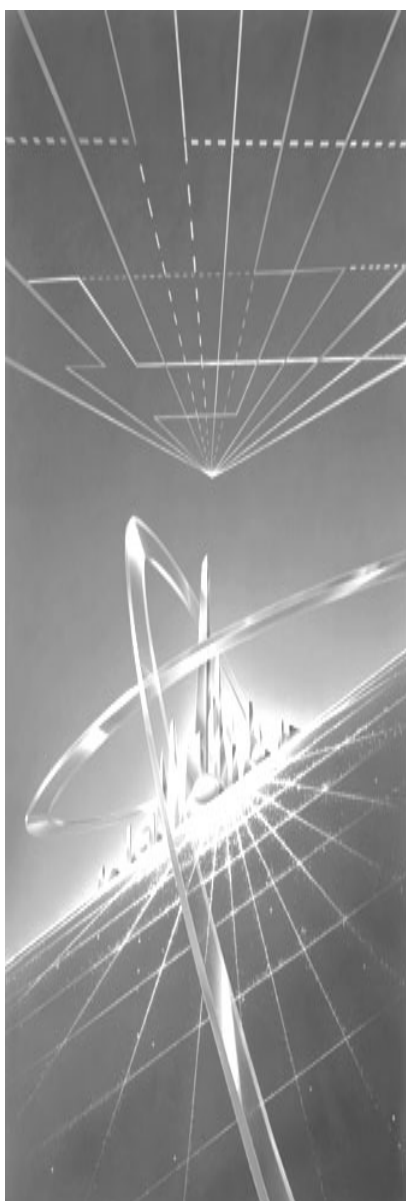




건설동향브리핑



제 97 호 (2005. 9. 16)

- 경제 : 2005년 8월 CBSI ... 67.8
2005년 주택 건설 사업 승인 실적
2005년 7월 미분양 증가
- 정책 : 8·31 부동산 종합 대책의 파급 효과 및 정책 제언
- 이슈 : 건설업체의 사회보험료 확보를 위한 추진 방안
- 정보 : 해외 건설시장의 2004년 동향
- 논단 : 공동주택 리모델링 증축 규제 완화 효과와 보완책

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

건설 초점

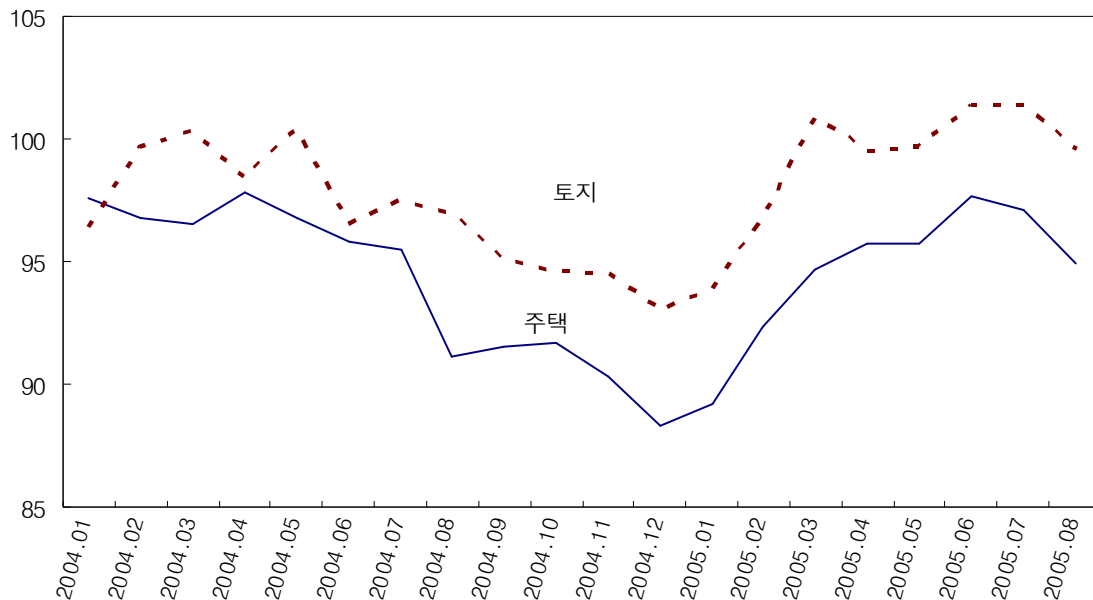
■ 건설 공사 입찰 담합 감시 기준, 50억원 이상으로

아파트 재건축 과정에서 입찰 담합을 통한 분양가 과다 책정을 방지하기 위해 입찰 담합 감시 대상이 확대된다. 공정거래위원회는 최근 입찰 담합 관련 입찰 자료 감시 대상 기준을 건설 공사의 경우 100억원 이상에서 50억원 이상으로, 물품 구매는 50억원 이상에서 25억원 이상으로 확대하기로 했다. 용역 구매에 대해서도 기준을 신설해 25억원 이상에 대해 담합 여부를 점검하기로 했다. 공정위는 조달청, 토지공사, 주택공사, 지방자치단체 등 대규모 공사를 발주하는 공공 단체들에 관련 정보를 제공해주도록 협조를 요청하고 전산 자료를 받는 방안을 협의하고 있다. 공정위는 수집된 정보를 토대로 담합 움직임을 분석해 혐의가 포착되면 현장 조사를 실시할 방침이다.

■ 2005년 8월 자산평가지수 추이

- 통계청의 2005년 8월 ‘소비자 전망조사 결과’에 따르면 부동산에 대한 자산평가가 하락한 것으로 나타남.
- 자산평가지수는 6개월 전과 비교하여 현재의 자산가치에 대한 소비자들의 주관적인 평가를 나타내는 지수임.
- 자산평가지수는 전월에 비하여 금융저축 부문은 상승하였으나, 주택 및 상가, 토지 및 임야, 주식 및 채권 부문은 전월보다 감소한 것으로 나타남.

자산 평가지수



자료: 통계청

2005년 8월 CBSI ... 67.8

- 경기 회복에 대한 부정적인 인식 확대 -

■ 2005년 8월 CBSI 67.8

- 2005년 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 67.8을 기록하여 2개월째 지수가 하락함.
 - CBSI는 1월부터 지난 6월까지 지수가 꾸준히 상승하여 왔음.
 - 이는 경기가 악화되었다고 응답한 업체가 증가하고 있음을 의미함.
- 규모별로 보면 대형업체의 체감경기 하락이 두드러짐.
 - 대형업체는 83.3을 기록하여 올 2월 이후 처음으로 기준선 아래로 하락함. 중견업체와 중소기업체는 각각 63.9, 54.0을 기록하여 체감경기가 크게 낮은 상태가 지속됨.
 - 지역별로는 서울업체와 지방업체가 각각 80.0, 57.6을 기록함.

■ 향후 경기 회복에 대한 불안감 대형업체로 확산

- 8월 전망지수는 73.8을 기록하여 향후 경기에 대해 부정적인 것으로 조사됨.
 - 전망지수는 지난달에 비해 4.6p 상승하였으나 여전히 기준선에는 크게 미치지 못함.
 - 6월 이후 체감경기가 크게 낮아지며 경기 회복에 대한 기대감도 점차 하락하고 있음.
- 대형업체는 지난달에 이어 향후 경기전망에 대해 부정적인 것으로 조사됨.
 - 대형업체(91.7)는 올해 들어 경기 회복에 대한 기대감이 컸으나 2개월째 경기 회복에 부정적으로 응답함.

2005년 건설경기 BSI 추이

구분		6월		7월		8월		8월 전망
		실적	당초전망	실적	당초전망	실적	당초전망	
경기종합 (가중지수)		86.4	106.6	74.2	88.9	67.8	69.3	73.8
규모별	대형	107.1	136.4	100.0	107.7	83.3	72.7	91.7
	중견	90.5	90.3	76.5	92.9	63.9	79.4	59.5
	중소	57.4	90.2	41.5	62.5	54.0	53.7	69.4
지역별	서울	98.5	124.5	86.4	97.5	80.9	70.6	75.7
	지방	63.6	79.7	59.8	74.5	57.6	66.6	64.4

자료: 한국건설산업연구원.

2005년 주택 건설 사업 승인 실적

- 2005년 평균 지가 변동률 크게 상승 -

■ 2005년 7월 주택건설 사업승인 실적 24.5% 감소

- 2005년 7월 주택건설 사업승인 실적은 24.5% 감소함.

- 지역별로는 수도권(-35.7%)이 지방(-17.1%)에 비해 크게 감소하였으며, 특히 경기도(-47.4%) 지역이 크게 감소한 것으로 나타남.

2005년 7월 주택건설 사업승인 실적

구 분	계	수도권				지방소계		
			서울	인천	경기		기타광역시	기타지방
전년 동월비(%)	-24.5	-35.7	40.9	-11.9	-47.4	-17.1	-6.9	-25.2

자료 : 건설교통부.

■ 2005. 1 ~ 7월까지 15.5% 증가

- 올 1월부터 7월까지 기간 중 주택건설 사업승인 실적은 전년 동기 대비 15.5% 증가함.

- 수도권의 경우 서울(-8.7%)은 감소하였으나 인천(39.6%)과 경기도(42.2%) 지역에서 사업 승인 물량이 크게 증가한 것으로 나타남.

- 유형별로 보면 아파트의 물량이 크게 증가한 것으로 나타남.

- 아파트의 사업승인 물량은 총 19만 1,857호로 전년 동기 대비 27.8% 증가함. 지역별로는 서울(-0.5%)만 소폭 감소하였을 뿐 모든 지역에서 물량이 증가함.

2005. 1 ~ 7월 기간 중 주택건설사업실적

구 분	계		아파트		아파트외	
총 계	218190	(15.5)	191857	(27.8)	26333	(-32.1)
수도권소계	93458	(26.9)	85363	(42.2)	8095	(-40.7)
서울	19872	(-8.7)	16264	(-0.5)	3608	(-33.5)
인천	11433	(39.6)	10930	(45.9)	503	(-28.0)
경기	62153	(42.2)	58169	(60.8)	3984	(-47.1)
지방소계	124732	(8.2)	106494	(18.1)	18238	(-27.4)
기타광역시	46144	(9.7)	40719	(11.2)	5425	(-0.4)
기타지방	78588	(7.4)	65775	(22.9)	12813	(-34.9)

자료 : 건설교통부.

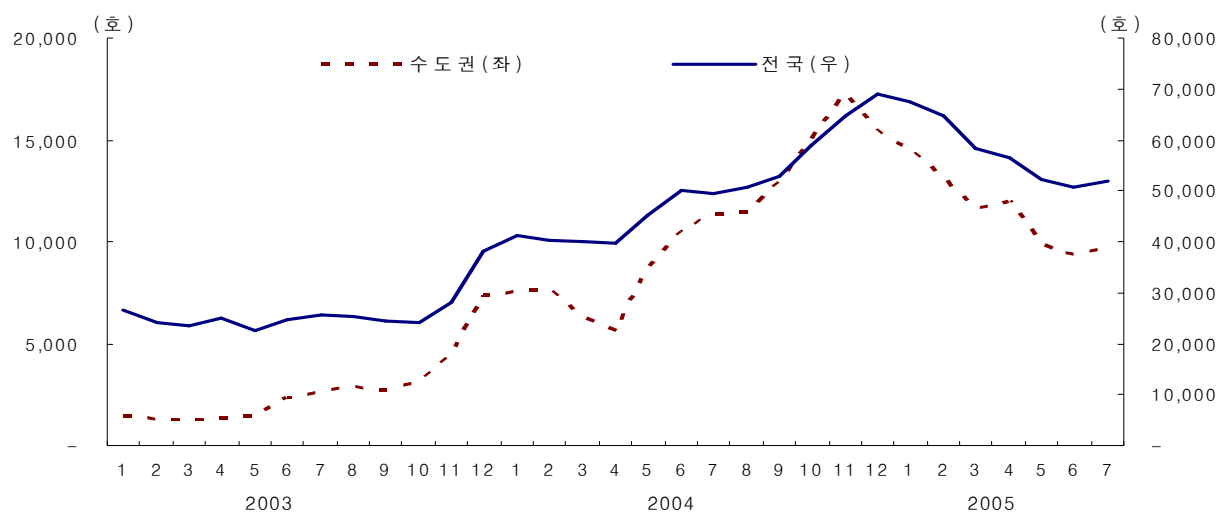
2005년 7월 미분양 증가

- 전월 대비 2.6% 증가 -

■ 2005년 7월 현재 미분양은 총 5만 1,952호

- 2005년 7월 현재 미분양은 총 5만 1,952호임.
 - 미분양은 올해 들어 6개월째 감소세가 지속되어 왔으나 7월에는 1,335호 증가하여 전월 대비 2.6% 증가함.
- 지역별로는 서울, 충청권은 감소하였으나 비교적 미분양 물량이 많은 부산, 경기 지역의 미분양은 증가한 것으로 나타남.
 - 경남과 경기 지역이 각각 8,603호로 가장 많으며, 부산(5,806호)과 강원(5,417) 지역 순으로 미분양 물량이 많은 것으로 조사됨.
- 미분양 실적은 올 연말까지 더욱 증가할 가능성이 높음.
 - 2003년 10월 미분양은 2만 4,000호 수준에 불과했으나 정부의 10·29 대책 이후 급격하게 늘기 시작하여 2003년 말에는 3만 8,000호, 2004년 말에는 7만호 수준까지 증가함.
 - 정부의 이번 8·31 대책 이후 신규 분양 시장의 위축이 예상되므로 연말까지 미분양이 증가할 가능성이 높은 것으로 판단됨.

미분양 실적 추이



자료 : 건설교통부.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

8.31 부동산 종합대책의 파급효과 및 정책제언

■ 8.31 부동산 종합대책 주요 내용

- 종합대책의 주요 기조는 ① 부동산 거래시장 투명화, ② 투기수요 억제와 시장 안정화, ③ 개발이익 환수 및 토지 공공성 강화로 설정됨.
- 종합부동산세 강화, 다주택자 양도세 증과, 수도권 택지 및 주택 공급, 국세청 관련 조직 신설 등을 담고 있음.
- 세제 개편 안에는 1가구 2주택 보유자에 대한 양도세 증과, 기준시가 6억원 이상 고가 주택 및 나대지에 대한 종합소득세 부과 대상 확대, 취득등록세 실거래가 과세 등이 포함됨.
- 개발이익 환수와 토지 공공성 강화를 위해 기반시설부담금제 및 개발부담금제를 도입하며 토지 수용시 현물 및 채권 보상을 확대하기로 함.

8.31 대책 주요 내용 - 수요 억제 대책

구분	대 책	내 용
세제 개편	양도소득세 강화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과표 : 1가구 2주택의 비거주주택은 2006년부터 실거래가 기준 과세 나머지 주택은 2007년부터 실거래가 과세 모든 나대지(토지)는 2007년부터 실거래가 과세 ○ 세율 : 2주택자도 양도세율 50% 증과세(2007년) ※제외 : 지방 3억원 미만 주택 / 서울, 경기, 6대광역시는 1억원 미만, 농가주택, 결혼·이사·취업·노부모 봉양 등 일시적 2주택 3주택 이상 보유자 양도세율 60% 증과세 나대지에 대한 양도세율 : 60% 단일 세율로 인상(2007년)
	보유세 강화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 종합부동산세 합산방법 : 개인별에서 가구별 합산 과세 ○ 부과대상 : 주택분 기준시가 6억원 이상, 나대지분 3억원 이상으로 대상 확대 ○ 실효세율 1% 도달 시기 : 종합부동산세 대상은 2009년까지 도달 재산세 대상은 2008년 이후 인상 2017년까지 도달 ○ 세부담상한선 : 종합부동산세 대상은 기존 50%에서 200%(3배) 재산세 대상은 50% 세부담 상한선 유지 ○ 과표 : 종합부동산세 대상은 2006년 공시가격의 70%, 2009년 100% 재산세 대상은 2008년부터 5%씩 인상 2017년 100%
	취득세·등록세 강화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 모든 부동산 실거래가 과세 (2006년) ○ 세율인하 : 개인간 주택거래 3%, 개인간 토지거래 3.5%, 개인과 법인 간 4%
	개발이익 환수	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기반시설부담금 도입 : 일정규모 이상 주택, 상가, 오피스빌딩, 재건축재개발 ○ 개발부담금 부활

8.31 대책 주요 내용 - 공급 확대 및 기타 대책

토지 및 주택 공급	수도권 신규 주택 및 택지 공급	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2010년까지 주택 연간 30만호, 5년간 150만호 건설 ○ 2010년까지 택지 연간 300만평 추가(기존 600만평+ 추가 300만평 = 900만평), 5년간 총 4,500만평 조성(추가 1,500만평) : 국공유지, 택지지구 확대
	토지 비축	○ 토지공사 연간 1,500만평 비축(2006년부터)
	중대형 주택 공급 확대	○ 택지지구 중대형 비율 확대 : 현행 40%에서 50%로 상향
	분양권 전매 제한 강화	○ 수도권 5년에서 10년, 지방은 3년에서 5년으로 강화(원가연동제 적용지역)
	판교 개발	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중대형 평형 : 공영개발 추진 및 원가연동제와 주택채권입찰제 동시 적용 ○ 전매 제한 기간 연장 : 5년에서 10년으로
금융 대출	서울 강북 주거환경 개선	○ 공영개발에 의한 뉴타운 조성
	주택 담보 대출 제한	○ 개인별 제한에서 가구별 제한(투기 지역 주택 담보 대출)
	서민 주거 안정 대출	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생애 최초 주택 구입자금 부활 : 고정금리 4.5% 적용 ○ 저소득층 모기지론 우대(6.25%→5.25%), 모기지 보험 도입(2006년 중)
기타	투기조사 전담기관 신설	○ 국세청에 상습 투기자 상시 감시체계 확립 위해 관련 조직 신설
	거래 시장 질서 확립	○ 실거래가 신고 의무화, 실거래가 등기부 기재(2006년 중)
	토지거래허가제 강화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전매제한 기간 2~5년으로 연장 : 농지 6개월→2년, 임야 1년→3년, 개발 사업용 6개월→4년, 기타 토지 6개월→5년 ○ 토지거래허가 지역내 농지·임야 구입 요건 : 6개월 이상 거주 → 1년 이상으로
	토지 보상 방식 개편	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현금 대신 현물(대토(代土) 또는 아파트)로 보상 ○ 3,000만원 초과하는 모든 보상비는 채권으로 보상, 부채지주 범위 확대

- 한편, 시장 안정화 대책으로서는 주택 공급 확대, 무주택 서민에 대한 주택 구입자금 지원, 판교 신도시 주택 공급 개선, 토지 거래 허가 강화 등을 포함함.
- 강북지역의 공영개발 방식을 통한 광역개발, 정부 보유 토지에 분양·임대주택 공급 확대 등 주택 공급 대책을 포함하고 있음.

■ 종합 평가 : 투기 억제와 부동산 가격 안정에 기여, 그러나 많은 부작용도 예상

- 부동산 거래시장 투명화, 투기 수요 억제와 시장 안정화, 개발이익 환수 및 토지 공공성 강화를 위한 8.31 부동산 종합대책은 투기 억제와 부동산 가격 하향 안정 및 거래 투명화에 기여할 수 있겠지만, 많은 부작용이 예상된다.
- 다주택 보유자에 상당한 세 부담 증가를 초래할 것으로 예상되며, 단기적으로 주택 매매 수요 위축과 가격 하락 및 전세가격의 국지적 상승을 초래할 것으로 전망됨.
- 신규 분양시장이 크게 위축될 것으로 전망되며, 비인기 지역 및 비아파트를 우선 처분할 가능성이 있어 주택시장의 지역별·상품별 양극화와 차별화가 가속될 것으로 예상됨.
- 건설경기는 종합대책의 영향으로 2005년 하반기부터 주거용 건설 수주 감소가 본격화되고, 상업용 건물 등 건축경기의 장기 침체로 건설 투자도 계속 부진할 것으로 전망됨.
- 세금 증가 및 자산가치 하락으로 인한 소비 위축과 내수 침체의 장기화가 우려됨.

■ 1가구 2주택에 대한 시각 전환과 과도한 규제의 완화 필요

- 종합대책에서는 1가구 2주택 보유자에 대한 양도세 중과 등 과도한 규제조치를 가하고 있지만, 1가구 2주택에 대해서는 사회 변화에 따른 인식 전환이 필요함.
 - 공공 임대 물량이 전체 주택의 2.5% 전후에 불과한 우리나라 여건상 민간 임대주택의 충분한 공급이 있어야만 임대시장 안정이 달성될 수 있음.
 - 모든 국민이 100% 주택을 보유하게 되는 상황은 기대할 수 없고, 국가나 국민 중 누군가 보유한 주택을 임대할 수밖에 없다는 현실을 인정한다면, 1가구 2주택 보유자를 무조건 투기꾼으로 간주하여 징벌적 성격의 세금 부담을 강화하는 것은 바람직하지 않음.
- ※ 자가 주택 비율 : 미국 60.7%(2001), 일본 59.8%(1998), 영국 71.0%(2002), 프랑스 54.0%(1999), 독일 40.9%(2001), 한국 54.2%(2000)
 - 또한 주택보급률을 120% 수준으로 높이기 위해서는 건전한 투자가 뒷받침되어야 하며 공공기관 지방 이전 등으로 2주택자가 더욱 늘어날 수 있는 현실을 감안할 필요가 있음.
- 종합부동산세 적용 대상이 아닌 1가구 2주택에 대한 양도세 중과 조치는 완화하는 것이 바람직함.
 - 종합부동산세 적용 대상인 기준시가 6억원 이상 주택을 포함한 2주택 보유 가구만 중과하고, 나머지 2주택 보유 가구는 중과하지 않고 현행대로 양도세를 부과함.

■ 민간 주택시장 위축과 품질 저하 초래할 공영개발 확대는 재검토 필요

- 공영개발을 통한 지나친 공공부문의 확대는 민간 주택시장의 위축을 초래하고, 주택 품질 저하를 가져올 것임.
 - 주택 공영개발의 목적이 공공 택지의 개발이익 환수에 있다면 분양제도가 원가연동제, 채권입찰제로 바뀌면서 개발이익 환수 장치가 마련되었으므로, 주택 공영개발 제도의 시행은 이중 규제, 옥상옥이 될 수밖에 없음.
 - 주택공급 확대와 함께 주택 공영개발의 지나친 비대화는 주택 품질을 저하시키고, 시장 수요를 반영하기 어려움.
- 주택공급은 수요자 니즈와 선호를 반영해 다양한 선택의 기회를 제공하는 방향으로 추진돼야 하며, 공영개발은 임대주택 건설이나 재개발 사업 등에 국한하는 것이 바람직

■ 조세 정책은 부동산 대책의 보완적 역할에 그쳐야

- 조세 정책은 부동산 대책의 보완적 역할을 수행하되, 지속적인 개선이 필요함.
 - 보유세 실효세율의 인상 속도를 늦추고 거래세율을 대폭 완화해야 함.

- 연간 200%에 달하는 세금 증가는 조세 저항 및 조세 전가로 다른 부작용을 양산할 수 있으므로 종합부동산세의 2006년에 적용되는 과표 반영률을 70%에서 60%로 낮추거나, 상한선을 100%(2배) 정도로 낮추어야 함.
- 특히 2006년부터 실거래가 적용이 이루어지는 거래세 세율은 인하가 필요함.

■ 주택 공급 확대 정책의 실효성 제고와 수요에 걸맞는 주택 공급 필요

- 세제 및 금융을 포함한 수요 억제 정책과는 달리 공급 확대 정책은 장기간이 소요되므로 예산 및 택지 확보 계획 수립이 철저히 이루어져야 함.
- 주택 및 토지 공급은 수요가 있는 지역에 공급해야 함.
 - 경기 위축으로 매매 수요가 감소한 가운데 수요가 없는 지역에 신규 공급하는 것은 미분양 사태를 초래하게 될 것임.
 - 한편, 우리나라 주택 문제의 핵심인 서울시의 주택 부족을 해소하기 위해서는 재개발·재건축 규제 완화가 필수적임. 재건축 사업에 대해 개발이익 환수 장치를 마련한 후 복합적인 규제들을 완화하여 정상적인 사업 진행이 가능토록 해야 함.

■ 건설 경기의 장기 침체 및 내수 위축 대비해야

- 8·31 대책으로 민간 주택경기가 더욱 침체되고, 신규 주택 수주 및 주택 분양이 이루어지지 못하는 경우에는 건설경기뿐만 아니라 소비 등 내수시장 위축도 불가피할 것임.
- 내수에서 중요한 비중을 차지하는 건설투자의 감소로 인해 성장률이 둔화될 것이므로 건설투자의 일정한 유지가 필요하고, 민간 건축경기의 위축을 막을 수 있도록 공공 건설경기를 진작해야 함.
 - 공영개발에 의한 판교 및 강북 개발 등 주택건설 계획을 조속히 시행해야 함.
 - 현재 지연되고 있는 주요 국책사업들의 장애 요소를 정부 차원에서 적극적으로 제거하여 조속히 사업이 재개될 수 있도록 해야 함.
 - 예산 부족으로 인해 SOC 예산 배정을 획기적으로 늘리기 힘들다면, SOC 민간투자사업과 BTL 사업의 사업자 선정 및 착공이 조속히 추진되도록 지원해야 함.
- 세금 부담 증가와 주택가격 하락에 따른 소비 감소를 완화시킬 대책이 요구됨.
 - 부동산 보유 관련 세금을 올린 만큼 소비세, 부가가치세, 유류세, 근로소득세 등을 인하하여 가처분소득 감소의 충격을 완화시킬 필요가 있음.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

건설업체의 사회보험료 확보를 위한 추진 방안

- ‘사회보험료 확보’란 건설업체가 공사 수행 과정에서 실제 지출한 국민연금, 건강보험, 고용보험 등의 사회보험료를 확보하는 방안을 의미함.
 - 현재 국가계약법령 중 재정경제부의 회계예규 ‘원가계산에 의한 예정가격 작성 준칙’에 관련 규정이 명시되어 있음. 즉, 제18조 제5항 제10호는 ‘보험료는 산업재해보험, 고용보험, 국민건강보험 및 국민연금보험 등 법령이나 계약 조건에 의하여 의무적으로 가입이 요구되는 보험의 보험료’를 말한다고 명시되어 있음.
- 이러한 규정의 취지는 사업주에게 추가적인 금전적 부담을 지우지 않으면서 사회적 약자인 근로자에 대한 보호를 두텁게 하려는 배려로 해석할 수 있음.
 - 하지만 수주 생산 방식 하에서 건설업체는 불합리한 낙찰률로 인해 사회보험료를 제대로 확보하지 못하고 있는 실정이며 이것이 피보험자 관리를 기피하게 하는 주요 원인 중 하나로 지목되고 있음.

■ 사회보험료를 확보하지 못하는 주요 원인

- 첫째, 국민연금 및 건강보험의 경우 ‘1개월 미만 일용 근로자’ 적용 제외 규정이 존재하는데 발주자가 사전적으로 그 비율을 알 수 없어 적정 사회보험료를 계상하기 어려움.
 - 조달청이 2005년에 반영하는 보험료율은 각각 2.41%와 1.25%임. 사업주의 몫인 4.5%와 2.155%에 비해 약 53.5%와 58% 수준을 계상하고 있는 셈임. 하지만 대규모 현장에서는 1개월 이상 일하는 사람의 비율이 이것보다 많아 부족하게 됨.
- 둘째, 고용보험의 직업능력개발사업보험료의 경우 기업의 상시근로자 수 규모별로 0.1%~0.7%까지 요율이 차등화되어 있는데 이것 역시 발주자의 적정계상을 어렵게 하는 요인임.
- 셋째, 건설공사의 낙찰률이 비정상적으로 낮아짐에 따라 사회보험료마저 비례적으로 낮아지는 데에서 그 원인을 찾을 수 있음.
 - 건설업체 사용자는 낙찰률과 무관하게 근로자의 실제 임금에 기초하여 사회보험료를 납부해야 하기 때문임. 즉, 사회보험료는 원도급 낙찰률이 50%일 때 공사 원가에 비례하여 줄어들지만 일반적으로 실제 투입되는 근로자 수가 절반으로 줄지는 않음.

■ 연금 및 건강보험료 확보 : 적정 통계 도출 및 사후 정산 방안 추진

- 단기적으로는 고용보험 DB를 활용하여 1개월 미만 일하는 일용 근로자의 비율에 대한

적정한 통계를 도출하고 이를 공사 원가에 반영하도록 유도함.

- 근본적으로는 아래 그림에서와 같이 국민연금 4.5%와 건강보험 2.155% 전액을 별도로 계상하고 사후적인 정산 규정을 도입하도록 함.

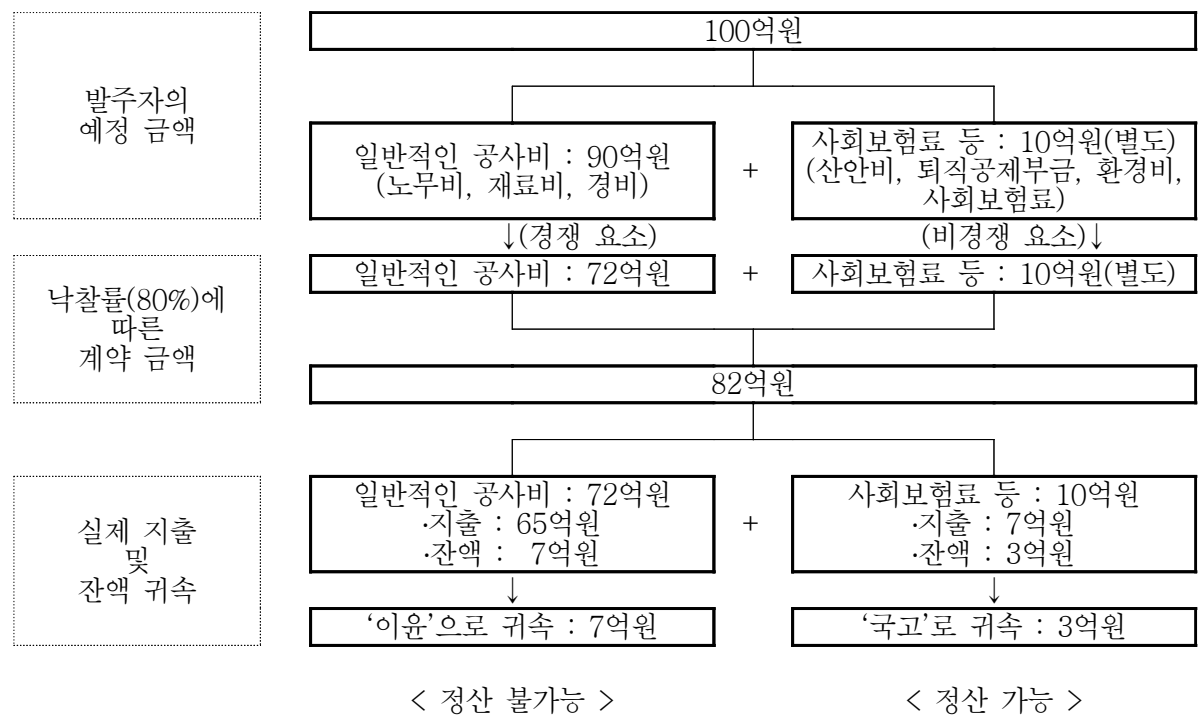
■ 고용보험 직업능력개발사업보험료 확보 : 총 공사 금액 기준으로 전환 방안 추진

- 발주자의 보험료 계상 편의를 위해 총 공사 금액 기준으로 전환함.

구 분	보험요율	기준이 되는 총 공사 금액
150인 미만 기업	0.1%	150억원 미만 공사
150인 이상(우선지원대상) 기업	0.3%	150억원 이상(우선 지원 대상) 공사
150인 이상~1,000인 미만 기업	0.5%	150억원 이상 ~ 1,000억원 미만 공사
1,000인 이상 기업, 국가 및 지자체의 직접 사업	0.7%	1,000억원 이상 공사, 국가 및 지자체의 직접 사업

■ 낙찰률과 무관한 사회보험료 확보 : 보험료의 별도 계상 및 사후 정산 방안 추진

- 그림에서 보듯이 사회보험료를 별도로 계상하고 사후 정산하는 방안을 추진함.
- 이때 사후 정산의 증빙 자료로는 각 사회보험 공단이 발급한 영수증을 활용함.



해외 건설시장의 2004년 동향¹⁾

- 해외 사업²⁾을 중심으로 ENR이 선정한 225대 건설사의 총매출액은 2002년 1,165억 달러(약 120조원)에서 2003년 1,398억 달러(약 140조원)로 20% 가량 증가한 데 이어, 2004년에는 1,675억 달러(약 170조원)로 다시 19.8% 성장함.
- 2003년의 225대 순위에 올랐던 건설사 중 2004년 매출이 증가한 기업은 139개 기업으로, 해외 건설시장의 성장이 기업별로도 고르게 나타나고 있는 것으로 판단됨.
- 해외 건설시장의 향후 전망을 보여줄 수 있는 225대 건설사의 신규 수주액은 2004년에 1,664억 달러로 2003년 1,356억 달러에서 22.8% 증가하였음.
- 또한 대규모 프로젝트를 선호하지 않았던 국제자금기관이 사회기반시설에 대한 투자를 재개하였고, 해외 건설시장에서의 BOT 사업에 대한 투자 증대 추세는 향후 해외 건설시장의 성장과 확대가 지속될 것을 전망케 함.
- 한편 225대 건설사의 자국 내 매출 규모는 3,348억 달러로 2003 매출액에서 13.4% 증가하였으며, 신규 수주 물량은 3,439억 달러로 전년도 대비 10.4% 증가한 것으로 나타남.

■ 지역별 건설시장 동향

- 최근의 원유가 급등은 중동지역에 건설 특수를 가져옴. 고유가로 인한 수익은 사회기반시설, 관광 자원 및 기타 사업에 재투자되고 있음.
- 아시아시장은 경제가 회복되고 있음에도 불구하고 대규모 프로젝트의 시행 조짐이 없어 당분간 어려워질 것으로 보임. 중국의 경우 경쟁과 사업의 제약이 심화되고 있으며, 이 때문에 리스크가 큰 시장으로 여겨지고 있음.
- 아프리카 지역의 건설사업은 평년치를 유지하고 있음. 그러나 향후 기대되는 아프리카 지역의 국제 원조는 건설시장에도 활력이 될 것이라는 전망임.
- 서유럽의 제조 기업들은 생산 기반을 서유럽에서 중앙 및 동유럽으로 이전하고 있음. 이에 따라 동유럽의 건설시장은 실속 있는 성장을 보이고 있으며, 동유럽 국가들에 대한 관심이 증가하고 있음.

1) 「Top 225 International Contractors」(ENR, August 22/29, 2005)에 수록된 내용 재구성.

2) 여기서 다루어지는 기업 매출 및 순위는 별도의 언급이 없는 한, 자국 내의 사업을 제외한 해외 사업 부문만을 의미하는 것으로 함.

■ 건설사의 대형화와 사업 다각화

- 대형 건설사들은 기업의 진출 시장과 제공 서비스를 꾸준히 다각화하고 있음.
 - 이는 공공부문의 발주자들이 건설사 본연의 업무인 건설뿐만 아니라 사업의 개발과 조달까지 담당하도록 요구하고 있기 때문임.
 - 기업의 인수 및 합병은 사업 다각화를 위해 선호하는 방법이며, 이러한 기업 인수는 2003년부터 활발히 진행되어 왔음.
 - 이러한 사업 다각화 경향은 건설시장의 확대라는 측면에서는 긍정적이나, 해외 건설시장에서의 신규 진입 및 중소 건설기업에게 있어서는 성장을 위한 치열한 경쟁을 의미함.
- 최근 금융과 건설사업의 결합은 보편적인 현상이 되고 있음. 대형 건설사의 규모는 더욱 거대해지고 있으며, 또한 금융 컨소시엄에 지원받는 유리한 입장에 있음. 그리고 이러한 대형 건설사들의 해외 시장 독점이 증가하고 있는 추세임.
 - BOT 사업에 대한 관심의 증가는 건설시장을 성장시킨 요인 중 하나라 볼 수 있음. 그러나 규모와 금융조달 능력을 앞세운 대형 건설사의 참여에 기타 다수 건설사들의 참여는 점차 어려워지고 있음.
 - 자국내 매출을 포함하여 집계한 225대 기업 순위에서 100억 달러 이상의 매출을 올린 건설사가 2003년 10개에서 2004년 17개로 증가하였음. 이는 자금력과 개발 능력을 갖춘 대형 건설사들이 시장 및 서비스의 영역 확대를 위하여, 기업 인수·합병을 통한 몸집 불리기에만 몰두하고 있다는 것으로 해석되기 때문에 우려되는 부분임.

해외사업 매출에 따른 2004년 상위 10대 기업

순위		회 사 명	2004년도 매출(\$ MIL)		2004년도 수주액 (\$ MIL)
2004	2003		해외시장 매출	총매출	
1	2	HOCHTIEF AG, Essen, Germany	12,632.0	14,975.3	19,394.3
2	1	SKANSKA AB, Stockholm, Sweden	11,436.3	14,138.3	16,590.0
3	6	KBR, Houston, Texas, U.S.A.	9,830.8	10,899.4	2,379.6
4	3	VINCI, Rueil-Malmaison Cedex, France	9,202.0	24,268.0	24,186.0
5	4	BECHTEL, San Francisco, Calif., U.S.A.	8,105.0	14,424.0	12,855.0
6	5	BOUYGUES, Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex, France	7,464.0	20,148.0	21,353.0
7	7	TECHNIP, Paris La Defense Cedex, France	6,377.0	6,484.0	6,966.0
8	8	BAU HOLDING STRBAG AG, Spittal/Drau, Austria	5,993.4	8,131.3	9,198.2
9	9	ROYAL BAM GROEP, Bunnik, The Netherlands	5,027.0	9,108.0	NA
10	10	BILFINGER BERGER AG, Mannheim, Germany	4,915.0	7,602.0	7,636.0

- 자국내 매출을 제외하고, 해외 사업의 매출만으로 선정한 ENR지의 상위 10대 기업. - NA : Not available

■ 해외 건설시장에서의 국내 기업 동향

- 2004년 225대 해외 건설사 순위 안에 진입한 국내 기업은 8개로서, 매출액 합계 30.76억 달러로 해외 건설시장의 1.8%를 차지하고 있음.
 - 이는 6개 기업이 순위에 올라 26.86억 달러의 매출을 보였던 2003년 매출액보다 다소 증가한 수치이나, 오히려 시장 점유율은 0.1% 가량 낮아짐.
 - 중국은 2004년 49개 기업이 88.29억 달러의 매출을 기록하여 해외 시장의 5.3%를 차지하고 있으며, 일본은 18개 기업이 145.55억 달러의 매출로 8.7%의 해외 시장 점유율을 보이고 있음. 가장 큰 해외 시장 점유율을 보인 국가는 55개 기업이 순위에 오른 미국으로 322.99억 달러, 19.3%의 점유율을 보임.
- 국내 건설사가 진출한 주요 해외시장은 아시아, 중동, 아프리카 지역임.
 - 국내 건설사의 아시아 지역에서의 매출은 2004년 한해 14.55억 달러로, 225대 기업 중 4.8%의 시장 점유율을 보임. 중동지역에서는 9.11억 달러 매출을 기록, 3.6%의 시장 점유율을, 아프리카 지역에서는 6.43억 달러 매출을 기록, 4.5%의 점유율을 보임.
- 현대건설은 중동 지역에 진출한 건설사 순위에서 2003년 6위에, 2004년 9위에 오름.
 - 현대건설은 1999년 4월부터 이란의 사우스파 가스처리시설(the South Pars Gas Field Development) 사업에 참여하고 있으며, 최근 16억 달러의 4·5단계 공사를 최단 기록으로 완공함.

해외 사업 매출에 따른 상위 225개 기업 중 국내 기업

순위		회 사 명	2004년도 매출 (\$ MIL)		2004년도 수주액 (\$ MIL)
2004	2003		해외매출	총매출	
31	23	HYUNDAI ENGINEERING & CONSTR. CO., Seoul, S.Korea	1,287.1	4,224.8	6,312.0
53	60	SAMSUNG ENGINEERING CO. LTD., Seoul, S.Korea	603.0	1,586.0	1,034.0
60	**	SAMSUNG CORP., Sungnam-si, S.Korea	443.0	3,911.1	453.0
65	46	DAEWOO E&C CO. LTD., Seoul, S.Korea	434.4	4,217.5	5,357.8
104	**	SK ENGINEERING & CONSTRUCTION CO., Seoul, S.Korea	189.3	2,181.1	2,778.7
151	147	HANJIN HEAVY INDUSTRIES & CONSTR. CO., Seoul, S.Korea	65.0	985.0	1,671.0
175	145	SSANGYONG ENGINEERING & CONSTR. CO., Seoul, S.Korea	41.0	1,171.0	1,080.0
216	194	DAEWOO ENGINEERING CO., Seongnam City, S.Korea	13.5	175.3	237.0

- 2004년 해외사업 매출을 기반으로 선정한 ENR지 225대 순위 내의 국내 건설사.

- **: 225대 건설사 순위에 없는 기업.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr) · 성유경(연구위원 · sungyk@cerik.re.kr)

공동주택 리모델링 증축 규제 완화 효과와 보완책

정부는 공동주택 리모델링의 활성화를 유도하기 위하여 당초 확정된 세대별 전용면적의 30% 이내에서 최대 9평까지 제한하기로 한 증축 규제 중 9평 제한을 삭제하였다. 이번 조치로 공동주택 리모델링이 활성화됨은 물론 중대형 평형의 공급 확대를 기대할 수 있게 되었다. 특히, 중대형 수요가 많은 서울의 강남 지역을 중심으로 평형 증대 효과를 가져와 이 지역의 주택시장 안정에도 어느 정도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대된다.

현재 리모델링 추진 의향을 갖고 있는 강남과 여의도 및 한강변 지역의 26개 단지의 평형 구성을 보면, 전체 9,400여 세대 중 25.7평을 기준으로 소형과 중대형의 비율이 49 : 51이다. 이들 아파트 단지들이 이번 조치의 영향으로 증축 리모델링을 추진한다고 가정할 경우 이 비율은 10 : 90으로 바뀔 것으로 추정된다.

그러나, 공동주택 리모델링 시장을 활성화하기 위해서는 추가적인 규제 완화 조치가 요구된다. 우선 소형 평형의 리모델링 추진을 원활하게 돕기 위하여 현행 30%의 증축 비율을 보다 완화해야 할 것이다. 소형 평형의 경우 평형 확대의 필요성이 높음에도 불구하고 30% 비율을 적용함으로써 평형 확대의 실익이 적기 때문이다. 이러한 이유로 소형과 중대형의 다양한 세대로 구성된 아파트 단지의 경우에는 소형 평형 주민의 반대로 원활한 리모델링 추진이 이루어지지 않을 수도 있다.

한편, 증축을 추진함에 있어 각종 건축 관련 규제를 보다 유연하게 적용할 수 있도록 관련 제도를 합리적으로 정비할 필요가 있다. 공동주택은 단지별로 주변 여건과 건축 상황이 상이하여 일률적인 기준을 그대로 적용할 경우 증축 리모델링 추진이 어려운 경우가 발생한다. 구체적으로 많은 아파트에서 용적률과 높이 제한에 대한 규정이 엄격하게 적용될 경우 리모델링 추진 자체가 불가능할 수도 있다. 「건축법」에서는 이러한 문제에 유연하게 대처하기 위하여 리모델링시에는 건축심의위원회의 심의를 거쳐 건축 기준을 완화해 줄 수 있도록 하고 있다. 차제에 정부는 자치단체의 건축위원회가 효과적으로 심의할 수 있도록 「주택법」 체계 내에서 적용 완화의 기준과 범위에 대하여 실현 가능한 지침을 제공해주는 것이 요구된다.

윤영선(선임연구위원·ysyoon@cerik.re.kr)

■ 제2차 중장기발전계획 원내 발표회 개최

- 연구원은 지난 1년 동안에 걸쳐 수립된 ‘제2차 중장기발전계획’을 9. 23(금) 연구원 9층 회의실에서 전 직원이 참석한 가운데 발표하고 본격적인 추진에 들어갈 예정임. 아울러 연구원을 대표하는 엠블럼을 제작, 함께 발표할 예정임.
- 금번 중장기 발전 계획은 2015년을 목표로 “건설 한국의 눈”이라는 슬로건 아래, 연구, 사업, 지원 및 문화 부문의 발전 방향을 제시하였음.

■ 보고서 발간

- - 건설 업역 통합 방안 및 건설업체의 건축설계업 참여 방안 등
- .

■ 2006년 원외 연구과제 제안 실시

- 연구원은 2005. 9. 16일부터 10. 5일까지 2006년도 기본과제 편성을 위한 원외 연구과제 제안을 실시할 예정임.
- 특히, 올해의 경우 연구과제 제안의 활성화와 현안 필요 연구를 위해 50여 개 정부 및 유관기관 외에 인터넷을 통한 연구과제 제안을 접수할 예정임.