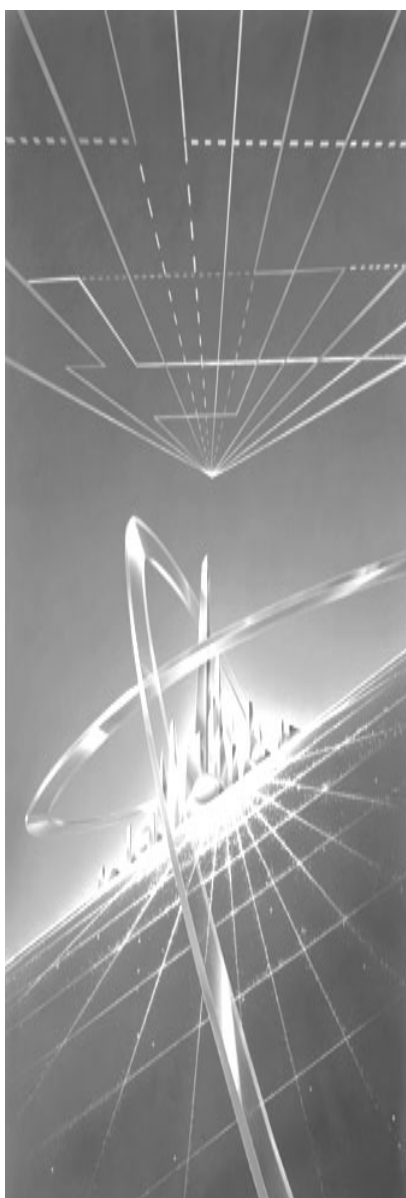




# 건설동향브리핑



## 제 115 호 (2006. 6. 16)

- 경제 : 올 1/4분기 건설 투자 1.2% 증가  
4월 건설 수주 18.5% 감소  
2006년 5월 CBSI 73.1
- 이슈 : 「국가계약법」 시행령시행규칙회계예규 개정
- 이슈 : 건설산업 양극화 실태 진단과 시사점  
자재 공급자 등의 보호, 신용보험 시장 조성  
성이 효과적
- 정보 : 베트남 부동산 시장 동향
- 논단 : 해외건설, 제2의 중흥기를 꿈꾸다

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

## 건설 초점

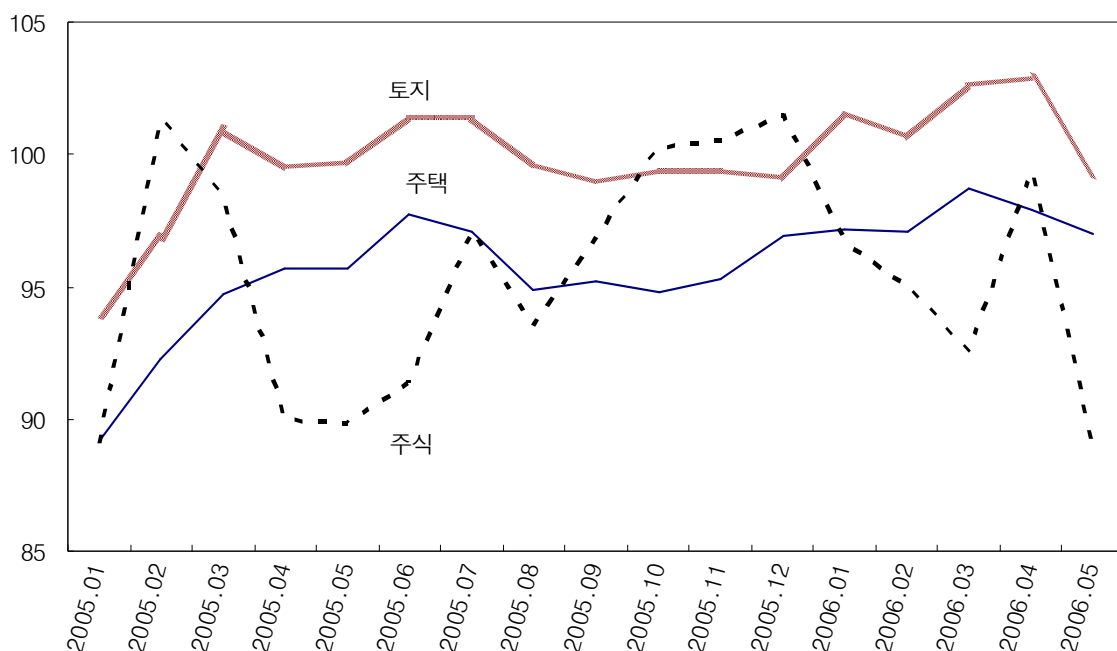
### ■ 인천대교, 세계 최대 규모의 상판을 해상에서 상량

무게 1,400톤, 길이 50m, 폭 6m, 두께 3m로 세계 최대 규모인 교량 상판의 상량식이 인천대교 건설 현장에서 착공한 지 1년 만에 거행되었다. □세계 10대 건설 프로젝트□에 선정되기도 한 인천대교의 상판은 송도 제작장에서 만들어져 해상 운반된 뒤 3,000톤 해상 크레인을 통해 30m 높이의 교각 위에 설치된다. 이 공법은 고품질의 콘크리트 상판 생산을 통해 교량의 수명을 늘리고 공사 기간도 최소화하는 선진 기법으로 평가받고 있다. 한편, 63빌딩 높이에 버금가는 사장교의 주탑은 이달 중에 착수해 내년 5월 그 위용을 드러낼 예정이다. 그리고 주경간은 당초보다 100m가 늘어난 800m로 시공돼 세계 5위 규모로 추진된다.

### ■ 자산평가지수 추이

- 3월 이후 토지와 주택에 대한 자산평가지수가 하락세를 나타내고 있음.
  - 토지와 주택에 대한 자산평가는 작년 하반기 이후 완만하게 상승하였으나 3·30 대책 이후 다시 낮아지고 있음.
  - 과거 금융자산과 부동산에 대한 평가는 엇갈리는 추세를 나타냈으나 최근 주식 시장의 침체와 맞물려 모든 자산에 대한 평가가 하락함.

소비자 자산평가 추이



자료 : 통계청.

## 올 1/4분기 건설 투자 1.2% 증가

- 국내총생산(GDP) 전년 동기비 6.1% 증가 -

### ■ 건물투자 부진에도 국내총생산은 호조

- 한국은행 국민소득 발표(잠정)에 의하면 국내총생산은 제조업의 높은 성장에 힘입어 전년 동기비 6.1% 증가한 것으로 나타남.
- 건설투자가 부진한 반면, 수출이 아직 두 자릿수의 높은 증가세를 유지하였고 민간 소비도 4.8% 증가함.
- 순수출의 성장 기여도는 0.8%p로 하락한 반면, 내수의 기여도는 5.3%p로 크게 상승하면서 내수가 경제성장을 주도하고 있음.

### ■ 주거용 건물건설 투자 증가율 둔화 예상

- 건설업 생산(GDP)은 전년 동기 대비 1.8%(전분기 대비 0.4%), 건설투자는 전년 동기 대비 1.2%(전분기 대비 0.6%) 증가함.
- 전년 동기 대비로 보면 건물건설 투자는 2.0% 증가하였으나 토목건설 투자는 0.3% 감소하면서 건설투자는 1.2% 증가에 그침.
- 동향 파악에 있어 보다 신속한 정보를 제공하는 전분기 대비 증감률을 보면 주거용 건물건설이 부진한 것으로 나타나, 지금까지 증가세를 유지하고 있던 주거용 건물건설 투자 증가율이 둔화될 것으로 예상됨.

국내총생산 및 건설투자 전년 동기비 증감률 추이

구 분	2004					2005p					2006p
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4
국내총생산(GDP)	5.4	5.7	4.7	3.3	4.7	2.7	3.2	4.5	5.3	4.0	6.1
(건설업 GDP)	5.1	3.9	2.3	-2.3	1.8	-2.6	1.0	0.7	0.4	0.1	1.8
민 간 소 비	-1.3	-0.3	-0.7	0.9	-0.3	1.6	3.0	4.0	4.2	3.2	4.8
설 비 투 자	-0.1	6.4	6.8	2.4	3.8	2.9	2.7	4.3	10.2	5.1	6.9
건 설 투 자	4.9	3.8	1.0	-3.3	1.1	-2.2	1.6	0.3	0.9	0.4	1.2
재 화 수 출	29.2	29.3	18.0	10.4	21.0	7.7	6.3	13.1	11.4	9.7	11.6
재 화 수 입	13.1	22.0	12.5	8.8	13.8	3.0	3.9	10.5	7.0	6.1	11.8
내수(재고 제외)	0.4	2.0	1.0	0.5	1.0	1.5	2.8	3.5	4.3	3.1	4.6
국내총소득(GDI)	4.7	4.9	3.5	2.2	3.8	0.6	0.5	0.6	1.6	0.8	1.6

주 : 2006년 1/4분기 건설투자는 속보(2006.4.25)에서는 0.3%, 건설업 GDP는 1.1%였으나 정식 발표(잠정치)에서는 수정됨.  
자료 : 한국은행.

## 4월 건설 수주 18.5% 감소

- 3월에 이어 큰 폭 감소 지속 -

### ■ 공공부문, 2개월 연속 30%대 감소율 기록

- 2006년 4월 건설 수주액은 전년대비 18.5% 감소한 6조 4,977억원으로 집계됨.
  - 공공부문은 토목 수주가 38.8%, 건축 수주가 19.8% 감소하여 전체로는 31.0% 감소함에 따라 3월(32.8% 감소)에 이어 큰 폭으로 감소세를 지속하고 있음.
  - 공공부문 감소는 주로 정부계약제도 개정 지연으로 소규모 공공토목 신규 발주가 제대로 이루어지지 않아서 발생한 것으로 판단됨.

### ■ 1~4월 누계, 전년 동기 대비 9.9% 감소

- 주택부문을 제외한 전 부문에서 감소한 것으로 나타남.
  - 주택부문은 재개발사업 수주 증가로 유일하게 0.5% 증가하였으나 5월 이후에는 감소세로 반전될 것으로 예상됨.
  - 올해 5월과 6월의 주택 수주는 지난해 4~6월 재건축 수주 급증에 따른 통계적 반락과 지방 주택경기 침체 등의 영향으로 수주 물량이 크게 감소할 것으로 예상됨.
  - 토목부문도 5월까지 PQ제도, 등급 제한 발주, 최저가낙찰제 등 국가 계약 관련 개정이 마무리되지 않은 관계로 신규 발주는 계속 부진할 것으로 예상됨.

2006년 1~4월 건설 수주

(단위 : 십억원, %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
4월	6,497.7	1,840.4	958.3	882.1	4,657.3	401.0	4,256.3	1,359.3	5,138.4	3,474.1	1,664.3
증감률	-18.5	-31.0	-38.8	-19.8	-12.2	-41.7	-7.8	-39.7	-10.1	-4.7	-19.6
1~4월	25,926.4	7,166.7	5,324.6	1,842.1	18,759.7	1,936.3	16,823.4	7,260.9	18,665.5	11,754.7	6,910.8
증감률	-9.9	-17.3	-18.4	-13.8	-6.7	-35.9	-1.5	-23.9	-2.9	0.5	-8.1

자료 : 대한건설협회.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

# 2006년 5월 CBSI 73.1

## - 체감 경기 기대에 크게 못 미쳐 -

### ■ 2006년 5월 CBSI 73.1

- 2006년 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 73.1을 기록함.
  - CBSI는 지난달에 비해 3.1p 상승하였으나 70선에서 등락을 거듭하고 있음.
- 규모별로는 대형 업체의 체감경기가 3개월째 기준선을 회복함.
  - 대형 업체(100.0)는 지난달에 비해 14.3p 상승하여 3개월 만에 기준선을 회복하였으나 중견 업체와 중소 업체는 각각 62.5, 53.7을 기록하여 여전히 체감경기가 낮음.
  - 지역별로는 서울 업체와 지방 업체가 각각 87.2, 52.3을 기록함.

### ■ 경기 회복에 대한 기대감 크게 위축

- 체감지수와 전월에 조사된 전망지수와의 격차는 20.0p로 3개월째 큰 괴리가 발생함.
  - 이는 「국가계약법」 개정 지연으로 인해 공공부문 발주가 기대에 미치지 못한 데다 지방을 중심으로 한 분양시장 위축, 철근가격의 상승 등이 복합적으로 작용했기 때문임.
- 6월 건설경기 전망지수는 80.9로 전월에 비해 12.2p 하락하여 2개월째 큰 폭의 하락세를 나타냄.

2006년 건설경기 BSI 추이

구 분		3월		4월		5월		6월 전망
		실적	당초전망	실적	당초전망	실적	당초전망	
경기종합(가중지수)		70.8	94.0	70.0	115.7	73.1	93.1	80.9
규모별	대형	88.9	100.0	85.7	144.4	100.0	100.0	84.6
	중견	70.6	91.9	55.9	100.0	62.5	82.4	75.0
	중소	50.0	89.4	67.6	100.0	53.7	97.3	83.3
지역별	서울	84.5	96.3	75.5	133.2	87.2	109.4	84.5
	지방	49.8	90.8	64.6	91.1	52.3	88.9	73.2

자료 : 한국건설산업연구원.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

## 「국가계약법」 시행령·시행규칙·회계예규 개정

- 최저가낙찰제 대상 공사 확대를 주요 내용으로 하는 「국가계약법」 시행령 및 시행규칙 개정안이 5. 25일자로 공포·시행되었음.
- 이에 따라 저가심의 기준, 입찰참가자격 심사(PQ) 대상 공사 확대 등 국가계약법령 관련 회계예규가 개정되었음.

### ■ 저가심의제도의 1단계 심사 방법 개선

- 가격 심사(부적정 공종 판정)를 위한 기준금액 산정을 기존의 공종 평균 입찰금액에서 공종 기준금액으로 변경함.
- 공종 기준금액은 발주기관이 산정한 가격에 시장가격을 반영하기 위하여 입찰평균가격을 일부 반영(70 : 30)
- 부적정 공종의 판정 범위와 부적정 공종 수를 확대함.
- 기존 : 기준금액보다 10% 이상 저가인 공종이 총 공종 수의 10%를 초과하면 낙찰 배제
- 변경 : 기준금액보다 20% 이상 저가인 공종이 총 공종 수의 20% 이상이면 2단계 심사 배제

### ■ 저가심의제도에서 2단계 심사 도입

- 현행 객관적 심사에 2단계로 주관적 심사제를 도입하여 1차 심사 통과자 중 최저가 입찰자부터 절감 사유 등에 대하여 주관적으로 심사함.
- 절감의 적정성을 증명하는 자료 등 입찰금액 사유서를 통해 심사를 실시하며, 발주기관·수요기관 및 전문가 등으로 구성된 “저가심의회”에서 심사함.
- 회계예규에서는 절감 사유로 인정하지 않는 항목만을 규정하고 인정 항목 및 세부 평가 방법은 발주기관에 위임함.
- 가설자재 및 장비 변경에 의한 절감 사유를 인정함으로써 기술개발을 유도하고 순수내역 입찰제를 도입하는 효과가 있으며, 신기술·신공법 등에 의한 절감 사유는 제반 여건이 마련 되는 대로 2007년 상반기부터 시행함.

## ■ PQ 대상 공사 확대 및 변별력 강화

- 최저가낙찰제 대상공사 확대에 따라 추가로 PQ 적용 대상이 된 공사에 대하여 별도의 기준을 마련함.
  - 현행 대상인 추정가격 100억원 이상 22개 공종은 200억원 이상으로 조정
  - 과거 PQ 대상이 아니었으나 사전 심사 대상이 되는 300억원 이상 공사에 대해서는 적격 심사 기준에 준하여 PQ 기준을 마련
- 기존 PQ제도의 변별력을 약화시키는 요소로 비판받아 온 지역가점제도 및 신인도 가감 점을 조정함.
  - 지역가점제도는 현행 10점에서 8점으로 축소 적용
  - 건설 재해, 환경 관련 법령에 의한 제재, 부실 벌점 등에 대한 신인도 점수 조정

## ■ 적격심사제도 및 턴키대안입찰제도 변경 사항

- 100억원 이상 공사에 대해 현행 낙찰 하한율 83%를 80%로 하향 조정함.
  - 공사 예정가격 작성시 2006년 말까지 실적공사비 단가를 50% 이상 적용하게 됨에 따라 실제적으로는 현행보다 약 12% 정도 하향되는 효과를 가짐.
- 페이퍼 컴퍼니 방지를 위하여 3억원 미만의 소규모 공사에도 시공경험 평가를 도입함.
  - 1억원 이상 3억원 미만 공사에서 기존에는 경영상태에 의한 이행능력 평가(10점)만을 하였으나, 경영상태(5점)와 시공경험(5점)을 모두 평가하도록 개정
- 턴키·대안입찰에 있어 중소기업체의 참여 기회 확대를 위하여 500억원 미만 공사에 대하여 공사수행 능력 Pass/Fail제도를 도입함.
  - 공사수행 능력은 입찰참가 자격을 검증하는 수단으로 활용하고 실시설계 적격자는 설계 점수와 가격 점수를 합산하여 선정
  - 낙찰 탈락자에 대한 설계 보상비를 현행 총공사 예산의 1.5%에서 1.8%로 상향 조정

이승우(책임연구원·swoolee@cerik.re.kr)

## 건설산업 양극화 실태 진단과 시사점

- 양극화 현상이 사회 전반에 만연되어 있고 건설산업도 예외가 아님.
  - 2002년 이후 양극화가 가시화되고 있고 2005년의 경우 기업 규모에 따른 양극화가 심화됨.
  - 2005년의 심화 현상은 재건축·재개발 사업 및 턴키·대안입찰 발주 물량의 지속적인 증가, 임대형 민간투자사업(이하 BTL)의 시행 등에서 비롯된 것으로 판단됨.

### ■ 기업 규모별 양극화 실태

- 1997년 이후 건설업체 수 급증에 따라 31~1000위 업체들의 수주 비중이 위축되었지만 1~30위의 대형 업체 수주 비중은 증가함.
  - 1~30위의 초대형 및 대형 업체들은 공공 수주 비중은 줄었으나 민간 주택경기의 호조에 힘입어 전체 수주 비중은 확대됨.
  - 반면 브랜드 능력이 뒤지는 31~300위의 중대형 및 중형 업체들은 민간 비중이 축소되었고 공공시장에서도 업체수 급증에 따라 공공 비중이 감소하여 전체 비중도 감소함.
  - 한편 중소기업 보호 정책 등으로 공공시장에서 유일한 증가세를 보이고 있던 301~1,000위의 중소형 업체들은 2005년에 BTL 사업 시행으로 공공 비중이 감소하면서 전체 비중도 줄어들고 있음.
  - 1,001위 이하 업체는 절대적인 업체 수 증가에 힘입어 공공과 민간 수주 양면에서 비중이 늘어남.

일반건설업체 규모별 수주 점유율 추이\_전체

(단위 : %, %p)

구분	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	05/04
1~10위	21.1	20.9	24.1	24.5	17.4	16.9	19.9	23.0	27.1	4.1
11~30위	14.4	14.7	13.4	11.9	15.2	11.5	11.0	11.7	14.5	2.8
31~100위	20.9	16.9	16.2	14.9	13.6	12.6	13.6	15.5	15.7	0.2
101~300위	13.6	13.9	12.8	11.9	10.2	11.1	11.7	10.0	9.7	-0.3
301~1,000위	11.8	13.1	12.7	12.1	11.4	10.3	10.6	10.9	9.0	-1.9
1,001위 이하	18.3	20.5	20.8	24.6	32.2	37.6	33.2	28.9	23.9	-5.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

자료 : 대한건설협회, 내부 자료.

- 2005년의 경우, 301위 이하의 업체들은 공공과 민간 양면에서 수주 비중이 낮아지면서 수주 양극화 현상을 표출하고 있음.
  - 공공에서는 턴키·대안입찰 공사 발주 증가 등 입·낙찰제도의 변화와 BTL 도입 등으로



1~300위 업체의 비중이 크게 늘어난 반면 301위 이하 업체의 비중은 크게 감소함.

- 민간에서는 브랜드 파워가 있는 1~30위 업체의 수주 비중은 늘고 31위 이하의 업체의 수주 비중은 감소함.

## ■ 양극화 분석의 시사점

- 2006년에도 발주 방식별 수주 행태 및 추세가 더욱 공고해지고 있어 양극화 정도는 보다 심화될 것으로 예상됨.
  - 민간 건설시장은 주택시장의 브랜드화, 후분양제 시행 확대 등으로 양극화가 가속될 전망이다
  - 정부의 정책이 미치지 어려운 영역
  - 그러므로 정책의 영향이 미칠 수 있는 공공부문에서라도 제도 및 시장환경 변화에 의해 양극화가 심화될 가능성을 인식하고 심화 추세에 대한 대비 필요
- 급변하는 환경 변화에 적응하지 못한 지역 중소 건설업체가 갑자기 늘어나면 지역경제의 기반이 흔들릴 우려가 있으므로 양극화 심화 가능성을 고려한 정책의 강도 및 제반 제도의 도입 시기 조정이 필요
  - 특히 공공시장은 발주 형태에 따른 규모별 고유 수주 타깃이 존재하는 현실을 고려한 정책 및 제도 변화를 구사해 선의의 피해자를 줄여야 함.
- 중소기업의 균형적·성장 발전을 위해서는 정책적 보완이 요구됨.
  - 겸업 제한 폐지 등 생산체계 개편과 병행하여 전문적인 시공업체로서 대형 기업과 협업 관계 형성을 지원하기 위한 제도 마련
  - 그리고 중소형 업체의 턴키·대안공사 참여 기회 확대를 위한 차원에서 중견·중소 업체 수주 기회 부여와 기술 발전을 위한 대형 턴키·대안 공사의 분할 발주 및 설계 보상비도 확대
  - PQ 대상 공사 축소 및 비PQ 공사의 분할 발주도 유도할 필요가 있음.
  - 아울러 조달청 등급별·유자격자명부제도 보완을 통해 각 계층별·기업 규모별로 수주 기회를 부여하자는 도입 취지를 충분히 살려야 할 것임.
  - BTL 민자사업의 경우에도 대형업체 시장과 중소기업 시장으로 양분해 시행
- 양극화 해소를 위한 방안 모색에 있어서 기술력과 경쟁력을 확보한 건실한 중소기업들을 선별하고 이들을 대상으로 육성 방안을 마련한다는 점은 반드시 전제되어야 함.
  - 업체 관리·감독 강화 등 부실업체 퇴출 시스템을 통하여 부적격·부실 건설업체의 진입 억제 및 퇴출을 지속적으로 추진해야 함.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

## 자재 공급자 등의 보호, 신용보험 시장 조성이 효과적

- 건설교통부는 자재 공급자 및 건설기계 임대업자 등과 원도급자 간의 상생협력 방안의 하나로 원도급자가 자재 공급자의 자재대금과 건설기계 임대업자의 건설기계 임대료 등을 포괄적으로 보증하는 제도를 의무화하는 것을 검토하고 있는 것으로 알려지고 있음.
  - 이러한 포괄보증제도는 미국에서 사용되고 있는□임금 및 자재대금 지급보증□(Labor and Material Payment Bond : 약칭으로 Payment Bond라고도 함)을 우리나라에 도입하는 것으로 해석될 수 있음.
  - 임금 및 자재대금 지급보증이란 원도급자가 도산 등의 이유로 시공에 참여한 하도급자, 근로자 및 자재 공급자가 임금 및 자재대금을 지급받지 못할 경우 보증기관이 원도급자 대신 지급할 것을 포괄적으로 보증하는 제도임.
- 현재 시공에 참여한 하도급자는□하도급대금 지급보증□이라는 제도에 의하여 원도급자가 도산 등의 이유로 하도급 대금을 지급받지 못한 경우 대금을 지급받을 수 있는 제도적 장치가 있지만, 자재 공급자나 건설기계 임대업자는 원도급자가 도산하는 경우 대금을 지급받을 수 있는 제도적 장치가 없는 점을 고려할 때 형평성 차원에서 정당성은 인정됨.
  - 그러나 원도급자가 대금 지급을 포괄적으로 보증하는 제도를 의무화하는 정책보다는 자재 공급자 또는 건설기계 임대업자가 대금을 지급받지 못하는 위험을 회피할 수 있는 보험(신용보험)시장을 조성해주는 것이 보다 더 효과적인 정책이라고 판단됨.

### ■ 임금 및 자재대금 지급 보증

- 미국에서는 공공공사의 경우 원도급 계약을 체결할 시 원도급자는 하도급 대금, 임금 및 자재대금을 보증하는□임금 및 자재대금 지급보증□을 발주자에게 제출할 것을 의무화하고 있음.
  - 임금 및 자재대금 지급보증이란 원도급자 도산 등의 이유로 시공에 참여한 하도급자, 근로자 및 자재 공급자가 임금 및 자재대금을 지급받지 못할 경우 보증기관이 원도급자 대신 지급할 것을 보장하는 포괄적 보증임.
  - 미국 연방정부의 계약금액 10만 달러 이상의 공공공사(public works)를 시공하는 원도급자는 임금 및 자재대금 지급보증을 계약시에 발주처에게 제출하는 것이 의무화되어 있음 (「밀러법」: *Miller Act*).

## ■ 신용보험

- 신용보험(Credit Insurance)이란 재화 또는 서비스를 신용으로 공급하는 판매기업, 즉 채권자가 채무자인 구매기업의 부도, 파산 등으로 인한 지급 불능이나 채무 불이행에 따른 손실 발생의 위험에 대비하는 보험을 지칭함.
  - 신용보험의 의의는 채권자가 신용 공여를 함으로써 발생하는 채무자의 신용 위험으로부터 채권자를 보호하여 채권자의 파산 위험을 감축하는 데에 있음.
- 신용보험은 보험 계약자이면서 피보험자인 판매기업에 구매기업의 신용 위험을 관리할 수 있는 수단을 제공함으로써 판매기업의 경영 안정성을 제고할 수 있는 역할을 함.
  - 판매 기업은 신용보험을 활용하여 신용 위험을 효과적으로 관리할 수 있을 뿐만 아니라 신용위험 자체를 방지(prevention)할 수 있게 되어 안정적인 경영 활동이 가능함.

## ■ 신용보험 시장 조성이 효과적

- 임금 및 자재대금 지급보증을 의무화할 경우의 문제점은 경제 주체의 자율성을 제약한다는 점임.
  - 기본적으로 시장경제 체제하에서는 거래 당사자자 자신의 책임하에 거래 상대방을 선택하고, 선택한 거래 상대방의 신용에 대한 위험은 거래 당사자 자신이 감수하고 관리해야 함.
  - 임금 및 자재대금 지급보증을 원도급자에게 의무화하면 자재 공급자나 건설기계 대여업자는 거래 상대방인 원도급자 선택에 있어 원도급자의 신용에 대해서 주의깊게 살필 유인이 없어짐.
- 따라서 신용보험 시장을 조성하여 거래 당사자들이 자율적으로 보험에 가입하여 위험을 회피할 수 있는 방안을 마련하여 주는 것이 임금 및 자재대금 지급보증을 의무화하는 것보다 효과적임.
  - 신용보험제도가 보편화되기 이전까지 정부의 예산으로 신용보험을 보조할 필요성이 있음.
  - 신용보험을 보조하는 방안으로는 신용보험 보험료에 대해서 세제 혜택 등의 유인책을 제공하는 방안 등이 있을 수 있음.
- 이렇게 신용보험 시장이 조성되면 하도급대금 지급보증도 폐지하고 하도급자가 자율적 판단에 의해 신용보험에 가입하게 하고, 신용보험 가입자에 대한 세제 혜택 등의 유인책을 제공하는 것이 바람직함.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

## 베트남 부동산 시장 동향

- 최근 베트남경제는 IMF 외환위기 영향에서 벗어나 2002년과 2003년에 경제성장률이 각각 6.4%, 7.1%를 기록하는 등 회복세를 기록 중이며 외국인 직접투자도 2000년 이후 회복세를 보이고 있음.
- 베트남 산업구조는 농업부문이 전체 노동력의 70%를 차지하고 있으나 GDP 비중은 점차 줄어들고 있으며 오히려 서비스부문은 금융부문의 급속한 신장세에 따라 2000년 GDP 내 비중이 41.4%로 크게 확장되었음.

베트남의 경제 성장률

(단위 : %)

구분	2001	2002	2003	2004	2005	2006
경제성장률	5.8	6.4	7.1	7.5	7.6	7.6
재정 수지/GDP	-4.0	-4.3	-5.1	-3.8	-4.9	-5.0
소비자물가상승률	-0.4	3.8	4.0	7.7	5.7	5.2

자료: ADB(2006년은 전망치).

### ■ 부동산 시장 동향

- 현재 베트남은 소득수준 향상에 따른 주택 부족 현상도 심각함. 경제 발전이 급속하게 이뤄지고 있는 하노이, 호치민 등 대도시에는 업무용 빌딩 및 아파트 수요가 크게 늘어 만성적인 공급 부족을 빚고 있음. 특히 일부 고소득층용 고가 아파트는 품귀현상까지 벌어질 정도임. 이는 앞으로 베트남의 건설시장이 붐을 탈 것이라는 사실을 뒷받침해주고 있음.
- 베트남의 국민 1인당 주거 면적은 6~10㎡에 불과하여 선진국 수준인 1인당 20㎡에 크게 못 미치고 있음. 최대 상업도시로 올라서고 있는 호치민시에만 2010년까지 약 10만 채의 아파트가 필요한 것으로 나타났으며 수도인 하노이도 아파트 공급량이 20% 수준에 불과한 것으로 파악됨.
- 막대한 유동자금이 주택시장으로 활발히 이동
  - 경제 성장에 따른 부의 증가로 생겨난 구매력을 갖춘 신흥 중산층이 주택시장을 수지맞는 투자처로 인식하고 공격적으로 투자
  - 해외 거주 베트남 국민(Viet kieu)들의 연간 30억 달러에 달하는 부동산 투자자금이 본국으로 흘러 들어오고 있음.
  - 부동산 시장 선점을 노린 외국인 투자자금 또한 급증하고 있음.

- 정부의 각종 개발 계획 및 지가 상승 기대감
  - 2020년까지 진행되는 대규모 국토개발 사업인 하노이 및 호치민 신도시 개발사업은 현재 베트남 건설 성장을 견인하고 있으며 이는 곧장 지가 상승을 초래하여 주택가격 상승으로 이어지고 있음.
  - 하노이 신도시 개발 계획
    - 개발방향 : 도시 과밀인구 분산 및 도시 기반시설 마련을 위한 신도시 건설
    - 부지 : 하노이 서호 주변 및 홍강 북쪽 8,830헥타
    - 규모 : 인구 75만~100만명 수용
    - 공사기간 : 2020년까지 3단계로 나누어 추진
    - 총사업비 : 300억 달러
  - 호치민시 투티엠 뉴타운 개발계획
    - 개발방향 : 신행정수도, 금융·경제·문화 중심지, 호텔, 전시장 등 부대시설
    - 신개념 주거단지, 공원 및 위락시설
    - 사업부지 : 총 930헥타
    - 사업기간 : 2020년까지 총 3단계로 개발
    - 거주인구 : 24만 5,000명
- 쾌적한 주거 환경 니즈 증가
  - 오토바이 매연과 과도한 소음에 노출된 기존의 타운하우스를 탈피, 쾌적한 주거환경을 갖춘 아파트에 대한 수요가 급증하고 있으며 특히 고급 아파트에 대한 인기가 높음.
  - 베트남 건설회사 Bitexco에서 건설 중인 호치민시 최고급 풀옵션 아파트 Manor는 분양가가 2,000달러/m<sup>2</sup>에 달하는데도 분양개시 이후 수개월 내에 60% 이상이 팔려나감.
- 소득 계층별 주택시장
  - 고소득/부유층
    - 활동하기에 편리한 도심지 또는 좋은 전망과 쾌적한 주거 환경을 갖춘 교외에 입지
    - 주택의 대지 면적은 100m<sup>2</sup>에서 270m<sup>2</sup>에 이르며 현대적으로 설계
    - 가격은 지역에 따라 큰 차이를 보이나 도심지의 경우 US \$1,000~US \$10,000/m<sup>2</sup> 호가
  - 중산층
    - 중산층의 주택은 고층 주택지역, 공공 토지 또는 도시 외곽에 형성
    - 부지면적이 40m<sup>2</sup>~80m<sup>2</sup>인 토지에 울타리와 철제 대문 혹은 작은 정원을 갖춘 3~4층 건물이며 기본적인 기반시설과 도시 서비스, 개방 공간(놀이터, 녹지)을 갖추고 있음.
  - 저소득층

- 대개 단층에 20년 전에 지어진 공용 블록들의 지붕이 묶여져 있는 아주 열악한 주거 환경임.
- 거주자들은 주로 노동자, 소규모 상인, 그리고 저소득 생활자들이며 스스로 이런 연립주택을 수선하여 환기 장치를 설치하는 등 전체적인 질을 개선하고 있음.

## ■ 향후 부동산 전망

- 베트남 정부의 강력한 부동산 관련 산업 부양 의지
  - 베트남 정부는 중국의 부동산 개발모형을 도입, 산업연관 효과가 뛰어난 부동산 개발투자 확대를 통한 성장 도모를 위해 부동산가격 인상을 용인할 것이라는 판단임.
  - 부동산 시장의 육성은 2020년까지 단계적으로 진행되는 하노이 및 호치민 신도시 개발계획의 차질없는 이행을 위해서도 필수적인 것으로 인식되고 있고, 실제로 최근 외국인 투자자에게 100% 건설부문 진출 허용과 행정절차 간소화를 위한 제도 정비에 나섬.
- 신규주택 수요 증가와 구매력을 지닌 수요층 확대
  - 지속적인 7%대의 고성장 지속, 주택가격 상승에 따른 기대감으로 신규 투자자금이 급속히 시장에 유입되어 부동산시장 성장을 더욱 빠르게 견인하고 있음.
- WTO 가입 등 대외 신인도 개선으로 대규모 외국인 투자자금 유입
  - 2006년도에 예상되는 베트남의 WTO 가입으로 경제 정책에 대한 투명도 및 국제 신인도가 높아져 대규모 외국 부동산 개발자금이 본격 유입될 것이라는 기대감 등이 대도시 주택 부족, 마땅한 투자처의 부재 틀 속에서 더 큰 폭의 주택가격 상승을 몰고 올 것임.
- 내국인들까지 부동산 투기 동참
  - 높은 주택가격 상승 기대감으로 은행 대출 등을 통한 베트남 내국인들의 적극적인 내집 마련 차원의 아파트 시장 참여가 더욱 본격화될 것임. 이러한 추세는 향후 금리인하와 더불어 더욱 투기 열풍 확산으로 이어질 전망이다.
- 서울의 1980년대 후반 수준
  - 근본적인 부동산 가격의 급격한 상승 요인은 절대적인 공급 물량의 부족과 소득 증대에 따른 삶의 질의 개선이며, 현재 아파트 등 주택시장 가격이 이미 서울의 1980년대 후반 수준에 육박하는 등 고급 아파트 등의 분양가격은 매우 높은 실정임.
  - 또한 현지 부동산 및 주택개발업체는 설계, 홍보, 자금조달 및 관리 능력이 부족한 것으로 조사되었으며, 이러한 분야에 선진 기법을 도입할 경우 성공 가능성이 매우 높은 것으로 판단됨.

장현승(책임연구원:jang@cerik.re.kr)

## 해외건설, 제2의 중흥기를 꿈꾸다

얼마 전 해외건설 누계 수주 2,000억 달러 달성 기념 행사가 있었다. 해외건설이 시작된 지 40여년 만의 쾌거이고, 많은 건설인들이 떠나면 이국땅에서 시련과 역경을 극복하며 거둔 결실이다. 금년에도 작년에 이어 해외건설 수주고가 100억 달러를 훌쩍 넘어설 것으로 예상된다. 제2의 중흥기를 맞이하고 있는 해외건설에 거는 기대는 더욱 커지고 있다.

잘나갈 때일수록 냉철하게 현실을 돌아보고 미래를 준비해야 한다. 1981년에 한국의 해외건설은 137억 달러를 수주하였다. 전체 해외건설 시장의 약 10%를 점유하였으며 미국 다음의 해외건설 강국의 위치를 차지하였다. 당시 해외건설의 경제성장 기여율이 1% 포인트에 달하였으며, 대부분의 소요 인력을 국내에서 조달하였으므로 외화 가득률이 25% 내외에 달하였다. 최근에는 시장이 많이 다변화되었고 수주액의 70% 이상이 플랜트 분야로 분류되어 외형상 해외건설의 질적인 향상이 있었던 것으로 보인다. 그러나 아직도 몇 가지 아쉬움이 남는다. 소위 고부가가치 분야라는 플랜트 수주가 대폭 늘었지만 그 실속이 커 보이지 않는다. 외화 가득률이나 성장 기여도도 1980년대 초에 비교할 바가 아니다. 또한 그동안 경제 규모가 커진 점을 감안한다면 100억 달러 대의 수주에 안주할 수 없다.

해외건설의 부가가치를 높이기 위해서는 원천 기술을 확보하고 고급 인력을 육성해야 한다. 플랜트의 원천 기술을 확보하기 위해서는 10년, 20년이 소요되는 기술 개발 투자를 하여야 한다. 또는 다른 외국 기업들처럼 원천 기술을 보유하고 있는 회사를 인수합병해야 한다. 그래야 주도적인 수주 전략을 수립할 수 있으며 원천 기술에 대한 수수료를 절감할 수 있다. 또한 설계와 시공 분야의 고급인력이 뒷받침되어야 한다. 이미 해외건설의 가장 큰 제약으로 인력이 꼽히고 있는데, 향후 10년 동안 5,000명의 고급 엔지니어 육성을 제안한다. 정부의 R&D 예산이나 낙찰 차액을 재원으로 활용한다면 그리 어려운 일도 아닐 것이다.

이러한 기반 조성을 전제로 10년 안에 명실상부한 해외건설 5대 강국이 되고 연간 300억 달러 수주를 목표로 하자. 이를 달성하기 위해서는 해외 건설시장의 70%를 차지하고 있는 토목 및 건축시장에 대한 진출을 다시 확대해야 한다.

국내 건설시장의 동향을 감안할 때 해외건설은 선택이 아니고 필연인 시기가 다가오고 있다. 건설업계는 만족하지 말라. 더 담대한 꿈을 꾸자.

김흥수(부원장:infra@cerik.re.kr)

■ 건단연 공동 「지역개발사업을 통한 지역 건설산업 활성화」 세미나 개최

- 연구원은 6. 19(월), 건설회관 3층 중회의실에서 「지역개발사업을 통한 지역 건설산업 활성화」 세미나를 건설의 날 행사에 맞추어 실시할 예정임.
- 금번 세미나에서는 제1주제로 ‘지역경제의 활성화를 위한 건설산업의 역할(윤영선 선임연구위원)’, 제2주제로 ‘지역개발사업 추진현황과 활성화 방안(김현아 부연구위원)’이 발표될 예정임. 주제발표 후에는 정부, 지자체, 지역 연구소 등이 참여한 종합토론의 시간을 가질 예정임.

■ 행정중심복합도시 건설청 공동 「행정중심복합도시 건설기본계획(안)설명회」 개최

- 연구원은 6. 26(월), ‘행정중심복합도시 건설청’ 요청으로 건설회관 2층 중회의실에서 국토연구원 등 총 8개 기관 임직원 대상의 ‘행정중심복합도시 건설기본계획(안)’에 대한 설명회를 가질 예정임.
- 금번 설명회에서는 건설청 유승화 차장이 ‘행정중심복합도시 건설기본계획(안)’을 설명하고, 각 기관 임직원과의 질의 응답도 진행될 예정임.