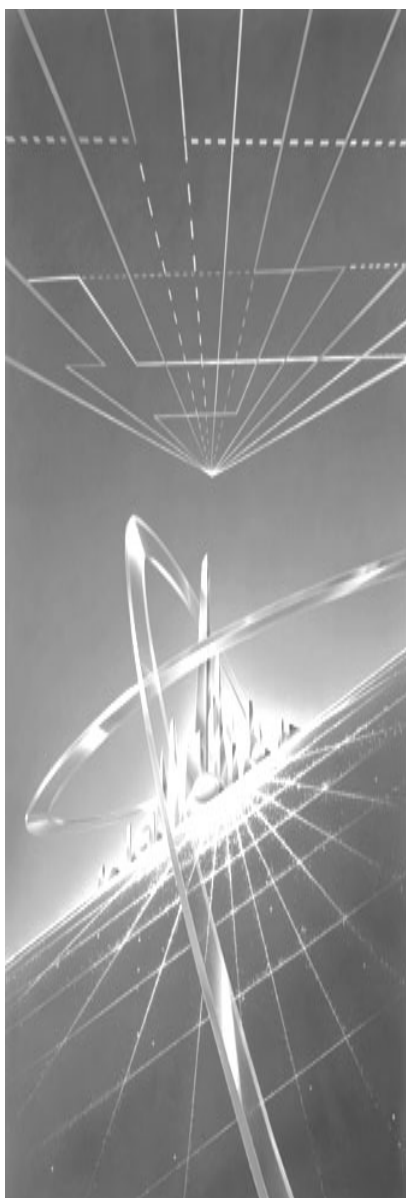




건설동향브리핑



제 116 호 (2006. 7. 1)

- 경제 : 지방 소재 건설업체 수주 감소 심각
2006년 하반기 분양 물량
미분양 호수 2개월째 증가
- 이슈 : 올 하반기에 시행되는 주요 주택부동산 관련 제도
- 이슈 : 신수요 창출을 통한 블루오션 미래 건설
- 정보 : 일본의 건설투자 추이와 대응 과제
- 논단 : 시장 규모와 적정 업체 수

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

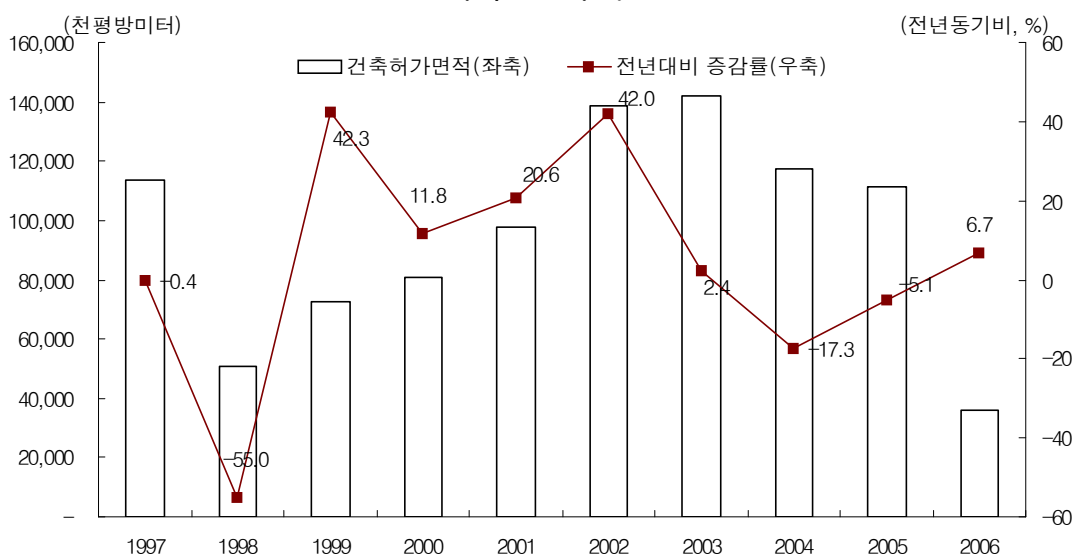
■ 주요 간선 도로 107개 구간 1,062km 정비된다

정부는 최근 전국 주요 간선 도로 107개 구간 1,062km를 정비하는 내용을 골자로 한 제2차 국토 건설 5개년(2006~10년) 계획[□]을 발표하였다. 건교부는 총사업비 15조 4,000억원을 투입해 국도 75개 구간 819km와 국도 대체 우회 도로 32개 구간 243km에 대한 확장 및 개량 사업의 우선 순위를 선정해 2010년까지 용지 수용 및 착공에 들어갈 계획이다. 국도는 7호선 부산 시계~양산 웅상(15.0km)과 29호선 광주 망월~담양 고서(4.1km), 5호선 마산 내서~함안 칠원(6.4km) 등이 4차로에서 6차로 이상으로 넓혀진다. 특히, 건교부는 남북 축에 비해 투자가 미흡하다는 지적을 받아온 동서 간선 축을 보강키로 하고 36호선 보령~울진과 38호선 당진~삼척 구간 등을 2차선에서 4차선으로 확장하거나 용량을 보강키로 했다.

■ 자산평가지수 추이

- 2006년 4월 현재 건축허가 면적은 전년 동월 대비 6.7% 증가함.
 - 지난 2년 간 수도권을 중심으로 증가해 왔으나 2006년은 주거용의 증가에 힘입어 증가세를 보이고 있음.
 - 주거용 건축허가 면적은 9.5% 증가한 반면 상업용은 10.1% 감소함.

건축허가면적 추이



주 : 2006년은 4월 말 기준임.
자료 : 건설교통부.

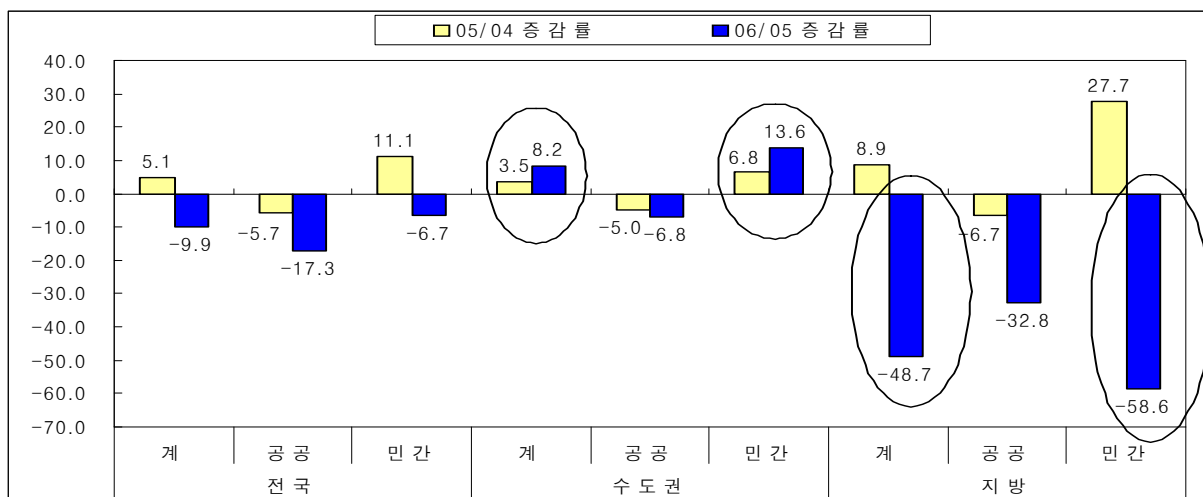
지방 소재 건설업체 수주 감소 심각

- 수도권과 지방의 주택경기 양극화 심화 -

■ 공공·민간 모두 수주 감소

- 2006년 1~4월 지방 소재 업체의 수주 동향을 살펴보면 공공과 민간 양 부문에서 동시에 비중이 크게 줄어들고 있음.
 - 2006년에 BTL 사업이 본격화되면서 지방 업체의 공공부문 수주가 줄어든 것이 특징적이며 지방 주택경기가 위축되면서 민간부문에서도 크게 감소하고 있음.
 - 지방 업체의 공공 수주 비중은 2004년과 2005년은 44~45%를 기록하였으나 2006년 1~4월에는 32.7%로 줄어들었고 민간 수주 비중도 2005년 23.9%에서 2006년 1~4월에는 12.4%로 낮아짐.
- 지방 소재 업체의 수주액 증감률 동향을 보면, 전체적으로 전년 동기비 48.7% 감소하여 수도권의 8.2% 증가와 대조됨.
 - 특히 민간부문은 58.6% 감소하여 13.6% 증가한 수도권과 대조적이며 주택경기 양극화가 심각한 수준임을 시사함.
 - 공공부문도 32.8% 감소하여 수도권의 6.8% 감소보다 큰 폭의 감소세를 나타냄.

수도권과 지방 소재 업체의 발주자별 수주 증감률 비교



자료 : 대한건설협회 내부자료.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

2006년 하반기 분양 물량

- 수도권 지방 모두 증가 -

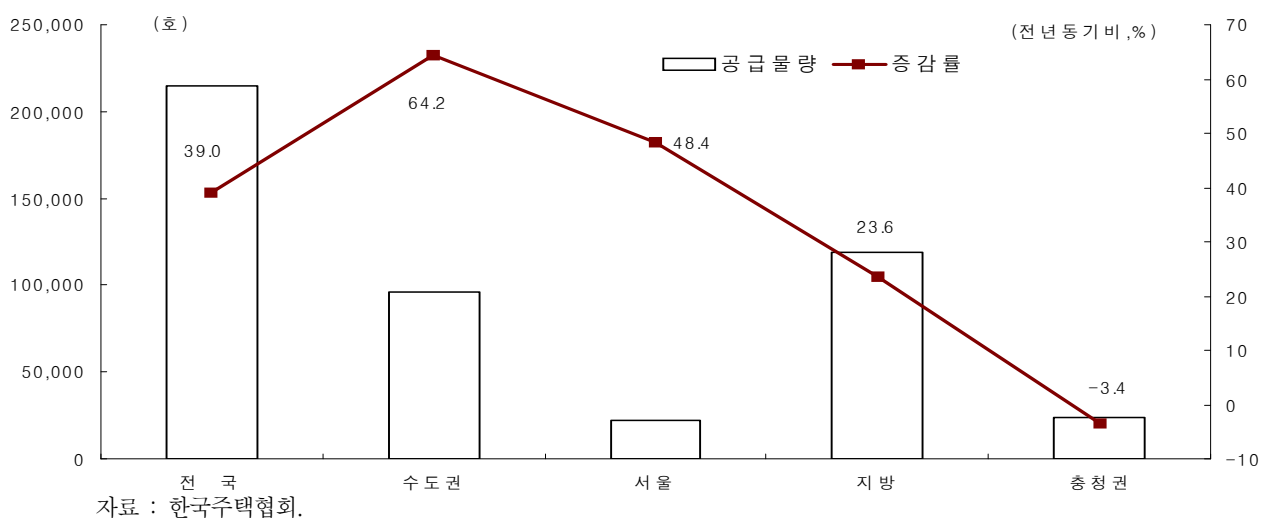
■ 지난해 하반기 대비 39.0% 증가

- 한국주택협회 발표 자료에 따르면 대형 건설업체의 분양 물량이 2005년에 비해 크게 증가할 것으로 나타남.
- 55개 회원사를 대상으로 집계한 자료에 따르면, 2006년 하반기에 신규 분양 아파트는 총 21만 4,787호로 지난해 하반기에 비해 39.0%나 증가할 전망이다.
- 물량 증가 요인으로는 8·31, 3·30 대책과 판교 분양으로 인해 지연되었던 사업 물량이 지방선거와 월드컵의 영향으로 하반기에 집중되었기 때문임.

■ 지방 공급 물량 여전히 풍부

- 지역별로 보면 수도권에 비해 지방의 분양 물량이 여전히 많은 상태임.
- 증가율은 수도권이 전년 동기비 64.2%가 증가하여 지방(23.6%)에 비해 높았으나 공급 비중을 보면 수도권은 44.8%로 2004년 이후 지방에 비해 물량이 적은 상태가 지속됨.
- 최근 지방을 중심으로 한 분양 시장이 위축되고 있는 데다, 금융권의 주택담보대출 억제, 대출금리 인상으로 인해 분양에 어려움을 겪을 것으로 예상됨.

2006년 하반기 분양 계획



미분양 호수 2개월째 증가

- 지방 미분양 호수 증가 두드러져 -

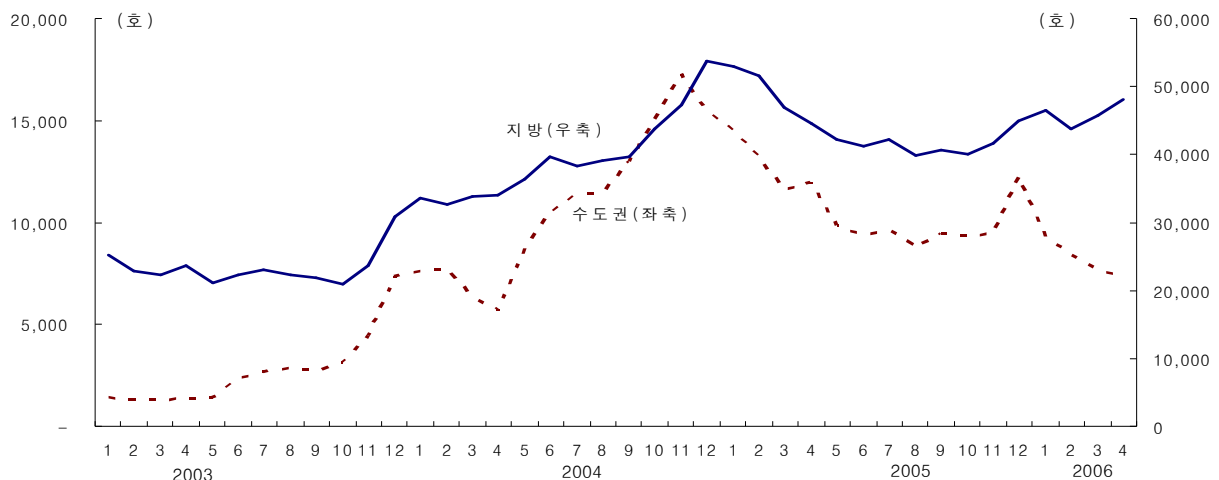
■ 2005년 8월 이후 증가 추세

- 지난해 상반기 급격한 감소세를 나타낸 미분양 호수는 8·31대책 이후인 8월을 기점으로 증가세를 보이고 있음.
- 2006년 4월 말 기준 미분양 호수는 5만 5,465호로 지난해 4월 이후 가장 많은 미분양 호수를 기록하고 있음.
- 올해 초 미분양이 감소세를 보였으나 이는 분양 물량이 대거 하반기로 몰렸기 때문이며, 분양이 시작된 3월 이후 증가세로 반전됨.

■ 지방을 중심으로 미분양 증가세 지속될 듯

- 지역별로 보면 수도권에 비해 많은 물량이 공급된 지방의 미분양 증가가 두드러짐.
- 지난해 8월 이후 미분양 호수를 보면 수도권은 1,417호가 감소한 반면, 지방의 경우 8,295나 증가함.
- 최근 주택경기가 안정세를 보이고 있는 반면 하반기 분양 물량이 지난해보다 증가할 예정이어서 미분양도 증가세가 지속될 전망이다.

지역별 미분양 호수



자료 : 건설교통부.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

올 하반기에 시행되는 주요 주택·부동산 관련 제도

■ 하반기 주택·부동산 관련 제도 변화와 의미

- 종합적 성격의 부동산 시장 대책인 2005년의 8·31대책과 이의 보완책이라고 할 수 있는 2006년의 3·30대책이 발표된 이후 시행을 위한 법령 제·개정이 완료됨에 따라 2006년 하반기에는 본격적인 시행과 부동산 시장에서의 파급 효과가 클 것으로 예상되고 있음.
- 하반기의 주택·부동산 관련 제도의 변화는 내수경기의 회복을 더욱 어렵게 만들고 있는 원화 강세, 고유가의 지속, 수출둔화, 금리 상승, 주택담보 대출 축소 등 국내외의 환경 변화와 함께 미분양의 증가 및 입주율 부진 등 부동산 시장의 침체를 더욱 가속화할 것으로 보임.
- 이에 따라 주택건설 시장에 상당한 압박 요인으로 작용할 각종 하반기 제도 변화는 그 시행 시기가 상이하여 혼란을 가져다줄 수 있음.

■ 제도 변화의 구체적 내용

- 부동산 실거래가 등기부 등재 의무(「부동산등기법」 / 6월 1일부터 시행)
 - 부동산 거래의 투명성을 확보하기 위하여 부동산 거래 당사자나 부동산 중개업자는 매매를 원인으로 한 소유권 이전 등기를 신청하는 경우 등기신청서에 거래신고필증상의 기재된 거래가액(실거래가)을 기재하고, 계약 체결 뒤 30일(주택거래신고지역 내 공동주택은 15일) 이내 시·군·구에 신고해야 함.
 - 시·군·구가 거래 당사자에게 ‘거래신고필증’을 교부하면 부동산 매매목록 등 필요한 서류를 추가하여 소유권 이전 등기 신청시에 등기소에 제출해야 함.
 - 신청서에 기재된 거래가액은 부동산등기부 갑구의 권리자 및 기타 사항란에 기재함.
- 택지 조성원가의 공시(「택지개발촉진법」 / 6월 25일부터 시행)
 - 택지를 공급하고자 하는 자는 용지비·조성비·이주 대책비 등의 항목에 따라 택지 조성원가를 공시하도록 함.
 - 분양가 과다 책정에 따르는 부동산 가격 상승 문제를 해소하는 함과 동시에 사업 시행자에 대한 행정조사시 그 내용을 구체화하여 조사 대상자에게 조사내용 등에 관한 사항을 사전에 통지하도록 함으로써 행정조사의 투명성과 예측 가능성 확보

- 도심지 재개발 사업의 활성화(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 / 7월 1일부터 시행)
 - 재정비촉진지구의 지정, 재정비 촉진사업 지원을 위한 특례(구역지정 요건의 완화, 용적률·층고 제한의 완화, 소형평형 의무비율, 지방세의 감면, 과밀부담금의 면제, 특별회계의 설치 등의 특례 부여), 세입자 등을 위한 임대주택 건설 계획을 재정비 촉진사업 시행자가 건설·공급, 기반시설의 설치 비용은 원칙적으로 사업 시행자가 부담, 증가된 용적률의 일정 비율을 임대주택으로 건설·공급하도록 하여 개발이익 환수
 - 낙후된 기존 구시가지의 재개발 등 각종 정비사업을 좀더 광역적으로 계획하여 효율적으로 개발할 수 있는 체계를 확립하고 도시 기반시설을 획기적으로 개선함으로써 기존 도시에서의 주택 공급 확대와 도시의 균형 발전 도모
- 기반시설부담금 신설(「기반시설부담금에 관한 법률」 / 7월 12일부터 시행)
 - 건축 허가 내지 사업 승인을 받는 연면적 60.6평(200㎡) 초과 주택(주상복합 포함)이나 상가 등 모든 신·증축 건축물의 경우 신·증축 부분에 대한 기반시설부담금 납부 의무
 - 개발 행위로 인하여 유발되는 기반시설의 설치 비용을 당해 개발 행위자가 부담하도록 하여 기반시설 비용 부담의 형평성을 제고하고(수익자 부담 및 원인자 부담 원칙), 기반시설 설치 재원을 확보하여 도시 및 주거 환경의 수준 향상 도모
- 재건축에 대한 각종 규제 강화(「도시 및 주거환경정비법」 / 8월 25일부터 시행)
 - 시·도지사가 도시·주거환경정비기본계획 수립시 건교부 장관과의 사전 협의 명시, 재개발조합 및 도시환경정비사업조합의 시공사 선정은 조합설립 인가를 받은 후 경쟁 입찰, 재건축 사업의 안전진단 관련 시설안전기술공단 또는 건설기술연구원의 의견 청취를 거쳐 안전진단 실시 여부를 결정
 - 무분별한 재건축을 방지하기 위하여 안전진단의 객관성과 신뢰성을 높이고 시공사 선정 과정의 공정성 제고
- 재건축 개발이익의 환수(「재건축초과이익환수에 관한 법률」 / 9월 25일부터 시행)
 - 재건축사업으로 인하여 정상 주택가격 상승분을 초과해 당해 재건축조합 또는 조합원에 귀속되는 주택가액의 증가분을 재건축 초과이익으로 보아 부담금을 통해 환수
 - 징수된 재건축 부담금은 국가에 50%, 광역지자체에 20%, 시·군·구에 30%씩 귀속

- 재건축 부담금의 납부 의무자는 제도 시행일 이전까지 관리처분계획 인가 신청을 하지 못한 재건축사업 조합이며, 조합이 해산된 경우에는 조합원이 부담
- 납부 의무자가 납부하여야 할 부담금은 재건축 초과이익을 당해 조합원 수로 나눈 금액에 부과율을 적용하여 산정
- 납부된 양도소득세는 개발 비용으로 인정하며, 허위의 계약을 체결하거나 내역서 허위 제출자에 대해서는 3년 이하의 징역 또는 부담금의 3배 이하의 벌금에 처하도록 하고, 내역서를 제출하지 아니하거나 게을리 한 자에 대해서는 과태료 부과
- 재건축사업으로 발생하는 개발이익을 환수하여 적정하게 배분하기 위하여 당해 개발이익에 일정한 부담금을 부과하고, 개발이익의 사유화를 방지함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평 도모

■ 향후 정책 동향 전망

- 하반기 12월에는 대상 확대(9억원 이상 → 6억원 이상)와 부과 기준이 강화(개인별 → 가구별)된 종합부동산세가 부과되기 때문에 1가구 다주택자와 고가주택 보유자의 실질적인 조세 부담이 커질 것이고, 이에 따른 수도권 비인기 지역과 소형주택의 매출증가로 부동산 시장은 전반적인 약세 기조가 형성될 것으로 보임.
- 2008년 시행 예정으로 민간택지와 공공택지에서 중소형 아파트의 당첨자 선정 방식을 추첨제에서 주택 소유 여부, 나이, 무주택 기간, 통장 가입기간, 보유자산 규모 등에 가중치를 부여해 가산점을 계산하는 방식의 가점제로 바꾸는 청약제도의 개편이 추진 중이어서 현재 1순위자의 청약 순위에 큰 변화가 예상됨.
- 부동산 시장의 교란요인으로 주목받고 있는 부녀회의 담합 행위에 대한 제재 방안이 검토 중인데 담합 주체가 불명확한 데다 규제 수위 조절도 쉽지 않고 집값 하락시에는 의미가 없기 때문에 제재의 도입 여부는 불투명함.
- 이밖에 7월부터는 전국 22개 주택거래신고지역에서 주택 거래시 주택구입 자금 조달 계획과 입주계획 등을 신고해야 하며, 부동산 거래 투명화를 위하여 부동산 실거래가 신고제도를 통하여 확보된 실거래 가격을 공개하기 위한 정책이 추진되고 있는 등 정부의 부동산 규제강화 정책 기조는 유지될 것으로 전망되기 때문에 하반기 주택·부동산 시장의 침체는 심화될 가능성이 크다고 할 것임.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

신수요 창출을 통한 블루오션 미래 건설

- 중장기적 건설경기 침체를 극복하기 위한 창조적 대안 -

■ 차세대 성장 동력의 발굴이 중요

- 최근 IT, ET 등 신기술 접목을 통한 신상품 개발 가능성이 증대되고 있음.
- 인구·사회적 환경의 급격한 변화로 새로운 수요의 발생 가능성이 증대
- 건설시장은 2010년까지 연평균 2.5%, 2015년까지는 연평균 1.7%로 둔화될 것으로 전망됨에 따라 잠재 경제성장률 4.6%와 비교할 때 상당한 침체가 예상됨.

■ 건설산업, 새로운 발전 전략 모색해야

- 신상품의 개발, 서비스의 고도화가 일어나지 않으면 신규 수요는 더 이상 늘어나지 않고 교체 수요가 대부분을 차지
 - 신수요 창출은 기존 시장에 대한 쟁탈이 아닌 블루오션 전략의 핵심

■ 신수요 창출 가능 사업 모색

- 최근 미래 유망사업에 대한 선행 연구 결과를 참조하여 분야별 전문가의 제안으로 건설분야 신수요 창출 유망사업에 대한 조사가 이루어졌음.
- 미래 건설 신수요 창출 가능 사업의 개념
 - 인구·사회적 변화 추이 및 기술 개발 동향 감안
 - 사회적 필요에 의해 가능성이 높은 신기술 접목 대규모 건설사업
 - 기존 건설시장의 양적 확대는 신수요 창출 사업에서 제외
 - 국내 건설업체가 수행 가능한 사업 대상(해외시장 진출 포함)
- 유망사업의 평가는 건설 전문가 및 건설업체 임직원 등 27명이 6개 항목의 평가요소 및 요소별 가중치를 부여하여 실시
 - 평가자 사이의 편차를 제거하기 위해 평가점수를 평균 5, 표준편차 1로 표준화시킴.

■ 조사 결과

- 종합 평가에서 도시환경 정비(도심 재개발) 사업이 가장 높은 평가 점수를 받았으며, 첨단 교통시설(2위), 석유가스 및 환경 플랜트 해외시장 진출(3위 및 4위), 환경 복원 사업(5위) 등의 순으로 나타남.
- 10위 이내 그룹에서는 자연친화 복합 휴양단지(7위), 하천 복원 사업(8위), 에코시티 (10위) 등 환경 관련 사업들이 다수 속해 있음.
- 20위 이내에서는 구역형 집단에너지 공급 사업(12위), 신재생 에너지시설 구축(14위), 태양열 집열타워 건설(20위) 등 에너지 관련 사업이 높은 비중을 차지
- 교통 관련 사업은 대륙 연결 철도 및 고속도로 연결 사업(13위 및 21위)을 제외하고는 경부운하, 한일 해저터널 사업 등은 전체적으로 가장 낮은 평가를 받음.

미래 유망 건설사업 종합 평가 결과

| 순위 | 유망사업 | 평가 점수 | 순위 | 유망사업 | 평가 점수 |
|----|------------------|----------|----|--------------------------|----------|
| 1 | 도시환경 정비사업 | 5.7 | 21 | 대륙 고속도로망 연결 | 4.9 |
| 2 | 첨단 교통시설 | 5.5 | 22 | 재해예방 국토건설 | 4.9 |
| 3 | 석유가스 플랜트 해외시장 진출 | 5.5 | 23 | 수변경관 개선 | 4.9 |
| 4 | 환경설비 플랜트 해외시장 진출 | 5.5 | 24 | 지하 생활공간 개발 | 4.9 |
| 5 | 환경 복원사업 | 5.5 | 25 | 초장대교량 | 4.9 |
| 6 | 초고층 빌딩 | 5.4 | 26 | 하이브리드형 전천후 문화관 | 4.8 |
| 7 | 자연친화 복합 휴양단지 | 5.4 | 27 | 건설정보 거래시장 창설 | 4.8 |
| 8 | 하천복원 및 인공하천 조성 | 5.4 | 28 | SI(Skeleton infill) 주택 | 4.8 |
| 9 | 에너지 자립형 태양열 주택 | 5.2 | 29 | 고성능 고속도로 | 4.8 |
| 10 | 에코시티 건설 | 5.2 | 30 | 고속도로 복층화 | 4.8 |
| 11 | U-City 건설 | 5.2 | 31 | 장수명 주택 | 4.7 |
| 12 | 구역형 집단에너지 공급사업 | 5.2 | 32 | 대단면 대심도 장대터널 | 4.6 |
| 13 | 대륙 철도망 연결 | 5.2 | 33 | 구역형 집단냉방 사업 | 4.5 |
| 14 | 신재생 에너지 시설 | 5.2 | 34 | 신공법의 해저·하저 터널 | 4.3 |
| 15 | 미활용 국공유지 개발 | 5.1 | 35 | DMZ 교통망 지하화 | 4.3 |
| 16 | 고층 APT 해체 | 5.1 | 36 | 경부운하 사업 | 4.2 |
| 17 | 대규모 복합 레저단지 | 5.1 | 37 | 해상 하이브리드 공항 | 4.0 |
| 18 | 부대 이전 적지 활용 | 5.1 | | | |
| 19 | 신소재 이용 | 5.0 | | | |
| 20 | 태양열 집열타워 | 5.0 | | | |

■ 미래 유망 건설사업 전망

- 미래 유망 사업 중에서 종합 평가순위가 높은 사업들에 대해 심층 분석을 하고, 유사한 성격의 사업들은 상호 통합
 - 석유가스 플랜트 및 환경 플랜트의 해외시장 진출은 플랜트사업 해외시장 진출로 통합
 - 토양 오염 등에 대한 환경복원 사업과 하천 복원 및 인공하천 조성은 환경 복원 사업으로 통합

심층분석 대상 미래유망 신사업 개요

| No | 유망사업 | 주요 내용 |
|----|------------------|---|
| 1 | 도시환경 정비사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 삶의 질 향상, 도시 경쟁력 강화 및 도시의 외연적 확산 한계 등으로 도시환경 정비 사업은 활성화될 전망 ·글로벌 시티 건설은 1990년대부터 세계적인 추세 - 향후 20년 동안 약 9조원 정도의 신수요 발생 가능 - 보다 적극적인 도시환경 정비 사업이 추진될 경우, 시장 규모는 비약적으로 늘어날 것으로 예상 ·서울 도심의 철도차량기지 등 대규모 토지의 최유효 활용 ·도시기능을 집적시킨 대규모 복합 도시빌딩 개발 |
| 2 | 첨단 교통시설 | <ul style="list-style-type: none"> - 버스와 전철 등 기존 도시 교통수단을 대체할 GRT, BRT, 모노레일, 자기부상열차 등의 다양한 첨단 교통수단들이 도입될 전망 ·경전철 시장 : 30조 ~ 60조원대의 시장형성 가능(차량 포함) ·ITS 설비설치로 기존시설의 용량이 증가되어 지선도로 건설 및 개선 증가 ·도로시장 : 성능개선 시장이 커질 것으로 전망 - 도심의 교통난 해소와 운송 편의성 확대, 이동에 대한 신뢰성 확보로 지자체의 적극적 추진 전망 |
| 3 | 플랜트사업 해외시장 진출 | <ul style="list-style-type: none"> - 세계 환경플랜트 시장규모 연 5% 이상 증가 전망 - 국내 기술 수준은 환경 플랜트는 선진국에 비해 크게 뒤진 상태이나, 발전 플랜트 등은 90% 수준으로 육박 - GTL 플랜트, Off-Shore 에너지 플랜트 설비분야 유망 - 기술력 제고 및 해외시장의 지역적 편중 해소가 관건 |
| 4 | 환경 복원사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 산업발전 과정에서 초래된 환경 훼손 및 오염에 대한 복원요구 증가 - 2010년에는 32조원까지 성장할 것으로 전망(연평균 10%) ·토양 복원 : 연평균 성장 속도 22.3% ·자연하천 복원시장 : 청계천 복원을 계기로 빠른 성장 예상 - 통합 서비스를 제공할 수 있는 기업의 참여가 요구될 것으로 전망 |
| 5 | 초고층 빌딩 | <ul style="list-style-type: none"> - 기술 집약적 랜드마크의 기능을 수행하며, 초고층 빌딩 건설의 계획 혹은 건설이 활발히 이루어지고 있음. ·수도권 : 100층 이상 초고층 빌딩 건설 가능 지역 8곳 - 단순한 빌딩의 개념을 벗어나 국가의 기술과 문화수준을 대표하는 상징적 의미 확보 - 해외시장에서 국내기업의 전략상품이 될 것으로 기대 |

| | | |
|----|--------------------|--|
| 6 | 자연친화 복합 휴양단지 | <ul style="list-style-type: none"> - 주5일제 근무로 인한 레저수요 증가 및 고령화로 시장규모 확대 추세 ·대형공원 : 2020년까지 시장 규모 4.5조원 예상 ·노령자 입주시설 등 자연친화 휴양단지 : 2020년까지 22조원 소요 추정 - 정부의 ‘쾌적한 도시, 살고 싶은 도시 만들기 운동’에 적극 호응 |
| 7 | 에너지 자립형 건축 | <ul style="list-style-type: none"> - 고유가로 에너지 효율을 획기적으로 제고하기 위한 태양열 등을 이용한 에너지 자립형 건축물의 확산 전망 - 쓰레기 배출 제로, 수자원 재활용, 유지비용 저감을 목표로 하는 건축물 - 국내 기술은 요소기술의 경우 완성단계이나, 실용화 기술은 초보 수준 - 기존 주택에 비해 3배 이상 비싼 건축비가 향후 해결해야 할 과제 |
| 8 | 에코시티 건설 | <ul style="list-style-type: none"> - 행복도시 및 혁신도시, 제2기 수도권 신도시에 에너지 절약형 생태도시 (에코시티) 개념 적용 ·신재생 에너지 활용, 신교통 체계, 효율적 수자원 활용 등 - 대규모 도시개발 이후 대규모 재개발·재건축 및 도심재개발 사업에 적용될 가능성이 큼. |
| 9 | U-City 건설 | <ul style="list-style-type: none"> - 도시기능과 관리의 효율화를 위해 IT분야의 기술 진보를 도시 및 건축 분야에 접목시켜, 장차 세계시장 진출 모색 - 행복도시, 혁신도시, 수도권 2기 신도시에 U-City 개념 적용 예정 - 친환경적인 도시, 안전한 도시, 스마트한 지능형 도시 건설 |
| 10 | 구역형 집단 에너지 공급사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 일정 지역에 단독 열원을 설치하여 열과 전기를 생산공급하는 사업 - 정부는 중소형 택지개발지구를 중심으로 (냉)난방 및 전기를 일괄 공급하는 CES 사업을 확대할 계획 - 2011년까지 약 1조원 규모로 증가될 전망 - 송전선로 건설비용, 송전 손실 최소화로 에너지 이용 효율 향상 |

■ 미래 유망 건설사업 실현을 위한 제언

- 산학연 정보 공유가 필요하며, 실용화 기술은 기업 중심으로, 기초 및 기반연구는 국가적 차원에서 지원 필요
- 기업의 중대한 실패 중에는 무리한 신규 사업 추진과 관련된 것이 3/4을 차지한다는 것을 염두에 두어야 함.
 - 시장 수요, 기술 수준, 경영 자원 등을 고려해야 하며, 기존 사업의 확장이 유리
- 정부의 기본적인 역할은 기초 기술 및 실용화 기술 개발 지원, 관련 제도의 합리적 개선, 안정적인 공공투자 재원 확보에 초점을 맞추어야 함.
 - 특히, 기업의 창의와 자율을 저해하는 각종 관련 제도의 체계적 개선 및 관련 정책의 장기적 예측 가능성 제고 필요

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

일본의 건설투자 추이와 대응 과제

- 본 자료는 2005년 11월 15~17일에 개최된 제14차 한일건설경제워크숍에서 일본의 건설산업연구소(RICE)가 발표한 내용을 발췌, 정리한 것임.

■ 건설투자 추이와 전망

- 일본 건설투자는 1997년 이후 지속적인 하락 추세를 보이고 있음.
 - 민간 건설투자는 여전히 버블붕괴 이전 수준을 회복하지 못하고 있으며, 공공 건설투자는 정부의 재정적자로 2001년 고이즈미 정부 출범 이후 계속 감소 추세를 유지하고 있음.
- 버블 붕괴 이후 공공 건설투자는 계속 높은 수준을 유지하여 왔으나, 지속된 투자 확대에 의한 공공 재정의 악화로 2000년대 이후부터는 감소세로 돌아서고 있음.
 - 특히, 지방재정의 악화로 지방자치단체의 건설경기 부양을 위한 건설투자가 급격하게 위축
- 민간 건설투자는 버블붕괴 이후 1996년 한 해를 제외하고는 지속적으로 감소세를 보여 왔으나 최근 민간기업의 수익성 증대와 일본 경제의 회복으로 민간 비주택부문을 중심으로 회복세를 보이고 있음.
 - 민간 주택부문 역시 회복 조짐을 보이고 있으며 이로 인하여 민간 건설투자는 2003년 이후 증가세로 반전되기 시작
- 1997년 이래 지속적으로 감소 추세를 보이고 있는 건설투자는 2005~2006년 기간에도 감소세가 이어질 전망
 - 2005년도 건설투자는 52조 8,000억엔으로 2004년에 비하여 0.1% 증가가 예상됨.
 - 2006년도 건설투자 규모는 51조 7,000억엔으로 전년 대비 2.2%가 감소하고, 1992년도의 약 60% 수준에 불과할 것으로 예상
 - 2005년도 공공 건설투자는 계속되는 재정개혁의 영향으로 2004년보다 5.8% 감소한 19조 9,000억엔, 2006년도는 2005년보다 7.7% 감소한 18조 3,000억엔으로 예상
 - 2005년도 민간 주택 건설투자는 18조 7,000억엔으로 2004년보다 2.2% 증가, 2006년도도 이와 비슷한 18조 6,000억엔으로 예상

- 2005년도 민간 비주택 건설은 전년 대비 6.5% 증가한 14조 3,000억엔, 2006년은 2005년보다 3.1% 증가한 14조 7,000억엔으로 예상
- 2006년에서 2010년 사이에 실질 GDP 증가율을 1.5%로 가정하는 경우 공공 건설투자가 최대로 실현된다고 하더라도 2010년의 총건설투자는 현재 수준을 넘어서지 못할 것으로 예상
 - 보다 높은 확률의 시나리오는 2010년도 건설투자가 현재 수준보다 하락하는 것임.
 - 주택 건설투자는 당분간 하락할 것으로 예상되지는 않으나 2010년을 기점으로 하여 주택 재고의 증가, 인구 감소 등으로 점진적인 감소가 불가피할 전망
 - 민간 비주택 건설투자는 앞으로도 현재 수준을 계속 유지할 것으로 전망
 - 공공 건설투자는 계속 하락세를 유지하여 최상의 시나리오 하에서도 2010년도에는 18조 5,000억엔을 넘어서기는 어려울 전망

일본의 건설투자 추이 및 전망(경상가격 기준)

(단위 : 조엔)

| | 1990 | 1995 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005* | 2006* | 2007* |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 건설투자 (전년 대비 성장률) | 81.4 (11.4) | 79.0 (0.3) | 66.1 (-3.4) | 61.3 (-7.4) | 56.8 (-7.3) | 53.9 (-5.1) | 52.8 (-2.2) | 52.8 (0.1) | 51.7 (-2.2) | 48.4 ~ 51.5 |
| 정부 건설투자 (전년 대비 성장률) | 25.7 (6.0) | 35.2 (5.8) | 30.0 (-6.2) | 28.2 (-5.9) | 25.9 (-8.1) | 23.7 (-8.5) | 21.1 (-11.1) | 19.9 (-5.8) | 18.3 (-7.7) | 15.3 ~ 18.5 |
| 민간 주택투자 (전년 대비 성장률) | 25.7 (9.3) | 24.3 (-5.2) | 20.3 (-2.2) | 18.6 (-8.4) | 18.0 (-3.4) | 17.9 (-0.4) | 18.3 (2.2) | 18.7 (2.2) | 18.6 (-0.3) | 17.9 |
| 민간 비주택투자 (전년 대비 성장률) | 30.0 (18.4) | 19.5 (-1.8) | 16.0 (0.7) | 14.5 (-9.0) | 13.0 (-10.7) | 12.3 (-4.9) | 13.4 (8.8) | 14.3 (6.5) | 14.7 (3.1) | 15.0 |

주 : *는 예측치.

자료 : 일본건설경제연구소.

■ 건설업체의 실태와 대응 과제

- 2005년도 건설투자는 최대 시기의 61% 수준으로 하락하였음에도 불구하고 등록 건설업체 수는 시장 규모가 비슷한 1985년과 비교하여 8% 증가하였으며 건설 종사자 수도 11% 정도 증가
 - 그동안 생산성 향상을 고려한다면 기업과 종사자 수의 증가는 과잉 상태로 볼 수 있음.

- 50대 건설업체의 수주 물량은 공공, 민간 양 부문에서 모두 감소세 유지
 - 공공 건설수주는 공공 건설투자의 감소로 1995년에 비하여 43% 가까이 감소, 반면에 민간 건설수주는 민간 비주택 시장의 회복으로 인하여 최근 2년 연속 상승세 유지
 - 대형 건설업체들은 건설물량의 지속적인 감소와 경영난의 악화로 강력한 구조조정을 감행하였으며 그 결과 1994년과 비교하여 2004년의 대형건설업체의 고용인력은 평균 40% 가까이 감소
- 대형 업체와 달리 중소 건설업체는 정부의 공공공사 발주시 보호 정책의 영향으로 1997년도 이래 건설투자가 감소되기 시작한 이후 오히려 수주 물량이 증가하여 왔음.
- 장기적으로 건설투자의 하락세가 지속적으로 예상됨에 따라 일본 건설산업의 과제는 여전히 강도높은 구조조정을 통한 경쟁력 강화임.
 - 특히, 1990년대 이후 정부의 보호 정책 아래 수혜를 받아온 중소기업의 구조조정 문제가 심각하게 대두
- 건설산업 환경 악화에 따라 요구되는 건설기업의 전략 방향은 다음과 같음.
 - 첫째, 기존의 공공건설 중심의 시장에서 리폼, 리뉴얼, 리노베이션 관련 시장 및 환경, 노년층 대상의 새로운 건설 시장을 개척
 - 둘째, 기업간 제휴 및 합병을 통하여 건설기업의 경쟁력 강화를 유도
 - 셋째, 대기업은 신시장 영역으로 PFI, 자체 또는 SPC를 통한 개발사업, 해외시장 등 새로운 시장을 개척
 - 넷째, 이러한 노력에도 불구하고 여전히 강도 높은 구조조정이 요청되며, 이를 유도하기 위한 정부의 발주 및 입·낙찰제도상의 유인책 시행

윤영선(선임연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)

시장 규모와 적정 업체 수

건설산업의 가장 특징 중 하나로 지목되는 것이 수주산업이라고 한다. 또 다른 특징은□선 시장 후 생산 구조□라는 점이다. 다시 말해 시장의 규모와 이를 소화하는 업체 수는 수급 차원에서 상당히 밀접한 관계를 가지고 있다고 볼 수 있다. 현재 국내 건설산업의 화두는 ‘相生’을 통한 동반 성장이다. 그런데 문제는 시장 규모가 현재도 줄어들고 있지만 2007년도는 지금보다 더 줄어들 것이라고 한다. 시장이 줄어들게 되면 자연스럽게 경쟁이 치열해지고 업체들은 ‘相生’보다는 ‘相爭’ 구도로 갈 가능성이 더 높다. ‘相爭’의 첫 신호탄은 시장 규모에 비해 업체 수가 많기 때문에 부실한 업체는 퇴출되어야 한다는 주장이 고개를 들게 된다. 한국건설산업연구원이 2002년 4월에 분석한 연구에 의하면 2000년도 기준으로 적정한 업체 수는 약 5,000개 이하로 나왔다. 이때 업체 수가 8,000개였다. 따라서 현재 시장 규모에 비해 업체 수가 1만 2,000개를 넘고 있는 것은 너무 많다는 공감대가 자연스럽게 형성되고 있는 것이다.

시장 규모에 비해 업체 수가 많다는 고민은 일본도 예외가 아닌 것 같다. 일본의 니케이건설(日經) 전문지가 2005년 9월에 발표한 설문조사에 의하면 95% 이상의 업체들이 일본 업체 수가 너무 많다고 응답했다. 응답자의 50%가 당장 전체 업체 수(일본 업체 수는 약 50만개로 추정)의 25%는 줄여야 한다고 답했다. 그러나 문제 인식과 해결은 별개로 가고 있는 것 같다.

업체 수가 많다는 총론에는 공감하면서도 당사자 입장에서는 항상 예외라는 자세를 취하고 있다고 비판하고 있다. 즉, 산업의 요구는 공멸하기 전에 우량기업이나 인재를 살리기 위해서는 과감한 인수 합병(M&A)이 절대적으로 필요하지만 실제 개별 기업 입장에서는 아무런 조치를 취하지 않고 있다는 비판을 받고 있다. 이런 산업의 요구를 수용하기 위한 시도로 일부 발주기관에서 M&A 기업들에게 PQ시 약 10%의 가산점을 주는 방식을 택하고 있다. 기업들 스스로의 구조조정이 더딤을 행정기관이 질책하고 있다는 점이 특이한 사례로 평가된다.

국내 부동산 시장의 침체로 인해 민간시장이 크게 위축되고 있으며 더구나 정부 가용예산의 한계로 인해 공공 시장조차 크게 줄어들 것으로 예상되기 때문에 건설업체 수 감축 요구는 어느 때보다 강하게 요구될 것으로 예상된다.

이복남(선임연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

■ 「건설산업의 양극화 진단과 동반성장 방안」 세미나 개최

- 연구원은 7. 5(수), 건설회관 3층 중회의실에서 대한건설협회와 공동으로 「건설산업의 양극화 진단과 동반성장 방안」 세미나를 실시할 예정임.
- 금번 세미나에서 제1주제로 ‘건설산업의 양극화 실태 및 원인 진단(백성준 부연구위원)’, 제2주제로 ‘건설산업의 양극화 해소 및 동반성장 방안(이상호 선임연구위원)’을 각각 발표할 예정임. 주제발표 후에는 정부, 연구소, 대학 등 관련 전문가가 참여한 종합토론의 시간을 가질 예정임. 세미나에 관련한 자세한 사항은 연구원 기획팀(3441-0815)으로 문의 요망

■ 건설산업혁신위원회 최종보고서 「한국 건설산업 미래혁신 전략」 발간

- 연구원은 6. 30(금), 각계의 전문가들로 구성하여 지난 1년 동안 운영해 온 「건설산업혁신위원회」의 최종 보고서인 「한국 건설산업 미래혁신 전략」을 발간하였음.
- 금번 발간된 최종 보고서에서는 입찰제도반, 구조조정반, 동반성장반, 문화혁신반, 신수요창출반, 기술·인력반 등 6개 작업반의 연구 결과 및 건설산업혁신위원회 운영경과 등을 담고 있음. 배포 관련 사항은 연구원 기획팀(3441-0815)으로 문의 요망