

## 제 130 호 (2007. 2. 1)

---

- 경제 : 올 상반기 BTL 사업 전년 대비 1.1조원 증가  
2006년 12월 부동산 거래 동향
  - 이슈 : 1·11대책의 파급 효과와 향후 주택 건설시장 전망  
행정중심복합도시 건설의 방향
  - 정책 : 2007년 달라지는 주요 주택·부동산 관련 제도
  - 경영 : 국내 대형 건설기업의 해외 건설수주 추이 분석
  - 정보 : 건설 투자와 GDP
  - 논단 : 거꾸로 간 주택 정책
-

## 올 상반기 BTL 사업 전년 대비 1.1조원 증가

- 금년도 BTL 예산 9.9조원 중 8.3조원에 해당하는 국가 사업 및 국고 보조 사업 총 46개 사업이 지난 1월 기획예산처 BTL사업 T/F회의에서 확정되었음.
  - 올해 고시될 주요 BTL 국가 사업은 군인아파트, 사병내무반 등 군 주거시설 15건, 울산국립대, 서울대 기술사 등 국립대학교 시설 2건, 일반철도 2건, 하수관 시설정비 15건, 문화 및 복지시설 6건 등임.
  - 또한 올해는 기존의 건축, 토목 사업 외에 재난 통합지휘 무선통신망(2,109억원), 군 정보 통신망(2,595억원) 등 정보기술(IT) 시설이 BTL 사업으로 새롭게 추진됨.
- 상반기 고시규모는 2.4조원으로 작년 상반기 1.3조원에 비해 1.1조원이 증가하고, 하반기는 7.3조원으로 작년 하반기 7조원에 비해 3,000억원 정도 증가하는 데 그칠 계획임.
  - 금년에는 예년과 달리 연말 집중 고시를 방지하고 경쟁을 보다 활성화하기 위해 기본조사, 설계 등을 조기에 마무리하여, 상반기 고시규모를 늘린다는 계획임.
  - 구체적으로는 3월 울산 국립대학교(2,500억원), 육군 인제 합강관사(170억원)를 시작으로 상반기까지 25개 사업, 2.4조원을 고시할 계획이며, 이러한 BTL사업의 조기 고시는 건설경기 회복에도 일정 부분 기여할 것으로 예상됨.
- 시설 유형별로 살펴보면 일반철도 BTL사업이 5조 1,977억원으로 올해 고시 사업 중 월등히 가장 규모가 클 뿐만 아니라 전년 대비 증액 규모도 가장 큼.
  - 시설유형별 BTL사업 규모가 대부분 전년 대비 고시규모가 줄어들거나 겨우 비슷한 수준을 유지한 데 반해, 일반철도 BTL사업은 전년 대비 4조 348억원이나 증액됨.
  - 구체적으로 올해 고시될 일반철도 BTL사업은 원주~강릉(111km, 34,099억원), 소사~원시(23km, 17,878억원) 등임.

### 2007년 BTL사업 고시 계획

구 분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	합 계
·고시규모	0.6조원(5.7%)	1.8조원(19.1%)	4.9조원 (50.2%)	2.4조원(24.9%)	9.7 <sup>1)</sup>
·사 업 수	5	20	15	6	46 <sup>2)</sup>

주 : 1) 예비한도 0.2조원 제외, 2) 초중등 신개축사업 제외.

자료 : 기획예산처.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

## 2006년 12월 부동산 거래 동향

### - 12월 토지 거래량 증가 -

#### ■ 12월 토지 거래량은 면적 기준으로 11.5% 증가

- 한국토지공사에 따르면 2006년 12월 토지 거래량은 총 37만 2,915필지, 4억 7,142만 3,000㎡로 조사됨.
  - 전년 동월 대비로는 필지수 기준으로는 16.8%, 면적 기준으로는 11.5% 증가함.
- 2006년 초부터 토지 거래량은 감소세를 지속했으나, 필지수 기준으로는 9월 이후 증가세를 지속하고 있으며, 면적 기준으로는 2006년 들어 처음으로 증가세를 기록함.
- 이는 2007년 양도세 실효가 과세를 앞두고 토지거래가 증가했기 때문으로 풀이됨.
  - 용도 지역별로는 주거용지와 공업용지의 거래 증가폭이 둔화된 반면 녹지지역의 거래는 크게 증가함.
  - 지목별로 보면 대지가 18.7%로 가장 높은 증가세를 보였으며 농지와 임야도 각각 14.2%, 14.1% 증가함(필지수 기준).
  - 건물 유형별로는 다세대주택이 114.4% 증가하여 가장 증가폭이 큰 것으로 나타났으며, 연립과 아파트는 각각 83.1%, 9.3% 증가함(필지수 기준).

용도 지역별 토지거래 증감률

구분(%)	도시 지역							비도시 지역		
	주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	계	관리	농림	자연환경
2006년	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	10.1	-30.9	-32.7	-39.8
1/4분기	16.1	-19.1	-10.6	-23.9	-71.7	148.2	5.5	-28.5	-35.3	-39.4
2/4분기	-3.8	10.2	-5.0	-37.7	-54.0	56.0	-7.7	-40.1	-43.3	-46.7
3/4분기	3.9	-0.6	-6.6	-33.6	-57.2	84.6	-2.0	-42.0	-39.0	-44.1
4/4분기	52.0	12.5	32.2	21.8	-26.4	305.7	44.1	-8.1	-5.4	-26.9
12월	21.7	-1.4	18.7	59.1	-6.9	291.0	24.5	1.2	2.3	-25.5

주 : 전년 동기 대비 필지수 기준 거래 증감률.

자료 : 건설교통부.

- 2006년 토지 거래량은 284만 5,247필지, 28억 9,219만 5,000㎡로 지난해보다 필지수 기준 4.5%, 면적 기준 24.0% 감소함.
  - 전체 거래량의 54%를 차지하는 주거용지의 거래는 7.4% 증가하였으나 농지 및 임

야 거래가 각각 34.2%, 21.0% 감소했기 때문임.

- 주거용지 중에서는 다세대가 76.0%나 증가하였으며 아파트도 17.1% 거래가 증가함.

#### 2006년 토지거래 증감률 추이

구 분(%)	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계
필지수기준	-24.5	9.6	-6.5	-18.7	-16.0	-26.2	-27.9	-27.6	12.8	15.9	55.2	16.8	-4.5
면적기준	-28.5	-18.4	-29.7	-36.6	-22.2	-44.9	-36.0	-36.5	-19.9	-18.2	-10.5	11.5	-24.0

#### ■ 12월 건축물 거래량은 전월 대비 13.1% 감소

- 12월 건축물 거래량은 총 20만 6,801호로 11월에 비해 13.1% 감소하였으나 4/4분기는 2006년 중 가장 많은 거래가 이루어진 것으로 나타남.
  - 주거용 건축물은 전월대비 16.0% 감소하였으며, 아파트의 경우 23.3%나 감소함.
  - 그러나 4/4분기 총계로는 61만 3,524호로 3/4분기에 비해 62.2%나 증가한 것으로 나타남. 특히 주거용 건물의 경우 66.4%로 가장 높은 증가세를 보임.
  - 이는 2007년부터 양도세, 종부세를 포함한 각종 과세로 인해 매매물량이 증가되었기 때문으로 풀이됨.
- 2006년 건축물 거래량은 총 178만 8,337호로 나타남. 주거용 건물의 비중은 88.4%를 차지했으며 특히, 아파트가 63.1%로 가장 높은 비중을 차지함.

#### 건축물 거래 동향

구분(호)	합계	주거용 건물						상업용	공장	기타
		계	단독	다가구	다세대	연립	아파트			
2006년	1,788,337	1,580,569	154,590	22,361	209,332	65,785	1,128,501	181,018	15,732	11,018
1/4분기	378,109	335,413	29,552	2,947	31,291	11,469	260,154	37,522	3,241	1,933
2/4분기	418,497	364,366	38,897	5,006	45,727	15,056	259,680	47,459	4,443	2,229
3/4분기	378,207	330,640	34,006	4,775	47,328	14,631	229,900	41,267	3,510	2,790
4/4분기	613,524 (62.2)	550,150 (66.4)	52,135 (53.3)	9,633 (101.7)	84,986 (79.6)	24,629 (68.3)	378,767 (64.8)	54,770 (32.7)	4,538 (29.3)	4,066 (45.7)
10월	170,234	154,352	13,288	2,208	22,414	6,233	110,209	13,466	1,448	968
11월	237,209	215,066	17,886	3,627	31,998	9,542	152,013	19,514	1,300	1,329
12월	206,081 (-13.1)	180,732 (-16.0)	20,961 (17.2)	3,798 (4.7)	30,574 (-4.5)	8,854 (-7.2)	116,545 (-23.3)	21,790 (11.7)	1,790 (37.7)	1,769 (33.1)

주 : ( )는 전기대비 증감률을 의미함.

자료 : 건설교통부.

강민석(연구위원·mskang@cerik.re.kr)

## 1·11대책의 파급 효과와 향후 주택 건설시장 전망

- 정부는 지난 1월 11일 「부동산 시장 안정을 위한 제도 개편 방안」을 발표, 참여정부 들어 9번째 부동산 대책을 발표하였음(2003. 5/23, 9/5, 10/29, 2005. 2/17, 5/4, 8/31, 2006. 3/30, 11/15, 2007.1/11).
- 1·11대책의 주요 골자는 분양가상한제 및 원가 공개 확대를 담은 주택공급제도 개편 방안, 서민 임대주택 및 전월세 대책을 담은 서민주거 안정대책, 토지보상제도 및 주택담보대출 규제를 담은 유동성 관리 방안임.
- 1·11대책은 지난 11·15대책의 주요 내용을 좀 더 구체화한 것으로 공급 측면에서는 분양가 인하에, 수요 측면에서는 대출규제 강화를 통한 수요억제에 초점
- 그러나 이번 대책은 민간주택 공급 시장에 가격규제와 원가 공개의 규제를 동시에 적용하는 데다가 대출규제 강화로 인한 수요 위축으로 결국 주택공급을 축소시키는 결과를 초래할 것으로 예상됨.

### 1·11 대책의 주요 내용

구분	내용	비고
분양가 규제	(25.7평 이하) 분양가상한제	전 지역
	(25.7평 초과) 분양가상한제 및 채권입찰제	
민간 아파트 분양원가 공개	투기과열지구(서울과 수도권, 부산 등 5대 광역시)에서 실시	2007년 9월
분양가상한제	민간택지도 공공택지와 동일하게 분양가를 [택지비+기본형 건축비+가산비] 범위 이내로 제한	2007년 9월 (전지역)
	채권입찰제	공공택지 : 주변 시세의 90%⇒80%/재개발·재건축, 주상복합 등 확대 적용
분양가심의위원회 후분양제도	심의기구를 전국 시·군·구에 의무적으로 설치/분양 승인시 분양가 적정성 검증 도입 시기를 1년간(2007년→2008년) 순연	
청약제도 개선	청약가점제 조기 시행	2007년 9월 분양가
	2주택 이상 보유자의 1순위 자격 배제 및 감점제	상한제와 시기 일치
전매제한기간	민간 : 25.7평 이하 7년, 25.7평 초과 5년/공공 : 25.7평 이하 10년, 25.7평 초과 7년	
담보대출 제한	투기지역 담보대출 1인 1건으로 제한	기존 대출자 포함

### ■ 수요자 관망세 확대...상반기에 공급 증가되나 중장기적으로는 축소 불가피

- 2007년 4/4분기 이후 분양가상한제 아파트의 공급이 확대될 것이라는 기대감과 채권 입찰제 상한액이 낮아지면서 주택 수요자 대부분은 청약을 연기할 것으로 예상됨.
- 청약가점제 조기 시행 등으로 일부 지역에서는 오히려 상반기에 청약 증가가 예상되

나 금융기관의 대출규제 강화로 주택구매 수요는 전반적으로 크게 위축될 것으로 예상된다.

- 건설업계에서는 1·11대책 중 분양가상한제 및 원가 공개 시행에 대해 철회를 요구하는 가운데 상반기에 분양계획 물량을 앞당겨 공급하고 중장기적으로는 주택사업물량 확보가 어려울 것으로 판단, 주택사업 대체 신규 사업을 모색하고 있음.

#### 1·11 대책에 의한 주택사업 유형별 파급효과

유형	예상 영향 내용
시행-도급사업 (시행사 토지 + 시공사 시공)	시행사들의 존립 기반이 크게 위축될 것으로 예상 건설회사들도 이 유형의 사업 축소 불가피
재개발사업	일반 분양분이 많은 사업장의 경우 분양가상한제 적용으로 인해 사업수익의 재검토 필요(특히 지방 재개발 사업) 조합원들과의 부담금 등에 대한 의견 조율의 문제 등으로 사업지연이 불가피해질 것으로 예상됨.
재건축사업	재건축 사업은 이미 많은 규제로 사업추진을 미루고 있는 데다 1·11대책으로 사업연기가 예상됨. 사업수익과 조합원 부담을 놓고 시공사, 조합간의 이견이 커 논란 예상
PF 공모사업의 주상복합	제도 변경에 따라 주택사업이 포함되는 공모사업의 경우에는 공모 공고가 지연될 가능성이 높음. 주상복합 아파트에 분양가상한제를 적용함에 따라 사업구조의 변경이 필요할 것으로 판단됨.
자체 토지매입 사업	정부의 택지비 인정기준이 아직 미확정되어 향후 입법 추이를 관망(구체적 기준에 따라 사업추진 여부 및 가능성 판단이 가능)

#### ■ 2009년부터 민간 주택공급 크게 감소 예상

- 주택사업의 특성상 택지 확보에서 분양까지 적어도 1~2년이 소요되는바 1·11대책이 시행되더라도 민간의 공급 감소는 2009년부터 가시화될 것으로 예상된다.
  - 그러나 일부 택지확보가 이루어진 사업장의 경우에도 분양성이 낮을 경우 사업의 연기 및 포기의 가능성이 있어 공급 축소가 더 빠르게 나타날 가능성도 있음.
  - 공공부문이 민간부문의 공급을 대체한다고 하더라도 주로 도시 외곽의 신도시 개발이므로 재개발, 재건축 사업을 통한 기존 시가지 내 주택공급에는 한계가 있을 것으로 예상된다.
  - 결국 1·11대책의 내용대로 입법화가 추진될 경우 지난 11·15대책에서 정부가 제시한 수도권 주택공급 로드맵은 계획대로 추진이 어려울 것으로 예상된다.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

## 행정중심복합도시 건설의 방향

### ■ 행정중심복합도시 건설사업의 추진 경과

- 인구와 경제력이 수도권에 집중되어 국토개발의 불균형이 발생하고, 그로 인하여 사회·경제적 비용의 급증과 지역간 격차의 심화로 국가 경쟁력 저하를 가져올 수 있을 것으로 판단한 정부에 의하여, 수도권에 집중된 중앙 행정기능을 분산시키기 위한 정책의 일환으로서 행정중심복합도시(이하 : 행정도시) 건설사업이 전개됨.
- 정부가 투자하는 자금만 8조 5,000억원이며, 민간부문의 투자 규모는 그 규모를 예측하기 어려우며, 2007년부터 2030년에 이르는 장기간의 대규모 건설사업임.
- 2005년 3월 2일 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심 복합도시 건설을 위한 특별법」(이하 「특별법」)을 제정하였고, 그에 따라 정부는 2005년 3월 15일 그 공포안을 심의·의결함으로써, 행정도시 건설을 위한 법적 근거를 마련하고, 2006년 1월에 행정도시 건설사업을 수행하기 위한 조직으로서 “행정중심복합도시건설청”(이하 건설청)을 발족함.
- 2003년부터 준비단계(입지선정, 예정지역, 주변지역 지정)를 거쳐, 계획단계(도시 개념, 기본계획, 개발계획, 실시계획 등)가 진행 중이며, 토지 매입이 완료단계에 있어, 올해 7월부터는 건설단계에 들어갈 예정임.

### ■ 사업의 개요

- 행정도시는 국가 균형 발전을 선도하는 모범도시 건설이라는 미션으로부터, 행정기능 중심의 복합형 자족도시, 자연과 인간이 어우러지는 쾌적한 친환경도시, 편리성과 안전성을 함께 갖춘 인간중심도시, 문화와 첨단 기술이 조화되는 문화·정보도시라는 비전을 제시함.
- 행정도시에는 중앙 행정기능 12부 4처 2청(1만여 명)을 비롯하여 연관 국책 연구기관(2,500명) 등 총 49개의 단위기관이 이전하여, 목표인구 약 50만명 규모에 총 2,212만 평의 대지면적으로 건설됨.
- 2005년 5월에 예정지역이 연기·공주지역으로 결정되고, 사업 시행자는 한국토지공사(이하 토공)로 지정됨.

- 2005년 10월에 이전계획을 수립하면서 이전 대상 중앙 행정기관 12부 4처 2청 등의 49개 단위기관이 지정됨.

### 행정도시 건설사업의 기본 개요

구분	행정중심복합도시
이전기관	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 49개 단위기관</li> <li>- 중앙 행정기능 12부 4처 2청 이전(1만여 명)</li> <li>- 연관 국책 연구기관(2,500명)</li> </ul>
도시규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인구 50만명</li> <li>- 인구밀도는 300 ~ 350인/ha</li> <li>- 총 대지면적 2,212.4만평</li> <li>- 약 200만평의 교육/연구, 문화/국제, 첨단산업 기능지역 설정</li> </ul>
건설비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부 재정지원 총 8조 5,000억원</li> <li>- 부지매입 포함 기관이전 비용은 1조 6,000억원</li> </ul>
보상 기준일	- 「행정중심복합도시건설을 위한 특별조치법」에서 2005년 5월 1일 기준

### ■ 행정도시 건설의 사업관리 방안

- 행정도시 건설사업은 그 실질적인 수행 주체인 건설청이 기본적으로 전체 사업에 대한 총괄 계획 및 조정을 담당하고, 각 개별 사업은 사업 시행자와 개별 사업 주체, 그리고 계약자들에 의하여 관리되고 수행되어, 건설청은 정책의 조정자(coordinator)이며, 정부 정책의 시행자라 할 수 있고, 사업 시행자나 개별 사업 주체들과의 관계에서는 종합사령탑(control tower)의 역할을 수행함.
- 사업 시행자와 개별 사업주체들의 사업관리 레벨은 계약자들의 그것보다 상위이나, 건설청은 사업시행자 레벨과 계약자 레벨의 상이한 관리 레벨의 상위 기능을 수행하는 복잡한 구조임(Portfolio Management).
- 한편 사업 시행자 및 개별사업 주체는 전체 건설사업 중에서 분담분에 대한 사업관리만을 수행하며, 건설청이 제시하는 상위의 관리 목표에 대해서 세부적인 사업관리 목표를 수립하고 집행하는 역할을 수행함.
- 행정도시 건설사업은 기존의 건설사업에서 볼 수 없었던 복잡하고 다양한 레벨의 사업관리 기능이 필요하므로, 그에 적합한 종합사업관리 체계의 도입이 필수적임.

김우영(연구위원·beladomo@cerik.re.kr)



## 2007년 달라지는 주요 주택·부동산 관련 제도

### ■ 주택·부동산 관련 제도의 무게 중심 변화

- 최근에도 정책당국에 부동산 시장에 대한 관심은 여전히 뜨거운 감자가 되고 있음을 2007년 새해 벽두부터 발표된 ‘1·11 대책’에서도 여실히 알 수 있음.
- 이미 2005년의 ‘8·31 대책’을 잇는 2006년의 ‘3·30 대책’과 ‘11·15 후속 부동산시장 안정화방안’이 제도화되기도 전에 다시 발표된 이번 대책은 그 무게 중심이 초기의 투기수요 억제책에서 공급 확대책으로 그리고 다시 청약제도의 개선과 분양가 규제로 옮겨가고 있는 특징을 보여주고 있음.
- 이러한 일련의 잦은 부동산 대책 발표는 부동산 시장의 안정에 기여하는 효과를 감안하더라도 부동산 시장과 국민들에게 정부 정책의 신뢰감을 다소 떨어뜨리는 반작용도 적지 않다는 점에서 장기적인 정책의 마련과 정부 역할의 지향 방향을 어디에 두어야 하는가라는 보다 근본적인 문제를 제기하고 있음.
- 새롭게 발표된 부동산 대책의 내용 외에도 새해에는 기존의 부동산 대책 가운데 법령의 정비 등을 통하여 새롭게 시행에 들어가거나 예정에 있는 내용들이 적지 않아 2007년을 맞이하는 건설업계 등에서 눈여겨볼 필요가 있을 것으로 보임.

### ■ 주택 부동산 관련 세제의 변화

- 올해부터는 투기지역뿐만 아니라 투기지역이 아닌 곳에서도 부동산 양도소득세가 실거래가 기준으로 과세됨.
- 또한 1가구 2주택자의 양도소득세 세율이 보유 기간에 따라 9~36%이었던 것이 50%로 일괄 적용되며(1가구 3주택의 경우에는 60%로 중과) 장기보유 특별공제 혜택도 사라짐.
- 종합부동산세의 과표 적용률도 당초 정부가 발표한 바와 같이 단계적으로 현실화한다는 방침에 따라 작년엔 70%이던 것이 올해는 80%로 상향 조정되고, 2008년에는 90%를 거쳐 2009년에는 100%에 달할 예정임.

## ■ 청약제도의 변화

- ‘1·11 대책’에서 밝힌 바와 같이 무주택자로서 실수요자들의 내집 마련 기회를 확대시키기 위한 청약제도의 개선이 추진될 예정이어서 상당수의 1순위 청약 대기자들에게 청약 기회의 확대 또는 축소의 큰 변화가 예상된다.
- 구체적인 내용은 i) 2주택 이상자 1순위 청약자격 배제를 투기과열지구 외로 확대하고, ii) 2주택 이상 보유자에 대해서 ‘감점제’를 도입하며, iii) 무주택자 등에 대한 「청약가점제」 도입을 2007년 9월로 조기 실시하는 방안으로 구성되어 있음.

## ■ 분양원가 공개와 분양가상한제 등 분양가 규제 제도의 도입

- 분양원가 공개 대상을 민간택지의 분양주택까지 확대하고, 분양가상한제 실시를 주된 내용으로 분양가 인하를 위한 각종 제도의 도입이 추진될 예정임.
  - 2006년의 ‘11·15 대책’에서 이미 언급되었던 바와 같이 분양원가 공개의 확대 방안과 택지비 절감 방안도 보다 구체적으로 추진될 예정임.
  - 분양가 검증의 내실 도모, 분양가 구성 내역 및 산정기준 재정립 등을 위한 「분양가심사위원회」 설치가 모든 시·군·구에 의무화됨.
  - 공공택지의 분양원가 공개 항목을 현행 7개 항목에서 61개 항목으로 늘리고, 민간택지의 분양원가는 7개 항목을 공개하도록 함.
  - 민간택지에도 분양가를 ‘택지비+기본형 건축비+가산비’ 범위 내로 제한하는 분양가상한제를 도입할 예정이며, 그 시기는 2007. 9. 1일 이후 주택사업 계획 승인 신청분부터 적용할 것으로 밝히고 있음.

## ■ 반값 아파트 공급을 위한 새로운 주택 분양방식의 시범 실시

- 저렴한 분양가를 통해 저소득 무주택자에게 주택 마련의 기회를 제공함과 동시에 기존 주택의 가격을 인하시키는 효과를 기대할 것으로 여당과 야당에서 법안으로 제출된 ‘대지임대부 주택분양방식’과 ‘환매조건부 주택분양방식’ 등도 시범적으로 실시될 예정임.
- 여야 모두 두 가지 새로운 주택 공급방식을 보다 확대 적용할 것을 정책당국에 주문하고 있고, 2007년의 대통령 선거 공약으로 추진하는 정당도 있기 때문에 그 실시 규모의 확정에는 법안의 처리 과정을 지켜보아야 분명해질 것임.

## ■ 전매제한 강화와 후분양제의 단계적 시행

- 분양시장에서 투기적 세력의 개입을 방지하기 위한 수도권 지역 분양주택의 전매제한 기한도 강화하여 공공택지 25.7평 이하 분양주택은 10년, 그 이상의 평형은 7년으로 하고, 민간택지의 25.7평 이하 분양주택은 7년, 그 이상의 평형은 5년으로 늘림.
- 분양 계약자의 선택권 보장과 분양에 따른 위험을 제거하기 위한 후분양제도 단계적 시행을 앞두고 있는데, 2007년 주공이나 지방공사의 공급 주택은 40% 공정 후 분양하고 이 비율을 2009년에는 60%, 2011년에는 80%로 늘려갈 예정이며 서울시가 조성하여 매각한 택지에 지어질 민간 분양 아파트에도 적용될 가능성이 큼.

## ■ 하자담보책임제도와 알박기 규제 강화, 리모델링 요건 완화

- 준공 이후의 하자 발생과 관련한 보수 책임 규정이 「건설법」과 「국가계약법」을 비롯하여 「주택법」에 상세히 규정되고 있는데, 특히 주택 관련 하자보수 책임을 부담해야 할 기간이 i) 창문틀, 문짝, 창호철물, 타일, 위생기구 설비 등의 경우 현행 1년에서 2년으로, ii) 온수, 수변전 설비는 3년으로, iii) 지붕, 흠통, 방수는 4년으로 늘어났음.
  - 그 외 유리, 금속의 경우 1년, 단열 및 옥내 가구의 경우 2년의 하자담보책임기간이 새롭게 추가되었음
- 민간 택지개발의 경우 사업 추진의 장애요인으로 지적되던 알박기와 관련하여 사업주체가 사업용지의 80%를 확보한 경우에는 보유 기간 10년 미만의 토지를 시가에 구입할 수 있도록 하는 방안이 추진 중이어서 민간 택지개발을 통한 주택 건설사업이 보다 원활해질 수 있는 제도적 환경이 구축될 전망이다.
- 리모델링은 기존 건축물의 노후화가 진행되고 재건축 규제가 강화되면서 주목을 받고 있으나 활성화가 이루어지고 있지 못한 현실을 감안하여 전용면적이 증가하는 리모델링의 허용 요건이 20년 경과한 주택에서 15년이 경과한 경우로 완화하는 개정안이 제출되어 있음.

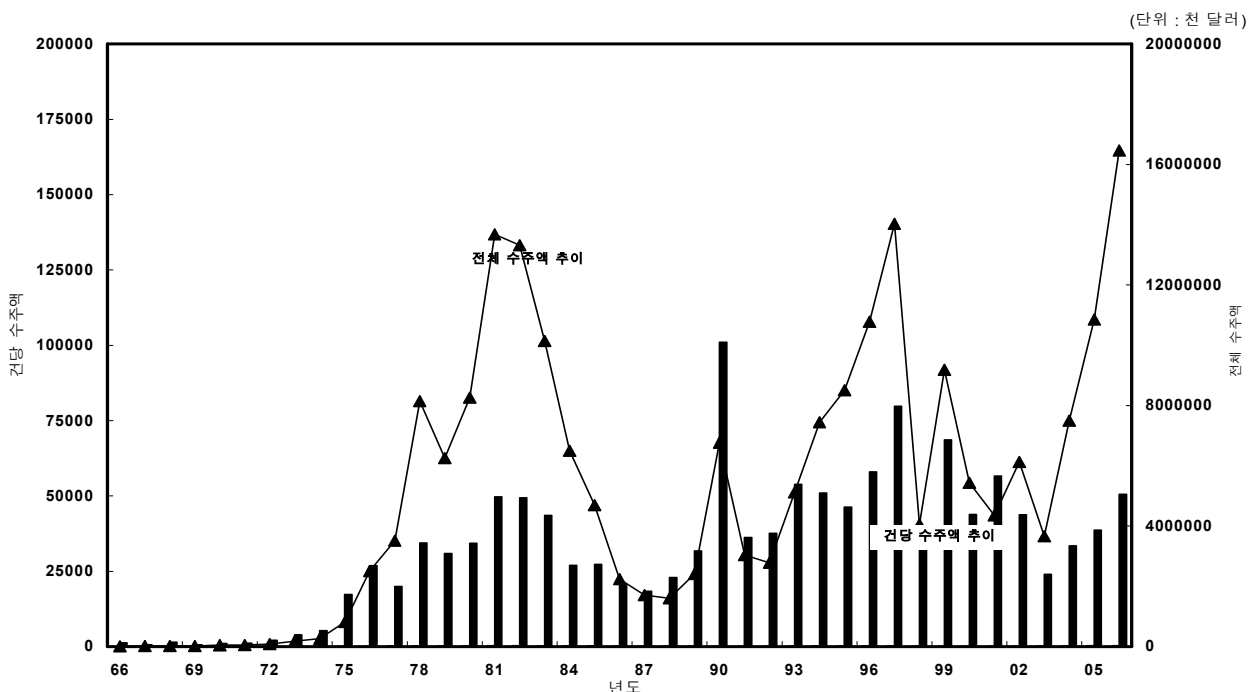
두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 국내 대형 건설기업의 해외 건설수주 추이 분석

### ■ 해외 건설시장에서의 수주 추이

- 국내 건설기업은 지난 40년 동안 15년 주기로 두 번에 걸쳐 해외 건설수주 금액의 고점을 기록한 바가 있으며, 2006년도에는 사상 최고의 해외건설 수주 금액(326건의 계약을 통한 약 165억 달러)을 기록하였음.
- 지난 40년 간 실적을 바탕으로 계산하면, 계약 한 건당 평균 수주 금액은 약 3,900만 달러 정도임.
- 1990년과 1997년도의 건당 평균 수주 금액이 상대적으로 높은 이유는 해당 연도에 리비아 대수로 2차 공사(약 46억 달러)와 멕시코 카데레이타 정유소 확장 공사(약 13억 달러) 등의 대형 사업 수주에 기인함.
- 세계 건설시장의 활황에 힘입어 국내 건설기업의 해외건설 수주액은 당분간 증가할 것으로 전망함.

### 해외 건설시장 수주 추이



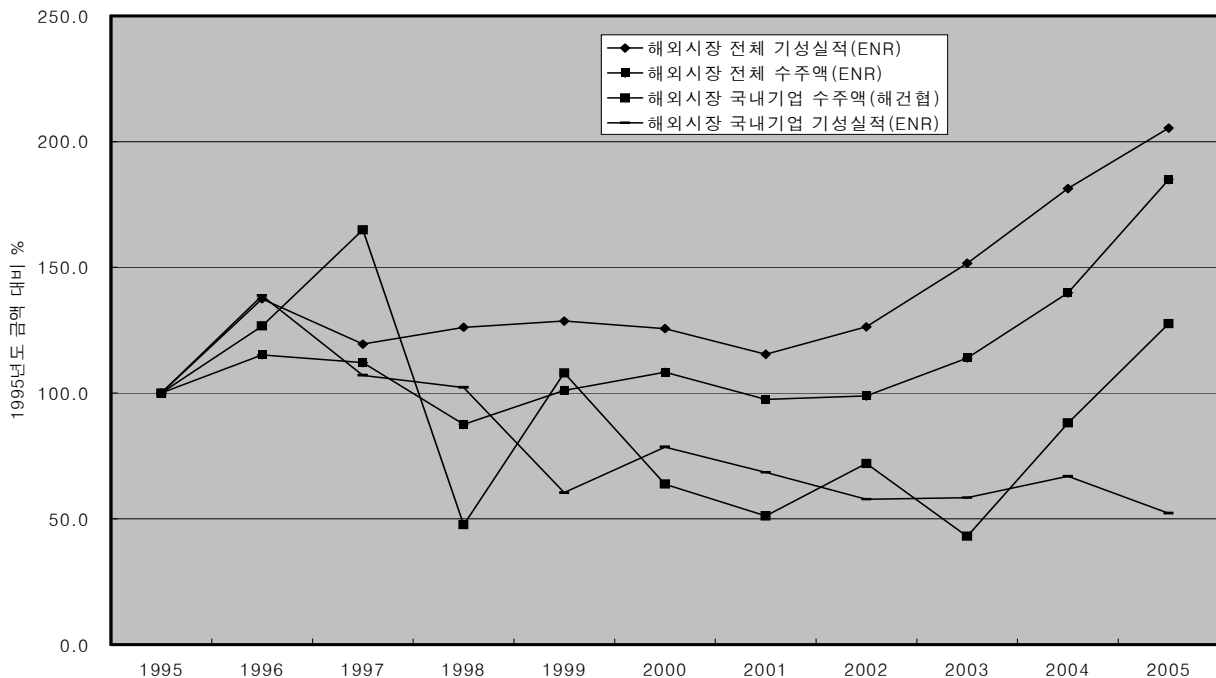
- 해외 건설수주를 공종별로 분석해보면, 2001년을 기점으로 하여 플랜트공사가 전체 수주금액의 60% 이상을 차지하면서 국내 건설기업의 주력상품으로 자리 잡고 있음.

- 2000년 이전에 80% 정도의 수주 비중을 차지하고 있었던 토목·건축공사가 2006년도에는 각기 9.3%(토목)와 20.8%(건축)에 불과한 반면에 플랜트공사는 66.3%를 기록하였고, 기타공사는 3.5%임.

#### ■ 최근 10년간 해외 건설시장의 추이 분석<sup>1)</sup>

- 해외 건설시장은 2001년에 저점(底点)을 찍고 5년간 연평균 15% 정도의 연속적인 성장세를 보이고 있으며, 2004년 이후 해외 건설시장 수주 총액과 해외 건설시장 매출 규모는 매년 최고치를 갱신하고 있음.
- 2005년도 해외 건설시장은 1,894억 달러의 매출 규모와 2,200억 달러의 신규 수주 총액을 기록하였음.
- 지난 10년 간의 세계 건설시장의 추이를 분석해보면, 수주와 기성이 완전한 공조 현상을 보이고 있으며, 수주 증가율이 해마다 높아지고 있는 것으로 보아 세계 경제에 특별한 장애요인이 발생하지 않으면 이런 상승 추세는 당분간 지속될 것으로 전망함.

세계 건설시장의 10년간 추이



1) ENR지가 매년 8월 발표하는 Top 225 International Contractors의 10년(1996년~2005년) 간의 기성 및 수주 실적 자료를 기준으로 분석. ENR지 발표 실적자료가 ENR지의 자체 지침에 따라 조사에 응답한 건설기업의 실적만을 기준으로 하기 때문에 해외 건설시장의 현황과 완벽하게 일치하지 않으나, 공신력 있는 기관이 발표하는 대표성을 가진 통계자료로 받아들여짐.

## ■ 국내 대형 건설기업의 위상 및 현안

- 한국은 현재 해외 건설시장에서 11위의 위치에 있으며, 10년 전(7위)에 비해 4개 계단이나 내려앉았음.
- 국내 건설기업(대형 건설기업)의 기성금액은 1996년의 64억 달러를 고점으로 하여 해마다 감소되고 왔으며, 2005년도의 24억 달러는 고점 대비 40% 수준에 불과함.

### 세계 건설시장에서의 국내 건설기업의 실적 추이

(단위 : 억 달러)

연도	해외 건설시장		국내 건설기업 실적		국내 건설기업 점유율(%)	국가 순위	국내참여 기업 수	비고
	총매출규모	총수주금액	기성금액	수주금액				
1995	1,050	1,190	46	85	4.4	7	10	
1996	1,268	1,371	64	108	5.0	7	12	
1997	1,102	1,334	49	140	4.5	7	10	
1998	1,164	1,042	47	41	4.0	8	11	중국에 추월 허용
1999	1,187	1,203	28	92	2.3	9	7	네덜란드에 추월 허용
2000	1,159	1,289	36	54	3.1	8	7	
2001	1,065	1,160	32	44	3.0	8	7	
2002	1,165	1,177	27	61	2.3	8	5	
2003	1,398	1,356	27	37	1.9	9	6	
2004	1,672	1,664	31	75	1.8	10	8	스페인에 추월 허용
2005	1,894	2,200	24	109	1.3	11	7	터키에 추월 허용

주 : 국내 건설기업의 수주금액은 해외건설협회 발표 해당년도 해외 건설 수주금액이고, 이를 제외한 모든 수치는 해당년도의 ENR지 발표 수치임.

- 국내 건설기업은 2006년도에 사상 최고의 해외 건설수주를 기록하였음에도 불구하고, 대형 건설기업의 해외 기성금액은 지속적으로 감소해 왔다는 사실에 대한 정밀한 분석과 대책 마련이 필요함.
- 2004년 및 2005년 시공능력평가 순위 최상위권 건설기업 중 절반 정도만이 ENR지 실적자료 조사에 참여한 사실은 확인할 수 있으나, 이것만으로 국내 대형 건설기업의 해외 매출 비중이 축소되고 있는 현실을 반증할 수는 없음.
- 해외 건설시장에서의 권위있는 통계라는 점과 적극적인 해외시장 개척이 필요한 시점임을 고려할 때, 국내 건설기업의 적극적인 참여가 필요하다고 판단함.
- 대한민국을 대표하는 □스타 건설기업군(Global Top Contractors) □군의 육성과 이를 통한 □스타 프로젝트들(Mega-Projects) □들의 창조가 절실한 시점임.

이영환(연구위원.yhlee@cerik.re.kr)·장유진(연구원.yjjang@cerik.re.kr)

## 건설 투자와 GDP

### ■ GDP, 건설 생산 및 건설 투자

- GDP(Gross Domestic Product, 국내총생산)란 일정 기간 동안에 한 나라에서 생산되어 최종적인 용도로 사용되는 재화와 서비스를 화폐 가치로 모두 합한 것임.
  - 실제로 GDP를 추계하는 경우에는 각 생산단계에서 창출된 부가가치(Value Added)의 합으로 계산하는데, 이 중 건설업체가 생산한 GDP, 즉, 부가가치의 합이 건설생산임.
  - 2005년 우리나라 건설생산은 66조 315억원으로 GDP 806조 6,219억원의 8.2%를 차지
- 한편, 생산된 GDP는 일부는 민간부문에서 소비 형태로 처분되기도 하고(민간 최종 소비 지출), 생산시설을 갖추는 등의 투자 형태로 사용되기도 하고(민간 투자 지출), 정부가 사용하기도 하고, 외국으로 수출되기도 함.
  - 정부는 생산된 GDP를 공무원이 사용하는 사무용품 등을 사용하는 데 소비하기도 하고(정부 최종 소비 지출), SOC를 건설하는 데 사용하기도 함(정부 투자 지출).
- 따라서 GDP를 생산된 것을 처분하는 과정에서 각 경제 주체가 지출하는 금액을 합하여 추계할 수도 있음.
  - 이 경우 소비와 투자에 지출한 금액에는 수입품에 대한 지출까지 포함하고 있으므로 수입액은 공제하여 GDP를 추계함( $GDP = C + I + X - M$ , C는 민간 최종 소비 지출과 정부 최종 소비 지출의 합계액을 의미하고, I는 민간 투자 지출과 정부 투자 지출의 합계액을 의미하고, X는 수출액, M은 수입액을 의미함).
- 우리나라의 국민계정은 투자 지출을 설비투자과 건설투자로 구분하기도 하는데, 건설투자는 건설부문에 투자된 지출액을 의미하므로 건설업체가 생산한 GDP(건설생산)는 물론 건설자재업체 등이 생산한 GDP에 지출한 것도 포함됨.
  - 우리나라의 2005년도 건설투자는 151조 7,936억원이며 이는 GDP 805조 8,858억원의 18.8%에 해당되는 금액임.

### ■ 경제성장과 국민총소득 증가

- 기준년도 가격으로 계산한 GDP를 실질 GDP라고 하고, 실질 GDP 증가율을 경제성장률이라고 함.
- 국제 거래가 없는 경우에는 한 나라의 GDP는 그 나라에서 창출된 소득과 일치하므

로 경제성장률(실질 GDP 증가율)과 국내소득 증가율은 일치함.

- 재화와 서비스를 생산하는 과정에서는 항상 그 액수와 동일한 소득이 발생하기 때문에 GDP는 그 나라의 국내소득과 일치함.
- 그러나 세계화로 인한 경제 대외 의존도가 높은 경우에는 GDP와 국내소득은 일치하지 않으므로, 소득 지표로는 GDI(Gross Domestic Income : 국내총소득)를 사용
  - 예를 들어, 반도체를 수출하고 쌀을 수입하는 경우 쌀의 가격이 변화하지 않고 반도체 가격이 50% 하락하면 동일한 수량의 반도체를 생산하여 수출한 경우라도(실질 GDP는 변화하지 않았음에도), 수입할 수 있는 쌀의 수량이 50% 감소하기 때문에 실질소득(실질 구매력)이 줄어드는 결과가 나타남.
  - 즉, 교역 조건(수출품과 수입품 가격 사이의 상대적 비율)이 변화함에 따라 실질소득(실질 구매력) 즉, 실질 GDI가 변화함.
- 기준연도 가격으로 계산한 국내총소득인 실질 GDI는 기준연도 가격으로 계산한 실질 GDP에 교역조건 변화에 따른 실질 무역 손익을 더하여 계산함.
- 국민을 기준으로 정의한 국민총소득인 실질 GNI는 국경을 기준으로 정의한 소득인 실질 GDI에 대외순수취 요소소득을 더하여 계산함.
  - $\text{실질 GDI} = \text{실질 GDP} + \text{교역조건 변화에 따른 실질 무역손익}$
  - $\text{실질 GNI} = \text{실질 GDI} + \text{대외 순수취 요소소득}$
- 2005년 우리나라 경제성장률(실질 GDP 증가율)은 4.0%를 기록하였으나, 실질 GDI 증가율은 0.8%, 실질 GNI 증가율은 0.5%를 기록하였음(지난 2007년 1월 25일에 발표된 2006년 속보치에 의한 경제성장률은 5.0%이고, 실질 GDI 증가율은 2.1%이고, 실질GNI 증가율은 발표되지 않았음).
  - 교역조건 악화로(수출품 가격이 수입품 가격보다 상대적으로 하락) 경제성장률(2005년 4.0%, 2006년 5.0%)보다 실질 GDI 증가율(2005년 0.8%, 2006년 2.1%)이 낮고
  - 우리나라 국민이 해외에서 벌어들이는 소득에서 외국인이 우리나라에서 벌어난 소득을 차감한 대외 순수취 요소소득이 감소하여 실질 GNI 증가율(2005년 0.8%)이 실질 GDI 증가율(2005년 0.5%)보다 낮은 수치를 기록한 것을 의미함.
  - 이와 같은 사실은 우리나라 경제가 2005년에 4% 성장했음에도 불구하고 국민들의 소득은 0.5% 증가에 그쳐 국민생활이 어려웠다는 것을 의미함.



## 거꾸로 간 주택 정책

그동안 논란이 많았던 민간 택지에 대한 주택 규제가 분양가 규제와 원가 공개를 병행 실시하는 쪽으로 결론이 났다. 정부는□일반 시민들은 원가 공개를 통해 분양가를 인하하고 분양원가 산정의 투명성을 제고해야 한다는 요구가 높은 반면, 다수의 업계 및 부동산 전문가들은 분양가에 대한 과도한 규제가 공급 위축 요인으로 작용을 하여 부동산 시장의 불안요인이 확대될 우려가 있다□는 각계 의견을 소개하고 주택 공급의 투명성을 제고하고 분양가를 인하하는 효과는 거두면서도 기업의 부담과 부작용을 최소화할 수 있는 대안을 마련하기 위해 노력을 했다□는 입장을 밝혔다.

먼저□찬성하는 시민들의 손을 들어준 정부의 입장□에 대해서이다. 민간 택지까지 분양가를 규제하고 원가 공개를 의무화하는 것은 부동산 시장 안정이라는 정책 목표에 긍정적인 효과보다는 부정적인 효과가 더 많이 나타날 것이다. 우리나라의 천인당 주택 수는 전국적으로는 282호, 서울은 240호로서 일본의 423호, 미국의 427호에 훨씬 못 미친다. 일인당 주거면적도 약 7평으로 5개 선진국 평균인 15평의 절반도 못되는 실정이다. 서민 주거안정의 주요한 지표인 공공 임대주택 재고도 총주택수의 2.7%에 불과하다. 이상 통계에서 보는 것처럼 주택 문제 해결의 관건은 민간의 활발한 주택 공급을 통한 주거 실태의 개선에 있다.

다음은□상반된 요구를 종합적으로 고려하여 주택 공급의 투명성을 제고하고 분양가 인하의 효과를 거두면서도 기업의 부담과 부작용을 최소화했다□는 입장에 대해서이다. 이번 1.11부동산 대책은 부동산 시장의 안정을 위해 업계의 부담과 부작용을 예상하면서 수립된 것이다. 그렇다면 규제의 내용도 비례의 원칙에 따라 부동산 시장의 안정을 위해 필요한 최소한도로 한정하여야 할 것이다.

주택 문제에 대한 원칙은 국민들의 눈높이에 맞는 주택 정책을 시행하는 것이다. 자기 힘으로 주택 문제를 해결할 수 있는 고소득층의 주택문제는 시장에 맡기고 정부는 자기 힘만으로는 주택 문제를 해결하기 어려운 중저소득층에 대한 주택 문제 해결에 역량을 집중하는 것이 효과적일 것이다. 분양가 규제와 원가 공개가 올 9월부터 시행되기 위해서는 국회의 법제화 과정을 거쳐야 한다. 그 과정에서 부동산 시장 안정이라는 과실을 거두면서도 부작용을 최소화할 수 있는 방법에 대한 진지한 고민이 있어야 할 것이다.

최재덕(원장:jdchoi@cerik.re.kr)