

제 133 호 (2007. 3. 16)

- 경제 : **2007년 1월** 건설 수주 동향
2006년 미분양 실적
 - 이슈 : 수도권 개발 가능 택지 발굴**(1)**:경기도 주한미군 반환 공여 구역
BTL 민간 투자 사업의 **DBO** 사업 방식 도입 방안
 - 정책 : 제**2**차 ‘건설환경기본계획’ 주요 내용과 영향**(II)**
 - 경영 : 해외 건설시장 진출 환경 및 성장 가능성
 - 정보 : 상호회사와 공제조합
 - 논단 : 재건축도 혁신이 필요하다
-

2007년 1월 건설 수주 동향

- 2007년 1월 건설 수주액은 공공 건축부문의 호조로 전년 동월 대비 14.2% 증가한 7조 5,083억원을 기록함.
- 공공부문이 전년 대비 45.9%나 증가해 1월 건설 수주 증가를 견인했는데, 세부적으로는 공공 건축부문이 112.7%나 증가했으며, 특히 주거용 건축의 증가가 컸음.
- 한편, 민간부문은 전년 대비 6.6% 증가했으며, 공종별로는 토목이 토지조성, 상하수도 등의 수주 호조로 전년 대비 27.6% 증가했고, 건축은 전년 대비 10.3% 증가했음.
- 이로써 건설 수주는 작년 하반기 이후 계속해 전년 대비 상승세를 유지했으나, 작년 9월과 11, 12월에 재개발 물량 급증 및 공공 발주 물량의 하반기 이연 등으로 급증했던 건설 수주 증가율은 크게 낮아져 안정된 모습을 보였음.

최근 건설 수주 동향

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2006년 12월	18,204.0	5,440.4	3,957.0	1,483.4	12,763.6	3,542.1	9,221.5	7,499.1	10,704.9	7,760.2	2,944.7
증감률	23.5	-16.8	-15.9	-18.9	55.6	267.7	27.3	32.3	18.0	33.5	-9.6
2007년 1월	7,508.3	1,859.4	1,401.4	457.9	5,648.9	516.6	5,132.3	1,918.1	5,590.2	3,643.8	1,946.5
증감률	14.2	45.9	32.3	112.7	6.6	16.3	5.7	27.6	10.3	39.6	-20.8

자료 : 대한건설협회.

- 2007년 1월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 25.8% 감소하여 작년 12월 전년 동월 대비 18.6% 감소한 데 이어 2개월 연소 감소했음.
- 세부적으로는 재개발이 작년 12월 전년 동월 대비 소폭(2.4%) 감소한 데 이어 1월 들어서도 전년 동월 대비 52.4%나 감소했음.
- 재건축은 1월 들어서 전년 동월 대비 806.3%나 급증했는데, 이는 작년 1월 재건축 수주액이 매우 낮았기 때문으로 실제 올 1월 재건축 수주액은 2003년, 2004년, 2005년의 1월 수주액의 절반에도 미치지 못했음.
- 재개발 수주는 작년 1~12월 누계로 전년 대비 158.2%나 급증하여 작년 전체 건설 수주 증가에 크게 기여했으나, 올해는 전년 대비 재개발 수주액이 급감(약 10조원

내외 순감)함으로써 올해 전체 건설 수주 감소에 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨.

- 재개발 수주는 작년에 전년대비 158.2%나 증가한 14.5조원을 기록함으로써 작년 한 해 건축부문 수주 증가(전년 대비 14.4% 증가)를 거의 독자적으로 견인했을 뿐 아니라 전체 수주액 증가(전년 대비 8.0% 증가)에도 큰 영향을 미쳤음.
- 반면, 올해 재개발 수주는 작년 8월 시공사 선정 시점 변경과 관련 대부분의 추진 중인 재개발 사업이 서둘러 수주로 인식된 점과 부동산 규제의 지속으로 신규 재개발 수주가 감소할 것으로 예상되는 점을 고려할 때 작년에 비해 약 10조원 내외의 금액이 순감할 가능성도 있음.
- 작년에 전체 건설 수주 증가에 큰 영향을 미쳤던 재개발 수주가 올해 급감함에 따라 행정중심복합도시, 혁신도시 및 지자체별 자체 개발 계획 발주 물량 증가 등의 증가 요인에도 불구하고 전체 건설 수주는 전년 대비 소폭 감소할 가능성이 큼.

재개발 수주 효과 분석

(단위 : 십억원, %)

구분		전체	토목	건축	재개발 제외	재개발
2006년 재개발 수주 효과	2005. 1~12	99,384.0	30,396.4	68,987.6	63,385.3	5,602.3
	2006. 1~12	107,318.4	28,382.5	78,935.9	64,471.6	14,464.4
	증감률	8.0	-6.6	14.4	1.7	158.2
2007년 1월 재개발 수주 효과	2006. 1	6,573.5	1,503.4	5,070.1	4,289.8	780.3
	2007. 1	7,508.3	1,918.1	5,590.2	5,219.1	371.1
	증감률	14.2	27.6	10.3	21.7	-52.4

- 재건축 수주는 작년 1~12월 누계로 전년 대비 41.2% 감소했는데 각종 부동산 규제가 지속되는 점을 감안할 때 올해도 작년에 이어 감소세가 지속될 가능성이 높음.
- 작년 재건축이 전년 대비 41.2% 감소한 이유는 작년 개발부담금, 안전진단 강화 등을 비롯한 재건축 관련 규제가 본격 실시됨에 따라 재건축 사업의 수익성이 급감함에 따른 것으로 판단되며, 올해도 이런 상황이 개선되기는 어려워 재건축 수주가 늘어나기는 힘든 상황임.
- 올 1월 들어서 재건축 수주는 806.3%나 급증했는데, 이는 작년 1월 재건축 수주액이 매우 낮았기 때문으로 실제 1월 재건축 수주액은 2003년, 2004년, 2005년 등의 1월 수주액 절반에도 미치지 못했음.

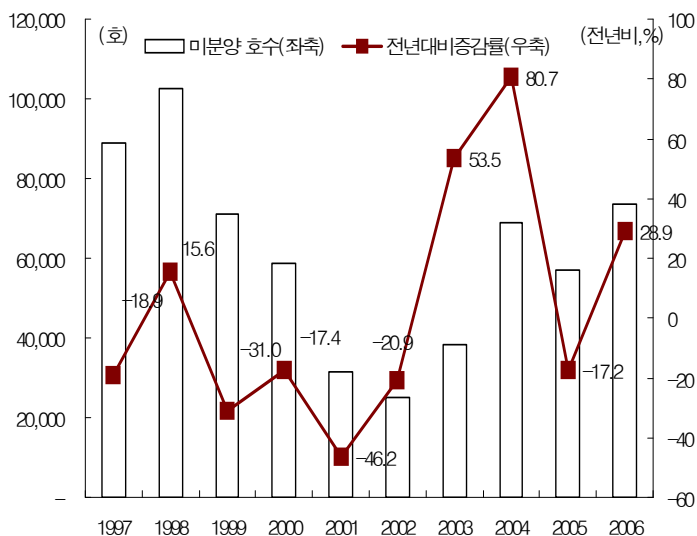
이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

2006년 미분양 실적

- 미분양 아파트 중 지방 비중 93.6% -

- 미분양 실적은 2006년 12월 기준으로 7만 3,772호로 나타남.
 - 이는 외환위기 직후인 1998년 이후 가장 높은 수치이며, 월별로는 1999년 8월 이후 가장 높은 수치임.
 - 2005년도에 17.2% 하락했던 미분양 실적은 지난해 지방을 중심으로 증가함.
- 지역별로 보면 지방에서 미분양이 급격하게 증가한 것으로 나타남.
 - 지난해 미분양 아파트는 전국적으로 1만 6,557호가 증가하였으나, 수도권 지역은 7,518호가 오히려 감소함.
 - 반면 지방은 2만 4,075호가 증가하여 2005년 말 대비 53.5%나 증가한 것으로 나타남.
 - 이에 따라 전체 미분양 아파트 중 지방이 차지하는 비중은 2005년 78.6%보다 15.0%나 증가한 93.6%로 크게 높아짐.
- 미분양 아파트의 증가는 지방 주택경기 침체에 따른 증가에 기인함.
 - 지방은 주택 공급이 지속적으로 이루어진 데 반해 수요 여력이 수도권에 비해 크게 낮고 정부의 규제 또한 지속되고 있기 때문임.

미분양 실적 추이(연도별)



2006년 미분양 실적

월	전국	서울	수도권	지방
1	55,847	346	9,313	46,534
2	52,218	346	8,376	43,842
3	53,349	380	7,691	45,658
4	55,465	367	7,356	48,109
5	58,505	367	7,905	50,600
6	64,365	369	9,343	55,022
7	70,280	399	9,148	61,132
8	70,970	377	9,597	61,373
9	73,134	87	7,801	65,333
10	69,857	508	5,997	63,860
11	69,597	506	4,603	64,994
12	73,772	529	4,724	69,048
전년 말 대비 증감	16,557	-45	-7,518	24,075

자료 : 건설교통부.

강민석(연구위원·mskang@cerik.re.kr)

수도권 개발 가능 택지 발굴 (1) : 경기도 주한미군 반환 공여 구역

■ 주택 및 부동산 규제 등으로 주택 의존형 민간 건축사업 성장 한계에 봉착

- 1·11대책을 담은 「주택법」 개정안이 국회에서 계속 표류하고 있어 시행 가능성에 대해 다소 불확실성이 제기되고 있으나 주택 의존형 민간 건축경기는 이미 크게 위축
 - 1·11대책 시행에 따른 낮은 분양주택에 대한 공급의 기대감이 주택 수요를 연기시키고 있는 데다가, 금융권의 주택 관련 규제 강화로 매수세 크게 감소
 - 각종 세 부담과 대출 규제로 주택 교체 및 투자 수요도 크게 감소, 당분간 주택경기는 침체될 것으로 예상, 건설업체들의 공급 물량도 감소 전망
 - 2002년 부동산 경기 호황 이후 주택사업 부문에 의존하였던 건설업체들은 주택경기 위축에 큰 타격을 받고 있으며 주택사업을 대체할 성장동력 찾기에 주력하고 있음.
- 1·11대책에 대한 건설업계의 대응 방안에 대한 설문조사(건설산업연구원 2007. 1 시행) 결과, 건설업체들은 향후 주택사업을 점차 축소하는 대신 다양한 개발사업 진출을 모색하겠다고 응답함.
- 개발사업에 진출하기 위해서는 경쟁력 있는 택지의 확보와 사업 아이디어가 필요하며 그러한 차원에서 우선 수도권의 개발 가능지 확보에 대한 정보를 제공하고자 함.

■ 경기도 공여 반환에 따른 가용 토지 15억 2,098만평

- 2006년 1월 「주한미군 반환공여구역 주변지역 등 지원특별법」이 통과되고 관련 시행령이 공포(2006. 9)됨에 따라 향후 경기도 내 주한미군 공여 반환 구역에 대한 개발이 본격화 될 전망이다.
 - 경기도에는 우리나라 전체 공여 면적의 87%인 6,377만평이 소재하고 있으며, 이 중 5,172만평(전국 반환 면적의 96%)이 반환될 예정 「특별법」에 의한 사업대상 지역으로 포함되는 주변지역은 15억 2,098만평임(경기북부 9개 시군 10억 2,500만평, 경기남부 11개 시군 5억 4,700만평).
 - 경기도 파주시의 경우 이화여자대학교(월릉면 영태리) 및 서강대 캠퍼스 유치(문산읍 선유리)로 각각 30만평 및 6만평 규모의 교육 연구 단지 개발이 예정

- 지역별 특성에 맞는 다양한 개발과 투자 유치가 전망됨에 따라 주한미군 공여 반환 구역은 건설업계에게 주택 의존에서 벗어난 새로운 사업 기회가 될 것으로 예상됨.

경기도 내 주한미군 공여 반환 구역 및 주변 지역 현황

(단위 : 만평)

구 분	총 계(사업 대상)		반환 공여 구역		공여 구역 및 반환 공여 구역 주변 지역
	개 소	면 적	개 소	면 적	
경기도	35	157,270	35	5,172	152,098
북부	29	102,559	29	4,329	98,230
남부	6	54,711	6	843	53,868

■ 지역경제 활성화 유도할 수 있는 개발 아이디어 제공해야

- 「특별법」에 의하면 수도권 규제로 제한되고 있는 공장 및 대학의 증설 및 신설, 이전이 가능함. 또한 자족도시 기능을 갖춘 지원도시 사업구역(330만㎡ 이상)으로 지정되어 신도시 개발사업 추진도 가능해짐(외국인 투자 유치에 따른 추가 인센티브도 제공).
- 민간 사업자가 추진 가능한 사업 유형은 주택건설 사업(「주택법」), 도시계획 시설 사업, 도시정비 사업(「도정법」), 도시개발 사업(「도시개발법」), 도시재정비 촉진 사업, 농촌지역 개발사업(「농업기본법」), 산업단지 조성사업(「산업법」) 등임.
- 사업 유형에 따라 다양한 특례 및 지원이 이루어지므로 제도적 인센티브를 충분히 활용할 수 있는 사업 구상이 요구됨.
- [민간 투자자에 대한 지원 혜택] 대상사업 지원을 위한 교통시설, 전력 및 상수도 시설 등 기반시설 설치 우선 지원/사업 시행을 위해 필요한 경우 토지, 물건, 권리의 수용 가능/대상 지역내 이전 사업자에 대한 각종 조세 감면
- 2007년 12월 경기도 발전종합계획 수립이 완료되면 지역별 구체적인 사업 추진 방향이 가시화될 것으로 예상됨.
- 사업 추진을 위해서는 건설업체, 사업 투자자, 이전 기업 등 사업 특성에 맞는 다양한 주체와의 컨소시엄을 형성하여 적절한 입지를 우선 확보하려는 시도가 요구됨.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

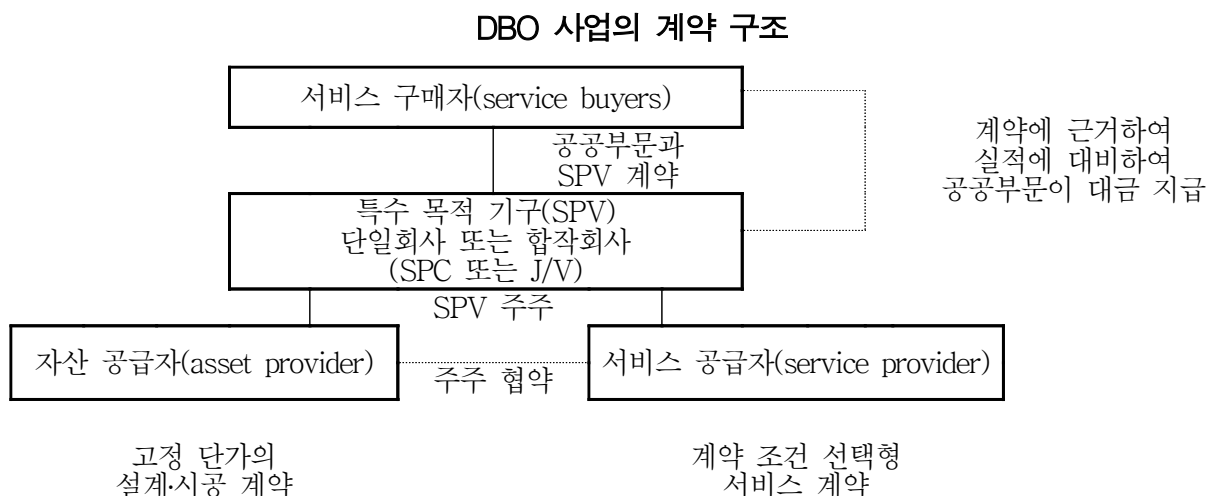
BTL 민간 투자 사업의 DBO 사업 방식 도입 방안

■ **BTL** 민간 투자 사업의 도입 목적은 사회기반시설의 조기 확충과 더불어 민간의 창의와 효율을 극대화하는 것

- 이를 위하여, BTL 민간투자사업은 설계(D)·건설(B)·금융(F)·운영(O)이 통합된 DBFO 방식으로 추진되고 있음.
- 그러나, 현재의 금융시장이 독과점적인 시장을 형성하고 있기에, 재무적 투자자는 초기 사업비의 부담뿐만 아니라 사업 조건의 구체화 과정에서 기여하는 바가 거의 없는 실정임. 이로 인해, 사업 추진의 주체인 건설회사는 사업화 과정에서 재무적 투자자가 부담하여야 할 초기 사업 리스크를 전담하고 있어 제도 도입의 목적에 부합하지 못하고 있는 실정임.
- 따라서, 본 소고에서는 BTL 민간투자사업의 추진 방식으로서 현재의 DBFO 방식 대신에 금융이 배제된 DBO 방식의 도입 방안을 검토하고자 함.

■ DBO 사업 방식의 개요

- DBO 사업 방식은 아래 그림에서와 같이 사업 계획서의 작성을 통한 사업 제안의 단계부터 주무관청과의 협상을 통한 실시협약의 체결 단계에 이르기까지, 사업 시행자, 즉 디벨로퍼로서의 건설회사가 BTL 민간투자사업의 추진 주체 역할을 담당하는 우리나라 민간투자사업의 현재 상황을 최대한으로 반영하고 있는 사업 방식임.



자료 : Palmer, K., "Contract Issues and Financing in PPP/PF I- Do We Need the 'F' in 'DBFO' Projects?", prepared for the IPPR Commission on Public Private Partnerships, 2000, 15쪽.

- 즉, 자산 공급자인 건설회사와 서비스 공급자인 운영회사가 주주 협약을 체결하여 구성된 단일 회사(SPC) 형태 또는 합작 회사(J/V) 형태의 특수 목적 기구(special purpose vehicle : SPV)가 사업 추진의 주체로서 주무관청과 실시협약을 체결하고, 해당 시설로부터 요구되는 공공 서비스를 제공하는 것임.
- 현재 영국의 PFI 또는 PPP 민간투자사업에 적용되는 사례를 살펴볼 때, DBO 사업 방식은 현재 적용되고 있는 DBFO 사업 방식에 대비하여 주무관청과의 협상 과정에서 실시협약의 조건을 수정하는 데 보다 유연성(flexibility)을 갖고 있으며, 협상 또한 상당히 빠르게 진행할 수 있는 사업 방식으로 평가되고 있음.
- 이는 해당 사업에 대한 자원 조달과 관련하여 금융기관의 사전적인 요구 사항이 배제된 상황에서 협상이 진행되기 때문이며, 민간 사업자는 현재의 금융시장 상황에 부합하는 자원 조달의 가능성을 염두에 두고 협상에 임하기 때문임.

■ DBO 사업 방식의 기대 효과

- 비용 경제적(cost-economical)인 사업 방식
 - DBO 사업 방식은 DBFO 사업 방식에 대비하여, 공공부문이 민간 사업자가 제공하는 공공 서비스에 대하여 지불하는 대금을 줄일 수 있는, 즉 비용 경제적인 사업 방식으로 평가되고 있음.
 - 이는 이자 수입을 목적으로 하는 금융기관의 지분 투자 또는 대출은 정부 자원 또는 금융기관 사이의 경쟁을 바탕으로 조달된 자원에 비하여 현저하게 자원 조달의 기회 비용을 저하시키기 때문임.

■ DBO 사업 방식 도입의 전제 조건

- 사업 조건이 구체화되기까지 금융이 배제된 DBO 사업 방식의 도입은 기본적으로 자원 조달의 가능성을 사전적으로 확보하는 것임.
- 이를 위하여, 정부는 영국 PFI 사업에 적용되고 있는 다양한 형태의 금융 보증(financial guarantee)과 금융기관간의 금융 경쟁(funding competition), 그리고 정부 또는 주무관청의 신용 보증 금융(credit guarantee finance) 등의 다양한 제도를 도입할 필요성이 있음.

왕세종(연구위원·sjwang@cerik.re.kr)

제2차□건설환경기본계획□주요 내용과 영향(II)

■ 추진 전략 및 중점 과제

<깨끗한 건설현장의 실현>

- 두 번째 실천목표는 시공단계 과제로 자연환경과 조화를 이루는 푸른 건설현장 구현
 - 이를 위해 토사 유출 및 오염물질 유출을 근원적으로 차단 훼손된 건설현장의 환경 보전 및 복원대책 수립과 건설현장에서 발생하는 소음·진동 및 비산먼지 발생 억제 방안 마련이 추진
- 우선 토사 및 오염물질 유출 방지를 위해 현장 특성에 맞는 침사지 설계방안 마련이 추진
 - 세부 과제로 현장 특성에 맞는 침사지 설계방안 마련을 위해 건설현장 환경관리 조사 실시, 토사 및 오염물질 유출에 대한 문제점 및 특성 파악, 토사 유출량 산정기법 마련(유사 지역의 토양 손실량 실측 자료 이용), 현장별 최적 침사지 설계방안 마련 등이 추진됨.
 - 다음으로 합리적 공정 및 공사계획 수립, 공사장 유지관리 가이드라인 마련을 위해 공사 유형별로 공사 기간 동안 표토교란을 최소화하는 순차적인 공정 계획 수립 및 표토교란 면적을 최소화할 수 있는 공사계획 수립 가이드라인과 공사장 유지관리를 통하여 토사 유출을 저감할 수 있는 가이드라인 수립 계획
- 다음으로 건설현장 환경보전·복원대책의 수립 추진
 - 이를 위해 생태 이동통로 및 어도 설치 방안을 마련하여 백두대간 내 생태 이동통로를 2015년까지 16개(2010년까지 4개) 설치하여 생태계의 건전성 유지·확보를 추진하고, 동물의 Road Kill을 예방하기 위해 Eco-Bridge 신설 및 지하 통로(암거·흙관 등) 개량 등 생태 통로의 지속적 정비 추진
 - 절개사면 복원 방안을 마련하여 인위적으로 훼손된 사면의 침식 및 붕괴 현상을 사전에 방지하고 본래의 자연생태계를 조속히 회복할 수 있는 기술을 개발하고, 절개면의 안정성과 주변 자연과의 경관성을 고려하고 자생수목 등을 이용한 녹화공법의 개발이 추진
 - 친환경 건설공사를 위한 환경기준 제시를 통해 친환경 철도건설을 위한 기반이 강화

되고, 신규 산업단지는 친환경 지침에 따라 개발하며, 기존 산업단지 및 개별 공장 밀집 지역을 재정비

- 건설환경 전문인력 활용 방안을 마련하여 건설현장에서 건설환경 전문인력(수질, 대기, 폐기물 기사, 자연환경 기술사) 등을 활용하여 현장의 환경성을 증진하고, 기존 현장 기술자들에 대한 환경 관련 교육 지속적 실시
- 마지막으로 소음·진동 저감 및 비산먼지 발생 억제를 위한 대책이 추진
 - 세부적으로 최적설계 제시 및 저소음·진동 공사 장비의 개발을 추진하여 소음·진동을 미리 예측하여 최소화할 수 있는 최적 설계방안 도입 및 음원에서 원천적으로 소음·진동 발생을 억제할 수 있는 방안을 모색하고, 소음·진동 원인에 따른 저감 기술 및 방음 재료 개발과 최신 상쇄 기술을 이용한 소음·진동 저감 기술의 개발이 추진
 - 합리적 소음·진동 규제기준 조정 방안의 제시를 위해 소음·진동 및 비산먼지에 대한 주변 민원 피해를 조사하고, 공사장 규제기준의 합리적 개선 방안이 마련됨.
 - 소음·진동 및 비산먼지의 발생을 억제하기 위해 방음벽, 방진벽, 살수시설 등의 설치를 유도하고 있으나 공사비에 반영되고 있지 않아 업계의 부담이 가중되고 있는 문제점을 개선하기 위해 이들 비용을 공사비에 적정하게 반영하기 위한 공사비 계상기준이 마련됨.

<건설 폐기물 발생 억제 및 재활용 촉진>

- 세 번째, 실천목표는 자원순환형 사회 구축을 위한 건설 폐기물 발생 억제 및 재활용 촉진(관리단계)임.
 - 이를 위해 건설 폐기물 발생억제 기술 및 제도 구축과 순환골재 재활용 촉진을 위한 시공지침 등의 제정이 추진
- 구체적으로 건설 폐기물 발생억제 기술 및 제도 구축은 국가 폐기물 발생량의 약 50%를 차지하는 건설 폐기물의 발생 억제 정책이 핵심임.
 - 이를 위해 건설 폐기물의 발생량 감소를 위한 설계·시공 지침의 개발과 제정이 추진되어 시설물의 전 과정(계획-설계-시공-유지관리-재활용)의 단계별로 폐기물 발생량을 예측하고 절감할 수 있는 요소기술 및 기법을 도입하여 발생량을 저감하도록 하고, 관련 기술개발을 통하여 ‘건설 폐기물 발생 억제를 위한 시설물의 설계·시공 지침(안)’ 과 같은 지침 제정 추진

- 폐기물 발생 억제 제도의 제도적 관리 및 기반 구축을 위해 건설 폐기물 발생억제를 위한 기본정책 방향 수립, 건설 폐기물 발생억제 실적관리 체제 구축, 건설 폐기물 발생억제 지침, 요령, 교육 및 훈련 프로그램 작성, 전자재 표준화를 통해 건설 폐자재 발생을 획기적으로 저감하는 방안 마련 등이 추진
- 다음으로 폐목재·폐유리·폐합성수지·건설오니 등과 같은 기타 폐기물 재활용 기술 개발 및 보급이 추진되고, 기타 폐기물의 토목공사 활용 기술 개발 및 고부가가치화 기술 개발이 추진
- 순환골재 재활용 촉진이 추진
 - 순환골재 재활용 품질 기준은 제시되고 있으나 구체적인 설계 및 시공 관련 지방서 제정 및 보급이 이루어지지 않은 현실을 개선하기 위해 순환골재 사용 의무 대상공사 및 용도 확대, 순환골재 재활용 촉진을 위한 인센티브 부여 방안 등을 중심으로 순환골재 재활용 시책 및 시공지침 제정이 추진
 - 또 건설 폐기물 정보관리 시스템의 정착 및 건설교통부 골재수급계획에 순환골재 포함 추진, 순환골재 활용 지방서 및 실무요령 제정 등이 추진

■ 건설업에 미치는 영향

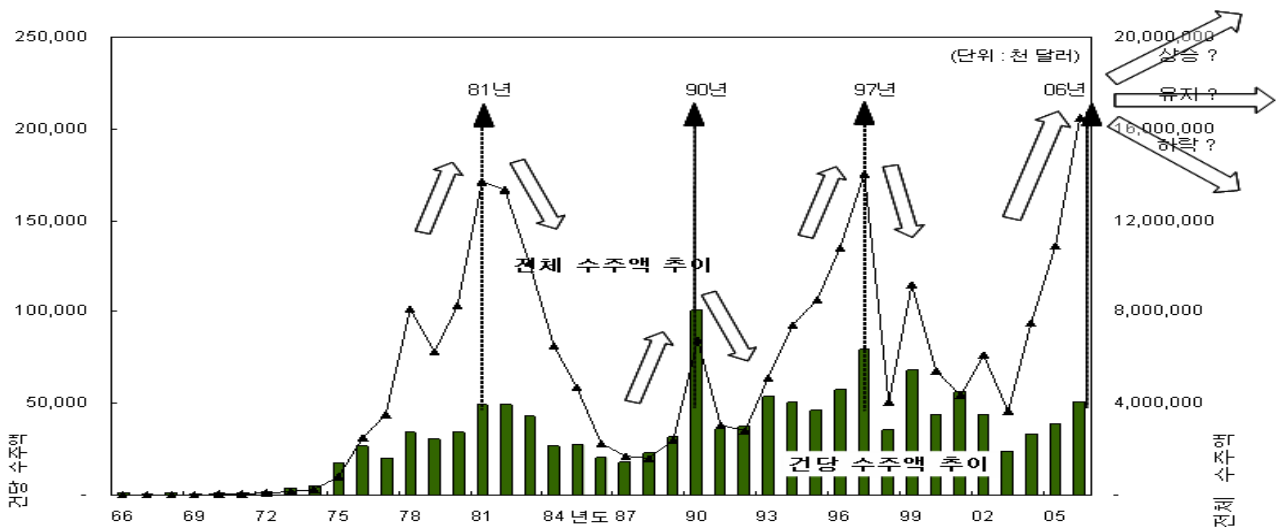
- 첫째, 대형 국책사업 및 대규모 개발사업의 시행시 공사 착수 전의 검토 사항이 증가 또는 강화되어 이 부분에 대한 발주자 및 시공자의 부담은 증가
 - 다만 공사 착수 후에는 천성산터널 공사 중단과 같은 문제는 해소될 것으로 판단
- 둘째, 건설현장 관리가 강화되어 시공자의 현장 관리에 인적 및 경제적 부담이 증가할 것으로 판단
 - 이는 환경보전비 현실화를 통해 해결될 수 있는 사항으로 이에 대한 제도 개선이 필요
- 셋째, 폐기물 처리 및 재활용에 대한 규제의 강화로 건설공사 품질에 관한 논란 및 폐기물 처리업자와의 건설 폐기물 분리 발주 문제가 지속적으로 발생할 것으로 예상됨.

강운산(연구위원·wskang@cerik.re.kr)

해외 건설시장 진출 환경 및 성장 가능성

- 과거 국내 기업들이 해외 건설시장에서 100억 달러가 넘는 수주액을 달성한 해는 1981년(137억 달러)과 1997년(140억 달러) 등 2차례였음. 하지만, 두 차례 모두 당시의 수주 상승세를 유지하지 못하고 100억 달러 이하로 하락하는 추세를 보여주었음.

우리나라 건설기업의 해외건설 수주 추이



- 과거 우리나라의 해외 건설수주는 주기적으로 상승과 하락 추이를 가져왔고 특히 이러한 과거 경향이 중요하게 인식되는 이유는 바로 2006년이 사상 최대의 해외 건설 수주액인 165억 달러를 달성한 시점이기 때문임.
- 따라서, 우리나라의 향후 해외 건설시장 진출 환경을 살펴봄으로써 해외시장에서의 계속적 성장을 위한 시사점을 살펴보고자 함.

■ 향후 해외 건설시장 진출 환경 진단

- 향후 해외 건설시장 및 국내 건설산업은 <표 1>에서와 같이 긍정적/부정적 요인 모두를 가지고 있어 우리나라 건설기업이 현재와 같은 상승세를 유지할 수 있을 것인지에 대한 정확한 판단을 하기는 힘들지만 외부 환경이 아닌 내적 노력이 없이는 높은 상승세를 기대하기 어려울 것으로 판단됨.
- 2005년 및 2006년 2년 연속 해외건설 성장세가 국내기업들의 체계적인 노력보다는 외부시장 환경이 더 크게 작용했으며, 계속해서 외부 환경이 결코 국내 기업들에게

유리할 수는 없기 때문임.

- 고유가 행진이 멈출 것으로 예상됨에 따라 중동지역 국가들이 투자 계획을 보수적으로 운영할 가능성이 높아짐. 더욱이 달러화가 약세임에도 불구하고 유가의 보합세 혹은 실질적 하락 경향은 이러한 가능성을 더욱 높인다고 판단됨. 따라서 우리나라의 주요 시장인 중동지역이 국내업체들의 기대만큼 크게 성장하지 못할 수도 있음.
- 다른 주력 시장인 아프리카 및 아시아 지역에서는 중국과 중국계 기업들이 정치·외교를 포함한 국가 차원의 지원에 힘입어 국내 기업들의 시장 성장세가 더 어려워질 것이라는 예상임.
- 또한 터키는 이슬람 문화권 국가에게 동일 문화권 인식을 강하게 심어 주어 우리나라의 주력 시장인 중동지역에서 터키 기업들을 선호하는 경향이 높아 질 것으로 예상됨. 특히 그동안 지속해 온 EU 가입 노력을 자제할 것으로 예상되며, 이 경우 터키 기업들은 미국이나 유럽계 기업보다는 한국 기업의 시장을 잠식할 가능성이 높을 것으로 판단됨.

〈표 1〉 향후 해외 건설시장 진출 관련 대내외적 환경 정리

구분	긍정적 요인	부정적 요인
대외 환경	·유가의 연평균 배럴당 60달러 수준 유지는 국내기업들이 주력하고 있는 중동 및 북아프리카 지역의 시장 유지 가능성을 높임. ·중국 포함 아시아 지역이 비교적 안정적인 경제 성장 전망 : 지역 개발 및 사회간접 시설 투자 시장이 지속적으로 증가 예상 ·사우디아라비아와 쿠웨이트가 플랜트 설비의 도시개발에 대한 대규모 투자계획을 가지고 있어 현지 경험과 인맥이 두터운 국내 기업들에게 좋은 기회 제공 ¹⁾	·원화가치 상승 및 해외 건설시장 호황으로 인해 노임과 자재값이 급등 현상: 적자현상 가능성 ·주요 시장인 중동시장에 터키, 이집트, 인도 기업들의 진출 가시화로 경쟁 심화 예상 ·중국의 국가적 차원의 지원 : 아프리카의 장기 저리 차관 ·이라크 등 중동지역의 정치적 불안정 : 2006년 대표 상품인 플랜트시장에 적신호 예상 ·아시아 및 아프리카 지역 국가들의 과도한 현지화 요구 ²⁾ : 채산성 악화 가능성
대내 환경	·과거에 비해 해외시장을 필수 시장으로 보는 경영전략 경향 ·정부의 대외경제협력기금(EDCF) 증대 및 정보 제공 등 해외시장 진출 의지가 강함 ³⁾ . - 국내 경험이 풍부한 신도시 개발 및 주택, 부동산 개발이 베트남, 카자흐스탄 등 신흥 개발국가에 적극적인 투자개발형 사업을 추진하고 있거나 계획 중에 있음.	·대부분의 국내 기업들이 글로벌 경쟁력 강화 노력 보다는 과거 유경험 인력 활용에 의존 : 전문인력 양성 체계 미흡 ·투자개발형 사업 증대 : 국내에는 사업금융(PF)이나 국제금융 시스템에 대한 전문가가 부족 : 중장기적 경쟁력 저하 가능성 ·국내 경험 중심의 해외 주택·부동산 개발 : 실패 가능성도 동시에 증가/사업 특성상 실패 과 급영향은 큼.

1) 2005년 말 쿠웨이트가 발주한 제4정유공장 프로젝트의 경우, 4개 패키지 모두 국내 업체가 우선협상 대상자로 선정되었으나 발주처인 쿠웨이트가 담합의 의심으로 1년이 넘게 계약을 미루고 있음. 만일 순탄하게 계약이 된다면 총 150억 달러로 해외 건설 역사상 최대 규모 공사를 수주하는 것일 수 있으나 본고에서는 고려하지 않음.

2) 유대우, “플랜트산업의 기회와 우리 학회의 책무”, 플랜테크 저널, Vol. 2 No. 3, 2006년 9월호, p2.

3) EDCF기금 조성액은 2004년 말 현재 1조 6,500억원으로 증가되어 1987년 당시 309억원보다 53배 이상 크기로 증가됨. 더욱이 공적원조자금(ODA)의 규모를 2009년까지 9,600억원(2005년 현재는 7,500억원)까지 확대하려는 계획을 가지고 있음(기획예산처 자료).

■ 시사점

- 해외 수주가 외부 시장 환경에 의해 좌우될 경우 국내 기업들의 해외시장 수주 상승세는 지속적으로 유지될 수 없을 것임. 따라서 외부 환경에 의존하기보다 기업 내부에서 스스로의 역량을 강화하는 근본적인 대책을 수립해야 할 시기임.

- 단기 대책

- 토목·건축 부문에 수주 경쟁력을 높이는 대상은 도로나 철도, 혹은 업무용 빌딩이나 주택 등과 같은 평범한 상품보다는 초장대교량이나 초고층 건물 등과 같이 토목·건축물에 상징성 혹은 랜드마크적 성격을 가진 개별 상품군에 역량을 집중시킬 필요가 있음.
- 민간 자본을 수반한 투자개발형 사업일 경우 국가별 위험 분석 및 현지 공관의 정보 네트워크를 최대한 활용하여 위험을 사전에 낮출 필요가 있음.
- 2004년 이후부터 급속하게 늘기 시작한 주택·부동산 투자개발형 사업의 위험 부담을 줄이기 위해서는 성공 혹은 실패 경험을 상품가치로 인정하여 기술 전수 차원에서 컨소시엄 혹은 하도급자로 참여하여 일정한 대가를 치른 후 독립하는 전략이 필요
- 따라서 해외 투자개발형 사업에 실적을 가진 회사와 신규 진출하는 기업 사이에 보증을 차별화시키는 국가의 간접 지원책이 필요함.
- 중국이나 인도, 터키 등에서의 국가 및 외교적 노력과 같이 중동 및 아프리카 지역은 에너지 외교력을 강화해야 함. 에너지 수입 계약시 국내 기업들에게 입찰참가 자격에 반드시 포함시키도록 하는 국가 차원의 전략이 수반되어야 함.
- 인천국제공항이나 경부고속철도, 신도시 개발 사업 등과 같이 국가기관이 주도한 사업에서의 경험을 상품화시키는 전략을 구체화하여 적극적인 ‘sales 외교’를 펼칠 필요가 있음.
- 이 경우 국내 기업들과 협력 체계를 구축하되 원·하도급 관계가 아닌 참여 지분만큼 비용도 지불하는 역할 분담 방안이 되어야 실현 가능성이 있음. 즉, 국가 및 공공기관도 해외건설시장에서는 투자자 위치로 가야 한다는 것임.
- 해외 건설시장에서 수주 경쟁력을 좌우하는 가장 기본적인 인프라는 폭넓은 전문인력을 보유하는 것임. 따라서 글로벌 전문인력을 양성하기 위해 국가와 산업이 협력하는 교육·훈련 프로그램 개발에 적극 나서야 함.

장현승(연구위원)jang@cerik.re.kr

상호회사와 공제조합

- 최근 삼성생명, 교보생명 등 생명보험사의 주식 상장과 관련한 논란이 일고 있음.
- 논의의 쟁점은 삼성생명 및 교보생명 등 생명보험회사의 주식을 상장할 경우 상장 차익을 보험 계약자에게 배분할 필요성이 있느냐가 문제임.
- 상장 차익을 보험 계약자에게 배분한다는 것은 영업이익을 계약자에게 배당한다는 의미로 우리나라 생명보험회사가 상호회사의 성격이 있느냐가 하나의 이슈임.
- 생명보험회사의 주식 상장 차익을 보험 계약자에게 배분하지 말아야 한다는 주장은 우리나라 생명보험회사는 주식회사이기 때문에 영업이익은 주주들만의 몫이라는 주장이고,
- 생명보험회사의 주식 상장 차익을 보험 계약자에게 배분하여야 한다는 주장은 우리나라 생명보험회사는 형식적으로는 주식회사(stock company)이지만 실질적으로는 주식회사와 상호회사(mutual company)의 성격이 혼합된 혼합회사이기 때문에 보험 계약자에게 주식의 상장 차익을 배당하여야 한다는 주장임.

■ 상호회사

- 상호회사란 보험 계약자가 보험계약의 체결과 동시에 그 회사의 주주가 되는 회사 즉, 보험 계약자가 주주인 보험회사임.
- 우리나라 「보험업법」은 보험회사는 주식회사 또는 상호회사의 형태로 설립하게 규정되어 있고, 상호회사에 관한 제 규정을 두고 있으나, 상호회사의 형태로 설립된 보험회사는 없음.
- 그러나 선진국에는 생명보험을 업종으로 하는 상호회사가 많이 있음.
 - 미국의 경우 2002년 현재 1,171개 생명보험회사 중 7.1%인 83개사가 상호회사 형태의 생명보험회사임.
 - 미국의 상호회사 형태의 생명보험회사는 역사가 오래고 대규모이기 때문에 전 생명보험회사 전 재산의 12.7%와 생명보험 총계약고의 12.5%를 차지하고 있음.

- 일본의 경우는 1997년 현재 생명보험회사 31개 중 16개 회사가 상호회사 형태의 생명보험회사임.

■ 공제조합과 상호회사

- 우리나라는 상호회사 형태의 보험회사가 없는 반면 여러 가지 공제조합이 존재함.
- 농협공제, 수협공제, 신협공제, 새마을공제 등 생명보험업을 영위하는 공제조합이 있고, 건설공제조합, 전문건설공제조합 등 건설 관련 보증을 영위하는 공제조합이 존재함.
- 공제조합과 상호회사 형태의 보험회사는 모두 계약자가 주인이 되는 보험 조직인 점에서 동일하나 운영상 차이점은 있음.
 - 첫째, 우리나라의 경우 상호회사는 「보험업법」에 의해서 설립할 수 있으나, 공제조합은 별도의 특별법에 의해서 설립됨.
 - 예를 들어, 건설공제조합은 「건설산업기본법」, 엔지니어링공제조합은 「엔지니어링 기술진흥법」에 의해서 설립되었음.
 - 둘째, 상호회사는 금융감독위원회의 감독을 받아야 하나, 공제조합은 특별법에서 정한 주무부처의 감독을 받음.
 - 예를 들어, 건설공제조합은 건설교통부의 감독을 받으며, 엔지니어링공제조합은 과학기술부의 감독을 받음.
 - 셋째, 상호회사는 「보험업법」에 규정된 설립, 보험 모집 등에 관한 규정이 적용됨.
- 한편, 외국의 경우는 「보험법」에서 상호회사 형태의 보험 조직도 인정하는 것은 물론 공제조합을 보험 사업의 영위 주체로 인정하고 있음.
 - 예를 들어, 미국 뉴욕주 「보험법(Insurance Law)」은 공제조합(Fraternal Benefit Societies)에 관한 장(Article 45)을 별도로 두어 허가를 받아 사업을 영위하도록 하고 있음.
 - 미국과 캐나다에는 4만 3,000개의 공제조합이 생명보험 사업을 하고 있으며, 1995년 현재 계약고는 약 2,339억 달러에 달하고 있는데, 이는 미국 전 생명보험 계약고의 1.9%에 해당됨.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

재건축도 혁신이 필요하다

2001년 이후 수도권 주택가격 상승은 재건축 아파트가 주도한 것으로 나타났다. 한 부동산 정보회사의 조사에 따르면 최근 5년간 서울 지역의 총 아파트가격 증가율은 연평균 18.4%이나 재건축 아파트 가격 증가율은 연평균 25.9%이다.

이에 따라 정부에서는 재건축 아파트에 대한 각종 규제 조치를 강화하고 있다. 후분양제, 소형주택 의무비율 확대, 임대주택 건설 의무화, 조합원 입주권도 주택 수에 포함, 개발부담금·기반시설부담금 부과, 분양가상한제 및 분양 원가 공개 대상에 포함 등등, 재건축을 억제하기 위해 가능한 모든 수단이 다 동원된 듯하다. 그러나 재건축 아파트 가격은 거침없이 오른 반면, 재건축 수주 물량은 2005년부터 하강 국면에 진입하여 2006년 1월~9월에는 전년 동기 대비 44%가 감소되고 있다.

재건축 아파트 가격은 왜 오르는 것일까? 폭등의 주된 원인은 소득의 증가에 따라 양호한 주거 환경을 원하는 실수요의 증가와 투자 유망 지역에서 교두보를 마련하려는 투자 수요의 증가가 복합적으로 작용하여 재건축에 대한 수요가 폭증했기 때문으로 보인다. 따라서 이 문제를 해결하는 방법은 투자 수요의 진입을 억제하는 정책과 아울러 실수요에 충당할 수 있는 물량 공급이 가능하도록 주택 공급을 늘리는 정책을 병행하는 것이다.

우리나라의 전체 주택 중 아파트의 비율이 52%에 달하고, 2010년을 전후하여 20년을 경과한 노후 아파트가 재건축 시장에 집중적으로 출하될 것이라는 점을 감안하면 재건축에 대한 새로운 방식의 도입은 시급히 추진되어야 한다. ‘사업자가 일괄 매수 후 계획 개발하고 일반분양하는 방식’을 검토할 필요가 있다. 주민에게는 재건축 아파트의 우선 분양권을 보장하고, 사업자에게는 수용권을 부여하여 신속하게 사업집행을 하게 하는 동시에 정부에는 개발 이익의 공공 환수와 부동산 시장의 안정에 필요한 물량공급을 가능하게 하는 효과를 거둘 수 있을 것이다. 물론 이러한 재건축 방식의 전환은 주택시장에 적지않은 파장을 야기할 것이다. 그러나 2010년 이후 폭증할 재건축 수요를 감안하면 지금부터라도 정부와 업계, 그리고 연구계가 합동으로 개발 이익의 환수와 공급 물량의 확대라는 정책 목표를 동시에 달성할 수 있는 ‘재건축 방식의 혁신’을 위한 노력을 시작해야 할 것이다.

최재덕(원장:jdchoi@cerik.re.kr)