

제 137 호 (2007. 5. 16)

- 경제 : 2007년 3월 건설 수주 동향
2007년 주택 매매가격 추이
 - 이슈 : 일반전문 건설업간 겸업제한 폐지가 건설업계에 미칠 영향
최근 주택 공급 감소의 원인과 대책
 - 정책 : 「건설산업기본법」의 주요 개정 내용
 - 경영 : 건설산업 미래 여건 전망
 - 정보 : 엑스-플로리오법
 - 논단 : 한미 FTA 합의와 건설 기술자 문제
-

2007년 3월 건설 수주 동향

- 2007년 3월 건설 수주액은 공공과 민간 부문의 고른 증가로 전년 동월 대비 30.5% 증가한 9조 5,387억원을 기록함.
 - 공공부문은 일반적으로 공공부문에서 건축 수주액의 두 배 이상에 달하는 공공 토목 수주액이 재정 발주의 상반기 조기집행에 힘입어 전년 동월 대비 29.0%가 증가하고, 공공부문의 주택 발주 물량 증가에 따라 공공 주택 수주액도 전년 동월 대비 40.0%나 증가한 2조 8,784억원을 기록함.
 - 민간부문은 일반적으로 민간부문 수주액의 대부분을 차지하는 민간 건축 수주액 중 주거용 건축 수주액이 전년 동월 대비 33.2%나 감소한 반면, 비주거용 건축 수주액이 129.5%나 급증함으로써 전년 동월 대비 26.8%가 증가한 6조 6,603억원을 기록함.
- 결국 1월(14.2%), 2월(32.4%)에 이어 3월에도 건설 수주가 전년 동월 대비 증가함으로써 건설 수주가 작년 하반기 이후 계속해 상승세를 유지했으며, 1/4분기 전체로는 작년 동기비 25.6% 증가함.
- 그러나 3월 민간 주택 수주액이 공공 주택과 달리 전년 동월 대비 33.2%나 감소함으로써 「주택법」 개정에 따른 민간 주택 공급의 축소 우려가 현실화되고, 동시에 주택 공급에서 공공이 차지하는 비중이 증대됨.

최근 건설수주 동향

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목		건축	
		토목	건축		토목	건축		토목	건축	주택	비주택
2007년 3월	9,538.7	2,878.4	2,167.9	710.5	6,660.3	1,504.2	5,156.1	3,672.1	5,866.6	2,638.4	3,228.2
증감률	30.5	40.0	29.0	89.1	26.8	152.2	10.7	61.3	16.6	-25.3	115.4
2007년 1~3월	24,393.8	6,925.3	5,143.9	1,781.4	17,468.5	2,274.7	15,193.7	7,418.6	16,975.2	9,678.9	7,296.3
증감률	25.6	30.0	17.8	85.6	23.9	48.2	20.9	25.7	25.5	16.9	39.1

자료 : 대한건설협회.

- 한편, 지난 2월 기저효과 등으로 전년 동월 대비 53.6% 증가하였던 재건축·재개발 수주는 3월 들어 다시 작년 12월(-18.6%), 1월(-25.8%)과 마찬가지로 전년 동월 대비 29.3% 감소하였음.

- 세부적으로 살펴보면 3월 재개발은 전년 동월 대비 20.6% 감소했으며, 재건축은 전년 동월 대비 50.1%나 감소했음.
- 결국 지난 2월 기저효과 등으로 잠시 증가했던 재건축·재개발 수주는 작년 12월 (-18.6%), 1월(-25.8%)과 마찬가지로 다시 전년 동월 대비 감소세로 돌아섰음.
- 올 초 분양가상한제 등을 골격으로 하는 「주택법」 개정안이 입법됐고, 안전진단 기준 강화, 개발부담금 등 재건축 관련 규제가 지속됨으로써 향후 재건축·재개발 수주는 전년 대비 지속적으로 감소할 것으로 전망됨.
- 재개발 수주의 경우 작년 1~12월 누계로 전년 대비 158.2%나 증가한 14.5조원을 기록함으로써 작년 한해 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 미쳤으나, 올 해는 분양가상한제를 골간으로 하는 「주택법」 개정안이 입법된 것과 작년 8월 시공사 선정 시점 변경 관련 추진 중인 대부분의 재개발 사업이 서둘러 수주로 인식된 점을 고려할 때 전년 대비 재개발 수주액이 10조원 가까이 급감할 수 있을 것으로 예상됨.
- 재건축 수주는 작년 개발부담금, 안전진단 강화 등을 비롯한 재건축 관련 규제가 본격 실시됨에 따라 작년 1~12월 누계로 전년 대비 41.2% 감소했었는데, 올해도 이런 상황이 개선되기는 어려워 재건축 수주가 늘어나기는 힘들 것으로 전망됨.
- 재개발 수주가 줄어들에 따라 작년 재개발 수주를 제외하였을 경우 증가율이 -12.7%p나 떨어졌던 건축 수주액이 올 1/4분기의 경우 재개발 수주를 제외할 경우 오히려 7.8%p 증가함.

재개발 수주 효과 분석

(단위 : 십억원, %)

구 분		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 1/4분기 재개발 수주효과	2006. 1~3	19,428.7	5,901.6	13,527.1	11,207.8	2,319.3
	2007. 1~3	24,393.8	7,418.6	16,975.2	14,945.2	2,030.0
	증감률	25.6	25.7	25.5	33.3	-12.5

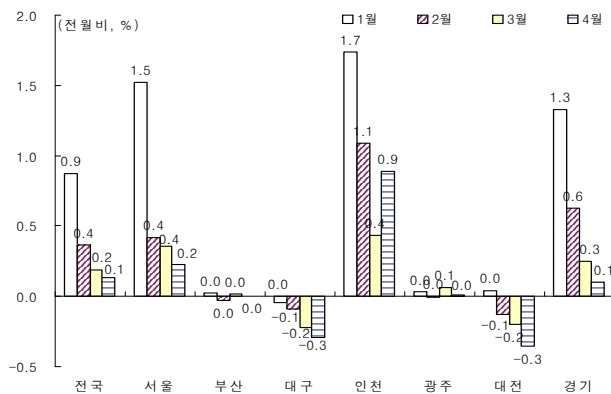
이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

2007년 주택 매매가격 추이

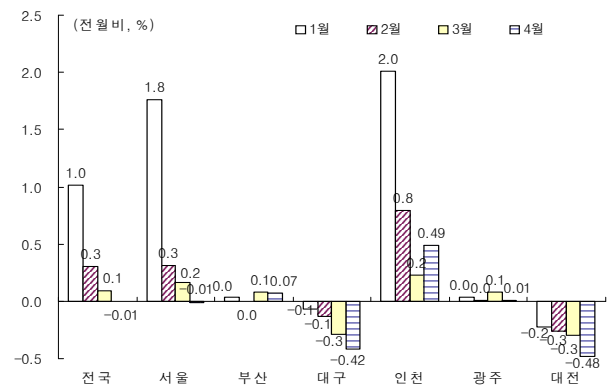
- 주택 매매가격 상승세 4개월째 둔화 -

- 2007년 들어 주택 매매가격은 지속적으로 안정세를 보이고 있음.
 - 지난해 말 주택 매매가격은 높은 상승률(11월 전월 대비 3.8%, 12월 전월 대비 2.1%)을 나타냈으나 2007년 들어 상승률이 크게 둔화되고 있는 추세임.
 - 1월 들어 0.9% 상승으로 상승세가 크게 둔화된 뒤 점차 낮아져 지난 4월에는 0.1%의 상승에 그침.
- 수도권외의 경우 주택 매매가격 상승세가 크게 둔화되고 있으며, 지방의 경우 침체가 더욱 심화되고 있는 상태임.
 - 주택 매매가격의 상승세를 주도해 온 서울과 경기도 지역의 4월 매매가격 상승률은 각각 0.2%, 0.1%로 크게 둔화됨.
 - 한편, 지방의 경우 대구 지역이 올해 들어 4개월째 가격 하락세를 나타내는 등 시장 침체가 더욱 심화되고 있는 것으로 나타남.
- 지난해 가격 급등으로 가격 수준이 크게 높아진 데다 정부의 대출 규제, 분양가상한제 시행으로 주택가격 하락에 대한 기대감 등이 겹치면서 주택가격이 하락하고 있음.
 - 특히, 재건축 아파트의 경우 신규 분양 가격 하락으로 인한 조합원들의 추가 부담금 상승, 수익성 하락으로 가격 하락에 대한 압력이 큰 상황임.

주택 매매가격 전월비 추이



APT 매매가격 전월비 추이



자료 : 국민은행.

강민석(연구위원·mskang@cerik.re.kr)

일반·전문 건설업간 겸업제한 폐지가 건설업계에 미칠 영향

- 「건설산업기본법」 개정안이 2007. 4. 27 국회 본회의를 통과하여 정부가 5월 중 개정 공포 예상
- 이번 법 개정의 핵심 내용은 일반·전문 건설업간 겸업제한 폐지임.
 - 일반·전문 건설업간 겸업 제한은 2008. 1. 1부터 폐지하되, 설비 겸업 제한은 4년 유예하여 2012. 1. 1부터 폐지
- 일반·전문간 겸업제한 폐지는 건설업 규제완화 및 생산 체계의 효율화 차원에서 그동안 수차례 개정 추진되었지만 업계 내 의견 불일치로 번번이 좌절되었던 사안으로 이번 개정은 그 의미가 대단히 큼.
- 겸업제한 폐지에 따른 충격 완화를 위한 보완
 - 상호 실적 인정을 통한 상대방 시장 진입
 - 기존 일반업자가 전문 등록을 하거나 기존 전문업자가 일반 등록시 건설교통부령에서 기간과 범위를 정하여 진입 허용
 - 전문건설업자의 제한적 복합공사 원도급 허용
 - 2개 이상의 전문공사가 복합된 공사 중 계획·관리·조정이 필요없는 소규모 단순공사로서 건교부 장관이 정하는 공사

■ 건설시장에 미칠 영향

<업계 전체>

- 중·단기적으로
 - 경쟁이 심화되어 업계에 어려움을 가중시키는 요인으로 작용
- 중·장기적으로는
 - 업계 전체에 구조조정 효과와
 - 건설업 생산 방식과 운용 체계의 효율화에 기여할 것으로 예상

<업계 내 계층별>

- 일반건설업

- 대형 건설업체들은 별다른 영향이 없을 것임.
- 기술과 시공능력이 부족한 중소 건설업체들은 앞으로 주계약자형 공동도급제도가 도입되면 복합공사의 원도급 시장에서 현재보다 어려움을 겪을 가능성 큼.

• 전문건설업

- 대형 또는 특화된 기술력을 보유한 전문건설업체는 주계약자형 공동도급으로 복합공사 원도급 시장으로 직접 진출할 수 있는 여건 조성

<신규 겸업 등록에 의한 상대방 시장 진출 가능성>

- 기존 일반건설업계와 전문건설업계 공히 직접 겸업을 추진하는 업체가 다소 있겠지만 그리 많지 않을 것으로 전망
 - 일반전문 건설업의 기존 업체 수가 각각 2003년과 2005년 이후 포화상태를 유지하고 있어 신규 등록으로 수주 경쟁력을 갖추기가 쉽지 않음.
 - 이미 우회적으로 겸업을 하고 있는 업체들도 상당수에 이름
- 개별적으로 전략적인 차원에서 진출은 있을 수 있음.

■ 겸업제한 폐지에 따른 보완 개정의 문제점 및 과제

- 상호 실적 인정을 통한 상대방 시장 진입 허용과 전문건설업체의 제한적 복합공사 원도급 허용은
 - 기존 건설업체의 신뢰 보호 위배, 기존 건설업자와 신규 겸업 건설업체간의 형평성에 문제점을 내포하고 있어 위험 소지가 큼.
 - 하위 법령에서 상호 실적 인정 기준과 원도급 공사 규모 결정시 위험 문제가 제기되지 않도록 최소 수준에서 결정 필요.

■ 시사점

- 특화·전문화된 영역이나 기술을 확보하지 않은 채 일괄 하도급 등으로 안일하게 경영을 해온 일반 중소 건설업체와 시공 참여자에게 하도급을 주어 버텨온 전문 중소 건설업체들은 앞으로 경쟁력을 갖추기 위한 노력이 없으면 상당히 어려워질 전망

최근 주택 공급 감소의 원인과 대책

■ 분양가상한제보다 대출 강화에 따른 수요 감소와 인허가 지연이 요인

- 분양가상한제가 시장에 1차적으로 미치는 영향은 공급 감소보다 공급 업체의 수익률 저하임.
 - 주택은 기본적으로 토지라는 생산요소를 필요로 하는데 토지의 공급이 비탄력적이기 때문에 판매 가격이 올라 수익률이 아무리 높아도 생산에 한계가 있음. 반대로 수익률이 좀 낮아진다고 하더라도 지속적인 토지 공급이 이루어진다면 공급은 크게 감소하지 않을 수도 있음. 정부는 2기 신도시 확대를 통해 공공 택지 공급을 늘림으로써 분양가상한제 여파에 대응하고 있음.
 - 그러나 중장기적으로 토지 공급이 한계에 이르게 되면 분양가상한제의 효과는 공급 자들로 하여금 주택공급을 감소시키는 직접적인 원인이 될 것임.
- 최근 주택 공급 물량의 감소는 금융 규제를 통한 수요 억제와 공급 규제에 기인한다고 볼 수 있음.
 - 최근 주택담보대출 강화로 주택 매수세가 크게 위축, 기존 재고 주택의 거래 침체, 청약제도 개편으로 전반적인 주택 수요가 크게 감소하고 있음.
 - 수요 감소는 분양에 대한 리스크를 확대시키므로 분양가상한제로 이윤 폭이 감소한 업체들로서는 사업의 리스크가 커진 상황임.
 - 특히 최근에는 사업 승인을 득하고도 분양 승인 신청 과정에서 사업이 지연되는 사례가 많아 분양시장에 공급되는 주택 물량이 줄어들고 있음.
 - 공공 택지에서 임대주택 물량이 증가하면서 상대적으로 분양주택의 물량은 과거보다 감소하였음.

■ 수도권 주택 공급 감소 2004년부터 진행 중...총량 아닌 국지적 문제

- 외환위기 이후 각종 공급 규제 완화 및 주택 수요 진작의 영향으로 2001년 이후 주택 공급은 연간 60만호 수준으로 크게 증가하다가 2004년 이후 다시 감소하고 있음.
 - 2004~2006년 연간 주택공급 물량은 부동산 경기 호황이었던 2001~2003년 연간 공

급물량의 78% 수준인 연간 46만호 수준에 불과함. 이는 2004년부터 정부의 주택가격 안정 대책 중 주택 공급 규제 효과의 효과가 나타났기 때문임.

주요 기간별 연평균 주택 공급 실적 추이(1979~2006)

(단위 : 호)

구분	1979~1988년	1989~1998년	외환위기 이후		
			1999~2006년	2001~2003년**	2004~2006년
연평균 주택 공급 물량	232,836 (100%)	583,294(100%) (614,100)*	500,610(100%)	593,926(100%)	465,643(100%)

주: * 1998년 주택 공급 실적은 IMF 외환위기에 의한 영향이 컸다고 판단하여 제외하고 1989년~1997년까지의 연평균 실적을 산정한 경우임.

** 2001~2003년은 부동산 경기가 가장 활황을 나타냈던 시기이며 외환위기 이후 완화된 공급 규제에 의해 공급 관련 규제가 가장 적었던 시기임. 위의 실적은 순수 주택에 한정된 것이며 「건축법」에 의한 소규모 주상복합 및 주거용 오피스텔을 포함하면 연간 65만호 이상의 주거용 건축물이 공급되었음.

자료: 건설교통부, 주택 건설 실적(사업 승인 및 건축 허가 기준)

- 큰 문제점은 주택 수요가 많은 수도권에 공급이 비수도권에 비해 크게 감소하고 있다는 것임.
- 수도권의 공급 물량은 2004년 이후 이전 공급 물량의 2/3 수준으로 급감한 반면 비수도권의 경우에는 늘어난 공급 물량 규모가 3년째 이어지고 있음.

■ 공급 감소에 대한 대비 서둘러야

- 주택 감소는 이미 진행 중이며 특히 주택 수요가 많은 수도권의 경우 그 정도가 지방에 비해 큼. 그러므로 수도권 주택 공급 확대를 위한 대책이 요구됨.
 - 이미 정부에서 추진 중인 공공 택지의 원활한 공급, 일부 민간 택지개발 사업의 활성화가 가장 선행되어야 할 것임.
 - 공공 택지 부문은 정부의 예상대로 진행될 것으로 판단되나 민간 택지 부문은 계획대로 추진이 어려울 것으로 판단되므로 이에 대한 대응책 마련이 요구됨.
 - 단기적으로는 위축된 주택 수요를 회복시키는 것임. 특히 금융 대출 억제로 막힌 주택 수요를 적절히 풀어줌으로써 공급 업체들이 주택사업을 추진할 수 있는 유인을 제공해야 함.
 - 기존 재고 주택의 처분을 원활하게 함으로써 신규 주택으로의 교체를 원활하게 해주는 것도 도움이 될 것임.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

「건설산업기본법」의 주요 개정 내용

- 「건설산업기본법」(이하 「건설법」) 개정안이 지난 4월 27일 국회 본회의를 통과함으로써 일반·전문 건설업간 겸업제한 폐지를 비롯해 시공참여자제도 폐지, 하도급 계획서 제출 및 적정성 심사, 건설 생산 참여 주체에 대한 보호 강화 및 건설분야 부조리 척결을 위한 제도 보완 등이 이뤄졌음.
- 국회 의결된 「건설법」은 공포안이 5월 중 국무회의에서 공포되고, 하부 시행령 및 시행규칙 개정안이 올 상반기에 마련돼 입법예고된 후 규제 심사, 법제처 심의 등을 거쳐 법령 공포일에 맞춰 시행될 것임.

■ 첫째, 일반전문 건설업간 겸업 제한 폐지

- 일반·전문 건설업간 업역 구분 근거 규정인 제12조는 삭제되었고, 건설업의 종류를 명시한 제8조의 내용은 일반건설업, 전문건설업 용어 대신 건설업으로 통일했음.
 - 부칙에 의하면 기존 일반건설업과 전문건설업간의 겸업제한 폐지는 2008년 1월부터 시행되며, 설비전문건설업과 일반건설업은 상호 2011년 12월 31일까지 겸업할 수 없음(2012년부터 겸업 허용).
 - 제16조(영업 범위), 29조(하도급 제한) 등에서는 기존 전문건설업종을 전문공사(시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사)를 시공하는 업종으로, 일반건설업종은 종합공사(종합적인 계획, 관리 및 조정하에 시설물을 시공하는 공사로 과거 일반공사를 의미)를 시공하는 업종으로 명시하였음.
- 겸업 제한이 폐지됨에 따라 기존의 일반건설업자 중 전문 분야의 시공능력과 기술을 보유한 건설업자는 전문공사를 시공하는 건설업종을 등록하여 전문공사를 도급받아 시공할 수 있게 되고, 기존의 전문건설업자 중 종합적인 계획 관리·조정 능력을 축적한 건설업자는 종합공사를 시공하는 건설업종을 등록하여 종합공사를 도급받아 시공할 수 있게 됨.
- 「건설법」 부칙 제4조에서 겸업 허용 초기 일반 및 전문 건설업체간에 서로의 시장 진입이 가능하도록 제한된 범위 내에서 상호 시공실적을 인정해 주도록 규정함.
 - 건교부령이 정하는 기간 및 범위 내에서 일반·전문간 상호시장 진입시 기존 실적 일부를 의제 인정(시공능력평가 및 공시의 특례)

- 건설업자가 겸업을 하는 경우 기존에 영위하던 일반 또는 전문 업종의 실적을 신규 등록 업종의 실적으로 일부 인정하여 시공능력 평가시 반영하며, 구체적인 평가 기준은 향후 시행규칙에서 마련함.

■ 둘째, 시공참여자제도 폐지

- 십장, 건설기계대여업자 등 건설현장 참여자의 실명화와 책임 시공을 위하여 도입된 시공참여자 제도를 폐지함(현행 제2조 제13호 및 제29조 제2항 단서 삭제).
- 내년 1월 1일부터 시행하며, 건설 하도급이 아닌 자재·장비 공급 형태 계약은 가능
- 시공참여자제도 폐지에 따라 향후에는 건설업체가 성과급·단기 계약 등으로 근로자를 고용하여 시공하도록 하는 방안이 논의 중임.

■ 셋째, 하도급계획서 제출 및 적정성 심사

- 대통령령이 정하는 공사 입찰시 하도급 주요 공종, 물량, 하도급자 선정 방식 등 예정계획서를 제출토록 하고, 낙찰자에 대해 계약 체결시 하도급 상세계획서를 제출토록 의무화한 하도급계획서의 제출 및 적정성 심사가 적용됨(제31조 2항 신설).
- 2008년 1월 1일부터 시행하며, 계약자가 하도급계획서대로 하도급을 이행하지 아니한 경우 500만원 이하 과태료를 부과함.
- 향후 쟁점 사항은 ‘대통령령이 정하는 공사’의 범위와 하도급 계획서의 제출 시기 및 상세 계획서에 포함될 내용임.
- ‘대통령령이 정하는 공사’는 현재 300억원 이상 최저가 낙찰 공사에 적용하는 방안이 논의 중에 있으며, 낙찰자 선정 이후 계약시까지의 기간을 고려할 때 상세계획서의 범위에 따라 대형 전문건설업체로 하도급 물량이 집중될 가능성도 있음.

■ 넷째, 전문건설업자 영업 범위 명확화

- 2개 이상의 전문공사가 복합된 계획·관리·조정이 필요 없는 소규모 공사로서 건교부령이 정하는 공사는 전문업자가 원도급 받을 수 있도록 허용함.
- 향후 전문건설업자가 복합공사를 시공할 수 있는 공사는 건교부 장관이 구체적으로 정하는 공사로 한정됨으로써 일반건설업자와 전문건설업자가 시공할 수 있는 공사 범위가 명확해지게 됨. 시행 시기는 2009년 7월 1일임.

- 기존에는 2개 이상의 전문 공종이 복합된 공사를 두고 계획·관리 및 조정이 필요한 공사이나 또는 계획·관리 및 조정이 필요 없는 부대 공사나 하는 혼선이 야기되어 하수관거 공사 등 대규모 공사를 두고도 법적 분쟁이 야기되었음.

■ 다섯째, 하수급인 등 건설 생산 참여 주체에 대한 보호 강화

- 하수급인의 권리 보호를 위해 수급인의 부도, 파산 등의 일정 사유 발생시 발주자에게 하도급 대금 직접 지급 의무를 부과함(제35조 제2항·제5항 및 제6항 신설).
- 발주자의 하도급 대금 직접 지급 사유 발생시 발주자의 수급인에 대한 원도급 대금 지급 채무와 수급인의 하수급인에 대한 하도급 대금지급 채무는 그 범위 안에서 소멸된 것으로 봄(제35조 제3항 신설).
- 하도급대금 지급보증서 부분을 발주자에게 제출하도록 하여 원수급인의 임의해지를 방지하고자 함(제34조 제2항 신설).
- 건설기계대여업자 및 제작납품업자에 대해서도 위와 같은 대금 지급 보호 방안을 준용하여 수급인과 동일한 수준의 보호를 받게 함(제32조 제4항 개정).
- 건설 근로자에 대한 사회보험료를 반영하지 않은 경우 시정 명령을 통하여 보험료를 확보할 수 있게 함(제22조 제5항, 제81조 제5호).

■ 여섯째, 건설분야 부조리 척결을 위한 제도 보완

- 무등록 시공, 등록증 대여, 일괄 하도급 등의 경우 처벌 강화 : 1년 이하 징역, 또는 1,000만원 이하 벌금에서 3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하 벌금으로 상향
- 원수급인이 하도급자가 불법 재하도급하도록 지시하거나 재하도급 사실을 알고 묵인한 경우 500만원 이하의 과태료를 부과함(하수급인이 영업정지 처분을 받은 경우에 한함).

■ 그 밖의 제도 개선

- 종합건설업의 등록, 실적, 등록기준 구비 여부 등의 사실 확인 및 실태조사 업무를 건교부 장관이 지정한 기관(대한건설협회)에 위탁함.
- 건설공제조합이 건설공사 손해보험 공제 사업 및 수익 사업을 할 수 있도록 함.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

건설산업 미래 여건 전망

- 환경과 삶의 질에 대한 사회적 트렌드가 미래 건설산업 변화의 최대 동인 -

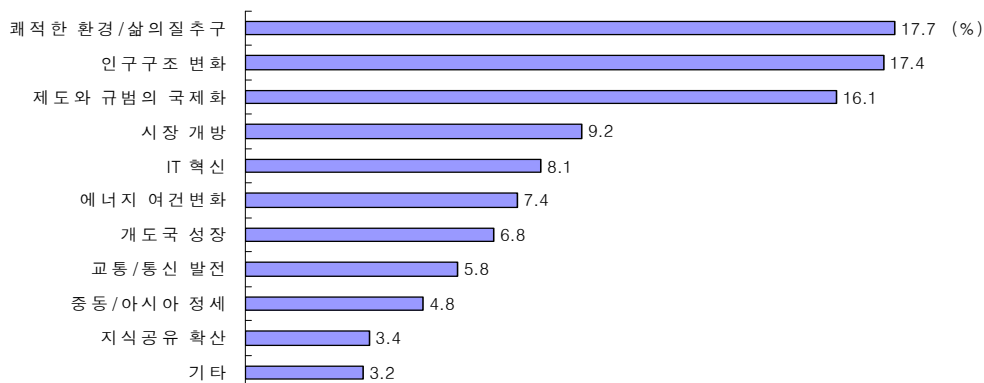
■ 건설산업 미래 비전 관련 설문조사

- 대상 : 건설업체 기획담당 부서장 및 연구소, 유관기관 등 총 43명
- 내용 : 여건 변화, 경쟁력 제고 요인, 장기 달성 가능 목표 및 과제 등
- 시기 : 2007년 4월

■ 사회경제적 여건 변화

- 향후 10년 간 건설산업에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 사회·경제적 트렌드는 삶의 질 및 환경에 대한 인식 제고 등으로 조사됨.
- 쾌적한 환경과 삶의 질 향상에 대한 욕구 증가(17.7% : 가중치 부여 중복 응답 포함. 이하 동일), 인구 구조 변화에 따른 여건 변화(17.4%), 제도와 규범의 국제화(16.1%)가 건설산업에 상대적으로 큰 영향을 미칠 것으로 조사됨.

향후 10년간 건설업에 영향을 미칠 주요 사회경제적 트렌드



* 가중치 부여 중복 응답 포함. 이하 동일.

• 삶의 질 향상 및 친환경 인식

- 환경 보호와 에너지 절약이 중요한 사회적 이슈로 대두되면서 생애비용(LCC) 관점에서 프로젝트를 추진하게 될 것임.
- 사업 초기단계부터 환경문제에 대한 적극적인 대처와 이해 당사자에 대한 설득 필요

- 전체 CO₂ 방출의 42%를 차지하는 건축부문 에너지 절약은 필수조건으로 대두될 것임.
- 기후변화협약 발효시 온실가스 배출량을 1990년 대비 5% 감축해야 함.

• 인구 구조 변화

- 인구 증가율 세계 최하, 노령화 속도 세계 최고, 이혼율 OECD 국가 중 2위 등 급격한 인구 구조의 변화를 겪으면서 향후 건설시장에도 큰 영향을 미칠 것임.
- 2018년에 고령사회에 진입하고 2026년에는 초고령 사회에 도달할 전망.
- 소가구화 추세 등으로 가구 증가율은 2015년까지 1.1%에 이를 전망.

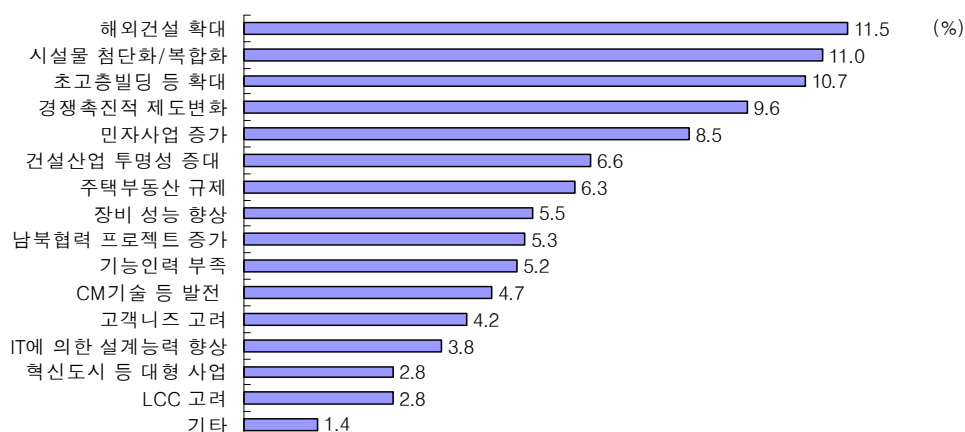
• 제도와 규범의 국제화

- 제도와 규범의 국제화로 각종 경쟁 제한적 제도들이 소멸할 것으로 예상.
- 공사 계약 조건, 입·낙찰 제도 등이 국제적인 표준 관행과 일치해야 할 것임.

■ 건설산업의 변화

- 향후 건설산업에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 변화로는 해외건설 확대, 시설물의 첨단화·복합화, 초고층 첨단시설 확대 등의 순으로 조사됨.
- 2000년 이후 연평균 22% 이상씩 증가하는 해외시장 진출 확대(11.5%)는 국내 시장의 침체를 극복할 대안으로 인식되면서, 향후 건설산업의 모습을 변화시킬 최대 요인으로 전망되고 있음.
- 그 밖에 차세대 교통시설 등 시설물의 첨단화·복합화(11.0%), 초고층 빌딩 등의 확대(10.7%) 등 시장 요인의 영향이 클 것으로 나타남.

향후 10년간 건설업에 파급효과가 큰 변화 요인



- 각 변화요인들이 건설업에 영향을 미칠 것으로 예상되는 시점에 대해서 모든 응답자들이 해외건설은 5년 이내에 건설산업에 큰 영향을 미칠 것으로 예상
 - 3년 이내 영향 : 업역 통합 등 경쟁 촉진적 제도 변화, 민자사업, 행복도시 등 대형 개발사업의 추진 등
 - 5년 이내 영향 : 해외건설 확대, 건설산업 투명성 증대, CM 역량 강화, IT에 의한 설계기술 향상 등
 - 10년 이내 영향 : 남북 관계 개선에 의한 프로젝트 증가, 주택·부동산 규제

변화 요인별 건설산업에 대한 영향력 실현 시기

(단위 : %)

내 용 \ 영향력 시기	3년 이내	5년 이내	10년 이내	계
해외건설의 확대	0.0	100.0	0.0	100.0
시설물의 첨단화·복합화	50.0	50.0	0.0	100.0
초고층빌딩 등 첨단 시설의 확대	27.3	59.1	13.6	100.0
업역통합 등 경쟁촉진적 제도 변화	91.7	8.3	0.0	100.0
민간투자 사업의 증가	75.0	20.8	4.2	100.0
건설산업의 투명성의 증대	21.4	71.4	7.1	100.0
주택·부동산 분야에 대한 규제	16.7	33.3	50.0	100.0
건설 장비의 성능 향상	16.7	50.0	33.3	100.0
남북협력 진전에 의한 프로젝트 증가	12.5	6.3	81.3	100.0
기능인력의 부족	22.2	55.6	22.2	100.0
사업관리 및 공정관리 기술 등의 발전	0.0	70.0	30.0	100.0
고객 니즈에 대한 고려	80.0	20.0	0.0	100.0
IT부문 발전에 의한 설계기술 향상	20.0	60.0	20.0	100.0
행복도시·혁신도시 등 대형 국책사업	63.2	36.8	0.0	100.0

- 해외시장 진출 확대
 - 지난해 건설업체 CEO를 대상으로 한 미래 건설산업의 성장 동력을 묻는 설문조사¹⁾에서도 ‘해외시장의 개척(27.3%)’이 가장 많은 응답을 차지.
 - 해외시장 진출 이유는 ‘국내 시장 축소로 인한 위기감’(60%)이 가장 큰 이유로 나타났고, 다음으로 ‘국내 시장 규제’(18%) 순으로 나타나 긍정적으로 해석할 수만은 없음.

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

1) 윤영선 외 2인, 건설산업 현안 및 미래 이슈, 한국건설산업연구원, 2006.

엑슨-플로리오법

- 아르셀로-미탈의 포스코 M&A 인수 시도가 있을 것이란 전망이 제기되면서 국가 기간산업의 경영권 방어를 위해 미국의 「Exon-Florio법」과 같은 경영권 방어법을 국내에서도 제정하여야 한다는 의견이 일부에서 제기되고 있음.
- 「엑슨-플로리오법」(Exon-Florio Act)의 탄생은 미국과 일본 사이 통상 마찰이 극에 달하던 1980년대에 제정되었음.
- 1986년 일본 후지쓰사(Fujitsu Ltd)가 캘리포니아 반도체 회사인 페어차일드사(Fairchild Semiconductor) 매수 계획을 발표한 데 기인하였음.
- 당시 미 상무 및 국방 장관은 동 매수 계획에 반대함으로써 거래가 취소되었고 이를 계기로 유사 사례 방지를 위한 근거 법안 제정 필요성이 대두되었음.
- 이에 James Exon 상원의원(민주당)과 James Florio 하원의원(민주당)이 제출한 의원이 「Exon-Florio법」임.

■ 주요 내용

- 이 법은 안전 보장 차원에서 대통령에게 외국인 투자를 조사하고 필요하다고 판단되면 외국인 투자 철회를 결정할 수 있는 강력한 권한을 부여하고 있음.
- 법안의 저촉 여부는 국무부, 재무부, 상무부, 국방부, 국토안보부 장관과 미국 무역대표부 대표, 경제자문위원회 의장, 검찰총장, 행정예산국장, 과학기술정책국장, 대통령 안보수석보좌관, 경제수석보좌관으로 구성되는 대미외국인투자위원회(CFIUS : Committee on Foreign Investment in the United States)가 조사함.
- CFIUS의 조사 결과 해당 사안이 「Exon-Florio법」에 저촉된다고 판정된 경우, 대통령이 인수·합병·경영권 취득을 금지할 수 있음.
- 조사 절차는 CFIUS 소속 기관의 조사 요청 또는 인수자의 자발적 통고를 원칙으로 하는데, 인수 건이 체결된 후에도 대통령이 인수 자격을 박탈할 수 있기 때문에 대부분 인수자는 자발적 통고 원칙을 준용함.
- CFIUS는 동 위원회 소속 기관의 조사 요청 또는 당사자 통고 이후 30일 이내에 조사 여부를 결정해야 하며 조사 시작 후 45일 이내에 권고안을 작성해야 하고 대통령

은 15일 이내에 동 권고안을 바탕으로 조사 여부를 결정해야 함.

- 심사 대상에는 인수합병 및 경영권 취득을 추구하는 인수자가 외국 정부의 소유이거나 대행기관일 경우와 인수 사안이 미국 안보에 영향을 미칠 수 있는 interstate commerce에 종사하는 자의 지배를 초래하는 경우임.
- 외국인의 미국 기업 인수 시도에 대한 제재 조치를 시행할 시 고려 사항은 ① 국방력 확보에 필요한 것으로 예상되는 미국 내 생산력, ② 인적 자원, 제품, 기술, 원료 기타 보급 물자와 서비스를 포함한 국방에 필요한 미국 산업 생산력, ③ 외국인에 의한 미국 내 산업과 상업 활동의 통제가 미국 안보에 미치는 영향, ④ 테러리스트를 지원하거나 미사일 기술, 생화학 무기를 확산시키는 국가에 대한 군수품, 군수장비, 군사 기술의 판매에 미치는 잠재적 영향성, ⑤ 미국 안보와 관련된 분야에서 미국의 기술적 우위성을 침해할 수 있는 잠재적 영향성이 있음.

■ 적용 사례

- 1988년 이후 2004년까지 CFIUS는 1,500개 이상의 통고를 접수하고 그 중 25건에 검토를 착수하였는데, 이 중 13건은 CFIUS 검토 계획 공지 후 자체적으로 계획을 철회함에 따라 12건이 검토 대상이 되었으며, 1건에 대한 제재 조치가 집행되었음.
- 「엑스-플로리오법」에 의해 대통령이 유일하게 인수 시도를 금지한 사례는 1990년 중국 국립항공기술수출입공사(CATIC)의 우주산업 부품 제조업체인 Mamco 인수 계획임.
- 금지한 이유는 CATIC이 미국의 수출 허가 없이는 접근이 불가능한 기술을 도입하는 것을 우려했기 때문임.
- 그러나, 「엑스-플로리오법」은 자본 자유화에 역행한다는 이유로 EU 등 외국뿐 아니라 미국 내에서도 비판이 있는 실정임. 따라서 CFIUS는 외국인 투자는 대체로 허용하되 공적 이익을 확보하는 방안을 제시하기도 하였음.
 - 예를 들어, 2000년 Nippon Telephone & Telegraph Company의 Verio, Inc의 인수를 일본 정부의 간섭을 엄격하게 제한하는 조건으로 허용하였고
 - 2003년 싱가포르 Technologies Telemedia사의 Global Crossing사의 인수를 이사회를 미국인으로 구성하는 조건으로 승인하였음.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

한미 FTA 합의와 건설 기술자 문제

한미 FTA 합의문에서 기술자 상호 인정을 위한 실무그룹을 구성하기로 함에 따라 산업계는 국내 건설 기술사들이 미국 시장에 진출하게 될 긍정적인 효과를 기대하고 있는 것 같다.

그러나 한미간의 서로 다른 면허 체계에 대해 이해하고 나면 기술자 면허의 상호 인정에 따르는 효과를 크게 기대하기 어렵다는 것을 알 수 있다. 간단하게 운전면허와 비교하면 이해하기 쉽다. 국내 운전면허가 국가 단일 체계로 되어 있는 데 반해, 미국의 운전면허는 주(state)별로 다른 체계를 가지고 있다. 예를 들어 일리노이주에서는 다른 주에서 취득한 면허를 인정해주지 않아, 운전자는 일리노이주 면허를 새로 취득해야 한다. 즉 미국의 주별 상호인정제가 선행되지 않는 한 실효성이 없다.

기술사 면허 자격 체계도 유사한 문제점을 가지고 있다. 먼저 미국에는 국내 기사와 같은 수준의 자격증이 없으며, 국내 건설분야 기술사 면허와 같이 토목, 건축, 시공, 품질 등 다양한 분야로 세분화된 면허 체계도 없다. 또한 기술사 면허는 미국의 주별로 자격을 정하는 기준이 다르고, 상호인정제도 없다. 미국 내에서조차 인정되는 면허가 서로 다른 것이다. 그리고 기술사 면허도 기술자 최고 등급을 의미하는 국내와 다르게, 일정 수준에 도달하면 부여하는 ‘진입(entry) 등급’이라는 점에서 면허에 대한 인식도 판이하게 다르다.

또 하나 크게 다른 점은 기술자의 개별 역량을 평가하는 기준과 방법이다. 미국은 철저하게 기술자가 속한 개별 기업이 인정하는 역량(학력, 교육 이수 등)을 기준으로 평가하며, 만약 부정한 사실이 발견될 경우 개인이 아닌 계약자(기업)에게 제재가 가해진다. 이와 다르게 국내는 개별 기업이나 개인이 아닌 특정 단체(한국건설기술인협회, 한국감리협회 등)가 인정해주는 경력서만 통하며, 이러한 차이는 협상 중 당연히 미국측의 문제 제기로 이어질 것이다.

한미간 실무그룹을 구성하기 전에 기술자 자격의 상호 인정에 대하여 먼저 우리 내부 현황과 어떤 방식으로 접근할 것인가에 대한 전략 수립이 우선되어야 한다. 그간 상호인정제가 도입되지 않은 상태에서도 미국의 기술사(PE)는 국내에서 활동하는 데 아무런 지장이 없었다는 점을 상기할 필요가 있다.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)