

제 140호 (2007. 7. 1)

- 경제 : 국내 경제 회복세, 연간 **4%**대 중반 성장 전망
분양가상한제 시행 앞두고 하반기에 분양 물량 집중
 - 이슈 : **2007**년 하반기 건설 경기 전망
2007년 하반기 주택·부동산 경기 전망
 - 정책 : 중국 부동산 시장의 동향 및 안정화 방안
 - 경영 : 해외건설 지속 성장을 위한 과제
 - 정보 : 소득 양극화
 - 논단 : 건설산업의 과거, 현재 그리고 미래
-

국내 경제 회복세, 연간 4%대 중반 성장 전망

- 최근 국내경제는 과거 수출 위주의 성장에서 벗어나 소비와 투자에서 모두 회복세를 보이고 있음.
 - 2007년 1/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 전분기 대비 0.9% 증가했으며, 전년 동기 대비로는 4.0% 증가함.
 - 경제 활동별로는 제조업의 성장세가 많이 둔화되었으나, 서비스업의 성장세가 견조하게 유지되었고, 건설업과 농림어업은 2007년 들어 성장세로 돌아섰음.
 - 지출 측면에서는 설비 투자와 재화 수출이 호조를 이뤘음.
 - 올 1분기 설비 투자는 전년 대비 10.8% 늘어나 2005년 4분기 이후 가장 가파른 성장세를 보였음. 다만 새 지폐 발행으로 은행 자동입출금기(ATM)가 대거 교체된 데 따른 일시적 현상으로 이를 제외할 경우 작년 4/4분기 수준의 증가율을 기록했을 것으로 추정됨.
- 최근 경기 회복세 감안하면 2007년 국내 경제 성장률은 당초 예상한 4%대 초반보다 조금 상향된 4%대 중반을 기록할 것으로 전망됨.
 - 연초 예상보다 민간 소비를 비롯해 투자 등이 좀 더 증가할 수 있을 것으로 전망됨.
 - 2004년에 20% 가까이 증가한 수출이 10% 내외 증가율로 둔화될 전망인데, 하반기에도 양호한 세계 경제에 힘입어 원화 강세에도 불구하고 10%를 상회할 수 있을 것으로 전망됨.
 - 이에 따라 2007년 국내경제 성장률은 작년의 5.0%보다는 다소 낮은 4%대 중반을 기록할 것으로 전망됨.
- 주요 기관들의 2007년 국내 경제 성장률 전망치를 살펴보면, 최근 국내 경기의 회복세를 반영하여 당초 전망치보다 조금씩 상향 조정하고 있음.

주요 기관 2007년 국내 경제성장률 전망

(단위 : %)

구분		경제 성장률	민간 소비	설비 투자	건설 투자	수출	수입	소비자 물가	실업률
KDI(2007. 5)	연간	4.4	4.2	7.6	4.3	10.3	12.1	2.6	3.3
삼성경제연구소 (2007. 5)	연간	4.5	4.2	7.1	2.2	-	-	2.5	3.4
한국경제연구원 (2007. 5)	연간	4.4	4.1	7.8	2.8	11.2	14.1	2.4	-

- 기간별로는 상반기보다 하반기에 경기 회복세가 두드러질 것으로 전망되며, 이에 따라 상반기는 4%대 초중반, 하반기는 4%대 중후반의 성장률을 기록할 것으로 전망됨.
- 다만, 국제 유가 상승, 환율 하락, 부동산 경기 침체 등의 대내외 변수들이 경기 회복에 걸림돌로 작용할 수도 있음.
 - 올초 50달러 초반까지 떨어졌던 유가는 4월 이후에는 60달러 중반의 고유가 추세로 급전환했는데, 향후 추가적으로 급격한 상승은 없을 수 있으나, 평균적으로 60달러 중반에서 50달러 후반 사이에서 변동 여지가 큼.
 - 원달러 환율은 하반기 중 소폭 하락이 예상되어 기업의 수익성과 실질 국민소득의 하락을 유발하고 수출에 부담 요인으로 작용할 것임.
 - 지방 미분양 사태를 비롯한 주택 경기의 침체는 내수 회복을 비롯한 경기 회복에 걸림돌로 작용할 것임.
- 최근 회복된 국내 경기가 과거와 같은 단기간 상승에 그칠 것인지 아니면 장기 상승세로 이어질지 관심이 집중된 가운데, 장기 상승세로 이어지기는 쉽지 않을 전망이다.
 - 경기가 장기 상승세로 이어지기 위해서는 일자리 창출이 활발히 이뤄져 다수 국민의 소득이 증가하고 이로 인해 견조한 소비 회복세가 이어지는 것이 필요하다는 점에서 장기 상승세로의 전환은 쉽지 않을 전망이다.
 - 최근의 소비 증가가 고급 소비재 중심으로 일어나고 있고, 원화 강세에 따라 구매력을 나타내는 국민총소득(GNI)이 1분기 중 작년보다 0.9% 감소했으며, 상장기업 순이익률도 감소함.
 - 수출 성장세가 둔화되고 환율 하락에 따른 수익성 하락으로 설비 투자와 고용 확대에 이르지기는 쉽지 않은 상황임.
 - 상반기 건설 투자가 작년 상반기 기저 효과로 호조를 보였지만, 하반기에는 증가세가 다소 둔화될 가능성이 높음.
 - 결국 국내 경기가 회복세에 진입했다고 하더라도 외환위기 이후 국내 경기의 상승이 지속되지 못하고 중간에 자주 꺾이는 현상이 발생했던 것을 감안할 때 이번의 소폭 회복세도 향후 견고하게 지속되어 장기 상승세를 나타내기는 쉽지 않을 전망이다.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

분양가상한제 시행 앞두고 하반기에 분양 물량 집중

- 4/4분기 미분양 급증 예상 -

- 오는 9월 분양가상한제 시행을 앞두고 이미 사업 승인을 취득한 사업과 승인을 준비 중인 사업지 모두의 신규 분양이 4/4분기에 집중될 것으로 예상된다.
- 지난해의 분양 실적 저조로 이미 올해 사상 최대의 아파트 분양(57만 6,862호)이 예정되어 있는 데다가 상반기 분양가 심의 등으로 분양이 지연되면서 목표 대비 20%(11만 6,679호)정도밖에는 분양이 이루어지지 못하였음.
- 상반기 분양 실적이 가장 양호한 지역은 광주(33.7%)이며 대구도 계획 물량의 27%를 분양하였음. 올해 대구 지역의 미분양이 급증한 데는 신규 분양 물량이 많은 것과 관련이 있음.
- 한편 상반기 분양이 가장 저조한 지역은 대전(3.7%), 부산(5.3%), 울산(6.1%)임. 이 중 대전 지역 등은 분양가 논란으로 지연되는 분양 승인의 여파가 큼.
- 따라서 하반기에는 분양 승인 신청이 집중되면서 대규모 물량이 분양될 것으로 예상된다. 그러나 대규모 분양에도 불구하고 주택 수요가 크게 위축된 상황이어서 올 연말 이후 미분양 물량은 크게 급증할 것으로 예상된다.

2007년 하반기 주요 지역별 아파트 분양 계획

(단위 : 호, %)

구분	2006년	2007년				
		계(A)	증감률(%)	기분양 물량(B)	잔여 물량	계획 대비 실적(B/A, %)
전국	256,651	576,862	124.8	116,679	460,183	20.2
서울	16,088	50,803	215.8	10,964	39,839	21.6
경기도	66,941	182,206	172.2	33,655	148,551	18.5
부산	15,071	47,149	212.8	2,487	44,662	5.3
대구	20,514	41,173	100.7	11,224	29,949	27.3
인천	9,543	28,244	196.0	7,060	21,184	25.0
광주	27,781	19,243	-30.7	6,478	12,765	33.7
대전	5,349	14,747	175.7	541	14,206	3.7
울산	5,519	19,510	253.5	1,182	18,328	6.1

자료 : 부동산114(주).

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

2007년 하반기 건설 경기 전망

■ 2007년 연간 건설 수주 전망

- 올해 건설 수주는 건설 수주 증감 요인과 함께 건설 관련 지표들의 장기 추세를 고려할 경우 사상 최고치(경상금액 기준)를 기록했던 전년 대비 2.0% 감소한 105.2조 원으로 전망됨. 다만, 공모형 PF사업 수주 규모가 일정상 변동 가능성이 높아 하반기 건설 수주는 공모형 PF사업 수주 규모에 따라 변동될 가능성이 높음.
- 공공 수주 전망 : 건설 예산이 다소 증가하고, 하반기 행복도시, 혁신도시 등의 부지 조성 공사 착공 등 증가 요인, 최저가 확대, 민자 전환, 완성공사 위주의 예산 배정 등의 감소 요인을 고려할 때 전년 대비 5.0% 증가한 31조원 전망
- 민간 수주 전망 : 재개발사업 수주가 전년 대비 급감한 반면, 민자사업, 공모형 PF사업이 증가하여 전체적으로 전년 대비 4.7% 감소한 74.2조원 전망
- 토목 수주 전망 : 민자 SOC 증가, 행복도시 및 혁신도시의 부지조성 공사 증가 요인, 최저가낙찰제 확대 감소 요인을 고려할 때 전년 대비 7.8% 증가한 30.6조원 전망
- 건축 수주 전망 : 재개발 수주 급감으로 주거용 건축이 전년 대비 9.8% 감소한 48.1조원, 비주거용 건축이 전년 대비 3.3% 증가한 26.5조원으로 전망되며, 건축 공종 전체로는 전년 대비 5.5% 감소한 74.6조원 전망

건설 수주 증감 요인과 영향

주요 변동 요인	건설수주에 미치는 영향	상·하반기 수주에 미치는 영향	
		상반기	하반기
재개발 사업	수주액 급감(약 8조~9조원 내외 감소)	↘↘	↘↘↘
최저가낙찰제 공사 확대	수주액 약 2조원 내외 감소	↘	↘
주택 공급에서 공공 역할 확대	공공 주택수주 다소 증가	↗	
정부 건설부문 예산 및 민간투자사업 계획	민자사업의 수주 규모 1조원 이상 증가, SOC 재정 발주는 작년과 거의 비슷한 수준, SOC 이외 재정 발주 소폭 증가	↗↗	↗
대규모 개발 계획	하반기 행정복합도시, 혁신도시 착공으로 소폭 증가	-	↗
공모형 PF 사업	올해 30조원 규모 추진 계획이나 일정상 10조원 내외 수주 예상	↗	↗↗(변동성 큼)

■ 2007년 하반기 건설 수주 전망

- 하반기 수주가 전년 동기비 15.4% 감소한 52.7조원으로 전망됨(단, 상반기 대비로는 0.3% 증가 전망). 단, 공모형 PF사업 수주규모에 따라 변동 가능성 있음.

2007년 하반기 건설 수주 전망

구 분	2004	2005			2006			2007(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	33.8	14.4	17.4	31.8	11.9	17.7	29.5	14.4	16.6	31.0
민간	60.8	35.7	31.9	67.6	33.2	44.6	77.8	37.2	37.0	74.2
토목	32.2	15.2	15.2	30.4	11.2	17.1	28.4	14.3	16.3	30.6
건축	62.3	34.9	34.1	69.0	33.8	45.1	78.9	37.3	37.3	74.6
주거	35.7	21.7	21.3	43.0	21.5	31.7	53.3	23.5	24.6	48.1
비주거	26.7	13.2	12.8	26.0	12.3	13.4	25.7	13.8	12.7	26.5
계	94.6	50.1	49.3	99.4	45.1	62.2	107.3	52.5	52.7	105.2
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	4.8	17.6	-19.0	-5.7	-17.6	1.3	-7.2	21.8	-6.2	5.0
민간	-13.4	25.1	-1.3	11.1	-6.9	39.9	15.2	11.8	-17.0	-4.7
토목	0.9	30.2	-26.1	-5.7	-26.1	13.0	-6.6	27.1	-4.9	7.8
건축	-11.6	19.9	2.5	10.6	-2.9	32.2	14.4	10.2	-17.3	-5.5
주거	-21.0	31.3	11.3	20.6	-0.8	49.0	23.9	9.1	-22.5	-9.8
비주거	5.2	4.9	-9.3	-2.6	-6.5	4.2	-1.2	12.2	-5.0	3.3
계	-7.7	22.9	-8.4	5.1	-10.0	26.3	8.0	16.4	-15.4	-2.0

자료 : 대한건설협회, 주 : 2007년은 한국건설산업연구원 전망치.

■ 2007년 건설 투자 전망

- 2007년 건설 투자는 전년 대비 2.4% 증가한 119.8조원(2000년 기준 불변 가격)을 기록해 지난 3년 간의 극심한 침체에서 약간 벗어날 전망이다.
 - 2004년 1.1%, 2005년 -0.2%, 2006년 -0.4%, 3년 연속 저성장장에서 다소 벗어날 전망
 - 2006년 하반기 재개발 수주 증가가 건설 투자의 본격 회복으로 이어지기는 어려울 전망이나, 2004, 2005년의 재개발, 재건축 수주 물량이 점점 기성 인식, 공모 PF사업 착공 시작, 하반기 행복혁신 도시 착공, 국도 및 일반철도의 완성공사 위주 예산 집행 등 영향 ⇒ 건축부문 일부 회복, 토목부문 증가 지속 예상
 - 상고하저 현상 예상 : 재정 투자가 상반기에 집중되고, 작년 4/4분기 증가했던 건설 투자를 감안할 때 3/4분기에는 증가세가 다소 둔화되고, 특히 4/4분기는 증가세가 더 둔화될 것으로 전망

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

2007년 하반기 주택 · 부동산 경기 전망

■ 거시경제 흐름과 부동산 정책

- 하반기 금리 인상 예고, 분양가상한제 적용...주택가격 하락 요인으로 작용
 - 하반기 금리인상이 예상되고 있는 가운데 주택담보 대출 규제와 금리인상, 분양가 규제 등은 주택 수요를 계속 위축시킬 것으로 예상됨.
 - 금리는 2006년에 비해 1%p 가깝게 상승하였으며 올 하반기에도 추가 인상이 전망되고 있음.
 - 분양가상한제 등의 시행은 재고주택 가격 및 신규 분양 가격을 하락시키는 요인으로 작용할 것임.
- 혁신도시, 수도권 신도시 등의 토지 보상 자금, 지역별 도심 개발 호재, 대선 영향 등으로 국지적 상승세 불가피
 - 주택에 대한 투자 여건이 불투명한 데 반해 혁신도시 및 기업도시, 수도권 신도시 등 다수 지역의 토지 보상이 본격화되면서 토지에 대한 관심이 증가하고 있음.
 - 개발 지역에서는 보상 가격을 높이려는 토지주들의 높은 호가 요구와 대토 수요로 국지적인 토지가격 강세는 불가피할 것으로 예상됨.
 - 연간 20조원 정도의 토지 보상금이 계획되어 있는 데다 내년에도 비슷한 수준의 토지보상이 예상되고 있어 수용 대상자들의 대토를 선점하려는 토지 수요는 하반기부터 가시화될 것으로 예상됨.

■ 하반기 부동산 시장 전망 : 대세적 안정기, 국지적 상승세 불가피

- 하반기 국지적인 토지가격 상승세 지속, 연간 5% 수준으로 지난해보다는 감소
 - 토지에 대한 규제 강화 기조 유지, 주식시장의 호황 등이 이어지면서 토지시장은 개발에 대한 각종 기대감에도 불구하고 국지적인 상승에 그칠 것으로 전망됨.
 - 하반기 토지가격은 상반기보다 높은 2.7% 내외의 상승률에 그치면서 연간으로는 지난해보다 낮은 5% 내외의 상승에 그칠 것으로 예상됨.
- 2007년 하반기 주택시장은 매매가격, 전세가격 모두 약보합세를 나타낼 것으로 전망됨.

- 2007년 하반기 주택시장은 상승 요인과 하락 요인이 공존하는 가운데 거시경제적 측면에서는 하락 요인이 더 많으나, 국지적, 정책적 요인에 의한 상승 요인도 두루 잠재되어 있음. 따라서 하반기 주택 가격은 약보합세 수준을 나타낼 것으로 전망됨.
- 2007년 3/4분기부터 '대선 영향'이 반영될 것으로 예상되나, 금리인상, 대출 규제에 따른 다주택 보유자들의 매도 압박은 더욱 가중될 것으로 예상되어 현재의 하락 기조를 반전시키기는 어려울 것으로 판단됨.
- 다만 1/4분기부터 하락세를 나타냈던 재건축 대상 아파트는 각종 도심 재개발 계획 발표와 대통령 선거에 대한 기대감이 반영되면서 하반기에는 소폭 상승세가 예상됨.
- 하반기 주택 매매가격은 수도권 지역은 보합세, 기타 지방은 하락세가 예상되며 전국적으로 1.4% 하락이 예상됨.
- 지방 주택시장의 경우 하반기 지방의 투기과열지구가 해제되면 다소 시장의 숨통이 트일 것으로 예상되나, 최근 미분양이 급격하게 증가하고 있는 데다가 분양가상한제 시행을 앞두고 올 하반기 분양 물량이 대량 쏟아지면서 단기적으로 미분양 물량은 더 증가할 것으로 예상됨. 따라서 지방 도시의 주택 매매가격은 추가 하락이 불가피할 것으로 전망됨.
- 그럼에도 불구하고 수도권 남부 등 인기 지역의 분양시장은 과열 현상이 예상되면서 하반기에도 국지적으로는 가격 상승세가 이어질 전망이다.

2007년 주택 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2005년	2006년					2007년(e)		
			1/4	2/4	3/4	4/4	연간	연간	상반기	하반기
매매 가격	전 국	4.0	1.4	2.4	0.9	2.0	6.9	1.5	2.0	-1.4
	수도권	5.1	2.2	4.0	1.7	11.3	20.3	2.4	3.3	-0.9
전세 가격	전 국	3.0	1.6	1.0	1.1	1.6	5.4	2.5	1.7	0.2
	수도권	3.8	2.2	1.8	1.9	4.2	10.4	3.0	2.5	0.5

주 : 전기(년) 말 대비 증감률임. 주택가격이라 함은 단독주택, 연립주택, 아파트를 포함한 전체 주택가격임.

자료 : 국민은행, 한국건설산업연구원.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

중국 부동산 시장의 동향 및 안정화 방안

- 본고는 한·중 건설·부동산 세미나(2007. 5. 29)에서 중국 절강대학교 동남토지관리학원의 양린지에 교수가 발표한 내용을 요약정리한 것임.

■ 중국 부동산 시장의 동향 및 특징

- 중국은 1988년 부동산제도 개혁 이후 부동산 가격이 꾸준히 상승, 2001년부터 본격적인 상승 국면에 진입

· 중국은 국가 토지분배제도를 실행하여 주택용지의 경우 국가가 무상으로 제공해 주었으나, 1988년 이후부터는 부동산 시장에서 주택을 구매하는 것으로 전환됨.

- 2004년의 경우 부동산 가격이 연간 10% 수준 상승
- 2006년 베이징의 부동산 가격 상승률에 대해 정부는 10% 수준 상승을 발표했지만 연구기관 및 부동산 리서치 기업 등은 20~30% 상승한 것으로 조사됨.

· 중국은 1999년부터 전국 35개 주요 도시의 부동산 가격 지표를 조사하여 매월 및 매분기 부동산 지표 통계를 발표, 2005년 7월 이후 조사 대상을 전국 70개 도시로 확대

· 중국 부동산 전문가들은 중국 정부의 부동산 통계 지표와 실제 시장과는 상당한 괴리가 있는 것으로 판단

- 항저우의 경우 평균 부동산 가격이 1999년 2천~3천 위안/m²에서 현재는 1만 위안/m²으로 상승
- 35개 도시의 주택 매매가격은 지난 3년 간 평균 8% 이상 상승하였지만, 주택 임대 가격은 2% 수준 상승하여 주택에 대한 투자가 증가하고 있음.
- 중국의 중서부 지역보다 동부 지역 그리고 도시의 행정 등급(경제가 발전한 지역)이 높은 도시일수록 부동산 가격의 상승률이 높게 나타남.
- 중국 동부 지역의 항저우, 닝보, 상하이, 베이징, 선전, 광저우, 다롄 등의 부동산 가격 상승률이 높게 나타남.
- 저장(浙江)성의 경우 항저우의 부동산 가격이 1999년부터 급격히 상승하자, 그 뒤를 이어 항저우의 주변 도시들인 사요산, 위항시의 부동산 가격이 상승하기 시작함.

■ 중국 부동산 시장 불안정성의 주요 원인

- 중국 내에 적절한 투자 대상이 많지 않으므로 거대 자본이 부동산을 주요 투자 대상으로 선택
 - 무역흑자가 급격히 증가함에 따라 외환 유입과 축적이 빠르게 진전되고 있음.
 - 2007년 1/4분기의 경우 외환 보유 총액은 12,020억 달러, 외국 자금은 중국의 인민폐로 환전된 후 수익성이 높은 투자처로 자금이 유입
 - 중국은 대형 기간산업에 대한 독점과 통제 정책을 취하고 있는데, 7대 업종(군수산업, 전력, 석유화학, 전신, 석탄, 민항, 항운)은 국가가 독점, 장비 제조, 자동차, 전자통신, 건설, 강철, 유색금속, 화공, 측량 설계, 과학 기술 등 7개 분야는 국가가 준독점을 하고 있으므로 민간부문이 투자하기에는 한계가 있음.
 - 이에 따라 중국 내 유동자금이 부동산 및 주식 시장을 주 투자대상으로 삼고 있음.
- 은행 이자율이 너무 낮기 때문에 유동자금이 수익성이 높은 투자처를 찾고 있음.
 - 중국은 경제 성장을 위해 저금리 정책을 고수, 저축 이자율은 현재 2.79% 수준, 그런데 소비자 물가는 지속적으로 상승하여 2007년 3월에는 3.3% 수준으로 사실상 “마이너스 이자” 상태로 저축률은 지속적으로 하락 추세
- 수입 분배가 불평등하고 사회적 부가 소수에게 집중되어 일부 부유층들이 거대한 부동산 투자 계층으로 자리잡고 있음.
 - 현재 중국 사회 전체의 실제 지니계수는 0.45로서 부의 불균등 배분이 심각한 수준
- 중국의 부동산 시장은 “정부가 토지 공급을 독점하고, 부동산개발업자가 부동산 시장을 과점”하여, 부동산시장이 시장원리에 부합하지 않은 비효율적으로 운영되고 있음.
 - 정부가 유일한 주택 용지의 공급자이고, 토지는 경쟁 입찰을 통해 민간에게 양도
 - 지방 정부의 경우 토지 공급량을 수요 보다 적게 책정하여 공급 부족을 유발시키고 이를 통해 토지의 입찰 가격을 상승시켜 지방 정부의 수익을 늘리고 있음.

■ 중국의 부동산 시장 안정화 방안

- 유동성 억제를 위해 은행의 저축 준비 이자율 및 대출 금리를 인상
 - 2006년부터 현재까지 중국 중앙은행은 7차에 걸쳐 저축 준비 이자율을 상향 조정하

였고, 같은 기간 동안 3차에 걸쳐 대출금리를 상향 조정하여 현재, 2.79% 수준임.

- 이에 따라 은행 대출액이 감소, 하지만 부동산 투자 자금은 대부분 투자자 스스로가 보유한 자금으로 은행 자금의 통제 정책이 큰 효과를 보지 못한 것으로 평가됨.
- 토지 관련 세금을 인상(2007년 토지 관련 세금 표준액 인상)시켜 부동산업자의 투자를 억제
- 부동산 거래세를 인상, 중앙정부는 “주택양도세금 정책 정비” 방안을 마련, 특히 재고주택(중고 부동산)의 매매 세금(양도세)을 인상
- 부동산 개발 기업의 자체 보유 금액 비율 및 부동산 예매 표준(분양 시점)을 높이고, “주택가격상한제”를 도입
 - 부동산 개발 기업의 자체 보유 자금 비율을 20%에서 35%로 상향하고, 다층 주택은 2/3 이상 주 골격을 건설한 후 예약 판매를 할 수 있도록 하며, 부동산개발업자에게 주택의 가격 상한선을 설정하고 통제
- 대규모 저가 임대주택 및 서민용 저가 주택 공급을 확대하고, 신규 주택 중 70%의 면적은 90㎡ 이하의 중소형 주택을 공급토록 함.
 - 베이징의 경우 2007년 서민용 저가 주택 공급량을 2006년의 2배까지 확대할 계획
- 외국 자본의 부동산 기업 투자 및 주택 매매를 제한
 - 외국의 기업과 개인이 부동산을 구매할 경우 반드시 실명제를 실시, 베이징의 경우 홍콩, 마카오, 대만 등 주민과 외국 화교는 자기가 거주하는 주택의 경우 1가구만 구매 가능

■ 중국 부동산 전문가, 시장 안정을 위해서는 “근본적인 제도 개선 필요” 주장

- 부동산 시장의 안정과 효율성 제고를 위해서는 환율 정책의 변화, 국가의 대형 투자 부분에 대한 독점과 통제 개선, 토지공급제도의 정부 통제 축소 및 시장 조정능력 제고 등 보다 거시적 시각에서의 근본적인 제도개선이 필요

박용석(연구위원-yspark@cerik.re.kr)

해외건설 지속 성장을 위한 과제

■ 해외건설 지속적 확대의 필요성

- 지금까지 해외건설은 국내 시장의 보완적인 역할을 수행해 옴. 그러나 중장기적으로 볼 때, 국내 건설산업은 성숙 내지는 정체기에 진입해 있어 국내 수요 기반 위축이 불가피함.
 - 한국은행에 따르면 2005~14년까지 우리나라 경제의 잠재 성장률은 4.5% 내외인 반면, 같은 기간 건설산업의 성장률은 기성액을 기준으로 2.5%에 그칠 것으로 전망됨.
- 따라서 우리나라 건설업체, 특히 대형 건설업체의 경우 critical mass(경쟁이 가능한 규모)를 유지하고 나아가 성장을 지속하기 위해서는 이제 해외시장 진출이 선택이 아닌 필수적인 사항이 되어야 할 것임.

■ 해외건설 지속 성장을 위한 과제

- 현재 해외건설의 대내외 환경 변화를 고려할 때, 향후 해외건설 유망 분야는 아마도 플랜트 분야와 새롭게 부상하고 있는 신도시 개발, 부동산 개발 및 SOC 개발 등 개발사업 분야가 될 것으로 전망됨.
- 또한, 현재 원유가 추이를 고려할 때, 3~5년 이후 중동시장이 하락할 가능성이 있으므로 향후 가장 높은 성장률을 보일 아시아와 동유럽, 아프리카 등지로 시장을 다변화할 것이 요구됨.

1) 플랜트 부문의 지속 성장을 위한 과제

- 다양한 입찰 계약 방식에의 대응력 강화
 - 근래 중동 지역에서의 발주가 우리 기업들이 익숙한 Lump-Sum Turn-Key 계약 방식에서 Cost Plus Fixed Fees 방식으로 변화되는 추세를 보임. 따라서 다양한 계약 방식을 위한 기술 사양서, 표준 계약서, 적정한 수수료의 확보 등 각 Delivery System에 따른 대응력 강화가 요망됨.
- High-End 상품과 시장 수요 및 성장성이 높은 상품의 경쟁력 강화
 - 현재 국내 업체들이 주로 수주하는 중간 정도의 기술 수준을 요하는 프로세스형 플랜트 시설에서 벗어나 보다 고도의 기술을 요하는 LNG 플랜트로 사업 영역 확대가 요망됨. 한편, 플랜트 부문에서 시장 규모가 가장 큰 발전시설과 성장 가능성이 가장

높은 환경 플랜트 분야의 경쟁력을 제고하여야 할 것임.

- 건설 상품의 PLC(Product Life Cycle) 중 High-End 단계의 경쟁력 강화
 - 10년 전이나 지금이나 우리 건설업체들의 Basic Engineering 역량은 선진국 대비 약 60% 수준에 불과함. 따라서 플랜트 부문의 지속 성장을 위해 전략적 제휴 및 M&A를 통해 Basic Engineering 분야의 경쟁력 확보가 필요하고, 정부는 EDCF(Economic Development Corporation Fund)를 활용한 학습 기회를 제공하여야 할 것임.
- 설계 및 PM 인력의 확보
 - 향후 지속적인 해외건설의 확대를 위해서는 소실된 해외건설 인력 기반을 재구축하기 위한 노력이 요망됨. 이를 위해 산학 협동을 통한 인력 양성과 재교육 프로그램의 개발, 인도, 필리핀 등 주변 국가의 설계 인력 활용 방안에 대한 검토가 요망됨.
- 국산 기자재의 고급화 및 국제 표준화 추진
 - 현재 국내 기자재 업체들이 생산하는 자재는 대부분 stationary 자재이며, 정밀 기술을 요하는 고가 자재인 rotation 자재(모터가 부착된 자재)는 일본이나 유럽 업체들에 의존하고 있는 실정임. 따라서 동반 수출 효과를 배가하기 위해서는 기자재산업의 고도화와 국산 기자재의 국제 규격 획득 추진이 요구됨.

2) 개발사업 분야의 지속 성장을 위한 과제

- BOT(Build-Operate-Transfer) 방식에의 대응을 통한 대규모 SOC사업에의 참여
 - 토목부문은 세계 시장의 30%를 차지함. 현재 개도국의 대규모 토목사업의 경우 BOT 방식으로 추진되므로 기획/제안 능력, 자금조달 능력, 운영 역량 확보를 통해 해외 민간토목사업에의 진입이 요망됨.
- 자금조달(프로젝트 파이낸싱) 능력 제고
 - 부동산(신도시) 개발의 경우 안정적인 자금 조달이 사업 성공의 관건이 됨. 따라서 국내 및 현지 금융기관을 통한 투자자의 모집, 기획 제안 사업을 통한 현지 정부로부터의 파이낸싱 유도, 국제 금융기관을 통한 프로젝트 파이낸싱 등 다양한 경로를 통한 프로젝트 파이낸싱 방안 모색이 요망됨.
- 현지 네트워크 확보
 - 부동산 개발사업의 경우 현지에서 영향력 있는 사업 주체와의 합작은 자금 조달뿐 아니라 인허가, 분양 등 핵심적인 지원을 얻어낼 수 있음.

- 특히 현지 (합작)법인의 설립은 진출국의 현지화 요구에 부응하는 한편, 본사와 현지 사업을 분리함으로써 해외시장 진출에 따르는 위험이 본사에 미치는 영향을 최소화할 수 있는 방안이 될 수 있을 것임.

- Vendor 관리 및 물류 coordination 능력 확보

- 현재 우리업체가 진출하고 있는 대부분의 개도국들의 경우 고급형 주택 건축을 위한 자재가 부족한 실정임. 따라서 대부분의 자재들을 국내 또는 제3국에서 수입하여야 하므로 이에 따르는 관세와 물류비용(원가의 20% 내외)이 원가 상승의 요인으로 작용하므로 물류를 관리할 수 있는 능력이 요구됨.

3) 해외건설의 지속 확대를 위한 정부 지원 방안

- 해외 근로자에 대한 비과세 범위 확대

- 현재 우리나라의 비과세 범위는 월 100만원에 불과함. 그러나 미국은 연 8만 달러, 일본은 해외 근무수당 전액에 대해 비과세 혜택을 부여하고 있음. 따라서 개인 소득 보전을 통해 해외 근무 기피 현상을 완화하는 한편, 기업의 원가상승 요인 해소를 위해서 비과세 범위를 최대한 확대할 것이 요망됨.

- 公社의 선도적 역할 확대

- 향후 자원의 중요성이 점차 부각되고 있는 현실을 감안할 때 자원 개발과 해외건설의 연계는 더욱 가속될 전망이다. 이러한 대규모 사업들의 성공적인 추진을 위해서는 가스공사, 토지공사, 수자원공사, 한국전력 등 공사의 참여 비중을 확대하여 사업의 신뢰도를 높이고 추진 동력을 확보할 필요가 있음.

- EDCF 자금의 확대와 지원절차 및 방식 개선

- 현재 EDCF 건당 5,000만 달러로 제한되어 있는 운용한도를 지원의 실효성을 고려하여 확대할 것이 요망됨.
- 장기적으로는 EDCF의 규모를 경제 규모에 걸맞게 GNI 대비 0.2% 수준까지 확대하여야 할 것이며, 단기적으로 EDCF 부족분을 보완할 수 있도록 협조 용자와 혼합 신용을 활성화하는 한편, EDCF승인 절차 간소화(현재 지원 요청에서 협정 체결까지 22개월 소요), EDCF 지원의 패키지화(자금조달에서 유지 운영까지), 지원 분야와 지원국의 선택과 집중을 통해 지원의 실효성을 제고할 것이 요망됨.

김민형(연구위원·mhkim@cerik.re.kr)

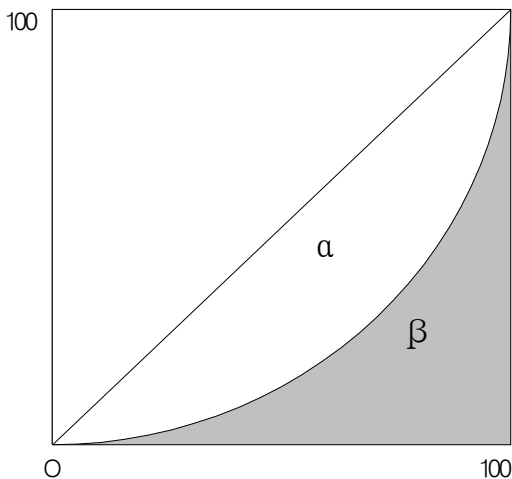
소득 양극화

- IMF 외환 위기 이후 소득의 양극화가 심화되고 있음. 본고에서는 소득 불평등을 나타내는 로렌즈곡선(Lorenz curve), 지니계수(Gini coefficient) 및 분위별 소득 배율의 개념과 이들 지표를 이용하여 최근의 소득 양극화 추이를 살펴보고자 함.

■ 소득 불평등의 측정

- 로렌즈곡선이란 정사각형의 수평축을 소득이 낮은 가구 순서대로 가구의 비율을 퍼센트로 나타내고, 수직축은 전체 가구 소득에서 해당 가구의 소득 점유율을 나타내어 소득 분포를 나타내는 곡선임.
- 따라서 완전히 평등한 분배 상태라면 로렌즈곡선은 대각선이 되고, 극단적으로 불평등한 분배상태라면 정사각형의 아래 가로축과 오른쪽의 세로축이 됨.
- 소득이 평등하게 분배되어 있을수록 로렌즈곡선이 대각선에 가까이 위치하게 됨.

로렌즈 곡선



- 지니계수란 로렌즈곡선에서 α 의 넓이를 $\alpha+\beta$ 의 넓이로 나눈 비율임. 즉, 지니계수 = $\alpha/(\alpha+\beta)$ 임.
- 지니계수란 로렌즈곡선에서 α 의 넓이를 $\alpha+\beta$ 의 넓이로 나눈 비율임. 즉, 지니계수 = $\alpha/(\alpha+\beta)$ 임.
- 만약 로렌즈곡선이 대각선과 일치한다면 α 의 넓이는 0이 될 것이고 따라서 지니계수는 0이 되고, 로렌즈곡선이 정사각형의 아래 가로축과 오른쪽의 세로축이 되면 β 의 넓이가 0이 되어 지니계수는 1이 됨.
- 이와 같이 지니계수는 0에서 1사이의 값을 가지며, 그 값이 클수록 불평등한 분배상태를 나타냄.
- 분위별 소득 배율이란 가구를 소득 순으로 나열한 다음, 최하위 가구부터 최상위 가구까지 5(또는 10)구간으로 등분하여 각 구간별 소득을 평균한 소득의 각 구간별 배율임.
- 소득이 가장 낮은 쪽의 구간이 1분위이고 가장 높은 쪽의 구간이 5(또는 10)분위임.

- 따라서, 소득 5분위 배율이란 상위 20%에 속하는 가구의 평균 소득을 하위 20%에 속하는 가구의 평균 소득으로 나눈 비율이고, 이 숫자가 클수록 양극화가 심화되었다고 말할 수 있음.

■ 소득 양극화 추이

- 2003년 통계청이 지니계수를 작성한 이후 지니계수는 지속적으로 증가하였음.
- 5분위 배율도 2003년에 7.23, 2004년 7.35, 2005년 7.56 및 2006년 7.64로 증가하여 소득 양극화가 심화된 것을 알 수 있음.

소득 불평등 추이

연도	지니계수	5분위 배율
2003	0.341	7.23
2004	0.344	7.35
2005	0.348	7.56
2006	0.351	7.64

자료: 통계청.

■ 중산층의 소득 양극화 추이

- 3분위부터 8분위에 속하는 계층을 중산층으로 가정하고 중산층의 소득 양극화를 살펴보면 중산층도 소득 양극화가 심화되고 있는 것을 알 수 있음.
- 중산층의 최상위층인 8분위 평균 소득을 중산층의 최하위층인 3분위 평균소득으로 나눈 비율을 살펴보면 2003년 1분기에 2.28, 2004년 1분기에 2.32, 2005년 1분기에 2.37, 2006년 1분기에 2.40 및 2007년 1분기에 2.42로 중산층도 소득 양극화가 심화된 것을 알 수 있음.

중산층 가운데 상위층과 하위층의 소득 배율

연도	8분위 평균소득/3분위 평균소득
2003년 1분기	2.28
2004년 1분기	2.32
2005년 1분기	2.37
2006년 1분기	2.40
2006년 1분기	2.42

자료: 통계청

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

건설산업의 과거, 현재 그리고 미래

역사학자 E.H.카는 그의 책 『역사란 무엇인가』에서 역사를 ‘과거와 현재의 끊임없는 대화’라고 규정짓고 있다. 이 말은 역사란 단순히 지나간 과거로서가 아니라, 현재를 올바르게 이해하고 더 나아가 미래를 예측하는 열쇠가 됨을 의미한다.

건설산업의 지난 60년은 우리나라 경제 성장의 역사라 해도 과언이 아니다. 한국전쟁으로 초토화된 국토에서 ‘한강의 기적’을 일구면서 지구촌을 감동시킨 저력이 건설산업을 통해서 가능한 것이었음은 누구도 부인할 수 없는 사실이다. 특히, 1960년대 이후 30여 년의 고도 압축 성장의 배경에는 분명 우리 건설인들의 눈물과 땀과 피가 스며 있다. 또한 해외건설은 한국 경제 성장의 기틀을 마련하는 결정적인 계기가 되었다.

이처럼 건설산업은 오랜 역사에 걸쳐 조국의 근대화와 국가경제발전에 커다란 공헌을 하여 왔다. 이처럼 건설산업의 발전은 국민의 삶의 질 향상과 국가경제의 안정적 성장을 위해 꼭 필요한 것이다. 향후 건설산업은 첨단 기술이 접목된 첨단 주거시설, 고기능, 고품의성, 경제성을 갖춘 건축물 및 성능, 이동성과 효율성이 대폭 강화된 교통시설과 쾌적한 환경 경쟁력을 갖춘 도시 건설을 통해 우리 생활을 보다 윤택하게 할 것이다.

그러나 이러한 건설산업의 미래상은 현재의 우리에게 선결해야 할 과제를 던져주고 있다. 글로벌 경쟁력 확보와 건설 기술 향상에 초점을 맞춘 정책, 제도의 합리적인 개선과 기업은 투명, 윤리 경영을 통해 국민의 신뢰를 얻을 수 있도록 해야 한다. 또한 국민들은 건설산업에 대한 올바른 이해와 관심에서 우려나오는 발전적 비판을 아끼지 말아야 한다.

분명, 과거 건설산업의 60년은 우리나라 경제 성장과 우리 삶의 질적 향상에 밑거름이 되었다. 그러나 보다 중요한 것은 앞으로의 더 나은 국가와 국민의 미래를 위해서 건설산업은 과거보다 더 많은 일을 해야 한다는 점이다. 우리 건설산업이 보다 국민과 가까워지는 국민 친화적 산업, 국가와 국민의 미래를 생각하는 미래 지향적 산업으로 다시 태어나는 계기가 마련되기를 기대한다.

최재덕(원장:jdchoi@cerik.re.kr)