

## 제 144호 (2007. 9. 1)

---

- 경제 : **2/4**분기 건설 투자 **3.2%** 증가  
2007년 상반기 외국인 토지 보유 현황  
2007년 하반기 공공 택지 내 주택 공급 계획
  - 이슈 : 미국 서브프라임 모기지 사태의 시사점  
겨울철 계속고용지원제도 도입 필요성과 의의
  - 정책 : **9**월부터 달라지는 주택공급제도
  - 경영 : 적격심사 경영상태 평가시 신용등급 활용의 문제점 및 개선 방안
  - 정보 : 우리나라 외환 보유액 추이
  - 논단 : 한국의 초고속도로, 스마트하이웨이
-

## 2/4분기 건설 투자 3.2% 증가

- 2007년 2/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 전년 동기 대비 4.9% 증가함.
  - 올 상반기 전체로는 전년 동기 대비 4.5% 증가를 기록함.
- 생산 측면에서는 서비스업 생산의 견조한 증가세가 지속된 가운데 제조업 생산의 증가세가 확대되었으나, 건설업 생산은 증가세가 둔화됨.
  - 2/4분기 건설업 생산은 3.2%를 기록해 4.1%를 기록한 1/4분기 대비 증가세가 둔화됨.
- 지출 측면에서는 민간 소비의 완만한 회복세가 이어지고 있는 가운데 설비 투자와 재화 수출의 높은 증가세가 지속됐으나, 건설 투자는 2/4분기 들어 회복세가 위축
  - 설비투자가 1/4분기에 전년 동기비 10.8% 증가해 회복세를 시작한 데 이어, 2/4분기 들어서도 12.1%라는 양호한 증가세를 기록함.
  - 내수(재고 제외)는 설비 투자의 호조 등에 힘입어 전년 동기비 5.2% 증가한 양호한 모습을 보임으로써 5.1% 증가를 기록한 1/4분기에 이어 증가세를 지속함.
  - 반면, 건설 투자는 지난 1/4분기에 전년 동기비 3.9% 증가를 기록함으로써 작년 4/4분기부터 시작된 건설투자 회복세가 확대되는 듯했으나, 2/4분기 들어서는 전년 동기비 3.2% 증가에 그침으로써 회복세가 위축됨.
  - 상반기 재정 조기 집행, 작년 하반기 기저효과, 최근 주택 경기 부진 등을 감안할 때 향후에도 건설투자 증가세는 계속하여 위축될 것으로 우려됨.

### GDP 및 건설 투자 증감률 추이(2000년 가격 기준, 원계열)

(단위 : 전년 동기 대비, %)

구분	2006p							2007p		
	1/4	2/4	상반	3/4	4/4	하반	연간	1/4	2/4	상반
국내총생산(GDP)	6.3	5.1	5.7	4.8	4.0	4.4	5.0	4.0	4.9	4.5
제 조 업	9.9	9.3	9.6	9.0	5.7	7.3	8.4	3.8	5.9	4.9
건 설 업	-0.3	-4.3	-2.7	1.4	2.6	2.0	-0.1	4.1	3.2	3.6
서 비 스 업	4.6	4.1	4.3	3.9	4.1	4.0	4.2	4.1	4.5	4.3
설 비 투 자	7.0	7.2	7.1	11.1	5.3	8.0	7.6	10.8	12.1	11.5
건 설 투 자	0.2	-5.0	-2.9	-0.1	3.2	1.7	-0.4	3.9	3.2	3.5
내수(재고 제외)	4.8	2.9	3.8	4.4	4.3	4.4	4.1	5.1	5.2	5.2

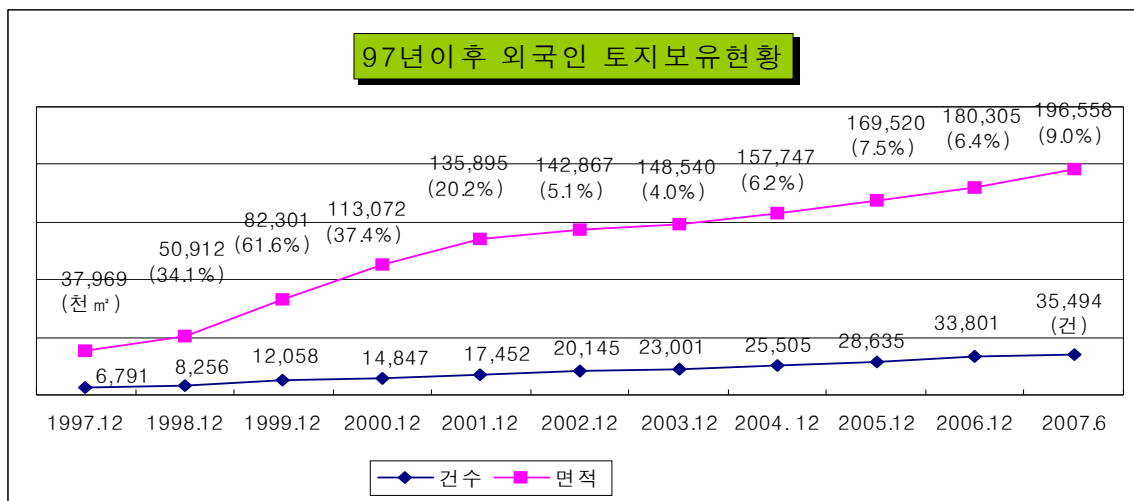
자료 : 한국은행 속보 자료.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

## 2007년 상반기 외국인 토지 보유 현황

- 교포, 기업 수요 증가로 2007년 상반기 중 1,625만㎡ 증가(9%) -

- 2007년 6월 말 외국인이 보유하고 있는 토지는 1억 9,656만㎡(196.5km<sup>2</sup>, 분당 신도시의 9.9배) 1,314억원(공시지가 기준)에 이름.
- 소유 주체별로 보면 교포가 8,975만㎡(45.6%), 합작 법인이 7,821만㎡(39.8%), 순수 외국법인이 2,059만㎡(10.56%)를 보유
- 용도별로는 선산, 노후 활용 등을 위해 보유한 토지가 10,448만㎡(53.2%), 공장용 6,926만㎡(35.2%), 주거용 1,179만㎡(6.0%) 순임.
- 1998년 6월 부동산 시장 개방 이후 외국인 토지 보유는 2000년까지 30% 이상 급증 하였으나, 2002년 이후는 증가세가 다소 둔화되는 가운데 완만한 증가세 유지



- 2007년 상반기에 외국인은 1,792만㎡의 토지를 취득하고, 167만㎡를 처분, 2006년 말 보다 1,625만㎡가 증가(9.0%)
- 소유 주체별로는 교포가 1,256만㎡(70.1%), 합작 법인이 437만㎡(24.4%), 순수 외국법인이 83만㎡(4.6%)를 취득
- 용도별 취득 현황을 살펴보면 선산 등 기타용 1,216만㎡(67.9%), 공장용 67만㎡(26.1%), 상업용 67만㎡(3.7%), 주거용 40만㎡(2.2%) 순임.
- 외국인의 토지 취득은 해외교포의 선산, 노후 활용을 위한 목적과 지자체의 외자 유치 활동 등으로 안정적인 증가세가 당분간 지속될 것으로 전망됨.

## 2007년 하반기 공공 택지 내 주택 공급 계획

- 공공 택지에 13만 6,000호 차질없이 공급 예정 -

- 금년 상반기 중 아파트 분양 실적은 전년 동기 대비 전국이 24.8%, 수도권이 65% 증가한 반면, 주택 건설 인·허가 실적은 전년 동기보다 대부분 지역이 감소
  - 주택 경기의 선행 지표라고 할 수 있는 주택 건설 인·허가 실적이 부진함에 따라 향후 주택 공급이 감소할 것이라는 우려가 제기되고 있음.
  - 이에 건교부는 최근 비교적 안정세를 나타내고 있는 주택가격을 유지하고 향후 주택 가격 상승에 대한 불안감을 해소하기 위해 하반기부터 주택 공급을 차질 없이 추진 하려는 각종 노력을 시도하고 있음.
- 건설교통부 장관은 8월 14일 주공·토공·SH공사·인천경제자유구역청·경기지방공사 등 5개 기관의 사장 등 대표가 참석한 ‘주택건설 상황 점검회의’를 개최하여 수도권 공공 택지에서의 하반기 주택 건설 인·허가 계획을 점검
  - 각 기관에서 계획하고 있는 금년도 수도권 공공택지에서의 주택건설 물량 14만 6,000호를 차질 없이 이행할 것을 특별히 당부하였음.
  - 하반기에 공공 택지에서 주택 공급이 확대되고, 분양가상한제를 회피하기 위한 민간의 조기 공급이 이어지면 수도권은 전체적으로 예년보다 대폭 증가한 30만호(2006년 17만 2,000호)가 건설될 것이라고 전망(건교부 발표).

### 2007년 하반기 중 수도권 공공 택지 주택건설 예정 물량

(단위 : 호)

시행자	사업 지구	주택 건설 인·허가 호수
2007년 합계		145,930
상반기 실적		9,935
하반기 계획	167개 지구	135,995
주택공사	114개 지구	92,833
토지공사	38개 지구	25,457
SH공사	6개 지구	12,775
인천경제청	5개 지구	2,530
기타	4개 지구	2,400

자료 : 건교부.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

## 미국 서브프라임 모기지 사태의 시사점

### ■ 미국 서브프라임 모기지의 성장 배경

- 미국의 서브프라임 모기지(subprime mortgage)는 일정 소득 이하 또는 FICO(Fair Isaac and Company)에 의하여 평가되는 신용 점수(300~850점)가 620점 미만인 차입자에 대한 모기지(mortgage : 주택 담보 대출)로서 대출금리는 프라임 모기지(prime mortgage)에 비해 2~4% 포인트 높고 금리 조건은 변동 금리가 대부분임.
- 미국의 서브프라임 모기지는 1990년대 중반 이후 미국의 부동산 경기 호황과 함께 성장하였음.
  - 서브프라임 모기지가 본격화된 1994년 이후 매년 25% 이상의 급성장세를 보여 왔음.
- 투자자들의 증권화 상품 선호 및 금융기관의 증권화 참여가 증가한 것도 서브프라임 모기지가 증가한 원인임.
  - 모기지의 증권화 비율은 1995년 28.4% 수준에서 2005년 82% 수준으로 증가하였음.
- 서브프라임 모기지가 고수익을 내는 것으로 알려지자 경쟁 우위 확보를 위하여 대출기관들간의 경쟁으로 서류심사 과정의 간소화, 계약금 조건(통상 주택가격의 20%)에 유연성을 부여하는 등 금융기관들이 경쟁적으로 주택 담보 대출을 시행했음.
- 1990년대 후반과 2000년도 초반까지의 저금리 기조로 서브프라임 모기지에 대한 이자 부담이 감소한 것도 서브프라임 모기지 증가 원인의 하나임.

### ■ 서브프라임 모기지 부실의 원인

- 서브프라임 모기지는 대부분(60% 이상) 2년 정도는 낮은 고정 금리를 적용하고 그 이후에는 가산 금리를 포함한 변동 금리로 전환되는 하이브리드(hybrid) ARM(Adjustable Rate Mortgage)식으로 대출이 이루어짐.
  - 따라서 서브프라임 모기지는 차입자의 소득이 충분히 증가하지 못하거나 주택가격이 일정 수준 이상 상승하지 않는다면 3년 이후에는 모기지 금리 상승으로 연체가 증가하여 손실이 발생할 가능성을 내포하고 있음.

- 서브프라임 모기지 사태 원인은 2004년 이후 17차례 정책 금리가 인상되는 상황에서, 2003년이나 2004년에 서브프라임으로 대출받았던 차입자들이 최근 고정금리 적용 기간이 끝나고 변동 금리로 옮겨 가면서 금리 부담이 높아진 것이 주된 원인임.
- 미국은 2003년 말 1%이던 연방기금금리(federal funds rate)를 지속적으로 인상하여 2007년 8월 말 5.25%를 유지하고 있음,

## ■ 국내 주택 정책에 대한 시사점

- 미국 서브프라임 모기지 사태에서 보는 바와 같이 주택금융 시장의 불안이 주택 시장은 물론 국가 경제에 커다란 위기를 초래할 수 있다는 점에 주목해야 함.
- 따라서, 미국의 서브프라임 모기지 사태를 계기로 정부에서 추진한 정책들에 대해 다시 되짚어볼 필요성이 있음.
  - 예를 들어, 주택 시장에 대한 변화를 수도권, 광역시 및 기타 시·도로 구분하여, 지역별로 주택가격 변동 추이를 모니터링하여 지역별로 차별화된 정책적 조정을 하는 것이 필요하다고 하겠음.
  - 최근 일련의 주택 시장 규제 강화와 콜금리 인상에 따른 금융권 금리 인상 등의 상황은 수도권의 경우에는 그 영향이 크지 않게 나타나고 있으나, 지방 주택시장에서는 주택 경기에 악영향을 미치고 있음.
- 현재 우리나라 주택 시장이 주택담보 인정비율(LTV), 총부채 상환비율(DTI) 등 주택 담보 대출 규제의 강화, 주택 관련 세금 부담 증가 및 대출 이자 부담의 증가가 복합적으로 나타날 경우, 미국 서브프라임 모기지 부실과 같은 사태의 발생 가능성을 배제할 수 없음.
  - 따라서, 주택가격의 급격한 하락이 발생하는 지역에서는 처분 조건부 주택 담보 대출의 완화를 검토하여야 하며, 정책 당국에서 현재 검토 중인 변동 금리 담보대출이 자상한제의 조기 도입 등의 조치가 요구됨.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

## 겨울철 계속고용지원제도 도입 필요성과 의의

- 겨울철 작업 중단일에 건설 현장의 근로자를 해고하지 않고 고용 관계를 그대로 유지하면서 임금의 전부 또는 일부를 지급할 경우 사업주가 지급한 임금의 전부 또는 일부를 지원하는 제도임.

### ■ 추진 배경

- 고용보험의 기존 고용유지지원제도와 건설현장 특성의 괴리로 인해 기후적인 원인에 의해 반복되는 건설 현장의 겨울철 작업 중단에 대해 지원하기 곤란함.
  - 현행 고용유지 지원금은 주로 ‘경제상의 이유’에 국한되어 있어 ‘기후적 요인’에 의한 작업 중단을 지원 대상으로 하지 않음.
  - ‘고용유지 조치 기간 동안 고용 조정으로 피보험자를 이직시키지 아니하는 경우’에 고용유지 지원금을 지급하도록 규정하고 있음. 하지만 건설 현장에서는 공정에 따라 인원 규모가 수시로 변하는 특성이 있고 특히, 물이 얼어 옥외 시공이 어려워지는 겨울철에 1인의 감원도 없이 피보험자의 고용을 유지하기는 곤란함.
- 고용유지지원제도에 대한 건설 현장의 미미한 활용 실적 : 전체 산업의 고용보험료 대비 지원금 비율은 평균 60%에 이르나, 건설 현장의 경우 보험료 대비 지원금 비율이 전 사업 10.0%, 고용 안정 사업 0.6%, 직업능력 개발사업 0.2%, 실업급여 15.9%로 나타나고 있어 매우 저조함.
- 설문에 응답한 일반건설업체와 전문건설업체 중 약 4%만이 현행 고용유지지원제도를 활용해본 경험이 있다고 응답함. 일반과 전문 건설업체 모두 ‘이동이 잦은 건설 일용 근로자에게 어울리지 않는 사업이다’(71.6%, 41.6%)라는 응답이 가장 많았음.

### ■ 추진 현황

- 노동부는 2004년부터 검토를 시작해 2007년 상반기의 연구 용역(건설근로자 고용안정 실태 및 정책 방안, 한국건설산업연구원 연구 수행)을 통해 동 제도의 필요성을 인정하여 제도 도입을 추진 중임. 2007년 8월 현재 예산 확보 노력 중에 있음.

### ■ 제도의 내용

- 지원 대상 건설 근로자 : 건설 현장의 기능직 생산 인력을 말함. 기후적 요인에 의한

작업 중단에 따라 영향을 많이 받는 근로자를 대상으로 하는데 실무적으로는 건설 기능인력과 동일한 범주로 하더라도 무방함.

- 지원 대상 건설 사업주 : 건축 현장과 마찬가지로 기후적인 요인에 의해 생산 활동이 중단될 가능성을 지니는 실질적인 건설공사의 사업주를 모두 포괄하도록 범위를 설정함. 이것이 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」의 사업주 범위와 동일함.
- 지원 시기 : 기후적 요인에 의한 작업 중단이 많아지는 1월과 2월로 규정함.
- 신청 시기 : 1월과 2월에 대한 피보험 신고가 마무리되는 3월 말로 함. 피보험 신고를 전제로 본 지원금을 신청하도록 홍보함.
- 지원 요건 : 기후적 요인에 의한 작업 중단일 전후에 3일 또는 5일 간 고용 관계를 계속 유지하고 있는 건설 기능인력에게 최소한 실업급여 수준 이상의 금액을 지불하였어야 함. 하지만 현장의 모든 피보험자와 고용 관계를 유지할 필요는 없음.
  - 기후적 요인 : 기상청 각 지역의 자료를 기초로 판단
  - 고용 관계를 계속 유지하였는지 여부 : 피보험자 신고서로 확인함. 건설 기능인력인지 여부는 평소에 신고하는 근로내역 신고서 또는 전자카드 신고 내용에 기재된 직종과 본 지원금 신청서에 기재된 직종을 모두 파악하여 판단함.
- 지원 수준 : 실업급여 수준(사업주의 추가 지출 없음)

#### ■ 관련 당사자의 기대 효과

- 노동부 : 실업급여와 유사한 비용으로 반복적인 실업률의 상승을 최소화
- 건교부 : 사업주의 인건비 부담을 덜어줌으로써 기능인력 보유 업체에 대한 인센티브 부여 또는 시공 작업팀 제도화(입찰시 작업팀 보유, 시공시 실제 투입 확인) 등 직접 고용 촉진 대책을 추진할 수 있는 기반 마련, 페이퍼 컴퍼니 퇴출, 다단계 하도급 구조 개선, 건설 생산 기반 구축
- 건설 사업주 : 유능한 근로자 보유비용 경감, 근로자 교체에 따른 비용(근로 계약, 사회보험 신고, 안전 교육, 건강 진단, 보호구 지급 등) 절감 및 산재 사고 예방
- 건설 근로자 : 고질적인 겨울철의 반복적 실업에서 벗어남으로써 자신의 고용 안정은 물론 가족의 생계 안정에 기여, 건설 근로자의 이미지 개선



## 9월부터 달라지는 주택공급제도

- 분양가상한제 및 내역 공개, 청약가점제, 재당첨 금지 등 주요 제도 모두 시행 -

■ 시행 시기는 같아도 민간, 공공, 분양 시기에 따라 각기 달리 적용

- 1·11대책의 주요 내용이었던 분양가상한제 전면 확대, 분양가 내역 공개, 청약가점제, 재당첨 금지, 분양권 전매 제한 강화를 담은 「주택법」이 9월 1일 일제히 시행에 들어감.
- 분양가상한제와 재당첨 금지, 분양권 전매 조항은 서로 연계되어 있어 비록 법 시행이 9월 1일부터 이루어지더라도 본격적으로 시장에 판매되는 주택에 적용되기까지는 다소 시간이 소요될 것으로 예상됨.
- 분양가상한제는 경과 조치 규정이 있어, 8월 31일까지 사업 승인을 취득하고 11월 30일까지 분양 승인 신청을 하면 적용 배제, 민간 택지 내 분양가상한제는 빨라야 올 연말에야 분양 모집이 이루어질 것으로 예상됨. 따라서 재당첨 금지나 분양권 전매 제한 기간의 확대 역시 연말쯤 공급되는 주택부터 적용될 것으로 예상됨.
- 그러나 이미 분양가상한제가 적용되는 공공 택지 내 분양 아파트는 9월부터 재당첨 금지 조항과 분양권 전매 제한 기간이 늘어남.

■ 실질적 시행시기 격차로 시장에서는 다소 혼란 예상

- 분양가상한제가 적용되지 않더라도 청약가점제가 적용되면서 하반기 공급 예정인 민간 분양 아파트 청약에도 청약 점수가 당첨에 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 85㎡ 이하의 경우 가점제 75%, 추첨제 25%의 방식으로 공급, 85㎡초과는 우선 채권 입찰제를 적용하되 채권 상한액이 같을 경우 가점제 적용
- 새롭게 개정된 청약제도는 중소형 주택을 첫구매하는 무주택자에게는 비교적 유리한 제도이나 기존에 1주택을 보유한 자가 주택 교체의 목적으로 청약할 경우에는 85㎡ 초과만 사실상 가능해져 과거보다 청약 기회 축소
- 한편 건설업체들의 경우, 분양가 인하에 대한 소비자들의 기대감이 높아 분양가상한제 비적용 상품의 판매에도 어려움이 예상됨.
- 하반기에 민간 분양 아파트는 아직 분양가 상한제가 적용되는 상품이 아님에도 불구하고 ‘9월 1일 분양가상한제 시행’이라는 기대감이 소비자들로 하여금 분양가 인하에

대한 기대감을 갖게 해 가격 저항이 클 것으로 예상됨.

- 주택 담보 대출 금리 인상과 함께 낮은 분양가에 대한 기대감으로 인기 지역을 제외하고는 소비자들이 구매 시기를 지연할 가능성이 커 분양에 차질이 우려됨.

### 9월 1일 이후 달라지는 주택공급제도

분양가		입주자 저축제도	
기존	변경	기존	변경
공공 택지 내에서만 분양가상한제 및 채권입찰제 시행	전국 모든 택지에 한해 분양가상한제와 채권입찰제 확대 적용	추첨제	(전용 85㎡ 이하 주택) 가점제 75% : 추첨제 25% (전용 85㎡ 초과 주택) 가점제 50% : 추첨제 50%
전매 제한	수도권 85㎡ 초과 주택에 한해서만 최장 5년에서 7년 으로 강화 비투기과열지구 6월 추가	유주택자 1순위 인정	(전용 85㎡ 이하 주택) 1주택 소 유한 경우 : 1순위 청약 자격 배 제, 2순위 이하 인정 2주택 이상인 경우 : 1순위 청 약 자격 배제, 2순위 이하는 인 정하되 감점제 적용(보유 호수별 5점씩 감점) (전용 85㎡ 초과 주택) 1주택자 보유자만 1순위 인정
재당첨 금지	수도권 5~10년 비수도권 3~5년	채권매입 예정액의 상한액 하향 조정(90%→80%)	
2007년 9월 1일 시행 - 8. 31까지 사업 승인 신청, 11. 30까지 분양 승인 신청시 적용 배제		2007년 9월 1일 입주자 모집 공고분부터 적용	

### 분양권 전매 제한 기간 강화

유 형			현 행		개 정	
수도권	공공	85㎡ 이하	(전 지역)	10년	전지역	10년
		85㎡ 초과	(전 지역)	5년	전지역	7년
	민간	85㎡ 이하	(투기과열지구)	3년	전지역	7년
		85㎡ 초과	(투기과열지구)	3년	전지역	5년
지방	공공	85㎡ 이하	(전 지역)	5년	전지역	5년
		85㎡ 초과	(전 지역)	3년	전지역	3년
	민간	전 평형	(투기과열지구) 충청권	3년	(투기과열지구) 충청권	3년
			기타 지방	1년	기타 지방	1년
			(비투기과열지구)	없음	(비투기과열지구)	6개월

■ 9월 1일부터 분양가상한제에 적용될 기본형 건축비 고시(2007. 8. 8)

- 분양가상한제에 적용될 기본형 건축비가 드디어 고시됨. 이는 지난 7월 24일 공청회에 상정되었던 내용들이 대부분 그대로 확정된 것임.
  - 그동안 규모에 따라 이원화되어 있던 소형 주택과 중대형 주택의 기본형 건축비가 하나로 통합
  - 지하주차장 건설비가 가산비 항목에서 기본형 건축비의 지하 건축비 항목으로 조정
  - 현행 20층까지 4단계로 분류되어 있는 기본형 건축비가 30층까지 5단계로 세분화
  - 주상복합 건축에 적용되는 철골철근콘크리트 구조(SRC) 추가
  - 친환경 건축물예비인증제도(지상층 기본형 건축비의 3%), 소비자만족도지수(2%)를 주택성능등급제도로 통합, 가산비율 기준(주택 성능 등급 4%, 소비자만족도지수 1%) 조정
  - 초고층 아파트의 추가 비용은 50층 이상 또는 150m 이상인 초고층 아파트 건설에 대하여 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 추가되는 실제 비용을 가산비로 인정
- 분양 시점에 기본 선택 품목과 개별 선택 품목을 분리하여 건축비를 제시하는 마이너스 옵션제 본격 시행
  - 기본 선택 품목에는 문, 바닥, 벽, 천장, 욕실, 주방, 조명 기구 등이 포함
  - 선택 품목은 지상 건축비의 15% 범위를 초과할 수 없으며 추가 선택 품목은 발코니 확장만 가능(만약 사업 시행자가 건축 공정이 60% 이상 진행된 이후 입주자를 모집(사실상 후분양)하면 마이너스옵션제를 시행하지 않아도 됨).
- 대형 평형의 경우 마이너스옵션제 시행으로 분양가가 크게 낮아질 것으로 예상되나 소형 평형의 경우 마이너스옵션제 시행에 따른 분양가 인하 효과보다 추후 입주자가 설치해야 하는 부담이 더 높아 다소 불리할 것으로 예상됨.
  - 분양가격 인하로 취득등록세 부담은 완화될 것으로 예상되나, 추후 매각시 6억원 초과 주택은 실제 취득 가격이 분양가상한제로 시세보다 낮았던 이점이 양도세에서는 높은 양도 차익으로 잡혀 오히려 높은 세 부담을 야기시킬 것으로 예상됨.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

## 적격심사 경영상태 평가시 신용등급 활용의 문제점 및 개선 방안

- 2007년 7월 1일부터 추정 가격 100억원 이상 공사의 경영상태 평가를 신용평가등급으로 일원화함에 따라 신용평가에서 A등급을 받은 극소수 업체에 공사가 집중되는 수주 독점화 현상을 초래할 가능성이 높아짐.
- 현재 300억원 미만 100억원 이상 공사를 주로 하는 조달청 3~4등급 업체들의 경우 기존의 재무비율 평가 결과와는 달리 일부 극소수 업체만이 A등급을 받을 수 있음.
- 이러한 상황에서 공동도급으로 보완이 가능한 실적과는 달리 경영상태 평가는 공동도급을 통한 보완이 불가능하여 공공공사 수주 여부에 결정적인 변수로 작용함.

### ■ 중소 건설업체 신용등급평가의 현황 및 문제점

- 현재 “비외감 법인”이 대부분인 조달청 3~4등급 업체(3등급 업체 70.9%, 4등급 업체 92.9%)의 경우 원천적으로 최고 등급인 트리플 A(AAA)를 취득할 수 없음.
- 우리나라 6개 신용평가 기관들<sup>1)</sup>은 정책적으로 외부 감사를 받지 않는 자산 규모 70억원 미만 기업(이하 비외감 기업)과 소기업의 경우 신용평가 항목에 대한 점수가 아무리 좋아도 최고 등급인 트리플 A(AAA)를 주지 않고 있음.
- 따라서 업종을 불문하고 비외감 기업이 받을 수 있는 신용평가 최고 등급은 더블 A(AA)이며, 이도 전체 업체의 5%에 불과함
- 또한, 기업의 규모가 작을수록 평가 비중이 높은 비재무 정보의 경우 중소기업이 충족시키기 어려운 항목들로 구성되어 있음.
- 재무 항목의 경우 ‘안정성’을 제외한 나머지 측면에서는 3~4등급 업체들의 재무비율이 1~2등급 업체들에 비해 양호하지만, 계량 비재무 항목(영업 연수, 종업원 수, 기술자 수 등)이나 비계량 비재무 항목(산업 위험, 영업 위험, 경영 위험) 모두 중소기업일수록 원천적으로 불리할 수밖에 없음.
- 이와 같은 원인들로 인해 주로 비외감 기업들로 구성된 조달청 3~4등급 업체들의 신용등급은 전반적으로 낮을 수밖에 없는 실정임.

1) 6개 신용평가기관들은 다음과 같음. 한국신용정보, 한국기업평가, 서울신용평가정보, 한국기업데이터, 한국신용평가정보(한국신용평가 자회사), 디엔비코리아(한국신용정보 자회사).

- 한편, 공공공사 수주에 있어서 신용등급의 중요성이 부각됨에 따라 업체들의 신용평가가 shopping 현상이 발생하는가 하면 평가자의 우월적 지위를 남용한 ‘신용정보 서비스 끼워팔기’ 등 중소 건설업체의 부담을 가중시키는 부작용이 발생함.

## ■ 개선 방안

- 건설업의 사전 능력 평가 시스템 중 특히 프로젝트 차원의 평가 시스템은 재무적 평가에 중점을 두는 기업 차원(firm level)에서 이루어지는 연간 평가 시스템과는 달리 시공성에 기초하여 공사의 성공적인 수행에 초점을 맞추는 것이 일반적임.<sup>2)</sup>
  - 프로젝트 차원에서 사업수행능력을 평가하는 적격심사에서 경영상태에 대한 심사는 프로젝트 수행에 적합한 재무 능력을 갖추고 있는지 여부만을 평가하는 데 초점이 맞춰져야 할 것임.
- 이러한 기본 취지에 따라 현행 신용등급에 의한 경영평가는 ① 300억원 이상 PQ 대상 공사에서도와 같이 통과/탈락(Pass/Fail) 방식으로 전환하든가(제1안) 그것이 어렵다면 ② 신용평가등급에 대한 배점 한도(만점)를 하향 조정하는 방안(제2안)으로 개선할 것이 요망됨.
- 제1안인 통과/탈락(Pass/Fail) 방식으로 전환하는 경우 심사를 통과하는 신용등급의 기준은 비외감 기업의 평균 신용등급 수준인 ‘더블 B(BB)’ 정도가 적합할 것으로 사료됨.
  - 각 기업의 신용평가 등급에 대한 신용평가기관들의 정의에 따르면 더블 B(BB)는 장래의 안정성 면에는 투기적 요소가 내포되어 있기는 하나 현재 전반적인 채무 상환 능력에 당면 문제가 없는 상태를 의미함.
  - 부도에 대한 리스크에 민감한 일반건설업체들조차도 현재 협력업체들의 경영상태 평가시 신용등급이 더블 B(BB) 이상이면 통과하는 것으로 하고 있음.
- 제2안인 신용평가등급에 대한 배점 한도(만점)를 하향 조정하는 방안은 다시 [2-1안] 300억원 미만 100억원 이상 전체 공사의 신용등급 배점 한도를 A-로 일괄 하향 조정하는 방안과 [2-2안] 만점 기준을 300억원 미만 200억원 이상 공사의 경우 A-등급으로, 200억원 미만 100억원 이상 공사의 경우에는 BBB+로 하향 조정하는 방안으로 구분해볼 수 있음.

2) J.S. Russell, Constructor Prequalification—Choosing Best Constructor and Avoiding Constructor Failure—, New York: ASCE Press, 1996, pp. 28~29

- [2-1안]의 경우 신용평가를 받지 않은 3~4등급 업체들이 현재 신용평가를 받은 업체들과 동일한 비율로 평가된다고 가정할 때 3~4등급 업체 전체 중 A-등급 이상을 받는 업체는 18.5%<sup>3)</sup>에 불과함. 특히 4등급 업체 중 만점 업체는 9.4%에 불과함.

#### A- 일괄 조정 시 만점업체 비율 변화

구분	만점 업체 비율	
	재무 비율에 의한 비율	만점 A- 하향 조정시 신용평가등급에 의한 비율
3등급 업체	84%	25.5%
4등급 업체	83.3%	9.4%
전체	-	18.5%

주 : 재무 비율에 의한 만점 업체 비율은 대한건설협회 내부 자료에 근거한 것임.

- 따라서 전술한 신용등급 평가 관행과 여타 등급 업체와의 형평성을 고려할 때, 공사 규모별로 각 공사를 주로 수행하는 등급의 업체들이 만점을 받을 수 있는 신용등급을 [2-2안]과 같이 차별화할 필요가 있음.
- [2-2안]의 경우 조달청 유자격자명부에 등록된 전체 3~4등급 업체들이 현재와 유사한 수준으로 신용등급이 평가된다고 가정하면 3등급 업체는 [2-1]안과 동일하게 25.5%, 4등급 업체는 [2-1안]보다 12%p가 증가한 21.4%가 만점을 받는 것으로 추산됨.

#### 3, 4등급 업체별 만점 기준 차별 적용시 만점 업체 비율 변화

구분	만점업체 비율			
	재무비율에 의한 평가	[2-1안] (A- 일괄 조정시)	[2-2안] (A-/BBB+ 구분 조정시)	증가율
3군 업체	84%	25.5%	25.5%	0.0%
4군 업체	83.3%	9.4%	21.4%	12.0%p
전체	-	18.5%	23.7%	5.2%p

- 제안된 개선안과 같이 만점 기준을 낮춘다 하더라도 3~4등급 업체 중 만점 업체는 전체적으로 20% 내외에 불과하여 업체간의 변별력도 유지될 뿐 아니라 수주 독점화 현상의 방지도 가능할 것임.

김민형(연구위원-mhkim@cerik.re.kr)

3) 신용평가를 받은 3, 4등급 업체 총 616개사(349개사+267개사) 중 A-등급 이상을 받은 업체는 114개사(89개사+25개사)이므로 이 경우 3, 4등급 업체 중 A-를 받는 업체의 비율은 18.5%가 됨. 이하 동일한 방식으로 계산.

## 우리나라 외환 보유액 추이

- 미국의 서브프라임 모기지(subprime mortgage) 위기로 투자자가 안전 자산을 선호하는 경향이 높아져 엔화의 수요가 증가하거나, 일본의 금리 수준과 기타 나라와의 금리 차이가 축소되면(예를 들어, 미국이 정책 금리를 인하하고 일본이 정책 금리를 인상하면), 「엔캐리트레이드(Yen Carry Trade)」가 청산될 가능성이 있음(「엔캐리트레이드」에 대해서는 제134호 정보마당 참조).
- 만약 「엔캐리트레이드」의 청산이 가속화되면 우리나라에 투자된 외국 자본이 국내 시장에서 빠져나가 위기가 올 수 있다는 주장을 일부에서 제기하였음.
- 본고에서는 IMF 외환위기 이후 우리나라의 외환 보유액 추이와 주요국의 외환 보유액에 대해서 살펴보기로 함.

### ■ 외환 보유액이란

- 외환 보유액이란 한나라의 대외 채무를 갚을 수 있는 능력을 재는 척도로서 통화 당국이 갖고 있는 달러·유로·엔 등 외화로 표시한 외환 채권의 합과 금, IMF 특별인출권인 SDR 및 IMF로부터 수시로 인출이 가능한 자산의 합계로 추계됨.
- 국제수지 흑자가 계속되면 외국으로 흘러 나가는 외환보다 흘러 들어오는 외환이 더 많게 되기 때문에 한 나라의 외환 보유액은 증가함.
  - 우리나라의 경우 통화 당국은 중앙은행인 한국은행과 정부의 외국환평형기금을 의미함.
- 외국환평형기금이란 자국 통화 가치의 안정을 도모하고 투기적인 외화 유출입에 따른 외환시장의 혼란을 방지하기 위하여 정부가 직접 또는 간접으로 외환시장에 개입하여 외화를 매매하기 위하여 조성된 기금임.
- 외국환평형기금의 재원은 외국환평형기금채권(외평채)을 발행하여 마련하는데, 원화와 외화 표시 2가지로 발행됨.
  - 외화 표시 외국환평형기금채권은 달러화 표시로 발행되는 유일한 국채로 우리나라 국가 신인도를 나타내는 지표 역할을 함.

## ■ IMF 외환위기 이후 외환 보유액 추이

- 2007년 7월 말 현재 우리나라의 외환 보유액은 2,548억 4,000만 달러로 전월 말(2,507억 달러)에 비해 41억 4,000만 달러 증가하였음.
- 올 7월에 외환 보유액이 증가한 것은 미 달러화 약세로 유로화 등 기타 통화 표시 자산의 미 달러화 환산액이 증가한 데다 보유 외환 운용 수익도 늘어났기 때문임.
- 2007년 7월 말 현재 외환 보유액 2,548억 4,000만 달러는 유가증권 2,129억 7,000만 달러(83.6%), 예치금 414억 3,000만 달러(16.3%), IMF 포지션 3억 1,000만 달러(0.1%), SDR 6,000만 달러(0.02%), 금 7,000만 달러(0.03%)로 구성됨.
- 1997년 말 우리나라 외환 보유액은 204억 달러이고, 한때 30억 달러 수준으로 떨어진 적도 있음.
- 1997년 말 204억 달러 수준이던 외환 보유액이 2005년 2,000억 달러 수준을 넘어섰고, 이후 계속 증가하여 2006년 말에는 2,389억 달러에 달하고 있음.

### IMF 외환위기 이후 외환 보유액 추이

(단위 : 억 달러)

구분	1997년 말	1998년 말	2004년 말	2005년 말	2006년 말	2007년 6월 말	2007년 7월 말
외환보유액 합계	204.1	520.4	1,990.7	2,103.9	2,389.6	2,507.0	2,548.4
외환 <sup>1)</sup>	197.1	519.6	1,981.8	2,099.7	2,383.9	2,499.2	2,174.0
IMF포지션	6.0	-	7.9	3.1	4.4	3.4	3.1
SDR	0.6	0.1	0.3	0.4	0.5	0.6	0.6
금	0.4	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7

주 : 1) 예치금 및 국제, 정부기관채, 국제기구채 금융채, 자산유동화증권(MBS, ABS) 등.

## ■ 각국의 외환 보유액 현황

- 외환 보유액이 가장 많은 나라는 중국으로 2007년 6월말 현재 1조 3,326억 달러이고, 그 다음이 일본으로 9,136억 달러, 러시아가 4,058억 달러, 대만이 2,661억 달러이고 우리나라가 제5위의 외환 보유국임.

### 주요국의 외환 보유액 동향(2007. 6월 말 현재)

(단위 : 억 달러)

구분	중국	인도	일본	브라질	러시아	싱가포르	대만	홍콩	한국	독일
외환 보유액	13,326	2,135	9,136	1,471	4,058	1,441	2,661	1,363	2,507	1,146

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)



## 한국의 초고속도로, 스마트하이웨이

경부고속도로가 개통된 지 46년 만인 2016년도에는 한국에 세계 최초로 160km/h의 초고속도로인 스마트하이웨이가 등장하게 된다. 고속도로 기술과 정보(IT) 기술, 그리고 자동차 기술이 융합되어 탄생하는 전혀 새로운 개념의 스마트하이웨이는 8월 2일 과학기술자문위원회를 통과함으로써 실현 가능하게 되었다.

일부에서는 한국의 스마트하이웨이를 독일의 아우토반과 비교하기도 한다. 그러나 아우토반이 독일의 자동차산업 발전을 위해 건설된 반면, 한국의 스마트하이웨이는 이와 다른 두 가지 목적에서 추진되고 있다. 첫째 한국의 스마트하이웨이는 자동차산업이 아닌 고속도로의 성능 혁신을 가져온다. 스마트하이웨이는 100km/h인 6차선 고속도로보다 160km/h인 3차선 고속도로가 도로교통 분담률이 훨씬 높다는 발상의 전환에서 시작되었다. 둘째 스마트하이웨이는 한국의 고속도로건설을 글로벌 브랜드화하기 위한 상품화 전략을 담고 있다. 시험선 구간 건설을 통해 검증된 한국의 초고속도로 건설 기술을 세계 도로 건설시장에 한국 건설의 대표 브랜드로 내놓겠다는 정부의 전략이 담겨져 있다.

우리나라의 도로 교통 중 고속도로는 연장 길이로는 10% 미만이지만, 교통수송 분담률은 약 40%에 이른다. 지방 도로가 연장 길이로는 45%지만 분담률은 21% 이하인 것과 비교할 때, 고속도로는 지방도에 비해 8.5배의 생산성을 가졌다고 볼 수 있다. 다시 말해 수송 분담률은 속도와 정비례한다.

현재 국내 도로의 최고 속도는 110km/h이지만, 중국은 이미 120km/h를 넘긴 지 오래다. 또 경부고속도로 개통 당시 국산 승용차의 최고 속도는 160km/h였지만 현재는 240km/h다. 과거보다 자동차 속도가 늘어난 만큼 고속도로의 허용 주행 속도도 높아질 수 있는 여력이 충분하다. 더구나 스마트하이웨이 시범 구간이 끝나는 2016년도에는 국산 승용차의 속도가 280km/h까지도 가능할 것이다.

일본은 차세대 고속도로 개념으로 자기부상판을 이용한 460km의 도로 기술 개발을 구상하고 있다. 지금 우리 앞에는 아시아 끝인 터키까지 연결되는 아시아안하이웨이 도로시장이 놓여 있다. 지구 반바퀴가 넘는 도로 건설시장에서 한국의 도로기술이 주도적인 역할을 하기 위해서도 스마트하이웨이의 기술 개발 속도는 더 높아져야 한다.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)