

제149호 (2007. 11. 16)

- 경제 : **2007년 9월** 건설 수주 동향
2007년 9월 주택 건설 실적
 - 이슈 : **2008년** 건설 수주 전망
2008년 주택 및 부동산 시장 전망
 - 정책 : 개발사업 관련 기반시설 무상 귀속양도 개선 방안
 - 경영 : 나이지리아 '**VISION 2020**'
 - 정보 : 우리나라의 장래 가구 추계
 - 논단 : 해외 건설시장의 경쟁자는?
-

2007년 9월 건설 수주 동향

- 2007년 9월 건설 수주는 민간부문이 예년에 비해 양호했으나 작년 기저효과로 소폭 (1.4%) 감소하고, 공공부문도 작년 기저효과로 23.5% 감소한 결과, 전체적으로 전년 동월비 7.4% 감소한 10조 5,003억원을 기록함.

2007년 9월 건설 수주 동향

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

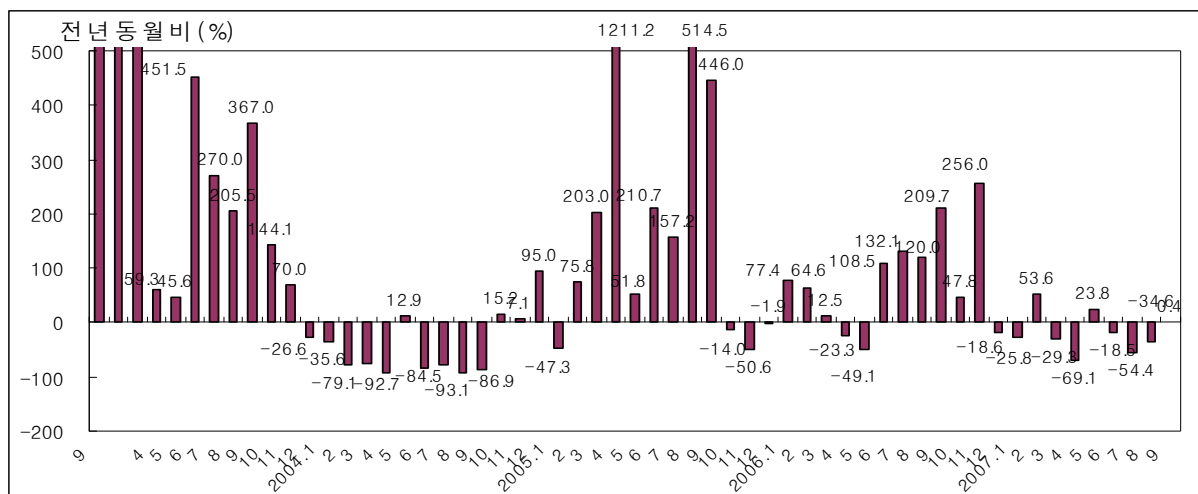
구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 9월	10,500.3	2,340.4	1,273.1	1,067.3	8,159.9	1,149.5	7,010.4	2,422.6	8,077.6	5,942.6	2,135.1
증감률	-7.4	-23.5	-29.4	-15.0	-1.4	201.0	-11.2	10.9	-11.7	-13.9	-5.0
2007년 1~9월	82,236.9	21,053.5	13,902.8	7,150.7	61,183.4	9,546.6	51,636.8	23,449.4	58,787.5	37,228.3	21,559.1
증감률	14.1	17.0	20.6	10.6	13.2	89.9	5.3	41.6	5.9	2.2	13.1

자료 : 대한건설협회.

- 공공부문은 주거용 수주가 전년 동월비 11.6% 증가했으나, 공공 토목과 비주거용 수주가 예년에 비해 다소 부진한 결과, 전체적으로는 전년 동월 대비 23.5% 감소한 2조 3,404억원을 기록함.
 - 세부적으로 살펴보면 공공 토목 수주는 예년에 비해 다소 부족했는데, 특히 작년 9월 공공 토목 수주가 호조를 이룬 기저효과가 더해져 전년 동월 대비 29.4% 감소함.
 - 공공 건축은 주거용 수주가 전년 동월비 11.6% 증가했지만, 비주거용 수주가 예년에 비해 다소 부진했는데 작년 기저효과까지 더해져 전년 동월비 34.0%나 감소함으로 써 전체적으로는 전년 동월비 15.0% 감소함.
- 민간부문은 토목 수주의 호조에도 불구하고, 민간 수주의 대부분을 차지하는 건축 수주가 작년 기저효과로 11.2% 감소하여 전체적으로는 전년 동월 대비 1.4% 감소한 8조1,599억원을 기록함.
 - 민간 토목은 계속된 민자사업의 호조로 전년 동월 대비 201.0% 증가했는데, 201.0%라는 수치는 작년 기저효과가 반영된 수치로, 수주 금액 자체는 올 3월 이후 호조세를 이어가고 있는 월별 수주 금액과 비슷한 수준임.

- 민간 건축은 주거용 건축이 재개발 수주 호조로 2005년 이전에 비해 호조를 보였으나, 작년 9월 재개발 수주가 매우 급증한 기저효과로 인해 전년 동월비 16.0% 감소하고, 비주거용 건축이 전년 동월비 9.1% 증가함. 그 결과, 민간 건축 전체로는 전년 동월비 11.2% 감소함.
- 9월 재개발 수주가 호조를 보인 것은 9월 이전 사업 승인을 득한 물량이 수주로 인식된 결과로 판단됨.
- 9월 수주 금액이 전년 동월 대비 7.4% 감소함으로써 지난 1~9월 동안 건설 수주는 전년 동기비 14.1% 증가를 기록해 지난 8월까지의 18.1% 증가보다는 증가율이 둔화됨. 작년 건설 수주가 상저하고 현상을 기록했음과 분양가상한제 시행으로 향후 주택수주 여건이 좋지 않음을 감안할 때 향후 건설 수주 증가세는 계속해 둔화될 것으로 보임.
- 9월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주가 호조를 이뤄 전년 동월비 4.0% 증가하고, 재건축 수주는 51.8% 감소해 전체적으로 전년 동월 대비 0.4% 증가함.
- 재개발 수주는 작년 9월 재개발 수주가 매우 호조를 이뤘음에도 불구하고, 올 9월 이전 사업 승인을 통해 분양가상한제를 회피하고자 하는 물량이 계속 증가해 전년 동월비 4.0% 증가함. 수주 금액으로는 2조 1,800여억원을 기록함.
- 재건축 수주는 전년 동월비 51.8%나 감소했는데, 수주 금액도 올 들어 가장 저조한 680여억원에 머물러 부진이 심각함.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



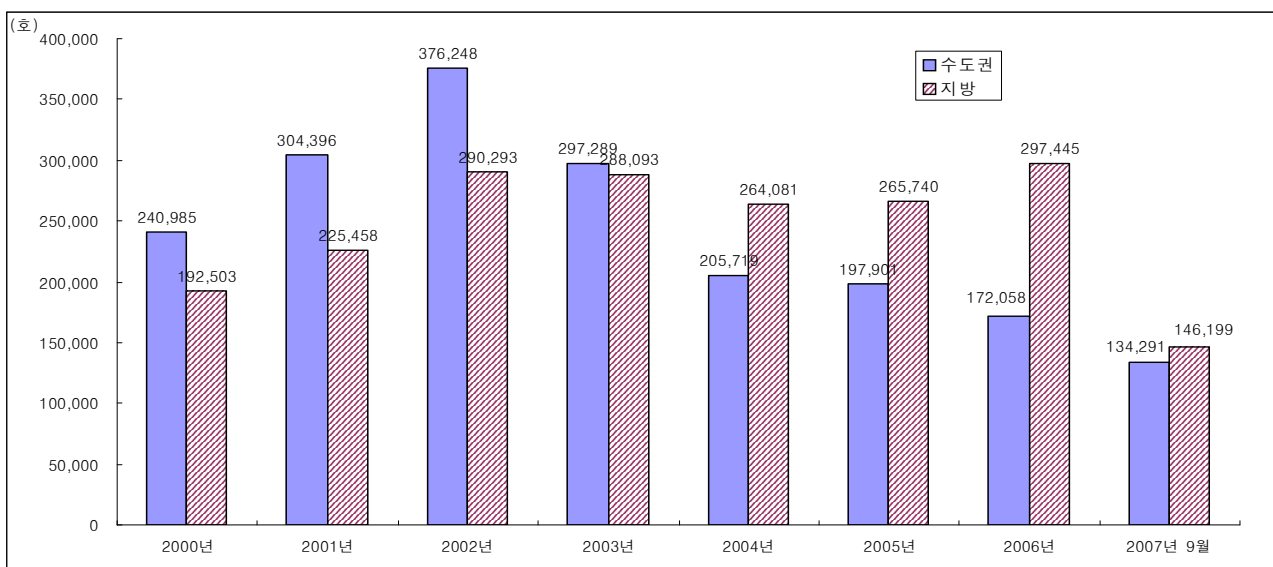
이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

2007년 9월 주택 건설 실적

- 분양가상한제 회피를 위한 조기 사업승인 현상은 수도권에 한정 -

- 2007년 주택건설 사업승인 실적은 상반기에 13만 431호로 전년 대비 28.1% 감소한 실적을 나타냈으나 3/4분기 분양가상한제를 피하기 위한 조기 사업 승인이 이루어지면서 9월 말 현재 28만호로 3개월 만에 15만호 이상이 증가하였음.
- 수도권은 총 13만 4,000호로 전년 동기 대비 41.1% 증가하였으며, 서울 지역도 재개발 사업의 조기 추진으로 전년 대비 64.2% 증가하였음.
- 경제자유구역 개발 등으로 개발 호재가 풍부한 인천도 전년 동기 대비 148%로 사업 승인 실적이 크게 증가하였으며 경기도도 20% 증가하였음.
- 그러나 지방은 분양가상한제 시행에도 불구하고 9월 말 현재 주택건설 사업 승인 실적이 14만 6,000호로 전년 동기 대비 30% 감소하였음.
- 2007년도 주택건설 사업승인 실적의 특징은 아파트 공급 비중이 감소하고 있다는 것임.
- 2005년 아파트 공급 비중이 전체 주택건설 실적의 90%에 육박하였으나 이후 점차 하락하여 2007년 9월 현재 79.3%로 낮아짐.

수도권 및 지방의 주택건설 사업승인 실적(2000~2007. 9)



자료 : 건교부.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

2008년 건설 수주 전망

- 2008년 건설 수주는 분양가상한제 시행으로 민간 택지 내 주택 수주 물량이 감소함에도 불구하고, 행복도시 등의 국토 균형 개발 사업 발주 물량 증가, 2기 신도시 발주 물량 증가 등의 영향으로 올해 대비 1.5% 증가한 108.3조원을 기록할 전망
- 내년에는 전반적으로 건설 수주 감소 요인보다는 증가 요인이 더 많음. 정권 교체에 따라 국토균형 개발사업에 일부 변동 가능성이 있지만 건설 수주가 증가할 가능성이 큼.
 - 1.5% 증가라는 전망치는 건설 수주의 가장 큰 증가 요인인 국토균형 개발사업이 정권 교체에 따라 일부 변동 가능하다는 것을 감안해 보수적으로 전망한 수치임.
 - 내년 건설 수주는 국토균형 개발사업 본격 발주 시작, 2기 신도시 발주, 연말 턴키/최저가 발주 내년 이연 등의 증가 요인이 있는 반면, 분양가상한제 시행으로 인한 민간택지 공급 주택 수주 물량 감소, BTL 고시규모 감소 등의 감소 요인이 있음.

건설 수주 변동 요인과 영향

주요 변동 요인		2008년 건설 수주에 미치는 영향	
대규모 개발사업 본격 착공	2008년 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토균형 개발사업과 민간합동 지역 개발사업 등 본격 착공	2007년 대비 2008년 행복도시 발주금액이 1.14조원 증액되는 것을 포함해 2008년 수주 3조~4조원 내외 증가 가능(단, 차기 정권에서의 변동 가능성 일부 존재)	증가 요인 ↗
분양가상한제 시행에 따른 민간택지 내 주택공급 감소	분양가상한제 시행으로 민간택지 내 주택공급 15% 내외 감소 가능	주택공급의 50% 이상을 차지하는 민간택지 내 주택 공급의 약15% 내외 감소로 인한 수주 감소 효과 발생	감소 요인 ↘
2기 신도시 본격 시작	2008년 3.6만호, 2009년 9.6만호 분양 계획(단, 분양계획 일부 변동가능성 존재)	2008년 분양 물량과 더불어 2009년 분양물량의 일정 부분도 하반기 수주로 인식될 전망이어서 민간택지 내 주택공급 감소로 인한 수주 감소분을 일정 수준 만회	증가 요인 ↗
정부 건설부문 예산 증가	정부 건설부문 예산 9%(4.7조원) 증가	완성공사 위주 투자 방침으로 인해 정부 건설부문 예산 증가가 신규 발주 증가를 가져오지 않을 전망	(건설 기성 및 건설투자 증가 요인) -
BTL사업 고시 규모 축소	BTL 고시금액 4.9조원 감소	2008년 BTL고시금액은 급감했으나, 2007년 급증한 BTL고시금액이 추진 일정상 2008년 수주로 인식될 수 있어 BTL고시 축소 금액보다는 적은 수준에서 감소 전망	감소 요인 ↘
연말 공공발주 내년으로 일부 이연	올해 연말 턴키 및 최저가 발주 물량이 감사원 감사, 10월 「국계법」 하위법령 개정, 저가심의 기준 개선 등의 영향으로 내년으로 발주 물량 일부 이연	올해 대비 공공수주 물량의 일부 증가 요인으로 작용 전망	증가 요인 ↗

- 부문 및 공종별 2008년 수주 전망 결과는 다음과 같음.
 - 공공부문 : 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토 균형 개발 사업의 발주 물량 증가와 2기 신도시 발주, 올 연말 턴키/최저가 발주 내년 이연 등에 힘입어 2007년 대비 9.4% 증가한 34조 9,000억원을 기록할 전망
 - 민간부문 : 분양가상한제 시행에 따른 민간택지 내 주택 수주 물량 감소, BTL 고시 규모 감소 등의 감소 요인과 비주거용 건축 수주 증가, 2기 신도시내 민간 주택 수주 등의 증가 요인을 종합적으로 고려할 때 2007년 대비 1.9% 감소 전망
 - 토목 : 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토균형 개발사업과 2기 신도시의 부지조성공사, 도로 등의 발주로 인한 증가 요인과 BTL 고시규모 감소로 인한 수주 감소 요인을 종합적으로 고려할 때 2007년 대비 3.9% 증가 전망
 - 주거용 건축 : 분양가상한제 시행에 따른 민간택지 내 주택 수주 감소와 2기 신도시 발주로 인한 증가 요인을 종합적으로 고려할 때 금년 대비 2.4% 감소하여 올해(전년대비 14.8% 감소 전망)에 이어 2년 연속 감소 전망
 - 비주거용 건축 : 국내 경기 활성화에 따른 공장, 상업용 건축 수주 증가로 올해(10.8% 증가 전망)에 이어 내년에도 4.8% 증가 전망

2008년 건설 수주 전망

구 분	2005	2006			2007(e)			2008(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	31.8	11.9	17.7	29.5	14.3	17.7	31.9	13.8	21.2	34.9
민간	67.6	33.2	44.6	77.8	41.6	33.2	74.8	35.8	37.6	73.4
토목	30.4	11.2	17.1	28.4	16.2	16.7	32.9	14.1	20.1	34.2
건축	69.0	33.8	45.1	78.9	39.7	34.1	73.8	35.5	38.6	74.1
주거	43.0	21.5	31.7	53.3	25.6	19.8	45.4	21.4	22.9	44.3
비주거	26.0	12.3	13.4	25.7	14.1	14.3	28.4	14.1	15.7	29.8
계	99.4	45.1	62.2	107.3	55.9	50.8	106.7	49.6	58.8	108.3
증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	-5.7	-17.6	1.3	-7.2	20.5	0.0	8.2	-3.6	19.9	9.4
민간	11.1	-6.9	39.9	15.2	25.2	-25.6	-3.9	-14.0	13.3	-1.9
토목	-5.7	-26.1	13.0	-6.6	43.6	-2.3	15.9	-13.0	20.2	3.9
건축	10.6	-2.9	32.2	14.4	17.4	-24.4	-6.5	-10.7	13.3	0.4
주거	20.6	-0.8	49.0	23.9	18.9	-37.6	-14.8	-16.5	15.9	-2.4
비주거	-2.6	-6.5	4.2	-1.2	14.9	7.0	10.8	-0.2	9.8	4.8
계	5.1	-10.0	26.3	8.0	24.0	-18.3	-0.6	-11.3	15.6	1.5

주 : 2007년 하반기 및 2008년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

이흥일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

2008년 주택 및 부동산 시장 전망

- 2007년 침체 분위기가 2008년에도 이어질 전망 -

■ 거시경제 전망과 부동산 정책 변화

- 부동산 수요는 외환위기 이후 일반 경기와 매우 밀접하게 연관성을 나타내고 있으나 2006년 이후 일반경기 변동과 분리(decoupling)되는 현상이 나타나고 있음.
 - 내년 국내 경제성장률이 올해보다 높아지더라도 주택 경기에 직접적인 영향을 미치지 못할 것으로 예상됨.
- 2008년은 새 정부 출범으로 각종 정책 변화의 가능성이 매우 높은 시기임. 그러나 새 정부 출범에도 불구하고 2008년 부동산 부문의 정책 변화는 가시화되기 어려울 것으로 예상됨.
 - 현재의 정책 기조를 변경하기 위해서는 다수의 법률 개정이 요구되나 내년 5월 국회의원 선거가 예정되어 있어 상반기 내 법률 개정을 위한 의견수렴 가능성이 낮음.
 - 대부분의 제도(분양가상한제, 재건축 초과이익 환수 등)들이 시행된 지 얼마 지나지 않아 구체적인 법 적용의 부작용을 도출하기 어려워 법 개정의 논리적 근거를 마련하기 어려울 것임.
 - 또한 현재의 부동산 관련 규제는 다수의 법률이 연계되어 있어 부분적인 개정보다는 큰 틀에서의 조정이 필요하므로 단기간 내 변경하기에는 제한이 있음. 따라서 내년에 부동산 정책의 변화가 가시화되기는 어려울 것으로 전망됨.
 - 다만 내년 상반기 지방을 중심으로 한 부동산 경기의 침체가 실물경기에 영향을 미칠 만큼 심각해질 경우 오히려 부동산 정책은 부분적으로나마 수정 가능성이 높음.

■ 토지 시장

- 전반적인 주택 경기의 침체로 주택 건설용 토지 수요가 감소하면서 토지에 대한 수요가 감소할 것으로 예상됨.
 - 2008년에 추가적인 지역개발 사업의 착공이나, 발표의 가능성은 없어 2007년에 토지 가격의 상승 요인이었던 개발 호재는 크게 감소할 전망이다.
 - 주택경기 위축에 따른 택지 수요가 급감하면서 개발 가능 지역의 토지 가격도 안정세가 예상됨.

- 2007년 대규모 토지 보상금은 대토 보상, 주식시장 호황에 따라 토지로의 재유입 가능성이 크게 축소되었음. 다만 상업용 오피스 빌딩에 대한 개발 수요가 높아 상업용 토지 및 공업용 토지에 대한 가격 상승세는 이어질 전망이다.
- 2007년도 토지 가격은 2006년도보다 조금 낮은 3.0% 내외의 상승률을 나타낼 것으로 전망되며 2008년에는 이보다 낮은 2% 내외의 상승이 예상됨.
- 토지 거래는 주거용 토지 거래의 침체로 현재의 감소세가 이어질 것으로 전망됨.

■ 주택 시장

- 2008년 주택 매매가격은 2006년 집중된 공급 과잉과 수요 감소로 1.5% 상승에 그칠 전망이다. 이는 물가 상승률을 감안하면 실질적으로 주택 가격이 하락하는 것임.
- 낮은 입주율, 입주 물량의 증가, 신규 주택 판매 부진의 악재가 겹치면서 2008년에도 지방 주택시장의 침체는 지속될 전망이다.
- 한편, 주택 전세가격은 소형 주택 중심으로 국지적으로 크게 상승할 것으로 예상됨에 따라 연간 3.5% 정도 상승이 예상됨.
- 전세가격은 재개발 및 재건축 사업 착공이 집중되어 있는 수도권 지역의 해당 사업 지역에 한해 크게 상승할 것으로 예상됨.
- 소형 주택에 대한 재고가 충분하지 않은 상황에서 재개발 사업 추진에 따른 대규모 멸실이 이주 수요를 발생시키기 때문임.
- 분양가상한제 시행에 따른 조기 사업 승인 추진으로 대규모 물량이 동시에 착공될 가능성이 높아 이주 수요가 집중되기 때문임.

주택 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2006년	2007년					2008년(e)
			1/4	2/4	3/4	4/4	연간	
매매 가격	전 국	6.9	1.4	0.3	0.7	0.6	3.0	1.5
	수도권	20.3	2.4	0.6	1.3	0.6	5.0	2.0
전세 가격	전 국	5.4	1.1	0.4	0.5	0.7	2.8	3.5
	수도권	10.4	1.7	0.7	0.8	0.8	4.0	5.0

주 : 전기(년) 말 대비 증감률임. 주택 가격이라 함은 단독주택, 연립주택, 아파트를 포함한 전체 주택 가격임.

자료 : 국민은행, 한국건설산업연구원.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

개발사업 관련 기반시설 무상 귀속·양도 개선 방안

- 도로, 공원, 철도, 항만, 학교, 상·하수도 시설 등 기반시설의 설치 의무는 국가 또는 지방자치단체가 부담하는 것이 원칙임.
 - 그러나 국가 재정의 부족으로 인해 모든 주택사업 등으로 인해 발생하는 기반시설의 설치 수요를 충당하는 것은 불가능한 현실이며, 원인자(原因者) 부담 또는 수익자(受益者) 부담의 원칙에 입각하여 사업자에게 기반시설의 설치 비용을 충당하기 위해 일정한 부담을 부과하고 있음.
- 사업 승인의 조건으로 승인권자가 사업자에게 기부채납을 요구하여 관리청에 무상 귀속하는 경우 이의 과도한 요구로 인해 사업 승인이 지연되거나 사업자의 초기 부담이 크게 증가하는 문제점이 발생하고 있음.
 - 특히, 지난 3월 교육인적자원부가 ‘개발사업 지구 내 학교 신설 협의 지침’을 마련, 사업 승인의 조건으로 법률에서 정한 학교용지의 확보 외에 학교 신설 및 증축을 부담하게 요구하고 있어 사업자 부담의 증가, 사업 승인 기간의 장기화, 사업 추진이 중단되는 등의 부작용이 발생하고 있음.
 - 또한 국민고충처리위원회에는 기부채납 조건부 주택건설사업 승인과 관련되어 많은 민원이 제기된 상태임.

■ 실태

- 주택건설업자의 기부채납 비용 부담 내역을 금액으로 환산하여 조사한 결과 2004년부터 현재까지 기부채납 요구 비용은 총사업비의 6.1%로 조사됨.
 - 2007년 일부 지역에선 기반시설 부담 비용이 분양가의 20~30%를 차지한 경우도 있어 이는 주택사업계획 승인의 조건으로 부과된 사업자의 기부채납 비용 부담이 분양가격 상승에 많은 영향을 미치고 있음을 반증하고 있음.
 - 따라서, 승인권자가 사업자에게 과도하게 요구하는 기부채납 부분을 적절한 수준으로 축소할 경우 분양가격 인하 효과가 발생하게 됨.
- 국민고충처리위원회에 접수된 민원을 분석한 결과 당해 사업과 관련이 없는 위법·부당한 기부채납 요구, 실현 불가능한 요구로 인해 사업 중단의 결과 초래, 무상양도와 관련된 법 규정의 위반 등의 형태로 나타났음.

사업자의 기부채납 비용 부담 실태

구분	평균 총사업비(억원)	기부채납 비용(억원)	비율(%)
2004	1233.0	80.7	6.3
2005	2213.2	141.2	4.8
2006	2316.0	132.4	4.2
2007	2657.0	236.0	8.3
총 평균	2094.5	150.1	6.1

■ 사업자 설치 기반시설의 무상 귀속양도의 문제점

- 과도한 재량의 부과와 관련 법령의 미비
 - 주택사업계획의 승인과 관련하여 사업자에게 승인의 조건으로 요구할 수 있는 기부채납 요청 행위에 부여된 재량의 범위가 지나치게 과도하다는 측면과 적절한 기부채납 요청 행위를 유도할 수 있는 법령 규정이 미흡함.
- 자치단체 차원에서 확보할 수 있는 기반시설 설치 재원이 절대적으로 부족함.
 - 지방자치단체가 기반시설의 설치에 필요한 적절한 비용을 광역 자치단체를 통해 요청하지만 실제로 예산이 배정되어 기초 자치단체에 배분되는 과정에서 적절한 예산의 확보가 어려움.
 - 또 기반시설 부담금과 같이 기반시설의 설치 재원으로 활용할 수 있는 특별재정 수입의 경우 징수 당시에는 기초 지자체에서 징수하여 배분되는 과정에서 국가 균형발전 예산으로 30%, 광역자치단체에 30%가 배분되고 실제로 기초 지자체에 배분되는 부담금은 40%에 불과함.
- 사업자 설치 기반시설 비용의 원가 인정 문제
 - 분양가상한제하에서 기부채납 비용을 원가로 인정하지 않을 경우 주택건설 사업 등의 심각한 위축과 함께 원가 인정을 요구하는 행정소송의 제기가 크게 증가할 것임.
 - 현재 분양원가 산정의 기준이 되는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 등의 규정에 사업자 기반시설 설치 비용을 원가로 인정하는 명확한 규정이 없으며, 또한 분양가 상승 차단을 위해 사업자의 기반시설 설치 비용을 원가로 인정하지 않을 개연성이 존재함.
- 무상 양도와 관련해서 행정자치부가 운영 중인 「2007년 공유재산관리 지침」에는 지방자치단체로 공공시설을 무상 귀속하는 경우로서 건폐율·용적률 등의 상향 또는

기반시설 부담금에 대한 공제 등을 통해 사업자에게 반대급부가 부여되는 경우 무상 양도 대상에서 제외하도록 규정하고 있어 이로 인해 지자체와 개발사업자 간의 분쟁의 발생이 증가하고 있음.

■ 개선 방안

- 기부채납 요청 행위의 재량 축소
 - 구체적으로 승인권자가 사업자에게 당해 사업과 관련이 없는 시설의 설치 및 기부채납을 사업 계획에 포함하도록 요구한 경우 승인권자의 기부채납 요구를 무효화하도록 법규화하는 제도 개선의 추진이 필요
- 공공성 평가제의 도입
 - 중장기적으로 주택사업계획 승인시 승인권자가 사업자에게 요구하는 기부채납의 적정성을 평가할 수 있는 가칭 ‘공공성 평가제(또는 기부채납 합리적 수준 평가제)’를 제도화하는 방안의 추진이 필요함.
 - ‘공공성 평가제’의 주요 내용은 승인권자의 기부채납 요구 기준과 범위, 그리고 공공성을 벗어난 기부채납 요구시의 처리 방법 등이 포함되어야 함.
- 무상 귀속 부분의 원가 인정
 - 분양가상한제 하에서 사업자 설치 기반시설의 무상 귀속 부분은 분양원가로 명확하게 인정하여야 하며, 구체적으로 ‘공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙’에 승인권자의 기부채납 요구로 사업자가 설치하여 무상 귀속되는 시설 설치 비용을 원가로 인정하도록 관련 규정을 명확히 하는 것이 필요
- 무상 양도 관련
 - 사업자가 기부채납 및 국공유지 유상 매입 등의 조건으로 ‘인센티브’ 등을 받은 경우 다시 용도 폐지되는 공공시설을 무상 양도받는 것은 ‘2중의 이익’을 받는 것으로 부당하다는 의견이 제시되고 있음.
 - 「도시정비법」 제65조 제2항에 무상 양도를 규정하고 있는 취지에 부합하게 사업자의 손실 범위를 적정하게 판단하여 무상 양도의 범위가 결정될 수 있도록 관련 규정의 개선을 추진하여야 할 것임.

강운산(연구위원·wskang@cerik.re.kr)

나이지리아 'VISION 2020'

■ 나이지리아 'VISION 2020'

- 최근 나이지리아 정부는 'VISION 2020'을 발표하면서 2020년까지 세계 20대 경제대국 및 아프리카의 경제 중심이 되겠다는 계획을 발표한 바 있음.
- 세계적인 투자회사인 골드만 삭스는 2015년에는 아프리카에서는 2개국만이 이탈리아의 GDP를 능가할 것으로 예측하고 있는데, 그 중 한 나라가 나이지리아임. 단, 나이지리아가 현재의 경제성장률 7%를 뛰어넘어 매년 13% 수준으로 성장을 한다는 조건임.

■ 현재의 나이지리아

- 나이지리아는 한반도의 4.2배에 달하는 92만 3,768km²의 국토 면적과 1억 4,000만명¹⁾이 넘는 인구 대국으로서 서부 아프리카 최대국이며, 아프리카 제1의 경제대국을 꿈꾸고 있는 나라임.
- 원유(산유량 아프리카 1위, 세계 8위) 이외에 천연가스, 석탄, 주석 등 천연자원이 풍부하고 광활한 농지를 배경으로 코코아, 고무, 목재 등의 대량 생산도 가능하며, 블랙 아프리카 최대의 잠재 시장으로 상존하고 있으나 아직까지는 막대한 원유 수입에도 불구하고 1인당 국민소득은 세계 최하위 수준임.
- 정부의 경제 개혁 및 경제 기반 다양화 노력에도 불구하고 과거 누적된 경제 정책의 시행착오 해소에 시간이 걸리고 대외 요인에 큰 영향을 받는 경제 체질로 인해 경제난의 단기 극복이 어려운 상황이며, 의회의 제동, 연방정부와 지방정부 간 알력, 노동자 단체들의 반발로 효과적인 경제정책 추진이 지연되고 있는 상황임.
- 민간 정부 출범을 계기로 부패 일소, 투자 환경 개선, 인프라 확대 등 경제 재건을 위한 노력이 진행 중이며 외국 기업의 투자 확대를 적극 유도하고 있으나 주요 기간 산업 재건 성과가 여전히 미흡한 수준임.
- 2004년 발표된 국가 개발계획에서 Non-Oil 부문 개발에 중점을 두고 추진 중이며,

1) 정확한 인구 통계를 할 수 없어 정부도 추정치로 발표한다.

비산유국에 유전 개발권을 부여하면서 저리로 차관을 들여오고, 도로 건설 프로젝트에 정부 예산의 14% 책정을 계획하는 등 정유공장 가동, 가스 발전소 신설 및 기존 발전소 보수, 디지털 이동통신 사업 확대 및 각종 기간산업 시설 확충에 노력하고 있음.

- 또한 고유가에 따른 플랜트 건설이 활발히 추진되고 있으나 아직도 자체 기술 수준 부족, 관리 능력 미비 등으로 외국인이 없으면 유지가 사실상 불가능한 실정임. 일례로 자국 국영 정유공장은 유지관리 능력 부족 등으로 가동률이 30~40% 수준에도 이르지 못하고 있음.
- 2004년까지 GDP가 6.1% 실질 성장하였음. GDP는 원유 및 가스 32.6%, 농업 31.5%, 도소매업 13.1%, 금융 및 보험 5.2% 제조업 4.6%, 축산 3.3%로 구성되어 있으며, 1999년 중반까지 국제 유가 하락에 따른 수출 부진과 정권 이양 전 군사정부의 무분별한 예산 집행에 따른 인플레이션으로 성장이 저조하였으나 1999년 하반기부터 국제 유가 인상에 따른 원유 수출 대금 유입 증가와 민선정부의 경제 왜곡현상 개선 등 노력으로 2003년 10.2%, 2004년 6.1%대의 실질 성장세 유지하고 있음.

나이지리아의 주요 경제 지표

항목	단위	2001	2002	2003	2004	2005
GDP	십억 달러	48.0	46.7	58.4	74.0	95.3
GDP 실질성장률	%	4.6	3.7	10.2	6.1	4.8
소비자물가 상승률	%	18.1	13.6	14.0	15.0	15.6
환율(달러당, 연말)	N	111.23	120.58	129.22	132.89	131.20
경상수지	백만 달러	1,256	-5,400	-1,569	2,914	9,318
외환 보유액	"	10,457	7,331	7,128	16,956	30,181
총인구	백만명	105.3	108.4	111.8	115.2	118.8

* 자료원 : EUI (Economist Intelligence Unit).

* 2004년, 2005년 통계는 추정치.

■ VISION 2020 달성 가능성

- ‘VISION 2020’의 달성이 가능할 것이라는 근거로는 첫째 나이지리아의 많은 인구가 경제에 긍정적으로 작용할 것이라는 예상을 전제로 함. 많은 인구는 그만큼 큰 시장을 만들고 풍부한 노동력을 제공하여 적정한 자본과 기술이 동반된다면 많은 인구는 파이를 키우는 데 긍정적으로 작용할 것이라는 논리임.

- 둘째, 나이지리아는 세계 8위의 석유 생산국이자 천연가스 매장량이 세계 6위임. 이 전까지 원유 생산 과정에서 나오는 가스의 대부분(약 75%)을 태워버리는 방법으로 처리해 왔으나, 세계시장에서의 가스 수요의 증가로 인해 태워버리던 가스를 전량 수집하여 정제 과정을 거친 후 석유가스와 천연가스로 나누어 자국 수요처에 공급하거나 이를 액화하여 수출하고자 노력하고 있어 이를 본격적으로 개발할 경우 원유 수입과 더불어 막대한 수입을 기대할 수 있을 것으로 전망함.

■ 선결 조건

- 1960년 영국으로부터 독립한 이후 지난 40여 년 간 다양한 규모와 성격의 유혈 충돌과 폭력 사태가 국지적이거나 지속적으로 발생해 왔으며, 이슬람 Sharia법을 도입한 북부 21개주, 종족과 종교문제가 뒤엉킨 중부 지역, 그리고 유전 지역인 니제르델타 지역의 원유 수입 배분에 따른 갈등과 잦은 무력 충돌의 원천적 해결이 선결되어야 할 가장 중요한 과제임.
- 또한 부정부패 문제는 나이지리아의 경제 재건을 위해서는 반드시 극복해야 할 문제임. 나이지리아가 당면하고 있는 모든 문제의 저변에는 부패라는 공통 요소가 자리 잡고 있으며, 이에는 피지배 경험, 원유 생산에 따른 부의 분배, 연방제 구조 등 복잡한 요소가 관련되어 있음. 연방뿐만 아니라 주의 부패 문제는 심각한 수준으로 알려져 있음.

■ 결론

- 최근 African Business의 보도에 의하면 풍부한 노동력, 이미 조성된 시장, 충분한 자원을 근거로 나이지리아의 ‘VISION 2020’은 이론적으로는 가능할 것으로 예상하고 있음. 그러나 이러한 환경을 개인적인 단기 목적을 위해 활용하고자 하는 집단이 있을 것이고, 결국은 나이지리아가 원대한 계획을 실현할 수 있느냐 없느냐는 어느 집단의 의지가 지배하느냐에 달려 있다고 할 수 있음.

장철기(연구위원·ckchang@cerik.re.kr)

우리나라의 장래 가구 추계

- 통계청은 지난 11월 11일 우리나라의 장래가구 추계를 발표하였음.
 - 장래가구 추계는 인구주택 총조사, 장래인구 추계, 인구 동태조사 및 생명표를 토대로 2005~2030년 간 장래가구를 추계한 것임.
- 가구는 1인 또는 2인 이상이 모여 취사, 취침 등 생계를 같이하는 생활 단위를 말함.
 - 실질적으로 함께 살고 있는 사람만이 포함된다는 점에서 주민등록상의 세대와 다름. 예를 들어, 군 입대자는 세대에는 포함되나 가구에는 포함되지 않음.
 - 동거인 등 혈연관계가 없는 사람이 포함된다는 점에서 혈연관계만 포함하는 가족과 구분되는 개념임.

■ 과거의 가구 변동 추이

- 지난 20년 간 우리나라의 일반가구 수는 연평균 2~3%대의 증가율을 보여, 인구 증가율보다 높은 수준을 나타내고 있음.
 - 이는 인구 증가 속도가 계속 감소하고 있는 가운데에서도 1인 가구의 증가와 같은 가구 분화로 가구 증가 속도는 상대적으로 덜 감소하기 때문임.
 - 가구는 일반 가구, 집단 가구 및 외국인 가구로 구분하는데, 가구 추계에서는 일반 가구만을 대상으로 함.

인구 및 일반가구 추이(1985~2005년)

(단위 : 명, 가구, %)

구분	인구(a)	가구(b)	연평균 증가율(%)		(a)/(b)
			인구	가구	
1985년	40,419,652	9,571,361	1.56	3.73	4.22
1990년	43,390,374	11,354,540	1.43	3.48	3.82
1995년	44,553,710	12,958,181	0.53	2.68	3.44
2000년	45,985,289	14,311,807	0.63	2.01	3.21
2005년	47,041,434	15,887,128	0.46	2.11	2.96

주 : 1)일반가구에는 집단 가구, 사회복지시설 가구, 외국인 가구 등은 미포함.

2)증가율은 직전 5년 간(예, 2005년은 2000~2005년)의 연평균 증가율임.

자료 : 통계청.

■ 장래 가구 추계

- 2007년 우리나라 총가구 수는 1,641만 7,000가구로 추정되고, 2030년에는 1,987만 1,000가구로 증가할 것으로 예상됨.
 - 2007년 가구 수는 전년에 비해 1.6% 증가한 수준으로 인구 증가율(0.33%)보다 5배 정도 높은 수준임.
- 2007년 우리나라 일반 가구의 평균 가구원 수는 2.83명으로 추정되는데, 앞으로도 소가족화의 지속으로 2030년에는 2.35명으로 줄어들 것으로 전망됨.
- 2007년 전체 가구주 중에 남자 가구주 가구는 1,279만 5,000가구로 전체의 77.9%, 여자 가구주 가구는 362만 2,000가구로 전체의 22.1%를 차지함.
 - 여자 가구주 가구는 지속적으로 증가하여 2030년에는 23.9%(474만 6,000가구)로 증가할 것으로 전망됨.
 - 가구주란 호주 또는 세대주와는 상관없이 가구를 실질적으로 대표하는 사람을 말하며, 혈연관계가 없는 사람끼리 모여 사는 경우에는 그 중 한 사람(대표자)이 가구주가 됨.
- 남자 가구주의 연령 분포는 2005~2030년 기간 중에 45세 미만의 비중은 점차 감소하고 고연령층은 증가하여, 65세 이상 고령자 가구주가 2005년에는 전체의 9.4%였지만 2030년에는 22.6%로 늘어날 전망이다.
 - 여자 가구주의 연령별 가구 분포는 2005~2030년 기간 중에는 고령층 가구주가 점차 증가하여 65세 이상 가구주가 2005년에 전체의 5.8%에서 2030년에는 9.7%로 늘어날 전망이다.
- 2007년 우리나라의 가장 주된 가구 유형은 「부부+자녀 가구」 인데 688만 9,000가구로 전체의 42.0%를 차지하고, 다음은 「1인 가구」 로 329만 8,000가구(20.1%), 「부부 가구」 239만 1,000가구(14.6%), 「모+자녀 가구」 112만 가구(6.8%), 「부부+자녀+한부모 가구」 57만 5,000가구(3.5%) 등의 순으로 나타남.
- 2030년 「부부 가구」 는 411만 2,000가구(20.7%)로 증가하고, 「1인 가구」 는 471만 3,000가구(23.7%)로 크게 늘어나는 반면, 「부부+자녀 가구」 는 670만 9,000가구(33.8%)로 감소할 것으로 전망됨.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

해외 건설시장의 경쟁자는?

해외 건설시장의 경쟁국을 묻는 2006년도의 조사에서 건설 CEO들은 해외 플랜트 시장의 경쟁국으로 47%가 유럽과 미국 기업들을 꼽았고, 그 다음 일본 27%, 중국·인도·터키 등을 26%로 응답했다. 해외 토목건축 분야는 플랜트와는 정반대로 중국·인도·터키 등 이른바 제3국가군을 69%로 응답하여 이들 국가가 경쟁국 1순위로 나타났다.

이 설문은 플랜트 시장은 기술력으로 지배되고, 토목건축 시장은 가격 경쟁력으로 지배되는 것으로 건설 CEO들이 생각하고 있음을 보여준다. 그런데 최근 해외시장의 상황은 이러한 기술력, 가격 경쟁력만으로는 설명되지 않는다. 2007년 9월 해외 플랜트 수주액은 이미 200억 달러를 달성하였고, 토목건축 분야의 수주액도 작년에 비해 2.2배 이상 증가했다. 이 수치를 통해 보면 플랜트 분야는 기술 경쟁력이 높아졌고, 토목건축 분야는 가격 경쟁력이 높아졌다는 설명이 나와야 한다. 그러나 관찰되는 실상은 그렇지 않다. 따라서 여기에는 다른 해석, 즉 국내 기업들의 기술력이 여전히 선진국 대비 70%대에 머물고 있음에도 불구하고, 해외시장 수주가 급증하고 있는 이유가 따로 설명될 필요가 있다.

필자는 기존과 다른 관점으로 생각하여, 해외시장의 가장 강력한 경쟁 기업은 미국, 영국과 같은 선진국의 기업이 아닌, 사업을 발주한 해당 국가와 그 국가의 기업들이라고 생각해보았다. 현재 해외 사업은 1990년대 이전처럼 국내 기술진과 국내 근로자, 국내 자재와 중장비만으로 공사할 수 있는 사업이 전무하다. 현지의 업체나 근로자, 중장비, 자재를 투입하지 않고서는 공사를 진행할 수 없다. 입찰 조건에서뿐만 아니라, 대부분의 제3국가들은 정책에서 현지화를 강제하는 것이 일반적이고 또 이러한 기조는 앞으로도 확대될 것이다.

이와 같은 상황에서 국내 기업들은 최고 경쟁사와의 협력을 통해 시장을 확대하고 있다. 해외에 진출한 국내 기업의 상당수는 이미 현지화 전략을 상당 수준 실행하고 있다. 기업의 명칭은 국내 기업명이 아닌 현지에 설립한 기업명을 사용한다. 현지화로 인해 외화 가득률은 과거에 비해 낮아졌다. 그렇지만 고급 인력에 대한 수요는 여전히 높다. 우리 해외건설의 경제적 가치는 여기에 있다.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)