

제151호 (2007. 12. 16)

- 경제 : 2007년 10월 건설 수주 동향
11월 공동주택 분양 물량 10월의 3배
 - 이슈 : 소규모 건설현장에 대한 산재보험 적용 타당성 검토
민간 미분양 아파트 증가 원인과 해결 방안
 - 정책 : 차기 정부의 주택·부동산 정책 과제
 - 경영 : 일본 건설산업의 실태 및 정책 방향
 - 정보 : 한국과 일본의 건설업종간 영업 범위 제한의 차이
 - 논단 : 한 해를 보내며
-

2007년 10월 건설 수주 동향

- 2007년 10월 건설 수주는 공공, 민간부문이 각각 전년 동월비 67.9%, 101.9% 증가하는 호조를 보인 결과 전체적으로 전년 동월비 89.4% 증가한 12조 3,857억원을 기록함.

최근 건설수주 동향

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

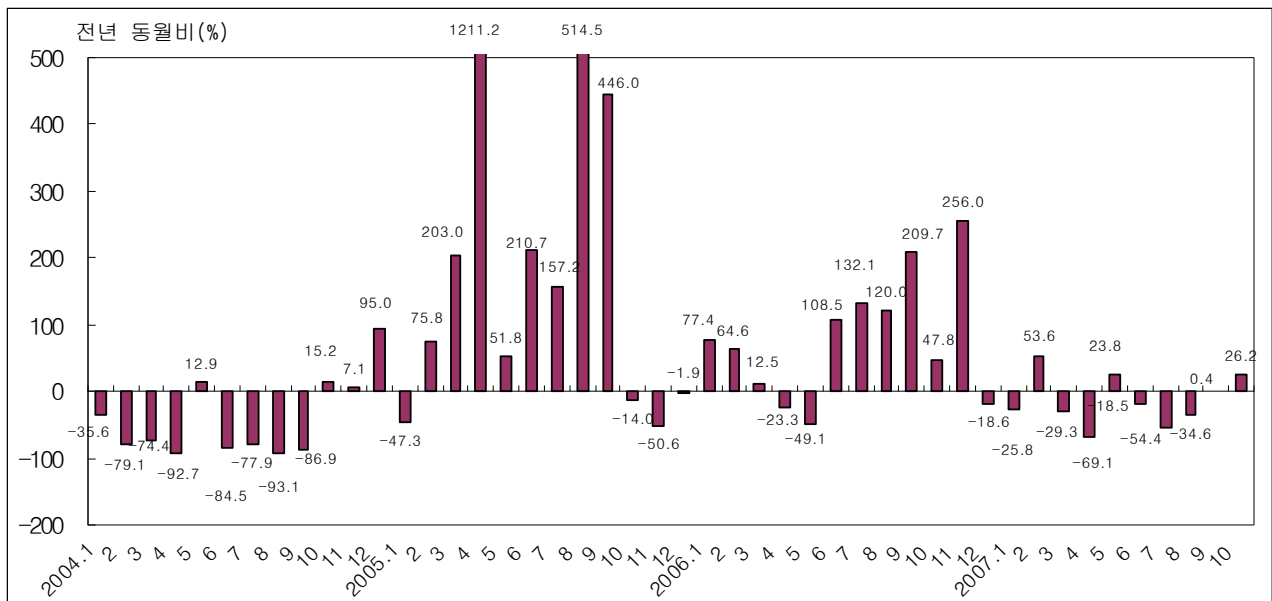
구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 10월	12,385.7	4,029.8	1,853.8	2,176.0	8,355.8	829.0	7,526.8	2,682.9	9,702.8	6,993.8	2,709.0
증감률	89.4	67.9	50.1	86.9	101.9	111.2	101.0	64.8	97.6	112.1	68.0
2007년 1~10월	94,622.6	25,083.3	15,756.7	9,326.7	69,539.2	10,375.7	59,163.6	26,132.3	68,490.3	44,222.1	24,268.1
증감률	20.4	23.0	23.4	22.2	19.5	91.4	12.1	43.7	13.4	11.3	17.3

자료 : 대한건설협회.

- 공공부문은 비주거용 건축 수주가 전년 대비 감소했음에도 불구하고 주거용 건축 수주가 전년 동월비 254.7%나 증가하는 호조를 보이고 토목도 50.1% 증가한 결과, 전체적으로 전년 동월 대비 67.9% 증가한 4조 298억원을 기록함.
 - 세부적으로 살펴보면 올 들어 증가 추세를 보인 공공 주거용 건축 수주의 증가세가 확대되어 전년 동월비 254.7% 급증한 1조 5,490억원(사상 최고치)을 기록함으로써 전체 공공 수주 증가를 견인함.
 - 토목 수주도 전년 동월비 50.1% 증가해 양호한 모습을 보였지만, 2조원을 훨씬 넘어섰던 2002~2004년의 10월 수주 금액에는 미치지 못함.
 - 반면, 비주거용 건축은 전년 동월비 13.9% 감소함으로써 9월(-34.0%)에 이어 2개월 연속 감소함.
- 민간부문은 주택 분양을 조기 추진하여 분양가상한제를 회피하고자 한 영향으로 주거용 건축 수주가 급증하고, 토목 수주도 민자사업 호조 및 작년 기저효과로 급증하여 전년 동월비 101.9%나 증가한 8조 3,558억원을 기록함.
 - 세부적으로 살펴보면 주거용 건축 수주가 주택 분양을 조기 추진하여 분양가상한제를 회피하고자 한 영향으로 전년 동월비 90.3% 증가하였는데, 금액상으로도 5조 4,448억원을 기록해 10월 수주로는 역대 최고치를 기록함.

- 토목 수주는 민자사업의 호조와 함께 작년 기저효과가 반영되어 전년 동월비 111.2% 증가한 8,290억원을 기록했는데, 전월비로는 28% 감소함.
- 비주거용 건축 수주도 최근 경기 회복세의 영향으로 전년 동월비 135.3% 급증한 2조 820억원을 기록해 증가세가 확대됨.
- 10월 수주 금액이 전년 동월 대비 89.4% 증가함으로써 올 1~10월 동안 건설 수주는 전년 동기비 20.4% 증가해 지난 1~9월의 14.1%보다 증가율이 확대됨.
- 10월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 일시적으로 호조를 이뤄 전년 동월비 538.1% 증가하고, 재개발 수주는 14.5% 감소해 전체적으로 전년 동월 대비 26.2% 증가함.
- 재개발 수주는 작년 기저효과로 전년 동월비 14.5% 감소했으나, 금액상으로는 1조 3,719억원으로 계속해 호조세를 이어감.
- 재건축 수주는 10월 들어 일시적으로 증가해 8,158억원을 기록함으로써 올 들어 2006년 7월 8,617억원을 기록한 이후 월별 수주 금액으로 최고치를 기록함.
- 당분간 분양가상한제를 회피하고자 하는 영향으로 재건축·재개발 수주 물량이 일정 수준을 유지할 수 있지만, 상한제 회피 물량에 대한 수주 인식이 끝나는 내년 초 이후부터는 재건축·재개발 수주 물량이 감소할 전망이다.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



이흥일(연구위원.hilee@cerik.re.kr)

11월 공동주택 분양 물량 10월의 3배

- 2007년 들어 수도권 분양 물량 증가, 지방 물량과의 격차 축소 -

- 분양가상한제 시행을 피하기 위한 조기 분양이 이어지면서 10월 전국의 아파트 분양 실적은 총 2만 1,846호(전년 동기 대비 9.6% 증가)에 이름(수도권 9,541호, 비수도권 1만 2,305호가 분양).
- 2006년까지는 비수도권의 분양 물량이 수도권에 비해 크게 많았으나 2007년 들어 수도권의 분양 물량이 증가하면서 지방 분양 물량과의 격차가 감소
- 2007년 11월 아파트 분양계획 물량은 전국 총 6만 7,430호이며, 수도권에서 3만 1,579호, 비수도권에서 3만 5,851호가 분양될 예정임(주택업계 제출 자료 취합).
- 11월 분양계획 물량은 10월의 3배에 이르는 물량으로 수도권과 지방 모두 3만호 이상의 물량이 대기 중

주요 지역별 아파트 분양 물량

(단위 : 호, %)

구분		누계(1~11월)	2007년 실적			2006년 실적	
			3/4분기	10월	11월	3/4분기	10월
합계		270,762	181,486	21,846	67,430	162,886	19,936
수도권	소 계	128,964	87,844	9,541	31,579	60,506	11,016
	서울	21,549	15,609	2,694	3,246	12,038	480
	인천	19,066	15,796	-	3,270	5,181	5,840
	경기	88,349	56,439	6,847	25,063	43,287	4,696
비수도권		141,798	93,642	12,305	35,851	102,380	8,920

자료 : 건설교통부.

- 집중적인 대규모 분양 물량의 공급으로 미분양 증가가 불가피할 전망이다.
- 9월 말 현재 9만 8,000여호의 미분양 실적에 10~11월 분양물량(약 9만호)의 60% 분양을 가정하여도 11월 현재 전국의 미분양 아파트 수는 13만호를 초과할 것으로 추정됨.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

소규모 건설현장에 대한 산재보험 적용 타당성 검토

- 안전시설의 설치 및 보호구 지급 등이 미흡해 산재의 위험은 높으나 산재보험 적용에서는 제외되어 있음.
 - 현행 「산업재해보상보험법」(이하 「산재보험법」)에 의하면 2007년 11월 현재 건설업자가 아닌 자가 시공하는 총 공사금액이 2,000만원 미만인 공사 또는 연면적이 330m² 이하인 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 공사는 산재보험의 당연 적용 대상에서 제외되어 있음. 즉, 건설업자가 시공하는 경우에는 산재보험 당연 적용 대상임.
 - 소규모 공사의 사업주는 산재 보상을 감당하기 어렵고, 근로자는 노동력 상실에 직면하게 됨. 이것이 건설현장에 대한 근로자의 기피 원인 중 하나로 꼽힘.
- 용어 정의
 - 소규모 건설공사 : 산재보험 당연 적용 제외인 건설공사를 의미함.
 - 건설 사업주 : 자신의 책임 하에 건설공사를 도급받아 실제로 수행하는 자를 의미함. 건설업자 또는 개인을 포함함. 단순히 사업주로 부르기도 함.
 - 건설업 등록 사업주 : 위에 열거된 건설업에 등록한 사업주, 즉 건설업자를 의미함.
 - 사업자 등록 사업주 : 국세청에 사업자로 등록되어 세금을 납부하는 사업주임.
 - 산재보험 가입자 : 산재보험 성립 및 소멸 신고와 보험료 납부의 의무자를 의미함.

■ 적용 타당성 검토의 필요성

- 소규모 건설현장에 대한 근로 및 산재 실태를 분석함으로써 정책 대상에 대한 파악이 선행되어야 함. 또한 소규모 건설현장에 대한 적용시 예상되는 보험료 수입과 보험금 지출에 대한 분석을 기초로 재정에 미치는 영향 등도 분석되어야 함.

■ 소규모 건설공사에 대한 선진국의 산재보험 적용 사례

- 일본의 시사점
 - 다수의 소규모 공사에 대해서도 모두 적용 : 평소에 모든 소규모 현장을 사전적으로 관리할 수는 없지만 산재가 발생할 경우 최소한 근로자는 보호할 수 있음.
 - 소규모 공사의 경우 산재보험 성립 신고와 소멸 신고를 단기마다 반복해야 하는 불편이 있으므로 이것을 해결하기 위해 ‘유기사업일괄계약제도’를 두고 있음.

- 호주의 시사점

- 소규모 현장에도 산업안전 시설 및 교육 전달 : 소규모 건설공사 현장에도 반드시 설치해야 할 위생 및 편의시설에 대해 규정, 산업 차원의 산업안전 교육을 이수하도록 하고 Green Card를 발급하고 이것이 없으면 건설현장의 출입을 금지
- 모든 건설공사에 산재보험을 적용하고, 주문자가 수급자의 산재보험 가입 여부를 확인하도록 하며, 근로자에게 공사를 맡기는 경우 주문자가 보험 가입자가 됨.
- 사업주 단위의 신고로 동일 사업주의 다수 공사는 일괄 적용됨.

■ 산재보험 적용의 타당성 검토

- 소규모 건설공사의 종사자 수와 사업장 수 추정 및 산재보험 적용의 영향 전망

- 소규모 건설공사 미가입 공사의 종사자 수는 9만 4,988명(5.4%)으로 추정되고, 소규모 건설공사 미가입 사업장 수는 3만 1,616개소(16.4%)로 추정됨.
- 연면적에 따른 적용 제외 기준을 폐지하고 오로지 공사금액만을 기준으로 하여 2,000만원 이상의 건설공사에 적용할 경우 : 산재보험 가입 사업장 수는 1만 1,477개소 증가하고 가입 종사자 수는 4만 6,639명이 증가하여 각각 89.5%와 97.2%의 가입률을 보이게 됨. 보험 급여의 초과액이 19억원에 이르러 건설산업의 수지율은 94.7%에 이름.
- 모든 건설공사에 전면 적용할 경우 : 산재보험 가입 사업장 수는 3만 1,616개소 증가하고 가입 종사자 수는 9만 4,988명이 증가하여 각각 100.0%의 가입률을 보이게 됨. 보험 급여의 초과액이 43억원에 이르러 건설산업의 수지율은 95.0%에 이름.

- 소규모 공사에 대한 합리적 관리 방안

- 공사 현장에 대한 파악 방안 : 소규모 공사에 대한 자진 신고 보험료 할인 검토
- 산재보험료 확보 방안 : 표준계약서 보급, 공사 원가 내역서 및 산재보험료 명시
- 주문자에게 산재보험 가입 확인 의무를 부여하되, 수급자가 건설업자일 경우 건설업자가 보험 가입자가 되도록 함. 이를 통해 건설업자에게 도급을 주도록 유도함.
- 사업주의 신고 편의성 제고 : 일괄 적용 대상 확대 및 출장 서비스 강화
- 기타 : 보험료 납부 기준의 마련, 홍보의 강화, 정부 일반예산의 지원, 행정 능력의 확충 등이 선행되어야 함.

심규범(연구위원·gbshim@cerik.re.kr)

민간 미분양 아파트 증가 원인과 해결 방안

■ 최근의 미분양은 대부분 민간 미분양, 대형 평형 비중이 **40%**를 초과

- 9월 말 현재 전국의 미분양 주택 수는 9만 8,235호로 외환위기 직후인 1998년 말 10만 2,702호에 육박하는 심각한 상태에 있음.
- 미분양 주택의 90%가 수도권 이외 지역인 지방에 몰려 있으나 2007년 하반기 들어 수도권의 미분양 주택 수도 크게 증가하고 있음.
- 미분양의 99%가 민간 주택인 상황에서 이에 따른 민간 기업 자금의 적체 규모는 최소 30조원을 넘을 것으로 추정되며 이는 건설업체뿐만 아니라 부동산 관련 대출(PF 관련 ABS, ABCP 등) 등의 자금 흐름에도 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 최근 미분양 주택 증가의 문제는 지역적 광범위성, 절대적인 규모의 확대, 증가 속도 측면에서 그 심각성이 있으며, 제도적·경기적 여건상 장기화될 가능성이 크다는 데 문제의 핵심이 있음.
- 현재의 추세가 지속될 경우 2008년 상반기 내 전국의 미분양 규모는 대략 20만호를 넘을 것으로 예상됨. 이는 사상 최대 수치이며 우리 경제에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.

■ 민간 아파트 미분양 원인 = 과도한 수요 억제 정책 + 개발 호재에만 기인한 업체들의 과잉 공급

- 민간 주택 미분양 증가의 1차적인 원인은 정책적 요인에 의한 ‘수요 감소와 과잉 공급’이나 수도권과 지방 도시는 구조적으로 다른 수급의 문제점에서 비롯되고 있음.
- 지방 미분양 적체의 원인은 ‘지역 내 수요를 벗어나 개발 호재에 기인한 주택 공급’, ‘수도권 중심의 강도 높은 수요 억제 대책’, ‘높은 토지 가격에 따른 비싼 분양가’를 들 수 있음.
- 반면, 수도권의 미분양 증가 원인은 분양가상한제 등의 영향으로 일시에 공급이 집중되는 공급 요인과 강도 높은 투기 억제 대책과 주택 담보 대출 금리 인상으로 구매수요가 크게 위축되었기 때문임.
- 최근의 미분양 적체는 외환위기 직후의 미분양과 표면적으로 매우 유사하게 보이나 내용적으로는 큰 차이점을 나타내고 있으며, 지방 도시의 경우 장기화 가능성이 큼.

■ 미분양 해소를 위해서는 수요 회복과 공급 조절 정책이 동시에 필요

- 최근의 민간 주택 미분양 문제를 해결하기 위해서는 정책의 수위를 조정하고 보완함으로써 정책 효과로 위축된 주택 수요를 정상화시킬 필요가 있음.
- 수도권을 겨냥한 과도한 주택 수요 억제 대책을 지방 도시에는 차별적으로 적용하거나 적용을 배제하는 제도 개선이 요구됨.
- 수도권의 경우에도 위축된 주택 거래를 정상화시키고 비교적 구매 여력이 있는 주택 교체 수요자들의 신규 분양시장 참여 기회를 확대할 필요성이 있음.
- 한편, 공급자들의 과도한 경쟁에서 비롯된 과잉 공급의 결과는 사업자가 스스로 책임질 수 있도록 하여야 하며 그러기 위해서는 시장에서 현재의 미분양 주택이 충분히 해소될 수 있는 시장 친화적인 정책 접근이 요구됨.
- 미분양 아파트의 임대주택 전환, 지방 주택 보유에 따른 세부담 완화, 매입 임대 주택사업의 활성화 등을 통해 미분양 주택이 시장에서 점진적으로 소화될 수 있도록 하여야 하며 수도권 2기 신도시 및 혁신도시 등 후속 주택 공급 일정의 재검토 및 조정으로 단기간에 집중되고 있는 과잉 공급의 문제를 해결하여야 할 것임.

미분양 주택 해소를 위한 정책 과제

수 요 정 책	[무주택자(첫 주택구매자) 지원] - 첫 주택 구매 자금 확대 - DTI 산정 기준 보완 - 미분양 아파트의 임대 전환 주택 거주시 임대료에 대한 소득 공제 - 분양권 전매 제한 및 재당첨 금지 기간 완화로 심리적 부담 해소
	[주택 교체 수요 활성화] - 6억원 초과 1가구 1주택자에 대한 양도세 비과세로 전환 - 미분양 주택 구매자에 한해 1가구 2주택 중복 보유 기간 확대(1년 → 2~3년) - LTV, DTI 규제의 자율화 - 신규 분양 중대형 주택의 청약가점제 적용 배제 - 분양권 전매 제한 및 재당첨 금지 기간 완화로 심리적 부담 해소 - 1가구 2주택에 대한 양도세 중과 폐지(세율 인하 50% → 9~36%) - 지방 이전 기업 종사자 및 지방 사업 영위자에 대한 1가구 2주택 중복 보유 기간 확대(1년 → 3년 이상)
공 급 정 책	[미분양 주택의 임대주택전환 지원] - 임대주택에 대한 부동산 세금 감면 기준 완화 ·의무 임대 기간의 축소(5~10년 → 3~5년) ·대형 평형 임대주택에도 세제(취·등록세, 재산세) 감면 혜택 부여 ·임대주택 전세 보증금의 회계 처리 준칙 개정
	[매입 임대 주택사업의 활성화] - 임대주택 사업자 등록 요건 완화(5호 이상 → 2호 이상) - 임대주택에 대한 부동산 세금 감면 기준은 완화 ·의무 임대 기간의 축소(5~10년 → 5년) ·동일 시군구 주택에 한정된 종부세 분리 과세 및 양도세 중과 배제 폐지 ·85㎡ 초과 대형 주택에 대한 매입 임대 사업에 대해서는 세제 감면 혜택 부여

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

차기 정부의 주택·부동산 정책 과제

■ 국민 주거의 질적 수준 향상

• 택지 공급 활성화

- 2020년까지 전국 토의 3.3%인 총 3,254km² 규모의 신규 도시적 용지 공급이 필요하지만 현재 공급 추세로는 매년 75km²(2,200만평)의 토지가 부족할 것으로 전망되며, 공공택지 공급은 토공, 주공, 지자체에 의한 사실상의 과점체제여서 비효율적임.
- 택지(가용 토지) 공급의 원활화 및 도시용지 수요를 충족시킬 수 있는 개발 가능지의 확보를 위해 개발 밀도의 탄력적 적용 등 토지 이용 규제를 합리화하고, 택지 공급 촉진을 위해 공공기관에 의한 과점(독점)적 형태의 공공 택지 공급 시장을 민간 사업자에게도 개방하여 경쟁시장으로 전환시킨다면 보다 저렴하고 양질의 택지 공급을 활성화시킬 수 있을 것임.

• 도시 재생 및 재정비 촉진

- 2007. 6월 현재 전국 총 35곳이 재정비촉진지구로 지정되어 있지만, 공공이 사업 주체가 될 경우에만 다양한 인센티브를 제공함으로써 사실상 공공 위주로 추진될 우려가 높음. 또한 토지 규제 완화에 대한 명확한 기준도 없고, 규제 완화도 한정된 범위 내에서만 이루어지고 있음.
- 효율적 사업 추진을 위해 목표설정과 지원 조직 등의 재정비가 필요하며, 각종 기반시설의 확충 등은 정부가 직접 시설 투자하여 공공성을 확보토록 함. 민간제안제도 활용과 ‘공공-민간 공동사업’ 시행 방식 도입도 요구됨.

• 신도시 개발 정책의 정비

- 수도권 신도시 개발은 공영개발 방식의 적용 확대로 공공 주도하에 사업이 추진되고 있으며, 공급 규제에 의해 주택 품질의 다양성 및 고급화도 저해받고 있음. 전국적인 혁신도시의 개발이 동시 다발적으로 추진되면서 재원 부족이 초래되고 있는 것도 문제점으로 지적되고 있음.
- 분양가상한제 적용이 배제된 고급 민간 주택단지의 개발을 허용하고, 공공-민간 합동 방식의 확대, 혁신도시 개발에 민간의 참여 및 투자를 위한 제도적 환경 구축, 혁신도시의 효율적 사업 추진을 위해 기존 시가지 정비 사업과의 연계, 민간 참여 방식의 다양화 등이 필요함.

■ 시장 기능의 활성화

• 주택공급제도 개선

- 현재 주택 공급은 주택 관련 법령에 따른 획일적 방식으로 부동산 경기 침체기에는 건설업계에 치명적인 경영 악화 요인의 하나가 되기도 함. 또한 개인 단위로만 주택 공급 가능, 교체 수요자의 참여 제한, 분양가상한제 등으로 인해 다양한 주택 공급을 원천적으로 봉쇄하고 있음.
- 주택공급제도의 이원화, 중상위 계층의 주택 공급에 대한 정부 규제의 단계적 폐지, 공급 대상을 임대사업을 목적으로 하는 법인에게 확대 등이 필요함. 신규 분양 중심에서 재고 주택까지 주택 정책을 확대하고, 소득 수준 분위별로 효과적인 주거 확보 정책을 추진하여야 함. 주택시장의 상황이나 수급 여건의 지역별 차이를 감안할 때 주택공급 관련 세부 규정을 각 지자체 조례 사항 또는 경제자유구역 등의 자치 입법으로 위임토록 함.

• 부동산 세제 완화 및 부담금 제도 개선

- 2005년 831 대책으로 보유세의 경우 종합부동산세 납부 대상자의 조세 부담이 급속히 증가하여 투기 세력이 아닌 실수요자인 1세대 1주택자와 노령층 및 은퇴자 등에게 과중한 조세 부담을 안겨주고, 1세대 1주택으로 실거래가 6억원 이상의 고가주택 교체 수요도 위축시키고 있음.
- 1세대 1주택자로서 일정 소득 이하의 노령자 등에 대해 종합부동산세를 감면하고, 소득세법상 고가 주택 기준을 실거래 가격 9억원 이상으로 조정해야 함. 고가 주택을 보유하고 있지만 일정한 수입이 없는 고령자 등에 대해서는 상속·증여·매매 등 소유권 이전시까지 과세 이연 형태의 제도적 보완이 필요함.

• 주택 대출 관련 금융 규제의 합리화

- 2006년 말 주택담보 대출 잔액은 217조원에 달하고, 변동금리 대출이 차지하는 비중이 높아 가계의 부담 증가가 두드러짐. 또한 주택 관련 대출을 투기지역·투기과열지구를 대상으로 일률적으로 제한하여 서민층 부담의 가중 등 부작용을 초래
- 실수요자 구매력 향상 위해 지역별로 차등화된 LTV 및 금리 정책 구사하고, 상환기간 15년 이상 주택담보 대출에 주는 세제 혜택 기준을 고정금리의 주택담보 대출에 한해 10년 이상으로 확대하도록 함(고정금리 대출의 경우 LTV 상향 조정).

■ 서민 주거의 안정

- 공공 임대주택 건설에 대한 정부의 재정 투자가 미흡한 실정이어서 소득 1분위 저소득층의 경우 공공 임대주택의 입주가 불가능한 실정이며, 민간 임대시장과의 체계적 정책 연계가 되지 못하고 있음.
 - 영세민 전세자금 융자(1990년 도입)와 무주택 세대주인 근로자 전세자금 융자(1994년 도입)제도는 가계의 소득 보조에 있어 간접적 역할을 수행하여 왔음.
 - 저소득층의 주거 안정을 위한 정부의 지원은 주로 공공 임대주택의 건설과 전세자금의 융자제도(2007년 말 2.7조원 규모 지원)에 중점이 두어져 있음
 - 민간 임대주택은 공공 주택으로부터 퇴거한 입주민이 입주할 수 있는 대상이지만 보증금이 공공 주택에 비해 높은 편이어서 수평적 이동이 쉽지 않은 상황이며, 임대도 사실상 음성적으로 이루어지고 있어 실태 파악도 쉽지 않은 실정임.
- 실질적인 주거 여건 개선이 달성될 수 있도록 주거비 보조 정책을 개선하고, 민간 임대사업의 활성화를 통하여 임대주택이 저렴하게 공급될 수 있도록 하여야 함.
 - 주거비 보조를 받는 국민기초생활보급자(주로 소득1분위)를 포함한 차상위 계층·최저주거기준 이하의 주거 빈곤층을 대상으로 임차료 지원(쿠폰)제도 도입이 추진되어야 함.
 - 주택 재개발·재건축시 소형 임대주택 의무 건설과 같이 물납 형태로 개발이익을 환수하고 있는바, 개발이익 환수를 대금 형태로 전환하여 이를 관련 예산으로 활용함.
 - 음성적인 계약에 의존하고 있는 민간 임대주택 시장의 실태 파악 및 양성화와 인센티브제 등을 통해 저렴한 임대주택의 원활한 공급 및 임대 보증금의 인하를 유도해야 함.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

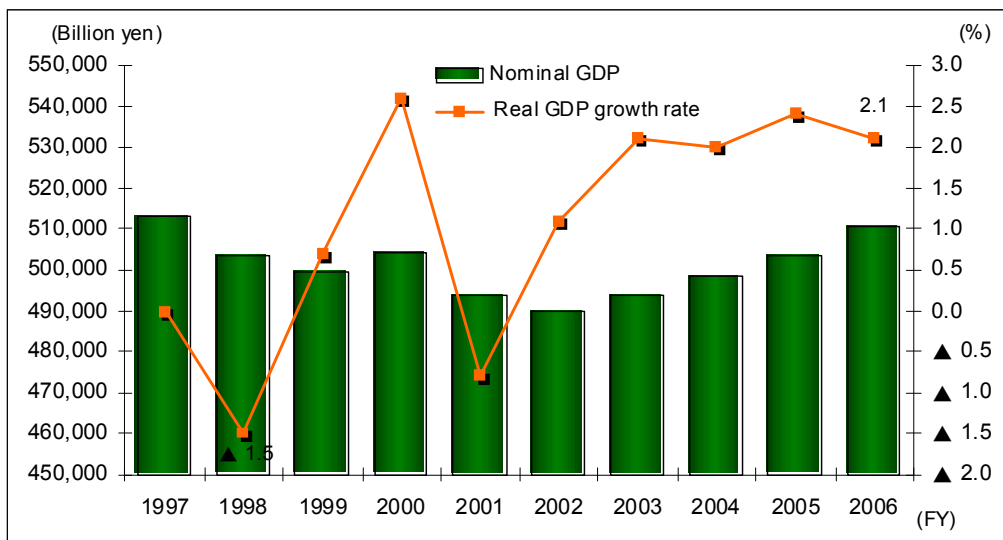
일본 건설산업의 실태 및 정책 방향)

- 공공 투자 격감으로 15년 간 시장 규모 60% 축소 후 완만한 회복 기대 -

■ 거시경제의 5년 연속 회복세

- 일본 경제는 2002년 이후 5년 연속이라는 장기 회복 국면을 보이고 있음.
 - ‘잃어버린 10년 동안’ 마이너스 성장을 계속했으나, 2002년부터 본격적인 회복 국면에 들어가 2005년 2.4%, 2006년 2.1%를 기록
 - 기업은 구조조정을 통한 경쟁력 제고로 20분기 연속 경상이익 상승세
 - 실업률은 2007년 2분기에 3.8%를 기록, 9년 만에 4%대 이내로 진입
 - 국제수지는 9분기 연속 증가하였으나 대미·대중 수출이 줄어들면서 증가세가 둔화되고 있음.

일본 GDP 변화 추이



- 국내 상황은 당분간 낙관적이나, 서브프라임 모기지 여파 등에 의한 세계경기 둔화 및 유가 상승, 환율 변동 등 대외 상황은 불안 요인을 내포
 - 2008년도 일본의 GDP 성장률은 2.2%로 전망하고 있음.
 - 민간 소비는 1.9%, 민간 투자 4.8%, 수출은 7.3% 증가할 전망
 - 그러나 공공 투자는 8.4% 감소하여 10년 연속 감소세가 이어질 전망

1) 2007년 11월 14일, 일본 후쿠오카에서 개최된 제16차 한일 건설경제워크숍에서 발표된 내용을 정리함.

■ 건설 투자는 버블 붕괴 이전의 **60%**로 감소한 상황에서 업계의 고난은 계속

• 일본의 건설업계는 고난의 연속

- 2006년 건설 투자는 522.8조엔으로 버블 붕괴 직전인 1992년의 839.7조엔 대비 62.3% 수준으로 감소
- 2006년도에 건설업체는 52.4만개로 피크 대비 12.8% 감소, 건설 근로자는 569만명으로 18.4% 감소하였으나 아직도 공급 과잉 상태에서 고전
- 입찰 비리 및 장부 조작 등이 폭로되면서 사회적 신뢰를 잃어 건설투자 활성화를 거론할 수 없는 분위기임.

일본 건설투자 변화 추이

FY	1990	1995	2000	2003	2004	2005 (estimate)	2006 (estimate)	2007 (forecast)	2008 (forecast)
Nominal construction investment (Year-on-year growth rate)	814,395 11.4%	790,169 0.3%	661,948 -3.4%	537,069 -5.5%	527,766 -1.7%	521,200 -1.2%	522,800 0.3%	506,400 -3.1%	510,500 0.8%
Nominal government construction investment (Year-on-year growth rate) (Contrib)	257,480 6.0% 2.0	351,986 5.8% 2.5	299,601 -6.2% -2.9	234,697 -9.4% -4.3	207,683 -11.5% -5.0	195,300 -6.0% -2.3	184,300 -5.6% -2.1	170,500 -7.5% -2.6	156,600 -8.2% -2.7
Nominal private residential investment (Year-on-year growth rate) (Contrib)	257,217 9.3% 3.0	243,129 -5.2% -1.7	202,756 -2.2% -0.7	179,008 -0.3% -0.1	183,748 2.6% 0.9	184,300 0.3% 0.1	191,000 3.6% 1.3	182,300 -4.6% -1.7	193,000 5.9% 2.1
Nominal private non-residential investment (Year-on-year growth rate) (Contrib)	299,698 18.4% 6.4	195,053 -1.8% -0.4	159,591 0.7% 0.2	123,363 -4.9% -1.1	136,335 10.5% 2.4	141,700 3.9% 1.0	147,500 4.1% 1.1	153,600 4.1% 1.2	160,900 4.8% 1.4
Real construction investment (Year-on-year growth rate)	840,446 7.6%	777,268 0.2%	661,947 -3.6%	548,316 -6.1%	532,812 -2.8%	520,300 -2.3%	511,700 -1.7%	487,600 -4.7%	485,700 -0.4%

Note 1) Until 2006 from forecast of construction investment in 2007?

Ministry of Land, Infrastructure and Transport

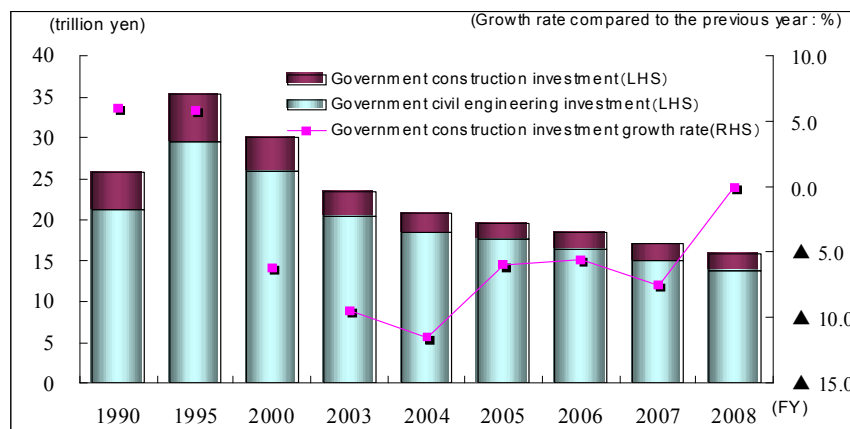
Units: 100 million yen, actual values are fiscal 2000 prices)

Note 2) Private non-residential construction investment = private non-residential building

• 건설투자의 최대 위축 요인은 재정 적자로 인한 정부의 건설투자 억제임.

- 1995년 352조엔이던 공공 건설투자는 2007년 170조엔으로 1/2 이상 감소
- 일본 정부는 2011년까지 공공 건설투자를 매년 1~3%씩 감소시킬 계획

일본 정부의 건설투자 추이



- 이런 상황에서 과당 경쟁과 저가 입찰, 덤핑 수주로 인한 안전과 품질 하락, 하도급 업체에 대한 강압 등의 현상이 발생
 - 건설업의 경상이익률은 2.4%로, 전 산업 평균 경상이익률 4.0%, 제조업의 5.5%와 비교하여 상대적으로 매우 낮은 상태
 - 공공 건설 투자 의존도가 높은 지방 중소 건설업체의 수주난 극심

■ 내년 건설시장 : 민간부문 투자 증가로 **0.8%**의 완만한 회복세 전망

- 내년 건설투자는 금년의 506.4조엔보다 0.8% 증가한 510.5조엔으로 전망
 - 정부 건설투자는 -8.2%로 예상되나, 민간 건설투자는 5.4% 증가 전망
 - 민간 주택건설 투자는 5.9%, 민간 비주택 투자는 4.8% 증가할 전망
 - 민간 비주택 투자 중에서 토목 3.1%, 비주거용 건축 5.7% 증가할 전망
- 내년도 건설투자를 견인할 주택 건설투자는 인구적 요인의 영향이 큼.
 - 지가, 이자율, 자재가격 인상 등 공급 측면에서는 부정적 요인이 있으나, 베이비붐 2세대인 Y세대의 주택 구매 욕구가 강하게 작용할 전망
 - Y세대가 30대를 넘기는 2010년부터는 수요 증가가 둔화될 전망

■ 중장기 대응 방향

- 일본 건설산업이 직면하고 있는 문제를 극복하기 위해 일본 정부는 다음 정책 방향에 초점을 맞춤.
 - 입찰제도 및 하도급 체계의 합리화
 - 경쟁력이 있는 업체들을 우대하는 산업 여건 조성
 - 과당 경쟁으로 인한 품질 저하 방지
 - 기업의 사회적 책임(CSR) 고양
- 건설업체는 대기업을 중심으로 수주 극대화 대신 수익을 중시하는 방향으로 경영 전략을 수정하는 동시에 해외건설 비중을 확대하려고 노력함.

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

한국과 일본의 건설업종간 영업 범위 제한의 차이

- 일반건설업과 전문건설업 간 겸업 제한이 폐지됨에 따라 건설업종간 영업 범위의 개편 방향이 논의되고 있음.
- 본고는 우리나라와 흡사한 건설업종을 갖고 있는 일본에서 건설업종간 영업 범위를 어떻게 제한하고 있는가를 우리나라와 비교하고자 함.
 - 일본의 건설업 허가시 공사의 종류는 토목일식공사와 건축일식공사의 2개의 일식공사와 목공공사, 미장공사 등 26개 전문공사로 구분하고 있고(일본 「건설업법」 제2조 및 별표 1), 건설업을 영위하기 위해서는 해당 건설공사별로 허가를 받아야 함(일본 「건설업법」 제3조 제2항 및 별표 1).

■ 일본은 영업 범위를 엄격히 제한

- 일본의 경우 건설공사의 종류별로 허가를 받는 체계이고, 허가를 받은 건설공사에 한하여 수주를 받을 수 있는 원칙이 엄격히 지켜지고 있음. 단, 면허없이 시공할 수 있는 소규모 공사에 한하여 다른 공사의 부대 공사로서 도급받을 수 있음.
 - 토목공사업자는 토목일식공사만을 수주할 수 있으며, 건축공사업자는 건축일식공사만을 수주할 수 있음.
 - 토목공사업자와 건축공사업자는 석공사 등 전문공사를 수주할 수 없음.
 - 비계·토공공사업, 석공사 및 타일·벽돌·블록공사업 등 토목일식공사를 시공할 수 있는 면허를 중복하여 보유하고 있더라도 전문공사업자는 토목일식공사를 수주할 수 없음.
- 그러나, 우리나라의 경우 일반건설업자는 전문공사를 도급받을 수 없고(「건설산업기본법」 제16조 제2항), 전문건설업자는 일반건설업자만이 도급받아 시공할 수 있는 건설공사를 도급받을 수 없다(「건설산업기본법」 제16조 제3항)고 명시적으로 규정하고 있고, 다음과 같은 예외를 인정하고 있음.
 - 도급받은 공사의 부대 공사인 전문공사는 일반건설업자도 도급받을 수 있음.
 - 전문공사와 그 부대 공사는 전문건설업자도 도급받을 수 있고, 2개 업종 이상의 전문건설업의 등록을 한 전문건설업자가 당해 업종에 해당하는 전문공사로 구성된 복합공사는 하도급 받을 수 있음.

■ 업종별 원하도급 제한 없음

- 또한, 우리나라는 일반건설업자간 하도급을 원칙적으로 금지하고 있으나(「건설산업기본법」 제29조 제3항), 일본은 이러한 제한이 없음.
- 따라서, 우리나라는 전문건설업자가 주로 하도급을 받지만, 일본의 경우는 건축공사업자나 토목공사업자도 하도급을 받을 수 있음.

■ 부대 공사의 개념이 엄격함

- 우리나라와 일본 모두 주된 공사에 관련되는 부대 공사라는 개념을 이용하여 부대 공사에 대한 등록 또는 면허를 받지 않아도 도급받을 수 있도록 하는 규정을 두고 있음.
- 일본의 경우는 허가없이 시공할 수 있는 경미한 공사의 경우에만 부대 공사로서 면허없이 시공할 수 있음.
 - 허가받은 건설공사에 관련된 부대 공사를 수주한 경우 직접 시공하기 위해서는(경미한 공사의 경우 제외) 해당 건설공사와 관련되는 건설업의 허가 조건 중 기술자 배치 조건을 갖추어야 함.
 - 그렇지 않은 경우에는 해당 건설공사와 관련되는 건설업의 허가를 받은 건설업자에게 하도급하여야 함(일본 「건설업법」 제26조의 2 제1호 및 제2호).
 - 경미한 부대 공사의 범위는 건축일식공사의 경우 1,500만엔 미만 또는 150㎡ 미만의 공사이고, 이외의 공사의 경우는 500만엔 미만 공사임(일본 「건설업법」 시행령 제1조의 2).
- 반면, 우리나라는 등록없이 도급받을 수 있는 부대 공사의 범위를 다음과 같이 폭넓게 인정하고 있음.
 - 주된 공사를 시공하기 위하여 또는 시공함으로 인하여 필요하게 되는 종된 공사로서
 - 2종 이상의 전문공사가 복합된 공사로서 공사 예정금액이 2억원 미만이고, 주된 전문공사의 예정금액이 전체 예정금액의 2분의 1 이상인 경우 그 나머지 부분의 공사
 - 기계설비공사업 및 가스시설시공업에 속한 복합된 공사를 그 중 주된 공사에 관한 업종의 건설업자가 도급받는 경우 나머지 업종에 속한 공사(「건설산업기본법」 시행령」 제21조)

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

한 해를 보내며

건설산업 60주년을 맞이하는 벅찬 설레임으로 시작된 금년도 어느덧 저물어가고 있다. 연중으로 기자 간담회, 홍보 프로그램, 기념 책자 발간 등 다양한 행사가 진행되었다. 그 하이라이트는 대통령이 참석한 6월 20일의 건설의 날 행사일 것이다. 축제 분위기 속에서 근로자들에 대한 표창이 있었으며, 부대행사로 세계적인 석학들이 참여한 국제세미나와 산업을 홍보하는 전람회가 있었다.

금년 11월은 외환위기를 맞이하여 IMF의 구제금융을 신청한 지 꼭 10년이 된 시기이기도 하다. 수백 개의 건설업체가 파산하고 한국을 대표하던 대형 건설사들이 맥없이 넘어가는 현실을 목격하였다. 살아 남으려는 건설사들은 대마불사의 신화를 접고 수익성 위주로 방향을 틀었고, 부채비율을 대폭 낮추고 유동비율을 높이는 내실 경영을 지향하였다.

뼈를 깎는 구조조정의 결과는 해외건설에서의 낭보로 나타났다. 예상을 뛰어넘는 수주 실적 때문에 목표치를 수차례 수정하는 즐거운 난처함 속에서 결국 350억 달러에 육박하는 사상 최고의 수주고를 기록하였다. 1980년대와는 달리 수주공사의 대부분이 플랜트라는 점이 자랑이자 한계로 나타났다. 사업의 수익성을 높이고 또 토목과 건축시장에의 진출을 확대하는 것은 앞으로의 과제이다.

국내 건설시장은 색깔로 표현한다면 잿빛이다. 전체 시장 규모는 100조원대에서 정체되어 있다. 반면 건설업체는 분양가상한제와 원가 공개에 시달리고, 소비자는 세금 폭탄을 맞았으며, 시장은 각종 투기 과열 조치에 묶여 빈사 상태에 있다. 그나마 대형 건설업체들은 공모형 PF 사업, 해외건설에서 명맥을 유지하고 있지만 중소 건설업체들은 소규모 사업들이 BTL로 발주되는 바람에 기존의 시장도 빼앗기고 있는 형편이다.

바라건대 내년에는 정책적인 방향 전환이 있기를 기대해본다. 계획대로라면 최저가낙찰제의 확대, 일반 및 전문 간 업역 철폐의 가시화, 턴키 및 최저가 심사제도의 변화와 최고 가치 등 다양한 입찰제도의 도입 등이 예정되어 있다. 급변하는 환경에도 불구하고 건설업계 여러분들은 현명한 판단을 통하여 장밋빛 새해를 설계하기를 기원해본다.

김흥수(원장 직무대행:infra@cerik.re.kr)