

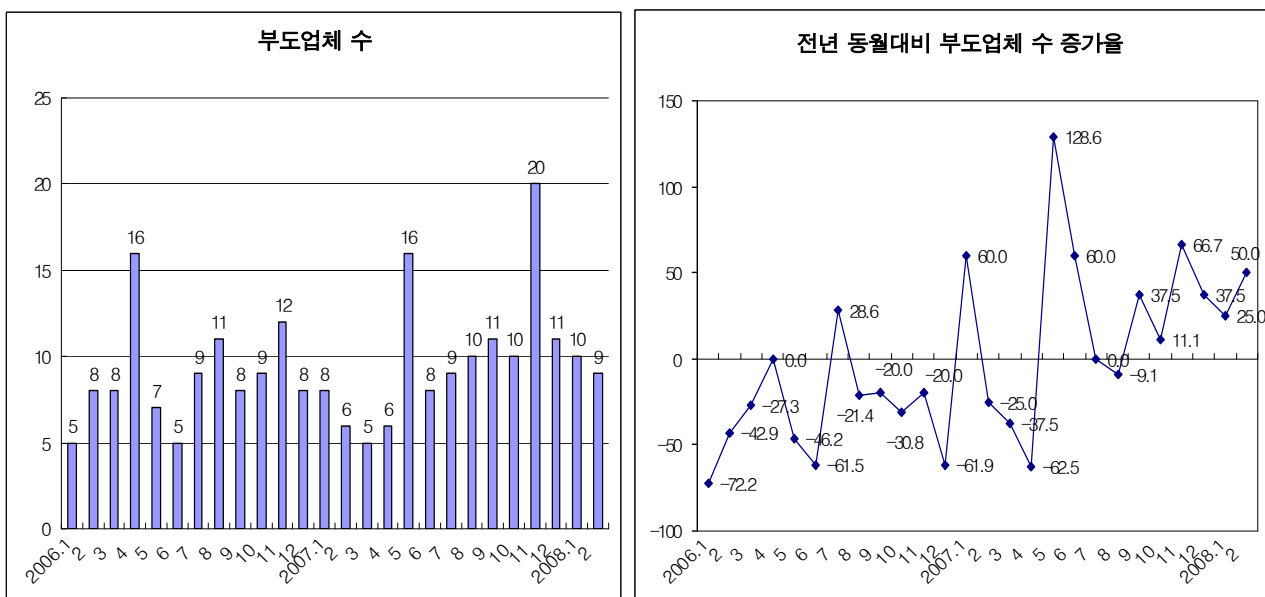
제158호 (2008. 4. 1)

- 경제 : 일반건설업체 부도업체 수 추이
2008년 1월 미분양 주택 수 12만 3,371호
2월 전국 주택 매수세 전년 말 대비 증가
 - 이슈 : 건자재 가격 상승에 따른 단품 슬라이딩 원활화 방안
원화 환율 변동이 건설산업에 미치는 효과
 - 정책 : (수정)해외건설진흥기본계획의 내용과 시사점
 - 경영 : 인도 건설산업의 현황 및 분석(Ⅱ)
 - 정보 : 세계 도시화 전망
 - 논단 : 건설·주택시장 위기 국면, 미분양 해소부터
-

일반건설업체 부도업체 수 추이

- 최근 일반건설사의 부도업체 수는 2007년 11월 20개사를 정점으로 2008년 1월과 2월 각각 10개사와 9개사를 기록함으로써 3개월 간 연속 감소세를 보임.
- 그러나 작년 하반기 이후 부도업체 수가 전년 동월보다 높은 현상이 2008년 1월과 2월에도 지속됨.
- 2008년 1월과 2월에 기록된 일반건설사의 부도업체 수는 최근 2년 간 전년 동월 대비 가장 높은 수치임.
- 2007년 5월부터 2008년 2월까지(8월 제외) 부도업체의 수는 전년 동월보다 지속적으로 많음.
- 전년 동월 대비 부도업체 수 증가율의 평균은 2006년 1월~2007년 4월까지 -27.5% 였으나 2007년 5월~2008년 2월까지 평균 40.7%를 기록함.
- 이런 양상은 최근 원자재 값 상승과 미분양 수의 증가로 인한 건설사의 악화된 국내 수익구조를 반영한다고 볼 수 있음.

일반건설업체 부도업체 수 변화 추이



자료 : 대한건설협회.

박철한(연구원:igata99@cerik.re.kr)

2008년 1월 미분양 주택 수 12만 3,371호

- 최근 10년 간 최대 수준으로 지속적 증가-

- 2008년 1월 전국 미분양 주택 수는 12만 3,371호로 최근 10년 간 최대 수준
 - 부문별로는 민간부문이 98.3%, 공공부문이 1.7%로 대부분의 미분양 물량이 민간 물량임.
 - 지역별로는 수도권이 17.6%, 지방이 82.4%로 지방에 몰려 있으나, 수도권 미분양 물량이 증가 추세(전월비 48.6% 증가)
 - 규모별로는 60㎡ 이하가 4.5%, 60㎡~85㎡ 44.9%, 85㎡ 이상이 50.7%로 60㎡ 이하는 전월에 비해서 소폭 감소하였으나 그 외의 면적에서는 미분양 물량이 증가
- 높은 금리(2008.1 주택담보대출 금리 7.08%), 금융 규제 등의 영향으로 미분양 주택은 당분간 증가 추세가 지속될 전망

주요 지역별 미분양 주택 현황(2008년 1월 말 현재)

(단위 : 호, %)

구분	2007. 1	2007. 12	2008. 1		전월비		동월비	
			주택수	비중	증감량	증감률	증감량	증감률
계	75,616	112,254	123,371	100.0	11,117	9.9	47,755	63.2
서울	697	454	524	0.4	70	15.4	-173	-24.8
부산	8,680	11,502	10,860	8.8	-642	-5.6	2,180	25.1
대구	9,467	12,199	13,434	10.9	1,235	10.1	3,967	41.9
인천	243	527	509	0.4	-18	-3.4	266	109.5
광주	7,005	7,940	8,009	6.5	69	0.9	1,004	14.3
대전	819	1,881	2,442	2.0	561	29.8	1,623	198.2
울산	1,180	7,672	6,922	5.6	-750	-9.8	5,742	486.6
수도권	4,544	14,624	21,724	17.6	7,100	48.6	17,180	378.1
지방	71,072	97,630	101,647	82.4	4,017	4.1	30,575	43.0
민간부문	73,747	110,715	121,275	98.3	10,560	9.5	47,528	64.4
공공부문	1,869	1,539	2,096	1.7	557	36.2	227	12.1
60㎡	6,708	5,764	5,517	4.5	-247	-4.3	-1,191	-17.8
60~85㎡	39,843	53,528	55,354	44.9	1,826	3.4	15,511	38.9
85㎡ 초과	29,065	52,962	62,500	50.7	5,920	18.0	33,435	115.0

자료 : 국토해양부.

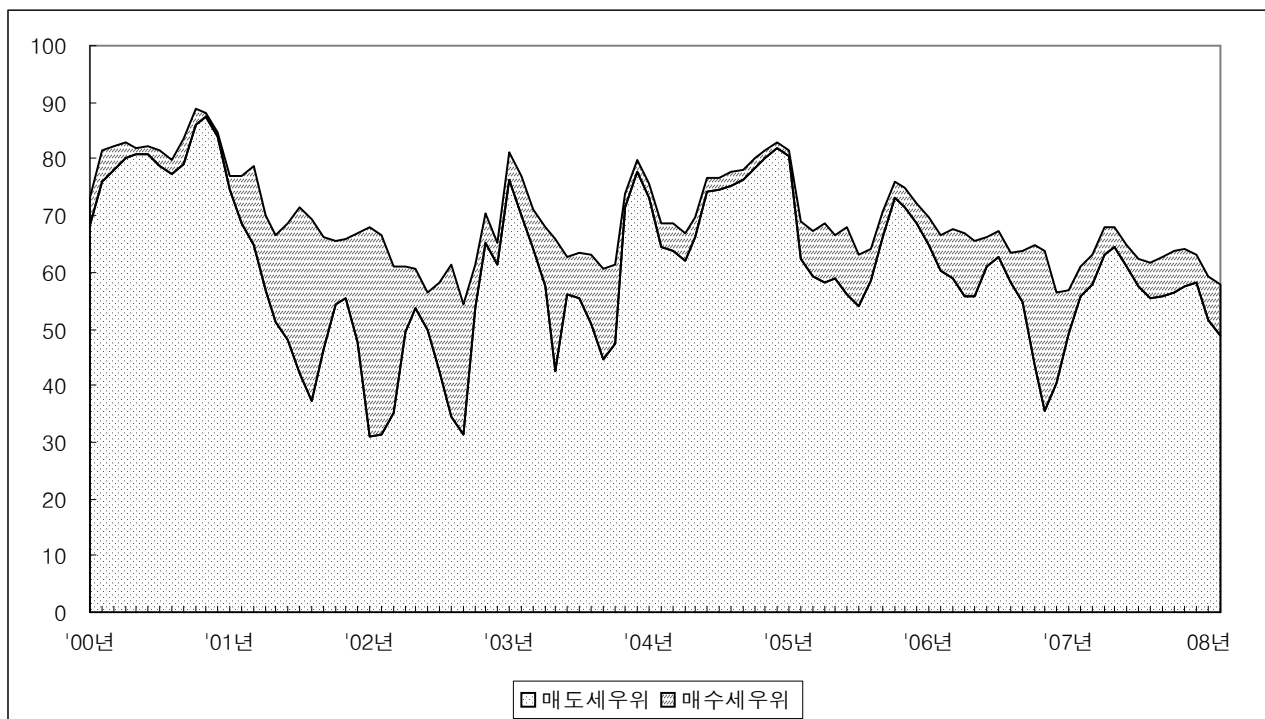
엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

2월 전국 주택 매수세 전년 말 대비 증가

- 중소형 평형을 중심으로 매수세 소폭 개선 -

- 지난해 말 4.6%였던 매수세가 올 2월 8.9%로 증가(전월 대비 1.5% 증가, 전년 동기 대비 4.0% 증가)
 - 지역별로는 수도권 지역에서 전년 동기 대비 4.9%가 증가하였으며, 6개 광역시는 1.7%, 기타 지방은 3.1% 증가
 - 가장 많이 증가한 지역은 서울의 강북 지역으로 9.4% 증가하였으며, 서울 7.1%, 경기 3.6% 증가하였으나 울산은 10.3% 감소
- 매수세 증가는 최근 재개발/재건축 등으로 전세 수요자의 증가에 따른 전세가격의 상승으로 전세 수요자가 매매 수요자로 전환된 데 따른 것으로 판단됨.
 - 중소형평형을 중심으로 매수세가 소폭 개선됨.

매도/매수세 추이



자료 : 국민은행.

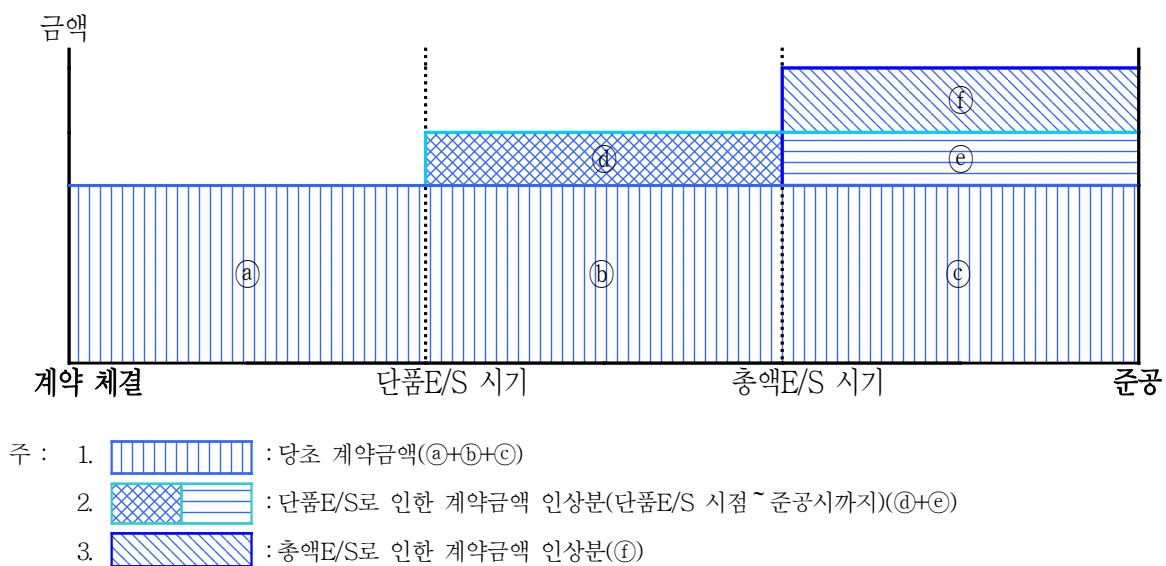
엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

건자재 가격 상승에 따른 단품 슬라이딩 원활화 방안

■ 단품 슬라이딩 실무 적용 미흡

- 정부에서는 지난 2006년 12월 원자재 가격 급등에 따른 건설업체, 특히 하도급업체의 애로점을 해소하기 위해 특정 자재 가격이 15% 이상 급상승할 경우에는 계약금액을 조정토록 하는 ‘단품슬라이딩’ 제도를 도입한 바 있으나, 세부 지침이 없어 실제 현장에서는 전혀 운용되지 못하는 문제점이 있음.
- 그런데 단품 슬라이딩으로 계약금액을 조정받은 후, 차후 3%의 물가 인상이 발생하여 총액 에스컬레이션을 실시할 경우, 단품 슬라이딩으로 조정받은 비용을 어떻게 처리할 것인가에 대하여 논란이 있음.
 - 일부에서는 총액 에스컬레이션 적용시, 과거 단품 슬라이딩으로 조정된 금액을 전액 공제하는 것이 바람직하다는 의견을 제시하고 있음.
 - 즉, 단품 슬라이딩 조항을 적용하여 해당 자재에 대해 계약금액 조정을 해준 후(㉠+㉡), 총액 에스컬레이션 시점에서 단품 슬라이딩시 조정된 금액(㉠+㉡) 전액을 차감하여 계약금액을 조정하는 것이 합리적이라는 입장임.
 - 총액 에스컬레이션 적용의 경우, ‘K’값 산정시 특정 자재의 물가변동 적용 대가는 단품 슬라이딩 효과를 제외한 금액을 적용

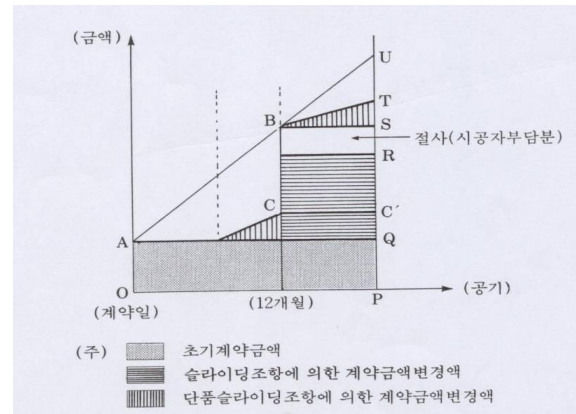
〈그림-1〉 물가 변동에 따른 계약금액 조정의 예



자료 : 대한건설협회.

■ 일본의 사례

- 일본의 사례를 보면, 초기 계약 금액을 공기 말까지 유지한다면 PQ가 될 것이지만, 단품 슬라이드 조항에 의하여 QC'만큼 증가하게 됨.
- 단품 슬라이드 조항에 의거하여 어떤 자재의 인상 요인이 발생한다면 그때마다 조정됨.



〈그림-2〉 일본의 물가연동조항의 도해

- ST는 QC와는 다른 변동 요인에 의한 조정액을 나타냄.
- 일반 슬라이드 조항에 의한 변경액은 QR이며, 전체 조정액은 $(PQ+QC'+QR+ST)-RS$
- 그러므로 계약금액의 변경은 곡선 ABT로 나타나는 것이 아니라, 직선 ABU로 나타나게 되며, 변경 후의 계약금액은 PU가 됨.
- 외국 사례를 참조할 때, 총액 에스컬레이션 적용시 과거 단품 슬라이딩으로 조정된 금액을 전액 공제하는 방안은 단품슬라이딩제도 도입 취지를 부정하는 결과를 초래함.
- 따라서 당초 도입 취지에 맞게 총액 에스컬레이션을 실시하더라도 단품 슬라이딩에 의한 조정 금액을 차감하는 것은 바람직하지 않음.
- 특히 <그림-1>의 ㉔부분은 총액 에스컬레이션 시점 도래시에 이미 자재 상승분이 시공 부분에 반영되어 공사가 완료된 부분이므로 이를 총액 에스컬레이션시 조정 금액에서 ㉔부분을 차감하는 것은 논리적으로 불합리하며, 바람직하지 못함.

■ 단품 슬라이딩 이후에는 ‘품목 조정률’ 일괄 적용 필요

- 입찰 시점과 비교하여 3% 이상의 총액 변동이 발생했을 경우에는 계약 서류에 ‘지수조정률’ 혹은 ‘품목조정률’로 규정했는가에 관계없이 단품 슬라이딩 조항에 의거하여 특정자재 가격 상승분을 반영하여 계약금액의 조정이 이루어진 상태라면, 차후로는 ‘품목조정률’을 적용하여 물가변동에 따른 계약금액 조정 업무를 실시하는 것이 바람직함.
- 나아가 일본 사례를 볼 때, 공인된 물가정보 기관에서 발표하는 거래가격을 기준으로, 증감된 자재 가격의 3/4 정도를 인정해 계약금액을 변동시키는 것이 바람직함.

최민수(연구위원.mschoi@cerik.re.kr)

원화 환율 변동이 건설산업에 미치는 효과

■ 최근의 원화 환율 추이

- 미 달러화에 대한 원화(원/달러) 환율이 12 거래일 연속 상승하면서 지난 3월 17일 2년 2개월 만에 종가 기준 1,000원대를 돌파하였으며, 3월 18일 기준 환율은 1,021원으로 상승한 이래 3월 26일 다시 985원으로 하락하였음(<표 1> 참조).
- 일본 엔화에 대한 원화 환율은 3월 18일 100엔당 1,049원으로 상승한 이래 3월 25일 992원, 3월 26일 984원으로 하락하였고, 유로에 대한 원화 환율은 3월 18일 1,607원으로 상승한 이래 3월 26일 1,538원으로 하락하였음.
- 반면, 원화를 제외한 주요국 화폐의 달러 대비 환율은 미국 경제의 침체 우려와 미 연방준비제도이사회(FRB)의 금리 인하 가능성으로 하락하여 글로벌 달러 약세가 진행되고 있음(<표 2> 참조).
- 즉, 원/달러 환율이 상승하고, 엔/달러 및 유로/달러 환율은 하락하므로 원/엔 환율과 원/유로 환율은 매우 가파르게 상승하였음.
- 최근 이러한 글로벌 달러 약세 상황에서 원/달러 환율이 오르는 원인은 경상수지 적자, 외국인의 주식·채권 매도, 3~4월 배당금 송금 수요로 인한 달러 수요가 증가한 것이 원인임. 특히, 미국에서 유동성 위기가 터지면서 달러가 필요한 외국인들은 국내에서 주식과 채권을 매도하고 있음.

〈표 1〉 원화 환율 변동 추이

(단위 : 원)

일자	2007년 11월 2일	2008년 1월 2일	2008년 3월 18일	2008년 3월 21일	2008년 3월 25일	2008년 3월 26일
원/달러	902.2	938.2	1,021.7	1,013.9	1,000.2	985.3
원/엔(100엔)	788.4	838.2	1,049.4	1,023.3	992.6	984.4
원/유로	1,302.5	1,371.6	1,606.7	1,566.9	1,542.2	1,538.2

자료 : 한국은행, 주요국 통화 대원화 환율.

〈표 2〉 최근 주요국의 대미 달러 환율 추이

일자	2007년 11월 2일	2008년 1월 1일	2008년 3월 18일	2008년 3월 21일	2008년 3월 25일	2008년 3월 26일
원/달러(원)	902.2	938.2	1,021.7	1,013.9	1,000.2	985.3
엔/달러(엔)	114.4	111.9	97.4	99.1	100.1	99.0
달러/유로(달러)	1.44	1.46	1.57	1.55	1.56	1.58

자료 : 한국은행, 주요국 통화의 대미달러 환율(단, 원달러 환율은 주요국 통화의 대원화 환율)

■ 원/달러 환율의 예상

- 서브프라임으로 야기된 미국 경제의 침체는 연말까지 지속되고 미국은 저금리 기조를 유지할 것으로 예상되어, 달러화는 기본적으로 약세를 보일 것으로 예상됨.
- 따라서 원/달러 환율도 하반기에는 원화 강세 기조를 보여 하락할 것으로 예상됨. 원/달러 환율이 하락하면 원/엔 및 원/유로 환율도 일정 부분 하락할 것임.

■ 원화 환율 상승이 건설업에 미치는 영향

- 원유를 포함한 국제 원자재 가격이 상승하고 있는 가운데 최근 원화 환율 상승은 대외수지 개선 등 긍정적 영향에도 불구하고 물가상승 등 부정적 영향을 미칠 것임.
 - 물가 상승을 초래하여 경기가 둔화될 가능성이 있어 건설투자를 위축시킬 것임.
- 원화 환율 상승은 건설업의 수입 원자재 가격 상승으로 건설비용 원가 부담이 증가하여 건설업체의 채산성은 악화될 것임.
 - 심지어, 북한에서 수입하는 골재가격도 유로화로 결제하기 때문에 골재 가격도 상승하여 원가 부담이 증가함.
- 해외건설업의 경우 달러로 계약한 공사는 환 차익을 기대할 수 있음.
 - 건설 기자재를 유럽에서 조달하는 경우 달러 대비 유로화는 강세를 보여 달러 베이스로 계산한 해외 공사의 이익이 감소될 소지도 많음.
- 또한, 최근에는 외화 가득률이 높지 않아 원/달러 환율 상승에 의한 해외 공사의 플러스 효과는 크지 않을 것으로 판단됨.

■ 대응 방안

- 물가 상승으로 인하여 경기가 침체될 가능성이 있어 정부는 규제완화를 신속히 추진하여 내수 활성화 정책을 추진해야 함.
- 건설기업은 해외 공사를 수행하거나 해외에서 건설자재를 구입하거나 해외에서 자금을 조달하는 경우 환율 변동 위험에 대비하여야 할 것임.
- 특히, 환율 변동성이 증가한 최근의 경향을 고려할 때 환리스크를 관리하는 것이 다른 리스크 관리보다도 중요한 사항이 되었음.

(수정)해외건설진흥기본계획의 내용과 시사점

■ 수립 배경 및 필요성

- 해외건설 수주의 호조 지속에 따라 해외건설 목표와 전망을 수정하고 해외건설 시장 변화에 적극적으로 대처하는 한편, 새로운 트렌드를 반영한 신규 과제 발굴을 위해 기존의 해외건설진흥계획을 수정할 필요성이 제기됨.
- 최초 진흥계획 수립 당시인 2004년 75억 달러에 불과하던 해외 수주가 2007년에는 398억 달러로 증가함. 향후 연간 300억 달러 이상을 지속하기 위해서는 이를 위한 계획의 수정이 요구됨.
- 또한, GCC, 리비아 등 중동 산유국의 건설 붐이 지속되고, 아시아의 건설경기 호조에 따른 건축, 토목분야의 발주가 확대되며, 중앙아시아, 아프리카 등 신흥 자원 개발국이 급부상하는 등 해외건설시장도 급격히 변화함.
- 이러한 대내외적인 변화를 반영하여 신시장 개척을 통한 시장 다변화, 중소기업의 해외 진출 및 해외건설 신상품 발굴 등 새로운 과제 발굴 및 반영의 필요성 부상

■ 수정 진흥계획의 기본 방향

- (수정)해외건설진흥기본계획은 “신성장 동력으로서 해외건설 위상 확립”을 비전으로 하여 3대 목표와 3대 핵심 지표를 설정하고 이를 달성하기 위한 추진과제로 5대 과제를 설정함.
- 3대 목표는 ① 세계 5대 건설강국 진입, ② 국내 수출 주력 상품으로 정착, ③ 건설산업의 글로벌화 촉진이며, 이를 구체화한 3대 핵심 지표로는 ① 연간 수주 300억~350억 달러 유지, ② 해외건설 시장 점유율 7~8% 달성, ③ GDP 기여도 3~5%임.
- 5대 추진 과제는 ① 기업의 글로벌 경쟁력 제고, ② 해외건설 금융 지원 체계 강화, ③ 해외건설 신상품의 개발, ④ 해외건설 선진 관리체계 구축, ⑤ 해외건설 수주 기반 확대임.

■ (수정)진흥계획의 주요 내용

- 5대 과제 추진을 위해 다음과 같은 20개의 세부 추진과제가 제시되었으며, 세부 추진과제별로 추진 방안과 추진 주체가 제시됨.

- 각 추진방안은 시급성/용이성과 중요성에 따라 구분되어 장단기 추진 일정별 로드맵이 제시됨.

5대 추진과제에 따른 세부 추진과제 및 추진 방안

5대 과제	세부 추진 과제	추진 방안
기업의 글로벌 경쟁력 제고	중소기업(건설·엔지니어링·CM업체)의 해외 진출 활성화를 위한 기반 조성	우수중소해외건설업자지정제도 도입(건설, 엔지니어링, CM 분야)
		해외 전략 지역에 진출 거점(branch) 시범적 운영
		해외 CM 프로젝트 수주 기반 조성
	플랜트 부문의 Basic Engineering 역량 강화	다양한 입찰 계약 방식에의 대응력 강화
	토목 SOC 프로젝트의 대응력 강화	플랜트 원천기술 확보를 위한 연구개발 확대
		국내 토목 중 해외 특화 가능 분야 개발(교량, 항만, 철도 등) 및 지원
해외건설 금융지원 체계 강화	건설공제조합의 해외건설 금융 지원 확대	해외 토목시장 정보 제공 강화
		해외 초고층 건축 수요에 대한 정보 강화
	공적 금융 확대 및 체제 개선	초고층, 건축설계 분야의 지원 강화
		해외 공사에 대한 직접 보증 업무 추진
	수출입은행의 해외건설 지원 강화	해외 법인(SPC)에 대한 지분 참여 허용
		EDCF, KOICA 등 공적 지원 규모 확대
해외 건설 신상품 개발	해외 투자개발 사업 활성화	금리, 처리 기간 등 지원체제 개선
		개도국 민자사업에 대한 지원 추진
	패키지 딜 방식의 프로젝트 창출 지원	금융 자문 기능의 강화
		해외건설펀드 설립 확대
	해외 U-City 분야 진출 확대	역외 인프라펀드 설립 검토
		신흥 에너지 자원 개발국 시장 개척
해외건설 선진관리 체계의 구축	정부투자기관을 통한 해외 진출 지원	CIS 국가 및 아프리카 등지의 신도시 개발 프로젝트 참여 확대
		U-City 분야 타당성조사 지원 확대
	해외건설 종합 정보망 확충	공동 시범사업의 선정 및 발굴
		맞춤형 최신 정보의 이메일 서비스 확대
	해외건설 통합지원 시스템구축	신흥 산유국, 미개척 시장 정보 제공 확대
		해외건설 창구 단일화를 위한 협의체 구성
해외건설 수주 기반 확대	리스크관리 시스템 보급 확대	유관기관과 연계한 통합 정보 제공
		기 개발된 리스크 관리 시스템(FIRMS) 보급 확대
	해외건설 안전관리 강화	안전대책 교육 및 모의훈련 실시
		안전관리 대책협의회 상설 운영
	해외건설 인력 기반 재구축	‘해외건설인력원’ 설립 추진
		CM, 해외 투자개발 사업 관련 교육 프로그램 개발
해외건설 수주 기반 확대	해외건설 시장 개척자금 지원 확대	지원 규모의 확대
		발주처 초청인사 프로젝트 지원
	글로벌 마케팅 활동 강화	해외건설 로드쇼 개최
		수출 전략 상품 전시회 개최
	건설 외교를 통한 해외건설 협력 기반 확대	신흥 자원 개발국과 MOU 체결 확대
		‘건설협력회’의 정례화를 통한 수주 지원

■ (수정)진흥계획의 시사점

- (수정)진흥계획은 기존 해외건설진흥기본계획의 연장선상에서 연속성을 가지는 한편, 변화하는 국내외 현황을 반영하여 우리나라 ‘해외건설의 진화 방향’을 제시하였다는 데 의의가 있음.
 - 기존에 전반적으로 제시되었던 기업의 글로벌 경쟁력 제고 방안을 ‘선택과 집중’이라는 키워드 하에 구체화
 - 그간 대기업에만 집중되었던 해외건설을 중소기업으로 확대하기 위한 지원 의지 표명
 - 해외건설의 고부가가치화 추구 방향 제시
 - 해외건설 금융 환경 변화와 해외 프로젝트 특성 변화에 대응한 국내 금융 경쟁력 제고를 위한 추진 방안 포함
 - IMF 시기에 소실된 해외건설 인프라 구축의 중요성 부각
- 향후 새롭게 제시된 진흥계획이 실효를 거두기 위해서는 총괄 추진 주체의 리더십 확보와 더불어 각 관련 부처와의 원활한 커뮤니케이션과 협조 체계 구축이 성공의 관건으로 작용할 것임.

김민형(연구위원·mhkim@cerik.re.kr)

인도 건설산업의 현황 및 분석(Ⅱ)¹⁾

- 인도 건설기업은 인도 경제 성장의 수혜자로 전무후무한 매출 증가와 이익을 실현하고 있으며, 적어도 향후 5년 간은 이런 추세가 유지될 것이라고 인도 건설기업 CEO는 전망함.
- 특히, 부동산 전문 건설기업은 매년 100% 이상의 매출 신장과 50% 정도의 영업이익을 올리고 있음.

인도 주요 건설기업의 2006년도 영업 수치 현황

업체	L&T	JAL	NCC	PLL	HCC	Simplex	PEC	DLF	APIL
매출액(Rs Cr)	17,645	3,468	2,870	2,238	1,850	1,717	1,110	1,101	723
3년 간 연평균 매출 증가율(%)	27	14	93	19	29	55	70	118	136
영업이익(Rs Cr)	2,043	990	325	327	268	183	142	658	180
영업이익률(%)	11	28	11	14	14	10	12	59	24

자료 : WWW.MONEYCONTROL.COM 해당 기업의 2006년도 요약손익계산서

주 : 1 Rs Cr(Crore Rupees) : 1천만 루피(226,760USD[1USD=45.19Rs], 2.116억원[1Rs=21.16원])

■ 3.5조원 상당의 연매출액을 올리는 L&T

- 인도 제1의 건설기업인 Larsen & Toubro Ltd.(L&T)는 2006년도에 39억 달러(약 3.7조원)의 매출액, 66억 달러(약 6.5조원)의 수주를 올려, ENR이 발표한 2006년도 세계 225대 글로벌 건설업체 중 47위를 기록하였음.
- 최근 매출 성장률이 25%(2006년), 40%(2005년)를 기록할 만큼 인도 국내 및 해외 건설시장에서 맹렬한 성장세를 견지하고 있으며, 매출액 중 약 20% 정도를 해외 건설시장에서 벌어들이고 있음.
- 일반산업·석유화학 플랜트 부문, 발전시설, 주택 부문, 교통시설 부문 등에서 고른 매출 구조를 보이고 있으며, 이들 부문은 전체 매출의 80%를 차지함.
- L&T는 두 명의 덴마크인(Larsen과 Toubro)이 1938년도에 설립해, 시멘트 사업 부문을 2003년에 매각하면서, 건설 전문 그룹으로 발전하고 있음. 이런 전략 경영에 힘입어 L&T는 건설 중장비 제작 및 운송 부문의 역량을 강화시켰음.
- L&T는 인도 제1의 토목공사 전문 건설기업으로 인도의 “현대건설”의 위치를 점하고 있으며, 인도 건설 시장의 팽창에 따라 기전 분야로의 확장과 도급사업에서 민자사

1) 이번 호에서는 지난 번에 이어서 인도 건설산업에 대한 현황과 분석을 게재함.

업으로의 진출을 도모하고 있음. 그룹 내 사회기간사업 투자 전문회사를 자회사로 설립해 20개의 사업을 운영하고 있으며, 부동산 개발사업으로의 확장도 꾀하고 있음.

■ 자국내 건설시장에서의 전통적인 건설기업

- Hindustan Construction Company(HCC)는 1926년에 터널 전문 시공업체로 출발하여, 발전시설, 교통시설, 수자원시설, 부동산 개발 등으로 사업 영역을 확장한 건설기업임. 해마다 25~30% 정도의 고도 성장률을 기록하고 있는 건설기업으로, 2007년도 수주 잔고가 20억 달러에 달하며 이는 평균 3.5년치의 매출 물량임.
 - HCC는 인도의 다른 선두 건설기업과 달리, 민자사업에 뛰어들지 않고 순수 도급사업만을 시행하고 있으므로, 인도 건설업계에서 이런 점이 경쟁 건설기업에 비해서 약점으로 지적되고 있음. 그러나, 최근 뭄바이(Mumbai[前 뽀베이]) 지역 부동산 개발사업에 투자하여 사업 영역의 확대를 꾀하고 있음.
- Jaiprakash Associates Limited(JAL)는 인도 건설업계에서 두 번째로 큰 건설업체이고, 수력발전소 건설과 시멘트 사업 부문이 JAL의 주요 매출 부문임. 최근에 들어와서, 기존의 수력발전 시장뿐만 아니라 화력발전 시장 진입에 성공하였음.
 - 인도 수력발전소 건설 시장에서 선두 기업인 JAL은 도급공사의 계약자뿐만 아니라 민자사업의 디벨로퍼(developer)의 역할을 담당하고 있음. 현재 13개의 수력발전소 건설사업을 수행하고 있으며, 발전 규모는 10,290MW에 달함.
- 인도 남부 도시 하이데라바드(Hyderabad)를 거점으로 하는 Nagarjuna Construction Company(NCC)는 1990년에 설립되어 급성장한 신흥 건설기업이며, 2006년도에는 전년도 대비 55%의 성장률을 기록하였음.
 - 도로 부문이 전체 매출의 50%를 점유하고 있으며, 수자원 부문이 20% 정도임. 최근 들어서, 도급 공사에서 수력발전소 및 주택사업으로 사업 영역을 확장하고 있음.

■ 해외 건설시장에도 참여하고 있는 건설기업

- Patel Engingeering Company(PEC)은 인도 수력발전 건설시장에서의 대표적인 기업 중 하나이며, 매출의 40%를 수력 발전소 건설 부문에서 벌어들이고 있음.
 - 인도 건설시장에서의 고수익을 보장하고 있는 수력 발전소 건설시장에서 강한 경쟁력을 보유하고 있으며, 새로운 수익 창출 부문인 부동산 개발사업에도 진출하고 있음.

- PEC는 두 개의 미국 자회사를 운영하고 있는데, 회사 매출의 20%를 이들 자회사가 올리고 있음.
- Punji Lloyd(PLL)은 석유·화학 플랜트 건설시장의 대표적인 건설기업이며, 인도 국내 시장보다는 해외 시장에서 더 많은 일감을 가진 업체임. 현재 수주 잔고는 14억 달러에 달하며, 인도 국내 시장 프로젝트는 수주 잔고의 1/3 정도이고 오일·가스 플랜트 물량이 70%를 점유함.
- 최근, 싱가포르 엔지니어링(SembCorp)을 합병해 인도에서 제2의 엔지니어링업체가 되었으며, 합병한 업체의 실적과 인력을 바탕으로 EP 능력을 강화할 뿐만 아니라 인도 국내 및 중동 지역의 공항시설 및 기간시설 부문으로 사업 영역을 확장할 계획을 가지고 있음.
- Simplex는 파일공사 전문 시공업체에서 출발하여 일반 산업 플랜트, 발전 플랜트, 교량, 항만 시설 등으로 사업 영역을 다각화해 왔으며, 매출의 40%는 발전 플랜트 분야에서, 토목 및 건축공사 분야의 매출 점유율은 20% 정도임. 해외 건설시장에서 매출의 1/3 정도를 올리고 있는 글로벌 건설기업임.

■ 부동산 개발 전문 건설기업

- DLF는 2.7조원의 연매출액을 2006년에 기록한 부동산 개발시장에서의 대표적인 건설기업으로, 2006년도 매출은 전년도에 비해 100% 증가한 실적임. 포브스(Forbe)가 선정한 2007년 ‘세계 억만장자’ 명단 중 8위 자리에 DLF 회장인 KP 싱이 올랐음.
- 인도 전역 62개 도시에 여의도 면적의 약 1.4배에 해당하는 토지를 매입하고 있는데, 이는 약 226억 달러에 상당한 자산 가치라고 전망함.
- 인도에서 부동산 가격이 가장 비싼 구르가온(Gurgaon) 지역의 쇼핑몰 콤플렉스의 성공적인 개발 및 운영을 통해, 건설에서 유통으로의 사업 영역을 확장하고 있음.
- Ansals Properties and Infrastructure(APIIL)은 DLF와 함께 인도 부동산 개발업계의 선두 기업 중 하나임.
- APIIL는 주택사업 부문에서 회사 매출의 80% 정도를 벌어들이고 있는 주택 전문 건설업체임. 델리 지역에서의 연이은 주택사업 성공의 여세를 몰아, 북부 인도 지역의 여러 도시에서 택지를 매입해 새로운 주택 사업을 추진하고 있음.

세계 도시화 전망

- 유엔(United Nations)은 지난 2월 26일 2007년 세계 인구가 67억명으로 집계되었으며, 인류 역사상 처음으로 금년 중 전 세계 인구 중 도시에 사는 사람이 50%를 넘을 것으로 보인다고 발표했다.
- 다음은 유엔이 발표한 「2007 세계 도시화 전망(World Urbanization Prospects : The 2007 Revision)」 보고서 내용을 발췌한 것임.

■ 세계 인구 추이 및 전망

- 2007년 67억명인 세계 인구는 2025년 80억명, 2050년에 92억명이 될 것으로 전망됨.
- 이 중 도시(urban) 인구는 2025년에 46억 명, 2050년에 64억명으로 전체의 70%를 차지 할 것이고, 비도시(rural) 인구는 2025년에 34억명, 2050년에 28억명이 될 것임.
 - 2007년 33억명인 세계 도시 인구는 2050년에 2배로 증가하여 64억명이 될 것으로 전망됨. 이 숫자는 2004년 세계 전 인구 규모에 상당하는 것임.
 - 전 세계 비도시 인구는 2018년 또는 2019년에 35억명으로 증가하여 절정을 이룰 것으로 예상되며, 이후에는 감소하여 2050년에는 28억명이 될 것으로 전망됨.
- 올해 안에 전체 인구 중 도시 인구가 50%를 넘을 것임. 개발 지역(more developed region)은 이미 1950년에 도시 인구가 전체 인구의 53%를 넘었고, 미개발 지역(less developed region)은 2019년에 도시 인구가 전체 인구의 50%를 넘을 것임.

세계 인구 변화 추이 및 전망(1950~2050년)

(단위 : 십억 명)

구 분	1950	1975	2007	2025	2050
전체 인구	2.54	4.08	6.67	8.01	9.19
개발 지역(more developed regions)	0.81	1.05	1.22	1.26	1.25
미개발 지역(less developed regions)	1.72	3.03	5.45	6.75	7.95
도시 인구	0.74	1.52	3.29	4.58	6.40
개발 지역(more developed regions)	0.43	0.70	0.91	0.99	1.07
미개발 지역(less developed regions)	0.31	0.82	2.38	3.59	5.33
비도시 인구	1.80	2.56	3.38	3.43	2.79
개발 지역(more developed regions)	0.39	0.35	0.31	0.26	0.17
미개발 지역(less developed regions)	1.41	2.21	3.06	3.16	2.62

자료 : United Nations Department of Economic and Social Affairs/Population Division World Urbanization Prospects : The 2007 Revision.

■ 도시 인구의 지역별 및 국가별 분포

- 2007년 도시 인구의 지역별 분포를 보면 전체 도시 인구 중 50%가 아시아에 거주하고 있으며, 유럽이 16%, 중남미가 14%, 아프리카가 11%를 차지하고 있음.
- 그러나, 2050년에는 도시 인구 중 54%가 아시아에 거주하게 될 것이며, 아프리카가 19%, 중남미가 11%를 차지하게 될 것임(아프리카 도시 인구는 3배 증가하고 아시아 도시 인구는 2배 정도 증가함).

도시 인구의 지역별 분포

(단위 : %)

구 분	1950년	2007년	2050년
아프리카	4	11	19
아시아	32	50	54
유럽	38	16	9
중남미	9	14	11
북미	15	8	6
오세아니아	1	1	1
전체	100	100	100

- 2007년 도시 인구 33억명의 4분의 3이 25개국에 거주하고 있으며, 도시 인구가 가장 많은 나라는 중국(5억 6,100만명)임.
 - 2007년 중국, 인도 및 미국의 도시 인구가 전 세계 도시 인구의 35%를 차지하고 있음.
 - 2007년 유엔 회원국 229개국의 3분의 2에 해당하는 국가가 500만명 미만의 도시 인구를 가지고 있음.
- 향후 10년 간 세계 도시 인구 증가의 3분의 1이 중국과 인도에서 나타날 것임.
- 또한, 도시화가 급진전되면서 인구 50만명 이상의 중규모 도시가 지구촌을 점하게 되고, 인구 1,000만명 이상의 거대 도시(mega city)들도 현재의 19개에서 2025년 27개로 증가할 것으로 예상됨(아시아에서 5개, 아프리카에서 2개, 유럽에서 1개 증가).
- 세계에서 인구가 가장 많은 도시권역(urban agglomeration)은 도쿄도와 주변의 87개 시·군으로 이루어진 도쿄 권역임(3,600만명).
- 도쿄권역 다음으로는 뉴욕-뉴왁(NewYork-Newark), 멕시코시(Ciudad de Mexico), 뭄바이(Mumbai) 및 상파울루(Sao Paula) 권역 순임.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

건설·주택시장 위기 국면, 미분양 해소부터

이명박 정부가 들어서면서, 최근 변화의 조짐이 보이고 있다. 청와대의 회의 방식과 자리 배치에서부터 청와대 개방 확대, 비서관 사무실의 낮은 칸막이 등이 그것이다. 아무쪼록 이렇게 출발한 작은 변화들이 큰 변화로 이어져 국가 경제의 재도약과 국민 삶의 안정으로 이어지기를 바란다. 특히, 국민경제적 파급 영향이 큰 건설 및 주택정책의 변화를 꾀해야 한다. 건설산업은 외형적으로는 2007년 해외수주 300억 달러, 사상 최대의 건설 수주액 등을 보이고 있으나, 실체적으로 저가 수주로 인한 수익성 악화, 대·중소간 양극화 심화, 선진국의 70% 수준의 기술 수준에 의한 국제 경쟁력 저하를 경험하고 있다.

새 정부가 가장 먼저 추진해야 할 건설산업 정책은 2003년 이후 지속적으로 축소되고 있는 SOC 투자 비중을 확대하는 것이다. SOC 투자 감소는 경제 발전의 큰 장애요소로서, 국가 경쟁력 강화와 지역균형 발전을 위해 SOC 투자 확대는 필수다. 또한 건설산업의 선진화를 위한 글로벌 스탠더드의 도입이 필요하다. 이를 위해서는 효율성의 극대화에 초점을 맞추고 국제적 규범과 시장경제 논리에 부합하는 합리적인 정책의 추진이 요구된다. 기존의 최저가낙찰제에서 최고가치(Best Value)를 창출할 수 있는 입·낙찰제도의 도입과 시장경제 원칙에 입각한 진입 규제 철폐, 발주자의 역량 강화가 바로 그것이다.

바람직한 주택 정책은 더욱 시급한 상황이다. 지난 참여정부는 주택 가격 안정이라는 목표 아래 고강도 규제 정책을 추진하였다. 이로 인해 주택시장의 경제 활동을 저해, 주택시장을 마비시키고 경제 전체에 악영향을 초래하였다. 향후 주택 정책 추진은 보다 중장기적이고 신중한 접근이 요구되며, 경제 전반의 영향을 충분히 파악하는 것이 선행되어야 한다. 우선 주택시장의 기능 회복이 중요하다. 이를 위해 미분양 해소책을 마련하는 것이 시급한데, 일차적으로 주택 수요의 회복과 일시적 과잉 공급의 부작용을 해소할 수 있는 ‘공급 조절 정책’의 추진이 필요하다. 전매 제한을 수도권까지 완화하고, 미분양 아파트의 임대주택 전환 및 매입 임대주택 사업을 활성화할 필요가 있다. 또한 고가 주택의 기준 상향 조정 등을 통해 보유세의 감면과 양도소득세의 현실화를 꾀해야 한다.

현재의 건설 및 주택시장 상황은 위기라 하겠다. 자칫 국가경제 재도약에 걸림돌이 될 수 있는 현 건설 및 주택시장에 대해 보다 정부의 합리적인 정책이 강력하게 또한, 시급히 요구된다.

김흥수(부원장:infra@cerik.re.kr)