

## 제160호 (2008. 5. 1)

---

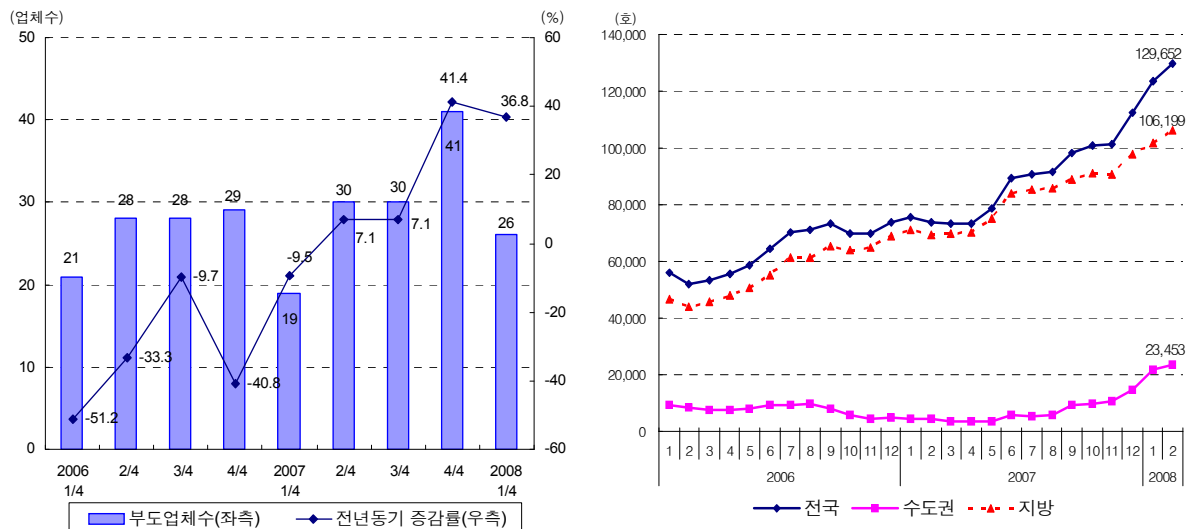
- 경제 : 일반건설업체 부도업체 수 추이  
2008년 3월 토지 거래량 소폭 증가  
3월 전국 매수세 전년 말 대비 지속 증가
  - 이슈 : 주택 부동산 규제 개혁의 추진 단계별 중간 점검  
중소 건설업체의 자재 구매 효율화 절실
  - 정책 : 시장 친화적 접근으로서의 미분양 아파트 해소 방안
  - 경영 : 2007년 상장 건설업체 경영 분석
  - 정보 : 미국의 주택가격 지수
  - 논단 : 국내 건설산업의 글로벌화 과제
-

## 일반건설업체 부도업체 수 추이

- 2007년 4/4분기 이후 부도업체 수 증가세 지속 -

- 2008년 1/4분기 일반건설사의 부도업체 수는 총 26개사로 지난 2007년 1/4분기의 19개사에 비해 36.8% 증가함.
- 2008년 1/4분기 부도업체 수의 전년 동기 대비 증가율은 36.8%로 2007년 4/4분기 41.4%보다는 다소 둔화되었지만, 1/4분기 증가율로서는 지난 2004년 1/4분기(42.9%) 이후 4년 만에 최고치를 기록함.
- 지역별로는 경기도의 부도업체 수가 6개사로 가장 많았고, 서울과 전남 지역이 각각 4개사, 인천과 전북이 각 3개사, 경남 2개사, 경북, 충남, 강원, 부산 등이 각 1개사임.
- 2008년 2월말 미분양주택은 총 12만 9,652호로 1996년 6월(13만 529호) 이후 11년 8개월 만에 최대치를 기록함.
- 미분양 주택 수는 전국적으로 12만 9,652호이며 이중 수도권에서는 2만 8,458호, 지방에서 10만 6,199호를 기록함
- 수도권의 미분양 주택 수의 전년 동월 대비 증가율은 450.2%이며 지방은 53.1%임.
- 경기도 지역의 미분양 주택 수의 전년 동월 대비 증가율은 지역별로 가장 높은 530.1%로, 2007년 9월 22.73% 증가 이후 꾸준히 증가

### 일반건설업체 부도업체 수 및 미분양 주택 추이



자료 : 대한건설협회.

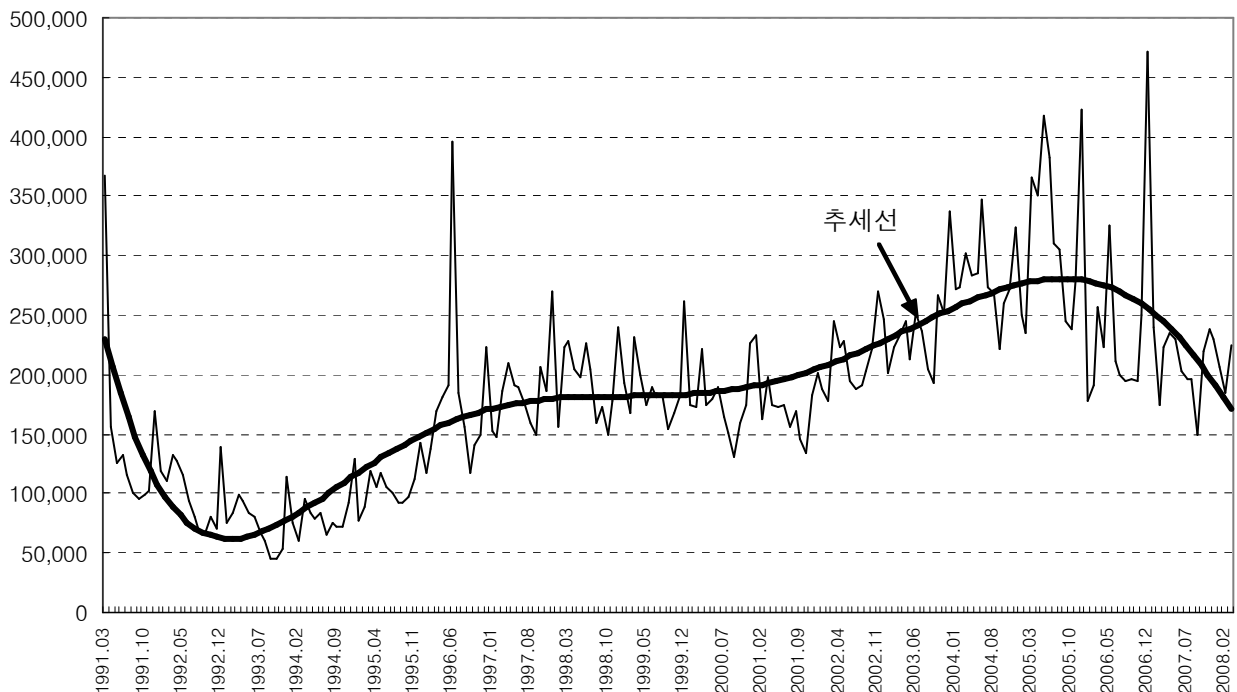
박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

## 2008년 3월 토지 거래량 소폭 증가

- 전반적인 토지 거래량 상승세이나 최근 추이는 감소세 -

- 2008년 3월 전국 토지 거래량은 2억 2,541만㎡로 전월보다는 21.9% 증가하였으며, 전년 동월에 비해서는 0.8% 증가
  - 도시 지역 거래량은 5,177만㎡로 전월에 비해 9.2% 증가하였으며, 전년 동월에 비해서는 1.5% 증가하였음.
  - 주거 지역은 1,523만㎡로 전월보다는 10.6% 증가하였으며, 전년 동월에 비해서는 7.3% 증가
  - 상업 지역은 91만㎡로 전월에 비해서는 5.1% 감소하였으며, 전년 동월에 비해서는 29.2% 감소하였음.
- 최근의 토지 거래량(추세선) 추세는 2005년 말을 기점으로 감소하는 추세임.

전국 토지 거래량 추이



자료 : 한국토지공사.

## 3월 전국 매수세 전년 말 대비 지속 증가

- 개발 호재 지역을 중심으로 매수세 증가 -

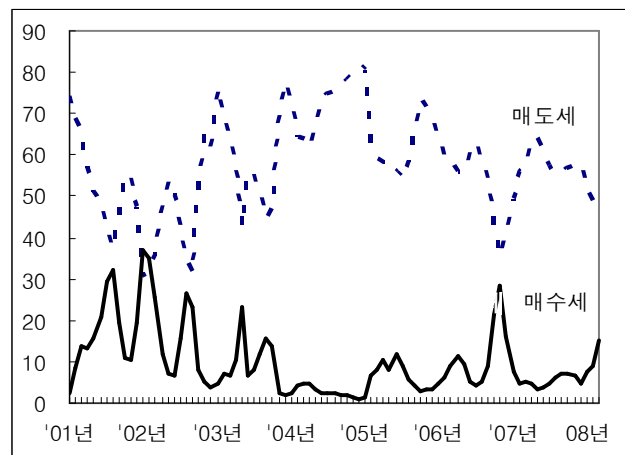
- 매수세가 2008년 들어 지속적으로 상승하여 2008년 3월 현재 15.3%로 상승(전월 8.9%, 전년 동월 5.1%)하였으나, 매도세는 45.5%로 지속적으로 감소(전년 말 58.3%, 전년 동월 57.9%)
- 지역별로 수도권 지역 매수세는 21.0%로 증가하였으며, 6개 광역시는 12.1%, 기타 지방은 10.9% 상승
- 가장 많이 매수세가 증가한 지역은 인천으로 17.5%p 증가하였으며, 서울 11.5%p, 경기 5.5%p 증가하였으나, 대전은 4.2%p, 울산은 1.0%p 감소
- 최근의 매수세는 개발 호재가 있는 뉴타운, 인천 및 군산 경제자유구역 등을 위주로 증가세를 나타내는 한편, 매도세는 지속적으로 감소
- 연립주택과 소형 아파트 위주로 거래 및 매수세 확산

지역별 매수세

	2007. 3 (전년 동월)	2007. 12 (전년 말)	2008. 2 (전월)	2008. 3
전국	5.1	4.6	8.9	15.3
수도권	7.1	5.4	11.5	21.0
서울	5.8	4.9	13.1	24.6
인천	15.2	7.7	12.9	30.4
경기	6.0	5.1	9.8	15.3
6개 광역시	5.3	3.7	6.4	12.1
지방	3.2	5.2	7.3	10.9

자료 : 국민은행.

전국 매도/매수세 추이



엄근용(연구원-kyeom@cerik.re.kr)

## 주택 부동산 규제 개혁의 추진 단계별 중간 점검

### ■ 중간 점검의 필요성

- 지난 참여정부의 규제 강화 정책 추진으로 주택 부동산 분야의 시장질서 왜곡 현상이 심각한 수준이어서 새로운 제도 개선에 대한 국민 및 주택 부동산 시장의 관심이 높음.
- 현재 시점에서 기존의 주택 부동산 제도의 개선·변화 상황을 살펴보는 것은 정책 및 시장 변화에 대한 합리적 대응과 책임있는 정책 추진에 도움을 줄 수 있을 것임.

### ■ 충분한 주택 공급 물량의 확보

- 수급 불균형 해소와 주택가격 안정 위해 연간 50만 호 공급을 계획하고 있음.
  - 특히, 수도권외의 경우 2012년까지 연간 30만 가구를 상회하는 충분한 공급량 확보 약속
  - 과거 신도시 개발 방식에서 도심지의 역세권 개발로 중심축 변경
- 재건축 사업의 규제완화 여부는 초과이익의 환수장치에 대한 보완작업이 선행되고 있지 않아 현재의 기본 틀을 바꾸는 규제완화 논의는 검토대상에서 관심 밖인 상태임.
  - 다만, 시공사 선정시기를 조기화하는 등 절차상 사업지연 요인 개선작업 구체화 중
- 기타 도심지 내 공급확대 방안으로 20가구 이상 100가구 미만 다세대·다가구 건축시 시설설치 기준완화 및 인센티브 제공 등 ‘준사업승인제’를 9월까지 도입하기로 함.

### ■ 주택공급 방식의 다양화

- 신혼부부 대상의 연간 12만호 공급방안은 하반기에 시범사업으로 구체화 예정임.
  - 당초 계획보다 적용대상은 저소득층으로 한정되고, 규모도 연 5만호로 축소
- 서민 주거마련 위한 ‘지분형 분양주택’ 공급은 9월부터 시범실시 예정임.
  - 거주 목적의 실수요자와 투자 목적의 지분 투자자를 연계한 이 제도의 성공적 정착은 지분 투자자의 확보인데, 지분 유동화에 난관이 많아 지방 미분양 주택의 활용 등 보완 필요

## ■ 분양가의 실질적 인하 모색

- 분양가 기본요소인 택지 공급가 인하방안으로 택지개발사업에 공기업 외 민간 참여를 허용하는 경쟁 시스템 도입을 추진 중임(택지 조성원가의 10% 내외 인하효과 기대).
  - 당초 3단계 도입시기를 최근 각 1년씩 단축시켜 조기 효과 확보 노력 중
- 택지 조성원가에 과도한 경상경비의 불산입과 용적률 10~20%P 상향 및 녹지율 조정 등을 통한 각각 택지비 5% 내외 인하 추진은 적극적으로 검토 중임.

## ■ 과도한 전매기간의 완화

- 지방 비투기과열지구 내 민간택지 분양주택 전매제한은 이미 확정되었고, 공공택지의 경우에도 현행보다 최대 4년까지 단축하는 방안을 담아 함께 6월 시행을 추진 중임.

## ■ 부동산 세제의 규제완화

- 양도세의 경우 1가구 1주택자에 대한 장기보유 특별공제율은 1월 중에 이미 상향조정
  - 양도세 면제요건인 3년 보유 2년 실거주를 완화하는 것은 검토 중
- 취득등록세 등 거래세 세율 인하(2%→1%)는 약 1조 2,000억원의 지자체 세수손실을 감안, 종부세 과세기준 완화(공시가격 6억→9억원 이상) 추진은 신중한 입장

## ■ 점검 결과 및 시사점

- 정부의 노력에도 불구하고 개혁 중간점검 결과 아직 기대에 못미치는 것으로 평가됨.
  - 가격변동에 지나치게 민감한 정부 태도로 인해 다수의 규제에 대한 검토 지연 초래
- 강북 등 일부 지역 소형평형 중심의 변동이 있지만, 버블세븐 지역은 가격 하락세가 지속 중으로 최근 변화는 지역별 요인에 기인한 것이지 규제완화 탓으로 보기 힘들.
- 따라서 규제완화의 정책 변화기에 다소 가격의 변동이 있다 해도 장기적인 측면에서 보아 시장경제 원리가 작동하는 메커니즘으로 가는 과정의 불가피한 명현반응으로 이해해야 할 것임.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 중소 건설업체의 자재 구매 효율화 절실

- 공동구매 등 새로운 대책이 필요하나 먼저 나서기는 망설여져 -

### ■ 효율적 자재 구매 절실

- 중소 건설업체의 수주 여건이 악화되는 상황에서 공사비에서 가장 큰 비중(평균 44.6%)을 차지하고 있는 자재 구입비의 효율적 집행이 요구됨.
- 중장기적으로 기초 원자재 가격이 상승할 것으로 예상되는 상황에서, 자재 구매·조달 효율화의 중요성은 더욱 커지고 있음.
- 자재 구매비용을 5% 절감할 경우, 매출액을 40% 증가시키는 것과 같은 경영 개선 효과를 거둘 수 있음.

### ■ 현장관리 용이성 등을 고려하여 하도급업체들에게 구매 위임

- 건설공사에 필요한 소요 자재 중에서 자사에서 직접 구매하여 하도급업체에게 지급하는 자재 비중은 대부분의 중소기업이 산업 평균보다 크게 낮은 20% 이하인 것으로 나타남.
- 공사 규모가 작은 기업일수록 규모의 경제는 작고, 현장에서의 관리 효율은 떨어지기 때문에 전문업체에게 구매를 위임하는 경향이 있음.
- 협력업체에게 자재구매를 위임한 품목(지입 자재)은 손망실 등으로 현장에서의 재고 관리가 곤란한 품목이 37.1%로 가장 많고, 그밖에 표준화가 이루어진 품목, 협정가격 거래 품목, 품질관리가 용이하거나 스케일 메리트가 크지 않은 품목들이 많은 것으로 조사됨.
- 온라인을 통한 자재구매 경험은 대부분의 중소 업체가 없는 것으로 조사됨.

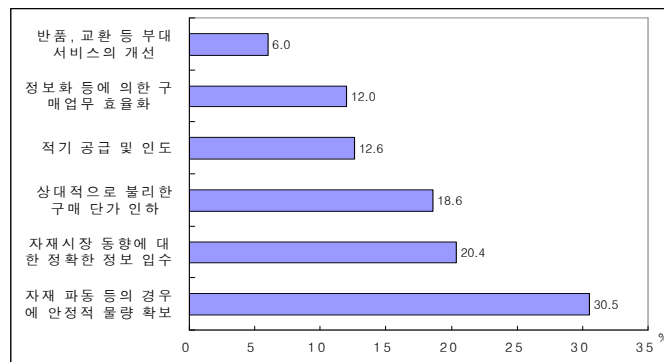
### ■ 구매금액 규모가 큰 자재를 중심으로 직접 구매

- 중소 건설업체가 전문업체에게 구매를 위임하지 않고 직접 구매하는 품목(지급 자재)은 구매 금액 규모가 큰 기초자재라는 응답이 38.0%로 가장 많음.
- 단가 인하가 가능한 품목이라는 응답은 23.3%, 품질관리 등과 관련된 중요 전략 품목이라는 응답은 16.0% 등으로 나타남.

## ■ 자재 유통구조에 대해 부정적 평가

- 공급업체의 독과점적 횡포를 지적한 응답이 27.6%로 가장 많았고, 과도한 유통마진 24.3% 등 부정적인 평가가 많았음.
- 자재구매와 관련한 가장 큰 애로사항은 자재 파동시 안정적 물량 확보로 나타남.
  - 자재파동 등이 발생하면 가격 및 물량 확보 측면 등에서 중소기업의 구매조건은 상대적으로 훨씬 악화됨.
  - 그밖에 자재시장 동향에 대한 정보 입수가 원활하지 못하고, 대기업 등에 비해 상대적으로 불리한 구매 단가라는 응답도 많았음.

자재구매 관련 애로사항



## ■ 자재 공동구매 등 새로운 대안의 모색이 필요

- 설문조사 결과, 60% 이상의 건설업체가 자재 공동 구매 등의 필요성을 지적
  - 응답업체의 7.8%는 공동구매 사업이 반드시 필요하다고 응답하였고, 55.6%는 긍정적으로 검토할 필요가 있다고 응답하여, 전체 응답업체의 63.4%가 중소기업의 공동구매 등의 필요성을 인정.
  - 건설산업 특성상 실현 가능성이 낮을 것이라는 응답도 23.3%로 비교적 높음.
- 공동구매 사업이 업계 차원에서 추진될 경우, 32.6%의 업체들은 이를 통해 자재를 구매할 의사가 있다고 밝힘.
  - 하지만 59.3%에 달하는 절대 다수의 업체들은 추후 진행 상황을 보고 판단하겠다는 유보적인 입장을 표명하고 있음.

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)·최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)



## 시장 친화적 접근으로서의 미분양 아파트 해소 방안

### ■ 최근 주택시장 동향과 특징

- 지난 1월 정부는 지방 미분양 해소를 위해 투기과열지구 및 투기지역 대부분을 해제 하였음에도 불구하고 전국 미분양 아파트는 12만호를 넘어섰으며, 수도권도 2만호 이상이 적체되는 등 분양시장이 침체 양상을 보임.
- 수도권 주택시장은 강북 등 일부 도심에서는 높은 상승세를 보이나 도시 외곽은 미분양 아파트 규모가 사상 최대를 보여 도심과 도시 외곽이 차별화되는 양상을 나타내고 있음.
- 비수도권 주택시장은 주택가격 상승률이 전국 평균을 크게 하회하며, 과잉 공급으로 인한 미분양 적체현상이 지속되고 있음.

### ■ 새로운 미분양 해소 방안의 필요성

- 현재 주택시장은 지역별 세분화, 차별화가 심화되었으나, 각종 주택공급 기준들은 일률적·획일적 기준이 적용되고 있음.
- 주택보급률 110%가 넘는 지방에도 수도권과 동일하게 1가구 1주택 공급정책이나 무주택자 우선공급 정책을 시행하고 있음.
- 주택 소비자의 구매능력 저하로 소형 주택 수요 증가가 불가피
- 약 2억원 아파트 구입을 위해 1억원을 모기지로 이용할 경우, 월 분할 상환액(75% 만기 지정)은 68.7만원으로 월 여유자금(소득-가계지출)이 월 분할 상환액보다 작은 소득 7분위 미만은 활용할 수 없어 중·저 소득계층은 주택구매가 어려움.
- 수도권 82.5㎡ 전세 거주자가 동일 규모 주택을 구입하기 위해서는 2000년 3,600만원의 추가비용이 들었으나, 2008년 3월에는 1억 3,343만원의 추가비용이 들어 차가 거주에서 자가 거주로의 전환이 더욱 어려워짐.
- 수도권 82.5㎡ 주택에서 115.5㎡ 주택으로 상향 이동할 경우, 2000년에는 7,200만원의 추가비용이 들었으나, 2008년 3월에는 1억 8,815만원이 소요되어 추가비용이 크게 증가함.

- 고가주택에 대한 세 부담, 대출규제 강화로 수요 위축
  - 실거래가 6억원 초과주택에 대해 LTV 40~60%, DTI 40% 적용, 공시가격 6억원 이상 종합부동산세 부과 등은 소득이 높은 고소득 계층의 수요자만이 주택구입과 주거 상향이동을 가능하게 하며 중산층의 주거 상향이동은 상대적으로 어려워짐.

## ■ 시장 친화적 접근으로서의 미분양 해소 방안

- 최근 미분양 특징은 지역별 주택 상황 및 여건 차별화 등을 감안할 때 미분양 아파트 해소를 위해서는 근본적으로 수요 진작이 필요함.
- 따라서 영국의 지분형 주택(shared ownership)을 응용한 지분형(shared equity) 주택 공급 방식을 자가보유 확대(첫 주택구입) 및 상향 이동형 주택교체의 지원방안으로 제시함.
  - 중 소형 평형의 주택 구입에 지분형 분양방식을 활용하면 구입 초기 자금부담이 크게 감소하여 중·서민층의 자가보유를 확대시킬 수 있음.
  - 중대형의 경우에는 첫 주택 구매가 아닌 상향 이동형 주택교체 수요에 적용하면 최근 미분양 아파트 해소에 크게 기여할 것으로 예상됨.

### 실수요자의 규모별 지분형 아파트 구매비용

(단위 : 만원)

구 분	82.5㎡ 전세 → 82.5㎡ 자가		115.5㎡ 전세 → 115.5㎡ 자가	
	지분형	일반 매매	지분형	일반 매매
추가비용	1,331	13,343	5,274	26,694
세금	515	1,055	938	1,902
이자	89	897	354	1,794
연간 부담액	256	2,325	962	4,651
10년 총비용	3,042	24,214	10,481	48,228

- 주 : 1. 추가비용은 지분형 비용에서 전세금을 뺀 금액임.  
 2. 전세가격은 아파트가격(평당가×면적)에 매매전세비율을 곱하여 산정.  
 3. 세금은 재산세 및 취득등록세이며, 취득등록세는 4%, 재산세는 주택가격이 현재 수준을 10년 동안 유지한다는 가정하에 0.15(4,000만원 이하), 0.3(4,000만원~1억원), 0.5%(1억원 초과) 적용.  
 4. 이자비용은 추가비용 전액을 은행에서 차입하는 것으로 가정하여 주택담보대출금리 6.72%(2008년 2월 기준)를 적용.  
 5. 연간 부담액=추가비용/10(매년 원금을 분할상환)+재산세+이자비용.  
 6. 10년 총비용=추가비용+취득등록세+재산세×10년+이자×10년.

자료 : 부동산114, 국토해양부, 한국은행.

### 지분형과 일반 매매의 상향 이동비용 비교

(단위 : 만원)

구 분	82.5 → 115.5㎡		115.5 → 148.5㎡		148.5 → 181.5㎡	
	지분형	일반 매매	지분형	일반 매매	지분형	일반 매매
추가비용	-	18,815	-	28,350	-	32,100
취·등록세	857	1,714	1,424	2,848	2,066	4,132
재산세	81	188	152	330	232	490
이자	-	1,264	-	1,905	-	2,157
10년 총비용	1,667	35,054	2,944	53,548	4,386	62,707

주 : 1. 지분형 추가비용은 지분형 비용(일반아파트가의 50%)에서 소유 주택가격을 뺀으며, 일반매매 추가비용은 큰 규모주택가  
격에서 소유 주택가격을 뺀 비용으로 지분형은 모두가 상향이동하는 주택의 50% 비용을 초과하여 추가비용이 없음.  
2. 취·등록세는 4%를 적용.  
3. 재산세는 주택가격이 현재 수준을 10년 동안 유지한다는 가정하에 0.15(4,000만원 이하), 0.3(4,000만원~1억원), 0.5%(1억  
원 초과) 적용하였으며, 종합부동산세는 고려하지 않음. 양도소득세는 1가구 1주택으로 발생하지 않는 것으로 산정.  
4. 이자비용은 추가비용 전액을 은행에서 차입하는 것으로 가정하여 주택담보대출금리 6.72%(2008년 2월 기준)를 적용.  
5. 10년 총비용=추가비용+취·등록세+재산세×10년+이자×10년.

자료 : 부동산114, 국토해양부, 한국은행.

### ■ 향후 정책 과제

- 지분형 분양방식의 활성화를 위한 관련 제도의 정비
  - 건설업체가 미분양 아파트를 지분형 분양방식으로 판매할 경우 이에 대한 회계처리 (부채비율) 및 세제 부분의 문제에 대한 관련 제도 정비 필요
- 고가주택에 대한 규제 완화로 주거 상향 이동 유도
  - 현재 고가 주택 보유자들이 신규로 분양되는 대형 아파트의 잠재된 고객임에도 불구하고 고가주택에 대한 규제로 주거이동이 정체된 상황임.
- 지역 중심의 주택정책 세분화·차별화 : 주택 규제의 지방 위임
  - 우리나라 주택시장은 이미 국지적으로 다른 경기변동을 나타내는 시장으로 세분화가 진행되고 있음.
  - 먼저 비수도권의 경우 청약가점제 등은 지자체장이 판단하여 별도의 기준으로 운용 토록하고 현재 중앙정부가 수립한 청약제도 시행을 폐지할 필요가 있음.
  - 수도권의 경우에는 도시 외곽의 주택으로 규모 확대형 주거이동을 촉진시킴으로써 국민들의 주거수준을 향상시키고 서울의 과밀문제를 해소할 수 있을 것임.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)·엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

## 2007년 상장 건설업체 경영 분석

- 부동산 경기 침체에도 불구하고 매출액 증가 지속, 공사 유형별로는 개발형 공사 대폭 축소, 수익성은 전년과 유사한 수준이나 재무구조 악화 조짐 보여
- 부동산 경기 침체에도 불구하고 2007년 상장 건설업체의 매출액은 47조 4,193억원으로 전년 대비 9.6% 증가함.
    - 매출액 중 공사수입은 전년 대비 10.2% 증가함. 반면, 분양수입은 최근 5년 간 가장 낮은 액수인 2조 5,362억원을 기록해 전년 대비 35.5%나 감소함.
    - 이는 부동산 시장 침체에 따라 개발형 사업을 대폭 축소하는 한편, 공공공사 수주를 위한 영업력 강화의 결과로 풀이됨.
  - 재무구조 측면에서 보면, 부채의 증가가 이자비용의 증가로 이어져 이자비용이 전년 대비 21.3%나 증가함.
    - 영업이익은 전년 대비 1.7%, 경상이익은 전년 대비 27.4%, 당기순이익은 전년 대비 18.7% 증가함.
    - 그러나, 총부채가 전년 대비 19.8% 증가하였으며, 이에 따라 이자비용도 전년 대비 21.3%나 증가한 7,399억원을 기록함.

### 2003~2007년 상장 건설업체 영업 실적 추이

(단위 : 억원, %)

항목	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	증감률(07/06)
매출액	347,173	371,287	403,121	432,544	474,193	9.6
공사수입	251,483	298,730	329,032	358,499	394,945	10.2
분양수입	45,890	45,342	39,552	39,317	25,362	-35.5
영업이익	25,428	28,316	33,253	33,356	33,921	1.7
이자비용	8,478	5,857	5,367	6,099	7,399	21.3
경상이익	19,847	26,441	32,537	34,834	44,383	27.4
당기순이익	13,829	18,424	24,621	26,318	31,239	18.7
자본 총계	131,748	144,861	162,386	186,222	213,741	14.8
부채 총계	223,857	222,752	247,323	278,896	334,007	19.8

주: 1) 매년 상장업체 수가 다르기 때문에 각 수치를 절대적으로 비교하기 어려움.

2) 2007년 분석 대상이 된 상장 건설업체는 36개사로 2006년 상장 건설업체와 동일하며 그 대상은 다음과 같음. 경남기업, 계룡건설산업, 고려개발, 금호산업, 남광토건, 대림산업, 대우건설, 동부건설, 동양건설산업, 두산산업개발, 범양건설, 벽산건설, 삼부토건, 삼호, 삼환기업, 삼환까미, 서광건설산업, 성원건설, 성지건설, 신성건설, 신세계건설, 신일건설, 신한, 우방, 일성건설, 중앙건설, 진흥기업, 코오롱건설, 태영, 풍림산업, 한라건설, 한신공영, 한일건설, 현대건설, 현대산업개발, GS건설(가나다 순).

3) 매출액이 공사수입 및 분양수입의 합계와 차이가 나는 것은 기타 수익 때문임.

■ 지속적인 성장세에도 불구하고 재무구조의 안정성은 다소 악화

- 2007년 상장 건설업체들의 성장성 지표들은 전년에 비해 개선된 양상을 보임. 그러나 재무구조의 안정성은 2006년에 비해 악화되는 경향을 나타냄.
- 2007년도 상장 건설업체의 매출액 증가율은 전년 대비 2.3%p 상승한 9.6%를 기록함. 자기자본 증가율은 전년 대비 0.1%p, 영업이익 증가율은 전년 대비 1.4%p 상승함.
- 단, 유형자산 증가율의 경우, 2006년에 -8.2%를 기록하였던 것이 2007년에는 2.4%를 기록하였는데 이는 유형자산 중 재고자산에 속하는 미분양 주택의 증가에 기인한 것으로 판단됨.
- 안정성 지표 중 유동비율과 당좌비율은 2003년 이래 지속적으로 상승하여 2007년에 전년 대비 0.8%p와 1.8%p 증가한 147.9%와 122.5%를 기록함.
- 그러나 2007년 부채비율은 전년 대비 6.5%p 상승한 156.3%, 자기자본 비율은 전년 대비 1.0%p 하락한 39.0%를 나타내 상장 건설업체의 재무구조 안정성은 전년에 비해 다소 악화됨.

상장 건설업체의 성장성 및 안정성 지표 추이

(단위 : %)

구분		2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	증감(%P)주)
성장성	매출액증가율	1.3	6.9	8.8	7.3	9.6	2.3
	자기자본증가율	13.2	10.0	15.6	14.7	14.8	0.1
	유형자산증가율	-14.9	7.1	0	-8.2	2.4	10.6
	총자산증가율	-2.8	11.3	12.8	13.5	17.8	4.3
	영업이익증가율	5.4	11.4	17.2	0.3	1.7	1.4
안정성	유동비율	126.4	139	143	147.1	147.9	0.8
	부채비율	169.9	153.8	150.7	149.8	156.3	6.5
	자기자본비율	37.1	39.4	39.9	40.0	39.0	-1.0
	당좌비율	99.2	112.9	116.4	120.7	122.5	1.8

주 : 증감은 각 비율의 증감을 의미함.

■ 수익성은 전년과 유사한 수준 유지, 금융비용 증가로 이자보상배율은 하락

- 부동산 시장 침체에도 불구하고 2007년 상장 건설업체의 수익성은 2006년과 유사한 수준을 유지한 것으로 나타남.

- 2007년 당기순이익률과 매출액 경상이익률의 상승에도 불구하고 기업의 주된 활동을 통한 이익률을 나타내는 매출액 영업이익률과 금융비용에 대비한 영업이익의 적정성을 나타내는 이자보상배율은 2005년 이후 지속적으로 하락하여 2007년 각기 7.2%와 4.6배를 기록함.
- 비용 관련 지표들 또한 2005년 이후 지속적으로 상승하여 2007년에는 매출원가율이 전년 대비 0.4%P가 증가한 86.6%를 기록함. 금융비용 부담률 또한 2005년에는 1.3%, 2006년에는 1.4%, 그리고 2007년에는 1.6%로 지속적으로 상승함.

### 상장 건설업체의 수익성 및 비용관련 지표 추이

(단위 : %)

구분		2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	증감(%P)주)
수익성	매출액영업이익률	7.3	7.6	8.2	7.7	7.2	-0.5
	매출액경상이익률	5.7	7.1	8.2	8.1	9.4	1.3
	당기순이익률	4.0	7.1	6.2	6.1	6.6	0.5
	이자보상배율(배)	3.5	4.8	6.2	5.5	4.6	-0.9
비용관련 지표	매출원가율	87.1	87.5	86.2	86.2	86.6	0.4
	금융비용/매출액	2.7	1.6	1.3	1.4	1.6	0.2

주 : 증감은 각 비율의 증감을 의미함.

### ■ 5대 기업의 부채비율, 124.3%로 재무구조 개선 노력 뚜렷

- 매출 규모를 기준으로 5대 상장 건설업체와 그 외 상장 건설업체들의 재무지표를 비교해본 결과, 대형 업체들은 외형 성장보다는 재무구조 개선을 위한 노력을 기울인 것을 알 수 있음.
- 지난 3년 간 5대 기업들의 부채 비율은 2005년에 132.7%, 2006년에 126.8%, 그리고 2007년에 124.3%로 지속적으로 감소한 반면, 그 외 기업은 상승 추세를 보여 2007년의 경우 전년 대비 21.2%P가 증가한 202.8%를 기록함.

김민형(연구위원·mhkim@cerik.re.kr)·최은정(연구원·kciel21@cerik.re.kr)

## 미국의 주택가격 지수

- 언론에 보도되는 미국 주택가격의 변화는 인용되는 주택가격지수가 상이하기 때문에 서로 상충되는 경우가 종종 있어 혼란스러운 경우가 있음.
- 본고는 미국의 주택가격지수에 대해서 살펴보고 최근 추이를 살펴보고자 함.

### ■ 에스앤드피/케이스-실러 지수

- 「에스앤드피/케이스-실러 주택가격 지수」(S&P/Case-Shiller Home Price Index)는 신용평가회사인 S&P가 발표하는 지수로 1980년 Case 교수와 Shiller 교수가 개발한 지표임.
- 케이스-실러 주택가격 지수는 기본적으로 동일한 주택의 판매가의 변화를 기록하여 지수화하는 Repeat Sales Pricing Technique 방법으로 지수화함.
- 케이스-실러 주택가격 지수는 20개의 메트로폴리탄 지역별로 단독주택(single family house) 가격 변화를 지수화한 것으로 총 23개의 지수가 있음.
  - 각각의 메트로폴리탄 지수 20개, 10개의 메트로폴리탄을 종합한 「메트로폴리탄 종합 지수(10)」(composite-10 index), 20개 메트로폴리탄을 종합한 지수 「메트로폴리탄 종합지수(20)」(composite-20 index) 및 미국 전체지수(national index)로 구분되어 총 23개의 지수로 구성됨.

### ■ 케이스-실러 주택가격 지수의 최근 추이

- 지난 3월 25일 발표한 케이스-실러 주택가격 지수를 살펴보면 지난 1월 기준 「메트로폴리탄 종합지수(10)」는 지난 1년 간 11.4% 하락하였고, 「메트로폴리탄 종합지수(20)」은 10.7% 하락하였음. 지난 1년 간 「메트로폴리탄 종합지수(10)」가 11.4% 하락한 것은 이 지수를 발표한 이래 가장 높은 하락률임.
- 20개 메트로폴리탄 지역 중 노스캐롤라이나 샬럿(Charlotte North Carolina)을 제외한 19개 메트로폴리탄이 모두 주택가격 지수가 하락하였음.
  - 마이애미와 라스베이가스 메트로폴리탄 지역의 하락률이 19.3%로 가장 많이 하락하였고, 로스엔젤레스 메트로폴리탄 지역도 16.5% 하락하였고, 뉴욕 메트로폴리탄 지역은 5.8% 하락하였음.

## ■ 연방주택기업감독청 지수

- 미국의 다른 또 하나의 주택가격 지수는 연방주택기업감독청(OFHEO : Office of Federal Housing Enterprise Oversight)의 주택가격지수(HPI : House Price Index)임.

에스앤드피/케이스-실러 주택가격 지수(2008. 1)

Metropolitan 지역	지수	2008년 1월 /2007년 12월	2007년 12월 /2007년 11월	연간 변화율	Metropolitan 지역	지수	2008년 1월 /2007년 12월	2007년 12월 /2007년 11월	연간 변화율
Atlanta	127.08	-1.8%	-1.5%	-4.8%	Minneapolis	151.16	-3.0%	-2.1%	-10.0%
Boston	162.59	-1.2%	-1.7%	-3.4%	New York	200.49	-0.9%	-1.1%	-5.8%
Charlotte	131.70	-0.2%	-0.6%	1.8%	Phoenix	180.06	-4.1%	-3.5%	-18.2%
Chicago	156.47	-2.2%	-1.0%	-6.6%	Portland	178.81	-2.0%	-0.6%	-0.5%
Cleveland	108.49	-3.2%	-1.1%	-8.5%	San Diego	197.45	-2.5%	-3.4%	-16.7%
Dallas	118.56	-1.8%	-1.3%	-3.3%	San Francisco	183.81	-2.9%	-3.2%	-13.2%
Denver	128.98	-1.5%	-1.8%	-5.1%	Seattle	181.62	-1.8%	-1.2%	-1.3%
Detroit	100.17	-3.0%	-1.8%	-15.1%	Tampa	194.64	-2.7%	-1.6%	-15.0%
Las Vegas	186.05	-5.1%	-2.9%	-19.3%	Washington	212.83	-2.5%	-2.4%	-10.9%
Los Angeles	224.41	-3.7%	-3.1%	-16.5%	Composite-10	196.06	-2.3%	-2.2%	-11.4%
Miami	225.40	-2.7%	-2.6%	-19.3%	Composite-20	180.65	-2.4%	-2.1%	-10.7%

자료 : Standard & Poor's and Fiserv.

- 연방주택기업감독청의 주택가격지수는 모기지 유통화 기관인 Fannie Mae와 Freddie Mac에 의해서 모기지가 구입되거나 유통화되는 단독주택의 가격 변화를 지수화한 것임.
  - 연방주택기업감독청의 주택가격지수는 동일한 주택에 대해서 판매되거나 대출을 변경할 경우의 모기지 거래(mortgage transaction)를 기준으로 판매가격 또는 가격 평가액의 변화를 지수화한 것임.
  - 연방주택기업감독청의 주택가격지수는 전체 국가 지수, 지역별(region) 지수 및 주별(state) 지수가 있음.
- 연방주택기업감독청의 주택가격지수는 2007년 12월 기준 뉴욕주는 지난 1년 간 0.7% 상승하였고, 캘리포니아주는 6.7%, 플로리다주는 4.7% 하락하였음.
- 또한, 전국중개인협회(NAR : National Association of Realtors)는 기존 주택 판매가격 중 지역별, 주별 등으로 구분하여 중간값(Median)의 변화를 발표하고 있음.
  - 기존주택의 판매가격의 중간값은 지난 3월 기준 지난 1년 동안 7.7% 하락하였음.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)



## 국내 건설산업의 글로벌화 과제

국내 정치·경제·사회의 최대 이슈 중 하나가 바로 글로벌화이다. 예외 없이 건설산업도 이미 글로벌 경쟁 시장으로 내몰리고 있다. 글로벌 시장은 지구촌이 하나의 시장이라는 의미를 가지고 있다. 또 글로벌 시장은 국내외 시장을 초월하여 자유롭게 이동 가능한 무한 시장을 의미한다고도 할 수 있다.

최근 미국의 전문가들이 내놓은 세계 시장의 단기 전망에는 거의 모든 기업들이 기업의 규모와 관계없이 글로벌화될 수밖에 없음이 예고되었다. 즉, 자국내에서 수행하는 건설 활동에서 건설 관련 서비스의 최소 10% 이상이 국경 밖에서 조달될 것으로 예측된 것이다. 이미 설계 엔지니어링의 상당부분은 인터넷을 이용하여 인도 혹은 필리핀 등으로부터 공급받고 있다고 한다. 또 건설 자재의 경우는 원자재 수입에서 한 단계 나아가 해외에서 가공·조립된 반제품을 수입하는 방식이 점차 늘어날 것으로 전망되었다.

서비스산업에 속하는 건설의 경우 생산 기술은 국경을 초월하여 지금도 자유롭게 이동 가능하다(공법과 중장비 등). 그렇지만 기술인력이나 기능인력의 이동은 언어와 문화의 차이에 의해 제약받으며, 기술기준이나 법·제도는 국제시장에서 통용되는 시스템과 호환성이 결여될 경우 매우 큰 장애요인으로 작용하게 된다. 사업의 목표 달성을 좌우하는 데에는 기술의 전문지식보다 기술기준, 법·제도가 더 크게 영향을 미치기 때문이다. 언어와 문화에 대한 장애를 극복하는 것은 기업과 개인을 교육함으로써 해결할 수 있다. 그러나 건설산업의 기반을 이루는 기술기준, 법·제도와 같은 사회 시스템은 기업이나 개인이 해결할 수 있는 과제가 아니다.

현재 국내 건설산업의 근간을 이루고 있는 건설 관련 기준과 법·제도는 국제시장에서 호환될 수 있도록 시급히 글로벌화가 진행되어야 한다. 이는 국내 기업들이 강세를 보이고 있는 플랜트분야의 상품보다 토목건축분야 상품에서 더 중요하다. 플랜트 상품은 상품 자체에 국제표준화규격화된 부분이 있어 국가간 이동성이 높으나, 건물이나 고속도로, 도시개발 등은 국가간 이동이 거의 없어 문화와 언어, 기준과 법·제도에 더 큰 영향을 받기 때문이다. 해외 토목·건축 건설시장에서 국내 기업들이 경쟁력을 높이기 위해서는 먼저 국내 건설 시스템의 글로벌화가 빠른 속도로 진행되어야 할 필요가 있다.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)