

제178호 (2008. 10. 27)

■ 경제 동향

- 올 8월 주거용 건축 착공 면적, IMF 이후 최대 하락폭

■ 정책·경영

- 「건설부문 유동성 지원대책」의 주요 내용과 평가
- “환율 상승시 주택 건축에 미치는 영향이 가장 크다”

■ 정보 마당

- 세계표준기구(ISO)의 국제사업관리 표준화 동향

■ 연구원 소식

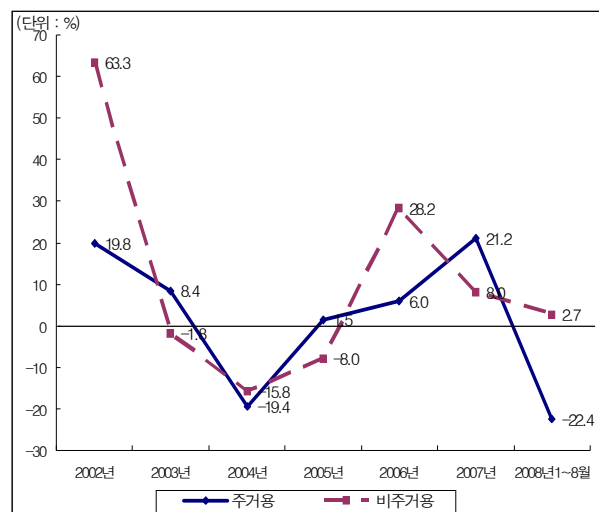
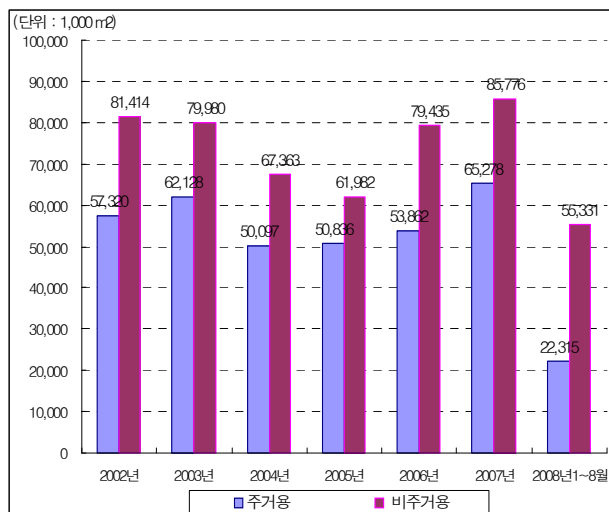
■ 건설 논단 : 현재의 위기 극복을 위한 건설업계의 역할

올 8월 주거용 건축 착공 면적, IMF 이후 최대 하락폭

- 경기 침체로 인한 사업 지연이 주원인, 2~3년 뒤 주택시장에 큰 영향 미칠 듯 -

- 2008년 8월 말 누적된 건축 허가 면적은 주거용 건축 허가 면적의 감소(전년 동기 대비 22.4% 감소)로 전년 동기 대비 6.0% 감소하였으며, 비주거용 건축 허가 면적 또한 하반기에 들어 감소하기 시작함.
 - 2008년 1~8월 말까지 누적된 건축 허가 면적은 2007년 허가 면적의 51.4% 수준인 7,765만 m^2 로 전년 동기 대비 6.0% 감소함.
 - 용도별로 1~8월 말까지 누적된 주거용 건축 허가 면적은 전년 동기 대비 22.4% 감소한 2,232만 m^2 로 2007년 누적 물량의 1/3 수준(34.2%)에 불과함.
 - 비주거용 건축 허가 면적도 하반기에 감소(7월과 8월의 전년 동월비 각각 -2.0% -14.2% 기록)하기 시작해 누적된 건축 허가 면적의 전년 동기 대비 증가율이 둔화되는 양상을 보임(6~8월까지 전년 동기 대비 증가율 6.3% → 5.0% → 2.7% 기록).
- 주거용 건축 허가 면적의 감소는 2008년 7월까지 적재된 미분양 물량이 16만호에 이른데 따른 영향으로 판단되며, 6월 이후 비주거용 건축 허가 면적의 감소는 향후 비주거용 건설 물량도 위축될 수 있음을 시사함.

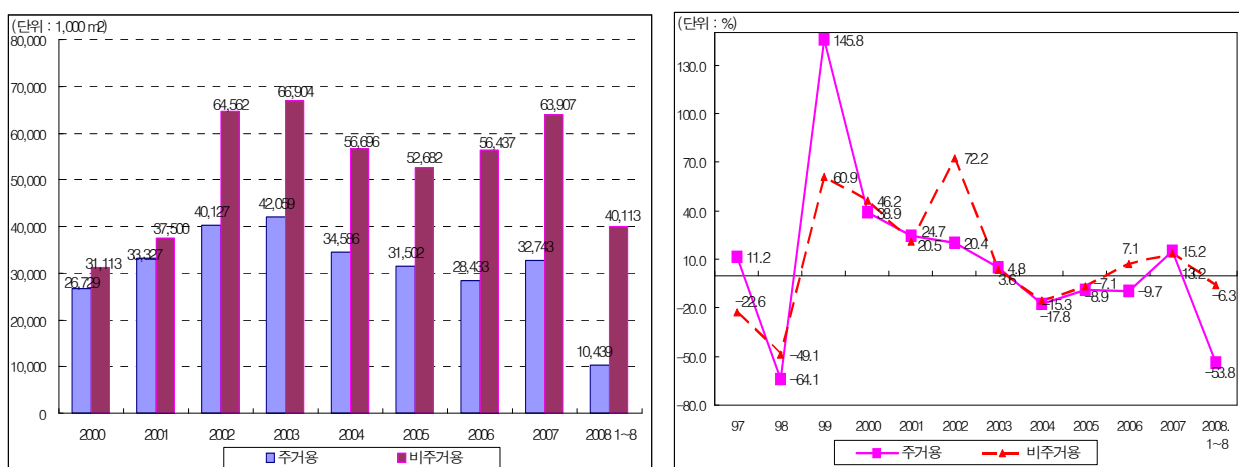
2008년 8월 누적 건축 허가 면적



자료 : 국토해양부.

- 2008년 1~8월 말 누적된 건축 착공 면적은 2007년도의 절반 수준인 5,055만 m^2 로 전년 동기 대비 22.7% 감소하였으며, 주거용 착공 면적의 경우 외환 위기 이후 가장 높은 하락폭(전년 동기 대비 53.8% 감소)을 기록함.
 - 2008년 1~8월 말 누적된 건축 착공 면적은 전년 동기 대비 22.7% 감소한 5,055만 m^2 로 2007년 총 착공 면적의 절반 정도(52.3%)에 불과함.
 - 용도별로 1~8월 말까지 주거용 건축 착공 면적의 경우 2007년도의 1/3 수준(31.9%)에 불과한 1,044만 m^2 로 전년 동기 대비 53.8% 감소함으로써 외환 위기 이후 최대의 하락폭을 기록함.
 - 또한, 비주거용 건축 착공 면적이 전년 동기 대비 6.3% 감소한 4,011만 m^2 를 기록했으며, 구체적으로 공업용만 전년 동기 대비 1.5%가 증가했을 뿐, 상업용 1.6% 감소, 문교 사회용과 기타 착공 면적은 각각 9.5%, 23.0% 감소함.
- 주거용 건축 착공 면적의 감소는 작년 분양가상한제 시행에 따른 밀어내기 물량으로 금년도 물량이 일부 조정된 것과 함께 최근 경기 침체로 인한 사업지연이 주원인으로 판단됨.
- 현재 주택 건설 경기가 본격적인 침체 국면에 있는 것으로 판단되며, 착공 면적 감소로 인한 공급 시장의 지속적인 위축은 향후 2~3년 뒤 주택시장에 영향을 미칠 수 있음.

2008년 1~8월 누적 건축 착공 면적



자료 : 국토해양부.

박철한(연구원:igata99@cerik.re.kr)

“구체적 운용 방안을 신속히 수립해야 실효성 거둘 수 있어”

－ 「건설부문 유동성 지원대책」 평가, “실제 적용 기준의 보완 및 효율성 제고도 중요” －

■ 당초 계획보다 앞당겨 건설부문 유동성 지원 방안 발표(10.21)

- 외환, 주식, 원화 등 자금 시장의 안정을 위한 「금융시장 안정대책(10.19)」에 이어 정부는 당초 예정보다 서둘러 「가계 주거 부담 완화 및 건설 부문 유동성 지원·구조 조정 방안」을 발표(10.21대책)
 - － 국제 금융 위기가 국내 금융시장은 물론 실물 경기로 확산되는 조짐이 나타나자 한국 정부도 적극적인 금융시장 안정 및 실물 경기 관리대책에 착수한 것으로 판단됨.
 - － 건설시장은 경기 사이클상 하강 국면에 진입한 부동산 경기에 의한 수요 감소 여파와 금융기관의 자금 경색으로 최근 자금 압박이 급격히 심화되고 있음.
 - － 내수시장에서 중요한 비중을 차지하고 있는 건설 부문의 침체는 금융 위기로 촉발된 국내 실물 경기 침체의 또 다른 뇌관이 될 가능성이 될 수 있어 이를 사전에 방지하기 위한 선제 조치로 해석됨.
- 이번 대책은 건설 부문 유동성 지원 대책과 함께 가계의 주택담보대출 부담을 완화하는 내용이 함께 포함됨.
 - － 가계 구분은 처분 조건부 대출의 상환 기간 연장, 일시적 1세대 2주택 중복 보유 허용 기간 연장 조치를 전국으로 확대 적용, 투기지역 및 투지과열지구 등 규제 지역의 합리적 조정, 주택담보대출 등의 만기 연장 및 안정화를 주요 내용으로 하고 있음.
 - － 가계 부문에 대한 대책은 최근 매도세가 증가하고 가격 하락 추세에 있는 주택시장에 급격한 금리 인상 만기 상환 도래 등의 금융 충격을 최소화하려는 대책으로 해석됨.
 - － 실물 경기 여건상 단기간 내 부동산 수요 회복을 기대하기 어렵지만 이번 대책에도 여전히 적극적인 수요 활성화 정책은 다뤄지지 못함.

■ 건설업 유동성 지원…결국은 건설산업보다 금융기관 부실 막으려는 의도 커

- 건설업 유동성 지원은 크게 시장 메커니즘을 활용한 방안과 공공 부문의 지원 등으로 구분되나 건설기업의 자구 노력과 구조조정을 전제로 하고 있음.

- 자금 지원의 대부분이 지난 10월 1일 발표한 ‘중소기업 유동성 지원방안’의 내용을 그대로 담고 있으며 추가된 것은 민간 부동산 펀드 조성 지원, 미분양 아파트의 담보 대출 허용, 환매조건부 미분양 주택 매입 규모 확대, 주택건설사업자 보유 토지 매입 등임.
- ‘중기 지원 Fast-Track 프로그램(∼2009.6)’을 통한 금융기관들의 자율적 신규 유동성 공급 유도(각종 인센티브 부여)와 ‘대주단 협약(2008.4∼)’의 실효성 제고는 이미 10.1 대책에 포함된 내용임.
- 환매 조건부 미분양 주택 매입 역시 8.21 대책에 포함된 내용이었으나 이번 대책에서는 매입 대상과 한도, 기준을 구체적으로 명시
- 최근 세계 각국에서 중앙정부의 위기 대응을 두고 일고 있는 ‘금융기관의 도덕적 해이’ 논란을 우려해 건설업 유동성 지원에서도 상당 부분 건설기업의 자구 노력을 강요하고 있음.
- 환매조건부 미분양 매입 가격 기준을 역경매 방식으로 결정, 건설사 보유 토지 매입 기준을 개별공시가격 등으로 결정한 것은 상당 부분 건설기업의 재무적 손실을 강요하고 있는 사항임. 그러나, 단기간 내 자금 흐름을 개선할 수 있는 대책은 미흡

■ 건설기업에 대한 유동성 지원 실효성 거두기 위해서는 구체적 운용 방안부터 신속 결정해야

- 이번 대책은 다각도에서 건설기업의 유동성 지원 방안을 발굴하여 제시하고 있으나 해당 지원책들이 집행되기 위해서는 구체적 기준과 실무지침 마련이 신속하게 이루어져야 함.
- 급변하는 금융시장의 환경과 이로 인해 자금 압박 수위가 점점 높아지고 있는 건설 부문에는 신속한 유동성 지원이 요구되는 바 후속 사항에 대한 신속 추진이 요구됨.
- ‘도덕적 해이’ 논란에 휩싸여 정책의 타이밍을 실기하는 우를 범하지 않기 위해 좀더 과감한 정책적 시도가 요구됨. 이미 수도권 투기 지역 중 버블 세븐 지역들은 상반기 부터 가격이 하락 추세에 있어 해제 요건이 충족됨. 따라서 투기지역 해제를 놓고 특정 지역의 포함 여부를 논란의 대상으로 삼아서는 안 됨.
- 유동성 지원을 효율적으로 집행하기 위해서는 금융기관들에게 만기 연장 등을 권유하는 차원이 아닌 직접적인 유동성 공급도 수반되어야 할 것임.
- 또한, 유동성을 공급받는 건설기업들로부터 실무상의 애로점을 적극적으로 청취하여 실제 적용 기준의 보완 및 효율성 제고에 노력하여야 할 것임.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

“환율 상승시 주택 건축에 미치는 영향이 가장 크다”

- 「환율 상승이 건설생산비에 미치는 파급 효과」 분석, 정부의 신속한 대응 요구돼 -

■ 환율 10% 상승시 건설 생산비는 1.63% 상승

- 최근 급격하게 상승하고 있는 원/달러 환율은 국내 물가를 빠르게 상승시키는 주된 요인으로 작용하고 있음.
 - 원/달러 환율의 상승은 대외 경제 개방도가 높은 우리 경제에서 수입품 가격의 상승을 유발하여 전반적인 국내 물가 상승으로 이어지고 있음.
- 환율 상승은 국내 건설산업의 생산비 상승에도 직간접의 영향을 미침.
 - 환율 상승은 수입용 건설 자재 및 장비의 가격을 상승시켜 건설 생산비 상승을 유발하는 한편, 간접적으로 수입 부품 의존 비중이 높은 제조업 등의 생산비를 상승시켜 건설 생산비 상승에 영향을 미침.
- 한국은행의 산업연관분석 자료에 따르면 환율이 10% 상승하는 경우 건설 생산비는 1.63% 상승하는 것으로 분석됨.
 - 이는 제조업의 3.57% 상승보다는 낮지만 서비스업의 1.06%보다 높은 수치임.
 - 전 산업 평균 생산비 상승률은 2.31%임.
- 환율 상승에 따른 건설 생산비 상승은 다른 산업 부문보다는 상대적으로 낮은 편이지만 절대적으로 보면 영향력이 매우 큰 편임.
 - 유가 10% 상승시의 건설 생산비 상승 효과가 0.19%인 것과 비교하면 환율 상승이 미치는 영향의 정도를 알 수 있음.

환율 10% 상승시 산업 부문별 생산비 상승 영향

건설산업	제조업	서비스업	전산업 평균
1.63%	3.57%	1.06%	2.31%

자료 : 한국은행, 2003년도 산업연관표, 2007.

■ 주택 건축 부문에 미치는 영향이 가장 크게 나타나

- 건설 부문별로 환율 10% 상승시의 효과를 비교 분석해보면, 주택 건축이 1.67%로 가장 높게 나타남.
 - 비주택건축은 1.55%이고, 건축보수는 1.46%임.
 - 토목 부문은 교통시설 건설이 1.31%, 기타 토목 건설이 1.50%로 건축 부문보다는 상대적으로 낮은 편임.

환율 10% 상승시 건설 부문별 생산비 상승 영향

주택 건축	비주택 건축	건축 보수	교통시설 건설	기타 토목 건설
1.67%	1.55%	1.46%	1.31%	1.50%

자료 : 한국은행, 2003년도 산업연관표, 2007.

- 환율 상승에 따른 건설 생산 원가 상승 부담은 극심한 경기 침체 상황에 빠져 있는 건설업계에 어려움을 가중시키는 요인으로 작용함.
 - 금년 들어 주요 건설 자재 가격의 급격한 상승으로 건설 생산 원가가 크게 상승했는데 여기에 더하여 환율의 가파른 상승이 또 다시 원가 상승 압력 요인으로 작용하고 있음.
- 정부는 거시경제 정책의 운용으로 원/달러 환율을 안정시키는 한편, 건설업계의 원가 부담 압력을 덜어줄 수 있는 신속하고도 탄력성 있는 대응책을 강구해 나가야 할 것임.
 - 원가 상승이 건설 경기 침체로 인하여 유동성 확보에 어려움을 겪고 있는 건설기업들에게 더 큰 부담을 주지 않도록 신경을 써야 할 것임.
 - 환율 상승에 따른 원가 상승 요인을 별도로 산정하여 반영할 필요는 없지만, 주택 분양가 산정 및 공공 도급 공사의 에스컬레이션 적용을 신속하고 적절하게 처리하도록 노력하여야 할 것임.

윤영선(연구위원.ysyoon@cerik.re.kr)

세계표준기구(ISO)의 국제사업관리 표준화 동향

■ ISO의 사업관리(PM) 국제규격화 제안 배경

- 2006년 8월 영국표준협회(BSI)가 세계표준기구(ISO)에 사업관리(Project Management, 이하 'PM')에 대한 국제 규격의 표준화 필요성을 제기하면서 공식 의제로 채택됨.
- 영국표준협회에 의해 제안된 PM 표준화는 유럽 국가들이 중심이 된 세계사업관리협회(IPMA)의 적극적인 지지를 기반으로 하여 2007년 2월 'PM국제규격서' 작성의 필요 여부에 대한 투표에서 23개 회원국 중 19개국의 찬성을 얻어 공식 출범
- ISO에서는 「PM 국제규격서」 공식 명칭을 'ISO25100(가칭)'에서 PM 표준화 작업을 위한 전문위원회 구성 후 'ISO 25100 PC(Project Committee) 236'으로 결정함.

■ ISO25100 PC236의 활동 경과

- 2006년 8월 영국표준협회의 제안 당시만 해도 유럽의 사업관리자 및 IPMA를 제외하고 다른 기관의 관심을 얻지 못했음. 그러나, 'PM 국제 규격화' 작업 진행 과정 중 미국 사업관리협회(PMI)가 전문위원회 활동에 적극 가담하면서 국제적인 주목을 받기 시작함.
- 'PC236'의 첫 회의는 2007년 10월에 영국 런던에서 개최되었고, 2차 회의는 2008년 4월 미국 워싱턴에서 개최됨. 제3차 회의는 2008년 11월 3일 독일에서 개최하게 됨. 한편, 제3차 회의 부터 국내 대표들이 참석하기 시작함.
- 'PC236'은 현재 3분야의 전문분과를 운영하고 있음. 제1분과는 'PM 용어'에 대한 국제 규격화를 담당하고 있으며, 2008년 10월 현재까지 약 83개의 주요 용어를 정립하고 이를 최소화시키는 작업 과정에 있음.
- 제2분과는 'PM Process'에 대한 국제 규격화 작업을 담당하고 있음. 최근까지 5장으로 구성된 '프로세스 표준화 초안'을 작성하여 회원국들로부터 검토 의견을 수렴 중에 있음. 2008년 10월까지 의견이 반영된 초안을 완성할 계획임.
- 제3분과는 'PM Process'에 대한 지침서 성격의 부속 문서 작업을 담당하고 있음. 3분과 역시 초안을 완성하여 회원국들로부터 검토 의견을 수렴하고 있으며, 문서 초안에는 모두 7개 부문(사업생애주기, 사업 조직 등)에 대한 내용이 담겨져 있음.

■ 향후 일정

- 현재까지와 같이 ‘PC236’의 작업이 순조롭게 진행된다면 2008년 11월 제3차 회의에서 초안에 대한 광범위한 토론을 거친 후 2009년 6월까지 PC236위원회 회원국 대표들의 투표를 거쳐 확정시킬 계획임.
- 2009년 제4차 회의가 열리는 일본 도쿄에서 ‘PC236’이 국제 규격으로 승인 될 가능성이 높고, 승인될 경우 2010년에 ‘ISO25100 규격서’로 공식 등장하게 됨.

■ 한국의 활동

- 우리나라는 2006년 출범 당시부터 ISO25100 PC236위원회에 참여할 의사를 피력하였고, 한국 대표 창구로는 지식경제부 산하 한국기술표준원이 지정됨.
- 하지만, PC236위원회 활동에 대한 참여 의사에도 불구하고 제2차 회의는 물론 분과별 초안 작성 작업에 참여하지 못했음. 다행히 참여 의사를 초기에 밝혀 23개국의 참여 회원국 P멤버(P, participating)에는 포함되어 있음.
- 현재 ISO25100의 간사로 영국표준협회(BSI)와 미국표준협회(ANSI)가 지정돼 있으며, PC236위원회에는 주요 의결에 투표권을 가진 23개 P멤버국과 참관만 하는 O멤버 (투표권 없음) 3개국이 있음.

■ 국내 건설산업에 미칠 영향 예상

- 2010년에 ‘PM국제규격서’가 발행되더라도 국내 건설산업에 당장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상하고 있음.
- 그러나, ‘ISO9001’의 자격 인증과 유사한 별도의 ‘PM역량 표준서’가 만들어질 경우 해외건설시장에서 이에 대한 자격을 요구할 가능성은 충분히 있음. 따라서, PC236 위원회 작업 과정을 면밀하게 주시할 필요가 있음.
- 한편, ‘ISO25100 PM국제규격서’가 만들어질 경우 「건설산업기본법」이나 「건설기술 관리법」에 명시된 ‘건설사업관리’에 대한 정의 및 범위가 조정돼야 할 것으로 예상됨.

이복남(연구위원 bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부부처 및 공공기관 회의 참석 현황

일자	기관명	주요 내용
10.16	교육부/ 한국직업능력개발원	▪국가직무능력(KSS) 개발 및 구축 회의 참석 ▪건설 분야의 국가직무능력(KSS) 개발 및 구축을 위한 자문회의
10.21	국토해양부	▪건설 수자원 정책 자문단 구성 및 1차 자문회의 ▪기술정책 분야의 정책 자문위원으로 참여, 향후 정책자문단 활동 방향 등 논의
10.21	금융감독원	▪전문가 간담회의 참석 ▪신규 부동산신탁사의 설립, 예비인가 심사 관련 전문가 회의에 참여
10.22	한국은행	▪경제동향 점검회의 참석 ▪한국은행장 주최 경제동향 점검회의에서 21일 발표된 건설업 유동성 지원방안의 문제점과 개선방안에 대해 제시
10.23	노동부/ 한국산업안전공단	▪전문가 자문회의 참석 ▪전문건설 업종별 재해 현황 및 특성 : 업종별 특성 및 예방 대책 등 논의

■ 주요 대외 활동 추진 현황

- SBS TV 주최 부동산 대책 관련 토론회 참여
 - 10. 17, SBS TV “시시비비” 프로그램의 “부동산 가격 버블 붕괴 실현되나?” 주제 토론회에서 부동산 대책의 문제점 제기
- 건설협회 및 주택협회, 주택건설협회 등 3개 기관이 주최한 조찬회 주제 발표 참여
 - 10. 22, 건설협회, 주택협회, 주택건설협회가 공동 주관한 조찬회에서 “최근 주택경기 동향과 향후 전망”을 주제로 발표
 - 주택건설업계의 최근 애로사항 청취 및 21일 정부 지원대책에 대한 평가 및 대책 논의

■ 기타 연구원 활동

- 「2008년 하반기 연구자문위원회」 개최
 - 연구원 10.17(목), 최병선 경원대 교수, 박상우 국토해양부 건설정책관 등 자문위원 10명이 참석한 가운데 하반기 연구자문위원회 회의 개최
 - 안건으로 2008년 연구원 사업 추진 현황에 대한 보고와 2009년 연구원 사업 계획 및 연구과제(안)을 상정하여 자문 청취

현재의 위기 극복을 위한 건설업계의 역할

전반적인 주택 수요의 위축, 건설 부문의 자금 경색 심화, 국제적 금융 위기의 여파 등으로 국내의 주택·건설 경기는 침체의 터널 속으로 진입하고 있다. 시장의 신뢰 회복이 이뤄지지 못해 유동성 위기는 그 심각성을 더해가고 있고, 경기 활성화의 전제가 되는 거래 심리의 회복은 기약이 없는 상태이다. 현재의 상황을 더 이상 방치할 경우 지방 미분양 문제와 국내외 거시경제 여건 등을 감안할 때 건설 등 실물 부문의 어려움이 금융 부문의 부담으로 번져갈 것은 명약관화하다. 이처럼 건설업체의 유동성 위기가 긴박한 상태에까지 이르고 있다고 판단한 정부가 이번에는 「제12차 위기관리대책회의」를 통하여 「가계주거 부담완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안」을 발표하였다. 그 만큼 건설업계의 위기가 과거 IMF 시절보다 더욱 심각한 상황으로 치닫고 있다는 점을 반증하는 것이기도 하다.

과거와 달리 이번 대책에 포함된 내용 가운데 눈에 띄는 대목은 건설업계가 위기에 처해 있다고 해서 모든 건설업체를 구제한다는 것이 아니라 옥석을 가려 회생 가능성이 있고 일시적 유동성 위기에 처한 건설한 업체를 대상으로 하고 있다는 점이다. 정부의 이러한 태도는 시장 상황을 제대로 예상하지 못하거나 스스로 자초한 건설업계의 과실 부분에 대해 결코 도덕적 해이를 용납하지 않겠다는 분명한 시그널이라고 해석할 수도 있을 것이다.

따라서, 이제 건설업계도 정부의 입만 바라보는 소극적 입장에서 벗어나야 한다. 유사 이래 가장 큰 경제적 위기의 파고 앞에서 서운한 심정을 불멘소리로 표현할 것이 아니라 보다 냉정하게 현재의 상황을 진단하고 어떠한 선택을 생존과 새로운 발전의 계기로 삼아야 할 것인가를 결정해야 한다. 지금의 건설업계 위기는 결코 단순히 정부의 정책에만 기대거나 피해감으로써 해소될 수 있는 성질의 것이 아니다. 위기가 또 다른 기회가 될지 아니면 붕괴로 이어질지는 이제 우리 건설업계의 손에 달려 있다.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)