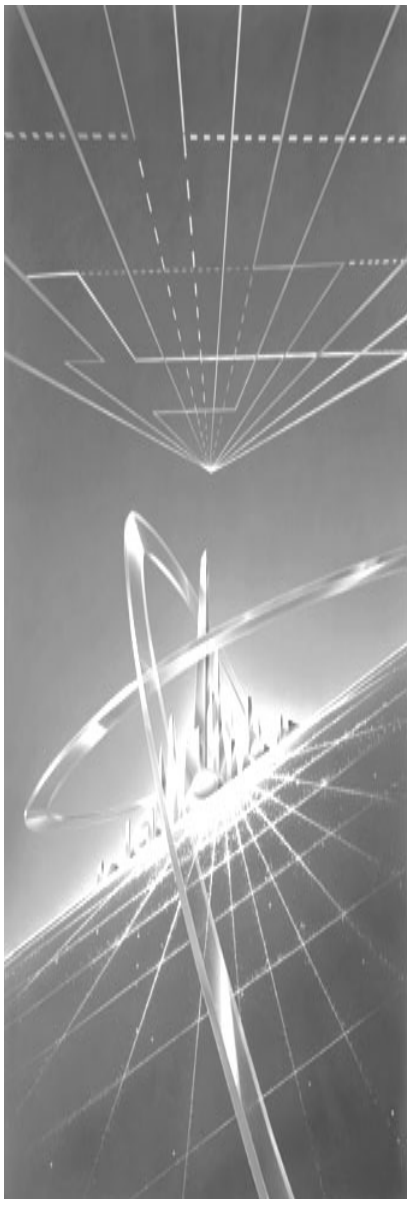
C E R I K

건설동향브리핑



제 113 호 (2006. 5. 16)

■경제 : 2006년 4월 BSI 70.0
3월 주택 건설 실적 20.4% 감소
토지 거래 실적 추이

■이슈 : 조달청 등급제한입찰제도의 실적평가 방식 개선 방안

■이슈 : 건설업 취업자□의 직종 및 연령 구성 변화
지방 주택경기 심각, 연착륙 대책 필요

■정보 : 카자흐스탄 부동산 시장 동향

■논단 : 올해는 윤리 경영이 정착되는 원년으로

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

건설 **초점**

■ 300억원 이상 모든 공공공사에 최저가낙찰제 적용

국가와 지자체, 공공 기관이 발주하는 공사비 300억원 이상의 모든 공공공사에 대해 최저가낙찰제가 적용된다. 건교부에 따르면 최저가낙찰제 적용 대상을 현행 500억원 이상의 PQ 대상 공사에서 300억원 이상 모든 공공공사로 확대하는 내용의 「국가계약법」 시행령 개정안이 최근 차관회의에서 통과됐다. 개정안은 국무회의 통과와 관보 게재 등의 절차를 거쳐 이달 말부터 시행될 예정이다.

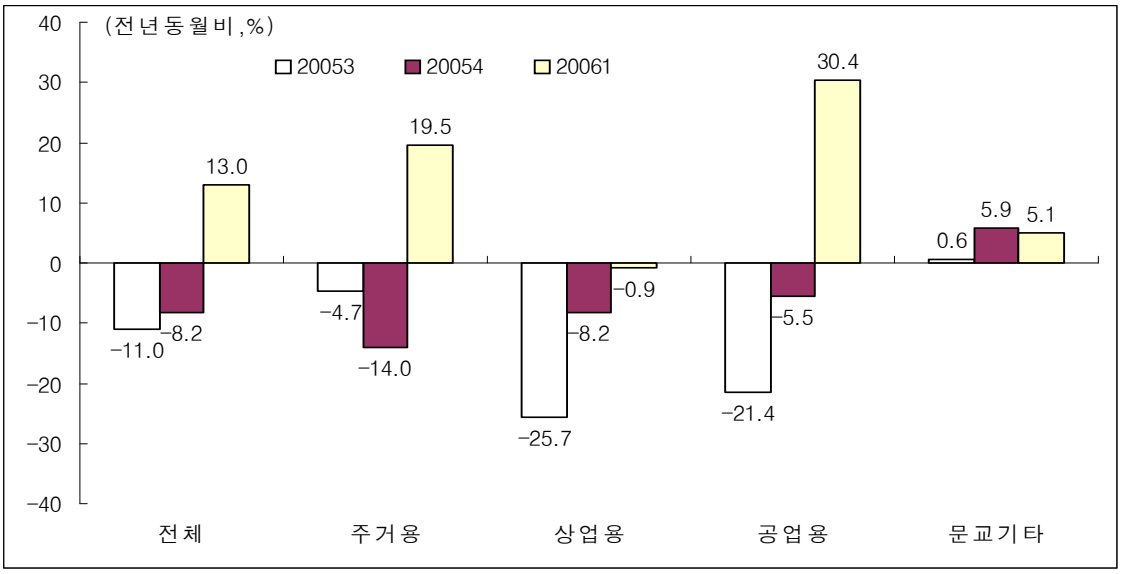
■ 해외건설 수주 호조세 지속

해외건설 수주가 크게 늘고 있다. 해외건설협회에 따르면 이달 11일 현재 해외에서 국내 건설업체가 수주한 공사는 96건, 60억 5,700만 달러로 집계됐다. 이는 지난해 같은 기간의 26억 8,800만 달러에 비해 125.4%나 늘어난 것이다.

■ 지가 변동률 추이

- 지난 2분기 동안 감소세를 보이던 건축 허가 면적이 올 1/4분기에는 증가세를 보임.
  - 주거용 건축 허가 면적이 19.5% 증가하였으며, 공업용도 30.4%나 증가함.
  - 반면 상업용 건축 허가 면적(-0.9%)은 감소세가 지속되었으나 감소 폭은 크게 둔화된 것으로 나타남.

유형별 건축허가면적 추이



자료 : 건설교통부.

2006년 4월 BSI 70.0

- 전망에 비해 실적 크게 못미쳐 -

■ 2006년 4월 CBSI 70.0

• 2006년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 70.0을 기록함.

- CBSI는 지난달에 비해 0.8p 하락하여 체감경기가 낮은 상황이 지속되고 있음.

• 규모별로는 대형 업체의 체감경기가 2개월째 하락하였으며, 중소 업체는 전월에 비해 증가한 것으로 나타남.

- 대형 업체(85.7)는 지난달에 비해 3.2p 하락하여 2개월째 체감경기가 나쁜 상황이 지속되고 있으며, 중견 업체(55.9)와 중소 업체(67.6)도 여전히 체감경기가 낮음.
- 지역별로는 서울 업체와 지방 업체가 각각 75.5, 64.6을 기록함.

■ 향후 경기에 대한 부정적 인식 확대

• 3월 이후 경기 회복에 대한 기대감은 높은 반면 실제 체감경기는 낮음.

- 3월과 4월 전망과 실적의 격차는 각각 23.1p, 45.7p나 발생함.
- 이는 공공 발주가「국가계약법」등 제도 변화 논의로 지연되면서 1/4분기 공사 물량 감소로 인한 향후 물량 증가를 기대했으나 실적은 기대에 미치지 못했기 때문임.

• 5월 건설경기 전망지수는 93.1을 기록하였으며, 최근 건설경기가 회복세를 보이지 않음에 따라 기대감이 감소하고 있는 것으로 풀이됨.

2006년 건설경기 BSI 추이

구 분		2월		3월		4월		5월 전망
		실적	당초 전망	실적	당초 전망	실적	당초 전망	
경기종합(가중지수)		77.2	70.0	70.8	94.0	70.0	115.7	93.1
규모별	대형	100.0	60.0	88.9	100.0	85.7	144.4	100.0
	중견	71.1	73.5	70.6	91.9	55.9	100.0	82.4
	중소	57.4	77.6	50.0	89.4	67.6	100.0	97.3
지역별	서울	87.5	71.2	84.5	96.3	75.5	133.2	109.4
	지방	62.3	71.6	49.8	90.8	64.6	91.1	88.9

자료 : 한국건설산업연구원.

3월 주택 건설 실적 20.4% 감소

- 지방에 비해 수도권 크게 감소 -

■ 주택 건설 실적 4개월 만에 감소

• 2006년 3월 주택건설사업 승인 실적은 2만 4,470호를 기록함.

- 지난해 12월 이후 3개월째 증가하였으나 금월에는 전년 동월 대비 20.4% 감소함.

• 지역별로는 수도권의 감소 폭이 큰 것으로 나타남.

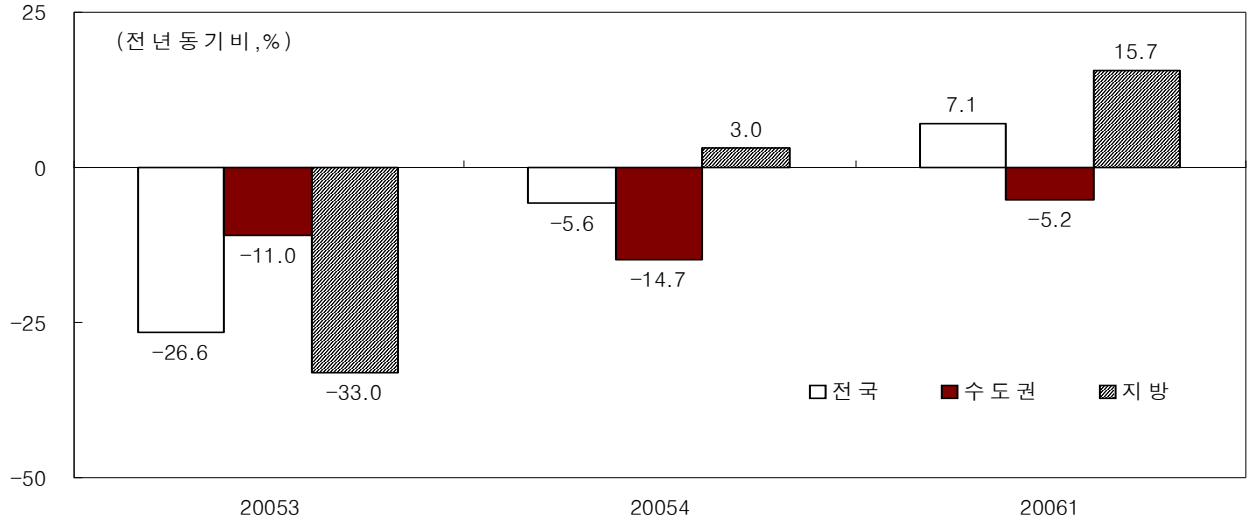
- 수도권은 인천 지역이 88.3%나 감소하였으며, 서울과 경기도 역시 각각 18.4%, 15.7% 감소하여 38.4% 감소함.
- 지방은 8.6% 감소하였으며, 광역시 대부분이 감소하였으나 부산은 143.8%나 증가함.

■ 1/4분기 전체로는 7.1% 증가, 아파트는 감소

• 지난 2월의 큰 폭의 증가에 힘입어 1/4분기 전체로는 7.1% 증가함.

- 수도권은 5.2% 감소하여 3분기째 감소세가 지속되었으나 지방은 15.7% 증가하여 2분기째 증가세가 지속됨.
- 유형별로는 아파트가 0.6% 감소하였으나 아파트를 제외한 단독, 다세대 등은 78.2% 증가하여 4년 만에 증가세로 전환됨.

주택건설사업 승인 실적 추이



자료 : 건설교통부.

토지 거래 실적 추이

- 주거용을 제외하고 전반적인 감소세 -

• 2006년 3월 중 토지 거래는 총 257,037천㎡가 거래되어 전년 동월 대비 6.5% 감소된 것으로 나타남.

- 지역별로는 서울(8.1%), 대전(40.8%), 광주(26.2%) 지역의 거래가 크게 증가함.
- 반면, 전남(-37.5%), 경남(-37.5%), 경북(-20.1%) 지역의 거래는 크게 감소함.

3월 지역별 토지 거래 실적

(단위 : 전년 동월비, %)

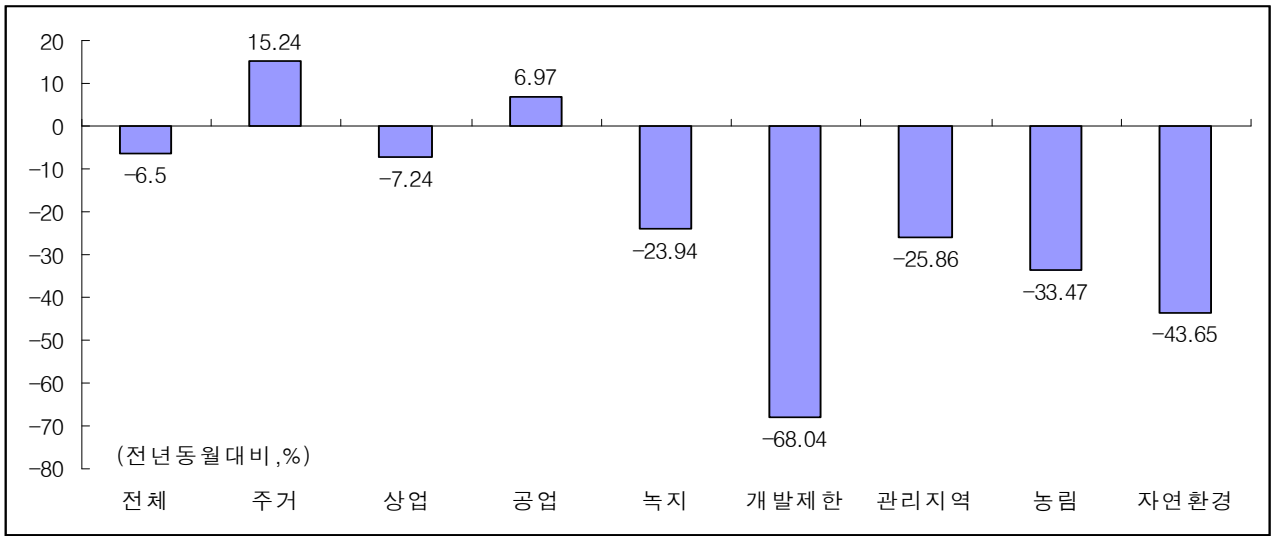
서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
8.1	-18.13	0.73	-10.61	26.18	40.75	-7.26	4.43
강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10.08	2.57	-14.57	-4.09	-37.51	-20.1	-37.52	15.8

자료 : 한국토지공사.

• 용도별로는 주거와 공업용 거래 실적만 크게 증가하였으며, 나머지는 정부의 부동산 대책 등의 영향으로 큰 폭으로 거래가 감소한 것으로 나타남.

- 기존에 큰 증가세를 보여온 녹지, 관리, 농림 등은 개발 호재가 있는 일부 지역을 제외하고는 전반적으로 감소세를 나타냄.

3월 유형별 토지 거래 실적



강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

조달청 등급제한입찰제도의 실적평가 방식 개선 방안

■ 문제점 및 개선의 필요성

• 중소 업체에게 실질적인 수주 기회를 제공하기 위해 운영되는 등급제한 입찰제도의 효과에 대한 비판이 대두되고 있음.

- 대부분의 업체는 적격심사의 실적평가 만점 기준에 비하여 보유 실적이 매우 낮아 상위 등급 업체에서 실적을 보완 받아야만 입찰 참가가 가능함.
- 1등급의 만점업체 27%에 비해 2등급 이하는 6% 미만으로 등급간의 비형평성도 큼. 1등급(27.2%), 2등급(5.8%), 3등급(2.1%), 4등급(2.6%), 5등급(2.2%), 6등급(1.8%)

• 그동안 실적평가 만점 기준이 두 차례에 걸쳐 완화되었으나 여전히 미흡한 실정

- 입찰 참가업체는 해당 등급업체의 40% 수준으로 추정됨.
- 상위등급 업체와의 공동도급으로 인해 상당한 물량이 상위 등급으로 이전되어, 2등급 이하의 공사에서는 50% 정도를 다른 등급 업체가 시공함.

• 제도 개선의 기본 방향은 물량을 효율적으로 배분하자는 차원의 접근이 아니라 현실적으로 나타나는 문제점을 해소하기 위한 접근임.

- 물량 배분, 입찰 참가자와 관련된 제도의 본질적 취지와 제도 개선의 효과에 대해서는 여러 가지 논란이 존재할 수 있음.
- 그러나 등급간 비형평성, 소수의 만점업체, 공동도급으로 인한 물량의 등급간 이전 등 제도의 원 취지를 저해하는 현실적 문제점은 개선될 필요가 있음.

■ 개선 방안 : 시공실적 합산 방식

• 시공실적 합산 방식은 구성원의 실적을 합산 평가함으로써 등급 내 공동도급을 통해 입찰참여가 가능하도록 하는 방안임.

• 단, 공사의 시공 비율이 미미한 구성원에 의해 평가가 왜곡되는 부작용을 해소하기 위한 보완 조치가 필요함.

- 1안) 공동수급체 대표자의 실적은 시공 비율과 무관하게 모두 인정을 하되 최소한 50% 이상의 시공 비율을 가지도록 하고, 나머지 구성원들의 실적은 시공 비율을 곱하여 반영하는 방식

- 2안) 일정 수준 이상의 지분율(예를 들어 20%)을 가지는 업체의 실적만을 합산하고, 그 이하의 지분율을 가지는 업체는 종전과 같이 시공 비율을 곱하여 반영하는 방식

■ 개선 방안 : 실적평가 기준 완화 방식

• 실적평가 기준 완화 방식은 실적 평가의 만점 기준을 완화하여 만점 업체를 확대하는 방안임.

- 등급간 실적 기준의 형평성을 회복하기 위하여 일차적으로 현재 1등급 업체의 만점 비율인 27% 정도를 기준으로 삼아야 함.
- 여기에 실질적으로 등급 제한 공사를 수주하고자 하는 1등급 중하위 업체에 대한 배려를 위해 1등급에 대한 완화 폭을 추가로 고려하여야 함.
- 이에 따라 1등급에서 만점업체의 비율은 40% 수준이 적정하다고 판단되며, 기타 등급 역시 등급간 형평성을 위해 만점업체의 비율을 40% 수준으로 조정할 필요가 있음.

• 만점업체의 비율이 40% 수준이 되는 실적평가 만점 기준은 아래와 같음.

- 500억원 이상 공사 : (현행) 5년 500% → 300%
- 500억원 미만 100억원 이상 공사 : (현행) 5년 250% → 100%
- 100억원 미만 50억원 이상 공사 : (현행) 3년 150% → 60%

■ 장기적인 제도의 재정비도 필요

• 최저가낙찰제 하에서 등급제한입찰제도의 중소기업 보호 효과는 크게 저하될 것이며, 향후 100억원 이상으로 확대될 경우 그 효과는 크게 낮아질 것임.

• 따라서 앞으로 등급제한입찰제도가 실효성 있는 중소기업 보호제도로 유지될 수 있는 새로운 틀 마련에 대한 모색이 필요할 것임.

이승우(책임연구원·swoolee@cerik.re.kr)

□ 건설업 취업자□의 직종 및 연령 구성 변화

• 2005년 말 현재 건설업 취업자는 176만 5,000명으로 전체 취업자 2,269만 9,000명의 7.8%를 차지하고 있음. 이러한 수치는 전체 취업자 중 건설업 취업자의 비중과 절대치를 말해 줄 뿐임. 하지만 건설업 취업자 내부에도 다양한 직종이 존재하고 그 직종은 다시 여러 연령층으로 구성되어 있음.

■ 건설업 취업자의 직종별 변화

• 통계청의 10개 직종 분류에 따르면 2005년 말 현재 건설업 취업자가 가장 많은 직종은 기능원 및 관련 기능종사자로서 약 88만 5,000명(50.1%)이 여기에 속하고, 그 다음이 단순 노무종사자로서 27만 8,000명(15.8%)이 속해 있음.

- 여기에 장치기계 조작 및 조립 종사자를 합친 건설 기능인력은 약 130만 6,000명에 이르며 건설업 취업자 중에서 74.0%의 절대적인 비중을 차지함. 건설 기능인력 이외에 비중이 높은 직종은 사무종사자, 고위 임직원 및 관리자, 기술공 및 준전문가 등임.

건설업 취업자의 직종별 추이(각 연도 12월 말 기준)

구 분	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%
고위임직원 및 관리자	95,349	5.9	110,282	6.7	107,209	5.9	107,596	5.8	84,901	4.6	112,262	6.4
전문가	37,970	2.4	48,789	3.0	56,028	3.1	46,915	2.5	47,377	2.6	38,785	2.2
기술공 및 준전문가	96,397	6.0	98,562	6.0	89,873	5.0	107,023	5.8	114,000	6.2	103,359	5.9
사무종사자	159,110	9.9	162,662	9.9	189,933	10.5	181,506	9.8	185,609	10.1	195,848	11.1
서비스종사자	4,755	0.3	1,965	0.1	1,102	0.1	2,168	0.1	1,754	0.1	1,334	0.1
판매근로자	0	0.0	2,906	0.2	3,172	0.2	2,446	0.1	3,942	0.2	5,348	0.3
농업, 임업 및 어업 숙련 종사자	1,472	0.1	2,276	0.1	5,611	0.3	9,332	0.5	2,603	0.1	2,074	0.1
기능원 및 관련기능 종사자	768,752	47.6	786,410	47.7	893,847	49.5	877,700	47.4	872,454	47.3	884,634	50.1
장치, 기계조작 및 조립 종사자	141,905	8.8	137,480	8.3	137,414	7.6	148,020	8.0	119,658	6.5	143,090	8.1
단순노무 종사자	307,857	19.1	296,960	18.0	320,516	17.8	368,648	19.9	414,079	22.4	278,494	15.8
계	1,613,567	100.0	1,648,292	100.0	1,804,705	100.0	1,851,354	100.0	1,846,377	100.0	1,765,228	100.0

주 : 각 직종의 개요 중 의회의원은 제외하였으며 통계청 홈페이지 해설을 요약하였음. 자료 분류 기준의 오차 등으로 통계청 자료와 약간의 오차는 있으나 큰 흐름을 파악하는 데에는 문제가 없을 것으로 판단됨.
자료 : 통계청, 경제활동인구조사, 각 연도.

■ 고위임직원 및 관리자의 연령 변화

• 2005년 말 현재 40대가 40.1%로 가장 많고, 50대가 30.2%, 30대가 21.2%, 60대 이상이 7.9%를 차지하고 있음. 40대 이상 구성비는 2005년에는 78.2%임.

고위 임직원 및 관리자의 연령대별 추이(각 연도 12월 말 기준)

구 분	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%
20대 미만	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
20대	938	1.0	0	0.0	968	0.9	959	0.9	1,475	1.7	641	0.6
30대	16,654	17.5	24,713	22.4	23,508	21.9	20,220	18.8	14,483	17.1	23,796	21.2
40대	41,274	43.3	47,151	42.8	43,517	40.6	51,991	48.3	35,272	41.5	44,994	40.1
50대	25,746	27.0	28,478	25.8	28,618	26.7	27,043	25.1	25,253	29.7	33,939	30.2
60대 이상	10,737	11.3	9,940	9.0	10,598	9.9	7,383	6.9	8,419	9.9	8,892	7.9
계	95,349	100.0	110,282	100.0	107,209	100.0	107,596	100.0	84,901	100.0	112,262	100.0
40대 이상	77,757	81.5	85,569	77.6	82,733	77.2	86,417	80.3	68,943	81.2	87,825	78.2

■ 기술공 및 준전문가의 연령 변화

• 2005년 말 현재 30대가 43.2%로 가장 많고, 40대가 25.0%, 20대가 20.0%, 50대가 10.9%를 차지하고 있음. 40대 이상 구성비는 36.8%임.

기술공 및 준전문가의 연령대별 추이(각 연도 12월 말 기준)

구 분	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%
20대 미만	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
20대	19,693	20.4	29,028	29.5	22,632	25.2	25,799	24.1	23,547	20.7	20,723	20.0
30대	49,952	51.8	39,117	39.7	45,936	51.1	49,185	46.0	58,427	51.3	44,650	43.2
40대	20,232	21.0	22,932	23.3	16,365	18.2	21,856	20.4	21,735	19.1	25,888	25.0
50대	5,407	5.6	5,701	5.8	4,940	5.5	9,279	8.7	9,467	8.3	11,247	10.9
60대 이상	1,113	1.2	1,784	1.8	0	0.0	904	0.8	825	0.7	851	0.8
계	96,397	100.0	98,562	100.0	89,873	100.0	107,023	100.0	114,000	100.0	103,359	100.0
40대 이상	26,752	27.8	30,417	30.9	21,305	23.7	32,039	29.9	32,027	28.1	37,986	36.8

■ 기능원 및 관련 기능종사자의 연령 변화

• 2005년 말 현재 40대가 40.2%로 가장 많고, 30대가 27.7%, 50대가 19.6%, 20대가 7.7%를 차지하고 있음. 40대 이상 구성비의 변화는 64.7%임.

기능원 및 관련 기능종사자의 연령대별 추이(각 연도 12월 말 기준)

구분	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%	취업자(명)	%
20대 미만	729	0.1	1,826	0.2	516	0.1	4,670	0.5	2,625	0.3	0	0.0
20대	93,282	12.1	61,089	7.8	79,345	8.9	76,501	8.7	63,663	7.3	67,701	7.7
30대	228,036	29.7	233,719	29.7	249,316	27.9	246,718	28.1	226,191	25.9	244,776	27.7
40대	281,105	36.6	298,091	37.9	347,359	38.9	327,375	37.3	333,223	38.2	355,460	40.2
50대	135,623	17.6	151,222	19.2	177,825	19.9	185,445	21.1	191,058	21.9	173,290	19.6
60대 이상	29,977	3.9	40,463	5.1	39,486	4.4	36,991	4.2	55,693	6.4	43,407	4.9
계	768,752	100.0	786,410	100.0	893,847	100.0	877,700	100.0	872,454	100.0	884,634	100.0
40대 이상	446,705	58.1	489,776	62.3	564,670	63.2	549,811	62.6	579,974	66.5	572,157	64.7

심규범(연구위원·gbshim@cerik.re.kr)

지방 주택경기 심각, 연착륙 대책 필요

• 8·31 대책과 3·30 대책 등 정부 규제 강화, 주택 물량의 과잉 공급, 고분양가 등으로 인하여 지방 주택경기는 심각한 침체 양상을 보이고 있음.

■ 지방 주택경기 침체의 징후들

• 부산, 대구를 비롯한 지방광역시의 주택경기는 심각한 침체 국면에 돌입한 것으로 보임.

- 충남 공주, 경기 용인, 충북 오창, 강원 삼척, 충남 아산 등의 아파트 입주율이 50%대에도 못 미치는 사례 빈발
- 미분양 아파트는 금년 2월까지 감소세를 보였는데, 그 이유는 지방 주택경기가 활성화되어서가 아니라 작년 하반기부터 건설업체들이 분양을 대거 연기한 결과였고, 3월부터 다시 증가 추세로 반전하면서 금년 4월 말 현재 미분양 아파트 수는 약 2만 9,000여 가구로 집계
- 대구 등 일부 지방에서 금년 2월 이후 분양된 아파트의 초기 분양률은 한자릿수(10% 미만)인 사례도 속출

■ 정부 규제 강화, 과잉 공급, 고분양가 등이 원인

• 지방 주택경기가 침체 국면으로 접어들기 시작한 시기는 2004년경으로 보이며, 작년에 발표된 8·31 대책이 특히 심각한 영향을 미친 것으로 판단됨.

- 8·31 대책으로 지방 혁신도시 등의 고분양가 아파트에 대한 외지인의 투자 수요가 크게 줄어들었고, 지방의 투자자들도 지방 주택이 아니라 서울 강남 등지의 고가 아파트에 투자하는 사례 증가(8·31 대책으로 1가구 다주택자에 대한 각종 세금 부담 강화가 예상되자 지방 아파트나 비인기 지역의 비인기 주택 처분 경향 뚜렷)
- 지방 주택경기의 위축에 따라 2005년부터 일부 지방 주택업체들은 지방 사업을 대폭 축소하거나, 분양 시기를 대거 연기하거나, 대대적인 구조조정을 단행하거나, 해외 주택 및 부동산 개발시장 진출에 주력

• 지방 주택경기의 침체를 보여주는 입주율, 분양률 및 계약률의 저하의 근본 원인 중 하나는 과잉 공급에 있음.

- 수도권은 2001년부터, 지방은 2002년부터 공급 물량이 크게 증가했는데, 2003년의 10·29 대책 이후 서울 대형 업체들이 수도권 공급을 줄이는 대신 지방시장 공략 본격화
- 중앙정부 차원에서는 국가 균형 발전을 위해 행정중심 복합도시, 혁신도시, 기업도시 건설을 추진해 왔고, 지방정부는 지방정부대로 신도시 건설을 추진해 왔으며, 건설업체들은

이같은 정부 주도 개발 사업 추진 과정에 편승하여 대규모 주택 공급 추진

- 예컨대, 부산은 금년 3월 명지주거단지에서 시작하여 6월에는 정관신도시(126만평, 2만 9,000여가구) 분양, 이후 대저(148만 5,000평), 일광(40만평) 신도시 개발이 예정되어 있고, 인근의 김해 율하(7,900여가구) 및 양산 물금지구(323만평, 4만여가구) 등에서도 대규모 신규 분양 물량 공급 계획(부산 및 인근 지역에서 총 607만 1,700여평의 택지에 11만 2,424가구 공급 예정)

• 최근 지방에서 분양 중인 아파트 분양가격은 2002년 이후 급상승세를 보여 주었고, 실수요층이 엷은 데다 고가 아파트를 구매할 만한 여력은 이미 소진된 것으로 판단됨.

- 2002년의 평균 아파트 평당 분양가격을 금년 1~2월과 비교해 보면, 6개 광역시는 연평균 10.3%, 도는 14.2%의 증가율 기록(특히 울산시의 경우 연평균 27.7% 상승)
- 연평균 물가 상승률이 3% 내외라는 사실과 비교해 보면, 아파트 평당 분양가격은 2002년 이후 약 4년간에 걸쳐 해마다 3~9배씩 상승한 것으로 평가

■ 수도권과 지방의 규제 차별화 등을 통해 지방 주택경기 연착륙 모색 필요

• 오랫동안 주택정책의 초점이 서울 강남 집값을 잡는 데 치중해 있었으나, 이제부터는 지방 주택경기의 연착륙 방안을 모색하는 쪽으로 전환이 필요함.

- 건설업체도 철저한 사업성 검토와 더불어 무리한 고가 분양을 자제하는 등 지방 주택사업 전반에 대한 재검토 필요
- 언론도 지방 주택경기의 실상을 파악하여 합리적인 해결책을 강구할 수 있도록 유도

• 지방 주택경기가 심각한 침체 양상에 돌입해 있음에도 불구하고, 여전히 지방 대도시 대부분이 투기과열지구로 지정되어 있는데, 주택경기에 대한 정확한 진단에 기초하여 향후 수도권과 지방의 규제 차별화를 모색해야 함.

- 2006년 4월 20일 현재 투기과열지구로 지정된 곳은 6개 광역시 전부와 충북, 충남, 경남 일부 지역이 포함되어 있고, 토지거래 허가 지역은 2006년 1월 현재 총 67억평(전 국토면적의 22.6%)
- 재정경제부에서 지정하는 투기지역은 2006년 3월 17일 현재 주택투기지역 68개 지역, 토지투기지역 93개 지역 등 총 161개 지역(250개 행정구역의 64%)

• 미분양 아파트 수, 입주율, 분양률, 계약률 등은 분양에 미칠 파장을 우려해 건설업체들이 정확한 자료를 제시하지 않아 공식적인 통계와 실제 상황은 큰 괴리가 존재하는데, 업체들도 감추기만 해서는 해결할 길이 없다는 사실을 인식해야 함.

이상호(선임연구위원·shlee@cerik.re.kr)

카자흐스탄 부동산 시장 동향

• 카자흐스탄의 GDP 성장률은 2001년에서 2005년까지 13.5~9% 내외의 높은 경제성장률을 기록하고 있음.

- 카자흐스탄 경제계획예산부는 2006년은 다소 줄어든 8.7%를 기록할 것이며, 2008년까지는 8%대의 경제성장률을 기록할 것으로 전망하고 있음.
- 이는 석유·가스 부문에 대한 외국인 직접투자와 송유관 등 인프라 건설 및 주택건설 경기 호황으로 인한 결과로 판단됨.

카자흐스탄 주요 국내 경제 지표

구분	단위	2001	2002	2003	2004	2005E
GDP	십억 KZT	3251	3776	4612	5870	6400
GDP성장률	%	13.5	9.8	9.3	9.6	9.2
재정수지/GDP	%	-	- 0.1	- 1.2	- 0.3	0.3
물가상승률	%	6.4	6.6	6.8	6.7	6.6
실업률(천명당 실업자)	명	216	194	143	118	99
환율	KZT	146.92	153.49	149.45	135.92	132.55

참조 : Statistical Bulletin, National Bank of Kazakhstan, 2005. 11.

■ 건설 및 주택시장 현황

• 2005년 건설시장은 2004년 대비 40.9%가 증가하여 7,436억Tenge(약 58억 달러)에 달함.

- 이와 같은 건설시장의 확대는 안정적인 국내 정세, 원유가 상승으로 인한 경제의 급성장, 대규모 외국인 투자, 국민소득 수준 향상, 소득 합법화, 모기지론 도입 등에 기인.
- 건설시장에 대한 총 투자 규모는 연평균 21.5%의 성장세를 보이고 있으며, 2004년의 경우 건설 분야로 투입된 총투자액은 사상 최대 규모인 11,818억Tenge(약 92억 달러)를 기록하여 전년 대비 123.7%이나 증가함,

• 또한 주택건설 분야에 대한 투자는 2004년 1,304억Tenge(약 10억 달러), 2005년 2,410억 Tenge(18억 달러)로 확대 추세를 나타내고 있음.

- 특히, 2014년 동계올림픽 및 2011년 동계아시안게임 유치를 위해 대규모 SOC 사업을 발주할 계획을 갖고 있어 공공공사의 발주 또한 크게 증가할 전망임.

• 2005년 카자흐스탄에 총 500만m^2 면적의 아파트 및 주택이 건설되어 건설 실적이 2004년의 두 배로 늘어남.

- 또한 아파트는 2004년 2만 1,900세대, 2005년 4만 3,651세대가 건설되었다. 2005년 가장 많

이 건설한 지역은 아스타나(신행정수도 지역)가 전체에서 22%를 기록하여 가장 많이 건설되었으며, 남카자흐스탄주가 15.0%, 알마티가 12.2%, 아티라우주가 8.5%를 기록하였음.

- 카자흐스탄 정부는 아파트 시장뿐만 아니라 개인 주택 건설 시장을 확대하기 위해 주택 관련 인프라 개발에 2006년에 총 1.5억 달러를 지원할 계획이며, 특히 일반 주택 및 빌라 시장을 확대하기 위해 영국의□Buy to let□제도를 도입할 것을 계획하고 있음.

■ 부동산 시장 동향

• 향후 카자흐스탄의 부동산 가격은 지속적으로 상승할 것으로 보임.

- 공공기관인 알마티 부동산 센터에 따르면 2006년 부동산 가격이 약 25% 이상 상승할 것으로 전망하고 있는데, 그 이유는 공급을 초과하는 수요, 부동산 대출 이자율의 지속적인하, 카자흐스탄 국민 소득 향상 등으로 제시하고 있음.
- 알마티 부동산 센터는 2005년 부동산 가격이 30% 상승할 것으로 전망하였으나, 실제로는 36% 상승하였다고 발표함.
- 부동산 시장의 활황은 앞으로 5년 동안(최소 3년) 지속될 것으로 전망됨.

• 민간 기업인 'ЦКН' 부동산 컨설팅도 올해 성장세를 보일 것으로 전망하고 있음.

- 이 회사는 2005년에는 주택가격이 45% 상승한 것으로 발표했으며, 올해에는 25~30%로 상승폭은 다소 감소될 것으로 전망하고 있음. 특히, 현재와 같은 주택건설시장의 급성장세가 지속될 경우 2007년에는 아파트 가격이 다소 하락할 것으로 조심스럽게 전망

• 또한 2005년에 지방 도시인 탈디코르간, 악타우, 아트라우, 우스찌카메노고르스크 지역 등도 주택가격이 크게 상승하였음.

- 이 중 탈디코르간시는 전년 대비 5배나 올라 30~40%의 상승률을 기록한 다른 도시보다 최고의 오름세를 보였으며, 이와 같은 주택가격 상승 현상은 카자흐스탄 전역으로 확산되고 있음.

■ 카자흐스탄 정부의 주택 정책

• 카자흐스탄 정부는 2007~2009년 주택 및 주택 관련 인프라 개발 프로그램을 추진할 계획을 갖고 있음.

- 이 프로그램은 일반 주택 건설을 위한 토지를 우선적으로 신혼부부, 공무원, 국가기관 종사자 및 저소득층에게 제공하는 것을 내용으로 하고 있음.
- 또 주택 분양뿐만 아니라 미국 및 유럽처럼 국가 소유권을 갖고 임대할 수 있는 영구임대주택제도 도입을 검토하고 있음.

알마티 아파트 분양 가격

위치	면적(㎡)	방(개)	분양가(USD)	단가(㎡, USD)	비고
알파라비-호자노바	200	4	325,000	1,625	골조
고골랴-바리바예바	160	4	265,000	1,656	골조
도스틱-졸다스베코바	260	4	540,000	2,077	골조
사말3	220	5	510,000	2,318	골조
프로스펙스-도스틱	418	7	720,000	1,722	골조
찌미랴제바-제르진스코바	95	2	169,000	1,779	골조
삿빠예바-베스노브카	119	3	240,000	2,017	골조
알파라비-호자노바	181	4	243,000	1,343	골조
알파라비-로즈바키예바	131	4	214,000	1,634	골조
사말2	168	4	650,000	3,869	내장완료
젠코바-쉐프첸코	180	4	900,000	5,000	내장완료
마르코바-찌미랴제바	123	6	188,000	1,528	내장완료
쿠나예바-카반바이바트르	108	4	342,000	3,167	내장완료
쿠나예바-쉐프첸코	105	4	250,000	2,381	내장완료
도스틱-클로치코바	96	4	225,000	2,344	내장완료
아바야-젤독산	87	4	185,000	2,126	내장완료
자로코바-찌미랴제바	78	4	161,000	2,064	내장완료

참고 : 현지 정보업체 코러스 제공(www.kazakstan.co.kr).

■ 카자흐스탄 진출 시 고려 사항

• 카자흐스탄 특히, 알마티는 중견 주택건설업체가 한번 노려볼 만한 시장으로 판단됨.

- 진출 시기는 주택 및 개발 사업은 짧게는 3년 길게는 5년 정도는 현재의 시장이 계속 유지될 것으로 보이며, 그 이후에는 공공 건설시장에 진출을 검토하여야 함.
- 주택 및 개발사업 대상지는 카자흐스탄의 최대 도시며 경제의 중심지인 알마티가 적절할 것임.

• 치밀한 시장 분석과 사업 전략의 수립은 필수적이며, 사업 추진시 현지 브로커에 지나치게 의존하는 것은 위험함.

- 주택 및 개발사업을 위한 토지의 구입시 해당 토지가 주택 사업이 허가될 수 있는지는 반드시 확인하여야 하며, 주택의 설계시 러시아 기준을 적용하여 매우 까다롭다는 점도 반드시 고려하여야 함.
- 카자흐스탄 주택 및 개발 사업 진출을 위한 창구를 정부 차원에서 개설하여 운영한다면 업체들에게 큰 도움이 될 것으로 판단됨.

강운산(부연구위원·wskang@cerik.re.kr)

올해는 윤리 경영이 정착되는 원년으로

한때는 건설시장 개방이 또는 IT 열풍이 건설산업의 전근대적인 관행을 타파하고 투명성을 높이는 데 도움이 되지 않을까 기대하였다. 지금 돌이켜보면 건설산업이 자체적으로 변신해야지 다른 외적 여건 변화를 통하여 얻을 수 있는 것은 제한적일 수밖에 없다는 것을 느끼게 된다.「건설산업기본법」개정과 건설분야 투명사회협약에도 불구하고 산업의 정화가 아직도 과제로 남아 있다. 수주산업이라는 특성상 건설산업이 악(wicked)하다기보다는 각종 압력에 취약(weak)하기 때문이 아닌가 생각된다.

아마도 건설인 입장에서는 지난 40여 년 간 건설산업의 경제 성장 기여도나 국민경제에서의 역할을 반추하여 볼 때 업계에 쏟아지는 질타에 억울한 측면도 있을 것이다. 그러나 건설산업이 오늘날까지 고도 성장의 첨병 역할을 하여 왔던 것에 안주하며 한 차원 높은 변신을 거부하기에는 상황이 너무 긴박하다. 건설산업이 중요한 만큼 깨끗한 산업으로 거듭나는 혁신이 더욱 절실한 것이다.

위안을 삼을 수는 없겠지만 건설산업에 있어서 윤리성이 문제되는 것은 비단 우리나라만의 일은 아닌 것 같다. 허리케인 카트리나 이후 복구 사업에서 발주자와 업계 로비스트의 유착관계에 따른 수의계약 공사가 논란의 대상이 되었다. 이라크 복구공사와 관련해서는 체니 부통령의 전 직장인 할리버튼의 독주도 문제가 되었다. 이에 미국토목학회(ASCE)는 지난해 6월 '건설산업에서의 부패 척결을 위한 강령'을 채택하였다. 강령은 건설산업의 부정부패가 주민의 삶의 질을 저하시키고, 지속 가능한 성장을 저해하며, 건설산업의 이미지를 훼손시킨다고 선언하고 있다. 한국을 포함한 많은 나라들이 동참 의사를 표명하였으며, ASCE는 이러한 청렴운동을 국제투명성기구, 세계은행 등과 연계하여 추진하기로 하였다.

외국의 사례를 보면서 몇 가지 배울 만한 구체적인 장치에 착안할 수 있다. 기본적으로는 공과대학에서의 윤리 교육을 강화해야 하며, 윤리 문제에 대해 자문해주는 창구(ethics hotline)가 제공되어야 할 것이다. 또 이미 발생된 문제에 대해서는 동료들의 압력(peer pressure)과 내부자 고발(whistle blower)이 있어야 한다. 이와 같이 막연한 선언보다는 이를 실천할 수 있는 보다 구체적인 장치가 제도화되어야 윤리경영이 정착될 수 있을 것이다.

김흥수(부원장·infra@cerik.re.kr)

■ 건설산업혁신위원회 3차 총괄 회의 개최

• 연구원이 지난해 5월 설립한「건설산업혁신위원회」에서는 오는 5월 23일(화), 건설회관 3층 소회의실에서 대한건설협회 권홍사 회장을 비롯한 혁신위원회 위원들을 모시고 혁신위원회 최종 결과 논의를 위한 제3차 총괄회의 개최 예정

■ 제2회 한·중 건설, 부동산 세미나 개최를 위한 중국 절강대 방문

• 연구원의 교류 협력기관인 중국 절강대학 산하 동남토지관리학원과의 공동 세미나 개최 및 주제 발표를 위하여 방문단 5월 8일 방문단 출국

• 세미나 주제

- 한국측 : 권오현 박사(한국의 중장기 토목 투자 전망)
  백성준 박사(한국 도시정비사업의 현황 및 시사점)
- 중국측 : 장웨이원 교수(중국 건설산업 관련 제도)
  박인성 교수(중국 건설산업의 특성과 현황)