

제 124 호 (2006. 11. 1)

- 경제 : 3/4분기 건설투자 1.3% 감소
7월 이후 건설업종 주가 상승세 지속
9월 토지 거래 실적
 - 이슈 : 도시 경관을 고려한 주거지역 정비 방안
일반전문 건설업체 합병 촉진을 위한 지원 방안
 - 정책 : 국회 건설발전특별위원회의 주요 활동 및 정책 현안
 - 정보 : 유비쿼터스 건설과 건설산업의 대응방안
 - 논단 : 지나친 BTL 확대 자제하고 SOC 재정 투자 늘려야
-

3/4분기 건설투자 1.3% 감소

- 누계로는 1.7% 감소 -

- 2006년 3/4분기 실질 국내총생산(GDP)은 전년동기 대비 4.6% 증가함.
 - 경제활동별로는 제조업이 높은 성장세를 지속하였으나 서비스업의 성장세가 둔화되고 건설업은 부진
 - 지출 측면에서는 설비투자과 재화수출이 높은 증가세를 유지하였으나 민간 소비의 증가세가 둔화되고 건설투자는 감소
- 현재 국내경제는 수출 호조 등에 힘입어 대체로 잠재 성장 수준에 가까운 성장세를 유지하고 있다고 평가됨.
 - 내수는 설비투자의 호조 등에 힘입어 전년동기 대비 3.9% 증가
 - 수출도 고유가와 원화강세에도 불구하고 반도체 메모리 분야 수출 호조로 두 자릿수의 높은 상승세를 유지하고 있음.
- 건설투자는 지방 주택부문을 중심으로 건설경기 침체가 가시화되면서 2/4분기부터 감소세를 보이고 있음.
 - 건설투자에 2~4분기 선행하는 건축착공면적이 9분기 연속 감소 후 3/4분기에 증가세를 나타낸 점을 고려하면 내년 상반기까지 건설투자는 부진할 것으로 예상됨.

GDP 및 건설투자 증감률 추이

(전년동기대비, %)

	2005p						2006p			
	1/4	2/4	3/4	1/4~3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	1/4~3/4
국내총생산(GDP)	2.7	3.2	4.5	3.5	5.3	4.0	6.1	5.3	4.6	5.3
건설업	-2.6	1.0	0.7	0.0	0.4	0.1	1.8	-3.2	0.1	-0.7
민간소비	1.6	3.0	4.0	2.9	4.2	3.2	4.8	4.4	3.9	4.4
설비투자	2.9	2.7	4.3	3.3	10.2	5.1	6.9	7.4	9.6	8.0
건설투자	-2.2	1.6	0.3	0.1	0.9	0.4	1.2	-3.9	-1.3	-1.7
재화수출 ¹⁾	7.7	6.3	13.1	9.0	11.4	9.7	11.6	16.2	13.0	13.6
국내총소득(GDI)	0.6	0.5	0.6	0.5	1.6	0.8	1.6	1.8	1.6	1.7

주 : 1) f.o.b.(본선인도가격) 기준.

자료 : 한국은행 속보자료.

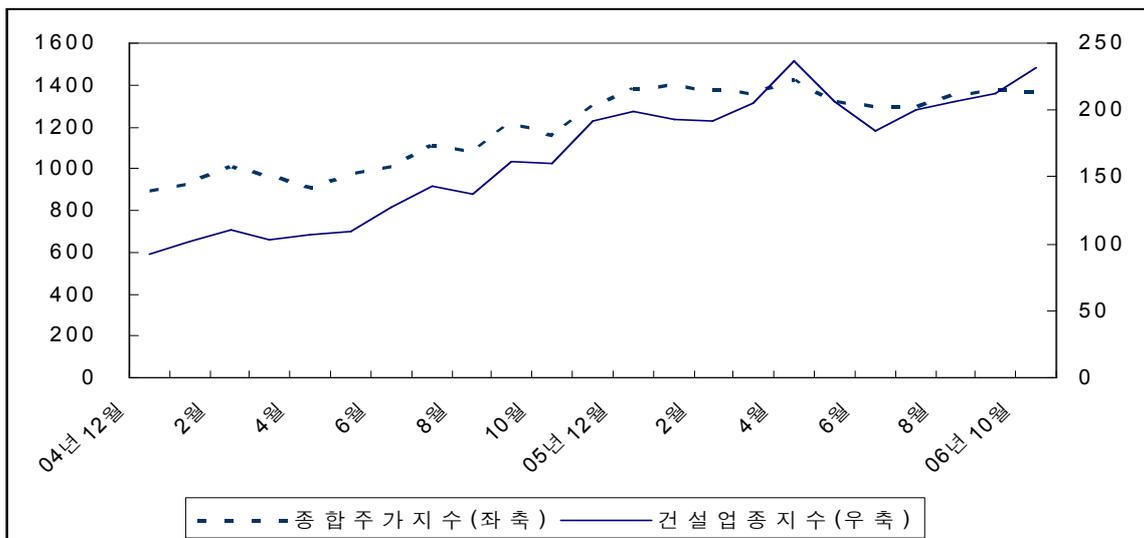
백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

7월 이후 건설업종 주가 상승세 지속

- 2005년 말 대비 16.8% 상승 -

- 2005년 종합주가지수의 급격한 상승세와 더불어 상승세를 지속했던 건설업종 주가지수는 2006년 들어 종합주가지수와 등락을 같이 하면서도 비교적 완만한 상승세를 이어 갔음.
- 건설업종지수는 2005년 12월 말 198.61이였으나 2006년 10월에는 231.99를 기록하여 작년 말 대비 16.8% 상승함.
- 2006년 건설업종지수는 종합주가지수와 맥을 같이해 등락을 반복하였음. 건설업종지수, 종합주가지수는 4월 모두 올 최고치를 기록하였으며, 그 이후 하락하여 6월 들어 두 지수 모두 올 최저치를 기록하였음.
- 7월 이후 두 지수는 모두 반등세로 돌아섰음. 그러나 종합주가지수가 10월 기준 작년 말과 비슷한 수준을 회복한 데 그친 반면, 건설업종지수는 작년 말 대비 16.8%가 상승했음.
- 최근 들어 건설업종지수가 눈에 띄게 상승하고 있으며, 이는 최근 정부의 수도권 신도시 건설계획 발표와 이 발표를 기초로 한 향후 공급확대 정책에 대한 기대감, 우량 건설업체의 실적 발표 등이 영향을 미친 것으로 판단됨.

건설업종주가 및 종합주가지수 추이



이홍일(책임연구원·hilee@cerik.re.kr)

9월 토지 거래 실적

- 토지거래 면적 감소세 지속 -

■ 면적 기준으로 토지거래량 9개월째 감소세 지속, 필지수는 증가

- 9월 토지거래량은 총 236,989필지, 196,345천㎡(5,939만평)로 전년동월 대비 거래 필지수는 12.8% 증가하였으나, 면적은 19.9% 감소한 것으로 나타남.
 - 올해 들어 토지거래량은 면적기준 9개월째 감소세가 지속되고 있음.
 - 1~9월까지 토지거래량은 필지수 기준 15.1%, 면적기준 31.0% 감소함.
- 토지거래량의 급격한 감소는 녹지지역과 관리농림지역 등에서 투자 성격이 높은 용지의 거래량이 급격하게 감소하였기 때문임.

토지거래량 증감률 추이(면적기준)

(%)	2004	2005	2006년									
			1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	누계
증감률	18.3	12.5	-24.5	9.6	-6.5	-18.7	-16.0	-26.2	-27.9	-27.6	12.8	-31.0

자료 : 한국토지공사

- 9월 건축물 거래량은 총 160,930호로 8월(105,291호)에 비해 52.8% 증가함.
 - 가장 높은 비중을 차지하는 주거용 건축물은 전월 대비 56.8% 증가하였으며, 특히 아파트는 8월에 비해 65.9%나 증가함.
 - 3/4분기 전체로는 9.6% 감소하였으며, 주거용과 상업용 모두 각각 9.3%, 13.0% 감소함.

건축물 거래 동향

구분	합계	주거용 건물						상업용	공장	기타
		계	단독	다가구	다세대	연립	아파트			
1/4분기	378,109	335,413	29,552	2,947	31,291	11,469	260,154	37,522	3,241	1,933
2/4분기	418,497	364,366	38,897	5,006	45,727	15,056	259,680	47,459	4,443	2,229
3/4분기	378,207	330,640	34,006	4,775	47,328	14,631	229,900	41,267	3,510	2,790
	(-9.6)	(-9.3)	(-12.6)	(-4.6)	(3.5)	(-2.8)	(-11.5)	(-13.0)	(-21.0)	(25.2)
7월	111,986	97,829	10,655	1,329	12,995	4,115	68,735	12,118	1,172	867
8월	105,291	90,654	10,361	1,419	13,690	4,569	60,615	12,693	1,012	932
9월	160,930	142,157	12,990	2,027	20,643	5,947	100,550	16,456	1,326	991
	(52.8)	(56.8)	(25.4)	(42.8)	(50.8)	(30.2)	(65.9)	(29.6)	(31.0)	(6.3)

주 : ()는 전기대비 증감률을 의미함.

자료 : 건설교통부.

강민석(책임연구원:mskang@cerik.re.kr)

도시 경관을 고려한 주거지역 정비 방안

- 사회의 다양성 증대, 경제력의 신장, 국제교류의 활성화 등에 따라 도시경관에 대한 관심이 크게 증대되고 있음.
- 주거지역 경관 향상을 위한 방안의 하나로서 규모관리 차원에서 탑상형 주동의 활용 필요성에 초점을 맞추어 현행 규모관리제도의 개선방안을 검토함.

■ 탑상형 공동주택의 장점 및 현행 규모관리제도

- 본고에서의 탑상형 공동주택이란 고층화를 포함하는 개념으로서, 용적률을 고정시킴을 전제함.
- □주어진 밀도 조건에서 고층화를 통한 건축물의 슬림화'를 의미함.
- 탑상형의 장점은 미적, 경관적, 거주환경적 측면에 있으며, 크게 거주민들의 주거환경 측면과 개방감 등 외부인들의 시각적 선호로 구분하여 볼 수 있음.
- 주거환경 측면 : 조망권 및 일조권의 확보, 녹지공간의 증가 등
- 시각적 선호도 : 미관 증진, 시각적 차폐도 감소 등
- 「국토계획법」에서는 일반주거지역을 1종, 2종, 3종으로 세분하고 건축물의 층수와 함께 용적률 규제를 병행하며, 「건축법」에서는 가로구역별 건축물의 최고 높이를 시도조례에 위임하고 있음.
- 서울시 도시계획조례에서는 제1종 전용주거지역은 2층, 제1종 일반주거지역은 4층, 제2종 일반주거지역은 기본적으로 7층 및 12층의 층수 제한을 두고 있음.
- 층수의 적용에 있어 평균 층수의 개념을 새로이 도입하여 높이 규제를 다소 완화하고 융통성을 부여

■ 공동주택 규모관리의 현실적 문제점 및 개선방안

- 제2종 일반주거지역의 층수 제한으로 층수의 획일화 및 탑상형 제약, 용적률과 높이의 이중 규제, 주거지역 접합부에서의 부조화 등의 문제가 발생하고 있으며, 그 근본적인 해결책은 용적률에 기반한 층수관리 시스템을 활용하는 것임.

- 층수 제한을 폐지하거나 사회적으로 허용될 수 있는 최고 한도에서 규제하고 용적률에 기반하여 건축물의 규모를 관리
- 현행 입면 차폐도 기준은 건축물 입면적의 합계를 단지의 가장 긴 길이로 나눈 값으로서 면적인 규제가 아니라 선적인 규제를 통한 층수의 제한임.
 - 입면차폐의 기준을 단지의 수직적 면에 대한 주택 입면의 차폐비율의 산정방식으로 전환해야 함.
- 현재의 정북 방향 및 인동간격을 고려한 높이 제한은 판상형 방식의 주동에 적합한 기준임.
 - 일조에 대한 성능기준으로의 기준 개정이 이루어져야 하며, 높이에 대한 규제 방식보다는 실질적으로 일조를 위한 시간을 규제

■ 주거지역 규모관리의 장기적 개선방향

- 체계적인 높이 관리 시스템 구축
 - 용적률에 기반한 규모관리 시스템을 기본으로, 높이에 대한 자율성이 부여되는 곳에서의 최대 상한선 설정과 높이에 대한 관리가 필요하다고 인정되는 곳에 대한 관리 시스템 마련이 필수적
- 새로운 시각적 차폐도 지표의 도입
 - 층수제한 폐지의 취지와 탑상형으로 인한 경관적 효과의 극대화를 위해서는 실효성 있는 시각적 차폐 지표의 활용이 필요함.
- 사회적 인식변화
 - 일반적으로 고층에 대해서는 도시환경에 부정적 영향을 미친다고 생각하지만, 토지이용, 도시경관, 주거환경 등 다양한 측면에서 장점을 가지고 있음.
 - 과거의 고층화에 대한 반성과 바람직한 고층화의 모습에 대한 논의를 통하여 건축물의 규모에 대한 시각 전환이 필요함.

이승우(책임연구원·swoollee@cerik.re.kr)

일반·전문 건설업체 합병 촉진을 위한 지원 방안

- 건설교통부는 2006년 7월 25일 일반건설업과 전문건설업의 겸업 제한을 폐지하는 「건설산업기본법」 개정 법률안을 입법 예고하였음.
- 일반건설업과 전문건설업의 겸업 제한 폐지 효과의 실효성을 확보하기 위해서는 현재 제도적인 제약으로 인하여 불필요하게 별개의 회사를 설립하여 일반건설업과 전문건설업의 영업을 하고 있는 기업들이 합병을 원할 경우 합병에 대한 장애 요인이 없어야 함.
- 그러나, 현재 일반건설업과 전문건설업의 합병에 관한 장애 요인에 대한 논의는 없고, 겸업제한을 폐지하는 경우 일반건설업체와 전문건설업체의 상호 실적을 인정하는 문제를 어떻게 할 것인가에 대한 논의만 있음.
- 만약 일반건설업과 전문건설업의 시공실적을 상호 의제하여 인정하게 되면 이는 일반건설업과 전문건설업의 겸업 제한 폐지의 효과를 무력화시킬 것이고, 이는 건설산업 구조조정에도 역행하는 정책임.
- 일반건설업과 전문건설업의 상호 실적을 의제하는 대신 일반건설업체와 전문건설업체의 합병을 용이하게 하여 일반건설업체와 전문건설업체의 합병을 유도하는 것이 겸업 제한 폐지의 효과를 극대화하는 정책임.

■ 기업합병 관련 조세 제도

- 우리나라도 1998년 세법을 개정하여 「법인세법」에 □기업의 합병 및 분할 등에 관한 특례 규정□을 두어 비과세 합병을 일부 인정하고 있음(「법인세법」 제44조~50조).
- 그러나, 우리나라의 합병에 관한 과세 특례 제도는 적용 요건이 지나치게 엄격하거나 복잡하게 제도화되어 기업합병의 장애 요인으로 작용되고 있는 측면이 있음.
- 합병회사의 합병평가 차익에 대한 과세 혜택을 받기 위해서는 3가지 기본 요건(① 1년 이상 계속하여 영업을 하던 내국 법인일 것, ② 피합병법인의 주주가 합병대가로 95% 이상을 합병법인의 주식으로 받을 것, ③ 합병 등기일이 속하는 사업연도의 종료일까지 피합병법인으로부터 승계받은 사업을 계속할 것)을 충족해야 하며
- 이월결손금 승계 문제에 대해서는 이러한 요건 외에도 추가로 2가지 요건(① 피합병

법인의 주주가 합병법인으로부터 받은 주식의 합병법인이 발행한 주식 총수의 10% 이상일 것, ② 합병법인이 피합병법인으로부터 승계받은 사업을 기타의 사업과 구분 정리할 것)이 충족되어야 하며, 합병법인의 청산소득과 피합병법인 주주에 대한 의제배당 과세 문제인 경우에는 3가지 기본요건 중 첫 번째 요건과 두 번째 요건만 적용됨.

- 합병평가 차익은 과세특례요건을 충족하는 경우에 합병법인이 자산을 평가해 승계하는 경우에도 토지나 건축물의 거래가 이루어진 것이 아니므로 장부가액으로 승계한 것으로 간주해 합병평가 차익에 대한 과세를 이연할 수 있게 세법을 개정해야 함.
- 이월결손금 승계에 대해서 피합병법인의 주주가 받은 주식의 합병법인 주식 총수의 10% 이상이어야 한다는 추가 요건을 폐지하고, 과세특례 기본 요건과 합병법인이 피합병법인으로부터 승계받은 사업을 구분 정리하는 추가 요건만 충족하면 합병법인이 피합병법인의 이월결손금을 승계하도록 세법을 개정하여야 함.
- 과세특례 기본 요건 ①과 ②를 충족하는 경우에 자산을 평가하여 승계하는 경우에도 장부가액으로 평가하는 경우와 마찬가지로 합병법인의 청산소득과 피합병법인 주주에 대한 의제 배당을 비과세하여야 함.
- 또한, 과세특례요건을 충족하는 합병의 경우에는 모든 취득세는 비과세하도록 세법을 개정하여야 함.

■ 기업합병 절차 간소화

- 현행 「상법」상 최단 8개월 정도 소요되는 기업합병 기간을 단축하고 절차를 단순화할 필요성이 있음. 즉, 구체적으로는 ① 채권자 이의제출 시간 단축, ② 합병결의를 위한 주주총회 소집통지 기간 단축, ③ 합병계약서 공시기간 단축 및 ④ 주식매수청구권 절차를 간소화할 필요성이 있음.
- 예를 들어, 현행 「상법」상 합병 반대 주주의 주식매수청구권 행사 절차는 주주총회를 전후하여 2단계로 규정되어 있으나, 다음과 같이 하나로 통합할 수 있을 것임.
- 합병에 관하여 이사회 결의가 있는 때에는 그 결의에 반대하는 주주는 주주총회 전에 서면으로 합병에 반대하는 의사를 통지하고 자기가 소유하고 있는 주식의 종류와 수를 기재하여 주식의 매수를 청구하여야 함.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

국회 건설발전특별위원회의 주요 활동 및 정책 현안

■ 국회 건설발전특별위원회의 발족과 활동

- 건설발전특별위원회는 2006년 5월에 출범하였으며 동위원회 내에 구성된 자문위원회 (위원장 ; 최재덕 한국건설산업연구원 원장)를 중심으로 보다 현실적이고 구체적인 현안문제를 발굴하여 정책적 대안 마련과 입법 현안을 추진하는 활동을 전개 중임.
 - 2006. 10. 9 제1차 활동결과 보고회에서는 주요 건설정책 현안과 입법추진 현안 발표

■ 선정된 주요 건설정책 현안

1. SOC 예산의 확충 필요

- 정부의 SOC 예산 증감률 추이(1993~2000년 19.1%, 2000~2003년 8.3%, 2003~2005년 Δ 1.9%)에서 보듯 교통시설의 재정투자는 2004년부터 감소 또는 정체된 상태
 - 복지·국방 등의 재정지출 증대 및 저성장에 따른 재정수입 한계 등으로 향후 SOC 예산의 안정적 확보도 불투명함.
- 교통시설 등 재정투자 축소, 국제경쟁력 저하와 교통 혼잡비용의 지속적 증가, 예산 부족에 따른 기존 건설현장의 공기지연 속출 등의 문제점 발생
 - OECD회원국 중 면적인구 대비 도로 28위, 철도 23위로 아직 SOC 추가 필요성 상존
 - 고속도로 6.9년, 일반국도 7.4년 공기지연 : 지연 손실은 총사업비의 약 45% 수준
- 복지 치중 재정투자 순위의 재조정과 교통시설에 대한 투자재원 확보 방안 필요
 - 금년 종료 예정인 교특회계 연장 검토, 예산 부족분 보완을 위한 □국채□ 발행 필요
- 사회경제적 파급효과가 높은 공기지연 사업 순으로 계약방식의 전환 필요
 - 장기계속계약 방식 \Rightarrow 계속비계약 방식, 시급하지만 지연현장에 대해서는 BTL 전환

2. 양극화 해소

- 기업 규모간 양극화 심화
 - 민간부문은 수도권 공급 부족, 지방 공급 과잉으로 지역 건설주택경기 위축 심각

- 공공부문은 SOC 예산 축소, BTL 도입, T/K공사 급증 등으로 중소기업의 입찰참가 및 수주기회 급감(2006년 1~4월 지방업체 수주 규모는 전년 동기 대비 48.7% 감소)
- 양극화 해소 및 중소기업 보호 위해 중소기업 지원 기존 제도의 실효성 확보
 - 조달청 등급별 유자격자명부제도 보완 및 실적제한 기준 대폭 완화
 - 도급하한제도 적용 대상공사 규모의 합리적 상향 조정 및 민간공사로의 적용범위 확대
 - 최저가낙찰제 적용공사에 중소기업의 공동도급 참여시 가격평가 우대
 - 혁신도시·BTL 사업 등 대규모 개발사업에 지역업체 시공참여 기회 확대
- 대기업과 중소기업간 역할 분담 명확화
 - 턴키·대안공사 대상금액 상향 조정(예 : 현행 100억 → 300억원)
 - 분할발주 확대를 통한 적정한 발주 규모 유지

3. 지방 주택경기 활성화

- 최근 지방을 중심으로 주택매매가격 하락과 미분양물량 증가로 지방 주택경기 침체
 - 가격변동률은 전국(4.1%), 부산(-0.7%), 경북(-0.5%)
 - 미분양 물량은 2006년 6월 현재 미분양 5만 5,022호로 1999년 6월 이후 최고 수준
- 이러한 현상은 수도권 적용 수요억제 대책을 지방에 그대로 적용한 것이 주요 원인
 - 지방 주택보급률 110%, 주택소유 가구비율 64.2%로 이미 수요 포화상태 도달
 - 양도세 중과대상 한정(3억원 이하) 및 분양권 전매금지기간 축소만으론 실효성 미미
- 지역별 특성에 따라 □획일적 규제□⇒ 지방 침체지역 지원 포함 □맞춤형 규제□필요
 - 미분양 급증지역, 행복도시, 혁신도시 등에서의 주택수요를 유도하는 특례 필요
 - 지방 미분양 주택구입시 1가구 2주택 미포함 등 세제상 혜택 한시 적용
 - 주택가격 안정지역은 투기지역 및 투기과열지구 지정 신속히 해제

4. 정부공사 낙찰제도 선진화

- 정부공사 낙찰제도 선정 방법은 2006년 6월 이후 300억원 이상은 최저가, 300억원 미만은 적격심사, T/K 입찰은 설계가격 시공능력 최고점수 획득자로 함.

- 최저가는 시장경제 논리에 적합하지만, 무리한 저가낙찰이 성행하거나 입찰담합이 용이하다는 단점도 내포 ⇒ 저가낙찰은 비용절감 부담으로 부실·부적정 시공 우려
- 단기대책으로 2008년 예정인 공사규모 100억원까지 최저가낙찰제 확대 시행 보류 필요
 - 적정공사비 수준 입찰행태가 정착된 이후에 확대 시행 바람직
- 장기대책으로 발주자에게 최적의 될 수 있는 최고가치(Best Value)낙찰제 도입 필요

5. 개발 및 건축 관련 부담금 개선

- 현재 개발 및 건축 관련 부담금은 학교용지부담금을 포함하여 총 14개 등 적지 않으나, 종합적·체계적 운용이 되지 못하고 유사목적, 중복부과 등의 우려 상존
- 부담금의 합리적 운용을 위해 개발 및 건축 관련 부담금을 법적 성격 기준으로 통합하고 단순화하는 제도적 개선 필요
 - 부담금 운영시 평등의 원칙 및 비례의 원칙 등 부담금 기본원칙의 철저한 준수
 - 개발이익의 환수는 보유세, 양도소득세 등의 일반 세금을 통해 환수하도록 제도 개선
 - 부담금 산정시 기반시설 용량을 반영하는 부담금 보정계수 도입 적용

6. BTL 민간투자제도의 개선

- 재정 부족문제를 해소하기 위해 2005년부터 임대형 민간투자사업(BTL방식)이 확산 중
 - 2005년 6조 278억원 규모의 128개 사업이 계획되고, 2005년 12월 말 현재 총 86개 사업의 사업자 모집 공고 완료(2006년 BTL사업 규모는 163건에 총 8조 3,147억원 예상)
- 지방소재 중소 건설업체의 주요 수주 대상이던 소규모 학교시설 공사가 BTL 방식으로 추진됨으로써 지역간·규모간 양극화 현상을 심화시키는 문제점 노출
- 중소기업의 참여 기반을 조성하기 위하여 50억원 미만의 소규모 학교시설사업은 재정사업으로 추진하고, 학교시설 등 중소기업형 BTL 사업에 대한 참여 자격 및 조건을 제한하는 등 중소기업의 적극적 참여기반 마련

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

유비쿼터스 건설과 건설산업의 대응방안

■ 유비쿼터스 건설

- 유비쿼터스(Ubiquitous)는 현대인들에게 새로운 용어라기보다는 보편화된 개념으로 자리잡고 있으며, 업무나 사적인 일에 있어 필요한 정보를 적시에 요구되는 형태로 획득할 수 있고, 정보처리의 결과가 자동으로 반영된 환경이 곧 실현될 것으로 기대하고 있음.
- 유비쿼터스 환경의 삶(이하 u-Life)은 IT의 발전과 함께 이를 수용하는 건설의 발전이 뒤따라야 가능함. 일반적으로 u-Life는 정보기술에 의하여 구현되는 것으로 인식하고, 그 바탕이 되는 건설은 부수적인 행위로 간주되고 있음. u-Life를 가능하게 하는 것은 정보통신 기술이 기반이 되겠지만, 인간이 영위하는 생활공간의 기능과 패턴에 대한 건설부문의 뒷받침이 없이는 u-Life를 구현하는 것이 불가능함.
- 정보기술의 개념과 새로운 상품은 일반인들이 뒤쫓기에는 너무나 빠르게 진보하고 있으며, 정보기술을 개발하는 관점에서는 일반인들의 사고를 뛰어넘는 기술을 개발할 수 있도록 패러다임의 변화를 추구하는 것이 마땅하지만, 인간 삶의 공간을 창조하는 건설은 인지될 수 있고 보편타당한 공간을 만들어야 하며, 진보하는 정보기술을 그 공간 속에 녹여 넣음으로써 u-Life 구현이 가능하도록 하는 매우 어려운 분야를 담당하고 있음.
- 최근 u-Home이나 u-City 등의 유비쿼터스 관련 개념들이 건설에 접목된 많은 건설 상품들이 출현하고 있지만, 여전히 공급자 위주의 정보기술을 중심으로 계획되고 있음. 유비쿼터스가 대세로서 건설에 도입되고 확장되는 것이 당연한 것으로 인식되지만, 건설의 특성상 대규모의 투자가 유발되는 것인 만큼 그 리스크도 작지 않으므로, 현재 시점에서 보다 차별하게 공급자 위주의 사고체계에서 건설수요자 위주의 개념으로 전환하여, 우리 생활을 중심으로 진보하는 정보기술을 재편하는 연구와 시도가 진행될 필요가 있음.

■ u-City의 전개

- 생활속에 유비쿼터스가 구현되는 것은 궁극적으로 도시의 유비쿼터스화에 기반하며, 최근 u-City를 표방하는 도시들이 국내외에 앞다투어 나타나는 것은 너무도 당연한 결과라 할 수 있음.

- u-City는 기존의 도시와는 차별화된 환경과 서비스를 제공함으로써 그 도시의 가치를 향상시킬 수 있으며, u-City화를 위해서는 도시건설 초기단계에서부터 정보통신 인프라에 대한 계획과 예정 u-T서비스에 대한 계획이 마련되어야 함. 도시의 개발은 수년 또는 십수년이 소요될 수 있는 장기간의 프로젝트이기 때문에, IT의 빠른 발전 속도를 감안하여 적절한 인프라를 설계하여야 함.
- 이와 같은 장기적인 계획을 수립하기 위해서는 어떤 인프라 및 기능별 요소기술로서 구성될 것인지를 밝히는 u-City 구현전략이 필요함. 신도시의 건설목표와 그에 해당하는 요구 기능 또는 서비스에 대하여 우선 정의되고, 이 기능 및 서비스를 제공하기 위한 정보화 인프라 계획이 뒤따라야 함. 이와 같은 전략의 수립단계에서부터 건설과 정보기술 부문의 융합이 이루어지며, 건설부문의 선도적인 역할이 u-City의 모습을 결정짓는 데에 핵심적인 역할을 담당함.

■ u-City 사업 진행 현황과 문제

- 2004년 2월 정보통신부는 IT839전략이라 명명한 정보통신 정책을 수립하여, 2006년부터 u-IT839정책으로 수정·보완되어 본격적으로 추진되며, 2010년까지 576조원의 생산액 및 266조원의 부가가치를 창출한다는 목표를 세우고 있음.
- u-City는 이와 같은 IT839 전략이 구현되는 것으로, 첨단 정보통신 인프라와 유비쿼터스 정보서비스를 도시공간에 융합하여 도시생활의 편의 증대와 삶의 질 향상, 체계적 도시관리에 의한 안전보장과 시민복지 향상, 신산업 창출 등 도시의 제반 기능을 혁신시킬 수 있는 21세기 한국형 정보통신 융합 신도시를 의미함.
- u-City 개발사업은 중앙정부를 비롯해서 지자체, 공사, 통신사업자, 대형 SI업체들이 주축을 이루지만, 아이러니하게도 건설부문의 주체들은 여기에서 제외되어 있음. 이는 u-City 건설사업에서 건설부문 주체들의 역할과 비즈니스 모델의 부재에 직결되는 문제라 할 수 있음. u-City의 개념이 정보통신분야의 시장개척과 관련되어 전개됨에 따라서, 정보통신분야를 중심으로 u-City 전략과 방법론이 제시되어 온 것이 사실이며, 이 과정에서 유비쿼터스 기술의 사용자인 건설부문은 정보통신분야의 전략과 정책에 유도되는 모습을 보이고 있음.
- 지금까지 국내에서 나타나고 있는 u-City나 u-Home에 대한 논의나 사업전략에서 정보통신분야의 사업영역에 대한 언급은 많이 되고 있으나, 정작 건설부문의 사업영

역과 건설업이 영위할 수 있는 수익창출 분야는 여타의 개발사업과 다를 것이 없음.

- 이는 궁극적으로 건설부문의 종사자들이 유비쿼터스 건설에 있어서 주도적으로 그 역할을 찾고, 수익창출 분야를 찾지 못한 결과임.

■ 건설부문의 대응전략

- 정보통신부문의 u-IT839와 같은 전략을 연구하면서 건설분야에서 발굴할 수 있는 정보통신부문의 부가가치를 창출하고 있으며, 건설부문 역시 블루오션으로 여겨지고 있는 유비쿼터스 건설분야에서 창출할 수 있는 건설의 부가가치가 무엇인지 도출하는 데에 우선 주력하여야 함.
- u-IT839는 서비스, 인프라, 성장동력으로 구성되어 있는데, 서비스는 IT분야에서 지원할 수 있는 선진화된 기술서비스를 말하는 것이며, 인프라는 유비쿼터스 서비스가 가능하도록 하는 물리적인 네트워크 환경이며, 성장동력은 유비쿼터스 기술개발을 선도하는 분야를 의미함. 이와 같은 규정은 IT를 중심으로 나열되어 있으므로, 이에 버금가는 건설분야의 전략구상이 필요함.
- 유비쿼터스 건설에 있어서 건설업의 서비스를 건설의 수요자 관점에서 재정의할 필요가 있으며, 이를 지원하기 위한 건설부문의 기술분야를 도출할 필요가 있음.
- 이와 같은 서비스를 제공하기 위한 건설부문의 핵심기술 분야를 발굴하여야 하며, u-City나 u-Home과 같은 건설의 결과물에 나타나는 유비쿼터스 환경을 구축하기 위한 설계기술이나 시공기술, 유지관리기술 분야의 연구가 필요함. 특히 설계기술의 경우 u-Con의 결과물을 규정하는 분야이므로, 건설설계기술과 함께 IT분야에 대한 경험과 지식을 동반하여야 하는 분야라 할 수 있음. 또한 건설사업 관리 중에 발생하는 다양한 정보와 사후 유지관리 과정의 정보를 통합하기 위한 기준과 처리절차에 대한 새로운 접근이 필요함.
- 유비쿼터스화에 대한 기대와 장밋빛 전망이 제대로 실현되기 위해서는 u-City와 u-Home을 선진 IT의 적용으로 이해할 것이 아니라, 인간의 삶을 윤택하게 하기 위한 발전의 과정으로 이해할 필요가 있음.

김우영(부연구위원·beladomo@cerik.re.kr)

■ 내년도 국내 경기 하강 우려 증폭

- 북한의 핵실험 사태 등으로 내년 경기에 대한 경제 연구소들의 전망이 갈수록 비관적으로 바뀌고 있다. 정부는 내년 국내총생산(GDP) 성장률로 4.6%를 제시하고 있지만 민간 연구소들은 4% 초반대로 보고 있다. 더구나 최근 한국경제연구원이 국내 연구 기관으로는 처음으로 3%대를 제시하는 등 경기 하강 우려가 증폭되고 있는 상황이다. 한경연은 내년 성장률을 3.8%로 전망해 지난 9월 6일 4.1%를 제시한 지 불과 1달 반 만에 0.3% 포인트 하향 조정했다. 이는 정부 예상치인 4.6%보다 0.8%포인트, 국책 연구기관인 KDI의 4.3%에 비해서는 0.5% 포인트나 낮은 수준이다.

■ 주택보급률 산정 방식 30년 만에 바뀐다

- 내년부터 주택보급률 산출을 위한 가구 수 산정 때 혼자 사는 1인 가구와 타인끼리 함께 사는 비혈연 가구가 반영되고, 주택 수 산정 때는 다가구 주택도 각각의 주택으로 계산된다. 이렇게 되면 총 주택 수에 대한 가구 수의 비율로 계산하는 주택보급률에서 가구 수가 크게 늘게 돼 주택보급률이 종전 기준 적용시에 비해 최대 10% 안팎 하락할 전망이다. 건설교통부는 1인 가구 증가 등 주거 양태 변화 등에 따른 보다 합리적인 주택보급률 산정을 위해 통계청과 공동으로 이러한 내용을 골자로 한 주택보급률 산정 보완 방안을 연내 마련해 내년 이후 주택 정책 수립에 반영할 계획이라고 밝혔다. 단순히 가구 수 대비 주택 수의 비율을 나타내는 현행 주택보급률은 1970년대부터 30여년 간 사용해 왔다. 지난해 말 현재 주택보급률은 전국이 105.9%로 100%를 넘었지만, 서울(89.7%)과 수도권(96.8%)은 이에 못 미치고 있다.

■ 제임스 실링 위스콘신대 교수, □분양 원가 공개 어려워□

- 제임스 D 실링 미 위스콘신대 경영대학교원 교수는 최근 열린 □서울 국제부동산 세미나 □에서 □주택 분양 원가를 공개하는 것은 이론적으로 가능하나 실제 원가를 계산하고 이를 적용하는 것은 어렵다 □고 밝혔다. 그는 같은 아파트라도 층과 조망권에 따라 가격이 다르다면 원가가 시장 가치를 제대로 반영하지 못하기 때문에 원가를 공개해도 소비자에게 의미가 없다고 말했다. 또한 미국에서는 신규 공급되는 주택의 원가 공개는 없으며, 상업용 부동산 매매시 중개업자가 소비자에게 예상 판매가 등의 정보 제공 차원에서 공개하는 사례가 있다고 설명했다. 실링 교수는 또한 한국의 신도시 공급 확대 정책과 관련, 단기적으로 주택 가격이 오르고 시장이 불안해질 수 있으나 장기적으로 집값은 안정될 것으로 예상했다.

지나친 BTL 확대 자제하고 SOC 재정 투자 늘려야

최근 정부는 건설투자를 국가예산투자 우선순위에서 뒤로 밀어내고 대신 임대형 민자유치사업인 BTL을 급격히 확대하고 있다. 하지만 건설투자가 국가예산 우선순위에서 뒤로 밀리고 BTL이 급격하게 확대되는 것이 과연 국가적으로 바람직한지 한번 짚어보아야 할 것이다.

정부의 입장에서 BTL의 확대로 당장의 재정부담 없이 시급한 건설공사를 해결하는 효과가 있겠지만 이는 결과적으로 정부의 빚을 늘리는 것이다. BTL로 시설물을 지으면 정부가 민간투자금에 약정한 수익률을 보장한 임대료를 일정 기간 지급해야 하기 때문이다. 이는 장래 국민부담이 될 수밖에 없고 미래 국가재정의 건전화에 저해할 것이다.

BTL의 급격한 확대가 중소기업에 미치고 있는 영향은 심각하다. 새로이 BTL로 발주되는 공사의 대다수가 과거 정부 재정사업으로 발주되어 중소기업들이 주로 수주하던 공사인데 이에 참여할 능력이 안되기 때문이다.

BTL의 급격한 확대는 공공 건설시장에서 중소기업의 터전을 상실시켜 중소기업의 숨통을 죄는 역할을 하고 있다. BTL 확대가 촉발한 중소기업들의 급격한 어려움 가중은 현정부가 그토록 해소를 갈망하고 있는 우리 사회의 양극화를 부추기고 있으니 이 또한 아이러니가 아닐 수 없다. 미래 국가재정 건전화와 우리 사회의 양극화 확산 방지를 위해 BTL의 지나친 확대는 자제되어야 할 것이다.

BTL이 확산되는 직접적인 원인은 정부의 SOC 투자예산 감소와 밀접한 관련이 있다. SOC투자는 복합적이고 긍정적인 효과를 발휘한다. 완공 후에는 국가경쟁력을 제고하고 성장잠재력을 키우며 국민의 삶의 질을 향상시킨다. 건설 중에는 생산요소가 다양한 산업 특성상 타산업 연관 파급 및 고용효과가 매우 높아 경기 회복과 서민경제에 활력을 부여하는 기여도가 대단히 크다. 선진국을 따라 잡아야 하고 경기 활성화도 필요한 우리의 입장에서 보면 SOC 재정 투자는 줄일 것이 아니라 오히려 늘리는 것이 옳은 방향이다. 최근과 같이 SOC재정투자가 국가정책 우선순위에서 뒤로 밀리는 것은 분명히 문제가 있다.

백영권(선임연구위원·ykbaek@cerik.re.kr)

■ ‘한·일 건설경제 워크숍’ 개최

- 연구원은 올해로 15회째를 맞는 ‘한·일 건설경제 워크숍’을 국토연구원, 일본건설경제연구소(RICE)와 공동으로 강원도 평창에서 지난 10. 18~20일까지 개최.
- 금번 워크숍에서는 양국의 건설산업 상생협력 방안을 주제로 한국과 일본의 주제발표와 토론 진행
- 연구원에서는 이의섭 건설산업연구실장과 심규범 연구위원이 ‘건설현장의 다단계 하도급 구조의 문제점과 개선방안’ 발표

■ ‘한·일 건설경제협력협의회’ 주제발표

- 10. 12(목), 대한건설협회와 일본건설협회의 정기협력회의인 ‘한·일 건설경제협력협의회’에 참여하여 ‘우리나라 최근 건설경기 동향 및 주요 현안’에 대한 주제발표

■ 2006년 하반기 ‘연구자문위원회’ 개최

- 연구원은 지난 10. 17(화) 11:00에 역삼동 소재 ‘루안’에서 하반기 연구자문위원회를 개최함.
- 금번 회의에는 이규방 전국토연구원장, 최영진 조인스랜드 대표를 비롯하여 서종대 건교부 건설선진화본부장, 이영근 기획예산처 민간투자기획관 등 8명이 참석
- 2007년 연구과제(안)에 대한 검토와 추가적인 연구과제 방향 등 논의

■ 2007년 건설경기전망 관련 간담회 개최

- 연구원은 10. 24(화), ‘2007년도 건설경기 전망 및 중장기 구조변화 분석’을 위한 전문가 간담회를 개최
- 본 간담회는 연구원에서 예측한 2007년도 건설경기 전망 및 중장기적인 시장구조의 변화에 대한 업계 등 전문가의 의견을 듣는 자리로 마련됨.

■ 2007년 건설·부동산 경기 전망 세미나

- 연구원은 11. 7(화), 양재동 소재 서울교육문화회관에서 “2007년도 건설·부동산 경기전망 세미나”를 개최할 예정임.