제 **143**호 **(2007. 8. 16)**

■ 경제 : **2007**년 **6**월 건설 수주 동향

올 상반기 주택 건설 실적 전년 대비 **28%** 감소

■ 이슈 : 실손 보장 및 역무적 보증이행 방식 도입을 위한 하자 보수 관련 제도의 정비 방안

공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 과제 및 방안

■ 정책 :「국토계획법」 개정**(**안**),** 재검토 필요

■ 경영 : 미국 설계 분야 건설시장의 동향

■ 정보 : 미국 서브프라임 모기지 부실

■ 논단 : 지금도 아파트에 사십니까

2007년 6월 건설 수주 동향

• 2007년 6월 건설 수주는 공공부문의 증가세가 둔화되었지만, 토목 수주가 민자사업의 호조로 전년 대비 61.3%나 증가한 데 힘입어 전체적으로는 전년 동월 대비 27.0% 증가한 13조 4,104억원을 기록함.

• 공공부문은 전년 동월 대비 4.1% 증가한 2조 4,048억원을 기록했는데, 일반적으로 공공부문에서 건축 수주액의 두 배 이상에 달하는 공공 토목 수주가 전년 동월 대비 31.2% 증가했음에도 불구하고, 공공 건축 수주가 지난 5월 23.7% 감소에 이어 6월에도 전년 동월 대비 27.4%나 감소하여 전체적으로 전년 동월 대비 4.1% 증가하는 데 그침.

- 공공 토목 수주는 전년 동월 대비 28.9% 증가한 5월과 마찬가지로 작년 기저효과로 인해 31.2%라는 높은 증가율을 기록함.
- 반면, 공공 건축 수주는 전년 동월 대비 27.4% 감소로 부진했는데, 주거용 건축과 비주거용 건축 수주가 모두 전년 동월 대비 각각 29.2%, 25.3%씩 감소함.

• 한편, 민간부문은 민자사업에 힘입어 토목 수주가 전년 동월 대비 99.5%나 증가했고, 민간 건축 수주액도 수주가 재개발사업 수주 증가에 힘입어 전년 동월 대비 24.4% 증가함으로써 전체적으로는 전년 동월 대비 33.3% 증가한 11조 56억원을 기록함.

- 민간 토목은 민자사업 활성화로 증가함(통계청 수주액 기준 민자 수주가 전년 동월 대비 670.8% 증가).

최근 건설 수주 동향

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축		
			토목	건축		토목	건축			주택	비주택
2007년 6월	13,410.4	2,404.8	1,629.7	775.1	11,005.6	1,960.5	9,045.1	3,590.2	9,820.2	7,599.3	2,220.9
증감률	27.0	4.1	31.2	-27.4	33.3	99.5	24.4	61.3	17.8	31.6	-13.4
2007년 1~6월	55,897.1	14,289.7	9,835.4	4,454.3	41,607.4	6,317.9	35,289.5	16,153.3	39,743.8	25,606.0	14,137.8
증감률	24.0	20.5	27.1	8.1	25.2	80.2	18.7	43.6	17.4	18.9	14.9

자료 : 대한건설협회.

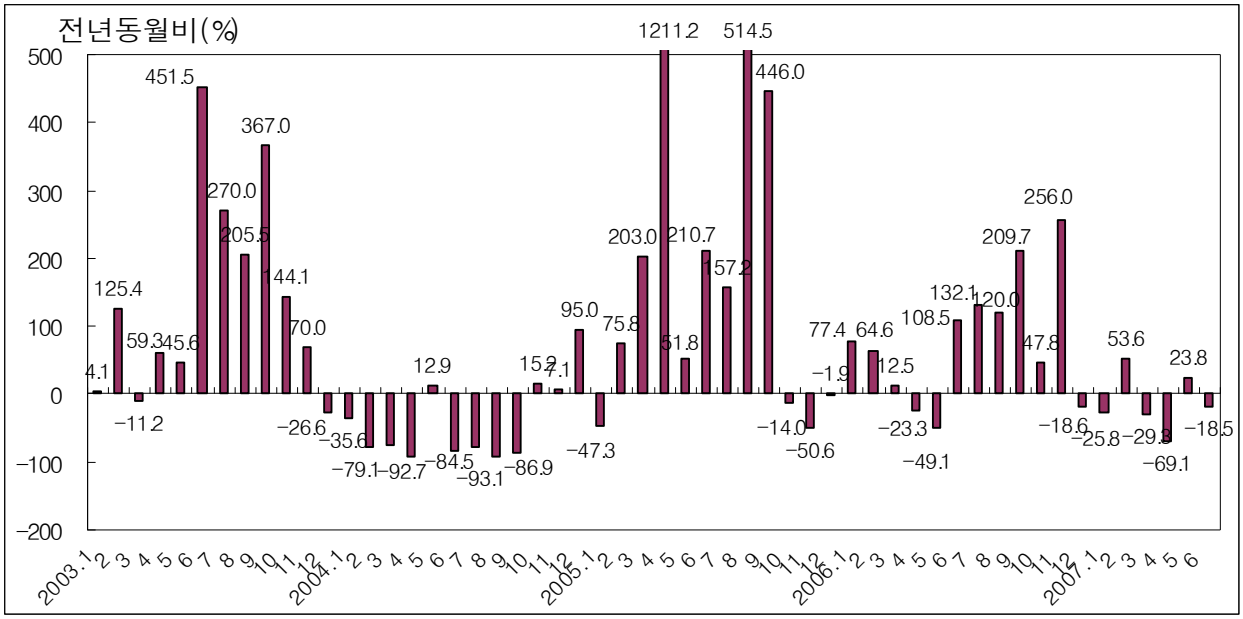
- 민간 건축은 주택사업을 9월 분양가상한제 시행 이전에 조기에 추진하고자 하는 영향으로 주거용 건축이 전년 동월 대비 38.4%나 증가한 반면, 비주거용 건축은 전년 동월 대비 10.6% 감소함.

• 이로써 지난 상반기 동안 건설 수주는 전년 동기비 24.0%라는 높은 증가율을 기록했는데, 공공부문이 전년 동기비 20.5%, 민간부문이 25.2% 증가함. 상반기 재정 발주 조기 집행과 민자사업의 활성화로 토목 수주가 전년 동기비 43.6% 증가하였는데, 특히 민간 토목이 민자사업 활성화의 영향으로 80.2%나 증가함.

• 2007년 6월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 전년 동월 대비 71.0% 감소한 반면, 재개발 수주가 6.5% 증가해 전체적으로는 전년 동월 대비 18.5% 감소함.

- 세부적으로 살펴보면 재개발이 지난 5월과 마찬가지로 9월 분양가상한제 적용 시점 이전에 사업 승인을 획득하고자 조기 추진한 영향으로 전년 동월 대비 6.5%나 증가했으며, 수주 금액면에서도 2조 2,918억원이라는 높은 금액을 기록해 호조를 이루었으나,
- 재건축은 작년 시행된 개발부담금, 안전진단 기준 강화 등 재건축 관련 규제 강화 여파로 여전히 부진을 면치 못하여 전년 동월 대비 71.0% 감소하였으며, 금액상으로는 3,000억원에도 미치지 못함.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

올 상반기 주택 건설 실적 전년 대비 28% 감소

- 서울 및 지방 광역시 주택 건설 실적 지난해 절반 수준 -

• 2007년 상반기 주택 건설 실적은 13만 436호로 전년 동기 대비 28.1% 감소

– 수도권은 인천 지역만 주택 공급 실적이 증가(전년 대비 214.9%), 기타 서울(-44.5%) 및 경기도(-11.3%) 지역의 실적은 급감하여 전체적으로 9.1% 감소

– 지방은 특히 광역시의 주택 건설 실적이 전년 동기 대비 50.8% 감소한 5만 1,311호에 그치면서 공급이 크게 위축

• 주택 유형별로는 아파트의 공급이 감소하면서 전제 공급 물량 중 아파트 비중이 전년도보다 낮아짐(2006년 상반기, 85% → 2007년 상반기 71%).

– 2007년 상반기 아파트 건설 실적은 전년 동기 대비 39.9% 감소한 반면, 아파트 외의 주택은 전년 동기 대비 39.6% 증가

– 특히 인천(155.3%) 및 경기도(91.2%) 지역에서의 아파트 외 주택 건설이 크게 증가

• 지역별 주택 건설 실적을 살펴보면, 인천(214.9%)과 울산(48.2%)을 제외한 모든 지역의 주택 공급 실적이 감소

– 특히, 부산(-77.9%), 광주(-53.4%), 서울(-44.5%)의 감소 폭이 큼.

2007년 상반기 주택 건설 실적

(단위 : 호)

구 분	2007년 상반기		2006년 상반기(A)	2006년 연간(B)	A/B(%)
	실적	전년 대비 증감률			
전 국	130,436	-28.1	181,346	469,503	38.5
수도권	52,877	-9.1	58,171	172,058	33.8
서울	9.934	-44.5	17,885	39,694	45.1
지방	77,559	-37.0	123,175	297,445	41.4

자료 : 건설교통부.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

실손 보장 및 역무적 보증이행 방식 도입을 위한 하자 보수 관련 제도의 정비 방안

■ 하자보수제도의 개선 필요성

• 최근에 들어 발주자 요구의 다양성과 공사 규모의 대형화, 신기술·신공법 적용 등에 따라 하자 발생의 가능성도 증가하고 있지만, 현행 건설 관련 법령은 하자의 정의나 범위·판단 기준·공신력 있는 하자 판정 기구 등에 대해서는 명확한 규정을 두고 있지 않음.

• 하자보수보증제도의 경우도 역무적 보증이행 방식이 아닌 보증금의 전액 국고 귀속 등 보증 채무의 금전적 이행 중심으로 되어 있어 보증기관의 대납에 따른 경제적 부담을 수급인과 보증기관 모두에게 안겨줄 우려가 있어 제도 개선의 필요성이 큼.

■ 현행 하자보수제도의 문제점

• 하자의 개념 및 하자 판단 체계가 미비함.

– 현행「건설산업기본법」을 비롯해「국가계약법」이나「주택법」등 관련 법령에서 하자 개념이나 판단 기준 등을 명확하게 정의하고 있지 않아 하자현상에 대한 수급인의 하자보수책임 부담 여부를 판단하기가 쉽지 않고 이를 둘러싼 갈등 빈번

–「주택법」시행령에서 하자 범위를 '공사상의 잘못으로 인한' 경우로 한정하고,「공사계약일반조건」도 계약 상대자의 시공상 잘못으로 발생한 하자에 보수 의무를 부과하므로 사회 일반이 인식하는 하자 또는 부실시공 개념과 분명한 차이 존재

• 공신력 있는 하자 판정 기구가 없어 갈등 해소를 위한 경제적 부담이 과중한 실정

– 주택 관련 법령에서는 하자 판정 기관을 단순히 열거해놓은 데 그치고 있으며 국가계약법령에서는 전문기관이라는 표현 외에 추가적인 언급이 없어 하자 현상이 발생하더라도 하자 여부 판정이 용이하지 않고, 이로 인해 하자 보수 또는 하자보수 보증 이행이 지체되거나 거부되는 경우가 많아 하자 관련 분쟁도 증가하고 있는 경향

• 하자보수 보증금의 전액 국고귀속 원칙은 수급인과 보증기관에 과중한 부담

– 보수 책임이 없는 하자인지 여부를 판단하기 어려운 상황에서 발주자의 하자보수 요

구를 수급인이 수용하지 않는 경우 결론이 나기 전에 하자보수 보증금은 하자보수 의무 불이행을 이유로 전액 국고에 일방적으로 귀속될 수밖에 없는 모순점 상존

- 하자 보수의 규모가 큰 경우 경제적 부담경감을 위해 국고 귀속된 보증금만으로 우선 하자보수책임을 면하려고 하는 선택을 할 수도 있기 때문에 하자 보수의 필요성이나 긴급성 여부는 소홀히 다루어져 실질적인 하자보수 효과를 기대하기 어려운 실정

• 실손보상 원칙과도 조화를 이루지 못하고 있음.

- 실제의 손해와 상관없이 보증금 전액을 발주자에게 귀속시키는 현행 하자보수보증제도는 보증금의 성격을 위약금으로 보고 있는 입장으로 이는 최근 대법원이 손해배상액의 예정으로 판단한 것과 조화가 어려워 형평성과 법리적 타당성 측면에서 부적절

• 실질적 하자 보수를 위한 역무적 보증이행 방식과의 연계도 곤란한 실정임.

- 선진국의 사례를 보더라도 실질적인 하자 보수를 담보하기 위해서는 금전적 손해배상 외에 역무적 보증이행 방식과의 연계도 함께 정비되어야 하지만, 현행 하자보수보증시스템은 공사이행 보증의 채무 이행 방법에서의 특약을 통한 방법 외에는 아무런 규정을 두고 있지 않아 실질적인 하자 보수를 기대하기 곤란

■ 개선 방안

• 하자담보책임 여부를 명확하게 확인할 수 있는 하자에 관한 정의 규정을 신설하여 하자 판정을 위한 세부적 기준 마련의 근거가 되도록 함으로써 공공공사나 공동주택의 건설을 포함한 민간 건설공사의 하자 관련 분쟁을 최소화해야 함.

• 건설공사 특성을 감안할 때 현재처럼 빈번하게 발생하는 하자 관련 분쟁을 원활하고 신속하게 해결하기 위해서는 공신력 있는 하자판정 기구 등 전담기관의 신설 또는 기존 분쟁조정기관의 기능 보강 등을 통한 적극적 활용 방안을 추진할 필요가 있음.

• 하자보수 보증금의 국고귀속 원칙은 실질적인 하자 보수를 확보하기 어렵고 수급인과 보증기관의 부담만을 가중시키는 측면이 크므로 합리적인 '실손보상 원칙'을 바탕으로 실질적인 하자 보수가 신속하게 될 수 있도록 시스템을 구축하여야 함.

- 보증 채무의 이행방식을 보증기관의 선택에 따라 금전적 이행방식과 함께 역무적 이행방식도 병행할 수 있도록 하여 실손해액 산정을 둘러싼 갈등을 해소해야 함.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 과제 및 방안

- 재건축에 대한 규제 강화로 노후 공동주택의 리모델링 추진 의향이 증대되고 있음에도 불구하고 제도 여건의 미비로 리모델링 사업 추진이 활성화되지 못하고 있음.
- 공동주택 리모델링 활성화를 위하여 사업 추진 절차, 건축 규제 관련 제도, 조세 및 금융 지원 등 세 가지 측면의 제도 개선이 요구됨.

■ 사업 추진 절차 관련 제도의 개선

- 첫째, 리모델링 사업 추진 절차를 명확하게 이해할 수 있도록「주택법」내에 리모델링에 관한 내용을 별도의 장으로 구성
- 둘째, 조합 설립 인가 후 행위 허가시 경미한 변경의 경우 조합 설립 인가 동의서를 인정하고, 나머지 부족분의 동의만 구하도록 개선
- 셋째, 조합 설립 인가시 기재 사항의 변경이 없는 경우에는 조합 설립 인가 접수 후 동의를 철회하지 못하도록 개선
- 넷째, 조합 설립을 위한 제출 서류 중 리모델링 사업 특성과 부합되지 않는□조합장 선출 동의서□와□조합원 전원이 자필로 연명한 조합 규약□을□리모델링 결의 및 주택조합 가입 동의서□와□조합 규약□으로 대체
- 다섯째, 리모델링 주택조합 설립과 행위 허가를 받기 위한 결의서의 기재 사항 중□공사비□에 관한 사항을 재건축의 경우와 같이 포괄적인□공사비 및 조합 사업비의 개산액□으로 변경
- 여섯째, 리모델링 주택조합 설립 및 행위 허가시 복리 시설을 제외한 경우에도 단지 리모델링으로 인정하도록 규정 명시
- 일곱째, 리모델링 사업의 효율적 추진과 민주적 운영을 위하여 재건축·재개발 정비조합처럼 표준 규약과 동의서를 제정, 보급
- 여덟째, 안전진단의 경우 안전진단 전문기관의 안전진단을 받도록 하고, 행위 허가 전에 보수 보강을 포함한 정밀 안전진단 보고서를 허가기관에 제출토록 개선

• 아홉째, 감리의 경우 주민이 자발적으로 감리자를 선정할 수 있도록 허용하고 반드시 종합 감리전문회사가 담당하도록 개선

■ 건축 규제의 적용 및 증축 허용 범위 관련 제도 개선

• 첫째,「주택건설 기준 등에 관한 규정」내용 중 리모델링의 경우 적용이 필요한 부분은 건설교통부 장관이 별도의 지침으로 규정

• 둘째, 대지 안의 공지 기준(「건축법」제50조)은 리모델링시에는 적용이 불가능한 경우가 발생하므로 적용 완화 대상에 추가

• 셋째,「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에서 규정하고 있는 교통영향평가 대상에 리모델링의 경우는 적용을 배제

• 넷째,「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」시행령의 리모델링시 스프링클러 설치 의무 조항은 기존의 벽식 구조 아파트의 경우는 적용이 불가능하므로 적용에서 제외

• 다섯째, 공동주택 리모델링의 다양한 추진과 활성화를 위하여 벽식 아파트의 경우 구조 안전진단 및 보수 보강 방안 수립 후 일정한 범위 내에서 내력벽 철거를 허용

• 여섯째, 지상층 피로티 구조 설치시 건축 심의를 통해 높이 기준 등에 관한 완화를 받은 경우 수개 층의 수직 증축을 인정하도록 개선

• 일곱째, 단지 여건을 고려하여 효과적인 복리 시설의 리모델링이 가능하도록 복리시설의 증축 및 재축 허용

■ 리모델링 활성화를 위한 조세 및 금융 지원 강화

• 첫째, 리모델링시 취득세 및 등록세를 경감해주도록 제도 개선

• 둘째, 리모델링의 경우 주택담보대출비율(LTV) 제한 규제의 적용 대상에서 제외

• 셋째, 국민주택기금을 통한 리모델링 대출 활성화

윤영선(연구위원·ysyoon@cerik.re.kr)

「국토계획법」 개정(안), 재검토 필요

■ 개정(안) 발의

• 5월 21일「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하「국토계획법」)에서 정하고 있는 공공시설에 학교(초등학교·중학교 및 고등학교)를 추가하는 개정안이 발의됨.

– 발의 이유는 대단위 택지 개발 등으로 인한 학교 신설 수요의 증가에 비해 지방 교육재정의 부족으로 학교 설립이 적시에 이루어지지 않거나 불가능하게 되는 문제점을 해결하기 위해서임.

– 교육인적자원부는 학교를 공공시설에 포함하여 개발업자에게 학교 시설이 부족한 경우 학교 설치를 개발 행위 허가의 조건으로 활용한다는 계획임.

■ 헌법상 의무 교육 무상의 원칙과 충돌, 위헌 소지

• 개정(안)은 개발과 관련된 학교시설의 설치에 대한 헌법적 질서와 부합하지 않는 심각한 문제점이 있음

– 학교시설의 설치 책임은 “헌법” 제31조 제1항, 제3항, “교육법” 제6조에 의거 국가 또는 지방자치단체가 부담하는 것이 원칙이나, 개발사업에 따른 신규 학교 수요의 증가시 학교용지 부담금을 부과하여 학교시설 설치 재정으로 충당하였음.

– 그러나 지난 2005년 헌법재판소의 구「학교용지확보에 관한 특례법」위헌(2003헌가20, 9명의 재판관이 위헌 판결) 판결은 학교 설립시 재정 충당에 관한 원칙을 제시

• 학교 설립시 재정 충당에 관한 원칙은 초등학교, 중학교, 즉 현재 우리나라가 무상교육으로 실시하고 있는 대상에 대해서는 주택을 직접 구입하는 사람(분양 계약자)이나, 주택을 건설하여 판매하는 자(개발, 건설업자)에게 어떠한 부담도 할 수 없으며, 일반 국민의 부담 즉 일반 재정으로 충당하여야 한다는 원칙을 제시한 것임.

– 다만 의무교육 대상이 아닌 고등학교에 대해서는 원인자 부담의 원칙 및 수익자 부담의 원칙에 입각하여 부담금 납부자의 고등학교 교육 수요 유발의 입증과 납부자의 이익 향유를 충족시키는 범위에서 부담금 및 기타 다른 부담 행위를 부과할 수 있도록 선언한 것임.

• 이와 같은 학교 설치 비용 부담의 법리(法理)는 지난 1월과 2월 대전지법, 부산지법, 서울행정법원에서 이루어진 현행「학교용지확보에 관한 특례법」에 대한 위헌법률심

사 제청 사건에서 다시 확인되고 있음.

- 해당 법원은 위헌법률심사를 제청하면서 현행 개발사업자에게 학교용지 확보를 위한 학교용지 부담금을 부과하는 것은 “의무 교육의 무상성에 반하는 문제점이 해소되었다고 보기 어렵고 그 부담이 수분양자들에게 전가될 가능성이 큰 점을 고려하면 헌법을 위반한다고 볼 여지가 있다”라고 판단하였음.
- 지난해에 정부는 이 같은 현행「학교용지확보에 관한 특례법」의 위헌성을 인지하고 학교용지 확보를 위한 제도적 장치를 마련한 후에 현행 제도의 폐지를 발표하였으나, 이번 개정(안)이 대안이라면 개악(改惡)임.

■「국토계획법」에 대한 자의적 해석

• 개정(안)의 내용인 학교시설을「국토계획법」에서 정하고 있는 ‘공공시설’에 포함하는 것은 공공시설의 개념상 부적절하며,「국유재산법」상 ‘재산’의 구분 체계와도 맞지 않음.

- 즉, 공공시설은 공공적인 성격이 강하여 행정청이 소유·관리할 필요성이 있는 시설로서 설치 주체에 관계없이 행정청에 무상으로 귀속되는 시설이며, 공공용 시설은 일반공중의 공공 사용에 제공되는 시설로 26개로 규정하고 있으며, 학교는 포함하고 있지 않음.
-「국토계획법」상(제2조 제13호) 공공 시설은 “도로·공원·철도·수도 그 밖에 대통령령이 정하는 공공용 시설”로 정의하고 있는데, 학교는「국유재산법」상 ‘공공용 재산’이 아니라 ‘공용 재산’에 해당하여「국토계획법」상 공공시설의 개념에 부적합한 것임.
- 즉, 학교 시설은 일반 공중의 이용 시설(공공용 시설)이 아니라, 공공 청사와 마찬가지로 공용 재산(시설)에 해당됨.

• 교육인적자원부는 개정(안)인 학교를 공공시설에 포함하는 것을 전제로「국토계획법」제58조 제1~2항, 제57조 제4항을 근거로 개발 행위 허가시 허가 신청된 주택개발이 학생수용 능력의 범위를 벗어나면 시장·군수에게 학교시설을 설치하거나 학교용지를 확보할 것을 조건으로 개발 행위를 하게 할 수 있다는 주장을 펴고 있음.

- 그러나「국토계획법」에 의한 해석과 집행 권한이 없는 시도 교육감이「국토계획법」규정을 자의적으로 해석하고 이를 근거로 불허가 처분 의견을 제시하는 것은 권한을 벗어난 행위임.

■ 부동산 가격 상승과 개발 사업의 위축

• 개정(안) 통과를 전제로 개발업자 또는 건설업자가 부담한 학교 설치 비용은 고스란히 주택의 가격에 반영되어 주택가격 상승을 초래함.

– 이는 참여정부가 시장질서 훼손이라는 비판을 감수하면서 추진 중인 부동산 가격 안정화 정책과도 배치되며, 개발사업이 심각히 위축되어 장기적으로 주택 가격에 부정적인 영향을 초래할 것임.

• 현재에도 개발업자들은 위헌성 논란 속에서「학교용지확보 등에 관한 특례법」에 따라 조성원가의 50~100%(공공 시행자) 또는 감정평가액(민간 시행자)으로 학교용지를 공급하고 있음.

– 이러한 상황에서 개발사업자에게 무상으로 학교시설을 설치토록 할 경우 학교용지 확보(조성) 비용 및 건축비용 부담이 크게 증가되며,「주택법」에서 규정하고 있는 시도지사가 사업계획 승인시 주택사업과 직접적으로 관련이 없는 공공청사 등의 용지 기부채납 또는 간선시설 등의 설치를 요구할 수 없도록 하고 있는 규정과 배치됨.

– 또한 개정(안)은 개발업자와 주택건설업자들이「주택법」의 개정으로 분양가상한제와 분양원가 공개라는 제도를 통해 일정한 이익(약 6% 내외) 외에는 추가적인 개발이익을 기대하기 어렵다는 사실을 간과한 것임.

■「국토계획법」개정(안)의 재고, 교육의 공공성 원칙의 실현

• 교육의 중요성과 교육 재정의 부족은 인정하나 헌법과 관련법에 배치되는 방법으로 교육 재정을 확보하는 것은 있을 수 없는 일임.

– 나아가 개발 행위자에게 법적 근거가 불명확한 부담을 전가하여 기업의 영업 활동 자유 및 재산권 보장의 본질적 내용(헌법 제23조 및 제119조)을 침해하는 것은 있을 수 없는 일이므로「국토계획법」개정(안)은 재고되어야 함.

• 아울러 교육의 공공성에 충실하게 일반 재정 부담 원칙을 확립하여 단기적으로는 지방채 발행을 통한 재정의 충당과 장기적으로 재산세에서 교육 재정의 비율을 늘리는 것이 가장 합리적인 방법일 것임.

– 또 토지공사나 지방자치단체의 택지 개발 사업시 의무적으로 학교용지를 공급하도록 하는 방안도 하나의 대안일 것임.

강운산(연구위원·wskang@cerik.re.kr)

미국 설계 분야 건설시장의 동향[1]

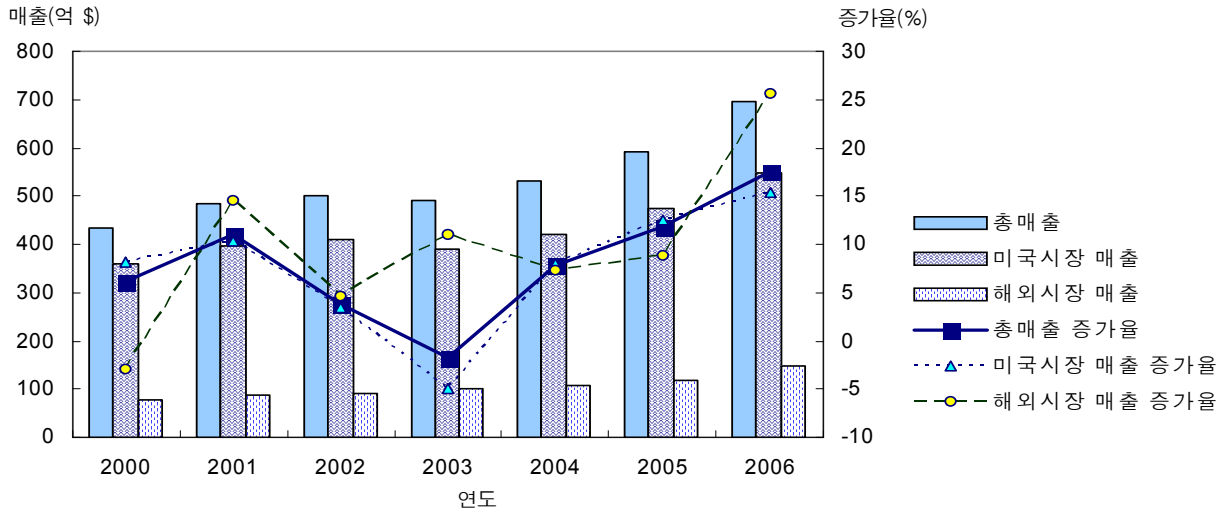
■ 시장의 규모 확대가 가져온 매출 증가

• 최근 건설시장의 규모 자체가 성장하면서 미국뿐만 아니라 세계 각국의 설계 분야 건설시장도 유례없이 커졌음. 이러한 시장 경기는 미국 설계사들의 매출 확대에서도 나타남.

– ENR이 선정한 상위 500대 설계사[2]들의 2006년 총매출은 696.1억 달러(약 65조원)로 2005년 592.5억 달러(약 56조원)에서 17.5% 증가했으며, 2004년 총매출에서는 31.4% 증가함.

– 이 중 미국 내수시장에서의 매출은 547.2억 달러(약 51조원)로 전년도 매출에서 15.5% 증가한 것이며, 해외시장에서의 매출은 148.9억 달러(약 14조원)로 무려 25.7% 증가했음.

미국 500대 설계사의 매출 추이



• 특히 미 설계사가 진출한 해외시장 중에서는 중동 지역의 매출 증가가 두드러짐.

– 미국 기업의 해외시장 매출 규모를 지역별로 살펴보았을 때, 2001년 5위였던 중동 지역은 2005~2006년 규모가 크게 증가하여 2005년에는 4위로, 그리고 2006년에는 유럽, 아시아/오스트레일리아 지역에 이은 3위의 진출 시장이 됨.

---

1) 「The Top 500 Design Firms」(ENR, April 23, 2007)에 수록된 내용을 중심으로 정리.

2) 설계 업무를 수행하는 업체로는 '순수 설계회사(E, EA)'와 '건설기업(EC, EAC)'이 있음. 본 글에서 사용하는 '설계사', '건설기업', '기업'은 설계 업무를 수행하는 이들 업체를 지칭하고 있음(E : engineer, EC : engineer-contractor, EA : engineer-architect, EAC : engineer-architect-contractor).

• 지난해에 이어 올해에도 500대 설계사 순위에 오른 기업은 466개사이며, 이 중 413개사가 매출 증가를 보였고, 특히 167개사는 두자릿 수의 매출 증가율을 기록함.

– 건설시장의 좋은 경기 속에서 매출 순위가 떨어진 기업도 매출 금액의 증가를 보임.

미국 상위 10대 설계사

ENR 순위		회 사 명	회사 형태	2006년도 매출(백만 달러)	
2007	2006			총매출	해외매출
1	1	URS, San Francisco, Calif.	EAC	3,574.7	322.8
2	3	JACOBS, Pasadena, Calif.	EAC	3,226.9	929.8
3	2	AECOM TECHNOLOGY CORP., Los Angeles, Calif.	EA	2,831.9	977.0
4	4	FLUOR CORP., Irving. Texas	EC	2,659.1	1,733.5
5	5	CH2M HILL COS., Englewood, Colo.	E	2,297.9	326.2
6	7	BECHTEL, San Francisco, Calif.	EC	2,145.0	1,127.0
7	9	PARSONS, Pasadena, Calif.	EC	1,508.4	305.5
8	8	TETRA TECH INC., Pasadena, Calif.	E	1,380.0	13.0
9	6	KBR, Houston, Texas	EC	1,373.0	1,161.6
10	16	THE SHAW GROUP INC., Baton Rouge, La.	E	1,199.9	404.8

■ 적극적으로 추진되고 있는 **M&A**

• 2004년 건설시장이 회복되면서 기업들은 사업 확장에 적극적으로 나서고 있으며, 지난 2년 간 크게 증가한 M&A는 당분간 계속될 것으로 예상됨.

– 최근 'AECOM'은 'Hayes, Seay, MAttern & Mattern Inc.' 등 3개사를 인수했고, 'Jacobs', 'Terracon', 'Stantec' 등도 기업을 인수했음.

– 기업 간의 인수·합병은 기술적인 전문성 확보, 새로운 지역으로의 진출을 위한 교두보 마련, 신규 영역으로 사업 범위 확장 등의 목적에서 추진됨.

– 또한 시장 점유율과 기업 규모를 확대시키기 위한 방법으로 진행되기도 함.

• 세계 곳곳에서 발주되는 대규모 프로젝트의 수주를 위해서는 해당 지역에서 입지를 갖추고 있는 파트너가 필요하며, 이를 위해 M&A 외에 기업간 제휴도 진행됨.

– 설계 업무 자체는 세계 어느 곳에서나 보편적인 성향을 보이나, 사업의 조달과 관련해서는 이와는 달리 지역적 특색이 반영됨. 이런 이유로 인해 현지 기업과의 M&A나 제휴를 통한 협력관계를 만드는 것이 중요한 부분이 되었음.

– 미국의 설계회사인 'Davis Brody Bond'가 런던과 홍콩을 기반으로 하는 'AEDAS'와 제휴를 맺은 것도 이러한 맥락으로, 상대사의 시장과 전문성을 활용할 수 있는 방법이 됨.

■ 기타 **2006**년 설계 분야 건설시장의 이슈

• 새로운 기술(Emerging Technology)로 떠오른 Building Information Modeling(BIM)은 아직 도입 초기 단계에 있지만, 설계 분야에서 중요한 영향력을 가지기 시작함.

- BIM은 설계 정확도와 시공성(constructability)을 함께 고려할 수 있는 방법으로 일차적으로는 보다 손쉽고 정확한 설계가 가능하도록 하며, 설계 오류로 발생하는 업무와 비용을 감소시키는 등 설계 업무의 효율성을 증가시킬 것임.

• BIM은 25년 전 CAD가 도입되어 설계 업무에 변화를 가져온 것보다 더 큰 변화를 가져올 것으로 예상됨. 특히 CAD가 설계의 생산성만을 향상시킨 데 비해, BIM은 사업참여자들의 관계와 프로젝트를 수행하는 방식에까지 변화를 가져올 것으로 전망됨.

- BIM은 디자이너와 엔지니어, 설계자와 시공자 간의 협력을 이끌어내는 기반 환경이 됨. 즉 BIM은 그동안 단절되어 있던 정보를 공유하고 프로세스들은 통합시킬 것이며, 결과적으로 설계부터 시공까지에 이르는 건설 프로세스의 변화를 가져올 것임.
- 그러나 BIM이 적극적으로 활용되기 위해서는 설계자들이 BIM을 습득하고, 새로운 업무 방식에 익숙해지기까지의 시간이 요구됨. 또한 BIM은 사업 초기 단계에서 보다 많은 인력이 투입되므로, 초기 비용의 증가를 꺼려 하는 발주자에 대한 설득이 따라야함. 이러한 이유들에서 BIM이 널리 사용되기는 시간이 필요할 것으로 보임.
- 한편, 세계시장에서는 단축된 시간 안에 수준 높은 디자인을 생산해야 하는 프로젝트들이 증가하고 있으며, 이러한 요건들은 BIM의 활용을 이끄는 견인차 역할을 할 것임.

• 논의에 그쳤던 지속 가능성(sustainablility), 친환경에 대한 관심들이 최근 실제 프로젝트에 적용되는 모습으로 나타나고 있음.

- 지구온난화에 대한 대중의 문제의식이 증가하였고, 이에 따라 설계사들도 지속 가능성에 대해 보다 중요하게 다루게 됨.
- USGBC(U.S. Green Building Council)에서 시행하고 있는 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)는 건물의 환경 성능을 평가하는 인증제도임. LEED 인증을 받은 건설기업은 건물의 광고나 선전용으로 이를 활용하여 상품 가치를 높일 수 있으며, 현재 주택 개발 시장에 참여하고 있는 건설기업 혹은 개발업체들에게 LEED는 흥미 있는 이슈가 되고 있음.

이영환(연구위원·yhlee@cerik.re.kr)·성유경(연구원·sungyk@cerik.re.kr)

미국 서브프라임 모기지 부실

■ 미국의 모기지 시장

- 미국 금융회사의 일반 모기지(mortgage)는 30년 만기, 고정금리 조건으로 신용도가 일정 수준 이상인 차입자를 대상으로 하며, 신용도가 낮은 차입자에 대해서는 정부기관이 차입자의 신용을 보증하고 있음.
- 정부기관이 보증하는 서민 지원 모기지의 신규 대출은 약 40% 수준의 시장 점유율을 유지하고 있으나, 최근 다양한 모기지 상품 개발 등에 힘입어 민간 금융회사의 모기지 비중이 증가하는 추세임.
- 민간 금융회사들은 금리 조건 및 만기 구조의 다양화, 차입자의 신용도 차이에 따른 가산금리 차등화 등 다양한 상품을 개발하여 모기지 상품을 확대하여 왔음.
- 미국 민간 금융회사의 모기지(mortgage)는 차입자의 신용등급에 따라 프라임 모기지(prime mortgage), 서브프라임 모기지(subprime mortgage) 및 Alt-A 모기지(Alternative A mortgage)로 구분됨.
- 서브프라임 모기지는 FICO(Fair Isaac and Company)에 의하여 평가되는 신용 점수(300~850점)가 620점 미만인 차입자에 대한 모기지로서 대출 금리는 프라임 모기지에 비해 2~4% 포인트 높고 금리 조건은 변동 금리가 대부분임.
- Alt-A 모기지는 FICO 점수가 620점 이상 680점 미만인 차입자 중에서 자산 및 소득 증명이 어렵거나 담보가치비율(LTV : Loan to Value)이 80% 이상인 차입자와 2번째 주택 매입자 등에 대한 모기지임.
- 미국의 모기지 시장은 모기지 대출기관과 주택 매입자 간에 차입자 신용도에 따라 구분되는 제1차 시장(발행시장)과 대출기관으로부터 대출 채권을 인수하여 이를 기초로 자산담보증권(MBS : mortgage backed security)을 발행하여 투자자에게 매각하는 제2차 시장(유통 시장)으로 구분됨.

■ 서브프라임 모기지 부실

- 서브프라임 모기지는 신용등급이 낮은 사람들에 대한 주택자금 대출로서 대부분 2년 정도는 낮은 고정 금리를 적용하고 그 이후에는 가산금리를 포함한 변동금리로 전환

되는 하이브리드(hybrid)식으로 대출이 이루어짐.

- 따라서 서브프라임 모기지는 차입자의 소득이 충분히 증가하지 못하거나 주택가격이 일정 수준 이상 상승하지 않는다면 3년 이후에는 모기지 금리 상승으로 연체가 증가하여 손실이 발생할 가능성을 내포하고 있음.

- 최근 서브프라임 모기지의 연체율 상승은 2004년 이후 17차례의 정책 금리(Federal Funds Rate)의 인상을 배경으로 2003년이나 2004년에 서브프라임으로 대출받았던 차입자들이 최근 고정금리 적용 기간이 끝나고 변동금리로 옮겨가면서 금리 부담이 높아진 것이 주된 원인임.

- 주택가격의 보합 내지 하락, 금리 상승에 다른 원리금 상환 부담 가중 및 연체율 상승들을 배경으로 담보 압류(foreclosure)를 당하는 경우가 증가하고 있을 뿐만 아니라 이로 인해 서브프라임 모기지 대출의 자산담보부증권을 포트폴리오에 편입시킨 금융기관들이 대규모 손실을 입고 있는 상황임.

  - 2007년 1/4분기 중 프라임 모기지 대출 연체율은 전년 동기 대비 2.25%에서 2.58%로 상승한 데 비해 서브프라임 모기지 대출 연체율은 전년 동기 대비 11.5%에서 13.77%로 상승하였음.
  - 그 중에서도 변동금리 대출의 연체율은 프라임이 2.30%에서 3.69%로, 서브프라임이 12.02%에서 15.75%로 각각 상승함.
  - 2007년 1/4분기 중 모기지 대출 전체에서 압류 담보액이 차지하는 비중은 0.58%로 2006년 1/4분기와 4/4분기 0.41%와 0.54%를 모두 상회하여 동 지표 추계 이후 37년 만에 최고치를 기록함.
  - 2007년 6월 투자 은행인 BEAR Sterns 산하 2개 대형 헤지펀드가 서브프라임 모기지를 기초로 한 MBS 투자에서 대규모 손실을 입어 파산 직전으로 몰리면서, 헤지펀드는 물론 연기금이나 여타 금융기관들에까지 확산될 수 있는 위기감이 고조되고 있음.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

지금도 아파트에 사십니까

젊었을 때는 사는 데 바빠서 집에 대한 생각을 할 겨를이 없었는데 나이 들어 농촌에 있는 단독주택에 살아보면서 집에 대한 생각을 다시 하게 되었다. 지금까지 주로 살아온 아파트라는 공간은 직장이나 학교를 다니는 데 필요한 베이스캠프는 될 수 있어도 우리가 꿈꾸는 이상적인 형태의 집은 아니라는 생각이 든 것이다.

아파트는 자연과 격리되어 있다. 단독주택은 낮에는 꽃이나 채소를 가꾸면서 자연을 가까이할 수가 있고 밤에는 마당에 내려서면 무수하게 반짝거리는 별들을 손에 닿을 듯이 가까이 볼 수도 있다. 자연과 같이 지낼 수가 있는 것이다. 500만~800만년으로 추정되는 인류의 역사 중, 산업혁명 이후 최근까지 300년 정도를 제외한 인류 역사의 100분의 99.999를 사람은 자연과 같이 지내온 것이다.

문제는 땅이다. 아파트가 아닌 단독주택을 지을 수 있는 땅을 어떻게 확보할 것인가? 관련 전문가들은 최근 무역 자유화 추세를 감안하면 머지않아 우리나라 농지 중 약 4,000㎢는 과잉 농지가 될 것이라는 추정을 하고 있다. 우리나라 농지면적은 총 1만 8,760㎢이다. 이 중 생산성이 높은 농업진흥지역이 1만 1,650㎢(62%), 생산성이 취약한 농업진흥지역 외 농지는 7,110㎢(38%)이며, 진흥지역 외의 농지를 세분하면 한계농지가 2,060㎢, 일반농지가 5,050㎢이다. 경사도가 15% 이상이거나 집단화 규모가 2ha 이하인 한계농지만 활용하더라도 단독주택을 건축할 수 있는 땅 문제는 충분히 해결될 수 있다.

다소 비현실적인 측면이 있으나 이해를 돕기 위해 단순히 산술적인 계산을 해보면, 한계농지 2,000㎢를 활용하여 단독주택을 지을 경우 총 60조원 정도의 자금을 농촌에 공급할 수 있고, 약 200만호의 단독주택 건축이 가능하며, 약 200조원의 건설 물량(호당 토목건축 비용 1억원)을 확보하여 약 360만명의 고용효과를 창출(건설 물량 10억원당 18명 고용)할 수 있다.

우리나라가 국토 면적은 좁고 인구가 많아 토지를 고밀도로 이용하는 것은 불가피하다. 그러나 그 좁은 국토를 더 좁게 사용하도록 토지 이용을 과도하게 제한함으로써 국민들에게 답답한 공간을 강요하는 측면도 분명히 있다. 아파트도 편리한 장점이 많은 것은 부인할 수 없지만, 집에서도 다양한 활동을 할 수 있고 자연을 가까이할 수 있는 단독주택에 대한 국민 욕구도 채워져야 한다.

최재덕(원장·jdchoi@cerik.re.kr)