

건설동향브리핑

제415호 (2013. 6. 10)

■ 경제 동향

- 5월 CBSI 3.3p 상승한 66.1 기록

■ 정책 · 경영

- 상업용 건축물 리모델링 시대 진입, 주거용은 부진
- 하자 보수 관련 법제 변화와 건설업계의 대응

■ 정보 마당

- 영국 공공공사 발주 제도의 변화 현황과 시사점

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 공동주택의 노후화에 대응해야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

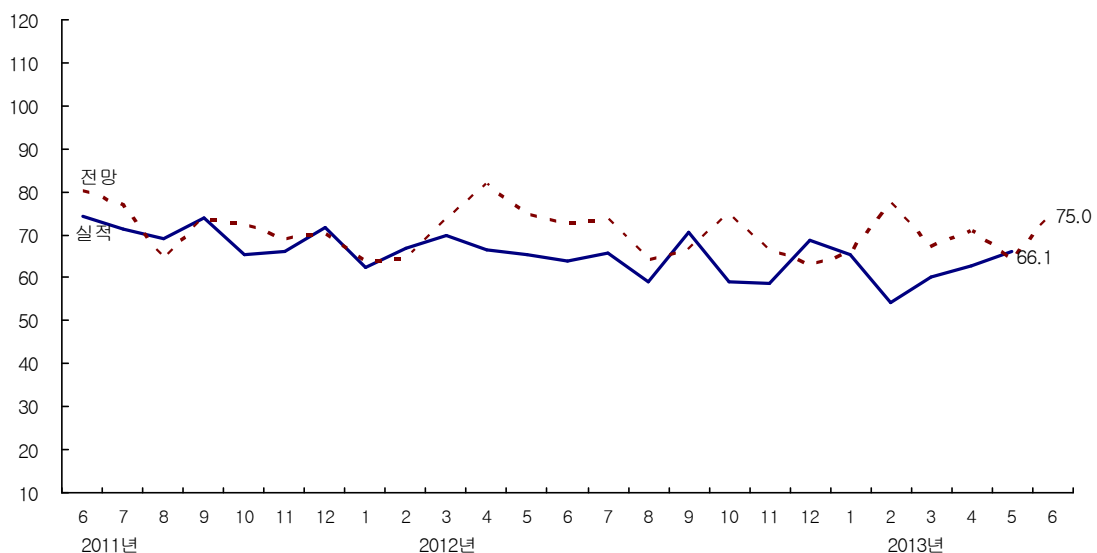
5월 CBSI 3.3p 상승한 66.1 기록

- 3개월 연속 상승, 을 들어 최고치에도 불구하고 수치상으로는 여전히 침체 -

■ 4.1 대책 발표 등 영향으로 3개월 연속 상승...수치 자체는 60선 중반으로 침체

- 2013년 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)*는 전월비 3.3p 상승한 66.1을 기록함.
 - 이로써 CBSI는 지난 3월 이후 3개월 연속 상승하였으며, 수치 자체도 을 들어 최고치를 기록함. CBSI가 3개월 연속 상승한 것은 2010년 9~11월의 3개월 연속 상승에 이어 2년 4개월 만임.
 - 지난 3월 이후 CBSI가 상승세를 보인 것은 지난 2월 CBSI가 30개월 만에 최저치(54.3)를 기록한 데 따른 기저 효과, 3월 이후 건설업 비수기인 흑한기가 끝난 계절적 요인, 그리고 4.1 대책과 추경 예산 발표 등이 복합적으로 영향을 미친 결과로 판단됨.
 - 그러나, 3개월 동안의 상승폭이 11.8p에 그쳐 건설업 체감 경기 침체 수준의 회복 속도는 완만한 편이었으며, 5월 수치도 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 66.1에 불과해 건설업 체감 경기는 여전히 침체가 이어지고 있음.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

* 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 대형 및 중소기업체 지수 상승, 중견업체 지수 전월과 동일

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중소기업체 지수가 전월비 상승한 반면, 중견업체 지수는 전월과 동일함.
 - 지난 3월, 31개월 만에 최저치인 69.2를 기록했던 대형업체 지수는 4월에 지수가 소폭 (2.2p) 상승한 데 이어 5월 들어서도 지수가 전월비 7.2p 상승해 78.6을 기록함.
 - 중소기업체 지수 역시 4월 이후 지수가 2개월 연속 상승했는데, 4월에 전월비 5.5p 상승한 데 이어 5월에도 전월비 2.8p 상승해 50.9를 기록함. 이는 작년 9월의 56.4 이후 8개월 만에 최고치임. 다만, 지수 자체는 여전히 대형, 중견업체에 비해 상대적으로 가장 저조함.
 - 한편, 중견업체 지수는 전월과 동일한 66.7을 기록했는데, 3월 이후 3개월 연속 지수가 66.7에 머물며 체감 경기 침체의 수준에 변동이 없었음. 즉, 대형 및 중소기업체 지수가 4월 이후 2개월 연속 상승한 것과는 대조를 보임.

<업체 규모별 CBSI 추이>

구분	2012년 7월	8월	9월	10월	11월	12월	2013년 1월	2월	3월	4월	5월		6월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	65.7	59.0	70.6	58.9	58.7	68.9	65.4	54.3	60.3	62.8	66.1	64.4	75.0	
규모 별	대형	92.9	80.0	91.7	76.9	78.6	92.9	85.7	72.7	69.2	71.4	78.6	64.3	85.7
	중견	56.0	46.2	61.5	57.7	55.6	64.0	66.7	48.0	66.7	66.7	66.7	66.7	73.1
	중소	44.8	49.1	56.4	39.3	38.9	46.3	40.0	40.0	42.6	48.1	50.9	61.8	64.7

자료 : 한국건설산업연구원

■ 6월 전망치, 5월 실적치 대비 8.9p 상승한 75.0 기록

- 한편, 2013년 6월 CBSI 전망치는 5월 실적치 대비 8.9p 상승한 75.0을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 10p 가까이 상승한 것은 건설업체들이 그만큼 6월에는 건설 경기 침체의 수준이 상당폭 개선될 것으로 기대하고 있다는 의미임.
 - 그러나, 3개월 연속 CBSI 상승을 견인했던 기저 효과와 계절적 요인이 6월에는 대부분 사라진 가운데, 4.1 대책의 시행과 추경 예산 편성의 결과만으로 전망치만큼 크게 개선되기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

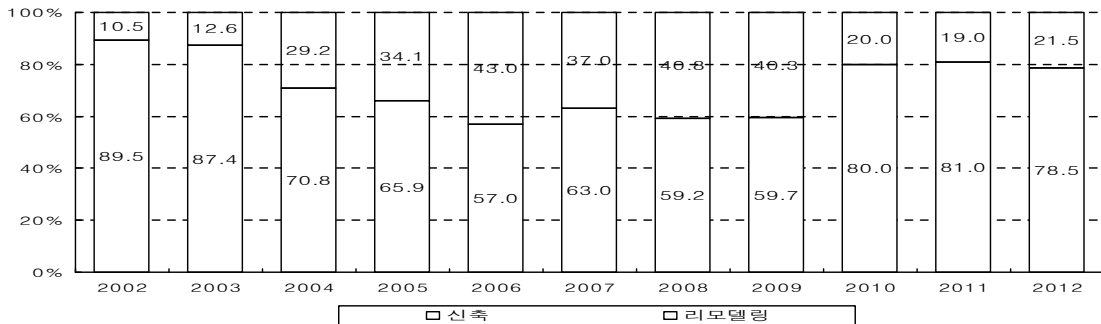
상업용 건축물 리모델링 시대 진입, 주거용은 부진*

- 2002~12년 간 서울시 건축물 유형별 건축 허가 면적 중 리모델링의 비중 추이 분석 -

■ 서울시 전체 건축물 중 리모델링 비중, 2010년 이후 20%대 유지

- 서울시 전체 건축물의 건축 허가 면적 중 리모델링의 비중은 2000년대 초반 10% 수준에서 점차 높아져 중반에는 30~40%대를 차지하였음.
- 그러나, 2010년 이후 리모델링의 비중은 다시 낮아져 20%대 전후의 안정적인 추세를 이어가고 있음.

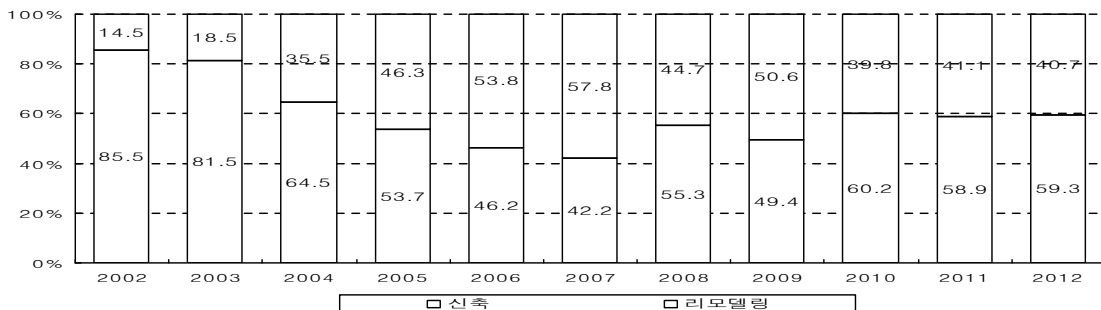
<서울시 전체 건축 허가 면적 중 신축과 리모델링 비중 추이>



■ 상업용 건축물, 2010년 이후 40% 수준

- 서울시 상업용 건축물의 리모델링 비중은 2002년과 2003년에는 20% 미만으로 낮았으나, 2004년 이후부터는 비중이 크게 상승하여 2006년과 2007년에는 50%를 넘어섰음.
- 이후 비중이 다소 하향하여 2010년부터는 40%대로 안정세를 유지

<서울시 상업용 건축 허가 면적 중 리모델링 비중 추이>

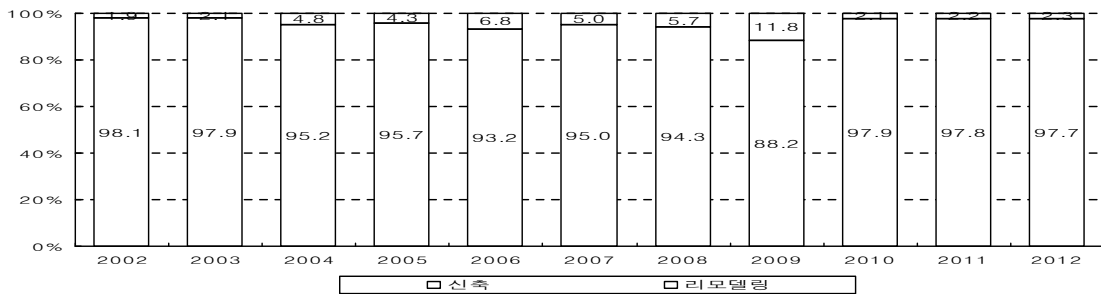


* 본고는 한국건설산업연구원이 2013년 4월에 발간한 「서울시 건축물 유형별 리모델링 추이와 시사점」 연구보고서(윤영선·박철한)의 일부 내용을 발췌하였으며, 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

■ 주거용 건축물, 2010년 이후 2%대로 하향

- 서울시 주거용 건축물의 리모델링 비중은 11.6%를 보인 2009년 한 해를 제외하고는 매년 10% 미만으로 저조하게 나타나고 있음.
- 2002년과 2003년에는 2%대의 낮은 비중을 보였으나, 2004년부터 상승세를 타기 시작하여 2009년에는 10%대를 넘어서기도 하였음.
- 그러나, 상승 추세는 이후 다시 꺾여 2010년 이후부터는 2% 내외를 유지하고 있음.
- 주거용 건축물의 리모델링이 극히 부진한 것은 주택 유형 중 가장 높은 비중을 차지하는 공동주택의 리모델링이 활성화되지 못한 데 따른 결과로 판단됨.

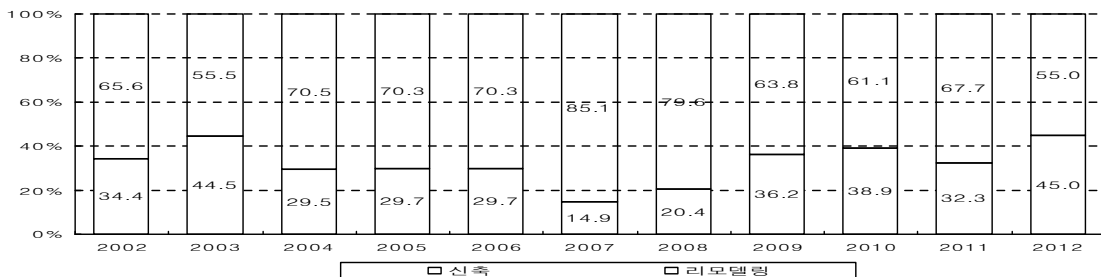
<서울시 주거용 건축 허가 면적 중 리모델링 비중 추이>



■ 교육·사회용 건축물, 2000년대 내내 최소 55% 이상 유지

- 2000년대 이후 서울시 전체 교육·사회용 건축물의 건축 허가 면적에 대한 리모델링의 비중은 최소 55%에서 최대 85%로 신축보다 높음.
- 2009년 이후에는 60%대로 비교적 안정적인 비중을 유지하고 있음.

<서울시 교육·사회용 건축 허가 면적 중 리모델링 비중 추이>



- 이상의 분석으로부터 2000년대 이후 서울시 건축물 중 교육·사회용과 상업용은 리모델링이 활성화된 반면, 주거용, 특히 공동주택은 여전히 부진함을 알 수 있음.

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

하자 보수 관련 법제 변화와 건설업계의 대응

- 하자 담보 책임의 법적 의무 강화, 소송 가능성 대비 능동적 대응 체계 구축해야 -

■ 공동주택 하자 보수 관련 개정 법률 시행 임박

- 공동주택의 보급 확대와 주택 품질에 대한 입주자들의 관심 제고 등으로 하자 보수를 둘러싼 갈등과 분쟁이 증가하면서 관련 법령인 「주택법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」)이 2012년 12월 18일에 개정되어 2013년 6월 19일 시행을 앞두고 있음.
- 개정 「주택법」은 하자 관련 분쟁의 효율적인 처리를 위한 제도의 개선 및 정비에 비중을 두고 있으며, 조정의 효력을 확정 판결에 준할 정도로 강화하여 하자 분쟁의 종국적 해결이 가능하도록 했다는 점이 주목할 만한 특징임.
- 반면, 개정 「집합건물법」은 시공자까지 하자 담보 책임의 직접적인 부담 주체로 포함시키고, 하자 담보 책임 기간을 늘리는 등 그동안 구분 소유자(입주자)들의 요구 사항을 대폭 반영하는 대조적인 방향으로 개정이 이루어졌다는 점에서 주택 건설업계가 주목해야 할 부분이 적지 않음.

■ 개정 법률의 주요 내용

- 개정 「주택법」에서는 ① 분쟁 조정 시스템의 일원화, ② 하자 심사 및 분쟁 조정 등을 위한 시스템 정비, ③ 분쟁조정위원의 위촉 요건 강화, ④ 분쟁 조정을 위한 소요 기간의 정비, ⑤ 분쟁 조정 결과에 확정 판결과 동일한 재판상 화해 효력 부여 등이 주요 개정 내용이라고 할 수 있음.
- 반면, 「집합건물법」은 ① 하자 담보 책임 범위·책임 기간의 조정 및 재설정, ② 구분 소유자에 대한 시공자의 법정 하자 담보 책임 인정, ③ 집합 건물에 관련된 분쟁 처리를 전담할 별도의 조정위원회 설치, ④ 「주택법」에 대한 「집합건물법」의 우선적 효력을 담은 부칙 조항의 개정 등을 통하여 주택 건설업계의 부담을 가중시키는 내용으로 구성되어 있음.

■ 건설업계의 준비 동향

- 하자 담보 책임 기간이 연장되고, 시공자인 건설업체가 하자 담보 책임의 직접적인 귀속 주체로 명시되어 있어 법령 시행 이후 건설업체는 이전보다 하자 담보 책임의 법적 의무가 강화되고 구분 소유자인 입주자들로부터의 하자 관련 조정 및 소송 제기 등에 대비한 사전 준비가 시급한 실정임.
- 대한건설협회 등 일부에서 관련 법령의 내용과 필요한 정보 파악에 나서고 있지만, 전반적인 건설 경기의 침체와 수주 물량의 부족으로 인해 힘겨운 개별 업체들은 직접적인 당사자가 되었을 때 사례별로 대응하겠다는 정도에 그치고 있어 사전 준비를 위한 구체적인 노력을 기대하기 어려운 실정임.
 - 건설업계는 사용 승인이나 준공 이후에 발생하는 하자 담보 책임에 대해 그 규모나 빈도, 건설업체에 미칠 영향, 개정 법령의 분석과 대응 등의 준비가 미흡하지만, 구분 소유자(또는 관리단) 혹은 입주자(대표 회의), 법조인(변호사 등)의 관심은 상당히 높은 것으로 알려지고 있어 대조적임.

■ 건설업계의 대응 방안

- 하자 관련 분쟁의 발생시 소송보다는 ‘공동주택 하자심사분쟁조정위원회’ 등 조정 기구를 적극적으로 활용하는 합리적 분쟁 처리 방안에 관심을 두어야 함.
- 향후 분쟁 처리의 가장 중요한 쟁점이 될 ‘하자 판정 기준’의 제·개정 과정에 건설업계의 전문적 기술 지식 및 정보가 충분히 반영되어 현실과 괴리되지 않도록 적극적으로 지속적인 노력을 기울여야 함.
 - 집합건물법령상의 하자 여부와 관련하여 ‘공사상의 잘못’으로 인한 경우에 한정하거나, 면책 사유를 별도로 두는 등의 개정을 추진할 필요가 있음.
- 공사 현장이나 건설업체 내부 담당 임직원에게 대해 하자 관련 법령의 주요 내용을 숙지시키고, 설계 단계부터 공정 단계별로 대응 매뉴얼을 만들어 능동적인 대응이 가능하도록 체계를 구축해야 함.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

영국 공공공사 발주 제도의 변화 현황과 시사점*

- 다양성과 다변성을 높이고 발주자의 역량과 책임성을 증시 -

■ 과거 30년 동안 변화의 특징

- 영국 건설공사의 성공과 실패를 좌우하는 핵심 지배 인자로 발주 방식을 지목
 - 건설공사의 성공과 실패를 발주자의 관점에서 평가 후 발주 방식의 선정 과정에 활용
 - 발주 방식의 성공과 실패의 기준과 판단의 시점은 준공 이후 단계에서 분석 및 평가

■ 발주 방식과 제도의 변화를 주도했던 10대 활동

- 영국자산연합회(BPF, British Property Federation), 민간 공사 발주 시스템 공포(1985년)
 - 영국경제개발청(NEDO, National Economic Development Office), 민간 발주 방식 선정 지침서 개발 및 공포
- 민간 투자 사업 방식(PFI, Private Finance Initiative)의 도입(1992년)
 - 공공 부문보다 민간 부문의 생산성이 높다는 관점에서 감사원도 민간 투자 사업을 지원
- 건설산업의 비효율성을 지적한 레이삼 보고서(Latham Report) 발간(1994년)
- 의회의 주도로 주택 자금 보조 및 「건설 및 재생법」 제정(1996년)
- 재무부(HM Treasury), 투자 대비 가치 달성(Value for Money) 방식을 도입한 건설공사 발주 지침서 발간(1997년)
- ‘건설 재인식 운동’을 주장한 이간 보고서(Egan’s Report) 발간(1998년)
- ‘건설 재인식 운동’의 실현을 위한 국가 차원의 건설혁신기구(CE, Construction Excellence) 설립(1998년)
- 산업 내 협력이 변화를 촉진시킬 수 있음을 주장한 건설전략포럼 결성(2002년)
- 정부의 혁신 성과를 공유하기 위해 우수 성과 달성 목표를 담은 로드맵 발표(2007년)

* 2012. 12. 8~9. 일본 교토에서 개최된 ‘제1회 국제 발주 및 계약 방식’ 주제로 열린 국제 컨퍼런스에서 발표된 내용 중 영국 Reading대학의 교수와 일본 우체국의 발주 방식 전문가가 공동으로 발표한 내용에서 발췌

- 건설공사 국제 표준 발주 지침서(ISO 10845)에 따라 공공공사 표준 지침서 개정(2011년)

■ 영국의 공공공사에 보편적으로 도입된 발주 방식의 유형

- 전통적인 설계와 시공 분리(Design-Bid-Build) 방식
 - ‘실시 설계 종료 후 입찰 방식’과 ‘기본 설계 종료 후 입찰 방식’ 등 두 종류가 공존
- 설계 시공 일괄(Design-Build) 방식
 - ‘개념 설계 후 입찰’과 ‘개념 설계를 포함한 확정 고정 금액 입찰’의 두 방식이 공존
- 관리 위탁 발주(Management Fee, MC/CM) 방식
 - ‘설계 시공 일괄 책임형 관리(MC, Management Contract) 방식’과 ‘관리 역할 위탁형 (CM, Construction Management) 방식’이 공존
- 민간 투자 사업(PFI/BOOT, Build-Own-Operate-Transfer) 방식
 - ‘민간 자본 투자 방식’과 ‘재정 투자 방식’을 공공공사 발주 방식에서 동등하게 인식

■ 주요 시사점

- 대상 공사의 성격에 따라 선택할 수 있도록 발주 및 계약 방식은 다양성(Variety)과 다변성(Transformability) 기반 제공으로 발주자의 재량권을 최대한 높여줌.
- 공공공사 발주 방식에서 민간 기관과 민간 전문가의 역량을 최대한 반영하는 이유는 검증된 객관적 사실을 누구도 부정하지 못하기 때문으로 해석됨.
- 발주자가 재량권을 가질 수 있도록 발주기관의 역량을 최대한 높임과 동시에 부족한 역량을 보완할 수 있는 관리 기능 위탁 방식도 다양하게 도입하고 있음.
- 발주 방식의 선정은 입찰(낙찰률) 중시가 아닌 완공 후 단계의 성과 평가 결과 중시
- 낙찰자의 선정에 계량적 평가 방식이 도입되어 있지만, 입력 값의 선택은 발주자의 재량권에 일임되어 있기 때문에 주관적 평가임에도 불구하고, 객관성 시비가 없는 것은 발주자의 높은 역량 때문으로 해석됨.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6. 3	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 기획담당관실 주최, '2013년 국토교통부 제1차 자체 평가위원회' 회의에 건설정책연구실 김민형 실장 참석 - 자체 평가위원 위촉식 및 자체 평가 계획안 보고 등
6. 7	제주국제자유도시개발센터	<ul style="list-style-type: none"> • 제주국제자유도시개발센터 주최, '제주 헬스케어타운 자문 회의'에 건설관리연구실 이복남 연구위원 참석 - 헬스케어타운 건설에 대한 정책 자문 회의
	안양시청	<ul style="list-style-type: none"> • 안양시청 주최, '공동주택 리모델링 토론회'에 건설산업연구실 윤영선 연구위원 참석 - 공동주택 리모델링 관련 주제 발표

■ '2013년 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나' 개최

- 일시 및 장소 : 2013. 6. 26(수) 14:00~17:00, 건설회관 2층 중회의실(※ 선착순 입장)
- 제1주제 : 2013년 하반기 건설 경기 전망
(발제자 : 이홍일 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 제2주제 : 2013년 하반기 주택·부동산 경기 전망
(발제자 : 허윤경 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 : 기획지원팀(02-3441-0883, 0896)

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설 이슈포커스	서울시 건축물 유형별 리모델링 추이와 시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 본 연구는 건축 허가 통계 자료를 활용하여 2000년대 이후 서울시 건축물 유형별 리모델링 실적 추이를 분석하고 그에 따른 시사점을 얻고자 함. • 서울시 건축물 리모델링은 2000년대 초반의 낮은 수준에서 출발하여 중반까지 크게 상승하였다가 2010년 이후 하향 안정화되는 추세를 보임. <ul style="list-style-type: none"> - 2002년 10.5% 비중에서 빠르게 상승하여 2004~09년 기간 중에는 30~40%대의 비중을 차지하였으나, 2010년 이후부터는 20%대를 안정적으로 유지하고 있음. - 2002~12년 기간 중 신축 허가 면적은 거의 40%p 이상 줄어든 반면, 리모델링 허가 면적은 20%p 가량 상승하였음. • 2000년대 이후 서울시 상업용 건축물 리모델링은 40%대 이상의 높은 비중을 차지하고 있으나, 주거용 건축물의 리모델링 비중은 여전히 매우 낮음. <ul style="list-style-type: none"> - 교육·사회용 건축물 리모델링은 2000년대 내내 허가 면적 기준으로 50~70%까지 높은 비중을 차지하여 신축 물량을 압도하여 왔음. - 주거용 건축물 리모델링 허가 면적은 2009년 한 해를 제외하고는 전체 주거용 건축 허가 면적의 10% 미만을 차지하는 등 지속적으로 저조한 추세를 보여 왔음. - 상업용 및 교육·사회용 건축물에 비해 주거용 건축물의 리모델링 추진 실적이 이처럼 저조한 이유는 절대적 비중을 차지하는 아파트 리모델링이 침체되어 있기 때문인 것으로 판단됨.

공동주택의 노후화에 대응해야

새 정부의 도시주택정책과 관련하여 기존 도심의 재생이나 리모델링 등은 매우 중요한 이슈이며, 능동적인 대응이 요구된다. 특히 국민 대다수가 거주하고 있는 공동주택의 노후화는 앞으로 심각한 사회 문제로 대두될 가능성이 높다. 오는 2016년경에는 준공후 20년 이상된 아파트가 500만 호를 넘어설 전망이다.

공동주택의 노후화를 해결하는 방법에는 리모델링과 재건축이 있다. 그런데 정부는 그동안 재건축이나 리모델링 사업을 투기 대상으로만 인식하여 행정 규제에 골몰해온 경향이 있다. 재건축 최소 연한은 30년으로 늘렸고, 온갖 도시계획심의가 붙으면서 제대로 된 계획도 어려운 상태다. 리모델링도 마찬가지다. 최근 국토부에서 공동주택 리모델링시 수직 증축을 허용하겠다는 방침을 내놓은 것은 환영할만하다. 그러나 리모델링을 옥죄는 규제는 그뿐만이 아니다. 대형 평형을 나누어 세대 수를 증가시키는데도 제약이 있고, 거꾸로 세대를 통합하는데도 제약이 많다. 그동안 주택건설기술의 발전은 눈부시다. 그럼에도 왜 생활의 불편을 감수하면서까지 시민들을 낡은 주택에서 거주하도록 강요하는 이유는 무엇인가? 재건축이나 리모델링에 부정적인 측에서는 환경에 대한 배려 없이 개발 이익의 극대화만을 추구한다고 비판한다.

그런데 국내에서는 물리적 안전성을 위협받는 공동주택이 많다는 데 문제의 심각성이 있다. 일례로 1990년대 이전에 계획된 건물은 대부분 내진 설계가 적용되지 않았다. 또, 20여 년 전 지어진 공동주택은 정부가 분양가를 인위적으로 규제하던 시절에 건설돼 당연히 골조 자재나 설비 모두 시중에서 가장 싸구려 제품으로 시공될 수밖에 없었다. 또, 수도권 신도시 건설에는 염분이 함유된 바다모래가 대량 사용되었는데, 이로 인한 균열 등 염해는 20년이 지난 후부터 심화되는 것으로 알려져 있다. 설비의 노후화도 심각하다. 더구나 과거에 시공된 건물은 설비 배관이 벽체에 매립돼 있어 고장이 나더라도 그대로 방치되는 사례가 많다. 또, 주차시설 부족이나 승강기 노후화, 중앙난방, 외벽 누수 등으로 주거 환경이 더욱 열악해지고 있다.

이러한 주거 여건을 고려할 때 도시주택정책 측면에서 재건축이나 리모델링을 더 이상 규제 대상으로만 보아서는 곤란하다. 더구나 재건축은 난개발의 확대를 억제하는 측면도 있다. 또, 요즈음 폐콘크리트는 전량 재활용되는 추세여서 자원이 낭비된다고 보기도 어렵다. 이제는 과거 개발 시대에 건설되었던 주택 200만 호의 리모델링이나 재건축 사업과 같은 범국가적인 도시 정비 프로젝트가 입안되어야 할 시점이다. 정부와 지자체의 전향적인 정책을 기대한다. <동아일보, 2013. 5. 14>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)