

# 건설동향브리핑

## 제462호 (2014. 5. 26)

### ■ 경제 동향

- 2014년 전세 가격 상승세 지속, 전·월세 거래량 증가

### ■ 정책·경영

- 2014년 민간투자사업 기본 계획의 주요 내용
- 현지 사회 기여를 통한 해외 진출 확대 방안

### ■ 정보 마당

- ‘안전한 도시 만들기’를 위한 생활형 인프라 정책 방향

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 다주택자에 대한 인식 바꿀 때

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

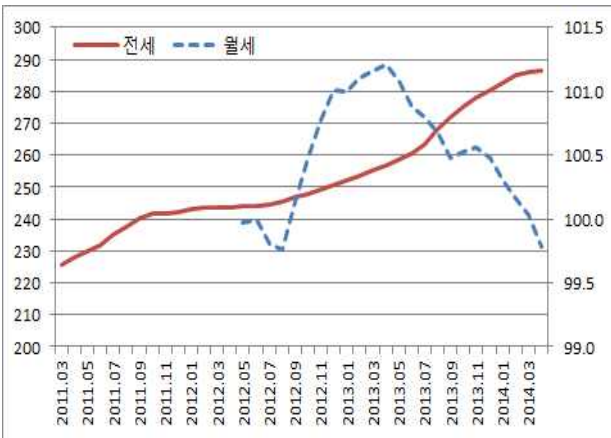
# 2014년 전세 가격 상승세 지속, 전·월세 거래량 증가

- 2.26 대책, 임대주택 투자에 대한 불확실성 증대시켜 -

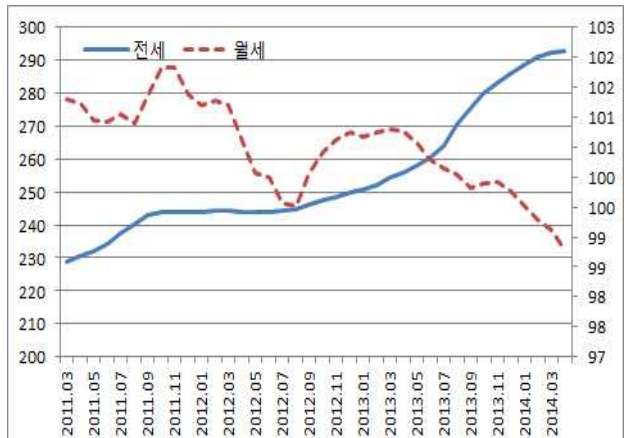
## ■ 아파트 전세 가격 상승, 월세 가격 하락

- 전국 전세 가격은 지속적인 상승세를 보이고 있으나, 2014년 들어서는 상승폭이 둔화되는 양상임.
  - 수도권도 전국 전세 가격 추이와 유사한 흐름을 보이고 있음.
- 전국 월세 가격은 2013년 3월 이후 13개월 동안 보합, 또는 하락을 반복하며, 2012년 7월의 월세 가격 수준을 보이고 있음.
  - 수도권은 2013년 2월 이후부터 하락세를 유지하고 있으며, 2014년 들어 하락폭이 확대되고 있음.

<전국 아파트 전·월세 가격 지수 추이>



<수도권 아파트 전·월세 가격 지수 추이>



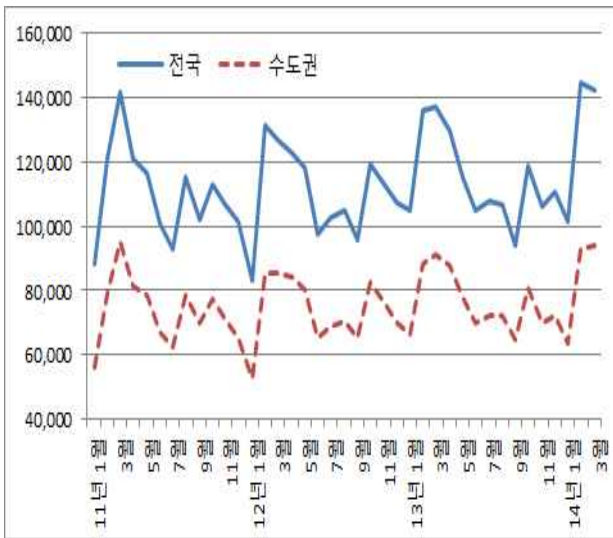
주 : 전국 월세 지수는 수도권과 지방광역시장의 값임.  
 자료 : 부동산114(주), 온나라부동산포털

## ■ 전·월세 거래량 증가, 월세 비중 증대

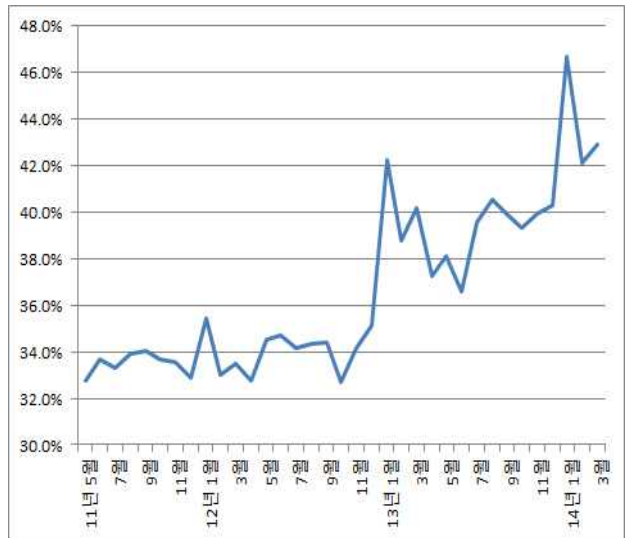
- 전국 전·월세 거래량은 계절적 요인 등으로 증가와 감소를 반복하고 있으나, 전체적인 추세는 우상향하며, 지속적으로 증가함.
  - 수도권도 전국 전·월세 거래량 추이와 유사한 흐름을 보이며, 2014년 들어 3개월 연속으로 증가함.

- 전·월세 거래량에서 월세가 차지하는 비중이 지속적으로 증가하고 있음.
  - 전·월세 거래량 통계가 처음 작성된 2011년에는 월세의 비중이 30%대 수준을 보였으나, 2014년에 들어서는 40%대 수준을 보이고 있음.

<전·월세 거래량 추이>



<전·월세 거래량 중 월세 비중 추이>



자료 : 국토교통부

## ■ 2.26 대책에도 불구하고, 임차시장 수급 불안 여전

- 지난 2월 26일, 임대주택의 공급 확대 유도과 임차인의 주거비 간접 지원 등을 골자로 하는 ‘임대차시장 선진화 방안’을 발표했으나, 전세시장의 불안은 여전히 지속되고 있음.
  - 준공공 임대주택에 대한 세제 및 금융 지원을 통한 10년 이상 임대주택의 공급 확대와 소득 공제를 통한 임차인의 주거비 완화를 추진함.
  - 그러나, 임대 소득의 과세로 주택에 대한 투자 수요가 오히려 위축되는 양상을 보임.
- 최근 주택 투자의 방식이 주택 가격의 상승에 따른 자본 이득의 추구에서 운영에 따른 임대 수익의 추구로 전환되었으나, 대책 발표로 인하여 주택 투자 이연 등이 발생함에 따라 임대 사업에 대한 불확실성의 해소가 필요함.
  - 대책 이전에는 주택 투자에 따른 수익성이 일정 부분 명확했으나, 최근 주택시장의 환경 변화와 더불어 대책에 따른 사업소득세 등으로 임대주택의 사업성에 대한 불확실성이 증대되어 주택 투자가 위축됨.

염근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 2014년 민간투자사업 기본 계획의 주요 내용

- '소통 강화 통한 제도 개선'으로 활성화 유도 표명 -

### ■ 기획재정부, 민간투자사업 자금 재조달 및 사업 재구조화에 대해 명확히 규정

- 기획재정부는 지난 5월 12일, 2014년 '민간투자사업 기본 계획'을 발표하면서 그동안 논란이 되어 왔던 자금 재조달과 사업 재구조화에 대한 정부의 입장을 명확히함.
- 자금 재조달을 '실시 협약에서 정한 내용과 다르게 출자자 지분, 자본 구조, 타인 자본의 조달 조건을 변경하는 것'으로 정의
  - 건설 기간 중 자금 재조달을 할 경우, 원칙적으로 금융 약정 체결일, 또는 사업 운영의 시점에 공유 이익을 사용토록 하고, 공유 이익시 사업 추진이 어려울 경우에는 이익 공유 비율의 50%를 운영 개시 후 5년이 되는 시점에 사용토록 함.
  - 또한, 주무 관청의 자금 재조달 요청권을 강화하였음.
- 거가대교, 지하철 9호선과 같이 MRG(Minimum Revenue Guarantee, 최소 운영 수익 보장)가 있는 사업에만 적용해왔던 사업 재구조화를 운영 부실 및 재정 투입이 과도한 사업 등에 확대 적용키로 함.
  - MRG 보장 하한 규정(50%)으로 MRG를 지급하지 않으나 적자 규모가 심각한 사업, 해지시 지급금의 발생으로 정부의 일시적 재정 부담이 과도한 사업 등도 사업 재구조화를 통해 사업 시행 조건을 조정토록 하였음.
  - 주무 관청이 사업 재구조화(자금 재조달 포함)를 요청하였지만, 사업 시행자가 응하지 않을 경우, 소명 자료를 제출토록 하여 간접적으로 사업 재구조화를 강제화함.

### ■ 민간투자사업의 효율적 추진을 위한 제도 개선 방안 다수 포함

- 민간투자사업 추진시 토지 보상비의 지급 지연에 따른 보상비 증가 및 사업 지연 문제를 해소하기 위한 토지선보상제도를 도입
  - 토지 선보상(사업자가 주무 관청을 대신하여 보상비를 선조달하는 경우, 조달 비용을 주무 관청이 지원)을 위해 산업기반신용보증에 3,000억원의 보증 한도를 별도 설정
- 주무 관청이 자의적으로 제안서 접수를 거부(반려)하는 행위를 방지하기 위한 절차 마련

- 제안서 반려시 구체적 사유를 명시하고 그 사실을 기획재정부 장관에게 통보하며, 적격성 조사 등 타당성 확보 이후 제안서 반려시 제안 비용의 일부를 보상
- 신속하고 효과적인 사업 추진을 위해 적격성 조사 및 협상 시한 등을 구체적으로 명시
  - KDI의 적격성 조사 기한 : 원칙적으로 60일. 다만 2,000억원 이상 사업 등은 180일
  - 협상 시한 : 원칙적으로 1년. 다만, 불가피한 경우 1년 연장 가능
- 현재 국회 계류 중인 「민간투자법」 개정안의 연내 통과를 적극 추진
  - BTL(Build Transfer Lease) 민간제안사업 허용, 민간투자 대상 사업에 공공청사 포함 등에 관한 「민간투자법」 개정 추진(법 개정안, 2013년 11월 국회 제출 상태)
- 부대 사업 시행시 주무 관청과 사업자 간 이익 공유, 수요량·총사업비 변경시 수요 예측 재조사 및 민자 적격성의 재검증, 사전 표준지 감정평가제 도입 등이 포함됨.

## ■ 신사업 발굴 등 활성화 유도가 바람직

- 민간투자사업은 2007년 120개 사업에 11.2조원 규모의 투자가 있었으나, 점차 감소하여 2010년에는 51개 사업에 7.5조원, 2013년에는 13개 사업에 4.4조원 규모로 급감
  - MRG 폐지, 협약 미준수, 재정 방어적인 정부 규제, 그리고 시장 내 과당 경쟁이 맞물려 수익률, 공사비, 운영비 등이 한계치, 또는 그 이하로 낮아진 것으로 알려짐.
  - 시공사와 금융기관들은 민간투자사업에 대한 추진 열의가 식어가고 있으며, 새로운 사업을 적극 발굴하기보다는 기존 사업의 마무리에 집중하는 경향을 보이고 있음.
- 이번 기본 계획에서 사업 재구조화의 강제화와 자금 재조달에 관한 조항 신설은 민간투자사업에 대한 시장의 불신을 초래하여 민간투자의 활성화를 저해할 개연성이 있음.
  - 자금 재조달의 경우, 수익률 저하와 사업 리스크를 증가시켜 신규 사업은 물론, 기존 사업의 착공에도 애로가 클 것이라고 업계의 불만이 매우 큼.
  - 계약의 일방적 변경은 시장의 신뢰를 상실하여 더 이상의 투자를 유인할 수 없으며, 사업 재구조화의 강제는 일종의 계약 위반으로 볼 수 있음.
- 이번 민간투자사업 기본 계획에 ‘소통 강화를 통한 제도 개선’을 추진하겠다고 한 바, 정부는 ‘시장의 목소리’에 더욱 귀를 기울여야 함.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## 현지 사회 기여를 통한 해외 진출 확대 방안<sup>1)</sup>

- ‘사회적 책임’ 구현은 해외건설 지속 성장과 중장기 수익성 확보의 전제 -

### ■ 국내 · 외 환경 변화와 건설산업 특성 고려할 때 해외건설의 패러다임 전환 필요

- 건설산업의 ‘현지 생산’이라는 특성에 따라 해외건설은 해외 직접 투자(Foreign Direct Investment)와 유사한 성격을 나타냄.
  - 해외건설은 현지 기자재와 장비, 다수의 현지 인력을 활용하여 현지 법/제도의 규제하에 공사를 진행
  - 해외건설이 현지국(Local Country)의 사회 · 문화 및 경제적 환경과 상호 작용하에 수행됨에 따라 해외 건설업체를 선정하는 현지 국가의 입장에서는 단순한 공사뿐 아니라 해외 건설업체가 자국 사회에 미칠 전반적인 영향에 대해 민감하게 반응
- 글로벌화 및 지역별 블록(Bloc)화의 가속은 각 국가들의 실리 추구 경향을 강화시킴. 또한, 다국적 기업의 행보에 맞서는 시민 사회의 부상으로 기업의 사회적 책임이 경영의 새로운 이슈로 부각됨.
  - 세계적으로 NGO(Non-Government Organization, 비정부기구)와 NPO(Non-Profit Organization, 비영리단체)의 역할이 확대됨에 따라, 기업의 ‘사회적 책임(Corporate Social Responsibility, 이하 CSR)’이 중요한 경영 과제로 대두
  - 한편, 지난 2010년 우리나라의 OECD DAC(Development Assistance Committee, 개발원조위원회) 가입으로 국격이 상승함에 따라 국제 사회에서 이에 적합한 역할 요구

### ■ 일본, 2009년 해외진출의 새로운 패러다임-‘3共 전략’과 ‘CSR’ 제시

- 일본은 해외 진출의 새로운 패러다임으로 ‘共同’ ‘共創’ ‘共感’ 전략을 제시함과 동시에 ODA(Official Development Assistance, 공적 개발 원조)의 새로운 분야로 민 · 관 협력을 통한 PPP(Public-Private Partnership, 민 · 관 협력 프로젝트), BOP 사업(Base of Pyramid Business, 저소득 계층 대상 사업) 및 CSR 분야를 선정
  - ‘3共’ 전략은 일본 에도 시대의 오우미(近江) 상인의 경영 이념인 ‘산포요시(三方よし:

1) 본고는 지난 5월 13일, 해외건설정책센터가 주최한 ‘해외건설 내실화 방안’ 세미나에서 발표한 내용을 요약하여 정리하였음.

과는 사람도 좋고, 사는 사람도 좋고, 세상 사람에게도 좋아야 한다는 의미)’ 사상을 반영한 ‘Win-Win-Win’ 전략

- ‘共同’이란 현지 기업, 국제 원조 기관 및 NGO와 연계를 통한 해외 진출을 의미하고, ‘共感’은 현지 사정을 파악해 현지 시장과의 공감을 형성해야 함을 의미하며, ‘共創’은 일본 기업의 해외 진출이 현지인의 고용 창출을 통해 현지인의 소득 증대와 기업의 이익 창출을 도모할 수 있어야 함을 의미

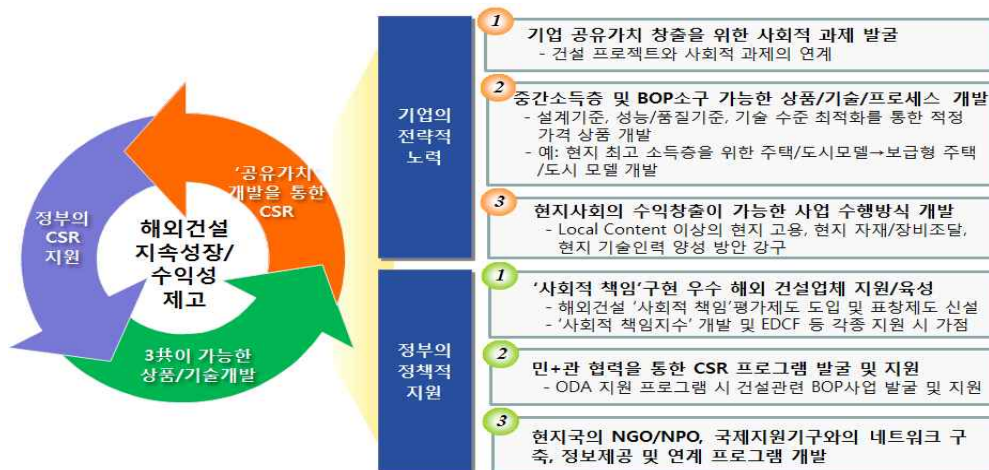
### ■ 우리 건설기업의 해외 CSR, 기업 공유 가치 창출 통한 지속적 구현 필요

- 최근 3년 간 해외에 진출한 우리 건설기업들의 CSR 활동은 지속적으로 증가해 약 12개 기업이 30여 개 국가에서 72건의 다양한 CSR 활동을 수행. 그러나, 일회적·단속적이며, 독자적인 수행이 대부분이고, 기부금이나 봉사 등 단순 공여가 대다수임.
- 향후 사회적 소득의 양극화 심화, 시민 단체의 발언권 강화 등에 따라 글로벌 기업의 사회적 책임에 대한 압력은 더욱 커질 전망이므로, 중·장기적인 관점에서 기업 공유 가치(Corporate Shared Value)의 창출을 통한 전략적이고 지속적인 CSR 요망

### ■ 해외건설, ‘수익성 확보와 현지 사회에의 사회적 책임을 동시 구현’하는 패러다임 정립 필요

- CSR의 지속적 추진을 위해서는 공유 가치를 개발하는 등의 기업의 전략적 노력뿐 아니라 민·관 협력을 통한 CSR 프로그램 개발 등 정부의 적극적인 정책적 지원이 요망됨.

<해외건설 지속 성장과 중장기 수익성 제고를 위한 CSR 추진 과제>



김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

## ‘안전한 도시 만들기’를 위한 생활형 인프라 정책 방향

- 도시 안전의 확보를 위한 생활형 인프라 투자 확대 필요 -

### ■ 잇따른 국가적 재난 사고로 도시 안전에 대한 관심 증대

- 세월호 참사 및 지하철 2호선 추돌 사고 등 잇따른 재난 사고의 영향으로 인하여 ‘안전’이 6.4 지방 선거 공약의 최대 이슈가 되고 있음.
  - 안전 관련 예산의 대폭적인 확충을 비롯하여 도시 안전 행정 조직의 확대 및 신설, 재난 신고 시스템의 개선 등 안전 관리 시스템과 관련된 내용, 안전 의식 제고에 이르기 까지 다양한 공약들이 제시되고 있음.
  - 공약을 통해 거론되는 대상도 교통, 산업단지, 주택, 해상, 학교, 치안 등 매우 다양함.
- 정부에서도 ‘국가안전처’의 신설 등 기존 국가의 안전 관련 조직의 대대적인 정비를 예고하고 있으며, 국가 차원의 재난 관리 시스템 개선 및 안전 의식 제고를 모색 중임.
- 정부는 물론 지자체 차원에서 안전에 대한 투자 확대는 바람직하나, 충분한 사전 계획과 목표 없이 확충되는 안전 관련 예산의 실질적인 성과와 국가 및 지자체의 안전 관련 조직이 지나치게 비대해질 것이라는 우려가 상존하는 상황임.

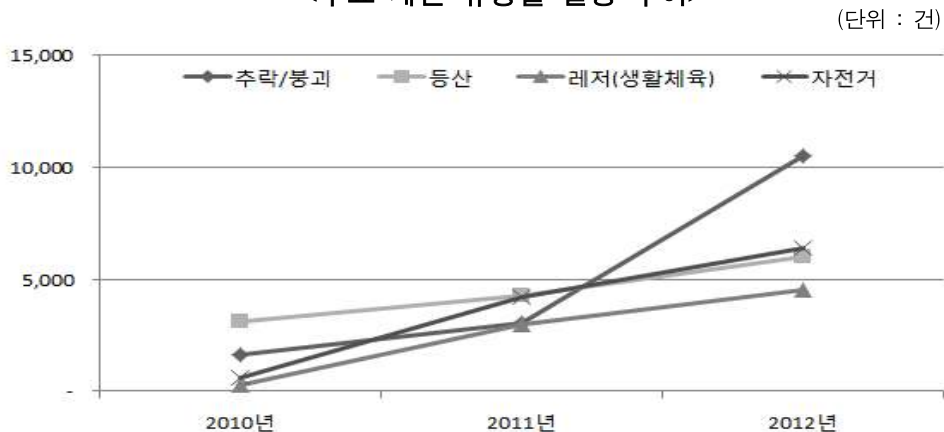
### ■ 재난 통계로 본 도시 안전의 실태

- 국가재난정보센터의 재난 통계에 따르면, 2010~12년 3년 간, 태풍, 호우 등의 자연 재해로 인한 인명 피해는 사망자 100명, 실종 8명 및 부상 111명 등 총 219명, 총 이재민 수 16만 4,565명, 그리고 재산 피해액은 2조 3,000억원에 이룸.
- 소방방재청의 각 연도별 「재난 연감」에 따르면, 「재난 및 안전관리기본법」상의 화재, 붕괴, 폭발, 교통 사고 등 인적 재난의 규모는 2010~12년 3년 간 연평균 29만 건에 이르고, 인명 피해는 37만 명(사망 6,900여 명), 재산 피해는 연평균 3,500여 억원에 달함.
  - 도로 교통(73.6%), 화재(14.2%)로 인한 재난이 전체의 90%를 차지하고 있으며, 도시 기반 시설인 철도(열차 및 지하철)나 전기·가스로 인한 재난도 감소하지 않고 있음.
  - 대표적인 도시형 재난으로 대형 사고의 우려가 있는 붕괴 및 추락 사고의 건수는 2010



- 년 1,626건 → 2011년 3,068건 → 2012년 1만 521건으로 대폭 증가 추세를 보이고 있음.  
 이 중 붕괴 사고만 보면, 2012년에 402건이 발생하였고, 서울이 45.8%(184건)를 차지함.  
 - 또한, 레저(생활 체육) 및 등산, 자전거 관련 사고도 급증하는 추세를 보이고 있어 도시의 생활 안전이 심각한 수준임을 보여주고 있음.

<주요 재난 유형별 발생 추이>



자료 : 소방방재청, 연도별 「재난 연감」.

- 도로 및 철도, 전기·가스 등 교통 인프라와 관련된 재난이 지속되고 있으며, 붕괴 및 추락, 레저, 승강기 등 시설물 관련 사고가 급증하고 있음을 고려할 때, 도시 안전에 대한 근본적인 대책이 마련되어야 할 것으로 판단됨.

### ■ 도시 안전 확보를 위해 교통 및 생활 인프라 투자 필요

- 도시 안전 확보를 위하여 우선적으로 고려해야 할 인프라 투자의 방향은 교통 관련 인프라 및 노후화된 도시 기반 시설에 대한 투자 확대가 필요함.
  - 특히, 도시화 과정에서 일시에 대폭 확충된 도로 및 철도 시설 노후화에 대한 근본적인 대책이 필요하며, 골목길 및 교통난이 심각한 지역에 대한 정비도 시급한 과제임.
  - 가스 및 전기, 상·하수도 등 도시 생활 기반 시설의 개선 투자도 필요
- 또한, 생활 안전의 근본적인 개선을 위해 생활형 인프라에 대한 확충도 필요
  - 자전거 도로 및 도로 시설물, 주차장, 학교 및 생활 체육 시설 등에 대한 안전도 향상을 위한 재생, 유지 관리 및 시설 개·보수에 대한 투자도 시급함.
  - 노후 주택 및 안전 취약 지구의 시설 안전 향상을 위한 근본적 대책도 필요

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
5. 16	국토교통부	● 주택정책과 주최, 'EWS 지표 점검 회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 3~4월 주요 지표 점검
5. 20	철강협회	● '철강재 수요 산업 동향 점검 자문회의'에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 철강재 수요 산업 동향 전문가 자문
	한국자산관리공사	● '국가자산투자설명회'에 건설경제연구실 김현아 실장 주제 발표자로 참여 - 주제 : 2014년 부동산시장 전망과 국유 자산 활용 방안
	기획재정부	● 계약제도와 주최, '한국토지주택공사의 시범 사업 시행을 위한 종합심사낙찰제 특례 운용 기준(안) 최종 검토 회의'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여 - LH 종합심사낙찰제 특례 운용 기준(안)에 대한 각 부처별 최종 검토 의견 수렴
5. 21	한국건설기술연구원	● 'WBT 전문가 평가 회의'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 기술 수준 현장 평가
	고용노동부	● 산재예방정책과 주최, '산업 안전 관련 간담회'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 산업 안전 대책 논의
5. 22	기획재정부	● 종합정책과 주최, '거시경제 TF 회의'에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 건설 경기 동향 및 전망 자문
	대한도시정비관리협회	● '정책토론회'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여 - 도시 정비 및 도시 재생 사업 활성화를 위한 행정 규제 개혁 토론
	국토교통부	● 기획담당관실 주최, '성과평가위원회 소위원회 회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 성과 지표 난이도 평가
	기획재정부	● 재정관리총괄과 주최, '부담금운용심의위원회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 2013년도 부담금 평가 결과 후속 조치 등 논의
5. 23	국토교통부	● 행복지원센터 주최, '전문가 자문단 회의'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여 - 행복지원센터의 활동 실적과 향후 운영 방향 자문

■ 「민간투자사업(BTO/BTL) 추진 일반 과정」 개설

- 일정 : 2014년 9월 23일(화)~25일(목) 21시간
- 장소 : 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실(강남구 논현동 소재)
- 대상 : 건설기업 SOC 민자사업 담당자, 정부·정부투자기관·지자체 민자사업 추진 실무 담당자, 설계·컨설팅 등 민자사업 관련 업체 및 금융기관 관련 사업 담당자
- 비용 : 45만원/인 ※ 고용보험 납부 사업장의 재직자일 경우 일부 환급
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel.02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

## 다주택자에 대한 인식 바꿀 때

2008년 글로벌 금융 위기 이후 우리나라 주택시장은 매매 가격의 정체 속에서 전·월세 가격만 급등하는 현상이 지속되고 있다. 집을 소유하려는 사람은 줄고 있지만 집을 거주 목적으로 필요로 하는 사람은 계속 늘고 있어서다. 그러나, 임대주택에 거주하려는 수요는 늘어나고 있는데 반해, 임대용 주택을 공급하려는 사람은 크게 늘지 않는 것 같다.

우리나라 임차가구 중 제도권 임대주택에 거주하는 비율은 20%에 불과하다. 즉, 임차 가구의 80%인 약 600만 가구는 임대주택 사업자로 등록되지 않은 개인이 보유하고 있는 주택에 거주하고 있다는 얘기다. 타인에게 주택을 빌려주고 있는 개인은 집을 1채만 소유한 경우도 있지만, 일반적으로 2채 이상을 보유한 다주택자들인 경우가 많다. 이러한 현상은 선진국들도 마찬가지이다. 외국도 민간 임대주택의 주요 공급처는 대부분 개인이 소유하고 있는 여유 주택이다. 주택의 임차 관리를 개인이 하느냐, 전문기업에 위탁하느냐의 차이만 있을 뿐이다.

하지만, 우리나라에서 다주택자는 과거부터 임대주택의 공급자라기보다는 시세 차익을 노리는 투기꾼으로 보는 시각이 지배적이었다. 정부는 시세 차익을 환수하기 위해 오랫동안 높은 양도세율을 부과해왔다. 그러다가 2009년 이후 침체된 부동산시장의 정상화 차원과 임대차시장의 구조 변화에 대응하기 위해 다주택자에 대한 중과 규정을 한시적으로 감면해주다가, 2013년 말에는 다주택자 양도세 중과제도를 폐지했다. 그리고 이제는 다주택자를 투기꾼이 아닌 임대주택을 공급하는 공급자로 보아야 한다는 목소리가 힘을 받고 있다.

그러나, 다주택자에 대한 시각과 인식은 여전히 양면성을 갖고 있다. 민간 임대주택의 주요 공급자이기는 하지만 부동산에 의한 불로소득의 환수 대상이라는 경계심이 완전히 없어지지 않았기 때문이다. 이는 최근 정부가 내놓은 ‘2.26 임대차시장 선진화 방안’에서도 잘 드러난다. 정부는 월세 소득 공제를 확대해주겠다고 했지만 시장은 그 이면에 임대 소득에 대한 정상 과세가 전제되고 있다고 해석했다. 이제야 비로소 다주택자의 순기능이 부각되면서 양도세 문제를 해결한 상황인데 또 임대 소득에 대한 과세라니. 시장이 불안해하는 것은 당연하다.

지난 4월 7일, 국토교통부가 ‘주택 공급에 관한 규칙’ 개정안을 입법 예고했다. 임대주택의 공급을 확대하기 위한 여러 내용을 담고 있다. 그러나, 다주택자에 의한 민간 임대주택 공급에 대해서는 아직 제도적 뒷받침이 충분하지 못한 것 같다. 경제 혁신 3개년 계획의 시행으로 여기저기서 규제 완화가 거론되고 있다. 지금이야말로 투자 목적의 개인들도 분양시장에서 임대 목적의 주택을 당당하게 분양받을 수 있도록 청약제도의 큰 틀을 바꾸어야 할 시점이 아닐까? <이데일리, 2014. 4. 11>

김흥수(원장 · infra@cerik.re.kr)