

## 제202호 (2009. 4. 13)

---

### ■ 속보/위기의 건설업

- 지체되는 민간 주도 구조조정-건설업 조기 정상화 차질 초래

### ■ 경제 동향

- 3월 건설기업 경기실사지수 13개월만에 70선 회복

### ■ 정책·경영

- 중소건설업체를 위한 해외건설보증 확대 방안

### ■ 정보 미당

- 미국 건설 뉴딜 프로그램 실행의 초기 현황

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 양도세 중과 폐지의 의의와 한계

## 지체되는 민간 주도 구조조정-건설업 조기 정상화에 차질 초래

- 정부 주도의 보다 신속한 구조조정이 필요 -

### ■ 건설업 구조조정 지연

- 2009년 1월 20일 채권금융기관이 신용위험평가를 통해 1차 워크아웃 대상 11개사를 발표하였으나, 현재까지 채권금융기관들은 워크아웃 대상 건설사 대부분과 경영정상화 계획을 확정하지 못하고 있는 상태임.
  - 경영정상화계획이 체결되려면 건설사의 사업장별 실사를 통해 지원 금액을 확정하고 이를 금융기관별로 분담하는 것에 대해 관련 금융기관 간 합의가 이루어져야 함.
  - 금융 당국은 건설산업의 조기 정상화를 위해 채권금융기관이 워크아웃 대상 기업들에 대한 경영정상화계획을 3월 말까지 확정하도록 하였으나, 경영정상화계획이 확정된 기업은 동문건설과 이수건설 등 2개사에 불과함.
  - 워크아웃 과정이 지체되고 있는 원인은 일부 기업의 경우 사업장 수가 많고 전국에 걸쳐 분산되어 있어 사업장 실사에 보다 많은 시간이 소요되고 있으며, 실사를 통해 지원 금액을 확정하는 경우에도 금융기관별 분담액에 대한 합의를 도출하는 과정이 쉽지 않기 때문임.
- 3월 27일 채권금융기관이 2차 워크아웃 대상기업을 발표하였으나, 이들 기업에 대한 경영정상화계획도 금융기관의 의도대로 5월까지 확정될 수 있을지 의문이 제기되고 있음.
- 민간 주도 방식으로 인한 구조조정의 지체는 건설업의 조기 정상화에 차질을 초래하고 있어 정부 주도 방식으로 전환하여 건설업을 조기에 정상화할 것을 주장하는 여론이 형성되고 있음.
  - 건설업 구조조정이 진전되지 않는 상황에서 경기활성화대책에 포함된 많은 건설 프로젝트가 구체화될 경우, 건설업 구조조정의 지체는 더 장기화될 수 있음.

### ■ 구조조정 방법 관련 해외 사례

- 구조조정 방식에 관한 논의를 위해 1990년대 금융 위기를 극복하는 과정에서 스웨덴과 일본이 선택한 대처 방식을 비교하는 것이 유용할 것으로 판단됨.

- 1990년대 초에 부동산시장, 주식시장 등 자산시장의 거품이 붕괴하면서 금융기관의 부실 문제가 제기되었으나, 일본 정부가 금융기관의 구조조정에 개입하여 은행의 부실 채권을 처리하기 위한 정리회수기구(Resolution & Collection Corporation)를 설립한 것은 1999년임.
  - 일본 정부는 부실자산 정리 등 구조조정 작업을 시장에 위임하고 1990년대 대부분 기간 동안 자신의 역할을 시스템의 안정을 위해 지속적으로 유동성을 공급하는 것에 한정했음.
  - 금융시장 구조조정이 지체되면서 경제 성장도 정체되어 일본 정부는 경제 성장을 유도하기 위해 1991년부터 2007년까지 560조엔(6조 달러) 규모의 재정을 지출하였으나 일본 경제의 성장률은 1990년 이전 수준을 회복하지 못했고 정부 부채만 축적되었음.
- 스웨덴 역시 1990년대 초 부동산 거품 붕괴로 금융기관 부실화 문제를 경험하였으나, 은행 국유화와 배드뱅크 설립 등 국가의 신속한 개입으로 금융시장 구조조정 문제를 해결하고 위기를 극복하였음.
  - 정부의 개입으로 금융기관의 부실 규모가 조기에 정확하게 파악되었고, 주주의 책임을 묻고 은행을 국유화하는 방안에 대한 정치적 합의가 신속하게 이루어졌으며, 금융 감독기관 간의 효율적인 협조가 이루어졌음.

■ 건설업과 경제 전반의 조기 정상화를 위해 구조조정 방법에 대한 재고 필요

- 건설업의 구조조정이 신속하게 이루어져야 금융산업을 거쳐 다른 경제 부문으로 부실이 전이되는 것을 막을 수 있음.
  - 신용위험평가 결과 워크아웃 대상으로 판정을 받은 기업에 대한 경영합리화계획이 확정되고 워크아웃이 진행되는 것이 금융시장에서 건설업에 대한 신뢰를 회복하는 방법이고 건설업의 정상화를 위한 전제 조건임.
- 경제 위기로 인해 시장의 기능이 정상적이지 않고, 구조조정은 시장이 담당할 수 있는 성질이 아니므로, 경기활성화대책으로 인한 건설 물량 증가가 구조조정의 필요성을 흐리기 전에 건설업의 구조조정을 국가 주도 방식으로 전환하는 것이 필요하다고 판단됨.

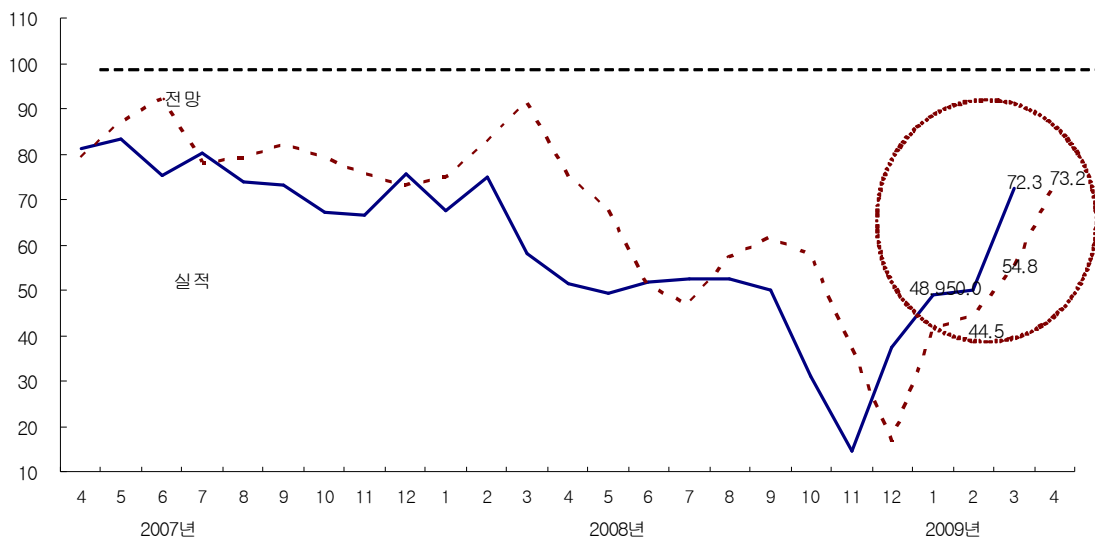
빈재익(연구위원-jipins@cerik.re.kr)

## 3월 건설기업 경기실사지수 13개월만에 70선 회복

■ SOC 예산증액 및 조기집행 영향으로 전월 대비 22.3p 상승한 72.3 기록

- 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 SOC 예산증액 및 조기집행 영향으로 13개월만에 70선을 회복했지만, 미분양 주택 적체로 인한 유동성 압박이 여전한함에 따라 기준선인 100에는 아직 훨씬 못 미침.
  - 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 22.3p 상승한 72.3을 기록함으로써 작년 2월에 75.0을 기록한 이후 13개월만에 70선을 회복함.
  - 이로써 작년 10월 이후 2개월 동안 건설업체 유동성 위기 심화로 단기간 사상 최대 낙폭인 35.5p나 급락해 사상 최저치를 2개월 연속 경신(10월 31.1, 11월 14.6)했던 CBSI 지수는 작년 12월 이후 4개월 연속 상승세를 유지했음.
  - 특히 3월 CBSI 지수는 1, 2월에 비해 큰 폭으로 급증했는데(1월 11.6p, 2월 1.1p 증가), 이는 SOC 예산 증액 및 조기 집행에 따라 작년 12월부터 시작된 공공공사 수주 증가 현상이 3월부터 본격적으로 체감 경기 상승을 견인하기 시작한 것으로 판단됨.
  - 그러나, 지수 자체는 72.3으로 아직 기준선인 100에 훨씬 못 미치는데, 이는 공공공사 수주 급증에도 불구하고, 민간 수주 침체로 전체 건설 수주는 전년동기비 소폭 감소하였고,

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

- 무엇보다 미분양주택 물량이 줄어들지 않는 가운데, 준공후 미분양주택 비중이 차츰 증가하고 신규자금 조달이 어려워 건설업체들의 유동성 압박이 여전한 때문으로 판단됨.

### ■ 중대형 공사 위주 발주로 대형 및 중견업체의 지수 상승 두드러져

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 공공공사 발주가 중대형 공사 위주로 이뤄져 대형 및 중견업체지수가 전월 대비 25p 이상 급등한 반면, 중소기업지수는 13.6p 상승에 그쳐 한동안 중견 업체에 비해 양호했던 중소기업의 체감 경기 수준이 다시 가장 심각해짐.
  - 대형업체지수는 전월 대비 26.3p 상승한 84.6을 기록해 작년 8월(80.0) 이후 7개월만에 다시 80선을 회복했고, 중견업체지수 역시 전월 대비 26.1p 상승한 66.7을 기록하여 작년 3월 이후(3월 75.0, 4월 46.2) 1년만에 다시 60선을 넘어섬.
  - 반면, 중소기업지수는 전월 대비 13.6p 상승한 64.4를 기록하는 데 그쳐 작년 10, 11월과 올 1월과 2월에 한시적으로 중견업체에 비해 다소 나았던 체감 경기 수준이 다시 상대적으로 가장 심각해짐.
  - 이는 최근 공공공사 발주가 주로 중대형 공사 위주로 이뤄진 때문으로 판단됨.
- 한편, 자금·인력·자재 부문 지수를 살펴보면 공공공사 수주 급증에도 불구하고 아직 본격적인 착공 물량 증가로 이어지기 전이므로 인력, 자재 부문의 수급이 아직 양호한 가운데, 인상된 자재비로 인해 여전히 어려움을 겪고 있으며, 자금 관련 사정은 다소 개선되었지만 상황은 아직 심각한 것으로 나타남.
  - 공공공사 수주 급증에도 불구하고 턴키 발주가 예전에 비해 많았고 아직 본격적인 착공 물량 증가로 이어지기 전이어서 인력 및 자재수급지수가 각각 113.3, 107.7을 기록하며 수급 상황이 아직 양호한 것으로 나타남.
  - 인건비지수도 94.9을 기록해 인력 수급 상황이 양호함에 따라 인건비도 큰 문제는 없는 것으로 나타남. 다만, 자재비지수가 75.8을 기록함으로써 작년 상반기 급등한 자재비로 인해 여전히 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.
  - 한편, 자금조달 및 공사대금수급지수는 소폭 개선(4.9p, 6.9p 상승)되었지만, 아직 71.2, 74.9에 불과해 자금 관련 상황이 여전히 가장 좋지 않은 것으로 나타남.

이홍일(연구위원-hilee@cerik.re.kr)

## 중소건설업체를 위한 해외건설보증 확대 방안

- 우리나라 기업의 해외건설 수주액은 2005년 109억 달러를 달성한 이후 2006년 165억 달러, 2007년에 398억 달러, 2008년 476억 달러를 기록했는데, 이 중 중소기업들이 수주한 금액은 2005년에는 전체 수주액의 8.4%인 9억 달러, 2006년에는 전체의 8.1%인 13억 달러, 2007년에는 전체의 16.8%인 67억 달러, 2008년 14.9%인 71억 달러임.
- 이와 같이 중소기업의 비중이 높아지는 것을 감안하면 중소기업을 위한 해외건설보증도 더욱 지원되어야 할 것임.

### ■ 해외건설보증 실태

- 해외건설보증은 정책금융기관인 수출입은행, 외환은행, 신한은행 등 국내은행과 HSBC, BNPP 등 외국계 은행 등이 있음.
- 이들 은행은 리스크를 배분하기 위해 건설공제조합, 수출보험공사 또는 서울보증보험 등의 지급보증서를 요구하여 보증리스크를 분산시키는 경우가 많음.
- 정책금융기관인 수출입은행의 해외건설보증 실적은 2004년 8,991억원, 2005년 8,844억원, 2006년 7,001억원, 2007년 1조 70억원임. 이 중 중소기업에 대한 해외건설보증 실적은 2004년 17억원(전체 보증에 대한 0.2%), 2005년 39억원(전체 보증에 대한 0.4%), 2006년 12억원(전체 보증에 대한 0.2%), 2007년에도 476억원(전체 보증에 대한 4.7%) 규모에 머무르고 있음(<표 1> 참조).

<표 1> 수출입은행의 중소기업에 대한 해외건설보증 취급 실적

구분	2004년	2005년	2006년	2007년
수출입은행 보증실적(억원)(A)	8,991	8,844	7,001	10,070
수출입은행 중소기업 보증실적(억원)(B)	17	39	12	476
중소기업 비중(B/A)	0.2%	0.4%	0.2%	4.7%

자료 : 수출입은행 내부자료

## ■ 중소기업체를 위한 해외건설보증 확대 방안

- 중소기업에 대한 해외건설보증 확대 방안으로는 첫째, 국내 건설보증에서 중소기업보 증에 많은 역할을 하고 있는 건설공제조합이 직접보증 또는 현지 은행의 복보증 형 태로 해외건설보증에 참여할 수 있게 하는 방안과 둘째, 공적인 수출보증기관인 수출 입은행의 중소기업에 대한 해외건설보증 비중을 높이는 방안을 생각할 수 있음.
- 첫 번째 방안인 건설공제조합이 해외건설보증에 참여할 수 있는 방안은 건설공제조 합에게 외국환업무 취급 기관 자격을 부여하는 방안인데, 그러기 위해서는 건설공제 조합이 「외국환거래법」 상의 금융기관에 해당하여야 함.
  - 건설공제조합이 「외국환거래법」 상 금융기관에 해당되기 위해서는 「외국환거래법」 시행령 제6조의 금융기관에 건설공제조합을 포함시켜야 함.
- 두 번째 방안인 수출입은행이 중소기업에 대한 보증을 확대하는 방안은 정부가 수출입 은행에 대하여 중소기업에 대한 특별자금을 제공하는 방안과 중소기업에 대한 해외 건설보증 비중을 할당하는 방안이 있음.
- 수출입은행의 중소기업에 대한 해외건설보증 실적이 미미한 것은 수출입은행이 평가한 중소기업의 신용도가 낮아 중소기업에 대해 해외건설보증을 기피하는 것으로 판단됨.
- 수출입은행이 중소기업에 대한 해외건설보증을 확대하려면 현재보다 세밀한 신용평가를 하여야 하고, 보증 대상 공사에 대한 현재보다 세밀한 타당성 조사가 수반되어야 함.
- 그러나, 수출입은행 입장에서는 인력과 비용이 많이 들어 중소기업에 대한 해외건설 보증을 자발적으로 확대할 유인이 없음.
- 수출입은행의 중소기업에 대한 보증을 확대하기 위한 방안으로 생각할 수 있는 것은 정부가 중소기업에 대한 해외건설보증 지원을 위한 자금을 특별히 제공하는 방안과 수출입은행의 중소기업의 해외건설수금액에 연계하여 중소기업에 대한 해외건설보증 비율을 할당(quota)하는 방안이 있음.
- 중소기업에 대한 수주 금액에 대한 해외건설보증 비율을 할당하면 수출입은행은 중소 기업에 대한 보다 세밀한 신용평가제도를 구축하고, 해외건설 프로젝트에 대한 보다 세밀한 타당성 조사 시스템을 구축함으로써 중소기업 보증에 대한 리스크를 줄이기 위하여 노력할 것임.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

## 미국 건설 뉴딜 프로그램 실행의 초기 현황

### ■ 녹색 성장과 연계한 건설 뉴딜 지향

- 미국 오바마 행정부는 건설 뉴딜 프로그램을 녹색 성장과 연계한 녹색 건설 뉴딜을 지향하고 있음.
  - 친환경 건설 자재를 직접 건설 현장에 사용하도록 유도하는 정책을 시행함으로써 적극적인 ‘녹색 건설’을 추진
  - 이른바 ‘에너지 독립(energy independence)’이라는 현 행정부의 목표를 공표함.
  - 청정 에너지 개발 투자 등 에너지 분야의 대상 사업은 모두 ‘녹색 에너지 건설사업’으로 분류할 수 있으며, 뉴딜 재정(306억 달러)을 올인(all-in)하는 전략 구사
- 미국 조달청(GSA)과 국방부(DoD)는 ‘그린 빌딩’ 설계 기준을 마련하여 공공 건물의 성능 개선 사업에 적용하고, 이를 뉴딜 프로그램 대상 사업 선정 기준으로 활용함.
  - 미 조달청 집행 뉴딜 재정의 1/3 수준인 45억 달러를 미 연방 건물의 에너지 효율성을 제고하는 사업에 배정
  - 미 국방부는 할당된 재정인 78억 달러의 70% 정도인 50억 달러 이상을 국방 관련 건물과 시설의 에너지 효율 제고와 성능 개선에 투입

### ■ 뉴딜 투자 효과의 즉효(即效)성 및 확산성 극대화 지향

- 미국 비주거 건설업체의 85%에 해당하는 업체들은 최근 2008년도에 계획했던 인력 감원 계획을 철회하거나, 주정부가 연방 정부의 예산을 배정받는 시점에서 도리어 신규 인력을 뽑겠다는 입장을 밝히고 있음.
  - 이들 건설업체는 건설 뉴딜에 물량 증가로 인해 인건비는 25% 정도 오를 것이고, 뉴딜 사업을 수주하게 되면 업체당 평균 50만 달러 정도를 신규 건설 장비 구매에 투자할 것이라고 전망



- 뉴딜 재정을 총괄 집행하는 연방정부 산하기관은 재정 투입의 효과가 빠르게 나타나고 미국 전역의 시골 마을까지 일자리 창출 효과가 발휘되도록 뉴딜 대상 사업의 규모를 최소화하는 것에 모든 노력을 경주함.
  - 미 국방부는 보다 많은 중소기업체들의 참여를 보장하기 위해 신규 건설 사업의 대부분은 1,000만 달러(약 150억원) 이하로 발주 단위를 설정함. 또한, 거의 모든 성능 개선 사업의 규모를 100만 달러(약 15억원) 이하가 되도록 발주 단위를 설정하고 뉴딜 재정(59억 달러)을 가지고 50개 주에서 3,000개 이상의 사업을 뉴딜 대상 사업으로 발굴하여 발표

#### ■ 중소기업체들은 대상 사업의 발굴 및 준비에 대해 고민 중

- 미 연방정부는 예산을 집행하는 주정부 또는 지자체(시행기관)가 뉴딜 예산 확정 후 120일 이내에 편성 예산의 50% 해당하는 금액에 상당하는 계약을 체결하도록 하는 지침을 제도화하여 적용함.
- 주정부나 지자체는 예산이 확정된 후 4개월 이내에 발주가 가능한 준비된 건설사업 (Shovel Ready Project) 위주로 건설 뉴딜 대상 사업의 리스트를 선정
- 규모가 작은 지자체는 연방정부의 뉴딜 재정을 받기 위한 준비 작업을 수행할 만큼 적절한 능력을 갖춘 인적 자원을 보유하지 못하고 있기 때문에, 상대적으로 규모가 큰 지자체와 경쟁해 건설 뉴딜 프로그램의 연방정부 재정을 확보하지 못할 것이라고 염려하고 있음.
  - 중소기업체는 뉴딜 예산을 ‘챙기느냐 아니면 주는 것도 못 먹느냐(use it or lose it)’ 하는 입장에 처해 있어 120일 이내 편성 예산의 50% 이상 발주라는 건설 뉴딜 대상 사업의 기준에 대한 개선을 요구

이영환(연구위원.yhlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4.6	노동부 한국직업능력개발원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪국가자격증 효용성 평가 전문가 자문회의에 심규범 연구위원 참여</li> <li>▪건설분야 자격증 효용성 평가 설문조사 관련 자문</li> </ul>
4.7	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪주택정책과 시장분석팀 주최 “EWS지표 점검회의”에 김현아 연구위원 참여</li> <li>▪2월 부동산 관련 지표 점검</li> <li>▪해외건설과에서 주최한 “해외건설포럼”에 이의섭 건설산업연구실장 참여</li> <li>▪투자개발형 해외인프라 개발사업에 대한 민관협력 활성화방안 주제발표 및 토론</li> </ul>
4.10	국가균형발전위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪2008년 국가균형발전사업 추진실적 평가 워크숍에 김현아 연구위원 참여</li> <li>▪2008년 평가대상사업에 대한 사전 검토 및 추가 요청자료 발굴</li> </ul>

■ 신규 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈 포커스	실물경기침체에 따른 부동산시장의 최근 동향과 향후 전망	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪현재의 일시적 반등은 급격한 기준금리 인하에 따른 금융부담 완화, 종과세 폐지, 일부 저가 매물의 거래증가와 더딘 구조조정에 기인하나 추가금리 인하 여력 제한과 기업 구조조정이 본격화되면 수요회복세는 다시 위축될 전망</li> <li>▪경기침체기의 부동산시장의 특징에 따라 정부와 기업의 시장접근방법 변화 필요</li> </ul>

■ 기타 연구원 활동 현황

- 친환경공동주택연구단 주최 「그린에너지 엑스포 2009」 주제 발표 참여
  - 연구원은 4. 9(목), 친환경공동주택연구단이 주최한 “그린에너지 엑스포 2009 국제 세미나”에서 “Building Material Markets for Sustainable Housing”을 주제로 발표
- 여의도연구소 주최 세미나에 토론자 참여
  - 연구원은 4.10(금), 여의도연구소가 주최한 “주택재개발, 재건축사업의 제도적 문제점과 향후 입법과제” 세미나에 토론자로 참여
- 「공정관리 실무자 양성과정」 개설
  - 연구원은 4.13(월)~17(금)까지 방배동 ‘HKCMC EDU-CENTER’에서 건설 및 유관 업체 공정관리 실무자급을 대상으로 “공정관리 실무자 양성과정” 개설 예정

## 양도세 증가 폐지의 의의와 한계

앞으로는 법인이 비업무용 부동산을 매각하거나 2주택 이상 보유한 개인이 주택을 매도할 때 기존의 50~60%(법인 30%) 중과세율이 기본세율 9~35%(법인은 11~22%)로 바뀐다. 세간에서는 이를 두고 부자를 대변하는 세제 개편안이라는 비난을 하고 있지만 이는 그동안의 과했던 세율의 정상화 의미가 더 크다. 실거래가로 양도차액을 계산하면서 우리나라와 같이 중과를 하는 사례가 세계 어느 나라에도 없기 때문이다. 당초 우리나라의 양도세율이 높았던 이유는 다운계약서 등을 통해 양도차익이 축소되는 한계를 극복하기 위한 차선책이었다.

그러나, 이제는 부동산 거래 가격이 등기부에 등재되고 양도차액이 100%로 드러나기 때문에 과거와 동일한 세율을 적용하는 것은 문제가 있다. 따라서 이는 조세 정상화로 보는 것이 적절하다고 판단된다. 장기보유 특별공제가 배제된 것 역시 다주택자에 대한 임대소득의 과세체계가 정립되지 않았기 때문임을 이해한다면 세간의 비난은 약간의 오해에서 비롯된 듯하다.

그러나, 이번 개편안을 단순히 조세 정상화로만 이해해서는 안 될 것이다. 그것은 최근 부동산을 비롯한 국내 경제 상황이 매우 어렵기 때문이다. 다주택자들에 대한 양도세 완화는 분명 여유 있는 사람들의 부동산 구매를 자극할 것이다. 한편, 다주택 보유자들의 매도에도 보탬이 되어 결국 동결된 부동산 거래에 활기를 불어넣을 것으로 기대된다. 또한, 비업무용 토지에 대한 중과세 폐지는 최근 진행되고 있는 기업의 구조 조정에도 도움이 될 것으로 예상된다. 구조조정을 위해서는 보유 자산의 처분이 필요하다. 과도한 양도세 때문에 사려는 사람이 없거나 자산을 처분하고 남은 실질적인 이익이 없어서는 안 될 것이다.

그러나 양도세 혜택은 다분히 수도권에만 효과가 있을 것으로 예상돼 지방 미분양 해소에 대한 정책적 배려가 아쉽다. 인구구조나 지역 경제 상황을 고려해볼 때 향후 양도차익을 기대하기 어려운 지방 도시의 경우에는 한시적으로나마 상속 및 증여세를 감면해준다면 수도권의 양도세 혜택에 준하는 효과가 있을 것으로 판단된다.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)