

제217호 (2009. 7. 27)

■ 경제 동향

- 5월 누적 주택담보대출, 최대 증가 연도의 40% 수준

■ 정책·경영

- 과거 30년간 국내 건설수주 변화 추이
- 공모형 PF 사업, 민간투자 촉진제로 활용해야

■ 정보 미당

- 해외 플랜트시장, 2013년 이후 높은 성장세 예상

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 공동주택 리모델링 활성화의 필요성

5월 누적 주택담보대출, 최대 증가 연도의 40% 수준

- 조기 규제 강화로 부동산시장의 회복 지연 우려 -

■ 가계대출 2009년 말 대비 7조원 증가, 반면 주택담보대출은 11조원 증가

- 2009년 5월 말 잔액 기준 가계대출은 522조 9,764억원으로 2008년 말 대비 7조 132억원이 증가함.
 - 가계대출 증가액(1조 8,839억원)의 대부분이 수도권 주택담보대출 증가에 기인함.
- 2009년 5월 말 잔액 기준 주택담보대출은 250조 8,926억원으로 전년 말 대비 11조 2,043억원이 증가하였으며, 전월 대비 2조 4,300억원이 증가함.
 - 통계작성 이래 5개월(1~5월) 증감액은 2009년이 가장 큰 규모임.
 - 2009년 5월까지의 증가액은 2008년 연간 증가액의 62.1% 수준을 보이고 있으나, 주택 가격 상승이 높았던 2006년 연간 증가액에 비해서는 40% 수준임.
- 재건축 이주 및 신규 분양 중도금 대출과 관련된 주택관련 집단대출은 96조 684억원으로 2008년 말 대비 5,252억원이 증가함.
 - 주택 관련 집단대출은 거의 증가를 보이지 않다가 5월 들어 3,013억원이 증가했는데, 이는 금년 누계액의 57.4%임.

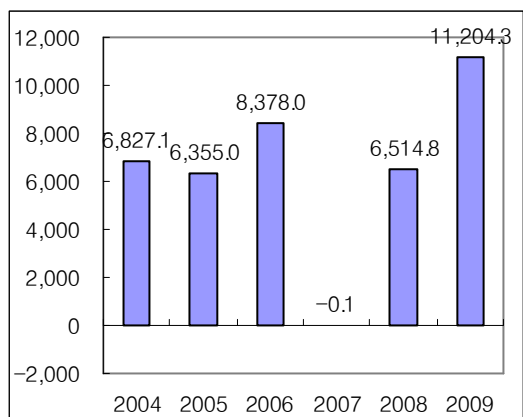
<가계대출 및 주택관련 대출 잔액 추이>

<최근 6년 1~5월 주택담보대출 증감액 비교>

(단위 : 십억원)

(단위 : 십억원)

구분	가계대출(예금은행+비은행금융기관)				
	예금은행	가계대출			주택 관련 집단대출
		주택대출	주택담보대출	주택 관련 집단대출	
2003	322,013.0	253,756.9		152,532.0	
2004	355,540.0	276,326.6	184,766.0	169,235.9	67,462.8
2005	393,239.5	305,513.9	208,422.0	190,236.7	77,742.4
2006	443,348.2	346,222.3	240,951.4	217,116.3	86,346.6
2007	474,097.5	363,680.9	245,763.5	221,640.0	91,380.7
2008	515,963.2	388,573.2	254,735.7	239,688.3	95,543.2
2009.5	522,976.4	396,306.7	263,341.3	250,892.6	96,068.4



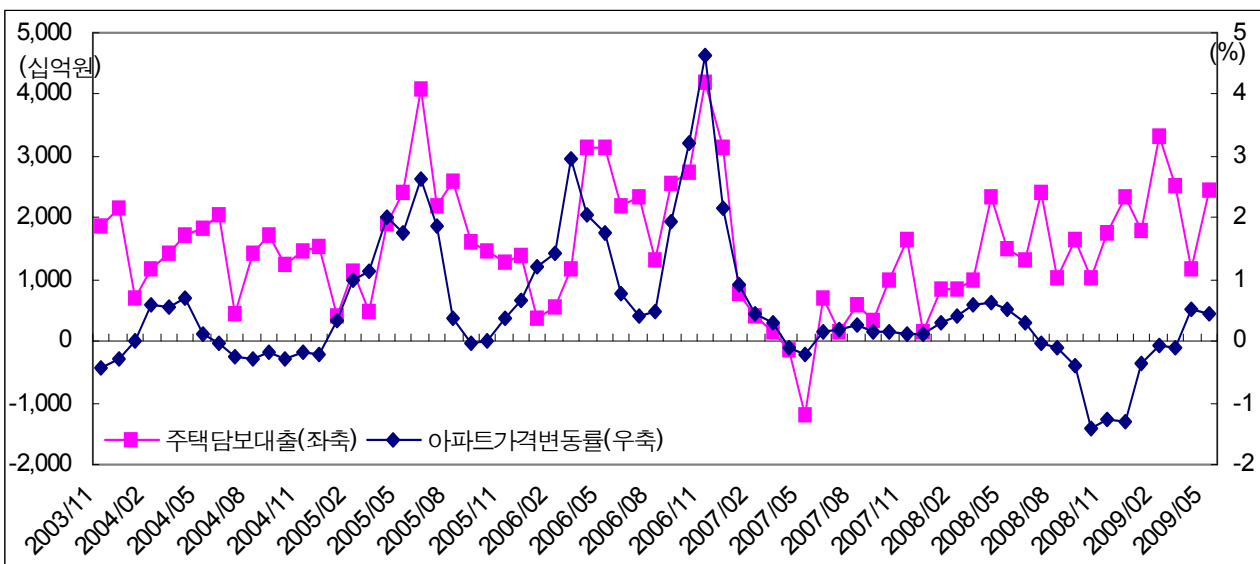
주 : 주택대출은 주택담보대출 + 주택관련 집단대출 중 주택담보이외의 대출이며, 주택관련 집단대출은 재건축 및 신규분양과 관련된 이주비·중도금·잔금 용도의 대출임.

자료 : 한국은행.

■ 부동산시장은 회복 중...주택가격 안정에 대한 선제적 대응은 역효과 우려

- 최근의 주택 가격 상승은 국지적이면서 재건축 아파트를 중심으로 하락폭이 큰 지역이 회복되는 양상을 보이고 있어 지나친 조기대응은 자칫 부동산시장 회복을 지연시키거나 위축시킬 우려가 존재함.
 - 강남 4구(강남, 서초, 송파, 강동)는 고점 대비 95% 미만이며, 금융위기 직전(2008. 9)과 비교시 재건축을 제외한 일반아파트는 아직 회복하지 못함.
 - 주택담보대출 증감액과 아파트가격 변동률은 2006년 중반 이전에는 주택가격이 선행하는 패턴을 보였으나, 그 이후에는 동행 패턴을 보이고 있음.
 - 지난 7월 7일 금융감독원은 과잉유동성에 의한 주택가격 급등과 금융부실 우려로 주택담보대출 비율을 수도권 60% → 50%로 제한하는 주택담보대출 리스크 관리방안을 발표함.
- 국지적인 회복세를 겨냥한 규제 강화는 자칫 시장의 회복을 지연시킬 수 있음.
 - 최근 주택담보대출과 주택가격과의 관계가 동행 패턴을 보임에 따라 주택담보대출 규제강화는 시장에 즉각적인 반응을 가져올 것으로 판단됨.

<월간 주택담보대출 증감액과 아파트가격 변동률>



자료 : 한국은행, 부동산114(주)

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

과거 30년간 국내 건설수주 변화 추이

■ 과거 30년간 국내 건설수주 추이 5개 기간으로 구분 가능, 현재는 재침체기

- 과거 30년간(1978~2007년) 국내 건설수주 추이를 수주액의 성장성과 안정성을 기초로 하여 기간 구분해본 결과 안정기(1978~88년), 성장기(1989~97년), 침체기(1998~99년), 회복기(2000~07년), 재침체기(2008~현재) 등의 5개 기간으로 구분됨.

<국내 건설수주의 변화 패턴에 기초한 시기 구분>

시기 구분		연평균 증감률		매년 증감률의 표준편차	
연도 구분	정의	경상금액 기준	불변금액 기준	경상금액 기준	불변금액 기준
1978~88	안정기	15.6%	5.0%	10.8%	9.5%
1989~97	성장기	25.2%	15.0%	22.1%	20.4%
1998~99	침체기	-20.7%	-24.9%	26.4%	25.9%
2000~07	회복기	16.3%	11.6%	18.7%	18.4%
2008~09	재침체기	-6.4%	-9.4%	0.35%	0.81%

주 : 불변금액은 2000년 기준 계산, 2008~09년의 경우는 한국건설산업연구원의 2009년 수주 전망치를 활용해 계산

- 건설 상품별 수주가 전체 국내 건설수주에서 차지하는 비중이 외환위기를 전후하여 어떻게 변화했는지를 분석한 결과, 사무실/상업용 건물, 호텔/숙박시설, 발전소 등은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 이후에는 어느 정도 예전 비중을 회복한 것으로 나타남.
- 그러나, 공장, 기계기구설치, 택지조성, 상하수도, 항만, 댐, 공공건물 등은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 이후에도 예전 비중을 회복하지 못한 것으로 나타남.
- 아파트를 제외한 기타 주택은 외환위기 직후 2년 동안 수주 비중이 크게 줄어들었다가 발주 물량이 이후로 연기됨에 따라 이후에는 외환위기 이전보다 수주 비중이 더 증가했음.
- 이상의 상품들과 달리 도로, 철도/지하철, 치산/치수, 조경 등은 외환위기 직후 오히려 수주 비중이 증가한 것으로 나타났는데, 특히 도로는 외환위기 직후 2년 동안은 수주 비중이 급증하여 경기부양을 위해 발주가 증가한 것으로 나타남.

- 도로, 철도/지하철 등의 수주 비중이 증가한 것은 외환위기 이후 정부가 경기부양의 차원에서 이들 상품의 발주 물량을 증대시킨 데 기인함.
- 한편, 아파트, 창고/차고, 극장/영화관, 종교용 건물, 위험물 저장소 등은 외환위기 전후 기간에 수주 비중에 큰 변화가 없는 것으로 나타남.

<과거 30년간 건설상품별 수주 비중의 변화 추이>

(단위 : %)

구분	1978~97	1998~99	2000~07	구분	1978~97	1998~99	2000~07
건축 전체	65.9	52.1	63.8	토목 전체	30.8	44.9	30.8
아파트	22.8	24.3	26.7	도로	7.8	20.8	13.3
사무실·상업용건물	10.6	4.8	9.8	택지조성	2.4	1.6	1.8
공장	9.6	2.4	5.9	상하수도	2.2	1.9	1.2
학교	4.7	4.9	4.1	철도·지하철	2.1	4.5	2.0
공공건물	4.2	1.9	1.7	관개수로·농지정리	2.0	1.9	0.9
기타 주택	2.6	1.4	5.2	항만	2.0	1.5	1.6
호텔·숙박시설	1.8	1.0	1.6	치산·치수	1.1	1.4	1.4
기계기구설치	1.5	0.6	0.8	발전소	0.9	0.1	0.7
병원	1.1	1.1	1.0	경기장·운동장	0.8	0.9	0.5
창고·차고	1.0	1.1	1.0	댐	0.6	0.2	0.2
극장·영화관	0.9	0.9	0.9	조경	0.5	1.0	1.3
종교용 건물	0.7	0.8	0.7	공항	0.4	0.4	0.2
문화재·유적건물	0.3	0.2	0.1				
위험물 저장소	0.2	0.2	0.1				

주 : 해당 기간별로 매년 건설 상품별 수주 비중을 평균한 수치임.

■ 수주 비중이 가장 높은 상품은 아파트, 도로는 외환위기 후 수주 비중 증가

- 다음으로 전체 건설수주에서 건설 상품별 수주가 차지하는 비중이 높은 5대 상품을 분석한 결과, 아파트는 지속적으로 수주 비중이 가장 높은 1순위 상품으로 나타났고, 도로는 외환위기 이후 수주 비중의 순위가 높아진 상품으로 나타남.
 - 철도/지하철은 외환위기 직후 경기부양을 위한 발주 증가로 기간에 잠시 동안 5대 상품에 포함되었으며, 학교 역시 외환위기 직후 수주 비중이 높아졌다가 2000년도 이후부터는 5대 상품에서 제외되었음.
 - 반면, 외환위기 이전 5대 상품에 포함되었던 공장은 외환위기 직후 5대 상품에서 제외되었다가 2000년부터는 다시 5대 상품에 포함되었고, 기타 주택은 2000년부터 5대 상품에 포함.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)
박철한(연구위원·igata99@cerik.re.kr)

공모형 PF 사업, 민간투자 촉진제로 활용해야

– PF ABCP(자산유동화기업어음) 발행규제 등 신중하게 접근해야 –

■ 유동자금 풍부해도 정상적인 사업자금 조달은 어려워 민간투자 여전히 위축

- 최근 주식과 부동산 가격이 회복세를 나타내면서 실물경기의 조기회복에 대한 전망이 확대되고 있으나 민간 사업 분야의 자금조달은 여전히 위축
 - 올해 들어 정부의 발빠른 재정투입, 저금리 기조 등의 정책효과로 부동산 경기 침체는 당초보다 하락폭이 적고, 빠른 회복세를 나타내고 있음.
 - 그럼에도 불구하고 각종 민간 투자 사업에서의 돈가뭄 현상은 여전히 최악 수준
 - 상반기 긴급한 재정투자의 효과가 종료되기 이전에 민간 투자가 회복되어야 경기 회복이 본 궤도에 오를 것으로 예상됨. 그러나, 현재의 상태로는 민간투자 회복시기가 불확실함.
 - 특히 최근 정부는 부동산 개발사업의 단기자금조달 수단이었던 PF ABCP 발행기준을 강화하는 등 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 금융 감독 및 관리를 강화하려고 함에 따라 신규는 물론 기존 대출의 만기연장 및 차환용도의 자금조달에도 차질이 예상됨.

■ 공공투자에서 민간투자로 이어지는 접합점인 PF 공모사업

- ‘공모형 PF사업’은 공공부문이 특정 부지를 대상으로 개발사업을 수행할 민간사업자를 공모, 선정하고 공공과 민간부문이 공동출자하여 프로젝트회사를 설립한 뒤 자금을 조달하여 사업을 시행하는 민관합동 방식의 개발사업
 - 초기 공공택지의 상업용지에 적용하던 사업 방식이었으나 점차 도심지 내 대규모 재개발사업 등으로 적용이 확산
 - 2007년에는 무려 30조원 이상의 신규 사업이 일시에 시장에 쏟아져 나오면서 공모형 PF사업은 민간건설시장의 새로운 영역으로 평가받기도 함.
 - 그러나 당초 기대와는 달리 부동산시장에 불어닥친 침체와 금융위기와 제도적 여건의 변화 등으로 대부분의 사업들이 본격적인 착수도 하지 못한 채 좌초 위기에 처함.

- 현재 총 31개 사업이 진행 중에 있으나 11개 사업만이 착공 및 분양을 마친 상태이며 20개 사업이 아직 사업 초기단계에 머물러 있음.
 - 전체사업비의 20~50%를 점하는 토지비의 지불단계에 있는 사업장이 총 8개로 불확실한 사업여건, 금융권의 자금조달이 여의치 않은 상황에서 토지비 납부를 둘러싼 사업자와 투자자들의 애로가 큰 상황임.

■ 공모형 PF 사업의 구조개선 등 근본적 문제 해결로 경제 활성화에 기여토록 해야

- 공모형 PF사업이 부진한 이유는 ‘경제 및 제도적 환경의 악화’, ‘불완전한 사업구조’, ‘개발계획상의 문제’ 등 세 가지로 요약할 수 있음.
 - 첫째, 2007년 이후 금융 및 제도적 환경이 급속하게 악화되어 금융기관들로부터의 투자 자금 공급이 거의 중단. 분양가상한제와 주택경기 침체로 초기사업자금 조달원이었던 주거시설의 수익성이 크게 악화
 - 둘째, 현재의 공모형 PF 사업은 근본적으로 리스크 및 참여자간의 역할분담이 적절히 이뤄지지 못하고 대형 건설시공사가 대부분의 위험을 떠안는 불완전한 사업구조를 띠고 있음.
 - ※ 금융기관은 높은 금리와 수수료를 관철시키려 하고 발주처는 땅값 경쟁을 유발하면서도 자신의 투자금 회수에 대한 보장을 요구, 건설사들 역시 시장점유 확대를 위한 무리한 수주를 추진하여 제대로된 사업 타당성 검토를 거치지 못한 상황임.
 - 셋째, 공모사업들은 대부분 사업내용이 중첩될 뿐 아니라 구성 시설물의 차별화도 미약. 결국은 인근 개발 사업지 끼리의 수요자 확보경쟁이 불가피한 실정
 - 현재 진행 중인 20여 개의 사업이 좌초될 경우 해당 사업자는 물론 공공 발주자 및 해당 지역 경제에도 부정적이 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 대규모 PF 공모사업들은 보통 10년 이상의 장기 프로젝트들로 지속적인 민간자금의 투입이 이루어지게 되며 고용효과도 건설부문에 국한되지 않음.
 - 공공의 투자효과를 민간부문으로 확산시키는 것이 절실한 상황에서 공공과 민간이 함께 참여하고 있는 대규모 PF 공모사업의 활성화 방안을 적극 검토할 시점임.

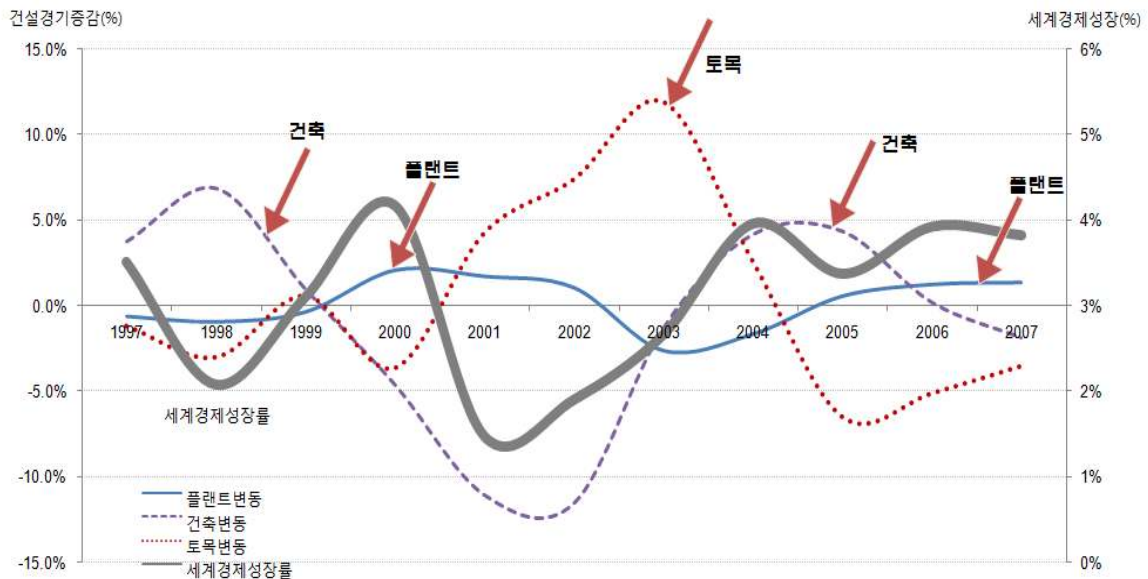
김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

해외 플랜트시장, 2013년 이후 높은 성장세 예상

■ 당분간 현 수준 유지할 듯

- ENR지가 선정하는 세계 225대(Global Top 225) 건설기업 매출액 기준으로 1996년부터 2008년까지 각 상품의 경기변동을 살펴봄¹⁾.
- 건설 상품별 경기 변동 사이클은 상품간 정도의 차이는 보이나 토목, 건축, 플랜트 순으로 사이클이 이루어지고 있음.
- 건축시장의 경기 변동은 세계 경제성장률과 비슷한 경로를 가지고 있어 경제 상황이 좋을수록 민간시장이 확대되는 것을 확인할 수 있음.
- 토목시장은 세계 경제 성장이 둔화될 때 경기부양대책으로 인한 시장의 확대가 있었던 것으로 확인되며 현재 세계 경제가 하강 국면으로 돌입하면서 토목시장의 성장세가 예상됨.
- 플랜트시장의 경기 변동은 상대적으로 경기 변동의 폭이 적고 세계 경제성장률과의 상관관계가 적은 특징을 나타내고 있어 당분간 현재의 수준을 유지할 것으로 판단됨.

<세계 경제성장률과 건설상품별 경기변동>



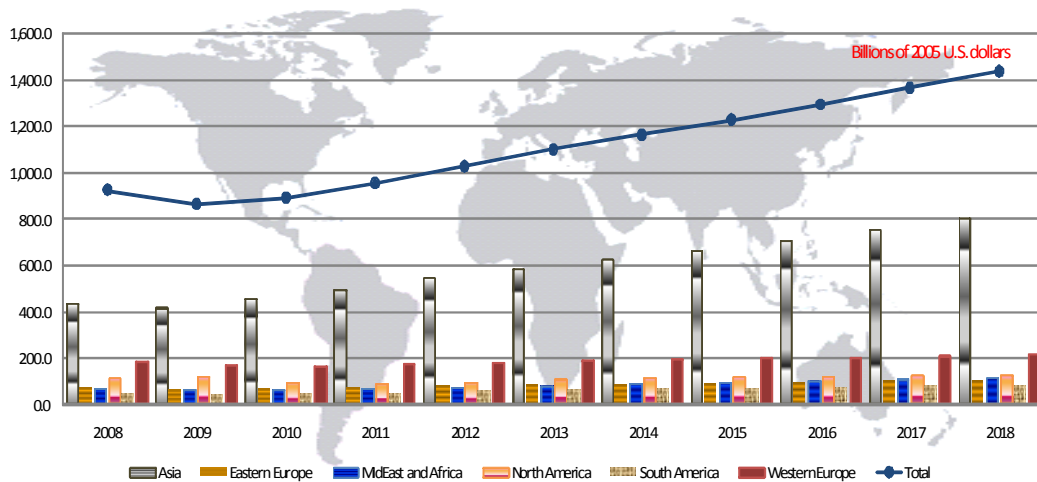
1) ENR지의 매출액을 기준으로 건축, 토목, 플랜트로 나누어 집계하고 IMF의 세계 경제성장률과 비교 분석함.

■ 2010년을 기점으로 회복세, 2013년 이후 높은 성장세 예상²⁾

- 현재 침체된 권역별 플랜트시장 규모는 2010년을 기점으로 회복세를 나타내다가 2013년 이후부터 높은 성장세를 보일 것으로 전망됨.
- 규모면에서는 아시아권역의 성장성이 크며, 이 밖에도 동유럽 및 중동, 아프리카권역의 성장성도 높은 것으로 전망됨.
- 2008년부터 2013년까지의 플랜트시장 연평균 성장률은 0.5%로 예상되며, 성장세를 보일 것으로 전망되는 2013년부터 2018년까지의 연평균 성장률은 3.6%로 전망됨.

<권역별 플랜트시장 규모 전망>

(단위 : 십억 달러)



- 아시아시장은 2013년 이후 가장 높은 성장세(CAGR: 4.4%)를 보일 것으로 전망되며 특히 에너지 부문이 규모면에서 정유시설과 함께 시장성이 가장 클 것으로 나타남.
- 북미의 경우 2016년 들어서야 회복기에 진입할 것으로 예상되며, 남미는 산업플랜트보다 에너지시장의 활성화가 기대됨.
- 서유럽은 현상유지 또는 미미한 성장세(CAGR: 0.5%)를 가질 것으로 전망되고, 동유럽은 석유 및 정유시설의 시장이 화학시설보다 높아질 것으로 전망되는 등 완만한 성장세(CAGR: 2.3%)를 유지할 것으로 예상됨.

장현승(연구위원:jang@cerik.re.kr)

2) 세계 플랜트시장 전망은 Global Insight의 Construction Outlook(2009)의 국가별 전망 자료를 통해 전망함. 플랜트 상품은 Chemicals, Food Processing, Utilities, Electrical and Electronic Products, Petroleum Refining을 포함하고 있음.

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7.22	금융감독원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ‘거시금융감독포럼’ 연찬회에 김현아 연구위원 참여 - 산업계 및 연구계 통합모임으로서 분과별 최근 경제동향에 대한 논의
	한국홈네트워크산업협회	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설-IT 융합 포럼 제4차회의에 김우영 연구위원 참여 - 대우건설의 푸르지오 U-홈 모델(건물 IBS 적용모델) 및 운영현황에 대한 보고와 자문
7.24	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국고과 국가계약제도 개선위원회 실무작업반 자문회의에 왕세종 건설정책 연구실장 참여 - 실무작업반에서 현재 진행 중인 국가계약제도 개선방안에 대한 자문

■ 신규 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	버블붕괴 전후 시기별 환경변화에 대응한 일본 제네콘의 전략변화 분석 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 일본 제네콘들의 경우 경영악화에 따라 간접비 절감이나 재무구조 개선과 더불어 내부 생산시스템의 개혁이 동반된 반면, 현재 우리나라 업체들의 대부분은 전자의 두 가지에만 초점을 맞추고 있는 실정 ▪ 진정한 원가경쟁력 제고를 위해서는 경비절감을 넘어선 생산시스템의 개혁이 필수적. 생산구조의 근본적인 개혁을 통해 고원가 구조 탈피 필요 ▪ 일본과 같이 경기부양을 위한 공공투자의 확대가 한동안은 건설업계를 유지시킬 수 있겠지만, 최근의 재정악화를 고려할 때 조만간 한계에 도달할 것이므로 이에 대한 대응방안 강구 필요 ▪ 건설업체들은 공공투자 감소 후에 당면할 경영 환경에 대해 민간경기가 회복되는 경우와 민간경기가 회복되지 못하고 공공투자 감소를 맞는 경우 등에 대한 시나리오 경영을 통해 대응방안 강구 필요

■ 기타 연구원 활동

- 7. 23(목), 기획좌담회 ‘오피니언 리더, 건설산업 미래를 말한다’ 개최
 - 연구원은 7월 23일(목), 건설회관 3층 소회의실에서 ‘오피니언 리더, 건설산업 미래를 말한다’ 기획좌담회를 개최하여 현재의 건설산업의 진단과 미래 건설업계의 신상품 및 발전방향에 대하여 논의. 건설저널 8월호에 게재 예정
 - 한국건설산업연구원 이복남 건설관리연구실장, 김성운 대우건설 기술연구원 상무, 김성일 국토연구원 건설경제전략센터장, 신성우 한양대 공과대학 학장, 장용동 헤럴드경제 편집국장 등 5명 참여

공동주택 리모델링 활성화의 필요성

2001년 건축물 리모델링을 위한 제도가 나온 지 9년이 지났다. 그러나, 당초의 기대만큼 공동주택 리모델링은 활성화되지 못하고 있다. 크게 세 가지 측면에서 문제점을 요약할 수 있다.

첫째, 공동주택 리모델링은 잠재수요는 풍부하나 여전히 실현되지 않는 시장에 머물고 있다. 2008년 말 기준 수도권 리모델링 사업추진 단지는 167개 단지 12만3천여 가구에 달한다. 사업자 선정을 끝낸 상태로 여건만 갖춰지면 곧바로 착수가 가능한 87개 단지 5만5천여 가구의 금액기준 시장은 8조원 규모다. 문제는 이러한 잠재수요의 실현 가능성이 높지 않다는 것이다. 준공이 완료된 서울시내 리모델링 단지는 10개 단지 1,638가구에 불과하다. 수도권은 아직 한 곳도 없다. 사업 추진 중인 5만5천여 세대 가운데 실제 리모델링을 추진한 세대는 3%에 불과한 것이다.

둘째, 공동주택 리모델링은 제도의 문제에 봉착해 있다. 「주택법」에 규정돼 있는 현행 리모델링제도는 공동주택의 유지·관리 차원에서만 접근되고 있을 뿐이다. 또, 「주택법」내 리모델링 관련 조항은 분산적으로 규정되어 있어 이해조차 어렵다. 공동주택 리모델링을 단순히 유지·관리 차원의 행위허가사업으로 규정해 부분적으로 규제 완화를 하는 수준에 머물러 있다.

셋째, 이러한 상황에서 노후 아파트는 빠르게 증가하여 2009년 기준 지은 지 15년이 경과한 아파트는 총 290여만 호에 달한다. 그러나 노후 아파트 문제에 대응한 정부 정책은 유지관리 정책과 재건축 정책뿐이다. 급증하는 노후 아파트 문제를 이 두 가지 정책 수단만으로 대응하는 데는 한계가 있다. 노후 아파트 문제의 해결뿐만 아니라 국민경제적 측면에서도 리모델링 활성화의 필요성이 높다. 세 가지 측면에서 리모델링을 활성화시켜야 하는 이유를 찾을 수 있다.

첫째, 리모델링은 주택의 질을 개선하고 도시 경쟁력 제고에 기여하는 중요한 주택공급 수단이다. 지금 우리나라는 주택의 양적 공급 못지않게 질적 공급이 중요한 시대를 맞고 있다. 양적 공급은 신축이나 재건축으로 충분하나 질적 공급이 중요한 시대에는 리모델링의 중요성이 크게 부각된다. 서구 선진국들의 주택시장에서 리모델링의 비중이 높은 것은 이러한 이유 때문이다.

둘째, 리모델링 활성화는 일자리 창출에 크게 기여할 수 있다. 지금 우리 경제의 최우선 과제는 신속한 대규모 일자리 창출이다. 현재 사업 추진 중인 8조원대 시장 규모의 리모델링 단지가 모두 착공에 들어가는 것으로 가정하면 일자리 창출효과는 14만7천명에 이를 것으로 추정된다.

셋째, 리모델링사업은 녹색성장 코드에 부합하는 미래유망 건설산업이다. 리모델링은 노후된 공동주택을 보다 환경 친화적이면서 에너지 효율적인 방향으로 개선시키는 데 기여한다. 녹색 성장과 관련된 리모델링 수요는 관련 설계·자재 및 시공분야의 신기술 개발을 촉진함으로써 건설산업의 미래지향적 발전을 선도하는 역할을 하게 될 것이다. <조인스랜드, 2009. 7. 13>

윤영선(연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)