

## 제293호(2011. 1. 17)

---

### ■ 건설 경기 동향

- 작년 11월 아파트 거래량, 인천 제외한 전국에서 증가세

### ■ 정책 · 경영

- 해외시장 진출 확대, 실용적 리스크관리 시스템 구축이 선결과제
- “CM시장은 만들어가야 하는 시장”

### ■ 정보 마당

- 도시재생산업의 선진화, 경직된 용도지역제 개선이 해답

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논란 : 진퇴양난의 건설산업, 이대로 두고 볼 것인가?

# 작년 11월 아파트 거래량, 인천 제외한 전국에서 증가세

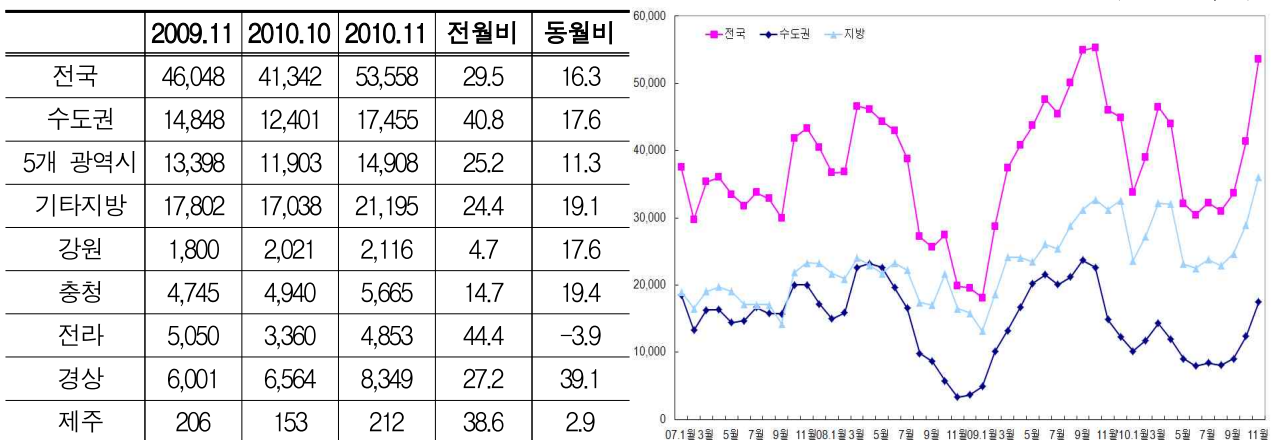
- 매매가 상승 등으로 당분간 계속 증가할 전망 -

## ■ 11월 전국 거래량 3개월 연속 증가

- 2010년 11월 전국 아파트 실거래가 거래량은 5만 3,558호로 전월 대비 29.5% 증가하며, 3개월 연속 증가함.
  - 전년 동월 대비로도 16.3% 증가하며, 전월까지 (-)를 보였던 전년 동월 대비 수치가 (+)로 전환됨.
- 수도권 거래량은 전월보다 5,000호 이상 늘어난 1만 7,455호로 전월 대비 40.8% 증가함.
  - 전월 대비 서울(58.3%), 경기(48.2%)는 증가하였으나, 인천(-13.8%)은 거래량이 감소함.
  - 10월에는 강북14구(38.8%) 거래량 증가폭이 강남3구(31.1%)에 비해 컸으나, 11월 들어 강남3구(93.5%)의 거래량이 강북14구(44.5%)보다 크게 증가함.
  - 경기의 5개 신도시 거래량도 전월 대비 64.6%로 큰 폭으로 증가
- 지방에서도 전월보다 7,000호 이상 증가한 3만 6,103호로 전월 대비 24.7% 증가함.
  - 지방광역시는 울산(54.1%), 부산(34.0%), 대구(26.4%)에서 20% 이상 증가세를 보였고 대전(16.7%), 광주(5.7%)도 증가세를 이어가고 있음.
  - 기타 지방에서는 모든 시도가 전월 대비 거래량이 증가하였으며, 전라북도(68.0%)와 제주도(38.6%)에서 증가폭이 크게 나타남.

<실거래가 거래량 추이>

(단위 : 호, %)



자료 : 국토해양부

## ■ 최근의 거래량 증가 및 매매·전세가 상승, 낮은 금리 수준 등에 기인

- 일반적으로 11월은 호한기 등으로 계절적 비수기이나, 매매가 및 전세가 상승과 여전히 낮은 금리 수준 등으로 거래량이 큰 폭으로 증가함.
- 전국 아파트 매매가격은 8월 보합세를 보인 이후 4개월 연속 상승률을 기록하면서 상승폭이 확대됨(국민은행 2010년 12월말 기준).
  - 그 동안은 지방을 중심으로 상승세가 주도되었으나, 최근 수도권도 상승률을 기록하면서 수도권과 지방 동반 상승률을 보임.
- 전국 전세가격은 22개월 연속 상승 중으로 전세매매비율이 60% 수준에 육박하고 있어 일부 전세 수요자들이 매매 수요로 전환됨.
  - 수도권 지역은 여전히 45% 내외의 수준을 보이고 있으나, 지방광역시 및 기타지방은 70% 내외의 수준을 보임.
- DTI 규제 완화의 3월 말 종료에 따른 은행들의 경쟁으로 주택담보대출금리는 5% 내외로 여전히 낮은 수준을 보이고 있음.
  - 현재 도시근로자가구가 정상적인 소비지출을 하고 남은 소득(2010년 3/4분기 기준, 가구소득-가계지출)은 80만원 내외로 대출 1억원에 대한 이자비용(45만원 내외)을 지급할 수 있는 수준임.

## ■ 향후 거래량 증가세 당분간 유지될 듯

- 그 동안 지방에서만 상승세를 보였던 아파트매매가격이 12월 들어 수도권에서도 상승세를 보임에 따라 거래량이 서서히 증가할 것으로 전망됨.
- 최근 금리 인상(2011.1.13, 0.25%p)과 인플레이션 우려는 향후 지속적인 금리 상승으로 인한 금융 비용의 증가로 이어져 거래 심리를 위축시킬 전망. 그러나, 변동성이 작은 코픽스(COPIX) 연계 대출에 따라 실질적인 영향은 작을 것으로 보임.

※ 2010년 1차 기준금리 인상시(0.25%p) COFIX 잔액기준 -0.03%p, 신규취급액기준 0.12%p  
 2차 기준금리 인상시(0.25%p) COFIX 잔액기준 -0.04%p, 신규취급액기준 0.09%p

엄근웅(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 해외시장 진출 확대, 실용적 리스크관리 시스템 구축이 선결과제

- 준비되지 않은 공격적 전략은 오히려 경쟁력을 약화시켜 -

### ■ 해외건설 투자시장 규모, 2020년 약 10조 달러 이상으로 성장 전망

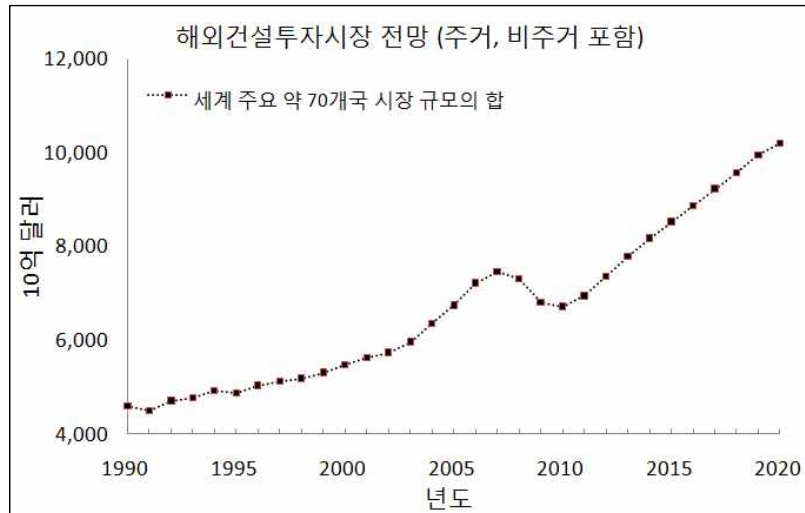
- 세계경제 및 건설시장을 전망하는 Global Insight는 해외건설 투자시장이 2020년에는 약 10조 달러 이상까지 성장할 것으로 전망
  - 이는 세계 총생산량 대비 약 14.7%에 해당되며, 비주거 부문의 비중은 약 64.7%까지 성장할 것으로 전망됨.
  - 특히, 아시아·태평양 시장은 전체 시장 규모의 약 44% 규모로 급성장하여 국내 업체들의 지속적 진출 확대가 예상됨.
  - 또한, 주요 부문의 규모는 에너지 약 1조 달러, 교통 1.5조 달러로 이들 부문에서 글로벌기업들의 경쟁 심화가 예상됨.
  - 이러한 시장 확대는 국내 업체들의 글로벌기업으로의 도약을 유도하고, 체계적인 리스크관리 시스템 구축의 필요성을 강조함.

### ■ 시장 확대에 따른 공격적 진출 전략, 실용적 리스크관리 시스템 구축부터 시작

- 특정 시설물 또는 수주 및 계약 단계에 편중되어 있는 국내업체들의 기존 리스크관리 시스템은 보완 및 확대가 불가피하게 요구됨.
- 이는 제한된 시설물 및 프로젝트 단계가 아닌 다양한 시설물과 프로젝트의 전반적인 단계에 활용 가능한 표준화된 시스템의 구축이 강조됨.
  - 미국 건설산업연구원(Construction Industry Institute)이 2003년에 개발한 IPRA(International Project Risk Assessment) 모델은 프로젝트 전 단계에 적용 가능하나, 전문가의 경험적 판단에 상당히 의존
  - 우리나라 해외건설협회가 2005년에 개발한 FIRMS(Fully Integrated Risk Management System) 모델은 입찰 전후의 과정에서 주요 모델로 적용될 수 있지만, 실무자의 모델 운영 이해에 어려움이 있음.

- 리스크관리 시스템의 독립적 운영보다 프로젝트 관리(Project Management)에 수반되는 다른 시스템과의 상호 보완적인 통합은 이 시스템의 효과를 극대화시킬 것으로 예상된다.

<해외건설투자시장 규모 추이(1990~2020)>



자료 : IHS Global Insight

## ■ 국내 업체들의 향후 과제

- 세계 건설시장의 급성장에 따른 글로벌 기업들과 경쟁에 대비하여 수주 및 수익성 확대 전략과 더불어 실용적인 기업 자체의 리스크관리 시스템 구축이 시급함.
  - 국내 업체들은 특정 사업에 국한된 시스템을 보유하고 있으나, 다양한 사업 확대를 위해 표준화되고 기업 간에 호환 가능한 관리 시스템의 구축이 필요함.
- 해외건설시장 진출의 성공적인 확대는 선택과 집중뿐 아니라 체계적인 정보 축적 및 관리 시스템이 수반되어야 함. 이는 경쟁력 향상과 글로벌 기업으로의 도약을 위한 준비 단계임.
  - 전문가의 전문성을 보전할 수 있는 지식 관리 시스템은 기업의 사업 및 기술에 대한 노하우 축적과 향후 현실성이 있는 리스크 관리를 촉진할 것으로 기대됨.
- 산발적인 전문인력 수급 계획 및 운영보다 지속적인 인력양성 체계와 교육 프로그램의 재빠른 구축은 심화되는 글로벌 경쟁에 대비할 수 있는 시금석이 될 것임.

유위성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

## “CM시장은 만들어가야 하는 시장”

- 법·제도로 만들어지는 시장엔 한계, 발주자가 CM의 필요성을 인식토록 유도함이 바람직 -

### ■ CM에 대한 국내 인식

- CM(Construction Management)이라는 새로운 시장에 대한 높은 기대가 1996년 「건설산업기본법」에 CM 방식을 추가하게 된 계기를 만들어냈음.
  - 「건설법」의 도입에도 불구하고 아직 공공공사에는 CM시장이 활성화되지 못함.
- 외형적 매출액의 크기를 중시하는 건설업체들은 외면하고, 책임감리시장의 대체시장으로 보는 업체들은 시장 활성화에 대한 기대를 버리지 못하고 있는 실정임.
- 공공발주자들은 CM시장의 확대가 곧 자신들의 일자리를 위협하는 것으로 인식하여 시장 확대 자체를 경계하고 있음.

### ■ CM의 본질에 대한 이해 필요

- 제도적인 CM 방식은 발주자의 필요성에 의해 발주자의 기능과 역할을 대행하는 데 있음. 발주기관의 속성과 역량이 시장을 좌우한다는 의미임.
- 사업의 속성인 제한된 시간(time) 안에서 최소 투자비(cost)로 목적물을 완성해야 하는 사업(project)에서는 당연히 사업관리 기술을 필요로 함.
  - 이는 민간 부문에서 CM이 활성화되는 근본적인 이유이기도 함.
- 국내외를 막론하고 사업에 대한 오너십이 확실할수록 CM시장은 활성화됨. 즉, 사업을 성공적으로 완성해야 할수록 CM의 수요가 높다는 의미임.

### ■ 만들어진 시장과 만들어가야 하는 시장

- 국내에서 법과 제도에 의하여 만들어진 대표적인 시장이 1994년도에 도입된 책임감리 시장임.
  - 선진국의 CM시장은 민간 발주자에 의해 점차적으로 만들어진 시장임.

- 민간시장에서 창출된 시장은 일시적이거나 혹은 대량이 아닌 성공 사례를 통해 점차 확산되는 것이 일반적인 추세임.
- 만들어가는 시장의 특색은 독립적이면서 개별적으로 유사성은 있지만 동일성은 절대 발생하지 않는 다양한 시장의 모습을 보이는 특징이 있음.

## ■ 법과 제도로 만들어지는 시장의 한계

- 일부에서 주장하는 것처럼 CM시장을 법으로 강제해야 한다는 주장은 설득력이 떨어짐.
  - 선진국과 달리 일반건설업체들과 발주기관들의 상설 조직이 강한 경우 법이 강제할 수 없는 특징이 있음.
- 발주방식의 다양화 측면에서 시공책임형 CMr 방식을 「국제법」에 추가하는 방법이 있을 수 있지만 이 역시 발주자의 선택 재량권에 일임하는 것이 일반적임.

## ■ 국내 CM시장의 창출 사례

- 국내 원자력발전소 건설 현장에서 가장 활발하게 CM·PM 방식이 도입된 것은 원전을 공기 내 최소 비용으로 완공해야 경제성을 확보할 수 있기 때문이었음.
  - 경부고속철도와 인천국제공항의 경우, 사업 자체가 세계인의 이목을 집중시키는 내수 시장이지만 랜드마크성 프로젝트라는 특성이 PM 방식을 도입하게 된 배경임.
  - 2002년 월드컵경기장 건설의 경우, 특정 기간 내에 반드시 완공해야 할 책임을 발주기관이 강하게 인식했기 때문에 PM 방식을 도입했음.
  - 미군기지 이전 사업은 주한미군(USFK)의 주문과 함께 사업규모가 대규모 국제 사업이라는 특성이 PM 방식을 도입하게 된 배경임.
  - 대표적 민간시장인 할인매장 건설의 경우, 공기를 단축할수록 경제성이 높아지는 특성이 발주자가 CM 방식을 도입하게 된 이유임.
- 발주자가 CM의 필요성을 인식하도록 유도하는 것이 시장 창출의 기본임. 즉, 발주자의 필요성과 CM서비스 제공자의 역량이 시장을 지배한다는 의미임.

## 도시재생산업의 선진화, 경직된 용도지역제 개선이 해답\*

- 도시 및 국가경쟁력 차원의 랜드마크적 도시복합시설, 용도지역제 개선 없인 불가능 -

### ■ 거시경제 여건 회복에도 용도지역 개선 없이는 경쟁력 있는 도시재생사업 추진 어려워

- 최근 글로벌 경제 위기로 인한 분양시장의 어려움으로 조합 단위의 재정비 사업은 물론 대규모 복합 개발사업들도 제대로 추진되지 못하고 있음.
  - 도시 및 경제 수준이 높아질수록 재생사업의 수요는 계속 증가하나 환경친화적 개발 및 보상 등의 문제로 개발 비용은 증대하여 사업 추진이 점차 어려워지고 있음.
  - 부동산 경기에 의존적인 사업 구조와 경직된 계획제도 등도 도시재생사업의 걸림돌이 되고 있으며 나아가 대규모 도시복합개발사업이 도시 및 국가경쟁력 향상으로 이어지지 못하고 있음.

※ 부동산 경기 의존적인 사업 구조를 벗어나기 위해서는 단순한 용적률의 상향 조정보다는 다양한 용도의 복합과 전이가 요구됨. 그러나, 현재의 계획제도 등은 토지 용도의 다양성을 반영하지 못하고 있을 뿐만 아니라 한번 결정되고 나면 변경이 매우 어려운 문제점이 있음.

### ■ 지역 특성에 맞는 토지이용 패턴을 수용할 수 있는 지역 고유의 용도지역제 필요

- 우리나라의 도시 중에는 서울과 같이 성숙기에 접어든 도시들이 존재
  - 이러한 도시들은 이미 양적팽창에는 한계에 이르렀고, 질적 수준 향상을 도모해야 하는 시기에 접어들고 있음.
  - 따라서, 기존 양적팽창의 근간이었던 용도지역제는 변화될 필요성이 있음.
- 그러나 문제는 도시들마다 여건이 상이하기 때문에 전국을 하나의 틀에 맞추는 것은 한계성을 갖고 있다는 것임.
  - 즉, 지역성이라는 특성을 살리기 위해서는 우리나라의 전체 도시를 표준화하는 현행 용도지역제로는 무리이며, 지역 특성에 맞는 토지이용 패턴을 수용할 수 있는 지역 고유의 용도지역제가 필요함.
- 우리나라의 용도지역제와 관련된 제반 문제점은 ① 획일적인 적용 및 경직된 운영 문

\* 이 원고는 2010년 주택협회로부터 한국건설산업연구원이 수탁받은 「주택산업 선진화 방안」의 연구결과를 요약 정리한 것임.



제, ② 주거지역의 종세분 등 관리 문제, ③ 준용도지역의 기능에 대한 실효성과 관리 문제, ④ 용도지역별 밀도규제 연계방식 문제, ⑤ 시대의 변화에 따른 용도 순화뿐만 아니라 용도 혼합의 필요성 제기 등으로 요약됨.

- 현행 용도지역제의 기본 취지는 산업사회에서의 쾌적한 도시환경의 확보였으며 목표 달성을 위해 용도지역별 허용 용도 분리와 용도 순화가 이루어져 왔음.
- 그러나, 이러한 용도지역제의 성격은 운영 면에서 경직성, 획일성 등이 지적되고 있음. 반면, 한정된 도시공간의 활용, 도심지가 상승에 따른 고밀개발의 필요성 등으로 인한 도시계획의 패러다임 변화로 최근에는 용도의 혼합이 긍정적으로 평가되고 있음.

● 외국의 사례를 통한 우리나라 용도지역제의 개선 방향과 관련된 시사점을 요약하면 다음과 같음.

- 첫째, 지역 특성을 고려한 세밀한 용도지역관리임. 외국 대도시의 경우 초창기 주거, 상업, 공업지역 등 기본적인 용도지역에서 출발하여 사회·경제적 변화 및 지역 특성에 적합한 토지이용 패턴을 수용하기 위해 용도 지역을 세분화하여 관리

- 둘째, 우리나라 실정에 맞는 유연한 조닝(zoning) 기법의 도입과 활용임.

※ 복합용도특별지구(미국), 도시재생특별지구(일본), 엔터프라이즈존(영국), 협의개발지구(프랑스) 등을 통해 기존 용도지역의 용도, 밀도 등의 규제를 완화하여 토지의 고도화를 통한 지역 활성화를 위한 복합용도 개발이 활발하게 이뤄지고 있음.

- 셋째, 민관 협의에 의한 용도 지역의 융통성 확보임.
- 넷째, 계획허가제를 통한 유연한 도시 관리가 필요함.

## ■ 도심복합개발사업의 경쟁력 제고를 위해선 상품 구성·용도 간 전환도 허용돼야

● 도심복합개발(Mixed Use Development)의 성공적인 수행을 위해서는 용도지역제의 개선을 통한 복합개발이 가능한 용도지구의 도입뿐만 아니라 사업지구 내 상품 구성의 용이성을 담보 할 수 있도록 상품 구성·용도 간 전환(conversion)이 가능하도록 하는 제도적 검토가 요구됨.

- 이것은 단순히 개발업자의 사업성 확보 차원만이 아니라 오피스 또는 주거 용도 간 용도 전환을 일정 범위 내에서 제도적으로 적용함에 따라 용도 간 수요와 공급을 일치시킬 수 있다는 측면에서 도시 차원의 총량 관리에도 효과적이라고 할 수 있음.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

■ **주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의·세미나 참여 활동**

| 일자   | 기관명   | 주요 내용   |
|------|-------|---|
| 1.13 | 국토해양부 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주택건설공급과 주최 '주택시장 전문가 간담회'에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여</li> <li>- 최근 주택시장의 동향 및 2011년도 전망과 향후 정책방향에 대한 자문</li> </ul>           |
| 1.14 | 국토해양부 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주택건설공급과 주최 '주택건설사업 제도개선을 위한 1차 TF회의'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 주택사업의 분할 분양제도 및 주택사업 인허가 절차 간소화에 대한 자문</li> </ul> |
|      | 행정안전부 | <ul style="list-style-type: none"> <li>'규제개혁 자문단 회의'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여</li> <li>- 2011년 행정안전부 규제개혁 및 기업애로지원 추진계획 검토 등</li> </ul>                           |
|      | 국토해양부 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주택정책과 주최 'EWS지표 점검회의'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 1월 EWS 주요 지표에 대한 점검 및 대응방향 등 자문</li> </ul>                       |

■ **2011년도 현안토론회 개최**

- 연구원은 1.21(금) 연구원 9층 연수실에서 전직원이 참석한 가운데 2011년도 연구원 현안토론회를 개최할 예정임.
- 매년 초 실시하는 현안토론회는 각 연구 분야별로 올해 예상되는 주요 연구 현안에 대하여 정보를 공유하고 연구원 차원의 대응방향을 모색하는 연구원 자체 토론회임.

■ **연구직원 모집**

- 연구원은 건설계약 및 산업정책 등 정책연구를 담당할 연구직원을 공개 채용함.
  - 응시자격 : 석사학위 이상(박사학위 소지자 우대)  
전공 : 경제, 행정, 법학, 건축공학, 토목공학 분야(연구경력자 우대)
  - 채용직급 : 연구위원급(단, 석사학위 소지자는 연구원급 임용을 원칙으로 함)
  - 전형방법 : (1차) 서류전형, (2차) 연구발표 및 면접(서류 합격자에 한함)
  - 제출서류 : 입원원서(연구원 소정양식), 학위논문 및 3년 이내 연구실적물, 국문요약서, 성적증명서
  - 접수기간 : 2011.1.31(월) 18:00시한(해외거주자는 E-Mail 접수 가능)
  - 접수처 및 문의처 : 한국건설산업연구원 업무지원팀(Tel. 02-3441-0837, E-Mail : nhk1006@cerik.re.kr)
  - 기타 자세한 사항은 연구원 홈페이지 [www.cerik.re.kr](http://www.cerik.re.kr) 참조

## 진퇴양난의 건설산업, 이대로 두고 볼 것인가?

지난해 우리 경제는 글로벌 금융위기 이후 빠른 회복세를 보였다. 경제성장률은 2분기와 3분기의 높은 성장에 힘입어 6%로 마감되었다. 수출이 급증하였고, 소비지출도 금융위기 이전 수준으로 회복되었다. 환율, 원자재, 유가 등도 안정세를 보이며, 높은 경제 성장을 뒷받침하였다. 그러나, 건설산업은 여전히 침체의 터널을 빠져나오지 못하고 있다. 한국건설산업연구원이 지난해 11월 발표한 자료에 따르면 2011년도 건설수주는 전년에 비교하여 더 감소할 것으로 예상되었다. 특히, 주택·부동산 경기는 지난해 장기 침체의 경향을 보이며, 건설 경기 회복의 발목을 잡았다.

이보다 더 큰 문제는 이러한 침체가 올해에도 지속될 것이라는 점이라는 것이다. 최근 주요 연구기관들이 올해는 높은 성장이 꺾이면서 4%대로 다시 낮아질 것이라는 전망을 내놓고 있어, 건설경기의 침체도 장기화되지 않을까 우려된다. 특히, 정부가 최근 SOC 예산을 축소 편성한데다, 4대강살리기사업이 완료되고, 기업 및 혁신도시 등 주요 국책개발사업들의 추진이 지지부진하면서 이러한 우려를 가중시키고 있다.

건설시장은 최근 지속적으로 축소되고 있다. 공공건설물량이 지속적으로 저하되면서 출혈 경쟁 또한 심화되고 있다. 이러한 출혈경쟁은 과도한 업체 수에도 원인이 있지만 직접적으로는 가격 일변도의 최저가낙찰제 등 입·낙찰제도, 지자체 및 일부 공공발주처들의 품질과 기술보다는 출혈적인 가격경쟁을 초래하는 낙찰자 선정 관행 등이 큰 원인이다. 이로 인하여 수익성이 크게 저하되고 기업의 안정성은 떨어지고 있다. 아울러 건설산업의 중요한 한 축인 민간투자사업의 경우, 제도적 뒷받침보다는 사업비와 수주, 시공 및 운영과정에서의 규제가 지속적으로 강화되면서 시장에서 외면당하고 있는 상황이다. 주택사업 또한 국가경제의 불안 요인과 왜곡된 사업구조, 각종 부동산 시장 규제로 인하여 크게 어려움을 겪고 있다.

이러한 건설산업의 침체를 더 이상 보고만 있을 수는 없다. 건설산업은 지금까지 성장해 오면서 직접적 혹은 간접적으로 많은 연관 산업이 존재하게 되었으며, 국내 GDP의 15% 이상을 차지하는 산업으로 고용 및 무역, 금융 등 국가경제의 거시적, 미시적 영향이 큰 산업이기 때문이다. 특히, 지역경제 활성화와는 불가분의 관계를 가지고 있는 바, 건설산업이 차지하고 있는 절대적인 고용 및 생산 비중은 지역 대부분에서 1, 2위를 차지하고 있는 산업이다.

2011년 새해가 밝았다. 국가와 국민의 산업인 건설산업의 재도약을 위해 건설산업 내부는 물론, 정부와 국민 모두가 지혜를 모아야 할 시점이라고 본다. <조인스랜드, 2011. 1. 3>

김영덕(연구위원 · ydKim@cerik.re.kr)