

제296호(2011. 2. 7)

■ 경제 동향

- 2010년 부도 건설업체 수 전년 대비 12.9% 증가

■ 정책 · 경영

- “공동주택 리모델링, 원칙과 현실을 절충한 해법 모색해야”
- “BIM, 국가 차원의 체계적인 도입 계획을 수립해야”

■ 정보 마당

- 주택 공급자 금융, 안정적인 사업구조로 개선해야 성장 가능

■ 연구원 소식

■ 건설 논란 : 부실 사각지대에 방치된 다세대주택

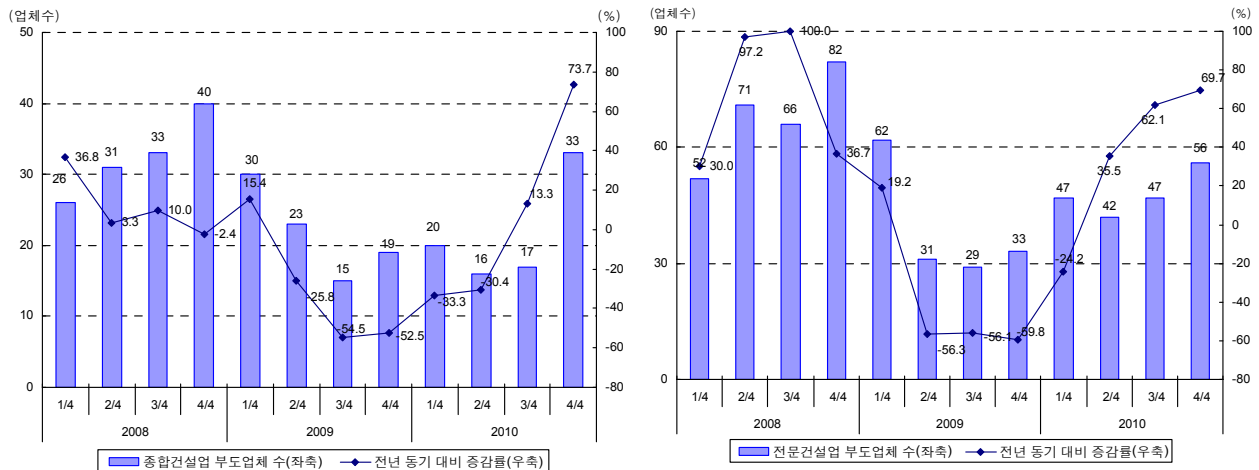
2010년 부도 건설업체 수 전년 대비 12.9% 증가

- 종합건설업체 1.2% 감소, 전문건설업체 19.3% 증가 -

■ 건설업 부도업체 수 상반기엔 감소, 3/4분기와 4/4분기엔 증가

- 2010년 부도 건설업체 수는 총 278개사로 전년 대비 12.9% 증가함.
 - 종합건설업체는 전년 대비 1.2% 감소해 2년 연속 감소한 반면, 전문건설업체는 전년 대비 19.3% 증가해 1년 만에 다시 반등함.
- 종합건설업체의 경우 부도업체 수가 2009년 2/4분기부터 2010년 2/4분기까지 전년 동기 대비 총 5분기 동안 감소하였으나, 2010년 3/4분기 이후 증가세로 전환됨.
 - 특히 4/4분기에 총 33개의 부도업체가 발생, 분기별 부도업체 수로는 지난 2008년 4/4분기 40개 이후 2년 만에 최대치를 기록함.
- 전문건설업체의 경우 부도업체 수가 2009년 2/4분기부터 2010년 1/4분기까지 전년 동기 대비 총 1년간 감소하였으나, 2010년 2/4분기부터 다시 증가세로 돌아섬.
 - 1/4~3/4분기 부도업체 수 증감률은 35.5% → 62.1% → 69.7%로 상승폭이 지속적으로 높아짐.
 - 4/4분기 부도업체 수는 56개사로 2009년 1/4분기 62개사 이후 1년 9개월 만에 최대치를 기록함.

<종합 및 전문 건설업 부도업체 수 추이>



자료 : 대한건설협회, 전문건설협회

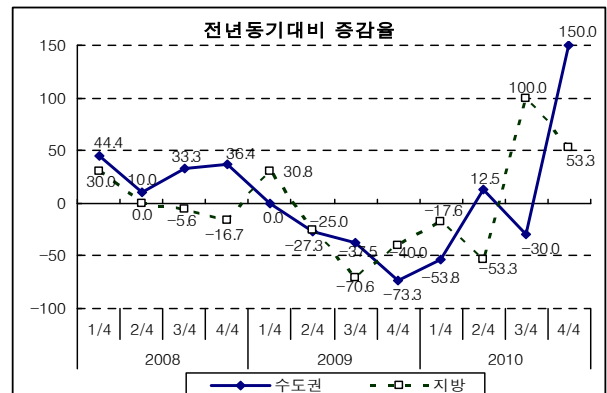
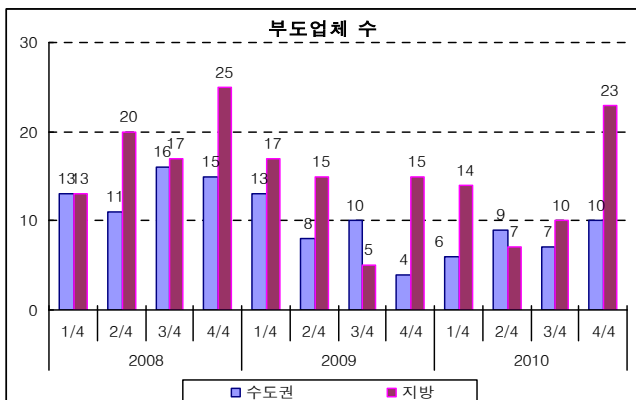
■ 4/4분기에 지방업체 중심으로 종합건설업 부도업체 수 급등

- 소재지역별로 종합건설업 부도업체 수를 구분할 경우, 4/4분기에 지방에 소재한 건설업 부도업체 수가 23개사로 최근 2년간 가장 높은 수치를 기록함.
 - 수도권 소재 부도업체 수의 경우 4/4분기에 전년 동기 대비 150.0% 급등함. 기저효과 영향으로 높은 증가율을 기록하였으나, 부도업체 수 자체는 10개사에 불과해 큰 폭으로 증가했다고 보기는 어려움.
 - 지방 소재 부도업체 수는 4/4분기에 23개사를 기록. 23개사는 글로벌 금융 위기의 영향으로 부도업체 수가 증가한 지난 2008년 4/4분기 25개사에 근접한 수치로 지방 업체들의 부도수가 4/4분기에 급등했다고 볼 수 있음.
- 지방 소재의 건설업체의 부도 수가 증가한 것은 수주 부진과 유동성 악화 때문
 - 지방 부도업체 수가 급등한 것은 공사 물량의 감소에 따른 수주 부진과 공사대금 지연 지급에 따른 유동성 악화 때문으로, 특히 공공공사 의존도가 높은 지방 소재 중소 건설업체들의 부도가 집중 증가한 것으로 판단됨.

■ 신규 공공공사 감소와 금리 상승으로 부도업체 수 증가 예상

- 올해 정부의 신규 건설투자 최소화 방침으로 공공공사 물량이 감소할 것으로 보이고, 부동산 경기 회복이 더딜 것으로 예상됨. 금리 또한 상승해 향후 부도업체 수는 더욱 증가할 것으로 전망됨.

<수도권과 지방 소재 종합건설업 부도업체 수 추이>



박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

“공동주택 리모델링, 원칙과 현실을 절충한 해법 모색해야”

- 수직 증축과 세대수 증가 허용 여부가 쟁점 -

■ 정부, 수직 증축 · 세대수 증가 불가 입장

- 지난 연말 정부는 수도권 공동주택 리모델링 추진단지 주민대표들이 지속적으로 요구해온 ‘수직 증축과 세대수 증가’를 불허한다는 내용의 연구용역 결과를 발표
 - 이와 관련 리모델링시 ‘세대수 10% 증가’를 주요 내용으로 하는 의원 발의의 「주택법」 개정안이 국회에 발의, 계류되어 있는 상태임.
 - 현재 리모델링 추진단지 주민들은 정부의 발표에 강하게 반발하고 있는 상황임.
- 리모델링 추진단지의 주민들이 수직 증축을 통한 세대수 증가 허용을 요구하고 있는 것은 리모델링의 사업성 때문임.
 - 세대별 전용면적의 30% 증축과 지하주차장 신설 등 전면 리모델링을 추진하기 위해서는 고비용이 소요됨.
- 주민 요구 및 의원 발의의 법 개정안에 대하여 연구결과가 제시하는 반대 이유는 크게 네 가지로 압축됨.
 - 첫째, 수직 증축으로 인하여 구조안전 문제를 야기할 수 있음.
 - 둘째, 세대수 증가 허용시 임대주택 건설, 부담금 환수 등이 적용되는 재건축에 비하여 과도한 특혜를 주게 됨.
 - 셋째, 세대수 증가를 허용하면 도시기반시설에 부담을 주고 도시경관에도 좋지 못한 영향을 줄 수 있음.
 - 넷째, 증축을 통한 큰 평형의 증가는 인구구조 측면에서 소형 평형의 수요 증가 추세에 반하는 결과를 초래하게 될 것임.

■ 현실적으로 리모델링 외 대안 부재

- 정부의 연구결과가 타당한 설득력을 갖고 있음에도 불구하고 원론적 문제 제기 및 입장 정리만으로 지금의 문제가 쉽게 해결될 것으로 보이지 않음.

- 노후화 단계에 진입하고 있는 1980년대 중반 이후 준공된 아파트의 경우 재건축을 하려면 앞으로도 10년 이상 20년 가까이 기다려야 하는 상황임.
 - 또한, 1980년대 중반 이후 대량으로 공급된 아파트들은 대부분 중층 이상의 고밀도로 지어져서 재건축의 사업성마저 크게 떨어짐.
 - 1990년대 초반에 집중 건설되어 이미 사용 기간이 20년에 이르고 있는 5대 신도시 아파트들이 대표적으로 이러한 문제에 봉착하고 있음.
- 이들 아파트의 주거성능을 개선할 방법은 현실적으로 리모델링 외에 다른 대안이 없다는 것이 문제의 본질
 - 더구나 대규모 택지개발지역 및 신도시 아파트 주민들은 주거성능 향상과 함께 보유 아파트 자산의 가치를 향상시키고 싶은 욕구마저 강한 편임.
 - 이러한 욕구를 충족시키기 위한 방편으로 증축을 포함한 전면 리모델링을 선호하는 주민들은 고비용 부담의 일부 해소를 위한 규제 완화를 요구

■ 원칙과 현실을 함께 고려한 종합적 검토 필요

- 고도 성장기를 거쳐 오면서 급격하게 높아진 국민들의 주거 욕구를 충족시키는 방안으로서 리모델링 정책에 대한 종합적이면서도 적극적인 검토가 필요한 시점
 - 이를 위해서는 현안 이슈와 향후 바람직한 리모델링의 방향을 분리하여 검토할 필요가 있음.
- 첫째, 원칙과 현실을 조화 내지 절충하는 차원에서 현행 수도권 리모델링 추진 단지들의 요구를 적절한 수준에서 허용하는 방안을 고민할 필요가 있음.
 - 필요한 최소 한도의 건축적 규제를 유지하는 가운데 현실적 요구를 수용할 수 있는 방안을 찾는 지혜가 요구됨.
- 둘째, 향후 노후 아파트가 전국적으로 급증하는 상황에 대비하여 정부는 바람직한 리모델링의 유형을 선정하여 적극적으로 유도해 나갈 필요가 있음.
 - 바람직한 리모델링 방식으로 ‘저비용형 대수선 리모델링’에 대한 금융 및 조세상 지원을 강화하고, 특히 에너지 절약 및 친환경 건축물 정책과 연계한 활성화 대책이 요구됨.

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

“BIM, 국가 차원의 체계적인 도입 계획을 수립해야”

- BIM의 활성화를 위한 방안 모색, 개별 기관별 계획 및 민간의 노력도 필수적 -

■ BIM 도입의 배경과 현황

- 미국과 유럽 등의 선진국은 수년간의 연구노력을 통하여 BIM(Building Information Modeling)을 도입함으로써 건설산업의 생산체계를 혁신하는 방향으로 산업구조를 재편하고 있음.
 - 그 결과 설계와 시공, 운영·유지관리의 전 생애주기의 프로세스를 통합함으로써 산업 경쟁력을 비약적으로 향상시키고 있음.
- 건설산업이 발전하면서 건설 기획에서부터 시공, 운영 및 유지관리 단계까지 고려한 사업 발주관리가 중요해졌으며, 그 근간이 되는 설계정보를 보다 효과적으로 관리하기 위한 방안이 필요해짐.
- 치열한 국제 건설시장의 환경은 중국 및 동남아 등의 건설산업 경쟁력이 제고되고 국내 건설산업의 여건 악화로 선진국의 고부가가치 영역으로의 진출 필요성이 증대되고 있음. 관련하여 국내 건설산업의 국제경쟁력 향상을 도모할 필요성이 높아짐.
- 국내 건설산업의 주체들도 BIM의 필요성을 인식하기 시작했고, 정부기관과 공공 발주 기관 및 설계사무소들을 중심으로 BIM을 적용하기 위한 노력이 전개되고 있음.
 - 개별 주체의 적용 노력보다는 설계사무소뿐만 아니라 발주자, 엔지니어링, 건설업체 등의 BIM 적용과 업무 체계가 동시에 변화되어야만 최대의 효과를 획득할 수 있음.

■ 기술적 대응방안

- BIM은 설계 단계에서 생성된 정보로부터 이후 단계에 필요한 정보를 생성하고 활용하는 환경을 구축하는 것으로서, 각 주체·분야·단계별 업무에 해당하는 정보들의 표준화된 체계가 공유되고 공동으로 이용되어야 함.
 - 민간에서 자율적으로 표준을 만들어가는 노력도 필요하지만, 정부와 공공기관이 이를 주도하여 산업계와 학계의 의견을 수렴하여 표준지침을 제정하는 노력도 필요함.

- BIM이 전면적으로 보급되지 않은 상황에서 전문 용역업체 등에 의한 BIM 설계 프로세스가 발생하여 BIM 설계에 의한 생산성 효과를 방해하는 현상이 발생하고 있으므로, 표준적인 프로세스를 도출하고 이를 정착시킬 필요가 있음.
- BIM 설계의 도면 생성 방식은 한 번의 설계로 다양한 도면을 출도함으로써 그 효율을 배가시킬 수 있음. 그렇지만, 현재의 도면 작성기준에 비해서는 매우 간소화된 형태의 도면만이 작성되어 이후의 추가적인 수작업을 요하게 되는 문제가 있음.
 - BIM에서 출도된 도면만으로도 사실상의 작업이 가능하다면 도면 작성기준을 가능한 한 간소화함으로써 이러한 BIM에 의한 업무 효율 향상의 효과를 확보할 필요가 있음.

■ 제도적 지원 방안

- 공공부문에서 BIM을 적용하는 것은 발주기관으로서 획득하고자 하는 최종 시설물의 품질을 안정적으로 확보하기 위한 것임.
 - 즉, 표준화된 BIM 운용체계를 바탕으로 사업을 발주함으로써 민간 기업들이 안정적으로 BIM을 적용할 수 있는 환경을 조성하여 민간의 경쟁력을 향상시키고, 공공부문이 작성하는 BIM 표준과 가이드라인 등은 민간업체들이 참조하여 활용함으로써 표준화된 체계에 진입할 수 있도록 유도하기 위함임.
- 건설 참여주체들이 공동으로 BIM을 사용할 때에만 그 효과를 극대화할 수 있으므로, BIM의 활성화를 위한 국가 차원과 공공기관별 정책로드맵을 작성할 필요가 있음.
 - 여기에는 단계별 BIM 적용계획과 표준 및 가이드라인 작성계획, 표준 제정을 위한 산학연 공동협의체의 구성 계획 등을 포함해야 함.
- 공공기관별로 다양한 시설물에 BIM을 적용하는 파일럿 프로젝트를 수행하여 BIM 적용에 따른 변화를 확인하고, 발주기관별 특성에 따라 그 목표 달성 성과지표를 개발하고, 시범사업을 통하여 성과를 측정하고 평가함.
- 각 기업별로 BIM에 투자하기 위한 리스크를 감수하는 만큼, 일정 기간 동안은 BIM에 대한 각종 투자(시설 및 교육 투자 등)에 대해서도 일정한 인센티브를 부여하는 방안을 강구할 필요가 있음.

김우영(연구위원 · beladomo@cerik.re.kr)

주택 공급자 금융, 안정적인 사업구조로 개선해야 성장 가능*

- 부동산 PF 위축, 구조 전환의 기회로 삼아 건전한 시장으로 성장시켜야-

■ 주택시장의 회복 지연 및 IFRS 도입 등으로 부동산 PF 위축 우려

- 주택 공급자(개발) 금융은 글로벌 금융위기 이후 금융 규제 강화, 부동산시장의 침체, 국제회계기준(IFRS) 도입 등의 여건 변화가 겹치면서 크게 위축되고 있음.
 - 주택시장 침체에 따른 저축은행의 PF 부실 문제는 여전히 해결되지 않은 상태이며, 동시에 신규 자금 투자도 거의 중단된 상태임.
 - 저금리와 부동산시장의 호황을 배경으로 양적으로만 성장하였던 부동산 공급자(개발) 금융은 구조적 전환기를 맞고 있음.
 - 시공사에 대한 과도한 채무 보증, 시행사의 영세성, 금융기관들의 리스크 관리 능력 부재 등 낙후된 공급자 금융의 선진화가 요구됨.

■ 대규모 아파트 개발 방식에 종속된 자금조달 방식, 사업 참여자간 재무적 절연성도 낮아

- 국내 주택 공급자 금융은 대규모 아파트 단지개발 방식에 맞춰 자금 조달 규모가 매우 커 순수 프로젝트 파이낸싱보다는 ‘특정 조건부 기업금융’의 형태로 운용되어 있음.
 - 사업 규모가 큰 데 반해 개발사업의 외형상 주체인 시행사의 낮은 신용도, 투자자본 시장의 미성숙, 금융권의 사업성 검토 능력의 한계, 제도적 뒷받침 부족 등으로 인해 현실적으로 진정한 프로젝트 파이낸싱이 어려움.
 - 프로젝트 파이낸싱 방식은 프로젝트로부터 발생하는 미래 수익을 상환 재원으로 하나 국내 부동산 PF의 경우 건설사가 채무인수, 연대보증 등 신용보강을 통해 사업의 위험을 대부분 분담하는 구조를 가지고 있음.
 - 이는 프로젝트 파이낸싱의 가장 큰 장점인 위험의 분담, 다양한 사업주체의 사업성 검증 등이 희석되는 구조임.
- 국내 부동산 PF는 구조상 사업 참여자들 간 재무적 절연성이 없어 건설사의 부도가 여러 금융기관으로 확산될 가능성이 높음.

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

- 즉, A 프로젝트의 문제가 발생할 경우 이 프로젝트에 신용 공여를 한 B 건설회사가 재무적 어려움 혹은 부도 위기를 맞을 수 있음.
 - 이 경우 A 프로젝트 투자한 금융기관뿐만 아니라 B 건설회사가 진행하고 있는 다른 프로젝트에 투자한 금융기관도 영향을 받게 됨.
 - 사업 참여자 간의 리스크 분담과 재무적 절연이 가능하려면 사업 초기에 일정 수준의 자본금이 확보되어 있어야만 함. 따라서, 시행사의 역량과 자금 규모를 성장시키는 것이 필요함.
- 해외 프로젝트 파이낸싱의 사례를 보면 시행사와 프로젝트가 명확하게 분리되어 있어 건설사 부도 등 사업성 이외의 변수에 대해서는 거의 영향을 받지 않음.
 - 건설사는 건물의 완공에 대한 책임을 이행보증채권(P-bond : Performance bond)을 통해 보장하고 있으며, 사업의 성패에 대한 책임은 시행사와 사업 비용을 지불한 금융기관에서 부담함.
 - 시행사 역시 투자한 금액에 대해서만 손실이 발생하며 금융권도 준공된 건물의 가치에 따라 손실 여부가 결정됨.

■ 부동산 PF, 안정성이 강화된 사업 구조로 개선해야 공급자 금융시장 성장 가능

- 부동산 개발 PF시장이 지속적으로 성장하기 위해서는 참여자들간의 위험 부담이 이뤄져 보다 안정성이 높은 사업구조로 개선되어야 함.
 - 이를 위해서는 다양한 제도개선과 프로젝트 파이낸싱 참여자들의 관습 탈피, 새로운 신용보장 기법의 개발 등이 필요함.
 - 초기 투자자본을 확보하기 위해서는 사업지별로 위험에 따른 수익 확보가 가능해야 하는데 분양가상한제, 일률적인 주택 공급에 관한 규칙 등의 제도는 수익 확보에 제한을 두고 있어 제약 요인이 되고 있음.
- 향후 부동산 개발 PF시장의 발전을 위해서는 개발 사업에 대한 평가 능력의 향상이 매우 필수적임.
 - 개발사업에 대한 평가능력의 향상은 부동산 개발금융의 증권화 및 보험, 보증 등의 관련 산업의 발전에도 크게 이바지할 것으로 예상됨.

김연아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

■ ‘프로젝트 파이낸싱 실무과정’ 개설

- 연구원은 이 달 23일(수)부터 25일(금)까지 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실에서 건설업체 및 유관기관 등 부동산 및 SOC사업 실무자를 대상으로 ‘프로젝트 파이낸싱 실무과정(1차)’을 개설
 - 교육명 : ‘프로젝트 파이낸싱 실무과정(1차)’
 - 교육과정 : 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향
자금조달
PF 사례연구
현금흐름 분석 등
 - 교육일시 : 2011년 2월 23일(수)~25일(금), 총 3일간 24시간
 - 교육장소 : 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실
 - 교육대상 : 건설업체 및 유관기관 등 부동산 및 SOC사업 실무자
- 기타 자세한 사항은 한국건설산업연구원 교육팀(02-3441-0671) 또는 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)을 참조

■ 건산연·서울대학교 공동 ‘제8기 건설산업최고전략과정’ 수강생 모집

- 응시자격 : 정부부처 및 지방자치단체 부이사관급 이상/건설업체 CEO 및 임원, 건설유관단체와 기관 경영간부/지방 건설업 지도급 인사, 공공기관·금융기관 경영간부 및 집행 최고 책임자
- 교육기간 : 2011년 3월 22일(화)부터 11월 22일(화)까지(연 1회)
- 강의시간 : 주 1회, 매주 화요일 오후5시~9시 30분까지(특강 및 실무강의, 토론 및 공동연구, 정보교환)
- 원서교부 및 접수기간 : 2011년 1월 12일(수)~2월 15일(화)까지
- 전형방법 : 서류 및 면접전형
- 문의 : 서울대 ACPMP사무국(<http://acpmp.snu.ac.kr>, 02)882-2623, 2612, 880-4320,
E-mail : acpmp1@snu.ac.kr
한국건설산업연구원(<http://www.cerik.re.kr>, 02)3441-0806, 0848

부실 사각지대에 방치된 다세대주택

우리는 흔히 다세대주택이나 연립주택에서 균열이 생기거나 물이 새는 것을 대수롭지 않게 여긴다. 하자가 있더라도 땀질식 보수에 그친다. 시공자는 집만 지어 분양해놓은 뒤 도피한 사례도 많다.

이렇게 다세대주택이 부실한 원인 가운데 제도적인 허점도 많다. 우리나라의 건축정책을 보면, 다세대주택은 거의 사각지대에 방치되어 있다. 우선, 부실공사를 감시하는 ‘감리’의 기능이 거의 작동하지 않는다. 말 그대로 다세대주택의 품질은 시공자의 양심에 모든 것을 맡겨두고 있다. 미국에서는 소규모 건축물일지라도 지자체에 소속된 수백명의 공공감리원들이 공사단계별로 현장에 나가 검사를 한다. 철근이 배근되면 감리원이 확인한 후 콘크리트를 친다. 은닉되는 설비배관도 미리 점검한 후에 마감재가 시공된다. 부실시공이 발붙일 틈이 없다는 것이다. 그런데 우리나라는 준공시점에서 설계자가 얼굴 한번 비추는 것이 고작이다.

연면적 200평 이하는 건설업면허업자를 활용하지 않고, 건축주 직접 시공을 허용하고 있는 것도 문제다. 이에 따라 탈세를 목적으로 ‘건축주 직접시공’으로 위장한 채, 무면허업자와 이면계약을 맺어 집을 짓는 사례가 많다. 당연히 부실 시공 가능성이 높아지며, 실제 시공자가 드러나지 않아 하자보수가 어려워진다. 외국에서는 건축주 직접시공은 ‘개인적 사용 목적’으로 제한하고, 분양·임대나 매매용 주택은 이를 불허하는 사례가 많다. 또, 영국 등 선진국에서는 소규모 주택에 이르기까지 시공자가 도산했다더라도 제3자에 의한 하자보수체계를 안정적으로 구축해놓고 있다.

또, 반지하 다세대주택은 매년 집중호우 때 침수되는 사례가 비일비재하다. 앞으로 상습 침수지구에서는 반지하방을 주차장 등으로 개조하고, 그 대신 1개층 정도 수직 증축을 허용해야 한다. 주차공간 확보도 심각한 문제이다. 현행법에서는 1가구당 1대의 주차공간을 확보토록 규제하고 있으나, 60평 내외의 부지 여건을 고려할 때 비현실적이다. 그보다는 지자체에서 공지를 매입하여 공용주차장 건설을 확대해야 한다. 다세대 밀집지역의 초등학교 운동장 지하를 활용하여 주차장을 건설할 수도 있다.

나아가 변두리의 다세대주택은 범죄나 안전사고에 취약하므로 가로등이나 방범 시설을 크게 확충해야 한다. 또, 건폐율을 줄이되 층수 규제를 완화하여 주민들이 휴식할 수 있는 녹지공간이나 공원 등을 확대하는 등 다세대주택에서도 삶의 질을 확보하기 위한 종합적인 대책이 마련되어야 할 시점이다. <조선일보, 2011. 1. 21>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)