

## 8. '97年 國內外 建設市場 展望(上)

— 국내건설시장의 '96동향과 '97전망—

資料提供 : 대우경제연구소

### I. 건설시장

#### I.1 '96년 동향

##### I.1.가. 건설경기

—건설경기를 나타내는 지표는 다음과 같은데 이하 건설수주, 건축허가면적, 건설투자 항목별로 '96년 동향을 설명키로 함.

〈표 1〉 건설경기 지표

구 분	지 표	발표기관	비 고
선행지표	건설수주	대한건설협회(회원사) 통계청(200개사)	—건설수주는 건설투자의 2~4분기 정도의 시차를 두고 선행함.
	건축허가면적	통계청	—건축허가면적은 건축투자와 6개월정도의 시차를 갖고 선행함.
동행지표	건설투자	한국은행	—건설경기와 동행함.

자료 : 대우경제연구소 작성

#### 건설수주

##### \* 건설업전체

—'96 상반기 건설수주 실적

- 건설업 전체의 '96년 상반기 수주실적은 전년보다 24.6% 늘어났음. 공공토목이 전년 동기 대비 78.9% 증가함으로써 상반기 수주를 리드하였음. 반면 민간건축은 4.1% 증가에 그쳤음.
  - 공공부문 수주는 12조원으로 전년보다 59.7% 증가하였음. 토목공종을 보면 대형발주는 없었으나 상하수도 및 철도시설의 발주가 늘어나고 지자체의 소규모 도로시설공사, 토지조성으로 78.9% 증가하였음.
  - 민간부문 수주는 18조원으로 전년대비 8.9% 증가에 그침으로써 부진하였음. 이는 '94~'95년간 활발하였던 기업의 설비투자와 주택투자가 둔화되었기 때문임. 민간건축의 경우 주택부문에 미분양 적체물량의 해소속도가 늦은데다가 비주거용 건축도 일반경기 하락세때문에 4.1% 증가라는 침체상태였음. 민간토목이 70.7% 증가한 것은 골프장 등 레저시설 발주가 상반기에 집중되었기 때문임.

#### —'96 하반기 건설수주 전망

- 대한건설협회의 전망치에 따르면 '96년 하반기 건설수주는 38조원으로서 전년동기 대비 7.5% 증가에 불과한데 이는 상반기 증가율인 24.65%에 비해 크게 낮은 수치임.
- 공공부문에서의 발주가 상반기에 집중되어 상대적으로 하반기에 발주물량이 부족함에 따라 공공토목은 전년동기보다 13.0% 감소할 것으로 보임. 반면 공공건축은 지방자치체가 정착되면서 소규모 지역관공서 신축이 계속될 것이고, 금년 예산배정이 늘어난 학교시설의 신·증축으로 전년보다 59.2% 증가할 것으로 전망됨.
- 민간부문의 하반기 수주액은 20조원으로 전년보다 8.8% 증가할 것으로 보임. 민간토목의 경우 골프장건설이 거의 완료단계로 들어서고, 기업의 설비투자도 기대하기 어려워 전년동기보다 16.2% 감소할 것임. 민간건축은 용수부족 등으로 택지 및 주택조성이 어려워져 전년대비 11.7% 증가한 안정적인 증가율을 기록할 것으로 전망됨.

#### —'96년간 건설수주 전망

- 건설업 전체의 '96년간 수주액은 69조원으로 전망되는데 이는 '95년에 비하여 14.4% 증액된 것임. 공공부문에서 22.6% 증가하겠지만, 민간부문에선 8.8% 증가에 그쳐 물가상승을 감안하면 전년도와 거의 비슷한 실적으로서 정체에 빠졌음을 알 수 있음.

〈표 2〉 건설수주액(건설업전체)

(단위 : 억원, %)

		'96.상반기	증감율	'96.하반기 전망	증감율	'96년간전망	증감율
총 계약액		301,481	24.6	384,370	7.5	685,851	14.4
공공	계	119,565	59.7	179,040	6.2	298,605	22.6
	토목	89,089	78.9	107,810	-13.0	196,899	13.4
	건축	30,476	21.7	71,230	59.2	101,706	45.7
민간	계	181,916	8.9	205,330	8.8	387,246	8.8
	토목	20,491	70.7	16,560	-16.2	37,051	16.6
	건축	161,425	4.1	188,770	11.7	350,195	8.1

주 : 1) 증감율은 전년동기 대비임. 2) 대한건설협회 회원사 대상임.

3) 하반기 전망은 대한건설협회의 추정치임.

자료 : 대한건설협회, 「월간건설경제동향」, '96.8. 및 기타 자료 참조하여 재구성

\* 상위 200개사

-96년간 건설수주전망

- 상위 200개사의 '96년간 수주액은 54조6천억원으로 추정되는데, 이는 업계전체의 79.6%에 해당되고 전년에 비해 14.5% 늘어난 것임. 공종별로는 토목부문이 22조5천억원으로 전년대비 무려 40.6% 증가하고, 건축부문은 31조5천억원으로 0.6% 증가에 그쳐 부진할 것으로 전망됨(당 연구소 전망).

〈표 3〉 건설수주액(상위 200개사)

(단위 : 억원, %)

		'96. 상반기	'96. 하반기 전망	'96년간 전망	증감율
총계약액		230,360	315,640	546,000	14.5
공종별	건축	142,380	172,620	315,000	0.6
	토목	87,120	137,880	225,000	40.6
	기타	860	5,140	6,000	-

주 : 1) 증감율은 '95년간 대비임. 2) 도급한도액기준 상위 200개사 대상임.

3) 하반기 전망은 당 연구소 추정치임.

### 건축허가면적

- '96 상반기 총 건축허가면적은 54,516천m<sup>2</sup>로 지난해 같은 기간의 62,588천m<sup>2</sup>에 비해 12.9% 감소하였음.

○ 일반경기에 민감한 상업용과 공업용 건축이 제일 크게 감소하였고, 주거용 건축은 전체 평균보다 감소폭이 적은 것으로 나타남.

〈표 4〉 건축허가면적 추이

(단위 : 천m<sup>2</sup>, %)

	'95상반기	'96상반기	증감율
전 체	62,588	54,516	-12.9
주거용	32,649	29,749	-8.9
상업용	16,590	13,315	-19.7
공업용	7,427	5,829	-21.5
기 타	5,922	5,623	-5.0

### 건축투자

- '96 상반기 건설투자

○ '96 상반기 건설투자증가율은 불변가격 기준으로 9.0%를 시현하였음.

· 주거용 건축부문 : 주택시장 안정화대책('95.11)과 표준건축비 인상('96.2월)로 1/4 분기에 7.1% 증가하였음. 그러나 2/4분기에 들어서는 미분양 지속과 건축허가면적이 감소함에 따라 1.3% 감소함.

· 비주거용 건축부문 : 1/4분기에는 4.4%, 2/4분기에는 3.7% 증가에 그침.

· 토목부문 : 1/4분기에 20.9% 증가, 2/4분기에 21.1% 증가함으로써 견조한 성장세를 유지하고 있음.

〈표 5〉 '96상반기 건설투자 증가율

(단위 : %, '90년 불변가격 기준)

	'95년간	'96상반기		
		1/4분기	2/4분기	계
건설투자 계	9.9	10.0	8.5	9.0
주거용 건축	8.5	7.1	-1.3	2.6
비주거용 건축	13.0	4.4	3.7	4.1
토목	9.0	20.9	21.1	21.0

주 : 전년도 동기대비 증가율임

—'96하반기 및 '96년간 건설투자 전망

1) 국토개발연구원 전망

- '96. 하반기에는 불변가격 기준으로 7.1%의 건설투자 증가가 예상됨.
  - 주거용 건축부문 : 미분양 적체현상 심화로 '95년 동기대비 1.4% 감소할 것으로 전망됨.
  - 비주거용 건축부문 : 거시경제의 둔화와 기업 설비투자부진으로 2.1% 증가에 그칠 것임.
  - 토목부문 : 사회간접자본 확충과 고속도로 등 대규모 공사 발주로 15.9% 증가 예상
- 따라서 '96년간 건설투자 증가율(전년대비)은 8.0%로 전년보다 1.9%P 하락한 수준임.

2) 건설산업연구원 전망

- 국토개발연구원의 '96년간 전망치와 큰 차이는 없으나, 주거용건축의 투자증가율을 0.3%P 정도 낙관적으로 보았음. 반면 토목의 투자증가율은 0.4%P 정도 비관적으로 보았음.

〈표 6〉 '96 하반기 및 연간 건설투자 증가율 전망

(단위 : %, '90불변가격 기준)

	'96 하반기 전망		'96 연간 전망	
	국토개발연구원	건설산업연구원	국토개발연구원	건설산업연구원
건설투자 계	7.1	7.2	8.0	8.1
주거용건축	-1.4	-0.8	0.6	0.9
비주거용건축	2.1	2.0	3.0	2.8
토목	15.9	15.5	17.9	17.5

주 : 전년동기 대비 증가율임.

3) 한국개발연구원(KDI) 전망

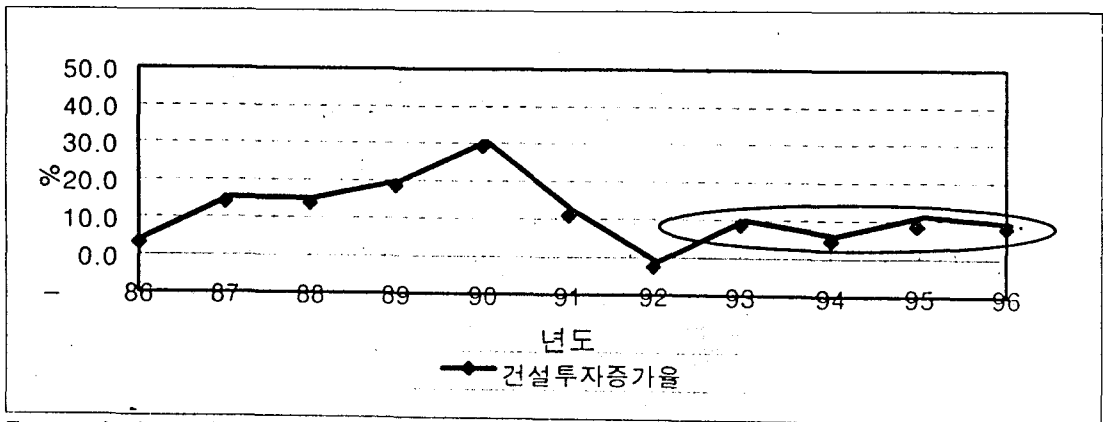
○ 3/4분기의 건설투자증가율을 7.8%, 4/4분기는 6.5%, '96년간 전체로는 8.5%로 전망함.

4) 종합

- 호전요인으로는 SOC투자 확대, 지자체의 공사발주 증가, 교육시설 개·보수 증가를 들 수 있고, 부진요인으로는 민간부문의 투자둔화로 인한 비건축부문 부진 지속, 미분양아파트 적체 지속, 시멘트 등 건설자재의 가격 상승을 들 수 있는데 전반적으로 '95년에 비해 1.9%p 정도 건설투자는 축소될 것으로 보임.

- 장기적인 추세를 보면 건설투자는 '91년과 '92년의 침체기를 지나 '93년부터는 1년 걸러 회복과 침체라는 소폭의 등락을 거듭하고 있음.

〈그림 1〉 건설투자증가율의 추이



주 : '90년 불변가격 기준으로 전년대비 증가율임.

I.1.나. 주택

주택수요

- 주택수요는 '96년 하반기에 들어서도 침체상태가 지속될 것으로 예상함.
- 수요 증가는 특정한 지역(수도권, 지방 광역개발)이나 주택유형(중대형아파트, 원룸, 오피스텔)에 집중되어 이것을 전반적인 수요확대라고 볼 수 없기 때문임.
- '96상반기의 주거용건축 허가면적은 전년동기 대비 8.9% 감소하였는데 실제투자는 6개월 후행하므로 주택투자의 부진은 하반기에 나타나기 때문임.

〈표 7〉 주택수요의 확대와 축소요인

확 대 요 인	축 소 요 인
-미분양 해소를 위한 주택시장 안정대책 ◦ 세제혜택 ◦ 구입자금 지원 -양도소득세의 완화 -전세값 상승 -표준건축비 인상	-부동산실명제 -누적된 미분양아파트 ◦ 준공후 미분양 : '96.3월에는 14,005호 →4월에 15,476호로 증가

미분양아파트 추이

- 주택가격안정화대책에 따라 '96.4월까지 미분양 아파트수는 꾸준히 감소하여 왔으나, 5월부터는 다시 증가세로 돌아섰음.

〈표 8〉 미분양아파트 수

(단위 : 호)

	'95.12	'96.1	'96.2	'96.3	'96.4	'96.5
미분양 아파트수	152,313	145,073	135,386	125,648	124,196	126,412
전월대비 증감	-5,758	-7,240	-9,687	-9,738	-1,452	2,216

-미분양 해소를 위한 주택시장안정대책이 금년말까지는 시행되므로 그때까지는 준공된 기존의 미분양아파트는 줄어들겠지만, 그후 발생하는 분양아파트에 대한 미분양은 늘어날 수 있음.

○미분양아파트에 대한 선호도를 보면 지방보다는 수도권에 집중되어 나타남. '95.10월 수도권의 미분양 아파트 41,046호가 '96.4월에는 24,608호로 40.0% 감소하였는데 이는 지방에서의 감소율보다 더 높은 수준임. 이는 주택구입후 주택가격 상승율면에서 수도권이 보다 높기 때문에 나타난 현상이라고 볼 수 있음.

### 주택가격

-'95.11월의 주택시장 안정대책 효과때문에 '96년 상반기의 주택가격은 안정세를 지속하였음. 단 전세가격 상승율(상반기)는 소비자물가상승율(3.8%)와 비슷한 3.9%로 강세를 나타냄.

○하반기에도 이러한 안정세는 지속될 것임. 주택가격은 매년 50만호 이상 공급으로 물량이 풍부하고 부동산 실명제 유예기간의 만료로 투기가 사실상 불가능해졌기 때문임. 단, 교통·도로 개설 등으로 국지적으로 상승하는 지역은 있을 것임.(건교부 주택정책과장)

### 주택건설 BSI

-'95.11월의 주택시장안정대책, '96.2월의 표준건축비의 인상폭 확대와 조기인상(18평 이하·15층 이하 기준 9.8% 인상('95년도엔 4.8%), 옵션비율 15%('95년도엔 9~15%)), 중도금대출에 따른 주택할부금융 활성화 등으로 수요가 지속되면서 '96.1/4분기에는 주택건설 BSI는 크게 호전되었음.

-'96.3/4분기와 4/4분기에 주택건설업자가 느끼는 예상경기는 장기지표의 예측치와 달리 호전될 것으로 나타나고 있음. 이처럼 낙관적으로 전망하는 근거는 다음과 같음.

○분양가와 단계적 자율화·소형주택 건설의무비율 완화 등 주택산업에 대한 규제가 지속적으로 완화되고 있음.

○임대주택 활성화 등으로 주택건설 여건이 전반적으로 호전되고 있음.

○미분양주택 구입자에 대한 금융 및 세제지원, 분양촉진을 위한 주택건설업체들의 품



질개선 및 관측활동 강화 등이 이어지고 있음.

〈표 9〉 주택건설 BSI 추이

년도	1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기	4/4 분기
'91	120.4	118.2	108.6	77.5
'92	103.2	72.1	77.5	86.8
'93	100.7	97.5	83.9	87.9
'94	100.7	107.1	108.2	97.9
'95	103.9	89.6	93.2	76.4
'96	112.5	106.8	126.7(예측)	130.7(예측)

주 : 상기 BSI는 주택은행이 290개 주택건설사업자를 대상으로 장래의 주택경기를 조사한 것임. 100은 전분기와 동일하고 100미만은 감소 또는 악화, 100초과는 증가 또는 호전을 나타냄.

자료 : 한국주택은행, 「주택건설경기 조사」, '96.8.

-그러나 주택건설업체들이 가장 애로를 느끼는 점은 분양실적 저조, 자금부족, 택지구득 난 순서인데 이러한 구조적 요인이 해결되지 않는 한 완전한 회복은 어려울 것으로 판단됨.

- 따라서 주택가격의 상승국면이 보이지 않는 한 소비자는 서둘러 주택을 구입할 이유가 없기 때문에 주택건설경기의 갑작스런 활황은 어려울 것임.
- 미분양이 적체되면 주택업체의 자금이 어려워져 택지구입이 곤란해지기 때문에 주택 공급은 늘어날 수 없음.

## 1.2 '97년 전망

### 1.2.가. 전체

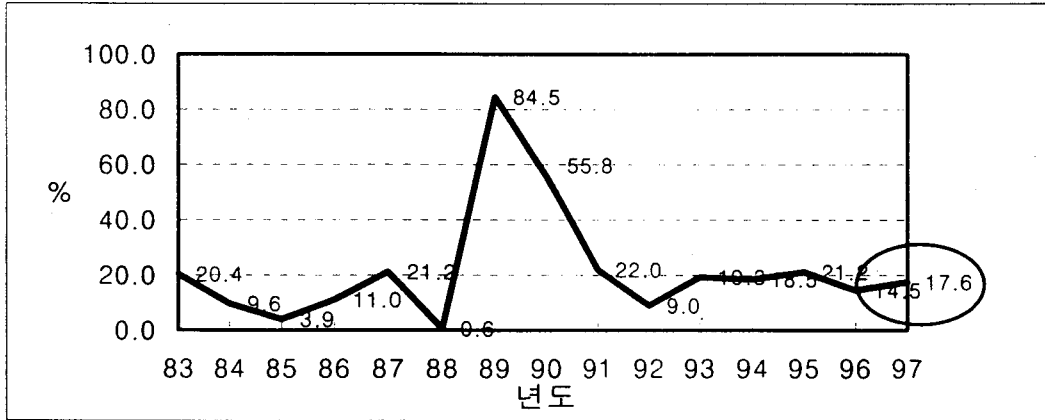
#### 건설수주

-당 연구소의 '97년 건설수주 예측치에 따르면 전년보다 3.1%P 증가한 17.6%의 수주증

가율이 예상됨(상위 200개사, 경상가격 기준).

- 공공 호조/민간 저조, 토목 호조/건축 저조라는 공종별 양극화 경기는 '97년에도 이어질 것임.

〈그림 2〉 국내건설 수주증가율

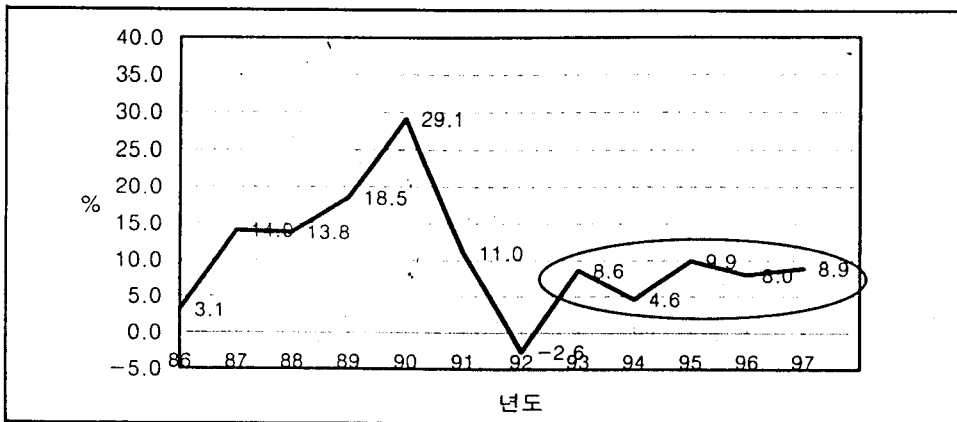


- 주 : 1) 국내 상위 200개사 기준임. 2) 경상가격, 전년도 대비 증가율임.  
3) '97 전망은 당 연구소 추정치임.

**건설투자**

-당 연구소에서는 8.9%의 증가율로 전망함.

〈그림 3〉 건설투자 증가율



- 주 : 1) '90년 불변가격 기준임. 2) '97전망은 당 연구소 추정치임.

-8.9% 증가율의 의미

○'96년에 비해 회복기에 들어서겠지만 그 속도는 완만함. 과거 건설투자 증가율과 경제성장율은 正의 상관관계를 갖고 전개되었는데 건설투자 증가율의 상승폭은 경제성장율보다 더 컸음. 특히 80년대 후반 건설산업 호황기를 맞이하여 건설투자는 경기의 장기추세를 훨씬 상회하였음. 그러나 '92년에 추세선 밑으로 들어간 후 건설투자는 '95년까지 장기추세를 하회하고 있는데 이는 '93.1월부터의 경기상승을 건설투자가 주도하지 못하였다는 반증이 됨.

〈표 10〉 5년기간별 경제성장율과 건설투자 증가율의 추이

(단위 : %)

	'76~'80	'81~'85	'86~'90	'91~'95
건설투자증가율(A)	12.7	9.0	16.1	7.0
GDP성장율(B)	7.2	8.1	10.0	7.6
A · B	5.5	0.9	6.1	-0.6

주 : '90년 불변가격 기준임.

자료 : 대우경제연구소 작성

○그러나 '97년부터 2000년초반까지는 건설투자는 추세상승기로서 경제성장을 상회할 것임. 이러한 근거로서 첫째 정부의 대대적인 사회간접자본 정비방침에 따라 2011년까지 총 362조원이 토목부문에 투자될 계획을 들 수 있음. 둘째로는 2005년까지 현재의 주택보급율인 84%를 100%로 끌어올린다는 주택투자계획임. 정부정책대로 2005년의 주택보급율 100% 목표에 도달하려면 기존 주택의 멸실을 1%대를 가정할 때 연평균 60만호이상의 주택을 신규로 건설하여야 함. 셋째 지방자치체가 정착되면 지방대도시의 광역개발이 본격화될 것이라는 점도 감안할 수 있음.

I.2.나. 공종별

I.2.나.① 토목과 건축, 주택공종

-토목부문 : '97년간 33.3% 증가(200개사 수주, 경상가격 기준)할 것으로 전망됨.

◦ 토목공종의 80%를 공공부문이 차지하는데 공공발주는 '97년에도 늘어날 것으로 전망됨.

• 정부의 사회간접자본 확충대책이 '97년에도 중점적으로 시행됨에 따라 '97년도 SOC예산(안)은 24.4% 증액되었는데 이는 전체예산 증가율인 13.7%보다 10.7%p 높은 규모임. 또한 민자유치사업의 수익성개선으로 공사참여가 활발할 것으로 보기 때문임.

- 건축부문 : 6.3% 증가(상기 기준과 동일)에 그칠 것으로 전망됨.

◦ 주거용 건축부문 : 주택건설 수요는 회복되고 있지만 그 속도는 아직도 둔화상태임.

◦ 비주거용 건축부문 : 거시경기가 '97년 상반기 이후 저점을 기록하고 회복기에 들어서더라도 그 속도는 완만할 것이기 때문에 당분간 큰 폭의 회복은 불가능할 것으로 예상됨.

〈표 11〉 건설수주 전망

(단위 : 조원, %)

구 분	'95실적	'96추정	증가율	'97전망	증가율
계	47.7	54.6	14.5	64.2	17.6
토목부문	16.0	22.5	40.6	30.0	33.3
건축부문	31.3	31.5	0.6	33.5	6.3
기 타	0.4	0.6	-	0.7	-

주 : 1) 국내건설회사중 상위 200개사를 대상으로 함.

2) 증가율은 전년동기 대비이고, 경상가격 기준임.

자료 : 대우경제연구소

- 주택부문 : 주택건설호수는 '96년의 54만호 대비 7.4% 감소한 50만호수준을 약간 상회할 것으로 전망함.

◦ 이미 취약해진 건설업체의 주택순환사이클(용지매입→주택분양→자금회수→용지매입)이 '97년도에 급격히 회복하기가 불가능하기 때문임. 주택미분양 증가로 건설업체는 '95년말부터 용지매입을 줄인데다가 주택분양지역의 대부분 지방이어서 미분양이

우려되기 때문임.

- 일부지역의 경우 전세값 상승으로 인해 주택매입수요를 자극하여 '97년도 주택가격의 상승폭은 '96년보다 높을 것으로 전망되나, 전체적으로 주택가격 상승은 '96년도 수준을 상회하기 어려울 것으로 판단되기 때문임.
- 최근의 전세값 상승지역이 대규모 주택이 밀집된 신도시지역이었음. 그 요인을 보면 신도시주변의 교통망과 생활편의시설 개선 등 개별적·지역적인 가격상승요인으로 수급에 불균형이 발생하는데에서 기인함.

〈표 12〉 주택부문의 가격추이

( '90.12=100 )

구 분	'91	'92	'93	'94	'95	'96.1/4	'96.2/4
주택가격	99.5	94.5	91.8	91.7	91.5	91.8	92.1
지수	(-0.5)	(-5.0)	(-2.9)	(-0.1)	(-0.2)	(0.2)	(0.5)
전세가격	102.0	109.7	112.3	117.3	121.7	123.8	126.4
지수	(2.0)	(7.5)	(2.4)	(4.5)	(3.7)	(4.2)	(4.6)

주 : ( ) 내는 전년 및 전년동기 대비 변동율임.

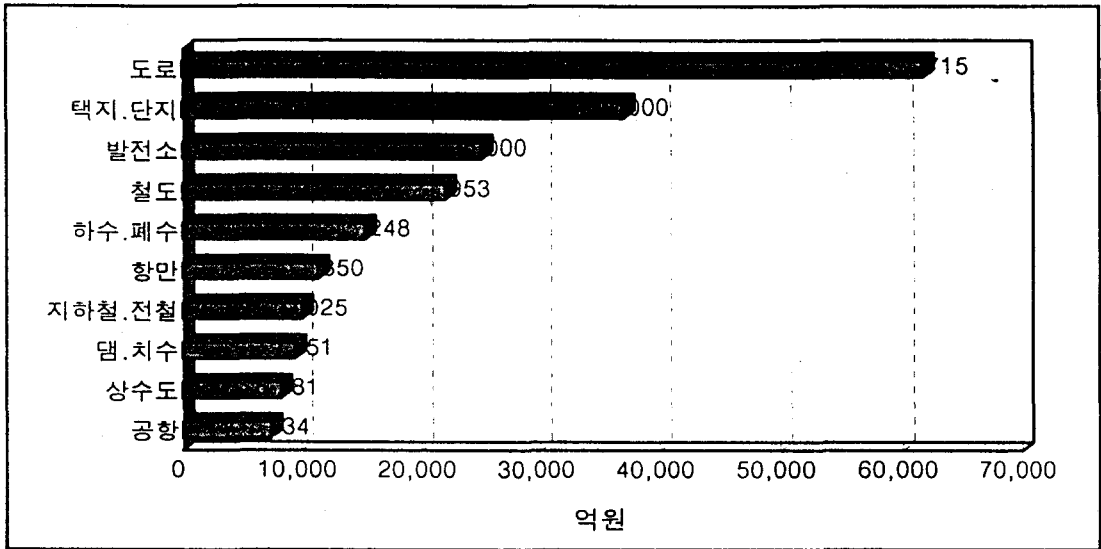
자료 : 한국은행, 「도시주택가격동향 조사」 및 건설교통부, 「지가동향」을 참조

### 1.2.나.② 주요 세부공종

#### － 주요 세부공종별 투자규모

- 투자규모가 가장 큰 것은 도로부문으로 6.2조원이고 그 다음은 택지·단지, 발전소, 철도, 하·폐수처리시설 순서임.
- 도로부문에서 고속도로(1.2조)와 일반도로(2.6조) 건설이 '97년에도 계속사업으로 정부예산에 계상되어 있고 이외에 민자유치사업에 의한 도로건설과 도로의 운영유지비용도 늘어날 것으로 보임.

〈그림 4〉 주요 세부공종별 '97년 건설투자 규모



자료 : 대우경제연구소 작성

### 1.2.다. 지역별

#### -지역별 공사규모의 추이

- 서울 : '93년이전만 해도 공사규모는 인천·경기 다음으로 컸지만 증가속도는 최근 현저히 떨어지고 있음. 신도시조성으로 인한 수도권의 급격한 개발확대로 '94년에는 오히려 공사규모가 줄어들어 따라 대전·충청권 다음으로 밀려남
- 부산·경남 : '94년에 들어와서 공사량이 대폭 늘어나면서 그 규모는 인천·경기에 이어 2위로 랭크됨.
- 대구·경북 : 공사량 증가율의 정체가 지속되어 공사규모는 하위수준임.
- 인천·경기 : 공사규모는 전국 1위를 유지하고 있으나, 건설시장의 성장속도가 점차 둔화되고 있음.
- 광주·호남 : 공사규모는 제일 낮으나, 대규모 항만개발이 착수되면서 시장의 성장폭이 커지고 있음.
- 대전·충청 : 공사규모는 하위수준이나, 서해안개발로 인한 대규모 건설사업이 가시화

되면서 '93년이후 성장속도가 제일 높음.

〈표 13〉 '91~'94년간 지역별 시공규모비중

(단위 : %)

	'91	'92	'93	'94
서울	16.5 (3)	18.8 (2)	19.9 (2)	15.5 (4)
부산·경남	18.9 (2)	17.7 (3)	18.9 (3)	18.6 (2)
대구·경북	10.7 (6)	11.4 (5)	10.7 (5)	10.7 (5)
인천·경기	27.7 (1)	29.0 (1)	27.7 (1)	27.7 (1)
광주·호남	12.2 (5)	10.4 (6)	12.2 (6)	12.2 (6)
대전·충청	14.0 (4)	12.7 (4)	14.0 (4)	14.0 (3)
전국	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1) 강원과 제주는 각각 인천·경기와 부산·경남에 포함됨

2) ( )내는 상대적 점유율 순위임.

자료 : 건설업통계편람

〈표 14〉 '92~'94년간 지역별 시공규모의 증가율

(단위 : %)

	'92	'93	'94	3년평균
서울	16.2 (1)	36.4 (2)	-5.6 (6)	15.7 (4)
부산·경남	-4.6 (4)	22.0 (5)	34.3 (2)	17.2 (3)
대구·경북	9.1 (2)	19.8 (6)	26.1 (4)	18.3 (2)
인천·경기	6.7 (3)	28.6 (4)	9.4 (5)	14.9 (5)
광주·호남	-13.2 (6)	28.9 (3)	26.7 (3)	14.1 (6)
대전·충청	-5.8 (5)	37.2 (1)	57.4 (1)	29.6 (1)

주 : 1) 강원과 제주는 각각 인천·경기와 부산·경남에 포함됨

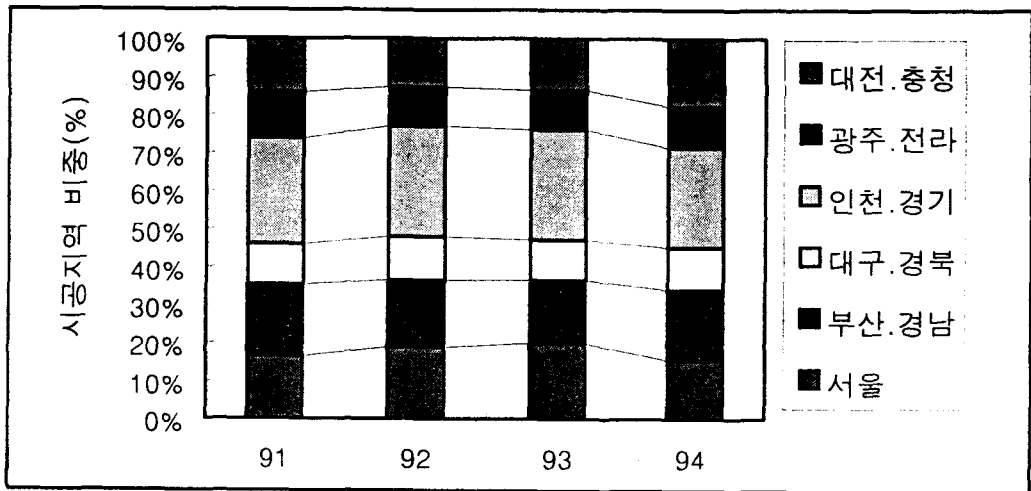
2) ( )내는 상대적 점유율 순위임.

자료 : 건설업통계편람

—지역별 '97년 성장전망

- 수도권과 광역시를 중심으로 한 성장 : 서울은 전철과 순환도로 확장으로 수도권으로 쉽게 연결되고, 광역시는 고속도로와 연결도로 확충으로 주변지역과 유기적으로 연결됨으로써 수도권과 광역시를 중심으로 한 지역경제권이 형성될 것임. 이러한 지역경제권은 인근 외곽지역까지 흡수함으로써 광역화현상이 심화됨.
- 반면 지방의 중소도시는 성장율이 낮아지고 읍면지역은 쇠퇴할 수 있음.
- 광역시 기준으로 성장율이 높은 지역은 인천(서해안개발), 부산(항만개발), 대전(서해안개발)으로 판단됨.

〈그림 5〉 '91~'94년간 지역별 시공규모비중



II. 경영이슈

II.1 '96년 주요 이슈

II.1.가. 주택건설업계의 경영난

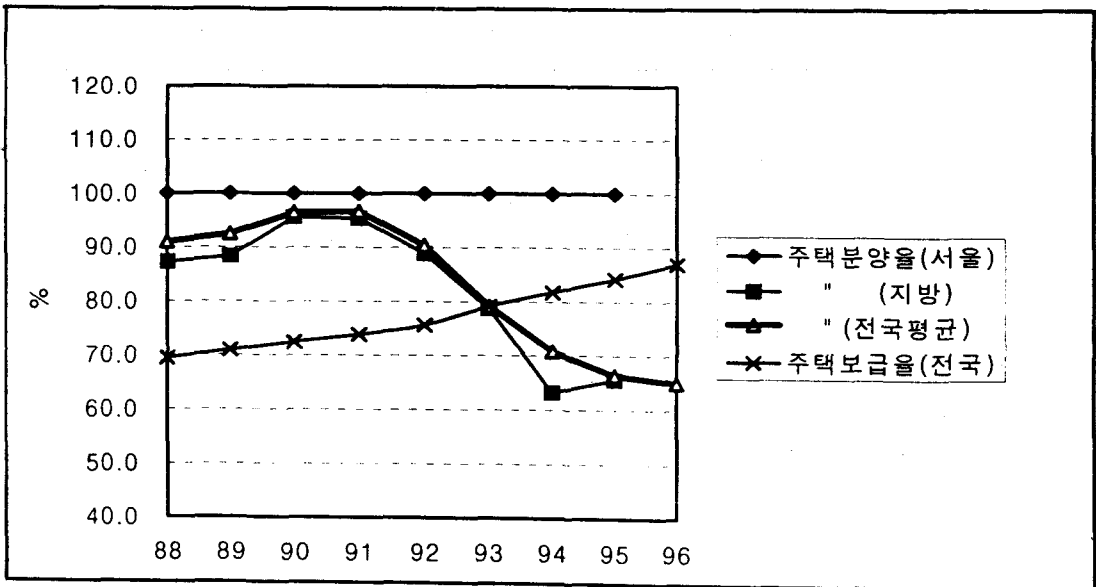
경영난의 원인



—낮은 주택분양율

- 주택분양율은 '88~'92년간엔 90%를 상회하였으나 과도한 주택공급과 분양이익 감소로 '93년부터 악화되기 시작하였음. 부산은 '92년부터, 대구는 '95년부터, 광주와 대전은 '93년부터 급격히 하락하였음.
- '96년 전국평균 주택분양율은 65%수준으로 전망되고, 연간 주택건설횟수는 전년대비 12.8% 감소한 54만호로 추산됨.

(그림 6) 연도별 주택분양율과 주택보급율 추이



주 : 주택분양율은 주택건설업체 지정업체 기준임.

—실제 건축비보다 낮은 표준건축비

- 정부는 표준건축비 산정시 노임인상률을 제대로 반영하지 않거나 표준건축비를 줄여서 산정하여 왔음. 대한주택공사에서 분양하는 18평이하 아파트의 표준건축비를 보면, '91년 이후에는 표준건축비 인상률이 5~9% 수준에 그쳤는데 실제건축비 인상률은 5~19% 수준에 달해 '94년의 경우 평당 19만원의 적자가 발생하였음.
- '96년에는 18평이하 아파트 표준건축비를 9.8%를 인상시켜 25.7평 아파트와 같게 하였으나 이는 '94년의 실제 건축비에 불과한 수준임. 따라서 표준건축비 인상요인이

있음에도 불구하고 소형 평수는 저소득층에게 공급되는 아파트이기 때문에 앞으로도 표준건축비를 크게 인상하기는 어려울 전망이다.

〈표 15〉 연도별 표준건축비 조정 현황(18평 이하)

(단위 : 만원/평)

연도	표준건축비(A)		실제건축비(B)		차액 (A-B)	표준건축비 조정기준	정부 노임단가 상승률(시중노임 단가 상승률)
	금액	상승률	금액	상승률			
'89	98	-	92.3	-	5.7	-	15.3%(31.7%)
'90	113	15.3	105.3	14.1	7.7	건설협회 물가조사지 적용	20.4%(37.6%)
'91	123	8.8	125.4	19.1	-2.4	표준건축비에서 3% 줄여 결정	29.9%(26.3%)
'92	131	6.5	143.1	14.1	-12.1	정부노임상승률 10%만 반영	25.2%( 6.8%)
'93	138	5.3	150.0	4.8	-12.0	노임상승률 10%만 반영	25.9%(13.1%)
'94	146	5.8	165.0	10.0	-19.0	노임상승률 3.6%만 반영	5.0%( 3.2%)
'95	153	4.8					
'96	168	9.8					

주 : 건축비(전용면적 18평)는 대한주택공사의 서민아파트 건축비임.

자료 : 대우경제연구소 작성

—이주비 상승으로 재건축사업 수익성 악화

- 주택업계는 '93년부터 재건축공사 및 재개발공사의 수주를 확대해 왔음. 이는 '92년부터 미분양이 대량으로 발생하면서 이에대한 대응책으로 수주사업인 재건축·재개발공사 수주에 집중하였기 때문임. 이에따라 재건축·재개발 아파트에 대한 수주경쟁이 심화되었고, 수주경쟁 심화로 이주비 보조금은 크게 상승하였음. 가구당 이주비 보조액은 '92년에 2,000만원에서 '93년에 5,000만원으로, '95년에 9,000만원까지 상승하였음.
- '95년 하반기부터는 재건축 아파트의 일반 분양률도 낮아지고 올라간 이주비를 감당하지 못하여 건설업체들이 재개발 및 재건축공사 수주를 축소하고 있음. 이처럼 재건축공사 분양률이 저조해진 것은 많은 이주비 지급으로 원가가 상승하여 재건축 아파

트의 분양가가 근처의 아파트 시세와 비슷해졌거나 높아졌기 때문임.

- 한편 재개발 및 재건축아파트는 건설회사와 조합원과의 건축비 문제와 이주비 문제로 잡음이 많아 착공시기가 건설회사의 예상보다 지연되는 경우가 많고 수익성도 나쁜 편임. 특히 암반이 돌출한 아파트도 있는데 이 경우 당초 실행예산보다 원가가 30~40% 더 들어가기도 함.

### 주택건설업계의 동향

-대부분의 건설업체들은 '95년부터 대량공급방식의 주택사업을 축소하기 시작하였음.

- '96년부터는 주택사업 축소가 더욱 빠르게 진행되고 있음.
- 용지매입은 수도권에 한정하고 있으나 신도시 개발이후 수도권의 용지는 고갈된 상태임. 왜냐하면 준농림지에 공동주택을 건설하려면 준도시지역으로 용도변경해야 하는데 건설교통부가 수도권에 배정한 준도시지역 물량이 9월들어 거의 소진되는 바람에 준농림지의 용도변경이 사실상 불가능해졌음.
- 재개발 및 재건축 사업도 '96년에는 중단하는 회사들이 많아졌는데 대형 건설사 중에서는 현대건설, 삼성물산이 수주를 중지하였음. 동아건설과 대림산업만이 '96년에도 수주를 확대하고 있는데 이는 상대적으로 그룹력이 약해 건설경기 침체로 수주가 부진하여 수익성이 나쁜 민간공사 수주에 치중할 수 밖에 없었기 때문인 것으로 보여 짐.

## II.1.나. 민간건설시장 개방

### 시장개방의 내용

-민간건설시장의 경우 일반건설업은 '96.1월부터 지사설립이 가능하여졌고, 전문건설업은 '96.1월부터 외국인 100% 출자법인 설립이 허용되었음. 종전까지는 일반건설업은 합작 또는 100% 현지법인만 가능했고, 전문건설업은 합작투자만 허용되었었음. 또한 건축사업도 '96.1부터 국내건축사와의 합작이 허용되었고, 책임감리업은 85%이하 저가낙찰공사와 신공법적용공사에 한해 부분적으로 외국인 진입이 인정되었음.

-외국건설업체에 일반건설업면허 발급

- 미국의 벡텔, 플로어다니엘, 스톤엔웹스터, 파슨스 등 20여개 업체와 일본의 시미즈, 마에다, 스미토모 등 10여개 업체가 이미 국내에 연락사무소를 설치하여 기술용역서비스를 하고 있거나, 시장정보를 수집하고 건설자재를 구입하는 등 활발한 활동을 벌이고 있었음.
- '96.9월 신규 일반건설업 면허신청시 외국건설업체의 신청이 허용되자, 벡텔 인터내셔널, 플로어 다니엘 이스턴, 후지타, 中國建築工程總公司, 보비스 아시아 퍼시픽 5개 업체가 정식으로 신규건설업 면허를 신청하였음.

〈표 16〉 면허신청 외국사 개황

회사명	강점 분야	강점 기술	회사의 특징	비 고
벡텔	-석유화학, 환경설비, 발전설비, 우주 개발 -토목사업	-엔지니어링 -프로젝트 직접투자	-해외매출 비중 : '93년 57%	-해외매출 비중 : '93년 57% -다국적 건설기업의 대명사 -한국의 경부고속철도 등 PM에 관심
플로어 다니엘	-석유 정제시설 -가스처리시설	-하이드로 카본부문 -프로세스, 전력, 통신 및 인프라	-현지기업과의 제휴를 통해 프로젝트에 직접 참여	-최근 미국내 수주 연속 1위 -오바야시구미와 공동으로 간사이 신공항 수주
후지타	-항만, 도로·발전소·공항 등 고도기술 토목분야 -인텔리전트 빌딩, 병원, 리조트 등 건축분야	-도시개발, 단지개발, 역세권개발, 리조트개발 등 기획개발형 분야에서의 노우하우	-일본내 디벨로퍼로서 최장의 역사 보유	-쓰레기소각장 등 환경시스템에 대한 자체연구소 보유
中國建築工程總公司	-건축, 토목, 플랜트 등 건설분야 -기계제조, 전자재생산, 물자공급 -국제무역, 인력송출, 여행 및 금융업무	-북경국제공항, 국제무역센터, 핵발전소 -석유화학, 전자, 기계, 에너지 프로젝트 수행		-직원수 27만명, 자회사 포함 직원 100만명
보비스그룹(영국)	-건축물 주력	-공항부문 전문 CM	-세계 3대 공항공사 실적 보유	-인천 국제공항 청사 수주에 관심

개방의 효과

- 아직까지는 공공건설시장이 개방되지 않았고, 민간건설시장의 경우 건당 규모가 크지 않아 단시일에 급격한 시장잠식은 없을 것으로 보임. 다만 민간발주공사중 항만공사 등 민자유치 SOC 확충에 대해서는 진입가능성이 비교적 높음.
  - 진입시 단순시공부문보다는 대형복합공사 또는 CM부문에 집중화할 가능성이 높음.
- 해외건설시장의 약 80%를 점유하고 있는 미국, 일본, 유럽의 대형 건설업체들외에 개발사업의 제반기능을 갖추고 있는 일본의 종합무역상사들도 우리의 경쟁자가 될 것임.

II.1.다. 월드컵 공동유치

공동유치에 따른 신규건설투자 효과

- 건설교통부의 예측에 따르면 월드컵 공동개최로 인한 직접효과로서 총 2조원의 건설투자가 이루어질 것으로 보임.
  - 부문별로는 경기장 신·증축으로 5천억원, 호텔 등 숙박시설에서 3천억원, 공항과 철도, 도시간 통신망 건설에 1조2천억원임.
  - 건설교통부의 추산대로 월드컵 공동개최로 총 2조원의 신규투자가 발생된다면 매년 4천억원대의 건설투자가 추가유입할 것으로 예측됨. '97~2001년까지 5년간 연간 건설투자규모가 62~80조원이라고 가정하면 건설투자 추가증가율은 연간 0.5~0.6%P 임.

기존 계획공사의 工期문제

- 당초 월드컵과 관계없이 추진하였으나 이제는 월드컵개최일자에 맞춰 조기착공하거나 완공하여야 하는 토목공사가 많음.
  - 월드컵경기가 치러지는 6대도시를 연결하는 거점교통시설로서 착공 및 완공을 서둘러야 할 사회간접자본은 공공과 민간사업을 통털어서 20건(경부고속철도, 고속도로 9건, 공항 4건, 지하철 5건, 간선철도 1건)으로 공사금액기준으로 총 38조 4,218억원 임.

- 이들 공사는 이미 착공되었거나 추진중인 사업에 투입된 사업비를 제외하더라도 신규로 30조원이상의 투자를 요하는 막대한 규모임.
  - 발주자인 정부는 대규모 국가행사를 원활히 치르기 위해 공사의 적정한 시공보다는 공기내 완공을 독려할 가능성이 큼.
- 이런 분위기하에 발주자는 건설업체로 하여금 공기를 단축하여 1~2년 조기완공토록 요구하는 사례가 발생할 것임. 이렇게 공기에 무리하게 맞추다 보면 부실시공이라는 문제가 사후에 발생하여 책임을 추궁당할 소지도 있을 것으로 예상됨. 업체로서는 이에 대비하여 사전에 자재와 인력, 장비 등을 여유있게 확보하는 것이 중요함.

## II.2 '97년 예상되는 주요이슈

### II.2.가. 사회간접자본 확충

#### 중장기 SOC투자 규모

- '97년부터 2001년까지 5년간의 SOC투자소요액은 총 80조원에 달함. 이러한 투자계획이 실제 100% 집행된다면 건설시장전체의 25%를 차지할 정도로 큰 규모임. 경기 불황시에는 공공공사의 확대로 투자액의 비중은 이보다 더 커질 수 있음.
- 금액기준으로 제일 큰 비중을 차지하는 부문은 도로이며 그 다음은 철도, 항만, 공항 순서임.

〈표 17〉 주요 SOC 부문별 투자소요액('97~2001)

부문	주요 산업	금액
도로	- 고속도로 : 신설 300km, 확장 300km - 국도 : 신설 300km, 확장 2,000km - 기존도로 애로구간 정비, 종합 도로정보체계 구축	42.8조원
철도	- 고속철도 건설 - 기존 노선의 기능 강화 - 대도시 광역철도망 확충	16.3조원

부문	주요산업	금액
공항	- 기존공항 확장 - 신공항 개발 - 항공 보안시설 및 위성 항행시스템 설치	8.7조원
항만	- 부산항·광양항을 컨테이너 중심항으로 개발 - 항만 확장 및 조기개발 - 휘더선 부두 및 해상수송기지 건설 - 동해항을 북방교역 거점항으로 개발	12.2조원
계		80.0조원

자료 : 국토개발연구원, 「사회간접자본정비의 정책방향」, '96.8.

'97년 정부의 SOC예산(안)

- '97년 예산증가율은 전년보다 0.9%P 낮아진 13.7%임에 비해 SOC 예산액의 증가율은 전년보다 1.4%P 높아진 24.4%로 나타남(정부의 최종예산안).
- o '96년 투자액 8조 1,482억 → '97년 투자액(안) 10조 1,379억원
- o 이에따라 전체예산중 SOC투자가 차지하는 비중은 '96년 12.9%에서 '97년에는 14.2%로 증가함.

〈표 18〉 재정규모대비 SOC 투자비율 추이

(단위 : 억원, %)

	'92	'93	'94	'95	'96	'97안
재정규모(A)	359,213	407,461	476,258	548,239	629,626	715.020
SOC투자(B)	35,441	45,788	53,948	66,270	81,482	101,379
B/A(%)	9.9	11.2	11.3	12.1	12.9	14.2

자료 : 재정경제원, 「'97년 예산(안) 설명자료」, '96.9.

〈표 19〉 '97년 정부의 SOC예산(안)

(단위 : 억원, %)

	'96예산	'97안	증감율	'97 예산 주요 내역
항만	6,147	9,212	49.9	
신항만	300	1,649	449.7	-가덕도(1,117)*, 인천북항(105), 목포(228), 포항(140), 울산(60)
일반항만	5,847	7,563	29.3	-부산(901), 인천(416), 광양(928)*, 아산(562)*, 군산(685) 등
공항	4,452	6,034	35.5	
인천국제공항*	2,482	3,646	46.9	-총투자규모 13,144
일반공항	1,970	2,388	21.2	-김해, 여수, 대구, 양양 등
철도	13,584	17,818	31.2	
고속철도	3,748	5,696	52.0	-경부고속철(5,496)*, 호남·동서(200)
일반철도	9,836	12,122	23.2	-수원~천안(850), 전라선개량(760) 등
지하철	8,399	8,137	-3.1	-서울(2,356), 부산(2,918), 대구(471), 인천(1,194), 고아주(538), 대전(540)
도로	40,833	50,091	22.7	
고속도로	10,136	12,405	22.4	-총투자규모 21,790
국도	30,697	37,686	22.8	-확포장(32,075), 유지보수(5,611)
산업단지	1,626	2,416	48.6	-녹산, 안정, 석문, 대불 등 진입도로, 공업용수도 건설지원
수자원	6,441	7,671	19.1	
댐	3,848	4,427	15.0	-용담(1,821), 남강(1,087)
치수	2,593	3,244	25.2	
합 계	81,482	101,379	24.4	

주 : 1)\* 표시는 5대 중점 국책사업으로 지정된 사업임.

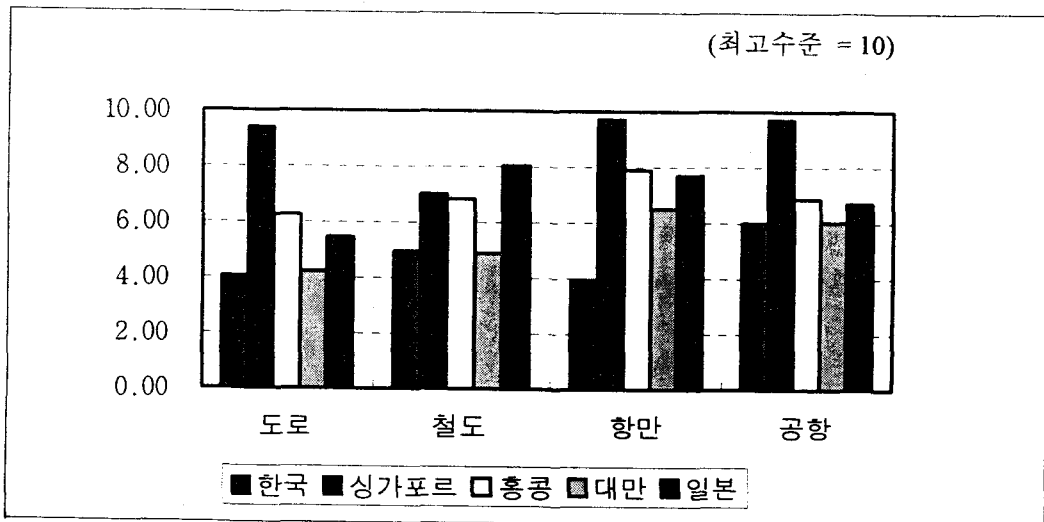
2) 도로, 지하철, 공항, 항만부문의 확충은 '94년부터 특별회계를 설치하여 재원을 조달하고 있음.

자료 : 재정경제원, 「'97년 예산(안) 설명자료」, '96.9.



- 금액기준으로 제일 큰 비중을 차지하는 부문은 국도·고속도로 분야이고, 그 다음은 철도, 항만, 지하철 순서로 나타남. 특이한 사항으로는 경부고속철도 사업의 예산이 '96년보다 52% 증액되어 대폭 늘어났다는 점임. 이는 월드컵 등 대형국제행사를 차질없이 수행하기 위해 더 이상 지연되서는 안된다는 정부의 입장이 깔려있기 때문임.  
증가율로 보면(1천억 이상을 대상으로 함) 가덕도 등 신항만개발사업이 전년대비 4.5배나 늘어났고, 다음으로 경부고속철도, 산업단지 조성, 인천국제공항 순서로 증가함.
- 지역간, 국가간 교류와 교역이 경제성장속도를 결정하는 중요한 요인으로 작용하고 있기 때문에 자본, 노동 등의 생산요소와 더불어 제품 등의 이동을 촉진시키는 교통·운수관련 SOC는 그 중요성이 더욱 커질 것으로 예상됨. 아직 우리나라는 그 부족상태가 경쟁국에 비해 심하기 때문에 지속적인 투자는 불가피함.

〈그림 7〉 국가간 교통·운수관련 SOC 수준



자료 : IMD, 「World Competitiveness Report」, '95.

## II.2.나. 공공건설시장 개방

개방의 내용

- '97.1월부터 중앙정부기관은 500만 SDR(약 58억원) 이상의 공사, 지방정부기관은 1,500만 SDR(약 174억원) 이상의 공사, 정부투자기관은 1,500만 SDR(약 174억원) 이상의 공사에 대해 국제입찰에 의무적으로 붙여야 함.

◦ 중소기업이나 지역업체를 보호해 오던 각종 입찰제도(지역공동도급제, 제한적 최저가 낙찰제)가 국제규범에 맞게 폐지되거나 조정됨.

### 진입가능업체

- 아시아 건설시장에서 매년 수주율 Top 10을 차지하고 있는 미국, 일본, 유럽의 건설업체들을 중심으로 진출이 예상됨. ENR지에 의한 '94년도 아시아지역의 수주실적 Top 10은 Fluor Danie(미), John Brown/Davy(영), Kellogg(미), Brown & Root Inc.(미), Mitsubishi Heavy Industry Ltd.(일), JGC Corp.(일), Toyo Engineering(일), Back & Veatch(미), Nishimatsu Construction Co.Ltd.(일), Stone & Webster Engineering Corp.(미)임.

◦ 아시아 건설시장에 진입하는 외국업체들은 대부분 일본 및 미국업체들이며, 유럽업체들은 최근들어 늘어나고 있음. 이들 대부분 업체들은 그 순위에만 변동이 있을 뿐 전반적으로 동일한 업체들로서 한정되어 있는데 대다수는 설계와 시공을 동시에 담당하고 있는 EC(Engineering Constructor)업체들임.

◦ 이 업체들 중 일부는 이미 국내시장에 진입해 있음.

### 미국업체의 진입시장 및 진입형태

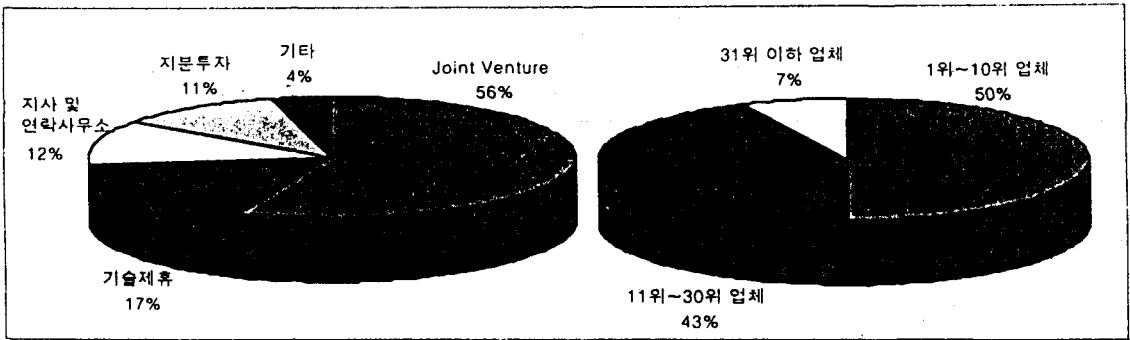
- 아시아시장에서 Top 10에 속하는 미국업체들은 대부분 석유화학, 비금속제련, 스틸, 펄프제지 등이 주력부문이며, 이외에도 발전설비, 대형토목공사 등 분야와 설계, 엔지니어링, CM 및 프로젝트 관리, 정보처리부문에서 세계적으로 가장 앞서있음.

◦ 이런 기술력과 사업관리경험을 토대로 시공보다는 주로 소프트부문에 경영을 집중함으로써 고도의 기술집약적인 턴키베이스 대형복합공사와 설계, 감리, CM, 첨단 건설기자재 등의 시장에 적극 참여할 것으로 보임.

- 진입형태는 EC화된 국내대형업체와의 Joint Venture형태가 될 것으로 예상됨.

- 우리나라의 하도급구조가 자국의 형태와는 현저히 다르기 때문에 프로젝트 베이스의 Joint Venture를 통해 진입할 것임.
- 미국업체들은 하도급업체의 계열화가 힘든 일본시장에 진출하기 위해 현지업체와 Joint Venture를 설립하였으며, 이를 이용해 자사의 건설사업관리시스템의 경쟁력 등을 효과적으로 활용하였음.

〈그림 8〉 외국 선도업체들이 선호하는 진입형태 및 협력업체



자료 : 대한건설협회, 「월간건설」, '96.

주 : 미국, 일본, 유럽의 선도업체들을 대상으로 '94년말 설문조사한 결과임.

일본업체의 진입시장 및 진입형태

- 아시아의 Top 10에 속한 경험이 있는 일본내 3대 엔지니어링회사인 토요엔지니어링, 치요다 및 JGC가 미국이나 유럽업체들과 동일한 분야인 산업/석유화학분야를 주력으로 하고 있는 반면, Big 5에 속하는 시미즈, 오바야시, 다이세이 등은 일반건설분야에 주력하고 있음. 준대형업체인 니시마쓰와 구마가이구미는 각각 터널, 도로, 항만, 공항 등 운송관련부문, 발전소 및 일반건설분야 등 다양한 해외사업분야에 주력하고 있음.
- '빅 5'의 경우 막강한 자금력과 인텔리전트빌딩, 고급건축분야를 비롯하여 레저, 리조트개발분야, 개폐식돔, 해양건축물, 교량 등에 기술력을 보유하고 있으므로, 이러한 기술력을 기초로 부가가치가 높은 설계, 감리시장에 참여할 것으로 예상됨.
- 시공부문에 경쟁력을 갖추고 있는 중소규모의 일본 건설업체들은 일부 시공부문 및

민간 건축시장에도 참여할 것임.

- 첨단 건설기자재의 유입은 설계시장의 진입으로 더욱 가속화될 전망이다.

### 유럽건설업체의 진입시장 및 진입형태

-특수공법이 필요한 기술집약형 전문공사에 집중적으로 참여할 것으로 예상됨.

- 기술우위 : 영국(철도, 교량, 해안시설, 건축설비), 프랑스(댐, 철도, 원전공사), 이탈리아(도로, 터널, 플랜트)

-우선 단기적으로 수주를 위해 국제입찰에 참여하거나 지사형태로 진출할 것이며, 마찬가지로 국내업체와 공동도급을 시도할 것임.

- 그러나 미국이나 일본업체에 비해 상대적으로 덜 알려져 있으므로, 미국이나 일본업체들과의 협력아래 국제입찰에 참여할 가능성도 있음.
- 유럽의 대형업체들의 경우에는 미국시장에서 매수전략으로 성공적인 진입을 한 경험을 토대로 국내 전문건설업체나 중소건설업체와의 협력이나 자본합작을 통하여 국내 건설시장에 진입할 것으로도 예상됨.

### 예상되는 효과

-시장잠식 예상분야

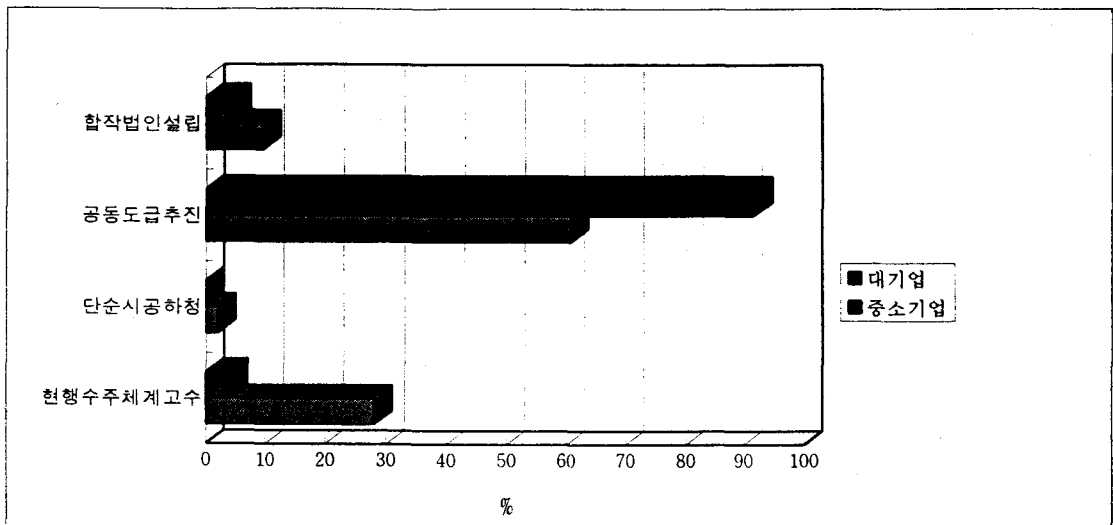
- 기술집약적인 프로젝트와 대형 복합프로젝트 : 설계, 엔지니어링, CM 등 고부가가치 부문 · 신공항, 특수교량 등의 대규모 프로젝트
  - 민자유치 대규모 SOC 사업
  - 원전설비 등 발전설비분야
  - 환경, 화학공업플랜트, 위생설비분야 등 플랜트 엔지니어링분야
- 건축분야 : 대형건축물, 인텔리전트빌딩의 기본설계, 건물자동화, 정보통신부문을 비롯한 엔지니어링분야
- 시공분야 : 신공법, 특수공법이 필요한 기술집약적인 분야
- 특수 전문분야 : 지질, 지반조사, 냉난방, 기계설비분야
- 주택분야 : 상품차별화 전략 혹은 조립식구조분야
- 개발형 사업(장기적) : 토지취득 및 개발, 유지보수

- 설비, 자재분야 : 설계, 엔지니어링 등 소프트부문의 시장진입을 통해 설비, 자재분야로 이어질 가능성이 큼.

—대형건설업계의 구조개편

- 설계, 엔지니어링 능력, CM능력을 보완하기 위해 외국의 선도 건설업체와 공동수주하거나 자본제휴 등 본격적인 전략적 제휴가 예상됨. 그러나 외국업체와의 공동도급의 경우 해외건설에서와 같이 국내업체가 시공부문만 담당하고 엔지니어링 및 사업관리의 핵심기술의 이전은 용이하지 않을 수도 있음.
- 외국업체들은 Joint Venture를 통한 간접적인 진출외에 핵심공종의 전문건설업체 및 중소업체의 직접적인 계열화를 추진할 수도 있음. 따라서 국내 대형건설업체는 우수한 하도급업체를 확보하는 것이 품질경쟁력을 결정짓는 관건이 될 전망이다.
- 그룹계열 대형건설업체를 중심으로 계열회사인 엔지니어링, 무역상사 혹은 중공업 회사의 건설부문을 합병하여 종합화기능 향상에 주력할 것임.
- 국내시장에 활발한 진입을 위해서 미국과 유럽의 세계적인 대형건설사들이 국내도급 순위 30위내의 비그룹계열 대형건설사를 인수할 가능성도 있음.
- 해외시장의존도의 심화, 건설장비 및 자재의 해외조달이 원활해짐.

(그림 9) 외국 건설업체 진입에 따른 국내업체의 대응형태



자료 : 대한건설협회 조사자료

주 : 대기업은 도급한도액 2,000억원 이상인 업체임.

〈표 20〉 시장개방에 따른 업체별 구조개편 예상(요약)

건설업체	구조개편
대형건설업체	-선진 해외건설업체와 Joint Venture 등 전략적 제휴경쟁의 심화 -하도급업체와의 협력관계유지 및 강화에 노력 -선진 해외건설업체의 하도급화 -대그룹 계열사가 아닌 대형업체의 경우 외국업체에 의한 인수
중위권 업체	-전문성이 강한 경우 제휴관계로, 전문성이 약한 경우 선진 해외 건설업체의 하도급화, 현지 정보원기능화 -국내 대기업과의 제휴, 혹은 업체간의 매수합병
전문건설업체	-도산 혹은 선진 해외건설업체의 하도급화 -국내 대기업과의 협력강화에 노력
중소기업체	-도산, 매수합병
설계사무소	-하청업체화

II.2.다. 민자유치 활성화 조치

**민자유치의 확대배경**

- 근래 일부 SOC사업을 민간이 담당하는 것은 세계적인 현상임. 특히 아시아지역에서 정부대신 민간기업이 SOC사업의 자금조달, 건설, 운영을 담당하는 사례가 늘어나고 있음. 이러한 민자유치가 확대하게 된 배경은 다음과 같음.
  - 고도성장에 따른 막대한 SOC 수요를 정부가 모두 부담하는 것은 재정형편상 곤란하기 때문임.
  - 민간기업이 인프라를 공급하는 경우의 시장실패(자연독점 등의 문제)보다 정부가 인프라를 공급하는 경우의 시장실패(비효율적인 사업운영 등)가 오히려 손실이 더 크다는 점임.
  - 국제자본이동의 자유화에 따라 선진국의 자금이 개도국에 투자되기가 쉬워졌음.

민자유치 규모

-우리나라의 경우 '97~2001년간 총 80조원의 SOC 투자가 필요한데 이는 매년 평균 16조원에 해당됨. 이중 공공부문이 부담하는 금액(GDP 성장율을 감안)은 평균 11조원 정도로 추산되고, 나머지 5조원은 민자유치를 통해 민간기업이 부담해야 할 금액임(민자와 공공부문 비율을 30% : 70%로 추정된 결과와 동일함).

- 구체적으로 GDP증가율을 감안하여 각년도의 민자유치 적정규모를 추정했을 경우 '96년에 3조원, '97년에 3~5조원, '98~99년에 6~9조원에 달할 것으로 예상됨. 실제 투자액은 '96년에 5천억원으로 추정되고, '97년은 1조5천억원으로 전망됨.
- '96.2월 선정된 '97~'98년간의 민자유치대상사업은 10개사업으로서 총사업비는 8조원에 달함. 이외에 민자사업은 추가될 수 있음.

〈표 21〉 '97~'98 민자유치 대상사업

-10개사업, 총 8조 780억원

주무관청	사업명	사업내용	사업비(억원)
건교부	서울~홍천~인제~양양 고속도로	180km	23,000
	중부권 복합화물터미널	40만평	7,033
	영남권 "	27만평	6,970
	호남권 "	31만평	7,577
철도청	수인선 복선 전철화	52.8km	5,710
	교외선 "	31.8km	2,000
해운항만청	울산 신항 접안시설	3.5km	17,232
	부산 해양종합공원 종합여객터미널		5,500
부산시	해운대 온천지구 개발	22천평	2,112
경기	퇴계원~동두천간 도로	36.5km	3,646
계			80,780

자료 : 제5회 민자유치사업심의 위원회, '96.2.

**정부대책의 내용**

-정부는 '96.7월 경부고속철도, 인천국제공항, 가덕도신항만, 광양항, 아산항 건설사업을 중점 국책사업으로 정하고 계획대로 2000년초까지 완공시키기 위해 민자유치 활성화를 위한 여러 방안을 발표하였는데 이것은 '97.7.1일부터 시행됨.

- 이 방안을 크게 보면 국책사업지원과 민자유치 활성화방안으로 볼 수 있음. 이중 민자유치활성화 내용으로는 우선 총사업비가 1조원이 넘는 대형사업에 한해 외국으로부터의 현금차관이 허용되고, 은행으로부터의 대출이 최장 10년이내에서 앞으로는 30~40년까지로 연장됨. 또한 이러한 은행대출금에 대해서는 여신한도 총액규제에서 제외하고, 민자유치에 따라 설립된 법인의 법인세율을 현재 28%에서 25%로 3%p 낮추었음. 그리고 관광단지 개발사업도 민자유치의 부대범위에 포함됨.

**<표 22> 사회간접자본 확충대책 내용(민자유치 활성화 부분만 기재)**

항 목	내 용
현금차관 허용	-총사업비가 1조원이 넘는 대형사업에 한해 외국으로부터의 현금차관이 허용
대출기간 연장	-은행으로부터의 대출이 최장 10년이내에서 앞으로는 30~40년까지로 연장
여신한도 완화	-은행대출금에 대해서는 여신한도 총액규제에서 제외
세금 감경	-민자유치에 따라 설립된 법인의 법인세율을 현재 28%에서 25%로 3%p 낮춤
부대사업 범위 확대	-관광단지 개발사업도 민자유치의 부대범위에 포함

자료 : 재정경제원, 건설교통부, 해운항만청 등, 「사회간접자본 확충대책」('96.7)을 재구성

**정부대책의 예상효과**

-'96.7월의 민자유치 활성화조치를 보면 해결해야 할 과제가 많음.

- 30~40년까지로 은행의 장기대출이 가능해지려면 현재 10년으로 제한하고 있는 은행



법의 개정이 선행되어야 함.

- 지자체의 인허가 의제를 특별법으로 강제하는 것은 단기적으로 효과는 있을지 몰라도 장기적으로 사업추진에 방해가 될 수 있음. 즉 초기에는 합법화되어 공사가 원활하겠지만, 의제되는 인허가사항외에 각종 행정규제가 지자체에 의해 가해질 수 있고 지자체의 반대에도 불구하고 강행한다면 해당 지역주민의 반발을 사게 되어 기업의 이미지가 악화되는 피해를 입을 수도 있음.

또한 실질적인 기업의 수익입장에서 미흡한 점이 많음.

- 민자유치사업은 단순히 공사를 수주하여 공기내 완공하여 공사대금을 받는 형태와는 완전히 다름. 초기에 막대한 자금을 투자해야 하고 30년이상 장기간 운영하면서 투자자금을 자체적으로 회수해야 함.
- 본 조치에 따라 현금흐름에 직접적인 영향을 끼치는 요소는 1조원이상의 대형사업인 경우에는 현금차관과 법인세를 인화조치를 들 수 있음. 그런데 법인세인하를 보면, 실제로 사업체가 이익이 남아 법인세를 납부하는 시기는 사용료와 통행료가 들어오고 이러한 수입금액이 일반관리비와 금융비용까지를 상쇄시킬 정도로 본 궤도에 올라야 하므로 통상 사업착수로부터 10년후쯤인 2000년대 중반에나 가능할 것임. 따라서 이때 절감되는 법인세액을 현재가치로 할인하면 그 금액은 그리 크지 않음.
- 오히려 공사초기에 외국의 현금차관을 들여오는 것이 현금흐름상에는 기업으로서 더욱 효과가 큼. 왜냐하면 국내금리는 연 12% 수준이지만 해외 현금차관은 연 6.5%로서 저렴할 뿐더러 이러한 금융비용차이가 공사가 진행되는 사업초기에 발생하기 때문임. 그러나 이번 방안에 따르면 현금차관허용이 1조원이상의 대형사업에 국한하고 그 금액도 1개 사업당 1억달러로 제한되어 있어 여기에 해당되는 사업은 1년에 1~2개 정도밖에 되지 않을 것으로 추정됨.
- 또 관광개발사업을 부대사업으로 허용한다고 하였는데 관광사업의 경우 대규모 임야를 개발하여야 하기 때문에 소요자금이 막대하므로 기존에 소요되는 1종시설 공사비용 외에 관광사업 투자를 할 만큼 재원조달이 가능할 지 의문이고, 또한 관광사업은 장기적으로는 수익효과가 있을지 모르나 단기적으로는 기업수익에 큰 효과는 없을 것임. 그동안 민자유치사업자가 줄기차게 주장해오던 택지개발이라는 부대사업을 보더라도 최근에는 아파트 미분양 등 부동산경기 침체로 택지자체의 미분양도 속출되는 사례가 있는 형편임.

### 활성화를 위한 과제

- 사전에 민자유치사업의 수익성 확보와 관련하여 정부와 업계가 대립하고 있는 이슈에 대해 사전에 어느 정도 정리되어야 할 것으로 보임.
  - 예를들면 할인율과 총사업비 등 사업수익성 확보방안, 기부채납시의 부가가치세 감면 방안, 개발이익의 환수여부, 외국자본 도입규제 완화, 제2종 사업에 대한 출자총액 제한 문제 등임. 최근 신한국당은 이중 부가가치세를 면제하는 방안을 수립하려는 움직임이 있음.

### 활성화의 효과

- 민자유치 활성화를 위한 장애물을 제거하기 위한 조치들이 '97년에 가시화될 것으로 보임. 예상되는 것으로는 상업차관 확대, 자기금융 지원 확대, 초기단계에서의 주식상장 허용과 각종 세제지원을 들 수 있음.
- 이에따라 민자유치에 의한 투자규모가 당초 예상인 1.5조원보다 초과되는 경우 대통령 선거의 인력수요와 맞물려 건설인력 부족과 노임상승 등 차질이 있을 것으로 보임.
  - 만일 5천억원이 추가로 늘어난다고 가정할 경우 국내 경제성장율은 0.5%P(불변) 높아지고, 소비자물가는 1%P 높아짐. 이는 건설인력의 임금상승 압박을 가져올 수 있음.

## II.2.라. OECD 가입

### 가입시 의무

- 일반적 의무 : OECD설립목적 및 공통 가치관(선진화·개방화·자유화)의 지지, 제반규정에 대한 원칙적인 지지, 분담금 납부
  - 소비자 정책, 에너지, 관광, 무역, 교육, 금융, 환경 등 제반 분야에 걸쳐 200여개의 규정을 준수해야 함. 가입신청국의 경제상황과 규정의 제정취지 등을 고려하여 일부 조항의 준수를 면제하거나 유보함.
- 권고적 의무

- 수출입 수량제한을 금지하는 GATT11조국과 외환거래를 자유화하는 IMF8 조국으로의 이행
- 對개발도상국 공적 개발원조

-자유화 의무

- 자본이동 자유화 : 직접투자, 자본시장에서의 거래, 증권·외환거래 등
- 경상무역의 거래의 자유화 : 무역, 운송, 자본소득, 여행·관광 등
- 가입국의 경제상황에 따라 일부조항에 대해서는 면제 또는 유보될 수 있음.

정부정책에 미치는 효과

-산업과 경제의 효율성보다 개인의 복리후생을 더 중시하게 됨.

- 개인의 삶과 관련된 환경, 소비자보호 등에 더 많은 정책적 배려가 있을 것임.

-정책 투명성

- 우리나라의 경제, 사회정책이 OECD 가입국간에 토의되고 검토할 기회가 늘어나고 이러한 정책이 OECD규정과 적합한 지 여부를 공개적으로 논의하게 됨. 따라서 투명하지 않은 정책의 입안은 점차 어려워짐.
- 이에따라 정부정책의 가변성이 낮아지고 예견이 가능하고 이해하기 쉬워짐.

-경쟁사회의 도래

- 금융과 서비스시장의 자유화로 이러한 산업으로부터 서비스를 제공받는 국내의 기업이 다른 국가에도 더 낮은 비용으로 쉽게 이동할 수 있게 됨.

건설업에 미치는 효과

-건설시장 개방

- 이미 UR과 정부조달 협상에 의한 개방스케줄에 따라 진행되고 있기 때문에 추가적인 시장개방은 없을 것임.
- 경상무역외 거래의 자유화종목중 하나인 건설공사 계약의 자유화에 대해 UR수준이상 자유화를 약속하지 않았기 때문임.
- 단 OECD 가입에 따라 금융과 서비스의 자유화, 환경기준의 강화가 진행된다면 외국건

설회사의 경쟁력이 국내에서 수주하는 과정에서 강화될 수 있음.

-건설제도 변화

- 건설과 관련된 제도는 OECD회원국의 사례가 대폭 반영될 것임 : 시장의 자율적 기능 보장, 규제완화, 불공정거래 감시 강화, 부실시공 근절, 작업장 안전, 소비자보호
- 클레임처리에 관해서도 주로 시공사가 책임지는 관례에서 벗어나 발주자, 시공사, 설계자 3자가 대등한 입장에서 책임귀속을 규명함.
- 또한 공사입찰계약의 절차와 하도급관행이 보다 투명화되어 건설업체는 영업활동을 촉진할 수 있음.

-해외 건설사업 활성화

- OECD회원국 건설업체라는 위상으로 격상되면 해외 프로젝트 파이낸싱의 여건이 호전되어 보다 다양한 지역에서 건설프로젝트를 수행할 수 있음.
- 정부 공적개발원조(ODA)와 연계하여 원조대상지역(주로 동남아, 인도차이나반도, 동구권)에서의 사업확대가 가능함. 일본의 경우 ODA와 연계하여 철도, 도로, 댐 등의 확충사업을 중점지원함으로써 자국 건설업체의 수주를 지원하고 있음.

-기업금융

- OECD에 가입하면 건설업의 고금리 악순환이 어느정도 해소될 것임.
- 자본시장 측면에서는 중장기적으로 국제금리가 하향안정되면 국내금리도 하향안정될 것으로 보임. 기업의 심사기준은 강화되어 신용등급이 높은 기업은 유리해지고 반대로 낮은 기업은 더욱 불리해짐. 따라서 자금의 빈익빈·부익부 현상이 심화될 수 있음.
- 금리가 내려가면 주가는 오를 것이고 이에따라 금융자산간의 이동도 심화될 것임. 환율의 경우 무역거래보다 자본거래의 비중이 높아지게 되면 변동폭이 더 커지고 기업의 환리스크도 높아지게 됨.

II.2.마. CM(Construction Management) 도입에 따른 건설업기능 종합화

**CM도입경위**

-CM이란 기획, 설계, 감리, 시공관리 등의 업무를 종합적으로 조정, 관리하는 건설사업

관리업무를 말함. 우리나라에서는 영종도신공항 프로젝트에서 설계가 진행되는 도중, 외국 CM전문회사의 요청 및 신공항건설공단의 필요성 인식으로 CM 도입이 추진되었음. 이외에도 CM형태는 일부 이루어져왔음.

- 원자력발전소 건설공사 : 국내 건설사업관리의 효시로 한국전력에서 발주하였으며 '86년 영광 3,4호기에 도입되었음.
  - 고속철도 건설공사 : 미국 Bechtel사를 원청, 한국전력기술(주)을 하청으로 자문용역팀을 구성하여 건설사업관리를 수행하고 있음.
  - 영종도신공항 건설공사 : 한국전력기술(주)을 간사회사로, 미국의 Parsons사, Turner사 및 ICT사로 구성된 컨소시움이 건설사업관리를 수행하고 있음.
- 삼풍사고 이후 건교부 산하 건설제도개혁기획단이 도입가능성을 타진하였고, '96.8.29일 입법예고된 '건설업기본법'의 시안에 포함됨.
- 시행시점 : '건설산업기본법'이 '96년 정기국회에서 통과되면 시행령 및 시행규칙 제정을 거쳐 '97.7.1일부터 정식 시행됨.

CM의 내용

-CM의 범위

- 공항, 고속철도, 발전소, 플랜트, 댐 등 대규모 복합공사의 경우 발주자는 CM업무를 위탁할 수 있음. 이때 건설사업관리자는 대규모 복합공사에 참여하는 여러 시공업체에 대해 공종간의 조정이나 품질관리 등을 종합적으로 수행할 수 있음. CM위탁 여부는 전적으로 발주자의 자율적인 선택사항이므로 구체적으로 어느 공사가 대형 복합공사의 범위에 속할 것인가에 대하여는 어느 정도 유동성이 있음.
- 그러나 공동주택과 같이 일반 건축공사의 경우 시공관리 기술이 보편화되어 있고 사실상 기존의 건축사의 업무영역에 속하므로 CM대상에 포함되지 않음.

-CM(건설사업관리)업의 인허가

- CM업체는 위탁받은 업무내용에 따라 관계법령에 의한 인허가를 갖고 있어야 하는데, CM이라는 별도의 자격이 있는 것은 아님.
- 따라서 일반건설업체, 전문건설업체, 엔지니어링회사, 설계회사, 감리회사 등 누구나 위탁받는 업무에 한해 각각의 면허만 있으면 CM업체로 활동할 수 있음. 대형건설업

체의 경우 시공/CM 겸업 또는 설계/시공/CM 겸업도 할 수 있을 것으로 예상됨.

**CM의 형태**

-초기에는 현재 수행 중인 CM업무의 경우에서와 같이 발주자의 권한을 넘겨주는 것이 아니라 단순히 기술적인 노하우를 제공하는 형태일 가능성이 큼.

-책임감리제도와 비교

- 책임감리는 시공단계에 국한한 공정, 품질, 원가 및 안전관리, 즉 건설사업관리이며, 공공부문의외 민간부문에 실시되고 있음(단 공공공사는 공사중지, 재시공명령권, 기성 및 준공검사권이 있으나 민간공사는 건축법 등 관련법의 위배여부를 확인하는 정도임).

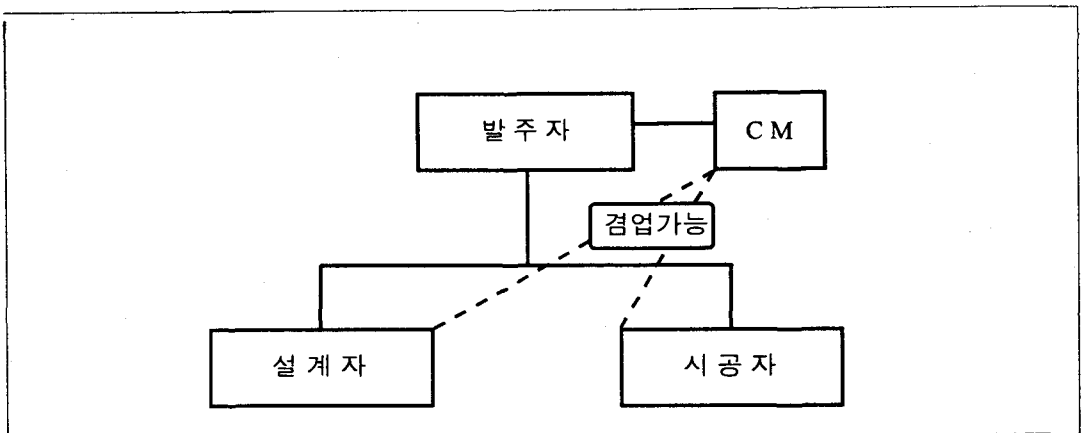
- 따라서 도입되는 CM제는 책임감리제와는 구분이 되며, 새로운 제도로서의 CM의 도입, 정착을 목표로함.

- 이러한 차이점에도 불구하고 공공부문의 대형복합공사의 경우 시공단계에서 두 제도의 중복부문이 발생함. CM제가 앞으로 책임감리제와 완전히 별도의 것으로 발전될 것인지, 아니면 책임감리제도의 발전된 형태로 정립될 것인지는 논의의 여지가 있음.

-입법예고된 CM제는 발주자의 재량에 따라 CM업무만을 해당 업무의 인허가를 받은 건설사업관리자에게 위탁할 수 있는 형태임.

→CM for fee의 형태

〈그림 10〉 도입될 CM형태



- '건설산업기본법'의 2차공청회('96.7월)에서 건교부의 관계자는 CM제가 도입되어도 시공업체는 건설사업관리자를 거치지 않고, 발주자와 직접계약을 맺고 원도급업체로 참여할 수 있도록 하는 방식을 고려한다고 언급하였음.
  - 이는 도입될 CM제가 CM업자가 시공업자 및 설계업자를 선정할 수 있는 순수한 의미의 CM at risk가 아닌 CM for fee의 형태임을 말해주는 것임(CM제의 도입에 따른 파급효과를 최소화하기 위한 성격이 강함). 다만 대형 복합공사의 경우 CM업체가 면허와 기술력을 보유하고 있으면 설계와 일부 공종의 시공도 할 수 있는 점에서는 순수한 의미의 CM for fee라고는 볼 수 없음.
- CM계약의 유형이 다양하므로 표준계약서의 개발을 통한 CM사업자의 책임과 의무규정이 필요하며, 이를 전제로 향후 도입될 CM제도의 형태를 명확히 파악할 수 있음. 그러나 이러한 명확한 규정이 없는 현실에서 향후 외국업체에 진입형태에 따라 CM제의 형태는 변화해 갈 수 있음.
  - 외국업체의 단독참여, 컨소시엄과 Joint Venture, 국내회사원청/외국회사하청 등과 관련된 입찰유의서가 필요한 상태임.

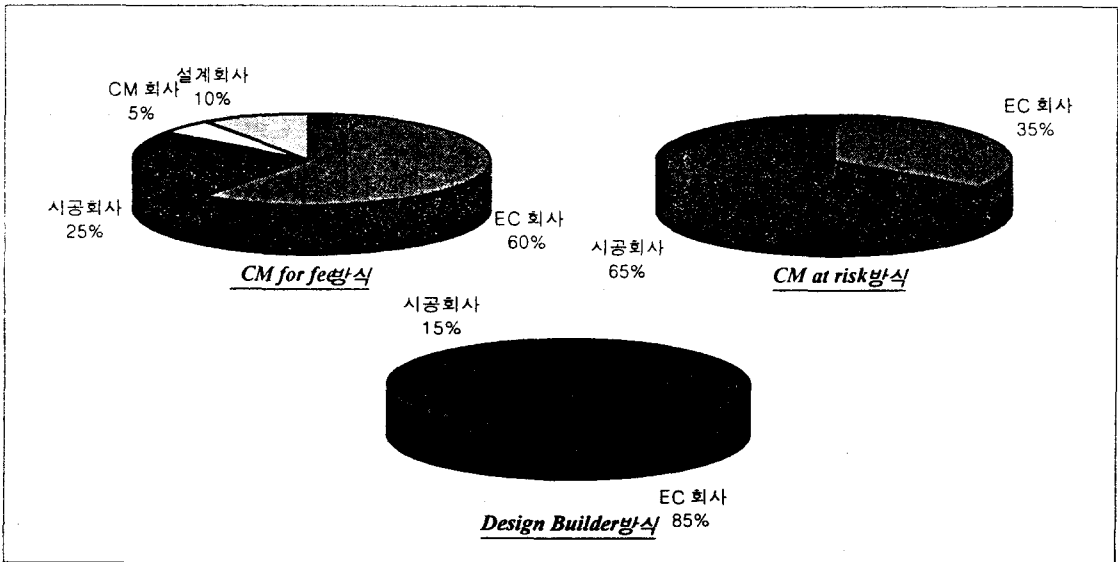
**CM도입에 따른 파급효과**

- 일반적으로 CM for fee의 경우 엔지니어링 능력이 중요하며, 설계사의 진입이 활발해 짐. 그러나 CM at risk의 경우 EC화된 대형건설회사의 진입이 활발해 짐.
- 현재 입법예고된 CM제의 경우는 CM at risk라고는 할 수 없으며, CM제도입의 파급효과를 최소화한 CM for fee의 성격이 강함.
  - 따라서 초기에는 외국업체의 시장잠식이 불가피함. CM제의 도입이 '97년 공공시장의 개방을 염두에 둔 것이고, 기존의 CM도입을 통해서도 알 수 있듯이 외국 EC업체의 진입이 확실시 됨.
  - 그러나 CM at risk의 형태는 아니므로 CM제도입에 따른 국내업체의 외국업체 하도급화 효과는 없을 것임.
- 국내 업체별 대응형태
  - 설계 및 엔지니어링 업체 : CM for fee의 성격이 있으므로 대형업체들을 위주로 활발한 진입을 추구할 것임. 그러나 초기의 대형복합공사는 국내업체의 기술수준으로는

단독수주가 불가능할 것이며, 외국업체와의 컨소시엄형성에 주력할 것임. CM과 동시에 어느 정도의 설계업무를 수행할 수도 있음.

- 대형건설업체 : CM at risk가 아니므로 CM시장에 활발한 진출을 통한 이익창출은 없을 것임. 단지 도입되는 CM제의 형태는 대형건설업체의 EC화 촉진에 대한 자극제가 될 것임.

〈그림 11〉 계약방식별 상위 20개사의 기업성격분포



자료 : ENR, '96.6

—업체별 향후 대응전략

- 설계사무소 및 엔지니어링회사 : 기존 업무인 설계단계에서의 설계업무를 특정화하여 기획 및 시공관리와 같은 다른 건설사업관리의 업무영역으로 확장, 발전시켜 나갈 것임.
- 감리회사 : 기존 업무인 시공단계에서의 책임감리업무를 특정화하여 기획 및 설계관리영역으로 발전시켜 나갈 것임.
- 건설회사 : 기존 업무인 시공단계에서의 공사관리업무를 축적하여 기획 및 설계관리영역으로 확장시켜 나갈 것임.



- 대형건설회사의 대응전략

- 대형건설회사들은 CM at risk의 형태를 일반적으로 선호하나 EC화가 되지 못한 현시점에서는 외국업체의 하도급업체로 전략할 가능성이 있기 때문에 아직은 시기상조라는 견해가 있음.
- 따라서 대형건설회사들은 EC화를 조속히 수행하여 엔지니어링을 보강한 건설사업관리를 시행하여야 외국 건설사업관리회사와 경쟁할 수 있을 것임.
- 외국 선진건설업체와 협력하여 CM시장에 진입하고 시공을 겸업하기도 함으로써 EC화의 경험과 기술이전이 가능할 것임.

II.2.바. 임대주택공급 촉진정책

정부의 임대주택 건설촉진책

- 정부는 주택미분양 지속, 전세값 속등에 따라 분양주택 위주의 공급에는 한계가 있다고 판단하여 증장기적으로 임대주택 공급촉진정책을 계속적으로 추진할 계획임. 이를 위해 공급자에 대하여 지원을 확대하거나 기존의 규제를 완화시키는 방안을 시행하고 있음.
- '96.5월 발표한 「임대주택업 육성방안」에 이와같은 내용이 종합적으로 열거되어 있음.

〈표 23〉 민간임대주택업 육성방안(요약)

구분	항 목	현 행	변 경
임대주택 용 택지	농지 및 산지 전용기준 완화	- 대도시주변의 토지이용 규제 - 농지전용 절차규제 - 농가주택용 농지·산지전용의 허용 면적 : 각각 660m <sup>2</sup> , 1,500m <sup>2</sup>	- 완화 - 간소화 - 1,500m <sup>2</sup> 까지로 확대
	공공개발택지 우선공급	- 임대사업자에게의 우선 매각규정이 추상적임. - 공공개발택지의 의무배분제도가 없음	- 실효화시킴 - 공공개발택지의 30% 의무배분제도 부활

구분	항 목	현 행	변 경
	공영택지에 대한 용적율 가산	-일반 용적율 제한을 받음	-공공택지에 임대주택 건설하는 경 우 최대 10%의 용적율을 추가함. 중·저밀도지구는 5%, 고밀도는 10%내에서 추가허용함.
	민간의 대지조성사업자에 게 수용권 부여	-임대사업자에게 토지수용 권이 없음	-대상토지의 90%이상 소유권을 확 보하였고, 사업추진상 수용이 불가 피한 경우 토지수용권을 부여함.
금융	민간주택자금	-임대주택 호당 1,500만원까지 연리 9.5~11.5%, 1년거치 10년 상환	-호당 2,000만원까지, 최장 20년상 환으로 연장
세제	상속세	-임대사업자라도 일반 상속세 세율 이 적용됨	-소액투자자 특히 퇴직자와 은퇴자 등 고령자인 경우 메리트 부여
	소득표준율	-아파트의 임대소득표준율 : 임대수 입금의 60%	-단독주택수준(45%)으로 인하
	이월결손금 공제 기간	-5년내에 결손금을 공제할 수 있음.	-5년이상 장기임대 사업자에게는 공 제기간 제한을 없앴
임대차규	임대의무기간	-5년	-2~4년으로 단축
제	임대보증금	-자책건설자금(건설원가-국민주택 자금지원액)의 25~50%선으로 제 한되어 있음.	-자율 결정
	임대료	-시장시세보다 적게 임대료를 받는 경우 별다른 혜택이 없음	-시장임대료보다 적게 임대료를 책 정하는 경우 일정금액만큼 사업소 득세 공제
민간건설 임대주택	*임차인 자격요 건	-청약저축, 청약예금에 가입한 무주 택 세대주로 제한됨	-25.7평 초과인 경우에는 유주택자 에게도 가능토록 함.  -보험가입자·외국인을 대상으로 하 는 경우에는 임대인이 직접 선정할 수 있도록 함.

구분	항목	현행	변경
	*분양대상자	-임차인에 대한 우선매각의무	-소형의무건설비율 폐지
	중도금징수	-임대보증금의 40%	
	*평형제한	-가구수의 75%이상을 25.7평이하, 20~30%이상을 18평이하의 소형 으로 건설해야 함.	
매입임대 주택	택지소유 상한	-택지소유상한제 적용	-적용 배제
	임대사업자등록 요건	-5호이상 취득하고 등기하여야 함	-취득이전이라도 계약만 하면 등록 을 허용 ◦미분양주택 2호이상 임대시에도 등 록이 가능토록 함.
임대주택 용지	건설의무기간	-택지취득일로부터 2년이내에 건설 하여야 함	-4년으로 연장
국민주택 기금	지원대상	-건설이전만 가능	-사용검사이후 미분양주택을 임대주 택으로 입주자모집 공고하여 임대 할 경우 건설임대주택으로 간주함.
기업신용 평가	공제조합의 보증 수수료율	-신용평가시 임대보증금이 부채에 포함되므로 불이익 받음	-부채에서 제외시킴

주 : \* 표시는 '96년 하반기부터 시행하기로 확정된 내용임.

자료 : 국토개발연구원, 「민간임대주택업의 육성방안」, '96.5.16을 요약·정리

-이중 주택규모의 공급의무비율과 임차인 자격 및 임차인 우선매각제도는 '96년 하반기  
부터 시행될 예정임.

◦ 즉 국민주택기금 지원을 받지 않고 민간이 20세대이상 건설하는 경우 25.7평이상의  
임대주택을 건설할 수 있고, 임차인이 유주택자라도 관계없음. 또한 분양시 사업자가  
자율적으로 매수대상자를 선정할 수 있게 됨.

-'97년부터 시행될 새로운 조치는 다음과 같음('96.8월 발표한 내용임)

◦ 먼저 임대사업자로 등록한 후 2개월이내에 5가구 이상의 주택을 취득하면 그 즉시

임대사업자 혜택을 부여함(취득세·등록세 면제). 예전에는 5가구 이상 주택을 취득한 후 등기를 마쳐야 임대사업자로 인정될 수 있었음.

- 기존 임대사업자가 임대사업을 확대할 경우 1가구만 취득하더라도 지방세 감면받을 수 있음. 현재에는 5가구 이상의 주택을 추가매입하여야 가능했음.
- 민간 임대주택사업자에게도 토지수용권 부여 : 전용면적 25.7평이하의 임대주택을 일정 호수이상 건설하기 위하여 사업대상 토지의 90%이상을 매입하고 토지 및 건물소유자 총수의 각 90%에 해당하는 동의를 얻은 경우 잔여토지를 수용할 수 있도록 함.
- 당초 분양목적으로 건설된 주택이 미분양되었을 때 임대주택으로 전환할 수 있게 됨. 즉 분양목적으로 건설하였으나 사용검사일까지 분양되지 않은 주택을 임대하는 경우 건설임대주택으로 인정함.
- 임대사업자가 임대료의 일정비율을 특별수선충당금으로 적립하여 임대시설 교체 및 보수에 사용토록 함.

### 촉진책의 효과

- 이러한 일부 완화조치에 따라 중산층이 임대주택 수요에 새롭게 편입되고, 임대료 및 분양을 상승에 상당한 기여를 할 것이나 기업수익에 큰 효과는 없으리라 판단됨. 왜냐하면 직접적인 수익 효과가 있으려면 공공개발 택지의 우선공급이 의무화되어야 하고, 임대주택가격 상승이 기업의 요구수익을 이상으로 실현된다는 전제가 있어야 하기 때문임.

◦ 당 연구소 분석자료에 의하면

- 1) 수요자 입장에서 자가와 임대주택중 어느것이 유리할 지를 결정하는 주택가격상승율(연간) break-even point는 4.25%임.
  - 전세보증금이 주택가격의 50% 수준, 이자소득세율 15%, 정기에금의 수신금리를 년 10%라고 전제하였음.
- 2) 공급에 크게 영향을 미치는 것은 공영택지의 공급규모, 국민주택기금, 분양전환가격의 상승율인데 공영택지와 국민주택기금은 전적으로 정부의 결정에 의존하므로 여기에서는 예상자본이득이라는 단일변수만을 고려하여 사업성을 평가코자 함.
  - 서울지역의 임대주택을 대상으로 개략적으로 타당성분석을 한 결과 다음과 같은

결론을 얻었음.

- A) 국민주택기금의 용자를 받는 경우 연 2.0%이상의 주택가격 상승이 있어야 임대사업의 수익성이 보장됨.
- B) 국민주택기금의 용자를 받지 않고 자체자금을 25%, 외부로부터의 조달을 75%로 한다고 가정하는 경우에는 7.2%이상의 상승이 있어야 사업타당성이 있음.

3) 종합

- 향후 주택가격상승율은 2.0~4.25%이내로 안정적인 것으로 전망됨. 따라서 수요자는 수익이 낮은 자가주택보다는 임대주택을 선호하게 되어 임차수요는 높아질 것임. 이 경우 사업자가 국민주택기금용자를 받으면 충분히 사업성이 있게되고, 반대로 국민주택기금 용자를 받지 못하는 경우 사업성은 없음. 만일 주택가격상승이 2.0% 이내로 떨어지면 전체적으로 사업의 리스크가 커지는 부담이 있음.
- 단, 임대주택 단지를 특화시켜 다른 동종의 주택단지 가격상승율보다 높일 수 있다면 국민주택기금 용자 여부에도 불구하고 사업성은 충분히 확보될 수 있음.

〈표 24〉 주택가격 상승율과 임대사업의 사업성

주택가격상승율		~2.0%	2.0~4.25%	4.25~7.2%	7.2%~
수요자	임차 선호도	아주 높음	높음	낮음	아주 낮음
임대사업자	국민주택기금 용자받는 경우	사업성 없음	사업성 있음	사업성 있음	사업성 있음
	받지 않는 경우	사업성 없음	사업성 없음	사업성 없음	사업성 있음

III. 〈부 록〉 시·도별 중기 투자계획

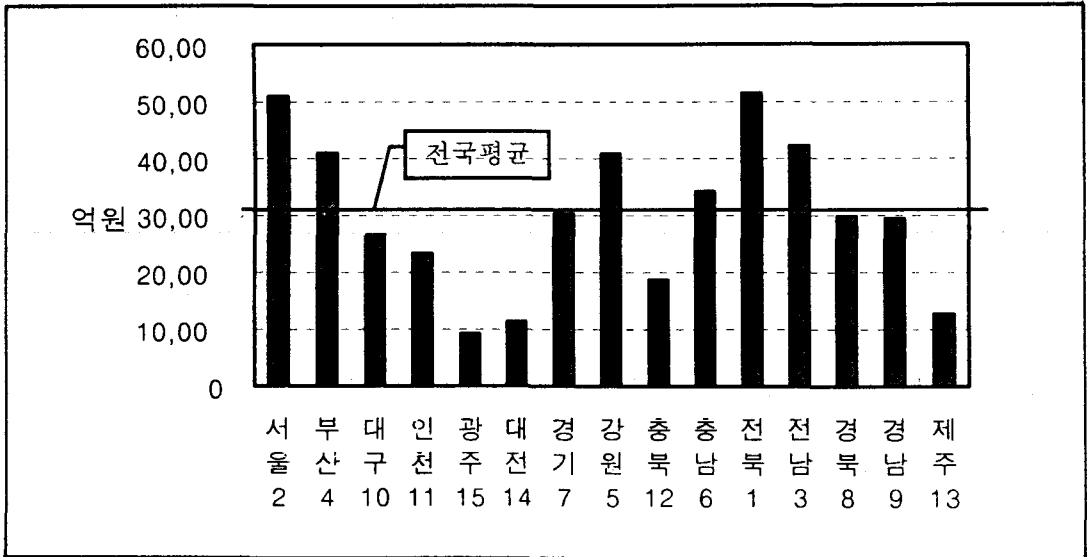
1. 지역별 공공투자규모

—내무부가 집계한 지자체별 '97년도 건설투자 사업계획서를 보면, 총 투자계획 규모는 45조 17백억원으로 나타남. 이러한 사업계획은 중앙의 예산배정(국고보조사업)과 자체재원조달(자체사업)과정에서 상당수 조정되겠지만 여기에서는 상기 계획규모를 기준으로

로 지자체별 공공투자규모를 비교하여 봄으로써 '97년 공공수주 영업전략에 참고코자 함.

-투자규모를 기준으로 볼 때 전북이 1위, 서울과 전남, 부산이 각각 그 뒤를 잇고 있음.

〈부표 1〉 지역별 공공투자계획



자료 : 내무부, 시·도 중기투자 및 재정계획 사업계획서(안), '95.

- 전북이 높게 나타난 이유는 호남고속철도 건설사업비 6,820억원(전액 국고보조)이 계상되었고, 서해안시대에 대한 기대감으로 택지개발사업비 3,046억원(자체사업)이 포함되었기 때문임. 전남의 경우 지방공단조성비 2,943억원(자체사업)과 국도확장사업 2,883억원(전액 국고보조)의 계상에 힘입은 바가 큼.
- 전국평균보다 현저히 낮은 지역은 충북, 제주, 대전, 광주지역임.

## 2. 지역별 공공투자액 증감율

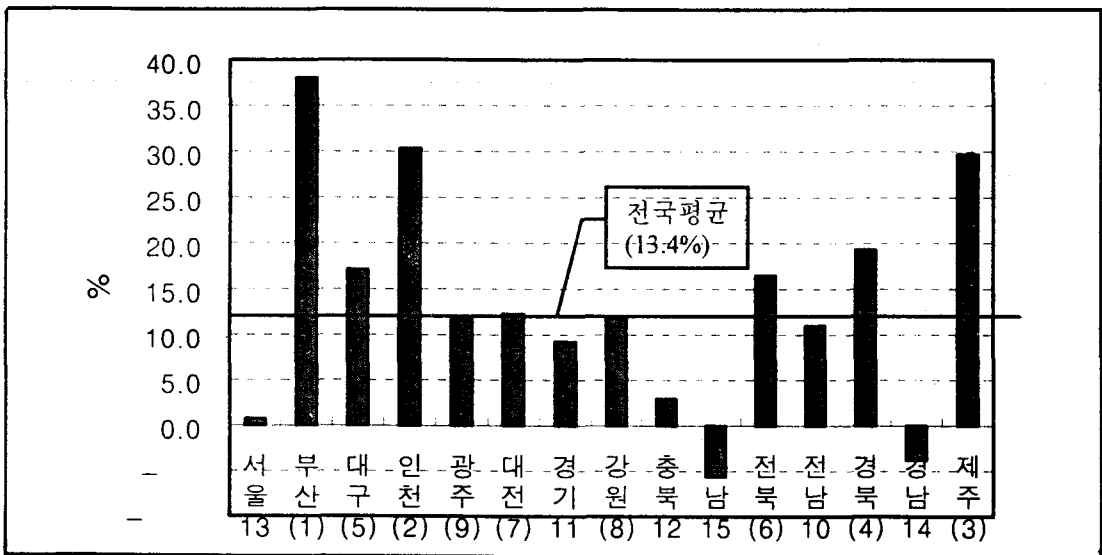
-지역별 투자규모를 '96년과 비교하여 증가율로 보면, 부산시가 1위이고 그 다음은 인천, 제주, 경북의 순서로 나열되고 있음.

- 부산이 이처럼 '97년에 투자규모가 급증한 이유는 전액국고사업중 외곽도시 전철 건

설사업이 전년대비 4,000억원 늘어났고, 부산지하철건설도 1,632억원 늘어났기 때문임. 이외에 국고보조사업인 첨단과학연구단지 조성사업이 1,339억원 증가하였음.

- 인천의 경우 전액국고보조사업인 인천 신공항 건설이 전년대비 1,746억원 늘어났고, 국고보조사업인 인천 국제종합무역센터 건립사업이 1,100억원 순증하였기 때문임.
- 제주도의 증가율이 높은 이유는 국고보조사업인 관광단지개발 사업비가 1,190억원 늘어난 데에서 기인함.

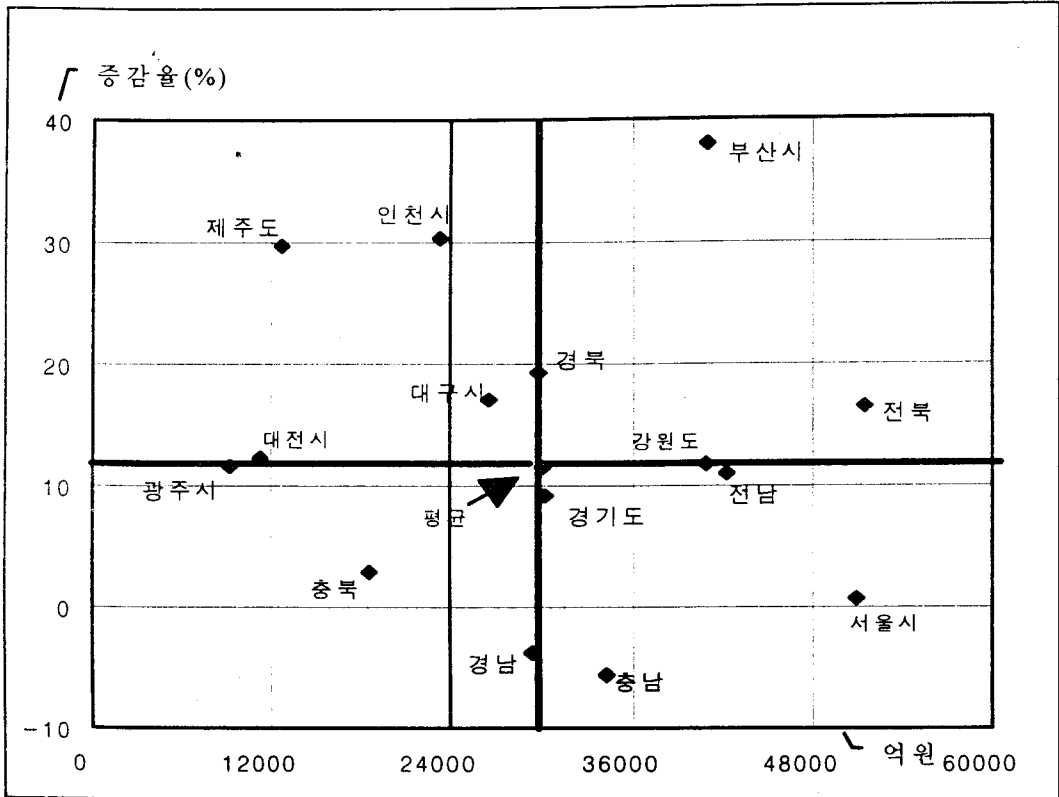
〈부표 2〉 지역별 공공투자 금액증가율



### 3. 지역별 투자규모와 증감율(종합)

- 전국평균보다 투자규모가 크고 증가율도 높은 지역은 부산시, 전북, 강원도, 경북 등임.
- 전국평균보다 투자규모도 작고 증가율도 작은 지역은 충북, 경남, 광주시 등임.

〈부표 3〉 지역별 투자규모와 증감율

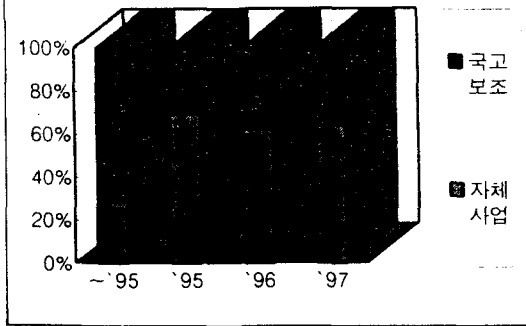


#### 4. 지역별 투자재원

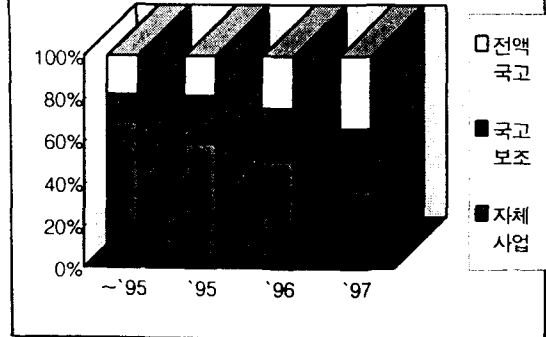
- 전국평균 : '97년 기준 자체사업과 일부 국고보조(이하 "국고보조"라 칭함), 전액국고보조(이하 "전액국고"라 칭함)의 비중은 각각 32%, 32%, 36%로 나타남.
- 서울특별시 : '97년 기준 자체사업이 64%로 국고보조사업 36%보다 2배내외 높았음. 특이사항으로는 전액국고에서 지원받는 사업이 전무하다는 사실임. 이는 타지역에 비하여 지방세수입이 월등히 많기 때문인 것으로 판단됨.
- 부산광역시 : '97년기준 자체사업과 전액국고보조사업이 각각 36%이고 국고보조사업은 28%였음. 한편 국고보조사업과 전액국고사업 비중은 점증하는 추세임.
- 대구광역시 : '97년기준 자체사업이 19%, 국고보조사업이 36%, 전액국고사업이 45%로 전국평균보다 전액국고사업비중이 9%p 가량 높았음.



<그림>서울시의 투자자원별 비중

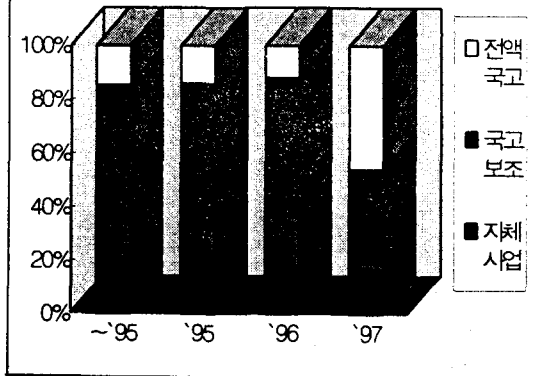


<그림>부산광역시의 투자자원별 비중

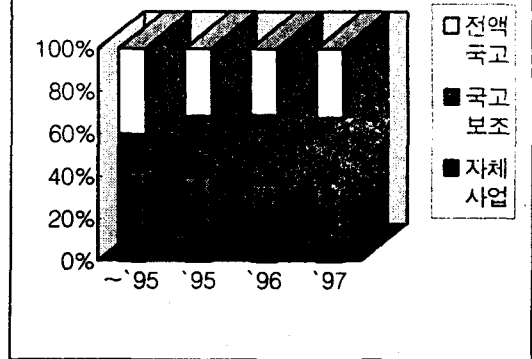


-인천광역시 : '97년기준 자체사업이 36%, 국고보조사업이 32%, 전액국고사업이 32%로 전국평균과 거의 유사한 분포를 보였음. '95년이후 이들 3개항목별 비중은 별로 변동이 없음.

<그림>대구광역시의 투자자원별비

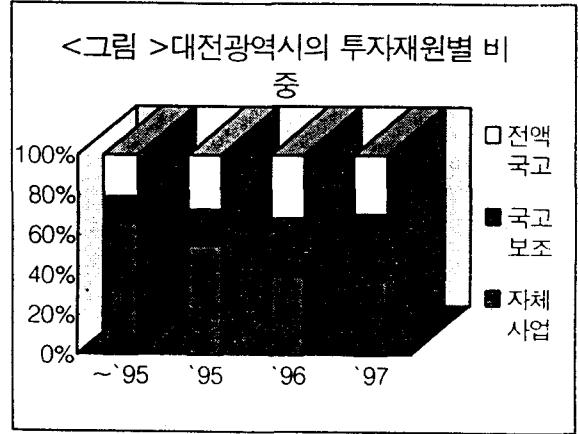
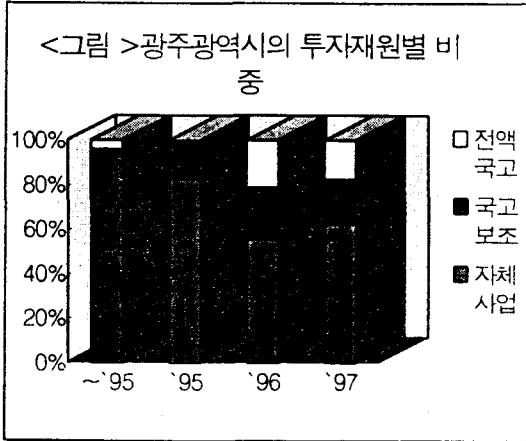


<그림>인천광역시의 투자자원별 비중



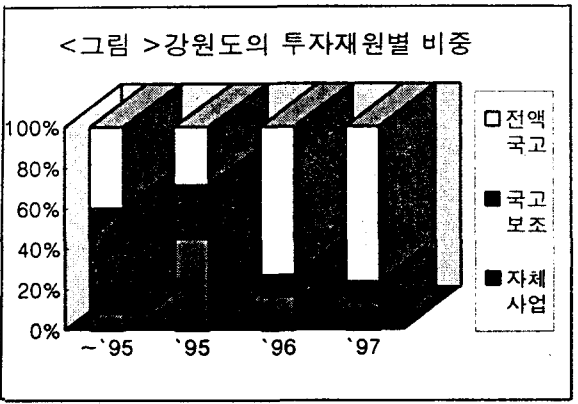
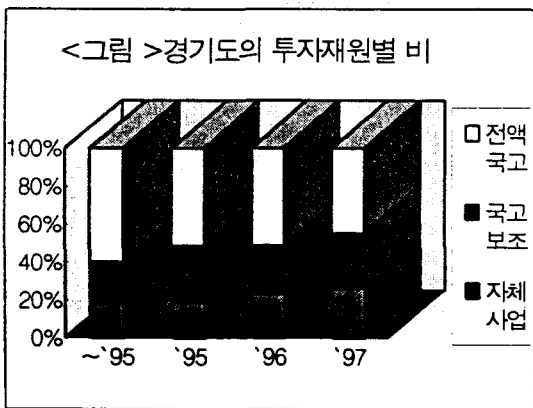
-광주광역시 : 자체사업이 62%, 국고보조사업이 20%, 전액국고사업이 18%로, 전액국고사업이 전국평균보다 18%P 낮음. 국고보조사업도 전국평균보다 12%P 낮음. 한편 자체사업비중이 전국에서 최고 높으며, 국고보조 비중은 점증하고 있음.

-대전광역시 : 자체사업이 37%, 국고보조사업이 34%, 전액국고사업이 29%로 전국평균과 거의 유사한 모습을 보임. 전액 및 일부 국고보조사업비중이 점증하고 있음.



-경기도 : 자체사업이 26%, 국고보조사업이 29%, 전액국고사업이 45%로 전액국고사업 비중이 전국평균보다 9%P 높음. '95년 이후 증가율은 미미하나 자체사업비중이 증가하고 있음.

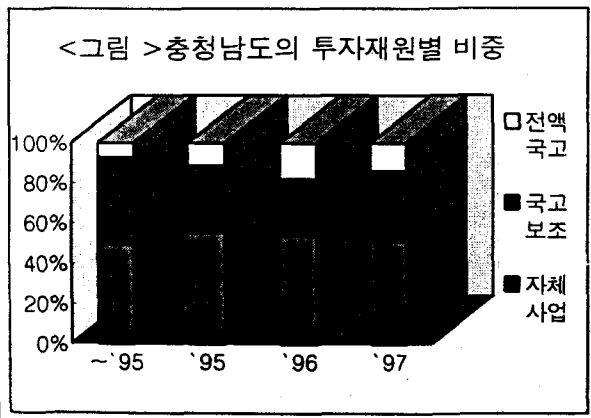
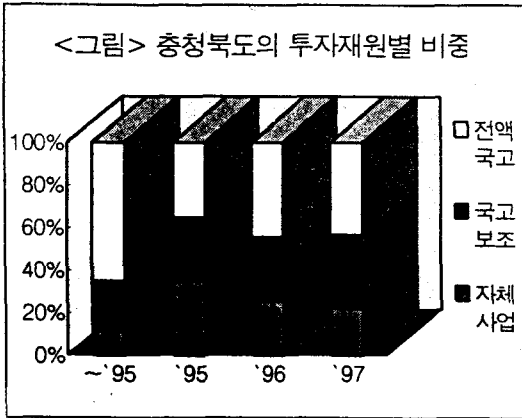
-강원도 : 자체사업이 14%, 국고보조사업이 10%, 전액국고사업이 76%로 전액국고사업이 평균치보다 40%P 높음. 이는 '96, '97년 중 연속 2년간에 걸쳐 발생하였음.



-충청북도 : 자체사업이 22%, 국고보조사업이 35%, 전액국고사업이 43%로 자체사업 비중은 전국평균보다 10%P 낮은 반면, 전액국고사업비중은 7%P 높음.

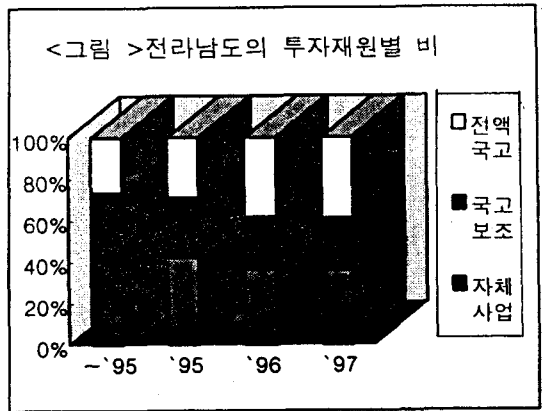
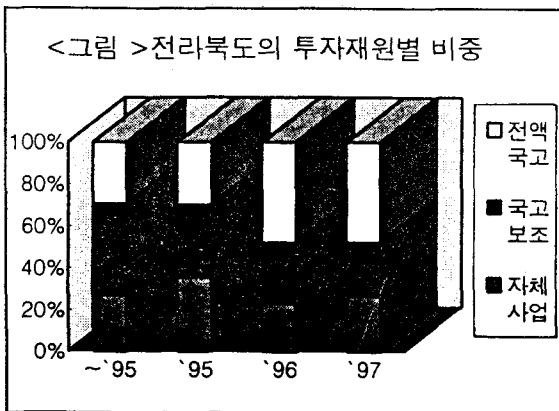
-충청남도 : 자체사업이 51%, 국고보조사업이 35%, 전액국고사업이 14%로 자체사업 비중이 전국에서 광주광역시 다음으로 높음. 자체사업 비중이 이처럼 높은 것은 주로 지

방공단에 대한 대규모 투자때문인 것으로 보임.



-전라북도 : 자체사업이 27%, 국고보조사업이 26%, 전액국고사업이 47%로 전액국고보조사업비중이 전국평균보다 11%p 높음. '95년 이후 자체사업보다는 전액 또는 일부를 국고에서 보조하는 사업의 비중이 증대하고 있음.

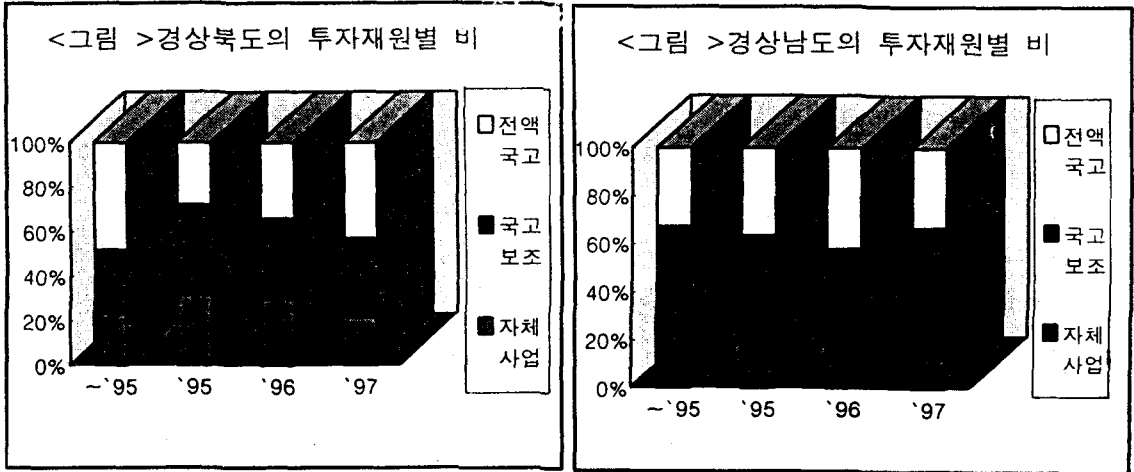
-전라남도 : 자체사업이 36%, 국고보조사업이 25%, 전액국고사업이 39%임.



-경상북도 : 자체사업이 21%, 국고보조사업이 36%, 전액국고사업이 43%임.

-경상남도 : 자체사업이 12%, 국고보조사업이 55%, 전액국고사업이 33%임. 자체사업비중은 전국에서 가장 낮은 수준이고 국고보조사업비중은 전국에서 제주도 다음으로 높

있는데 주로 서부경남권 종합개발과 농림수산부문이 크게 차지함. 총투자계획중 투자자금을 국고에서 보조받는 금액비중은 88%에 달하여 매우 높음.



-제주도 : 자체사업이 15%, 국고보조사업이 71%, 전액국고사업이 14%로 전액국고사업이 전국에서 가장 높은 비중을 차지하고 있는데, 주로 관광단지개발부문임. 경상남도과 비슷하게 투자계획중 일부 또는 전액을 국고로 보조받는 사업은 총투자금액중 85%에 이르고 있음.

