

7. 建設市場 開放日程

資料提供：韓國住宅協會 弘報部

1. 建設시장개방

UR협상은 상품교역에 관한 협상그룹(GNG : Group of Negotiations on Goods)과 서비스 교역에 관한 협상그룹(GNS : Group of Negotiations on Service)의 이원적 구조로 나누어 진행되어 왔다. 따라서 건설시장개방의 구체적 내용과 일정도 서비스협상에 포함되어 있는 민간건설시장의 개방내용과 정부조달협상에서 다루어진 공공건설시장의 개방내용으로 구분해서 살펴보도록 한다.

□ 우루과이라운드 서비스협상에 따른 민간건설시장 개방내용

우리나라는 1991년 1월 최초양허계획표(MTN,TNC/W61)제출을 시작으로 두차례에 걸친 수정을 통하여 1993년 12월에 최종양허안을 제출하였다. 최종양허안에서는 8개분야 78개 업종이 양허되었는데, 이에 포함된 주요 규제내용으로는 면허발급주기, 도급한도액 제도, 하도급 의무제도가 있다.

한편 서비스의 모든 양허분야에 적용되는 공통제한사항으로는 외국인 주식취득에 대한 제한, 외국인 상업적 주재(자회사, 합작회사, 지사, 사무소)에 대한 제한, 외국인 토지취득에 대한 제한, 서비스교역에 수반되어 이동이 허용되는 인력의 범위에 대한 제한 등을 명시하였다. 또한 최혜국대우의 면제목록에는 컴퓨터예약서비스(CRS)와 금융분야의 미래자유화조치를 최종적으로 제시하였다.

□ 정부조달협정에 따른 공공건설시장 개방내용

건설의 경우 운전자 딸린 장비임대를 제외한 정지작업, 건축, 토목, 조립건축, 전문건설,

설비공사, 마감공사 등 총 일곱개 분야의 공공건설시장을 개방하기로 하였다. 이에 따라 중앙정부, 15개 시·도, 정부투자기관 등이 발주하는 공사에도 외국기업이 참여하게 되었다. 이 협정은 '96년 1월 1일부터 발효되나 신규가입국인 우리나라는 1년 유예를 받아 '97년 1월 1일부터 적용받게 되었다. 민간 및 공공건설시장개방에 대한 일정은 <표 1>과 같다.

<표 1> 국내건설시장 개방일정

구 분	개방방법 및 시기		개 방 조 건
일반건설업	-100% 단독투자 허용	1994년 1월 1일	-먼저는 1년마다 발급 -단일계약의 도급한도액제 적용
	-지사설립 허용	1996년 1월 1일	
전문건설업	-100% 단독투자 허용	1996년 1월 1일	-일괄하도급제한 및 하도급 의 무부과
	-지사설립 허용	1998년 1월 1일	
중앙정부	-500만 SDR(약50억) 이상 중앙정부발주공사	1997년 1월 1일	-대통령비서실 및 경호실, 안기 부, 비상계획을 제외한 42개 중앙행정기관
지방정부 및 정부투자기관	-1천5백만 SDR(약 160억)이상 지방 및 정부투자기관 발주공사	1997년 1월 1일	-서울시, 5개직할시 및 9개도 -23개 정부투자기관

□ 건설시장 개방분야 및 일정

- 건설시공분야

○ 민간건설 : '94년 1월부터 단계적으로 개방(UR 서비스협정)

일반건설업 : 현지법인(기개방), 지사('96. 1)

전문건설업 : 현지법인('96. 1), 지사('98. 1)

○ 공공건설 : '97년 1월부터 일정액이상 개방(정부조달협정)

중앙정부기관 : 500만 SDR(약 53억원)

지방정부기관 : 1,500만 SDR(약 160억원)

정부투자기관 : 1,500만 SDR(약 160억원)

- 건설용역분야(민간 : UR서비스협정, 공공 : 정부조달협정)

- 설계용역 { 건축 : '96. 1부터 국내건축사와 공동진출 허용
토목 : 민간부문 기개방('93. 5)

공공부문은 '97. 1부터 일정규모이상 개방

(중앙정부 : 13만 SDR(1.5억원), 지방정부 : 20만(2.2억원))

- 책임감리업 : 기개방
- 측량업 : 기개방
- 부동산중개업, 부동산관리업, 부동산감정업 } '96. 1 개방
골재채취업, 건설기계장비임대업, 유원지운영업
- 주거용·비주거용 건물분양공급업 } '98. 1 개방(투자비율 50% 이하)
주거용·비주거용 건물임대업
- 개방유보분야 : 토지개발공급업, 기타부동산임대업

2. 주택시장개방

□ 주택건설시장 개방과 관련한 국제협약

주택시장의 개방과 직접 관련된 국제협약으로는 민간시장을 대상으로 하는 UR협정과 공공시장을 대상으로 하는 정부조달협정(GPA)을 들 수 있으며 간접적으로는 UR서비스협상과 한미금융정책회의를 통하여 개방압력을 받고 있는 금융 및 자본시장개방도 지대한 영향을 미칠 것이다. 또한 정부는 OECD(경제협력개발기구)가입을 위한 자체노력의 일환으로 주택시장개방을 준비중이다.

□ 부문별 주택시장의 개방일정

(1) 주택설계

주택설계시장 개방은 건설시장개방일정에 따라 '96년 1월부터 국내건축사와 공동진출이 허용되고 있으나 주택부문의 경우 비교적 단순한 설계기법을 채택하기 때문에 주택설계만을 위한 외국업체의 진출은 크지 않으나, 고급주택설계와 특히 향후 Turn·key base 발주가 보편화될 경우 외국업체의 국내진출이 두드러질 것으로 예상된다.

주)Turn-key base 발주 : 기획, 설계, 시공 운용을 포함하여 일괄적으로 발주

주택시장 개방일정

구 분	개방방법 및 시기		개 방 조 건
부 동 산 임 대 및 사업서비 스업	• 주거용건물 임대업 :	1998년 1월 1일	-부분개방
	외국인투자비율 50% 이하 허용		
	• 비주거용건물임대업 :	1998년 1월 1일	-다음 각호의 요건을 모두 충족하는 경우에 허용 1. 외국정부(주정부등 지방정부 포함)가 자본금의 50%이상을 출자한 법인이 전액 출자할 것 2. 임대대상 부동산을 주로 외국인 투자기업·외국법인, 국내지점·사무소, 외국상공인단체, 외국공공단체·기관등에게 임대하는 경우일 것
	외국인투자비율 50% 이하 허용		
• 주거용건물 분양공급업 :	1998년 1월 1일	-부분개방	
외국인 투자비율 50%이하 허용			
• 비주거용건물 분양공급업 :	1998년 1월 1일	-부분개방	
외국인 투자비율 50%이하 허용			

(2) 주택시공

민간부문의 경우 건설시공부문의 개방은 '94년 1월(재무부 외국인투자 개방계획)이나 실제 외국업체의 시장진출은 '95년 7월 이후(UR협정의 발효시점)이므로 주택시공부문 역시 '95년 7월이후 개방

(3) 분양·임대

외국인 투자개방일정에 따라 주거용건물의 분양·임대업은 '98년 1월 이후로 개방이 유보되었으며, 토지취득이 허용되지 않으므로 외국인의 주택개발사업 진출이 어려울 것임(그러나 국내업체와 50% 이하의 지분으로 합작투자시는 가능)

(4) 주택건설자재

마감재등 대부분의 주택자재는 광공업제품으로서 현재에도 교역이 이루어지고 있으며, 주택시장개방과 더불어 교역이 증가할 것임

(5) 감리·감독

외국설계 및 컨설팅 업체는 이미 일반 건축물의 시공과정에 감리·감독활동이 허용되고 있어 주택건설의 감리·감독 역시 외국업체의 참여가 가능할 것으로 보
여짐

주택회보