

건설동향브리핑

제496호 (2015. 1. 26)

■ 정책 · 이슈

- 재건축 규제 완화는 새로운 도약을 위한 신호탄
- 건설기업 전략적 재무 관리 필요
- 관광 인프라 및 기업혁신투자 중심 투자활성화 대책의 주요 내용

■ 경제 동향

- 2014년 주택 거래시장, 2006년 이후 처음으로 100만 건 초과

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 기업형 임대사업자 육성정책의 평가와 과제

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

재건축 규제 완화는 새로운 도약을 위한 신호탄

- 「도시및주거환경정비법」 시행령 개정안 국무회의 통과, 주택시장 활성화 본격 기대 -

■ 최근 재건축 규제 완화를 위한 법제화 동향

- 국내 재건축시장은 글로벌 금융위기 이후의 부동산 경기 침체 외에도 정비사업 ‘출구전략’ 시행 등으로 인하여 침체 상태를 벗어나지 못하고 있음.
 - 사업성 하락과 주민 다수의 정비사업 추진 반대가 있는 경우 주민 과반수 동의로 정비사업 추진위원회와 조합을 해산할 수 있도록 한 출구전략의 시행 기간을 당초 2015년 1월 31일 종료에서 1년 더 연장
 - 해산되는 추진위원회가 사용한 비용(매몰 비용)의 처리와 관련하여 지자체가 보조할 수 있도록 한 규정의 적용 기한도 당초 2015년 8월에서 2016년 말까지로 연장
- 기존의 재건축 주요 규제(일반분양분 분양가 제한, 재건축 초과이익 환수, 조합원 분양 1주택으로 제한)를 크게 완화한 2014년 12월 29일의 부동산 3법 국회 통과는 재건축 활성화에 상당한 효과가 있을 것으로 예상됨.
- 이런 가운데 2015년 1월 20일 「도시및주거환경정비법」 시행령 개정안이 국무회의를 통과함으로써 2014년 9월 1일 국토교통부가 발표한 ‘주택시장 활력 회복 및 서민주거안정 강화방안(9.1대책)’의 본격적인 시행이 기대되고 있음.

■ 이번 개정 「도시및주거환경정비법」 시행령의 주요 내용

- 재건축 연한을 최장 40년에서 30년으로 단축함으로써 지난 1980년대 후반에 건설된 공동주택의 조기 정비가 가능하게 되었음.
 - 1987~91년에 준공된 공동주택은 재건축 연한이 현행보다 2~10년 정도 단축되며, 서울에서는 강남 3구(서초·강남·송파) 14.9%(약 4만 가구), 강남 외 지역 85.1%(약 21만 가구) 등 약 25만 가구의 수혜 예상
- 주택의 구조 안전 제고와 주민 불편을 해소하기 위해 안전 진단시 기존의 구조설비 등

구조안전성 평가와 층간소음 등 주거 환경 중심 평가로 구분토록 함으로써 노후 아파트 생활의 불편 해소에도 큰 도움이 될 것으로 보임.

- 재건축 연한이 도래한 경우 주민들의 주거 생활 불편을 최소화하기 위하여 주거 환경 중심의 안전진단 기준을 적용(기존에는 안전진단 기준 4가지 항목 중 구조안전성 비중이 40%로 가장 높았음) .
- 주거환경 부문의 비중이 상향되지만, 구조적 결함이 있는 경우(내진 성능 미확보 건축물) 연한 도래와 관계없이 최하위의 E등급 판정 때 재건축 허용
- 안전진단기준 제도 개선은 한국시설안전공단 등 관련 전문기관의 검토를 거친 후 시행 시기에 맞춰 '주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준'에 반영
- 최근 중소형주택 선호 및 자발적 소형주택 위주의 공급 현실을 반영하여 수도권 과밀억제권역에서 국민주택 규모(85㎡ 이하) 건설 비율에 대한 세대 수 기준 60% 이상은 유지하되, 실효성 없는 전체 연면적 대비 50% 이상 기준은 폐지함.

■ 향후 일정과 전망

- 이번 개정안이 2015년 1월 중으로 공포되면 개정 시행령에 따른 지자체의 조례 개정 등 후속 조치에 따른 필요 기간 약 4개월을 고려할 때 구체적 시행은 2015년 5월 중이 될 것으로 예상됨.
- 당분간 택지 개발을 통한 대량 공급이 없을 것이라는 점을 감안할 때, 재건축 관련 법령의 재정비로 국내 재건축 사업은 도심지의 주택 공급을 원활하게 하는 주요 수단으로서의 역할이 커질 것으로 기대됨.
- 다만, 아직도 공공관리제의 획일적 적용, 법률 규정과 괴리된 조례로 인한 시공사 선정 지연, 법적 허용 용적률 적용을 기피하는 행정상의 관행 등이 남아 있음. 따라서, 향후 주민을 위한 지자체의 적극적인 지원 확대 등이 보완되어야 할 필요가 있음.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

건설기업 전략적 재무 관리 필요

- 핵심 재무 관리 요소 : 재무 계획의 균형 유지, 신용도 관리, 비용 절감 -

■ 최근 건설기업 재무 실태

- 대한건설협회가 발표한 「2014년 건설경영분석」 자료에 따르면 2014년 상반기 상장건설기업의 영업이익은 전년 동기 대비 62.6% 감소한 1조 534억원이었고, 영업이익률은 1.0% 수준으로 크게 낮아짐. 이에 따라 세전순이익과 당기순이익 모두 적자로 전환됨.
 - 영업이익이 감소하여 이자보상비율이 63.0%를 나타내 전년 동기보다 39% 하락함. 이에 따라 영업이익으로 이자 비용조차 감당할 수 없는 이자보상비율 100% 미만 건설기업의 비중이 42.5%를 차지하고 있는 상황
- 반면, 차입금의존도는 크게 증가하지 않았고, 부채비율은 전년 동기 대비 0.4%p 감소한 것으로 나타나는데, 이는 최근 PF 사업 등 개발 사업들이 정체 상태인 등 물량 감소의 영향으로 판단됨.
- 비용 측면에서는 매출원가 및 영업비용이 지속적으로 상승 중에 있어 2014년 상반기 매출원가비율과 영업비용비율이 각각 1.5%p, 0.9%p 상승함에 따라 수익성이 악화되고 있는 것으로 나타남.
- 시중은행들이 건설업종 리스크가 확대되고 있다고 판단함에 따라 건설업에 대한 은행 대출은 어려운 상황임. 건설업의 대출 잔액은 2014년 2/4분기까지 역대 최저를 기록하고 있음. 최근 5년 동안 30조원 가까이 축소됨.

■ 2015년 건설기업 재무 환경

- 최근 건설 경기 관련 지표들이 다소 호전되고 있지만, 실질적으로는 2015년에도 건설기업의 경영 환경은 여전히 어려울 것으로 보임.
 - 대형건설업체들의 경우 최근 주택시장이 살아나면서 영업이익이 다소 상승하는 등 호조세를 보이고 있으나 미국을 제외한 일본, 중국, 유럽 등 세계 경제의 회복세가 지연될 것으로 예측되고 유가 하락세가 지속됨에 따라 대형업체 매출의 약 75%를 차지하

는 해외건설 수주 경쟁이 심화될 전망이며, 입찰담합에 따른 과징금, 비정규직 종합대책에 따른 인건비 상승 등 비용을 압박하는 요인들도 많음.

- 중견, 중소건설업체들은 지난해 다소 수주가 늘어나는 양상을 보이고 있으나, 다수 중견건설업체들의 기업회생 절차가 아직 마무리되지 못하고 있고, 수주한 건설공사의 수익성이 크게 낮아 실질적으로 공사 수주가 재무 개선에 크게 도움이 되지 못함. 건설 경기의 본격적인 회복세가 기대되지 않는 상황에서 중견, 중소건설업체의 재무 여건은 계속 악화될 것으로 예상됨.
- 2014년과 마찬가지로 건설 경기 회복이 불투명해 금융기관 등 대외의 시각이 부정적이므로 자금 조달은 계속 어려울 전망이며, 최근 건설 경기 회복에 대한 기대감을 높여주는 주택 경기도 위험 요소가 여전히 남아 있음.

■ 2015년 건설기업의 재무 관리 방향

- 건설기업은 수주에 기반하여 재무 계획을 수립하기 때문에 단기적인 재무적 의사 결정이 중요시되나, 자칫 중장기적인 부담 요인이 될 수 있으므로 중장기적인 재무 계획과 균형을 유지할 필요가 있음.
 - 수주 영업 등 단기적인 재무 의사 결정이 중요한 경영 활동에 있어서도 중장기적인 경영의 안정성 차원에서 재검토하는 기능(보수적 평가)을 강화할 필요가 있음.
- 건설산업이 단기적으로 급격한 회복세를 나타내기는 어렵다고 볼 때, 건설기업의 전략적인 신용도 관리는 건설기업의 재무 안정성 확보에 핵심적인 요소임.
 - 지속적인 수주경쟁력 유지와 단기적인 경영 리스크를 최소화하는 데 있어 기업의 높은 신용도는 중요한 자원임. 특히, 건설시장 내에서 지속적인 구조조정의 필요성이 강조되고 있어 적정 수준의 신용도를 관리하려는 노력이 필수적임.
- 비용을 축소하는 데 중점을 둔 재무 관리 또한 지속적으로 추진 필요
 - 건설원가 등 비용 절감을 위한 노력은 단기적인 재무 개선 효과보다 향후 지속적인 사업 추진을 위한 경쟁력을 유지하게 하는 요소로서 인식하고, 다양한 비용 절감 방안 마련과 자사의 여건에 맞는 전략적인 비용 절감 방안을 개발할 필요가 있음.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

관광 인프라 및 기업혁신투자 중심 투자활성화 대책의 주요 내용¹⁾

- 기업의 혁신 투자 여건 및 신산업 발전 기반 마련 목적 -

■ 총 25조원 이상의 투자 효과 기대

- 정부는 지난 1월 19일 ‘관광 인프라 및 기업혁신투자 중심의 투자활성화 대책’을 발표함. 이번 대책은 현장에서 대기 중인 대규모 기업 투자의 가동을 지원하여 조기에 투자 성과를 가시화하고, 핵심 관광 인프라의 확충을 통해 외국인 관광객 유치 및 내수 활성화를 뒷받침하는 분야에 중점을 둠.
 - 기획재정부에 따르면, 기업의 혁신 투자 여건 개선 및 신산업 발전 기반을 마련하기 위한 대책으로 약 25조원 이상의 투자 효과가 나타날 것으로 추정

■ 현장 대기 프로젝트 가동 지원 : 16.8조원 규모

- 용산 주한미군 이전부지 개발(5조원)
 - 부지 개발 방식을 조속히 확정하고, 부지를 조기에 양여할 수 있는 방안을 마련하여 부지별로 용적률을 탄력적으로 적용하고 단계적으로 개발을 추진
- 한전 부지 개발 투자의 조기 착공 지원(5조원, 토지매입비 제외)
 - 도시관리계획(용도 지역) 변경, 건축허가 단계에서 진행되는 교통·환경·재해영향평가 등을 사전협상 과정에서 병행하여 일괄적으로 검토
- 열병합 발전소 배관망 건설 지원(2.8조원)
 - 자가 소비용 직수입업자로 등록된 경우, 민간 기업도 도시계획시설의 변경 없이 배관망 건설을 위한 도로 굴착이 가능하도록 관련 규정을 개정(「국토계획법」 시행규칙, 2015년 6월), 개발제한구역 내 설치 가능한 시설에 ‘가압시설’ 포함
- 산업단지 내 OLED(유기 발광 다이오드) 라인 증설 지원(4조원)
 - 간선도로의 조속한 건설 및 고도정수처리장 입주 기업의 위탁 관리를 통해 투자 불확실성을 제거

1) 2015년 1월 19일자 기획재정부 보도자료, ‘관광 인프라 및 기업혁신투자 중심의 투자활성화 대책’의 주요 내용을 정리하였음.

- 정수장의 지자체 이관 후 운영·관리를 ‘입주기업체협의회’에 위탁할 수 있도록 지자체 조례를 개정

■ 핵심 관광 인프라 확충 : 3.5조원 규모

- 관광호텔 확충(2015~17년 간 1.2조원)
 - ‘기업투자 촉진 프로그램’을 통해 투자 방식 위주로 자금을 지원하고, 신용보증기금의 보증 한도 확대(100억원→200억원)
 - 장기 투자자금을 유인하기 위해 호텔리츠(Hotel REITs)²⁾ 산업을 적극 육성
- 시내 면세점 확대(0.3조원)
 - 외국인 관광객 증가와 지역별 면세점 수요, 대·중소기업의 비중 등을 감안하여 시내 면세점 4개를 추가 허용
 - 서울(3개소) : 일반경쟁을 통해 글로벌 경쟁력을 갖춘 대규모 면세점 2개소를 설립하고, 중소·중견기업을 대상으로 하는 제한경쟁을 통해 1개소 설립
 - 제주(1개소) : 제한경쟁 방식으로 1개소 설립
- 신규 복합리조트 조성(2조원)
 - 국내외 관광 수요를 적극적으로 흡수하기 위해 공모를 통해 2개 내외의 복합리조트 사업자를 선정
 - 허가 유효 기간 설정, 종사원 관리 강화 방안 마련 등을 통해 복합리조트 운영의 건전성·투명성 확보
- 해안 경관을 활용한 관광 활성화
 - 계획적인 해안 개발을 위한 지구 도입, 규제완화 등을 통해 해안 경관 투자를 활성화
 - 해양관광 개발 가치가 있는 지역 위주로 ‘해양관광진흥지구’를 지정하여 용적률 특례 등 규제를 대폭 완화하고, 관광단지 수준의 재정·세제 지원 등을 추진
 - 하수처리시설 등 오염방지시설의 설치를 전제로 ‘수산자원보호구역’ 내 주택·음식점·숙박시설 등 주민 편의·관광시설 입지 제한을 완화

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

2) REITs는 Real Estate Investment Trusts의 약자로 부동산투자신탁을 의미함.

2014년 주택 거래시장, 2006년 이후 처음으로 100만 건 초과

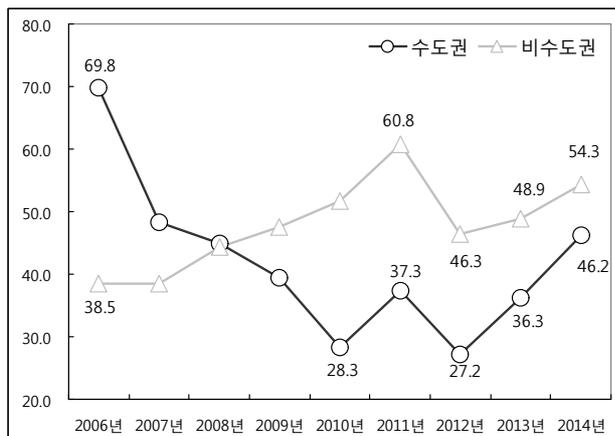
- 수도권·지방, 주택 유형, 세부 지역별 균등한 증가세로 100만 건 넘어서 -

■ 연간 거래량 100만 건 초과, 2006년 이후 가장 많아

- 2014년 주택 매매 거래량은 100만 5,000건으로 2006년 이후 처음으로 100만 건을 넘어섬.
 - 2006년이 수도권 중심의 거래 증가였다면, 2014년은 수도권과 지방의 고른 증가세로 100만 건을 넘어섬.
 - 전년 대비 18.0%, 예년(2006~13년 평균) 대비로는 13.5% 증가함. 수도권과 지방 모두 2년 연속 증가세가 이어짐.
 - 수도권은 46만 2,000호로 전년 대비 27.3%, 예년 대비로는 11.5% 증가함. 지방은 54만 3,000호로 전년 대비 11.1%, 예년 대비 15.3% 증가함.
 - 수도권과 지방 모두 단독주택과 다가구주택의 증가폭이 두드러지는 가운데 아파트의 증가세도 이어짐.

<주택 매매 거래량 추이>

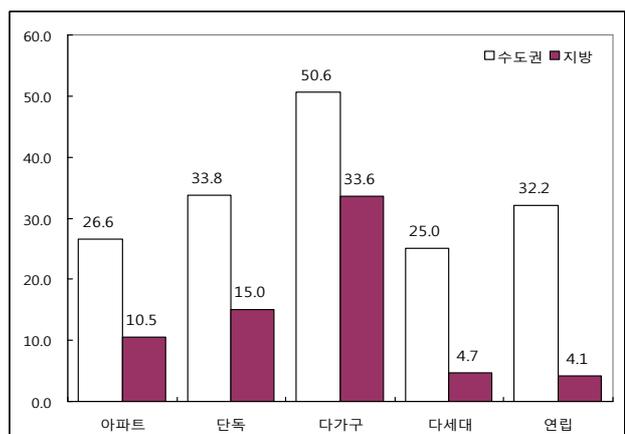
(단위 : 만호)



자료 : 국토교통부

<전년 대비 유형별 매매 거래량 증감률>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

■ 수도권, 유형·지역에 상관없이 증가

- 수도권의 아파트 매매 거래는 32만 5,000건으로 2006년 이후 처음으로 30만 건을 넘어섰으며, 2006년 대비로는 74.4% 수준의 거래가 발생함.
 - 전년 대비 아파트 26.6%, 단독주택 33.8%, 다가구주택 50.6%, 다세대 25.0%, 연립주택

32.2% 증가. 2013년이 아파트 중심의 증가세였다면, 2014년은 모든 유형에서 증가함.

- 서울의 거래량 증가폭이 가장 컸지만, 서울과 경기 대부분의 지역에서 거래가 증가함.
 - 수도권 아파트는 전년 대비 서울 33.5%, 경기 23.3%, 인천 27.2% 증가함.
 - 주택 거래량이 증가한 시군구를 살펴보면 특정 지역 편중보다는 고른 증가세로 해석됨.
 - 서울은 용산구, 동대문구, 중랑구, 강남구, 서초구, 광진구, 성동구, 영등포구에서 40% 이상 증가함. 경기는 의왕시, 부천시 오정구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 오산시의 증가세가 두드러짐. 아파트도 주택과 동일한 지역에서 매매 거래 증가세가 확인됨.
- 수도권 주택은 대형(85㎡ 초과)의 거래 증가폭이 가장 높게 나타남.
 - 수도권은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 25.6%, 중형(60~85㎡ 이하) 23.8%, 대형(85㎡ 초과) 38.7% 증가함. 특히, 서울과 인천의 대형 주택은 각각 47.6%, 49.0% 증가함.

■ 지방, 단독주택·다가구주택 거래 큰 폭 증가

- 지방에서는 단독주택과 다가구주택의 거래량 증가폭이 높게 나타남.
 - 전년 대비 지방 단독주택 15.0%, 다가구주택 33.6%, 다세대 4.7%, 연립주택 4.1% 증가
 - 지방 아파트 매매 거래는 38만 4,000건으로 전년 대비 10.5% 증가, 예년 대비 8.4% 증가
- 울산, 부산의 거래량 증가세가 컸고 대구는 가격 상승과 달리 거래량은 감소함.
 - 전체 주택 거래량은 전년 대비 울산 32.1%, 부산 23.5%로 가장 높았고, 충남, 제주, 경남, 전북, 광주에서도 10% 이상의 증가율을 보임. 아파트도 울산, 부산에서 거래량 증가폭이 가장 높게 나타남.
 - 다만, 2014년 가격 상승폭이 두드러졌던 대구는 주택 거래량 1.5%, 아파트는 9.1% 감소

■ 2015년 거래량 증가세, 2014년에 미치지 못할 듯

- 2014년 주택 거래량이 100만 건을 넘어섰고 2013년 거래량도 적지 않았다는 점을 고려하면 2년 연속 호조세가 이어짐. 그러나, 일정 부분 주거 이동 욕구가 충족되었다는 점을 고려하면 2015년에도 거래 증가세를 이어가기는 쉽지 않을 것으로 전망됨.

허윤경(연구위원 · ykhu@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1. 19	서울시	<ul style="list-style-type: none"> ● 주택정책과 주최, '주택시장 전망 및 정책 방향 숙의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 서울 전·월세 주택시장 현황 및 이슈 등 논의
1. 20	해외건설협회	<ul style="list-style-type: none"> ● 해외건설정책지원센터 주최, '해외건설 관련센터 운영위원회'에 건설관리연구실 최석인 연구위원 운영위원으로 참여
1. 21	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> ● 기획담당관실 주최, '국토부 2014년 성과평가위원회'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 건설/수자원 분과 성과 평가
	주거환경연합	<ul style="list-style-type: none"> ● '2014 대한민국 주거 환경 대상' 심의위원회에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여 - 주거환경대상 선정 심사
1. 22	해외건설정책자문센터	<ul style="list-style-type: none"> ● '제1회 해외건설정책자문위원회'에 건설정책연구실 김민형 실장 자문위원으로 참여

■ 「민간투자사업 추진 일반과정」 1차 개설

- 기간 및 장소 : 2015. 2. 3(화)~5(목), 건설회관 9층 연수실
- 교육 대상 : 관련 실무자 및 유관기관 및 단체 임직원
- 교육 과정 : 민간투자사업(BTO/BTL)에 대한 이해와 추진 전략, 사업성 분석 및 제도 등 실무 중심
- 문의 및 참조 : 기업지원팀 교육 담당(02-3441-0691, 0848), 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 서울대 건설산업 최고전략과정(ACPMP) 12기 모집

- 교육 기간 : 2015. 3. 25.(수)~2015. 12. 1(화)
- 교육 시간 : 주 1회, 매주 화요일 오후 5시~9시 30분
(특강 및 실무 강의, 토론 및 공동 연구, 정보 교환)
- 원서 교부 및 모집 기간 : 2015년 1월 13일(화)~2월 13일(금)
- 합격자 발표 : 2015년 3월 3일(화)
- 입학식 : 2015년 3월 25일(수)
- 문의 : 서울대 ACPMP 사무국(Tel.02-882-2623),
한국건설산업연구원 기업지원팀(Tel.02-3441-0806)

기업형 임대사업자 육성정책의 평가와 과제

정부는 지난해 ‘2.26 임대차 시장 선진화 방안’을 통해 주택임대시장 전반에 대한 정책의 밑그림과 의지를 표명했다. 그리고 정부는 2015년 1월에 ‘기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안’을 발표했다. 이번 대책은 기업형 임대사업자 육성을 통해 먼저 임대주택 공급을 확대하려는데 초점이 맞춰져 있다. 기존의 비제도권 임대주택을 제도권으로 전환하는 것은 단기간에 해결될 일이 아니기에 우선 기업형 임대사업자를 육성해 제도권 임대시장의 기반을 확충하겠다는 것이다. 아울러 기업형 임대주택사업이 활성화되면 연관 산업으로까지 파급효과가 있으니 내수경기를 살릴 수 있는 1석 2조의 전략이라고도 볼 수 있다.

이번 대책의 가장 큰 의의는 바로 ‘임대주택의 공급 확대’를 위한 종합대책이라는 것이다. 임대주택을 신규 건설하기 위한 택지, 자금, 세제, 인프라에 대한 전폭적인 지원 내용을 담고 있으며 기존 임대사업에 걸림돌로 작용했던 각종 규제들을 대폭 완화 및 수정했다. 특히 임대용 주택에 필요한 토지 확보 수단을 매우 다변화시켰다. 도심 내 공공부지, 그린벨트 해제지역, LH공사 보유 토지는 물론 개인이나 기업들의 유휴 토지까지도 임대주택용지로 제공할 경우 다양한 혜택이 주어진다. 심지어 재개발 재건축 조합원들의 지분까지도 임대주택으로 활용하면 건축 규제 완화, 처분조건부 거주(Sale & Leaseback) 등의 혜택을 부여할 계획이다.

아울러 이번 대책은 수년째 해법을 찾지 못하고 있는 전세 문제를 일시적으로나마 수용하려는 의지를 담았다. 기업형 임대주택의 대상을 바로 전세 수요가 높은 ‘중산층’에 맞춘 것이다. 실현이 되기까지는 시간이 걸리고 초기 임대료 제한이 없기 때문에 임대료 수준은 저렴하지 않겠지만 시중의 개인 임대주택보다 장기간 임대주택에 거주할 수 있다는 이점이 있다.

그러나 이번 대책은 법제화의 과정에서 많은 논란이 예상된다. 첫째, 임대주택을 초기에 건설할 사업 주체는 양성되겠지만 장기간 임대하려는 장기임대인 육성대책으로서는 다소 미흡하기 때문이다. 임대주택들이 4년 뒤나 8년 뒤 분양 전환되지 않고 임대용 주택으로 남을지, 그 후에 이러한 임대주택을 구매할 투자자가 있을지에 대해서는 많은 의구심이 든다. 둘째, 여전히 월차임보다 보증금이 높은 우리 현실에서 임대운영기간 동안의 수익을 보전할 수 있는 세제나 금융 혜택이 충분한지도 의문이다. 월세 소득공제 혜택만으로 수요자들이 월세를 수용할지, 자칫 전세방식이 확산되면서 고액전세 거주자들만 보호하고 안정적인 임대사업의 수익기반이 다시 붕괴되지는 않을지도 우려된다. 마지막으로 전환기적 형태의 임대주택정책의 한계를 어디까지 수용해야 할지도 논란이 예상된다. 임대주택정책은 이제 시작이다. 지속적으로 변화된 시장환경을 수용하는 많은 정책 개발이 요구된다. <서울경제, 2015. 1. 19>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)