

# 건설동향브리핑

## 제526호 (2015. 8. 31)

### ■ 정책 · 이슈

- 2015년 지방세계 개편방안과 주택 · 부동산시장
- 서울시 인프라 시설의 안전확보 사업과 정책(II)

### ■ 경영 · 정보

- 아프리카 지역 전력 인프라 현황과 전망

### ■ 경제 동향

- 7.21 가계부채 관리방안 이후 아파트 매매가격 상승률 둔화

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : SOC 타당성, 수요창출과 지역균형을 고려해야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 2015년 지방세제 개편 방안과 주택 · 부동산시장

- 기업형 민간임대 및 재개발사업 시행자 등에 취득세 감면, 경제 활성화 도모 취지 -

### ■ 경제 활성화 및 민생 안정 도모 : 5개 감면 신설, 일몰도래 항목 일괄 연장

- 행정자치부는 8월 21일, '2015년 지방세제 개편 방안'을 담은 「지방세기본법」, 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 등 지방세 3법 개정안을 입법 예고함.
  - 이번 개정안은 침체된 경기의 활성화를 위해 중앙정부가 추진하고 있는 추경예산 편성, 예산 조기집행, 국세 감면 등 적극적인 재정정책을 지원하기 위한 지방세 차원의 지원 방안임.
  - 기업형 임대주택, 사업재편 기업, 공사 중단 방치 건축물의 사업재개 지원을 위한 지방세 감면 등 5건을 신설하고, 금년 말 일몰이 도래하는 3.3조원의 지방세 감면을 일괄 연장함.
- 지방세제 개편의 주요 목적은 '경제 활성화', '민생 안정', '불합리한 세제 정상화'이며 주택 · 부동산 분야는 '경제 활성화 및 민생 안정'을 위한 세제 개편안의 직 · 간접적인 대상이 되고 있음.
  - 주택 · 부동산 분야에 영향을 미치는 세제 개편 내용은 부동산 경기 활성화(기업형 임대 및 리츠, 주택 재개발사업 시행자 및 부동산 소유자에 대한 취득세 감면), 지역 경제발전(기업 및 공공기관의 지방이전 지원), 친환경산업 육성 부문(녹색 건축물 인증건축물, 에너지 절약형 친환경주택 및 신재생에너지 인증 건축물)과 서민생활 안정(소액주택 및 기숙사, 어린이집용 부동산 등)에 대한 취득세 및 재산세 감면이 주요 내용임.

### ■ 건축투자 활성화, 기업형 민간임대 육성, 정비사업 지원 분야 등에 세부 감면 기준 신설

- 신설되는 5건 중 4건은 모두 건축투자 활성화를 위한 조치들이며 2018년까지 한시적 감면 조치임.
  - 건축투자 활성화를 위하여 장기간(2년 이상) 방치된 공사 중단 건축물의 공사를 재개할 경우 취득세(35%)와 재산세(25%) 감면 신설
  - 임대주택에 대한 민간투자 활성화를 위해 기업형 민간임대주택(60~85㎡)에 대한 취득세 감면도 확대(25→50%)

- 부동산투자회사 및 집합투자기구 등이 취득하는 미분양주택에 대한 취득세(50%)와 재산세(0.1% 서울특례) 감면 혜택이 부여됨.
- 주택도시보증공사의 사고 사업장 공사이행을 위해 취득하는 주택에 대해서도 취득세(50%) 감면 혜택이 제공됨.
- 나머지 1건은 그 동안 재정비 사업 중 재개발 및 주거환경개선사업의 시행 과정에서 발생하는 형식상의 권리위탁 및 이전에 대한 취득세 부과를 배제하던 것으로, 올해 말의 일몰 도래를 1년 연장함.
  - 재개발사업 등을 지원하기 위하여 사업시행자가 정비구역 내 대지조성을 위해 취득(협의매수·수용·현금청산)하는 부동산에 대한 취득세를 면제
  - 재개발사업 시행자가 해당 사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 일반분양분 주택에 대해서도 원시취득세를 면제
  - 또한 정비구역 내 조합원이 취득하는 85㎡ 이하의 신규주택에 대해서도 취득세(청산금 포함)를 면제하며, 이 경우 면제기간을 2018년 말까지 연장
- 이 외에도 국제행사 지원, 어린이집 및 유치원용 부동산, 농·어업 법인 고유목적사업에 사용하는 부동산, 노후연금 등을 위해 담보로 제공하는 주택 및 농지에 대한 재산세 감면 등이 각각 1년씩 연장됨.
  - 2018년 평창 동계올림픽 선수촌 건설사업자(원시취득세 100% 감면 및 수분양자(재산세 별장중과 배제)에 대한 감면은 각각 2017년 말, 2022년 말까지임.
  - 여수세계박람회재단이 취득하는 부동산, 해양박람회 특구 내 창업하는 기업 및 사업시행자 등이 취득하는 부동산, 기업도시 및 지역개발사업구역 내 창업기업 등에 대한 지방세 감면
  - 지방이전 법인 및 공장, 공공기관에 대해 취득세 100%, 재산세 감면(5년 간 100%, 3년 간 50%), 지방이전 공공기관 직원이 취득하는 주택에 대한 취득세(62.5~100%) 감면
  - 시장정비사업 사업시행자 및 입점 상인에 대한 취득세, 어린이집과 유치원용 부동산에 대한 취득세 및 재산세 감면도 유지
  - 민간투자사업 방식으로 설립 운영되는 기숙사에 대해서도 현행 감면이 유지될 예정임.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

## 서울시 인프라 시설의 안전확보 사업과 정책(II)1)

- 도로함몰 원인의 85%가 노후 하수관로, 침수피해 저감 위해 적극 성능 개선해야 -

### ■ 서울시 하수관로 설치 현황 및 재정 여건 분석

- 현재 서울시 하수관로는 총 10,392km(2013년 12월 기준)이며, 이중 사용 연수 30년 이상인 노후 하수관로는 48.3%(약 5,000km)임. 50년 이상인 노후 하수관로의 비율도 30.5%에 달함.
- 30년 이상된 노후 하수관로는 연간 평균 260km씩 증가하고 있으며, 2023년에는 하수관로의 70%가 사용 연수 30년 이상의 노후 하수관로일 것으로 추정됨.

#### <서울시 하수관로 설치 경과 연수별 현황>

(단위 : km, 2013.12월 기준)

사용 연수	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40~50년	50년 이상
연장 (총연장 대비 비율)	1,316.8 (12.7%)	1,454.7 (14.0%)	2,597.5 (25.0%)	1,376.7 (13.3%)	472.7 (4.5%)	3,173.9 (30.5%)

자료 : 서울시 도로관리과, 도로함몰 특별관리대책(2014.10.1) 인용.

- 서울시는 도로함몰 원인의 85%가 노후 하수관로 손상인 것으로 평가함.
  - 도로함몰이 우려되는 총 3,700km에 해당하는 노후불량 하수관로의 개선이 시급함.
- 중앙정부의 기준 상향으로 인한 서울시 부담 법정경비 지출이 최근 5년 간 약 1.8배 [(2,796억원(2010년)→4,096억원(2014년))]로 급증하고 있음.
  - 기상이변에 따른 집중호우로 관로의 확률연수 상향[지선(5년)/간선(10년)→지선(10년)/간선(30년)] :
    - ※ 서울시 우수·하수 분리관로는 3%에 불과하고, 97%가 합류식이므로 대부분의 우수가 하수관로를 통해 배수됨.
- 부족한 시 재정 상태로는 이러한 환경변화에 대응하지 못할 뿐만 아니라 불량관로 개선 예산의 축소로 인해 하수관로의 노후도는 지속적으로 심화될 것이라고 전망함.
  - 2010년에는 예산이 1,564억원이었으나, 2014년에는 981억원에 불과

1) 본고는 한국건설산업연구원·대한토목학회·서울대학교 건설환경종합연구소가 공동 수행한 ‘서울시 인프라 시설의 안전 및 성능개선 정책방향 연구’의 주요 결과를 요약하였음. 지난 525호(2015. 8. 24 발간)부터 10회로 나누어 부문별로 게재하고 있으며, 본고는 2회차임.

## ■ 서울시 하수관로 성능개선 추진 현황과 한계

- 서울시는 노후도가 심각한 50년 이상된 하수관로 중 932km의 노후 하수관로를 대상으로 약 1조원을 투자하여 2018년까지 정비할 계획을 수립하여 추진하고 있음.
  - 30년 이상된 노후불량 하수관로 2,720km에 대한 실태조사와 기본설계를 수행하는 용역을 발주하고, 2015년 12월 말까지 1,315km를 우선적으로 조사 및 정비할 예정
- 서울시는 현행 ‘서울시 하수도 사용조례 제5조’에 의거한 시 재정만으로는 노후 하수관로의 정비사업 시행이 불가하다고 판단하고, 이에 대한 정부의 국비 지원을 요청
  - 정부는 150억원(정비비 100억원, 조사비 50억원)을 서울시에 지원하였으며, 이는 서울시 노후 하수관로 정비사업에 대한 최초의 국비 지원으로 기록
  - 서울시는 50년 이상된 노후 하수관로 정비 소요 사업비의 40%를 국비 지원으로 요청

## ■ 노후 하수관로 정비 및 성능개선 사업 제안

- 30년 이상 노후 하수관로 중 도로함몰의 우려가 있는 3,700km를 대상으로 한 노후 하수관로 정비사업을 제안하며 조기 완공을 권고함.
  - 서울시는 2015년 이후 10년 간 4조 500억원(km당 11억원 소요 가정)의 사업계획을 제시하면서 서울시 재정 부족분으로 매년 2,550억원 규모의 국비 지원을 정부에 요청
  - 최근 기상이변에 따른 집중호우로 인한 도시홍수 등의 침수피해를 고려할 때 사업기간의 단축이 필수적임.
  - 따라서, 서울시는 노후 하수관로의 조기 정비를 위해 BTL(Build-Transfer-Lease) 및 RTL(Rehabilitate-Transfer-Lease) 등의 민자사업 추진방안을 마련해야 함.
  - 노후 하수관로 정비사업의 조기 완공으로 매년 발생하는 600여 건의 도로함몰 예방, 기상이변에 따른 도시침수 피해의 저감 등을 기대
- 강우 확률연수 향상에 따른 통수능력 부족 하수관로의 증설과 최소 유속 부족 관로의 개량 등 하수관로 성능개선 사업을 제안함.
  - 성능향상이 필요한 하수관로 중 2016년 이후 잔여분(439km)으로 약 1.1조원의 사업비가 예상되며, 도시침수 대응능력 제고가 기대됨.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

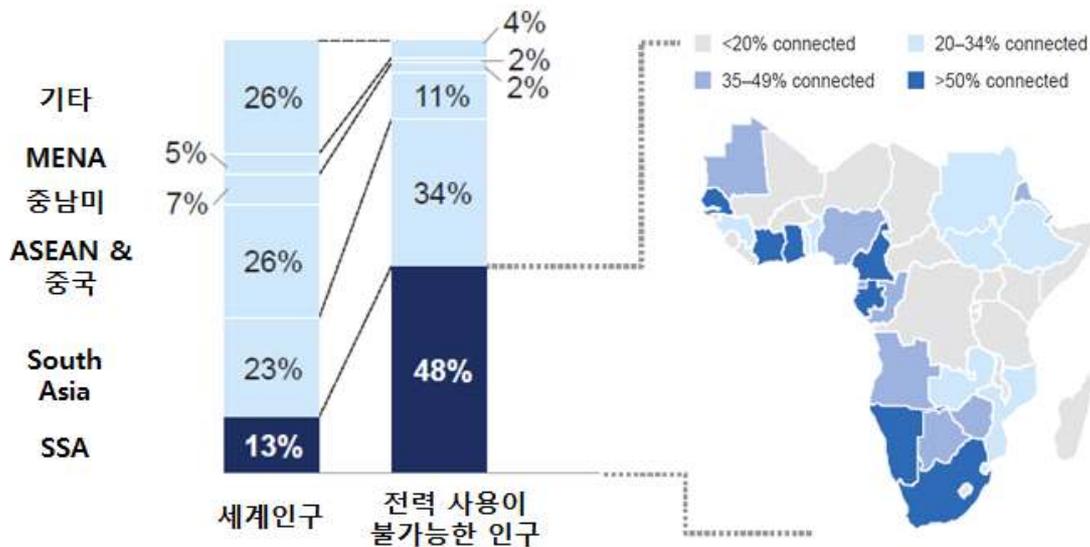
## 아프리카 지역 전력 인프라 현황과 전망<sup>1)</sup>

- 사하라사막 이남 아프리카(SSA) 전력시장을 중심으로 -

### ■ SSA 지역 전체 인구의 48%가 전력 공급 미수혜

- 사하라사막 이남 아프리카(Sub-Saharan Africa, SSA) 지역 국가들 중 평균 50% 이상의 전력보급률을 보이는 국가는 남아프리카공화국(85%), 가나(72%) 등 7개국에 불과함. 반면에 나머지 국가들은 평균 20% 수준에 그치고 있는 실정임.
- SSA 지역과 비슷한 정도로 낮은 전력보급률을 보이는 지역은 세계 인구의 23%를 차지하면서도 지역 인구의 34%가 전기 없이 생활하는 남아시아(South Asia)<sup>2)</sup> 지역이 유일함.
- 전력 소비에서도 남아프리카공화국을 제외한 SSA 지역의 1인당 평균 전력소비량은 150kW로 인도(684kW)나 브라질(2,438kW) 등의 신흥국가들과 비교해서도 현저히 낮은 수준임.

<SSA 지역 인구 대비 및 국가별 전력보급률 현황>



자료 : McKinsey&Company

1) McKinsey&Company, Brighter Africa(2015) ; KOTRA, 사하라이남 아프리카 전력인프라 현황 및 진출 방안(2013) ; AFDB, Power Africa(2014) 참고

2) 남아시아는 방글라데시, 인도, 네팔, 파키스탄, 스리랑카를 의미함.

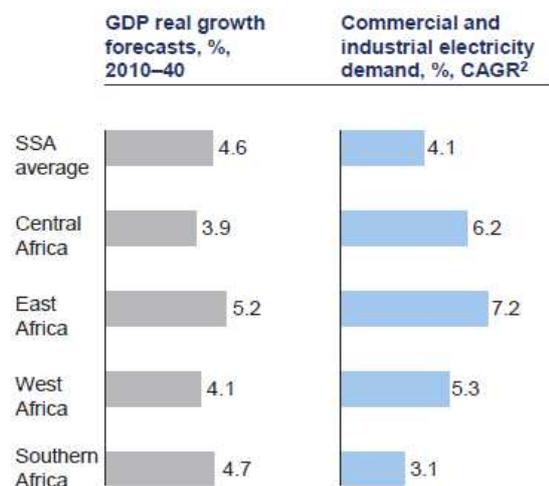
- 전력소비량과 국내총생산(Gross Domestic Product, GDP) 간의 상관관계만큼이나 전력 보급률과 GDP 간에도 매우 밀접한 관계가 있음.
  - SSA 지역 국가들 가운데 80% 이하의 전력보급률을 보이는 국가의 GDP 규모는 지속적으로 하락하거나 정체되는 경향이 있음.
  - 전력보급률이 80% 이하인 SSA 국가들 중 천연자원이 풍부한 앙골라, 가봉, 보츠와나 등 일부 국가들만이 연간 3,500달러 이상의 1인당 국민총생산 규모를 기록하고 있음.

■ 2040년 SSA 지역 전력소비량 급증 예상, 8,350억 달러 규모 시설 투자 필요

- 2040년에는 SSA 지역의 예상 전력 소비 규모는 2010년의 유로존 국가 전체 소비량의 50% 수준, 또는 중남미와 인도를 합친 소비량과 대등한 규모가 될 것임.
  - 상업과 산업 부문의 전력소비량은 연간 4.1%씩 증가해 2040년에는 1,100테라와트(terawatt-hours)로 SSA 전체 소비량의 50% 이상을 차지할 것으로 예상됨.
  - 그러나, SSA의 전력소비량 규모가 전망치와 같이 증가하기 위해서는 2040년까지 연평균 4.6%에 이르는 GDP 성장률이 동반되어야 함. 경제성장과 전력소비량 증가가 상보적인 관계라는 점을 감안하면 증가하는 전력수요에 대응하기 위해서는 약 8,350억 달러 규모의 시설 투자가 필요함.

<2010~40년 간 SSA 지역의 전력소비량 전망과 GDP 전망 및 부문별 전력소비량>

(단위 : terawatt-hours)



자료 : McKinsey&Company

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

## 7.21 가계부채 관리방안 이후 아파트 매매가격 상승률 둔화

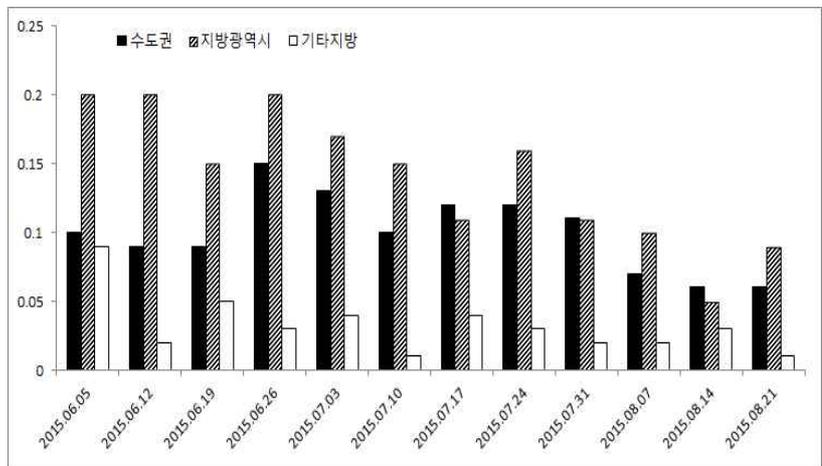
- 수도권·지방광역시, 재건축·소형 아파트 매매가격 상승률 크게 낮아져 -

### ■ 수도권·지방광역시 아파트 매매가격 상승률 둔화

- 지난 7월 21일, 정부의 원리금 분할상환 유도과 상환능력심사 강화를 주요 골자로 하는 ‘가계부채 종합 관리방안’이 발표된 이후 아파트 매매가격 상승률은 둔화세를 보임.
  - 수도권은 6월 첫 주부터 가계부채 관리방안 발표 이전까지 매주 0.09~0.15%의 상승률을 보였으나, 발표 이후에는 매주 0.06~0.12%의 상승률을 보이며 상승폭이 둔화됨.
  - 지방광역시는 6월 첫 주부터 발표 이전까지 매주 0.11~0.20%의 상승률을 보였으나, 발표 이후에는 매주 0.05~0.16%의 상승률을 보임.
  - 기타지방은 6월 첫 주부터 발표 이전까지 매주 0.01~0.09%의 상승률을 보였으나, 발표 이후에는 매주 0.01~0.03%의 상승률을 보임.

<주간 아파트가격 상승률 추이>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

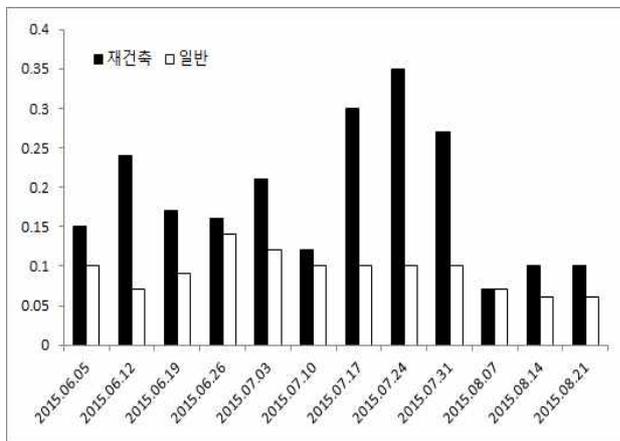
### ■ 수도권, 재건축·소형 아파트 매매가격 상승률 둔화폭이 더 크게 나타나

- 유형별로 살펴보면 재건축 대상 아파트의 매매가격 상승률 둔화가 더 크게 나타남.
  - 재건축 대상 아파트는 6월 첫 주부터 가계부채 관리방안 발표 이전까지 매주 0.15~0.30%의 매매가격 상승률을 보였으나, 발표 이후에는 첫 주에 0.35%를 나타낸 뒤로 4주 동안 0.25%p가 둔화되며 0.10%의 상승률을 보임.
  - 일반아파트는 6월 첫 주부터 발표 이전까지 매주 0.07~0.14%의 매매가격 상승률을 보였으나, 발표 이후에는 매주 0.06~0.10%의 상승률을 보임.

- 규모별로 살펴보면, 소형 아파트의 매매가격 상승폭 둔화가 크게 나타남.
  - 소형(60㎡ 이하) : 6월 첫 주부터 발표 이전까지 매주 0.12~0.25%의 매매가격 상승률을 보였으나, 발표 이후에는 0.10~0.22% 수준임.
  - 중형(60~85㎡ 이하) : 6월 첫 주부터 발표 이전까지 매주 0.08~0.16%의 매매가격 상승률을 보였으나, 발표 이후에는 0.06~0.13% 수준임.
  - 대형(85㎡ 초과) : 6월 첫 주부터 발표 이전까지 매주 0.05~0.08%의 매매가격 상승률을 보였으나, 발표 이후에는 0.03~0.07% 수준임.

<수도권 유형별 주간 아파트 가격 상승률 추이>

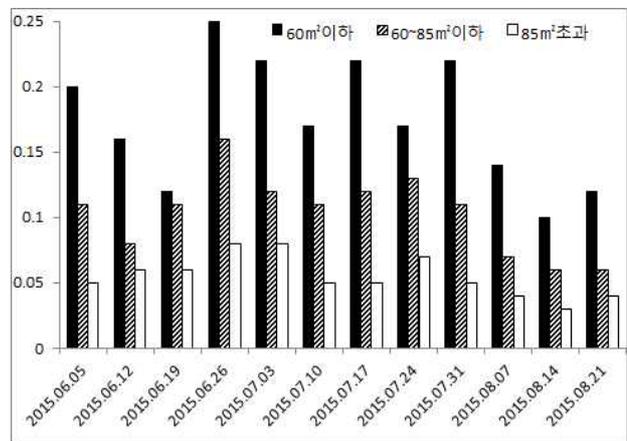
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

<수도권 규모별 주간 아파트 가격 상승률 추이>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

## ■ 회복세의 주택시장, 가계부채 관리방안 이후 일부 영향

- 주택시장은 8월부터 상승폭이 확대되는 양상을 보였으나, 이번 가계부채 관리 방안 이후 상승폭이 둔화되며, 일부 영향을 받는 모습을 보임.
  - 청약경쟁률은 아직 가계부채 관리방안 전·후의 변화가 두드러지지 않으며, 거래량 등 일부 지표들은 아직 발표되지 않음.
- 향후 미국의 기준금리 인상이 이루어질 경우, 회복세의 국내 주택시장도 급변할 가능성이 있으므로 주택시장에 대한 면밀한 관찰이 필요함.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 20	국토교통부	• 건설정책국 주최, '소규모 복합공사 제출 의견 검토 제4차 회의'에 건설정책연구실 최민수 실장 토론자로 참여
8. 24	기획재정부	• 국고국 주최, '2015년 종합심사낙찰제 시범사업 점검/평가 TF 회의'에 건설정책연구실 최민수 실장 토론자로 참여
8. 25	국토교통부	• 기술기준과 주최, '공사비 산정기준 종합심의위원회'에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 표준시장 단가 등 논의
8. 26	서울시	• 도시기반총괄본부 주최, '안전문화협의회'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설근로자 전자인력관리제 시범사업 등 자문
8. 27	서울시	• 도시안전본부 주최, '서울시 총괄건설정책자문단 회의'에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 서울시 건설공사 설계, 시공기준 개선방안 자문 등
	국토교통부	• 기술정책과 주최, '건설산업 중장기 정책방향 점검 2분과 TF 회의'에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 제5차 건설기술진흥기본계획에 대한 수정 및 검토

■ '종합심사낙찰제 개선 전문가 회의' 참여, 업계 의견 개진

- 지난 8월 21일, 기획재정부 국고국이 주최한 '종합심사낙찰제 개선 전문가 TF 자문회의'에 최민수 건설정책연구실장이 참여하여 시공평가점수 반영 방안, 동점자 처리 개선 방안 등과 관련한 업계 의견을 적극 개진하였음.
- 이날 자문회의에는 이원식 기획재정부 국고국장, 이호근 기획재정부 계약제도과장, 장훈기 경희대 교수, 이유섭 한국건설기술연구원 연구위원 등이 참여하여 심도 깊은 토의가 이루어졌음.

■ 「CERIK 도서회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물을 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영하고 있음.
- 도서 회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 각종 연구 발간물, 정기 간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

## SOC 타당성, 수요창출과 지역균형을 고려해야

현행 「국가재정법」에서는 총 사업비가 500억원 이상이고 국가의 재정지원이 300억원 이상인 신규 사업에 대해서는 예비타당성조사를 실시하도록 규정하고 있다. 그런데 최근 각종 SOC사업에서 예비타당성조사를 통과하는 비율이 60% 수준에 불과하다. 이는 일부 시민단체의 주장과는 달리 예비타당성조사가 매우 엄격하다는 것이며, 따라서 SOC사업이 무분별하게 추진된다고 볼 수 없다. 오히려 예비타당성 제도의 경직성으로 인하여 신규투자가 필요한 SOC사업마저 적기에 착수되지 못하는 사례가 나타나고 있다.

그 이유는 현 시점의 수요에 국한하여 편익을 추정하는 경향이 있기 때문인데, 이 경우 오류가 발생할 가능성이 높다. 일례로 비용편익분석 결과, 경제성이 없다고 판정되어 민자로 건설된 춘천~서울고속도로는 1일 평균 2만대의 신규 교통수요가 발생했으며, 현 시점에서 추가 확장이 불가피할 정도로 교통량이 폭주하고 있다.

따라서 단순히 비용편익분석에 의존하여 SOC사업의 타당성을 검토할 것이 아니라, 현 시점보다는 미래수요를 중시해야 하며, 교통인프라 공급이 수요를 창출한다는 논리의 전환이 요구된다. 또, SOC투자 결정에 있어서는 가급적 투자시기를 앞당기려는 노력이 중요하다. 그 이유는 적절한 투자시기를 놓치면 토지가격이 급등하여 보상비 등 사업비가 기하급수적으로 증가하기 때문이다.

지역균형발전도 고려해야 한다. 비용편익분석만을 중심으로 SOC사업의 추진 여부를 결정한다면 지역별로 ‘부익부 빈익빈’ 현상이 심화될 수밖에 없다. 예를 들어 강원이나 호남 등 낙후 지역은 더 낙후될 수밖에 없다. 이는 예비타당성조사 결과에서도 확인되는데, 수도권은 예비타당성조사를 통과하는 비율이 70%에 달하나, 지방은 50% 수준에 불과하다.

그러나 지방의 SOC사업은 단순히 수요예측만을 통해 사업타당성을 검토하는 것은 바람직하지 않다. 예를 들어 청주국제공항은 건설 당시의 수요예측에 의거했다면 신설이 불가능했으나, 준공 후 20년이 경과되면서 연간 이용객이 20만 명을 돌파했으며, 중부권 지역의 항공수요에 효율적으로 대처할 수 있는 기반이 되고 있다. 즉, 지방의 SOC사업은 경제성도 중요하나, 지역균형발전의 시각에서 접근하는 것이 중요하다. 이를 도모하려면 지역균형발전과 연계된 사업이나 국가나 지자체의 중기재정계획 등에 반영된 사업은 비용/편익 기준을 완화하거나 혹은 예비타당성조사를 면제하는 방안을 검토해야 한다. <건설경제, 2015. 8. 12>

최민수(건설정책연구실장 · mschoi@cerik.re.kr)