

제364호 (2012. 6. 11)

■ 경제 동향

- 5월 CBSI 1.0p 하락한 65.4 기록

■ 정책 · 경영

- 유로존의 재정 위기와 시사점
- 주택산업정책, 환경 변화에 맞춰 변화 필요

■ 정보 마당

- BIM과 IPD, 그리고 모듈러 공법

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : ‘생산적 복지’ 차원의 SOC 투자 확대 필요

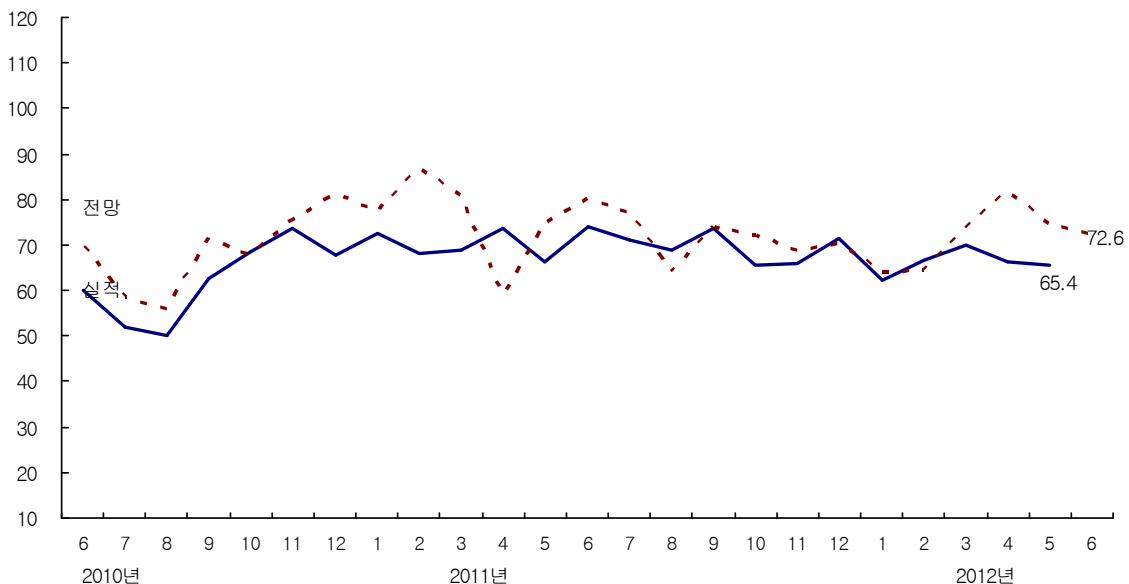
5월 CBSI 1.0p 하락한 65.4 기록

- 5.10 대책, 건설업체 체감 경기 개선에는 미흡 -

■ 5월 CBSI 1.0p 하락한 65.4...2개월 연속 하락

- 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)*는 전월비 1.0p 하락한 65.4를 기록함.
 - 이로써 CBSI는 지난 4월의 3.5p 하락에 이어 2개월 연속 하락했으며, 건설 비수기인 2월보다도 낮은 수치를 기록함.
 - 특히, 지난 5월에는 5.10 대책이 발표되었음에도 불구하고 CBSI가 하락함으로써 결국 5.10 대책이 건설업체의 체감 경기 회복에 긍정적 효과를 미치지 못한 것으로 나타남.
 - 5.10 대책의 발표에도 불구하고 수도권 주택시장의 침체는 지속되었고, 지난 2011년 한 해 동안 강한 회복세를 보였던 지방의 주택시장마저 최근 회복세가 꺾이기 시작
 - 특히, 지난 5월 초 풀림산업의 법정관리 신청 영향으로 중견 건설기업들의 유동성 압박에 대한 위기감이 부각된 것도 CBSI에 부정적인 영향을 미친 것으로 판단됨.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

* 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 대형업체 지수 전월비 상승, 중견 및 중소기업 지수 전월비 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 통계적 반등의 영향으로 전월비 상승한 반면, 중견 및 중소기업 지수는 전월비 모두 하락함.
 - 지난 3월에 전월비 7.2p 하락한 데 이어 4월에도 전월비 14.3p 하락하며 4월의 CBSI 하락을 주도했던 대형업체 지수는 2개월 연속 지수 하락에 따른 통계적 반등의 영향으로 전월비 20.9p 상승한 92.3을 기록함.
 - 지난 3월 이후 2개월 연속 지수가 상승해 4월에 7개월 만에 70선을 넘어섰던 중견업체 지수는 다시 전월비 13.7p 하락한 58.3을 기록해 회복세를 이어가지 못함.
 - 한편, 지난 2월 이후 3개월 연속 상승했던 중소기업 지수 역시 5월 들어서는 회복세를 이어가지 못하고 전월비 12.3p 하락한 41.8을 기록함.

<업체 규모별 CBSI 추이>

구분	2011년 7월	8월	9월	10월	11월	12월	2012년 1월	2월	3월	4월	5월		6월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	71.1	68.9	73.8	65.4	66.0	71.6	62.3	66.7	69.9	66.4	65.4	74.5	72.6	
규모 별	대형	84.6	76.9	100.0	84.6	84.6	83.3	76.9	92.9	85.7	71.4	92.3	78.6	84.6
	중견	72.0	75.0	73.1	68.0	64.0	68.0	69.6	58.3	68.0	72.0	58.3	78.3	66.7
	중소	54.4	52.6	43.9	40.0	46.4	61.8	36.8	45.6	53.4	54.1	41.8	65.5	65.4

자료 : 한국건설산업연구원.

■ 6월 전망치, 5월 실적치 대비 7.2p 상승한 72.6

- 한편, 6월 CBSI 전망치는 5월 실적치 대비 7.2p 상승한 72.6을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 7.2p 상승한 것은 건설업체들이 6월에는 건설 경기의 침체 수준이 5월보다 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
 - 통상 6월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많고, CBSI 실적치가 2개월 연속 하락한 데 따른 통계적 반등도 일부 영향을 미칠 것으로 예상돼 6월 CBSI는 소폭이나마 전월비 상승할 것으로 예상됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

유로존의 재정 위기와 시사점

- 부동산 PF와 주택 수요 확대에 부정적 영향 가능성 있어 -

■ 유로존의 재정 위기

- 유로존 재정 위기의 원인은 2007년 미국 서브프라임 모기지론의 부실화에서 시작된 금융 위기에서 찾을 수 있음.
 - 금융 위기의 과정에서 각국 정부의 금융안정화조치 및 확대재정정책의 시행과 재정자동안정화장치의 작동 등으로 각국의 국채 발행 규모가 증가하면서 국채시장에서 발행국의 재정 수지, 부채 규모, 경제 성장 등에 따른 질적 차별화 부각
 - 2009년 10월 그리스에서 총선으로 새로 집권한 정부가, 이전 정부가 발표한 재정 적자를 수정 발표하면서 일부 유로존 국가들의 재정에 대한 우려가 현실화되었고, 이는 유로화 존폐의 문제로 발전하면서 세계 경제에 큰 영향을 주고 있는데 이것이 유로존의 재정 위기임.
- 유로존은 재정 위기를 통해 경제 통합을 보다 확고하게 강화하는 방향으로 진화하고 있는데 관련 제도적 장치를 보완하고 강화하는 방식으로 이를 구체화하고 있음.
 - 금융 위기와 재정 위기를 처리하기 위하여 임시 설치된 유럽금융안정장치(European Financial Stability Facility)와 유럽금융안정기구(European Financial Stability Mechanism)를 계승할 상설 기구인 유럽재정안정화기구(European Stability Mechanism)의 설립이 오는 7월로 예정되어 있음.
 - 재정안정화협약도 지난 3월에 체결되어 2013년 1월부터 시행에 들어갈 뿐만 아니라 유로 본드의 도입이나 재정 통합에 대한 논의가 본격적으로 시작됨.

■ 유로존 국가들의 건설산업에 대한 영향

- 건설 경기의 동행지표가 되는 유로존 17개국의 건설산업 생산지수(2005=100)는 2007년 1월부터 2011년 12월 기간 중, 2007년 2월에 107.69로 최고값을 보였고 2010년 12월에 79.60로 최저값을 보여 최고치 대비 26.1%의 변동성을 겪음.
 - 건축 부문의 생산지수는 같은 기간 동안 2008년 1월에 108.98로 최고치를 기록했고,

2010년 12월에 80.34로 최저치를 기록해 최고치 대비 26.3%의 변동을 겪었음.

- 토목 부문의 생산지수는 2008년 2월 최고치 103.57을 기록했고, 2010년 12월 최저치 75.56을 기록해 최고치 대비 27%의 변동을 겪었음.
- 건설 경기의 선행지표가 되는 주택 허가 추이를 유로존에 대해 살펴보면 2007년 2분기에 98.93으로 최고치를 기록하였고, 2010년 1분기에 47.96으로 최저치를 기록하여 최고치 대비 51.5% 변동하였음.
- 2010년 2분기 이후 안정세를 회복하던 주택 허가는 2011년 4분기에 약간 상승하면서 개선의 가능성을 나타내고 있음.

■ 국내 건설산업에 대한 시사점

- 유로존의 재정 위기는 이미 금융 위기의 영향으로 강화된 금융시장의 리스크 회피 경향을 심화하여 부동산 PF(Project Financing)에 부정적인 영향을 줄 수 있다는 측면에서 국내 건설산업에 부정적인 영향을 미칠 수 있음.
- 특히, PF 유동화가 ABCP(Asset Backed Commercial Paper, 자산담보부 기업어음)의 발행을 통해 이뤄지는 경우가 증가했는데, 금융시장의 리스크 민감도가 증가한 상황에서는 이러한 ABCP의 차환 발행이 항상 보장되지 않을 수 있음.
- 부동산 PF 문제와 주택 경기 문제 해결의 열쇠는 가계의 주택 수요 회복이나, 이것이 가계 부채의 증가로 이어지는 현재의 시장 여건에서 가계 부채의 증가를 통한 주택 수요 회복은 금융 위기와 유로존의 재정 위기로 리스크에 민감한 금융시장을 자극하여 금융시장의 자금 흐름에 장애를 초래할 가능성이 있음.
- 2010년 말 가계 부채(소규모 개인 기업 및 민간 비영리단체 포함)의 규모는 846.9조원으로 이는 GDP의 73%, 가계 가처분 소득의 132% 수준이며, 이는 OECD 회원국의 GDP 대비 평균(2009년 기준) 비율 74%에 근접한 수준인데, OECD 평균보다 높은 가계부채/GDP 비율을 가진 12개 국가 중에서 미국, 영국, 스페인, 아일랜드, 포르투갈 등 5개 국가에서 가계 부채로부터 금융 위기가 발생했고, 이들 국가 중 일부에서 국가 채무 상환 능력 위기로 진화

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

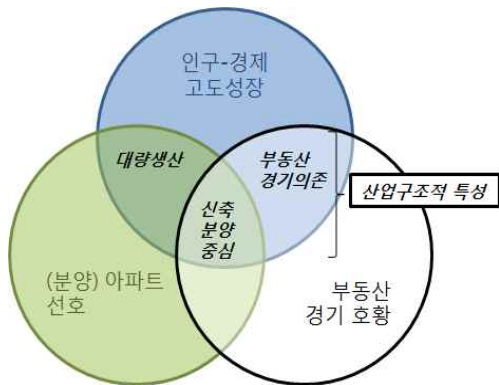
주택산업정책, 환경 변화에 맞춰 변화 필요

- 신축 주택 공급 중심에서 유지 관리 및 유통, 금융 등 서비스 산업으로 전환해야 -

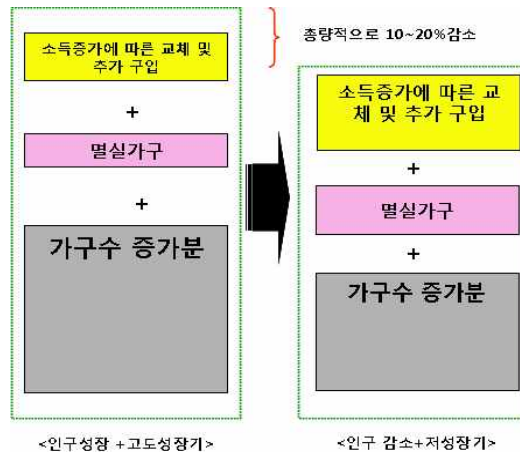
■ 주택산업의 성장 동인 점차 쇠퇴, 양적 규모 축소와 생산 시스템의 변화 초래

- 지금까지 우리나라 주택산업의 구조적 특징은 크게 ‘대량 생산 시스템’, ‘경기 의존적인 자금 조달(선분양)’, ‘신축-분양 상품 위주’라는 3가지로 요약할 수 있음.
 - 이러한 특징은 모두, ‘인구 성장-부동산 경기 상승-아파트 선호’라는 주택 시장의 환경적 성장 요인과 연계되어 있음.
 - 즉, 인구가 성장하면서 지속적인 주택 수요가 발생하였기에, 또 부동산 경기가 대세적 상승기에 있었기에, 아울러 아파트라고 하는 획일적인 대량 생산 시스템이기에 가능했던 특징임.

<우리나라 주택산업의 성장 요인과 산업 구조적 특성>



<총 주택 수요의 구성 요소 변화>



주 : 김현아(2010), “2020 주택·부동산시장 전망” 한국 건설산업연구원 개원 15주년 기념 세미나 발표 자료집의 내용을 재구성하여 도식화한 것임.

자료 : 김현아(2012), “2012년 부동산시장의 주요 이슈와 중장기 전망” 「주택금융월보(2월호)」, 한국주택 금융공사

- 그러나, 30년 이상 주택산업의 성장을 견인했던 성장 요인들은 점차 쇠퇴하고 있음.
 - 인구 성장세는 둔화되고 있을 뿐만 아니라 3~4인 가구를 1~2인 가구가 빠르게 대체
 - 신규로 주택시장에 편입되는 가구 수 증가 규모는 2000년대 들어 30만호 수준이며, 2009년 이후에는 20만호대로 점차 감소 추세임.
 - 부동산 경기의 둔화는 향후 가격 상승에 대한 기대감을 낮추면서 선분양 방식의 한계

를 드러내고 있으며 글로벌 금융 위기까지 겹쳐 금융권들의 부동산 PF도 우호적이지 않음.

- 보유 및 대형 아파트 중심의 주택 소비 패턴은 보유 대신 임차로, 중대형을 대신하여 기능과 경제성을 추구하는 소형으로 쏠리고 있음.
- 부동산 자산의 비중이 높은 고령 가구들은 추가 구매의 여력이 낮아졌고, 오히려 보유 주택을 처분하고자 하는 새로운 중고 주택의 공급자로 등장하고 있음.

■ 선진국 주택투자 비중 늘어, 신축 주택시장의 축소를 관련 서비스 산업으로 대체

- 미국이나 일본 등의 사례를 살펴보면 고도 성장기를 지나면서 각국 건설투자의 절대적인 규모는 정체 및 감소하지만 전체 건설투자에서 주택투자가 차지하는 비중은 오히려 증가하거나 일정 수준을 유지
 - 일본의 경우 전체 건설투자에서 주택투자의 비중은 약 30%, 미국은 약 45% 수준인데 우리나라의 경우 주택투자의 비중은 전체 건설투자 대비 24% 수준에 불과
 - 선진국들의 주택투자 비중이 유지되는 데는 신축보다 유지관리 및 개보수에 대한 수요와 주택의 에너지 성능 교체가 매우 큰 영향을 미치고 있기 때문임.
 - 아울러 신축 주택의 이용과 관련된 서비스 시장(주문 주택, 빌트인 등 내구 조립재, 주택 관련 금융 및 보험 상품 등)이 점점 확대되고 다양해지고 있음.
- 주력 주택 상품 변화에 맞춰 생산 시스템, 기업의 경영 전략과 정부 정책 모두 수정이 필요
 - 주택 수요 및 소비 패턴의 변화로 대중적으로 선호하는 상품이 변화(‘대규모 분양 아파트 상품’에서 ‘소규모 임대 주택 상품’)하고 있음.
 - 이러한 추세라면 아파트 중심의 대량 생산에 구조화된 주택 생산 시스템은 시공 부문의 대안 모색(신축 감소, 재정비 수요 증가)과 서비스 영역으로의 확대라는 새로운 활로를 찾아야 할 것임.
 - 특히, 주택 개보수와 관련된 금융 상품(장기 분할 상환이 가능하거나, 상환을 주택 처분 시기까지 이연하는 등)이나 노인 가구들의 주택 처분을 지원하는 금융(역모기지, Sale and Leaseback) 등 고령화에 대비한 전략과 정책적 지원이 요구됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

BIM과 IPD, 그리고 모듈러 공법

- 국내 건설산업 경쟁력 제고를 위한 새로운 패러다임 -

■ 건설산업 혁신의 필요성과 3가지 혁신 체계

- 건설기업들이 해외 건설시장 진출을 적극적으로 모색하고 있지만, 국내 건설시장이 가격 경쟁에 큰 비중이 있는 반면, 글로벌 건설시장은 기술력을 바탕으로 한 시장 경쟁력이 필요하다는 점에서 우리 건설산업의 혁신을 요구하고 있음.
- 최근 두각을 나타내고 있는 BIM(Building Information Modeling, 빌딩 정보 모델링), IPD(Integrated Project Delivery, 프로젝트 통합 발주), 모듈러 공법 등은 우리나라 건설산업이 체질을 전환함에 있어 중요하게 고려해야 하는 요소들임.

■ 건설혁신의 인프라, BIM

- BIM은 파편화된 정보 인프라를 통합하고 유기적인 체계를 갖추으로써 통합적인 건설 업무를 가능하게 하는 건설 정보 인프라이며, 기존의 설계 프로세스와는 달리 통합적인 설계 체계가 구축되어야 함.
- BIM 자체만을 두고 보면 도구에 지나지 않는 것이며, 설계를 발전시키는 과정에 참여하는 주체들과 방법, 체계 등 건설 프로세스와 체계의 변혁이 뒤따라야 함.

■ 건설 혁신 프로세스, IPD

- IPD는 건설의 새로운 발주 체계이자 혁신적인 프로세스의 변혁을 통하여 건설의 패러다임을 바꾸는 신개념으로 부각되고 있음.
 - 초기 단계부터 설계자뿐만 아니라 공급자와 시공자 등 관련 전문가들이 설계에 참여하여 건설 체계를 최적화하는 계획을 도출함으로써 생산성을 향상시키고 경제성을 극대화하는 방안임.
- 최근의 건설사업들은 복잡하고 다양해졌을 뿐만 아니라 지속 가능성을 위한 그린건설 등의 필요성에 따라 건설 이전(Pre-Construction)에 검토하고 반영해야 할 전문적인 영

역이 증가하고 있음.

- 설계 초기 단계에 구매와 시공 분야의 전문성이 도입될 필요가 있으며, 그에 따르는 특수한 계약 체계가 필요함.
- ‘Spaceship Campus’로 명명되고 있는 애플사의 신축 본사는 BIM을 기반으로 한 설계와 IPD 방식에 의한 건설사업으로 진행되고 있음.
- 초기 단계부터 제작사와 시공사가 참여한 설계가 진행되었고, 설계 단계에 이미 공사 계획에 착수하여 1억 개가 넘는 작업 요소들을 도출하고 이를 일단위로 계획하여 시공 단계에 발생할 수 있는 예외 사항을 최소화하고 있음.

■ 건설 혁신 생산 체계, 모듈러 공법

- 모듈러 공법은 현장 시공보다 공장 제작(Prefabricated)에 의한 시공의 비중을 높임으로써 공기 단축과 인력 절감 및 생산성 향상을 도모하는 공법으로서, IPD가 기반이 되어 건설 생산 체계를 혁신하는 방법으로 활용되고 있음.
- 2011년 중국의 Broad Group이라는 건설기업이 15층 건물을 1주일 만에 건설하고, 최근에는 30층의 호텔을 360시간(15일) 만에 건축하였는데, 이 회사의 주된 건축 방식은 모듈러 공법에 의한 공장 제작 방식에 기반하고 있음.
- 시설물의 종류와 특성에 따라 모듈을 나누는 방식이 달라지므로 건설기업마다 나름의 특화된 건설 상품에 대한 모듈러 공법을 개발하고 전략적 제휴나 수직 계열화에 의한 제작 업체를 확보(공급망 체계 확보)하여 특화된 시장 경쟁력을 확보할 필요가 있음.

■ 안정적 정착 위해서는 문화 및 법제도적 지원 필요

- BIM과 IPD, 모듈러 공법은 상이한 요소들이지만 이들을 종합적인 관점에서 유기적으로 활용하는 체계를 통해 혁신적인 시장 경쟁력을 확보할 수 있을 것으로 판단됨.
- 기존의 건설 생산 체계를 변혁하여 공급망 체계를 혁신하고 통합적이고 협력적인 사업 관계를 구축하고 그에 따른 보상을 공유할 수 있는 문화와 법제도적 뒷받침이 필요함.

김우영(연구위원 · beladomo@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요내용
6.4	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 인력기재과 주최, 건설기능인력 육성 TF 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 사업주 단체 및 훈련기관, 발주자 등 역할에 대한 논의
		<ul style="list-style-type: none"> 규제개혁법무담당관실 주최, 자체 규제 심사에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 「주택법」 시행령 및 「건축법」 시행령 개정안에 대한 규제 심사
6.5	한국은행	<ul style="list-style-type: none"> 한국은행 경제연구원 주최, 부동산시장 전문가 간담회에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 최근 부동산시장 동향 및 전망 관련 자문 수행
6.7	한국연구재단	<ul style="list-style-type: none"> 한국연구재단 주최, 중이온 가속기 구축사업 관련 검토 회의에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 1차 연도 실적 및 제2차 연도 계획 검토
	노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> 노사정위원회 주최, 산재예방시스템선진화위원회 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 소규모 건설 현장 재해 저감 방안에 대한 토론 참여
6.8	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 기술정책과 주최, 건설 기술자 관련 전문가 회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 건설 기술자 및 공무원 경력 관리에 관한 자문 수행

■ 프로젝트 파이낸싱 실무 교육 과정 개설

- 기간 및 장소 : 6. 26(화)~28(목), 건설회관 9층 연수실
- 교육 내용 : 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향 / 자금 조달 / PF 사례 연구 / 현금 흐름 분석 등 실무를 중심으로 구성
- 문의 및 참조 : 교육팀(02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ ‘차기 정부의 건설 및 주택 정책 과제’ 세미나 개최

- 일시 및 장소 : 6. 12(화) 오후 2시, 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 차기 정부의 건설 정책 과제
(발제자 : 최민수 한국건설산업연구원 건설정책연구실 실장)
- 제2주제 : 차기 정부의 주택 정책 과제
(발제자 : 두성규 한국건설산업연구원 건설경제연구실 실장)
- 문의 및 참조 : 기획팀(02-3441-0701, 0896), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

‘생산적 복지’ 차원의 SOC 투자 확대 필요

SOC 투자를 줄이고 복지 투자를 늘려야 한다는 주장이 줄을 잇고 있다. 시민단체들은 SOC보다는 복지정책의 강화를, 야당은 ‘구시대적 SOC 투자에 집중할게 아니라 더 새로운 시대에 대비하기 위해 보편적 복지의 확대’를 주장하고 있다.

SOC 시설은 공공재로서 이용하는데 충분한 대가를 지불하지 않는 사실상 공짜이다. 이에 비해 복지는 개별적으로 향유하는 사적재의 특성이 있어 SOC보다는 복지에 대한 선호도가 높은 것 같다. 그런데 SOC와 복지를 이분법적으로 구분하기에는 애매한 경우가 많다. 만약 개인의 원활한 이동권이 보장되지 못하고 재해와 재난으로부터 안전하지 못하거나, 국가 산업 활동을 지원할 수 있는 인프라가 부족하여 우리 산업의 국제경쟁력이 저하되어 소득과 일자리가 줄어들었다면, SOC 문제는 생존권의 문제가 될 수 있다.

저소득층의 주거 안정을 위한 임대주택의 공급, 산간벽지의 도로 건설로 오지 주민들의 이동권을 확보하여 경제 활동을 보장하는 것은 넓은 의미에서 복지의 일부분으로 해석할 수 있다. 사실상 SOC와 복지는 큰 맥락에서 ‘삶의 질’ 향상이라는 동일한 목표를 지향하기 때문에 이들 간의 적절한 조화가 필요하다.

고속도로나 KTX와 같은 대규모 SOC 사업도 중요하지만 국민들의 실 생활에 직접적으로 도움을 줄 수 있는 분야의 투자 확대가 필요하다. 도로의 경우 도시와 도시를 연결하는 고속도로와 국도는 많이 개선되었지만 지방 서민들의 삶에 이용 빈도가 높은 지방 도로는 낙후되어 있다. 도로 포장률은 서울은 100%인 데 비해 경남은 68%에 불과하고, 고속도로와 국도는 100%이지만 지역 주민들이 주로 이용하는 시도와 군도는 60%대 수준에 머물러 있다.

작년 7월에 발생한 수도권 집중 호우로 우면산 산사태, 광화문 광장 수몰 등으로 많은 인명과 재산 피해가 발생했다. 매년 이와 같은 자연 재해를 복구하는 데 많은 시간과 비용이 소요되고 있다. 향후 기후 변화로 인한 각종 자연 재난의 발생 빈도가 높아질 것으로 예상되지만 국내 방재시설의 용량이 환경 변화에 제대로 대처하지 못하고 있다.

SOC 투자는 경제 성장과 고용 창출에 기여하여 국민소득을 향상시킬 뿐만 아니라 국민들의 생활 여건을 개선하는 ‘생산적 복지’의 성격을 갖고 있다. SOC의 효용가치는 지금 세대뿐만 아니라 다음 세대도 향유하기 때문에 지금 SOC 공급에 소홀할 경우 다음 세대의 경제·사회·지역 발전을 저해시킬 수 있다. SOC나 복지냐의 소모적 논쟁보다는 상호 보완하여 국민의 ‘삶의 질’을 향상시킬 수 있는 상승의 대안을 찾아야 한다. <아시아경제, 2012. 5. 10>

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)