

제374호 (2012. 8. 20)

■ 경제 동향

- 수도권 아파트 가격, 금융 위기 이전보다 10% 하락

■ 정책 · 경영

- 리모델링, 3개 층 내 수직 증축 허용해야 활성화
- 환경 변화와 토목공학 교육의 정책 지원 방향

■ 정보 마당

- 미국 주택시장, 당분간 완만한 회복세 이어갈 듯

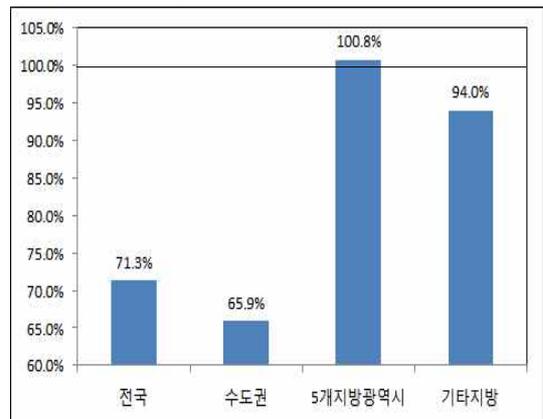
■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 세계 양대 헤저터널이 주는 교훈

■ 분양 가격 수준은 급락

- 분양 가격은 금융 위기 직전에 대비하여 71.3% 수준을 보임.
 - 수도권 65.9%, 5개 지방 광역시 100.8%, 기타 지방 94.0% 수준으로 지방보다 수도권에서 크게 하락한 것으로 나타남.
- 지방은 최근 주택 가격 상승 등으로 금융 위기 직전과 유사한 수준을 보이고 있으나, 수도권은 30% 이상 하락한 수준을 보임.

<금융 위기 직전(2008. 6) 대비 현재(2012. 7)의 아파트 분양 가격 수준>



자료 : 부동산114(주)

■ 분양가 하락에도 불구하고 주택시장 위축

- 현재 재고 아파트의 가격 수준은 금융 위기 직전과 비교하여 전국적으로는 큰 차이를 보이지 않고 있으나, 지역별로 살펴보면 수도권은 10% 내외의 가격 하락을 보임.
 - 호가와 실거래가 모두 크게 떨어지지 않고 있어 소비자들의 아파트 구매는 가격 상승에 대한 기대가 적어 급매물 위주의 거래가 이루어지고 있는 상황임.
- 분양 가격은 지역별로 차이가 있으나, 금융 위기 이전과 비교해 큰 폭으로 하락함.
 - 건설업체들이 경기 침체로 인하여 적극적인 할인 분양 등 박리다매 전략을 시행함에 따라 금융 위기 직전보다 큰 폭으로 하락함.
- 재고 주택시장보다 분양시장에서 할인 전략 등을 통해 적극적으로 수요자를 유도하고 있으나, 거래가 쉽지 않아 공급자 지원책이 추가적으로 필요함.
 - 대주단 협약 등을 통해 한시적으로 금리 인하 등의 공급자 지원 대책이 필요함
- 한편, 수도권의 재고 주택시장은 추가적인 아파트 가격 하락이 발생할 경우 가계 부실 발생의 가능성이 커질 것으로 예상됨에 따라 장기 대출로 유도하는 방안의 마련이 필요함.

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

증축 리모델링, 3개 층 내 수직 증축 허용해야 활성화*

- 대수선 리모델링은 국민 주거 환경 개선 차원에서 적극 지원해야 -

■ 리모델링 활성화를 위한 정책 기본 방향

- 향후 공동주택 리모델링 정책은 증축 리모델링과 대수선 리모델링을 개념적으로 구분한 후 각각의 특성에 맞게 정책 방향을 설정하고 지원 방안을 모색할 필요가 있음.
- 증축 리모델링의 활성화는 시급한 현안으로서, 일부 여건이 충족되는 노후 공동주택에 대해서는 증축 리모델링이 현실적인 대안이 될 수 있도록 유도할 필요가 있음.
 - 현실적으로 정부의 직접적인 지원이 불가피한 대수선 리모델링을 노후 아파트 정비의 유일한 수단으로 삼기에는 정책적 부담이 너무 큼.
- 더불어 비용 측면에서 증축 리모델링 추진이 불가능한 공동주택의 잠재된 주거 성능 향상 욕구를 충족시킬 수 있는 방안으로서 대수선 리모델링 활성화를 위한 제도 개선도 필요함.

■ 증축 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안

- 증축 리모델링의 활성화를 위한 일반 분양이 허용되었으나 수직 증축을 불허함으로써 실질적인 리모델링 활성화 효과는 매우 제한적일 것으로 예상됨.
 - 용적률이 낮고 여유 공간의 확보 여지가 있는 분당과 일산 등 일부 신도시 지역의 아파트 단지를 제외하고는 수평 및 별동 증축의 수혜를 받기 어려울 것으로 예상됨.
- 구조물의 안전성과 관련된 제도적 장치의 강구를 전제로 건물의 층수와 안전성 등을 고려하여 총 3개 층 범위 내에서 수직 증축을 허용할 필요가 있음.
 - 구조 설계자로 하여금 리모델링 아파트의 구조 현황을 조사 및 진단토록 하고, 구조안전계획서를 작성하여 제출하도록 의무화
 - 구조 기술자로 구성된 구조안전기술심의위원회를 두어 제출된 구조안전계획서의 적정성 여부를 심의

* 본고는 한국건설산업연구원이 발간한 「공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 방안」(2012. 8) 연구보고서의 주요 내용을 발췌하였음. 보고서 전문은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 게재되어 있음.

- 또한, 대형 평형의 세대 분리형 리모델링 수요가 증가할 것으로 예상됨에 따라 멀티홈 (세대 구분형 아파트) 방식의 리모델링이 활성화될 수 있도록 유도할 필요가 있음.
 - 현재 정부는 멀티홈을 전체 세대 수의 1/3을 넘지 않도록 규제하고 있는데, 이 경우 리모델링에서는 주민 간 동의가 어려움.
 - 따라서, 주차장 설치 요건을 현행 기준에 따르도록 하는 전제하에서 멀티홈을 전체 세대 수의 1/3을 초과하지 못하도록 한 규정을 완화할 필요가 있음.

■ 대수선 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안

- 대수선 리모델링은 재건축 및 증축 리모델링이 여의치 않은 전국의 노후 아파트 문제에 대한 대응 및 국민 주거 환경 개선 차원에서 접근해야 함.
 - 정책적 지원을 통해 국민 주거의 질 개선, 에너지 절감 및 친환경성 강화 등 공공성이 강한 방향으로 유도
- 금융 지원 확대 방안으로서 국민주택기금 운용 계획에 실질적인 자금 계획 및 구체적인 지원 방안의 기준이 수립되어야 함.
 - 국민주택기금의 일부를 노후 공동주택의 대수선 리모델링을 위한 지원 기금으로 할당하여 현행 장기수선충당금제도와 연계 운용하는 방안 모색
- 국가 정책에 부합하는 에너지 절감, 내진 보강 등에 대하여 지원이 필요함.
 - 에너지 절감 및 친환경 인증제도와 연계하여 건설 비용의 지원 및 세제 감면 등 모색
 - 내진 설계가 되지 않은 공동주택의 리모델링시 정부의 직접적인 보조금 지원과 함께 재산세 감면 등의 지방세 경감, 재해보험률 차등 적용 등의 지원 제도가 필요
- 지자체 차원의 공동체 프로그램을 통하여 리모델링 관련 전문가 파견 및 상담 제도를 운영하는 방안을 검토할 수 있음.
 - 지자체 차원에서 리모델링을 위한 융자금의 이자를 일부 보전하는 방식도 검토 가능
- 체계적인 공동주택 관리 및 리모델링 지원을 위하여 공적 시스템 구축을 모색함.
 - ‘기본법’ 제정 및 공동주택의 유지 관리 및 리모델링 업무를 전담하는 부서 설립
 - (가칭) 주택관리 및 리모델링센터의 설립 추진도 검토

이승우(연구위원 · swlee@cerik.re.kr)

환경 변화와 토목공학 교육의 정책 지원 방향*

- 내수 건설시장의 저성장기 진입에 따른 취업난에 대응한 공학 교육의 방향 전환 시급 -

■ 건설 기술인력, 양적 · 질적 측면에서 산업 수요와 미스매치 현상 발생

- 국내 건설산업의 구조 변화와 내수 시장의 성장률 둔화에 따라 건설 기술인력의 과잉 공급에 따른 취업난과 분야별 구인난이 동시에 나타나는 이상 현상 초래
 - 1980년대 후반부터 외환 위기 직전까지 급증하던 건설투자가 외환 위기 이후 급락, 2005년 이후 정체 현상 지속
 - 내수 시장의 둔화에도 전체 건설 기술인력의 공급은 지속적으로 증가, 신규 건설 기술 인력은 취업난이 심화되는 반면, 특정 분야에서는 구인난을 겪는 미스매치 현상 발생

■ 금년 3월 말, 현재 건설 기술자의 약 27%가 미취업 상태

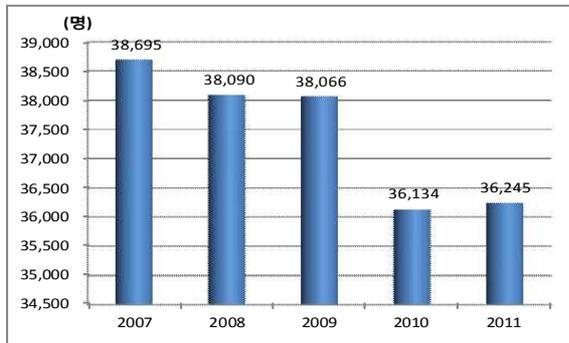
- 금년 3월 말 현재, 건설 기술자 총 66만 6,000여 명 중 약 27%에 달하는 18만 명이 미취업 상태임. 특히, 초급 기술자인 대졸 신규 기술인력과 자격증 미소지자의 취업난이 심각
 - 기술자 등급별로는 초급 기술자의 미취업 비율이 37.5%(12만 6,642명)로 가장 높고, 다음으로 중급(23.6%), 고급(16.5%), 특급(13.5%)의 순임.
 - 자격별로는 학/경력 기술자의 미취업 비율이 29.3%로 가장 높으며, 산업기사(22.2%)> 기술사(9.7%)>기사(6.4%)의 순으로 나타남.

■ 토목공학과 졸업생 취업 비중 52.2%로 크게 하락, 취업난 본격화 우려

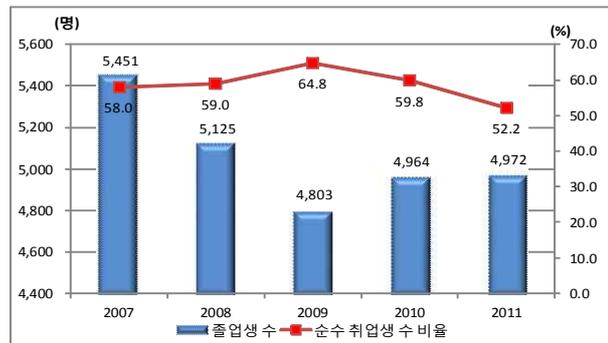
- 4년제 대학 토목공학과 재적 학생 수는 2007년 3만 8,695명에서 2011년에는 3만 6,245명으로 6.3% 감소
 - 졸업생 역시 2007년 5,451명에서 2010년 이후 4,900여 명대로 500여 명이 감소함.
 - 졸업생 수의 감소에도 불구하고 건설업 불황의 지속으로 2011년 졸업생 대비 취업생의 비율은 52.2%로 하락

* 본고는 지난 5월 30일 대한토목학회가 개최한 토론회 “토목공학교육 : 우리는 글로벌 인재를 양성하는가?”에서 발표한 내용 중 일부를 발췌하여 정리한 것으로 2회에 걸쳐 게재

<그림> 대학 토목공학과 재적 학생 수 추이



<그림> 대학 토목공학과 졸업생 및 취업률* 추이



■ 인력 초과에도 불구하고, 해외건설/PM/SM/FEED 분야/신수종 사업 등 특정 분야에는 인력 부족

- 건설기술연구원의 연구 결과에 의하면 2017년에는 건설 기술인력 약 19만 명이 초과 공급될 전망이다.
- 반면, 최근 해외건설 수주의 증가로 해외건설 인력 부족 현상 심화. 특히 사업 책임자급(Project Manager), 설계/구매 부문 책임자급(Engineering & Procurement Manager), 현장소장(Site Manager), 금융 전문가(Financing Expert), 계약 및 클레임 전문가(Contract & Claim Expert), 사업 타당성 전문가(Feasibility Study Expert) 등에서는 인력 수요 증가 예상

■ FTA 등에 따른 국가 간 기술자 통용성 확대는 기술인력 수급의 또다른 변수로 작용할 전망

- 한·미 FTA에 따른 MRA(Mutual Recognition Agreement, 상호인정협약), 현재 추진 중인 한·중 FTA, 향후 한·일 FTA 등에 따라 인력 이동 및 기술자 상호 인정 확대 전망
- FTA 타결 후 1년 간 한·미 양국 간 엔지니어링, 건축, 수의 서비스의 상호 인정을 위한 협상 진행
- 한·인도 CEPA(Comprehensive Economic Partnership Agreement, 포괄적 경제 동반자 협정)에 따라 토공·도로포장·운반용 건설기계 설계개발 기술자, 발전설비 기술자 및 연구원, 플랜트공학 기술자 및 연구원, 건설기계공학 기술자 및 연구원, 건축·토목 시공 기술자를 인력 이동 대상으로 명시(제8장)
- 한·중 FTA에서도 중국 측에서 인도와 유사한 수준의 인력 이동을 요구할 가능성이 큼.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

* 본 자료는 교육통계서비스, www.cesi.kedi.re.kr에서 발췌한 것임. 여기서 취업자 비율은 (취업자/졸업자*100)로 졸업자에서 진학자, 입대자, 취업 불능자, 외국인 유학생, 건강보험 직장 가입 제외 대상을 제외하지 않은 수치임.

미국 주택시장, 당분간 완만한 회복세 이어갈 듯

- 가격 상승·주택 판매 호조·신규 주택 공급 증가, 반면 차압 물량은 여전히 많아 -

■ 미국 주택가격지수 4개월 연속 오름세 지속

- 2012년 5월 현재 S&P/Case-Shiller 주택가격지수는 전월 대비 0.9% 상승하며 4개월 연속 상승세를 지속, 추세적 회복에 대한 기대감을 형성시키고 있음.

※ S&P 주택가격지수는 고가 주택 대출인 점보론과 서브프라임 대출 등을 모두 포함한 주택 가격 자료를 사용함.

- 2012년 5월 지수는 2003년 4월 수준이며, 최고점(2006년 4월) 대비 32.3% 하락함.
- 금융 위기 이후 최고점(2010년 6월) 대비로는 5.2% 하락하였으나, 금융 위기 이후 최저점(2012년 1월) 대비로는 2.6% 상승한 수준임.

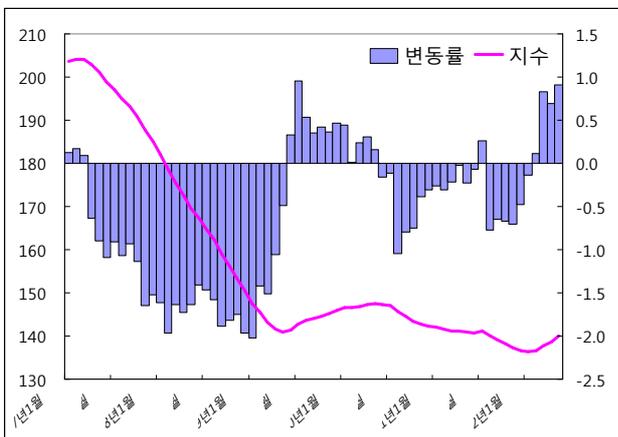
- 중위 주택 가격을 대표하는 연방주택금융청(FHFA, Federal Housing Finance Agency)의 미국 전역 주택가격지수도 2011년 3월에 최저점을 형성한 이후 등락은 존재하나 오름세 지속

※ 연방주택금융청 주택가격지수는 연방주택국과 정부 지원 기관에서 지급 보증하는 담보 대출 자료만으로 산정되기 때문에 서브 프라임과 고가 주택 대출인 점보론 자료는 제외됨.

- 2012년 5월 지수는 최고점(2007년 4월) 대비 17.0% 하락하였고, 이는 2004년 6월 수준임.
- 금융 위기 이후 최저점(2011년 3월) 대비 4.0% 상승하였고, 최근 4개월 동안 지속적인 상승세를 보이고 있음.

<S&P 주요 20개 도시 지수 및 변동률>

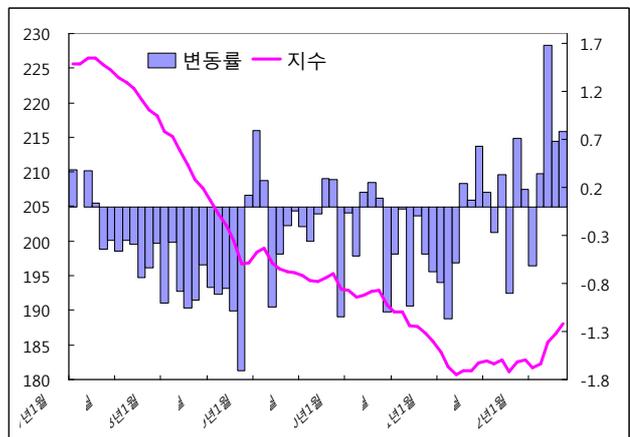
(단위 : %)



주 : 계절 조정 후, 전월 대비 변동률
자료 : S&P/Case-Shiller Home Price indices, Composite-20 지수

<FHFA 미국 전역의 주택가격지수>

(단위 : %)



주 : 계절 조정 후, 전월 대비 변동률
자료 : Federal Housing Finance Agency, US 주택가격지수

■ 재고·신규 주택 판매량 증가세 지속, 신규 주택 공급도 증가세

- 2012년 재고 주택 판매량은 전년 동기 대비 1~5월 간 큰 폭으로 증가하였으나 6월 들어 증가폭이 소폭 축소됨.
 - 재고 주택 판매량(전미중개인협회, National Association of Realtors)은 2009년 434만호, 2010년 419만호, 2011년 426만호 수준으로 하락세를 지속함.
 - 2012년 1~5월에는 447만~463만호로 집계되면서 시장 회복에 대한 기대감을 형성함. 6월 들어 437만호로 소폭 감소했으나 전년 동월 대비 4.5% 증가한 수준을 유지
 - ※ 계절 조정 후 예상 연간 물량으로 발표되고 있음. 437만호는 6월 수준이 유지될 때 2012년 연간 물량임.
- 미 통계청의 신규 주택 판매도 2011년 10월 이후 증가세를 지속하고 있으며 2012년 6월에 전월비 소폭 증가세가 둔화됐으나 전년 동월 대비 두 자릿수 증가한 수준을 유지함.
 - 신규 주택의 판매는 2011년 9월까지 30만호에도 미치지 못했으나 10월 이후 31만호 수준을 상회하였고 2012년 5월에는 38만호 수준까지 증가함.
 - 2012년 6월 신규 주택의 판매는 전월 대비 8.4% 감소한 35만호로 집계되었으나 전년 동월 대비 15.1% 증가한 수준임.
 - ※ 계절 조정 후 예상 연간 물량임. 35만호는 6월 수준이 유지될 때 2012년 연간 물량임.
- 선행지표인 허가 건수와 착공 실적 모두 증가세를 지속하고 있음. 허가 건수는 금융 위기 이후 가장 많은 수준이며 착공 실적도 2012년 들어 전년비 두 자릿수 이상 증가세 지속

■ 6년의 장기 침체 이후, 당분간 완만한 회복세 이어갈 듯

- 30%를 상회하는 가격 조정과 6년 간의 장기 침체 후 정책적 지원 등의 효과로 회복세를 보이고 있으나 여전히 압류 주택의 재고가 많다는 점에서 회복세는 더딜 것으로 판단됨.
 - 오바마 정부는 양적 완화와 모기지 채융자 및 재조정 프로그램 등 적극적인 주택 정책을 전개해옴. 대선을 앞두고 주택 부문의 추가 지원에 대한 기대감도 형성되고 있음.
 - 가격선행지수인 6월 PHSI(Pending Home Sales Index)도 전년 동월비 9.5% 상승함.
 - ※ 전미중개인협회 PHSI(Pending Home Sales Index)는 주택 거래가 완료되었으나 대금이 지불되지 않은 상태를 지수화한 것으로 2~3개월 후의 주택 가격에 대한 선행지수로 사용됨.
 - 2012년 5월 은행의 전미 신규 주택 압류 건수는 전월 대비 9% 증가, 전년 동월 대비 4% 감소. 그러나, 저가 매물인 압류 주택이 여전히 142만 건 이상 존재하고 있는 상황임.
 - ※ 미국의 민간 정보업체인 리얼티트랙(<http://www.realtytrac.com>) 자료임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 14	한국연구재단	<ul style="list-style-type: none"> 한국연구재단 주최, 중이온가속기 SRR 마일스톤 1차 점검 회의에 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여 - 중이온가속기 건설사업 종합사업관리 계획서 검토
8. 16	새누리당	<ul style="list-style-type: none"> 새누리당 주최, 부동산 전문가 간담회에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 하우스 푸어 관련 정책 방향에 대한 자문
	노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> 노사정위원회 주최, 산재예방시스템선진화위원회 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 기업의 산업안전 보건관리 체제 현황 및 문제점, 개선 방안에 대한 논의

■ 최근 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
건설이슈 포커스	주요 건설 경기 지표의 현황 및 개선사항 연구	<ul style="list-style-type: none"> 건설 경기를 대표할 수 있는 주요 지표로는 건설 수주, 건설 기성, 건설 투자 등이 있음. 본 연구의 목적은 건설 경기 주요 지표들의 통계 조사 현황을 살펴보고 통계 자료 사용시 유의할 점과 향후 개선 사항을 도출하는 데 있음. 건설 수주의 경우 연간으로는 건설업조사, 종합건설업조사 등이 있으며, 월간으로는 건설경기동향조사, 국내건설수주동향조사 등이 있음. 건설 기성과 건설 투자는 대표적인 건설 경기 동행 지표임. 건설 투자는 건설 기성을 토대로 추정되며, 미분양 주택과 부동산 거래에 따른 부대 비용으로 차이가 일부 발생함. <ul style="list-style-type: none"> - 건설 기성은 건설업조사와 건설경기동향조사 등 건설 수주와 전반적으로 동일한 조사 체계를 가지지만, 표본과 측정 방법에 있어서 약간의 차이점이 있음. - 건설업조사 건설 기성은 종합과 전문간 원·하도급 관계를 감안하여 작성함. 건설경기동향조사 건설 기성의 조사 대상은 전전년도 건설업조사 누적 기성액의 50%에 해당하는 상위 종합건설업체임. - 건설 투자는 속보치, 잠정치와 확정치 등으로 매 발표 시점마다 자료가 일부 조정됨. 건설 경기 관련 주요 지표들의 개선 사항은 다음과 같음. <ul style="list-style-type: none"> - 통계청이 건설업조사 건설 수주에 종합과 전문 건설업종 간 원·하도급 관계가 반영된 수주를 파악할 수 있도록 관련 설명 자료 및 금액을 제공한다면 통계 활용도가 더욱 높아질 것으로 판단됨. 또한, 건설경기조사의 표본 추출 조사 샘플 범위 및 선정 방법에 대하여 향후 개선이 필요한지에 대한 고려가 필요한 것으로 판단됨. - 대한건설협회는 회원사 간 수주 통계 교육을 통하여 국내 건설수주 동향조사 응답자들 간에 명확한 수주 시점 개념을 인지시킬 수 있다면 통계의 정확성이 높아질 것으로 보임. - 건설 투자와 관련해서 잠정치보다 더 정확한 수치를 확정치 발표 이전에 파악할 수 있다면, 건설 경기와 관련된 정책 결정에 일부 도움이 될 것으로 보임.

세계 양대 해저터널이 주는 교훈

세계 양대 해저터널은 일본의 혼슈와 홋카이도를 연결하는 세이칸터널과 프랑스와 영국을 잇는 유로터널이다. 1988년 3월에 개통된 총길이 53.85km, 해저터널 길이 23.3km인 세이칸터널과 1994년 5월에 개통된 총길이 50km, 해저터널 길이 37km인 유로터널은 해저터널이자 철도전용 터널이라는 공통점이 있다. 두 터널의 큰 차이는 재원 조달 방식에서 나타나는데 세이칸터널은 100% 공공재정이 투입된데 반해, 유로터널은 100% 민간자본이 투입되었다. 유로터널 사업 승인 당시 영국의 대처수상은 ‘국가자본은 단 1페니(영국 화폐 최소 단위)도 투입 않는다’는 조건을 전제할 정도였다. 이러한 재원조달 방식은 사업기간에 큰 영향을 미친 것으로 판단되는데 유로터널의 해저터널 굴착 기간이 30개월임에 비해 세이칸터널은 무려 250개월이 소요되었다. 시공기간만 8.3배 이상 차이가 날 정도로 생산성에 문제가 있어 보인다.

현재 거론되고 있는 한·중 해저터널 사업에 이 두 사업은 교훈을 준다. 한·중 해저터널은 경제성 여부를 떠나 국가재정으로는 감당하기 어려운 사업이며, 유로터널과 같은 민간자본 사업방식이 유리하다는 점이다. 그리고 유로터널의 경우 개통의 가장 큰 수혜는 엉뚱하게도 영국의 포크스톤과 프랑스의 칼레지방이었다는 점이다. 유로터널의 진·출입역이 위치한 소도시인 포크스톤과 칼레는 양국을 왕래하는 선박이 머무는 항구도시로, 승객을 대상으로 했던 소매상과 숙박업이 타격을 입어 개통초기 가장 피해를 볼 것으로 예측되었다. 그러나, 예측과 달리 물류서비스와 관광, 그리고 금융업이 모여들며 새로운 사업 환경이 만들어지고, 최대 수혜도시로 탈바꿈했다. 한·중 해저터널 사업구상도 물류나 승객을 중심으로 한 경제성 판단보다는 해저터널의 접속도시와 해저터널 중간지점에 건설될 국경 없는 글로벌도시의 개발 이익을 고려할 필요가 있다. 이러한 이익 배분이 투자자에게 허용된다면 투자자그룹이 나타날 것으로 예상된다.

2010년 연간 중국인 관광객 수는 5천만명이며, 2020년에는 1억명까지 늘어날 전망이다. 일본 정부는 중국인 관광객 3백만명 유치, 한국 정부는 1천만명을 목표로 하고 있다. 2010년 한국을 방문한 중국인은 전년도에 비해 41.5%가 늘어났다. 폭발적이다. 그러나 빈약한 수송로와 부족한 숙박시설은 중국인 관광객 수요 증가를 가로 막는 장애가 되고 있다. 항공여객기 1대가 내리면 자동차 100대 수출의 효과가 있다고 한다. 관광산업은 외화가득들이 88%에 이르며, ‘고용 없는 성장시대’를 대체할 수 있을 만큼 고용 창출 효과도 뛰어나다. 한·중 해저터널 사업은 수송로 확충과 관광인프라를 충족시키는 수단이다. 해저터널의 진·출입구 도시와 중간도시 개발을 패키지로 묶어 사업시나리오를 구상해볼 때다. <건설경제, 2012. 7. 23>

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)