

## 22. '99년 건설산업 전망

자료제공 : 대우경제연구소 산업경영연구본부 1998. 9.

### 국 내 건 설

한 용 석 (연구위원)

최 남 복 (연구위원)

정 희 구 (선임연구원)

### I. '98년 수주동향

□ '98년 국내 건설수주액은 전년동기대비 38% 감소한 49조 9,048억원으로 추정됨. 이처럼 국내 건설수주액이 전년대비 60%수준으로 급감한 것은 전례가 없는 일임.

□ 토목

· 부진요인 : 1) 정부의 적자재정 편성으로 지방자치단체를 중심으로 토목사업이 연기되거나 중단

2) 정부가 연초에 계획한 상반기 SOC 투자계획의 집행율이 떨어짐

· 세부공종 : 고속도로, 지방도로, 공항과 환경·플랜트의 일부공종은 활기를 띠었으나, 항만, 지하철, 철도 등은 부진을 면치 못했음.

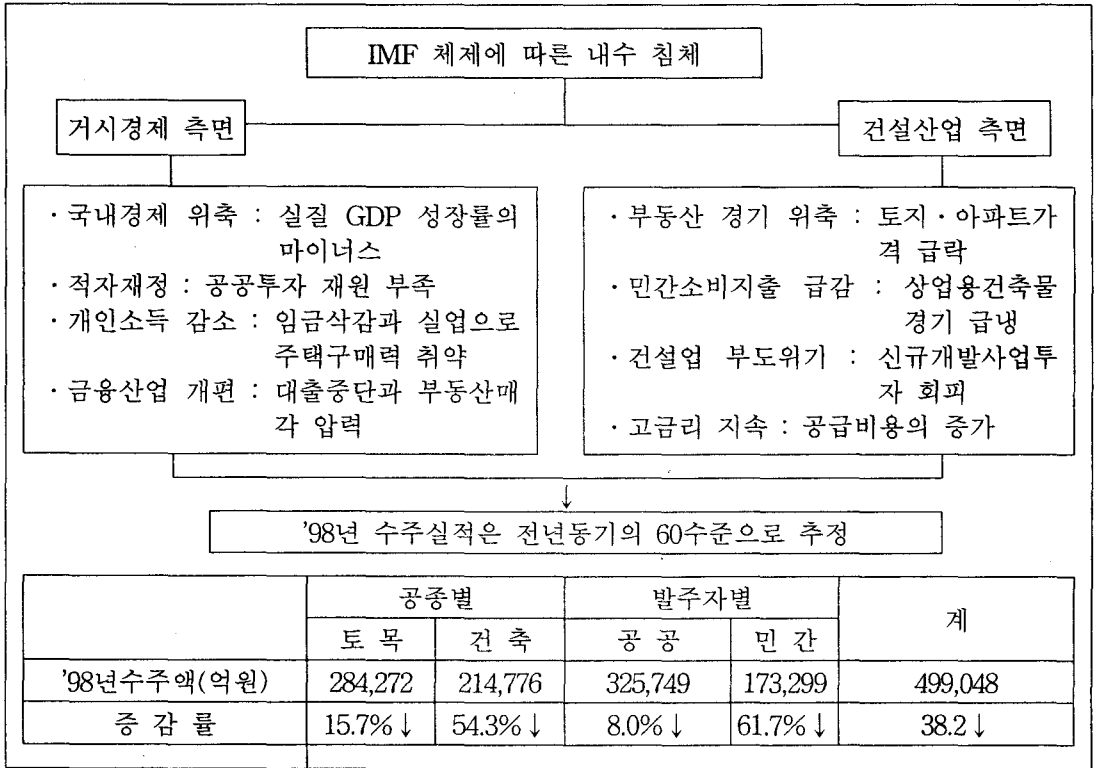
□ 건축

· 부진요인 : 1) 소비심리 위축, 소득수준 감소, 고금리 및 금융경색 등 국내 경제환경 악화와 부동산 가격 폭락

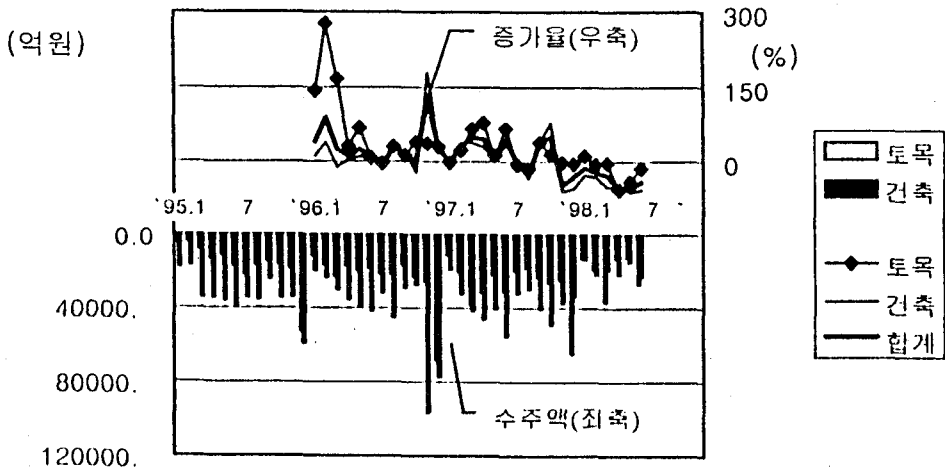
· 세부공종 : 상가, 백화점, 오피스텔 등의 상업용건축물은 전년의 1/3수준으로 감소함.

아파트·단독주택 등 주택부문은 전년의 절반수준으로서 상대적으로 상업용보다는 충격이 덜함.

〈그림 1〉 '98년 수주환경과 수주동향



〈그림 2〉 공종별 건설공사계약액의 월별 추이



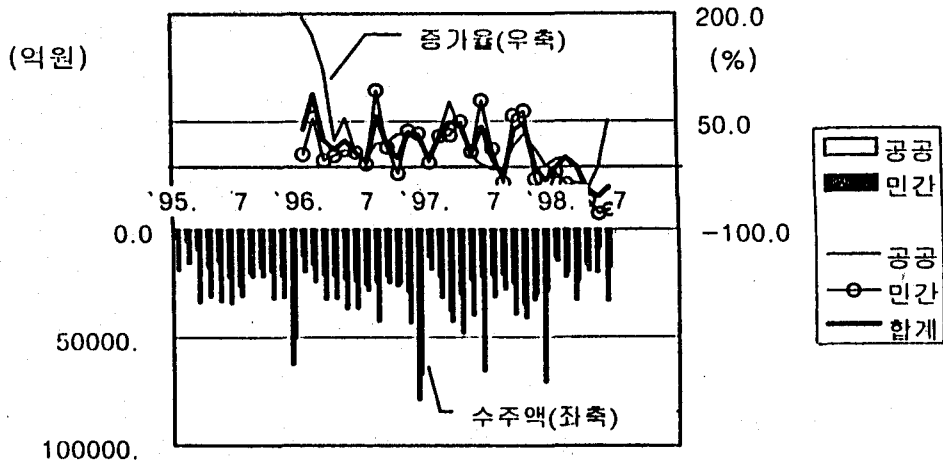
□ 공공

- 부진요인 : 세수감소에 의한 SOC 투자재원 축소
- 특히 항만, 교량, 지하철 등의 발주가 저조하였음. 다만 정부가 실업인력 흡수를 위해 투자축소를 최소화하였기 때문에 민간부문보다는 감소폭이 한자릿수로서 상대적으로 적음.

□ 민간

- 부진요인 : 민간부문의 70%이상을 차지하는 건축부문이 내수침체의 직접적인 충격을 받았음.
- 특히 민간소비 경기에 민감한 상가용 건축물과 오피스빌딩의 건축이 중도에 중단되기도 하였음.

〈그림 3〉 발주자별 건설공사 계약액의 월별 추이



□ 주택부문

- 총량 : IMF후 수요 급감과 투자위축으로 7월말까지 전년동기대비 42.0% 감소한 188천호의 주택을 공급
- 발주부문 : 민간부문은 115천호로 44.4% 감소, 공공부문은 73천호로 37.6% 감소
- 지역별 : 경기도는 78천호로 19.0% 오히려 증가하고 서울은 56.3%, 인천은 44.5% 각각

격감하여 수도권 전체는 102천호로 전년동기대비 12.4% 감소(수도권이 전체의 54.1%를 공급하여 경기도를 중심으로 IMF후 공급의 핵심지로 부상, 비중 계속 확대중), 광역시는 24천호로 66.7%, 기타 지방은 63천호로 54.2% 격감

· 주택유형별 : 아파트와 고소득층 고급빌라 공급비중이 늘어나고 기타는 저조함.

분양주택은 소득감소와 주택가격 하락 및 하락기대심리로 상대적으로 격감,

임대주택은 소득감소와 분양주택 가격상승 기대심리 저하로 다소 감소

<표 1> '98년 1~7월중 주택공급 실적

(단위 : 천호)

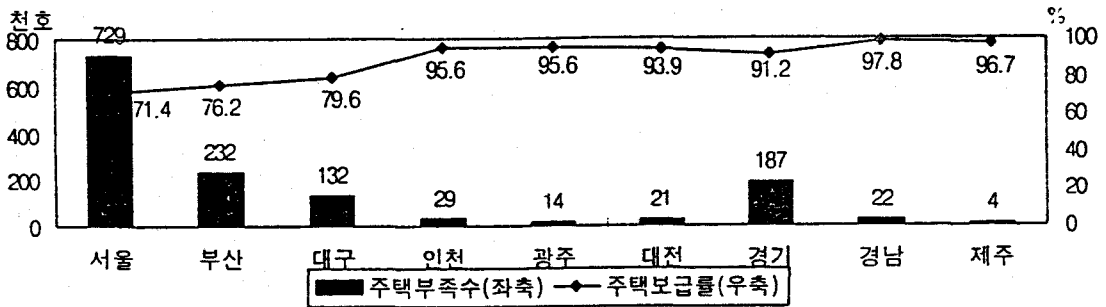
구 분		'97.1~7	'98.1~7	전년동기대비증감	증감률(%)
전 국		324	188	-136	-42.0
수도권	계	116	102	-14	-12.4
	서울	38	17	-21	-56.3
	인천	12	7	-5	-44.5
	경기	66	78	12	19.0
광역시		71	24	-47	-66.7
기 타		137	63	-74	-54.2

자료 : 건설교통부

· 주택보급률 : 주택부족수는 '97년말 현재 137만호(보급률 100%이상 시도 제외)로 대도시와 경기도가 대부분을 차지함. 6대도시의 주택부족수가 1,157천호(보급률 100%이상 시도 제외)로 전체부족수의 84.5%, 특히 서울의 부족수는 729천호로 전체의 53.2%, 부산(232천호), 대구(132천호)와 경기(187천호)도 잠재주택수요의 핵심지

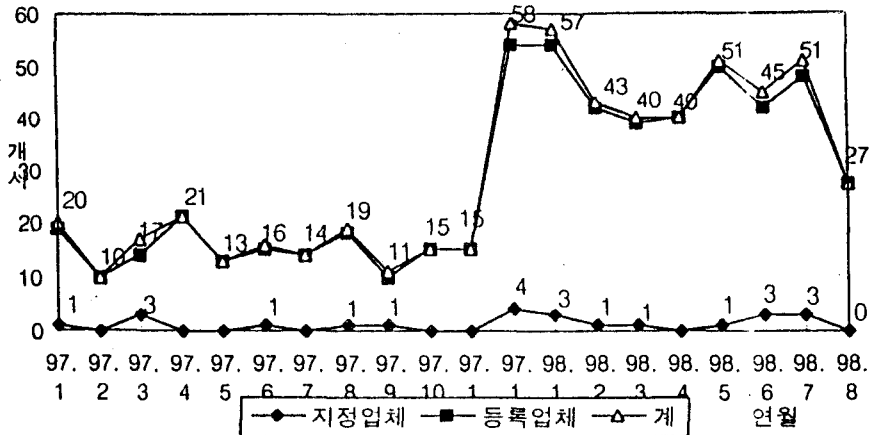
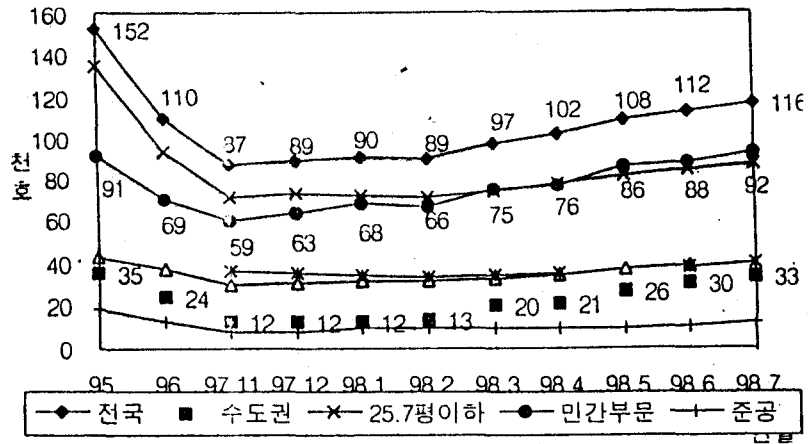
· 수요평형 : 종전에는 35~40평형대 중대형을 주로 선호하였으나 금년들어서는 32~33평 중형과 20평대로 수요평형이 하향이동, 금융소득 증가 등으로 수도권 중심 고소득층의 대형평형 수요는 지속

〈그림 4〉 시도별 주택부족 현황 ('97년말 기준)



- 수요유형 : 아파트수요는 사용상 편리성과 환금성 등을 반영하여 수요비중은 지속되고, 단독과 연립 및 다세대주택에 대한 수요는 고소득층의 고급빌라 수요를 제외하면 현저히 감소
- 주택미분양 : 주택시장에 IMF영향이 본격화된 '98. 3월이후 급증하여 7월말 현재 116천호로 IMF전 대비 33.3%(29천호) 증가함. 미분양에 따른 미회수자금은 5~6조원(중도금 미납 4조원)에 달함.  
IMF후 구매력 감소로 중소형주택을 선호하면서 상대적으로 중대형의 미분양이 증가하여 25.7평 이하 소형주택 미분양은 81천호로 비중은 IMF전 81.6%에서 75.0%로 감소
- 주택업체 부도 : 미분양과 계약해지, 고금리와 금융경색 등으로 자금력이 취약한 중소등록업체를 중심으로 IMF후 월평균 46개사의 부도가 발생함(IMF 전에는 월평균 16개).  
8월들어 27개사로 현저히 감소함. 그 이유는 '98.6월이후 분양계약 해지율이 2~5월보다 떨어져 업체의 현금흐름이 다소 호전되었기 때문임.
- 주택가격 : IMF후 서울 강남, 신도시 등 수도권 중대형이상 아파트 주도 대폭 하락(IMF후 '98년 7월까지 전국 13.4%, 서울 16.0%, 경기 16.2%, 인천 13.0% 하락).  
6월이후 하락세 둔화, 서울과 신도시 중심 보합 내지 안정

<그림 5> 주택미분양 및 주택업체 부도 추이

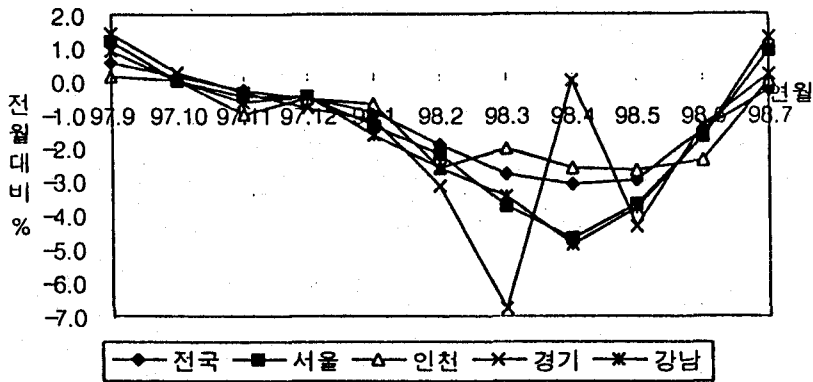


자료 : 건설교통부, 한국주택협회, 대한주택건설사업협회

□ 상장 건설 35개사의 '98년 상반기 사업실적

- 매출액 : 13조 8천억원으로서 전년 동기와 동일
- 영업이익 : 9천억원으로 전년 동기대비 14.2% 감소
- 이자비용 : 1조9천억원으로 61.2% 증가
- 경상이익 : 5천9백억원의 적자로 전환

〈그림 6〉 주택가격 변동률



자료 : 주택은행

## II. '99년 경영환경 전망

### 1. 거시경제 환경

매크로 환경의 전제

- 대내적 요인 : 정부·기업·금융기관의 구조조정이 신속하고 원활하게 진행
- 대외적 요인 : 동남아 외환위기가 지속되고 엔화약세가 지속

'99년 상반기엔 소비위축과 물가안정(또는 하락) 등 디플레이션 기조가 뚜렷이 나타남.

〈표 2〉 국내 주요경제지표의 추이와 전망

(단위 : 억불, %)

	'97년 연간	'98년(E)					'99년(E)				
		1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
GDP 성장률	5.5	-3.9	-6.6	-8.0	-9.1	-7.1	-2.9	-2.4	-1.0	-0.5	-1.7
최종소비지출	3.5	-9.5	-12.2	-13.5	-14.4	-12.5	-7.8	-6.1	-3.8	-0.8	-4.6
민간소비지출	3.1	-10.6	-12.9	-15.5	-15.5	-13.6	-8.1	-6.8	-4.1	-0.3	-4.8

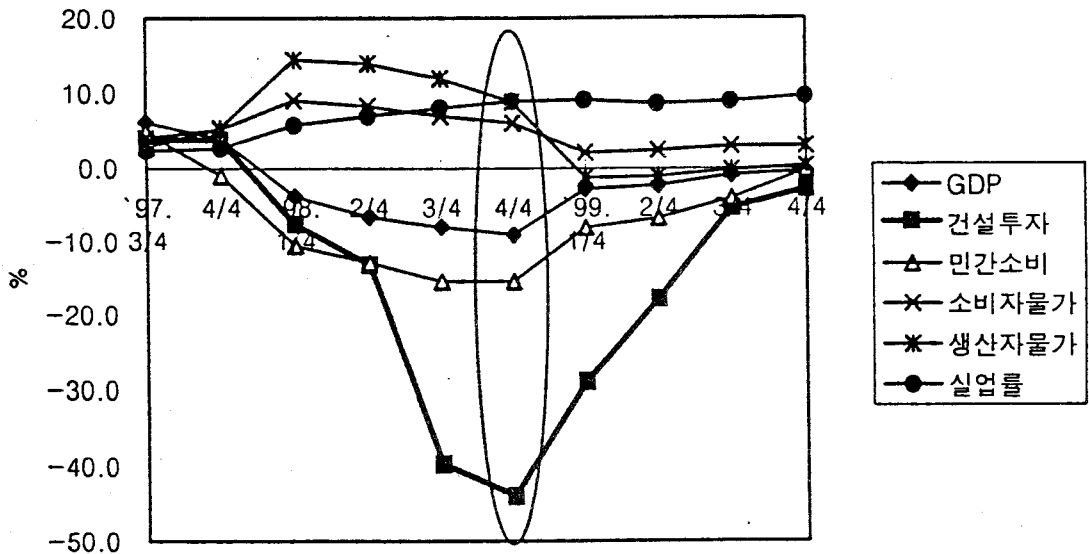
	'97년 연간	'98년(E)					'99년(E)				
		1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
총고정자본형성	-3.5	-23.0	-29.8	-45.0	-42.6	-35.5	-27.4	-18.9	-10.3	-6.5	-16.4
건설투자	2.7	-7.7	-13.2	-39.7	-44.0	-27.8	-28.9	-17.8	-5.4	-2.9	-14.7
경상수지	-81.7	108.3	115.5	80.8	91.4	396.0	74.9	59.7	59.1	60.7	254.4
소비자물가	4.5	9.0	8.2	6.9	6.0	7.5	2.0	2.3	2.9	2.9	2.5
생산자물가	3.9	14.4	13.9	11.9	8.8	12.2	-1.4	-1.2	-0.3	0.2	-0.7
실업률	2.6	5.7	6.9	8.0	8.9	7.4	9.1	8.6	8.9	9.6	9.0

자료 : 대우경제연구소, 「'99년 경제전망 및 주요이슈」, '98. 9.

□ 경기회복 시점

- 각종 지표의 플러스 반전 기준 : 2000년 상반기(’99년 4/4분기까지 마이너스 지속)
- 감소폭이 둔화되는 기준 : ’99년 1/4분기(’98년 4/4분기에 감소율이 제일 큼)

〈그림 7〉 건설산업 관련 경제지표의 추이와 전망



자료 : 대우경제연구소, 「'99년 경제전망 및 주요이슈」, '98.9.



## 2. 건설업 경영환경

### 수주

- 1) GDP(국내총생산) : '98년 4/4분기엔 1/4~3/4분기보다 하락폭이 더 커지고, '99년 상반기에 이르러 하락율이 둔화
- 2) 민간소비 증가율 : '99년에도 소비심리 위축이 계속되나, 마이너스폭은 단계적으로 좁혀짐.

### 매출

- 건설투자증가율 : '98년 3/4분기까지 평균 -20.2%였으나 4/4분기엔 하락폭이 더 커지면서 -44.0%로 예상됨.  
'99년도에는 하락폭이 둔화되어 -14.7%로 전망됨.

### 공사원가

- 명목임금의 하락폭이 커지고 디플레이션에 따른 물가하락이 겹치면 전체 공사원가는 오히려 '98년에 비해 마이너스로 전환될 가능성도 있음.

〈표 3〉 공사원가 상승률 개선

(단위 : %, 전년동기 대비)

	'97. 하반기	'98. 상	'98. 하(P)	'99. 상(E)
재료비	4.4	14.2	10.4	-1.3
노무비	6.9	-6.2	-6.4	-9.5
경비	4.6	8.6	6.5	2.2
계	5.3	5.9	3.8	-3.0

- 주 : 1) 각 원가의 비중은 한국은행 기업경영분석 자료 참조  
2) 비요 상승률은 물가상승률과 실업률 등의 지표 이용

### 금융비용

- 조달원 : 중소기업과 우량기업 중심의 자금공급 확대, 위험기업의 자금조달은 더욱 어려워짐.

- 조달비용 : 설비투자자금 수요는 감소, 운전자금 수요는 경기침체에 따라 증가 예상됨.  
금리는 전체적으로 하향안정추세 정착되지만 물가상승율을 감안한 실질금리는 오히려 상승하기 때문에 고금리 부담은 지속될 것

〈표 4〉 분기별 금리전망

(단위 : %, 3년만기 회사채 기준)

구분	'97 평균	'98년		'99년			
		상	하	1/4	2/4	3/4	4/4
명목금리 (1)	11.87	19.06	12.7	12.3	12.0	11.7	10.9
물가상승율 (2)	4.5	8.6	6.5	2.0	2.3	2.9	2.9
실질금리 (1-2)	7.37	10.46	6.2	10.3	9.7	8.8	8.0

□ 외환비용

- 외환거래 자유화로 환율변동 가능성 증가
- 불안요인 : 구조조정 지연에 의한 실망, 개도국 금융시장 불안 확산, 일본 금융기관의 경영악화로 인한 자금회수
- 긍정요인 : 구조조정의 원만한 완결로 신뢰회복, 국제경제 불안요인 해소, 외환보유액 순조로운 증가

〈표 5〉 원/달러 기말 환율 전망

(단위 : 원)

'97 평균	'98년		'99년			
	상	하	1/4	2/4	3/4	4/4
1,415	1,382	1,405	1,450	1,400	1,380	1,350

### 3. 부동산경기

#### 가. 부동산경기 전망

- 침체요인** : 공급보다는 수요측면의 취약에서 기인함. 따라서 향후 회복 여부는 전적으로 수요측면인 상승 기대심리와 자금동원력에 달려 있음.
  - 결국 경제성장률, 물가, 실업율, 가계소득, 금리가 중요한 변수로 작용함.
- 실물경기가 2000년부터 플러스로 돌아선다고 가정하면** 부동산경기는 이보다 6개월정도 후행하여 회복국면으로의 진입이 예상됨. 그때까지는 전체적으로 약보합세가 계속되나 개별적인 요인에 따라 차별화가 커질 것임.

#### 나. 토지

- 국내 토지가격은 '98년중 12%하락할** 전망이다. 이는 80년대 이후 최고로 높은 수준임.
  - 상업지역 -14% > 주거지역 -13% > 공업지역, 녹지지역 -10~11%
  - 용도지역간 하락율 차이는 상반기와 유사한 형태

〈표 6〉 전국 토지가격의 변동을 추이와 전망

(단위 : %, 전년대비)

	전국평균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
'91	-6.47	-10.12	-7.23	-5.03	-4.87
'92	-1.28	-2.18	-1.37	-1.36	-0.56
'93	-7.38	-7.65	-7.18	-7.04	-7.21
'94	-0.57	-1.07	-0.47	-0.30	-0.30
'95	0.55	0.30	0.37	0.76	0.88
'96	0.95	0.71	0.80	0.76	1.46
'97	0.31	0.15	-0.08	-0.18	0.82
'98E	-12.00	-13.00	-14.00	-11.00	-10.00
'99E	-3.00	-3.20	-3.50	-2.50	-2.30

□ '99년중 국내 토지가격은 전년동기대비 3%하락할 전망이다. 이는 전년의 12%하락에 비하여 훨씬 둔화된 것임.

- 상업지역·주거지역 -3%대 > 공업지역과 녹지지역 -2%대
- 국내경제가 '99년중에도 여전히 마이너스를 보여 침체상태가 지속될 전망이기 때문임.

다. 주택

□ 향후 주택가격은 신규 공급량 축소, 금리하락이라는 상승압박보다는 전반적으로 수요층면의 취약이 아직은 우세한 형국임. 따라서 내년까지 상승압력은 그다지 크지 않음.

- 지역적인 특성에 따른 급등락은 있겠지만, 전체적으로 약보합수준에서 소폭 등락할 것으로 전망됨.
- 다만, 주택공급량의 급격한 감소, 금리 하락세가 예상보다 빨라진다면 가격상승 기대심리로 인한 선취매가 나타날 가능성은 잠재하고 있음. 과거 공급량이 10% 감소하면 가격은 3%정도 상승하였음. 따라서 2~3년후에는 대량의 주택부족으로 인한 가격상승이 예상됨.

〈표 7〉 유형별 주택가격의 추이와 전망

(단위 : %, 전년대비)

	총 합	단 독	연 립	아 파 트
'91	-0.5	0.4	-0.4	-1.8
'92	-5.0	-4.8	-5.7	-5.0
'93	-2.9	-3.2	-2.4	-2.7
'94	-0.1	-0.7	-0.1	0.7
'95	-0.2	-0.7	-0.2	0.7
'96	1.5	-0.2	0.5	3.5
'97	2.0	-0.6	0.6	4.7
'98E	-12.0	-9.0	-10.0	-12.5
'99E	-2.5	-3.0	-2.8	-1.8

- 국내 주택가격은 상반기의 하락추세가 하반기에도 이어지겠으나, 그 폭은 소폭에 그칠 전망이다. '98년간 전체로는 12% 하락으로 전망됨.
  - 원인 : 국내 경기침체 지속, 소득수준 감소, 실업자수 증가 등임.
  - 유형별로는 상반기 패턴과 동일하게 아파트가 하락율이 클 것으로 예상
- '99년중 국내 주택가격은 전년보다 하락추세가 훨씬 둔화된 2.5% 하락할 것으로 보임.
  - 원인 : 국내 경기침체가 '99년에도 이어짐.
  - 유형별, 지역별로는 '98년과 유사한 추세가 나타날 것임.
- 부동산가격의 추가하락을 막기 위해 정부가 부동산경기를 진작시키기 위해 규제완화 외에 별도로 통화량공급 정책을 전개할 경우 주택가격은 '99년에 플러스로 반전될 소지가 큼.

#### 라. 상업용·업무용 건축물

- 건축경기를 6개월정도 선행하는 건축허가면적 증가율을 보면, 감소속도가 더 커지고 있음. '98년 1/4분기엔 -22.9%, 4월과 5월엔 각각 -58.1%, -65.2%를 기록하였음
  - 가격상승이익보다는 수익용부동산의 전형적인 수익률이 거래기준으로 되는 현상이 심화됨.
  - 기업 구조조정 목적의 매각물건(생산 Capacity 축소) 적체로 '99년까지 상승가능성 희박
  - 구조조정이 단기간내에 종결되고 '99년초부터 외국자금이 본격적으로 유입되면 가격 상승가능성은 있음. 만약 늦어지거나 부작용 다발시에는 내년에도 하락을 피할 수 없을 것으로 보임.

### Ⅲ. '99년 건설수주 전망

#### 1. 종합

- '99년 국내 건설수주액은 '98년보다 2.4% 감소한 48조 7,100억원으로 예상됨.

〈표 8〉 공종별·발주자별·분기별 건설수주액의 분기별 추이와 전망  
(단위 : 억원)

	공종별				발주자별				합계	%
	토목	%	건축	%	공공	%	민간	%		
'92	115984	13.5	232527	10.1	160229	17.0	188282	6.8	348511	11.2
'93	121938	5.1	287175	23.5	161246	0.6	247867	31.6	409113	17.4
'94	168499	38.2	340258	18.5	201160	24.8	307597	24.1	508757	24.4
'95	205469	21.9	393816	15.7	243508	21.1	355777	15.7	599285	17.8
'96	288322	40.3	449563	14.2	325283	33.6	412602	16.0	737885	23.1
'97	337331	17.0	469618	4.5	354133	8.9	452816	9.7	806949	9.4
'98P	284272	-15.7	214776	-54.3	325749	-8.0	173299	-61.7	499048	-38.2
상	123772	-21.4	116776	-52.4	137249	-7.5	103299	-59.4	240548	-40.3
하(P)	160500	-10.7	98000	-56.3	188500	-8.4	70000	-64.7	258500	-36.0
'99E	274500	-3.4	212600	-1.0	315850	-3.0	171250	-1.2	487100	-2.4
상(E)	114000	-7.9	109800	-6.0	130050	-5.2	93750	-9.2	223800	-7.0
하(E)	160500	0.0	102800	4.9	185800	-1.4	77500	10.7	263300	1.9

자료 : 대한건설협회, 월간건설경제동향, 예상은 대우 경제연구소

- 이처럼 국내 건설수주액이 전년의 40%대 감소에서 2.4% 감소로 '98년수준에서 안정될 것으로 보는 이유는 '99년 상반기를 전후하여 정부가 경기부양책을 펼칠 것으로 보이기 때문임.
- 반기별로는 상반기중 7%대 감소에 이어 하반기중에는 2%대 증가가 예상됨. 하반기의 회복은 '98년 상반기중 정부의 경기부양책 가시화와 '98년의 큰 폭 감소에 따른 것임.
- 한편 경기부양에 따라 정부가 SOC 사업의 신규 및 이연 프로젝트의 재실행을 추진하고 국내 경기회복기대감이 고조되면 건축경기는 하반기부터 소폭이나마 회복단계에 진입할 것으로 보임.

## 2. 토목

- '99년 국내 토목수주액은 전년대비 3.4% 감소한 27조 4,500억원으로 예상된다. 이는 전년의 감소율에 비해서는 훨씬 둔화된 것임
- 반기별로는 상반기중 8%대 감소로 '98년의 감소율이 그대로 이어지고 하반기에는 전년 수준에서 정체할 전망이다.
- '99년 상반기중 정부가 적극적인 경기부양책을 펼칠 경우 그 효과가 하반기에 나타나기 때문임.

## 3. 건축

- '99년 국내 건축수주액은 전년대비 1% 감소한 21조 2,600억원으로 예상된다.
- 이는 국내경제의 침체상태가 이어져 주택, 상가, 사무용 빌딩등 전부문에 걸쳐 부진이 지속되기 때문임.
- 정부의 경기부양책 가시화와 향후 경기회복에 대한 기대감 등으로 민간부문을 중심으로 건축투자를 증대시켜 하반기중에는 +5%로 증가세로 돌아설 것임. 건축경기의 경우 정부에서 인위적으로 조절하는 토목부문과는 달리 경기변동에 탄력적으로 반응하기 때문임.
- 다만 대외여건(외환위기후 동남아의 경제회복정도, 러시아모라토리엄 선언후 동유럽, 남미국가에의 외환위기 파급정도, 미국·일본경제의 성장률정도 등)이 악화될 경우에는 건축경기의 회복세가 훨씬 더디고 낮게 나타날 것임.

## 4. 공공

- '99년 국내 공공부문 건설수주액은 전년동기대비 3% 감소한 31조 5,850억원으로 예상된다. 이는 '99년중에 공공부문은 여전히 침체되지만 거의 저점에 도달한다는 것을 의미함.
- 반기별로는 상반기중에 5.2%감소에 이어 하반기중에는 마이너스 1.4%로 저점에 도달할 것으로 보임.

## 5. 민간

- '99년 민간부문의 건설수주액은 전년대비 1.2% 감소한 17조 1,250억원이 될 것임. 하반기 중에는 경기부양책에 대한 기대감과 '98년중 큰 폭 감소에 따른 회복으로 10.7%의 회복세를 보일 것임.
- 민간부문의 경우 건축 마찬가지로 경기에 훨씬 탄력적이기 때문임.

## 6. 주택부문

- '98년도
  - 총 량 : '98. 8월이후 152천호를 공급하여 '98년간 총 34만호로서 전년대비 43.0% 감소
  - 지역별 : 수도권이 대량의 잠재수요, 가격 조기안정 등에 따라 공급이 집중되는 구조가 한층 심화됨.  
수도권은 연간 총 193천호로서 전년의 229천호에서 12.7%(36천호) 감소
  - 주택유형별 : 아파트와 고급빌라 중심의 공급구조가 계속
  - 소유형태별 : 건실한 임대수요에 힘입어 임대주택 공급이 꾸준히 증가
  - 주택미분양 : 수도권의 공급증가에 따라 비인기지역 대규모 공공택지 아파트와 중대형을 중심으로 미분양이 증가함.  
서울 강남과 용인 수지 등 수도권 인기지역은 분양률이 높으나 서울 외곽 및 비인기지역은 분양률이 저조한 차별화현상이 나타남.  
분양권 전매허용으로 신규투자자가 미분양아파트보다는 분양권매입을 우선적으로 선호할 것으로 예상
- '99년도
  - 총량 : 상반기중 위축기조가 지속되나 하반기들어 실물경기 회복세와 금융구조조정 완료에 따른 대출금리 하락과 금융경색 해소, 수도권 주택가격의 강보합 등으로 전년대비 11.8%(40천호) 증가한 380천호 공급
  - 지역별 : 수도권은 수요초과와 시장규제 완화, 재건축 요건강화 시행유보, 주택경기 부양정책으로 선호(인기)지역을 중심으로 200천호가 공급되어 공급비중이 50%를 넘어설 것으로 보임.



〈표 9〉 '98년 하반기 및 '99년 주택공급 전망

(단위 : 천호, %)

구분	'98년 상반기	'98년 하반기	'98년 계	'99년
공급호수 (증감률)	166 (-40.7)	174 (-44.9)	340 (-43.0)	380 (11.8)

주 : 증감률은 전년동기 대비

· 주택유형별

: 단독·연립주택의 공급은 감소, 다세대주택형 고급빌라 공급은 증가하고 아파트는 그 비중이 점차 증가하는 양상 지속

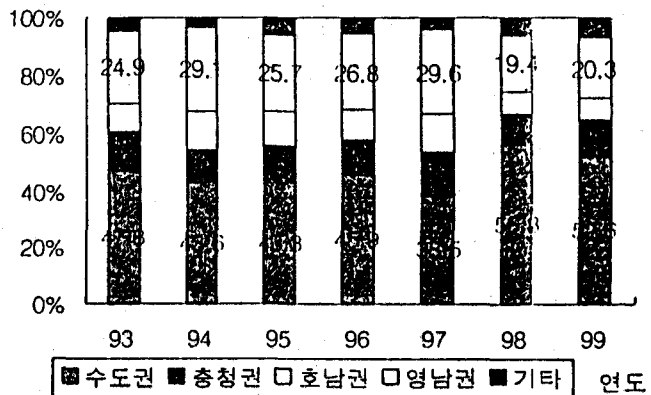
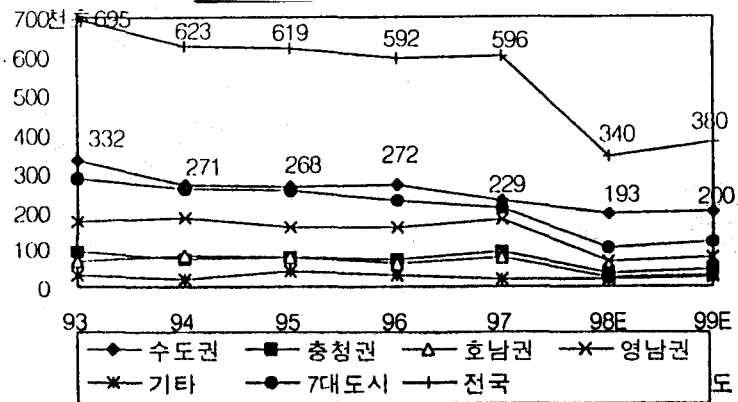
· 소유형태별

: 소득감소, 주택가격 하락, 임대주택 관련 규제완화 등 영향으로 여유자금이 유입되어 임대주택 공급량은 '98년대비 다소 증가

· 공급업체별

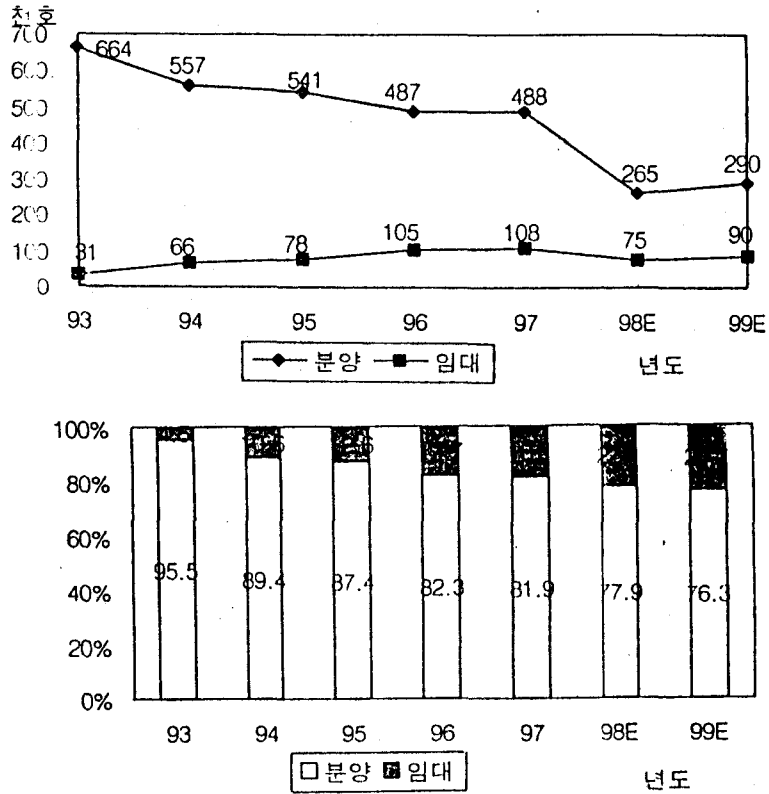
: 자금력과 신뢰도를 기초로 대기업의 공급은 전년대비 다소 증가하고, 자금력과 신용도가 낮은 중소형 전문업체의 부도로 소형업체 공급비중은 감소하는 공급업체별 양극화 진행

〈그림 8〉 지역별 주택공급 전망



자료 : 건설교통부, 전망은 대우경제연구소

〈그림 9〉 임대주택 공급 전망



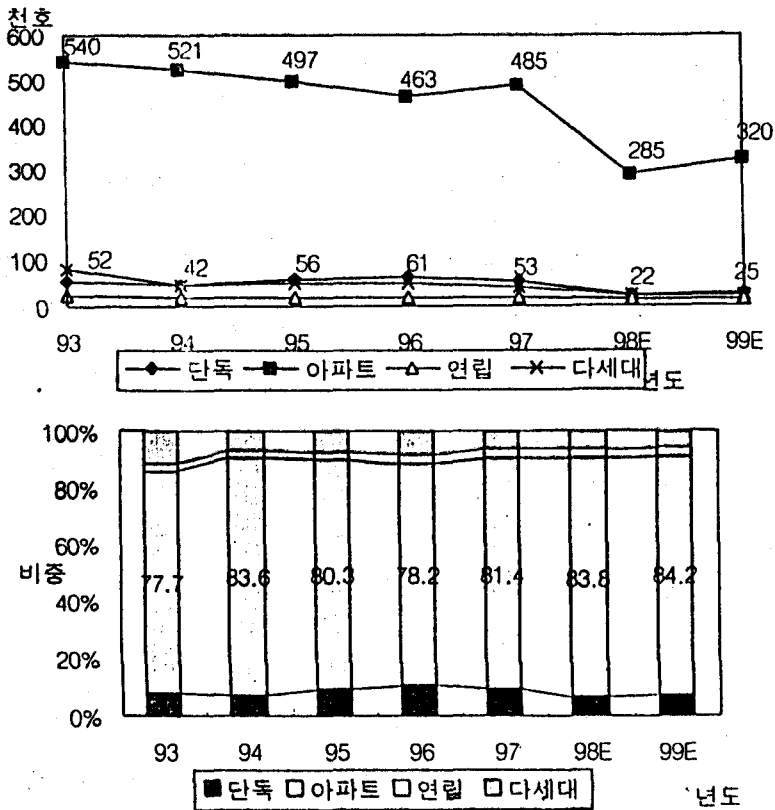
자료 : 건설교통부, 전망은 대우경제연구소

· 주택신규수요

: IMF 전 혼인수요와 멸실주택 및 독신가구 증가세를 감안할 때 '98년대비 1.2% 증가한 508천호로 전망. 그러나 계속되는 경기침체와 소득감소로 실제(잠재)수요는 38% 내외 감소(추정).

수도권은 상반기 가격안정과 하반기이후 강보합 및 일부 상승으로 투자수요와 대기수요가 수도권 선호(인기) 지역을 중심으로 유효수요로 나타나 '98년 하반기 대비 다소 증가

〈그림 10〉 주택유형별 공급전망



자료 : 건설교통부, 전망은 대우경제연구소

〈표 10〉 주택수요 전망

(단위 : 천호, %)

연도	혼인수요 (1)	별실주택(2)	신규수요 (1+2)	독신가구 증가	총신규수요	전년대비 증감률
'98	285	103	388	114	502	1.62
'99	282	105	387	121	508	1.20
실제수요	197(70.0)	53(50.0)	250(64.6)	61(50.0)	311(61.2)	-38.0

자료 : 통계청, 예상은 대우경제연구소

· 분양가격 :

'98년 : '98.2월 민간택지 건설아파트 분양가 자율화후 평균 11% 상승하였음. IMF 영향

이 본격화되자 매매가격 하락과 미분양 증가 및 주택업체들의 자구노력으로 분양가 인하요인이 발생함. 이에 따라 고급마감채택 등으로 인한 건설원가 상승을 반영하였을 때 'IMF 이전가격 + 7~8%수준'까지 하락할 것으로 보임.

'99년 : 택지가격의 인하분이 적극적으로 분양가에 반영되지 못하면 분양가격의 매매가격 초과현상은 '99년 상반기까지 지속될 전망

· 주택매매가격

구 분	'98년 하반기	'99년 상반기	'99년 하반기
수도권	- 보험전환(일부 강보험) · IMF후 대폭 하락지역 과 선호지역 27~33평 대 중소형 중심 · 중대형이상 하락세 둔화	- 보험 (일부 소폭상승) · 선호(인기)지역 중소 형 중심 · 중대형이상 약보험	- 강보험(일부 상승) · 소폭 상승지역 확산
지 방	- 하락 (하락폭 둔화)	- 약보험 전환	- 보험 전환

### IV. 예상되는 주요 이슈

#### 1. 정부의 SOC 투자

□ '99년 SOC부문 예산(안)

- '99년 예산규모 : 86조원('98년보다 6% 증가)
- SOC 예산 : 신규사업은 최대한 억제하고, 기존 공사의 완공위주로 예산을 집중
- 중점지원 대상 : 경부고속철도, 인천신공항, 서해안고속도로 등 대형국책사업
- 1) 계속 추진사업 : 대외경쟁력 확충(항만, 신공항), 단기간내 공사완공, 21세기형 국토공간 형성에 필요(서해안고속도로, 고속철도), 중추 교통망(수도권 외곽순환고속도로)
- 2) 축소되거나 취소될 사업 : 지역배분 차원의 신규사업, 대도시 지하철

〈표 11〉 '99년 예산안(당정협의, '98. 8)

(단위 : 억원)

구분	사업명	사업기간	'98예산	'99예산(안)	증가율(%)
부문별	고속도로		17,979	16,668	-7.3
	철도		18,284	16,116	-11.9
	공항		9,913	10,165	2.5
	항만		10,058	7,591	-24.5
	지하철		9,441	8,286	-12.2
	대중교통		-	200	-
주요 프로젝트별	경부고속철도	'92~2001	4,771	4,955	3.9
	인천국제공항	'92~2000	7,510	7,878	4.9
	부산신항	'95~2011	1,335	1,367	2.4
	지하철	'91~2004	9,441	8,286	-12.2
	서해안고속도로		2,937	4,009	36.5
	중앙고속도로		2,853	2,545	-10.8
주요 SOC 예산 합계			65,675	58,826	-10.4

□ 구조조정 스케줄이 '99년초까지 이어지면서 대기업 위주로 고용조정이 진행됨에 따라 실업율은 점증함. 따라서 고용효과가 큰 SOC투자를 상반기에 집중배정할 것으로 전망됨.

· 최근('98. 9. 11) SOC 투자예산을 3,900억원 추가하기로 당정협의에서 결정

## 2. 개발제한구역의 조정

여당 : 급격한 해제를 추진



야당 : 상대적으로 보수적인 입장

〈표 12〉 그린벨트 정책의 여·야당간 비교

구분	여당(안)	야당(안)
정책기본방향	· 보존필요 없는 지역은 해제 · 보존대상 지역은 국가가 매입	· 실태조사를 근거로 원칙을 설정한 후 추진
해제원칙	· 대도시, 산업도시 : 5%선 해제 · 지방대도시 : 20% 해제 · 지방중도시 : 70% 해제	· 종합적인 개발전략과 병행하여 추진 · 획일적인 해제범위 지양
해제지역	· 불합리하게 설정된 지역 · 여건이 지정당시와 달라진 지역	· 다른 규제지역(수자원보호, 공원 등)과의 형평성을 최대한 고려
보상방법	· 지가증권 발행 · 개발권 양도제	· 관련법을 통한 보상체계
수혜자	· 현 보존지역 토지소유자	· 원주민 원칙
시행시기	· '99년 상반기	· 여유를 갖고 국민적 합일점 도출

□ 추진일정

- 여당은 강력한 추진의지로 금년말까지 입법화하고 '99년부터 시행계획
- 많은 논란이 야기되고 정밀 토지조사작업을 거치는 경우 빨라야 2000년

□ 추진계획상의 문제점

- 환경보호단체와 일반시민의 격렬한 반대여론
- 다른 보존정책과의 형평성 문제점
- 보존지역 주민에 대한 보상금조달의 어려움

□ 추진시 예상효과

- 지주들의 토지보상금액 인상요구로 공공시설 사업 지연
- 전국 그린벨트면적의 17%, 거주인구의 73%인 70만명이 혜택
- 그린벨트내 생활편의시설과 호화빌라의 건축 급증

□ 대응방안

- 단기적 과제                    그린벨트내 기반시설 설치작업 지연에 대비
- 해제지역의 주변지지가하락·상승에 대비

- 중장기적 과제 : 수도권 인근도시 개발의 마스터 플랜 제시  
제3섹터사업의 구상(용지+자금·경영기법)  
유망한 그린벨트 용지를 사전 선점

〈표 13〉 그린벨트 면적과 전국대비 비율

구 분	전 국	구역전체	대도시권(수도권)	중소도시권
면 적 (km <sup>2</sup> )	99,299	5,397 (5,343)	3,696 (1,667) (3,658) (1,524)	1,701 (1,686)
전국대비	100%	5.4%	3.7% (1.7%)	1.7%
구역대비	-	100%	68.5% (30.9%)	31.5%

주 : ( )은 실제 조사치임.

### 3. 부동산 해외매각

#### 가. 외국인의 부동산매수 제도

##### 부동산취득 대상

- 예외적인 토지취득 제한(네가티브 시스템) : 군사시설보호구역, 해군기지지역, 군용항공기지지역, 문화재보호구역, 전통건조물 보존구역, 생태계 보전지역은 사전 허가를 요함.
- 농지법상 제한 : 실질적으로 농업경영이 가능해야 하므로 외국인은 사실상 취득이 불가능
- 건물 임대와 분양 : 50%이하 지분제한 폐지, 토지개발 공급업도 가능
- 기존 토지취득 : 용도와 면적제한 없이 가능
- 다만 외국인 취득신고는 해야 함.

##### 토지취득 및 처분자금 송출

- 거주외국인 : 국내인과 동일하게 부동산 취득 및 송출금 가능(외국환관리법 배제)
- 비거주 외국인 : 시중 외국환거래 은행장에게 신고한 후 처분대금을 송·출금

#### 나. 부동산시장 개방후 추이

□ 면적과 거래건수

- 외국인토지법이 개정·시행된 '98.6.1일부터 8.25일까지 2개월 동안 외국인의 토지취득은 월평균 취득건수에서는 4.4배, 취득면적에서는 5.0배 급증함. 8.25일까지 2개월간, 483건에 133만 5천평이 거래됨.
- 취득건수에서는 미국, 일본 등 해외교포의 비중이 절반이상을 차지하고, 금액기준으로는 합작법인과 순수외국법인이 90%이상을 차지함.
- 외국 굴지의 부동산투자업체 활동력은 아직은 미약한 수준임.

□ 국별

- 일본은 건수에서 15.8배, 면적에서 105.9배로 급증했고, 유럽도 면적에서 16.9배 증가했으며 아시아권도 화교들의 매수증가로 면적에서 37.6배 증가.

□ 용도별

- 용도별로는 제조업체의 공장용지가 면적에서 18.3배 증가했고 상업용지도 11.4배 증가
- 불보사의 진출 및 네덜란드계 회사들의 두산맥주 합작 및 대한중석초경 인수에 의한 투자로 공장용지 취득증가
- 상하이은행의 업무용사옥 취득, 유통업체의 할인점 부지구입 등으로 상업용지의 취득도 증가

〈표 14〉 외국인 토지취득 국가별 현황

(단위 : 천평, 억원)

구 분	토지법 개정전(A)		토지법 개정후(B)			B/A(배수)	
	건수	면적	건수	면적	금액	건수	면적
미 국	25.2	98.0	138.5	195.5	478	5.5	2.0
유 럽	2.8	12.0	15.5	202.2	846	5.5	16.9
일 본	1.3	1.2	20.5	127.1	87	15.8	105.9
아 시 아	18.9	0.8	40.0	30.1	235	2.1	37.6
기 타	7.0	21.0	27.0	112.9	878	3.9	5.4
계	55.2	133.0	241.5	667.9	2,523	4.4	5.0

주 : 외국인토지법 개정전은 '94.1~'98. 1/4분기의 월평균이고, 개정후는 '98.6.26~8.25의 월평균임.

자료 : 건설교통부 토지관리과



〈표 15〉 외국인 토지취득 용도별 현황

(단위 : 천평, 억원)

구 분	토지법 개정전(A)		토지법 개정후(B)			B/A(배수)	
	건수	면적	건수	면적	금액	건수	면적
공장용도	4.9	21.0	21.0	383.6	1,548	4.3	18.3
주택용도	18.0	-4.0	130.0	9.2	215	7.2	
상업용도	10.1	3.1	38.5	35.2	650	3.8	11.4
공관등 기타	22.3	113.0	52.0	239.8	111	2.3	2.1
계	55.3	133.1	241.5	667.9	2,523	4.4	5.0

주 : 외국인토지법 개정전은 '94.1~'98. 1/4분기의 월평균이고, 개정후는 '98.6.26~8.25의 월평균임.

자료 : 건설교통부 토지관리과

다. 외국인 대상 매물

- 구조조정 목적의 기업매물은 50조원 규모, 그중 외국인대상 물건은 4조원규모로 추정됨.
- 부채비율 200%적용('99년까지)에 맞추어 기업보유 매물이 증가할 것으로 예상

라. 국내진출 외국업체

- 국내 지사를 설립하여 영업중인 부동산컨설팅 및 중개업관련 회사는 5개사이며 지난 7월 초에 있었던 국제부동산 박람회에 참석한 몇몇 업체들이 진출을 타진하고 있음.
  - 지사를 설립한 회사는 브룩힐리어 파커(BHP), 존 벅 컴퍼니(JBC), 컬리어스 자딘, 센츄리 21, ERA이며, 센츄리 21과 ERA는 프랜차이즈에 의해 소규모 중개업을 수행중
- BHP는 시장개방전에는 외국인의 매수취득이 어렵고 거래실적이 없어 시장타당성 조사와 투자자문역할에 머물렀음. 그러나 개방후 대규모 물량의 중개에 관여하고 있고 성업공사가 보유한 토지매입에도 관심을 보임.
  - 개방후, 존 벅 컴퍼니(JBC)는 영종도 등 대형개발 Project에 관심이 크고, 본래의 사업분야인 부동산디벨로퍼로서의 역할을 준비중

〈표 16〉 국내 진출업체의 현황

업체명	사업영역	국적	인원	매출규모	실적 및 현황
브룩 힐리어 파커	시장조사/컨 설팅 (대형건설업 체, 다국적 기업 대상)	다국적 Joint Venture (영국, 홍콩) : 세계 200 개 지사	20명 (외국인 3명)	10~20억 원 (IMF 이 전)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '92년 영업사무소로 진출</li> <li>· '94년 지사 설립</li> <li>· '97년 : 공장부지, 물류창고 (10억~50억원)</li> <li>· '98년 : 대형오피스빌딩(2 건, 1400억원 규모) 등</li> </ul>
존 박 컴퍼니	컨설팅/ 디벨로퍼	미국			<ul style="list-style-type: none"> <li>· 홍콩지사 폐쇄후 인원 유입</li> <li>· BHP에서 5명의 인원 영입</li> <li>· 강남일대 빌딩인수 협상</li> <li>· 부동산 개방 후, 컨설턴트 에서 디벨로퍼로의 역할 전 환 준비</li> </ul>
컬리어스 저던	컨설팅	홍콩	10명 미만		<ul style="list-style-type: none"> <li>· '96년 진출</li> <li>· 보잉사 Relocation 주선</li> <li>· 모토롤라, 마이크로소프트 사의 부동산 자문</li> </ul>
센추리 21	중개업/ 프랜차이징	미국기술도 입 : 100% 국내자본화	30명, 100개 가맹점		<ul style="list-style-type: none"> <li>· '97년 진출</li> <li>· 국내진출 해외부동산컨설팅 업체의 일부사업 용역</li> <li>· 주한 외국인, 기업 대상 중 개활동</li> </ul>
ERA KOREA	컨설팅/ 중개업 (프랜차이징)	미국 : 세계 4,500체인망	15명, 90개 가맹점		<ul style="list-style-type: none"> <li>· '94년 진출</li> <li>· 가맹점대상 영업기법 전수 교육</li> <li>· 타당성조사 및 기업매물 중개</li> <li>· '98.7월 제주도 개발 project 자문(5억달러 규모), 영종도 투자유치 등</li> </ul>

마. 해외업체의 국내진출 계획

진출배경

- 기업활동 강화를 위한 사옥 및 사업용지 확보 : 센트럴시티은행, 휴렛팩커드, 콘티코
- 부동산 개발사업을 위한 용지확보 : 리조트, 카지노 개발운영
- 국내외 고금리를 이용한 단순 자금대출 : 채권확보를 목적으로 저당권이 적게 잡힌 기업의 부동산이 주타킷
- 부동산을 이용한 파생상품과 투자가치가 있는 부동산 확보

회사별 동향

- 국제부동산박람회에 참여한 부동산업체로는 미국의 쿠시맨 & 웨이크필드, 존슨 랭 우튼, JE로버트, 엑스터, 스위스의 체파스 인테그랄, 예거 앤 테라스, 홍콩의 아시아패시픽 랜드, 일본의 효고다카라, 프랭크나이트, 모란봉 등임.

쿠시맨 & 웨이크필드는 국내 기업의 해외부동산 매입에 관심이 많으며, JE 로버트는 대규모 투자를 계획하고 있고, '98년 하반기에 지사를 설치할 예정

스위스의 체파스 인테그랄은 마산시에 2억달러, 남원 약수온천개발에 1억 4천달러의 투자계약 체결

해외교포들을 대상으로 하는 재미, 재일 부동산협회들도 큰 관심을 보이고 있고, 미국의 LA다이아몬드는 현대산업과 판매대행 계약을 추진함.

일본의 효고다카라는 임대주택사업에 관심을 보이며 미국의 엑스터사는 상업용부동산에 관심을 갖고 있음.

세계적인 투자은행인 시티뱅크, 골드 삭스만, 뱅크아메리카, 리먼브러더스 등은 투자를 타진하는 수준에 머뭇

바. 예상 매입방식

부동산 접근방식

- 외국기업들은 국내 자사영업망을 이용한 정보수집 및 직접투자보다는 외국의 전문 부동산 컨설팅회사에 의뢰하는 방법을 전통적으로 선호하며 M&A 활동을 통한 간접매입 비중이 큼.
- 브룩힐리어 파커, 쿠시맨 & 웨이크필드, 존백 컴퍼니 등 부동산컨설팅회사들의 역할이

중요함.

철저한 투자수익을 위주

- 수익성이 가장 높은 서울 도심의 상업용빌딩도 수익률이 8~10%수준으로 미국의 11~12%보다 낮음.
- 서울 주요지역 아파트의 임대수익률은 평균 7.9%로 미국의 9%에 미치지 못함.
- 일본의 경우 '91~'96년 도쿄상업지역이 최고 57% 폭락했으나 외국자본이 유입되지 않았고 최근들어 소수 은행의 부실채권 담보물이 정부가격의 10~25%수준으로 하락한 후 매입이 늘어나고 있음.

다양한 투자의 안정성 확보 : 매각후 임대보장(Sell & Lease back), 매각후 되사기(Sell & Buy back), 일부 매입(Partial Purchase)

사. 외국인의 부동산매입 시기

국제 금융시장이 안정되고 국내 부동산 가격의 추가하락과 투자여건이 개선될 때 중장기적으로 유입이 크게 증가할 것으로 판단됨. 단기적으로는 관망세를 유지할 것으로 예상

- 낮은 금리와 경기침체 상태에 있는 일본인의 수요가 급증하고 있으며, 엔/달러의 강세가 지속될수록 더욱 증가할 전망
- 중남미나 CIS 등에서 미국이나 유럽으로 회수된 대규모 자금도 투자대상을 탐색하는 중임.
- '98.9.2 국회를 통과한 외국인투자 촉진법이 시행되면 외국인투자환경이 개선될 것으로 외국인투자 및 부동산 취득도 증가할 전망.
- 국제금융시장 불안해소와 국내부동산 가격하락에는 상당한 시간이 소요됨으로 '99년 상반기까지는 관망세가 이어지겠음.

외국인 부동산투자 유망분야

- 단기적('98년하반기~'99년상반기 : 공공부문) : 성업공사 보유의 부동산, 영종도 등 대규모 국책사업단지, 지자체의 관광개발단지 등
- 소규모 개인투자자는 해외교포들에 의해서 이루어지고 부동산매입의 대부분은 소수 대형 자본에 의한 매입이 차지

- 중기적('99년하반기~2000년말 : 민간부문) : 수도권과 대도시를 중심으로 외국인 전용 고급임대주택 및 오피스텔, 임대주택 및 상가  
금리와 환율이 안정화되며 외국자본의 국내유입이 활성화되어 외국보험사들이 부동산 투자를 통해 재산을 증식하고자 국내부동산 투자에 진출할 전망.
- 장기적(2001년이후 : 자체개발) : 디벨로퍼로서 도심복합단지, 레저관광단지 등 대규모 부동산 개발사업에 참여

#### 4. 공공택지 중대형아파트 분양가 자율화

##### 가. 배경

- 부동산경기 : IMF후 소득감소와 수요위축에 따른 자산디플레이와 주택경기 침체 → 규제 완화를 통한 주택경기 부양과 실업해소
- 주택업체 : 미분양증가로 인한 유동성 및 채산성 악화 → 자율화 통한 수익성, 유동성 제고 → 업체경영난 완화
  - 주택시장침체로 인한 미분양 증가로 자금력약한 중소전문업체를 중심으로 부도 증가
  - 분양가 자율화를 통해 업체 경영난을 완화시켜 주택산업기반 붕괴 방지
- 택지공급기관 : 공공택지 미분양 증가와 수익성 악화 → 공공개발택지 분양가 결정 및 분양방법 개선으로 미분양 해소 및 수익성 제고
- 공공아파트 품질 저하 및 조기 재건축 → 공공아파트 고급화를 통한 아파트의 질적 수준 제고 및 주택수명 연장 → 재건축수요 감축을 통한 불필요한 사회적 비용 감축

##### 나. 자율화 내용

- 수도권 공공택지 건설 중대형 아파트 분양가 자율화('98.10)
  - '98년 10월부터 수도권내 공공개발택지위에 건설한 25.7평 초과 아파트의 분양가 규제를 해제
  - '97년 수도권 공급아파트 211천호중 11천호(수도권공급의 5.2% 비중)가 자율화 대상 :
  - '98년 2월 민간개발택지 중대형 아파트 분양가 자율화시 대상 아파트('96년기준 71천호 전체의 29.3%)대비 극히 낮은 비중

대부분 민영아파트로 구성되나 주공 등 공공주택건설업체가 공급하는 중대형아파트도 일부 포함

- 현행 공공택지건설 아파트 분양가는 ‘공공개발택지 분양가격+표준건축비’로 책정, 이중 ‘공공개발택지 분양가격’은 조성원가에 약간의 이윤을 더한 감정가격으로 결정하고 있음.

→ 향후 공공택지의 분양가도 시장원리에 따라 경쟁입찰로 결정되도록 할 계획

- 현행 공공개발택지 분양은 정해진 일정비율에 따라 대형지정업체와 중소형전문업체에 일률적으로 배정

□ 국민주택규모 중소형아파트 분양가 자율화('99년)

- 전국 25.7평이하 국민주택규모 아파트의 분양가도 분양가 규제를 해제할 계획
- 수도권 아파트중 약 65천호(전체공급의 30.9%)가 일단 자율화 대상
- 국민주택기금의 저리장기융자 지원을 받지 않는 국민주택규모 아파트의 분양가 자율화는 현재 별 문제가 없음
- 그러나 국민주택기금의 지원을 받는 아파트는 현행 융자지원을 지속하며 분양가를 자율화할 지, 융자지원을 축소하고 자율화할 지 등 구체적 대안 검토중
- 경우에 따라 국민주택규모 중소형아파트 분양가 자율화는 백지화될 가능성도 있음.

다. 파급영향

□ 수도권 공공택지 건설 중대형아파트 분양가격 10%이상 상승 전망 → 해당택지의 입지조건에 따라 지역별로 상승과 하락지역으로 차별화

- 경기도 용인 수지, 김포, 수원, 파주 등 인기지역의 입지조건이 좋은 택지에 건설되는 아파트의 분양가는 10%내외 상승, 이외 비선호지역에 개발된 택지는 오히려 하락할 전망
- 민간택지 아파트와 공공택지 아파트 가격차이는 분양시 10~20%, 입주시 20~40%에서 자율화후 분양시 5~10%, 입주시 15~30%로 축소 전망

□ 아파트의 고급화, 차별화를 위한 공공아파트의 단지배치·외관·평형구성·설계 다양화, 주거환경, 품질 경쟁 심화

→ 주택의 질적 수준 향상으로 소비자의 주거소비환경 향상

→ 고급빌라같은 평당 천만원대 아파트 출현 가능성

□ 주택사업자별 자금력 유무에 따라 영향 양극화 : 택지확보 기회, 공급기회 증감

- 향후 공공개발택지 분양방법을 시장원리에 따라 경쟁입찰의 낙찰자에게 분양할 경우, 분양가 자율화 영향은 업체별 자금력 유무에 따라 양극화
  - 대형업체는 사업성 높은 공공택지 확보기회 확대, 소형업체의 공공택지 확보기회 축소
- 택지난과 후분양형 아파트공급 증가에 따른 대규모 자금소요 등으로 중소기업체는 대형업체의 하도급자로 변신사례 증가
  - 자금력, 소비자신뢰도, 브랜드인지도 등을 갖춘 일부 대형업체가 시장 주도 양상 심화 전망
- 향후 공공택지 분양가 결정방법에 따라 택지분양가 지역별 차별화
  - 조성원가 보장 최저가 또는 원가불문 최저가 낙찰방식이 될 경우 → 해당택지의 사업성에 따라 자율화전에 비해 택지분양가 상승 및 하락지역이 지역별로 양극화 심화
  - 공공택지 분양가 결정방법은 토공, 주공 등의 미분양 택지적체와 수익성·유동성 악화 양상을 감안할 때, 원가불문 최저가낙찰방식이 될 가능성도 있음.
- 아파트 저원가 건설 및 고가격 분양 기회 증대 → 사업성 높은 지역 중심으로 공공택지 중대형 아파트 공급 증가

## 라. 대응 비즈니스

- 저원가 고수익사업 기회 확대 → 사업성 높은 공공택지의 저렴한 가격대 확보+공공택지 중대형 아파트 공급 확대
  - 경기도 인기지역은 잠재실수요와 투자수요가 풍부함.
    - 토지공사, 주택공사 등 공공택지개발기관의 택지분양자료 입수, 분석 → 사업성 높은 택지 선별적 구입
    - 부도난 중소기업체가 보유한 사업성 높은 택지 매입 및 아파트사업 추진
  - 현행 공공아파트 분양가는 '택지가격+표준건축비'로 규제되어 수익성이 낮았으나 자율화 후 저원가 건설 및 고가격 분양으로 고수익사업화 가능 → 공공택지 아파트 공급 확대
  - 단, 비인기지역의 미분양 사전방지를 위해 금융비용 등 고려해 가능한 최대(고객감동수준)의 가격할인
- 공공아파트도 단지배치·외관·평형구성·설계 다양화, 주거환경, 품질 고급화 → 고품질, 고가격정책을 통한 고소득자 틈새시장 공략

# 해 외 건 설

이 종 국 (연구위원)  
백 성 준 (선임연구원)

## I. 해외 건설산업 환경 전망

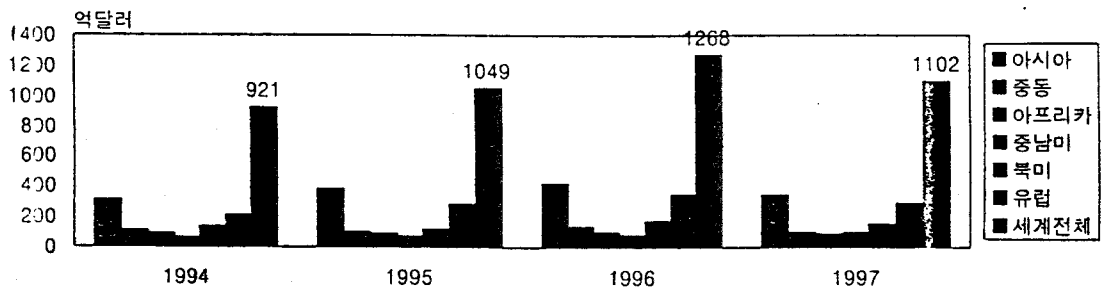
### 1. 해외건설시장 동향과 특징

#### 가. 시장 추세

□ 최근 4년('94~'97)동안 세계 225대 업체의 해외매출실적은 총 4,340억달러임. 이중 아시아 건설시장은 1,464억달러(33.7%), 유럽 1,140억달러(26.2%), 북미 589억달러(13.6%), 중동 452억달러(10.4%)의 시장규모(구성비)를 나타냄

· '97년도 225대 업체의 해외매출액은 '96년 1,268억달러보다 13.1%감소한 1,102억달러를 나타냄. 지역별로는 '96년대비 19.0% 증가한 중남미지역(96억달러)을 제외한 중동(105억달러/-22.7%), 캐나다(22억달러/-21.7%), 아시아(348억달러/-18.1%), 유럽(295억달러/-15.9%), 아프리카(94억달러/-8.5%), 미국(136억달러/-6.0%)은 감소함.

〈도표 1〉 지역별 해외건설시장의 매출규모 추이



자료 : ENR 각호

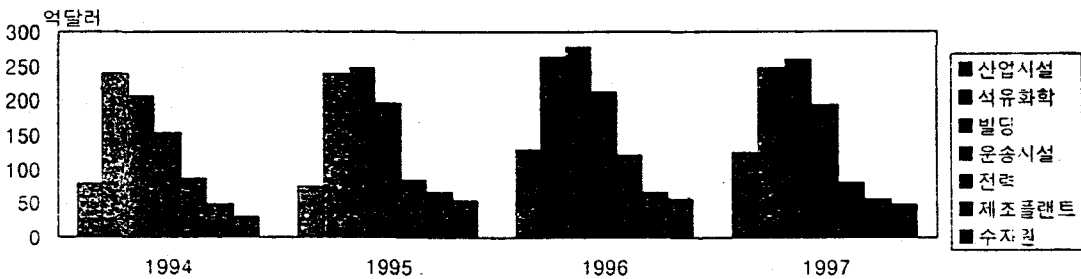


□ 최근 4년('94~'97)동안 세계 225대 업체의 해외매출실적 총 4,340억달러중 공종별 시장 규모(구성비)는 산업시설 411억달러(9.5%), 석유화학 990억달러(22.8%), 건축 990억달러(22.8%), 운송시설 758억달러(17.5%), 전력 377억달러(8.7%), 제조플랜트 237억달러(5.5%), 수자원 188억달러(4.3%) 순으로 높음.

□ '97년도 225대 업체의 각 공종별 해외매출액은 전 공종에서 '96년 대비 감소하였음.

· 공종별로는 '96년대비 대폭 감소한 전력(81억달러/-33.6%)을 비롯 석유화학(247억달러/-6.9%), 건축(260억달러/-6.1%), 운송시설(194억달러/-8.9%), 산업시설(127억달러/-2.3%), 제조플랜트(56억달러/-16.4%), 수자원개발(48억달러/-14.3%)은 감소함.

〈도표 2〉 공종별 해외건설시장의 매출규모 추이



자료 : ENR 각호

## 나. 경쟁양태

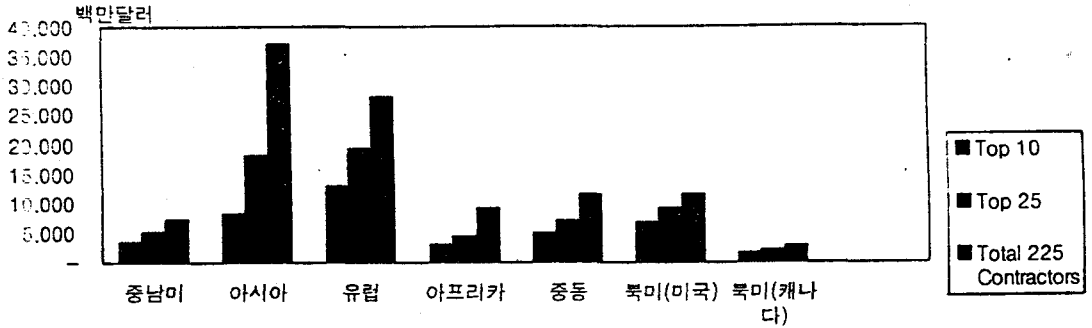
□ 최근 3년('94~'96)동안 세계 225대 업체의 지역별 해외매출실적을 상위 10개사와 25개사로 구분하여 시장점유비율을 분석하여 보면, 지역별 상위 10사의 시장점유율은 최저 22.6%(아시아)에서 최고 62.2%(캐나다), 상위 25사의 시장점유율은 최저 49.1%(아시아)에서 최고 80.1%(미국)을 나타냄.

· 상위 10사의 시장점유율이 50%이하인 지역은 아시아를 비롯 아프리카(34.7%), 중동(42.1%), 유럽(46.2%), 중남미(48.6%)임. 50%이상은 북미지역의 캐나다를 비롯 미국(59.6%)시장임.

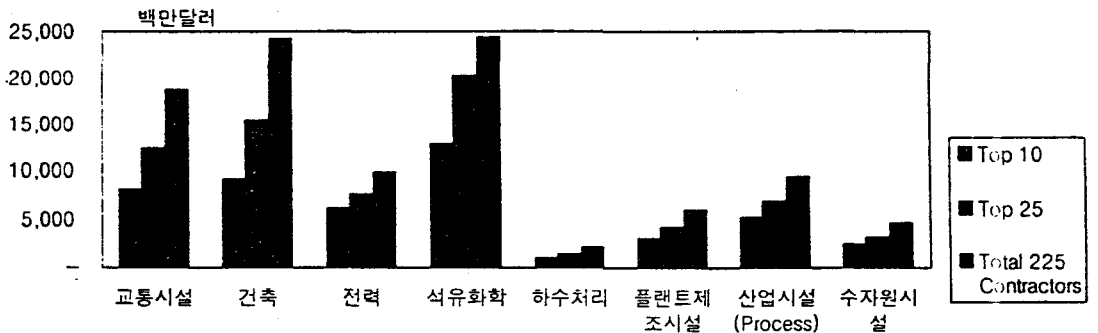
· 상위 25사의 시장점유율이 50%이하인 지역은 아시아를 비롯 아프리카(49.8%)임. 50%

이상은 미국을 비롯 중동(62.2%), 유럽(69.0%), 중남미(71.6%), 캐나다(75.2%)시장임.

〈도표 3〉 지역별 해외건설시장의 경쟁양태



〈도표 4〉 공종별 해외건설시장의 경쟁양태



□ 최근 3년('94~'96) 동안 세계 225대 업체의 공종별 해외매출실적을 상위 10개사와 25개사로 구분하여 시장점유비율을 분석하여 보면, 공종별 상위 10사의 시장점유율은 최저 37.5%(건축)에서 최고 63.2%(전력), 상위 25사의 시장점유율은 최저 63.3%(건축)에서 최고 82.6%(석유화학)을 나타냄.

- 상위 10사의 시장점유율이 50%이하인 공종은 건축을 비롯 교통시설(43.5%), 하수처리(46.5%)임. 50%이상은 전력을 비롯 제조플랜트(52.0%), 석유화학(52.3%), 수자원시설(52.9%), 산업시설(56.6%)임.
- 상위 25사의 시장점유율이 50%이하인 공종은 없음. 50%이상은 건축, 석유화학을 비롯

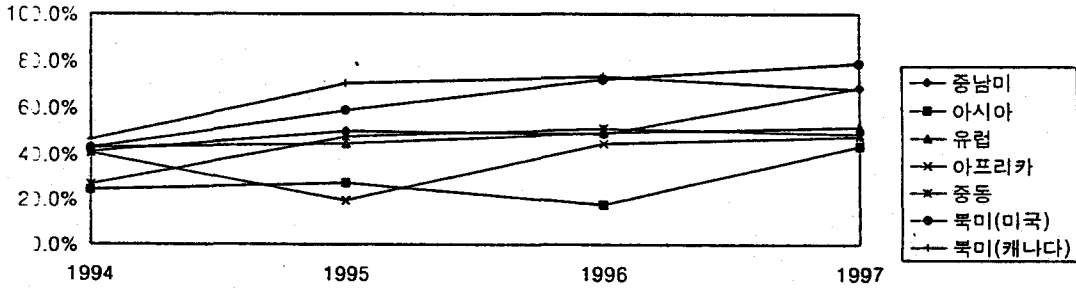
교통시설(66.2%), 하수처리(66.9%), 수자원시설(68.7%), 플랜트제조시설(70.9%), 산업시설(72.9%), 전력(78.1%)시장임.

### 다. 수주여건의 특징

#### 1) 지역별, 공종별 상위 10사의 시장점유율 상승추세

□ 최근 2년('96~'97)동안 상위 10사의 지역별 시장점유율은 지난 2년전('94~'95)보다 증가하는 추세임.

〈도표 5〉 상위 10사의 지역별 시장점유율 추이



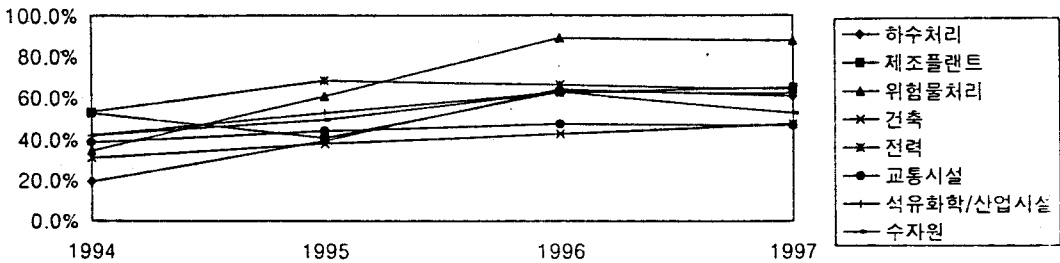
자료 : ER 각호

- '95년까지 상위 10사의 시장점유율이 25%내외를 나타낸 아시아지역은 '97년 43.4%로 증가
- '95년까지 상위 10사의 시장점유율이 60%이하를 나타낸 북미(미국)지역은 '97년 78.7%로 증가
- '95년까지 상위 10사의 시장점유율이 50%이하를 나타낸 중남미지역은 '97년 68.7%로 증가
- 중동, 유럽, 아프리카, 캐나다 지역에서 상위 10사의 '97년 시장점유율도 각 48.6%, 51.9%, 47.9%, 68.2%로 증가추세임.

□ 최근 2년('96~'97)동안 상위 10사의 지역별 시장점유율은 지난 2년전('94~'95)보다 증가하는 추세임.

- '94~'95년까지 상위 10사의 시장점유율이 40%이하를 나타낸 하수처리분야는 '97년 60.9%로 증가
- '94~'95년까지 상위 10사의 시장점유율이 50%내외를 나타낸 제조플랜트분야는 '97년 64.9%로 증가
- '94~'95년까지 상위 10사의 시장점유율이 35%내외를 나타낸 건축분야는 '97년 46.9%로 증가
- '94~'95년까지 상위 10사의 시장점유율이 50%내외를 나타낸 석유화학/산업시설은 '97년 62.0%로 증가
- 전력, 교통시설, 수자원, 위험물처리분야에서 상위 10사의 '97년 시장점유율도 각 64.2%, 46.4%, 52.9%, 87.4%로 증가추세임.

〈도표 6〉 상위 10사의 공종별 시장점유율 추이

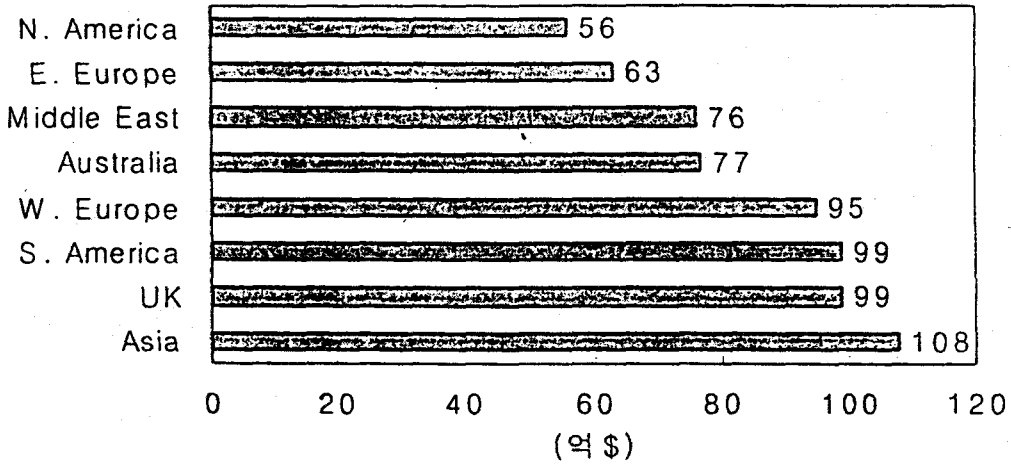


자료 : ER 각호

2) 프로젝트금융조달의 증가 추세

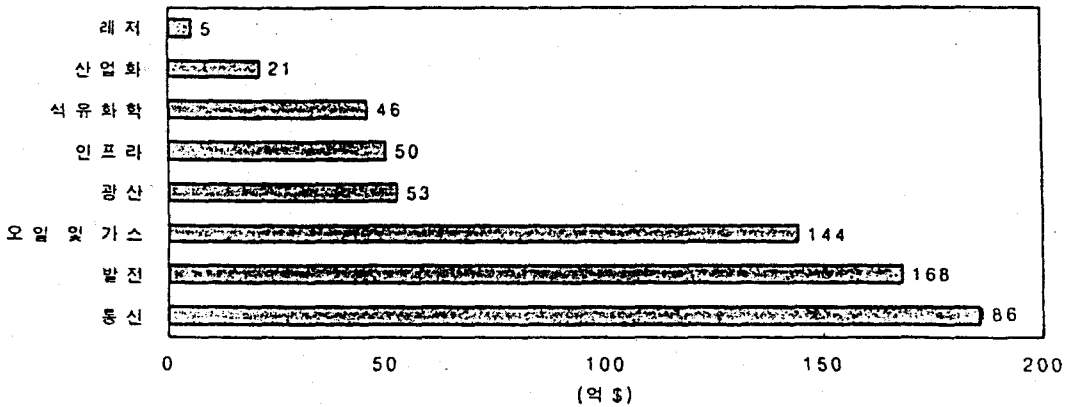
- '97년의 프로젝트 금융의 전체 대출규모는 673억달러로 '96년의 427억달러에 비해 57.6% 증가
- 지역별 대출규모는 아시아가 108억달러로 최대. 단일국가로는 영국이 99억달러로 최대

〈도표 7〉 지역별 프로젝트금융 조달규모



자료 : FINANCIAL TIMES

〈도표 8〉 공종별 프로젝트금융 조달규모



자료 : FINANCIAL TIMES

□ 공종별로는 통신분야가 186억달러로 최대

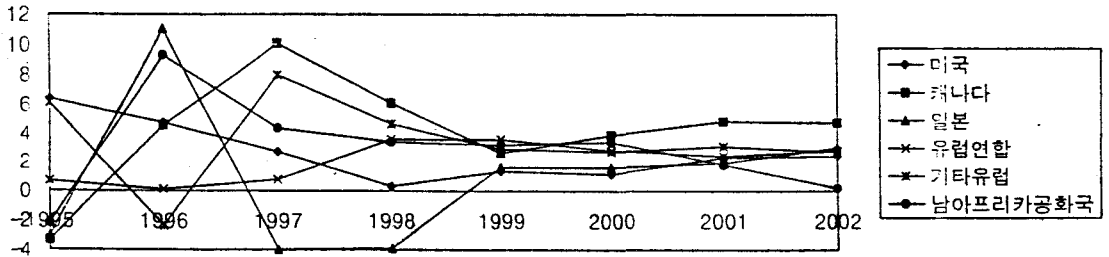
- 100억달러이상인 공종은 통신분야를 비롯 발전 168억달러, 오일 및 가스 144억달러임.
- 40억달러이상인 공종은 광산 53억달러, 인프라 50억달러, 석유화학 46억달러임.

## 2. 건설투자환경 전망

### 가. 선진국의 건설(Non-residential Structure/Total Structures) 및 주택 (Residential Struture) 투자증가율 전망

- 선진국 전체의 '99년도 건축(Non-residential Structure)분야 건설투자증가율은 2.4%로 전망됨. <도표 9>의 지역별로는 유럽연합 3.6%, 남아공 3.2%, 기타유럽(노르웨이, 스위스, 터키) 2.9%, 캐나다 2.6%, 일본 1.7%, 미국 1.4%의 건설투자증가율이 전망됨. 특히 5%이상의 높은 Non-residential Structure 분야 건설투자증가율을 나타내는 국가는 핀란드 9.3%, 그리스 8.6%, 아일랜드 7.8%, 터키 5.1%로서 2000년에도 동분야의 높은 건설투자증가율이 전망됨.

<도표 9> 선진국의 건축(Non-residential Structure) 투자증가율 추이와 전망



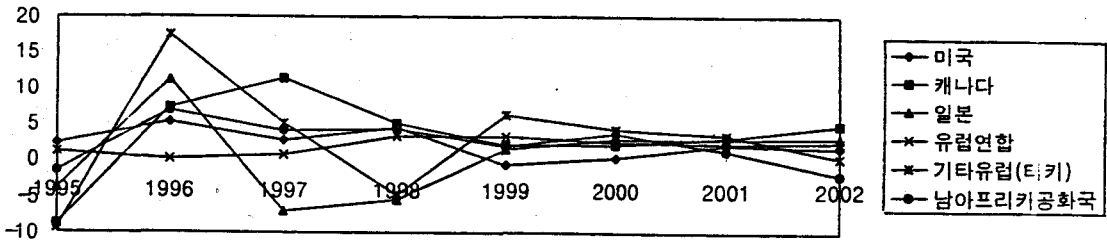
주 : 기타유럽은 노르웨이, 스위스, 터킴.

자료 : WEFA

- <도표 10>의 토목 및 플랜트분야의 '99년 건설(Total Structures)투자증가율을 보면, 지역별로 기타유럽(터키) 6.2%, 유럽연합 3.2%, 캐나다 2.0%, 남아공 1.8%, 일본 1.5% 건설투자증가율이 전망됨.
- 단지 선진국중 미국의 토목 및 플랜트분야의 건설투자증가율은 '98년대비 마이너스 (-0.7%)성장이 예상됨.
- 특히 5%이상의 높은 동분야 건설투자증가율을 나타내는 국가는 터키와 유럽연합(EU)회

원국인 핀란드 12.2%, 그리스 8.2%로서 2000년에도 동분야의 높은 건설투자증가율이 전망됨.

〈도표 10〉 선진국의 토목·플랜트(Total Structure) 투자증가율 추이와 전망



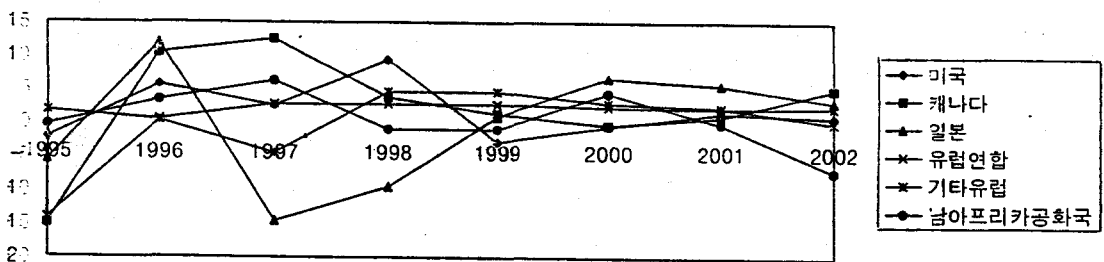
자료 : WEFA

□ 선진국 전체의 '99년 주택(Residential Structure)분야 건설투자증가율은 0.5%로 전망됨.

〈도표 11〉의 선진국 주택투자 증가율을 보면, '99년도에 마이너스 성장이 예상되고 있는 미국(-2.9%)과 남아공(-1.0%)을 제외한 캐나다, 일본, 유럽연합, 기타유럽(노르웨이, 스위스, 터키)에서는 3%내외의 실질투자증가율이 전망됨.

□ 특히 5%이상의 높은 주택건설투자증가율을 나타내는 국가는 유럽연합(EU)회원국인 핀란드 15.7%, 그리스 6.3%, 아일랜드 12.5%, 포르투갈 5.1%와 기타유럽지역의 터키가 7.0%의 높은 투자증가율이 전망됨.

〈도표 11〉 선진국의 주택투자증가율 추이와 전망



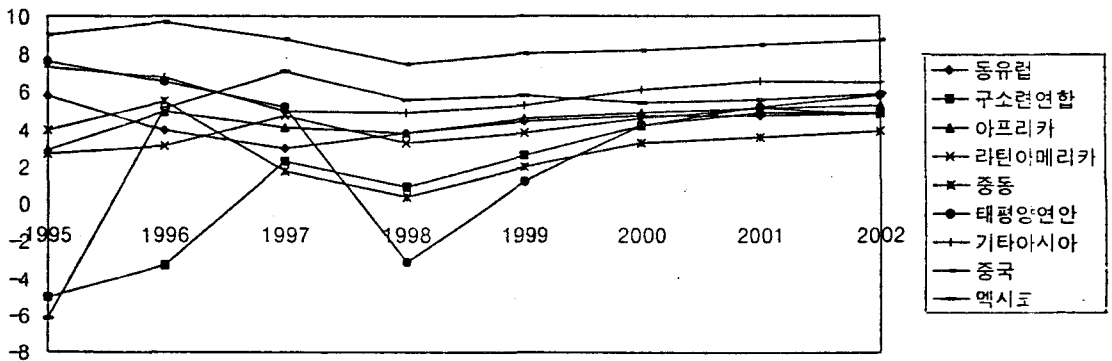
주 : 기타유럽은 노르웨이, 스위스, 터킴.

자료 : WEFA

### 나. 개도국의 건설투자환경 동향 및 전망

- '99년도 개도국의 실질경제성장률(Real GDP Growth Rate)은 대부분의 국가에서 5%내외로 증가할 것으로 전망됨에 따라 대부분 GDP의 10%내외를 차지하는 개도국들의 건설투자증가율은 '98년보다 높을 것으로 추정됨.

〈도표 12〉 개도국의 경제성장률(REAL GDP) 추이와 전망



주 : 기타아시아는 인도와 파키스탄지역임.

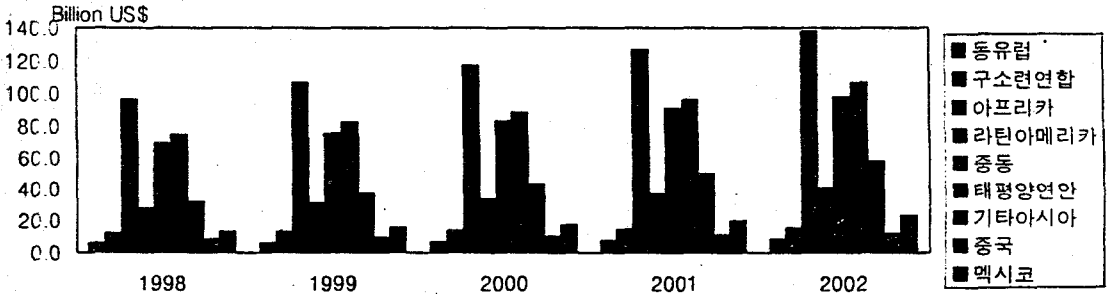
자료 : WEFA

- 태평양연안국의 실질경제성장률은 '98년 -3.1%에서 '99년 1.2%로 증가
- 중남미의 실질경제성장률은 '98년 3.3%에서 '99년 4.6%로 증가
- 중국과 기타 아시아(인도, 파키스탄)의 실질경제성장률은 각 '98년 7.5%, 4.9%에서 '99년 8.0%, 5.3%로 증가
- 개도국시장은 원유 등 연료(Fuel)수출과 원자재수출에 의한 발주재원 의존율이 높은 '94년 이후 2003년까지 유라시아지역과 나머지 개도국지역에서의 연료수출은 각각 연평균 5.7%와 8.8%의 증가율로 늘어날 것으로 예상됨.
- <도표 13>의 개도국의 '99년 연료(Fuel) 수출전망액을 보면, 전지역에서 '98년보다 원자재수출액이 늘어날 것으로 전망됨
  - 태평양연안국의 연료수출액은 '98년 749억달러에서 '99년 824억달러로 증가
  - 중동지역의 연료수출액은 '98년 693억달러에서 '99년 758억달러로 증가



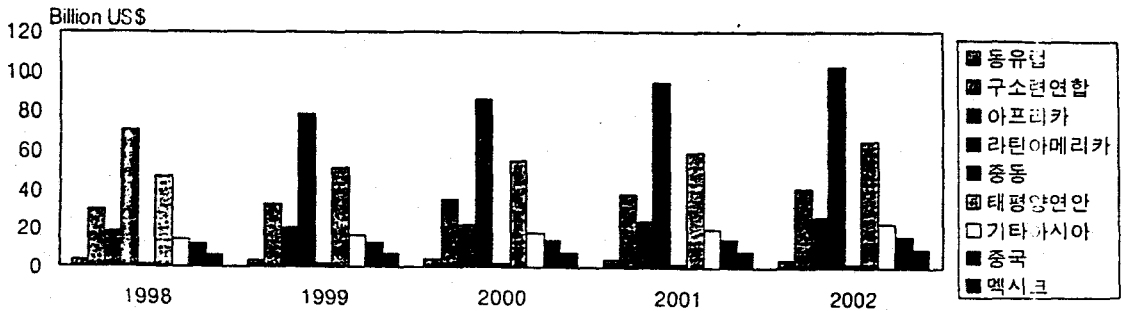
- 중국과 기타아시아(인도, 파키스탄)의 연료수출액은 각각 '98년 95억달러, 376억달러에서 '99년 103억달러, 431억달러로 증가
- 중남미지역은 '98년 280억달러에서 '99년 312억달러로 증가

〈도표13〉 개도국의 연료(Fuel)분야 원자재 수출 전망



자료 : WEFA

〈도표 14〉 개도국의 주요 원자재(Fuel 제외) 수출 전망



주 : 기타아시아는 인도, 파키스탄임.

자료 : WEFA

□ 원유 등 연료(Fuel)를 제외한 개도국의 주요 원자재 수출은 '94년이후 2003년까지 유라시아지역과 나머지 개도국지역에서 각각 연평균 7.1%와 7.8%의 증가율로 수출신장이 예상된다. <도표 14>의 개도국의 '99년 원자재수출전망액을 보면, 전지역에서 '98년보다 원

자재수출액이 늘어날 것으로 전망됨.

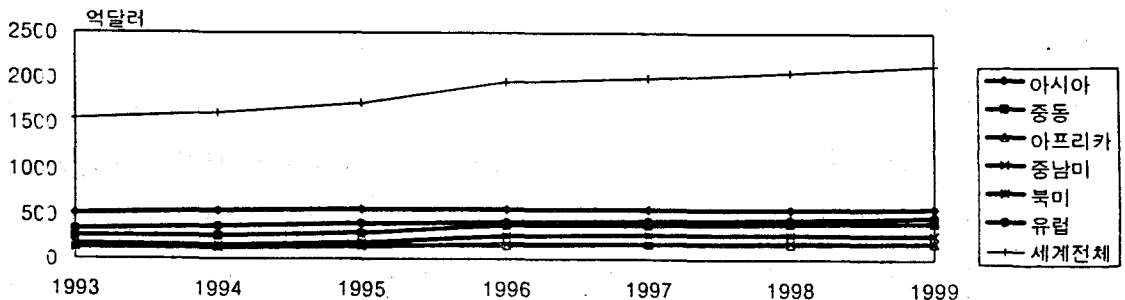
- 태평양연안국의 원자재수출액은 '98년 471억달러에서 '99년 511억달러로 증가
- 중남미 원자재수출액은 '98년 708억달러에서 '99년 785억달러로 증가
- 중국과 기타아시아(인도, 파키스탄)의 원자재수출액은 각각 '98년 124억달러, 146억달러에서 '99년 131억달러, 163억달러로 증가
- 중동지역은 '98년 18억달러에서 '99년 19억달러로 증가

#### 다. '99년 해외발주시장규모 추정

□ 80년대의 건설투자액과 해외발주율과의 상관관계를 '90년대에도 유지한다고 가정하고 선진국의 건설투자증가율(WEFA)과 개도국의 경제성장률을 반영하여 세계 전체의 해외발주시장규모를 추정할 경우 '99년은 '98년보다 4.1% 증가한 2,100억달러정도의 해외발주 시장을 예상할 수 있음.

- 아시아지역의 '99년 해외발주규모는 동남아시아의 대형발주공사 발주지연으로 축소가 예상되나, 중국(홍콩), 대만, 싱가포르, 인도 등의 지역에서 해외발주가 증가할 것으로 전망됨에 따라 '98년보다 4.4%년보다 580억달러를 유지할 것으로 전망됨. 유럽과 중동지역도 '98년보다 각 4.3%, 3.9%증가한 470억달러, 420억달러의 해외발주 규모를 나타냄

〈도표 15〉 '99년 해외발주시장 규모 추정



자료 : 대우경제연구소

· 나머지 아프리카, 중남미, 북미지역들도 '98년보다 4%내외의 증가율로 200억달러내외의 해외발주규모를 나타냄.

□ 프로젝트금융조달규모의 경우 아시아, 러시아 등의 금융위기로 '99년은 대출규모가 감소하고 마진율도 상향조정이 예상됨.

· 프로젝트금융조달의 계약금액도 '98년 예상수준(500억달러정도)을 유지할 것으로 추정됨.

□ 투자자들의 위험관리 강화로 은행의 대출조건이 보다 엄격해질 전망이며, 수출신용대행사(ECAs)와 개발금융기관을 통한 거래가 증가할 전망이다. Chase Manhattan 사는 이미 고려중이고 아프리카의 신규시장과 중동에서 증가할 것으로 예상됨.

· 10억달러이상의 큰 규모의 거래에는 은행과 채권단간의 거래를 자문 조정할 능력을 갖춘 대형은행만이 참가 가능하기 때문에 소규모 거래에는 경쟁이 증가할 것으로 보임.

구 분	동향 및 전망	비 고
동남 아시아	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신규거래는 거의 없고 기존 대출한도에서 채 구성하는 정도임</li> <li>· 프로젝트 금융이 협조용자보다 더 쉽게 이루어질 전망</li> <li>· 중국과 인도 유망(인도네시아는 급감 : 최근 3년간 95억달러 조달)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '95~2004년의 10년동안, 1조 2,620억달러의 인프라 구축 수요 존재</li> </ul>
미국	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 발전부문의 민영화로 프로젝트 금융을 통한 거래가 활발할 전망</li> <li>· 시행중인 교통부문(철도, 도로, 공항) 사업은 자금난을 겪고 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전력분야에서는 프로젝트 금융에 대한 관심 증가</li> </ul>

구 분	동향 및 전망	비 고
남미	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '97년 99억달러 시장으로 성장(광산)</li> <li>· 멕시코와 베네수엘라를 중심으로 프로젝트 금융 활성화</li> <li>· 브라질의 통신과 베네수엘라의 철강 민영화 추진 등이 기회로 작용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 아시아의 위기로 당초 '98년 말까지는 신규사업이 없을 전망이었음.</li> </ul>
유럽	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 11개 EMU 회원국이 Maastricht 기준(재정적자 GDP 3% 이내)을 맞추기 위해 통신, 항공의 민영화로 프로젝트 금융 활발할 전망</li> <li>· 대중교통체계, 전력시설, 관개, 케이블, 인공위성네트워크 등의 민영화 추진 계획으로 프로젝트 금융 활발할 전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단기적으로 통신분야와 상업용 발전분야가 시장을 주도할 것임.</li> </ul>
중유럽/ 동유럽	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 헝가리, 폴란드, 체코 등이 위험성은 있으나 통신, 전력의 민영화 추진으로 투자전망 있음</li> <li>· 루마니아, 불가리아도 가능성이 있음. 터어키의 인프라구축도 낮은 소구적용 기금으로 추진되고 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 터어키의 인프라구축도 낮은 소구적용 기금으로 추진되고 있음.</li> </ul>

## II. 한국건설업체의 '98년 상반기 해외수주 동향과 '99년 전망

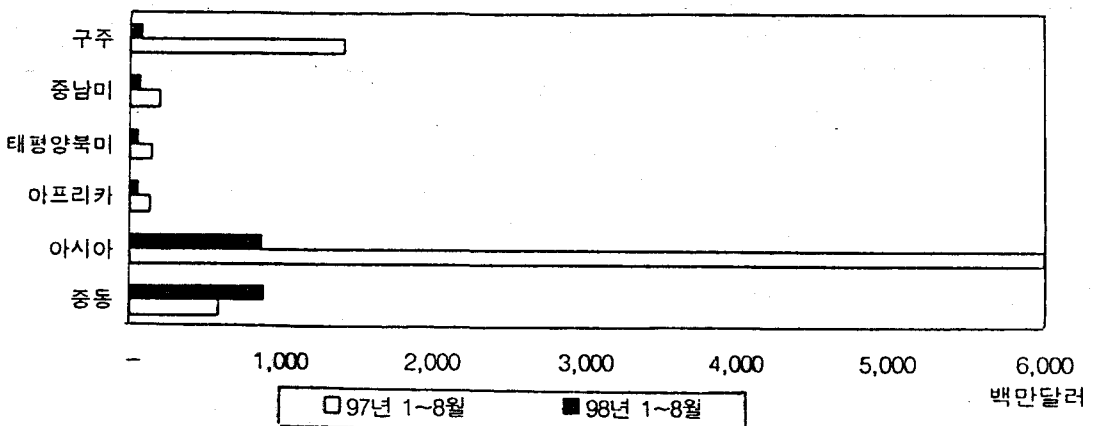
### 1. 해외수주 동향

#### 가. 지역별 수주 동향

□ '98년도 8월말 현재 해외건설 수주액은 '97년 동기대비 23.6%수준인 20억달러로 격감하였음.

- 지역별로는 중동지역에서 8억 8천달러를 수주하여 '97년 동기대비 149.3% 증가함. 사우디아라비아에서 전년 동기대비 11배인 3억2천만달러를 수주하였으며, 리비아는 '97년 동기대비 34.9%로 수주실적이 저조함.
- 아시아지역에서의 수주는 '97년 동기대비 14.6%수준인 8억 8천달러를 기록함.
- 태평양·북미와 중남미 지역에서는 '97년 동기대비 각 32.2%, 33.3% 수준인 5천만달러와 6천만달러를 수주함.
- 아프리카와 구주 지역에서는 '97년 동기대비 각 41.8%, 5.6% 수준인 6천만달러와 8천만달러를 기록함.

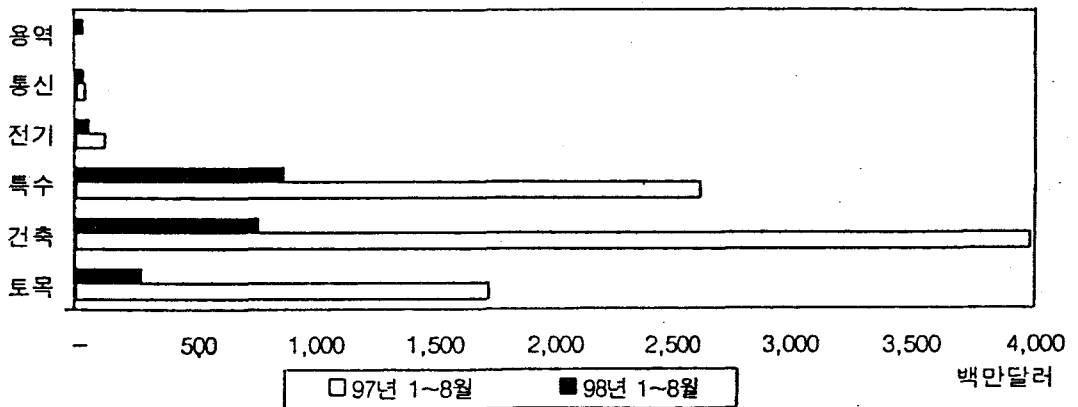
〈도표 16〉 '97년 동기대비 지역별 해외수주 현황



## 나. 공종별 수주 동향

- 공종별 수주 동향을 보면, 토목부문에서 '97년동기대비 15.5% 수준인 2억 7천만달러를 수주함.
  - 도로, 항만, 공항부문에서 각 1억 4천만달러, 1천 5백만달러, 3천만달러, 기타분야에서 8천 6백만달러를 수주함.

〈도표 17〉 '97년 동기대비 공종별 해외수주 현황



- 건축부문에서 '97년동기대비 19.1% 수준인 7억 6천만달러를 수주함.
  - 주택, 학교프로젝트에서 각 7천만달러, 5천만달러를 수주함. 기타분야에서 6억 3천만달러를 수주함.
- 특수부문에서 '97년동기대비 33.0% 수준인 8억 7천만달러를 수주함.
  - 발전소, 석유화학공장프로젝트에서 4억 3천만달러, 2억 2천만달러, 기타분야에서 1억 7천만달러를 수주함.
- 전기, 통신, 용역부문에서 각 5천 4백만달러, 2천 4백만달러, 2천 8백만달러를 수주했으며 용역부문에서는 '97년동기대비 5.6배 증가함.

## 2. 한국건설업체의 '99년 해외수주 전망

### 가. 상반기 해외수주 특징

- IMF이전('93~'97년) 부동산개발, B.O.T. 등 투자개발형사업은 수주금액과 비중면에서 최저 10.6%('93)에서 최고 31.2%('96)를 나타내었으나, IMF이후 '98년 8월말 현재 0.35%(7백만달러)의 실적을 나타냄.

〈표 18〉 투자개발형공사의 수주금액과 수주비중 추이

(단위 : 백만달러, %)

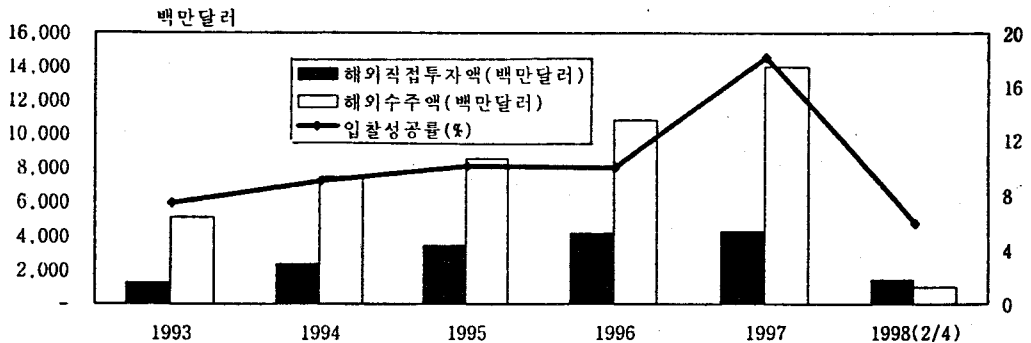
구분	총수주액	투자개발공사 수주금액			전체비중 (%)
		부동산개발	BOT 공사	계	
1993	5,116	396	156	552	10.6
1994	7,441	925	498	1,423	19.1
1995	8,508	1,525	0	1,525	17.9
1996	10,779	1,730	1,628	3,358	31.2
1997	14,032	1,985	825	2,810	20.0
1998. 8	2,000	7	0	7	0.35

- '96년 해외수주공사중 부동산개발과 BOT형태의 투자개발형 공사는 3,358백만달러로 전체수주액의 31.2%를 차지함. '97년에도 전체수주액의 20.0%(28억달러)가 투자개발형공사이며, 이중 부동산개발분야는 14.1%(20억달러), BOT형태는 5.9%(8억달러)를 나타냄

- '97년에는 한국업체의 해외직접투자증가에 따라 계열기업공사의 수주비중이 22.8%(3,199백만달러)를 차지하였음.

- '98년 8월말 현재 자체공사 수주비중은 특정기업의 해외직접투자에 의해 20%수준을 유지하나 전반적으로 해외직접투자의 급격한 감소로 계열기업공사의 수주는 감소할 것으로 보임. 이 결과 수의계약분 감소에 따라 입찰성공률도 감소하고 있음.
- 한국업체의 해외직접투자가 증가한 최근 5년('93~'97) 동안 한국건설업체의 입찰성공률(입찰시도금액대비 수주금액 비율)은 93년 7.4%에서 '97년 18.2%까지 상승추세를 유지하고 있음(<표 19참조>)
- 그러나, 한국업체의 해외직접투자가 전년동기대비 69.6%감소한 '98년 2/4분기 현재, 한국업체의 입찰성공률은 전년동기대비 32.4%수준인 5.9%를 나타내고 있음.

〈도표 19〉 한국의 건설업체 입찰성공률과 해외직접투자액, 수주액 추이



자료 : 대우경제연구소

## 나. 해외수주 전망

### 1) 전제조건

- IMF이후 대외신인도 감소, 투자개발형사업과 해외직접투자감소 등에 따른 수의계약률이 급격히 감소함에 따라 해외수주 전체에 대한 입찰성공률도 큰폭으로 하락하고 있음. 90년대 한국건설업체의 주력시장인 동남아시아 시장의 신용평가 회복여부와 국내업체의 대외신인도 회복 정도에 따라 표준시나리오와 비관적인 시나리오로 구분하여 '99년도의 해외수주액을 전망함.



- 국내업체의 대외신인도 하락으로 오히려 지급보증 등의 금융코스트가 상승하여 원화의 대미달러 환율상승에 따른 가격경쟁력 상승효과는 상쇄되며, 이에 의한 한국건설업체의 입찰성공률은 영향을 받지 않는 것으로 전제함.
- 표준시나리오에서는 IMF이전 최근 5년간 한국건설업체들의 입찰활동에 대한 경험적인 자료를 반영하여 입찰성공률에 미치는 마이너스 효과를 추정, 지역별로 전망함. 또한 '99년에는 동남아시아의 대외신인도가 상향평가되어 국제금융기관에 의한 프로젝트 금융 조달이 정상수준으로 되는 것을 전제로함.
- 비관적인 시나리오에서는 IMF이후 '98년 8월 현재까지의 한국건설업체들의 입찰활동에 대한 경험적인 자료를 반영함. 또한, '98년 이후 연기되고 있는 동남아시아의 대형공사 발주가 계속 지연되고, 관련지역의 대외신인도가 계속 저평가되어 '99년에도 국제금융기관에 의한 프로젝트금융조달이 정상수준으로 되지 않는 것을 전제함.

〈표 20〉 한국 건설업체의 해외수주전망 시나리오 구분

구분	표준시나리오	비관시나리오
외부환경 (동남아시아)	· 신용회복 / 대형프로젝트 발주 · 프로젝트금융조달 정상 수준	· 외환위기 지속 / 대형프로젝트 발주지연 · 프로젝트금융조달 어려움 지속
내부환경 (국내업체)	· 대외신인도 회복 / 지급보증 양호 · 프로젝트금융조달 정상수준 (코스트)	· 대외신인도 저조 / 지급보증 곤란 · 프로젝트금융조달 비정상수준 (고코스트)

2) 표준시나리오에 의한 해외수주 전망

□ 표준시나리오에 의한 한국건설업체의 '99년 해외수주액은 99.4억달러로 '98년 수주예상

(표준)치 보다 23.5% 높은 수준으로 전망됨. 지역별로는 전지역에서 '98년 대비 수주가 증가할 것으로 예상됨.

- '98년 대비 '99년 수주증가가 크게 예상되는 지역은 중남미, 아시아, 유럽, 북미시장으로서 각 81.1%, 43.8%, 43.6%, 42.6%의 증가율을 보일 것으로 전망됨.

〈표 21〉 한국건설업체의 '98년 지역별 해외수주 전망(표준 시나리오)

(단위 : 억달러, %)

구 분	1993	1994	1995	1996	1997	1998F	1999F
아시아	25.8	44.5	64.4	75.7	83.5	22.6(-72.9)	32.5(43.8)
중 동	18.1	23.0	8.2	9.5	7.9	20.4(158.2)	21.2(3.9)
아프리카	0.4	1.1	1.2	1.1	2.5	8.8(252.0)	9.3(5.7)
중남미	0.6	0.2	0.4	0.9	14.8	5.3(-64.2)	9.6(81.1)
북 미	3.0	4.0	4.3	13.6	5.5	5.4(-1.8)	7.7(42.6)
유 럽	3.3	1.4	6.5	7.0	26.2	13.3(-49.2)	19.1(43.6)
세계전체 (증감율)	51.2 (83.8%)	74.2 (44.9%)	85.0 (14.6%)	107.8 (26.8%)	140.3 (30.1%)	75.9 (-46.0%)	99.4 (23.5%)

자료 : 대우경제연구소

3) 비관적인 시나리오에 의한 해외수주 전망

〈표 22〉 한국건설업체의 '98년 지역별 해외수주 전망(비관적시나리오)

(단위 : 억달러, %)

구 분	1993	1994	1995	1996	1997	1998F	1999F
아시아	25.8	44.5	64.4	75.7	83.5	15.6(-91.3)	16.3(4.5)
중 동	18.1	23.0	8.2	9.5	7.9	16.3(106.3)	16.9(3.7)
아프리카	0.4	1.1	1.2	1.1	2.5	3.5(40.0)	3.7(5.7)
중남미	0.6	0.2	0.4	0.9	14.8	3.7(-75.0)	3.8(2.7)
북 미	3.0	4.0	4.3	13.6	5.5	3.7(-32.7)	3.8(2.7)
유 럽	3.3	1.4	6.5	7.0	26.2	9.2(-64.9)	9.6(4.3)
세계전체 (증감율)	51.2 (83.8%)	74.2 (44.9%)	85.0 (14.6%)	107.8 (26.8%)	140.3 (30.1%)	52.0 (-62.9%)	54.2 (4.2%)

자료 : 대우경제연구소

□ 비관적인 시나리오에 의한 한국건설업체의 '99년 해외수주액은 54.2억달러로 '98년 수주 예상(비관)치 보다 4.2%의 약간 증가하는 수준으로 전망됨. 지역별로는 전지역에서 '98년 대비 수주가 약간 증가할 것으로 예상됨.

- '98년 대비 '99년 5%이상 수주증가가 예상되는 지역은 아프리카이며, 나머지 지역은 모두 2~4%정도의 낮은 증가율을 보일 것으로 전망됨.

### Ⅲ. 예상되는 주요 이슈

#### 1. 개도국시장에서의 시공자금융요구공사 증가

- 미달러의 강세로 Trade Credit 제공이 어려워짐에 따라 개도국 시장을 중심으로 시공자 금융요구공사의 증가가 예상된다.
  - 아직도 국제결제통화에서 미달러가 차지하는 비중은 50%정도로 높은 수준임.
  - 특히, 개도국의 외채중 미달러화 비중이 50.2%('96년말 기준)를 차지하고 있음을 감안할 때, 개도국시장에서의 Trade Credit 제공은 보다 어려워질 것으로 예상된다.
- 시공자금융공사는 통상적인 연불금융 이외에 구상무역이나 지분투자 및 프로젝트의 운영 등도 발주자가 요구하고 있기 때문에 무역금융 활용방안도 강구하여야 할 것임.
  - 구상무역은 원유, 자국산 1차식품이나 공산품을 공사대금 대신 지급함
  - 아프리카, 중앙아시아 등의 지역에서 구상무역방식에 의한 프로젝트 발주 증가 예상
- 세계은행그룹의 공적금융기관, 선진국의 공적금융기관 등의 고객기업과 제휴하여 무역금융, 프로젝트금융 활용기회를 확대해야 할 것임.

#### 2. 선진국시장에서의 민간고객(달러발주공사) 확보경쟁 심화

- 미국 등 선진제조업체들은 기업구조조정(리엔지니어링), 벤치마킹, 프로세스강화 등 기존 설비(빌딩포함)의 이노베이션(Innovation)을 활성화하고 있음. '92년 민간부문의 발주수요가 100억달러를 유지한 미국시장의 경우 최근 민간 건설수요가 꾸준히 증가하여 '96년에는 150억달러를 나타냄
- 더구나, 아시아, 러시아, 중남미 등 대부분의 개도국시장의 외환시장이 불안정한 정도가 심화되고 있고, '99년에도 이러한 국제금융시장의 회복이 지연될 경우 선진건설업체들은 선진국시장의 민간 고객확보에 더욱 주력할 것으로 보임.

〈표 23〉 미국의 민간부분 설비(건축) 이노베이션 수요

구분	업체명(건설수요 : 억달러/'96년 기준)
제지 및 관련제품	· 김벌리컬락사 등 10개사 29억달러 수요
전자 및 관련제품	· 인텔 등 10개사 42억달러 수요
건강관련서비스	· 콜롬비아사 등 14억달러 수요
전기, 가스 등 유틸리티	· 유니콤사 등 38억달러 수요
화학 및 관련제품	· 다우케미칼사 등 65억달러 수요

자료 : ENR

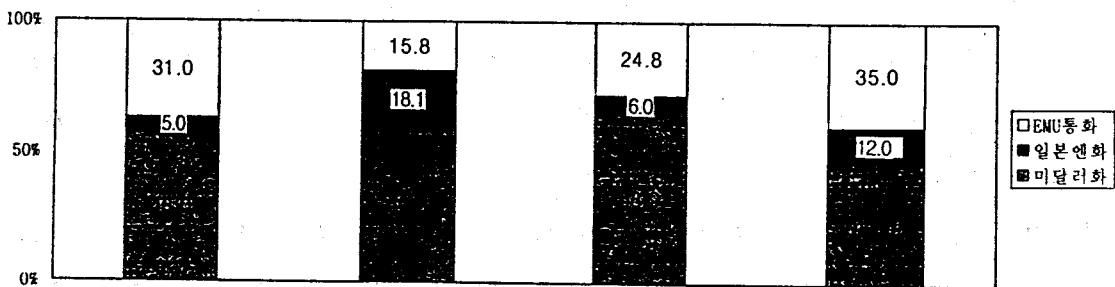
### 3. EMU 통화 출현

□ EMU는 국제결제통화비중 31.0%, 개도국 외채비중 15.8%, 공적보유액비중 24.8%, 외환거래비중 35.0%를 차지하고 있음을 감안할 때 미달러 다음의 국제결제 통화임을 알 수 있음.

□ EMU통화 출현시 미달러 결제 대체 가능

- 유럽시장, 아프리카 시장진출시, 유럽현지 자재구입시 국제결제통화로 활용
- 외환보유율이 부족한 개도국시장 진출시 복합통화거래 통화로 활용

〈도표 24〉 주요통화의 국제결제비중 비교



국제결제통화비중('92년) 개도국외채비중('96년말) 공적보유액비중('96년말) 외환거래비중('95년 4월)

주택회보