

## 건설동향브리핑<sup>1)</sup> - 건설 경제 및 정책 동향

한국건설산업연구원

### 1. 건설 경제 동향

2014년 주택 거래시장, 수도권 아파트 거래 지속 여부가 관건

- 2013년 서울의 저가격대 및 경기의 가격 조정폭 큰 지역 중심으로 거래 증가 -

건설동향브리핑 제447호(2014.01.27) 허윤경 연구위원

#### ■ 연간 거래량, 수도권 등락 반복 · 지방 감소 추이

2013년의 주택 매매 거래량은 85만 2,000호로 전년 대비 15.8% 증가하였고, 예년(2006~12년 평균) 대비로는 4.3% 감소했다. 수도권은 36만 3,000호로 전년 대비 33.5% 증가하였으나, 예년 대비로는 여전히 13.9% 감소한 수준이다. 지방은 48만 9,000호로 전년 대비 5.5%, 예년 대

비 4.4% 각각 증가하였다.

연간 거래량의 장기 추이는 수도권 등락 반복하였으며, 지방 정점 이후 감소세 진입으로 평가된다. 수도권은 2009년 이후 연간 40만 호 이하의 수준을 벗어나지 못하고 있다. 2013년에 전년 대비 증가했으나, 완전한 상승 추이로 해석하기는 어려우며 등락을 반복하였다. 지방은 2006년 이후 2011년까지 지속적으로 증가했으나, 2011년에 정점을 형성한 이후 감소세를 지속하였다.

#### ■ 수도권 아파트 및 서울의 저가격대 · 경기의 가격 조정폭 큰 지역 중심으로 거래 증가

수도권의 아파트 매매 거래는 25만 7,000건으로, 전년 대비 47.8% 증가하여 거래량의 증가세를 견인했다. 2006년과 2009년에 이어 3번째로 많은 수준이다. 전년 대비로는 단독

그림 1. 주택 매매 거래량 추이 (단위 : 만호)

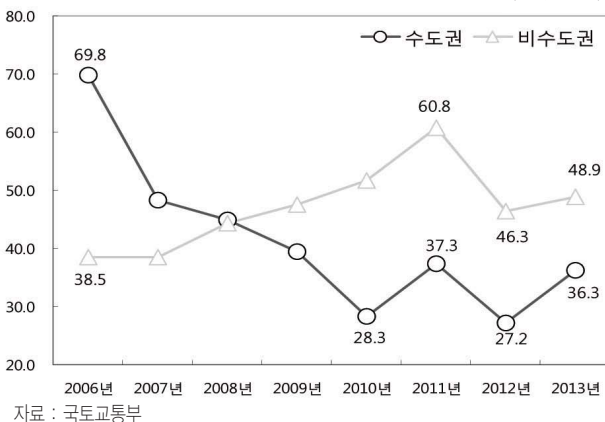
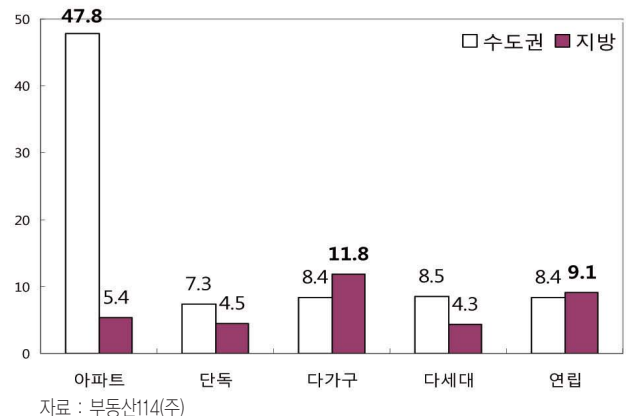


그림 2. 전년 대비 유형별 매매 거래량 증감률 (단위 : %)



1) 한국건설산업연구원에서 주간으로 발간하는 「건설동향브리핑」은 건설 경제 · 정책 · 경영 이슈와 관련 정보 등을 제공하고 있습니다. 학회지 [CEM Info] 섹션에서는 「건설동향브리핑」 최신호 일부를 요약하여 게재하고자 합니다. 소개된 전문은 [www.cerik.re.kr](http://www.cerik.re.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

주택이 7.3%, 다가구주택이 8.4%, 다세대가 8.5%, 연립주택이 8.4% 각각 증가했다. 아파트를 제외하고는 유사한 증가세를 보였는데, 서울은 가격대가 낮은 지역의 아파트 거래가 증가하였고, 경기도는 가격 조정이 이루어진 아파트를 중심으로 거래가 증가했다. 전년 대비로는 서울이 34.4%, 경기도가 32.5%, 인천이 35.8% 각각 증가했다. 아파트로 한정하면, 서울이 53.5%, 경기도가 44.5%, 인천이 51.4% 각각 증가했다. 서울의 아파트 거래량은 성동구가 100.3%, 금천구가 77.6%, 동작구가 77.2%, 강서구가 76.7%, 구로구가 76.1% 각각 증가하여 서울 내에서는 비교적 저가 시장을 형성하는 지역의 거래량이 증가했다.

경기도의 아파트 거래량은 김포시(116.0%), 용인시 수지구(96.1%), 고양시 일산 서구(95.6%), 용인시 기흥구(91.0%)에서 증가폭이 크다. 그동안 가격이 크게 하락했던 지역의 거래량 증가세가 현저하다고 볼 수 있다.

■ 지방 및 다가구·연립주택의 거래 증가 많아

지방에서는 아파트보다 다가구 및 연립주택의 거래량이 크게 증가했다. 지방의 아파트 매매 거래는 34만 8,000건으로 전년비 5.4% 증가, 예년 대비 2.2% 감소했다. 전년 대비 단독주택이 4.5%, 다가구주택이 11.8%, 다세대가 4.3%, 연립주택이 9.1% 각각 증가했다. 지방에서는 대전, 부산, 경남을 제외하고는 현저한 증가세를 확인하기 어렵다. 전체 주택 거래량은 대전이 30.8%, 부산이 18.3%, 경남이 13.5% 각각 증가하였고, 아파트도 유사함. 세종시는 출범 시기(2012년 7월)를 고려하면 연간 증가세가 확인치 않다. 또한, 2013년

에 가격의 상승폭이 가장 컸던 대구의 거래량도 5.1% 증가에 그쳤고, 아파트는 1.6% 증가에 불과하다.

■ 2014년 주택 거래량, 수도권 아파트 거래 지속 여부가 쟁점될 듯

2013년의 주택 거래 시장은 수도권 아파트 중심의 증가세로 평가되며, 장기 추이상 완연한 증가세 돌입으로 해석하기 어렵다. 따라서, 2014년 주택 거래 시장은 수도권 아파트의 거래 지속 여부가 중요한 쟁점이 될 것으로 예상된다.

2013년 건설수주, 전년 대비 10.0% 감소한 91.3조원 기록

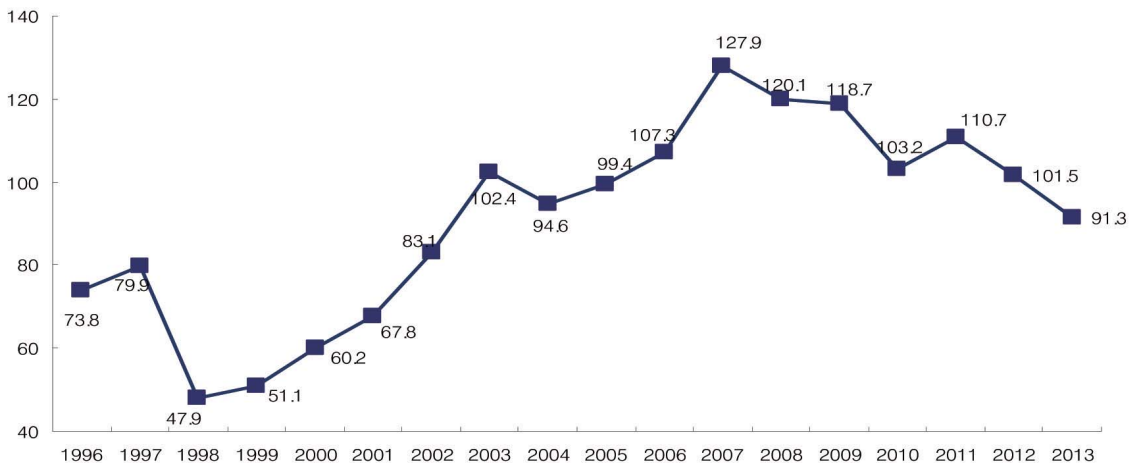
- 공공수주 6.1% 증가, 민간수주 18.2% 감소 -  
건설동향브리핑 제449호(2014.02.17) 박철한 책임연구원

■ 2013년 건설수주 전년 대비 10.0% 감소한 91.3조원, 11년 내 최저

2013년 국내 건설수주는 전년 대비 10.0% 감소한 91.3조원을 기록, 지난 2002년의 83.1조원 이후 11년 만에 최저치를 기록했다. 건설수주는 지난 2007년에 127.9조원을 기록한 이후, 글로벌 금융 위기의 영향으로 2008년부터 지속적으로 위축되었으며, 결과적으로 지난 2010년의 103.2조원에서 2011년에 110.7조원으로 한 번 반등한 것을 제외하고 6년간 장기적으로 감소하였다. 특히, 2013년에는 지난 2005년의 99.4조원 이후 8년 만에 다시 100조원 미만으로 떨어졌으며, 2002년의 84.0조원 이후 11년 만에 최저치이다.

그림 3. 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

■ 공공수주 전년 대비 6.1% 증가, 비주택 건축 양호

발주자별로 공공수주는 전년 대비 6.1% 증가했다. 세부적으로 살펴보면 토목수주가 전년 대비 6.1% 증가한 20.1조원을 기록했다. 주택수주는 정부의 공공주택 물량 조절 방침에 따라 전년 대비 21.5% 감소한 5.1조원으로, 4년 내 최저치를 기록했다. 한편, 비주택 건축수주는 전년 대비 26.6% 증가한 11.0조원을 기록했는데, 이는 자료가 작성된 1994년 이래 최대치로, 행복도시 및 혁신도시의 정부 청사 이전 공사의 발주가 활발히 이뤄진 결과로 판단된다.

■ 민간수주 전년 대비 18.2% 감소, 주택수주 침체 매우 심각

민간수주는 전년 대비 18.2% 감소해 11년 내 최저치인 55.1조원을 기록했다. 세부적으로 토목수주가 41.4% 감소한 9.8조원으로 7년 내 최저치를 기록했다. 주택수주는 전년 대비 16.2% 감소한 24.2조원으로, 12년 내 최저치를 기록했다. 재개발·재건축 수주가 2002년 이후 가장 부진하였으며, 경기 침체로 신규 투자가 감소했기 때문으로 판단된다. 비주택 건축수주도 21.1조원으로 4년 내 최저치를 기록, 전년 대비 13.0% 감소했다.

2. 건설 정책 동향

일본 건축공사 현장이 한국 건설산업에 주는 시사점

- 고비용 구조가 일본 건설산업 국제 경쟁력 상실의 주원인 -  
건설동향브리핑 제444호(2014.1.6) 이복남 연구위원

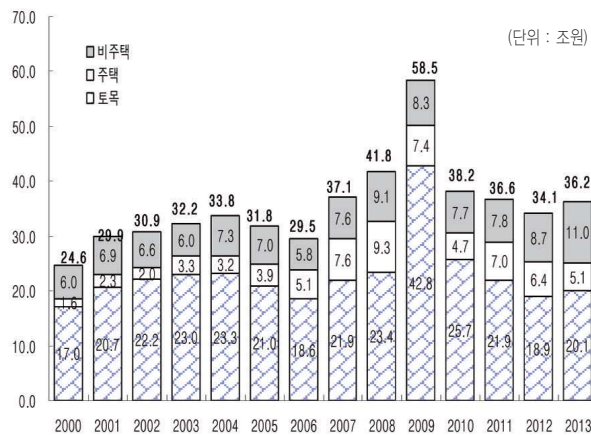
■ 일본 건설에 대한 보편적인 인식

일본 건설산업계는 세계 최고 수준의 건설 기술을 보유하고 있음에도 불구하고, 신기술 및 건설 자동화 기술 개발의 지속성을 당연시하고 있다. 완벽한 품질과 최고 수준의 안전성 확보하고 있으며, 건설 현장은 깨끗하고 안전하면서도 고 품질의 공사를 직접 확인할 수 있다. 하지만, 건설 원가가 높음으로 인해 해외 도급시장에서 경쟁력을 상실하고 있는 것으로 알려지고 있다. 높은 품질과 청결한 현장 관리는 고비용을 유발시키는 원인이 되고 있기 때문이다. 일본의 경제력과 관습은 고품질·최고 수준의 안전한 현장을 당연시하는 측면이 있다. 해외 건설시장에서의 경쟁에서 일본 내 공사 원가로는 경쟁할 수 없음을 자인하고 있다. 향후 일본 건설의 전통과 관습, 생산 체계에 대한 변화 가능성이 매우 낮은 것으로 보인다. 건설공사와 상품은 당연히 지켜져야 한다는 인식에도 불구하고 비용 지불은 기피하고, 비용은 지불하지 않으면서 발주자와 시민의 요구는 더 강화되고 있다.

■ 한국 건설산업에 주는 시사점

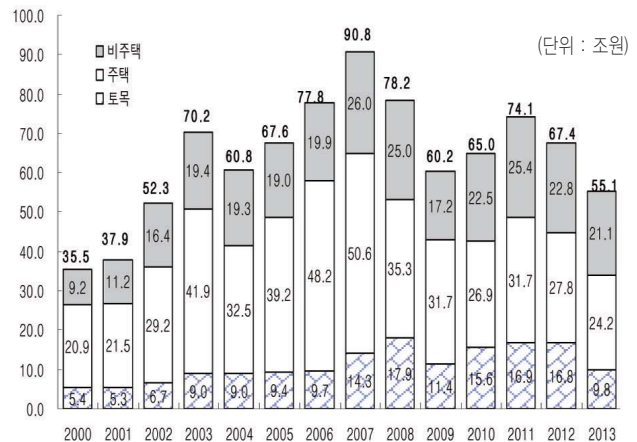
한국 건설산업은 생산 구조를 가능한 한 단순화시키는 국제적인 추세에 부응해야 한다. 공종별 분리입찰제는 순기능보다 역기능이 많음을 고려하여 선별적인 접근이 필요하다. 수평적 분산과 수직적 다단계화는 관리 부담과 함께 고비용의 원인으로 작용하게 되기 때문이다. 즉, 다단계 하도급의 허용은 현 시점에서 바람직해 보이지 않는다. 특히, 기술의 가치를 재인식할 필요가 크다. 완성 상품의 경제적 부가가치를 높여 줄 수 있는 기술의 역할을 재인식해야 한다. 최첨단 및 최고의 기술이라도 생산성이 배제되면 수요자의 눈높이를 맞출 수 없다.

그림 4. 공공 건설수주 추이



자료: 대한건설협회

그림 5. 민간 건설수주 추이



자료: 대한건설협회

### ENR Cost Index, 건설 비용 100년의 기록

- 공사비 변동 예측, 산업의 구조 변화 및 시장 전망에 활용되는 공사비지수 -

건설동향브리핑 제445호(2014.1.13) 성유경 책임연구원

### ■ ENR Cost Index를 통해 본 건설 비용 100년의 변화

1913년에 처음 발표된 ENR Cost Index는 건설 비용의 변화뿐만 아니라, 건설산업의 중요한 트렌드를 보여주는 자료이다. 미국의 건설 전문지인 ENR(Engineering News Records)지는 주요 자재 가격 및 인건비 조사를 기반으로 건설비지수(Construction Cost Index), 건축비지수(Building Cost Index), 자재비지수(Materials Cost Index)를 매월 발표하여 왔다. ENR Cost Index는 철강, 시멘트, 목재 등 자재비와 인건비를 기반으로 측정되며, ENR지는 이들 지수 외에도 22개 직종의 20개 도시에서의 인건비, 15개 자재, 15개 대표 시공재에 대한 가격 정보를 제공하고 있다. 1913년에 100으로 시작된 건설비지수는 2013년에 9,552로, 건축비지수는 5,285로 각각 증가하였으며, 자재비지수는 2,977로 상대적으로 증가폭이 작았다. 건설비지수, 건축비지수가 자재비지수보다 크게 증가한 것은 건설 비용의 상승에 자재비보다 인건비의 증가가 큰 영향을 주었음을 의미한다.

### ■ 민간 부문의 공사비지수, 적정 공사비 산정에 기여

ENR지 외에도 미국 민간 부문에서는 다양한 공사비지수가 발표되고 있으며, 이러한 공사비 정보는 실질적이고 적정한 공사비를 산정할 수 있도록 하는 기반으로 작용한다. 가장 잘 알려진 RS MEANS(www.rsmeans.com)가 발표하는 지수는 대표적인 공사비 지수로, 미국 30개 대도시의 건축 자재, 직종별 인력, 건설 장비 임대 등의 가격 조사를 바탕으로 발표된다. 미국의 건설기업인 터너(Turner)사에서는 인건비, 자재비, 노동생산성, 시장 경쟁 조건 등이 반영된 터너 건축비지수(Turner Building Cost Index)를 분기별로 발표하고 있다. 이와 같은 공사비지수는 가격 변동을 측정하는 것에서 진일보하여 건설산업의 구조 변화를 파악하고, 시장의 전망 자료가 된다는 측면에서 중요성을 가지며, 이에 국내 민간 부문에서도 100년 동안 지속될 수 있는 공신력 있는 공사비지수의 개발에 대한 관심과 투자가 필요하다.

### 2014년 세계 건설시장 규모, 10조 달러 넘어설 전망

- 2017년까지 연평균 4.4%(2005년 불변가격 기준)의 견전한 성장세 지속 -

건설동향브리핑 제447호(2014.1.27) 김민형 연구위원

### ■ 2013년 해외건설, 어닝 쇼크에도 불구하고 건설 업계 활로 역할

2013년 우리 기업들의 해외건설 수주 실적은 652억 달러를 기록, 전수 기준으로 전년 대비 10% 증가하였다. 2013년의 국내 건설수주가 2007년 이후 최악의 실적으로 집계될 것이라는 전망과 달리, 해외건설은 어닝 쇼크(Earning Shock)에도 불구하고 해외건설 역사상 두 번째로 높은 실적을 기록한 것이다. 2011~12년의 저가 수주에 따른 수익성 문제가 제기되기도 하였으나, 금액 기준으로 아시아 지역에서의 수주가 전년 대비 42%나 증가하고, 토목 분야의 수주가 106%나 증가하는 등 우리나라 해외건설의 고질적인 문제인 지역별, 공종별 편중화 현상이 완화되면서 국내 건설기업들에게 수주 활로로서의 역할을 한 것으로 평가되고 있다.

### ■ 2014년 세계 건설시장, 세계 경제 회복세에 힘입어 경상가격 기준 9.1% 성장 예상

IHS Global Insight에 따르면, 2014년 세계 건설시장은 세계 경제의 완만한 회복세에 따라 2005년 불변가격 기준으로 4.8%, 경상가격 기준으로 9.1%의 성장률을 보여 10조달러를 넘어설 것으로 전망이다. 한국은행 등에 따르면, 2014년 세계 경제는 선진국의 경기 회복에 힘입어 3.6% 내외의 성장률을 기록할 것으로 전망된다. 이에 힘입어 세계 건설시장도 금융 위기와 같은 돌발 변수가 발생하지 않는 한 당분간 지속적인 성장세를 보일 전망이다.

### ■ 해외건설, 블루오션 모색하고 시공 그 이상의 역량 확보해야

저가 수주의 원인 중 하나인 국내 기업 간의 과당 경쟁에서 탈피하기 위해서는 블루오션이 될 수 있는 상품을 찾아 선점할 필요가 있다. 블루오션의 일례로, 지구 온난화와 도시화에 따른 물 부족으로 2025년에는 8,700억 달러 규모의 시장으로 성장할 해외 물 재이용 시장을 들 수 있다. 그러나, 이러한 시장을 블루오션화하기 위해서는 시공을 넘어서는

기획력, 진입 장벽이 될 수 있는 기술력, 그리고 투자를 가능하게 하는 자금 조달력이 동반되어야 할 것이다.

**2014년 국토부 업무 보고: 규제 개혁 통한 내수 활성화 도모**

- 방향성 긍정적, 자원 마련 등 실효성 제고 위한 남은 과제 많아 -

건설동향브리핑 제450호(2014.2.24.) 허윤경 연구위원

**■ 도시 재생 : 사업 활성화를 위한 다양한 정책 포괄**

국토교통부는 지난 2월 19일, 2014년 업무 보고를 통해 '규제 개혁을 통한 내수 활성화'를 목표로 하는 정책 구상을 발표하였다. 도시 재생 사업의 활성화 등 지역 발전을 위하여 규제의 총량적 관리, 자원 마련, 개발 방식 다양화 등의 정책이 포함되어 있다. 규제의 총량적 관리를 위하여 '입지 규제 총점 관리제'를 도입하고, 2017년까지 기존 규제의 30%를 감축하는 한편, 신규 규제의 도입은 최소화할 계획이다. 도시 재생 사업의 자원 확보를 위해 주택기금을 메자닌(Mezzanine), 공적 보증 등이 가능한 주택도시기금으로 개편할 계획이며, 11곳의 선도 사업은 연내 착수할 예정이다. 다양한 형태의 복합 용도 개발을 지원하기 위하여 '입지 규제 최소 지구'를 도입할 예정이다. 지정된 지구는 용도, 층수, 용적률 등 획일적으로 적용되는 입지 규제를 받지 않아 창의적인 지역 개발 및 사업성의 개선에 도움이 될 것으로 기대된다.

**■ 정책 방향성 긍정적, 자원 마련 등 향후 과제 많아**

이번 업무 보고는 변화된 시장의 환경을 고려하여 도시 재생 활성화 및 시장 정상화등 합리적인 정책의 방향성을 제시했다는 측면에서는 긍정적이다. 도시 재생 사업은 쇠퇴 지역의 활성화, 주민 참여, 생활 인프라 확충 등 다양한 지역 및 도시 문제를 종합적으로 해결할 수 있는 대안으로 주목받고 있다. 시장의 변화 속도를 감안하면 주택 정책의 변화가 근본적이고 지속적으로 이어져야 한다. 자원 마련 등 정책의 실효성을 높일 수 있는 세부 지원 등이 구체화되어야 할 것이다. 도시 재생을 위한 가용 재원이 한정적이라는 점을 고려하면 세제 및 금융 등 다각적인 수단을 활용한 지원이 추가되어야 하며, 민간을 활용한 다수의 정책들이 시장에서 작동되기 위해서는 적정한 수익이 발생하는 시장 환경의 조성이 선결되어야 할 것이다.