주간건설 Review

538호 2018.6.15(금)

(사)한국건설경영협회
KOREA FEDERATION OF CONSTRUCTION CONTRACTORS
홈페이지 : http://www.kfcc.or.kr, 연 락 처 : 02-771-7936
주 소 : (121-916) 서울 마포구 공덕동 467 롯데캐슬프레지던트 101-2103

주간건설 Review

CONTENTS

▣ 업계 동향

- 대우건설, 김형 신임 사장 취임
- 한화건설, 임직원 야구장 단체응원 '이글스데이' 개최
- 현대건설, 업계 최초 웹드라마 '설레는 직딩청춘, 현대건썰' 공개
- 서희건설, 접경지역 지뢰제거 MOU 체결

▣ 건설경제 일반동향

- 지방선거 이후, 건설산업 주요 현안 이슈 전개
- 금융권 분양 중도금대출조건 강화와 시장 동향
- 근로시간 단축으로 건설현장 총공사비 평균 4.3% 증가

▣ 건설 제도정책 동향

- 2019년도 SOC분야 예산요구액, 10.8% 감소
- 공사대금 지급보증 의무화 법안 의원입법 발의

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2018.6.9.(토)~2018.6.15(금)> 제538호 2018.6.15(금)

<업계 동향>

◈ 대우건설, 김형 신임 사장 취임

김형 신임 대표이사 사장

○ 6월8일 대우건설은 서울 종로 새문안로 대우건설 본사에서 임시주주총회를 열고 김형 전 포스코건설 부사장을 신임 사장으로 선임하는 안건을 의결하였음

○ 김형 신임 사장은 서울대 토목공학과를 졸업한 뒤 현대건설, 삼성물산 시빌(토목)사업부장, 포스코건설 부사장 등을 역임하였음

○ 6월11일 서울 종로구 새문안로 본사 금호아트홀에서 열린 취임식에서 공식적으로 대표이사에 취임한 김형 신임 사장은 취임사를 통해 "대내외 건설환경이 악화되는 과정에서 회사의 명성과 신뢰를 회복하고 건설 본연의 기술을 바탕으로 미래를 향해 무한 성장해 나갈 수 있는 회사로 임직원들과 함께 만들어나가겠다"고 밝혔음

○ 김형 사장은 또 "재무안전성 개선, 유연하고 효율적인 경영시스템 구축, 미래 성장 동력 확보를 위한 준비에 노력하겠다"고 강조하였음

◈ 한화건설, 임직원 야구장 단체응원 '이글스데이' 개최

한화건설 예비 신입사원들과 한화이글스를 응원하고 있는 최광호 대표이사(가운데)

○ 6월14일 한화건설은 한화이글스와 넥센히어로즈와의 경기가 열린 고척 스카이돔 야구장에서 임직원 단체응원 행사인 '이글스데이'를 개최하였음

○ 한화건설은 '즐거운 직장 만들기' 프로그램의 하나로 '이글스데이'를 정기적으로 진행하고 있으며, 이번 행사에는 올해 상반기 합격한 예비 신입사원들과 삼정방수, 미호조경 등 21개사 협력사의 50여 명 직원을 초청해 의미를 더했음

◈ 현대건설, 업계 최초 웹드라마 '설레는 직딩청춘, 현대건썰' 공개

○ 6월11일 현대건설은 웹드라마 '설레는 직딩청춘, 현대건썰'을 현대건설 유튜브와 온라인 채널을 통해 전격 공개하였음

○ 젊은 트렌드에 민감한 뷰티와 패션업계 위주로 확산되던 기업형 웹드라마를 건설업계에서 선보이는 것은 현대건설이 처음

현대건설이 공개한 웹드라마 '설레는 직딩청춘, 현대건썰'의 스틸컷

○ 웹드라마는 10분 내외의 짧은 스토리를 지닌 동영상 콘텐츠로 시간과 장소에 관계없이 시청할 수 있어 20~30대 젊은층과 모바일 유저에게 인기를 끌고 있음

○ 이번 웹드라마는 토목사업본부에서 실무 부서 배치 교육을 받는 신입사원 '현대건'이 겪는 에피소드를 코믹하면서도 유쾌하게 담고 있음

○ 현대건설은 젊은 세대들이 현대건설은 물론 건설회사에 대한 일반적인 선입견을 벗고 보다 친근한 이미지를 갖기 바라는 마음에서 웹드라마를 기획했다고 설명하였음

◈ 서희건설, 접경지역 지뢰제거 MOU 체결

○ 6월11일 서희건설에 따르면 서초동 사옥에서 한국지뢰제거연구소와 '국내(DMZ 및 접경지역포함)외 지뢰제거사업'을 위한 업무협력 양해각서를 체결하고 한반도 평화와 남북경제협력의 초석이 될 국내외 지뢰제거 및 남·북 교류사업 공동 추진에 나서겠다고 밝힘

○ 이번 협약에 따라 서희건설은 국내외 지뢰제거 및 남·북 교류(개발)사업을 주관하며 한국지뢰제거연구소는 지뢰조사, 탐지, 제거에 직접 참여하고, 생태계 파괴를 최소로 하는 친환경 지뢰제거기술을 함께 연구할 방침

지뢰제거사업을 위한 MOU 체결식에 참석한 이봉관 회장(왼쪽)

○ 이번에 서희건설과 MOU를 체결한 한국지뢰제거연구소는 경의선철도 및 남북도로연결사업 등에서 지뢰를 제거한 경험과 함께 한국형 다용도 지뢰제거장비(세계최초개발)에 대한 특허도 보유 중인 지뢰제거 전문 연구 단체임

◈ 지방선거 이후, 건설산업 주요 현안 이슈 전개

○ 6·13 지방선거가 여당의 압승으로 끝나면서 그 동안 미뤄졌던 정부의 주요 건설·부동산 정책들이 탄력을 받을 전망

○ 국토교통부와 건설·부동산 업계 등은 지방선거 이후 본격적으로 추진될 주요 건설·부동산 정책은 △보유세 개편 △후분양제 △수도권 신규 택지 선정 △건설산업 혁신 로드맵 △사회적 책임·일자리 창출 방안을 반영한 공공건설 입낙찰제도 등임

<주요내용>

❒ 건설산업 주요 현안

일정	현안	주요내용
6/21	보유세 개편안 공개	종부세 공정시장가액 조정 등
6월말	후분양제 로드맵	공공분양 시범단지, 민간 아파트 인센티브 제공 등
7~8월	도시재생뉴딜 후보지 선정	사업 후보지 100곳 선정 예정
9월	건설산업 혁신 로드맵	종합·전문간 업역체계 개편, 적정공사비 확보 방안 등
하반기	공공건설 시장 변화	공공입낙찰제도에 '사회적 책임'과 '일자리 창출' 강화 및 지방분권 가속
	남북 경협 활성화 가시화	남북간 실무회담 및 실태조사, 공동연구 진행 전망

❒ 보유세 개편

- 6월21일 대통령 직속 재정개혁특별위원회는 보유세 관련 공론화 일환으로 공청회를 열어 보유세 개편 권고안 초안을 공개 가능성이 전망되고 있음
- 공청회를 통해 의견을 반영한 최종 권고안을 마련해 재정개혁특별위원회 전체회의에서 확정한 후 정부에 제출 예정
- 정부는 제출받은 최종 권고안을 7월 말 발표할 세제개편안과 중장기 조세정책 방향에 반영할 가능성이 높은 가운데, 부동산 보유세 개편 시나리오로는 법 개정 사항

인 세율을 올리기보다는 현재 시가 대비 60~80% 수준인 공시지가를 현실화하고 공정시장가액비율을 현행 80%에서 90~100%로 높이는 방안을 유력할 것으로 전망

❒ 후분양제 로드맵

- 국토교통부는 6월말 후분양 로드맵을 담은 제2차 장기주거종합계획 수정안을 발표할 예정
- 정부는 작년 11월 주거복지 로드맵을 통해 LH 등 공공 부문은 후분양제를 확대하고, 민간은 인센티브를 강화해 자발적 후분양을 촉진하겠다고 발표
- 국토교통부가 지난 2월 국회에 제출한 '후분양제 관련 주택법 개정안 대안'에 따르면 장기주거종합계획에서 공공부문에 단계적으로 후분양제를 도입하고 민간부문은 주택도시기금 융자 등 인센티브를 제공해 후분양제를 유도하도록 하겠다는 내용이 포함됨

❒ 도시재생뉴딜 후보지 선정

- 여ㆍ야 가리지 않고 모든 정당 후보가 공약으로 내걸었던 각 지역의 '도시재생' 사업 추진 공약이 선거 이후 본격화될 전망
- 올해 도시재생뉴딜 사업 후보지 100곳을 선정하는 작업은 7월4일부터 6일까지 지자체에서 사업 신청서를 접수한 후 심사를 거쳐 8월 말 대상지를 공개할 예정
- 7월1일 새 지자체장의 임기 시작 이후 최초 행보는 지역 도시재생 사업지의 기획안 검토 및 승인으로 시작할 전망
- 특히 올해 지방선거에서는 각 지역의 모든 후보가 여·야를 가리지 않고 도시재생 사업 추진을 선거 공약 전면에 내세운 만큼 건설업계의 관심이 집중되고 있음

❒ 건설산업 혁신 로드맵

- '건설산업 혁신위원회'가 지난 4월 본격 가동에 들어간 가운데 최근에는 6월12일 열린 제2차 본위원회에서 건설산업 경쟁력 강화방안의 윤곽으로 △생산체계 개편 △불공정관행 개선 △스마트건설 △해외건설 활성화 △일자리 등을 키워드로 제시
- 2차 본위원회는 업역·업종 개편과 적정공사비를 주제로 각각의 발표를 진행하고선 의견을 수렴하였으며, 오는 9월을 목표로 건설산업 혁신위원회를 통해 '건설산업 혁신 로드맵'을 수립할 계획

❒ 공공건설시장 변화

- 기획재정부는 올해 계약예규 개정을 통해 300억원 이상 종합심사낙찰제 공사에 사회적책임 가점을 2배(1점→2점)로 상향하고, 이어 조달청 등 공공 발주기관들이 잇따라 세부심사 기준 개정을 통해 사회적 책임 가점을 상향 조정
- 향후 공공공사 발주제도에 사회적 책임을 강화하는 정책 기조가 더욱 강화될 전망

- 6월 중 한국철도시설공단은 사회적 책임 강화와 일자리 창출에 초점을 둔 발주제도 개선안을 발표할 예정이며, 국토부가 산하 발주기관을 통해 추진 중인 적정임금제 시범사업 역시 속도를 높일 전망
- 아울러 지방선거가 끝나면서 선거 이후로 미뤘던 공공공사 발주 재개가 전망되는 가운데 여당의 지방선거 압승으로 지방분권이 가시화되면 공공건설 시장에도 영향을 미칠 전망
- 우선 행정안전부가 도입을 추진 중인 '지방 턴키(설계ㆍ시공 일괄입찰)'제도가 탄력을 받을 가능성
- 지방 턴키는 국가 및 중앙 공기업과 별개로 지방자치단체 및 지방 공기업들이 건설공사에 적용하는 별도의 턴키 제도로 지역 중견업체 참여 시 가점을 주고, 컨소시엄에 지역 중견사가 참여하기 쉽도록 진입 문턱을 낮추는 내용

❒ **남북경협 활성화 가시화**

- 북·미 정상회담에서 지난 4·27 남북정상회담에 담긴 '판문점 선언'을 재확인하면서 남북 경협 활성화에 대한 기대감도 상승
- '판문점 선언'에는 '남북은 10ㆍ4 선언에서 합의된 사업들을 적극 추진하면서 일차적으로 동해선(동해북부선) 및 경의선 철도와 도로들을 연결하고 현대화해 활용하는 방안을 추진한다'고 명시되어 있음
- 남북은 6월말 '동해선·경의선 철도·도로 연결 및 현대화 사업'을 위한 분과회의를 각각 진행할 예정이며, 이을 통해 일단 실태 조사와 공동 연구 등에 대한 논의가 진행될 전망
- 북한 핵문제 해결을 전제로 향후 남북 경협은 기존사업 재개→계획사업 확장→한반도 신경제지도 구축 순으로 진행될 것으로 예상

◈ 금융권 분양 중도금대출조건 강화와 시장 동향

○ 금융당국이 분양시장의 과열 방지와 집단대출의 건전성 개선을 위해 은행권을 대상으로 집단대출 규제 준수를 강하게 압박한 결과 은행권의 중도금대출 조건이 강화되고 있음

○ 우선 최근 KB국민은행, 신한은행, 하나은행, NH농협은행 등 4대 주요은행들이 중도금 대출 협약 과정에서 중도금 대출지원 계약 체결 과정에서 각 분양사업장에 입주자 모집 후 분양률 70% 수준을 지원 조건으로 강화한 것

○ 시중 주요은행들의 중도금대출지원 조건 강화는 건설사와 실수요 소비자 양측에 부작용을 발생시키고 있고, 중도금대출이 막힌 건설사들이 제2금융권 눈을 돌리면서 집단대출시장도 재편되고 있음

<주요내용>

❒ **분양률 70% 조건부 대출 현황과 영향**

- 지난 2016년 9월까지 한국주택금융공사와 주택도시보증공사(HUG)가 금융기관 중도금 대출액의 100%를 보증
- 2016년 10월부터 부분 보증이 도입되면서 주금공과 HUG는 대출금액의 90%만 보증하고 대출액의 10%에 대해서는 대출을 집행하는 금융기관이 리스크를 책임져야 하는 구조로 변화
- 또 올해부터는 중도금 보증비율이 기존 90%에서 80%로 10% 포인트 더 축소되어 은행이 부담해야 하는 리스크가 더욱 확대되면서 은행들은 사업장 리스크 관리를 강화할 수 밖에 없는 구조
- 이 같은 시장상황 변화로 최근 은행권에서 사전 분양률 70%를 중도금 지원조건으로 입주 리스크 관리를 대폭 강화하면서 소비자와 건설사 양쪽에서 부작용 발생
- 건설사의 경우 분양사업장에서 장기간 중도금 대출 은행을 구하지 못하거나, 보험사, 제2금융권에서 중도금 대출에 나서게 되면, 시장내 악소문 등으로 분양 불확실성이 높아져 미분양 사태로 직결
- 아울러 강화된 대출규제 조건을 모두 충족하는 실수요자들이라 하더라도 은행권에서 일괄적으로 개인 소비자들의 신용과 무관하게 분양률 70% 조건을 내걸면서 중도금 대출을 받지 못하는 사례가 발생해 실 수요자들에게 피해

❒ **집단대출시장의 재편**

- 정부의 가계부채 관리 정책으로 중도금 대출시장이 시중은행에서 2금융권으로 중심축이 이동
- 2013~2015년 분양물량이 늘어나자 공격적인 영업을 펼치던 시중은행들이 정부의 압박에 중도금 대출 문턱을 높이면서, 2금융권들이 지방 지역을 중심으로 중도금 대출 시장을 공략
- 2금융권의 집단대출(중도금 및 잔금) 잔액은 2012년 7000억원에 불과했지만 2016년 6조4000억원, 2017년 상반기 기준 8조9000억원까지 급증

<2금융권의 집단대출(중도금 및 잔금) 잔액추이>

(억원)

	2012년	2014년	2015년	2016년	2017년 상반기 기준	2018년 5월말
집단대출 잔액	7000	1조4000	2조6000	6조4000	8조9000	10조원 추산

- 2금융권이 중도금 대출로 눈을 돌린 이유는 법정 최고금리 및 보험료, 가맹점 수수

료 인하 등으로 사업 환경이 악화되는 상황에서 상대적으로 안전한 중도금 대출을 한도 내에서 집중 공략하고 있는 것

- 다만, 2금융권들도 국내 주택경기가 하향곡선을 그리기 시작하면서 아파트보다는 오피스텔 등 상업용 부동산으로 포트폴리오를 다변화시키는 등 리스크관리에 들어가고 있음

◈ 근로시간 단축으로 건설현장 총공사비 평균 4.3% 증가

○ 6월11일 한국건설산업연구원은 "주52시간 근무제 도입에 따른 건설정책과제" 연구보고서를 발간

<주요내용>

❒ 근로시간 단축에 따른 비용증가

- 근로시간 단축 대상 37개 건설현장을 대상으로 시뮬레이션한 결과, 현장당 총공사비가 평균 4.3% 증가할 가능성이 있어 보완책 마련이 시급하다고 주장
- 총공사비는 평균 4.3%(최대 14.5%), 직접노무비 평균 8.9%(최대 25.7%), 간접노무비 평균 12.3%(최대 35.0%) 증가할 것으로 추정되며, 관리자 충원으로 인해 간접노무비에 더 큰 영향 예상

<임금 유지시 분석 결과 종합>

항목	구분	전체 공사	발주자별		공종별		사업규모별	
			공공공사	민간공사	건축공사	토목공사	1000억 미만	1000억 이상
직접 노무비	최대값	25.7%	25.7%	13.3%	13.3%	25.7%	21.8%	25.7%
	최소값	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	평균값	8.9%	9.7%	6.1%	4.1%	9.8%	8.3%	9.3%
간접 노무비	최대값	35.0%	35.0%	13.3%	35.0%	25.7%	35.0%	25.7%
	최소값	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	평균값	12.3%	13.5%	8.0%	14.8%	11.9%	12.4%	12.3%
전체 노무비	최대값	20.5%	20.5%	11.8%	11.0%	20.5%	17.5%	20.5%
	최소값	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	1.1%
	평균값	8.0%	8.7%	5.7%	4.5%	8.7%	7.6%	8.4%
총공사비	최대값	14.5%	14.5%	3.7%	6.4%	14.5%	13.6%	14.5%
	최소값	0.3%	0.3%	0.4%	0.3%	0.4%	0.3%	0.5%
	평균값	4.3%	5.0%	1.8%	2.3%	4.7%	4.4%	4.2%

자료 : 한국건설산업연구원

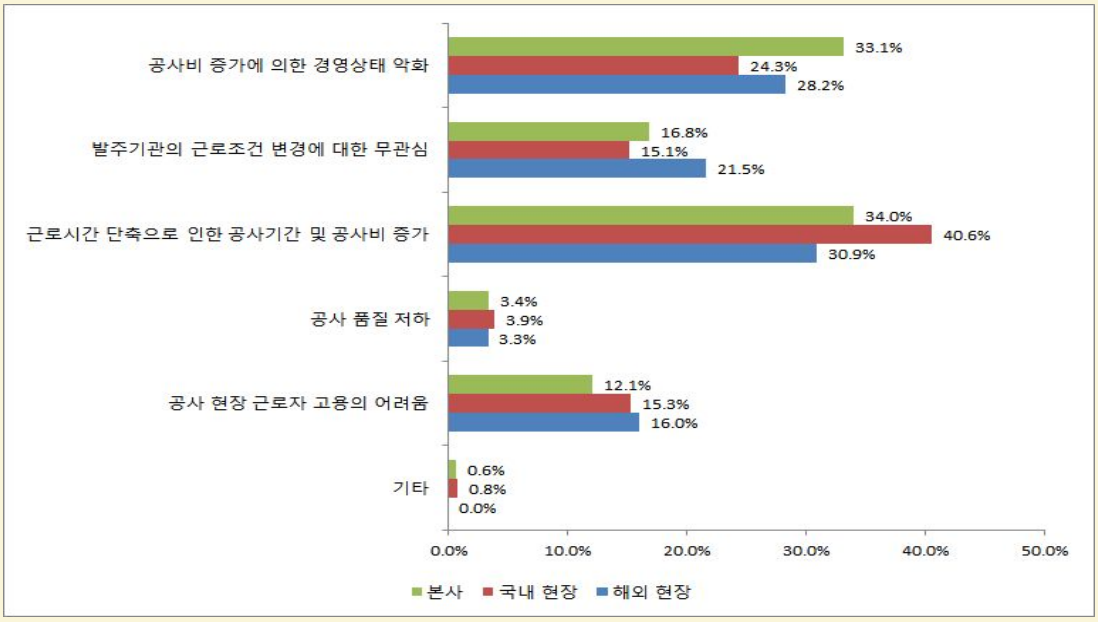
- 기업 입장에서 총공사비 증가율을 최소화하기 위해 근로자 1인당 임금을 삭감하는 시나리오를 분석한 결과, 현재 대비 임금 감소 비율은 관리직 13.0%, 기능인력은 8.8%로 추정
- 최근의 근로시간 단축 개정안은 지금까지와 비교해보았을 때 단축되는 폭이 가장

크지만 단계별 적용 시간은 가장 짧아 인력 수급 문제, 인력 증가로 인한 인건비 상승 문제 등이 단기간 내 해결해야 할 과제

❐ **근로시간 단축에 따른 영향 설문조사 결과**

- 100개 건설업체 대상으로 한 설문조사(2018.4)에서도 전체 응답자의 76.1%가 '근로시간 단축이 건설업에 적합하지 않다'라고 응답
- 근로시간 단축으로 인한 애로 사항이 무엇이냐는 질문에 '공사 기간 및 공사비 증가'가 1순위, '공사비 증가에 의한 경영 상태 악화'가 2순위인 것으로 나타남

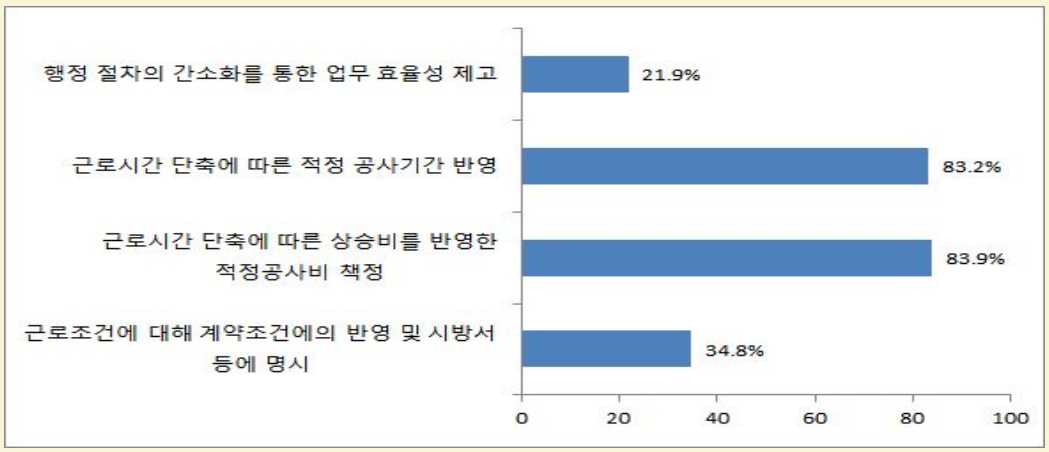
<근로시간 단축으로 인한 애로 사항>



자료 : 한국건설산업연구원

- 근로시간 단축과 관련해 발주기관이 취해야 할 조치에 대해서는 '근로시간 단축에 따른 인건비 상승을 반영한 적정공사비 책정' 및 '근로시간 단축에 따른 적정 공사기간 반영'을 최우선으로 선택

<근로시간 단축 관련 발주기관이 취해야 할 조치(중복응답)>



자료 : 한국건설산업연구원

❒ **근로시간 단축에 따른 정책과제**

- 일본의 경우, 초과 근무가 사회적 문제가 되면서 시간 외 노동에 대한 상한을 설정하였는데 건설업은 단기간의 적용보다는 5년이라는 유예기간을 주면서 발주자와 시공자 모두 시간 외 노동 규제에 대응할 수 있도록 하고 있으므로, 우리나라도 업종별 특성에 맞는 보완책 마련이 필요
- 현재 진행 중인 공사의 경우 근로시간 단축 적용을 제외하고 향후 발주되는 신규 공사는 근로시간 단축의 영향을 고려해 적정공사비 및 공기 산출이 필요
- 1년 단위의 탄력적 근로제 허용 및 공사 금액을 기준으로 한 사업단위별 적용 필요

◈ 2019년도 SOC분야 예산요구액, 10.8% 감소

○ 6월14일 기획재정부에 따르면, 각 부처별 2019년도 예산요구액은 2018년 대비 6.8% 증가한 458.1조원인 것으로 나타남

○ 지출 분야별로는 복지, 교육, R&D, 산업, 국방, 외교·통일 등 8개 분야는 올해 대비 예산이 증가한 반면, SOC, 농림, 환경 등 4개 분야는 올해 대비 예산이 감소한 것으로 나타남

○ 특히, SOC 예산 요구액은 올해 예산 19조원 대비 10.8%나 줄어든 16조9000억원에 그쳤으며, 2017년과 비교하면 5조2000억원이나 줄어듦

○ 이에 대해, 일부에서는 2019년도 예산 요구안이 성장보다 분배에 초점이 맞춰지면서 경기 침체와 재정 건정성 악화를 우려하는 목소리가 나오고 있음

<2019년 분야별 요구 현황 (단위 : 조원)>

구 분	2018년 예산 (A)	2019년 요구 (B)	증감 (B-A)	증감률 (%)
◆ 총 지 출	428.8	458.1	29.3	6.8
1. 보건·복지·고용	144.7	153.7	9.1	6.3
2. 교 육	64.2	71.3	7.2	11.2
3. 문화·체육·관광	6.5	6.2	△0.3	△3.8
4. 환 경	6.9	6.6	△0.3	△3.9
5. R&D	19.7	20.1	0.4	2.3
6. 산업·중소기업·에너지	16.3	16.4	0.1	0.8
7. SOC	19.0	16.9	△2.1	△10.8
8. 농림·수산·식품	19.7	18.9	△0.8	△4.1
9. 국 방	43.2	46.8	3.6	8.4
10. 외교.통일	4.7	5.0	0.3	6.2
11. 공공질서 및 안전	19.1	20.0	0.9	4.7
12. 일반.지방행정	69.0	76.5	7.5	10.9

◈ 공사대금 지급보증 의무화 법안 의원입법 발의

○ 6월7일 자유한국당 김현아 의원은 민간 건설공사 발주자의 공사대금 지급보증 의무화를 주요내용으로 하는 '건설산업기본법 개정안'을 대표발의함

○ 이는 현행법상 수급인이 계약이행보증 제공시 발주자에게 공사대금의 지급을 보증 또는 담보 요구할 수 있도록 규정하고 있으나, 동 조항이 임의규정이고 발주자가 위반하더라도 처벌규정이 없어, 수급인 보호의 필요성이 있고 민간 건설공사에서 공사비 미지급으로 인한 분쟁을 예방하기 위한 것

<'건설산업기본법 개정안' 주요내용>

❒ **발주자의 공사대금 지급보증 제공 등 의무화**

- 계약이행보증을 받은 발주자는 수급인에게 공사대금 지급보증 또는 담보 제공을 하도록 의무화함

❒ **공사대금 지급보증 곤란시 매출채권보험료 등 지급 의무화**

- 계약이행보증을 받은 발주자가 수급인에게 공사대금 지급보증 또는 담보 제공을 하기 곤란한 경우에는 수급인이 매출채권보험 또는 손해공제에 가입할 수 있게 발주자로 하여금 보험료 등을 지급하도록 함

❒ **공사대금 지급보증 제공 등 위반시 제재**

- 발주자가 공사대금의 지급보증, 담보의 제공 또는 보험료 등의 지급을 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우, 500만원 이하의 과태료를 부과토록 함