

주간건설 *Review*

459호 2016.11.4(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

■ **업계 동향**

- ▶ 삼성물산, 기후변화 대응 최우수 기업 5년 연속 선정
- ▶ 현대건설, 탄소경영 아너스 클럽 3년 연속 수상
- ▶ 동부건설, 이종길 대표이사 체제로 전환

■ **건설경제 일반동향**

- ▶ 2017년부터 국내건설수주 하락세 본격화
- ▶ 해외건설 급락세 지속

■ **건설 제도 정책 동향**

- ▶ 주택시장의 안정적 관리방안(11.3 부동산 대책) 발표
- ▶ 서울 고등법원, '돌관공사' 개념 인정

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2016.10.29.(토)~2016.11.4(금)>

제459호 2016.11.4(금)

<업계 동향>

◆ 삼성물산, 기후변화 대응 최우수 기업 5년 연속 선정

- 11월2일 삼성물산은 기후변화 대응 관련 세계적 평가제도인 '2016 탄소정보공개(2016 CDP Korea)'에서 탄소경영 최우수 기업으로 선정됐다고 밝힘
- 삼성물산은 2012년부터 5년 연속 탄소경영 최우수 기업으로 선정돼 '명예의 전당'에 이름을 올렸으며, 명예의 전당에 이름을 올린 국내기업은 탄소정보공개가 시작된 2008년 이래 삼성물산을 포함 3개 기업 뿐이라고 설명하였음



왼쪽부터 장지인 CDP한국위원회 위원장, 이태일 삼성물산 안전환경실 상무, 폴 디킨슨 CDP 영국본부 회장

- 한편, 삼성물산은 에너지 및 온실가스를 줄일 수 있는 친환경 기술을 지속적으로 연구, 적용하고 있으며, 국내외 주요 프로젝트에 대해 건설 기획 및 설계 단계에서부터 에너지 저감 기술을 적용하고 다양한 온실가스 저감 공법을 데이터베이스화하여 프로젝트 수행 시 최적의 공법을 적용할 수 있도록 하는 등 다양한 노력들을 인정받아 산업재부문(건설) 6년 연속, 전체 5년 연속 최우수 기업으로 선정되었음

◆ 현대건설, 탄소경영 아너스 클럽 3년 연속 수상

- 11월2일 현대건설은 기후변화 관련 세계적 지속가능성 평가제도인 '2016 CDP 코리아'에서 탄소경영 최우수 기업 5개사를 선정하는 '탄소경영 아너스 클럽(Honors Club·최우수 기업)'을 3년 연속 수상하였다고 밝혔음



2016 CDP 코리아 시상식

- CDP(Carbon Disclosure Project · 탄소공개 프로젝트)는 전세계 주요 상장기업을 대상으로 기후변화, 물, 생물 다양성 등 환경과 관련된 경영정보를 분석한 보고서를 발간하는 글로벌 프로젝트다. 평가 결과는 전세계 금융기관의 투자지침서로 활용됨
- 이번 ‘2016 CDP 코리아’는 CDP 한국위원회가 올해 국내 200개 주요 상장기업들을 대상으로 평가해 선정되었으며, 현대건설이 수상한 탄소경영 아너스 클럽은 탄소경영 부문별 아너스 수상 기업(우수기업) 중 최우수 5개사를 대상으로 선정한 것

◆ 동부건설, 이종길 대표이사 체제로 전환

- 10월27일 동부건설은 1년9개월만에 기업회생절차(법정관리)를 종결하고, KCC 부사장 출신인 이종길 단독대표 체제로 전환하였음
- 동부건설은 2014년 12월 말에 만기 도래한 790억원 금융권 대출 채무를 상환하지 못해 지난해 1월부터 기업회생절차에 들어간데 이어 지난 5월 인수합병 본입찰에서 키스톤 프라이빗에쿼티(PE)를 우선협상대상자로 선정한 뒤 6월 키스톤 에코프라임과 M&A 본계약을 체결, 지난 달 서울중앙지법으로부터 변경회생계획안 인가를 받았음
- 한편, 이종길 대표이사는 전주신흥고와 동국대학교 경제학과 출신으로 KCC에서 국내영업본부장(전무이사)과 영업본부장(부사장)을 지냈으며, 지난 9월12일 대표이사로 선임되어 김경진 대표이사와 각자 대표이사로서 활동해왔음



이종길 대표이사

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2016.10.29.(토)~2016.11.4(금)>

제459호 2016.11.4(금)

<건설경제 일반동향>

◆ 2017년부터 국내건설수주 하락세 본격화

- 최근 한국건설경영협회와 한국건설산업연구원이 각각 내년도 건설시장 전망을 발표한 가운데 국내건설수주가 내년도부터 하락세가 본격화 될 것으로 예상되고 있음

<주요내용>

□ 2016년 하반기 및 연간 전망

- 한국건설경영협회와 CERIK은 올해 연말까지의 국내건설수주를 전년대비 7~10% 가량 감소한 142.2조원과 146.9조원으로 각각 전망하였음
- 이 같은 올 연말까지의 국내건설수주 전망은 지난해 국내 수주규모가 158조원으로 사상 최대 규모였던 점, 그리고 2011~2015년 평균 국내건설 수주액이 113.8조원에 불과했던 점을 고려하면 비교적 양호한 흐름이란 평가
- 올해 국내건설수주는 당초 예상과 달리 수도권을 중심으로 한 주택가격 상승폭이 확대되면서 민간 건축수주가 크게 증가한 덕분에 비교적 양호한 흐름을 보였다는 점, 그리고 역대 국내건설수주 규모로는 전년도에 이어 두 번째로 높은 금액을 기록할 것이란 전망에서 양 기관간 전망치는 공통적인 의견을 보였음
- 다만, CERIK은 올해 하반기 전망 부분에서 한국건설경영협회 전망과 비교해 공공 부문에서 3.2조원, 민간부문에서 1.5조원 가량 높은 규모를 제시함으로써, 역대 최대 규모의 수주실적을 기록했던 전년도의 추세가 올해 하반기까지는 좀 더 이어질 것으로 전망하였음

□ 2017년 전망

- 2017년 국내건설수주 전망은 한국건설경영협회가 132.3조원, CERIK이 127조원으로 전망함으로써, 최근 확산되고 있는 주택공급 과잉 우려와 내년도 공공SOC 예산 감소로 올해에 이어 내년에는 국내건설수주 감소세가 더욱 확대될 것이란 우려를 반영하였음
- 또한 양 기관은 2017년도에는 2015~2016년 신규 주택 물량 증가에 따른 부담으로 민간 주택건설 부문의 수주가 큰 폭으로 감소할 것으로 예상되며 하반기로 갈수록 그 폭이 더욱 확대될 가능성이 높은 것으로 전망해 국내 건설경기가 본격적인 하락 국면으로 진입할 가능성이 높다는데 의견을 같이 하였음
- 이에 따라 양 기관은 최근 국내 GDP 성장률이 지속적으로 하락하고 있는 가운데

건설투자가 국내경제장률을 견인하고 하고 있다는 점에서 건설경기의 본격적 하락 국면 진입은 현재 건설 부문에 의존하고 있는 국내 경제의 저성장 고착화로 이어질 수 있다고 진단하고, 이에 대한 대응으로 정부가 건설부문에 대한 재정확대를 적극적으로 검토할 필요가 있다고 제안하였음

<주요기관별 국내건설수주 전망>

(단위 : 조원, %)

구 분	2015년	2016년				2017년			
		상반기	한건협		CERIK		한건협	CERIK	
			하반기(e)	연간(e)	하반기(e)	연간(e)	연간(e)	연간(e)	
합 계(조원)	158.0	69.0	73.2	142.2	77.9	146.9	132.3	127.0	
증감률(%)	47.0	-6.6	-13.0	-10.0	-7.4	-7.0	-7.0	-13.6	
발주자별	공 공	44.7	18.7	21.0	39.7	24.2	42.9	38.2	41.0
	증감률	9.8	-20.2	-1.4	-11.3	13.7	-4.1	-3.8	-4.4
	민 간	113.3	50.3	52.2	102.5	53.7	104.0	94.1	86.0
	증감률	69.7	-0.3	-16.9	-9.5	-14.5	-8.2	-8.2	-17.3
공종별	토 목	45.5	16.3	22.1	38.4	23.3	39.5	36.2	36.2
	증감률	39.0	-26.1	-5.8	-15.6	-0.9	-13.1	-5.7	-8.4
	건 축	112.5	52.8	51.0	103.8	54.6	107.4	96.1	90.8
	증감률	50.5	1.7	-15.8	-7.7	-9.9	-4.5	-7.4	-15.5
	주거용	67.7	31.1	30.0	61.1	33.3	64.4	56.8	51.2
	증감률	64.7	1.2	-18.8	-9.7	-10.0	-4.9	-7.0	-20.4
	비주거용	44.8	21.7	21.0	42.7	21.3	43.0	39.3	39.5
	증감률	33.2	2.3	-11.0	-4.7	-9.6	-4.0	-8.0	-8.1

자료 : 한국건설경영협회, 한국건설산업연구회(CERIK) 발표자료 발췌

◆ 해외건설 급락세 지속

- 10월말 기준 올해 해외건설수주액이 215억달러에 그친 것으로 집계되면서, 올해 해외 건설·플랜트 수주액이 10년 전 수준으로 돌아갈 위기

<주요내용>

□ 세계건설시장 회복세에도 국내 건설사 해외실적은 급락

- 10월말 기준 해외건설수주실적이 215억달러에 그치면서 지난 2006년의 165억달러는 넘어섰지만, 올해 해외수주실적이 2007년 398억달러를 돌파하기는 사실상 어려울 것이란 전망
- 더욱이 세계 건설시장이 오랜 침체를 벗어날 조짐을 보이고 있지만, 국내 주요 건

설사들은 해외건설 부문의 구조조정이 진행되면서 시장 확대에 따른 수주고 확대가 쉽지 않을 것이란 전망

- 세계 건설시장 규모는 2014년 9조4000억달러에서 2023년 19조1000억 달러로 확대될 것으로 예상되고 있는 가운데 국내 대형건설사들은 오히려 연말 대규모 구조조정으로 건설부문 규모를 축소해 나가고 있는 상황
- 특히, 이란 경제제재 해제, 아시아인프라투자은행(AIIB) 사업 등의 호재도 시기가 늦춰지면서, 향후 해외건설시장에서의 불투명성이 확대되고 있음

□ 해외건설수주 부진의 배경

- 2014년 하반기에 배럴당 100달러대였던 국제 유가가 반토막 나면서, 주요 수주처인 중동지역에서 건설·플랜트 프로젝트 발주가 급감함에 따라 국내 건설사들의 해외건설수주 실적은 하락세 전환
- 이에 따라 2014년 해외건설 수주액은 660억달러였지만 이듬해 2015년 461억달러로 30%가량 급감했고, 잇따라 올해 215억달러로 53% 이상 주저앉았고, 올해 수주액이 2007년 수준인 398억달러에 미치기도 어려울 전망
- 중동 국가의 주된 재정 수입원이 원유 수출대금인 만큼, 공공 프로젝트에 투입할 자금 부족으로 우리 기업의 주요 수주 품목인 플랜트 부문의 축소가 두드러지기 시작한 것
- 실제 올해 우리 건설사들은 플랜트를 포함한 산업설비 해외건설수주액에서 올 10월까지 105억달러에 그쳐 지난해 같은 기간 220억달러의 48% 수준

<연도별 해외건설수주 실적 추이>



자료 : 해외건설협회

□ 건설수지도 급락

- 해외 건설수주물량 급락의 여파로 건설수지 흑자 규모도 빠른 속도로 둔화되고 있어 올해 건설수지는 100억달러 이하를 기록할 전망
- 11월1일 한국은행은 ‘2016년 9월 국제수지(잠정)’에서 올해 9월말 현재 건설수지는 전년대비 12.3% 감소한 66.2억달러에 그치고 있는데, 전년도 연간 건설수지가 104.9억달러였음을 감안하면 올해 건설수지가 100억달러를 넘어서긴 현실적으로 어려울 전망
- 2013년 155억2200만달러였던 건설수지 흑자는 2014년 152억8700만달러, 지난해 104억9200만달러(잠정치)로 집계되었으며, 지난해 건설수지 흑자 폭은 2014년에 비해 50억달러 가까이 급감

<최근년도 국제수지 및 건설수지 추이>

(단위 : 억달러, %)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2015년 9월누계	2016년 9월누계
경상수지	186.6	508.4	811.5	843.7	1,058.7	794.6	720.8
건설수지	116.8	163.5	155.2	152.9	104.9	75.5	66.2
비 중	62.6	32.2	19.1	18.1	9.9	9.5	9.2

자료 : 한국은행(2015,2016년 9월누계는 잠정치)

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2016.10.29.(토)~2016.11.4(금)>

제459호 2016.11.4(금)

<건설산업 제도·정책 동향>

◆ 주택시장의 안정적 관리방안(11.3 부동산 대책) 발표

- 11월3일 정부는 관계기관의 협의 및 경제관계장관회의를 거쳐 「실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안」을 마련·발표
- 이는 국지적 과열이 발생한 지역(조정대상지역 : 서울, 경기·부산 일부지역, 세종 등)에 대한 선별적·단계적 대응을 통해 시장 질서를 실수요자 중심으로 강화함으로써 주택시장을 안정적으로 관리하기 위한 것

<주요내용>

□ 전매제한기간 강화

- 전매제한기간을 과열정도에 따라 1년 연장 또는 소유권이전등기시까지로 조정 (부산은 제외)

□ 재당첨 제한

- 조정 대상지역의 주택에 당첨된 세대에 속한 자를 재당첨 제한 대상자에 추가하고, 당첨이 제한되는 주택에 조정 대상지역의 주택을 추가

□ 1순위 제한

- 조정 대상지역에 청약시 세대주가 아닌 자, 5년 이내에 다른 주택에 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자, 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자를 1순위에서 제외

□ 중도금 대출 발급요건 강화

- 조정 대상지역(서울, 경기·부산 일부지역, 세종 등)의 중도금대출보증 발급요건을 현행 '전체 분양가격의 5% 이상 계약금 납부 → 전체 분양가격의 10% 이상 계약금 납부'로 강화

□ 2순위 청약신청시 청약통장 필요

- 조정 대상지역에는 2순위 청약신청을 할 때에도 청약통장이 있어야 함

□ 1순위 청약일정 분리

- 현재 당해지역, 기타지역 구분없이 하루에 1순위 청약을 접수받고 있으나, 조정 대상지역에서는 1일차 당해지역, 2일차 기타지역으로 1순위 접수를 분리하여 운영할 계획

□ 청약가점제 자율시행 유보

- 당초 '17년부터 85㎡이하 민영주택에 대해 청약가점제를 지자체 자율적으로 시행 (지자체에 따라 100% 추첨제로 운용가능)할 수 있도록 위임할 계획이었으나, 조정 대상지역은 자율시행을 유보하여 가점제 적용비율을 40%로 유지

□ 정책모기지 지속 공급

- 무주택 서민 등 실수요자의 내 집 마련을 지원하는 디딤돌 대출등 정책 모기지를 차질 없이 공급할 계획
- 시중은행이 취급한 대출채권을 주택금융공사가 매입하여 유동화하는 적격대출의 한도도 2조원 증액(기 배정)하고, 필요시 추가로 한도를 확대하여 실수요자 지원

□ LH분양 중도금 조정

- 최근 중도금 대출은행을 선정하지 못해 수분양자가 중도금 조달에 어려움을 겪고 있는 LH 공공분양단지는 중도금 납부시기를 4~8개월 유예하고, 유예기간 동안 대출은행을 적극 선정할 계획

□ 정비사업의 경쟁입찰 확대 및 용역비 공개

- 앞으로 모든 용역은 원칙적으로 일반경쟁을 통해 선정토록 하고, 일정금액 이상의 용역은 조달청의 민간수요자 전자조달시스템사용을 의무화하도록 하며, 또한 지자체장이 조합별로 모든 용역비 정보를 공개토록 의무화하여 투명성을 높일 계획

□ 정비사업의 금품·향응 수수행위 신고 활성화

- 금품·향응 제공에 대해 자진신고한 자에 대한 처벌을 감면할 수 있도록 자진신고에 대한 특례를 도입하고, '신고포상금제'를 신설하여 정비사업 불법행위에 대한 신고를 활성화할 계획

□ 정비사업 대출보증 요건 강화 및 조합 운영실태 점검

- 정비사업 대출보증 요건을 강화하여 무리한 사업추진을 방지하고, 11월부터 국토부·서울시 등 합동점검반을 구성하여 조합 운영의 적정성, 법규 위반여부 등에 대한 집중점검도 실시할 계획

□ 「청약시장 불법행위 상시점검팀」 구성·운영

- 주택시장의 질서를 확립하고 실수요자에 대한 지원 및 보호를 위해 국토부·지자체·국세청·주택협회 등 「관계기관 합동 상시점검팀」을 구성하여 청약시장 불법행위에 대해 '상시·불시 점검'을 실시
- 관계기관 공조를 통해 위반사항을 적발하여, 적발사항은 지자체, 국세청 및 수사기관 등에 통보하여 엄정히 조치할 계획

□ 신고포상금 및 자진신고제 감면특례 등

- 다운계약서 등 실거래가 허위신고에 대한 신고포상금 제도와 자진신고자에 대한 과태료 감면제도('17.1월 시행)를 도입하여 불법 행위 근절 및 자진신고 등을 유도할 계획
- 또한, 부적격 당첨자의 청약제한기간을 현행 3개월에서 1년으로 연장하고, 전매제한기간 내에 전매한 자도 청약제한기간을 1년 적용할 계획

<조정대상지역 및 이번 대책으로 달라지는 점>

광역시·자치체	기초지자체	택지 유형	맞춤형 청약제도 적용				과도한 투자수요 관리			
			전매제한기간		1순위 제한	재당첨 제한	중도금 대출보증 요건강화	2순위 청약시 통장사용	청약일정 분리	가점제 자율시행 유보
			변경전	변경후						
서울특별시	강남4구	민간	6개월	소유권 이전등기 시	조정대상지역에 청약 시 ① 세대주가 아닌 자 ② 5년 이내 다른 주택에 당첨된 자의 세대내 속한 자 ③ 2주택 이상 소유 세대내 속한 자 는 1순위에 서 제외	조정대상지역의 주택 및 당첨된 자를 재당첨 제한 주택과 재당첨 제한 대상자에 포함 *재당첨제한 기간 (85㎡ 이하 청약시) 과밀억제 권역 당첨자 5년 그 외 지역 당첨자 3년 (85㎡ 초과 청약시) 과밀억제 권역 당첨자 3년 그 외 지역 당첨자 1년	(계약금 납부) 분양가 5% ↓ 분양가 10%	2순위 청약시 청약통장 사용의무	1일차 당해 2일차 기타로 1순위 접수 분리	청약 가점제 40% 유지
		공공	1~2년*							
	강남4구외	민간	6개월	민간 1년6개월						
		공공	1~2년*	소유권 이전등기 시						
경기도	과천시	민간	6개월	소유권 이전등기 시						
		공공	1~2년*							
	성남시	민간	6개월	민간 1년6개월						
		공공	1~2년*	소유권 이전등기 시						
	하남시 고양시 화성시 (동탄2에안함) 남양주시	공공 (민간택지 제외)	1~2년*	소유권 이전등기 시						
		해운대구 연제구 동래구 남구 수영구	민간 (공공택지 제외)	-						
세종특별자치시 (예정지역에 한함)	공공 (민간택지 제외)	1년	소유권 이전등기 시							

* (현행 공공택지 전매제한기간) GB해제 50% 이상 공공택지 : 시세 85% 이상 1년, 70~85% 미만 2년, 70% 미만 3년 / 그 외 공공택지 : 1년

◆ 서울 고등법원, ‘돌관공사’ 개념 인정

- 최근 서울 고등법원 제26민사부는 최근 “명시적으로 돌관공사를 지시하지 않았더라도 공사기간을 준수하기 위해 돌관공사 이외에 다른 방법을 선택할 여지가 없었다면 그 비용을 지급할 의무가 있다”고 판결함
- 이는 지난해 7월 서울 중앙지방법원 판결(1심)에 이어 항소심에서도 ‘돌관공사(정해진 건설공사기간을 지키기 위해 장비와 인원을 집중적으로 투입하는 것)’ 개념을 인정한 것
- 이에 따라, 앞으로 계약상대자(시공사)의 책임없는 사유로 공기가 지연되고 공기를 준수하기 위해 돌관공사 이외에 다른 방법을 선택할 여지가 없는 사정이 인정될 경우, 계약상대자는 공기연장에 따른 간접비를 받을 수 있을 것으로 보임
- 한편, 재판부는 하자보수보증금과 관련하여, 계약해지의 적법성을 떠나 시공부분에 대해서는 하자보수보증금을 내야 하며, 하자보수기간이 끝나면 하자보수보증금을 돌려받을 수 있다고 판단함