

# 주간건설 *Review*

494호 2017.7.14(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**

- ▶ 현대건설, 서울도시과기고와 해외건설 산·학협력 MOU 체결
- ▶ 한신공영, 한신孝플러스 봉사단 급식봉사 활동

▣ **건설경제 일반동향**

- ▶ 한국은행, 올해 경제성장률 2.8%로 수정 전망
- ▶ 주택시장에 신탁 사업대행자 방식 추진 확산
- ▶ KAB부동산연구원, 하반기 주택매매가 0.3% 상승 전망

▣ **건설 제도정책 동향**

- ▶ 지자체, 도시재생 사업계획안 마련 추진
- ▶ 제5차 해외인프라 수주 및 투자지원 협의회 개최
- ▶ 공공기관의 경영가치 쫓점, '공공성'으로의 전환 예고

# 주간 건설 REVIEW

<기간 : 2017.7.8.(토)~2017.7.14(금)>

제494호 2017.7.14(금)

<업계 동향>

## ◆ 현대건설, 서울시과기고와 해외건설 산·학협력 MOU 체결

○ 7월12일 현대건설은 정수현 현대건설 사장과 이조복 서울시과과학기술고 교장을 비롯한 관계자 20여명이 참석한 가운데 국내 유일의 해외건설·플랜트 마이스터 고등학교인 서울시과과학기술고와 ‘산·학협력을 위한 MOU 체결식’을 가졌음



- 이번 MOU 체결을 계기로 현대건설은 서울시과과학기술고 재학생을 대상으로 해외 인턴십 프로그램 참여 기회 제공, 서울시과과학기술고 수업 강사로 현대건설 해외건설 실무진 지원 등을 통해 재학생들이 이론과 함께 실무 능력도 함께 키울 수 있도록 해외건설·플랜트 분야 마이스터를 육성하는 서울시과과학기술고에 다양한 지원을 전개해 나갈 예정임
- 한편, 정수현 사장은 이날 MOU체결식에서 “우리나라는 작지만, 해외건설 관련 보유 기술과 추진력은 세계 최고 수준”이라며 “서울도시과학기술고 재학생들이 더욱 성장해 해외건설을 이끌어 나가는 일꾼이 되길 바란다”고 격려했음

## ◆ 한신공영, 한신孝플러스 봉사단 급식봉사 활동

- 7월8일 한신공영 사내 봉사단 ‘한신효(孝)플러스봉사단’은 서울 종로에 위치한 서울 노인복지센터에서 급식봉사 및 후원금 전달 행사를 진행하였음
- 이날 봉사활동에 참여한 한신효플러스봉사단 회원 및 회원가족 약 50여명은 서울시에 거주하고 있는 60세 이상의 노인들을 대상으로 점심 식사 조리과 배식, 설거지 등의 봉사활동을 펼쳤음
- 한신공영은 앞으로도 꾸준한 봉사활동을 통해 소외계층 및 지역사회 주민과 행복을

나누는 기회를 지속적으로 가질 예정이라고 밝힘

- 한편, 사내 동호회에서 출발해 2015년 정식 출범한 한신공영의 한신타플러스봉사단은 ‘따뜻한 나눔을 통한 효의 실천’이라는 신조 아래, 국립 서울현충원 및 서울숲 공원 환경정비 봉사, 서울 강남구 구룡마을 연탄나눔 봉사 등의 활동을 펼쳐왔음



서울 노인복지센터에서 열린 급식봉사와 후원금 전달행사에 참여한 '한신타플러스봉사단'

# 주간 건설 REVIEW

<기간 : 2017.7.8.(토)~2017.7.14(금)>

제494호 2017.7.14(금)

## <건설경제 일반동향>

### ◆ 한국은행, 올해 경제성장률 2.8%로 수정 전망

- 7월13일 한국은행은 최근 국내외 여건변화 등을 고려하여, 올해 경제성장률을 2.8%, 2018년에는 2.9%를 나타낼 것으로 상향 조정한 '2017년 하반기 경제전망'을 발표

#### <주요내용>

#### □ 경제성장

- 올해 국내 경제성장률은 전년대비 2.8% 성장할 것으로 전망되며, 현재 국회에 계류 중인 추경이 집행될 경우 성장률의 추가 상승요인으로 작용할 전망
- 금년중 국내경제는 글로벌 경기회복으로 수출 및 설비투자가 호조를 보이고 민간소비 부진도 점차 완화되면서 개선흐름을 이어갈 전망
- 2018년에는 세계경제의 회복세가 이어지는 가운데 민간소비 증가세도 확대됨에 따라 2.9%의 성장률을 보일 전망

#### <경제성장 전망>

(전년동기대비, %)

|           | 2016 |      | 2017e) |     | 2018e) |     |     |
|-----------|------|------|--------|-----|--------|-----|-----|
|           | 연간   | 상반   | 하반     | 연간  | 상반     | 하반  | 연간  |
| GDP       | 2.8  | 2.8  | 2.9    | 2.8 | 2.8    | 3   | 2.9 |
| 민간소비      | 2.5  | 2.0  | 2.4    | 2.2 | 2.7    | 2.6 | 2.6 |
| 설비투자      | -2.3 | 14.1 | 5.0    | 9.5 | 0.5    | 5.7 | 3.0 |
| 지식재산생산물투자 | 2.3  | 2.5  | 2.9    | 2.7 | 3.2    | 3.7 | 3.5 |
| 건설투자      | 10.7 | 9.9  | 3.7    | 6.5 | -2.2   | 2.3 | 0.2 |
| 상품수출      | 2.2  | 4.3  | 2.7    | 3.5 | 3.4    | 3.8 | 3.6 |
| 상품수입      | 3.6  | 8.8  | 3.2    | 5.9 | 1.9    | 4.9 | 3.4 |

자료 : 한국은행(2017.7.13.)

- 향후 성장경로 상에는 상·하방 리스크가 혼재하며, 상방 리스크로는 ① 추경 등 신정부의 경제대책, ② 글로벌경기 및 IT업황 호전에 따른 수출 및 설비투자 개선세 확대, ③ 사드관련 갈등 완화에 따른 무역제한조치의 영향 축소 등이 있음
- 경기하방 리스크로는 ① 사드관련 무역제한조치 및 미국의 보호무역주의 강화 등 교역환경 악화, ② 미연준의 통화정책 정상화 가속에 따른 금융여건 악화, ③ 북한

관련 지정학적 리스크 고조 등에 따른 경제심리 위축 등이 있음

□ 건설투자는 증가세가 점차 둔화

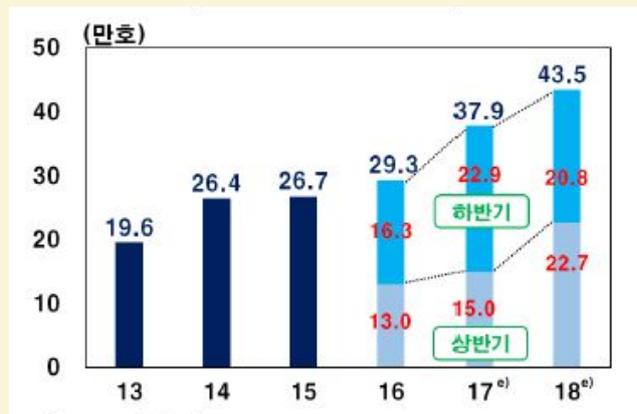
- 주거용 건물은 2016년 이후의 착공면적 감소 영향으로 점차 증가폭이 축소될 전망
- 특히 올해 들어 착공면적이 큰 폭 줄어들고 있는 데다 하반기 아파트 입주는 늘어나 공사물량이 빠르게 감소할 여지
- 금년 아파트 분양실적도 가계부채 관리 강화에 따른 신용가용성 제한 등이 분양시장에 제약요인으로 작용해 건설사의 당초 계획(약 44만호)보다 줄어들 가능성

주거용 건물 착공면적



자료: 국토교통부

아파트 입주물량



자료: 부동산 114

- 비주거용 건물도 상업용 부동산의 공실률이 높은 수준을 유지하고 있는 데다 하반기 오피스텔 분양도 감소 등으로 착공면적 감소 및 하반기 공급물량 확대 등으로 둔화될 것으로 예상
- 한편 정부의 도시재생사업 확대는 비주거용 건물 투자 등에 긍정적으로 작용할 전망(저층 노후주거지에 커뮤니티 시설(주차장, 어린이집, 도서관 등) 설치, 전통사업 집적지 및 재래시장 정비 등)

비주거용 건물 착공면적



자료: 국토교통부

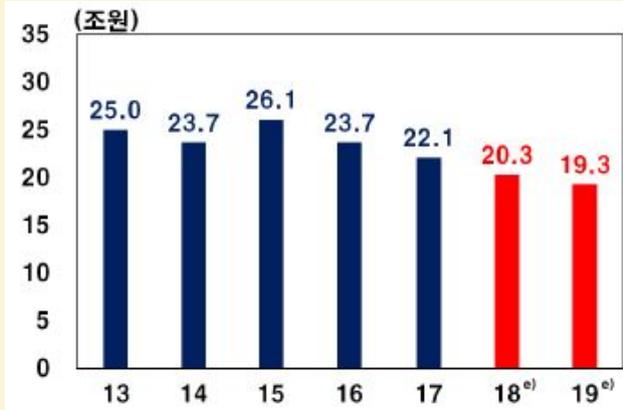
상업용 부동산 공실률 및 입주물량



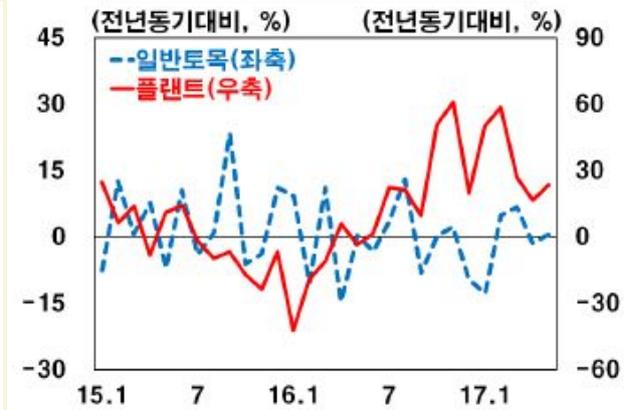
자료: 한국감정원, 부동산 114

- 토목은 정부의 SOC 예산 규모 축소로 부진할 것으로 예상되지만, 민간부문의 플랜트 건설이 호조를 보이면서 정부부문의 부진을 일부 상쇄할 가능성
- 2017년중 건설투자는 6.5% 증가해 전년도에 비해 성장세가 둔화될 전망이다이며, 2018년에는 0.2% 증가로 건설투자 증가율이 급격히 축소될 것으로 예상

정부 SOC 예산



일반토목 및 플랜트 건설



자료: 기획재정부(2018~19년은 「2016~2020년 국가재정운용계획」 기준)

자료 : 통계청(명목금액 기준)

### □ 우리 경제의 잠재성장률 하락 추세 지속

- 최근 우리 경제의 구조변화, 대내외 여건 등을 종합적으로 감안 할 때 우리 경제의 잠재성장률은 2016~2020년 중 2.8~2.9% 수준인 것으로 추정되어, 2000년대 초반 5% 내외에서 하락 추세를 지속하고 있는 것으로 평가

<우리 경제의 잠재성장률 추정 결과>

|       | (연평균, %)  |           |           |           |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       | 2001~2005 | 2006~2010 | 2011~2015 | 2016~2020 |
| 잠재성장률 | 4.8~5.2   | 3.7~3.9   | 3.0~3.4   | 2.8~2.9   |

자료 : 한국은행, “2017년 하반기 경제 전망”(2017.7.13)

- 잠재성장률 하락은 최근 경제성장률이 2%대 수준을 지속하고 있는 상황에서 총요소생산성이 하락하고, 자본축적이 기조적으로 둔화되고 있는데 주로 기인
- 성장잠재력을 확충하기 위해서는 경기모멘텀 확보를 위한 거시경제정책과 더불어 사회·경제적 구조개혁을 통해 우리 경제의 체질을 강화하는 노력을 병행하는 것이 바람직

### ◆ 주택시장에 신탁 사업대행자 방식 추진 확산

- 신규 주택건설시장에 신탁 사업대행자 방식의 사업추진이 확산되면서 장기간 정체되었던 정비사업장들도 새롭게 활기를 찾고 있어 주목됨
- 신탁사들은 용이한 금융조달과 저금리 자금조달을 경쟁력으로 조합 설립 이후 사업이

진행되지 않아 사실상 정체된 사업장의 사업재추진 동력으로 작동하고 있음

<주요내용>

□ 신탁 사업대행자 방식 확대 배경

- 신탁 사업대행자 방식 사업추진 확대는 주택정비사업 조합원, 시공사, 신탁사가 각각의 상호이해관계가 충족된데 따른 결과물

<신탁 사업대행자 방식 사업참여자 및 이해관계>

| 사업참여자    | 이해관계   |
|----------|--|
| 신탁사      | - 분양예정가격의 3%대 후반대 수준의 대행수수료 수입 기대  |
| 정비사업 조합원 | - 신탁사에 지급 해야 할 비용부담에도 불구하고 정비사업이 정상궤도에 올라 일반분양을 시행하면 주택가격 상승에 대한 기대      |
| 건설사      | - 기존 조합방식의 사업과 달리 금융비용 부담이 없고 단순 도급제여서, 2개월 단위로 기성불에 따라 공사비를 안정적으로 회수 가능 |

- 신탁 사업대행자 방식 수주에 가장 공격적인 신탁사는 한국토지신탁과 한국자산신탁 등이며 한 사업지에서 받는 대행수수료는 100억원대로 추산되고 있음

□ 향후 전망과 과제

- 조합설립인가 이후 사업이 정체된 사업장을 중심으로 신탁 사업대행자 방식이 더욱 확산될 가능성이 높지만, 신탁사도 차입형 개발신탁의 한계가 있기 때문에 사업성을 중심으로 한 양극화가 심화 가능성도 존재
- 지난해 도정법 개정으로 가능해진 조합과 시공사의 공동사업시행방식도 더 확산될 것으로 예상
- 서울의 경우 공공지원제하에 시공사 선정시기가 사업시행인가 이후에 가능하지만, 공동사업시행을 하면 건축심의 이후로 앞당길 수 있기 때문
- 올해는 내년부터 부활하는 재건축 초과이익환수제로 인해 집값이 상대적으로 많이 오른 서울 강남권 재건축 단지를 중심으로 확산되고 있지만, 내년부터는 전반적으로 사업추진이 더뎠다 시공사 선정이 시급한 곳을 중심으로 공동사업시행이 확산될 전망
- 다만, 경기침체 등의 이유로 사업을 포기하는 사례 발생 가능성으로 인해 신탁 사업대행자 방식이나 공동사업시행방식을 부정적으로 보는 시각도 존재
- 지난해 도정법 개정으로 신탁사가 정비사업 초기부터 참여해 시행할 수 있는 길이 열렸지만, 정비사업 특성상 사업기간이 길고 그만큼 위험부담이 커지기 때문에 한

국자산신탁을 제외하고는 적극적으로 나서는 신탁사가 없음

- 신탁사 입장에서는 도정법 개정으로 신탁사가 단독 시행할 수 있지만, 막상 위험부담이 커 자제하는 분위기지만, 이러한 위험요소가 없으면 대행수수료 외에 분양수익에 대한 기대 가능

## ◆ KAB부동산연구원, 하반기 주택매매가 0.3% 상승 전망

- 7월12일 한국감정원 KAB부동산연구원은 「2017년도 상반기 부동산시장 동향 및 하반기 전망」을 발표

### <주요내용>

#### □ 2017년 상반기 주택시장 동향

##### (주택가격)

- 2017년 상반기 주택 매매가격(주택 0.6%, 아파트 0.4%)은 상승세가 지속되고 있고 전년 동기간 대비 상승폭의 증가가 뚜렷하였으며, 전세가격(주택 0.4%, 아파트 0.4%)은 전년 동기간 대비 낮고 안정적인 수준
- 2016년 주택 및 아파트 매매가격은 수도권 및 부산, 제주 지역을 중심으로 상승세를 보였으나, 2017년 상반기의 경우 울산 지역은 하락세로 전환되었고 제주 지역은 상승폭이 둔화되었으며, 대구, 충남, 경북지역은 하락세가 다소 완화

##### (주택거래량)

- 2017년 상반기(5월말 기준) 누적 주택 매매거래량은 36.0만 건으로 2016년 동기간 대비 4.1% 감소
- 전월세거래량은 66.0만건으로 이 중 전세와 월세거래량 비중이 각각 54.2%, 45.8%로 전년(전세 54.8%, 월세 45.2%) 대비 전세거래량 비중은 감소(-0.6%p)하고 월세거래량 비중은 증가

#### □ 2017년 하반기 주택시장 전망

##### (주택시장 전반)

- 2017년 하반기 주택시장은 새정부의 부동산 시장에 대한 규제정책 기조, 금리인상의 가능성, 하반기 입주물량 증가에 따른 공급증가의 리스크로 새로운 조정국면을 맞으며 안정세가 이어질 것으로 전망

##### (매매시장)

- 국내 기준금리의 인상 가능성과 6.19 부동산 대책 및 8월 예정된 가계부채종합대책 등 정부의 금융규제가 강화되고 가격조정이 예상되어 매매시장은 관망세를 보일 것으로 전망
- 재건축이나 개발호재가 있고 입지 여건이 좋은 지역을 위주로 실수요자 중심의 매

매수요는 꾸준히 발생할 것으로 예상되나, 하반기 집중되어있는 입주예정 물량은 지방 매매시장의 하방위험요인으로 작용하여 수도권과 지방의 양극화 현상은 점차 심화될 것으로 전망

- 하반기 주택매매가격은 전국 0.3% 상승, 거래량은 전국 -5.2%로 감소 전망

**(전세시장)**

- 매매시장의 관망세가 유지되면서 반사효과로 전세수요 증가가 예상되나 신규공급이 이어지면서 임대시장은 하반기도 큰 폭의 상승 없이 안정세를 보일 것으로 전망
- 하반기 주택 전세가격은 전국 0.2% 상승 전망

<최근 주택시장 변동 및 `17년 주택시장 전망치 요약>

| 구분                         | 동향                  |                     |                     | 전망                   |                     |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|                            | `15년                | `16년                | `17년 상반기            | `17년 하반기             | `17년                |
| 주택 매매가격 변동/<br>전국 (수도권/지방) | 3.5%<br>(4.4%/2.7%) | 0.7%<br>(1.3%/0.2%) | 0.5%<br>(0.8%/0.3%) | 0.3%<br>(0.4%/0.2%)  | 0.7%<br>(1.1%/0.5%) |
| 주택 전세가격 변동/<br>전국 (수도권/지방) | 4.9%<br>(7.1%/2.8%) | 1.3%<br>(2.0%/0.7%) | 0.4%<br>(0.7%/0.1%) | 0.2%<br>(0.3%/-0.1%) | 0.6%<br>(1.0%/0.0%) |
| 주택 매매거래량 변동/<br>전국         | 119만건<br>19.0%      | 106만건<br>-11.6%     | 36만건<br>-4.1%       | 64만건<br>-5.2%        | 100만건<br>(-4.8%)    |

자료 : 한국감정원 KAB부동산연구원

주) 2017년 상반기 주택매매거래량은 2017년 6월분 미확정으로 1월부터 5월까지 합산 수치이며 2017년 하반기 주택매매거래량은 6월부터 12월까지 합산한 수치임. 가격 변동률은 전년 말 지수 대비 당월지수의 변동률이며 매매거래량의 변동률은 전년 동기 대비 거래량의 변동률을 의미

# 주간 건설 REVIEW

<기간 : 2017.7.8.(토)~2017.7.14(금)>

제494호 2017.7.14(금)

## <건설산업 제도·정책 동향>

### ◆ 지자체, 도시재생 사업계획안 마련 추진

- 국토교통부는 올해 하반기 ‘도시재생 뉴딜사업’ 공모를 앞두고, 조만간 지자체 의견 수렴작업에 들어갈 계획
- 아직 구체적인 일정은 나오지 않았지만, 문재인 정부 출범 이후 서울시와 경기도 등 각 지역의 18개 지자체들은 9~10월경 공모를 예상하며, 이미 사업계획안 마련을 위한 용역을 발주한 상태
- 한편, 서울시는 도시재생 사업지로 선정되기 위한 기초자치단체들의 요구가 많다보니, 국토부가 마련한 도시재생 사업지 선정 기준의 한계성을 절감·도시쇠퇴를 보다 정확히 파악할 수 있는 객관적 지표 마련의 필요성을 느끼고, ‘서울특별시 도시재생 사업 우선지역 선정을 위한 평가지표 개발’에 착수

### <문재인 정부 출범이후 18개 지자체 도시재생사업 추진 현황>

| 구분    | 추진 내용                        |
|-------|------------------------------|
| 서울시   | 영등포 도심권 일대 도시재생 활성화계획 수립     |
|       | 수유1동 도시재생활성화사업 공동체 활성화       |
|       | 창3동 도시재생활성화사업 공동체활성화         |
|       | 서대문 안산자락마을 도시재생활성화계획 수립      |
|       | 묵2동 도시재생활성화계획 수립             |
|       | 구로구 타운매니지먼트 위한 도시재생전략        |
|       | 불광2동 도시재생활성화계획 수립(긴급)        |
|       | 수유1동 도시재생활성화계획 수립            |
|       | 독산동 우시장일대 도시재생활성화계획 수립       |
|       | 4.19 사거리 일대 도시재생활성화계획 수립     |
|       | 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립      |
|       | 성수동 도시재생활성화계획에 따른 설계         |
| 경북 상주 | 상주시 도시재생 국가공모사업 대응전략 종합계획 수립 |
| 충남 천안 | 천안역세권 도시재생 사업화 구상            |
| 전남 나주 | 나주읍성 도시재생 활성화구역 설계           |
| 경기 부천 | 소사본동 도시재생사업 특화가로 설계          |
| 경기 의왕 | 의왕시 도시재생사업 기본 및 실시설계         |
| 경기 광주 | 광주시 도시재생전략계획 수립(긴급)          |

## ◆ 제5차 해외인프라 수주 및 투자지원 협의회 개최

- 정부는 7월11일 관계부처 및 정책금융기관, 관련 협회 등이 참석한 가운데 고형권 기획재정부 1차관 주재로 '제5차 해외인프라 수주 및 투자지원 협의회'를 개최함
- 협의회는 해외건설 수주와 관련된 지원사항을 사전에 논의하고 조정하기 위한 협의체로, 국토교통부·산업통상자원부·해양수산부·외교부 등 정부부처와 산업은행·수출입은행 등 정책금융기관, 해외건설협회·플랜트산업협회 등 민간협회가 참여함

### <주요 논의내용>

#### □ '팀 코리아' 구성 및 가동

- 협의회는 올 상반기 해외플랜트 수주액(168억 5000만달러, 전년 동기대비 75.9%)이 늘어난 이유가 지난해 하반기 4차례에 걸친 협의회를 통해 민관이 긴밀히 협력한 결과물이라고 평가하고, 올 하반기에는 민관협력을 더욱 강화하고, 수주역량을 극대화하기 위해 '팀 코리아'를 구성해 가동기로 함
- 이를 통해 정부와 민간이 합동으로 수주지원단을 파견하고 금융지원은 물론, 인력양성 등 지속적인 신규사업 발굴 및 수주를 추진해 나가겠다는 것
- '팀 코리아'는 또 공기업과 민간기업 간 동반진출 및 대기업과 중소기업 간 협력을 통해 해외수주를 주도해 나갈 계획

#### □ 핵심 지원 프로젝트 추진현황 점검

- 정부가 선정 및 관리하고 있는 경제외교 사업 및 메가 프로젝트 등 핵심 프로젝트(20여개 사업)의 추진현황을 점검함
- 이와 관련, 업계에서는 기(既) 수주한 사업의 경우에도 금융조달을 비롯, 경쟁사업에 대한 정부의 외교적 지원, 상대국 인허가 지연 등의 현장 애로사항을 제기함
- 이에 따라 정부는 지급보증 확보 및 상업은행 참여를 통한 금융조달, 재외공관을 활용한 외교적 지원 및 고위급 수주지원단 파견 등 전폭적인 지원방안을 마련하겠다고 밝힘

#### □ 신흥국 경제협력 증진자금 운용방안 논의

- 신흥국 경제협력 증진자금 운용방안을 논의, 스리랑카 사업을 승인대상으로 추가 선정함
- 경협증진자금이란 원조와 수출금융방식의 중간 성격 금융지원 수단으로, 수출입은행이 시장차입금을 바탕으로 신흥국에 금융지원을 하면 정부 재정으로 수출입은행에 이차 보전해주는 방식으로 해외사업을 추진함
- 정부는 이를 위해 올 하반기 전 부처 및 유관기관을 대상으로 사업수요를 파악해, 차기 협의회를 통해 우선검토사업을 추가 선정해 지원기로 함

## ◆ 공공기관의 경영가치 쫓점, ‘공공성’으로의 전환 예고

- 김현미 국토부 장관은 7월10일 정부세종청사 대강당에서 열린 ‘공공기관의 사회적 책임성 강화 워크숍’에서 “공공기관의 설립 취지는 국민이 원하는 공공서비스를 보편적으로 제공하라는 의미일 것”이라고 언급함
- 또한, “공공기관의 수익성을 우선시하는 풍토가 불공정한 관행을 양산했다”면서, “불공정 관행은 고질적으로 지적되는 공사비 부당 감액, 거래상 지위 남용 행위, 자회사 일감 몰아주기 행위 등”이라며 “공공기관이 준수해야 할 공적 책임성을 상실했고 공정한 시장거래 질서 형성을 저해했다”고 지적함
- 이에 따라, 공공기관 가치의 무게중심이 수익성(효율성) 대신 공공성으로 옮겨지면서, 건설업계에서는 향후 ‘적정공사비 보장’을 통해 공사비 부당 삭감, 공공시설물의 품질 저하, 안전사고의 위험 등이 사라질 것으로 기대함