



Jan.



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 중소 · 전문건설의 해외건설 진출 촉진을 위한 제도적, 기술적 방안 제안
  - 현지 지원 플랫폼과 네트워크 허브 구축 및 기술사업회를 통한 새로운 형태의 진출

### 정책동향

- 개선된 하자담보책임제도의 주요 내용과 시사점
  - 건설산업기본법 개정으로 건설업체 부담 크게 경감

### 시장동향

- 2024년도 주택시장 전망
  - 복합 · 불황의 2023년 흐름이 지속되는 불황형 안정세 예상

# 산업동향

## 중소 · 전문건설의 해외건설 시장 진출 활성화 방안

이경태 선임연구원

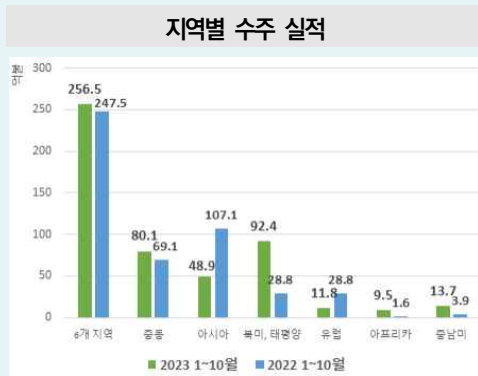
- 현지 자원 플랫폼과 네트워크 허브 구축 및 기술 사업화를 통한 진출 모색 필요 -

(ktleee422@ricon.re.kr)

### 1. 해외건설 수주액은 증가, 수익성은 악화

◆ **인플레이션, 국내외 정세 불안과 불안정에도 주요국에서 에너지, 설비 등 대규모 인프라 사업을 추진함으로써 2023년 10월까지 약 256.5억 불의 해외건설 수주**

- 2022년 기준, 중동 내 점유율은 14.6%로 중국에 이어 2위, 신흥시장인 중남미, 아프리카 내 점유율은 각각 2.3%, 0.7%로 10위권 내외에 위치하며 높은 순위를 보임
- 2023년 기준, 국내 제조사의 생산설비 및 해외 공장 건설의 집중으로 북미·태평양 시장이 확대되었으며, 원유·가스 가격의 급등과 대규모 도시개발 수요로 인해 중동 비중이 커졌음
- 그러나 대부분 전문건설업의 해외시장 진출은 수익성이 담보되는 국가보다는 베트남, 방글라데시 등의 개도국 시장 진출에 그쳐 추가 수익성 확보를 위한 방안 구축 필요



\* 자료: 해외건설협회

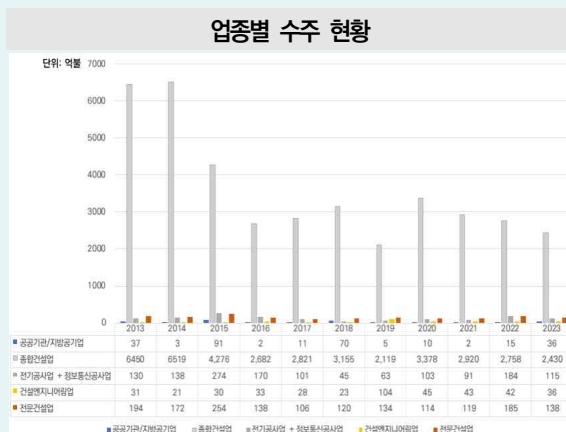


\* 자료: 해외건설종합정보서비스

◆ **중소기업의 해외건설 수주 금액은 줄어들고 있으며, 수익성이 낮은 개도국 중심으로 사업을 진행하여 수익성은 더욱 악화되고 있음**

- 중소기업의 해외건설 수주 비율은 '19년(7.6%) 이후로 계속 감소 중이며('23.10 기준 5.2%), 이 같은 추세는 전문건설기업의 해외건설 진출상황('23.10월 기준 4.68%)에서도 나타남

- 해외 건설에 대한 전략 부족으로 사업 수익성이 높지 않거나, 발주 국가의 경제·정치·환경 리스크로 인해 발생하는 문제 존재
  - 대형건설사와 전문건설업체가 파트너십, 조인트벤처를 구성하여 동반 진출하는 경우가 많은 만큼, 중소기업 및 전문건설의 수주 감소는 대기업 입장에서 협력 파트너를 잃는 상황 초래
- 약 10년간 전문건설업의 계약액은 종합건설업 수주액의 평균 약 4.58%이며, 하도급 비율이 높음. 이는 국내 기업의 협력사 등으로 참여하는 경우가 많기 때문이기도 하지만, 국내의 하도급 공사에 익숙하다보니 단독 수행 역량을 확보하지 못한 이유도 있음



\* 자료: 해외건설통합정보서비스



\* 자료: 해외건설통합정보서비스

◆ **전문건설업의 해외 진출에 대한 인식 부족과 제도 및 금융 지원 방안에 대한 정부·조합·협회의 명확한 방향성 부족으로 진출 동력 약화**

- 해외건설 기술자 부족, 현지 입찰 및 시공 관련 정보 부족으로 해외 건설 참여가 줄어들다보니 자연스럽게 해외 리스크 관리능력, 자금조달 및 보증 관련 정보 한계로 전반적으로 진출에 대한 인식 감소
- 동시에 해외 건설 수주 요건 중, 자국민 근로자 고용 비율 향상, 현지화 프로그램 구축, 조달 자율권 축소 등이 요구되면서 높은 수익성 기대가 어려워졌을 뿐 아니라 전문건설업체가 진출할 수 있는 여지 축소
- 자재비용 향상, 환차손 등 외적인 이슈와 입찰·계약 방식 등 내부 리스크의 복합적 발현으로 인한 법적 분쟁, 갈등의 발생으로 해외건설 진행에 어려움 야기
- 민관합동 원팀코리아 구성, 해외발주정보의 통합 제공, 정부 간 협상 지원 강화와 수주 지원을 위한 정책들을 제안하였으나 이는 대부분 종합건설에 치중되어있으며, 거시적 관점으로 인해 중소기업의 건설사 참여 독려에는 한계가 있음

◆ **정부·조합·협회의 적극적인 인센티브 제공과 현지 지원 시스템 구축 및 전문건설의 기술 개발의 현지화·선진화를 통한 진출 모색 필요**

- 당분간 국내 시장의 어려움이 예상되는 만큼 해외시장 진출은 필수불가결하며, 중소 건설기업의 한정된 자원범위 내에서 우수 기술의 진출을 위한 현실적인 전략 수립 및 정책적 지원 필요

## 2. 제도적 지원과 기술 개발을 통한 해외건설 진출 활성화 방안

### ◆ 금융·재정 지원 및 진출국의 법률·문화 이해와 현지 인력·자재·사무소 확보 등의 지원을 위한 플랫폼 구축 필요

- 정부: 해외 발주자/기관과 교류 할 수 있는 환경 조성 및 전문건설업을 포함한 협력 체계 구축
  - 경영 및 자본의 현지화로 인해 수익성이 떨어지는만큼, 전문건설업이 포함되는 원팀 코리아 구성과 포괄적인 패키지 수주를 통해 외화의 국내 유입 확대 방안 수립
  - 해외 국가들과의 협력 및 교류 시 중소기업을 참여시켜 시장을 개척할 수 있는 환경을 제공하고, 미국, 영국, 일본 등에서 진행되는 해외건설교육제도를 벤치마킹하여 현지 기술자 양성을 통한 수익성 제고
- 협회: 국내·외 유관기관과의 협력 네트워크 구축 및 현지 인력, 장비, 자재 등 확보가능한 플랫폼 구축
  - 해외건설에 대한 인식을 높일 수 있는 체계화된 홍보와 교육이 필요하며, 업종별 주요 업체, 원가경쟁력을 갖춘 국내 업체를 해외에 소개하고, 진출 희망 국가 맞춤형 지원 시스템 구축
  - 해외건설 관련 국내 협회들과의 협업을 통해 경제, 정치적으로 발전이 기대되는 국가들을 사전에 조사 및 발굴하는 해외건설 시장개척지원 연구 적극적 진행
  - 대륙/국가 별로 네트워크 허브 역할이 가능한 곳을 선정하여 플랫폼을 구축하고, 제도, 조달 정보 등의 핵심 정보를 제공하여 수주 환경 개선
  - 해외건설 진출 시 시공능력평가, 공공공사 입찰 등에 있어 인센티브 제공 뿐 아니라, 파견수당, 현지 체류비 보조 등 수익성 확보 지원 노력 필요
- 공제조합: 현지 은행과의 연계성 제고 및 보증 확대 등을 통한 금융 지원의 다각화
  - 개도국 시장에 진출해 있는 영국, 스페인, 미국 등의 은행 및 현지 은행과의 연계성을 통해 간접 보증 확대
  - 시장 개척 자금에 대한 지원 뿐 아니라, 시공단계에서 공사완공 위험, 환경 위험과 환차손, 입찰 및 계약 방식 등으로 인해 발생할 수 있는 프로젝트 자금조달의 어려움을 극복할 수 있도록 지원

### ◆ 중소 및 전문건설기업이 확보 중인 우수한 기술력을 적극 활용하고, 해외 진출을 위한 유관기관, 진출기업 등과의 긴밀한 네트워크를 구축하여 지속 가능한 수주 기반 조성

- 수출과 현지 적용을 위한 맞춤형 기술 개발과 기술 사업화 및 기술 교육 확대를 통해 수익성 확보가 가능한 사업 모델 제안 필요
- 후진국, 개도국의 건설사업에 참여하여 높은 품질의 결과물 제공을 통해 신뢰성을 확보하고 지속적인 수주 환경 조성
- 정부, 종합건설사, 해외건설 참여 경험이 있는 전문건설업체와의 네트워크를 적극 활용하여 해외 진출 모색 및 우수 기술력을 토대로 시장 선점이 가능한 국가 진출 도모

## 정책동향

### 개선된 하자담보책임제도의 주요 내용 및 시사점 - 건설산업기본법 개정으로 건설업체 부담 크게 경감 -

박승국 선임연구위원(skpark@ricon.re.kr)

#### 1. 하자담보책임제도 개선의 배경

- ◆ 개정 이전의 건설산업기본법상 건설공사 목적물의 하자담보책임기간은 주요 구조부와 그렇지 않은 경우의 구분 없이 최장 10년간의 하자담보책임을 비합리적으로 건설업체들에게 부과하고 있었음. 또한 발주자가 수급인에게 지급한 재료의 성질로 인해 발생한 하자에 대해서도 법 규정의 모호함으로 인해 발주자가 지급한 재료임에도 수급인에게 하자담보책임을 부과하고 있었음
  - 법령상 명확한 규정이 없어 발주자가 지급한 재료의 문제로 인한 하자도 시공사가 책임져야 했고, 하자담보책임기간도 발주자나 수급인의 요구에 따라야 했으며, 구조상 주요 부위가 아닌 곳에 발생한 하자에도 구분 없이 10년이라는 장기의 하자보수를 책임져야 했음
- ◆ 지난 12월 8일 국회 본회의를 통과한 건설산업기본법 개정안은 하자의 발생이 구조내력에 해당하는 경우에만 하자담보책임기간을 10년으로 하고, 재료의 성질로 인해 하자가 발생한 경우에 수급인 등에게 하자담보책임을 물을 수 없도록 함
  - 2020년 초에 대한전문건설협회, 대한건설정책연구원, 건축학회, 콘크리트발전포럼 등으로 구성된 하자담보 책임제도개선 TF의 주도로 최초 발의되었고 이후 대한전문건설협회에서 제안한 수정안을 거쳐 통과됨

#### 2. 수급인(하수급인)의 하자담보책임을 ‘구조내력에 해당하는 경우와 이외의 경우’로 구분 개정된 주요 내용(건산법 제28조제1항 개정) 및 시사점

- ◆ 구조상 구조내력(構造耐力)에 해당하는 경우에만 하자담보책임기간을 10년으로 하고 그 외의 경우는 5년으로 개정됨
  - 하자의 발생 원인은 시공상의 하자, 사용자의 유지관리 부실에 따른 하자, 자연발생적인 노후현상에 의한 하자 등으로 그 원인이 매우 다양하며 목적물의 사용연한이 길어질수록 하자의 원인에 따른 책임주체 판단의 기준과 경계가 모호해짐에 따라 관련된 분쟁이 다수 발생하고 있음

- 하자를 구조내력에 해당하는 하자과 그렇지 않은 하자로 구분해 하자담보책임 기간을 설정할 수 있는 근거가 마련됨. 향후 건설 분쟁의 감소 효과 발생 및 건설업체들의 하자담보책임기간 부담이 줄어들 것으로 예상됨

### 3. 수급인(하수급인)의 하자담보책임 면책규정에 ‘발주자가 지급한 재료의 성질’로 인한 하자 추가의 주요 내용(건설법 제28조제2항 개정) 및 시사점

#### ◆ 발주자가 제공한 ‘재료의 성질’로 인하여 하자가 발생한 경우에는 수급인 등에게 하자담보책임을 물을 수 없도록 함

- 발주자가 지급한 재료의 성질로 인해 발생한 하자의 경우에 대해 그 책임을 면책하려는 것으로 「민법」 및 법원의 판례에 따른 적절한 책임을 배분하려는 입법으로 매우 타당하다고 보임
- 하자 발생의 다양한 원인 중 수급인에게 책임이 없는 발주자가 지급한 재료의 성질로 인해 발생한 하자가 건설산업기본법의 하자책임 면책요건에 추가됨으로서 면책요건의 구체화 및 명확화로 효과에 의해 건설업체들의 하자담보책임 부담이 감소 될 것으로 예상됨

#### ◆ 본 법령의 개정으로 ‘재료의 성질’로 인해 발생한 하자에 대하여 법원이 아닌 건설분쟁조정을 통하여 분쟁을 해결할 수 있게 되므로 영세 건설업체의 보호 효과가 발생됨

- 개정 이전 발주자가 제공한 재료의 성질로 인한 하자가 발생한 경우, 영세 건설업체들은 발주자의 부당한 하자보수책임 요청에 과대한 비용이 수반되는 소송에 의한 분쟁 해결보다는 영업손실을 감수하고 하자보수책임에 응하고 있는 상황이었음

〈하자담보책임 관련 개정된 건설산업기본법의 내용〉

개정 이전	개정 이후
제28조(건설공사 수급인 등의 하자담보책임) ① 수급인은 발주자에 대하여 다음 각 호의 범위에서 공사의 종류별로 대통령령으로 정하는 기간에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있다.	제28조(건설공사 수급인 등의 하자담보책임) ① -----건설공사의 완공일과 목적물의 관리·사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 다음 각 호의 범위에서 공사의 종류별로-----.
1. 건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식구조, 철근콘크리트구조, 철골구조, 철골철근콘크리트구조, 그 밖에 이와 유사한 구조로 된 것인 경우: 건설공사의 완공일과 목적물의 관리·사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 10년	1. ----- 및 그 밖에 이와 유사한 구조로서 구조내력(構造耐力)에 해당하는 경우: 10년
2. 제1호 이외의 구조로 된 것인 경우: 건설공사 완공일과 목적물의 관리·사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 5년	2. ----- 경우: 5년
② 수급인은 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 발생한 하자에 대하여는 제1항에도 불구하고 담보책임이 없다. <단서 신설>	②------. 다만, 발주자가 제공한 재료 또는 자사가 부적당함을 알고도 그 사실을 발주자에게 알리지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등이 기준미달로 인한 경우	1. -----기준미달로 인하거나 재료의 성질로 인한 경우

## 시장동향

### 2024년도 주택시장 전망

- 복합 불황의 2023년 흐름이 지속되는 불황형 안정세 예상 -

권주안 연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. 2023년 주택시장 : 수요-공급 복합 불황

- 2023년 들어 주택시장은 위축되었던 수요가 소폭 회복되면서 상반기 가격 하락폭이 둔화되기 시작했음. 수요 회복세가 지속되면서 하반기 들어 가격은 상승세로 전환되어 침체 국면을 벗어난 듯 했으나 고금리 여건 속에서 수요 약세(수급지수 하락)가 계속되면서 가격은 보합세를 유지하고 있음
- 최근 아파트매매수급지수가 감소하면서 매매가격 상승률이 소폭 감소하고 있어 수요 약세가 고착화되고 있으며 인허가와 착공은 수요 위축 여건에 고금리로 인한 PF 위험 확대로 2022년 대비 크게 감소하였음
  - 인허가 물량은 9월 누계로, 수도권 10만호로 전년 동기 대비 22.6% 감소, 전국 25.5만호로 전년 동기 대비 33% 감소
  - 착공은 동월 누계로 수도권은 6만호로 전년 동기 대비 60% 가까이 감소, 전국은 12.6만호로 57% 감소. PF 조달 위축으로 착공 물량 감소폭이 더 큼

#### 2. 2024년 주택시장 전망 : 불황형 안정세

##### ◆ 거시경제 전망 : 경기회복 둔화와 물가 부담, 고금리 여건으로 단기 위험 증대

- 개관 : 미국 기준금리 인하 예상 속에서, 국내 금리와의 격차가 있어 시장금리는 현 수준 대비 소폭 변동은 가능함. 또한 시장금리 상승 우려는 약해졌으나 물가 상승 부담으로 실질성장세 둔화 우려
- '22년 이후 연속하여 마이너스 실질경제성장률을 기록할 전망으로 있어 체감경기는 위축될 것으로 예상됨
  - 성장률(물가)(%) : '22년 2.6 (5.1) → '23년 1.4 (3.5) → '24년 2.2(2.4)
- 국채 장단기 금리 격차가 감소하고 있어 단기 위험 증대로 경제 여건과 경제심리 부진 예상

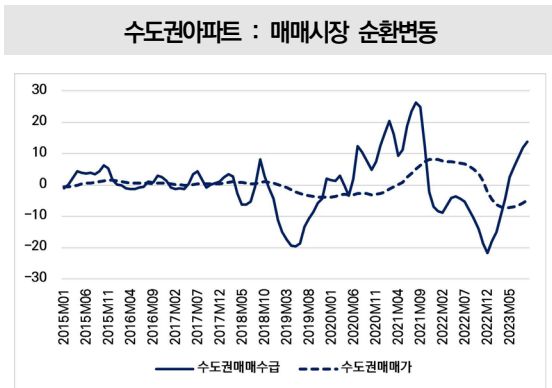
##### ◆ 수급 동향과 시장심리 : 수요 약세와 단기 수급 불안감 공존

- 10월 아파트매매수급지수는 소폭 하락하여 수요 회복 약화 상황이 지속되고 있으며 전세수급지수는 지속하여 상승하고 있으나 상승폭이 둔화되고 있어 전반적인 수요 약세 국면이 유지될 전망
  - 수도권아파트시장 매매수급지수는 90.1(8월) → 90.9(9월), → 90.2(10월). 전세수급지수는 92.0(8월) → 94.2(9월) → 95.2(10월)

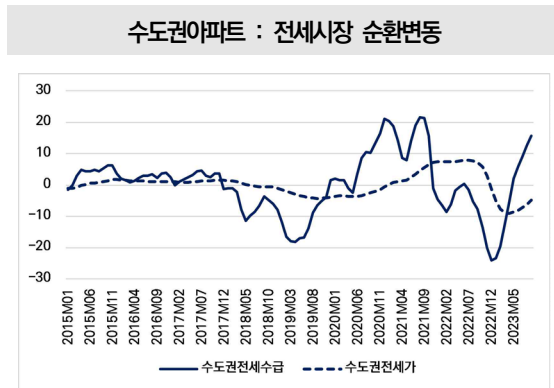
- 주택가격전망CSI는 9월 정점인 110에 도달한 후 10월 소폭 하락하여 수요 약세를 반영하고 있으며, 지수 값이 '23년 6월 이후 '100'을 상회하고 있어 수급 불안감도 반영하고 있음 : 가격은 상승세를 유지할 전망이나 수요 약세로 상승폭은 작을 것으로 판단
  - CSI지수 : 61(21.11월) → 100(23.6월) → 110(23.9월) → 108(23.10월)
- (소결) 현 수요 약세는 유지되면서 회복력도 약한 상태를 보일 것으로 보이며, 이로 인해 가격은 상승하나 상승폭이 크지 않은 보합세 예상

◆ 순환변동 분석 : 수급지수와 가격지수의 단기 변동

- 수급지수 순환변동 : 아파트매매와 전세 모두 확장세 둔화로 정점에 접근하고 있어 단기 수요 회복 둔화가 예상되며 주택거래, 시장 침체 상황도 계속될 것으로 예상
- 가격지수 순환변동 : 저점 통과 후 회복 국면 진입하였으나 회복력이 약하여 단기 가격은 횡보하는 정도의 소폭 상승세 정도 가능할 것으로 예상(약보합)
- 순환변동은 전국, 수도권, 서울 모두 동일한 변동 패턴을 보이고 있어 단기 주택시장 회복은 쉽지 않을 것으로 판단됨



\* 자료: 한국부동산원 자료 분석



\* 자료: 한국부동산원 자료 분석

◆ 2024년 전망 : 수요 회복력 약화로 불황형 안정세

- 수도권아파트 기준 매매가격은 1% 내외, 전세가격은 2% 내외 상승할 것으로 전망. 인허가 물량은 공공물량 확대로 '23년 41만호 가능하며 '24년도 비슷한 수준 유지할 것으로 보임(단, 공공부문의 공급 여력 한계 감안한다면 인허가 물량은 작아질 수 있음)

구 분	2022년	2023년 예상	2024년 전망
수도권아파트가격	매매 -9.68%, 전세 -11.97%	매매 -3%, 전세 -5%	매매 1%, 전세 2%
인 허 가	52.1만호	41.8만호	42만호