

15. 住宅産業育成 및 市場開放에 對備한 政策討論會(下)

—住宅市場開放의 影響과 對策—

이 자료는 지난 10월 31일 교육문화회관에서 국토개발연구원과 주택산업연구원이 주최하고 본협회가 후원한 “주택산업육성과 시장개방에 대비한 정책토론회” 세미나 발표자료로 제1분과 “주택산업의 현황과 육성방안”, 제2분과 “주택시장개방의 영향과 대책”을 2회에 나누어 게재합니다. 〈편집자 주〉

이날 분과별 사회자 및 발표자, 토론자는 다음과 같다.

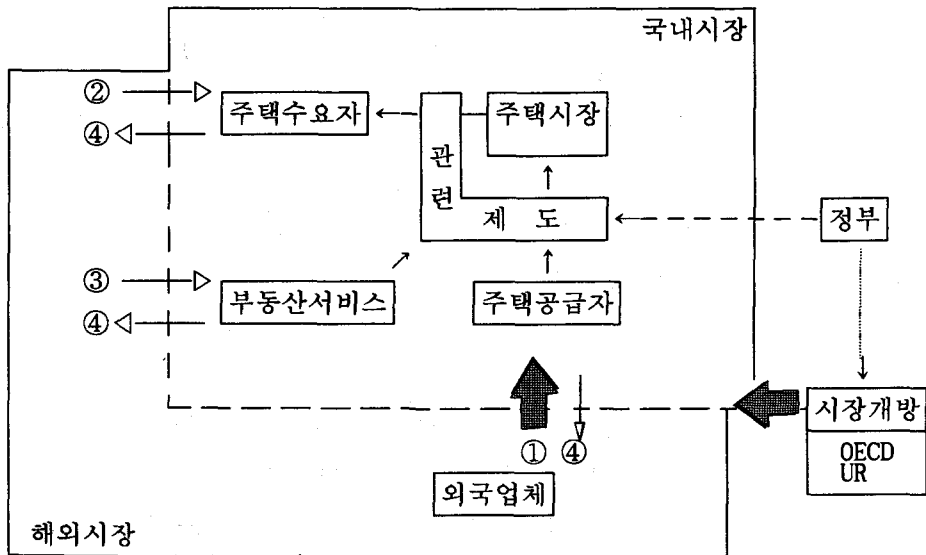
—〈제2분과〉—

주택시장개방의 영향과 대책

- 사회자 : 이 규 방(국토개발연구원 부원장)
 발표자 : 윤 주 현(국토개발연구원 연구위원)
 토론자 : 권 도 업(건설교통부 주택정책과장)
 김 경 환(서강대 교수)
 김 재 영(국토개발연구원 연구위원)
 유 재 철(경향신문 논설위원)
 이 성 구(대한주택건설사업협회 상무)
 장 성 수(주택산업연구원 수석연구원)
 조 수 진(동성종합건설 상무)

I. 머릿말

- 국제간의 서비스 및 자본자유화를 위한 여러 분야의 시장개방이 대내외적 요구에 의하여 진전될 전망
 - 1994년 UR협상이 마무리되고 WTO체제가 출범하였으며, 우리나라의 OECD 가입도 결정되고 있음
- UR 서비스협정의 건설서비스시장 개방으로 주택건설부문은 이미 개방되었고, OECD 가입준비의 일환으로 마련된 외국인투자허용계획에 주택부문이 개략적으로 포함되었음
- 이 글에서는 주택시장개방의 내용을 살펴 보고 외국주택업체의 국내시장진입을 전망해 본 후, 주택시장개방의 영향을 주택건설업체의 입장, 소비자입장, 제도상의 문제 등에 대해서 살펴보고, 이에 대한 개선방안을 마련하고자 함



<그림 1> 주택시장개방의 개념도

- 주택시장은 주택공급자와 주택수요자, 그리고 부동산서비스로 이루어진다고 볼 수 있음(<그림 1>참조)
- 주택시장의 개방은 주택시장참여자에 대한 제한의 철폐를 의미함
 - ① 주택공급측면의 개방은 외국건설업체에게 국내시장에의 주택공급을 허용
 - ② 주택수요측면의 개방은 외국인에게 국내시장에서의 주택구입을 허용
 - ③ 부동산서비스의 개방은 외국업체에게 국내시장에의 서비스제공을 허용
 - ④그밖에 해외주택시장의 개방은 국내수요자의 해외주택구입, 국내공급자의 해외주택공급, 부동산서비스업체의 해외시장에 대한 서비스제공 등의 행위가 가능하게 됨을 의미
- 여기에서는 주택공급측면의 개방에 논의의 범위를 한정함
- 주택시장의 개방은 관련당사자의 입장에 따라 그 의미를 달리함
 - 주택공급자: 강력한 경쟁업체의 등장
 - 주택수요자: 제품의 다양화
 - 주택시장전반: 주택부문에 대한 자본투자의 증대,
 - 국가전체: 국제수준의 제도운용
- 따라서 정부에서는 시장개방의 추세에 부응하기 위한 개방전략의 수립과 더불어 소비자보호강화, 국내주택산업의 경쟁력 제고, 시장개방으로 야기될 수 있는 관련제도개선 등의 대응방안을 마련해야 함

II. 주택시장개방의 현황

- 주택시장의 개방과 직접 관련된 국제협약으로는 민간시장을 대상으로 하는 UR협정과 공공시장을 대상으로 하는 정부조달협정(GPA)을 들 수 있으며, 또한 OECD 가입을 위한 자체노력의 일환으로 주택시장개방을 준비.

1. WTO의 출범과 UR협상

- 1994년 모로코의 마라케쉬(Marrakech)에서 1948년부터 시작된 '무역과 관세에 관한 일반협정'(GATT: General Agreement on Trade and Tariff)체제가 막을 내리고 강력한 구속력을 갖춘 세계무역기구(WTO: World Trade Organization)가 출범
 - 1986년부터 시작된 GATT 제8차 다자간 무역협상인 우루과이 라운드 (UR:Uruguay Round)의 최종안 서명
- UR협상은 GATT체제 밖에서 광범위한 예외가 인정되던 농산물과 섬유를 협상대상에 포함시키고 그동안 GATT에서 다루지 않던 서비스분야를 협상에 포함시킴
 - UR협상은 상품협상과 서비스협상으로 분류되고, 서비스협상내에서 양허표상에 나타난 서비스분야는 GATT사무국 서비스업종분류를 기초로 작성됨. 이는 사업서비스, 통신서비스, 건설서비스, 유통서비스, 교육서비스, 환경서비스, 금융서비스, 보건 및 사회서비스, 관광 및 관련 서비스, 문화·오락·스포츠 및 교통서비스의 총 11개 분야 155개 업종으로 구성됨
 - 최혜국대우(MFN: Most Favored Nation Treatment), 공개주의, 내국민대우, 시장접근등의 원칙을 담고 있음
 - 서비스협정의 적용대상은 상품협상과는 달리 관세가 아니라 법률, 규정, 규칙, 절차, 결정, 행정행위등 서비스교역에 영향을 미치는 회원국의 모든 조치

(measures)임.

○ 주택시장개방과 관련된 UR협상

- 주택시장개방과 관련된 UR 협상으로는 주택건설자재와 관련된 상품협상이 있고, 서비스협상중 건설서비스와 사업서비스 등이 해당되며 간접적으로는 금융서비스협정의 영향이 크게 작용할 것임
- 주택건설자재는 대부분 광공업제품으로 현재에도 교역이 이루어지고 있으며 주택시장개방과 더불어 교역이 증가할 것임
- 건설서비스협정에는 일반건설서비스와 전문건설서비스가 포함되며 재경원이 발표한 건설관련 개방예시업종중 주택시장과 밀접히 연계된 업종은 일반건설업중 건축물자영건설업과 주택도급건설업, 다수의 전문건설업이 해당될 것임(<표 1> 참조)

<표 1> 건설관련 개방 예시업종

구 분	개방시기	세 부 업 종
일반건설	'94. 1. 1.	건축물 해체공사업, 토공사 및 정지공사업, 달리 분류되지 않은 지반조성공사업(채광에 관련된 각종 준비공사등), 건축물자영건설업, 주택도급건설업, 사무 및 상업용건물도급건설업, 공업용 및 유사산업용 건물도급건설업, 달리 분류되지 않은 건물 종합건설업(여객 및 화물터미널건설 등), 도로건설 및 포장공사업, 교량·터널 및 철도건설업, 수로·댐 및 급배수시설 건설업, 달리 분류되지 않은 토목건설업(스타디움공사 등)
전문건설	'96. 1. 1.	산업설비조립 및 설치공사업, 폐기물처리 및 오염방지시설공사업, 파일공사 및 축조관련 기초공사업, 보링·그라우팅 및 우물공사업, 비계 및 형틀공사업, 철타공사업, 철근 및 철근콘크리트공사업, 벽돌조적 및 석축공사업, 지붕잇기 및 함석공사업, 잠수 및 수중공사업, 달리 분류되지 않은 건축물 축조관련 전문건설업(건물이전공사등), 배관·냉난방 및 관련공사업, 전기공사업, 통신공사업, 방수·방음 및 내화공사업, 장치용 기계장비 설치공사업, 환경위생처리기기 설치공사업, 울타리·난간 및 관련금속구조물 설치공사업, 달리 분류되지 않은 건물설비설치공사업(국기계양대설치공사 등), 유리공사업, 창호공사업, 미장 및 타일공사업, 도장공사업, 도매 및 실내장식공사업, 내장목공사업, 장식용 금속공작물 설치공사업, 달리 분류되지 않은 건축 마무리공사업(커튼고리 부착공사 등), 건설장비임대업(운전사달린)

- 사업서비스협정에는 건축설계서비스, 엔지니어링서비스, 종합엔지니어링서비스, 도시계획 및 조경설계서비스, 건설기계 및 장비임대서비스 그리고 부동산서비스(부동산분양공급 및 임대, 부동산관리 및 중개)가 주택시장개방과 관련됨.

○ 건설서비스분야의 최종양허안

- 일반건설업의 경우 '94년 1월 1일부터 건축공사, 토목공사 등 일반건설분야에서 외국건설회사의 100% 국내단독투자는 재무부의 개방예시에 의해 이미 허용되어 있음. '96년부터는 외국건설회사의 지사설립이 허용됨
- 전문건설서비스의 경우 (28개 분야) '96년부터 외국건설회사의 단독출자를 허용하고 지사설립허가는 '98년부터 내주기로 했음.

○ 건설관련 사업서비스분야의 최종양허안

- 건축설계서비스는 '96년1월부터 한국건축사와의 공동계약에 의한 외국건축사의 건축설계서비스공급을 허용하고, 외국건축사자격 소지자는 6개 시험과목 중 건축법규와 건축설계에 대한 시험만 합격하면 한국건축사자격부여
- 엔지니어링 분야는 법적으로 외국업체에 대한 특별한 제한을 두고 있지 않으므로 과기처의 엔지니어링 기술진흥법에 따라 등록 또는 신고하면 영업가능 · 단, 건축사나 기술사 등 자격이 요구되는 업종은 외국인도 국내자격을 취득해야 하며, 현행제도의 범위내에서 서비스공급이 가능하도록 영업형태를 제한함(자격의 인정문제는 서비스협정 제6조와 7조에서 다루고 있으며 양자간 또는 복수간 협약에 의한 상호인정의 근거를 제시하고 있음).
- 건설기계 및 장비임대서비스는 외자도입법에 의한 제한을 완화하여 '96년 1월부터 개방되는 것으로 양허함.

○ 주택사업관련 생산요소의 이동

- 건설장비는 상품협상에서 논의되었는데 크레인, 기중기 등 8개 품목이 점진적으로 무관세화(관세철폐)될 예정임.
- 자본의 이동도 서비스 금융부문의 협상결과에 따라 자유화될 것임.

- 기술도 새로운 규범하에 지적소유권이 더욱 엄격하게 인정되면서 유통이 활성화될 것임.
- 건설서비스협정 양허안에 따르면 국내에 있는 외국기업에 종사한 임원, 부서 단위조직의 책임자, 전문가는 3년 체류할 수 있으나 기능공입국은 금지됨.

2. 정부조달협정

- 정부조달협정(GPA, Government Procurement Agreement)은 1979년 동경라운드에서 제정된 9개 다자간무역협상(MTN, Multilateral Trade Negotiation) Code중 하나로서 미국·EC 등 23개 회원국으로 1981년에 발효됨.
 - 동 협정은 정부조달시장의 일부에 불과한 중앙정부기관의 일정금액이상의 물품구매만을 대상으로 했기 때문에 1987년 이후 UR협상의 일환으로 협정의 적용대상 및 범위를 확대하기 위한 확장협상이 진행되었음.
 - 그 결과 새로운 정부조달협정은 대상기관에 있어 지방정부와 정부투자기관까지 그 대상이 확대되고 대상분야도 서비스와 건설분야까지 그 적용범위가 확대되었음.
- 우리나라는 1991년부터 참여하여 1994년 4월 마라케쉬(Marrakech)에서 최종안에 조인함으로써 24번째 가입국이 됨. 새로운 정부조달협정은 1996년 1월부터 발효될 예정이나 신규가입국인 한국은 1년의 유예를 받아 '97년 1월 1일부터 적용받게 됨. 양허한 분야는 사업서비스, 통신, 환경, 운송서비스분야의 49개 업종 및 건설분야의 7개 업종임.
- 정부조달협정 타결안의 주요내용(<표 2> 참조)
 - 우리나라는 예산회계법의 적용을 받는 46개 중앙행정기관 중 국가안보관련 4개 기관을 제외한 42개 중앙정부기관과, 지방재정법의 적용을 받는 서울특별시와 5개 직할시 및 9개도 등 상급자치단체의 지방행정기관과 그리고 정부투자기관관리기본법의 적용을 받는 주택공사, 토지공사, 한국전력, 전기통신공사 등 23개 공기업을 양허대상기관으로 양허함.

- 중앙정부, 지방정부, 공기업의 물품, 서비스, 건설 등 분야별 양허하한을 차등화함. 단, 공기업의 서비스조달은 양허하지 않음
- 건설의 경우 8개분야중 운전자 딸린 장비임대를 제외하고 정지작업, 건축, 토목, 조립건축, 전문건설, 설비공사, 마감공사등 총 7개 분야의 공공건설시장을 개방하기로 함.

<표 2> 정부조달협정 타결안 주요내용

구 분	양 허 기 관	양 허 범 위
중앙정부	<ul style="list-style-type: none"> ○ 42개 중앙행정기관 - 안기부·대통령비서실·경호실·비상계획위원 회 등 4개 안보관련기관 제외 - 국립대학및 부속병원 제외 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물품(13만 SDR이상) ○ 서비스(13만 SDR이상) ○ 건설(5백만 SDR이상)
지방정부	<ul style="list-style-type: none"> ○ 6대시 및 9개도 - 시·도 교육청 제외 - 하급자치단체 제외 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물품(20만 SDR이상) ○ 서비스(20만 SDR이상) ○ 건설(1천5백만 SDR이상)
기타기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 한전·한국통신등 23개 정부투자기관 - 한전: 중전기품목제외 - 한국통신:통신망정비 및 통신제품제외 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물품(46만 SDR이상) ○ 서비스(미양허) ○ 건설(1천5백만 SDR이상)

3. OECD 가입준비

- OECD(경제협력개발기구, Organization for Economic Cooperation and Development)의 개요
 - 연혁: 1961년 9월 EC, 미국 등 선진공업국 20개 국가들로 구성·설립하여 현재는 28개 회원국이 있음
 - 목적: 회원국의 경제성장도모 및 세계경제발전에 공헌, 개발도상국 원조, 범세계적 자유무역의 확대
 - 성격: 협상을 위한 국제기구가 아니고 회원국가의 상호관심분야에 대한 정책을 논의하고 협조·조정하기 위한 기구
- OECD 가입조건
 - 일반적 의무: OECD 설립목적의 지지 및 제규정의 원칙적 수락, 예산의 분담

- 권고적 의무:
 - GATT 11조국(수출입에 대한 수량제한 폐지, 국내산업보호수단으로는 관세만을 인정, 우리나라는 90.1.1 이행) 및 IMF 8조국(경상수지에 대한 제한 철폐, 차별적 통화조치 철폐, 외국보유잔고를 금 또는 외화로 교환될 수 있도록 해야함, 우리나라는 1988.12. 이행)으로 이행
 - 개도국에 대한 일정비율 이상의 원조제공(GNP의 0.7% 이상을 개발원조 제공)
- 자유화 의무:
 - 국제간 서비스 및 자본거래의 자유화 의무(경상무역의 거래자유화 규약 및 자본이동자유화 규약 준수)
 - 가입국의 경제상황에 따라 가입시 일부규약의 유보 또는 전면적인 면제 가능
- 우리나라의 OECD 가입추진
 - 1995. 3. 29. 가입신청서를 제출하여 1996년말을 목표로 공식가입절차 추진
 - 폐쇄경제의 인식에서 벗어나기 위하여 외국인투자자유화 선행 노력
 - OECD 가입을 위하여 외국인투자환경개선방안 마련
- 1996년 10월 11일 29번째 OECD 회원국으로 가입결정
 - 96년 10월 11일 이사회에서 한국의 가입초청안건을 의결
 - 이에 따라 우리나라는 국무회의 심의, 대통령 재가를 거쳐 10월 25일 가입협정에 서명하고, 국회의 비준동의안 처리를 거쳐 가입문서를 프랑스정부에 기탁함으로써 가입절차가 마무리됨
- 정부가 제시한 외국인투자개방계획에 의하면 주거용건물의 임대업과 분양공급업은 1998년부터 외국인투자지분을 50%이하로 제한개방하고, 택지개발이 포함되는 토지개발공급업은 개방을 유보하기로 함

<표 3> 외국인투자개방유보업종 및 향후 개방계획

한국표준산업 분류번호	업종명	개방계획
70111	주거용건물 임대업	1998년 부분개방 (외국인 투자지분 50%이하 허용)
70121	주거용건물 분양공급업	1998년 부분개방 (외국인투자지분 50%이하 허용)
70123	토지개발공급업	개방유보

- 따라서 우리나라는 이미 제시한 외국인투자개방계획에 대한 구체적인 방안을 추가로 마련해야 할 필요가 있음
 - 주거용건물의 분양공급업과 임대업의 완전개방시기
 - 토지개발공급업의 개방여부, 즉 개방시기의 결정 또는 개방유보 논리제시

4. 주택부문 개방일정 및 개방범위

- 택지개발사업: 개방유보
 - 토지개발공급업(70123): 묘지, 택지, 농지 및 농장, 공업용지 등 각종 용도의 토지, 광업권 및 기타 부동산을 위탁 또는 자영 개발하여 이를 분양·판매하는 산업활동
- 주택건설사업: 1996년 현재 완전개방
 - 건축물자영건설업(45211): 자기계정에 의하여 주거용 또는 비주거용 건물 및 기타건축물을 직접 건설하여 일반 및 산업사용자에게 분양 또는 판매하는 산업활동
 - 주택도급건설업(45212): 계약에 의하여 단독주택, 연립주택, 아파트 등과 같은 주거용 건물을 건설하는 산업활동
 - 전문건설업: 종합(일반)건설업자와의 재도급에 의해 또는 건물 및 구축물의 소유자와 직접 계약에 의해 수행하는 공사활동중 특수전문기술 및 장비가

요구되는 특정전문공사만을 수행하는 산업활동

- 주택공급사업: 98년 이후 부분개방(외국인 투자지분 50%이하 허용)
 - 주거용건물 분양공급업(70121): 직접 건설활동을 수행하지않고, 건설업체에 의뢰하여 주거용건물을 건설하고 이를 분양·판매하는 산업활동
 - 주거용건물 임대업(70111): 주거용건물을 임대하는 산업활동
- 이상에서 논의된 주택사업부문별 시장개방내용을 요약하면 다음과 같음

<표 4> 개방에 따른 주택사업부문별 행위제한 구분

사업구분	행위구분	완 전 개 방			98년이후 부분개방		개방유보	국내 주택 건설업체
		일반건설업		전문 건설업 ¹⁾	주택공급업			
		건축물 자영건설업	주택도급 건설업		주택분양 공급업	주택 임대업		
택지개발	자영개발	×	×	×	×	×	○	○
주택건설	직접건설	○	×	×	×	×	×	○
	수주건설	×	○	○	×	×	×	○
	발주건설	×	×	×	○	×	×	○
주택공급	판매	○	×	×	○	×	×	○
	임대	×	×	×	×	○	×	○

주: 1) 지사설립은 98.1.1.부터 허용

Ⅲ. 외국업체의 진입현황 및 전망

1. 외국업체의 진입현황

- 건설시장개방을 통하여 외국주택건설업체가 국내주택시장에 진입할 수 있는 경로를 세분해 보면 ① 건설업면허를 취득하고 주택사업자로 등록하여 연간 20호 이상의 주택을 건설하는 경우, ② 건설업면허만 취득하고, 연간 20호 미만의 주택을 건설하는 경우, ③ 건설업면허없이 주택사업자등록을 하는 경우, ④ 건설업면허 없이 도급액 3,000만원 미만의 소액공사를 수주하는 경우로 구분됨(<표 5> 참조)

<표 5> 외국업체의 국내주택시장 진입경로

구 분		건설업면허	
		취득	미취득
주택 사업자	등록	①	③
	미등록	②	④

- ①과 ③의 경우는 본격적인 주택사업활동을 하기 위한 전형적인 유형으로 특히 ③의 경우는 주택건설촉진법 제6조의3(등록업자의 시공)에 의하여 시행령 제10조의2(건설업법적용배제기준)에 규정된 요건을 충족하면 건설업면허의 취득없이 시공권을 주고 있음을 이용
- 주택사업자 등록을 하지 않고 비제도권에서 활동하는 경우에는 드러나지 않고, 제도권 진입시 건설업면허 취득 또는 주택사업자 등록시 파악됨
- 외국주택업체의 진입현황을 파악할 수 있는 제도적 장치의 미비로 현황파악이 어려움

- 주택사업자 등록시 국적이나 해외자본금 비율을 알 수 있는 항목이 없어 임원명단에 외국인 이름이 포함되어 있는지의 유무로 외국인 투자업체를 파악하는 실정이고, 자본투자를 하였어도 임원진에 참여하지 않으면 드러나지 않음
- 주택사업자 등록을 하지 않는 영세주택업자의 경우도 파악이 어려움
- 재정경제원 국제투자과에서 담당하고 있는 외국인투자신고에 따른 파악이 가능할 것이나 업종분류가 건설업으로만 기록되고 있어 주택건설업의 현황파악이 어려움.
- 건설업체 신고내용에 의한 건축물 자영건설업 및 주택도급건설업체수는 3개사에 불과하지만 신고한 이후 변동이 많아서 추적하기 어려움
 - 96년 3월말 현재 외국법인 시공부문 25개업체, 용역부문 26개업체, 외국지사 36개업체 중 주택건설관련업체는 3개업체 뿐
 - 건설업체도 변동사항이 많다고 함

2. 형태별 진입전망

- 외국자본의 시장진입형태로는 단독투자, 합작투자, 합병인수 등을 고려해 볼 수 있음

1) 단독투자

- 우리나라 주거문화에 관한 정보 부족 및 주택사업에 관련된 복잡한 국내제도 때문에 외국업체가 국내 주택건설사업에 대규모로 단독투자하기는 어려울 것으로 전망됨
- 다만 우리나라의 사정에 밝은 교포의 자본을 중심으로 전원주택, 고급빌라 등 20호 미만의 소규모 틈새시장에 자재 및 인력을 직접 투입하는 형태로 진출이 이루어질 것임
 - 제도권의 규제를 피하면서 가장 쉽게 진출할 가능성이 있는 유형

2) 합작투자

- 외자도입법 제2조에서는 외국인투자자가 지분을 소유하고 있는 국내기업을 외국인투자기업으로 분류하고 있고, 외국인토지취득 및 관리에 관한 법률 제2조에서는 외국자본금이 50%를 초과하면 외국업체로 분류하고 있음
 - 외국인투자개방계획에서는 외국인의 투자지분이 50% 이내에서 허용하는 것을 부분개방으로 정의

- 따라서 투자지분이 50%이내이면 국내기업으로 분류되어 현제도하에서 기업을 영위하는데 아무런 영향이 없음
 - 국내 주택건설업체에 대한 지분참여로 주주로서의 결정권을 행사하기 보다는 단기적으로는 수익을 공유하면서 장기적으로는 국내 주택사업진출을 위한 정보를 획득하려는 목적
 - 그러나 국내 주택사업에 대한 관심 보다는 상장예정기업에 대한 투자, 국내외 금리차를 염두에 둔 투자 등 단기 투기적 이득에 초점을 두는 경향도 염려됨

- 외국건설업체는 자본·기술력을 바탕으로 합작형태의 시장진출 가능성이 높음
 - 자본금 조달면에 있어서 국내업체보다 유리
 - 자재수입에 있어서도 외국업체는 자국의 내국인 판매가격으로 구입할 수 있으므로 유리
 - 기술발달로 시공기일면에서 단축가능
 - 복잡한 국내제도 및 여건파악에 유리

- 국내 대기업체들은 외국업체의 유리한 측면을 활용하기 위하여 합작을 서두를 것으로 예상됨
 - 아직까지는 크게 드러나지 않고 있음

3) 합병인수

- 합병인수는 단기간에 기업규모를 확장함으로써 기업의 성장욕구를 충족시킬 뿐만 아니라 자본주의 경제에서 효율성을 극대화
- 현재는 외국인의 주식취득에 의한 국내법인의 인수합병은 금지되어 있음
 - 자본시장개방계획에 의하면 매 기업당 외국인 개인별 4%, 총외국인 합계 18%까지로 외국인 지분소유가 제한되어 있고 금년중 개인별 5%, 총합 20%로 확대될 예정
 - 2000년까지는 외국인 지분소유가 개인별 10%로 확대되고 2000년 이후 총합 한도의 폐지를 검토중이며, 외국인투자개방업종에 대해서는 투자제한이 없어질 예정
- 그러나 1997년부터 총자산 2조원이상인 70여개기업의 주식을 15%이상 취득하거나 제1 대주주지위를 취득하는 경우를 제외하고는 외국인의 우호적인 M&A는 허용됨
 - 이보다 큰 기업에 대한 M&A는 정부승인을 거쳐야 하지만 특별한 사유가 없으면 원칙적으로 허용할 예정
- 주택부문에 있어서 규모의 경제가 크게 작용하지 않으므로 기업의 합병인수를 통한 외국업체의 국내시장진입은 그리 많지 않을 듯

3. 분야별 진입전망

1) 택지개발부문

- 현 제도하에서 택지개발에 대한 외국업체의 참여가능성은 그리 높지 않은 것으로 분석됨
 - 민간업체에 대한 택지개발이 극히 제한적으로 이루어지고 있음

- 국토이용관리법상 택지로 개발할 수 있는 용도지역은 도시지역, 준도시지역, 준농림지역
 - 민간이 미개발지를 택지로 개발하는 수단은 토지구획정리사업과 주축법에 의한 대지조성사업, 아파트지구 개발사업이 대표적임
 - 토지구획정리사업을 제외하고 민간에서 할 수 있는 가장 큰 규모의 택지 개발사업은 준농림지역의 3만㎡ 이하임
- 주택건설업체에 대한 설문조사에서도 외국업체의 택지개발참여가능성은 높지 않은 것으로 답하고 있으며 그 주된 이유는 택지개발에 대한 국내의 규제를 들고 있음

구 분	외국업체 진출가능성				이 유				
	높다	보통	낮다	계	국내업체의 경쟁력이 낮아서	경쟁력은 비슷한 수준	국내업체의 경쟁력이 높아서	국내의 제도적인 문제 때문	계
택지 개발	21(21.9)	41(41.0)	38(38.0)	100(100.0)	19(20.2)	16(17.0)	16(17.0)	43(45.7)	94(100.0)

- 그러나 민간부문의 택지개발이 향후 광범위하게 확대허용된다면 외국업체들은 풍부한 자금력을 바탕으로 택지개발업에 참여할 수 있을 것임

2) 주택건설부문

- 국내업체들은 시공부문에서는 경쟁력이 높지만 기획, 설계, 감리부문에서 외국업체에 뒤지고 있으며, 특히 자금력에서 국내외 조달금리차이가 커서 불리한 입장에 처함
 - 해외에 진출한 국내주택업체의 경우도 대부분이 시공부문 사업을 수주하고 있으며 일부업체만이 개발에 참여하고 있는 실정
- 주택건설업체에 대한 설문조사에 의하면 국내업체의 경쟁력이 낮은 부문으로서

- 기획, 설계, 감리 부문에 대한 외국업체 진출가능성이 높다고 전망하고 있음
- 시공부문의 경쟁력수준은 국내업체와 외국업체가 비슷하다는 견해가 35.1%로 가장 많음. 그러나 지정업체의 경우 등록업체보다 국내업체의 시공능력을 높게 평가하고 있는 것으로 나타남

구 분	외국업체 진입가능성				이유					
	높다	보통	낮다	계	국내업체의 경쟁력이 낮아서	경쟁력은 비슷한 수준	국내업체의 경쟁력이 높아서	국내의 제도적인 문제 때문	계	
주택 건설	기획	75(77.3)	17(17.5)	5(5.2)	97(100.0)	60(67.4)	22(24.7)	3(3.4)	4(4.5)	89(100.0)
	설계	86(86.9)	10(10.1)	3(3.0)	99(100.0)	75(80.6)	11(11.8)	3(3.2)	4(4.3)	93(100.0)
	시공	34(34.7)	41(41.8)	23(23.5)	98(100.0)	31(33.0)	33(35.1)	27(28.7)	3(3.2)	94(100.0)
	감리	79(79.8)	16(16.2)	4(4.0)	99(100.0)	70(73.7)	16(16.8)	5(5.3)	4(4.2)	95(100.0)
	하자 보수	29(30.2)	35(36.5)	32(33.3)	96(100.0)	27(30.7)	30(34.1)	23(26.1)	8(9.1)	88(100.0)

- 따라서 외국의 주택건설업체는 인력과 장비가 많이 소요되는 시공부문보다도 경쟁력도 높고 기술인력만이 소요되어 진입하기도 수월한 기획, 설계, 감리 등 소프트웨어 분야에 진출할 것으로 전망됨

3) 주택공급 부문

- 주택분양공급업의 경우 외국업체는 우세한 자금력과 마케팅능력을 바탕으로 진출가능성이 높음.
 - 분양공급업에 대한 외국업체의 진입은 주택부문에 대한 외국자본투자의 확대에 주택공급확대에 기여할 수 있고 주택의 질적수준을 제고시킬 수 있음.
 - 또한 주택건설업체는 마케팅 및 미분양 등에 신경쓰지 않고 건설행위만 전념할 수 있음
 - 기존의 국내업체에게는 위협적인 존재가 될 것이나 업체간의 경쟁을 통하여 소비자의 이익증대에 기여할 것임

구 분		외국업체 진출가능성				이 유				
		높다	보통	낮다	계	국내업체 경쟁력이 낮아서	경쟁력수준은 비슷함	국내업체 경쟁력이 높아서	국내의 제도적인 문제 때문	계
주택공급	기획	54(55.7)	35(36.1)	8(8.2)	97(100.0)	54(59.3)	31(34.1)	4(4.4)	2(2.2)	91(100.0)
	자금	69(69.0)	25(25.0)	6(6.0)	100(100.0)	59(63.4)	22(23.7)	6(6.5)	6(6.5)	93(100.0)
	마케팅	63(63.0)	30(30.0)	7(7.0)	100(100.0)	56(60.9)	25(27.2)	8(8.7)	3(3.3)	92(100.0)
	주택임대	25(25.5)	33(33.7)	40(40.8)	98(100.0)	26(30.2)	22(25.6)	17(19.8)	21(24.4)	86(100.0)

- 또한 외국업체가 주택임대업에 진출할 가능성은 낮다고 보는 업체가 많았으며 그 이유로 국내업체의 경쟁력수준은 낮은 편임에도 여러 가지의 제도적인 문제가 있기 때문이라고 응답

4. 하부시장별 진입전망

- 주택재고의 부족으로 지속적인 주택공급이 필요
 - 주택보급율은 정부의 주택대량공급정책에 힘입어 90년 72.4%에서 95년 현재 86.1%로 증가. 그러나 수도권 및 대도시의 주택보급율은 아직 75% 수준에 머물러 주택부족문제는 여전히 상존하고 있는 상태임
- 주택수요의 다양화
 - 주택가격의 안정 및 소득증가에 따라 주택수요구조도 변화하여 양보다는 질을 그리고 이제까지의 친환경적인 형태의 주택에서 벗어나 다양성을 추구하는 수요행태를 보이고 있음.
 - 따라서 이제까지 공급된 많은 주택의 대체수요가 중장기적으로 발생할 것임
- 이와 같은 신규수요 및 대체수요의 증가로 국내의 주택시장은 국내의 주택업

체에게 계속 매력적인 투자대상이 될 가능성이 충분함. 따라서 외국업체의 국내시장진입도 다양하게 이루어질 것으로 예상됨

대단위 아파트의 신규건설이나 재건축.재개발사업에 외국의 대형업체는 자본과 기술력을 바탕으로 국내 대기업과 합작하거나, 국내의 건설한 중소기업체와 협력관계로 진입할 가능성 있음

소규모단지의 단독주택 및 연립주택시장에는 단독으로 진입할 수 있을 것임
대도시내의 기존 단독주택의 재건축이나 고소득계층을 중심으로한 별장 등의 여유주택보유를 위한 수요가 증대할 것임에 비추어 볼 때 외국의 중소형업체는 목조주택 등과 같은 특수주택에 관한 노우하우를 바탕으로 단독으로 진입할 가능성 있음

이러한 외국업체들의 국내시장진입은 주택부족문제가 아직도 상존하고 기존주택의 재건축 및 개보수 수요가 높은 수도권이나 대도시지역을 위주로 이루어질 것이나 교통 및 주변자연환경 등 입지여건이 양호한 지방 대도시근교까지도 진출할 수 있을 것임

IV. 주택시장개방의 영향과 문제점

1. 국내 주택건설업체에 미치는 영향

○ 국내시장의 잠식

- 주택시장개방 초기에는 국내사정에 어둡고 규제의 정도가 심하여 외국업체의 국내시장잠식이 그리 크지 않을 것임
 - 외국에서 정부차원의 시장조사단을 파견하기 시작
- 대형업체와 중소형업체의 행태가 구분되어 국내외 대형업체를 중심으로 계열화가 활발해질 것임
 - 외국대형업체는 자본·기술력을 바탕으로 국내 대기업과 합작하여 아파트 시장에 참여할 것으로 전망됨
 - 외국의 대형업체는 국내의 건실한 중소기업과 협력하여 주택건설을 추진할 것임
 - 중소형업체는 주택시장 수요다양화의 틈새시장공략을 위하여 단독으로 소규모 주택단지에 진출하여 상품의 전문화를 꾀할 것으로 전망됨
- 국내 대기업체들은 외국업체와의 합작을 적극 추진할 것으로 예상되나 아직까지는 크게 드러나지 않고 있음

○ 전반적인 국내시장잠식보다는 부분적인 시장잠식의 형태가 예상되며 향후 국내주택시장상황 및 규제완화에 따라 세부문별로 외국업체의 진입이 활발해질 것임

- 자본투자를 앞세운 택지개발 및 주택분양업에 대한 진입
- 기술 및 인력 지원, 자재수입 등
- 단독 진출은 전원주택이나 빌라 등의 주택유형이 될 듯
- 전문건설업 개방을 통한 마감재 및 실내장식분야
- 기획, 설계, 감리분야

- 외국업체의 국내시장진입은 주택건설업체의 대내외적 경쟁을 심화시켜 영업환경악화를 초래
 - 대부분의 주택건설업체는 시장개방으로 인한 경쟁 심화가 자사에 영향을 미칠 것이라고 확신하고 있음
 - 지정업체의 경우 등록업체에 비해 시장개방에 따른 영향이 클 것으로 예상하고 있음

응답내용	응답업체수(%)
매우 확신함	24(25.3)
어느정도 확신함	63(66.3)
별로 확신하지 않음	8(8.4)
전혀 확신하지 않음	0(0.0)
계	95(100.0)

- 경쟁력 있는 업체만 생존하고 특히 자금력이 미약한 중소기업체의 경영난이 심각해질 것임
 - 건설한 중소기업체의 지원 및 자구책이 요구됨
- 그러나 국내주택산업측면에서 보았을 때 단기적으로는 주택시장의 공유로 인하여 수익의 감소를 겪어야 할 것이나 장기적으로는 국내외 경쟁을 통하여 생존을 위한 경쟁력이 제고됨으로써 국내주택건설업체의 체질강화에 기여할 것임
 - 이 과정에서 많은 업체들이 합병·도산하는 등 국내주택건설업체의 구조조정이 이루어질 것임
 - 세계시장규모를 놓고 볼때 극히 작은 규모인 국내시장 사수에 진력하기 보다는 거대시장인 외국의 주택시장진출에 더욱 박차를 가해야 할 것임

2. 주택소비자에 미치는 영향

1) 주택수요의 다양화에 부응

- 과거 주택의 양적 부족문제가 심각하였던 우리나라는 벽돌슬라브형의 단독주택에서 상자를 쌓아놓은 듯한 아파트 위주의 대량공급에 주력하였음
- 지속적인 대량공급정책으로 주택의 양적부족문제는 완화되었으나 주택의 질적 수준 및 주거환경에 대한 관심이 점차 고조되고 있음
- 소득수준의 증대와 더불어 개성을 중시하는 주거생활을 추구하고, 노인인구·이혼 및 독신가구 증대 등 주택을 필요로 하는 가구형태의 다양화가 진행되고 있으며, 교통·통신 및 기술진보로 인한 거리개념의 퇴조로 다양한 형태의 주거 공간에 대한 수요가 증대하고 있음
- 주택시장개방으로 외국건설업체가 국내시장에 진출하면 국내외업체간 경쟁을 통한 주택의 품질 제고 및 다양화, 공급증대로 인한 가격하락 등 소비자 이익의 증대를 기대할 수 있음
 - 특히 중산층 이상의 고급수요자에 대한 욕구충족
 - 외국의 유명 주택건설회사의 제품 선호

2) 소비자보호제도의 미비

- 주택이라는 상품은 소비자가 제품의 질을 쉽게 구별하기 어려우므로 질적수준을 유지하기 위하여 사전규제하거나, 사용중에 질적수준미달로 인해 야기되는 폐해나, 주택의 선분양제도하에서 주택건설기간중에 발생할수 있는 불이익으로부터 소비자를 보호해야 함
- 우리나라에서 시행되고 있는 소비자보호제도는 주택건설촉진법, 공동주택관리령, 주택건설기준 등에 관한 규정, 건축법, 건설업법, 건설기술관리법 등에 규정되어 있지만 소비자보호기능이 미약하고 체계적이지 못함

- 주택사업자의 등록: 주택경기의 부침에 따라 주택사업자수의 변동이 심함
 - 주택사업공제조합의 분양보증제도: 사업자의 객관적 신용평가보다도 연대보증제도를 기초로 운영되고 있어 연쇄부도의 위험이 있음
 - 설계변경이 잦고 감리·감독, 검사기능이 철저하게 수행되지 않고 있음
 - 하자담보 책임제도의 미비
 - . 주택의 하자범위에 대한 개념정의를 지나치게 포괄적이며 불명확하고, 하자보증기간이 짧고 하자의 판정이 비현실적임
 - . 하자보수보증금은 보증책임을 이행하기에 불충분. 또한 하자보수보증수수료가 개별기업의 신용도나 사고발생빈도등을 감안하지 않고 일률적으로 적용되고 있고, 하자 및 하자보수종료 판정권자가 사용검사권자와 동일하여 공정성을 저해
 - . 하자에 대한 책임 특히 금전적 책임이 주택건설과정 참여자 모두에게 부과되어야 하나 건설업자에게만 부과되고 있음
 - . 중재기관이 없기 때문에 입주자와 주택건설업자간에 분쟁이 발생하는 경우 그리고 하자 및 하자보수종료권자의 판정에 불복하는 경우 현행 제도상으로는 뚜렷한 해결책이 없음.
- 이렇듯 소비자보호제도가 미흡한 상태에서 외국업체의 국내시장진입은 국내주택소비자에게 피해를 초래할 우려가 있음. 따라서 외국업체의 횡포로부터 야기될 수 있는 소비자의 피해를 막아줄 장치가 절대적으로 필요
- 주택의 품질은 주택사업자에 의해서 뿐만 아니라 주택사업관련 참여자, 예를 들면 설계자, 자재생산업자, 감리자, 검사자등의 총체적 행위에 의해서 영향을 받으며, 사후적으로 주택에 하자가 발생하는 경우 이를 해결할 수 있는 보증체계의 구축과 분쟁처리제도의 정비에 의해서 담보됨
- 따라서 주택생산 전과정에 대한 총괄적 관리체계 및 사후적 보증체계와 분쟁처리제도를 하나의 틀로 하는 주택성능보증제도의 구축은 부실시공 및 하자발생을 억제하고 하자발생시 입주자의 손실을 신속하게 구제하기 위한 필요한

조치

- 즉, 일정수준의 품질을 확보하도록 하기 위한 품질관리제도 및 건설업자 등록제도, 보증사고 발생시를 대비한 보증책임제도 및 보험제도, 그리고 보증사고로 인한 분쟁에 대비한 분쟁처리제도로 구성된 종합적이고 체계적인 주택 성능보증제도의 구축 요망

3. 주택시장개방에 따른 제도상의 문제점

- 1) 택지개발-주택건설-분양 및 임대 등 주택건설과 관련된 모든 행위가 이미 허용되어 있는 상태
 - 건설시장개방을 통하여 국내에 진입한 외국업체가 주축법상 등록업체가 되었을 때 원칙적으로는 아직 개방이 안된 택지개발업, 주거용건물 분양공급업, 주거용건물 임대업 등에 참여할 수 없음(<표4>참조).
 - 그러나 국내업체의 경우에는 택지개발-주택건설-분양 또는 임대 등의 행위 제한이 없는데 반하여 외국업체에게만 차별적으로 행위제한을 할 경우 내국민대우원칙에 위배됨
 - 주택시장개방이 종합적으로 논의되지 않은채 건설부문의 건축물자영건설업 개방을 통하여 택지구입-주택건설-분양 및 임대에 이르는 일련의 주택건설공급 행위가 이미 개방되어 있는 상태
 - 재경원의 개방예시업종에 따르면 건축물자영건설업이 개방되어 있으므로 외국업체는 업무에 필요한 실수요 범위내에서 토지를 취득하여(법률 제4726호: 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률 제6조 2항) 주택건설후 분양할 수 있음
 - 건설시장개방을 통하여 외국인 투자가 허용된 건축물자영건설업의 정의에 따르면 '자기계정에 의해 주거용 또는 비주거용 건물 및 기타 건축물을 직접 건설하여 일반 및 산업사용자에게 분양 또는 판매하는 산업활동'
 - 또한 주택건설촉진법(제6조3)에서는 '주택사업등록업자는 분양 또는 임대를

목적으로 주택을 건설하는 것'으로 정의되어 있음

○ 택지개발을 허용할 것인지의 여부

- 외국업체에게 택지개발을 허용하지 않을 경우 외국업체의 국내시장잠식을 억제하는 효과가 있으나 내국민대우가 미흡하다는 외국업체의 불만의 소지가 있고
- 택지개발을 허용할 경우 외국업체를 국내업체와 동일시함으로써 분쟁의 소지를 없앨 수 있고 해외자금의 택지분야에 대한 투자증대로 분양주택 및 임대주택의 공급확대에 기여할 수 있을 것. 다만 민간택지개발활성화의 논의시 외국업체의 참여를 염두에 두고 신중하게 검토하여야 함

○ 따라서 건설시장개방을 통하여 국내에 진입한 외국업체를 내국민대우하기 위해서는 주택건설행위와 직접 관련된 택지개발 및 구입, 주택분양 및 주택임대에 대하여는 행위의 제한이 없어야 함

2) 외국업체의 주택사업자등록시 기술자 특인문제

○ 주택건설업자 등록시 건축분야 기술자 1인 이상을 고용해야 하는데 외국의 건축분야기술자격을 인정할 것인지?

<표 6> 주택건설업자의 등록기준

구 분	등 록 기 준			
	자 본 금		기 술 자	사 무 실
	법 인	개 인		
주택건설업자	자본금 3억원이상	자산평가액 6억원이상	건설기술관리법시행령에 의한 건설기술자중 건축분야기술자 1인이상	33㎡ 이상
대지조성사업자	자본금 3억원이상	자산평가액 6억원이상	건설기술관리법시행령에 의한 토목분야기술자 1인이상	33㎡ 이상

- 향후 택지개발도 허용할 경우 토목분야 기술자격을 해외에서 취득한 경우의 처리문제

- 건설업면허 취득시 외국의 기술자격을 인정문제 및 건설공제조합 출자의 의무화여부문제

<표 7> 건설업면허기준

	기술능력	자본금(개인인 경우 자산평가액)
토목공사업	토목기사 1급이상 1인을 포함한 토목분야기술자 4인이상	법인:5억원이상(건설공제조합출자증권 250좌 이상을 포함) 개인:10억원이상(건설공제조합출자증권 250좌 이상을 포함)
건축공사업	건축기사 1급이상 1인을 포함한 건축분야기술자 4인이상	법인:5억원이상(건설공제조합출자증권 250좌 이상을 포함) 개인:10억원이상(건설공제조합출자증권 250좌 이상을 포함)
토목건축공사업	다음의 건설기술자 10인 이상 1. 토목분야 및 건축분야 기사1급이상 각 1인을 포함한 기사1급이상 4인이상 2. 토목분야 및 건축분야기사2급이상 각 2인을 포함한 기사2급이상 6인이상	법인:10억원이상(건설공제조합출자증권 500좌 이상을 포함) 개인:20억원이상(건설공제조합출자증권 500좌 이상을 포함)

- 건설교통부에서 마련하고 있는 건설산업기본법(안)에서는 제5조(외국건설업체에 대한 조치)를 신설하여 외국의 면허를 인정할 수 있도록 하고 있음
 - 따라서 주택건설업체도 건설산업기본법(안)을 따라야 할 것으로 사료됨

3) 외국업체의 해외 주택사업실적의 인정여부

- 지정업체의 지정기준으로, 또한 등록업체에 시공권을 부여하는 기준으로 최근 3년간의 주택건설실적을 이용
 - 주택건설촉진법 제8조에 따르면 건교부장관은 등록업자 중에서 자본, 기술, 실적 등이 우수한 업체를 지정업자로 고시할 수 있음

<표 8> 주택지정업자의 지정기준

구 분	지 정 기 준
자 본 금	50억원 이상
기술능력	1. 건축분야기술자: 4인 이상. 다만, 기사1급 이상의 기술자가 1인 이상이어야 함. 2. 토목분야기술자: 2인 이상. 다만, 기사1급 이상의 기술자가 1인 이상이어야 함. 3. 전기분야기술자: 1인 이상 4. 기계분야기술자: 1인 이상 5. 안전관리분야기술자: 1인 이상 6. 건축사 또는 건축분야기술사: 1인이상
주택건설실적	최근 3년간 주택건설실적이 연평균 300호 또는 300세대이상

- 주택건설촉진법 제6조의 3에 의하여 시행령 제10조의 2에 명시한 기준을 만족하면 건설업면허의 취득없이 시공권을 부여

<표 9> 시공권 부여기준

구 분	기 준
자 본 금	5억원 이상(개인은 자산평가액 10억원이상)
기술능력	건축기사1급 1인과 토목분야기술자 1인을 포함하여 국가기술 자격법에 의한 건설분야기술자격취득자 4인이상
주택건설실적	최근 3년간 주택건설실적이 연평균 300호 또는 300세대이상

- 과연 국내에서의 주택건설실적이 없는 우수외국업체를 지정업자로 지정해야 하는지? 지정할 경우 또는 시공권을 부여할 경우 해외에서의 주택건설실적을 어느 정도 인정할 것인지?
- 현실적으로 지정업체의 지정이 1990년이후 유보되어 있는 상태이며 지정업자 지정제도를 존속시킬 것인지를 신중히 검토해야 함.
 - 지정제도를 폐지할 경우 기존의 지정업자에게 주던 혜택을 모든 등록업자에게 개방해야 하며
 - 지정제도를 존속시킬 경우 국내실적이 없는 우수외국업체의 지정을 피할 수 없음.
- 따라서 외국업체의 해외건설실적 인정기준이 시급히 마련되어야 함

4) 외국업체의 택지보유기간

- 외국업체는 업무에 필요한 실수요 범위내에서 토지를 취득할 수 있으나(외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률 제6조2항), 목적대로 사용하지 않고 2년이상 토지를 보유할 수 없음(동법률 제9조)
- 국내주택건설업체의 경우 택지보유에는 상한제한이 없고, 택지소유상한에 관한 법률시행령 제18조2에 의하면 5년 이내에 주택건설을 위한 택지로 활용하지 않을 경우 비업무용토지로 판정하여 토지초과소유부담금을 부과하고 있음
- 외국 주택건설업체의 택지보유의 한계는 국내주택건설업체와 동일하게 취급하여야 하므로 토지취득 및 관리에 관한 법률상의 내용과 택지소유상한에 관한 법률시행령상의 내용에 일관성이 유지되도록 해야 함

5) 설계, 시공 및 감리의 분리문제

- 현재 주택건설업체는 설계와 시공을 일괄하여 할 수 없게 되어 있음
 - 허가, 협의 또는 승인을 얻어 건축하여야 하는 건축물의 설계는 건축사가 아니면 할 수 없음
 - 건축사가 건축사업무를 하고자 할 때에는 건축사사무소를 개설하여 등록하여야 하며, 등록시 대표자는 건축사이어야 함
 - 그러나 현실적으로는 대규모의 주택건설업체는 별개 법인형태로 설계회사를 만들어 자신들의 의도대로 설계와 시공을 하고 있는 실정
- 설계와 시공 등 업역에 구애됨 없이 자유로이 활동하고 있는 선진외국의 업체들이 국내 건설업의 활동여건을 국제수준으로 변화시키도록 요구할 경우 이에 대한 대처방안 필요
- 현재 추진중인 건설산업기본법(안)에 있어서도 “건설사업관리”라는 업무영역을

언급함으로써 건설생산의 EC화(종합화)를 촉진시키고 CM 전문회사의 가능성을 열어주고자 하는 방향으로 나아가고 있음

- 현재까지는 건설사업관리자가 건축사법 제23조 제1항 또는 건설기술관리법 제27조 제1항의 규정에 불구하고 건설사업관리업무를 위탁받은 공사에 대해 설계와 감리를 모두 수행할 수 있는 대상이 공항, 고속철도, 발전소, 댐, 플랜트 등 대통령령이 정하는 대규모 복합공사로 한정되어 있음
- 앞으로는 기타 공사에 대해서도 발주자의 자율적인 판단에 따라 건설사업관리자를 활용하도록 하는 것이 타당함

- 주택건설공사의 경우도 건설사업관리대상에 포함시킴이 바람직할 것인지?
 - 현재 제시되고 있는 건설사업관리 도입방안에는 공동주택 같은 일반 건축공사의 시공관리는 기술이 보편화되고 사실상 기존의 건축사의 업무영역에 속하므로 건설사업관리대상에 포함시키지 않을 것이라는 견해 있음
 - 앞으로 소비자를 보호할 수 있는 주택성능보증제도가 완비된다면 주택건설공사도 건설사업관리대상에 포함시키는 것이 바람직함

6) 외국의 보증기관인정요구 및 주택공제조합의 출자문제

- 조합에의 출자는 의무사항은 아니나 지금과 같은 선분양제도하에서는 입주자 모집시 주택공제조합의 분양보증이 요구되므로 반강제적임. 특히 착공과 동시에 분양을 하기 위해서는 반드시 공제조합의 분양보증을 받아야만 함(<표10> 참조).
- 하자보수보증의 경우도 현실적으로는 주택공제조합의 보증을 다른 보증기관의 보증으로 대체할 수 없는 실정(명문화된 규정은 없으나 지자체에서는 관례적으로 공제조합의 보증을 요구하고 있음)
- 외국업체가 외국 보증기관의 보증을 요구할 경우 대응책은?

<표 10> 입주자 모집시기 및 조건

입주자 모집시기 및 조건
<p>① 사업주체가 건축공정이 10-20%(지정업자 10%, 등록업자 20%, 임대주택의 경우는 구분없이 20%)에 달한 후에 입주자를 모집하고자 할 때는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 다음의 조건중 하나를 갖추어야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택사업공제조합으로부터 주택분양보증 또는 주택임대보증을 받을 것. 2. 자본금 및 주택건설실적 등을 고려하여 시장 또는 군수가 인정하는 2개 이상의 건설업체의 연대보증을 받을 것. 단, 사업주체의 계열회사는 연대보증인에서 제외되어야 함. <p>② 사업주체가 건축공사를 착공한 후 건축공정이 기준공정에 달하기 전에 입주자를 모집하고자 할 때에는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 주택분양보증 또는 주택임대보증을 받아야 함.</p>

- 외국업체가 외국 보증기관의 보증을 요구한다 하더라도 국내에서 요구하는 사항을 따라야 함. 다만 현재 주택공제조합에만 의존하는 보증을 타기관으로부터도 받을 수 있도록 다양화할 제도적인 장치 필요
- 출자의무가 뒤따르지 않고 보증수수료만 내면 보증서를 받을 수 있는 보증기관의 양성
 - 보증 및 보험회사를 활용할 수도 있을 것임

V. 주택시장개방의 종합대책

1. 주택산업의 경쟁력 강화

1) 국내주택건설업체가 당면하고 있는 주택시장상황

- 택지개발의 민간참여제한, 택지공급 선분양제도 및 비업무용판정, 주택분양가격규제 및 물량 배분규제 등 기업활동의 자율성을 억제하는 규제가 많음
- 사업승인단계에서 지방자치단체의 무리한 기부채납요구로 행정의 비효율을 초래하여 예상치 않은 비용의 과다한 부담, 행정처리의 지연으로 선투자된 자금에 대한 금융비용 야기
- 주택건설금융 및 보증기능 미비
 - 주택선분양제도하에서 주택미분양의 누적으로 자금조달이 어려움
 - 금융기관의 신용평가기능 미비 및 담보대출관행으로 주택건설업체의 은행자금조달이 어려움
 - 착공보증에서 분양보증으로 이행함에 따라 보증예치금에 대한 부담이 증대하고 또한 연대보증으로 인한 연쇄부도의 위험
- 건설산업구조의 불합리
 - 기획, 설계 및 엔지니어링, 감리 분야의 취약과 기술수준의 낙후
 - 시공현장의 불합리한 하도급 및 고용체계
- 주택수요구조의 전환
 - 공급자 시장에서 수요자시장으로 전환
 - 주택가격의 안정 및 투기억제책의 구비로 임대수요 증대

- 소득증대와 가구형태의 다양화와 더불어 주택수준의 질적 제고 및 다양화 요구

2) 주택산업의 경쟁력강화

- 국내 주택업체가 당면하고 있는 문제들은 산업합리화와 대외경쟁력강화의 측면에서 해결해야 함
 - 산업합리화측면의 문제들은 외국업체도 국내업체와 마찬가지로 당면하게 되는 것들이고, 대외경쟁력강화측면의 문제들은 국내업체가 외국업체보다 불리한 조건에 처해있는 것임
 - 국내업체가 외국업체보다 불리한 위치를 차지하는 문제는 자금조달과 기술수준의 문제이고 나머지는 산업합리화측면에서 해결

- 주택건설업체의 설문조사에서는 국내 주택건설업체가 경쟁력을 강화하기 위해 가장 시급히 필요한 사항은 토지이용 및 분양가규제 등 정부규제의 완화, 그리고 건설 및 주택부문의 R&D 투자확대라고 응답하고 있음

- 산업합리화를 위해서는 규제완화와 행정물류의 효율화를 도모해야 함
 - 자율경쟁체제의 구축을 위한 제도개선으로 주택부문의 시장왜곡을 정상화
 - 민간주택부문의 분양가격자율화 및 규모별 물량배분규제의 폐지
 - 생산요소의 제약을 완화해 주기 위하여 주택건설용 가용택지 공급확대
 - 주택금융의 활성화로 택지선분양제도 및 주택선분양제도의 개선
 - 행정물류의 효율화
 - 건설업체에 대한 금융비용절감효과가 가장 높은 부문
 - 행정물류비용을 최소화하도록 제도를 개선
 - 이를 지방공무원이 제대로 시행할 수 있도록 홍보 및 교육 강화

- 대외경쟁력 강화를 위해서는 자금조달의 원활화와 기술수준의 제고노력, 그리고 자체의 경영개선노력이 요구됨

- 외국업체에 비하여 자금조달비용이 높은 국내업체의 원활한 자금조달을 도모 함으로써 주택건설업체의 경쟁력 제고
 - 국내 주택금융의 활성화
 - 주택저당채권유동화로 향후 금리하락과 규모증대가 예상되는 자본시장으로부터 주택부문의 자금동원을 확대
 - 금융권의 주택자금대출이 원활해지도록 대상주택규모의 규제를 완화
 - 주택할부금융에 대한 대상주택범위 및 규모제한도 완화하여 주택수요자 및 건설업자의 자금조달의 원활화를 도모
 - 신용평가기능을 보강하여 신용대출의 확대에 건설한 중소주택업체 자금지원
 - 특히 해외금융시장에서의 직접 자금조달 지원
 - 주택사업공제조합이나 국민주택기금의 해외차입을 허용하여 국내의 건설한 주택사업체들이 외국업체와 공정한 조건에서 경쟁할 수 있도록 환경조성
 - 국민주택기금의 경우 단기 주택건설자금지원보다는 좀더 장기의 운전자금이나 시설자금으로 주택업체를 지원해야 함. 왜냐하면 주택건설자금은 완공 후 소비자에게 대환되어 주택업체지원효과를 약화시키기 때문.
 - 주택사업공제조합에서도 주택사업자를 대표하여 자금문제를 해결한다는 차원에서 건설한 성장으로 대외 신용도를 높여 놓아야 할 것임
 - 업체 스스로도 건설한 사업수행으로 신용도를 높여 놓아야 향후 신용평가제도의 확립과 더불어 은행이나 공제조합 또는 국민주택기금으로부터 자금조달을 원활히 할 수 있음
- 기술개발투자확대
 - 신소재 개발 등 자재산업육성 및 자재 표준화로 시공의 효율성 제고
 - 외국업체와의 기술제휴 또는 합작으로 해외의 기술 및 경험을 취득하고 해외 시장조사 및 연구기능을 강화하여 취약점을 보강하는 등 우리업체가 취약한 설계 및 엔지니어링, 감리분야의 기술수준 제고
 - 전문인력의 양성
- 경영의 효율화 도모

- 사업다각화 및 생산제품의 다양화
- 하도급 비율의 확대 및 하도급 계열화 즉 주택업체와 하도급업자간의 장기 안정적 거래관계를 통하여 생산원가, 관리비용의 절감과 경영의 효율성 제고
- 대형 주택건설업체의 경우는 CM형 기업으로 발전을 도모하고, 중소기업체의 경우에는 동맹체의 형성으로 전략적 제휴를 도모
- 마케팅개념을 도입하여 시장수요에 적절히 대응할 수 있도록 시장동향을 예의주시하고 소비자의 인지도 및 신뢰도 구축에 노력

○ 적극적인 해외시장진출

- 택지 및 인력 등이 비교적 풍부하고 저렴한 해외생산요소 동원을 통하여 해외 건설시장에 적극 참여
- 특히 동남아시아지역의 개발도상국들을 중심으로 경제성장에 따른 개발수요가 급증하고 있음
- 자금조달도 해외자금시장에서 국내보다 저렴하고 용이하게 조달함으로써 국내건설에서 보다 유리한 조건으로 사업가능할 것임
- 건실한 기업경영으로 국내외 신용도를 제고함으로써 해외에서 현지자금조달시 유리한 입지를 점유할 수 있도록 노력

2. 주택시장 개방의 종합전략 모색

- 주택부문에 대한 시장개방이 종합적으로 논의되지 못한 채 UR협정의 건설서비스시장개방과 OECD가입을 위해 마련된 외국인투자개방계획의 일환으로 주택시장개방이 포함되었음
- 98년에 부분개방이 예정된 주택공급업과 개방이 유보된 택지개발업에 대하여 구체적인 방안을 추가로 마련해야함
 - 주거용건물 분양공급업과 임대업의 완전개방시기와
 - 택지개발공급업의 개방유보의 지속여부를 검토해야 함

○ 택지개발업의 개방문제

- 택지개발업은 토지공사 및 주택공사 등 공공부문에 의하여 독점적으로 행해지고 민간의 택지개발업을 허용하지 않고 있으며, 민간주택건설업체가 주택을 건설하기 위하여 택지를 개발하는 행위마저도 매우 제한적임
 - 최근들어 민간의 자금력 및 효율성을 활용하여 택지개발비용을 낮출 수 있도록 민간의 택지개발 활성화 및 확대허용에 대한 논의가 주택건설업계를 중심으로 거세어지고 있음
 - 민간택지개발의 확대허용논의는 외국업체에 대한 택지개발의 허용과 직결되므로 택지개발업의 외국인투자 개방논의와 함께 고려되어야 함
- 민간택지개발을 제한하고 있는 가장 큰 이유는 택지개발로 인한 개발이익이 극소수의 민간에게 편중된다는 것
- 택지개발업을 개방하면 외국업체는 풍부한 자금력을 동원하여 택지개발에 참여할 것으로 예상되는데 이는 택지공급량 증대, 택지공급가격의 하락 등으로 주택건설공급확대에 기여할 것임
 - 그러나 개발이익의 환수가 제대로 되지 않으면 과도한 투자이득으로 부동산 투기화의 우려가 있고, 규제완화를 통한 개발가능 토지의 공급확대가 이루어지지 않으면 토지초과수요를 증대시켜 토지가격의 상승을 초래할 수도 있음. 또한 합리적 공간구조계획이 구비되지 않으면 난개발초래의 우려
- 따라서 합리적인 공간구조 계획하에서 개발가능 토지의 공급확대와 개발이익 환수제도의 완비가 전제되어야 개방을 검토할 수 있을 것임

○ 주택공급업의 개방문제

- 국내에서의 분양공급업은 주택공사, 대형 주택건설업체, 비제도권의 영세주택사업자, 지주의 유희토지 이용수단 등이 해당되며, 주택임대업은 국가, 지자체, 주택공사나 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 주택임대사업을 하기 위하여 등록된 건설임대업자, 매입임대업자 및 비제도권 다주택소유자 등이 이에 해당됨

국내의 주택임대업은 최근에서야 비로소 부각되고 있음. 이유는 등록된 주택임대업자에 대한 세제혜택 그리고 임대소득세를 징수하기 위한 기반인

전국적인 주택전산망 가동이 1995년부터 이루어졌기 때문

- 분양공급업에 대한 외국업체의 진입은 주택부문에 대한 외국인본투자의 확대
로 주택공급확대에 기여할 수 있고 주택의 질적수준을 제고시킬수 있음.
 - 또한 주택건설업체는 마케팅 및 미분양 등에 신경쓰지 않고 건설행위만 전
념할 수 있음
 - 기존의 국내 분양공급업자에게는 위협적인 존재가 될 것이나 업체간의 경
쟁을 통하여 소비자의 이익증대에 기여할 것임
- 주택임대업의 개방은 주택수요를 증대시켜 주택건설을 활성화할 것으로 사료
되지만 국내의 주택임대업이 제대로 정착되지 못한 상황에서 임대산업의 발
전에 기여할 수도 있지만 도입초기의 국내주택임대업의 성장을 저해할 우려
가 있음
 - 또한 전세 위주의 임대시장에서 외국업체가 들어온다해도 수익성이 그리
크지 못할 것임
 - 5년이 지나면 양도소득세의 감면과 함께 매각이 가능한 임대주택제도에하
서 주택임대사업자는 순수한 임대사업의 목적보다는 거래차익을 노리는 투
기수요가 될 것임
- 주택공급업의 개방은 98년에 외국인 투자지분 50%이내에서 허용하는 것으로
되어 있으므로 외국과의 합작으로 주택분양공급업의 발전을 도모하고, 완전개
방은 주택보급률이 100%를 넘어서고 우리나라의 주택분양공급업이 본궤도에
오른 후에 시행하는 것이 좋을 듯
- 따라서 정부는 이상을 고려하여 OECD 가입에 따른 규약 준수, 주택수요자의
이익증대, 주택산업의 건설화, 주택시장의 안정을 염두에 두고 주택시장개방의
종합계획을 수립해야 함