

2021
3. 15

KRIHS POLICY BRIEF
No. 807

발행처 국토연구원
발행인 강현수
www.krihs.re.kr



국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

중소·중견 기업의 해외건설 활성화를 위한 전용펀드 도입방안



주요내용

- 1 현재 인프라 및 도시개발 관련 펀드는 중소·중견 기업의 투자개발형 해외진출 지원에 매우 미흡한 상황
 - 신용도가 낮은 중소·중견 기업에 대한 보증 지원 미흡으로 해외 인프라펀드 활용이 어려움
 - 사업 초기 자기자본이 부족한 중소·중견 기업에 지분 지원이 어려운 상황으로 중소·중견 기업이 주도하는 벤처형 자금조달체계 마련이 시급
 - 해외건설 특화펀드의 한매금지로 자금유동성 부족
- 2 중소·중견 기업 전용펀드를 조성하여 해외건설사업 진출을 도모할 수 있음
 - 중소·중견 기업 전용펀드는 신용보증 모태펀드와 세컨더리 펀드로 구성
 - 신용보증 모태펀드는 토지·건축물·시설물 매입펀드로 구성하여 지원
 - 세컨더리 펀드(Secondary Fund)는 기간리스크 해소를 통해 초기 투자유치 및 중간회수시장 형성
- 3 농림축산식품부의 모태펀드와 세컨더리 펀드 사례를 통해 투자개발형 해외건설 전용펀드 조성 가능성을 확인할 수 있고, 디지털유통플랫폼 사례를 통해서도 부동산 관련 투자자금모집 및 투자회수 방법을 해외건설사업 투자에 적용할 수 있음
- 4 세컨더리 펀드를 포함한 모태펀드 도입, 펀드 활성화를 위한 비상장 유통플랫폼 구축, 펀드구조에 사업기획자가 참여할 수 있는 사업구조(예: 투자합자조합) 신설도 함께 추진해야 함

정책방안

- 1 (신용도 보강) 신용도 부족으로 인한 펀드 활용도 미흡을 해결하기 위해 중소·중견 기업만을 대상으로 하는 독립 전용펀드를 인프라 및 도시개발 분야에 조성
- 2 (초기 개발자금 지원) 개발 초기 사업주의 시드머니 부족으로 인한 자산 매입 어려움을 모태펀드 조성을 통해 지원 가능
- 3 (기간리스크 해소) 장기간 환매 불가능으로 발생하는 기간리스크를 세컨더리 펀드 도입을 통해 해소하여 중간회수시장을 활성화
- 4 (공동사업추진체계 구성) 무한책임조합원(General Partner: GP)인 자산운용사와 유한 책임조합원(Limited Partner: LP)으로 참여하는 중소·중견 기업 간의 공동사업추진체계인 투자합자조합 구성을 통해 중소·중견 기업 주도 자금조달 구조 마련

조진철 선임연구위원
김진엽 부연구위원
김선홍 연구원
박용찬 연구원

1

중소·중견 기업의 해외건설 진출 지원배경과 한계

투자개발형 해외건설사업의 개념

- 도급공사에서 사용되는 수주 대신 투자를 통하여 해외 사회기반시설(Plant, 생산설비), 교통 인프라, 도시개발 등을 건설공사뿐 아니라 운영관리까지 사업프로세스 전반을 기획·수행하는 형태(조진철·김성일·김선홍 2020)

투자개발형 해외건설사업 진출은 정부의 정책 지원 없이 민간금융기관을 통하여 사업 자금을 확보할 수 있는 대기업을 중심으로 이루어져 왔음

- 글로벌 금융위기 후 해외투자개발사업 활성화의 필요성을 인지한 정부는 해외건설사업 진출을 위한 정부의 정책 지원인 대규모 민관협력 인프라펀드를 조성함

중소·중견 기업의 대규모 민관협력 인프라펀드 활용도는 매우 미흡

- 정부의 정책 지원인 대규모 민관협력 인프라펀드는 기업신용도 위주 평가, 중소·중견 기업의 자기자본 부족, 「해외건설 촉진법」에 의한 환매금지 규정(투자자금 회수 불가), 신용도 낮은 중소·중견 기업의 펀드 참여 불가로 인하여 중소·중견 기업이 실질적으로 활용할 수 없는 상황임

중소·중견 기업의 투자개발형 해외건설 진출 지원배경

- 최근 우리나라는 투자개발형 해외건설사업 진출을 위해 기관 및 펀드를 설립하여 우리나라 건설기업의 해외진출을 위한 금융을 지원하고 있음
- 그러나 중소·중견 기업은 금융 지원이 있더라도 회사의 신용평가에 의존하는 기업금융 시스템에서 신용도 부족으로 펀드의 수혜를 보기에는 어려움이 있음
- 인프라 및 도시개발 펀드는 회수구조체계 미흡으로 자본력이 부족한 중소·중견 기업에게 활용 자체가 불가능한 실정임
 - 인프라 및 도시개발 관련 펀드는 20~30년 장기 개발로 인한 펀드의 이탈 방지를 위해 「해외건설 촉진법」에 근거하여 환매를 금지하고 있음

중소·중견 기업의 투자개발형 해외건설 진출 역사

- 2005년 글로벌 금융위기 전 대형건설기업 외에도 중소·중견 건설사와 소규모 개발업체들이 투자개발형 해외건설사업 참여를 시작함
- 2008년 글로벌 금융위기 후 정부는 해외사업 진출을 위해서 투자개발사업 활성화의 필요성을 인지하게 되었고 정책 지원방안을 준비함
- 2015년 해외건설 특화펀드 제도를 수립, 2017년 「해외건설 촉진법」 개정을 통해 2018년 한국해외인프라도시개발 지원공사(KIND)를 설립하며 해외 투자개발형 사업의 도약기에 접어들

기존 인프라펀드의 중소·중견 기업 지원의 한계

- **(신용도)** 기업의 신용도에만 의존하는 자금조달 방식으로 운영 중인 해외건설 특화펀드의 틀 내에서 중소·중견 기업의 투자개발형 진출은 불가능한 상황임
- **(초기 개발 지원)** 민관협력 펀드의 자금 지원은 특수목적법인(SPC) 설립 단계에서 발생하기에 중소·중견 사업자들은 사업 초기 시드머니를 지원받지 못하는 상황임
- **(투자자금 회수구조)** 인프라펀드는 환매금지 적용을 받고 있으며 자본력이 부족한 중소·중견 업체는 투자자금 회수가 불가능할 시 착수 자체가 어려운 실정
- **(사업기획자의 지분 참여 어려움)** 펀드의 운영주체인 자산운용사는 신용도를 중심으로 지분 투자자를 모집하기에 중소·중견 업체의 참여가 불가능한 구조임

2

중소·중견 기업 해외건설 전용펀드 도입 여건 변화와 필요성

중소·중견 기업의 자금조달 여건 변화와 민관협력 인프라펀드 활용이 어려운 상황 속에서 중소·중견 기업 대상 해외건설 전용펀드를 구성하고 사업추진체계를 신설함으로써 중소·중견 기업의 해외건설사업 진출을 도모할 수 있음

- 신용보증 모태펀드(Fund of Funds)*로써 투자개발형 해외건설사업 성공 여부의 핵심인 토지·건축물·시설물 매입펀드를 구성할 필요가 있음

(모태펀드) ‘재간접펀드’라고도 하며 개별 기업에 직접 투자하는 대신 펀드(투자조합)에 출자하여 간접적으로 투자하는 방식의 펀드임. 한국에서는 일반적으로 모태펀드를 2005년 6월 유망 창업·벤처 기업 육성을 위해 정부 주도로 설립된 한국벤처투자가 운영 중인 펀드를 말함

- 장기간 도시개발·인프라 사업 투자 시 세컨더리 펀드(Secondary Fund)* 도입을 통해 투자자의 기간리스크를 해소하여 중소·중견 기업이 해외건설사업 기획 단계서부터 투자를 받을 수 있도록 할 필요가 있음

(세컨더리 펀드) 2002년 말 국내 처음 도입된 세컨더리 펀드는 벤처캐피탈이나 사모펀드 등이 기존에 투자했던 기업의 주식을 재매입해 수익을 얻는 펀드로 자금회수에 어려움을 겪는 벤처투자자에 유동성을 공급하고 벤처기업은 자금을 지원받을 수 있어 비상장기업의 성장을 촉진할 수 있음

- 무한책임조합원(General Partner: GP)*과 유한책임조합원(Limited Partner: LP)**이 함께 투자개발형 해외건설사업 추진이 가능한 투자합자조합과 같은 공동사업수행 및 공동투자의 사업추진체계가 필요함

* **(무한책임조합원)** 펀드를 운영하는 조직이나 업무집행조합원을 말함, 투자조합을 구성하는 출자자 중 조합의 채무에 대하여 무한책임을 지며 운용사나 투자조합의 출자자 중 무한책임을 진 조합원이 대표적인 GP임

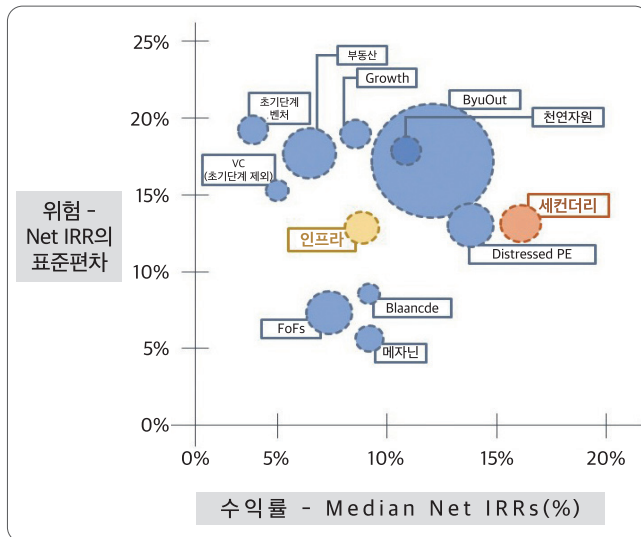
** **(유한책임조합원)** 개인투자자·기관투자자 등 유한책임투자자를 말함, 투자조합을 구성하는 출자자 중 출자액 한도로 유한책임을 짐

중소·중견 기업 자금조달 여건 변화

- 저금리 시대를 맞이하여 시중 초과잉 유동자금은 국내 주식 및 부동산으로 편중 투자되고 있으며, 이를 흡수할 만한 해외대체 투자가 필요한 상황임
- 2019년 금융위원회는 디지털 자산유통화 기법을 혁신금융서비스로 지정 및 규제샌드박스에 할당하여 디지털 물권 유통시스템의 기반이 구축되고 있음

- 2001~2011년 세컨더리 펀드의 수익률은 벤처펀드, M&A펀드, 부동산펀드, 인프라펀드 등 타 펀드와 비교했을 때 수익률이 15% 수준으로 가장 우수
- 인프라펀드는 약 9%, 부동산펀드는 약 6~7%, 초기 단계 벤처펀드는 약 4%인데 반해, 글로벌펀드 시장에서 세컨더리 펀드의 수익률은 2005년 6.6%였으며 이후 꾸준한 성장을 통해 2017년 수익률이 33%까지 도달했음

그림 1 펀드의 전략별 위험(-) 수익률(2001~2011년)



출처: 조진철 외 2020, 63(원자료는 KB금융지주 경영연구소 2015).

표 1 글로벌 세컨더리 펀드 수익률

년도	수익률
2005	6.6%
2006	6.4%
2007	9.3%
2008	13.8%
2009	14.9%
2010	14.1%
2011	18.2%
2012	16.3%
2013	14.3%
2014	17.6%
2015	24.2%
2016	24.4%
2017	33.1%

출처: 조진철 외 2020, 요약VII(원자료는 SecondariesInvestor).

중소·중견 기업 해외건설 전용펀드의 필요성

- 사업 초기 자본력이 부족한 중소·중견 기업은 토지매입 비용이 없어 사업 진행이 어려운 경향이 있으며 신용도 부족으로 민관협력 펀드의 활용이 상당히 저조한 상황이므로 공공펀드가 사업주의 초기 시드머니를 지원할 필요가 있음
- 인프라펀드는 장기간 한매금지로 인해 자본력이 부족한 중소·중견 사업자들의 참여가 불가능한 구조이며, 투자자 및 개발자는 20~30년의 기간리스크로 인해 투자를 기피하는 경향이 있으므로 세컨더리 펀드를 통해 자금회수 구조를 갖춰야 함
- 신용도 보강, 초기 개발자금 지원, 자금회수 구조 기능을 갖춘 중소·중견 기업 해외건설 전용펀드로 중소·중견 기업의 공동사업추진체계(예: 투자합자조합)에 투자함으로써 기존 인프라펀드의 한계를 극복할 수 있음
 - 기존 인프라펀드는 ① 신용도 보강 기능, 초기 개발자금 지원 기능, 자금회수 구조, 공동사업추진체계 부재,
 - ② 정책금융기관에서 사업타당성조사를 통과해도 민간 자산운용사가 투자심의에서 부결하면 자금이 집행되지 않는 한계가 있음
 - 특히 신용도가 부족한 중소·중견 기업은 사업타당성조사 통과, 펀드 투자 유치 모두 어려움
 - 민간 자산운용사와 해외건설사업 기획 및 수행자인 중소·중견 기업이 함께 프로젝트를 이끌며 상호 소통을 원활히 할 공동사업추진체계에 정책펀드를 지원함으로써 기존 인프라펀드의 한계를 극복할 수 있음

표 2 인프라펀드 대비 해외건설 전용펀드의 장점

구분	신용도 보강	초기 개발 자금지원	투자자금 회수구조	GP·LP 동반 참여
인프라펀드	X	X	X	X
전용펀드	O	O	O	O

출처: 조진철 외 2020, 52.

3

모태펀드·회수시장·디지털유통플랫폼의 국내·외 사례

농림축산식품부의 농림수산물 모태펀드와 세컨더리 펀드 사례를 통해 중소·중견 기업 투자개발형 해외건설 전용펀드 조성 가능성을 확인할 수 있고, 디지털유통플랫폼 사례를 통해 부동산 관련 투자자금모집 및 투자회수 방법을 해외건설사업 투자에 적용할 수 있음

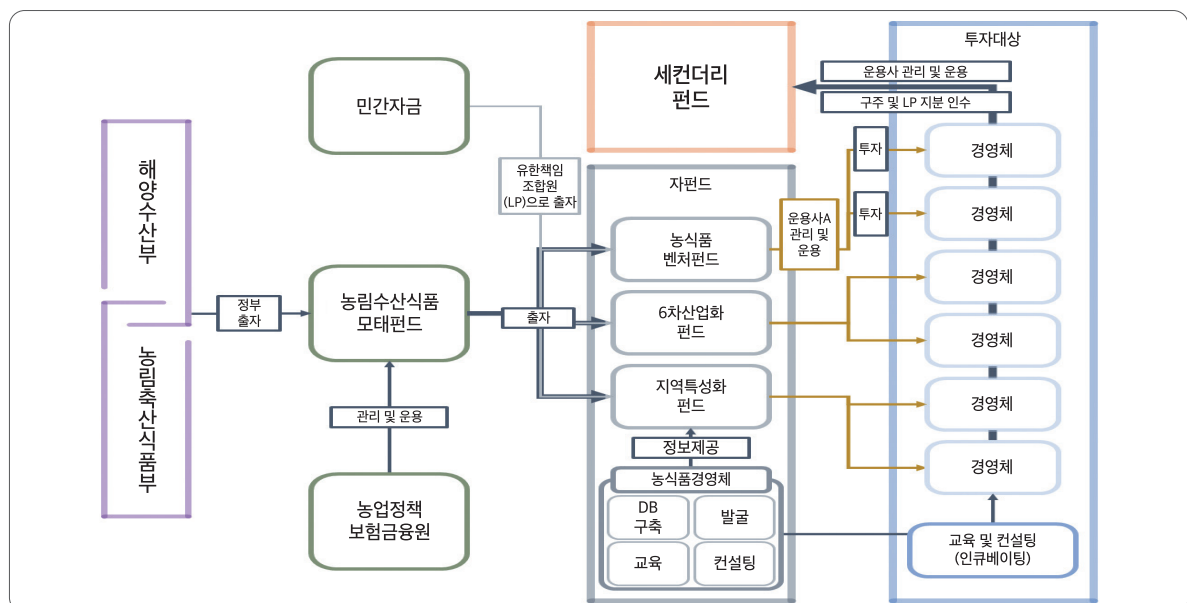
- 2010년 조성한 농림축산식품부의 농림수산물 모태펀드, 2018년 12월 투자를 시작한 농림축산식품부의 세컨더리 펀드는 열악한 농림수산물 경영체에 단순 보조와 융자 지원에서 벗어나 적극 투자를 통해 산업 경쟁력을 높였음
- 급속도로 성장하는 국내·외 크라우드펀딩과 디지털유통화증권 사례를 통해 해외건설사업 투자 확대방안을 마련할 수 있음

농림수산물 모태펀드 및 세컨더리 펀드 사례

- 농림수산물 모태펀드는 다른 모태펀드와 달리 별도의 「농림수산물투자조합 결성 및 운용에 관한 법률」 제정을 통해 조성했고, 농림수산물 산업에 대한 투자 확대와 성장을 위해 농림축산식품부와 해양수산부가 출자했음(농림축산식품부 2018)
 - 그중 농식품 세컨더리 펀드는 농림축산식품부에서 조성한 농식품 모태펀드에 포함돼있는 200억 원 규모의 자펀드이며, 나우아이비캐피탈(주)에서 운용을 맡아 2018년 12월~2022년 12월까지 투자를 진행함(농림축산식품부 2018)
- 농식품벤처펀드¹⁾, 6차산업화펀드²⁾, 지역특성화펀드³⁾, 세컨더리 펀드⁴⁾, 일반펀드를 포함한 총 5개의 자펀드로 구성되어 있음(농림축산식품부 2018)

- 1) 5년 미만의 경영체 중 농업학교 졸업자가 최대 주주이거나 스마트팜 보육센터 수료생이 창업한 경영체가 투자대상
- 2) 농업·농촌의 6차산업화에 기여하는 경영체가 투자대상
- 3) 지방의 투자수요를 반영해 해당지역 농식품 경영체가 투자대상
- 4) 다른 투자조합이 보유한 농식품 경영체 투자자산 인수

그림 2 농림축산식품부 모태펀드, 세컨더리 펀드 사례



출처: 농림축산식품부 2018, 4의 내용으로 연구진 재작성.

디지털유통플랫폼 사례

- 국내·외 클라우드펀딩 사례
 - 해양수산부는 인재 육성 기반을 마련하기 위해 클라우드펀딩에 대한 기본 교육을 실시, KOTRA도 코로나19로 인한 중소기업의 해외시장 진출의 어려움을 해소하고자 클라우드펀딩 업체들과의 상호 연결을 지원함
 - 미국은 부동산 클라우드펀딩 플랫폼을 통해 프로젝트 전 단계 또는 단계별로 적은 금액(약 2.3억 원)부터 대규모 자금조달(총사업비의 72%, 약 1,840억 원)까지 성공한 사례가 있음
- 국내·외 디지털유통화증권 사례
 - 2018년 설립된 카사코리아(Kasa Korea)는 2019년에 금융위원회 규제 특례를 받았으며 우리나라 최초 블록체인 기반 DABS(Digital Asset Backed Securities) 유통플랫폼을 구축함
 - 영국의 비트렌트(BitRent)는 블록체인과 스마트 계약을 기반으로 한 부동산 투자플랫폼으로서 RFID(Radio-Frequency Identification), BIM(Building Information Modeling) 등의 기술을 이용하여 신뢰성을 제고함

국내·외 사례 시사점

- 국내·외 모태펀드 및 세컨더리 펀드와 디지털유통플랫폼 사례들을 통한 시사점은 아래 <표 3>과 같음

표 3 국내·외 사례 비교분석 및 시사점 요약

종류	비교분석	시사점
모태펀드	• 「벤처기업법」 내 조항을 신설하여 한국모태펀드 도입 • 하지만 농림수산물식품 모태펀드는 「농림수산물식품투자조합 결성 및 운용에 관한 법률」 제정을 통한 전용 펀드 도입	• 「해외건설 촉진법」 내 조항신설을 통한 소규모 인프라 및 도시개발 분야의 모태펀드 도입 필요 • 이 브리프에서 제안한 투자합자조합에 대한 출자에 적합한 전용펀드 도입 필요
세컨더리펀드	• 농림축산식품부는 모태펀드 기반 세컨더리 펀드 도입 성공 • 공무원연금공단은 해외 세컨더리 펀드에 투자하여 연 30% 이상 고수익 실현 • 각공 공제회는 꾸준히 해외 세컨더리 펀드에 투자	• 인프라 및 도시개발 분야 중소·중견 기업 전용 세컨더리 펀드 조성 필요 • 연기금 및 공제회의 해외 세컨더리 펀드 투자사례를 통해 고수익 창출 가능성 시사
디지털유통플랫폼	• 미국 부동산 클라우드펀딩 플랫폼을 통하여 대규모 자금조달 사례 존재 • 금융위원회의 DABS(Digital Asset Backed Securities) 사업 규제샌드박스 지정 • 미국의 대표적 비상장 유통플랫폼 'SecondMarket', 'SharePost'를 통해 대규모 자금조달 사례 존재	• 클라우드펀딩 시장의 성장과 함께 해외 투자개발형 사업 자금조달의 가능성 확대 • 국내 DABS 시장 성장과 함께 해외 투자개발형 사업 자금조달의 가능성 확대 • 주·물권 통합 디지털 거래소 가능성을 제시

출처: 조진철 외 2020, 127.

4

중소·중견 기업 해외진출 전용펀드 도입과 활성화 전략

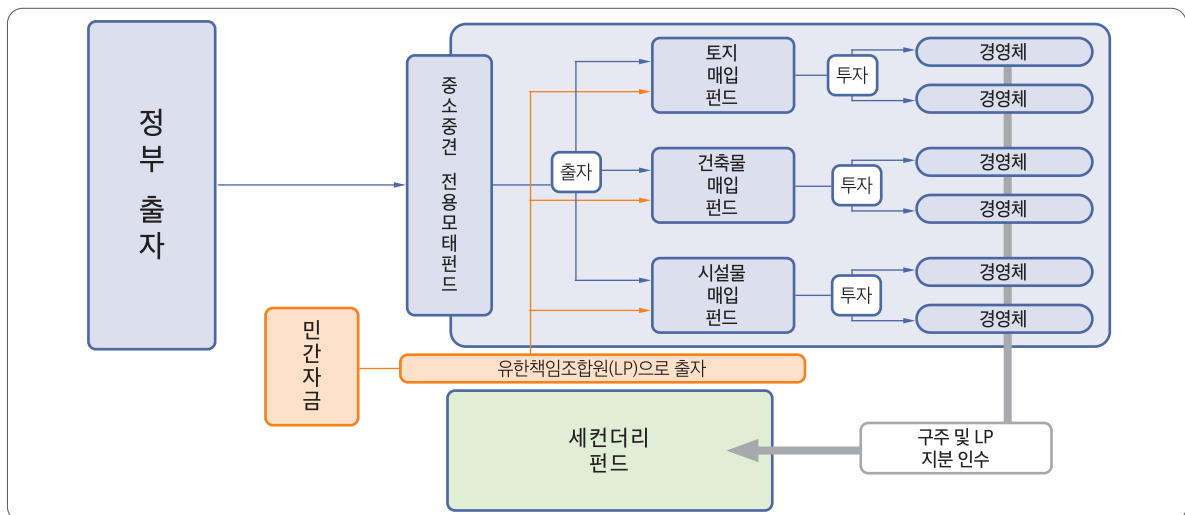
중소·중견 기업의 해외진출 전용펀드를 위해 중·단기 전략으로 나누어 실천방안을 제시할 수 있음

- (중·단기) 세컨더리 펀드 도입 방법과 설계 방향, 비상장 유통플랫폼 활성화, 상장시장 활성화
- (중·장기) 모태펀드 마련과 주·물권 거래 디지털유통플랫폼 활성화

중·단기 실천방안

- **(세컨더리 펀드 도입)** 세컨더리 펀드는 타 벤처펀드와 비교했을 때 규모가 크고 자본의 순환도 장기간 소요되므로 세컨더리 펀드의 만기 설정, 환매사항 등이 특수하게 규정될 필요
- **(세컨더리 펀드의 설계 방향)** 가급적 초기 단계의 투자를 원활하게 하기 위해서는 투자기간을 3년으로 하되, 회수기간을 7년 이상으로 함으로써 무한책임조합원(GP)의 투자를 가급적 초기 단계로 유도할 필요
- **(비상장 유통플랫폼 활성화)** 주·물권 시장에서 비상장 유통플랫폼은 정부의 법·제도적 완화 노력에도 활성화되지 못하는 상황이므로 독자적인 인프라 및 도시개발 분야의 공공 비상장 유통플랫폼이 필요한 상황
- **(상장시장 활성화)** 기존 리츠제도는 브라운필드형에 한정되어 운영되므로 인프라 및 도시개발 분야에 적용 가능한 리츠 도입이 필요한 상황
- **(투자합자조합을 통한 사업추진)** 「해외건설 촉진법」 개정을 통해 전문투자형(투자건설회사)과 경영참여형 사모투자집합기구를 투자합자조합으로 추가할 필요
 - 「해외건설 촉진법」상 해외건설집합투자기구는 사업기획자가 참여할 수 없는 자산운용사 중심으로서 법 개정을 통해 투자합자조합 설립이 요구됨

그림 3 중소·중견 기업 해외건설 전용펀드 도입 구상도



출처: 조진철 외 2020, 134.

중·장기 실천방안

- **(모태펀드 마련)** 인프라 및 도시개발 분야 건설을 위해서는 토지 매입이 필수적이므로 사업주의 시드머니 부족으로 인한 토지 매입의 어려움을 공공펀드 조성을 통해 지원할 필요가 있음
 - 그린필드 영역에서 사업 초기 토지 매입을 위한 민간협력 펀드를 조성하여 사업주의 초기자금 부족을 지원
 - 브라운필드 영역에서도 건축물·시설물 매입을 위한 지원펀드를 구성하여 건축물·시설물 매입 단계에서 펀드 지원을 실행함으로써 초기 개발을 지원
 - 기존 펀드는 지분 및 채권의 투자시점이 SPC 설립 시점이나 투자 시점을 토지 매입 단계로 앞당겨 개발 프로세스의 자금 지원 시점을 토지 매입 단계와 SPC 설립 시점으로 이원화
- **(주·물권 거래 디지털유통플랫폼 활성화)** 디지털유통플랫폼을 통해 공급자와 수요자 간에 간접투자 매개자(벤처 캐피탈 및 자산운용사)를 생략하고 직접 투자의 메커니즘을 마련함
 - 미국의 경우 주권을 중심으로 하던 비상장 유통플랫폼이 최근 디지털 자산유통화 유통플랫폼의 영역을 통합·확장하고 있는 추세
 - 우리나라도 주권시장의 비상장 유통플랫폼 육성과 함께 점차 통합하는 과정들을 거쳐 육성시킬 필요

5

해외전용펀드 도입을 위한 정책제언

중·단기적으로 세컨더리 펀드 도입으로 기간리스크 해소를 위한 중간회수시장 창출 및 회수구조체계를 완성해야 함

- GP인 자산운용사와 LP 지분 투자자로 참여하는 중소·중견 기업 간의 협력구조로 동반 프로젝트 참여를 유도할 필요

중·장기적으로 신용도 부족으로 인한 펀드 활용도 미흡을 해결하고자 중소·중견 기업 전용 모태펀드를 인프라 및 도시개발 분야에 조성

- 개발 초기 사업주의 시드머니 부족으로 인한 토지·건축물·시설물 매입 어려움을 공공펀드 조성을 통해 지원

중·장기적으로 중소·중견 기업 전용펀드 시스템 구축을 통해 해외 투자개발형 사업 진출을 활성화

- 신용도 부족으로 인한 펀드 활용도 미흡을 해결하고자 중소·중견 기업 전용펀드를 인프라 분야에 도입하여 중소·중견 기업 사업주의 시드머니 부족을 해결
- 자펀드 레벨에서 중간회수기법의 하나인 세컨더리 펀드 도입을 통해 자금회수가 가능한 체계를 구축하여 투자자의 기간리스크를 해소하는 동시에 중소·중견 기업의 투자 참여도 활성화
- 디지털유통플랫폼 구축을 통해 해외건설 관련 투자수요자와 투자자에게 상장 및 비상장 증권거래소를 제공하여 해외 부동산에 직접투자자 투자유치를 가능하게 할 필요가 있음
- GP인 자산운용사와 LP 투자자 및 유한책임조합원으로 참여하는 중소·중견 기업이 함께 공동 프로젝트를 추진하는 체계 마련

참고문헌

농림축산식품부. 2018. 농식품모태펀드, '18년도 하반기 300억 원 추가 조성 및 투자 추진, 7월 16일. 보도자료.

조진철·김성일·김선홍. 2020. 중소·중견건설기업의 소규모 인프라 해외진출 컨설팅 지원방안. 국토정책Brief 746호. 세종: 국토연구원.

KB금융지주 경영연구소. 2015. 벤처투자 선순환을 위한 세컨더리마켓(중간회수시장)의 역할. KB 지식비타민 15-16호. 서울: KB금융지주 경영연구소.

SecondariesInvestor.com. Secondaries fundraising slips in 2019. <https://www.secondariesinvestor.com/download-secondaries-fundraising-slips-in-2019/> (2020년 9월 3일 검색).

※ 본 자료는 국토연구원에서 기본과제로 수행한 '조진철·김진업·김성일·이치주·김민철. 2020. 중소·중견기업의 해외건설 활성화를 위한 해외전용펀드 도입 방안 연구. 세종: 국토연구원'의 내용을 요약·수정해 정리한 것임.

• **조진철** 국토연구원 건설경제산업연구본부 선임연구위원
(jincjo@krihs.re.kr, 044-960-0164)

• **김진업** 국토연구원 건설경제산업연구본부 부연구위원
(kjiy@krihs.re.kr, 044-960-0386)

• **김선홍** 국토연구원 건설경제산업연구본부 연구원
(shkim2596@krihs.re.kr, 044-960-0261)

• **박용찬** 국토연구원 건설경제산업연구본부 연구원
(jamespark@krihs.re.kr, 044-960-0345)

