

## 제185호 (2008. 12. 15)

---

### ■ 속보/위기의 건설업

- 오바마 미국 대통령 당선자의 경제회복대책 분석

### ■ 경제 동향

- 10월 주택 건설 사업 승인 실적 전년보다 78.8% 급감

### ■ 정책·경영

- “최저가 현장, 물가 변동에 의한 계약금액 조정 시급하다”

### ■ 정보 마당

- “사회적 신뢰가 높을수록 경제적 성과 크다”

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논란 : 직할시공제 ‘득보다 실’

## 오바마 미국 대통령 당선자의 경제회복대책 분석

- 사회간접자본 투자 및 주택시장 관련 대책을 중심으로 -

■ 오바마 미국 대통령 당선자, 지난 12월 7일 NBC뉴스 인터뷰에서 경제회복대책 구상 밝혀

- 오바마 미국 대통령 당선자는 이 인터뷰에서 내년 1월 20일 대통령 취임 직후 시행을 목표로 의회 지도자들과 조율 중에 있는 경제 회복 프로그램의 세부 사항에 대하여 언급하였음.

### ■ 사회간접자본 투자

- 백만개 일자리 창출과 경제 위기 극복을 위해 ‘Jobs and Growth Fund’를 통해 동원된 250억 달러를 이미 진행 중이거나 조기 착공된 사회간접자본 프로젝트와 학교 건물의 에너지 효율 향상 및 주요 수리 사업에 사용
  - 사회간접자본 투자는 정부의 재정 적자 부담이 증가하여 규모가 큰 사회간접자본 프로젝트에 대한 예산상의 제약이 증가하는 상황에서 필요한 사회간접자본 시설을 공급하기 위해 필요한 조치임.
  - 긴급하고 우선 순위가 높은 사회간접자본 시설에 대한 공격적인 투자에서 다음의 효과들을 기대할 수 있음.
    - ① 단기적으로 미국 경제를 부양할 수 있는 자본 전개 및 일자리 창출
    - ② 장기적으로 미국 경제의 경쟁력 제고
    - ③ 학교를 포함하는 사회간접자본 시설의 에너지 효율을 개선하는 개보수 작업을 통한 환경 개선
- 교통 관련 사회간접자본 시설의 재건축을 위해 National Infrastructure Reinvestment Bank(NIRB)를 설립
  - NIRB는 향후 10년 간 연방정부가 투입하는 600억 달러의 재원을 가지고, 고속도로, 교량, 도로, 항구, 항공 및 철도 시스템 등의 교통 관련 사회간접자본 개조 사업을 대상으로 자금을 공급할 것임.

## ■ 주택 구입자 및 서브프라임 모기지 산업 관련 대책

- 선량한 납세자를 보호하는 대신 서브프라임 사태를 초래한 경제 주체들에게는 혜택이 돌아가지 않도록 하면서, 주택 보유자들에게는 세금 부담의 증가 없이 모기지 이자 지급을 연체하지 않도록 도와 현재 주택에 계속 거주할 수 있도록 하는 직접적인 구제 방안 제공
  - 재무부 장관과 주택 및 도시개발(Housing and Urban Development) 장관에게 선량한 주택 소유자를 보호할 수 있도록 모기지 론 조건 변경을 보다 적극적으로 추진할 것을 요구하고, 더 나아가 주택 소유자들에게 유리한 방향으로 모기지 론 조건을 전면적으로 리스트럭처링하는 데 장애가 되는 법률 요소를 제거하기 위한 「파산법」 개정도 추진할 예정
  - 모기지 론을 통해 주거 목적으로 주택을 구입하고 모기지 상환을 성실하게 이행할 것을 맹세한 가구에 대해서는 해당 가구가 모기지 이자 지급을 90일 이상 연체한 경우에도 담보주택 처분을 유예할 것을 법으로 규정
  - 경제 위기의 여파로 많은 주정부 혹은 지방정부는 재정 위기를 겪고 있는데, 이들 중 일부 주정부 혹은 지방정부가 재정 위기를 모면하기 위해 재산세 인상을 고려하고 있는데, 이들 주 혹은 지방정부에게 재산세 인상을 철회하는 대가로 250억 달러의 연방정부 보조금 제공
  - 주택을 소유한 모든 가계의 소득 중 모기지 이자로 지급되는 부분에 대해 10% 세금 감면을 실시하여 모기지 이자 부담 경감

## ■ 주택공급정책

- 메트로폴리스 지역에 ‘affordable’ 주택 공급 확대
  - 소득 중 30% 정도를 모기지 이자 지급에 사용하면 소유할 수 있는 가격대의 주택을 대도시 지역에 공급할 계획인데 이를 위해 ‘Affordable Housing Trust Fund’를 신설하고 공공주택 사업 관련 각종 보조금 및 지원 프로그램을 부활할 계획임.

빈재익(연구위원:jipins@cerik.re.kr)

## 10월 주택 건설 사업 승인 실적 전년보다 78.8% 급감

– 경기 침체가 직접적 원인, IMF 외환 위기 수준 밀돌아 –

- 2008년 10월(누계)까지의 주택 건설 사업 승인 실적은 21만 7,631호로 과거 외환 위기 직후인 1998년 수준을 하회
  - 경기 침체에 따른 민간 건설업체들의 수익성 악화와 유동성 위축에 따른 민간 건설업체들의 주택 공급 위축에 기인함.

〈과거(1998~1999)와 현재의 주택 건설 사업 승인 실적〉

(단위 : 호)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	누적 (1~10월)
2008년	20,841	13,211	14,245	34,109	26,023	23,831	22,805	22,086	18,734	21,746	217,631
1999년	17,698	12,914	19,328	22,343	26,018	29,193	20,292	23,665	33,522	47,980	252,953
1998년	34,166	29,809	26,606	22,890	23,155	29,516	22,144	10,830	18,784	11,956	229,856

자료 : 국토해양부.

- 2008년 10월 중 주택 건설 사업 승인 실적은 전월(1만 8,734호) 대비 16.1% 증가했으나, 전년 동기(10만 2,670호) 대비 78.8% 감소함.
  - 수도권은 전월 대비 72.8%가 증가하였으나, 전년 동기 대비로는 84.7%가 감소한 1만 998호에 그침.
  - 지방은 전월 대비 13.1%, 전년 동기 대비 65.2%의 감소세를 나타냄.
- 민간 부문의 공급 실적은 전월 대비 11.1%가 증가하였으나, 동월 대비 79.3%가 감소해 3개월 연속으로 전년 동월 대비 60% 이상의 감소세를 나타내고 있으며, 공공 부문은 전월 대비 30.7%가 증가하였으나, 동월 대비 77.4%가 감소함.
  - 민간 부문과 공공 부문 모두에서 전년 동월 대비 주택 건설 사업 승인 실적이 부진을 나타냄.
- 규모별로는 전월 기준으로 60~85㎡를 제외한 모든 규모에서 감소세를 나타냈으며, 동월 기준으로는 모든 규모에서 감소세를 나타냄.

- 2008년 10월까지의 누적 실적은 2007년 10월까지의 누적 실적에 비해 85m<sup>2</sup> 이상에서 50% 이상의 급격한 감소를 보임.
- 최근의 주택 건설 사업 승인 실적은 3개월 연속 2007년 월간 주택 건설 사업 승인 실적보다 급격한 감소를 보이고 있으며, 감소폭이 확대되는 양상을 보이고 있음.
  - 수도권과 지방, 민간과 공공에 상관없이 모든 영역에서 위축을 보임.
- 10월 들어 전월보다 약 3,000호 가량의 증가를 보였으나, 민간 주택 경기의 위축으로 11~12월은 공공 부문의 주택 공급을 제외한 민간 부문은 여전히 위축될 전망이다.
  - 현재의 주택 건설 사업 승인 실적의 변동은 향후 2~3년 뒤의 주택 공급에 영향을 미치므로 적절한 주택의 수급을 조절하기 위해서는 공공 부문에서의 일정 부분 공급 확대가 필요함.

#### 〈지역별·규모별·부문별 주택 건설 사업 승인 실적〉

(단위 : 호, %)

구분	2007. 10		2008. 9		2008. 10				
	주택수		주택수	비중	주택수		비중	전월비	동월비
	당월	누적			당월	누적			
계	102,670	384,307	18,734	100	21,746	217,631	100	16.1	-78.8
서울	8,146	50,319	1,522	8.1	1,521	40,792	7.0	-0.1	-81.3
부산	6,098	32,714	50	0.3	191	6,334	0.9	282.0	-96.9
대구	75	10,145	703	3.8	74	14,708	0.3	-89.5	-1.3
인천	8,846	25,930	1,546	8.3	1,248	18,936	5.7	-19.3	-85.9
광주	2,891	12,028	305	1.6	67	882	0.3	-78.0	-97.7
대전	3,178	4,502	69	0.4	971	6,267	4.5	1307.2	-69.4
울산	1,265	17,379	1,348	7.2	298	4,466	1.4	-77.9	-76.4
수도권	71,828	206,119	6,365	34	10,998	111,051	50.6	72.8	-84.7
지방	30,842	178,188	12,369	66	10,748	106,580	49.4	-13.1	-65.2
민간 부문	75,171	323,212	13,973	74.6	15,524	177,639	71.4	11.1	-79.3
공공 부문	27,499	61,095	4,761	25.4	6,222	39,992	28.6	30.7	-77.4
40m <sup>2</sup> 미만	16,485	33,780	2,273	12.1	1,723	26,005	7.9	-24.2	-89.5
40 ~ 60m <sup>2</sup>	12,974	47,182	3,504	18.7	2,763	39,644	12.7	-21.1	-78.7
60 ~ 85m <sup>2</sup>	26,542	143,019	4,307	23	8,958	78,961	41.2	108.0	-66.2
85 ~ 135m <sup>2</sup>	32,801	112,348	5,926	31.6	5,726	52,577	26.3	-3.4	-82.5
135m <sup>2</sup> 초과	15,015	47,978	2,724	14.5	2,576	20,444	11.8	-5.4	-82.8

자료 : 국토해양부.

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

## “최저가 현장, 물가 변동에 의한 계약금액 조정 시급하다”

– 원자재 가격 상승에 대한 ES 처리 지연, 현행 ES제도 반드시 개선해야 –

- 최근 발표된 정부의 예산 10% 절감 방안, 부동산을 위시로 한 건설 경기 침체 및 원자재 가격 급등의 악재가 겹쳐, 국내 공공건설 현장의 정상 운영이 어려울 것으로 예상됨에 따라 이를 위한 실태조사를 하였음.
- 특히, 철근을 비롯한 원자재 가격의 급등으로 인하여 유동성의 문제가 심각해질 것으로 예상돼 이에 따른 부작용을 조사하는 데에 역점을 둠.
- 조사된 현장은 모두 최저가낙찰제 현장으로 토목 및 건축 현장을 각각 2개씩 방문, 면담을 실시하였음.

### ■ 원자재 가격 동향

- 철근 가격은 2008년 초에 작년 동기 대비 25.4% 상승하였으며, 2008년 10월에는 올 연초 대비 무려 74.3%나 올랐음(<표 1> 참조).
  - 이와 같이 최근 철근 가격이 큰 폭의 상승세를 거듭하고 있는 원인은 주원료인 철스크랩 가격이 40% 가까이 인상되었으며, 합금철 등 부원료 가격도 크게 상승하고 있기 때문임.
- 건설 자재 중 투입 비율이 가장 높은 레미콘도 가격 또한 상승함. 레미콘 가격은 최근 3년 간 하향 추세를 보이다가 레미콘 업계에서 최근 원자재인 시멘트·골재 가격 및 유가 등 가격 상승 요인을 반영하여 10% 인상을 요구하였으며, 실제로 올 연초에 비해 2008년 10월에는 11% 정도 상승하였음(<표 1> 참조).

〈표 1〉 철근 및 레미콘 가격 변동 추이

(단위 : 이형철근: 천원/톤당, 레미콘: 천원/m<sup>3</sup>)

품 명 (규격)	2005.1	2006.1	2007.1	2008.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
이형철근 (SD 300, D16)	522	474	463	581	618	678	723	843	933	1,013	1,013	1,013	1,013
레미콘 (8cm, 21MPa)	54.0	53.9	51.2	49.2	49.2	49.2	49.2	54.6	54.6	54.6	54.6	54.6	54.6

## ■ 원자재 가격 상승에 대한 에스컬레이션 처리 지연

- 대부분의 현장에서는 최근 철근을 비롯한 자재 가격 폭등으로 인하여 여러 차례의 총액 ES<sup>1)</sup> 신청을 하였으나, 대부분의 발주자들이 이에 대해 즉각 조치를 하고 있는 것으로 밝혀졌음.
  - 조사된 현장 중에는 1년 전부터 현재까지 3차에 걸쳐 50억원에 달하는 총액 ES 신청을 하였으나 면담 시점(2008년 10월)에도 승인해주지 않은 사례가 있었음.
- 또한 2008년 5월부터 개별 자재 가격의 급등에 대한 보전을 위해 단품 ES(일명 단품 슬라이딩제도)를 시행하고 있으나, 이 제도를 통해 에스컬레이션에 대한 보전을 받는 현장은 전무하였음.
  - 실제로 조사한 모든 현장에서 철근이 자재 중 큰 비중을 차지하고 그 가격이 단품으로서 15% 이상 인상되었으나, 단품 ES를 신청하는 대신 모두 총액 ES로 신청했음.
- 설계변경과 더불어 에스컬레이션에 대한 처리 지연은 현장의 유동성에 가장 큰 타격을 주는 것으로 파악되었음.

## ■ 물가 변동에 의한 계약금액 조정 시급

- 총액ES제도가 제대로 작동하지 못하는 원인으로는 정부가 정확한 세부 기준을 마련하지 않은 점과 발주자 및 상위 기관(조달청 등)의 총액ES에 대한 중복 검토로 인한 처리 기간 지연 등의 원인을 들 수 있음.
- 단품슬라이딩제의 문제는 단품 물가 변동 후 총액 ES를 할 경우, 물가변동을 산정시 단품가격상승률을 공제토록 하고 있는 바, 단품 물가 변동 후 발생하는 총액 ES시 단품 ES와의 중복 부분을 과도하게 공제함으로써 단품 ES의 실효성이 없게 되는 불합리한 문제가 있으며, 물가변동을 산정시 단품이 여러 개일 경우, 지수 산정이 매우 복잡해지는 문제가 있음.
- 원자재 가격 변동에 의한 문제점들을 해소하기 위해서는 ES제도의 시급한 개선이 이뤄져야만 하며, 또 현재 현장에서 겪고 있는 유동성 문제도 해결할 수 있음.

구본상(연구위원·bskoo@cerik.re.kr)

1) 「국가계약법」 제19조(물가 변동으로 인한 계약금액의 조정)에 규정된 사항을 보면, '총액ES'에서는 발주처와 건설사의 최초 계약일로부터 90일이 지났을 때 한국은행에서 발표하는 생산자물가지수가 3% 이상 오르면 이를 적용해 건설사가 계약금을 올려 받을 수 있도록 되어 있음.

## “사회적 신뢰가 높을수록 경제적 성과 크다”

- 다양한 문화적 요소와 경제적 성과 달성도의 상관관계 분석 -

### ■ 경제적 성과와 문화

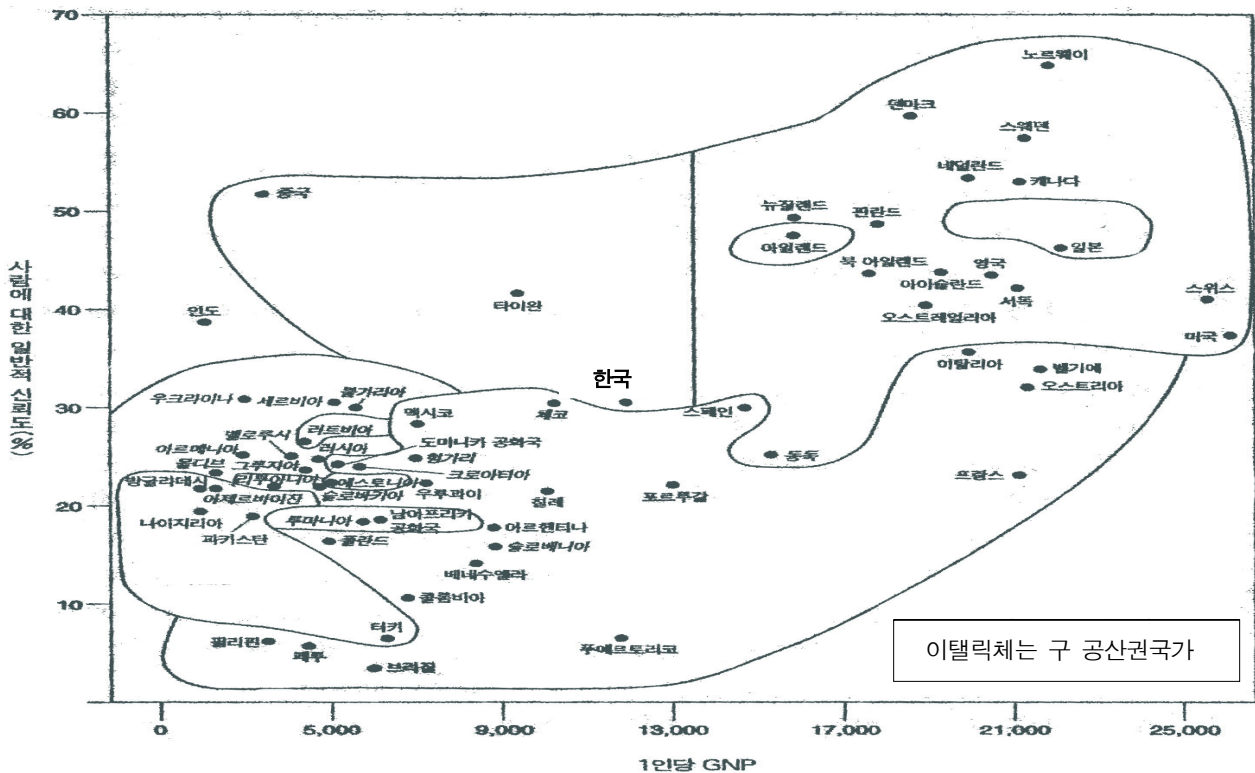
- 세계은행 경제 분석가인 Easterly는 제2차 세계대전 이후 개도국들에게 많은 원조를 했음에도 불구하고, 이들이 만성적인 빈곤 상태에서 벗어나지 못하고 있으며, 1960년대 독립 이후 오히려 퇴보하고 있다고 지적
  - 빈곤을 퇴치하기 위한 원조도 중요하지만, 빈곤의 원인을 이해하고 대응하는 방법을 강구하는 것이 더욱 중요하다고 강조
- 1999년 하버드대학에서 열린 학술대회에서 아프리카 기업인 Etounga-Manguelle은 사하라 사막 이남 아프리카의 국가들이 풍부한 자원과 문화적 다양성에도 불구하고 경제적으로 불리한 두 가지 공통 문화를 갖고 있다고 진단
  - 개인 통치자에게 과도하게 집중된 권력
  - 미래가 아닌 과거를 중시하는 시간에 대한 관념

### ■ 경제 발전을 촉진하는 문화적 규범

- 아르헨티나의 Grondona 등은 경제적 발전을 촉진하는 4가지 문화적 규칙 유형 제시
  - ① 개인 규범 : 자신이 인생의 주역이며, 신이나 통치자의 뜻에 얽매이지 않는다는 신념이 필요하고, 열심히 일하고 도덕적으로 살면 보상이 있다고 믿는 것이 중요
  - ② 협력 규범 : 인생은 제로섬이 아니며 협력하면 보상이 있다는 믿음이 필요하고, 무위도식하거나 남을 속이는 일을 응징하는 규범이 있어야 함.
  - ③ 혁신 규범 : 현상을 마술적·종교적으로 설명하기보다 합리적·과학적으로 설명하려는 문화가 혁신적이며, 과도한 평등주의 대신 경쟁을 촉진하고 성과를 존중하는 문화 필요
  - ④ 시간 규범 : ‘오늘을 위해 사는 문화’는 낮은 노동윤리, 협력의 결핍, 혁신 기피 등의 특성으로 발전에 장애가 되며, ‘내일을 위해 사는 문화’에서는, 노동을 중시하고 단기적 쾌락은 희생할 줄 알고, 멀리 내다보고 서로 협력하기를 즐겨 상호 발전을 가져옴.



## 〈경제적 성과와 신뢰의 관계〉



출처 : Harrison, L.E. and Huntington, S.P., Culture Matters ; How Values Shape Human Progress, 2000.

### ■ 신뢰와 경제적 성과

- 다양한 문화적 요소 중에서 신뢰는 특히 경제 발전과 깊은 관계가 있다는 견해가 있음.
- 하버드대학의 Harrison & Huntington 교수는 사회적 신뢰와 경제적 성과 사이에 밀접한 상관 관계가 있음을 보여줌.
  - 높은 신뢰 → 경제적 협력 → 경제적 번영 → 신뢰 제고 → 경제적 번영의 선순환
  - 낮은 신뢰 → 협력 기피 → 경제적 성과 저조 → 불신 증대 → 경제적 악순환
- ‘다른 사람을 신뢰할 만하다고 보는가’에 대한 설문조사에서 노르웨이와 덴마크 등은 국민의 60% 이상이 상호 신뢰한다고 대답한 반면, 브라질, 페루, 터키, 필리핀 등에서는 10% 이하였음.
- 특히, 구공산권 국가들은 신뢰 수준과 소득 수준이 중하위권을 형성하는 양상을 보임.
- 한국은 신뢰 수준이 30%로서 중간 정도의 신뢰 수준을 보이나, 신뢰 수준이 점차 낮아지고 있다는 연구 결과가 발표되고 있어 우려를 낳고 있음.

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부부처 및 공공기관 회의 참석 현황

일자	기관명	주요 내용
12. 4	문화관광연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪새정부 문화전략과 발전방안 모색 세미나</li> <li>▪미래형 관광레저도시 건설 관련 주제발표에 대한 토론자로 참여</li> </ul>
12.12	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪건설인력기재과 간담회 참여</li> <li>▪골재수급계획 수립 연구와 관련 골재채취부담금 부과방안 간담회에 참여</li> </ul>

## ■ 대정부 정책 건의 활동

- 국회 기획재정위원장 업계간담회 주제발표 참여
  - 국회 서병수 기획재정위원장과 건설업계의 간담회에 참여하여 '2009년 건설경기전망 및 정책방향'을 주제로 발표
  - 최근 국내 경제 및 건설, 주택·부동산시장 동향에 대한 설명과 2009년 전망을 제시, 미분양 아파트에 대한 대책, 최저가낙찰제에 따른 건설기업의 수익성 저하 문제, 건설업계 유도성 지원 방안 등 제시

## ■ 연구원 신규 발간물

분류	명칭	주요 내용
연구 보고서	민관 합동형 PF 사업의 현황 및 효율화방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪민관 합동형 PF사업의 실태파악 및 중장기적 시장 전망 제시</li> <li>▪사업 활성화의 저해요소 및 지역 중소건설업체의 참여 활성화 등 주요 정책적 과제 제시</li> </ul>
기타 발간물	월간건설경기동향 12월호	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪2008년 10월 국내 건설 수주는 민간 부문뿐만 아니라 공공 부문의 동반 부진으로 전체적으로 전년 동월 대비 21.5% 감소한 9조 7,222억원 기록</li> <li>▪2008년 10월 재건축·재개발 수주는 부동산 경기 침체로 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 부진하여 전년 동월 대비 56.8% 감소</li> </ul>

## ■ 기타 연구원 활동

- 2008년 건설업 10대 뉴스 발표
  - 연구원에서 매년 건설산업 관련 전문가들의 의견 수렴을 통해 발표하는 '건설업 10대 뉴스'를 「월간 건설저널」을 통해 발표
  - 1위는 미국발 금융 위기에 따른 건설 금융 위기, 2위는 미분양 적체 심화, 3위는 건설업 구조조정이 선정되었음.

## 직할시공제 ‘득보다 실’

서민주택 공사비를 낮추기 위해 한나라당에서 ‘국민임대주택건설에 관한 특별법’ 제정을 추진하고 있다. 주택산업 구조에 대한 전문 지식이 부족한 국민은 그렇게 해서라도 서민주택 공사비를 낮출 수 있으면 정부가 당연히 선택해야 할 제도라고 박수를 보낼 것이다.

그러나 국내 상황을 좀 더 깊이 보면 국민이 기대하는 것보다 위험 부담이 클 수 있다는 사실을 알게 된다. 이 제도가 도입되면 일정 부분 비용 절감 효과를 거둘 수 있다. 그런데 그 효과가 기대만큼 크지 않다. 오히려 거래 단순화에 따른 비용 절감의 혜택보다는 예비 입주자들에게 위험 부담을 가중시킬 수 있기 때문이다.

국내 아파트 공급은 대규모 단지이면서 선분양 방식을 택하고 있다. 대규모 단지 건설은 종합건설업체들이 원계약자로 일종의 도매상 역할을 한다. 그리고 원계약자는 건설자재원별로 전문시공업체(일종의 소매상)들에 하도급을 준다. 통상 20여 개 하도급업체의 개별 생산 서비스를 종합해 아파트라는 상품을 완성, 입주자에게 제공한다. 전문시공업체들은 직접 생산자 역할을 하고 종합건설업체들은 전문 공종별 공사 계획 및 조정, 발주자와의 계약 행정 업무를 담당한다. 물론 입주자 보호를 위해 아파트단지에 대해 계약, 품질 및 분양 보증까지 책임진다. 여당은 특별법을 통해 민간기업의 시공관리 역할과 책임을 공공 발주 기관들에게 맡기겠다는 논리다.

일부 여권에서 시도하고 있는 특별법 제정은 몇 가지 치명적인 문제점을 안고 있다. 우선 전부가 아닌 극히 일부 공사를 가능케 하기 위해 특별법까지 제정하여야 하는가 하는 ‘법 만능주의’가 문제다. 또, 공공기관에 시장의 기능과 역할까지 맡기는 것은 MB정부의 정책 철학과도 배치된다. 이와 함께 공공기관이 ‘직접시공’을 해서 공사 원가를 위험 부담 없이 낮출 수 있다면 지금까지 공공기관의 비용 낭비에 대한 책임을 물어야 한다.

이와 더불어 글로벌 스탠더드를 주장하는 MB정부가 어느 선진국에서 공공기관이 ‘직접 시공자’의 역할을 할 수 있도록 특별법까지 제정하는지를 밝혀야 한다. 입주자 보호를 위해 공공기관이 부담해야 할 추가적인 비용을 공사 원가에 포함시키지 않고 국민 세금으로 해결하려면 무엇 때문에 직할시공제 특별법까지 만들어야 하는지 명확하게 설명을 해야 할 것이다. <파이낸셜뉴스, 2008. 12. 8>

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

