

제187호 (2008. 12. 29)

■ 속보/위기의 건설업

- 금융위기 후 실물경제 위축 불가피...내수 활성화 정책 필요

■ 경제 동향

- 11월 전국 아파트 거래량 전년 동월 대비 54.2% 감소
- 올 하반기 역전세난은 대규모 재건축 완공에 기인

■ 정책·경영

- 공사이행기간의 변경에 따른 간접비 증감 비용 산정

■ 정보 마당

- 일본 및 말레이시아 건설시장 현황

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 'SOC 투자'가 답이다

금융위기 후 실물경제 위축 불가피...내수 활성화 정책 필요

- 증액된 SOC 예산 조기 집행 및 주택 수요거래 회복에 정책의 초점 맞춰야 -

- 1997년 외환 위기로 인한 금융시장의 충격은 IMF의 구제금융 후 빠른 속도로 안정됨.
 - 1997년 말 376.31로 마감했던 주가지수는 1997년 말 IMF의 구제금융 발표에 따라 1998년 1월 말에는 500대로 회복되는 등 주식시장은 빠른 속도로 회복됨.
 - 원·달러 환율 역시 1997년 초 840원 선에서 12월 24일에는 1,964원까지 치솟았다가 우방국의 100억 달러 지원 및 IMF의 구제금융 발표에 따라 연말에는 1,415원으로 마감하는 등 안정을 찾아감.
- 금융시장은 신속히 안정을 찾았으나, 1998년부터는 금융 위기로 인한 고용·생산 등 실물경제가 타격을 받음.
 - 1998년 이후에는 금융위기 안정에도 불구하고 실물경제의 급격한 위축으로 기업들이 줄줄이 도산해 부도업체 수가 3,300개를 넘어섬.
 - 실물경제 침체는 1999년에도 이어져 1999년 9월 대우그룹이 워크아웃에 들어가고 2000~2001년 현대그룹이 유동성 위기에 빠지는 등 대형 그룹사까지 위기에 직면함.
- 당시 건설업체들 역시 주택사업을 위한 많은 택지를 자체적으로 보유했었는데, 1998년 이후 금리 인상에 따른 금융 비용 급증 위기를 극복치 못하고 도산하게 됨.
 - 외환 위기 직후인 1998년 일반 건설업 부도 업체 수는 524개사로 전년 대비 80.1%나 급증하였으며, 부도율도 12.5%에 달해 사상 최고치를 기록함.
 - 당시 건설업체 부도의 원인은 미분양 주택과 더불어 건설업체들이 주택사업을 위해 많은 택지를 자체적으로 보유한 데 있었음.
 - 1999년부터 건설업체 부도 사태는 어느 정도 진정되었으나, 2000년까지는 다소 높은 부도율을 유지하다 2001년 부도율이 1%대 미만인 0.65%를 기록하여 다시 안정을 찾았음.
- 결국 실물경제 위축에 따라 1998년 실질 GDP 성장률은 -6.9%를 기록했는데, 1981년 이후 연 9~10%대의 고성장을 이어오던 경제가 1년 사이 마이너스 성장으로 반전됨.

- 그러나, 1998년 매우 빠른 속도로 구조조정이 진행된 결과, 1999년은 경제 성장률이 9.5%를 기록할 정도로 국내 경제 전반적으로는 빠르게 위기에서 벗어남.
- 외환 위기 경험을 통해 볼 때 현재 금융위기가 안정된 후 1년 이상 실물경제 위축은 필연적이며, 이에 최근 다수 기관들이 내년 국내 경제 성장률을 1~2%대로 예상함.
 - 금융 위기는 일반적으로 금융권의 유동성 부족, 금리 상승, 신용 경색 등을 거쳐 기업과 가계의 유동성 부족, 생산/소비 위축 등으로 전이되는 과정을 보임.
 - 단, 외환 위기 당시와 달리 현재는 상대적으로 외환 보유액 상태가 양호하고, IMF 관리체제하에서 수용해야 했던 고금리 정책 조건이 없어 금리 상황은 당시보다 양호함.
 - 그럼에도 불구하고 금융 위기로 인한 전 세계적인 유동성 부족, 신용 경색은 향후 필연적으로 기업과 가계의 유동성 부족, 생산/소비 위축으로 전이될 수밖에 없으며, 현재는 이러한 전이 과정의 초입 단계에 와 있음.
- 특히 동아시아 몇몇 국가에 한정되었던 외환 위기와 달리 현재 금융위기는 전 세계 대부분의 국가들에 영향을 미쳐 이 금융 위기가 전 세계의 실물경제 침체로 전이되는 과정에 있으며, 이에 따라 향후 국내 수출의 급격한 위축, 생산 및 고용 침체, 설비 투자 침체, 소비 침체 등의 악순환을 형성할 가능성이 매우 높음.
 - 지난 11월 수출은 전년 동월비 18.3% 급감하면서 7년 만에 가장 큰 폭의 감소율을 보였고, 12월에도 20% 이상의 감소율을 기록해 2개월 연속 큰 폭의 마이너스 증가율을 보일 것으로 우려됨.
 - 작년 두 자릿수 증가율을 보인 수출은 내년에는 1~2%대 성장을 겨우 유지할 전망이다.
- 결국 국내 수출의 급격한 침체가 불가피해짐에 따라 적극적인 내수 활성화 정책이 필요하나, 외환 위기 당시 기업부채가 문제였던 것과 달리 현재는 가계 부채 문제가 심각하고 자산 디플레이션이 이미 진행되어 민간 소비의 회복은 쉽지 않은 상황임.
- 따라서, 정부에서는 향후 증가된 SOC 예산의 조기 집행과 더불어 일본의 장기 불황 경우와 같은 장기적인 자산 디플레이션 현상이 나타나지 않도록 정상적인 주택 수요의 회복 및 거래에 정책의 초점을 맞춰야 할 것임.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

11월 전국 아파트 거래량 전년 동월 대비 54.2% 감소

- 전국적으로 거래 감소세 지속, 수도권 지역 거래 감소폭 두드러져 -

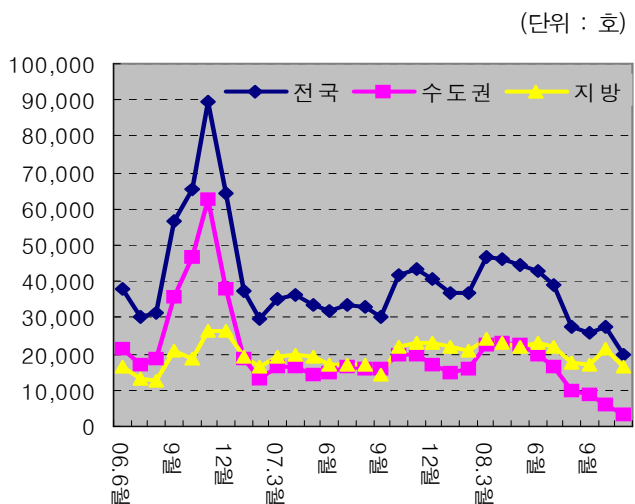
- 2008년 11월 전국 아파트 실거래가 거래량은 1만 9,859호로 전월 2만 7,479호보다는 27.7%, 전년 동월(2007년 11월) 거래량인 4만 3,340호보다는 54.2% 감소함.
- 지역별로는 수도권은 전월 대비 42.0%, 동월 대비 83.2%가 감소했으며, 지방은 전월 대비 23.9%, 전년 동월 대비 29.2%가 감소함으로써 수도권 지역의 거래 감소폭이 크게 나타남.
- 그 동안 가격 상승의 진원지로 지목되던 강남3구의 거래량도 계속 감소세를 나타내고 있으며, 올 상반기 가격 상승을 주도하였던 강북 지역도 4월 이후 거래량이 큰 폭의 감소를 나타내고 있음.
- 아파트 실거래가 거래량이 전국 전역에 걸쳐 나타나고 있으며, 특히 수도권 거래량이 급격하게 위축되고 있음.

〈아파트 거래량〉

(단위 : 호, %)

구 분	2007.11	2008.10	2008.11	전월 대비	전년 동월 대비
전 국	43,340	27,479	19,859	-27.7	-54.2
수도권	20,027	5,790	3,357	-42.0	-83.2
지방	23,313	21,689	16,502	-23.9	-29.2
서울	5,193	1,059	687	-35.1	-86.8
강남3구	559	156	133	-14.7	-76.2
강북14구	2,928	464	279	-39.9	-90.5
5개 신도시	1,344	298	232	-22.1	-82.7
6대 광역시	13,604	8,270	6,839	-17.3	-49.7

주 : 실거래가로 거래된 거래량임.
자료 : 국토해양부.



- 아파트 거래량은 2008년 3월 이후 지속적으로 감소하고 있으며, 최근 3개월(7~9월) 동안 2.7만 건 정도 거래량이 유지돼 왔으나, 11월 들어 큰 폭의 감소세를 나타내고 있음.

엄근용(연구원·kyeong@cerik.re.kr)

올 하반기 역전세난은 대규모 재건축 완공에 기인

- 대규모 재건축 완료에 따른 일시적 입주 물량 급증으로 해당 지역 역전세난 유발 -

- 전국 전세 가격은 2008년 하반기 들어 주택 공급이 감소하였음에도 불구하고 1.43% 감소를 나타냄.
- 지역별로는 서울 3.55%, 경기 2.25%, 대구 2.15%, 울산 1.81% 감소를 나타냈으며, 기타 지역에서는 소폭의 상승률을 보임.

〈전세 가격 변동과 입주 물량〉

(단위 : %, 호)

구분	전세 가격 변동			입주 물량		
	2008. 3/4	2008. 4/4 (10~11월 누계)	하반기 (7~11월 누계)	2008. 3/4	2008. 4/4	하반기
전국	0.36	-1.79	-1.43	83,458	89,507	172,965
서울특별시	-0.52	-3.03	-3.55	25,749	12,328	38,077
경기도	0.32	-2.57	-2.25	19,775	26,862	46,637
부산광역시	1.16	0.56	1.72	3,052	4,074	7,126
대구광역시	-0.65	-1.5	-2.15	4,993	12,606	17,599
인천광역시	3.74	-0.31	3.43	2,166	2,452	4,618
광주광역시	0.77	0.08	0.85	4,285	5,643	9,928
대전광역시	2.32	0.65	2.97	877	2,674	3,551
울산광역시	-0.87	-0.94	-1.81	432	1,092	1,524

자료 : 부동산114(주)

- 서울의 송파, 강동, 강남, 서초 지역은 재건축에 따른 2,000호 이상의 대량 입주 물량 공급으로 역전세난
 - 송파 지역은 잠실리센츠(5,563호), 잠실파크리오(6,864호), 잠실엘스(5,678호) 등, 강동은 롯데캐슬퍼스트(3,226호), 강남은 힐스테이트(2,070호), 서초는 반포자이(3,410호)가 공급
- 경기도는 과천 래미안 슈르(2,899), 대구 서구 중리롯데캐슬(1,968호), 울산 남구 롯데캐슬 골드(2,421호)
- 역전세난은 수도권, 대구, 울산 지역 등에서 재건축 완료에 따라 대규모의 입주 물량이 일시적으로 발생한 데 따른 것으로 분석됨.

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

공사 이행 기간의 변경에 따른 간접비 증감 비용 산정

- 현행 방법으로는 산정 자체가 어려워, 정확한 기준 및 지침 마련 절실 -

- 최근 기획재정부가 발주기관의 공기 연장으로 인하여 발생하는 간접공사비를 실비 정산할 수 있도록 지침 등을 마련할 계획을 가지고 있다고 발표함에 따라, 발주자 사유에 의한 공기지연의 경우 간접노무비 및 유희장비비 등에 대한 보상을 받을 수 있을 것으로 예상됨.
- 현행 「국가를당사자로하는계약에관한법률」(이하 「국가계약법」) 및 「회계예규」에서는 예산 배정 지연 및 민원 등 계약 상대자의 책임 없는 사유로 공기가 연장되면 계약 금액 조정으로 간접비를 보상하도록 규정하고 있음.
- 하지만, 현행 규정상 공기 연장에 따라 증가되는 간접비의 산정 방법이 구체적으로 제시되어 있지 않음.
- 따라서, 증가되는 간접비의 산정 자체가 어려울 뿐만 아니라 산정된 금액의 인정 범위에 대해서도 발주자와 계약 상대자 간의 첨예한 이견으로 실제로 발생한 간접비를 보상 받은 사례가 거의 없는 실정임.

■ 공기연장 비용 산정 기준 및 방법의 문제점

- 현행 공기 연장 비용 산정을 위한 비용 항목의 구성을 살펴보면, 「회계예규」 제4조 (원가계산의 비목)에서 정의하고 있는데, 이중 공기 연장과 같이 시간과 직접적으로 관련된 항목은 간접노무비, 경비, 일반관리비 및 이윤 등이 있음.
- ‘정부 입찰·계약 집행기준(회계예규)’에서 규정하고 있는 공사 이행 기간의 변경에 따른 비용 보상항목 중 산정 기준과 방법에 문제점이 있다고 판단되는 것은 앞서 언급된 항목들 중 이윤을 제외하고 모두 포함됨.
- 이러한 산정 기준 및 방법상의 문제들 중 간접노무비 항목을 예로 들면, 공기 연장에 따라 추가되는 간접노무인원의 인정범위 및 정량적 산정방법에 대한 합의 어려움과 투입된 간접노무에 대한 증빙 및 확인에 따른 분쟁 발생 등을 들 수 있음.

- 한편, 국내의 경우 외국과 달리 손실비용 청구에 대한 사례 및 판례가 미미하여 이를 참고하여 손실비용을 산정하는 것은 매우 어려운 실정이며, 특히, 공공건설사업의 경우 「국가계약법」 및 「회계예규」에서 명확하게 규정하고 있는 항목이 이외에는 보상이 불가능한 구조임.
- 발주자의 입장에서라도 실제로 손실이 발생하고 이를 인정한다 하더라도 현행 국내 법규 체제에서는 이를 보상하기가 어려운 항목들이 많은 실정임.
- 따라서, 이러한 발주기관 사유의 공기지연에 대한 간접비 보상이 현실화되기 위해서는 무엇보다 손실비용을 산정하기 위한 손실비용의 항목 및 산정방법에 대하여 명확한 규정이 우선적으로 정립되어야 할 것임.

■ 국내 공공건설사업의 손실 비용 산정 방법의 개선 방향

- 앞서 언급된 바와 같이, 국내에서 공사 이행 기간의 변경에 따른 간접비 증감 비용 산정시 이에 대한 기준 및 방법을 규정하고 있는 「국가계약법」 및 「회계예규」에서 손실 비용의 항목, 기준 및 산정 방법에 대하여 명확하게 규정할 필요가 있음.
- 특히, 산정 금액에 대해서는 비교적 객관적이고 정량화가 가능한 방법이 제시되어야 할 것임. 그렇지 못할 경우 현행과 같이 손실비용의 인정 범위 및 산정 방법에 관련된 분쟁은 증가할 수밖에 없고, 정부가 내놓는 방안들이 유명무실해질 수밖에 없음.
- 개선이 요구되는 손실 비용 항목 및 산정시 고려 사항을 정리하면 다음과 같음.
 - 간접노무비 : 간접노무인원 및 노임단가에 대한 명확한 규정이 필요함.
 - 일반관리비 : 기존의 방식이 직접경비에 의한 비율방식으로, 공사 기간 변경에 의해 추가 발생하는 일반관리비 산정을 위한 새로운 방식에 대한 검토가 필요
 - 유희 장비비 : 유희장비나 생산에 투입되지 못한 장비로 인한 비용에 대한 새로운 기준 마련 필요
 - 생산성 저하비용 : 발주자 지시 및 귀책 사유로 인한 공기축진 수행의 경우 추가 발생 노무 할증비용 및 생산성 저하 비용을 인정하고 산출기준 마련 필요

김윤주(연구원-yjkim@cerik.re.kr)

일본 및 말레이시아 건설시장 현황¹⁾

< 일본 >

■ 거시경제 및 건설시장 현황

- 일본 경제는 2003년 이후 2%대의 성장을 유지하여 완만한 회복 국면에 있었으나 2007년 하반기부터 글로벌 경제의 영향으로 경기 하강의 징조가 나타나기 시작함.
 - 미국의 서브프라임 모기지로 촉발된 글로벌 경제의 영향 및 원자재 가격의 상승 등으로 GDP 성장률이 2007년 1.6%에서 2008년 상반기에는 0.5%로 크게 낮아짐.
 - 최근의 낮은 거시경제 지표와 특히 55개월 간 연속 수출 규모 감소 추세를 나타내는 등 경기 하락 기간이 장기화될 수도 있는 것으로 전망됨.
- 건설 부문의 성장률은 매우 저조하고, 전체 GDP성장률보다 낮아 GDP 성장 기여도가 매우 낮거나 심지어 마이너스를 기록하고 있음.
 - 건설 부문의 GDP 성장률은 2004년 1.9%를 기록하였을 뿐 2004년 -4.6%, 2005년 -3.3%, 2006년 0.9%에 그침.

■ 건설산업 현황

- 건설투자
 - 일본의 건설투자 규모는 48.7조엔(FY 2007)으로, 1990년대 중반 이래 감소 추세에 있으며(실질가격 기준으로는 지속적으로 감소), 1992년 최고치의 절반 수준으로 크게 감소함.
 - 특히, 정부의 건설투자는 2000년 이래 지속적으로 감소하고 있고, FY 2008~2009년에도 7.6% 감소할 것으로 전망(RICE 전망치)
- 건설기업 기술자 및 건설 비용
 - 2008년 3월 말 현재 등록 건설기업은 507,528개 업체로 작년에 비해 3.2% 감소했고,

1) 지난 10월 22~24일 일본 동경에서 열렸던 제14회 'Asia Construct'에서 각국 대표의 발표내용을 바탕으로 작성함.

전체 기업의 97.5%를 차지하는 100인 이하 고용 업체인 중소기업의 비중이 최근 증가하고 있음. 건설 고용자는 1996년 약 466만명에서 2006년 약 330만 명으로 크게 감소하였고, 특히 일반건설업체 종사자는 52.3%나 감소하였음.

- 임금 및 주요 건설 자재 가격은 큰 변동이 없으나 철근 가격은 2000년 초반의 거의 2배로 상승하였음.

< 말레이시아 >

■ 건설시장 현황

- 말레이시아의 건설부문은 최근 3년간(2004~2006) 마이너스 성장을 기록하였으나 2007년에는 4.6%, 2008년 1/4분기에는 5.3%의 성장률을 보임.
 - 말레이시아 경제에서 건설 부문이 차지하는 비중은 약 3% 수준임.
 - 말레이시아 건설시장의 규모는 2007년 현재 87.97 RM billion이며, 금액 면에서 공공과 민간의 비율이 53 대 47이며, 사업 건수 면에서는 민간이 60%를 차지함.
 - 부문별로 살펴보면 금액 면에서 과거 infrastructure 부문이 상업용 건물 부문보다 근소한 차이로 높은 비중을 차지해 왔지만, 인프라 비중이 40.6%로 상업용 건축보다 10%p 이상 높아짐.

■ 건설산업 현황

- 건설업체 및 고용 및 건설 비용
 - 2007년 현재 등록된 건설업체의 수는 163개의 외국 회사를 포함하여 63,290개로, 말레이시아에 등록된 외국 건설업체 중 일본 업체가 38개로 가장 많고, 싱가포르 26개, 중국, 우리나라(12개 업체)의 순으로 나타남.
 - 2007년 현재 건설업 종사자의 수는 826,840명임.
 - 모래·자갈 등의 자재는 2003년에 비해 하락하고 있으나, 콘크리트, 철근 등의 가격은 상승하였으며, 특히 고강도이형철근의 2008년 1사분기 가격은 2003년 대비하여 3배 정도 폭등한 상태임.

장철기(연구위원·ckchang@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12.19	통계청	<ul style="list-style-type: none"> ■건설기성디스플레이터 개발 결과 자문회의 ■건설기성디스플레이터 모델에 대한 검토 및 선정(안)에 대한 자문 수행
12.22	대한주택공사	<ul style="list-style-type: none"> ■대한주택공사 주택도시연구원 전문가회의 ■2009년 상반기 주택·부동산 시장의 전망에 대한 전문가들이 참석, 자문 수행
12.23	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ■규제개혁 관련 제안심사위원회 참석 ■대국민 공모로 진행된 규제개혁과제 제안의견에 대한 최종 심의

■ 주요 대정부 정책건의 활동

- 노동부·충북건설인력종합지원센터 주최 정책토론회 주제발표 참여
 - 연구원은 12. 26(금) 노동부·충북건설인력종합지원센터가 공동 주최한 “건설 분야 일자리 창출대책과 건설관련 제도 활성화방안 정책토론회”에서 주제 발제 참여
 - ‘건설현장 고용개선 인프라의 정착방안’ 주제 발표를 통해 직접시공 및 직접고용의 여건 조성을 위한 방안, 적정공사비 확보 및 전달을 통한 고용 개선, 이를 유도하기 위한 제도적 인센티브 정착방안 등 제시
- 대한주택공사 주최 “공공임대주택 리모델링 세미나” 토론자 참여
 - 연구원은 12. 23(화), 헌정회관에서 대한주택공사가 주최한 “공공임대주택 리모델링 세미나”에 토론자로 참여하여 공공임대주택 활성화 필요성 의견 개진

■ 기타 연구원 활동

- 연말 불우이웃돕기 행사 개최
 - 연구원은 직원들의 모금을 통해 조성된 성금으로 영육아 보육시설인 ‘대한사회복지회 서울영아원(역삼동 소재)’에 산소공급기를 설치하는 불우이웃돕기 행사를 가졌음.
 - 12. 29일(월), 서울영아원을 직접 방문
- 건설근로자공제회와 MOU 체결
 - 연구원은 12. 24(수), 건설근로자공제회 이사장실에서 건설근로자공제회와 연구 및 사업협력에 관한 MOU를 체결
 - 연구원은 향후 제2차 고용개선계획에 따른 건설근로자공제회의 연구 분야에 대한 연구 지원을 수행할 예정

‘SOC 투자’가 답이다

미국발 금융위기로 침체에 빠진 국내 경기를 부양하기 위해 정부가 드디어 본격적인 행보에 나섰다. 정부는 ‘11.3 경제 난국 극복을 위한 종합 대책’을 통해 3조원 규모의 추가 감세와 함께 공기업 투자를 포함, 총 11조원 규모의 재정 지출을 확대한다는 방침을 세웠다. 특히 현재의 경제 위기를 타개할 수 있는 대책으로 SOC 부문에 5조 6,000억원의 재정 투자를 결정했다. 경기 회복의 동인뿐 아니라 경제 성장의 동력이 없는 현재의 위기 상황을 감안할 때 다소 늦은 감이 있지만, SOC 투자 확대는 우리 경제의 위기 타개를 위한 긴급 수혈 방안으로 적절한 선택이 아닐 수 없다.

그러나 이와 같은 정부 정책의 방안에 대해 비판적인 의견도 제기되고 있다. 우선 추가 감세와 함께 재정 지출의 확대, 특히 SOC 부문에 대한 투자 확대가 투자 효과 측면에서 부적절하다는 지적이다. 이처럼 비판적 의견을 내는 측에서는 SOC 부문보다 교육 또는 사회복지 부문에 대한 투자를 확대하는 것이 고용 및 소득 창출 측면에서 효과적이라고 주장한다. 이에 대한 논거로서 산업연관분석을 활용한 수치가 제시되고 있는데 분석적 수치만을 두고 본다면 일경 타당성이 있는 주장이다. 그러나 긴급 수혈이 요구되는 현재의 위기 상황을 감안할 때 교육 및 사회복지 부문에 대한 투자 확대는 단기적으로 그 효과를 제대로 발휘하기 어렵다. 교육과 사회복지 부문에 대한 투자 확대는 고용 증가를 바탕으로 소득이 증가하고 이는 다시 소비 증가로 이어지는데, 이러한 소비 증가가 기업의 투자 확대를 유발할 때 투자 효과가 분석적 수치로 나타나기 때문이다.

따라서, 현재의 위기 상황을 극복하기 위한 정부의 재정운용 기조는 경제 회복이 본격적인 단계에 이를 것으로 전망되는 2010년에 이르기까지 경기 회복의 근간을 이루는 실물부문에 대한 재정 운용 비중을 크게 증가시키는 데 맞춰져야 한다. 또, 재정 투자의 효과가 현장에서 바로 실현될 수 있는 SOC 부문 투자 확대는 현재의 경제 상황이 요구하는 최적의 방안이다. 물론 지금까지의 경제 발자취에 비춰볼 때, 우리나라의 경제 정책 기조가 이제는 경제 성장 지향의 양적 성장에서 교육을 비롯한 복지 수준 향상의 질적 성장으로 전환할 시점에 온 것은 자명하다. 그럼에도 불구하고 현재의 경제 위기 상황은 무엇보다 경기 침체의 국면에서 탈피하는 정책이 시급한 상황이다.

더구나 효율적인 재원 집행의 정책 목표는 단기적으로 침체된 실물 경기의 회복과 이를 바탕으로 한 세수 확대 등 추가 재원 마련, 중장기적으로 지속 가능한 성장 기반의 구축이 선행된 가운데 복지 개선을 지향할 필요성이 있다는 것을 현 정부는 간과하지 말아야 한다. <머니투데이, 2008. 12. 3>

왕세종(연구위원-sjwang@cerik.re.kr)

