

제312호 (2011. 5. 30)

■ 경제 동향

- 수도권 재건축 사업, 소요 기간 단축 통한 활성화 필요

■ 정책 · 경영

- 포괄대금지급보증제도의 문제점
- 2010년 건설업 경영 상태 최악

■ 정보 마당

- 호주 공공공사의 적정 노무비 확보 비결

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단

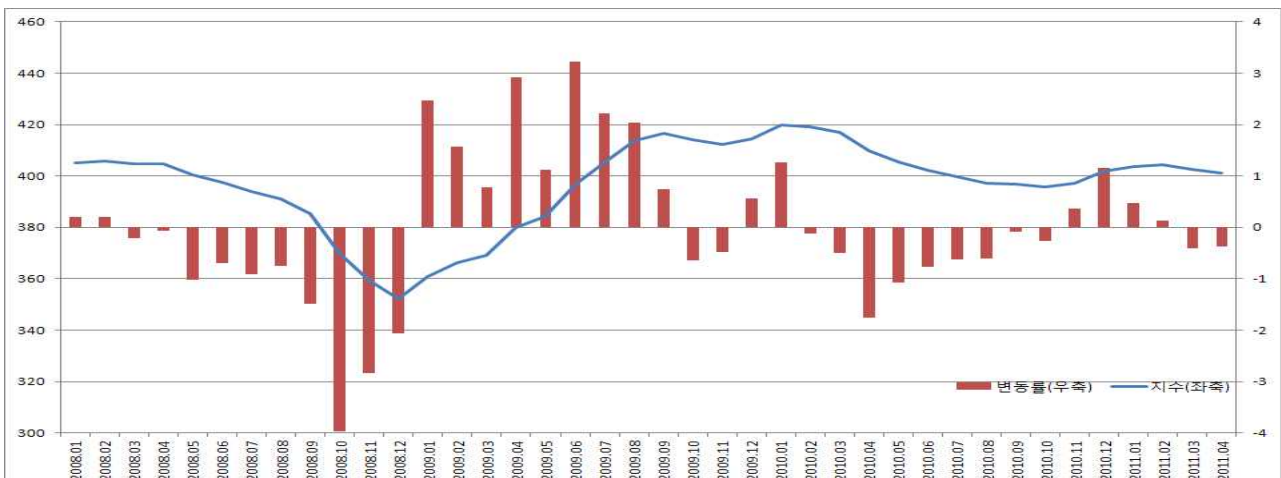
수도권 재건축 사업, 소요 기간 단축 통한 활성화 필요

- 안전진단에서 관리처분까지 평균 7년여 소요 -

■ 수도권 재건축 아파트 가격 최근 2달 연속 하락세

- 수도권 재건축 아파트의 가격은 2008년 12월에 최저점을 기록한 이후 다시 상승하여 금융위기 이전 수준으로 회복하였으나, 지난 3~4월 간 두 달 연속으로 하락함.
 - 2000년대 중반까지 연간 30% 내외의 상승률을 보였으나 최근 4년 동안 2009년을 제외하고 (-)변동률을 기록함.
 - ※ 수도권 재건축 아파트 변동률 : 2007년 -3.7%, 2008년 -12.9%, 2009년 17.7%, 2010년 -3.0%
 - 2007년 1월에 419.7p를 기록한 후 2008년 12월에 350.1p까지 하락함. 2010년 1월 (419.7p)에 금융위기 이전 수준을 완전히 회복하였으나 현재는 401.1p로 최고점 대비 4.4% 하락
- 2011년 4월에 지역별 재건축 아파트의 가격 변동률은 인천 지역이 전월 대비 가장 높은 하락률(-0.57%)을 보였으며, 서울(-0.39%)과 경기(-0.22%)도 하락함.
 - 서울은 서초구(0.12%)를 제외한 송파구(-0.99%) 및 강동구(-0.74%) 등 대부분의 지역에서 (-)변동률을 보임.
 - 경기는 남양주시(-0.49%) 및 성남시(-0.38%)를 중심으로 대부분의 지역에서 (-)변동률을 보였으나, 광명시(0.09%)는 (+)변동률을 보임.

<수도권 재건축 아파트 지수 및 변동률 추이>



자료 : 부동산114(주).

■ 재건축 대상 아파트의 약 80%가 건축심의 이전 단계

- 수도권 재건축 대상 아파트는 총 239단지에 15만 2,102세대이며, 이 가운데 76.6%가 건축심의 이전 단계에 있는 것으로 나타남.
- 재건축 대상 아파트의 평균 노후도는 약 30년 이상이며, 준공된 지 40년 이상된 아파트 단지도 9개(3,217세대)나 되고 있는 것으로 나타남.

<수도권 재건축 아파트 사업 단계별 단지 수>

| 구분 | 합계 | 안전진단이전 | 안전진단 | 조합설립인가 | 건축심의 | 사업승인 | 관리처분 |
|---------|-------|--------|------|--------|------|------|------|
| 단지 수(개) | 239 | 62 | 77 | 44 | 3 | 21 | 32 |
| 비중(%) | 100.0 | 25.9 | 32.2 | 18.4 | 1.3 | 8.8 | 13.4 |

자료 : 부동산114(주).

- 현재의 재건축 대상 아파트들은 지역 및 규모에 따라 처리를 해야 하며, 많은 재건축 절차에 따른 소요 기간의 단축도 필요
- 현재 관리처분까지 진행된 재건축 대상 아파트들은 안전진단부터 관리처분까지 평균 약 7년*여의 기간이 소요된 것으로 조사됨.
- 재건축 절차에 따른 소요 기간의 단축은 재건축에 따르는 금융 비용의 감소를 가져오고, 이는 사업비의 감소로 인하여 일반분양분의 가격 하락을 유도할 전망이다.

■ 재건축 사업의 추진 기간 단축 등을 통해 기존 단지의 지속적인 해소 필요

- 재건축 아파트의 대다수가 건축심의 이전 단계에 있으며, 매년 7만호 이상의 재건축 대상 아파트가 추가적으로 발생할 전망이다.
- 통계청의 센서스 자료에 따르면 1985~89년에 건축된 수도권 아파트는 약 39만호로서, 연간 7만호 내외의 재건축 대상 아파트가 증가할 것으로 예상되며, 이는 현재 재건축 대상 아파트 물량의 50% 수준에 육박함.
- 주택경기 불황기의 정비사업 추진은 부동산 가격의 하락폭을 줄이고 건설경기 등 지역 경제 활성화에도 도움을 줄 것으로 기대됨.

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

* 부동산114(주) 자료중 관리처분까지 진행된 재건축 아파트들의 이주 철거 시작일에서 안전진단일을 제한 평균 기간임.

포괄대금지급보증제도의 문제점

- 우리나라 상관행에 부합되지 않아 혼란만 야기 -

- 국회는 지난 4월 29일에 「건설산업기본법」 개정안을 심의·의결하고, 자재·장비 대금 전체를 보증하는 포괄대금지급보증제도를 도입하였음.
 - 개정안은 지난 5월 24일 공포되었고 11월 25일부터 시행될 예정이지만, 포괄대금지급보증제도(개정안 제68조의 2)는 공포된 이후 1년 후인 2012년 5월 25일부터 시행될 예정이다.
 - 포괄대금지급보증 대상 공사는 국가, 지방자치단체 또는 시행령으로 정하는 공공기관 발주공사로서, 전년도 낙찰률의 하위 100분의 10에 해당하는 범위 안에서 시행령으로 정하게 되어 있음(개정안 제68조의2 제1항).
- 포괄대금지급보증이란 건설공사의 하도급대금, 자재 공급자의 자재 대금, 건설장비 임대업자의 건설장비 임대료의 지급을 포괄적으로 보증하는 보증서를 원도급자가 발주자에게 제출하는 제도임.
 - 원도급자와 계약을 체결하지 않고 하도급자와 계약을 체결하여 자재를 하도급자에게 공급한 자재대금과 장비를 하도급자에게 제공한 장비 임대료도 포함하여 보증하는 제도임.
 - 단, 원도급자가 하도급자를 거치지 않고 하도급자와 계약을 체결한 자재공급자 또는 장비대여업자에게 대금을 직접 지불하는 경우 포괄대금지급보증을 면제하도록 되어 있음.
- 포괄대금지급보증제도의 도입은 미국에서 시행되고 있는 ‘임금 및 자재대금 지급보증 (Labor and Material Payment Bond, 지급보증)’을 우리나라에 도입한 것임.
 - 당초 포괄대금지급보증을 도입하게 된 이유는 개정안 제안 이유에서 자재·장비 업자의 보호 강화 및 원도급자의 무분별한 저가 투찰 방지 등을 위함이었으나, 다음과 같은 몇 가지 문제점을 내포하고 있어 다른 정책적 대안을 강구하여야 하는 상황임.

■ 포괄대금지급보증제도의 문제점

- 첫째, 원도급자는 자재나 장비를 제공받지 않았음에도 불구하고 자재나 장비를 제공받은 하도급자가 부도 등으로 대금을 지급하지 않는 경우, 자재대금과 장비임대료를 원

도급자가 지급하게 되어 안정적인 경영 활동이 불가능함.

- 하도급자가 자재공급자 또는 장비 임대업자에게 대금을 지급하지 못하는 경우 1차적으로 보증회사가 보증채권자인 발주자에게 보증금을 납입하지만, 보증회사는 주채무자인 원도급자에게 구상권을 행사하여 납입한 보증금을 지급받으므로 종국적으로는 주채무자인 원도급자가 하도급자의 자재대금과 장비임대료를 지급하게 됨.
- 둘째, 보증기관은 향후에 체결할 하도급계약·자재공급계약·장비임대계약의 상대자가 확정되지 않은 상태에서 보증심사를 하게 됨에 따라 부실한 보증심사로 인해 시장의 혼란만을 야기할 것임.
- 셋째, 보증기관은 원도급자가 도산할 경우 보증금 청구를 하는 자재공급자 혹은 장비 임대업자와 하도급자 간의 계약 체결 여부, 하도급자와 원도급자 간의 계약의 사실 여부 확정이 어려워 보증기관이 위험에 처할 가능성이 높음.
- 원도급자가 도산하면 자재공급자 또는 장비대여업자는 하도급자와 공모하여 허위 계약서를 근거로 보증금을 청구할 여지도 있음.
- 넷째, 우리나라 상관행에 부합되지 않는 제도로 혼란만 야기할 것임.
- 미국에서 원도급자가 직접 계약을 체결하지 않은 자재공급자 등에 대한 지급 의무를 지는 지급보증의 주채무자가 될 수 있는 것은 하도급자가 공사를 마치고 정산할 경우 부채와 클레임을 완불했다는 선서 각서인 ‘애포데이빗’(affidavit : contractor’s affidavit of payment of debts and claims)을 원도급자에게 제출하는 관행이 있기 때문인데, 우리나라에는 그러한 상관행이 존재하지 않음.
- 미국은 도급 단계별로 대금을 최종적으로 정산할 경우 지급 각서인 애포데이빗을 제출하는 관습이 있고, 이를 어기면 위증죄로 처벌되는데, 미국에서 위증죄는 매우 엄하고 파렴치한 범죄로 인식되어 한 번 처벌되면 두 번 다시 업계에 복귀할 수 없음.

■ 정책적 대안

- 포괄대금지급보증제도를 폐지하고 하도급대금, 자재대금 및 장비 임대료를 개별적으로 보증하는 대금지급보증을 계약 상대방에게 의무화하는 것이 현실적으로 가장 합리적인 보증제도임.

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

2010년 건설업 경영 상태 최악

- 성장성 · 수익성 · 현금흐름 모두 악화돼 사면초가, 특단의 조치 필요 -

■ 2010년 대부분 산업의 경영 실적 호전, 건설업은 최악의 상황

- 한국은행이 발표한 ‘2010년 기업경영분석’에 따르면 2010년 세계 경기 회복에 따른 수출 증가, 내수 경기 회복 등에 따라 제조업을 비롯한 대부분 산업의 경영 실적이 호전됨.
 - 우리나라의 전체 산업을 대상으로 보면 매출액은 전년 대비 16.9%, 총자산과 유형자산도 전년 말 대비 각각 10.5%와 8.4% 증가. 전체 산업의 매출액영업이익률과 매출액순이익률도 각각 6.7%와 5.8%로 모두 전년 대비 상승함.
 - 안정성 역시 크게 호전되어 2010년 말 102.0%를 나타내던 부채비율이 95.2%로 하락
- 2010년에 큰 폭의 회복세를 보인 타 산업과 달리 건설업은 재무상태를 나타내는 전 지표가 3년 연속 악화되는 최악의 상황 구현
 - 2008년 하반기의 미국발 금융위기 이후에 악화되기 시작한 지표들이 부동산시장의 침체 지속, 공공공사의 낙찰률 하락에 따른 수익성 악화, 금리 상승에 따른 금융비용 과다 등으로 회복되지 못하고 오히려 급격히 악화됨.

■ 지속적인 영업 부진으로 성장성 지표 모두 크게 하락

- 전 산업과 제조업의 2010년도 매출액증가율은 각각 16.9%와 18.7%로 전년(전 산업 -0.1%, 제조업 0.1%) 대비 큰 폭 상승한 반면, 건설업은 3.6%로 전년 대비 하락
 - 2009년에 다소 저조했던 총자산증가율의 경우에도 2010년에는 큰 폭으로 상승, 전 산업은 10.5%, 제조업은 12.4%로 각기 전년 대비 2.7%p와 4.8%p 상승함. 반면, 건설업은 6.5%를 기록하여 전년 대비 4.0%p 하락함.
 - 특히, 건설업 유형자산증가율은 -1.5%를 기록하여 전년에 비해 감소한 것으로 나타나 성장성을 나타내는 지표들이 모두 크게 하락함.

■ 건설업 매출액순이익률은 0.05%로 수익성 실종

- 2010년 중 전 산업의 매출액영업이익률은 6.7%, 제조업은 7.8%로 전년 대비 각각

1.2%p와 1.4%p가 상승한 반면, 건설업은 3.0%로 1.1%p 하락함.

- 특히, 매출액순이익률의 경우 전 산업은 5.8%, 제조업은 7.3%로 전년 대비 각각 1.84%p와 1.94%p가 상승하였으나, 건설업은 전년 대비 0.08%p 하락한 0.05%로 수익성을 거의 기대하기 어려운 상황이었음을 알 수 있음.
- 다른 산업과 달리 건설업은 영업이익의 하락과 금리 상승에 따른 금융 비용의 증가로 이자보상비율 역시 55.0%p나 하락
 - 전 산업(350.7% → 504.1%) 및 제조업(510.6% → 781.9%)의 경우 영업이익 증가와 이자비용 감소에 힘입어 이자보상비율이 큰 폭으로 상승하였으나, 건설업(188.3% → 133.3%)은 반대 현상을 나타냄.

■ 부채비율의 개선에도 불구하고 차입금의존도 상승, 2009년 호전되었던 현금흐름 다시 악화

- 2010년 건설업의 부채비율은 171.1%로 전년 대비 11.1%p 하락하였으나, 전 산업 및 제조업에 비해서는 여전히 매우 높은 수준임. 차입금의존도 또한 25.3%로 0.4%p 상승
 - 2010년 이익잉여금의 증가에 따라 전 산업(102.0% → 95.2%)과 제조업(90.7% → 81.7%)의 부채비율은 크게 하락하였으며, 차입금의존도도 소폭 하락함.
- 2009년에 ‘(+)'였던 건설업 현금흐름이 2010년에는 ‘(-)'로 전환되어 업체당 11억원의 적자를 기록
 - 2010년 신규 공공공사 수주 부진과 분양사업 부진, 그리고 미입주 증가 등에 따라 감소한 영업활동 현금을 회사채 발행, 유상증자, 차입금 등 재무 활동을 통해 조달함.

<2010년 건설업 주요 재무지표>

(단위 : %, 억원)

| 구분 | 성장성 | | 수익성 | | | 안정성 | | 현금흐름 | | | |
|-----|------------|------------|--------------|-------------|------------|----------|------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| | 매출액 증가율 | 총자산 증가율 | 매출액 영업이익률 | 매출액 순이익률 | 이자 보상비율 | 부채 비율 | 차입금 의존도 | 영업활동 현금흐름 | 투자활동 현금흐름 | 재무활동 현금흐름 | 현금 증감액 |
| 전산업 | 16.9 | 10.5 | 6.7 | 5.75 | 504.1 | 95.2 | 24.0 | 613 | -730 | 149 | 32 |
| 제조업 | 18.7 | 12.4 | 7.8 | 7.26 | 781.9 | 81.7 | 19.9 | 625 | -705 | 85 | 5 |
| 건설업 | 3.6 | 6.5 | 3.0 | 0.05 | 133.3 | 171.1 | 25.3 | -164 | -412 | 565 | -11 |

주 : 현금흐름은 업체당 평균임.

자료 : 한국은행, “2010년 기업경영분석(속보)”, 2011. 4.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

호주 공공공사의 적정 노무비 확보 비결*

- award system으로 노무비 삭감 방지, 최근 단순화 및 유연성 제고 조치 시행 -

■ award system의 개요

- 호주 정부와 호주의 건설협회, 건설업자, 건설노조 등 건설 관련 당사자들이 한 목소리로 꼽고 있는 입찰 과정에서의 노무비 삭감 억제 장치는 award system임.
- award는 공정하고 적절한 최저한의 사회적 안전망(social minimum safety net)을 의미하는 직종별 임금의 최저 기준으로서 모든 공사에 적용됨.
 - award는 정부가 주도하고 노사가 참여하여 결정한 지역별·직종별 최저 임금임.
 - 공공발주자는 award에 명시된 임금 이상을 공사 원가에 반영하여야 하고, 사업주는 award에 명시된 임금 이상을 근로자에게 지급해야 함.
 - 공공공사뿐만 아니라 민간을 포함한 모든 건설 현장에 적용되며, 타 업종에도 존재함.
- award 임금은 연 1회 FWA(Fair Work Australia, 정부기관)에서 결정됨.
 - 결정 과정에서 관련 분야 노·사·정의 주장을 모두 청취함. 각 당사자는 각각 통계청이나 기타 자료를 활용하여 인상을 수치를 제시함. FWA는 여기에 세계 경제와 호주 경제, 그리고 산업별 특수 상황 등을 감안하여 award 임금 수준을 최종 결정함.

■ 건설업 award system의 도입 취지 및 시기와 최근의 변화

- 수주생산인 건설업에서 가격 경쟁을 방치할 경우 공사비가 과도하게 삭감되는 경향이 있었음. 가장 취약한 노무비 삭감 경쟁을 막기 위해 건설업의 award가 도입되었음.
 - 이러한 제도가 도입되기까지의 경험을 통해 과도한 저가 낙찰이 부실시공 및 품질 저하, 그리고 산업 안전에 대한 위협으로 귀결된다는 사실을 모두가 인식하였음.
 - 건설 분야에서는 1920년대에 연방 차원에서의 award가 시작됨.
- 2010년에 개정된 'Modern Award'를 통해 과거 390개였던 업종별 지역별 award가 122개로 통합 단순화되었고, 관련 규정 적용상의 유연성이 제고되었음.

* 본고는 2011년 4월 호주 출장 기간 중 파악한 면담 내용 및 입수한 관련 자료를 정리한 내용임. 건설동향브리핑 제241호(2010.1.11) 게재분에 새로운 내용을 추가하였음.

■ award 임금 지불 위반시 조치

- award에 의한 임금 지불을 위반할 경우 건설업체에게 벌금을 부과하고, 위반이 반복될 경우 공공공사 참여업체 명단에서 해당 건설업체를 배제시킴.
 - 벌금(penalty) 부과 : 옴부즈만(감독관, 공무원 신분)(Fair Work Ombudsman)이 일상적인 감독을 수행하며, 위반 사실이 드러날 경우 제소하고 벌금을 부과함.
 - 공공공사 입찰 제한 : 해당 업체에 대한 합당한 민원(reasonable complain)이 3회 반복될 경우 공공공사 참여 업체 명단(public work list)에서 해당 건설업체를 배제시킬 수 있음. award 위반은 합당한 민원에 해당하는 중요 사항임.
 - 이러한 규정은 ‘National Code of Practice for the Construction Industry’에 포함되어 있는데, 이것은 모든 공공공사에 적용되는 준수 사항에 대한 정부의 예규임.
 - 호주 건설업체의 담당자에 의하면 공공공사에서의 award 임금 지불은 철칙으로 인식되고 있다고 함. 위반 업체에 대한 입찰 제한이 건설업체로 하여금 반드시 award를 준수하도록 만드는 요소로 작용함.

■ 건설산업에서의 award 도입 효과

- award는 직접적으로 과도한 저가 낙찰을 막아 적정 노무비의 확보를 가능케 함.
 - 건설업체는 입찰 과정에서 노무비를 삭감하여 저가로 수주하려고 하나, award는 지불해야 할 임금의 최저 한도를 규정함으로써 과도한 노무비 삭감을 억제함. 이것은 근로자에 대한 보호 이상으로, 건설업체와 건설산업 전체를 보호하는 데 기여함.
 - 과도한 노무비 삭감과 무리한 공기 단축을 막아 요구된 수준의 ‘생산물의 품질’과 ‘산업안전’을 지켜주는 사회적인 안전 장치라는 공감대가 형성되어 있음. 따라서, award로 인해 공사비의 추가적인 삭감이 저해된다는 취지의 사회적 비판은 거의 없음.
- 가격 경쟁을 억제하고 기술 경쟁을 촉진함. award에 의해 가격 경쟁에 한계가 있으므로 숙련된 수퍼바이저를 고용해 작업 공정을 효율적으로 관리하고 공기를 단축해야 함.
 - 인력을 절감할 수 있는 공법의 개발, 우수 자재의 저렴한 조달, 간접비용의 절감 등이 또 다른 경쟁 요소임.

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

■ 국토해양부, '제6회 건설업체 창의·혁신 우수사례 경진대회' 개최

- 국토해양부는 5월 20일 '제6회 건설업체 창의·혁신 우수사례 경진대회'를 개최하고, 우수 사례 6건을 선정·발표

<수상 내역>

| | |
|----|--|
| 대상 | · 초장대 현수교의 세계 시장 진출을 위한 케이블 가설장비 국산화 및 형상관리기술 혁신(대림산업) |
| 금상 | · 수상 건축물의 에어백 진수공법(대우건설) · 친환경 저탄소 Green Concrete 개발(GS건설) |
| 은상 | · Happy Green School(SK건설) · 건설업 최초의 성과공유제 실시(롯데건설) · 탄소섬유를 이용한 해상 강관파일 친환경 방식 공법(포스코건설) |

■ 대한건설협회 서울시회, '서울지역 건설산업 활성화 방안 마련을 위한 포럼' 개최

- 목적 : 서울지역 업계 애로 해소 및 건설산업 발전을 위한 의견 수렴
- 일시 및 장소 : 2011. 5. 26(목) 14:00, 건설회관 3층 대회의실
- 발표 주제
 - 서울 지역 건설경기 동향 및 향후 전망(이홍일, 한국건설산업연구원 연구위원)
 - 최근 건설정책 동향 및 전망(최민수, 한국건설산업연구원 건설정책연구실장)
- 패널 : 왕세종 한국건설산업연구원 기획조정실장을 좌장으로 업계 대표 6인, 건설협회 관계자 2인, 주제 발표자 2인 등 11인 참석

■ 대한상공회의소, '중소 건설사의 운영 현황과 애로 실태 조사'

- 대한상공회의소가 최근 전국 400개 건설사를 대상으로 실시한 '중소 건설사의 운영 현황과 애로 실태 조사' 결과, 응답 기업의 75%가 '공사에 차질을 빚고 있거나 우려된다'라고 응답하여 기업 경영에 상당한 어려움을 겪고 있는 것으로 조사됨.
 - 사업 추진에 어려움을 겪는 이유로는 자금 조달 애로(43.5%)가 가장 많았고, 미래 불확실성(27.1%), 인·허가 지연(14.7%) 등으로 나타남.
 - 건설경기 활성화 대책으로는 '관급공사 확대'(43%), '규제 완화'(18%), '정책자금 지원'(17%)이 필요하다고 답변

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|------|---------------------|--|
| 5.24 | 청와대 서민정책비서관실 | <ul style="list-style-type: none"> 청와대 서민정책비서관실 주최 ‘건설 근로자 임금 개선 TF회의’에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설공사 현장의 임금 적시 지급 및 적정임금 확보 방안에 대한 논의 |
| 5.26 | 대한건설협회 서울시회 | <ul style="list-style-type: none"> ‘서울지역 건설산업 활성화방안 마련을 위한 포럼’에 주제 발표자로 건설정책 연구실 최민수 실장 및 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 제1주제 : 서울지역 건설경기 동향 및 전망(건설경제연구실 이홍일 연구위원) - 제2주제 : 최근 건설정책 동향 및 대응방안(건설정책연구실 최민수 실장) |
| 5.27 | 기획재정부 | <ul style="list-style-type: none"> 회계제도와 주최 ‘최저가낙찰제 폐해 및 향후 운영방향’ 관련 간담회에 건설정책 연구실 최민수 실장 및 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 일자리 감소 및 산재 증가 등 최저가낙찰제의 폐해 설명 및 대책 논의 |
| | 한국주택학회 한국부동산분석학회 | <ul style="list-style-type: none"> 한국주택학회와 한국부동산분석학회가 공동 주최한 정책세미나에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - ‘국내 민간 임대주택산업의 문제점과 육성 방안’을 주제로 발제 |
| | 경기개발연구원 | <ul style="list-style-type: none"> 경기개발연구원 주최 주택정책포럼에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 경기도 차원의 주택정책 아젠다 발굴과 실천전략 모색을 위한 논의 |

■ 대한건설협회 시도회장 방문, 연구원 활동 현황 설명

- 연구원은 5월 24일(화)부터 27(금)까지 대한건설협회의 지방 16개 시도회 가운데 14개 시도회의 회장을 방문하여 최근의 연구원 활동에 대한 보고와 함께 향후 주요 연구 방향에 대해 설명하고, 의견을 청취하였음.
- 이번 설명회는 대한건설협회와 공동으로 추진하였으며, 연구원이 연구 과제로 수행하고 있는 ‘대한건설협회 VISION 2020’에 대한 설명도 함께 진행하였음.

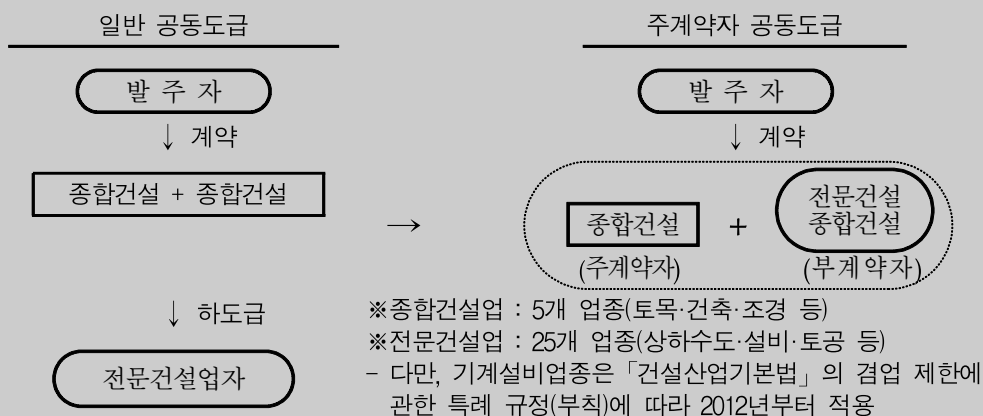
■ ‘2011년 하반기 건설 및 부동산 경기 전망 세미나’ 개최

- 연구원은 오는 6월 20일(월), 건설회관 2층 중회의실에서 ‘2011년 하반기 건설 및 부동산 경기 전망 세미나’를 개최할 예정임.
- 제1주제 : 2011년 하반기 건설 경기 전망(발표자 : 이홍일 건설경제연구실 연구위원)
- 제2주제 : 2011년 하반기 주택·부동산 경기 전망 및 정책 과제(발표자 : 건설경제연구실 허윤경 연구위원)
- 종합토론 : 건국대 손재영 교수의 사회로 정부, 건설업계, 학계, 연구계의 전문가 참여
- 문의 : 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr) 또는 연구원 기획팀(Tel. 02-3441-0815)

| 일자 | 주요 내용 |
|-------|---|
| 5. 18 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 기획재정부, 「IMD의 2011년 세계경쟁력 평가 결과」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 우리나라는 전년(23위)에 비해 1단계 상승한 22위 기록 ▪ 고용노동부, 「과태료 부과 제도」 변경 시행 <ul style="list-style-type: none"> - 「산업안전보건법」 위반시 시정 기회 없이 즉시 과태료 부과 |
| 5. 19 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 중소기업청, 「중소기업 매출채권보험」 지속 확대 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년에는 2010년에 비해 4,000억원이 증가한 6.4조원 규모로 확대·운용할 계획임. ▪ 국토해양부, 「2011년 4월 전국 지가」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 전월 대비 0.10% 상승, 안정세 유지 ▪ 지식경제부, 「2011 해외투자 유망국 박람회」 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 해외 투자를 준비하는 우리나라 기업에게 세계 각국의 투자 환경·인센티브·프로젝트 정보를 제공(5.19~20, 삼성동 코엑스) |
| 5. 20 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「2011년 4월 주택 공급 동향」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 주택 착공·분양 실적, 전월 대비 각각 53%, 64% 증가 ▪ 금융감독원, 「2011년 3월 말 국내 은행의 부동산 PF 대출 채권 현황」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 부동산 경기 부진에 따른 은행의 리스크 관리 강화 등에 기인, 전 분기 말 대비 2.2조원이 감소한 36.5조원 규모로 나타남. ▪ 한국은행, 「2011년 4월 중 어음 부도율 동향」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 전국 어음 부도율은 0.06%로 전월(0.02%)보다 상승 - 부도 업체 수는 134개 사로 전월(120개 사)에 비해 증가 |
| 5. 21 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 통계청, 「2011년 1/4분기 가계 동향」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 월평균 소득 385.8만원, 지출 317.6만원, 흑자액 68.2만원 - 소득 5분위 배율이 2006년 이후 가장 개선된 것으로 나타남. |
| 5. 23 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ KDI, 「2011년 하반기 경제 전망」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 올해 물가상승률, 당초보다 0.9%p 올린 4.1% 예상 - 경제성장률은 종전대로 4.2% 유지 |
| 5. 24 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「해외 건설시장 설명회」 매월 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 이 달부터 해외건설협회와 함께 매월 정례적으로 우리나라 건설업체를 대상으로 주요 해외 발주처를 초청하여 ‘해외 건설시장 설명회’ 개최 계획 - 제1회 설명회로 5월 26일 오전 9시부터 오후 4시까지 신라호텔에서 해외건설협회, 전국경제인 연합회, 주한가나대사관 공동주관으로 ‘가나 투자 및 해외건설 시장 설명회’ 개최 ▪ 지식경제부, 「World Class 300 선정기업 지정서 수여 및 지원기관 협약식」 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 선정 기업들에 대한 격려와 함께 지원기관 간 협약을 통한 ‘World Class 300 프로젝트’의 원활한 추진 도모 |

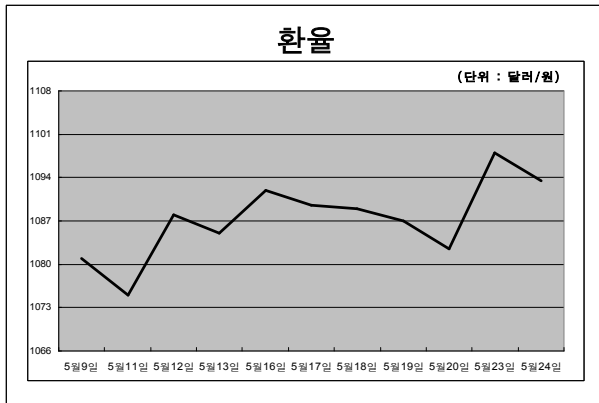
<주계약자 공동도급제도>

- 개요 : 공공건설공사에서 발주자가 종합건설업자와 전문건설업자로 구성된 공동수급체와 공동계약을 체결하고, 종합건설업자가 주계약자가 되어 공사를 계획·관리·조정하며 시공하는 공동 도급 제도
- 도급 체계



- 대상 공사
 - 「국가계약법」이 적용되는 500억원 이상의 최저가낙찰제 대상 공사
 - 「지방계약법」이 적용되는 추정가격 2억원 이상 100억원 미만인 종합건설공사
 - ※ 「건설산업기본법」상의 종합건설공사와 다른 법령에 의한 전기, 정보통신, 소방 등의 연관이 포함된 공사는 제외
- 공동수급체 구성
 - 구성원 수는 원칙적으로 3개 사 이내. 단, 공사의 특성상 필요한 경우는 5개 사까지 가능
 - 4개 이상의 공종으로 구분하는 경우에는 주계약자가 주된 공종 시공
- 주계약자의 계획·관리·조정 권한
 - 주계약자는 부계약자가 정당한 이유 없이 주계약자의 계약 이행 지시에 불응하는 경우 계약 담당자에게 부계약자의 탈퇴 요청, 계약 담당자는 사실관계를 확인하여 특별한 사유가 없는 한 탈퇴 조치(의무). 부계약자를 탈퇴시킬 경우 탈퇴한 구성원의 출자비율을 시공능력평가액 범위 내에서 주계약자에게 배분
- 대가 지급 : 선금·기성금·준공금 등 공사대금을 공동수급체 구성원 각자에게 직접 지급
- 하도급 : 주계약자는 자신의 분담 부분에 대하여 직접시공 또는 하도급 가능, 부계약자인 전문건설업자는 직접시공 의무화, 부계약자인 종합건설업자는 주계약자 동의 및 발주기관의 승인을 얻어 일부 하도급 가능
- 하자 담보 책임 : 분담 내용에 따라 구성원별로 각자 책임지되 구성원 간 하자 구분이 어려운 경우에는 관련 구성원의 연대 책임

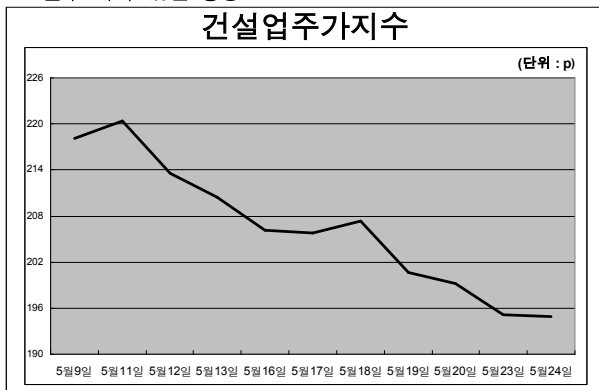
■ 주요 거시경제 지표(2011. 5. 9~5. 24)



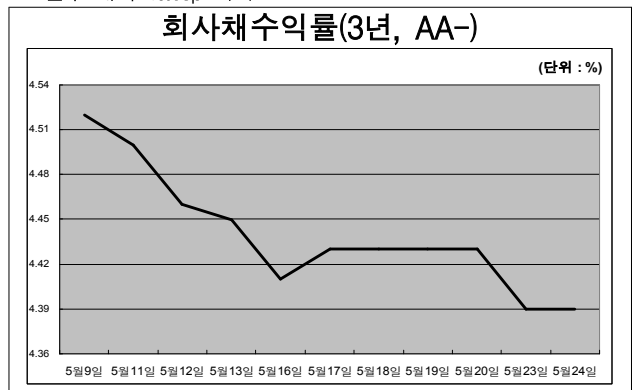
- 전주 대비 4.0원 상승



- 전주 대비 40.65p 하락



- 전주 대비 10.9p 하락



- 전주 대비 0.9% 하락

■ 경기종합지수

| 구 분 | 2010년 | | | | | | 2011년 | | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | 3월 |
| 동행종합지수 | 132.4 | 132.6 | 132.2 | 131.8 | 132.1 | 133.1 | 135.1 | 135.3 | 135.8 |
| 전월비(%) | 0.8 | 0.2 | -0.3 | -0.3 | 0.2 | 0.8 | 1.5 | 0.1 | 0.4 |
| 동행지수순환변동치 | 101.4 | 101.1 | 100.4 | 99.6 | 99.5 | 99.8 | 100.8 | 100.6 | 100.5 |
| 전월차(p) | 0.4 | -0.3 | -0.7 | -0.8 | -0.1 | 0.3 | 1.0 | -0.2 | -0.1 |
| 선행종합지수 | 128.4 | 128.8 | 128.8 | 128.4 | 128.7 | 129.3 | 130.1 | 129.8 | 135.8 |
| 전월비(%) | 0.5 | 0.3 | 0.0 | -0.3 | 0.2 | 0.5 | 0.6 | -0.2 | -0.3 |
| 전년 동월비(%) | 6.2 | 5.4 | 4.5 | 3.3 | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 2.4 | 1.6 |
| 전월차(%p) | 0.6 | -0.8 | -0.9 | -1.2 | -0.5 | 0.1 | 0.1 | -0.6 | -0.8 |
| 후행종합지수 | 135.0 | 136.2 | 136.5 | 136.9 | 137.2 | 138.1 | 138.6 | 138.9 | 139.3 |
| 전월비 | 0.7 | 0.9 | 0.2 | 0.3 | 0.2 | 0.7 | 0.4 | 0.2 | 0.3 |

주) 동행종합지수 : 생산, 도소매판매 등 실제 경기와 같이 움직이는 8개 구성지표 종합

선행종합지수 : 수주액, 소비자자기대지수 등 경기순환에 앞서서 나타나는 10개 구성지표 종합

후행종합지수 : 재고, 소비지출 등 경기순환이 지난 뒤에 나타나는 5개 구성지표 종합

동행지수 순환변동치 : 동행지수에서 추세 변동분을 제거한 지표로 현재 경기국면 및 전환점 파악에 이용

선행지수 전년동월비 : 향후 경기국면 및 전환점 예측에 이용

문책은 과거에 중점을 두지만 질책은 미래에 집중한다

가계 및 개인 부채의 증가로 부동산 거래가 급감했다. 부동산 개발이 주도하는 민간시장이 줄어들 경우 빈 공간을 메워 줄 공공시장도 정부 및 공공기관들의 재정 건전성 부족으로 제 역할을 못하고 있다.

최근 매출액 기준 상위 100대 기업 중 26개사가 워크아웃 상태이며, 지난 달에만 30위권 2개사가 법정관리를 신청했을 정도로 극심한 자금난에 시달리고 있다. 금융권은 자금 부족에 시달리는 기업들에게 대출금을 상환하라는 압력을 가한다. 수익성을 담보로 한 사업금융 방식(PF)은 없고 건설업체들의 지급보증을 담보로 한 기업대출이 대부분으로 부동산 경기가 침체되면 타협의 여지없이 자금 회수 압박을 가한다. 당분간 자금을 동원할 방법이 없는 기업으로서는 자구책으로 곧바로 법정관리를 신청한다. 일부에서는 법정관리 신청을 오너의 도덕적 해이라 주장하며 문책성 책임론을 편다.

한국 사회는 부동산 불패신화에 길들여져 왔다. 현재까지 건설한 것보다 건설해야 할 잠재수요가 많이 남아 있었기 때문이다. 숫자로도 도로나 철도 등 사회간접시설의 보유량이 OECD 평균값에도 못 미치고 있는 게 우리의 현실이다. 그러나, 2003년 주택보급률이 100%를 상회했고 2008년 미국발 금융위기는 국내 부동산시장에도 재고 폭탄을 안겨주기 시작했다. 과거의 미분양 사태와는 전혀 다른 양상이다. 양적 공급이 시장의 수요자 선택에 영향을 받는 질적 공급시대로 변해버린 것이다.

시장의 변화 흐름을 상당 수준으로 이해했던 일부 기업도 있었지만 대부분 새로운 사실 자체를 인정하려 들지 않았다. 국가 경제에 순환 사이클이 있듯이 건설 경제도 사이클을 탈 뿐이라는 인식이다. 변화 흐름을 인정하라는 질책이 필요해 보인다. 시장의 흐름을 제대로 인식하고 제 때 대응하지 못한 질책은 필요하다. 결과 처리에 비중을 두기보다 질책을 통해 문제 해결을 독려해야 한다. 개인가계나 공공부채 해결은 국가 아젠다로 인식하면서 건설업과 금융권이 처한 어려움은 외면하는 자세는 바람직해보이지 않는다.

일률적인 문책보다 질책을 통해 회생 가능한 기업을 선별하는 정부와 금융권의 대책을 수용할 수 있는 수준은 되었다. 당장에는 대출금 회수보다 대출 기간을 연장해주는 대책이 필요하다. 대출 기간 연장과 함께 기업들의 자구 노력을 요구하는 게 더 합리적이다. 최근 사태를 통해 기업들은 매출액이라는 덩치보다 현금흐름 관리가 중요함을 인식하는 학습효과를 충분히 거뒀으리라 기대해본다.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)