

제346호 (2012. 2. 6)

■ 경제 동향

- 2011년 주택 인·허가 55만호, 착공 42만호

■ 정책·경영

- 부동산 PF, 금융 위기에서 건설기업의 지속 가능성 위협
- 세계 신도시 수요 전망 및 진출 전략 제안

■ 정보 마당

- 급변하는 대내외 환경, 소통을 통한 신뢰 구축 필요

■ 업계·연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도·용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단 : 서울시, 재건축 인허가 서두르자

2011년 주택 인·허가 55만호, 착공 42만호

- 지방·아파트 외 중심 증가세, 착공 비율 77.2% 수준 -

■ 2011년 주택 인·허가 이례적 증가세

- 2011년의 주택 인·허가 실적은 54만 9,594호로 전년 동기 대비 42.2%가 급증했으며, 예년 대비로도 13.9%가 증가함.
 - 주택시장의 호황기였던 2007년(55만 5,792호) 이후 가장 많은 물량이며, 예년(2001~10년)의 평균 대비로도 13.9% 증가
 - 기타 광역시에서 170.4%, 기타 지방에서 79.1%, 수도권에서 8.8%가 각각 증가하여 지방을 중심으로 큰 폭의 증가세를 나타냄.
- 2011년 실적은 절대적인 물량이나 장기적인 추세 면에서 이례적인 증가세를 시현
 - 2000년 이후 55만호를 넘어선 연도는 재개발초과이익환수제 또는 분양가상한제를 회피하기 위한 2002년, 2003년, 2007년 등 3개 연도에 불과함.
 - 2000~05년 간 인·허가 물량 평균은 52만호 수준이었으나, 2006~10년 간 평균은 45만호로 14% 가량 감소하여 중장기적으로 감소하는 패턴

■ 광역시 시장 호조, 기타 지방에서의 혁신도시 등 사업 진척 영향

- 2007년 이후 2010년까지 지방의 비중은 40.2% 수준에 불과했으나 2011년 들어 50.5%로 확대됨.
 - 2008년부터 2010년까지 3년 동안에는 지방의 인·허가가 20만호에도 미치지 못했으나 2011년에는 27만 7,438호를 달성
- 지방의 인·허가 증가는 가격 상승 등 시장 호조에 따른 증가세뿐만 아니라 세종시, 혁신도시 등 기계화된 물량의 사업 진척에 따른 인·허가 증가세가 복합적으로 작용
 - 광역시는 2010년부터 부산을 비롯한 도시에서 가격 상승세가 목격되면서 시장 호조에 따른 인·허가 증가세로 판단됨.
 - 기타 지방은 2000년 이후 가장 많은 물량으로, 경남과 충남의 물량이 절대 다수를 차지했는데, 이는 진주 혁신도시와 세종시의 영향으로 판단됨.

■ 수도권에선 정책적 요인으로 초소형 아파트 외 주택 증가

- 아파트 외 인·허가 실적은 19만 2,832호로, 전년 대비 76.0%의 급증세를 보임. 이는 아파트 외 주택이 급증하였던 2002년 이후 가장 많은 물량임.
 - 예년(2001~10년) 평균 대비로도 62.2%가 증가한 수준이며 수도권, 광역시, 기타 지방에서 모두 두 자릿수 이상 증가하여 지역에 상관없이 전국적인 증가세 시현
 - 전체 주택 공급에서 아파트 외 주택이 차지하는 비중은 35.1%까지 확대됨.
- 수도권은 저리의 자금 지원이 유리한 초소형(40㎡ 이하) 주택의 공급이 크게 증가하여 정책적 요인의 영향이 큰 것으로 판단됨.
 - 수도권 인·허가 실적은 27만 2,156호로, 2007년을 제외하면 2004년 이후 가장 많은 수준임.
 - 아파트는 전년 대비 10.5% 감소하였으나 아파트 외 물량은 81.6% 증가
 - 규모별로 보면 40㎡ 이하의 초소형 주택은 전년 대비 96.4%가 증가했으나 40~85㎡는 2.8%가 증가하여 예년 수준을 유지한 반면 85㎡ 이상은 감소

■ 수도권, 아파트 외 착공 비율 높고 아파트 착공 비율은 낮아

- 2011년도 주택 착공 실적은 42만 4,269호로 조사되었고, 인·허가에 비해 지방과 아파트 외가 차지하는 비중이 높게 나타남.
 - ※착공 실적은 2011년부터 집계가 이뤄져 과거 시계열과의 비교가 불가능함.
 - 지역별로는 수도권 46.3%, 지방 53.7%로 인·허가에 비교해 지방의 비중이 높게 나타남.
 - 아파트 외 비중도 40.5%로 인·허가에서 차지하는 비중보다 5%p 이상 높게 나타남.
- 당해 연도의 비교를 통한 인·허가 대비 착공 비율은 77.2% 수준이며, 수도권의 아파트 외 주택 착공 비율이 91.0%로 가장 높으나 수도권 아파트는 62.0%에 불과
 - 인·허가 대비 착공 비율은 수도권 아파트 62.0%, 수도권 아파트 외 91.0%, 지방 아파트 79.4%, 지방 아파트 외 87.2%로 추정됨.
- 급속하게 증가하고 있는 아파트 외 주택의 관리 문제 및 수도권 미착공 아파트에 대한 부담이 증가하고 있음.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

부동산 PF, 금융 위기에서 건설기업의 지속 가능성 위협

- 현행 PF 사업을 대체할 새로운 사업 모델 발굴이 급선무 -

■ 문제 제기

- 최근의 미분양 감소 추세와 금융권 PF(Project Financing) 대출 잔액의 감소에도 불구하고, 시공능력평가액 순위 10위 이내 대형 건설기업들의 재무지표를 분석한 결과, 현재의 위기 국면에서 탈피하는 것이 쉽지 않을 것으로 판단됨.
 - 미분양 감소 추세 : 2008년 말 165,599호 \Rightarrow 2011년 10월 말 66,462호 : 60% 감소
 - 금융권 PF 대출 잔액 감소 : 2010년 말 66.5조원 \Rightarrow 2011년 1/4분기 말 58.6조원
 - 정부는 그동안 11차례에 걸쳐 부동산 PF 대출 건전성 제고 방안을 발표하여 시행했고, 지난해 5월에는 건설 경기 연착륙 방안을 발표한 바 있음.

■ 우발 채무

- 건설기업들은 시공사로서 사업 시행권 및 수익권이 자사에게 이전되는 경우 채무를 인수한다는 조건으로 시행사의 PF 대출에 대해 시행사와 금융기관을 대상으로 채무 인수 약정을 체결하고 지급 보증을 제공
 - 10대 건설사의 경우 2011년 6월 말 기준으로 기업에 따라 최소 3,000억원에서 최대 3조 3,000억원을 초과하는 지급 보증을 우발 채무로 보유하고 있음.
 - 기존 사업의 완성뿐만 아니라, 금융 위기의 영향으로 신규 사업 물량이 축소됨에 따라 건설사의 채무 보증 규모는 축소되는 경향을 보이고 있음.
- PF의 차입 형태는 2009~10년 간 큰 변화를 보이고 있는데, Loan(대출)의 비중이 축소되고 ABCP(Asset Backed Commercial Paper, 자산담보부 기업어음)의 비중이 증대
 - Loan은 사업 인·허가 지연 혹은 분양 부진 발생시에 금융기관과 시행사가 직접적인 협의를 통해 만기 연장이 이뤄지나 ABCP는 투자자가 자산운용사, 개인 등 불특정 다수로 구성되어 있어 차환 발행을 보장할 수 없다는 점에서 상환 리스크가 높음.
 - Loan의 차환 가능성이 ABCP보다 상대적으로 높기 때문에 ABCP 중심으로 차입 형태가 전환되는 것은 PF 우발 채무의 위험성을 높임.

- PF 대출이 사업 승인 이전 단계에서 토지 매입 등 초기 사업비 마련을 위해 진행되는 경우가 일반적이라는 점을 감안하면, ABCP 중심으로 차입 형태가 전환되는 것은 부동산 개발 프로젝트의 리파이낸싱(Refinancing) 리스크를 증가시킴.
- 재개발 및 재건축 사업과 관련하여, 건설기업들은 조합원 등의 주거 이전을 위한 주택 금융에 대해서도 연대 보증을 제공하고 연대 상환 책임을 부담함.
- 차이는 있으나 10대 기업 중 다수 업체의 지급 보증 규모가 1조원을 초과한 상태임.
- 경기 침체와 금융 위기로 자금 흐름이 원활하지 못해 부실 자산으로 계상되는 공사 미수금의 규모와 해당 부실 자산을 비용 처리하는 공사 미수금의 대손상각 규모가 증가
- 미수금과 미수금 대손충당금의 증가는 기업의 입장에서는 부실 자산의 증가와 비용의 증가를 의미하므로 수익성 등에 부정적인 영향을 미침.
- 10대 건설사의 2011년 6월 회계 자료에 따르면, 공사 미수금의 규모가 공개된 8개 사 가운데 4개 사의 매출액 대비 미수금 비중이 30%를 초과하는 것으로 나타남.

■ 거시 지표에 반영

- 10대 건설사들이 PF 사업으로 겪는 어려움은 거시 지표를 통해서도 확인할 수 있음.
- 지속적인 채권 회수와 신규 대출 기피로 인해 PF 대출 규모는 축소되지만, 부동산시장의 침체로 PF 대출의 추가적인 부실화가 진행되어 PF 대출의 연체율이 증가함.
- 2007년 이후 가계 신용 증가율이 가구 소득 증가율을 지속적으로 능가하고 있음.

■ 결론

- 현재 건설사들이 PF 사업으로 겪는 어려움은 외부 환경의 변화에 의한 수요 변화 혹은 공급 쇼크로 인해 시장이 침체된 상황으로 분류되기보다 위기로 분류되어야 함.
- 금융 위기로 인한 규제 강화와 금융시장의 자금 공급 위축, 경기 침체로 인한 가계 소득의 감소와 주택 수요의 하락, 더 이상 지속되기 어려운 가계 부채의 수준 등을 감안할 때, 현행의 PF 사업을 대체할 새로운 사업 모델을 발굴해야 할 것으로 판단됨.
- 새로운 사업 모델은 주택을 더 이상 가계가 부채의 증가를 통해 투자해야 하는 자산으로서가 아니라 내구 소비재로서 정의하는 것을 전제하여야 함.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

세계 신도시 수요 전망 및 진출 전략 제안

- 신흥국 중심으로 인구의 도시 집중화 현상 심화 -

■ 세계 신도시 수요 전망

- 도시 인구 증가가 평균적인 인구 증가 속도보다 빠른 것으로 나타남.
 - 세계 인구는 2009년 68.3억 명에서 2050년에는 91.5억 명으로 약 34% 증가
 - 도시 인구는 2009년 34.2억 명에서 2050년에는 62.9억 명으로 83.9% 증가
 - 인구의 도시 집중화 속도가 전체 인구 증가 속도보다 약 2.5배 빠름.
- 신흥국들의 신도시 수요 전망*
 - 인구의 도시 집중화 현상은 선진국보다 신흥국에서 훨씬 높게 나타남.
 - 신흥국들의 경제 성장으로 인해 2050년까지 인구 20만명 이상의 신도시가 13,000개 이상 새롭게 개발되어야 할 정도로 수요가 높게 전망됨.

■ 신도시 개발사업의 속성 이해

- 도시 개발은 국토 개발의 일부로 인식해야 할 만큼 다양성과 공간성을 지니고 있음.
 - 도시기반시설의 5대 영역은 교통, 생활용수, 쓰레기, 에너지, 통신 등임.
 - 국가 차원의 법과 제도, 지자체 조례, 발주 및 계약법 등 포괄적인 체계가 필요
 - ‘알파(α)에서 오메가(Ω)’에 이르는 기술 영역이 넓고 계획·관리 전문성이 필요
- 신도시 개발 사업의 특성과 위험 요인
 - 신도시 개발 사업은 사업 기간이 길고 중앙정부, 지자체, 공공기관, 금융기관, 민간 기업 등 다양한 이해 당사자들이 개입되는 대규모 자본 투자 사업이며, 복합 프로그램적인 성격이 강함.
 - 또한, 인·허가 기간이 길고 신흥국일수록 제도 기반의 취약과 함께 경험 부족으로 복합 시설을 동시 다발적으로 관리하지 못할 경우 공기 지연과 사업비 증가 등이 발생할 위험 부담이 높음.

* SERI 경제포커스(2011.11.8.)

■ 한국 신도시 개발 경험의 상품 가치

- 한국의 신도시 개발 경험의 가치는 국제적으로 상당한 상품성을 지니고 있음.
 - 법과 제도의 인프라가 완벽하게 갖춰져 있음.
 - 분당·일산 등 세계 시장에 알려질 만큼 규모와 완공 시기에서 선진국에 앞서 있음.
 - u-eco시티와 유비쿼터스 등 도시와 IT가 융합하는 새로운 추세를 선도하고 있음.
- 유럽이나 미국 등 선진국의 경험에 비해 시의성과 속도 면에서 차별화됨.
 - 유럽계 기업들이 추진하는 신도시 개발 사업의 경우 최소 20년 이상 소요
 - 국내 실적과 기업들이 제시하는 속도는 대부분 10년 미만일 정도로 신흥국들이 요구하는 개발 기간 단축 수요와 정확하게 일치하고 있어 경쟁력이 높음.

■ 해외 신도시 개발 사업 추진 전략 제언

- 신도시 개발 사업은 매력적이지만, 민간 기업이 독자적으로 진출하기에는 한계가 있음.
 - 신흥국들은 법과 제도 등 국가 행정 체계가 제대로 갖춰져 있지 않음.
 - 도시 인프라 구축 사업은 막대한 비용이 소요될 뿐만 아니라 재산권 자체가 사회기반 성격이 강하기 때문에 사업 금융 조달이 원활하지 못할 수도 있는 위험 부담이 따름.
 - 민간 기업이 단독으로 추진하기에는 복합적인 위험 요인과 제도적인 한계가 큼.
- 국가·공공기관, 민간 기업, 금융기관 등 선단식 조직 운영 및 진출을 필요로 함.
 - 국내 법과 제도 등 도시 개발 관련 법과 제도는 WTO(World Trade Organization, 세계무역기구)의 공용어인 영어·불어·스페인어로 번역하여 선단이 활용 가능하도록 함.
 - 선단식 조직 운영을 위한 초기 비용은 국가에서 선부담한 후 실제 사업을 통해 벌어들인 수익의 일정률을 선부담액 보전 및 시장 진출을 위한 기금화시키는 전략 필요
- 한국의 해외 신도시 진출 사업 모델 개발 필요
 - 한국식이 아닌 진출국 현지식이 되기 위해서는 신도시 개발 사업에 대한 표준 시나리오 및 시나리오별 사업 모델의 개발 이후 공유하는 것이 초기 비용을 줄일 수 있음.
 - 한국의 지식과 경험을 신도시 진출국에 전수하는 프로그램도 시장 확대 전략 측면에서 강력한 무기로 사용할 수 있음.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

급변하는 대내외 환경, 소통을 통한 신뢰 구축 필요

- 효과적인 의사 소통을 위해선 메시지의 정확성, 신뢰 형성과 유지, 피드백, 경청이 중요 -

■ 불확실한 환경에서 조직 구성원들의 단합과 결속 위해 신뢰와 소통 필요

- 세계 경제 위기와 대북 리스크, 국내 부동산시장 침체와 공공·민간 공사의 물량 감소 등으로 건설산업은 현재 매우 불확실한 환경에 직면해 있음.
- 대내외적인 위기 상황에 대처하기 위해서는 효율적인 내실 경영 강화가 중요함. 이를 위해 신뢰와 소통의 조직 문화 구축을 통한 구성원들의 단합과 결속이 필요
 - 의사 소통은 조직 내 모든 상호 작용의 기초가 되며, 이러한 기법이 없이는 조직이 원활하게 유지될 수 없기 때문임.
 - 관리자와 부하 직원, 팀 구성원 모두는 상호 간 이해, 신뢰 구축, 목표 달성을 위한 전략 수립, 그룹 활동 수행 등을 위해 의사 소통에 의존함.

■ 효과적인 의사 소통을 위한 4가지 기법

- 효과적인 의사 소통을 하기 위해서는 다음과 같은 4가지의 기법이 필요함.
 - 메시지의 정확성 제고 : △화법, 얼굴 표정, 몸짓 등 다양한 경로의 사용, △완전하더라도 구체적으로 메시지를 전달, △자신이 한 말과 행동의 일치성 보이기, △간단히 말하기
 - 신뢰성 형성과 유지 : △의사 소통시 논점을 잃지 말 것, △상호 신뢰 형성, △관련된 모든 정보의 공유, △정직하고 믿음직한 사람되기, △따뜻하고 친근한 사람되기, △정보 전달을 위해 적극적인 행동과 긍정적인 사람되기
 - 피드백 제공 : △구체적인 행위에 초점을 맞추기, △비개인적인 범위를 벗어나지 않는 피드백을 제공할 것, △피드백은 목적 중심일 것, △피드백은 적절한 시기를 조절하여 제공할 것, △청자를 확실하게 이해시키도록 할 것, △문제점을 깨닫고 있으나 해결 능력이 없는 청자를 비판하기보다 가이드를 제공해줄 것, △제공하고자 하는 피드백이 상대방에게 적합하도록 할 것.
 - 피드백 획득 : △피드백을 얻기 위해 먼저 수신자에게 다가가기, △방어적인 태도를

취하지 않기, △청취한 내용을 요약하여 얼마나 이해했는지 확인하기, △피드백 제공자의 비언어적인 메시지(행동, 몸짓, 얼굴 표정과 목소리 톤)에 주목하기

- 피드백 제공에 능숙해져야 할 중요한 이유는 직원들의 업무 성과를 증대시킬 수 있기 때문이다.
 - 피드백을 사용함에 있어 상황에 따라 긍정적인 피드백과 부정적인 피드백을 적절히 구분하여 사용하는 것이 중요함.
- 또한, 상대의 말을 경청하는 것이 중요함. 경청은 우리가 들은 것을 이해해 나가는 것으로, 효과적인 경청이란 수동적이 아닌 보다 적극적인 경청을 말함.
 - 적극적인 경청을 위해서는 상대의 관점에서 의사 소통을 이해하기 위해 화자에게 초점을 맞추는 노력을 기울여야 함. 이를 위해 집중, 감정 이입, 수용적인 태도, 완벽하게 듣기 위한 책임감이 필요함.
- 효과적인 경청을 위한 구체적인 특징과 기법은 다음과 같음.
 - △듣고자 하는 동기 부여, △상대방의 눈 응시, △관심 표명, △산만한 행동의 자제, △감정 이입, △전체적인 관점, △질문하기, △바뀌 말하기, △끼어들지 않기, △들은 내용을 종합하기, △지나치게 말을 많이 하지 않기, △편견에 맞서기, △화자와 경청자 간의 교감

■ 신뢰와 소통을 구축한 기업은 중장기적인 생존을 도모할 수 있어

- 조직 내의 신뢰와 소통은 구체적인 조직 목표를 달성하기 위해 구성원의 일체감과 결속력을 이끌어 내는 핵심 수단임.
 - 소통에 능숙한 기업이 지속적인 경영 성과를 내고 중장기적인 성장을 이어갈 수 있다는 연구 결과도 제시된 바 있음.
- 리스크가 크고 불확실성한 환경에서 신뢰와 소통의 조직 문화를 구축한 기업은 창의적인 아이디어 생산과 불필요한 자원 낭비를 막아 기업의 생존을 도모할 수 있는 것으로 판단됨.

최은정(연구원 • kciel21@cerik.re.kr)

■ 대한건설협회, 「공모형 PF 사업 정상화를 위한 설명회」 개최

- 목적 : 공모형 PF 정상화 대상 사업 공모 공고 관련, 조정의 신청 절차 및 내용 등 세부 내용 설명을 통해 조정 신청에 관심 있는 공공기관 및 업체의 이해를 돕고자 마련
- 일시 및 장소 : 2012년 2월 1일(수), 14:00 건설회관 3층 대회의실
- 참석 대상 : 공모형 PF 사업 관련 공공기관·건설업체·투자자·금융기관 등의 관계자

■ 대한건설협회, 「온라인 건설적산 서비스」 오픈

- 대한건설협회는 공사비 산출시 업무 편의 제공을 위해 실시간 검색·산출 시간 단축·과거 자료 연동이 가능한 ‘온라인 건설 적산 서비스’를 거래가격의 홈페이지(www.cmpi.co.kr)를 통해 개시
 - 무료 회원 가입을 통해 이용할 수 있는 이 서비스는 매년 개정되는 표준품셈 및 시중 노임에 거래가격이 조사·발표하는 건설 자재 재료비를 서로 연동시켜 인터넷을 통해 편리하게 실시간 검색·열람이 가능

■ GS건설, 국내 건설사 최초로 해외 석유 오염 토양 복원 사업 수주

- GS건설은 쿠웨이트 국영 석유업체인 쿠웨이트 오일 컴퍼니가 발주한 6,700만 달러 규모의 쿠웨이트 남동부 B구역 석유 오염 토양 복원 사업을 수주
 - 이번 공사는 약 29만m²에 달하는 석유 오염 지역의 오염토 복원은 물론, 잔류 오일을 회수하는 공사로 2012년 2월에 착공, 36개월 간 공사를 수행할 계획임.

■ 삼성물산, 건설업계 첫 원전 설계 KEPIC 인증 획득

- 삼성물산이 민간 건설사로는 처음으로 원자력 발전소의 기계 및 구조 설계를 위한 전력산업 기술기준(KEPIC) 인증을 획득
 - 삼성물산은 이번 원자력 설계 분야의 인증 획득을 계기로 원자력발전소 건설 사업에서 설계와 조달, 시공에 이르는 EPC(Engineering, Procurement, and Construction) 방식으로 수행이 가능하게 됐으며, 향후 국내 및 글로벌 원자력발전소 건설시장에 대한 공략에 박차를 가할 계획이라고 설명

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1. 29	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설인력기재과 주최, 건설 기능인력 육성 관련 국토해양부 장관 주재 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 근로 조건 개선 및 체계적 육성, 수입 안정화 방안, 직업 전망 등 자문
2. 1	경기도시공사	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2012년 주택사업 기본 방향 수립 관련 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 2012년 경기도시공사 주택 사업 계획 관련 자문
	국토해양부 / 건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설공사비 관련 실무회의에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 공공 부문 건설공사비 산정제도의 개선 방향 관련 자문
2. 2	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택시장 전문가 초청 간담회에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 최근 주택시장 동향과 향후 정책 추진 방향 관련 자문
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시설물 안전 및 유지 관리 관련 자문회의에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 추진 중인 시설물 안전 및 유지 관리 기본 계획 연구의 중간 보고회에서 관련 연구 방향 관련 자문
2. 3	서울시	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도시기반시설본부 주최, 철도 민자 사업 관련 자문회의에 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여 - 해외 철도 민자 사업 동향과 서울시 재정 부담 완화 방향 수립 자문
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택건설공급과 주최, 공동주택관리전문가위원회 회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 공동주택 우수 관리 단지 포상식 참여 및 공동주택 관리 정책 관련 자문

■ 신규 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
Working Paper	한국 건설산업의 업역주의에 관한 문화적 고찰	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 문화 이론의 기본 틀에 입각하여 건설기업들의 생산 활동 관계와 건설인들의 의식이 상호 작용하는 가운데 건설기업의 행동 양식이 결정되는 것으로 분석 틀을 설정하였음. ▪ 한국 건설산업은 면허 및 등록제도, 검업제한제도, 그리고 이와 연계된 발주 및 생산 관련 제도 등을 통해 업역 중심의 제도를 형성하고 있음. ▪ 문화 이론의 분석 틀을 통해 분석한 한국 건설산업의 업역주의는 건설제도와 건설인들의 의식의 상호 작용 과정을 통해 강화되는 특징을 보임. <ul style="list-style-type: none"> - 첫째, 한국의 건설기업들은 진입 규제를 중심으로 하는 법·제도에 의해 '강한 업역 집단과 강한 역할 규제'를 특성으로 하는 생산 활동 관계를 형성 - 둘째, 한국의 건설인들은 건설산업의 생산 활동 관계와 한국인의 보편적 가치관으로부터 영향을 받아 '업역 이기주의' 의식을 강하게 형성 - 셋째, 강한 업역 집단과 강한 역할 규제의 생산 활동 관계는 건설인들의 업역 이기주의와 상호 작용을 하면서 더욱 견고한 시스템을 형성 - 넷째, 상호 작용을 거치면서 강화된 건설기업들의 생산 활동 관계와 건설인들의 의식은 한국 건설산업 특유의 '정부 지향적' 기업 행동 양식을 유도 ▪ 본 연구는 업역주의를 해소하는 방안으로서 시장 지향과 공동체 지향을 공유한 형태의 제도와 문화를 구축하는 것이 바람직할 것으로 제안

일자	주요 내용
1. 25	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금융감독원, 최근 카드 대출 및 카드 사용액 추이 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 말 현재 카드 대출 잔액은 28.2조원으로 전년 말(27.9조원)보다 0.3조원이 증가해 증가폭이 크게 감소(2010년 +4.4조원) - 2011년 중 신용카드 이용 실적은 558.1조원으로, 전년(517.4조원) 대비 40.7조원(+7.9%)이 증가하여 증가세 둔화(2010년 +46.5조원)
1. 26	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국은행, 「2011년 4/4분기 및 연간 국내총생산」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 4/4분기 중 실질 국내총생산(GDP)은 전기 대비 0.4%, 전년 동기 대비 3.4% 성장(연간으로는 전년 대비 3.6% 성장) - 교역 조건 변화를 반영한 4/4분기 실질 국내총소득(GDI)은 전기 대비 0.6% 증가, 전년 동기 대비 1.4% 증가, 연간으로는 국제 유가 상승 등에 따라 실질 무역 손실 규모가 늘어나 GDP 성장률을 하회한 전년 대비 1.1% 성장
1.27	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금융위원회, 하나금융지주의 외환은행 자회사 편입 승인 <ul style="list-style-type: none"> - 금융위원회는 2차 정례 회의를 개최하고 「금융지주회사법」 상 자회사 편입 승인 요건인 편입 대상 회사 사업 계획의 타당성, 금융지주회사 및 편입 대상 회사의 재무 상태와 경영 관리 상태의 건전성, 자금 조달의 적정성 등을 검토하여 하나금융지주가 외환은행을 자회사로 편입하는 것을 승인 ▪ 한국은행, 「2012년 1월 소비자 동향지수」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 1월 중 소비자심리지수는 98로 전월에 비해 1p 하락하여 두 달 연속 기준치를 하회, 가계 수입 전망 CSI는 95로 전월과 동일한 반면 소비 지출 전망 CSI는 106으로 전월 대비 1p 하락
1. 29	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「2011년 건축 허가 현황」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 건축 허가는 전년 대비 15.7% 증가한 1억 3,753만㎡로서 주거용 건축물이 45.4% 증가했으며, 수도권 증가세는 9.9%인 데 반해 지방이 88.9%로 대폭 증가 ▪ 기획재정부, 나라 부채 규모 800조원 근접 <ul style="list-style-type: none"> - 지난해 3분기 말 현재 한국은행의 자금 순환표상 일반정부와 공기업의 부채 잔액은 789조 3,660억원으로 1년 전보다 9.2% 급증했으며, 이는 올해 정부 예산 총액인 325조 4,000억원의 2배가 넘는 규모임.
1. 30	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국은행, 「2011년 12월 국제수지(잠정)」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 12월 중 경상수지는 39.6억 달러 흑자를 나타내어 22개월 연속 흑자를 기록(2011년 중 경상수지 : 276.5억 달러 흑자) - 금융계정은 유출초 규모가 전월의 62.9억 달러에서 41.5억 달러로 축소, 자본수지는 균형을 나타냄. ▪ 관세청, 「2011년 희토류·희소금속 수입 동향」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 중국산 희토류 수입량은 2,816톤으로 전체 희토류 수입량의 78%를 차지하여 전년 대비 13%p 증가 - 평균 수입 단가는 전년의 kg당 17.93달러에서 56.60달러로 3.2배 상승
1. 31	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지식경제부, 「산업융합지원센터」 개소 <ul style="list-style-type: none"> - 지난해 「산업융합촉진법」의 제정에 이어 산업 융합 정책의 본격적인 추진을 위해 한국생산기술연구원을 ‘산업융합지원센터’로 지정하고 현판식을 개최 - 산업융합지원센터는 이중 업종 간 기술 교류 장벽과 칸막이를 낮춰 산업 융합 촉진의 생태계를 조성해 나가는 한편, 중소·중견기업의 융합 신기술 개발과 신제품 실용화 지원 등 산업 대융합의 메카로서의 역할을 전담

<건설공사 품질관리 제도(Ⅰ)>

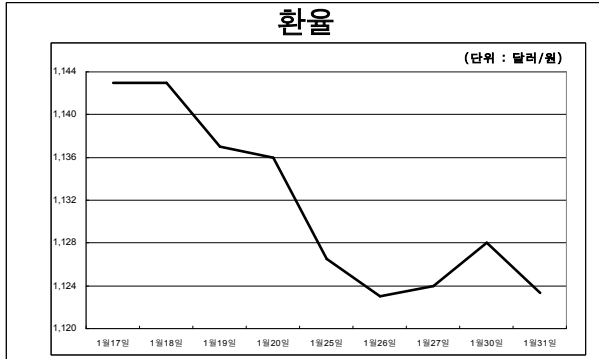
• 품질 관련 계획 수립 및 확인

구분		품질 관리 계획	품질 시험 계획
계 획 수 립	대상	<ul style="list-style-type: none"> · 500억원 이상 전면 책임 감리 대상 공사 · 연면적 3만㎡ 이상의 다중 이용 건축물 공사 · 공사 계약에 품질 관리 계획 수립이 명시된 공사 	<ul style="list-style-type: none"> · 총공사비 5억원 이상의 토목공사 · 연면적 660㎡ 이상의 건축공사 · 총공사비 2억원 이상의 전문공사
	작성자	· 건설업자 및 주택건설 등록업자	· 좌동
	내용	· 건설 공사 정보 등 KSQ ISO 9001에 따른 26개 항목	· 시험 계획 횟수, 시험 시설, 인력 배치 계획 등
확 인	확인 시기	· 연 1회 이상	· 좌동
	확인자	· 발주자 또는 인·허가 행정 기관	· 좌동
	확인 내용	· 품질 관리 계획 수립 및 이행 여부 확인	· 품질 시험 계획 수립 및 이행 여부 확인

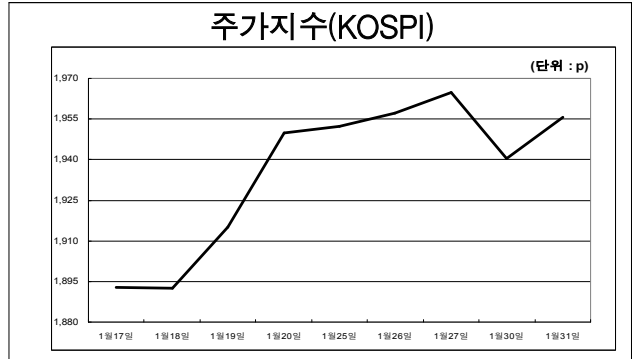
• 품질 위반 제재

위반 행위	법 조항	행정 처분/법칙	비고
· 품질 관리 계획 또는 품질 시험 계획을 수립·이행하지 아니하거나 품질 시험 또는 검사를 하지 아니한 때	「건설기술관리법」 제42조제1호	2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금	양벌 규정 적용 (행위자 및 법인)
· 시공 상세도면의 작성 의무를 위반하거나 감리 감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 때	「건설산업기본법」 제82조제1항제6호	영업 정지 1월 또는 과징금 1천만원	
· 품질 시험 또는 검사를 성실하게 수행하지 아니한 경우	„	영업 정지 3월 또는 과징금 3천만원	
· 한국 산업표준에 적합하다는 인증을 받은 건설 자재·부재를 사용하지 아니하거나 국토해양부 장관이 적합하다고 인정한 건설 자재·부재를 사용하지 아니한 때	「건설기술관리법」 제42조제2호	2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금	

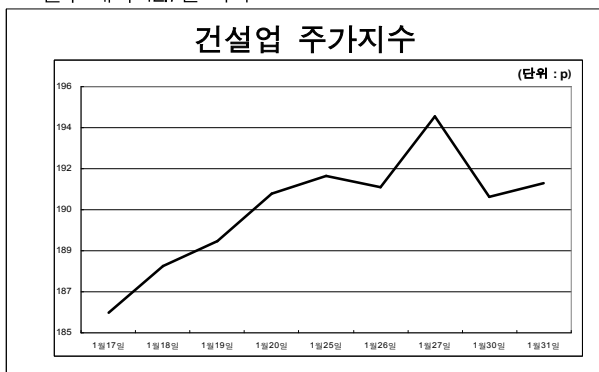
■ 주요 거시경제 지표(2012. 1. 17~31)



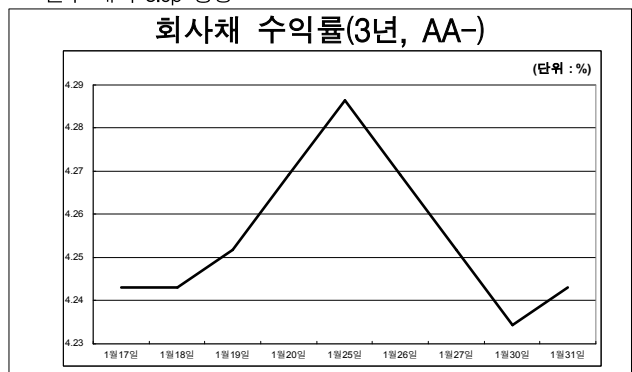
- 전주 대비 12.7원 하락



- 전주 대비 5.9p 상승



- 전주 대비 0.5p 상승



- 전주 대비 0.03%p 하락

■ 건축 허가 현황

(단위 : 천㎡, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
전체	118,848	25,798	35,668	25,062	32,320	137,530	27,808	35,834	34,969	38,920
수도권	55,658	12,715	16,822	11,427	14,693	56,733	13,166	15,257	12,896	15,415
지방	63,190	13,083	18,846	13,635	17,627	80,797	14,642	20,577	22,073	23,505

자료 : 국토해양부, 이하 동일

■ 주택 건설 현황(승인 기준)

(단위 : 호, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
주택건설호수	386,542	49,548	60,761	52,985	223,248	549,594	70,529	105,738	122,985	250,342
수도권	250,218	31,130	34,050	27,676	157,342	272,156	37,046	53,959	51,891	129,260
비수도권	136,324	18,418	26,711	25,289	65,906	277,438	33,483	51,779	71,094	121,082

■ 미분양주택 현황

(단위 : 호, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년				
	3월말	6월말	9월말	12월말	8월말	9월말	10월말	11월말	12월말	증감률
전체	112,910	110,020	100,325	88,706	68,593	68,039	66,462	67,040	69,807	-21.3
수도권	26,099	28,268	29,201	29,412	27,634	27,283	32,672	27,269	27,881	-4.5
비수도권	86,811	81,752	71,124	59,294	40,959	40,756	33,790	39,771	41,926	-29.3

서울시, 재건축 인허가 서두르자

박원순 시장 취임 후 서울시의 재건축시장에 찬바람이 불고 있다. 재건축은 정책 변화에 따라 사업 속도와 수익성이 결정된다. 그런데 서울시는 재건축 속도 조절을 천명하고 있으며, 종(種)상향도 대부분 거부하고, 임대아파트 건립 부담도 늘릴 예정이다. 그런데 재건축이 늦춰지면, 거주민의 불편이 지속됨은 물론, 향후 3~4년 후 대규모 재건축이 허가되는 시점에서 주택 가격의 급등을 유발하는 불쏘시개 역할을 할 우려가 높다. 그 이유는 대규모 재건축 착공 시점과 주택 경기 회복 시점이 겹칠 가능성이 높기 때문이다.

주택 경기의 순환 주기를 보면, 2012년 저점을 통과하여 3~4년 후 확장 국면에 진입할 것으로 전망된다. 매매가격 대비 전세가격 비중도 2011년 현재 전국 60%, 수도권 51%로서, 과거 부동산 가격 폭등 직전인 2001년의 전국 69%, 수도권 63%에 근접해가고 있다. 또, 최근 4년 간 주택 공급이 수요에 비해 20만호 가량 부족할 것이라는 점도 향후 부동산 경기 회복을 기대케 하고 있다.

일부에서는 베이비 부머의 은퇴, 하우스 푸어 문제로 주택 가격 상승이 쉽지 않다는 의견도 있다. 그러나, 베이비 부머가 은퇴한다고 해서 곧바로 주택을 처분하지는 않는다. 더구나 우리나라는 공동주택 중심의 주거 문화를 갖고 있어 도시 국가의 성향이 강하다. 또, 중국, 호주, 홍콩 등 주요 아시아 국가들은 최근 수년 간 주택 가격이 최고 70%까지 급등했다.

문제는 주택 공급을 늘리는 것인데, 서울시는 신규 주택 용지가 거의 없다. 결국 저층 재건축을 통하여 신규 주택을 늘리는 것이 중요하다. 2011년 말 현재 서울시의 재건축 물량은 16만여 가구이다. 용적률에 여유가 있다면 종(種)상향도 긍정적으로 검토해야 한다.

일부에서는 재건축을 환경 파괴적이라고 비판한다. 그러나 우리나라는 우수한 건설 폐기물 재활용 기술을 갖고 있다. 폐콘크리트는 곧바로 골재로 재생되고, 혼합 폐기물도 100% 리사이클이 가능하다. 아파트 노후화로 인한 균열이나 누수, 설비 부식, 주차난 등을 고려할 때, 주거 환경을 개선한다는 측면에서 재건축을 오히려 환경 친화적 대안으로 인식해야 한다.

결론적으로 서울시의 재건축 사업은 부동산 경기가 침체되어 있는 현 시점에서 과감하게 진행하는 것이 바람직하다. 재건축 사업을 조기 추진한다면 침체된 주택시장에 온기를 불어넣고, 유동성 위기에 직면한 건설업체를 살리고, 3~4년 후 주택 부족도 해결하고, 전략적 자원 배분을 통하여 향후 부동산시장의 과열도 방지하는 ‘일석사조(一石四鳥)’의 효과를 기대할 수 있다. 서울시는 지금 재건축 속도 조절을 논할 것이 아니라, 오히려 대규모 재건축 사업이 조기에 착공될 수 있도록 인허가를 서둘러야 한다. <서울경제, 2012. 1. 17>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)