

제 134 호 (2007. 4. 2)

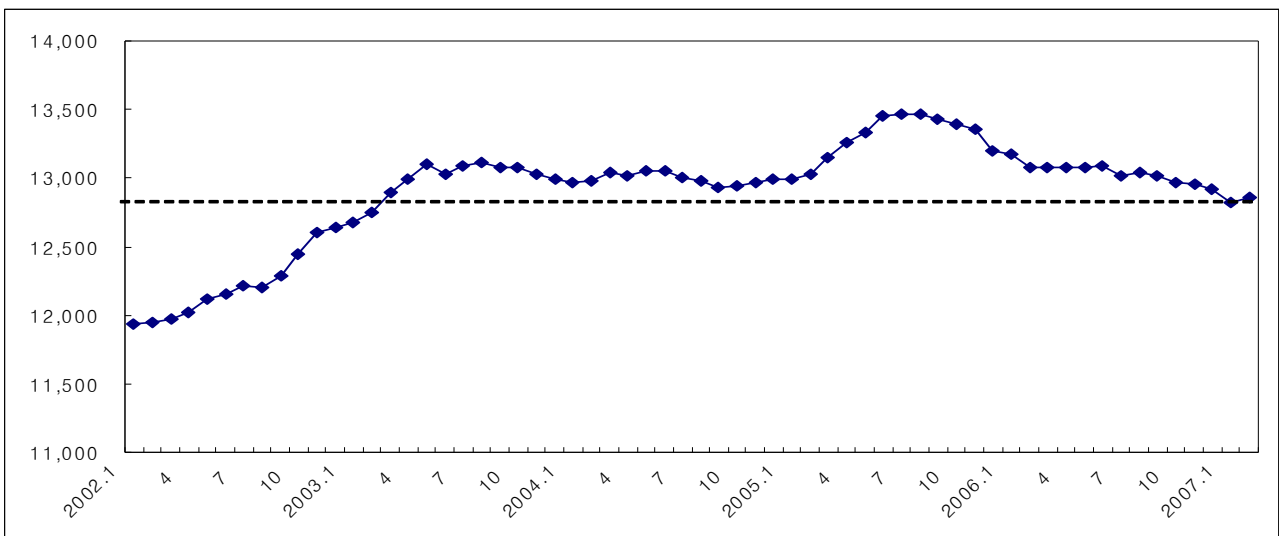
- 경제 : 일반건설업체 수 **2003**년 초 수준으로 감소
부동산 구매 의사 크게 하락
 - 이슈 : 수도권 개발 가능 택지 발굴(2):신도시 아파트 리모델링
지역 중소 건설업체의 혁신도시 건설 참여 활성화 방안
 - 정책 : 임대보증금보증의무제도의 시행에 따른 문제점과 시사점
 - 경영 : 소비자의 아파트 구매 선호도 조사
 - 정보 : 엔 캐리 트레이드
 - 논단 : 최저가낙찰제 확대 안 된다
-

일반건설업체 수 2003년 초 수준으로 감소

- 지난 1월 말 기준 일반건설업체 수는 1만 2,817개사로 2003년 2월 1만 2,752개사를 기록한 이래 4년 만에 가장 적은 업체 수를 기록하였음(2003년 3월 1만 2,893개사).
 - 이로써 일반건설업체 수는 2003년 건설 수주가 가장 호황을 이루기 이전의 수준으로 다시 감소하였음.
- 일반건설업체 수(등록업체 수)는 2005년 8월 말 1만 3,471개사로 사상 최고치를 기록한 이후 건설경기 침체에 따라 1년 반 동안 지속적으로 감소함.
 - 일반건설업체 수는 1999년 3월 건설업 면허제의 등록제 전환과 특히, 2000년 7월 건설공제조합 가입 임의화 이후 급증하기 시작하여 2001년 5월 이후 1만개사를 넘어섰으며, 2001년 9월 보증가능금액확인제도 도입 이후 그 증가세가 둔화되었음.
 - 건설경기 호황에 따라 2003년 8월 1만 3,119개사로 사상 최고치를 기록한 일반건설업체 수는 이후 건설경기의 침체와 부적격 업체에 대한 퇴출 기준 강화로 인해 조금씩 업체 수가 감소했음.
 - 그러다가 2005년 들어 다시 업체 수가 증가하기 시작해 2005년 8월 다시 사상 최고치를 경신한 일반건설업체 수는 건설경기 침체의 지속에 따라 2005년 9월 이후부터는 감소세로 전환되어 지난 1월까지 1년 반 동안 그 수가 지속적으로 감소했음.

일반건설업체수의 변화추이

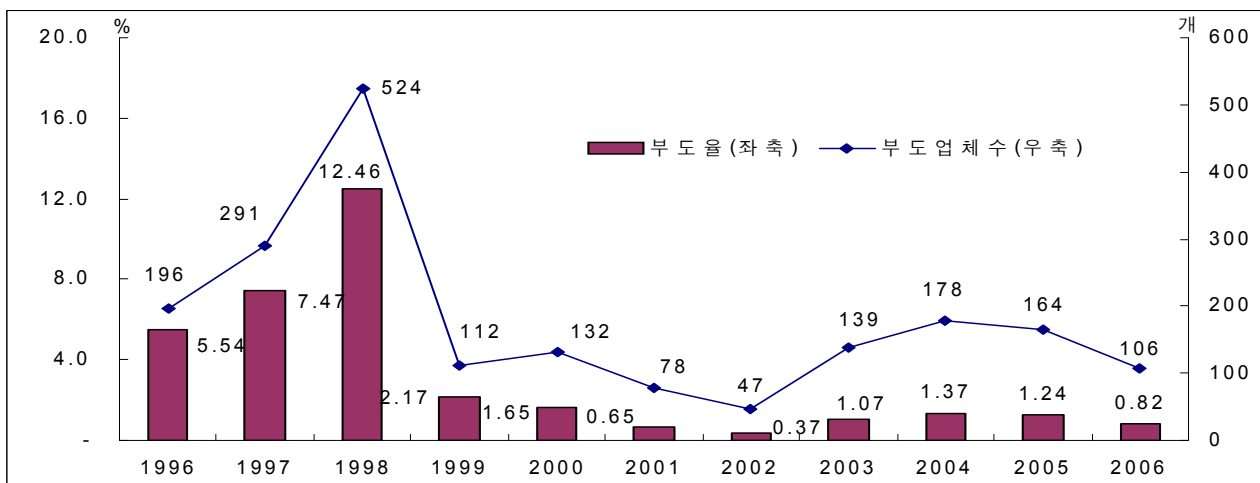
(단위 : 개사)



주 : 대한건설협회의 월별 일반건설업체 수 발표 자료를 기초로 작성.

- 지난 1월까지 1년 반 동안 감소세를 지속하던 일반건설업체 수는 지난 2월 들어서는 다시 소폭(36개사) 그 수가 증가하여 2월 말 기준 1만 2,853개사를 기록하였음.
 - 일반건설업체 수의 2월 반등 현상은 봄철 건설 물량의 증가에 대한 기대감이 반영된 것으로 보임.
 - 현재 건설시장 여건을 감안할 때 일반건설업체 수가 2월 이후 다시 상승세로 급격히 돌아서기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.
- 한편 일반건설업체 부도 업체 수는 2003년부터 2005년까지 증가했다가 2006년 들어 진정되는 모습을 보였으나, 부도 업체 수 감소가 건설경기 회복을 의미한다고 보기는 힘들.
 - 2006년 일반건설업체 가운데 부도 업체 수는 106개사로 전년 부도 업체 수 164개사에 비해 35.4%(58개사)가 감소했으며, 부도율도 2005년 1.24%에 비해 0.42%p 낮아진 0.82%를 기록했음.
 - 부도 업체 수 감소는 어음 결제의 축소로 인해 건설산업뿐만 아니라 타 산업에서도 동일하게 나타나고 있는 현상으로 부도 업체 수 감소가 건설경기 회복을 의미한다고 보기는 힘들.
 - 이는 부도 업체 수가 진정되는 모습을 보이는 가운데 작년 건설업 등록 상실 업체 수는 908개사로 2005년의 858개사에 비해 도리어 5.8%(50개사) 증가한 것을 통해서도 알 수 있음.

일반건설업체 부도업체 수 및 부도율 추이



주 : 대한건설협회의 월별 일반건설업체 수 및 부도 업체 수 발표 자료를 기초로 작성.

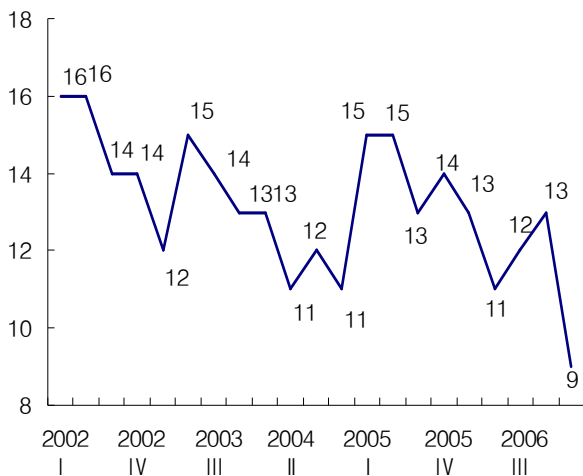
이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

부동산 구매 의사 크게 하락

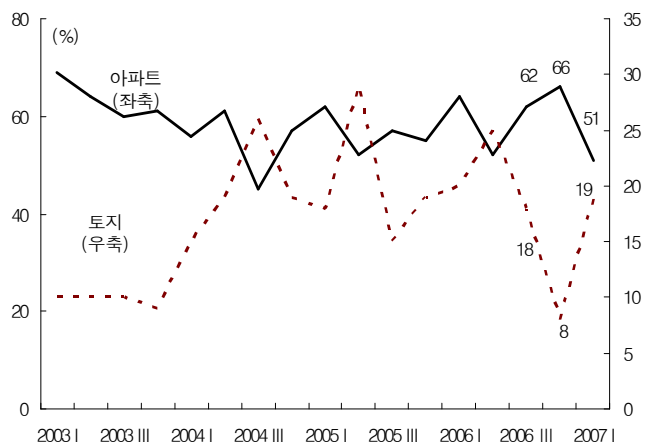
- 2000년 4/4분기 이후 최저 -

- 한국은행에서 조사하는 소비자 동향조사에 따르면 2007년 들어 부동산 구매 의사가 크게 하락하고 있는 것으로 나타남.
 - 부동산 구매 CSI는 향후 6개월 이내 부동산 구입 계획 여부를 조사해 지수화한 것임.
 - 2007년 1/4분기 부동산 구매 CSI는 9를 기록하여 2006년 4/4분기보다 4p 하락함. 비중으로는 부동산 구매 소비자의 비중이 5%로 지난해 4/4분기보다 2%p 하락한 것임.
- 이는 2000년 4/4분기(7) 이후 최저치로 2005년 상반기를 기점으로 점진적으로 구매 의사가 감소하고 있는 추세임.
- 구입 예정 부동산을 세분화해보면 아파트 구매 의사가 크게 낮아진 것으로 나타남.
 - 아파트 비중은 2006년 4/4분기(66%)보다 15%p 하락한 51%를 기록하여 2004년 3/4분기 이후 가장 낮은 비중을 차지함.
 - 반면 토지(8% → 19%) 및 상가(6% → 9%) 등의 비중은 상승한 것으로 나타남.
- 이는 최근 들어 정부의 각종 규제로 부동산 시장이 위축되고 분양가상한제, 원가공개의 민간 택지 확대가 가시화되면서 주택 수요가 크게 위축되었기 때문으로 풀이됨.

부동산 구매 CSI 추이



구매 예정 부동산 비중 추이



자료 : 한국은행.

강민석(연구위원·mskang@cerik.re.kr)

수도권 개발 가능 택지 발굴 (2) : 신도시 아파트 리모델링

■ 수도권 내 시가지 활용 방안은 아파트 리모델링부터 시작

- 서울시와는 달리 경기도는 신도시 등의 신규 개발과 기존 구시가지의 재개발 사업이 동시다발적으로 진행되고 있음.
 - 구시가지의 단독주택 및 저층 아파트는 재건축 사업으로 정비되고 있으나 1990년대 대규모 택지개발 사업으로 조성된 신도시들은 사실상 재건축이 불가능한 상황임(재건축 허용 연한 40년으로 연장, 용적률 등 건축 규제 강화 등). 따라서 신도시 아파트들은 대부분 리모델링 사업을 추진할 것으로 예상됨.
 - 신도시 내 아파트들은 1991년에 입주한 시범단지가 준공 후 15년이 도래하면서 리모델링 사업 추진의 자격 요건을 갖춘.
 - 그동안 서울 시내 리모델링사업은 재건축에 비해 사업 규모가 적었으나(단지 규모 협소, 공사비 차이) 신도시의 대규모 아파트 단지들이 리모델링에 착수할 경우 리모델링 사업의 시장 규모는 대형화될 것으로 예상됨. 또한 리모델링 사업은 면적 확대를 통한 중대형 주택의 공급 수단으로 기존 시가지 내의 주거환경 개선에 크게 기여할 것으로 전망됨.
- 1기 신도시 전체 주택 재고 중 97%(26만 1,154호)가 1999년도 이전에 입주한 아파트로서 향후 10년 이내 대부분 리모델링 추진 가능 시기가 도래함.
 - 시범단지 등 초기에 입주(1991~1993년)했던 물량이 약 12만 4,404호이며 후기 입주(1994년~1999년 입주)한 물량이 13만 6,850호로 후기 입주 물량이 다소 많으나 거의 비슷한 물량 분포를 보이고 있음.
 - 리모델링의 수요는 현재 면적 확대에 대한 요구가 평형별로 다양한 점을 감안하여 협의의 범위(30평~44평)와 좀 더 확대된 광의의 범위(25평~49평)로 구분하여 볼 때 대상 아파트가 대략 각각 8만 1,627호, 14만 7,790호로 추산됨.
 - 리모델링 대상 아파트의 규모를 신도시별로 살펴보면 분당(82,046호), 일산(59,052호) 평촌(41,280호), 중동(40,766호), 산본(38,110호)의 순이며 초기 단계의 리모델링 수요는 분당(40,771), 평촌(35,208), 산본(20,013), 일산(14,978), 중동(13,434호) 순으로 서울 강남 지역과 지리적으로 근접한 분당, 평촌, 산본에서의 리모델링 사업이 다른 신도시들보다 먼저 시작될 것으로 예상됨.

수도권 1기 신도시내 리모델링 대상 아파트 현황

(단위 : 호)

구분	전체 재고 아파트 수	리모델링 대상 아파트 수		
		소계	1단계 대상 (1991 ~ 1993년 입주)	2단계 대상 (1994 ~ 1999년 입주)
1기신도시(전체)	270,149	261,254	124,404	136,850
광의의 잠재 수요	151,254	147,790	66,600	81,190
협의의 잠재 수요	84,282	81,627	42,430	39,197
분당	89,395	82,046	40,771	41,275
광의의 잠재 수요	54,409	52,239	25,963	26,276
협의의 잠재 수요	28,002	26,616	15,196	11,420
일산	59,052	59,052	14,978	44,074
광의의 잠재 수요	37,918	37,918	9,105	28,813
협의의 잠재 수요	19,437	19,437	4,913	14,524
평촌	42,247	41,280	35,208	6,072
광의의 잠재 수요	20,781	19,996	17,170	2,826
협의의 잠재 수요	15,947	15,187	12,991	2,196
산본	38,689	38,110	20,013	18,097
광의의 잠재 수요	18,155	17,646	8,850	8,796
협의의 잠재 수요	9,248	8,739	5,876	2,863
중동	40,766	40,766	13,434	27,332
광의의 잠재 수요	19,991	19,991	5,512	14,479
협의의 잠재 수요	11,648	11,648	3,454	8,194

주1 : 광의의 잠재 수요는 25평 ~ 49평, 협의의 잠재 수요는 30평 ~ 44평형으로 정한 것임.

주2 : 리모델링 가능 연한을 고려할 때 리모델링 사업 추진은 초기 입주(1991 ~ 1993년)단지와 후기 입주단지(1994 ~ 1999년)로 구분될 것으로 판단하여 입주 시기를 기준으로 구분한 것임.

자료 : 부동산114(주).

■ 분당, 평촌, 산본을 중심으로 한 신도시 대규모 아파트 리모델링 사업의 전개 예상

- 정부는 적극적으로 리모델링 사업을 지원하고자 하나, 아직까지 아파트 리모델링 사업은 재건축에 비해 선호도가 낮은 상태임.
- 그럼에도 불구하고 아파트 리모델링 사업은 향후 신도시 내 아파트 거주환경 개선을 위한 불가피한 선택이 될 것으로 예상됨.
 - 최근 중대형 주택가격의 급등으로 인해 주택의 규모를 확대하기 위한 비용 부담이 높아진 데다가 각종 기반시설이 이미 잘 갖추어진 신도시 지역의 경우 대체할 만한 주거 지역을 찾기가 어렵기 때문임.
 - 특히 분당지역의 경우 2000년 이후 고급 주상복합 아파트의 공급과 판교, 송파 개발이 이어지면서 기존 재고주택의 리모델링 수요는 더욱 탄력을 받을 것으로 예상됨.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

지역 중소 건설업체의 혁신도시 건설 참여 활성화 방안

- 정부는 국가의 균형 발전을 위해 혁신도시 건설 사업을 추진 중임.
 - 혁신도시 건설 사업은 수도권에 소재하는 176개 공공기관을 전국의 12개 시·도로 이전하는 것으로서 10곳에 총 1,300만평 규모로 추진 중
 - 혁신도시 건설 사업비용은 10조원으로 추정하고 있으며, 이 중 공사비는 4.3조원 규모로 계획, 금년 하반기 이후 순차적으로 착공 예정
- 건설업계 내 계층간 수주 편중이 심화되고 있고 혁신도시 건설사업의 국가 균형발전이라는 상징성을 고려할 때 추진 과정에 지역 중소 업체 참여 활성화의 필요성 제기

■ 문제점

- 현행 「혁신도시건설 및 지원에 관한 특별법」(이하 「혁신도시법」)상 지역 중소 건설업체의 참여를 활성화할 수 있는 근거 미흡
 - ‘사업 시행자가 개발 계획을 작성하는 경우에는 지역 중소 업체가 개발 계획에 활발하게 참여할 수 있도록 배려해야 한다’ 라고 명시(「혁신도시법」 제 11조 2항)했으나
 - 개발 계획에 지역 중소 업체의 참여 활성화 방안은 포함하지 않음.
 - 혁신도시 건설 사업의 주된 시행자인 토지공사와 주택공사는 정부가 투자한 공기업으로서 다른 법령에 특별한 규정이 없는 한 국가계약법령의 적용을 받도록 되어 있음(「국가계약법」 제 3조).
 - 포괄적이고 선언적인 의미의 「혁신도시법」 제 11조 2항으로는 「국가계약법」에서 우선적 효력을 인정하는 다른 법령의 특별한 규정으로 보기에 미흡

■ 지역 중소 건설업체 참여 활성화 방안

- 현행 혁신도시법령 보완
 - 사업 시행자가 개발 계획을 작성하는 경우에는 지역 중소 업체가 개발 계획에 활발하게 참여할 수 있도록 배려하여야 한다는 법 제11조 2항에 후단을 신설하여 이 경우 해당 관련 법령과 다른 때에는 이 법이 우선함을 명확히 하고
 - 이와 함께 실시 계획에 지역 중소 건설업체 참여 활성화 방안을 포함하도록 법 제 11조 3항에 추가하는 것이 가장 바람직함.

- 위의 방안이 어렵다면 차선택으로 법 제12조 1항에 개발 계획에 따른 실시 계획에 포함할 사항을 위임한 근거가 있으므로 시행령에 지역 중소 건설업체 참여 활성화 방안을 명기하는 방안이 있을 것임.

• 재정사업

- 정부가 혁신도시 건설사업에 투자되는 건설비(4.3조원 추정)의 일정 비율(예 : 50%)은 지역 중소 건설업체에 발주되도록 목표 설정
- 공사의 효율성을 침해하지 않는 한도 내에서 토목공구는 분할 발주하고 건축물의 경우에는 가능한 한 시설물별로 발주하여 개방 공사 규모가 아닌 222억원 미만 공사 발주량을 확대
- 222억원 미만의 지역의무 공동도급 공사에 대하여 지역 업체 참여 비율을 40~49% 이상으로 명시
- 지역 건설업체와 공동도급시 가산 평가하는 공사 규모 222억원을 초과하는 공사에 대하여는 가산 평가 기준 상향
 - (현행)지역 건설업체 참여 비율 20~30% 이상시 4~8% 가산
 - (개선)지역 건설업체 참여 비율 35~50% 이상시 7~10% 가산
- 최저가낙찰제를 적용토록 되어 있는 300억원 이상 공사에 대하여는 사업 시행자가 공사의 특성을 감안, 부실 방지 및 품질 확보를 위해 필요한 경우 적격낙찰제 적용

• 기타 사업

- 프로젝트 파이낸싱 사업은 「혁신도시 민간사업자 공모지침」에서 일정한 시공 비율(예 : 40%) 이상 지역 중소 건설업체 참여도 평가 항목을 신설
- 혁신도시 내 택지와 주택에 대하여는 각종 규제를 대폭 해제하여 민간 아파트 부지의 분양을 촉진하고 주택 분양이 원활히 될 수 있도록 추진

■ 맺는말

- 위와 같은 지역 중소 건설업 참여 활성화 방안을 시장원리와 맞지 않는 반시장경제적 규제로 판단하는 시각이 있을 것임.
- 하지만 그보다는 공정한 건설시장 경쟁 체계를 확립하기 위한 조치로 건설산업의 건전한 토대를 구축하는 차원에서 볼 필요가 있음.

백영권(연구위원-ykbaek@cerik.re.kr)

임대보증금보증의무제도의 시행에 따른 문제점과 시사점

■ 임대보증금보증의무제도의 도입과 적정성에 대한 문제 제기

- 영세한 임대주택 사업자의 부도나 파산 등으로 인하여 저소득·무주택 서민들의 주거안정을 위한 수단으로 공급된 임대주택의 경우 임차 보증금마저 회수 불능 상태가 되는 등 피해가 다수 발생함에 따라 정부는 임차인 보호를 위한 정책들을 마련한 바 있음.
- 이 중 2005년 6월 7일 ‘부도 공공 임대아파트 조치 방안’은 ‘임대보증금 보증 가입 의무화’를 근간으로 임대사업자의 부도에 대한 임차인의 실질적 보호에 주력하는 내용을 담고 있음.
- 그러나 이러한 대책이 기존에 공급된 민간 임대주택에 대해서까지 일괄적으로 적용됨에 따라 임대사업자에게 예측하지 못한 추가적인 비용 부담이 초래되고, 처벌 수위(1년 이하 징역 또는 1,000만원 이하 벌금)도 높아 행정편의주의와 과잉 규제라는 비판이 제기되는 등 제도 시행의 적정성에 대한 검토가 요구되고 있는 실정임.

■ 임대보증금보증의무제도의 주요 내용

- 임대보증금보증의무제도는 「임대주택법」 제12조의 2 규정을 근간으로 하고 있으며, 2006년 12월 14일부터 시행 중임.
 - 보증 가입 및 보증수수료 납부는 임대사업자가 선납한 후 임차인 부담 부분은 임대료에 포함하여 징수토록 하고, 보증 기간은 임대 기간으로 함.
 - 보증 대상 임대보증금은 임대보증금 전액을 기준으로 하되 매년 보증수수료를 재산 정토록 하였으며, 보증 가입에 소요되는 비용은 임대사업자가 75%, 임차인이 25%씩 각각 분담하도록 함.

■ 임대보증금 보증 가입 현황

- 현재 임대보증금 보증 의무화에 따른 가입 시한이 이미 경과하고 있지만, 미가입에 대한 제재(1년 이하 징역 또는 1,000만원 이하 벌금)가 명시되어 있는데도 불구하고 임대사업자의 보증수수료 부담 가중으로 인해 보증 가입률은 매우 저조한 편임.

임대보증금보증의무제도 시행일 현재 보증 가입단지 현황

지역	아파트명	가구 수	업체명
경기 남양주 목현리	영진	588	영진 씨엔아이
광주 광산구 도산동	보경 해피드림	115	보경건설
광주 서구 풍암동	남양파크	45	남양주택산업
광주 광산구 소촌동	성화 파인빌	201	파인빌
광주 광산구 운남동	남양	63	남양주택산업
대전 중구 유천동	대유 큰솔	195	대유주택건설
전남 목포시 석현동	한광 프라임빌	138	한광건설
전남 순천시 덕월동	청미래 미향2차	207	청미래주택
전북 전주시 우이동	엘드파크힐	121	(주)엘드
전북 군산시 소룡동	제일	972	제일건설
강원 원주시 태장동	금강포란재	1,124	금광건설
강원 원주시 단구동	유승	639	유승종합건설
충남 홍성군 남장리	효자그린빌	72	효자건설
충남 천안시 직산동	동보	214	더원주택산업
경남 함안군 칠서면	에이스	975	한국자산신탁

■ 임대보증금보증의무제도의 시행상 문제점

1. 보증수수료 추가 부담에 따른 임대주택 사업의 사업비용 급증

- 신규 임대아파트 외에 기존의 임대 중인 임대아파트에 대해서도 보증 가입을 의무화한 것은 이미 지출된 사업비 외에 추가적인 비용부담 요인으로 작용하고 있음.
 - 가구당 평균 1만원 정도로 예상되는 임대보증금 보증료 가운데 임대사업자는 ‘월 7,500원(75%)×건설하여 임대 중인 임대주택 수’에 해당하는 금액을 부담해야 함.
 - 보증수수료의 납부와 관련하여 임차인의 분담액도 임대사업자가 미리 낸 뒤 사후 정산하는 방식이어서 임대사업자가 1차적인 부담을 안고 갈 수밖에 없어 임대사업자의 재정 부담을 가중시키는 요인으로 작용함.
 - 보증수수료의 부담은 1회성으로 그치는 것이 아니라 임대기간 종료시까지 지속되기 때문에 장기간 경제적 압박감을 가져야 하는 구조적 문제점을 안고 있음.
 - 보증 가입 대상이 2007년 1월 기준으로 진행 중인 사업장을 합쳐 약 15만 4,000가구에 이르고 있는 (주)부영을 예로 든다면 매년 약 170억원 이상 추가 부담 예상
 - 임대사업자의 보증수수료의 부담은 임대주택 공급량에 비례하여 부담도 증가하므로 향후 공급이 위축될 가능성도 큼.

2. 임대사업자의 보증 가입 강제화와 소급 적용의 위험성

- 부칙 조항에서 시행일 당시에 신규 임대주택 외에 임대 중인 기존의 임대주택을 소유한 임대사업자의 경우에도 보증 가입의 의무는 마찬가지로 적용된다고 명시하고 있어 임대주택 건설 당시의 법령을 신뢰한 임대사업자에게 예측치 못한 부담을 안겨 주기 때문에 소급 입법 여부의 논란이 적지 않음.
- 보증 가입 의무를 위반하는 경우 징역이나 벌금 등 처벌 수위가 높아 기본권을 제약하는 효과가 크기 때문에 ‘소급입법금지 원칙’ 위반 개연성이 적지 않음.

■ 시사점

1. 임대사업자의 보증 가입 여부에 대한 선택권을 보장하고, 의무화할 경우 비용부담 비율을 경감토록
 - 보증 가입 의무화를 현재와 같이 계속 유지할 경우에는 수익자부담 원칙과 임대정책의 공익성 그리고 정부의 부담 증가 등을 감안하여 보증수수료 부담률을 임차인 25%와 임대사업자 50%, 정부 부담 25%로 조정할 필요가 있음.
 - 장기적으로는 보증 가입 여부를 임의화하되 임차인은 임대주택을 분양받을 때 보증 가입 여부 즉, ‘보증 가입 임대주택[임대료+보증수수료 일부]’과 ‘보증 미가입 임대주택 [임대료+보증금에 대한 일부 위험]’ 등을 고려하여 선택할 수 있도록 개선하여야 함.
2. 소급 입법 우려가 있는 부칙을 개정하여 기존 임대사업자는 적용 제외토록
 - 부칙 조항은 기존 임대주택에게도 보증 가입의 의무화 및 보증수수료로 인한 경제적 부담가 급증 등의 법률 효과가 그대로 적용된다는 점에서 소급 입법에 해당할 가능성이 있다고 보이므로 이에 대한 입법적 검토 및 보완이 요구됨.
 - 보증 미가입에 대한 처벌도 행정질서벌이 아닌 행정형벌 중심으로 과중하다는 점에서 법률 준수의 거부현상이 심각해지기 전에 기존 임대사업자에 대한 보증 가입 의무화 적용 조항을 삭제하는 방향으로 합리적 개정이 이루어져야 할 것임.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

소비자의 아파트 구매 선호도 조사¹⁾

- 서울/수도권 및 부산 지역을 대상으로 -

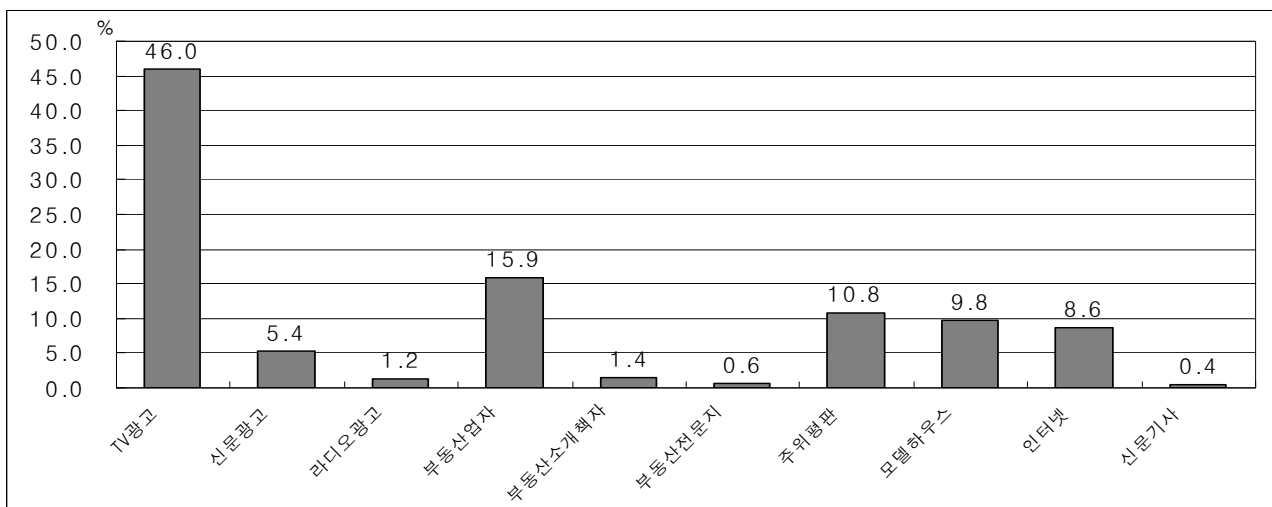
- 2004년말 부터 하락세를 보이던 부동산 시장이 민간 택지의 분양가상한제 적용 등 「주택법」 개정을 앞두고 급속히 냉각됨.
- 어려운 상황 속에서도 전체 사업 포트폴리오 중 일정 부분을 주택사업으로 버텨야 하는 건설업체들의 입장에서 공동주택 구매에 대한 소비자들의 구매 선호도 파악은 효과적인 마케팅을 위한 가장 중요한 변수 중 하나임.

■ 주요 정보 취득 경로

- 공동주택 구매자들의 주요 정보원에 대한 조사 결과 TV광고가 아파트 인지도 제고 측면에서 가장 효과적인 매체인 것으로 나타남.
 - 응답 가구의 46%가 TV광고라고 응답하였으며, 다음으로는 부동산 업자(15.9%), 주위사람들 평판(10.8%), 모델하우스(9.8%)의 순을 나타냄. 또한, 최근의 추세를 반영하여 인터넷이라는 응답도 8.6%를 차지함.
 - 반면, 신문광고나 라디오 광고 그리고 신문기사라고 응답한 응답자의 비율은 매우 낮았음.

정보 취득 경로

(단위 : %)

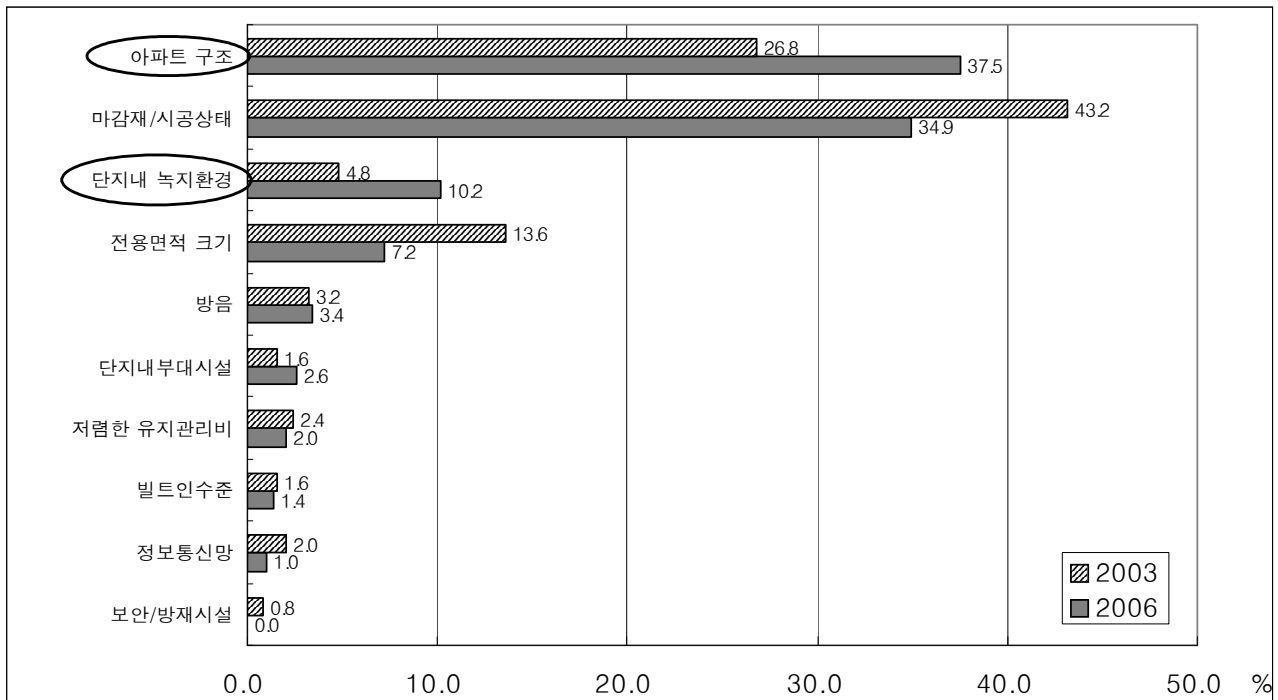


1) 이는 2006년 8월 23일부터 9월 5일에 걸쳐 서울/수도권(강남 97가구, 강북 95가구, 경기 55가구)과 부산(255가구)의 최근 3년 이내 신규 아파트 입주자 502가구를 대상으로 실시한 설문조사(표본오차는 95%신뢰구간에서 $\pm 3.96\%$ 임) 내용의 일부임.

■ 아파트 구매의 KBF(key buying factors)

- 상품 자체 요소의 KBF에 대한 조사 결과 2003년도 조사 결과²⁾와 달리 아파트 구조(37.5%)가 가장 높은 비중을 차지하였으며, 다음으로 마감재/시공상태(34.9%), 단지 내 녹지환경(10.2%)의 순을 나타냄.
- 2003년과 비교할 때, 마감재/시공 상태와 전용면적 크기의 비중은 낮아진 반면, 아파트 구조와 단지 내 녹지 환경의 비중이 높아짐.
- 이는 한편으로는 분양가 자율화 이후 건설업체들이 고급화를 지향하여 대부분 아파트들의 마감재와 시공 상태가 양호해졌기 때문이며, 다른 한편으로는 소비자들이 삶의 질(life of quality)에 대한 관심이 높아짐에 따라 개성을 강조한 다양한 형태의 공간과 자연에 대한 욕구가 강해졌기 때문인 것으로 풀이됨.

아파트 구매 기준(상품 요소)



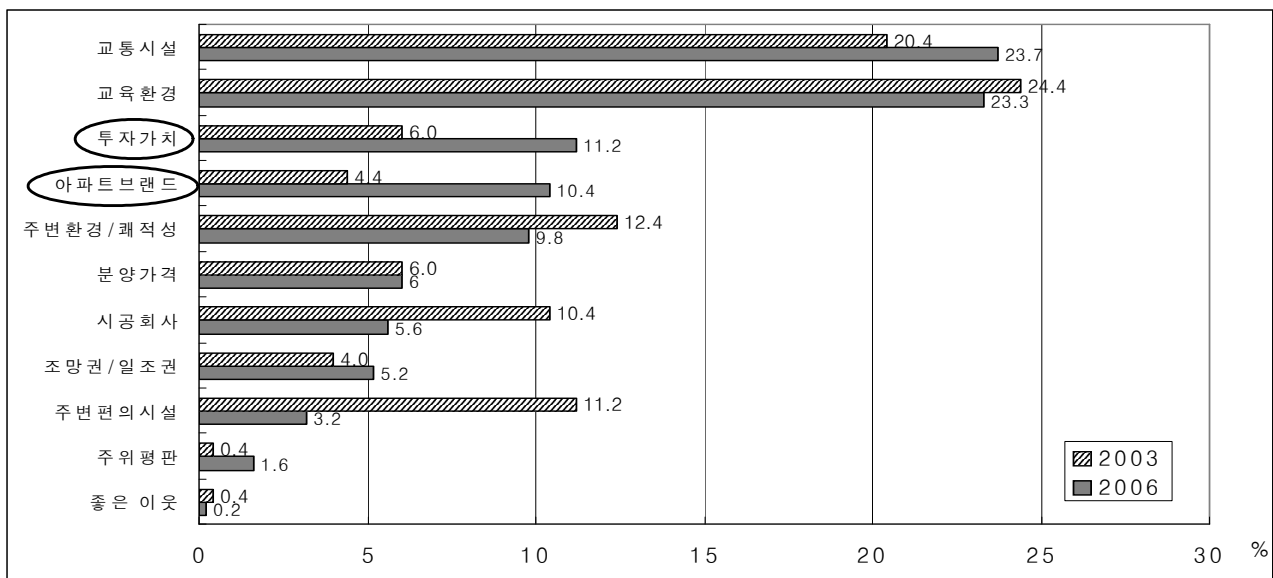
- 아파트 외적인 요소에 대한 KBF는 더욱 뚜렷한 변화를 보임. 특히 투자 가치와 아파트 브랜드의 두 요소가 급부상함.
- 교통 시설과 교육 환경은 여전히 중요한 요소이나 그 중요도에 있어서는 차이가 있어 2003년도에 가장 중요한 요소로 평가되었던 교육 환경은 23.3%로 그 비중이 다

2) 이는 2003년 8월 유사한 내용으로 서울/수도권의 당시 2년 이내의 신규 아파트 입주자 300가구를 대상으로 조사한 내용임.

소 낮아졌으며, 2순위였던 교통 시설이 23.7%로 가장 중요한 요소로 평가됨.

- 한편, 투자 가치와 아파트 브랜드가 각기 11.2%와 10.4%를 나타내어 2003년에 비해 그 중요성이 크게 부상한 반면, 2003년 중요한 요소로 평가되었던 주변 편의시설과 시공회사의 비중은 각기 3.2%와 5.6%로 크게 하락함.
- 이는 2000~2004년 부동산 붐을 타고 아파트의 브랜드화가 진전되고 소위 명품 아파트가 출현함에 따라 소비자들이 주택을 거주 목적보다는 투자의 목적으로 생각하는 경향이 더욱 강해졌으며, 이에 따라 공동주택 시장에서 브랜드 네임이 아파트를 선택하는 주요한 변수 중의 하나로 등장하였기 때문인 것으로 풀이됨.

아파트 구매 기준(상품의 요소)



■ 구매자들의 욕구 변화를 반영한 마케팅 전략 필요

- 소비자들의 아파트 구매 선호도에 대한 조사 결과는 건설업체들이 보다 효과적인 마케팅을 위해 어떻게 해야 하는가를 알려줌.
- 이제 고급풍의 마감재는 기본이고, 소비자들의 개성을 존중한 다양하고 독특한 평면 구조와 자연과 조화를 이룬 아파트, 그리고 브랜드 파워를 지녀 소비자들에게 최상의 투자가치를 제공할 수 있는 아파트만이 경쟁력을 지니게 될 것임.
- 소비자들의 의식과 욕구(wants)는 계속 머물러 있는 것이 아니라 계속 진화한다는 사실을 건설업체들은 잊어서는 안 될 것임.

김민형(연구위원-mhkim@cerik.re.kr)

엔 캐리 트레이드

■ 통화 캐리 트레이드

- 글로벌 투자 전략의 하나로 이자율이 낮은 통화로 돈을 빌려 그 기금으로 더 높은 수익을 얻을 수 있는 곳에 투자하는 투자 전략을 「통화 캐리 트레이드」(currency carry trade)라고 함.
- currency(통화), carry(운반하다) 및 trade(거래)의 합성어로싼 이자율의 통화(currency)로 돈을 빌려 더 높은 수익을 얻을 수 있는 곳으로 운반(carry : 투자)하는 거래(trade)를 의미함.
- 따라서, 「엔 캐리 트레이드」(yen carry trade)란 낮은 이자율의 엔화 자금을 빌려서 높은 수익이 기대되는 다른 나라의 채권·주식·부동산 등에 투자하여 레버리지 효과(leverage effect)를 기대하는 투자 전략을 의미함.
- 「통화 캐리 트레이드」가 발생하는 가장 큰 원인은 남의 돈을 빌려 자기자본 수익률(rate of return on equity)을 높이는 레버리지 효과 때문임.

■ 통화 캐리 트레이드의 위험

- 금리가 낮은 통화로 돈을 빌려 더 높은 수익을 기대하고 투자하는 통화 캐리 트레이드는 항상 이득인 것은 아님.
- 통화 캐리 트레이드는 환율 변동과 금리 변동 가능성의 위험(risk)이 존재함.
 - 예를 들어, 투자자가 일본에서 0.5% 금리로 돈을 빌려 우리나라의 4.5% 금리 상품에 투자할 경우 원/엔 환율에 변동이 없다면 4%의 이자 수익을 얻을 수 있음.
 - 그러나, 돈을 빌리는 시점에서 100엔당 800원이었는데, 돈을 갚아야 할 시점에 1000원으로 올라버리면 환율 변동으로 약 25%의 손실이 발생하게 됨.
 - 이자율 차이로 4%의 이익을 얻지만 환율 변동으로 인한 손실이 25%가 되어 결국 약 21%의 손실을 입게 됨.

■ 엔 캐리 트레이드의 원인

- 일본은 1990년 들어 경기 침체가 지속되자 경기를 부양하기 위해 이자율을 낮은 수준으로 유지하였음.

- 일본은 정책 금리인 콜금리(call rate)를 1999년 2월 25일부터 0%를 유지하다가 2006년 7월 0.25%로 인상하였고, 2007년 2월 21일 0.5%로 인상하였음.
- 반면, 한국은 2000년도 초 5%대를 유지하던 정책 금리를 2004년 말 3.25%까지 인하하였고 그 이후 3%대 후반을 유지하다가 현재는 4.5%를 유지하고 있음.
- 미국은 2003년 말 1%이던 연방기금금리(federal funds rate)를 지속적으로 인상하여 5.25%를 유지하고 있고, 유럽중앙은행(ECB)도 2003년 말 2.0%이던 금리를 지속적으로 인상하여 정책 금리를 3.75%로 유지하고 있음.
- 따라서 많은 투자자들이 낮은 일본에서 돈을 빌려 다른 나라에 투자하는 「엔 캐리 트레이드」로 이득을 보려는 현상이 나타났음.
- 현재 「엔 캐리 트레이드 규모」는 1,500억 내지 2,000억 달러 정도로 추정된다고 함.

주요국의 정책 금리 추이

(단위 : 연 %)

구 분	2003년 말	2004년 말	2005년 말	2006년 말	2007년 3월 말
일본	0.0	0.0	0.0	0.25	0.50
한국	3.75	3.25	3.75	4.50	4.50
미국	1.0	2.25	4.25	5.25	5.25
유럽중앙은행	2.0	2.0	2.25	3.5	3.75

■ 엔 캐리 트레이드의 청산 가능성

- 일본 내 낮은 금리를 이용해 글로벌 자본시장에 풀린 「엔 캐리 트레이드」 자금이 일본으로 돌아갈(청산될) 가능성이 항상 존재하나 현재로는 낮다는 것이 대체적인 시각임.
- 그 이유는 여전히 미국과 일본의 기준 금리 차이가 4.75%포인트(5.25% - 0.5%)이기 때문임.
- 향후 이와 같은 엔 캐리 트레이드 자금이 청산되면 엔화 가치는 높아질 가능성이 높음.
- 일본이 경기가 회복세를 보이고 물가가 상승하면서 금리 기조를 국제적 기조에 맞추기 위해 일본은행이 추가 금리 인상을 단행하고, 미국이 경기 부진을 이유로 금리를 인하하면 글로벌 자본시장의 빅뱅 가능성도 배제할 수 없음.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

최저가낙찰제 확대 안 된다

건설업계에 큰 골칫거리가 있다. 간판만 달고 입찰에 참가하여 낙찰을 받게 되면 수수료를 떼고 공사 전체를 타 시공업체에게 넘기는 껌데기 브로커의 존재이다. 서울시가 이러한 폐해를 근절하기 위해 300억원 이상 공사에 적용하고 있는 최저가낙찰제를 모든 공사에 확대 적용하겠다는 방안을 내놓았다.

현재는 300억원 미만의 공공공사에서 적격심사낙찰제도를 주로 사용하고 있다. 적격심사를 통과한 업체들이 제한된 범위 내에서 가격 경쟁을 하게 되는데 대체로 가격 하한선에서 운 좋은 업체가 낙찰받게 된다. 이에 일부 업체들은 낙찰 확률을 높이기 위해 다수의 페이퍼 컴퍼니를 차리고 정작 수주된 공사는 일괄 하도급하는 현상이 나타나고 있다.

문제를 해결하려는 서울시의 취지는 이해되지만 과연 최저가낙찰제의 도입이 페이퍼 컴퍼니의 난립을 막을 수 있는 방법인지에는 의문이 있다. 최저가낙찰제는 가격 경쟁을 통하여 공사비용을 낮추는 데 초점을 맞추고 있으며 이 점에서 어느 정도 성과를 보이고 있다. 그러나 최저가낙찰제 하에서도 브로커식 영업은 근절할 수 없다. 투찰 기회가 많을수록 낙찰 확률이 높아지기 때문이다.

또한 저가 낙찰로 인한 더 낮은 가격으로의 하도급과 현장 인력의 근무 환경 악화로 이어지는 악순환이 예상된다. 낙찰 가격이 내려가면 그 부담이 하도급업체와 기능 인력에게 전가되어 어떠한 감리 감독에도 불구하고 저급한 시공은 불가피하다. 정도가 심한 경우의 부실 시공은 처벌을 한다지만 공공 시설의 중요성을 감안할 때 사후약방문식의 대처는 곤란하다.

문제의 발단이 된 부실 무자격 업체 퇴출을 위해서는 우선 자본금, 기술자 보유 현황 등 건설업 등록 기준 충족 여부에 대한 실태 점검을 강화하여야 한다. 효과적인 실태 조사를 위하여 건설협회 등 유관 단체와 함께 점검할 수 있을 것이다. 보증가능금액확인서제도를 강화하는 것도 한 방안이다. 또한 공공공사 낙찰 예정자에 대해서는 발주자가 등록 기준 충족 여부를 정밀 실사하여 미달 시에는 낙찰을 취소하는 방안도 검토될 수 있다.

김흥수(부원장:infra@cerik.re.kr)