

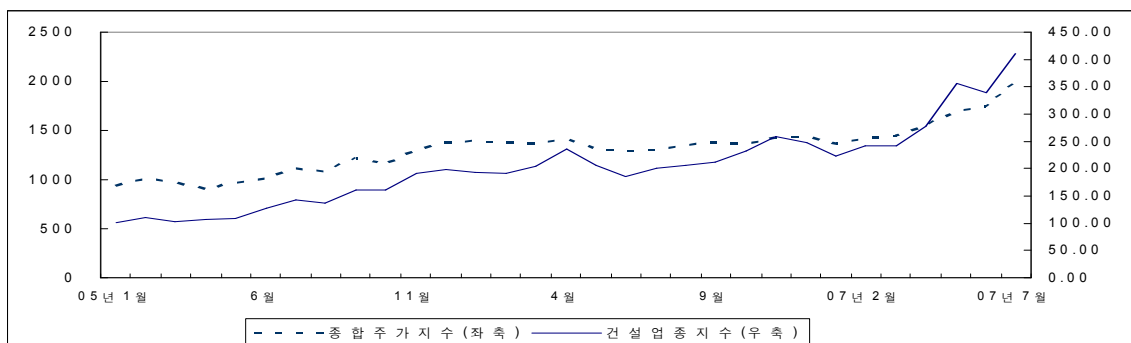
제 142호 (2007. 8. 1)

- 경제 : 7월 건설업종 주가 전월비 **20%** 이상 급상승
지방 미분양 아파트, 중대형 중심으로 계속 늘어
 - 이슈 : 해외 근로소득 비과세 한도 확대해야
해외건설과 플랜트 시장
 - 정책 : 「국가계약법」 시행령 개정안의 주요 내용 및 의미
 - 경영 : 지구 온난화 방지를 위한 발상의 전환
 - 정보 : 주택연금
 - 논단 : ‘배아픈 부동산병’ 민간에 맡겨라
-

7월 건설업종 주가 전월비 20% 이상 급상승

- 지방 미분양 사태로 지난 6월 잠시 주춤했던 건설업종주가지수는 7월 들어 종합주가지수가 2000을 넘어서며 연일 사상 최고치를 경신하고 있는 가운데 다시 사상 최고치를 계속해 경신함.
- 주택 공급 확대 정책인 작년 11.15 대책 이후 사상 최고치를 기록하였던 건설업종지수는 1.11 대책 이후 다시 급락했다가 2월부터 종합주가지수와 더불어 다시 상승세를 보였음.
- 2, 3월 완만한 상승세를 보이던 건설업종지수는 4월 이후 계속해 가파른 상승세를 보여 지난 5월 말에는 전월 대비 28.2%나 급증한 356.1을 기록했다.
- 그러나 6월 들어 지방 미분양 사태로 다시 조정을 받은 결과, 6월 말에는 건설업종지수가 전월 대비 4.6% 하락한 339.7을 기록함.
- 6월에 주춤했던 건설업종주가지수는 7월 들어 종합주가지수의 상승과 함께 다시 연일 사상 최고치를 기록하며 7월 20일에는 사상 최고치인 414.4를 기록한 이후, 급등에 대한 부담감으로 23일 이후 잠시 조정을 받음.
- 7월 들어 건설업종주가지수의 상승세는 지난 5월과 마찬가지로 종합주가지수 상승세보다 더욱 두드러졌으며, 이런 상승세는 대형 건설사들의 실적 개선이 향후 지속될 것으로 예상되는 가운데 그동안 소외되었던 중견 건설사 주식에 대한 재평가가 영향을 미침.
- 7월 23일 기준 종합주가지수는 전월 말 대비 14.3% 상승한 데 반해, 건설업종지수는 전월 말 대비 20.9%나 상승했음.

건설업종 주가 및 종합주가지수 추이



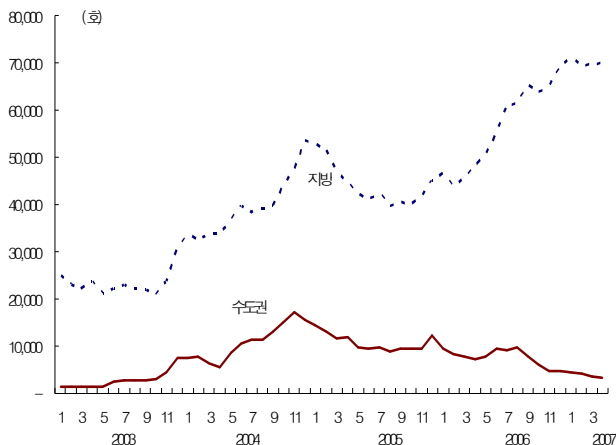
이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

지방 미분양 아파트, 중대형 중심으로 계속 늘어

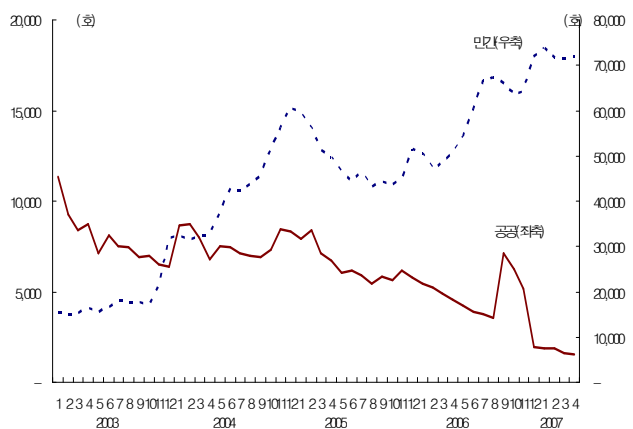
- 지방의 대형(85㎡ 초과) 아파트 미분양 전체 미분양 물량의 41.9% -

- 지난 4월 말로 전국의 미분양 아파트는 7만 3,000호로 이 중 95.4%가 비수도권 지역의 미분양 아파트임.
- 수도권 지역은 계속되는 분양 승인 지연으로 분양이 지연되는 가운데 기존의 미분양 아파트도 소폭이나마 감소세를 나타내고 있는 반면, 지방 도시의 경우 일부 광역시의 미루어졌던 분양 물량이 쏟아지면서 미분양 아파트 수는 계속 증가하고 있음.
- 세부 지역별로 미분양 아파트 물량을 살펴보면, 경남이 1만 2,149호로 가장 많고 그 다음이 대구 9,009호, 충남 8,250호, 부산(8,074호)순으로 부산, 대구, 경남 지역의 미분양이 전국 미분양 물량의 40%를 차지하고 있음.
- 미분양 아파트는 2005년 이후 수도권과 비수도권, 민간과 공공 간에 양극화되는 추이가 지속
- 최근 3~4년의 부동산 경기 호황으로 공급이 늘었던 민간부문의 미분양이 상대적으로 많음.
- 2007년 4월 말 현재 민간부문의 미분양 아파트는 총 7만 1,836호로 전체 미분양의 대부분을 차지(공공부문은 1,557호에 불과)
- 미분양 주택 신고에 대한 강제성과 확인 가능성을 감안할 때, 민간부문의 미분양 주택수는 현재 집계 물량의 2배 이상이 될 것으로 추측되고 있음.

수도권과 지방의 미분양 추이



사업 주체별 미분양 추이



자료 : 건교부.

- 미분양 아파트를 규모별로 살펴보면, 60m² 이상의 주택이 전체 미분양의 93%를 차지
 - 규모를 세분하여 살펴보면, 60~85m² 이하가 전체 미분양의 절반(52.9%)을 차지, 85m²초과의 미분양 아파트도 40.8%에 이름
 - 지역별로 살펴보면 수도권에 비해 지방에서의 대형 아파트 미분양이 많은 편임. 수도권의 경우 전체적인 미분양 물량이 지방에 비해 적은 상황에서 85m² 초과 대형 아파트 미분양도 19%에 불과
 - 반면 지방의 경우 수도권에 비해 미분양 물량이 총량적으로 많은 데다가 비교적 고가인 85m² 초과 주택의 미분양이 전체 미분양의 42%를 차지

주요 지역별 규모별 미분양 현황(2007. 4월 말)

구분	합계	60m ² 이하	60~85m ²	85m ² 초과
수도권	3,392 (100.0)	567 (16.7)	2,176 (64.2)	649 (19.1)
지방	70,001 (100.0)	4,059 (5.8)	36,631 (52.3)	29,311 (41.9)
계	73,393 (100.0)	4,626 (6.3)	38,807 (52.9)	29,960 (40.8)

자료 : 건교부.

- 분양 실적의 선행 지표라고 할 수 있는 주택건설 실적을 규모별로 살펴보면 이런 지방의 대형 아파트 미분양은 앞으로도 지속될 전망
 - 2005년에 비해 2006년 전국적으로 중대형 아파트 공급비중이 증가한 데다가 수도권 보다는 지방에서의 중대형 아파트 공급 비중이 높은 실정임.

주요 지역별 규모별 주택건설 실적(2005~2006년)

(단위 : 호)

구분	계	40m ² 이하	40~60m ² 이하	60~85m ² 이하	85~135m ² 이하	135m ² 초과
2006년 (비중, %)	469,503 100.0%	54,555 11.6%	66,504 14.2%	177,957 37.9%	121,272 25.8%	49,215 10.5%
수도권 (비중, %)	172,058 100.0%	20,610 12.0%	33,319 19.4%	64,963 37.8%	39,621 23.0%	13,545 7.9%
지방 (비중, %)	297,445 100.0%	33,945 11.4%	33,185 11.2%	112,994 38.0%	81,651 27.5%	35,670 12.0%
2005년 (비중, %)	463,641 100.0%	44,880 9.7%	90,563 19.5%	200,910 43.3%	94,584 20.4%	32,704 7.1%

자료 : 건교부.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

해외 근로소득 비과세 한도 확대해야

■ 문제의 제기

- 현재 해외건설에 따른 해외 파견 인력은 4,700여 명으로 추산되며 향후 3년 간 2,500명 정도의 추가 수요가 있을 것으로 예상되고 있음.
- 해외건설 파견 인력은 과거 기능 인력에서 소수의 전문 인력으로 대체되고 있으나, 열악한 근무 여건으로 해외 근무 기피 현상이 팽배해지고 있음.
- 해외에 근무할 경우 과거에는 국내에서 근무할 경우 임금의 2.5배 수준이었으나, 현재는 1.5배 수준으로 하락하였고, 현지 거주비 및 자녀 교육비 부담 등은 증가하였음.
- 그럼에도 불구하고, 1994년부터 적용된 해외 근로자의 비과세 한도액 월 100만원(연 1,200만원)은 현재에도 인상되지 않고 있음(「소득세법」 시행령 제16조).
 - 1999년에 해외 근로자의 비과세 한도액은 월 150만원(연 1,800만원)으로 인상되었다가 2006년 다시 월 100만원(연 1,200만원)으로 인하되었음.

■ 현행 비과세제도의 문제점

- 해외 근로소득 일부에 과세하지 않는 이유는 해외에 근무하는 경우 현지 거주비, 자녀 교육비 등 추가로 비용이 들기 때문에 이를 보상하기 위한 것으로 판단됨.
- 현행 해외 근로소득에 대한 비과세제도의 문제점은 첫째, 비과세 한도가 월 100만원(연 1,200만원)으로 너무 낮다는 것임.
 - 해외에 근무할 경우 연간 현지 주거비 2만 달러, 자녀 교육비에 2인 2만 달러 등 총 4만 달러 정도(약, 3,600만원)의 추가 비용이 소요되는데 연 1,200만원은 너무 적은 금액임.
- 둘째, 현행 「소득세법」 시행령은 일반 근로자와 공무원의 해외 소득에 대한 비과세 범위를 차별적으로 규정하여 형평성을 훼손하고 있음.
 - 일반 근로자도 원양어업 선박, 해외를 항행하는 선박 및 항공기에서 근무하는 근로자의 경우는 월 150만원(연 1,800만원)까지 비과세하고 있고, 그 외의 일반 근로자는 월 100만원(연 1,200만원)까지 비과세하고 있음.

- 공무원과 재외공관에 파견된 정부출연기관 파견자의 경우는 국내에서 근무할 경우에 지급받을 금액 상당액을 초과하여 받는 금액(해외근무수당)을 전액 비과세하고 있음.

■ 외국의 예

- 해외건설 현장에서 우리나라와 경쟁을 하고 있는 선진국 경우에는 해외 근로소득 중 해외근무수당에 대한 비과세 한도가 우리나라보다 훨씬 높음.
- 미국의 경우는 해외지역수당(foreign areas allowances)에 대해서는 연간 8만 달러까지 비과세하고 있고(Internal Revenue Code, Section 911), 일본의 경우는 해외근무수당에 대해서 전액 비과세하고 있음.

해외 근로자 비과세 범위 국제 비교

국가	대한민국	미국	일본
비과세 범위	월 보수액 중 100만원까지	해외지역수당 중 연 8만 달러까지	해외근무수당 전액

■ 개선 방안

- 해외 진출 국내 업체들의 비용 부담 완화 및 기술 인력의 해외 근무 기피 현상을 완화하기 위해서 해외 근로소득에 대한 비과세 한도를 확대해야 함.
- 비과세 한도를 확대하는 방안은 첫째, 공무원과 재외공관에 파견된 정부출연기관의 파견자 경우와 같이 일반 근로자도 국내에서 근무할 경우에 지급받을 금액 상당액을 초과하여 받는 금액(해외근무수당)을 전액 비과세하는 방안이 있고
- 둘째, 현행 월 100만원으로 규정되어 있는 해외 근로소득에 대한 비과세 범위를 현실화시키는 방안이 있을 수 있음.
 - 해외에 근무하는 경우 보통 해외거주비가 연 2만 달러이고, 자녀 1인당 학비가 1만 달러 추가로 든다고 가정할 경우 자녀 2인에 대한 학비가 2만 달러가 국내에 근무할 경우보다 추가로 소요되므로 연 4만 달러가 추가로 소요된다고 생각할 수 있음.
 - 환율을 달러당 900원으로 환산하면 연 3,600만원이 되므로 월 300만으로 해외 근로소득에 대한 비과세 범위를 확대하여야 함.
- 이렇게 되면 국내 근로자의 해외 근무 기피 현상을 어느 정도 해소시킬 수 있고, 해외 진출 기업의 인건비 부담을 경감시켜 원가 경쟁력을 향상시킬 수 있을 것임.

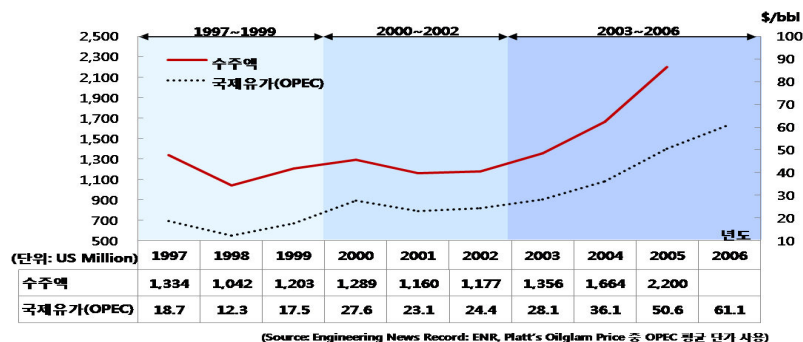
해외건설과 플랜트 시장

- 2007년 7월 현재 해외건설 수주가 170억 달러를 기록하여 연내 해외건설 역사상 처음으로 200억 달러를 달성하여 수주 호황이 최고조에 달할 전망이다.
- 수주 실적을 세부적으로 보면 전년 동기 대비 63%가 증가한 가운데 지역별로는 중동지역이 111억 달러를 수주(전년 대비 76% 증)하여 고유가로 인한 중동 붐이 이어지고 있으며, 아시아 지역도 전년 동기 대비 47% 가까이 성장한 34억 달러를 수주하여 지난해에 이어 안정적인 수주 증가세를 기록하고 있음.
- 그러나 현재 국내 기업들의 해외공사 수주액 급증이 거의 플랜트시장 부문에서 투자액 급증에 기인하고 있다는 것에서도 알 수 있듯이 앞으로 더 높은 해외건설 수주를 위해서는 플랜트 시장을 기반으로 공종별 고른 성장세를 유지하기 위한 국내 기업들의 노력이 필요할 것임.

■ 유가 전망 및 플랜트시장의 변화 추세1)

- 최근 10년 간 플랜트시장의 증감 변화는 국제 유가 변동²⁾과 직접적인 관계가 있는 것으로 파악되고 있음. 1997년부터 2006년도까지 10년 동안 전 세계 상위 기업군인 225³⁾대 건설 기업들이 신규로 수주한 금액을 보면 <그림 1>과 같이 국제석유기구(OPEC)의 평균 유가 변동률과 상위 225대 기업들이 신규로 수주한 금액의 상관관계 계수가 '0.96'으로 100% 연동에 접근할 정도로 직접적인 관계를 가지고 있는 것으로 나타남.

<그림 1> 국제 평균 유가와 플랜트부문 신규 수주액 관계



1) www.globalinsight.com, "Inflation Shifts Gears in 2007", ENR, RS Means, 2006, 12.18, pp.24~31, "the Top 225 International Contractors", ENR, RS Means, 2005, 8. 22/29, pp.40~47의 자료 활용.

2) 자료 출처 : Platt's Oilgram Price 중 OPEC 평균 단가 사용.

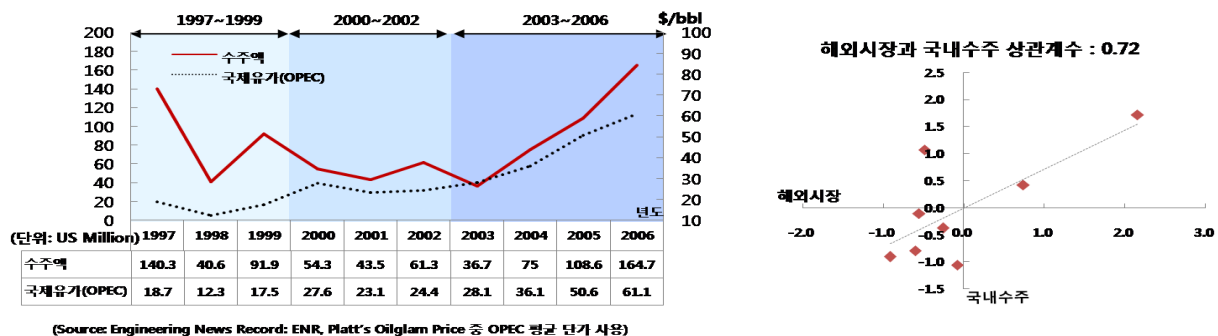
3) Engineering News Record, 1998~2007 8월 3째주 각호에서 발췌.

- 2007년 상반기에도 여전히 국제 유가는 배럴당 60달러 이상을 유지하고 있어 해외플랜트시장의 성장세는 당분간 지속되리라는 비교적 낙관적인 전망이 가능함.

■ 국내 기업들의 해외 신규 수주 상관관계

- 국내 기업들의 해외 신규 수주액 급증은 플랜트부문의 국제 경쟁 입찰로 진행되는 플랜트시장 증가와 상당한 관계를 가지고 있는 것으로 분석됨.
- <그림 2>에서 보면 1997년을 제외하면 과거 9년 동안 해외시장 규모 증가와 국내기업들의 해외시장 수주액 증가의 상관관계 계수가 '0.72'로 해외 건설시장의 증가세가 국내 기업들의 해외시장 수주액 증가에 가장 큰 기여를 하고 있는 것으로 분석됨.
- 국내 기업들의 해외시장 경쟁력 향상 속도보다 해외시장 자체 성장, 즉 내부 역량보다 외부 요인에 의해 국내 기업들의 해외시장 수주액이 늘어났을 가능성을 강하게 시사하고 있다는 판단임.

〈그림 2〉 해외시장 크기와 국내 기업들의 해외 신규 수주 상관관계



■ 국내 기업들의 경쟁력 제고 필요

- 전체적으로 해외 플랜트 시장의 호황은 설비 투자액 증가(정유) 덕분도 있지만 산유국들이 경쟁적으로 플랜트 설비(석유화학)에 동시에 투자함으로써 발생하는 이른바, 'seller's market'이 형성된 것에 기인함.
- 이와 같은 'seller's market'시에는 실적과 역량을 충분히 갖춘 공급자 부족 현상이 나타나고 있으나, 향후 시장 공급이 줄어들 경우(buyer's market 형성)에는 가격 경쟁을 통한 업체 선정이 이루어지기 때문에 이를 대비하여 국내 건설기업들은 더욱 경쟁력을 갖추고 플랜트 시장뿐만 아니라 다른 공종별 수주에도 고른 성장세를 유지할 수 있는 기반을 갖추도록 노력하여야 할 것임.

장현승(연구위원jang@cerik.re.kr)

「국가계약법」 시행령 개정안의 주요 내용 및 의미

■ 개정 배경 및 사유

- 최고가치낙찰제도는 국무조정실 규제개혁기획단의 「건설산업규제 합리화방안(2005. 5. 11)」 및 대통령자문 건설기술·건축문화선진화위원회의 「건설기술·건축문화선진화 전략(안)」에서 거듭 확인된(2006. 6) 국가계약제도 개선 방안으로 도입
 - 이 안을 바탕으로 최고가치낙찰제도를 도입하는 것을 골자로 한 「국가를당사자로하는 계약에 관한 법률」 시행령을 입법 예고하였음(2007. 6).
- 행복도시 건설을 위하여 발주되는 공사 중 상징성, 예술성 등 창의성이 필요하거나 고난이도 기술을 요하는 시설물에 대하여 적용할 수 있도록 설계공모·기술제안입찰 제도 등을 신설
 - 일괄입찰 및 대안입찰의 경우 낙찰자 결정 방식을 다양화하여 공사의 특성에 따라 선택할 수 있도록 하는 한편, 일괄입찰 및 대안입찰의 대상 공사 금액을 상향 조정하여 지역 중소 업체의 수주 기회를 확대하고, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 취지

■ 주요 내용

- 순수내역입찰제도 도입(안 제14조 제7항 신설)
 - 새로운 기술·공법 등에 의한 제안을 허용하고 건설업체의 건적 능력을 제고하기 위하여 순수내역입찰제도의 도입이 필요함.
 - 최저가낙찰제 적용 대상 공사 중 일정 금액 이상 공사의 경우 발주기관이 교부한 설계서 및 새로운 기술·공법 등 제안 내용에 따라 입찰 참가자가 직접 물량과 단가를 산출하여 입찰시 제출토록 함.
 - 새로운 기술·공법 등에 의한 공사비 절감 제안 허용 및 직접 견적제도 도입을 통하여 건설업체의 기술 경쟁력 강화에 기여할 것으로 기대됨.
- 부정당업자의 입찰참가자격 제한 범위 확대(안 제76조 제1항 제6호)
 - 건설 하도급자 및 용역 외주 근로자 보호를 위하여 적격심사시 제출한 이행 계획을 준수토록 할 필요가 있음.

- 적격심사를 위하여 제출한 하도급 관리계획, 외주 근로자 근로조건 이행계획을 준수하지 아니하는 자를 입찰참가자격이 제한되는 부정당업자의 범위에 추가함.
- 공사 하도급자 및 용역 외주 근로자를 보호하는 데 기여할 것으로 기대됨.
- 대형 공사 대상 금액 상향 조정(현행 제79조 제1항)
 - 일괄입찰 및 대안입찰 등 대형 공사의 대상 금액을 추정가격 100억원 이상에서 300억원 이상으로 상향 조정함.
 - 대형 공사 발주 대상 축소를 통하여 중소 건설업체의 수주 물량 확대에 기여할 것으로 기대됨.
- 대형 공사 낙찰자 결정 방법 다양화(안 제85조의2 신설)
 - 대형 공사를 발주함에 있어 공사의 특성에 맞는 다양한 낙찰제도의 도입이 필요함.
 - 기준 적합 최저가 방식, 가중치 방식, 확정금액 최상 설계 방식 등 다양한 낙찰제도를 도입
 - 공사의 특성에 맞는 낙찰제도 선택이 가능하여 예산 절감, 기술 경쟁력 확보 등에 기여할 것으로 기대됨.
- 행복도시 발주 공사 적용을 위한 기술제안 입찰 등 신설(안 제97조 신설)
 - 상징성·예술성 등 창의성이 필요하거나 고난이도 기술을 요하는 시설물에 대하여 선진화된 낙찰제도의 도입이 필요함.
 - 설계 검토 후 시공 계획, 공사비 절감 방안 및 공기관리방안 등을 제출토록 한 후 심사하여 낙찰자를 선정하는 기술제안 입찰 및 설계공모·기술제안입찰제도를 신설함.
 - 선진적 낙찰제도 도입에 따라 기술 경쟁력 강화에 기여할 것으로 기대됨.

■ 정책적 시사점

- 참여정부는 이번 개정으로 행복도시 건설을 위하여 발주되는 공사 중 상징성, 예술성 등 창의성이 필요하거나 고난이도 기술을 요하는 시설물에 대하여 적용할 수 있도록 설계공모·기술제안입찰제도 등을 신설하고, 일괄입찰 및 대안입찰의 경우 낙찰자 결정 방식을 다양화하여 공사의 특성에 따라 선택할 수 있도록 함.
- 대형 공사를 발주함에 있어 공사의 특성에 맞는 다양한 낙찰제도의 도입이 필요하기 때문에, 기준적합 최저가 방식, 가중치 방식, 확정금액 최상 설계 방식 등 다양한 낙

찰제도를 도입하였음. 공사의 특성에 맞는 낙찰제도 선택이 가능하여 예산 절감, 기술 경쟁력 확보 등에 기여할 것으로 기대

- 특히, 상징성·예술성 등 창의성이 필요하거나 고난이도 기술을 요하는 시설물에 대하여 선진화된 낙찰제도의 도입이 필요한 행복도시 발주 공사에 설계 검토 후 시공 계획, 공사비 절감 방안 및 공기관리 방안 등을 제출토록 한 후 심사하여 낙찰자를 선정하는 기술제안 입찰 및 설계공모·기술제안입찰제도를 신설
 - 선진적인 낙찰제인 최고가치(best value)제도의 도입에 따라 건설업체의 기술 경쟁력 강화에 기여할 것으로 기대
- 최고가치낙찰제도 도입은 국제 기준의 적용을 통해 건설산업의 국제 경쟁력을 강화하는 데 도움이 될 것임.
 - 현실적으로도 DDA협상이 타결되고, FTA협정의 체결 건수가 늘어날수록 정부조달 시장에는 국내 기준이 아니라 국제 기준의 적용 폭이 확대될 수밖에 없음.
- 최고가치낙찰제는 건설산업의 발전 측면에서 입·낙찰제도의 다양화와 발주기관의 기술 능력 제고에 도움이 될 것임.
 - 최저가낙찰제를 최고가치낙찰제로 완전히 대체할 수는 없을 것임.
 - 유럽연합 지침이나 미국의 연방조달규정에서 낙찰자의 선정 기준으로 최저가와 최고가치를 동시에 제시하고 있는 것과 같이, 입찰 가격이나 가격과 연관된 요소만이 중요한 공사는 최저가낙찰제를 적용하는 것이 바람직
 - 가격 외에 기술이나 품질 등을 종합적으로 판단해야 하는 공사는 최고가치낙찰제를 적용하는 방향이 바람직
 - 품질에 대한 불안감을 해소할 수 있고, 공기를 단축시킬 수 있기 때문에 장기적으로 보면 총생애주기비용을 최소화할 수 있는 효율적인 낙찰제도 가능
 - 건설업체 입장에서는 입찰 가격에 의해서만 낙찰자가 결정되는 것이 아니기 때문에 덤핑 방지 효과 기대. 아울러 경쟁의 초점은 ‘입찰 가격’만이 아니라 ‘다른 요소들’을 포괄하고 있기 때문에 건설산업의 기술 발전이나 품질 수준 제고에도 기여 가능

박성민(연구위원·smpark@cerik.re.kr)

지구 온난화 방지를 위한 발상의 전환

- 경직적인 초기 건설비용 절감보다 종합적 시각에서 유연한 접근이 필요 -

■ 기후 변화의 요인

- 지구의 기후는 황도 경사, 세차 운동, 이심률, 대륙 이동, 화산 활동, 운석 충돌, 태양 흑점, 해류, 대기 구성 등 여러 요인에 따라 복잡하게 변화하여 정확한 규명은 어려움.
 - 황도 경사는 자전축이 기울어진 정도, 세차는 자전축이 흔들리는 정도, 이심률은 공전궤도의 일그러진 정도를 말하며, 각각 일정한 주기로 변하면서 지구 기후에 영향
- 현재 지구는 대빙하기가 끝난 후 온화한 간빙기가 지나고 있는 것으로 추정함.
- 최근의 기후 변화는 자연적 요인보다는 산업화 과정에서 발생한 CO₂ 등의 온실가스 증가가 주된 요인으로 지목되고 있음.

■ 기후 변화의 실태

- 1850년 이후 지구 평균 기온을 보면 1998년이 가장 덥고, 2005년이 그 다음임.
 - 1990년대가 가장 더운 10년였고, 가장 더운 11해 중 10해가 1995~2005년 사이에 집중
- 안정적이던 평균 기온은 지난 100년간 0.6℃ 올랐고, 최근 가파르게 상승하고 있음.
 - 현재 상황이 지속될 경우, 향후 100년간 평균 기온은 1.7℃ 상승할 것으로 예상
 - 시뮬레이션 결과 50년 후 남극 대륙의 여름철 온도는 2.0℃ 상승할 것으로 예상

■ 기후 변화의 영향

- 온실가스 효과의 3분의 1이 가시화되는 데 약 100년이 걸림.
 - 온실가스 배출을 완전히 중단해도 온실가스 효과는 21C 말까지 지속될 것으로 전망
- 2012년까지 온실가스를 1990년 대비 5% 이상 감축하는 것을 목표로 하는 교토의정서가 2005년 공식 발효됨.
- 우리나라의 경우, 현재의 에너지 소비 패턴을 유지하면서 에너지 5%를 절약하려면
 - 전체 자동차의 약 1/3에 해당하는 450만대가 운행을 중지하거나, 전체 가구의 1/2에

달하는 750만 가구가 난방을 중단하거나, 가구마다 전등 15개를 1년 내내 꺼야 함.

- 2007년 4월 9일자 Time지에 실린 지구 온난화를 방지하는 51가지 방법("51 things we can do to make a difference") 중에서 건설 관련 사항을 발췌 소개하고자 함.

■ 저에너지 주택 설계

- 전체 온실가스의 16%가 가정용 에너지 소비로부터 발생
- 주택 설계 단계부터 저에너지 요소를 반영시키면, 최대 40%의 온실가스 저감 가능
 - 온도조절 장치, 고단열, 기능성 창호 등 재래 기술만으로도 큰 효과를 거둘 수 있음.
 - 신재생에너지, 태양열, 풍력발전, 지열펌프 등 신기술을 적용하면 더 큰 효과를 기대

효과성* : 6	쾌적성* : 8	적용성* : 5
----------	----------	----------

* 효과성, 쾌적성은 크기에 따라 1~10 범위에서, 적용성은 1~10 범위에서 적용 가능 시기가 빠를수록 낮은 점수 부여

■ 소형 주택

- 에너지 효율이 높은 큰 주택보다 에너지 효율이 떨어지는 작은 주택이 에너지 절약적
 - 미국의 샤퍼 교수는 건평 9.3m²의 주택에 살면서, 6.5~33m²의 주택을 설계 판매함.

효과성 : 5	쾌적성 : 2	적용성 : 2
---------	---------	---------

■ 도심 고층 아파트

- 도시 외곽의 전원주택에서 고효율 하이브리드 자동차로 출퇴근하는 것보다, 도심 고층 아파트에 살며 대중교통 수단이나 자전거 등으로 출퇴근하는 것이 훨씬 바람직
 - 도심 토지이용 밀도가 외곽보다 13배 정도 높으며, 통근거리 단축, 매연감소 등 효과

효과성 : 4	쾌적성 : 3	적용성 : 2
---------	---------	---------

■ 주택의 에너지 이용 효율 검사

- 설비업체 등에 의뢰해 적외선 카메라 등 감지 장비를 이용해 열손실 부위를 찾아 주택을 개수하면 가구당 연간 약 450kg의 CO₂를 절감할 수 있음.

효과성 : 3	쾌적성 : 6	적용성 : 1
---------	---------	---------

■ 초고층 빌딩

- 초고층 빌딩은 에너지 절약, 친환경 요소를 대폭 채택하여, 건축분야에 새 전기를 마련
 - 내년 완공되는 뉴욕의 the Bank of America tower는 슬래그 45%가 포함된 시멘트 사용, 중수도 및 빙축열 시스템, 천연가스 발전 등으로 에너지 사용을 최소화한 사례
 - 총건축비 12억 달러 중 에너지 관련 비용은 350만 달러나 수년 내 회수 가능 예상

효과성 : 8	쾌적성 : 8	적용성 : 5
---------	---------	---------

■ 친환경 도시 개발

- 런던 Dockland 개발사업 등에서 채택되는 zero-carbon주택 등은 CO₂ 감축에 효과적
 - 주택부문은 CO₂ 배출의 44%를 차지하는데, 열병합발전, 태양열 이용, 풍력발전 등의 저에너지 건축을 하면 공사비가 약 5% 상승하나 유지비용 감소로 장기적으로 경제적

효과성 : 7	쾌적성 : 8	적용성 : 6
---------	---------	---------

■ 에너지 자립형 주택(Passive house)

- 주택에 창호부와 벽면부에 고단열·고기밀 시공과 전열 교환기 및 지중 덕트, 3중 단열 유리 등을 적용하여 보통 주택과 비교하여 에너지 사용량을 90% 이상 줄일 수 있음.
 - 에너지 자립주택의 건축비용은 5~8% 정도 초과 소요되는 것으로 추정
 - 우리나라도 연간 에너지 사용량이 일반 주택의 1/6~1/7에 불과한 3ℓHouse를 개발

효과성 : 5	쾌적성 : 6	적용성 : 4
---------	---------	---------

■ 시사점

- 온실가스 저감을 위해 단순 초기 건설비용 절감보다 종합적이고 유연한 접근이 필요
 - 고층 아파트 중심의 주거는 에너지 절약 측면에서 고무적인 것으로 해외 전파 모색
 - 분양가상한제 등 경직적인 규제는 에너지 효율 제고 차원에서도 재검토가 필요
 - 신도시 위주의 수평적 팽창을 지양하고, 도심을 효율적으로 활용하는 것이 바람직
 - 저에너지 친환경 건축을 위한 정책 대안 모색과 R&D 촉진 필요

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

주택연금

- 지난 7월 12일부터 금융기관들은 주택연금을 시판하기 시작했다.
- 이전에도 일부 금융기관에서 「역모기지」란 이름으로 상품을 취급하였으나 판매 실적은 매우 저조했음.
 - 실제로 2004년부터 역모기지를 취급해 온 신한은행의 경우 현재까지 대출 건수는 488건(735억원)에 불과했음.
- 이번에 시판하기 시작한 주택연금은 한국주택금융공사가 이용자의 장기 생존시 담보 초과 금액에 대한 보증을 하는 상품이고 명칭도 주택연금으로 개칭하였음.

■ 주택연금 개요

- 주택연금이란 고령자가 소유한 주택을 담보로 제공하고 금융기관으로부터 노후 생활자금을 매달 연금처럼 지급받는 대출을 말함.
- 주택은 가지고 있으나 노후 소득이 부족한 고령자의 경우 주택연금을 통해 생활 안정과 주거 안정을 보장받을 수 있는 제도임.
- 미국에서는 주택을 담보로 일시금으로 대출금을 지급받고 매월 분할 상환하는 모기지(mortgage)에 대해서 주택을 담보로 대출금을 매월 분할하여 지급받고 일시금으로 상환한다는 점에서 역모기지(reverse mortgage)로 불려왔음.
- 미국에서는 1990년 이후부터 약 30만명이 연방주택청(Federal Housing Administration)이 보증하는 HECM(Home Equity Conversion Mortgage Program)을 통해서 역모기지를 이용하고 있음.
- 주택연금과 주택담보대출 차이점은 다음과 같음.

주택연금과 주택담보대출의 비교

구분	주택연금	주택담보대출
자금 용도	노후 생활자금	주택 구입자금
주 이용 대상	고령층	청·장년층
대출금 지급 방식	매월 분할 지급	계약시 일시금 지급
대출 기간	미확정(평생 동안)	확정
상환 방법	사망시 일시 상환	원리금 분할 상환 또는 일시 상환
계약 종료 후	주택 처분	주택 소유
대출금 증감	기간 경과에 따라 증가	기간 경과에 따라 감소

■ 운용 방안

- 부부가 모두 65세 이상인 고령자로 1세대 1주택자에 한해 가입할 수 있고, 토지나 상가 등 기타 부동산을 보유하고 있어도 신청이 가능함.
- 1년 이상 거주한 아파트, 단독주택, 다세대 주택 등 공시가격 6억원 이하인 주택이면 신청이 가능함.
- 실버주택이나 오피스텔은 해당되지 않으며, 전·월세 등 임대 중인 주택, 재건축이나 재개발이 예정된 주택도 제외됨.
- 연금 지급 기간은 소유자와 배우자가 사망할 때까지임. 주택 소유자가 사망한 뒤 연금을 계속 받으려면 배우자에게 주택 소유권이 승계되어야 함.
- 실제 대출금리(가입자 사망 후 금융기관에서 대출금을 회수할 때 적용하는 금리)는 3개월 양도성예금증서(CD)의 유통 수익률에 1.1%를 더해 현재 약 6.1%의 금리를 적용기로 함.
- 이에 따라 3억원짜리 주택 소유자의 경우 가입 당시 연령이 65세이면 매월 86만 4천 원을, 70세 이상이면 매월 106만 4천원을 지급받게 됨(<표 2> 참조).
- 또한, 국민주택규모 이하이고 주택 공시가격이 3억원인 주택에 거주하며 연간 종합소득이 1,200만원 이하인 고령자가 주택연금으로 노후 생활자금을 쓰는 65세 이상 노인들은 재산세 25%를 감면하는 등 세제 혜택이 주어짐.

〈표 2〉 주택연금 월지급금

(단위 : 천원)

주택가격 연령	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	6억원
65세	288	576	864	1,152	1,441	1,729
70세	354	709	1,064	1,419	1,774	2,013
75세	443	886	1,330	1,773	2,128	2,128
80세	562	1,125	1,688	2,251	2,310	2,310
85세	727	1,455	2,182	2,626	2,626	2,626
90세	971	1,943	2,914	3,267	3,267	3,267

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

□배아픈 부동산병□민간에 맡겨라

우리나라는 부동산에 대해 유난히 관심이 많다. 가구당 전 자산의 76.8%가 부동산에 편중되어 있다고 한다. 미국의 36%, 일본의 61.7%에 비해 월등히 높은 비율이다. 사람들이 가장 많은 관심을 가지는 것이 자신과 가족의 생명과 재산이란 점을 감안하면 우리나라 사람들의 부동산에 대한 높은 관심은 당연한 일이기도 하다. 부동산 중에도 특히 주택에 대한 관심은 정부의 성공 여부가 주택 정책에 따라 평가될 정도로 지대하다. 따라서 1970년대 말과 1980년대 말에는 공급 차원에서 주택 200만호와 수도권 5개 신도시를 건설하였고, 참여정부에서는 수요억제 차원에서 보유세 강화와 거래 투명화 정책을 추진하였다. 대선주자들은 부동산, 특히 주택정책에 대한 국민들의 높은 관심을 감안하여 부동산 때문에 국민이 고통 받지 않도록 효과적인 주택 정책을 밝히고 차질없는 실천을 약속하여야 할 것이다.

대선주자들은 여야를 떠나서 모든 국민들이 1가구 1주택을 확보하여 집 걱정 없이 살 수 있다는 희망을 가질 수 있는 주택공급 정책을 개발하여야 한다. 첫째, 자력으로 집구입이 불가능한 월소득 80만원 수준인 가구별 소득통계 1분위 계층에게는, 공공부문에서 책임을 지고 공공 임대주택을 공급하거나, 임대료 보조 또는 저리 금융 공급을 하여야 한다. 둘째, 정부의 도움이 있으면 주택 구입이 가능한 월소득 180만~370만원 수준인 2~4분위 계층을 위해서는 공공부문과 민간부문이 협력하여 품질이 우수하고 저렴한 가격의 공공 택지 주택을 공급하여 언제라도 시중 가격 70~80% 수준에서 내 집 마련을 할 수 있다는 희망을 가질 수 있도록 하여야 한다. 셋째, 스스로 주택 문제 해결이 가능한 월 소득 630만원 이상의 5분위 계층을 위해서는 민간부문에서 시장원리에 따라 양질의 민영 주택을 충분히 공급하도록 민간 주택에 대한 규제를 완화하여야 할 것이다.

주택에 대한 문제는 흔히 “배아픈 병”과 “배고픈 병”으로 나누어진다. 지금까지는 일부 지역의 가격 폭등으로 인한 “배아픈 병”이 “배고픈 병”보다 더 큰 문제였으나, 고가 주택에 대한 보유세 강화 등으로 “배아픈 병”은 많이 완화되었으므로 이제 정부는 “배아픈 병”에 대해서는 민간에 맡기고 “배고픈 병” 치유에 전념해야 할 것이다.

최재덕(원장:jdchoi@cerik.re.kr)