

## 제161호 (2008. 5. 16)

---

- 경제 : 2008년 3월 건설 수주 동향  
올 3월 주거용 건축허가면적 230만 8,000m<sup>2</sup>
  - 이슈 : 미국 발주자들이 본 건설 현장의 현안 진단과 시사점  
과도한 저가 낙찰은 품질 낮추고 생산 기반 위협
  - 정책 : 예산 절감 방안으로서 최저가낙찰제의 문제점
  - 경영 : 주택 구매 패턴으로 본 수도권 주택 수요 특성(1)
  - 정보 : 미국 GDP 규모 및 구성 비율
  - 논단 : 규제 개혁, 돈 안드는 경기 부양책
-

## 2008년 3월 건설 수주 동향

- 3월 국내 건설 수주는 민간부문이 지난 1, 2월(전년 동기비 12.5% 감소)에 이어 계속해 감소세를 이어간 반면, 공공부문이 토목 수주와 주거용 건축 수주의 호조로 전년 동월비 39.2% 증가함으로써 전체적으로 전년 동월 대비 4.0% 증가한 9조 9,213 억원을 기록함.

### 최근 건설 수주 동향

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

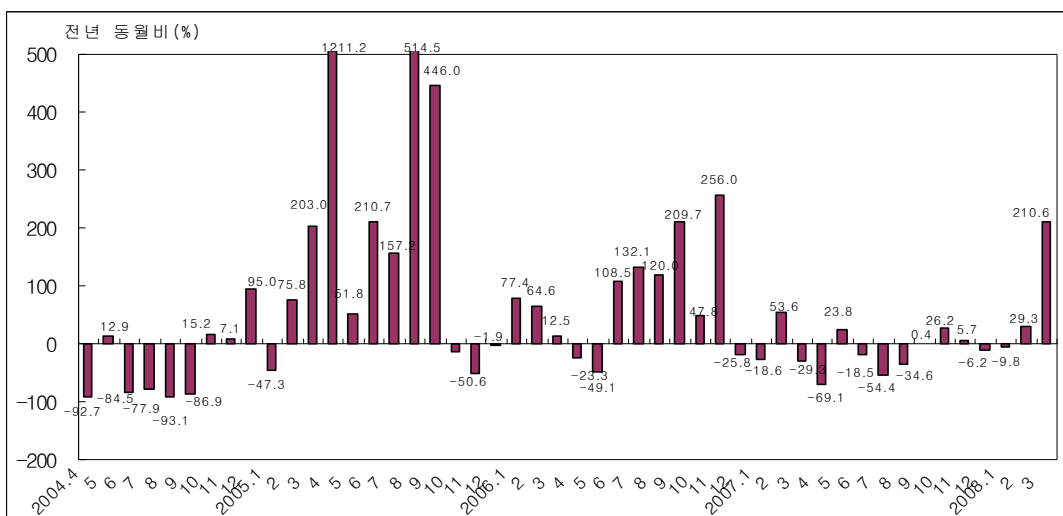
구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 3월	9,921.3	4,008.0	2,164.9	1,843.2	5,913.3	945.1	4,968.2	3,110.0	6,811.3	4,736.9	2,074.4
증감률	4.0	39.2	-0.1	159.4	-11.2	-37.2	-3.6	-15.3	16.1	79.5	-35.7
2008 1월~3월	23,554.5	8,185.2	4,177.6	4,007.6	15,369.3	1,710.3	13,659.0	5,887.9	17,666.6	11,741.0	5,925.6
증감률	-3.4	18.2	-18.8	125.0	-12.0	-24.8	-10.1	-20.6	4.1	21.3	-18.8

자료 : 대한건설협회.

- 공공부문은 지난 1, 2월 부진했던 토목 수주가 정상화되고, 주거용 건축 수주가 호조세를 이어감에 따라 전년 동월 대비 39.2% 증가한 4조 80억원을 기록함.
  - 지난 1, 2월 정부 교체에 따른 공공부문의 발주지연으로 부진(전년 동기비 32.4% 감소)했던 공공 토목 수주가 3월 들어서는 정상화되어 전년 동월비 0.1% 감소하는 데 그침.
  - 공공 건축 수주는 주거용 건축 수주의 호조에 힘입어 전년 동월비 159.4% 급증함. 공공부문의 주거용 건축 수주는 작년부터 주택 공급에서 공공부문의 역할이 강조됨에 따라 계속 호조세를 보여 왔는데, 금년 3월에도 전년 동월비 281.2% 증가함으로써 호조세를 이어감.
  - 한편, 공공부문 비주거용 건축수주도 전년 동월비 27.4% 증가하여 양호한 모습을 보임.
- 민간부문은 토목 수주가 작년 기저효과로 감소하고, 국내 경기 둔화에 따라 비주거용 건축 수주도 감소함으로써 전년 동월 대비 11.2% 감소한 5조 9,133억원을 기록함. 이로써 민간 수주는 지난 1, 2월(전년 동기 대비 12.5% 감소)에 이어 계속해 감소세를 이어감.
  - 민간 토목 수주는 9,451억원을 기록하여 평년 수준을 유지했으나, 작년 3월 수주액이 매우 높았던 기저효과의 영향으로 전년 동월대비 37.2% 감소함.

- 민간 건축 수주는 주거용 수주가 작년 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 46.7% 증가한 반면, 비주거용 건축 수주가 국내 경기 둔화의 영향으로 지난달(-29.8%)에 이어 전년 동월비 43.2% 감소함으로써 전체적으로 전년 동월 대비 3.6% 감소한 4조 9,682억원을 기록함.
- 지난 1월과 2월에 감소세가 지속되어 전년 동기비 8.2% 감소했던 국내 건설 수주는 3월 들어서 전년 동월비 4.0% 증가함으로써 1~3월까지 전년 동기비 3.4% 감소한 23조 5,545억원을 기록함.
- 한편, 2008년 3월 재건축·재개발 수주는 규제 완화에 대한 기대감으로 오랫동안 침체가 지속된 재건축 수주가 전년 동월비 152.7% 증가하고, 재개발 수주도 분양가상한제 적용 회피를 위한 수주 증가세가 지속되어 전년 동월비 210.6% 증가한 2조 9,064억원을 기록함.
- 그동안 침체가 지속된 재건축 수주는 새 정부의 재건축 규제 완화에 대한 기대감 등이 반영되어 전년 동월비 152.7% 증가한 4,912억원을 기록함.
- 한편, 재개발 수주는 분양가상한제 적용 회피를 위한 조기 사업 추진 영향으로 전년 동월비 225.8% 급증한 2조 4,151억원을 기록하여 작년 말 이후 호조세를 이어감.
- 재개발 수주는 분양가상한제 회피를 위한 조기 사업 추진 물량이 반영되어 지난 2007년 11월 이후 호조세를 지속하고 있음.

재건축재개발 수주 금액 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

이홍일(연구위원.hilee@cerik.re.kr)

# 3월 주거용 건축허가면적 230만 8,000㎡

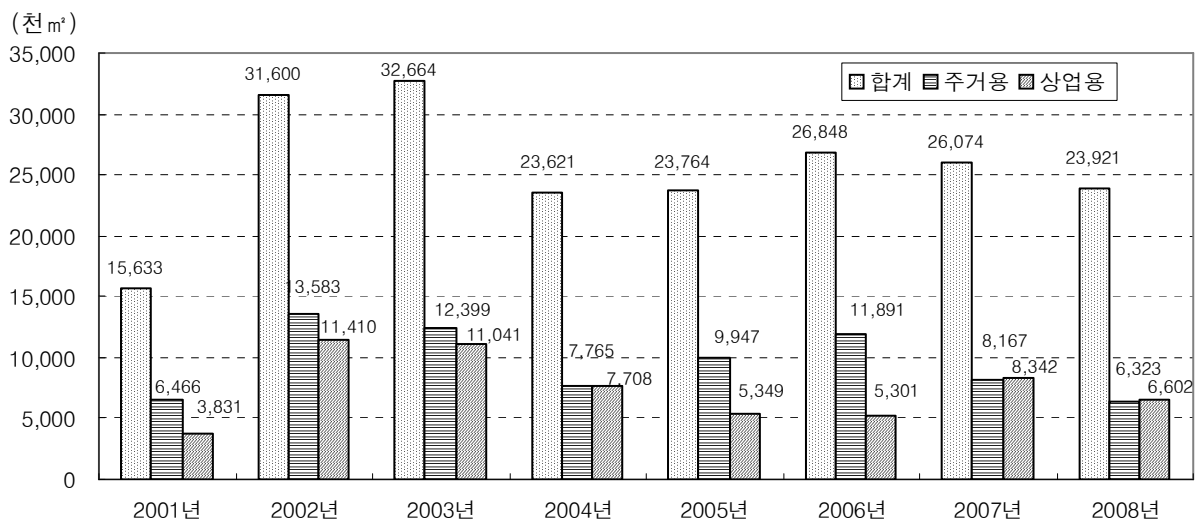
- 2000년 이후 3월 주거용 건축허가면적 중 최저 수준 -

- 2008년 3월 전국 주거용 건축허가면적은 2,308천㎡로 2000년 이후 3월에 공급되는 면적 중 최저 수준이며 전년 동월 대비 36.2%가 감소함.
- 건축허가면적이 공업용을 제외한 주거용(-36.2%), 상업용(-40.4%), 교육·사회(-17.7%), 기타(-4.8%) 모두가 감소함.
- 1~3월까지의 전체 누계량은 지난해에 비해 8.3%가 감소하였으며, 용도별로는 주거용과 상업용이 각각 22.6%, 20.9%가 감소함.
- 최근의 건축허가면적 감소는 지난해 11월 분양가상한제 등의 영향으로 감소한 것으로 판단됨.

## 건축허가면적

(단위 : 천㎡, %)

구분	2007년 3월	2008년 3월	동월비	2007년 1~3월 누계	2008년 1~3월 누계	동월비
합 계	10,657	8,076	-24.2	26,074	23,921	-8.3
주 거	3,617	2,308	-36.2	8,167	6,323	-22.6
상 업	3,334	1,987	-40.4	8,342	6,602	-20.9
공 업	1,410	1,729	22.6	3,783	4,545	20.1
교육·사회	1,039	856	-17.7	2,824	3,081	9.1
기 타	1,257	1,196	-4.8	2,958	3,370	13.9



주 : 도표는 1~3월의 누계 면적임.  
 자료 : 국토해양부.

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

## 미국 발주자들이 본 건설 현장의 현안 진단과 시사점

### ■ 진단의 배경과 목적

- 미국 건설공사발주자협회(COAA)는 2005년 미국 내 건설 현장에서 발생하고 있는 문제점을 진단하고, 이를 통해 생산성과 효율성 향상의 필요성을 제기하였음.
- 현안 문제를 방치할 경우 이는 발주자들의 경제적 손실은 물론, 최종 소비자인 국민들에게 불편을 끼치고 안전을 위협할 수 있기 때문에 현안 문제의 해결이 반드시 필요할 것으로 판단하여 이슈를 제기한 것임.

### ■ 발주자들이 진단한 건설 현장의 문제점

- 진행 중인 건설 프로젝트의 최소 20%에서 최대 50%까지가 공기 지연되고 있음.
- 대부분의 건설 프로젝트들은 공기 지연은 물론 계약 금액까지 증가되고 있음. 이러한 현상의 원인으로 발주자들이 지목한 5가지는 도면의 완성도 저하, 부실한 사전 계획, 자재비 상승, 발주자의 의사결정 지연, 과도한 설계 변경임.
- 발주자들은 변화의 필요성은 인정하면서도 개선에는 상당히 소극적으로 대처해 왔음.
- 발주자와 위탁 CM사업자 간의 기능과 역할, 책임을 좀 더 명확하게 구분해야 할 필요성을 강하게 제기함. CM사업자의 역할을 재정립해야 할 필요성도 강조하고 있음.
- 건설산업의 윤리성을 향상시키기 위해서는 발주자가 전면에서 나서야 한다는 주장에 80%가 동의하고 있는 점도 눈여겨볼 만함.

### ■ 현안 문제의 원인으로 지목된 이슈

- 60%가 넘는 발주자들은 미완성된 설계가 공기지연은 물론 의사소통에서 발생하는 문제의 원인으로도 작용하고 있다고 판단하고 있음. 또 74%가 넘는 발주자들은 설계 품질이 점차 저하되어 가고 있음을 우려하고 있음.
- 설계 전산화(CAD)는 생산성 향상에는 기여했지만, 설계도면의 완성도를 오히려 저하시키는 부작용도 동시에 초래하고 있음을 지적함.
- 사전계획 수립의 부실 원인으로는 시간 부족(21%), 그리고 발주기관이 사전 계획 수

립에 비용과 시간을 할애하지 않음(72%)을 지적함.

- 발주자 역량 보완 문제는 40%가 CM사업자를 통해 해결하고 있음. 그러나 발주자 역량 부족에도 불구하고 자체 해결하려는 비중도 16%에 이름. CM사업자는 설계 착수 전 단계(80%)에 투입되어야 함에도 불구하고 이를 실행하는 것은 35%에 그침.

#### ■ 사업 성공을 위해 발주자가 개선해야 할 과제

- 가장 많이 응답(62%)한 과제는 명확한 업무범위 정의와 적기에 내리는 의사결정임.
- 명확한 업무 범위 정립과 적기의 의사결정을 위해 77%가 계약 조항에 발주자의 역할과 책임을 삽입해야 하는 것에 동의함.
- 건설공사의 성공적인 완수를 위해서 사업 정보는 반드시 공유(75%가 동의)해야 하고, 계약자를 조기에 선정하여 사업 목적과 목표에 대한 공감대를 형성하며, 원활한 의사소통 체계 구축의 필요성을 강하게 내세움.
- 의사소통을 포함한 제대로 된 사업관리 역할을 수행하기 위해 발주자의 62%가 사업관리 시스템의 개선을 주문함. 미국 발주자들의 62%는 사업관리 역량 향상을 위해 IT에 투자하는 것으로 조사됨.
- 설계 초기부터 시공 계약자를 선정하여 시공성은 물론 발주자와의 의사소통을 향상시킬 필요성도 제기함.

#### ■ 시사점

- 공기 지연과 계약금액 증가와 같은 문제들은 국내 건설공사와 별다른 차이 없이 미국 건설 현장에서도 유사하게 발생하고 있음.
- 국내는 현장에서 발생하는 문제를 발주자 스스로 해결하기보다는 법·제도에 의존하려는 경향이 큰 반면, 미국 발주자들은 시공사 혹은 CM사업자를 조기에 선정하여 사업 자체 내에서 문제를 해결하고자 한다는 점에서 차이를 보이고 있음.
- 의사소통을 중요시하는 시각은 발주자와 계약자의 관계를 수평적으로 보는 것이며, 이 관계를 수직적으로 보고 있는 국내 시각과는 큰 차이가 있음을 보여주는 것임.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

## 과도한 저가 낙찰은 품질 낮추고 생산 기반 위협

### ■ 과도한 저가 낙찰의 심각한 폐해 : 품질 저하와 생산 기반 붕괴 등

- 과도한 저가 낙찰이 이루어질 경우 건설생산에는 심각한 악영향을 미치고 있는 것으로 드러났음. 특히, 다단계 하도급 구조의 말단에 위치한 건설근로자의 목숨과 국민에게 공급되는 목적물의 품질을 위협하는 한편, 과도한 저가 낙찰이 지속될 경우 ‘악화(부실 업체)에 의한 양화(성실 업체)의 구축’ 현상이 나타나 건설 생산기반의 붕괴마저 우려됨.
- 공사비 부족을 만회하기 위한 무리한 공기 단축은 산재 증가와 품질 저하로 이어지고, 극심한 노무비 감소는 저임금의 불법 체류자에게 한국인 근로자가 쫓겨나도록 해 심각한 실업상태에 놓이게 함.
- 또한 노무비 감소는 이와 연동되는 안전관리비와 복지비용 삭감을 초래해 근로조건의 악화와 보호제도를 무력화시키고 있음.
- 한편, 과도한 저가 낙찰로 지불능력이 저하된 사업주는 철근·레미콘·아스콘 등의 가격 인상 요구와 노조의 임금인상 요구 등을 협상을 통해 해결하지 못함으로써 생산 중단 사태로 이어지는 문제가 반복되고 있음.
- 저가 입찰 경쟁에서는 관리비와 사회보험료를 부담하면서 직접 시공하는 성실업체보다 일괄 하도급을 일삼는 부실 업체의 수주 가능성이 높음. 따라서 과도한 저가입찰이 지속되면 성실 업체의 퇴출로 생산 기반은 붕괴될 것임.
- 한편, 정부와 발주자 역시 과도한 저가 낙찰 현장의 경우 공사비 부족에 따른 폐해가 나타날 것으로 예상하고 사후적 관리 및 감독을 강화하고자 하나, 건설 현장에서는 모든 근로자의 노동 과정을 낱알이 감독하기 어렵고 특별 점검은 추가적 생산 중단과 비용 부담을 야기해 악순환에 빠지게 함.

### ■ 사례 : 노무비 삭감에 따른 퇴직공제부금 부족과 발주자의 개선 약속

- 설계내역서상 퇴직공제부금이 2억 6,100만원으로 계상되어 있었으나 과도하게 노무비를 삭감하면서 계약내역서에는 1,100만원으로 감소된 사례임.
- 위의 사례에서는 노조의 민원 제기에 대해 발주자는 향후 발주시 제한적 최저가입찰제 적용(낙찰률 하한선 제한) 및 재료비와 노무비의 하한 적용률 적용 등 문제 해결을 위한 방안을 다각도로 검토할 것을 약속하였음.

## ■ 근본 원인 : 과도한 저가 입찰을 차단할 수 있는 제도적 여건 미비

- 과도한 저가 낙찰의 행위자는 건설업체이나 보다 근본적인 원인은 공사 물량에 비해 건설업체의 수가 과다해 과당 경쟁이 불가피하고 불법 하도급과 다단계 하도급 구조가 온존하는 여건, 그리고 ‘100원짜리를 50원에 구매’해도 아무런 책임이 없는 발주 관행에 있는 것으로 분석되었음.
- 즉, 회사 유지와 실적 유지를 위해 수주가 필수적인 건설업체는 과도한 저가 입찰이라도 불사하게 됨.

## ■ 개선 방향 : 정부와 발주자의 사전적 노력 중요

- 따라서 과도한 저가 낙찰의 폐해를 막기 위해서는 정부와 발주자의 사전적 노력이 가장 중요할 것으로 지적되었음(표 1 참조).
- 요컨대, 건설업체 수가 과다하고 다단계 하도급이 존재하는 비정상적인 상황에서 건설업체의 과도한 저가 입찰 행위는 일견 사적자치의 원칙에 의한 자유 행위처럼 보이나 실제로는 ‘사회적으로 강제된 자발적 행위’로 판단됨.
- 따라서 과도한 저가 낙찰 폐해의 확대를 막고 이를 근본적으로 개선하기 위해서는 정부와 발주자의 사전적 개선 노력, 즉 부실 업체 퇴출, 다단계 하도급 구조 개선, 최저가낙찰제 확대 재고(再考), 비용요소 충분히 반영, 과도한 저가 낙찰 자제 장치 마련 등이 매우 중요함.
- 이것이 건설산업의 생산 기반 확충과 양질의 건설 생산물 공급을 감독하는 주역인 정부와 공공 발주자의 역할과도 부합함.

〈표 1〉 저가 낙찰의 폐해에 대한 개선 노력 요약 : 시기별, 당사자별

구 분		관련 당사자		
		정 부	발주자	입찰자(건설업체)
낙찰 시점 기준	사전적 노력	·부실업체 퇴출 ·하도급구조 개선 ·최저가낙찰제 확대 재고 ⇒ 근본적 개선 노력, 폐해 확대 억제	·비용요소 충분히 반영 ·과도한 저가낙찰 자제 ⇒ 근본적 개선 노력, 폐해 확대 억제	·비용요소 충분히 반영 ·과도한 저가입찰 자제 ⇒ 스스로의 자제 난망
	사후적 노력	·E/S 활성화 ·불법하도급 처벌 강화 ·하자에 대한 처벌 강화 ⇒ 한계 존재	·E/S 활성화 ·관리 및 감독 강화 ·특별점검 강화 ⇒ 한계 존재, 악순환 우려	·원가절감 방안 강구 ·품질 관리 강화 ⇒ 한계 존재

심규범(연구위원.gbshim@cerik.re.kr)



## 예산 절감 방안으로서 최저가낙찰제의 문제점

- 새 정부의 예산 10% 절감 방안과 관련하여 최저가낙찰제 확대가 건설산업의 이슈로 부각되고 있음.
  - 최저가낙찰제를 예산 절감 방안의 수단으로 접근하는 것은 여러 문제점 내포
  - 건설 정책의 방향성 및 건설산업 전반의 구조적 문제와 연계
  - 예산 절감 효과와 정책적 문제점 및 건설산업의 부작용에 대한 비교 필요

### ■ 최저가낙찰제 확대의 예산 절감 효과

- 최저가낙찰제 확대에 의한 예산절감 효과는 100억~300억원 규모의 적격심사제도 대상 공사가 최저가낙찰제로 전환됨으로써 발생
  - 해당 규모의 적격심사 대상 공사 및 기타 공사는 2006년 발주 기준으로 3조 8,988억 원으로 전체 공공공사 발주의 10.2%에 해당
  - 적격심사제도의 낙찰 하한율 80%와 최저가낙찰제도의 평균 낙찰률 68.1%(2007년 기준)을 적용하면 예산 절감 효과는 4,641억원 정도로 추정

### ■ 최저가낙찰제 확대의 정책적 문제점

- 입·낙찰제도 개선의 방향성에 배치
  - 전 세계적인 입·낙찰제도의 트렌드는 ‘고부가가치 상품’ 생산, 투자 효율성(Value for Money) 극대화로 가격이 아닌 가치 경쟁으로 이동 중
  - 국내 입·낙찰제도의 방향성도 2007년 「국가계약법」 개정으로 가치 지향·고품격으로 변화
- 최저가낙찰제의 실질적 효과에 대한 의문
  - 예산 절감 효과는 시공비뿐만이 아니라 유지보수를 포함한 총생애주기 비용의 관점에서 파악 필요
  - 최저가낙찰제가 총투자 비용을 낮출 수 있는지는 충분한 검증 필요, 즉 단순히 낙찰률의 높낮이만으로 판단할 수는 없음.

• 지역경제 활성화 저해

- 확대 대상인 100억~300억원 규모 공사는 대략 500위~1,900위 정도 업체의 수주 영역으로 지역경제에 있어 중요한 위상을 지님.
- 건설업이 지방 경제에서 차지하는 비중은 8% 수준이며, 300억원 미만 공사의 비중은 지방이 86.5%로 절대적(2006)

■ 최저가낙찰제 확대로 인한 건설산업 기반 붕괴

• 중소기업의 수익성 악화

- 연간 매출액 1,000억원 이상 대기업의 공공공사 점유율은 26.6%, 반면, 지역 중소 건설업체들은 매출액의 40% 이상을 공공공사에 의존
- 최저가낙찰제 공사에 대한 조사 결과(건설협회, 총 54건), 예상 실행 원가율은 109.2%로서 공사 수주 시점부터 적자를 감수하고 수주하며, 집행 실행 원가율은 116.5%로서 예상보다 적자 규모가 증가

• 수익성 악화로 인한 경영 압박 및 파급효과

- 중소 건설업체의 경영 압박은 실업률 증가, 하도급 업체 전가 등 사회적 문제 야기
- 비용 절감을 위해 고용 및 인건비의 축소, 하도급 업체에 비용 전가 등이 나타나, 지역경제 및 서민경제에 악영향 초래
- 대형 업체도 기술개발 비용 축소를 초래할 가능성이 크며, 장기적으로 건설산업의 경쟁력 축소 우려

• 과당 경쟁으로 인한 폐해

- 최저가낙찰제도 확대시 과당·출혈 경쟁은 더욱 심화될 수밖에 없음.
- 100억원까지 확대시, 평균 200~300개사가 입찰에 참가할 것으로 예상되며, 이에 따라 과당 경쟁 불가피
- 납품업체, 장비임대업체, 하도급업체 등에 연쇄적 기업 손실 초래 가능성, 편법·위법·탈법 행위 증가로 사회적 비용 증대, 부실시공과 안전에 대한 위협 요인 증가, 저임금 구조의 고착화와 기술인력의 산업 이탈, 외국인 근로자 대체 가속화 초래

## ■ 예산 절감을 위한 바람직한 방향

### • 예산 절감의 기본적 방향

- 최저가낙찰제를 통한 예산 절감은 단기적이고 불안정한 방식이며, 거시적으로 볼 때 효율적이지 못함.
- 최저가낙찰제 확대에 대한 반대는 경쟁과 효율을 추구하는 제도 자체에 대한 부정이 아니라 제대로 작동할 수 없는 건설산업 구조에 대한 우려
- 건설산업의 전반적 혁신을 통해 장기적으로 달성해 나갈 필요가 있으며, 예산 절감은 불필요한 지출과 거품을 없애는 것이라는 시각 확립 필요

### • 건설제도 전반의 선진화를 통한 예산 절감

- 예산 절감은 건설사업의 효율화, 투자 효율성의 극대화와 동일한 의미이며, 건설제도의 선진화를 통한 자연스러운 예산 절감 효과는 지속적으로 추구
- 공사원가 산정기준의 현실화, 설계의 효율화, 비효율적 관행 제거, 발주자 역량 강화 등

### • 발주자 혁신을 통한 예산 절감

- 예산 절감의 핵심은 조달 혁신이며, 이는 발주자 혁신에서 출발
- 미국은 형식적 절차주의 제거, 결과 중심의 관리 개혁, 중복된 기능의 배제 및 경비 절감 등으로 4년 간(1996년 ~ 1999년) 약 225억 달러 절감.
- 영국도 1990년대 초 범정부 차원에서 최저가낙찰제 적용 배제 등 혁신 추진

### • 적격심사제도의 개선을 통한 예산 절감

- 최저가낙찰제 확대에 대한 대안으로서 적격심사제도의 개선이 필요하며, 기본적 방향은 경쟁성의 도입과 최고가치낙찰제도로의 전환
- 중소기업 보호라는 적격심사제도의 기존 취지와 중소기업의 경쟁 여건을 감안하여, 가격은 일정 부분 보장하고 기술 경쟁을 확대시키는 방안 모색 필요

이승우(연구위원·swoolee@cerik.re.kr)

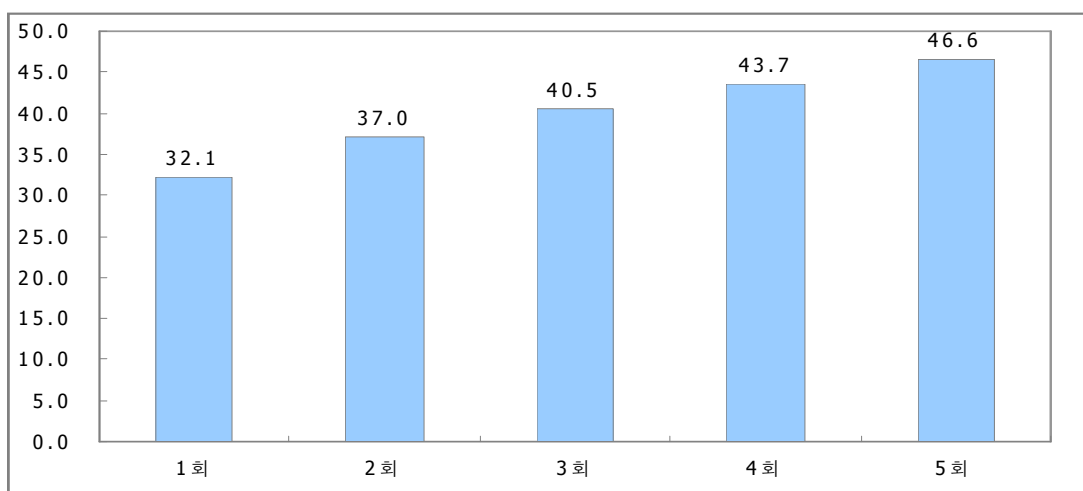
## 주택 구매 패턴으로 본 수도권 주택 수요 특성(1)

### ■ 수도권 거주자의 주택 구매 특성

- 본 조사는 수도권 거주자의 주택 수요가 연령별, 단계별로 어떤 특성을 나타내는지를 파악하여 향후 주택 구매 수요 특징을 예측하는 데 목적이 있음. 따라서 본고에서는 2회에 걸쳐 수도권 거주자의 주택 수요 특성을 정리하고자 함. 첫 번째는 지금까지의 구매 경험 분석을 통한 수도권 거주자의 주택 수요를 정리하고자 함.
  - 본 조사는 수도권에 거주하는 20대 이상의 남녀 1,639명을 대상으로 온라인(부동산 114 회원 대상) 설문으로 진행되었음<sup>1)</sup>.
  - 응답자의 63.4%가 아파트에 거주하고 있는 것으로 조사되었으며 그 다음으로 다세대주택(15.7%)에 거주하는 응답자가 많음.
  - 경기 거주자의 74.0%가 아파트에 거주하고 있어 서울 거주자(56.5%)보다 아파트 거주 비중이 높은 특징을 나타냄.
- 전체 응답자의 57.6%가 1회 이상의 구매 경험이 있는 것으로 조사되었으며 42.4%는 주택을 구매한 경험이 없는 것으로 조사

구매 횟수별 평균 연령

(단위 : 세)



1) 본 조사는 2007년 8월 20일~31일(총 12일 간 진행) 동안 진행되었음. 부동산 114 온라인 회원을 대상으로 하는 설문조사로 지역별 대표성은 충족하고 있으나 응답자 특성은 다른 조사와 다소 차이가 있을 수 있음.

- 주택을 처음 구매하는 평균 연령은 32.1세로 조사되었으며 주택 교체 수요인 2차 구매의 평균 연령은 37세, 3차는 평균 40.5세, 4차는 평균 43.7세, 5차는 46.6세로 조사됨.
- 첫 주택 구매에서 2차 구매까지의 평균 기간은 대략 5년 정도로 그 이후의 주택 구매 시기보다 좀 더 길게 조사됨.
- 3차 이후의 주택 구매 기간이 대략 평균 3년으로 나타나고 있는데 이는 1가구 1주택에 대한 양도세 비과세가 최소 3년을 보유해야 하는 현행 부동산 세제와 관련이 깊은 것으로 해석됨.

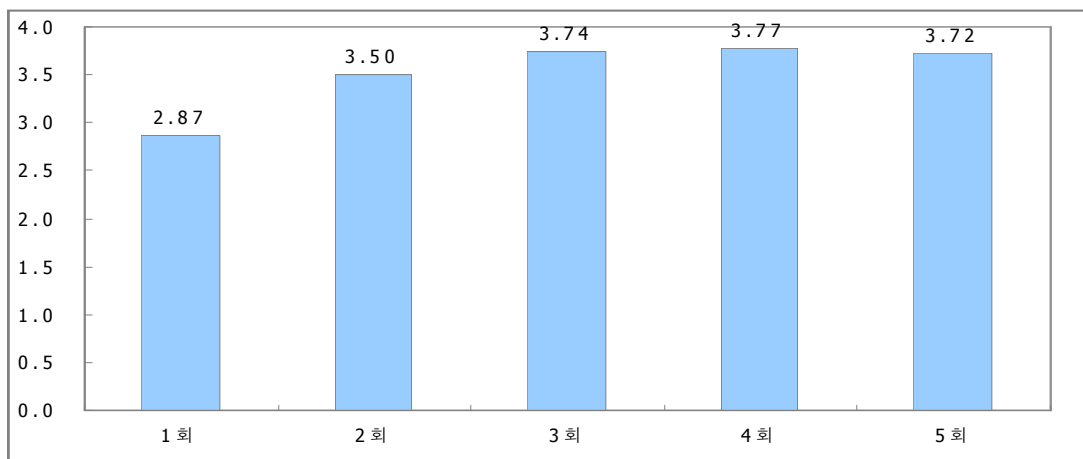
#### ■ 주택 구매의 이유와 구매 패턴의 특징

- 첫 주택 구매(1회 구매) 이유는 결혼, 독립, 합가 등의 세대 구성의 변화에 따른 요인이 총 62.9%로 가장 높았고 그 다음으로는 ‘주택 규모 확대’ (21.9%)라는 응답 비율이 높았음.
- 2회 구매 이유는 주택 규모 확대가 47.7%로 가장 높았으며, 재테크가 21.0%로 다음 순을 차지함.
  - 지역별로 살펴보면 서울(24.6%)이 경기(17.1%)보다 상대적으로 재테크를 위한 주택 구매가 많은 편이며, 특히 한강 이남(26.3%)이 한강 이북(22.6%)보다 4%p 가량 재테크 목적의 구매 비중이 높게 나타남.
- 3차 주택 구매의 경우에도 2차와 비슷한 구매 특징을 보이고 있는데 ‘주택 규모 확대를 위해서(47.2%)’가 가장 많이 차지하였고 그 다음으로 재테크(26.7%), 신축 주택으로 이전(11.4%)을 구매 이유로 꼽았음.
- 종합하여 볼 때 첫 주택 구매의 경우에는 주로 세대 구성의 변화 때문에 주택을 구입하게 되며 그 이후 주택 교체는 대부분 주택 규모의 확대와 신축 주택으로의 이전, 재테크의 목적 등 주택 구매의 목적이 분산되고 다양해지는 것으로 나타남.
- 첫 주택 구매시 평균 가구원 수는 2.9명으로 부부와 1자녀로 구성된 가구로 해석됨.
  - 2차 주택 구매시의 평균 가구원 수는 3.5인으로 증가하는데 이는 2차 주택 구매의 요인 중 ‘주택 규모 확대’가 가장 높은 비중을 나타낸 것과 연관이 있는 것으로 해석됨.

- 첫 주택 구매시의 평균 주택 규모는 20~30평 미만으로 조사되었으며 구매 횟수가 증가할수록 주택의 규모가 커지는 것으로 나타남.
- 이는 응답자들의 가구 구성의 변화가 구매 주택의 규모에 영향을 미친 것으로 해석됨.
- 구매 주택의 유형으로는 횟수에 관계없이 아파트의 비중이 가장 높게 조사됨.
- 주택의 구매 방식은 신규 분양 방식보다는 재고 주택에서 구매한 비중이 주택 구매 횟수에 관계없이 높게 조사됨.

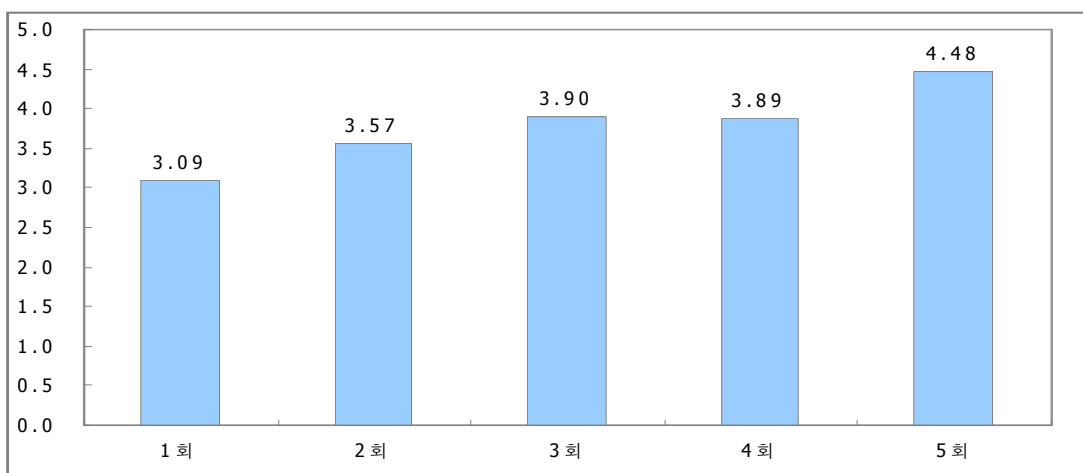
구매 횟수별 평균 가구원 수

(단위 : 명)



구매 횟수별 평균 주택 규모

(단위 : 평)



1=10평 미만 / 2=10~20평 미만 / 3=20~30평 미만 / 4=30~40평 미만 / 5=40~50평 미만 / 6=50평 이상

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

## 미국 GDP 규모 및 구성 비율

- 우리나라를 비롯한 세계 경제 상황을 예측할 경우 항상 고려되는 것이 미국 경제 상황임.
- 본고에서는 미국 국내총생산(GDP)의 규모와 구성 비율을 우리나라와 비교하여 살펴보기로 함.

### ■ 미국 GDP의 규모

- 미국의 국민소득 통계는 연방상무부(U.S. Department of Commerce)의 경제분석국(Bureau of Economic Analysis)에서 추계함.
  - 우리나라는 한국은행에서 국민소득 통계를 추계함.
- 미국의 2007년 국내총생산(GDP : Gross Domestic Product)은 2007년 경상가격으로 13조 8,413억 달러이며, 이 규모는 전 세계 생산의 4분의 1 수준임.
  - 우리나라 2007년 GDP는 2000년 불변가격으로 796조 8,079억원 규모임.

### ■ 미국 GDP 구성 요소별 비중

- 미국 GDP 구성 요소 중 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 민간 소비 지출(personal consumption expenditure)로서 2007년 9조 7,342억 달러에 달함. 이는 GDP의 70.3%를 차지함.
  - 우리나라는 2007년 민간 소비 지출이 2000년 불변가격 기준으로 392조 4,577억원으로 GDP의 49.3%를 차지함.
- 미국의 민간 투자 지출(gross private domestic investment)은 2조 1,254억 달러 규모로서 GDP의 15.4%를 차지하고 있음.
  - 민간 투자 지출 2조 1,254억 달러 중 2조 1,224억 달러는 고정 투자(fixed investment)이고, 나머지 29억 달러는 재고의 증가(change in private inventories)를 의미함.
  - 2조 1,224억 달러의 고정 투자 중 4,721억 달러는 인프라 투자(infrastructure)이고, 1조 97억 달러는 장비와 소프트웨어(equipment and software), 6,407억 달러는 주거 시설(residential)에 투자한 지출임.

- 우리나라의 투자 지출은 민간과 공공 부문으로 구분하지 않고 총자본 형성이라는 항목으로 추계함.
  - 2000년 불변가격으로 2007년 투자 지출에 해당하는 총자본 형성은 220조 9,009억원이고, 이 중 고정 투자에 해당하는 총고정자본 형성은 223조 4,206억원이고, 재고가 2조 5,197억원임.
  - 총고정자본 형성 223조 4,206억원 중 건설투자가 118조 8,917억원이고, 설비투자가 90조 9,405억원, 무형 고정자산투자가 13조 5,884억원 규모임.
- 미국의 GDP 구성 항목 중 수출에서 수입을 차감한 순수출(net export)은 마이너스 7,080억 달러로 GDP의 5.1%에 해당하는 규모임.
  - 미국은 2007년 1조 6,530억 달러의 재화와 서비스를 수출하였고, 2조 3,510억 달러의 재화와 서비스를 수입하여 경상수지 적자 규모가 GDP의 5.1%인 7,080억 달러 규모를 기록하였음.
  - 이에 반해 우리나라는 2007년 2000년 불변가격 기준으로 490조 7,682억원 규모의 재화와 서비스를 수출하였고, 402조 7,270억원 규모의 재화와 서비스를 수입하여 88조 412억원 규모의 경상수지 흑자를 기록하였음.
- 연방정부, 주정부 및 지방정부에 의한 공무원의 급여와 공공 사업에 대한 지출을 의미하는 정부 소비 및 투자 지출(government consumption expenditure and gross investment)은 2조 6,898억 달러로서 GDP의 19.4%를 차지함.

미국과 한국의 GDP 구성 항목별 비중 비교

구분	금액(십억 달러)	GDP에 대한 비중(%)	금액(십억원)	GDP에 대한 비중(%)
민간 소비 지출	9,734.2	70.3	392,457.7	49.3
민간 투자 지출	2,125.4	15.4	-	-
순수출(수출-수입)	-708.0	5.1	88,041.2	11.0
수출	1,643.0	11.8	490,768.2	61.5
수입	2,351.0	17.0	402,727.0	50.5
정부 소비 및 투자 지출	2,689.8	19.4	-	-
국내총생산(GDP)	13,841.3	100	796,807.9	100

자료: 미국은 Department of Commerce, Bureau of Economic Statistics, 한국은 한국은행.

주: 미국의 구성 요소별로 구분하여 한국 자료는 해당 자료가 없는 경우는 -로 처리했음.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)



## 규제 개혁, 돈 안드는 경기 부양책

건설산업은 대표적으로 규제가 만연한 산업으로 인식되고 있다. 실제로 과거 정부에서 규제효과를 내세우며 많은 노력을 기울여 왔으나 좋은 성과를 올리지 못했다. 핵심적이고 큰 규제보다는 전시적이고 작은 규제에 치중하였으며, 한편으로는 새로운 규제가 계속 생성되었다. 1998년에 900건이었던 건설교통 분야 규제가 10년 동안 867건으로 줄어들었다. 내용면이나 양적인 측면에서 모두 저조한 실적이라 할 수밖에 없다.

우선 주택·부동산 분야의 규제개혁 과제를 살펴보자. 전매제한 규제는 본질적으로 자유 시장 경제 질서에 배치되는 규제로서 지방에서는 폐지, 수도권에서는 점진적으로 철폐되어야 한다. 분양가상한제 역시 가격이 시장에서 결정될 수 있도록 제도가 개선되어야 하며, 택지 공급에 있어서는 민간의 참여를 허용하여 민·관 경쟁 체계를 구축할 필요가 있다. 실수요자의 선의의 피해를 조장하는 주택담보비율, 총부채 상환비율 등은 정부 정책이 아닌 금융기관이 자율적으로 결정토록 개선되어야 한다. 재건축사업에 대한 임대주택, 소형주택 의무 비율을 없애고 다른 방식으로 개발이익을 환수해야만 도심에서의 주택공급이 이루어질 것이다.

공공 조달 및 시공 분야에서도 시급한 규제 개혁 과제가 많다. 효율적인 시공을 저해하고 고비용의 원인이 되는 전기·정보통신 의무 분리 발주 규제, 건축·설계 겸업 제한 규제 등은 업역 간의 갈등에도 불구하고 향후 개선되어야 한다.

또한 공사 발주부서의 자율성이 존중되고 책임성이 강화되도록 중앙정부 차원의 개입이 배제되어야 한다. 원하도급 관계에 있어서도 약자 보호를 위한 정부 규제는 최소화하고 당사간의 거래에 맡겨야 할 부분이 많다. 일부 위법 행위에 대해서는 법인과 개인을 중복 처벌하는 규정이 있는데 이 또한 개선되어야 하며, 영업정지와 같은 직접적인 규제보다는 과징금과 같은 간접적인 규제에 전환되어야 할 것이다.

국가경제를 살리고 지역경제를 활성화하기 위해 정부와 국회, 각종 위원회와 팀이 분주히 대책을 만들고 있다. 규제 개혁에 관한 논의는 충분하였으니 이제 가시적인 성과를 위해 실천의 속도를 높여야 할 것이다.

김흥수(부원장:infra@cerik.re.kr)