

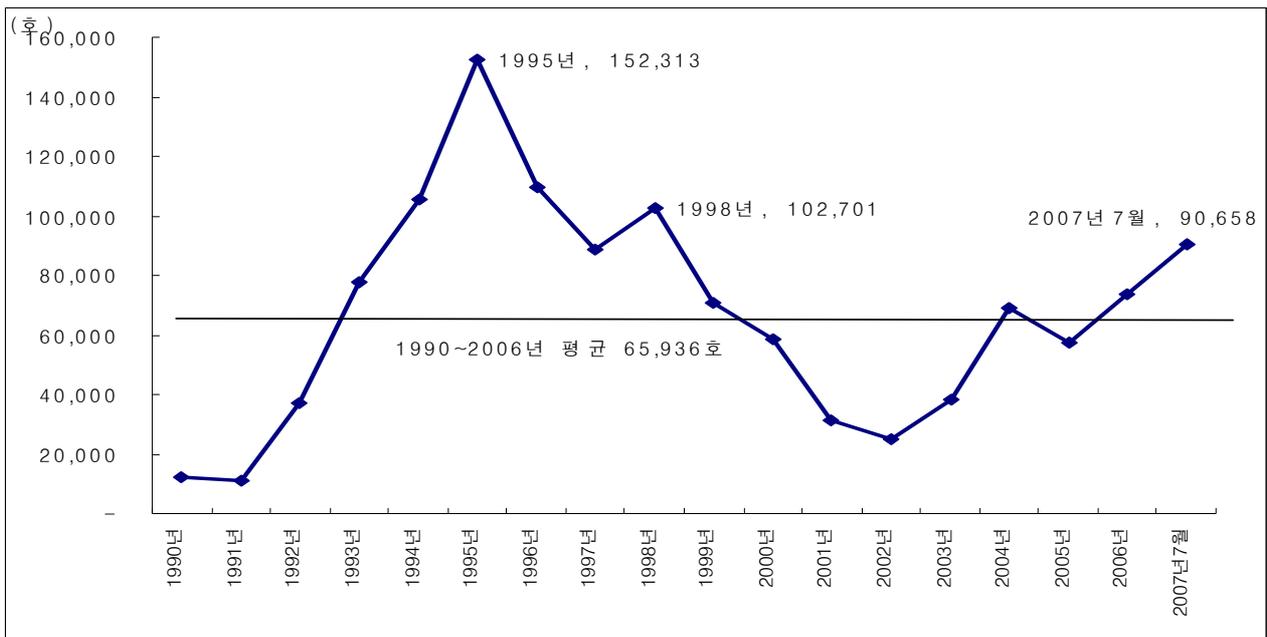
제146호 (2007. 10. 1)

- 경제 : 미분양 주택의 장기 추이
강남 3개구 2005~08년 역대 최고 물량(입주) 공급
일반건설업체 수 증가 추이
 - 이슈 : 국가 경쟁력 확보를 위한 적정 SOC 스톡 확보 방안
하도급대금지급보증제도의 개선 방안
 - 정책 : 한국 건설산업의 진단 및 경쟁력 제고 방안(II)
 - 경영 : 한계 상황에 있는 지역 건설업 경영 실태
 - 정보 : 미국 연방준비제도
 - 논단 : 분양가상한제의 부작용
-

미분양 주택의 장기 추이

- 7월 말 현재 전국의 미분양 주택 수는 총 9만 658호로 1990년~2006년 동안의 장기 평균치인 6만 5,936호를 크게 상회하고 있음.
 - 1990년 이후 최대 미분양이 적체되었던 시기는 1995년 1만 2,313호였으며, 그 후 외환위기 직후인 1998년 10만 2,701호가 최대 물량이었음.
 - 1998년 이후 주택 경기 침체에 따른 공급 감소 등의 영향과 2001년 이후 주택 수요의 회복으로 미분양 주택 수는 계속 감소 추세를 나타냈으나 2002년 이후 다시 증가 추세로 전환
 - 올해는 2000년 이후 최대 분양 물량이 예정(총 46만호)되어 있으며 특히 하반기에 전체 공급 예정 물량의 70% 이상이 몰려 있어 미분양 주택의 증가는 불가피할 것으로 예상됨.
 - 공급은 예년에 비해 많으나 주택관련 규제 등으로 인한 주택 수요가 크게 위축세를 보이면서 신규주택의 판매가 크게 저조하기 때문임.
 - 2007년 하반기 대규모의 미분양이 적체되면서 2008년 상반기 총 미분양 주택 수는 역대 최고 수치인 15만호를 초과할 것으로 전망됨.

미분양 주택의 장기 추이

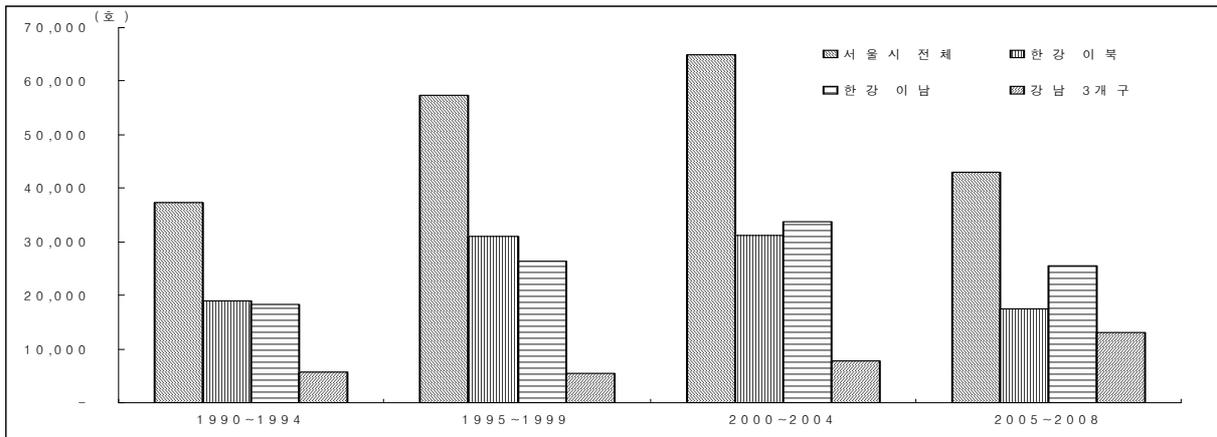


자료 : 건교부.

강남 3개구 2005~08년 역대 최고 물량(입주) 공급

- 서울시 전체의 연평균 아파트 입주 물량은 2000~04년 동안에 6만 4,896호로 역대 최고 물량이 공급되었음.
 - 지역별로는 한강 이남 지역(연평균 3만 3,790호)이 한강 이북 지역(연평균 3만 1,106호)보다 많이 공급되었음.
 - 강남 3개구(강남, 서초, 송파구)는 2005~08년 동안 2000~04년 공급되었던 물량보다 67.7% 많은 역대 최고 물량(연평균 1만 2,996호)이 공급될 예정
 - 강남 3개구는 2005년~08년 동안 전체 공급 물량의 80.3%가 99㎡ 초과 중대형 평형으로 구성돼 내년까지 강남 3개구의 중대형 평형 아파트의 전세 가격은 크게 약세를 나타낼 것으로 전망됨.

서울 주요 지역별 기간별 연평균 입주 물량 추이 비교



강남 3개구(강남, 서초, 송파구)의 규모별 아파트 입주 물량 추이

계	2000~2004년		2005년~2008년	
	입주 물량	구성비	입주 물량	구성비
계	38,737	100.0%	51,982	100.0%
82.5㎡ 미만	7,344	19.0%	4,900	9.4%
82.5~99.0㎡ 미만	1,958	5.1%	5,215	10.0%
99.0~115.5㎡ 미만	7,587	19.6%	23,156	44.5%
115.5~132.0㎡ 미만	2,728	7.0%	1,525	2.9%
132.0~148.5㎡ 미만	3,810	9.8%	4,262	8.2%
148.5~165.0㎡ 미만	3,371	8.7%	4,492	8.6%
165.0㎡ 초과	11,831	30.5%	8,296	16.0%

자료 : 건교부.

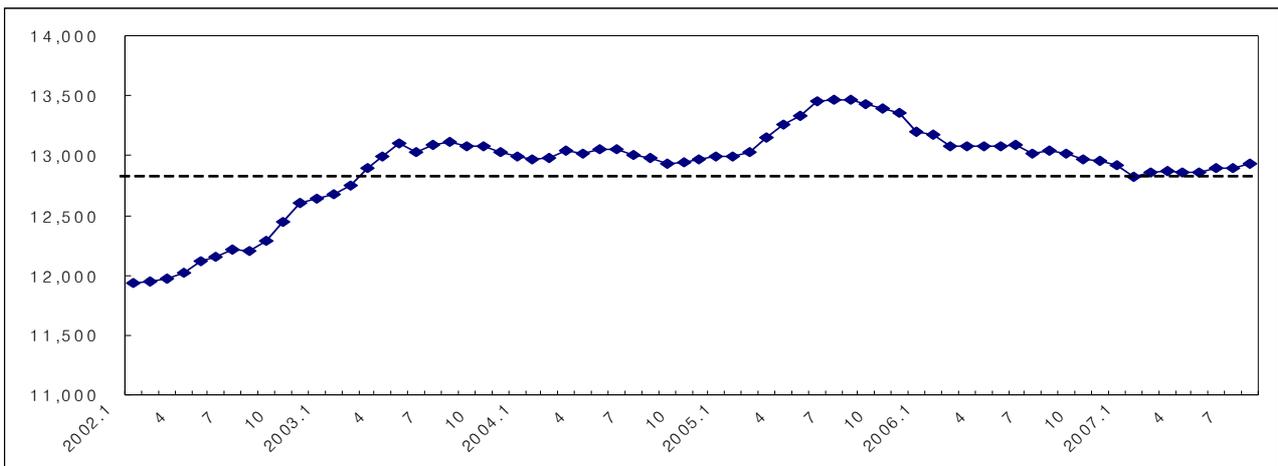
김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

일반건설업체 수 증가 추이

- 일반건설업체 수는 지난 1월 말 4년 만에 가장 적은 업체 수를 기록한 이후 2월부터 다시 조금씩 증가하기 시작해 8월 말 기준 1만 2,932개사를 기록함.
 - 일반건설업체 수(등록업체 수)는 2005년 8월 말 1만 3,471개사로 사상 최고치를 기록한 이후 건설경기 침체에 따라 1년 반 동안 지속적으로 감소했음.
 - 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.
 - 그러나 올 2월부터 일반건설업체 수는 다시 조금씩 증가하기 시작했으며, 8월까지 완만하나마 꾸준한 증가 추세를 유지함.
 - 그 결과, 8월 말 기준 일반건설업체 수는 1만 2,932개사를 기록해 다시 1만 3,000개사 초과를 눈앞에 두고 있음.
- 일반건설업체 수가 다시 완만한 증가세를 보인 것은 상반기 공공 발주 물량의 증가에 따라 건설 물량의 증가에 대한 기대감이 반영된 것으로 보임.

일반건설업체 수의 변화 추이

(단위 : 개사)



자료: 대한건설협회.

이흥일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

국가 경쟁력 확보를 위한 적정 SOC 스톡 확보 방안

- 정부는 교통 SOC 시설이 크게 확충된 것으로 판단, 복지 등 여타 분야의 예산 증액요인과 세입 증가 둔화를 감안 교통 부문 SOC 투자 축소를 계획·추진중
 - 교통시설 SOC 예산이 축소되자 건설 현장에서는 공기 연장이 만성화
 - 대한건설협회의 SOC 현장에 대한 실태 조사(2007년 7월) 결과, 총 409개 건설 현장 중 47%의 현장이 예산 부족으로 공사 진행이 원활치 못한 것으로 나타남.
 - 공기 지연은 직접 공사비와 간접 공사비가 늘면서 결국 국가 예산 부담의 증가를 초래
 - 우리나라 SOC 스톡이 충분하다는 주장에도 불구하고, 물류비, 교통 혼잡비용, 항만 시설 부족 등은 여전히 우리 사회의 문제로 남아 있는 상황
 - 국가 물류비는 1995년 57조원에서 2004년 123조원으로 급격히 증가
 - 교통 혼잡비용은 1996년 15.8조원에서 2005년 23.6조원으로 지속 증가
 - 부산항은 시설 부족으로 인한 체선으로 경제적 손실이 연간 629억원으로 추정됨.
- 선진국은 교통시설에 대한 투자를 지속적으로 확대하고 투자 효율성(철도산업 육성, 시설 현대화)을 증대시키기 위한 다양한 방안 추진 중
 - 선진국에 비해 교통 인프라가 절대적으로 부족한 우리나라는 선진국과 반대로 SOC 시설이 충분하다고 판단하고 관련 예산을 축소
 - 우리나라는 주요국에 비해 SOC 스톡이 부족한 상태에서 물류비용 등이 상대적으로 높아지면 산업 생산성의 격차는 더욱 벌어져 결국 국가 경쟁력의 저하 불가피
 - 우리나라는 1980년대 SOC에 대한 투자 부진으로 1990년대 극심한 교통난과 높은 물류비용 증가를 경험한 바 있음.
- 교통시설 등 SOC 투자, 생산 및 고용 유발 효과 타 산업에 비해 커
 - 한국경제연구원에 의하면, SOC 투자 확대는 소득 재분배의 개선에 있어서도 사회보장 및 복지 지출보다 오히려 그 효과가 큰 것으로 분석
 - 선행 연구에서는 교통부문 SOC 투자의 적정 규모에 대해 연 5%의 경제성장률을 유

지하는 데 필요한 SOC 부문의 신규 투자 규모는 GDP 대비 3.7% 수준으로 추정

- 중앙정부, 지방정부, 공기업, 민간 투자 등 교통부문 SOC 투자 규모와 GDP(5% 성장 가정)를 2006~2010년 간 추정, GDP 대비 3.3~3.5% 수준으로 추정되는바 적정 SOC 투자 기준(3.7%)에 비해 약 0.2~0.4%p 낮은 수준으로 나타남.
- 동 기간 동안 연간 1.5조~3.7조원 수준의 투자액이 부족할 것으로 추정

■ **교통시설 SOC** 예산의 안정적 확보, 완공 위주의 집중 투자, 민간투자제도의 효율적 활용 필요

- 첫째, 교통부문 SOC 예산의 안정적 확보를 위해 교통시설특별회계의 지속적 유지와 교통시설특별회계의 재원 확대 방안 모색 필요
 - 우리나라의 SOC 스톡이 최소한 OECD 국가의 평균 수준이 될 때까지는 지속적인 투자 확대가 필요하고, 이를 위한 재정 투자는 일관성 있고 안정적으로 추진해야 함.
- 둘째, 완공 위주의 집중 투자와 투자 효율성 제고 필요
 - 장기계속계약으로 운영하는 사업 중 준공에 따른 사회·경제적 파급 효과가 높은 사업순으로 계속비계약으로 전환하고, 현행 국도 계약 방식이 장기계속계약 방식이라 할 지라도 국가재정 운용계획을 반영한 중기 국도예산 투입 계획을 마련할 필요가 있음.
 - 도시부 교통 혼잡 완화를 위한 우회도로 확충 등 투자 우선 순위에 따른 집중 투자 필요
- 셋째, 민간투자제도의 효율적 활용 필요
 - 민간 투자를, 부족한 정부 재정을 보완하기 위한 투자 재원으로 활용하기보다는 민간의 창의와 효율이 발휘될 수 있는 사업에 국한하여 추진하는 것이 바람직
 - 민간 투자는 경제·재무적 타당성이 있는 사업을 대상으로 추진하고, 사업성이 부족할 경우 이를 보완할 수 있는 정부 지원의 범위를 사전에 명확히 제시해야 함.
 - 예산 부족으로 공기 지연, 착공 지연되는 장기계속공사와 시급히 완성할 필요성이 높은 공사는 민간 투자 사업으로 전환하는 방안의 검토가 필요

하도급대금지급보증제도의 개선 방안

■ 문제의 제기

- 정부는 2004년 「건설산업기본법」을 개정하여 하도급대금지급 보증 수수료를 예정가격에 반영할 수 있는 근거 조항을 마련하였고, 2005년에는 동법 시행령을 개정하여 건설공사의 도급계약 당사자에게 하도급대금지급 보증서 발급에 소요되는 금액을 건설교통부 장관이 고시하는 기준에 따라 도급금액 산출내역서에 명시하도록 하였음.
- 그러나, 2006년에 고시된 하도급대금지급 보증서의 보증수수료는 실제의 소요 금액보다 턱없이 부족하여 하도급대금지급보증제도의 실효성 제고라는 정책 목표 달성을 저해하고 있음.
- 현행 하도급대금지급 보증서 발급 금액은 공사 규모와 낙찰자 선정 방법별로 직접 공사비(재료비+직접 노무비+산출 경비)의 일정 비율(비율)을 곱하여 산정하게 하고 있음(건설교통부 고시 제2006-16호, 「하도급대금지급보증서 발급금액 적용기준」 참조).
- 본고는 하도급대금지급 보증서의 발급에 소요되는 금액을 통계 자료를 이용하여 추정하여 제시하고 개선 방안을 제시하고자 함.

■ 직접 공사비 대비 보증 수수료 비율 추정 방법

- 하도급대금지급 보증서 발급 금액은 원도급자가 결정되기 이전 예정가격 산정을 위한 공사 원가 결정시 산정해야 하므로 원도급 공사의 낙찰률, 하도급 비율, 보증 금액의 규모와 규모별 분포, 보증 기간(하도급 공사 기간) 및 원도급자의 신용등급 등을 알 수 없으므로 정확한 금액을 산정할 수 없음.
- 그러므로 보증서 발급 금액은 원도급 공사의 낙찰률, 하도급 비율, 보증 금액의 규모와 규모별 분포, 보증 기간(하도급 공사 기간)의 분포 등을 추정하고 이를 이용하여 원도급자의 신용등급이 중간 등급인 경우를 가정하고 산정하는 것이 합리적임.
- 하도급대금지급 보증서 발급 금액은 직접 공사비에 대한 비율로 추정해야 하기 때문에 첫 번째로 총원가에 대한 하도급대금지급 보증서 수수료를 추정하고, 두 번째로 총원가에 대한 직접 공사비를 추정하여, 전자를 후자로 나누어 직접 공사비에 대한 보증 수수료 비율을 추정하여 <표 2>에 정리하였음(자세한 추정 방법과 이용한 자료는 한국건설산업연구원 발간 「하도급대금지급제도의 개선방안」 참조).

<표 1> 직접 공사비 대비 보증 수수료 평균 비율

(단위 : %)

구분	평균 낙찰률 (A)	평균 하도급 비율 (B)	총원가 대비 총하도급 금액 비율 (C= A×B)	연간 평균 수수료 요율 (D)	총하도급 금액 대비 보증수수료 비율 (E=0.9×D× $\frac{3.4}{12}$)	총원가 대비 보증수수료 비율 (F=C×E)	총원가 대비 직접공사비 비율 (G)	직접공사비 대비 보증수수료 비율 (H=F/G)		
적격심사낙찰제	5억원 미만	건축	88	34	29	0.630	0.161	0.047	64.3	0.073
		토목	88	34	29	0.630	0.161	0.047	59.3	0.079
	5억원 이상 10억원 미만	건축	88	55	48	0.630	0.161	0.077	64.3	0.120
		토목	88	55	48	0.630	0.161	0.077	59.3	0.130
	10억원 이상 50억원 미만	건축	87	55	48	0.615	0.157	0.075	64.3	0.117
		토목	87	55	48	0.615	0.157	0.075	59.3	0.127
	50억원 이상 100억원 미만	건축	86	55	47	0.615	0.157	0.074	65.5	0.113
		토목	86	55	47	0.615	0.157	0.074	60.7	0.121
	100억원 이상 300억원 미만	건축	80	55	44	0.595	0.152	0.067	65.5	0.102
		토목	80	55	44	0.595	0.152	0.067	60.7	0.110
	최저가낙찰제	건축공사	72	55	40	0.584	0.148	0.059	48.9	0.121
		토목공사	58	55	32	0.584	0.148	0.047	42.2	0.112
턴키공사	건축공사	89	55	49	0.584	0.148	0.073	48.9	0.148	
	토목공사	89	55	49	0.584	0.148	0.073	42.2	0.172	

주 : 1) 평균 낙찰률은 적격심사낙찰제의 경우 입찰 가격을 제외한 수행 능력 분야를 모두 만점받은 경우 입찰가격 평가에서 낙찰 가능한 최소한의 비율인 낙찰 하한율을 적용하였고, 최저가낙찰제 공사와 턴키공사는 평균 낙찰률임.
 2) 평균 하도급 비율은 대한건설협회의 「완성공사 원가구성 분석」을 이용하여 5억원 미만 공사는 34%, 5억원 이상 공사는 55%를 적용하였음.

■ 개선 방안

- 하도급대금지급 보증서 제도의 단기적 대안으로는 첫째, 하도급대금지급 보증서 발급금액 기준을 보증기관의 최상위 등급이 아니라 중간 등급으로 변경해야 함(회계예규 「예정가격 작성기준」 제19조(경비) 제3항 제20호 개정).
- 왜냐하면 신용등급이 중간 등급보다 높은 경우 실제 소요되는 금액보다 과다한 보증서 발급 금액을 지급한 경우 발주자는 실제 소요된 금액을 초과한 금액을 정산할 수 있기 때문임(「건설산업기본법」 시행령 제34조의 2 제3항).
- 둘째, 건설교통부 고시인 「하도급대금지급보증서 발급금액 적용기준」을 위에서 평균치를 이용하여 추정된 직접 공사비 대비 보증 수수료 비율 즉, <표 1> H열에 제시한 비율로 개정하여야 함.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

한국 건설산업의 진단 및 경쟁력 제고 방안(II)

■ 구체적인 경쟁력 제고 방안

2. 공사 입·낙찰제도의 합리적 개선

• 현황 및 문제점

- 공공공사 비중 축소(45%⇒35%), 최저가 및 턴키 발주 증가, 적격심사 물량은 축소
- 설계심의제도의 공정성·전문성 확보와 중앙 집중 조달의 개선을 위한 발주자의 역량 미흡
- 기술이나 공사수행 능력보다 가격에 치중하는 입·낙찰제도의 글로벌 스탠더드화 미진

• 혁신 방안

- 기술·품질에 비중을 둔 가치 중심의 경쟁 구조로 전환하여 Best Value 추구
- 턴키 발주시 설계심의기간 확보, 설계비 보상의 실질화, 초대형 공사의 분할 발주 확대
- 정부와 공공 발주자 등 공공부문의 고객과 조직, 법·제도 등의 혁신도 동시 추구

3. 건설 기술 및 품질 향상 제고

• 현황 및 문제점

- 국내의 시공 기술 수준은 선진국의 70%, 설계·엔지니어링 분야는 60%에 불과
- 공사 기간도 영국보다 2.6%, 미국보다 53% 더 소요되며, 기간 내 완공도 전체의 20%에 불과

• 혁신 방안

- 원자력발전소 건설이나 초고층 빌딩의 건축 등 경쟁력 있는 기술 분야에 적극 지원
- IT 분야와 건설부문의 융합, 지속적인 프로세스 개선
- 발주자 평가 능력 강화, 신기술·신공법 현장 적용 확대 등 공사 주체별 혁신

4. 해외시장 개척과 글로벌 경쟁력 확보

- 현황 및 문제점
 - 변동성이 크나, 2006년의 165억 달러에 이어 올해 200억 달러 상회 등 급신장
 - 해외 원조를 기반으로 한 중국과 인건비 및 종교를 앞세운 터키 등의 추격이 드셈.
- 혁신 방안
 - 단기적으론 경쟁력있는 부문에 역량 집중, 개발사업의 위험성 저감, 세일즈 외교 강화
 - 중장기적으론 글로벌 전문가 양성과 기업 규모별·건설 분야별·민관 역할 분담 등 체계화

5. 건설산업의 신수요 창출

- 필요성
 - 규제 지속, 경제성장률 둔화, 건설시장의 포화상태로 시장 규모 증가 속도 둔화
 - 기술 진보와 소비자 니즈 반영, 서비스 질의 고도화, 차세대 성장 동력 발굴 중요
- 향후 유망 산업과 정부 역할
 - 도시환경 정비, 첨단 교통시설, 플랜트 해외 진출, 환경 복원, 초고층 빌딩, 자연친화 복합 휴양단지, 에너지 자립형 주택, Eco-city, U-city 등 유망
 - 정부는 성장동력 비전 수립, 기초 및 실용화 기술 개발 지원, 민간 창의 발휘 지원 등

6. 부동산 규제의 탄력적 운영과 민간 참여 확대

- 현황 및 문제점
 - 현실과 동떨어진 공급확대책의 한계, 과도한 정부개입으로 시장내 자율조정 기능 상실
 - 공공이 택지공급 과점화, 용적률 규제 지속과 도시재생사업의 경직된 운용, 개발이익 환수장치 마련 후에도 재건축에 대한 중첩적 규제 지속 등이 부동산 과잉 침체 초래
- 혁신 방안
 - 인구 구조별·지역별·소득계층별 특성을 반영해 주택공급제도의 전면적 개편 추진
 - 공공 택지공급시장의 경쟁 체제 전환, 개발 밀도의 탄력적 적용, 민간 개발의 적극적 활용, 정확한 부동산 정보의 제공, 통일시대를 대비한 장기적 로드-맵 등이 필요

7. 맞춤형 부동산 세제 및 부동산금융제도의 운용

• 현황 및 문제점

- 보유세 강화로 1세대 1주택을 포함한 조세 부담 급증, 양도세 강화로 거래 부진·교체 수요 위축 등으로 공급 동결현상 초래, LTV·DTI 획일적 적용으로 서민 계층의 부담 가중

• 혁신 방안

- 실수요자 장기 보유자의 양도소득세 및 종부세 일시적 감면, 과세이연제도 활용, 소득 계층별 및 지역별 LTV·DTI 탄력 적용 등

8. 소득 계층별 특성을 감안한 주거 지원

• 현황 및 문제점

- 소득 1분위 최하위층의 주거비 지불 능력을 감안한 주거비보조제도 등 정책 미진, 임대주택간 정책 연계 미비, 공공 임대주택의 물량 부족

• 혁신 방안

- 소득 4분위 이하 임차료 지원(쿠폰)제도 도입, 주택 임대사업자 양성화, 도시개발사업에 국민임대주택 의무 신설·용적률 인센티브, 국민주택기금을 활용한 전세 지원 자금 확보

9. 지방 주택시장의 정상화

• 현황 및 문제점

- 지역내·지역간 양극화 심화, 수도권 및 지방간 획일적 규제와 고분양가로 수요 위축과 거래 감소, 과잉 공급에 따른 미분양입주 지연 증가와 자금 흐름 악화

• 혁신 방안

- 대출 규제 완화, 1가구 2주택에 대한 규제 완화 및 중복 보유 기간 연장, 투기과열지구 및 투기지구 지정 해제 등 부동산 규제의 지방 및 수도권에 대한 맞춤형 접근 필요

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

한계 상황에 있는 지역 건설업 경영 실태

- 위기 극복을 위해 지역의 한계를 넘어 새로운 시장을 찾는 것이 절실 -

■ 조사 자료

- 대한건설협회에서 발표하는 건설업 통계연보 및 건설업 경영분석 그리고 공사 실적 및 재무제표 자료 등의 자료와 통계청에서 발표하는 건설업 통계조사, 지역 계정 등의 자료를 기본 통계로 활용
- 시계열 분석 대상 기간은 1995~2005년으로 하고, 횡단면 분석은 시계열 분석과의 연계성을 위하여 주로 최종 연도인 2005년을 대상으로 함.

■ 건설업체 규모

- 건설업체의 평균 규모는 종업원 23명에 연간 7건 정도의 공사를 수행하였으며, 총 공사 규모는 85억원에 달하고 있음.
- 서울 지역의 평균 업체 규모는 이보다 약 3배 큰 종업원 60명이고, 총 공사 규모는 250억원
- 서울을 제외한 나머지 지역의 평균 종업원 수는 20명 내외이고 연간 공사 규모는 20억~100억원 사이에 있음.
- 소수의 대기업을 제외하면 대부분의 업체는 영세성을 면치 못하고 있음.
 - 종업원 20명 이하인 업체가 85%, 매출액 50억 이하인 업체가 80%를 차지
 - 하위 50% 이하 그룹에서는 평균 종업원 수는 10명, 매출액은 17억원에 불과하여, 많은 업체들이 한계 상황에 처해 있는 것으로 추정됨.

■ 공사 수행 상황

- 건설업체들의 평균 공사 규모는 12억원으로, 서울 소재 업체들의 평균 공사 금액은 30억원을 상회하지만, 지방은 10억원 이하인 경우가 많음.
- 지방에서는 광주 업체의 공사 규모가 평균 16억으로 가장 큰 반면, 강원, 충북, 제주 등은 평균 4억원에 불과함.

- 민간 발주 공사는 평균 18억원, 공공 발주 공사는 7억원으로 훨씬 작고, 특히 지자체 발주 공사는 4억원에 불과함.
- 업체당 연평균 7건의 공사를 수행하고 있는데, 지역 간에 차이는 없었음.

■ 사업 성과

- 건설업체의 1인당 평균 매출액은 7.1억원인데, 서울이 11.8억원으로 가장 큼.
 - 광역시 평균은 6.4억원으로 경기를 제외한 도 지역 4.0억원보다 1.6배 높음.
 - 도시에 있는 업체들은 상대적으로 전문화가 이루어졌는데 기업 지원 관련 인프라가 양호하기 때문으로 해석됨.
- 매출액 대비 평균 순수익률은 6.6%로 조사됨.
 - 상위 기업들의 수익률이 높은 대전이 9.8%로 가장 높고, 나머지 지역들은 6~8%에 집중되어 있음.
 - 서울경기 등 수도권의 수익률이 평균 이하인데, 그것은 많은 업체들의 관심이 수도권에 집중돼 경쟁이 심하고, 진입이 용이한 민간 공사가 많기 때문

■ 시장 집중률

- 전체 건설시장에 대한 상위 3대 기업의 매출액 집중도는 10.5%로 「공정거래법」에서 규정한 공정한 경쟁이 우려되는 상황과는 상당한 차이가 있음.
 - 「공정거래법」에서는 최상위 업체의 시장 점유율이 50% 이상이거나 상위 3개 업체의 점유율이 75% 이상일 경우, 시장 지배적 사업자로 규정하고 있음.
- 집중도계수는 대도시가 높고 지방은 낮음.
 - 대도시에는 대기업이 상대적으로 많은 반면, 지방에는 두각을 나타내는 뚜렷한 선도 기업이 없기 때문임.
- 하위 50%의 업체는 전체 종업원의 21.9%, 매출액의 5.1%를 차지하고 있어 인력 투입에 비해 성과가 매우 부진함을 나타냄.
 - 1인당 매출액은 건설업 평균의 1/4에 불과
 - 중하위 업체당 평균 매출액이 가장 큰 인천(36억원)은 가장 작은 강원(6억원)과 비교하여 6배의 차이

■ 공사 수행 지역

- 건설업체들은 본사가 있는 지역에서 40%를 수행하고 타 지역에서 60%를 수행
 - 역내 공사 비중이 가장 높은 것은 제주 지역 업체들로서 89.9%가 역내 공사
 - 서울 업체들은 대부분의 지역에서 30% 이상의 점유율을 보이면서 주도적인 역할을 담당
 - 지방의 경우 공공 공사는 역내 공사 비중이 훨씬 큰데, 역외 공사 비중이 낮은 지역일수록 1인당 매출액이 적음.

■ 시사점

- 건설산업은 위기에 직면해 있다는 판단임.
 - 하위 50%의 업체가 전체 매출의 5%밖에 차지하지 못하는 것은 심각한 구조적 문제가 있음을 의미
- 주력 분야를 발굴하고 생산성을 높이는 것이 절실함.
 - 지역 시장에 안주하여 제로섬 게임에 임해서는 해법을 찾을 수 없음.
- 지역 시장의 한계를 넘어서 기업의 경쟁 우위를 최대한 발휘할 수 있도록 고객과 시장을 찾아야 함.
 - 토착 기업임을 자처하면서 지자체의 보호제도에 의존함으로써 기동력을 약화시키고 주력 분야 발굴에 소홀해서는 안 됨.
- 건설산업 정책은 중하위 건설업체의 생산성을 높이는 것에 주력하는 것이 필요.
 - 장차 중견기업으로 발전하고, 장차 주력 분야에서 세계적인 경쟁력을 갖춘 기업으로 도약할 수 있도록 지원하는 것이 필요

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

미국 연방준비제도

- 지난 9월 18일 미국 연방준비제도의 연방공개시장위원회(FOMC : Federal Open Market Committee)는 서브프라임 모기지 사태로 인한 미국 금융시장의 신용경색을 완화하기 위한 미국의 정책 금리인 연방기금 금리(Federal Funds Rate)를 0.5% 포인트 인하하는 조치를 취하였음.

■ 미국 연방준비제도의 구조

- 미국의 중앙은행인 연방준비제도는 1913년 일련의 은행의 파산 사태를 겪은 후 의회가 은행제도의 건전성을 보장할 중앙은행이 필요하다고 인식함에 따라 1914년에 창립되었음.
- 미국 연방준비제도는 워싱턴DC에 본부를 둔 연방준비제도이사회(Federal Reserve Board)와 미국 주요 도시에 위치한 12개 지역 연방준비은행(regional Federal Reserve Bank)으로 구성되어 있음.
- 현재 연방준비제도는 연방준비제도이사회(Board of Governors)에 의하여 운영되는데, 이사회는 대통령이 지명하고 상원이 인준하는 7명의 이사로 구성됨(이사들의 임기는 14년).
 - 7명의 이사들 중 가장 중요한 인물은 의장이며, 의장은 연방준비제도의 직원들을 관장하며, 정기적으로 의회의 소위원회에 나가 연방준비제도의 정책에 대해서 증언함.
 - 의장은 대통령이 임명하며 임기는 4년이고, 앨런 그린스펀(Alan Greenspan)에 이어 2005년 6월부터 벤 버냉키(Ben Bernanke)가 의장으로 재직 중임.

■ 공개시장위원회

- 미국의 연방준비제도는 2가지 연관된 직무를 수행함. 첫째, 은행을 규제하고 은행제도의 건전성을 보장함.
- 둘째, 경제 내에 유통되는 통화량을 통제하는 통화 정책을 수행함.
- 연방준비제도 내에서 통화 정책을 담당하는 기구는 연방공개시장위원회(FOMC : Federal Open Market Committee)임.
- FOMC는 6주에 한번 워싱턴DC에 모여 경제상황에 대해서 토론하고 통화 정책을 변

경할 필요가 있는지에 대해서 검토함.

- FOMC의 구성은 연방준비제도이사회 이사 7명과 12개 지역 연방준비은행 총재 중 5명으로 구성됨.
 - 12개 지역 연방준비은행 총재 전원이 회의에 참석하지만 이 중 5명만 투표권을 행사
 - 5개의 투표권은 교대로 행사하지만 뉴욕 연방준비은행 총재는 항상 투표권을 가짐. 그 이유는 전통적으로 뉴욕이 미국 금융의 중심지이며, 연방준비제도에 의한 국채의 매입과 매각을 뉴욕 연방준비은행이 집행하기 때문임.
- 연방준비제도는 FOMC의 결정에 따라 통화량을 늘리거나 줄이는 권한을 보유함.

■ 연방기금 금리

- 연방기금 금리란 은행들 사이의 대출에 적용되는 초단기(대개 1일) 이자율임.
 - 어떤 은행이 지급준비금이 부족한 반면 다른 은행은 초과 지급준비금을 보유하고 있다면 여유가 있는 은행이 지급준비금이 모자라는 은행에 자금을 빌려줄 수 있고, 이 때 적용되는 이자율이 연방기금 금리임.
- 최근 들어 연방준비제도는 연방기금 금리의 목표치를 설정하고 있음. 즉, 6주에 한번 씩 개최되는 FOMC는 미 목표 금리를 인상할지 인하할지를 결정하고 있음.
- 연방기금 금리는 은행들 간의 자금 거래가 이루어지는 시장에서 수요와 공급에 의해 결정되지만 연방준비제도는 공개 시장 조작(Open Market Operation)을 통해 이 금리에 영향을 미침.
 - 예를 들어, 연방준비제도가 공개시장에서 국채를 매입하면 은행 시스템 전체의 지급준비금이 증가하여 지급준비금 의무를 충족하기 위하여 단기 자금을 빌려야 하는 은행이 줄어들어 대출 자금의 금리는 하락하게 되고 통화량은 증가함.
- 연방준비제도이사회는 연방기금 금리의 목표치를 결정하여 통화량을 결정하는 것 이외에도 시중 은행에게 제공하는 대출에 적용되는 재할인율(discount rate)과 은행들이 예금액 중에서 의무적으로 보유해야 하는 지급준비금의 최저 비율인 법정지급준비율(reserve requirement)을 정하여 통화량을 조정하고 있음.
- 지난 9월 18일에 연방기금 금리 목표치를 4.75%로 0.5% 포인트 인하하였고, 재할인율도 50% 인하하여 5.25%로 결정하였음.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

분양가상한제의 부작용

1999년도에 폐지되었던 분양가상한제가 9월부터 다시 부활되었다. 정부는 분양가상한제의 시행으로 최대 20%까지 아파트 가격이 하락할 것이라 기대하고 있다. 그리고 아파트 공급 업체에게는 최대 이윤을 5.5%까지 허용하기 때문에 분양가상한제 적용으로 인해 신규 아파트 공급량이 줄어들지는 않을 것이라는 사족을 달았다. 정부와 시장의 역할이 완전히 바뀌었다. 아파트를 생산·공급하는 시장 기능은 정부가 적극 나서 주도하고 있고, 시장은 국가 차원의 수급 시기를 조절해야 할 역할을 대행하고 있는 셈이 된 것이다. 분양가상한제는 정부의 기대와 달리 다음과 같은 3가지 이유에서 성공보다 실패할 가능성이 높다.

첫째, 국내 시장경제 수준이 관치 경제를 넘어설 만큼 성숙해 있다. 수요시장과 무관하게 판매 가격과 이윤을 사전에 고정시켰다는 것은 생산·공급자가 해야 할 몫을 제3자가 강제한 셈이다. 이윤이 포함된 판매 가격을 고정시킬 경우 생산·공급자는 당연히 생산 원가를 낮추려고 한다. 공동주택의 품질과 성능은 떨어질 수밖에 없다.

둘째, 국민총소득이 2만 달러로 높아지면서 주택 구입자들의 눈높이가 변했다. 휴대폰도 품질과 성능에 따라 판매가에 큰 차이가 있듯 아파트도 품질과 성능에 따라 차이가 있다. 분양가상한제는 아파트의 품질과 성능이 가치, 즉 아파트 가격에 미치는 영향을 너무 가볍게 보았다.

셋째, 눈높이가 높아진 소비자들이 가지게 될 아파트의 가치에 대한 불만은 엄청난 사회적 비용 낭비로 이어질 개연성이 높다. 1999년 정부 정책이 분양가 자율화로 돌아섰던 이유는 사회적 비용 낭비 때문이었다. 소비자는 자신의 눈높이와 구매력에 맞도록 막대한 사회적 비용을 추가 지불할 것이다.

지금이라도 정부는 분양가상한제의 대상을 공공이 시행하는 공공 아파트와 공공 택지 아파트로 제한하는 지혜가 필요하다. 동시에 표준건축비에 준하는 아파트의 품질과 성능을 명기하여 품질 차이에 따른 분양가 차이를 인정해야 문체점을 줄일 수 있을 것이다. 구매력이 높은 소비자는 당연히 품질 좋은 아파트를 찾는다. 순수 민간이 공급하는 아파트에는 분양가상한제 적용을 유보하는 것이 올바른 방향이라 사료된다.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)