# 제311호 (2011. 5. 23)

■ 경제 동향
· 2011년 3월 국내 건설수주 13.7% 증가

■ 정책 · 경영
· 건설 하도급 거래의 산업적 특수성
· 녹색건설, 지속적인 성장 위해선 비용 효과적 투자 필요

■ 정보 마당
· 미국 공공공사의 적정 노무비 확보의 비결

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단

# 3월 국내 건설수주 13.7% 증가

## - 공공 부문은 부진, 민간 부문의 주도로 반등 -

### ■ 3월 국내 건설수주 8개월 만에 증가

- 3월 국내 건설수주는 공공 부문이 부진(-59.6%)하였으나, 민간 부문의 호조(+97.9%)로 전년 동월 대비 13.7% 증가한 7조 1,791억원을 기록, 7개월 연속 감소세에서 벗어남.

- 공공수주는 토목수주의 부진(-81.6%)으로 전년 동월 대비 59.6% 감소한 1조 3,624억원을 기록, 8개월 연속 감소세를 지속함.
  - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 81.6% 급감. 3월 실적으로는 8년 내 최저치인 5,228억원을 기록. 경기 부양을 위해 2009~10년 간 확장된 정부 SOC 예산이 감소하였고, 또한 입낙찰제도의 변경에 따라 신규 발주가 지연되어 수주가 장기간 감소한 것으로 보임.
  - 공공 건축수주는 주거용 건축 수주가 LH공사의 경영난으로 부진(-32.0%)하였으나, 비주거용 건축 수주가 큰 호조(+180.8%)를 보여 전년 동월 대비 55.8% 증가함.

- 민간수주는 토목 및 건축수주 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 97.9% 증가한 5조 8,167억원을 기록, 지난 5개월 연속 감소세에서 반등함.
  - 민간 토목수주는 광양 고로 설비 및 호남석유 설비 증설과 같은 대규모 플랜트 수주가 발생해 전년 동월 대비 217.3% 급등한 2조 1,146억원을 기록함. 3월 실적으로는 자료가 작성되기 시작한 1976년 이후 최대 실적임.
  - 민간 건축수주도 주택과 비주택 부문 모두 호조(각각 +93.9%, +35.8%)를 보여 전년 동월 대비 62.9% 증가한 3조 7,022억원을 기록함.

**<2011년 3월 건설 수주>**

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

| 구 분 | 총계 | 공공 | | | | | 민간 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 |
| 2010. 3월 | 6,314.3 | 3,375.0 | 2,835.9 | 539.0 | 316.7 | 222.4 | 2,939.3 | 666.4 | 2,272.9 | 1,058.9 | 1,214.1 |
| 2011. 3월 | 7,179.1 | 1,362.4 | 522.8 | 839.6 | 215.2 | 624.4 | 5,816.7 | 2,114.6 | 3,702.2 | 2,053.3 | 1,648.8 |
| 증감률 | 13.7 | -59.6 | -81.6 | 55.8 | -32.0 | 180.8 | 97.9 | 217.3 | 62.9 | 93.9 | 35.8 |
| 2010. 1~3월 | 18,109.7 | 7,954.9 | 6,061.8 | 1,893.0 | 804.9 | 1,088.2 | 10,154.9 | 1,605.5 | 8,549.4 | 4,669.6 | 3,879.7 |
| 2011. 1~3월 | 15,795.7 | 4,052.7 | 2,456.5 | 1,596.2 | 456.9 | 1,139.3 | 11,743.0 | 3,906.5 | 7,836.5 | 4,679.8 | 3,156.7 |
| 증감률 | -12.8 | -49.1 | -59.5 | -15.7 | -43.2 | 4.7 | 15.6 | 143.3 | -8.3 | 0.2 | -18.6 |

주 : 통계청 자료이며, 민간 수주는 국내 외국기관과 민자 수주액이 포함된 금액임.

## ■ 건축 공종은 대부분 증가, 토목 공종에서는 철도와 기계설치 수주 증가가 두드러져

- 건축 공종의 경우, 공장 및 창고와 기타 수주가 감소하였으나, 나머지 수주들은 두 자릿 수 이상 증가하였음.
  - 주택수주는 민간 부문의 호조로 전년 동월 대비 64.9% 증가해 지난 5개월 연속 감소에서 반등하였음.
  - 사무실 점포 수주도 전년 동월 대비 145.7% 급등한 1조 1,849억원으로, 매우 양호한 실적을 기록함.
  - 반면, 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 42.1% 감소해 부진하였음. 이로써 작년 11월부터 올해 2월까지 4개월 연속 증가세를 마감함.
  - 관공서 수주는 작년 11월부터 올해 2월까지 4개월 연속 감소해 부진하였으나, 올해 3월에는 전년 동월 대비 100.9%가 급등해 강한 반등세를 시현함.

- 토목 공종의 경우, 철도 및 궤도, 토지조성, 기계설치 수주가 호조를 보임.
  - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 81.3% 감소한 817억원을 기록, 지난 1988년 1월(813억원) 이후 23년 2개월 내 최저치를 기록하였으며, 2009년 11월 이후 2011년 3월까지 17개월 연속(7월 제외) 감소세를 지속함.
  - 철도 및 궤도 수주는 403억원을 기록함. 2010년 3월 수주가 23억원에 불과했던 데 따른 기저 효과의 영향으로 전년 동월 대비 1,670.1% 급등
  - 지난 2월부터 전년 동월 대비 390.6% 급등하였던 토지조성 수주는 3월에도 16.6% 증가해 전월의 증가세를 이어감.
  - 지난 1월과 2월에 부진하였던 기계설치 수주는 3월에 240.8% 급등, 3월 실적으로는 자료가 작성된 1976년 이후 최대치인 1조 7,630억원을 기록함.

**<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>**

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

| 구분 | 건축 | | | | | 토목 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 주택 | 사무실및 점포 | 공장및 창고 | 관공서 | 기타 | 도로및 교량 | 철도및 궤도 | 상하수도 | 토지조성 | 발전 및 송전 | 기계설치 |
| 2011. 3월 | 2,268.5 | 1,184.9 | 269.2 | 785.1 | 34.1 | 81.7 | 40.3 | 92.1 | 349.7 | 95.7 | 1,763.0 |
| 증감률 | 64.9 | 145.7 | -42.1 | 100.9 | -65.4 | -81.3 | 1,670.1 | -55.0 | 16.6 | -93.6 | 240.8 |
| 2011. 1~3월 | 5,136.7 | 1,926.6 | 877.9 | 1,335.7 | 155.8 | 494.6 | 801.8 | 271.4 | 854.0 | 722.5 | 2,581.5 |
| 증감률 | -6.2 | -1.4 | -9.5 | -18.6 | -61.4 | -60.7 | 60.6 | -35.9 | 74.8 | -61.3 | 61.1 |

자료 : 통계청

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

# 건설 하도급 거래의 산업적 특수성

## - 완전 경쟁에 가까운 건설산업, 하도급 거래 규제의 근거 없어-

### ■ 문제 제기

- 우리나라는 하도급 생산 방식으로 재화와 서비스를 생산하는 경우 모든 산업에서 원도급자는 하도급 거래 관계에서 하도급자에 비하여 우월적 지위에 있기 때문에 정부가 개입하여야 한다는 인식이 널리 퍼져 있음.
  - 거래 관계에서 어느 일방이 거래 상대방에 비해 우월한지 여부를 판단하기 위해서는 거래 관계의 우월적 지위의 개념을 구체적으로 정의하여야 함.
  - 그러나, 하도급 거래의 우월적 지위에 대해서는 명확한 개념의 정의 없이 단순히 원도급자는 대기업이고 하도급자는 중소기업이기 때문에 중소기업을 보호하기 위해서 하도급 거래를 규제해야 한다고 인식하고 있음.
  - 이러한 논리는 자동차 산업이나 전자 산업과 같은 독과점 산업이고, 해당 산업의 기업들은 거의 모두가 대기업이며 그들에게 부품을 납품하는 하도급 업체(협력업체)가 대부분 중소기업인 경우에는 타당성이 있음. 그러나, 중소기업 보호를 목적으로 건설산업에서 하도급 거래에서 원도급자의 우월적 지위를 인정하는 것은 논리적으로 타당성이 없음.

### ■ 건설 하도급 거래의 산업적 특수성

- 건설산업이 소수의 원도급자만이 존재하는 독과점 산업이라고 가정할 경우, 특정한 하도급자가 하도급 계약을 체결할 수 있는 원도급자가 소수이기 때문에 원도급자는 하도급자에 대해 우월적 지위를 갖고 있다고 할 수 있음.

- 그러나, 건설산업은 2009년 기준 원도급을 받는 종합건설업체는 1만 1,044개사이고, 주로 하도급을 받는 전문건설업체는 3만 4,342개사로서 완전 경쟁에 가까운 산업이고, 원도급업체인 종합건설업체의 대부분이 중소기업이고 대기업은 109개사로 0.9%에 불과

- 완전 경쟁의 시장에서는 하도급 거래에서 하도급자가 오히려 원도급자에 비해 우월적 지위를 갖는 경우도 많음. 실제로 거래 관계에서 우월적 지위 여부는 거래 당사자가 갖고 있는 자산 전속성(asset specificity) 등에 의해 결정되기 때문임.

- 자산 전속성이란 특정 자산이 특정 생산 활동에 관련되어 있는 정도로서 하도급자가 전속성이 높으면 하도급자는 원도급자에 대해 우월적 지위를 영위할 수 있음.

## ■ 건설 하도급 거래 규제의 개선방안

- 건설 하도급 거래에 대한 규제 근거를 타 산업에 비해 찾기가 어려움에도 불구하고 우리나라의 건설 하도급 거래에 관한 규제는 타 산업보다 심하여, 건설 하도급은 「건설산업기본법」과 「하도급거래 공정화에 관한 법률」(이하 「하도급법」)에서 규제하고 있음.
  - 「하도급법」은 원도급자의 의무 사항으로 서면의 교부 및 보존 의무 등 10가지 항목, 금지 사항으로는 부당한 하도급 대금의 결정 금지 등 11가지 항목을 규제하고 있음. 「건산법」은 하도급 금액의 적정성 심사를 통해 하도급 계약 금액을 규제하고 있음.

- 미국과 일본의 경우, 하도급 거래에 관해 규제하고 있는 것은 하도급 대금 지급 기한에 한정되며, 하도급 가격의 적정성 등에 대해서는 법률로 규제하고 있지 않음.

- 심지어 미국 연방정부에서는 '비드 쇼핑'(bid shopping)(원도급자가 하도급 가격을 낮출 목적으로 하도급자에게 입찰 받은 가격을 다른 하도급자에게 알려주는 행위)까지도 비윤리적이지만 합법적인 상 관행으로 여겨 금지하지 않고 있음.

- 우리나라의 「하도급법」과 유사한 일본의 「하청대금지불지연등방지법」의 경우, 건설하도급은 적용되지 않는데, 이는 건설공사 하도급 거래에서 하도급 금액은 원도급자와 하도급자가 자율적으로 결정할 문제이지 법으로 규제할 이론적 근거가 없기 때문임.

- 따라서, 우리나라 건설공사의 하도급 적정성 심사에서 원도급 가격의 일정 비율로 규제하고 있는 방식은 개선되어야 하며, 우리나라 건설공사 하도급 거래에 관한 공정화 정책도 다른 독과점 산업에 있어서의 하도급 거래와는 차별적으로 입안되어야 함.

- 또한, 현재 진행 중인 동반성장위원회의 동반성장지수 작업도 이러한 건설 하도급의 특성을 감안, 타 산업과 차별화하여 개발하여야 함.

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

# 녹색건설, 지속적인 성장 위해선 비용 효과적 투자 필요

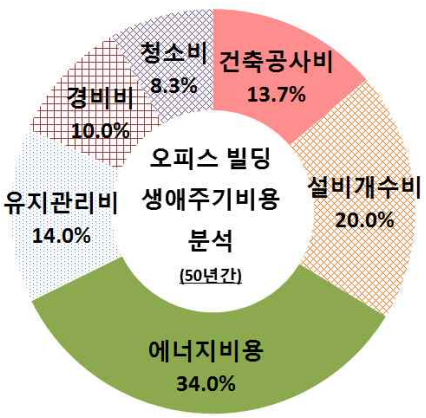
## - 녹색 비용 및 편익 정보를 포함하는 녹색 정보 인프라 구축이 선행돼야 -

### ■ 건물 운영 및 유지 관리 단계의 에너지 절감이 진정한 투자 효율성 좌우

- 국가 전체 에너지의 24%를 소비하고 있는 건축물에 초기 투자 비용을 확대하여 건축물의 완공 후 운영 및 유지 관리 단계에서 에너지 절감을 이루어야 함.
  - 오피스 건물의 50년 간 생애주기비용 조사의 사례에 따르면, 건축 공사비는 13.7%에 불과한 반면 에너지 관련 비용은 34%로, 가장 많은 비용이 소요되는 것으로 나타남.

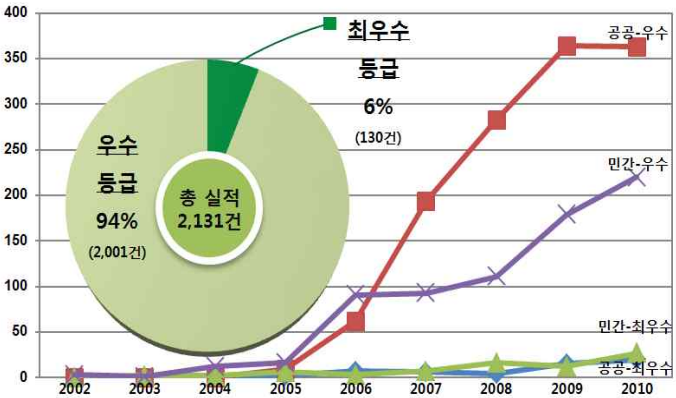
- 정부는 녹색 성장 정책의 기조 하에 건축물의 에너지 사용량 축소를 위한 공격적인 목표*를 설정하고 있으나 추가 비용의 부담이 녹색 건설시장의 활성화에 장애 요인으로 작용함.
  - 최근 10여 년 간 친환경 건축물 인증 실적은 급격한 상승세를 보이고 있지만 녹색 성능이 높은 최우수 등급 실적은 전체 인증 실적에 6%에 불과
  - 녹색 효과가 큰 최우수 등급의 취득 비중이 낮은 것은 추가되는 녹색 비용(green premium)에 대한 투자자의 부담이 여전히 크게 작용하는 것으로 해석할 수 있음.

<오피스 생애주기비용 분석 사례>




자료 : 이상엽, "에너지절감 등 녹색기술 건축 현장 적용사례", 녹색건설기술 세미나 자료, 대한건설협회, 대한전문건설협회, 2011.2.17. p. 85.

<국내 친환경 건축물 연도별 인증 실적>




| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 공공 - 최우수 | 0 | 0 | 1 | 2 | 7 | 6 | 4 | 15 | 20 |
| 공공 - 우수 | 0 | 0 | 0 | 9 | 62 | 194 | 283 | 364 | 363 |
| 민간 - 최우수 | 0 | 2 | 2 | 6 | 3 | 7 | 16 | 12 | 27 |
| 민간 - 우수 | 3 | 1 | 12 | 16 | 91 | 93 | 111 | 179 | 220 |

자료 : 국토해양부, 친환경 건축물 인증 현황

* 대통령 직속기관인 녹색성장위원회가 제시한 우리나라 정책 방향(2009년 11월 제6차 녹색성장위원회)은 ▷2010년 에너지 총량제 도입, ▷2012년 주택 에너지 30% 절감, ▷2017년 주택 에너지 60% 절감, ▷2020년 비주거 건축물 에너지 60% 절감, ▷2025년 제로 에너지 건축물 의무화 등을 포함하고 있음.

## ■ 우리나라 녹색 건물 사업, 녹색 건설 비용과 편익 정보 태부족

- 그동안 정부 주도의 녹색 시장 확대 정책으로 녹색 건설 사업은 폭발적으로 증가한 반면, 그 투자에 대한 경제성과 실질적인 효용성에 대한 검증 작업은 미진하였음.
  - 녹색 건물은 통상적인 건축물 배치, 구조물, 시스템과는 다른 친환경적 기술 요소의 특화가 필요하기 때문에 건설 생산 제 단계에서의 추가적인 비용 발생이 불가피함.

- 우리나라의 녹색 건설 사업이 지속적으로 성장하기 위해서는 녹색 건물 수요 주체의 의사 결정을 지원할 수 있는 녹색 건설 비용 및 편익 정보가 충분히 제공돼야 함.
  - 하지만, 국내에서는 이러한 녹색 비용 및 편익의 실적 정보에 대한 체계적인 자료 축적과 심도 깊은 경제성 분석 작업이 미흡한 실정임.
  - 우리나라보다 앞서 녹색 건설을 추진해온 미국, 영국, 호주 등의 선진국은 이미 방대한 자료 축적과 경제성 분석 작업을 통하여 다양한 녹색 비용 정보를 제시하고 있음.

## ■ 경제적 타당성을 갖춘 녹색 건물 상품만이 시장 선점 가능

- 녹색 건설 비용과 기대 편익에 대한 논의가 더욱 확대될 때, 우리나라의 녹색 건설이 대외경쟁력을 바탕으로 성장할 수 있으며 진정한 녹색 효과 또한 창출 가능함.
  - 이를 위해서는 국가 및 산업 차원에서 녹색 건물의 수요 및 생산 주체에게 녹색 건물의 비용 및 편익 자료를 제공할 수 있는 녹색 정보 인프라 체계의 구축이 절실함.
  - 녹색 비용 및 편익 요소의 규명, 녹색 건설 비용 모델과 축적 메커니즘 개발, 친환경 인증 성능 평가와 연계된 경제성 계량화 작업 등이 포함되어야 함.

- 글로벌 녹색 시장의 선점과 차별화된 국가 산업의 경쟁력 확보를 위해서는 비용 효과적인 녹색 건설 기술 및 관리 역량의 강화가 관건임.
  - 세계 국가들이 설정한 공격적인 녹색 성장 목표(이산화탄소 배출 저감, 에너지 소비량 절감 등)를 달성하기 위해 각국의 녹색 건물 투자는 향후 더욱 확대될 것이므로, 경제성이 충분히 뒷받침된 녹색 건물 상품을 현시점부터 철저히 준비해야 함.
  - 녹색 효과를 극대화하기 위해서도 투자의 효율성이 사전에 고려되어 수요자에게 자율적인 선택권이 제공되는 방향으로 국내 녹색 건물 시장이 재편되어야 할 것임.

김원태(연구원 · wontkim@cerik.re.kr)

# 미국 공공공사의 적정 노무비 확보의 비결*

## - prevailing wage 도입으로 적정 공사비 및 노무비 확보, 복잡한 행정 절차 등은 보완 필요 -

### ■ prevailing wage제도의 개요

- prevailing wage는 연방·주·시 차원의 공공공사에 적용되는 노무비 원가 반영의 기준이자 지역별 직종별 최저 임금임.
  - 연방 차원의 Davis-Bacon Act(1931)는 연방정부의 재원이 포함된 2,000달러를 초과하는 모든 주의 공공공사에 적용됨. 추가로 주 차원의 법을 시행하는 곳이 32개 주임.
  - 공공 발주자는 prevailing wage를 공사 원가에 반영하고 사업주는 근로자들에게 prevailing wage를 지급해야 함. 매 3년마다 조사를 실시함.
  - 입찰자는 공법 개선 등을 통해 투입 인력 수를 줄일 수는 있으나 개인별 임금을 삭감할 수는 없음. 입찰 시점에서 경쟁이 이루어지므로 준공 후 노무비 정산 절차는 없음.
  - 도입 취지는 임금 삭감을 통한 과도한 '제 살 깎기' 가격 경쟁을 막아 당해 주 건설업체의 수주를 촉진하고 적정 공사비 특히, 노무비를 확보할 수 있도록 한 것임.

### ■ 적용 대상자

- 적용 대상인 'laborers and mechanics'란 본질적으로 '육체 노동'에 종사하는 근로자를 지칭하며, 도제(apprentices)·훈련생(trainees)·보조공(helpers)이 포함됨.
  - 'laborers'는 특별한 도구 없이 근력으로 다른 작업을 돕는 비숙련 인력의 의미가 강함. 'mechanics'는 도구나 장비를 활용한 숙련 인력의 의미가 강하며, 작업에 참여하는 팀장이 포함됨.
  - 도제 및 훈련생은 노동부가 인정한 공식 프로그램에 등록된 사람을 의미함.

- 원수급자 또는 하수급자가 투입한 '트럭 운전기사(truck drivers)'는 포함됨. 계약 형태가 자영자 또는 지입 차주의 형태이더라도 실질적인 역할을 보아 판단함.

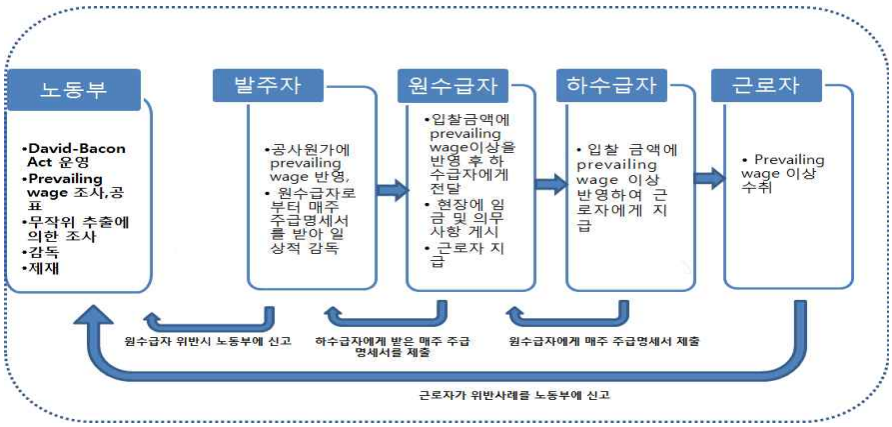
  ※ Persons performing the duties of laborers and mechanics must be paid the prevailing wage rate regardless of any contractual arrangement, e.g., an independent contractor or owner-operator relationship.

* 2011년 4월 미국 출장 기간 중 파악한 면담 내용 및 입수한 관련 자료를 정리한 내용임. 건설동향브리핑 제239호(2009.12.28) 게재분에 새로운 내용을 추가하였음.

## ■ prevailing wage제도의 추진 체계

- 노동부가 제도 전반에 대해 관장하나, 실제 현장에서의 일상적인 감독 및 집행은 주택부(HUD, Housing and Urban Development)를 비롯한 공공 발주자에 의해 수행됨.

<미국 prevailing wage제도의 추진 체계>




## ■ prevailing wage에 대한 평가

- 장점
  - 입찰 경쟁에서 임금 삭감 경쟁 억제 : 적정 노무비 및 공사비 확보
  - 근로자들의 생활 여건 제공 및 젊은 층 진입 촉진
  - 도제 프로그램 활성화 : prevailing wage 임금 이하로 지불할 수 있는 경우가 승인된 프로그램에 등록된 도제를 활용하는 것인데, 이로 인해 도제 프로그램 활성화 촉진
  - 산업 안전 효과 제고 : 재해 건수의 50% 감소, 사망 15% 감소 추정
  - 건설업체의 기술 경쟁 촉진 : 가격 경쟁 억제를 통한 행동 변화 유도
  - 지역사회 활성화에 기여 : 임금 수준이 낮은 타 지역업체의 덤핑 입찰을 막아 공사가 수행되는 해당 지역 업체의 수주 기회 및 지역 근로자의 고용 기회 확보
  - 하수급자의 경영 여건 조성 : 원수급자에 의한 노무비 삭감 억제
  - 건설 생산물의 품질 제고 및 장기적인 생애주기비용(Life Cycle Cost)의 절감

- 단점
  - 애매한 직종 분류, 복잡한 행정 절차, 일부 사업주의 편법 처리에 의한 성실한 사업주의 피해 등이 여전히 존재함.

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

## ■ 5대 대형 건설사 신규 수주 급감

- 1/4분기 국내 시공능력평가 상위 5개 대형 건설사들의 수주 실적이 지난해 같은 기간에 비해 절반 이상 감소, 수주산업인 건설산업의 특성상 향후 2~3년 후에는 실적 악화 현실화 우려
  - 이들 5대 건설사의 1/4분기 신규 수주액은 총 6조 5,059억원으로, 지난해 같은 기간의 14조 3,023억원보다 53.8% 감소

## ■ 대한건설협회, 상담 서비스 대폭 확대

- 대한건설협회는 회원사들의 애로 사항에 대한 신속한 상담과 해결을 위해 5월 2일부터 '종합전화상담실'을 개설하고 원-스톱(One-Stop) 전화 상담(Tel : 1588-6912)을 실시
  - 이번에 개설된 서비스는 내실 있는 회원사들의 고충 해소를 위해 변호사, 회계사, 노무사 등 각 분야의 전문가를 자문단으로 위촉하여 심층 상담을 위주로 실시할 계획임.

- 6월 1일부터는 대형 건설사 및 협회 퇴직 임원 등 현장 경험이 풍부한 전문가를 위촉하여 토목, 건축, 경영 일반, 원·하도급 등 더욱 다양한 상담 서비스를 제공할 계획임.

**<전문가 상담 일정>**

| 구분 | 월 | 화 | 수 | 목 | 금 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1주 | 법률 | | 회계 | | 노무 |
| 2주 | " | 경영자문 | | 경영자문 | |
| 3주 | " | | 회계 | | 노무 |
| 4주 | " | 경영자문 | | 경영자문 | |
| 5주 | " | | | | |

※ 14:00~17:00 직접 내방

## ■ 대한건설협회, 'SOC 민자정책 토론회' 개최

- 목적 : 정부 재정의 효율화 및 국가경쟁력 강화
- 일시 및 장소 : 2011. 5. 25(수) 17:00, 건설회관 2층 중회의실
- 발표 주제 : 'SOC 민자 사업의 공과와 올바른 정책방향은?'
  (송병록 코리아인프라스트럭쳐사 대표)
- 토론자 : 정일호 국토연구원 박사를 좌장으로 국회, 정부, 언론, 업계, 사회단체 등 각계 인사 참석 예정

## ■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|---|---|---|
| 5.16 | 국토해양부 | ▪ 규제개혁담당관실 주최 자체 규제 심사 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여<br>- 경관법, 지역 개발의 종합 지원에 관한 법률 신설 등 심사안 심의 참여 |
| | 청와대<br>시민정책비서관실 | ▪ 서민정책비서관실 주최 건설근로자 임금제도 개선 관련 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여<br>- 건설 현장의 적정 임금 확보 및 지급 방안에 관한 각 부처의 의견 수렴 |
| 5.18 | 고용노동부 | ▪ 인력수급정책과 '건설근로자 임금제도 개선 TFT' 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여<br>- 건설 근로자의 적정 노무비 확보 및 임금의 적시 지급 방안 논의 |

## ■ 연구원 발간물 현황

| 유형 | 기관명 | 주요 내용 |
|---|---|---|
| 건설이슈포커스 | 국내 건축공사의 녹색 비용 및 편익 관련 문제점과 향후 개선방향 | ▪ 정부는 녹색 성장 기조하에 건축물의 에너지 사용량 축소를 위한 공격적인 목표를 설정하고 있으나 추가 비용 부담이 녹색 건설시장의 활성화에 장애 요인으로 작용함.<br>▪ 정부 주도의 녹색 시장 확대 정책으로 녹색 건설사업은 폭발적으로 증가한 반면, 그 투자에 대한 경제성과 실질적인 효용에 대한 검증 작업은 미진하였음.<br>▪ 우리나라의 녹색 건설사업이 지속적으로 성장하기 위해서는 녹색 건물 수요 주체의 의사 결정을 지원할 수 있는 녹색 건설 비용 및 편익 정보가 충분히 제공돼야 함.<br>▪ 녹색 건설 비용과 기대 편익에 대한 논의가 더욱 확대될 때, 우리나라의 녹색 건설이 대외경쟁력을 갖고 성장할 수 있으며 진정한 녹색 효과 또한 창출이 가능함.<br>▪ 글로벌 녹색 시장의 선점과 차별화된 국가 산업의 경쟁력 확보를 위해서는 비용 효과적인 녹색 건설 기술 및 관리 역량의 강화가 관건임. |

## ■ 제14차 한국초고층건축포럼 국제심포지엄 공동 주최

- 연구원은 5.19(목), 건설회관 2층 중회의실에서 한국초고층건축포럼과 공동으로 '제14차 한국초고층건축포럼 국제 심포지엄'을 주최하였음.
  - '건축공사의 녹색건설 비용'에 대하여 건설관리연구실 최석인 연구위원이 주제 발표하였고, 종합토론에서는 건설관리연구실 이복남 연구위원이 사회자로 참여

## 경제 일지

| 일자 | 주요 내용 |
|---|---|
| 5. 11 | ▪ 기획재정부,「2011년 4월 고용동향」발표<br>- 취업자 전년 동월 대비 37.9만명 증가, 고용률(59.3%)은 전년 동월 대비 0.2%p 상승<br><br>▪ 국토해양부,「도시재생 법제 개편을 위한 공청회」개최<br>- 도시재생법제 개편 방향, 정비사업 추진 현황 및 개선 방향 등에 대한 의견 수렴을 토대로 상반기 중 관련 법제의 제정안을 마련할 계획임. |
| 5. 12 | ▪ 기획재정부,「세법」시행령 개정 추진<br>- 5·十주택 공급 활성화 방안 관련「세법」시행령 개정 추진<br>- 양도세 비과세 2년 거주 요건 폐지, 성실신고확인제도 세부 사항 확정, 미분양주택에 투자하는 리츠·펀드·신탁회사에 대한 종부세 비과세 및 법인세 추가 과세 배제 요건 완화 등 |
| 5. 13 | ▪ 한국은행,「통화정책방향」발표<br>- 금융통화위원회에서 차기 통화정책방향의 결정시까지 한국은행 기준금리를 현 수준(3.00%)에서 유지·운용<br><br>▪ 정부,「물가안정 대책회의」개최<br>- 5월 물가는 농축수산물 가격 안정, 국제유가·원자재 가격 하향 압력 등 일부 긍정적인 여건이 조성되고 있으나, 개인서비스요금, 가공식품의 가격 상승세가 지속되고 있어 물가 안정 노력을 강화해 나가기로 함.<br><br>▪ 국토해양부, LH공사 본사의 경남 진주 일괄 이전 방침 발표<br>- 전북 전주에는 국민연금관리공단 이전 |
| 5. 15 | ▪ 국토해양부,「2011.4월 신고분 아파트 실거래가 자료」공개<br>- 서울 4,787건, 수도권 17,940건, 지방 37,646건 등 55,586건 |
| 5. 16 | ▪ 윤증현 기획재정부 장관, 제20차 유럽부흥개발은행(EBRD, European Bank for Reconstruction and Development) 연차총회 의장직 수행을 위해 카자흐스탄으로 출국<br>- '유럽과 아시아의 만남'이라는 주제하에 열리는 이번 총회에는 61개 회원국 대표들과 국제 금융계의 주요 인사가 참석 예정임.<br><br>▪ 기획재정부, 국고보조사업을 제로베이스에서 존치 여부 평가<br>- 재정 지원의 타당성과 필요성을 점검하여 일몰에 도달하였다고 판단되는 사업은 지원을 중단하고, 단계적 폐지, 감액, 제도 개선 등의 평가 결과를 2012년 예산 편성시 반영할 예정<br><br>▪ 지식경제부,「녹색인증제 운영요령」개정 고시<br>- 녹색기술 인증 대상에 태양열, 치열, 핵융합, 바이오의약 등 24개 중점 분야를 추가하고 녹색산업 성장 지원 가속화<br><br>▪ 한국은행,「2011년 4월 수출입물가지수」발표<br>- 수출 물가는 전월 대비 1.5%하락, 수입 물가는 0.7% 상승 |
| 5. 17 | ▪ 기획재정부,「2011년 1/4분기 해외직접투자동향」발표<br>- 2011년도 1/4분기 해외직접투자는 전년 동기 대비 48.5% 증가한 91.4억 달러<br><br>▪ 지식경제부, 「제3차 국제환경규제 대응 엑스포」개최<br>- 해외 탄소화벨링 적용 사례 및 국제 표준화 동향 소개 |

## <재건축초과이익환수제>

- 개요 : 재건축사업은 주거의 질과 도시의 효율화를 위해 활성화되어야 할 사업이지만, 사업으로 발생하는 개발이익을 독점적으로 사유화하고, 이를 노린 투기적 수요로 집 값 상승의 일부 원인으로 작용. 이를 억제하여 재건축사업의 부작용을 제거하고, 주택 가격의 안정과 사회적 형평을 기할 목적으로 재건축사업에서 발생하는 개발이익의 일부를 환수하는 제도
- 부과대상사업 및 주택 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업의 주택
- 납부 의무자 : 원칙적으로 조합이며, 조합원은 2차 납부 의무자임.
- 산정 방식

- 부담금 = {종료 시점의 주택가격 - (개시 시점의 주택가격 + 정상 주택가격 상승분 총액 + 개발 비용)} × 부과율

※ ① 개시 시점 = 추진위원회 설립 승인일, ② 종료 시점 = 재건축사업 준공일, ③ 부과율 : 조합원 1인당 평균 이익에 따라 0~50% 누진 적용

- 부과율

| 조합원당 초과 이익 | 조합원별 부과 금액 |
|---|---|
| · 3,000만원 이하 | 면 제 |
| · 3,000만~5,000만원 | 3,000만원 초과 금액의 110% |
| · 5,000만~7,000만원 | 200만원 + 5,000만원 초과 금액의 20% |
| · 7,000만~9,000만원 | 600만원 + 7,000만원 초과 금액의 30% |
| · 9,000만~11,000만원 | 1,200만원 + 9,000만원 초과 금액의 40% |
| · 11,000만원 초과 | 2,000만원 + 11,000만원 초과 금액의 50% |

- 예시 : 재건축 착수 시점(조합설립 추진위원회 승인일)에 3억원이던 주택이 준공 시점에 10억원이 됐고, 개발비용과 재건축 기간 동안의 정상적인 집 값 상승분이 4억원이어서 총 3억원의 이익이 발생했다고 가정하면 1억 1,500만원 정도를 부담금으로 환수

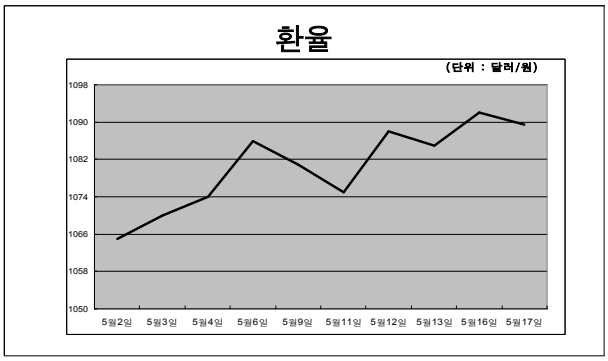
- 적용 기준 : 법 시행일(2006. 9. 25) 이후 관리처분인가 신청분부터 적용하되 진행 중인 사업은 전체 부과 기간 중 법 시행일 이후 기간에 대하여 안분 · 산정
- 결정 · 부과 : 건축 부담금의 결정 · 부과, 납부의 고지 · 징수, 과태료 부과 등에 관한 국토해양부 장관의 권한은 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 위임

---

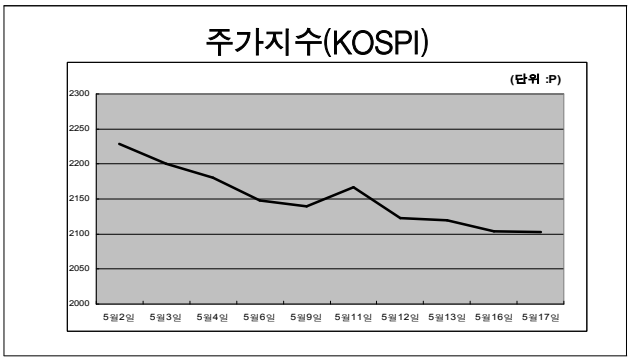
## <차이나 플레이션(Chinaflation)>

- 중국 때문에 물가가 올라가는 현상 : 중국은 값싼 물건을 생산해 전세계 물가 안정에 기여해왔지만 최근 중국의 저임금 시대가 끝나가고 부동산, 원자재 등 비용이 상승하면서 전 세계에 수출하는 가격이 올라 중국산 수입 의존도가 높은 나라의 물가를 자극할 수 있다는 우려가 나옴.

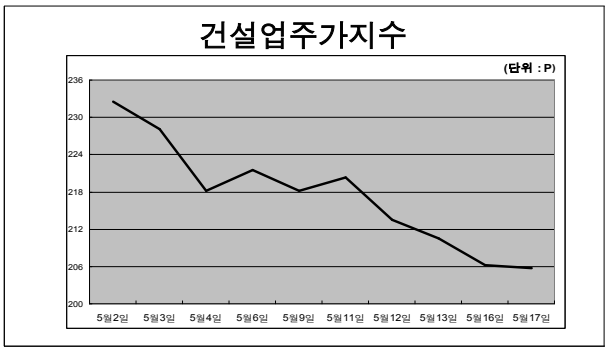
## ■ 주요 거시경제 지표(2011. 5. 2~5. 17)



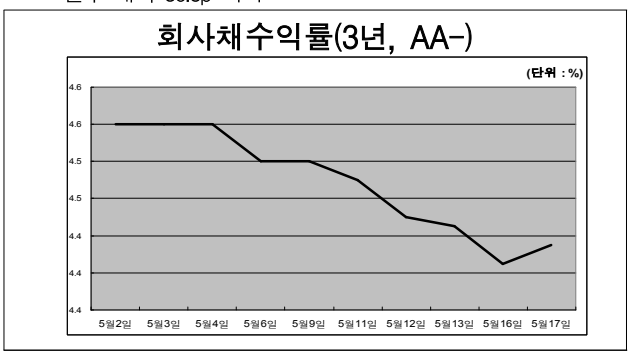

- 전주 대비 8.5원 상승




- 전주 대비 36.8p 하락




- 전주 대비 12.4p 하락




- 전주 대비 2.0% 하락

## ■ 발주 부문별 수주액

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

| 구 분 | 2010년 | | | | | 2011년 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 연간 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 1월 | 2월 | 3월 | 1/4분기 | 증감률 |
| 총수주금액 | 103.2 | 20.8 | 30.0 | 22.1 | 30.4 | 5.8 | 5.1 | 9.0 | 19.9 | 4.5 |
| 민간 | 65.0 | 10.8 | 19.9 | 13.6 | 20.8 | 4.1 | 3.2 | 6.8 | 14.1 | 30.2 |
| 주거 | 26.9 | 4.5 | 8.6 | 6.5 | 7.2 | 1.6 | 1.2 | 2.2 | 5.0 | 11.8 |
| 공공 | 38.2 | 10.0 | 10.0 | 8.5 | 9.7 | 1.7 | 1.9 | 2.2 | 5.8 | -42.0 |

## ■ 해외건설 수주 현황

(단위 : 억 달러, 전년 동기 대비 %)

| 구 분 | 2010년 | | | | | 2011년 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 연간 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 1월 | 2월 | 3월 | 1/4분기 | 증감률 |
| 수주금액 | 715.8 | 280.7 | 83.7 | 163.4 | 187.5 | 20.1 | 56.9 | 52.0 | 129.0 | -54.0 |
| 수주건수 | 593 | 111 | 161 | 158 | 164 | 48 | 25 | 51 | 124 | 11.7 |
| 진출국가 | 91 | 45 | 53 | 57 | 61 | 39 | 25 | 27 | 60 | 33.3 |

자료 : 해외건설협회

## ■ 건설자재지수

(2005년 = 100, 전년 동기 대비%)

| 구 분 | 2010년 | | | | | 2011년 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 연간 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 | 1월 | 2월 | 3월 | 1/4분기 | 증감률 |
| 원재료 | 151.2 | 151.4 | 151.1 | 151.1 | 151.3 | 151.3 | 151.1 | 151.1 | 151.2 | -0.1 |
| 중간재 | 136.8 | 131.9 | 137.1 | 138.4 | 139.6 | 141.5 | 143.8 | 146.5 | 143.9 | 9.1 |

※ 자료 : 통계청

# 부동산 PF 부실 해결… 미봉책은 이제 그만

### 낙관적인 경기 전망으로 근본적인 수술 계속 미룰 수는 없어

좀처럼 부동산 경기회복이 가시화되지 않는 가운데 저축은행 구조조정이 진행되면서 다시금 부동산 PF문제가 건설업계는 물론 금융시장의 위협요인으로 부각되고 있다. 정부는 글로벌 금융위기 직후 부동산 PF 부실 문제에 대한 처방으로 대주단협약을 통해 대출만기를 1~2년 정도 연기한바 있다. 이런 처방의 배경에는 1~2년 안에 민간 건축경기가 회복될 것이라는 낙관적인 전망이 깔려 있었다. 국제적으로 금융시장이 불안한 그 상황에서 PF 문제는 잠시 해결을  미룰 수밖에 없었을 것이다. 이미 제기되고 있는 부동산 PF의 미숙한 구조와 건설사의 과도한 보증의 문제는 그 당시에도 제기가 되었던 문제였다. 그 후 정부는 몇 차례 PF 대출 관련 감독기준을 정비하였다. 그런데 일련의 조치들은 모두 신규 대출에 적용할 수 있는 것으로, 기존 대출에는 적용할 수 없었다. 정부와 금융당국은 기존 PF 대출에 대해서는 민간건축경기가 회복되면 다시 정상적으로 가동할 것이라고 안일하게 대응했던 것이다. 건설업체도 예외는 아니었다. 그러나 당초 예상과 달리 민간 건축경기의 회복속도는 매우 더디게 진행되고 있다. 민간 건축부문의 공백을 메워주었던 공공공사나 해외공사의 약효도 점차 사라지고 있다. 방법은 또다시 대출을 연기하거나 지금까지의 투입비용을 손실처리 하고 사업을 그만두는 것이다. 그렇지만 어느 하나 쉽지 않다. 하나의 부동산 PF 사업에는 다수의 건설사, 금융기관, 시행사 등의 이해관계가 복잡하게 얽혀 있기 때문이다.

### 대출금 지분 전환 등 적극적인 해결에 나서야

현재 문제가 되는 PF 대출은 대부분 토지의 일부만을 매입하거나 인허가 및 시장상황이 여의치 않아 사업이 지연되는 미착공 사업장이다. 따라서 이들 사업장의 대출금을 연기하는 것은 근본적인 문제 해결이 아니다. 금리는 오르고 있고 부동산 경기 회복도 불투명한 상황이라 결국 대출연장은 이자부담만 키우는 것이기 때문이다. 무리한 사업 추진을 강행한 건설사나 시행사도 문제가 있지만 대출원금 회수를 무기로 높은 대출 이자만을 챙겨가는 금융기관의 행태도 더 이상 방치해서는 안된다. 정부가 추진하는 배드뱅크 설립과 병행하여 이번 기회에 기존 PF 대출에 대한 금융기관들의 지분전환 등 근본적인 사업조정이 요구된다. 경기 호황에 의존해 무리한 사업 추진을 했던 건설사나, 사업성은 차치하고 건설사의 신용만 믿고 대출해주었던 금융기관 모두 공동의 책임이라는 인식이 있어야 지금의 PF 문제는 해결의 실마리를 찾을 수 있다. **<서울경제, 2011. 5. 3>**

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)