

## 제313호 (2011. 6. 6)

---

### ■ 경제 동향

- 1~4월 주택 인·허가 실적 전년 동기비 58.1% 증가

### ■ 정책·경영

- 지속 가능한 발전을 위한 안정적인 건설투자 필요
- 주택 수요 매년 7~8천호 감소 전망

### ■ 정보 마당

- EU 건설보증시장의 구조

### ■ 업계·연구원 소식

### ■ 경제 일지 / 제도·용어 해설

### ■ 건설 통계

### ■ 건설 논단

# 1~4월 주택 인·허가 실적 전년 동기비 58.1% 증가

- 도시형 생활주택 중심으로 소형주택 인허가 증가세, 분양시장은 여전히 침체 -

## ■ 기타 광역시 인·허가 물량, 전년 동기비 355.3% 증가

- 올 1~4월 동안의 주택건설 인·허가 실적은 11만 1,685호로 전년 동기 대비 58.1% 증가해 4개월 연속 증가세가 지속되고 있으며, 1~3월 간에 비해 증가폭도 확대됨.
  - 공공 부문은 3,551호로 전년 동기비 15.7%, 민간 부문은 10만 8,134호로 60.1% 증가함.
  - 민간 부문의 4월 인·허가 실적은 4만 336호로 2011년 들어 가장 많은 물량을 기록함.
- 기타 광역시의 주택건설 인·허가 물량은 전년 동기비 355.3%의 폭발적 증가세 시현
  - 기타 광역시는 민간이 367.8%, 공공이 167.9% 각각 증가하며 전 부문에 걸쳐 증가세를 구현 중
  - 부산(553.0%)의 급격한 증가세와 함께 대전(344.2%), 울산(343.0%), 대구(146.6%), 광주(131.4%) 등 전 지역에서 세 자릿수 이상 증가함.
- 수도권과 기타 지방도 전년 동기 대비 각각 36.0%, 41.6% 증가하여 전국적 호조세
  - 수도권은 공공(7.4%)의 감소에도 불구하고 민간은 비교적 호조세(37.3%)를 보임.
  - 기타 지방도 공공(6.9%)보다는 민간(44.0%)의 증가폭이 큰 것으로 나타남.
- 아파트 인·허가 실적은 6만 1,752호로 전년 동기비 67.6%가 증가하였고 아파트외 주택도 4만 9,933호로 47.8% 증가함.
  - 아파트 실적은 기타 광역시가 전년 동기비 151.8%, 기타 지방 48.6%, 수도권 30.9% 증가함. 수도권 실적은 기타 광역시와 기타 지방에 비해 다소 저조한 것으로 나타남.
  - 수도권 내부적으로 보면 서울(233.5%) 아파트는 증가하였으나 경기(-19.4%)에서 감소함.
  - 아파트외 주택은 인천, 대전을 제외한 모든 시도에서 두 자릿수 이상 증가함.

<부문별 주택 인·허가 실적(2011년 1~4월)>

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공 부문				민간 부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2011년 1~4월	111,685	58,130	20,449	33,106	3,551	1,183	750	1,618	108,134	56,947	19,699	31,488
2010년 1~4월	70,625	42,751	4,491	23,383	3,070	1,277	280	1,513	67,555	41,474	4,211	21,870
전년 동기 대비	58.1	36.0	355.3	41.6	15.7	-7.4	167.9	6.9	60.1	37.3	367.8	44.0

자료 : 국토해양부

## ■ 도시형 생활주택 공급 비중 14%까지 확대, 소형주택 증가세 지속 예상

- 도시형 생활주택 인·허가는 전체 주택 인·허가의 14% 수준까지 확대되었고 대부분 전용면적 50㎡ 이하의 원룸형임.
  - 2011년 1~4월 동안에 도시형 생활주택 인·허가는 1만 6,076가구로 전체 인·허가 중 14.4%에 이룸. 특히, 4월 실적은 5,939호로 3월에 이어 두 달 연속 최고치를 갱신함.
  - 유형별로는 1~4월 동안에 원룸형 88.9%, 단지형 다세대 7.8%, 단지형 연립 3.3% 순으로 대부분 전용면적 12㎡~50㎡ 이하의 초소형 원룸형 형태로 인·허가가 이루어짐.
    - ※ 「건축법」상 단지형 연립·다세대은 연립주택·다세대주택이며, 원룸형은 아파트와 연립주택과 다세대주택임.
- 수도권은 국민주택(85㎡ 이하) 규모만 증가, 기타 광역시는 모든 규모 주택에서 증가세
  - 수도권은 도시형 생활주택의 영향으로 소형 주택(60㎡ 이하)의 인·허가는 세 자릿수 이상(224.8%) 증가하였으나 중대형 주택(85㎡ 초과)은 미분양 및 미입주 등의 여파로 공급 부진(-34.6%)을 면치 못하고 있음.
  - 기타 광역시는 국민주택(85㎡ 이하) 618.3% 증가, 이를 초과하는 주택도 75.1% 증가함.
- 사업 조건 완화 등으로 도시형 생활주택을 중심으로 소형 주택 인·허가 증가세는 지속될 것으로 예상됨.
  - 도시형 생활주택 사업은 7월부터 최대 건립 가구수가 150호에서 300호로 확대되고, 30호 미만의 경우는 부동산 개발업자가 아닌 개인이라도 건축이 가능해짐.
  - 또한, 한시적으로 연말까지 국민주택기금에서 연 2%의 건설자금을 지원할 예정임.

## ■ 공급 지표인 인·허가와 분양시장의 온도차 커, 수익성 악화 요인의 가능성 있어

- 인·허가의 호조에도 불구하고 아파트 분양시장은 1~4월 동안에 전년 동기비 7.5% 감소
  - 2011년 1~4월 동안에 아파트 분양 물량은 4만 7,000호 수준에 불과하며, 물량의 절대다수를 차지하는 수도권은 전년 동기비 21.4% 감소함. 기타 지방도 12.5% 감소함.
  - 재고주택시장의 가격 상승 등 호조세를 보이고 있는 기타 광역시에서만 147.4% 증가함.
- 인·허가와 분양시장과의 온도 차는 인·허가와 분양 시점과의 시차가 길어지고 있음을 의미하며 이는 사업 기간의 장기화에 따른 수익성 악화 요인이 될 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 지속 가능한 발전을 위한 안정적인 건설투자 필요\*

- 우리나라 건설투자 과거 20년간 크게 축소, 불안정성도 높아 -

### ■ 문제 제기

- 건설산업의 급격한 불안정성과 건설기업의 심화되는 경영난 등을 처리할 수 있는 근본적인 대책이 필요함.
  - 우리나라의 건설생산액 비중은 1990년 이후 3.0%p나 하락하여 세계 41개 국 가운데 4번째로 큰 하락폭을 기록
  - 잦은 파동과 직접 규제로 변이계수(평균에 대한 표준편차의 비율)로 측정한 건설시장의 불안정성은 13위로 높게 나타났음.
  - 외환위기 이후 국내 건설시장 규모는 연평균 0.3% 성장에 그친 반면, 업체 수는 3.3배 증가한 결과 지난해 1억원 이상의 공사를 한 건도 수주하지 못한 건설업체의 비중이 29%에 달하고 상위 100대 업체 중에서도 적자 업체가 25%에 이르렀음.

### ■ 외국의 사례

- 외국의 경우 장기적인 건설투자 감소는 고용 및 생산성의 저하를 초래하여 사회적 비용을 증가시키는 것으로 지적되면서 다양한 형태의 활성화 대책이 모색되었음.
  - 주요 국가의 활성화 대책은 지속가능한 경제 성장에 기여할 수 있는 공공 시설 투자에 초점을 맞추고 있음.
  - 특히, 최근의 글로벌 금융위기 하에서는 여러 나라가 녹색 건설투자에 집중하는 경향을 보였는데, 녹색 건설투자는 전체 재정지출의 14.8% 비중을 차지한 것으로 조사되었음.
  - 장기적인 관점에서 사업을 추진하는 것이 필요한 인프라 건설이 단기적인 시각에서 불규칙하게 이루어지면 경제적 효과도 크게 감소하는 것으로 보고되고 있음.
  - 시장 상황을 고려하여 공사 발주 물량을 조절함으로써 시장 안정을 도모하고 있는데, 예를 들면, 주택 경기가 침체된 경우 공공주택 건설을 연기하고, 택지 공급 스케줄도 조정함.

\* 본고는 <건설이슈포커스 8호> '주요국의 건설경기 침체 대응전략 연구'(2011. 5. 25)의 주요 내용을 발췌하였음. 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지([www.cerik.re.kr](http://www.cerik.re.kr))에서 열람이 가능함.

- 침체기일수록 입찰 과정의 투명성을 제고하는 동시에 과도한 저가낙찰을 방지하기 위해 노력하는 것으로 조사되었음.
- 침체기의 과잉 공급 능력을 해소하기 위해 타 업종으로의 전환을 정책적으로 유도하는 경우도 있음.
- 기업 차원에서 선택할 수 있는 경영전략은 상황에 따라 다양하지만, 주요국 건설업체들은 침체기일수록 생존을 위해 사업 구조를 도급 위주로 재편하고, 수주 확대에 최우선 순위를 부여하고 있음.
  - 자체 개발사업이나 사세 확장 등을 위해 시도했던 신규 사업은 축소 조정하고, 리스크가 적은 도급 사업에 집중하는 등 사업 구조를 정비하는 것에 높은 우선순위를 부여함.
  - 일본이나 유럽에서는 M&A(Merger and Acquisition, 기업 간 인수·합병)가 활발한데 불량채권 처리 또는 수주전략의 일환으로 추진함.
  - 대기업의 경우 해외시장 비중을 확대하는 사례도 있음. 이러한 경우 건축사업보다는 인프라사업에 초점을 맞춤.

## ■ 시사점

- 외국의 사례로부터 특단의 대책보다는 기본과 상식에 기초하여 정부와 시장의 고유한 기능이 효과적으로 발휘되도록 하는 것이 매우 중요하다는 교훈을 얻을 수 있음.
  - 미분양 주택의 적체가 심각한 상황에서 연간 15만호에 이르는 공공주택 건설을 무리하게 강행하기보다는 시장 상황을 지켜보면서 융통성 있게 대응하는 것이 바람직함.
  - 4대강 살리기사업 등 녹색 관련 건설투자는 환경과 에너지라는 광의의 시각에서 장기적으로 일관성 있게 추진해야 함.
  - 침체기에서는 덤핑 입찰 등 부정적인 문제가 발생할 가능성이 높아 최저가낙찰제도의 보완 등이 요구됨.
  - 건설업체의 입장에서는 정부의 공공발주 확대에만 의존하는 자세는 근본적인 문제 해결에 도움이 되지 않으며, 특히 제로섬 방식의 보호정책으로 모든 기업의 생존을 보장하는 것이 현실적으로 불가능하다는 것을 인식해야 함.
  - 여건이 어려울수록 근본적인 개혁을 통해 고비용 생산 방식에서 탈피해야 할 것임.

## 주택 수요 매년 7~8천호 감소 전망\*

- 2011~13년 동안 아파트 입주물량 부족, 2014년 이후 입주물량 회복 예상 -

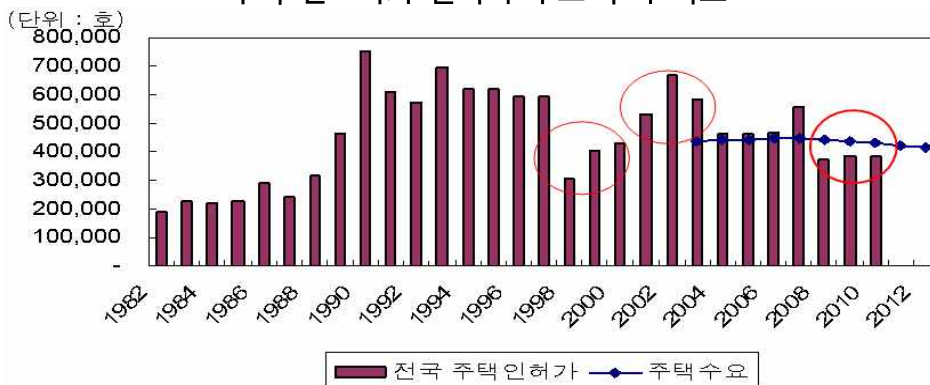
### ■ 2011년 현재 국내 주택수요 43만호 수준, 2020년 36~37만호 수준으로 감소 전망

- 국내 주택수요는 2030년까지 매년 평균 7~8천호 가량 점진적으로 감소할 전망이며, 2030년대 중후반 이후 주택수요의 감소폭이 이전에 비해 보다 확대될 전망이다.
  - 주택수요는 2000년대 중후반 정점을 기록한 이후 감소세 지속. 2011년 현재 약 43만호 수준인 주택수요는 2020년에 36~37만호, 2030년에는 약 30만호 수준으로 감소할 전망
  - 2010년대 중반 이후 베이비부머의 은퇴에 따라 대형주택 수요는 빠르게 감소할 전망
- 국내 주택수요의 점진적 감소로 국내 신규 주택건설시장 규모도 점차 감소할 전망
  - 단, 국내 주택 재고의 50% 이상이 아파트이고, 아파트의 70% 이상이 1990년대 준공된 재건축 연한 40년 이상된 아파트여서 신규 주택건설시장의 감소와 별개로 향후 리모델링 관련 제도가 개선된 이후 아파트 리모델링시장이 본격적으로 확대될 전망

### ■ 2008~10년 간 총 18.5만호 주택공급 부족, 입주 기준 2011~13년 간 수급 불안 예상

- 주택 인·허가 실적과 주택수요를 비교·분석해보면, 2008년 이후 3년 연속 주택 인·허가 실적이 주택수요 대비 연간 4~7만호 부족한 것으로 분석(3년 간 총 18.5만호 부족)

<주택 인·허가 실적과 수요 추이 비교>



주 : 주택수요는 '주택종합계획(2003~2012)'과 최근 발표된 '2011년 주택공급계획'상에 제시된 수요를 참조함.  
 자료 : 국토해양부

\* 본고는 <건설이슈포커스 10호> '중장기 국내 주택시장 전망'(2011. 5. 31)의 주요 내용을 발췌하였음. 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에서 열람이 가능함.

- 주택 공급(인·허가) 실적 : 2008년 37만 1,285호, 2009년 38만 1,787호, 2010년 38만 6,542호
- 주택수요 추이\* : 2008년 44.77만호, 2009년 44.48만호, 2010년 43.28만호
- 아파트 분양 실적 역시 2008년 이후 3년 연속 감소함에 따라 2011~13년 동안 아파트 입주물량이 크게 줄어 수급 불안이 예상된다.
- 주택 가격은 여러 요인에 의해 영향을 받지만 기본적으로는 수급 요인에 큰 영향을 받으므로 최근 3년 간의 공급 부족이 향후 주택 가격 상승의 요인으로 작용할 가능성이 있음.
- 2011년 민간 부문의 주택 인·허가와 아파트 분양 실적이 소폭 회복되는데 그쳐 아파트 입주물량 부족 현상이 2014년에도 지속될 가능성이 있음. 2014년 보금자리주택 입주가 본격화됨에 따라 2014년부터 입주 부족 현상이 어느 정도 해소될 전망이다.

## ■ 주거 환경 미흡한 수도권 외곽 일부 신도시, 2010년대 중후반 이후 주택공급 과잉 가능성

- 중장기적으로는 수도권 택지개발사업, 뉴타운사업 등에 계획된 주택 공급물량이 주택수요에 비하여 과다함에 따라 2010년대 중후반 수도권의 공급 과잉이 우려되는 상황
  - 2010~15년 간 준공될 수도권 택지개발사업에서 계획된 연간 평균 주택 공급물량은 2000~09년에 준공된 사업의 연평균 주택 공급물량의 4배가 넘는 수준임.
  - 2차와 3차 뉴타운사업으로 서울 도심 내 준공이 계획된 주택도 2012~15년 동안 연평균 5.3만호로 2006~10년의 수도권 전체 연평균 아파트 입주물량의 2배에 가까움.
- 다만, 2008년 이후 공공택지 미분양, 최근 택지개발사업 및 뉴타운사업의 구조조정 추진 등의 영향으로 실제 주택공급물량이 계획에 비해 축소되고 있어 거주 여건이 미흡한 일부 수도권 외곽 신도시 위주로 2010년대 중후반 공급 과잉 현상이 발생할 가능성이 있음.
  - 2008년 이후 주택경기 침체로 공공택지 분양 실적이 저조하고, LH공사 재정난으로 택지개발사업의 구조조정이 진행 중. 2010~15년 동안 준공될 수도권 택지개발사업에서의 주택 공급물량이 계획 대비 50%가 축소되어도 2000~09년 준공된 수도권 택지개발사업에서 공급한 주택물량의 2배가 넘는 많은 물량임.
  - 서울 도심 내 보금자리주택과 뉴타운사업을 통한 아파트 입수도 2014년 이후 증가함을 감안할 때 거주 여건이 상대적으로 열악한 일부 수도권 외곽 신도시에서 공급 과잉 현상이 불거질 가능성이 있음.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

\* 국토해양부의 '주택 종합 계획(2003~2012)'과 최근 발표된 '2011년 주택 공급 계획'상에 제시된 수요를 참조함.

## EU 건설보증시장의 구조

- EU 건설보증시장은 은행과 신용보험회사가 영위 -

### ■ 보증과 관련된 EU 규정

- 유럽에서는 전통적으로 은행이 주로 건설보증을 포함한 보증 업무를 담당했으며, 일부는 보험회사가 수행하고 있음.
- EU 회원국 간에 직접 보험 업무(보증 업무 포함)를 수행하기 위해서는 사전에 자국 감독 당국의 허가를 받아야 하고, 자국 감독 당국의 영업 허가는 전체 회원국에서 유효함 (1992년, 「손해보험 영업에 관한 법령의 조정에 관한 제3차 지침」 (Third Council Directive Amending 73/239/EEC and 88/357/EEC)).
- 감독 당국은 개별 보험 종목별로 허가를 하도록 규정하고 있으며, EU 지침이 규정하고 있는 보험 종목은 17개 종목임. 신용보험(Credit Insurance)은 14번째, 보증은 15번째 종목으로, 'Suretyship' 종목으로 운영되고 있음.
  - 신용보험이란 재화 또는 서비스를 신용으로 공급하는 판매기업 즉, 채권자가 채무자인 구매기업의 파산 등으로 인한 지급 불능이나 채무 불이행에 따른 손실 발생의 위험에 대비하여 자구책으로 가입하는 보험을 지칭함. 일반적으로 신용보험회사가 신용보험과 함께 보증업무를 수행함.
  - 최근 신용보험회사는 전 세계적인 네트워크를 구축하여 다국적 사업을 수행하고 있는데 신용보험회사들은 기업 간 인수·합병(M&A)을 적극적으로 추진하여 2002년 중 Gerling과 NCM이 합병하였고, Euler-SPAC과 Hermes가 합병하여 Euler-Hermes가 되었음. Gerling-NCM는 이후 Atradius로 명칭을 변경하여 2010년 현재 Euler-Hermes, Atradius, Coface의 3대 회사 체제로 변모하였음.
- 은행(Bank, Credit Institute)에 대해서도 EU는 본사가 있는 회원국이 감독을 하고 다른 회원국에서는 지점을 설치하여 업무를 하거나 본국에서 직접 은행 업무를 할 수 있는 체제로 운영하고 있음(「은행 영업에 관한 법령의 조정에 관한 제1차 지침」 (First Council Directive 77/780/EEC)과 제1차 지침을 수정한 내용을 포함한 제2차 지침 (Second Council Directive 89/646/EEC amending Directive 77/780/EEC)).



■ EU 보증시장의 구조

- 유럽에서 건설보증을 포함한 보증 업무는 은행(Bank)과 보증회사(Surety)가 영위하고 있음. 은행과 보증회사가 보증시장에서 차지하는 비율은 국가마다 상이하나 대부분 은행이 50% 이상의 점유율을 차지하고 있어 보증회사는 대략 50% 미만을 차지하고 있는 것으로 추정됨.
  - 전체 보증시장의 50% 미만을 점유하고 있는 보증회사 보증시장을 Euler-Hermes, Atradius, Coface의 3대 신용보험회사가 대부분의 시장을 점유하고 있음.
- 영국의 GDP 규모는 2007년에 1조 3,989억 파운드(2009년 1조 3,959억 파운드)이고, 건설투자는 1,301억 파운드 규모로서 GDP의 9.3%를 차지함.
  - 보험회사가 점유하고 있는 보증 시장은 2009년 보증료 기준으로 약 1억 5천만 파운드로 추정되고 Euler-Hermes, Atradius, Coface의 3대 신용보험사가 대부분의 시장을 점유
- 2009년 독일의 GDP 규모는 2조 4,090억 유로이고, 건설투자는 2,450억 유로 규모로서 GDP의 10.2%를 차지함.
  - 보험회사가 영위하는 독일 보증 시장 규모는 신용보증을 포함하면 보증료 기준으로 2008년에 5억 5,500만 유로로서 전체 손해보험 보험료의 약 1%를 차지하고 있음. 신용보증을 제외한 보증 규모는 2009년의 보증료 기준으로 3억 5천만 유로로 추정됨.
- 2009년 프랑스의 GDP 규모는 1조 9,071억 유로이고, 건설투자는 1,983억 유로 규모로서 GDP의 10.4%를 차지함.
  - 프랑스에서 건설보증 업무는 은행이 80~90%, 보험회사가 10~20% 정도 점유하고 있음. 보험회사가 점유하고 있는 보증시장의 규모는 2009년의 보증료 기준으로 1억 5천만 유로로 추정됨.

<보증료 규모 및 보증회사 비율(영국 · 독일 · 프랑스)>

구분	영국	독일	프랑스
보증회사 비율	40~50%	20%	10~20%
보증료	150백만 파운드	350백만 유로	150백만 유로

자료 : 국제 신용보험 및 보증협회(International Credit Insurance & Surety Association, www.icisa.org), Country Report 2010

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

■ 해외 신도시 개발 사업 활기

- 국내 건설경기의 위축으로 어려움을 겪는 국내 건설사들의 신수종 사업으로 해외신도시 개발 사업이 부각됨. 정부도 직접 해외 현지를 방문, 프로젝트 정보를 수집하여 소개하는 등 기업의 해외 진출을 적극 지원
  - 현재 해외 신도시 개발을 추진 중인 업체는 약 10여 개 사임.

<국내 건설사의 해외 신도시 건설 추진 현황>

국가	도시	참여 업체	사업 규모	
이라크	바그다드 인근	한화건설	72억 5,000만 달러	주택 10만여 채 등
	하노이	대우건설	미정	주택 5,000채 등
베트남	안카이	포스코건설, 비나코넥스(현지업체)	25억 달러	주택 8,593채, 빌딩, 도시기반 조성
	호치민	GS건설	20억 달러	주택 1만 7,000채, 도시기반 조성
카자흐	아스타나	동일하이빌	10억 달러	주택 2,500채
	알마티	우림건설	14억 달러	주택 2,566채, 오피스 및 상가 등
알제리	부그졸	대우, 삼한, 우림 등 5개사	6억 1,000만 달러	도시기반시설 조성
	시디압델라	경남, 태영, 한양 등 7개사	6억 5,200만 달러	도시기반시설 조성
가나	프람프람	STX건설	신도시 조성 일부 포함 1단계 15억 달러	주택 4만 채, 도시기반 조성 등

■ 대한건설협회, 지역 시도회장 및 이사 방문...협회 주요 업무 추진 동향 설명

- 대한건설협회는 5월 24일부터 6월 1일까지 시도회장 및 이사 등을 방문하고 협회의 최근 주요 업무 추진동향 등에 대해 설명하는 한편 지역 건설업계의 의견을 청취하였음.
  - 방문 결과, 주요 개선 요망 사항으로는 최저가낙찰제의 확대 유보 추진, 주계약자공동도급 발주 최소화 및 발주기관의 자의적 공사비 삭감 관행 개선 등 정부계약제도 관련 사항이 많았음. 이와 관련, 건설협회는 관련 제도 개선 등을 추진할 예정임.
  - 건설협회가 중장기 발전 전략 수립을 위해 추진 중인 ‘VISION 2020(안)’에 대한 설명도 함께 진행하였음.

■ 2010년도 건설공사 실적증명 발급 공고

- 대한건설협회는 종합건설업자의 2010년 건설공사 실적에 대한 검토를 완료하고, 이 달 1일부터 「건설공사 실적확인서」 발급
  - 발급 대상 : 2010년 건설공사 실적신고를 법정기일(2011.2.1~15) 내 필한 종합건설업체
  - 발급 장소 :
    - 회 원 : 대한건설협회 본회(민원실) 및 해당 시·도회
    - 비회원 : 대한건설협회 본회(민원실, 정보이용등록 업체만 가능)

※ 인터넷 증명 발급 가능

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
5.31	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> <li>4대강사업 관련 고용영향 평가회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>한국고용정보원의 「4대강사업 고용영향 평가결과 보고서」에 대한 자문</li> </ul>
6.2	보건복지부	<ul style="list-style-type: none"> <li>연금정책과 주최 '건설일용근로자의 국민연금 가입 증진을 위한 자문회의'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>건설 일용근로자의 사업장 가입 적용 기준 합리화 방안에 대한 논의</li> </ul>
	국민연금연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설일용근로자에 대한 국민연금 피보험자 관리 효율화 방안 관련 자문회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>건설 일용근로자의 이동성을 감안한 피보험자 관리 효율화 방안 논의</li> </ul>
6.3	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>물가대책회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>최근 전세가격 동향 및 전망에 관한 논의</li> </ul>
	경기도	<ul style="list-style-type: none"> <li>'지역건설산업활성화 토론회'에 주제 발표자로 건설산업연구실 권오현 실장 참여</li> <li>'건설산업의 현황과 미래 발전 방향'에 대한 발제 후 토론 참여</li> </ul>

■ 건설공제조합 공동 주최 '공사이행보증 개선 워크숍' 개최

- 연구원은 6. 1(수), 건설회관 3층 중회의실에서 건설공제조합과 공동으로 '공사이행보증 개선 워크숍'을 개최하였음.
  - 이 날 워크숍에서는 건설산업연구실 이의섭 연구위원이 '공제이행보증 관련 정부계약 제도의 문제점과 개선방안'에 대하여 주제 발표를 하고, 건설공제조합 김선완 영업기획팀장이 사례를 중심으로 발표를 하였음.
  - 종합토론에서는 한국건설산업연구원 왕세종 기획조정실장을 좌장으로 하여 국토해양부 등 정부, LH공사 등 발주처, 건설업체, 3개 조합의 담당자들의 공사이행보증 관련 제도 개선방향에 대한 심도 깊은 토의가 이루어졌음.

■ '2011년 하반기 건설 및 부동산 경기 전망 세미나' 개최

- 연구원은 오는 6월 20일(월), 건설회관 2층 중회의실에서 '2011년 하반기 건설 및 부동산 경기 전망 세미나'를 개최할 예정임.
  - 제1주제 : 2011년 하반기 건설 경기 전망(발표자 : 이홍일 건설경제연구실 연구위원)
  - 제2주제 : 2011년 하반기 주택·부동산 경기 전망 및 정책 과제(발표자 : 건설경제연구실 허윤경 연구위원)
  - 종합토론 : 건국대 손재영 교수의 사회로 정부, 건설업계, 학계, 연구계의 전문가 참여
  - 문의 : 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr) 또는 연구원 기획팀(Tel. 02-3441-0815)

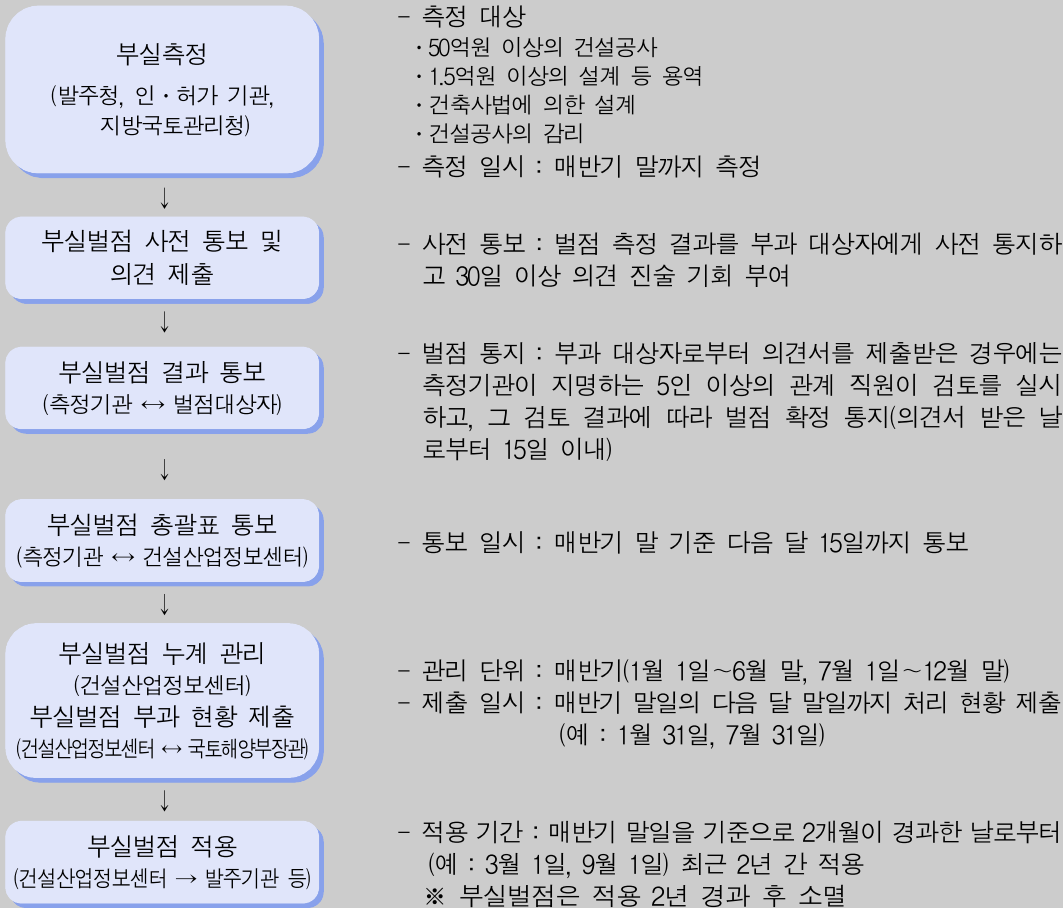
일자	주요 내용
5. 25	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정(안) 입법 예고               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2중 주거지역 층수 제한 폐지, 녹지 지역 등에 있는 기존 공장에 대한 건폐율 한시적 완화 조치</li> <li>2년 연장, 토지거래허가방식을 네거티브 방식으로 전환 등</li> </ul> </li> <li>▪ 국토해양부, 화재와 지진에 대한 안전 기준을 대폭 강화한 「건축법 시행령」과 「건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 개정(안) 입법 예고               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 피난 안전구역의 설치 대상을 50층 이상 건축물에서 30층 이상으로 확대</li> <li>- 30층 이상 건축물의 피난용 승강기 설치의무화 등</li> </ul> </li> <li>▪ OECD, 경제전망 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세계경제는 2011년 4.2%, 2012년 4.6% 성장 전망</li> <li>- 한국경제는 2011년 4.6%, 2012년 4.5% 성장 전망</li> </ul> </li> </ul>
5. 26	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지식경제부, 산업기술로드맵을 공유·기획하는 웹 시스템인 'MAE'를 민간에 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35개 산업, 1만 2천여개 핵심기술의 개발 전략을 인터넷을 통해 서비스</li> </ul> </li> <li>▪ 금융위원회, 'PF 정상화뱅크(일명 PF배드뱅크), 6월부터 2조 5천억원 규모 부실채권 매입' 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매입 대상 채권은 시공사가 워크아웃 또는 회생절차에 들어간 사업장 중 은행권 채권이 75% 이상인 사업장임.</li> </ul> </li> <li>▪ 금융감독원, 「2011년 3월 말 국내은행의 BIS 비율 현황」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 3월 말 국내은행의 바젤II기준 BIS자기자본 비율(BIS 비율)은 14.23%로 2010년 12월 말 (14.55%) 대비 0.32% 하락한 것으로 잠정 집계</li> </ul> </li> </ul>
5. 27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한국은행, 「2011년 4월 국제수지(잠정)」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 4월 경상수지는 18.8억 달러의 흑자를 기록하여 2010년 3월부터 14개월 연속 흑자 시현, 금융 계정은 0.7억 달러 유출초로 전환</li> </ul> </li> <li>▪ 지식경제부, 최종겸 장관 「경제연구소장 간담회」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12개 민간·국책 경제 연구기관들과 한국경제 전망 논의</li> <li>- 경제연구기관들, 향후 우리 산업경제의 3대 핵심과제 제시</li> </ul> </li> <li>▪ 금융감독원, 「2011년 4월 중 기업의 직접금융 조달 실적」 분석               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 4월 중 기업이 주식 및 회사채 발행으로 조달한 자금은 14조 6,573억원이며, 금년 누계액은 48조 5,877억임.</li> </ul> </li> </ul>
5. 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「2011년 건설업자 간 상호협력 평가」 결과 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대·중소 건설업자 간 상호협력 우수업체(2,668개사)에 대해 입찰참가자격 사전심사(PQ) 가점 및 시공능력 평가시 인센티브 혜택 부여</li> </ul> </li> <li>▪ 국토해양부, 「2011년도 개별공시지가」 공시               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 개별 공시지가를 분석한 결과, 전국은 평균 2.57%, 수도권은 2.32%, 광역시는 2.87%, 시·군은 3.14% 상승한 것으로 나타남.</li> </ul> </li> <li>▪ 국토해양부, 「건설기계 수급계획 수립을 위한 공청회」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건설기계 임대시장의 동향과 전망에 대해 수렴된 각계 의견을 토대로 향후 5년간 「건설기계 수급계획」을 마련할 계획임.</li> </ul> </li> <li>▪ 지식경제부, 「한-아부다비 투자협력포럼 2011」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 원전 수주 이후 조성된 UAE와의 협력 분위기를 상호 투자 확대로 발전</li> </ul> </li> </ul>
5. 31	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기획재정부, 「2010년도 국가결산보고서」 국회 제출               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세입이 6조원 가까이 초과 징수됐음에도 국가 채무는 27조원이 증가한 373조 8,000억원 기록</li> </ul> </li> </ul>

<건설공사 부실벌점제도>

● 목적

- 건설 관련 법령에 의하여 영업정지 등 행정 처분되는 중대 과실 외에 경미한 부실이 발생한 경우 해당 업체 및 관련 기술자에게 부실벌점을 부과하여, 입찰참가자제한 등 불이익을 줌으로써 부실에 대한 경각심을 높이고 근원적으로 부실공사를 방지

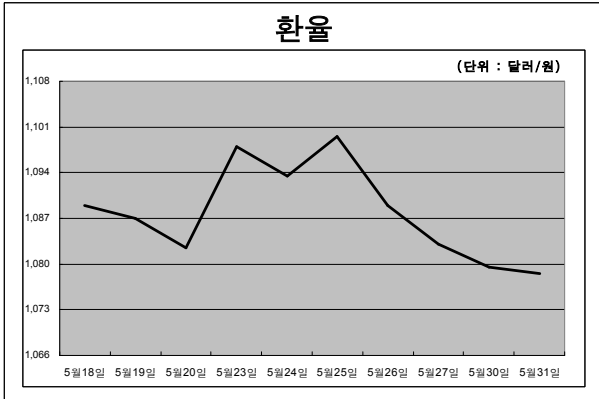
● 부실벌점제도 업무 흐름도



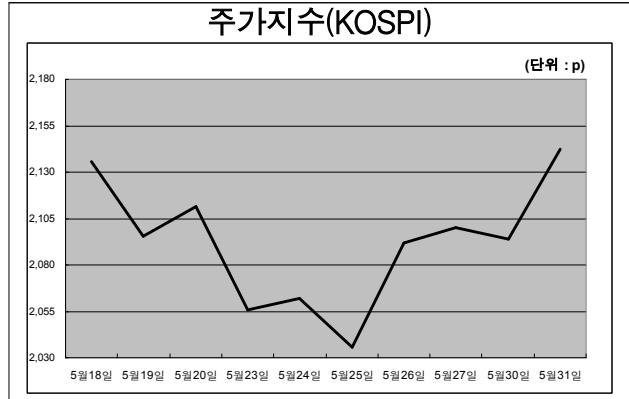
● 부실벌점에 따른 불이익

- 입찰참가자격 사전 심사시 감점 : 누계 평균 부실벌점에 따라 입찰참가자격 사전심사시 0.2~5점 감점
- 부정당업자 입찰참가 제한 : 누계평균 부실벌점에 따라 2개월~2년까지 기간을 정하여 입찰참가 자격 제한
- 건설업자 시공능력 평가시 감액 : 시공능력 평가금액 산정시 부실벌점에 따라 최근 3년 간 건설공사 실적의 연평균액의 3% 범위 안에서 감액

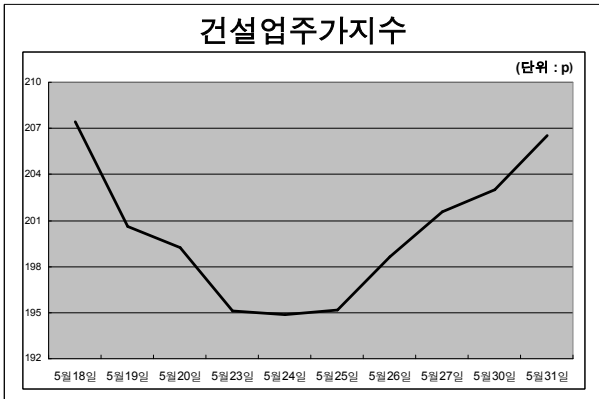
■ 주요 거시경제 지표(2011. 5. 18~5. 31)



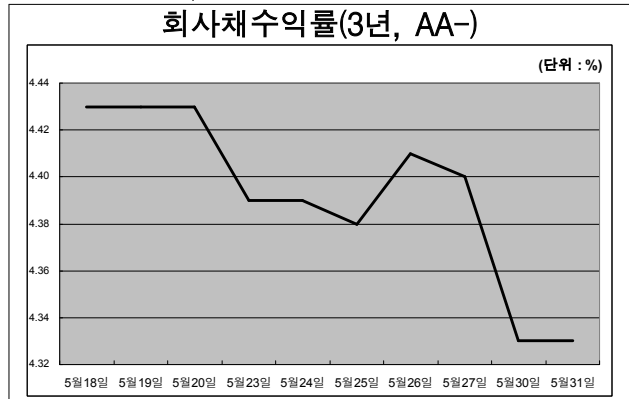
- 전주 대비 15원 하락



- 전주 대비 80.71p 상승



- 전주 대비 11.64p 상승



- 전주 대비 1.4% 하락

■ 지가지수

(2010. 8=100.0)

구 분	2010년					2011년			
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
지가지수	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0	100.2	100.2	100.4	100.5
변동률(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

자료 : 국토해양부.

■ 주택가격동향

(2008. 12=100.0)

구 분	2010년				2011년				
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
매매가격지수	102.4	102.6	103.0	103.4	103.9	104.7	105.7	106.6	107.3
전월대비(%)	0.1	0.2	0.4	0.4	0.5	0.8	1.0	0.8	0.7
전세가격지수	107.9	108.8	109.9	110.8	111.7	113.5	115.5	116.9	117.8
전월대비(%)	0.7	0.8	1.0	0.7	0.9	1.6	1.7	1.2	0.8

자료 : 국민은행.

## 가격만 따지는 최저가낙찰제 개선해야

정부가 최근 발표한 공공공사의 산재 발생 실태를 보면 재해율 상위 10%에 해당하는 산재 다발 사업장 가운데 90%가 최저가 낙찰로 시공자를 선정된 것으로 나타났다. 이는 최저가낙찰제도가 갖고 있는 문제점을 여지없이 보여주는 것이다. 최저가로 공사를 수주한 경우, 낙찰자는 가장 먼저 노무비의 삭감을 떠올리게 된다. 숙련 인력보다 미숙련 인력을 고용하고 10명을 투입할 작업 인력은 7~8명으로 줄이게 된다. 저임금 근로자를 찾다보면 외국인 근로자의 채용도 늘어난다.

최저가낙찰제는 가격만을 가지고 경쟁하는 입찰 방식이다. 비록 입찰 참가 자격에 대해 사전심사를 하고 있으나 공공공사 최저가 입찰에 평균 50개 사가 참여하고 있는 것을 볼 때 사전 확인이나 검증 기능이 거의 없다고 해도 과언이 아니다. 일반적으로 입찰자의 기술력은 동일하지 않다. 해당 공사에 경험이 많은 업체도 있고 최고의 기술 인력을 보유한 업체도 있다. 그러나 최저가 입찰에서는 이러한 기술력이 평가되지 않는다. 그래서 최저가낙찰제는 기술 우위에 있는 기업에겐 불리하고, 부실 업체에겐 매우 유리하다. 결국 '악화가 양화를 구축'하게 되고 부적격한 입찰자를 낙찰자로 결정하는 역선택의 문제를 유발하며, 시장 실패로 귀결될 수 있다.

미국이나 영국 등 외국에서도 과거 최저가낙찰제를 널리 활용했던 적이 있다. 하지만 가격만의 경쟁을 추구한 결과, 발주자와 시공자 간 적대적 관계가 심화되었고, 부실 공사와 산재 급증, 하자보수 분쟁 등이 사회문제로 대두되었다. 결국 최저가 대신 최고 가치를 추구하는 공공조달 혁신을 도모할 수밖에 없었고, 이후 가격보다 기술력을 중시하는 입찰제도가 널리 보급된 바 있다. 일본도 과거에는 최저가낙찰제를 주로 활용했으나 최근에는 가격과 기술력을 동시에 평가하는 방식을 활용하고 있다.

반면, 우리나라에서는 300억원 이상 모든 공공공사는 최저가낙찰제로 발주하도록 의무화되어 있다. 더구나 내년부터 최저가낙찰제 적용 대상을 100억원 이상으로 확대한다고 해서 시끄럽다. 100대 건설기업 가운데 30여 개 사가 법정관리나 워크아웃 상태라는 점을 감안할 때, 최저가낙찰제를 확대할 경우 건설산업 자체가 붕괴될 우려가 있다. 최저가 확대를 빌미로 대기업이 지방 중소 업체의 시장 영역을 잠식할 우려도 높다. 최저가낙찰제가 상생이나 약자 보호 등 현 정부의 정책 방향과 일치하는 제도인지, 나아가 적자 시공을 강요하는 것이 공공조달의 목표인지에 대해 다시 한 번 심사숙고해 볼 시점이다. <아주경제, 2011. 5. 3>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)