

제314호 (2011. 6. 13)

■ 경제 동향

- 5월 CBSI 전월비 7.5p 하락한 66.3 기록

■ 정책 · 경영

- 공사이행보증제도 개선 방안
- 기관의 주거용 부동산 추가 과세는 근본적 폐지 필요

■ 정보 마당

- 중남미 시장, 중동의 대안 시장으로 유망

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단

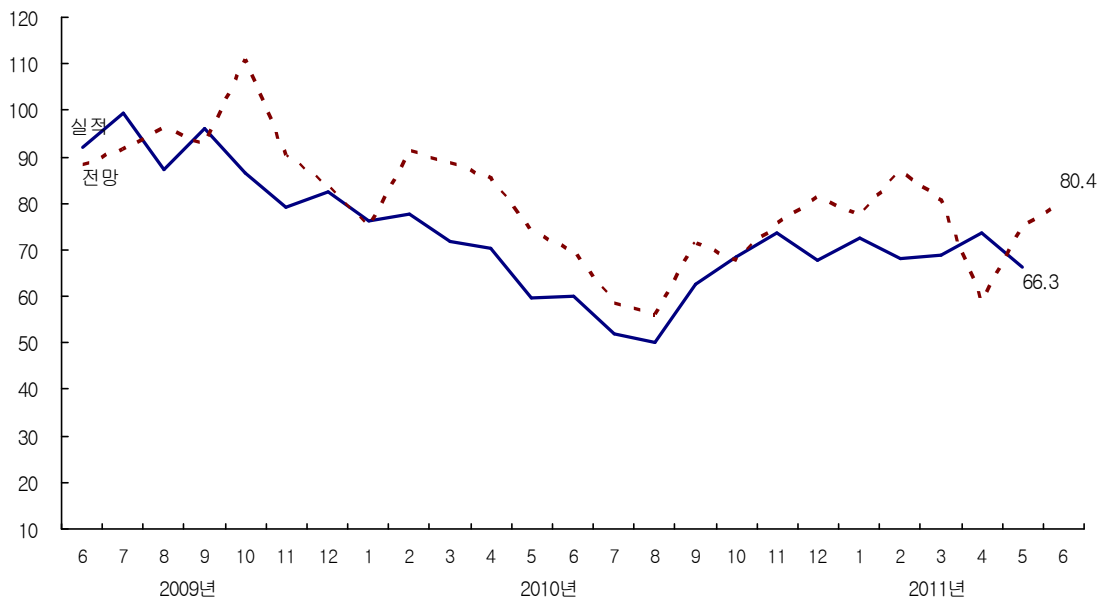
5월 CBSI 전월비 7.5p 하락한 66.3 기록

- 대형업체지수 전월비 30.8p 하락해 CBSI 하락 주도 -

■ 5월 CBSI 전월비 7.5p 하락...5.1대책 불구 상승 2개월만에 다시 하락

- 2011년 5월 건설기업경기실사지수(CBSI)*는 전월비 7.5p 하락한 66.3을 기록함.
 - CBSI는 지난 3월 이후 2개월 연속 상승(3월 0.9p, 4월 4.8p 상승)하며 침체 수준이 다소 완화된 모습을 보였으나, 5월 들어 다시 전월비 7.5p 하락함으로써 회복세를 이어가지 못함.
 - 이에 따라 5월 CBSI는 66.3을 기록해 1개월만에 다시 70선 아래로 하락하였으며, 기준선(100.0)에 훨씬 미치지 못하는 70선 주위에서 8개월 연속 등락을 반복하며 회복세를 보임.
 - 특히, 5월에는 5.1대책의 발표에도 불구하고 CBSI가 하락함에 따라 5.1대책이 아직은 건설경기 회복에 긍정적인 영향을 미치지 못한 것으로 판단됨.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

* CBSI가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 대형업체 지수 전월비 큰 폭 하락, 중견 및 중소기업 지수는 소폭 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형업체 지수가 전월비 큰 폭으로 하락한 반면, 중견 및 중소기업 지수는 전월비 소폭 상승함.
 - 지난 2월 중동 지역의 소요 사태로 인한 해외건설 수주 감소의 우려로 전월비 14.3p 하락했던 대형업체 지수는 3월 이후 2개월 연속 상승해 107.7을 기록하며 1년 4개월만에 기준선을 회복함. 그러나, 5월에는 전월비 무려 30.8p가 하락한 76.9를 기록하였음.
 - PF 대출의 만기 도래, 일부 중견업체의 유동성 위기 직면 등의 영향으로 4월 지수가 전월비 18.6p 급락했던 중견업체 지수는 5월에는 전월비 8.3p 상승한 66.7을 기록함.
 - 공공공사 의존도가 높은 중소기업의 경우, 지난 1/4분기에 극심한 부진을 보였던 공공공사 발주가 4월에 다소 회복됨에 따라 4월 지수가 전월비 19.1p 증가하였는데, 5월에도 전월비 1.8p 상승해 53.6을 기록함.

<규모별 CBSI 추이>

구분	2010년 7월	8월	9월	10월	11월	12월	2011년 1월	2월	3월	4월	5월		6월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	51.9	50.1	62.6	68.5	73.7	67.9	72.4	68.1	69.0	73.8	66.3	74.6	80.4	
규모 별	대형	50.0	50.0	71.4	91.7	91.7	76.9	92.9	78.6	92.3	107.7	76.9	107.7	92.3
	중견	57.1	59.3	69.2	69.2	80.8	70.4	79.2	73.1	76.9	58.3	66.7	56.5	87.0
	중소	48.3	39.7	44.8	40.4	44.6	54.4	40.7	50.0	32.7	51.8	53.6	56.4	58.9

■ 6월 전망치, 5월 실적치 대비 14.1p 상승한 80.4

- 한편, 6월 CBSI 전망치는 5월 실적치 대비 14.1p 상승한 80.4를 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 14p 이상 상승했는데, 이는 건설업체들이 6월에는 건설 경기의 침체 수준이 그만큼 개선될 것으로 기대한다는 의미로 해석됨.
 - 1/4분기에 극심한 부진을 보였던 공공공사 발주가 점진적으로 회복되고 있고, 주택 경기도 지역광역시를 중심으로 회복세를 보임에 따라 건설업체들로 하여금 건설 경기 회복에 대한 기대감을 갖게 한 것으로 판단됨.
 - 그러나, 5월에 이어 6월에도 건설업체들의 PF 대출의 만기가 지속적으로 도래할 예정이며, 6월에는 금융권의 건설업체 신용 평가도 예정되어 있어 전망치만큼 6월의 CBSI가 회복되기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

공사이행보증제도 개선 방안*

- 보증이행 공사 품질을 최우선적으로 고려해야 -

- 최저가낙찰제 대상 공사 확대 및 시공연대보증인 폐지로 공사이행보증이 공사계약을 보증하는 이행보증의 주류가 될 것으로 예상됨. 그러나, 공사이행보증 사고의 처리는 관련 제도 정비의 미비로 사고 처리가 원활하게 수행되지 못하고 있는 실정임.

■ 보증채무 이행 방식의 다양화

- 현행 제도는 보증사고 처리 방식을 보증기관이 보증이행업체를 통한 역무 이행(보증이행업체와 시공위탁계약을 체결)과 보증금 납부로 한정하고 있음.
 - 상황에 따라서는 사고 업체에 자금을 지원하여 공사를 계속 수행하게 하는 것이 좋을 수도 있으나 이에 대한 근거가 없음.
- 사고 업체에게 자금 지원을 하는 방안, 보증이행업체가 발주자와 계약을 체결하게 하여 보증 시공하는 방안 등 이행 방식을 다양화할 수 있는 근거를 마련하여야 함.

■ 공정 지연의 제어 수단 마련

- 현행 법규에 의하면, “계약 상대방이 계약상의 의무를 이행하지 아니한 경우에는 지체 없이 보증기관에 보증채무 의무를 이행할 것을 청구하여야 한다”라고만 규정하여, 보증이행 청구에 대한 구체적인 사유 및 시기가 분명하지 않음.
- 채무자가 명백하게 부당한 공사 중단을 하여도 청구의 사유 및 시기가 명확하게 규정되지 않고, 발주자는 지체상금을 보증금으로 보전할 수 있어 보증이행 청구를 게을리하는 도덕적 해이 현상이 발생할 개연성이 높음.
- 따라서, 보증이행 청구의 사유를 구체화하고, 강제 타절의 근거를 마련하여야 함.
 - 청구 사유의 발생시에는 발주자는 보증기관에 보증이행을 청구하고 계약 상대방에게는 보증이행 청구의 사실 및 타절 기성검사를 신청할 것을 통지할 수 있도록 하여야 함.

* 본고는 한국건설산업연구원과 건설공제조합이 공동 개최한 ‘공사이행보증 개선 워크숍(2011. 6. 1)’에서 발표된 ‘공사이행보증 제도의 현황과 문제점 및 개선방안’의 내용 일부를 발췌하였음.

- 계약 상대자가 통지를 받고도 14일 이내 타절 기성검사의 미신청 등 비협조시 발주자가 타절 기성검사를 실시한 후 결과 통지로 갈음할 수 있도록 하여야 함.
- 보증이행 청구의 사유 발생시, 보증기관도 발주자에 대해 보증이행 청구를 요청할 수 있는 근거를 마련하고, 특별한 사정이 없는 한 발주자는 보증이행 청구를 하게 하여 발주자의 청구 지연을 제어하여야 함.
- 또한, 발주자가 정당한 사유없이 보증이행 청구의 지연으로 증가한 채무, 발주자의 현장 보존 및 손해를 방지하지 않아 증가한 채무, 보증기관에 대한 통지나 협조 의무를 게을리하여 증가한 채무, 계약 상대자 책임에 의한 현장 미불 채무는 포함되지 않음을 명시하여야 함.

■ 공동도급공사 사고 처리 효율화

- 공동수급체 구성원의 일부가 계약을 이행하지 못하는 경우 잔존 구성원의 이행 의무를 제고하는 방안을 강구하되, 필요시 공동수급체 해산 후 전체 공사를 보증기관이 역무 이행을 할 수 있는 시행 근거를 마련하여야 함.
- 잔존 구성원과 보증기관의 효율적인 시공 체계 구축의 곤란 등 발주자가 전체 공사를 보증기관의 보증이행에 의함이 효율적이라고 판단하는 경우 잔존 구성원에 대한 부정당업자의 제재 없이 공동수급체를 해산하고 보증기관이 전체 공사를 보증이행할 수 있는 근거를 마련하여야 함.

■ 보증이행공사 품질 제고

- 보증이행 개시 기한의 기준일을 보증이행청구서 접수일이 아닌 타절 기성 검사일로 변경하고, 현재 30일로 제한된 지체 일수의 공제 기간을 보증이행 청구서의 접수일로부터 보증이행 개시일의 전일로 명확화하는 조치가 필요함.
- 보증이행공사의 실질적 시공자인 보증이행업체의 발주자에 대한 계약 상대자 지위를 명확히 하여 발주자의 보증이행업체 관리 및 역할을 강화하여야 함.
- 보증기관이 보증이행에 따른 지위를 보증이행업체에 양도하는 경우 특별한 사유가 없는 한 발주자는 승인하여야 한다는 근거를 마련하여야 함.

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

기관의 주거용 부동산 추가 과세는 근본적 폐지 필요*

- 중장기 투자 · 안정적 임대소득 확보를 위한 시장 환경 조성 절실 -

■ 기관의 민간 임대주택사업 진출의 시장적 걸림돌 : 전세제도, 낮은 소득수익률 및 주거비용

- 우리나라 임대차 시장은 고유한 전세제도와 낮은 소득수익률로 인해 임대주택사업이 안정적인 현금흐름을 확보하기 어려워 민간 임대주택사업의 활성화에 주요한 걸림돌로 작용
 - 월세의 비중이 상승하고 있으나 월세 중 순수 월세나 사글세는 20% 수준에 불과
 - 보증부 월세의 보증금 규모가 전세금의 25%를 상회. 보증부 월세도 전세 성격이 강함.
 - 수도권 아파트 임대주택사업의 경우 소득수익률이 4% 이하대로, 기관들이 사업을 영위하기에는 과도하게 낮은 수준임.
 - 2008년 기준, 소득 대비 주거비 비율은 8.5% 수준이며 중간소득(5·6분위) 가구의 평균 주거비용 지불액은 28만원 수준에 불과한 것으로 추정됨.

※ 2010년 4/4분기 통계청 5~6분위 가구의 총경상소득 및 2008년 주거 실태 조사의 소득 대비 주거비 비율 이용

■ 기관의 민간 임대주택사업 진출의 제도적 걸림돌 : 주택의 개인 소유 촉진과 기관 소유 억제

- 정부 정책도 개인의 주택 소유는 촉진하는 한편, 기관의 주택 소유는 억제하는 방향으로 운영되면서 기관의 민간 임대주택사업 진출의 진입 장벽으로 작용함.
 - 특히, 참여정부 시기에 1세대 1주택 소유를 촉진하기 위해 조세 정책을 주요한 수단으로 사용하였고, 기관의 주택 소유도 강력하게 억제하기 시작함.
 - 당시, 기관의 부동산 양도시 법인세 기본 세율인 13~25%에 주택의 중과 세율이 30%에 달하여 이를 추가하게 되면 최대 55%까지 법인세율이 상승함.
 - 소득수익률이 낮은 상황에서 양도소득세까지 과도하게 추가 과세됨에 따라 적정한 수익률을 확보할 수 없는 구조였음. 따라서, 2009년 하반기 이전까지 리츠 및 부동산펀드의 주거용 부동산 투자는 미분양 아파트에만 한정됨.
 - 이명박 정부가 중과 제도를 조정하였으나, 2013년부터는 다시 추가 과세가 이루어짐에 따라 5년 이상의 중장기 투자가 이루어져야 하는 민간 임대주택사업의 리스크는 여전함.

* 2011년 상반기 한국주택학회 · 한국부동산분석학회 공동정책세미나의 발제 자료를 수정 · 보완하였음.

■ 사업자는 중장기 운영방식을 통해 적정 수익률을 달성하는 신사업 모델의 개발 필요

- 향후 기관의 민간 임대주택사업자는 분양 전환을 전제로 하는 기존의 방식이 아니라 중장기적 운영계획을 가지고 장기적 수익률을 확보하는 개념으로 접근해야 할 것임.
 - 우리나라 임대차시장의 특수성을 고려할 경우, 전세제도를 일부 포괄하는 형태로 운영 될 때 주류 산업으로 성장 가능. 이는 자본수익률의 비중을 높게 가져가야 함을 의미함.
 - 개발에 따른 리스크를 부담하는 대신, 지역적 특성과 대상 수요에 맞는 특화된 임대주택을 개발하는 방식으로 수익률을 확보하고 직접 임대료의 상승을 도모할 수 있는 주거서비스 개선과 함께 추가적 수익을 발생시키는 부가 서비스의 발굴 필요
 - 시장적 한계를 극복하기 위해서는 소비자가 혁신적인 상품으로 인식할 수 있는 주거 상품이나 서비스를 제공하는 신사업 모델의 개발이 필수적임.

■ 민간 임대주택사업이 중장기 임대소득을 추구할 수 있도록 정책의 근본적 방향 변화 필요

- 임대주택사업은 단기적 경기에 순응하여 작동하는 사업 영역이 아니라 중장기적 현금 흐름을 통해 수익을 확보하는 구조임에 따라 정부는 기관의 주거용 부동산에 대한 추가 과세에 대하여 한시적 조치가 아닌 근본적 폐지가 필요함.
 - 기관의 주거용 부동산 보유 억제 논리는 개인의 주택 보유를 위해 기관 보유를 억제하고, 주택가격 양등기에 기관이 자본이득을 목적으로 주택시장에 접근하는 것을 차단하는 것임.
 - 그러나, 과거와 같은 주택 가격의 상승이 급격히 일어나기는 어려운 시장 구조이며, 오히려 기관의 주택 소유를 통해 다양한 임대주택사업이 필요한 시기임.
 - 임대주택사업의 본질은 5년 이상의 중장기적 운영을 통해 발생하는 안정적 임대소득을 추구하는 것이므로 한시적 조치로는 효과를 발휘하기 어려움.
- 시장적 한계가 뚜렷한 상황에서 사업 참여를 촉진하기 위해서는 다양한 혜택 필요
 - 과거와 같이 지역과 규모에 비례하여 자본이득이 발생하지 않는다면 규모 및 지역 차등 규제는 임대주택산업의 다양성을 저해하는 방향으로 작동할 가능성이 높음.
 - 또한, 낮은 수익률 및 낮은 지불가능 주거비 등 제약이 많은 어려운 시장 조건에서는 세제 지원, 인센티브 부여 등 다각적 혜택 없이 민간의 사업 참여를 기대하기는 어려움.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

중남미 건설시장, 중동의 대안 시장으로 유망

- 철저한 사전조사 및 자금조달능력 확보 필요 -

■ 중남미 시장, 해외 건설시장 다변화를 위해 주목해야

- 우리나라 건설업체들의 해외 건설시장 점유율은 최근 몇 년간 중동 지역의 발주 물량 확대로 높은 성장률을 기록하고 있음.
 - ENR(Engineering New Records)에 따르면 해외 건설시장 점유율 부문에서 2005년 13위, 2009년 9위, 2010년 8위 등을 기록하며, 매년 순위가 상승하고 있음.
- 국내 건설업체의 2010년 해외 건설시장의 권역별 수주 비중*을 살펴보면, 중동이 약 66%이며, 아시아를 합하면 전체 물량의 90% 이상으로 특정 지역에 대한 편중 현상이 나타남.
 - 최근 중동 사태가 장기화되면서 해외건설사업 수주에 적신호가 켜짐. 수주 물량의 감소는 물론, 기진출한 업체들도 자금 경색 등으로 위기 의식이 팽배해 있음.
- 국내 건설업체들이 수주 확대를 위한 시장 다변화 및 신시장 진출에 주목하기 시작함. 특히, 풍부한 천연 자원을 보유한 중남미 지역에 대한 관심이 높아짐.

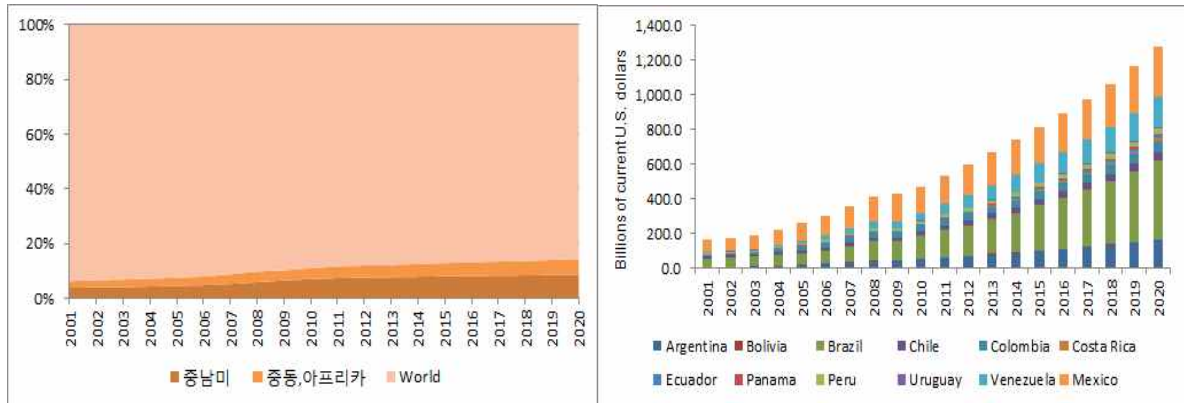
■ 기회와 위험이 공존하는 중남미 시장...중동의 대안시장으로 유망

- 세계 인구의 약 8.6%에 해당하는 5억 6,000만명이 거주하고 있는 중남미 지역은 시장 잠재력이 매우 큰 신흥 시장으로, 기회와 위험이 공존하는 시장임.
 - 세계 석유 생산량의 14%를 차지하고 있으며, 구리, 철, 아연 등 전 세계 주요 광물 자원의 20% 이상을 생산하는 등 천연 자원이 풍부함.
 - 대부분의 중남미 국가들은 사회기반시설이 취약하여 SOC에 대한 지속적인 투자가 요구되고 있음. 하지만 이러한 높은 시장 잠재력에도 불구하고, 국내 기업들의 진출은 아직까지 미미한 실정임.
- 전세계 건설시장에서 중남미 지역이 차지하는 비중은 2011년 기준으로 약 7.6%이며, 향후 연평균 성장률은 10%를 유지하면서 지속적인 성장세를 유지할 것으로 예상됨.

* 해외 건설종합정보 서비스 건설통계

- 멕시코, 브라질, 아르헨티나, 베네수엘라 등이 전체 중남미 시장의 80% 이상을 점유하며, 특히 브라질은 2014 월드컵 및 2016 올림픽의 효과로 성장세가 두드러질 것임.

<권역별 시장점유율 추이 및 중남미지역 시장 규모 전망>



자료 : Global Insight, 2011.

■ 진출 유망 국가 : 칠레, 브라질, 페루, 멕시코 등

- 중남미 국가 중 비교적 사업 여건이 잘 갖추어져 있고, 투자 매력도가 높아 유망한 국가로는 칠레, 브라질, 페루, 멕시코 등을 꼽을 수 있음.
 - 브라질 : 현재 중남미 최대 경제 대국으로, 국가 경제 현황 등을 고려할 때 가장 긍정적인 시장으로 판단됨. 현재 진행 중인 대표 프로젝트로는 한국, 일본 등의 5개 업체가 치열한 수주 경쟁을 벌이고 있는 187억 달러 규모의 Rio-Sao Paulo 고속철도 사업이 있음.
 - 칠레 : 중남미 국가들 중 비교적 개방적이면서도 안정적인. 한-칠레 FTA로 인해 진출 환경이 긍정적임. 포스코건설이 2006년에 수주한 벤타나스 석탄화력발전소 이후, 4개의 사업을 추가 수주하면서 중남미 에너지 플랜트시장의 진출에 성공함.
 - 페루 : 중남미 국가들 중 비교적 규모는 작지만, 성장 잠재력이 큰 시장으로, 칠레와 함께 한-페루 FTA로 진출 환경이 긍정적임. 포스코건설이 2009년에 복합화력발전소를 수주한 이후 2010년에 추가 사업을 수주하면서, 중남미 시장에 대한 경쟁력을 갖추게 됨.
- 국내 건설업체가 중남미 지역에서 성공적으로 사업을 수주하고 수행하기 위해서는 시장에 대한 철저한 사전조사, 발주처와의 긴밀한 네트워크, 자금조달능력 등을 확보해야 함.
 - 이 밖에 재정 자립도가 열악한 중남미 국가들의 특성을 반영하여, 이들이 가진 풍부한 천연 자원 개발과 인프라 건설을 연계한 패키지형 사업의 추진 등도 고려해볼 만함.

김윤주(연구원 · yjkim@cerik.re.kr)

■ 대한건설단체총연합회, 「2011년 건설의 날」 기념 행사 개최

- 대한건설단체총연합회는 건설 유공자 포상을 통한 건설인의 사기 진작 및 자긍심을 고취하고, 건설인들의 화합과 결의를 다지는 축제의 장을 마련할 계획임.
- 일시 및 장소 : 2011.6.17(금) 15:00 건설회관 2층 대강당
- 행사 주제 : 국민과 함께하는 건설! 세계로! 미래로!
- 참석 대상 : 정부, 국회, 업계, 유관기관 등 관계 인사 1,000여 명

■ 3개 건설단체, 「분양가상한제의 합리적 개선을 위한 정책 토론회」 공동 개최

- 주최 : 대한건설협회, 한국주택협회, 대한주택건설협회
 - 일시 및 장소 : 2011.6.13(월) 13:30, 한국화재보험협회 빌딩
 - 발표 주제 : 분양가상한제의 현실과 정책과제(정창무, 서울대 교수)
분양가상한제 개선방안(권주안, 주택산업연구원 선임연구위원)
 - 토론 : 하성규(중앙대 교수)를 좌장으로, 전여옥(한나라당 의원), 김희철(민주당 의원), 이원재(국토해양부 주택정책관), 최막중(서울대 교수) 등 7인 참석
- ※ 이와는 별도로 대한건설협회 등 3개 건설단체는 5,000여 전국 주택건설 관련 업체의 서명을 받아 분양가상한제 폐지 법안의 6월 처리와 폐지 범위를 민간 택지의 재개발·재건축 지역으로 축소해서는 안 되며, 오히려 85㎡를 초과하는 중대형 공공 택지로 확대해 달라는 취지의 탄원서를 국회(국토해양위원회)에 제출

■ 행정안전부, 최적가치낙찰제 제정(안) 설명 및 토론회

- 행정안전부는 6월 중 시범 실시 예정인 「최적가치낙찰제」에 대한 설명 및 의견 수렴을 위한 토론회를 개최할 예정임.
- 일시 및 장소 : 2011.6.14(화), 건설회관 2층 대강당

■ 현대건설, 국내 최초 '알루미늄 케이블' 건설 현장 적용

- 현대건설이 가격이 급등한 구리 케이블을 대체할 저가의 알루미늄 케이블을 개발해 건설업계 최초로 건설 현장에 적용
 - 알루미늄 케이블은 구리 케이블과 동일한 기능 및 품질을 유지할 수 있는 반면 가격이 m당 578원으로 구리 케이블의 50% 수준으로서 원가를 절감할 수 있음. 제품 단위 비중도 30% 가량 줄어 적은 인원으로도 작업이 가능해 작업 효율 향상이 기대됨.

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6. 7	대한건설협회	<ul style="list-style-type: none"> 대한건설협회 주최 '기획재정부 국고국장 초청 조찬회'에서 주제 발표자로 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 주제 : '최근 건설 경기 동향 및 전망'
6. 8	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> 인력수급정책과 주최 '건설 근로자 고용구조 선도 기업 육성사업' 관련 자문 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설 근로자 고용 구조 개선 선도 기업 육성 사업 수탁 사업자 선정 심의
6. 9	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> '건설 근로자 환산 재해율 관련 전문가 회의'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 진폐증 및 난청 피해자에 대한 환산 재해율 산정 방식에 관한 자문
6. 10	청와대 서민정책비서관실	<ul style="list-style-type: none"> '건설근로자 임금제도 개선 TF 5차 회의'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설 근로자 임금 확보 및 적시 지급 방안 논의

■ 발간물 현황

발간 유형	제목 / 필자	주요 내용
이슈포커스	국내 건축공사의 녹색 비용 및 편익 관련 문제점 및 향후 개선방안 (김원태 · 최석인 · 김우영)	<ul style="list-style-type: none"> 정부는 녹색 성장 기조하에 건축물의 에너지 사용량 축소를 위한 공격적인 목표를 설정하고 있으나, 추가 비용의 부담이 녹색 건설시장 활성화에 장애 요인으로 작용함. 그동안 정부 주도의 녹색 시장 확대 정책에 따라 녹색 건설 사업은 폭발적으로 증가한 반면, 투자에 대한 경제성과 실질적인 효용에 대한 검증 작업은 미진하였음. 우리나라의 녹색건설 사업이 지속적으로 성장하기 위해서는 녹색 건물 수요 주체의 의사 결정을 지원할 수 있는 녹색건설의 비용 및 편익 정보가 충분히 제공되어야 함. 녹색건설 비용과 기대 편익에 대한 논의가 더욱 확대될 때, 국내 녹색건설 산업이 대외 경쟁력을 갖출 수 있으며, 진정한 녹색 효과의 창출이 가능함. 글로벌 녹색 시장 선점과 차별화된 국가 산업경쟁력 확보를 위해서는 비용 효과적인 녹색건설 기술 및 관리 역량의 강화가 관건임.

■ '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(발제자 : 이홍일 건설경제연구실 연구위원)
 - 제2주제 : 2011년 하반기 주택·부동산 경기 전망 및 정책 과제(발제자 : 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
6.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 중남미 신규 항만시장 개척 활동 <ul style="list-style-type: none"> - 정부·민간 합동으로 '해외 항만건설 협력단'을 구성하고 온두라스, 우루과이에서 건설 외교 활동 전개 ▪ 국토해양부, 「2011년 4월 말 기준 전국 미분양 주택 현황」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 전국 미분양 주택은 7만 2,232호로 전월 대비 5,340호가 감소하여 11개월 연속 감소 - 이 중 85㎡ 초과 중대형은 4만 6,617호로 전월 대비 2,154호 감소했고, 전체 미분양의 65%를 차지 ▪ 기획재정부, 「2011년 5월 소비자물가 동향」 분석 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 5월 소비자물가는 두 달 연속 전월 대비 0.0%를 기록하면서 전년 동월 대비 4.1% 상승 ▪ 금융위원회, 저축은행 PF 사업장 실태 조사 실시 및 PF 대출 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 금융당국은 6월 중 저축은행 PF 사업장에 대한 실태 조사를 실시하고 이를 토대로 공적자금관리 위원회의 승인을 받아 저축은행 PF 대출을 캄코(구조조정기금)에 매각 추진 ▪ 한국은행, 「2011년 5월 말 외환 보유액」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 5월 말 현재 우리나라의 외환 보유액은 3,050.8억 달러로 전월 말보다 21.2억 달러 감소 - 유가증권 2,730.8억 달러(89.5%), 예치금 264.5억 달러(8.7%), SDR 35.6억 달러(1.2%), IMF 포지션 19.1억 달러(0.6%), 금 10.8억 달러(0.03%)로 구성 ▪ 지식경제부, 「2011년 5월 수출입 동향」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 5월 수출은 전년 동월 대비 23.5% 증가한 480.1억 달러, 수입은 29.9% 증가한 452.6억 달러로 무역수지 27.4억 달러 흑자 기록 ▪ 고용노동부, 「2011년 5월 실업급여 현황」 분석 <ul style="list-style-type: none"> - 5월 실업급여의 신규 신청자 수는 6만 6,000명이며, 총 36만 1,000명에게 3,223억원의 실업급여를 지급 - 전년 동월 대비 지급자 수는 1만 1,000명(△3.0%) 감소. 지급액은 202억원(6.7%) 증가
6.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기획재정부, 「2011년 IMF 연례 협의」 실시 <ul style="list-style-type: none"> - 유럽 재정 위기, 일본 대지진, 인플레이션 압력 등 대내외 리스크 요인 협의(6.2~17)
6.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「해양 R&D 중점 추진사업 설명회」 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 미래 국가 신성장동력의 잠재력이 높은 해양 R&D 중점 추진 사업을 분야별로 선정 발표(6.7, 서울 교육문화회관) ▪ 정부, 「물가안정 대책회의(6.3)」 개최 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 최근 물가 불안 요인으로 작용하고 있는 전세가격, 외식비 등의 가격 안정을 위한 정책 대응을 강도 높게 추진하고, 공공요금 안정과 하반기 할당 관세 운용 방향에 대해 논의 ▪ 금융위원회, 「2011년 4월 말 공적자금 운용 현황」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 공적자금 I : 1997년 11월부터 총 168.6조원을 지원하였으며, 이 중 101.4조원(60.1%) 회수 - 공적자금 II : 2009년 6월부터 총 4조 5,008억원을 지원하였으며, 이 중 8,919억원(19.8%) 회수 ▪ OECD, 「2011년 4월 소비자물가 동향」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 한국의 근원 물가 상승률(전년 동월 대비)은 2.7%로 OECD 전체 회원국 평균인 1.6%의 1.7배에 달함.
6.7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금융감독원, 「찾아가는 맞춤형 서민금융 상담」 실시 <ul style="list-style-type: none"> - 2009년 11월 서울에서 시범 실시한 이후, 참석자들의 확대 요구에 부응하여 서울 및 지방 대도시로 확대 - 맞춤형 개별 상담창구를 개설하고, 신용회복위원회 등 서민금융 전문가를 배치하여 개인별 금융 애로 상담

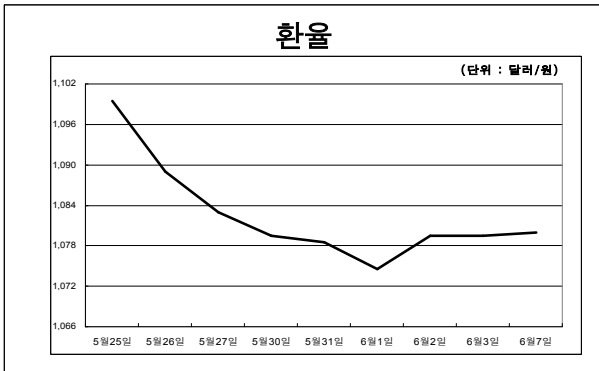
<원도급자 직접시공제도>

- **개요** : 도급받은 공사금액 중 일정 비율 이상을 원도급자가 직접 시공토록 하여 페이퍼컴 퍼니 등 시공 능력이 없는 건설업체를 시장에서 퇴출시키기 위해 도입된 제도
 - ※ 직접시공 : 해당 공종에 자기 인력, 자재, 장비(임대포함) 등을 투입하여 공사를 직영 시공하는 것
- **대상 공사** : 도급 금액이 30억원 미만인 건설공사(공공/민간)를 도급받은 원도급자는 도급 금액의 30% 이상에 상당하는 공사를 직접 시공
 - 발주자가 공사 품질 등을 위하여 서면 승낙한 경우는 예외
- **직접시공계획 통보** : 도급 계약을 체결한 날로부터 30일 이내에 직접시공계획서를 발주자에게 통보(건설산업정보망을 통한 전자통보도 가능)
 - 1건 공사 도급 금액이 4천만원 미만인 경우로서 공사 기간 30일 이내인 공사는 미통보
- **위반시 제재**
 - 직접시공계획서 미제출시 500만원 이하의 과태료 부과
 - 직접시공의무 위반시 1년 이내 영업정지(6월) 또는 도급 금액의 100분의 30에 상당하는 과징금 부과
 - 직접시공계획서를 제출하지 않거나 계획서대로 시공하지 아니한 경우 발주자는 도급 계약 해지 가능
- **원도급자 직접시공 강화 추진**
 - 국토해양부에서는 시공 능력이 없는 건설업자의 건설시장 퇴출을 강화하기 위하여 직접시공 대상 공사를 확대하고, 공사 금액별로 직접시공 비율을 차등화하는 내용으로 「건설산업기본법」 시행령 개정(안) 입법 예고 (2011. 5. 24)
 - 도급 금액이 3억원 미만인 경우 : 100분의 50
 - 도급 금액이 3억원 이상 30억원 미만인 경우 : 100분의 30
 - 도급 금액이 30억원 이상 50억원 미만인 경우 : 100분의 10

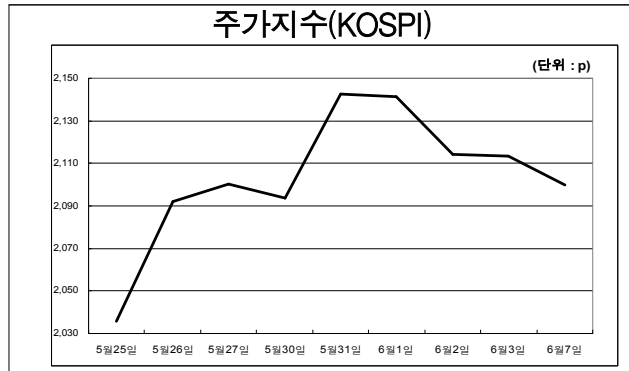
<리니언시(Leniency)>

- **담합 자진신고자 감면제** : 과징금 감면이라는 당근을 주어 담합 행위자의 자수를 유도하는 제도. 담합 사실을 처음 신고한 업체에는 과징금 100%를 면제해주고, 2순위 신고자에게는 50%를 면제해 줌. 리니언시의 작동 원리는 두 공범자가 서로 협력해 범죄 사실을 숨기면 증거 불충분으로 형량이 낮아지는 ‘최선’의 결과를 누릴 수 있지만 상대방이 먼저 자백할까 두려워 둘 다 죄를 고백하게 된다는 이른바 ‘죄수의 딜레마’로 설명됨. 당사자가 밝히지 않으면 담합 적발이 어렵기 때문에 미국·유럽 등 선진국에서도 일반화된 제도

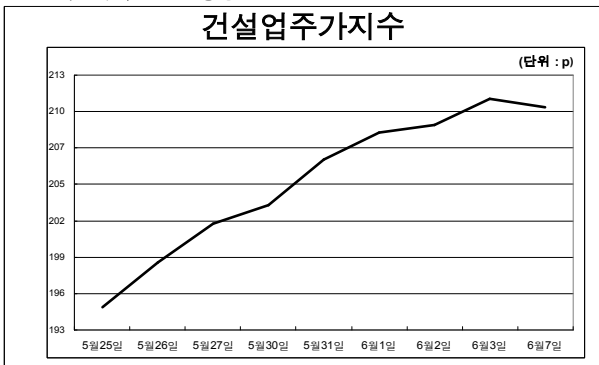
■ 주요 거시경제 지표(2011. 5. 25~6. 7)



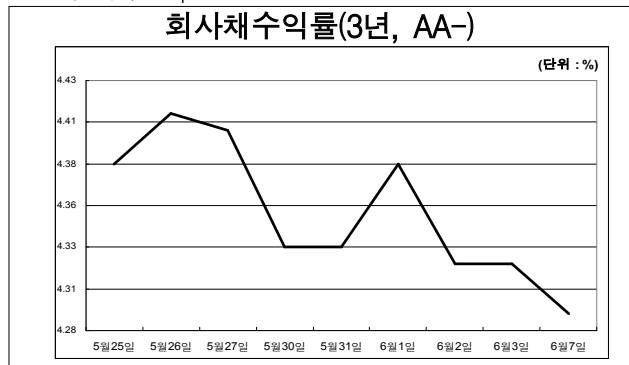
- 전주 대비 1.5원 상승



- 전주 대비 42.8p 하락



- 전주 대비 4.0p 상승



- 전주 대비 0.9% 하락

■ 건축 허가 현황

(단위 : 천㎡, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년		
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월	증감률
전체	125,447	22,324	34,079	22,490	46,555	24,931	10,598	-10.7
주거용	51,464	6,385	12,062	7,302	25,715	8,743	4,677	18.0
비주거용	73,983	15,939	22,017	15,188	20,840	16,188	5,920	-25.0

자료 : 국토해양부, 이하 동일

■ 주택 건설 현황(승인 기준)

(단위 : 호, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년		
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월	증감률
주택건설호수	386,542	49,548	60,761	52,985	223,248	70,529	41,156	95.3
공공	250,218	31,130	34,050	27,676	157,342	37,046	21,084	81.4
민간	136,324	18,418	26,711	25,289	65,906	33,483	20,072	112.3

■ 미분양주택 현황

(단위 : 호, 전년 동기 대비 %)

구 분	'07년 말	'08년 말	'09년 말	'10년 말	2011년				
					1월 말	2월 말	3월 말	4월 말	증감률
전체	112,254	165,599	123,297	88,706	84,923	80,588	77,572	72,232	-34.6
수도권	14,624	26,928	25,667	29,412	28,896	27,417	27,089	25,008	-3.5
비수도권	97,630	138,671	97,630	59,294	56,027	53,171	50,483	47,224	-44.1

재건축부담금의 부과, 신중한 검토가 필요하다

지난 노무현 정부 시절, 급등하는 부동산 가격을 잡기 위해 시행된 '8.31 부동산종합대책'에 기반시설부담금과 재건축부담금의 도입이 포함되어 있었다. 당시 이러한 부담금의 도입에 대해 부담금의 도입 목적이 부담금의 부과의 필요성에 기인해야 하는 것이지 부동산 가격을 잡는데 있다면 실패한다는 반대 여론이 많았다. 즉, 개발이익의 환수는 부동산 가격 안정과는 같이 갈 수 없다는 것이었다. 다행히 기반시설부담금은 MB 정부 출범 직후인 2008년 3월 28일 폐지되었다. 상가 또는 주택의 분양가 상승을 유발하고 개발 사업자의 부담을 가중시켜 투자가 위축되고 조세 및 기존 부담금과의 중복적 부담이 폐지 이유였다.

재건축부담금은 주택재건축 사업에서 발생하는 초과이익을 환수하여 주택가격의 안정과 사회적 형평을 실현코자 하는 목적으로 도입되었다. 도입 후에도 실제로 부과되지 않았는데 제도 도입 후 완료된 재건축사업이 없었기 때문이다. 최근 제도 도입 후 추진한 재건축사업이 준공된 현장인 중랑구 면목동 우성연립, 목동 정품연립조합에 대해 각각 8,8880만원, 3,628만원이 최초로 부과되어 가구당 592만원, 181만원을 부담하게 되었다. 가구당 1억원 이상의 재건축부담금을 부담하는 경우도 있을 전망이다. 강남구 대치동 은마아파트, 송파구 잠실동 주공5단지, 송파구 가락동 가락시영 등이 모두 부과 대상이다.

결론적으로 재건축부담금은 폐지하는 것이 옳다. 그 이유는 초과이익은 조세, 즉 보유세나 소득세로 환수하는 것이 바람직하기 때문이다. 또한 본질적으로 미실현 이익에 대한 부과라는 문제를 갖고 있다. 재건축부담금은 부동산가격 안정을 위한 정책목적의 부담금으로서 부동산경기가 침체된 현 상황에 맞지 않는다. 현실적으로 재건축단지에서 공사비를 높여 부담금을 회피한다면 초과이익 회수는 근본적으로 차단될 수밖에 없다. 부담금의 회피 가능성이 존재한다면 부담금으로서의 필요성을 다시 검토하여야 한다. 특히 재건축부담금이 '개발이익의 환수 수단'을 통한 투기억제와 주택가격 안정을 위해 도입되었지만 그 효과는 불분명하다는 점이다. 개인적으로 부동산 가격 안정화와 개발이익의 환수라는 두가지 목표의 동시 달성은 불가능하다고 본다.

개발이익의 환수는 공급을 위축시키지 않아야 한다. 가격의 안정은 시장기능에 의한 수급의 불일치를 해소하는 것이 가장 바람직한 해결방법이다. 그러나 뒤늦은 재건축부담금의 부과는 재건축사업을 위축시키는 요인으로 작용하고 장기적으로 주택가격의 상승요인이 된다. 이는 부담금의 징수보다 더 큰 사회적 비용의 지출이다. 재건축부담금 부과에 대한 신중한 검토가 필요하다. <도시개발신문, 2011. 5. 9>

강운산(연구위원 · wskang@cerik.re.kr)