

## 제315호 (2011. 6. 20)

---

### ■ 경제 동향

- 미분양주택 총량은 감소, 준공후 비중은 증가

### ■ 정책 · 경영

- Global Top Contractor의 변천 및 사업전략 특징
- 6월 임시국회 주택 관련 입법 동향 및 전망

### ■ 정보 마당

- 세계 프로젝트 파이낸싱 동향

### ■ 업계 · 연구원 소식

### ■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

### ■ 건설 통계

### ■ 건설 논단

## 미분양주택 총량은 감소, 준공후 비중은 증가

- 여전히 많은 준공후 미분양주택, 신규 공급 부담으로 작용 우려 -

### ■ 미분양주택 지속적 감소, 준공후 미분양주택 비중은 증가

- 2011년 4월 미분양 물량은 5,340호 감소하며 7만 2,232호를 기록. 올해 들어 가장 많은 물량이 해소됨.
  - 4월 현재의 미분양 물량은 3년 10개월 만인 3월에 8만호 이하를 기록하고 지속적으로 감소. 이는 최근 가장 많은 미분양 물량으로 기록된 2009년 3월의 43.6% 수준임.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 1,885호(-4.5%)가 감소한 4만 5호로 전체 미분양 물량의 55.4% 수준에 달하고 있어 준공후 미분양은 여전히 높은 과다한 상태임.
- ※ 금융위기 이전의 준공후 미분양주택은 2만호 내외의 물량과 20% 내외의 비중을 나타냈음.

#### <미분양주택 현황(2011. 4월 말 현재)>

(단위 : 호, %)

구 분	2010.4	2011.3	2011.4		전월비		동월비	
			주택 수	비중	증감량	증감률	증감량	증감률
계	110,409	77,572	72,232	100.0	-5,340	-6.9	-38,177	-34.6
준공후	49,592	41,890	40,005	55.4	-1,885	-4.5	-9,587	-19.3
서울	1,575	2,104	1,855	2.6	-249	-11.8	280	17.8
부산	7,814	2,734	2,305	3.2	-429	-15.7	-5,509	-70.5
대구	16,467	11,325	10,561	14.6	-764	-6.7	-5,906	-35.9
인천	2,949	3,823	3,438	4.8	-385	-10.1	489	16.6
광주	3,775	805	717	1.0	-88	-10.9	-3,058	-81.0
대전	2,662	1,651	1,530	2.1	-121	-7.3	-1,132	-42.5
울산	6,362	5,469	5,354	7.4	-115	-2.1	-1,008	-15.8
수도권	25,910	27,089	25,008	34.6	-2,081	-7.7	-902	-3.5
지방	84,499	50,483	47,224	65.4	-3,259	-6.5	-37,275	-44.1
민간 부문	110,314	77,572	72,232	100.0	-5,340	-6.9	-38,082	-34.5
공공 부문	95	0	0	0.0	0	-	-95	-100.0
60㎡	5,144	3,524	2,825	3.9	-699	-19.8	-2,319	-45.1
60~85㎡	39,526	25,277	22,790	31.6	-2,487	-9.8	-16,736	-42.3
85㎡초과	65,739	48,771	46,617	64.5	-2,154	-4.4	-19,122	-29.1

자료 : 국토해양부.

### ■ 지방 및 중소형 중심으로 해소

- 수도권은 전년 동월 대비 902호(-3.5%)가 감소한 2만 5,008호 수준이며, 지방은 전년 동월 대비 3만 7,275호(-44.1%) 감소한 4만 7,224호로 지방에서 더 많은 물량이 해소됨.

- 수도권 미분양 물량은 금융위기 이후 증가와 감소를 지속적으로 반복하고 있으나, 여전히 금융위기 이전 수준으로 줄어들지 않고 있음.

※ 2008년 10월 수도권 미분양 물량 : 2만 5,262호.

- 지방은 금융위기 이전 수준으로 미분양 물량이 감소하였으나, 준공후 미분양의 비중이 65.5%에 달하고 있음.

- 특히, 부산(-70.5%), 광주(-81.0%), 대전(-42.5%)은 최근 2~3년 간 공급 부족 등으로 인하여 미분양 물량도 전년 동월 대비 큰 폭으로 감소함.

- 규모별로는 소형(60㎡ 이하)은 전년 동월 대비 45.1% 감소한 2,828호이며, 중형(60~85㎡)은 42.3% 감소한 2만 2,790호, 대형(85㎡ 초과)은 상대적으로 적은 29.1% 감소에 불과
- 최근 가격 상승에 대한 기대감의 저하에 따른 실수요자 중심의 분양과 주거에 대한 합리적인 소비 변화에 기인하여 중소형 중심으로 미분양이 해소되고 있음.

## ■ 여전히 많은 준공후 미분양, 향후 주택공급 악화 우려

- 여전히 많은 준공후 미분양주택은 자금 경색 등으로 주택업체가 신규로 주택 공급을 추진하는 데 있어 큰 부담으로 작용함.
  - 현재 전체 미분양주택에서 준공후 미분양 주택이 차지하는 비중은 55.4%로, 두 채 가운데 한 채는 준공후 미분양주택이며, 금액으로 환산할 경우 약 10조원에 이룸.
- ※ 준공후 미분양 주택 금액 환산액(10조 597억원) = 준공후 미분양 주택(2011년 4월, 4만 5호) × 평균 주택가격(2011년 5월, 2억 5,146만원)
- 주택사업은 아파트 1단지 공급시 약 1,400억원(2010년 단지 평균 세대수 566세대 × 평균주택가격)이 소요되는 생산비가 높은 산업으로, 재고가 많을 경우 신규 생산이 어렵고 부도 발생의 위험이 매우 높음.
- 5.1대책에서 리츠·펀드 등의 주택투자 유도를 위해 세제 완화 등을 추진함에 따라 미분양 해소에 도움이 될 것으로 기대됨.
  - 미분양주택 투자 리츠·펀드·신탁회사에 대한 종부세 비과세, 법인세 추가 과세 배제 요건 가운데 ‘지방 미분양주택’으로 한정된 것을 수도권·지방 구분을 없애는 한편, 4월 말 종료되는 것을 2012년 말까지로 연장함에 따라 수도권의 미분양주택 해소 기대

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

# Global Top Contractor의 변천 및 사업전략 특징

- 건설시장의 글로벌화에 동반하여 M&A 등을 통해 해외매출 비중 확대 -

## ■ 건설기업의 세계 매출액 순위 추이

- 1990년의 해외건설 매출액 상위 10개 업체를 보면, 일본 기업 5개 사, 미국 기업 4개 사 등 미국과 일본의 기업이 압도적으로 많았으나, 2000년대 들어서는 이들 국가의 건설업체가 쇠퇴하고, 유럽 지역의 기업들이 대두
  - 1990년에는 35위에도 들지 못했던 Vinci사(프랑스)가 1위가 되었고, 33위였던 Hochtief 사(독일)가 5위로 약진
- 2009년에는 상위 10위 이내에 중국 기업 5개 사가 들어서는 등 신진 기업들 가운데 해외매출의 비중이 10% 이상인 기업이 많음.
  - 건설시장의 글로벌화에 동반하여 건설기업의 글로벌 시프트가 급속히 확대되고 있음.

<연도별 해외건설 매출 상위 기업들>

구분	순위	기업명	국적	매출액(백만 달러)	해외매출 비율(%)
1990	1	Fluor Daniel Inc.	미국	18,057	26.2
	2	Shimizu Corp.	일본	17,846	6.7
	3	Kajima Corp.	일본	16,287	4.9
	4	Taisei Corp.	일본	15,908	2.7
	5	Takenaka Corp.	일본	15,265	6.6
	6	Obayashi Corp.	일본	14,225	8.4
	7	The M.W. Kellogg Co.	미국	12,903	76.9
	8	Bechtel Group Inc.	미국	12,003	45.5
	9	The Parsons Corp.	미국	11,700	29.9
	10	Bouygues	프랑스	10,431	21.9
2000	1	Vinci	프랑스	16,126	39.2
	2	Taisei Corp.	일본	13,432	2.6
	3	Bouygues	프랑스	12,656	44.8
	4	Bechtel Group Inc.	미국	12,390	55.0
	5	Hochtief AG	독일	12,033	75.7
	6	Kajima Corp.	일본	11,791	11.6
	7	Shimizu Corp.	일본	11,407	6.2
	8	Obayashi Corp.	일본	10,933	8.1
	9	Skanska AB	스웨덴	10,808	79.9
	10	Takenaka Corp.	일본	10,729	5.6
2009	1	China Railway Construction Corp, Ltd.	중국	53,990	6.6
	2	China Railway Group, Ltd.	중국	52,869	3.4
	3	Vinci	프랑스	45,247	38.1
	4	Bouygues	프랑스	34,271	39.4
	5	China Communications Construction Group Ltd.	중국	33,463	22.3
	6	China State Const.& Engineering Corp.	중국	33,196	12.6
	7	Hochtief AG	독일	26,069	91.2
	8	China Metallurgical Construction Corp.	중국	25,532	11.6
	9	Bechtel Group Inc.	미국	22,637	65.6
	10	Group ACS	스페인	22,496	26.1

자료 : ENR(Engineering News Records), 각 연도.

## ■ 세계 건설시장에서 장기간 상위에 랭크된 건설기업들의 사업전략 특징

- 최근 20년 간의 기업 성장 유형에는 2가지 형태가 존재
  - 해외매출의 비중을 높여 사업 물량을 확대한 기업 : Hochtief사(독일)나 Skanska사(스웨덴)는 1990년에 해외매출의 비율이 각각 33.6%, 11.3%였으나, 2009년에는 91.2%, 78.9%로서 증대되었으며, 그에 비례하여 매출액도 각각 6배, 2.5배로 급증함.
  - 해외 비중을 높이지 않고, 수익을 확대한 기업 : Bouygues사나 Vinci사 등 프랑스 기업은 해외 비중을 30% 수준으로 억제했으나, 매출액은 10년 간 약 3배로 신장했음.
- 유럽 기업 : 해외시장 진출의 수법으로 주로 M&A(Merger and Acquisitions, 기업 간 인수·합병)를 채택하고, 매수 대상 기업의 기술력과 지연력(地緣力)을 적극 활용
  - 정부개발원조(ODA : Official Development Assistance) 등의 경제협력시책을 활용
  - 식민지 시대 종주국이었던 사회·역사적인 영향력을 최대한 활용하여 수주에 결부
  - PPP/PFI(Public-Private Partnership / Private Finance Initiative)와 같은 민간 자본에 근거한 사업 수법을 창조하고, 이를 국제적으로 표준화시켜 원조로서의 강점을 발휘
- 미국 기업 : 단독으로 인프라 상류 부문(CM, PM 등)에 참여하고, 엔지니어링 측면에서 강점을 발휘
  - 유럽의 기업과 마찬가지로 경제협력시책으로 진출
  - 국제적인 정치력을 배경으로 세계 인프라 정비의 상류 부문에 참여
  - M&A보다는 단독으로 확대 노선을 취하는 경향
- 한국 기업 : 정부 주도의 정보 제공과 종합적인 지원 서비스
  - 정부의 직접 세일즈를 포함한 지원을 조기에 전개하여 공사 수주 체계를 확립
- 중국 기업 : 가격 경쟁력에 기초한 국내외 공세 강화
  - 해외는 아시아 및 중동 등에서 정부의 자원 외교 후원을 받아 진출 확대를 도모
  - 특히, 가격 경쟁력 측면에서 일본이나 한국 기업보다 우위 점유
- 일본 기업 : 정부의 탑 세일즈(Top Sales)를 포함하여 All Japan 체제 확립
  - 민간을 중심으로 PFI와 자산 관리(Asset Management) 등 건설의 상류 서비스가 나타남.
  - 2010년 해외건설의 신성장 전략이 책정되고, 양허(concession) 방식의 움직임 대두

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

## 6월 임시국회 주택 관련 입법 동향 및 전망

- 시장경제 원리에 반하는 각종 '규제 강화'의 양산 여부에 주목 -

### ■ 최근의 부동산시장과 주택 관련 법안의 입법 추진 배경

- 현재 국내 주택시장은 2008년의 글로벌 금융위기 이후 신규 주택의 인허가 물량이 급감한(연평균 38만호 수준) 가운데 분양 실적 역시 2010년에 20만 호를 겨우 넘을 정도의 부진을 면치 못하는 등 장기 침체의 양상마저 나타나고 있음.
  - 수요 심리의 위축과 청약 대기자들의 관망세에 따라 주택 거래량이 감소하고, 전월세 시장은 장기간 급등하는 등 주택 매매 및 임대시장 간 균형이 흔들리고 있음.
- 주택시장의 이러한 동향을 감안할 때 6월 임시국회는 주택시장의 활성화, 또는 안정화의 여부를 둘러싼 여·야 간 힘겨루기가 불가피할 전망이다.

### ■ 국회 심의 중인 법안의 주요 내용

- 분양가상한제의 폐지에 관한 「주택법」 개정안
  - 분양가상한제는 집값 상승으로 인한 부동산시장의 과열을 막기 위한 것으로, 현재와 같은 주택시장이 침체된 상태에서는 오히려 공급 위축과 품질 저하, 시장 기능 왜곡 등의 부작용만 양산하고 있으므로 조속한 폐지가 요망됨.
  - 구체적으로는 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제·분양가격 공시를 삭제하자는 법안과 공공택지 내 공급 주택이라 하더라도 국민주택 규모 이하의 주택에만 분양가상한제 및 공시제를 적용하자는 법안 등이 제출되어 있음.
- 리모델링의 증축 및 일반분양 허용에 관한 「주택법」 개정안
  - 현행 도시및주거환경정비법령 및 다수의 시·도 조례가 재건축 허용 연한을 최장 40년으로 정하고 있음. 따라서, 그보다는 단축된 기간 내에 주거 환경을 개선할 수 있는 리모델링에 대한 관심이 높은 편임.
  - 세대 수 증가에 따른 증축 행위를 리모델링에 포함시키고, 구조진단기술위원회의 설치 등을 내용으로 하는 법안과 15년 경과 공동주택에 한하여 세대 수 증가 및 증가 면적의 1/3 범위 내 일반분양 허용을 주요 내용으로 하는 법안이 제출되어 있음.

- 전·월세 규제 및 계약갱신청구권 도입 등에 관한 「주택임대차보호법」 개정안
  - 핵가족화·고령화·1~2인 가구 증가·정비사업 등으로 전세 수요가 증가하고 있으나, 물량 감소와 임차료 급등의 장기화로 임차인의 주거 안정이 위협받고 있어 이를 개선하려는 취지를 반영하려는 법안이 쇄도하고 있음.
  - 임대차 기간 연장(2년→3년) 및 계약갱신청구권과 임대료심의조정위원회 신설 등을 담은 법안, 주택 임대차 관리지역(최고 가격)·신고지역(권장 가격) 지정·고시 등을 주요 내용으로 하는 다수의 법안이 제출되어 있음.
- 재건축 개발이익 제도 개선을 위한 「재건축초과이익환수에관한법률」 폐지안
  - 2006년 ‘서민주거복지 증진과 주택시장 합리화방안(3.30 대책)’의 일환으로 재건축에 따른 집값 상승 불안 해소 및 부동산 투기 억제를 위하여 도입됨.
  - 그러나, 입법 당시와 달리 주택시장의 침체가 심각하고, 다른 정비사업과의 조세 부담 형평성 및 재건축사업의 활성화를 도모할 필요가 있다는 이유를 들어 해당 법률의 폐지를 주요 내용으로 제안되어 있음.

## ■ 입법 전망 및 시사점

- 분양가상한제 폐지안은 주무 부처인 국토해양부에서도 적극적인 지지를 보이고 있으나, 민주당 등 야당에서의 반대 목소리가 높아 통과 여부에 난항이 예상된다.
- 리모델링 제도 개선은 재건축사업과의 사업 영역 및 규제 형평성 차원의 조율 문제가 남아 있음. 재건축초과이익환수제의 폐지는 주택시장에 미칠 파장을 우려하는 목소리가 많아 통과 가능성을 속단하기 어려운 실정임.
- 「주택임대차보호법」의 개정을 통한 전·월세 제도 개선은 여·야 모두 법안을 제안하고 있어 그 내용을 조율할 경우 무난한 통과가 예상된다.
  - 다만 법률 개정애 따른 임차료의 단기 급증 및 전·월세 물량의 급감, 공공임대 물량의 확보 애로 등 후유증이 적지 않을 것으로 우려됨.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

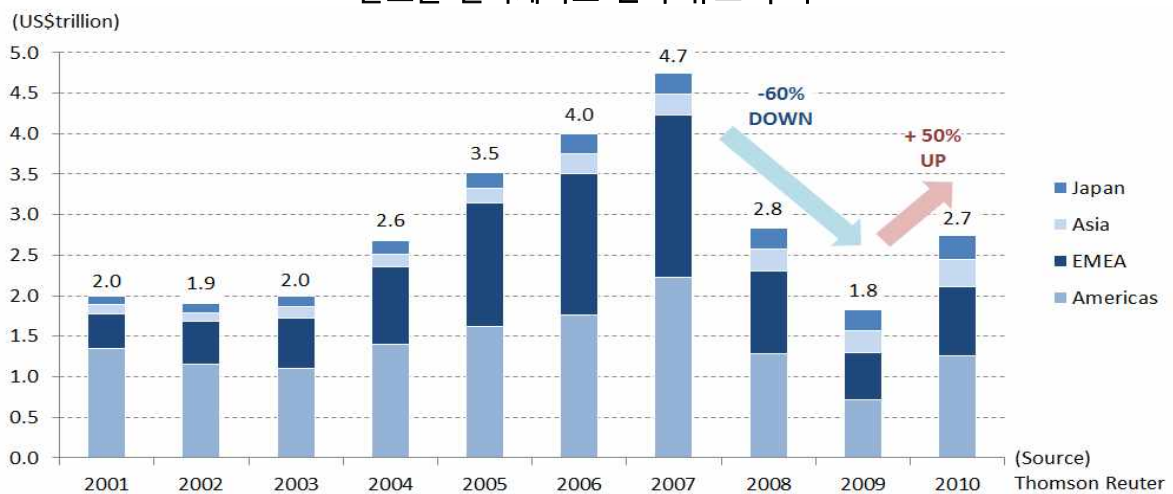
## 세계 프로젝트 파이낸싱 동향

- 사회기반시설 수요의 지속적인 증가, 프로젝트 파이낸싱 시장의 견인차\* -

### ■ 회복세를 보이고 있는 글로벌 PF시장, 향후 전망 밝음

- 사회기반시설에 대한 전 세계적인 수요 증가는 프로젝트 파이낸싱(PF, Project Financing) 시장의 확대에 이어지고 있음.
  - 세계 인구의 증가, 인구의 도시 집중화 등으로 신규 사회기반시설에 대한 요구가 증가하고 있으며, 노후화된 기존 시설의 유지 및 보수에 대한 필요성도 크게 증가함.
  - 글로벌 금융위기 이후로 공공 부문의 재정이 크게 악화되면서 정부의 민간 자본에 대한 의존도가 높아짐.
  - 글로벌 유동성이 크게 증가하고, 자산 가치는 하락하고 있어 대규모 자금의 투자가 탄력을 받을 것으로 예상됨.
- 2000년대 중반 큰 성장세를 보여 온 글로벌 프로젝트 파이낸싱 시장은 금융위기로 큰 타격을 받았으나, 점차 회복세를 보이고 있음.
  - 국제 은행권의 공동 융자 방식인 신디케이트 론(syndicated loan)의 규모는 2010년에 전년 대비 50%의 성장을 보였으며, 향후 추가 성장 여력이 충분할 것으로 예상됨.

<글로벌 신디케이트 론의 규모 추이>



자료 : <http://www.bk.mufg.jp>

\* 본고는 2010년 5월 31일 한국건설산업연구원 원내 세미나에서 미국 조지워싱턴대학교 경영대학의 곽영훈 교수가 발표한 'Global Project Financing 전략 및 사례 연구'의 내용을 일부 정리한 것임.



## ■ 사회기반시설 및 자원 개발 수요는 PF 추진의 동인

- 북미와 서유럽 등 선진국에서는 노후화된 사회기반시설의 개보수와 신재생 에너지 분야를 중심으로 한 투자가 증가하고 있음.
- 대부분의 저개발 국가는 사회기반시설에 대한 수요가 높으나 개발여력은 부족함. 그러나 풍부한 천연자원을 보유하고 있어 자원 개발을 위한 프로젝트 파이낸싱이 가능함.
  - 특히, 광산 등의 개발은 다른 인프라시설의 추가적인 개발로 이어지는 이점이 있음.
  - 지역별로는 인도에서의 프로젝트 파이낸싱이 가장 활발한데, 2009년에 추진된 10개의 대규모 프로젝트 파이낸싱 사업 중 5개 사업이 인도에서 추진되었음.
  - 풍부한 자금이 준비되어 있는 중동 지역은 자원 개발과 함께 도로, 발전, 상하수도 등 대규모 사회기반시설의 확충으로 이어지는 도시 개발도 적극적으로 추진하고 있으며, 이슬람법을 따르는 펀드 등이 등장하며 이슬람 자본의 유입이 증가하고 있음.

## ■ 높은 리스크에 대비한 철저한 사전 검증 작업 필요

- 글로벌 프로젝트 파이낸싱(PF)이 수반되는 사업은 대규모의 자금이 투자되며, 10년 이상의 장기간에 걸쳐 추진되는 경우가 많아 수반되는 리스크 또한 큰 편임.
  - 세계은행이 PF 사업의 50~70%가 실패하는 것으로 인식하고 있을 정도로 PF 사업의 성공률이 낮음.
  - 가장 빈번히 발생하는 리스크는 사업비 초과인데, 저개발 국가의 사업에서는 정치 및 국가 상황 변화가 가장 큰 리스크 요인으로 피해 규모가 크고, 예측 불가능함.
  - 다수의 다양한 이해 관계자들이 참여하고 있어 광범위한 계약 체계를 가지게 되며, 사업의 독점 정보나 전략이 노출되기 쉽고, 사업 운영에 소요되는 시간 및 비용이 일반 사업보다 큼. 또한, 일반 금융 조달보다 0.5~4.0% 정도 더 높은 이자 비용이 지출됨.
- 프로젝트 파이낸싱 시장의 전망은 밝으나, 높은 리스크가 공존하고 있어 사업에 대한 철저한 검증이 수반되어야 함.
  - 체계적이고 철저한 금융 기술과 계약 역량이 필수적이며, 사업 타당성 검토와 리스크 대응에 있어 전문적 역량이 준비되어 있어야 함.

성유경(연구원 · sungyk@cerik.re.kr)

■ 대한건설협회, '상장건설업체 1/4분기 연결재무제표 분석 결과' 발표

- 대한건설협회가 코스피와 코스닥에 상장 등록된 71개 건설업체(토건 기준)에 대한 1/4분기 연결재무제표를 분석한 결과, 총 부채는 자기자본 78조 5,927억원의 214.4%인 168조 7,681억원으로 나타남. 작년 4/4분기에 비해 부채가 40조원 이상 증가하고, 부채비율도 37%p 증가함에 따라, 차입금 의존도도 20.49%에서 23.47%로 상승한 것으로 조사됨.
- 당초 국제회계기준(IFRS) 도입시 급격한 부채비율의 상승이 우려되었으나, 시행사 연결 자율 지침이 제정되고 아파트 분양 공사의 수익 인식 시점을 인도 기준이 아닌 진행 기준으로 적용하면서 부채비율의 상승이 최소화된 것으로 분석됨.

<1/4분기 주요 상장 건설사의 부채비율>

업체명	차입금	총자산 대비 차입금 비율	부채 총액	자기자본 대비 부채비율
현대건설	8,489억원	7.63%	7조 1,692억원	181.34%
삼성물산	2조 79억원	11.09%	9조 5,229억원	111.12%
GS건설	1조 5,787억원	13.81%	7조 6,052억원	198.82%
대우건설	2조 8,692억원	28.45%	6조 6,735억원	195.64%
대림산업	1조 8,309억원	18.11%	5조 7,363억원	131.15%
현대산업개발	1조 6,012억원	25.71%	3조 9,053억원	168.13%
쌍용건설	5,344억원	31.78%	1조 2,321억원	274.20%
동부건설	1조 103억원	39.60%	1조 8,582억원	268.19%
한라건설	1조 366억원	46.12%	1조 5,038억원	202.22%
코오롱건설	5,532억원	29.38%	1조 5,636억원	490.27%
태영건설	4,342억원	22.01%	1조 2,566억원	175.62%
풍림산업	5,138억원	42.69%	1조 2,76억원	583.75%
한신공영	3,964억원	30.86%	9,271억원	236.42%
삼환기업	5,731억원	30.75%	1조 1,781억원	171.94%
서희건설	1,433억원	19.40%	5,335억원	260.22%

■ 「국토해양부 장관 초청 조찬 간담회」 개최

- 일시 및 장소 : 2011. 6. 16(목), 07:30, 임피리얼팰리스호텔
- 참석자 : 대한건설협회장, 주택협회장, 주택건설협회장, 대중소 건설업계 대표 등 20인
- 내용 : 국토해양부 정책 방향 설명 및 업계 애로사항 청취
- 업계는 분양가상한제 폐지, 공공공사 최저가낙찰제 확대 유보 등 업계 현안 건의

■ 대한건설협회, 「주계약자 공동도급 제도」 개선 건의 (행정안전부, 2011. 6. 9)

- 주계약자 공동도급 대상 공사 축소(2억~100억원 → 50억~100억원)
- 주계약자 계획·관리·조정 업무 비용 지급 협약 의무화
- 하자 분쟁의 최소화를 위한 발주지침 제정 등

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

일자	기관명	주요 내용
6.14	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 규제개혁담당관실 주최 자체규제심사회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 공인중개사법 시행령 개정안에 대한 심사</li> </ul>
6.16	인천광역시의회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지역 건설 근로자 관련 공청회에 건설정책연구실 최민수 실장이 토론자로 참여</li> <li>- 지역 건설 근로자 우선고용 및 체불 임금 없는 관급공사 운영 조례안에 대한 의견 제시</li> </ul>
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 미래전략과 주최 주택임대차시장 전망 관련 간담회에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여</li> <li>- 미래 주택 임대차 시장의 변화 전망과 관련된 주제 발표와 토론</li> </ul>
	국토연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지역 건설산업 관련 연구 자문회의에 건설경제연구실 이흥일 연구위원 참여</li> <li>- 지역 건설산업 활성화 방안 연구의 자문</li> </ul>

■ ‘최저가낙찰제 확대의 문제점 및 대응방안 세미나’ 개최

- 일시 및 장소 : 7. 6(수), 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 최저가낙찰제 확대의 건설업계 파급 효과 및 문제점  
(발제자 : 최민수 한국건설산업연구원 건설정책연구실장)
- 제2주제 : 저가 낙찰이 산업 재해 및 고용 구조에 미치는 영향  
(발제자 : 심규범 한국건설산업연구원 건설산업연구실 연구위원)
- 제3주제 : 선진국의 입찰제도의 운용 현황과 국내 제도 개선 방향  
(발제자 : 김한수 세종대학교 건축학과 교수)
- 문의 및 참조 : 기획팀(Tel. 02-3441-0815), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

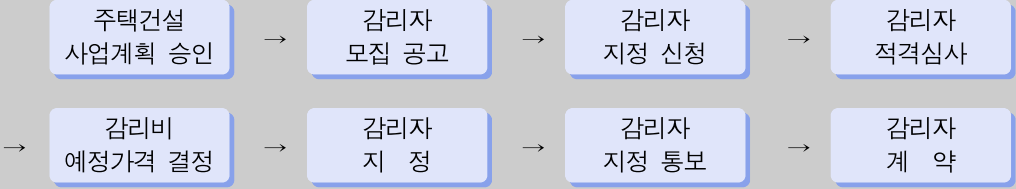
■ ‘민간투자사업 추진 실무 과정’ 개설

- 일시 및 장소 : 6. 21(화)~24(금), 건설회관 9층 연구원 연수실
- 교육 과정 : 민간투자사업에 대한 이해와 추진전략/사업성 분석 및 재무 모델 실습 등
- 문의 및 참조 : 교육팀(Tel. 02-3441-0691), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

일자	주요 내용
6. 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기획재정부, 「2010년도 공공기관 재무정보 분석 결과」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 당기순이익이 전년 대비 3.6조원(38.9%) 증가하여 11.0조원을 기록함에 따라 정부에 대한 배당도 전년 대비 2,282억원(114.4%) 증가. 반면, 정부로부터의 재정 지원은 전년 대비 6.4조원(22%) 감소한 22.2조원 수준으로 국가 재정 부담 완화에 일정 부분 기여한 것으로 나타남.</li> </ul> </li> <li>▪ 기획재정부, 「2011년 제11차 경제정책 조정회의」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자동차부품 글로벌 경쟁력 제고 대책, 의료·관광산업 성과 및 활성화 대책 등에 대해 논의</li> </ul> </li> <li>▪ 금융위원회, 「제13차 금융 중심지 추진위원회」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 금융 중심지 조성을 위한 자본시장제도 개선방안, 금융중심지지원센터의 업무 지원 실적 및 추진 방향 등에 대하여 논의</li> </ul> </li> <li>▪ 한국은행, 「2011년 1/4분기 국민소득(잠정)」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국내총생산(GDP)은 전기 대비 1.3% 성장. 생산 측면에서는 제조업이 큰 폭으로 증가한 반면, 건설은 부진하였음. 지출 측면에서는 설비투자 및 건설투자가 감소하였으나, 재화 수출의 증가세가 확대됨.</li> <li>- 국민총소득(GNI)은 전기 대비 0.1% 감소</li> </ul> </li> </ul>
6. 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 개정(안) 입법 예고(6.10)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 대장의 인터넷 발급 수수료 무료화, 건축물대장을 읍·면·동에서도 발급</li> </ul> </li> <li>▪ 국토해양부, 국제물류기기전 「KOREA MAT 2011」 개최(6.14~17, 고양시 킨텍스)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물류창고시설, 물류운송기기, 물류IT시스템 전시 등으로 한정하여 전문화 도모</li> </ul> </li> <li>▪ 지식경제부, 「엔지니어링 전문대학원 지원사업 심의회」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국내 최초 엔지니어링 전문 대학원으로 포항공과대학교를 선정함에 따라 내년 초 포항공대에 엔지니어링 전문대학원 설립 추진</li> </ul> </li> </ul>
6. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 금융통화위원회, 「통화정책방향」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다음 통화정책방향 결정시까지 한국은행 기준금리를 현재의 3.00%에서 3.25%로 0.25%p 상향 조정하여 운용</li> </ul> </li> <li>▪ 국토해양부, 「제10차 국토부-수도권 지자체 주택정책협의회」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전세시장 안정을 위한 중소형 주택공급 활성화와 재개발·재건축 정비사업 관련 제도 개선 논의</li> </ul> </li> <li>▪ 기획재정부, 「물가관계장관 회의」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최근 물가 상황을 평가하고 농산물·생필품·개인 서비스 요금 안정 등 향후 정책 대응방향 논의</li> </ul> </li> <li>▪ 기획재정부, 「2011년 6월 중 재정 증권 발행계획」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국고금 출납상 일시 부족한 자금을 조달하기 위해 6월 중 3조원 규모의 재정증권을 발행할 계획임.</li> </ul> </li> <li>▪ 한국은행, 「최근의 국내외 경제동향」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최근 국내 경기는 상승세를 지속하고 있으며, 앞으로도 수출 호조 등에 힘입어 건조한 상승세를 지속하겠으나 유로지역 재정 문제 심화, 중동 북아프리카지역(MENA) 정정 불안 등이 성장의 하방 리스크 요인으로 작용</li> </ul> </li> </ul>
6. 14	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (주)효성, 국내 최초로 중성능 탄소섬유(T-700급) 독자 개발 및 대규모 투자로 신규 일자리 창출 기대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본격적인 양산화를 위해 2013년까지 2,500억원을 투자해 전주 친환경 첨단복합단지에 탄소섬유 공장을 건립하고, 2020년까지 단계적으로 총 1조 2,000억원을 투자하여 연산 1만 7,000톤 규모로 확대하고 1,000여 명의 고용을 창출할 계획임.</li> </ul> </li> </ul>

<공동주택 감리제도>

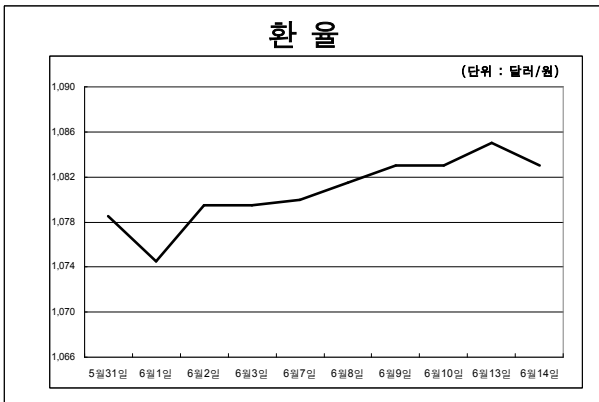
- 개요
  - 감리란 발주자를 대신하여 건축물·건축설비 또는 공작물이 설계도서 및 공사시방서의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고 품질·안전 및 공사관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위
- 도입 배경
  - 종전의 민간주택 건설공사의 감리제도는 건축주가 임의로 감리자를 지정하고 감리비도 적정하게 지급하지 않아 감리자가 건축주에게 예속되는 등 사실상 객관적인 감리가 불가능하여 부실공사의 원인으로 작용
  - 1994년 8월에 부실공사 방지대책의 일환으로 국민생활에 직접적인 영향을 미치는 공동주택 건설공사를 분리하고, 「주택건설촉진법」(현행 「주택법」)에 공동주택 감리제도를 새로이 도입하여 시행
- 주요 내용
  - 사업 계획 승인권자(시장·군수·구청장 등)가 감리자를 지정
  - 감리자의 권한 부여 : 시공자 위반 사항 조치, 시정명령, 공사 중지명령 등
  - 감리자 처벌 강화 : 부실 감리자는 등록말소·영업정지·면허취소 등 제재
- 감리 대상 : 「주택법」상 사업계획 승인을 받은 공사(20세대 이상)
- 감리자 자격
  - 300세대 이상 : 감리전문회사
  - 300세대 미만 : 감리전문회사, 건축사
  - ※ 주택건설공사를 시공하는 자의 계열 회사는 감리 불가
- 감리자 지정 절차



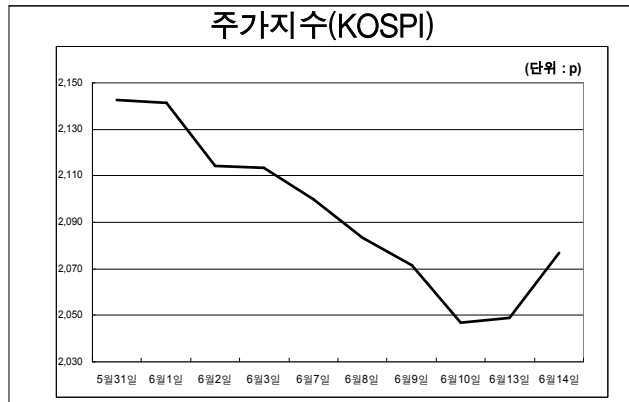
※ 감리자 적격심사 : 세대 수별 규모에 따라 사업 수행 능력과 가격 평가가 차등 적용되며, 종합평점 85점 이상인 자 중 최저가격으로 입찰한 자를 감리자로 지정

- 감리원 배치 기준 : 총괄 감리원은 공사 전 기간 상주 배치, 토목·건축·기계설비 분야는 해당 공사 기간에 배치(세대 수 규모로 감리원 배치 등급 결정)
- 감리 대가 : 「주택건설공사 감리비 지급기준」에서 정한 총 공사비 요율 방식 적용

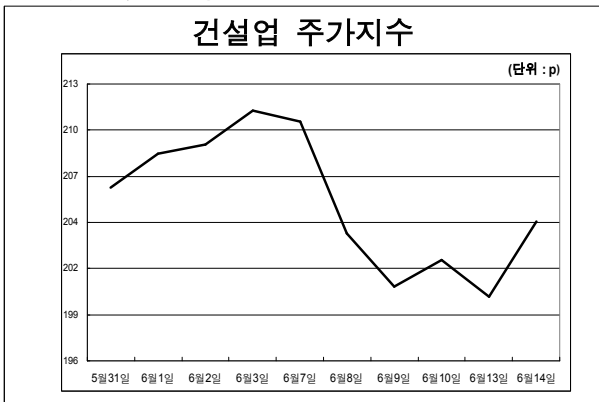
■ 주요 거시경제 지표(2011. 5. 31~6. 14)



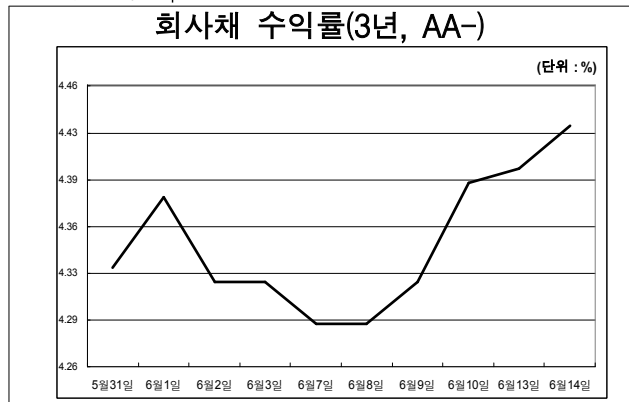
- 전주 대비 3.0원 상승



- 전주 대비 6.5p 하락



- 전주 대비 6.1p 하락



- 전주 대비 0.14%p 상승

■ 건설업체 수

(단위 : 개사)

구 분	'07년 말	'08년 말	'09년 말	'10년 말	2011년				
					1월 말	2월 말	3월 말	4월 말	5월 말
종합건설업체	12,842	12,590	12,321	11,956	11,896	11,896	11,776	11,776	11,792
부도업체수(누계)	120	130	87	86	8	16	17	24	27
전문건설업체	36,422	37,110	37,914	38,345	38,426	38,361	38,537	38,554	38,564
설비건설업체	5,478	5,768	5,994	6,151	6,192	6,210	6,249	6,281	6,305

자료 : 각 협회

■ 건설업 취업자 수

(단위 : 천명, %)

구 분	'07년 말	'08년 말	'09년 말	'10년 말	2011년				
					1월 말	2월 말	3월 말	4월 말	5월 말
건설업	1,849	1,812	1,720	1,753	1,632	1,622	1,670	1,735	1,787
(비중)	7.9	7.7	7.3	7.4	7.0	7.0	7.0	7.1	7.2
제조업	4,014	3,963	3,836	4,028	4,148	4,149	4,122	4,108	4,137
(비중)	17.1	16.8	16.3	16.9	17.9	17.8	17.3	16.9	16.8
실업률	3.2	3.2	3.6	3.7	3.8	4.5	4.3	3.7	3.2

자료 : 통계청

## 황금알 낳던 재건축시대 이제 끝나, 새로운 대안 제시 필요

**이제는 적정 이익도 보장안 돼, 초과이익 환수 현실성 없어**

최근 수도권 집값 하락의 가장 큰 주범은 바로 재건축 대상 아파트다. 뉴타운은 물론 재개발, 재건축 사업이 부진을 면치 못하고 있는 것이다. 규제의 탓도 있겠지만 부동산 경기 회복의 지연이 가장 큰 걸림돌이 되고 있다. 일반 분양분의 수익금이 당초 기대에 못 미치는 것은 물론이고 투입된 비용마저도 충당하지 못해 조합원들의 추가 부담금이 '수 억원'에 이르는 것이 일반화되었다.

일각에서는 재건축 관련 규제를 모두 풀어도 재건축 사업이 예전처럼 활성화되기는 어려울 것이라고 전망하고 있다. 이는 주택시장의 환경이 과거와 크게 달라졌기 때문이다. 우선 재건축 대상 아파트들이 고층화되면서 용적률 증가분이 미미하다. 10년 이내로 우리는 인구 감소와 급속한 고령화 사회에 진입하면서 고가의 신축 주택을 계속 사줄 수 있는 고객은 줄어들 수밖에 없다. 재정착이 아닌 재테크 목적의 재건축 사업은 사실상 지속되기 어려운 실정이다. 재정착 역시 수 억원대의 추가 부담금이 필요하다면 머뭇거릴 조합원들이 늘어날 것이다. 수명이 늘어나면서 주거 외에 노후 자금 수요는 점점 더 늘어나 오히려 살고 있는 주택마저 줄 여갈 상황이기 때문이다.

**고령화 시대에 적합한 도시정비 모델로서 재건축 사업구조 개선해야**

지어진 지 30년 이상된 낡은 주택이 100만호에 이른다. 이제는 집을 새로 짓는 것보다 낡은 집을 새롭게 고치는 일이 더 많아질 것이다. 최근 뉴타운 사업은 공적 지원과 개입이 확대되는 방향으로 개선 방향이 정해지는 듯하다. 재건축 사업도 변화가 필요하지 않을까? 공공 지원이 필요한 재개발 사업과 달리 재건축 사업은 중산층이 부담 능력에 맞게 자력으로 주거지를 정비하게 하는 수단으로 활용해야 한다.

인구 감소 및 고령화시대에 적합한 도시정비 모델이 절실한 지금이다. 안정적인 노후 생활을 유도하는 재정착형 재건축 사업 추진이 바로 그것인데, 이를 위해서는 추가 부담금을 장기적으로 분담할 수 있는 금융 시스템과 지분을 나누어 도시형 임대주택을 함께 건설해 세대간 통합도 이루고 임대소득도 거둘 수 있는 사업모델 개발이 필요하다. 이제 재건축 사업은 '황금알을 낳는 거위'가 아니다. 그렇지만 황금알을 낳지 못한다고 그 거위를 버릴 수도 없다. 바로 이것이 저성장, 가격 안정기 주택시장의 가장 큰 과제이다.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)