

제257호 (2010. 5. 3)

■ 건설 경기

·2월 국내건축 허가 및 착공 증가세

■ 정책·경영

·“4·23대책, 미분양 사업장 유동성 지원”

·“공공기관의 건설 자재 직접 구매는 시대착오”

■ 정보 마당

·‘주택담보대출의 새로운 기준금리 코픽스(COFIX)’ 도입

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 세계 건설시장 변화 대응 절실

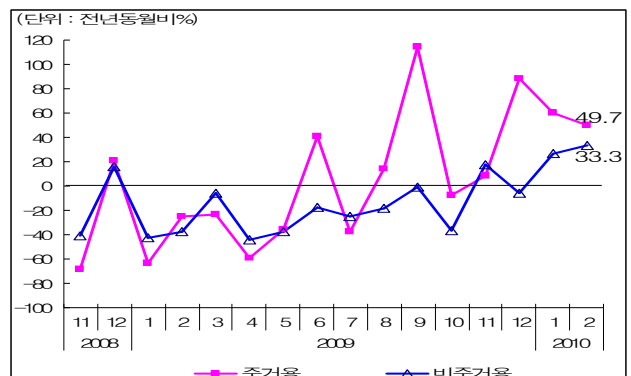
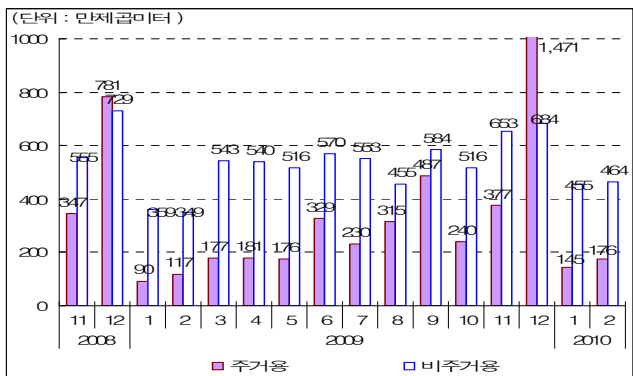
2월 국내건축 허가 및 착공 증가세

- 허가는 평년 수준 미달, 착공은 평년 수준 이상 -

■ 건축허가면적, 기저효과로 증가

- 2월 건축허가면적은 640.2만㎡를 기록. 예년 수준(2001~08년 2월 평균 704.1만㎡)에는 이르지 못했지만 기저효과로 전년 동월 대비 37.4% 증가함.
- 주거용 건축허가면적 역시 지난해 실적이 부진한 데 따른 기저효과가 작용해 전년 동월 대비 49.7% 증가한 175.8만㎡를 기록, 작년 11월부터 시작된 증가세를 지속함.
 - 구체적으로는 재개발 사업과 단독주택 물량이 일시적으로 증가한 것으로 판단됨.
 - 2001~08년 2월 평균이 251.0만㎡인 것을 감안하면, 아직 평년 수준에 이르지 못했지만 최근 2년 간 2월 실적으로는 최대치로 집계 가운데 다소 양호한 실적인 것으로 평가됨.
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 33.3%가 증가한 464.4만㎡를 기록함.
 - 교육사회용이 -1.6% 감소해 부진했지만, 상업용과 공업용, 기타 허가면적이 각각 40.6%, 33.1%, 37.6% 증가함.
 - 국내 경기 회복세의 영향으로 상업용과 공업용 건축허가면적이 크게 증가한 것으로 판단됨.
- 1~2월 누적 건축허가면적은 전년 동기 대비 35.4% 증가한 1,240만㎡를 기록. 작년 (915.8만㎡)보다는 증가했지만, 2001~08년 1~2월 평균 1,460.7만㎡에는 미치지 못함.

〈월간 건축허가면적 추이〉

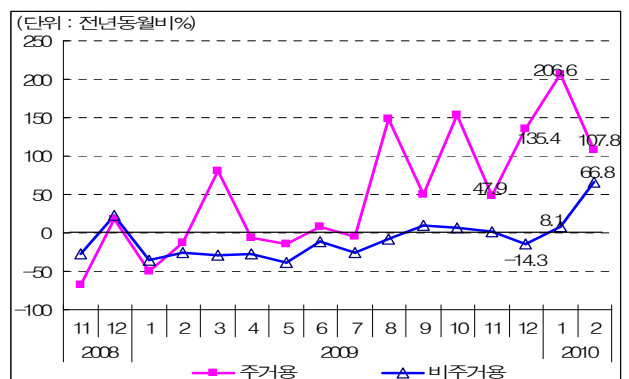
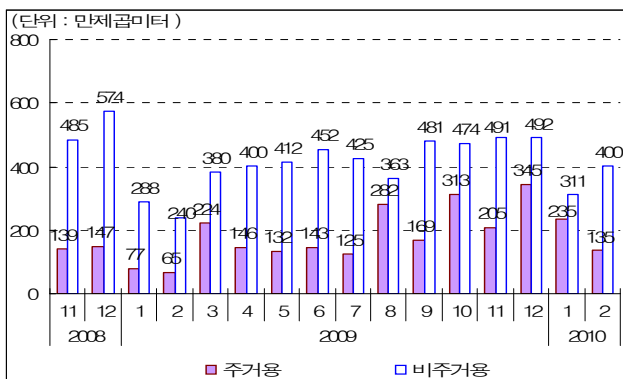


자료 : 국토해양부

■ 착공면적, 비주거용 건축 착공 증가로 예년보다 높은 실적

- 2월 건축착공면적은 전년 동월 대비 75.6% 증가한 535.2만㎡를 기록함. 2001~08년 2월 평균 524.4만㎡보다 높은 실적으로 평년 이상의 실적을 보임.
- 주거용 건축착공면적은 작년 2월 역대 가장 저조한 실적을 기록한 데 따른 기저효과로 전년 동월 대비 107.8% 급등. 그러나, 주택 경기 위축으로 향후 부진세가 예상됨.
 - 주거용 착공면적은 양도세 감면 혜택으로 2009년 하반기 분양 증가와 함께 높은 실적을 보여 왔음. 그러나, 2월 11일 양도세 감면 혜택 마감과 동시에 1월 대비 2월 실적이 대략 절반(42.6%) 정도 감소함.
 - 통상(2008년, 2009년 제외) 계절적인 요인으로 1월보다는 2월에 착공면적이 증가하는데 올해는 작년과 마찬가지로 감소하는 패턴을 보임.
 - 또한, 최근 부동산 경기가 다시 침체하고 있는 것을 감안, 향후 기저효과로 인한 증가세가 둔화되고 부진한 모습을 보일 것으로 예상됨.
- 비주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 66.8% 증가한 400.1만㎡로, 예년(2001년~2008년 2월 평균 355.0만㎡)보다 양호한 실적을 기록함.
 - 구체적으로 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 81.9%, 61.4% 증가했으며, 교육 사회용과 기타 착공면적도 각각 80.6%, 54.1% 증가함.
- 1~2월 누적 건축착공면적은 1,081.9만㎡로 전년 동기 대비 61.6% 증가했으며, 2001~2008년 1~2월 평균 1,023.9만㎡보다 높은 실적을 기록함.

<월간 건축착공면적 추이>



자료 : 국토해양부

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

“4·23대책, 미분양 사업장 유동성 지원”

- 지역시장 맞춤형 정책과 함께 업계도 체질 개선 필요 -

■ “5조원 규모의 유동성 지원을 통한 미분양 3만호 감축”

- 정부는 대한주택보증의 환매조건부 매입을 주요 골자로 하는 미분양 주택 감축을 위한 4·23대책을 발표함.
 - 대한주택보증은 6월까지 1.5조원, 하반기 중 추가로 1.5조원을 투입해 총 3조원 규모로 환매조건부로 미분양주택 약 2만호를 매입할 예정임.
 - 매입대상은 준공전 미분양주택으로 분양가의 50% 이하 수준으로 매입함. 지방을 우선 매입하고 자금 여유가 있을 경우 수도권까지 확대할 계획임.
 - 중소기업체의 미분양을 우선 매입하고 매입 한도는 업체당 1,500억원의 상한선을 둠.
- 준공후 미분양은 리츠펀드, 건설사 회사채를 통해 각각 0.5만호, 총 1만호 감축 계획
 - 청산시 LH공사의 1조원 규모 미분양 매입확약을 통해 리츠펀드를 활성화함. 연기금 외 구조조정기금(KAMCO)의 투자를 유도하여 조달 재원 다양화
 - 리츠펀드의 설정기간을 고려해 취득등록세, 재산세 감면기한을 3년 연장 방안 검토
 - 주택금융공사에서 1조원 수준의 신용보강하고 이를 기초로 유동화채권(P-CBO) 발행
 - LH공사에서 준공후 미분양 1천호를 매입하여 공공임대주택으로 활용
- 지방 양도세 및 취득등록세 차등 감면 방안(3.18일, 당정협의)을 조속히 입법화해 1만호 수준의 미분양 감소 기대

■ “한정적 계층에 대한 구입 자금 지원으로 거래 활성화 유도”

- 기존주택 매도의 어려움으로 신규주택 입주가 어려운 수요자의 기존주택 구입자에 대한 자금 지원책 포함
 - 국민주택기금에서 올 연말까지 1조원 범위 내에서 구입자금 융자(부부합산 연소득 4천만원 이하, 연 5.2%, 호당 2억원 한도)
 - 주택금융신용보증기금에서 DTI 한도를 초과하여 대출(LTV 한도 이내)이 가능토록 보증 지원

■ 단기 유동성 지원 효과는 있으나, 근본적 대책으로는 미흡 평가

- 단기 유동성 지원 효과는 거둘 수 있으나 근본적인 대책이 되기에는 어려울 것으로 예상됨.
 - 미분양으로 인한 유동성 위험에 직면한 업체에게는 부실 해소 기간을 확보해줌으로써 직접적인 도움이 될 수 있을 것임.
 - 전체 주택시장의 불확실성이 여전히 크고 미분양주택의 다수가 지역시장 내에서는 대규모·고가임을 감안할 때 주택시장 활성화 없이는 건설사 매입 시점에 미분양 해소를 보장하기 어려움.
- 한정적 계층에 대한 수요자 지원책으로는 전체 시장 활성화로 이어지기에는 역부족일 것으로 판단됨.
 - 교체 수요자의 기존주택·저소득층·소규모 주택이라는 모든 조건을 충족하는 주택은 많지 않으며, 전체 시장에 대한 수요가 살아나지 않고는 거래시장 활성화는 기대하기 어려울 것으로 보임.

■ 정부의 지역시장 맞춤형 정책 및 업계의 새로운 사업모델 개발 필요

- 지역 미분양주택은 지역 시장별 특성을 반영한 차별화된 미분양 정책이 필요
 - 금융위기 이후 주택시장이 하부시장별로 차별화된 양상을 나타내고 있음. 지역시장의 수요자 특성을 면밀히 파악하여 지역시장 맞춤형 미분양 정책이 필요한 시점임.
 - ※ 2009년 동안 광역시의 경우 소형을 중심으로 가격 상승 및 거래량 상승이 동반하여 나타나고 있음. 현재 남은 미분양주택은 대규모·고가의 주택으로 지역내 흡수 가능한 주택으로 전환할 시 일부 소진 가능
 - 수도권 미분양은 경기 불확실성 증대로 대기수요가 다수 발생하고 있어 지방과는 다른 양상을 보이고 있음.
- 업체들도 고강도 구조조정을 통해 현재의 부실을 조속히 해결하고 주택시장의 구조적 변화에 대응하기 위한 체질로 개선해야 할 때임.
 - 인구·가구 성장세의 쇠퇴, 베이비 부머의 은퇴와 노령화 등에 따른 신규수요 중심의 시장에서 교체수요 중심의 시장으로 주택시장의 틀이 바뀌고 있음.
 - 대량공급방식에서 탈피하여 새로운 사업모델 개발을 통해 성장 동력을 발굴해야 할 때임.

허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)

“공공기관의 건설 자재 직접 구매는 시대착오”

- 하자책임의 일원화 및 공사관리 측면에서 시공자가 직접 구매하는 것이 바람직 -

■ 발주자 직접 구매시 하자책임 관련 소송 급증 전망

- 최근 중소기업청에서는 공공공사 발주시 발주자가 공사용 자재를 직접 구매하여 시공자에게 공급토록 강제하면서 큰 혼란이 야기되고 있음.
 - 공사용 자재의 직접구매제도는 20억원 이상(전문공사는 3억원 이상) 공공공사에 적용되는데, 공사용 자재 가운데 중소기업 품목에 대해서는 발주자가 직접 구매하여 시공자에게 공급하는 제도를 말함.
 - 현실적으로 건설 자재는 대부분 중소기업체 제품이기 때문에 거의 모든 공사용 자재를 공공기관에서 직접 구매해야 할 전망이다.
- 일반적으로 공사관리의 용이성이나 하자에 대한 책임의 일원화 측면에서 볼 때, 건설 공사용 자재는 시공을 담당하는 건설사가 직접 구매하는 것이 통상적임.
 - 과거 발주기관에서 주요 자재를 조달청에 의뢰하여 구매·공급하던 시절이 있었으나 시장경제에 역행하는 측면이 있었고, 각종 품질 및 담합 문제가 불거지면서 단체수의 계약제도도 폐지되었고, 관급자재도 점차 축소되어 왔음.
- 레미콘이나 아스콘 등과 같이 반제품 형태로 현장에 반입되어 시공되는 경우, 균열이나 압축강도 미달 등의 하자가 많은데, 문제는 하자책임 구분이 단순하지 않음.
 - 발주자가 레미콘을 구매·공급해 준 경우 시공자의 입장에서는 시공 과정에서 부실이 없었고, 레미콘의 품질 자체에 문제가 있었다고 항변할 수 있으며, 결과적으로 하자책임이 불분명해지면서 각종 분쟁과 소송이 증가될 수밖에 없음.
- 완제품으로 시공 현장에 반입되는 자재도 건설현장에서 조립이나 접착, 가공 단계를 거치기 때문에 책임 구분이 불분명한 경우도 많음.
 - 부재의 비틀림이나 칸막이벽체의 차음성 부족 등이 발주자가 구매해준 제품 자체의 하자인지, 시공상의 하자인지 애매한 경우가 많음
 - 방음벽이나 가로등, 교통표지판 등은 특별주문규격이 많고, 신발장창호 등과 같이 표준화되어 있지 않은 자재, 혹은 실측이나 타 공종 협의가 필요한 자재도 부지기수임.

■ 원가 상승 및 적기 공급 곤란 → 시공사 직접 구매 필요

- 모든 분리발주가 그렇듯이 발주자가 공사용 자재를 직접 구매할 경우, 공사비가 증가 되는 것이 일반적이며, 이는 정부 예산을 낭비한다는 측면에서 바람직하지 않음.
 - 일례로 최근 모 발주기관의 분석 결과, 공사용 자재를 직접 구매할 경우 공사 예산이 10% 이상 증액되는 것으로 나타난 바 있음.
- 더구나 발주자가 자재를 구매·공급할 경우 건설 현장 수요에 맞추어 적기에 적합한 품질의 제품을 조달받는 것이 어려워질 수밖에 없음.
 - 공사용 자재를 발주자가 구매하기 위해서는 조달청을 통하는 것이 일반적인데, 입찰을 통해 각 권역별 협동조합 등에게 물량이 배정되고, 조합에서는 주문량을 조합원사에게 공평하게 분배하여 납품하는 것이 관행임.
 - 따라서, 공사 현장에 가까운 전자재 공장이 있음에도 불구하고 원거리에서 납품되는 사례가 비일비재하며 다수의 업체에서 공동으로 납품하면서 품질이나 사양이 달라 하자로 이어지는 경우도 있음.
 - 성수기에 적기 공급이 지연되면서 공사에 차질을 빚는 경우도 많음. 예를 들어 배수관, 공기조화기 등은 선후 공정에 큰 영향을 주거나 공사 중 수시로 수요가 발생하는 품목인데, 발주자가 적기에 구매, 공급이 가능할지 의문이며, 미리 구입하여 적치할 경우 파손이나 하자가 우려되고, 적기 공급이 되지 않으면 공사 차질이 불가피해짐.
- 외국의 사례를 보더라도 공사용 자재를 공공기관에서 직접 조달토록 강제하는 것은 극히 이례적이며, 더구나 턴키공사마저 발주자가 공사용 자재를 조달토록 의무화한 것은 공사 발주방식의 특성조차 고려치 않은 행정으로 판단됨.
 - 턴키 공사는 말 그대로 입찰자가 스스로 설계하고 수많은 자재와 인력, 기술을 조합하여 시공사 책임하에 시설물을 완성하고, 키(key)를 넘겨주는(turn) 방식임. 이러한 발주방식에서 발주자가 자재를 구매하여 공급한다는 것은 상식적이지 않음.
- 결과적으로 중소기업 육성을 위하여 발주자의 직접 구매가 필요한 측면이 있더라도 이를 강제화하기 보다는 공사 원가나 품질확보, 적기공급, 하자책임 등의 관점에서 볼 때, 공사 특성을 고려하여 발주자에게 재량권을 부여하는 것이 바람직함.

최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)

‘주택담보대출의 새로운 기준금리 코픽스(COPIX)’ 도입

- 코픽스 기준 도입으로 주택담보대출의 금리 변동성 완화 기대 -

■ ‘자금조달비용지수(COPIX)+가산금리’ 방식 도입

- 주택담보대출의 주된 기준금리로 활용해 온 CD(양도성예금증서)*금리가 은행의 자금 조달비용을 반영하지 못함에 따라 새로운 기준금리로서 자금조달지수(COPIX)를 도입
 - 은행의 자금조달 총액에서 CD가 차지하는 비중이 낮고, 최근 시장 실세금리와 차이가 크게 나는 등의 문제가 지적됨.
- 코픽스는 각 은행별** 자금조달 상품들***의 비중에 따라 산정하는 방식으로 지난 2월부터 전국은행연합회에서 공표하고 있으며 관련 상품은 지난 3월부터 판매 중임.
 - 코픽스 산정 방식은 1단계로 각 은행별 자금 비중에 따른 가중평균금리 산정 후 2단계로 전체 은행의 자금 비중에 따라 산정하게 됨.

〈단계별 COPIX 산정방식〉

1단계

$$\text{은행별 가중평균금리} = \frac{\sum(\text{상품별 적용금리} \times \text{상품별 월말 잔액 또는 신규취급액})}{\sum(\text{상품별 월말 잔액 또는 신규취급액})}$$

2단계

$$\text{COPIX} = \frac{\sum(\text{각 은행 월말 잔액기준 가중평균금리} \times \text{각 은행 월말 잔액 또는 신규취급액})}{\sum(\text{각 은행 월말 잔액 또는 신규취급액})}$$

■ 가산금리의 투명성 제고 및 금리 변동성 완화

- 조달비용을 반영하는 코픽스(COPIX)는 조달비용과 운용비용의 격차를 고려해 산정함에 따라 불투명한 가산금리 비중을 낮춰 주택담보대출 금리의 투명성 강화에 기여할 전망

* 은행이 정기에금에 대하여 발행하는 무기명의 예금증서

** 시중은행 및 시중은행과 유사한 규모의 특수은행을 포함한 총 9개 은행(농협중앙회, 신한은행, 우리은행, SC제일은행, 하나은행, 중소기업은행, 국민은행, 한국외환은행, 한국씨티은행)

*** 정기예금, 정기적금, 상호부금, 주택부금, 양도성예금증서, 환매조건부채권매도, 표지어음매출, 금융채(후순위채 및 전환사채 제외)이며, 장기 대출재원에 따라 단기성 자금인 요구불 및 수시입출식 예금은 제외함.

- CD금리처럼 시장금리 변화에 민감한 경우, 운용과 조달 듀레이션*의 차이로 금리 리스크가 발생하고 이를 조정하기 위한 가산금리를 부과하는 과정에서 불투명성이 확대됨.
- 코픽스는 정기예금 등 저축성예금과 CD, 금융채 등 시장형 금융상품의 금리를 함께 고려함에 따라 CD금리에 비해 변동성이 적음.
 - 코픽스는 금리 인상시기에 인상폭을 낮춰 기존 차입자의 부담을 완화할 수 있으며, 금리 인하 시기에는 인하폭을 낮춰 신규 차입자의 부담을 완화시킬 수 있음.
 - 정기예금 등을 고려함에 따라 예금금리와 대출금리의 안정된 격차를 유지하여 예대금리차가 일정하게 됨.
- 코픽스는 신규 취급액 및 잔액 기준 두 가지로 산정되어 각각의 장점을 고려해 필요에 따라 기준금리로 이용할 수 있음.
 - 신규 취급액 기준 가중 평균 총수신금리는 최근 시장금리 수준을 어느 정도 반영해 차입자들의 금리 인식 수준과 부합하는 장점이 있음.
 - 잔액 기준 평균수신금리는 금리 변경시 기존 예금의 금리가 변하지 않기 때문에 평균 조달금리 변동이 더욱 완만해지는 효과가 있음.

〈COFIX 금리 현황〉

(단위 : %)

구분	잔액기준 COFIX	신규취급액기준 COFIX	공시일
2010년 1월	4.11	3.88	2010. 2. 16
2010년 2월	4.10	3.62	2010. 3. 15
2010년 3월	4.11	3.26	2010. 4. 15

자료 : 전국은행연합회

- 수요자에는 대출상품 선택의 폭 확대, 공급자에는 위험 헤지 능력 제고 효과
- 코픽스 도입으로 수요자는 금리 리스크 완화, 대출상품 선택의 폭이 확대될 것으로 기대되며, 공급자는 금리조정 주기가 길어짐에 따라 금리예측 및 위험 헤지 능력이 향상될 것으로 기대됨.
 - 기존 주택담보대출(CD금리 기준)은 3개월마다 금리 변동 주기를 가지고 있으나, 코픽스 기준 상품은 6개월마다 금리 변동 주기를 보임.

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

* 헷가로 환산된 가중평균 만기로서 투자시 헷가 1원이 상환되는데 걸리는 평균 기간

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4.26	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪규제개혁법무담당관실 자체규제심사회의에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 시설물의 안전관리에 관한 특별법 중 일부개정안-안전진단전문기관의 양도, 합병에 따른 신고 및 영업실적 승계 관련
	국가경쟁력강화위원회	<ul style="list-style-type: none"> ▪산업안전 선진화 TFT에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설안전 분과위원회에서 '건설 현장 산재 저감 방안'을 발표하고 토론
4.28	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪규제개혁법무담당관실 국토부동산분과 자체규제심사회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 주택법 시행령, 도시공원법 및 시행령, 도시및주거환경정비법 개정안 규제 심의

■ 신규 연구과제 발령

과제명	주요 내용
주계약자 관리방식 공동도급제도 개선방안	<ul style="list-style-type: none"> ▪단독입찰 배제 등 기타 공동도급방식과 다르게 운용되고 있는 주계약자관리 방식의 타당성 분석 및 존치 필요성 검토 ▪주계약자관리방식 공동도급이 필요하다면 적정규모 분석 및 대상공종 제시 ▪외국의 주계약자관리방식 공동도급제도 운용현황 비교연구 등

■ ‘BIM(Building Information Modelling) 실무 교육 과정’ 개설

- 연구원과 빌딩스마트협회는 설계 및 시공관리 업무가 도면 중심에서 정보 중심으로 급변하고 있는 건설 환경에 대응하고자 BIM 실무과정 개설
- BIM 실무 기본과정(A)-Revit 중심
 - 1차 : 5.11(화)~13(목) /2차 : 5.18(화)~20(목) /3차 : 6.1(화)~3(목)
- BIM 실무 기본과정(B)-Archicad 중심
 - 1차 : 5.25(화)~27(목)
- 교육장소 : 강남구 논현동 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실
- 교육대상 : 건설사/설계사/CM사 등 건설 및 유관업체 실무자 30명 이내
- 문의 : 교육팀(Tel. 3441-0691~2, 0671~2, 0848) 및 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

세계 건설시장 변화 대응 절실

세계 건설시장은 2008년 기준 약 7.5조 달러 규모이며, 2020년에는 약 12.7조 달러 규모로 성장할 것으로 전망된다. 주요 성장 동인은 신흥개발국 시장이며, 특기할 만한 점은 다른 선진국과 달리 미국시장은 여전히 성장할 것이라는 것과 2018년에는 중국시장이 전세계에서 가장 큰 시장이 될 것이라는 점이다. '녹색 건설' 역시 향후 시장을 견인할 주요 이슈가 될 것이다.

녹색 건설이 시장 견인

상품별로는 토목시장이 향후 시장을 주도할 것이다. 플랜트도 양호한 성장을 보일 것이다. 다만 건축시장의 회복세는 더딜 것이다. 2013년 이후에나 회복세를 보일 것이란 것이 국내외 전문가들의 예상이다. 이를 주도하는 것은 녹색 빌딩 상품군이 될 것으로 보인다.

세계 경제의 글로벌화는 건설시장에서도 똑같이 나타나고 있다. 외국자본의 투자 증가, 숙련인력 및 자재의 글로벌 소싱, 기업간 입찰경쟁 심화, 개별 국가의 경제위기 등 매우 다양한 형태의 모습을 보이고 있다. 특히 기업간 입찰경쟁에는 중국, 인도, 터키 국적 기업의 참여가 늘어나 국내 건설기업에 위협요인이 되고 있기도 하다. 사업의 발주단위가 과거보다 확대된 것과 함께 이러한 글로벌화의 영향은 리스크 관리의 중요성을 크게 부각시키고 있다.

전세계적인 인구 감소와 더불어 건설현장의 숙련된 노동인력의 감소는 비단 우리나라만의 문제는 아니다. 유럽이나 미국의 경우도 같은 경향을 보이고 있는 것으로 나타났다. 향후 건설현장의 모습 가운데 중국계 건설기업의 성장(미국시장 진출)과 인적 자본(Human Capital)이 기업의 주요 경쟁 수단이 될 것이라는 점은 특히 염두에 뒀야 한다.

중국의 빠른 성장에 대비해야

향후 건설사업에서 가장 큰 영향을 주는 기술혁신 분야는 인력의 안전 및 보건 혁신 기술, 신공법(자재포함) 및 프로세스 혁신, 정보화 기술(BIM 등), 녹색 빌딩 등이 될 것으로 전망된다. 특히 녹색 건설의 성장으로 인한 새로운 기술 혁신이 절실하다. 2013년에는 전체 건물 발주물량 가운데 최소 13%가 녹색 빌딩으로 발주될 것으로 전문가들은 예상하고 있다. 이는 국내 건설업체들에 큰 부담이 될 전망이다. 경쟁은 더욱 심화되고 수익성은 나빠질 가능성이 크다.

이런 흐름은 국내 시장에서 세계 건설시장으로 주요 무대를 옮기고 있는 국내 건설기업에 시사하는 바 크다. 글로벌 건설시장의 이러한 흐름에 우리는 어떻게 대응하고 있는가. 중국의 빠른 성장에 대비해 우리 건설업계가 할 수 있는 것은 무엇일까. 녹색 건설의 성장은 어떻게 준비해야 할까. 당장 질문에 답하고 실천에 옮겨야 할 항목이다. <조인스랜드, 2010. 4. 13>

최석인(연구위원·sichoi@cerik.re.kr)