

## 제329호 (2011. 10. 3)

---

### ■ 경제 동향

- 7월 수도권 아파트 실거래가격지수, 2008년 2월 수준으로 하락

### ■ 정책 · 경영

- 세계 금융위기, PF 축소 및 가계부채 확대 유발
- 2012년도 SOC 예산 규모, 올해 대비 7.3% 감소한 22.6조원

### ■ 정보 마당

- 홍콩 주택정책 : 독거 및 고령가구 지원 확대에 역점

### ■ 업계 · 연구원 소식

### ■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

### ■ 건설 통계

### ■ 건설 논단 : 토건국가의 실상

# 7월 수도권 아파트 실거래가격지수, 2008년 2월 수준으로 하락

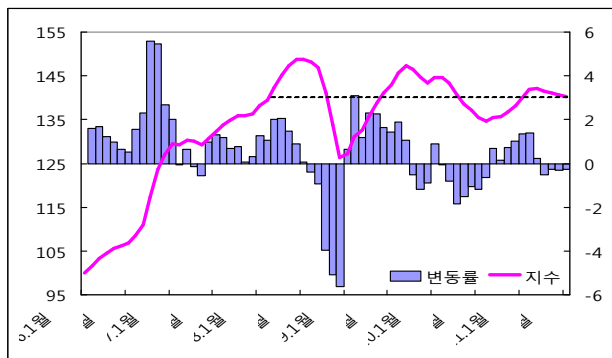
- 강남4구가 하락세 주도하며 4개월 연속 하락, 당분간 하락세 지속 예상 -

## ■ 7월 수도권 아파트 실거래가격지수, 4개월 연속 하락

- 7월 중 수도권 아파트 실거래가격지수(잠정치수)는 전월 대비 0.28% 하락함.
  - ※ 아파트 실거래가격지수는 당월 계약된 거래 건수의 신고가 모두 완료(60일 경과)되는 시점 이후에 지수 산정이 가능하나, 잠정치수는 해당 계약월로부터 익월 말까지 신고된 자료만을 가지고 신고 기한 마감 이전에 미리 작성한 지수임(예 : 2011. 7월 잠정치수는 2011. 7월에 계약되어 2011. 7월과 8월에 신고된 자료를 활용).
  - 서울이 0.32%, 경기와 인천이 각각 0.24%, 0.20% 하락하여 서울의 하락폭이 가장 크게 나타남.
- 서울과 인천은 3월부터 5개월 연속 하락세가 지속되고 있으며, 경기는 4개월 연속 하락
  - 서울의 하락폭은 7월 들어 소폭 축소되는 양상을 보이고 있음(3월 -0.14% → 4월 -0.76% → 5월 -0.66% → 6월 -0.68% → 7월 -0.32%).
  - 경기는 확대(6월 -0.03% → 7월 -0.24%), 인천은 축소(6월 -1.11% → 7월 -0.20%)됨.

<수도권 아파트 실거래가격지수 추이>

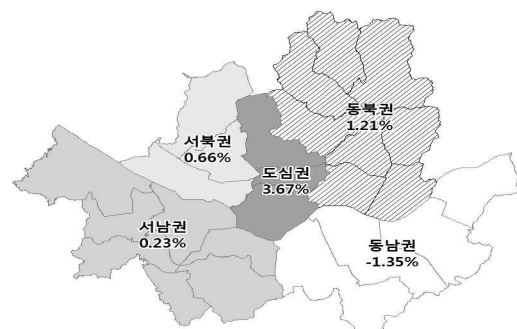
(단위 : %, 전월비)



자료 : 국토해양부

<서울 권역별 1~7월 변동률>

(단위 : %, 전년 말 대비)



자료 : 국토해양부

## ■ 2008년 2월 수준으로 하락, 최근 하락폭은 서울지역이 가팔라

- 수도권에서의 실거래가격지수는 금융위기 이후 빠른 회복세를 보였으나, 7월 지수는 등락을 반복하다가 금융위기 이전인 2008년 2월 수준으로까지 다시 하락함.
  - 금융위기의 여파에도 2009년에는 빠른 회복세를 보였으나, 2010년에 다시 하락한 이후 하반기에 소폭 상승함. 그러나, 2011년 들어 다시 하락하는 양상을 보이고 있음.

- 최근의 하락세는 경기보다 서울이 가파른 것으로 판단됨.
  - 서울의 최고점은 금융위기 이후 회복 시점인 2009년 9월임. 경기의 최고점은 금융위기 이전인 2008년 7월이며, 인천도 2008년 9월임. 그러나, 최고점 대비 현재 지수는 서울 94.7%, 경기 94.2%로 비슷한 수준임. 인천은 88.3%로 낮게 형성됨.
  - 즉, 서울은 금융위기 이후 빠르게 최고점을 회복하였으나, 2009년 이후에는 경기 지역보다 가파르게 하락한 것으로 해석할 수 있음.
  - 최근 하락세가 시작된 2~7월에도 서울(-2.5%)이 경기(-0.2%)보다 하락폭이 큼.

### ■ 수도권 1.52% 상승, 동남권은 1.35% 하락

- 1~7월까지 수도권 실거래가지수는 연초 상승폭이 커 전년 말 대비 1.52%가 상승하였으나, 강남4구를 대표하는 동남권은 1.35%가 하락함.
  - ※ 전월 대비 수도권 1월 1.35%, 2월 1.39%, 3월 0.21%, 4월 -0.52%, 5월 -0.29%, 6월 -0.31%, 7월 -0.28%
  - 서울과 경기는 각각 0.22%, 2.93% 상승하였으나, 인천은 2.10% 하락함.
  - 서울 내에서는 도심권이 3.67%, 동북권이 1.21%, 서북권이 0.66%, 그리고 서남권이 0.23%가 상승한 반면, 강남4구를 대표하는 동남권은 1.35% 하락함.
  - ※ 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북권(강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 종랑구, 동대문구, 성동구, 광진구), 동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구), 서북권(은평구, 서대문구, 마포구), 서남권(강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구)
- 규모별로는 수도권의 대형(135㎡ 초과)은 하락하고 중형 이하(135㎡ 이하)는 상승
  - 전년 말 대비 1~6월까지 수도권 소형(60㎡ 이하)이 2.9%, 중소형(60~135㎡ 이하)이 1.8%, 중대형(60~135㎡ 이하)이 0.6% 상승하였으나 대형(135㎡ 초과)은 1.1% 하락
  - 서울은 수도권에 비해 중형 이하의 상승폭이 작고 대형의 하락폭도 작게 나타남. 소형(60㎡ 이하)과 중소형(60~135㎡ 이하)은 각각 1.0%, 0.9% 상승함. 중대형(60~135㎡ 이하)은 보합세를 보였으나 대형(135㎡초과)은 0.9% 하락함.
  - ※ 규모별 잠정지수는 발표되지 않아 6월까지의 변동률을 비교함.
- 최근의 하락세는 강남4구가 주도하고 있으며, 차입 비중이 높은 고가 주택시장의 특징을 고려할 때 거시경제의 불안, 가계대출 규제 등으로 당분간 하락세가 이어질 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 세계 금융위기, PF 축소 및 가계부채 확대 유발

- PF를 이용한 주택 공급에는 한계, 주택사업을 대체하는 신사업 발굴 요망 -

### ■ 문제 제기

- 2008년 리먼 브라더스의 파산으로 나타난 금융위기가 EU 국가들의 재정위기로 인해 새로운 국면을 맞고 있음.
  - 2011년의 위기는 기축통화를 발행하는 미국과 Euro화를 사용하는 일부 국가의 상환 능력에 대한 우려로 나타나고 있음.
  - 이는 2008년의 금융위기 때 어려움을 겪던 금융기관에 대한 구제자금 지원과 경기를 활성화하기 위해 시행했던 확대재정정책에서 비롯된 결과임.
  - 국제 금융시장의 신용경색, 미국과 EU 등 주요 경제의 수요 감소 등으로 우리나라 금융기관 역시 자금 조달에 어려움을 겪을 가능성이 커 보다 보수적으로 자금을 운용할 가능성이 큼.

### ■ PF 구조

- PF(Project Financing)를 이용한 주택 공급과 주택 구입을 위한 주택담보대출의 활성화는 주택시장을 금융시장에 동조화하는 데 큰 역할을 했음.
  - 금융위기는 PF의 축소를 통해 주택 공급을 축소할 뿐만 아니라 가계의 주택 수요도 위축시키고 있음.
- PF를 이용한 주택의 공급은 다음과 같은 방식으로 진행됨.
  - 기획 단계에서 시행사가 자금을 출자하여 사업을 개시
  - 토지매입 단계에서는 시행사가 금융기관으로부터 대출을 받아 토지를 매입 : 시공사는 시행사의 토지매입자금 대출 과정에서 신용 보강을 위해 보증을 제공하여 우발채무를 안게 됨 : 소비자인 가계는 분양을 받고 금융기관으로부터 대출을 받아 분양대금 납부
  - 시행사가 선수금으로 받은 분양대금은 활황기에는 토지구입자금 대출의 상환과 시공 자금 지출을 충당하는 수준이었으나, 분양 경기가 침체된 시점에는 사업비와 시공 자금의 일부를 충당하는 수준의 우발채무가 추가됨.

- 준공 단계에서는 가계가 금융기관으로부터 대출을 받아 분양받은 주택을 구입하면 시행사는 가계가 지불한 구입자금으로 대출금을 상환하고 수익 실현 : 금융기관에는 가계의 대출금만 남게 됨.

<PF 단계별 관련 주체의 자산·부채 변동>

구분	시행사		금융기관		시공사		소비자	
기획	사업비	자본금						
토지매입	사업비 토지 사업비	자본금 대출금1 선수금	대출금1 대출금2			우발채무1	분양권	대출금2
시공	사업비 토지 사업비 시공사금	자본금 대출금1 선수금 대출금3	대출금1 대출금2 대출금3			우발채무1 우발채무2		
준공	이익	자본금	대출금2 대출금4				주택	대출금2 대출금4

- 2010년 말의 가계부채(소규모 개인기업 및 민간 비영리단체 포함) 규모는 932조원으로, GDP의 80%, 가계가처분소득의 145% 수준임.
- 이는 OECD 평균(2009년 기준)인 74%보다 높은 수준인데 OECD 평균보다 높은 가계 부채/GDP 비율을 가진 12개 국가 중 미국, 영국, 스페인, 아일랜드, 포르투갈 등 5개 국가에서 부채 위기가 발생했고, 이들 국가 중 일부에서 국가채무 상환능력 위기로 확대

### ■ 대응 방안

- 수익을 가계부채에 의존하는 PF를 이용한 주택 공급의 지속 가능성에 대한 문제 제기 필요
- 국가의 채무상환능력에 대한 의문이 제기되는 상황에서 PF 관련 부실채권과 채무의 조정은 국민들의 공감을 얻을 수 있어야 함.
- 건설기업은 주택 부문을 대체할 수 있는 새로운 사업을 발굴해야 함.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

## 2012년도 SOC 예산 규모, 올해 대비 7.3% 감소한 22.6조원

- 일자리 창출 및 국가경제 발전을 위한 건설투자 확대 필요 -

### ■ 내년도 정부 총지출 예산(안) : 금년 대비 5.5% 증가한 326.1조원, SOC 예산만 감액 편성

- 정부는 9월 27일 ‘2012년도 예산안’을 심의·의결. 예산안은 세계 경기의 불확실성을 감안, 일자리 창출 등에 초점을 맞춰 올해보다 17조원이 늘어난 326조 1,000억원으로 편성됨.
- 이 가운데 SOC 분야는 금년(24.4조원) 대비 7.3%(1.8조원)가 감소한 22.6조원임. 정부는 2012년에 완료되는 4대강살리기 사업, 여수엑스포 사업 등을 감안해 축소했다고 발표
- SOC 분야의 주요 투자 계획(안)은 다음과 같음.
  - 평창 동계올림픽 지원(SOC) : (2011) 4,868억원 → (2012안) 5,686억원
  - 도로는 고속도로 및 도심 혼잡구간 해소에 중점 투자
    - ※ 고속도로 : (2011) 11,474억원 → (2012안) 13,914억원
    - ※ 대도시권 혼잡도로 개선 지원 : (2011) 456억원 → (2012안) 1,148억원
    - ※ 도로 안전 및 보수 : (2011) 9,070억원 → (2012안) 9,733억원
    - ※ 산단 진입도로 : (2011) 8,233억원 → (2012안) 8,576억원
  - 철도는 호남, 수도권 등 고속철도 적기완공 지원
    - ※ 고속철도 : (2011) 9,000억원 → (2012안) 13,500억원
    - ※ 철도 안전시설 확충 : (2011) 3,867억원 → (2012안) 4,811억원
  - 4대강 외 하천정비 : (2011) 11,220억원 → (2012안) 13,771억원
  - 세종시 건설 : (2011) 7,850억원 → (2012안) 7,996억원

### <SOC 부문별 재정투자 계획>

(단위 : 억원)

구분	2011년	2012년(안)	비 고
도로	74,487	75,246	· 고속도로 건설(11,474→13,914)
철도	54,055	60,421	· 고속철도 건설(9,000→13,500)
해운·항만	16,333	16,036	· 신항만 개발(7,217→7,136)
항공·공항	679	699	· 항행안전시설(184→191)
물류 등 기타	22,434	18,632	· 여수엑스포 지원(4,105→944)
수자원	50,182	28,994	· 4대강 살리기(30,800→3,205) · 4대강 외 하천정비(11,220→13,771)
지역 및 도시	16,424	16,479	· 세종시 건설(7,850→7,996)
산업단지	9,811	9,965	· 산단진입도로(8,233→8,576)
계	244,406	226,498	△7.3% 감
(4대강, 여수엑스포 제외)	(209,501)	(222,349)	(6.1% 증)

■ 내년도 임대형 민간투자사업, 올해보다 33.5% 증가한 4,944억원 규모

- 내년도 임대형(BTL: Build Transfer Lease) 민자사업은 4,944억원 규모로, 금년의 3,704억원 대비 1,240억원(33.5%)이 증가하는 것으로 계획됨.

<임대형 민간투자사업 계획>

(단위 : 억원)

대상 사업	총사업비			
	2011년	2012년(안)	증감	%
【 국가사업 】	345	3,424	3,079	892.5
① 대학시설(국립대 기숙사)	345	2,518	2,173	629.9
② 공공보건의료시설	-	906	906	순증
【 국고보조 지자체사업 】	3,183	1,285	△1,898	△59.6
① 하수관거	1,725	1,285	△440	△25.5
② 기타(도서관, 문화복합시설 등)	1,458	-	△1,458	순감
【 예비한도액 】	176	235	59	33.5
합 계	3,704	4,944	1,240	33.5

■ 일자리 창출 및 국가경제 발전을 위한 건설투자 확대 필요

- 정부는 내년도 경제성장률을 4.5%로 전망하고 있지만, 국내외 관련 기관들이 3.6~4.0% 수준으로 예측하고 있는바, 낙관적인 경제(재정) 운영은 자칫 경기 침체와 재정 건전성의 악화를 초래할 수 있음.
- 세계 경제의 불확실성이 높은 상황에서 우리 경제의 안정적인 성장과 경제의 선순환 구조를 유도하기 위해 일자리 창출 예산의 확대 필요
  - 건설산업이 지역경제에서 차지하는 비중은 크고 건설업 취업유발효과도 높음. 특히, 우리 사회의 취약 계층인 서민들이 건설업에 종사
    - ※ 건설업 취업자의 48.9%인 84.2만 명이 일용직 근로자(2009년 평균)
- SOC 분야 등 건설투자는 고용 창출 및 경기 활성화의 효과가 크고, 중장기적으로 물류비의 절감을 통한 국가경쟁력 제고와 지역균형발전 촉진 등 국가경제 발전을 견인
  - 내년도 SOC 예산(안)은 기 추진 중인 사업의 적기 준공에 대부분의 예산을 투입, 미래를 위한 신규 사업에 예산을 배정함이 필요

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## 홍콩 주택정책 : 독거 및 고령가구 지원 확대에 역점

- 공공주택의 효율적 배분 중시, 우리나라 특별공급규칙에 시사점 -

### ■ 제한된 국토 · 가용택지 부족 · 높은 인구밀도로 만성적 주택 문제... 우리나라와 유사

- 홍콩은 전후 복구와 산업화 및 도시화의 과정을 거치면서 부족한 주택 문제 해결을 위해 정부가 주택 생산 자원(토지, 노동력, 금융)의 대부분을 통제해 왔음.
  - 1950년부터 자가 마련 촉진, 지속적인 임대주택 건설, 주거환경 개선사업, 신도시 건설 등의 양적 공급 확대와 주택의 효율적인 배분(임대주택 공급 기준 마련, 임대주택 거주자의 자가 마련 지원 등)을 목적으로 주택정책을 추진
  - 이는 지금까지 추진해온 우리나라의 주요 정책과도 매우 흡사함.
  - 임대주택의 지속적인 공급과 동시에 임대주택에 거주하고 있는 계층들에게 자가 마련을 지원함으로써 임대주택의 순환을 높이고 차상위 계층을 중산층으로 밀어올리는 효과 달성
- 그러나, 1990년대 후반부터는 시장 기능에서의 자율성을 강조, 정부의 주택시장에 대한 개입을 최소화하고 정부는 민간 주택시장에 진입이 어려운 저소득층 이하를 대상으로 공공임대주택의 공급(주택 공급, 임대료 지원)과 효율성 제고에 역점을 두고 있음.

#### <공공임대주택 거주자들의 자가 구매 지원 프로그램>

구분	주요 내용
임차인 구매지원제도 (TPS : Tenant Purchase Scheme)	· 현재 공공임대주택에 거주하고 있는 사람들이 현재 살고 있는 임대주택을 자기 집으로 소유할 수 있도록 한 제도 - 임대차 계약 갱신시 구입 혹은 임대를 선택할 수 있도록 함. 1998년에 도입
임차인 구매금융지원제도 (Home Assistance Loan Scheme)	· 공공임대주택에 거주하고 있는 사람들이 임대주택을 자가 소유 주택으로 전환할 경우에 제공하는 금융지원 프로그램

- 공공임대주택을 신청하는 과정에서는 신청자의 나이, 가족 구성, 소득 및 자산 기준 등이 비교적 엄격히 적용됨.
- 그러나, 독거 가구 및 고령자로만 구성된 가구, 고령자와 자녀 가구가 함께 거주하는 경우에는 대기 기간의 단축, 패키지 신청 등에 혜택이 부여되는 등 다양한 배려와 지원을 함으로써 고령화 등 인구구조의 변화에 유연하게 대응하고 있음.



## ■ 특정 조건을 갖춘 고령 가구 및 독거 가구에는 임대주택 대기 기간 단축 혜택

- 홍콩의 공공임대주택 공급 기준은 크게 일반공급과 고령자에 대한 우대공급으로 구분되며, 우대공급 기준에 해당되면 임대주택을 공급받는 대기 기간이 단축됨.
  - 가족 및 신청자의 소득, 자산 기준이 일반 공공임대주택 공급에 적합하고 신청자의 나이가 58세 이상인 노인만으로 구성된 가구(Elderly Person Priority)면 대기 기간을 최대 3년까지 인정해줌.
  - 부모와 자녀 가구가 각각 분리되어 있으나 인접한 위치에 있는 공공임대주택을 함께 신청할 수도 있음.
  - 비선호 지역 등에 공급된 공공임대주택에 대해서는 대기자의 자격 요건을 유지시켜주는 조건으로 입주를 허용함으로써 공공임대주택의 공실을 최소화하려는 노력도 하고 있음.
  - 정부 소유의 미분양 주택을 특정 계층\*에게 시세보다 30% 정도 저렴한 가격에 매각하는 프로그램(Sale of Surplus Home Ownership Program)도 시행

## ■ 공급 자격의 우선권만 부여하는 현행 우리나라의 특별공급에 큰 시사점

- 우리나라의 주택공급규칙은 매우 세밀하고 복잡하지만 대부분 분양주택에 대한 특별공급이 주류를 이루며, 임대주택에 대해서는 다양한 기준이 마련되어 있지 못함.
  - 특히, 대기 기간을 단축하거나 임대주택의 순환을 높이기 위한 정책적인 배려는 아직 활발하게 진행되지 못하고 있는 실정임.
  - 임대주택에 대한 소요 추정뿐만 아니라 임대주택 거주자들의 주거 상향 지원도 함께 고려되어야 할 것임. 또한, 공공임대주택에 대한 대기 기간 등을 예측 가능하게 함으로써 정책 수혜자들로 하여금 정부의 주거복지정책을 신뢰할 수 있도록 하는 추가적인 노력이 요구됨.
  - 저출산 및 고령화 추이에 맞물려 주거복지에 대한 다양한 정책 수립이 요구되는 현 시점에서 공공주택(분양 및 임대)의 건설뿐만 아니라 효율적인 배분에 대해 재고해볼 필요가 있음.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

\* 미분양이 발생하는 경우에 시행하며, 대상 계층은 공공임대주택 대기자, 철거민, 하급 공무원 등의 녹색 신청자 그룹과 민간 주택에 거주하는 임차 가구, 이미 주택 보조금을 받고 있는 가구 등 일정 소득 수준 이하인 흰색 신청자 그룹이 이에 해당됨.

■ 대한건설협회, 「제1차 미래성장위원회」 개최

- 목적 : 국가경제의 미래성장 기반을 조성하며 건설산업의 지속 가능한 발전을 위해 에너지, 환경, 녹색기술, 해양, 의료, 복지 등 미래성장 산업에서의 건설 수요 창출과 IT, BT, 금융 등 여타 산업과의 융·복합화, 신규 해외시장 개척 추진
- 일시 및 장소 : 2011. 9. 30(금) 07:30, 그랜드 인터컨티넨탈호텔 2층
- 참석자 : 미래성장위원회 위원장 및 위원 15인, 대한건설협회 상근부회장, 한국건설산업연구원장 등
- 논의사항
  - 위원회의 운영계획 및 향후 연구계획
  - 건설산업의 신규 수요 창출 방향성 제시 및 주요 신시장, 신상품 발굴 및 지원을 위한 정책·제도 개선, 인력, 기술 등 산업기반 육성 방향
- 위원회 구성
  - 곽수일(서울대 명예교수, 위원장), 신성우(한양대 교수), 옥동석(인천대 교수), 이태식(한양대 교수), 전경수(서울대 교수), 김선희(국토연구원), 김주현(현대경제연구원장), 김준한(포스코경영연구소장), 김학소(한국해양수산개발원장), 우효섭(한국건설기술연구원장), 한표환(지방행정연구원장), 온기운(매일경제 논설위원), 하성규(중앙대 부총장), 박종웅(삼일기업공사 대표), 이영남(GS건설 부사장) 등 15인

■ 삼성물산, 사우디 가스복합화력발전 수주

- 삼성물산은 지난 9월 23일, 사우디아라비아 아크와(ACWA) 파워 인터내셔널과 공동으로 사우디전력공사(SEC)가 발주한 세계 최대 규모의 쿠라야 가스복합화력발전소 공사를 28억 5,000만 달러에 수주. 동시에 발전소의 설계에서 구매 및 시공, 시운전까지 일괄 수행하는 21억 달러 규모의 EPC 계약도 체결
- 이번 프로젝트는 사우디아라비아가 2018년까지 20,000MW의 발전을 위해 추진 중인 총 6개의 민자발전소 건설 프로젝트 가운데 하나로, 사우디아라비아 동부 최대 도시인 담맘으로부터 남쪽 100km에 위치한 총 60만m<sup>2</sup>의 부지에 발전 용량 4,000MW 규모의 발전소를 건설하는 공사임.

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
9.27	국가건축정책위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>연구 자문회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여</li> <li>- 'G20시대 해외 도시 개발 활성화를 위한 협력방안 수립 및 제도개선 연구'에 대한 자문</li> </ul>
9.28	한국감정원 · 건국대학교	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국감정원·건국대학교 주최, '부동산 과세평가 선진화를 위한 국제세미나'에 건설경제연구실 허윤경 연구위원이 주제 발표 참여</li> <li>- 발표 주제 : 한국의 과세평가 체계와 개선과제</li> </ul>
	서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> <li>'서울시 지역 건설산업 활성화 방안 정책 세미나'에 건설산업연구실 권오현 실장 토론 참여</li> <li>- 서울 지역의 건설산업 활성화 방안에 대한 의견 개진</li> </ul>
	한국은행	<ul style="list-style-type: none"> <li>'건설투자 전망 관련 전문가 자문회의'에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여</li> <li>- 건설투자 동향 점검 및 전망 관련 자문</li> </ul>
9.29	대한주택보증	<ul style="list-style-type: none"> <li>분양보증 관련 전문가 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 최근 분양시장 및 PF시장 동향과 분할 분양에 대한 대한주택보증의 역할에 대한 자문</li> </ul>
	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설고용포럼 분과위원회 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 건설근로자 취업 지원 활성화 사례 및 개선 방안 논의</li> </ul>

■ 연구원 발간물 현황

유형	발간물명	내용 요약
건설이슈포커스	건축물 리모델링시장의 부문별 성장 추이와 전망	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 착공면적 기준, 우리나라 건축물 리모델링시장의 물량은 2010년 현재 전체 건축물 면적의 19% 정도를 차지하고 있음.</li> <li>· 금액 기준으로 환산한 리모델링시장의 비중은 평균적인 신축 대비 리모델링 공사비가 낮은 특성을 반영하여 면적 기준보다 낮게 나타나고 있음.</li> <li>· 2000년대 성장 추이를 토대로 전망한 향후 건축물 리모델링시장은 2015년에 9조원, 그리고 2020년에는 10.4조원으로 추정됨.</li> <li>· 우리나라 건축물 리모델링시장은 시장 여건 및 정책적 요인 등으로 아파트 부문이 활성화되지 못해 기대만큼 빠르게 성장하지 못하고 있으나, 향후 급성장할 가능성도 배제할 수 없음.</li> <li>· 2008년 기준 유지·보수를 포함한 광의의 리모델링시장은 대략 16.7조원 규모로 건축시장의 17.5%, 전체 건설시장의 10.9%를 차지한 것으로 추정됨.</li> </ul>

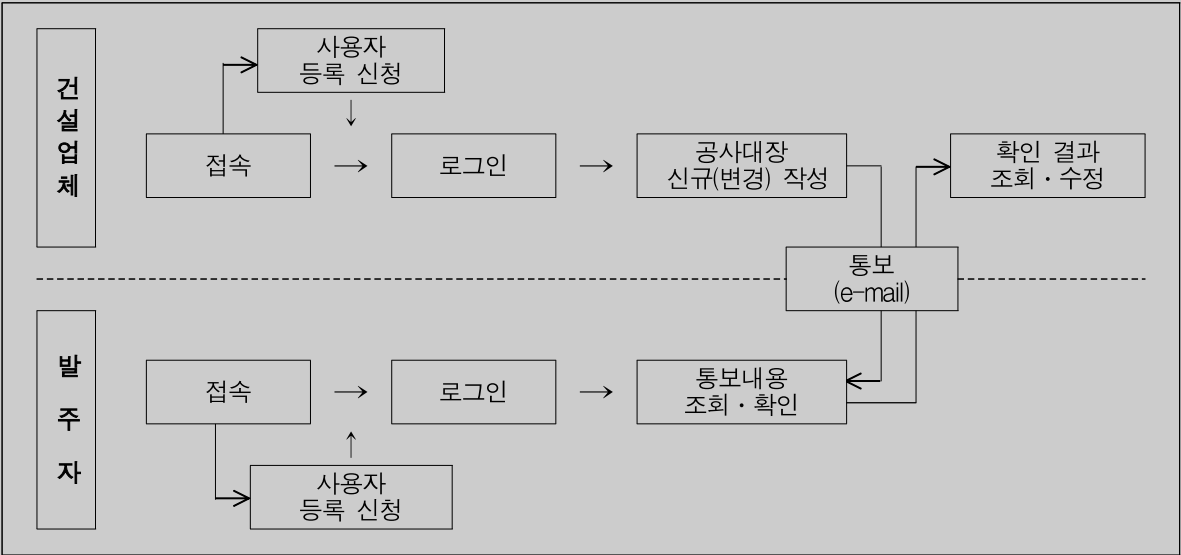
■ 2012년도 연구과제 제안 실시

- 연구원에서는 외부 수요에 부응하는 실용적 연구와 기획 사업을 더욱 강화하고자 2012년도에 추진할 연구 과제 및 기획 사업에 대한 의견 조사를 실시하고 있음.
- 제안 기한 및 문의 : 2011년 10월 5일(수)한, 기획팀(02-3441-0815, 0896), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

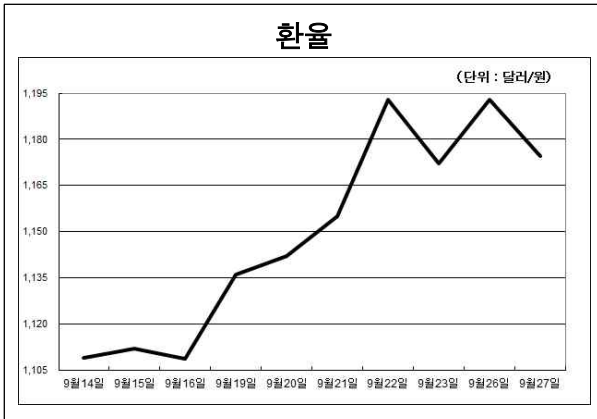
일자	주요 내용
9. 21	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「2011년 8월 말 미분양 주택 현황」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전국 미분양주택은 6만 8,593호로, 8월 중 신규 분양 물량이 전월보다 대폭(93%) 증가했음에도 불구하고 전월(7만87호) 대비 1,494호 감소</li> <li>- 이는 7월 이후 2개월 연속 감소한 것으로, 2006년 11월 이후 56개월 만에 7만호 이하로 내려감.</li> </ul> </li> <li>▪ 고용노동부, 「2011년 8월 고용동향」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 취업자가 전년 동월 대비 49만 명이 증가하는 등 큰 폭의 고용 호조세 시현(2011.1~8월 평균 +41.2만명)</li> <li>- 고용률(59.6%)이 크게 상승(전년 동월 대비 +0.5%p)하고, 실업률(3.0%)도 예년에 비해 낮은 수준으로 하락(전년 동월 대비 △0.3%p)</li> </ul> </li> <li>▪ 금융감독원, 금융투자산업의 투자자 보호 및 부담경감방안 마련               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 운용수익 등을 감안한 투자자 예탁금 이용료의 합리적인 지급, 자문형 랩 어카운트 수수료의 합리적 부과 유도, 신용공여 연체 이자율의 합리적 개선 유도, 펀드 판매 보수율의 체감 방식 개선 등 불합리한 수수료 관행을 개선하고 투자자의 실질적 선택권을 보장하는 방향으로 투자자 보호·부담 경감 방안을 마련·시행할 계획임</li> </ul> </li> </ul>
9. 22	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지식경제부, 국내 대륙붕 제6-1해저 광구 남부지역 및 중부지역 조광계약서 체결               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이번 조광계약서의 체결로 남부 지역은 대우인터내셔널이 운영권자로, 중부지역은 한국석유공사와 STX에너지가 공동 운영권자로 향후 4년 간 탐사작업에 투자함으로써 민간 업체가 대륙붕 개발에 참여하는 본격적인 대륙붕 개발시대가 개막됨.</li> <li>- 동 광구의 탐사자원량은 약 2,000만톤 규모로 평가되고 있어, 심부 사암층에서 가스가 발견될 경우 동해-1가스전 이상의 매장량(400만톤)을 확보할 가능성이 큼.</li> </ul> </li> </ul>
9. 23	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「2011년 9~11월 입주예정 아파트 물량」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 월평균 1만 9,960호(총 5만 9,880호)로, 금년 1~8월의 월평균 1만 5,200호(총 12만 1,599호)에 비해 31.3% 증가. 특히, 수도권은 월 평균 입주예정 물량이 1만 2,523호로 증가함에 따라 가을철 전월세 가격 안정에 큰 도움을 줄 것으로 전망</li> </ul> </li> <li>▪ 기획재정부, 「제12차 GTI(광역두만개발계획) 총회」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- GTI(Greater Tumen Initiative)는 동북아지역 경제개발을 위해 남북한·중국·러시아·몽골 등 5개국 이 참여(2009. 1월 북한 탈퇴)하여 1992년 출범한 다자간 협의체로서, 이번 회의에서는 동북아 지역에 다양한 협력 프로젝트 성과와 향후 전략적 발전 방향을 점검하고 역내 호혜적 협력을 확대·발전시킬 수 있는 방향에 관해 심도 있게는 협의</li> </ul> </li> <li>▪ 건설교통부, 「2011. 8월 전국 지가」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 8월 전국 지가는 전월과 비교하여 0.09%가 상승된 것으로 조사되었으며, 토지거래량은 총 19만 5,913필지, 1조 7,283㎡로서 전년 동월과 비교하여 각각 19.9%, 5.1% 증가</li> </ul> </li> </ul>
9. 26	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기획재정부, 국제신용평가사 피치사와의 연례협의 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 피치는 9. 27~29일 간 우리나라와 국가신용등급 평가를 위한 연례협의를 통하여 최근 국제 금융 시장 변동에 따른 우리나라의 영향 및 대응, 재정건전성 및 국가채무관리 등 재정 분야 주요 이슈, 분단 국가로서의 지정학적 리스크 등을 중점 협의</li> </ul> </li> </ul>
9. 27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「2011년 8월 전월세 실거래자료」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 8월 전월세 거래량은 전국 11만 5,500건으로 전월 대비 24.4% 증가했으며, 아파트의 경우도 5만 7,200건으로 전월 대비 24.1% 증가. 금년 4월부터 4개월 연속 거래량이 감소하다가 하반기 이 사철을 맞이하여 전월에 비해 증가한 것으로 분석</li> </ul> </li> </ul>

<건설공사대장 통보제도>

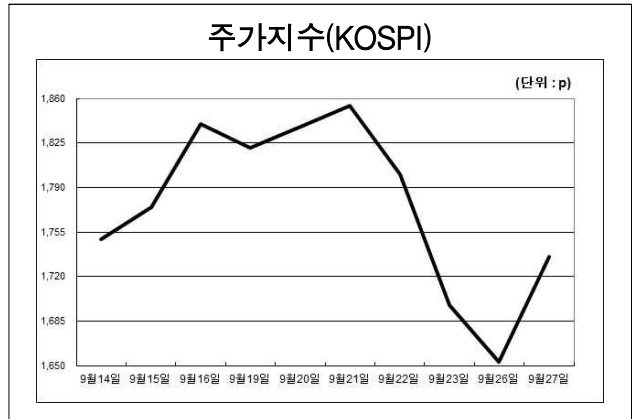
- 개요 : 건설공사를 도급받은 건설업자가 건설공사에 관한 주요 내용을 기재한 건설공사대장을 발주자에게 전자적으로 통보하는 제도
- 통보 대상
  - 도급금액 1억원 이상인 건설공사(공공·민간)를 도급받은 건설업자
  - 1건 공사의 하도급 금액이 4,000만원 이상인 건설공사를 하도급받는 건설업자
- 통보 내용 : 도급 계약 내용(수급인, 도급 금액, 공동도급 지분율 및 분담 내용, 보증금 및 계약 조건), 현장 배치 기술자, 하수급인 현황, 공사 진척 및 공사대금 수령 현황 등
- 통보 방법 : 국토해양부 장관이 지정·고시하는 정보통신망(건설산업지식정보시스템, www.kiscon.net)을 통하여 통보
- 통보 시기
  - 도급 계약(하도급업자는 하도급 계약)을 체결한 날로부터 30일 이내
  - 통보한 사항에 대해 변경 사항이 발생하거나 새로 기재할 사항이 발생한 경우 발생일로부터 30일 이내
- 제재 규정 : 건설공사대장의 기재 사항을 발주자에게 통보하지 아니하거나 거짓으로 통보한 경우 500만원 이하의 과태료 부과
- 업무 흐름도



■ 주요 거시경제 지표(2011. 9. 14~9. 27)



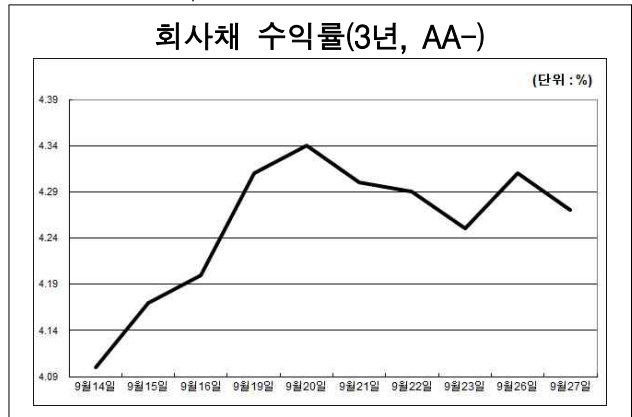
- 전주 대비 32.5원 상승



- 전주 대비 102.3p 하락



- 전주 대비 22.6p 하락



- 전주 대비 0.07%p 하락

■ 주택가격동향

(2011. 6 = 100.0)

구 분	2010년		2011년							
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
매매가격지수	95.4	95.8	96.3	97.1	98.0	98.8	99.5	100.0	100.4	100.9
서울	99.3	99.3	99.5	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9
6개광역시	92.7	93.3	94.0	95.2	96.5	97.9	99.1	100.0	100.8	101.6
전세가격지수	92.7	93.4	94.2	95.7	97.4	98.5	99.3	100.0	100.8	101.9
서울	94.1	94.6	95.5	97.2	98.5	99.2	99.6	100.0	100.8	102.1
6개광역시	92.3	93.1	93.8	95.2	96.7	98.1	99.2	100.0	100.7	101.6

자료 : 국민은행

■ 지가지수

(2010. 9. 1 = 100.0)

구 분	2010년		2011년							
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
지가지수	100.0	100.1	100.2	100.2	100.4	100.5	100.6	100.7	100.8	100.8
변동률(%)	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

자료 : 국토해양부

## 토건국가의 실상

얼마 전부터 정치권이나 시민단체에서 ‘토건국가’ ‘삽질경제’ 등의 이상한 신조어를 사용하는 경우가 있다. 얼핏 들으면 건설 분야가 대단한 특혜를 볼 것으로 예상하기 쉽다. 그렇다면 ‘토건국가’의 실상을 살펴보는 것도 올바른 사실 확인을 위해 좋을 것 같다.

최근 통계청은 2010년도 건설업조사 잠정결과를 발표했다. 조사결과에 따르면 지난해 국내 건설기성액은 184조원으로 전년도에 비해 1.6% 감소한 규모이다. 이처럼 건설 공사액이 전년에 비해 줄어든 것은 IMF 외환위기로 얼어붙었던 1999년 이후 처음 나타난 현상이다.

그런데 실제로 공사규모가 얼마나 바뀌었는지 알려면 실질가격을 기준으로 살펴봐야 한다. 2005년도 실질가격을 기준으로 한 지난해의 건설기성액은 144조 5천억원이다. 전년에 비해 5.3% 감소한 규모이다. 전체 건설투자는 줄었는지 모르지만 공공발주 공사는 크게 증가했을 것이라고 예상할 수도 있다. 하지만 예상과 달리 지난해 공공발주 공사의 실질규모는 10.6%나 감소했다. 더구나 정부는 앞으로 SOC예산을 더욱 줄여나갈 것이라고 한다.

이처럼 건설산업이 처한 현실은 일부에서 시사하는 특혜와는 너무나 거리가 멀다. 정확한 사실인식은 올바른 정책수립을 위해 매우 중요하다. 건설산업이 처한 상황에 대해 제대로 알고 있는지 의문이다. 건설산업에 대한 오해는 단순히 사실인식의 문제에 국한되는 것이 아니다. ‘토건국가’, ‘삽질경제’라는 표현은 건설산업에 대한 부정적인 뉘앙스가 매우 강하다. 전체 건설산업을 공공의 적인 것처럼 교묘히 조롱하는 경우가 많다. 하나의 산업을 전체적으로 매도하는 것은 온당한 태도가 아니다.

국가의 기본적인 책무는 국민의 생명을 지키기 위한 국방, 법치에 의한 정의의 실현, 그리고 일상적인 생산과 소비활동을 하는데 필요한 물적 인프라를 제공하는 것이라고 한다. 그중에서도 국민이 원하는 인프라는 유명 정치인의 애향심을 증명하기 위한 기념비적 시설물이 아니라 일상생활에서 다수의 국민이 꼭 필요로 하는 쾌적하고 안전한 인프라이다. 기본적인 책무를 완수하기에는 아직도 요원한 상황에서 ‘토건국가’ 운운하는 것은 다분히 국민에 대한 직무유기를 조장할 가능성이 있다.

어려운 사람을 보면 연민의 정을 느끼는 것이 인지상정이다. 극심한 수주난으로 어려움에 처해 있는 수많은 건설산업 종사자들에게 모욕감을 주는 경솔한 표현은 삼가는 것이 도리이다. 특정 사업에 대해 견해를 달리 한다고 해서 건설산업 전체를 폄하하는 것은 결코 양식 있는 자세가 아니다. 우리 사회발전을 위해 선도적 역할을 하는 분들의 넓은 도량과 따뜻한 격려가 더욱 그리운 시절이다. <건설경제, 2011. 9. 6>

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)