

제328호 (2011. 9. 26)

■ 경제 동향

- 8월 전국 아파트 거래량 다시 증가

■ 정책 · 경영

- 2011년 「세법」 개정안과 주택시장에의 영향
- 최근 건설업 위기 진단과 시사점

■ 정보 마당

- 건설업 취업자의 직종 및 연령 구성 변화

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단 : 땅콩주택과 깡통주택

8월 전국 아파트 거래량 다시 증가

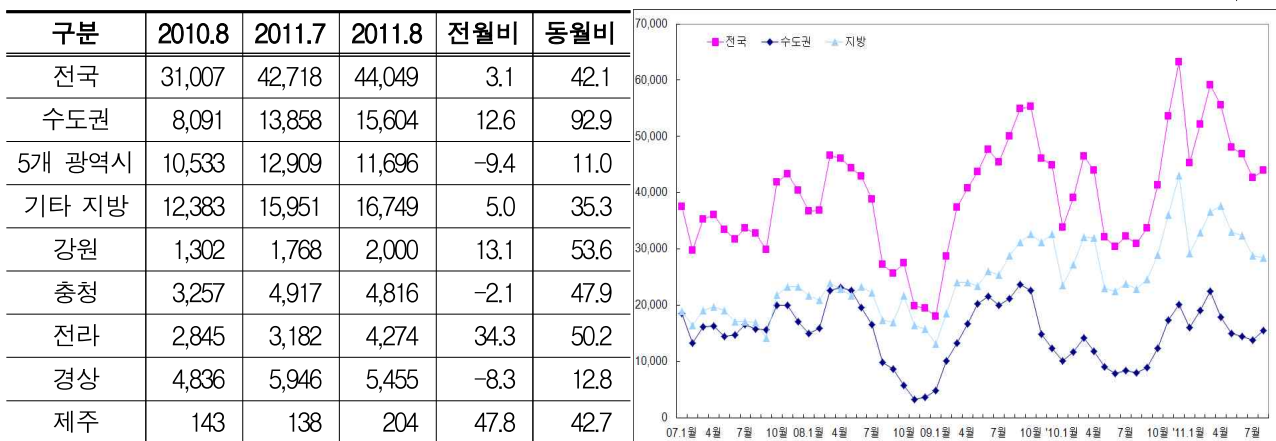
- 전세가격 급등에 기인, 대내외 경제 상황 고려시 지속적인 증가는 어려울 듯 -

■ 전국 아파트 거래량 5개월 만에 다시 증가

- 올 8월 전국 아파트 실거래가 거래량은 4만 4,049호로 전월 대비 3.1% 증가하여, 5개월 만에 다시 증가함.
 - 전년 동월 대비로도 42.1% 증가하였으나, 기저효과에 기인함.
- 수도권 거래량은 전월보다 1,746호가 증가한 1만 5,604호로 전월 대비 12.6% 증가
 - 서울(22.1%), 인천(27.3%), 경기(6.5%) 지역 모두 전월 대비 거래량이 증가함.
 - 강남 3구(22.0%) 및 강북 14구(22.3%)도 전월에 비하여 거래량이 증가함.
 - 반면, 경기도 내 5개 신도시에서는 전월 대비 0.6% 감소세를 보이며, 3개월 연속 감소함.
- 지방은 전월 대비 1.4% 감소한 2만 8,445호를 기록
 - 지방광역시는 부산(-7.9%), 대구(-3.8%), 대전(-1.4%), 광주(-24.8%), 울산(-12.5%) 등 모든 지역에서 전월 대비 감소함.
 - 기타 지방에서는 전북(59.8%)과 제주(47.8%)에서 전월 대비 큰 폭으로 증가한 반면, 경남(-17.3%), 충북(-3.6%), 충남(-1.1%)에서는 감소함.

<실거래가 거래량 추이>

(단위 : 호, %)



자료 : 국토해양부

■ 최근의 지속적인 전세가격 상승 등에 기인

- 금융위기 이후 전국 주택 전세가격은 30개월 연속으로 상승하였으며, 상승 기간(2009.3~2011.8) 동안 22.2%가 상승함.
 - 수도권은 21.9%, 광역시는 22.4%, 기타 지방은 19.0%가 각각 상승함.
- 아파트 매매가격 대비 전세가격의 비율은 금융위기 이후 52.3% 수준이었으나, 최근에는 59.1% 수준까지 상승함.
 - ※ 통계 작성(1998.12) 이래 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 : 최저 50.8%, 최고 69.5%
 - 수도권은 39.8%→50.9%로 상승하였으며, 광역시는 66.0%→66.4%로, 기타 지방은 64.1%→66.4%로 상승함.
- 전세가격의 상승에 따른 아파트 매매가격과의 격차 감소는 급매물 중심의 거래량 증가를 가져옴.

■ 지속적인 거래량 증가는 어려울 전망, 수요 확대방안 마련 절실

- 금융위기 이후 일부 유럽 국가에 국한된 문제였던 재정 문제가 유로존 전역으로 확산될 것으로 우려되는 등 거시경제 전반에 불안한 상황이 지속되고 있음.
 - 금융위기 직후 제기된 PIGS(포르투갈, 이탈리아, 아일랜드, 그리스, 스페인)에서의 재정 문제가 2년여가 경과한 현재에도 여전히 불안한 상황임.
 - 또한, 유로존 국가들의 신용등급 강등이 스페인, 아일랜드, 포르투갈, 키프로스, 그리스, 이탈리아 등으로 확산되고 있으며, 최근 프랑스 주요 은행들의 신용등급도 강등됨.
- 2011년 들어 소비자물가상승률이 4%대로 나타나고 있으며, 최근 5%대로 상승하면서 금리 인상에 대한 압박이 커지고 있음.
 - 금융위기 이후 2~3%에 머물던 소비자물가상승률이 2011년 들어 4%대로 올라섰으며, 8월에는 5.3%의 상승률을 보여 소비자의 주택 구매 여력은 더욱 축소될 전망이다.
- 최근의 물가 및 거시경제 상황으로 볼 때 지속적인 거래량 증가를 가져오기는 어려울 것으로 보여 기존에 나온 대책보다 수요를 더욱 확대할 수 있는 방안의 마련이 필요함.

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

2011년 「세법」 개정안과 주택시장에의 영향

- 민간 임대시장 확대 등을 통한 전세가격 안정에는 일부 효과 기대, 근본 해결책으로는 미흡 -

■ 기획재정부, 2011년 「세법」 개정안 발표

- 글로벌 재정위기로 세계 경제 여건 등 대외 불확실성이 크고, 국내 경기 및 고용 측면에서 일부 회복세가 나타나고 있지만 서민의 체감경기 개선이 미흡한 상황에서 재정건전성 강화와 일자리 확대 등 성장기반 확충에 조세정책의 역량을 집중하기 위하여 기획재정부는 9월 7일자로 '2011년 「세법」 개정안'을 발표함.
- 「세법」 개정안의 기초는 i) 일자리 창출을 지원하기 위해 고용 유인형 세제를 구축하는 동시에, 지속가능한 성장기반의 확충을 위한 세제 지원, ii) 물가 안정 속에 글로벌 재정위기의 여파를 최소화할 수 있도록 서민·중산층에 대한 지속적인 지원, iii) 공정사회 구현을 위한 조세정의 실천방안을 추진하면서, 비과세·감면 축소, 과세기반 확대 등을 통한 재정건전성의 제고, iv) 변화하는 경제·사회 환경의 반영을 통한 조세 체계의 합리화 등으로 요약됨.
- 특히, 이번 「세법」 개정안에는 전·월세 등 주거 안정 지원을 위한 세제 개편방안이 포함되어 있는데, 현재 장기간 지속되고 있는 전세가 고공행진 등 주택시장의 당면과제 해결에 어느 정도 효과가 있을지 관심이 모아지고 있음.

■ 전·월세 등 주거안정 지원 관련 주요 내용

- 임대주택 활성화를 위한 세제 지원 확대
 - 현재 5년 이상 임대한 주택에 대해서 종부세 비과세와 양도차익에 대한 기본세율(6~35%) 적용 및 최대 30%까지 장기보유특별공제를 하고 있음.
 - 앞으로 임대주택 공급 활성화 지원을 위해 임대주택사업자 세제 지원 요건을 완화(현행 수도권권 3호·지방 1호 이상 주택 → 전국 1호 이상 주택)
 - 임대주택 외 3년 이상 보유·2년 이상 거주한 자가 주택 1채만 보유시 해당 거주주택을 1세대 1주택으로 간주하여 양도세 및 종부세 특례 적용

- 다주택자에 대해서도 장기보유 특별공제 허용
 - 현재 3년 이상 보유한 1세대 1주택에 대해 연간 8%(최대 80%) 장기보유 특별공제를 실시하고 있으나, 2주택 이상은 적용 배제
 - 앞으로는 주택 거래 활성화를 지원하기 위해 다주택자에 대해서도 장기보유특별공제를 매년 3%(최대 30%) 적용
- 전·월세 소득공제 적용 대상 확대
 - 현재 총급여 3,000만원 이하의 근로자가 국민주택 규모의 주택 임차시 월세액의 40%, 전세자금대출 원리금 상환액의 40%를 연 300만원 한도로 소득공제
 - 향후 서민·중산층의 주거 안정 지원을 위해 소득공제 적용 대상을 총급여 5,000만원 이하의 근로자로 확대(총근로자의 86%가 수혜 예상)
- 소형주택에 대한 전세보증금 과세의 한시적 배제
 - 현재 3주택 이상 보유자의 전세보증금(3억원 초과분)에 대해 2011년부터 이자 상당액을 과세 중임.
 - 향후 서민의 주거 안정을 위해 소형주택(전용면적 85㎡ 이하로서 기준시가 3억원 이하)의 전세보증금에 대해서는 소득세 과세 대상에서 3년 간 제외

■ 시사점과 보완점

- 주택시장의 침체와 거래 위축으로 전·월세시장의 불안이 장기화됨에 따라 주거안정방안으로 내놓은 이번 「세법」 개정안은 주택 수요의 유발이나 민간 임대시장 확대 등을 통해 지속적인 전세가격의 상승 억제 등 일정 부분의 효과가 기대됨.
- 다만, 민간 임대사업 활성화가 근본적인 대책이 될 수는 없으며, 주택 구매력이 있는 계층의 시장 관망세 장기화를 감안하면 신규 분양이나 매매시장이 활성화되어 각각의 수요가 분산되어야 전·월세시장의 본격적인 안정도 가능할 것임.
- 앞으로 양도세 증과 등 다주택자에 대한 규제를 일반과세로 완전히 전환하고, 분양가상한제 폐지 등 공급기반을 복구시켜 수급 불균형에 따른 주택시장의 불안 요인 해소에 정책 당국의 관심이 모아져야 할 것임.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

최근 건설업 위기 진단과 시사점

- 정상적인 건설 경기를 육죄는 규제의 완화 및 최저가낙찰제 확대 철회 필요 -

■ 건설업의 매출액 및 영업이익률 3년 연속 하락

- 2010년 제조업의 매출액 영업이익률은 6.9%로 매년 상승 추세를 보이고 있음. 반면, 건설업의 매출액 영업이익률은 3년 연속 하락하여 2010년에는 3% 수준에 머물고 있음.

<업종별 영업이익률 추이>

구분	매출액 영업이익률			매출액 세전 순이익률		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
전산업	5.0	5.2	5.9	2.9	4.4	5.5
제조업	5.9	6.2	6.9	3.2	6.0	7.0
건설업	4.5	4.5	3.7	3.3	2.9	1.8

자료 : 한국은행, 「2010년 연간 기업경영분석」 2010. 6.

- KOSPI에 상장된 16개 업종의 2011년 상반기 실적분석 결과, 건설업종만 유일하게 1,358억원의 영업손실을 기록하는 등 심각한 부진 상태를 나타내고 있음.

<KOSPI 상장업체 업종별 2011년 상반기 실적>

(단위 : 억원, %)

업종명	매출액	전년 대비 증감률	영업이익	업종명	매출액	전년 대비 증감률	영업이익
서비스	55,620	4.1	6,580	전기전자	58,012	10.8	2,606
섬유의복	39,815	16.8	3,389	철강금속	97,774	16.1	6,460
운수장비	56,076	27.4	1,457	화학	129,651	20.7	11,175
유통	113,482	27.4	4,688	건설	73,637	-12.3	-1,358

주 : 증감률은 전년 동기 대비임.
 자료 : 한국거래소, 한국상장회사협의회.

- 대한건설협회에 따르면 시공능력평가 100위권 기업 가운데 워크아웃이나 법정관리를 신청한 건설사는 29곳에 이룸.
- 대다수의 중견 건설업체가 이와 같은 어려움에 봉착하게 된 데는 프로젝트 파이낸싱 (PF : Project Financing)의 부실이 직접적인 원인을 제공하고 있으나, 국내 수주 물량의 감소, 최저가낙찰제의 확대에 의한 수익성 하락, 부동산 경기의 장기 침체 등도 큰 영향을 미친 것으로 관측됨.

■ 공공 건설공사 수주 크게 하락, 지역 중소기업의 경영난 가중

- 한국건설산업연구원이 발표한 「2011년 하반기 건설·부동산 경기전망 세미나」 자료에 따르면, 공공 수주가 2010년에 전년 대비 34.6% 크게 감소한 데 이어 2011년에도 16% 추가 감소할 전망이어서 공공공사에 의존하는 지역 중소기업의 어려움이 가중될 전망이다.
- 2011년 8월 건설기업 경기실사지수(CSBI)는 기준치(100)를 크게 밑도는 80을 기록하고 있으며, 특히 중소건설업체의 경기실사지수는 60 수준에 머물고 있는 상태임.

<발주 부문별 건설공사 수주 실적 및 전망>

(단위 : 억원, %)

구분	합계		공공		민간	
	증감률		증감률		증감률	
2008	1,200,851	-6.1	418,488	12.8	782,363	-13.9
2009	1,187,142	-1.1	584,875	39.8	602,267	-23.0
2010	1,032,298	-13.0	382,368	-34.6	649,930	7.9
2011(e)	1,027,000	-0.5	320,000	-16.3	707,000	8.7

주 : 2011년 전망치는 한국건설산업연구원의 발표 자료임.

■ 정상적인 경기 흐름을 옥죄는 규제의 개선 및 최저가낙찰제 확대 철회 필요

- 건설업의 경영 위기가 지속되고 있는 상태에서 공공공사에 의존하는 지방 중소건설업체를 중심으로 심각한 경영난을 야기할 우려가 높음.
 - 방재시설이나 에너지시설투자, 만성적인 교통체증 개선 등 시급한 SOC 투자 확대 필요
 - 지역 중소기업의 경영난을 해소하기 위해서는 등급제한 입찰 등의 활성화 필요
 - 덤핑 경쟁을 피할 수 없는 최저가낙찰제 확대를 철회 혹은 유보할 필요성이 제기됨.
- 민간 분야에서는 정상적인 경기 흐름을 옥죄는 규제를 현실화해야 함.
 - 거품경제 시절에 도입된 분양가 규제를 현실화하고, 치솟는 전세가격 문제를 해결하기 위해서는 주택 공급 활성화 정책이 필요한 시점임.
 - 주거 환경 개선을 위해 공동주택의 리모델링이나 재건축 사업을 활성화해야 함.
- 중장기적으로 건설업 등록 업체가 6만개에 달하는 점을 고려할 때, 페이퍼컴퍼니나 부실 업체가 시장에서 생존할 수 없도록 구조조정을 추진해 나가야 함.

최민수(연구위원 · mschoi@ceri.k.re.kr)

건설업 취업자의 직종 및 연령 구성 변화

- 기능원 및 관련 기능 종사자가 전체 건설업 취업자의 46%, 단순노무자는 17% -
- 2010년 말 현재 건설업 취업자는 172만 6천명으로, 전체 취업자 2,368만 4천명의 7.3%를 차지하고 있음.
- 이러한 수치는 전체 취업자 중 건설업 취업자의 절대적인 수치와 비중에 불과하며, 건설업 취업자는 다시 다양한 직종과 연령층으로 구성되어 있음.
- 직종 및 연령의 변화는 건설기술의 변화, 경영기법 또는 전략의 변화, 건설산업의 이미지 변화 등이 종합적으로 집약된 정보임.

■ 건설업 취업자의 직종별 변화

- 통계청의 9개 직종 분류에 따르면 2010년 말 현재 건설업 취업자가 가장 많은 직종은 기능원 및 관련 기능 종사자로서 약 79만 5천명(46.1%)이 여기에 속하고, 그 다음이 단순노무 종사자로서 28만 5천명(16.5%)이 속해 있음.
- 여기에 장치기계조작 및 조립종사자를 합친 건설기능인력은 약 123만 4천명에 이르며, 건설업 취업자 중에서 71.5%의 절대적인 비중을 차지함. 건설기능인력 이외에 비중이 높은 직종으로는 사무종사자, 전문가 및 관련 종사자 등이 있음.

<건설업 취업자의 직종별 추이(각 연도 12월 말 기준)>

(단위 : 명)

구분	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%
고위임직원 및 관리자	112,262	6.4	112,262	6.2	105,590	5.8	106,203	6.0	100,945	5.9	96,410	5.6
전문가(아래 항목으로 통합)	38,785	2.2	44,454	2.5	46,318	2.6	-	-	-	-	-	-
전문가 및 관련 종사자	103,359	5.9	120,137	6.6	143,812	8.0	183,658	10.4	161,780	9.5	163,852	9.5
사무종사자	195,848	11.1	175,701	9.7	208,448	11.5	256,521	14.6	238,739	14.0	203,522	11.8
서비스종사자	1,334	0.1	1,230	0.1	1,491	0.1	1,429	0.1	-	-	1,468	0.1
판매근로자	5,348	0.3	3,447	0.2	2,135	0.1	10,587	0.6	21,441	1.3	18,517	1.1
농업, 임업 및 어업 숙련 종사자	2,074	0.1	5,252	0.3	4,826	0.3	8,102	0.5	7,197	0.4	7,912	0.5
기능원 및 관련기능 종사자	884,634	50.1	897,151	49.5	845,315	46.8	755,991	43.0	759,571	44.7	795,094	46.1
장치, 기계조작 및 조립 종사자	143,090	8.1	148,766	8.2	128,603	7.1	138,255	7.9	149,227	8.8	153,948	8.9
단순노무 종사자	278,494	15.8	304,655	16.8	321,134	17.8	298,048	16.9	261,849	15.4	285,430	16.5
계	1,765,228	100.0	1,813,055	100.0	1,807,673	100.0	1,758,795	100.0	1,700,749	100.0	1,726,153	100.0

주: 2008년부터 '전문가'와 '기술공 및 준전문가'가 합쳐져 '전문가 및 관련 종사자'로 통합되었음.

자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 연도 12월 기준

■ 고위 임직원 및 관리자, 전문가 및 관련 종사자의 연령 변화

- 고위 임직원 및 관리자의 경우, 2010년 말 현재 40대가 47.8%로 가장 많고, 50대가 35.1%, 30대가 11.6%, 60대 이상이 5.5%를 차지하고 있음. 40대 이상 구성비는 2010년에는 88.4%임.
- 전문가 및 관련 종사자의 경우, 2010년 말 현재 30대가 46.5%로 가장 많고, 40대가 27.7%, 20대가 15.1%, 50대가 6.8%를 차지하고 있음. 40대 이상 구성비는 38.4%임.

<전문가 및 관련 종사자의 연령대별 추이(각 연도 12월 말 기준)>

(단위 : 명, %)

구분	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%
20대 미만	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
20대	9,275	23.9	9,220	20.7	11,730	25.3	37,615	20.5	29,671	18.3	24,728	15.1
30대	14,804	38.2	19,290	43.4	20,382	44.0	72,905	39.7	74,342	46.0	76,207	46.5
40대	7,511	19.4	11,275	25.4	11,028	23.8	52,672	28.7	39,425	24.4	45,335	27.7
50대	6,048	15.6	3,236	7.3	2,683	5.8	18,602	10.1	14,418	8.9	11,104	6.8
60대 이상	1,147	3.0	1,433	3.2	495	1.1	1,863	1.0	3,925	2.4	6,478	4.0
계	38,785	100.0	44,454	100.0	46,318	100.0	183,658	100.0	161,780	100.0	163,852	100.0
40대 이상	14,706	37.9	15,944	35.9	14,206	30.7	73,138	39.8	57,768	35.7	62,917	38.4

■ 기능원 및 관련 기능 종사자의 연령 변화

- 2010년 말 현재 40대가 35.9%로 가장 많고, 50대가 34.5%, 30대가 18.7%, 60대 이상이 7.1%를 차지하고 있음. 40대 이상 구성비의 변화는 77.6%임.

<기능원 및 관련 기능 종사자의 연령대별 추이(각 연도 12월 말 기준)>

(단위 : 명)

구분	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%	취업자수	%
20대 미만	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
20대	67,701	7.7	68,039	7.6	43,402	5.1	36,690	4.9	44,765	5.9	29,673	3.7
30대	244,776	27.7	227,286	25.3	205,679	24.3	169,112	22.4	156,865	20.7	148,285	18.7
40대	355,460	40.2	356,362	39.7	332,702	39.4	303,565	40.2	290,698	38.3	285,619	35.9
50대	173,290	19.6	201,385	22.4	218,083	25.8	202,342	26.8	220,970	29.1	274,647	34.5
60대 이상	43,407	4.9	44,079	4.9	45,448	5.4	44,282	5.9	46,273	6.1	56,830	7.1
계	884,634	100.0	897,151	100.0	845,315	100.0	755,991	100.0	759,571	100.0	795,054	100.0
40대 이상	572,157	64.7	601,826	67.1	596,234	70.5	550,189	72.8	557,941	73.5	617,096	77.6

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

■ 대한건설협회, 「제4차 중소건설 해외진출 협의회」 개최

- 목적 : 중소건설업체 간 해외시공 경험을 공유하고 해외진출 활성화 방안을 논의하기 위해 해외건설협회와 공동으로 설립하여 분기별로 번갈아 개최
- 일시 및 장소 : 2011. 9. 22(목) 15:00~18:00, 건설회관 3층 중회의실
- 참석 대상 : 삼계건설산업(주) 등 협의회 회원 36개사
- 발표 주제 : 중소건설업체 해외진출 촉진방안(발표자 : 이현구 건설협회 경영자문위원)
- 논의 사항 : 해외건설 보증 확대, 대·중소건설업체 간 상생방안, 해외실적 보유업체 입찰시 가점 부여, KOICA 발주공사 중소기업 참여 확대 등

■ SK건설, 초대형 이집트 플랜트 공사 수주

- SK건설은 9월 21일, 미국 엔지니어링업체인 쇼그룹과 공동으로 이집트의 석유화학 플랜트 공사를 35억 달러(약 3조 7천억원)에 수주, 이집트 건설시장에 신규 진출했다고 발표
- 이번 프로젝트는 이집트 수에즈만 북서쪽 아인 쇼크나 공업단지에 연산 135만 규모의 에틸렌 석유화학단지를 건설하는 것으로, 오는 2012년에 착공해 2016년에 완공할 예정임.

■ GS건설, 3년 연속 '대한민국 가장 신뢰받는 기업'에 선정돼

- GS건설은 9월 19일 르네상스호텔에서 열린 '대한민국 가장 존경받는 기업인, 신뢰받는 기업상' 시상식에서 3년 연속 '대한민국에서 가장 신뢰받는 기업'에 선정됨.
- 침체된 건설 경기하에서도 협력회사에 대한 금융 지원을 비롯하여, 지속적인 상생경영 활동 및 공부방 지원사업 등 다양한 사회공헌활동을 전개함으로써 윤리성 항목에서 높은 평가를 받음.

■ 현대건설, 세계 3대 디자인상 석권

- 현대건설이 9월 22일 독일의 '레드닷 디자인 어워드 2011'에서 2년 연속 '베스트 오브 더 베스트'에 선정됨. 현대건설은 세계 최고 권위의 3대 디자인상인 독일 'IF디자인 어워드', '레드닷 디자인 어워드', 미국 'IDEA2010'에서 모두 수상하는 쾌거를 올림.

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
9. 20	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규제개혁법무담당관실 주최, 자체 규제심사 회의에 건설정책연구실 박용석 연구위원과 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 「공익 사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행령, 「토지 임대부 분양주택 공급 촉진을 위한 특별조치법」 시행령 등 심의
9. 21	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부동산산업과 주최, 「공모형 PF사업 구조조정특별법」 제정 관련 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 「공모형 PF사업 구조조정특별법」 제정(안)에 대한 검토 및 자문
	전국경제인연합회	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ‘한국경제비전 2030 공청회’에 건설정책연구실 김민형 연구위원이 토론자로 참여 - 한국경제의 3대 주력 산업의 비전 중 건설업 비전에 대해 토론
9. 23	한국건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ‘국가경쟁력 확보를 위한 글로벌 건설 시스템 토론회’에 건설관리연구실 이복남 연구위원이 지정 토론자로 참여 - 건설사업관리 시스템 개발 관련 연구 성과 발표에 대한 토론 참여

■ 「글로벌 협력을 통한 신흥 중남미 건설시장 진출 확대전략」 국제 세미나 개최

- 일시 및 장소 : 2011년 9월 29일(목) 14:00, 서울 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 건설사업의 글로벌 협력전략과 시사점
(발제자 : CH2MHill사 Terry Curl 박사)
- 제2주제 : 한국 건설의 글로벌 역량 진단과 차세대 도전시장 : 남미
(발제자 : 한국건설산업연구원 이복남 연구위원)
- 제3주제 : 남미의 사회, 문화의 이해 및 건설시장 진출의 핵심 이슈
(발제자 : 임창순 전 칠레 주재 대사)
- 문의 및 참조 : 기획팀(Tel. 02-3441-0815, 0896), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 2012년도 연구 과제 제안 실시

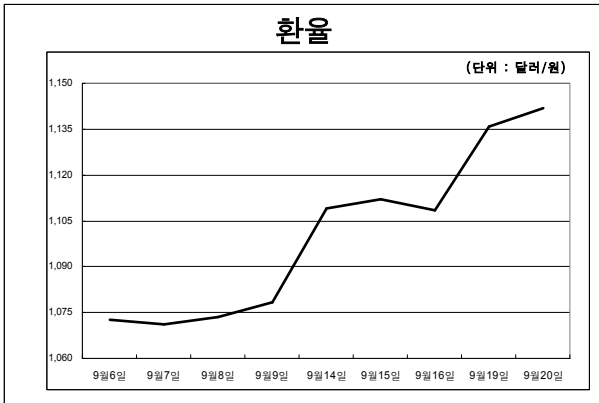
- 연구원에서는 외부 수요에 부응하는 실용적인 연구와 기획 사업을 더욱 강화하고자 2012년도에 추진할 연구 과제 및 기획 사업에 대한 의견 조사를 실시하고 있음.
- 제안 기한 및 문의 : 2011년 10월 5일(수)한, 기획팀(Tel. 02-3441-0815, 0896), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

일자	주요 내용
9. 14	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FAO, 세계식량가격지수 안정세 유지 - 2011년 8월의 식량가격지수가 전년 동기 대비 26%가 높지만 전월과는 비슷한 안정세를 유지 - 곡물가격지수는 4~7월까지 하락세에서 수요량의 증가에 따른 재고량 감소 전망으로 다시 상승 추세이며 전년 동기 대비 36%가 높은 수준임.
9. 16	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「공동주택 분양가격 산정규칙」 개정 추진 - 주택 사업자가 간선시설인 진입도로나 도시공원 등을 설치할 경우 분양가 산정시 택지비 가산비용으로 인정 - 추가 선택 품목에 발코니 확장 이외에 빌트인 가전 제품과 시스템 에어컨의 설치 포함 - 분양보증수수료를 2011년 10월 1일부터 10% 인하 ▪ 한국은행, 「2011년 2/4분기 중 자금 순환(잠정)」 공개 - 2011년 2/4분기 말 현재 총 금융자산은 전분기 말 대비 100.4조원이 증가한 1경 731조 1천억원 - 가계 및 비영리단체의 자금 조달 규모는 26.5조원으로 전분기보다 15.4조원이 확대되었으며, 자금 운용 규모도 37.5조원으로 전분기 대비 4.6조원을 확대
9. 18	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금융감독원, 7개 상호저축은행에 대한 영업정지 조치 부과 - 경영진단 결과 및 경영평가위원회의 심사 결과에 따라 제일, 제일2, 프라임, 대영, 에이스, 파랑새, 토마토 등 7개 상호저축은행에 대한 부실 금융기관 결정 및 경영 개선 명령(6개월 간 영업정지 포함) 조치안을 의결 - 토마토2저축은행 등 6개 상호저축은행에 대해서는 자체 경영 정상화를 추진토록 결정 - 예금자의 불편 해소를 위해 영업 정지일 직후인 9월 22일부터 2천만원 한도 내에서 가지급금을 지급하고 원리금 합계 5천만원 초과 예금자에 대해서는 가산 지급금 형태의 파산배당금 신속 지급 등을 통해 피해를 최소화할 계획임.
9. 19	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금융위원회, 「신용카드 시장 구조개선 종합대책」 마련·추진 - 금융위원회는 신용카드 남발, 외상구매 관행, 가맹점 수수료 분쟁 등 신용카드 시장이 안고 있는 제반 문제점을 해소하기 위해 금년 중 신용카드시장 구조 개선대책을 마련하고 단계적으로 추진해 나갈 계획임. ▪ 한국은행, 「2011년 8월 중 어음 부도율 동향」 공개 - 전국 어음부도율 : 0.01%로 전월(0.02%)보다 하락 - 부도업체 수(법인+개인사업자) : 103개로 전월(96개)에 비해 증가 - 신설법인 수 : 5,123개로 전월(5,639개)보다 감소 ▪ 행정안전부, 「새마을금고 가계대출 건전 관리대책」 추진 - 비과세 혜택 한도 확대, 기관 간 대출 경쟁 등으로 새마을금고의 가계대출이 기대 이상으로 증가함에 따라 동일인 대출 한도 준수 철저, 권역 외 대출 제한, 주택담보인정비율(LTV : Loan To Value) 및 총부채상환비율(DTI : Debt To Income) 위반 행위 근절 등 대출 관련 규정의 준수 및 위반자 조치를 주요 내용으로 하는 관리대책 추진
9. 20	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「2011년 8월 주택공급 동향」 공개 - 주택 착공 실적 : 전국 2만 7,392호로서, 전월 대비 전국 0.3%, 수도권 11.7% 각각 증가, 지방은 7.2% 감소 - 주택 준공 실적 : 전국 2만 6,282호로서, 전월 대비 전국 5.6%, 지방 17.1% 각각 증가, 수도권은 2.2% 감소 - 공동주택 분양(승진) 실적 : 전국 2만 5,752호로서, 전월 대비 전국 92.8%, 수도권 23.8% 큰 폭 증가 - 전국적으로 착공, 준공, 분양 실적 모두 전월 대비 증가한 것으로 나타남.

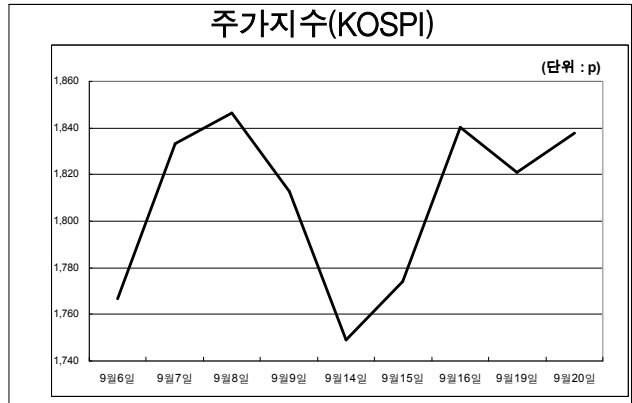
<저가심의제도>

- **개요** : 최저가낙찰제하에서 업체의 과도한 저가입찰을 방지하기 위해 입찰금액의 적정성을 심사하여 낙찰자를 결정하는 제도로 1단계(객관적) 저가심의와 2단계(주관적) 저가심을 통하여 심사
- **1단계 저가심의(가격 심사)**
 - 공종 구분 : 전체 공사를 모두 심사하는 것은 비효율적이므로 전체 공사를 20~30개 공종으로 구분
 - 가격 심사(부적정 공종 심사)를 위한 공종 기준금액 산정
 - ※ 공종 기준금액 = 공종별 발주기관 작성금액 × 70% + 공종평균입찰금액 × 30%
 - 부적정 공종의 판정 : 공종별로 입찰금액이 공종 기준금액보다 20% 이상 낮은 경우 해당 공종의 입찰금액을 부적정한 것으로 판정
 - 심사 방식
 - ① 심사(I) 방식 : 최저가로 입찰한 자부터 순차적으로 공종의 입찰금액을 심사하여 부적정 공종수가 전체 공종수의 20% 미만인 자(입찰 참가자수가 10인 이내인 경우에는 부적정 공종수가 전체 공종수의 30% 미만인 자)를 입찰금액 적정성 심사(2단계 저가심의) 대상자로 결정
 - ② 심사(II) 방식 : 입찰 참가자격 사전심사를 통과한 자가 20인 이내로 예상되는 경우 적용할 수 있으며, 최저가 입찰자부터 순차적으로 입찰금액 적정성 심사를 하되 발주기관이 작성한 금액보다 50% 이상 낮은 공종이 있는 경우 입찰금액 적정성 심사 대상에서 제외
 - ③ 심사(III) 방식 : 순수내역입찰 및 물량내역수정입찰의 경우 심사(I) 방식과 심사(II) 방식을 준용하되 별도 기준을 마련하여 물량 및 입찰금액의 적정성을 심사
- **2단계 저가심의(저가 사유 심사)**
 - 심사 방법 : 1단계 심사를 통과한 자에 대하여 최저가 입찰자부터 부적정 공종별로 저가 입찰의 사유를 심사한 후 심사 기준에 적합한 경우 낙찰자로 결정
 - 발주기관의 주관적 판단에 대한 분쟁 발생 가능성을 축소하기 위해 공사비 절감 사유 인정 범위 및 구체적인 판단 기준을 별도로 마련, 발주기관·수요기관 및 분야별 외부 전문가 등으로 구성된 ‘입찰금액 적정성 심사위원회’의 설치·운영

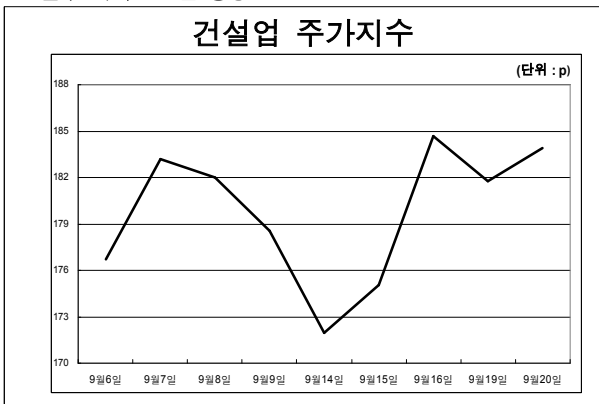
■ 주요 거시경제 지표(2011. 9. 6~20)



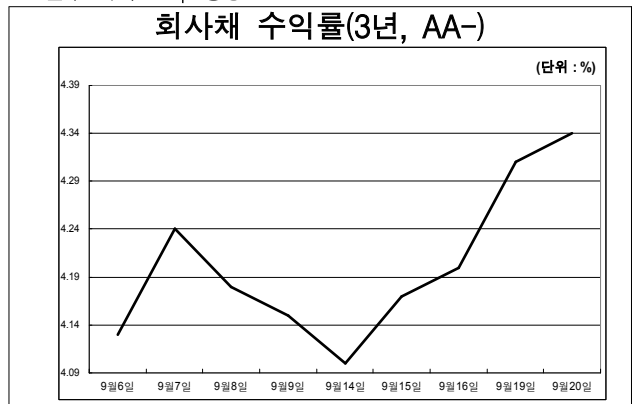
- 전주 대비 33.0원 상승



- 전주 대비 88.0p 상승



- 전주 대비 12.0p 상승



- 전주 대비 0.24%p 상승

■ 경기종합지수

구 분	2010년		2011년						
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
동행종합지수	132.1	133.1	135.1	135.3	135.9	135.5	136.6	137.7	138.7
전월비(%)	0.2	0.8	1.5	0.1	0.4	-0.3	0.8	0.8	0.7
동행지수 순환변동치	99.5	99.8	100.8	100.6	100.6	99.9	100.2	100.6	100.9
전월차(p)	-0.1	0.3	1.0	-0.2	0.0	-0.7	0.3	0.4	0.3
선행종합지수	128.7	129.3	130.1	129.8	129.4	128.9	129.5	130.2	130.7
전월비(%)	0.2	0.5	0.6	-0.2	-0.3	-0.4	0.5	0.5	0.4
전년 동월비(%)	2.8	2.9	3.0	2.3	1.6	1.0	1.3	1.7	2.0
전월차(%p)	-0.5	0.1	0.1	-0.7	-0.7	-0.6	0.3	0.4	0.3
후행종합지수	137.2	138.1	138.6	138.9	139.4	140.3	141.4	142.9	144.3
전월비	0.2	0.7	0.4	0.2	0.4	0.6	0.8	1.1	1.0

주 : 동행종합지수 : 생산, 도소매판매 등 실제 경기와 같이 움직이는 8개 구성지표 종합

선행종합지수 : 수주액, 소비자대지수 등 경기순환에 앞서서 나타나는 10개 구성지표 종합

후행종합지수 : 재고, 소비지출 등 경기순환이 지난 뒤에 나타나는 5개 구성지표 종합

동행지수 순환변동치 : 동행지수에서 추세 변동분을 제거한 지표로 현재 경기 국면 및 전환점 파악에 이용

선행지수 전년동월비 : 향후 경기 국면 및 전환점 예측에 이용

땅콩주택과 깡통주택

‘아파트먼트 하우스’라는 용어가 국내에 첫 등장한 지 50여년 만에 아파트는 가장 보편적인 주거형태로 자리잡았다. 또한, 1970년대부터 대규모 개발사업들이 이어졌고 다른 나라에서는 찾아볼 수 없는 독특한 주거문화가 정착됐다. 이 과정에서 가격 폭등이나 투기 열풍, 이를 억제하기 위한 기형적인 규제 도입 등의 일부 부작용이 나타나기도 했다. 정부의 적극적인 시장 개입에도 짓기만 하면 팔리고 치솟기만 하는 집값은 우리나라 주택시장의 오래된 모습이다. 1990년대 말의 외환위기 때는 부동산 불패 신화가 깨지는 듯 싶었지만 곧 옛 추세를 되찾았다. 10년이 지난 현재 다시 한번 금융위기 여파 속에서 주택시장이 주춤하고 있는데, 이번에는 웬지 과거와는 다른 변화의 가능성이 엿보인다. 현재의 주택보급률, 미래의 가구 및 인구 구조 등을 감안할 때 선호하는 주거 형태나 집값 등에 있어 구조적인 전환이 예상된다.

최근 들어 ‘땅콩주택’이 화제다. 땅콩주택은 하나의 필지 안에 두 채의 집을 지은 모습이 마치 땅콩 껍질 속에 땅콩이 붙어있는 것과 흡사하여 붙여진 이름이란 뜻이다. 이미 미국 등지에서는 두 세대용 집을 뜻하는 듀플렉스라는 명칭으로 보편화됐다. 한 개의 필지에 두 가구가 분담해 집을 짓는 만큼 비용이 저렴하면서 마당과 다락방까지 갖춘 단독주택을 소유할 수 있다는 점이 큰 매력으로 작용하고 있다. 땅콩주택이 아파트를 대체할 주거의 형태로 보기는 어렵지만 다양한 주거문화에 대한 수요가 현실화되는 상징으로 해석할 수 있다.

집값이 안정되면서 요즘 ‘집을 보유한 가난한 사람’이라는 뜻의 ‘하우스 푸어’가 속출하고 있다. 재산가치를 고려해 상환능력 범위를 벗어난 대출을 받아 주택을 구입했지만 집값은 오르지 않고 대출이자 갚느라 어려움을 겪고 있는 사람들이 늘고 있는 것이다. 많은 사람들이 은퇴 이후를 대비해 재산의 대부분을 부동산에 투자하고 있는 현실을 감안하면 오랜 염원이던 집값 안정이 반갑지만은 않을 수도 있다. 주택담보대출이 더욱 용이한 미국의 경우에는 집값보다 대출금이 더 많은 이른바 ‘깡통주택’이 상당수에 이른다고 한다. 우리나라에서 깡통주택의 가능성이 높지는 않지만 주택의 실질가격 하락에 대한 준비도 필요하다.

주택시장에 근본적인 변화가 나타나고 있다. 수요가 다양해지면서 새로운 상품이 틈새시장으로 떠오르고 있다. 쉽게 사업하던 시절은 지나갔고 건설업체의 발빠른 대응과 혁신이 생존을 위한 조건이 됐다. 재산 가치를 보고 주택을 구입하는 시기도 지나갔다. 주택을 소유하느냐 마느냐, 어떠한 주거 형태를 선택하느냐는 개인의 취향에 따라 결정될 일이다. 문제는 시장의 패러다임이 바뀌기 전에, 또는 바뀐 것을 모르고 과다하게 부동산에 묶여버린 업체와 개인을 어떻게 할 것이냐다. 이들에 대한 출구전략이 고민이다. <머니투데이, 2011. 8. 22>

김흥수(원장 · infra@cerik.re.kr)