

## 제320호 (2011. 7. 25)

---

### ■ 경제 동향

- 5월 국내 건설수주, 전년 동월 대비 22.5% 감소

### ■ 정책 · 경영

- 차액보증금제도-85% 미만 낙찰자가 예정가와 낙찰가의 차액 예치
- 공동주택 1천만 호 시대, 아파트의 진화는 어디까지?

### ■ 정보 마당

- 건설업과 정보 비대칭

### ■ 업계 · 연구원 소식

### ■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

### ■ 건설 통계

### ■ 건설 논단

## 5월 국내 건설수주, 전년 동월 대비 22.5% 감소

- 공공 부문 10개월 만에 증가, 민간 부문은 두 달만에 감소세 전환 -

### ■ 공공 부문 11.3% 증가, 민간 부문 30.6% 감소

- 5월 국내 건설수주는 공공 부문은 양호(+11.3%)했으나, 민간 부문의 부진(-30.6%)으로 전년 동월비 22.5% 감소한 6조 7,533억원을 기록, 두 달 연속 감소함.
- 5월 공공수주는 토목과 건축수주가 모두 양호하여 전년 동월 대비 11.3% 증가한 1조 8,614억원을 기록, 지난 9개월 간의 감소세에서 반등함.
  - 공공 토목수주는 도로 관련 수주가 증가하여 전년 동월비 5.1% 증가한 1조 62억원을 기록, 작년 8월부터 시작된 감소세를 마감함.
  - 주거용 건축수주는 LH공사의 재정 문제로 인해 계획된 사업이 취소되거나, 발주가 지연됨에 따라 전년 동월비 44.3% 감소함.
  - 공공 비주거용 건축수주는 세종시 정부청사 2단계 공사 수주와 인천 아시아경기대회 관련 수주 등의 영향으로 전년 동월비 87.8%가 증가, 5월 실적으로는 자료가 처음 작성된 1976년 이후 역대 최대 금액인 6,497억원을 기록함.
- 5월 민간수주는 토목과 건축수주가 모두 부진하여 전년 동월비 30.6% 감소한 4조 8,920억원을 기록, 지난 3월(+97.9)과 4월(+5.0%)의 호조세를 마감함.
  - 민간 토목수주는 최근의 경제 불확실성 확대에 따른 기업 투자의 감소로 전년 동월비 53.6% 감소함.
  - 민간 주거용 건축수주는 재개발·재건축 수주가 부진한 가운데, 신규 공사가 급감해 전년 동월비 40.0% 감소. 비주거용 건축수주도 공장 및 창고 수주의 위축으로 전년 동월비 7.4% 감소

### <2011년 5월 건설 수주>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주거용	비주거용	토목	건축	주거용	비주거용		
2010. 5월	8,717.1	1,672.3	957.4	714.8	368.9	345.9	7,044.8	1,273.6	5,771.2	3,200.6	2,570.6
2011. 5월	6,753.3	1,861.4	1,006.2	855.1	205.4	649.7	4,892.0	591.4	4,300.6	1,919.8	2,380.8
증감률	-22.5	11.3	5.1	19.6	-44.3	87.8	-30.6	-53.6	-25.5	-40.0	-7.4
2010. 1~5월	33,463.3	11,456.1	8,243.0	3,213.1	1,590.6	1,622.5	22,007.2	3,870.5	18,136.7	10,442.5	7,694.2
2011. 1~5월	29,008.3	7,326.9	4,392.9	2,934.0	812.4	2,121.7	21,681.4	5,498.4	16,183.0	9,082.1	7,100.9
증감률	-13.3	-36.0	-46.7	-8.7	-48.9	30.8	-1.5	42.1	-10.8	-13.0	-7.7

자료 : 통계청.

■ 관공서와 기타 건축, 도로, 발전·송전 등 일부 공종만 수주 증가

- 세부 공종별 건축수주는 관공서와 기타 수주를 제외한 나머지 수주 모두가 전년 동월비 감소한 것으로 나타남.
  - 주거용 건축수주는 공공과 민간 부문이 모두 부진, 전년 동월비 40.5% 감소함.
  - 사무실 점포 수주는 지난 3월과 4월 수주가 전년 동월비 100% 이상 급증했으나, 5월 들어 전년 동월비 19.7% 감소. 전년 대비 증감률은 감소했으나, 금액 자체는 1조원 이상으로 양호한 것으로 판단됨.
  - 공장 및 창고 수주는 전년 동월비 38.4% 감소해 세 달 연속 감소세를 지속함. 광공업 생산의 성장률이 둔화되고 향후 경기 둔화에 대한 우려감으로 인해 공장 및 관련 수주가 감소한 것으로 판단됨.
  - 관공서 수주는 전년 동월비 14.7% 증가해 세 달 연속 증가세를 지속했으며, 금액 자체도 통계가 작성된 1976년 이후 5월 실적으로는 역대 최대 금액인 6,602억원을 기록. 세종시뿐만 아니라 혁신도시 청사 이전과 관련된 수주가 일부 발생한 것으로 판단됨.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 발전 및 송전 수주를 제외하고 나머지는 모두 부진
  - 도로 및 교량 수주는 작년 말부터 연기되어 오던 발주가 일부 진행되어 전년 동월비 50.1% 증가한 3,704억원을 기록, 두 달 연속 증가세를 지속함.
  - 철도 및 궤도 수주는 지난 3월과 4월에는 민자 사업의 수주로 매우 높은 증가세를 보였으나, 5월에는 전년 동월비 33.7% 감소한 2,113억원에 그침. 상하수도 및 토지조성 수주 또한 각각 27.7%, 35.5% 감소함.
  - 기계설치 수주는 지난 3월과 4월 각각 240.8%, 107.9% 급등해 큰 호조세를 보였으나, 5월에는 55.2%가 감소하여 부진한 모습을 보임.

<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011. 5월	2,125.2	1,046.6	610.2	660.2	713.6	370.4	211.3	43.9	143.6	267.7	383.8
증감률	-40.5	-19.7	-38.4	14.7	1,402.1	50.1	-33.7	-27.7	-35.5	108.3	-55.2
2011. 1~5월	9,894.4	3,989.0	1,808.1	2,418.4	1,007.1	1,254.6	1,498.8	337.3	1,274.4	1,052.8	3,482.5
증감률	-17.8	7.0	-22.8	-7.7	60.7	-27.2	82.5	-45.7	47.7	-61.6	28.6

자료 : 통계청

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

## 차액보증금제도-85% 미만 낙찰자가 예정가와 낙찰가의 차액 예치

- 최저가낙찰제의 저가 낙찰 방지책으로 사용, 1995년에 폐지 -

- 최저가낙찰제도의 폐해가 논의되는 시점에서 차액보증금제도를 다시 도입하자는 의견이 일부에서 제안되고 있음. 본고에서는 차액보증금제도에 대해 살펴보기로 함.

### ■ 「재정법」의 제정과 함께 도입, 저가 낙찰 방지가 목적

- 우리나라의 정부계약제도는 해방 이후 1951년 9월 24일에 제정된 「재정법」에서 규율하였고, 1962년부터는 「예산회계법」에서, 1995년부터는 「국가계약법」에서 규율하고 있음.
- 1951년에 제정된 「재정법」 시행령 제80조는 국가와 계약을 체결하려는 자에게는 계약금액의 10% 이상을 현금 또는 국채로 납부하게 했으며(계약보증), 제90조에는 경쟁입찰에 참가하려는 자에게는 견적금액의 10% 이상을 현금 또는 국채로 납부하게 했음(입찰보증).
- 「재정법」이 제정되던 당시부터 1971년 12월까지 모든 공공공사는 최저가낙찰제로 시행되었는데 저가 낙찰을 방지하기 위해 예정가격의 85% 미만으로 낙찰된 경우에는 계약보증금 이외에 예정가격과 낙찰금액의 차액을 예치하는 제도를 도입하였는데 이 제도가 차액보증금제도임.
  - 차액보증금제도는 「재정법」 시행령이나 「예산회계법」 시행령 등 법령에 규정된 것이 아니라 발주기관이 계약 체결시 요구한 제도임.
- 1963년 10월 21일에 건설공제조합이 설립되기 이전까지 모든 보증(계약보증·입찰보증·차액보증)은 현금 또는 국채로 납부하였고, 건설공제조합이 설립된 이후에는 건설공제조합 보증서 등 현금 이외의 보증서가 이용되었음.
- 건설공제조합이 설립될 당시에는 계약보증과 하자보수보증의 업무만을 취급할 예정이었으나, 1963년 11월 18일에 차액보증도 계약보증의 특례로 인정하여 건설공제조합의 업무에 새롭게 포함되었음.
  - 건설공제조합 차액보증서 업무의 근거가 된 것은 건설부 장관과 재무부 장관의 공동 이름으로 각 발주관서에 보낸 ‘건설공제조합이 보증한 공사에 대한 보증금 처리요령’임.

- 차액보증금제도가 예산회계법령에 처음 규정된 것은 1965년 7월 19일의 「예산회계법」 시행령 개정(1965년 8월 4일 시행)시 차액보증금제도를 ‘계약 보증금의 특례’로 「예산회계법」 시행령에 도입한 이후부터임.
- 당시에는 일반경쟁계약에 있어 예정가격의 85% 미만의 낙찰자는 예정가격과 낙찰금액의 차이를 계약보증금과 함께 현금으로 발주자에게 납부하게 하였음. 단, 건설공제조합의 보증서로도 대체가 가능하였음.

### ■ 「국가계약법」의 시행과 함께 폐지돼

- 1993년 2월 22일 「예산회계법」 시행령의 개정시 차액보증을 계약보증의 특례가 아닌 독립적인 차액보증으로 명칭을 개정하였고, 현금으로 예치하는 경우와 보증서로 예치하는 경우의 보증금액을 차등화하였음.
  - 예정가격의 85% 미만으로 낙찰된 경우 예정가격과 낙찰금액의 차이를 현금으로 예치하게 하였고, 보증서로 대체하는 경우에는 예정가격과 낙찰금액의 차이의 2배에 해당하는 보증서를 납부하도록 하였음.
- 1993년 9월 23일 「예산회계법」 시행령의 개정시 예정가격의 70% 미만으로 낙찰된 경우와 예정가격의 85% 미만으로 낙찰된 경우를 구별하여 차액보증금의 금액을 차등화하였음.
  - 계약금액이 예정가격의 70% 이상 85% 미만인 경우에는 현금 납부시 예정가격과 계약금액의 차이를, 보증서 등으로 납부시 예정가격과 계약금액의 차이의 2배를 납부하게 하였음.
  - 계약금액이 예정가격의 70% 미만인 경우에는 전액 현금 납부시 예정가격과 낙찰가격의 차이를 납부하게 하였음. 현금과 보증서 등으로 납부시에도 예정가격과 예정가격의 85%에 해당하는 차이는 반드시 현금으로 납부하게 하고, 예정가격의 85% 금액과 낙찰가격의 차이는 2배에 해당하는 금액을 보증서로 납부하게 하였음.
- 이와 같이 다양한 형태로 시행되던 차액보증금제도는 1995년에 「국가계약법」이 시행되면서 폐지되었음.

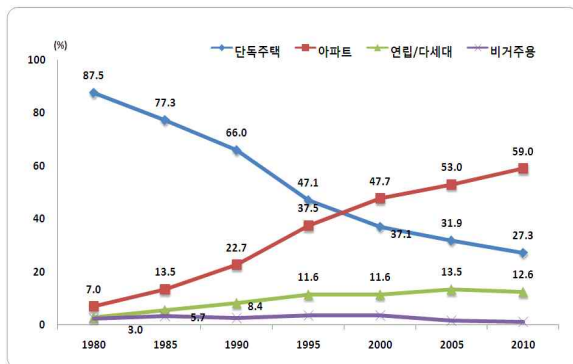
# 공동주택 1천만 호 시대, 아파트의 진화는 어디까지?

- 아파트 1천만 호 시대도 10년래 도래, 중대형 공급시대 접고 다양한 니즈 충족에 주력해야 -

## ■ 2010년 우리나라 총 주택수는 14,677천호, 아파트·연립 등 공동주택이 9,935천호 차지

- ‘2010년 우리나라의 인구주택 총조사’ 결과 2010년 11월 현재 주택(빈집 포함)은 14,677천호로, 5년 전에 비해 146만 호(11.0%)가 증가해 매년 29.2만호씩 순증한 것으로 나타남.
  - 1970년 전체 주택의 95%를 차지하던 단독주택은 27.3%(380만 호)로 그 비중이 1/3로 감소. 반면, 1980년 7%(37만 호)에 불과하던 아파트의 비중은 59%(819만호)로 30년 동안 괄목한 만한 양적 성장을 이루어, 공동주택의 대표 유형(공동주택 중 아파트 비중 82%)으로 자리잡음. 아파트와 연립, 다세대 주택 등 공동주택 수가 1천만 호(9,935천 호, 전체 주택의 72%)에 육박
  - 신주택보급률\*도 100%를 넘어섰으며(101.9%), 인구 천명당 주택 수(363.8호)도 선진국(약 433호)의 80% 수준에 달해 양적 부족 문제도 크게 해소됨.
  - 지난 5년 간 아파트가 가장 많이 늘어난 지역은 경기도(48만호 순증, 17.6% 증가)로, 증가한 가구 수(55만 호)의 88%가 아파트의 공급으로 이루어졌음.
- 현재와 같은 추세가 지속된다면 10년 안에 ‘아파트 1천만 호 시대’가 도래할 전망
  - 2000년대의 연평균 아파트 인허가 실적을 단순히 연장할 경우 5년(4.9년) 안에, 그리고 공급 규모가 감소한다고 하더라도 10년 안에 아파트 1천만 호 시대가 도래할 것으로 전망됨.

<주택의 유형별 비중 추이(1980~2010)>



<지역별 주택 유형별 비중>



자료 : 통계청, 2010년 인구주택 총조사 전수조사 결과(가구 주택 부문)

\* 신주택보급률은 기존의 주택 수에 다가구 구분 거처 수(거주 가능한 가구 수)를 추가한 것임

## ■ 국민주택 규모 이하 주택 재고 비율이 가장 높아, 최근 들어 중대형 주택 공급도 증가 추세

- 주택 재고(빈집 제외)는 여전히 국민주택 규모 이하인 60~100㎡ 이하의 주택 비율이 42.5%로 가장 많으나, 최근 5년 동안에는 중대형 규모의 주택 공급이 증가하였음.
  - 특히, 100㎡ 초과 165㎡ 이하의 주택이 5년 동안 약 44만 호(27.8%) 증가(2005년 1,592천 호→2010년 2,034천 호)하였는데 이 중 75%(33만호)가 아파트임.
- 공동주택의 증가로 가구들이 독립된 주거 공간을 확보할 수 있는 긍정적인 효과는 거두었으나, 사회·경제적 이유로 거주 공간을 공유해야 하는 소규모 및 단독 가구들의 거주 공간은 계속 감소할 뿐만 아니라 거주 밀도도 높아지는 추세임.
  - 공동주택의 평균 거주 가구 수는 1.0가구 수준을 유지하는 반면, 단독주택의 거주 가구 수는 2000년 이후 1.8가구 수준을 유지
  - 비거주용 건물 내 주택에 거주하는 가구 수도 2005년 1.4가구에서 2010년 1.5가구로 증가함.

## ■ 비판과 논란 속 아파트 공급, 공급자 중심에서 수요자 중심으로의 전환 불가피

- 최근 아파트는 획일화된 주거 유형으로 주거 문화를 상실시키는 주범으로 지목되면서 비판과 논란의 대상이 되고 있으나, 여전히 신규 주택 공급의 절반을 차지하고 있음.
  - 서울시와 경기도는 단독주택들이 획일적인 아파트로 재개발·재건축되는 문제점을 지적하고 아파트 이외에 다양한 주택의 유형을 대안으로 제시하고 있음.
  - 아파트 공급 업체들도 지금까지의 IT, 도시정원, 공동 커뮤니티 시설에서 더 나아가 계층별 다양한 니즈를 수용하는 테마&맞춤형 상품(애완동물의 사육이 가능한 아파트, 한옥형 아파트, 에너지 절감 아파트 등) 등으로 상품을 다양화시키고 있음.
  - 한편, 미분양 아파트를 해소하기 위한 노력으로 출발하였으나 노년층 등 주택 보유자에게는 경제적 부담을 줄이고 소규모 단독 가구들의 임대 수요를 수용할 수 있는 부분 임대형 아파트도 등장
  - 아파트는 당분간 효율성(단지화에 따른 규모의 경제), 편리성 등 기존의 장점을 유지·발전시키면서 정원, 커뮤니티, 건강, 유통화 및 다양한 주거 서비스 등 약점을 보완하고 기능을 추가하는 등 더욱 수요자 중심으로의 변화가 예상됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

## 건설업과 정보 비대칭

- 시그널링과 스크리닝 등으로 정보 비대칭 해소, PQ도 스크리닝의 좋은 예 -

### ■ 정보 비대칭은 매우 보편적인 현상, 건설업 분야에도 적용 가능

- 정보 비대칭(Information Asymmetry)은 시장에서 거래를 할 때 당사자들이 보유하고 있는 정보의 양과 그 질적 상태가 불균등한 경우를 뜻함.
  - 쉬운 예로, 중고차를 팔려는 사람이 사려는 사람보다 중고차의 실제 가치에 대해 더욱 잘 알고 있고 노동생산성에 관해서는 고용인보다 피고용인이 더욱 잘 알고 있음.
  - 비슷한 맥락으로 건설시장에서는 건설기업 스스로가 자사의 시공 능력이나 수익 구조 등에 대해 가장 잘 파악하고 있음.
  - 다양한 정보를 체계화하려는 시도 역시 정보 비대칭 해소에 기여할 수 있음.

### ■ 역선택 : 정보 부족으로 인한 불리한 선택

- 역선택(Adverse Selection)은 정보의 부족으로 인하여 불리한 선택을 하게 되는 상황을 뜻함.
  - 예를 들면, 저품질의 중고차가 시장 내에 많아지면 구매자의 입장에서는 중고차의 품질에 대한 불확실성이 커지게 됨. 품질에 대한 불확실성이 커질수록 고품질의 중고차 역시 낮은 가격만을 제시받게 되므로 시장에서는 고품질의 상품이 오히려 불리해짐.
  - 시장 내 저품질의 상품이 많아지고, 고품질과 저품질을 변별하는 정보가 부족하면 고품질의 상품은 더욱 불리하게 되고 결국 시장을 빠져나가게 됨.
  - 구매자의 입장에서는 저품질의 상품을 선택하게 될 가능성이 커짐.
- 이러한 역선택 현상은 정보 비대칭이 발생하고 해소하려는 노력이 없으면 실제로 어느 상황에서나 쉽게 발생할 수 있음.
  - 건설업 내에서도 정보 비대칭이 만연해 있어 역선택의 문제가 현실화될 수 있음. 기술 개발을 위해 노력하는 기업과 기술 개발을 등한시하는 기업이 전혀 변별되지 않고, 시장에서 동등한 대우를 받는다면 건설기업은 기술 개발을 위해 노력하려는 의지가 약화될 것임.



- 건설시장에서는 역선택이 기술력 저평준화의 형태로 나타나, 발주자가 기술력이 우수한 업체보다 결국 기술력이 낮은 업체를 선정할 가능성이 커지게 됨.

### ■ 시그널링 : 유리하고 객관적인 정보 제공으로 신뢰 회복

- 시그널링(Signaling)은 정보 비대칭의 상황에서 한 당사자가 신뢰를 위해 자신의 정보를 다른 당사자에게 전송하는 것을 뜻함.
  - 예를 들어, 노동생산성이 높은 노동자는 고용인을 상대로 자신의 높은 노동생산성을 확신시킬 수 있을 만한 추가적인 정보(자격증, 수료증)들을 제공할 수 있음.
  - 이 시그널링을 건설업에 적용해보면, 건설기업 스스로 자신의 시공능력이 우수하다고 생각될 때 그동안의 시공 실적이나 여타 기관에서 평가한 여러 객관적 평가 결과 등을 공개하여 건설 수요자들에게 확신을 심어줄 수 있음.

### ■ 스크리닝 : 필요 정보의 선획득으로 불확실성 해소

- 스크리닝(Screening)은 시그널링과는 다르게 어떤 결정과 선택을 하려고 할 때 정보가 필요한 당사자가 먼저 정보 획득을 시도하는 것임.
  - 예를 들어, 노동 시장에서 고용자가 잠재적 고용자들을 대상으로 하여 일정한 기준을 가지고 평가를 통해 고용자들에 대한 정보들을 스스로 획득할 수 있음. 즉, 정보가 필요한 당사자가 다른 당사자들로 하여금 정보를 공개하도록 유도하는 것이라고 말할 수 있음.
  - 중고차 시장에서 구매자가 중고차 품질에 대해 확신이 서지 않을 경우 스스로 비용을 들여 전문가에게 의뢰해 품질을 감정해볼 수 있음.
- 건설업 내 입찰시장에서 볼 수 있는 사전자격심사제도(PQ : Pre-Qualification)는 스크리닝의 한 종류라고 할 수 있음.
  - 사전자격심사제도는 어떻게 운용되느냐에 따라 정보 비대칭을 해소하는 데 기여하고, 발주자가 낙찰자를 선정하는 데 불확실성을 감소시켜줄 수 있음.

이양승(연구위원 · yslee@cerik.re.kr)

### ■ 대림산업, 한국바스프와 외단열공법 개발 MOU 체결

- 대림산업은 독일계 건축자재회사인 한국바스프와 공동 네트워크를 구축하고, 외단열공법을 활용한 고성능 단열공법의 최적설계방안에 대해 공동 연구하기로 협약을 체결
  - 철근콘크리트(15~20cm)-내부단열재(중부지역 기준 8.5cm)-모르타르-벽지 등의 외·측벽 구조를 변경하여 실내에 두는 단열재를 실외에 붙일 목적으로 자재 및 공법 개발
  - 외단열공법은 열교(Thermal Bridge) 및 결로 현상이 나타나지 않으며, 내단열 공법과 비교해 벽체의 실내 표면 온도를 최대 4~7%까지 향상시킬 만큼 단열 성능이 우수
  - 이번 협약 체결을 바탕으로 2012년까지 냉난방 에너지 소비량이 제로인 에코 하우스(ECO House) 기술 개발을 완료할 예정

### ■ GS건설, 저소득 아동들을 위한 ‘꿈과 희망 찾기 프로젝트’ 본격 시동

- GS건설이 저소득 아동들의 안정된 학업과 놀이가 가능하도록 기존의 ‘꿈과 희망의 공부방’ 지원 사업에 이어 마천사회복지관(송파구 마천동 소재)에서 ‘꿈과 희망의 놀이터 1호점’ 과 ‘즐거운 방과 후 교실 1호점’ 동시 완공
  - ‘꿈과 희망의 공부방’ 지원 사업은 현재 10호점까지 개설한 상태로 매년 40명의 청소년을 선정 지원
  - ‘꿈과 희망의 놀이터’ 조성 사업은 지역사회복지관이나 보육시설 등 수혜받을 기관을 선정한 뒤 맞춤형 놀이기구와 생태학습 공간을 조성해주는 사업
  - ‘즐거운 방과 후 교실’ 사업은 노후화된 복지시설 내 교육 환경을 개선해주는 사업으로, GS건설 봉사단원이 직접 참여해 연간 약 500여 명의 아동이 수혜받을 전망이다.

### ■ 대한건설협회, 유럽 녹색건설 현장 시찰 안내

- 목적 : 선진국들의 친환경 녹색도시 계획 기법과 설계 기술, 시공 사례 등을 조사하여 국내 녹색건설 기술로 활용
- 기간 및 지역 : 2011. 8. 24~31(6박 8일) / 덴마크, 스웨덴, 노르웨이의 관련 지역
- 참가 대상 : 정부, 투자기관, 공단, 연구소, 건설업체, 설계업체, 감리업체 등 관계기관(회사) 임·직원 등 15명 내외
- 문의 : 대한건설협회 건설환경실(Tel : 02-3485-8275)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7.19	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건설기준과 주최, 건설 환경 관련 전문가 자문회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- '제3차 건설환경기본계획 수립 연구'의 결과에 대한 자문</li> </ul>
	지식경제부 / 한국엔지니어링진흥협회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택정책과 주최, 주택시장 관련 전문가 간담회에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여</li> <li>- 최근 주택 및 부동산시장 동향 및 향후 주택 정책의 방향에 관련한 자문</li> </ul>
	건설산업선진화사무국	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건설산업선진화사무국 주최, 2차 성과 발표회 겸 워크숍에 건설관리연구실 장철기 연구위원 참여</li> <li>- 건설산업 선진화 2010년 평가 결과 발표 및 건설산업 선도사업(BP) 발굴 성과 및 향후 운영계획에 대한 자문</li> </ul>
7.21	세제발전심의위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기획재정부 세제실 주최, 세제발전심의위원회 재산세 분과 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 하반기 세제 개편 방향 중 재산세 부분에 대한 자문</li> </ul>
	KDI / 건국대 부동산도시연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KDI·부동산도시연구원 공동 주최, 부동산시장 모니터링 그룹회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- KDI의 부동산시장 관련 동향 분석 연구를 위한 의견 수렴 및 자문</li> </ul>
7.22	국토부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택건설공급과 주최, 공동주택 관리 관련 전문가 자문회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여</li> <li>- 2011년도 공동주택 우수관리단지 평가계획(안)에 대한 의견 수렴 및 자문</li> </ul>

■ 발간물 현황

유형	발간물명	주요 내용
이슈포커스	해외 건설사업 리스크관리시스템 역량 향상 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 세계 금융위기 이후 국내 건설시장은 침체가 지속되고 있음. 반면, 해외시장은 빠른 변화와 성장이 기대되고 있어 국내 건설기업들의 해외사업 수주 전략의 확대가 예상된다.</li> <li>▪ 해외 건설사업은 다양하고 높은 리스크에 노출되어 있어 일찍부터 리스크 관리 시스템의 활용이 요구되어 왔으며, 최근 국내 건설업계에서도 해외사업의 리스크 평가 모델에 대한 개발과 활용이 증가하고 있음.</li> <li>▪ 해외 건설사업의 성공적인 수행을 위해서는 리스크 평가 모델의 체계적인 구축이 필수적임.</li> <li>▪ 개별사업 중심의 리스크 평가 체계를 기업 전사적 차원의 평가로 확대하는 것이 필요함. 이로써 금융 위기와 같은 환경 변화에 적절히 대응할 수 있을 것으로 판단되며, 사업 단계별 리스크 평가가 아닌 생애주기 전 단계에 걸쳐 적용이 가능한 일관성 있는 리스크 관리 시스템이 필수적임.</li> <li>▪ 과거의 저가 수주와 리스크 감수리는 전략에서 벗어나, 고도의 기술력과 관리능력을 요구하는 최근의 대형화·전문화된 사업을 수주하기 위해서는 사업의 특성에 따라 유연한 맞춤형 리스크 평가 및 관리 시스템의 신속한 구축이 필요한 시점임.</li> </ul>

일자	주요 내용
7. 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「2011년 상반기 건축허가 및 착공 현황」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 상반기 건축허가 연면적은 전년 동기 대비 2.5% 증가한 6,334만 7,000㎡, 건축물 동 수는 5.1% 증가한 11만 9,240동</li> <li>- 건축물 착공 연면적은 전년 동기 대비 3.2% 증가한 4,747만 9,000㎡, 동 수는 5.5% 증가한 10만 92동</li> </ul> </li> <li>▪ 기획재정부, 「세계 미래학회 연례회의」 주요 논의 내용 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이번 회의에서는 △미래 비즈니스 모델, △학제 간 연구를 위한 새로운 형태의 대학, △2030년 중국과 인도, △의료 형평성 등에 대해 논의(7.8~10, 캐나다 밴쿠버)</li> </ul> </li> <li>▪ 고용노동부, 「2011년 6월 고용동향」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 취업자는 전년 동월 대비 47만 2,000명이 증가한 2,475만 2,000명, 고용률은 전년 동월 대비 0.5%p 상승한 60.3%, 실업률은 전년 동월 대비 0.2%p 하락한 3.3%</li> <li>- 큰 폭의 취업자 증가세는 제조업과 서비스업이 고용 창출을 주도하고 있으며, 7월 이후에도 민간 중심의 고용 호조세가 이어질 전망</li> </ul> </li> <li>▪ 금융위원회, 유럽 재정 위기 관련 「비상 금융 합동 점검회의」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- PIIGS(포르투갈·아일랜드·이탈리아·그리스·스페인) 국가 등 유럽 지역의 재정 위기 현황을 점검하는 한편, 유럽의 재정 위기가 국내 금융시장에 미치는 영향과 대응방향에 대해 논의</li> <li>- 제반 여건 감안시 현 단계에서 국내 금융시장에 미치는 직접적인 영향은 제한적인 것으로 예상되나, PIIGS의 재정 위기가 독일·프랑스·영국 등 유럽 주요 국가로 전이될 경우 글로벌 신용 경색으로 이어져 국내 금융시장에도 부정적 영향을 미칠 가능성 상존</li> </ul> </li> </ul>
7. 14	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「해수리튬 연구센터」 준공               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 바닷물에 녹아 있는 리튬을 흡착, 탈착하는 플랜트와 각종 실험장치가 설치되어 실제 해역에서의 실증 연구 수행</li> <li>- 2012년까지 탄산리튬의 대량 생산에 필요한 핵심 공정을 개발하고, 2014년까지 연 30톤 규모의 탄산리튬을 추출하는 플랜트 건설 예정</li> </ul> </li> <li>▪ 금융위원회, 제98차 국민경제대책회의에 「서민금융 활성화 추진 현황 및 향후 계획」 보고               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미소금융·햇살론·신용회복지원제도 등 서민금융 지원 시책으로 전통시장에서 일수가 사라지고 자활 성공 사례가 늘어나는 등 정착되고 있음.</li> <li>- 향후 지속가능한 한국형 마이크로 크레딧으로 발전하기 위해선 경영 컨설팅 지원 등 제도 보강 필요</li> <li>- 미소금융은 지원 대상 선정에서부터 사후 관리까지 전 과정에 걸쳐 서민의 자활을 실질적으로 돕는 제도로 개선, 햇살론은 서민들의 긴급 생계자금 조달 창구로서 기능할 수 있도록 보완 방안 강구</li> </ul> </li> </ul>
7. 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한국은행, 「2011년 하반기 경제 전망」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- GDP는 상반기 3.8%, 하반기 4.7% 증가하여 연간 4.3% 성장할 전망</li> <li>- 소비자 물가상승률은 하반기 3.8%, 연간 4.0%로 전망</li> <li>- 경상수지 흑자 규모는 상반기 94억 달러, 하반기 61억 달러로 연간 155억 달러 예상</li> </ul> </li> <li>▪ 지식경제부, 「2011년 상반기 외국인 직접투자 동향」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상반기 외국인 직접 투자액은 전년 동기 대비 23.8% 증가한 53.7억 달러로 증가세 시현</li> <li>- 국가별로는 중동을 제외한 대부분의 국가에서 증가하였으며, 특히, 미국 및 중국 투자가 급증</li> <li>- 업종별로는 제조업·서비스업 모두 증가했으며, 서비스업의 증가세가 현저함.</li> </ul> </li> </ul>
7. 18	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한국은행, 「2011년 2/4분기 중 외환시장 동향」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 원/달러 환율은 1,067.7원으로 전분기 말(1,096.7원) 대비 29.0원 하락, 원/엔 환율은 1,328.0원으로 전분기 말(1,325.0원) 대비 3.0원 상승</li> <li>- 국내 기업의 선물환 거래는 전분기의 12억 달러 순매입에서 50억 달러 순매도로 전환, 이는 조선·중공업업체의 해외 수주 호조에 따라 이들 기업의 환 헤지 수요 증가 및 환 헤지 시점 지연에 기인</li> </ul> </li> <li>▪ 기획재정부, 「2011년 제2회 민간투자사업 심의위원회」 개최               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 포천~화도 고속도로, 면목선 경전철 등 2건의 민자 사업을 BTO(Build-Transfer-Operate, 수익형 민자사업) 방식으로 신규 추진</li> <li>- 서울~문산 고속도로, 여수 국가 소유 폐수종말처리장 슬러지 자원화시설 및 포항시 하수처리수 재이용시설 실시협약안 각각 의결</li> </ul> </li> </ul>

**<건설업자간 상호협력평가제도>**

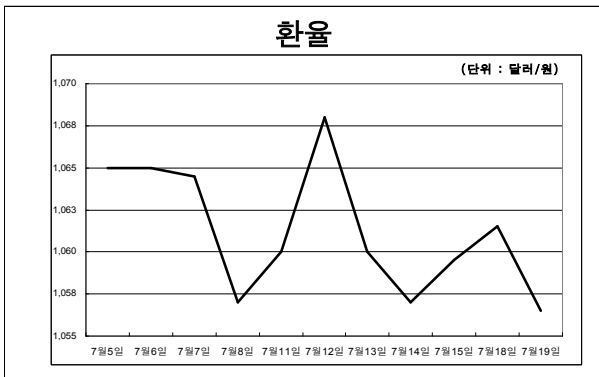
- 목적 : 건설산업의 균형 있는 발전과 건설공사의 효율적인 수행을 위해 건설업자 간 상호 협력 관계에 관한 평가 실시
- 관련 근거 : 「건설산업기본법」 제48조, 「건설업자간 상호협력에 관한 권장사항 및 평가기준」
- 평가 기관 : 대한건설협회
- 평가 항목 및 배점

평가 항목	배점		비고
	대기업	중소기업	
<b>1. 공동도급 실적</b> ◦ 협력업자와 공동도급한 기성실적 건수 비율 ◦ 협력업자 공동도급 참여율	10점 (5점) (5점)		
<b>2. 하도급 실적</b> ◦ 총기성액 대비 협력업자의 하도급 기성 실적 비율	20점	25점	
<b>3. 협력업자 육성</b> ◦ 하도급 대금 지급 및 지급 시기 등 적정성 ◦ 협력업자 재무교육 지원 ◦ 협력업자와 공동기술 개발 및 기술 지원 ◦ 상생협의체 운영 ◦ 상호협력 관련 표창 실적	60점 (30) (10) (10) (5) (5)	55점 (30) (10) (5) (5)	
<b>4. 신인도</b> ◦ 공사대금 적정 지급 또는 하도급 관련 제재 처분 실적 감점	10점	20점	
<b>총 계</b>	100점	100점	

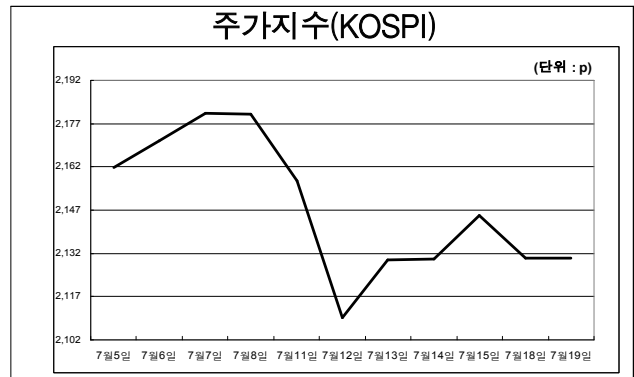
• 평가 결과 우대 사항

상호협력 평가 결과	가점			가산 시공능력평가액 (입법 추진 중)
	PQ		지자체 적격심사	
	조달청	지자체		
95점 이상	3.0	2.0	3.0	6%
95점 미만	2.0			
80점 이상 90점 미만	1.5	1.5	2.2	5%
70점 이상 80점 미만	1.0	1.0	1.4	4%
60점 이상 70점 미만	0.5	0.5	0.5	3%

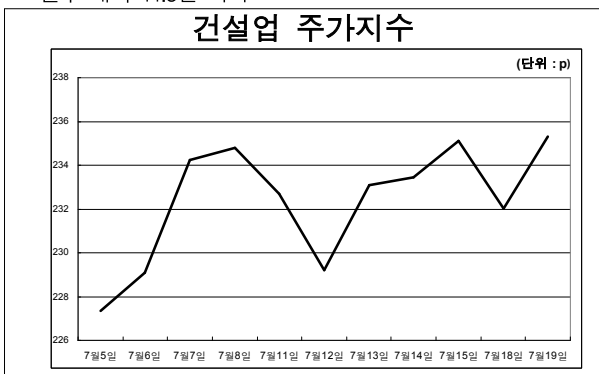
■ 주요 거시경제 지표(2011. 7. 5~19)



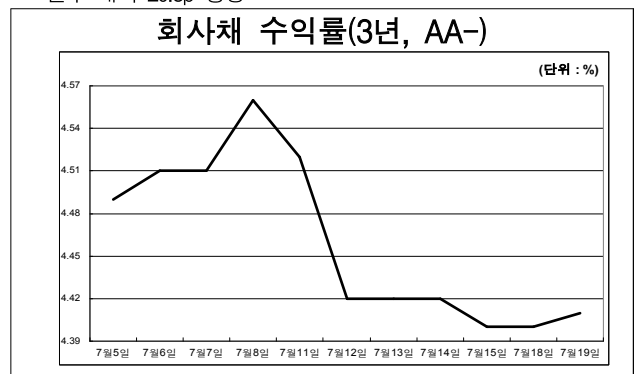
- 전주 대비 11.5원 하락



- 전주 대비 20.5p 상승



- 전주 대비 6.1p 상승



- 전주 대비 0.01%p 하락

■ 건축허가 현황

(단위 : 천㎡, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년			
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월	5월	증감률
전체	125,447	22,324	34,079	22,490	46,555	24,931	10,598	12,387	3.5
주거용	51,464	6,385	12,062	7,302	25,715	8,743	4,677	4,133	-17.4
비주거용	73,983	15,939	22,017	15,188	20,840	16,188	5,920	8,254	18.6

자료 : 국토해양부. 이하 동일

■ 주택건설 현황(승인기준)

(단위 : 호, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년			
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월	5월	증감률
주택건설호수	386,542	49,548	60,761	52,985	223,248	70,529	41,156	32,716	53.1
수도권	250,218	31,130	34,050	27,676	157,342	37,046	21,084	16,051	25.8
비수도권	136,324	18,418	26,711	25,289	65,906	33,483	20,072	16,665	93.4

■ 미분양주택 현황

(단위 : 호, 전년 동기 대비%)

구 분	2010년				2011년					
	3월 말	6월 말	9월 말	12월 말	1월 말	2월 말	3월 말	4월 말	5월 말	증감률
전체	112,910	110,020	100,325	88,706	84,923	80,588	77,572	72,232	71,360	-35.4
수도권	26,099	28,268	29,201	29,412	28,896	27,417	27,089	25,008	27,033	-2.2
비수도권	86,811	81,752	71,124	59,294	56,027	53,171	50,483	47,224	44,327	-46.5

## 적자 시공 강요하는 공공 입찰

최근 최저가낙찰제 공사의 적자시공이 심각하게 대두되고 있다. 건설업체의 의견을 빌리면, 80% 이상이 실행 원가 이하로 낙찰되었다고 한다. 최근에는 물량내역수정방식이 가미되면서 적자 수준이 더욱 심각해지고 있다. 이에 따라 최저가낙찰제 공동도급에 참여한 중소기업체가 수익을 내기보다는 오히려 비용을 토해내는 사례가 늘어나고 있다. 적자시공이다보니 공동도급에 참여한 모든 업체가 손실을 분담하기 때문이다.

최저가낙찰제에서 적자 수주가 발생하는 원인은 유희 인력·장비 활용, 실적 확보 등을 들 수 있으나 경직된 덤핑심사 제도도 한 몫을 하고 있다. 예정가격의 70% 수준에서 덤핑 심사를 통과할 수 있는데, 최저가 투찰자부터 심사하다보니 예정가격이 후(厚)하건 박(薄)하건 모든 입찰자의 투찰 가격이 70% 초반에 집중되는 현상이 발생한다.

그러면 덤핑 심사를 통과하는 70%의 낙찰률은 성실 시공을 보장할 수 있을까? 최저가 공사의 낙찰률은 최근 5년 간 70% 내외로서 거의 변화가 없다. 그런데 낙찰률 산정의 기초가 되는 예정가격은 상당히 낮아졌다. 과거에는 표준품셈을 활용하여 예정가격을 산정했으나, 최근에는 실적단가를 적용하는 비율이 30%에 달하고 있다.

실적단가는 최저가 낙찰 가격을 토대로 축적되기 때문에 실행 예산을 밑도는 수준이다. 더구나 최근 5년 간 주요 공종의 실적단가는 5% 이상 하락했다. 반면, 물가 변동을 고려한 건설공사비지수는 40% 가까이 상승했다. 철근 가격은 5년 전 톤당 50만원이었으나 지금은 80만원을 웃돌고 있다. 기계 경비를 좌우하는 경유 가격은 ℓ당 1,100원에서 1,800원으로 상승했다. 즉, 실적단가가 현실과 한참 도외시된 가격으로 축적되고 있다.

결과적으로 예정가격 작성시 실적단가를 30% 적용하면, 낙찰률이 80%를 넘어서야 5년 전 70% 낙찰률과 유사하다고 볼 수 있다. 즉, 최저가 공사의 실질 낙찰률은 최근 5년 간 10% 이상 하락한 것으로 추정된다. 산술적으로도 적자 수주가 쉽게 예견된다.

최저가낙찰제가 적자시공의 수렁에서 헤매는 가운데, 최근 정부에서 100억원 공사까지 최저가낙찰제를 확대한다고 해서 건설업계가 시끄럽다. 건설한 지역 중소기업체마저 적자 수주가 불가피해지면서 소위 ‘승자의 저주(winner’s curse)’가 현실화될 우려가 높다.

공공공사 입찰에는 당연히 가격 경쟁이 필요하다. 그러나 적자시공을 강요하는 것이 공공 조달의 목표로 볼 수는 없다. 성실시공을 담보하려면, 실행 원가 이상으로 낙찰률이 형성되어야 한다. 이를 위해서는 실적단가가 현실화되어야 한다. 또, 설계 가격을 인위적으로 삭감하여 예정가격을 만드는 관행도 사라져야 한다. <건설경제, 2011. 6. 30>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)