

제321호 (2011. 8. 1)

■ 경제 동향

- 2011년 상반기 주택시장 평가

■ 정책 · 경영

- 기업형 주택임대관리업, 주택산업의 새로운 시장되나?
- 제3차 전국 항만기본계획의 주요 내용

■ 정보 마당

- 일본 건설업계, 재기와 도약을 준비하다

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단 : ‘산 루이스 레이의 다리’와 쓰나미

2011년 상반기 주택시장 평가

- 총량적 지표 회복·침체 혼재하나, 수도권 시장 해부하면 침체 지속 중 -

■ 인허가·거래량 총량 지표, 예년 수준 회복 혹은 증가로 회복 징후

- 올 상반기 주택 인허가 실적은 17만 6,267호로, 전년 동기 대비 59.8%의 급격한 증가세를 보임.
 - 이는 최근 6년래 가장 많은 물량으로, 예년(2000~10년)의 상반기 평균 대비 2.6% 감소에 그쳐 예년의 97.4% 수준까지 회복한 수치임.
 - 수도권과 지방이 각각 39.6%와 88.9%가 증가했고, 아파트와 아파트외가 각각 61.2%와 58.3%가 증가함으로써 대부분의 지역과 유형에서 증가함.
 - 공공이 10.1% 감소한 반면, 민간은 62.9%가 증가함으로써 민간의 회복 속도가 빠른 것으로 나타남.
- 올 상반기 동안의 아파트 거래량은 30만 7,130건으로 나타났는데, 이는 전년 동기 대비로는 35.9%, 최근 5년 평균 대비로는 27.0%가 증가한 것임.
 - 전년 동기 대비로는 수도권과 지방이 각각 64.4%와 137.2%가 증가하여 전국적으로 증가세를 나타냄.
 - 지난해의 기저 효과가 존재하나, 상반기 거래량은 전년 동기 대비 8.9%가 감소한 부산을 제외하고 모든 시도에서 증가함.
 - 5년 평균 대비로도 전국적으로 27.0% 증가함. 47.2%가 증가한 지방이 상승세를 견인하였고, 수도권도 0.5%가 증가하여 회복세를 보이고 있음.

■ 수도권 아파트 인허가 물량 중 20% 이상 착공 못해, 거래량 증가에도 가격은 하락세 지속

- 상반기의 경우 수도권 아파트의 인허가 대비 착공 실적은 77.7%에 불과해 수도권 아파트 인허가 물량 중 20% 이상이 인허가 후 착공 및 분양을 못하고 있는 것으로 나타남.
 - 올 상반기 수도권 아파트의 인허가 물량은 4만 8,677호 수준이나 착공 실적은 3만 7,830호로 인허가 대비 착공 실적은 77.7% 수준에 불과함.
 - 아파트외를 포함한 수도권 전체 주택의 인허가 대비 착공 실적도 84.9% 수준으로 인허가 이후 착공 물량과는 15%의 차이가 존재함.

- 수도권 아파트의 매매가격은 올 상반기 동안 0.12%가 하락하여 거래량 증가가 가격 상승을 견인하지 못함.
 - 서울 지역은 매매가격이 0.41% 하락하면서 거래량도 전년 대비 1.9% 감소함.
 - 인천 지역도 매매가격이 1.2% 하락하면서 거래량이 16.9% 감소함.
 - 다만, 경기 지역의 매매가격이 0.42% 상승하면서 거래량도 23.6% 증가한 것으로 나타남.
 - 2007년부터 시작된 거래시장의 장기적인 침체로 인한 주거 이동의 제약이 최근 경기 지역의 매매가격 정체에도 거래를 증가시킨 요인으로 판단됨.

■ 수도권 분양 실적 예년 대비 큰 폭 감소, 분양 증가하면 미분양도 함께 증가

- 올 상반기 아파트 분양 실적은 10만 9,969호로 전년 동기비 13.5% 증가했으나, 예년의 상반기 평균과 비교해서는 8.8%가 감소함.
 - 수도권이 전년 대비 14.0% 감소하고, 지방이 전년 대비 56.7% 증가하여 권역마다 상황이 상이하게 나타남.
 - 특히, 예년의 상반기와 비교하여 지방이 8.8% 증가한 것에 비해 수도권은 22.1%가 감소하여 인허가 실적과 달리 지역별 상황이 상당히 다른 것으로 나타남.
- 5월 중 수도권 미분양은 분양 물량이 많은 중소형 중심으로 5개월 만에 증가세로 전환
 - 1~4월 기간 동안에 미분양은 감소했으나, 분양 물량이 전년 동기 대비 80% 수준에 불과했음.
 - 5월에 분양 물량이 증가하면서 소형(60㎡)과 중형(60~85㎡)이 전월 대비 각각 653호와 1,288호가 증가함.
 - 전반적으로 분양 물량 규모가 예년과 비교하여 큰 폭으로 감소하고, 최근 들어 비교적 수요가 집중되는 중소형 분양 물량이 많았음에도 불구하고 다수의 미분양이 발생함.

■ 총량적 지표 회복·침체 흔재...수도권 시장은 침체 지속

- 올 상반기 주택시장은 총량적 지표 중 일부가 회복의 징후를 나타내고 있으나, 세부 내용을 살펴보면 회복세로 판단하기 어렵고 침체의 징후들이 지속되고 있음.
 - 인허가 증가는 기매입 토지의 금융 조달 목적이 다수 존재하고, 수도권 분양시장은 분양 물량이 증가하면 다시 미분양이 늘어나는 악순환을 벗어나지 못하고 있음.

허윤경(연구위원 · ykhur@ceri.k.re.kr)

기업형 주택임대관리업, 주택산업의 새로운 시장되나?

- 주택 건설업체 분양 중심에서 임대 비중을 확대하는 계기 마련 -

■ 5.1대책 후속 조치로 「임대주택법」 개정안 제출, 기업형 주택임대관리업 육성에 나서

- 정부는 최근의 전월세 문제와 관련, 임대용주택 건설 및 공급 확대를 중요한 해결책 중의 하나로 판단, 5.1대책의 후속 조치로 ‘기업형 전문 주택임대관리업’을 도입할 예정임.
 - 국토해양부는 민간임대의 활성화를 위해 전문 주택임대관리업을 신설하는 「임대주택법」 개정안을 의원 입법 형태로 발의, 내년 상반기에 시행할 방침임.
 - ‘전문 주택임대관리업’은 임대주택의 건설, 설비 관리 업무는 물론 입주자 및 임차인의 모집과 임대료 징수, 청소·세탁 서비스 등 주택 임대와 관련하여 특화된 종합서비스를 수행하는 회사(기업)를 육성하고자 하는 조치임.
- 기존의 ‘주택관리업’은 주로 아파트 단지 내 시설관리만을 맡아 왔으나, 앞으로는 주거용 오피스텔*이나 개별 주택을 개인에게 위탁받아 관리할 수 있음.
 - 현재 주택임대관리업 등록 요건은 자본금 2억원 이상, 전기, 연료, 고압가스, 위험물 기술자 각 1인과 주택관리사 1인을 채용해야 하며, 양수기와 누전측정기 등 설비 장치를 갖춰야 하는데 대부분 영세기업들임.
 - 그러나, 전문 주택관리업에서는 법무사, 공인중개사 등 전문가 확보 기준을 추가하여 일정 규모 이상의 기업화를 유도할 예정임.

* 오피스텔을 주택임대사업의 대상으로 포함시킬 것인지의 여부는 현재 논의 중임.

■ 건설업체도 주택임대관리업에 진출 가능, 분양 중심의 주택사업에 임대 비중 확대 계기

- 건설업체들도 등록을 통해 전문 주택관리업 진출이 가능해, 분양 중심의 침체된 주택시장을 대체할 수 있는 새로운 사업 영역이 될 것으로 예상됨.
 - 주택관리업에 대한 인식이 아직 확산되지 않은 상황에서 단순히 수수료 기반의 주택관리업에는 한계가 있을 것으로 예상됨.
 - 일부 시공능력을 갖춘 건설업체들이 임대주택의 건설, 증축 및 개축 등의 건설 서비스와 임대관리를 병행한다면 시너지 효과가 있을 것으로 전망됨.
 - 일본의 임대주택관리 전문회사의 경우에도 단순 임대수익에 의존하는 경우보다는 시

공을 겸하는 회사의 수익률이 상대적으로 높은 것으로 나타남.

- 자세한 내용은 8월 중 입법 예고안에 구체화될 예정이며 관련 공청회도 개최될 예정임.

■ 일본, 양질의 임대주택 공급 촉진을 위해 임대주택사업 장려

- 일본도 인구구조의 변화, 수도권 인구 집중, 도심 인구의 회귀, 버블 붕괴에 따른 부동산 가격 폭락 등을 배경으로 민간 임대주택시장이 발달함.
 - 청년기에 임대주택에 살다가, 중년기에는 자가 분양 맨션을 마련하고, 장년기에는 최종적으로 자가 단독주택에 사는 전통적인 주택 사이클이 붕괴됨. 중·장년기에도 분양 맨션이나 자가 단독주택을 마련하여 거주하기보다 임대로 전환하는 경우가 증가함.
 - 2000년대 이후 1~2인 가구가 급증하면서 소형 임대주택에 대한 수요가 더욱 증가
 - 특히, 수도권에서는 사회적 이동이 집중되면서 인구가 오히려 증가함. 지가가 하락한 도심에서 소규모 필지를 대상으로 한 임대주택 개발사업이 활발하게 전개됨.

■ 유연한 임대계약방식의 도입 등 제도 개선이 병행돼야

- 임대주택의 활성화를 위해서는 월세 방식의 정착과 유연한 임대차 계약이 가능해야 함.
 - 전세 방식 하에서 임대사업의 수익률은 자본이득에 의존할 수밖에 없어 장기적인 임대사업의 영속을 담보할 수 없음. 따라서, 월세 소득 공제 확대 등의 월세 전환을 유도하는 인센티브의 개발이 필요함.
 - 아울러 초단기 임대부터 중장기 임대까지 가능한 의무 임대 기간의 유연화와 임대인의 권익을 보장하는 법적 장치를 마련하여야 할 것임.
 - 일본도 전후 주택 부족 문제를 겪으면서 임차인보호제도가 도입·발전되었으나, 버블 붕괴 후 주택임대제도가 임차인 보호에서 임대인의 권리를 강화하는 방향으로 전환되는 한편, '정기차지차가제도'*의 시행으로 임대주택산업의 제도적 기반이 바뀌게 됨.
 - 또한, 서브리스(재임대) 및 먼슬리 렌트(월 임대) 등 다양한 임대 기간의 허용을 통한 임대주택의 공실 최소화 지원과 임대주택을 제공하는 임대주택 소유자에 대한 인센티브 제공도 필요함.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

* 1999년에 「양질의 임대주택 등의 공급 촉진에 관한 특별법」이 제정되면서 2000년 3월부터 시행되었는데 이전까지는 계약 기간이 만료되어도 임대주가 정당한 이유가 없으면 건물을 명도받을 수 없었음. 새로운 정기차가제도는 계약 기간이 만료되면 임차인이 계약의 갱신을 임대주에게 요구할 수 없고, 계약이 종료됨. 이에 따라 임차 계약 기간이 확정되고, 계약 기간 내에 모든 법적 절차가 종료됨.

제3차 전국 항만기본계획의 주요 내용*

- 2020년까지 총 41조원 투입, 물류 허브화 및 지역 경제 활성화의 거점으로 개발 -

■ ‘물류와 레저, 문화가 함께하는 고부가가치 항만 육성’ 목표

- 지난 달 25일에 수립된 항만기본계획은 기존의 화물처리 위주의 항만 기능에서 ‘물류와 레저, 문화가 함께하는 고부가가치 항만을 육성’하는 것을 목표로 함.
 - 총 항만 물동량 : 12.1억톤, 1,940만TEU(2010년) → 18.1억톤, 3,633만TEU(2020년)
 - 항만 부가가치 : 20조원(2009년) → 40조원(2020년)
 - 항만산업 종사자 : 48만 명(2009년) → 100만 명(2020년)

■ 물류 허브화 및 지역 경제 활성화 거점으로 개발

- 고부가가치 물류 허브화 추진
 - 부산항 : 대형 컨부두(17선석) 및 피더부두(6선석) 확충, 중심 준설(-17m) 등 추진, 배후물류단지(1,103만㎡), 배후 수송망 등 지원 시설도 병행 확충
 - 광양항 : 배후단지(874만㎡), 여수항 2단계 등 자체 물동량 확보를 지원할 수 있는 인프라의 확충과 석유화학 및 제철산업 지원 기능의 강화
 - 울산항 : 동북아 오일물류시장 선점을 위해 남항 액체화물부두 4선석(공사중)과 오일 허브(7선석) 확충 추진
- 배후권역, 잠재력 등을 감안한 권역별 항만 특성화 전략으로 항만과 주변 지역을 지역 경제 활성화의 거점으로 개발

- 석유화학산업 거점 : 광양항, 대산항, 울산항	- 제철산업 지원 : 포항항, 평택당진항
- 해양관광 거점 : 제주항, 서귀포항, 인천항 등	- 자동차산업 지원 : 평택당진항, 울산항, 군산항
- 시멘트산업 거점 : 동해묵호항, 옥계항, 삼척항 등	- 조선산업 지원 : 고현항, 옥포항, 울산항 등

- 항만 공간의 해양관광산업 발전 거점화를 위해 21개 무역항에 총 571만㎡ 친수 공간을 확보하여 해양 문화 및 상업 공간 등으로 활용. 2020년까지 7개 항만에 크루즈부두 확충
 - 개발 조건이 유망한 거점 마리나를 선정 후 사업계획 마련
 - 노후 및 유희항만지역의 재개발 추진 : 부산북항 재개발 조기 추진, 자성대 재개발 준비

* 본고는 제3차 전국 항만기본계획(2011~20년)의 확정·고시('11.7.25) 내용을 요약하였음.

- 항만 관리·운영 체계의 선진화를 위해 터미널 운영사의 대형화와 임대료 체계 개편 추진
 - 여건이 성숙된 항만부터 단계적으로 항만 노동인력 상용화 등을 추진
 - 그린포트 구축 및 재해 대응 시스템 마련
 - 내륙 수송 체계 개선과 탄소 저감을 위해 주요 항만 인입철도를 확보하고, 전용부두 확충, 전환보조금 등을 통해 연안 해송 활성화
 - 신재생에너지 단지로서 잠재력이 큰 항만구역을 활용하여 항만 내 소비전력의 70%를 신재생에너지(풍력, 태양광 등)로 대체
 - 폭풍, 해일, 지진 등 자연재해 발생시 항만 및 주변 지역의 피해 최소화를 위한 방재 시스템 구축. 이를 위해 재해취약지구 정비계획을 수립하고 항만시설(여객터미널), 계류시설 등에 대한 내진성능 평가 및 보강사업 추진
- * 마산항에 항만 방재언덕, 목포항·통영항에 고조 방재 게이트 설치 등

■ 항만 인프라 확충에 2020년까지 총 41조원 소요

- 2020년까지 화물부두 232선석, 여객부두 56선석 확충

구분	운영 중	2011~20년 확충 계획	비고
화물부두 (처리능력)	761선석 (91,394만톤/년)	232선석 (45,285만톤/년)	개발 중 포함(80선석)
여객부두	108선석(차도선 포함)	56선석	개발 중 포함(9선석)

- 2020년까지 전국 항만 인프라 확충의 총투자 소요액은 41조원 수준

구분	2011년 투자액(억원)	2011~20년 투자액		
		총투자액(억원)	연평균 투자액(억원)	비중(%)
합계	30,871	405,263	40,526	100%
무역항	29,958	390,865	39,086	96.4%
연안항	913	14,398	1,440	3.6%

- 투자 주체 : 외곽시설, 배후도로 등 정부 투자가 필요한 부분은 약 18조원(44.9%)이며, 부두 등(22조원, 55.1%)은 민간투자로 추진

구분	2010년		2011년		2011~20년	
	투자액(억원)	비중(%)	투자액(억원)	비중(%)	투자액(억원)	비중(%)
민간투자	11,259	40.7	16,622	53.8	22,319	55.1
재정	16,377	59.3	14,249	46.2	18,207	44.9
합계	27,636	100.0	30,871	100.0	40,526	100.0

* 국비 투자 규모는 국가 재정 여건 및 예산 상황 등에 따라 탄력적으로 조정

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

일본 건설업계, 재기와 도약을 준비하다

- 해외건설 수주 확대도 적극 추진, 동북부 대지진 복구 사업에도 기대 -

■ 최근 2년 간 해외건설 수주액 급감

- 일본 정부와 건설업체들은 최근 해외 건설시장의 중요성을 재인식하기 시작함.
 - 일본 건설업계는 2007년에 2,000억 달러에 달했던 해외건설 수주액이 2009년에는 60% 이상 감소한 820억 달러로 추락한데다, 2010년에도 연이어 하락하자 위기감 고조
 - 일본 건설업체들은 최근 축소된 내수시장을 대체할 방안으로 해외 건설시장을 확대하기 위해 정부와 적극 협력하려는 등 긴밀한 움직임을 보이고 있음.
- 일본의 해외건설 수주 급감은 한국 업체들의 급신장과 극명한 대조를 보이고 있음. 일본이 자체적으로 진단하는 해외건설 수주 급감의 원인은 다음과 같음.
 - 일본 업체들이 공격적으로 나섰던 아랍에미리트의 아부다비 및 두바이시장에서의 투자개발형 사업들이 현지의 자재비와 인건비 급상승, 미국발 금융위기 등으로 심각한 손실을 입고 자금난에 봉착하였음.
 - 2008년 이후 중동 지역에 집중했던 일본 업체들이 현금흐름과 수익성에서 심각한 타격을 입자 해외 건설시장에 대한 위기감으로 인해 기피하기 시작한 것을 한국 업체들에게 뒤진 원인으로 지목
- ENR지 선정 2009년 세계 225대 기업(매출액 기준)에 속한 일본과 한국 업체들의 비교
 - 일본은 13개 업체가 175억 달러의 매출액을 달성하여 전체 매출액의 4.6%를 점유. 주력 시장은 아시아 지역이며, 주력 상품은 토목과 건축 부문임.
 - 한국은 12개 업체가 225대 기업군에 속하며 매출액은 163억 달러로 4.3%를 점유. 주력 상품은 플랜트 부문이며, 시장도 중동과 북아프리카, 아시아 지역 등으로 일본에 비해 상품과 시장 모두 다양화 및 다변화되어 있다는 평가를 받음.

■ 리스크 큰 중동 플랜트시장 기피 경향 커

- 일본 건설업체들의 조직은 내수시장 중심이고, 의사결정권을 가진 경영진은 해외시장을 기피하는 경향이 여전히 강하게 지배하고 있음.
 - 해외 건설시장을 필수가 아닌 선택 시장으로 보는 시각이 아직도 강함.

- 오일 달러를 배경으로 하는 중동 지역의 플랜트시장보다 투자개발형 사업과 일본의 공적 자금이 유입된 아시아권 시장에 대한 미련을 버리지 못하고 있음.
 - 일본의 대다수 건설업체들은 한국과 달리 플랜트 부문에서 도시바나 히타치 등 원도급사의 하도급 혹은 협력업체 역할에 익숙해져 있음. 즉, 사업기획 및 사업관리 역량의 부족 때문에 토목 및 건축 상품군에 집중된 아시아권 시장에 집착하게 됨.
- 일본 업체들은 아시아권에 여전히 큰 매력을 가지고 있으며, 새로운 시장으로 북미시장을 겨냥하고 있음. 북미시장은 낮은 수익에도 불구하고 불확실성이 크지 않기 때문임.
 - 전통적인 강세를 보이고 있는 아시아권 시장의 경쟁력을 더욱 강화하면서 동시에 손익 예측이 가능한 북미시장을 확대하기 위한 준비를 하고 있음.

■ 해외건설 수주확대 전략에 고심, 지진 복구사업에도 기대

- 건설시장에 대한 전체 공급 여력이 자국에 비해 10% 이하 수준임에도 해외시장에서 선전하고 있는 한국의 건설산업에 대한 벤치마킹에도 주목하기 시작함.
 - 한국의 건설업체들이 해외시장에서 선전하는 이유를 정부와 산업체와의 협력을 근거로 들고 있음. 즉, 개별 기업이 아닌 국가 차원의 지원과 노력이 필요함을 인식함.
 - 일본 국토교통성과 업체들은 한국의 「해외건설촉진법」은 물론 다양하고 집중도가 높은 해외건설 전문인력 양성 프로그램을 지목하고 이를 벤치마킹하기 시작했음.
 - 또한, 일본 정부의 해외건설시장 확대를 위한 보다 적극적인 지원을 기대하고 있음.
 - 북미시장 확대를 위해 국제건설팅연맹(FIDIC : International Federation of Consulting Engineers)의 계약 약관을 해석하고 관리하는 한편, 민간투자사업(PPP : Public Private Partnership)에의 진출을 위해 금융권과 연합하는 전략을 진행하고 있음.
- 고베대지진(1995) 이후 3년 간 내수 시장이 3배 가까이 급성장했던 과거에 비추어 큰 기대감을 갖고 준비
 - 3.11 동북부지역 대지진 및 해일로 인한 피해 복구시장에 일본 업체들은 상당한 기대를 걸고 있으며, 대기업들은 최근 유능한 신규 인력을 충원하기 시작했음.
 - 일본 업체들은 해일 잔해가 처리되고 새로운 내각의 출범이 예상되는 2011년 말을 내수시장이 본격적으로 열리기 시작할 시기로 보고 있음.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 대한건설협회, 「2011년도 종합건설업자 시공능력평가」 공시

- 2011년 시공능력평가는 평가를 신청한 전국의 1만 839개 종합건설업체를 대상으로 실시하였음.
- 현대건설, 삼성물산, GS건설, 포스코건설, 대림산업이 1~5위를 각각 차지. 현대건설은 3년째 국내 1위 건설사의 자리를 수성했으며, 포스코건설이 지난해 6위에서 올해 처음으로 '빅5' 건설사에 합류. 지난해 4위였던 대우건설은 6위로 2단계 하락
- 부문별 평가 : 공사실적평가 부문은 현대건설, 경영평가 부문은 삼성물산, 기술능력과 신인도평가 부문은 현대건설이 각각 1위를 차지
- 시공능력평가는 공사실적, 경영상태, 기술능력, 신인도 등을 합산해 평가하는 것으로, 발주자는 다음연도 시공능력평가액이 공시될 때까지 1년 동안 이를 기준으로 입찰을 제한할 수 있고 조달청 유자격자명부제, 도급하한제 등의 근거 자료로 활용함.

<2011년 시공능력평가 순위 상위 50개 업체>

순위	업체명	2011년 토건 시공능력평가액	소재지	순위	업체명	2011년 토건 시공능력평가액	소재지
1	현대건설(주)	11조 1,201억원	서울	26	벽산건설(주)	1조 3,263억원	인천
2	삼성물산(주)	10조 2,132억원	서울	27	삼성중공업(주)	1조 3,227억원	서울
3	지에스건설(주)	8조 5,186억원	서울	28	현대중공업(주)	1조 2,832억원	울산
4	(주)포스코건설	7조 9,430억원	경북	29	삼한기업(주)	1조 2,271억원	서울
5	대림산업(주)	7조 3,632억원	서울	30	풍림산업(주)	1조 1,567억원	서울
6	(주)대우건설	6조 8,919억원	서울	31	(주)한양	1조 1,007억원	인천
7	롯데건설(주)	4조 7,147억원	서울	32	삼부토건(주)	1조 590억원	서울
8	현대산업개발(주)	3조 9,290억원	서울	33	에스티엑스건설(주)	1조 386억원	경남
9	에스케이건설(주)	3조 3,406억원	서울	34	신동아건설(주)	1조 136억원	인천
10	두산건설(주)	2조 7,438억원	서울	35	(주)서희건설	1조 86억원	경기
11	(주)한화건설	2조 7,162억원	경기	36	(주)동양건설산업	1조 17억원	경기
12	두산중공업(주)	2조 7,020억원	경남	37	극동건설(주)	9,381억원	충남
13	금호산업(주)	2조 2,538억원	전남	38	고려개발(주)	8,971억원	경기
14	쌍용건설(주)	2조 1,595억원	서울	39	남광토건(주)	8,721억원	서울
15	(주)한진중공업	1조 9,521억원	부산	40	임광토건(주)	8,128억원	서울
16	한라건설(주)	1조 9,281억원	서울	41	진흥기업(주)	7,172억원	인천
17	경남기업(주)	1조 8,893억원	충남	42	(주)대우엔지니어링	7,151억원	경기
18	동부건설(주)	1조 7,694억원	서울	43	남양건설(주)	6,866억원	전남
19	(주)태영건설	1조 7,679억원	경기	44	신세계건설(주)	6,182억원	서울
20	계룡건설산업(주)	1조 7,091억원	대전	45	화성산업(주)	6,152억원	대구
21	삼성엔지니어링(주)	1조 6,038억원	서울	46	(주)삼호	6,054억원	인천
22	코오롱건설(주)	1조 5,721억원	경기	47	삼성에버랜드(주)	6,034억원	서울
23	현대엠코(주)	1조 4,925억원	서울	48	한일건설(주)	5,975억원	서울
24	한신공영(주)	1조 3,557억원	경기	49	(주)호반건설	5,968억원	전남
25	(주)케이씨씨건설	1조 3,513억원	서울	50	울트라건설(주)	5,556억원	서울

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7.25	KBS 제1라디오	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KBS 제1라디오의 라디오정보센터 찬반 토론 인터뷰에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - '최저가낙찰제 확대' 관련 찬반 토론에 참여하여 최저가낙찰제 확대시의 문제점 제시
	행정안전부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역경제과 주최, 지자체 개선 건의 규제에 대하여 건설정책연구실 박용석 연구위원이 자문 참여 - 하도급자 선정 관련 규제 완화, 개발제한구역 내 공영차고지 부대시설 완화, 개발제한구역 내 기존대지 건축허용요건 완화, 하나의 대지 내 건폐율 적용기준 규제 개선, 도심지 내 옥상조경 규제 완화 등
7.26	KBS 제1라디오	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KBS 제1라디오의 시사 프로그램인 '열린토론'에 건설정책연구실 최민수 실장 토론 참여 - 토론 주제인 '최저가낙찰제 확대 시행 논란, 쟁점은 무엇인가'와 관련하여 최저가낙찰제의 확대 시행의 문제점 및 예상되는 파급 영향 등에 대한 의견 제시
7.27	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설산재예방과 주최, 건설업 보건관리 개선 TF에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설업 보건관리체계 구축방안 중 건설근로자 건강보호를 위한 시스템 연계 방안 발제 및 토론
7.28	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택공급과 주최, 준주택 정책점검회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - LH공사의 '준주택 인허가 실적 및 현황'에 대한 발제 후 토론 참여

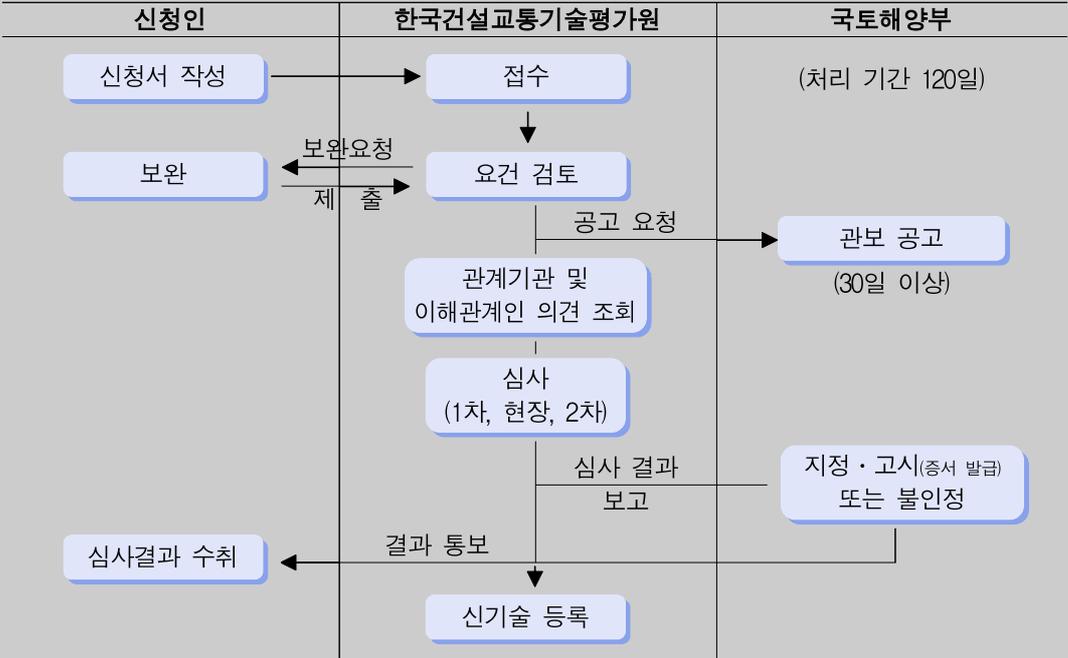
■ 연구원 발간물 현황

발간유형	발간물명	주요 내용
건설이슈포커스	물량내역수정입찰의 문제점 및 향후 운용방향	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정부는 최근 300억원 이상 모든 공사에 대해 발주자가 물량내역서를 교부 하되, 입찰자에게 내역서 수정을 자유롭게 허용하는 '물량내역수정입찰'을 도입 ▪ 물량내역수정입찰은 본래 입찰자가 소요 물량의 적정성과 장비 조합 등을 검토·수정하여 공사비를 산출하도록 기획되었으나, 현재 운용 실태를 보면, 단순히 인위적인 소요 물량 삭감을 통하여 저가 경쟁만 유발함. ▪ 외국에서는 설계/시공 분리방식의 경우, 발주자가 설계도면과 시방서를 제공하되, 물량내역서(BOQ, Bill of Quantities)를 제공하는 것은 선택 사항으로 의무적인 것은 아님. ▪ 물량내역수정입찰이 본래의 도입 목적대로 운영되지 못하고 단순히 소요 물량의 삭감을 통해 저가 경쟁만 유도할 경우, 제도 폐지를 검토해야 함. ▪ 현행 제도의 존치시에는 발주자의 판단하에 물량내역수정입찰의 적용 여부를 결정할 수 있도록 임의화해야 함. ▪ 물량내역 수정 사유를 물량 산출상의 단순 오류로 국한하고, 설계변경 불허 부분도 입찰자가 수정한 세부 공종으로 한정함이 필요

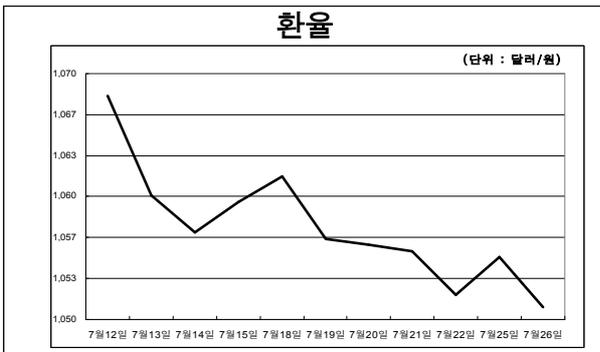
일자	주요 내용
7. 20	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「주택법」 시행령 개정(안) 입법 예고 <ul style="list-style-type: none"> - 수도권 내 과밀억제권역 중 투기과열지구를 제외한 지역에서의 분양권 전매 제한 기간을 현행 1~5년에서 1~3년으로 완화 - 수도권 내 공공택지 중 지구 면적의 50% 이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 택지 내 85㎡ 이하 주택의 전매 제한 기간도 현행 7~10년에서 5~7년으로 완화 ▪ 기획재정부, 「2011년 기업 현장 애로 해소 방안」 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 재건축 등 정비사업 시공자 선정의 공정성 강화, M2M(Marketplace to Marketplace, 사물 지능망) 서비스의 전파사용료 인하, 폐기물 연료 재활용 제도 개선 등을 주요 개선 과제로 선정 ▪ 지식경제부, 「온실가스·에너지 목표관리제도」 본격 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 업체별로 2012년도 '에너지사용량'과 '온실가스 배출허용량'의 목표를 설정하고, 이행을 점검하기 위해 2007~09년 간 업체별 평균 온실가스 배출 실적을 기준으로 2012년 예상 성장률 및 감축 계수 등을 종합적으로 고려하여 9월까지 정부·업체 간 개별 협상을 통해 최종 확정
7. 21	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 고용노동부, 저재해율 40개 건설사 대상 '유해·위험방지계획서' 심사 및 확인 면제 <ul style="list-style-type: none"> - 시공능력평가액 순위 200위 이내 건설업체 중 환산재해율이 낮은 상위 20% 이내 업체에 대하여 재해 유해·위험방지 계획서를 정부의 심사 없이 업체가 자율적으로 심사·확인하는 '자체심사·확인' 업체로 지정 ▪ 금융위원회, 「저축은행 경쟁력 제고 방안」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 영업구역 내 여신 전문 출장소 설치 확대·영업구역 내 의무 여신 비율 완화(50%→40%) 등을 통한 서민대출 확대를 위한 기반 마련 - 재무건전성 등 일정 요건을 충족하는 저축은행에 대하여 할부금융업 허용 등 영업기반 확충
7. 22	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기획재정부, 「한·미 FTA 추가협상 영향 분석 결과」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 추가협상은 자동차 등 대기업의 이익 감소를 감수하면서 취약한 축산농가와 제약산업의 이익 보호 - 주로 중소기업의 영역인 자동차 부품은 원 협정과 동일하게 발효 즉시 관세가 철폐되므로 중소기업에 큰 기회 - 자동차는 관세 철폐 시기가 4년 뒤로 늦춰졌을 뿐, 5년차부터는 원 협정과 동일한 대미 수출 증가 효과 - 추가협상의 경제적 효과 감소액은 한·미 FTA 비준이 지연되어 발생하는 국가적 기회비용과 비교하면 매우 작은 규모임. ▪ 금융위원회, 「대부업제도 개선」 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 과도한 대부 및 대부 권유 행위 억제를 통한 서민 이용자의 보호, '대부 중개수수료' 수취 관행의 정비를 통한 서민의 금융 비용 부담 경감, 불법 대부 행위의 선제적 차단을 통한 서민 피해 예방 등 제도 개선 추진 ▪ 한국 스마트 그리드 기술 첫 해외시장 진출 <ul style="list-style-type: none"> - KT, LG전자, 나라컨트롤 등 한국의 스마트그리드 기업은 미국 시카고시 4개 빌딩의 스마트 그리드사업 수행을 위한 협약 체결 - 국내 기업이 보유한 스마트그리드 기술의 우수성을 홍보하고 미국 시장 진출을 위한 교두보 마련
7. 25	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지식경제부·삼성전자·중소기업, 「R&D 성과공유 투자협약」 체결 <ul style="list-style-type: none"> - 삼성전자가 동반성장과 중소기업의 기술력 제고를 위해 1,000억원 출연 - 이번 출연은 대기업이 중소기업의 기술 개발을 지원하고 과제 완료시에 성과를 공유하는 형태로 운영됨으로써 정부가 적극 추진 중인 '성과공유제'의 실천 사례임.
7. 26	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 행정안전부, 「지방세기본법」 및 「지방세법」 개정안 국무회의 통과 <ul style="list-style-type: none"> - 세금 회피를 위해 재산을 은닉 및 탈루한 자는 3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하의 벌금을 부과하고, 증거 인멸의 목적으로 장부를 소각하거나 파기 또는 은닉한 자는 2년 이하의 징역 또는 2,000만원 이하의 벌금을 부과하는 등 처벌 규정 신설 - 지방세 담당 공무원도 영장을 발부받아 지방세 범칙 사건을 압수·수색하고 그 결과에 따라 범칙 혐의자를 고발할 수 있는 근거 신설

<신기술 지정제도>

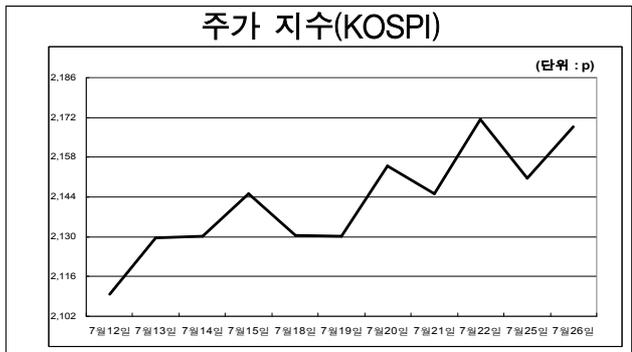
- 목적 : 기술 개발자(법인 포함)의 개발 의욕을 고취시킴으로써 국내 건설 기술의 발전을 도모하고, 국가경쟁력 등을 제고하기 위함.
- 관련 근거 : 「건설기술관리법」 제18조, 「신기술의 평가기준 및 평가절차 등에 관한 규정」
- 지정 대상 : 국내에서 최초로 개발한 건설 기술 또는 외국에서 도입하여 개량한 것으로 국내에서 신규성·진보성 및 현장 적용성 등이 있다고 판단되는 건설 기술에 대해 이를 개발한 자의 요청이 있는 경우 당해 기술의 보급이 필요하다고 인정되는 기술
- 보호 기간
 - 최초 지정시 : 신기술의 지정·고시일로부터 5년의 범위 이내
 - 연장 신청시(만료 150일 전) : 활용 실적 및 기술의 우수성 등을 평가하여 7년의 범위 이내
- 신기술 지정으로 인한 혜택
 - 국토해양부 장관이 정하는 소정의 기술사용료 청구권
 - 국토해양부 장관은 발주청에게 신기술과 관련된 성능시험·시험시공 권고 및 발주청이 시행하는 건설공사에 신기술 우선 적용 권고
 - 발주청은 특별한 사유가 없는 한 그가 시행하는 건설공사의 설계에 반영 의무
 - 국토해양부 장관은 신기술 개발자에 대하여 금융 관련 기관에 자금 등이 우선적으로 지원될 수 있도록 요청(기술개발 자금, 신기술사업 자금, 기술신용보증 등)
 - 사업 수행 능력 및 PQ 평가시 가점 부여, 시공능력 평가시 평가액 가산 등
- 업무 흐름도



■ 주요 거시경제 지표(2011. 7. 12~26)



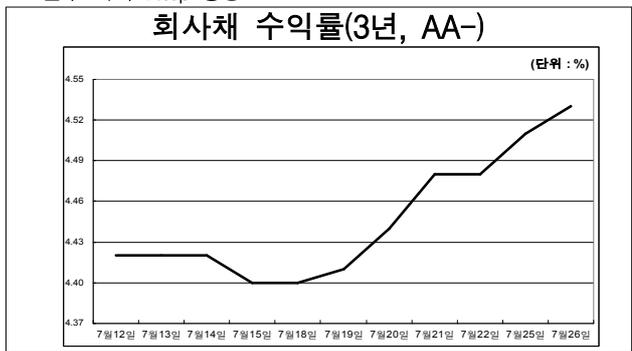
- 전주 대비 5.5원 하락



- 전주 대비 38.5p 상승



- 전주 대비 0.3p 상승



- 전주 대비 0.12%p 상승

■ 발주 부문별 수주액

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	2월	3월	4월	5월	증감률
총수주금액	103.2	20.8	30.0	22.1	30.4	5.1	9.0	8.6	8.5	-14.1
민간	65.0	10.8	19.9	13.6	20.8	3.2	6.8	6.4	5.8	-19.5
주거	26.9	4.5	8.6	6.5	7.2	1.2	2.2	3.1	2.2	-32.0
공공	38.2	10.0	10.0	8.5	9.7	1.9	2.2	5.8	2.6	1.0

자료 : 대한건설협회

■ 해외건설 수주 현황

(단위 : 억 달러, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	2월	3월	4월	5월	증감률
수주금액	715.8	280.7	83.7	163.4	187.5	56.9	52.0	39.4	22.1	160.0
수주건수	593	111	161	158	164	25	51	41	52	85.7
진출국가	91	45	53	57	61	25	27	28	28	-

자료 : 해외건설협회

■ 건설자재지수

(2005년=100, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	2월	3월	4월	5월	증감률
원재료	151.2	151.4	151.1	151.1	151.3	151.1	151.1	151.1	151.1	-
중간재	136.8	131.9	137.1	138.4	139.6	143.8	146.5	147.1	147.6	7.2

자료 : 통계청

‘산 루이스 레이의 다리’와 쓰나미

인간이 겪는 재난은 필연인가 아니면 우연인가? 영미 소설의 걸작, 손턴 와일더의 <산 루이스 레이의 다리>는 이 문제를 파헤친다. 어느 날 정오 페루에서 가장 멋진 다리가 무너져 다섯 명의 여행객이 깊은 골짜기로 추락한다. 신앙심이 강한 주니퍼 수사는 이를 신의 뜻으로 생각하고, 죽은 다섯 명의 인생 행적을 파헤친다. 희생자들은 각자 삶의 문제를 안고 있었고, 나름대로 깨달음을 얻는 과정에서 죽음을 맞이했다.

우리는 아직도 지난 3월 11일 동일본을 휩쓴 쓰나미의 수많은 희생자들을 기억하고 있다. 그들 역시 나름대로 삶의 어려움을 극복하며 살아가는 가운데 희생된 사람들이었을 것이다. 소설 속 다섯 명과 쓰나미의 희생자들은 다름 아닌 우리들 자신이다. 우리들은 다만 운이 좋아 살아남아 있을 뿐이다.

세계무역센터 참사 희생자들의 추도식에서 영국의 토니 블레어 수상이 인용해서 유명해진 <산 루이스 레이의 다리>의 마지막 문장은 다음과 같다. ‘우리는 곧 죽게 될 것이고, 그 다섯 사람에 대한 모든 기억은 곧 지상에서 사라질 것이다. 우리 자신도 한동안 사랑을 받다가 잊힐 것이다. ---- 살아 있는 사람들을 위한 땅이 있고 죽은 사람들을 위한 땅이 있으며, 그 둘을 연결하는 다리가 바로 사랑이다. 유일한 생존자이자 유일한 의미인 사랑!’

원전 문제로 혼란스럽기는 하지만, 언젠가 피해 지역에 이재민을 위한 집을 짓고 끊어진 도로와 다리를 잇는 공사가 시작될 것이다. 수많은 건설기업들이 이 비극을 극복하는 주역으로 참여할 것이다. 쓰나미의 비극과 <산 루이스 레이의 다리>의 메시지는 우리에게 사랑과 건설의 참 의미를 깨닫게 해준다.

건설은 사랑에 기반한다. 건설이 가장 오래된 산업으로 존재하는 이유는 바로 이 때문이다. 건설은 자연 환경 탓이든 아니면 어리석은 인간들 간의 다툼 때문이든 그로부터 희생된 수많은 사람들의 슬픔을 사랑으로 극복하는 과정에서 성장해 왔다. 보다 안전하고 행복한 인간 삶의 터전을 창조하려는 건설인들의 유전자에는 인간애가 넘쳐흐르고 있음이 분명하다.

그런데 우리 건설인과 건설기업들은 자주 이 사랑의 의미를 망각하고 만다. 요즘 건설기업들이 처한 위기를 보면 그런 생각을 떨쳐버릴 수 없다. 시장에서 살아남고 승리하려는 집착이 탐욕과 과잉을 만들어버린 것은 아닌지 생각된다. 건설의 위대한 에너지인 사랑의 의미를 떠 올리고 그것을 토대로 기업 스스로의 사명과 비전을 챙겨볼 것을 권유한다. 건설은 시장이기 이전에 사랑이다. 그래서 건설은 위대하고, 영원하다. <건설경제, 2011. 4. 27>

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)