

제326호 (2011. 9. 5)

■ 경제 동향

- 올 상반기 건축허가면적 7년 내 최대치

■ 정책 · 경영

- 조달청 시설공사 집행기준 개정 · 공포(Ⅱ)
- 뉴타운사업 제도 개선의 주요 내용과 정책 방향

■ 정보 마당

- 상반기 분양시장 : 지방에선 아파트, 수도권에선 오피스텔 약진

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단 : 겉 다르고 속 다른 주택시장

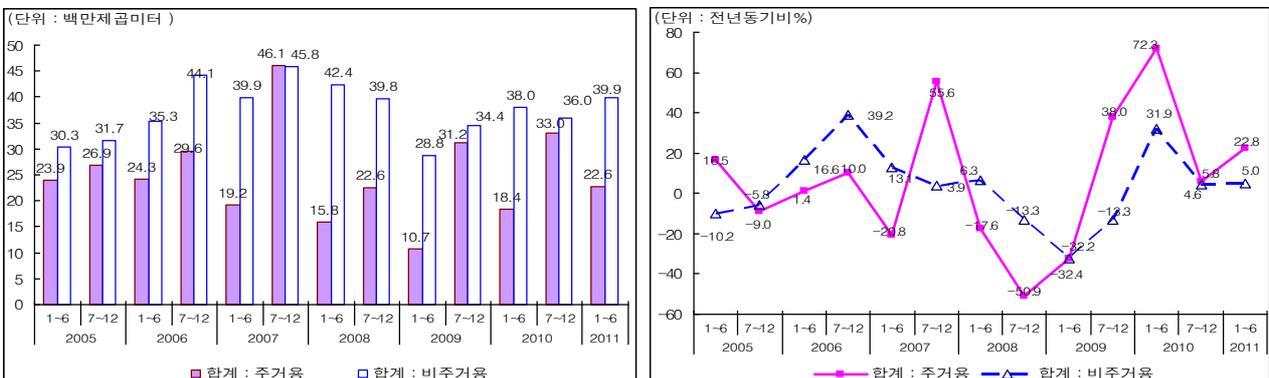
올 상반기 건축허가면적 7년 내 최대치

- 서울시 및 광역시를 중심으로 신규 주택 허가 및 착공 증가 두드러져 -

■ 올 상반기 건축허가면적 전년 동기 대비 10.8% 증가

- 올 상반기 건축허가면적은 주택과 비주택이 모두 호조를 보여 전년 동기 대비 10.8% 증가, 2003년 상반기의 7,907만㎡ 이후 7년 만에 최대치인 6,252만㎡를 기록함*.
- 1~6월 주거용 건축허가면적은 전년 동기 대비 22.8% 증가, 2006년 상반기의 2,426만㎡ 이후 5년 내 최대치인 2,264만㎡을 기록함.
 - 경기도의 주택인허가 실적이 전년보다 감소하였지만, 서울시를 비롯한 부산, 인천 등 광역시도의 인허가 실적은 전년에 비해서 두 배 이상 증가한 것으로 나타남.
 - 인구가 밀집한 대도시를 중심으로 신규 주택 사업이 증가한 것으로 분석됨.
- 비주거용 건축허가면적도 1~6월 기간 동안 전년 동기 대비 5.0% 증가, 최근 3년 간 상반기 실적으로는 가장 양호한 3,987만㎡를 기록함.
 - 세부 공종별로 교육·사회용이 전년 동기 대비 15.5% 감소한 반면, 상업용이 18.2%, 공업용이 5.5% 증가함.
 - 비록 올 1~6월 비주거용 실적이 양호하지만, 전년 동기 대비 증감률 추이가 점차 낮아지고 있어 하반기에 증가세가 다소 둔화될 것으로 보임.

<반기별 건축허가면적 추이>



자료 : 국토해양통계누리

* 국토해양부는 7월 13일 2011년 상반기 건축허가가 전년 동기 대비 2.5% 증가한 6,334.7만㎡라고 발표했으나, 이 수치는 가설 건축물 등을 제외한 면적으로 과거 시계열과 차이가 있음. 따라서, 과거 시점과 비교가 가능하고 자료 수집 및 가공에 용이한 국토해양통계누리 자료를 사용하여 분석함.

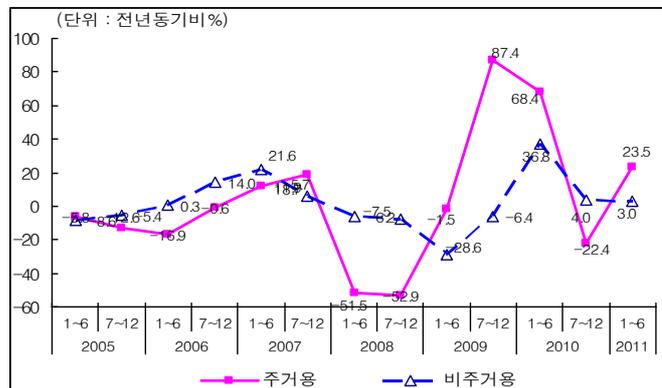
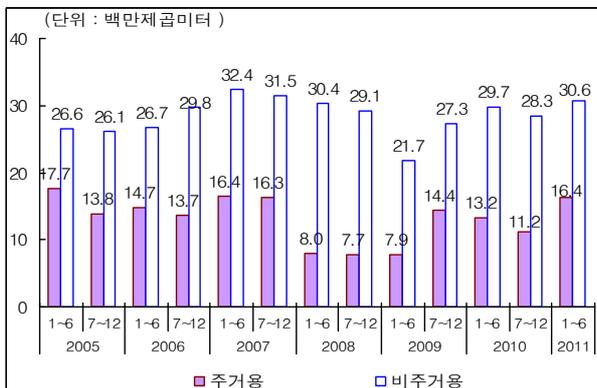
■ 건축착공면적 전년 동기 대비 9.3% 증가

- 올 상반기 건축착공면적은 전년 동기 대비 9.3% 증가한 4,698만㎡임.
- 주거용 건축착공면적은 광역시의 분양 증가로 전년 동기 대비 23.5% 증가한 1,636만㎡를 기록, 예년(2003~09년 상반기 평균 1,302만㎡)보다 양호함.
 - 2010년 상반기의 5대 광역시 분양 호수는 1만 4,000호에 불과하였지만, 올 상반기 분양 실적은 작년보다 두 배 이상 증가한 3만호를 기록함.
 - 결국, 5대 광역시의 분양 증가가 주거용 건축착공면적 증가를 견인한 것으로 판단됨.
- 비주거용 건축착공면적도 전년 동기 대비 3.0% 증가하여 예년보다 양호한 3,062만㎡를 기록함.
 - 세부 공종별로는 교육·사회용과 공업용이 전년 동기 대비 각각 9.2%, 0.9% 감소하여 부진하였으나, 주상복합빌딩의 착공 증가로 상업용이 13.1% 증가함.

■ 전월세 부족난에 대응한 도시형 및 준주택 공급 증가 두드러져

- 올 상반기에 건축 허가면적과 착공면적이 증가한 것은 서울시를 비롯한 광역시를 중심으로 다세대·연립주택, 원룸 등 도시형 생활주택의 건축과 준주택인 오피스텔, 고시원 등의 건축이 증가했기 때문임.
- 허가면적과 착공면적이 동시에 증가한 것은 최근 도심 전월세 부족난에 대응하여 관련 사업들이 빠르게 진행되고 있음을 시사함.

<반기별 건축착공면적 추이>



자료 : 국토해양통계누리

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

조달청 시설공사 집행기준 개정 · 공포(II)*

- 중소기업 지원 강화...대·중소업체 간 균형 발전 및 공정 경쟁 촉진 목적 -

■ 입찰참가자격 사전심사 기준(2011.5.30.개정, 6.1 입찰 공고분부터 적용)

- 혁신도시 건설사업에 지역업체 참여시 가산점 부여
 - 혁신도시 사업의 경우 지역업체 지분율의 합이 40%를 초과할 경우 매 2% 증가할 때 마다 종합평점에서 1점에서 최대 5점 가산
 - 광주·전남 혁신도시의 경우 주된 영업소 소재지에 대해서는 광주·전남을 구별하지 아니하고 동일한 소재지로 간주
- ※ 혁신도시건설사업은 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 의해 정의된 ‘이전공공기관’의 청사 신축사업이며, 95억원 이상의 경우에도 지역의무공동도급 허용

■ 입찰참가자격 사전심사 기준(2011.8.3 개정, 8.16 입찰 공고분부터 적용) 및 적격심사기준(2011.7.29 개정, 8.16 입찰 공고분부터 적용)

- PQ 심사시 중소기업 참여도 평가 개선
 - (현행) 중소기업 참여비율에 따라 최대 2점 가점
 - (개선) 가점제를 배점제로 전환하고 최대 4점 배점 : 10~20% 미만 1점, 20~30% 미만 2점, 30~40% 미만 3점, 40% 이상 4점
- PQ·적격심사시 등급 공사의 시공 경험 평가 방법 개선
 - (현행) 시공 실적 = 대표자 실적 + 구성원별 실적 × 시공 비율
 - (개선) 시공 실적 = 대표자 실적 + 구성원별 실적
- ※ 단, 구성원이 대표자의 등급보다 높은 등급의 구성원인 경우는 시공 실적에 시공 비율을 곱한 실적을 합산하여 평가

* 개정 ‘조달청 시설공사 집행기준’에 대한 이해를 돕기 위해 지난 325호에 이어 2회로 게재함.

- PQ·적격심사시 기술개발투자비율 평가 방법 개선
 - 만점 기준 : 토목, 건축공사에 한해 등급별 유자격자명부 운용기준에서 정한 해당 구성원이 속한 해당 등급 업체 평균 건설 부문 기술개발투자비율 대비 구성원의 건설 부문 기술개발투자비율 150% 이상
- PQ·적격심사시 부정당업자에 대한 추가 신인도 감점 규정 신설
 - 담합 및 뇌물 제공자는 제재 기간의 정도에 따라 최대 3점 감점
- 적격심사시 지역업체 참여 가산 평가 방법 개선
 - (현행) 공동수급체 구성원 내에 당해 공사 현장이 있는 특별시, 광역시, 도에 본사를 둔 지역업체의 가산 평가는 업체의 수행능력 분야 취득 점수에 일정 비율(최대 16%)을 가산
 - (개선) 업체의 수행능력 분야 취득 점수에 일정 점수(최대 5.5점)를 가산

■ 공사입찰특별유의서(2011.7.29 개정 · 시행)

- 입찰자 부도 등 결격 사유 처리 방법의 일원화
 - PQ 기준 : 입찰 적격자의 선정 이후 결격사유가 발생하더라도 해당 업체를 제외하고 재평가(단, 대표사인 경우 탈락)
 - 공사입찰특별유의서
(현행) PQ공사 입찰 적격자 선정 이후 입찰자 선정 이전에 공동수급체 구성원 일부에 결격사유 발생시 입찰 적격자 선정에서 제외
(개선) 해당 조항 삭제(해당 사유 발생시 PQ 기준 준용)

■ 일괄입찰 등에 의한 낙찰자 결정 세부기준(2011.7.29 개정 · 시행)

- ‘설계적합 최저가방식’ 설계 기준점수 상향 조정
 - ‘설계적격 기준점수’(턴키, 대안)를 당초 60점에서 계약 담당 공무원이 60~85점 한도 내에서 자율 결정토록 변경

김영덕(연구위원 · kyoduk@cerik.re.kr)

뉴타운사업 제도 개선의 주요 내용과 정책 방향

- 원활한 진행을 위해 공공 지원 강화, 구역 지정 해제 허용으로 주민 반발 예상 -

■ 정책 당국, 도시정비사업의 전면 재검토를 위해 발표

- 부동산시장의 장기 침체로 사업성이 급락하고 지속적인 사업 추진 여부를 둘러싼 주민 간 갈등이 심화되고 있는 뉴타운 등 도시정비사업은 정치권의 선심성 대안까지 넘쳐나면서 제도 출범 이후 가장 심각한 위기 상황에 직면해 있음.
- 정부와 지자체 등에서도 문제의 심각성을 인식하고 국토해양부를 중심으로 지자체 및 관련 전문가의 의견을 반영하여 지난 8월 8일 「도시재정비 및 주거환경정비 제도 개선(안)」을 확정·발표함.
- 제도 개선안은 도시정비사업의 원활한 진행을 위한 공공 지원 강화가 핵심이지만, 사업 추진이 곤란한 곳은 주민 의사에 따라 구역 지정의 해제도 허용하는 내용을 포함하고 있어 주민의 반발 등 향후 추이에 대한 관심이 커지고 있음.

■ 주요 내용

- 제도 개선안의 근간은 원활한 사업 추진을 위하여 공공 지원을 강화하되, 해제 요건을 정비하여 사업 추진의 향방을 주민의 자유로운 선택에 맡긴다는 것임.
 - 2010년 말 현재 재개발·재건축사업(1,508개) 가운데 약 38%가 지연 또는 중단되면서 사업 추진을 둘러싼 주민 간 갈등으로 행정소송이 330여 건, 민사소송이 2,200건 등에 이르고 있는 점을 고려
 - 뉴타운 지구 지정은 그 동안 지자체에서 결정했지만, 앞으로 해당 지역 토지 소유자의 과반수 이상이 투표하여 이 중 2/3 이상이 찬성할 경우에만 추진하고, 이미 추진 중이라 하더라도 토지 소유자의 절반 이상이 반대하면 취소 허용
- 다양한 재정비 수요에 맞춰 기존 전면 철거형 정비 방식에서 벗어나 보전·정비·개량을 병행할 수 있는 새로운 정비 방식도 도입하기로 함.

- 도시정비사업의 추진 과정에서 주민들의 합리적인 선택을 위한 사업성 분석이 충분히 이루어질 수 있도록 분담금의 규모와 10% 이상 변경을 위한 조합원 2/3의 동의 요건을 추가함.
- ‘뉴타운 구역 지정 → 뉴타운 추진위원회 설립 → 뉴타운 조합 설립 → 사업시행 인가 신청’의 단계별로 3년 안에 사업이 진행되지 않으면 뉴타운 지구에서 해제기로 함.
 - 지구가 해제되면 1년 동안 한시적으로 그동안 조합 등에서 쓴 비용 일부를 지자체가 지원할 수 있도록 하는 등 해제에 따른 후속 조치도 포함
- 추가용적률에 대한 임대주택 건설 의무비율도 50~70%에서 30~75%로 완화하고, 인근에 보금자리주택이 있을 경우 이 비율을 15%까지 추가 완화함.

■ 시사점

- 뉴타운 등 도시정비사업의 방향성은 도시의 주거 환경에 대한 미래 청사진과 주민 간의 이해 관계와 갈등을 어떻게 조화시키고 봉합하며, 기존 사업의 추진에 대한 처리와 보완을 연착륙시켜 나갈 것인가에 있다고 할 수 있음.
- 구역 지정 취소나 휴면타운 도입 등을 포함한 각종 대안의 추진도 공약이 아닌 현실적 체감이 가능하도록 하려면 기반시설 등에 소요될 예산의 규모와 조달 방안에 대해서도 구체적인 제시가 수반되어야 할 것임.
- 제도 개선의 큰 틀은 부동산 경기에 의존하는 기존의 사업 방식을 지양하고, 수익자부담원칙을 기본으로 하되, 사업 비용의 조달이 원활하도록 정책 당국이 금융기관과 연계하여 대출을 알선하는 등 실천적 방안의 보완도 필요함.
- 궁극적으로는 도시 재생의 장기적 관점에서 마스터 플랜과 정책적 의지를 가지고 합리적인 정보 제공과 설득을 병행하여 주민이 사업 추진에 자발적으로 참여할 수 있도록 공감할 수 있는 제도적 환경을 구축해야 함.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

상반기 분양시장 : 지방에선 아파트, 수도권에선 오피스텔 약진

- 아파트는 여전히 중대형 위주로 공급, 소형주택은 도시형생활주택과 오피스텔로 공급 -

■ 아파트 분양시장, 대기 물량은 많지만 분양시기 정하지 못해 계속 지연

- 2011년도에는 2007년 이후 가장 많은 아파트 분양 물량이 대기 중임. 그러나, 상반기 분양 실적은 10만 9,000호에 그침.
 - 유럽발 악재, 일본 지진 등 대외적인 불안 요소가 주택 구매에도 심리적인 영향을 미쳐 건설업체들이 분양을 다소 미룬 것으로 파악됨.
 - 당초 계획대로라면 올 하반기 분양 예정 물량은 상반기보다 많은 17만 7,000호이며, 이 중 57.3%가 수도권에서 분양 예정임(10만 1,675호).
 - 상반기 주택 가격 상승 등 시장 분위기에 비하면 수도권의 분양 물량이 다소 많은 것으로 분석됨. 이에 따라 지방 분양시장은 유래 없이 1순위에서도 높은 청약경쟁률을 나타내고 있는 반면, 수도권은 1순위에서도 미달되는 사업장이 적지 않음.

<지역별 · 연도별 아파트 분양 실적 추이>

(단위 : 호)

지역	2008년	2009년	2010년	2011	상반기(A)	하반기(B)	B/A
전국	235,921	227,498	175,338	287,273	109,969	177,304	1.6
서울특별시	35,040	24,152	29,243	42,282	16,464	25,818	1.6
경기도	78,175	95,871	57,921	96,997	31,339	65,658	2.1
부산광역시	14,072	10,886	9,760	26,721	13,709	13,012	0.9
대구광역시	6,539	6,148	7,374	8,596	6,720	1,876	0.3
인천광역시	13,430	33,903	12,980	13,316	3,117	10,199	3.3
광주광역시	11,487	4,238	9,196	10,226	2,830	7,396	2.6
대전광역시	8,079	11,639	3,278	7,249	4,258	2,991	0.7
울산광역시	6,103	3,405	1,246	6,595	2,091	4,504	2.2

자료 : 부동산114(주)

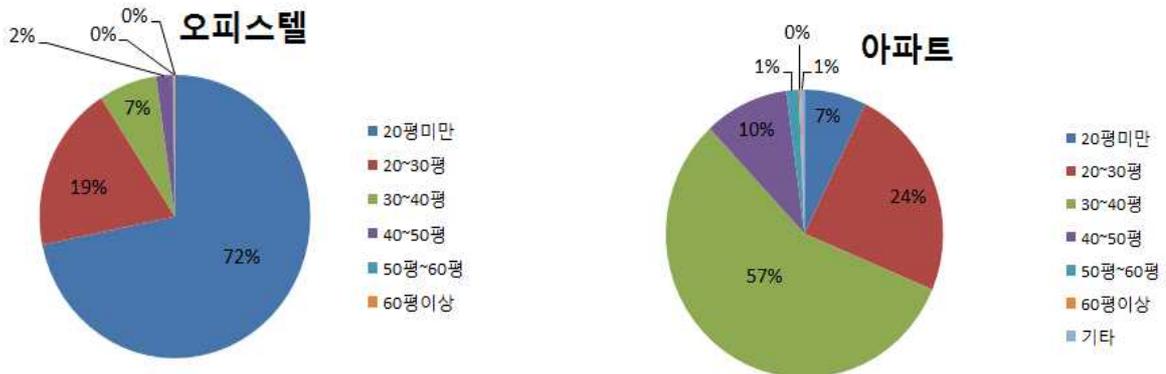
■ 분양 아파트의 대부분이 중대형, 소형은 오피스텔 · 도시형생활주택으로 공급

- 분양 아파트의 평형은 중형대가 주류를 이루고 있으며, 시장 수요가 많은 소형주택은 주거용 오피스텔과 도시형 생활주택으로 공급되고 있음.
 - 분양 아파트의 60%가 30평형대로 공급되고 있으며, 소형주택은 오피스텔, 도시형생활주택으로 공급되고 있음.

- 최근의 시장 상황이 소형주택을 선호하고 있음에도 불구하고 아파트 분양은 공공택지 중 사업을 미루어왔던 중대형 택지 내 아파트 분양이 주류를 이루고 있기 때문임.

※ 2009년 이후 경기도 아파트 분양은 대부분 공공택지에서 이루어지고 있는데 경기 상황 때문에 주로 중소형 주택을 먼저 공급하고 현재 미착공 사업장은 대부분 85㎡ 이상의 택지이기 때문임.

<2011년 분양된 아파트와 오피스텔의 평형별 비중>



■ 비아파트 소형주택 외형적 가격만 저렴, 단위면적당 가격은 오히려 비싸

- 2011년에는 오피스텔의 공급에 있어 2004년 이후 최대 물량이 예정되어 있으며, 이미 상반기에 지난해 연간 물량의 2배 가까운 물량이 분양됨.
 - 2011년 분양 물량은 약 2만 1,000호로 예상됨. 이 중 7,000실이 서울시내에서, 약 4,600실이 경기도에서 분양됨.
 - 규모별로는 2/3가 20평 이하로 구성되어 있음. 그러나, 최근 분양되고 있는 오피스텔의 전용률은 40% 수준으로 전용면적 기준으로 보면 10평형대 아파트 수준임.
 - 따라서, 표면적인 가격은 낮아도 단위면적당 가격으로 환산하면 아파트보다 비싼 수준임(지역에 따라 차이가 있으나 아파트 단위면적당 가격보다 2배 이상 비쌈).
 - 8.18 대책에서 오피스텔도 임대주택으로 인정한다고 발표함에 따라 오피스텔은 당분간 소형 아파트의 대체 상품은 물론 투자 상품으로도 공급이 늘어날 것으로 예상됨.
 - 경제 여건상 저렴한 소형주택의 공급이 필요하나, 분양가상한제가 적용되는 아파트는 택지의 규모별 기준으로 소형 생산이 어려워, 분양가상한제의 비적용 대상인 고가의 소형주택이 양산되고 있음.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

■ 현대건설, 2년 연속 세계 건설업체 순위 '23위' 등극

- 미국의 건설 전문지인 ENR(Engineering News Record)지는 최근 '2011년도 국제 도급자' 순위를 선정 발표함. 해외매출을 기준으로 하는 이 순위에서 독일의 Hochtief, 프랑스의 Vinci, 미국의 Bechtel이 세계 1~3위를 각각 차지. 우리나라에서는 현대건설이 지난해에 이어 올해도 23위를 기록
 - 이어서 삼성엔지니어링(34위), 대림산업(41위), GS건설(48위), 삼성물산(56위), 대우건설(57위), SK건설(63위) 등도 100위권에 선정
 - 한편, 해외매출과 자국 내 매출을 모두 합친 순위에서는 중국철도공사가 수위에 오르는 등 중국 업체들이 1~3위를 차지. 우리나라 업체에서는 현대건설(30위), GS건설(35위), 삼성물산(39위), 대우건설(43위), 대림산업(44위), 포스코건설(45위) 등이 50위권에 선정

■ 대한건설협회, 「2011년 하반기 적용 노임」 공표

- 대한건설협회는 8월 30일, 올 하반기 공공건설공사 원가에 적용될 건설업 117개 직종의 일평균 임금이 상반기에 비해 3.43% 상승한 12만 9,029원으로 조사되었다고 발표
 - 직종별로는 고품질 시공을 요구하는 원자력 플랜트 직종이 평균 4.96% 상승하였고, 정보통신 공사 관련 직종이 4.66%, 문화재 관련 직종이 4.07% 상승한 것으로 조사된 반면, 형틀목공, 철근공 등 15개 건설공사의 주요 직종은 평균 2.42% 상승한 것으로 나타남.
 - 한편, 117개 직종 가운데 최고 임금은 송전활선전공의 35만 5,581원이었고 최저 임금은 보통인부로 7만 4,008원으로 조사됨.

■ 대한건설협회, 「전문가 및 경영자문단」 운영

- 대한건설협회는 회원사의 업무 애로를 해소하고 경영 활동을 지원하기 위하여 전문가 자문단 및 경영 자문단을 운영하고 무료상담 서비스를 제공
 - 전문가 자문단 : 법률, 회계, 노무 등 전문 분야에 대한 상담
 - 경영 자문단 : 하도급·클레임, 기술, 해외 진출, 경영전략 등 대형 건설사 퇴직 임원의 축적된 경영 노하우 전수
 - 이용 방법 : 사전에 서비스를 신청하면 상담 일시를 별도 통보
 - 문의 : 대한건설협회 홈페이지(www.cak.or.kr), 경영지원센터(Tel : 02-3485-8305)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 30	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설근로자 고용개선 선도기업 심사위원회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설업체에서 제출한 고용구조 개선계획을 심사하여 지원 기업을 선정하는 위원회에 심사위원으로 참여
8. 31	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설경제과 주최, '건설산업 공생발전 관련 간담회'에 건설정책연구실 운영선 연구위원 참여 - 건설산업의 공생발전을 위한 정책, 제도적 추진방안에 대한 자문
9. 1	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규제개혁법무담당관실 주최, 자체규제심사에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 건설공사 하도급 심사기준, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 시행령 관련 규제심사
9. 2	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규제개혁법무담당관실 주최, 자체규제심사에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 주택공급에 관한 규칙, 보금자리주택 입주자 보유 부동산 및 자동차 관련 업무처리기준(고시) 관련 규제심사

■ '지역 건설경기 활성화 방안 토론회' 개최

- 연구원은 오는 9월 8일(목) 오전 10시, 국회 의원회관 소회의실에서 강길부 의원과 현기환 의원이 공동 주최하고, 대한건설협회 등 15개 건설단체가 후원하는 '지역 건설경기 활성화방안 토론회(입찰제도 개선을 중심으로)'의 개최를 주관할 예정임.
- 개최 목적 : 최저가낙찰제가 2012년부터 100억원 이상 공사에 확대 적용될 예정인 바, 지역 건설경기가 더욱 위축될 상황이므로 관련한 문제점을 제기하고, 적정공사비의 확보를 위한 입찰제도의 개선 및 최고가치 낙찰제도의 도입에 대한 정책 방향을 제시
- 제1주제 : 최저가낙찰제 확대가 지역경제에 미치는 영향
(발표자 : 최민수 한국건설산업연구원 건설정책연구실장)
- 제2주제 : 적정공사비 확보를 위한 입찰제도 개선방향과 최고가치낙찰제도 도입방향
(발표자 : 이상호 GS건설경제연구소 소장)

■ 「민간투자사업 추진 실무과정」 개설

- 기간 및 장소 : 2011년 9. 27(화)~9.30(금)까지 4일간, 건설회관 9층 연구원 연수실
- 교육 대상 : 건설 및 유관업체 민간투자사업 부서 실무자
- 교육과정 : 민간투자사업에 대한 이해와 추진전략/사업성 분석 및 재무모델 실습 등
- 문의 및 참조 : 교육팀(02-3441-0671, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

일자	주요 내용
8. 24	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「리츠 관리 강화방안」 발표 - 자기관리 리츠 영업인가 심사시 인허가 부서 협의 및 현장 실사 의무화, 사업 대상 부동산 감정평가 의무화, 초기 사업 변경 엄격 제한 - 리츠 정기조사·불시검사 등 상시감독체계 구축 및 준법 감시인의 내부검토 등 준법 감리활동 강화, 인감관리 업무 외부 위탁
8. 25	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기획재정부, 「한-에콰도르 이중과세 방지협정」 타결 및 가서명 - 주식, 채권, 특허권 등의 투자소득에 대한 원천지국의 적용 세율을 일정 수준으로 제한 - 소재지 연구성이 강한 부동산 주식에 대하여는 원천지국 과세가 가능하도록 하되, 그 밖의 주식 양도소득에 대하여는 거주지국에서만 과세하기로 합의 ▪ 기술표준원, 26개 신기술에 NET 인증 - 기술표준원은 경제적 파급 효과가 크고 국가 경쟁력 향상에 기여할 26개의 새로운 기술을 2011년도 제2회 신기술(NET : New Excellent Technology)로 선정 - 특히, SK이노베이션(주)가 개발한 '이산화탄소를 원재료로 사용하는 친환경 PPC 제조기술'은 친환경 이산화탄소 고분자의 원가 경쟁력과 가공 성능을 확보한 세계 최초의 연속식 양산 기술로서 이산화탄소를 자원화할 수 있는 핵심 기술임.
8. 26	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 고용노동부, 「건설근로자 임금보호 강화방안」 발표 - 공공공사의 발주자와 원·하수급인 공사대금 중에서 노무비를 구분해서 관리하고 실제 임금이 지급되었는지 확인하는 시스템 구축 - 상습 임금 체불 업체는 공공공사 수주에서 불이익을 받도록 신인도 평가시 감점하는 제도 도입 - 공공공사에 임금 체불이 발생할 경우, 보증기관이 대신 근로자에게 지급하고 보증기관은 건설업체에 사후 구상권을 행사하게 되는 '건설근로자 임금지급 보증제도' 도입 ▪ 금융감독원, 「2011년 6월 말 국내은행의 BIS 비율(잠정) 현황」 공개 - 모든 은행이 현행 경영실태 평가 1등급 기준인 BIS 비율 10%, 기본자본비율 7%를 초과. 특히, 산업(17.27%), 씨티(16.84%), 신한(15.75%), 농협(15.70%)의 BIS 비율은 15%를 초과하고 기본자본비율도 12%를 상회함으로써 글로벌 우량은행 BIS 비율 평균(14.69%)에 근접하는 양호한 수준임.
8. 29	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국은행, 「2011년 7월 중 국제수지(잠정)」 공개 - 경상수지는 49.4억 달러 흑자를 나타내어 지난해 10월(51.1억 달러)이후 가장 큰 폭의 흑자를 기록, 금융계정은 전월과 비슷한 32.0달러 유출초, 자본수지는 0.1억 달러의 흑자 시현 ▪ 지식경제부, 「국가통합 자원관리시스템」 구축 - 국내 산업 수요가 많은 구리·아연 등 16개 금속 자원에 대해 원료 수입, 가공, 제품 생산, 사용·축적, 수집, 재자원화, 폐기 등 자원 순환의 전 단계에서 물질 흐름량을 정량적으로 제시함으로써 자원의 흐름 파악 및 단계별 병목 요인의 분석을 통해 도시 광산사업의 활성화 기대 ▪ 통계청, 「2010년 기준 건설업 조사 잠정 결과」 발표 - 2010년 건설업 연기 업체 수는 7만 4,382개로서 2000년 이후 건설업 연기 업체 수는 증가세를 지속하고 있으나, 2008년부터 증가폭이 둔화됨(2008년 4.5% > 2009년 4.0% > 2010년 1.2%). - 2010년 건설공사 기성액은 214조 5,300억원으로서, 주택 경기 침체의 장기화 및 공공 발주 물량의 감소로 2000년 이후 처음으로 전년 대비 감소(-1.1%)를 나타냄
8. 30	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국은행, 「2011년 8월 기업경기실사지수(BIS)」 공개 - 제조업의 8월 업황 BIS는 80으로 전월(91) 대비 11p 하락하였으며, 9월 업황 전망 BIS는 86로 전월(91) 대비 5p 하락 - 비제조업의 8월 업황 BIS는 81로 전월(84) 대비 3p 하락하였으나, 9월 업황 전망 BIS는 83으로 전월과 동일

<하도급 벌점제도>

- **개요** : 공정거래위원회가 「하도급법」을 위반한 원사업자 또는 수급사업자에 대하여 그 위반 및 피해의 정도를 고려하여 벌점을 부과하고 누산점수 초과시 입찰참가자격 제한 요청 등의 행정적 제재를 위한 기초 자료로 활용

• **벌점의 부과 기준**

경고 (서면조사 자진시정)	경고 (신고, 직권인지)	시정권고	시정명령	과징금	고발
0.25점	0.5점	1.0점	20.점	2.5점	3.0점

• **벌점의 경감 기준**

① 표준하도급계약서 사용 (직전 1년)	2점
② 하도급 특별교육 이수 (3시간 이상)	1점(대표자), 0.5점(임원)
③ 하도급거래 우수업체 표창 (공정거래위원회, 관계 행정기관)	3점
④ 현금(성) 결제 비율 (직전 1년)	2점(현금 100%), 1.5점(현금 80~100% 미만), 1점(현금 60~80% 미만), 0.5점(현금성 100%)
⑤ 전자입찰비율 (직전 1년)	1점(80%~), 0.5점(60~80% 미만)
⑥ 협력평가결과 (직전 1년)	3점(최우수), 2점(우수), 1점(양호)
⑦ 3대 가이드라인 도입 · 운용(직전 1년)	각 지침마다 0.5점

※ 벌점 경감시 각 항목마다 1회만 경감, ⑥과 ⑦ 모두 해당시 ⑥만 인정

• **벌점 누산 점수** : 직전 3년 간(벌점 부과 점수 - 벌점 경감 점수)

※ 직전 3년 : 신고 사건은 신고 접수일, 직전조사는 조사계획 발표일 또는 조사 공문 발송일 중 뒤의 날, 상습법 위반자 명단 공표는 공표일이 속하는 연도의 1월 1일 기준 역산

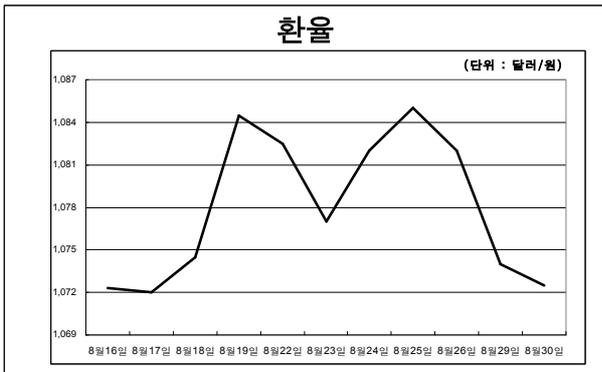
• **행정적 제재**

입찰참가자격 제한 요청	누산점수 10점 초과
영업 정지 요청	누산점수 15점 초과
상습법 위반자 명단 공표	법 위반 3회 이상이고 누산점수 4점 초과

<할당관세>

- 국내 산업의 지원을 위해 국내에서 생산되지 않는 기초원자재 등 특정 수입품에 부과하는 관세. 정부가 정한 일정 수입량까지는 저율의 관세를 부과하고 이를 초과해 수입되는 물품에는 고세율을 적용하여 국내외 여건에 유동성 있게 대처하기 위한 탄력관세(Flexible Tariff)의 일종임. 예를 들어, 수입을 촉진하고자 할 경우에는 기본관세율의 40%를 감하여 관세를 부과하고, 수입을 억제하고자 할 때에는 기본관세율의 140%까지 관세를 부과할 수 있음. 할당관세는 수입할당제와 관세제도의 기술적인 특성을 혼합한 것으로 특정 물품에 대한 국내 생산자의 수입 억제 요구와 수요자의 수입 장려 요구를 동시에 충족시켜 특정 상품에 대한 국내 총생산량과 총 수요량을 조절하는 기능을 지님.

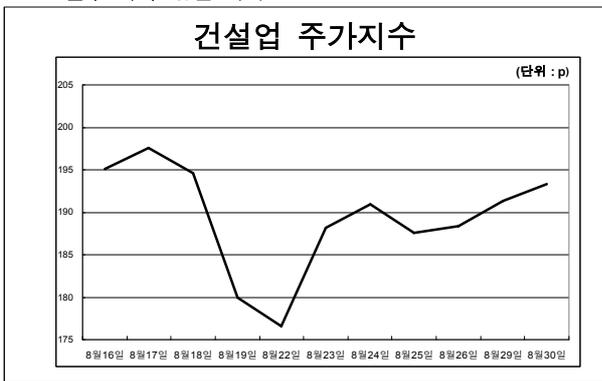
■ 주요 거시경제 지표(2011. 8. 16 ~ 30)



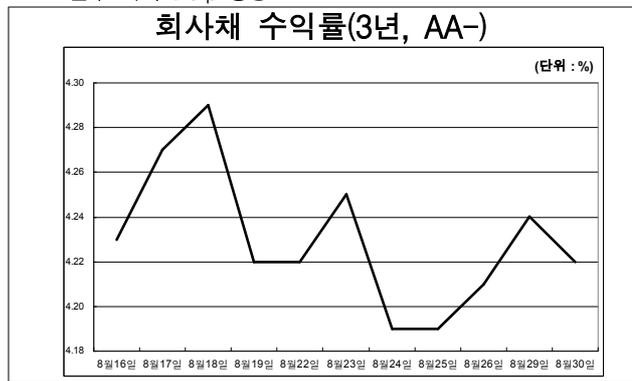
- 전주 대비 4.5원 하락



- 전주 대비 67.1p 상승



- 전주 대비 5.2p 상승



- 전주 대비 0.03%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	6월	증감률
전체	125,447	22,324	34,079	22,490	46,555	24,931	10,598	12,387	11,039	7.8
주거용	51,464	6,385	12,062	7,302	25,715	8,743	4,677	4,133	3,854	24.5
비주거용	73,983	15,939	22,017	15,188	20,840	16,188	5,920	8,254	7,186	0.6

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	6월	증감률
주택건설호수	386,542	49,548	60,761	52,985	223,248	70,529	41,156	32,716	31,866	74.0
수도권	250,218	31,130	34,050	27,676	157,342	37,046	21,084	16,051	16,824	74.0
비수도권	136,324	18,418	26,711	25,289	65,906	33,483	20,072	16,665	15,042	29.9

■ 미분양주택 현황

(단위 : 호, 전년 동기 대비 %)

구 분	2010년				2011년					
	3월말	6월말	9월말	12월말	2월말	3월말	4월말	5월말	6월말	증감률
전체	112,910	110,020	100,325	88,706	80,588	77,572	72,232	71,360	72,667	1.8
수도권	26,099	28,268	29,201	29,412	27,417	27,089	25,008	27,033	27,225	0.7
비수도권	86,811	81,752	71,124	59,294	53,171	50,483	47,224	44,327	45,442	2.5

걸 다르고 속 다른 주택시장

누구나 상자째 과일을 살 때 유념하는 것이 있다. 보이는 윗면에 진열된 실하고 때깔 좋은 과일뿐 아니라 상자 바닥 쪽에 숨겨진 과일의 확인이다. 그런데 이 중요한 사항을 잊어버리고 구매 후 바닥 쪽의 과일을 살펴보면 때는 늦었다. 교환이나 환불이 가능하더라도 시간, 교통비, 감정적 마찰 등 다수의 비용을 지불해야 한다. 최근 주택시장은 일부 총량적 지표가 증가세를 보이며 시장 회복에 대한 논의가 뜨겁다. 그러나 걸으로 드러나는 총량적 지표만 좋은 것인지 아니면 숨겨진 바닥시장의 속살도 좋은지 살펴보자.

일부 총량적 지표 회복세이지만...세부 사항은 여전히 어려워

회복세인 총량적 지표와 시장의 속 모습은 같은가. 인허가실적은 공급의 양적 지표이다. 회복은 이러한 양적 증대가 판매로 이어질 때이다. 그런데 수도권 미분양 주택은 5월부터 다시 증가하기 시작하였다. 6월에는 지방까지 미분양 증가세가 확대되었다. 주택공급이 양적으로는 증가하고 있지만 팔리지 않고 오히려 쌓이고 있는 것이다. 또한, 인허가도 세부적으로 뜯어보면 완전한 증가로 판단하기 어렵다. 수도권 아파트의 인허가 대비 착공 실적은 78%에 불과하다. 즉, 수도권 아파트 인허가 물량 중 20% 이상이 인허가 이후 착공 및 분양을 하지 않고 있는 것이다. 사업 장기화에 따른 수익성 악화에도 인허가 이후의 절차를 진행하지 않는 다수의 물량이 시장에 존재하는 것이다. 오히려 인허가 증가의 이유가 기매입 토지의 금융조달 목적 등 공급시장 패턴 변화의 가능성이 더 높아 보인다.

기존주택시장의 총량적 지표라 할 수 있는 거래량도 이례적 증가세다. 수도권 아파트 거래량이 전년 대비 64% 증가하여 가격 침체를 고려하면 회복의 징후로 판단할 개연성이 적지 않다. 그러나 서울과 인천의 거래량은 여전히 감소세로 수도권 전역의 증가세는 아니다. 또한, 거래량 증가에도 가격 상승세를 견인하지 못하고 있는 점은 곱씹어보아야 할 대목이다. 우리나라 뿐 아니라 각국의 주택 거래량은 가격이 상승할 때 증가하는 패턴을 보여 왔다. 저가매물이나 주거이동 및 처분 연기가 어려운 세대들이 소진되고 나면 거래량 증가세 유지를 위한 동력은 강력하지 않아 보인다.

총량적 증가세가 오히려 침체의 또 다른 단면

상반기 주택시장의 총량적 지표 중 일부가 회복의 징후를 보이는 것은 사실이다. 그러나 최근의 상황은 인허가와 같이 증가세가 오히려 침체의 또 다른 단면일수 있다. 주택시장은 변화하고 있고 걸으로 드러나는 모습뿐 아니라 세부적 시장상황이 더욱 중요해지고 있다. 낙관적으로 총량적 지표의 증가를 회복의 신호로 판단하기 어려운 이유이다. 우리가 상자째 사과를 살 때의 우를 범하고 있는 것은 아닌지 돌아봐야 할 것이다. <서울경제, 2011. 8. 10>

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)