건설동향브리핑

제467호 (2014. 6. 30)

■ **특집 / 2014년 하반기 건설 · 부동산 경기 전망**

· 2014년 국내 건설수주 8.9% 증가한 99.4조원 전망
· 하반기 주택 매매 가격 수도권 0.5%, 지방 1.0% 상승 전망
· 수도권 주택 경기 침체 지역 신규 아파트 입주자 특성 분석

■ **정보 마당**

· IMD, 우리나라 국가 경쟁력 순위 26위로 평가

■ **연구원 소식**

■ **건설 논단 :** 상습 체불 건설업자 공표제도 도입해야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2014년 국내 건설수주 8.9% 증가한 99.4조원 전망[1)]

- 건설투자는 전년비 1.8% 증가 전망 -

■ 공공 부문 수주 10.1% 증가, 민간 부문 수주 8.1% 증가 전망

- 2014년 국내 건설수주는 전년비 8.9% 증가하며 회복세를 보이겠으나, 수주액은 99.4조원에 머물며 여전히 저조할 전망임.
  - 다만, 최근 추진 중인 '임대 소득 과세 방안 보완책'의 입법화, 금융 규제 완화 등이 이루어지면 2014년 건설수주는 100조원을 상회할 가능성도 존재함.

- 공공 수주는 작년 말 발주 물량의 상반기 수주 인식, 지방 선거의 영향에 따른 소규모 공사의 발주 증가, 조달청 신규 공사의 발주 증가, 공항·플랜트 등 주요 대형 공사 발주 등의 영향으로 전년비 10.1% 증가한 39.8조원을 기록할 전망임.

- 민간 수주는 2013년에 비해 일부 회복된 거시 경제 및 주택 공급 여건, 전년도 기저 효과 등으로 인해 전년비 8.1% 증가하겠으나, 수주액은 59.6조원에 머물며 여전히 저조할 전망임.

<2014년 하반기 국내 건설수주 전망>

구분	2011년	2012년			2013년			2014년(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해 연도 가격)										
공공	36.6	15.2	18.8	34.1	15.0	21.1	36.2	20.3	19.5	39.8
민간	74.1	39.6	27.9	67.4	24.1	31.0	55.1	26.8	32.8	59.6
토목	38.8	21.4	14.3	35.7	14.1	15.8	29.9	18.3	16.0	34.3
건축	71.9	33.4	32.4	65.8	25.0	36.4	61.4	28.8	36.3	65.1
주거	38.7	17.3	17.0	34.3	10.8	18.5	29.3	14.5	19.0	33.5
비주거	33.2	16.1	15.5	31.5	14.2	17.9	32.1	14.3	17.3	31.6
계	110.7	54.8	46.7	101.5	39.2	52.2	91.3	47.1	52.3	99.4
증감률 (%, 전년 동기비)										
공공	-4.2	5.2	-14.9	-7.0	-1.4	12.3	6.1	35.3	-7.9	10.1
민간	14.0	11.6	-27.8	-9.0	-39.0	11.3	-18.2	11.0	5.8	8.1
토목	-6.2	21.2	-32.6	-8.1	-34.0	10.5	-16.2	29.4	1.6	14.8
건축	16.2	3.4	-18.1	-8.4	-25.1	12.2	-6.7	15.1	-0.3	6.0
주거	22.4	15.5	-28.4	-11.4	-37.6	8.9	-14.6	33.7	2.9	14.3
비주거	9.8	-7.1	-2.7	-5.0	-11.6	15.9	1.9	1.0	-3.6	-1.6
계	7.2	9.7	-23.1	-8.3	-28.6	11.7	-10.0	20.3	0.3	8.9

주 : 2014년은 한국건설산업연구원 전망치
자료 : 대한건설협회

1) 본고는 한국건설산업연구원이 지난 6월 26일에 개최한 '2014년도 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나'에서 발표된 '건설 경기 전망'의 주요 내용을 요약하였음. 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

■ 토목수주 14.8% 증가, 주택수주 14.3% 증가, 비주거 건축수주 1.6% 감소 전망

- 공종별로는 토목수주는 전년비 14.8% 증가하겠으며, 건축수주도 전년비 6.0% 증가할 전망임.
  - 세부적으로 주택수주는 수도권 주택 공급 여건의 일부 개선, 전년도 기저 효과 등의 영향으로 전년비 14.3% 증가할 전망이며, 비주거용 건축수주는 1.6% 감소할 전망임.

■ 2014년 건설투자 전년비 1.8% 증가로 오름세 둔화될 전망

- 2013년에 양호한 회복세를 보인 건설투자는 2014년에는 전년비 1.8% 증가하며, 증가세가 둔화될 전망임.
  - 최근 건설수주와 건설기성의 시차를 감안할 때 2012년 8월부터 2013년 9월까지 14개월 연속 감소세를 보인 건설수주는 2014년 건설투자에 부정적인 영향을 미칠 전망임.
  - 특히, 이 기간 동안 민간 토목수주의 감소세가 2014년 토목투자에 부정적인 영향을 미칠 전망임.
  - 주택투자(주거용 건축투자)의 경우, 선행지표인 주택수주의 작년 부진에도 불구하고, 최근 신규 분양 여건의 개선에 따라 과거 수주 인식 사업의 분양 및 착공의 급증과 기저 효과의 영향으로 호조세를 보일 전망임.
  - 다만, 아파트 입주 물량이 2014년에 급증하고 2015년에는 다시 감소함에 따라 점차 공사 진행 사업장이 감소하면서, 2014년 하반기 주택투자 증가세는 다소 둔화될 전망임.
  - 비주거용 건축투자는 작년 민간 비주거 건축수주의 부진에도 불구하고, 지방 이전 공공기관의 신청사 공사가 올해 활발히 진행됨에 따라 전년 수준에 근접한 수준을 유지할 전망임.

<2014년 하반기 건설투자 전망>

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2011년			2012년			2013년			2014년(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	89.55	104.20	193.75	86.69	99.42	186.11	92.21	106.39	198.61	94.698	107.43	202.12
증감률	-5.0	-2.0	-3.4	-3.2	-4.6	-3.9	6.4	7.0	6.7	2.7	1.0	1.8

주 : 2014년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준
자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)
박철한(책임연구원 · igta99@cerik.re.kr)

하반기 주택 매매 가격 수도권 0.5%, 지방 1.0% 상승 전망[1)]

- 신규 분양시장 호조세 지속, 규제 완화 등 정책적 영향력 커 -

■ 하반기 부동산시장의 주요 변수

- 규제 완화의 추진 범위 및 속도, 투자 수요층의 확대 여부, 공급 물량의 시장 흡수 가능성이 하반기 시장 상황을 결정할 것으로 예상됨.
  - **정책** : 2.26 대책의 보완 입법, 2기 내각의 금융 규제 완화 등 시장 정상화 정책 등이 동일한 방향성을 나타내면 시장에 긍정적인 시그널을 줄 것으로 기대됨.
  - **수요** : 2.26 대책에 대해 시장이 민감하게 반응한 것은 수요층이 달라지는 시점이었기 때문임. 2013년 시장이 실수요 중심의 시장이었다고 하면, 2014년은 수요층이 확대되면서 투자 수요까지 일부 유입되기 시작함. 투자 수요의 유입 수준에 따라 하반기 시장 판도도 달라질 것으로 예상됨.
  - **공급** : 인·허가, 착공, 분양, 준공 등 선·후행 공급 지표 모두 증가세나 미분양 물량의 해소 속도 및 청약 경쟁률 수준 등은 양호함. 최근의 공급 물량 증가는 오히려 재고 주택시장에 미치는 영향이 더 클 것으로 판단됨.
  - **지역** : 지방은 수도권에 비해 상황이 좋은 것은 사실이지만, 지역별 편차가 큼. 지역 내에서도 편차가 확대되는 양상임. 지방 호조세는 세분화된 지역 분석을 통해 보다 명확하게 들여다볼 필요가 있음.

■ 하반기 주택 매매 가격 : 수도권 0.5% · 지방 1.0% 상승, 전세 가격 : 1% 상승 전망

- 하반기 수도권 주택시장은 2.26 대책 이후의 경색 상황이 서서히 회복되면서 상반기와 같은 수준인 0.5% 상승이 전망됨.
  - 2.26 대책과 세월호 사건 여파에 따른 민간 소비의 위축으로 시장의 어려움은 존재하나, 절대적으로 높아진 전세 가격, 정부의 금융 지원 정책 등을 고려하면 전세에서 매매로 이동하는 수요는 지속될 것으로 예상됨. 다만, 매매 전환 수요가 2013년에 다수 이루어졌다는 측면에서 2014년 시장 동력은 투자 수요가 일부 승계받아야 함.

1) 본고는 한국건설산업연구원이 지난 6월 26일에 개최한 '2014년도 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나'에서 발표된 '주택·부동산 경기 전망'의 주요 내용을 요약하였음. 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

- 투자 수요는 정책적·시장적 리스크에 민감하게 반응함에 따라 시장 진입 속도가 지체될 것으로 판단됨. 그러나, 2기 내각이 추진하는 다수의 규제 완화 정책들이 시장에 영향을 미친다면 시장 회복이 탄력을 받을 수도 있을 것으로 판단됨.
- 비교적 리스크가 적은 서울과 신규 분양시장의 수요가 이어질 것으로 판단됨. 즉, 재고 주택시장 대비 신규 분양시장의 상대적 호조세가 당분간 지속될 것으로 예상됨. 다만, 최근의 공급 물량 증가는 재고 주택시장의 회복 속도를 제한하는 역할을 할 것으로 예상됨.

• 하반기 지방 주택시장은 상승세가 이어지겠지만, 상승폭은 상반기에 비해 둔화되어 1.0% 상승할 것으로 예상됨.
- 혁신도시 등 이벤트가 있는 분양시장과 인근 지역을 중심으로 상승세가 이어지나, 지역적 편차가 커 전역적 지수와 체감과의 격차가 존재함.
- 공급 증가의 영향으로 상승세는 하반기 이후 서서히 둔화될 것으로 판단됨.

• 하반기 전세시장은 아파트 입주 물량이 증가하고, 매매시장 회복세의 영향으로 상반기보다 상승세가 둔화된 1.0% 상승이 전망됨.
- 수도권과 지방 모두 중소형 아파트의 입주 물량이 증가하면서 전세 가격의 안정에 도움을 줄 것으로 전망됨. 그러나, 특정 지역에 집중된 입주 물량 및 하반기에 진행될 재건축 사업 등에 따른 이주 수요의 증가로 국지적 변동성이 존재함.

<2014년 하반기 주택 가격 전망>

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2011년	2012년	2013년					2014년[e]	
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기
매매	수도권	0.5	-3.0	-0.6	-0.5	-0.4	0.1	-1.4	0.5	0.5
	지방	14.0	3.1	0.3	0.5	0.5	1.1	2.4	1.3	1.0
전세(전국)		12.3	3.5	0.9	0.8	1.8	2.1	5.7	2.0	1.0

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

• 하반기는 정책 변수의 영향력이 커진 상황으로 2.26 대책 보완 법안의 조속한 처리, 금융 규제 완화 등 규제 완화의 지속 추진 등을 통해 시장 회복을 견인해야 할 것임.
- 2014년 시장은 실수요자와 교체 수요 및 투자 수요의 유입이 함께 존재할 때, 견조한 시장 회복을 담보할 수 있을 것임. 투자 수요가 정책에 민감하게 반응한다는 점을 고려하여 정책 리스크를 최소화시켜야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)
엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

수도권 주택 경기 침체 지역 신규 아파트 입주자 특성 분석[1)]

- 실수요 계층 구매 많고 지역 내 이동 비중 높아, 신규 아파트 선호도도 커 -

- 본고는 금융 위기 이후 수도권의 대표적 주택 경기 침체 지역인 용인, 고양, 인천 연수구, 김포시, 파주시 등 5개 지역, 59개의 신규 아파트 단지, 3만 7,462명의 입주자를 대상으로 그 특성을 분석하였음.[2)]

■ 용인 : 신규 아파트 선호도 높아

- 낮은 가격 때문에 신규 단지를 선택했다기보다 신규 아파트에 대한 선호, 실수요자의 주택 구매 등이 작동한 시장으로 추정됨.
  - 1년 이내 입주자의 소득이 용인 평균 대비 약 15% 높음.
  - 용인의 기흥 및 수지 지역 평균 대비로는 신규 단지의 주택담보대출 금액이 더 많지 않아 대출 활용도가 높다고 할 수 없음.
  - 신규 단지의 매매 가격은 용인 평균보다 높으며, 분당 전세가와 격차가 축소됨.

■ 고양 : 실수요 계층 구매 상대적으로 많아

- 최근 전세가 상승 등으로 인해 대출을 활용하여 신규 아파트를 구매한 실수요 계층이 상대적으로 많은 것으로 추정됨.
  - 최근 입주자들의 주택담보대출 금액이 고양 평균보다 약 17% 많으며, 특히 미분양 단지의 주택담보대출 금액이 약 46% 많음. 그 외 연소득 등 기본적 특성은 차이가 없음.
  - 기존 고양의 전세 가격 상승으로 신규 단지 매매 가격과의 격차가 줄어드는 추세임.

■ 인천 연수구 : 인천시의 코어마켓

- 송도 신도시의 특성으로 타 침체 지역과 다른 입주자의 특징이 존재함.

---

1) 본고는 한국건설산업연구원이 지난 6월 26일에 개최한 '2014년도 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나'에서 발표된 '수도권 주택 경기 침체 지역 신규 아파트 입주자 특성'의 주요 내용을 요약하였음. 발표 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

2) 입주자 정보는 R-geo를 통해 획득. R-geo는 KCB(Korea Credit Bureau, 코리아크레딧뷰로)에서 제공하는 GIS 기반의 마케팅 전략 지원 Web 솔루션 서비스임.

- 중·장년층의 비중이 높고, 소득도 인천 연수구 평균보다 약 10% 높음.
- 주택담보대출 금액은 인천 연수구 평균에 비하여 50.9% 높지만, 평균 대출 연체율은 0.72%로, 인천 연수구 평균인 1.26%보다 낮음.

- 이러한 특징으로 송도가 인천시의 코어마켓으로 자리잡고 있음을 추론할 수 있음.
  - 미분양 단지, 1년 이내 입주자의 소득 수준이 연수구 평균 대비 24% 높음.
  - 최근 2년 간 84㎡ 기준 매매 가격 수준이 인천 연수구 평균 대비 61.8% 높음.
  - 인천 고소득층의 송도 이전 수요가 크게 존재하는 것으로 추정 가능하며, 이전 거주지를 볼 때도 인천 구도심 곳곳에서 유입되고 있음.

■ 김포 : 낮은 전세가 추구하는 인근 지역 수요층 유입 많아

- 김포는 최근의 전세가 상승과 맞물려 인근 지역에서 낮은 전세가를 추구한 수요층이 많이 유입된 시장임을 추론할 수 있음.
  - 임차 대출자의 비중이 4.8%로 침체 지역 중 최고 수준임.
  - 1년 이내 입주자의 소득이 김포 평균 대비 15% 낮음.
  - 서울 강서구, 경기 고양시, 경기 부천시, 인천 서구 등 다양한 지역에서 유입됨.
  - 신규 단지의 전세 가격이 2013년 10월 이후의 김포 평균 전세 가격보다 낮은 수준을 유지하고 있음.

■ 파주 : 95% 이상이 지역 내 이동

- 기존의 파주 시장과 크게 다른 특성이 나타나지 않으며, 고양·파주권역의 독립적 시장으로 작동하고 있음을 추정할 수 있음.
  - 95% 이상이 파주 및 고양에서 이전하였으며, 타 지역으로부터의 이전 비중은 미미함.

- 권역 내에서 신규 아파트에 대한 매매·전세 수요가 작용하는 시장으로 추론 가능
  - 신규 단지의 소득 수준이 파주 평균 대비 5.3% 높음.
  - 신규 단지의 매매 가격은 파주와 고양의 평균 가격 수준을 상회하고 있음.

이승우(연구위원·swoolee@cerik.re.kr)

IMD, 우리나라 국가 경쟁력 순위 26위로 평가[1)]

- 정부 및 기업 효율성 부문의 하락으로 전년도 대비 4단계 하락 -

■ 미국 1위, 스위스 2위, 싱가포르 3위…한국 26위

- IMD(International Institute for Management Development, 스위스 국제경영개발원)가 최근 발표한 국가별 경쟁력 평가 결과[2)], 우리나라는 60개 국가 중 26위를 기록함.
  - 우리나라는 2008년의 31위에서 2009년에 27위, 2010년에 23위, 2011년부터 2013년까지는 22위를 유지하다, 올해 평가에서는 4단계 하락

- 상위 10개국은 큰 순위 변동이 없었으며, 상대적으로 작은 경제 규모국인 스위스(2위), 싱가포르(3위), 홍콩(4위)은 수출, 기업 효율성, 혁신 분야에서 우세하여 지속적인 국가적 번영이 이루어지고 있는 것으로 평가됨.
  - 인도(44위), 브라질(54위) 등은 비효율적인 노동 시장 및 사업 환경 등으로 고전 중

■ 우리나라, 정부 효율성 및 기업 효율성 부문 평가 순위 하락

- 부문별 평가 결과, 경제 성과(20위)와 기반(19위) 부문의 순위는 전년과 동일하지만, 정부 효율성(20위→26위)과 기업 효율성(34위→39위) 부문은 하락함.
  - 하부 평가 요소로 과학 기반(6위), 고용(7위), 기술 기반(8위)은 우등한 평가를 받은 반면, 경영 행태(56위), 물가(50위), 기업 법령(42위) 등은 열등한 평가

- 국가 거시 경제의 상황을 평가하는 경제 성과 부문 평가 중 국내 경제(19위→13위), 고용(8위→7위)은 순위가 상승하여 상위권을 차지한 반면, 국제 무역(14위→34위), 국제 투자(34위→35위)는 순위가 하락함.
  - 장기 실업률, 실업률, 상품의 수출액, 경제의 다양성 등이 강점 인자로, R&D 시설의 이전 위협, 직접 투자 유입 비율, 생계 비용 지수 등이 약점 인자로 평가

---

1) 본고는 IMD가 2014년 5월 22일 발간한 「2014년 세계경쟁력연보」(*The World Competitiveness Yearbook 2014*)와 IMD 홈페이지(http://www.imd.org)의 관련 보도자료 등을 요약 및 정리하였음.

2) 비영리 실무학교인 국제경영개발원이 1989년부터 발간하는「세계경쟁력연보」는 국가의 번영, 기업의 경쟁력, 국민의 삶의 질을 제고하는 환경을 조성하는 국가의 역량을 평가하는 목적의 자료임. 국가 경쟁력 순위는 개별 국가의 경제 및 인력 자원의 관리 수준을 측정하는 338개 기준 항목의 평가로 결정되는데, 그 중 2/3은 통계적 지표 조사 방식으로, 나머지 1/3은 평가 대상 60개국에 주재하는 4,300명의 전문가 설문을 통한 인식 조사로 구성됨.

<IMD의 2014년 우리나라 경쟁력 평가 순위>

전체	국가 경쟁력 순위 : 22→26											
부문별 평가	경제 성과 : 20→20		정부 효율성 : 20→26		기업 효율성 : 34→39		기반 : 19→19	
	국내 경제	19→13	공공 재정	9→24	생산성 및 효율성	37→35	기본 기반	23→26
	국제 무역	14→34	세무 정책	18→17	노동 시장	27→36	기술 기반	11→8
	국제 투자	34→35	제도 체제	19→25	금융	28→29	과학 기반	7→6
	고용	8→7	기업 법령	39→42	경영 행태	50→56	보건 및 환경	28→28
	물가	50→50	사회 체제	42→36	태도 및 가치	23→34	교육	25→31

주 : 2013년 순위 → 2014년 순위 변화임.

- 기업 경쟁력에 공헌하는 정부 효율성 평가 부문에서는 사회 체제(42위→36위), 세무 정책(18위→17위)은 순위가 상승한 반면, 공공 재정(9위→24위), 제도 체제(19위→25위), 기업 법령(39위→42위)은 순위가 하락하여, 전반적으로는 중위권을 유지함.
  - 정부 보조금, 정부 재정 수지, 외환 보유고, 소비 세율 등이 강점 인자로, 관세 장벽, 조세 회피, 이민법, 중복성 근로 비용 등은 약점 인자로 평가

- 기업의 혁신, 수익, 책임을 유인하는 국가 환경의 조성 수준을 측정하는 기업 효율성 평가 중 노동시장(27위→36위), 금융(28위→29위), 경영 행태(50위→56위), 태도 및 가치(23위→34위)는 평가 순위가 하락하여, 중위권 내지는 하위권을 차지함.
  - 근로 시간, 대외 이미지 등은 강점으로, 회계 감사 행태, 기업 이사회, 노무 관계, 주주 권한, 기업 적응성, 재무 및 금융 법령, 중소기업 효율성 등은 약점 인자로 평가

- 기업의 요구를 충족시키는 기술, 과학, 인적 자원 등의 수준을 평가하는 기반 부문 평가 중에서 기술 기반(11위→8위), 과학 기반(7위→6위)은 상승하여 상위권을 차지하고, 기본 기반(23위→26위), 교육(25위→31위) 순위는 하락함.
  - 국가의 R&D 지출률, 기업의 R&D 지출률, 고등 교육 수학률 등은 강점 인자로, 사이버 보안, 대학 교육, 초등 및 중등 교육의 학생 교사 비율 등은 약점 인자로 평가

■ 정부 및 기업의 효율성 제고를 위한 국가와 산업 차원의 노력 필요

- 26위를 차지한 정부 효율성 부문이나, 4개 부문 중 가장 낮은 39위를 기록한 기업 효율성 부문은 근본적인 변화와 개선을 위한 국가 및 산업 차원의 노력이 시급한 영역임.
  - 강소국으로 평가되는 스위스, 싱가포르, 홍콩 등이 정부 및 기업 효율성 부문에서 경쟁 우위를 확보한 경험과 노하우를 벤치마킹할 필요가 있음.

김원태(연구위원 · wontkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6. 23	국토교통부 하자심사분쟁조정위원회	• '제31차 분과위원회'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 분쟁 조정 참여
6. 24	아주경제신문	• '2014년 부동산 정책 포럼'에 건설경제연구실 김현아 실장 토론자로 참여
6. 25	강원도청 / 대한건설협회 강원도회	• '강원도 지역 건설산업 활성화위원회'에 건설산업연구실 권오현 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 지역 중소건설업 활성화
	한국공항공사	• '타당성 평가 회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 고정용 TACAN 안테나 타당성 평가
6. 26	해외건설정책지원센터	• '제3차 해외건설 정책자문위원회'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 이라크 사태가 해외건설에 미치는 영향 등 논의
6. 27	한국노동연구원	• '사회보험 사각지대 해소를 위한 전문가 회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 고용보험 피보험자 관리 체계 개선 방안 등 논의

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	합리적 주택 점유 형태 결정을 위한 주택 매수와 임차의 거주 비용 분석	• 본 연구는 우리나라의 세제 및 금융 제도하에서 매수와 임차의 실질적인 거주 비용 분석을 통해 임차와 매수 중 어떤 것이 실질적으로 비용 측면에서 유리한 것인지에 관하여 분석함. - 매수와 임차시 발생되는 거래 비용(취득세, 중개 수수료 등), 금융 비용(원리금) 등의 모든 비용을 장·단기적 거주 기간에 따라 월 비용으로 환산하여 자기자본비율의 변화, 거주 기간의 변화에 따라 분석함. • 현재의 제도적 여건 아래 주택 소비자가 어떤 한 지역에서 주택 점유 형태를 결정하는 데 있어 단기로 거주를 결정할 경우에는 임차로 거주하는 것이 비용 측면에서 더 저렴하며, 장기로 거주를 계획할 경우에는 주택을 매수하여 거주하는 것이 비용 측면에서 더 저렴함. - 자기자본비율이 60%(1.8억원)인 경우, 주택 매수에 의한 2년 거주시 월 거주 비용이 99.7만원, 전세는 57.5만원이 소요됨. 4년 거주시에는 매수 87.2만원, 전세 86.6만원의 월 거주 비용이 소요됨. 6년 거주시에는 매수 83.1만원, 전세 101.3만원으로 매수에 의한 거주가 월 거주 비용이 더 적게 드는 것으로 분석됨(주택 가격 3억원, 전세 가격 1.8억원). - 자기자본비율이 50%(1.5억원)인 경우, 2년 거주시에는 매수 117.7만원, 전세 79.7만원, 반전세 78.4만원의 월 거주 비용이 소요되는 것으로, 4년 거주시에는 매수 105.2만원, 전세 108.6만원, 반전세 107.2만원이 드는 것으로 분석됨. - 그러나, 실질적으로 주택 매수의 경우에는 초기 비용 부담이 크고, 임대의 경우에는 계약 기간 만료 후 임대료 상승에 따른 비용 부담이 높아 본 연구의 분석 결과처럼 매월 일정한 비용이 소요되는 것은 아님.

상습 체불 건설업자 공표제도 도입해야

발주자가 원도급자에게 도급한 공사는 여러 단계를 걸쳐 수행되므로 공사가 원활히 수행되기 위해서는 발주자가 공사의 대가로 원도급자에게 지급한 공사 대금이 공사를 수행한 하도급자, 자재를 공급한 자재업자, 장비를 제공한 장비업자 및 현장 근로자에게 원활히 지급되어야 한다.

그러나, 원도급자 또는 하도급자가 공사 대금을 수령했음에도 불구하고 공사를 직접 수행한 하도급자, 자재를 공급한 자재 공급자, 장비 서비스를 제공한 장비업자 및 현장 근로자에게 대금이 지급되지 않는 경우가 빈번히 발생하고 있다. 정책 당국은 건설공사 대금 등의 미지급 문제의 심각성을 인식하고, 이를 해결하기 위한 여러 가지 정책을 시행하고 있으나, 건설업자 대금 등의 미지급 문제는 완전히 해결되지 않고 있다.

서울시 도시기반시설본부가 시공 중인 공사 현장을 대상으로 조사한 결과를 보면, 2010년과 2011년 2년 간 노무비, 자재 및 장비 대금 체불 건수는 전체 186건으로, 이 중 원도급업체가 25건(13%), 하도급업체가 161건(87%)을 체불한 것으로 나타나, 대부분의 체불이 하도급업체에 의해 발생하고 있는 것으로 조사되었다.

대금 체불은 대금을 받지 못한 피해 당사자뿐만 아니라 제3자에게도 피해를 주고 공사 전체를 지연시킨다. 하도급자가 자재 공급자, 장비대여업자 및 현장 근로자에 대한 자재 대금, 장비 대금 및 노무비를 지급하지 않으면 대금을 지급받지 못한 사람은 건설공사를 중지하고 농성을 하고 공사 대금을 가압류하는 경우가 많아 다른 하도급자가 시공하는 공사도 지연됨으로써 공사 전체가 지연되는 경우가 많다. 원도급자는 공사를 진행하기 위하여 이미 지급한 자재 대금·장비 대금·노무비를 다시 지급하여 2번 지급하는 경우도 있다.

이와 같은 건설공사의 대금 체불을 방지하기 위한 정책 수단으로 상습 체불 건설업자 공표제도를 도입할 필요성이 있다. 법위반 공표제도는 정보가 필요한 관련 사업자에게 정보를 제공하여 이들의 합리적인 의사 결정에 도움을 줌으로써 시장을 효율적으로 작동하게 하는 데 기여한다. 예를 들어, 장비 대여업자가 장비 대금을 체불한 경험이 있는 건설업자의 공사에 대해서는 참여하지 않아 대금을 체불한 경험이 있는 건설업자는 건설업 영위에 어려움을 겪게 된다. 상습 체불 건설업자 공표제도는 법 위반 사실에 대한 정보를 일반 공중이나 관련 사업자들에게 널리 알림으로써 계속되는 공공의 손해를 종식시키고 위법 행위가 재발하는 것을 방지하는 효과를 기대할 수 있다. **<건설경제, 2014. 5. 2>**

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)