

건설동향브리핑

제476호 (2014. 9. 1)

■ 경제 동향

- 최근 전세 가격 상승폭 확대, 전·월세 거래량 증가

■ 정책·경영

- 중소 건설기업 경쟁력 제고를 위한 경영 활동 진단 방향 모색
- 건설산업, 국부 창출의 중추

■ 정보 마당

- 영국, 주택 조합 통해 사회주택 관리 및 공급

■ 연구원 소식

- 건설 논란 : 갈라파고스형 건설 규제 사라져야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

최근 전세 가격 상승폭 확대, 전·월세 거래량 증가

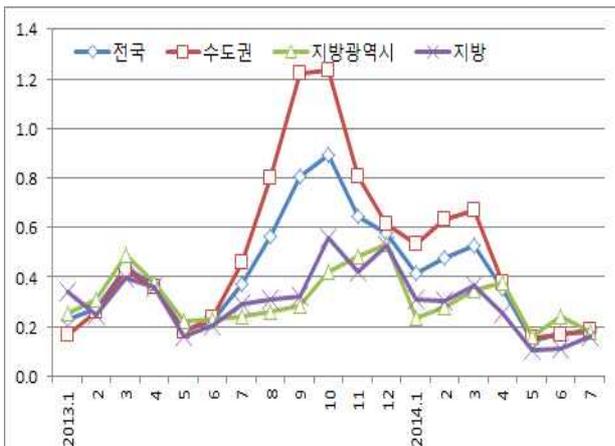
- 여전한 전세 선호, 상반기보다 적은 입주 물량 등으로 하반기 전세시장 불안 예상 -

■ 전국 전세 가격 상승폭 확대

- 전국 전세 가격은 2013년 하반기에 상승폭이 확대(월간 최대 0.9%)되었으나, 2014년 들어 상승폭이 둔화되었음. 그러나, 최근 들어 상승폭이 다시 확대되고 있음.
 - 2014년 8월의 주간 변동률 살펴보면, 0.04%(2014.8.4) → 0.05%(2014.8.11) → 0.08%(2014.8.18)로 확대되고 있음.
- 지난해부터 올해 7월까지의 월간 주택 전세 가격의 변동성은 수도권과 지방이 다르게 나타나고 있음.
 - 수도권은 최대 1.2%, 최소 0.2%의 변동률을 보인 반면, 지방은 0.1~0.6% 범위의 변동률을 보이고 있음.

<월간 주택 전세 가격 변동률 추이(2013.1~2014.7)>

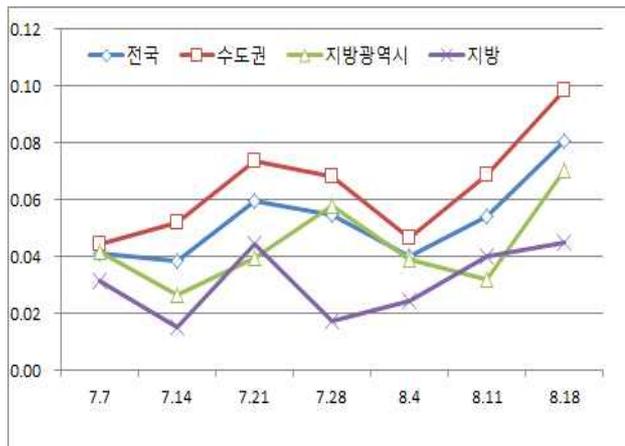
(단위 : %)



자료 : 국민은행

<주간 주택 전세 가격 변동률 추이(2014. 7~8)>

(단위 : %)



자료 : 국민은행

■ 전·월세 거래량, 수도권에서 큰 폭의 증가세

- 전국 전·월세 거래량은 통계가 작성된 이래 지속적으로 증가하고 있으며, 2014년에는 전년 동기 대비 5.6% 증가함.
 - 수도권에서는 매년 전년보다 높은 증가율을 보이는 등 지속적으로 증가하고 있음.

- 지방광역시는 2012년에 소폭 감소한 이후 2013년에 큰 폭으로 증가하였으나, 2014년에는 전년 동기 대비 약 1/2 수준의 증가율을 나타냄.
- 지방도에서는 지속적인 증가율을 보이고 있으나, 2014년의 증가율은 2013년 증가율의 1/2 수준을 보이고 있음.
- 국민은행의 전세수급지수¹⁾는 8월 18일 현재 172p로, 지난 5월 말 이후 지속적으로 상승 중임.

<지역별 전·월세 거래량>

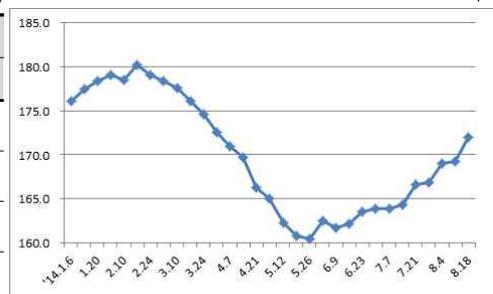
(단위 : 호, %)

구 분	2011년 1~7월	2012년 1~7월		2013년 1~7월		2014년 1~7월	
		증감률	증감률	증감률	증감률		
전국	781,720	782,593	0.1	836,637	6.9	883,423	5.6
수도권	519,602	522,480	0.6	554,449	6.1	588,857	6.2
지방광역시	121,648	119,610	-1.7	129,950	8.6	136,188	4.8
지방도	138,541	140,503	1.4	150,713	7.3	156,405	3.8

자료 : 국토교통부

<전세수급지수>

(단위 : p)



자료 : 국민은행

■ 하반기 전세시장 불안 전망

- 최근 매매 가격의 상승에도 불구하고, 전세 가격의 상승폭이 확대되는 현상을 보이고 있음.
 - 매매로 인해 수요가 일부 이탈했지만, 임대인의 월세 선호에 따른 전세 공급 물량의 감소에 기인함.
 - 하반기 아파트 입주 예정 물량이 12.5만 호로, 상반기(13.1만 호)보다 적어 전세시장의 불안 요인으로 작용할 전망이다.
- 전세 선호, 높은 매매 가격 대비 전세 가격 비율, 주택 가격의 상승 등으로 주택에 투자할 수 있는 여건이 크게 개선됨에 따라 이들을 임대주택 사업자 등으로 유도할 수 있는 방안의 마련이 필요함.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

1) 전세수급지수는 0~200p 범위 이내이며, 지수가 100p를 초과할수록 '공급 부족'의 비중이 높음을 의미

중소 건설기업 경쟁력 제고를 위한 경영 활동 진단 방향 모색

- 중소기업의 경영 활동 진단을 위한 기본 방향과 진단 영역 분석 -

■ 경영 진단과 영역

- 경영 진단은 현재 기업 경영상의 문제점과 개선이 필요한 부분, 장래의 발전 방향 및 과제를 확인하고자 할 때, 기업 외부의 전문가 즉, 경영 전문가나 경영 컨설팅 기관 등에 의뢰하여 기업 경영 전반에 대하여 진단하는 것임.
- 일반적으로 경영 진단의 영역은 사업, 역량, 시스템 그리고 최고 경영자(CEO) 등임.
 - 첫째, 사업 측면에서는 현재 및 미래 사업의 전반적인 매력도를 진단함.
 - 둘째, 역량으로서 시장에서 경쟁 우위를 창출할 수 있는 기업 내 체반 기능들의 잠재력을 진단함.
 - 셋째, 경영 시스템으로서 인력과 자금이 조달되고 투자, 운영, 관리되는 기업 내·외부의 전반적인 메커니즘을 진단함.
 - 넷째, 최고 경영자의 영역으로, 기업 경영자의 유·무형의 경영 유형 및 역량 즉, 기업가 정신, 경영 관리에 대한 전반적 지식과 역량, 리더십 등을 진단함.

■ 중소기업 경영 진단의 기본 방향

- 최근 악화된 건설 경기와 중소기업의 경영 환경 및 실태를 종합적으로 고려할 때, 중소기업을 진단하는 데 있어 핵심적으로 고려해야 할 사항은 다음과 같음.
 - 첫째, 경영 자원의 효율성을 중점적으로 진단할 필요가 있음. 인적 자원 및 재무 관련 정보, 자재 및 장비, 협력 업체 관리 등 경영 및 사업 수행에 있어 핵심적인 자원들의 효율성 정도를 진단해야 함.
 - 둘째, 사업 관리 역량의 경쟁력에 대한 진단이 필요함. 견적 시스템 및 전문성, 시공 계획의 수립 및 시공 관리의 체계성, 사업에 참여하는 인력의 경험과 지식 등이 중요한 경쟁 요소가 됨.
 - 셋째, 중소기업의 혁신 추구 정도는 중요한 진단 요소임. 특히, 건설기업에 있어서는 시공 관리 및 기술, 원가 절감 및 생산성 향상을 위한 활동이 중요함.

- 넷째, 시장 변화 대응력에 대한 진단도 중요함. 중소기업의 가장 큰 경쟁력은 시장 변화에 따른 민첩한 대응력에 있음. 이러한 측면에서 경영 계획을 수립하고, 이에 대한 공유 특히, 리스크 관리와 변화 마인드의 정도를 진단하는 것은 매우 중요함.

■ 중소 건설기업 경영 진단 영역의 설정

- 컨설팅 업체 및 신용평가기관, 금융기관 등에서 자체적인 목적으로 진단 모델을 개발·활용하고 있으나, 중소 건설기업들의 경영 특성을 충분히 고려하지 못하고 있음.
- 중소 건설기업의 경영 상황과 경쟁력 향상이라는 측면에서 중소 건설기업의 경영 활동에 대한 진단 영역은 다음과 같이 제시할 수 있음.

<중소 건설기업 경영 활동 진단의 주요 영역>

경영 관리	인력 · 조직 관리	수주 · 영업	공사 수행력
경영 일반 경영 목표 수립/관리 최고 경영자(CEO) 리스크 관리 경영 성과	인적 자원 관리 원칙 인적 자원 관리 활동 조직 규범/관리 조직 혁신 활동	수주 · 영업 전략 견적 역량 영업 활동 수주 지원 활동	공사 계획 구매 · 조달 능력 기술 · 품질 관리 공사 관리

- 경영 관리 : 경영 목표를 수립하고 관리하는 역량과 실현된 경영 성과 및 경영에 있어서의 잠재적 위험의 대응 체계 등이 주된 진단 영역임.
- 인력 및 조직 관리 : 인적 자원 정책 및 제도와 실행, 조직의 제 규정 구비, 조직 내 의사 결정 및 명령 체계의 체계 등의 전반적인 조직 관리의 효율화를 위한 활동들을 진단하는 영역임.
- 수주 · 영업 활동 : 수주 목표 관리 등 전략적인 측면뿐만 아니라 수주 정보 수집 체계 및 활동, 기업의 신용도 관리 및 기업의 대외 이미지 제고를 위한 활동 등을 진단함.
- 공사 수행력 : 공정, 원가, 품질, 자재 · 장비, 안전 등의 관리 역량으로서 특히, 공사 계획, 구매 조달 관리, 공사 관리 및 현장 관리에 있어서의 역량을 진단함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

건설산업, 국부 창출의 중추

- 국부(國富)의 3/4를 건설산업에서 생산 -

- 2014년 5월, 한국은행과 통계청은 국가 총자산의 가치를 평가한 국민대차대조표의 잠정 결과를 발표함.
 - 일반적으로 대차대조표가 기업의 재무 상태를 보여주는 것과 유사하게 국민대차대조표는 국민순자산(國富, Net Wealth)의 규모를 파악
- 국민대차대조표는 매년 말을 기준으로 각 경제 주체가 보유하고 있는 실물 자산과 금융 자산, 지식 재산 등을 포괄한 모든 자산의 평가액 및 증감에 대한 스톡(Stock) 통계임.
 - 일정 기간의 변동량을 파악한 국민소득통계 · 산업연관표 등의 플로(Flow) 통계와 대조
 - 종전의 국부 통계에서 금융 자산 및 무형 자산 등을 제외했던 것과 차이가 있음.

■ 우리나라가 보유한 든 자산의 2012년 현재 가치는 1경 630조원

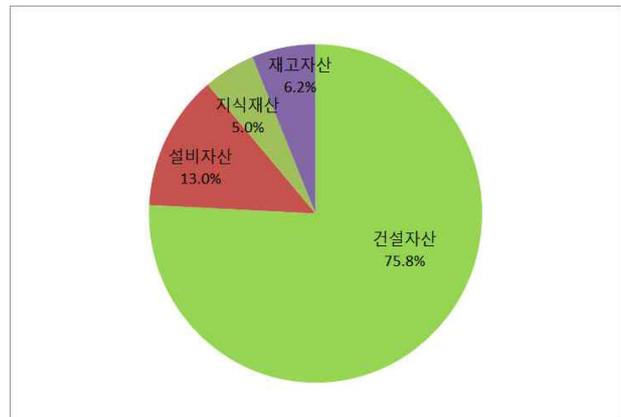
- 국민순자산 중에서 비금융 자산이 1경 732조원, 순금융 자산이 -101조원으로 비금융 자산의 비중이 압도적임.
- 국내총생산(GDP, Gross Domestic Product) 대비 국민순자산의 규모는 7.7배 수준임.
 - 일본 6.4배, 프랑스 6.7배, 캐나다 3.5배, 호주 5.9배
 - 우리나라의 토지 자산 가액이 외국에 비해 상대적으로 높게 평가된 데 기인
- 비금융 자산의 52.7%는 토지 및 지하 자원 등의 천부적인 비생산 자산이고, 나머지 47.3%가 산업 활동에 의해 파생된 생산 자산으로 구성
 - 토지 자산 5,605조원 중에서 건물 및 토목 시설물의 부속 토지가 69.8%로 대부분을 차지하고, 농경지와 임야가 각각 16.2%, 6.5%를 차지
- 국민 1인당 국민순자산은 2.1억원임.

■ 생산 자산의 3/4이 건설 생산 활동에 의해 창출

- 생산 자산 5,076조원의 75.8%가 건설 자산으로 이루어져 있음.

- 기계·장비 등의 설비 자산이 생산 자산에서 차지하는 비중은 13.0%이고, 나머지 약 10%는 지식 자산 및 재고 자산으로 구성

<국민대차대조표의 생산 자산 구성비>



● 국부 형성에서 건설산업이 차지하는 비중이 여타 모든 산업 활동의 3배 이상 된다는 사실은 스톡 산업으로서의 중요성을 극명하게 부각시키고 있음.

- 통상적 산업은 단기간에 소모되고 스톡으로 가치가 저장되지 못하는 재화를 생산하지만, 건설산업은 경제 체제 내에서 장기간 스톡으로 존재하는 재화를 생산하는 특징이 있음.

● 건설 자산은 주거용 건물, 비주거용 건물이 각각 30%를 차지하고, 도로 등 토목 시설물이 40%를 차지

- 주거용 건물의 순자산 가치는 1,131조원, 비주거용 건물은 1,169조원으로 양자가 거의 비슷하고, 토목 시설물은 1,552조원으로 이들에 비하여 1/3 정도 큰 규모임.

● 건설 시설물 및 부속 토지의 순자산은 7,767조원으로, 전체 국부에서 차지하는 비중은 73.1%로 파악됨.

■ 부국(富國)으로 가는 길을 놓는 핵심 산업

● 건설산업은 국부 형성에서 중추적인 역할을 담당한다는 인식을 가지고 보다 장기적인 안목에서 기본에 더욱 충실할 필요가 있음.

- 부국의 의미는 역사적으로 축적된 자산의 가치를 기준으로 파악할 수도 있다는 관점에서, 건설산업은 부국으로 인도하는 핵심 산업이라는 자부심을 가질 필요가 있음.

- 앞으로 스톡이 증가하면 유지 보수 투자 소요 등도 증가됨에 따라 보다 안정적인 건설투자 수준의 유지가 필요

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

영국, 주택 조합 통해 사회주택 관리 및 공급

- 우리나라도 민간 주도·지역밀착형 주택공급 모델 개발 필요 -

■ 사회주택 정책의 변화에 따라 영국 주택시장 구조도 함께 변화

- 영국의 주택시장은 자가, 사회적 임대, 민간 임대로 구분됨. 자가보유율과 사회적 임대는 감소 추세이지만, 민간 임대의 비중은 확대되고 있음.
 - ※ 사회적 임대는 공공 임대의 한 형태이며, 중앙정부 보조금하에 지방정부에서 건설하는 방식으로 공급되어 카운슬 하우스(Council Housing)으로도 불림.
- 2011년 영국 인구주택총조사에 따르면, 영국의 자가보유율은 64%, 사회적 임대가 18%, 민간 임대는 18%의 비중을 차지하고 있음.
- 자가보유율은 지난 100년 간 지속적으로 상승하였으나, 2001년에 69%로 정점을 형성한 이후, 2011년 들어 64%로 감소함.
- 사회적 임대는 1981년에는 31%에 이르렀으나, 현재는 18%까지 감소함. 반면, 민간 임대는 1981년에는 11%에 불과하였으나, 2011년 현재 18%로 확대됨.
- 영국 주택시장의 구조는 사회주택 공급 정책의 변화와 맥을 함께 함.
 - 영국의 사회주택은 제2차 세계 대전 이후 복지 정책의 일환으로 대량 공급됨.
 - 그러나, 1980년대 대처 정권 이후 자산 이전(Stock Transfer) 정책을 통해 사회주택의 소유권을 비영리 부문으로 이전하거나, 일정 기간 동안 거주한 임차인에게 사회주택을 매입할 수 있게 하는 매입권(Right to Buy) 정책을 전개

■ 주택 정책에서 민간 부문의 중요성 강화 중

- 최근 영국의 사회주택 정책은 비영리 부문의 중요성이 더욱 부각되고 있음.
 - 현재 비영리 부문이 지자체와 함께 사회주택 재고의 절반씩을 관리하고 있음. 또한, 지자체 소유의 사회주택을 비영리 부문으로 이전하는 작업은 현재도 진행 중임.
 - 지자체의 신규 사회주택 공급은 중단 상태이나, 비영리 부문의 사회주택 공급은 지속적으로 이루어지고 있음.
 - 블레어 정권 이후에는 민간에 사회주택을 위탁 관리하는 PFI(Private Finance Initiative) 방식과 소유권은 지방정부가 유지하되 별도로 ALMO(Arm's Length Management Organization)을 설립하고, 관리 기능을 이전하는 방식을 도입하여 민영화가 가속화됨.

■ 주택 조합, 자선 단체에 모태 두고 다양한 주택 사업 참여

- 주택 조합은 일반적으로 자선 단체에 모태를 두고 있으며, 사회주택의 관리뿐만 아니라 신규 주택의 개발 및 취약 계층의 주거 안정 등 다양한 역할을 수행하고 있음.
 - 영국의 비영리 사회주택 관리 업체들의 공식 명칭은 RSLs(Registered Social Landlords)이며, 대부분이 주택 조합(Housing Associations)임.
 - 주택 조합은 1960년대의 「자선단체법」에 기반한 빈민구호소, 수녀원, 쉼터 등을 모태로 한 자선 단체이며, 독립적인 위원회에 의해 운영되는 비영리 단체임.
 - 주택 조합은 독신, 노인, 실업자 등 취약 계층을 위한 주거 지원뿐만 아니라, 신규 주택의 개발과 사회주택 관리 등 다양한 규모와 유형의 사업을 수행하고 있음.
 - 대부분의 주택 조합은 소규모로 운영되고 있어 공공의 직접 운영보다 효율적인 서비스를 제공하고 있는 것으로 평가받고 있음.
 - 2014년 현재, 잉글랜드에서만 1,100개 이상의 주택 조합이 활동하고 있음.
 - ※ 잉글랜드, 스코틀랜드, 웨일즈, 북아일랜드에 각각의 주택 조합 협회가 존재함. 1,100개의 주택 조합은 잉글랜드의 주택 조합 협회인 National Housing Federation의 홈페이지의 회원사 수입.
- 공공은 재원 배분과 기관 감사 기능을 통해 주택 조합을 관리 감독하고 있음.
 - 주택 조합은 공공과 민간의 자금을 모두 사용할 수 있으나, 대부분 공공 자금을 의존하고 있음. 따라서, 정부는 공공 자금 지원을 실시하는 HCA(Housing and Communities Agency)를 통해 지불 가능 임대료 통제 등의 규제를 실시하고 있음.
 - 과도한 임대료 책정 등 주택 조합의 문제점이 부각되면서 감사 및 관리 기능을 수행하는 TSA(Tenant Services Authority)를 설립했으나, 현재는 HCA에 기능이 합병됨.

■ 민간 주도의 지역 밀착형 주택 공급 개발 필요

- 다품종 소량 생산으로 주택 생산 방식의 전환이 필요한 우리나라 주택시장도 영국의 주택 조합 모델과 같은 민간 주도의 지역 밀착형 모델의 개발을 검토해야 할 것임.
 - 전 세계적으로 미국의 지역사회개발회사, 캐나다의 주택협동조합, 네덜란드의 주택협회 등 비영리 단체를 중심으로 주택 공급이 활발하게 이루어지고 있음.
 - 민간 주도의 지역 밀착형 주택 공급 모델은 지역 의견 수렴이 용이하고, 민간의 효율성을 결합할 수 있다는 측면에서 긍정적임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 22	경기도청	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획과 주최, '경기도 도시계획위원회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 「관광 숙박 시설 확충을 위한 특별법」에 따른 층수 완화 심의 등
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 하자심사분쟁조정위원회 주최, '제80차 소위원회'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 화성 동탄 파라곤 등 분쟁 조정 심의
8. 26	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 하자심사분쟁조정위원회 주최, '제36차 조정 분과위원회'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 의결 안건 처리
8. 27	한국수력원자력	<ul style="list-style-type: none"> • '특수계약심의위원회'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 부정당 업자의 입찰 참가 자격 제한 처분 심의 등
8. 28	한국노동연구원	<ul style="list-style-type: none"> • '사회보험 사각 지대 해소 자문회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 두루누리 사업의 사각 지대 해소 효과 평가와 개선 방안 논의
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 건설경제과 주최, '성과평가위원회 현장 점검'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 불공정 하도급 전국 실태 조사 결과 보고회

■ 「민간투자사업(BTO/BTL) 추진 일반 과정」 개설

- 일정 : 2014년 9월 23일(화)~25일(목)
- 장소 : 서울 강남구 논현동 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실
- 대상 : 건설기업 SOC 민자사업 담당자, 정부·정부투자기관·지자체 민자사업 추진 실무 담당자, 설계·컨설팅 등 민자사업 관련 업체 및 금융기관 관련 사업 담당자
- 비용 : 45만원/인 ※ 고용보험 납부 사업장의 재직자일 경우 일부 환급
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel.02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ '2014년 CERIK 도서 회원' 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 각종 간행물을 발간하고 있음. 이에 연구 결과물에 관심이 있고 이를 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영 중임.
- 도서회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 각종 연구 발간물, 정기 간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공하고 있음.
- 문의 : 기업지원팀(TEL. 02-3441-0848)

갈라파고스형 건설 규제 사라져야

최근 모든 업종에 걸쳐 규제 개혁에 대한 논의가 활발하다. 그런데 건설업은 온갖 규제에 첩첩이 둘러싸여 꿈쩍도 않고 있다. 그 가운데 해외에서는 찾아보기 어렵고 우리나라에만 존재하는 소위 ‘갈라파고스’형 규제는 특히 폐해가 크다.

우선, 중소기업청의 규제로서, 공공발주기관은 20억원 이상 공사 발주시 소요 자재 가운데 중소기업청장이 지정한 120개 품목은 중소기업체로부터 직접 구매하여 시공자에게 공급해야 한다. 시공자로서는 자신이 구매하지 않은 자재나 설비를 건네받아 시공한 후, 안전이나 품질, 하자를 책임져야 하는 모순이 발생한다. 현장 인근의 자재업체를 제쳐놓고 원거리에서 납품받는 사례도 비일비재하다. 전기나 정보통신공사는 무조건 분리하여 발주토록 하는 획일적인 규제도 폐해가 크다. 환경부는 건설 폐기물 처리 용역도 분리 발주하도록 강제하고 있다. 감리도 전기, 정보통신 등으로 쪼개어 발주된다. 건축설계와 시공의 겸업 금지는 시공 과정에서 나타난 신기술이나 신공법 등의 정보가 설계에 피드백되기 어려운 환경을 초래한다.

300억원 이상 정부공사는 무조건 최저가낙찰제를 적용한다는 규정도 글로벌 추세에 어긋난다. 정부가 입찰자 평가 항목을 획일적으로 정하여 발주자의 재량권을 제약하거나, 입찰자 평가시 공기 단축이나 공사비 절감을 우선하는 점도 전근대적이다. 물량 내역에 대한 오류를 입찰자에게 전가하는 행위도 글로벌한 추세에 어긋난다. 정부가 세부 공종별 설계단가를 획일적으로 공표하는 실적공사비제도도 외국에서는 찾아보기 어렵다. 최근 정부에서 활성화를 표명하고 있는 주계약자 공동 도급 방식도 갈라파고스형 건설 규제로 볼 수 있다. 입찰에 참여하기 위해서 처음보는 하도급자와 짝을 맞추는 사례도 많은데, 당연히 낙찰 후 커뮤니케이션이나 공사 품질이 좋아질리 없다.

공공공사의 하자책임기간은 그동안 지속적으로 늘어나 주요 구조부는 최대 10년으로 규정되어 있다. 이 때문에 유지 관리 부실이나 자연적인 마모까지 하자로 치부되는 사례가 많다. 외국은 하자 책임 기간을 대부분 1~2년으로 규정하고 있으며, 그 이후에는 시공자의 고의·과실에 기인한 중대 하자에 국한하여 손해 배상 책임을 묻는 것이 일반적이다.

건설업에서 갈라파고스형 규제가 많은 이유는 정부부처 간 이기주의가 대립하는 대표적인 업종이고, 각 부처별로 인기영합주의 정책이 만연하고 있기 때문이다. 그러나, 글로벌스탠더드에 부합하지 않는 규제로는 건설산업의 국제 경쟁력을 키우기 어렵고, 해외 시장 진출에 있어서도 걸림돌이 될 수밖에 없다. 범정부적인 결단을 통하여 이러한 갈라파고스형 건설 규제의 현실화가 필요한 시점이다. <매일경제, 2014. 7. 29>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)