

제333호 (2011. 10. 31)

■ 경제 동향

- 2012년 서울 오피스 임대시장, 여의도·강남 강세

■ 정책·경영

- 서울시, 홍수 방지용 대형 지하터널 건설
- 미국 밭주 방식 변천 과정의 시사점

■ 정보 마당

- 감성 리더십, 선택이 아닌 필수의 시대

■ 업계·연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도·용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단 : 산업 재해 부르는 저가낙찰제

2012년 서울 오피스 임대시장, 여의도·강남 강세

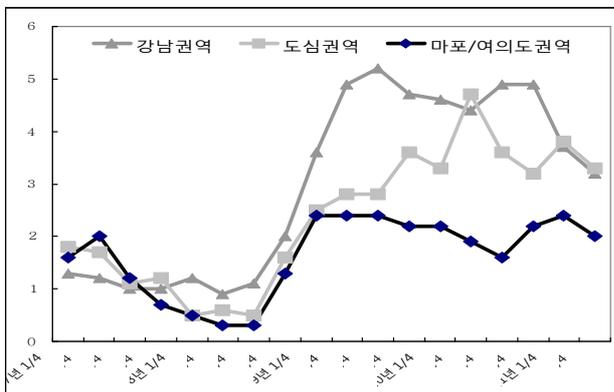
- 도심 : 공급 증가로 약세, 여의도 : SIFC 입점 효과로 등급 상승, 강남 : 공급 감소로 호조세 -

■ 2011년 오피스 임대시장 : 공실률 안정세로 전환, 임대료 상승세도 둔화

- 서울 지역의 오피스 공실률은 올 2/4분기에 3.2%를 기록하며 2009년 이전 수준으로 하락
 - 2009년 2/4분기부터 4%를 넘어섰던 서울 지역의 오피스 공실률은 2011년 1/4분기 들어 안정세를 보이며 3%대로 낮아짐.
 - 공급 증가로 인해 급격히 상승했던 도심권의 공실률은 빠르게 안정세를 보이고 있으며, 강남권도 올해 들어 안정세로 전환됨.
 - 2010년 2/4분기에 4.4%까지 상승했던 프라임급 오피스의 공실률은 올 2/4분기 들어 2.6%로 안정되면서 공실률의 전반적인 하락을 견인하고 있음.
- 공실률을 안정시키기 위한 임대료 할인, 무료 임대기간 제공 등의 인센티브 영향으로 올 2/4분기 환산 임대료는 보합세를 보이고 있음.
 - ※ 환산 임대료는 관리비를 포함한 금액임.
 - 도심권의 환산 임대료는 올 1/4분기에 소폭 상승하였으나, 2/4분기에 들어서서는 전반적인 보합세를 보이고 있음. 마포·여의도권역의 환산 임대료는 2/4분기 들어 3.9%가 하락하며 1년 6개월 만에 하락세로 돌아섬.
 - 임대료 인센티브를 통해 공실률의 하락을 방어하고 있어 당분간 오피스 임대시장의 어려움은 지속될 것으로 예상됨.

<서울 오피스시장 공실률 추이>

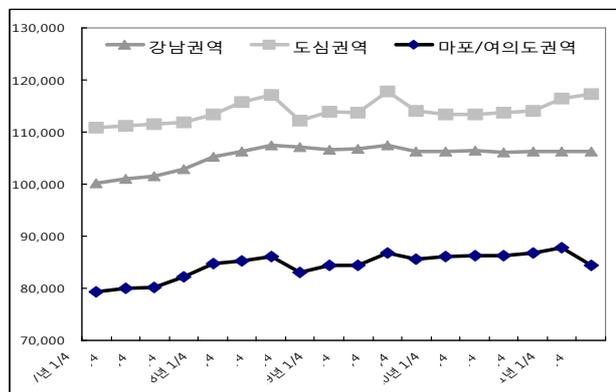
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<서울 권역별 오피스 환산 임대료 추이>

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

■ 2012년도 오피스 공급 전년 대비 37.1% 감소, 여의도에서는 증가 예상

- 2012년도 서울 지역의 오피스 공급은 전년 대비 37.1% 감소한 20만 9,421평(3.3m²) 수준으로 예상된다.
 - 올해 공급이 예년에 비해 크게 증가했던 도심은 2012년도 상반기까지 영향을 받을 것임. 2012년에도 2만 6,000평(3.3m²) 규모의 공급이 예정되어 있으며, 2013년에도 10만 평(3.3m²)을 상회하는 공급이 예정되어 있음.
 - 여의도는 서울국제금융센터(SIFC) 2단계 공급이 2012년도에 예정되어 있어 물량 면에서는 증가가 예상된다. 그러나, 그동안 여의도의 공급이 많지 않았다는 측면에서 하방 압력은 크지 않을 것으로 전망됨.
- 2012년도 공급 물량의 절반 수준이 마포·여의도권역에서 이루어질 것으로 판단됨.
 - SIFC 2단계와 상암 DMC에서 각각 5만 평(3.3m²) 규모의 공급이 예정되어 있음.
 - 강남은 2012년 총 5만 평(3.3m²) 규모의 공급이 이루어진 이후 2013년에는 예정된 공급 물량이 없다는 점에서 임대시장의 강세가 전망됨.

■ 임대 수요 증가세 둔화, 성장세는 지속 가능성

- 오피스의 공실률은 통상 시차를 두고 경기에 후행하는 패턴을 보여 왔다는 점에서 임대 수요의 증가세는 전반적으로 둔화될 것임.
 - 2012년 세계 경제는 유로존에서 발발한 글로벌 경기 침체의 우려로 경기 회복세가 둔화될 것으로 전망됨. 국내 경제도 성장세가 둔화되어 3% 중후반대의 성장세가 예상된다.
- 도심은 2013년까지 공급 증가에 의한 약세가 예상되나, 여의도와 강남은 등급 상승 및 공급 부족의 여파로 상승세를 지속할 것으로 전망됨.
 - 도심은 2013년까지 예정되어 있는 공급 물량을 감안하면 2012년에도 약세가 지속될 것으로 예상된다. 그러나, 도심으로 쏠리고 있는 양호한 임대 수요를 고려할 때 하락폭은 제한적일 것으로 판단됨.
 - 여의도는 SIFC를 비롯한 대규모 프라임급 오피스의 공급에 따라 시장 전반의 등급이 상승하면서 시장의 호조세를 주도할 것으로 예상된다.
 - 강남은 2013년까지 공급 물량이 감소함에 따라 양호한 모습을 보일 것으로 예측됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

서울시, 홍수 방지용 대형 지하터널 건설

- 우리나라 도시방재시설 매우 미흡한 수준, 관련 시설 보강 필요성 커 -

■ 기상 이변으로 인한 도시 홍수 피해 증가 추세

- 최근의 잇따른 기상 이변으로 홍수, 혹서, 폭설, 가뭄 등 자연 재해가 빈발하고 있음.
 - 온도 상승 → 강수 패턴의 변화 → 집중 호우 및 가뭄 → 수자원 부족과 사막화 → 생태계 변화 → 자기 증식적 기후 변화 등
 - 미국에서는 2005년에 허리케인 카트리나로 2,000여 명의 인명 손실과 천문학적인 재산 피해를 입었고, 태국은 올해 3개월에 걸친 홍수로 방콕을 비롯 국토의 70%가 침수됨.
 - 기후 변화와 관련한 총비용은 금세기 중반까지 세계 총생산의 약 2~5%에 달할 것으로 추정되고 있음(Stern 보고서, 2006).
- 우리나라도 기상 이변이 빈발하고 도시 지역의 배수시설 용량 초과로 인한 홍수 피해가 급증하고 있음.
 - 2001~08년 간 기상 재해에 따른 우리나라의 연평균 재산 피해액은 약 2.3조원(2008년 불변가격 기준)으로 1990년대에 비해 3배 이상 증가함.
 - 1916년 이후 연간 기상 재해의 피해가 가장 컸던 10개 연도 중 6개 연도가 2000년대에 집중됨.
 - 금년 7월 26~28일 간 서울의 누적 강수량은 595mm로 평년 연강수량(1,450mm)의 41%가 이 기간에 집중되었고, 1시간당 최대 강수량은 관악구에서 107mm를 기록함.
 - 1일 1,000mm의 홍수가 발생할 가능성도 있음(2002년 태풍 루사 발생시 강릉 870mm).
 - ※ 서울의 확률 강우량은 10년 빈도 75mm/hr, 20년 빈도 85mm/hr, 30년 빈도 91mm/hr였음.
- 작년에는 호우로 인해 서울 광화문 등지가 침수되었고, 올해에는 우면산 산사태를 비롯하여 강남 등 서울 전역에서 100여 개 지역이 침수되는 등 도시 기능이 마비된 바 있음.
 - 서울 중심지의 빗물 처리시설 용량은 강우 강도가 시간당 75mm에 맞춰져 있어 홍수가 발생한 것으로 나타남.

■ 외국의 도시 홍수 방지 지하 시설

- 도심 지역에서는 비를 저장할 수 있는 녹지시설이 부족하여 단시간에 폭우가 도심에

집중적으로 내릴 경우 대부분의 대도시들은 홍수 및 침수 피해를 입을 가능성이 있음.

- 미국 시카고에서는 연장 12.7km의 지하 심층터널 및 저류지(TRAP : Tunnel and Reservoir Project)를 건설하고, 오리건주는 지하에 3.7만톤 규모의 저류조(ASR : Aquifer Storage and Recovery)를 건설, 홍수를 도시 용수로 이용
- 일본 도쿄의 경우, 지름 10.6m, 연장 6.3km의 대형 배수터널을 지하 50m 깊이에 건설하고, 빗물은 저류조(길이 177m, 폭 78m, 높이 18m)에 집수 후 강으로 방류

<일본 도쿄의 지하 배수터널(저류조)>



■ 서울시, 빗물 배수터널 건설 계획

- 서울시는 ‘기후 변화 대응 침수 피해 저감 대책’의 일환으로 지하에 대형 배수터널을 건설하기로 함.
 - 광화문 지역의 배수 능력을 향상시키기 위해 지하 35m에 길이 2km, 지름 3.5m의 ‘빗물 배수터널’을 건설하기로 함.
 - 시간당 14.4만m³의 빗물을 백운동천 상류에서 차집하여 청계천으로 직접 배수
 - 광화문 광장의 배수 능력은 75mm/hr에서 105mm/hr 수준으로 개선될 것으로 기대
 - 서울시는 그 밖에 사당역~한강(3.6km), 신월·화곡동~안양천(4.3km), 삼각지~한강(2.0km), 강남역~한강(3.1km) 구간 등에도 대심도 배수터널을 연차적으로 추가 건설할 계획임.
- 우리나라의 도시 방재 시설은 상당히 미흡한 수준으로, 기상 이변에 대응하여 서울뿐만 아니라 주요 도시에 시설 보강의 필요성이 큰 것으로 보임.

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

미국 발주 방식 변천 과정의 시사점

- CM At-Risk, 정부계약법에 도입하는 경우 엄격한 요건하에 허용해야 -

- 발주 방식이란 발주자가 시설물을 건설하는 데 필요한 서비스 중 설계와 시공 서비스를 어떠한 결합으로 누구에게 책임을 부담시키면서 외주를 주어 완성하느냐에 관한 방식임.
 - 디자인 비드 빌드(Design-Bid-Build), 디자인 빌드(Design-Build), CM At-Risk(Construction Management At Risk) 등은 발주 방식의 예임.
- 디자인 빌드 발주 방식과 CM At-Risk 방식이 주된 발주 방식으로 사용되기 시작한 것은 1990년대 이후임.
 - 전통적인 발주 방식인 디자인 비드 빌드 방식의 문제점이 노정되어 새로운 발주 방식인 디자인 비드 빌드에 패스트 트랙(Fast-Track)을 가미한 방식과 디자인 빌드 방식, 프로젝트 관리 방식인 Agency CM과 또 다른 발주 방식인 CM At-Risk 방식이 처음 태동한 시기는 1960년대 중반임.

■ 패스트 트랙 방식과 Agency CM 서비스의 등장 배경

- 1950년대 후반과 1960년대 초반에 연 1% 정도이던 인플레이션이 1968년에 4.2%, 1969년에 5.5%를 기록. 높은 인플레이션을 통해 발주자들은 공사 기간을 단축하기 위해 건설사업의 시행과 관리에 있어 새로운 해법이 필요하다는 사실을 절실히 깨닫게 되었음.
- 이 시기에 건설 프로젝트가 대형화·복잡화됨.
 - 건설사업의 대형화와 복잡화는 공사비의 증가와 공기 지연을 초래하고, 발주자들은 공기 지연으로 인한 공사비 증가를 방지하기 위한 새로운 해결책을 찾기 시작함.
- 높은 인플레이션시 공사 기간의 장기화는 발주자 예산의 가치 하락을 의미하므로 발주자는 공기 단축의 필요성을 절감하고 새로운 접근 방식인 패스트 트랙을 요구했음.
 - 건설사업의 대형화·복잡화 현상과 건설사업 참여 주체의 다양화는 보통 발주자가 감당할 수 있는 관리 수준을 넘어서는 공사 관리를 요구함.
 - 따라서, 건설사업을 종합적으로 관리하는 새로운 주체의 필요성이 대두되었고, 이것이 Agency CM임.

■ 디자인 빌드 방식의 태동

- 패스트 트랙이 효과적으로 수행되기 위해서는 설계자와 시공자의 협력 관계가 필수적인데 전통적인 디자인 빌드 방식에서는 설계자와 시공자가 협력할 수 있는 구조가 아니기 때문에 패스트 트랙으로 공사를 수행하는데 어려움이 있어 디자인 빌드 방식이 태동함.

■ CM At-Risk 방식의 도입

- CM At-Risk 방식은 컨스트럭션 매니저(Construction Manager)가 ‘시공 전 단계(Pre-Construction Phase)’에서 ‘시공 전 서비스(Pre-Construction Service)’를 발주자에게 제공하고 ‘위험 부담 약정(At-Risk Agreement)’에 따라 시공에 대한 책임을 지는 발주 방식임.
- Agency CM은 발주자에게 비용보다 더 많은 편익을 제공했지만 Agency CM의 잘못으로 금전적인 손해가 발생했을 경우 ‘전문가에게 요구되는 표준적인 주의 의무’를 해태하지 않는 한 금전적 책임을 물을 수 없는 한계가 있었음.

■ 시사점

- 현재 논의되고 있는 CM At-Risk 방식의 도입에 관해서도 설계 · 시공 분리 방식과의 차이점에는 유의하지 않고, CM At-Risk 방식이 선진화된 발주 방식이므로 도입해서 활성화해야 한다는 측면이 강조되고 있음.
- CM At-Risk 방식과 설계 · 시공 분리 방식의 차이점은 첫째, 시공자가 시공 외에 시공 전 서비스를 제공한다는 점이고, 둘째, 패스트 트랙이 가능한 발주 방식이라는 점임.
 - CM At-Risk를 도입할 필요성이 있는 경우로는 발주자가 공사 기간을 단축할 필요성이 있고, 발주자가 시공 전 서비스를 필요로 하는 경우로 제한하여야 함.
- CM At-Risk를 도입한 미국 주정부의 경우에도 이러한 이유로 엄격하게 제한하여 CM At-Risk를 허용하고 있음.

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

감성 리더십, 선택이 아닌 필수인 시대

- 자기인식 능력, 자기통제 능력, 동기부여 능력, 공감대 형성 능력, 사교적 기술 보유해야 -

■ 감성 리더십 : 디지털 시대의 새로운 리더십 패러다임

- 기업 경영에 있어 경영자의 리더십은 매우 중요한 덕목임.
 - 최근 빠르게 변화하는 디지털 시대에 발맞춰 리더십의 패러다임이 바뀌고 있음.
 - 과거에는 강한 카리스마의 리더십이 조직을 이끌어 왔다면, 디지털 시대인 현재에는 사람과의 관계를 중시하고 행동으로 모범을 보여줌으로써 감동을 주는 감성 리더십이 요구되고 있음.
- 경기 변동에 따라 부침이 심한 건설산업에서도 역시 경영자의 리더십은 기업 경쟁력의 중요한 기반임. 이에 따라 건설산업 경영자는 조직 활성화를 위해 감성 리더십을 갖추기 위한 노력이 필요함.
 - 감성 리더십은 조직이 위기에 처해 있을 때도 효과적임. 외환위기 때도 경영자가 직원들을 위로하고 자발적으로 최선을 다할 수 있도록 독려하는 감성 리더십을 발휘한 기업의 경우 핵심 인재들이 자리를 지키며 조직을 지켜냈음.

■ 감성 리더십을 위한 5가지의 필요 능력

- 감성 리더십을 발휘하기 위해서는 ① 자기 인식(Self-Awareness) 능력, ② 자기 통제(Self-Regulation) 능력, ③ 동기 부여(Motivation) 능력, ④ 공감대 형성(Empathy) 능력, ⑤ 사교적 기술(Social Skills) 등 5가지의 능력을 보유하여야 함.
 - 자기 인식 능력 : 자신의 감정, 장점, 욕구, 동기 유발에 대한 깊은 이해도를 가지는 것
 - 자기 통제 능력 : 자기 자신과의 대화를 통해 자신에게 봉착한 문제를 객관화시켜 관찰할 수 있는 능력. 자기 통제를 할 수 있는 리더는 문제가 발생하면, 먼저 말을 조심하고 팀의 열악한 성과에 대해 선부른 판단을 하지 않으며, 상황의 뒤로 한 발 물러서 실패의 이유를 찾음. 이 과정에서 자신의 역할에 대해 판단한 후 자신의 팀을 소집, 감정을 솔직히 전달하고 문제점을 분석한 후, 충분히 고려된 해결 방안을 제시함.
 - 동기 부여 능력 : 모든 리더들에게 나타나는 공통적인 요소로 외적 요인(돈, 명예 등)

- 보다 자신의 깊은 내적 욕구에 의해 현재 자신의 일을 성취해 나갈 수 있는 능력
- 공감대 형성 능력 : 타인과의 관계를 유지할 수 있는 능력. 즉, 종업원들의 감정을 사려 깊게 이해해줄 수 있는 능력임.
 - 사교적 기술 : 모든 기업의 리더들에게 필수적인 요건으로 공감대 형성 능력과 마찬가지로 타인과의 관계를 유지할 수 있는 능력. 그러나, 사교적 기술은 단순히 친목 도모의 수단을 의미하는 것이 아니라 당신이 원하는 방향으로 사람들을 움직일 수 있는 능력을 의미함.

<감성 리더십을 갖추기 위해 필요한 5가지 능력>

정의	특징
자기 인식 (Self-Awareness) - 자신의 기분, 감정, 동인과 그것이 다른 사람에게 끼치는 효과를 인지하고 이해하는 능력	<input type="checkbox"/> 자신감 <input type="checkbox"/> 현실적 자기 평가 <input type="checkbox"/> 유머 감각
자기 통제 (Self-Regulation) - 분열을 일으키는 충동과 감정을 통제하거나 다른 방향으로 조정하는 능력 - 행동하기 전에 생각-판단을 보류하는 성향	<input type="checkbox"/> 신뢰와 성실 <input type="checkbox"/> 변화에 대한 개방성
동기 부여 (Motivation) - 돈과 지위보다 일하고자 하는 열정 - 에너지와 인내를 가지고 목표를 추구하고자 하는 성향	<input type="checkbox"/> 달성하기 위한 강력한 동인 <input type="checkbox"/> 실패 앞에서도 낙천주의 <input type="checkbox"/> 조직 몰입
공감대 형성 (Empathy) - 다른 사람들의 감정 상태를 이해하는 능력 - 그들의 감정적 반응에 따라 사람들을 대하는 기술	<input type="checkbox"/> 재능의 개발과 유지에 전문가 <input type="checkbox"/> 이문화적 감각 <input type="checkbox"/> 고객과 소비자에 대한 서비스
사교적 기술 (Social Skill) - 인적 네트워크를 연결하고 관리하는데 능숙함 - 조화를 형성하고 공통 관심사를 찾는 능력	<input type="checkbox"/> 변화를 주도하는데 효과적 능력 <input type="checkbox"/> 설득력 <input type="checkbox"/> 팀을 만들고 이끄는 데 전문가

■ 건설산업에서도 감성 리더십은 선택이 아닌 필수

- 대외적인 측면에서 감성 리더십은 기업의 매출액과 브랜드 가치의 상승이라는 효과를 가져올 수 있으며, 대내적으로는 직원의 기업 충성도 강화와 핵심 인재 양성을 촉진시킬 수 있음. 자칫 거칠어지기 쉽고 역동적인 업무를 하는 건설산업에서 감성 리더십은 이제 선택이 아닌 필수임.

최은정(연구원 · kciel21@cerik.re.kr)

■ 대한건설협회, '제43차 미래건설포럼' 개최

- 일시 및 장소 : 2011.10.27(목) 07:30, 르네상스호텔
- 강연 주제 : 입·낙찰제도를 중심으로 한 정부조달정책 방향
- 초청 연사 : 조달청 변희석 시설사업국장
- 참석 대상 : 포럼 회원 35인 내외

■ 태영건설, '숲 가꾸기' 봉사 활동 전개

- 태영건설은 10월 19일 200여 명의 임직원이 참석한 가운데 용인시 포곡읍 금어리 일대에서 '숲 가꾸기' 봉사 활동을 전개함.
 - 태영건설은 5년 간 금어리 일대의 숲을 가꾸기로 산림청과 협약하고 숲 정돈(잡목제거, 가지치기, 비료주기, 월동준비 등) 및 1人1木을 심어 4년째 꾸준히 관리하고 있음.
 - 앞으로도 녹색 성장과 환경 보전에 앞장서 지속적인 사회 공헌 활동을 통해 나눔과 봉사를 실천하며 기업으로서의 사회적 책임을 다할 것을 다짐.

■ 범양건영, 법정관리 신청

- 범양건영은 10월 20일 서울중앙지방법원에 회생절차 개시 및 포괄적 처분 금지 명령신청서를 제출
 - 범양건영은 2008년 금융위기 직전 카자흐스탄, 아랍에미리트 두바이, 베트남 등 해외 프로젝트 파이낸싱 사업에 진출했다가 시행사가 파산하고 해외 PF 채무를 떠안게 되면서 자금 유동성 부족이 발생하는데다 금융위기 이후 건설 경기가 침체되고 유동성이 악화되면서 결국 법정관리를 신청

■ 코오롱건설, '코오롱글로벌'로 사명 변경

- 코오롱건설은 계열사인 코오롱 아이넷, 코오롱 B&S를 합병하고 다음 달 11일 임시주주총회를 열어 합병 법인의 회사명을 코오롱글로벌로 변경 확정할 계획이라고 밝힘.
 - 합병 법인은 건설, 무역, 정보기술(IT), 유통 등을 아우르는 종합기업으로서 세계적인 기업으로 성장시키려는 의지를 담아 사명을 바꾸기로 했다고 설명

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10.25	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설인력기재과 주최 '건설기능인력 교육훈련 활성화 방안 전문가 회의'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설기능인력 교육 훈련 체계 구축 및 청년층 진입 촉진방안 등에 대한 논의
10.27	한국개발연구원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 경제 동향 관련 전문가 자문회의에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 최근 거시경제 동향 점검 및 전망 관련 자문 수행
	강원건설단체연합회	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '강원 건설 발전을 위한 심포지엄'에 건설정책연구실 최민수 실장이 주제 발표 및 토론 참여 - 발표 주제 : 평창 동계올림픽 개최에 따른 도내 건설 활성화
10.28	한국공항공사	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IMFACC 사업 타당성 조사 연구 관련 자문회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - IMFACC 사업의 타당성 조사 관련 연구의 자문 수행
	건설기술교통평가원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 통계지표 관련 외부 전문가 간담회에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - '건설 R&D 파급 효과 분석을 위한 지표 개발 연구'와 관련, 지표 개발 방향 등 자문 수행

■ '민간투자사업 제도 관련 업계 자문회의' 개최

- 연구원은 10.27(목), 11층 중회의실에서 건설업계 및 대한건설협회 실무자가 참석한 가운데 '민간투자사업제도 관련 건설업계 자문회의'를 개최
- 이번 자문회의는 최근 민간투자사업제도에 부의 재정 지원 제도 도입 필요성이 검토됨에 따라, '부의 재정지원제도' 도입의 문제점에 대한 업계의 의견 수렴을 위해 개최
 - 이날 자문회의에서는 박용석 한국건설산업연구원 건설정책연구실 연구위원이 '부의 재정지원제도 도입의 문제점'을 주제로 발표하고 업계 실무자들의 토론을 진행

■ '건설업 경영전략 수립 실무 및 사례 교육 과정' 개설

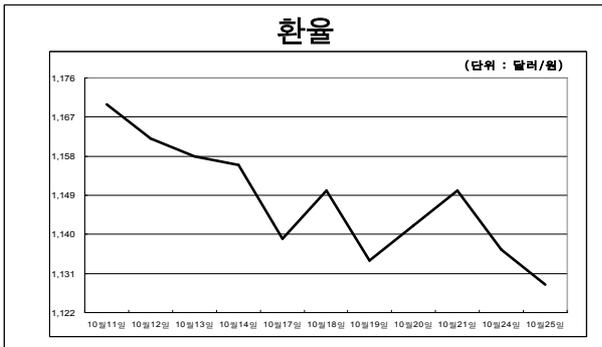
- 연구원은 11.9~10(수~목)일 양일 간 건설회관 9층 연수실에서 건설/금융 및 유관기관 실무자를 대상으로 '건설업 경영전략 수립 실무 및 사례 교육 과정'을 개설함.
- 교육 내용 : 건설기업 경영이슈 분석 및 전망, 건설산업 동향 및 전망, 건설산업 통계의 현황 및 활용, 2012년도 부동산시장 전망, 부동산 관련 통계의 현황 및 활용 등 건설업체의 내년도 경영 계획 수립을 위한 다양한 정보를 제공
- 문의 및 참조 : 교육팀(전화 02-3441-0848, 0691), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

일자	주요 내용
10. 19	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국은행, 한·일 통화 스왑을 700억 달러로 확대하기로 합의 <ul style="list-style-type: none"> - 한·일 정상은 유럽 재정위기 등으로 인해 세계 경제의 불확실성이 심화되고 있는 가운데 금융 시장 안정을 위해서 양국 모두에게 도움이 될 수 있도록 충분한 규모로 통화 스왑을 확대(130억 달러→700억 달러)하기로 하였음. ▪ 기획재정부, 「제2차 한·브라질 재무경제 장관 회의」 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 세계 및 양국의 경제 현황에 대한 인식 공유와 경제 정책 공조, 양국 무역과 투자 활성화 방안, G20을 통한 신흥국 간 협력과 공조 방안 등에 대해 논의 - 향후 양국은 이번 회의에서 논의된 사안 중 조속히 추진할 수 있는 과제는 속도감 있게 추진해 나가고, 추후 논의가 필요한 사항에 대해서도 논의를 지속하면서 양국의 경제 협력 관계를 더욱 발전시켜 나갈 것임을 확인
10. 20	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「2011년 9월 말 기준 전국 미분양 주택 현황」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 전국 미분양 주택은 1만 8,039호로 전월 대비 554호 감소하여 7월 이후 3개월 연속 감소세 시현 - 9월 중 미분양 주택이 감소한 것은 임대 사업자 세제 지원 요건 완화, 전세 수요의 매매 전환과 업계의 분양가 할인 등에 따른 것으로 보임. ▪ 한국은행, 「2011년 9월 중 어음 부도율 동향」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 전국 어음 부도율은 0.01%로 전월과 동일, 부도업체 수는 97개로 전월(103개)에 비해 감소, 신설 법인 수는 4,770개로 전월(5,126개)보다 감소 ▪ 세계은행, 「우리나라 기업환경평가 순위 8단계 상승」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 세계은행의 2011년도 기업환경평가 결과, 우리나라는 183개 국가 중 8위로 작년(16위)보다 8단계 상승하여 최초로 10위권 내에 진입 - OECD 국가 중 6위, G20 회원국 중 3위, 동 아시아에서는 싱가포르, 홍콩에 이어 3위를 기록
10. 24	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「2011년 9월 주택 건설·공급 동향」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 인허가는 전년 동월 대비 107.9%(3년 평균대비 83.8%) 증가, 착공은 전월 대비 16.7% 증가, 공동 주택 분양 승인은 전년 동월 대비 167.8% 증가한 것으로 조사되어 향후 주택 수급 안정에 기여할 것으로 전망 - 올 7월부터 큰 폭의 상승세를 보이던 전세 가격이 9월 셋째 주 이후 상승세가 지속적으로 둔화 - 이러한 현상은 가을 이사철 수요가 점차 마무리되어 가는 계절적 요인 외에도 8.18 전월세 시장 안정대책이 점차 효과를 나타내고 있기 때문인 것으로 판단 ▪ 관세청, 한국 관세 행정 World Top-Class 확인 <ul style="list-style-type: none"> - 세계은행이 발표한 전세계 국가에 대한 통관행정 분야 평가에서 우리나라가 183개 국가 중 싱가포르, 홍콩과 같은 도시국가를 제외하고 세계 1위를 차지하여 기업하기 좋은 환경 평가 국가 순위에서도 전년도 15위에서 8위로 상승하는 데 상당 부분 기여한 것으로 나타남.
10. 25	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지식경제부, 「한·인도네시아 경험 제2차 실무 TF회의」 개최 결과 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 이번 실무 TF회의의 주요 합의 결과는 △한·인니 경제협력 사무국 설치, △양국 간 경험 상징 대형 프로젝트 추진, △중장기 무역 비전 설정, △주요 현안 프로젝트의 가속화를 통한 경험 성공 스토리 마련, △다양한 신규 프로젝트의 발굴·추진 등임. - 특히, 양국은 인도네시아 유사 이래 최대 규모의 외국인 투자 사업인 60억 달러 규모의 포스코 일관제철소 건설 관련 인허가 등 제반 지원 사항을 마무리하고, 12억 달러에 이르는 한국타이어 공장 설립을 위한 인센티브 지원 방안도 검토하기로 함.

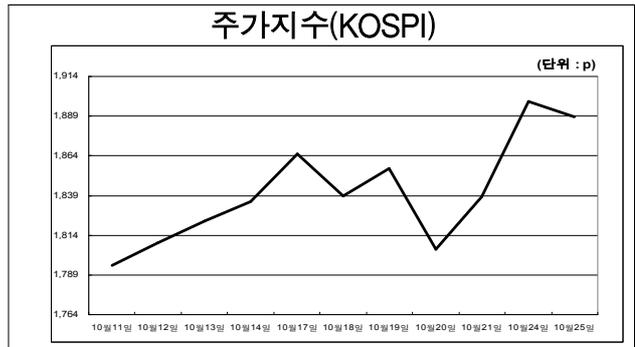
<건설공사의 하자담보책임제도>

- **의의** : 건설공사의 하자란 공사 목적물이 설계서에서 정한대로 시공되지 아니함으로써 목적물의 사용 가치, 또는 교환 가치를 감소시키는 품질·성능상의 결함(흠)을 말하는 것으로, 수급인은 완공일로부터 일정 기간 내에 발생한 하자를 보수할 책임을 지는 제도
- **적용 범위**
 - 건설공사 하자 담보 책임 기간에 관하여 다른 법령(「민법」 제670조 및 671조는 제외)에 특별한 규정이 있거나 도급 계약에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급 계약이 정한 바에 따름.
 - 따라서, 「건설산업기본법」상의 규정은 다른 법령에도 규정이 없고 도급 계약서에서도 정하지 않은 경우에 적용되지만 「민법」의 규정보다는 우선 적용됨.
- **하자 담보 책임 기간**
 - 벽돌쌓기식 구조, 철근콘크리트 구조, 철골 구조, 철골철근콘크리트 구조, 그 밖에 이와 유사한 구조 : 공사 완공일로부터 10년
 - 기타의 구조 : 공사 완공일로부터 5년
 - ※ 건설공사의 종류별 하자 담보 책임 기간은 「건설산업기본법」 시행령 별표4에 의하되 2종 이상의 공종이 복합된 공사의 하자 담보 책임 기간은 하자 책임을 구분할 수 없는 경우를 제외하고는 각각의 세부 공종별 하자 담보 책임 기간으로 함.
- **하자 담보 책임의 면제**
 - 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등의 기준 미달로 인한 경우
 - 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
 - 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구 연한 또는 설계상의 구조 내력을 초과하여 사용한 경우
- **위반시의 제재**
 - 국토해양부 장관은 건설업자가 하자 담보 책임을 이행하지 아니할 때에는 기간을 정하여 시정명령 또는 지시를 내릴 수 있음.
 - 국토해양부 장관은 건설업자가 시정명령 또는 지시에 응하지 아니하거나, 당해 공사 금액의 1천분의 5 이상인 하자가 3회 이상 발생한 경우에는 6월 이내의 영업 정지 또는 5천만원 이하의 과징금 부과

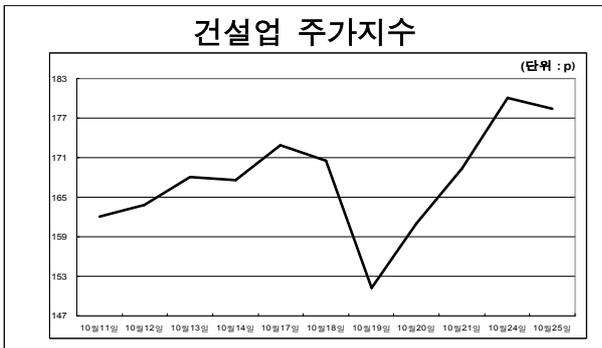
■ 주요 거시경제 지표(2011. 10. 11 ~ 25)



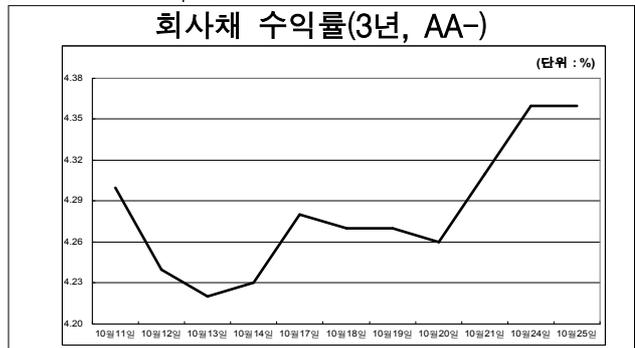
- 전주 대비 21.5원 하락



- 전주 대비 49.8p 상승



- 전주 대비 8.0p 상승



- 전주 대비 0.09%p 상승

■ 경기종합지수

구 분	2010년		2011년							
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	
동행종합지수	133.1	135.1	135.3	135.9	135.5	136.6	137.7	138.6	139.2	
전월비(%)	0.8	1.5	0.1	0.4	-0.3	0.8	0.8	0.7	0.4	
동행지수순환변동치	99.8	100.8	100.6	100.6	99.9	100.2	100.6	100.9	100.9	
전월차(p)	0.3	1.0	-0.2	0.0	-0.7	0.3	0.4	0.3	0.0	
선행종합지수	129.3	130.1	129.8	129.4	128.9	129.5	130.2	130.8	131.0	
전월비(%)	0.5	0.6	-0.2	-0.3	-0.4	0.5	0.5	0.4	0.2	
전년 동월비(%)	2.9	3.0	2.3	1.6	1.0	1.3	1.7	2.0	2.0	
전월차(%p)	0.1	0.1	-0.7	-0.7	-0.6	0.3	0.4	0.3	0.0	
후행종합지수	138.1	138.6	138.9	139.4	140.3	141.4	142.9	144.3	145.6	
전월비	0.7	0.4	0.2	0.4	0.6	0.8	1.1	1.0	0.9	

주) 동행종합지수 : 생산, 도소매판매 등 실제 경기와 같이 움직이는 8개 구성지표 종합
 선행종합지수 : 수주액, 소비자자기대지수 등 경기순환에 앞서서 나타나는 10개 구성지표 종합
 후행종합지수 : 재고, 소비지출 등 경기순환이 지난 뒤에 나타나는 5개 구성지표 종합
 동행지수 순환변동치 : 동행지수에서 추세 변동분을 제거한 자료로 현재 경기국면 및 전환점 파악에 이용
 선행지수 전년동월비 : 향후 경기국면 및 전환점 예측에 이용

산업 재해 부르는 저가낙찰제

2005년 기준 치명적인 산업 재해는 한국의 경우 10만명당 28.6명으로 미국의 2.6배, 영국의 7.7배에 이른다. 한국에서는 사망만을 포함하나 다른 나라에서는 사망 이외의 치명적 중상도 포함한다는 점을 감안하면 그 격차는 더 커질 수 있다. 이것이 국격 향상을 도모하는 한국의 산업 안전의 수준이다.

건설업 사망자는 2009년 전체 사망자 2,181명 중 606명으로 27.8%를 차지했고, 지난해 전체 사망자 2,200명 중 611명으로 역시 27.8%다. 건설업 취업자 수 비중이 7% 내외인 점을 감안하면 매우 높은 수치다. 1년 365일 내내 하루 평균 1.67명이 건설 현장에서 사망한다.

그 원인을 건설 현장에서 찾아볼 수 있다. 여러 원인 중 근로자와 사업주가 공통적으로 지적하는 사항은 저가 낙찰이다. 건설업은 제조업과 달리 먼저 수주한 뒤 생산이 시작되는 수주생산 방식을 따른다. 건설업체는 생산 기회를 얻기 위해 사활을 걸고 수주 경쟁에 나선다. 특히, 최저가낙찰제하에서는 무모할 정도로 ‘제 살 깎기’를 감행한다. 2004~08년 최저가로 발주된 공사의 평균 낙찰률은 65.0%다. 턴키·대안 방식의 90.7%와 적격심사 방식의 84.8%에 비하면 낮은 수준이다. 공공공사는 국민의 혈세로 추진되므로 차액이 클수록 칭찬받아 마땅하다. 하지만 문제는 과도한 저가 낙찰이 그 대가로 고귀한 생명을 앗아간다는 데 있다.

저가 수주 업체는 이윤을 남기기 위해 주로 노무비를 삭감한다. 거기에 투입 인원을 줄이고 공기를 단축한다. 10명이 적정한 작업 팀을 7~8명으로 축소하고, 작업팀 간 성과급 경쟁을 유도해 작업 속도를 높인다. 고임금 고속런자보다는 저임금 저속런자를 투입한다. 높은 노동 강도와 장시간 노동을 감내하기에는 외국 인력 특히, 불법 체류자가 오히려 제격이다. 숙련도가 낮아지고 의사 소통은 더더지는데 노동 강도가 커지면 산재 위험은 당연히 높아진다.

실제 고용노동부가 발표한 ‘2009년 산업 재해 발생 건수’는 낮은 낙찰률과 높은 재해율의 연관성을 짐작하게 한다. 100인 이상 건설현장 중 재해율 상위 10%의 산재 다발 사업장의 재해율은 3.15%로, 건설공사의 규모별 평균 재해율인 0.08~0.2%에 비해 매우 높다. 산재 다발 사업장에 포함된 공공공사 21건 중 19건이 최저가로 발주된 공사다. 최저가 공사는 2008년에 발주된 공공공사 건수 중 12.7%에 불과하지만 재해율 상위 10%에 포함된 건수 중에서는 90.5%를 차지하고 있다. 과도한 예산 절감의 대가로 생명을 내걸 가능성이 높음을 의미한다. 국격을 운운하기 이전에 국가의 운영 ‘수단’인 예산 절감과 국가의 존립 ‘목표’ 중 하나인 근로자의 소중한 생명 간 뒤바뀐 우선순위부터 바로잡아야 한다. <한국경제, 2011. 10. 1>

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)