

## 제334호 (2011. 11. 7)

---

### ■ 경제 동향

- 10월 CBSI 13개월만에 최저치 기록

### ■ 특집 : 2012년 건설·부동산 경기 전망

- 국내 건설수주 : 2012년 국내 건설수주 103조원 전망
- 주택·부동산 : 2012년 수도권 주택 매매가 1%·전세가 5% 상승

### ■ 정보 마당

- 이기기 위한 협상에서 피해야 할 10가지 실수

### ■ 업계·연구원 소식

### ■ 경제 일지 / 제도·용어 해설

### ■ 건설 통계

### ■ 건설 논단 : 국가 SOC와 정치 SOC

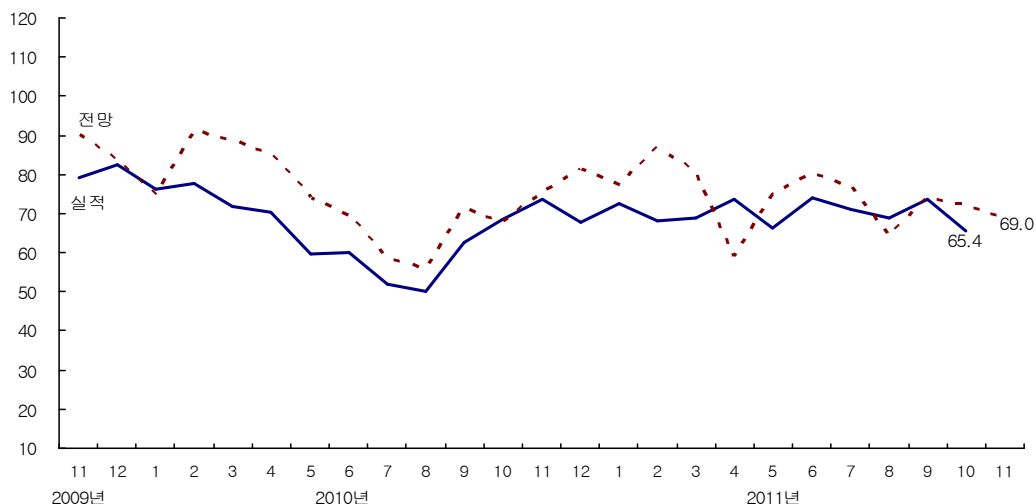
## 10월 CBSI 13개월만에 최저치 기록

- 전월비 8.4p 하락한 65.4, 2010년 9월 이후 최저 -

### ■ 대내외 경제 불확실성 증가, 공공공사 발주 부진 영향

- 2011년 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)\*는 전월비 8.4p 하락한 65.4를 기록함.
  - 이로써 건설기업들이 체감하는 건설 경기의 침체 수준은 전월인 9월에 비해 큰 폭으로 악화되었음.
  - CBSI는 지난 7월과 8월에는 계절적인 요인으로 2개월 연속 하락(7월 3.0p, 8월 2.2p 하락)했으나 9월 들어서는 소폭(4.9p) 상승했음.
  - 그러나, 10월 들어 다시 8.4p나 하락한 CBSI는 2010년 9월(62.6 기록) 이후 13개월만에 최저치를 기록함.
  - 통상 10월에는 계절적인 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데도 CBSI가 큰 폭으로 하락한 것은 선진국의 재정위기로 촉발된 대내외적인 경제 불확실성이 주택을 비롯한 민간 부문의 건설 경기에 부정적인 영향을 미쳤고, 공공공사의 발주도 계속 부진하기 때문으로 판단됨.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

\* 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 대형, 중견, 중소기업체 지수 모두 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견, 중소기업체 지수가 모두 하락해 업체의 규모에 관계없이 체감하는 건설 경기의 수준이 모두 악화된 것으로 나타남.
  - 대형업체 지수는 지난 9월에는 전월비 23.1p 상승하며 CBSI 상승을 주도했는데, 10월에는 다시 전월비 15.4p 하락한 84.6을 기록해 체감 건설 경기의 수준이 재악화됨.
  - 지난 9월에 전월비 1.9p 하락한 73.1을 기록했던 중견업체 지수는 10월에도 전월비 5.1p 하락한 68.0을 기록해 2개월 연속 체감 경기의 침체 수준이 악화됨.
  - 지난 7월 이후 9월까지 3개월 연속 지수가 하락했던 중소기업체 지수는 10월에도 전월비 3.9p 하락한 40.0을 기록해 4개월 연속 체감 경기의 침체 수준이 악화됨. 이는 최근 공공공사 발주 물량이 급감함에 따라 공공공사 의존도가 높은 중소기업체의 체감 경기가 지속적으로 악화된 결과로 판단됨.

<업체 규모별 CBSI 추이>

구분	2010년 12월	2011년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		11월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	67.9	72.4	68.1	69.0	73.8	66.3	74.1	71.1	68.9	73.8	65.4	72.2	69.0	
규모 별	대형	76.9	92.9	78.6	92.3	107.7	76.9	83.3	84.6	76.9	100.0	84.6	92.3	76.9
	중견	70.4	79.2	73.1	76.9	58.3	66.7	73.9	72.0	75.0	73.1	68.0	68.0	80.0
	중소	54.4	40.7	50.0	32.7	51.8	53.6	63.6	54.4	52.6	43.9	40.0	53.6	47.3

자료 : 한국건설산업연구원

■ 11월 전망치, 10월 실적치 대비 3.6p 상승한 69.0

- 11월 CBSI 전망치는 10월 실적치 대비 3.6p 상승한 69.0을 기록함.
  - 실적치 대비 익월 전망치가 3.6p 상승한 것은 건설업체들이 11월에는 건설 경기의 침체 수준이 10월보다는 소폭 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
  - 그러나, 전망 지수 자체는 69.0으로 기준선인 100.0에 훨씬 못 미치고 있어 건설 경기는 여전히 침체를 지속할 것으로 전망됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

## 2012년 국내 건설수주 103조원 전망

- 토목 수주 부진, 비주거 건축수주 양호, 주택 수주는 소폭 회복 -

### ■ 2012년 국내 건설수주 전년 대비 0.5% 감소한 103조원 전망

- 2012년도 국내 건설수주는 전년 대비 0.5% 감소한 103조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.

< 2012년 국내 건설수주 전망 >

구분	2008	2009		2010			2011(e)			2012(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설 수주액(조원, 당해 연도 가격)											
공공	41.8	31.8	26.7	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	15.1	29.6	28.6
민간	78.2	19.0	41.2	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.4	73.9	74.4
토목	41.3	27.8	26.4	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	18.2	35.9	33.8
건축	78.8	23.0	41.6	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	35.3	67.6	69.2
주거	44.7	12.0	27.1	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	18.1	33.1	34.7
비주거	34.2	11.0	14.5	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	17.2	34.5	34.5
계	120.1	50.8	67.9	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	53.5	103.5	103.0
증감률(% , 전년 동기비)											
공공	12.8	82.2	9.4	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	-17.1	-22.6	-3.4
민간	-13.9	-49.6	1.7	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	11.9	13.7	0.7
토목	14.0	85.9	0.2	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-16.7	-13.2	-5.8
건축	-14.1	-42.7	7.6	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	15.1	9.3	2.4
주거	-23.2	-49.1	28.5	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	12.9	4.7	4.8
비주거	1.8	-33.7	-17.5	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	17.4	14.1	0.0
계	-6.1	-7.9	4.6	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	1.9	0.3	-0.5

주 : 2011년 하반기 및 2012년은 한국건설산업연구원 전망치  
 자료 : 대한건설협회

### ■ 공공 수주 3.4% 감소, 민간 수주 0.7% 증가 전망

- 부문별로는 공공 건설수주가 전년 대비 3.4% 감소한 28.6조원을 기록해 2011년에 이어 부진이 지속될 전망이다.
  - 세부적으로는 공공 토목수주가 2011년에 이어 여전히 부진할 것으로 예상된다.
  - 공공 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사 발주가 2011년에 비해 증가하며 양호한 가운데, 보금자리주택 공사의 발주도 소폭 증가해 양호할 전망이다.

- 민간 건설수주는 주택 경기의 침체와 글로벌 금융위기의 영향으로 2009년에 급감했다가 2010~11년에 완만한 회복세를 보임. 2012년도에는 민간 주택수주가 완만한 회복세를 이어가겠으나, 민간 토목 및 비주거 건축수주가 부진해 전년비 소폭(0.7%) 증가한 74.4조원에 그칠 전망이다.
  - 민간 주택수주는 서울시 공공관리자제 시행의 영향으로 2011년에 감소했던 재개발·재건축 수주가 소폭 회복세를 보이고, 도시형생활주택의 공급이 여전히 양호할 것으로 예상됨.
  - 지역별로는 지방의 주택수주가 2011년에 이어 양호한 수준을 유지하겠고, 수도권 주택수주도 완만히 회복되어 전년비 5% 이상 증가할 전망이다.
  - 국내 경기의 회복과 더불어 2010~11년 동안 양호한 회복세를 보였던 민간 토목수주 및 비주거용 건축수주는 2012년 대내외 경제 불확실성의 증가로 인한 기업 설비투자 부진, 민자사업 여건 개선 미흡 등의 영향으로 전년비 감소할 전망이다.

■ 토목 수주 5.8% 감소, 주택 수주 4.8% 증가, 비주거 건축수주 전년 수준 전망

- 공중별로는 토목수주가 전년비 5.8% 감소해 부진하겠으나, 주택수주는 완만한 회복세를 보이고, 비주거용 건축수주는 전년과 비슷한 수준일 것으로 전망됨.
  - 토목수주는 공공 토목수주가 2011년에 이어 여전히 부진한 가운데, 민간 토목수주도 국내 경기 침체의 영향으로 감소하여 전년비 5.8% 감소한 33.8조원을 기록하며 부진할 전망이다.
  - 주택수주는 공공 주택수주가 소폭 증가하고 서울시 공공관리자제 시행의 영향으로 2011년에 감소했던 재개발·재건축 수주도 소폭 증가할 전망이다.
  - 지역별로는 지방의 주택수주가 2011년에 이어 양호한 수준을 유지하는 가운데 수도권의 주택수주도 완만히 회복되어 전년비 4.8% 증가한 34.7조원을 기록할 전망이다.
  - 그러나, 주택수주의 규모 자체는 2009년 수준에도 미치지 못하며 여전히 부진할 전망이다.
  - 비주거용 건축수주는 지방 이전 공공기관의 청사 건립 공사 발주가 2011년에 이어 양호하겠으나, 지난 2년 간 회복세를 보인 민간 비주거 건축수주가 국내 경기 침체의 영향으로 더 이상 증가하기 어려워 전년 수준에 머물 전망이다.
  - 다만, 비주거용 건축 수주액 자체는 2011년과 마찬가지로 과거와 비교할 때 양호한 수준임.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

## 2012년 수도권 주택 매매가 1% · 전세가 5% 상승

- 지방 매매가 7% 상승, 전세가 올해보다 크게 둔화될 듯 -

### ■ 2012년 주택 · 부동산 전망의 주요 변수

- (구조적 한계) 100%를 넘어선 주택보급률, 60%에 달하는 자가보유율, 감소하고 있는 신규 공급 물량을 감안할 때 주택시장은 양적 성장의 한계에 도달한 것으로 판단됨.
  - 전국 新주택보급률은 2008년에 100%를 넘어섰고 2009년에는 101.2% 수준에 이름.
  - 전국 자가보유율이 2010년 현재 60.3%에 달해 10가구 중 6가구는 주택을 보유하고 있음.
  - 최근 4년 간의 신규 공급 물량은 그 이전 4년 대비 최소 20% 이상 감소한 수준임.
- (거시경제) 글로벌 경제 위기의 우려, 높은 물가 상승세, 둔화되고 있는 국내 경제 여건은 2012년의 위험 요인으로 작용할 것임.
  - 2011년 들어 국내에서 유럽 및 미국계 자금 이탈이 지속되고 있어 실질적인 리스크가 발생하지 않더라도 불안 요인으로 작용할 것임.
  - 2012년에는 국내 경제성장률 및 민간 소비가 둔화되는 한편 4%를 상회하는 물가 상승세는 지속될 것으로 예상됨.
- (수요) 3년 이상 장기화된 전세 가격의 상승, 총선과 대선의 기대감, 실거주 목적의 수요 회복 등이 2012년 시장의 가장 강력한 기회 요인으로 판단됨.
  - 최근 주택시장 관련 심리지수가 상승하고 선거 기대감에 따른 상승 압력이 존재함. 또한, 전세 가격의 급등에 따른 주택 보유의 상대적 효용이 크게 증대함.
  - 그러나, 재무적인 관점에서 시장에 진입한 참여자들의 잠재적 공급 물량이 다수 존재
  - 이러한 잠재적 공급 물량을 실거주 목적의 수요자가 흡수할 가능성과 여력이 2012년의 가장 강력한 기회 요인이 될 것으로 판단됨.
- (공급) 수도권에 산재한 대규모 택지 개발 사업과 기매입 토지 및 미분양 물량은 2012년의 시장 회복에 장애물로 작용하면서 마무리 재고 조정을 진행할 것으로 판단됨.
  - LH공사의 사업이 상당 부분 구조조정되었으나, 지속적으로 증가해온 공공택지 지정 실적을 고려하면 2015년까지는 토지 공급이 안정적으로 이루어질 전망이다.
  - 토지는 매입하였으나 착공 및 분양으로 이어지지 못한 물량이 상당수 존재하고 미분

- 양도 감소하지 않고 있음은 여전히 분양 대기 물량이 상당수 존재하는 것으로 판단됨.
- 아파트 입주 물량은 예년 대비 큰 폭으로 감소하나 아파트 외 물량이 급증하여 이를 완충할 것으로 예상됨.
  - (금융) 가계대출 리스크가 확대되고 있어 주택 관련 대출 관리는 더욱 강화될 것임.
    - 주택 구입 외 용도의 주택대출 증가, 높은 만기 일시 상환 및 변동금리 비중을 고려하면 리스크 관리가 더욱 어려워지고 있음.
    - 가계대출 연착륙 대책으로 수요자가 주택 관련 대출을 받기 더욱 어려워지고 연체율과 대출금리는 상승하고 있음.

■ 매매 가격 수도권 1% · 지방 7% 상승, 전세 가격 전국 5% 상승

- 2012년 글로벌 경기 불안이라는 위협 하에서 주택 매매 가격은 수도권 1%, 지방 7% 상승
  - 수도권 주택시장은 여전히 진행 중인 공급 물량의 재고 조정과 주택담보대출의 규제 등에 따른 실수요자의 유동성 확보 어려움 등으로 1% 내외의 상승세로 예상됨.
  - 지방 주택시장은 공급 부족의 영향으로 2011년의 호조세를 이어갈 것으로 예상되나, 매매 가격의 상승폭은 둔화되어 7% 수준의 상승세가 전망됨.
- 전세시장은 아파트 외 입주 물량의 급증, 전세 가격 급등세의 장기화에 따른 피로감 등으로 상승세는 크게 둔화되어 전국적으로 5% 수준의 상승이 전망됨.
  - 아파트 입주 물량 감소세가 지속되나 아파트 외 입주 물량이 크게 증가하여 이를 완충할 것으로 예상됨. 아파트 전세 가격의 상승세는 다른 상품에 비해 높은 수준을 유지할 것으로 보임.
  - 상승폭은 둔화되더라도 월세 전환과 같은 임대차시장의 구조적 변화는 지속 예상
  - 다만, 임대차 계약 기간이 2년에서 3년으로 연장되면, 임대료 선반영에 따른 전세 가격이 급등할 가능성도 존재함.

<2012년 전국 주택 가격 전망>

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2009년	2010년	2011년				2012년		
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 <sup>a)</sup>	연간 <sup>a)</sup>	연간 <sup>a)</sup>	
주택	매매	수도권	1.2	-1.7	0.7	0.1	-0.1	0.8	0.8	1.0
		지방	1.7	6.0	3.9	4.0	3.1	3.0	14.0	7.0
	전세	3.4	7.1	4.3	2.7	3.3	2.0	12.5	5.0	

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 이기기 위한 협상에서 피해야 할 10가지 실수\*

- 협상 과정에서 끌려 다니거나 불리해지는 이유 -

### ■ 미숙한 협상자가 저지르는 10가지의 실수

- <실수 1> 낮은 포부와 약한 협상 기술을 가진 것
  - 개인의 열정은 협상의 성과와도 직결되는 것으로 높은 포부를 가진 협상자는 낮은 포부를 가진 상대를 이길 가능성이 높음.
  - 유리한 협상 결과를 도출하기 위해서 협상 기술의 사전 이해와 습득은 필수임.
- <실수 2> 처음부터 낮은 수준의 요구를 하는 것
  - 유능한 협상자는 먼저 큰 요구를 제안하거나, 혹은 본인의 요구를 아예 노출시키지 않는 전략을 구사함.
  - 다양한 협상 카드를 충분히 검토하지 않은 채, 낮은 수준의 요구를 먼저 제시하는 것은 유리한 협상의 기회와 더 큰 성과를 스스로 포기하는 것임.
- <실수 3> 먼저 큰 양보를 하는 것
  - 협상에서 먼저 큰 양보를 제안하는 것은 협상 상대자의 기대 수준을 높이게 되고, 결국 협상에서 지거나 불리해지는 결과를 자초하게 됨.
  - 특별히 양보가 필요하다면, 충분히 협상의 여지를 남겨 두고 제안해야 함.
- <실수 4> 질문을 소홀히 하는 것
  - 협상의 첫 부분은 협상 상대의 요구와 목표를 이해할 수 있는 적절한 질문으로 시작하는 것이 바람직함.
  - 다만 상대자가 방어적인 태도로 바뀔 수 있는 심문의 형식을 피하고, 일상 대화의 형식을 활용하여야 함.
- <실수 5> 과다 정보를 제공하는 것
  - 협상 상대자에게 도움이 될 수 있는 있는 과다 정보의 누설을 경계해야 함. 상대의 질의에 거짓이나 허위 정보를 제공하는 비윤리적인 행동은 지양해야 함.

\* 본 고는 Joshep A. Kukas(PE, CEE)의 "Top 10 Mistakes Made in Project Negotiation"(Cost Engineering, Journal of AACE International, September 2011) 기술 논문을 정리한 것임.



- 필요할 경우 ‘현 시점에서 공유가 불가능한 정보이므로 답변이 어렵다’라고 대처하는 것은 바람직함.

## ■ 협상 실수를 줄이는 노력만으로 유리한 협상 위치 선점 가능

- <실수 6> 근거 없이 가정을 하는 것
  - 근거 없는 가정은 사실로 믿고 싶은 희망에 불과함. 불필요한 자의적인 가정은 협상의 위치를 위태롭게 할 수 있음.
  - 협상에 필요한 모든 가정은 보수적인 관점에서 틀릴 수 있음을 전제로 대응하는 것이 필요함.
- <실수 7> 과도하게 빨리 종결짓는 것
  - 협상에서 너무 빨리 결론에 도달하는 것은 극단적인 결과를 초래할 수 있으며, 어느 일방의 수혜로 치우치게 되는 경우가 많음.
  - 특히, 본인이 노련한 협상자가 아니라면 충분한 숙고 기간을 가지고 최종 협상안을 검증하도록 해야 함.
- <실수 8> 계획이 부족한 것
  - 모든 협상에는 사전 계획이 필요함. 협상 개시 이전에 상세한 협상 절차를 수립하는 등 치밀한 협상 준비야말로 협상의 주도권을 장악하는 동시에 협상력을 높일 수 있음.
- <실수 9> 집중력을 잃는 것
  - 실제 협상은 빠른 속도로 진행되므로 협상의 전 과정에 걸쳐 집중력을 유지하는 것이 중요함. 수립된 협상 계획과 절차를 준수하는 것이 집중력 향상에 도움이 됨.
  - 불리한 쪽으로 협상이 진행될 경우, 짧은 휴식을 제안하는 것도 좋은 전략임.
- <실수 10> 권한을 오용하는 것
  - 협상 상대자는 일반적으로 협상자가 의사 결정 권한을 보유한 것으로 판단함. 실제 본인에게 주어진 협상 범위 이상의 권한 오용은 심각한 위험을 야기할 수 있음.
  - 협상자는 본인에게 부여된 권한과 책임을 숙지하고, 권한 사용에 항상 신중을 기하도록 명심해야 함.

김원태(연구원 · wontkim@cerik.re.kr)

■ 대한건설협회, 「2010년 기준 종합건설업 조사」 결과 발표

- 대한건설협회는 10월 말, 2010년 종합건설업체의 국내 건설공사 기성액은 전년 대비 1.4% 감소한 134조 6,996억원, 계약액은 전년 대비 1.2% 증가한 124조 848억원으로 조사되었다고 발표
  - 국내 건설공사 기성액은 2000년 이후 꾸준한 증가세를 이어오다가 2010년에 처음으로 전년 대비 감소세로 반전된 것으로 나타나 2008년 글로벌 금융위기 이후 2010년 실질 GDP가 6.2%의 성장률을 기록하는 등 건설 경기 침체가 지속된 것으로 나타남.
  - 발주기관별로는 정부기관·국영기업체 등이 발주한 공공공사는 52조 9,631억원으로 전년 대비 1.7% 증가하였고, 민간·기타 부문이 발주한 공사는 전년 대비 3.3% 감소한 81조 7,363억원으로 집계
  - 이러한 결과는 2010년 거시경제 회복 및 공공 부문의 재정 건전성이 이슈화되면서 도로·교량 등 SOC 시설에 대한 공사 발주가 급감한데다, 금융 위기 이후 주택 경기의 침체가 장기화되면서 민간 건설 경기의 위축 국면이 지속된 데 따른 영향으로 분석됨.
  - 한편, 2010년 국내 건설공사 계약액은 2009년의 공사 계약액이 주택 경기의 침체에 따른 민간 부문 위축의 영향으로 2008년 대비 10.8% 크게 감소한 기저 효과임에도 불구하고 전년 대비 1.2% 증가에 그친 것으로 나타남.

■ 포스코건설, 초고강도 선단 확장 말뚝 개발

- 포스코건설은 최근 한국건설기술연구원, 삼표이엔씨와 공동으로 기존의 단일 직경 말뚝보다 약 40% 더 지지력이 강한 초고강도 선단 확장 말뚝을 개발했다고 발표
  - 포스코건설의 관계자는 “초고강도 선단 확장 말뚝은 토목, 건축, 플랜트 등 모든 사업 분야에 적용이 가능하며, 공기를 단축할 수 있는 획기적인 신기술”이라고 설명함.

■ 대림산업, 사우디 복합화력발전소 공사 수주

- 대림산업은 최근 사우디아라비아 전력청이 발주한 1조 3,710억원 규모의 복합화력발전소 건립공사를 수주했다고 밝힘.
  - 이번 프로젝트는 사우디 제다에서 남동쪽으로 100km 떨어진 해안가 지역에 120MW급 규모의 복합화력발전소를 건립하는 공사로서, 2014년 9월 준공 예정임.

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
11.1	대한건축학회/한국리모델링협회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ‘리모델링 연구성과 발표회’에 건설정책연구실 운영선 연구위원 참여</li> <li>- 기조 발표자 및 사회자로 참여</li> </ul>
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축기획과 주최, ‘제도개선 전문가 간담회’에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 다세대 주택 등 건축 기준 개선(단지형 다세대주택 면적 규모 확대건)</li> </ul>
11.3	대한토목학회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ‘2011년도 정기 학술대회’ 특별 세션에 건설관리연구실 이복남 연구위원 특별 강연 참여</li> <li>- 발표 주제 : 건설산업의 현재와 미래</li> </ul>
	국회 유성엽 의원실	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ‘일용 근로자 일자리 알선과 복지를 위한 모닝센터 설립방안 정책토론회’에 토론자로 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 건설 근로자 특성을 반영한 취업 알선 및 종합 복지 서비스 제공 가능성 검토에 대한 토론 참여</li> </ul>
11.4	내공사/한국주거학회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ‘인구 사회 구조 변화에 대응하는 주거 유형 개발’ 세미나에 주제 발표자로 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 발표 주제 : 100세 주거-기회와 도전</li> </ul>
	외교통상부/해외건설협회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 제15차 한·중남미 비즈니스포럼, 인프라·건설 분야 진출 전략 세미나에 건설관리연구실 이영환 실장 참여</li> <li>▪ 브라질 정유시설 발주 계획 등 3편의 주제 발표 후 토론회의 사회 진행</li> </ul>

■ 일본건축학회 소속 교수팀 연구원 방문

- 방문일 및 방문자 : 11월 4일(금), 일본건축학회 건설생산시스템 분과위원장 등 4인
- 건설산업연구실 심규범 연구위원이 ‘건설고용포럼의 설립 배경 및 산업 차원의 의의’에 대하여 발표하고 관련한 질의 사항에 대하여 토론 진행

■ ‘건설업 경영 전략 수립 실무 및 사례 교육 과정’ 개설

- 교육 일정 및 장소 : 11.9(수)~10(목), 9층 연수실
- 교육 내용 : 건설기업 경영 이슈 분석 및 전망, 건설산업 동향 및 전망, 건설산업 통계의 현황 및 활용, 2012년 부동산시장 전망, 부동산 관련 통계의 현황 및 활용 등 내년도 건설업체의 경영 계획 수립을 위한 다양한 정보를 제공
- 문의 및 참조 : 교육팀(Tel. 02-3441-0848, 0691), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

일자	주요 내용
10. 26	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한국은행, 「경제동향 간담회」 개최 결과 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 참석자들은 유로 지역의 국가 채무 문제가 조기에 근본적으로 해결되기 어려울 것이며, 선진국 경제는 내년에도 재정지출 축소 등의 영향으로 완만한 성장에 그칠 것으로 예상된 반면, 국내 경제는 글로벌 경제의 불확실성 증대에도 불구하고 수출을 중심으로 꾸준한 성장세를 보이고 있다는 데 견해를 같이하였음.</li> </ul> </li> <li>▪ 한국은행, 중국인민은행과의 원/위안 통화 스왑 계약 규모 확대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한국은행은 중국 인민은행과의 통화 스왑 규모를 1,800억위안/38조원에서 3,600억위안/64조원으로 확대하기로 계약을 갱신하고, 스왑 통화의 준비 통화(reserve currencies)로의 전환 가능성 및 그 규모에 대해 검토하기로 합의</li> </ul> </li> </ul>
10. 27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한국은행, 「2011년 3/4분기 실질 국내 총생산」 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 3/4분기 중 실질 국내총생산(GDP)은 전기 대비 0.7% 성장(전년 동기 대비 +3.4%)</li> <li>- 실질 국내총소득(GDI)은 전기 대비 0.8% 증가(전년 동기 대비 +0.6%)</li> </ul> </li> </ul>
10. 28	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한국은행, 「2011년 9월 국제수지(잠정)」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 9월 중 경상수지는 31.0억 달러의 흑자를 기록, 지난해 3월부터 19개월 연속 흑자 시현</li> <li>- 금융계정은 유출초 규모가 전월의 17.3억 달러에서 46.8억 달러로 확대되었고, 자본수지는 1.8억 달러의 흑자 시현</li> </ul> </li> </ul>
10. 29	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한국은행, 「2011년 9월 중 금융기관 가중 평균 금리」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 9월 중 예금은행의 신규 취급 기준 저축성 수신금리는 연 3.71%로 전월 대비 6bp 하락하였고, 대출 금리도 연 5.76%로 전월 대비 8bp 하락</li> </ul> </li> </ul>
10. 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 2011년 3/4분기 오피스빌딩 등 투자수익률 조사·발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 오피스빌딩의 경우 1.39%(연간 투자수익률 6.74%)로 전분기에서 0.61% 감소하였으며, 매장용빌딩은 1.28%(연간 투자수익률 6.78%)로 전분기 대비 0.57%p 감소</li> <li>- 공실률은 오피스빌딩의 경우 평균 7.8%로 전분기에 비해 0.2%p 감소하였으며, 매장용빌딩은 8.0%로 전분기 대비 0.4%p 감소</li> <li>- 임대료(월세 기준)는 오피스빌딩의 경우 평균 15,100원/㎡로 전분기 대비 보합세를 보였으며, 매장용빌딩의 경우 42,900원/㎡로 전분기 대비 300원/㎡ 상승</li> </ul> </li> </ul>
10. 31	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부, 「2011년 9월 지가 변동률 및 토지 거래량」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전국의 지가는 전월 대비 0.09% 상승된 것으로 조사됨. 현재 지가는 금융위기 발생 전 고점(2008. 10월)에 비해서는 1.35% 낮은 수준임.</li> <li>- 토지 거래량은 총 18만 860필지, 1억 4,671만㎡로 전년 동월과 비교하여 필지 수 기준 24.6% 증가, 면적 기준 16.6% 증가한 것으로 나타남.</li> </ul> </li> <li>▪ OECD, G20 국가 경제 전망 발표               <ul style="list-style-type: none"> <li>- OECD는 최근 세계 경제의 불확실성이 크게 높아진 가운데, G20 국가들이 2011년에 3.9%, 2012년에 3.8% 성장할 것으로 전망</li> </ul> </li> </ul>
11. 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지식경제부, 「2011년 10월 수출입 동향」 공개               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10월 수출은 전년 동월 대비 9.3% 증가한 474억 달러, 수입은 16.4% 증가한 431억 달러, 무역수지는 43억 달러의 흑자 기록</li> <li>- 10월 말 누계 교역 규모는 8,988억 달러로, 작년 전체 교역 규모를 초과하였고 그동안의 교역 규모, 월평균 교역액을 고려시 무역 1조 달러는 12월경에 달성 전망</li> </ul> </li> </ul>

**<협상에 의한 계약 제도>**

- **개요** : 특수한 기술이나 공법이 요구되는 공사로 행정안전부 장관이 정하는 공사의 계약을 체결할 때에 계약 이행의 전문성·기술성·창의성·긴급성, 공공 시설물의 안전성 등의 이유로 제안서를 제출받아 평가한 후 협상 절차를 통하여 지방자치단체에 가장 유리하다고 인정되는 자와 계약을 체결하는 제도

**• 입찰 및 계약 상대자 결정 절차**

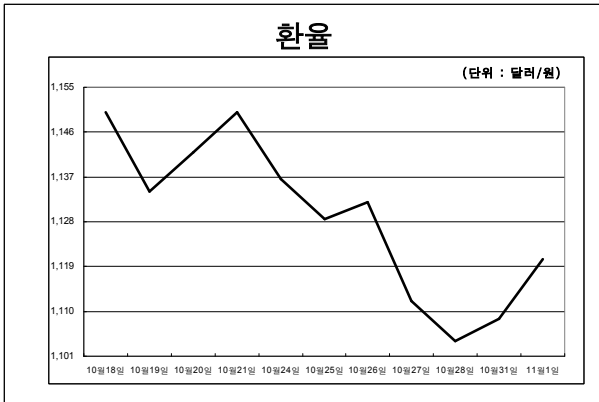
- ① 입찰 공고 : 당해 계약이 협상에 의한 계약이라는 사실, 제안 요청서의 요청 기한 및 요청에 필요한 서류, 제안서의 평가 요소 및 평가 방법 등 명시
- ② 제안 요청서의 교부 : 제안 요청서 등에 대한 설명을 할 경우 제안서 제출 마감일로부터 40일 전에 실시하고 설명에 참가한 자만이 계약에 참가
- ③ 제안 요청서의 제출 : 설계 제안서와 가격 제안서를 구분하여 동시에 제출
- ④ 제안서의 평가 : 제안서는 기술 능력과 입찰 가격을 종합적으로 평가

**<제안서의 평가 항목 및 배점 한도>**

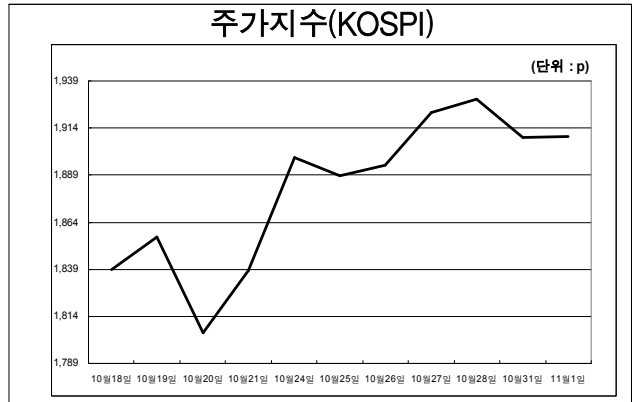
구분	평가 항목	배점 한도	비고
계		100	
기술능력 평가	객관적 지표 (계량화)	20	· 계약담당자 평가 - 각 평가 항목의 배점 한도는 객관적 지표 전체 배점의 30%를 초과할 수 없음.
	주관적 평가	60	· 평가위원이 평가
입찰가격 평가		20	

- ⑤ 협상 적격자 및 협상 순위의 선정 : 제안서 평가 결과, 기술 능력 및 가격 평가 점수의 합산 점수가 70점 이상인 자 중 고득점 순에 의하여 협상하되 합산 점수가 동일한 제안자가 2인 이상일 경우에는 기술능력평가 점수 상위자를 선순위자로 함.
- ⑥ 협상 적격자 통지 : 협상 적격자에게 지체 없이 협상 순위와 협상 일정을 통보
- ⑦ 협상 절차 : 협상 대상자와 협상이 성립되지 않으면 동일한 기준과 절차에 따라 순차적으로 차순위 협상 적격자와 협상 실시. 모든 협상이 결렬될 경우 재공고 입찰 또는 새로운 입찰에 부칠 수 있음.
- ⑧ 협상 진행 : 협상 개시를 통보한 날로부터 10일 이내 설계 제안서 및 가격 협상, 기준 가격은 당해 사업 예산(또는 예정가격) 이하로서 협상 대상자가 제안한 가격으로 함.
- ⑨ 계약 체결 및 이행 : 협상이 성립된 후 특별한 사유가 없는 한 10일 이내에 계약 체결

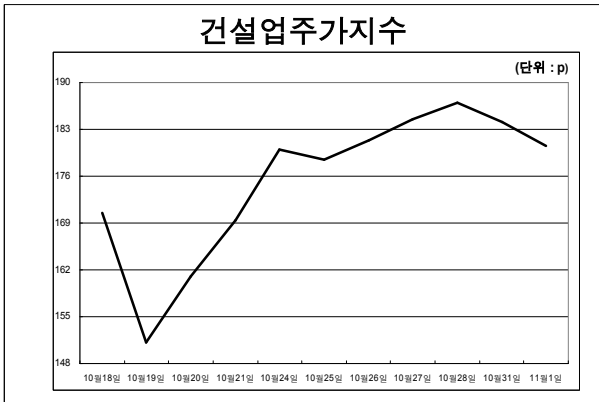
■ 주요 거시경제 지표(2011. 10. 18~11. 1)



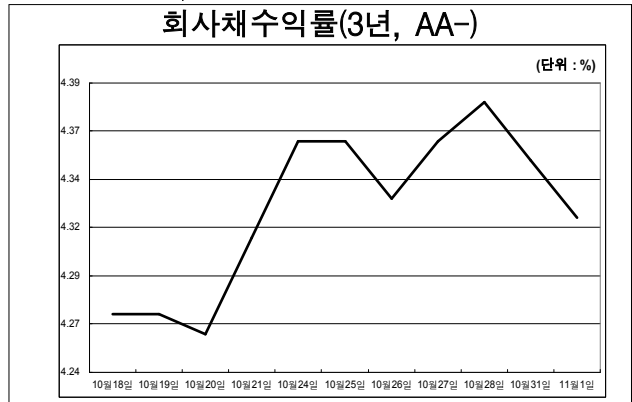
- 전주 대비 8.0원 하락



- 전주 대비 21.0p 상승



- 전주 대비 2.1p 상승



- 전주 대비 0.04%p 하락

■ 주택가격 동향

(2011. 6 = 100.0)

구분	2011년									
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
매매가격지수	96.3	97.1	98.0	98.8	99.5	100.0	100.4	100.9	101.5	101.9
서울	99.5	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9	99.8
6개광역시	94.0	95.2	96.5	97.9	99.1	100.0	100.8	101.6	102.5	103.1
전세가격지수	94.2	95.7	97.4	98.5	99.3	100.0	100.8	101.9	103.3	104.2
서울	95.5	97.2	98.5	99.2	99.6	100.0	100.8	102.1	103.8	104.7
6개광역시	93.8	95.2	96.7	98.1	99.2	100.0	100.7	101.6	102.6	103.4

자료 : 국민은행

■ 지가지수

(2010. 9. 1 = 100.0)

구분	2011년								
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
지가지수	100.2	100.2	100.4	100.5	100.6	100.7	100.8	100.8	100.9
변동률(%)	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

자료 : 국토해양부

## 국가 SOC와 정치 SOC

정치권에서는 국가 재정의 효율성을 높이기 위해서 SOC 예산의 삭감이 필요하다는 주장을 한다. SOC 예산의 삭감을 위해 건설 자체를 폄하하는 정치권의 분위기가 안타깝다.

사회간접자본에는 사람과 물류의 이동시설, 생산과 생활의 필수 에너지인 발전시설, 국민 삶의 근거지가 되는 도시와 주택, 국민의 생명수 공급원인 수자원시설 등 국가와 사회를 지탱해주고 있는 생활 기반 전체가 포함된다. SOC 시설은 이렇듯 국가 기반으로서 중대한 역할을 하고 있으나, 정치권이 바라보는 SOC는 사회기반과는 차이가 큰 것 같다.

우리나라 도로 보유량은 경제협력개발기구(OECD) 가입국 평균 보유량의 절반 수준에도 못 미친다. 철도 보유량은 동유럽의 5분의 1 수준에 불과하고, 1년 간 교통 체증으로 인해 낭비되는 비용이 24조원을 웃돈다. 상품 수출의 원가에서 물류비가 차지하는 비중은 두 자리 수로, 한 자리에 불과한 미국이나 일본에 비해 기업들의 부담이 높다. 다른 국가와의 객관적인 비교에서 국내 SOC의 양은 여전히 부족한 게 사실이다.

정치권의 SOC 예산 삭감 주장은 재정 한계를 해결하려는 의도로 보인다. 필요한 국가재정을 추가로 확보하기보다 한정된 예산을 타 부문으로 전용하기 위해 가장 손쉬운 방법을 선택한 것이다. 정치권은 납세자들의 반발을 우려하여 근본적인 재정 확충 방법을 외면하고 대신 SOC 예산을 삭감하여 복지비로 돌리겠다는 논리이다.

늘어나는 복지비를 충당하기 위한 SOC 예산 삭감은 수혜자들에게 도움은 되겠지만, 국가의 미래는 상당한 손실을 입게 된다. SOC 부족으로 인한 물류비 증가는 산업체에 부담으로 작용하여 국내 제조업의 국제경쟁력 저하는 물론 기업은 물론 납세자들의 일거리 축소로 이어지게 된다. 국가 SOC 예산에는 서민 주택 공급도 포함되어 있다. 얼마 전 나라 경제를 마비시킬 뻔했던 전력 부족 사태는 정부의 재정 부족이 빚어낸 전력시설의 공급 부족이 근본 원인이었다. 재정 부족 문제를 SOC 폄하와 함께 예산 삭감으로는 해결할 수 없다. 복지가 새로운 수요임에는 틀림없지만 국가 및 생활기반시설을 버려야 할 만큼은 아니기 때문이다.

일부 정치권에서 SOC 예산 삭감의 당위성을 주장하기 위해 SOC를 ‘토건사업’으로 운운하고, ‘복지우선’을 내세우는 것은 분명 잘못이다. 복지 향상을 반대하는 국민은 없다. 또, 동시에 현 SOC 수준에 만족하는 국민도 없다. 문제의 핵심은 재정 부족 문제를 해결하는 방법이 있다. SOC 예산 삭감이 아닌 국가재정의 확충 방안, 민간자본을 끌어들이 수 있는 정책을 내놓는 것이 정치는 물론 사회 지도층이 해야 할 도리이자 책임이다. <건설경제, 2011. 10. 5>

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)