

제355호 (2012. 4. 9)

■ 경제 동향

- 3월 CBSI 전월비 3.2p 상승한 69.9

■ 정책·경영

- 민간 임대주택 공급을 위한 자율적 인센티브제 도입 필요
- 한·미 FTA에 따른 건설 기술자 상호 인정과 과제

■ 정보 마당

- 말레이시아의 경제 및 건설산업 현황과 전망

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 성능·기술 중심으로 입찰 방식 바뀌야

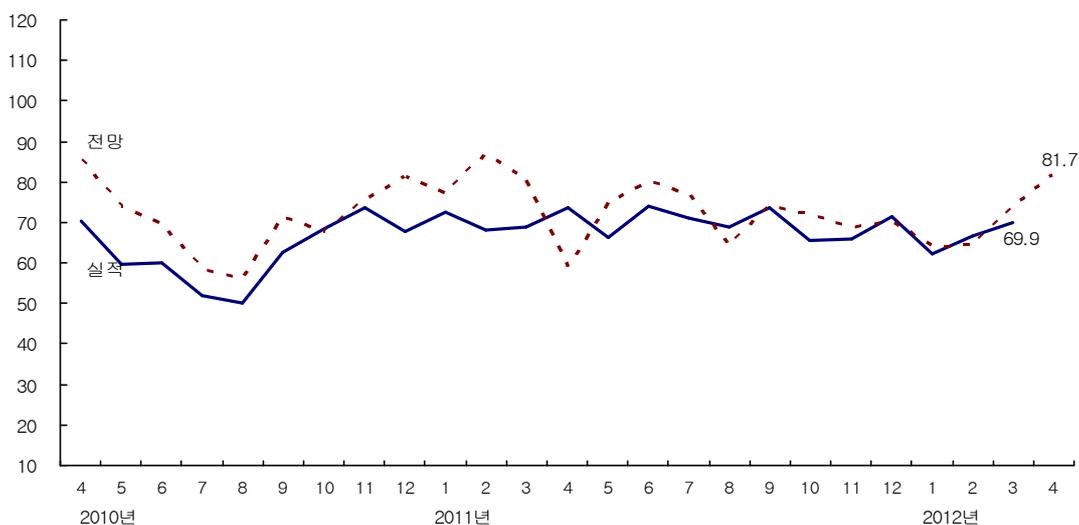
3월 CBSI 전월비 3.2p 상승한 69.9

- 통계적 반등·계절적 요인 영향, 2개월 연속 상승 -

■ 3월 CBSI 3.2p 상승… 지수 자체는 여전히 70선에 못 미쳐 침체 지속

- 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)*는 전월비 3.2p 상승한 69.9를 기록함.
 - 이로써 CBSI는 2월의 4.4p 상승에 이어 2개월 연속 상승
 - CBSI는 지난 1월에 연초 공사 발주 물량의 감소와 그리스발 유로존 재정 위기 채부상 등의 영향으로 20개월 만에 최대 낙폭인 9.3p가 하락하며 17개월 만에 최저치인 62.3을 기록했다.
 - 2, 3월에는 1월의 큰 폭 하락에 대한 통계적 반등과 1월에 비해 공사 물량이 증가하며 CBSI가 상승하는 계절적 요인 등이 복합적으로 작용하여 2개월 연속 상승함.
 - 그러나, 2개월 동안의 CBSI 상승폭이 7.6p에 불과하여 지난 1월의 하락폭(9.3p 하락)에도 미치지 못했고, 3월 CBSI 자체도 여전히 기준선인 100.0에 훨씬 못 미쳐 건설 경기는 아직 심각한 수준의 침체를 지속하고 있는 것으로 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.

■ 대형업체 지수 전월비 하락, 중견 및 중소기업 지수 전월비 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체 지수가 전월에 비해 하락한 반면, 중견 및 중소기업 지수는 상승함.
 - 2월에 전월비 16.0p가 상승한 92.9를 기록하며 CBSI 상승을 주도했던 대형업체 지수는 전월 급등에 대한 통계적 반락의 영향으로 3월에는 전월비 7.2p가 하락한 85.7을 기록하며 조정을 받음.
 - 작년 11월부터 올 1월까지 3개월 연속 상승(13.2p 상승)한 데 따른 부담으로 지난 2월에 전월비 11.3p 하락했던 중견업체 지수는 3월에는 전월비 9.7p가 상승한 68.0을 기록
 - 중소기업 지수는 2월에 전월비 8.8p 상승한 데 이어 3월에도 전월비 7.8p 상승한 53.4를 기록해 2개월 연속 상승. 그러나, 지수 자체는 50선에 불과해 여전히 가장 저조함.

<업체 규모별 CBSI 추이>

구분	2011년 5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2012년 1월	2월	3월		4월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	66.3	74.1	71.1	68.9	73.8	65.4	66.0	71.6	62.3	66.7	69.9	73.7	81.7	
규모별	대형	76.9	83.3	84.6	76.9	100.0	84.6	84.6	83.3	76.9	92.9	85.7	85.7	92.9
	중견	66.7	73.9	72.0	75.0	73.1	68.0	64.0	68.0	69.6	58.3	68.0	78.3	84.0
	중소	53.6	63.6	54.4	52.6	43.9	40.0	46.4	61.8	36.8	45.6	53.4	54.4	66.1

자료 : 한국건설산업연구원

■ 4월 전망치, 3월 실적치 대비 11.8p 상승한 81.7

- 한편, 4월 CBSI 전망치는 3월 실적치 대비 11.8p가 상승한 81.7을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 11.8p 상승한 것은 작년 5월(6월 전망치 5월 실적치 대비 14.1p 상승) 이후 10개월만의 최대 상승폭임. 그만큼 4월에는 건설 경기의 침체 수준이 3월보다 상당폭 개선될 것으로 건설업체들이 전망하고 있다는 의미임.
 - 통상 4월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데, 전망치가 10p 이상 상승한 것으로 볼 때 계절적 요인과 더불어 예산 조기 집행 기조를 유지하고 있는 공공 부문에서 공사 발주가 증가할 것으로 건설업체들이 기대한 것으로 판단됨.
 - 그러나, 이외에 건설 경기를 개선할 만한 특별한 요인이 아직까지 뚜렷하지 않아 4월 CBSI 실적치가 실제로 80선을 넘기는 쉽지 않을 것으로 예상됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

민간 임대주택 공급을 위한 자율적 인센티브제 도입 필요

- 민간 영역 임대주택 공급 감소 불가피, 다양한 임대주택 공급 프로그램 개발 절실 -

■ 임차 가구 81%, 개인(다주택자)의 임대주택 이용

- 우리나라 임차 가구의 81%가 개인(다주택자)이 제공하는 임대주택을 이용하고 있음. 그러나, 향후 주택 가격이 상승하지 않을 경우 개인의 임대주택 공급은 감소할 가능성이 높음.
- 지금까지 우리나라 민간 임대주택 공급의 주요한 작동 원리는 개인이 향후의 주택 가격 상승을 기대하고 주택을 구입한 후 전세 형태의 임대주택으로 공급하는 것이었음. 이에 부가적으로 개인 주도의 임대주택이 공급되는 시장을 형성해 옴.
- 2010년 기준으로 임차 가구 중 81.3%가 민간 영역의 개인이 제공하는 임대주택시장을 활용하고 있고 이는 609만 가구에 달하는 것으로 나타남.
※ 2010년 인구주택 총조사 기준으로 임차 가구는 749만 가구 수준이며, 공식적으로 집계되는 임대주택 재고인 140만호를 제외하면 609만 가구가 민간의 등록되지 않은 임대주택을 이용하고 있는 실정임.
- 주택 가격의 상승이 과거와 같은 수준으로 유지되지 않는다면 민간 임대주택의 안정적인 공급은 기대하기 어려울 것임.

■ 미국의 LIHTC, 민간의 자율적 인센티브 구조

- 민간 임대주택 공급 프로그램이 미미한 우리 실정에서 미국의 저소득층 임대주택 세액 공제 프로그램(Low Income Housing Tax Credit, 이하 LIHTC)은 자율적인 인센티브 구조를 가지고 있어 시사하는 바가 큼.
- LIHTC는 저소득 계층을 위해 임대주택을 건설하는 민간 개발업자에게 토지비 등 감가상각이 되지 않는 고정자본을 제외한 개발 비용 혹은 기존 주택 매입비의 일정 비율(9% 또는 4%)에 대해 10년 간 세액 공제를 부여함.
- 세액 감면의 권리는 유동화하여 투자 상품으로 시장에서 거래할 수 있음.
- 사업이 시작된 1987년부터 현재까지 LIHTC 프로그램에 의해 공급된 주택 수는 미국의 전체 주택 공급량의 15% 수준임.
- 1987년과 2007년 사이에 LIHTC 프로그램에 의해 공급된 공동주택(Multi-Family) 착

공량이 이 기간 중 미국 전체 공동주택 착공량의 15.7% 수준임.

※ Danter Company 자료(LIHTC 관련 정보 제공 업체)

■ 임대주택 공급 경로 다양화 절실, LIHTC 도입 검토 필요

- 급변하고 있는 주택시장의 환경을 고려할 때 다양한 민간 임대주택 공급의 경로 마련이라는 측면에서 LIHTC의 도입은 필요함.
 - 최근처럼 매매 가격이 정체되는 상황에서는 지금까지 시장에서 주도적인 역할을 해온 개인의 임대주택의 공급은 감소할 것임. 재정 여건을 고려할 때 공공의 주도적 역할도 기대하기 어려움.
 - LIHTC는 시장에서 자율적으로 작동하는 인센티브 구조를 통해 임대주택이 공급된다는 측면에서 시장 친화적인 정책임.
 - 임대주택의 안정적인 공급을 위해선 임대주택 공급 프로그램의 다양화가 절실함.

■ LIHTC, 시장 성숙 등 제반 여건 필요

- LIHTC의 도입을 위해서는 비용 효과성에 대한 면밀한 검토를 선행하고 파일럿 프로젝트를 통해 지역별·단계별 접근 전략을 구사할 필요가 있는 것으로 판단됨.
 - 1단계로는 현행의 건설 방식에서 지원되는 보조금 규모와 LIHTC 방식 적용시의 세액 공제액 규모에 대한 면밀한 분석을 통해 민간과 공공의 효율성 검토가 선행되어야 함.
 - 2단계에서는 파일럿 프로젝트를 시행한 후 지역별 단계적 접근 전략을 구사하여 도입 시기 및 구체적인 도입 방안에 대한 대안을 마련해야 할 것임.
 - 지역별로 임대 수익률 면에서 큰 차이를 보이고 있는 우리나라 주택시장에서 보조금 규모를 결정할 수 있는 세액 공제 비율에 대한 지역별 차등 적용은 필수적임.
- 제도의 성공적 정착을 위해서는 유동화를 위한 제도 마련 및 유동화 시장 형성 필요
 - 민간 디벨로퍼, 공사채 인수자, 투자자, 입주자 간의 이해 관계를 잘 파악하고 이를 조정해야 하므로 이를 심사하고 평가할 수 있는 기관의 역량이 필요함.
 - 유동화를 위해서는 신용 보장을 위한 신용 보증 등이 필요함에 따라 신용평가기관 및 신용보강기관의 역할도 추가적으로 필요할 것으로 예상됨.
 - LIHTC가 시장에서 작동하기 위해선 세액 공제 권리가 거래되는 시장의 형성도 필요

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

한 · 미 FTA에 따른 건설 기술자 상호 인정과 과제*

- 전문직 상호 인정을 위해서는 요건과 활용에서 동등성과 형평성 확보가 전제 -

■ 한 · 미 FTA에 따라 자연인의 이동(Mode 4)에 의한 서비스 공급 추진

- 한 · 미 FTA(Free Trade Agreement, 자유무역협정) 제12장 ‘국경 간 서비스 거래’에서 전문직 서비스의 상호 인정(Mutual Recognition Arrangement : MRA)을 추진하기로 함. 이에 포함된 전문직 서비스는 엔지니어링 서비스, 건축 서비스 및 수의 서비스임.
- FTA에 기초가 되는 WTO GATS(General Agreement Trade in Service)에서 규정하고 있는 서비스 공급의 4가지 형태** 중 자연인의 국가 간 이동인 Mode 4는 다시 Mode 3와 연계된 Mode 4, 선진국형 Mode 4, 개도국형 Mode 4의 3가지 유형으로 구분
- 지금까지 서비스의 국경 간 공급은 국경 간 공급(Mode 1)과 상업적 주재(Mode 3)로 제한되어 왔으나, 한 · 미 FTA에서 협의된 전문직 서비스의 상호 인정은 Mode 4에 의한 서비스 공급임.

<양자 협상에 의한 Mode 4 유형별 대상 범위 및 특징>

구분	대상 범위	특징
Mode 3	- 순수 자본 이동, 회사 설립 등	- 인력의 이동을 제외한 자본의 이동 - 현지인에 의한 지사 운영 형태
Mode 4	Mode 3와 연계된 Mode 4 - 기업 전근재(임원, 관리자, 전문가, 훈련생) - 사업상 방문재(기업 설립 관련 인력, 서비스 판매자)	- 선진국은 전문성을 갖춘 기업 내 전근자로 제한 요구, 반면, 개도국은 저숙련 인원도 포함할 것을 주장 - 우리나라 건설 및 엔지니어링 회사의 해외 설립 및 운영 관련 인원으로 기술사 및 기사까지도 해외 진출 방식으로 인력 이동이 가능한 형태
	선진국형 Mode 4 - 계약 서비스 공급자(이는 서비스 공급 계약에 따라 기업의 상업적 주재 없이 서비스를 제공하는 자) - 독립 서비스 공급자(전문가로 상호인정제도에 따라 정의된 요건을 갖추고 해당 국가에서 기술사 업무 서비스를 독립적으로 제공하는 자)	- 미국 등 선진국에서는 인력 이동의 대상이 되는 전문가의 요건을 고도로 전문화된 지식의 이론적 · 실제적 적용, 전공에서 학사 학위 이상의 학위, 요구되는 자격증 · 전문 경험 · 전문가로서 인정 등 상호인정제도를 통해 변별력을 갖추고 제한적인 진입 허용 추세
	개도국형 Mode 4 - 모든 범위의 인력(전문가, 숙련공, 단순 기능인력 등을 모두 포괄)	- 개도국의 입장에 가장 유리한 일방적인 인력 이동 흐름 발생

자료 : 한국건설기술연구원(2004), 「전문기술인력의 국제적 통용성 확보 방안」, p.5.

* 본고는 두 차례에 걸쳐 한미 FTA에 따른 자격 상호 인정 내용과 그에 따른 과제를 살펴보고자 함.

** WTO GATS에서 규정하고 있는 서비스가 공급되는 4가지 형태는 국경 간 공급(Mode 1), 해외 소비(Mode 2), 상업적 주재(Mode 3), 그리고 자연인의 이동(Mode 4)임.

■ 선진국형 Mode 4는 전문 인력 요건 및 활용제도 등의 동등성과 형평성 확보가 전제

- 전문 인력 요건 및 활용제도의 동등성 및 형평성을 파악 확보하기 위해서는 한국과 미국의 전문 기술자 자격 제도를 비교해볼 필요가 있음(아래 표 참조).
 - 현재 한국의 경우에는 특급 기술자가, 미국의 경우에는 PE(Professional Engineer)가 상호 인정의 대상으로 논의되고 있음.
 - 양 국가 모두 공학 교육, 경력, 시험, 계속 교육의 4가지 측면에서 전문 기술자 양성 시스템을 가지고 있다는 점에서는 유사하나, 전문 기술자의 역량을 평가하는 방법에 있어서는 상이함.
 - 한국은 기술자 역량을 시험의 난이도를 통해 검증하는 시스템인 반면, 미국은 교육과 경력에 중점을 두고 시험은 단순 검증 절차로 활용하고 있어 한국이 경력과 시험에 비중을 둔 체제라면 미국은 공학 교육과 경력에 비중을 둔 체제라 볼 수 있음.

<한·미 건설 전문 기술자 제도 비교>

구분	한국	미국
체계	▶ 전 국가가 동일한 자격제도 및 체계 적용	▶ 연방 차원에서 모델법과 모델령을 제시하나 각 주별로 상이한 자체 규정 보유 및 적용
공학 교육	▶ 4년제 공학 교육 등	▶ 4년제 공학 교육 등
	▶ 이론적으로는 무학력자도 국가기술자격 시험을 통하여 기술사 취득 가능 ▶ 공학교육인증제도가 아직 정착되지 못함(한국공학인증원과 교육인적자원부의 관계)	▶ ABET에서 인증한 공학 교육을 기본으로 하고 비인증 교육의 경우 경력 연한 추가 ▶ ABET에는 NCEES, NSPE 등 각종 전문 단체들이 관여함.
실무 경력	▶ 4~9년(관련 학과 7년)	▶ 일정 기간의 인턴
	▶ 4년제 공학 교육을 전제로 기사 자격 유무에 따라 다름. ▶ 전공이나 하위 학력의 경우에 실무 기간을 연장하는 방식으로 진입의 제한은 없음.	▶ FE 취득 후 지도 PE의 보조를 받아 해당주의 등록청이 요구하는 구조화된 실무 경험(대학의 학과목과 유사함)을 충족하여야 기술사 시험 응시 자격을 부여
시험	▶ 기술사 시험(학·경력 특급 기술자는 시험 없음)	▶ PE 시험
	▶ 기사 자격 취득 없이도 경력 충족만으로 응시 가능 ▶ 단답형 및 주관식 논문형 필기 시험과 구술형 면접 시험으로 구성	▶ FE 취득 후 일정 기간 경력을 쌓은 후 PE 시험 응시 가능 ▶ 오전/오후 4시간씩으로 구성된 객관식 시험(총 8시간 80문항의 필기시험)으로 open-book임.
등록 및 (면허) 활용	▶ 없음/종신 자격 행사	▶ 필수/1~2년 단위 갱신
	▶ 국가 기술 자격자의 활용은 개별 주무 부처가 갖고 있는 권한임. ▶ 명칭 사용의 제한은 있으나 독점적이고 배타적인 업무 영역은 없음.	▶ 등록(면허)의 부여 및 관리는 개별 주 정부의 등록청이 가진 권한 ▶ 등록자에게는 호칭의 사용과 독점적이고 배타적인 업무 영역이 부여됨.
계속 교육	▶ 연간 30학점 이수	▶ 연간 15학점 이상
	▶ 「기술사법」에 의해 매 3년마다 90학점 이수(전문 교육 12학점 이상 포함)	▶ 15~30학점을 취득해야만 면허를 유지 ▶ 면허 갱신 기간을 초과할 경우 처벌이 있으며, 장기간 경과되면 보다 강화된 갱신 절차가 부과됨.

자료 : 김민형·이의섭(2008), 「한·미 FTA 자격 상호 인정 연구」, 국토해양부.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

말레이시아의 경제 및 건설산업 현황과 전망*

- '경제 개혁 프로그램' 및 '10차 말레이시아 계획'의 시행으로 경제 성장 기대 -

■ 경제 현황과 전망

- 말레이시아의 GDP는 서비스 부문과 제조업 부문의 지속적인 성장에 힘입어 2010년 4/4분기 4.8% 증가에 이어 2011년 1/4분기에 4.6%의 성장률을 기록함.
 - 2011년 1/4분기 성장률을 부문별로 보면 서비스 부문은 도소매, 금융, 보험, 부동산업 등의 활황으로 5.9% 성장함.
 - 제조업 부문은 전기·전자, 운송장비 및 기타 부문 등의 위축에도 불구하고 5.4%의 비교적 양호한 성장률을 기록함.
 - 건설업 부문은 토목 및 건축 모든 부문의 활황으로 3.8%의 성장률을 기록하였으나, 자원 개발 산업 부문은 원유 생산 감축 등의 영향으로 전년 동기 대비 3%가 하락함.
- 말레이시아 정부는 2020년까지 고소득 경제국으로 도약하기 위하여 '경제 개혁 프로그램(Economic Transformation Programme, ETP)'을 수립, 시행 중에 있음.
 - 경제 개혁 프로그램에는 131개의 주요 개발 프로젝트가 계획되어 있으며, 2011년 6월 현재 532.1억 달러의 투자가 이뤄지고 36만 2,396개의 새로운 일자리를 만들어냈음.

■ 건설산업의 현황과 전망

- 말레이시아의 건설산업은 주거용 부문과 비주거용 부문의 활황으로 2010년도의 5.1% 증가에 이어 2011년 1/4분기에도 3.8%의 성장률을 기록함.
 - 주거용 부문은 가구당 수입 증가와 주택 대출 완화 등 정부의 주택 소유 장려 정책 등으로 주택 수요가 2011년 1/4분기에 52.2%가 증가함에 따라 2010년 4/4분기의 1.0%에서 2011년 1/4분기에는 7.7%의 성장률을 기록함.
 - 비주거용 부문 또한 국내 경제의 활황으로 산업용 건물, 상가 및 오피스 빌딩 등의 건설 증가로 2010년 4/4분기에 18.8%, 2011년 1/4분기에 5.5%의 성장률을 기록함.
 - 토목과 특수업종 부문은 제10차 말레이시아 계획(10MP)에 의한 인프라 프로젝트의 일

* 본고는 IFAWPCA 제39차 대회(2011. 11. 15~18, 홍콩)에서, 말레이시아건설협회(MBAM)가 제출한 국가 보고서 중 주요 내용을 발췌, 정리한 것임.

부 착공으로 2010년 4/4분기에 2.4%, 2011년 1/4분기에 2.2%의 성장률을 기록함.

<말레이시아 건설시장 성장률 추이>

(단위 : %)

연도	2008	2009	2010	2011. 1/4
성장률	4.2	5.9	5.1	3.8

주 : 2000년 불변가격 GDP 기준
 자료 : 말레이시아 통계부.

- 말레이시아의 2010년 국내건설 계약액은 236.2억 달러로 GDP의 5.3%을 차지하고 있으며, 공공 부문이 57.9억 달러, 민간 부문이 178.3억 달러를 기록함. 2011년 1/4분기의 국내건설 계약액은 20.4억 달러로 GDP의 4.6%을 차지함.

<말레이시아의 자국 내 건설 계약액 현황>

(단위 : 백만 달러)

연도	총 계약액	국내 업체		외국 업체	
		공공 부문	민간 부문	공공 부문	민간 부문
2007	29,154	13,992	13,310	1,086	766
2008	26,824	10,614	13,798	1,516	896
2009	23,143	10,108	12,041	411	583
2010	23,628	5,700	15,158	99	2,671
2011. 1/4분기	2,041	516	1,422	-	103

자료 : 말레이시아 건설업 분기별 통계보고서-2011. 1/4분기호

- 말레이시아 건설업체들의 해외건설 수주액은 2007년에 19.1억 달러를 기록했으나 2009년의 글로벌 금융 위기로 인하여 2010년에는 전년 대비 66% 급감한 4.6억 달러를 수주하는 데 그쳤으며 2011년 1/4분기 현재 1,800만 달러를 기록하고 있음.
- 국가별로는 1986년부터 2011년 1/4분기 누적액 기준으로 인도, 사우디, 아랍에미리트, 카타르의 순으로 나타남.

<말레이시아의 해외건설 수주액 현황>

(단위 : 백만 달러)

연도	2006	2007	2008	2009	2010	2011. 1/4
수주액	995.1	1,909.3	924.5	1,368.2	465.9	18.2

자료 : 말레이시아 건설협회.

- 말레이시아의 건설산업은 제10차 말레이시아 계획(10MP)과 경제 개혁 프로그램에 계획되어 있는 대량 수송 교통시설 공사(114.4억 달러), 콰라룸푸르 국제금융지역 공사(81.25억 달러), 100층 규모의 콰라룸푸르 와리산 메르데카 빌딩 건축(15.63억 달러) 등 많은 대형 프로젝트에 힘입어 향후 지속적인 성장이 가능할 것으로 전망됨.

김영덕(연구위원 · kyoduk@ceri.k. re. kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4.3	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 건설인력기재과 주최, 건설 기능인력 육성 TF 1차 회의에 건설산업 연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설기능인력관리센터 설립 및 건설 기능인력 육성 체계 구축에 대한 자문
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> 계약제도과 주최, 적격심사낙찰제 개선 협의체 회의에 건설정책연구실 이승우 연구위원 참여 - 건설공사 적격심사낙찰제의 제도 개선 관련 자문
	대한건축학회	<ul style="list-style-type: none"> 건설업계의 공생 발전을 위한 세미나에 건설산업연구실 심규범 연구위원 주제 발표 참여 - 발표 주제 : 적정공사비 확보를 통한 건설업계 공생 발전 방안
4.5	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 녹색미래전략담당관실 주최, 녹색성장 정책 과제 관련 전문가 회의에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 녹색성장을 위한 주택 부문의 향후 과제에 대한 자문
		<ul style="list-style-type: none"> 주택건설공급과 주최, 공동주택관리 전문가 회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 입주자 대표회의 제도 개선 및 최저가낙찰제 개선 관련 자문
		<ul style="list-style-type: none"> 공동주택건설추진단 주최, 보금자리주택사업 민간 참여 관련 TF 4차 회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 민간 참여 보금자리주택사업 시범 부지 선정에 대한 자문

■ 연구원 발간물 현황

일자	기관명	주요 내용
이슈포커스	2011년 부동산 대책의 평가 및 향후 정책 제언	<ul style="list-style-type: none"> 최근의 부동산 및 주택 시장의 불안 요인을 감안할 때 향후 정책 방향은 시행착오를 최소화할 수 있도록 2011년 정책의 성과와 문제점을 심도 있게 짚어보는 것이 우선시되어야 할 것임. 소형 주택 공급 확대와 민간 매입 임대주택 사업자 증가라는 성과가 존재하였으나 잦은 소폭의 변화로 시장의 내성을 키웠고 후속 조치 미흡에 따른 시장 신뢰 상실이라는 문제점도 내포 최근의 시장의 변화는 단기적 시장 불안과 장기적 시장 변화가 동시에 발생하고 있음에도 주택시장에서는 과거 도입된 중복적 규제들이 여전히 존재하고 있음. <ul style="list-style-type: none"> - 신규 주택시장이나 재고 주택시장이나 상품을 기준으로 큰 틀에서 가격 규제, 금융 규제, 지역 규제, 규모 규제 등 3가지 이상의 규제가 중복적으로 이루어지고 있음. 향후 정책은 단기적 효과나 부작용보다는 장기적 효과라는 관점에서 접근해야 하며, 정책의 시장 개입 효과가 불명확하고 부작용이 큰 중복 규제들에 대해서는 시장에 맞는 개혁이 필요함. <ul style="list-style-type: none"> - 앞으로의 정책 의사 결정은 장기적 시장 효과라는 관점에서 접근해야 하며, 시장에서 입차시장과 매매시장이 상호 관련성이 높다는 점을 염두에 두어야 할 것임. 이러한 관점에서 분양가상한제 폐지, 대출 규제 완화, 규모 규제 폐지가 조속히 이루어져야 할 것임. - 공급 측면의 중장기 이슈는 노후주택 관리, 금융, 임대주택 공급이 될 것으로 예상됨에 따라 노후주택 관리에 대한 로드맵, 수요자 및 공급자 금융 개선을 위한 근본적인 구조 개편과 대안 금융 상품 개발이 시급히 요구됨. 또한, 임대주택 공급을 위한 효과적인 방안 모색도 필요함.

성능 · 기술 중심으로 입찰 방식 바꿔야

최저가낙찰제로 인한 문제는 우리나라는 물론 미국도 예외가 아닌 것 같다. 미국의 한 주립 대학 부설 연구소는 가격 중심의 저가 입찰이 건설산업에 미치는 과급 영향에 대해 분석했다.

미국 내 건설공사 입·낙찰 방식은 가격 중심이 43.5%이며, 입찰참가자격 심의 기준 방식이 18.6%를 차지하고 있다. 협상에 의한 계약 방식도 27.3%로 무척 높은 편이다. 최고가치낙찰제 방식은 10.6%로 국내에 알려진 것과 달리 아직은 낮은 수준이다. 미국의 최저가낙찰제 적용 여부는 법에 의한 강제보다 발주자 판단이 우선한다는 점에서 국내와 큰 차이가 있다.

미국의 저가 낙찰 방식에서 나타나는 문제점은 국내와 별반 차이가 없어 보인다. 경제 불황이 심할수록 발주기관들은 가격 중심의 입·낙찰제를 선호하는데 이에 따라 후유증은 더 심각해진다. 저가로 갈수록 발주자의 위험 부담은 높아지고 관리 부담은 늘어날 수밖에 없다. 이 연구소는 건설공사를 기성 제품으로 착각하는 입·낙찰 방식은 결과적으로 관리와 품질 확보에 대한 발주자의 역할과 책임을 가중시키고, 또 기술 기준을 저하시켜 부실 위험부담이 커질 수밖에 없음을 지적하고 있다. 가격 중심의 입·낙찰 방식이 가져올 피해를 줄이기 위해서는 성능기준 평가 방식이나 최고가치낙찰제 등 기술 중심 방식으로 전환하여 발주자에게 집중되는 위험 부담을 줄일 것을 권고하고 있다.

최저가낙찰제 유지 혹은 확대 입장인 정부의 관계 부처는 미국에서 나타나고 있는 부작용을 참고할 필요가 있다. 예정가격 대비 70% 미만의 낙찰로 선정된 계약은 70% 이상의 낙찰률 공사보다 설계변경 건수가 16배 이상 높다는 국내 공공기관의 발표는 많은 것을 시사하고 있다.

한편, 미국 산업체들의 평균 수익률은 5.5%인 데 반해 건설산업은 1.8%에 불과할 정도로 열악하다. 전체 업체 중 약 60%만이 이익을 내고 있다. 매년 약 10%가 신규로 시장에 진입하는 반면 11%는 도산한다. 미국 내 전체 산업체 중 건설업체가 도산 혹은 퇴출되는 빈도는 요식업에 이어 두 번째로 높다.

지난해 4월에 발표된 금융안정보고서에 따르면 국내 건설업체들의 예상 부도율(EDF)이 타 업종 평균보다 3배 이상이다. 최저가낙찰제가 확대될수록 이 위험 부담은 훨씬 커질 것임이 분명하다. 2011년 2월 통계청 발표 중 신규 진입 건설회사 10곳 중 5년 이내 도산 업체가 7 곳이라는 의미는 미국보다 국내 건설 경영 환경이 더 어려워져 있음을 단적으로 보여주고 있다. 더 큰 문제가 발생하기 전에 최저가낙찰 의무제를 발주기관 판단에 위임하는 임의제 혹은 선택제로 방향 전환하는 것이 바람직하다. <건설경제, 2012. 3. 15>

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)