

제317호 (2011. 7. 4)

■ 경제 동향

- 임대차시장의 구조적 변화, 아파트시장 중심으로 진행

■ 정책 · 경영

- 가계부채 연착륙 종합대책의 내용 및 향후 전망
- 전세 문제, 주택시장의 구조 변화에 대응하는 해법 모색해야

■ 정보 마당

- 1/4분기 건설업 현금흐름 악화

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단

임대차시장의 구조적 변화, 아파트시장 중심으로 진행

- 지역별 · 유형별로 다른 특징, 전세 가격보다 월세 가격 상승폭이 낮아 -

■ 1~5월 수도권 월세 1.7% 상승

- 올 1~5월까지 수도권 월세 가격은 1.7% 상승하여 전세 가격보다 낮은 상승률을 기록
 - 서울 및 경기도는 각각 1.3%, 2.7%가 상승하였고, 인천은 1.2% 하락함.
 - ※ 국토해양부는 조사 통계 형태로 보증부 월세를 완전 월세로 환산 적용하여 라스파이레스 산식으로 2010년 6월부터 수도권의 월세지수를 공표하고 있음.
 - 올 1~5월까지 국민은행 기준의 전세 가격은 수도권이 5.9%, 서울과 인천이 각각 5.2%, 2.4%, 그리고 경기도가 7.5% 상승하여 월세 가격에 비해 비교적 높은 상승률을 나타냄.
 - 비교적 시계열이 긴 민간의 미래에셋부동산연구소 월세지수(2003년 1월부터 발표)에서도 전세에 비해 월세의 가격 상승폭이 낮은 것으로 나타남.
 - ※ 미래에셋부동산연구소의 월세지수는 보증부 월세를 순수 연세로 환산하여 반복매매모형을 이용한 지수임.

■ 한강 이남에서는 아파트, 한강 이북에서는 오피스텔의 월세 상승률 높아

- 수도권 전역에서는 오피스텔의 월세가 가장 높은 상승률을 보이고 있으나, 지역에 따라 월세 가격 상승률이 주택 유형별로 다르게 나타남.
 - 수도권의 주택 유형별 월세 가격은 오피스텔 2.3%, 단독 1.8%, 연립·다세대 1.5%, 아파트 1.3% 순으로 상승하여 오피스텔과 단독의 월세 가격 상승률이 높게 나타남.
 - 지역별로는 서울의 한강 이남(11개구)에서는 아파트가 3.2% 상승하여 가장 높은 상승률을 보임. 반면, 한강 이북(14개구)에서는 오피스텔(3.0%)이 높았고, 경기도는 단독(2.9%)의 월세 가격 상승률이 가장 높게 나타남.

<수도권 월세 가격 변동률(2011. 1~5월)>

(단위 : %)

구분	종합	단독	아파트	연립/다세대	오피스텔
수도권	1.7	1.8	1.3	1.5	2.3
서울	1.3	1.1	1.4	2.4	2.7
경기	2.7	2.9	2.8	1.8	2.5
인천	-1.2	0.3	-4.6	-2.4	0.2

자료 : 국토해양부

<서울 주택 유형별 월세 비중(계약일 기준)>

(단위 : %)

구분	2010년		2011년				
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
아파트	6.5	6.0	7.4	8.9	8.8	7.7	7.7
단독/다가구	78.6	82.3	81.9	78.9	69.0	68.9	69.3
다세대/연립	35.7	34.8	35.7	39.4	33.9	33.8	37.8

자료 : 서울특별시 서울부동산정보광장

■ 월세는 가격이 상승할 때 거래량도 함께 증가

- 서울의 월세 가격이 큰 폭으로 상승하였던 올 1~3월은 월세 거래량도 비교적 많았던 것으로 나타남.
 - ※ 국토해양부는 2011년 2월 25일부터 개별 물건의 실거래 전월세 정보를 발표하고 있으나, 전세와 월세의 전체 비중 등 통계적 정보가 부족하여 서울시를 대상으로 함.
 - 4월 이후 계절적 비수기를 맞아 월세의 거래량 감소와 함께 가격 상승폭도 둔화 중
 - 최근 8개월(2010년 6월~2011년 5월) 동안의 월세 가격과 거래량 사이에 일정한 상관관계가 있는 것으로 판단되나, 장기 시계열이 확보된 이후에야 명확한 추세를 확인할 수 있을 것으로 기대됨.
- 전세 거래가 증가하면 월세 거래도 증가하는 경향을 보여 시장에서 전세와 월세 간 이동이 일정 부분 발생하고 있는 것으로 판단됨.
 - 전세와 월세 모두 1~3월 사이에 거래량이 증가하고, 4월 이후에는 거래량이 감소하는 동일한 경향을 보이고 있음.

■ 아파트 월세 비중, 지속적인 증가 중

- 월세 비중은 아파트 8.2%, 다세대/연립 36.0%, 단독/다가구 73.8% 수준으로 나타나고 있으며, 아파트는 지속적으로 월세 비중이 증가하는 패턴을 보이고 있음.
 - ※ 확정 일자를 받지 않은 순수 월세와 보증금이 적은 일부 보증부 월세는 집계되지 않을 수 있음에 따라, 실제 월세 비중은 더 높을 것으로 추정되고 있음.
 - 아파트는 가격과 거래량이 증가한 2월과 3월에는 월세 비중이 8.9%까지 상승함. 다세대/연립, 단독/다가구는 거래량이 감소한 3~4월에는 월세 비중이 감소함.
- 최근의 월세 전환 등 임대차시장의 구조적 변화는 아파트시장을 중심으로 이루어지고 있는 것으로 판단됨.
 - 아파트를 제외한 유형의 월세 비중은 이미 30%를 넘고 있으며 단독/다가구의 경우는 70%를 상회하여 이미 월세 중심의 시장을 형성하고 있음.
 - 규모별로 살펴보면, 아파트만 유일하게 중형 이상의 월세 가격 상승률이 가장 높게 나타나고 있는데 이는 최근의 전세 가격 상승에 따른 월세 전환의 영향으로 해석됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

가계대출대책 주택시장 침체 가능성 커, 보완책 시급

- ‘가계부채 연착륙 종합대책’의 내용 및 향후 전망 -

■ 가계부채 급속 증가, 금리 추가 인상시 더욱 심화될 가능성 커

- 현재 국내 경기 회복의 전망이 불투명한 가운데 가계부채가 급속도로 증가하면서 가계와 금융권 전반에 경고등이 켜지고 있는 실정임.
- 금융위원회에 따르면 올해 3월을 기준으로 가계부채는 801조 4,000억원이며, 이 가운데 가계대출이 752조 3,000억원, 판매신용이 49조 1,000억원에 달하는 것으로 나타남(전년 대비 8.4% 증가).
 - 가계부채의 연평균 증가율도 12.7%에 달해 경상 국내총생산 증가율 6.8%를 상회하고 있고, 그 규모도 2009년 기준 국내총생산(GDP) 대비 86%로 OECD 국가 평균 77%를 9%p 가량 상회하고 있음.
- 이에 비해 가계 상환능력은 ‘가처분소득 대비 가계신용 배율’이 2.79배에 달해 글로벌 금융위기 직후인 2009년 1분기의 2.83배를 제외하면 역대 가장 높아 최악의 수준이라고 할 수 있음.
 - 개인 워크아웃 신청자도 100만 명을 상회함.
- 특히, 연말까지 예상되는 물가 상승폭과 압력은 당초 정부의 전망치를 상회하고 있고, 한국은행의 추가적인 금리 인상의 가능성을 감안할 때 가계부채는 더욱 심화될 가능성이 크다고 할 수 있음.
- 이에 따라 2011년 6월 29일 정부는 가계부채 문제를 해소하기 위한 방안으로 ‘가계부채 연착륙 종합대책’을 발표함.

■ 대책의 주요 내용

- 종합대책의 주요 내용은 i) 은행권의 가계대출 관리 강화, ii) 가계대출 구조 개선방안, iii) 금융소비자 보호 강화, iv) 서민금융기반 강화방안 등임.

- 주택 및 부동산시장과 연관이 있는 내용을 중심으로 보면, 우선 가계대출 구조를 개선하기 위해 고정금리·비거치식 분할상환 대출을 활성화한다는 것임.
 - 이를 위해 고정금리·비거치식 분할상환 대출 비중을 2016년까지 전체 주택담보대출의 30% 수준까지 상향되도록 유도하기 위해 소득공제 한도를 확대
- 은행권의 가계대출 관리를 강화하기 위하여, 고위험 주택담보대출에 대해 은행의 BIS 비율 위험 가중치를 상향 적용하고, 소득 증빙 자료를 확인해 차주의 채무상환능력을 확인하는 건전한 주택담보대출 관행이 정착될 수 있도록 유도함.
- 이 밖에 서민가계에 부담이 가중되지 않도록 미소금융·햇살론 대출 등을 통한 서민금융 공급 확대와 저신용 저소득층의 대출 만기 연장과 금리 부담 경감을 위한 채무 조정·전환 대출 등의 지원 노력도 포함되어 있음.

■ 주택 수요층의 심리적 위축으로 주택시장 침체 및 추가 가격 하락 우려돼

- 가계부채의 심화는 국내외 경제 상황의 변화에도 불구하고 그동안 저금리 기조가 지나치게 장기간 유지되어 왔다는 점과 은행 등 금융기관들이 주택담보대출 비중을 공격적으로 확대시켜나간 점, 그리고 경기 침체에 따른 생계형 대출 증가 등에 기인한다고 볼 수 있음.
- 가계부채의 건전성 제고 등 대책의 효과에도 불구하고, 기존 대출자의 상환 부담 증가와 대출 요건의 강화에 따른 주택 수요층의 심리적인 위축이 주택시장의 침체와 추가적인 가격 하락으로 이어질 경우 가계부채의 책임을 서민이 모두 안게 되는 결과를 가져올 우려도 있음.

■ 주택시장의 잔존 규제 해제로 시장 정상화 및 가계부채의 근본적 해결을 유도해야

- 주택시장의 잔존 규제를 완화함으로써 여유 자금의 주택시장 유입을 촉진하여 시장 정상화를 통한 가계부채의 근본적인 건전성을 제고하는 등 종합대책의 보완 방안이 뒤따라야 할 것임.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

전세 문제, 주택시장의 구조 변화에 대응하는 해법 모색해야

- 단기적 대응책으로는 시장의 구조적 변화 문제 해결 어려워 -

■ 공식 통계로 파악되는 전세대란은 수도권-중형-아파트의 문제...서민층 월세시장은 통계 미미

- 2년 연속 가격 상승세가 지속되고 있는 주택전세가격은 2011년 하반기에는 아파트 입주물량 감소, 재건축 착공에 따른 멸실 증가로 여전히 가격 상승이 예상됨.
 - 공식 통계는 주로 아파트 전세 가격으로 구성되어 있어 서민층들이 주로 거주하는 비아파트 전·월세 주택의 임대료 변동에 대해서는 정확한 시장 파악이 되지 않음.*
- 최근의 전세 가격 상승은 주로 수도권 및 광역시, 중산층이 거주하는 중형 아파트**에서 집중적으로 발생하고 있음.
 - 소득이 높을수록 아파트의 거주 비율이 높고, 특히 중간 소득계층에서는 전세의 비중(27.8)이 상대적으로는 다른 계층보다 높음(저소득층 16.8%, 고소득층 22%).
 - 지역적으로는 수도권이 지방 도시에 비해 전세 거주 가구의 비중이 높음. 따라서, 최근 전세 가격의 절대적인 상승률이 수도권보다 지방이 높음에도 불구하고 체감적인 전세 가격 상승이 수도권이 더 높은 이유는 전세보증금의 절대 가격차에도 있지만, 전세 계약의 비중이 지방보다 수도권이 더 높기 때문임.
- 전세시장은 주택임대차 시장의 절반(차가가구 55%가 전세) 정도만을 설명한다고 볼 수 있어 전세시장의 문제만을 가지고 주택임대시장과 관련된 정책을 수립 및 변경하고자 할 경우에는 신중을 기할 필요가 있음.
 - 월세는 주로 단독주택과 임대료 수준이 중저가인 주택(소형 아파트, 연립주택, 소형 주거용 오피스텔)의 임차에서 비중이 높게 나타남.
 - 아파트만을 한정해서 살펴볼 때 임대료 변동성은 월세 방식보다 전세에서 더 높게 나타남 (최근 2년 간 수도권 아파트 월세 가격은 4~5% 정도 상승, 전세 가격은 16~17% 상승).

※ 월세 가구 비중 단독(26.5%) > 아파트(11.4%) > 다세대(9.1%) > 연립(7.0%) 순임.

※ 서울 월세 거래량의 44%가 단독 및 다가구 주택임.

* 국민은행이 매월 조사하고 있는 단독주택 및 연립주택의 가격조사 표본 수는 전국 3,825개(아파트는 16,530개)이며, 규모별·지역별로 세분하여 보면 표본 수는 더욱 작음. 아울러 소액 보증금의 임대주택의 경우에는 중개인의 중개 없이 직거래하는 경우도 많아 공식적인 가격 통계로는 전체적인 시장 임대료의 변동을 파악하기 어려움.

** 전용면적 기준 6~85㎡ 이하의 주택

■ 주택 가격 상승기의 임대시장 정책, 가격 안정기의 정책으로 전환해야

- 주택 가격의 상승에 대한 기대감이 낮아지고, 구매보다 임대 목적의 주택 수요가 증가한다면 전세 계약 방식이 수요자와 공급자에게 모두에게 불리
 - 주택 구매 가능성을 배제한다면 전세 방식은 수요자의 상당한 자본 축적 없이는 접근하기 어려운 임차 방식임.
 - ※ 사회 초년생 및 신혼부부들의 경우 전세 방식으로 주택을 구할 경우, 실질적으로 부모의 금전적 지원이 없이는 불가능함.
 - 임대자의 입장에서조차 자본 이득이 발생하지 않을 경우, 전세 가격은 매매 가격에 근접하거나 월세로의 전환이 불가피한 상황임.
 - 그러나, 소득 대비 주택 가격의 수준이 높고, 월세 전환율이 시중 금리의 2배 수준이라 중형 아파트 거주자가 월세로 전환할 경우 주거비 부담은 현재보다 큰 폭의 증가가 불가피함.
 - 고액의 전세보증금 주택이 증가하면서 거액의 대출을 통해 전세 보증금을 마련하는 임차인도 문제이지만, 증액된 보증금을 투자 자금으로 활용하는 임대인도 있어 전세보증금 반환 리스크에 대한 대비도 요구됨.
- 임대료 통제 및 조정의 문제는 중앙 정부 차원이 아닌 지방정부 차원에서 해당 지역의 실정에 맞게 운영되도록 하여야 할 것임.
 - 법률에 의한 일률적인 전월세 상한제의 도입은 오히려 급격한 월세 전환과 임대자의 주택 처분을 어렵게 하는 등 부작용이 우려됨.
 - 주택시장이 지역별로 세분화되고 차별화되면서 법률에 의한 일률적인 통제나 개입은 지역 실정에 부합하지 못하는 부작용을 초래할 가능성이 있음.
 - 지자체 차원의 임대료 분쟁조정위원회를 구성하고 권한을 확대하여 불법 및 허위 매물 신고, 불공정 계약 행위 등의 적발 등을 통해 간접적으로 임대료 조정의 효과를 달성하는 것이 실효성이 높을 것으로 판단됨.
 - 아울러 시장에서 임대용 주택이 원활하게 공급될 수 있도록 임대사업자 및 다주택자에 대한 시장 기능 활용방안의 모색이 요구됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

1/4분기 건설업 현금흐름 악화

- 미입주·준공후 미분양 적체·분양 감소·공공공사 위축 등에 기인 -

■ 1/4분기 국내 건설기업 현금흐름 위축

- 한국은행의 「2011년 1/4분기 상장기업 경영분석」에 따르면 3월 말 현재 69개 상장 건설사의 현금유입이 영업현금흐름의 위축으로 업체당 평균 49억원이 감소한 것으로 나타남.
 - 올 1/4분기에 영업활동으로 인한 현금흐름이 마이너스(-) 55억원을 기록하였는데 영업활동으로 벌어들인 현금보다 더 많은 현금이 지출되었음을 의미함.
 - 또한, 올 1/4분기에는 투자를 위한 지출 감소로 투자활동으로 인한 현금흐름 유출이 작년 1/4분기보다 감소한 가운데, 현금 차입과 신주 발행으로 유입되는 현금을 늘려 재무활동으로 인한 현금유입이 작년 1/4분기보다 증가하였음.
 - 결국 건설사들은 작년 1/4분기에 비해 투자는 줄이고 대출은 늘려 유출되는 현금량을 줄였으나, 매출로 인한 현금유입의 감소로 전체적으로 유입된 현금이 감소한 상황임.
- 건설사들은 이자 등 금융비용을 현금으로 지급할 능력이 작년 1/4분기보다 약화된 것으로 분석됨.
 - 현금흐름보상비율이 지난해 1/4분기보다 20%p 정도 하락한 3%를 기록, 영업활동으로 유입된 현금으로 단기차입금과 이자비용을 부담할 여력이 감소함.
 - 또한, 현금흐름이자보상비율도 2010년 1/4분기의 201.6%에서 27.5%로 위축됨.
 - 이자보상배율이 100% 미만이란 것은 영업활동을 해서 번 수익으로 이자 등 금융비용을 상환하기 어렵다는 것을 뜻함.

<업체당 평균 기준 현금 흐름 관련 주요 지표>

(단위 : 억원, %)

구분	전산업		제조업		전기가스업		건설업		서비스업	
	'10. 1/4	'11. 1/4	'10.1 /4	'11. 1/4	'10.1 /4	'11. 1/4	'10.1 /4	'11. 1/4	'10.1 /4	'11. 1/4
영업활동현금흐름	100	101	80	92	1,739	1,600	82	-55	65	74
투자활동현금흐름	-152	-155	-125	-134	-1,941	-1,972	-132	-93	-133	-126
재무활동현금흐름	63	86	41	100	1,081	534	85	102	65	20
현금증감액	10	22	-4	43	868	157	32	-49	-4	-33
현금흐름보상비율	42.2	39.9	37.3	38.3	119.8	111.1	22.8	3.0	37.0	37.3
단기차입금	1,104	1,191	997	1,086	5,606	5,627	2,454	2,532	899	985
이자비용	29	29	21	20	307	326	74	76	29	29
현금흐름이자보상비율	443.3	447.4	487.8	555.2	666.4	590.6	210.6	27.5	328.3	356.7

주 : 현금흐름보상비율=(영업활동현금흐름+이자비용)/(단기차입금+이자비용) / 현금흐름이자보상비율=(영업활동현금흐름+이자비용)/이자비용
 자료 : 한국은행, 「2011년 1/4분기 상장기업 경영분석」.

■ 미입주·준공후 미분양 적체·분양 감소·공공수주 위축 등이 건설업 현금흐름 악화 초래

- 건설업 영업활동현금흐름이 악화된 것은 작년 하반기 미입주율 상승과 입주 완료 기간의 연장 때문이며, 여전히 준공후 미분양 물량이 4만호 정도 적체되어 있기 때문임.
 - 2010년 하반기에 17만호의 아파트 입주가 예정되었으나, 실제로는 15만호만 입주함.
 - 이들 아파트는 분양가상한제 이전의 물량으로 시세보다 10~20% 높아, 입주 포기가 증가한 것으로 보이며, 잔금 포기로 건설사의 회수 현금이 감소한 것으로 판단됨.
 - 비록 준공후 미분양이 작년 중반의 5만호에서 4만호 수준으로 감소하였으나, 여전히 많은 물량이 적체되어 있어 건설사의 현금흐름을 압박하고 있는 것으로 판단됨.
- 또한, 작년 3/4분기부터 보금자리주택 청약 및 각종 정책적인 변화로 건설사들의 신규 분양이 감소함에 따라 유입되는 현금이 감소한 것으로 판단됨.
 - 작년 하반기에 예정된 분양 물량은 17.2만호였으나, 실질적으로 7.8만호만 분양, 물량이 전년 동기 대비 40% 이상 감소하였으며 올 1/4분기에도 20% 이상 감소를 지속함.
- 작년 8월부터 금년 4월까지 8개월 연속 전년 동기 대비 두 자릿수 이상 감소를 지속하고 있는 공공수주의 위축으로 선수금이 작년 하반기부터 감소한 것으로 분석됨.
 - 작년 하반기 공공수주는 전년 동기 대비 31.8% 감소한 18.2조원에 불과했음. 특히 공공 토목과 주택수주가 각각 35.3%, 44.4% 위축되었음. 올 1/4분기에도 공공수주는 전년 동기비 42.0% 급감하여 5년래 최소 규모인 5.8조원에 불과하였음.
 - 악화된 공공공사 수주가 선수금과 같은 현금유입의 감소를 초래한 것으로 보임.

■ 2/4분기 분양 증가, 하반기 공공수주 증가에도 불구하고 당분간 어려움 지속 예상

- 4~5월까지 분양 물량이 증가 추이를 보이고 있는 것, 그리고 하반기 공공 부문의 발주가 상반기보다 증가하는 것 등을 감안하면 악화 정도가 일부 완화될 것으로 예상됨.
- 그러나, 분양이 연기되었던 물량이고 유동성이 필요한 건설사들의 분양인 것을 고려하면, 다소 일시적 회복세인 것으로 판단됨.
 - 하반기 공공 물량이 상반기보다 양호하더라도 여전히 예년 수준에는 못미칠 것으로 보여 전반적으로 올 연말까지 유동성 문제로 인한 어려움은 지속될 것으로 예상됨.

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

■ 대한건설협회, 「2010년도 경영상태 평균 비율」 산정·공개

- 대한건설협회는 2010년도 실적신고를 필한 종합건설업체를 대상으로 경영상태 평가 자료를 산정하고 「2010년도 경영상태 평균 비율」 공개

<2010년도 경영상태 평균 비율>

구분	2010년	2009년
부채비율(부채총계/자기자본)	145.12%	171.68%
유동비율(유동자산/유동부채)	132.81%	130.13%
차입금의존도(차입금/총자산)	22.12%	23.10%
영업이익대비이자상배율(영업이익/이자비용)	2.68배	2.93배
매출액영업이익률(영업이익/매출액)	4.89%	5.08%
매출액순이익률(세전순이익/매출액)	3.31%	2.68%
총자산순이익률(세전순이익/총자산)	2.70%	2.24%
총자산대비영업현금흐름비율 (영업활동으로인한현금흐름/총자산)	2.61%	0.79%
최근연도자산회전율 (매출액/(기초총자산+기말총자산)/2)	0.83회	0.85회
건설기술개발투자비율 (건설기술개발투자비/건설부문총매출액)	4.33%	3.44%

■ 올 상반기 해외건설 수주 급감

- 2011년 상반기 한국 건설업체들의 해외건설 수주액은 세계 경제의 회복이 늦어진데다 중동 정정의 불안 등으로 전년 동기의 359억 3,274만 달러보다 35%가 감소한 235억 1,307만 달러를 수주하는데 그쳐 올해 목표액 800억 달러 달성 여부가 불투명
 - 업체별로는 삼성엔지니어링이 가장 많은 44억 4,182만 달러를 수주했고, SK건설 29억 8,470만 달러, STX중공업 29억 5,065만 달러, 대우건설 16억 7,389만 달러, 현대건설 14억 1,872만 달러 순으로 수주
 - 공종별로는 산업설비(플랜트) 공사가 177억 2,786만 달러로 압도적으로 많았고, 이어 토목 29억 6,915만 달러, 건축 20억 1,196만 달러 순임.

■ 이수건설, 워크아웃 졸업

- 이수건설이 워크아웃 개시이후 인원 구조조정, 부동산 매각, 대주주 보유 지분 무상 증여, 그룹 유상증자 등 적극적인 자구 노력으로 2년 6개월 만에 워크아웃 졸업
 - 부채비율은 워크아웃 개시 이전인 2008년 3,255%에서 118%로 개선되었고, 공공토목·플랜트 등의 사업 다각화를 추진해 75%에 이르던 주택 개발의 비중을 29% 수준으로 대폭 축소

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6.27	법제처	<ul style="list-style-type: none"> 법제처 내 토지법제연구회 주최, 아시아 법제포럼 개최 준비를 위한 간담회(토지·건설분과)에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 아시아 국가 간 토지·건설 분야의 범위에서 법제 정보 교류가 우선적으로 필요한 주제를 선정
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 규제개혁담당 법무관실 주최, 자체 규제심사회의에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 「건설산업기본법」 시행령 및 시행규칙 개정안 등 심사
6.28	SH공사	<ul style="list-style-type: none"> SH공사 도시재생기획팀 주최, 도시재생자문위원회 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 서울 지역 세운상가 재정비 사업 외 3건 사업계획안에 대한 자문 수행
6.29	경기개발연구원	<ul style="list-style-type: none"> 경기개발연구원 주최, 경기도 주택정책 관련 전문가 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 경기도 차원에서 추진하는 주택 정책 아젠다의 발굴과 관련한 자문
6.30	한국산업인력공단	<ul style="list-style-type: none"> 한국산업인력관리공단 주최, 건설 분야 국가직무능력표준 구축 전문가 회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 및 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설 분야 국가직무능력표준 분류 체계 구축에 대한 건설 기술인력 및 기능인력 관련 직종에 대한 자문 수행
	전국경제인연합회	<ul style="list-style-type: none"> 전국경제인연합회 주최, 주요 투자 프로젝트의 성과 평가 전문가 회의에 건설산업연구실 권우현 실장 참여 - 한국 경제 발전에 기여한 주요 건설 프로젝트에 대한 성과 평가 자문
7.1	대한국토도시계획학회	<ul style="list-style-type: none"> 대한국토도시계획학회와 경기개발연구원이 공동 주최한 주택정책과 개발사업의 지방화·분권화를 위한 과제 세미나에 건설경제연구실 김현아 연구위원 토론자로 참여 - 주택정책 관련 토론
	서울시	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 주택정책과 주최, 주택 거래 활성화방안 관련 간담회에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 서울 지역의 주택 거래 활성화를 위한 방안 모색
	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> 건설근로자공제회 주최, 건설고용포럼에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 전자카드 일원화를 통한 건설 근로자 경력 관리 효율화 방안에 대한 주제 발표

<알림>

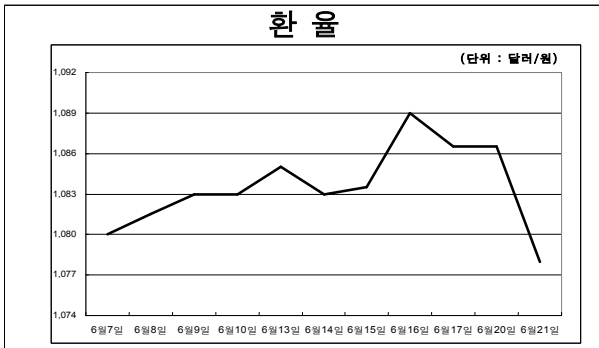
7월 6일(월) 서울 논현동 건설회관에서 개최할 예정이던 ‘최저가낙찰제 확대의 문제점 및 대응방안’ 세미나가 오는 9월 초순으로 연기되었습니다. 정확한 개최 일정은 향후 다시 알려드릴 예정이오니 착오 없으시기 바랍니다.

일자	주요 내용
6. 22	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「제1회 녹색 건축 한마당」 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 국토해양부는 녹색성장위원회, 국가건축정책위원회와 공동으로 행사를 개최하여 녹색건축에 대한 국민적 관심을 제고하고 녹색건축의 발전방안을 모색 ▪ 기획재정부, 「제11차 공공채무관리자 포럼(PDMF)」 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 글로벌 금융위기 이후 새롭게 등장하고 있는 재정 위기, 자본 유출입 변동성 증대, 세계 경기 둔화 우려(더블딥) 등 위험 요인이 국가채무관리에 미치는 영향과 시사점에 대해 논의(6.22~23, 코엑스 인터콘티넨탈호텔)
6. 23	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금융감독원, 「금융회사 IT보안강화 종합대책」 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 인터넷 뱅킹 등 비대면 금융 거래의 비중이 증가하는 상황에서 최근 고객 정보 유출 및 전산 장애 사고 발생에 따른 일시적인 대응책이 아닌 근본적인 IT보안 강화 대책 추진
6. 24	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기획재정부, 「제105차 대외경제장관회의」 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 한-EU FTA 준비 현황, 한-인니 경제협력 추진 현황 및 향후 계획, 우리나라의 무역금융 현황 및 공적 무역금융 지원방안, 2011년 하반기 세계 경제 주요 이슈 및 시사점 등 논의 ▪ 한국은행, 「2011년 6월 소비자 동향 지수」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 소비자들의 경제 상황에 대한 심리를 종합적으로 나타내는 소비자심리지수는 6월 중 102로 전월 대비 2p 하락하며 소비자 심리 악화 ▪ 지식경제부, 「대·중소기업 생산성 혁신 파트너십」 협약식 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 6개 대·중소기업 컨소시엄별로 대기업-정부-협력 중소기업 간 '지원협력협약'을 체결하고, 대·중소기업 간 공정한 성과 공유와 협력 중소기업의 안정적인 생산활동을 보장하기 위한 「성과공유협약」 체결 ▪ 지식경제부, 비축유 346.7만 배럴 방출 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 최근 국제석유 수급 차질에 대한 대응 조치의 일환으로 시행하는 국제에너지기구(IEA) 차원의 비축유 방출 조치에 동참하는 것으로 중동 산유국과 사전 협의
6. 27	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 바젤은행감독위원회(BCBS), 「글로벌 시스템 주요 은행 규제 관련 공개 권고안」에 대한 합의 도출 <ul style="list-style-type: none"> - 6. 25(토) 스위스 바젤에서 개최된 '중앙은행 총재 및 감독기구 수장회의'에서 Global Systemically Important Bank(G-SIBs)의 선정 방법, 추가로 적립해야 할 자본 규모, 추가 적립 대상 수단 등이 포함된 공개 권고안에 대해 합의 ▪ 국토해양부, 「총사업비 자체 관리 강화 방안」 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 500억원 이상 토목, 200억원 이상 건축공사에 한정된 기획재정부의 총사업비 관리와 별도로 총사업비가 300억~500억원 미만인 토목공사, 총 사업비 100억~200억원 미만인 건축공사를 국토해양부 자체 관리 대상에 포함해 사업 추진 단계별로 총 사업비 관리를 강화함으로써 낭비 요인을 제거하고 사업비 절감 추진
6. 28	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기획재정부, 「연금식 복권제도」 시행 <ul style="list-style-type: none"> - 복권 당첨 이후 안정된 생활을 보장하고 건전한 복권 문화 형성을 위해 1등 당첨시 매월 500만원 씩 총 20년을 지급하는 「연금식 복권 제도」를 7월 1일부터 시행 ▪ 기획재정부, 「엔지니어링 플랜트 기술센터」 현판식 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 엔지니어링산업의 글로벌 경쟁력 확보를 위하여 국내 최초로 엔지니어링 기술 지원 전문기관인 「엔지니어링 플랜트 기술센터」가 설립됨으로써 엔지니어링 산업의 기술개발에서부터 실용화에 이르는 종합적인 지원 체계 확립 ▪ 한국은행, 「2011년5월 국제수지(잠정)」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 경상수지는 22.6억 달러 흑자를 기록하여 지난해 3월부터 15개월 연속 흑자 시현 - 자본수지는 전월과 비슷한 0.5억달러 적자 시현 - 금융계정은 전월의 4.3억 달러 유입초에서 39.8억 달러 유출초로 전환

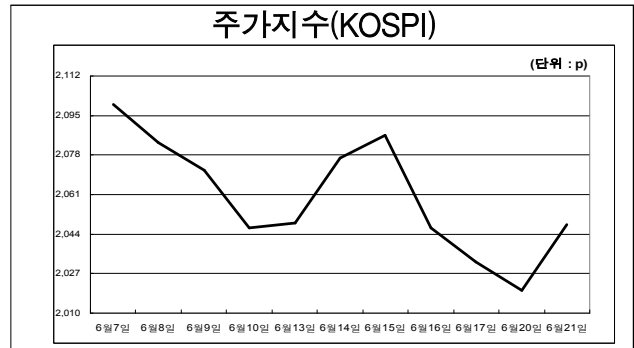
<건설사업관리(CM)제도>

- 정의 : 건설공사에 있어 기획·타당성 조사·분석·설계·조달·계약·시공관리·감리·평가·시후관리 등과 관련한 관리 업무의 전부 또는 일부를 수행하는 것
- 도입 배경
 - 건설 프로젝트의 대형화·복잡화·전문화 추세에 따라 품질, 비용, 공기 등의 목표를 효과적으로 달성하기 위한 체계적이고 전문적인 관리 능력 필요
 - 설계감리 및 책임감리 등의 제도는 건설사업의 특정 단계에서 품질과 안전을 위주로 하는 관리 체계로 부분적인 성과를 거두고 있으나, 건설사업 전 단계에 걸쳐 품질 및 안전뿐만 아니라 비용, 기간 등을 종합적으로 관리할 수 있는 체계 필요
 - 선진국에서 이미 일반화되어 있는 건설사업 수행 체계를 도입하여 종합적인 건설사업 관리 능력 제고의 기틀을 마련하고, 건설시장 개방에 대비한 건설사업 수행 체계의 다양화·국제화의 필요성 부각
- 건설사업관리방식의 분류
 - 용역형 건설사업관리(CM for Fee)는 건설사업관리자가 건설사업 수행에 관한 발주자의 조연자로서의 역할만 수행
 - 시공책임형 건설사업관리(CM at Risk)는 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 시공 이전 단계에서 건설사업관리 서비스를 제공하고, 시공 단계에서는 종합적인 계획·관리 및 조정 업무를 하면서 정해진 공사 금액 내에서 공기 및 재정적 책임을 지고 공사를 시공하는 것
 - ※ 국내에서도 「건설산업기본법」 개정(2011.5.24)으로 시공책임형 건설사업관리제도가 도입되었으며, 별도 업역의 신설 없이 종합건설을 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 수행토록 규정(2011.11.24 시행)
- 대상 공사
 - 공항·철도·발전소·댐 또는 플랜트 등 대규모 복합공종의 건설공사
 - 설계·시공 관리의 난이도가 높아 특별한 관리가 필요한 건설공사
 - 발주청의 기술인력이 부족하여 원활한 공사관리가 어려운 공사 등
 - 당해 건설공사의 원활한 수행을 위하여 발주청이 필요하다고 인정하는 건설공사
- 업무 내용
 - 건설공사의 기본구상 및 타당성 조사관리
 - 건설공사의 계약관리, 설계관리, 사업비관리
 - 건설공사의 공정관리, 품질관리, 안전관리
 - 건설공사의 사업정보관리, 준공후 사후관리
 - 기타 건설사업관리 용역계약에서 정하는 사항

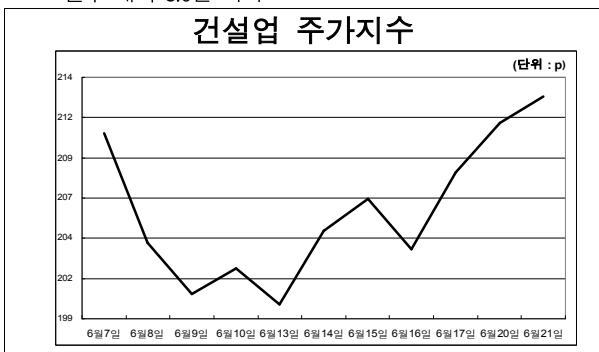
■ 주요 거시경제 지표(2011. 5. 31 ~ 6. 14)



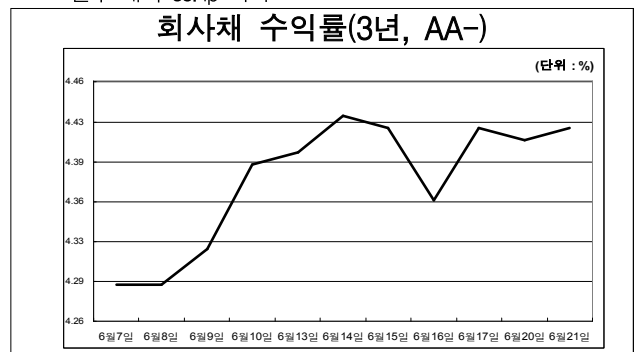
- 전주 대비 5.0원 하락



- 전주 대비 38.4p 하락



- 전주 대비 8.4p 상승



- 전주 대비 0.01%p 하락

■ 발주 부문별 수주액

(단위 : 조원, 전년 동기 대비, %)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1월	2월	3월	4월	증감률
총수주금액	103.2	20.8	30.0	22.1	30.4	5.8	5.1	9.0	8.6	5.6
민간	65.0	10.8	19.9	13.6	20.8	4.1	3.2	6.8	6.4	18.8
주거	26.9	4.5	8.6	6.5	7.2	1.6	1.2	2.2	3.1	16.7
공공	38.2	10.0	10.0	8.5	9.7	1.7	1.9	2.2	5.8	-20.3

자료 : 대한건설협회

■ 해외건설 수주 현황

(단위 : 억 달러, 전년 동기 대비, %)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1월	2월	3월	4월	증감률
수주금액	715.8	280.7	83.7	163.4	187.5	20.1	56.9	52.0	39.4	-3.0
수주건수	593	111	161	158	164	48	25	51	41	-31.7
진출국가	91	45	53	57	61	39	25	27	28	-6.7

자료 : 해외건설협회

■ 건설자재지수

(2005년 : 100, 전년 동기 대비, %)

구 분	2010년					2011년				
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1월	2월	3월	4월	증감률
원재료	151.2	151.4	151.1	151.1	151.3	151.3	151.1	151.1	151.1	-
중간재	136.8	131.9	137.1	138.4	139.6	141.5	143.8	146.5	147.1	-2.6

자료 : 통계청

부동산 PF 부실과 건설산업의 위기

저축은행과 건설기업의 연쇄부도 공포가 위기에서 회복하던 우리 경제에 위기의 그림자를 드리우고 있다. 지난해 우리나라의 경제성장률은 6.2%였다. 그러나, 8개 저축은행이 영업정지를 당했고 정상영업을 하는 저축은행이라 할지라도 ‘뱅크런’의 위협에서 자유롭지 못하다. 다른 한편에서는 삼부토건, 동양건설산업, LIG건설 등 중견건설사들이 법정관리를 신청했다. 이처럼 저축은행과 중견건설사들이 같은 시기에 어려움을 겪고 있는 것은 부동산 경기의 하락으로 인해 부동산 PF의 부실 위험성이 제고되고 있다는 점과 밀접한 관계가 있다.

시행사의 충분하지 않은 자기자본 규모가 초래한 특이한 부동산 PF 구조

부동산 PF는 외환위기의 경험을 통해 이뤄진 리스크 분산과 관련이 있다. 외환위기 전까지 부동산 개발사업은 건설사들이 직접 기업대출을 받아 토지를 매입하여 목적물을 분양하고 시공하는 방식으로 이루어졌다. 외환위기 과정에서 부동산개발사업의 실패가 건설기업의 지속 가능성에 결정적인 영향을 줄 수 있다는 사실을 많은 건설사들이 경험했다. 이후 부동산 개발사업은 시행과 시공으로 분리됐고, 건설사들은 도급계약을 통해 시공 과정에만 참여하고 시행사가 개발사업의 주체가 되어 필요한 자금을 부동산 PF를 통해 조달하는 구조가 마련됐다.

우리나라의 경우, 사업 초기에 수분양권자의 분양대금을 통해 사업비를 충당할 수 있어 시행사의 초기 투자자금 규모는 통상 토지계약금과 초기 필수 사업비를 충족하는 수준을 초과하지 않는다. 심지어는 토지계약금마저 저축은행의 브리저론 또는 시공사의 대여금으로 충당하는 경우도 드물지 않다. 하지만 자기자본과 후순위대출 등을 통해 조달한 초기 투자자금은 부동산 개발사업의 전 과정에서 발생할 수 있는 각종 지연 요인에 맞서 시행사가 사업을 안정적으로 추진할 수 있는 재원이 된다. 해외의 경우 CIC(Cost-to-Invested Capital, 총사업비/초기투자비)의 비율이 5배 이하가 일반적이는데, 우리나라의 경우 이 비율이 15배 이상이 일반적이다.

시행사의 초기 투자자금 규모가 작아 추가된 부동산 PF에 연계된 신용위험과 금리 부담은 시공사인 건설사가 보증을 제공하는 등의 방법으로 완화됐다. 그 결과, 금융위기가 초래한 부동산 경기의 침체와 금융기관의 유동성 관리 강화가 부동산 PF의 부실화와 건설사의 부도로 이어지는 구조가 형성됐다.

새로운 제도적 진화를 기대

외환위기로 시공과 시행을 분리하여 리스크를 분산하는 제도의 진화가 이루어졌다면, 현행 금융 위기는 건설사들에게 우발채무 부담을 주지 않고 금융기관이 보다 엄격한 사업성 분석을 토대로 부동산 개발 PF에 참여하도록 하는 제도적 진화로 마무리되길 바란다. <아주경제, 2011. 6. 14>

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)