

제318호 (2011. 7. 11)

■ 경제 동향

- 6월 건설업 경기실사지수, 전월 대비 소폭 회복

■ 정책 · 경영

- 건설하도급 불공정행위 방지대책 개선 필요
- 하반기부터 달라지는 주택 · 부동산제도

■ 정보 마당

- 미국 SOC, 안전성과 성능면에서 평균 D등급 판정

■ 업계 · 연구원 소식

■ 경제 일지 / 제도 · 용어 해설

■ 건설 통계

■ 건설 논단

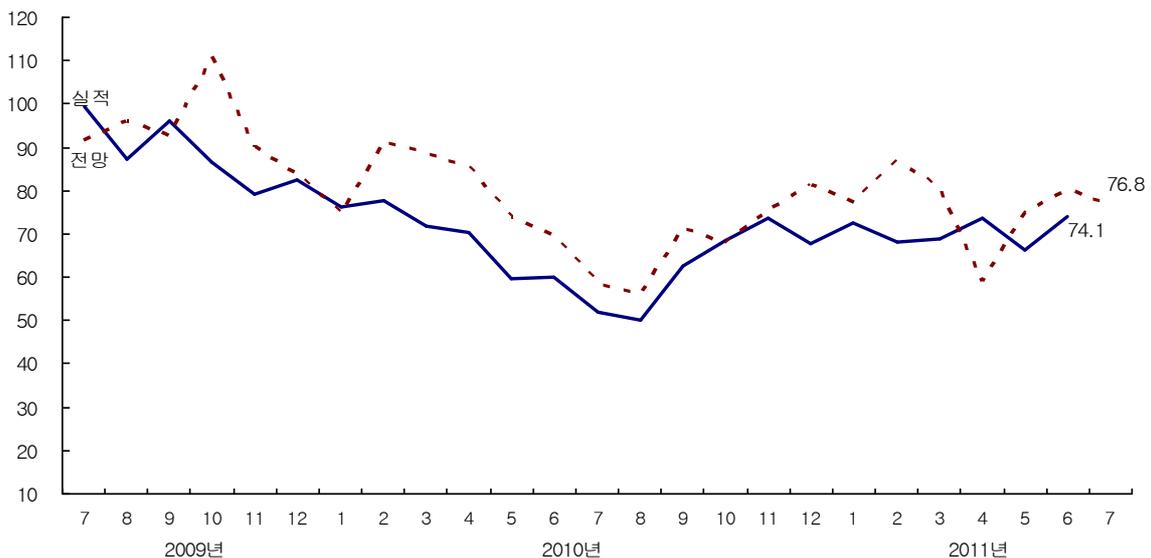
6월 건설업 경기실사지수, 전월 대비 소폭 회복

- 통계적 반등 및 공공공사 발주 소폭 회복의 영향, 전월비 7.8p 상승한 74.1 기록 -

■ 6월 CBSI 전월비 7.8p 상승...기준선(100.0)에 못 미친 70선으로 경기 침체는 여전히 심각

- 2011년 6월 건설업 경기실사지수(CBSI)*는 전월비 7.8p 상승한 74.1을 기록함.
 - CBSI는 지난 3월 이후 2개월 연속 상승(3월 0.9p, 4월 4.8p 상승)했다가 5월에 7.5p 하락했는데, 6월 들어 다시 7.8p 상승해 등락세를 반복하는 모습을 보임.
 - 이로써 CBSI는 지난 4월 수준(73.8)을 회복했으며, 작년 12월부터 올 6월까지 65~75 사이에서 등락을 반복하며 횡보세를 보임.
 - 6월 CBSI가 상승한 것은 5월 CBSI 하락에 따른 통계적 반등과 더불어 극심한 침체를 보이던 공공공사 발주가 소폭 회복된 영향 때문으로 판단됨(공공 부문이 주도하는 토목공사물량 지수가 6월에 전월비 5.1p 상승).
 - 그러나, CBSI는 아직 기준선(100.0)에 훨씬 미치지 못하는 70선에 불과해 건설 경기 침체는 여전히 심각한 상황임.

<건설업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

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

■ 대형, 중견, 중소기업체 지수 모두 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견, 중소기업체 지수가 모두 전월비 상승했는데, 특히 중소기업체 지수가 3개월 연속 상승한 결과 14개월만에 최고치를 기록함.
 - 지난 2월 중동사태로 인한 해외수주 감소의 우려로 14.3p 급락했던 대형업체 지수는 3월 이후 2개월 연속 상승해 107.7을 기록한 후 5월에는 2개월 동안 지수 급상승에 대한 부담감으로 30.8p 하락. 6월 들어서는 6.4p 상승하며, 2월 이후 보인 지수 급등락세가 안정되는 모습을 보임.
 - 일부 중견업체의 유동성 위기 직면의 영향으로 4월에 전월비 18.6p 급락했던 중견업체 지수는 5월의 8.3p 상승에 이어 6월에도 7.2p 상승한 73.9를 기록해 3개월만에 70선 회복
 - 공공공사 의존도가 높은 중소기업체의 경우는 지난 1/4분기에 극심한 부진을 보였던 공공공사 발주가 이후 점진적으로 회복됨에 따라 4월의 19.1p, 5월의 1.8p 상승에 이어 6월에도 10.0p 상승하며 63.6을 기록함.
 - 중소기업체 지수가 3개월 연속 상승함에 따라 작년 4월(67.9) 이후 14개월만에 최고치를 기록하였는데, 이는 작년 하반기와 올 상반기에 극심한 침체를 보인 공공공사 발주가 조금씩 회복된 것과 더불어 3월 중소기업체 지수(32.7)가 27개월래 최저치를 기록하며 부진했던 기저효과도 영향을 미친 결과임.

<업체 규모별 CBSI 추이>

구분	2010년 8월	9월	10월	11월	12월	2011년 1월	2월	3월	4월	5월	6월		7월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	50.1	62.6	68.5	73.7	67.9	72.4	68.1	69.0	73.8	66.3	74.1	80.4	76.8	
규모별	대형	50.0	71.4	91.7	91.7	76.9	92.9	78.6	92.3	107.7	76.9	83.3	92.3	100.0
	중견	59.3	69.2	69.2	80.8	70.4	79.2	73.1	76.9	58.3	66.7	73.9	87.0	77.3
	중소	39.7	44.8	40.4	44.6	54.4	40.7	50.0	32.7	51.8	53.6	63.6	58.9	49.1

■ 7월 전망치, 6월 실적치 대비 2.7p 상승한 76.8

- 한편, 7월 CBSI 전망치는 6월 실적치 대비 2.7p 상승한 76.8을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 2.7p 상승에 그쳤는데, 이는 건설업체들이 7월 CBSI가 6월에 비해 크게 개선되기는 어렵다고 전망하고 있다는 의미임.
 - 통상 혹서기로 접어드는 7월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 하락하는 경우도 많아 7월 CBSI가 6월보다 큰 폭으로 개선되기는 어려울 전망이다.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

건설하도급 불공정행위 방지대책 개선 필요*

- 원도급자보다 하도급자가 더욱 빈번한 불공정행위, 법·제도적 방지책 마련해야 -

■ 문제 제기

- 발주자가 원도급자에게 도급한 공사는 여러 단계를 거쳐 수행되므로 공사가 원활하게 수행되기 위해서는 발주자가 공사의 대가로 원도급자에게 지급한 공사대금이 공사를 수행한 하도급자, 자재를 공급한 자재업자, 장비서비스를 제공한 장비업자 및 현장근로자에게 원활히 지급되어야 함.
 - 그러나, 원도급자가 발주자로부터 공사대금을 수령했음에도 불구하고 공사를 직접 수행한 하도급자, 자재를 공급한 자재공급자, 장비서비스를 제공한 장비업자 및 현장근로자에게 대금이 지급되지 않는 경우가 빈번히 발생하고 있음.
- 정책 당국은 원도급자가 하도급자에게 대금을 지급하는 단계에 문제가 있기 때문이라고 인식하고, 이와 같은 문제를 해결하기 위하여 원도급자가 하도급자에게 지급하는 하도급대금 문제에 초점을 맞추어 여러 가지 정책을 시행하고 있음.
 - 대표적인 정책으로는 첫째, 원도급자**가 발주자로부터 공사대금을 수령하면 15일 이내에 하도급자에게 지급해야 하는 지급 기간을 정해 놓고 이를 어길 경우 처벌하는 제도
 - 둘째, 특별한 요건이 성립하면 발주자가 반드시 직접 하도급자에게 하도급대금을 지급하는 발주자 하도급대금직불제도
 - 셋째, 원도급자가 하도급자에게 지급하여야 할 하도급대금의 지급을 보증하는 하도급대금지급보증제도 등이 있음.
- 그러나, 이러한 제도는 원도급자와 하도급자 간의 거래에만 적용되고 하도급자와 자재공급자·장비업자 간의 거래에는 적용되지 않고 있는 경우가 있음.
 - 실제로 원도급자가 발주자로부터 공사대금을 수령하고 하도급자에게 공사대금을 지급하지 않는 경우보다 하도급자가 원도급자 또는 발주자(발주자 직불인 경우)로부터 공사

* 본고는 <건설이슈포커스 12호> '건설하도급자 불공정행위 방지대책에 관한 연구'(2011. 7. 8)의 주요 내용을 발췌하였음. 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에서 열람이 가능함.

** 건설산업기본법은 원도급자를 수급인, 하도급자를 하수급인으로 표현하고, 「하도급법」(「하도급 거래 공정화에 관한 법률」)은 원도급자는 원사업자, 하도급자는 수급사업자라는 용어를 사용함. 본고는 법률에 관계없이 원도급자와 하도급자라는 용어를 사용하고, 개별 법률에 관한 내용이어서 관련 법률 용어를 사용하는 것이 이해에 도움이 되는 경우에는 해당 법률 용어를 사용함.

대금을 수령하고 자재공급자, 장비대여업자 등에게 대금을 지급하지 않는 경우가 더 많음.

■ 건설하도급자 불공정행위 방지대책

- 본고에서는 이러한 불공정행위를 방지하기 위한 대안을 아래와 같이 제시하고자 함.
- 첫째, 하도급자와 장비서비스 공급체 간의 장비서비스 공급 계약을 「하도급법」의 용역거래에 포함시켜 「하도급법」의 적용을 받도록 하여야 함.
 - 현재 하도급자와 장비대여업자 간의 장비 대여 계약은 「하도급법」상 하도급 거래에 포함되지 않아 「하도급법」의 보호를 받지 못하고 있음.
- 둘째, 제조위탁의 경우 「하도급법」의 적용 범위를 원사업자가 연간 매출액 10억원 이상인 경우로 확대해 「하도급법」의 보호를 받도록 해야 함.
 - 현재 제조위탁인 경우 하도급자의 연간 매출액이 20억원 이상인 경우에만 「하도급법」의 적용을 받음.
- 셋째, 발주자가 하도급대금을 직접 지급하는 경우 하도급자 직전까지의 하도급대금 지급 내역을 확인하는 조건을 추가할 필요성이 있음.
 - 현재 발주자가 직접 지급하는 경우 오히려 자재공급자, 장비대여업자 및 현장근로자에게 대금 지급이 되지 않는 사례가 있음.
- 넷째, 하도급자와 계약을 체결하는 자재공급자와 장비대여업자에게 자재대금지급보증서와 장비대금보증서를 교부하게 하고, 하도급 계약 체결시 현장근로자에 대한 임금지급보증서를 원도급자에게 제출하게 함.
 - 다만, 원도급자와 하도급자가 자재대금과 장비대금 및 현장 근로자에 대한 임금을 원도급자가 직접 지급하기로 합의한 경우는 대금지급보증서 교부의 의무를 면제함.
- 다섯째, 건설하도급 계약의 경우 계약보증금 방식을 실손보상에서 정액보상 방식으로 변경하고, 공사이행보증제도를 도입하여 계약보증과 공사이행보증 중 원도급자가 선택하여 사용할 수 있도록 표준하도급계약서를 개정하여야 함.
- 여섯째, 현재 공정거래위원회의 서면실태조사에서 수급사업자 지위로만 조사하던 것을 원사업자 지위로도 조사하도록 함.

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

하반기부터 달라지는 주택 · 부동산제도

- 분양가상한제 폐지 · 리모델링 활성화 등은 결론 못 내 -

■ 최근의 주택 · 부동산 관련 정책 동향

- 6월 임시 국회가 끝난 7월 초 현재, 그동안 세간의 관심을 모았던 분양가상한제 폐지법안, 리모델링 관련 규제 완화 법안, 재건축 초과이익환수제 폐지 법안 등이 정치적인 현안에 밀려 제대로 논의조차 이루어지지 못하였음.
- 그러나, 주택 · 부동산 관련 정책 동향의 변화가 적지는 않았음.
 - 정부는 ‘6.29 가계부채 연착륙 종합대책’을 발표하고, 대출 규제를 강화함으로써 수요를 억제하겠다는 계획을 표명
 - 6월 30일에는 주택 거래 활성화와 전월세시장의 안정화 등이 포함된 ‘2011년 하반기 경제정책 방향’이 발표되었는데, 정책 당국의 정확한 지향점에 대한 논란을 불러일으키고 있음.
- 이러한 정책 동향의 변화와 함께 하반기에 접어드는 7월 1일부터는 이미 확정된 새로운 제도의 시행이 본격화되고 있어, 장기 침체로 접어들고 있는 주택 · 부동산시장의 관심이 어느 때보다 높은 편임.

■ 하반기에 시행되는 주택 · 부동산 관련 제도들

- 도시형 생활주택의 규모 변경과 원룸형의 경우 실 구획 허용
 - 1~2인 가구의 증가에 대응하고 전월세시장의 안정을 위하여 7월 1일부터 현행 150가구 미만으로 제한되어 있는 도시형 생활주택의 규모를 300가구 미만으로 확대함(다만 150가구 이상인 경우 일부 부대 · 복리시설 설치 의무).
 - 욕실을 제외하고 하나의 공간으로만 구성해야 하는 원룸형 도시형 생활주택의 경우 2~3인 가구 수요를 흡수하기 위해 7월부터 30㎡ 이상 면적이면 별도의 침실 구성이 가능하도록 실 구획을 허용함.

- 부동산투자회사(리츠)와 집합투자기구(펀드)에 신규 분양 민영주택(5년 임대 조건)의 우선 공급 도입
 - 각 지자체 조례 규정시 리츠나 펀드가 임대사업자로 등록하면 특정 층 또는 동 전체의 우선 공급 가능(다만 입주자 모집시 해당 사실 반드시 게시 의무)
- 공공택지 개발 사업에 민간 참여 허용
 - 9월부터 공공택지 개발 사업에 주택 건설 등 민간 사업자도 공공시행자와 함께 공동시행자로 참여 가능
 - 공동 시행에 따른 민간의 투자 지분을 50% 미만으로 제한하고, 토지수용권은 공공시행자와 공동출자법인에게만 부여(주택건설사업자는 제외)
- 택지개발지구 내 단독주택 층수 제한 완화
 - 하반기부터 택지개발지구의 제1종 일반주거지역 내 단독주택의 가구 수(3~5가구) 규제를 폐지하는 한편, 85㎡ 이하 공동주택의 건설용지 배분 비율을 상향 조정(60% → 70% 이상)
 - 층수 제한도 완화하며(2층 → 3층, 점포 겸용 단독주택은 3층 → 4층), 블록형 단독주택 용지의 용적률도 현행 100% 이하에서 150% 이하로 완화
- 사업계획승인 인허가의 의제 협의 절차의 단축
 - 주택건설사업 및 대지조성사업을 추진함에 있어 인허가 의제 기간을 단축(종전 30일 → 20일)하고, 행정기관 협의시 별도의 의견 제출이 없으면 협의로 간주

■ 취득세 50% 감면 혜택 등 일부 제도는 연장돼

- 정비사업과 관련하여 서울시 ‘재개발 임대주택 및 소형주택 공급 확대방안’에 따라 재개발구역에 전용 60㎡ 이하를 전체 건립 가구 수의 40% 이상으로 확대(재건축은 60㎡ 이하, 60~85㎡ 이하, 85㎡ 초과)의 각 비율 2:4:4).
- 주택 거래시 취득세 50% 감면 혜택은 올해 말까지 연장되며, 양도소득세 중과 완화 제도의 일몰 시한도 2012년 말까지 2년 간 연장하여 중과세율(50~60%) 대신 기본세율(6~35%)을 적용

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

미국 SOC, 안전성과 성능면에서 평균 D등급 판정

- 완공 40년이 지나 노후화된 사회기반시설에 대한 경고 -

■ 미국 토목공학회, 사회기반시설의 안전성 및 성능 평가

- 2007년 미국판 성수대교 붕괴로 불리는 미네소타주의 'I-35'번 도로의 교량 붕괴 사고 이후 미국 토목공학회(ASCE, American Society of Civil Engineers)는 사회기반시설에 대한 성능과 안전에 대한 진단 및 평가를 실시하였음.
 - 완공된 지 40년이 지난 'I-35' 교량의 붕괴는 15명의 사망자와 70명 이상의 부상자를 발생시켜 미국 전체에 사회기반시설의 안전성에 대해 국가 및 국민들의 관심을 이끌어 내는 계기를 만들었음.
 - 주요 시설물에 대한 구조적 안전성과 성능을 평가한 결과 교량은 4개소 가운데 1개소가 안전성이나 성능 미달로 나타나 상당한 충격을 주고 있음.
- 토목공학회의 평가는 사회간접시설의 안전성과 성능이 평균 D등급으로, 매우 불량한 것으로 종합 발표함.
 - 미국 SOC의 주요 시설물의 진단결과는 아래 표와 같이 나타남.
 - 워싱턴포스트지는 지난 5월 16일에 구조적인 안전성과 성능 미달인 시설물을 재건설 하거나 혹은 성능 개선을 위해서는 2조 달러(약 2,200조원)가 필요한 것으로 발표함.
 - 재정이 취약한 미국 정부로서는 불가피하게 민간 자본(PPP, Public Private Partnership)을 유치할 수밖에 없을 것이라는 예상도 동시에 제시하였음.

<미국 건설공학회의 SOC 안전성과 성능평가 결과>

시설	공항	교량	댐	상수도	에너지	수로	제방	철도	도로	지하철	하수도
등급	D	C	D	D-	D+	D-	D-	C-	D-	D	D-

■ 교통 SOC의 재건설 혹은 성능 개선에 매년 2,620억 달러 소요 예상

- 고속도로와 철도 및 공항 등 핵심 교통시설을 재건설하는 데만 매년 2,620억 달러(약 288조원)가 투입되어야 할 정도로 심각한 상태인 것으로 진단함.

- 미국 교량의 26%가 구조적으로 안전하지(12.1%) 못하거나 혹은 기능적으로는 성능 미달(14.8%) 상태로 판명됨.
 - 현재 연간 105억 달러 투자 수준에서 170억 달러 이상으로 높일 것으로 권고함.
- ‘C-’ 등급으로 평가된 철도 부문의 물류 증가 예측은 2035년까지 2배 이상으로 늘어날 것으로 예측
 - 2007년 현재 1,930억 톤이 2035년에는 3,720억 톤으로 늘어날 것으로 예상
 - 수요량을 소화시키기 위해서는 총 1,480억 달러가 필요할 것으로 추정
- 미국 도로의 1/3이 불량한 상태(‘D-’)로 평가
 - 도시 고속도로의 36%가 혼잡 상태임.
 - 현재 연간 평균 703억 달러 수준인 고속도로 투자액을 2030년까지 1,860억 달러 이상 약 2.6배로 증액시켜야 한다고 연방정부에 권고함.

■ 시사점

- 경부고속도로가 완공된 지 41년이 지나고 있다는 사실은 다른 나라의 사정으로만 볼 수 없음.
 - 미네소타주 교량이 수명 40년에 붕괴되었다는 사실에서 지난 40년 간 고속도로의 연장이 7배 이상 늘어난 국내 교통시설물의 안전성과 성능에도 심각한 문제점이 발생할 가능성이 잠재되어 있다고 볼 수 있음.
- 서울지하철1호선도 완공된 지 37년이 지나 미국의 평가 결과인 ‘D’등급보다 더 좋지 않을 가능성이 높음.
- 국내 건물 안전진단평가에서 D등급 판정은 사용 불가로서 재건축해야 함. 그 만큼 한국의 사회간접시설도 안전하지 않을 수 있음을 예고하고 있음.
- 국가재정운용계획에서 정부는 SOC 예산을 2014년까지 연평균 1.7%씩 감축하기로 계획한 정책은 재검토할 필요성이 있음. 포퓰리즘에 빠진 정치권이 대학등록금 지원을 위해 SOC 예산 삭감을 거론할 가능성도 높아 국민들의 생명을 위협할 가능성이 우려됨.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 대한건설협회, 최저가낙찰제 확대 철회 추진

- 최저가낙찰제 확대 철회 촉구 결의안 국회 본회의 채택(6.30)
 - 국회는 건설업체간 과당경쟁과 초저가수주를 야기해 중소 건설업체, 특히 지역경제를 어렵게 만드는 최저가 낙찰제 확대 시행계획에 대해 이를 철회하거나 건설경기가 회복될 때까지 시행을 연기할 것을 촉구하는 결의안 채택
- 15개 단체 T/F팀 구성 공동 대응
 - 10만인 서명운동 완료(총 121,707명) / 청와대, 국무총리실, 기재부 등 대정부 연명 건의

■ 대한건설협회, 「녹색건설 포럼」 개최

- 일시 및 장소 : 2011. 7. 7(목), 7:30, 임피리얼팰리스 호텔
- 발표 주제
 - 녹색 건축물 추진성과 및 향후 활성화 방안(발제자 : 유병권 국토해양부 도시정책관)
 - 녹색 도로 기술동향 및 시공 사례(발제자 : 권수안 건설기술연구원 실장)

■ 삼성물산, 세계 3대 디자인상 석권

- 삼성물산이 미국 산업디자인 협회가 주관하는 세계 3대 디자인 어워드의 하나인 IDEA 디자인 어워드 본상 수상
 - 수상작은 ‘웰커밍 차량통제기’ 및 ‘프리즘’ 등 2개 작품으로서, 이 작품들은 올해 독일 IF 디자인상, 독일 레드닷 디자인 어워드에 이어 세계 3대 디자인상 모두 수상

■ 삼부토건, 법정관리 신청 철회

- 현인마을 프로젝트 파이낸싱(PF) 사업이 난항을 빚어 경영난에 빠졌던 삼부토건은 채권단과 신규자금 지원 방안에 합의함으로써 법정관리 신청 철회
 - 채권단이 르네상스호텔을 담보로 삼부토건에 7,500억원의 신규 자금을 2년 만기로 제공하기로 합의
 - 현인마을 개발사업 파트너인 동양건설산업은 법정관리신청 철회의 포기의사를 법원에 전달

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 5	시설안전공단	<ul style="list-style-type: none"> 연구과제 자문회의에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참석 - 공단 연구과제인 '정보네트워크 활용 SOC 주요 시설물 안전관리 연구' 착수에 관련된 자문
7. 6	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 건축문화경관팀 주최 건축물 분양 법률 관련 자문회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 「건축물 분양에 관한 법률」 개선과 관련한 자문 수행
	한국CM협회	<ul style="list-style-type: none"> 「국내 건설시장 전망과 우리의 대응방안」 세미나에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 주제 발표 참여 - 제1주제인「국내 건설시장 전망과 우리의 대응방안」에 대한 발제 및 토론 참여
	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> 건설산재 예방과 주최 '건설재해 예방 정책세미나'에 토론자로 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 소규모 건설현장 재해 예방 및 건설공사 입찰제도가 건설재해에 미치는 영향에 대한 의견 제시
	기획재정부/ 한국건설산업연구원	<ul style="list-style-type: none"> 최저가낙찰제 현장 실태 조사에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 (7. 6~7. 8) - 목포시 관내 국도 대체 우회도로 공사 현장 등 방문 현장 실태 조사
7. 7	MBC충주방송국	<ul style="list-style-type: none"> 4대강 관련 방송에 건설산업연구실 권오현 실장 인터뷰 참여 - 4대강 사업의 경제적 효과에 대한 의견 제시
	홍희덕/강기갑 의원실	<ul style="list-style-type: none"> 홍희덕/강기갑 의원실 주최 건설근로자 임금제도 관련 외부 전문가 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 미국 Prevailing Wage 제도에 대한 자문

■ 발간물 현황

유형	발간물명	주요 내용
이슈포커스	건설하도급자 불공정행위 방지 대책에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> 건설공사의 수행 과정에서 원도급자 또는 하도급자의 도산 등으로 인하여 공사를 수행한 하도급자·자재공급자·장비임대업자·현장근로자가 대금을 지급받지 못하는 경우가 발생하고 있음. 정책 당국은 원도급자가 하도급자에게 하도급대금을 지급하는 단계에 문제가 있다고 인식하고, 이와 같은 문제점을 해결하기 위해 원도급자의 하도급 대금 지급 문제에 초점을 맞추어 정책을 시행하여 왔음. 본 연구에서는 하도급자가 공사대금을 수령하고 자재공급자·장비업자 등에게 대금을 지급하지 않아 입은 피해를 방지하기 위한 대안을 제시하였음.

■ 대안론 기고 현황

매체명/일자	필자	제목
머니투데이 (7. 1)	건설경제연구실 허윤경 연구위원	일시적 변동 vs 구조적 변동
아시아경제 (7. 5)	건설산업연구실 이의섭 연구위원	공사이행보증제 개선 시급하다

일자	주요 내용
6. 29	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 고용노동부, 「2010년도 건설업체 평균 환산재해율」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 2010년도 시공능력평가액 순위 1,000대 건설업체의 평균 환산재해율은 0.41%로 전년의 0.5%보다 0.09%p(18.0%) 감소했으며, 환산 재해자 수는 3,728명으로 전년도 3,982명에 비해 254명(6.4%) 감소 ▪ 국토해양부, 「2011년 주택종합계획」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 보급자리주택 공급 물량을 당초 계획한 21만 가구에서 15만 가구로 축소, 주택 규모는 소형과 임대 위주로 전환, 분양가도 주변 시세의 85%까지 상향 조정 등
6. 30	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정부, 「2011년 하반기 경제정책방향」 확정·발표 <ul style="list-style-type: none"> - 부동산 부문 주택 거래 활성화, 분양권 전매제한 기간 완화(현행 1~5년→1~3년, 투기과열지구 제외), 재건축 초과이익환수제 완화, 전·월세시장 안정 등 서민 주거 지원 확대 계획 ▪ 한국은행, 「2011년 5월 중 금융기관 가중평균 금리」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 금년 5월 중 예금은행의 신규 취급액 기준 저축성 수신금리는 연 3.67%로, 전월 대비 0.01%p 하락하였고, 대출금리는 연 5.76%로 전월 대비 0.06%p 상승 ▪ 지식경제부, 「한-EU FTA 활용 제고를 위한 대응 체제 마련 계획」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 7월 1일 발효된 한-EU FTA를 기업차원에서 적극 활용하기 위해 'FTA 활용 무역지원단'을 발족하고 수출업계의 FTA 관련 애로 해소, 제도 개선, 수출 활성화 기반 마련 등 추진 - '원산지 관리 시스템'과 '통합무역 정보 시스템' 등의 무역 지원 인프라 구축 시기를 최대한 앞당겨 편의성도 제고할 계획 ▪ 한국은행, 「2011년 6월 기업경기 실시지수(BSI)」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 제조업의 6월 업황 BSI는 91로 전월(94) 대비 3p 하락 - 7월 업황 전망 BSI도 90으로 전월(97) 대비 7p 급락, 지난해 1월(90) 이후 1년 6개월만에 최저치 기록
7. 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기획재정부, 「2011년 6월 소비자물가 동향」 분석 <ul style="list-style-type: none"> - 금년 6월 소비자물가는 전월비 0.2%p 상승하면서 전년 동월비 4.4% 상승, 정부는 물가 안정을 정책의 최우선에 두고 거시 및 미시 양 측면의 물가 안정대책을 보다 신속하게 추진할 계획 ▪ 지식경제부, 「2011년 상반기 수출입 동향」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 상반기 수출은 전년 동기 대비 24.4% 증가한 2,754억 달러, 수입은 26.6% 증가한 2,580억 달러로, 174억 달러의 무역수지 흑자 시현, 수출입 모두 20% 이상의 증가율을 보이며, 사상 최대 교역 규모(5,334억 달러) 기록, 흑자 규모는 전년 동기(175억 달러)와 유사한 수준
7. 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토해양부, 「2011년 5월 말 전국 미분양 주택 현황」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 전국 미분양 주택은 7만 1,360호로 전월 대비 872호 감소하여 12개월 연속 감소 - 지역별로는 수도권은 2만 7,033호로 5개월 만에 증가, 지방은 4만 4,327호로 26개월 연속 감소 ▪ 금융당국, 「하반기 상호저축은행 경영건전화 추진방향」 발표 <ul style="list-style-type: none"> - 강력한 연착륙 지원과 자체 정상화 노력을 유도, 경영 진단 등 저축은행에 대한 정책 추진 방향을 시장에 명확하게 제시함으로써 불확실성 조기 해소, 자체 정상화가 어려운 저축은행은 예보에서 신속·투명하게 공개 매각 등 추진, 구조조정 과정에서 지역 서민·중소 상공인의 자금 사정 애로를 해소하기 위해 서민 금융 애로 해소 추진 ▪ 한국은행, 「2011년 6월 말 외환보유액」 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 6월 말 현재 우리나라의 외환보유액은 3,044.8억 달러로 유가증권 2,766.8억 달러(90.9%), 예치금 222.2억 달러(7.3%), SDR 35.8억 달러(1.24%), IMF 포지션 19.2억 달러(0.6%), 금 0.8억 달러(0.03%)로 구성

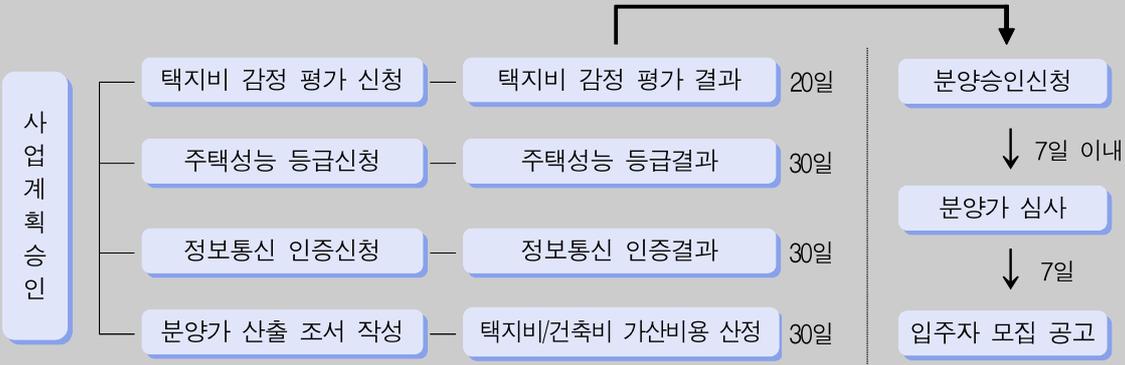
<분양가상한제>

- 개요 : 정부의 집값 안정화 조치의 일환으로 2007년에 재도입된 제도. 일반에게 건설·공급되는 공동주택의 분양가를 국토해양부 장관이 정하는 기본형 건축비, 택지비 등으로 산정
- 적용 대상 : 일반에게 공급하는 20세대 이상의 공공택지, 민간택지의 공동주택(아파트, 주상복합, 연립주택, 다세대주택, 재건축·재개발 사업의 일반 분양분)
- 적용 예외 : 도시형 생활주택, 경제자유구역 내 공동주택, 관광특구의 층수 50층 이상 또는 높이 150m 이상인 공동주택
- 분양가 산정

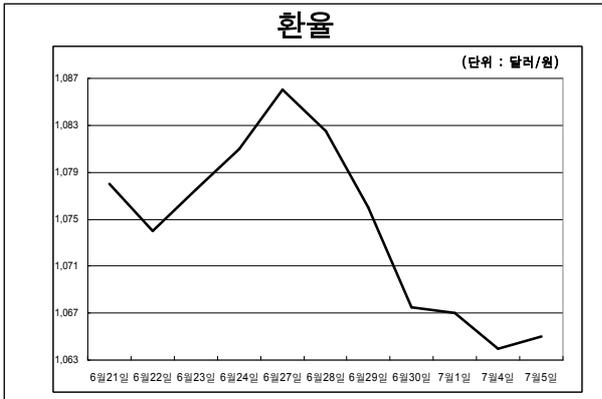
분양가	=	택지비 택지비 가산비용	+	기본형 건축비 건축비 가산비용
-----	---	-----------------	---	---------------------

- 택지비 : 공공택지는 공동주택 부분과 부대시설 등의 전체 택지의 공급 가격을 기준으로 산정. 민간택지는 복수의 감정평가기관에서 산정한 감정평가액의 산술 평균한 금액을 원칙으로 하되, 실제 매입가격 조건부 인정(감정평가금액의 120%까지 인정)
- 기본형 건축비 : 국토해양부 장관이 공동주택 건설공사비 지수와 이를 반영한 기본형 건축비를 정기적(매년 3월 1일, 9월 1일)으로 조정 고시하며, 지상층 건축비와 지하층 건축비로 구분(자재가격 등락이 있는 경우 기본형건축비 수시 조정 가능)
- 택지비 가산 비용 : 연약지반 공사비, 암석기반 공사비, 흙막이 및 차수벽 공사비, 역타공법 또는 특수공법비, 감정평가 수수료, 택지대금에 대한 기간 이자, 제세공과금·등기수수료·택지와 관련된 경비, 저장물 철거비용, 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액 등
- 건축비 가산 비용 : 구조 형식에 의한 기본형 건축비·특수한 형태의 주택·주택 품질 등에 따른 가산 비용, 사업승인조건·법정 최소 기준면적을 초과한 복리시설, 인텔리젠트설비, 초고층주택, 임해·매립지 등 입지특성 특수자재 설치비, 분양·하자 보증수수료 등

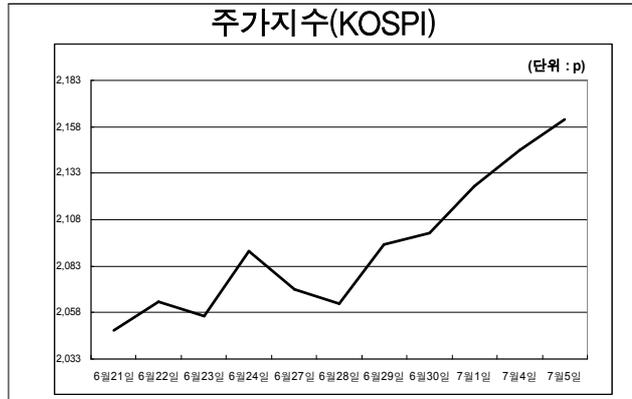
• 분양가 결정 흐름도



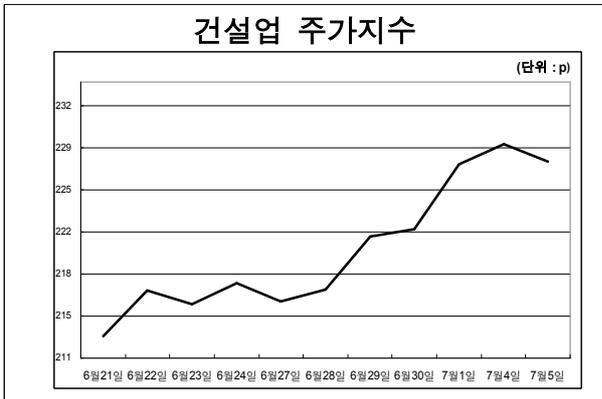
■ 주요 거시경제 지표(2011. 6. 21 ~ 7. 5)



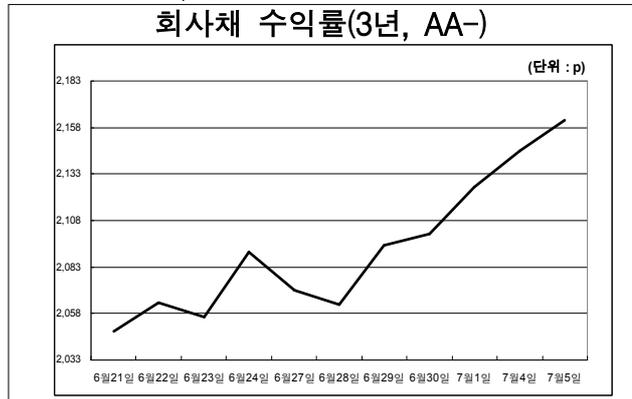
- 전주 대비 17.5원 하락



- 전주 대비 67.3p 상승



- 전주 대비 10.6p 상승



- 전주 대비 0.03%p 상승

■ 주택가격동향

(2011. 6 = 100.0)

구 분	2010년				2011년					
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
매매가격지수	94.9	95.1	95.4	95.8	96.3	97.1	98.0	98.8	99.5	100.0
서울	99.5	99.3	99.3	99.3	99.5	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0
6개광역시	91.6	92.1	92.7	93.3	94.0	95.2	96.5	97.9	99.1	100.0
전세가격지수	91.0	91.7	92.7	93.4	94.2	95.7	97.4	98.5	99.3	100.0
서울	92.4	93.3	94.1	94.6	95.5	97.2	98.5	99.2	99.6	100.0
6개광역시	90.6	91.3	92.3	93.1	93.8	95.2	96.7	98.1	99.2	100.0

자료 : 국민은행

■ 지가지수

(2008. 1. 1 = 100.0)

구 분	2010년					2011년				
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
지가지수	100.0	100.0	99.9	100.0	100.1	100.2	100.2	100.4	100.5	100.6
변동률(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

자료 : 국토해양부

일시적 변동 vs. 구조적 변화

최근의 시장 상황은 수도권 침체에도 지방은 호황이다. 그리고 매매시장의 약세에도 전세시장은 끝 모를 상승을 지속하고 있다. 이러한 변화는 과거 시장에서 나타났던 현상과는 확연히 다르다. 또한, 우리가 익히 알고 있는 패턴으로는 시장을 해석하는 것이 어려워지고 있다. 결국, 현시점에서 최근의 시장 변화를 일시적 변동으로 판단하느냐 구조적 변화로 판단하느냐는 무엇보다 중요하고 이에 따라 정책당국, 시장 참여자 모두의 의사 결정은 달라져야 한다.

다각적 변화 동시다발적으로 나타나... 주택시장 구조적 변화 중

매매시장 내부를 들여다보자. 1980년대 후반을 정점으로 변동성은 점진적으로 축소되고 있으며 상승폭은 줄고 상승기간 역시 짧아지고 있다. 즉, 과거와 같은 급격한 매매가격 상승에 대한 가능성이 줄고 있는 것이다. 이와 함께, 매매시장과 임대시장의 관계도 변하고 있다. 과거에는 전세가격과 매매가격이 선후행성의 차는 존재하였으나 시차를 두고 동반하여 상승하거나 하락하였다. 그러나, 최근 수도권 시장은 전세가격 상승에도 매매가격은 꿈쩍도 하지 않고 있다. 시세차익에 대한 기대감이 감소하는 상황에서 전세가격 상승만으로 매매가격을 견인하기 어려워진 것이다. 이러한 매매와 전세의 관계변화에 따라 임대차시장이 함께 변하고 있다. 전세는 감소하고 보증부 월세는 증가하는 것이다.

2005년 이후부터 점진적으로 전국적 움직임은 약화되고 지역별로 주택경기 흐름이 다르게 움직이고 있다. 신주택보급률도 2008년에 전국적으로 100%를 넘어섰다. 이는 전국적 수급보다는 국지적 수급상황에 따라 주택경기가 다르게 나타날 가능성이 높아졌음을 의미한다. 이러한 전국적·총량적인 주택 부족이 일정 부분 해소되면서 신규주택 공급물량은 감소하고 있다. 2000년대 초반 50만호를 넘던 인허가 물량은 2008년 이후에는 40만호를 밑돌고 있다. 이는 신규주택 중심으로 형성되었던 우리 주택시장의 축이 기존주택으로 옮겨갈 수 있음을 시사한다. 최근의 주택시장의 동시다발적이며 다각적인 변화를 단순한 일시적 변동으로 치부하기는 어려우며, 우리나라 주택시장이 구조적으로 변화하는 과정으로 판단된다.

정책은 근본적으로 변화된 접근 필요, 시장 참여자도 시장 변화 인식해야

따라서, 정부는 총량적 부족 및 급격한 주택가격 급등기에 수립한 현재 주택정책의 일부 조정만으로 시장의 구조적 변화에 대응하기에는 어려울 것으로 예상되며 근본적인 변화가 불가피해 보인다. 또한, 시장 참여자들도 앞으로의 가격상승은 국지적·상품별로 나타난다는 점을 인식해야 한다. 최근 지방 시장이 호황이지만 전반적인 분양률은 여전히 수도권에 미치지 못한다. 이는 앞으로 시장이 개별 상품성에 따라 온도가 다르다는 것을 잘 보여준다. 이제는 수요자나 공급자 모두 더욱 현명해져야 하는 숙제를 안게 된 것이다. <머니투데이, 2011. 7. 1>

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)