

제275호 (2010. 9. 6)

■ 경제 동향

- 수도권 중대형 미입주, 하반기에도 지속될 듯

■ 정책·경영

- 주계약자 공동도급 - 상생 협력 오히려 저해
- '8·29 대책'의 주요 내용과 시사점

■ 정보 마당

- 장기 임차권을 활용한 일본의 임대주택 사업 모델

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 한국과 미국 대학의 여름 캠퍼스 풍경

수도권 중대형 미입주, 하반기에도 지속될 듯

- 수도권 중대형 입주 물량 증가, 8·29대책 효과도 중대형에는 제한적 -

■ 하반기 입주 물량 15.5만호 수준

- 2010년 하반기 아파트 입주 물량(15만 5,165호)은 상반기(14만 4,808호)보다 1만호 많을 것으로 추정되고 있음.
 - 연간 아파트 입주 물량은 30만호 수준으로 전년 대비 6.5% 증가가 예상됨.
- 상반기 동안 수도권의 입주 물량은 8만호로 절대적인 총량이 많았음에도 불구하고 하반기에도 유사한 수준의 입주가 예정되어 있음.
 - 수도권의 하반기 입주 물량은 8만 6,053호 수준으로 추정되고 있으며 상반기에 비해서는 2.8% 증가할 것으로 추정됨.
- 5대 광역시의 하반기 입주 물량은 3만 1,962호로 수도권에 비해 절대적인 물량은 적으나 연간 물량이 전년에 비해 많고 하반기에 입주 물량이 집중되어 있음.
 - 5대 광역시의 연간 입주 물량은 전년 대비 32.3% 증가하고 하반기에 입주 물량이 집중하여 상반기 대비 21.8% 증가가 예상됨. 기타지방은 상반기 대비 6.6% 증가 추정
 - 부산과 대전을 중심으로 지방 주택시장이 상승세를 보이고 있으나 하반기 대규모 입주 물량으로 일부 지역의 준공 후 미분양 및 미입주 증가가 우려됨.

<2010년 반기별 아파트 입주 물량>

(단위 : 호,%)

구분	상반기	하반기	연간		
			상반기 대비		전년 대비
전국	144,808	155,165	7.2	299,973	6.5
수도권	83,726	86,053	2.8	169,779	8.8
5대 광역시	26,244	31,962	21.8	58,206	32.3
기타지방	34,838	37,150	6.6	71,988	-11.9

주 : 하반기 입주 물량은 예정치임.
자료 : 부동산114(주).

■ 하반기 수도권 중대형 입주 물량 상반기 대비 10.8% 증가

- 규모별 하반기 입주 물량 추이는 상반기에 비해 소형(60㎡ 이하)이 크게 늘어남.
 - 절대적인 물량 규모로는 중형(60~85㎡)이 많으나 상반기에 비해 소형(60㎡ 이하)

22.1%, 대형(85㎡ 초과) 3.1% 증가 예상

- 수도권 하반기 입주 물량은 상반기에 비해 중대형 물량이 상반기 대비 10.8% 증가하여 상반기에 불거진 미입주 문제가 지속될 가능성이 높음.
 - 소형(60㎡ 이하) 물량은 상반기 대비 14.3% 감소하나 중형(60~85㎡)과 대형(85㎡ 초과)이 각각 12.9%, 8.8% 증가할 것으로 예상됨.
 - 인천송도, 화성동탄, 오산세교, 파주교하, 양주덕정, 고양식사 등 수도권 외곽 지역에 대형 입주 물량이 많다는 점도 입주를 상승에는 장애로 작용할 것으로 예상됨.

<2010년 하반기 규모별 아파트 입주 물량>

(단위 : 호, %)

구분	60㎡ 이하		60~85㎡ 이하		85㎡ 초과		전체	
		상반기 대비		상반기 대비		상반기 대비		상반기 대비
전국	47,032	22.1	55,167	0.7	52,832	3.1	155,165	7.2
수도권	21,978	-14.3	30,976	12.9	33,081	8.8	86,053	2.8
5대 광역시	10,178	107.3	10,574	-4.8	11,210	9.6	31,962	21.8
기타지방	14,876	86.6	13,617	-16.2	8,541	-19.6	37,150	6.6

주 : 예정치임.
자료 : 부동산114(주).

■ 중대형을 중심으로 미입주 문제 지속될 가능성 존재

- 8·29 대책이 발표되었으나 11개월 동안 하락한 수도권의 주택시장 경기를 단기간에 호전시키기 어렵다는 점에서 당분간 미입주 문제가 지속될 가능성이 높음.
 - 분양 아파트의 시세가 당초 분양 시점보다 하락(마이너스 프리미엄)하거나 기존 주택의 처분이 지연되는 경우 분양 아파트의 잔금 납부를 미루는 현상이 발생하게 됨.
 - 실수요자 중심의 8·29 대책의 효과는 중대형 아파트에는 효과가 제한적임. 그러나 하반기 수도권의 중대형 입주 물량이 많아 미입주 문제는 당분간 지속될 것으로 예상됨.
- 금년 수도권 입주 물량의 일부는 2007년 말 분양가상한제 시행을 앞두고 이뤄진 다양한 판촉으로 잔금 납부 비중이 높아 하반기에도 건설사의 자금 압박이 지속될 전망이다.
 - 사업장마다 차이가 있으나 일부 사업장의 경우 잔금 비중이 50%를 넘는 경우도 존재하여 미분양에 더해 잔금 납부 지연에 따른 건설사의 자금 압박이 가중될 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

주계약자 공동도급 - 상생 협력 오히려 저해

- 발주자에게 재량권 부여하고 최저가낙찰제 대상 공사로 국한 필요 -

■ 주계약자 공동도급, 원·하도급자간 장기적 협력 관계 저해

- 정부에서는 건설공사에서 저가 하도급의 문제점을 개선하려는 목적으로 발주자가 종합 건설업자와 전문건설업자 간의 공동수급체와 계약을 체결하고, 종합건설업자가 주계약자가 되어 공사를 시공하는 ‘주계약자공동도급제도’를 도입
 - 행정안전부에서는 주계약자 공동도급 방식을 2009년 시범사업을 거쳐 2010년부터 추정가격 2억원 이상 100억원 미만 공사에 대하여 전면 시행하였음.
- 주계약자 공동도급은 당초 목적과는 달리 건설현장에서 ‘상생 협력’ 관계가 아닌 ‘경쟁’ 관계를 유발하고, 원·하도급간 장기적 협력 관계를 붕괴시키는 결과를 초래
 - 우수한 실적을 갖고 있는 전문건설업체가 부족한 상태에서 공사 입찰에 참여하기 위하여 종합건설업체와 전문건설업체 사이에 일시적이고 1회성 관계가 증가하고 있으며, 원·하도급간 장기적 협력 관계가 퇴색하고 있음.
 - 전문건설업체는 발주자로부터 직접 원도급을 받는 지위에 있기 때문에 주계약자의 시공 관리에 대한 조정 권한이 약화되고, 유기적 협력에 기초한 공사 수행이 곤란
 - 공동수급체 구성시 부계약자인 전문건설업체가 부족하여 부계약자를 선정하지 못한 종합건설업체는 사실상 입찰 참가가 제한되는 결과를 초래
- 주계약자 공동도급은 분담이행 방식에 해당하나, 주계약자에게 하자 보수에 대하여 연대 책임을 부과하는 것은 타당하지 않으며, 실제 운영 과정에서 책임 주체가 애매한 하자에 대해서는 분쟁이 발생하고 하자 처리가 지연될 가능성이 높으며, 결과적으로 발주자의 리스크가 증가하고 소비자의 피해가 우려됨.

■ 발주자에게 제도 선택의 재량권 부여 필요

- 원칙적으로 주계약자 공동도급은 현대적인 공사 계약 원리에 부합하지 않으므로 폐지 및 축소 필요
 - 종합건설업자가 계약 이행이나 하자에 대하여 일관된 책임을 지고, 협력업체나 자재·

장비업자를 고용하여 공사를 수행하는 것이 글로벌 스탠더드임.

- 하도급 관행에 문제가 있다면 당연히 하도급 관련 제도를 보완하여 대응하는 것이 필요하며, 하도급 문제를 입찰제도로써 해결하려는 것은 건설생산 체계의 근간을 뒤흔들 수 있고, 이는 계약 이행이나 하자 책임 등 다양한 파급 효과를 불러올 수 있음.
- 현실적으로 이미 제도화되어 있는 상태에서는 공사 발주 방식으로서 주계약자 공동도급 방식을 선택함에 있어 발주자에게 재량권을 부여해야 함.
- 현장 시공 체계와 도급 계약 체계의 불일치를 최소화하기 위하여 주계약자인 종합건설업자에 대한 종합적인 계획 · 관리 · 조정 권한의 제고, 즉 우월적 현장지배권의 확보를 위한 조치가 필요
- 주계약자의 계획 · 관리 · 조정 기능의 원활화를 위하여 최소 참여 비율을 50% 이상 명시하여야 함.

■ 현행 제도 유지시에는 소규모 공사 제외하고, 최저가낙찰제 공사에 적용해야

- 주계약자공동도급제도의 취지가 저가 하도급 등 하도급 운영상의 문제점을 해결하기 위한 것이라면, 실질적으로 저가 하도급이 문제시되고 있는 최저가낙찰제 대상 공사에 적용하는 것이 바람직함.
- 적격심사 공사는 하도급 관리계획 심사를 통해 일정 수준 이상의 낙찰률이 보장됨.
- 30억원 미만 공사는 ‘주계약자 방식’을 포함하여 공동도급의 효율성이 저하됨.
- 소규모 공사를 공종별로 분리하는 것은 오히려 공사비가 증액될 가능성이 높으며, 발주기관의 행정력 낭비, 발주자의 재량권 축소 등의 문제점이 예상됨.
- 현행 「건설산업기본법」에서 1건 30억원 미만 공사를 도급받은 건설업자는 30% 이상 금액에 상당하는 공사를 직접 시공하도록 규정하고 있는 점을 고려할 때 30억원 미만 공사는 하도급에 의한 공사 수행이 부적절한 것으로 볼 수 있음.
- 1) 하자 책임이 불분명한 건축공사, 2) 「건설산업기본법」의 재하도급 및 영업 범위와 관련된 방과제공사와 조경공사, 3) 종합건설업이 중복되는 공사 등도 주계약자 공동도급을 적용하는 것이 부적절함.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

‘8·29 대책’의 주요 내용과 시사점

■ 대책 발표의 배경

- 경기 회복에 대한 불확실성과 미분양 적체 심화 등이 지속되면서 주택 거래가 극도로 침체되고, 주택산업은 한치 앞을 예측할 수 없을 정도로 심각한 위기 국면에 접어들어 따라 국민들의 고통과 위기감도 어느 때보다 고조된 상태임.
- 이에 따라 정부는 지난 7월 21일 관계장관회의 등을 거쳐 DTI(총부채상환비율) 완화 여부에 대한 부처간 이견 조정과 입주 실태 및 대출 애로 사항 등의 점검, 현장의 의견 수렴과 당정 협의(8. 28) 등을 거쳐 8월 29일에 「실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원 방안」이란 명칭으로 대책을 확정·발표함.

■ 대책의 주요 내용

- 주택 거래 정상화를 위해 실수요자의 주택 구입과 관련한 금융·세제상 지원을 확대함.
 - 실수요자인 무주택자 또는 1가구 1주택자가 주택(투기지역 제외, 9억원 이하)을 구입하는 경우 내년 3월 말까지 금융회사가 DTI 적용을 자율적으로 결정할 수 있도록 함.
 - 생애 최초로 주택을 구입하는 무주택자에 대해서는 내년 3월 말까지 주택기금을 통해 호당 2억원 범위 내에서 구입 자금을 지원할 계획임.
 - 세제 부분을 보완해 금년 말로 종료되는 다주택자 양도세 중과 완화를 2년 간 연장 시행하고, 취득·등록세 감면도 1년 더 연장 추진기로 함.
- 보금자리주택은 서민 주택 공급 확대를 위해 당초대로 추진하되 현재 주택시장 수급 상황을 고려해 사전 예약 물량 축소와 사전 예약 시기의 탄력적 조정 등을 추진함.
 - 보금자리지구 내 민영주택 공급 비율(25%)도 지구별 특성을 감안하여 상향 조정할 수 있도록 함.
- 건설업체의 자구 노력을 적극 유도하면서, 건실한 업체가 일시적인 유동성 위기에 처하지 않도록 프라이머리 채권담보부증권(P-CBO) 발행과 미분양 주택 매입 확대 등을 통한 자금 지원도 병행해 나가기로 함.

〈 실수요 주택 거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원 방안 주요 내용 〉

대책	주요 내용
서민·중산층의 실수요 주택 거래 지원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신규 주택을 분양받을 경우 기존 주택 구입자에 대한 주택기금 융자 조건 완화('11.3월 말까지 시행) ▪ 생애 최초 주택 구입 자금 신설('11.3월 말까지 시행) ▪ 무주택자 또는 1가구 1주택자(기존주택 처분 조건)가 주택 구입시 DTI 적용을 금융회사가 자율 심사·결정('11.3월 말까지 시행) ▪ 소득 증빙이 면제되는 소액 대출 범위 확대(5천만원→1억원) ▪ 다주택자 양도세 중과 완화 시한 2년 연장 ▪ 취·등록세 감면 시한 1년 연장 추진 ▪ 수도권(서울 제외) 매입임대사업자 세제 지원 요건 완화 (임대 호수 5→3호 이상, 임대 기간 10→7년 이상 등)
보금자리주택 공급 계획 조정	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사전 예약 물량 축소(80→50% 이하), 예약 시기도 탄력 조정 ▪ 민영주택 공급 비율(25%) 상향 조정, 85㎡ 이하도 건설
견실한 건설사 유동성 지원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ P-CBO·CLO 순차 발행(3조원 규모) ▪ 환매조건부 매입 대상 및 업체별 매입 한도 확대 ▪ 미분양 리츠·펀드 매입 대상 확대

■ 시사점

- 대책 발표로 침체된 주택시장의 수요 심리가 다소 회복될 경우, 실수요자 위주의 주택 거래 증가와 서민·중산층의 거래·입주 불편 해소, 그리고 서민 주거 안정에 도움을 줄 것으로 기대되고 있음.
- 그러나, 분양가상한제가 아직 국회에 계류 중이고, 미분양 주택에 대한 양도세 감면 조치가 수도권까지 확대되지 못한 점은 추후 보완이 필요한 부분이라고 할 것임.
- 더욱이 DTI를 금융회사의 자율에 맡긴 이번 대책은 금융회사로 하여금 개인의 신용평가를 바탕으로 효율적인 대출과 위험 관리를 하도록 하고 있는바 관치 금융의 오명을 벗고 시장의 신뢰를 얻도록 해야 할 것임.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

장기 임차권을 활용한 일본의 임대주택 사업 모델

- 2004~08년 차지·차가권 관련 주택사업 연평균 10% 이상 성장 -

■ 일본의 장기 임차권 보호 제도 「차지·차가법」

- 일본은 경직된 차지·차가제도로 인해 주택 공급 및 이용이 원활하지 못하게 되자 1992년 기존의 「차지·차가법(借地·借家法)」을 전면 개정
 - 토지 소유와 사용에 대한 개념이 변하면서 임차인의 주거 안정과 임대주의 경영 안정을 꾀하기 위해 ‘정기차지·차가권제도’ 도입
- 정기 차지·차가권이 도입되기 이전에도 특별 차지 방식이나 특별 차수 방식과 같은 변형된 차지·차가권이 존재했으나 1992년 차지 및 차가권 관련법이 통폐합되면서 차지 및 차가권의 권리 관계를 명확하게 하고 다양한 차지 및 차가제도의 근거를 마련함.
 - 정기 차지권은 크게 3가지로 구분되는데 토지만을 빌리는 ‘일반정기차지권(一般定期借地權)*’, 계약 완료 후 토지 소유자가 건물을 인수하는 조건으로 건물을 건설하고 계약 종료 후 차지권을 반납하는 ‘건물양도특약부차지권(建物譲渡特約付借地權)’, 사업용 건물 신설을 위한 권리인 ‘사업용정기차지권(事業用定期借地權)’이 있음.

■ 계약 기간 동안 시장 임대료의 80~90% 보장, 토지 및 건물 사용권도 확보

- 이미 주택 건물이 존재하는 경우에는 ‘정기차가권’을 활용하는데 임차자는 주택 소유자에게 공실률과 상관없이 계약 기간(10~30년) 동안 추정되는 시장 임대료의 80~90% 수준을 보장하고 차가권을 확보함.
 - 차가권을 확보한 사업자는 제3자에게 다시 주택을 임대(sub-lease)하여 수익을 실현함. 즉, 건물 관리와 서비스 제공 등을 통해 공실을 최소화하고 높은 임대료 수입을 통해 수익을 창출하는 방식임.
 - 차가권을 확보한 업체는 통상 임대사업 이외에 점점, 리폼, 관리 등의 주택 관리와 관련한 부가 서비스를 제공하여 추가 수익을 발생시킴.
 - 전문적인 주택 임대 관리 능력이 없는 주택 소유주의 입장에서조차 장기간 안정적인 임

* ‘일반정기차지권’은 차지인이 지주에게 보증금이나 권리금을 납부하고, 계약 기간 종료시 차지인은 건물을 해체하고 토지를 반환하는 방식임.

대 수익을 보장받는 이점을 누림.

- 나대지 상태인 경우는 건물양도특약부차지권을 활용함. 토지주에게 신축 비용을 부담하게 하고 계약 기간(10~30년) 동안 추정되는 시장 임대료의 80~90% 수준을 보장함.
 - 차가권에서 발생하는 수익과 함께 토지주가 부담하는 신축 비용 대비 실제 시공비 차이에 따른 추가적인 수익이 발생하게 됨. 원가 절감을 실현할 수 있는 시공 능력에 따라 수익이 달라질 수 있음.
 - 일반적으로 시공 능력을 갖춘 업체가 수행하는 건물양도특약부차지권을 활용하는 방식이 단순 차가권 방식보다 수익률이 높게 나타남.
 - 토지주도 주택을 신축하면 임대료 수익 이외에 나대지에 비해 토지 보유세인 고정자산세가 낮아지는 혜택이 있음.

■ 장기 임차권 활용한 주택 비즈니스, 2004년 이후 연 10% 이상 성장

- 2004~08년 동안 장기 임차권을 활용한 주택사업은 연평균 10% 이상의 성장을 시현함.
 - 대표적 사업체인 다이토킨타쿠(大東建託)와 레오파레스21의 2008년 주택 비즈니스의 매출액은 일본 주택업체 1위인 세키수이(積數)하우스의 48~63% 수준임.
 - 2004~08년 동안 다이토킨타쿠(大東建託)의 매출액은 연간 평균 18%씩, 레오파레스21은 연 12%씩 성장함.
- 그러나 2009년 글로벌 금융위기 이후 일본의 주택 임대료는 낮아지고 공실률이 높아지는 등 임대시장이 불황을 겪으면서 장기 임차권을 활용하는 사업의 수익 구조도 악화되고 있음.
 - 주택 소유주에게 보장하는 시장 임대료는 통상 10년 간 고정이며 이후 매년 2년마다 재계약함. 공실률에 대해서는 차가권을 확보한 사업주가 리스크를 감당하는 구조임.
 - 시공 이윤이 없는 단순 임대 비즈니스의 경우 계약 기간(최소 10년 동안) 내 임대시장의 불황으로 임대료가 낮아지고 공실률이 증가하면 차지·차가권을 확보한 사업주의 리스크는 증가하게 됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)
허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

■ 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의·세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 30	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 규제개혁법무담당관실 주최 자체규제심사회의에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 하천법 일부 개정법률안(하천점유허가권의 사유화 방지, 보전·복원 지구 행위제한 강화, 하천 방류시 허가제도 신설)에 대한 규제 심사
8. 31	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 주최 EWS의 신모형 구축에 대한 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 국토부 EWS 지표 점검 회의의 신모형에 대한 자문·국토부 월간 EWS 점검 정례 회의 관련 자문
9. 1	노동부	<ul style="list-style-type: none"> 안전보건지도과 주최 '산재예방기관 평가 TF회의'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 산재예방 기술 지도기관에 대한 평가지표들의 AHP 분석에 대한 자문
	대한건설협회	<ul style="list-style-type: none"> 대한건설협회 SOC민자팀 주최 국제회계기준(IFRS) 수익 인식 기준 변경 관련 조찬회의에 건설산업연구실 권오현 실장 참여 한국회계학회에 IFRS 도입에 따른 수익 인식 기준 변경 연구용역 추진 관련 자문 수행
9. 2	노동부	<ul style="list-style-type: none"> 외국인력정책과 주최 외국인력 현황 파악 현장방문단에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 외국 인력, 특히 조선족 동포의 취업 교육 및 등록증 보유 현황 파악과 효과적인 관리 방안 모색 자문
	KBS	<ul style="list-style-type: none"> KBS의 뉴스 프로그램의 인터뷰에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 태풍 곤파스 피해 관련 건축물 설계시 풍하중을 적절히 고려하지 않았을 가능성 등에 대한 인터뷰

■ '프로젝트 파이낸싱 실무 과정' 개설

- 연구원은 이달 14일부터 16일까지 3일 간 건설업체 및 유관기관 등 부동산 및 SOC 사업 실무자를 대상으로 건설회관 9층 연수실에서 '프로젝트 파이낸싱 실무 과정'을 개설함.
- 본 과정은 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향/자금 조달/PF 사례 연구/현금 흐름 분석 등 실무를 중심으로 구성되어 부동산 및 SOC 사업 추진 실무 역량 강화에 실질적으로 기여할 것으로 예상됨.
- 기타 자세한 사항은 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr) 또는 교육팀(02-3441-0671)으로 문의하면 됨.

■ 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
건설이슈 포커스	공동주택 관련 하자분쟁제도 개선 및 대응 방안(II)	<ul style="list-style-type: none"> 하자 분쟁의 급증 추세에도 불구하고 법제도적 정비가 부족해 하자 소송의 결과에 대한 불복이 많아 분쟁 해결이 장기화되는 양상을 나타내고 있음 개선 방안으로 합리적 분쟁 처리를 위한 관련 정보 제공 등 제도 환경 구축, 하자소송 공정성, 신뢰성 제고를 위한 공인 하자 판정 기관 명시, '허용 균열 폭' 및 형평성을 고려한 도장 범위 설정, 하자보수 혹은 유지관리 대상 구분과 면책 규정 법제화 등을 들 수 있음.

한국과 미국 대학의 여름 캠퍼스 풍경

대학 캠퍼스 출입이 잦은 필자는 최근 미국의 대학 캠퍼스를 둘러보면서 양국 대학 여름 캠퍼스의 공통점과 차이점을 알게 되었다. 먼저, 공통점은 두 나라 대학생 모두에게 불어닥친 극심한 취업난이다. 거시경제 지표의 호전에도 불구하고 젊은이들 모두가 미래 진로에 대해 불안감을 갖고 있다. 두 나라의 대학생들이 공히 여름 방학을 이용하여 스펙을 최대한 높이 쌓고자 노력하는 이유 역시 여기에 있다.

차이점도 발견된다. 국내 대학의 여름 캠퍼스는 방학이라 하기에는 너무 많은 학생들로 붐빈다. 이에 비해 미국 대학의 여름 캠퍼스는 한가하다. 한국 대학생들은 스펙을 학교 율타리 안에서 쌓고 미국 대학생들은 학교 밖에서 쌓기 때문이다. 한국 대학생들은 학교에서 학점과 토익·토플 성적 올리기, 각종 자격증 수험 공부 등에 몰입하는 반면, 미국 대학생들은 시장의 수요가 무엇인지를 파악하기 위해 산업체 등에서 시간을 보낸다.

두 나라의 대학 캠퍼스 간 이러한 차이가 발생하는 이유는 학생들에게 있기보다 산업체와 교육 과정에 있다. 미국 기업들은 신입사원 채용시 졸업생이 어떤 인턴십 과정을 거쳤고 회사에서 요구하는 일에 대한 역량 보유 여부를 주관적으로 판단한다. 이에 비해 국내 업체들은 학점과 몇 종류의 자격증을 지녔는가를 먼저 따진다.

캠퍼스 율타리 안에서 쌓은 스펙의 가장 큰 문제점은 응용력 부재다. 국내 유력 일간지에 따르면 국내 대학에서 한자 2등급 자격 취득자 중에서 ‘大韓民國’을 제대로 쓸 줄 아는 학생이 겨우 31%에 불과했다고 한다. 비단 대학에서만은 아니다. 암기식 시험문제를 통해 취득한 자격증이 실무 해결 능력까지 해결해 주지는 못한다.

한국 건설업체들이 해외시장에서 가장 고전하는 문제점이 바로 전문가 부족이다. 국내 기술자 중 정부가 인정하는 만점 기술자 수는 6만 명을 넘었지만 기업들이 요구하는 글로벌 엔지니어 수는 5,000명에도 미치지 못하고 있다. 또 필요 이상의 과도한 스펙은 학생들의 눈높이만 올리는 부작용을 가져온다. 스펙이 높아진 만큼 졸업생들은 당연히 대기업만 쳐다볼 뿐 중소기업은 안중에도 두지 않는다. 시장에서 필요로 하는 기술의 수요와 공급이 양과 질 모두에서 극심한 불균형 상태에 빠져 있다.

산업은 동일한 스펙으로 구성된 ‘—’형이 아닌 다양한 전문성 스펙트럼으로 구성된 ‘피라미드’형이어야 한다. 어떤 산업도 기초 없는 지붕은 있을 수 없다. 특히 건설산업에서 필요로 하는 기술은 스펙트럼이 광범하기 때문에 수요자의 다양한 평가 잣대가 절대적으로 필요하다. 따라서 필요로 하는 역량을 평가할 수 있는 주관적 평가 역량을 높이는 건 기업들의 몫이고 또 책임이다. 수요자 그룹의 다양한 잣대만이 국내 대학들의 여름 캠퍼스의 풍경을 바꿀 수 있다.

이복남(연구위원 · bnlee.re.kr)