

## 제307호(2011. 4. 25)

---

### ■ 경제 동향

- 건설투자, 전년도에 이어 올 1/4분기에도 감소 전망

### ■ 정책 · 경영

- 최저가낙찰제 확대시 지방 중소건설업체 피해 심각
- 국회 계류 중인 건설 · 부동산 관련 법안 처리 현황

### ■ 정보 마당

- 미국 주택시장 더블딥 양상, 경기 회복에 걸림돌로 작용

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논란 : 벼랑 끝 건설산업 방치해선 안 돼

## 건설투자, 전년도에 이어 올 1/4분기에도 감소 전망

- 주택투자 침체 확대되고 토목투자가 감소세로 전환된 것으로 보여 -

### ■ 건설투자, 올 1/4분기에도 마이너스 성장 예상

- 건설 경기의 대표적 동행지표인 건설투자가 2010년에 1.4% 감소. 건설투자와 같은 동행 지표인 건설기성 역시 2011년 1월과 2월 연속 침체한 상황으로, 올 1/4분기 건설투자는 감소할 것으로 예상됨.

### ■ 2010년 건설투자, 주거용 투자 침체로 1.4% 감소

- 2010년 건설투자(2005년 불변가격)는 전년 대비 1.4% 감소한 156조 9,757억원을 기록, 2009년에 3.4%가 증가한 후 1년 만에 다시 감소함.
- 이는 주거용 건설투자의 침체(-10.2%) 때문으로, 주거용 건설투자는 5년 연속 감소세를 지속하였으며, 10년 내 가장 부진한 실적을 기록함.
  - 주거용 건설투자는 2010년 1/4분기에 전년 동기 대비 6.2% 증가하였으나, 2/4분기 이후부터는 전년 동기 대비 10% 이상씩 급감함.
  - 연간 주거용 건설투자는 2005년 46.1조원을 정점으로 5년 연속 감소하였으며, 2010년 실적은 35.4조원으로 금액 자체도 2000년 31.2조원 이후 10년 내 가장 저조함.
  - 2010년 국내 경기 회복에도 불구하고 주거용 건설투자가 감소한 것은 부동산 경기 회복 부진으로 인한 신규투자의 감소와 예정된 사업의 연기 때문으로 판단됨.

<국내 건설투자 추이>

구분	금액(조원, 2005년 불변가격)						증감률(% , 전년 동기비)				
	계	토목	건축	주거	비주거		계	토목	건축	주거	비주거
2009년	1/4	30.8	12.8	17.9	8.1	9.8	1.6	24.4	-10.5	-12.5	-8.6
	2/4	43.2	18.9	24.2	10.8	13.4	4.3	14.1	-2.6	2.1	-6.0
	3/4	39.9	15.7	24.2	10.8	13.4	3.2	8.2	0.2	0.3	0.1
	4/4	45.4	21.6	23.6	9.7	14.0	4.0	5.6	2.4	1.3	3.1
	연간	159.2	69.0	89.9	39.5	50.5	3.4	11.6	-2.3	-2.0	-2.6
2010년	1/4	32.1	13.3	18.7	8.6	10.1	4.3	4.0	4.5	6.2	3.1
	2/4	42.2	19.1	23.0	9.2	13.8	-2.3	1.0	-5.1	-14.9	2.9
	3/4	38.7	15.9	22.7	8.9	13.8	-3.1	1.7	-6.3	-17.7	2.9
	4/4	44.1	20.9	23.0	8.7	14.3	-2.9	-2.9	-2.8	-10.2	2.4
	연간	157.0	69.3	87.3	35.4	51.9	-1.4	0.5	-2.9	-10.2	2.8

자료 : 한국은행, 2010년 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

## ■ 올 1~2월 건설 기성액, 전년 동기비 9.1% 감소

- 2011년 1~2월 건설 기성은 토목과 주택 기성의 부진으로 인해 전년 동기 대비 9.1% 감소한 11조 4,894억원을 기록, 올해 들어 건설 경기 상황이 더욱 악화된 것으로 판단됨.
- 2010년도에 당시의 물가상승률보다 낮은 2.7%의 저조한 성장률을 보였던 건설기성은 올 1월과 2월에 전년 동월 대비 각각 5.2%, 13.2% 감소해 두 달 연속 부진하였음.
- 공종별로 1~2월에 토목이 전년 동기 대비 5.0% 감소하였으며, 주택이 26.6% 감소함.

## ■ 토목 기성 감소, 주택 기성 침체 심화

- 주택 기성이 두 달 연속 전년 동월 대비 20% 이상 감소한 것은 자료가 작성된 1997년 7월 이후 처음 있는 일로, 침체가 매우 심각한 것으로 나타남.
- 주택 기성은 작년 4월 이후 11개월 연속 감소세를 지속하고 있으며, 1월과 2월에는 전년 동월비 각각 24.9%, 28.4% 감소. 특히, 2월의 감소세는 자료 작성 이후 가장 큰 감소세임.
- 주택 기성이 이렇게 장기적으로 침체하고 있는 것은 2008년 이전에 시작되었던 대규모 아파트 공사들이 완료된 상태에서, 신규 아파트 공사가 지속적으로 감소했기 때문으로, 충격에 의한 단기적 위축보다는 장기적으로 침체가 심화된 것으로 판단됨.

<국내 건설기성 추이>

구분	금액(십억원)					증감률(% , 전년 동기비)				
	계	토목	건축	주택	비주택	계	토목	건축	주택	비주택
1월	6,156.6	2,740.7	3,415.9	1,756.3	1,659.6	-5.2	-1.1	-8.3	-24.9	19.8
2월	5,332.8	2,381.8	2,951.0	1,493.2	1,457.8	-13.2	-9.0	-16.3	-28.4	1.2
1~2월	11,489.4	5,122.5	6,366.9	3,249.5	3,117.4	-9.1	-5.0	-12.2	-26.6	10.3

주 : 통계청 자료이며 1월과 2월 수치는 잠정치로 3월 자료 발표시 소폭 조정이 있을 수 있음.

## ■ 1/4분기에도 감소시 4분기 연속 감소, 역대 3번째 장기 침체

- 결국 1/4분기 건설투자는 지난 2009년과 2010년 증가하였던 토목투자가 감소세로 돌아서고, 주거용 건설투자의 침체로 작년 2/4분기 이후 총 4분기 연속 감소할 전망이다.
- 이미 지난 2010년도에 3분기 연속 감소해 1998년 1/4분기~2000년 1/4분기까지 총 9분기 동안 감소한 이후 가장 오랜 기간 동안 감소세를 지속하고 있는 상황임.
- 만약 4분기 연속 감소할 경우 2차 오일쇼크로 건설경기가 6분기 연속 감소하였던 지난 1980년 이후 역대 3번째로 긴 침체를 겪게 되는 것임.

박철한(연구원 · igata99@ceriK.re.kr)

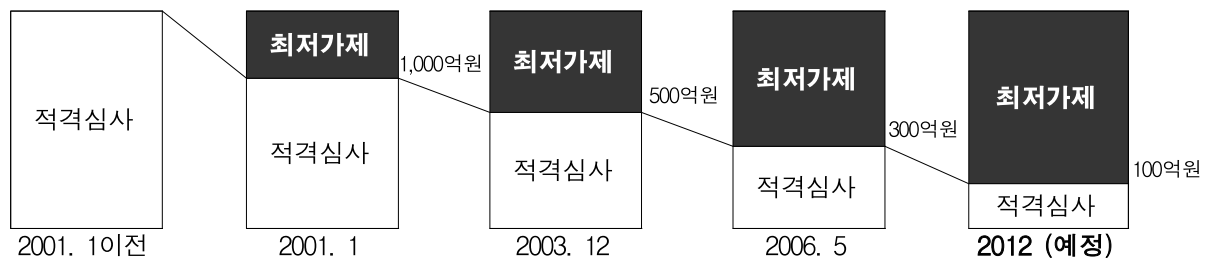
## 최저가낙찰제 확대시 지방 중소건설업체 피해 심각

- 100억~300억원 공공공사에서 대기업의 시장 잠식 불가피 -

### ■ 공공공사의 70%가 최저가낙찰제로 전락, 낙찰률 하락 확대 우려돼

- 정부는 300억원 이상 공공공사에 적용하고 있는 ‘최저가낙찰제’를 2012년부터 100억원 이상 공공공사로 적용 대상을 확대할 예정으로 있어 심각한 논란이 되고 있음.
- 최저가낙찰제 적용 대상이 100억원 이상으로 확대될 경우, 금액 기준으로 총 공공공사의 70% 가량이 최저가낙찰제 대상이 될 전망이며, 중소기업들을 포함한 100여 개 사가 입찰에 참여하면서 과당·출혈 경쟁이 심화되고, 낙찰률이 더욱 하락할 것으로 우려됨.

<공공공사 입찰에서 최저가낙찰제 적용 대상 공사의 변화 추이>



- 최저가낙찰제가 확대될 경우, 대기업보다는 중소기업, 원도급자보다는 하도급자, 수도권 업체보다는 지방 업체의 피해가 더욱 심하게 나타날 것으로 전망됨. 이는 상생·약자 보호 등 현 정부의 정책 방향에 배치되는 것임.
- 현재 100~300억원 규모의 공공공사는 중소건설업체의 수주 영역으로 볼 수 있으나, 최저가낙찰제가 적용되면 중소건설업체는 저가심의에 요구되는 저가사유서 작성이 어려워 결과적으로 대형업체의 수주가 크게 증가되면서 대·중소기업 간 양극화가 심화될 가능성이 큼.
- 최저가낙찰제가 500억원 이상 PQ 공사에서 300억원 이상 모든 공사로 확대된 2006년 이후에도 대·중소기업 간 수주 양극화가 심화된 것으로 나타난 바 있음.
- 시공능력 100위 건설업체 가운데 30여 개 사가 법정관리 혹은 워크아웃 상태에 있으며, 최근 공공공사의 수주 환경이 극히 좋지 않은 가운데 최저가낙찰제가 확대 적용될 경우, 건설업체의 경영난이 심각한 상황에 처할 가능성이 높음.

## ■ 산재 다발 사업장의 90%가 최저가낙찰제 현장

- 최저가낙찰제 현장에서는 무리한 저가 낙찰에 따라 산재 사고가 급증하는 것으로 나타남.
  - 공사 원가를 밑도는 적자 시공이 이루어지면서 편법·위법·탈법 행위가 늘어나고, 무리한 공기 단축이 시도되거나 불법 채류자 투입이 확대되면서 국내 건설 근로자의 일자리가 감소하고 부실 공사에 대한 우려가 높아짐.
  - 고용노동부가 발표한 2009년 산재 다발 사업장(재해율 상위 10%) 가운데 최저가낙찰제 현장이 90%를 점유하고 있으며, 건설공사 현장의 평균 재해율은 0.2% 미만이나, 재해율 상위 10%에 포함된 ‘최저가낙찰제’ 현장의 평균 재해율은 3.25%로 매우 높음.
- 공공공사 입찰에서 투찰 가격에 의해서만 낙찰자를 결정할 경우, 입찰자에 대한 질적 평가가 배제되면서 부적격한 업체를 낙찰자로 결정하는 역선택(adverse selection)이 나타날 가능성이 높아지며, 기술력이 없는 업체가 전략적인 저가 투찰을 통하여 수주하여 연명함으로써 악화가 양화를 구축하는 부작용이 발생함.
- 미국과 영국의 경우, 과거에는 최저가낙찰제를 널리 활용하던 시기가 있었으나, 그 결과는 발주자의 불만족, 발주자와 시공사 간 적대적 관계 심화, 클레임 급증, 산재 및 부실공사 증가 등으로 나타났음. 결국 값비싼 실패의 대가를 경험적으로 치루고 나서야 공공조달의 혁신을 도모할 수밖에 없었고, 그 과정에서 최저가낙찰제가 폐기되었음.
  - 일본도 그동안 ‘최저가 낙찰’이 많았으나, 2005년 3월 「공공공사의 품질 확보 촉진에 관한 법률」의 제정을 계기로 가격과 기술력을 종합평가하는 방식이 급속히 확대되어 왔는데, 국토교통성 발주공사는 거의 모두 종합평가방식으로 낙찰자를 결정하고 있음.
- 결론적으로 최저가낙찰제 적용 대상을 지방중소업체의 수주 영역으로 볼 수 있는 100억원 규모까지 확대하는 것은 바람직하지 않으며, 건설산업의 경쟁력을 강화하기 위해서는 가격 경쟁보다 기술 경쟁을 유도할 수 있는 입찰 제도를 구상하는 것이 필요
  - 최저가낙찰제는 가격 경쟁보다 기술 경쟁을 중시하고 있는 글로벌스탠더드에 부합하지 않으며, 국내 업체의 해외경쟁력을 약화시켜 해외 시장 확대에 제약 요인으로 작용
  - 일정 규모 이상 공사에서 최저가낙찰제를 의무화하는 것은 경직적인 규제이며, 공사 특성에 따라 다양한 입·낙찰 방식을 활용하는 것이 바람직함.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

## 국회 계류 중인 건설 · 부동산 관련 법안 처리 현황

- 취득세 감면 및 분양가상한제 폐지 등 시급 현안 산적, 처리 전망은 불투명 -

### ■ 최근 주택 및 건설시장 전반의 동향

- 3.22 대책 발표 이후 주택시장은 정부의 준비 소홀 및 부처 간 소통 부재 등으로 인하여 정책에 대한 신뢰감 추락, 관련 제도의 향후 추이에 대한 불확실성, 국내 주택시장의 회복 전망에 대한 부정적 인식 확산 등 사실상 급냉각 상태를 보이고 있음
- 주택시장의 침체는 주택을 포함한 PF(Project Financing, 프로젝트 파이낸싱) 사업 전반의 사업성 추락과 금융 비용의 증가를 초래
- 재무건전성 확보가 시급한 저축은행의 PF 대출 회수 및 신규대출 거절로 이어져 건설업체는 유동성 확보에 비상이 걸려 있음.
- 이로 인하여 건설업 면허 1호인 삼부토건을 비롯한 중견업체의 워크아웃 또는 법정관리 신청이 줄을 잇는 등 건설업계 전반의 위기 상황이 더욱 확산되고 있는 실정임.

### ■ 국회 계류 중인 주요 법안

의안 접수일	소관 상임위	주요 내용
「지방세특례제한법」 '11.3.31(심재철 의원)	행정안전위원회 - '11.4.12 상정	- 취득세 추가 감면 추진 - 9억원 초과 또는 다주택자 : 현행 4% → 2% - 9억원 이하 1주택자 : 현행 2% → 1% ※ 세수 감소에 따른 지자체 반발은 전액 국고 보전 추진
「사회기반시설민간투자법」 '10.5.28(정부)	기획재정소위원회 - '11.4.7 상정	- 부대사업 대상, 현행 12개에서 확대 - SOC 채권 발행기관 확대, 분쟁조정위 설치 운영 ※ 민주당은 부대사업대상 확대와 민간사업자에게 인허가 의제 및 국공유 재산 사용허가 등은 반대
「보금자리주택건설특별법」 '11.4.4(정진섭 의원)	국토해양위원회 - '11.4.5 회부	- 공공으로 한정된 사업시행자에 공공출자 설립법인, 주택건설사업자 등 추가 - 지구해제 또는 지구경계 변경시 제외된 지역 GB 환원 - 주거 안정 및 공급 촉진을 위해 보금자리주택용지 공급가격 별도 결정 - GB를 해제하여 지정한 보금자리주택지구내 분양가는 사업계획승인권자가 설치한 분양가심사위 통해 심사
「국가계약법」	기획재정위원회 - '11.3.3 상정 - 경제재정소위 상정	- 뇌물, 담합 등으로 적발된 건설사의 부정당업자 제재 기준(공공공사 입찰 참가 6개월에서 2년간 금지)을 과징금으로 완화

「건설산업기본법」	국토해양위원회 - '11.3.11 상정	- 영업정지 또는 과징금 부과업체가 3년 이내 2회 이상 적발될 경우 '3진 아웃제 적용' 기준을 완화 - 자재, 건설장비업체 재하도급대금 사고 발생시 원도급업체가 책임 지는 포괄보증제 도입
「주택법」	한나라당 - '09.2 상정	- 민간택지 내 분양가상한제 및 분양가공시제 폐지
	국토해양위원회 - '11.4.14 민주당 상정	- 무주택 근로자에 대해 주택임차료 보조제도(주택바우처제도) 도입 - 아파트 리모델링 활성화를 위한 소형주택 인센티브제 도입(민주당)

## ■ 향후 전망 및 시사점

- DTI(Debt To Income, 총부채상환비율) 규제 환원으로 대출 규제가 강화되어 수요 심리가 냉각되는데 따른 보완 장치로 발표된 취득세 감면과 분양가상한제 폐지의 추진 여부가 향후 주택시장의 회복 가능성을 좌우할 것으로 예상됨.
  - 부동산 경기의 침체는 저축은행 등 금융권의 부실 청산과 맞물린 국내 PF 사업의 처리에도 부담으로 작용하여 시공사의 전근대적인 지급보증 관행 등과 함께 건설업계의 생존을 좌우할 정도의 심각한 현안으로 떠오르고 있음.
  - 그러나, 개회 중인 임시국회는 4월 말 재보선을 앞두고 지지층 확대를 위한 정치적 이해에만 주목하고 있어 각종 법안 처리 전망은 그리 밝지 않은 편임.
- 현 상황의 근본적인 원인은 건설시장 전반의 침체 지속에서 야기되고 있으므로 건설한 업체마저 부도나 파산에 직면하는 등 건설산업 전체가 흔들리는 최악의 상황으로 치닫지 않도록 정부 · 금융권 · 건설업체의 공동 노력이 요구됨.
- 정부는 신용 및 유동성 보장 체계 구축 및 「기업구조조정촉진법」의 재입법 등과 관련한 실천적인 방안을 모색하되, 저축은행의 구조조정 과정에 완급 조절이 필요함.
- 금융권은 과도한 대출 회수를 자제하여 건설업체의 일시적 유동성 부족이 심화되지 않도록 하여 PF 현장 등 사업장의 원활한 사업 수행을 지원하되, 건설업체도 채권단의 신뢰 제고에 도움이 될 수 있는 추가 담보 제공 등 협조 체계의 구축이 가장 시급함.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

## 미국 주택시장 더블딥 양상, 경기 회복에 걸림돌로 작용

- 주택 가격 하락·주택 판매 최악·신규주택 공급 급감·차압 비율 증가 -

### ■ 미국 주택가격지수 최저점 갱신 중

- 2011년 1월에 S&P/Case-Shiller 주택가격지수가 전월 대비 0.2% 하락, 2010년 7월부터 7개월 연속 하락하며 금융위기 직후 수준까지 하락함.

※ S&P 주택가격지수는 고가주택 대출인 점보론과 서브프라임 대출 등을 모두 포함한 주택가격 자료를 사용함.

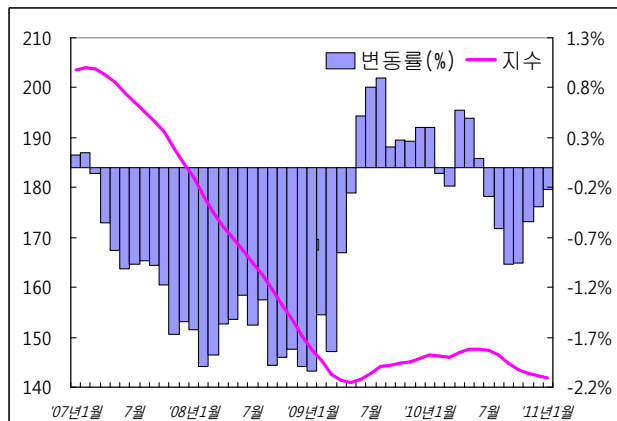
- 금융위기 이후 경기 부양책의 일환으로 주택 관련 세제 지원의 효과로 거래량과 가격이 소폭 회복됨.
- 그러나, 정책 지원 완료 이후 가격 하락세가 지속되면서 더블딥 양상을 보이고 있음.
- 2011년 1월의 지수는 금융위기 이후 최저점(2009년 5월) 대비 0.7% 상승에 불과하며 금융위기 이후 최고점(2010년 6월) 대비로는 3.9% 하락함.

- 중위 주택가격을 대표하는 연방주택금융청(Federal Housing Finance Agency)이 발표하는 미국 전역 주택가격지수는 하락세가 저지되지 않고 매월 최저점을 갱신하고 있음.

※ 연방주택금융청 주택가격지수는 연방주택국과 정부 지원 기관에서 지급 보증하는 담보대출 자료만으로 산정되기 때문에 서브프라임과 고가주택 대출인 점보론 자료는 제외됨.

- 세제 지원이 완료된 시점인 2010년 4월 전후로 반짝 상승세만을 보인 이후 하락하여, 현재(2011년 1월) 가격지수는 2004년 5월 수준까지 하락한 것으로 조사됨.

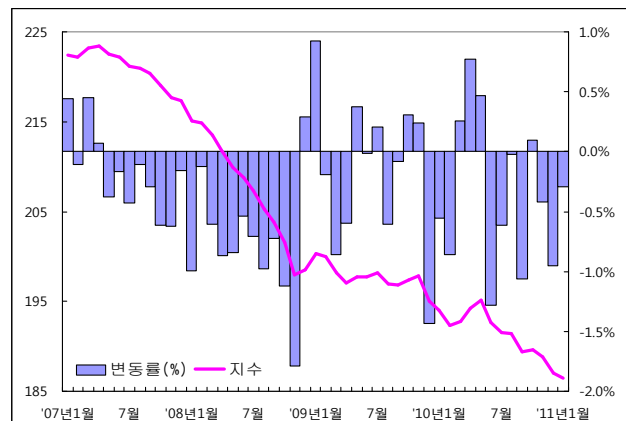
<S&P 주요 20개 도시 지수 및 변동률>



주 : 계절조정 후, 전월 대비 변동률

자료 : S&P/Case-Shiller Home Price indices, Composite-20 지수

<FHFA 미국 전역 주택가격지수>



주 : 계절조정 후, 전월 대비 변동률

자료 : Federal Housing Finance Agency, US 주택가격지수



## ■ 재고·신규 주택 판매량 감소세 지속, 신규 주택 공급도 급격히 위축

- 2011년 2월 재고주택 판매량은 금융위기 이후의 감소세를 여전히 벗어나지 못하고 있음.
  - 재고주택 판매량(전미중개인협회; National Association of Realtors)은 2007년 565만호, 2008년 491만호, 2009년 516만호, 2010년 491만호 수준으로 점진적 하락세를 보임.
  - 2010년 2월도 488만호로 집계되어 전월 대비 9.6%, 전년 동월 대비 2.8% 감소함.
  - ※ 계절 조정 후 예상 연간 물량으로 발표되고 있음. 488만호는 2월 수준이 유지될 때 2011년 연간 물량임.
- 신규 주택 판매는 기존 주택 판매보다 어려워 통계작성 이래(1963년 이후) 최저치 갱신 중
  - 2011년 1월 신규주택 판매(미국 상무부 센서스국 ; U.S. Bureau of the Census)는 25만 호로 전월 대비 12% 감소하였고 통계 작성 이래(1963년 이후) 최저치를 2010년 11월 이후 다시 갱신함.
- 선행지표인 허가 건수 및 착공 실적이 전월비 증가하였으나 예전 수준 대비 크게 하회

## ■ 2011년에도 차압 비율 및 Underwater 모기지 증가로 하방 리스크 커

- 낮은 모기지 금리라는 긍정적인 요인도 있지만, 차압 비율 증가세가 저지되지 않고 주택 가격이 대출금을 하회하는 모기지(Underwater) 비중도 증가하고 있어 2011년 미국 주택 가격은 당분간 하락세를 지속할 것으로 예상됨.
  - 담보주택 차압률이 상승하여 사상 최고치를 기록 중에 있으며 주택 가격이 대출금을 하회하는 모기지 비중도 줄어들지 않고 있음.
  - 이러한 저가 매물이 소진되기 전까지는 시장에 지속적으로 하방 압력으로 작용할 것임.
  - 가격선행지수인 2월 PHSI(Pending Home Sales Index)도 전년 동월 대비 8.2% 하락하여 세제 지원 당시의 회복세를 하회하는 수준이 유지되고 있음.
  - ※ PHSI(Pending Home Sales Index)는 주택거래가 완료되었으나 대금이 지불되지 않은 상태를 지수화한 것으로 2~3개월 후의 주택가격에 대한 선행지수로 사용됨.
- 미국의 경제성장률이 2010년에 플러스로 전환되었으나, 대규모 재정 적자와 함께 주택 시장의 부진이 2011년 경기 회복의 가장 큰 걸림돌이 되고 있음.
  - 고용 회복세와 인플레이션 우려로 미국 연방준비제도이사회(Federal Reserve Board)가 조기에 금리를 인상하면 주택시장의 하방 리스크가 더욱 강해져 경기 둔화로 이어질 가능성도 배제하기 어려움.

허윤경(연구위원 · ykhu@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4.19	한국엔지니어링협회	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국엔지니어링협회가 주최한 '엔지니어링산업진흥기본계획 수립연구' 연구기관 선정 평가회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여</li> <li>- '엔지니어링산업진흥기본계획 수립연구' 연구자 선정 및 연구 진행 과정에서 자문 수행</li> </ul>
4.21	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부 하자심사분쟁조정위원회 회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여</li> <li>- ○○지역 아파트 하자분쟁안건에 대한 심의 의결</li> </ul>
	지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> <li>지식경제부 주최 '2011년 타당성 조사 및 해외 수주 교섭 지원사업 평가위원회' 회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여</li> <li>- 24개 엔지니어링 해외 진출 프로젝트 타당성 및 해외 수주 교섭 내용 평가를 통한 시장개척자금 지원</li> </ul>
	한국건설교통기술평가원	<ul style="list-style-type: none"> <li>R&amp;D 정책 인프라 사업 신규 과제 발굴을 위한 회의에 건설관리연구실 김우영 연구위원 참여</li> <li>- 건설산업 관련 주요 통계들의 문제점 진단 및 발전 방향에 대한 자문</li> </ul>

## ■ '건설시장 및 금융조달 안정화를 위한 토론회' 개최

- 연구원은 4. 25(월), 건설회관 3층 대회의실에서 대한건설협회와 공동으로 '건설시장 및 금융조달 안정화를 위한 토론회'를 개최
  - 이번 세미나에서는 한국건설산업연구원 김현아 연구위원이 'PF 사태로 본 최근 건설시장의 문제점 진단 및 해결방안 모색'을 주제로 발표하고, 한성대학교 이상한 교수의 사회로 정부, 학계, 금융기관, 연구계 등의 전문가들이 참여한 토론이 진행될 예정임.
  - 문의 : 연구원 기획팀(TEL. 02-3441-0815)

## ■ '프로젝트 파이낸싱 실무과정' 개설

- 교육 기간 : 2011. 5.25(수)~27(금)까지 3일간
- 교육 대상 : 건설업체, 유관기관 등 부동산 및 SOC 사업 실무자
- 교육 장소 : 건설회관 9층 연구원 연수실
- 교육 내용 : 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향, 자금 조달, PF 사례 연구, 현금흐름 분석 등 실무 중심
- 문의 : 연구원 교육팀(02-3441-0671, 0691, 0848), 홈페이지(www.cerik.re.kr) 참조

## 벼랑 끝 건설산업 방치해선 안 돼

건설산업은 최근 100대 건설사 중 30%가 워크아웃 또는 기업회생절차를 밟고 있는 등 그야말로 총체적 난국이다. 2월 현재 국내건설 수주액은 7개월 연속 하락하고, 대형 건설사 1분기 공공공사 수주 실적은 작년의 절반 수준이라고 한다. 금융위기 탈출을 위한 팽창성 예산집행이 이제 한계에 달하고 있다. 그나마 최저가 출혈경쟁의 영향으로 수지타산도 맞지 않지만 당장의 어려움을 넘기기 위해 ‘울며 겨자 먹기’ 식으로 연명하고 있는 것이다.

계획대로라면 공공투자에 힘입어 금융위기를 극복하고 나면 민간부문이 살아나 전체 건설경기가 회복된다는 각본이었다. 그러나, 현실은 정반대의 결과로 나타났다. 주택시장에서 분양물량은 급감하고, 매매가격은 긴 하락세를 겪고 있다. 수도권 미분양은 해소되지 않고 준공 후 미분양은 증가하는 현상까지 보이고 있다.

매년 수주 신기록을 경신하며 승승장구했던 해외건설도 올해에는 사정이 달라졌다. 소위 ‘재스민 혁명’ 여파로 목표 달성이 불투명하다. 국내 기업 간 과당경쟁과 위험관리 능력 부족으로 수익을 창출하지 못하는 사업이 늘어나는 것도 문제다. 국내에서 내몰린 건설업체들의 무분별한 수주가 부작용을 야기하고 있으므로 국외 건설 비중 확대는 경계해야 한다.

정부 살림살이를 감안하면 앞으로 큰 폭의 재정지출 확대는 가능할 것 같지 않다. 정부를 대신한 민간투자 활성화를 대안으로 생각할 수 있지만 현재는 민자사업에 대한 국민여론 악화, 최소운영수입보장제도 폐기, 수익률 악화 등으로 민간의 적극적인 역할을 기대하기 어렵다. 그러나 건설기업과 금융회사가 요구하는 개선책을 반영하여 민자사업 매력도를 높인다면 민간자본의 잠재력을 감안할 때 건설경기 회복에 한 디딤돌이 될 수 있을 것이다.

민간 건축은 재정 부담 없이 정책과 제도 개편을 통해 활성화할 수 있으니 경제 살리기의 마지막 수단으로 희망을 가져볼 만한 분야다. 지난달 발표된 주택거래활성화방안은 총부채상환비율(DTI) 규제를 부활하는 대신 취득세를 인하하고 분양가상한제를 폐지해 시장 침체를 보완코자 하였다. DTI 규제 도입이 불가피하다면 그 부작용을 완화하는 보완책도 반드시 함께 집행돼야 하며, 분양가상한제 폐지도 꼭 실행되어야 한다.

건설은 지역경제에 초석이 되는 산업이다. 지역총생산에서 차지하는 비중뿐만 아니라 고용파급효과, 생산유발효과 등이 타 산업에 비해 크다. 더욱이 복지의 한 축을 이루고 있는 주거시설을 공급하는 산업이며, 서민경제와 직결되는 산업이다. 벼랑 끝에 선 건설산업을 방치할 수 없는 이유다. <매일경제, 2011. 4. 18>

김홍수(원장 · infra@cerik.re.kr)