

건설동향브리핑

CERIK

제598호
2017. 2. 20

정책동향

■ 하자담보 책임 기간, 준공 후 2년 이내로 규정해야

시장동향

■ 2016년 건설 수주, 전년 대비 4.4% 증가한 164.9조원

산업정보

■ 2017년 건설기업의 재무관리 전략 방향

■ 2017년 세계 인프라를 변화시킬 10대 트렌드

■ 딜로이트社의 2017년 미국 부동산 시장 전망

건설논단

■ 인프라 정책의 새 판을 짜자

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

하자담보 책임 기간, 준공 후 2년 이내로 규정해야

- 유지관리 부실이나 자연적인 성능 저하는 하자담보책임 범위에서 제외 필요 -

- 우리나라는 성수대교 붕괴 사고 등을 계기로 1990년대 중반 이후부터 부실공사를 방지한다는 취지하에 시공자에 대한 하자담보 책임 기간을 최고 10년으로 크게 강화한 바 있음.
 - 그런데 현행 「건설산업기본법」에 명시된 공공공사의 하자담보 책임 기간은 시공자가 법적인 무과실책임을 부담하는 고유한 의미의 ‘하자보수기간’과 구조적인 중대 결함이나 고의·과실에 대하여 책임을 가지는 소위 ‘성능 보증 기간’이 혼재되어 장기화된 경향이 존재
- 하자의 책임 주체에 대한 명확한 판단 기준이 미흡하며, 공사 목적물을 인도한 후, 통과 차량 등에 의한 균열이나 또는 소모성 부품의 자연적인 손모에 대하여 하자보수책임을 부과하는 사례가 존재함.
 - 지하철 건설공사 완료 후 수 년이 경과되었는데, 지하의 밀폐된 공간에서 고속 주행하는 열차의 진동에 의해 발생된 터널 균열에 대하여 시공사 책임으로 보수를 요구하는 것이 대표적 사례임.
- 일본이나 미국 등 외국의 사례를 보면, 건설공사의 하자담보 책임 기간은 1~2년으로 설정하는 사례가 대부분이며, 다만 주택 등에서는 성능 보증기간을 두어 시공자의 고의나 과실에 기인한 중대 하자에 한정하여 시공자의 하자보수 책임을 부과하는 경향임.

■ 하자담보 책임 기간의 개선 : 고유한 의미의 하자담보 책임 기간은 2년 이내로 규정해야

- 현행 하자담보 책임 기간은 고유한 의미의 무과실 책임 기간과 고의·과실에 기인한 책임기간이 혼재하여 장기화된 경향이 존재함.
 - 하자담보 책임이란 계약목적물의 준공 시점에서 완성된 목적물을 인도하는 책임이며, 따라서 준공 시점에서 계약 사항과 다른 흠결(欠缺)을 보수하는 의미로 볼 수 있음.
 - 채무불이행 책임의 특칙으로서의 성격을 갖고 있는 하자담보 책임의 특성을 고려할 때 일상적인 하자에 대해서는 2년 이내로 책임 기간을 단축하는 것이 필요함.
 - 2년 이후에는 시공자의 고의·과실 등 중대한 귀책사유에 의하여 구조안전에 위해를 미치는 중대 결함이 발생하거나, 잠재 결함으로 구조물의 성능이 발휘되지 못하는 경우에 하자보수 책임을 부과
 - 이는 외국의 성능보증 형태와 유사한데, 시공사 귀책 사항이 없는 경우는 하자담보책임을 면책함.

- 실무적으로는 현행 「건설산업기본법」에 규정되어 있는 19개 전문 공종의 책임 기간을 고유한 의미의 법적인 하자담보 책임 기간으로 하고, 14개 종합건설공사의 하자담보 책임 기간은 고의·과실에 기인한 중대하자에 대한 책임 기간, 즉 품질보증 기간으로 규정하는 방안이 필요함.
- 품질보증 기간에는 발주자의 유지관리 부실이나 자연적인 성능저하나 마모, 일상적인 경미한 균열 등과 같은 하자에 대해서는 시공자의 책임을 면책해야 함.

■ 하자담보 책임 기간의 기산점 개선

- 시설물별로 나누어 하자담보 책임 기간의 기산 시점을 검토해야 함.
- 예를 들어 선형 공사의 경우, 도로나 철도공사에 포함된 교량이나 터널은 시공 완료 후 별도로 하자책임 기간을 기산하는 방안을 검토해야 함.
- 원도급과 하도급의 하자담보 책임 기간을 일원화 검토가 필요함.
- 원칙적으로 원도급자와 하도급자의 하자 책임 기간은 원도급자의 책임 사항을 하도급한 것이기 때문에 하자 책임 기간이 동일해야 하는 것이 타당함. 즉, 하도급자의 책임이 완료되는 기간에 원도급자의 책임도 완료되는 것이 필요함.

■ 하자보수 책임의 합리화 : 자연적인 성능 저하나 마모를 법적 '하자' 범위에서 제외

- 시설구조물의 사용 과정, 예를 들어 방수층이 노후화되거나 혹은 설비 내부의 고무패킹이 마모되어 누수가 발생하는 사례가 있음. 그러나 하자담보 책임 기간이 장기화될 경우에는 이러한 발주자 측의 유지관리 소홀 또는 사용 부주의에 기인하는 누수나 균열, 파손고장 등에 대하여 하자 보수를 요구하는 사례가 존재함.
- 하자담보 책임을 합리화하려면, a)발주자의 유지관리 사항과 b)시공 상의 하자를 명확히 구분할 수 있도록 하자 담보 책임의 대상이 되는 '하자'에 대하여 명확히 정의하거나, 「건설산업기본법」 제28조의 면책 사항을 보완해야 함.
- 현행 「건설산업기본법」에 규정된 면책 규정을 보면, 발주자가 제공한 재료의 품질이 기준에 미달한 경우, 발주자의 지시에 따라 시공한 경우, 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한 또는 설계상의 구조내력을 초과하여 사용한 경우로 한정하고 있음.
- 사용 단계에서 자연적인 성능 저하나 마모를 법적 '하자' 범위에서 제외하고, 사용 단계에서 정상적인 성능저하나 마모에 의한 하자는 시공자의 보수 의무나 손해배상 책임이 존재하지 않는다는 점을 명시하는 것이 필요함.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

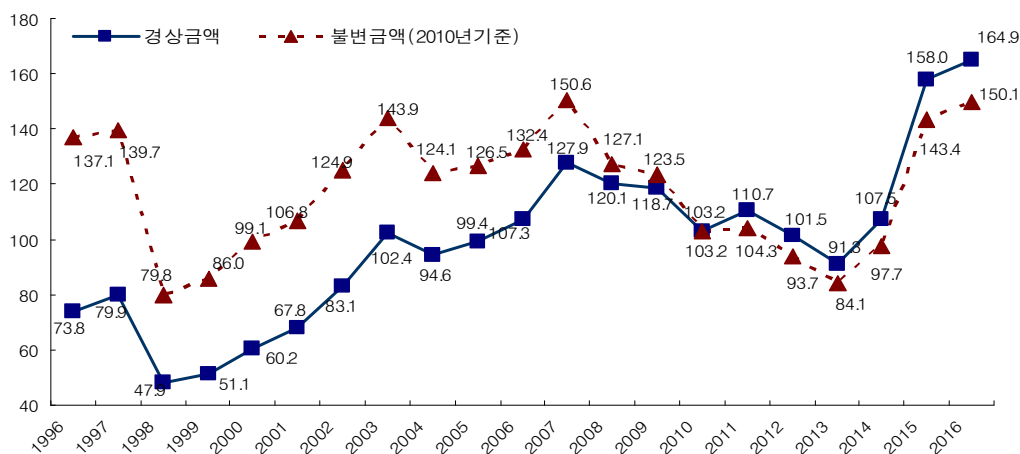
2016년 건설 수주, 전년 대비 4.4% 증가한 164.9조원

- 역대 최대치 경신, 공공 수주 6.0% 증가, 민간 수주도 3.7% 증가 -

2016년 건설 수주가 경상금액으로 역대 최대치인 164.9조원 기록

- 2016년 국내 건설 수주는 공공과 민간 모두 증가해 전년 대비 4.4% 증가한 164.9조원을 기록, 경상금액으로는 역대 최대치를 기록함¹⁾(〈그림 1〉 참조).
 - 건설 수주는 지난 2013년에는 11년래 최저치인 91.3조원을 기록한 이후 2014년에 107.5조원, 2015년 158.0조원, 2016년에 164.9조원을 기록해 3년 연속 증가함.
- 2016년 수주가 최대치를 기록한 것은 저 금리 상황 가운데, 향후 불확실성에 대비해 업체들이 건축 사업을 적극적으로 수행했기 때문임. 공공과 민간 모두 토목 수주가 감소한 반면, 건축 수주는 매우 양호했음.
 - 민간의 경우 향후 금리 상승 우려감과 부동산 경기 불확실성으로 업체들이 서둘러 발주를 진행함. 특히, 대형 건설사들은 해외사업 부진을 만회하기 위해 국내 건축 사업에 집중함.
 - 공공의 경우 민간과 공동으로 수행하는 사업이 활발했는데, IT 및 중소기업을 유치하기 위한 정부의 지식산업센터, 공공 업무지원시설 등의 사업이 활발했던 것으로 분석됨.

〈그림 1〉 국내 건설 수주 추이



자료 : 한국건설산업연구원

1) 불변 금액(2010년 기준)으로는 지난 2007년 150.6조원에는 다소 미치지 못한 150.1조원으로 역대 두 번째로 높음.

■ 공공 수주, 전년 대비 6.0% 증가하여 역대 두 번째로 높은 47.4조원 기록

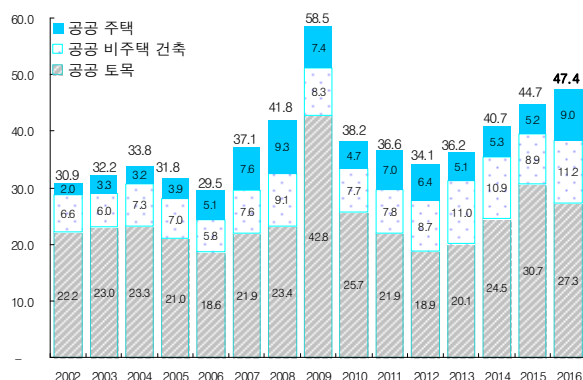
- 공공 수주는 건축 수주의 호조세에 힘입어 전년 대비 6.0% 증가한 47.4조원으로 4년 연속 증가함(<그림 2> 참조).
 - 토목 수주는 전년보다 11.1% 감소한 27.3조원을 기록함. 비록 전년 대비 감소하였어도 금액상으로는 최근 7년간 두 번째로 높아 비교적 양호했던 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 전년 대비 74.1% 증가한 9.0조원을 기록함. 이는 역대 두 번째로 높은 수준으로 LH공사 발주가 양호했으며, 민간 참여형 공공주택 건설사업도 활발했음.
 - 비주택 건축 수주는 전년 대비 25.4% 증가한 11.2조원으로 역대 최대치를 기록함. 지난 2014~15년 계획된 대규모 도시 첨단 산업단지 사업의 발주가 지난해에 이루어진 영향이 컸음.

■ 민간 수주, 전년 대비 3.7% 증가하여 역대 최대치인 117.5조원 기록

- 민간 수주는 건축 수주가 큰 호조를 보여 전년 대비 3.7% 증가한 117.5조원을 기록, 역대 최대치를 경신함(<그림 3> 참조).
 - 토목 수주는 전년 대비 26.2% 감소한 10.9조원으로 부진했음.
 - 주택 수주는 역대 최대치인 67.0조원으로 7.1% 증가함. 지난해 재건축재개발 수주가 증가했으며 수도권을 중심으로 신규 수주 또한 양호했던 것으로 판단됨.
 - 비주택 건축 수주는 전년 대비 10.2% 증가하여 역대 최대치인 39.6조원을 기록함. 상업용 오피스 건물 수주가 활발했는데, 특히 연말에 2조원에 가까운 초고층 빌딩 수주도 발생하는 등 매우 양호한 모습을 보임.

<그림 2> 공공 건설 수주

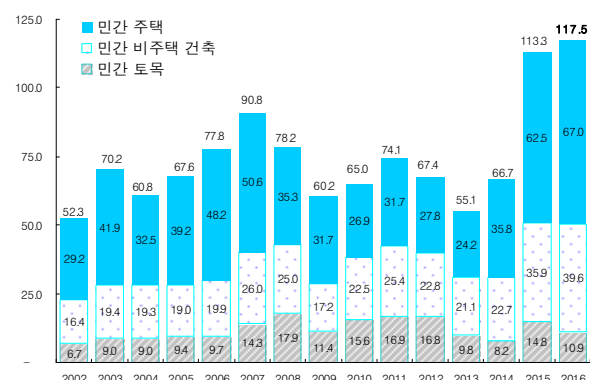
(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

<그림 3> 민간 건설 수주

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

2017년 건설기업의 재무관리 전략 방향

- 전략적인 신용등급 관리 등 예방적 차원의 재무관리 실행 필요 -

■ 최근 건설기업의 재무 실태

- 최근 건설기업의 재무제표 등 재무 관련 자료들을 보면, 주택경기 호전으로 인하여 건설기업의 수주 등 외형적 재무지표 즉, 성장성 지표들은 개선 실적이 우수함.
 - 대한건설협회 2015년 경영분석 자료 및 2016년 1/4분기 경영 실적을 종합해보면, 실제로 건설기업의 매출액이 증가하고 있음. 또한 2015년의 경우 총자산 및 자기자본 증가율도 전기 대비 14% 이상의 높은 증가율을 보임.
- 반면, 해외건설 부문의 실적 저하와 건설공사의 수익성 저하, 주택사업 추진에 따른 선투자 등으로 인하여 안정성 및 수익성 지표들은 개선되고 있지 못함(<표 1> 참조).
 - 전체적으로 안정성을 나타내는 자기자본비율, 차입금의존도 및 부채비율도 증가하였음. 영업이익율, 순이익률 등 각종 수익성 지표의 개선도 증가한 매출에 비해 미미한 상황임.
- 또한, 비용 측면에서는 노무비의 상승 등 매출원가 상승 압박이 크고, 영업비용이 지속 상승 중에 있는 바, 실질적인 재무상태의 호전은 단기적으로 기대하기 힘든 상황임.

<표 1> 최근 건설업 비용관련 지표 현황

구분	2012년	2013년	2014년	2015년
매출원가율	89.0	90.5	90.8	91.6
수지비율	98.8	100.7	99.4	98.7

■ 2017년 건설기업의 재무 환경

- 2017년의 경우, 정국 불안정과 대선 등의 영향으로 인하여 공공부문의 건설 투자가 증가할 가능성이 낮고, 주택시장의 불확실성도 높은 상황임. 해외건설 부문도 주요국들의 보호무역 주의 강화 및 전반적인 세계경제의 위축 등에 따라 불확실성이 높은 상황임.
- 단기적으로 이미 분양한 주택들의 준공 및 입주시기와 맞물려 있어 급격한 매출 하락은 없을 것으로 예측되나, 경제상황의 불확실성으로 개별 기업의 현금흐름과 유동성 관리의 호전

은 기대하기 힘들 것으로 보임. 또한 최근 증가하고 있던 매출도 2017년 하반기 이후 신규 수주 감소에 따른 매출 하락이 본격화될 것으로 예측됨.

- 종합건설업의 2016년 상반기 대출 잔액은 2015년 상반기 대비 약 7,000억원 가까이 줄었음. 특히 예금은행의 대출이 크게 줄어든 것에서도 알 수 있듯이 은행권의 건설기업에 대한 대출을 꺼리고 있음. 또한 최근의 대출 금리 인상 및 2017년 건설 및 주택경기 마저 둔화 되면 건설기업의 자금조달 여건은 더욱 악화될 가능성이 높음.
- 지난해부터 건설업에 대한 구조조정이 표면화되고, 5대 취약 업종의 하나로 분류되면서 금융권의 대출 조건이 까다로워지고 있어 자금조달 환경은 더욱 악화될 가능성이 높음.

■ 2017년 건설기업의 재무관리 방향

- 우선, 건설·주택 경기의 불확실성 증가와 최근 부동산 규제 움직임 등을 감안할 때 건설기업의 경영 상태에 대한 외부의 회계 감리 및 재무적 평가가 크게 강화될 가능성이 높음. 따라서 전략적인 신용도 관리가 필요함.
 - 건설기업의 신용등급 산정에 있어 영향을 주는 재무적 요소들에 대하여 전략적인 관리가 필수적임. 특히, 장·단기로 기업의 신용등급에 영향을 크게 미치는 재무 안정성 지표들에 대한 전략적인 관리가 필요함.
- 중소건설기업의 경우, 자금조달 여건은 지속적으로 악화될 우려가 크기 때문에 자금관리에 보다 초점을 맞출 필요가 있음.
 - 2016년 1월부터 11월까지 중소기업에 대한 대출은 2015년도에 비해 63.1%수준으로 급격히 위축되었음. 이는 최근 금융시장의 변동성이 커짐에 따라 금융권의 금리나 만기연장 조건 등 대출심사의 강화가 본격화됨을 의미함.
 - 따라서 중소건설기업은 자금에 대한 전략적 관리가 다른 어느 때보다 중요하며, 건설공사의 기성 계획 대비 실적에 대한 철저한 예측과 통제활동 등 현금 흐름에 기초한 재무관리가 필요할 것임.
- 건설시장의 급격한 회복세를 기대하기 힘든 상황 하에서 비용을 축소하는데 중점을 둔 재무관리를 통하여 수익성 제고를 위한 노력을 지속적으로 강화 필요
 - 건설원가 등 비용절감을 위한 노력은 단지 단기적인 재무 개선 효과보다는 향후 지속적인 사업 추진을 위한 경쟁력을 유지의 핵심 요소로 인식 필요.
 - 다양한 비용절감 방안 마련과 자사의 사업 및 경영 여건을 맞는 전략적인 비용절감 방안과 원가관리능력을 강화하는 관리시스템을 지속적으로 개발할 필요가 있음.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

2017년 세계 인프라를 변화시킬 10대 트렌드

- 기술 발전에 따른 컨버전스와 사회·환경적 영향의 중요성 증가할 것¹⁾ -

■ 2017년, 뉴노멀 지속 가운데 급속한 기술 발전의 영향 확대

- 지난 2016년 세계적 트렌드였던 뉴노멀(new normal) 현상이 올해에도 지속되는 가운데, 다양한 기술의 발전이 인프라 시장에도 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨.
 - 선진국뿐 아니라 신흥국에서도 정치적 불확실성이 이어지는 가운데, 인프라 투자를 위한 자원 확보를 위해 각국 정부들은 인프라 확충을 위한 혁신적인 방안을 모색 중임.
 - 급속한 신기술 개발과 기존 기술의 적용 확대가 인프라 시장의 질서를 재편하여 인프라 투자 및 계획 수립의 거버넌스가 변화될 것으로 전망함.
- 세계 각국이 재정사업의 새로운 접근을 검토하는 가운데 공공·민간의 인프라 참여주체들은 세계적인 사회·경제·기술적 양상의 변화에 대한 심도 깊게 검토할 필요가 있음.

■ 세계 인프라를 변화시킬 10대 트렌드

- (1) 에너지, 교통, 기술의 융합 : 태양열 발전 효율의 향상으로 아프리카의 대규모 전력망 및 발전 설비 필요성이 감소하였으며, 무선통신 기술 발전으로 각국의 유선통신 네트워크 구축 수요가 감소함. 정부는 인프라 수요에 대응하는 한편 저탄소 기조 달성을 위해 재생에너지 투자를 추진하는 등 전체론적인 관점에서 정책을 추진해야 함. 따라서 여러 부처 간 통합 의사결정 및 정책수립 지원이 가능한 새로운 조직이 필요함.
- (2) 포퓰리즘 정책의 영향 증가 : 영국의 브렉시트, 인프라 재건이 화두였던 미국의 대선, 브라질 탄핵 등의 기저에는 포퓰리즘의 확산이 있으며, 이는 각국의 인프라 투자에도 영향을 미칠 것으로 전망됨. 이러한 추세는 각국 정부의 인프라 투자 예산 증가, 보호주의의 확산, 인프라 투자 우선순위의 변화에도 영향을 미칠 것임.
- (3) 소비자행동(consumer behavior)의 중요성 강화 : 최근의 세대는 교통수단 결정 시 비

1) 본고는 2017년 1월 KPMG가 발표한 “Ten Emerging Trends in 2017 - Trends that will change the world of infrastructure”의 주요 내용을 소개하였음.

용, 편의 뿐 아니라 환경영향도 중요하게 판단하며, 대중교통 발전 및 공유경제 도래로 차량 보유 필요성이 예전보다 감소하였음. 이제 정부의 인프라 투자 및 계획 수립은 현재와 미래 세대의 인프라 수요에 기반한 '상향식(bottom-up)' 접근이 필요함.

- (4) **사회·환경적 영향에 대한 관심 증대** : 정부로 하여금 인프라 투자 시 재무적 편의 뿐 아니라 사회·환경적 편익을 고려할 것을 요구하는 움직임이 증가하고 있으며, 투자기관들도 이러한 공공의 요구가 미칠 영향력을 점차 중요하게 인식하고 있음.
- (5) **기술 발전으로 인한 인프라 생산성 향상, 그리고 낙후(뒤처짐) 위험** : 무인주행 자동차, 차세대 초고속 열차인 하이퍼루프(Hyperloop)의 시운전 등 기술 발전을 고려한 미래 인프라 수요 검토가 필요하며, 이러한 기술적 변화에 대응하지 못하는 인프라 기업들은 경쟁력이 약화될 것임.
- (6) **기존 인프라의 활용 극대화** : 기존 인프라로 높아진 수요를 감당할 수 있는 방안들이 필요함. 출근시간 시차제, 부분 유료 운영 등 운영 측면, 신호체계 개선을 통한 철도 배차간격 단축, 유지관리 체계 개선을 통한 고장률 감소 등 기술적 측면 등 다양한 접근이 필요함.
- (7) **재원조달 패러다임의 변화** : 부족한 재정을 보완하기 위한 다양한 인프라 투자 혁신방안이 검토되고 있음. 호주에서는 정부 소유 자산의 매각을 통해 신규 인프라의 초기 투자비용을 마련하고, 해당 사업의 리스크가 낮아진 운영 단계에서 이를 다시 민간에 이양하는 등의 방안이 시행된 바 있음.
- (8) **신용보강(credit enhancement)기구의 역할 충실화** : 인프라 투자 지원을 위해 설립된 다국적 신용보강기구들의 실질적인 인프라 지원 효과가 미흡했음. 민간 투자기관의 지분확보 및 직접투자 허용 등을 통해 보다 많은 사업 추진을 지원할 수 있도록 적극적인 신용보강 노력을 수행해야 함(영국 UK Guarantees Scheme 사례).
- (9) **인프라 투자시장의 융합** : 투자 기관이 운영 조직을 마련하고, 건설기업과 개발기업들이 투자 부서를 마련하는 등 인프라 투자 조직의 규모와 기능이 확대·융합되고 있음.
- (10) **인프라 시장 글로벌화 지속** : 소비자행동의 중요성 부각 및 포퓰리즘 확산에도 불구하고, 인프라 투자 및 운영 경험이 많은 각국 공기업의 해외 진출, 글로벌 선도기업들의 다각화 전략으로 인프라 '공급' 부문의 글로벌화는 지속될 것으로 예상됨.

박희대(연구위원 · hpark@cerik.re.kr)

딜로이트社の 2017년 미국 부동산 시장 전망¹⁾

- 안정적인 경기상황에서 구조 변화에 대비해야 -

■ 2017년 미국 부동산 시장 전망에서 경기요인과 트렌드 변화에 주목

- 정보통신 부문을 중심으로 하는 기술 발전이 경제 및 사회 체계를 급격하게 변화시킬 가능성이 고조되고 있는 상황에서 2017년 부동산 산업은 이에 대한 준비를 할 필요가 있다고 강조함.

■ 경기 요인에 따른 2017년 미국 부동산 시장 전망

- 경기요인 분석에 따르면, 2017년 미국경제는 최근 지속되고 있는 저성장추세를 유지해 부동산시장도 이에 동조하는 추세를 따를 것으로 전망됨.
 - 부동산 투자와 모기지 금리에 직접적으로 영향을 미치는 미연준의 정책 금리는 2017년에는 소폭 증가해 부동산시장에 부정적 영향을 줄 것으로 예상됨.
 - 고용시장은 늦어도 2018년까지는 실업률이 5% 이하로 떨어질 정도로 개선될 것으로 전망됨에 따라 향후 낙관적인 소득 흐름을 기대할 수 있어 부동산 수요가 증가가 전망됨.
 - 트럼프 행정부의 조세 부담 경감, 규제 개혁 조치에 대한 기대는 부동산시장의 수요 및 공급 양 측면에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망됨.
- 주거용 부동산은 고용시장 개선에 따른 가계 소득 증가로 인한 수요 강세로 상승할 것으로 전망됨.
 - 반면, 주택 공급은 건설 노동력 부족으로 지체되고 있음. 이에 따라 주택 인허가 발급이 지연되고 있음.
 - 이자율이 상승 국면에 접어들면서 이미 상승한 주택가격이 부담으로 작용해, 수요 초과 상황에도 불구하고 주택 가격의 상승 폭은 제한될 것으로 전망됨.

■ 상업용 부동산 시장과 중개업의 트렌드 변화

1) 본고는 2017년 2월 2일 딜로이트(Deloitte)사가 발표한 "Closer Look 2017 Commercial Real Estate Outlook"의 내용을 요약·정리한 것임.

- ‘Airbnb’, ‘WeWork’ 등 공유경제의 발전은 상업용부동산 시장에서 수요뿐만 아니라 공급에도 큰 변화를 초래하고 있음.
 - 공유경제의 발전으로 상업용 부동산의 수요자였던 기업체가 상업용 부동산을 이용하는 방법이 근본적으로 변화함. 이에 따라 상업용 부동산 공급자도 공간 디자인이나 임대 사무 혹은 임대기간 등에서도 전적으로 새로운 접근방식이 필요함.
- 부동산시장의 물량과 가격 정보가 디지털화되고 인터넷을 통해 접근할 수 있을 뿐만 아니라 거래마저 온라인에서 가능해짐에 따라 부동산 중개업도 새로이 정의되어야 함.

■ 주거 및 부동산 투자의 트렌드 변화

- 경제활동에 참여하기 시작한 밀레니얼 세대는 급격한 도시화와 개방적이고 유연한 노동환경 하에서 성장해 거주-노동-여가를 분산시키지 않고 일정 범위 내로 집중시키려는 경향이 큼.
 - 이러한 성향을 가진 밀레니얼 세대의 수요에 부합할 수 있는 입지가 기업이 위치하기를 선호하는 장소가 될 것임. 기존의 도심뿐만 아니라 외곽의 장소도 새로운 주거-산업 기능을 갖춘 시가지로 재생할 수 있음. 이러한 장소에서는 다용도의 부동산 개발, 업무공간에 대한 새로운 정의와 합리화 등의 수요가 증가할 것임.
- 온라인 상거래의 발전, 제조업의 커스터마이징 도입, 배송 속도와 방법 혁신 등의 영향으로 대규모 소매 상가용 부동산 혹은 산업용 부동산 수요가 축소되면서 이들을 분리하는 사고도 사라지고 있음.
 - 소매 상가는 소비자들이 제품을 체험할 수 있는 공간으로 새롭게 정의되면서 다양한 형식을 시도할 수 있음. 제조 및 유통업체들은 신속한 배송을 위해 도심 내 많은 장소에서 기존보다 적은 규모, 다양한 용도에 유연하게 대처할 수 있는 공간에 대한 수요가 증가함. 이에 따라 기존 공간 이용의 유연화와 합리화가 주요 경향으로 부각될 것으로 전망됨.
- 자율주행 차량의 등장, 우버(Uber)의 확산으로 차량의 사용이 소유를 대체하는 등 이동성의 개념이 변화하고 있음. 입지에 대한 기존 관념이 변하고 용도를 상실해 버린 주차장 공간을 다른 용도로 전환하는 사업이 확대될 것임.
- 정보통신기술, 인공지능, 로봇 등의 확산으로 고용 수요가 줄어들고 이에 따라 작업장도 더 이상 대규모 공간을 필요로 하지 않게 될 것임. 따라서 대규모 상업용 부동산을 다용도의 부동산으로 개발하고, 기존 공간의 합리적 이용을 위한 수요가 증가할 것임.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

인프라 정책의 새 판을 짜자

작년 건설수주 실적은 165조원으로 사상 최고치를 기록했다. 주택경기 활성화에 힘입어 건축공사 수주 실적이 126조7000억원으로 전년 대비 12.6% 증가했다. 하지만 토목공사 수주 실적은 38조2000억원으로 16%나 줄었다. 민간 주택시장의 호황에 가려 공공 토목시장의 심각한 불황은 보이지도 않는다. 앞으로도 정부는 5년간(2016~2020)에 걸쳐 사회간접자본(SOC) 예산을 연평균 6.0%씩 줄이겠다고 한다. 우리나라의 SOC스톡은 충분하고, 경제협력개발기구(OECD) 평균 수준 이상이며 전 세계적으로 국민소득 증가에 따라 건설투자 비중이 줄어드는 것이 일반적 추세라는 이유다.

하지만 우리 SOC스톡은 충분하다고 보기 어렵다. 국토면적당 연장(km) 기준으로만 보면, 주요 20개국(G20) 중 우리나라의 고속도로는 1위, 일반국도는 2위, 총연장은 6위다. 그런데 인구밀도가 높고 국토 면적이 좁은 우리나라 특성을 반영한 기준으로 평가해 보면 결론이 달라진다. 1인당 연장 기준으로 보면 고속도로는 8위, 일반국도는 13위, 총연장은 18위에 불과하다. 이처럼 어떤 국제 비교 기준으로 보느냐에 따라 SOC스톡의 적정성에 대한 판단은 달라진다. 출퇴근 시간이나 혼잡률 등 이용자 편의를 기준으로 평가하면 더더욱 우리나라의 SOC스톡이 충분하다고 말하기 어렵다.

국민소득이 늘수록 인프라 투자가 줄어드는 주장도 오해다. OECD 국가의 장기(1970~2012) 자료를 보면, 1인당 소득이 증가할수록 건설투자 '비중'은 줄었어도 '금액'은 늘었다. 또 2015년 우리나라 국내총생산(GDP) 대비 건설투자 비중은 14.6%로

OECD 국가 평균인 12.0%보다 높았다. 하지만 주택·건축 중심인 민간 건설투자 비중은 11.6%였고 인프라가 대부분인 정부 건설투자 비중은 3.0%에 불과했다. GDP 대비 3%밖에 안 되는 우리나라의 인프라 투자가 과도하다고 보기 어렵고 지속적으로 투자를 줄여야 할 이유도 없다.

이처럼 우리 SOC스톡은 충분치 않고 선진국 수준보다 뒤쳐져 있으며, GDP 대비 인프라 투자도 부족하다는 인식 아래 인프라 정책의 새 판을 짜야 한다. 무엇보다 먼저 2020년까지 매년 6.0%씩 SOC 예산을 줄이겠다는 국가재정 운용계획부터 전면 재검토할 필요가 있다. 인프라 투자 축소를 정당화하고 있는 논리도 원점에서 재검토해야 한다. 기존 인프라 노후화에 대응해 성능을 개선하고 수명을 늘리기 위한 투자를 확대해야 한다. 경제성장과 효율성을 제고할 수 있는 신규 인프라도 대거 발굴해야 한다. 4차 산업혁명시대를 맞아 스마트 도시와 스마트 인프라를 구축하는 일도 중요하다. 특히 인프라 정책의 목표는 시설물의 양적 확대가 아니라 이용자 편의 중심으로 전환해야 한다.

작년까지 건설산업과 경제를 지탱해 온 주택시장은 이미 하락세로 접어들었다. 가계부채 급증과 미국발 기준금리 인상으로 금융규제가 강화되고 있고 추가적인 주택경기 부양도 기대하기 어렵다. 저성장 극복과 일자리 창출을 위해 이제는 확장적 재정정책의 일환으로 인프라 투자를 확대해야 할 때가 왔다. 그러기 위해서는 인프라 투자 확대를 막아온 잘못된 논리와 주장부터 바로 잡아야 한다. <한국경제 2.16일>