

건설동향브리핑

CERIK

제616호
2017. 7. 3

정책동향

■ 건설업종 표준하도급계약서의 운영 현황과 개선 방안

시장동향

■ 2017년 국내 건설 수주, 10.2% 감소한 148조원 전망

■ 2017년 하반기 주택시장, 매매 1.2%, 전세 0.1% 하락 전망

산업정보

■ 건설업계 차입여건 지속 악화

■ 유럽 건설시장의 현황과 전망 I

건설논단

■ 중소 건축물, 무자격자 시공 대책 세워야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

건설업종 표준하도급계약서의 운영 현황과 개선 방안

– 건설업의 특성을 고려, 원사업자와 수급사업자 간 상호 대등한 관점에서 운영되어야 –

■ 대다수 건설공사에서 공정거래위원회의 건설업종 표준하도급계약서 활용

- 우리나라의 경우 「하도급법」 제3조의 2 및 「건설산업기본법」 제22조에 따라 공정거래위원회가 제정·보급하고 있는 ‘표준하도급계약서’ 사용을 권장하고 있음. 이는 수급사업자와 원사업자 간의 계약체결 과정에서 발생할 수 있는 불이익과 분쟁 발생 요소를 사전에 방지하고 계약서 작성 시의 편의를 제공하기 위함임.
- 더구나 건설업의 경우 관련 법령에 따라 영업정지 및 입찰참가자격 제한에 있어 벌점 감경제를 운영하고 있음. 또한 기획재정부 계약예규와 공공 발주기관의 자체 입찰참가자격사전심사요령 등을 통해 적격심사, PQ심사 시 가점제를 운영하고 있어 사실상 ‘표준하도급계약서’ 사용을 의무화하고 있는 상황임.¹⁾
- 최근 공정위의 조사결과에 따르면, 원사업자의 98.3%가 표준하도급계약서를 사용하는 것으로 응답하여 대부분의 건설공사에서 ‘건설업종 표준하도급계약서’를 활용 중임.

■ 우리나라 건설업종 표준하도급계약서의 문제점과 한계점

- 현재 ‘건설업종 표준하도급계약서’는 높은 활용 현황으로 인해 그 위상 및 중요성이 매우 높다고 볼 수 있음. 그러나 그간 지속적인 개정에도 불구하고 그 내용이 대부분 수급사업자 일방에게 치우친 조항이 대부분이어서 이에 대한 문제가 지속적으로 제기되고 있는 실정임.
 - (편향된 내용 구성) 현행 표준하도급계약서는 대부분 원사업자의 우월적 지위를 제한하는 내용으로 구성되어 있으며, 계약이행 태만 등 수급사업자의 불공정행위를 제한하기 위한 내용은 제한적임.
 - (건설업 특성 반영 부족) 지속적 개정에도 불구하고 공공공사 공사계약일반조건 및 민간건설공사 표준하도급계약서 등 타 표준계약서에 비해 건설업의 특성을 반영한 내용은 제한적임. 또한 대부분 이미 법률로 제정되어 규정하고 있는 『하도급법』 상의 원사업자 의무 및 금지사항만을 명시하고 있어 실제 현업에서 활용 시 한계를 안고 있으며, 계약서로서의 독자적 의의를 갖지 못하고 있음.

1) 이 외에도 2017년 6월 현재 전국 243개 지자체 중 67개 지자체에서는 표준하도급계약서 활용을 권고하는 조례·훈령을 운영 중임. 일부 지자체(12개)의 경우 상위법에서 표준하도급계약서 사용이 권고사항임에도 불구하고 표준하도급계약서 사용을 의무화하는 조례를 운영 중임.

- (구체성 부족) 우리나라 건설업종 표준하도급계약서의 경우 사업 특성 및 특정 분쟁 발생을 사전 예방할 수 있는 구체적 조문 구성이 부족하여 계약당사자간 해석상의 이견이 다수 발생하고 있음.

■ 외국의 경우 건설업 특성을 반영한 구체적이고 합리적인 표준계약약관 운영 중

- 반면, 대다수 해외 국가의 경우 각 건설공사 참여자들을 대표하는 단체에 의해 공표된 표준 계약 약관을 사업의 특성에 맞게 활용하도록 권고하는 것이 일반적임.
 - 현재 전 세계적으로 8개 건설관련 단체에서 제정한 51개의 건설업 표준하도급 계약약관이 활용되고 있음. 이는 산업 및 사업의 특성과 현업의 수요를 가장 잘 반영할 수 있는 관련 단체에서 지속적 보완을 통해 개발한 표준계약 약관이 가장 합리적이고 범용적으로 사용될 수 있기 때문임.
 - 일례로 미국건설협회를 비롯한 40개 건설유관단체가 멤버로 활동 중인 ConsensusDocs®의 경우 프로젝트 유형 및 발주방식별 특성을 충분히 반영할 수 있는 29종의 건설 하도급 관련 표준 계약 약관 및 관련 서식을 제공하고 있음.
- 이와 더불어 외국의 하도급표준계약약관은 대부분 100개가 넘는 조문으로 구성되어 원사업자 및 수급사업자의 역할과 업무범위, 대금지급 방법, 제재조치, 클레임 처리 등에 상세한 내용 구성을 통해 조문 해석에 대한 이견 및 분쟁 발생 가능성이 매우 낮음.

■ 건설업종 표준하도급계약서의 내용 및 운영시스템 개선 방안

- 원·하도급간 계약에 있어 표준하도급계약서는 공정한 하도급계약이 이루어지기 위한 최소한의 규율이자 마지막 안전장치임. 이에 계약당사자 보호 강화와 산업 특성 반영을 통한 활용성 제고를 위해 표준하도급계약서의 내용 및 운영시스템 개선 방안은 아래와 같음.
 - 첫째, 계약당사자인 원사업자와 수급사업자의 의견수렴 과정을 거쳐 계약서 사용 대상자의 현실 상황을 충분히 반영할 수 있도록 개정 절차 시 이를 반영하여야 함.
 - 둘째, 표준하도급계약서의 조문 내용 중 필요적 기재사항과 임의적 기재사항을 구분함으로써 사업 특성 및 계약당사자 현황을 고려하여 자유로운 수정이 가능하도록 개선해야 함.
 - 셋째, 현행 표준하도급계약서는 단일 계약서 조항으로 구성되어 하도급공사 규모 및 공사 특성을 반영하지 못함. 외국의 표준하도급계약약관과 같이 발주방식별 또는 간이 계약서(Short Form - 단순 설치공종) 및 일반 계약서(Long Form - 주요 공종)의 구분을 통한 활용성 제고가 필요함.
 - 넷째, 장기적으로 공정거래위원회를 통한 정부 주도의 단일 표준하도급계약서에서 벗어나 원사업자, 수급사업자, 발주자를 대표하는 단체가 공동으로 표준계약약관을 제정해야 함. 이는 사인(私人)간 거래의 자율성을 높이고, 수시 제·개정을 통한 산업의 수요 반영과 활용에 기여할 것임.

전영준(부연구위원 · yjjun@cerik.re.kr)

2017년 국내 건설 수주, 10.2% 감소한 148조원 전망

- 하반기에 민간 주택 수주 중심으로 본격적인 하락세 시작될 듯 -

■ 민간 수주 11.6% 감소, 공공 수주 6.8% 감소 전망

- 2017년 국내 건설수주는 <표 1>과 같이 전년 대비 10.2% 감소한 148조원을 기록할 전망이다.
 - 2014년 이후 3년 연속 가파른 증가세를 보인 국내 건설 수주가 4년 만에 다시 감소하는 것임.
 - 다만, 수주액 자체는 148조원을 기록해 비교적 양호할 전망이다(역대 세 번째 수준).
 - 하반기 수주가 감소세로 전환되어 상고하저 패턴을 보일 전망이다.
- 민간 수주가 전년 대비 11.6% 감소한 103.8조원을 기록해 2017년 국내 건설 수주의 감소세를 주도할 전망이다.
 - 공공 수주는 2017년 정부 SOC 예산의 축소, 2016년 수주 실적 양호 등의 영향으로 전년 대비 6.8% 감소한 44.2조원을 기록할 전망이다.

<표 1> 2017년 국내 건설수주 전망

구분	2014	2015			2016			2017(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해 년 가격)										
공공	40.7	23.4	21.3	44.7	18.7	28.7	47.4	20.5	23.7	44.2
민간	66.7	50.5	62.8	113.3	50.3	67.1	117.5	54.8	49.1	103.8
토목	32.7	22.0	23.5	45.5	16.3	21.9	38.2	22.5	18.8	41.3
건축	74.7	51.9	60.6	112.5	52.8	73.9	126.7	52.8	53.9	106.7
주거	41.1	30.7	37.0	67.7	31.1	44.9	75.9	29.6	31.1	60.7
비주거	33.7	21.2	23.6	44.8	21.7	29.0	50.7	23.2	22.8	46.0
계	107.5	73.9	84.1	158.0	69.0	95.8	164.9	75.3	72.7	148.0
증감률 (% 전년 동기 대비)										
공공	12.6	8.1	11.8	9.8	-20.2	34.8	6.0	9.8	-17.5	-6.8
민간	21.0	80.5	61.9	69.7	-0.3	6.9	3.7	8.8	-26.9	-11.6
토목	9.4	22.1	59.6	39.0	-26.1	-6.6	-16.0	38.4	-14.2	8.2
건축	21.7	64.1	40.6	50.5	1.7	22.0	12.6	0.0	-27.1	-15.8
주거	40.3	89.5	48.7	64.7	1.2	21.3	12.2	-4.6	-30.8	-20.1
비주거	4.8	37.5	29.5	33.2	2.3	23.1	13.2	6.7	-21.2	-9.3
계	17.7	48.8	45.4	47.0	-6.6	14.0	4.4	9.0	-24.1	-10.2

주 : 2017년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

■ 2017년 건설 투자, 전년 대비 5.5% 증가 전망

- 건설 투자는 <표 2>와 같이 2017년에 전년 대비 5.5% 증가하고, 투자금액도 2016년에 이어 다시 역대 최고치를 경신해 호조세를 보일 전망이다.
 - 건설 투자의 선행지표인 건설 수주가 2015년에 이어 2016년에도 역대 최고치를 경신하며 호조세를 보임에 따라 2017년 건설 투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
 - 다만, 건설 투자의 전년 대비 증가율이 2016년에 비해 상당 폭 둔화되어 건설 투자의 경제성장 기여율도 상당 폭 위축될 전망(건설 투자 경제성장 기여율 2016년 56.6% → 2017년 32.8% 예상).
- 공종별로 건축 투자는 전년 대비 증가율이 2016년에 비해서 둔화되지만, 10% 가까이 증가해 양호할 전망이고, 투자액도 2016년에 이어 역대 최고치를 재경신해 호조세를 보일 전망이다.
 - 반면, 2010년 이후 7년 동안 감소 추이를 보인 토목 투자는 횡보세를 보이며 부진이 이어질 전망.

<표 2> 2017년 건설 투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

구 분	2014			2015			2016			2017(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 투자	93.42	105.04	198.46	97.47	114.07	211.54	107.13	127.07	234.2	116.7	130.36	247.06
증감률	2.0	0.3	1.1	4.3	8.6	6.6	9.9	11.4	10.7	8.9	2.6	5.5

주 : 2017년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설 투자액은 2010년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행.

■ 전망의 시사점

- 전망의 결과를 종합할 때, 2017년 건설경기는 동행지표인 건설 투자 기준으로 2016년에 이어 호황국면을 지날 것으로 전망되나, 선행지표인 건설 수주가 민간 주택 수주를 중심으로 하반기부터 본격적인 하락세를 시작할 전망이다.
 - 결국 동행지표인 건설 투자도 2017년 연말을 전후해 점차 후퇴국면에 접어들 전망이다.
- 국내 건설 수주는 향후 2~3년간 감소세를 지속할 가능성이 커 건설기업 및 정책당국의 적절한 대응이 필요한 것으로 판단됨.
 - 최근 국내 건설 수주의 호조세에는 민간 주택 수주의 호조세가 큰 영향을 미쳤는데, 향후 민간 주택 수주는 주택공급 과잉, 금리인상, 대출규제 강화 등의 영향으로 감소세를 지속할 가능성이 높음.
 - 결국 선행지표인 국내 건설 수주의 감소세도 향후 2~3년간 지속될 가능성이 높고, 동행지표인 건설 투자가 2020년을 전후해 불황기에 진입할 가능성이 존재함.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr), 박철한(부연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

2017년 하반기 주택시장, 매매 0.2, 전세 0.1% 하락 전망

- 분양물량 36% 감소하여 30만호 예상 -

■ 2017년 하반기 주택시장 전망의 주요 변수

- 금리인상 속도, 금융규제 강도, 공급과잉 현실화 여부에 따른 전세가격 방향성, 새 정부의 정책방향이 가장 주요한 변수가 될 것으로 판단됨.
 - 상반기 우위지역의 호조세는 더딘 금리 상승 속도와 거시경제 호조세로 리스크 현실화가 이연되면서 나타난 현상으로 판단됨. 부채를 갚거나, 금리 인상에 따른 비용을 감내할 수준으로 가계의 소득은 증가하지 못했고, 급격한 입주 증가는 하반기부터 도래함.
 - 금리 인상, 가계부채 증가, 입주 증가 등 이미 알려진 리스크 중 상반기 동안 해소된 것은 없음. 저금리 상황이 길어지면서 시장 참여자들이 리스크에 둔감해지고 있다는 점이 더욱 위험함.
 - 6.15일 미국 금리 인상 및 하반기 추가 인상 가능성 커져, 시장금리의 지속적인 상승은 불가피하며, 6.19 대책에 이어 가계부채종합대책이 예고되고 있어 가계의 유동성을 제약할 것으로 판단됨.
 - 하반기 이후 대부분의 지역에서 입주 물량 증가가 예상되고 있으며, 경남 등의 시도 지역을 중심으로 입주 증가에 따른 미분양 문제가 시작되고 있음.
 - 도시재생 뉴딜 기대감 등으로 단독주택을 중심으로 특정 상품의 가격이 상승하고 있으나, 보유세 인상 논의 등 단기적으로는 정책적 하방 압력이 적지 않음.

■ 수도권 양극화 지속, 기타지방의 아파트 중심 하락

- 수도권은 지역별 양극화가 하반기에도 이어지면서 보합세가 예상되나, 기타지방의 아파트를 중심으로 지방시장의 약세가 나타날 것으로 예상됨(<표 1> 참조).
 - (수도권) 서울과 외곽지역의 양극화가 극심하여 국지적 시장 온도차가 커지며 보합세를 보일 것으로 전망됨.
 - (지방) 지방시장은 기타지방의 아파트를 중심으로 하락세가 확대되어 0.2% 하락할 것으로 예상되며 하반기로 갈수록 공급증가 및 금리상승 리스크가 현실화 될 것으로 판단됨.
 - (분양) 당분간 우위지역을 중심으로 호조세가 이어지겠지만, 정책적 규제 강화 및 금리상승 속도에 따라 온도차가 급변할 가능성도 존재함.

- 2017년 하반기 이후 입주가 빠르게 증가하고 향후 2년간 증가세가 이어질 예정으로, 하반기 전세가격은 0.1% 하락할 것으로 전망됨.
- 하반기 강남권 재건축 이주 수요 증가에 따른 국지적 불안은 존재하겠지만, 수도권 입주물량이 적지 않고 서울 내 비아파트 입주 물량 등으로 영향력은 크지 않을 것으로 예상됨.

<표 1> 2017년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 ^예		
						상반기	하반기	연간
매매	전국	0.3	1.7	3.5	0.7	0.3	-0.2	0.2
	수도권	-1.1	1.5	4.4	1.3	0.5	0.0	0.5
	지방	1.7	1.9	2.7	0.2	0.2	-0.2	0.0
전세(전국)		4.7	3.4	4.8	1.3	0.3	-0.1	0.3

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2017년 5월까지 실적치를 기준으로 전망함. 2017년 하반기는 한국건설산업연구원 전망치임.

- 인허가 55만호, 분양 30만호로 전년 대비 25% 이상 감소할 것으로 예상됨.
- (인허가) 신규 택지 확보의 어려움, 장기 주택공급 증가의 부담 등으로 민간부문 감소세 견인
- (분양) 집단대출 규제 지속 가능성이 높고 6.19 및 가계부채종합대책 등으로 큰 폭 감소가 불가피할 것으로 판단됨.

장기적 시장 안정과 산업 발전 위한 정책 기틀 모색

- 시장도 정부도 단기적 하방 압력은 감내하고 장기적 시장 안정과 산업 발전에 기여하는 방향으로 정책을 수립해 나가야할 것임.
- 금융건전성과 주거안정의 균형을 고려한 금융 건전성 관리(LTV·DTI·DSR) 방안 모색 필요
- 노년층의 실물 비중 확대는 향후 사회적 부담으로 이어질 수 있어 자산의 세대 간 이전, 실물자산의 유동성 지원 등이 뒤따라야 할 것임.
- 부동산시장을 중심으로 다양한 격차(지역 간, 계층 간, 세대 간) 문제가 발생하고 있고 이를 해결하기 위한 정책적 노력도 경주되고 있음. 그러나 정책 실효성과 발생 가능한 부의 효과 등 종합적인 검토가 이루어져야 할 것임.
- 지역별 차별화라는 시장의 변화와 도시재생 활성화라는 정책적 지향점에 대응하기 위해서는 정책 집행 거버넌스 구축이 필요함.
- 산업계는 새로운 자금조달 방식과 장기 투자 모델을 개발하여 안정적 투자 모델을 제시해야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr), 김천일(부연구위원 · ckim@cerik.re.kr)

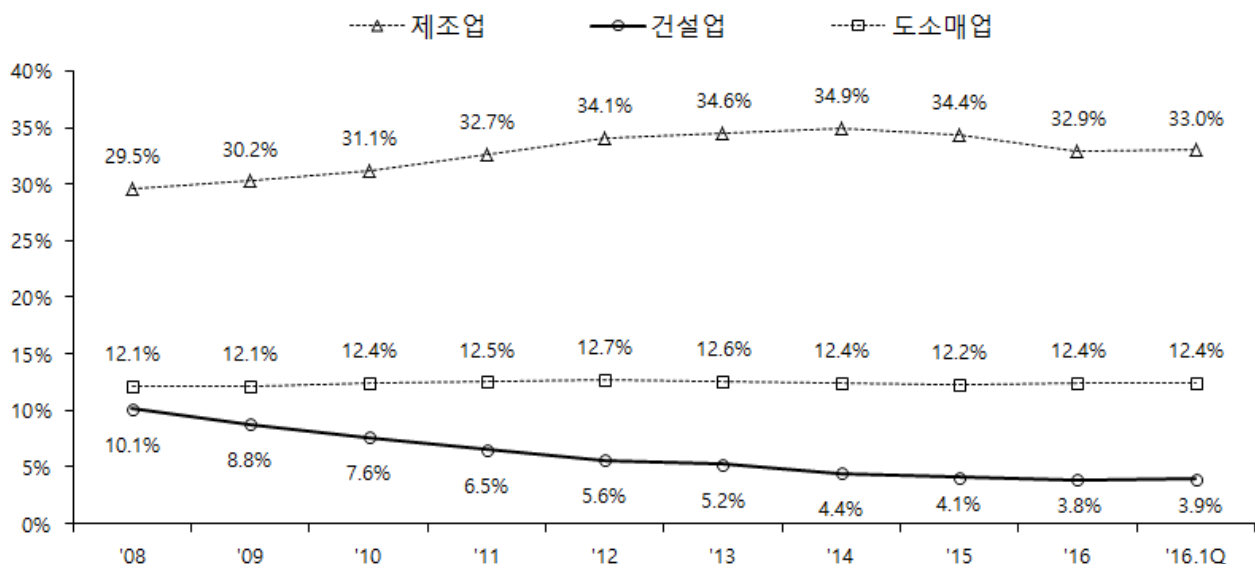
건설업계 차입여건 지속 악화

- 건설업계 유동성 위험 해소를 위한 건설금융시스템 개선 방안 모색 필요 -

2008년 금융위기 이후 국내 건설업체들의 금융기관 차입여건 지속 악화

- 2008년 이후 예금기관의 산업대출금 중 건설업 대출금의 비중이 6.2%p 하락한 반면 제조업 등 여타 업종에 대한 대출금 비중은 비슷하거나 오히려 증가하였음(<그림 1> 참조).

<그림 1> 주요 업종에 대한 대출금의 비중 변화 추이



주1) 예금기관 = 예금은행 + 비은행예금취급기관

주2) 위 비율은 연도별-업종별로 "(업종별 대출금 잔액/예금기관 전체 산업대출금 잔액)×100 %"으로 산출.

자료: 한국은행 경제통계시스템 자료 재구성.

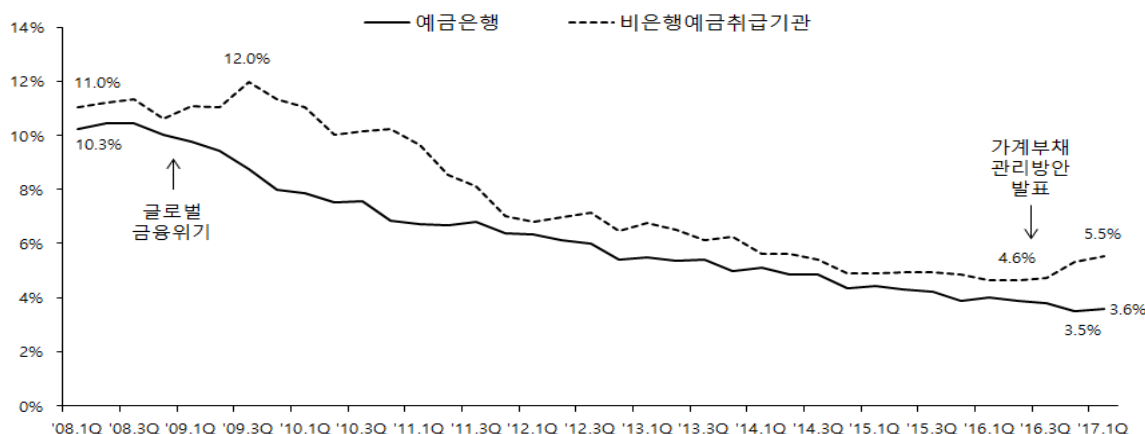
대다수의 건설업체들이 위기상황 하에서 심각한 유동성 위기 경험

- 건설사업에서는 초기 자금투입이 많은 반면, 주택·건설경기 변동에 따라 자금회수 가능성이 크게 달라짐으로써, 현금흐름의 미스매치가 빈번하게 발생함.
- 하지만 대다수 건설업체들이 직접금융조달이 용이하지 않은 상태에서 정부의 정책자금으로부터도 상대적으로 소외됨으로써, 위기상황 하에서 은행 등 간접금융기관으로부터의 대출 가능 여부가 건설업체들의 생존을 좌우할 수밖에 없는 상황임.

■ 건설업에 대한 강화된 여신규제와 금융기관들의 부정적 인식이 주된 원인

- 위기 직후 주택경기 하락으로 인한 미분양물량이 PF 부실사태로 이어지면서 금융 감독 당국과 금융기관들의 건설업에 대한 부정적 인식이 확산되고 여신규제도 강화됨.
- 그 결과 건설업계의 차입여건이 전반적으로 악화되고, 은행권대출을 받기 어려운 업체들이 고금리가 적용되는 비은행예금취급기관(상호저축은행, 신용협동조합 등) 대출로 내몰리는 상황이 발생함(<그림 2> 참조).
- 최근에는 정부의 가계부채 억제조치에 따라 집단대출에 대한 상환능력심사제도 도입, 분양보증공급 일시 중단 등 정책적 리스크 요인들이 발생하면서, 비은행권으로부터의 차입비중이 다시 높아지고 있음.

<그림 2> 건설업 대출금의 비중 변화 추이



주) 위 비율은 예금은행과 비은행예금취급기관에 대해 "(건설업 대출금 잔액/전체 산업대출금 잔액)×100 %"으로 산출.

자료: 한국은행 경제통계시스템 자료 재구성.

■ 건설금융시스템 개선방안에 대한 모색 필요

- 현 건설금융시스템은 건설사업 수행과정에서 발행하는 불가피한 현금흐름 불일치를 효과적으로 제거하지 못하는 구조적 한계점을 지님.
- 이러한 한계점이 건설업 특유의 경기민감성과 결합해 위기상황 하에서 건설업계의 유동성 위험 및 부도위험을 단기적으로 크게 높이는 요인으로 작용하고 있음.
- 따라서 정책당국은 건설업체들이 일시적으로 직면할 수 있는 유동성 위험에 대한 면밀한 모니터링 및 단기 대응책 마련이 필요함. 또한 건설업체들의 안정적인 자금조달을 위한 건설금융시스템의 중장기적인 개선 방안을 함께 모색해야 할 것으로 판단됨.

김정주(연구위원 · kjj@cerik.re.kr)

유럽 건설시장의 현황과 전망 | 1)

– 유럽건설시장, 2017~2019년 동안 연평균 2.43% 성장 전망 –

■ 2014년 이후 경제 회복은 유럽 건설시장의 성장 지속의 동력으로 작용

- 독일, 영국 등 19개국²⁾은 2014년 이후 저유가, 통화 약세, 재정확대 정책 등으로 인해 견실한 경제성장률을 기록하고 있음(<그림 1> 참조).
 - 1.8%의 성장률을 기록했던 2016년에 이어 2017년부터 2019년까지도 연평균 1.7%의 경제성장률을 기록할 것으로 예상됨.
 - 경제 회복과 더불어 건설시장도 2014년을 기점으로 성장세(1.0%)로 전환했으며, 2015년과 2016년에도 각각 1.8%와 2.5%의 성장률을 기록했음.

<그림 1> 유럽건설시장 성장률과 경제성장률(GDP) 추이



- 2017년에는 2.9%, 2018년과 2019년에는 각각 2.4%와 2%의 성장할 것으로 예상됨. 서유럽 국가 중에서는 아일랜드, 노르웨이, 스웨덴 등이 동유럽에서는 헝가리, 폴란드 등이 5% 이상의 성장률을 기록할 것으로 전망됨.

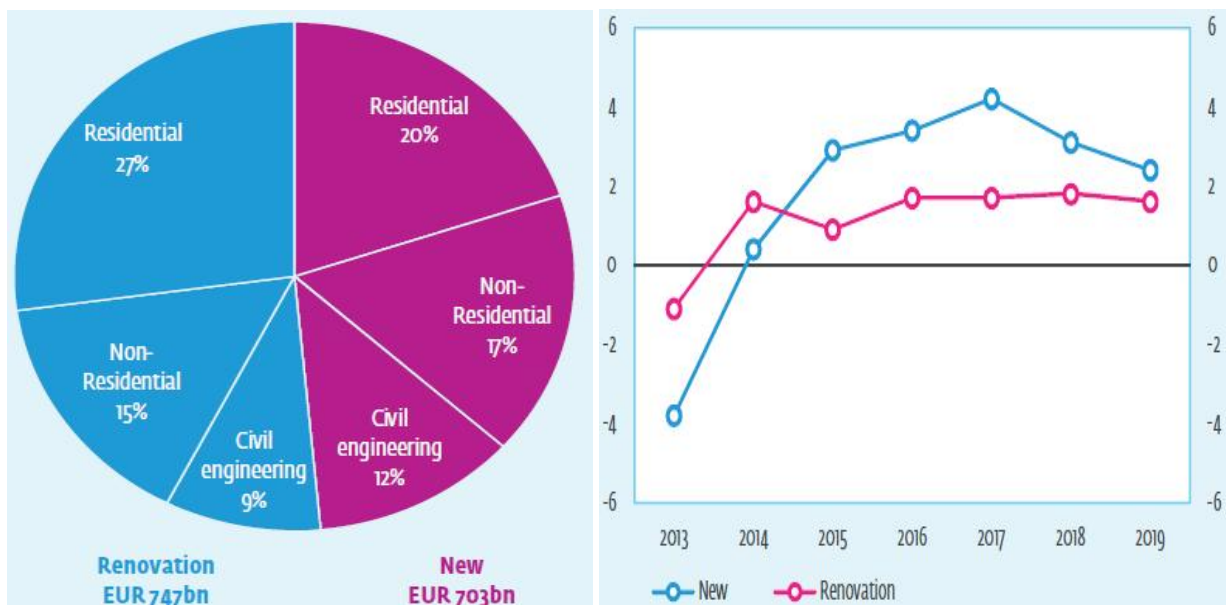
1) 2017년 6월 8~9일간 네덜란드 암스테르담에서 열린 83회 유로컨스트럭트(EUROCONSTRUCT)에서 발표된 유럽건설시장 중기 전망 자료의 주요 내용을 요약함. 건설동향브리핑 616~617호에 2회 연재됨.

2) 19개 국가: 오스트리아, 벨기에, 덴마크, 핀란드, 프랑스, 독일, 아일랜드, 이탈리아, 네덜란드, 노르웨이, 포르투갈, 스페인, 스웨덴, 스위스, 영국, 체코, 헝가리, 폴란드, 슬로바키아.

2016년 기준 19개 국가의 건설시장 총 규모는 약 1.45조 유로

- 전체 건설시장 중 신축(new construction) 시장의 규모는 전체의 약 49%인 7,030억 유로, 리노베이션(renovation) 시장은 7,470억 유로임(<그림 2> 참조).
- 최근의 성장세에도 불구하고 2016년 기준 유럽 건설시장 규모는 금융위기 이전 최대치를 기록했던 2007년 대비 약 25% 감소한 것임.
- 신축 시장 중 주거 부문이 전체 건설시장의 20%인 1,406억 유로, 비주거 부문이 17%인 1,195억 유로, 토목 부문이 12%에 해당하는 843.6억 유로를 점하고 있음.
- 리노베이션 시장 중 주거 부문은 전체 건설시장의 27%인 2,017억 유로, 비주거 부문이 15%인 1,121억 유로, 토목 부문이 전체 건설시장의 9%인 672억 유로를 차지함.
- 전체 건설시장 중 주거 부문의 비중이 47%로 가장 높지만 신축시장에서의 비중보다 리노베이션 시장에서의 주거 부문 비중이 더 큼.

<그림 2> 유럽 건설시장 부문별 규모와 성장률 추이



- 2012년과 2013년에 각각 -9.5%와 -3.8% 감소한 신축 시장은 2017년 4.2%, 2018년 3.1%, 2019년 2.4%의 성장세가 예상됨. 동일 기간 동안 리노베이션 시장도 연평균 1.7%의 성장률을 기록할 것으로 전망됨.
- 2014년부터 이어져온 성장세에도 불구하고 글로벌 금융위기 이전 수준으로 회복되기까지는 상당한 시일이 소요될 것임.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

'중소 건축물, 무자격자 시공 대책 세워야'

무자격자가 마음대로 집을 지을 수 있다면 어떻게 될까? 매우 불안할 것이다. 그런데 우리나라에서는 무자격자가 집을 짓는 것이 매우 자유롭다. 규모가 작은 것도 아니다. 현행 건설산업기본법 제41조를 보면, 661㎡(200평) 이하의 다가구주택이나 495㎡(150평) 이하의 상가빌딩 등은 건축주의 직영 시공을 허용하고 있다. 문제는 건축주가 기술능력을 갖추었는가를 검증하는 절차가 없다는 점이다. 즉 무자격자의 시공을 법적으로 제한하고 있지 않은 것이다.

해당 규모의 건축허가 통계를 보면, 2016년의 경우 건축주가 자신을 직접 시공자로 신고한 비중은 전체 13만2781동(棟) 가운데 10만6819동으로, 80.4%나 된다. 용도별로는 단독주택의 91%, 다가구주택의 85%, 상업용 건물의 85%에서 건축주가 직접 시공한 것으로 신고되어 있다. 하지만 시공능력을 갖춘 건축주는 거의 없기 때문에 실제로는 도급이 이루어지며, 이 경우 무면허 업자나 개인에게 불법 도급하여 시공하는 사례도 많다.

이러한 현상이 발생하는 가장 큰 이유는 탈세에 있다. 서류상으로 건축주 직접 시공으로 신고할 경우, 공사비에서

부가가치세가 누락된다. 건축주는 비용을 아끼고, 사업자는 세금을 내지 않아 '누이 좋고 매부 좋은' 상황이 된다. 실제 시공자가 드러나지 않는다는 것도 큰 문제다. 준공 후에 다량의 하자가 발견되더라도 시공자가 잠적하거나 하자 보수를 기피할 경우 하자 보수가 어려워진다. 시공자가 드러나지 않으니 공사 관련 각종 보증을 받기도 어렵다. 부실시공을 하더라도 면허 취소나 행정 처벌이 어려워 부실시공이 방조될 수 있다. 선진국의 경우, 우리나라와 달리 건축주 직영 시공은 상당한 제한이 있다.

이제는 중소 건축공사에서 광범위하게 존재하는 불법 시공을 양성화하고, 시공자를 수면 위로 드러내야 한다. 건축주의 기술능력을 검증하는 체계도 구축해야 한다. 그래야 하자 보수 책임자가 명확해지고, 부실공사나 안전사고도 줄일 수 있다. 소위 '집장사'로 불리는 개인사업자들도 시공 자격 검증을 통하여 양성화해야 한다. 물론, 부가세 등이 추가되어 건축 비용은 상승할 수 있지만 이를 새로운 부담으로 여겨서는 곤란하다. 건축주 직영 공사에 대하여 시급한 대책이 마련되어야 한다. <조선일보, 2017. 6. 14>

최민수(선임연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)