

건설동향브리핑

CERIK

제646호
2018. 2. 5

정책동향

■ 주5일 근무 등 반영하여 예정공기 현실화해야

시장동향

■ 1월 CBSI, 전월 대비 2.2p 상승한 82.3 기록

산업정보

■ 2018년 건설기업의 전략적 재무관리 방향

■ 외국의 상장 인프라 펀드, 현황과 정책 시사점 II

■ 2018 세계경제포럼(WEF)의 주요 내용

건설논단

■ 재건축 초과이익환수제, 재고(再考) 필요

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

주5일 근무 등 반영하여 예정공기 현실화해야

- 촉박한 공기로 휴일이나 주말, 야간 작업시 안전사고 발생 비율 높아 -

■ 공공발주기관, 발주 공사 종류별로 표준공기 산정식 제정·보완해야

- 최근 건설현장에서 중대 사고가 증가하면서 사회적인 경각심이 높아지고 있는데, 건설현장에서 부실공사나 안전사고를 유발하는 핵심 요소 가운데 하나가 촉박한 공사 기간임.
 - 최근 3년간 중대 건설 안전사고를 보면, 주말이나 휴일에 발생한 비율이 36%인데, 이는 과도한 지체상금(delay penalty)을 우려하여 돌관 시공 과정에서 발생한 것으로 추정할 수 있음.
- 계약 공기가 현실을 미반영하는 사례가 많음. 예를 들어 발주자가 전시(展示) 행정에 집착하여 무리한 준공 일자를 지정하거나 또는 주5일(주40시간) 근무제가 2011년 7월부터 모든 사업장에 시행되었으나, 예정공기를 산정할 때 이를 고려치 않는 사례가 대표적임.
 - (예)터널 공사에서 TBM(Tunnel Boring Machine)의 24시간 가동을 전제로 예정공기가 산정됨.
- 공공발주기관은 공사 종류별로 표준공기 산정식을 제정·보완하여 주5일 및 1일 8시간 근무, 그리고 각종 법령 개정 사항을 반영하여 계약 공기를 산정해야 함.
 - 건설기계·장비의 휴일 휴무와 더불어 레미콘 등 주요 건설자재도 휴일 납품 거부 증가
 - 건설근로자들이 집단적으로 휴일·야간작업을 거부하는 등 주5일 근무제 보장 요구 증가
 - 최근에는 환경부 등에서 미세먼지 우려시 작업 중단 지침 등으로 시공 중단 빈발 등임.
- 민간 건축공사도 발주처의 무리한 요구로 예정공기가 지나치게 짧아지는 사례가 있으므로 국토교통부에서 민간건축공사용 표준공기 산정식도 제정·보급해야 할 것임.

■ 토지 보상 지연, 설계 부실 등 착공 이전 단계 공기 지연 요인 최소화

- 토지(용지) 보상이 완료 또는 일정 비율 이상 완료된 후에 공사를 착공토록 명문화해야 함.
 - 토지 보상과 동시에 또는 토지 보상이 완료되지 않은 상황에서 착공하게 될 경우, 공기지연이 발생할 수밖에 없을 것임. 나아가 공기지연을 막기 위해 시공사가 토지보상 업무를 대신하는 현상이 발생하기도 함.
 - 따라서 토지 보상 지연이나 토지 보상 관련 민원으로 공사가 지연될 경우에도 공기 연장을 허용해야 할 것임.

- 시공 과정에서 매장문화재가 발견된 경우, 과도한 공기 지연으로 연결되므로 택지지구 공급에 앞서 정부나 지자체 주도로 정밀한 문화재 시굴조사가 필요함.
- 최소 법적 설계기간을 규정하여 설계도서의 완성도를 높이는 것이 요구됨.
 - 설계 완성도가 낮아 시공 과정에서 과도한 설계 변경이 발생하면서 공사기간 지연
 - 설계 단계에서 충분한 지반조사 미흡 등으로 지반 붕괴 등 사고나 민원 유발로 공기 지연
 - 설계도서가 제대로 갖추어지기 전에 착공하면서, 설계도면과 내역서, 시방서 등의 불일치 또는 누락으로 설계 변경 과다 등

■ 불가피한 요인에 의한 공사 지연시 공기 연장을 폭넓게 허용해야

- 혐오시설 등 프로젝트 자체에 대한 집단민원이나 기계·장비나 근로자 파업, 현장 내 불법매립폐기물의 처리 등 공기 연장 사유를 「공사계약일반조건」에 구체적으로 명시해야 함.
 - 혐오시설 등 프로젝트 자체에 대한 집단민원은 시공사의 귀책 사항으로 볼 수 없음.
 - 근로자나 기계·장비 파업시 공기 연장이 곤란하고, 결과적으로 돌관공사가 불가피함.
 - 현장에 불법 매립되어 있던 방치 폐기물 처리에 과도한 기간과 비용이 소요되는 사례가 빈발함.
- 예정공기를 산정할 때에 혹한기나 혹서기, 우기 등을 충실히 반영하고, 혹한기나 폭설이 내린 경우, 공사품질이나 안전을 위하여 공사 중지가 가능하도록 명문화해야 함.
- 시공 과정에서 하도급자의 부도·타절, 현장대리인의 무단 퇴직 등으로 불가피하게 발생하는 작업 지연도 발주자가 판단하여 공기연장이 가능하도록 허용해야 함.
 - 방화대교 붕괴 사고시 하도급자 부도, 노량진 수몰 사고시 원도급자 부도 위기 등으로 공사 차질
- 공기 지연시 분쟁 원인이 되는 공사용 자재의 발주자 구매제도를 폐지하고, 전기공사 등 분리발주, 주계약자공동도급 등을 개선하여 원도급자 일괄책임이 가능한 환경을 조성해야 함.
 - 120여개 공사용 자재에 대하여 발주자 구매제도가 운용되면서, 자재·설비의 공급 지연 빈발
 - 주계약자공동도급이나 각종 분리발주로 현장소장의 현장 지휘력이 저하되면서 공기 지연 초래
- 종래의 공기 단축이나 공사비 절감 위주에서 벗어나 안전 우선의 패러다임 전환 필요
 - 일본의 경우, 폭풍이나 호우, 홍수, 해일, 지진, 산사태, 낙반, 화재, 소란, 폭동 등 불가항력이나 또는 시공자의 귀책 없이 시공이 불가능하다고 인정될 경우에는 공사를 일시 중단 조치하고, 공기 연장 및 계약금액의 증액을 협의함.

최민수(선임연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

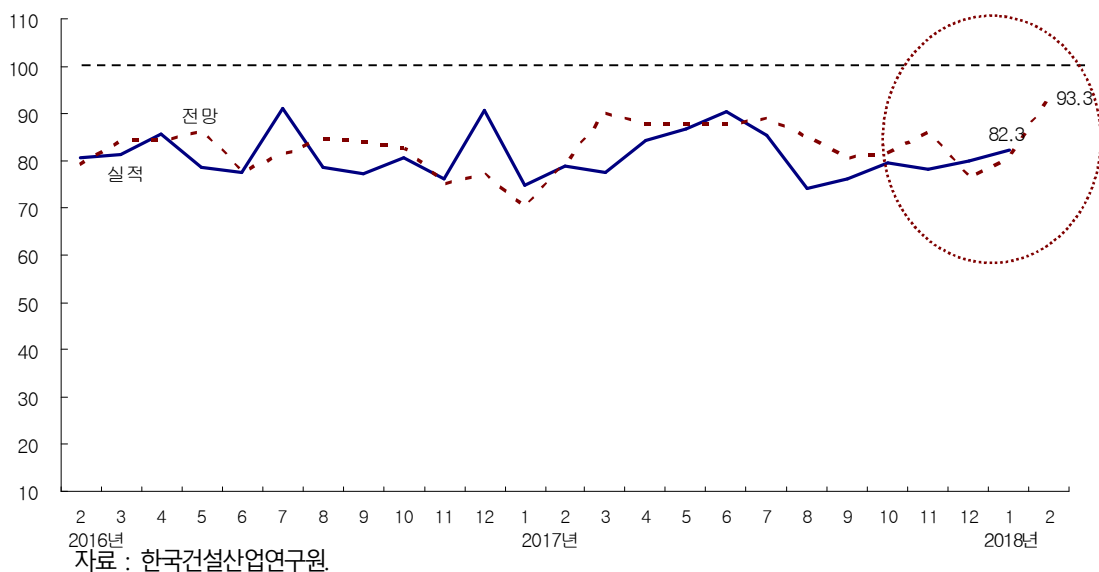
1월 CBSI, 전월 대비 2.2p 상승한 82.3 기록

- 지난해 연말 지수가 낮은 통계적 반등 효과 및 일부 이월 공사 발주 때문 -

2018년 1월 CBSI, 전월 대비 2.2p 상승한 82.3, 2개월 연속 상승

- 2018년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 2.2p 상승한 82.3을 기록함(<그림 1> 참조).
- 2017년 12월에 계절적 요인으로 전월 대비 1.9p 상승. 2018년 1월에도 전월 대비 2.2p 상승한 82.3을 기록해 2개월 연속 증가함.
- 통상 1월에는 직전 연도 연말 대비 연초 발주 물량이 감소하고 혹한기 공사 진행이 어려운 등 계절적 요인에 의해 CBSI가 하락하는 경우가 많은데, 올 1월에는 이례적으로 소폭 상승함.
- 이는 2017년 12월 지수가 12월 지수로는 2013년 12월(64.5) 이후 4년래 가장 낮은 수준인 80.1을 기록한 데 따른 통계적 반등 효과가 작용한 결과로 판단됨.
- 또한, 작년 12월에 발주가 계획되었으나 발주되지 못하고 올해로 이월된 공사가 있는데, 이들 중 일부가 연초 발주된 것이 1월 지수 회복에 긍정적인 영향을 미친 것으로 분석됨.
- 다만, 지수가 2개월 연속 회복되었지만 지수 자체는 80선 초반에 불과해 건설경기는 여전히 부진한 상황임을 보여줌.

<그림 1> 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



■ 기업 규모별로 대형과 중견 기업 지수가 상승했으나, 중소기업이 하락

- 기업 규모별로 살펴보면, 대형과 중견기업 지수가 전월 대비 개선되었으나, 중소기업은 전월 대비 하락해 지수가 악화됨(<표 1>참조).
 - 대형기업 지수는 전월 대비 7.1p 상승한 100.0을 기록함.
 - 중견기업 지수는 지난 2017년 12월 3년 9개월 만에 최저치인 66.7로 부진하였는데, 올해 1월에는 전월 대비 11.1p 상승한 77.8을 기록, 다시 70선을 회복함.
 - 한편, 중소기업 지수는 전월 대비 13.7p 하락한 66.7을 기록함.
- 지역별로 서울 기업은 상승하였으나, 지방 기업 지수는 전월 대비 하락한 것으로 나타남.
 - 서울 기업 지수는 전월 대비 8.5p 상승한 90.6을 기록함.
 - 지방 기업 지수는 전월 대비 4.2p 하락한 73.0을 기록함.

<표 1> 기업 규모별, 지역별 CBSI 추이

구 분		2017년 3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2018년 1월		2월 전망
												실적	전월 전망치	
총 합		77.5	84.2	86.6	90.4	85.4	74.2	76.3	79.5	78.2	80.1	82.3	80.7	93.3
구 모 별	대형	92.3	100.0	100.0	100.0	91.7	64.3	78.6	92.3	85.7	92.9	100.0	92.9	107.7
	중견	74.2	74.2	87.1	89.3	92.9	86.7	74.2	75.9	81.8	66.7	77.8	75.8	88.9
	중소	63.8	77.1	70.2	80.4	69.6	71.7	76.1	68.8	65.3	80.4	66.7	72.0	81.5
지 역 별	대형	86.7	89.6	95.2	93.8	94.0	76.9	76.4	85.2	84.3	82.1	90.6	88.3	94.7
	중소	64.3	76.4	73.7	85.0	72.7	70.3	76.2	71.3	69.9	77.2	73.0	70.1	91.7

자료 : 한국건설산업연구원

■ 2018년 2월 전망치, 1월 실적치 대비 11.0p 상승한 93.3

- 2018년 2월 CBSI 전망치는 1월 실적치 대비 11.0p 상승한 93.3을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 10p 가까이 상승한 것은 건설업체들이 향후 건설경기 침체 수준이 개선될 것으로 기대하고 있다는 것을 의미함.
 - 다만, 2월은 통상 계절적 요인에 의해 여전히 지수가 부진한 경우가 많고, 설 명절 영향으로 실질적으로 발주가 크게 증가하기는 어려울 것임. 따라서 전망치처럼 2월부터 지수가 본격 회복되기는 어려울 것으로 예상됨.

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

2018년 건설기업의 전략적 재무관리 방향

- 자금의 우선순위 결정, 자금부족에의 상시 대비 등 전략적 자금관리 필요 -

■ 2018년 건설기업 재무 환경

- 2017년 하반기 이후 건설 수주 하락세가 본격화되고 건설투자 증가세 둔화가 본격화되면서 2018년 건설경기는 악화되어질 가능성이 높음.
 - 특히, 지난 3년 동안 경기 상승을 견인해 왔던 건축 특히, 주택 부문 건축투자의 증가세가 큰 폭으로 둔화될 것으로 예상되고 있음.
- 2016년부터 나타나기 시작한 건설 수주 감소세가 2018년에 본격적으로 건설기업의 기성실적에 영향을 미쳐 매출 하락으로 이어지게 될 것으로 예상됨.
 - 이와 같은 건설기성의 악화는 건축부문 투자 증가세의 둔화에 따른 영향이 직접적임. 또한 2014~2017년 사이 건설업체 수의 증가와 노무비 상승 등 공사원가 상승 압박 등의 영향도 크다는 점에서 향후 2~3년간 지속될 가능성이 큼.
- 건설업의 대출금 규모는 2016년 37.6조원까지 지속적으로 하락하다가 2017년 1/4분기 이후 증가하여 2017년 3/4분기에는 1.1조원의 순 증가를 보였음(<표 1> 참조).

<표 1> 예금취급기관 건설업 대출금 현황 추이

(단위 : 조원)

	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017.6월
대출금	55.1	50.0	44.2	43.2	39.0	38.3	37.6	39.7

자료 : 한국은행

- 또한, 신용평가에 있어서도 지난해의 경우, 등급 하락 기조가 뚜렷이 감소하는 것으로 나타났음.
- 세계경제의 동반 호조세 속에서 2017년 국내 금융시장도 호조세를 보인 영향도 큼.
- 2018년도에는 최근 부동산 규제에 따른 분양 물량 감소와 초과이익환수제 등으로 인한 주택사업의 수익성 감소가 본격적으로 나타나면, 건설기업에 대한 신용등급 하락 기조와 대출축소가 나타날 가능성이 높아질 것으로 예측됨.
- 또한, 2018년 금융시장은 전반적인 세계경제의 회복세 기조의 영향으로 안정세를 보일 것으로 예측되나, 수출 감소, 부동산 시장의 급격한 위축 등이 나타나면, 금융기관이 재무건전

성 유지를 위해 대출을 감소시킬 가능성도 높음.

- 종합적으로 볼 때, 2018년 건설기업의 재무 여건은 건설경기의 위축 가능성과 국내외 금융 시장의 불안요인 상존에 따라 2017년에 비해 다소 악화될 가능성이 높은 상황임.

■ 2018년 건설기업의 전략적 재무관리 방향

- 건설업의 특성상 자금수급의 시차로 인해 만성적인 자금수급 불균형의 재무적 위험이 존재하고, 당장 현금의 지출이 아니더라도 과다한 비용 지출 여지가 큰 편임. 따라서 2018년과 같이 불확실성이 높은 재무환경 속에서는 전략적인 재무관리가 필수적임.
- 첫째, 경기의 불확실성 증가와 최근 부동산 규제 강화에 따라 금융기관 등의 회계 및 재무적 평가가 크게 강화될 가능성이 높은 바, 전략적인 신용도 관리가 필요함.
 - 이를 위해 자금 흐름에 대한 전방위적인 통제를 강화할 필요가 있으며, 과다한 신용공여를 차단할 필요가 있음.
 - 특히, 안정적 신용등급 유지를 위해 거래은행과의 긴밀한 관계 유지와 기업 신용정보에 대한 원활한 커뮤니케이션 채널 유지 그리고 전사 차원의 신용도 관리 노력이 필요함.
- 둘째, 자금관리의 우선순위 결정, 자금부족에의 상시적 대비 등 전략적인 자금관리 활동을 강화할 필요가 있음.
 - 자금조달시 금융부채는 취약한 현금 흐름 상황에서 영업활동을 지속하게 하는 완충적 역할을 하나, 적정수준을 초과하면 경영을 악화시킬 우려가 높다는 점을 항상 고려해야 함.
 - 또한 자재, 장비조달 및 시공 등 건설생산과정의 자금 흐름뿐만 아니라 차입금 상환 등 부채상환 및 임금 등 각종 비용지급 상황을 종합적으로 고려하여야 함.
 - 자금부족에 대비, 사업 경비절감 및 절세방안 강구 그리고 자기자본 확충 등 자금관리의 구조적인 개선을 유도하는 중장기적인 대응책을 지속적으로 마련해야 함.
 - 특히, 중소건설기업의 경우, 당장의 현금 수요나 투자에 급급한 자금관리로 인하여 재무적 안정성이 악화될 우려가 있어 자금에 대한 중장기적인 예측과 관리가 중요함.
- 셋째, 건설사업의 수익성 제고를 위한 제반 활동을 강화할 필요가 있음.
 - 건설사업의 수익성과 직결된 비용절감 등 원가관리능력을 지속적으로 향상시키고 인력·자재·장비·공정 등 현장관리 역량을 지속적으로 확보해나가야 함.
 - 또한, 건설공사의 원가는 사실상 사업의 기획단계에서 결정되기 때문에 사업의 기획단계에서 보다 정밀한 사업성분석과 철저한 사업수행계획 수립 역량을 지속적으로 강화해야 함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

외국의 상장 인프라 펀드, 현황과 정책 시사점 II 1)

- 민간투자사업 시행 법인의 지배 구조 개선을 통한 공공성 개선 가능성 높아 -

■ 사회적 기대효용 : 민간투자사업의 지배 구조 확산을 통한 공공성 개선

- 민간투자사업의 지배 구조 확산 및 재무정보 공시 강화를 통하여 사업정보의 투명성과 경영 효율성이 증대될 수 있으며, 이로 인한 시민의 인식 개선도 기대됨.
 - 엄격한 상장펀드의 경영정보 공시요건에 의하여 민간투자사업의 투명성이 증대될 수 있고, 사업 정보에 쉽게 접근하여 감시하는 것이 가능함.
 - 민간투자사업에 대한 일반 국민들의 이해가 증진되어(정보비대칭성의 감소) 막연한 부정적 인식이 개선될 가능성이 있음.
 - 계약의 투명성 확보로 인하여 SPC 운영의 효율성이 증가될 수 있으며²⁾, 프로젝트 요구수익률 절감 가능성도 있음.
- 최근 저금리 환경에서 안정적인 투자처를 찾기 어려운 가계부문의 유동자금을 생산적인 인프라 투자로 유도하는 도관체(conduit)역할을 제공할 수 있음.
 - 적정 투자처를 찾을 수 없을 경우, 가계부문의 유동자금은 부동산이나 비트코인 등 개인이 비교적 접근이 용이한 자산으로 몰리는 경향을 가짐.
- 상장 인프라 펀드를 통한 민간투자가 활성화될 경우, 정부의 인프라 소요예산을 구축(crowding-out)하여 타 분야에 추가적인 재정투자가 가능할 수 있음.
 - 인프라 예산제약 상황에서는 필수 인프라 시설을 적기에 공급함으로써 우리 경제의 성장 잠재력을 유지 할 수 있음.
 - 인프라 시설 투자 과정에 민간부문의 창의와 효율성을 도입함으로써 생애주기비용(LCC)을 절감하거나 시설 이용자의 효익을 높여, 궁극적으로는 사회적 효용을 증진시킬 수 있음.

■ 개인 관점의 기대효용 : 효율적 투자기회(efficient frontier)의 확장

- 상장 인프라 투자펀드는 개인투자자에게 새로운 금융자산을 제공함으로써, 같은 수익률 수

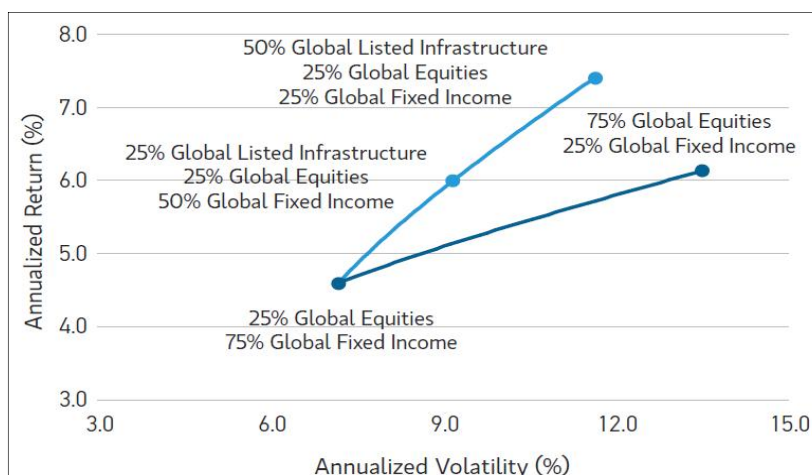
1) 본 주제는 건설동향브리핑 제645~646호에 나누어 게재되는 연속 기사임.

2) 미국 부동산 투자신탁 연구들에 의하면 상장된 경우 경영 효율성과 투자성고가 비상장된 경우보다 높은 경향을 보인다고 알려져 있음.

준에서 더 안전한 투자 포트폴리오³⁾를 만들 수 있는 기회를 제공할 수 있음⁴⁾.

- 모건 스탠리(Morgan Stanley)는 2016년에 채권과 주가지수에 투자하는 것을 기본 케이스로 하고, 상장 인프라 지수가 포트폴리오에 추가되었을 경우에 수익률이 어떻게 변했는지 분석함.
- <그림 1>과 같이 기본 케이스에서는 6.0%의 수익률을 달성하기 위하여 약 13% 수준의 변동성(위험)을 감내해야 함. 그러나 인프라 자산을 25% 추가할 경우 동일(6.0%) 수익률을 달성하기 위한 포트폴리오의 변동성이 약 9.0%대 초반으로 감소한 결과를 보임.

<그림 1> 상장 인프라펀드의 투자 포트폴리오 개선효과



자료: The Case for a Strategic Allocation to Global Listed Infrastructure Securities, Morgan Stanley (2015).

상장 인프라 펀드의 기초 자산 요건 및 한계점

- 상장펀드에 편입될 수 있는 인프라 자산의 요건과 프로젝트 수가 비교적 제한적임.
 - 상장 펀드의 배당현금흐름과 자산가치가 안정적이어야 하므로 AP계약⁵⁾방식의 PPP자산 또는 운영 단계의 관리운영(concession) 자산이 적절함.
 - AP계약 방식의 PPP 자산은 그 수가 제한적이고, 운영단계의 관리운영 자산은 개발단계부터 건설사 또는 기관투자자들이 선점하고 있을 확률이 높음.
- 우리나라의 경우 민간투자사업의 지분 양도는 주무관청의 승인을 득해야 하며, 해외와 달리 출자 지분 소유자 변경의 경우에도 자금재조달에 의한 이익공유⁶⁾ 조항이 적용될 여지가 높으므로 상장 인프라 펀드가 투자하는 것이 용이하지 않음.

박수진(연구위원 · jin@cerik.re.kr)

3) 이것은 같은 위험도 수준에서 더 높은 수익률을 달성할 수 있는 포트폴리오를 의미하기도 함.

4) 인프라 펀드 자체로도 장기 연금성 자산 제공, 배당의 고객효과(clientel effect)등으로 개인 효용을 증가시킬 수 있음.

5) AP(Availability Payment) 계약방식: 수요와 상관없이 정부가 일정 사용료를 지불하는 민간투자사업의 계약방식임.

6) 금리하락 등 투자자금 재 조달시 발생 가능한 예상 이익을 추정하여 정부와 민간투자자가 이익을 공유하는 제도임.

2018 세계경제포럼(WEF)의 주요 내용

- 포럼의 핵심 주제는 “분절된 세계에서 공유 미래 창조” -

■ 세계경제포럼(World Economic Forum)이 지난 23일부터 26일까지 스위스 다보스에서 개최

- 금번 세계경제포럼의 주제(Creating a Shared Future in a Fractured World)에서 나타나듯이 인류 전체를 위한 공동 협력이 포럼의 핵심 의제였음.
 - 불평등, 성차별, 기후 변화, 정치적 양극화, 교육 불평등으로 인해 분절된 세계가 직면한 다양한 이슈들을 해결하고 함께 만들어가야 할 미래의 방향이 논의됨.
 - 포럼은 ‘지속적인 경제 발전’, ‘다극·다개념 세계 탐색’, ‘사회 분열 극복’, ‘기술에 대한 거버넌스 구축’ 등 4개 세부 주제를 중심으로 약 400여 개의 세션으로 구성됨.
- 포럼에서 논의된 주요 이슈는 세계 경제 회복 여부와 저성장 고착화, 4차 산업혁명에 대비한 새로운 산업 생태계, 지정학적 리스크 관리, 사회적 불균형의 확대 등임.
 - 세계 경제 회복세에도 불구하고 저성장 장기화에 대한 우려가 매우 높은 상황으로 성장률 제고를 위한 선제적 대응과 4차 산업혁명이 산업 생태계에 미칠 영향에 대한 분석과 대응 방안 마련의 필요성이 강조됨.
 - 자국 우선주의 확대에 따른 지정학적 리스크의 증가 그리고 사회적 불균형에 따른 부와 기술의 격차 증가 등도 공동 대응이 필요한 주요 이슈로 강조됨.

■ 세계경제포럼은 11대 추진 과제⁷⁾와 14개 시스템 이니셔티브(System Initiatives) 제시

- 포럼에서는 분절된 세계를 극복하기 위한 새로운 공동 협력 모델을 위해 11대 주요 과제와 14개의 시스템 이니셔티브가 제시되었음.
 - 11대 주요 과제는 신기술에 대한 규제, 성별 격차 해소, 성장의 재정의, 4차 산업혁명 대응을 위한 기술 역량 제고, 기후 변화 대응 촉구, 미래 계획, 국제 무역의 확대, 수입과 지출의 균형, 4차 산업혁명의 거버넌스 구축, 생산성 위기 해소, 사이버 보안 강화 등임.
 - 과제별 주요 내용은 다음과 같음. 신기술에 대한 규제는 국제 사회가 참여하는 조직을 구성해 체계적인 거버넌스를 구축하는 데서 출발하며, 성장에 대한 재정의의 위해서는 지속 가능성과 포괄

7) 현대경제연구원(2018). 2018 다보스 포럼의 주요 내용과 시사점.

적 성장을 측정할 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요함. 4차 산업혁명 대응을 위한 기술역량 강화는 기술 격차를 해소할 수 있는 교육프로그램 확대가 필요하며, 기후 변화 대응은 국제 사회의 적극적 참여를 지속적으로 강조할 필요가 있음.

- 미래 계획은 재정적 어려움을 해소할 수 있는 로드맵 마련을 통해, 국제 무역의 확대는 국제 금융을 활성화하고 무역 촉진을 위한 국제적 협력을 강화하는 것이 요구됨. 수입과 지출의 균형을 위해서는 순환 경제 활성화와 부족 자원의 수명 연장과 대체 가능한 자원의 개발을 지속해야 함. 4차 산업혁명에 효과적으로 대응하기 위해서는 미래 사회에 대한 심도 있는 연구를 기반으로 하는 거버넌스 구축이 필요함.
- 생산성 위기 극복을 위해서는 미래의 신기술을 활용한 제조 및 생산 체계를 구축을 위해 국제 협력을 강화하고, 사이버 보안 강화를 위해서는 국제 협력 기관의 활용이 필요함.
- 국제 사회가 직면한 다양한 문제들을 해결하기 위해서는 독자적 방식이 아닌 협력 기반의 접근이 필요하며 이를 위해 시스템 이니셔티브가 제시됨.
- 포럼에서 제시된 이니셔티브는 소비의 미래, 디지털 경제와 사회의 미래, 경제적 진보의 미래 등 총 14개로 주요 내용은 <표 1>과 같음.

<표 1> 세계지식포럼에서 제시된 14개 시스템 이니셔티브

이니셔티브	내용
소비의 미래	4차 산업혁명에 따른 새로운 기술 등장은 소비 모델의 변화를 가속화
디지털 경제와 사회의 미래	디지털 기술을 통해 창출되는 이익 배분을 위한 사회적 협력 모델 요구
경제적 진보의 미래	불평등을 해소하고 균형 발전을 위한 경제성장 달성 방안의 강구 필요
교육과 성 및 직업의 미래	재교육 시스템 구축, 성차별 해소, 직업 변화에 따른 협력 체계 마련 필요
에너지의 미래	모든 사람이 에너지 서비스를 누릴 수 있는 방안 마련 필요
환경과 천연자원 안보의 미래	기후 변화에 대비하기 위한 글로벌 거버넌스의 재구조화 필요
금융 및 통화 시스템의 미래	경제성장과 사회적 개발에 기여할 수 있는 금융 및 통화 시스템 개선 노력 필요
식량 안보와 농업의 미래	인구증가에 대비한 효과적인 식량 생산 시스템 구축과 분배 구조 마련 필요
건강과 헬스케어의 미래	고령화에 따른 의료 서비스 체계의 개선과 재정 지원 방안의 강구 필요
정보와 엔터테인먼트의 미래	투명한 정보의 흐름과 콘텐츠 혜택의 공정 분배 방안의 강구 필요
국제 무역과 투자의 미래	국제 무역과 해외 투자 촉진을 위한 새로운 정책 마련과 국제적 협력 필요
이동수단의 미래	보다 안전하고 스마트한 글로벌 운송 시스템의 개발 필요
생산의 미래	생산 방식 변화의 영향에 대비하고 혜택을 공정 배분할 수 있는 체계 필요
장기 투자와 인프라 및 개발의 미래	정부 중심의 투자 노력과 국가별 격차해소를 위한 포괄적 성장 체계 마련 필요

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

재건축 초과이익환수제, 재고(再考) 필요

최근 재건축 초과이익환수제가 시행에 들어감으로써 향후 부담금 예상규모에 대한 부동산시장의 궁금증과 불안감이 커지고 있다. 무엇보다 최근 정부의 시뮬레이션 결과 공개가 논란을 더욱 키우고 있는 것이다.

우선 재건축 초과이익환수를 위한 부담금 부과는 여러 정비사업 중에 유독 재건축에만 부과한다는 점에서 형평에 반한다는 점이다. 기반시설이 열악하다는 점을 제외할 경우 노후 건축물이 밀집한 지역에서 이루어지고 사업주체인 시행자 요건도 거의 동일한 재개발에서는 개발이익을 별도로 환수하지 않기 때문이다. 또한 부동산시장 과열의 원인제공자로 지목된 서울 강남 주요 재건축 단지들은 작년 말까지 관리처분 인가신청을 통하여 빠져 나가버린 지금, 남은 단지들과 기타 지역의 조합들에게 천문학적 부담금을 안기는 것이 과연 형평에 맞는 지도 의문이다.

미실현 이익에 대한 부담금 부과도 논란의 여지가 많다. 1994년 토지초과이득세에 헌법불합치 결정을 내린 헌법재판소 결정문의 전체맥락은 토지초과이득세 세율과 관련된 부분에서 평가의 객관성 보장이 대단히 어려운 미실현 이득을 과세 대상으로 삼고 있는 점에 재산권 침해의 우려가 있다는 의미도 포함하고 있어 정부의 표현대로만 단정하긴 어렵다. 정부

는 부담금을 거두어갈 뿐이지만, 부담금을 납부한 뒤 가격이 하락할 경우 손실은 고스란히 조합원 몫인 점도 문제다. 그밖에 미실현 이익의 환수는 실거주 목적 혹은 1주택 보유자 가리지 않고 조합원 모두에게 사업 종료 후 천문학적 부담금을 내던지 아니면 그 지역을 떠나도록 종용하는 효과를 가져 온다. 특히 근로소득이나 현금 보유가 거의 끊어진 은퇴자·고령자인 조합원들은 다주택자도 아니고 투기 수요도 아닌데 과중한 부담금을 안길 경우 주택 처분 후의 이주 외에 다른 선택을 어렵게 만든다. 이는 사실상 헌법상 보장된 재산권행사 또는 거주이전의 자유를 제약하는 결과를 초래할 수도 있다.

재건축 등을 통하여 개발이익이 많이 생기면 부담금이 아니더라도 추후 양도할 때 OECD 최고수준인 양도소득세가 최대 42%까지 부과된다. 팔지 않고 보유하는 경우에는 재산세와 종합부동산세 등 보유세가 부과된다. 이런데도 불구하고 사실상 조세와 다름없는 부담금을 부과하려는 것은 규제가 넘치고 있는 마당에 정부 스스로 기존 부동산대책의 효과에 대한 확신부족 및 자신감 약화로 비춰질 수도 있다. 과유불급(過猶不及)이라고 하지 않던가.

〈아시아투데이, 2018. 1. 29〉