

# 건설동향브리핑

CERIK

제653호  
2018. 4. 2

## 정책동향

- 후분양제, 소비자 부담과 시장 불안 여지 적잖아
- 토지공개념 도입의 쟁점과 영향

## 시장동향

- 3월 CBSI, 전월 대비 0.1p 상승한 81.6 기록

## 산업정보

- 공공 토목부문의 턴키사업 성과 분석
- Constructionline의 정보 제공 체계가 주는 시사점

## 건설논단

- 5년 하락, 5년 상승... 수도권 주택시장 변곡점 왔나

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 후분양제, 소비자 부담과 시장 불안 여지 적잖아

- 정부 및 국회 중심으로 일괄 전환 추진, 공급 방식 선택은 사업 주체에 맡겨야 -

### ■ 최근 정부는 주택 공급방식을 선분양제 위주에서 후분양제로 전환 추진 중

- 최근 주택 분양시장에서는 주택 소비자의 권리를 강화한다는 목표 아래 정부 및 국회 등을 중심으로 후분양제 위주의 주택 공급방식이 적극적으로 추진되고 있음.
  - 분양주택의 하자로 인한 피해를 예방하고, 품질 확인 후 분양 여부를 결정하게 하는 등 주택 소비자의 선택권을 강화하는 방향으로 개정이 추진 중임.
- 정부(국토교통부)는 2018년 업무계획 브리핑에서 후분양제 로드맵을 반영한 ‘제2차 장기주거종합계획(2013~2022년)’을 올해 상반기에 확정하겠다고 밝힘. 정부는 LH 등 공공기관의 시범실시를 시작으로 후분양제를 확대함과 동시에 민간 기업의 자발적 참여를 위한 각종 인센티브 강화를 검토 중인 것으로 알려지고 있음.
  - 후분양제에 나서는 민간 기업에게는 주택도시보증금 대출 이자와 한도, 분양보증 등의 요건을 완화하는 등의 방안이 검토되고 있음.
- 국회에서도 정동영 의원 등 다수의 국회의원들이 후분양제 전환을 위한 ‘주택법 일부 개정 법률안’ 등을 제출해 놓고 있는 상태임.

대표 발의자	법안 내용	비고
정동영 의원 (민주평화당)	법 제54조에 후분양제도(80% 공정률 이후 분양), 사전 입주 예약자 선정의 명시적 근거 마련 등	2016.12.30. 발의
윤영일 의원 (민주평화당)	법 제54조에 후분양제도(80% 공정률 이후 분양)의 명시적 근거 마련 등	2017.2.13. 발의
김경수 의원 (더불어민주당)	법 제48조의 2 신설을 통한 공동주택품질검수단 설치 운영 근거 마련 등 후분양제도를 활용하여 하자 문제 해소	2016.10.19. 발의
전현희 의원 (더불어민주당)	법 제39조 주택성능보증제도의 항목에 가구, 창호, 타일, 도장, 도배, 바닥재 공사 등을 추가하여 하자 문제 해소	2016.12.7. 발의

## ■ 단계적이라 해도 후분양제로 일괄 전환될 경우 주택시장에 미칠 영향 적지 않을 듯

- 공정률 80%에서 시작하여 단계적으로 100% 달성(준공) 후 분양하는 후분양제로의 일괄 전환은 공사비 조달과 관련한 비용이 분양가에 반영될 가능성이 크기 때문에 자연스럽게 분양가 상승 및 그에 따른 주택 소비자 부담 증가가 예상되기도 함.
  - 후분양제의 경우 가격통제 수단인 분양가상한제 적용은 어려울 것임.
- 중소 주택건설업체는 사업 부지의 매입 및 공사비 조달 등을 위한 금융비용 급증, 낮은 인지도 등에 따른 미분양 양산 등으로 존폐 위험에 직면하게 될 가능성도 적잖아 대규모 건설업체보다 상대적으로 충격이 더 클 것임.
- 후분양 전환에 따른 주택건설업체의 자금 조달난은 결과적으로 주택 공급 감소를 초래할 가능성이 크기 때문에, 서울 등 대도시의 경우 수급 불균형으로 인한 가격 불안 요인이 증가할 여지도 있음.

## ■ 주택보급률 증가 및 주택시장의 지역간 양극화 심화 등의 현실을 고려해 획일적인 후분양제로의 전환보다는 인센티브 보강 등으로 주택업체의 선택을 유도해야

- 후분양제 전환 추진의 취지가 주택 품질 제고보다는 분양권 전매 등의 투기 방지를 위한 부동산 대책의 일환에 방점이 두어질 경우 정책적 효과를 기대하기는 쉽지 않을 것임.
- 주택의 하자 발생으로 인한 주택 소비자의 피해를 사전 예방하기 위해서는 후분양제로의 획일적 전환보다 일본의 사례에서 보듯 주택품질보증제도 도입 및 감리제도의 개선 등 실효성 있는 대안 마련이 모색되어야 함.
- 선분양제와 후분양제 모두 장단점이 있으므로 획일적인 후분양제로의 전환보다는 인센티브 부여 등을 통해 선택 범위를 넓혀줌으로써 주택시장의 니즈(needs)에 맞출 수 있도록 주택건설업체에 자율성을 부여하는 것이 바람직함.
- 후분양제로의 전환을 유도하기 위해서는 관련 금융기관의 신용평가 및 대출심사 기준을 개선해야 함. 무엇보다 중소 주택건설업체의 주택 건설을 위한 자금조달이 원활해질 수 있는 제도적 환경을 우선적으로 구축해야 함.

두성규(선임연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

## 토지공개념 도입의 쟁점과 영향

- 대통령 개헌안에 도입 명시, 도입되면 건설업 파급효과 매우 클 것 -

### 청와대, 헌법 개정안에 토지공개념 도입 명시

- 청와대는 3월 21일 지방분권 및 총강, 경제분야의 헌법 개정안을 설명하면서 토지공개념의 도입을 명시함.
  - 사회적 불평등 심화 문제를 해소하기 위해 토지공개념의 내용을 헌법에 명확히 규정
- 토지공개념은 공공의 이익을 위해 토지 소유와 처분을 국가가 제한할 수 있도록 하는 것임.
  - 토지 가치의 상승이 사회 양극화를 초래하는 최대의 원인임을 지적하면서 토지의 배타적인 사용권과 처분권을 보장하면서도 토지 가치는 공유해야 한다는 의미임.
  - 국가가 토지 소유 또는 점유를 확대해 토지를 국·공유화하겠다는 개념과는 다르며, 땅에 관한 한 개인의 재산권도 공공복리의 증진을 위해서는 제약을 받을 수 있다는 것이 핵심

### 현행 헌법과 차이 및 과거 사례

- 현행 헌법에도 토지공개념은 일정 부분 반영되어 있음.
  - 헌법 23조 2항에 “재산권의 행사는 공공복리에 적합하게 해야 한다”, 122조에 “국가는 국민의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형 있는 이용·개발과 보전을 위해 법률이 정하는 바에 의해 제한과 의무를 과할 수 있다”고 규정
  - 개헌안에는 “토지의 공공성과 합리적 사용을 위해 필요한 경우에 한해 특별한 제한을 하거나 의무를 부과할 수 있다”고 구체화
- 1980년대 말 노태우 대통령 시절 토지공개념에 입각한 법률이 처음 만들어짐.
  - 당시 정부는 부동산 투기를 억제하기 위해 토지초과이득세법, 택지소유상한에 관한 법률, 개발이익환수에 관한 법률 등 토지공개념 관련 법안을 제정
  - 국민의 재산권 침해라는 ‘벽’에 부딪치면서 토지초과이득세법과 택지소유상한에 관한 법률은 위헌 또는 헌법불합치 결정을 받아 폐기되고, 현재는 개발이익환수에 관한 법률만 존속<sup>1)</sup>

1) 2001년 12월 말 부담금관리기본법을 만들어 수도권 외의 지역에 대해서는 2002년 1월부터 부과를 중지하였으며, 수도권에 대한 부담금 부과는 2004년부터 중지됨.

## ■ 도입에 대한 찬반 논란

- 토지공개념 도입 발표 이후 찬반양론이 팽팽히 대립하고 있음.
  - 찬성 측에서는 양극화와 불평등 문제 해소를 위한 취지에 공감하고 있으며, 왜곡된 부동산시장을 바로잡기 위해서도 국가의 적극적인 개입이 필요하다고 주장함. 또한 이미 우리 헌법에 내재되어 있던 개념이라는 점에서 헌법 정신의 근본적 변화가 있는 것은 아님을 제시
  - 반대 측에서는 정부의 지나친 개입이 오히려 시장을 왜곡하며, 자본주의 국가에서 시장질서에 반하는 데다 개인의 사유재산권 침해 소지도 있다고 주장함. 또한 토지에 대한 규제는 정책적 필요에 따라 법률로도 가능한데 굳이 헌법에 규정할 필요가 없음을 제시
- 3월 26일에 대통령 개헌안이 발의되면서 개헌안에 대한 국회 협상이 시작되었으며, 토지공개념 도입도 핵심 쟁점으로 부각됨.
  - 토지공개념은 국가 재량권을 과도하게 인정해 개인의 재산권 행사를 제한할 우려가 제기될 수 있다는 점에서 사회적 갈등을 방지하기 위한 세밀한 검토가 필요할 것으로 보임.

## ■ 향후 헌법에 규정된다면 부동산시장에 악영향

- 토지공개념에 의한 실제 규제는 정책적 의지에 따라 매우 다양한 편차를 가질 수 있음.
  - 현재도 공공의 복리를 위한 토지 이용의 규제는 존재하고 있으나, 사유재산 침해로 해석될 수 있는 강도 높은 조치를 적용할 수 있는 개념을 헌법에 규정한 것임.
- 주택·부동산 분야에는 부정적인 영향이 불가피함.
  - 토지공개념 도입 자체가 향후 규제에 대한 시그널로 해석될 수 있으며, 이미 재건축 규제와 금리 인상, 입주 물량 증가 등 부정적인 요인이 많은 상태에서 주택경기 침체를 가속화할 수 있음.
  - 토지 개발에 따른 이익 환수나 부동산 투자로 인한 소득에 과세하기가 보다 수월해짐에 따라 보유세 등 세제 개편 논의가 본격화될 수 있음.
  - 최근 위헌 논란으로 소송을 제기한 재건축초과이익환수제 역시 명확한 법적 근거를 갖추게 됨에 따라 폐소할 가능성이 높아짐.
  - 결국 이러한 제도들은 주택 공급의 축소로 이어지며, 이는 차례로 건설경기의 침체와 임대료 상승 등 서민 경제의 악화로 이어질 수 있음.

이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

## 3월 CBSI, 전월 대비 0.1p 상승한 81.6 기록

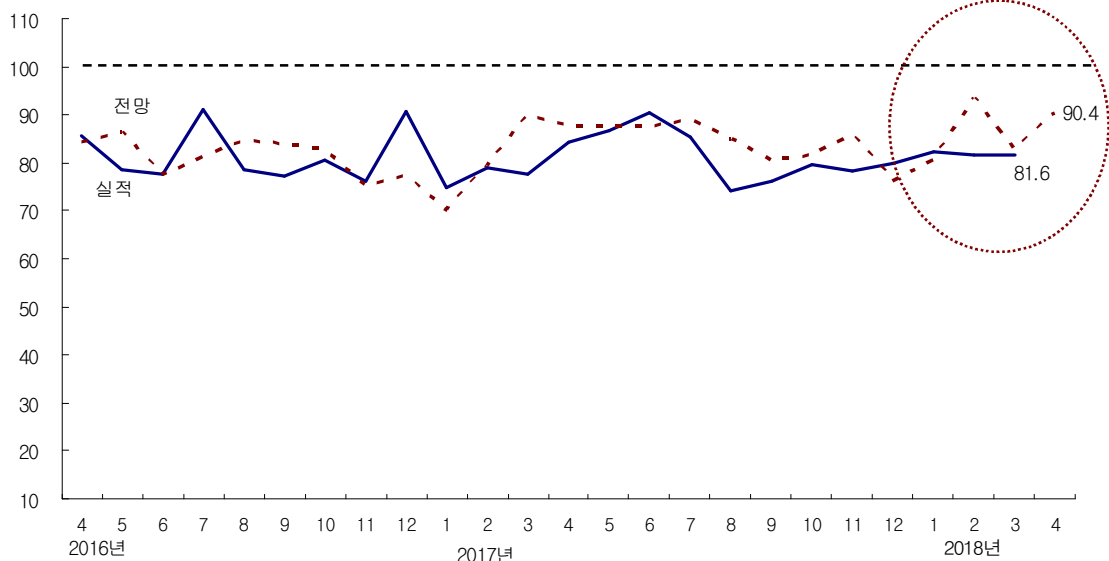
- 4개월 연속 80선 초반대로 뚜렷한 회복 없이 정체, 4월에 지수 회복 예상 -

### 2018년 3월 CBSI는 전월 대비 0.1p 상승에 그친 81.6으로 정체

● 2018년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 지난 2월(81.5)과 거의 동일한 81.6을 기록함 (<그림 1> 참조).

- 2월 CBSI 지수는 통계적 반락효과 및 재건축 안전진단 기준 강화의 영향으로 건설기업의 심리가 다소 위축되어 전월 대비 0.8p 하락한 81.5를 기록함.
- 3월에는 전월 대비 0.1p 상승한 81.6을 기록함. 결국, 지수는 지난 2017년 12월 80.1을 기록한 이후 4개월 연속 80선 초반대에 머물렀음.
- 통상 3월에는 흑한기 이후 발주가 증가하는 계절적인 영향으로 지수가 3~4p 정도 상승하는 것이 일반적이나 올해에는 이러한 회복세가 저조함.
- 이렇게 지수가 80선 초반대에서 정체한 것은 연초에 수주 증가로 잠깐 증가했던 지수가 뚜렷한 회복 모멘텀을 찾지 못하고 있기 때문임.
- 지난해 상반기에 지수 회복을 이끈 주택사업이 올해에는 지방을 중심으로 하락세를 보이고 있으며, 수도권도 부진한 상황임. 더욱이 SOC 예산 축소 영향으로 공공사업도 뚜렷한 증가세를 보이고 있지 않는데, 이 또한 지수 회복을 저해하고 있는 것으로 판단됨.

<그림 1> 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

## ■ 대형기업 지수가 전월보다 소폭 증가한 반면, 중소기업 지수는 하락

- 기업 규모별로 살펴보면, 대형기업 지수가 전월 대비 소폭 개선되었으나, 중소기업은 전월 대비 하락함(<표 1> 참조).
  - 대형기업 지수는 전월 대비 0.7p 상승한 92.3을 기록함.
  - 중견기업 지수는 전월과 동일한 89.7을 기록함.
  - 중소기업 지수는 전월 대비 0.7p 하락한 59.6을 기록함. 이는 최근 1년 6개월 내 지수로는 최저치로서, 중소기업 상황이 매우 좋지 않은 것을 방증함.
- 지역별로 서울과 지방 모두 하락하였는데, 특히 지방의 상황이 좋지 않은 것으로 나타남.
  - 서울 기업의 지수는 전월 대비 0.1p 하락한 93.5를 기록함.
  - 지방 기업의 지수는 전월보다 0.3p 하락한 66.7을 기록함. 이는 지난해 3월에 기록한 64.3 이후 가장 낮은 수치임.

<표 1> 기업 규모별, 지역별 CBSI 추이

구 분		2017년 5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2018년 1월	2월	3월		4월 전망
												실적	전월 전망치	
총 합		86.6	90.4	85.4	74.2	76.3	79.5	78.2	80.1	82.3	81.5	81.6	82.5	90.4
구 모 별	대형	100.0	100.0	91.7	64.3	78.6	92.3	85.7	92.9	100.0	91.7	92.3	66.7	84.6
	중견	87.1	89.3	92.9	86.7	74.2	75.9	81.8	66.7	77.8	89.7	89.7	105.1	97.4
	중소	70.2	80.4	69.6	71.7	76.1	68.8	65.3	80.4	66.7	60.3	59.6	75.4	89.3
지 역 별	서울	95.2	93.8	94.0	76.9	76.4	85.2	84.3	82.1	90.6	93.6	93.5	78.1	88.6
	지방	73.7	85.0	72.7	70.3	76.2	71.3	69.9	77.2	73.0	67.0	66.7	87.9	92.7

자료 : 한국건설산업연구원

## ■ 2018년 4월 전망치, 3월 실적치 대비 8.8p 상승한 90.4

- 2018년 4월 전망치는 3월 실적치 대비 8.8p 상승한 90.4를 기록함.
  - 실적치 대비 익월 전망치가 10p 가까이 상승한 것은 건설기업들이 4월에는 건설경기 침체 수준이 3월보다는 상당 폭 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
  - 통상 4월에는 3월보다 공사 발주 물량이 본격적으로 늘어나는 계절적 요인에 의해 지수가 상승하는 경우가 많은데, 4월 CBSI 전망치도 이러한 계절적 요인에 의해 상승한 것으로 판단됨.
  - 다만, 전망치가 기준선에 못 미친 90선 초반대에 불과한 것은 건설기업들이 4월에도 여전히 건설경기가 부진할 것으로 예상하고 있음을 보여줌.

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



## 공공 토목부문 턴키사업 성과 분석

- 시공성 향상, 신기술 적용, 사업 기획력 제고에 우수 -

### 공공 토목부문 턴키사업의 성과

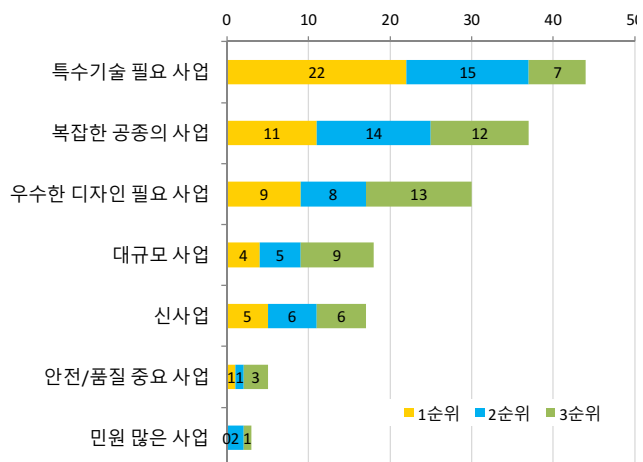
- 공공공사 턴키사업<sup>2)</sup>을 유사한 규모의 설계시공분리방식 사업과 비교한 설문조사 결과<sup>3)</sup> 우리나라 턴키사업은 기술력 및 시공성과 관련한 성과가 두드러진 특징을 보임.
  - 설문 응답자인 건설사와 설계/엔지니어링사가 공통적으로 성과가 크다고 응답한 항목은 시공성 향상, 신기술 적용, 사업의 기획력 제고였음.
- 턴키방식이 적합한 사업 유형은 <그림 1>과 같이 ‘특수기술 필요 사업’, ‘복잡한 공종의 사업’, ‘우수한 디자인 필요 사업’으로 우선순위가 높았음.

<표 1> 국내 공공 턴키사업에 대한 인식조사

성과 항목	건설사 응답	설계/엔지니어링사 응답
사업비 관리	●	○
공기관리	●	●
품질관리	●	○
안전관리	●	○
시공성 향상	●	●
신기술 적용	●	●
사업의 기획력 제고	●	●
발주자의 만족도 충족	●	○

주 : 설문 결과 값을 단순화하여 표기함. 공공 턴키사업은 설계시공분리방식 사업과 효과가 비슷하다(○), 조금 효과적이다(●), 효과적이다(●).

<그림 1> 턴키방식이 적합한 사업 유형



### 우리나라 공공 턴키사업의 강점

- 그동안 턴키 발주방식은 대형 복합공종의 공사, 고난이도 혹은 기술 집약적 공사를 대상으로 활용되면서 기업간 기술 경쟁을 유도하고 산업의 기술력 향상을 이끌어 왔음.
  - 턴키제도는 1975년 건설사들의 중동 진출이 본격화되던 시점에 기술력과 국제 경쟁력 향상을 위해

2) 여기서 ‘턴키사업’은 국내 기술형 입찰제도에 따른 사업을 의미함.

3) 설문조사 대상은 공공 토목분야에서 턴키사업을 수행한 경험이 있는 건설사 및 설계/엔지니어링사의 실무 전문가임. 설문은 2017년 11월~12월 간 이메일로 진행되었고, 유효한 응답은 총 52부였음.



도입되었고, 이러한 목적에서 지금까지 운영되어 왔음.

- 터키사업을 통해 기술력 향상을 이룬 대표 분야로 교량을 제시할 수 있음. 현재 국내 건설사들은 세계 각지에서 초장대교량을 건설 중이며, 우리나라 교량 분야의 건설 기술력은 세계적인 수준으로 평가받고 있음.
- 지역의 랜드마크가 되는 교량 건설은 대부분 터키사업으로 수행돼 왔음. 2000년 완공된 서해대교는 외국 기술의 도입이 필요했으나, 불과 13년 뒤인 2013년에는 기술 자립화를 이룬 이순신대교가 완공되었음.

## ■ 성과 향상의 걸림돌

- 우리나라와 달리 외국의 터키사업<sup>4)</sup>은 기술력보다는 공기단축, 사업 효율성 향상, 설계변경 감소 등 설계와 시공의 통합에 따른 이점이 강조되고 있음.
- 즉, 터키방식은 설계와 시공의 통합에 따른 많은 이점을 갖고 있으나, 국내에선 이러한 장점이 온전히 나타나지 않음. 앞으로 터키사업의 운용 여하에 따라 터키사업의 가장 큰 장점으로 알려져 있는 공기 단축과 이에 따른 사업비 절감 측면으로 발전 가능성이 높음.
- 터키방식이 외국과 같은 성과를 내기 위해서는 먼저 설계와 시공의 통합을 제한하는 제도적, 환경적 여건이 변화되어야 함.<sup>5)</sup>
- 기술 평가가 중요한 터키사업에서 가격 요소 비중이 커지면서 기술력 향상이라는 터키의 최대 성과가 약화될 상황에 놓여 있어 터키사업의 강점을 유지하기 위한 방안 모색이 필요함.
- 최저가낙찰제의 폐지에 따라 다른 사업 방식에서는 낙찰률이 상승하였으나, 터키사업은 가격 요소 비중이 커지며 오히려 낙찰률<sup>6)</sup>이 하락하여 적정공사비의 확보가 어려워짐.
- 터키방식은 높은 입찰비용, 설계변경 불가, 사업에 대한 전적인 책임 등 사업 방식 자체의 리스크가 존재함. 또한 대형 복합공종, 고난이도 사업에 적용됨에 따라 사업 유형에서 비롯되는 리스크도 큼. 여기에 적정 공사비도 확보되지 못하며 기업의 입장에서는 터키사업에 대한 유인이 줄었고, 이에 따라 터키사업의 유찰도 크게 증가한 상황임.

성유경(부연구위원 · sungky@cerik.re.kr)

4) 미국의 설문조사에서는 터키방식이 일정 단축, 프로세스 효율성 향상, 설계변경 감소, 사업비 절감, 팀원간 의사소통 개선, 생산성 향상 등에 효과가 있는 것으로 응답되었음. ; McGraw Hill Construction(2014). 'Project Delivery Systems : How They Impact Efficiency and Profitability in the Buildings Sector'.

5) 예를 들어 책정된 예산만큼의 공사를 수행하는 장기계속계약방식, 설계와 시공의 동시 진행을 실질적으로 불가능하게 하는 실시설계 심의 후의 착공 규정은 공기 단축을 실질적으로 방해함. 무엇보다 발주기관은 공기 단축과 그에 따른 사업비 절감을 요구하지 않기 때문에 이러한 성과가 나타날 수 없음.

6) 터키사업의 낙찰률은 발주기관의 사업 예산이나 추정가격으로 계산되는 것으로, 예정가격(설계가 확정된 후 산출된 사업비)으로 계산되는 설계시공분리방식의 낙찰률과는 다른 의미를 가지고 있음. 따라서 터키사업과 기타방식 사업의 낙찰률을 직접 비교하는 것은 옳지 않으며, 다만 여기서는 낙찰률의 변화 추이만을 언급함.

## Constructionline의 정보 제공 체계가 주는 시사점

- 발주자에게 수준별 기업 정보 제공, 국내에선 산재된 정보의 통합 시급 -

### ■ 현재 건설 관련 공사업에 대한 종합적인 정보 제공이 이루어지지 않고 있음.

- 현재 개별 공사업법을 근거로 각 협회에서는 해당 업종에 대한 건설업체 정보를 제공하고 있음. 그러나 ‘건설’과 관련된 ‘공사업’에 대한 종합적인 정보 제공이 이루어지고 있지 않아 발주자가 건설업체에 대한 정보를 얻고자 할 경우 많은 불편함을 겪을 수 있음.
  - 발주자의 경우 공사에 맞는 최적의 건설업체를 고르기 위해 종합적인 정보가 필요함. 그러나 현재의 시스템은 발주자가 필요한 정보를 모으기 위하여 개별적으로 각 기관에서 자료를 수집해야 하는 상황임.
- 본 고에서는 영국 Constructionline의 운영 사례가 우리나라의 건설 관련 정보 제공 시스템에 주는 시사점을 제공하고자 함.

### ■ 영국 Constructionline, 최근 들어 발주자에게 수준별로 정보 제공

- 2017년 9월, Constructionline은 기존의 획일화된 정보 공개에서 벗어나 발주자와 건설업체 모두의 폭 넓은 수요를 충족시킬 수 있도록 두 가지 새로운 수준을 추가해 Constructionline 인증제를 도입함.
  - 두 가지 새로운 수준(level)이란 골드(수준 3) 멤버십과 플래티늄(수준 4) 멤버십임. 즉, 기존에는 모든 공급자와 구매자에게 같은 정보를 제공해 왔다면 현재는 수준별로 정보 제공에 차이를 두고 있음.
- 각 수준별 정보 제공 내용을 살펴보면 다음과 같음.
  - 수준 1은 준회원 단계로 Constructionline에서 제공하는 혜택을 무료로 체험할 수 있는 등급임. 건설업체는 사전 자격 질문서(Pre-Qualification Questionnaires, PQQ)에 답변을 작성해 저장할 수 있으며, 발주자는 이를 통해 조직의 기술, 재무 역량 등을 평가하고 계약의 최소 기준을 충족하는지 여부를 결정할 수 있음. 이때 건설업체는 발주자의 프로필을 확인할 수 있음.
  - 수준 2는 실버 멤버십(silver membership) 단계로서 기존의 Constructionline에서 제공하였던 내용들의 이름만 바꾼 것임. 발주자에게 PQQ의 내용을 기반으로 정보를 제공하고 있으며, 구체적으

로 회사의 현재 재정 상태, 보험, 품질, 환경, 수행한 공사 실적, 안전 등과 같은 정보를 제공하고 있음.

- 수준 3은 골드 멤버십(gold membership) 단계로 수준 2의 서비스를 포함하면서 그 외 추가적인 서비스를 제공함. 수준 3은 기업이 뇌물 수수를 했는지, 종업원들에게 평등한 기회를 제공했는지 등의 정보를 제공함. 또한, 보건 및 안전 법규를 준수하는 건설업체에게 인증서를 발급함.
- 수준 4는 플래티늄 멤버십(platinum membership) 단계로 수준 2와 3의 서비스를 포함하면서 그 외 추가적인 서비스를 제공함. 수준 4는 건설업체를 대상으로 감사(audit)를 한 후 이에 대한 피드백 및 조언을 해줌. 즉, 건설업체는 감사 후 지적 사항에 대해 감사자와 논의를 할 수 있으며, 추가적으로 명확한 행동 계획, 권장되는 우선순위 등이 포함된 감사 보고서를 받을 수 있음.

### ■ 우리나라도 발주자와 건설업체 모두의 수요를 충족시킬 변화 모색 필요해

- Constructionline은 건설업체의 공사수행능력을 평가하는 데 있어 전기, 정보통신, 소방 공사 등의 실적까지도 모두 포함해 인증서를 발행해 주고 있음. 이는 발주자에게 해당 업체가 수행한 모든 건설공사의 실적을 제공해줌으로써 종합적인 정보를 줄 수 있음.
- 한편, 최근 Constructionline은 기존의 획일화된 정보 제공에서 벗어나 발주자와 건설업체 모두의 폭넓은 수요를 충족시킬 수 있도록 변화를 모색하고 있음.
  - 이를 위해 새로운 수준을 신설하여 수준 1부터 수준 4까지를 만들어 수준별로 정보 제공에 차이를 두고 있음.
- 또한, 건설업체와 발주자 모두 정보 제공에 있어 시간과 비용을 절감할 수 있도록 공통의 설문지를 만들어 이를 제출토록 함.
  - 설문지를 통하여 작성된 내용은 발주자가 건설업체를 선정할 때 판단의 기준으로 작용할 수 있음. 이를 위해 설문지에는 회사의 기본적인 정보부터 재무, 사업, 안전 등 다양한 정보를 기록할 수 있게 함.
- 종합해보면, Constructionline을 통해 발주자는 건설업체에 대한 모든 정보를 한눈에 파악할 수 있음. 이는 현재 건설업체에 대한 정보가 여러 기관에 흩어져 있는 우리나라에 정보의 통합이 필요하다는 시사점을 줄 수 있음.

최은정(부연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

## 5년 하락, 5년 상승... 수도권 주택시장 변곡점 왔나

수도권 주택시장이 급변하고 있다. 상승세를 이어오던 수도권 아파트 가격이 3월 들어 상승폭이 둔화되고 있다. 전세가격은 하락세로 돌아섰다. 이런 현상을 두고 갑론을박이 많다. 시장과 규제의 힘겨루기 속에서 정책 효과가 발휘되었다고 이해하기도 하고, 일시적 현상으로 해석하기도 한다. 미래를 예측하는 것은 어렵다. 그래도 누구나 알고 있지만 쉽게 지나치는 주택시장의 근본적인 특징을 살펴보면 힌트를 얻을 수 있다.

먼저, 주택시장은 경기 사이클이 존재한다. 긴 호흡으로 상승과 하락을 반복한다. 강남도 마찬가지다. 수도권 주택시장은 2013년 초부터 상승하기 시작해 지금까지 5년 간 상승했다. 이러한 상승도 2008년 금융위기 이후 5년 동안 하락한 이후 나타난 현상이다.

둘째, 가격의 단기적 등락은 존재하지만, 장기적으로 펀더멘탈에 수렴한다. 거시경제는 저성장 고착화 우려가 크고, 인구 증가세 둔화, 노령화 등 강력한 구조적 변화가 발생하고 있다. 총량적 관점에서 성장 펀더멘탈의 약화는 불가피하다.

셋째, 유동성 변화, 수급 상황 등으로 단기적 등락은 짧은 진폭으로 항상 발생한다. 금리 인상, 입주 증가가 본격화되고 있다. 미국과 한국의 금리는 역전되었고 개인의 대출 제약도 강력하다. 반면, 작년부터 시작된 입주 증가가 내년까지 3년 간 이어질 것으로 예상된다.

넷째, 공간 이용 패턴의 변화, 지역별 수급 불일치로 세부 지역별 상황은 추세적 상황과 다를 수 있다. 도심으로 집중하는 토지 이용

패턴이 강해지고 있다. 도심 선호가 강해지고 있어 도심과 외곽 간의 가격 격차를 더 확대시킬 것이다.

다섯째, 대부분의 변수가 시차를 두고 발현된다. 금리가 오른다고 즉각적으로 주택가격이 하락하지 않으며, 공급이 감소한다고 올해 당장 가격이 오르지 않는다. 지난 하반기 이후 강남을 중심으로 주택가격이 급등하면서 정부와 시장은 조급증에 시달렸다. 하지만 선행해서 유동성이 축소되었지만 5년 동안 누적된 시장의 구조적 힘이 존재하고 시차를 두고 나타난다는 점을 이해해야 한다.

결국, 2018년 수도권 주택시장은 변곡점이 될 가능성이 높고 장기적으로는 변동성이 축소되는 우리 경제의 모습과 궤를 같이할 것이다. 하지만 일정 재고가 확보된 선진국도 여전히 사이클이 존재하면서 등락을 반복하고 있다는 점도 기억해야 한다.

장기적이고 미래 지향적으로 시장을 예측하고 참여해야 한다. 그러나 우리 시각은 여전히 단기적이고 과거에 머물러 있다. 한편에서는 급등을, 다른 한편에서는 급락을 바란다. 이는 변동성이 컸던 과거의 방식으로 미래를 해석하는 것이며 어쩌면 가장 쉬운 방법이다. 급등락을 바라는 시장 참여자와 급등에 대비하는 정부가 기대하는 바는 물론 다르다. 하지만 변화하는 시장을 과거와 같은 방식으로 판단한다는 측면에서 보면 '사실상 동료'다. 이들이 오히려 시장의 변동성을 확대시키는 원인이 아닌지 돌아봐야 할 때이다. <중앙일보, 2018. 3. 21>

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)