

건설동향브리핑

CERIK

제685호
2018. 11. 26

정책동향

- | 미국을 통해 본 인프라 투자의 경제적 효과
- | '스마트 건설기술 로드맵'의 주요 내용과 시사점

시장동향

- | 9월 건설 수주, 전년 동월 대비 6.6% 감소

산업정보

- | 유럽 공공 건설시장의 국제화 현황과 대응 전략
- | 미국 주택임대기업의 비즈니스 모델 분석

연구원 소식

건설논단

- | 최근 경제 활성화 대책들, 성과를 극대화하려면

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

미국을 통해 본 인프라 투자의 경제적 효과

- 단기·수요 측면 : 재정투자 승수효과, 장기·공급 측면 : 잠재 성장률 제고 -

■ 해외 연구, 인프라 투자가 경제에 미치는 장·단기 및 수급 효과 제시¹⁾

- 인프라 투자는 장·단기 및 수급 측면에서 경제에 다양한 효과를 미치게 됨.
 - 단기 효과는 주로 수요 측면에서 발생하며, 그 사례로는 정부의 투자로 인한 원자재 구매 증가와 노동 수요 증가 등임.
 - 중·장기적으로는 주로 공급 측면에서 경제적 효과가 발생함. 가령 고품질의 교통 인프라는 가계 부문 이용자들의 여행 비용을 낮추고 접근성을 증가시켜 여가와 소비를 촉진시킴. 또한, 기업들은 더 쉽게 제품을 생산하고 판매 네트워크를 갖추게 되어 ‘규모의 경제’를 보다 용이하게 실현할 수 있음.
 - 즉, 좋은 수준의 교통 인프라는 접근 가능한 인적 서비스의 제공 영역을 넓혀줘 가계와 기업 모두 제품 생산과 최종 서비스 제공이 더욱 수월해짐.
 - 위와 같은 효과들이 종합되어, 잘 갖추어진 인프라는 중·장기적으로 경제 전반의 ‘생산성’을 향상시키고, ‘잠재적 경제성장률’을 제고시킬 수 있음.
- 기존 연구들에 의하면, 인프라 투자가 장기적으로 국가 생산성 향상에 기여하는 채널(경로)은 다음과 같음.
 - ① 규모의 경제 달성 및 생산량 증가 효과 : 잘 갖추어진 인프라는 생산에서 규모의 경제를 달성하는 바탕을 제공하고, 규모의 경제는 저렴한 단위당 생산 원가(또는 한계생산비용)로 공급 증가를 유발할 수 있음. 저렴한 생산 원가와 공급 증가는 산업 경쟁력 강화와 사회적 효용 증가로 이어짐.
 - ② 운송 및 혼잡 비용 감소 효과 : 혼잡한 지역에 신설되는 교통 인프라는 그 자체로 가계와 기업의 이동 또는 운송 비용을 감소시켜 주며, 교통체증 감소로 낭비되는 사회적 시간 비용을 절감시킴.
 - ③ 자본 생산성 향상 효과 : 물리적 또는 정보적 측면에서 좋은 인프라가 갖춰지면 동일한 비용으로 더 많은 물적·인적 자원이 결합되는 것이 가능해짐으로써 자본의 생산(효율)성 자체가 향상됨.
 - ④ 노동 접근성(효율성) 증대 효과 : 노동 공급자들이 더 넓은 물리적 범위에서 직업(노동시장)을 갖는 것이 가능해짐으로써 노동시장의 효율성을 증가시킬 수 있음. 노동시장의 효율성 증진은 사용자뿐만 아니라 노동 공급자의 효용도 높이는 결과를 가져옴.

1) 본 원고는 건설이슈포커스, 「성장, 분배, 삶의 질 향상을 위한 인프라 투자」(2018)의 내용 일부를 요약 및 재구성한 것임.

■ 단기-수요 측면에서는 '재정투자의 승수효과'가 대표적

- 인프라 투자로 인한 '단기-수요 측면' 증대 효과는 '재정투자의 승수효과(multiplier-effect)'로 대표되며, 경기 침체기에 뚜렷하게 나타남.
 - IMF(2014)는 미국 경기가 하강 국면일 경우, 미국 정부의 재정지출이 있던 당해 연도에는 약 1.5배, 이후 4년간 약 3배 정도의 승수효과가 발생한 것으로 분석함.
 - Christiano et. al. (2011) 및 Eggerston(2011)은 2009~2015년 경기가 하강 국면일 때에는 실질 금리가 제로에 가까우므로 승수효과가 증폭된다는 연구 결과를 제시함.²⁾
 - Leduc and Wilson(2014)은 정부의 재정지출 항목 중에서 인프라 부문에 대한 투자는 노동 집약적인 속성을 지니고 있어서 단기 승수효과가 2.7까지 이른다고 제시함.

■ 장기-공급 측면의 효과, 국가 생산성을 높여 경제 성장 잠재력 증대

- 인프라 투자로 유발되는 '장기-공급 측면'의 효과는 국가의 생산성을 향상시켜 장기적인 경제성장 잠재력을 증가시키는 것임.
 - 1983년부터 2008년까지 미국을 대상으로 한 Bom and Ligthart(2014)의 연구 결과에 따르면 인프라 투자의 미국 내 총생산(GDP)에 대한 탄력도는 평균적으로 약 0.11 수준임. 이는 2014년 말 기준 인프라의 한계생산은 약 14% 수준이며, 1달러의 인프라 투자로 미국 내 총생산이 0.14달러 증가할 수 있다는 것을 의미함.
 - Pereira(2001)는 정부의 인프라 투자로 민간의 생산자본 집적(agglomeration)과 규모의 경제 효과가 발생하고, 이로 인해 민간투자가 유발(crowding-in)됨을 제시함. 즉, 1달러의 인프라 투자가 약 0.64달러의 민간투자를 유발(crowding-in)하는 것으로 분석함.³⁾

■ 미국 대통령 직속 경제 정책 자문기구도 인프라 투자의 중요성을 강조

- 2016년과 2018년에 발간된 CEA의 『Economic Report of the President』⁴⁾는 버락 오바마와 도널드 트럼프 정권 모두에게 인프라 투자 정책의 효과를 상세히 기술하여 전달하고 그 중요성을 강조함.
 - 이 보고서는 미국의 인프라 현황 진단 및 투자의 필요성, 인프라 투자의 경제적 기대 효과, 그리고 미국의 상황에 맞는 투자 및 재원조달 정책을 제안하고 있음.

엄근용(부연구위원 · kyeom@cerik.re.kr)

2) 연구는 미국의 경우 그 효과가 약 2~2.5 사이 수준이라고 밝힘.

3) 민간투자 유발 효과는 투자되는 인프라시설의 종류 및 사회적 니즈에 따라 그 크기도 다르게 나타난다는 점도 제시함.

4) 이 보고서는 미국에서 매년 2월경에 'Council of Economic Advisers(CEA)'가 발행하며, 전년도와 당해 연도의 주요 경제 이슈 및 이에 대한 경제 정책 방향을 제시하는 내용을 담고 있음. CEA는 미국 대통령 직속의 대내·외 경제 정책 자문기구임.

‘스마트 건설기술 로드맵’의 주요 내용과 시사점

- 민간 기술 개발 유도, 공공 역할 강화, 스마트 생태계 구축 등이 관건 -

■ 건설산업의 생산성 증진과 경쟁력 확보를 위해선 첨단기술 기반의 성장동력을 확보해야5)

- 건설 기술인력의 감소와 고령화로 인한 낮은 생산성, 근로시간 단축 등 사회적 변화, 노동 집약·현장 의존적 생산체계 등은 건설산업 내 디지털화와 자동화를 통한 생산성 증진의 필요성을 시사함.
 - 국내 공공공사의 감소세, 해외 발주국의 첨단 기술 적용 요구, 고난도 및 정밀 기술이 요구되는 사업 증가 등을 고려할 때, 첨단 기술을 통한 세계 시장에서의 경쟁력 확보가 절실한 시점임.
- 국토교통부는 지난 10월 이러한 요구를 충족시키기 위해 4차 산업혁명과 관련한 첨단 기술 기반의 ‘스마트 건설기술’ 활성화 로드맵을 수립·제시함.

■ 건설 생산성 50% 향상, 안전성 향상 등을 위한 로드맵과 이행 방안 제시

- 국토교통부는 2030년까지 스마트 건설기술 활용 기반을 구축하고, 건설 자동화의 완성을 위해 건설 생애주기에 따른 중점 분야별 핵심 기술과 함께 로드맵을 제시함(<표 1> 참조).

<표 1> 스마트 건설기술 중점 분야별 핵심 기술 및 로드맵

구분	중점 분야	핵심 기술	로드맵	
			2025년	2030년
생애 주기 단계	설계	BIM 기반 스마트 설계 ① 드론 기반 지형·지반 모델링 자동화 ② BIM 적용 표준 ③ BIM 설계 자동화 기술	• 드론 측량 • BIM 전면 활용	• 자동 지반 모델링 • 설계 자동화
	시공	건설기계 자동화 및 관제 ① 건설기계 자동화 ② 건설기계 통합 운영 및 관제	• 자동장비 활용 • 가상 시공	• 로봇 시공 • AI 공사 안전관리
		공정 및 현장관리 고도화 ③ 시공 정밀 제어 및 자동화 ④ ICT 기반 현장 안전사고 예방 ⑤ BIM 기반 공사관리		
유지 관리	시설물 점검·진단 자동화 ① IoT 센서 기반 시설물 모니터링 ② 드론로봇 기반 시설물 진단	• IoT, 드론 모니터링 • 빅데이터 구축	• 로봇 자율 진단 • 디지털트윈 관리	
	디지털트윈 기반 유지관리 ③ 시설물 정보 통합 및 표준화 ④ AI 기반 최적 유지관리			

자료 : 국토교통부.

5) 본고는 2018년 10월 31일 발표된 국토교통부의 ‘건설 생산성 혁신 및 안전성 강화를 위한 스마트 건설기술 로드맵’의 주요 내용을 요약·정리하여 작성한 것임.

- 생애주기 단계별 중점 분야로는 BIM 기반 스마트 설계, 건설기계 자동화 및 관제, 공정 및 현장 관리 고도화, 시설물 점검 및 진단 자동화, 디지털트윈 기반 유지관리를 제시함.
- 또한, 중점 분야의 달성을 위해 BIM, 가상·증강 현실, 드론, 로봇·자동장비, 영상 인식, 3D프린팅, 사물인터넷, 센서, 빅데이터·AI, 디지털트윈 등의 첨단 기술을 단계별 업무에 적용할 예정임.
- 로드맵 달성을 위한 이행 방안으로 민간 기술 개발 유도, 공공의 역할 강화, 스마트 생태계 구축을 제시하였으며, 각 이행 방안에 대한 세부 방안 및 과제를 <표 2>와 같이 계획함.
 - 민간 기술 개발 유도 : 세부 방안으로 건설기술·안전 제도 개선, 스마트 신기술 시장 진입 여건 마련, 혁신 공감대의 확산을 포함함.
 - 공공의 역할 강화 : 세부 방안으로 스마트 건설 핵심 기술 개발, BIM 확산 여건 조성, 공공기관의 사업 주도를 포함함.
 - 스마트 생태계 구축 : 세부 방안으로 스마트 건설 지원센터 설치·운영, 전문가 양성, 지식 플랫폼 구축·운영을 포함함.

<표 2> 스마트 건설기술 로드맵 이행 방안과 세부 과제

이행 방안	세부 방안	세부 과제
(1) 민간 기술개발 유도	건설 기술안전 제도 개선	· 대형공사 입찰방법 심의기준 개선, 건설기준 정비 실시간 현장 안전관리 도입
	스마트 신기술 시장 진입 여건 마련	· 테스트베드 제도 도입, 건설기술 지원 펀드 구성, 기술 개발자와 사용자 간 분쟁 해소 절차 마련
	혁신 공간대의 확산	· 스마트 건설기술안전 대전 개최, 우수 사례집 작성, 체험 공간 운영
(2) 공공의 역할 강화	스마트 건설 핵심 기술 개발	· 스마트 건설기술 및 유지관리 R&D 추진, 전문위원회 구성
	BIM 확산 여건 조성	· BIM 활용 의무화, 설계도서 작성기준 등 정비, BIM 활용 가이드라인 마련, BIM 통합 플랫폼 구축 및 라이브러리 제작, BIM 경진대회 개최
	공공기관의 사업 주도	· 패키지형 시범사업 추진, 시범사업 모니터링 및 지원, 발주청 합동 워크숍, 스마트 건설기술 교육 의무화 및 과정 신설
(3) 스마트 생태계 구축	스마트건설 지원센터 설치운영	· 스마트건설 지원센터 설치운영 방안 마련 및 개소, 설립지원 근거 마련
	스마트 건설 전문가 양성	· 건설기술자 교육훈련기관 지정 운영 개선, 스마트건설 인재 육성 방안 마련, 스마트 건설기술 교육과정 신설
	지식 플랫폼 구축운영	· 건설 CALS 시스템 정보 활용 개편 방안 마련, 교통 및 시설물 정보 제공, 플랫폼 샌드박스 구축, 지식 플랫폼 개설

자료 : 국토교통부.

■ (정부)건설 단계별 업무 프로세스를 고려한 기술 개발 유도, (기업)디지털 전환 개념 도입

- 스마트 건설기술을 기업 및 현장에 실질적으로 적용하기 위해서는, 기술 개발시 기술 적용으로 발생할 업무 체계(조직/시스템/프로세스)의 변화가 반드시 고려되어야 함.
 - 특히, 건설기업들은 첨단 기술 도입으로 발생할 업무 체계의 변화에 대한 대응과 함께 디지털 전환(Digital Transformation) 패러다임의 도입을 위한 준비가 필요함.

이광표(부연구위원 · leekp@cerik.re.kr)

9월 건설 수주, 전년 동월 대비 6.6% 감소

- 공공부문은 양호한 반면, 민간부문은 건축 수주 부진으로 11.4% 감소 -

2018년 9월 건설 수주, 민간부문의 수주 부진으로 전년 동월 대비 6.6% 감소

- 통계청이 발표한 2018년 9월 국내 건설 수주는 공공부문이 양호했으나 민간부문에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 6.6% 감소한 것으로 나타남(<표 1> 참조).
 - 국내 건설 수주는 지난 1월부터 등락을 반복하였는데, 8월에 27.3% 감소한 이후 9월에도 6.6% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 지속함.
 - 9월 실적으로는 4년래 가장 낮은 10조 9,733억원을 기록해 금액상으로도 부진하였음.

공공부문, 토목과 주택 수주가 양호해 전년 동월 대비 15.3% 증가

- 공공 수주는 토목과 주택 수주가 양호한 모습을 보여, 전년 동월 대비 15.3% 증가함. 9월 실적으로는 7년래 최대치인 2조 4,725억원을 기록함.
 - 토목 수주는 9월 수주로는 9년래 최대치인 1조 6,722억원을 기록함. 증가율 역시 전년 동월 대비 33.9% 늘어남으로써 지난 6~8월까지의 3개월 연속 감소세를 마감함.
 - 주택 수주도 9월 실적으로는 6년래 최대치인 6,072억원을 기록하였으며, 전년 동월 대비 1.1% 증가함.
 - 반면, 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 34.4% 감소한 1,931억원을 기록함으로써 4개월 연속 감소세를 지속함.

<표 1> 2018년 9월 건설 수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2017. 9월	11,743.0	2,143.6	1,248.7	895.0	600.6	294.3	9,599.4	575.8	9,023.5	5,502.8	3,520.7
2018. 9월	10,973.3	2,472.5	1,672.2	800.3	607.2	193.1	8,500.9	1,999.8	6,501.0	4,150.0	2,351.0
증감률	-6.6	15.3	33.9	-10.6	1.1	-34.4	-11.4	247.3	-28.0	-24.6	-33.2
2017. 1~9월	100,906.2	21,818.5	13,634.9	8,183.6	4,539.0	3,644.6	79,087.6	11,148.6	67,939.0	42,926.2	25,012.9
2018. 1~9월	93,782.2	17,441.2	11,263.0	6,178.2	3,963.3	2,215.0	76,341.0	17,358.2	58,982.8	34,141.7	24,841.2
증감률	-7.1	-20.1	-17.4	-24.5	-12.7	-39.2	-3.5	55.7	-13.2	-20.5	-0.7

자료 : 통계청(민간 수주는 국내 외국기관과 민자 수주액이 포함된 금액임).

■ **민간부문, 건축 수주 부진으로 전년 동월 대비 11.4% 감소**

- 2018년 9월 민간 수주는 토목 수주가 양호했으나, 건축 수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 11.4% 감소한 8조 5,009억원을 기록함.
 - 토목 수주는 대규모 화학플랜트 수주의 영향으로 9월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 1조 9,998억원을 기록하며 전년 동월 대비 247.3% 급등함.
 - 이에 비해 주택 수주는 전년 동월 대비 24.6% 감소한 4조 1,500억원을 기록함으로써 6개월 연속 감소세를 지속함.
 - 비주택 건축 수주도 전년 동월 대비 33.2% 감소한 2조 3,510억원으로 2개월 연속 부진하였음.

■ **세부 공종별로 건축은 대부분 부진한 반면, 토목의 도로·교량과 기계설치는 매우 양호**

- 세부 공종별로 살펴보면, 건축은 기타 수주를 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보임 (<표 2> 참조).
 - 주택 수주는 민간의 부진으로 전년 동월 대비 22.1% 감소함.
 - 사무실 및 점포와 공장 및 창고 수주도 각각 전년 동월 대비 33.7%, 23.2% 감소해 부진했음.
 - 관공서 수주도 67.9% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우, 도로 및 교량과 기계설치 수주가 매우 양호하였으나, 나머지는 부진했던 것으로 나타남.
 - 도로 및 교량 수주는 고속도로 발주 증가의 영향으로 전년 동월 대비 158.6% 증가함.
 - 기계설치 수주도 대형 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 381.2% 급등한 1조 7,377억원으로 매우 양호한 모습을 보임.
 - 반면에 철도 및 궤도, 상하수도, 토지조성 수주는 각각 전년 동월 대비 94.5%, 4.8%, 40.6% 감소해 부진한 모습을 보임.

<표 2> 주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	기계설치	발전 및 송전
2018. 9월	4,757.3	1,109.4	1,178.0	177.9	78.8	1,158.6	8.9	101.5	101.6	1,737.7	223.2
증감률	-22.1	-33.7	-23.2	-67.9	47.4	158.6	-94.5	-4.8	-40.6	381.2	-18.6
2018. 1~9월	38,104.9	12,649.6	10,127.7	3,084.8	1,194.0	5,668.3	1,648.5	864.2	3,179.3	5,757.3	8,304.8
증감률	-19.7	-2.6	2.9	-36.4	21.8	-18.7	22.5	-12.1	46.4	22.5	66.3

자료 : 통계청.

박철한(부연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

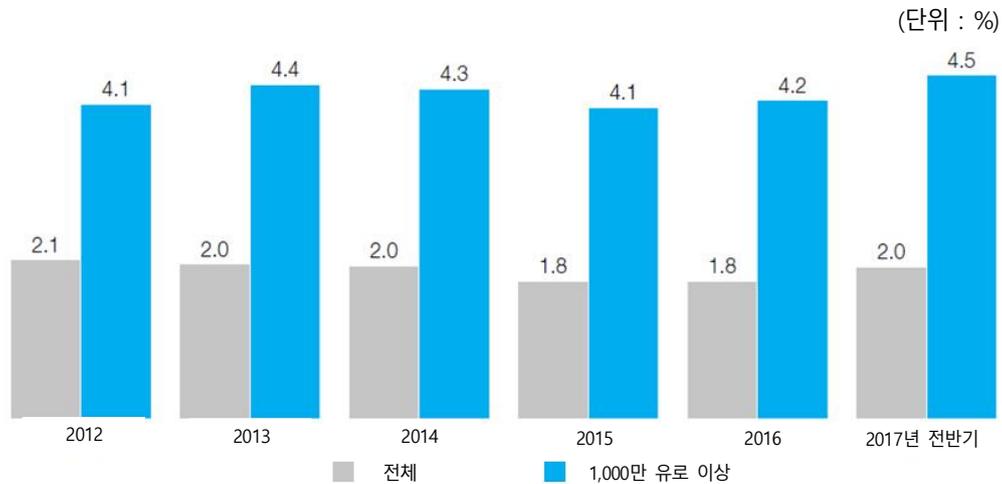
유럽 공공 건설시장의 국제화 현황과 대응 전략

- 외국 건설기업 진출 어려워, 가격 경쟁력 확보와 현지화 전략이 필수 -

■ 유럽 공공 건설시장, 민간부문에 비해 외국 기업의 진출 실적이 상대적으로 저조

- 유럽 인프라 부문에서도 공공 조달 방식이 중요한 역할을 차지하고 있으나, 외국 기업의 진출은 매우 낮은 수준을 유지하고 있음.
 - 2017년 기준 유럽 내에서 자회사를 포함한 외국 기업이 수주한 100만 유로 이상의 건설사업 비중은 4.5%임. 100만 유로 이하의 사업을 포함할 경우, 외국 기업의 수주 비중은 2% 수준임.
 - 전체 건설사업과 100만 유로 이상의 사업에서 외국 기업이 차지하는 2~4% 안팎의 비중은 최근 6년간 큰 변화가 없음. 이처럼 낮은 비중은 교육과 레크레이션 등 현지 기업 중심으로 시장이 형성된 산업들과 비슷한 수준임.

<그림 1> 유럽 공공 건설시장에서의 외국 기업 수주 비중 추이



자료 : McKinsey.

- 외국 건설기업의 수주 비중은 유럽 내 국가별로 차이가 있음. 노르웨이와 핀란드의 경우, 최근 6년간 외국 기업의 100만 유로 이상의 건설사업 수주 비중은 각각 15.4%와 14.5%인 반면, 프랑스와 스페인은 0.1%와 0.5%에 그침.
 - 노르웨이와 핀란드 외에 덴마크, 스웨덴, 영국, 벨기에 등 외국 기업의 수주 비중이 5% 이상인 국가들은 지리적으로 주변(서유럽)에 위치하고, 동일 또는 유사 언어를 사용하는 건설기업의 비중이 높음.

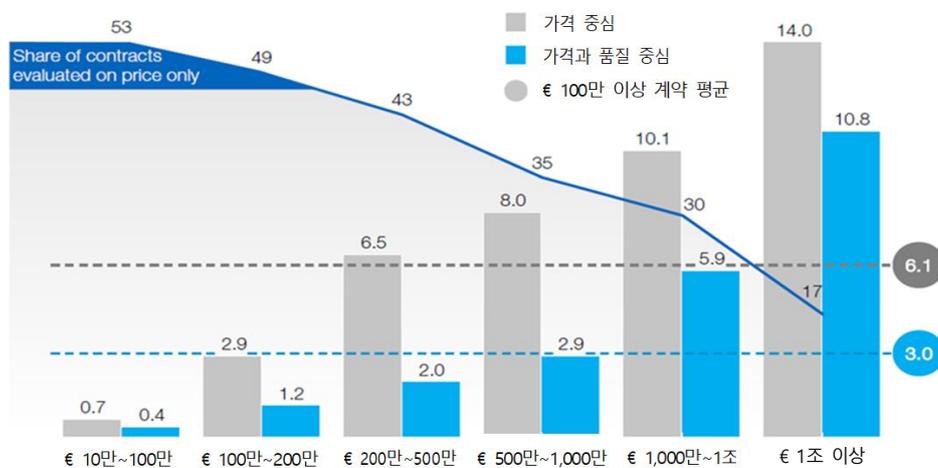
- 지리적 환경과 의사소통의 용이성은 유럽 내 외국 기업의 진출과 밀접한 관련이 있음. 예를 들어 유럽에서 현지 경쟁력을 갖춘 폴란드의 하도급 기업이 지난 5년간 서유럽 지역에서 수주한 사업은 40건 이하임.

■ 국가별 입찰 구조 및 평가 방식 등 환경의 차이로 외국 기업의 진출 까다로워

- 영국은 외국 건설기업의 입찰 참여를 유인할 수 있는 대형 사업의 발주에 익숙한 반면, 독일 및 프랑스 등은 소규모 사업과 현지 업체 중심의 발주 시장을 유지하고 있음.
 - 입찰 기준이 가격 중심일 경우, 외국 기업의 수주 확률은 품질과 가격 혼합인 경우에 비해 2배 이상 높음. 2012~2017년 동안 가격 중심의 입찰 사업에서 외국 기업의 수주 확률은 6.1% 반면, 가격 및 품질 혼합의 경우 3%였음. 사업 규모가 200만~1,000만 유로인 가격 중심의 입찰 평가에서 외국 기업이 수주할 확률은 3배 이상(7% 대 2.4%) 높음.
 - 반면에 현지 기업의 경우 가격보다는 품질 평가 비중이 높은 사업에서 강점을 보유하고 있는데, 이는 건설기업의 현지 사업 경험 여부가 중요한 입찰 평가 요인이기 때문임.

<그림 2> 사업 규모 및 입찰 평가 방식에 따른 외국 기업의 수주 비중

(단위 : %)



자료 : McKinsey.

■ 국가마다 다른 건설 환경과 언어 장벽 극복이 유럽 건설시장 진출의 성공 열쇠

- 입찰 평가 방식과 언어 및 지리적 환경 등으로 인해 외국 기업의 점유율이 낮다는 것은 단지 공공 건설시장에 국한된 것은 아님.
 - 가격 경쟁력을 근간으로 유럽 건설시장 진출을 확대하기 위해서는 적극적인 현지화를 통한 현지 건설시장에서의 경험 확대가 필수적임.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

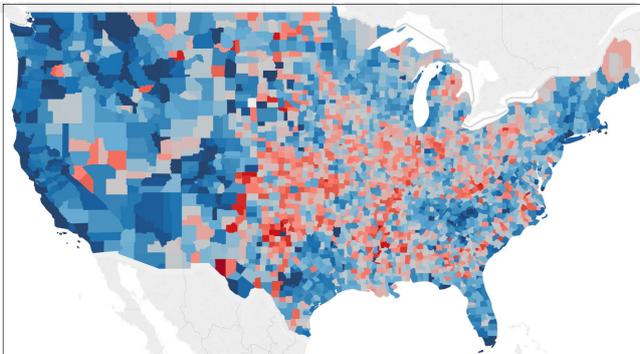
미국 주택임대기업의 비즈니스 모델 분석

- 공공부문에선 스타이브센트타운, 민간부문은 인비테이션 홈즈가 대표 사례 -

■ 자가와 임차 간 비용 역전이 현실화되면서 美 주택 점유 형태 중 임차 비중 증가⁶⁾

- 주택 구매비와 이자 비용은 늘었지만, 양도 차익은 줄어 자가 비용이 급상승함(<그림 1> 참조).
 - 美 주택 가격은 2009년 이후 지속적으로 상승하며 주택 구매자에게 진입 장벽으로 작용함.
 - 최근 들어 뉴욕 집값이 하락세로 돌아서며 주택 가격의 추가 상승 여력에 의문이 제기되면서 기대 수익률이 떨어졌고 모기지 금리가 5%에 근접하는 등 자가 비용이 급격히 상승한 상태임.
 - 부동산 전문업체 Realtor의 분석 결과 자가 비용이 임차 비용보다 저렴한 카운티는 34%에 불과
- 때문에 2016년 2분기 美 자가 보유율은 조사 시작 이래 최저치인 62.9%를 기록함(<그림 2> 참조).
 - 최근 주택경기 호조로 자가 보유율이 재증가했지만, 하버드대 보고서⁷⁾에 따르면 2015~2025년까지 연간 50만 가구 이상의 신규 임차 가구가 증가하면서 임대시장의 지속적 성장을 예측함.

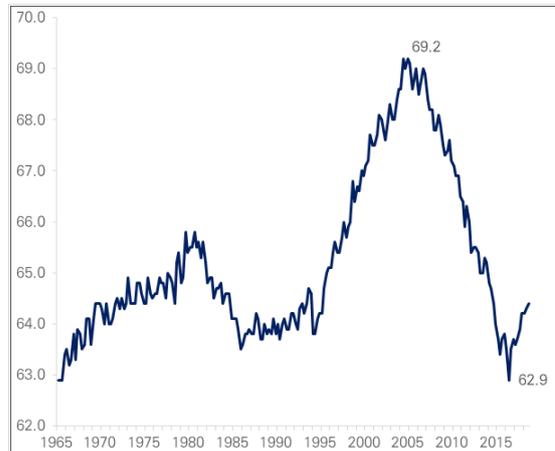
<그림 1> 카운티별 자가-임차비용 격차(2018.7 기준)



주 : 자가와 임차에 소요되는 제반 비용을 월간으로 환산한 후 그 격차를 구한 것임. 붉은색을 띠수록 자가 비용이 임차 비용보다 저렴하고, 푸른색을 띠수록 임차 비용이 자가 비용보다 저렴함.

자료 : realtor.com(2018.11.14. 접속).

<그림 2> 美 자가 보유율 추이(1965~2018.3Q)



자료 : U.S. Bureau of the Census(2018).

- 임대시장이 발전하면서 이에 대응하기 위한 사업 모델을 갖춘 기업들이 등장함.
 - 美 임대주택의 대표 유형인 공동주택뿐 아니라 최근에는 단독주택까지 그 영역을 넓혀 저가·대량 매입을 통해 사업 모델을 구축함. 다만 전세가 없어 주택시장에 미칠 영향을 두고 갑론을박이 이어짐.

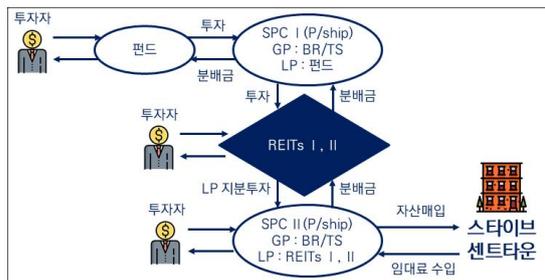
6) 본고는 「미국 주택기업의 비즈니스 모델 분석(2018. 9)」을 일부 정리한 것으로 『건설동향브리핑』 제684~686호에 걸쳐 게재되는 연속 기사임.

7) Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2017, 「America's Rental Housing 2017」.

■ 공동주택 임대 사업모델 : 스타이브센트타운 피터 쿠퍼 빌리지(Stuyvesant Town)

- 스타이브센트타운은 1940년대 건설된 뉴욕 맨해튼 섬 최대 규모의 임대아파트 단지임.
- 개발 이익보다 공익 기여 목적으로 건설되었기 때문에 다양한 인센티브를 부여받았으나, 이후 투자 모델로의 변화 과정에서 본래 목적과의 충돌을 일으키며 美 최대 부실 사례로 전락
 - 개발 당시 임차자 기준(참전 용사)과 임대료 상승률을 제한하는 대신 보조금·재산세 면세 등을 지원받음. 2006년 단지를 인수한 투자 자본은 임대료 및 자산가치 상승을 전제로 투자했음. 하지만 당초 건설 목적에 반하는 임대료 인상 금지 판결 및 글로벌 금융위기로 인한 가치 상승 둔화로 디폴트 수순을 밟았음.
- 블랙스톤 등 신규 투자자들은 임대료 인상 제한에 동의하는 조건으로 패키지형 정책 혜택을 받음.
 - 전체 가구 중 45%에 대한 임대료 인상 제한을 수용하며 고정금리 대출, 감세, 개발권 이양 등 혜택을 확대함. 그 결과 뉴욕시는 저렴 임대주택 재고를 확보하고, 투자자는 3.7% 수준의 수익률(cap rate)을 달성할 수 있었음.

<그림 3> 스타이브센트타운의 투자 구조(2006)



주 : GP 무한책임사, LP 유한책임사, BR 블랙록, TS 티시먼 스파이어.
 자료 : 오준석·김수성(2011)을 기초로 재구성.

<그림 4> 인비테이션 홈즈의 지역별 매출



주 : 2017년 4분기 매출 비중 기준.
 자료 : Invitation Homes, 2018, Investor Presentation.

■ 단독주택 임대 사업모델 : 인비테이션 홈즈(Invitation Homes, Inc.)

- 인비테이션 홈즈는 설립 이후 압류 주택을 대량 매집하여 2018년 기준 8만 2,000호의 재고를 보유함. 그중 서부·플로리다의 매출 비중이 높아(70%↑) 자가-임차 비용 격차와 유사한 패턴을 보임(<그림 4> 참조).
 - 고용 중심지 및 학교가 있는 양질의 거주 환경과 첨단 기술을 활용한 스마트 서비스 제공으로 임차자에게 인기를 얻음. 홈페이지·모바일 애플리케이션을 통한 유지관리 서비스, 정기 주택 점검 서비스, 스마트홈 서비스 등을 제공함.
- 높은 점유비율·운영수익 증가세를 유지하고 있지만 초기 수선 비용이 많아 순손실 상황 지속 중
 - 공격적인 투자에 따른 주택 수선비의 정상화와 임대 수익의 안정화 여부가 기업 영속성에 영향을 줄 것으로 보임.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr), 허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

정부 및 건설 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
11.9	국토교통부	• 국토부 기술안전정책관 2019 업무계획 발굴회의에 최석인 기술정책연구실장 참여
11.15	대통령직속 일자리위원회	• 건설산업 데스크포스 회의에 박용석 산업정책연구실장 참여
11.16	국토교통부/주택도시보증공사	• 사회주택 자금조달 방안 자문회의에 경영금융연구실 박수진 연구위원 참여
11.21	서울시	• 주택시장 전문가 간담회에 주택도시연구실 허윤경 연구위원 참여

주요 발간물

유형	제목	주요 내용
건설 이슈포커스	법정근로시간 단축 시행 이후 건설업체의 대응 동향 및 향후 과제	<ul style="list-style-type: none"> • 지난 7월 1일부터 주 52시간 근무제 도입이 기업 규모에 따라 단계적으로 시행됨. 이번 적용은 상시 근로자 수 300인 이상 기업과 공공기관을 대상으로 하고 있는데, 정부는 업계와 노동계에 미칠 영향을 고려해 법정근로시간 단축 위반시 처벌을 6개월간 유예함. • 정부는 그동안 '근로시간 단축 등에 따른 계약업무 처리지침' 및 '근로시간 단축으로 인한 민간건설공사 표준도급계약서 일부 개정안'을 통하여 제도 변경으로 인한 공사 기간 연장을 인정함. <ul style="list-style-type: none"> - 그러나 관련 법규의 세부 지침이 명확하지 않아 실제로 발주자에게 법정근로시간 단축으로 인한 공사 기간 연장 및 공사비 증액을 요구하기가 어려운 상황임. • 한편, 법정근로시간 단축 적용을 받는 건설업체를 대상으로 실제 당면하고 있는 애로 사항을 조사한 결과는 다음과 같음. <ul style="list-style-type: none"> - 법정근로시간 단축으로 인해 나타난 문제점이 무엇인지에 대한 질문에 본사와 국내외 현장 모두 '근로 조건 변경에 대한 발주기관의 무관심'과 '공사비 증가로 인한 경영상태 악화'를 1순위로 꼽음. - 탄력적 근로시간제의 문제점이 무엇인지는 질문에 '탄력적 근로시간제를 운용할 수 있는 기간이 너무 짧아서'와 '초과 근로시간의 운용을 월 단위가 아닌 주 단위로 제한하고 있어서'란 응답률이 가장 높게 나타남. - 향후 건설업체가 생산성 향상을 위하여 강구해야 할 방안으로는 '공사수행 계획의 철저한 수립 및 공정관리'가 60.9%로 1순위, '건설업체의 근로 방식 개혁'이 56.5%로 2순위를 차지함. - 법정근로시간 단축으로 정부가 추진해야 할 정책에 대해서는 '법정근로시간 단축 관련 지침의 구체화'가 1순위, '탄력적 근로시간제의 단위 기간 확대'가 2순위를 차지함. • 우리나라도 법정근로시간 단축이 근로자와 기업 모두 상생할 수 있는 제도로 정착되도록 하기 위해서는 6개월의 유예 기간 동안 업종별 특성을 고려한 정부의 적극적인 보완책 마련이 필요함. 구체적인 방안은 다음과 같음. <ul style="list-style-type: none"> - 첫째, 법정근로시간 단축으로 증가되는 공사비에 대한 세부적인 산출 방법이 필요함. - 둘째, 탄력적 근로시간제 운용 범위의 확대가 필요함. 즉, 초과 근무시간의 상한을 '주' 개념이 아닌 '월(月)' 혹은 '연(年)' 개념으로 변경하는 것에 대한 고려가 필요함. - 셋째, 향후 법정근로시간 단축을 적용받게 될 중소 건설업체를 위해 정부 차원에서 법정근로시간 단축 관련 가이드라인을 제공하는 방안을 모색해볼 필요가 있음. - 넷째, 기업의 생산성 향상을 위해 민관이 협력해 근로 방식 개혁을 위한 노력을 해야 함. - 마지막으로, 숙련인력 확보를 위한 정부와 건설업체의 지속적인 지원이 필요함.

최근 경제 활성화 대책들, 성과를 극대화하려면

정부는 10월 24일 경제관계장관회의를 열고 ‘최근 고용·경제 상황에 따른 혁신성장과 일자리 창출 지원 방안’을 확정했다. 고용 상황이 꾸준히 악화되고, 경제 전반에 활력 저하가 지속됨에 따라 민간 및 공공의 투자 확대를 유도하고, 산업구조의 고도화와 노동 현장의 애로 해소를 통한 일자리 창출 지원을 추진하는 내용이다. 또한, 25일 발표된 국가균형발전위원회의 ‘국가혁신융합단지 지정 및 육성 계획’에서는 11월 내에 국가혁신클러스터 지정 및 고시를 마치고, 내년부터 본격적인 사업을 추진한다는 방침이다.

실제로 경제관계장관회의에서 진단한 현재 우리 경제의 현황은 심각한 상황이다. 상반기의 제조업, 건설업 등 주요 산업의 취업자 감소세가 하반기 들어 더욱 악화되는 양상이다. 또한, 기업들의 설비투자 위축이 지속되고 있다. 이렇게 실물 경제가 안 좋은 상황에서 최근에는 각종 대외 변수의 영향으로 증시 등 금융시장마저도 불안한 상황에 처했다. 무엇보다도 건설투자의 위축이 눈에 띄고 있다. 주거용 건축투자가 급속히 둔화됐고, 공공 건설부문의 신규 투자 감소에 따라 전체 건설투자는 급격히 위축되고 있다. 이에 따라서 3분기 건설투자는 IMF 외환위기 이후 최악 수준으로 추락한 상황이다.

경제관계장관회의에서 확정된 혁신 성과와 일자리 창출 지원 방안의 주요 골자는 민간투자 활성화를 위한 금융·세제 지원 강화, 주거 및 환경·안전 등 공공 인프라 투자 확대, 그리고 핵심 규제 혁신을 통한 신시장 창출과 산업구조 고도화 유도, 업종별로 차별화된 지원 강화, 공공 일자리 확대 등이다. 그러나 현재의 우리 경제 상황을 감안할 때, 무엇보다 중요한 경제 정책 추진의 고려 요소는 ‘시간’이다. 하반기 들

어 급속히 악화되고 있는 경제 상황 하에서 대외 환경까지도 불투명해짐에 따라 보다 신속한 대응이 필요하다.

이러한 측면에서 급격히 위축되고 있는 건설투자의 활성화를 위한 대책이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다. 단기적으로 고용창출효과가 크고, 지역경제 활성화를 위한 필수적인 건설투자가 뒷받침되지 않으면 현재의 경제 상황이 장기화될 우려가 있기 때문이다. 특히 공공 건설투자의 확대에 대한 구체적인 방안이 마련돼야 한다. 최근 강조되고 있는 지역밀착형 생활 SOC 투자 확대 정책도 속도를 낼 필요가 있다. 지역 투자를 포함하여 12조원 규모로 예산을 확대했지만, 투자에 대한 구체적인 실행 방안이 조속히 마련돼야 하고, 지역의 숙원사업들에 대한 투자가 하루빨리 추진돼야 한다.

또한, 민간투자의 활성화 차원에서 사실상 멈춰 있는 SOC 민간투자시장의 정상화를 위한 방안도 금번 경제 대책이 구체화되는 단계에서 포함될 필요가 있다. 산업단지, 지역 및 도시개발사업 등 지역경제에 파급 영향이 큰 각종 사업들의 상당수가 민간투자사업을 전제로 해 수립되기 때문에 SOC 민간투자시장을 활성화하기 위한 정책 추진도 중요한 지역경제 활성화를 위한 과제다.

정부는 연내에 금번 혁신성장과 일자리 창출 지원 방안을 구체화시킨다는 방침이다. 무엇보다 조기에 대책들이 실행될 수 있도록 속도를 낼 필요가 있다. 동시에 규제 완화를 위한 구체적인 실행 방안들이 함께 마련되기를 기대한다. <브릿지경제, 2018.10.28>