

건설동향브리핑

CERIK

제728호
2019.10.14

시장동향

- 인천·경기 지역 부동산 시장의 위험 요인
- 지방 분양시장 리스크 ↑, 선제적 정책 지원 필요

산업정보

- 건설기업 디지털 전환의 다섯 가지 성공 조건
- 건설업의 생산 및 고용 유발계수 지속 하락

건설논단

- 역주행하고 있는 규제 개혁

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

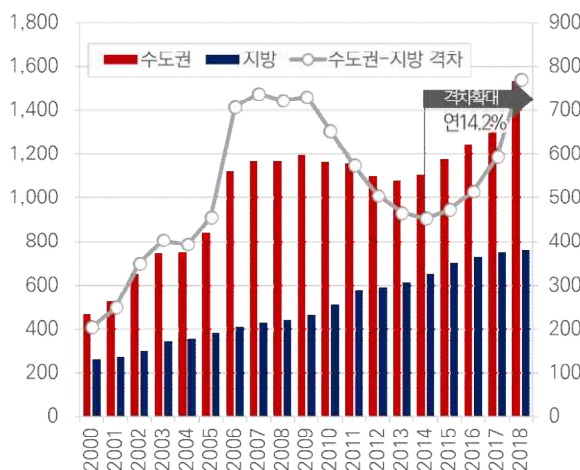
인천·경기 지역 부동산 시장의 위험 요인

- 서울 아파트 가격 6.52% 오를 때 지방은 9.01% 하락 -

■ 2014년 이후 아파트 가격, 서울과 인접 영향권은 상승하고 그 외 지역은 정체기¹⁾

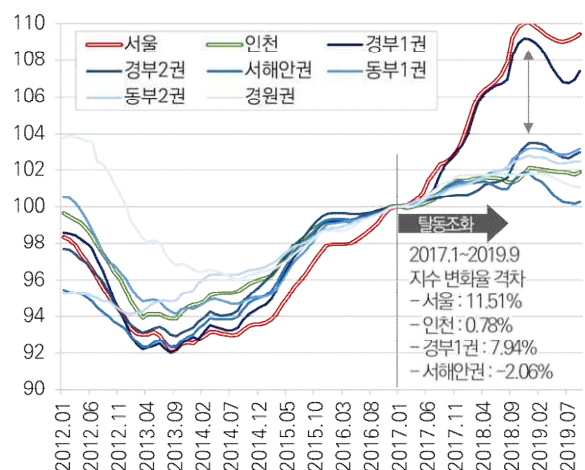
- 지방과 수도권 아파트 가격 격차는 2009년 글로벌 금융위기 이후 줄어드는 양상이었지만, 2014년 이후 다시 연평균 14.2%씩 격차가 벌어짐(<그림 1> 참조).
 - 실제 주택 구매자들이 체감하는 가격인 실거래가를 기준으로 분석하면 그 격차는 15.8%로 커짐.
 - 특히 지난해부터 올해 9월까지 서울 아파트 가격은 급격한 등락을 보였는데, 같은 기간 동안 서울 아파트 가격이 6.52% 오르는 동안 지방의 8개 도는 9.01% 하락한 것으로 나타남.
- 수도권 내에서도 서울 영향권과 비영향권의 가격 격차가 뚜렷해지는 양상임(<그림 2> 참조).
 - 변화가 감지된 2017년 1월부터 2019년 9월까지 지수 변화율은 서울과 경부1권이 각각 11.51%와 7.94% 상승한 반면, 인천은 보합세인 0.79%를 기록하였고 서해안권은 2.06% 하락함.²⁾
 - 공급시장 역시 수도권 내 청약 경쟁률과 미분양 물량에서 뚜렷한 지역별 온도 차를 보임.

<그림 1> 수도권-지방 아파트 가격 추이(만원)



주 : 연말 기준 지역별 3.3㎡당 평균 가격을 비교함.
자료 : 부동산114(2019).

<그림 2> 수도권 내 주택가격지수 변화율 추이



주 : 1) 2017.01.=100.
2) 경기도 도시권은 국토교통부의 권역 구분에 따름.
자료 : 국토교통부(2019).

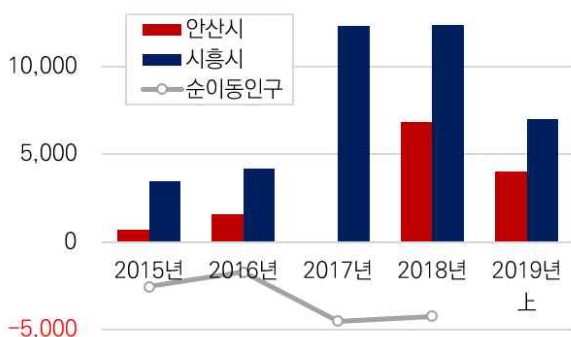
1) 이번 <시장동향>은 한국건설산업연구원이 주최한 ‘지역 부동산시장 리스크 진단 및 대응 방안 모색’ 세미나의 내용을 요약·정리한 것임.
2) 경부1권 : 과천, 안양, 성남, 군포, 의왕 / 서해안권 : 부천, 안산, 시흥, 광명, 화성, 오산, 평택.

- 본 고에서는 기존에 집중 조명받았던 수도권과 비수도권 격차 외에도 수도권 내 가격 격차가 급격히 벌어지고 있다는 것에 착안해 인천·경기 지역 부동산시장의 위험 요인을 파악함.

■ (주택시장) 수도권 주택시장의 리스크 요인은 규제로 인한 풍선효과와 기반 산업의 쇠퇴

- 지난해 말까지 수도권 부동산 규제 지역에 포함되지 않았던 용인 수지·기흥구, 수원 영통구는 빠른 상승세를 보였으나 규제 지역 지정 이후 보합세로 전환됨(<그림 3> 참조).
 - 용인 수지·수원 영통구는 신분당선, 용인 기흥구는 분당선을 통해 서울 강남권 접근이 가능하다는 점에서 대중교통 여건이 양호한 것으로 평가받았으나 지난해 말까지 규제 지역에서 제외되었음.
 - 수도권에 규제 지역(8·2 대책)을 부활시킨 후 가파르게 상승한 이들 지역의 주택가격은 규제 지역으로 지정된 지난해 말 이후 보합세로 전환됨.
 - 이는 자금조달 여건이 비교적 양호한 비규제 지역 중 대중교통 여건이 양호한 지역으로 부동산 투자 수요가 빠르게 유입되면서 인근 주택가격 상승세에 영향을 미친 것으로 판단할 수 있음.
 - 그 외 증여, 부동산 신탁사를 통한 명의 전환, 부동산 법인 명의 매입 등 시장에서 규제를 피하기 위한 다양한 수단이 강구되면서 풍선효과가 곳곳에서 발생하고 있음.
- 반월·시화 산업단지 등 경기 지역 산업단지는 개발 역사가 긴 만큼 노후화가 상당히 진행되었으며, 그 영향으로 최근 공장가동률·생산액·수출액이 동반 하락하는 추세임.
 - 반월·시화 산단의 배후도시로 계획된 안산시는 인구 감소와 주택가격의 하락이 동시에 발생함.
 - 또한, 시흥 배곧신도시 등에 신규 아파트가 지속 공급되면서 주택 수요가 인근 지역으로 이동하였다는 점 역시 안산시 주택시장에 영향을 미친 것으로 파악됨(<그림 3> 참조).
 - 안산시의 예시는 노후 산단을 다수 보유하고 있는 인천 남동구 등 인근 지역에 시사하는 바가 큼.

<그림 3> 안산·시흥 지역 아파트 공급 추이 및 순이동 인구(명, 호)



주 : 순이동 인구는 안산시를 기준으로 작성하였음.
자료 : 부동산114(2019), 통계청(2018).

<그림 4> 신규 규제 지역 매매 추이(만원/3.3㎡)



주 : 부동산114에서 제공하는 시세 자료를 3.3㎡당 가격으로 환산하여 작성함.
자료 : 부동산114(2019).

● 화성, 안성, 평택 지역은 수급 불균형 양상이 나타나고 있음.

- 해당 지역은 대형 산업체 신설, 미군 캠프 이전 등 강력한 배후 수요가 존재할 것으로 예상되어 최근 수년간 공급이 진행되었으나 예상보다 수요가 적어 공급 적체 현상이 발생하고 있음.

■ (비주택시장) 산업단지 일대 공시지가 상승과 상업시설 및 산업단지의 노후화 문제 대두

● 비주택시장은 최근 제기되고 있는 자영업자들의 어려움과 궤를 같이함.

- 최근 대출 추이(한국은행, 2019)를 살펴보면 지난해와 유사하게 부동산임대업 대출액 기여도가 높고, 최근 숙박업, 요식업, 도매업, 소매업 등에서도 기여도가 높아지고 있는 추세임.
- 서울시 중심 상권에서 공실률이 증가하고 있어 현재 상황이 어려운 중소형 오피스로부터 비주택시장 전반으로 리스크가 전이될 가능성이 있음.

● 이미 제기된 산업단지의 공실률 증가뿐만 아니라 산업단지 일대 공시지가 상승이 추가적인 위험 요인으로 제기됨(<표 1>, <표 2> 참조).

- 산업단지와 지역 평균 공시지가 상승률을 비교하면, 산업단지가 최대 5.7배 이상 빠르게 상승함.
- 최근 수도권 내 주요 산업단지에서 임차 기업의 비중이 상승하고 있다는 점을 감안할 때 △ 공시지가 상승분만큼 임대인·임차인에 부담이 가중될 수 있다는 점, △ 공시지가 상승분을 담보로 생산활동을 계속하고 있는 업체들이 있다는 점이 부담임.

<표 1> 2000년 대비 2017년 공시지가 상승률(%)

산업단지	상승률 (A)	소재지	상승률 (B)	A-B (%p)
남동산업단지	355.3	인천 남동구	55.5	299.8
부평산업단지	157.8	인천 부평구	52.2	105.6
주안산업단지	207.2	인천 서구	88.4	118.8
반월산업단지	414.3	경기 안산시	65.8	348.5
시화산업단지	640.5	경기시흥시	69.5	571.0

자료 : 국토교통부, LH(2018); 인천상공회의소(2018) 재인용.

<표 2> 2000년 대비 2017년 임차업체 비중(%)

산업단지	2000년 임차업체 비중(A)	2000년 임차업체 비중(B)	임차업체 증가율 (B/A)
남동산업단지	45.6	67.5	194.6
부평산업단지	63.4	45.5	374.1
주안산업단지	49.5	41.4	216.5
반월산업단지	33.8	60.4	702.3
시화산업단지	31.2	67.8	814.1

자료 : 한국산업단지공단(2018); 인천상공회의소(2018) 재인용.

● 시설 노후화가 급격히 진행되고 있는 산업단지 및 상업용 시설 역시 위험 요인임.

- 현재 수도권의 노후³⁾ 상업시설 연면적은 전국 노후 상업시설 연면적의 50.4%에 육박함.
- 이뿐만 아니라 건물 연령이 25~30년에 해당하는 시설이 많아 5년 내 그 수치는 더욱 높아질 것으로 예상되어 이에 대한 대책이 필요한 시점임.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

3) 건물 연령 30년 이상인 시설을 의미함.

지방 분양시장 리스크 ↑, 선제적 정책 지원 필요

- 지방 집값 20% 이상 감소, 금융 리스크 전이 위험도 커져 -

■ 아파트 실거래가 기준, 가격 20% 이상 하락한 지역 많아

- 지방 시·도를 중심으로 재고 주택가격 하락, 하락세 장기화, 미분양 적체 현상이 동시에 나타나고 있음.
 - 아파트 실거래가를 기준으로 살펴보면 경북·경남·충북은 최고점 대비 20% 이상 하락하였고, 울산·충남·강원·부산은 10% 이상 하락함.
 - 충북·경북·충남·경남에서 40개월 이상, 제주·울산·부산·강원·전북에서 20개월 이상 하락세가 이어짐.
 - 지방 중소도시 주택시장은 지역경제 악화 여파를 직접적으로 받아 재고 주택가격 하락 폭이 큼.
 - 아파트 시세 기준으로 최고점 대비 2019년 6월까지 경남 거제시(34.6%), 창원시 의창구(22.6%), 울산 북구(22.5%), 경북 포항시 북구(22.6%), 충북 충주시(17.7%), 전북 군산시(17.2%) 등 지역이 큰 폭으로 하락함.
- 본 고는 지방 6개 권역에 대해 재고 및 신규 주택시장 상황, 공급 추이, 금융 상황, 펀더멘탈을 분석하고 리스크를 판단함.
- 권역별 시장의 규모는 부울경, 충청권, 대경권, 전라권, 강원, 제주 순으로 판단됨.
 - 신규 주택시장의 물량 규모를 가늠하기 위해 최근 4년(2015~2018)간의 준공 물량 비중을 확인하면, 수도권이 44.6%를 차지함. 다음으로 부울경(16.5%), 충청권(15.6%), 대경권(11.3%), 전라권(8.4%), 강원(2.7%), 제주(0.8%) 순임.
 - 재고 주택시장과 가계대출 규모를 가늠할 수 있는 가계대출 비중은 2019년 7월 기준으로 수도권 60%를 차지함. 그 뒤로 부울경(13.6%), 충청권(8.3%), 대경권(7.6%), 전라권(7.0%), 강원(1.9%), 제주(1.5%) 순임. 주택가격 요인이 크다 보니 수도권 비중이 상대적으로 높게 나타남.

■ 부울경, 지방 중 시장 규모가 크고 리스크도 가장 확대된 상황

- 부울경 권역은 수도권 다음으로 큰 시장이나 단기간 리스크 해소 가능성이 낮고, 연체율도 전국 최고 수준으로 경남 신규 시장 중심으로 금융 리스크가 현실화될 가능성이 높은 것으로 판단됨.
 - 2017년부터 전체 하락세이며, 전 고점 대비 경남 21.1%, 울산 17.8%, 부산 10.1% 각각 하락함.
 - 경남은 여전히 미분양 증가세를 유지하고 있으며 최대치 대비 80% 수준에 이름. 가계대출은 감소

중이나 그 규모가 144조원에 달해 절대적 규모가 큼. 또한 경남과 울산의 연체율(1.75%)은 전국 최고 수준임. 황희 의원실 국감 자료에 따르면 최근 5년간 주택 구입자금 보증 사고금액의 경우 경남(986억원)이 전국에서 가장 많음.

- 충청권은 양호한 펀더멘탈로 주택시장 리스크 해소 가능성이 높으나, 충·남북 지역의 가격 하락세가 장기화되고 있고 기타 대출 증가, 연체율 상승 부담은 존재함.
 - 충청권은 미분양 감소세로 신규 시장보다는 재고 주택시장의 리스크가 큰 것으로 판단됨. 특히, 전 고점 대비 충북은 20.1%, 충남은 15.6% 가격이 하락함.
 - 그동안 물량이 지속됨에 따라 재고 증가율이 전국 최고 수준으로 신규 공급에 대한 흡수 여력에는 한계가 있는 것으로 판단됨.
 - 지방 권역 중 유일하게 인구가 증가하고 지역 경기 상황도 나쁘지 않아, 장기적 관점의 펀더멘탈은 가장 양호한 권역임.

■ 경북, 준공 후 미분양 적체 가장 많고 단기간 해소 가능성 낮아

- 대경권은 대구와 경북의 차별화가 극심한 지역임. 경북 중소도시의 대출 구조, 펀더멘탈을 고려하면 주택가격 하락, 미분양 적체가 장기화될 가능성이 존재함. 준공 후 미분양도 가장 많이 적체되어 있음.
 - 전 고점 대비 대구는 2.7% 하락에 그쳤으나 경북은 23.2% 하락함. 미분양이 소폭 감소세나 최대치 대비 48% 수준에 이름.
 - 2019년 8월 기준 경북의 준공 후 미분양은 3,595호로 전국에서 가장 많은 물량이 적체되어 있음.
 - 경북의 광공업생산지수는 2012년 이후 지속적인 하락세이며 글로벌 금융위기 때보다 나쁜 상황으로, 이는 경북 지역의 지역경제 기반 악화 상황을 대변함.
- 전라권은 상대적 우위를 유지하고 있으며 물량 변동성도 낮은 편임. 다만, 특정 지역(군산시 등)의 연체율이 높아 지역 경기 악화로 주택시장이 영향을 받을 가능성은 존재함. 또한, 매매가격 대비 전세 비율이 높아 매매가격 하락 변동성에 취약한 구조적 특징을 지님.
 - 전라권은 타 권역 대비 상대적 강세이나, 광주도 2019년 들어 하락세로 돌아섬. 미분양 수준도 금융위기 대비 30% 미만으로 상대적으로 적은 편임.
 - 전북(1.75%), 전남(1.60%), 광주(1.50%)의 경우 모두 전국 대비 연체율이 높고 기타 대출이 많은 점은 부담임.
- 제주도는 아파트 외, 강원도는 아파트 공급 증가가 지속됨. 주택 유형은 다르나 이에 따른 대출 증가 부담은 동일함. 강원도는 미분양 증가세가 꾸준히 신규 시장 리스크가 이어질 가능성을 내포함.
 - 2019년 7월 현재 미분양 최고치 대비 강원도는 66.5%, 제주도는 86.7% 수준에 이름.

■ 미분양 관리지역에 대한 선제적 정책 대응 필요

- 주택경기 악화가 금융 리스크로 전이(연체율 상승, PF 부실 등)될 가능성이 커지고 있음.
 - 주택담보대출 규제의 여파 및 경기 악화가 복합적으로 영향을 미쳐 지방 시도 지역의 기타 대출이 급증하고 연체율이 상승하고 있음.
 - 수도권은 주택담보대출 평균 LTV(2019년 2/4분기, 49.4%)가 하향 안정세이나 지방은 주택가격 하락 등의 영향으로 오히려 상승(56.2%)함.
 - 지방의 주택담보대출은 비교적 하향 안정세이나 최근 2~3년간 비교적 고금리인 기타 대출이 증가하면서 가계대출의 질적 구조가 악화된 것으로 판단됨. 2019년 들어 대부분 지방 시도의 연체율이 상승함. 특히, 울산과 경남은 1.75%까지 상승함.
- 금융 리스크는 주택시장 리스크에 후행하고, 신규주택 금융상품이 단기 구조라는 취약성이 존재함. 부울경 등 일부 지역에서는 신규 시장을 중심으로 금융 리스크가 현실화될 가능성이 높음.
 - 재고 주택시장의 리스크는 주로 가계가 분담하고 있으며, 대출 만기가 상대적으로 장기 구조로 저금리 상황에서는 리스크 실현 속도가 제한적일 가능성이 높음.
 - 신규 시장의 금융상품은 사업 기간에 한정적인 만기 구조로 기업의 재무 능력이 낮을 때는 리스크 현실화가 빠르게 진행될 가능성이 존재함.
 - 2019년 4월 말 기준, 경남의 HUG 분양보증사고는 2,022억원으로 전국에서 가장 많음.
- 금융 리스크 현실화 가능성이 높은 미분양 관리지역에 대한 대출 규제 완화, 환매조건부 미분양 매입 등 지원책이 필요함. 재고 주택시장에 대해서는 기존 주택 소유자 대출 조정 프로그램 운영도 가능한 방안으로 판단됨.
 - 단기적으로는 미분양 관리지역에 한해 환매조건부 미분양 매입 등 신규 분양시장 리스크를 감소시킬 수 있는 방안 모색이 절실함.
 - 리스크가 큰 지방 시장은 다주택자가 리스크를 분담해줘야 함. 미분양 관리지역에 대해서는 주택도시보증공사의 보증 건수 제한 완화, 주택도시보증금의 민간임대주택 매입자금대출 재개 등도 가능함. 금리, 대출 기간 등 대출 조건 변경으로 기존 주택 소유자 대출 조정 프로그램을 운영하여 재고주택 안정화를 지원하는 정책도 필요함.
 - 지방은 충청권과 제주를 제외한 모든 지역에서 인구 감소가 나타나고 있음. 콤팩트시티, 일본의 지방창생 등을 벤치마킹하여 산업정책과 공간정책의 유기적 결합으로 지방 공간정책에 대한 중장기적인 방향을 고민해야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

건설기업 디지털 전환의 다섯 가지 성공 조건

- 건설 디지털 전환 생태계 조성과 투자에 더 이상 주저할 시간 없어 -

■ 건설산업의 디지털 전환 저해 요인⁴⁾

- 건설산업은 디지털 혁신 기술 도입의 속도가 가장 늦은 산업 중 하나로 평가됨. 최근 설문 조사에 의하면 응답자의 16%만이 디지털 전환을 통해 생산성 향상을 달성했다고 답변함.
 - 디지털 전환을 저해하는 공통적인 현안으로 ① 디지털화에 대한 불명확한 정의, ② 디지털 전환 후 미래 모습에 대한 이미지의 불명료성, ③ 비즈니스 프로세스와 디지털 도구(digital tools)와의 연계 미흡 등이 제시됨.
- 건설산업의 디지털 전환 속도가 늦은 것은 산업 특성에 기인한 것으로 평가됨.
 - (사업 단계별 다양한 사업 참여자의 수직·수평 통합에 많은 노력 필요) 건설사업은 분절된 사업 단계(E-P-C)를 통해 추진되고, 사업 단계별로 다양한 전문지식을 보유한 사업 참여자가 다층적인 형태로 참여함에 따라 사업의 수평·수직적인 통합이 필수적임.
 - (반복 생산을 통한 복제성 미흡) 일품(一品) 주문에 의한 발주방식으로 진행되는 건설사업은 반복 생산에 의한 복제 이득을 얻기 어렵고, 표준화된 체계를 해당 사업에 맞게 커스터마이징해서 사용하는 것이 필수적임.
 - (사업별 사업 참여 구성원의 변동) 건설사업에 참여하는 사업 참여 구성원(원도급자, 하도급자, 노무 인력 등)이 다른 사업에 동일하게 참여하는 것은 불가능함. 즉, 사업 참여 구성원의 무상(無常)은 일하는 방식의 연속성을 보장해주지 못함.
 - (일하는 방식과 장소의 분산) 건설산업의 대형화는 기업의 인수합병을 통해 이루어지는 것이 일반적임. 이로 인해 대형 건설기업은 사업 부문별 고유한 개별 업무 프로세스와 조직 문화를 가진 조직의 연합체 성격을 가지고 있어, 표준화된 중앙 집중 방식보다는 개별 사업(현장)별로 상이한 프로세스를 통해 사업을 추진하고 있음.

■ 디지털 전환의 성공을 위한 다섯 가지 베스트 프랙티스(Best Practices)

- 첫째, 디지털 전환은 IT 솔루션을 활용하여 구축하는 것이 아니라 업무 수행상 애로사항을 찾아내서 해결하는 데 초점을 맞춰 구현해야 함.

4) 본고는 “Decoding digital transformation in construction”, Jan Koeleman 외 4인, McKinsey & Company, 2019.8의 내용 중 일부를 발췌·참조하여 작성한 것임.

- 생산성 향상을 위한 프로세스 개선을 명확하게 정의하고 이를 위한 적절한 디지털 기술을 선정하고 활용 방안을 수립하는 것만이 디지털 기술에 대한 ‘이식(移植) 거부’ 반응을 예방함.
- 즉, 프로세스 개선과 개선 지원 도구(데이터 및 기술 도구, 규정 변경, 법적·계약적 요구 사항 등), 기대 효과 등이 업무 프로세스 기반 개선 방안의 3대 요소로 제시됨.
- (적용 사례) 계약자가 제안한 ‘감리자의 디지털 승인 앱’을 다른 계약자도 사용하도록 결정하고, 이를 위한 사업관리 절차의 개정(프로세스 개선)과 지속적인 교육·홍보를 통한 확산
- 둘째, 사업 수행 과정에서 사업 참여 구성원의 수평·수직적 협업을 이끌어내는 업무 프로세스를 디지털 전환으로 구현함.
 - (적용 사례) 실시간 사업 진도 보고 시스템(real-time progress reporting system) 운영을 통한 하도급자의 기성 신청, 설치 작업 중 작업자가 발견한 구매 기자재의 불량 사항을 기자재 공급자에게 피드백 등 업무 프로세스 개선에 적절한 최첨단 IT 솔루션 활용을 통한 디지털 전환
- 셋째, 디지털 전환 업무 프로세스에 대응하는 설계 조직을 재구성하고, 디지털 도구(Digital Tools)를 활용하는 역량을 갖춘 설계 인력을 양성함.
 - (적용 사례) 구조해석 소프트웨어와 3D 설계 소프트웨어와의 데이터 변환 자동화 및 택사노미(Taxonomy)를 통한 설계 내용 자동 검색 등과 같은 설계 업무 자동화, 2D 설계도면 검토를 목적으로 구성된 기존 설계 조직에서 설계 모델 검증 중심의 설계 조직으로 전환, BIM 기반의 설계 라이브러리 구축 등
- 넷째, 디지털 전환으로 얻어지는 가치(예를 들어, 해당 작업의 공기 단축)를 사업 계획에 반영하여 생산성 향상을 도모함.
 - 이를 통해 단축된 공기가 사업 계획에 반영되지 않으면 허비 시간(idle time)으로 사용될 것임.
- 다섯째, 단위 사업에서 만들어진 베스트 프랙틱스의 데이터와 플랫폼을 표준화하여 전사(全社) 차원으로 활용함.
 - (적용 사례) 수행 사업의 원가·공정 실적 데이터를 수집·분석·표준화 작업을 통해 입찰 견적과 사업계획 수립에 활용, 기자재 기술 시방서(Technical Specification) 및 구매 패키지(Procurement Package)의 표준화를 통한 기자재 구매 단가의 절감 등

■ 건설산업의 디지털 전환 생태계 조성과 투자를 더 이상 미뤄서는 안돼

- 건설기업은 중단기의 디지털 전환 마스터플랜을 수립하여 전사적·프로젝트 단위 과제의 수행 전략을 실행하고 필요 경영 자원의 투자를 더 이상 미룰 수가 없다는 것을 인식해야 함.
 - 정부(발주기관)는 디지털 전환 생태계가 조기에 정착되도록 제도를 개선(예를 들어, 발주기관별 BIM 표준, BIM 대가 산정·지급 기준 등)하고 조기 시행을 위한 예산을 시급히 확보해야 함.

이영환(선임연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

건설업의 생산 및 고용 유발계수 지속 하락

- 2005~2015년 동안 하락, 생산체계 효율성 증가가 원인 -

■ 건설업의 생산유발계수, 취업 및 고용 유발계수 하락 경향

- 산업연관표는 국민경제를 구성하는 산업들의 상호연관 관계를 통해 경제 구조를 보여주는 분석 도구임.
 - 산업연관표는 국민소득 통계에 포함되는 국민소득의 발생, 분배, 처분뿐만 아니라, 산업 간에 이뤄지는 중간재 거래도 포함함.
 - 생산유발계수는 건설업에 대한 최종수요가 1단위 발생하였을 때, 산업 간 상호연관 관계를 바탕으로 산업 전체에서 발생하는 생산 파급효과를 측정한 것임.
 - 고용 및 취업 유발계수는 건설업에 대한 최종수요가 10억원 발생하였을 때, 산업 간 상호연관 관계를 통해 산업 전체에서 발생하는 고용자 및 취업자 수를 측정한 것임.

<표 1> 산업연관표상 건설업의 생산유발계수 추이

구분	2005년	2010년	2015년
1차 산업	0.1024	0.0184	0.0158
2차 산업	0.9946	0.7765	0.5991
3차 산업	1.4522	1.3810	1.4026
생산유발계수	2.5491	2.1759	2.0175

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

<표 2> 산업연관표상 건설업의 생산유발계수 추이

구분	2005년	2010년	2015년
취업유발계수	16.6	14.5	12.5
고용유발계수	14.8	10.5	9.2

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

- 건설업의 생산유발계수, 취업 및 고용 유발계수는 모두 2005~2015년 기간 동안 하락하는 경향을 보임.
 - 2005년과 2010년의 생산유발계수를 비교해서 살펴보면 1차, 2차, 3차 산업 모두에서 생산유발계수가 하락함.

- 2010년과 2015년의 생산유발계수를 비교하면 1차 및 2차 산업에 대한 생산유발계수는 하락했으나 3차 산업에 대한 생산유발계수는 상승함.
- <표 3>은 건설업이 가장 크게 생산을 유발한 5개 제품과 그 생산유발계수를 정리한 것임. 표를 살펴 보면 건설업 생산 1단위 증가가 산업 연관효과를 통해 유발하는 생산 규모가 일반적으로 전체 산업에서 축소되고 있는 것을 확인할 수 있음.

<표 3> 산업연관표상 건설업이 가장 크게 생산을 유발하는 제품⁵⁾

구분	2005년	2010년	2015년
1위	1차 금속제품 (0.30)	1차 금속제품 (0.21)	부동산 및 사업서비스 (0.16)
2위	부동산 및 사업서비스 (0.13)	금속제품 (0.12)	비금속광물제품 (0.11)
3위	화학제품 (0.12)	부동산 및 사업서비스 ⁶⁾ (0.12)	금속가공제품 (0.10)
4위	금속제품 (0.11)	비금속광물제품 (0.10)	1차 금속제품 (0.10)
5위	비금속광물제품 (0.11)	화학제품 (0.10)	화학제품 (0.08)

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

■ 건설업 생산체계의 효율성 증가로 해석할 수 있어

- 아래의 <표 4>를 통해 상기한 건설업의 생산유발계수와 취업 및 고용 유발계수의 하락 경향이 건설업의 총투입액 대비 중간투입액 비율이 증가하는 과정에서 발생하고 있음을 알 수 있음. 또한, 부가가치에서 피용자 보수가 차지하는 비중이 증가하는 과정에서도 비슷한 경향이 확인됨.
- 생산유발효과와 취업 및 고용 유발계수를 건설업 1단위 생산, 그리고 건설업 최종수요 10억원당 직·간접 연관 효과를 통해 소요되는 전체 산업 생산물의 투입량과 취업자 및 고용자로 이해한다면, 이들 수치의 하락은 생산성 증가로 해석할 수 있음.

<표 4> 산업연관표상 건설업의 생산유발계수 추이

구분	2005년	2010년	2015년
중간투입액/총투입액	54.7%	62.7%	58.2%
피용자보수/부가가치계	60.9%	61.6%	70.4%
영업잉여/부가가치계	18.4%	10.0%	9.9%

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

5) 건설 제외.

6) 부동산 및 임대, 전문, 과학 및 기술 서비스, 사업지원서비스 등으로 분화되어 있는 것을 합산한 수치임.

역주행하고 있는 규제 개혁

혁신성장을 위해서는 규제 완화와 폐지가 필요하다. 부정부패를 줄이기 위해서도 규제 완화와 폐지가 필요하다. 경제활력의 회복과 기업가 정신의 고취를 위해서도 규제 완화와 폐지가 필요하다. 규제 개혁의 핵심은 규제 완화와 폐지에 있다. 다만 품질·안전·노동·환경 분야와 같이 꼭 규제가 필요한 영역은 더 나은 규제, 더 합리적인 규제가 필요하다.

건설산업의 경우, 지난 3년간만 살펴봐도 「건설산업기본법」, 「하도급법」, 「건설기계관리법」, 「산업안전보건법」, 「건축법」, 「출입국관리법」 등 수많은 법령에서 새로운 규제의 신설이나 강화가 폭발적인 증가세를 보였다. 19대 국회와 아직 임기가 끝나지도 않은 20대 국회의 건설규제 입법 현황만 비교해 봐도 이 같은 사실을 쉽게 알 수 있다. 지난 19대 국회의 건설규제 입법발의 건수는 100건이었다. 하지만 20대 국회는 올 9월 현재까지 345건이나 입법발의가 이루어졌다. 이처럼 과도한 규제 입법이 국회를 통해 이루어지는 이유는 지역구민이나 이익집단의 요구 수용이 불가피한 탓도 있지만, 정부입법과 달리 국회입법은 엄격한 규제심사가 이루어지지 않기 때문이다.

규제 내용도 예방보다는 주로 사업자에 대한 처벌 강화에 치우치다 보니 처벌 사례가 급증하고 있다. 「건설산업기본법」 위반으로 처벌받은 건수는 2014년에 6,828건이었지만, 4년 뒤인 2018년에는 무려 2배에 가까운 1만 2,474건에 달했다. 과태료 처분 건수는 종합건설업체의 경우 2014년에 869건이었던 것이 2018년에는 1,829건으로 늘었고, 전문건설업체도 2014년에 1,664건이었던 것이 2018년에는 6,760건으로 폭발적인 증가세를 보였다.

다양하고 복잡한 사회문제를 규제로 해결하겠다는 식의 ‘규제만능주의’ 사고로 규제 목표는 달성하지 못하면서 또 다른 문제와 규제를 낳는 악순환이 반복되고 있다. 수많은 규제가 양산된 하도급 분야가 대표적 사례일 것이다. 민간사업자 간의 사적인 계약 관계에 정부가 개입해 하도급 물량, 금액, 대금 지급

등과 관련해 전 세계적으로 유례를 찾아볼 수 없을 만큼 규제를 양산했음에도 불구하고, 하도급 문제는 여전히 현재 진행형이다. 보완 입법을 한다는 것이 또 다른 문제를 야기하게 되면 또 다른 규제를 신설하거나 강화하는 ‘규제 피라미드’ 현상도 여전하다.

건설산업의 현실이나 산업적 특성을 도외시한 규제도 「산업안전보건법」이나 「하도급법」 등에 산재해 있다. 이렇게 된 이유는 전문성 부족 탓도 있고, 편향성도 한몫했다. 안전이나 노동 전문가라고 해서 모두가 건설산업의 전문가는 아니다. 특히 특정 노조나 이익집단, 혹은 이념적 편향성을 지닌 사람의 주장이 지나치게 반영될 경우 규제의 목표 달성도 어렵거나 더 많은 문제를 양산할 가능성도 크다. 규제 개혁을 위한 방법론은 그동안 술하게 제안되었다.

건설산업의 경우 「건설산업통합법」을 제정해 관련 법령을 통폐합하면서 건설 규제를 10분의 1로 줄여 보자는 제안이 있었다. 과거 김대중정부에서 집권 초기에 했듯이, 규제개혁위원회에 등록된 규제 건수의 50%를 1년 이내에 폐지하는 제안도 있다. 미국 등 선진국 사례에서처럼 1건의 규제를 신설할 때마다 2건 내지 3건을 폐지하는 방안도 있다. 규제 샌드박스의 적용 영역을 확대하는 것도 방법이다. 규제의 운용 방식을 열거주의(positive)에서 포괄주의(negative)로 바꾸자는 것도 오래된 제안이다.

부족한 것은 규제 개혁을 확고하게 추진하겠다는 정치권과 정부의 의지다. 정치권이 진정으로 정치 과잉의 시대를 마감하고 민생을 살피겠다는 규제 개혁에 앞장서야 한다. 규제 개혁을 하겠다는 말잔치가 아니라 실제로 국민들이 체감할 수 있는 규제 완화와 폐지를 단행해야 할 것이다. 이를 위해서는 정치인이 아니라 전문가를 대거 활용해야 한다. 규제 양산과 강화로 역주행하는 규제 개혁은 혁신성장을 소리지르고 죽이는 암살자다. <아주경제, 2019.9.25>

이상호(원장 · shlee@cerik.re.kr)