

건설동향브리핑

CERIK

제741호
2020.1.13

정책동향

■ 개정 「산업안전보건법」과 「하도급법」 주요 내용

시장동향

■ 서울 주택시장, 수요와 공급의 미스매치

산업정보

■ 스마트 건설기술 활성화, 대형종합 건설기업이 핵심 키

■ 2020년, 달라지는 금융제도

건설논단

■ 부동산 시장의 테자튀

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

개정 「산업안전보건법」과 「하도급법」 주요 내용

- 원도급자에 대한 규제 강화에서 탈피해 근본적 해결 방안 찾아야 -

2020년 시행되는 「산업안전보건법」과 「하도급법」의 주요 내용

- 지난해 국회에서 건설산업 분야 산업안전보건과 하도급 관련 법률인 「산업안전보건법」과 「하도급거래 공정화에 관한 법률(이하 하도급법)」이 통과되어, 올해 시행되거나 시행을 앞두고 있음(<표 1 참조>).
- 2020년 1월 1일 시행된 「산업안전보건법」(법률 제15588호)은 보호 대상의 확대, 사업주와 도급인의 안전보건에 관한 책임 강화, 법 위반 제재를 강화하는 방향으로 법률이 전부 개정·시행 중임. 본 법률에는 ‘법의 보호 대상 확대’, ‘법의 적용 범위 명확화’, ‘근로자에게 작업 중지권 부여와 실효성 확보 수단 마련’, ‘도급인의 산업재해 예방책임 강화’, ‘건설업 산업재해 예방책임 강화’, ‘법 위반에 대한 제재 강화’ 등이 포함됨.
- 2020년 5월 27일 시행을 앞둔 「하도급법」(법률 제16649호)은 하도급자의 권리를 강화하는 방향으로 일부 개정·시행 예정임. 본 법률에는 ‘원도급 금액이 늘어날 때 하도급 대금 증액 의무화’, ‘원도급 금액이 증액되지 않을 시, 하도급업체들에 조정 신청권 부여’ 등이 포함됨.

<표 1> 2020년 시행 중 또는 예정인 「산업안전보건법」과 「하도급법」의 주요 내용

구분	주요 내용	비고
「산업안전보건법」 (2020.1.1. 시행)	법의 보호 대상 확대	○ (개정) 산업 안전 및 보건에 대한 보호 대상을 ‘근로자’에서 ‘노무를 제공하는 자’로 확대 제1조
	법의 적용 범위 명확화	○ (개정) 사업의 규모를 구체적으로 명시 → 사업장의 상시근로자 수(건설공사의 경우, 건설공사 금액) 제3조
	근로자에게 작업 중지권 부여 및 실효성 확보 수단 마련	○ (개정) 산업재해 발생시 사업주의 작업 중지 의무화 제51조
		○ (개정) 산업재해 발생시 근로자가 작업을 중지하고 대피할 수 있도록 규정. 또한, 작업 중지권을 행사한 근로자에 대한 불리한 처우 금지 제52조
		○ (신설) 중대 재해 발생시 사업주의 안전 및 보건에 관한 필요 조치 및 보고 의무화 제54조
	도급인의 산업재해 예방책임 강화	○ (신설) 대표이사는 ‘안전과 보건에 관한 계획’을 이사회에 보고하고 승인받도록 의무화 → 위반시 1,000만원 이하 과태료 부과 제14조
		○ (신설 및 개정) 안전 및 보건조치 의무를 부담하는 도급인 범위 확대 제63조
		○ (개정) 안전보건 총괄책임자를 지정해야 하는 도급인 범위 확대 → 위반시 500만원 이하 과태료 부과 제62조
		○ (개정) 도급에 따른 도급인의 고유 책임(산업재해 예방조치)을 별도 규정 → 위반시 500만원 이하 과태료 부과 제64조

	건설업 산업재해 예방책임 강화	○ (신설) 건설공사 발주자의 산업재해 예방조치 규정(계획단계 : 기본안전 보건대장 작성, 설계단계 : 설계안전 보건대장(설계자 작성) 확인, 시공단계 : 공사안전 보건대장(도급인 작성) 이행 여부 확인) → 발주자의 산업재해 예방조치 의무 위반한 자는 1,000만원 이하 과태료 부과	제67조
		○ (신설) 건설공사 도급인에 대한 사업장의 기계·기구 등에 대한 안전조치 규정 → 위반시 3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하 벌금	제76조
		○ (신설) 타워크레인 설치·해제 등록제 도입 → 위반시 1,000만원 이하 과태료 부과 (사업 영위한 자), 3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하의 벌금(사업주)	제82조
	법 위반에 대한 제재 강화	○ (개정) 근로자 사망시 사업주 처벌 강화 → 현행 '7년 이하의 징역 또는 1억원 이하 벌금'과 함께, 형 확정 후 5년 이내 동일 죄를 범하였을 때 그 형의 2분의 1까지 가중	제167조
		○ (개정) 도급인 안전 및 보건조치 의무 위반시 처벌 강화 (기존 : 1년 이하 징역 또는 1,000만원 이하 벌금 → 변경 : 3년 이하 징역 또는 3,000만원 이하 벌금)	제169조
		○ (개정) 안전 및 보건 조치 위반으로 근로자 사망시 도급인은 수급인과 동일하게 처벌 → 7년 이하의 징역 또는 1억원 이하 벌금 & 5년 이내 동일 죄를 범하였을 때 그 형의 2분의 1까지 가중	
「하도급법」 (2020.5.27. 시행)	원도급 금액 증액시, 하도급 대금 증액 의무화	○ (개정) 설계변경, 목적물 등의 납품 등 시기 변동 또는 경제 상황 변동 등으로 인해 발주자로부터 증액받은 계약금액의 내용과 비율에 따라 하도급 대금을 증액하도록 규정	제16조
	원도급 금액 증액되지 않을 시, 하도급업체에게 조정 신청권 부여	○ (신설) '목적물 등의 공급 원가가 변동되는 경우, ' 수급사업자의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 목적물 등의 납품 등 시기가 지연되어 관리비 등 공급 원가 외의 비용이 변동되는 경우'에 하도급 대금 조정 신청권 규정	제16조2 제①항 제1호, 제2호

자료 : 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)와 고용노동부(2019.1), 「산업안전보건법」 전부 개정 법률 주요 내용 설명자료 참조.

■ 시사점

- 2020년 시행되는 「산업안전보건법」과 「하도급법」은 건설산업의 안전 강화 및 원·하도급 간 상생 협력이라는 대의에는 맞으나, 산업안전보건 및 하도급 문제를 원도급 규제 강화로 해결하고자 한다는 점에서 근본적인 문제를 없애는 데는 한계가 존재함.
 - 첫째, 「산업안전보건법」은 단순히 원도급자의 책임 범위 및 처벌 수준 강화, 사업주의 처벌 수준 강화를 통해 문제를 해결하는 방향으로 개정됐으나, 이는 일시적 방안에 불과함. 건설산업에서 산업재해를 줄이고 안전보건을 실현하기 위해 영국의 CDM 제도와 같이 발주자와 설계자를 포함한 건설공사 전체 참여자의 안전관리 역할 및 책임을 강화하는 방향으로 개선이 필요하다고 판단됨.
 - 둘째, 「하도급법」의 경우, 발주처에 대한 의무 규정 없이, 공사 기간 지연에 따른 공사비 증감분을 원·하도급자 간 나눠 부담하도록 함. 하지만 원·하도급자의 책임 없이 공사 기간이 지연되었을 때 원도급자가 발주처로부터 공사비 증액을 받지 못하는 경우, 원·하도급 간 대금 조정에 한계가 있을 것으로 예상하기에, 이에 대한 개선 및 보완이 필요하다고 판단됨.

정광복(부연구위원 · kbjeong7@cerik.re.kr)

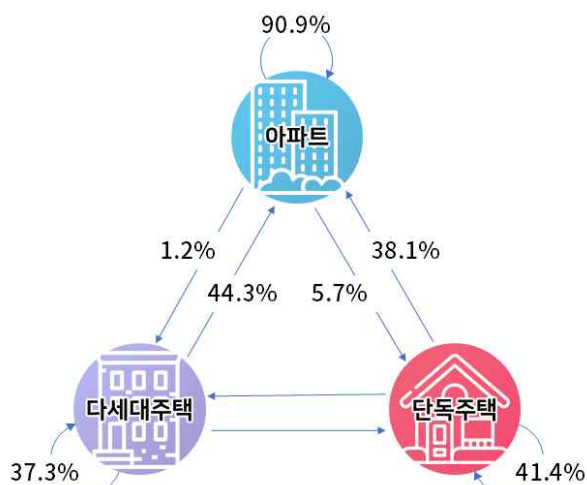
서울 주택시장, 수요와 공급 미스매치

- 공급량은 유지되나 연간 가구 증가량보다 적은 순 증가량이 문제 -

12·16 방안의 '공급 대책'은 시장에서 기대한 공급 신호와 상이해 영향력 제한적일 듯

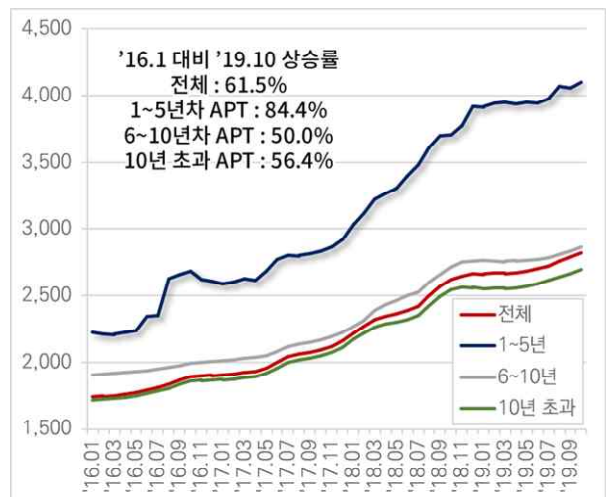
- 정부는 12·16 방안을 통해 서울 지역 주택공급 대책으로 기존 정비사업의 조속한 시행을 지원하고, 가로주택정비사업·준공업지역에 대한 소규모 정비 활성화를 제시함.
 - 서울시는 '정비사업 지원 T/F'를 운영해 심의 절차에 소요되는 기간을 축소한다는 계획을 제시함.
 - 그 외 공공성 요건을 충족하는 경우 가로주택정비사업의 사업 시행 면적을 2배로 늘리고(1만→2만㎡), 준공업지역의 복합건축·용적률을 확대하는 한편 주거용 오피스텔을 공급할 수 있도록 함.
- 하지만 시장에서는 분양가상한제 등 규제로 인해 지연되고 있는 서울 시내 정비사업이 조속히 추진돼 아파트가 공급되기를 기대하기 때문에 정부 정책과는 서로 상이한 양상을 보임.
 - 2018년 주거 실태조사에 따르면 수요자 선호도가 가장 높은 주거 유형은 아파트로, 기존 아파트 거주자는 물론 다세대주택 및 단독주택 거주자도 아파트로 진입하려는 수요가 큼(<그림 1> 참조).
 - 그중에서도 준공 1~5년 차 신축 아파트에 대한 선호가 높아 지난 4년여 동안 3.3㎡당 가격 상승률이 84.4%에 달해 전체 상승률(61.5%) 대비 22.9%p 높았음(<그림 2> 참조).
 - 이러한 신축 아파트의 강세는 재건축 대상이 되는 준공 30년 경과 아파트 가격을 넘어서는 수준임.

<그림 1> 주거 유형별 이사 예정 주거 유형 선호도



주 : 2018년 주거 실태조사 기준으로 아파트, 단독, 다세대 거주 비율이 90%를 상회하여 연립, 비거주용 건물 등은 제외함.
자료 : 국토교통부(2019).

<그림 2> APT 연식별 3.3㎡당 가격 추이(만원)

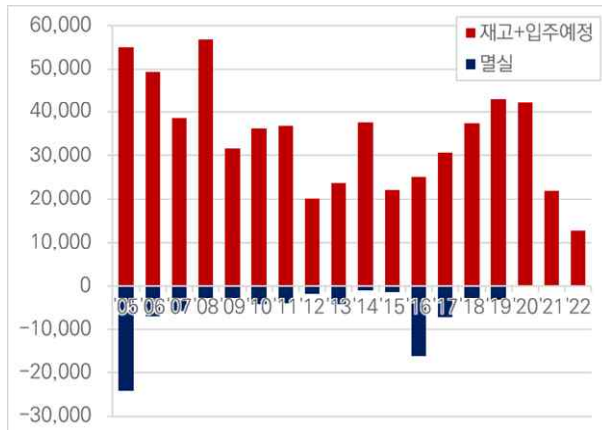


주 : 시점별 준공 후 경과 연수를 기준으로 부동산114에서 자체 산출한 매매가 변동률을 기반으로 작성함.
자료 : 부동산114.

■ 최근 정부와 시장 간 주택 공급량에 대한 견해차 커지며 공급 부족 우려 증폭

- 서울시는 최근 기자회견을 열고 서울 주택공급이 지난 2005~2012년 대비 원활히 진행되고 있음을 언급하며 시장에서의 공급 불안 관련 보도를 일축함(서울시, 2020.1.8).
 - 서울시는 아파트 인허가(2005~2019년)와 준공 통계(2009~2018년)를 기반으로 공급 부족론을 반박하고 2020~2025년 동안 연평균 아파트 4만 9,000호, 주택은 8만 2,000호씩 공급하는 계획을 밝힘.
 - 정부 역시 지난해 해명자료를 통해 2018~2022년 서울 연평균 주택 공급량이 7만 3,000호(아파트 4만 3,000호)에 달할 것으로 예측함(국토교통부, 2019.6.15).
- 반면, 시장에서는 ‘아파트 공급 부족’을 가격 상승의 직접적 원인으로 꼽고 있음.
 - 민간 조사 결과에 따르면 서울 아파트 공급 예정 물량은 2020년 약 4만 2,000호, 2021년에는 약 2만 2,000호 수준으로 서울시 제안 수치에 크게 못 미침(<그림 3> 참조).¹⁾
 - 특히 준공 통계의 경우, 한 해 최대 2만호에 달하는 멸실 물량을 반영하지 못했기 때문에 순수한 공급량의 증가는 더욱 적을 것으로 예상됨.
 - 공공 통계 중 멸실 물량을 반영한 주택총조사의 아파트 수²⁾와 준공 물량을 비교해보면, 준공 물량 중 일정 부분이 멸실 물량으로 인해 희석되고 있다는 것을 확인할 수 있음(<그림 4> 참조).

<그림 3> 민간 추산 아파트 공급량 및 멸실량(호)



주 : (재고+입주 예정) 수치는 입주예정일을 기준으로 조사한 것으로, 현장별 사정에 따라 수치가 일부 변화할 수 있음.
자료 : 부동산114(2020.1.9일 기준).

<그림 4> 아파트 공급량 통계 비교분석(호)



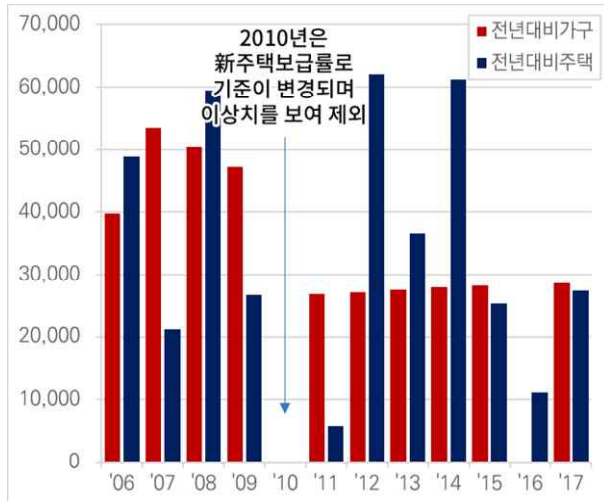
주 : 주택총조사는 연간 아파트 증가량 산출을 위해 2015~2018년만 활용함(이전 자료는 5년 단위).
자료 : 국토교통부(주택총조사, 주택 준공) 부동산114(2020.1.9일 기준).

- 특히 최근 서울의 가구 대비 주택 증가분이 적다는 점에서 시장의 불안감이 더해짐.
 - 서울은 인구 1,000만 선이 무너지며 인구 감소가 계속되고 있지만 1인 가구의 증가 등으로 인해 가구 수는 오히려 늘어나며 거주 공간에 대한 수요는 지속해서 늘어나고 있는 상황임.

1) 아파트 공사 기간이 일반적으로 2~3년 소요된다는 것을 기준으로 볼 때 2020~2021년 데이터는 현재 공사가 진행 중인 사업장에 대한 집계이므로 신뢰도가 높은 편임.
2) '주택의 종류별 주택' 중 아파트 수를 기반으로 전년 대비 아파트 증가량을 계산하였음.

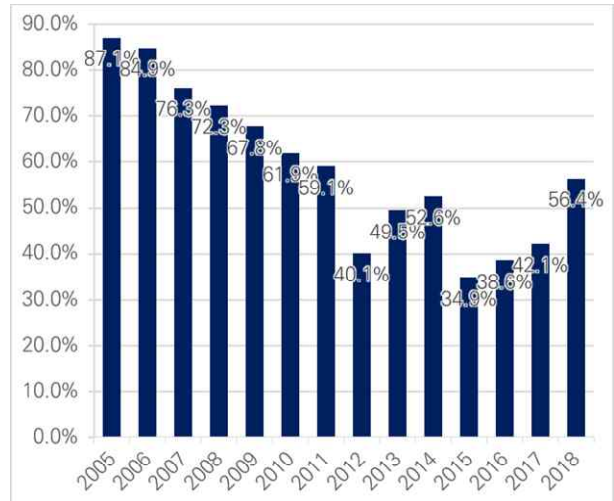
- 가구 증가 대비 주택의 증가량이 확연히 많았던 2012~2014년은 서울 주택가격이 비교적 안정적인 경향을 나타냈다는 점에서 최근 시장의 불안에 대한 근거가 됨(<그림 5> 참조).
- 이러한 가구와 주택의 증가 추이는 공급 수준을 보여주는 서울 지역 주택보급률에도 악영향을 끼침.³⁾
- 그뿐만 아니라 최근 공급된 주택 중에서도 시장의 선호 상품인 아파트 공급 비중은 점점 감소하는 추세를 보여 수요와 공급의 부조화가 심화됨(<그림 6> 참조).

<그림 5> 서울의 가구 및 주택 증가 추이(호)



주 : 주택보급률을 산정하는 가구 수와 주택 수의 전년 대비 변화량을 기준으로 도식화함.
자료 : 국토교통부(2019).

<그림 6> 서울 공급량 중 비아파트 공급비율(%)



주 : 주택총조사는 연간 아파트 증가량 산출을 위해 2015~2018년만 활용함(이전 자료는 5년 단위).
자료 : 국토교통부(주택총조사, 주택준공), 부동산114(2020.1.9.일 기준)

- 이처럼 정부와 시장의 공급량 수준에 대한 견해차가 크기 때문에 당분간 서울 시내 아파트 추가 공급이 어려울 것으로 예상돼 한동안 시장의 불안감은 여전할 것으로 판단됨.

■ 시장 불안 잠재우기 위해서는 수요에 걸맞은 공급 진행해야

- 현재 서울 주택시장의 불안은 시장의 선호 주택 유형에 대한 공급 부족에서 야기된 것임.
 - 시장에서 선호하는 주택 유형은 '서울 내 신축 아파트'이며 현재 법적인 틀 내에서 이러한 유형의 주택을 공급할 방안은 도시정비사업이 유일함.
 - 따라서 공급에 걸림돌이 되는 규제를 완화하고 정비사업 후 가격 상승에 대한 촘촘한 규제를 실시해 사업의 부작용을 줄이는 방향으로 나아가야 시장의 불안을 완화할 수 있음.
- 아울러 급증하고 있는 1인 가구의 주거환경 개선을 위해 도심 내 중·소형 오피스 등 유희 공간에 리모델링형 임대주택을 공급하는 등 수요 계층별 정책도 도입할 필요가 있음.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

3) 2017년 현재 전국 주택보급률은 103.3인 데 반해 서울은 96.3으로 가장 낮은 수준을 보임.

새해부터 달라지는 금융제도

- 법인대출은 가중치 하향 조정, 건설기업 자금조달 적극 지원 -

■ “2020년 새해부터 달라지는 금융제도” 발표

- 금융위원회는 2019년 12월 30일 “2020년 새해부터 달라지는 금융제도”를 발표함.
 - ① 생산적 금융을 통해 경제 상황 돌파를 적극 뒷받침, ② 핀테크 기업의 성장과 편리한 금융거래, ③ 서민지원 확대와 소비자보호 강화 등 세 개의 주제에 대해 총 25가지의 금융제도 변경을 안내함.
- 본 고는 25개의 변경 제도 중 건설기업과 관련이 있는 ‘생산적 금융을 통해 경제 상황 돌파를 적극 뒷받침’하는 6개 제도를 소개함(<표 1> 참조).
 - 가계대출은 줄이는 한편 기업대출을 늘리기 위해 예대율 산정방식이 변경됨. 가계대출의 가중치는 100%에서 115%로 15%p 높이는 반면, 법인대출의 가중치는 100%에서 85%로 15%p 낮춤. 이에 따라 이전과 같은 예금액을 기준으로 법인대출은 15% 늘릴 수 있지만, 가계대출은 15% 줄여야 함. 결과적으로 건설기업이 대출로 자금을 조달하는 데 도움이 될 것으로 전망됨.
 - 중소·중견 기업의 투자를 촉진하기 위해 2020년 1분기 중 총 4조 5,000억원 규모의 「신규 설비투자 촉진 금융지원 프로그램」을 신설함. 설비투자를 진행하는 건설기업은 지원을 받을 수 있음.
 - 동산담보 대출을 활성화하기 위해 자산관리공사가 동산담보 회수 지원기구를 설치함. 기업들이 기존의 부동산담보 대출 위주의 여신 이외에 신용대출 대비 낮은 금리의 동산담보 대출을 활용할 수 있도록 지원하고자 함.
 - 클라우드 펀딩 허용 기업의 범위가 넓어짐. 코넥스 등 증권시장 상장기업은 클라우드 펀딩을 통한 자금모집이 불가능했으나, 새해부터는 코넥스 상장 후 3년이 지나지 않았고 공모방식으로 자금을 조달한 경험이 없는 기업은 클라우드 펀딩으로 자금을 조달할 수 있음.
 - 미래 성장 가능성이 있는 코넥스 신규 상장기업을 선별하여, 상장비용의 50%를 지원함.
 - 코넥스 상장기업이 유상증자할 때 코스피, 코스닥 상장기업과 동일한 신주가격 규제가 적용되던 것을 변경하여 유상증자시 신주 발행가액 선정의 자율성을 부여함.
- 이 밖에 8월부터 「P2P 금융법」 시행, 법인 비대면 계좌개설 가능, 자영업자 재기 지원 프로그램 등이 이번 변경 제도에 포함됨.

<표 1> 새해부터 달라지는 금융제도의 세부 내용

제목	주요 변경 내용		관련 법규 (시행일)
은행 예대율 산정방식 변경	(현행)	○ 가계대출 100%, 법인대출 100%, 개인사업자대출 100%로 예대율 산정	은행업 감독규정 (2020.1.1)
	(개선)	○ 가계대출의 가중치를 상향 조정하고, 법인대출의 가중치를 하향 조정* * 가계대출 100%→115% 법인대출 100%→85% 개인사업자대출 100%→100%	
투자 촉진	(신규)	○ 「신규 설비투자 촉진 금융지원 프로그램」 4.5조원 신설 * 금리 : 최저 1.5%의 특별 우대금리 적용 운영 기간 : 1년간 한시 운영 대출 만기 : 최대 15년 지원 대상 : 중소기업 신증설 투자	2020.1분기
동산담보 대출 회수 지원	(현행)	○ 동산담보 회수시장의 미비로 은행권의 부실 동산담보의 매각 등에 어려움이 존재	2020.상반기
	(개선)	○ 자산관리공사가 동산담보 회수 지원기구를 설치하여 은행권의 부실 동산담보 회수를 지원* * 20년 예산 400억원 반영	
클라우드 펀딩 허용 기업 범위 확대	(현행)	○ 코넥스 등 증권시장 상장기업은 창업·벤처기업에 해당되더라도 클라우드 펀딩을 통한 자금모집 제한 - 특히 코넥스 상장 초기 기업은 공모방식으로 자금을 조달하기 곤란함에도 클라우드 펀딩이 제한되어 자금 조달에 애로 발생	「자본시장법」 시행령 (2020. 상반기)
	(개선)	○ 코넥스 상장 후 3년이 경과하지 않고 공모방식으로 자금을 조달한 경험이 없는 기업의 경우 클라우드 펀딩을 통한 자금조달 허용	
코넥스 시장 상장비용 지원	(현행)	○ 코넥스 시장 상장에 소요되는 비용*(지정 자문인 수수료, 상장주선 수수료, 외부감사 수수료)을 기업이 전액 부담 ○ * 2018년 신규 상장기업 평균 1.6억원	2020.1월
	(개선)	○ 미래 성장 가능성이 있는 신규 상장기업을 선별하여 상장비용의 50%를 지원	
신주가격 결정 자율성 제고	(현행)	○ 코넥스 시장 상장기업 유상증자시 코스피·코스닥시장 상장기업과 동일한 신주가격 규제*가 적용 * 신주 발행가액 = 기준 주가 x 할인율(제3자 배정 10%, 일반공모 30%)	증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 (2019.11.21)
	(개선)	○ 다음의 경우 코넥스 상장기업 유상증자시 신주 발행가액 산정의 자율성 부여 i) (일반공모) 주관사가 수요 예측을 통해 신주가격을 결정하는 경우 ii) (제3자 배정) 증자시 주주총회를 거치고, 대주주 및 특수 관계인의 참여를 배제하는 경우	

자료 : 금융위원회.

이지혜(부연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

스마트 건설기술 활성화, 대형 종합기업이 핵심 키

- 스마트 기술 활용도 49.1%, 대형 종합기업 중심으로 기술 도입 선도해야 -

■ 기술수용주기 모델과 기술의 확산⁴⁾

- 기술수용주기(Technology Adoption Life-Cycle) 모델은 새로운 기술이 시장에 확산되는 과정을 소비 그룹의 성향 또는 특성과 관련지어 설명함.
 - 미국의 사회심리학자 에버렛 로저스(Everett Rogers)는 소비자 그룹을 5가지 유형으로 분류하여 기술이 확산되는 과정을 설명하였음. 이 모델은 벤처업체의 성장 과정을 설명하거나 마케팅 전략 수립 등에 널리 활용됨.
- 에버렛 로저스(2010)⁵⁾가 분류한 5가지 소비자 유형 그룹의 주요 특성은 다음과 같음.
 - 혁신수용자(Innovator) : 기술에 관한 인지도가 매우 높으며 비용적 리스크를 감수하고 새로운 기술을 도입하는 그룹으로 시장에서 기술을 최초로 검증하는 문지기 구실을 함.
 - 선각수용자(Early Adopter) : 기술에 관한 인지도가 높으며 기술 도입에 따른 향후 경제적 이익과 전략적 가치를 높이 평가하는 그룹으로, 기술 도입에 따른 가치 창출 가능성을 중요시하여 일정 수준의 비용적 리스크를 감수하는 경향이 있음.
 - 전기 다수수용자(Early Majority) : 시장의 약 3분의 1을 차지하며 기술 도입에 있어 경제적인 측면을 매우 중요시하는 그룹임. 선각수용자의 의해 기술의 가치가 충분히 검증된 상황에서 기술을 도입하는 경향이 있음.
 - 후기 다수수용자(Late Majority) : 시장의 약 3분의 1을 차지하며 새로운 기술의 가치를 스스로 평가할 수 있는 능력이 부족하여 전기 다수수용자를 인정하고 따르는 그룹임. 가격에 매우 민감하게 반응하며 유명 상표나 업체의 기술 및 상품을 선호하는 경향이 있음.
 - 지각수용자(Laggards) : 기술에 대한 인지도가 매우 낮으며, 새로운 기술에 대해 부정적인 시각을 가지고 있는 그룹임.
- 즉, 스마트 건설기술과 같은 새로운 기술을 산업 혹은 시장에 확산시키기 위해서는 가능성을 보고 기술을 선제적으로 도입하고 검증하는 혁신수용자와 선각수용자의 역할이 매우 중요함.

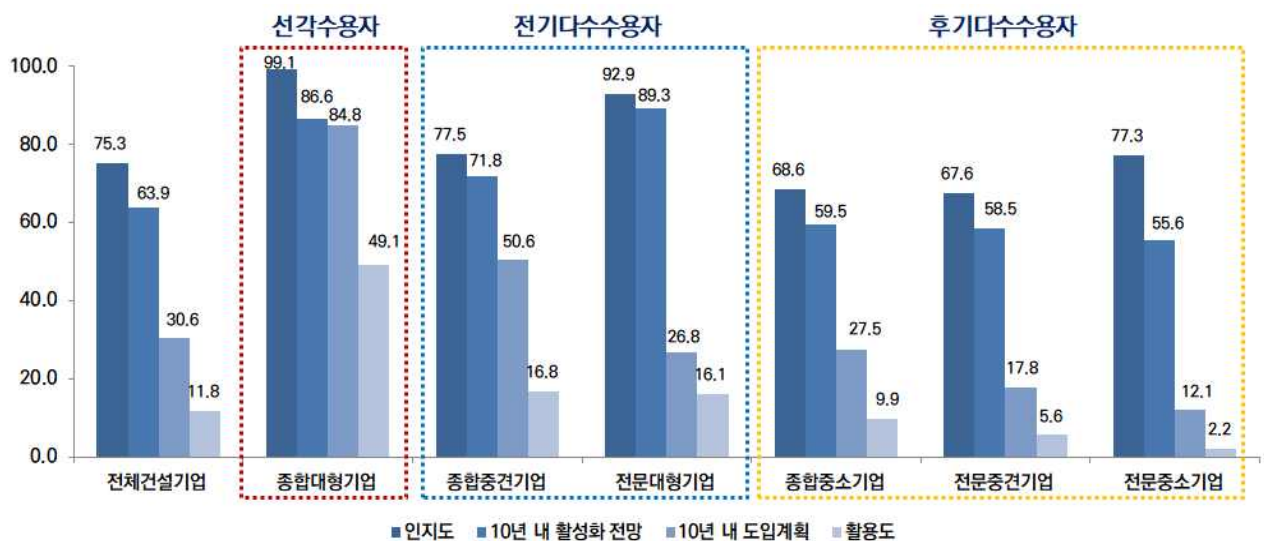
4) 본 고는 한국건설산업연구원(2019), “국내 건설기업의 스마트 기술 활용 현황과 활성화 방안”의 주요 내용을 요약함.

5) Everett Rogers(2010), “Diffusion of Innovations”, 5th edition.

■ 국내 스마트 건설기술 활성화, 대형 종합건설기업의 선각수용자 역할이 중요

- 국내 201개 건설사를 대상으로 한 설문조사 결과, 대형 종합건설기업이 스마트 건설기술에 대한 인지도, 활용도, 도입 계획, 활성화 측면에서 선각수용자 특성을 지닌 것으로 분석됨.
 - 8가지 스마트 건설기술⁶⁾의 평균 활용도 분석 결과, 대형 종합건설기업의 활용도가 49.1%(전체 건설기업 평균 11.8%)로 가장 높았으며, 10년 이내 도입 계획 또한 대형 종합건설기업이 84.8%(전체 건설기업 평균 30.6%)로 가장 높은 것으로 나타남.
 - 나머지 건설기업의 경우 활성화 전망과 비교해 도입 계획이 낮은 것으로 조사됨. 스마트 건설기술이 시장에 활성화된 후 도입하려는 의도로 전기 혹은 후기 다수수용자 특성이 있는 것으로 조사됨.

<그림 1> 국내 건설기업의 스마트 건설기술 활용에 관한 설문 결과



- 기술수용주기 모델에서 설명하였듯이 국내 건설산업에 스마트 건설기술 활성화를 촉진시키기 위해서는 선각수용자 특성을 가진 대형 종합건설기업이 해당 기술을 도입 및 검증하고 여론을 주도하여 이를 건설산업 전체에 확산하는 과정이 매우 중요함.
 - 만약 대형 종합건설기업이 스마트 건설기술을 도입한 후 회의적인 입장을 취할 경우에는 다수의 건설기업이 관련 기술 도입을 기피할 가능성이 클 것으로 판단됨.
 - 이에 정부는 대형 종합건설기업이 선제적으로 기술을 적용하는 과정에서 리스크를 최소화할 수 있도록 기술 검증 기회를 제공하고, 세제 혜택 등의 인센티브를 주는 지원을 아끼지 말아야 할 것임.

최수영(연구위원·sooyoung.choe@cerik.re.kr)

6) BIM, 빅데이터 및 인공지능, 드론, 모듈러 공법, 친환경 기술, 증강현실 및 가상현실, 3D 프린팅, 지능형 건설장비 및 로봇기술 등을 일컫음.

부동산 시장의 데자뷔

처음 겪는 상황인데도 과거 언젠가 겪었던 것과 같은 느낌을 프랑스로 '데자뷔'라고 한다. 지금의 부동산 시장도 새롭긴 한데, 완전히 새롭다기보다는 과거 언젠가 겪었던 듯한 느낌을 준다. 글로벌 금융 위기 직전인 2007년이 그랬다.

2007년의 미국은 오랫동안 저금리 기조가 지속되면서 주택담보대출과 기업대출이 크게 늘어났다. 부동산 버블을 키우면서 경기침체 예고 징후로 거론돼 왔던 장단기 금리 역전 현상도 발생했다. 그러다 서브프라임 부실사태가 발생했고, 그 파장이 미국을 넘어 유럽 금융시장으로 확산되기 시작했다. 마침내 2008년 9월에는 리먼 브라더스 부도를 계기로 전 세계의 주식·부동산 시장이 폭락했다.

지금의 글로벌 경제 상황도 그때처럼 살얼음판을 걷고 있다. 미국과 중국이 1차 무역협상에 합의했다고 하지만 일시적인 휴전에 불과하다는 평가가 지배적이다. 언제든 합의가 깨지면서 무역분쟁이 심화될 수 있다. 영국 총선에서 보수당이 과반수를 획득하면서 브렉시트는 새로운 동력을 얻었지만 여전히 갈 길이 멀다. 글로벌 금융위기 직전과 마찬가지로 또다시 미국의 장단기 금리는 역전 현상을 보이고 있다. 2019년 미국 연준은 3차례에 걸쳐 기준금리를 인하했다. 하지만 2020년에도 인하할 가능성은 희박해 보인다.

글로벌 부동산 시장에도 위기감이 팽배해 있다. 유럽의 한 투자은행은 글로벌 대도시의 부동산 가격이 장기 가치를 상회하고 있기 때문에 2020년에는 보수적인 투자가 필요하다고 한다. 이미 2019년 런던, 뉴욕, 시드니, 밴쿠버 등의 부동산 가격은 소폭의 하락세를 기록하고 있다. 영국의 부동산 투자자들은 지난 12월 총선 이전부터 보수당의 승리와 브렉시트 진행에 대비하여 부동산 펀드에 투자했던 자금을 빠르게 회수하고 있는 중이다.

문재인 정부의 부동산 규제 강화 조치도 2006~07년을 연상시킨다. 치솟는 부동산 가격을 잡기 위해 2006년에 총부채 상환비율(DTI)을 도입했는데,

2018년에는 총부채 원리금 상환비율(DSR)을 도입했다. 재건축 초과이익환수제는 2006년에 도입했다가 2012년 말부터 5년간 유예했지만 2018년에 다시 도입했다. 재건축 안전진단 강화 조치는 2006년과 마찬가지로 2018년에도 이루어졌다. 2007년에 시행된 분양가상한제는 2019년 다시 등장했다. 2006년에 강화됐던 보유세는 2018년부터 강화 폭이 더 커지고 있다. 2007년과 마찬가지로 2018년에도 양도세 강화 조치가 취해졌다. 이처럼 10여 년 전에도 금융규제 강화를 통한 대출 억제, 재건축 규제 강화, 보유세와 양도세 강화 등을 통해 서울 부동산 시장을 안정화시키고자 했건만 2008년 초까지는 그다지 성과를 거두지 못했다. 2008년 4월부터 하락하기 시작하던 서울 부동산 가격은 글로벌 금융위기가 본격적으로 엄습하면서 급격하게 떨어졌다. 2013년 초에 가서야 바닥을 치고 2019년까지 6년간 상승했다.

부동산 시장은 무한히 상승만 하는 것이 아니다. 상승과 하락이 주기적으로 반복되는 시장이다. 서울 부동산 가격은 지난 6년간 상승했지만 그 이전에는 4년 반가량 하락했다는 사실도 기억할 필요가 있다. 정부의 부동산 규제가 전혀 아무런 효과가 없는 것도 아니다. 정부의 무분별한 시장개입은 시장의 왜곡과 혼란을 초래하게 된다. 문재인 정부에서 발표한 부동산 대책은 지난 12월까지만 헤어려도 18번째다. 글로벌경제와 국내 부동산 시장이 무관한 것도 아니다. 2008년에는 글로벌 금융위기가 있었고 2020년에는 글로벌 경기침체를 걱정하고 있다. 2020년에는 일본과 영국, 미국은 물론 한국 경제도 침체 가능성이 있다는 평가를 받고 있다. “이번에는 다르다”고 자신하기 어렵다.

부동산 투자자들은 미국 월가의 전설적인 투자자로 평가받는 하워드 막스의 말을 곱씹어 볼 필요가 있다. “지나치게 높은 가격에서 진행된 투자는 결국 보호받지 못한다”. <이데일리, 2019.12.24>

이상호(원장 · shlee@cerik.re.kr)