

# 건설동향브리핑

CERIK

제752호  
2020.4.6

## 정책동향

■ 총괄사업관리자 방식 도시재생에 대한 우려와 기대

## 시장동향

■ 코로나19의 글로벌 여파와 산업 대응 동향

■ 코로나19 장기화時 민간 건설경기 위축 불가피

## 산업정보

■ 주요 경제·건설 단체의 코로나19 극복 건의사항

## 건설논단

■ 건설사 유동성 악화시킬 '부실별점제'

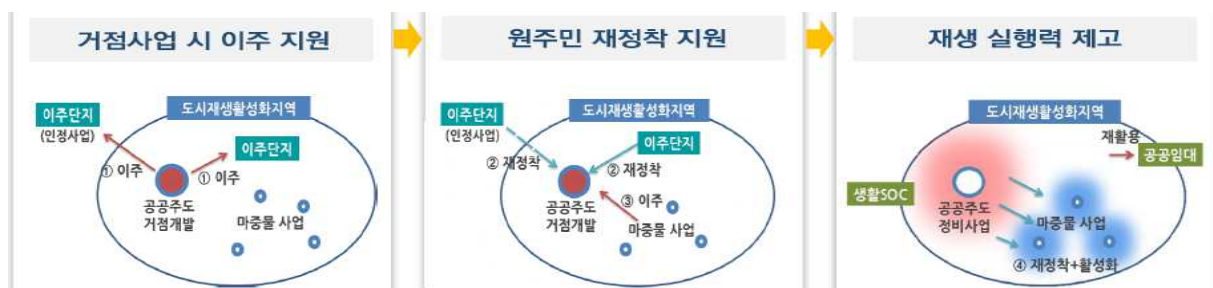
## 총괄사업관리자 방식 도시재생에 대한 우려와 기대

- 파급효과는 제한적이나, 신속하고 파트너십을 통한 사업추진 잠재력 有 -

### 총괄사업관리자 뉴딜사업 개요

- 도시재생 뉴딜사업은 정책 체감도가 미흡하다는 비판을 받아왔고, 이를 개선하기 위해 2019년 8월 도시재생법 개정을 통해 세 가지 新 재생수단을 도입함. 이를 통해 ‘도시재생 뉴딜사업 Season 2’로의 전환을 꾀하고 있음. 총괄사업관리자 방식은 신 재생수단 중 하나임.
  - 2019년 12월 선도사업 18개소(中 총괄사업관리자 방식 2개소)가 선정되었으며, 2020년부터 기존의 도시재생 뉴딜사업 방식은 대폭 축소되고, 신 재생수단이 주된 사업방식으로 전환될 예정임.
  - 기존에 추진되었던 공공기관 제안형 방식은 총괄사업관리자 방식으로 확대 개편됨.
- 총괄사업관리자 방식의 도시재생 뉴딜사업에서는 도시재생 계획수립이나 사업 시행 권한을 가지고 있는 지자체장이 공기업 등에게 권한을 위탁하여 사업을 추진하게 됨. 특히 여기서는 공기업 등이 시행하는 도시재생 거점 조성을 위한 ‘거점개발사업’이 반드시 포함되어 추진되는데, 따라서 이 방식을 ‘거점연계 뉴딜사업’이라고도 함.
  - 총괄사업관리자 방식에서는 도시재생활성화지역 내 공기업 등이 시행하는 점(點) 단위 거점개발사업과 면(面) 단위로 추진되는 기존의 도시재생 뉴딜사업 방식이 긴밀하게 연계되어 추진됨. 공기업이 조성하는 점 단위 거점시설을 중심으로 상권 활성화나 정주 여건 개선 등 도시재생 파급효과를 확대해 나가는 것을 목표로 하고 있음(<그림 1> 참조).
  - 중·대형 사업인 경제기반형, 중심시가지형 재생사업은 원칙적으로 총괄사업관리자 방식으로만 추진될 예정임. 이 밖에도 주거지지원형, 일반근린형도 총괄사업관리자 방식으로 추진될 수 있음. 2020년의 경우 총 15개소 이외의 사업지를 선정할 계획임.

<그림 1> 총괄사업관리자 방식 개념도



출처 : 국토교통부 (2020) 「2020년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인」 p.44.

- 총괄사업관리자 업무를 위탁받을 수 있는 공기업 종류 및 업무의 위탁 범위는 다음과 같음.
  - 총괄사업관리자 업무를 위탁받을 수 있는 공기업은 LH나 지방공사이며, 이 밖에도 지자체와 해당 공기업이 50% 이상 출자한 법인도 가능함.
  - 법령에 명시된 업무의 위탁 범위는 전략계획과 활성화계획의 수립 또는 변경 업무부터 시작해서 개별 도시재생사업의 시행·운영·관리를 포함하고 있는 등 도시재생사업 추진 전반을 포괄하고 있음.
  - 이 범위 내에서 지자체와 공기업 간 협약을 통해 구체적인 업무 위탁 범위를 정해 사업을 추진함. 즉, 재생계획 수립부터 조성된 시설의 운영·관리까지 사업 전반을 위탁할 수도 있고, 특정 거점개발 사업의 시행만 위탁할 수도 있음.

<표 1> 업무 대행 또는 위탁의 범위

도시재생법 제26조의3	시행령 제32조의3
① 도시재생전략계획 및 활성화계획 수립 또는 변경 등의 검토와 관련된 업무 ② 도시재생사업에 대한 사업성 분석 및 설계·공정에 대한 총괄관리 ③ 도시재생사업의 시행 및 운영·관리	① 전략계획의 수립을 위한 기초조사 ② 도시재생사업의 시행자 지정을 위한 사업수행능력 등 자격요건 검토 ③ 신규 도시재생사업의 발굴

## ■ (우려) 도시재생 파급효과가 제한적이고, 정책의 정당성·민주성이 저하될 수도

- ① 소수 거점공간 조성사업으로는 지역 전체 재생에 미치는 파급효과가 제한적일 듯.
  - 먼저, ‘거점개발사업’은 점 단위 건축사업으로, 해당 필지 주변 환경은 개선될 수 있으나 면 단위의 활성화지역 전체를 놓고 보면 도로 등 인프라 확충 효과는 상당히 제한적일 것으로 예상됨.
  - 또한, 주택(임대, 분양), 안심상가, 창업지원조직, 창업공간, 복지시설 등 공공성 높은 기능 위주로 구성되는 거점시설이 실제로 지역 전체의 상권 활성화나 정주 환경개선 등에 얼마나 기여할 수 있을지는 미지수임. 즉, 사업시행 역량이 높은 공기업이 시설을 단시간에 조성할 수는 있겠으나, 그 시설이 국토교통부의 계획대로 지역 재생을 선도하는 기능을 수행할 수 있을지는 의문임.

<그림 2> 도시재생 어울림 플랫폼 예시



<그림 3> 천안시 도시재생 어울림 센터 조감도



자료 : 국토교통부 2017년 보도자료, 천안시청 2019년 보도자료.

- 이는 기존 뉴딜사업에서 조성되고 있는 ‘도시재생 어울림 플랫폼’ <그림 2, 3>이나 안심상가 등에 제기되는 비판과 유사함. 예를 들어 안심상가의 경우, 소수의 사업체가 저렴한 임대료로 상행위를 하고 있으나, 그 시설이 지역 활성화에 미치는 파급효과는 여전히 매우 의문스러운 상황임.
- 마지막으로, 거점시설이 주변 활성화에 상당한 기여를 할 수 있다고 해도, 1개 혹은 소수의 거점시설 조성이 해당 지역 전체의 활성화에 미치는 파급효과 또한 제한적일 것으로 예상됨. 공공재원 중심의 사업을 넘어, 민간투자 유치를 통해 더 많은 재생 ‘거점’들이 조성될 필요가 있음.

## ● ② 공기업 주도 사업추진 : 정책의 정당성과 민주성 저하에 대한 우려

- LH 등 공기업의 경우 공공개발사업의 시행에는 높은 역량을 가지고 있으나, 주민들의 이해관계 조정이나 민원대응과 관련해서는 역량과 의지에 대한 의문이 있음.
- 투표를 통해 선출되는 지자체장과는 달리 공기업(특히 중앙정부 산하 공기업)의 의사결정 과정에는 지역 주민들의 영향력이 제한적일 수밖에 없음.<sup>1)</sup> 신도시 개발과는 달리 복잡한 이해관계가 존재하는 기성시가지 재생에 있어, 주민·상인들의 의견이 계획수립이나 사업 과정에 충분히 반영될 수 있을지, 그리고 갈등이 발생할시 충분한 조정능력이 있을지 등에 대한 우려가 있음.
- 이로 인해 정책의 정당성과 민주성 훼손에 대한 우려가 있음. 총괄사업관리자 방식의 경우 지자체가 일부 또는 관련 업무를 위탁하는 형식이기에, 모든 업무를 위탁하기보다는 지자체와 공기업 간의 적절한 역할 배분이 필요할 것으로 판단됨.

## ■ (기대) 공공개발사업의 신속한 추진과, 파트너십을 통한 도시재생 실현 잠재력 有

- 전술한 우려에도 불구하고, 총괄사업관리자 방식은 사업 시행 역량이 높은 공기업이 거점개발사업을 위탁받아 추진하고, 해당 기관의 예산도 추가로 투자되어 사업이 추진될 예정임.
- 이로 인해 개발사업이 신속하게 추진될 수 있고, 투입 재원의 증가로 지역 활성화 효과도 높아질 수 있을 것으로 기대됨. 그 결과 주민들의 체감도도 한층 개선시킬 수 있을 것으로 기대됨.
- 또한, 총괄사업관리자 제도는 향후 운영방식에 따라 지금까지 국내 도시재생에서는 담론으로만 존재했던 ‘계획수립 단계부터 민간부문이 참여하는 파트너십을 통한 도시재생 추진’을 실현해 볼 수 있는 제도적 기반으로 활용될 수 있는 잠재력이 있음.
- 총괄사업관리자 방식에서는 계획수립부터 사업 시행, 운영, 관리까지, 지자체를 포함한 공공부문이 50% 초과 출자한 법인이 위탁받을 수 있도록 법률에 명시되었음.
- 이를 활용하여 영국에서 그 효용성이 검증된 도시재생회사(Urban Regeneration Company)처럼, 향후 계획수립 단계부터 민관협력 파트너십을 통한 도시재생을 시도해 볼 수 있을 것으로 기대됨.

이태희(부연구위원 · thlee@cerik.re.kr)

1) Skelcher, C. (1998). 「The appointed state: Quasi-governmental organizations and democracy. Open University Press」.

## 코로나19의 글로벌 여파와 산업 대응 동향

- 코로나19 확산에 적절히 대응 중이나, 글로벌 경기 침체에 대비한 전략 시급 -

### ■ 코로나19 확산에 따른 글로벌 경제 여파

- 코로나19 확산이 글로벌 경제위기로 이어지며, 올해 세계 경제 성장률 전망치는 하락 중임.
  - OECD는 지난해 말 2020년 세계 경제 성장률을 2.9%로 전망하였으나, 최근(3.2) 코로나19 영향을 반영하여 2.4%로 하향 조정함.
  - 하지만 OECD는 코로나19 사태가 확산되고 장기화될 경우 세계 경제 성장률은 1.5%까지 낮아질 수 있다고 발표함. OECD의 전망은 WHO의 팬데믹 선언 전에 발표된 것으로 시시각각 악화되는 상황에 따라 세계 경제 성장률의 추가적인 하락이 예상됨.
- 우리나라는 현재 성공적인 코로나19 방역 국가이지만, 코로나19의 전 세계적인 확산에 따라 국가 경제와 산업 전반에 미치는 영향이 심각해지고 있음.
  - 국회예산정책처는 최근(3.30) 코로나19 확산이 올해 한국경제 성장률을 약 0.68%p 낮출 것으로 전망하였으며, 향후 추세에 따라 더 낮아질 가능성도 언급함.

### ■ 글로벌 경제 전망 시나리오

- 3월 초 맥킨지는 코로나19에 따른 글로벌 경제 전망을 빠른 회복(V자형), 제한적 경기 둔화(U자형), 글로벌 경기 침체(L자형)의 3가지 시나리오로 제시한 바 있음. 하지만 3월 중 사태가 급격히 악화되며 가장 긍정적이었던 빠른 회복의 시나리오는 현실점에서 기대할 수 없게 됨.
- 4월 초 현재 기대할 수 있는 긍정적인 시나리오는 코로나19의 확산이 4월 중 정점을 찍고, 2분기 안에 진정되는 경우임. 세계 경제 성장률은 올해 상반기 최저치를 기록하겠지만, 각국 정부의 경기 회복 노력과 함께 하반기에는 글로벌 경제가 서서히 회복될 수 있음.
  - 다만, 소비심리는 하반기까지 위축될 것으로 전망되며, 항공, 관광, 엔터테인먼트 산업 등은 장기적인 침체를 겪을 가능성이 있음.
- 부정적인 시나리오는 겨울에 확산되는 계절적 유행 특성을 가진 것으로 분석된 코로나19 바이러스가 여러 지역으로 이동하며 현 상황이 장기화되는 경우임.



- 맥킨지는 미국과 유럽의 코로나19 확산이 5월이 되어서야 정점을 찍고, 계절과 관련 없이 확진자가 지속적으로 발생할 경우 글로벌 경제는 2008년 글로벌 금융위기 수준까지 하락할 수 있다고 전망함.
- 이러한 경우 각국 정부의 재정 및 통화 정책에도 불구하고 올 한 해 동안 소비 감소, 기업 파산, 대량 실업 등이 나타날 수 있음.
- 예상 시나리오는 정부와 사회의 대응 역량에 따라 국가별로 차이가 있을 수 있음. 우리나라는 급격한 전염병 확산이라는 위기에 적절히 대응하며 향후의 경기 침체에 대한 대응을 준비하는 상황임.

## ■ 건설산업 대응 동향

- 우리나라 건설산업의 경우 코로나19에 능동적으로 대처하며 극단적인 위기 상황 없이 사업을 진행하고 있음. 다만, 자재와 인력 수급의 어려움이 증가하며 사업 운영의 난이도가 높아짐.
  - 코로나19가 확산되고 있는 미국의 경우, 설문조사 응답자의 45%가 건설사업이 지연 또는 중단되었다고 응답할 정도로 심각한 상황임.<sup>2)</sup>
- 건설현장의 안정적인 운영을 위해 국토교통부는 일찍이(2. 13) 건설현장의 코로나19 예방 및 확산 방지를 위한 ‘건설현장 대응 가이드라인’을 마련하여 지속적으로 제공하였으며, 마스크나 손 소독제 등의 방역 장비도 구입할 수 있도록 공사비를 개선(1. 31)한 바 있음.
  - 기획재정부는 공공 건설현장에서 의심 환자 발생으로 현장 운영이 어려워질 경우 발주기관이 공사를 일시중지하고, 정지된 기간에 대한 계약 기간 연장, 계약금액 증액 등이 처리되도록 하는 지침(2. 12)을 작성함.
- 또한, 정부는 코로나19 조기 극복을 위한 민생·경제 종합대책(2. 28)의 하나로 SOC 예산 조기 집행을 통한 건설투자 활성화, 100조 투자 목표 신속 집행 등의 대책을 발표하였음. 이는 경기 침체에 따른 건설산업의 충격을 완화해줄 것으로 기대됨.
- 하지만 공공부문의 지원에도 불구하고 민간부문의 수요는 크게 위축될 것으로 예상됨. 각 기업은 공기 지연과 같은 단기적 문제의 해결뿐만 아니라, 글로벌 경제의 위축을 견디고 경기 회복 시점에서 새로운 우위를 차지하기 위한 준비가 필요함.

성유경(부연구위원 · sungyk@cerik.re.kr)

2) 자재 및 장비 부족은 23%, 인력 부족은 18%, 검사, 허가 등의 조치를 수행할 공무원 부족에 따른 공기 지연은 16%, 감염자의 현장 방문에 따른 지연 또는 중단은 13%의 응답자가 겪고 있는 상황으로 나타남. 미건설협회(AGC)에서 3월 23일부터 26일까지 실시한 온라인 설문 조사로 1,640명이 응답함. ; AGC(2020.3.27.), 「Sharp Jump In Owners Canceling Or Delaying Construction Projects Across The Country, New Survey Finds, Putting Many Jobs At Risk」.

# 코로나19 장기화時 민간 건설경기 위축 불가피

- 신종 전염병 발병·확산시 효과 분석, 2009년 신종플루 영향과 유사 흐름 -

## 2000년 이후 우리나라 4차례 신종 전염병 확산

- 2000년 이후 나타난 주요 신종 전염병으로 2002~2003년의 중증급성호흡기증후군(SARS, 이하 사스), 2009~2010년의 신종감염병증후군(이하 신종플루), 2015년 중동호흡기증후군(MERS, 이하 메르스), 그리고 신종 코로나바이러스 감염증(이하 코로나19)을 들 수 있음.
- 사스는 전 세계적으로 확산되지는 않았으나, 중국, 홍콩, 대만, 싱가포르에서 집중적으로 발병<sup>3)</sup>하였으며, 치사율이 높아 이들 국가 경제에 큰 영향을 미침.
- 신종플루는 국내의 발병 및 확산 정도가 넓고, 지속 기간이 길었음. 전 세계적으로 확산되었으나 치사율은 사스나 메르스에 비해 상대적으로 낮았으며, 1996년 개발된 치료약이 존재하였음. 금융 위기 이후의 경제 회복기에 발생함.
- 메르스는 단기간에 걸쳐 일부 국가에 한정적으로 나타났으나, 사망률이 높았음.

<표 1> 2000년 이후 주요 유행성 전염병 사례

구분	중증급성호흡기증후군(SARS)	신종감염병증후군(A/H1N1)	중동호흡기증후군(MERS)	코로나19
시기	2002.11~2003.7	2009.4~2010.9	2015.5~7	2020.1~
주요 발병지	동아시아	북미, 중동 등 세계	중동, 한국 등	동아시아 등 세계
감염자 수	8,096(4)	n.a.(763,761)	1,367(186)	695,624(9,881)
사망자 수	774(0)	151,700~575,400(263)	525(39)	33,096(165)

주 : 1) 신종감염병증후군은 인플루엔자 A(H1N1)pdm09로 일반적으로 신종플루라 함.

2) ( )안은 우리나라임.

3) 코로나19는 2020.4.1일 기준임.

자료 : 질병관리본부, 강두용 외(2020.3).

- 코로나19가 전 세계적으로 확산된 가운데 우리나라에서는 지난 1월 20일 첫 확진자가 발생함. 이후 지속적으로 확진자가 늘고 있으며, 높은 전염성으로 인하여 민간소비가 위축되어 경기 침체를 야기하고 있음.

3)

<중증급성호흡기증후군(SARS)의 감염자 수 및 사망자 수>

구분	중국	홍콩	대만	싱가포르	한국	합계
감염자 수	5,327	1,755	346	238	4	8,096
사망자 수	349	299	73	33	0	744

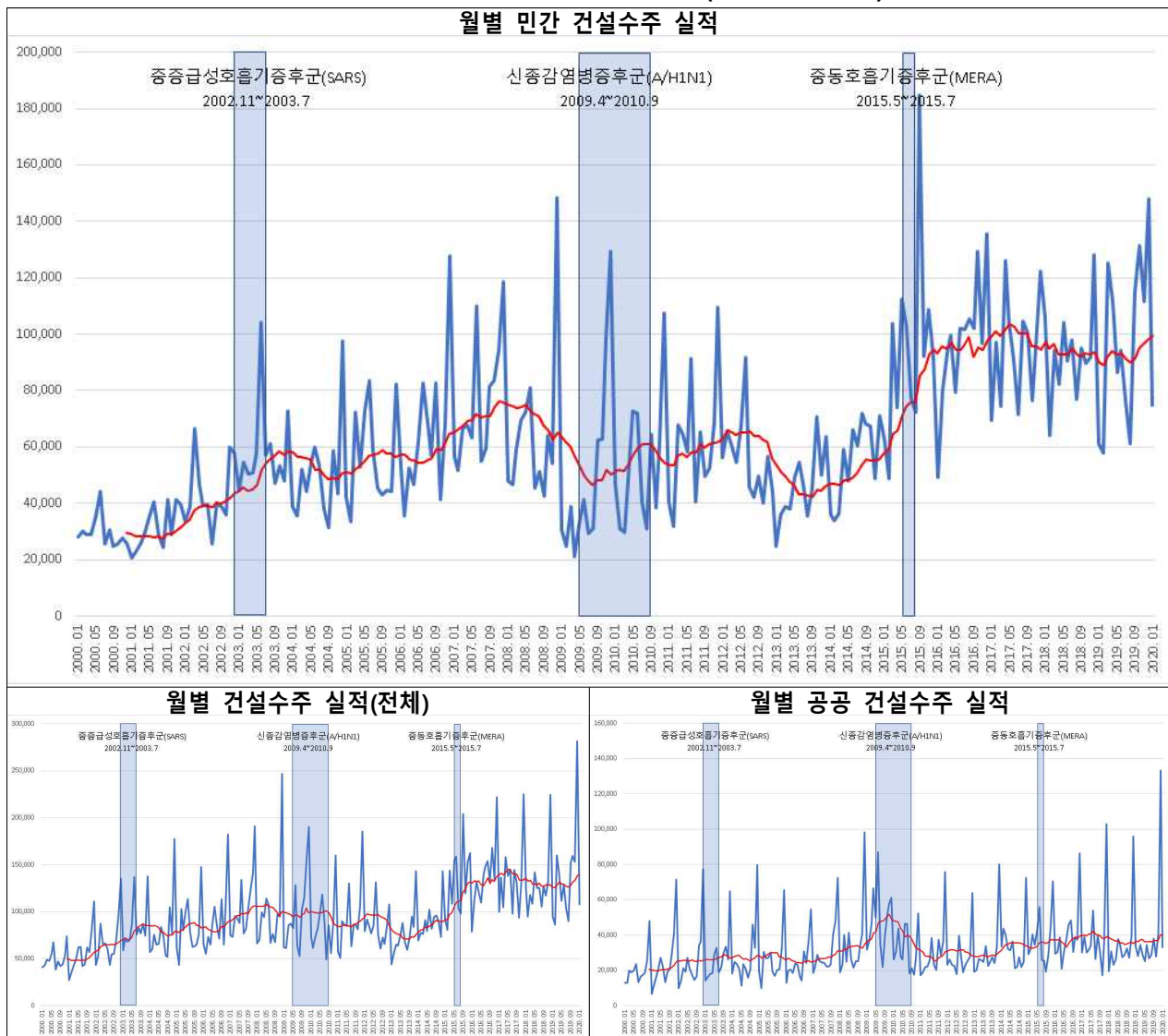
자료 : 강두용 외(2020.3).

- 세계 경기 침체와 전 세계적 감염 확산 측면에서 볼 때 코로나19가 경제에 미치는 영향은 과거 신종플루와 유사한 흐름을 보일 가능성이 큼.
  - 다만, 신종플루는 발병 초기부터 치료제가 있었으며, 경기 침체가 미국 금융시장으로부터 야기되었었음. 반면, 코로나19는 관광업, 숙박업 등 위기가 개도국을 중심으로 전파될 가능성이 큼.

## ■ 신종 감염병 단기 확산 영향 크지 않으나, 장기간 지속시 건설경기 위축 우려

- 앞선 3차례의 전염병 유행이 국내 건설수주에 미치는 영향은 크지 않은 것처럼 보이나, 신종플루가 유행하던 시기 민간 건설수주는 크게 위축되었었음. 대신 공공 건설수주가 크게 늘면서 전체적인 건설수주는 일정 부분 균형을 이룬 바 있음.

<그림 1> 월별 건설수주 실적 추이(2000.1~2020.1)



주 : 붉은 선은 12개월 이동평균선으로 추세를 나타냄.

자료 : 대한건설협회.



- 사스는 국내 발병자가 많지 않고 비교적 확산 기간이 짧았으며, 메르스는 유행하던 기간이 짧아 둘 다 건설경기 추세에는 큰 영향을 미치지 않았음. 다만, 단기적으로 민간 건설수주가 소폭 위축된 바 있음.
- 신종플루는 치료제가 존재하였음에도 불구하고 확산 기간이 길고, 금융위기의 여파가 동시에 나타나 건설경기에 크게 영향을 미쳤음. 공공 건설수주의 증가로 전체 건설수주는 안정적으로 나타났으나, 민간 건설수주가 급격히 위축되었으며, 공공 발주가 감소한 시점부터 다시 건설경기 침체가 나타남.

## ■ 공공 건설투자 확대 및 제도 개선을 통한 민간투자 확대 유도 필요

- 과거 전염병 사례를 분석하면, 건설경기는 전염병이 단기간 확산될 경우 민간 건설부문에서 짧은 기간 위축이 발생하나 기존 추세를 지속하였음. 반면, 신종플루와 같은 전염병의 장기간 확산과 더불어 경제 침체가 도래했을 때 건설경기의 위축이 지속되었으며, 공공 건설투자 감소시 또다시 위축되어 더 큰 침체에 빠지는 경향을 보였음.
- 최근 호텔·리조트 운영 및 개발 전문 법인인 (주)에이치티씨(HTC)가 3월 26일 법원에 기업 회생절차를 신청하는 등 관광과 관련된 업종을 중심으로 코로나19에 따른 경제 여파가 서서히 나타나고 있음. 건설산업에도 경기 위축에 따른 여파가 나타날 전망이다.
- 현재 정부의 건설투자가 그 어느 때보다 중요한 상황으로, 생활 SOC 복합화 시설 등 전국적으로 영향을 미치는 사업을 중심으로 건설투자를 확대해야 함. 과거의 경험을 고려할 경우 건설투자의 확대 기간을 일정 기간 지속한 이후 서서히 줄이는 것이 필요함.
  - 과거 신종플루 유행 시기 건설투자를 급격히 늘린 이후, 건설경기 정상화에 따라 투자 규모를 전년 대비 급격히 감소시켜 건설경기가 다시 위축된 경험이 있음. 이에 따라 건설투자 확대 후 그 규모를 서서히 정상화하는 것이 필요함.
- 한편, 예비타당성조사 등의 제도 개선을 통해 적기에 건설투자를 수행할 수 있도록 하는 것이 필요함.
  - 1999년 도입 이후 20년 이상 동안 500억원 이상으로 묶여 있었던 예비타당성조사 제도의 대상 사업 범위를 1,000억원 이상으로 현실화시켜 건설산업에 대한 적기 투자를 유도하는 것이 필요함.
  - 또한, 지방재정 투자시 중복되는 지방재정법 타당성 조사의 면제 및 실효성 검토를 통해 투자가 적절한 시기에 이뤄질 수 있게 노력해야 함.

엄근용(부연구위원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 주요 경제·건설 단체의 코로나19 극복 건의사항

- 규제 환경 개선, 금융 및 세제 지원, SOC 투자 확대 등 요청 -

### 정세균 국무총리, 주요 경제 단체와 코로나19 관련 간담회 개최

- 지난달 26일 열린 정세균 국무총리와의 간담회에서 대한상공회의소, 한국무역협회, 중소기업중앙회, 한국경영자총협회, 한국중견기업연합회 등의 단체장들은 간담회를 전후로 발표한 건의 사항을 고려하여 각종 위기 극복 대응책을 제시함.
  - 이들은 ① 어려움을 겪는 기업에 대한 신속한 유동성 공급, 고용유지 지원금 등 지원 확대, ② 근로시간 유연성 확보, ③ 소상공인에 대한 사회보험료 한시 전액 지원 등을 정부에 요청함.
- 대한상공회의소는 지난달 13일 ① 공급망 충격 및 수출입 애로 지원, ② 피해기업 지원 강화, ③ 방역·안전 지원, ④ 규제·부담 탄력 운용 및 소극 행정감사 원칙 천명·시행, ⑤ 추경 확대, ⑥ 위축된 경제 심리 진작, ⑦ 투자 활성화, ⑧ 서비스산업 활력 제고 등 8대 분야 30개 과제를 포함하는 ‘코로나19 경제적 충격 극복방안’을 건의함.
  - 이 중 건설산업 관련해서는 ‘대구·경북 지역 건설현장 공사 중지 및 공기 연장 및 그에 따른 간접비 지원’이 포함됨.
- 한국경영자총협회는 지난달 23일 ① 기업 활력과 글로벌 경쟁력 제고, ② 기업경영의 안정성과 영속성 확보, ③ 노동시장 유연성 제고, ④ 고비용 저생산성 구조 개선, ⑤ 합리적이고 균형 잡힌 노사관계, ⑥ 기업과 국민부담 여력 감소한 사회보장 체계, ⑦ 안전·환경 규제의 실효성 제고, ⑧ 경영책임의 적정성 확보와 형벌개선 등 8대 분야 40개 입법 개선 과제를 담은 ‘경제활력 제고와 고용·노동시장 선진화를 위한 경영계 건의’를 국회에 제출함.
- 전국경제인연합회는 지난달 25일 ① 한시적 규제유예 도입, ② 「기업활력제고특별법」 적용 확대, ③ 환경 및 노동 관련 기업부담 완화, ④ 세제 혜택 확대 등 15개 분야 54개 정책 등을 포함하는 ‘코로나19 경제위기 극복을 위한 경제계 긴급제언’을 발표함.
  - 이 중 건설산업 관련 건의 내용에는 다음 4가지가 포함됨.
    - ① 코로나19 확산에 따른 건설공사 인력 및 자재공급 차질로 발생하는 공기 지연과 공사비 증액 등 민간공사 피해를 구제할 수 있는 제도 및 인센티브 마련
    - ② SOC 예산 확대 및 조기 집행

③ 예비타당성조사 금액 기준 상향

④ 코로나19 예방 및 확산방지를 위한 건설현장 계약업무 지침 및 가이드라인 보강

- 중소기업중앙회는 3월 26일 ① 고용유지지원금 확대, ② 최저한세율 인하, ③ 대출금리 인하, ④ 사회보험료 지원 등을 포함하는 ‘코로나19 관련 긴급 중기 피해 실태조사 및 중소기업·소상공인 정책제언 17선’을 발표함.

## ■ 대한건설협회도 코로나19 관련 대정부 건의문 연이어 발표

- 지난달 9일 대한건설협회는 우리 국민의 입국을 제한하는 국가들이 증가함에 따라 기업인에 대한 입국 제한 조치 완화 등을 포함하는 ‘코로나19 관련 해외수주 활동 지원’을 건의함.
- 또한, 같은 날 협회는 정부가 코로나 19로 인한 건설현장의 후유증을 최소화하기 위해 제시한 ‘공공계약 업무지침’과 ‘건설현장 대응 가이드라인’에 대해 구체성이 결여되어 있음을 지적함. 이에 ① 공사중단과 계약금액 조정 요청시 적극 검토·반영, ② 인력·자재 등 수급 차질시 설계변경 등 필요 조치 강구, ③ 관련 절차 시행시 발주기관의 업무 부담 전가 금지 등을 건의함.
- 3월 12일 대한건설협회는 한국주택협회, 대한주택건설협회와 함께 민간 분양상한제 도입의 6개월 연기를 건의함. 또한, 같은 달 19일에는 ① SOC 예산을 포함하는 2차 추경 등 건설투자 확대 및 관련 예산 조기 집행, ② 시장 활력 제고를 위해 가로주택 정비사업 등 민간투자사업 및 민간개발사업 관련 건설규제 철폐 등을 정부에 요청함.
- 이어 같은 달 31일 대한건설협회는 1차 추경의 지출 내역이 ‘방역체계 강화’, ‘자금 지원’, ‘재난수당’ 등에 한정됨에 따라 경기부양책으로서 한계가 있다고 판단하고 5조원 이상의 SOC 예산을 포함하는 2차 추경을 편성할 것을 정부에 건의함.

## ■ 시사점

- 코로나19는 여전히 전 세계에서 확산 국면에 있고, 이에 대처하기 위해 많은 국가에서 적극적인 확대 재정정책을 펼치고 있음. 그리고 중앙은행은 금리 인하와 양적 완화를 도입하고 있어, 향후 세계와 각국 경제는 전망하기 불가능한 상황에 놓여 있음.
- 향후 진행 과정을 주시하여 국민 경제의 지속가능성을 제고하고 동시에 건설업을 활성화할 수 있는 방안을 마련해야 함.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

## 건설사 유동성 악화시킬 ‘부실별점제’

주택산업이 한 치 앞을 내다보기 어려운 상황이다. 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 확산으로 경제위기에 대한 공포가 전 세계로 번져나가고 있다. 모두가 기다렸던 주택가격 안정으로 나타나면 좋겠지만, 자산시장의 변동성은 누구도 예측하기 어려워 가격 급락과 시장 붕괴로 이어질까 두렵다.

2020년 주택산업은 시장의 축소 대응과 유동성 확보라는 큰 숙제를 맞고 있다. 코로나19 사태로 인해 분양 시기가 계속 연기되면서 금융비용이 급증하고 있다. 회사채시장의 어려움으로 기업의 자금 확보도 어려워지고 있다. 여기에 더해 최근 정부가 입법예고한 「건설기술진흥법」 시행령 개정안의 부실별점제도는 기업의 유동성 확보에 상당한 영향을 줄 것으로 예상된다. 별점을 받은 경우에는 선(先)분양에 제한을 받기 때문이다. 부실별점이 1점 이상이면 골조공사를 3분의 1 이상 완료해야 분양할 수 있다. 3점 이상이면 3분의 2 이상, 5점 이상이면 완료 후, 10점 이상이면 사용 검사 후에도 분양할 수 있다.

우리나라 주택사업은 선분양시스템 중심으로 발달해왔다. 주택 수요자를 미리 확보해 분양의 리스크를 감소하고 그들의 신용으로 자금을 확보하는 구조다. 대형사도 극히 일부 사업장을 제외하고는 기업이 건설 자금을 모두 확보하는 후분양형 금융 구조를 형성하기 어렵다. 선분양제 제한은 건설 기업이 자금을 확보하는 데 대한 어려움을 가중시키고 공급

여건을 악화시킬 가능성이 크다.

“별점을 받지 않으면 되지 않나” 하는 의문을 가질 수 있다. 이번 개정안은 단순 합산 방식으로 별점을 산정한다. 1개의 현장을 운영하는 기업에서 발생한 1건의 부실과 100개의 현장을 운영하고 있는 기업에서 발생한 1건의 부실에 같은 불이익을 부과한다. 공사현장이 많을수록 별점이 높아지는 구조다. 현장 수가 많은 중·대형 건설사는 부과되는 별점이 기존 대비 평균 7.2배, 최대 30배까지 상승하는 것으로 조사됐다. 더욱이 공동주택에 대해서는 지방자치단체가 별점 부과 권한을 갖게 된다. 별점 부과 소멸시효를 명시하지 않아 20~30년이 경과한 노후시설물에 대해선 민원인의 신고로 별점 부과가 가능하다.

근본적으로 별점 제도는 건설공사의 부실을 방지하기 위한 사전적 조치다. 부실 공사가 발생한 사후적 제재는 「건설산업기본법」 및 「국가계약법」 등을 통해 행정제재뿐 아니라 형사 처벌까지 가능하다. 호미로 막을 일을 가래로 막아서는 안 된다. 과도한 별점제에 따른 선분양 제한은 오히려 주택 공급의 안정성을 해칠 수 있다는 점을 고려해야 한다. 경기가 어려울 때의 공급 물량 감소가 몇 년 뒤 경기 회복기에 가격 급등으로 이어진 것을 또다시 반복할 수는 없다. 〈한국경제, 2020.4.1〉

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)