

# 건설동향브리핑

CERIK

제756호  
2020.5.11

## 정책동향

■ 감염병 재난 상시화에 따른 의료 인프라 확충 필요

■ 코로나19, 경제위기 전이 가능성 고려해야

## 시장동향

■ 코로나19와 부동산 시장 침체...경제적 파급효과는

## 산업정보

■ '한국판 뉴딜'의 성공을 위한 80개 핵심 프로젝트

## 건설논단

■ 코로나 위기탈출, '스마트 건설'이 답

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 감염병 재난 상시화에 따른 의료 인프라 확충 필요

- 의료 인프라의 양적 확충과 질적 고도화를 함께 추진해야 -

### ■ 자연 환경의 변화로 인한 감염병 재난의 상시화

- 인류의 자원 소비 증가로 막대한 양의 폐기·오염물질이 정화되지 못한 상태로 배출되면서 대기·수질·토양 오염이 심화되고 있고, 무분별한 자연 개발로 야생동물들의 서식처가 줄어들면서 지구 생태계가 크게 위협받고 있음. 특히 산업 발달에 따른 온실가스 배출 증가로 지구 온난화 현상이 가속화되고 있음.<sup>1)</sup>
- 이러한 지구 환경 변화는 결과적으로 인류가 경험하지 못한 새로운 바이러스의 출현과 대규모 감염병 사태의 주기적인 발생으로 이어지고 있음.<sup>2)</sup> 2003년의 사스, 2009년의 신종 인플루엔자 대유행, 2013년 조류 인플루엔자, 2015년의 메르스, 그리고 현재 우리가 경험하고 있는 코로나19 사태가 이의 대표적인 예임.

### ■ 코로나19 사태를 통해 우리나라 방역·의료 시스템의 우수성 확인

- 작년 12월, 중국 우한에서 출현한 코로나19는 약 5개월 만에 전 세계 181개국으로 전파되면서 4월 말 현재 총 311만명의 감염자와 22만 6,000명의 사망자를 내는 커다란 피해를 초래함. 특히 그동안 의료 선진국으로 평가되어 온 미국에서는 전 세계에서 가장 많은 확진·사망자가 발생함.
- 반면, 우리나라의 경우 초기에 다수의 지역 감염 사례가 발생했으나, 최근 신규 확진자 수가 크게 감소하고 있으며, 사망률 역시 매우 낮은 수준을 보이고 있음. 이는 다른 국가들이 코로나19 방역과 환자 치료에 여전히 어려움을 겪고 있는 것과 크게 대비됨.

<표 1> 주요국의 코로나19 피해 현황(2020년 4월 29일 기준)

구분	미국	스페인	이탈리아	영국	독일	프랑스	한국
누적 확진자(명)	1,037,970	212,917	203,291	165,221	161,197	128,442	10,761
누적 사망자(명)	60,853	24,275	27,682	26,097	6,405	24,087	246
사망률	5.9%	11.4%	13.6%	15.8%	4.0%	18.8%	2.3%

자료 : 코로나바이러스 감염증-19(COVID-19) 홈페이지 자료 정리.

1) BBC 뉴스 코리아, “유엔 총회 : 지구 온도는 빠른 속도로 상승하고 있다”, 2019. 9. 23.

2) 한국기후환경네트워크, “지구온난화와 전염병의 상관관계”, 2020. 2. 6.

## ■ 코로나19 와중에 우리 의료 인프라의 한계도 나타나

- OECD에 따르면 우리나라 보건의료 자원은 OECD 국가들에 비해 풍부한 수준이 아님. 또한, 지역 단위의 의료서비스 공급 시스템으로 인해, 특정 지역사회에서 대규모 감염사태 발생시 의료서비스 공급이 충분히 이루어지기 어려움.<sup>3)</sup>

〈표 2〉 OECD 주요 국가의 의료 인력자원 현황

(단위 : 명/인구 1천명)

구분	독일	프랑스	일본	한국	미국	멕시코	OECD 평균
임상의사 수	4.3	3.2	2.4	2.3	2.6	2.4	3.4
간호 인력	12.9	7.8	11.3	6.9	10.0	2.9	9.0

자료 : 보건복지부(2019.7.19), “OECD 통계로 보는 한국의 보건의료”, 보도자료 pp.10~11의 표 재구성.

- 우리나라의 전체적인 병상 수는 OECD 평균을 훨씬 상회하지만,<sup>4)</sup> 전국적으로 감염병 전문 병실과 병상은 크게 부족해 감염병 대유행시 실질적인 대응이 곤란함.<sup>5)</sup>
- 민간부문에 비해 공공부문 의료시설·서비스의 양과 질이 떨어지고, 대도시가 아닌 농어촌의 경우 의료시설의 수와 접근성, 의료서비스의 질이 현저히 떨어지는 문제점이 존재함.<sup>6)</sup>

## ■ 취약 부분에서 의료 인프라의 양적 확충과 함께 질적 고도화를 함께 추진해야

- 지역별로 음압병상 등 감염 관리시설과 보호복 탈의, 폐기물 처리, 장비 보관 등의 활동에 필요한 특수시설을 확충할 필요가 있음. 또한, 의료 소외 지역에 대한 공공 의료기관 수와 인력을 확충하고, 역내 공공·민간 의료자원에 대한 정보 시스템을 구축해 위기 상황이 발생했을 때 광역 단위에서 효율적으로 자원이 운용될 수 있게 해야 함.
- 폐교 등 유휴시설을 이용해 임시 주거 가능 시설을 마련하는 한편, 전국 단위의 이동형 병원·주택 공급 시스템을 갖추으로써, 이번 사태와 같은 사회적 재난에 안정적으로 대응할 수 있는 물적 인프라를 선제적으로 구축해 나가야 함.

김정주(연구위원 · kjj@cerik.re.kr)

3) 이러한 우리 의료 인프라의 한계점은 대구·경북 지역에 집중된 대규모 지역사회 감염 상황에서 일부 환자들이 치료를 제때 받지 못하고 사망한 사건에서도 확인할 수 있음.

4) 연합뉴스, “한국 병원 병상 수 OECD 최고 수준…넘쳐나는 병상 통제한다”, 2019.9.20.

5) 중앙일보, “전국 음압 병상 1,027개…의료진, 병상 부족 우려”, 2020.2.20.

6) 지역 거점 공공병원의 경우 2018년도 말 기준 전국적으로 그 수가 41개 정도이고, 종사하고 있는 의사 수 역시 1,300명 정도임 (지역거점 공공병원 알리미 홈페이지 검색 결과, 검색일시 : 2020년 4월 1일 17:00). 그마저도 열악한 재정으로 인해 시설 및 장비가 노후화되어 의료서비스의 질이 매우 낮고, 낮은 처우로 우수한 의료진을 확보하지 못해 일부 병종에 대해서는 아예 서비스 공급이 이루어지지 못하는 등 구조적인 문제점을 가지고 있음. 때문에 지역 환자들이 수도권으로 원정 진료를 받는 경우가 2016년도 기준 320만명에 이르고 진료비는 2조 8,000억원에 이르는 것으로 확인됨(청년 의사, “‘서울로 서울로’… 지난해 수도권 ‘원정 진료환자’ 320만명”, 2017.10.9 ; 연합뉴스, “강원 의료 인프라 열악… ‘아프면 어디로 가야 하나’”, 2016.4.21 ; 농민신문, “농촌 의료기관·편의시설 등 턱없이 모자라… 인프라 구축 절실”, 2018.6.1 등 언론기사 참조).

## 코로나19, 경제위기 전이 가능성 고려해야

- 비주거용 부동산시장 직접 영향받아, 선제적이고 과감한 조치 검토 필요 -

### ■ (비주거용) 임차자 애로 → 거래 감소·자산가치 하락 → 금융부실 → 경매증가 가능성 확대<sup>7)</sup>

- 비주거용 부동산시장은 온라인 강세, 폐업 증가 등 업황의 구조적 어려움이 커지는 상황에서 코로나19 사태 발발로 체감경기가 급락하며 수요 감소가 빠르게 발생하고 있음.
  - 비주거용 부동산시장의 주요 임차인인 개인사업자는 2019년 기준 709만 7,000명으로 주민등록인구 수 대비 13.7%에 이르러, 우리 사회 및 경제에 미치는 파급력이 절대적임.
  - KB경영연구소(2019)에 따르면 자영업자 매출 중 임대료 비중은 30%를 상회하고, 현금성 자산이 적어 임대료 연체·미납 등 상업용 부동산시장의 부실 현실화 가능성 큼. 최근 중소기업중앙회 설문 결과 코로나19 사태 지속시 감내 가능 기간이 3개월 이내라고 응답한 기업이 42.1%에 이름.
- 상가, 호텔, 프라임 오피스, 유통시설 등 대부분의 비주거용 상품의 경기 상황이 악화 중에 있음.
  - 상가는 공실률 상승·임대료 하락이 심화될 가능성이 확대되고 있음. 호텔 이용률은 30%대 이하로 하락하였고 휴업하는 사례도 발생하고 있음. 프라임 오피스와 유통시설을 기초자산으로 하는 공모형 리츠가는 최고점 대비 20~30%까지 하락한 이후 회복 중에 있음.
- 비주거용 부동산은 임차자·임대인 대출이 모두 존재해 상당한 금융 규모를 형성함. 자영업자 대출 중 이자 상황에 어려움을 겪는 차주가 많고, 비주거용 담보대출은 대출의 질적 구조가 나빠 만기 상환시 어려움에 빠지면 리스크가 빠르게 확대될 가능성을 내포하고 있음.
  - 한국은행의 금융안정보고서(2019년 12월)에 따르면 주요 임차자인 자영업자 대출은 670조 6,000억원, 차주 수는 188만 3,000명에 달함(2019년 9월 기준). 코로나19 이전에도 자영업자 대출 중 저신용·고금리대출업권 비중이 높고, 소득 대비 이자상환율이 100%를 넘는 차주가 6.5%에 이름.
  - 2019년 6월 말 기준 상업용 부동산담보대출 잔액은 120조 6,000억원이며 전체 대출에서 차지하는 비중은 10.1%임. 이자만 납입하는 대출 비중은 86.9%, 3년 미만의 단기대출 비중도 49.6%임.
- 2020년 2월 경매 건수는 전년 동월비 44.3% 증가하였음. 경매에 이르는 기간을 고려하면 코로나19의 직접적 영향으로 판단하기는 어려우나, 앞으로 경매 건수가 증가할 가능성이 높음.

7) 한국건설산업연구원(2020. 4), 「코로나19 사태의 부동산경기 파급효과 및 대응 방안」 보고서를 요약·수정함.

## ■ (주택) 현재까지는 대세적 변화 목격 안 되나, 향후 상황 모니터링 필요

- 현재까지 주택시장의 대세적 변화는 확인되지 않으나 공급자 금융 전반의 위기감은 확대되고 있음. 경제위기로 비화되면 주택가격 침체, 임대차시장 불안은 불가피할 것으로 판단됨.
  - 서울 동남권을 중심으로 하락세가 확인되나, 수도권 전반이나 전국 부동산 가격 변화로 이어지지 않고 있으며, 자산가치 심리지수의 변동 폭도 크지 않음. 3월 이후 연립·다세대, 단독·다가구 시장을 중심으로 매매 거래량 감소가 나타나고 있으며, 전·월세 거래는 모든 물건에서 감소함.
  - 1분기 분양 물량은 경기 둔화, 청약시스템 이관, 코로나19의 여파 등이 복합적으로 영향을 미치며 전년 동기 대비 24.3% 감소하였으나, 우위 지역의 청약경쟁률은 오히려 상승함.
  - 월세 시장인 해외와 달리 전세 중심의 우리 주택시장에 코로나19의 영향이 발현될 때는 경제위기로 비화되는 상황일 것임. 이때는 취약 임차자의 임대료 미납, 전·월세 가격 불안 등 임대차시장의 불안 요인이 확대될 가능성이 높음.

## ■ (해외) 월세 중심 시장 형성하여, 부동산이 증시보다 영향 크게 받아

- 글로벌 상업용 부동산은 대부분 코로나19의 직접적인 영향을 받고 있음. 중앙은행 개입으로 단기적 회복세를 보이나, 실물경제 위축이 장기화될 때는 수익률 하락, 자산가치 하락은 불가피할 것임.
  - 미국 부동산 리츠지수는 고점 대비 4월 1일까지 33% 하락하여 같은 기간 다우존스산업평균지수 하락 폭(26.4%)보다 크게 나타남.
  - 일본 리츠시장은 코로나19로 올림픽이 연기되면서 5개월 만에 반 토막 수준까지 하락하였다가, 중앙은행 개입으로 소폭 회복하는 양상임. 블룸버그에 따르면 런던 부동산시장도 임대료 지불 중단, 거래 동결, 자금 공급 경색, 부동산회사 합병 폐기 등이 나타나고 있음.
  - 무디스(2020)는 코로나19 사태가 2021년 3분기까지 지속되어 장기 침체 상황이 이어진다면, 미국 상업용 부동산시장이 글로벌 금융위기를 상회하는 수준의 공실률 상승과 유효임대료 하락을 경험할 것으로 예상함.
- 각국 정부는 주거비 지원을 위한 임차인 지원책을 대거 발표하였고, 모기지 상환 유예 등 경기 침체로 인한 충격을 완화하기 위한 다방면의 정책을 추진하고 있음.
  - 미국, 영국, 독일, 이탈리아, 프랑스, 호주 등 코로나19에 영향을 받고 있는 대부분 지역에서 ① 임대료 납부 기한 연장, ② 임대료 미납 임차인 퇴거 금지, ③ 임대료 지원 등을 실시함.
  - 미국의 대출 원리금 상환일은 매월 1일에 몰려 있는데 지난 4월 1일 미국에선 약 30만 가구가 모기지 상환 유예를 신청함.
- 최근 몇 년간 국내 기관투자자와 증권사 등이 대체투자 비중을 확대하면서 해외 부동산 투자를 빠르게 증가시켜 직접적인 영향을 받을 것으로 예상됨.



## ■ (정책 대응) 경기 상황에 맞는 컨틴전시 플랜 마련 필요

- 코로나19가 경제위기와 유사하게 전이되고 있어 이에 맞는 정책적 대응이 필요함. 과거 경제위기 당시의 정책 대응과 시장 상황에 대한 심도 있는 재검토가 필요함.
  - 코로나19 사태가 실물경제의 급속한 악화, 불확실성, 금융시장 불안, 메가 트렌드의 전환 등 경제위기와 성격이 유사하게 전이되고 있어 이에 맞는 정책적 대응이 필요함.
  - IMF, 글로벌 금융위기 당시 정책적으로 수요자, 공급자 모두에게 종합대책의 형태로 부양책과 지원책이 다수 발표됨. 초기에는 단기 효과가 큰 세제 혜택과 금융 지원을 중심으로 정책을 발표하였고 후반으로 갈수록 신도시 건설 등 공급 정책 중심으로 무게가 이동됨.
  - 글로벌 금융위기 당시 다수의 정책이 지속적으로 발표되었음에도 불구하고 2013년 이후가 되어서야 수도권 경기가 회복됨. 이는 경기 침체기에 소폭의 잦은 대책으로는 시장에 영향을 미치기 어렵다는 점을 잘 보여주며 전·월세 급등이라는 더 큰 불안이 발생하기도 함.
- 경기 상황에 맞는 단계별 정책 수단 도입을 검토해야 할 것임. 코로나19로 인한 경제 침체가 글로벌 금융위기보다 심할 수 있다는 IMF의 경고를 고려할 때 선제적이고 과감한 조치가 필요할 것으로 판단됨.
  - 직접적인 충격을 받고 있는 자영업자들의 생활자금 부족을 지원하고 공공의 재원 조달이 필요 없다는 측면에서 사업자금이나 생활자금 대출 목적에 한해 한시적으로 LTV를 확대하는 방안 검토가 필요함. 채무의 단기적 유예 및 조정, sale and lease back 상품 활성화도 필요함.
  - 주거용 시장은 거래량 감소에 따른 주택 처분의 어려움이 큼에 따라 주택 거래를 활성화시킬 수 있는 세제 지원, 금융규제 완화가 검토되어야 함.
  - 최근 금융시장이 경색되는 가운데 우량한 건설기업의 부도로 이어지는 것을 선제적으로 방지하기 위해 회사채 발행 및 유통시장 지원 대책이 우선적으로 필요함. 향후 시장 침체 장기화시 환매조건부 미분양 주택 매입 등과 같은 프로그램을 재개할 필요가 있음.
  - 중장기적으로 3기 신도시 등 계획된 개발계획 조기 추진 및 정비사업과 분양사업에서 기존의 불합리한 규제를 개선하여 경기 침체기에 대응하고 향후 경기 회복기의 주택 부족 문제에 대비할 필요가 있음.
- 코로나19가 가져올 메가 트렌드 전환에 대비해 산업구조 개편 지원과 장기적인 국가 경쟁력 향상을 함께 도모할 수 있는 정책 지원이 이루어져야 할 것임.
  - 현재 정부가 계획하고 있는 ‘코로나 뉴딜’에서 도시 인근 물류 인프라 확충, 저이용 부동산 용도 변경, 해외기업 유턴 등에 과감한 정책적 지원을 하여 국가와 도시 경쟁력을 향상하고, 동시에 건설경제를 활성화할 수 있는 정책이 마련되어야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 코로나19와 부동산시장 침체...경제적 파급효과는

- 부동산 거래량 감소로 인해 연간 민간소비지출 3.2조(실질) 감소 추정 -

### ■ 감염병으로 인한 주택시장 침체는 물적 손해보다는 주택 거래량 감소로 나타날 듯

- 감염병이 주택시장에 미치는 영향은 물적 손실보다 감염병 확산에 의한 불안감이 주요한 요인임.
  - 감염병은 '사회재난<sup>8)</sup>'에 속하며, 사회재난은 자연재해와는 달리 인적·물적 자본 손실에 의한 영향 보다는 사회재난 발생에 따른 불안과 소비심리 위축으로 부정적 영향을 초래함(한국은행, 2020).
  - 감염병으로 인한 직접 피해는 치료비용, 격리나 치료로 인한 소득 손실 지원액<sup>9)</sup>, 의료기관 및 유관 기관 영업 손실 등으로 정의할 수 있는 반면, 간접 피해로는 개인의 노동생산성 손실, 피해 산업의 손실액, 물적·인적 교류의 감소로 인한 산업 파급효과를 들 수 있음(국립재난안전연구원, 2006).
  - 특히, 부동산시장 측면으로 본다면 감염병이 대량의 부동산 자산의 손실을 초래하기보다는 대면 거래를 필수로 하는 부동산 거래의 특성상, 대면 기피 현상 및 부동산 매매심리 위축으로 인한 주택 거래량 감소가 나타날 확률이 높음.

### ■ 거래량 감소 : 이전 감염병 당시 -3.0%, 외환위기 및 금융위기 당시 -19.8% 기록

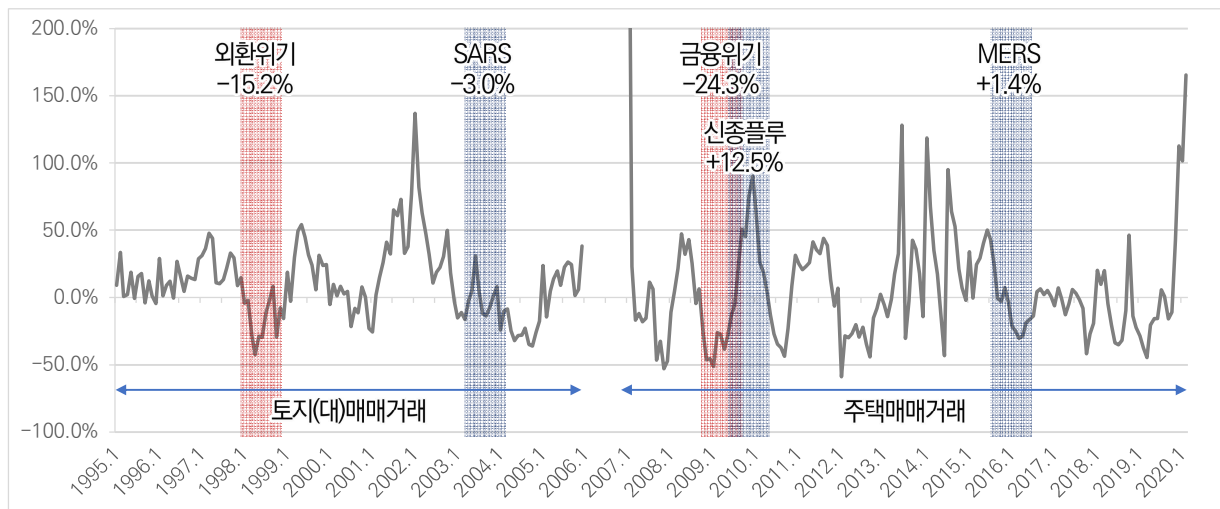
- 감염병은 거래량에 일관된 영향을 주지 못했지만 경제위기는 거래량 감소에 영향을 줌.
  - 부동산시장에 미친 감염병의 영향을 살펴보면, 2000년 이후 창궐한 전염병들은 거래량의 증감에 일관된 영향력을 행사하지 못했지만, 경제위기는 거래량 감소에 영향을 주었음.
  - 그중 경제위기 때 발생한 시장 충격은 주택 거래량 감소로 먼저 나타났고, 이후 가격 하락으로 이어짐. 이는 외환위기 이후 주택시장의 자산화가 급진되면서 주택에 대한 수요가 경제의 순환주기와 밀접한 관련을 갖게 되었기 때문임(김경환, 2003).
- 거래량 증감의 기준은 각 이벤트 발생 시점 전 12개월과 직후 12개월을 비교해 산출함.
  - '거래량'은 데이터 사정으로 시점 간 상이하게 측정하였는데, 1995~2005년 데이터는 지목별 토지매매 거래량 중 '대(垓)'를 기준으로 작성하고 2006년 1월 이후에는 주택매매 거래량을 기준으로 함.
  - 기준 시점은 외환위기(IMF 구제금융 신청, 1997. 12), 금융위기(리먼브라더스그룹 파산 신청, 2008. 9) / 사스(2003. 3), 신종플루(2009. 4), 메르스(2015. 5)로 결정하였음.

8) 「재난 및 안전관리 기본법」에 의하면 재난이란 자연재난과 사회재난으로 구분할 수 있음. 사회재난에는 감염병 이외에도 화재·붕괴·폭발·교통사고·화생방사고·환경오염사고·국가기반 체계의 마비·가축전염병의 확산·미세먼지 등으로 인한 피해 등이 포함됨.

9) 이번 코로나19 사태에 빚대어 본다면 전 국민에게 지급한 긴급재난지원금을 예로 들 수 있음.

- 매매거래 증감률은 각 사건이 발생한 시점을 기준으로 직전 1년( $m-12 \sim m-1$ )과 직후 1년( $m \sim m+11$ )의 매매거래량 총합 간 격차를 나타낸 것임(<그림 1> 참조).

<그림 1> 전년 동기 대비 매매거래 증감률 추이

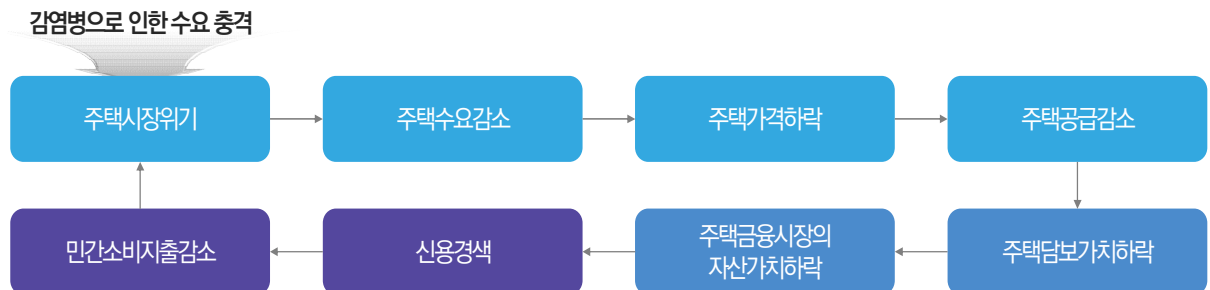


주 : 2007년 1월 거래량 증가는 2006년 1월, 정부의 실거래가 신고제도 도입으로 인한 거래량 급증이 원인으로 지목됨.  
자료 : 통계청(2020), 지목별 토지매매 거래량 ; 한국감정원(2020), 주택매매 거래량.

## ■ 감염병으로 인한 주택 거래량 감소는 민간소비지출 하락을 통해 거시경제에 영향 줘

- 감염병으로 인해 주택 거래량이 감소할 경우 부동산시장을 거쳐 민간소비지출이 감소하는 순환 흐름이 나타나며, 이는 자산 효과(wealth effect, 부의 효과)로 설명할 수 있음.
  - ‘자산 효과’란 보유한 자산의 가치가 높아지면 그 영향으로 소비가 덩달아 늘어나는 것을 의미함.
  - 거래량과 주택가격의 상관관계는 학계에서 갑론을박이 있으나 경제위기에 정(正)적 자산 효과가 나타나 거래량과 주택가격이 모두 하향세를 보인다는 것에는 대체로 공감대가 형성됨.
  - 주택시장과 거시경제 간 관계를 분석한 송인호(2013)는 주택가격 하락은 신용경색을 일으켜 민간 소비가 줄어드는 요인으로 작용하며, 이는 다시 주택시장의 위기를 가중시킴.
  - 특히, 우리나라는 부동산(주택) 자산이 가계자산 구성의 많은 부분을 차지하고 있기 때문에 주택가격의 변동이 부의 효과를 통해 가계소비 증감에 미치는 영향이 다른 자산보다 큼(이항용, 2004).

<그림 2> 주택시장과 거시경제 간 연관관계



자료 : 송인호(2013) ; 허윤경·김성환·이태희(2020) 재인용.



## ■ 실증 분석 결과, 코로나19로 민간소비는 연 누적 최대 1.50% 감소 예상

- 앞선 논의를 바탕으로 실증 분석은 아래의 두 시나리오를 기준으로 분석함.
  - 시나리오 1 : 코로나19로 인한 주택 거래량이 사스 수준(-3.0%, 12개월 지속)에 머무르고, 경기가 빠르게 회복되며 경제위기 수준으로 비화되지 않는 경우
  - 시나리오 2 : 코로나19로부터 기인한 경제위기로 초래된 거래량 감소가 이전 외환위기 및 금융위기의 평균 수준(-19.8%, 12개월 지속)만큼 악화되는 경우
- 분석 결과<sup>10)</sup>, 연간 누적 민간소비지출 감소는 최소 0.23%에서 최대 1.5%로 분석됨.
  - 시나리오 1에서는 약 5,151억원의 민간소비지출 감소가, 시나리오 2에서는 약 3조 2,169억원 가량의 민간소비지출 감소가 발생할 것으로 추산됨.

<표 1> 주택 거래량 감소로 인한 국민경제 파급효과

(단위 : 십억원)

시나리오	연간 총 민간소비 변화	민간소비지출 변화(2019년 각 분기 기준 연장)			
		1분기	2분기	3분기	4분기
SARS 수준 (거래량 -3.0%)	-515.1	0.00	-0.06%	-0.08%	-0.10%
		-	-128.2	-171.1	-215.8
경제위기 수준 (거래량 -19.8%)	-3,261.9	0.00%	-0.38%	-0.50%	-0.64%
		-	-811.7	-1,069.1	-1,381.1

## ■ 경제적 파급효과는 생산유발 효과 감소분 기준 최대 4.6조원에 달해

- 경제적 파급효과 분석의 기반이 되는 부동산 산업의 범위는 ① 전통적 부동산 산업과 ② 금융 및 보험업으로 한정함.
  - 최근 부동산 산업<sup>11)</sup>은 프롭테크 등 융복합 추이에 따라 정보 및 기술 관련 산업에까지 영향을 미치고 있으나, 본 연구에서는 전통적 부동산 산업과 금융 및 보험업으로 한정함.
  - 이는 파급효과가 지나치게 크게 산정되는 것을 막고 건설부문<sup>12)</sup>과의 중복 계산을 차단하기 위함임.
- 민간소비지출 감소를 최종 수요로 투입한 경제적 파급효과는 생산유발 효과 감소분 기준 최소 7,400억원에서 최대 4조 6,000억원으로 분석됨.
  - 부가가치 기준으로는 최소 1조 9,000억원에서 최대 12조 2,000억원의 피해가 발생할 것으로 예상됨.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

10) 분석 방법은 주택경기 순환주기의 영향력을 충분히 반영하고, 전통적 벡터자기회귀(VAR)모형의 한계를 극복하기 위해 부호제약 베이저언 벡터자기회귀모형을 활용하였음. 모형에 대한 상세 설명 및 분석 과정은 한국건설산업연구원(2020), 「코로나19 사태의 부동산경기 파급효과 및 대응 방안」 참조.

11) 현대 부동산 산업의 전반적인 범위는 국토교통부(2016), 「부동산산업 발전 기본계획(안) 수립에 관한 연구」 참조.

12) 한국건설산업연구원(2020), 「코로나19 사태의 건설경기 파급효과 및 대응 방안」 참조.

## ‘한국판 뉴딜’의 성공을 위한 80개 핵심 프로젝트

- 내수경제 활성화와 미래 성장동력 창출의 두 마리 토끼를 함께 잡는 게 핵심 -

### ■ “한국판 뉴딜” : 피할 수 없는 변화 속에서, 위기를 기회로 만들기 위한 정부 투자

- 전 세계적으로 대유행하고 있는 코로나19는 사회적 거리 두기나 강제 폐쇄조치(셧다운)로 인해 생산, 소비, 투자의 급격한 위축을 야기하고 있어 실물경제에 큰 타격을 입히고 있음.
  - 한국의 경우 상대적으로 피해가 적으나, 국내 제조업의 주요 소비처라고 할 수 있는 미국, 유럽 등지에서는 셧다운이 장기간 이어지고 있어 실물경제 충격이 막대한 상황임.
  - 전 세계적인 경제위기는 시차를 두고 한국의 실물경제 충격으로 옮겨올 것으로 예상되고 있음.
- 코로나19는 일시적인 경제 충격을 넘어, 생활양식과 글로벌 공급사슬의 변화 등 전 세계적 메가 트렌드 전환을 가져올 것으로 예상되고 있음.
  - 여가, 소비, 업무 등 생활양식 전반에서 디지털, 언택트(untact)화가 심화될 것으로 예상됨.
  - 글로벌 공급사슬 변화 속에서 해외 진출 기업의 리쇼어링이 확대될 것으로 예상됨.
- 실물경제 위기와 메가 트렌드 변화 속에서, 정부는 현재 당면한 위기 극복을 위한 단기적 내수 활성화와 중장기적 미래 성장동력 창출을 위한 ‘한국판 뉴딜’ 추진 계획을 천명함.
  - 문재인 대통령은 지난 4월 28일 국무회의에서 우선적으로 “내수 활력을 경기 회복의 출발점”으로 삼고, “새로운 일자리 창출을 위한 한국판 뉴딜을 국가 프로젝트로 적극 추진”할 계획임을 천명함.
- 하지만 최근 구체화되는 계획에서는 디지털 인프라 구축에만 지나치게 초점이 맞춰지고 있음. 또한, 단기적 내수 활성화와 일자리 창출이라는 정책 목적 달성에 의문이 제기됨.
  - 5월 7일 정부는 한국판 뉴딜의 구체적 추진 방향으로 디지털 인프라 구축, 비대면 산업 육성, SOC의 디지털화 등 ‘3대 프로젝트와’ 5G 인프라 조기 구축, 5G+ 융복합 사업 촉진, AI 인프라 확충, 노후 SOC 디지털화, 디지털 물류 서비스 체계 구축 등을 포함하는 ‘10대 중점과제’를 제시하였음.
  - 해당 계획은 디지털 인프라 구축에만 초점에 맞춰진 것으로서, 이 밖에 바이오, 수소 경제 등 국가의 차세대 성장동력이 될 수 있는 산업이 빠졌을 뿐 아니라, 정책의 근본 목적 중 하나인 ‘단기적’ 내수 활성화와 일자리 창출에 기여 효과에도 의문임.
  - 디지털 일자리는 수혜 계층이 제한적이고 중·장기적으로 일자리를 감소시킬 수 있음. 또한, 코로나 19의 최대 피해자라고 할 수 있는 저소득 비정규직을 단기적으로 지원하는 효과가 매우 제한적임.

## ■ 2가지 정책 목적을 함께 달성할 수 있기 위한 80개 핵심 프로젝트 제시

- ‘한국판 뉴딜’이 목표로 하는 단기적 내수 활성화와 중장기적 미래 성장동력 창출을 함께 달성하기 위해서 건설협회와 건설연에서는 다음과 같은 80개 핵심 프로젝트를 제시하였음.

<표 1> 한국판 뉴딜 성공을 위한 80개 핵심 프로젝트 (중 32개)

지역	사업명	유형	사업비 <sup>13)</sup> (억원)
서울	노원 나노바이오 연구단지 조성	혁신성장(바이오산업)	480 (1차)
	지하철 2호선 복층 급행열차	일자리 창출, 도시경쟁력	33,750
부산	수산식품산업 클러스터(씨푸드밸리) 조성	혁신성장, 도시경쟁력 강화	2,964
	스마트마린시티 조성	스마트시티, 도시경쟁력	85,190
인천	바이오융합 산업기술단지 조성	혁신성장(바이오산업)	11,000
	항공정비(MRO) 특화단지 조성	혁신성장	40,000
대구	글로벌 물산업 허브도시 조성	혁신성장, 도시경쟁력 강화	4,190
	도시철도 4호선(엑스코선) 건설	일자리 창출, 도시경쟁력	7,169
광주	광융합기술기반 포토닉스케어 실증파크 조성	혁신성장, 도시경쟁력 강화	3,000
	사람중심 미래자동차 편의전장 융합플랫폼 구축	혁신성장, 도시경쟁력 강화	3,000
대전	융합의학 인프라조성(문재인 대통령 지역 공약)	혁신성장(바이오산업)	4,940
	스마트 교통체계 구축	일자리 창출, 도시경쟁력	31,800
울산	원전해체기술 종합연구센터 건립 및 에너지융합산단 조성	친환경 에너지, 국민안전	5,000
	스마트팜 혁신밸리 조성	혁신성장, 균형발전	1,500
경기	반월시화산업단지 스마트산단 조성(안산, 시흥)	혁신성장, 산단재생	미정
	서울~양평 간 고속도로 건설	일자리 창출, 교통복지	14,709
강원	수소기반 에너지 거점도시 조성(삼척)	혁신성장, 친환경 에너지	18,000
	헬스케어 힐링 융합 비즈니스 생태계 구축(강릉)	균형발전	181
충북	바이오 국가산업단지조성(오송)	혁신성장 (바이오산업)	37,586
	화장품 산업단지 조성(청주)	혁신성장	2,462
충남	발전소 온배수 활용 스마트원예단지 조성(당진)	균형발전, 일자리 창출	244
	디스플레이 혁신공정 플랫폼 구축(천안)	혁신성장	5,281
세종	가축분뇨·음식물 친환경 에너지화 기반시설 조성	혁신성장, 친환경 에너지	306
전북	중고자동차 수출복합단지 조성(군산)	도시경쟁력, 일자리 창출	1,200
	새만금 에너지산업 융복합단지 지정, 센터 구축	균형발전, 친환경 에너지	200
전남	고성능 슈퍼카산업 육성(영암)	혁신성장, 균형발전	5,350
	경량소재 및 첨단화학소재 산업 육성(광양, 여수)	혁신성장	8,688
경북	가속기 기반 신약개발, 그린신소재 클러스터 조성(포항)	혁신성장	3,102
	임산물 6차산업화 단지 조성	균형발전	350
경남	창원 국가산단 재생 및 스마트산단 조성(창원)	혁신성장	9,768
	의생명과학단지 조성(양산)	혁신성장	3,800
제주	첨단 ICT 기술 기반 제주항 물류기지 구축(제주)	물류경쟁력	1,003

이태희(부연구위원 · thlee@cerik.re.kr)

13) 사업비는 개략적인 추정치이며, 구체적인 계획수립 과정을 통해 변동될 수 있음.

## 코로나 위기 탈출, ‘스마트 건설’이 답

대공황과 글로벌 금융위기를 기억하는가. 대공황은 미국 역사상 가장 길고 깊었던 경제위기로 경제 침체뿐만 아니라 사회 및 문화적으로 막대한 영향을 미쳤다. ‘경제적 뉴노멀’ 시대를 알렸던 글로벌 금융위기는 세계 경제를 고성장 시대에서 저성장 시대로 전환시켰다.

그런데 이처럼 거대한 영향력을 미치는 또 다른 사건이 진행되고 있다. 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)은 4개월 남짓한 짧은 기간에 세계를 일시 정지시켜 버렸다. 공장은 생산을 멈췄으며 사람들은 일하지 못하고 움직이지 못했다. 이로 인한 공급과 수요의 동시 위축은 역사상 한 번도 경험해 보지 못한 심각한 세계 경제위기를 유발하고 있다.

세계 각국은 부채 증가나 도덕적 해이를 고려할 틈도 없이 경제를 구해 내기 위한 대규모 재정 지출을 감행하고 있다. 과정이야 어떻든 살리고 보자는 거다. 이처럼 코로나19는 모든 국가와 산업 그리고 인간에게 엄청난 위기다. 분명한 것은 위기는 극복될 것이고, 그 과정에서 우리는 교훈을 얻게 된다는 점이다.

그렇다면 건설산업이 코로나19로부터 얻을 수 있는 교훈은 무엇일까. 코로나19로 인해 건설 현장을 폐쇄하고 인력 이동을 제한하는 것은 현장과 인력 중심의 생산 방식으로 정의됐던 건설산업의 정체성을 뒤흔들고 있다. 또한 전염병의 대유행(pandemic)은 건설기업

이 앞으로 직면할 수 있는 상시적 위험 요인이 됐다. 코로나19는 위기로부터 회복 탄력성을 확보하고 더 나아가 성장할 수 있는 지속 가능성을 확보하지 못한다면 산업의 미래가 없다는 교훈을 얘기해주고 있다.

결국 건설산업의 지속 가능성과 탄력성 확보가 건설산업의 미래가 돼야 한다. 우리가 꿈꾸고 있는 미래의 건설산업은 ‘탈현장화(Off-Site Construction)’와 스마트 건설이 가능한 생태계가 구축된 건설산업이다. 미래의 건설산업은 인력을 활용한 현장 작업의 비중을 줄여 외부 환경 요인에 따른 사업의 불확실성을 최소화할 수 있는 탈현장화로 전환해야 한다. 생산 효율성을 높일 수 있는 3차원(3D) 프린팅, 빌딩정보모델링(BIM), 빅데이터 및 인공지능(AI), 가상현실(VR) 및 증강현실(AR) 등 다양한 스마트 건설기술도 사업 수행의 기본이 돼야 한다.

탈현장화와 스마트 건설기술로 정의되는 미래의 건설산업은 더 이상 다수의 주체가 참여하는 분절된 생산 구조와 현장과 인력 중심의 고비용·저효율 산업이 아니다. 코로나19로 절체절명의 위기 속에 건설산업이 찾아야 할 교훈은 지금 가고 있는 길이, 바라보고 있는 목적지가 맞다는 게 아닐까. 스마트 건설이 세계적 대유행이 되기를 기대해 본다. <동아일보, 2020.4.30>

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)