

건설동향브리핑

CERIK

제800호
2021.4.5

코로나19 특집

- 코로나 장기화에 따른 건설업 영향 분석 -

- | 코로나 1년... 건설정책 공과(功過)와 시사점
- | 코로나19 시국, 공공 건설투자로 극복 가능
- | 포스트 코로나 시대의 국제유가
- | 한·미 금리 상황과 코로나 주택시장
- | 코로나19 이후, 건설업 경영환경 변화와 대응 방향

건설논단

- | 신도시 투기, 정책 실패와 공공 독점의 '잘못된 만남'

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

코로나 1년... 건설정책 공과(功過)와 시사점

- 발 빠른 정책 추진은 긍정적이나, 몇몇 대책은 지속적인 보완 필요-

■ 코로나19 사태 장기화로 인해 건설산업 또한 부정적 영향 지속 발생 중

- 지난 2020년 1월 20일 국내 최초로 코로나19(COVID-19) 확진자가 발생한 이후 당초 예상과는 달리 장기화되고 있으며, 이로 인해 건설투자 위축에 따른 악영향뿐만 아니라 건설기업의 일상적인 경영 활동과 단위현장 관리 측면에서도 계속된 영향을 미치고 있는 상황임.
- 코로나19가 세계보건기구(WHO)가 선포하는 감염병 최고 경고 등급인 팬데믹(pandemic) 등급의 감염병으로 선언된 만큼, 발생 후 빠른 속도로 전 세계적으로 확산하였으며, 이에 따라 우리나라 뿐만 아니라 각국 정부와 산업계, 기업의 경우 이에 대응하기 위한 노력을 경주 중임.
- 그럼에도 불구하고 건설산업의 경우 코로나19로 인해 보건 및 안전분야뿐만 아니라 인사 및 노무, 재무, 계약, 리스크(분쟁), 중장기 전략 등 건설기업의 운영과 현장관리의 전 분야에 걸쳐 다양한 형태로 부정적 영향을 미치고 있음.
- 특히 코로나19로 인한 공사일시 중단 및 자재·인력 수급 지연에 따른 공기 지연 등의 문제가 지속해서 발생함에 따라 이로 인한 기업운영에 있어 많은 어려움이 가중되고 있는 상황임.

■ 지난 1년 중앙정부 대응정책 현황 : 발 빠른 정책 마련을 통해 피해 최소화 zu 주력

- 우리 정부는 코로나19로 인한 감염병 전파를 억제하여 국민의 피해를 최소화하고 국민경제에 미치는 영향 최소화를 위해 다수의 부처(보건복지부, 교육부, 고용노동부, 기획재정부, 국토교통부 등)에서 광범위한 대응 지침과 기준(가이드라인)을 제시함.
- 정부가 마련한 코로나19 대응 지침은 크게 ① 코로나19 예방 및 확산방지를 목적으로 한 지침·안내·권고사항과 ② 코로나19에 따른 피해를 최소화하고 산업위축 방지와 활력 제고를 위한 가이드라인·운영요령으로 구분 가능함.
- 이와 관련하여 대표적으로 중앙방역대책본부·중앙사고수습본부의 「코로나바이러스감염증-19」 유행 대비 집단시설·다중이용시설 등 대응 지침 및 「코로나바이러스감염증-19」 예방을 위한 사업장 집중관리 지침과 더불어 고용노동부의 「코로나19」 예방 및 확산방지를 위한 사업장 대응지침 등 14개 부처에서 19개의 지침 및 가이드라인을 발표함.
- 이번뿐만 아니라 정부는 코로나19로 인해 산업계에 미치는 영향을 최소화하고 산업 위축을 방지하기 위한 다양한 지원 정책을 마련하여 계속하여 발표 중임. 이중 인력 집약적 산업의

특성을 갖고 있는 건설산업의 경우 특히 정부의 관련 정책 마련이 필수적이기에 산업 내 감염병 확산 방지와 더불어 건설산업 활력 제고를 유도하기 위한 정책을 국토교통부뿐만 아니라 건설산업 관련 부처(기획재정부, 행정안전부, 고용노동부 등)에서 입안 및 추진함.

- 건설산업을 대상으로 한 <표 1>의 우리 정부의 코로나19 대책은 그 사안의 위급성이나 발생 가능한 피해 정도, 국가 경제에 미치는 파급효과 등을 종합 고려할 때 상당히 발 빠르게 관련 대책을 적절하게 마련하여 대응하였다고 판단됨.

<표 1> 중앙정부의 코로나19 관련 건설산업 주요 대응정책

관련 부처	구분	주요 정책
기획재정부	(국가계약) 공공공사 계약관리	<ul style="list-style-type: none"> • (일시정지) 신종 코로나 바이러스 확진자 또는 의심환자 발생 등으로 작업이 곤란하다고 판단 되는 경우 발주기관이 공사 또는 용역의 일시정지 가능
		<ul style="list-style-type: none"> • (작업 일시정지 공사) 해당 기간에 대해 계약기간을 연장하고 계약금액을 증액하여 추가비용 (공기연장 비용) 보전
		<ul style="list-style-type: none"> • (작업 일시정지 미조치 공사) 작업이 곤란하거나, 부품 수급 차질 등으로 불가피하게 계약의 이행이 지연되는 경우 지체상금을 면제하고, 계약금액 조정 요건 여부를 적극 검토하여 조정
		<ul style="list-style-type: none"> • (수의계약 요건 확대) 발주기관의 수의계약 한도 2배 상향
		<ul style="list-style-type: none"> • (긴급 수의계약) 코로나19 관련 사업에 대한 긴급 수의계약이 가능하도록 긴급 수의계약 사유에 '감염병 예방 및 확산방지'를 추가
		<ul style="list-style-type: none"> • (수의계약 범위 확대) 한시적으로 1회 유찰 시에도 수의계약 허용
		<ul style="list-style-type: none"> • (긴급입찰) 입찰공고 기간을 단축하는 긴급입찰 사유로 '국가 재정정책상 예산의 조기 집행을 추가, 또한 계약지침을 통해 한시적으로 긴급입찰 발주를 의무화하여 입찰공고 기간을 최대 40일에서 5일로 단축)
행정안전부	(지방계약) 공공공사 계약관리	<ul style="list-style-type: none"> • (입찰·계약보증금 인하) 입찰보증금의 경우 입찰금액의 5%에서 2.5%로 인하, 계약보증금은 계약금액의 10%에서 5%로 인하
		<ul style="list-style-type: none"> • (검사·검수, 대금지급 법정기한 단축) 검사·검수기한은 14일에서 7일 이내로 단축, 대금지급 기한은 5일에서 3일 이내로 단축
		<ul style="list-style-type: none"> • (계약기간 연장, 지체상금 제외) 부품·재료 수급 지연 등으로 계약기간 내 계약이행이 곤란한 경우 계약기간 연장 및 지연배상금 제외(사업장 일시 폐쇄 등 확인시)
		<ul style="list-style-type: none"> • (수의계약 요건 확대, 계약심사 제외) 입찰에 부칠 여유가 없는 경우로서 신속한 계약이행이 필요한 경우 계약심사 제외 및 수의계약 체결
		<ul style="list-style-type: none"> • (소액수의계약 금액 상향) 소액 수의계약 한도 종전 대비 2배 상향(2021년 6월 말까지)
		<ul style="list-style-type: none"> • (긴급 수의계약) 코로나19 관련 사업에 대한 긴급 수의계약이 가능하도록 긴급 수의계약 사유에 '감염병 예방 및 확산방지'를 추가
		<ul style="list-style-type: none"> • (수의계약 범위 확대) 한시적으로 1회 유찰시에도 수의계약 허용
		<ul style="list-style-type: none"> • (입찰·계약보증금 인하) 지역중소기업 부담 경감을 위해 입찰보증금의 경우 입찰금액의 5%에서 2.5%로 인하, 계약보증금은 계약금액의 10%에서 5%로 인하, 공사이행보증금의 경우 40%에서 20%로 인하(2020년 말까지 한시 적용 예정이었으나, 2021년 6월 말까지 특례 적용 기간 연장)
		<ul style="list-style-type: none"> • (검사·검수, 대금지급 법정기한 단축) 검사·검수기한은 14일에서 7일 이내로 단축, 대금지급 기한은 5일에서 3일 이내로 단축(2020년 말까지 한시 적용 예정이었으나, 2021년 6월 말까지 특례 적용 기간 연장)

<표 1> 중앙정부의 코로나19 관련 건설산업 주요 대응정책 (계속)

관련 부처	구분		주요 정책
국토 교통부	민간공사 계약관리 (민간공사 표준도급 계약서 사용 공사 한정)		<ul style="list-style-type: none">• (공기연장 조건 명확화) 건설사업자에게 코로나19 확진 환자 발생 등 현장 여건을 고려하여 민간발주자에게 공기연장 요구가 가능하도록 규정, 발주자의 경우 즉시 그 사실을 확인하여 계약기간 연장 등 조치(코로나19 비상상황이 해제된 날부터 3일까지 준공기한 연장 가능)
			<ul style="list-style-type: none">• (공기연장에 따른 계약금액 조정 조건 명확화) 코로나19로 인한 계약금액 조정시 일반관리 비와 이윤 포함, 자재 등 가격변동이 큰 경우(잔여 공사금액 3% 이상)도 함께 반영• (지체상금 부과 금지) 연장된 공사기간에 대해 지체상금 부과 금지 명확화
	운영자금 처리 대출		<ul style="list-style-type: none">• (조합원 특별용자) 건설공제조합과 전문건설공제조합 주관 조합원 출자금에 비례하여 긴급 특별용자(금리 1.5% 내외) 시행
공정거래 위원회	사업자금 유연성 확보		<ul style="list-style-type: none">• (보증수수료 인하) 계약이행보증, 공사이행보증, 선금금 보증수수료 인하
			<ul style="list-style-type: none">• (선금금 공동관리제도 한시 완화) 공사 선금금의 경우 사업자가 공제조합의 동의를 받아 사용하는 '선금금 공동관리제도'를 한시적으로 완화(기존 35% → 17.5% 수준 축소)
고용 노동부	하도급자 간접 지원		<ul style="list-style-type: none">• (공정거래이행 평가 가점 부여) 코로나19로 어려움을 겪는 협력사 지원시 공정거래협약 이행 평가 가점 부여(최대 5점, 금융지원 항목 배점 상향)
고용 노동부	全 산 업	기업 고용 유지	<ul style="list-style-type: none">• (고용유지지원제도 요건 완화) 매출액 15% 감소 등 고용유지지원제도의 요건을 충족하지 않더라도 '고용조정이 불가피한 사업주'로 인정하여 근로자 인건비 지원• (고용유지지원금 지원수준 상향) 3개월(2020년 4~6월) 동안 한시적으로 휴업·휴직수당을 최대 중소기업 90%, 대기업 75%까지 지원
		고용· 산재 보험료 지원	<ul style="list-style-type: none">• (산재보험료 경감) 상시근로자 30인 미만 사업장, 1인 자영업자, 특고 사업장 대상 2020년 3~8월분, 2021년 1~3월분 산재보험료 30% 감면• 건설·별목업의 경우 2020년 4~9월, 2021년 1~3월에 법정납기가 도래하는 개산보험료 30% 감면• 특고 사업장의 사업주 및 종사자 보험료 각 30% 감면
		해고 등 피해 방지	<ul style="list-style-type: none">• (휴가 지원) 코로나19로 인해 보건당국에 의해 입원·격리되는 경우 국가에서 유급휴가비 또는 생활지원비를 지원하고, 유급휴가 비용을 지원받는 사업주는 반드시 유급휴가 부여
		외국인 근로자 규제 완화	<ul style="list-style-type: none">• (비접촉 민원처리 절차 마련) 고용센터 방문 없이 고용허가제 관련 민원업무를 처리할 수 있도록 외국인 근로자 관련 업무절차 개선• (입국 시기 조정)
관계부처 합동	사회 보험료 및 전기 요금 부담 완화		<ul style="list-style-type: none">• (건강보험 감면) 보험료 하위 20~40% 대상 3개월간(2020.3월부터) 30% 감면• (국민연금 납부 예외 확대) 신청자에 한해 2020년 3~5월 부과분에 대해 3개월간 납부 예외를 확대하고 연체금 미징수• (고용보험 납부기한 연장) 30인 미만 사업장 대상 2020년 3~5월 부과분에 대해 3개월 납부기한 연장• (전기요금) 취약계층의 3개월분(4~6월 청구분) 3개월 납부기한 연장

자료 : 기획재정부(2020) / 행정안전부(2020) / 국토교통부(2020) / 공정거래위원회(2020) / 고용노동부(2020) / 관계부처합동(2020) 보도자료, 대한전문건설신문 참조.

■ 지방자치단체 대응정책 현황 : 지역경제 위축 우려 건설업 보호·육성을 위한 다양한 정책 입안

- 코로나19 극복을 위한 지자체의 건설산업 대응 현황을 살펴보면, 크게 ① 지역건설 경기 부양정책
과 ② 관내 지역건설기업의 한계기업 전환 방지 정책, ③ 지역 고용 유지 지원정책, ④ 기타 행정
지원 정책 등으로 구분 가능함.
- 이외에도 주요 광역지자체는 건설산업을 특정한 정책은 아니나, 코로나19 극복을 위해 타 산업과
함께 중소기업을 중심으로 한 다양한 지원정책을 발표함(<표 2> 참조).

<표 2> 코로나19 대응을 위한 (광역·기초)지방정부의 정책 추진 현황

구분	정책 내용	비 고
지역건설 경기 부양 정책	<ul style="list-style-type: none"> • 공사 분할발주를 통한 지역제한 입찰 확대 • 지역의무공동도급 확행 • 적극적 공사 분할발주 추진을 통한 지역제한 입찰 확대를 위해 사업기획 및 기본설계 단계부터 적극 관리 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 중소규모 건설공사(소규모 유지보수사업 등)에 대한 적극적 추경 편성 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 관급 건설공사 발주계획 정보 상시 제공 • 발주계획설명회 개최, 홈페이지 게시 등 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 민간공사 지역업체 참여 확대 • 관내 대형 민간 건설사업장 대상 상생협약 체결 • 민간공사 인·허가 단계별 각종 위원회 평가시 지역업체 참여 유도 정책 마련 • 중소전문건설기업 경영컨설팅을 통한 대기업 협력업체 등록 지원 • 저이용 도시공간 재창조를 통한 민간투자 확대 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나19로 침체된 지역경제 활성화를 위한 국비건의사업 적극 발굴 • 국비확보 TF팀 구성을 통한 정부예산 편성 순기에 맞춘 단계별 전략 추진, 당정협의회, 정책간담회, 부처방문, 국회 증액 활동 활성화 	<p>全 산업 공통</p>
지역건설기업 한계기업 전환 방지 정책	<ul style="list-style-type: none"> • 지방 재정 건설공사 조기집행 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 발주공사 선급금 보증수수료 특별 지원 • 선급금 보증수수료 50% 지원(예산 범위 내) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 각종 공사대금 지급기간 단축 • (공사대금) 계약상대자 요청 시 공사대금 지급기간 단축 (3개월 → 1개월) • (하도급대금) 발주자 직불 시 하도급대금 지급기간 단축 (15일 → 10일) 및 우수업체 인센티브 마련 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 10인 미만 건설업자 공공요금 지원(30만원) 	<p>全 산업 공통</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • 10인 미만 건설업자 최고 3천만원 대출 및 이에 따른 보증수수료, 대출 이자 지원 	<p>全 산업 공통</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나19 특별경영자금 편성 • 중소기업 1개사별 최대 5억원 이내 	<p>全 산업 공통</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • 지역보증재단을 통한 특별보증 규모 확대 및 부실채권 신속 소각을 통한 부실기업 재기 지원 	<p>全 산업 공통</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나 19로 중단된 인력양성사업 온라인 전환 및 참여교육생 훈련수당 전액 지급 	<p>全 산업 공통</p>
지역고용 유지 지원 정책	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나 19로 중단된 인력양성사업 온라인 전환 및 참여교육생 훈련수당 전액 지급 	<p>全 산업 공통</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • 비대면 채용이 가능한 '건설일자리 구인·구직 플랫폼' 개발 • 일용직 근로자 채용 시 50일간 인건비 절반 지원 	
기타 행정지원 정책	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나19로 인해 현장 폐쇄 등 피해 발생시 간접비 지급 • 코로나19 예방을 위한 방역용품 산업안전관리비 계상 • 코로나19대응 TF 구축 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나19 지역고용대응 특별지원(고용부 정책, 접수 등 행정지원) • 50인 미만 사업장 5일 이상 무급휴직 근로자(연소득 7,000만원 이하) 지원금(최대 100만원) 지급 • 건설기계운전원 등 특수형태근로자(고용보험 미가입 연소득 7,000만원 이하)가 5일 이상 일하지 못한 경우 지원금(최대 100만원) 지급 	

주 : 기존에도 각 지자체의 경우 지역건설산업 활성화를 위한 다양한 정책을 제시하였으나, 최근 코로나19 사태에 따라 코로나 19 대응을 목적으로 새롭게(기존 해당 지자체에서 운영하지 않은) 수립된 정책만을 제한적으로 명기.

자료 : 강원도/경기도 보도자료, 내외뉴스 및 신문기사 참조.

■ 건설 관련 발주기관 등 대응 동향 : 중앙정부 정책 연계 기관 특성 맞춤형 정책 추진

- 주요 공공기관을 비롯한 공제조합 등 건설사업 수행에 관련된 관계기관과 건설 관련 협·단체 역시 코로나19 사태와 관련하여 개별 기관에서 제시할 수 있는 각종 대책 방안을 마련함.
 - 그 내용을 살펴보면, 대체로 개별 기관의 특성에 맞추어 건설 경기 위축 방지 및 기업애로 지원에 초점을 둔 대책을 발표함(<표 3> 참조).
 - 특히, 한국토지주택공사를 비롯한 주요 공공 발주기관은 정부 정책과 연계한 추가적 지원 대책을 마련하는 한편, 건설경기 침체를 방지하기 위한 조기 발주 등의 대책을 마련함.

<표 3> 코로나19 대응을 위한 건설 관련 기관별 대응 동향

구분	기관명	대책 내용
공공 발주기관	조달청	<ul style="list-style-type: none"> • (코로나19 확산방지 업무지침) 기존 2020년 2월 27일부터 12월 31일까지의 적용기한을 2021년 6월 30일까지로 6개월 연장 • (현장설명회) 모든 공사현장설명회 생략 • (공사현장관리) 준공검사, 안전사고 조치 등 안전 확보를 위해 필요한 경우에만 현장출장 시행
	한국토지주택공사	<ul style="list-style-type: none"> • 23.6조원 투자계획 발표 및 상반기 9.3조원 조기 집행을 통한 건설경기 활성화 유도 • 선급 지급률 10%p 상향(정부정책 연계) • 코로나19로 인한 공사 중단시 계약기간·금액 조정(정부정책 연계) • 현장반입 자재비 지급기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 현장반입 가공자재 100% 기성 인정 - 공통가설공사 자재비 100% 조기 지급 • 기성검사 기간 단축 시행(공사비 지급 14일 → 8일) • 직접구매자재 조기 발주 관리 • 공사용 직접구매자재 발주 시스템 구축('20년 하반기 시행) • 자재수급 지연 시 중간공정관리일 조정 • 코로나19에 따른 해외반입 자재 납품 지연시 중간공정관리일 조정

건설사업 수행 관계기관		<ul style="list-style-type: none"> • 하도급자 및 건설근로자 보호 방안 마련 • 코로나19 경제 위기 대응 핫라인 구축 등
	한국수자원공사	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 본사 및 전국 현장 비상대책본부 설치
	서울시설공단	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공사현장 화상회의 전면 도입(318개 공사현장)
	키스콘	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설업 윤리 및 실무 관련 법정교육 한시적 중단
	국민건강 보험공단, 근로복지공단	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나19에 따른 산재보험료 경감(全 산업 공통, 30인 미만 사업장) - 건설사업장의 경우 개산보험료 6개월분 30% 경감(2020년 4~9월) • 코로나19에 따른 고용산재보험 납부기한 연장(30인 미만 사업장)
	기계설비건설공제조합	<ul style="list-style-type: none"> • (보증수수료 면제) 일시적 공사 중단으로 계약 기간 연장 시 관련 보증(계약, 공사이행, 선급금)수수료 면제 • (선급금 공동관리 완화) 2020년 6월 30일까지 신청한 선급금보증을 대상으로 현행 50% 수준의 공동관리 금액 완화 • (특별용자) 담보좌수 1좌당 20만원(최대 2,000만원 한도)의 금융지원 시행
	건설공제조합	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나 19 관련 조합원 금융지원 • (선급금 보증수수료 인하) 2020년 4월 20일부터 2021년 6월 30일까지 신청한 신규/추가선급금의 수수료 20% 인하 • (하도급대금지급 보증수수료 인하) 2021년 1월 1일부터 6월 30일까지 신청한 신규/ 추가 보증의 수수료 20% 인하 • (공사중단기간에 대한 보증수수료 면제) 코로나19로 인한 공사중단기간에 대한 보증(계약, 공사이행, 선급금)수수료 면제 • (선급금 공동관리 제도 완화) 2020년 3월 16일부터 2021년 6월 30일까지 신청한 선급금보증에 대한 공동관리금액의 50%만 공동관리 • (특별용자 시행) 코로나19로 인해 자금 소요 발생 담보좌수 1좌당 30만원(최대 5,000만원, 이자율 1.4~1.5%)의 한도로 용자 • (용자금이자 인하) 2020년 6월 1일부터 2021년 6월 30일까지 산출된 용자금(기본운영자금, 담보운영자금, 특별용자)이자 20% 경감
	전문건설공제조합	<ul style="list-style-type: none"> • 보증한도 개선 및 코로나19 금융지원 연장 - 2020년 4월 20일부터 6월 30일까지 적용 예정이었으나 12월 31일까지로 1차 연장된 데 이어 2021년 6월 30일까지 6개월 추가 연장 • (선급금 보증수수료 할인) 신용등급·도급구분에 관계없이 20% 할인 • (선급금 공동관리금액 완화) 선급금공동관리 금액 50% 완화 • (특별용자 실시) 신용등급에 따라 연 1.4% ~ 1.5% 차등 적용
	대한건설협회	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나19 애로 신고센터 설치 • 시공능력평가, 하도급대금지불실적 접수 기한 연장 - 감염병 특별관리지역으로 관리되는 지역의 법인 건설사업자 대상 • 건설사업자 간 상호협력평가 접수 기한 연장
	대한전문건설협회	<ul style="list-style-type: none"> • 건설공사 실적신고서 및 재무제표 기한 연장 • 제증명 수수료 한시적 면제(3개월) • 건설현장 코로나19 애로 신고센터 설치
	한국건설기술인협회	<ul style="list-style-type: none"> • 건설기술인 집체교육(인정기술자 의무교육) 중단 및 온라인 교육 대체

자료 : 조달청 (2020) / 한국토지주택공사(2020) 보도자료, 키스콘 / 건설공제조합 / 전문건설공제조합 / 대한건설협회 / 건설기술인협회 홈페이지, 국토일보 / 뉴시스 / 시사오늘 / 중소기업뉴스 / e대한경제 신문기사 참조.

■ 해외 역시 코로나19 극복을 위한 다양한 건설산업 맞춤형 정책을 입안하여 추진 중

- 앞서 살펴본 우리나라 사례와 같이 해외 각국 또한 지난 1년 여간 코로나19 극복과 피해 최소화, 위축된 건설산업의 활력 제고를 위해 다양한 정책을 마련하여 시행 중임.
 - 미국, 일본, 스페인, 영국, 독일, 이탈리아, 프랑스 등 다수의 국가의 경우 이동제한령 발표 등에 맞추어 건설공사 일시중지와 해제를 반복하며, 이로 인한 공기연장 및 비용에 대해 상호 협의 및 분담 기준을 발표함(공공발주자의 경우 대부분 공기연장에 따른 발주자 추가비용 분담).
 - 또한, 해외 각국은 코로나19로 인한 건설산업 전반의 불확실성 증가에 대응하기 위해 건설 프로젝트 참여자의 위험성 평가 및 문서화, 불가항력 및 물가변동에 따른 계약변경 조항 등을 수정·제시함.
 - 이 외 미국의 경우 코로나19에 따른 고용 시장 악화에 대응하기 위해 급여 보호 프로그램(Paycheck Protection Program)을 일시적으로 시행하였으며, 지난 2020년 4월 전미건설협회(AGC)의 설문조사 결과 등에 따르면 중소건설기업 대부분이 이를 활용하여 어려움을 완화한 것으로 응답함(응답자의 64%가 해당 프로그램 활용).
 - 또한, 「CARES(Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security)법」 제정을 통해 건설업계에 대한 다양한 지원책(① 유급휴가를 시행하는 고용주에 대한 환급 가능 세액 공제, ② 고용주 급여 세 납부 연기, ③ 최대 5년 동안 기업의 순 운영 손실에 대한 소급공제, ④ 패스-스루 기업의 손실제한 유예 및 2020년 발생 손실 전액 공제, ⑤ 이자 비용에 대한 공제 한도 적용 중지 등)을 시행함.
 - 일본의 경우 국토교통성 내 신종 코로나 바이러스 감염증 대책 본부를 설치하고 건설업의 허가에 서부터 현장 운용, 원활한 준공검사를 위한 가이드라인 제시까지 전(全) 건설단계에 걸친 다양한 시책을 마련하여 추진함.
 - 또한, 정책자금 등을 활용하여 건설업 및 건설 관련 사업자(엔지니어링사 등)에게 무담보 대출 및 특별이자 보조 형태로 코로나19로 인해 피해를 받았거나 피해가 예상되는 건설기업에게 운영자금 지원정책을 추진함.¹⁾

■ 지난 1년 건설정책 종합평가와 시사점

- 코로나19 사태가 건설산업 분야에 미치는 피해를 최소화하기 위해 중앙정부, 지자체, 건설 관련 기관 차원의 신속한 정책적 대응을 추진한 점은 긍정적인 점.
- 다만, 코로나19 사태 확산 시기 입안되고 추진되어온 관련 정책에 관해 각 정책의 효과에 대해 업계 등 건설산업 이해관계자의 피드백을 기반으로 한 의견 수렴과 재점검 및 조정, 후속 정책의 마련이 이루어지지 않은 것은 아쉬운 상황임.

1) 국토교통성, 건설업 및 건설 관련 기업의 지원책(建設業・建設関連業者における支援メニュー), 2020. 10. 30.

- 결국, 감염병 확산 시기 마련된 각종 정책의 개선 및 보완이 선순환 구조로 이루어질 수 있도록 계속된 관리체계 마련을 통해 정책 수혜자의 의견 반영이 이루어질 수 있는 체계 구축이 필요함.
- 이 외에도 현행 정책은 다수 부처에서 산발적으로 정책을 마련하여 그 적시성과 실효성이 저감되었다는 점을 반면교사 삼아 주무부처를 통한 종합적인 정책 컨트롤이 필요함.
- 건설산업은 복수의 부처별 소관 업무와 법률에 따라 규율을 받는 대표적인 산업이란 점을 고려할 때 산업 내 감염병 확산 방지 및 산업 지원책 마련과 관련하여 국토교통부를 중심으로 일원화된 관련 정보제공 및 정책 추진 체계를 구축하는 것이 필요함.
- 이를 통해, 코로나19 사태에 따른 현재의 위기 상황 극복과 향후 유사 사태 발생시 보다 효율적으로 산업 및 기업을 지원할 수 있는 정책역량 강화 효과를 기대할 수 있음.

■ 해외 코로나19 정책을 통한 벤치마킹 필요사항

- 해외 각국의 경우 코로나19 극복을 통한 건설산업 활력 제고 및 피해 최소화를 위해 다양한 정책을 마련하여 시행하고 있으나, 그 정책의 주된 방향 및 절차와 관련하여 다음과 같이 우리와는 일부 상이한 점이 있어 이에 대한 벤치마킹이 가능할 것임.
- 첫째, 감염병 발생에 따라 노동집약적 산업구조를 가진 건설현장의 피해 최소화 유도를 위해 실제 현장에서 적용 가능한 각종 가이드라인을 알기 쉽게 제공하여 피해 최소화 예방을 꾀하고 있으나, 우리나라의 경우 건설현장 운영을 위한 맞춤형 가이드라인이 부재함.²⁾
 - 일례로 영국 비즈니스·에너지·산업전략부의 경우 전국적 이동 제한 규제(lockdown)가 완화됨에 따라 건설현장의 감염병 위험 평가를 시행·공표하고 공사를 어떻게 수행하여야 하는지 31페이지의 상세한 방안을 발표함.³⁾
 - 또한, 영국의 민관 합작 위원회인 건설 리더십 위원회(Construction Leadership Council) 역시 정부의 가이드를 고려하여 감염병 확산을 예방하기 위한 종합 가이드라인을 제공함.⁴⁾
 - 일본의 경우 역시 건설사업 전 단계에 걸쳐 감염병 확산방지 및 효율적 업무처리를 위한 각종 훈령·지침과 가이드라인을 계속하여 발표함. 특히 현장운영 방안과 관련하여서는 상세 수준의 가이드라인과 체크 리스트를 시작자료 형태로 제공함으로써 정책의 순응도를 높임(<그림 1> 참조).

2) 단, 행정중심복합도시건설청의 경우 건설현장별로 달랐던 방역대책을 표준화한 ‘공공건설 현장 코로나 감염병 예방 가이드라인’을 최근(2021년 3월) 제정하여 공표하였으나, 행정중심복합도시건설청 발주 공공공사 외 범 건설현장을 대상으로 한 체계적 방역대책 가이드라인은 전무한 실정임.

3) Department for Business, Energy & Industrial Strategy, Guidance for people who work in or run outdoor working environment(Construction and other outdoor work), 2021.1.10. 최종 업데이트.

4) Construction Leadership Council, Construction Sector - Site Operating Procedures Protecting Your Workforce During Coronavirus(Covid-19), 2020.7.4. 최종 업데이트.

<그림 1> 일본 국토교통성의 코로나바이러스 감염 예방 대책 가이드라인 사례



자료 : 국토교통성, 建設業における 新型コロナウイルス感染 予防対策 ガイドライン

- 둘째, 우리나라의 경우 코로나19의 예방·확산방지 및 피해기업 지원과 관련된 건설정책이 복수 부처·기관에서 보도자료 등을 통해서만 이루어져 건설기업의 입장에서 체계적 정책홍보가 이루어지지 않아 관련 정보를 적기에 접하기 어려우며, 감염병 확산방지와 관련된 내용이 다수의 부처에서 발표되어 이를 적용하는 것 또한 제한적인 실정임.
- 반면, 해외의 경우 복수 부처·기관에서 마련된 정책이더라도 건설과 관련된 정책이면 주무 부처가 총괄적으로 이를 관리·홍보·개정함으로써 건설산업 내 관련 정책의 실효성을 높였다는 점이 차이점임.
 - 일례로 일본 국토교통성의 경우 홈페이지 내 코로나19 정책홍보를 위한 별도 소홈페이지⁵⁾를 신설하고 메인 페이지에 이를 연결하여 국토교통성을 비롯한 관련 부처의 각종 정책을 정책 수혜대상자별 관련 정책의 변화 내용 모두를 공지함으로써 정책 순응성(adaptability) 극대화를 꾀함.

전영준(연구위원 · yjiun@cerik.re.kr), 이광표(부연구위원 · leekp@cerik.re.kr), 김화량(부연구위원 · hrkim@cerik.re.kr)

5) https://www.mlit.go.jp/totikensangvo/const/totikensangvo_const_tk1_000181.html.

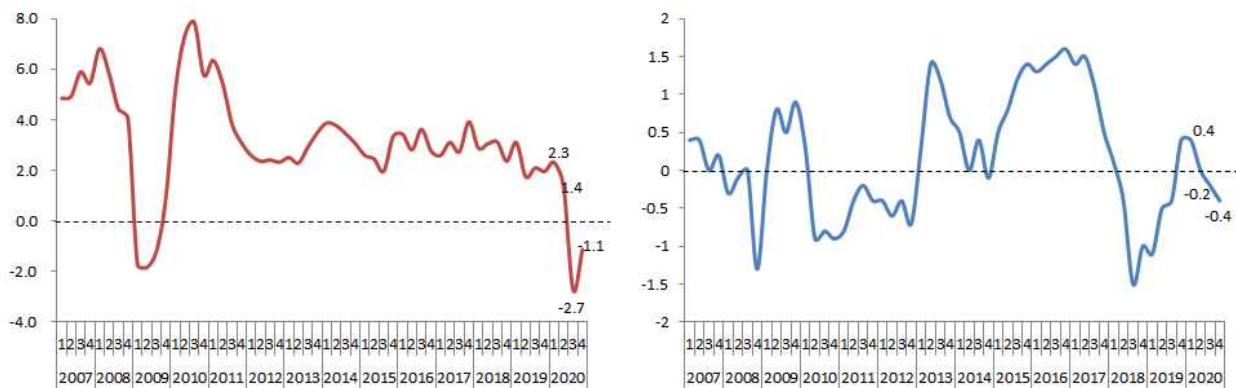
코로나19 시국, 공공 건설투자로 극복 가능

- 어려운 시기 경제 버팀목 역할 수행 미흡, 올 상반기 건설투자 확대해야 -

■ 코로나19 시국, 하반기부터 경제 마이너스(-) 성장, 건설투자도 함께 위축

- 2020년 코로나19 사태로 인하여 우리나라 경제(GDP)는 하반기에 침체가 심화되어 전년 대비 1.0% 감소, 지난 22년 동안 가장 상황이 좋지 않았음(<그림 1> 참조).
 - 연간 경제성장률이 마이너스(-)를 기록한 것은 지난 1998년 외환위기(-5.1%) 이후, 22년만임.
 - 특히, 작년 3/4분기에 2.7% 줄고, 4/4분기 1.1% 감소하는 등 하반기 침체가 심각했음.
- 2020년 건설투자도 전년 대비 0.1% 감소해 부진하였는데, 건설투자의 성장기여도를 살펴본 결과 상반기에는 플러스(+)였다가, 하반기에 마이너스(-)로 돌아섬.
 - 건설투자 성장기여도는 3/4분기 -0.2%p, 4/4분기 -0.4%p를 기록, 하반기 경제 성장을 저해함.

<그림 1> GDP 성장률 추이와 건설투자 성장기여도 추이
 GDP 성장률 (단위 : 전년 동기 %) 건설투자 성장기여도 (단위 : 전년 동기 %P)



자료 : 한국은행.

주 : 2015년 기준 실질가격 원계열 기준.

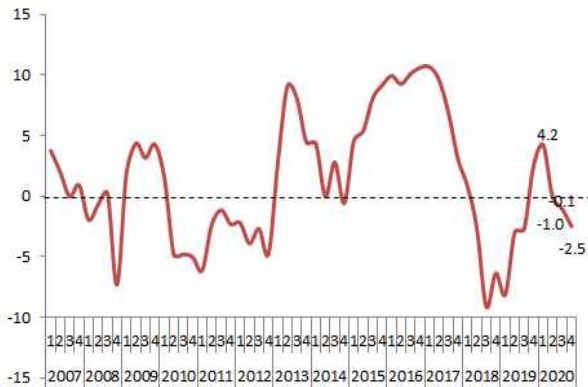
■ 어려운 시기 정부 공공 건설투자 함께 위축, 경제 버팀목 역할 수행 미흡

- 건설투자 성장기여도의 경우 상반기에는 플러스(+)였지만, 하반기 감소(-)하면서 전체 GDP 성장에 기여하지 못하였는데, 정부의 공공 건설투자가 위축된 것이 결정적이었음.
 - 주체별 건설투자 증감률 추이를 살펴본 결과 민간 건설투자는 하반기로 갈수록 회복되었지만, 반대로 정부의 공공 건설투자는 하반기로 갈수록 침체가 심화됨(<그림 2> 참조).

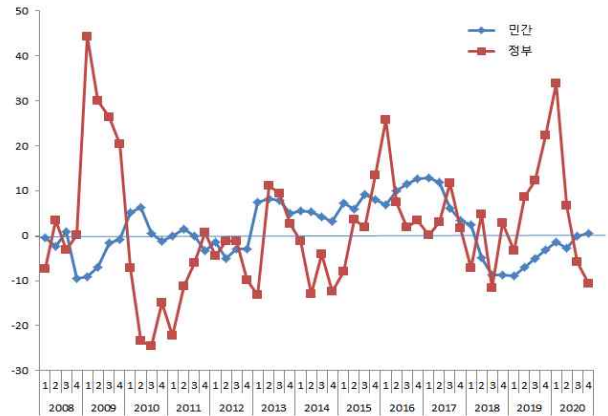
- 민간 건설투자는 3/4분기에 0.1% 감소 후 4/4분기에 0.5% 증가하면서 점차 회복됨. 그러나 정부 공공 건설투자는 3/4분기에 5.8% 감소했으며, 4/4분기에 10.7% 감소해 부진이 더욱 심화됨.
- 코로나19 사태로 인한 재난지원금 지급 재원을 마련하는 데 있어서 SOC 예산 및 대형 공공공사 사업이 조정되었는데, 이러한 이유로 인해 정부 공공 건설투자가 하반기에 위축된 것으로 보임.

<그림 2> 분기별 및 주체별 건설투자 증감률 추이

건설투자 증감률 추이 (단위 : 전년 동기 %)



주체별 건설투자 증감률 추이 (단위 : 전년 동기 %)



자료 : 한국은행.

주 : 2015년 기준 실질가격 원계열 기준.

올 상반기 정부 공공 건설투자 확대해, 경제회복 시기 앞당겨야

- 코로나19로 침체한 경제 반등이 필요한 상황임. 공공공사 발주를 상반기에 최대한 집중해 건설투자 회복을 앞당기는 것은 경제회복의 뚜렷한 묘수(妙手)가 될 것임.
- 한국은행은 올해 건설투자가 상반기에 1.2% 감소하고 하반기에 2.6% 반등해 전년 대비 0.8% 증가할 것으로 전망했는데, 건설경기가 상반기까지는 전반적으로 부진할 것을 시사함.
- 상반기 공공공사 발주를 늘려 정부의 공공 건설투자를 확대해 건설경기 회복 시기를 앞당길 경우, 올해 3.0% 이상의 경제 성장을 이룰 수 있을 것으로 전망됨.
- 특히, 지난해 재난지원금 재원 마련을 위해서 취소 및 연기된 대형공사 사업 발주가 상반기에 집중된다면 경제에 미치는 긍정적인 영향이 매우 클 것이며, 고용 상황에도 큰 도움을 줄 것임.

<표 1> 2021년 경제(GDP) 및 건설투자 전망

(단위 : 전년 동기 %)

구분	2020			2021		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP	-0.7	-1.2	-1.0	2.6	3.4	3.0
건설투자	1.7	-1.8	-0.1	-1.2	2.6	0.8

자료 : 한국은행(2021.02).

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

포스트 코로나 시대의 국제유가

- 국제유가 변동성 크지만, 경기 회복세에 힘입어 우상향 기조 유지 -

■ 최근 국제유가는 연초 전망치를 넘어 브렌트유 기준 배럴당 60달러 이상 기록 중

- 코로나19 대유행에 따른 이동 제한 및 봉쇄로 석유 수요가 급감하면서 급락했던 국제유가가 최근 상승 폭을 확대하고 있음.
- 지난해 4월 배럴당 20달러를 밑돌던 국제유가는 백신 접종 확대에 따른 코로나 확산세 진정, 경기 회복 기대감, 미국 한파 등의 수요 증가 등으로 인해 지난 10월 이후 상승 추세로 전환됨.
- 지난 3월 4일에는 OPEC+가 주요 산유국의 4월 산유량을 동결하기로 하면서 국제유가(브렌트유)는 3월 5일 배럴당 69.05달러를 기록해 2019년 4월 이후 최고가를 기록함. 최근에는 사우디아라비아의 정유시설 공격 등 지정학 불안 요인이 증가하면서 상승 압력을 높이고 있음.

<그림 1> 최근 6개월 국제유가 동향(브렌트유 기준)



자료 : Financial Times.

- 향후 국제유가 전망에 대해서는 낙관론과 비관론이 양립하는 상황이지만 올해 목표 유가는 당초 60달러 대에서 70달러 중반에 이를 것이라는 전망이 우세함.
- 투자은행 골드만삭스는 원유 생산량 회복 지연과 경기 부양책에 따른 소비 확대로 원유 수요가 증가할 것으로 예상하며 80달러까지도 상승할 가능성이 있다고 분석함.

- JP 모건은 석유를 포함한 구리 등의 원자재 가격의 일제 상승을 의미하는 원자재 ‘슈퍼사이클’의 시작을 전망하며 수년 내 국제유가가 100달러를 넘을 수도 있다고 예측함.
- 배럴당 2~5달러 상승한 국제유가의 단기 전망에도 불구하고 연평균 국제유가는 60달러 선을 넘기 어려울 것이라는 비관적 전망도 있음.
- 현재의 배럴당 60달러는 사우디아라비아, 이라크, UAE 등 주요 산유국의 재정균형 유가 수준에 근접한 것으로 글로벌 원유공급 10% 이상에 해당하는 여유 생산 능력을 기반으로 한 인위적 감산에 근거하고 있음.
- 700~800만 배럴 수준의 감산이 이뤄지고 있지만, 국제유가의 점진적 상승은 OPEC을 비롯한 주요 산유국이 자기만족에 빠지는 상황 complacency을 유인하고 감산에 대한 산유국의 동기를 약화해 국제유가의 하방압력으로 작용할 것임.
- 미국 바이든 정부의 친환경 정책을 포함해 주요 국가의 탄소제로 달성을 위한 본격적인 정책 시행도 화석연료 의존도를 낮추고 석유 수요를 꺾는 요인으로 작용할 전망이다.

■ 국제유가 상승에 따른 산유국의 재정 확대는 해외건설시장에 긍정적 영향 요인

- 코로나 대유행에도 불구하고 351억 달러를 기록한 해외건설 수주는 올해가 진정한 시험대가 될 전망이다.
- 3월 현재 국내 건설기업의 올해 해외건설 수주는 69억 달러로 지난해 같은 기간보다 38% 감소한 수준임. 지역별로는 중동과 태평양·북미 지역에서 각각 35.4억 달러와 15억 달러를 기록하고 있으며, 공종별로는 산업설비 부문이 51.3억 달러, 건축 8.8억 달러, 토목 3.5억 달러임.
- 작년 코로나19로 인한 이동 제한과 봉쇄조치가 해외사업에 미치는 부정적 영향은 올해 가시화될 가능성이 큼. 때문에, 지난해 수주 영업 활동의 제한 등에 따른 영향을 최소화하고 발주 확대가 예상되는 지역에서의 선제 대응이 요구됨.
- 경제회복에 따른 원유 수요의 증가가 산유국의 증산 전환에도 불구하고 국제유가 상승의 지속성을 확보할 때 주요 해외건설시장 발주 국가의 재정 확대가 가능함.
- 국제유가 단기 상승보다 추세적 장기 상승이 산유국의 발주 확대에 긍정적인 영향을 준다는 점을 고려할 때 단기적으로 시장 확대를 기반으로 한 수주 전략 수립과 시행이 필요함.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

한·미 금리 상황과 코로나 주택시장

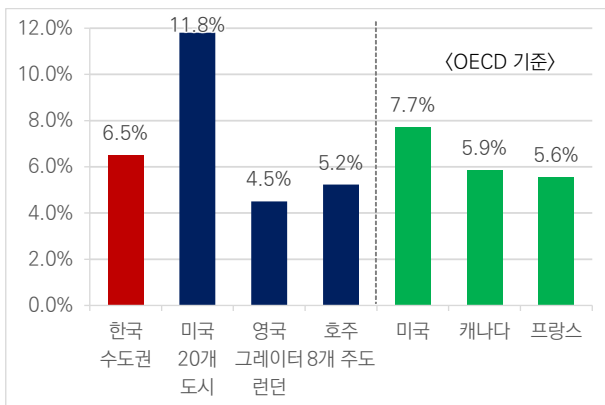
- 금리는 주택가격 등락에 가장 큰 영향 중 하나... 금리 변화에 촉각 곤두세워야 -

■ 코로나19 확산에도 불구하고 글로벌 자산가격은 조정을 거의 거치지 않고 상승세를 지속

● 전세계적으로 2020년 상반기 소폭 둔화되었던 주택가격 상승세는 하반기 다시 급격해지며 연간 상승세는 꺾이지 않은 것으로 관측됨(<그림 1> 참조).

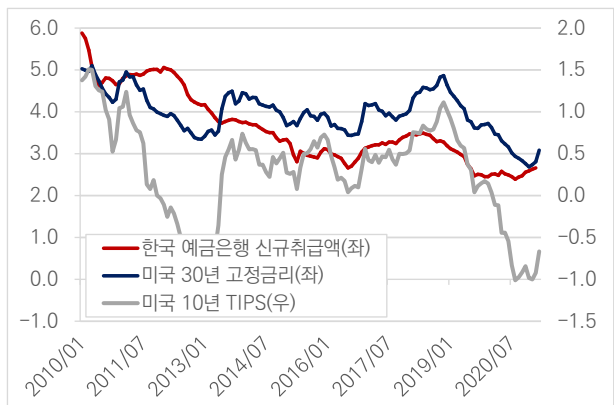
- 미국은 주요국 중 최대 상승률을 기록했고, 우리나라 및 그 외 국가도 4~6%의 상승률을 기록함.
- OECD 명목주택가격 역시 미국의 상승률이 가장 높았고 캐나다, 프랑스도 5% 후반에 달함.

<그림 1> 주요국 2020년 주택가격 변화율(%)



주 : 2019년 12월 대비 2020년 12월 주택가격지수 변화율임.
자료 : 한국부동산원, St. Louis Fed, United Kingdom Land Registry, Australian Bureau of Statistics(2021).

<그림 2> 국내-미국 주택담대 및 실질금리 추이(%)



주 : 미국의 월간 주택담보대출 금리는 주간 대출금리의 평균을 사용함.
자료 : 한국은행, St. Louis Fed(2021).

■ 자산가격 상승 요인 다양하나 금리 인하로 인한 자금조달비용 축소가 주요 원인

● 미국과 국내 주택담보대출(주택담대) 금리는 2020년 중 사상 최저점을 기록함(<그림 2> 참조).

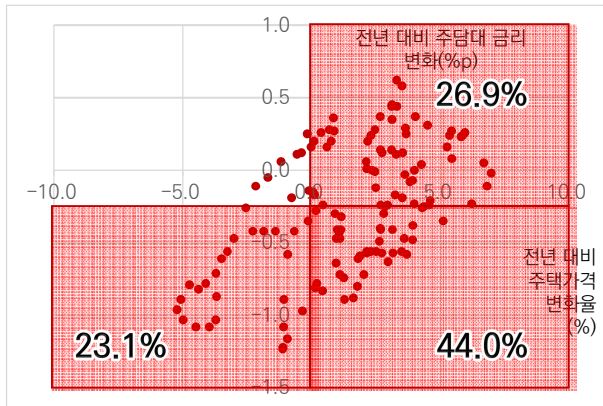
- 미국은 2020년 12월 2.7%를 기록했는데 이는 통계 발표 시작(1971년 4월) 이후 최저 수치임.
- 국내도 미국과 마찬가지로 한국은행이 통계를 작성한 2001년 9월 이후 최저인 2.4%를 기록함.

● 금리의 인하는 대량 자금조달이 필요한 주택 수요에 영향을 미침.

- 국내 주택시장에 가장 큰 영향력을 미치는 요인은 금리이며(송인호, 2015), 이를 기반으로 판단한다면 최근 30·40대의 주택 공황 구매는 자금 조달비용 저감에서 그 원인을 찾을 수 있음.

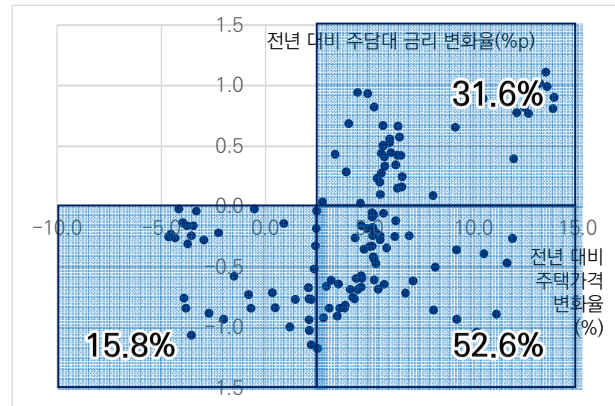
- 최근 10여 년의 월간 주담대 금리와 주택가격의 전년대비 변화율 간 관계를 살펴보면, 시기에 따라 상이⁶⁾하나 금리의 하락이 주택가격의 상승을 야기한 비중이 높음(<그림 3, 4> 참조).

<그림 3> 국내 월간 주담대 금리 및 주택가격의 전년 대비 변화율 간 관계(% , %p)



주 : 2010년 1월 ~ 2021년 2월 전년대비 변화(% , %p)를 산출함.
자료 : 한국부동산원, 한국은행(2021).

<그림 4> 미국 월간 주담대 금리 및 주택가격의 전년 대비 변화율 간 관계(% , %p)



주 : 2010년 1월 ~ 2021년 1월 전년대비 변화(% , %p)를 산출함.
자료 : St. Louis Fed(2021).

■ 최근 주목받고 있는 미국발 금리 인상 우려에 대한 국내 주택시장의 반응에 집중해야

- 최근 금리 추이를 살펴보면, 미국에서 실질 금리(TIPS)가 상승세를 보인 이후 주택담보대출 명목금리도 속속 인상 중이므로 시장 참여자의 주의가 요구됨(<그림 2> 참조).
 - 앞서 살펴본 바와 같이 금리 하락은 코로나19에도 불구하고 자산가격의 상승을 이끈 요인 중 하나였으므로 미국에서 시작된 금리 상승이 국내 주택시장에 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 특히 미국이 금리 인상에 나설 경우 국내 주택 시장에 하방 압력을 가할 수 있음.
 - 미국과 국내 금리의 탈 동조화가 진행된 시기(2010~2016)에도 미국 금리 인상은 국내 금리 인상에 단기 영향을 미치며 이로 인한 비용부담 증가로 주택 가격이 하락함(이태리·조정희, 2016).
- 규제로 인해 금융 전반의 위험은 과거보다 덜한 것이 사실이나 심리에 영향을 받는 시장 특성상 분위기가 반전될 가능성이 있다는 점에 유의해야 함.
 - 과거와 달리 LTV 및 DTI, DSR 비율 축소 등 강력한 금융규제가 시행돼 금리 인상이 신용 경색으로 직접 연결되지는 않을 전망이다(한국은행, 2021).
 - 다만 2020년 주택가격 상승세가 매서웠던 만큼 만약 조정 과정과 금리 인상이 맞물릴 경우 변곡점이 형성될 수 있어 시장의 움직임에 촉각을 곤두세워야 할 것임.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

6) 그래프 중 1사분면(전년 대비 금리 상승, 전년 대비 주택 가격 상승)은 경기 상승기 금리와 가격의 동반상승이 일어나는 경우임. 단, 본 고에서는 금리 변동이 주택 가격에 영향을 미치는 시차를 고려하지 않았으므로 해석 시 유의하여야 함.

코로나19 이후, 건설업 경영환경 변화와 대응 방향

- 기업의 가치 평가가 재무적 요인에서 비재무적 요인으로 바뀌고 있어 -

■ 포스트 코로나 시대, 건설업 경영환경도 달라져

- 2020년 초 발생한 코로나19는 전 세계 경제에 극심한 타격을 줌. 그러나 2021년 세계성장률은 코로나 백신 개발과 경기 부양책 등으로 인해 5%대로 상향 성장이 전망되고 있음.
 - 주요 기관의 2021년 세계경제성장률 전망치를 살펴보면, IMF는 5.5%, OECD는 5.6%로 상향을 전망함. 한국의 2021년 경제성장률은 IMF가 3.6%, OECD가 3.3%를 예측해 안정적인 경제회복을 도모하고 있다는 것을 알 수 있음.
- 세계 각국의 경제 성장이 긍정적으로 예측되고 있는 상황에서 2020년 12월 백신 접종을 시작으로 전 세계는 포스트 코로나 시대에 더욱 가까워지게 됨. 뉴 노멀(New Normal)로 불리는 포스트 코로나 시대의 도래는 기업이 변화된 환경에 적응하기 위해 이전과 달라져야 한다는 것을 의미함.
 - 특히, 코로나19로 인한 비대면 시대의 급격한 도래는 기업의 경영 전략 수립, 조직 및 인력 운용 방식 등에 있어 새로운 변화를 요구하고 있음.
- 피플 비즈니스(People Business)라 불리는 건설업 또한, 이러한 변화에 예외가 될 수 없음. 그동안 건설업은 제조업과 더불어 대표적인 일자리 창출 산업으로 꼽혀 왔지만 4차 산업혁명을 시작으로 코로나19가 가속화 한 ‘자동화’, ‘비대면’ 등의 이슈는 산업 패러다임의 전환을 요구하고 있기 때문임.

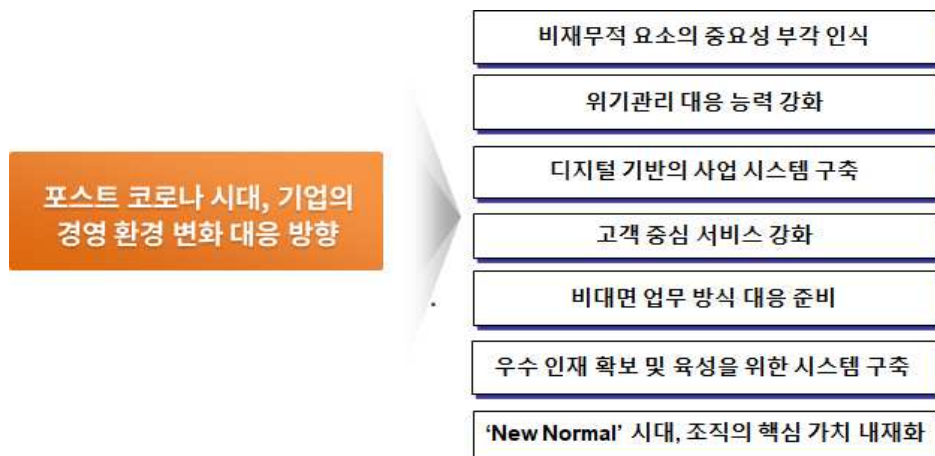
■ 기업의 가치를 평가하는 데 있어 비재무적 요인의 중요성이 강조

- 주요 기관(정부, 글로벌컨설팅기관 등)은 코로나19 이후 변화된 환경에 대응하기 위한 기업의 대응 방향을 제시함. 이들 기관이 발표한 내용의 공통된 특징을 살펴보면, 사업의 연속성을 위해 비재무적 요인의 중요성을 강조하고 있음.
- 구체적으로 각 기관⁷⁾에서 제시한 주요 내용을 정리하면 다음과 같음.

7) PWC, KPMG, Deloitte Consulting 등이 발표한 보고서의 내용을 토대로 정리한 것임.

- 첫째, 지금까지 기업을 판단하는 데 있어 재무적 요소의 비중이 컸다면 향후에는 비재무적 요소의 중요성이 커짐에 따라 이에 대한 준비가 필요하다는 것임.
- 둘째, 코로나19와 같은 불가항력적 상황에 대비하기 위해 위기관리 대응 능력 강화를 위한 시스템 구축이 필요함.
- 셋째, 4차 산업혁명으로 인해 생산성이 중요하게 부각함에 따라 디지털 기반의 사업 시스템 구축에 힘써야 함.
- 넷째, 변화하는 환경에 대응한 생산자 중심에서 고객 중심서비스로의 전환을 위한 노력이 필요함.
- 다섯째, 코로나19로 인한 비대면의 가속화로 조직 내 업무 방식이 변화를 겪게 됨에 따라 이에 대응할 수 있는 준비가 이루어져야 함.
- 여섯째, 급변하는 환경에 적응할 수 있는 우수 인재 확보 및 육성을 위한 시스템 구축이 필요함.
- 마지막으로, 'New Normal' 시대, 조직의 핵심 가치 내재화를 통해 조직의 역량 강화가 이루어질 수 있도록 해야 함.

<그림 1> 포스트 코로나 시대, 기업의 경영환경 변화 대응 방향



■ 포스트 코로나 시대에 대비해 건설업체 스스로 새로운 경영 전략 모색해야

- 결과적으로 포스트 코로나 시대에 대비한 건설업체의 사업 전략 및 조직 운영 대응 방안 마련을 통해 산업 전체의 지속가능성을 강화해야 할 때임. 이를 위해 건설업체 스스로 현재 자사의 전략 방향을 점검하고 부족한 부분을 보완하며 새로운 패러다임에 적응하기 위해 노력해야 할 것임.

최은정(연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

신도시 투기, 정책 실패와 공공 독점의 ‘잘못된 만남’

한국토지주택공사(LH) 투기 의혹이 일파만파다. 국회의원, 광역 단체장, 지자체 공무원, 지방 의원, 공기업 임직원 등의 투기 의혹도 불거졌다. 국민의 불신이 공직사회 전반으로 확대되고 있다. 정확한 실태를 드러내고 엄벌을 통해 공직사회의 기강과 윤리를 바로잡아야 한다. 그런데 자칫 정치 논란으로 비화해 배가 산으로 갈까 걱정이다.

LH 투기 사태는 부동산 가격 급등과 이런 흐름에 편승하려는 개인의 욕망에서 시작됐다. 2017년부터 최근 4년간 서울 아파트 실거래가격은 71.3% 상승했다. 수익률은 연 14%에 이른다. 초저금리 시대에 주식 투자로도 달성하기 어려운 숫자다. 자산가격 급등 와중에 공직사회도 한탕주의와 투기 심리에서 벗어날 수 없었다. 그러나 구조적 문제를 제대로 짚지 않는다면 양상은 달라도 본질은 같은 사태가 되풀이될 것이다.

먼저 정책 운용 방식이다. 공급 정책의 기조는 왔다 갔다 하고, 규제 중심으로 움직이면 개발 계획뿐 아니라 정책의 정보 가치는 높아진다. 조정 대상 지역 지정이나 해제 전후의 거래 당사자를 조사하면 온갖 이해당사자가 쏟아질 것이란 의구심을 떨치기 어렵다. 그동안 정부는 국민에게 집은 사는 곳(buy)이 아니라 사는 곳(live)이라는 교조적 자세를 취했다. 다주택자는 무조건 투기꾼이란 편견을 심어줬다. 그런데 투기꾼은 정작 공직 내부에 숨어 있었다. 이번 사태는 집값 안정도 달성하지 못하고, 정책도 시스템적으로 접근하지 못해 초래된 결과다. 사회적 관심을 쫓아 요란하게 부동산 대책을 25회나 쏟아냈지만, 실질적 정책은 부재했고 정보보안 시스템은 취약했다.

독점과 기능 비대로 이어진 공공 조직을 되짚어봐야 한다. LH의 전신인 한국토지공사는 공공 주도의 토지 공급을 위해 1970년대 후반에 설립됐다. 정부의 대리인으로 절대적 권한을 행사하며 수도권 1, 2, 3기 신도시와 전국의 혁신도시 등 개발사업 시장을 사실상 독점했다. 최근 들어 공

공의 개발 독점이 더 고착되고 있다. 민간은 믿지 못하고 공공이 직접 해야 공익을 확보할 수 있다는 잘못된 신화에 근거한다. LH는 택지개발뿐 아니라 도시재생사업, 역세권 개발사업, 항만 재개발 사업까지 시행이 가능하다. 2·4 부동산 대책으로 도심의 재건축·재개발까지 주도하게 됐다.

기능 확대는 조직 비대화로 이어졌다. 2016년 6589명이던 LH 직원은 2020년 9566명으로 늘었다. 불과 4년간 45%나 증가했다. 시장 전반의 공공 확대가 이어지고 있다. 같은 기간 주택도시보증공사 직원은 73%, 한국부동산원은 32% 증가했다. 일자리 창출을 내세워 조직을 키웠고 그 과정에서 공직자 윤리와 조직 문화는 실종됐다.

LH 투기 사태는 부동산 정책 실패와 공공 만능주의가 결합한 부산물이다. 공공 독점과 비대화는 필연적으로 비효율과 관리 부실로 이어진다. 여론을 잠재울 대책이 시급할 때마다 손쉬운 공기업을 끌어다 쓰기 바빴다. 민간과 공공의 협력 정책은 뒤로 밀렸다.

LH의 핵심 역량은 정부가 부여한 독점과 토지 수용권을 통한 신속한 개발이다. 성과만큼 부작용도 컸지만, 개발시대였기에 용인됐다. 앞으로는 수용권을 통한 재산권과 인권 침해는 사회적 저항으로 나타날 것이다. 임대주택 공급, 일자리 창출과 같은 공공 기여는 법과 제도 및 사업 협약을 통해 공공이든 민간이든 동일하게 확보할 수 있다.

비대해진 공공의 역할과 조직이 얼마나 사회적 효율성 향상에 기여했는지 치열한 검증이 필요하다. 공공 비대화가 원인인데도 주택청 신설과 같은 공공조직을 확대하겠다는 발상은 맞지 않는다. 이번 사태를 계기로 공공 기능을 대수술해 LH의 구조와 체질을 확 바꿔야 한다. <중앙일보, 2021.3.25.>