

건설동향브리핑

CERIK

제570호
2016. 7. 25

정책동향

■ 제10차 투자활성화 대책 주요 내용(Ⅱ)

시장동향

■ 2015년 해외 설계기업 해외 매출, 전년 대비 7.7% 하락

■ 올해 상반기 분양 물량, 작년 같은 기간보다 2.3% 감소

산업정보

■ 경영 환경 변화에 따른 건설기업의 정책 수요 조사

연구원 소식

건설논단

■ 하반기 변곡점 우려되는 건설시장

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

제10차 투자활성화 대책 주요 내용(II)¹⁾

- 패러다임 변화를 고려한 VR(가상현실) 등 5개 신시장 개척 -

■ 새로운 시장 개척을 위한 대책 발표

- 정부는 제10차 투자활성화 대책에서 글로벌 유망 시장, 생활 패턴 변화, 기술 발전 등 패러다임 변화로 성장 잠재력이 큰 5개 산업 지정 및 지원을 위한 134개 과제를 발표함.
 - 정부는 ① 할랄·코셔, ② 반려동물 보호 및 관련 산업, ③ 부동산 서비스, ④ 스포츠산업 민간 투자, ⑤ VR(가상현실) 등을 5대 육성 신산업으로 지정함.
- 이 중 VR산업은 건설산업과의 연관성이 직접 언급되지 않았지만, 추후 건설 자동화의 일환으로 주목할 필요가 있음. 그 외 4개 산업 또한 기반시설 구축 등이 필요하기 때문에 건설 산업에 영향을 미칠 것으로 사료됨.

■ 5개 신산업 육성 방안 주요 내용

- 최근 이슬람교와 유대교에서 인증하는 제품인 할랄과 코셔 시장이 빠르게 성장하고 있음. 할랄·코셔 시장 규모는 각각 3,700조원, 280조원으로 추정됨. 그러나 까다로운 인증 절차로 인해 우리나라의 시장 진출이 더딘 상황임.
 - 할랄과 코셔는 공통적으로 돼지 관련 제품을 철저히 금지함. 또한 할랄은 알코올도 금지하고 있어 알코올 성분이 들어가는 우리나라의 전통 발효식품 수출에 장애가 되고 있음. 이에 정부는 할랄·코셔 산업 육성을 위한 인증 여건 개선, 제품 개발, 홍보 및 인프라 강화 등을 통해 식품, 화장품, 콘텐츠, 관광 분야를 신산업으로 키워 나가고자 함.
- 반려동물 보유 가구 비율은 2010년 7.4%에서 2015년 21.8%로 급증하였으며, 관련 산업 규모도 2012년 9,000억원에서 지난해에는 1조 8,000억원으로 증가하였음. 그러나 반려동물 보호 및 연관 산업을 지원할 수 있는 법적·조직적 인프라가 미흡한 상황임.
 - 최근 이슈화되었던 ‘강아지 번식 공장’ 같은 비윤리적 사례를 방지하기 위하여 생산→유통→반려→사후 처리에 이르는 생애주기별 제도 정비를 추진 중임. 이는 반려동물을 보호함과 동시에 연관 산업의 건강한 발전을 가능케 할 것으로 사료됨.

1) 본고는 2016년 7월 7일 제10차 무역투자진흥회의에서 관계부처 합동으로 발표한 ‘투자활성화 대책’의 주요 내용을 정리한 것으로, 총 3회로 나누어 게재할 예정임. 본고는 2회 차임.

- 최근 주택에 대한 인식이 ‘소유’에서 ‘거주’로 변화하는 추세임. 또한 전월세 거래량 중 월세 비중이 2011년 33.0%에서 지난해에는 44.2%로 증가하였음. 이에 따라 임대관리 서비스 시장 발전이 필요한 시점이지만 현재 민간 기업 참여는 저조한 상황임.
 - 정부는 장기 임대주택(15년 이상 임대)을 운용하는 리츠나 부동산 펀드에 법인이 투자하는 경우, 2019년까지 한시적으로 세제 혜택을 줄 계획임. 또한 금융기관의 임대주택 투자 활성화를 위하여 리츠·부동산 펀드에 투자하면 사전 승인을 받지 않고 사후 보고로 대체하는 방안을 추진 중임.
- 국내의 스포츠 시장 규모는 2008년 26조원에서 2014년 41조원으로 약 57% 가량 증가하였음. 그러나 스포츠 관련 시설물은 지자체 중심의 비효율적인 운영으로 적자 경영을 면치 못하고 있음.
 - 육상 경기장과 구기 체육관은 각각 연평균 4.2억원, 1.8억원의 적자를 보는 것으로 추정됨. 이에 정부는 임대·계약 방식 개선 등을 통해 시설물 운영을 구단 중심으로 전환하여, 민간 중심의 효율적인 스포츠산업 육성을 적극 지원할 예정임. 또한 중국, 동남아 등에서 한국 골프, 야구 등 스포츠 교육 수요가 증가함에 따라 K-Sports Town 등 기반시설을 조성하여 대응하고자 함.
- VR(가상현실) 시장은 정보통신 기술(ICT) 업계를 중심으로 방송사, 영화사, 테마파크 등 다양한 기업들에게 각광받고 있는 신시장임. 골드만삭스는 세계 VR 시장이 올해 22억 달러에서 2025년에는 800억 달러 규모로 성장할 것이라고 전망하였음.
 - 국내 VR산업의 제품(VR 기기) 생산 경쟁력은 있으나, 콘텐츠·플랫폼 등 종합적인 글로벌 경쟁력은 미흡한 상황임. 이에 정부는 VR산업의 체계적인 기반 구축을 위한 클러스터 조성, 연구 개발·투자 촉진, 콘텐츠 개발, 인식 제고 등을 추진하고자 함.

■ 건설 자동화 촉진 위해 국내 건설산업도 VR 기술 활용 필요

- 국내 VR산업의 활성화가 예상됨에 따라 국내 건설산업도 VR 기술을 접목할 수 있도록 수요 조사 및 전문 인력 양성을 고려해야 할 것임.
 - 미국 내 일부 건설업체는 BIM과 VR을 접목하여 발주자가 공사 착수 전에 가상 공간을 체험할 수 있는 서비스를 제공하고 있음. 또한 미국 직업안전위생관리국(OSHA)과 미국 건설산업연구소(CII)는 VR 기술을 활용한 안전교육 프로그램을 개발, 활용하고 있음.
- 올 7월 초 미국 등에서 출시된 증강 현실(AR) 게임인 포켓몬 고(Pokemon Go)의 폭발적인 인기로 국내에서도 AR에 대한 대국민적인 관심도가 커짐에 따라 정부 차원의 지원이 예상됨. 이에 따른 AR 기술의 활용 여부도 검토해야 할 시기라고 사료됨.

최수영(연구위원 · sooyoungchoe@cerik.re.kr)

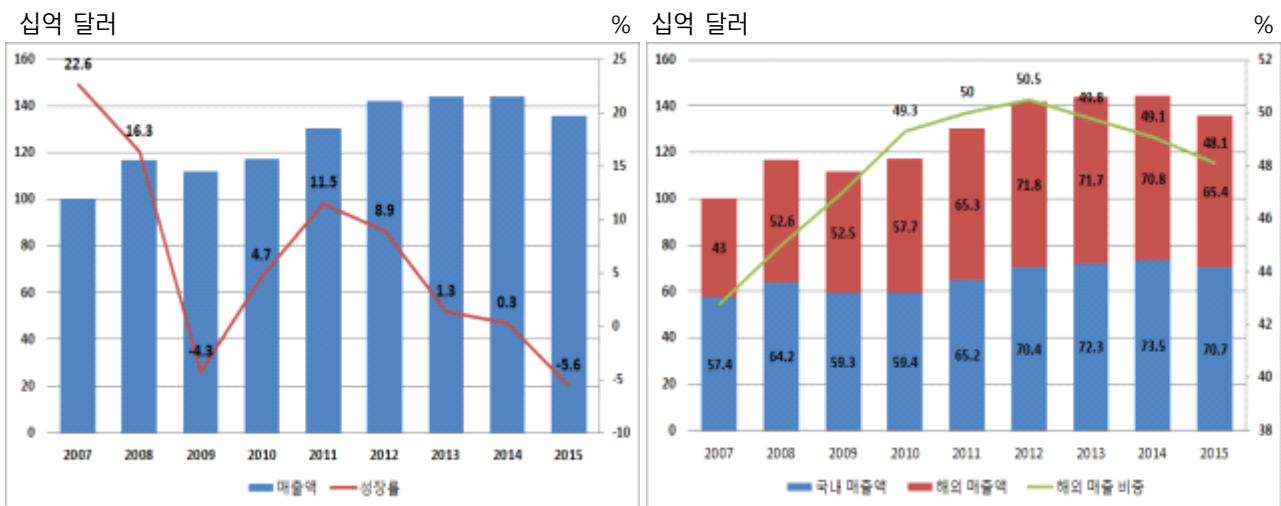
2015년 세계 설계기업 해외 매출, 전년 대비 7.7% 하락

- 2015 ENR 225대 설계기업 매출 동향 분석 -

■ ENR 225대 설계기업의 2015년 전체 매출은 1,362억 달러로 전년 대비 5.6% 하락

- 글로벌 경기 부진의 장기화와 국제 유가 하락 등의 영향으로 세계 설계기업 매출 규모가 2009년 이후 처음으로 마이너스 성장함.
 - 2015년 설계기업의 매출 하락 폭은 글로벌 금융위기로 인해 전년 대비 4.3% 하락했던 2009년보다 크며, 2011년 이후 매출 성장률이 5년 연속 하락세를 지속하고 있음.
 - 225대 설계기업의 전체 매출 중 해외 매출의 비중은 48.1%(654억 달러)로 2009년(47%) 이후 최저치를 기록함.

<그림 1> ENR 225대 설계기업의 매출 및 성장률(좌)과 국내 및 해외 매출 추이(우)



자료 : ENR.

- 지역별로 중동과 중남미를 제외한 모든 지역의 해외 매출 규모가 전년 대비 감소하였음.
 - 아시아 지역의 2015년 해외 매출 규모는 전년보다 16% 감소한 138억 달러이며, 유럽은 전년 대비 11.9% 감소한 133억 달러를 기록함. 특히, 캐나다 시장¹⁾의 경우 전년 대비 14.2% 줄어들어 2년 연속 두 자릿수 하락률을 기록함.
 - 반면, 중동 지역은 저유가에도 불구하고 전년 대비 6% 증가한 120억 달러를 기록하였으며, 미국

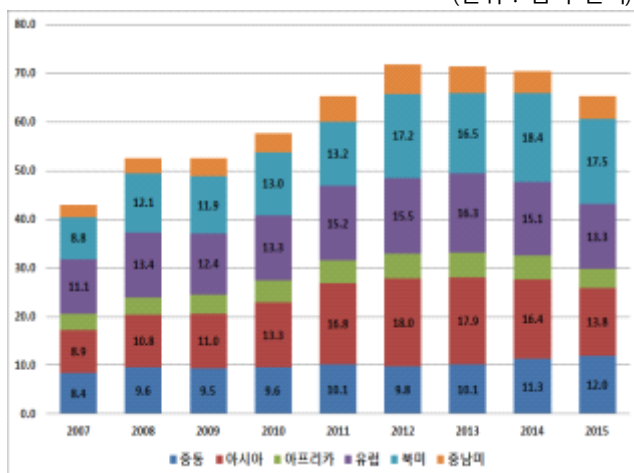
1) 본고에서는 캐나다와 미국 시장을 합해 북미 시장으로 구분하여 매출 하락에 대한 내용이 <그림 2>에 세분화되지 않음.

시장도 전년 대비 1.8% 증가함.

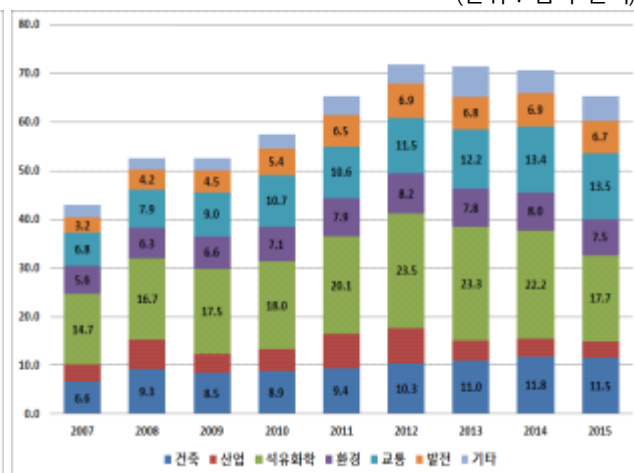
- 공종별 해외 매출은 저유가 영향으로 석유화학(petroleum) 부분의 매출이 전년 대비 20.2% 하락한 177억 달러를 기록함.²⁾
 - 2014년과 비슷한 수준인 135억 달러를 기록한 교통 부문을 제외하고 건축, 산업, 환경, 발전 등 모든 공종의 2015년 해외 매출 규모가 전년 대비 감소하였음.

<그림 2> ENR 225대 설계기업의 지역별(좌) 및 공종별(우) 해외 매출 추이

(단위 : 십억 달러)



(단위 : 십억 달러)



자료 : ENR.

■ 지난해 해외 매출 규모가 증가한 기업 비중은 52.9%, 감소한 기업 비중도 45.2% 기록

- 2014년 해외 매출 기준으로 225대 설계기업 가운데 매출이 증가한 기업 비중이 61.2%, 감소한 기업 비중은 38.3%였던 점을 감안하면 세계 설계기업의 2015년 성과는 전반적으로 부진했음.
- 저유가로 인해 중동과 미국에서는 다수의 프로젝트가 취소 또는 연기되었음. 또한 중동시장에서 최저가 낙찰 분위기가 확산되는 등 시장 상황이 기업에게 우호적이지 못함.
- 저금리와 도시화 확대 속에 신흥 국가 중심으로 신규 인프라 투자가 늘고, 선진국은 기존 인프라 시설의 유지·보수와 성능 개선에 대한 수요가 증가하며, 공공 인프라의 민간화 추세 역시 커지고 있는 점 등은 향후 인프라 건설시장의 성장 가능성을 보여주는 것으로 판단됨.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

2) Technip이 2015년 ENR 225대 설계기업 순위에 포함되지 않은 수치임. 2014년 매출을 포함시킬 경우 하락률은 14.7%임.

올해 상반기 분양 물량, 작년 같은 기간보다 2.3% 감소

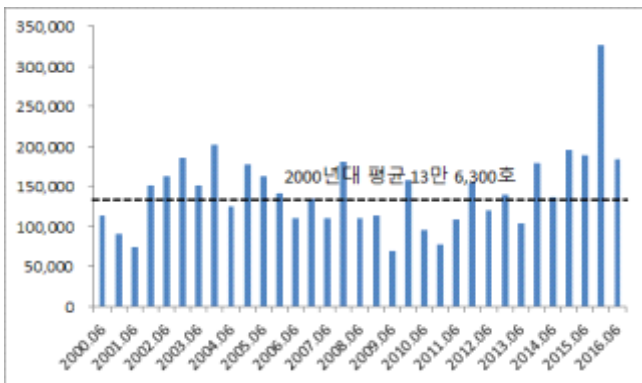
- 분양시장 물량 증가 여파 아직 두드러지지 않아 -

■ 분양 물량 여전히 많은 수준이나 감소 추세 지속

- 2016년 상반기 전국 분양 물량은 18만 4,680호로 전년 동기 대비 2.3% 감소한 수준을 보임.
- 2000년대(2000~15년) 평균 대비로는 29.8% 증가한 수준을 보이고 있음.
- 지역별로는 전년 동기 대비 경기, 인천, 대전, 울산, 경북, 전남, 충남 등에서 감소함.
- 특히, 대전(-89.5%)과 인천(-54.3%), 충남(-50.6%) 등에서는 전년 동기 대비 50%가 넘는 감소율을 보임.
- 전반적인 분양 물량 공급 추이는 지난해 하반기부터 감소세를 보이고 있음.
- 2015년 7월 이후 증가율이 둔화되면서 2016년 들어 1월과 4월은 마이너스(-) 변동률을 보임.

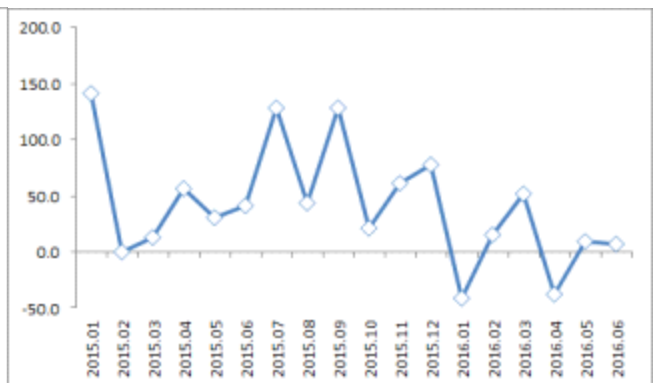
<그림1> 전국 반기별 분양 물량 추이

(단위 : 호)



<그림 2> 전국 분양 물량 추이(전년 동월 대비)

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

■ 미분양 주택은 올 들어 5만호대로 증가함. 다만, 준공 후 미분양은 여전히 1만호대 기록

- 미분양 주택은 2015년 3만호대를 보였으나, 2016년 들어 5만호대로 증가하였으며, 2016년 5월에는 전월 대비 1,640호 증가함.
- 미분양 주택은 2015년 1월의 3만 6,985호 이후 지속적으로 3만호대를 유지하고 있음. 그러나 분

양 물량의 증가와 더불어 2015년 11월과 12월에 급증한 이후 2016년 2월부터는 5만호대를 유지하고 있음.

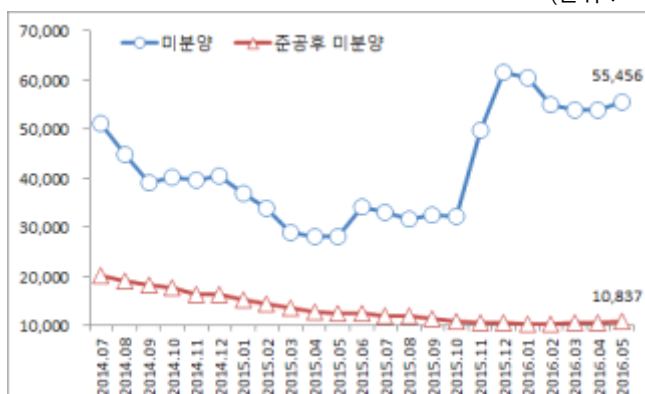
- 준공 후 미분양 주택은 여전히 1만호대를 유지하고 있으나, 최근 3개월 연속으로 증가함.
 - 준공 후 미분양 주택은 2016년 3월에 전월 대비 104호가 증가하였으며, 4월과 5월에는 각각 전월 대비 7호, 312호가 증가함.

■ 2016년 6월 전국 청약 경쟁률 11.4:1로 여전히 높아

- 2016년 6월 전국 청약 경쟁률은 11.4:1의 수준을 보이고 있으며, 여전히 높은 수준을 유지하고 있음.
 - 수도권이 7.7:1, 지방 광역시는 40.7:1, 그리고 기타 지방은 5.3:1 수준을 보임.
- 시·도별로는 부산과 대구에서 높은 청약 경쟁률이 지속되고 있으나, 전남과 전북, 충남 등은 미달됨.
 - 부산은 연제구를 중심으로 49.1:1, 대구는 수성구를 중심으로 48.5:1 수준을 보임.
 - 전남은 장흥군과 영광군에서, 전북은 군산시, 충남은 천안시·논산시·아산시 등에서 미달됨.

<그림 3> 전국 미분양 주택 현황

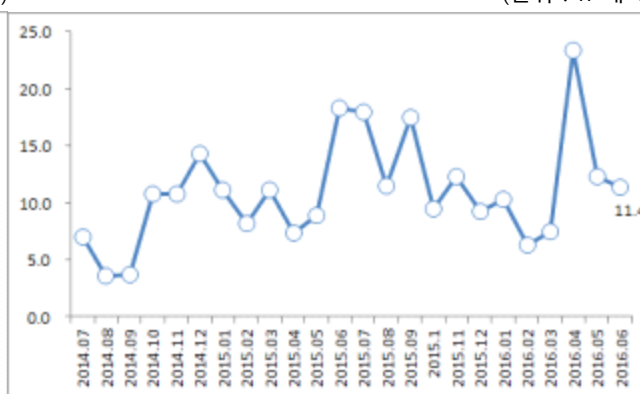
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

<그림 4> 전국 청약 경쟁률 추이

(단위 : n 대 1)



- 분양시장의 물량 증가에 따른 영향은 아직 두드러지게 나타나고 있지 않으나, 대내외 경제 여건이 여전히 좋지 않으므로 분양가 등 분양 계획에 있어서 신중한 접근이 필요함.
 - 분양 물량은 여전히 많은 수준이나 서서히 감소하고 있으며, 청약 경쟁률은 중소 도시를 제외한 지역에서는 1:1 이상을 보이고 있음.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

경영 환경 변화에 따른 건설기업의 정책 수요 조사

- 과당 경쟁 해소 및 발주기관 부담 관행 근절 필요-

■ 건설협회 회원사 대상으로 수주 애로 사항 및 불합리한 규제 등에 관한 설문조사 실시

- 설문은 건설 정책·제도 전반 및 기업 운영과 관련된 약 30개 문항으로 구성되었으며, 총 285개 기업이 응답함(회수율 4.1%).
 - 설문조사는 대한건설협회 회원사 6,958개사를 대상으로 지난해 11월 9일부터 12월 4일까지 약 한 달 간 실시되었음.
 - 2014년 기준 시공능력평가액 순위 500위 이외 기업이 다수를 차지(77.2%)하고 있으며, 구체적으로 1~99위(6.3%), 100~499위(16.5%), 500~999위(21.4%), 1,000위 이상(55.8%) 기업이 설문에 응답함.
 - 소재지 기준으로 살펴보면 경남(21.1%), 경기(9.5%), 울산(8.8%), 서울(8.1%), 경북(7.7%), 전남(7.7%) 순임.

■ 시장 구조적 문제점으로 과당 경쟁 해소를 위한 중·장기적 제도 개선 방향 마련 필요

- 과당 경쟁(excessive competition) 해소를 위하여 부실 업체(한계 기업) 퇴출을 촉진하는 제도 마련이 필요함.
 - 수주 업무상 애로 사항으로 '업체 수 과다'(38.3%)가 가장 높은 응답 비율을 보였으며, '적정 공사비 미확보 발주'(32.6%)가 뒤를 이음.
 - 시공능력평가액 순위 그룹별로 살펴보면, 상위 100위 이외 업체(중견·중소 업체)에서 시장 내 '업체 수 과다'(46.8%)로 인해 기업이 체감하는 과당 경쟁 압력이 가장 높은 것으로 나타남.
 - 따라서 입찰용 회사인 페이퍼 컴퍼니를 입찰 단계에서 선별하고, 마련된 기준에 대한 실제 검증을 강화하는 대책이 요구됨.
 - 장기적으로 과당 경쟁 해소는 건설산업 구조조정 차원의 접근이 필요함.
- 환경 변화 요인 항목 중 '사회기반시설 확충 성숙기 진입'(23.9%), '인구 증가율 및 주택 수요 정체'(1.1%)는 상대적으로 낮은 비율로 나타남.
 - 대규모 업체에 비해 중견·중소 업체에서 '사회기반시설(SOC) 확충 성숙기 진입'(29.5%) 응답 비

율이 높게 나타남.

- 이는 SOC 투자 축소에 따른 공급 물량 감소로 중견·중소 업체가 겪는 어려움이 가중되고 있는 시장 상황이 반영된 것으로 사료됨.

■ 발주기관의 부당한 관행 개선을 위한 법적 보완 장치가 필요

- 발주기관으로부터 제경비율 또는 품을 부당하게 삭감 당한 경험이 있는 건설업체가 전체 응답 업체의 41.8%를 차지함.
 - 부당한 공사비 조정 사례 방식으로 ‘직접공사비 삭감’이 45.5%로 가장 많았으며, ‘간접공사비 삭감’(27.6%), ‘물량 누락’(22.4%)이 뒤를 이음.
 - 또한, 건설기업들이 공공공사 예정가격이 낮다고 느끼는 이유로, ‘발주기관의 설계가격 삭감 관행’, ‘발주기관 자체 품이나 자체 단가 적용 관행’ 등 발주기관 관행이 47.8%로서 거의 과반을 차지하는 것으로 나타남.
 - 시공능력평가 상위 100위 이외 기업(중견·중소 업체)의 경우, 적정 공사비 미확보 요인으로 ‘발주기관의 무리한 하자 보수 요구’(14.3%)와 ‘불합리한 계약금액 조정제도 운영’(4.9%) 등이 적지 않은 비중을 나타냄.
 - 특히, 계약금액 조정 등 발주기관의 불공정 관행에 대해 대규모 업체보다 중소 업체에서 상대적으로 더 크게 체감하는 것으로 조사됨. 따라서 중소 업체가 느끼는 애로 사항의 해결을 위해서는 ‘발주기관의 잘못된 관행’ 개선이 중요할 것으로 사료됨.

■ 국민 안전과 직결된 분야에 대한 정책 목표 우선순위 재조정 필요

- 저가(적자) 수주로 인한 문제점으로는 ‘품질 저하’(83.9%)가 가장 많이 꼽혔고, ‘안전사고’(10.5%)가 뒤를 이음.
 - 소규모 업체일수록 실적 확보를 위해 저가 수주를 감내할 유인이 높은 것으로 조사됨. 이는 영세 업체들의 악순환을 초래해 건설시장에 구조적 문제점을 발생시킬 가능성이 높음.
 - 저가 수주로 인한 건설현장 안전사고 증가 및 품질 저하로 발생하게 될 문제점들을 감안하면, 사후 대처보다 사전 예방 정책이 사회적 비용 절감 차원에서 보다 효율적일 것으로 사료됨.
 - 따라서 장기적인 관점에서 관계 부처간 협력이 상시적으로 필요함. 또한 재정 수입 증대라는 정부 단기 정책 목표와 생산성 향상을 위한 투자 여력 확보 및 안전 환경 고려라는 장기 정책 목표 간 균형이 필요할 것으로 판단됨.

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

■ 건설 관련 정부, 공공기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 5	국회	• 강길부 국회의원·한국주택관리원 공동 주관, '집합건물법 관련 국회세미나'에 산업정책연구실 두성규 연구위원 참여
7. 13	국토교통부	• 규제개혁 법무담당관실 주관 '국토교통 규제개혁 민간전문가 자문회의'에 산업정책연구실 김민형 연구위원 참여
7. 14	기획재정부	• '기획재정부 성과평가위원회 상반기 설명회'에 산업정책연구실 허윤경 연구위원 참여
7. 19	국회에산정책처	• '경제동향점검회의'에 산업정책연구실 허윤경 연구위원 참여
	미래창조과학부	• '기술사 수급 안정화 방안 마련을 위한 워크숍'에 산업정책연구실 김민형 연구위원 참여
7. 20	고용노동부	• '3차 건설근로자 고용개선 전문위원회'에 산업정책연구실 심규범 연구위원 참여
	국무조정실	• '부동산시장 전문가 간담회'에 산업정책연구실 허윤경 연구위원 참여

■ 주요 발간물

유형	제목	주요 내용
건설 이슈포커스	공공공사 공기연장에 따른 추가 비용 산정 기준과 절차 개선 방안	• 국내 공공 건설공사에서 발주자 귀책에 따른 공기 연장 발생시, 건설사는 이로 인해 발생하는 비용 등을 감내하는 입장을 보여 왔음. 그러나 최근 들어 추가 비용 지급 요구와 함께 분쟁이 증가하고 있으며 이에 따른 사회적 손실이 크게 증가하고 있음. • 이에 본 연구는 공기 연장에 따른 추가 비용(간접비)의 산정 방식과 절차에 대한 현행 규정상 쟁점을 살펴보고, 시공사가 공기 연장에 따른 정당한 비용을 지급받기 위한 방안을 모색해봄. - 발주자 귀책사유에 의한 공기 연장 발생시 추가 비용 산정 방식과 절차는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등 관련 법규에 규정되어 있음. - 현행 규정은 계약적으로 불평등한 관계에 있는 발주기관과 건설회사 간의 협의·조정을 통해 관련 비용을 결정하도록 하는 데 근본적인 문제가 있음. • 개선 방안의 목적은 공공 발주기관 귀책으로 인한 공기 지연 발생시 그에 따른 추가 비용이 정상적으로 지급되는 사업 환경 조성에 있음. 이를 개선하기 위해 모호하게 해석되는 현행 규정을 보완하고 공공 발주자와 계약 상대자 간 객관적이고 신뢰할 수 있는 '계약금액 산정 기준'과 '계약금액 조정 절차'를 제시함. - 산정 기준 관련하여 제3기관의 조정 명시, 경비 산정에 완성 공사원가 요율 적용, 규정에 명시되지 않은 비목의 추가 등을 제안함. - 조정 절차와 관련하여 인력 투입 계획서 제출을 의무화하고, 발주자 조정 기한을 명시할 필요 있음. • 공기 연장 추가 비용이 정상적으로 지급되는 환경을 조성하기 위해서 산정 기준과 조정 절차의 개선뿐만 아니라 발주기관의 예산 부족 문제, 갑을관계 문화에서 비롯되는 불평등한 공사 관행 등이 함께 개선되어야 함.

■ 한국지방행정연구원 등 3개 연구기관과 업무 협력 MOU 체결

- 연구원은 지난 7월 18일(월) 한국지방행정연구원, 한국비용편익분석연구원, 재정성과연구원 등 3개 연구 기관과 지방 투자사업 활성화 및 선진화를 위한 업무협력 양해각서(MOU)를 체결함.
- 이번 업무 협약에 참여한 4개 기관은 MOU 체결을 통해 지속 가능한 지방 자치 구현 및 건전한 지방 재정 투자 활성화에 일조하기 위하여 긴밀한 협력 관계를 구축키로 함.

하반기 변곡점 우려되는 건설시장

올해 건설 수주 규모는 129조원으로 전망된다. 사상 최고치를 기록한 지난해 158조원보다 약 18% 줄어든 수치다. 그러나 지난해에 이어 사상 두 번째로 높은 수주 실적 전망이기 때문에 나쁘다고 보기는 어렵다. 지난해 수주 호황에 힘입어 올해 건설 투자는 215조원으로 작년보다 4.4% 늘어날 전망이다. 내년 상반기까지 건설 투자는 증가세를 이어갈 것으로 보인다. 이처럼 올해 건설 수주나 투자 전망은 나쁘지 않지만, 하반기만 떼어놓고 보면 우려스럽다. 하반기 건설 수주는 지난해보다 약 30% 가량 줄어들고, 투자 증가율은 2%대로 둔화될 전망이다. 올 하반기는 건설·부동산 경기가 본격 하락하는 변곡점이 될 수 있다.

브렉시트(영국의 유럽연합(EU) 탈퇴) 같은 대외 불확실성 증대, 저성장세 장기화와 내수 위축, 조선·해운 구조조정과 실업자 급증, 가계부채 증가, 주택 공급 과잉과 중도금 집단대출 규제 등 여러 변수가 결합되면서 하반기 주택시장에 상당한 충격이 올 수도 있다. 이미 지방의 주택 가격은 하락세로 돌아섰고, 서울 강남의 재건축 아파트를 제외한 수도권 주택 가격 상승세도 둔화됐다. 올해 1~5월 주택 매매 거래량은 전년보다 약 25%나 감소했다. 반면, 공급은 계속 증가하고 있다.

공공 수주는 하반기에 조금 나아질 것 같다. 그러나 정부의 사회간접자본(SOC) 예산은 지난해보다 2조 4,000억원이나 줄었고, 대형 토목공사 발주도 적다. 따라서 올해 공공 수주도 작년보다 12% 가량 줄어든 39조 5,000억원에 그칠 전망이다.

그러나 주택경기 호황에 가려 공공시장 불

황은 잘 보이지 않는다. 공공 수주 비중이 높은 지역 중소 건설업체들에게 지금의 건설경기는 심각한 불황이다. 토목 투자는 지난 6년 간 감소했고, 원가에 못 미치는 비현실적인 공사비 책정과 낮은 낙찰률로 인한 손실도 여전하다. 여기에 최근에는 주택경기 호황이 가져온 자재비·노무비·장비비 등 공사비 상승에 따른 피해도 있다.

하반기에 추경 편성을 통해 국내 경기를 부양하고자 한다면, 공공 토목투자도 확대해야 한다. 호황을 누린 주택업체와 달리, 공공 토목 의존도가 높은 지역 중소 건설업체는 빈사 상태라고 해도 과언이 아니다. 지역 인프라를 건설하는 중소 건설업체들은 공공 수주가 증가할수록 손실이 늘어나기도 한다. 지금의 공공공사는 수익성을 기대하기 어렵기 때문이다. 당장 적정공사비 확보와 더불어 낙찰률 상향 조정도 적극 검토해야 한다.

국토 개발의 새로운 비전과 방향을 재설정하는 일도 시급한 과제다. 지난 10여 년 간 우리는 행정도시, 혁신도시, 기업도시, 수도권 2기 신도시 등 무려 30여 곳에 이르는 신도시를 동시다발로 건설해 왔다. 그런데 이제는 대부분 신도시 건설사업이 종료 단계에 들어섰다. 도시재생·리모델링·노후 인프라 개선 등을 위한 건설 투자도 늘어나겠지만, 신도시 개발에 비하면 그 규모는 작을 것이다. 따라서 향후 2~3년 뒤부터 건설업체는 수주 절벽, 매출 절벽이란 현실에 부딪칠 가능성이 높다. 정부도 새로운 도시개발의 패러다임 정립을 비롯한 건설산업의 신성장 동력 발굴에 나서야 한다. (아시아경제 7월 4일)

이상호(원장 · shlee@cerik.re.kr)