

건설동향브리핑

제426호 (2013. 8. 26)

■ 경제 동향

- 수도권 아파트 재고 대비 연간 거래 비율 4.7%로 하락

■ 정책 · 경영

- 건설공사 파트너링 활성화 방안
- 건설 경기 침체 극복은 바람직한 근로 문화 정착에서 출발

■ 정보 마당

- 독일 건설산업의 직접시공 필요성과 촉진 여건

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 건설산업의 경제 민주화

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

수도권 아파트 재고 대비 연간 거래 비율 4.7%로 하락

- 대형 아파트 3.7% 불과, 실수요자만으로는 거래 활성화에 역부족 -

■ 7월 인천·경기 지역 대형 아파트 거래량 감소폭 커

- 2013년 7월 수도권 아파트 매매 거래량은 9,646건으로, 전년 동월 대비 22.3% 감소함.
 - 지역별로는 인천이 30.8%, 서울이 25.4%, 경기도가 18.8% 감소하여 수도권 전반적으로 감소세를 보임.
 - 대형(85㎡ 초과) 33.5%, 중형(60~85㎡) 22.1%, 소형(60㎡ 이하) 18.0% 감소
 - 특히, 인천과 경기 지역의 대형 아파트는 각각 62.7%, 40.7% 감소함. 수도권의 대형 아파트 거래량의 감소세가 심각함.

■ 수도권 아파트 회전율, 2006년 14.6%에서 2012년에는 4.7%로 하락

- 아파트 재고량 대비 연간 거래 비율인 회전율은 수도권 아파트의 경우, 2006년 14.6%에서 2012년에는 4.7%로 급격히 하락함.
 - 절대적인 거래량이 감소하는 것뿐만 아니라 주택 공급이 지속된다는 점을 고려하면 재고시장의 규모 대비 거래량을 파악해야 함.
 - 2010년 인구주택총조사상의 아파트 재고량을 기준으로 부동산114(주)의 입주 물량을 통해 연간 수도권 아파트 시장의 재고량을 추정함.
 - ※ 멸실 물량은 자료 구득의 어려움으로 추정에 고려하지 못한 오류를 내포함. 다만, 주택시장의 침체로 재개발·재건축 등 주택 정비 사업이 원활하지 못했던 점을 고려하면 멸실 규모가 크지는 않을 것으로 판단됨.
 - 2006년에 14.6%였던 수도권 아파트의 연간 회전율은 2007년에 8.1%로 낮아진 이후 2010년에 5.0%, 2012년에는 4.7%까지 낮아짐. 2006~12년의 평균 회전율은 7.7% 수준임.

<수도권 아파트의 연간 매매 회전율 추이>

(단위 : %)

구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
회전율	14.6	8.1	7.3	7.6	5.0	6.8	4.7

자료 : 인구주택총조사(2010년), 부동산114(주), 국토교통부 자료를 통해 추정함.

- 대형 아파트 매매의 연간 회전율은 2012년에는 3.7%까지 낮아짐.
 - 2012년 소형 아파트 매매의 연간 회전율은 5.2%, 중형은 4.7% 수준임.

- 통상 소형 아파트의 회전율이 높고 대형은 낮게 나타남. 소형은 가격이 비교적 낮고 최초 시장 진입자가 구매해서 중대형으로 이동해 가는 상품이기 때문에 거래가 활발함.
 - 호황기에 비해 매매 회전율의 감소폭은 소형에서 높게 나타남. 그러나, 대형 아파트의 절대적 매매 회전율이 3.7%에 불과하여 거래 경색이 심각한 상황임.
- ※ 소형 2006년 16.8%→2012년 5.2%, 중형 2006년 14.7%→2012년 4.7%, 대형 2006년 9.9%→2012년 3.7%

■ 개인 간 거래 감소, 관할 시군구 내 매입 증가

- 거래 주체별로 거래시장 추이를 살펴보면 개인 간 거래 비중이 감소함.
 - 개인 간의 거래 비중은 2006년 92.8% 수준이었으나, 2013년 1~7월에는 89.4%로 감소
 - ※ 2006년 92.8%→2007년 87.5%→2008년 89.6%→2009년 89.7%→2010년 86.8%→2011년 89.7%→2012년 89.8%→2013년(1~7월) 89.4%
- 매입자의 거주지를 중심으로 거래시장을 분석하면, 관할 시군구 내 비중이 지속적으로 확대되고 있음. 이는 동일 지역 내에서 임차에서 자가로 전환하는 등 실수요자 중심으로 거래시장이 움직이고 있는 것으로 해석됨.
 - 관할 시군구의 매입자 비중은 2006년 49.9%에서 2013년 1~7월에는 59.9%로 급증함.
 - 관할 시도의 매입자까지 합치면 2006년에는 관할 시도 및 시군구 내 매입자가 76.9%였으나, 2013년에는 81.6%까지 확대됨.

<아파트 매매 거래의 매입자 거주지별 비중>

(단위 : %)

구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년 1~7월
관할 시군구 내(A)	49.9	49.5	50.3	55.0	57.4	58.4	59.8	59.9
관할 시도 내(B)	27.1	25.2	25.0	24.5	22.4	22.1	20.7	21.6
관할 시군구 및 시도 내(A+B)	76.9	74.8	75.4	79.5	79.8	80.5	80.6	81.6

자료 : 국토교통부

■ 실수요자 중심의 시장 참여로는 거래 활성화에 역부족

- 최근의 아파트 시장은 관할 시군구 내 매입 비중이 증가하면서 실수요자 중심으로 재편되고 있으나 거래는 침체를 지속하고 있음. 이는 개인의 적극적인 투자 수요 없이는 전반적인 거래시장 활성화를 기대하기 어렵다는 점을 보여줌.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

건설공사 파트너링 활성화 방안

- 파트너링 원칙 · 목적 · 팀 구성 및 문제 해결 방안 등 가이드라인 제정해야 -

■ 건설공사 파트너링의 연원

- 1988년, 미국 육군 공병단은 프로젝트 참여자 간의 적대적 관계(Adversarial Relation)로 인한 공사 중 분쟁(Construction Dispute)을 회피할 목적으로 파트너링을 도입했으며, 파트너링을 발주자와 시공자 간의 상호 이익이 되는 목표를 증진시키기 위한 관계로 정의
- 이후 미국의 많은 발주자, 특히 주교통부(State Department of Transportation)의 상당 수가 파트너링을 모든 공사 또는 일정 규모 이상의 공사에 적용하고 있음.
- 한편, 영국에서는 1990년대 후반부터 파트너링을 발주자가 잠재적인 설계자와 시공자에게 프로젝트 개요를 설명하고, 이들의 제안을 평가하여 파트너로 선정하며, 이들과 함께 파트너링 팀을 구성하여 설계와 시공을 수행하는 방안으로 발전하였음.
- 즉, 영국에서는 파트너링이 발주자 · 설계자 · 시공자가 팀을 이루어 프로젝트를 수행하는(설계와 시공을 하는) 새로운 프로젝트 발주 방식¹⁾으로 이용되고 있음.²⁾
- 본고에서는 미국의 프로젝트 관리 방식으로서의 파트너링 활성화 방안에 대해서 논의하고자 함.
- 미국의 파트너링은 시공자가 선정된 이후 발주자와 시공자가 중심이 되어 파트너링을 형성해서 프로젝트를 수행하는 프로젝트 관리 방식으로서, 영국의 프로젝트 발주 방식과는 구별됨.

■ 파트너링의 기대 효과

- 미국의 파트너링은 공정성, 협력, 팀워크, 공동 문제 해결, 공사 현장에서의 신속한 이

1) 미국에서 프로젝트 발주 방식을 정의한 내용을 살펴보면 미국건축가협회(The American Institute of Architects, AIA)와 미국종합건설협회(The Associated General Contractors of America, AGC)에서는 ‘설계 서비스와 시공 서비스를 제공하는 사업자에게 책임을 할당하는 방법’이라고 정의하고 있고[AIA & AGC(2004), “Primer on Project Delivery”, p. 2], 발주기관에서는 ‘발주자에게 할당된 설계와 시공을 수행하는 일과 이와 관련된 인도 리스크(Delivery Risk)를 다른 사업자에게 이전시키는 조달 방식’이라고 정의하고 있음(George State Financing and Investment Commission(2003), “Project Delivery Option, Understanding Your Options, Recommended Guidelines”, p. 5).

2) 한편, 호주에서는 얼라이언싱(Alliancing)이라는 명칭으로 영국의 파트너링과 유사한 프로젝트 발주 방식이 이용되고 있음.

견 해소 등 발주자와 시공사 등 파트너링 팀 구성원이 합의하여 결정한 파트너링 원칙(가치)에 준거하여 공사를 진행하는 방식인데, 다음과 같은 긍정적인 효과를 기대할 수 있음.

- 첫째, 일상의 업무에서 제기되는 문제를 상호 합의한 방법으로 사전적으로(Proactively) 해결할 수 있는 방법을 제시하여 분쟁 및 소송을 회피할 수 있는 구조를 제공함.
- 둘째, 공사 참여자 및 이해 당사자가 상대방의 기대와 관심사에 대한 소통을 원활히 하여, 문제를 예상하고 회피할 수 있는 능력을 제고하여 리스크 관리(Risk Management) 방안을 제공함.
- 셋째, 가치 공학(Value Engineering, VE)과 프로젝트 혁신(Project Innovation)에 대한 토론의 장(Forum)을 제공함.

■ 건설공사 파트너링 활성화 방안

- 건설공사 파트너링 방식을 활성화시키기 위해서는 다음과 같은 대책이 필요함.
 - 첫째, 건설공사 파트너링에 관한 정확한 개념을 정의할 필요성이 있음. 즉, 「건설산업기본법」에 ‘파트너링을 발주자를 포함한 공사 참여자들이 공통의 목적(Mutual Goals)을 달성하기 위하여, 팀을 기반으로 하는 관계(Team-Based Relation)를 형성하여 상호 신뢰 및 팀 워크를 바탕으로 하는 공개적인 소통(Open Communication)을 통하여 공사를 수행하는 방법’이라고 정의하여야 함.
 - 둘째, 건설공사 파트너링에 관한 가이드라인을 제정할 필요성이 있음. 가이드라인의 내용은 파트너링 원칙, 파트너링 목적, 파트너링 팀의 구성 및 문제 해결 방안 등이 포함되어야 함.
 - ※ 가이드라인을 제정하는 형식은 공공공사만이 아니라 민간공사에도 파트너링에 관한 인식을 제고할 필요성을 감안하여 국토교통부 장관의 고시 형식이 적절하다고 판단됨.
 - 셋째, 일정 규모 이상의 공공공사에 대하여 파트너링을 의무화하거나 ‘SOC 유형’ 공기업의 발주 공사에 대한 시행 여부를 경영평가지표에 포함시켜 공기업이 자율적으로 파트너링을 시행하는 방안도 검토해볼 수 있음.
 - ※ 이와 같은 파트너링 방식은 현재 주계약자공동도급제도의 문제점을 해결할 수 있는 하나의 대안이 될 수 있을 것임.

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

건설 경기 침체 극복은 바람직한 근로 문화 정착에서 출발

- 2013년 하반기 건설업 노동 관련 이슈 진단과 대응 방향 -

■ 최근 노동 및 고용 관련 이슈

- 고용노동부가 지난 6월에 발표한 ‘2013년 하반기 고용 노동 정책 방향’에 의하면, 정부는 고용률 향상을 위한 고용 지원과 기존의 기업 근로 관행 개선에 초점을 맞추고 있음.
 - 기업 근로 관행 개선의 측면에서는 시간제 근로의 창출 및 확산, 근로 시간의 개혁과 유연 근로의 확산, 그리고 비정규직 고용 안정화 등에 초점을 맞춤.
 - 근로 빈곤층 및 장애인, 청년층 및 여성, 장년층 일자리 창출 및 지원에 초점을 맞춘 정책을 추진할 예정임.
 - 이와 함께 하도급 업체에 대한 재해 예방 책임 강화 등 산업 안전 보건 관련 정책 강화
- 경제 민주화와 관련한 노동 관련 이슈들 즉, 통상 임금 산정 기준의 법제화, 근로 시간 단축 및 경영상 정리 해고 규제 강화, 사내 하도급 근로자 보호 강화, 근로 시간 면제 한도 조정 등이 9월 정기국회에서 다루어질 예정이어서 노동계 및 기업들의 관심이 높음.
 - 특히, 근로 시간의 단축 및 경영상 정리 해고 규제 강화 등의 안건은 기업들에게 있어서는 경영상의 큰 부담이 될 전망이다.
- 국가 경제의 불안 요소가 증가하고, 저성장기가 도래함에 따라 기업과 근로자 간 협력과 조정에 초점을 맞춘 정부 노동 정책의 흐름이 경제에 영향을 미치는 노사 문제에 직접 개입하는 방향으로 강화될 가능성이 높음.

■ 최근 노동 관련 정책 및 이슈의 건설산업에의 영향

- 건설 경기가 2007년 이후 지속적으로 위축됨에 따라 건설업체들의 경영 여건이 악화되고 있음. 이에 따라 인건비가 차지하는 비중이 큰 업종 특성상¹⁾, 인건비로 인한 건설업체의 경영 부담이 지속적으로 커지고 있음.
 - 이에 따라 임금 등 근로 조건과 관련된 문제는 건설 경영의 핵심 이슈가 될 전망이며,

1) 2011년 기준으로 건설업종의 부가가치 구성 중 인건비의 비중은 78.9%로 제조업의 47.7%보다 월등히 높은데다 지속적으로 커지고 있음. 인건비의 비중은 2007년 69.7%, 2009년 75.1%, 2011년 78.9%임(한국은행).

이를 타개하기 위한 노동생산성의 향상에 대한 관심이 고조될 것으로 예상된다.

- 건설산업은 타 산업에 비해 비정규직의 고용 비율이 높고, 연장 근로 시간의 활용이 큰 데다 비정규직 근로자와 하도급 업체의 시공 참여 인력 비중이 높기 때문에 건설 현장의 근로 환경 개선에 대한 내·외부의 관심이 커질 전망이다.
 - 최근 강화되는 비정규직 및 시간제, 기간제 근로자에 대한 근로 안정 및 권리 보호에 중점을 두는 노동 정책의 강화는 건설업체에 직접적으로 영향을 줄 것임.
 - 특히, 건설 현장에서 기업과 근로자 간 근로 시간 및 이에 따른 임금 관련 논쟁이 심화될 것으로 예상되며, 전반적인 근로 조건 및 작업 환경에 대한 개선 요구가 높아질 것으로 예상된다.
- 건설업체의 경영 여건이 지속적으로 악화됨에 따라 기업 내부 및 산업계에서 노사 관계 및 임금, 근로 시간, 근로 환경 등 근로 여건과 관련된 분쟁 및 제반 규제 및 법률 문제가 중요한 이슈가 될 전망이다.

■ 건설업체의 노동 관련 이슈에의 대응 방향

- 정부의 노동 정책이 일자리 창출을 위한 지원 제도의 확충에서 더 나아가 기업의 근로 관행에 직접 관여하는 방향으로 추진됨에 따라 건설업체 차원의 대응책 마련이 필요함.
 - 먼저, 시간제·기간제 근로자 등 비정규직에 대한 근로 여건이나 대우에 있어 적법한 고용 관행을 만들어가는 노력이 시급함. 특히, 이들은 건설 현장에서 직접 채용하기 때문에 기업 차원에서 이들의 고용에 관한 가이드라인이나 매뉴얼을 보급할 필요가 있음.
 - 또한, 최근 논의되고 있는 주요한 노사 관계 관련 법률 즉, 근로 시간 단축 및 통상임금제도 법제화 등의 동향에도 관심을 가지고 대응할 필요가 있음.
 - 경기가 어려울수록 노사 간의 신뢰 관계 구축은 더욱 중요한 과제임. 따라서, 노사가 서로를 신뢰할 수 있는 다양한 협의 채널과 적극적인 수용 자세를 갖출 필요가 있음.
- 건설 경기의 침체로 건설업체들의 경영 여건이 매우 악화되어 있어 노사 모두가 건설업체 내의 잘못된 노동 관행들을 노동생산성을 향상시키는 방향에서 함께 적극적으로 개선해 나가는 노력이 필요함.

김영덕(연구위원-산업 · ydkim@ceri.k.re.kr)

독일 건설산업의 직접시공 필요성과 촉진 여건

- 적정 공사비 확보, 우수 인력에 대한 인센티브, 공사 중단시 인건비 지원 등 -

■ 직접시공 관련 규정 및 개념

- 독일 연방 차원의 'VOB(Verdingungsordnung für Bauleistungen, 건설공사 발주 규칙) 건설공사에 관한 도급 조건' 중 'B : 건설 시공에 관한 일반 계약 조건'의 제4조(시공)에 직접시공의 원칙이 명시됨(제4조 시공).
 - 수급인은 자신의 책임하에 계약에 따라서 공사가 수행되도록 하여야 함(제2항).
 - 수급인은 자신이 직접 공사를 수행하여야 함. 발주자의 서면 동의가 있다면 수급인은 하도급자에게 공사를 맡길 수 있음(제8항).
- 각 발주기관은 내부 규정을 통해 대체로 30~50%의 직접시공 의무 비율을 수급인에게 요구하고 있음. 또는 공사내역서에 직접시공의 비율에 대한 규정이 명시되기도 함.
 - 대개 직접 시공해야 할 분야를 규정하지는 않지만, 중요한 핵심 공종에 대해 하도급을 준다면 이 업체는 시공능력이 없는 업체로 분류되어 실제로는 공사 수주가 어려움.
- 직접시공의 범위에는 자재·인력·장비 등에 대한 비용이 모두 포함됨.
 - 직접시공에 해당하는 인력이란 자기와 고용 관계를 맺은 근로자를 말함. 고용 관계의 유무는 고용보험증서 및 세금 납부 내역 등을 통해 확인할 수 있음.

■ 직접시공의 필요성 및 현황

- 연방 차원에서의 직접시공 규정의 중요성
 - 첫째, '목적물의 품질 확보'를 보다 확실히 하기 위한 것임. 직접시공의 의무가 주어지지 않는다면 목적물의 품질을 보장할 수 없음.
 - 둘째, 성실한 업체, 전문성이 뛰어난 업체, 시공능력을 갖춘 업체를 선별하려는 것임. 직접시공 규정이 없다면 실질적인 시공능력이 없는 부실 업체가 저가로 수주할 수도 있음.
- 건설업체 입장에서의 직접시공 이유
 - 원수급자 회사에 고용된 근로자의 숙련도가 매우 높고 근속 기간이 길어 이들이 시공하는 생산물의 품질이 매우 우수하고 산재나 하자 등의 부작용도 적기 때문임.

- 독일에서는 대개의 건설업체가 기능인력을 고용하고 있으며, 50% 이상을 직접 시공함.
 - 직접 시공하는 부분 없이 관리만 하면서 모두 하도급 주는 건설업체는 거의 없음. 발주자가 재하도급을 허용하는 것은 매우 예외적인 경우임.
 - 실제 소규모 공사의 경우에는 공종이 단순하기 때문에 거의 99%를 수급인이 직접 시공하고, 대규모 공사의 경우에는 발주 형태에 따라 다르나, 여러 공종이 복합된 종합 발주의 경우에도 30~40%의 공사는 원수급인이 직접 시공함.

■ 직접시공 촉진 여건 : 적정 공사비 확보, 낙찰자 선정에서 우대, 엄격한 감독

- 공공 발주자의 설계 가격과 낙찰 가격이 거의 같아 대체로 95~105% 수준
 - 사업주 단체인 건설협회가 지자체 및 공공 발주자에게 단체협상 임금을 통지하고 이를 반영하여 설계가를 책정하도록 함. 이것은 불법 노동 및 불법 취업을 예방해 임금 삭감을 통한 '제 살 깎기 경쟁을 억제'하는 방안이기도 함. 민간 공사에도 적용됨.
 - 임금 하한을 단체협상 임금으로 제한하는 조치는 발주자로 하여금 공사비의 기본 요소인 노무비를 온전히 계상토록 유도하는 효과가 있음. 또한, 건설업체 역시 그 이하로는 임금 삭감 경쟁을 벌일 수 없음. 건설업체와 건설업계 전체를 보호하는 효과가 있음.
- 낙찰자 선정 기준에서 직접시공에 필요한 요소 우대
 - 전문적인 시공능력(관련 공법, 장비, 종업원 수, 직종별 구성, 기능인력을 포함한 전문 인력의 확보 상황 등), 자본금 규모, 업체의 성실도, 가격 등을 종합 평가함.
 - 특히, 과거 우수한 생산물에 참여했던 기술인력과 기능인력의 보유가 중요함.
- 직접시공 여부에 대한 엄격한 감독
 - 입찰내역서 또는 계약서에 자세한 공사 과정을 명시한 후 실제 이행 여부를 감독함.
 - 현장에서의 체크 리스트는 입찰할 때 건설업체가 제시한 내역서인데, 공사 물량, 자재 및 인력 투입, 색깔 등도 체크함.
- 생산 중단 시기의 인건비 지원
 - 기후적 요인 또는 수주 물량 부족 등으로 건설 생산이 중단될 경우 실업급여 수준의 '조업 단축 수당'을 지급함으로써 고용된 건설인력에 대한 인건비 부담을 경감함.

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 21	공정거래위원회	<ul style="list-style-type: none"> • '자체 규제개혁심의회'에 건설산업연구실 이의섭 연구위원 참여 - 「하도급법」 시행령 심의
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 건설경제과 주최, '일자리 창출 전문가 회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 건설산업 고용 동향 및 인력 수급 전망, 일자리 창출 방안 등 논의
	채널A	<ul style="list-style-type: none"> • '전세난 관련 시장 동향과 정책 전망' 프로그램에 건설경제연구실 두성규 연구위원 토론자로 참여
8. 22	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 주택정책과 주최, '전세시장 관련 전문가 간담회'에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 전세시장 관련 전문가 회의
8. 23	새누리당	<ul style="list-style-type: none"> • 정책위원회 주최, '건설공사 분리발주제도 정책 간담회'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여 - 건설공사 발주 제도 관련 분리 발주 등 공약 과제 실행을 위한 의견 수렴 및 합리적 대안 마련 협의

■ '민간투자사업 추진 전문 교육 과정' 개설

- 일정 : 2013. 9. 3(화)~5일(목), 총 3일 간 21시간
- 장소 : 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실
- 대상 : 건설업체 민간투자사업 실무자, 유관기관 및 단체 등
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0691, 0848)

■ 연구원, '전환기 주택 재정비 및 리모델링 정책 방향 세미나' 개최

- 일시 : 2013. 9. 5(목) 14:00~17:00
- 장소 : 건설회관 2층 중회의실
- 제1 주제 : 주택 재정비 사업의 출구 전략과 도시 재생 정착을 위한 과제
(발제자 : 두성규 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 제2 주제 : 저성장 시대의 공동주택 리모델링 활성화 방안
(발제자 : 윤영선 한국건설산업연구원 건설산업연구실 연구위원)
- 문의 : 기획지원팀(02-3441-0883, 0896) ※선착순 입장

건설산업의 경제 민주화

경제 민주화가 시대의 화두이자 정책 현안이 되고 있다. 건설업계도 예외가 아니다. 그런데 생각해보면, 건설산업의 경제 민주화는 그리 생소한 주제가 아니다. 지금까지 벌어진 업역집단 간의 제도적 갈등치고 경제 민주화와 관련되지 않은 이슈는 드물 것이다. 건설산업 분야의 경제 민주화 이슈는 크게 두 가지로 압축된다. 공공 발주 물량의 배분과 불공정 행위 관련 이슈가 그것이다.

우리나라 건설산업에서 유독 공공 발주 물량의 배분 관련 제도가 많은 것은 끈질긴 정부의존성과 업역주의 문화 때문이다. 문제는 물량 배분 제도의 효과이다. 의도대로 외형적 경제 민주화에 상당 부분 기여했음은 긍정적인 효과이다. 그러나, 건설산업의 경쟁력 측면에서는 부정적 영향이 적지 않았다. 물량 배분 위주의 정책이 강조되다보니 경제 논리보다는 정치 논리가 중시되었고, 고질적인 규제 의존형 문화가 자리잡게 된 것이다.

불공정 행위 관련 이슈는 도급 단계에서의 불평등한 전가 구조를 없앨 것을 요구한다. 당연히 제도적으로 반영되어야 할 요구이다. 불공정 행위 하면 누구나 쉽게 원도급자를 떠올린다. 그러나, 건설업계 불공정 행위의 원천적인 출발점은 발주자이다. 그런데 지금까지 발주자는 늘 열외 대상이 되어 왔다. 발주자가 주로 공공, 즉 정부였기 때문이다.

최근 건설산업 분야에서 일고 있는 경제 민주화의 노력은 그 자체가 잘못되었다고 말할 수 없다. 경제 민주화는 경제적 자유의 원칙과 더불어 반드시 존중되고 실천해야 할 가치이다. 시장 원리와 조화를 이룬 경제 민주화가 제대로 정착된다면 건설산업은 보다 안정적으로 발전해 나갈 것이다.

건설산업의 경제 민주화와 관련 결코 간과해서는 안 될 점 두 가지가 있다. 첫째, 지나친 물량 배분 위주의 방식보다는 업역 또는 규모별 기업 간 협력 방식의 확대가 건강한 경제 민주화를 만든다. 둘째, ‘슈퍼갑’이라 불리는 공공 발주자의 불공정 행위 근절이 실질적인 경제 민주화의 출발점이다.

중요한 것은 경제적 자유의 원칙과 양립하는 경제 민주화를 추구하는 것이다. 경제적 자유 내지 시장 원리를 침해하는 경제 민주화는 무의미하며, 심할 경우 건설산업의 기반을 와해할 수도 있다. 그렇다고 무조건 경쟁만 강조해서도 안 될 것이다. 참된 건설산업의 경제 민주화는 건강한 건설 생태계와 공생 발전의 토대 위에서 실현 가능하다. <건설경제, 2013. 7. 17>

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)