

# 건설동향브리핑

## 제469호 (2014. 7. 14)

### ■ 경제 동향

- 1~5월 아파트 전·월세 거래량 전년 동기비 소폭 감소

### ■ 정책·경영

- 북한, 중국·러시아·일본과 경제 협력 강화 가능성 확대
- 최근 부동산시장 이슈 분석

### ■ 정보 마당

- 건설산업 취업자의 직종 및 연령 구성 변화 분석

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 견제와 균형, 사회 체제 구축을

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

# 1~5월 아파트 전·월세 거래량 전년 동기비 소폭 감소

- 월세 거래량 및 비중은 지속 증가 -

## ■ 5월 전·월세 거래량, 전년 동월 대비 4.7% 증가

- 5월 전·월세 거래량은 전국 12만 834건으로, 전년 동월 대비 4.7% 증가함. 전월 대비로는 7.0% 감소

※ 국토교통부는 2012년 7월부터 전·월세 거래 정보 시스템을 통해 집계한 전·월세 거래량을 보도자료 형태로 발표하고 있음. 확정 일자 기준의 자료이므로 누락분의 발생 가능성이 높은 순수 월세를 제외하고 집계함.

- 지역별로 살펴보면, 수도권은 8만 1,774건으로 전년 동월 대비 4.5% 증가하였고, 지방은 3만 9,060건으로 전년 동월 대비 5.1% 증가함.
- 주택 유형별로는 아파트가 5만 3,061건으로 전년 동월 대비 2.9% 증가하였고, 비아파트는 6만 7,773건으로 6.2% 증가함.
- 임차 유형별로는 전체 주택은 전세 58.7%(7만 935건), 월세 41.3%(4만 9,899건), 아파트는 전세 65.9%(3만 4,984건), 월세 34.1%(1만 8,077건)로 각각 나타남.

<지역별 전체 주택 전·월세 거래량>

구분	2013. 5	2014. 4	2014. 5	5월 증감률		누계(2014. 1~5월)	
				전월 대비	전년 동월 대비	거래량	전년 동기 대비
전국	115,409	129,903	120,834	-7.0%	4.7%	639,123	2.5%
수도권	78,228	87,463	81,774	-6.5%	4.5%	419,973	1.8%
지방	37,181	42,440	39,060	-8.0%	5.1%	219,150	3.8%

자료 : 국토교통부

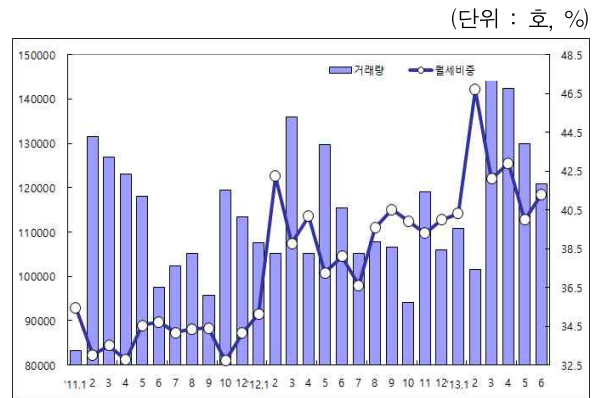
## ■ 아파트 전·월세 거래량 소폭 감소, 월세 거래량은 증가

- 1~5월까지 전국 전체 주택의 전·월세 거래량은 63만 9,123호로, 전년 동기 대비 2.5% 증가함.
- 지역별로는 수도권이 41만 9,973건으로 전년 동기 대비 1.8%, 지방이 21만 9,150건으로 3.8% 각각 증가함.
- 주택 유형별로는 아파트가 28만 9,085건으로 전년 동기 대비 0.2% 감소한 반면, 비아파트는 35만 38건으로 4.8% 증가함.
- 임차 유형별로는 전체 주택은 전세 57.6%(36만 7,917건), 월세 42.4%(27만 1,206건), 아

파트는 전세 65.7%(18만 9,803건), 월세 34.3%(9만 9,282건)로 나타남.

- 1~5월, 월세(보증부 월세)의 비중은 42.4% 수준으로, 전년 동기 대비 3.2%p 상승함.
  - 아파트의 전·월세 거래량은 전년 동기 대비 0.2% 감소했으나, 월세 거래량은 9만 9,282건으로 전년 동기 대비 13.8% 증가함.
  - 비아파트의 전·월세 거래량은 전년 동기 대비 4.8% 증가하였으며, 월세 거래량은 17만 1,924건으로 전년 동기 대비 9.2% 증가함.

<전국 전·월세 거래량 및 월세 비중 추이>



주 : 보도자료상 월세 거래량은 2011년 5월부터 발표됨.  
 자료 : 국토교통부

■ 주택 소비자, 합리적인 주택 점유 형태 결정 필요

- 주택 가격의 하락에 대한 우려 및 기대 수익의 저하로 주택 구매보다는 임차를 선호하고 있으나, 구매에 따른 비용과 임차에 따른 비용에 대한 합리적인 비교를 통해 주택 점유 형태의 결정이 필요함.
  - 최근 주택의 임차 선호로 인하여 매매 가격 대비 전세 가격의 비율이 급상승하면서 임대인이 임차인에게 보증금을 반환하기 어려운 리스크가 커지고 있으며, 보증을 통한 리스크의 상쇄를 위해서는 추가적인 비용이 발생함.
  - 주택 가격의 하락에 따른 무조건적인 월세 선택보다는 주택 매수에 따른 금융 비용과의 비교를 통해 합리적인 주택 점유 형태의 결정이 필요함.
- 주택은 내구재이므로 장기적으로는 최소한 물가상승률 수준의 상승을 보일 수밖에 없어 주택 가격의 하락에 대한 지나친 우려는 기우임. 현재의 주택 매수 여건은 과거보다 금융 측면이나, 세제 측면에서 크게 개선돼 적극적인 매수를 고려하는 것이 필요함.
  - 취득세는 6억원 이하인 경우 1% 수준을 보이고 있으며, 금리는 4% 이하의 저금리 수준을 유지하고 있음. 공유형 방식을 활용할 경우, 금리 수준은 더욱 낮아짐.
  - 상승과 하락을 반복하는 주택의 경기 변동성을 고려할 경우, 하락 국면이 지속된다고 볼 수 없음.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 북한, 중국 · 러시아 · 일본과 경제 협력 강화 가능성 확대

- 남한 소외시 통일 편익 해외 유출될 수 있어, 다자간 공동 개발에 적극 참여 시급 -

### ■ 중국 : 나선 지역을 중심으로 대규모 교통 인프라 건설 사업 추진 중

- 북한과 중국 간의 교역 비중은 2000년의 20%에서 2013년에는 89% 규모로 급증, 중국에 대한 북한의 경제적 의존도가 높아지고 있는 추세임.
- 중국은 2009년에 창지투(장춘-길림-도문) 개발 계획을 추진, 동북 3성 지역의 자원과 농산물을 나진항을 통해 중국 남방 지역으로 운송을 도모, 중국은 나진항을 이용하여 대륙에서 동해로 나가는 출해로를 확보
  - 중국은 나선 지역의 철도, 도로, 항만 등에 대한 대규모 인프라 건설 사업을 추진 중
- 중국은 나선 지역 외에도 북한의 각종 교통 인프라 건설 사업을 추진
  - 중국 단둥과 신의주를 연결하는 신압록강대교(3,026m, 왕복 4차로)를 건설 중이며, 준공시 북·중 간의 교역은 더욱 활성화될 것으로 예상
  - 중국과 북한은 신의주~평양~개성을 연결하는 376km 구간의 고속철도 및 고속도로 건설에 관한 계약을 체결(2014. 2. 24)

#### <창지투 개발 계획 중 북한 관련 건설 사업(대외 통로 건설 사업)>

사업명	연장/투자비	건설 기한
빠따오 - 싄허 - 조선 청진 경내 구간 고속화도로	47km / 총 28억 위안	2015년
훈춘 - 취안허 - 조선 나진 경내 구간 고속화도로	39km / 총 23억 위안	2015년
허룡 - 난핑 - 조선 청진 경내 구간 고속화도로	50km / 총 30억 위안	2015년
투먼 - 남양 - 두만강 - 핫산 철도 공동 현대화	126km / 총 24억 3천만 위안	2020년
중국 - 조선 청진 간 철도 현대화	171.1km / 총 20억 위안	2020년
허룡 - 난핑 - 조선 무산 철도 건설	53.5km / 총 16억 위안	2015년
투먼 - 조선 나진 철도 현대화	158.8km / 총 12억 7천만 위안	2020년

자료 : 안병민, '통일 이후 북한 지역 교통 인프라 구축과 격차 해소', "통일 이후 북한 지역 과학 기술 인프라 구축과 격차 해소 세미나", 과학기술정책연구원, 2014. 6. 12

### ■ 러시아 : 나진항 개발 · 가스관 연결 사업 등 북·러 경제 협력 확대 예상

- 러시아 하원은 북한이 구소련에 진 부채 109억 6,000만 달러의 90%를 탕감하는 내용의 협정을 비준(2014. 4. 19)
  - 나머지 10%의 부채는 북한 영토를 통과하는 러시아-한국 가스관, 또는 철도 건설에

필요한 토지 대여비나 인건비 등으로 활용할 것으로 알려지고 있음.

- 러시아는 나진~햇산 간 54km의 철도 보수 공사를 2013년 9월에 완료했고, 나진항 3호 부두의 개발을 추진함.
- ‘나진-햇산 프로젝트’는 나진~햇산 철도 현대화 작업, 나진항 현대화, 복합 물류 사업의 추진 등을 골자로 하는데, 남한 기업들도 본 사업에 참여할 예정

### ■ 일본 : 대북 제재 일부 해제, 북·일 간 관계 개선 가능성 증가

- 북한의 일본인 납치 피해자 문제 해결에 대한 협상이 진전됨에 따라 일본은 대북 제재 조치 중 일부를 해제(2014. 7. 4)
  - 일본인 대상 북한 도항 자제 요청도 해제되어 일본인의 북한 여행이 가능해짐.
  - 향후 북·일 간 납치 피해자 협상 결과에 따라 ‘대북 수출입 전면 해제, 전세기 입항’ 등 추가적인 제재 조치의 완화 가능성이 있음.
- 북·일 협의는 국교 정상화를 목표로 추진하는 것으로 알려지고 있는데, 북·일 국교 정상화시 50억~200억 달러 규모의 대일청구권 자금이 북한에 투자될 수 있음.
  - 일본의 대북 경제협력자금은 현금 공여보다 도로, 철도 등 교통, 통신, 농업, 전력 등 인프라 복구와 ‘원산 특구’ 개발을 위한 기반 시설의 구축 등에 활용될 것으로 예상
  - ※ 북한은 원산-금강산 지구 총 계획을 비준(2013. 11), 원산 특구에서 국제적으로 통용되는 선진적인 경제 관리 방법을 모두 도입하여 개발할 방침

### ■ 남한 : 북한 개발 사업에 소외, 남·북·중·러·일 등 다자간 공동 개발에 적극 참여 필요

- ‘유라시아 이니셔티브’의 완전한 추진을 위해서는 북한 내 교통 인프라 및 물류망의 구축에 적극 참여 필요, 이를 통한 북한 경제의 회복으로 향후 통일 비용의 절감이 가능
- 중국과 대만은 참여한 정치·군사적 갈등 속에서도 사회·경제 교류를 지속적으로 추진하여 결과적으로 중화경제권을 형성, 양안 모델에 대한 심도 있는 검토가 필요
- 남북 경제 협력의 큰 진전 없이 북한과 제3국 간의 경제 협력이 강화될 경우, 향후 북한에 대한 남한의 영향력이 약화될 수 있고, 통일 편익이 해외로 유출될 수 있음.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## 최근 부동산시장 이슈 분석

- DTI · LTV 완화 및 분양가상한제 폐지 등 논란, 시장 활성화에 초점 맞춰 개선해야 -

### ■ 박근혜 정부 제2기 경제팀의 출범과 부동산시장 살리기

- 2013년의 ‘4.1 서민 주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합 대책’ 이후에 다소 회복의 조짐을 보이던 부동산시장은 2014년 들어 ‘2.26 주택 임대차시장 선진화 방안’의 발표에 따른 충격으로 다시 냉각되고 있으며, 전세 가격의 상승 등 불안정한 양상을 나타내고 있음.
  - 정부는 심각성을 깨닫고 임대차시장의 안정을 위한 3.5 보완 대책과 6.13 당정 협의 등을 내놓으며 수습에 노력하고 있으나, 시장의 반응은 아직 미온적임.
- 출범을 앞둔 ‘최경환 제2기 경제팀’은 부동산시장의 침체가 내수 경기의 회복에 걸림돌이 되고 있다고 판단하고, 잔존 부동산시장의 규제 완화를 통한 부동산 경기의 회복에 전력하겠다고 천명하고 있어 그 향배에 관심이 집중되고 있음.

### ■ 분양가상한제 폐지 추진 : 민간 택지에 우선 시행으로 점점 모색 중

- 2005년, 부동산시장의 과열을 방지하기 위한 목적으로 공공 택지에 도입된 ‘분양가상한제’는 2007년에 민간 택지로 확대되었으며, 2008년을 전후한 글로벌 금융 위기에 따른 국내 부동산 경기의 지속적인 침체에도 여전히 유지되고 있음.
  - 분양시장은 주택보급률 100% 상회 이후 수요자 우위로 전환되었으며, 미분양을 우려한 주택건설업계의 경쟁적인 분양가 인하로 분양가상한제의 기능과 의미는 이미 상실된 상태라 해도 과언이 아님.
  - 실효성 없는 분양가상한제의 존속으로 실무상 분양가심의위원회 적정성 심의 과정 등에 따른 사업 추진 기간만 연장되는 등 부작용이 적지 않음.
- 원칙적 폐지 · 투기 과열 지역에 제한적 실시, 또는 공공 택지에만 적용 등 탄력적 운영 방안을 제시하고 있는 정부 및 여당 측과 분양가상한제의 폐지를 결사 반대하고 있는 야당 측의 대립각을 제2기 경제팀이 어떻게 조율하여 국회의 법안 통과라는 가시적인 성과로 연결해낼지 귀추가 주목되고 있음.

## ■ 초과이익환수제 폐지 추진 : 꺼져가는 재건축 사업의 불씨 살리기 목적

- 2006년 5월, 재건축 사업으로 발생하는 개발 이익을 사회적으로 환수하고 이를 적정 배분하기 위해 당해 개발 이익에 일정 부담금을 부과하는 ‘재건축초과이익환수제’를 도입
  - 2012년 12월 18일부터 2014년 말까지 관리 처분 계획의 인가를 신청하는 재건축 사업에 대해 초과 이익 부담금을 면제하고 있어 사실상 실효성을 상실
- 글로벌 금융 위기 이후 부동산 경기 침체의 지속으로 오히려 재건축시장의 정상화가 더 시급한 실정이며, 정부와 여당도 2008년 이후 재건축 아파트의 가격이 안정되어 있어 폐지가 필요하다고 판단, 규제 완화 차원의 노력이 기대됨.
  - 제도 폐지의 근거로는, ① 시장 여건의 변화로 과도한 재건축 규제의 정상화 필요, ② 미실현 이익에 대한 부과로 인한 위헌 논란, ③ 제도 시행 이후 실적 저조 등 실효성의 부재, ④ 다른 정비 사업과의 형평성 등을 들 수 있음.

## ■ DTI · LTV 완화 추진 : 부동산시장의 구매력 및 수요 심리 해빙 촉진

- 2002년과 2005년에 각각 도입된 LTV(Loan To Value, 주택 담보 대출 비율) 및 DTI(Debt To Income, 총부채 상환 비율) 규제는 사실상 가장 중요한 부동산 정책 수단으로, 시중 부동 자금의 동향 및 가계 부채, 정부의 정책 방향성을 예측할 수 있는 시금석으로 작용하고 있음.
  - DTI는 서울 50%, 인천과 경기도는 각각 60%, 지방은 제한 없음.
  - LTV는 은행 대출의 경우에 수도권이 50%, 지방은 60%임.
- 수요 증가 및 기대 심리의 향상 등을 들어 찬성하는 측과 1,000조원이 넘는 가계 부채를 더욱 악화시킨다는 반대 측의 주장이 팽팽한 편이나, 정부는 금융 감독기관의 수차례 부인에도 불구하고 규제 완화에 비중을 둘 것으로 예상됨.
  - DTI · LTV 규제가 완화될 경우, 소득 증빙이 어려운 자영업자나 30~40대 젊은 계층의 주택 구입을 원활하게 하는 등 주택시장의 활성화 기대
  - 다른 부동산 규제 장치와 달리 금융감독원의 감독 규정 사항으로 되어 있어 부동산시장의 상황 변화에 따른 즉각적인 대응이 가능하여 빠른 효과 예상

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

## 건설산업 취업자의 직종 및 연령 구성 변화 분석

- 기능인력의 고령화 지속, 2011년부터 기술인력의 고령화 속도 급상승 -

- 2013년 말 현재 건설산업 취업자는 약 175.5만 명으로, 전체 취업자 2,440만 여 명의 약 7.2%를 차지하고 있음.
  - 이러한 수치는 전체 취업자 중 건설산업 취업자의 절대적인 수치와 비중을 의미하며, 건설산업 취업자는 다시 다양한 직종과 연령층으로 구성되어 있음.
  - 직종 및 연령의 변화는 건설 기술의 변화, 경영 기법, 또는 전략의 변화, 건설산업의 이미지 변화 등이 종합적으로 집약된 정보임.

### ■ 건설산업 취업자의 직종별 변화

- 통계청의 9개 직종 분류에 따르면, 2013년 말 현재 건설산업 취업자가 가장 많은 직종은 기능원 및 관련 기능 종사자로서 약 80만 3,000명(45.8%)이 여기에 속하고, 그 다음이 단순 노무 종사자로서 27만 2,000명(15.5%)이 속해 있음.
  - 여기에 장치 기계 조작 및 조립 종사자를 합친 건설 기능인력은 약 125만 명에 이르며, 건설산업 취업자 중에서 71.3%를 차지함. 건설 기능인력 외에 비중이 높은 직종으로는 사무 종사자, 전문가 및 관련 종사자 등이 있음.

<건설산업 취업자의 직종별 추이(각 연도 12월 말 기준)>

(단위 : 명)

구분	2008년		2009년		2010년		2011년		2012년		2013년	
	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%
관리자	106,203	6.0	100,945	5.9	96,410	5.6	89,170	4.9	80,031	4.6	67,880	3.9
전문가 및 관련 종사자	183,658	10.4	161,780	9.5	163,852	9.5	175,902	9.6	167,810	9.6	178,862	10.2
사무 종사자	256,521	14.6	238,739	14.0	203,522	11.8	223,887	12.2	220,509	12.6	234,432	13.4
서비스 종사자	1,429	0.1	-	-	1,468	0.1	1,997	0.1	1,497	0.1	423	0.0
판매 근로자	10,587	0.6	21,441	1.3	18,517	1.1	24,247	1.3	18,843	1.1	15,703	0.9
농업, 임업 및 어업 숙련 종사자	8,102	0.5	7,197	0.4	7,912	0.5	9,421	0.5	5,032	0.3	7,037	0.4
기능원 및 관련 기능 종사자	755,991	43.0	759,571	44.7	795,094	46.1	859,441	46.9	823,214	47.0	803,063	45.8
장치, 기계 조작 및 조립 종사자	138,255	7.9	149,227	8.8	153,948	8.9	156,738	8.6	177,425	10.1	175,315	10.0
단순 노무 종사자	298,048	16.9	261,849	15.4	285,430	16.5	290,880	15.9	255,444	14.6	272,032	15.5
계	1,758,795	100.0	1,700,749	100.0	1,726,153	100.0	1,831,683	100.0	1,749,804	100.0	1,754,747	100.0

주: 2008년부터 '전문가'와 '기술공 및 준전문가'가 합쳐져 '전문가 및 관련 종사자'로 통합되었음.  
 자료: 통계청, 「경제 활동 인구 조사」, 각 연도 12월 기준



■ 관리자, 전문가 및 관련 종사자의 연령 변화

- 관리자의 경우, 2013년 말 현재 40대가 44.9%로 가장 많고, 50대가 35.0%, 30대가 15.4%, 60대 이상이 4.2%를 차지하고 있음. 40대 이상의 구성비는 84.2%임.
- 전문가 및 관련 종사자의 경우, 2013년 말 현재 30대가 36.7%로 가장 많고, 40대가 31.6%, 50대가 14.9%, 20대가 10.2%를 차지하고 있음. 40대 이상의 구성비는 53.1%임.
  - 2011년부터 고령화 속도가 급상승하고 있어 원인 분석 및 대책 마련이 시급함.

<전문가 및 관련 종사자의 연령대별 추이(통합 직종 기준)(각 연도 12월 말 기준)>

(단위 : 명)

구분	2008년		2009년		2010년		2011년		2012년		2013년	
	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%
20대 미만	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
20대	37,615	20.5	29,671	18.3	24,728	15.1	31,548	17.9	20,750	12.4	18,301	10.2
30대	72,905	39.7	74,342	46.0	76,207	46.5	59,113	33.6	54,000	32.2	65,649	36.7
40대	52,672	28.7	39,425	24.4	45,335	27.7	54,066	30.7	62,151	37.0	56,497	31.6
50대	18,602	10.1	14,418	8.9	11,104	6.8	25,914	14.7	22,878	13.6	26,602	14.9
60대 이상	1,863	1.0	3,925	2.4	6,478	4.0	5,261	3.0	8,030	4.8	11,813	6.6
계	183,658	100.0	161,780	100.0	163,852	100.0	175,902	100.0	167,810	100.0	178,862	100.0
40대 이상	73,138	39.8	57,768	35.7	62,917	38.4	85,241	48.5	93,059	55.5	94,912	53.1

■ 기능원 및 관련 기능 종사자의 연령 변화

- 2013년 말 현재, 50대가 36.9%로 가장 많고, 40대가 33.9%, 30대가 14.4%, 60대 이상이 10.7%를 차지하고 있음. 40대 이상 구성비는 81.5%로 2012년에 비해 1.3%p 증가했음.

<기능원 및 관련 기능 종사자의 연령대별 추이(각 연도 12월 말 기준)>

(단위 : 명)

구분	2008년		2009년		2010년		2011년		2012년		2013	
	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%	취업자 수	%
20대 미만	0	0.0	0	0.0	0	0.0	417	0.0	1,334	0.2	655	0.1
20대	36,690	4.9	44,765	5.9	29,673	3.7	37,898	4.4	32,335	3.9	32,060	4.0
30대	169,112	22.4	156,865	20.7	148,285	18.7	146,658	17.1	129,243	15.7	115,796	14.4
40대	303,565	40.2	290,698	38.3	285,619	35.9	310,255	36.1	284,798	34.6	272,103	33.9
50대	202,342	26.8	220,970	29.1	274,647	34.5	299,905	34.9	297,647	36.2	296,256	36.9
60대 이상	44,282	5.9	46,273	6.1	56,830	7.1	64,308	7.5	77,858	9.5	86,193	10.7
계	755,991	100.0	759,571	100.0	795,054	100.0	859,441	100.0	823,214	100.0	803,063	100.0
40대 이상	550,189	72.8	557,941	73.5	617,096	77.6	674,468	78.5	660,302	80.2	654,552	81.5

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 4	공무원연금공단	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘전문가 자문회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 공무원 임대 아파트 자산 재평가 및 매각 등 중장기 관리 방안 논의</li> </ul>
7. 7	국민경제자문회의자문단	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘국민경제자문회의의 현장 방문 및 분과회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 사회적 경제 조직 현장 방문 및 분과회의</li> </ul>
7. 9	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계약제도과 주최, ‘철도시설공단 종합심사제특례(안) 검토 회의’에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여</li> <li>- 종합심사낙찰제 특례 운용 기준 제정(안) 검토</li> </ul>
7. 10	대외경제정책연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘전문가 자문회의’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여</li> <li>- 국토교통 분야 통상 협상 관련 전문가 자문</li> </ul>
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세제실 주최, ‘세제발전심의위원회 분과회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 재산세 분과회의에 참석</li> </ul>

■ 「민간투자사업(BTO/BTL) 추진 일반 과정」 개설

- 일정 : 2014년 9월 23일(화)~25일(목)
- 장소 : 서울 강남구 논현동 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실
- 대상 : 건설기업 SOC 민자사업 담당자, 정부·정부투자기관·지자체 민자사업 추진 실무 담당자, 설계·컨설팅 등 민자사업 관련 업체 및 금융기관 관련 사업 담당자
- 비용 : 45만원/인 ※ 고용보험 납부 사업장의 재직자일 경우 일부 환급
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel.02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ ‘2014년 CERIK 도서 회원’ 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 각종 간행물을 발간하고 있음. 이에 연구 결과물에 관심이 있고 이를 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 ‘도서회원제’를 운영 중임.
- 도서회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구자료 및 각종 연구 발간물, 정기 간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 각종 세미나 등 행사에 대한 정보를 제공하고 있음.
- 문의 : 기업지원팀(TEL. 02-3441-0848)

## 견제와 균형, 사회 체제 구축을

흔히 대형 사고는 모든 우연이 복합되어 발생한다고 한다. 세월호 사건을 보더라도 과적, 과속, 컨테이너의 허술한 결속, 평형수(平衡水) 부족, 초기 대응 미흡, 대피 지연 등 어느 하나만 정상적으로 작동했다라도 아까운 생명들을 잃지 않았을 것이다. 그런데 우리는 이러한 기본적인 수칙이 제대로 지켜지지 않는 현실에 살고 있다. 건설산업도 이러한 병폐에서 완전히 자유롭다고 볼 수 없다. 세월호 사건 이후 건설 현장에 대한 단속과 처벌이 강화되고 있으나, 발주자의 의식 개혁 등 근본적인 처방이 없다면 용두사미가 될 가능성이 높다.

우선, 공사비나 공사 기간보다 ‘안전’을 우선하는 패러다임 혁신이 요구된다. 세월호 침몰을 보더라도 영업 적자를 만회하기 위한 과적과 과속이 큰 원인이 되었다. 최저가 낙찰과 돌관 시공하에서 신음하고 있는 건설 현장과 별반 다르지 않다. 먼저 적정한 공사비가 확보되어야 한다. 최저가를 추구하다보면 안전은 도외시될 수밖에 없다. 건설 현장에 미숙련공이나 외국인 근로자가 늘어나는 현실은 안전 사고의 가능성도 그만큼 높아진다는 것을 의미한다. 또, 설계 부실과 각종 민원, 파업 등으로 돌관 시공이 불가피해지면서 안전사고가 유발되는 사례가 많다. 따라서 시공 과정의 돌발적인 요소에 대응하여 준공 기한 연장을 합리적으로 허용하고, 무모한 가격 경쟁을 지양하려는 발주자의 의식 변화가 요구된다.

견제와 균형(Check and Balance)이 작동하는 사회 체제를 구축하는 것도 중요하다. 세월호 사건을 보면, 컨테이너 과적이나 허술하게 결속한 것을 단속하지 못했다. 건설 현장도 마찬가지다. 안전 혁신을 위해서는 발주자와 설계자, 감리자, 시공자가 공동 책임을 갖고 노력해야 한다. 대형 현장보다 중소 현장에서 재해율이 높다는 점에도 유념해야 한다. 이를 개선하려면 안전에 대한 책임 의식이 희박한 부적격 업체의 공사 수주를 근원적으로 방지해야 한다.

시설물 재해를 방지하려면 사전 예방적 관리 체계를 구축해야 한다. 그런데 우리의 현실은 그러하지 못하다. 일례로 정부는 안전 진단을 거쳐 주요 시설물에 등급을 부여하고 있다. 그런데 붕괴 우려가 있어 E급 판정을 받은 건축물에서 학생들이 버젓이 수업을 받거나 주민이 거주하는 것이 현실이다. 불법 증축하고도 버젓이 운행했던 세월호와 별반 다르지 않다.

안전공학에 ‘하인리히(Heinrich) 법칙’이 있다. 대형 재난 이전에 통계적으로 약 30번 정도의 사전징후가 있다는 것이다. 바꿔 말하면 수많은 예방 기회가 있다는 뜻이다. 삼풍백화점 사고를 보더라도 바닥 침하 등 사전 징후가 있었으나, 영업 정지에 따른 피해를 우려한 사업주의 판단이 대형 참사로 이어진 바 있다. 세월호 사건을 계기로 이제는 원칙을 중시하고, 안전에는 양보하지 않는 의식이 구축될 수 있기를 희망한다. <머니투데이, 2014. 5. 15>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)