

제358호 (2012. 4. 30)

■ 경제 동향

- 주택시장, 1/4분기 이후에도 약세장 지속 예상

■ 정책·경영

- 공동주택 리모델링 시공사 경쟁 입찰로 선정
- SOC 투자, '생산적 복지' 차원에서 확대 필요

■ 정보 마당

- 올 해외건설시장 개척자금 28.4억원 지원

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 19대 총선과 국내 건설시장

주택시장, 1/4분기 이후에도 약세장 지속 예상

- 총선 영향 미미해, 일부 지방 제외하면 급격한 둔화세 -

■ 수도권 : 가격 약세에도 공급은 지속

- 1/4분기 수도권 주택시장은 매매 가격이 4분기 연속 하락세를 보이는 가운데 전세 가격의 상승세가 급격하게 둔화되고 있어 2011년과는 다른 양상을 나타냄.
 - 1~3월까지 수도권의 주택 매매 가격은 0.4% 하락함. 재건축 아파트 주도하에 4분기 연속 하락세를 지속하고 있으며 서울은 하락폭이 확대되는 양상임.
 - ※ 가격 자료는 국민은행의 자료를 바탕으로 작성하였고, 거래량, 미분양, 공급 자료는 국토해양부 자료임.
 - 1~3월까지 수도권의 주택 전세 가격은 0.5% 상승하며 전반적으로 보합세 양상임. 특히, 부동산 정보업체의 조사에 따르면 서울의 전세 가격은 3월 들어 하락세로 반전됨.
- 기존 주택의 매매 거래는 급감하고 미분양은 정체되고 있음.
 - 수도권 주택 매매 거래량은 전년 동기 대비 43.1% 감소함. 아파트 거래 침체가 가장 심각하여 전년 동기 대비 49.4% 감소
 - 3월 말 현재 미분양 물량은 2만 6,961호가 적체되어 있으며 2010년 5월 이후 2만 7,000호 이상에서 정체 중임.
- 가격 약세 및 거래 침체에도 모든 프로세스(인허가, 분양, 입주)의 공급 물량은 증가함.
 - 1~3월까지 수도권 인허가 물량은 전년 동기비 12.5% 증가함. 아파트는 14.9% 감소했으나 아파트 외 물량의 급증으로 증가세 지속
 - 1~3월까지 분양 물량은 전년 동기비 22.1% 증가하였고 입주 물량은 다세대·연립 물량의 증가로 4.6% 증가함.
- 특히, 비교적 낮은 분양가와 이자 후불제 등 파격적인 조건의 분양이 줄을 잇고 있으나 청약률은 저조한 상황임.

■ 지방 : 상승세 둔화·거래 감소

- 1/4분기 지방 주택시장은 매매·전세 동반하여 상승폭이 급격하게 둔화 중임.

- 1~3월까지 5개 광역시와 기타 지방의 주택 매매 가격이 모두 1.4% 상승함. 2011년 12월부터 상승폭이 둔화되어 5개월 연속 상승세 둔화
- 1~3월까지 5개 광역시 주택 전세 가격은 1.7% 상승하였고, 기타 지방은 1.8% 상승함. 매매 가격과 동조 현상을 보이고 있음.
- 기존 주택의 거래량은 급락하고 미분양은 2011년 12월부터 감소세가 등락세로 전환됨.
 - 1/4분기 5개 광역시의 주택 매매 거래량은 전년 동기 대비 39.6%, 기타 지방은 30.3% 감소함. 아파트 매매 거래는 2009년 이후 분기 최소 물량임.
 - 3월 말 현재 미분양 물량은 3만 5,988호가 적체되어 있음. 2011년 6월부터 지속적 감소세가 멈추었으며 작년 연말부터 등락을 반복하고 있음.
- 기존 주택시장의 상승폭이 둔화되고 있으나 아파트의 인허가와 분양이 급증함.
 - 1~3월까지 지방의 인허가 물량은 전년 동기 대비 73.3% 증가함. 아파트가 107.0%, 아파트 외가 38.6% 증가하여 아파트 중심의 증가세를 보이고 있음.
 - 1~3월까지 분양 물량은 전년 동기 대비 86.3% 증가하였고 입주 물량은 25.8% 증가
- 세종시와 부산의 일부 분양을 중심으로 높은 청약률을 보이고 있으나 국민주택(85㎡) 규모를 넘어서는 경우에는 청약 미달도 발생하고 있음.

■ 특별한 시장 변화 없을 듯...하반기에도 약세장 지속 예상

- 전반적으로 선거의 영향력은 과거에 비해 약화되는 모습이며 대선까지 현재의 약세장이 지속될 개연성이 높은 것으로 판단됨.
 - 4·11 총선 전에도 지속되고 있던 수도권 하락세는 총선 후에도 여전히 지속되고 있으며, DTI(Debt To Income, 총부채상환비율) 규제 완화 등 향후 부동산대책에 대한 기대감으로 일부 지역에서는 하락세가 멈춘 상태임.
 - 경기 회복 등 주택 수요 회복을 위한 지표들은 개선되지 않고 있으나, 공급은 지속적으로 이뤄지면서 특별한 시장 변화가 발생하지 않는 한 하반기에도 약세장이 지속될 가능성이 높음.
 - 지방 시장도 세종시 및 일부 분양시장을 제외하고는 온도차가 상당히 큰 상황으로, 공급 증가에 따라 둔화세가 이어질 것으로 전망됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@ceri.k.re.kr)

공동주택 리모델링 시공사 경쟁 입찰로 선정

- 국토해양부, 「리모델링 시공사 선정 기준」 제정 · 고시 -

■ 리모델링주택조합 총회에서 과반수 참석으로 의결

- 국토해양부는 4월 4일자로 공동주택 리모델링 사업 추진을 위한 「리모델링 시공사 선정 기준」 을 제정 · 고시하였음.
 - 이는 지난해 9월 16일자로 개정 · 공포되어 올 3월 17일부로 발효된 리모델링 관련 「주택법」 개정 내용의 후속 조치임.
 - 개정된 「주택법」 제 42조 4항에서는 리모델링 시공사 선정은 리모델링주택조합 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 하도록 규정
 - 또한, 제42조 5항에서는 시공사 선정은 국토해양부 장관이 정하는 경쟁 입찰의 방법으로 하도록 규정
- 「리모델링 시공사 선정 기준」 의 세부 내용은 첫째, 리모델링주택조합의 시공사 선정은 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰 등의 경쟁 입찰 방법을 통해서 해야 함.
 - 제한경쟁입찰시에는 조합의 자의적 자격 제한 방지를 위해 시공능력평가액, 신용평가 금액, 해당 공사와 같은 종류의 공사 실적 등으로만 자격을 제한하고, 최소 3인 이상의 입찰 참가 신청이 있어야 함.
 - 지명경쟁입찰은 최소 3인 이상의 입찰 대상자를 지명하여 2인 이상의 입찰 참가 신청이 있는 경우에 시행 가능
- 둘째, 조합은 경쟁 입찰 진행 과정에서 입찰 공고, 현장 설명회 및 합동 설명회 등을 개최해야 함.
 - 현장 설명회 개최 7일 전에 해당 지방을 주된 보급 지역으로 하는 일간신문에 공고해야 하며, 입찰 20일 이전에 설계도서, 입찰 유의 사항, 계약에 관한 사항을 포함하는 현장 설명회를 개최해야 함.
 - 또한, 조합의 알권리 충족을 위해 총회 상정 업체가 정해진 경우에는 조합원에게 바로 통지하고, 입찰 참가 업체가 참여하는 합동 홍보 설명회를 2회 이상 개최해야 함.
 - 참가 업체 간의 부당 경쟁과 비리 방지를 위해 세대별 방문 등의 개별 홍보는 할 수 없음.

- 셋째, 최종 리모델링 시공사 선정을 위해 개최되는 총회에서는 조합원 총수의 과반수 이상이 직접 참여한 가운데 의결하여야 함.
 - 총회에 직접 참석이 어려운 조합원을 위해 총회 개최 전에 별도의 서면 결의서 제출 기간을 운영하여 시공사 선택을 위한 조합원의 참여 기회를 보장하여야 함.
 - 다만, 서면 결의서는 서면 매수 등의 부조리 차단을 위해 조합에서 정한 기간 및 장소에서 서면 결의서를 배부받아 직접 제출해야 함.

■ 장기수선충당금 활용 등 보완 대책 요망

- 국토해양부는 이번 리모델링 시공사 선정 기준의 시행으로 시공사 선정 과정에서 발생할 수 있는 조합원 간 분쟁과 부조리 발생 가능성을 줄이고, 리모델링 업계에 공정하고 투명한 경쟁 기반이 조성되는 계기가 마련된 것으로 밝힘.
 - 리모델링 시공사 선정 시기를 리모델링주택조합총회로 규정함으로써 그동안 추진위원회 중심의 시공사 선정에 따른 부작용과 분쟁을 해소할 수 있게 되었음.
 - 또한, 경쟁 입찰을 따르도록 명시함으로써 리모델링 시공 및 사업 비용 관련 분쟁을 해소하고 실질적으로 비용을 경감시킬 수 있는 방안을 확보하게 되었음.
- 따라서, 이번 조치로 리모델링 사업의 투명성과 공정성이 크게 개선될 것으로 예상되나 다른 한편으로 리모델링의 활성화에는 다소 부정적인 영향이 불가피할 것으로 전망됨.
 - 공동주택 리모델링은 아직 활성화 단계에 이르지 못한 사업으로서 이번 조치로 인하여 초기 단계의 원활한 사업 추진에 어려움이 따를 것으로 예상됨.
 - 특히, 추진위원회가 사업 추진을 위한 자문을 받고 비용을 조달하는 데 애로가 발생할 것으로 예상됨.
- 이러한 문제점을 해소하기 위해 다음 두 가지 측면에서의 보완책이 요구되고 있음.
 - 첫째, 초기 단계의 원활한 사업 추진을 위하여 리모델링추진위원회가 축적된 장기수선충당금을 활용할 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있음.
 - 둘째, 시공사 선정 방법은 경쟁 입찰을 원칙으로 하되 조합 총회에서 정하는 경우에는 CM, 설계 제안, 사업 제안 공모 등 다양한 방법이 가능하도록 할 필요가 있음.

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

SOC 투자, ‘생산적 복지’ 차원에서 확대 필요

- 국민 생활 여건 개선 효과, 장기적 관점에서 지속적으로 투자해야 -

■ SOC와 복지는 ‘삶의 질’ 향상이라는 동일한 목표를 지향

- SOC 시설은 이용하는데 있어 충분한 대가를 지불하지 않는 사실상 무료의 공공재임. 반면 복지는 개별적으로 향유하는 사적재로서의 특성이 있음. 따라서, 일반 국민들은 SOC보다 복지에 대한 선호도가 높음.
- SOC와 복지는 ‘국민 삶의 질 향상’이라는 동일한 목표를 지향하고 있으며, SOC와 복지를 이분법적으로 구분하기에는 애매한 경우가 많음.
 - 개인의 원활한 이동권이 보장되지 못하고 재해와 재난으로부터 안전하지 못하거나 국가 산업 활동을 지원할 수 있는 인프라의 부족으로 우리 산업의 국제경쟁력이 저하되어 소득과 일자리가 줄어들면, SOC 문제는 생존권의 문제로 직결될 수 있음.
 - * 낙후 지역 교통망 확충 등 SOC 투자로 국민의 원활한 이동권과 경제 활동을 보장하는 것은 삶의 질 향상에 있어 필수, 이동권은 국민 생활의 기본 조건 중 하나
 - 임대주택 공급을 통한 저소득층의 주거 안정이나 산간 벽지의 도로 건설로 오지 주민들의 이동권을 확보해주는 것은 넓은 의미에서 복지의 일부분으로 해석할 수 있음.

■ 낙후 · 오지 지역 주민의 생활 여건 개선

- 도로포장률을 보면, 대도시, 고속도로, 국도 등의 포장률은 매우 높으나 국민의 생활 편의 증진에 직접적인 역할을 하는 지방도의 포장률은 상대적으로 낮는데, 이는 낙후 · 오지 지역 주민들의 이동권을 제한할 수 있음.
- 도로포장률의 경우 서울이 100%인 데 비해 경남은 68%에 불과하며, 고속도로가 100%인 데 비해 지역 주민들의 생활 속에서의 이용도가 높은 시도, 군도는 60%대 수준임.

<전국 광역시도별 도로 포장률 현황(2010. 12. 31)>

시도별	포장률(%)	시도별	포장률(%)	시도별	포장률(%)	시도별	포장률(%)
서울	100.0	광주	99.0	강원	72.0	전남	72.5
부산	96.9	대전	99.7	충북	73.3	경북	73.2
대구	98.9	울산	96.8	충남	74.9	경남	68.7
인천	91.1	경기	84.8	전북	72.7	제주	83.9

자료 : 국토해양부, 「2011 도로업무편람」.

<도로별 포장률 현황(2010. 12. 31)>

노선명	고속도로	일반국도	특별·광역시도	지방도	일반지방도	시도	군도
포장률(%)	100.0	97.6	99.4	82.4	82.1	68.5	61.4

자료 : 국토해양부, 「2011 도로업무편람」.

■ 재해 예방과 안전 확보

- 매년 자연 재해로 인적·물적 피해가 발생, 이를 복구하는 데 많은 비용과 시간이 소요됨. 최근 10년(2000~09년) 간 SOC 복구 비용은 피해액의 약 2.2배 수준에 달하고 있음(국토해양부).
 - 2011년 7월에는 수도권 집중 호우로 우면산 산사태, 광화문광장 수몰, 올림픽대로 침수 등 많은 인명과 재산 피해 발생
 - * 기후 변화는 홍수·태풍의 영향을 증대시키고 있음. 우리나라의 기후 변화는 전 세계적 추세보다 빠르게 진행되고 있는 것으로 알려지고 있음.
 - 기후 변화 등으로 각종 자연 재난이 발생, 그 빈도도 높아질 것으로 예상, 현재 국내 방재시설의 설계 용량이 환경 변화에 제대로 대처하고 있지 못한 것으로 알려져 있음.
 - * 재해 관련 예산이 피해 복구에 집중되고 있어 상대적으로 방재 시설(중소 하천, 도시 하수도 등 내배수 시설, 사방 시설 등)에 대한 투자가 적어 국지성 집중 호우시 피해 속출
- 재해 예방을 위한 방재 시설의 투자 확충뿐만 아니라 각종 SOC 시설에 대한 사전·예방적 투자 필요
 - * 도로, 철도, 항만, 하천 등 생활 인프라의 부족에 따른 재해로 막대한 인명 피해뿐만 아니라 생활·산업 기반 및 국가·도시 기능 마비 우려

■ ‘생산적 복지’ 개념에서 지속적이고 안정적인 투자 필요

- SOC 투자는 경제 성장과 고용 창출에 기여하여 국민 소득을 향상시킬 뿐만 아니라 국민 생활 여건을 개선하는 ‘생산적 복지’의 성격을 갖고 있음.
- SOC의 효용 가치는 지금 세대뿐만 아니라 다음 세대도 향유하므로 지금 SOC 공급을 소홀히 하면 다음 세대의 경제·사회·지역 발전을 저해할 수 있음.
 - SOC는 단기간에 공급할 수 있는 재화가 아니라 장기적 관점에서 안정적이며 지속적인 투자를 통해서만 확보할 수 있음.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

올 해외건설시장 개척자금 28.4억원 지원

- 중소기업의 신시장 진출에 도움될 듯, 타 지원 사업과의 연계 활용도 높여야 -

■ 해외건설 신규 프로젝트 76건 선정

- 지난 4월 7일 국토해양부는 올 한 해 동안 해외건설 신규 프로젝트 76건에 대해 해외 건설시장 개척자금 28.4억원을 지원하기로 했다고 발표
- 해외건설시장 개척자금은 업체가 새로운 사업을 발굴하고 사업에 구체적인 참여를 유도하기 위한 보조금 지원책으로 국토해양부가 주관하고 해외건설협회가 전담함.
- 금년도 해외건설시장 개척자금 지원 신청은 지난 2월 1일부터 24일까지 신청서를 접수한 결과, 총 116개사에서 123건의 사업(44개 국가)을 신청함.
- 최종적으로 76건의 사업이 선정되어 사업 건당 1.6대1의 경쟁률을 보였음.

<해외건설시장 개척자금 지원 개요>

사업 범위	지원 사업	지원 금액 범위
<ul style="list-style-type: none"> · 미진출 국가의 프로젝트 · 최근 5년 간 수주 실적 4억 달러 미만 국가 · 국토해양부 장관이 전략적 참여가 필요하다고 인정하는 프로젝트 	<ul style="list-style-type: none"> · 타당성 조사 · 발주처 인사 및 엔지니어 방한 시찰 또는 연수 · 현지 수주교섭 및 조사 활동 · 기타 업계 공동 이익이 되는 시장 개척 차원의 지원 사업 	<ul style="list-style-type: none"> · 한도액 2억원 이내 · 사업 소요 비용 80% · 중소기업 70% 이내 · 대기업과 중소기업 공동시 대기업 60%, 중소기업 80% 이내 · 중소기업 간 공동 80% 이내

자료 : 해외건설협회

■ 2003~11년까지 118.6억원 지원해 3.6조원 수주 성공

- 해외건설시장 개척자금 지원 예산은 2003년에는 4.0억원에 불과했으나, 해외건설 수주의 확대 및 해외 사업의 중요성 부각으로 2012년에 30.1억원으로 증액되었음.

< 해외건설시장 개척자금 지원 예산 및 지원 건수 추이>

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
예산(억원)	4.0	9.5	9.5	9.5	19.5	20.0	23.0	23.0	21.8	30.1
증감률(%)	-	137.5	0.0	0.0	105.3	2.6	15.0	0.0	-5.2	38.1
업체 수(개사)	24	32	32	41	61	58	68	87	72	-
지원 건수(건)	25	35	34	40	60	58	64	64	87	76
국가 수	17	23	21	25	32	31	35	45	39	44

주 : 국토해양부에서는 2003년부터 2011년까지 총 467건을 지원하여 52건, 30.7억 달러(3.6조원)의 수주 성공을 이끌었다고 밝힘.
 자료 : 해외건설협회(2012년 데이터는 하반기 추가 집행으로 변경될 수 있음).

- 지난 2003~11년 기간 동안 총 139.8억원의 예산이 책정되었는데, 국토해양부는 이 가운데 118.6억원*이 업체의 시장개척자금으로 지원되어 총 52건 30.7억 달러, 약 3.6조 원의 수주 성과를 이끌어냈다고 밝힘.
- 특히, 2012년 예산은 2011년 대비 38.1% 증가한 30.1억원으로, 이 중 중소기업에 60건 24.4억원, 대기업 16건 4.0억원, 총 28.4억원이 지원될 예정임. 나머지 금액은 하반기에 추가 신청을 받아 집행될 계획으로 향후 해외 수주 증가에 더욱 기여할 것으로 보임.

■ 중소기업의 해외 신시장 진출에 도움될 듯, 유사 지원 사업 간의 연계 활용도 높여야

- 국토해양부의 해외건설 시장개척 지원사업과 비슷한 성격의 지원책으로는 한국플랜트 산업협회가 전담하는 해외 플랜트 타당성 조사 지원 사업과 한국엔지니어링협회가 전담하는 해외 프로젝트 타당성 조사 및 수주 섭외 활동 지원 사업 등이 있음.
 - 사업당 평균 지원 금액을 살펴보면 대략 2,000만원에서 8,000만원 수준으로, 자산 규모가 한정된 중소기업의 경우 미개척 시장에 진출하는 데 도움이 될 것으로 보임.
- 각 협회 및 사업 목적에 따른 차이점이 있을 수 있으나 기본 목적은 해외건설시장의 수주 확대로, 사업 목적의 극대화를 위해 각 협회 간의 유기적인 협조가 필요할 것으로 판단됨.

<각 협회별 해외건설 관련 지원 사업 주요 항목 비교 >

구분	해외건설 시장 개척 지원 사업	해외 플랜트 타당성 조사 지원 사업	해외 프로젝트 타당성 조사 및 수주 섭외 활동 지원 사업
주관 기관	국토해양부	지식경제부	지식경제부
전담 기관	해외건설협회	한국플랜트산업협회	한국엔지니어링협회
지원 대상 사업	F/S 사업, 현지 수주 교섭, 초청 사업	F/S 사업	F/S 사업, 현지 수주 교섭, 초청 사업
지원 비율	중소	70%	70%
	중견	-	60%
	대기업	40%	50%
	공동 사업	10% 가산	10% 가산(중소기업 제외)
예산 배정 비율	중소기업 70% 이상원칙	중소기업 70% 이상원칙	-
가점 기준	공동 사업, F/S 사업, 중소기업, 우수해외건설업자	전문 컨설팅사와의 공동 사업 수행	해외 진출 기여도 우수
2012년 예산 규모(안)*	30.1억원	33.0억원	9.0억원
사업당 평균 지원 금액	4,360만원(2009년)	8,840만원(2002~08년)	2,000만원

주 : 「해외건설시장 개척자금 개선방안 연구」, 국토해양부(2011. 1) 25p 표에 2012년 예산 규모(안) 자료를 업데이트함.

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

* 실제 집행된 예산 기준임. 각 연도별로 미집행되고 이월되는 예산이 발생하기 때문에 배정과 집행 금액 간에 차이가 있음.

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요내용
4. 23	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> • 중기재정운영계획 관련 정부 부처 협의 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 중기재정계획 보고 자료에 대한 자문
4. 24	한국도시설계학회	<ul style="list-style-type: none"> • ‘제2회 도시주택정책 토론회’에 건설경제연구실 김현아 연구위원이 토론자로 참여 - 주거 복지를 위한 정책과 산업의 방향에 대해 토론
4. 25	대한토목학회	<ul style="list-style-type: none"> • 공공건설정책위원회 회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원이 주제 발표자로 참여 - 주제 : 한·미 FTA가 건설산업에 미치는 영향 및 대응방안
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> • 건설기술진흥기본계획 수립 관련 엔지니어링 전문가 회의에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 건설 엔지니어링 기술 발전 방향에 대한 자문
4. 26	경제사회발전노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 산재예방시스템선진화위원회 2차 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 위험성 평가제 실시 현황 및 활성화 방안 관련 토론 참여
	대한토목학회	<ul style="list-style-type: none"> • 시공관리분과위원회 회의에 건설관리연구실 이영환 실장이 주제 발표자로 참여 - 주제 : 해외 건설시장에서의 국내 건설기업의 위상과 당면 과제
	머니투데이 / 머니투데이방송	<ul style="list-style-type: none"> • 2012년 건설금융포럼에 건설관리연구실 이복남 연구위원이 제1주제 발표자로 참여 - 제1주제 : 한국 건설의 미래와 해외 건설시장

■ ‘주택시장의 구조적 변화를 고려한 주택공급제도 개선 방안 세미나’ 개최

- 일시 및 장소 : 5. 8(화) 오후 2시, 건설회관 2층 중회의실
- 제1 주제 : 인구주택총조사 결과를 통해 본 주택시장의 구조 변화
(발제자 : 한국건설산업연구원 허윤경 건설경제연구실 연구위원)
- 제2 주제 : 주택시장의 환경 변화에 대응하는 주택공급제도의 개선 방안
(발제자 : 한국건설산업연구원 김현아 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 및 참조 : 기획팀(02-3441-0815, 0896), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ ‘민간투자사업 추진 실무과정’ 개설

- 기간 및 장소 : 5. 22(화)~25(금), 건설회관 9층 연수실
- 교육 내용 : 민간투자사업에 대한 이해와 추진 전략, 사업성 분석 및 재무 모델 실습 등 실무 중심
- 문의 및 참조 : 교육팀(02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

19대 총선과 국내 건설시장

제19대 총선이 치러진 지 2주일여가 지났다. 19대 총선에서는 18개 정당들이 10대 정책 공약을 내놓았다. 총선은 대체적으로 건설 산업의 내부 관행 및 제도에 영향을 미치고, 대선은 건설 시장 관련 재정 동원과 예산 편성에 영향을 미친다. 총선에서의 공약은 대선에까지 영향을 미치게 될 것으로 보고 총선에서 나타난 건설산업의 주요 이슈를 살펴 보고자 한다.

2012년 한국사회의 공통적 관심사는 안정된 고용과 새로운 일자리를 통한 삶의 기반 확보다. 19대 총선 공약집에도 일자리와 복지는 공통적으로 나타나 있다. 일거리·먹거리보다 개인 일자리에 중점을 둔 특징이 그대로 나타나 있다. 한국 건설에 대해 부정적인 인식을 가진 정치권에서 술선하여 건설투자를 늘릴 것으로는 보이지 않는다. 국가채무비율을 38% 이하로 묶겠다는 MB정부의 국가정책도 쉽게 포기하기 힘들 것으로 보인다. 그러나 일자리 늘리기는 일거리 확충 없이는 불가능하다. 기존의 3대 정당들이 공통적으로 내세우고 있는 일자리의 질적 제고 혹은 비정규직 축소는 시장 활성화보다 건설업체 경영에 부담을 주게 될 것으로 예상된다. 건설업의 특성상 안정적인 물량이 확보되지 않은 상태에서 비정규직을 정규직화시키라는 압력은 오히려 상근 인력을 축소시키는 부작용으로 나타날 수 있기 때문이다.

19대 총선 정책 방향에는 중소기업의 사업기회 확대, 기업의 양극화 해소, 대기업군의 일감몰아주기 금지 등이 포함되어 있다. 그룹사에서 수행하던 그룹 내 공사가 개방될 여지가 많다는 측면에서 중소기업들에게 유리하게 볼 수 있다. 다만 현재와 같이 업역과 생산구조가 분리된 상태는 오히려 불리하게 작용할 가능성도 있다. 국내 일부 그룹에서 시행하고 있는 ‘EPCM(설계·구매·시공관리)’ 방식을 전체 그룹공사로 전환시킬 가능성이 높기 때문이다. 기존 건설관행과 달라진 점이라면 시공만을 분리해서 전문공정별로 분리 발주할 가능성이 있다. 이렇게 되면 종합건설업체군보다 전문공사업체들의 먹거리가 늘어날 가능성이 더 커 보이는 게 사실이다.

정치권에서는 건설을 부정적으로 인식하고 복지만을 내세우지만, 국내 건설산업은 200만명에 가까운 종사자를 보유하고 있다. 건설시장 10% 감소는 고용인력 20만명 일자리 감소를 의미하는 것이다. 복지 포퓰리즘에 매몰된 정치권의 주장을 그대로 받아들이기보다 ‘일거리=일자리=복지’의 논리로 대응할 필요가 있다. 복지에 매몰된 상황에서 내수시장을 살리는 데 공공재정을 기대하기는 어렵다. 총선에서 제시된 선심성 지역 개발은 재정자립도가 70% 미만인 경우에는 기대하기 힘든 과제임이 틀림없다. 재정자립도가 95% 이상인 수도권의 개발 규제를 완화시키기도 어렵다. 따라서 민간자본이 유입될 수 있는 정책개발이 필요하다. 국내 시장이 공공재정보다 민간자본에 의해 지배되는 선진국형 모형으로 가고 있기 때문이다. <건설경제, 2012. 4. 20>

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)