

제369호 (2012. 7. 16)

■ 경제 동향

- 2/4분기 수도권 주택 구매 의사, 청약 상품에 관심

■ 2012년 하반기 건설·부동산 경기 전망

- 하반기 국내 건설 수주 8.0% 감소 전망
- 하반기 수도권 주택 매매가 2% 하락·전국 전세가 2% 상승

■ 정책·경영

- 2012년 상반기 계약 관련 주요 개정 법규(II)

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 건설 구조조정보다 근본 대책 먼저...

2/4분기 수도권 주택 구매 의사, 청약 상품에 관심

- 최근 분양가 할인 등으로 재고 주택 관심도 낮아져, 신규 주택 관심도는 상승 -

■ 매수 계획 전기 대비 4.0%p 하락, 2분기 연속 내림세

- 올 2/4분기 주택거래 소비자 인식조사 결과, ‘향후 6개월 이내 재고 주택 매수 계획이 있는가’에 대한 질문에 전체 응답자의 17.8%가 매수 계획이 있다고 답한 것으로 조사됨.
※ 주택거래 소비자 인식조사 : 부동산114(주)가 분기별로 인구 비례 할당 방식을 통해 수도권 거주 20세 이상을 대상으로 인터넷으로 설문 조사(2/4분기 유효 표본 수 416명, 조사 기간 2012.4.10~23).
- 매수 계획이 ‘있다’는 17.8%로 전기 대비 4.0%p 하락했으며, ‘없다’가 46.6%로 1.4%p 상승하고, ‘확실하지 않다’가 35.6%로 2.7%p 상승함.
- 매수 계획이 ‘있다’의 응답 비율이 2분기 연속 감소, 금융 위기 이후 2번째로 낮은 수준임.
- 매수 희망자는 경기, 50대 이상, 132~165㎡(분양 면적 기준, 40평형대) 거주자, 월 가구 소득 200만~300만원과 700만원 이상의 가구에서 높게 나타난 것으로 조사됨.
- 매수 희망 주택의 지역 및 규모는 서울, 99~132㎡(30평형대)가 여전히 높은 비중을 차지
 - 매수 희망 지역은 서울 50.0%, 경기 40.5%, 인천 6.8%, 기타 2.7%로 조사됨.
 - 매수 희망 규모는 99~132㎡(30평형대)가 52.7%로 가장 높은 비중을 차지했으며, 99㎡ 미만, 132~166㎡ 미만, 166㎡ 이상 순임.
 - 월 가구 소득별로는 모든 소득 구간에서 99~132㎡(30평형대)가 가장 높은 비중을 차지, 2순위로는 400만원 미만에서는 99㎡ 미만이, 400만원 이상에서는 132~165㎡ 미만이 선호됨.

■ 청약 계획 전기 대비 7.1%p 상승, 3분기 연속 오름세

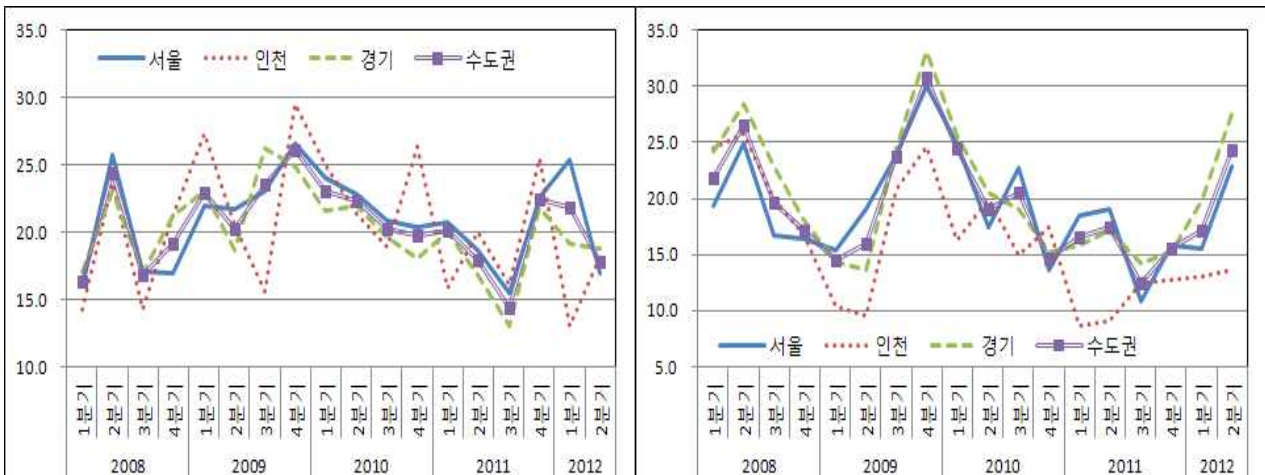
- 향후 6개월 이내 청약 의사를 묻는 질문에 전체 응답자의 24.3%가 청약 의사가 있는 것으로 조사되었으며, 재고 주택 매수 의사와는 다르게 3분기 연속 상승함.
- 청약 의사가 ‘있다’는 24.3%로 전기 대비 7.0%p 상승, ‘없다’는 39.9%로 10.2%p 하락, ‘확실하지 않다’는 35.8%로 2.7%p 상승함.
- 청약 희망자 중 165㎡ 이상(29.4%), 99~132㎡ 미만(24.3%) 거주자의 비중이 높게 나타났으며, 월 가구 소득별로는 200만원 미만(29.7%), 200만~300만원 미만(27.4%), 700

만원 이상(27.3%)의 가구에서 높게 나타남.

- 청약 희망 규모는 99~132㎡(분양 면적)가 56.4%로 가장 큰 비중을 차지하였으며, 관심 단지로는 강남 보금자리 및 세종시 힐스테이트의 비율이 높았음.
 - 청약 희망 규모는 20대 연령을 제외한 모든 지역별, 월 가구 소득별, 연령대에서 99~132㎡미만의 주택에서 높은 비중을 보임.
 - 주요 관심 단지로는 수도권은 강남 보금자리, 지방은 세종시 힐스테이트의 비율이 높음.
- 선호하는 청약 상품으로는 공공(48.1%)과 민간(51.9%)이 비슷한 수준을 보임.
 - 공공 분양 상품을 선택한 주요 이유로는 ‘분양가 저렴’을 꼽음.
 - 민간 분양 상품 선택 이유로는 ‘브랜드 인지도 높음’을 지목

<재고 주택 매수 의사>

<신규 주택 청약 의사>



자료 : 부동산114(주)

■ 청약 시장에 대한 관심도 높아져

- 재고주택 시장은 구매 수요는 감소하고 관망세는 증가한 반면, 신규주택 시장은 구매 수요가 증가함.
 - 주택 경기의 지속적인 침체로 가격 상승에 대한 기대가 낮고, 주택 수요자가 주로 실 수요자로 이루어지면서 주택 가격에 대한 민감도가 커진 상황에서 최근 건설업체들의 적극적인 할인 전략 등으로 청약시장에 대한 관심이 커진 것으로 분석됨.
- 청약 희망자의 가구 월 소득이 양극단으로 조사됨에 따라 차별적인 접근이 필요함.

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

하반기 국내 건설 수주 8.0% 감소 전망

- 대내외 경제 불확실성 급증 및 작년 기저효과 영향 -

■ 2012년 국내 건설 수주 0.6% 감소한 110조원 전망, 전형적인 상고하저 흐름 예상

- 2012년 국내 건설 수주는 전년 대비 0.6% 감소한 110조원(경상 금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
 - 2012년 국내 건설 수주 전망치는 2010년에 비해서는 소폭 회복된 수준이지만, 글로벌 금융 위기 발생 직전인 2007년(127.9조원), 2008년(120.1조원)에 비해서는 여전히 매우 부진한 수준임.
- 하반기 국내 건설 수주는 대내외 경제 불확실성 급증의 영향 및 민간 수주 위축, 지방 주택 건설 경기 둔화, 수도권 주택 건설 경기 침체 지속, 작년 기저효과(상저하고 패턴) 등의 영향으로 전년 동기비 8.0% 감소할 전망이다.

■ 하반기 공공 수주 7.7% 감소, 민간 수주 8.1% 감소 전망

- 발주 부문별로는 공공 수주의 경우 철도를 제외한 교통 SOC 공사 발주가 여전히 부진하지만, 발전소공사, 지방 이전 공공기관의 신청사 건립공사, 국방 관련 시설공사 등의 발주가 양호해 전년비 3.6% 감소한 35.3조원을 기록할 것으로 전망됨.
 - 재정의 조기 집행 기조, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 인해 하반기 공공 수주는 전년 동기비 7.7% 감소할 전망이다.
- 상반기에 회복세를 보인 민간 수주는 하반기에 주택 수주 회복세가 크게 둔화되고, 대내외 경제 불확실성 증가로 인해 민간 토목 및 비주거 건축 수주도 감소세로 전환되어 전년 동기비 8.1% 감소하며 부진할 전망이다.
 - 연간 전체적으로도 하반기 수주 부진의 영향으로 전년비 0.8% 증가에 그칠 전망이다.

■ 하반기 토목 수주 11.0% 감소, 주택 수주 8.4% 감소, 비주거 건축 수주 3.1% 감소 전망

- 공종별로 토목 수주는 연초까지 대규모 플랜트 공사의 발주로 호조세를 보인 민간 토

목 수주가 대내외 경제 불확실성의 증가로 하반기 이후 위축될 것으로 예상되고, 4대 강 사업의 종료로 발전소 관련 공사를 제외한 공공 토목 공사 발주도 부진해 전년비 0.8% 감소할 전망이다.

- 하반기 이후 민간 토목 수주의 위축, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 인해 하반기 토목수주는 전년 동기비 11.0% 감소할 전망이다.

<2012년 국내 건설 수주 전망>

구 분	2008	2009	2010			2011			2012(e)		
	연간	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액(조원, 당해 연도 가격)											
공공	41.8	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	22.1	36.6	14.9	20.4	35.3
민간	78.2	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.6	74.1	39.2	35.5	74.7
토목	41.3	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	21.1	38.8	19.7	18.8	38.5
건축	78.8	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	39.6	71.9	34.4	37.1	71.5
주거	44.7	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	23.7	38.7	17.5	21.7	39.2
비주거	34.2	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	15.9	33.2	16.9	15.4	32.3
계	120.1	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	60.7	110.7	54.1	55.9	110.0
증감률(% , 전년 동기비)											
공공	12.8	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	21.5	-4.2	2.8	-7.7	-3.6
민간	-13.9	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	12.4	14.0	10.5	-8.1	0.8
토목	14.0	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-3.3	-6.2	11.5	-11.0	-0.8
건축	-14.1	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	29.0	16.2	6.5	-6.3	-0.6
주거	-23.2	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	47.9	22.4	16.6	-8.4	1.3
비주거	1.8	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	8.4	9.8	-2.2	-3.1	-2.7
계	-6.1	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	15.6	7.2	8.3	-8.0	-0.6

주 : 2012년은 한국건설산업연구원 전망치.
 자료 : 대한건설협회.

- 지방 주택 수주의 회복세 지속, 재개발/재건축 수주 회복 등의 영향으로 상반기까지 회복세를 보인 주택 수주는 하반기에는 지방 주택 수주 회복세 둔화 및 수도권 주택 수주의 침체 지속, 작년 기저효과(상저하고) 등의 영향으로 전년 동기비 8.4% 감소하고, 연간 전체적으로는 1.3% 증가에 그칠 전망이다.
- 비주거용 건축 수주는 지방 이전 공공기관의 신청사 건립공사 발주가 2011년에 이어 양호하겠으나, 지난 2년 간 회복세를 보인 민간 비주거 건축 수주가 대내외적 경제 불확실성 급증의 영향으로 점차 위축될 것으로 예상되어 전년비 2.7% 감소할 전망이다.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

하반기 수도권 주택 매매가 2% 하락 · 전국 전세가 2% 상승

- 지방 매매가 1.5% 상승, 월세 비중 증가 지속될 듯 -

■ 하반기 주택 · 부동산 전망의 주요 변수

- 거시경제 : 유럽 재정위기의 조속한 해결이 어려운 가운데 미국과 중국의 경기 침체 우려마저 확대되면서 세계 경제의 불안 요인이 지속되고 있는 상황임.
 - 임금 인상과 고용 여건이 불투명한 상황이 이어지면서 주택시장의 수요 회복에도 강력한 하방 압력으로 작용할 것으로 예상됨.
- 금융 : 부동산 PF 부실은 해결되지 않고 수요자의 부채 상환 부담은 증가하고 있어 공급자 금융, 수요자 금융 모두 어려움을 겪을 것으로 예상됨.
 - 금융권의 PF 잔액은 부실 채권 매입 등의 효과로 규모가 축소되었으나, 2010년 말부터 상승한 PF 연체율은 2012년 5월 현재 국내 은행권에서도 8.2% 수준에 달함.
 - 가계신용 규모는 900조원을 상회하고 차입 인구와 1인당 가계대출의 규모도 증가. 가계의 연체율도 지속 상승해 2012년 5월 현재 0.97%에 달해 금융 위기 직후보다 높은 수준임.
 - 소득보다 부채가 빠르게 늘어나고 원금 상환이 개시되는 대출이 많아 가계의 대출금 상환 부담이 증가하고 있음.
- 수도권 : 자가 거주 희망이 낮아지면서 경매 건수는 증가하고 매수세 위축은 심화되고 있음. 반면, 분양을 제외한 인허가 및 준공 물량은 증가하고 있음.
 - 자가 거주자 중 향후 이사 희망 주택이 차가인 비율은 33.3%에 달함. 민간 정보업체의 조사로 변동성이 비교적 크나 2010년 2/4분기 조사 이래 가장 높은 수준임.
 - 경매 건수는 증가하나 매각되는 물건은 적고 매각되는 금액도 낮아지고 있음.
 - 반면, 예년(2000~10년 평균)을 상회하는 인허가가 지속되고 있음. 반면, 높은 청약률에 비해 실제 계약으로 이어지는 계약률은 낮은 경우가 다수 발생함.
- 지방 : 지방 시장의 가격 상승세는 빠르게 둔화되고 있으나 공급 물량은 지속되고 있음.
 - 지방 시장은 매매 가격과 전세 가격이 동행하는 패턴을 보여 왔고 2012년에도 이러한 현상이 유지됨. 2011년 하반기 이후 매매 · 전세 가격의 상승세가 빠르게 둔화되고 있음.
 - 반면, 2011년 주택 가격의 급등으로 지방의 주택 구입 부담이 상당히 증가. 또한, 증가

한 가계대출의 규모를 고려하면 수요자의 구매 여력이 큰 상황은 아닌 것으로 판단됨.

- 인허가·분양·준공 모두 두 자릿수 이상 증가함. 모든 프로세스의 공급량 증가는 현 재도 공급이 부족하지 않고 당분간도 지속적으로 공급이 이루어질 신호로 판단됨.
- 임대차 : 아파트외 준공 물량 증가로 전세 가격에 미치는 공급 부족 문제를 완충할 것으로 예상되며 강남권에 집중된 이주 수요는 국지적 영향력에 그칠 것으로 판단됨.
 - 도시형 생활주택, 오피스텔 등 아파트외 주택의 하반기 공급 물량은 상반기 수준을 유지하거나 증가할 것으로 예상됨.
 - 하반기 이주가 예상되는 재건축 아파트는 8개 단지로 총 1만 1,027세대에 이르나 통상 이주 수요의 이동은 단거리로 집중됨. 또한, 아파트외 준공 물량이 많아 수도권 전역적인 전세 가격 상승으로 번질 가능성은 낮으며 국지적인 양상을 띠 것으로 예상됨.

■ 매매 가격 수도권 2.0% 하락·지방 1.5% 상승, 전세 가격 전국 2.0% 상승

- 올 하반기에는 극심한 수요 위축 상황이 지속되면서 주택 매매 가격은 수도권 2.0% 하락, 지방 1.5% 상승이 예상됨.
 - 수도권 주택시장은 경매 물건의 증가, 자가 거주 수요의 감소 등 수요 위축은 지속되나 아파트외를 중심으로 공급은 증가하여 2.0% 내외의 하락세가 불가피함.
 - 지방 주택시장은 상승세가 둔화되면서 상반기보다 낮은 1.5% 수준의 상승세가 전망됨.
- 전세시장은 아파트외 준공 물량의 증가로 안정세가 이어지며 전국적으로 2.0% 상승 전망
 - 전국적으로 아파트외 주택의 준공 물량이 급증하면서 아파트 준공 물량 부족을 보전할 것으로 예상됨. 이주 수요에 따른 압박은 국지적인 지역에 한정될 것으로 전망됨.
 - 다만, 전세 가격 안정세와 별개로 신규 공급되는 도시형 생활주택 등 월세 중심의 주택 공급이 증가하고 있어 월세 비중의 증가세는 지속될 것으로 전망됨.

<2012년 하반기 전국 주택 가격 전망>

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분			2009년	2010년	2011년				2012년		
					1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기
주택	매매	수도권	1.2	-1.7	0.7	0.1	-0.1	-0.2	0.5	-1.1	-2.0
		지방	1.7	6.0	3.9	4.0	3.1	2.3	14.0	2.4	1.5
	전세	3.4	7.1	4.3	2.7	3.3	1.5	12.3	1.8	2.0	

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

2012년 상반기 계약 관련 주요 개정 법규(Ⅱ)*

- 행정안전부 소관 지방자치단체 계약예규 주요 개정 내용(시행일 2012.4.2) -

■ 수요자 이용 편의를 위한 계약 예규 통합 · 정비

- 10개 예규와 1개 지침으로 분리 · 운영되고 있는 현행 계약 예규를 「입찰 및 계약 집행기준」, 「입찰시 낙찰자 결정 기준」 등 2개로 통합하여 개편
 - 지자체 종합 계약 운영 기준 신설, 계약 심사 업무 처리 지침을 예규로 상향, 통합 예규에 반영

■ 입찰시 낙찰자 결정 기준 관련

- 입찰참가자격 사전심사 기준
 - 보완 제출 서류가 불명확 · 미비하여 심사가 곤란한 경우와 경영 상태 평가시 신용평가 자료가 없거나 제출하지 않은 경우 최저 등급 처리
 - 합병 업체 신용평가의 경우 합병 후는 새로운 신용평가로 평가, 그 전까지는 합병 대상 업체 중 가장 낮은 업체의 신용평가등급을 적용
 - 입찰 업체의 편익 향상을 위해 신용정보업자가 발급하는 확인서 외에 협회 발급 신용평가 확인서도 인정(적격심사 동일)
- 시설공사 적격심사 세부 기준
 - 100억원 미만~50억원 이상 공사의 경영 상태 평가시 자산회전을 평가 폐지
 - 100억원 미만~50억원 이상 공사의 기술자 보유 상황 평가 신설
 - 10억원 미만 공사의 신용평가등급 간 점수 차를 1점 → 0.2점 차로 완화
 - 10억원 미만 공사의 접근성 평가 방법 중 해상 인접은 인접 시 · 군에서 제외하되 교량 · 방조제 등으로 육지와 연결된 섬은 인접 시 · 군에 포함
 - 소규모(3억원 미만) 전문 복합 공종에 대한 경영 상태 평가 방법 신설
 - 공동 수급체 평가 방법 중 평가 대상 업종이 아닌 업종으로 참가한 구성원의 경우에도 해당 공사 수행 능력상 결격 여부(기술자 보유)는 평가토록 개정

* 본고는 2012년 상반기에 개정된 주요 계약 관련 법규에 대한 해설로, 건설동향브리핑 제368호(2012. 7. 9)에 이어 2회에 걸쳐 게재하고 있음.

■ 입찰 및 계약 집행 기준 관련

- 물가 변동에 의한 계약 금액 조정 규정 보완
 - 물가 변동시 총액 증액 조정과 단품 증액 조정 요건이 동시에 충족되는 경우 원칙적으로 총액 증액 조정을 우선하되, 예외적인 경우 단품 증액 조정 우선 적용 가능
- 공기 연장에 따른 간접비 기준 현실화
 - 계약 상대방 및 장비 대여 업체에 대한 간접비 지급 규정 구체화
- 원가 계산·검토 용역기관의 부정 행위에 대한 제재 규정 마련
 - 계약 담당자는 부실 원가 계산·검토 용역기관에 대해서는 해당 용역기관 주무 관청(비영리법인 설립 인가 관청)에 원가 용역 업무 수행 제한 요청 가능
- 특허·신기술 반영시 사전 협의 의무화
 - 무절제한 특허·신기술 반영 공사 확대 방지를 위해 공사에 특허·신기술 반영시 기술 등 검토 자료 첨부를 의무화하고, 필요시 계약 심사 등 전문가에 심사 의뢰토록 규정
- 수의계약 대상과 운용 요령 개정
 - 수의계약의 경우 인접 시·군(해상 인접 제외)까지 확대하여 지역 제한이 가능한 바, 인접 시·군 범위에 교량·방조제 등으로 육지와 연결된 섬도 포함하는 것으로 개정
 - 1인 견적 수의계약 대상 확대
- 공사 계약에서 노무비 구분 관리 및 지급확인제 도입
 - 원·하도급자는 노무비를 별도 전용 계좌를 통해 관리하고, 대금 청구시 노무비 지급 내역 제출 의무화
- 주계약자 공동도급 운용 요령 개정
 - 주·부계약자 입찰 불균형 문제 해소를 위해 발주기관은 공종을 분리하여 입찰 공고에 명시하고 입찰 업체는 분리된 공종에 맞게 주·부계약자를 선택하여 참여토록 개정하여 주계약자의 부계약자 선택권 확대
 - 불합리한 정의 규정(주계약자 : 종합건설업자, 부계약자 : 전문건설업자) 삭제
 - 설계 변경시 시공 주체 구분이 곤란한 경우 원칙적으로 주계약자가 시공토록 함.

김영덕(연구위원 · kyoduk@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 9	서울시	<ul style="list-style-type: none"> 재무국 재산관리과 주최, 외부 전문가 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 시유 재산 위탁 관리 및 관리 전담 기구 설립에 대한 자문
7. 10	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 건설경제과 주최, 공공공사 발주입찰제도 개선 TFT 회의에 건설경제연구실 최민수 실장 참여 - 공공공사 입찰제도 개선 관련 주제 발표 후 토론
	IT 코리아 정책포럼	<ul style="list-style-type: none"> 제2차 SW분과위원회 회의에 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여 - SW산업의 경쟁력 향상을 위한 건설산업의 시사점 자문
	공정거래위원회	<ul style="list-style-type: none"> 하도급 정책 자문위원회 회의에 건설산업연구실 이의섭 연구위원 참여 - 중견 기업에 대한 공정거래협약 평가 기준 마련 및 협약 확산 방안에 대한 자문
7. 11	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 주택정책과 주최, EWS 지표 점검 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 6월 부동산 지표에 대한 점검
	서울시	<ul style="list-style-type: none"> 도시기반시설본부 주최, 전문가 자문회의에 기획조정실 왕세종 실장 참여 - 서울시 민자 도시철도에 관한 자문
7. 12	한국공항공사	<ul style="list-style-type: none"> 연구 착수 보고회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 비행 훈련 조종사 양성 원가 분석 용역 연구 착수 보고회의 자문
7. 13	금융감독원	<ul style="list-style-type: none"> 거시감독국 주최, 전문가 간담회에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 최근 거시 경제 상황에 대한 점검
	한국건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> 표준품셈 공사비 기준 심의위원회에 건설관리연구실 김원태 연구위원 참여 - 2012년 하반기 적용 표준품셈 개정(안) 심의 및 상시 관리 심의
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 주택정비과 주최, 도시 및 주거 환경 정비 기본 방침 수립 관련 연구 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 도시 및 주거 환경 정비 기본 방침 수립 연구의 범위 및 연구 내용에 대한 자문
	노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> 산재 예방 시스템 선진화위원회 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 산업 안전 보건 사각 지대 해소 방안 주제 발표 및 토론

■ 7월 월례회의 개최

- 연구원은 7.6(금) 17:00, 건설회관 3층 대회의실에서 전임직원이 참석한 가운데 7월 월례회의를 개최하였음.
 - 이번 월례회의에서는 기획조정실이 ‘상반기 연구원 사업성과에 대한 현황 및 분석 결과’를 보고하였음.
 - 백영권 전 건설정책연구실 연구위원의 특강(제목 : 바람직한 은퇴 후의 삶) 또한 진행되었음.

건설 구조조정보다 근본 대책 먼저...

최근 정부의 잇단 광범위한 구조조정 시사와 지난 6일 발표된 17개 건설사의 구조조정 발표에 따라 건설업계의 위기감이 심각하다. 현재 건설업계는 지속되고 있는 건설 경기의 침체와 회복 기미가 없는 주택시장으로 인하여 물량 확보에 어려움을 겪고 있는 가운데, 유동성 위기의 장기화로 인하여 자금 압박이 심각한 상황이다.

건설산업의 건전성 확보와 시장 변화에 맞춘 산업 구조 혁신의 필요성에 대해서는 누구도 이의를 제기할 수 없다. 또한, 건설산업이 국민생활 및 국가경제에서의 영향력이 크다는 점에서 정부 차원의 산업에 대한 거시적인 구조조정 논의도 필요하다. 그러나, 건설산업의 현재 상황과 건설업계가 안고 있는 구조적이고 근본적인 문제에 대한 접근이 배제된 구조조정에 대한 논의는 자칫 산업 전체의 붕괴를 가져올 수 있다는 점을 고려할 필요가 있다.

최근 건설산업은 변혁기에 놓여 있다. 사회, 경제적인 면에서의 빠른 변화로 인하여 건설시장은 급격한 변화를 맞고 있으며, 이에 따라 건설업체들은 경영관리방식의 혁신적 전환, 향후 건설수요에 부응하는 경쟁력 확보라는 현실적인 과제를 안고 있으며, 현재는 그 과정의 일부로 볼 수 있다. 따라서, 인위적인 구조조정은 자칫 시장이 요구하는 바람직한 방향의 산업의 구조적 변화과정을 저해할 수 있다는 점에서 신중할 필요가 있다. 오히려 정부의 역할은 건설업계가 시장 변화에 빠르게 적응할 수 있는 정책·제도적인 지원책 즉, 수요 변화에 맞춘 입·낙찰제도의 개선과 산업 발전의 기초가 되는 산업 정책의 패러다임 전환이 필요하다.

또한, 건설업계가 겪고 있는 현실적인 문제들에 대한 올바른 진단이 필요하며, 향후 건설산업의 발전방향에 대한 논의가 배제되면 안 된다. 최근 중견 건설업체들의 잇단 워크아웃 및 법정관리는 PF 방식 등 기존 건설사업 구조의 문제를 그대로 드러내고 있다. 이는 다른 건설사업도 마찬가지다. 정부가 계약주체인 다수의 도급 방식 사업들도 수주 물량 확보가 최우선인 건설업체의 특성상 무리한 저가 수주를 유도하였고 이는 건설업체들의 경영을 서서히 압박하는 원인이 되었다.

이러한 측면에서 볼 때, 현재 건설업체들의 위기는 건설사업의 구조적인 문제에 기인한 바 크며, 건설사업의 전후방 산업과의 관련성을 고려할 때, 그 책임을 건설업체에게만 전가하는 것은 잘못이다. 건설사업의 구조적인 문제에 대한 근본적인 개선이 요구되며, 건설과 관련된 다양한 이해 관계자들의 책임의식, 금융 등 다른 산업의 혁신 그리고 건설산업의 성장과 직결되어 있는 건설 정책·제도적 개선이 우선되어야 한다. <아시아경제, 2012. 6. 21>

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)