

건설동향브리핑

제530호 (2015. 10. 5)

■ 정책 · 이슈

- 건설기업의 세 부담 현황 및 건설 · 주택 세제 개선 검토
- 국내 경제, 저성장 탈출 위해 SOC 투자 필수적

■ 경영 · 정보

- 서울시 인프라 시설의 안전확보 사업과 정책(IV)

■ 경제 동향

- 1~8월까지 전국 아파트 전세가격 8.2% 상승

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : ‘명품 아파트’를 원한다면 ‘만드는 사람’을 우대하라

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

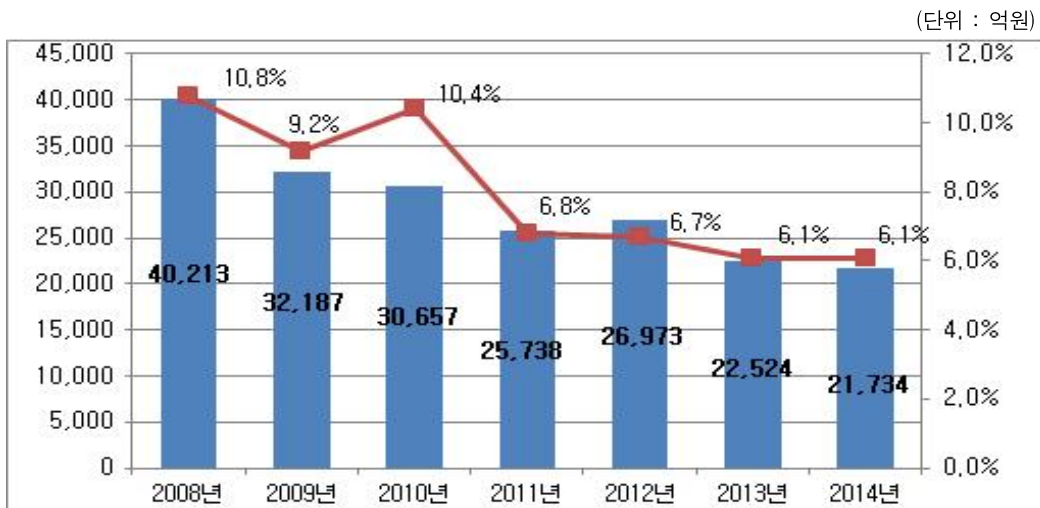
건설기업의 세 부담 현황 및 건설·주택 세제 개선 검토¹⁾

- 건설·주택산업 규제 정상화 차원에서 건설 및 주택 세제 적극 개선해야 -

■ 건설기업의 세 부담 현황 및 향후 세 부담 여력 전망

- 2013년 말 기준으로 전체 가동법인 중에서 법인세를 신고 납부하고 있는 건설기업의 수는 8만 2,895개사로, 전 산업 신고법인 수 51만 7,805개사의 14.8%를 차지함.
- 2015년 5월에 사전 공개된 국세통계에 따르면, 2014년 말 기준으로 우리나라 전체 법인에게 부과된 법인세의 총 부담세액은 35조 4,440억원임.
 - 이 중 건설업종의 총 부담세액은 2조 1,734억원으로 법인세 총 부담세액의 6.1%를 차지. 이는 제조업(16조 6,330억원, 46.9%), 금융·보험업(5조 9,518억원, 16.8%), 도매업(3조 1,889억원, 9.0%), 서비스업(3조 637억원, 8.6%) 다음으로 높은 수준임.
- 건설기업이 납부한 법인세액은 2008년 이후 지난 6년 동안 지속적으로 감소하였음.
 - 실제로 법인세를 신고 납부한 건설업종 기업들의 결산서상 손실 법인 수는 21,035개사로, 건설업종 법인세 신고법인 수의 약 24.9%를 차지함.

<건설업 법인세 부담세액 추이>



자료 : 국세청, 연도별 국세통계

1) 본고는 한국건설산업연구원이 발간한 「규제 정상화를 위한 건설·주택세제의 주요 개선과제 검토」 연구보고서(2015.10)의 주요 내용을 요약하였으며 2회로 게재할 예정임. 이번 호는 1회차임.

- 건설업종 신고법인 수는 증가하는 반면, 건설기업들이 납부한 법인세액은 축소되고 있다는 점에서 건설기업의 경영여건이 매우 악화되고 있음을 보여줌.
- 이와 함께 건설 및 개발사업을 추진하는 과정에서 부과되는 각종 부담금은 조세와의 중복성은 별개로 하더라도 건설기업의 부담을 크게 가중시키고 있음.
 - 규제개선 차원에서 부담금제도의 개선을 추진하고 있으나, 건설 부문의 폐지 실적은 2014년 1건에 불과하며, 여전히 19개에 이르는 각종 부담금이 유지되고 있음.
- 주택경기가 회복세를 보이고는 있으나, 2015년 1/4분기 건설업 경영실적이 전년 동기보다 더욱 악화된 것으로 나타나고 있음을 고려할 때, 건설기업의 세 부담 여력은 당분간 개선되기 어려운 것으로 판단됨.

■ 건설 및 주택 세제의 개선 검토 방향

- 최근 논란이 되고 있는 법인세 인상 문제는 국가 차원에서 국가경제와 산업의 건전한 발전을 유도할 수 있는 기업 투자 환경 및 성장기반 조성에 주안점을 두어야 함.
- 건설산업 규제완화와 경기 활성화를 위해 세제의 합리적인 운영을 검토함으로써 청년 일자리 창출, 수출·투자활성화 등 경제활력 제고를 유도하는 것이 바람직함. 또한, 건설·주택산업이 유발하는 직·간접적 세수 확대 효과를 발생시키는 것이 보다 효율적임.
- 건설·주택산업 관련 세제 개선을 검토하는 데 있어 다음과 같은 원칙들이 고려되어야 할 것으로 판단됨.
 - 첫째, 건설·주택산업의 건전한 성장을 유도할 수 있는 세제 운영에 목표를 둘 필요가 있음. 조세제도는 기업의 적정한 조세 부담을 통하여 지속적이고 안정적인 기업 성장을 유도하는 공익적 목적을 달성해야 함.
 - 둘째, 건설산업의 특성을 반영한 합리적인 세제 운영이 필요함. 건설·주택산업은 타 산업에 비하여 조세 및 준조세가 지나치게 부담이 되므로 형평성 있는 조세 부담 원칙의 운용을 통해 과도한 세 부담을 개선해야 함.
 - 셋째, 산업의 정상적인 생산 및 영업 등 사업 활동에 제약을 주는 세제적 요소들의 개선이 필요함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

국내 경제, 저성장 탈출 위해 SOC 투자 필수적¹⁾

- 대내외 경제 여건 감안, 적정 수준 SOC 투자 지속 필요 -

■ 국내 경제 저성장 고착화 우려, 소비 및 투자 활성화 절실

- 최근 국내 경제의 성장세가 점차 둔화되는 양상을 보임.
 - 2011년 2/4분기 이후 국내총생산(GDP)의 전년 동기 대비 증가율이 지속적으로 4%를 하회. 특히 2014년 1/4분기 이후 올해 2/4분기까지 5분기 연속 하락세를 보임.
 - 올 2/4분기 증가율이 2.2%에 그쳐 2010년 이후 최저 수준을 나타냄.
- 향후 세계 경제의 하방위험이 여전한 가운데 국내 경제가 저소비, 저투자, 저성장의 탈출구를 찾지 못하면 저성장이 고착화될 가능성이 큼.
 - 올 하반기 이후 중국의 성장세 둔화, 미국의 금리 인상, 유로존 리스크 등 세계 경제의 하방위험이 오히려 확대되면서 국내 경제의 버팀목인 수출이 여전히 부진할 전망
 - 이 가운데 내수는 내수-수출 불균형, 인구 감소, 가계부채 증가, 기업 투자의욕 저하 등 구조적 성장 저해요인이 산재
 - 세계 경제의 하방위험이 증가하는 가운데 내수의 구조적 성장 저해요인이 산재해 있어 적극적인 경기부양책 및 성장동력을 모색하지 못한다면 저성장 고착화의 가능성이 있음.
- 국내 경제가 저성장 고착화의 위기를 탈피하고, 경제의 안정적 성장을 위한 선순환 구조를 확고히 하기 위해서는 소비 촉진 및 투자 활성화 대책의 마련이 절실함.
 - 선순환 구조 : 소비/투자 증대→생산 증가→고용 증가→소득 증가→소비 증대

■ SOC 투자, 향후 지속적 경제 발전 위한 중요 수단

- 국내 경제의 잠재성장률이 하락하는 것은 고령화 속도가 빨라져 생산가능 인구(15~64세)가 줄어드는 동시에 자본스톡과 같은 생산투입 요소가 정체하고 있기 때문임.
- 생산가능 인구 감소의 문제점을 개선하기가 쉽지 않다는 점을 감안하면 자본스톡과 같은 생산투입 요소의 확충이 잠재성장률 개선을 위해 매우 중요함.

1) 본고는 한국건설산업연구원이 발간한 「경제성장 견인을 위한 SOC 정책과제」 연구보고서(2015.9)의 주요 내용을 요약하였으며 3회로 게재할 예정임. 본고는 1회차임.

- 건설산업의 산출물 역시 한 국가의 경제 발전을 위한 기반이 되는 자본재를 구축하는 것이고, 복지사회 실현을 위해 필요한 복지 시설의 확충이라는 점에서 중요
- 특히 노후화된 SOC 시설물의 성능개선은 향후 지속적인 경제 발전을 위해 필수적임.
- 1·2종 시설물 중 준공된 지 30년이 지난 기반시설물은 2014년 기준으로 총 1,860개 (건축물 제외)로서 9.5%를 차지함. 5년 후에는 2,921개(14.9%), 10년 뒤에는 4,211개 (21.6%)로 급증

■ SOC 투자는 단기적으로 경제위기 극복을 위해서도 유효한 수단

- SOC 투자는 단기적으로 경제위기를 극복할 수 있는 유효한 수단이라는 점에서도 중요
 - 건설산업은 타 산업에 비해서 생산유발효과와 취업유발효과가 매우 커서 생산액 증가 및 취업자 수 증가 효과를 통해 경제를 활성화시킬 수 있는 매우 유효한 수단임.
 - 산업별 생산유발계수를 비교해보면, 건설산업의 생산유발계수는 2.1로 제조업과 더불어 가장 높고, 취업유발계수 역시 13.7(명/10억원)로 제조업 9.3, 전산업 평균 12.9보다 높아 일자리 창출 효과가 큼(한국은행, 「2010년 산업연관표」 참조).
 - 또한, 분야별 정부 예산의 GDP 성장기여도를 살펴보면, 국토/지역개발(0.0304%p), 수송/교통(0.0302%p)의 기여도가 산업/중소기업(0.0275%p), 사회복지(0.0229%p) 등 15개 정부지출 분야의 기여도보다 더 높은 것으로 분석²⁾

■ 2016년 이후 적정 수준의 SOC 투자 유지 필요

- SOC 투자는 현재의 경제 침체를 극복하는 데 필요한 수단일 뿐 아니라 국내 경제가 직면한 저성장 고착화의 위기를 탈출할 수 있는 중요한 수단임.
- 따라서, 2016년 이후에도 적정 수준의 SOC 투자를 지속적으로 유지하는 것이 필요함.
 - 2016년 정부 SOC 예산(안)은 전년 대비 6.0% 감소한 23.3조원으로 편성되었고, 중기 재정운용계획을 살펴보면, 2015~19년 동안 연평균 6.8% 감소할 계획으로 문제가 심각함.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

2) 박승준, 「재정 확대의 거시경제적 효과 분석 : 분야별 자원 배분을 중심으로」, 국회 예산정책처, 2009.4 ; 박용석, 「SOC 투자동향 및 생산적 복지 차원의 건설투자 방향」, 건설이슈포커스 2013-23, 한국건설산업연구원, 2013.9.25, p.23 재인용

서울시 인프라 시설의 안전확보 사업과 정책(IV)¹⁾

- 도로 포장 성능 개선과 주민밀착형 생활도로 정비 -

■ 도로 부문의 노후화 대비 필요

- 노후 및 불량 포장도로로 인하여 주행안전성 저하 및 교통사고 발생 위험이 높아짐.
 - 장기사용, 집중하중, 폭우, 폭설, 동해 등의 영향으로 도로포장의 파손, 균열, 포트홀, 침하 등이 발생
- 서울시의 도로포장 상태는 상태지수인 SPI(Seoul Pavement Index)²⁾로 확인 가능하며, 2012년 기준 SPI는 6.46으로 ‘보통’으로 평가됨.
- 서울시의 연도별 도로면적은 꾸준히 증가하는 추세이나 각 연도별 노후 대비 보수면적은 증가하지 않음.
 - 서울시 도로면적은 2001년부터 2013년까지 연평균 350,832㎡ 증가, 반면 노후 포장도로 재포장면적은 2001년부터 2013년까지 연평균 15,938㎡ 증가에 불과
- 도로파손 건수와 사고 건수는 비례관계를 가지고 있음. 사고로 인한 손해액은 2009년부터 증가하였으며, 그에 따라 손해보험 가입액도 증가

<도로파손 건수와 사고발생 건수>

구분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
도로파손 건수	29,294	77,654	52,591	41,313	74,123
사고발생 건수	249	444	447	198	835

자료 : 「포트홀 저감 개선방법에 대한 국내 기준에 대한 고찰 및 도시안전실 성과계획서」 (2011~14년 서울특별시 예산정보)

■ 서울시민 1천명 대상 설문조사 결과, 도로 안전에 대해 50%가 불만족 응답

- 한국건설산업연구원이 서울시민 1천명을 대상으로 설문조사한 결과, 도로 안전에 대해 불만족하다는 응답이 50%에 달했으며, 성능수준 역시 불량하다 이상으로 응답한 비율

1) 본고는 한국건설산업연구원·대한토목학회·서울대학교 건설환경종합연구소가 공동 수행한 ‘서울시 인프라 시설의 안전 및 성능개선 정책방향 연구’의 주요 결과를 요약하였으며, 제525호(2015. 8. 24 발간)부터 10회로 나누어 부문별로 게재하고 있음. 본고는 제529호(2015. 9. 21 발간)에 이은 4회차임.

2) SPI : 균열율, 소성변형, 중방향 평탄성의 개별 파손을 서로 등치화해 산정하는 종합적인 포장평가지수임. SPI 6 이하 구간이 보수 대상임. 0~6.0 불량, 6.0~7.0 보통, 7.0~10.0 양호

이 30%임. 향후 투자 확대에 대해서는 응답자의 70% 이상이 찬성함.

- SPI 6 이하 구간은 2009년 이전 21.2%에서 2012년 33.4%로 증가한 것으로 조사됨.
 - 노후 포장도로 정비공사 사업 예산은 2010년에 전년 대비 57%가 하락한 이후 매년 평균 30%씩 증가하는 것으로 조사됨.
- 급경사로, 불안전 통학로, 협소 골목, 소방도로 등 생활도로의 안전 확보도 필요
 - 취약계층의 인명 피해로 직결될 수 있는 생활도로의 정비도 시급
 - 서울시 주민참여 예산사업 중 생활도로 정비사업이 다수를 차지함.
 - 2014년의 경우 35개 사업이 생활도로 정비와 관련된 것으로 조사됨.

■ 도로포장 사전정비 통한 사고 및 피해 저감 가능

- 도로포장 정비율과 배상민원 발생은 반비례 관계에 있음.
 - 서울시의 포장 정비율이 2%대로 저조한 2009년과 2012년의 다음해에는 포트홀 및 배상민원이 집중 발생한 것으로 조사됨.

<서울시 연도별 도로포장 정비 및 배상민원 통계>

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014.6
정비율	2.1%	4.4%	4.1%	1.8%	3.3%	3.1%
배상민원 건수	-	469건	261건	188건	413건	15건

자료 : 서울특별시 내부 자료, 자동차전용도로(토공) 노후포장도로 정비공사

■ 주행과 보행 안전을 위한 도로시설물 안전 및 성능개선 사업 추진 필요

- 불량/노후 포장도로의 정비율 상향 검토
 - 도로 침하 및 동공 발생 구간의 긴급 보수, 포트홀/맨홀 침하/평탄성 불량 다발 구간의 정비, 포장도로 중 저등급 SPI 구간의 정비 필요
 - SPI 7 이상을 유지하기 위해서는 연간 900억원 이상 필요할 것으로 추정
- 시민 제안형 생활도로 정비사업의 확대
 - 현재 서울시 참여예산 사업의 규모는 연간 500억원 수준으로, 시민생활 안전에 시급한 주민밀착형 사업 추진 확대가 필요

최석인(연구위원 · sichoic@cerik.re.kr)

1~8월까지 전국 아파트 전세가격 8.2% 상승

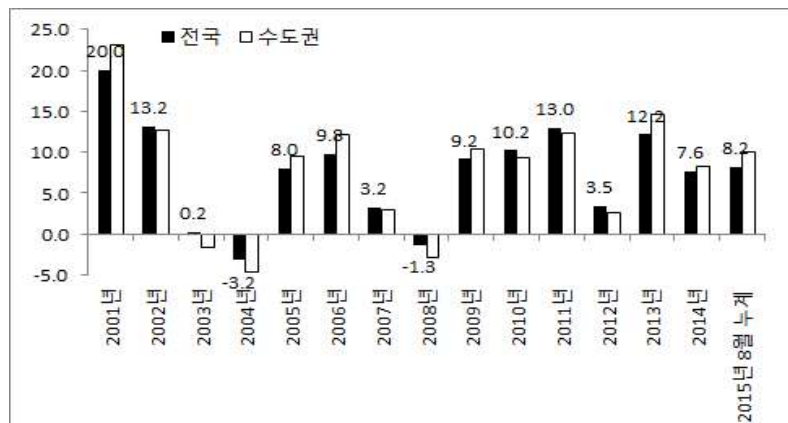
- 전세매매가비율도 70% 넘어, 상승세 둔화시키기엔 입주물량 부족 -

■ 수도권 아파트 전세가격 상승률 10.0%

- 2015년 1월부터 8월까지 전국 아파트 전세가격은 전년 동기 대비 8.2% 상승함.
 - 수도권은 10.0%, 지방광역시는 5.9%, 기타지방은 2.5% 상승
- 이미 지난해 연간상승률 7.6% 수준을 넘어섰으며, 현재와 같은 추이가 지속될 경우 연말까지 산술적으로 12.3% 상승할 것으로 예상됨.

<아파트 전세가격 변동률 추이>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

- 지방광역시와 기타지방은 지난해 연간상승률을 넘어서지 않았으나, 수도권은 이미 지난해 연간상승률 8.3%를 넘어섰으며, 현재 추세가 지속될 경우 산술적으로 15%까지 상승할 것으로 보임. 이는 2000년대 들어 2001년을 제외한 최대 상승률 수준임.

■ 2015년 아파트 입주물량 26만호 예상

- 부동산114(주)에 따르면 9월 23일 현재까지 조사된 2015년 입주물량은 26만호 가량으로 지난해와 비슷한 수준을 보이고 있음.
 - 수도권과 지방은 지난해보다 각각 1,000호 가량 증가한 10만 2,000여호, 8만 7,000여호 수준임. 지방광역시는 7,000호 가량 감소한 5만 3,000여호 수준으로 조사됨.
- 최근의 전세가격 상승세를 감안했을 때 2015년에 조사된 아파트 입주물량은 상승세를 둔화시키기에는 부족한 수준으로 판단됨.
 - 특히, 수도권과 지방광역시는 상승세에 비해서 물량 증가가 크지 않거나 감소하여 상승세가 지속될 것으로 판단됨.

■ 아파트 전세매매가비율 역대 최대 수준

- 8월 현재 전국 아파트 전세매매가비율은 금융위기 이후 지속적으로 상승하여 71.2% 수준을 보이면서 LTV(Loan to Value, 주택담보대출비율) 최대 기준인 70%를 상회하고 있음.
- 그 동안 지방에 비해 상대적으로 낮은 전세매매가비율을 보였던 수도권도 8월 기준으로 70.8%를 나타내며, 지방과 큰 차이를 보이지 않고 있음.
- 지방광역시와 기타지방은 65% 내외에서 변동을 보이다 8월 현재 72.5%, 72.2% 수준을 보임.

<아파트 전세매매가비율>

(단위 : %)

구분	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2008년	42.5	36.7	62.0	61.5
2012년	58.4	54.1	69.3	68.3
2013년	65.6	63.0	71.9	71.1
2014년	68.5	66.7	72.7	71.8
2015년 8월	71.2	70.8	72.5	72.2

자료 : 부동산114(주)

■ 전세 수요자, 높은 전세가격과 전세금 불안 등 2중고

- 전세가격 상승세가 당분간 지속될 가능성이 큰 가운데 전세수요자는 높은 전세가격과 전세금 불안의 2중고에 빠지는 난처한 상황임.
- 높은 전세가격으로 인해 자기자본만으로 전세주택을 구하기가 쉽지 않아 전세대출 등에 따른 금융비용이 발생됨.
- 전세주택을 구해도 높은 전세매매가비율로 인해 전세금의 안전성을 위해서 보증수수료를 지급해야 함.
- 현재의 낮은 금리 수준 등을 감안하였을 때 전세수요자가 주택매매로의 전환을 검토해 볼 수 있으나, 주택 구매시 원리금 상환에 따른 가처분소득 감소, 국내 경기 둔화 우려 등으로 주택매매 결정을 내리기가 쉽지 않은 상황임.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
9. 18	국토교통부	• 수도권정책과 주최, '수도권정비실무위원회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 토지이용 안건 논의
9. 22	서울시 / 서울시의회	• '서울시 전월세시장 토론회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여
9. 23	대한주택관리사협회 / 서울시의회	• '서울시 공동주택관리, 문제와 해법 세미나'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여
	고용노동부	• 기획재정담당관실 주최, '노동개혁 관련 전문가 회의'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 노사정 대타협 결과 및 향후 추진 계획 논의
9. 24	국토교통부	• 기술기준과 주최, '턴키 등 기술형입찰 제도개선 TF 회의'에 건설정책연구실 최민수 실장 참여
	국토교통부	• 하자심사분쟁조정위원회 주최, '제3차 조정분과위원회'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 보고 및 의결 안건 처리

■ 「민간투자 활성화를 위한 정책과제 세미나」 개최

- 일자 및 장소 : 2015. 10. 14(수), 건설회관 3층 대회의실(강남구 논현동 소재)
- 주최 : 한국건설산업연구원, SOC포럼
- 주제 발표 : 제1주제 / BTO-rs 및 BTO-a의 적용사례 분석
(발제자 : 김재운 삼일회계법인 이사)
제2주제 / 새로운 민간투자방식에 대한 제언
(발제자 : 박용석 한국건설산업연구원 기획조정실장)
제3주제 / 민간투자사업 워크아웃 제도 도입 방안
(발제자 : 고훈 법무법인 광장 변호사)

■ 「CERIK 도서회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물을 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영하고 있음.
- 도서 회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 각종 연구 발간물, 정기간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

‘명품 아파트’를 원한다면 ‘만드는 사람’을 우대하라

‘건설은 사람이 재산’이라는 말이 있다. 다양한 경험을 체화한 사람이 가장 소중한 자원이라는 의미다. 건설에서 더욱 절실한 이유는 똑같은 건설현장이 없기 때문이다. 동일한 기능이더라도 생산물의 종류, 현장의 기후 조건, 자재의 상태 등에 따라 달리 활용된다. 반복적인 경험을 통해서만 온전한 숙련인력 형성이 가능하다. 그러니 명품 아파트를 만드는 데 반드시 필요한 요소 중 하나가 오랜 경험을 체득한 숙련인력이다. 설계가 정교해도 품질과 안전은 결국 만드는 사람의 손끝에서 결정된다.

여기에 결합되어야 할 또 하나의 요소가 바로 ‘자발적 헌신성’이다. 사람이라는 생산요소에 는 가변성이 존재해 신바람이 나느냐 또는 짜증이 나느냐에 따라 능력이 달라진다. 아파트 현장에서의 작업은 분산된 수직·수평의 공간에서 동시다발적으로 진행돼 만드는 사람에 대한 엄격한 관리·감독이 어렵다. 보이지 않는 곳에서 일하는 사람의 정성이 아파트의 명품 여부를 결정짓는다.

우리 현장의 실상은 어떠한가? 만연된 임금체불, 빈발하는 산재, 악화된 근로조건, ‘노가다’라는 천대, 그 결과 10명 중 8명은 40대 이상으로 고령화되어 숙련인력의 대가 끊기고 있다. 빈자리를 저임금의 불법취업자가 대신하지만 이들은 대개 숙련도가 낮고 의사소통이 원활치 않다. 이러한 현장에서 만든 아파트에서 물이 새거나 품질이 떨어지는 것은 당연한 귀결이다.

독일의 건설현장으로 가보자. 공고생으로부터 체계적으로 숙련인력을 육성해 마이스터로 키우고, 기능인력의 80% 이상을 정규직으로 고용해 중산층의 임금을 지급한다. 자발적 헌신성을 유도해 안전과 품질 그리고 국민의 신뢰와 사랑을 아울러 확보한다. 청년은 대학에 진학하지 않더라도 마이스터를 꿈꾸며 당당하게 현장을 선택한다. 그 배경에는 낙찰자 선정과정에서 ‘만드는 사람을 중시’하는 풍토가 자리 잡고 있다. 발주자는 자신이 원하는 우수한 생산물을 시공한 건설업체 몇 개사를 가려내고 ‘그 생산물을 만들었던 사람이 내 것도 만들어 줄 건가요?’를 묻는다. 시공능력의 핵심이다. 우수한 숙련인력을 육성하고 꼭 붙들어 두는 것이 건설업체 수주 전략의 기본이다. 독일의 세계적 명품들이 만들어지는 공통적 이유는 ‘만드는 사람을 대접한다’는 것이다.

우리나라에도 오랜 경험을 체득한 기능인력을 ‘기능마스터’로 대접하며 명품 아파트 생산을 천명한 시도가 있다. 아직은 일부 숙련인력에 국한되어 있지만 그 효과는 주목할 만하다. 진정한 명품 아파트를 원하는가? 만드는 사람을 우대할 지어다! <아시아투데이, 2015. 9. 9>

심규범(연구위원 · gbschim@cerik.re.kr)