http://www.cerik.re.kr

건설동향브리핑

CERIK

제770호
2020.8.18

정책동향

- '임대차 3법' 개정으로 월세 시장 올까
- 코로나19 사태로 본 건설정책 집행 실태와 개선점

시장동향

- 상반기 국내 건설수주, 전년 동기 대비 14.8% 증가

산업정보

- 포스트 코로나 시대의 인프라 재구축

건설논단

- 해외건설을 바라보는 시선의 차이

한국건설산업연구원
Construction & Economy Research Institute of Korea

‘임대차 3법’ 개정으로 월세 시장 올까

– 시장 상황을 고려하면 월세 전환 가속하거나 전세 시장 자극 우려 –

지금껏 우리 주택시장에서는 월세보다 전세를 선호하는 경향이 뚜렷

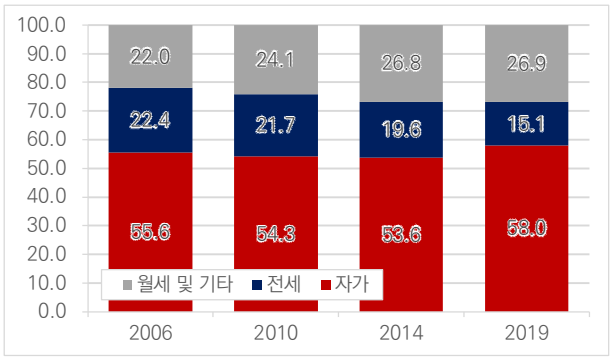
- 주택시장에서 월세를 선호하지 않았던 이유는 주거비용 증가에 대한 한계효과가 전세보다 월세에서 더욱 크게 나타나기 때문임.
  - 이는 주거 실태조사(국토교통부, 2020) 결과에서도 명확히 나타남(<표 1> 참조).
  - 다만, 임대시장 구조가 변화하면서 2006년 22.4%였던 전세의 비중이 2019년 15.1%로 줄고 같은 기간 동안 월세 및 기타 점유 형태는 4.9%p 증가하는 등 변화를 보임(<그림 1> 참조).

<표 1> 이사할 주택의 점유 형태(%)

구분	자가	전세	보증금 +월세	무보증 +월세	무상, 기타
자가	87.2	10.7	1.0	0.1	0.9
전세	49.8	47.5	1.2	0.2	1.4
보증금 +월세	23.9	31.6	39.1	0.3	5.2
무보증 +월세	27.4	14.2	25.1	15.4	17.9
무상, 기타	48.9	21.2	9.7	-	20.2

자료 : 국토교통부(2020).

<그림 1> 연도별 주택 점유 형태 추이



주 : 월세 및 기타에는 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 무상이 포함됨.
자료 : 국토교통부(각 연도).

- 이러한 측면에서 전세제도는 임대인과 임차인의 필요가 상호 부합해 지금까지 유지되어 옴.[1)]
  - 임대인 측면에서는 전세제도를 활용해 상대적으로 적은 돈으로도 주택을 구매할 수 있는 길이 있었고, 꾸준한 자산 가격의 상승으로 수익을 창출할 수 있었음.
  - 반면, 임차인 입장에서는 주택가격 대비 저렴한 비용을 치르고도 보유자금을 넘어서는 수준의 주거공간을 2년간 보장받을 수 있었다는 점 때문에 전세제도가 임차인에게도 유리한 제도로 인식됨.
  - 또한, 현재 전세자금대출의 금리 수준을 볼 때 월세를 지불하며 매월 가처분소득을 줄이는 것보다 전세 시장의 장점을 누리는 것을 일반적으로 선호함.

1) 전세제도가 주택가격 상승을 담보로 유지되어 온 정책이며, 전세라는 일종의 사금융 제도 및 전세자금대출 요건의 완화로 인해 근자의 주택가격 상승이 나타났다는 의견이 있으나 이는 본 고의 범위를 넘어서는 주제이므로 논외로 함.

임대차 3법 개정… 전세에서 월세로 전환 가속화 우려

- '임대차 3법 개정'이란 ① 계약갱신청구권, ② 전·월세 상한제, ③ 전·월세 신고제를 도입하기 위한 「주택임대차보호법」과 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」의 개정을 통칭함.

- 하지만 이번 임대차 3법 개정으로 인해 전세 시장이 월세 시장으로 변화하는 과정이 더욱 빠르게 진행될 것이라는 지적을 받음.
  - 이러한 지적을 할 수 있는 이유는 ① 전·월세 상한제 도입으로 인한 임대 수익 저하, ② 규제로 인한 다주택자 진입 불가, ③ 저금리로 인한 임대인의 목돈 보유 기피 현상 등을 꼽을 수 있음.
  - 보태어, 향후 주택시장에 대한 규제 및 시장 상황을 고려한다면 임대차 3법이 월세 시장으로의 변화를 부채질할 수 있다는 우려는 타당한 것으로 판단됨.

- 다만, 현재 주택 거래 중 갭 투자 비중이 상당 부분을 차지하고 있다는 점을 고려하면, 일각의 우려처럼 월세로의 전환이 빠르게 진행되지는 않을 가능성도 존재함.
  - 국토교통부는 지난 5월 한 달간 서울 아파트 매수 거래 중 52.4%가 갭 투자로 나타났고, 강남4구는 이보다 약 20%p 더 높은 72.7%가 갭 투자였던 것으로 분석함.[2] 갭 투자의 특성을 고려하면 임대인이 거액의 보증금을 일시에 반환하기 어려워 월세 전환이 속도감 있게 진행될 것이라 보기는 어려움.
  - 이러한 흐름은 향후 자산 가격 상승에 대한 기대 심리가 둔화되어, 갭 투자에 대한 이익 실현을 자산가치의 상승보다 월세 수익에서 찾게 되기 전까지 지속될 것으로 판단됨.

월세 시장의 대중화는 잔존한 전세 시장에도 영향 미칠 수 있어

- 최근 임대차 시장은 임차인보다 임대인이 우위에 선 형국이었기 때문에 임대차 3법의 도입 후 임차인에게 불리한 조건이 없는지 면밀한 시장 상황 검토가 필요함.
  - 임차인이 전세를 선호하는 경향이 계속되는 가운데 임대인이 월세 선호 경향을 띠면 전세 공급은 줄고 수요는 유지돼 전세 시장의 불안으로도 이어질 수 있음.
  - 특히, 서울 공급 신호와 맞물려 향후 전세 수요가 증가할 수 있다는 점을 고려하면 임차인의 권리 보호를 위한 입법이 자칫 임차인의 주거 부담을 늘리는 결과를 초래할 수도 있음.
  - 뿐만 아니라 임대인의 신규 세입자 계약에 대한 노력과 임차인의 전세 세입자 지위를 유지하기 위한 노력이 시장 왜곡을 초래할 수 있어 향후 시장의 움직임을 면밀히 분석할 필요가 있음.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

2) 다만 이 수치는 주택을 구입할 때 해당 주택에 거주하고 있는 임차인의 계약 만료 일자가 도래하지 않아 일시적으로 보증금을 승계한 거래까지 포함될 가능성이 있어 실질적인 갭 투자 비율보다 높은 수준으로 측정되었을 수 있음.

코로나19 사태로 본 건설정책 집행 실태와 개선점

- 정책의 실효성 및 순응성 확보를 위한 세밀화된 정책 홍보 채널 구축 고려해야 -

공공정책 목표 달성을 위해 고려해야 할 사항

- 정책이란 정부 또는 공공기관이 공적 목표를 달성하기 위해 결정한 행동 방침을 뜻함. 이를 위해 정책은 법률·정책·사업·사업계획·정부방침·정책지침과 같이 여러 형태로 공표되는 것이 일반적임.

- 또한, 공공정책은 실효성을 확보하기 위해 보통 합법적 강제력을 수반하는 권위가 부여되며, 이러한 정부의 결정이나 방침에 따르지 않을 때는 벌금·제재·감금·규제·제한 등의 조치를 받게 되는 것이 일반적임.[3)]

- 하지만 오늘날의 경우 행정의 기능이 확대되고 복잡해짐에 따라 정부가 수립하는 정책의 경우 양적으로 많아지고 있을 뿐만 아니라 그 내용과 종류도 다양해지고 있어 정책별 이해관계자가 이를 모두 즉각적으로 인지하거나 호응하기에는 매우 어려운 상황임.
  - 더욱이 정책은 그 특성상 정책을 통해 혜택을 받는 집단이 있는가 하면, 반대로 손해를 보는 집단이 존재할 수밖에 없는 양면성을 갖고 있기에 모든 정책 이해관계자가 신규 정책에 대한 호응을 끌어내기는 더욱 어려울 수밖에 없음.

- 결국, 오늘날 공공정책의 성공적 추진을 위해서는 전통적인 정책 강제력의 부여뿐만 아니라 공공정책의 대상인 특정 집단(정책의 수혜자와 피해자)의 저항성(resistibility)을 최소화하고 순응성(adaptability)을 확대하기 위한 노력을 기울이는 것이 그 어느 때보다 중요함.

정책의 실효성을 확보하기 위한 노력 아쉬워

- 특히, 건설정책은 관련 부처의 다양성과 산업의 규모가 크다는 점, 국민 생활 전반에 미치는 영향력이 지대한 점, 대표적 규제 산업이라는 점에서 타 산업보다 그 정책의 양과 내용이 매우 복잡하고 수시로 정책이 수립되기에 정책 이해관계자의 순응성 확보를 위한 노력이 매우 중요함.
  - 건설정책에서 정책 이해관계자의 순응성 확보를 위한 노력의 방법으로는 대표적으로 현장 밀착형 정책 개발을 통한 정책 실효성 제고와 더불어 정책 홍보 강화를 통한 이해 확대, 정책 추진 결과

3) 하동석(2010), 이해하기 쉽게 쓴 행정학 용어사전, 새정보미디어.

의 피드백을 통한 정책의 당위성을 확보하는 것이 그 방법일 것임.

- 하지만 건설정책과 관련된 우리나라 정부 부처의 경우, 개별 정책의 실효성을 확보하기 위한 노력이 다음과 같이 매우 제한적으로 이루어지어 매우 아쉬운 상황임.
  - 첫째, 전통적인 정책 홍보 채널인 관보와 부처별 홈페이지 게시 외 최근 정부는 정책브리핑 포털 운용 등 그 방법을 다양화하고 있기는 하나, 여전히 대부분의 정책이 보도자료 및 입법 및 행정예고를 통해 발표되고 있어, 정책 이해관계자가 이를 찾아보거나 이해하기에는 매우 제한적임.
  - 일례로 최근 우리 건설산업의 가장 큰 정책 추진 사안인 건설 업역·업종 개편과 관련한 내용은 국토교통부 홈페이지에서 관련 정보를 얻기가 어려우며, 보도자료 및 입법예고 내용 등을 여러 번 검색하여야만 관련 정보를 찾을 수 있음.
  - 둘째, 그간 우리 건설산업의 경우 수많은 정책이 발표되었으나, 그 정책의 입안 과정에서 논의되었던 내용을 제시한다던가 정책 추진 결과 분석을 통해 정책 추진의 당위성을 입증한 경우는 극히 제한적이기에 정책 이해관계자의 순응성을 확보하기가 매우 어려움.
  - 셋째, 정책은 모든 산업과 현장의 내용을 담을 수 없기에 계속된 보완과 조정 노력이 필요하나, 우리 건설정책의 경우 법률 및 정책지침 등을 통해 큰 틀의 방향성과 규제 내용만을 제시하는 경우가 많아 정책의 이행을 위해서는 유권해석에 의지하거나, 많은 혼란을 겪는 경우가 빈번함.

- 이러한 문제점들이 복합적인 원인이 되어 정책 대상자인 산업계의 경우 불필요한 비용과 인력 품이 낭비되거나 제재 비용이 발생하고 있음. 이는 최근에 조사된 행정부 정책수행 평가에서 건설 관련 부처의 부정평가 비율이 높을 수밖에 없는 주요 원인으로 볼 수 있음.[4)]

- 그 대표적인 사례로 최근 코로나19와 관련된 건설정책을 들 수 있음. 우리나라의 경우 코로나19 대응과 관련된 정책이 다수 발표되었으나, 건설기업의 입장에서는 체계적 정책 홍보가 이루어지지 않아 정책 수혜자가 관련 정보를 적기에 접하기 어려웠으며, 감염병 확산 방지와 관련된 내용이 다수의 부처에서 발표되어 이를 적용하기가 매우 어려운 문제가 발생함.
  - 코로나19 대응 관련 건설정책을 발표한 기재부 및 행안부, 국토부, 고용부, 공정위 모두 이를 보도자료를 통해 개별 발표하고 있어 해당 이슈에 대한 지원 정책 및 현장 운영요령을 찾기가 매우 어려워 기업 및 현장별 그 대응의 차등이 발생함.
  - 또한, 감염병 확산 방지를 위한 지침이 보건복지부의 중앙방역대책본부·중앙사고수습본부의 지침뿐만 아니라 식품의약품안전처, 국민건강보험공단, 산자부, 고용부, 국토부 등에서 개별 발표하였기에 건설기업 및 현장은 즉각적인 대응 방안 마련에 혼선을 겪음.

4) 뉴시스-리얼미터가 전국 성인 1만 8,106명을 대상으로 한 행정부 정책수행 긍정·부정 평가 결과 국토교통부의 경우 18개 정부부처 중 긍정평가 15위, 부정평가 2위를 기록함(8.12일 발표). 다만, 해당 조사는 건설정책에 대한 평가뿐만 아니라 부동산정책에 대한 평가가 합산된 것임을 감안하여야 함.

일본 국토교통성의 건설정책 실효성 확보 노력

- 반면, 일본의 경우 우리나라와는 달리 건설정책의 실효성을 확보하기 위한 다각적 노력을 기울이고 있다는 점에서 이를 벤치마킹하여야 함.
  - 일본 국토교통성의 경우 주요 건설정책별로 국토교통성 홈페이지 내에 별도의 개별 정책 홍보 페이지를 구축하여 정책별 최신 관계 법령 및 지침, 지자체 공문 발송 현황, 정책 이해를 높일 수 있는 가이드라인 및 핸드북 등을 일목요연하게 정리하여 공개 중임.
  - 그 공개 형식 또한 우리나라와 같이 공문서 형태의 자료뿐만 아니라 PPT, 삽화 등 다양한 방식을 사용하여 정책 이해관계자의 순응성을 높이는 노력을 기울이고 있음.
  - 뿐만 아니라 일본 국토교통성은 정책 추진의 당위성을 확보하고자 정책 입안을 위해 시행한 각종 회의 결과를 홈페이지를 통해 공개하고 있으며, 정책 이행력 강화를 위해 정책 추진 결과에 대한 이행 여부 조사 결과 또한 정기적으로 분석하여 함께 제시하고 있음.

- 대표적으로 코로나19 대응과 관련한 일본 국토교통성의 대응 현황을 살펴보면, 해외 각국의 질타가 이어진 보건당국의 소극적인 대처와 달리 건설정책에 있어서는 선제적이고 적극적인 정책을 추진하여 피해 최소화 및 산업 활력 제고를 꾀하였음.
  - 국토교통성의 경우 코로나19 발생 초기인 올해 2월 25일 '시공 중인 공사현장의 코로나19 감염증 발병에 따른 대응방안'을 지자체 및 건설사업자, 민간 발주자에게 각기 맞춤형으로 통지한 이후 올해 5월 14일까지 <표 1>과 같이 23건에 달하는 가이드라인과 예방 및 피해 최소화 사례 전파, 관계기관 통지 등 적극적인 대책을 마련하고 이를 이행 중임.
  - 또한, 국토교통성은 홈페이지 내 '신종 코로나바이러스 감염증에 관한 국토교통성의 대응' 페이지를 신설하여 관련 정보를 대상별로 체계적으로 정리하여 소개 중임.

- 이러한 일본 정부의 적극적인 코로나19에 따른 건설산업 대책 마련과 정책 홍보에 따라 개별 건설기업의 경우 현장 폐쇄 등에 있어서 적극적으로 정부 방역 대책에 협조하는 등 높은 정책 순응도를 보임.
  - 올해 4월을 전후하여 일본 건설회사의 경우 적극적 건설현장 일시 정지(현장 폐쇄)를 이행함. 대표적으로 가지마건설의 경우 전국 건설현장 중 700곳의 폐쇄를 단행하였으며, 다이와하우스공업의 경우 전국 3,500개 현장 중 공사중지가 가능한 모든 사업장을 대상으로 20일가량 현장을 폐쇄함.
  - 또한, 후지다 및 오바야시구미의 경우 운영 중인 전국 현장을 대상으로 시공을 원칙적으로 중단(발주자 협의시)한다는 방침을 발표하였으며, 오쿠무라구미와 시미즈건설의 경우 일본 정부가 정한 특정경계 도도부현에서 시공 중인 공사현장을 대상으로 원칙적 공사 중단을 발표함.[5)]

5) 건설경제(2020.5.12.), [재팬리포트] "감염확대방지 조치 속 발주·시공체제 확보에 안간힘".

<표 1> 코로나19 관련 일본 국토교통성의 건설산업 대책 마련 현황

대응 정책	정책 발표일
① 시공 중인 공사현장의 코로나19 감염증 발병에 따른 대응방안(지방공공단체, 건설사업자, 민간발주자 대상)	2020.2.25
② 당면한 이벤트 등의 개최에 대한 방안	2020.2.26
③ 감리기술자 지도에 대한 신종코로나바이러스 감염증에 대한 대응	2020.2.27
④ 신종코로나바이러스의 감염 확대에 따른 건축설비 부품 공급 중단 등에 대한 대응	2020.2.27
⑤ 신종코로나바이러스 감염증 감염 확산방지를 위한 공사 및 업무의 일시중단 조치 등에 대한 방안	2020.2.27
⑥ 신종코로나바이러스 감염증 감염 확산방지를 위한 공사 및 업무의 일시중단 조치 등의 해석	2020.2.28
⑦ 신종코로나바이러스 감염증 대책에 의한 학교 등의 임시 휴업에 따른 건설업법상 취급에 대한 명확화	2020.2.28
⑧ 신종코로나바이러스 감염증 확산방지를 위한 직할공사 및 업무의 입찰 등 수속의 대응방안	2020.3.2
⑨ 공공공사 대금 중간 선금 지급 및 자재·장비대금 부분 지급의 활용 및 절차의 간소화·신속화 촉진 대책	2020.3.11
⑩ 신종코로나바이러스 감염증 감염 확산방지를 위한 공사 및 업무의 일시중단 조치 연장 등에 대한 방안	2020.3.11
⑪ 신종코로나바이러스 감염증 대책에 따른 도급인 등에 대한 배려 방안	2020.3.11
⑫ 시공 중인 공사의 신종코로나바이러스 감염증 발병에 따른 대응 등의 해석	2020.3.19
⑬ 감리기술자 지도에 대한 신종코로나바이러스 감염증에 대한 대응(2보)	2020.3.23
⑭ 신종코로나바이러스 감염증에 관한 긴급사태 선언을 토대로 한 공사 및 업무의 대응방안	2020.4.8
⑮ 신종코로나바이러스 감염증에 관한 긴급사태 조치의 대상이 전국으로 확대된 데 따른 공사 등의 대응방안(지방공공단체, 건설사업자, 민간발주자 대상)	2020.4.17
⑯ 시공 및 업무의 신종코로나바이러스 감염증 감염 확산방지 대책 철저 방안(지방공공단체, 건설사업자 대상)	2020.4.20
⑰ 2020년 제1차 추경예산을 감안한 건설사업자를 위한 지원대책	2020.5.1
⑱ 신종코로나바이러스 감염증에 관한 긴급사태 선언 유지를 고려한 대응방안(지방공공단체, 건설사업자 대상)	2020.5.4
⑲ 신종코로나바이러스 감염증에 관한 긴급사태 선언을 토대로 한 공사 및 업무의 대응 연장 방안	2020.5.4
⑳ 건설업의 신종코로나바이러스 감염 예방 대책 가이드라인(건설사업자 대상) - 현장 밀폐·밀집·밀접(3밀) 회피 등을 위한 대응 사례 포함	2020.5.14
㉑ 긴급사태 조치를 실시해야 할 구역 변경에 따른 공사 및 업무의 대응방안	2020.5.15
㉒ 긴급사태 조치를 실시해야 할 구역의 변경(5월 21일)에 따른 공사 및 업무의 대응방안	2020.5.21
㉓ 신종코로나바이러스 감염증에 관한 긴급사태 선언 해제 후의 공사 및 업무의 대응방안	2020.5.25/26

자료 : 국토교통성 홈페이지(검색일 : 2020.5.28).

정책 입안뿐만 아니라 정책의 실효성 확보를 위한 노력도 기울여야

- 지금까지 살펴본 바와 같이 우리나라 건설 관련 정부 부처도 정책의 입안 활동 외에 정책의 실효성 확보를 위한 다각적 노력을 전개하여야 할 것임.
  - 그 방안으로는 우선 일본 국토교통성 및 우리나라 공정위와 같이 손쉽게 찾아볼 수 있는 주요 정책별 홈페이지를 구축하여 체계적 홍보가 이루어져야 할 것임. 또한, 정책 시행의 효과성 점검을 통해 해당 정책의 조정이 가능하도록 계속된 모니터링과 피드백 체계를 구축하여야 할 것임.
  - 정책의 홍보 형식 역시 축약된 보도자료 형태의 공문서 및 법률 체계뿐만 아니라, 산업과 현장의 손쉬운 적용을 위한 가이드라인 및 지침 등을 마련하고 삽화, PPT 등으로 다양화해야 할 것임.

전영준(연구위원 · yjjun@cerik.re.kr)

상반기 국내 건설수주, 전년 동기 대비 14.8% 증가

- 공공 13.9%·민간 15.0% 증가, 건축 수주는 역대 최대치 경신 -

2020년 상반기 국내 건설수주, 5~6월 반등해 역대 최대치 경신

- 대한건설협회가 집계한 올 상반기 국내 건설수주는 민간과 공공 모두 양호해 상반기 실적으로는 역대 최대치인 82.7조원을 기록, 전년 동기 대비 14.8% 증가함(<표 1> 참조).
  - 건설수주는 코로나19 사태의 영향으로 지난 3월과 4월 각각 전년 동월 대비 13.1%, 31.3% 감소해 부진했지만, 5월과 6월에 각각 37.4%, 66.4% 반등해 상반기 실적으로는 통계가 작성된 지난 1994년 이래 역대 최대치인 82.7조원을 기록함.

공공부문은 모든 공종에서 증가, 민간의 경우 토목은 부진했지만 건축이 매우 양호

- 올 상반기 공공 수주는 모든 공종에서 양호한 모습을 보여, 전년 동기 대비 13.9% 증가한 21.0조원을 기록함.
  - 토목 수주는 3년래 가장 양호한 12.8조원을 기록, 전년 동기 대비 4.5% 증가함.
  - 주택 수주의 경우 지난해 상반기 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 3.6% 증가함.
  - 한편, 비주택 건축 수주는 역대 최대치인 6.3조원을 기록, 전년 동기 대비 44.6% 증가함.
- 민간 수주는 건축 수주가 양호해 15.0% 증가함으로써 역대 최대치인 61.7조원을 기록함.
  - 토목 수주는 4년래 최저치인 5.4조원을 기록, 전년 동기 대비 43.1% 감소함.
  - 주택 수주는 수도권 재개발·재건축 수주가 양호한 모습을 보여 역대 최대치인 35.8조원을 기록, 전년 동기 대비 41.4% 증가함.
  - 비주택 건축 수주도 상반기 실적으로 역대 최대치인 20.6조원을 기록, 8.9% 증가해 양호했음.

<표 1> 2020년 상반기 국내 건설수주

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2019.1~6월	72.1	18.5	12.3	6.2	1.8	4.4	53.6	9.4	44.2	25.3	18.9
2020.1~6월	82.7	21.0	12.8	8.2	1.9	6.3	61.7	5.4	56.3	35.8	20.6
증감률	14.8	13.9	4.5	32.5	3.6	44.6	15.0	-43.1	27.5	41.4	8.9

자료 : 대한건설협회.

건축 수주의 주택과 사무실, 공장 수주 등이 역대 최대치 경신

○ 건축 수주의 경우 모든 공종에서 증가하였으며, 특히 주택과 사무실 및 점포, 그리고 공장 및 창고 수주가 역대 최대치를 경신함(<표 2> 참조).

- 신규 주택 수주는 24.5조원으로 자료가 집계된 2000년 이후 역대 두 번째로 높은 실적을 기록, 13.7% 증가함.
- 재건축 수주의 경우도 역대 두 번째로 양호한 6.5조원을 기록, 전년 동기 대비 79.5% 급등함.
- 재개발 수주는 수도권뿐만 아니라 지방에서도 양호, 역대 최대치인 6.7조원 기록해 0.7% 증가함.
- 사무실 및 점포 수주는 공공과 민간 모두 양호해 역대 최대치인 11.0조원을 기록, 9.3% 증가함.
- 공장 및 창고 수주는 반도체공장 공사 및 지식센터 수주 증가의 영향으로 역대 최대치인 8.1조원을 기록, 전년 동기 대비 34.9% 증가함.
- 관공서 수주도 3년래 가장 양호한 실적인 2.5조원을 기록하며, 전년 동기와 비교해 19.3% 증가함.

<표 2> 2020년 상반기 건축 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	주택			사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타
	신규 주택	재건축	재개발				
2019.1~6월	21.6	3.6	6.6	10.0	6.0	2.1	0.7
2020.1~6월	24.5	6.5	6.7	11.0	8.1	2.5	0.9
증감률	13.7	79.5	0.7	9.3	34.9	19.3	29.8

주 : 잠정치로 정확한 수치는 향후 변경될 수 있음.
자료 : 통계청.

기계설치와 상하수도, 치산·치수 등 토목 공종 일부도 양호

○ 토목의 경우, 기계설치와 상하수도, 치산·치수 등이 양호한 모습을 보임(<표 3> 참조).

- 기계설치 수주는 반도체 공사 수주의 영향으로 8년래 최대치 기록, 전년 동기 대비 7.6% 증가함.
- 상하수도 수주는 노후 하수관 관련 공사가 증가한 영향으로 12년래 최대치를 기록, 16.6% 증가함.
- 한편, 발전 및 통신 수주의 경우는 수주액 자체는 예년에 비해 실적이 좋지 않지만, 지난해 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 131.7% 증가함.
- 도로 및 교량, 토지조성, 철도 및 궤도 수주는 각각 19.4%, 27.4%, 89.1% 감소해 부진함.

<표 3> 2020년 상반기 토목 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 조원, 전년 동월비 %)

구분	기계설치	발전 및 통신	도로 및 교량	토지조성	상하수도	철도 및 궤도	치산 및 치수	항만 및 공항	그 외 기타
2019.1~6월	4.3	1.1	2.9	1.8	0.7	3.7	0.3	0.9	0.9
2020.1~6월	4.6	2.6	2.4	1.3	0.8	0.4	0.4	0.3	0.7
증감률	7.6	131.7	-19.4	-27.4	16.6	-89.1	12.3	-64.2	-19.3

주 : 잠정치로 정확한 수치는 향후 변경될 수 있음.
자료 : 통계청.

박철한(부연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

포스트 코로나 시대의 인프라 재구축

- 맥킨지, 효과적인 재원 배분을 위한 유형별 인프라 투자 우선순위 제시 -

맥킨지, 미국의 인프라 재건을 위한 제언 발표[6)]

- 미국의 인프라 재건을 위해, 코로나19 이후 경제 활성화 방안의 일환으로 이루어질 인프라 투자를 최대한 효율적으로 활용할 방안 모색이 필요함.
  - 현시점의 낮은 이자율과 충분한 노동력은 미국의 인프라 재건에 좋은 기회로 작용함.
  - 미국 정부는 아직 중국과 EU, 일본처럼 경제 활성화를 위한 인프라 투자 프로그램을 제시하지는 않았지만, 향후 연방정부의 정책(두 가지 시나리오로 제시)에 따라 투자 재원의 효과적인 활용 방안을 모색해야 함.

인프라 투자의 우선순위를 재평가하여 한정된 재원을 효율적으로 사용해야

- 첫 번째 시나리오로, 연방정부가 인프라 투자를 위한 재원을 제공한다면 단기적으로 지역경제를 활성화하고 인프라 서비스를 개선하는 투자와 장기적인 안목에서 인프라 경쟁력을 높일 수 있는 투자 간의 균형을 맞춰야 함.
  - 기존 자산에 재투자(유지 및 보수)하여 성능을 오랫동안 유지하고, 자동화 및 에너지 효율성의 향상 등을 통해 기존의 운영비용을 절감해야 함. 또한, 경쟁력을 높일 수 있는 대규모 투자를 앞당기고, 디지털화와 탈탄소화(decarbonization)에 투자해야 함.
  - 프로젝트로부터 발생할 이익은 시간 가중치를 부여하여 계량화해야 함. 결과가 비슷한 두 프로젝트 중에서는 더 빨리 완료될 프로젝트를 선택해야 함.
  - 프로젝트로부터 발생할 이익을 계량화할 때 서비스 평가, 재무 목표, 환경 목표 등과 더불어 코로나19와 같은 위기로부터의 시스템 복원력, 중소기업 지원과 사회적 약자에 대한 지원 등의 기준이 포함되어야 함.
  - 투자의 우선순위 평가가 정치적인 영향을 받지 않게 하기 위해서는 관련 정보의 투명성이 중요함. 프로젝트로부터 발생할 이익을 계산하여 공지하고, 프로젝트 진행 상황과 투자 자본 잔고 등을 확인할 수 있는 온라인 포털을 활용하고, 언론을 참여시키는 등의 활동이 필요함.

6) 본 고는 McKinsey & Company, "Reimagining infrastructure in the United States : How to build better"(2020.7)의 주요 내용을 요약함.

- 두 번째 시나리오로, 연방정부가 경기부양 자금을 지원하지 않아 인프라 투자 예산이 부족한 경우라면, 한정된 자원의 효과적인 활용 방안 모색이 필요함. 맥킨지는 4가지 투자 우선순위 기준을 다음과 같이 정의하고, 인프라 유형별로 <표 1>과 같이 제시함.
  - (사용자 경험 향상) 서비스 제공 방식을 현대화하고 미래의 인프라 요구에 대비해야 함.
  - (운영 전환) 인프라 수명주기 비용을 줄이고 자산의 생산성을 높이기 위해 고급 분석과 유연한 모델을 사용해야 함.
  - (인프라 제공 개선) 코로나19로 인한 제한된 상황 속에서 사람들의 인프라 수요가 평상시와 비교해 감소함. 이러한 현상과 낮은 금리를 활용하여 인프라 제공 여건을 개선해야 함.
  - (혁신적 수익 모델 고려) 새로운 수익원을 창출하기 위한 인프라 제공 메커니즘을 만들고 더 많은 투자를 위해 PPP 등을 활용해야 함.
- 한정된 재원의 투자 효과를 극대화하기 위한 투자 우선순위 설정에 대한 고민이 필요함.

<표 1> 인프라 유형별 투자 우선순위

인프라	내용
공항	• (사용자 경험 향상) 화장실 개선, 소음 감쇄 장치 설치, 효율적이고 안전한 대기(줄서기) 방식 마련, 현지 상품 판매 등 고품질의 공항터미널 조성 • (운영 전환) 스마트 기술을 활용한 유지관리 절차 간소화, 운영센터로 정보 집중을 통한 반응성 개선, 체크인, 보안 및 수화물처리 단계 자동화 • (인프라 제공 개선) 코로나19로 인한 승객 감소를 활용한 프로젝트 가속화 및 단기 투자안 재평가 • (혁신적 수익 모델 고려) 수익 성과와 공공의 가치를 높일 수 있는 소매 계약 체결
대중교통	• (사용자 경험 향상) 모바일 기술을 활용한 안전하고 편안한 여정 제공 • (운영 전환) 운영비용 절감을 위한 효율적 인력 관리, 사전예측 유지보수 시스템 구축, 에너지 효율 제고 • (인프라 제공 개선) 코로나19로 인한 승객 감소와 길어진 공기를 활용하여 프로젝트 가속화 • (혁신적 수익 모델 고려) 주차장 재개발, 역 개발을 위한 공동 개발 파트너십 구축
도로	• (사용자 경험 향상) 저비용으로 수행 가능한 보도 및 자전거도로 보수, 시간별 공간 활용(야외 식사 공간 등)을 통한 공간 최적화 • (운영 전환) 고급 분석과 원격 모니터링 시스템을 활용한 유지보수 및 혼잡도 관리 • (인프라 제공 개선) 코로나19로 인한 교통량 감소를 활용하여 도로 재포장과 같이 단기간에 할 수 있는 유지보수 프로젝트 가속화 • (혁신적 수익 모델 고려) 혼잡도를 고려한 수요 기반 요금 시스템 구현
상하수도	• (사용자 경험 향상) 물 사용 효율성이 높은 가전제품으로 교환 장려 등 미래 수요를 줄이는 투자 확대 • (운영 전환) 고급 모니터링 시스템, 물 재활용 프로그램 등 시스템 전체의 효율성을 높이는 기술 활용 • (인프라 제공 개선) 상하수도 인프라 공급 주체(정부, 기업 등) 간 비용 정보 공유와 인프라 제공 최적화 방안 탐색
브로드밴드	• (사용자 경험 향상) 학교, 도서관, 경찰서 및 소방서를 포함한 공공기관에 초고속 인터넷과 wifi 제공 • (인프라 제공 개선) 브로드밴드 관련 인프라 사업의 진입장벽 완화 • (혁신적 수익 모델 고려) 신용 보조금, 세금 공제, 지분 투자 등을 통해 민간 인터넷 공급업체가 농촌 등 소외지역으로 사업을 확장하도록 장려
공공건물	• (사용자 경험 향상) 서비스의 디지털화를 통한 공공건물 공간의 효율적 사용 및 고객 만족도 제고 • (운영 전환) 창문 교체, 난방, 환기시설 및 에어컨 교체, 배관 개선 등 저비용으로 에너지 효율을 높이는 투자에 우선순위 부여 • (혁신적 수익 모델 고려) 민간부문 참여로 새로운 정부 시설 개발

이지혜(부연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

건설논단

해외건설을 바라보는 시선의 차이

올해 상반기 해외건설 수주는 지난해 같은 기간보다 35% 증가한 162억 달러를 기록했다. 지난해 대비 중동 수주가 2배 이상 증가했고, 아시아 지역에서의 수주도 약 10억 달러가 늘어나며 수주 회복에 도움이 됐다. 하지만, 속을 들여다보면 마냥 기뻐할 일만은 아니다. 162억 달러는 연간 기준 282억 달러를 기록한 2016년의 상반기 실적(153억 달러)보다 조금 높은 수준이고, 중동과 아시아 비중이 90%에 가까워 지역별 수주 불균형은 더욱 심해졌다. 또한, 코로나19의 대유행과 국제유가 부진 등 시장 환경의 불안이 지속될 것이라는 점은 향후 낙관적인 수주 전망을 어렵게 한다. 상황이 녹록지 않다.

이러다 보니, 업계 안팎에서 해외건설에 대한 우려와 걱정의 목소리가 높다. 양적 수주에만 매몰되어 근원적인 기술경쟁력을 키우지 못하다 보니 수주 경쟁력의 지속 가능성이 낮고, 과거의 실패에서 교훈을 얻지 못했다고 비판받는다. 또한, 정부가 내놓는 수주 지원 방안은 그 나물에 그 밥이라며 실효성이 부족하다고 곱지 않은 시선을 보낸다. 우리 해외건설의 영광 재현을 위한 쓴소리라고 흔쾌히 받아들일 수 있겠다. 그런데 세간의 일부 시선은 잘못됐다. 특히, 해외건설의 과거 실적에 대해서 그 의미와 성과를 깎아내리는 시선은 불쾌하기까지 하다.

1965년을 시작으로 해외건설은 55년이 넘는 시간 동안 약 1만 4,000개의 사업을 수주해 8,500억 달러가 넘는 실적을 기록했다. 2010년부터 2014년까지는 연평균 650억 달러가 넘는 실적을 기록하며 국가 경제의 새로운 성장 동력으로 평가받기도 했다. 또한, 진출한 다수의 국가에서 기념비적인 사업들을 성공적으로 수행하며 우리 건설기업의 경쟁력을 증명했을 뿐만 아니라 한국을 알리는 데도 기여했다. 이처럼 부정할 수 없는 해외건설의 흔적은 「해외건설촉진법」을 시작으로 다양한 형태의 지원정책과 기업의 노력이 있었기에 가능한 것이다. 다시 말해, 지금은 별다를 게 없어 보이는 지원 방안과 국내 기업의 기술력이 있었기에 가능했다는 의미다.

어려운 시기이고 나아질 기미가 좀처럼 보이지를 않으니 의심과 우려가 걷히지 않는 것은 이해가 된다. 하지만 지원 방안이 나오면 재탕이니 삼탕이니 하는 단순한 비판보다 무엇을 고치고 어떻게 보완하자는 격려의 목소리가 더욱 필요하다. 재탕, 삼탕이 된 정부의 지원 방안도 해외건설을 고민하는 산학연 전문가와 업계의 의견을 기반으로 마련되었다는 점을 간과해서는 안 된다. 부족하다면 무엇을 보완하고 무엇을 바꿔 나가야 하는지를 고민하고 제안해야 할 것이다. 현재 해외건설진흥기본계획이 수립 중이다. 이 계획은 5년 단위의 중장기 계획으로 우리나라 해외건설의 경쟁력을 높이고 기업의 진출을 돕기 위한 다양한 방안들로 구성된다. 향후 5년을 대비하는 계획인 만큼 여기에 산학연의 지혜를 모을 필요가 있다. 새로운 지원 방안의 제시도 좋지만 기존 정책의 효율성을 검증하고 동시에 지원 방안의 완성도를 높여서 지속성을 확보하는 것이 무엇보다 중요하다.

의심과 걱정도 관심이 있어야 가능한 일이다. 하지만 지금은 해외건설에 관한 관심이 격려와 지원으로 나타나야 할 때다. 지난 55년 동안 많은 어려움을 겪으며 여기까지 온 해외건설이다. 앞으로 할 날이 더 많다. 우리, 힘을 모아보자.

〈아주경제, 2020.7.21.〉

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)