http://www.cerik.re.kr

건설동향브리핑

CERIK

제860호
2022. 6. 13

정책동향

건설 규제혁신, 원스톱 플랫폼으로 해소해야

소규모주택정비 관리지역, '적재적소'에 관한 고민 필요

시장동향

인플레이션 장기화, 중·장기 대응 전략 필요

산업정보

2021년 건설업 경영 분석

건설논단

글로벌 에너지 위기를 기회로

한국건설산업연구원
Construction & Economy Research Institute of Korea

건설 규제혁신, 원스톱 플랫폼으로 해소해야

- 민관 합동 규제혁신위원회를 통한 실질적 규제 해소 효과 기대 -

尹 정부의 주요 공약 중 하나인 “공정경제 확립과 규제혁신” 과제가 조만간 각 산업 단위에서 실천될 것으로 전망됨.

- 정부의 규제혁신 과제는 이번 정부만이 아니라 매 정부마다 정권 초기에 진행하였던 사안이나 그간의 규제혁신 활동에 대한 기업의 체감은 매우 낮았음.
  - 대표적 규제 산업으로 이해되는 건설산업은 덩어리 규제(단일 제도가 아닌 다양한 소관 부처나 이해관계가 큰 규제)가 많아 규제혁신에 상당한 어려움을 겪어 왔음.
  - 이로 인해 매 정부의 규제혁신 활동은 단기간에 해소할 수 있는 단순 용이한 규제혁신에 중점을 두어 왔음.

- 건설 부문은 품질, 안전, 환경 등에서는 규제혁신보다는 규제를 중첩하는 강화 정책이 주종을 이루어왔음.
  - 그간 벌어졌던 건설현장의 각종 사고는 정부의 규제 강화 정책 기조를 강화하였음.
  - 품질, 안전, 환경 등을 제외한 건설산업의 규제를 해소하고자 하는 국토교통부의 접근은 건설현장의 규제개혁 실효성을 떨어뜨리는 결과를 가져올 수 있는 한계도 분명히 있음.
  - 따라서 품질, 안전, 환경 등의 규제에서도 중첩 규제나 불필요한 규제를 해소하는 것이 오히려 관련 부문의 문제를 해결할 수 있다는 발상 전환이 필요할 것으로 판단됨.

손쉬운 규제의 단기적 해결과 함께 지속적 규제혁신을 위한 플랫폼 필요

- 정부 출범 초기, 규제혁신의 성과를 내기 위해 단기간에 해소할 수 있는 규제를 발굴하는 것은 반드시 필요함.
  - 이 부문은 종래의 이전 정부와 같은 방식으로 진행될 것으로 판단됨. 다만, 금번 규제혁신은 보다 구체적인 테마(목표)가 있어야 할 것임.

- “건설현장의 행정 간소화”, “스마트 기술 적용의 걸림돌 해소”, “품질, 안전 부문의 중복 규제 해소”가 주 대상이 되면 효과적일 것으로 판단됨.
  - 특히, 품질, 안전 부문의 중복 규제의 경우 사고의 책임은 정당히 묻고, 관련 활동에 있어 책임과

권한을 제대로 확보해주는 측면으로 덜어내기식 규제혁신의 방향을 정한다면 의미 있는 성과를 보일 수 있다고 판단됨.

- 지속적인 활동을 위한 현행 정부의 규제혁신 조직의 변화도 필요할 것으로 판단됨.
  - 현재, 국무조정실에는 규제개혁위원회가, 각 부처에는 규제개혁담당관실을 통해 관련 활동을 수행하고 있음. 하지만, 현장의 목소리를 즉각적으로 청취하고 반영하는 측면에서 현행의 조직 혹은 절차는 한계가 있음.
  - 이에 "민관 합동 건설현장 규제혁신위원회"를 제안하고자 함. 건설현장은 국토교통부 소관법령뿐만 아니라 기획재정부, 행정안전부, 고용노동부, 환경부 등 다양한 법령에 의해 규율됨.
  - 본 위원회는 정부 부처, 공공 발주기관, 민간 협단체, 전문가로 구성하고, 현장에서 문제가 되는 다양한 규제를 대상으로 규제를 해소할 수 있는 권한을 부여할 필요가 있음.
  - 예를 들면, 점차 확산되고 있는 스마트 건설 기술의 현장 적용에 있어 기존의 법령 혹은 기준이 장애가 되는 경우 즉각적으로 해소할 수 있는 규제혁신 플랫폼이 필요하다는 것임.
  - 유사한 사례로 모듈러 건설이 가장 활성화되어 있는 싱가포르의 경우 "Building Innovation Panel"를 구성하고, 여기에 관련 정부 부처, 일선 발주기관, 민간 협단체 등이 참여하여 스마트 건설의 장애가 되는 각종 규제를 해소하는 원스톱 플랫폼을 구축함.

장기적으로는 건설 규제 지도를 구축하여 건설 규제의 합리적 관리를 모색해야

- 현재, 건설 규제는 해당 부처별로 산재되어 있고, 정확한 현황과 실태조차 파악이 되지 않고 있는 실정임.
  - 규제 현황의 정확한 파악과 지속가능한 관리를 위한 건설 규제 지도를 제작하여 종합적 건설 규제 관리기반을 마련해야 할 것임.
  - 또한, 신설 및 강화된 건설 규제에 대해서는 6개월 단위의 공표를 통해 기업의 체화 증진을 유도할 필요가 있음.

- 현재, 건설공사의 범위가 불완전하여 인허가, 발주, 하도급 규제 등이 현장 내에서 소관 부처별로 규율되고 있는 문제가 있음. 이제는 국토교통부가 중심이 되어 건설현장의 오래된 덩어리 규제를 해소하는 중장기적 목표를 가져야 할 것임.
  - 하도급 규제의 경우 「건설산업기본법」으로 법령을 일원화하는 검토가 필요하며, 장기적으로는 건설관련 공사업법의 통폐합, 도급 및 하도급 규제, 시공관리에 관한 제반 사항 및 처벌의 통합이 필요함.

최석인(선임연구위원 · sichoi@cerik.re.kr)

소규모주택정비 관리지역, '적재적소'에 관한 고민 필요

- 소규모 사업이 가지는 구조적 한계 인식 필요, 적합한 곳에 사업 추진해야 -

소규모주택정비 관리지역, (서울시) 모아타운 등 구역 단위 소규모 정비사업 추진 본격화

- '소규모주택정비 관리지역'(이하 관리지역)은 작년 2·4대책에서 도입된 제도로, "저층주거지의 난개발 방지 및 계획적 소규모 주택정비 추진을 위해 블록별 정비 계획과 기반시설 계획 등을 포함한 계획 체계"[1]임.

- 관리지역 외에서 추진되는 소규모 정비사업은 기반시설 확충이 동반되지 않는 고밀 주택개발로 '해당 주택은 개선되나 지역 전체의 주거환경은 오히려 나빠지는' 부작용 발생 중임.
  - 「도시정비법」에 따른 정비사업에 비해 「소규모정비법」에 따른 소규모 정비사업은 간소한 사업추진을 위해 정비계획 수립이 생략됨. 이로 인해 사업구역 주변에 미치는 영향에 대한 고려가 충분치 않음.
  - 또한, 도로, 공원 등 공공기여 의무가 낮은 반면, 사업 촉진을 위해 높이, 밀도 등 다양한 도시·건축 규제 특례가 부여됨. 즉, 기반시설 확충 없이 주거 밀도 및 건축물 높이가 상승하게 됨.

- 또한, 기존 소규모 정비사업은 조합 단독 시행 시 10,000㎡ 이하의 도시계획도로가 통과하지 않는 '가로구역' 범위 안에서만 추진 가능했기에 규모의 경제 실현이 어려움.
  - 따라서, 정비사업과 비교해 공간활용(特 지하주차장), 시공비, 주민공동시설 유지관리비, 선호 시공사 유치 등과 관련하여 상당한 불리함이 존재함.

- 관리지역으로 지정 시 지구 단위의 구속력 있는 도시관리계획인 '소규모주택정비 관리계획'(이하 관리계획)에 기반하여 구역별로 사업이 추진됨. 동시에 기반시설 확충을 위한 재정지원과 '규모의 불경제' 완화를 위한 사업구역 면적 확대, 용도지역 상향(임대주택 공급 시) 등의 인센티브 제공이 가능하여 기존 소규모 정비사업의 단점을 상당 부분 보완이 가능함.
  - 관리계획은 지구단위계획 수립·변경이 의제되어 구속력 있는 계획 수립 및 용도지역 상향 등의 인센티브를 제공할 수 있고, 도로 등 도시계획시설을 결정(또는 해제)할 수 있음.
  - 또한, 민간시행일 경우에도 사업추진이 가능한 최대 면적이 20,000㎡로 확대되었을 뿐 아니라, 사업구역 내 폭 6m 이하의 도시계획도로가 통과하는 곳에서도 사업추진이 가능하게 되어 규모의 불경제 문제를 어느 정도 완화할 수 있게 되었음. 이 밖에도 특별건축구역 지정, 용적률 특례(공동이용시설) 등의 건축규제를 완화하고, 도로 주차장 등의 기반시설 설치에 재정지원[2]이 가능함.

1) 2.4대책 본문, p.26.

- 2021년 2차례 공모를 통해 29개 후보지를 선정하였으며, 2022년 2월 추가로 2차례 공모를 통해 후보지를 선정 중임. 6월 7일 국토부는 첫 국비지원 대상지로 경기 광명시와 동두천시를 선정하며 4년간 각각 120억원, 150억원의 국비보조금을 지원할 계획임을 밝힘.

‘작은 것이 아름답다’? 공익, 세입자 보호, 효율성, 선호도에서 통합적 개발 대비 한계 뚜렷

- 관리지역 제도는 기존 소규모 정비사업이 가지고 있는 단점을 상당 부분 개선할 수 있으나, 공익, 효율성, 선호도, 세입자 보호에서 정비사업 대비 단점과 한계가 여전히 뚜렷함.

- 예를 들어, 금번 국비지원 대상지로 선정된 광명7동(舊 광명뉴타운 13R 구역, 現 광명7동 일원 도시재생활성화구역 경계와 일치)[3]의 경우, 상당수 주민이 구역 전체를 통합적으로 개발하기를 선호하여 공공재개발 사업을 추진했으나[4] 도시재생사업이 추진 중이라는 이유로 공모 신청 자체가 불가했음. 이로 인해 관리지역 제도를 적용하고 금번 국비지원을 통해 사실상 ‘공공지원을 통한 기반시설 확충 및 소규모 정비사업 촉진형 재생사업’ 방식으로 추진 중임.
  - 2020년 도시재생 예비사업으로 선정되어 소규모 (총예산 3억원 미만) 사업이 추진되고 있었음.[5]
  - 하지만, 도시재생사업이 추진되고 있다는 이유로 다수 주민이 공공재개발 사업 방식으로 추진을 희망함에도 불구하고 2021년 7월 실시한 3080+ 공모에 신청하지 못함(공모 당시 신청 원천 배제[6]).

<그림 1> 광명7동 도시재생활성화계획

자료 : 광명시청.

<그림 2> 관리지역 사업 계획

자료 : 국토교통부 보도자료.

2) 개소당 국비보조금 최대 150억원 지원, 광역시 기준 지방비 매칭 포함 개소당 최대 300억원 재정지원 가능.
3) 본 연구자는 해당 지역과 어떠한 형태의 개인적 이해관계가 없음을 밝힘.
4) 유준호(2021) ‘"일단 개발하자"… 광명 뉴타운 해제 4곳 '공공주도' 올라탄다’, 매일경제 9월 2일 기사. 민-관의 복수 관계자 확인 결과 당시 40% 이상의 주민들이 공공재개발 사업을 적극적으로 희망했다고 함.
5) 광명시(2020) ‘광명시, 2020년 국토교통부 뉴딜공모 2개 사업 선정 181억 확보’, 광명시 뉴스포털 시정뉴스.
6) 국토교통부 (2021) ‘『3080+ 주택공급확대방안』 통합공모 안내, p. 27.

- 하지만, 해당 구역이 2009년에 수립된 재정비촉진계획[7]에 따른 재개발사업으로 추진된다고 가정 시 작은 규모의 재정지출로[8] 훨씬 더 많은 도로, 녹지 등의 기반시설을 기부채납 받고 양질의 임대주택을 확보할 수 있게 됨. 이 밖에도 각종 세수 확충 효과[9]도 있음.
  - 2009년 계획대로 사업이 추진된다고 가정 시 용적률 250%, 1,538세대의 대단지로 개발되게 됨. 이 중 19.7%인 302세대 임대주택으로 공급될 예정이었음.
  - 여기에 더해 공공시설 확충을 위해 민간시행자가 소유한 토지 중 10%[10]를 기부채납할 예정이었음.
  - 반면, 관리지역 지정을 통해 사업을 추진 시 총 250억원(지방비 40% 매칭)의 재정이 투입되어야 할 뿐 아니라, 재정이 투입되고도 확보할 수 있는 기반시설의 양은 훨씬 적을 것임.

- 공급되는 임대주택의 양 또한 훨씬 적을 것으로 예상됨. 여기에 더해 가로주택정비사업은 세입자에게 이사비와 이주보상금이 지급되지 않음. 이로 인해 세입자들의 둥지내몰림 문제 또한 재개발사업에 비해 훨씬 클 것으로 예상됨.
  - 재개발사업의 경우 법령에 따라 일정 비율 이상의 재개발임대주택을 반드시 공급해야 함(2009년 당시 광명뉴타운 13R 구역의 경우 17.2%).
  - 반면, 민간시행 가로주택정비사업은 임대주택 공급 의무가 부재하고 (관리지역으로 지정되고 용도지역이 상향된 경우에만 증가용적률의 50%를 임대주택으로 공급해야 함), 임대주택에 대한 거부감으로 임대주택 공급 시 제공되는 용적률, 높이 등의 인센티브에도 불구하고 임대주택 없이 사업을 추진하는 경우가 많음. 따라서, 재개발사업에 비해 공급되는 임대주택의 양이 대체로 현저하게 적음.

- 또한, 전체 면적을 한꺼번에 개발 시 규모의 경제 실현이 가능하여 소규모 단위로 개발하는 것과 비교해 상당한 비용을 절감할 수 있음. 사업기간 또한, 재개발사업으로 추진 시 가로주택정비사업 대비 사업절차가 복잡하여 더 많은 시간이 소요될 수 있으나, 구역 전체를 놓고 봤을 경우 오히려 빨리 추진될 수도 있음.[11]
  - 소규모 단위로 개발 시 사업성이 양호한 구역은 빠른 사업추진이 가능하나, 사업성이 낮은 구역(광명7동의 경우 13-3, 13-4구역)[12]은 사업추진이 오히려 더 어려워진다는 단점이 있음.

- '대단지 선호' 현상에서 볼 수 있듯, 토지주나 부동산시장에서의 선호도 또한 일반적으로 재개발사업이 월등하게 높은 상황임.

---

7) 경기도고시 제2009-487호.
8) 재개발임대주택 등의 임대주택 인수를 위해 재정이 투입되나, 사업시행자인 조합이 일정 비율 이상을 의무적으로 건설한 후 건설원가에도 미치지 못하는 표준건축비 기준으로 광명시에 매각하는 방식으로, 사실상 공공기여로 봐야 함. 이 밖에도 공공부문이 공급하는 기반시설이 일부 있으나, 민간시행자가 공급하는 양(비용 기준)에 비해 매우 적은 수준임.
9) 자세한 내용은 이태희(2022) '재개발·재건축, 억제가 아닌 장려해야 할 대상이다', 한국건설산업연구원 건설동향브리핑 846호 참조.
10) 순부담률을 의미.
11) 이는 case-by-case로 이해해야 할 것임. 재개발사업의 경우 반대로 구역 내 일부 부지나 이슈로 인해 전체 사업이 지연·중단·무산되는 경우도 있기 때문임.
12) 민-관의 복수의 관계자 전화 인터뷰.

– 일반적으로 나홀로아파트나 소규모 단지보다는 대단지가 선호되고 있음. 여기에 더해 소규모 단위로 개발 시 시장에서 선호하는 시공사 유치가 어려울 수 있다는 점을 고려 시 이 차이는 더 벌어질 것임.

지정 과정에 주민 의사 충분히 반영하고, 지역 환경에 적합한 정비수단 적용할 필요 있어

- 전술한 내용에 비춰볼 때 구역 전체를 통합적 개발이 가능한 곳[13]은 관리지역 적용을 통한 소단위 개발보다는 통합적으로 개발하는 것이 일반적으로 공공–토지주–세입자 모두에게 있어 이익임.

- 이런 점에서 관리지역 공모 시 명시했던 적용대상지 조건인 "신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로 노후주택만 소규모로 정비 필요한 지역"[14]은 매우 적절함.
  – 반면, 금번 선정된 광명7동과 같이 전체적으로 노후도가 높을 뿐 아니라, 지역주민들의 재개발사업 추진 의지가 높은 곳은 공모 조건에서 밝힌 내용과 거리가 큼.
  – 전국적으로 주거환경 개선 필요성은 높으나 사업성이 낮아 재정지원이 불가피한 지역은 산재해 있고, 앞으로도 더욱 늘어날 것임. 굳이 불필요한 곳은 재정 지출을 절감할 필요가 있을 것임.

- '도시재생사업이 추진 되던 곳이기에 소규모 정비방식이 적용되어야 한다'는 식의 접근 또한 지양할 필요가 있음. 정비사업 또한 도시재생사업의 여러 수단 중 하나임.[15] '소규모 정비사업은 재생이고, 정비사업은 개발이다'와 같은 경직되고 잘못된 접근을 지양하고, 공공–토지주–세입자–일반시민 모두에게 더 이로운 방식을 지혜롭게 적용해 나갈 필요가 있음.
  – 금번 광명7구역의 경우 도시재생사업 대상지였기 때문에 공공재개발 대상지 공모신청에서 원천 배제되었으나, 법적으로 도시재생활성화구역에서 정비사업을 추진 못할 근거는 없음.

- 중앙정부와 더불어 서울시에서도 '모아타운' 추진이 본격화되고 있음. 관리지역 제도의 장점과 더불어 단점과 한계를 충분히 고려하여 향후 대규모 정비사업 방식과 상호 보완재로서 기능할 수 있도록 '적절한 대상지'에 대한 고민을 추가로 할 필요가 있을 것으로 판단됨.
  – 기본적으로 주민들의 의견, 사업성, 지역 환경 등을 종합적으로 고려한 후 판단해야 할 것이며,
  – 정부가 밝힌 "신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로 노후주택만 소규모로 정비 필요한 지역" 외에도, 과거 서울시 휴먼타운 대상지처럼 기반시설이 양호하여 굳이 대규모 전면철거형 정비사업을 추진할 필요가 없는 곳 등에 관리지역 방식을 적용하는 것이 타당할 것으로 사료됨.

이태희(부연구위원 · thlee@cerik.re.kr)

13) 기본적인 노후도, 사업성 요건 등을 만족하고, 경관, 역사문화자원 등을 종합적으로 고려 시 정비사업 추진에 특별한 문제가 없으며, 주민들 다수가 통합적 개발을 선호하는 지역을 의미.
14) 한국부동산원 소규모주택정비 관리지역 설명자료(광명시가 선정되었던 2차 공모시부터 현재까지 대상지역 요건 불변).
15) 「도시재생법」 제2조1항7호.

인플레이션 장기화, 중·장기 대응 전략 필요

– 비용 및 일정 예측의 어려움 증가, 협업과 구매조달 역량 강화 필요 –

세계 물가상승 장기 추세로 변화

- 대규모 양적 완화에서 비롯된 물가상승 압력에 더해 우크라이나 전쟁과 중국의 경제 봉쇄 등의 사건으로 에너지와 곡물 가격이 급등하며 각 국가의 물가지수는 역대 최고치를 보임.
  - 유럽 내 19개 회원국의 5월 소비자물가지수는 전년 동월 대비 8.1%, 미국의 4월 소비자물가지수는 전년 동월 대비 8.3% 상승하는 등 2022년 상반기 물가 상승률은 최고 수준을 기록함.
  - 우리나라 역시 5월 소비자물가지수는 전년 동월 대비 5.4% 증가하였고, 4월 생산자물가지수는 전년 동월 대비 9.2% 상승함.

- 인플레이션의 영향으로 세계 경제성장률 전망은 하향조정 되고 있으며, 인플레이션에 대한 대응도 단기적 문제해결에서 근본적이고 장기적인 방안을 찾는 방향으로 변화하고 있음.
  - 지난 6월 7일 세계은행(WB)은 연초 예측했던 세계 경제성장률 전망치 4.1%를 2.9%로 낮추고, 향후 10년간 저성장이 지속될 것으로 전망함.
  - 기업인은 인플레이션을 수익성에 영향을 주는 요인으로만 다룰 것이 아니라, 기업 비즈니스 차원에서 분석하고 임시대응이 아닌 중장기적 인플레이션관리 전략을 마련해야 할 시점임.[16]

비용 및 일정 예측의 어려움 증가, 건설 프로젝트 지연과 분쟁 우려

- 현재 건설기업의 당면과제는 ① 불확실하고 변동성이 큰 시장, ② 예측 불가능한 비용에 따른 리스크 증가, ③ 공급망 전반의 혼란, ④ 점점 강화되는 기후 변화 의제, ⑤세계 시장의 변화와 자원 제약을 야기하는 우크라이나 사태 등으로 정리됨.[17]

- 세계 경제활동이 회복됨에 따라 지난해부터 원자재 가격의 변동성이 커졌고, 올해는 러시아의 우크라이나 침공 사태와 중국의 봉쇄 조치로 인해 글로벌 공급망 혼란이 가중되며 건설 프로젝트의 비용 및 일정 예측은 더욱 어려워짐.

- 또한, 에너지 가격의 급등은 생산과정에서 에너지 소비량이 많은 철강, 시멘트와 같은 주요

16) Mckinsey(2022.4.14), 'Navigating inflation: A new playbook for CEOs'.
17) ARCADIS(2022.5.17), 'The Year of Inflation: International Construction Costs 2022'.

건설 자재의 가격 급등으로 이어지고 이에 따라 건설비용도 큰 폭으로 증가함.

- 한국건설기술연구원에서 발표하는 우리나라 2022년 3월 건설공사비지수는 전월 대비 0.48%, 전년 동월 대비 13.42% 상승하였고, 4월 건설공사비지수는 전월 대비 0.48%, 전년 동월 대비 12.83% 상승하는 등 건설공사비지수는 큰 폭의 상승을 보임.

- 우리나라뿐만 아니라 대부분의 선진국 건설 현장은 물가상승에 이어 예측하지 못했던 공급망 혼란과 인력난을 겪으며 사업 지연과 비용 상승에 따른 분쟁 가능성을 우려하고 있음.
  - 치솟는 자재 가격과 물류비용의 증가와 늦어지는 공급 일정은 발주자, 건설사, 협력사, 자재공급사 모두에게 지대한 영향을 미칠 수 있고, 특히 비용 변경을 제한한 공사계약의 경우 분쟁이나 지급불능이 초래될 수 있음.

협력적 관계 구축, 구매조달 역량 강화 등 건설업계 대응 준비 필요

- 예측과 통제가 불가능한 시장 환경에 대응하기 위해 발주자와 건설사, 건설사와 협력사 등의 사업참여자들은 단순한 계약관계가 아닌 파트너로의 협력적 관계를 구축해야 함.
  - 시장 불확실성에 대한 부담을 원도급자나 하도급자에게 떠맡기는 것은 사업을 완료하는 데 도움되지 않으며, 공정한 위험 할당을 위한 협력적 방법이 필요함.[18]
  - 시급 과제에 대한 민첩한 의사결정을 위해 기업 내부 조직에서도 소통과 협업이 중시되어야 함.

- 공급망 확보를 위한 전략을 마련하고, 사업 전체의 구매조달 계획 수립과 변경 사항의 실시간 추적 및 관리 등을 수행하기 위한 기업의 구매조달 역량 강화가 필요함.
  - 1차 공급업체가 아닌 n차까지의 전체 공급망을 파악하고, 공급망의 잠재적 위험을 관리해야 함. 또한, 구매조달의 전체 계획을 수립하고 시장 상황이 미치는 영향을 분석하며 대처해야 함.[19]
  - 미국의 터너건설은 소스블루라는 자회사가 기업 내 공급망관리 서비스를 담당함. 소스블루는 일정과 비용에 대한 예측 가능성을 높여주었고, 적시 자재공급을 가능하게 함.[20]

- 또한, 시장 변동성에 민첩하게 대응하기 위한 혁신적인 해법도 고려해야 함.
  - 복잡한 공급망에 대한 예측과 계획 수립을 위해 데이터 기반의 업무 수행과 디지털 툴의 사용이 필요하며, 빠르고 정확한 비용 추정, 실시간 변경관리 등을 위한 업무 프로세스 정비도 요구됨.
  - 사전제작, 공장제작, 모듈화와 같은 생산방식은 공기 지연 및 노동력 부족에 대한 해법으로 여겨지며 도입이 증가하고 있음.

성유경(연구위원 · sungyk@cerik.re.kr)

18) GCR(2022.3.14.), 'Cool heads needed amid inflation, disruption and war'.
19) Mckinsey(2022.4.14.), 'Navigating inflation: A new playbook for CEOs'.
20) ENR(2022.5.30./6.6), 'The Top 400 Contractors'.

2021년 건설업 경영 분석

– 성장성, 수익성, 안정성 모두 전년보다 개선되어 양호 –

건설업 매출액증가율, 4년 만에 플러스(+) 성장

- 한국은행이 발표한 「2021년 기업경영분석」에 따르면 2018년부터 2020년까지 3년 연속 마이너스 성장을 기록하던 건설업 매출액증가율이 2021년에는 5.75%를 기록하며 큰 폭으로 상승함(<표 1> 참조).
  - 건설업 성장성 지표 중 매출액증가율은 2018년 -1.20%, 2019년 -2.96%, 2020년 -2.40%로 3년 연속 마이너스 수치를 보였으나, 2021년에는 5.75%로 지난해 같은 기간보다 8.15%p 상승함.

- 2021년에는 수출 증가와 수요 회복으로 전(全)산업 매출액증가율도 증가세로 전환되며 높은 수치를 기록함.
  - 전(全)산업 매출액증가율은 2020년 -3.16%에서 2021년 17.72%로 20.88%p 상승함.
  - 제조업(-3.62%→19.71%)은 반도체 수출 증가 등으로 인해 전자·영상·통신장비업(7.46%→20.77%)을 중심으로, 비제조업(-2.61%→15.33%)은 운수·창고업(-8.35%→35.53%)을 중심으로 대부분 업종에서 매출액증가율이 크게 상승함.

- 건설업 총자산도 2020년에 비해 2021년에 높은 증가율을 보임.
  - 건설업 총자산증가율(전년 말 대비)은 2021년 11.57%로 2020년 6.79%에 비해 4.78%p 높은 수치를 기록함.

2021년 건설업 수익성 지표도 전년 대비 개선

- 2021년 건설업 수익성 지표인 매출액세전순이익률, 매출액영업이익률도 2020년 대비 소폭 상승함.
  - 2021년 건설업 매출액세전순이익률은 7.29%로 2020년 6.38%보다 0.91%p 상승함.
  - 2021년 건설업 매출액영업이익률은 6.26%로 2020년 6.12%보다 0.14%p 높음.

- 2021년까지 정부의 저금리 정책이 이어지면서 건설업 이자보상비율은 여타 수익성 지표보다 크게 상승함.

- 2021년 건설업 이자보상비율[(영업이익/금융비용)×100]은 651.83%로 2020년 599.25%보다 52.58%p 상승함.
- 저금리와 기업들의 수익성 개선으로 인해 2021년에는 건설업뿐 아니라 전(全)산업에서 이자보상비율이 전년 대비 증가하였는데, 전(全)산업 이자보상비율은 2020년 422.70%에서 2021년 679.98%로, 제조업 이자보상비율은 2020년 641.74%에서 2021년 1221.22%로 상승함.

● 활동성 지표인 총자산회전율은 전년과 비슷함.

- 2021년 건설업 총자산회전율은 0.85회로 2020년 0.88회에 비해 다소 하락함.

2021년 건설업 안정성 지표 역시 전년과 비슷하거나 소폭 개선

● 2021년 건설업 자기자본비율은 2020년과 비슷하나 소폭 상승하였고 부채비율은 하락하여 재무구조 개선세가 유지됨.

- 건설업 자기자본비율은 2021년 43.68%, 2020년 43.53%로 0.15%p 상승함.
- 건설업 부채비율은 2021년 128.94%로 2020년 129.71%과 비교해 0.77%p 하락함.

● 차임금의존도도 다소 하락하여 안정성이 개선됨.

- 2021년 건설업 차입금의존도는 26.63%로, 2020년 27.08%에 비해 0.45%p 하락함.
- 2021년 건설업 차입금평균이자율은 3.04%로 2020년 3.55%보다 0.51%p 낮아진 바 있음.

<표 1> 2021년 주요 경영지표

구분		성장성 (%)		수익성 (%)			활동성 (회)	안정성 (%)		
		총자산 증가율[1]	매출액 증가율[2]	매출액 세전 순이익률	매출액 영업 이익률	이자보상 비율	총자산 회전율	자기자본 비율	부채 비율	차입금 의존도
건설업	2020	6.79	-2.40	6.38	6.12	599.25	0.88	43.53	129.71	27.08
	2021	11.57	5.75	7.29	6.26	651.83	0.85	43.68	128.94	26.63
제조업	2020	4.82	-3.62	4.68	5.13	641.74	0.78	59.86	67.06	21.09
	2021	10.78	19.71	8.58	7.72	1221.22	0.86	58.97	69.56	20.15
전산업	2020	4.92	-3.16	4.40	5.06	422.70	50.68	97.33	27.70	0.73
	2021	10.80	17.72	7.69	6.83	679.98	50.59	97.68	26.53	0.81

주 : 1) 전년 말 대비.
2) 전년 동기 대비.
자료 : 한국은행(2022.06.08), 2021년 기업경영분석(속보).

이지혜(부연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

건설논단

글로벌 에너지 위기를 기회로

5월 10일 윤석열 정부가 출범했다. 그런데 시작부터 심상치가 않다. 코로나19 대유행 이후 견조한 회복세를 보이던 세계 경제에 어두운 그림자가 드리워지고 있다. 약 3개월 전 발생한 우크라이나 사태 장기화는 코로나19의 영향에서 빠져나오는 세계 경제에 성장 둔화라는 위험까지 더하고 있다. 이러한 우려를 반영이나 한 듯 국제통화기금(IMF)은 4월 수정 전망에서 올해 세계 경제 성장률 전망을 지난 1월 전망(4.4%) 대비 0.8%포인트나 낮춘 3.6%로 제시했다.

경세 성장률 하향과 함께 러시아의 우크라 침공이 만들어내는 가장 심각한 결과 중의 하나는 에너지 시장의 혼란이다. 미국 에너지정보청에 따르면 러시아는 미국과 사우디아라비아에 이은 석유 생산국 3위의 국가로, 2020년을 기준으로 일일 생산량은 1050만 배럴 수준이다. 일부에서는 러시아산 석유 금수 조치 등으로 인해 시장에 석유 공급이 부족할 경우 국제유가는 배럴당 200달러를 돌파할 수도 있다고 전망한다. 천연가스도 다르지 않다. 전체 가스 소비의 41%를 러시아로부터 수입하는 유럽은 이번 사태로 심각한 공급 부족과 그로 인한 경제 성장률 하락의 위험에 직면해 있다. 이미 유럽의 천연가스 가격은 1년 전보다 약 5배가량 올랐다.

이와 같은 에너지 시장의 혼돈은 해외건설 시장에 위기이자 기회다. 석유와 천연가스 가격 급등은 많은 국가의 에너지 믹스 전환 속도를 올리는 촉매제 역할을 할 수 있다. 이번 사태를 계기로 유럽은 탄소 중립 실현을 위한 재생에너지 비중 확대 정책을 더욱 강화할 것으로 예상된다. 또 탄소배출을 줄이고 해외 에너지 공급 의존도를 낮추는 대안 중의 하나로 원자력 발전에 관한 관심이 높아지고 있다. 프랑스, 폴란드 등 유럽 내에서는 원자력 발전을 유지함과 동시에 신규 원전 건설이 필요하다는 주장에 힘이 실리고 있다.

하지만 우크라이나 사태의 장기화로 국제유가 등 에너지 가격이 상승할 경우 원자재 가격과 제조원가 상승을 유인하고 기업의 수익성을 악화시키는 결과를 낳을 수 있다. 수요에 기반한 것이 아니라 공급 제한에 따른 비정상적 가격 상승은 에너지 기업의 생산 확대를 유인하지 않는다.

이번 우크라이나 사태로 에너지 자립과 국가안보 간의 관계는 더욱 명확해졌다. 미국 터프대학교의 스티브 시칼라는 국가의 에너지 정책이 안보 정책의 주춧돌이라는 점을 고려할 때 특정 공급원에 의존한 에너지 정책은 대단히 위험한 발상이라고 말한다. 즉 특정 국가 또는 지역 에너지원에 의존한 에너지 독립성은 상황에 따라 유연성이 제한될 수 있다는 의미다. 결국 다양성을 확보할 수 있는 글로벌 시장을 통한 에너지 안보 확보가 중요하다.

올해 BP(British Petroleum)와 맥킨지에서는 각각 2022년과 향후 에너지 패러다임의 변화를 예측하는 보고서를 발표했다. 두 보고서 모두 이번 우크라이나 사태를 반영한 분석 결과를 내놓지는 못했지만, 탄소 중립을 위한 재생에너지 확대와 에너지 사용 절감을 위한 글로벌 투자 지속은 공통된 결론이다. 시장의 변화를 읽고 대응하는 것은 국가와 기업의 필수 역량 중의 하나다. 혼돈이 가져다주는 기회를 잡기 위해 추진력이 뒷받침된 전략 수립이 필요한 시점이다. 윤 정부의 현명한 선택을 기대한다. 〈이데일리, 5.11〉

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)