

건설동향브리핑

CERIK

제874호
2022. 9 26

정책동향

- 신규 인력 부족·고령화... 건설 기술인력 대책 마련 시급
- 건설업 특성 반영한 외국인 도입 제도 개선 필요

시장동향

- 2/4분기 건설투자, 전년 동기 대비 3.7% 감소

산업정보

- 250대 건설기업 해외 매출, 전년 대비 5.4% 감소

연구원 소식

건설논단

- 8.16 대책...'+ α '는 산업 선진화와 품질 향상으로 채우자

신규 인력 부족·고령화... 건설 기술인력 대책 마련 시급

- 30대 이하 신규 기술인력 유입 1/3 수준으로 ↓, 반면 51~70세 기술인력 10배 ↑ -

■ 지난 20년(2001~2021)간 건설 기술인력(기능인력 제외¹⁾)의 연령별 추이

- 지난 20년간 기술인력의 신규 유입(30대 이하), 기존 인력의 유출, 고령화의 문제는 기능인력 못지않게 매우 심각한 수준에 이른 것으로 나타남.
 - 그동안 건설 인력의 문제는 최근 현장의 생산인력인 기능인력의 문제 중심으로 접근하였고, 관리자이자 엔지니어인 기술인력의 수급 및 고령화 등에 대한 문제 인식은 상대적으로 미흡하였음.
- 4차 산업혁명 시대에도 건설사업과 기업 운영의 각종 현안과 중장기적 대처를 위해서는 현장 기능인력뿐만 아니라 기술인력 등의 유입과 양성은 매우 중요한 이슈임.
 - 건설산업의 지식과 경험은 인력을 기반으로 이어질 수밖에 없는 구조임. 특히, 유능하고 재능있는 신규 기술인력의 유입 실패 혹은 방치는 건설산업의 경험 지식의 승계 문제를 야기할 것임.
 - 이러한 문제는 이미 중소건설업에서는 오래된 문제였으며, 대형 건설기업에 있어서도 신규 인재 유입과 양성의 문제는 심각해지고 있는 것으로 나타나고 있음.

■ 지난 20년간 30대 이하 기술인력 유입은 약 1/3 수준으로 하락

- (30대 이하 기술인력) 2001년에 건설기술인 협회에 등록된 인원은 12만 8,151명이었음. 2011년 6만 939명으로 1/2 수준으로 줄었고, 2021년 기준으로 등록 인원은 4만 5,958명에 불과한 것으로 나타남.
 - 그동안 건설현장을 비롯한 건설산업은 신규인력보다는 경력자 중심으로 인력 채용의 패러다임이 바뀌었고, 신규인력의 선호가 가장 높은 대형 건설기업의 신규 채용 역시 계속해서 줄어든 것이 주요 사유가 될 것임.
 - 이와 함께 저출산 인구구조 변화로 건설 관련 학과의 입학과 졸업의 양적/질적 경쟁력이 계속 저하되었음. 또한, 건설산업 역시 사양산업이라는 대외적 이미지 하락 등 그 매력도는 타 산업에 비

1) 건설기술인협회는 2014년 이전의 경우 기술사, 기사, 산업기사, 학경력자, 기타로 분류하여 기술인력의 통계를 제공하였으나 관련 기준의 변화로 2014년부터 기술인력의 대상을 기술사, 건축사, 기사, 기능장, 산업기사, 기능사, 기능사보, 인정기능사, 학력경력자, 경력자로 분류하여 집계함. 이로 인해 전통적 의미의 기술인력의 정확한 집계 사실상 어려워졌음. 본 고에서는 20년간의 추이를 보기 위해서 기능 계열을 제외한 과거 기준의 기술인력을 기준으로 그 변화 추이를 살펴보았음. 자료는 건설기술인정책 연구원에서 매년 발표하는 관련 현황을 재구성하여 집계하였음.

해 매우 낮은 실정임. 이러한 복합적 원인의 결과가 지금 나타나고 있는 것으로 보여짐.

<그림 1> 20년(2001~2021)간 건설 기술인력의 변화 추이(기능인력 제외)



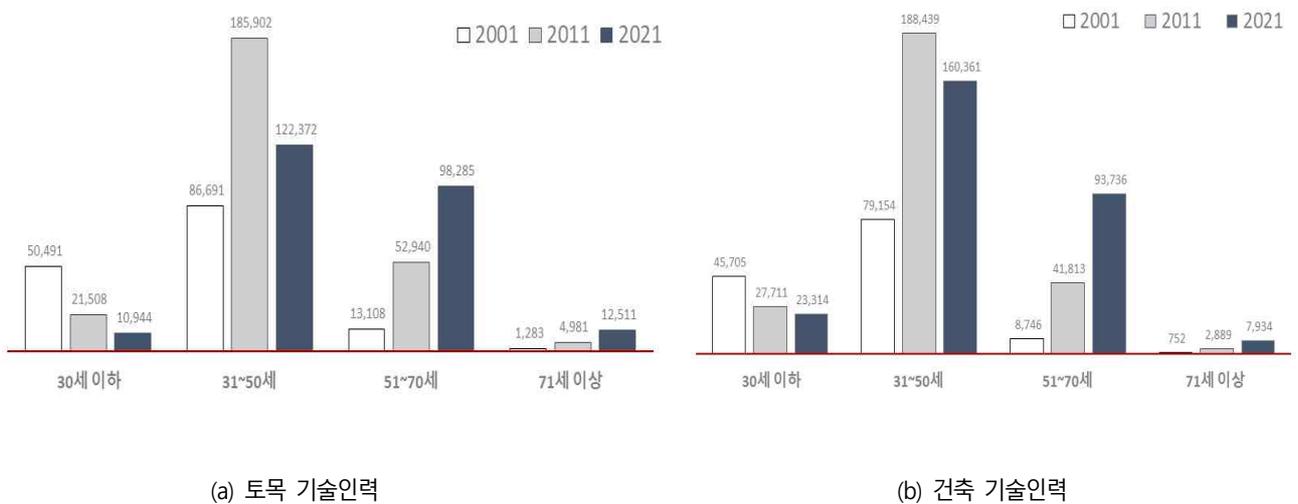
자료 : 건설기술인정정책연구원 각 년도(2001~2021)별 자료 재구성

- (31~50세 기술인력) 2001년에 21만 7,418명이었고, 2021년에 46만 5,583명으로 정점을 이룬 이후 2021년에는 37만 6,967명으로 감소하기 시작함.
 - 이 구간의 인력은 실제로 건설산업의 경험과 지식, 그리고 활동성 측면에서 가장 핵심 연령대라 할 수 있음.
 - 건설산업의 외형적 규모(건설투자, 수주 등)가 계속해서 성장하고 있음에도 불구하고, 핵심 연령대의 기술인력이 감소하고 있는 것은 생산성 향상, 인력 유출 등으로 해석할 수도 있지만, 51~70대 연령이 크게 증가한 것을 보았을 때 신규 유입 부족과 고령화의 결과로 보는 것이 타당한 것으로 판단됨.
- (51~70세 기술인력) 2001년에 2만 7,702명에 불과하던 인력이 2021년에 28만 1,096명으로 증가하여 약 10배의 증가세를 보여 고령화의 심각성을 보여준다고 할 수 있음.
 - 아울러 71세 이상의 기술인력 역시 2001년에 2,245명 수준에서 51~70대 구간과 마찬가지로 약 10배 이상의 증가세를 보이는 것으로 조사됨.
 - 인구감소 시대와 고령사회의 단면을 건설산업에서도 그대로 보여주고 있음.
 - 물론, 이러한 측면에서 고령화 세대가 과거와 달리 계속 산업에 종사할 수 있다는 측면은 바람직할 수 있지만, 10년 이후의 지표를 다시 예상해볼 때 지금부터 준비하지 않을 경우 기술인력 부족 문제는 매우 심각해질 것으로 판단됨.

■ (토목 vs. 건축 기술인력) 전체 경향과 유사, 핵심 인력(31~50세)의 감소 경향은 토목 부문이 더 큰 실정

- 기술인력 중 토목과 건축 부문의 기술인력을 별도로 집계하여 살펴본 결과 앞선 전체 기술인력 고령화 경향과 유사한 추이를 보였음.
 - 전체 건설시장에서 토목(약 30%)과 건축(약 70%)시장의 비중 및 토목을 중심으로 한 공공 건설시장의 축소, 공동주택을 중심으로 한 민간건설시장의 활황 등의 사유로 건축 부문의 핵심인력(31~50세)의 감소 추세가 토목에 비해 크지 않았던 것으로 판단됨.
 - 다만, 총량 측면에서 건설시장의 규모에 비해 토목 부문 기술인력의 절대수가 건축과 크게 차이를 보이지 않고, 오히려 고령 기술인력의 수가 많다는 것에 대해서는 별도의 심층 분석이 필요할 것으로 사료됨.

<그림 2> 20년(2001~2021)간 토목과 건축부문 기술인력의 변화 추이(기능인력 제외)



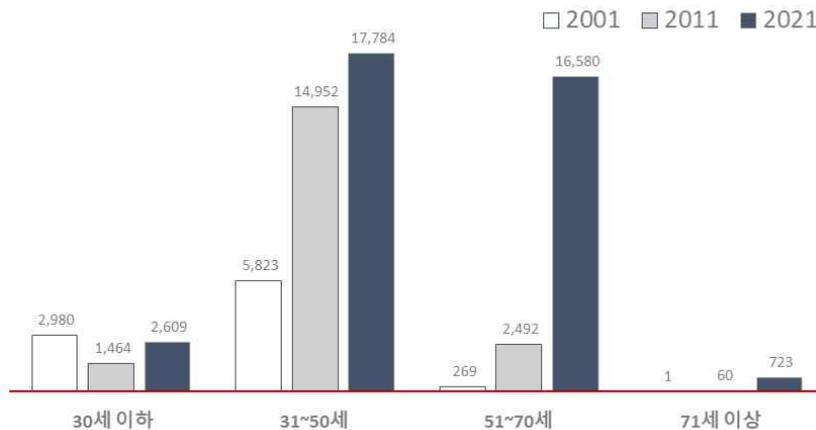
자료 : 건설기술인정정책연구원 각 년도(2001~2021)별 자료 재구성

■ (안전관리 인력) 안전관리 부문의 기술인력은 거의 전 연령대에서 증가 추세

- 최근 건설산업의 각종 안전사고와 배치 기준 강화 등으로 안전관리 부문 기술인력의 등록은 급증함. 특히 51~70세 구간의 기술인력 증가세가 폭발적으로 늘어남.
 - (30세 이하) 2001년에 2,980명 수준에서 2021년은 2,609명으로 감소하였지만, 전체 경향과 비교하였을 때 거의 같은 수준으로 평가할 수 있음.
 - (31~50세) 2001년에 5,823 수준에서 2021년 17,784명으로 증가함.
 - (51~70세) 2001년에 269명에 불과하던 인력이 2021년에 16,580명으로 크게 증가함.

- 현재 안전관리자는 법적 수요에 비해 공급이 매우 부족한 실정으로 안전관리자의 고령화 추세를 고려하여 다양한 대책 마련이 시급할 것으로 판단됨.

<그림 3> 20년(2001~2021)간 안전관리 부문 기술인력의 변화 추이



자료 : 건설기술인정정책연구원 각 년도(2001~2021)별 자료 재구성

■ (산업 차원의 건설지식 승계 전략) 산업과 정부의 리더 그룹의 중장기적 아젠다 설정과 과감한 지원 등 다양한 전략이 필요

- 젊은 세대의 유입 부족과 기존 인력의 유출과 고령화에 대한 근본적인 대책이 필요함. 기술 인력의 부족은 탈현장 등 스마트 건설, 디지털 트랜스포메이션 등의 산업 혁신을 통해서도 해결하기 어려울 수 있음.
 - (탈현장 등 스마트 건설) 현장 기능인력을 중심으로 그 수요를 줄일 수 있는 효과적인 방법이나 이러한 탈현장을 위한 방안의 구상, 기획, 실행 및 관리 등은 결국 기술인력이 주도할 수밖에 없음. 그리고 첨단 기술 기반 건설과 고령화된 경험 많은 기술인력은 미스매치이기 때문에 산업 혁신의 가속화를 위해서도 젊고 유능한 기술인력의 유입은 반드시 필요함.
 - (디지털 트랜스포메이션) 기업의 운영 및 관리 등의 스마트화/디지털화를 통해 기술인력 수요의 일부를 줄일 수는 있지만, 탈현장과 마찬가지로 이러한 혁신을 주도할 젊은 세대의 유입은 반드시 필요함.
- 산업 내 리더 그룹(CEO와 전문가 등)과 국토부 등은 기술 부문의 인재 유입과 유지, 그리고 고령화 대비를 위한 중장기적 로드맵을 마련하여 실행해야 함.
 - 더불어 대학의 건설 관련 학과의 정원 및 교육내용과도 연계한 전략 마련이 필요함. 대학의 건축 및 토목 관련 학과의 정원 등은 산업 수요에 따라 바로 즉각적 대응이 불가능함.
 - 아울러 중소건설기업에 대한 젊은 기술인력의 기피 현상 역시 다양한 대책과 지원 마련이 필요한 영역이라 판단됨.

최석인(선임연구위원 · sichoi@cerik.re.kr)

건설업 특성 반영한 외국인 도입 제도 개선 필요

- 최근 고용허가제(E-9) 쿼터 확대, 그러나 근본적 해결책 제시는 미비해 -

고용노동부, 최근 고용허가제(E-9) 쿼터 1만명 확대·건설업도 당초 보다 360명 늘어

- 최근 고용노동부(2022. 8. 31)는 산업 내 구인난 심화에 대응하기 위해 2022년 고용허가제(이하, E-9) 쿼터를 5.9만명에서 6.9만명으로 1만명 확대를 결정함.

<표1> 최근 연도별 E-9 외국인력 쿼터 및 해당연도 입국 인원

(단위 : 명)

	'16	'18	'20	'21	'22
총 쿼터	58,000	56,000	56,000	52,000	59,000 → 69,000*
입국인원	59,822**	53,855	6,688	10,501	42,344 (8.26. 기준)

주 : * 고용허가제 실시 이후 연간 최대 쿼터 규모는 72,000명

** '15년 고용허가서 발급인원 중 일부가 '16년 입국

자료 : 고용노동부(2022.8.31.), 2022년 고용허가제 쿼터 1만명 확대 결정 보도자료

- 금번 고용노동부의 조치는 조선업, 중소제조업 등의 구인난 심화에 대응하기 위한 것임. 이때, 전체 추가 쿼터 1만명의 90%는 2022년 업종별 쿼터 배분 비율(제조업 75.4%, 농축산업 13.6%, 어업 6.8%, 건설업 4%)을 동일하게 적용하였으며 10%인 1,000명은 업종 구분 없이 배정 가능한 탄력배정분으로 설정함. 이로 인해 건설업의 E-9 외국인력 쿼터는 당초 2,400명에서 2,760명으로 증가됨.

<표2> '22년 E-9 외국인력 업종별 추가 쿼터 배분

(단위 : 명)

구 분	총 계	제조업	농축산업	어업	건설업	탄력배정분
신규 입국	10,000	6,800	1,230	610	360	1,000

자료 : 고용노동부(2022.8.31.), 2022년 고용허가제 쿼터 1만명 확대 결정 보도자료

건설업 애로사항 해소를 위해 동일 사업주 내 현장 이동을 용이하게 개선

- 한편, 고용노동부는 그간 현장에서 지속 건의되었던 제도개선 과제를 중심으로 업종별 외국인력 고용 애로 해소도 추진함. 건설업의 경우 일시적인 공사 중단에 경우에도 동일 사업주의 타 공사 현장으로 인력 이동이 가능해지도록 함.
- 건설업은 그동안 공사현장이 종료되거나 특정한 공정기간이 만료된 경우에만 현장 간 인력이동이 가능해 인력 운영에 어려움을 겪어 왔음.

- 동일 사업주가 시행 중인 복수의 건설현장이 있는 경우에도 복수 현장의 잔여 공기를 합산하여 6개월 이상인 경우에는 고용허가서 발급이 가능하도록 개선함.
- 지금까지 건설업은 하나의 현장에서 잔여 공기가 6개월 이상 남은 경우에만 고용허가서를 발급해 산업의 특성을 반영하지 못한다는 지적을 받아왔음.

■ 여전히 근본적 해결책 제시는 미비, 산업의 특성을 반영한 종합적 개선 필요

- 구인난이 심한 산업에 대한 금번 정부의 양적 완화는 당장의 현장 애로사항을 해소해 줄 수 있으나 근본적인 해결책을 제시하지는 못하고 있음.
 - 건설업의 경우 SOC 토목현장은 산간·오지에 있는 등 근로 조건이 건축공사보다 상대적으로 열악하여 내국인 근로자의 기피가 심한 상황임. 이에 장기 고용이 가능한 E-9에 대한 수요가 절대적으로 요구되는 상황임.
- 따라서 현실적으로 건설업 외국인 근로자의 도입 규모 증가가 어렵다면 산간·오지 등 토목 건설 현장의 부족한 인력난 해소를 위해 현재보다 E-9에 대한 쿼터 확대가 더 필요함.
 - 대한건설협회의 자료에 따르면 건설업계의 외국인력(E-9) 수요는 연간 최소 5,000명 이상 필요한 것으로 조사되고 있음.
- 또한, 현재 「외국인근로자의 고용 등에 관한 법률」 제20조에 의하면 ① 고용허가 또는 특례 고용가능확인을 받지 않고 외국인 근로자를 고용한 자, ② 외국인근로자의 고용허가나 특례 고용가능확인이 취소된 자 등은 그 사실이 발생한 날부터 3년간 외국인근로자의 고용을 제한하고 있음.
- 건설업의 경우 불법 고용이 발생한 현장뿐만 아니라 해당 건설업체가 관리하는 모든 공사현장의 외국인 근로자 고용이 제한되고 있어 공사 진행에 어려움을 겪고 있음. 불법 외국인 근로자 고용을 근절하기 위해서라도 현재 고용제한 행정처분에 대한 개선이 필요함. 즉, 행정처분 부과 시 불법 고용의 위반 사유에 따라 단계별 처벌 부과를 고려해 볼 수 있을 것임.
 - 예를 들어, 불법고용의 사유가 건설업체의 고의나 중과실이 아닌 경우 계도(경고, 시정명령) 또는 벌금 부과 등의 방안을 고려해 볼 수 있을 것임. 또한, 적발 차수에 따라 단계별 처벌 등의 방안도 강구해 볼 수 있음.
- 현재 건설업은 내국인 건설근로자의 고령화 심화, 건설현장 취업 기피 현상으로 노무 비중이 높은 업종을 중심으로 외국인력 요구되고 있음. 내국인의 일자리를 침범하지 않는 범위 내에서 건설현장 내 외국인력 유입을 위한 종합적인 제도 개선이 필요한 시점임.

최은정(연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

2/4분기 건설투자, 전년 동기 대비 3.7% 감소

- 정부 건설투자 2년간 감소해 침체 장기화, 하반기 건설경기 회복 여부 불투명 -

■ 2022년 2/4분기 건설투자 3.7% 감소, 경제성장 0.5%p 저해

- 한국은행이 지난 9월 1일 발표한 국내총생산 잠정치에 의하면, 2022년 2/4분기 우리나라 경제(GDP) 성장률은 전년 동기 대비 2.9% 증가해 성장률이 둔화됨.
 - GDP 성장률은 2021년 2/4분기에 6.2% 반등한 이후 2022년 2/4분기까지 각각 4.0% → 4.2% → 3.0% → 2.9%로 점차 둔화됨(<그림 1> 참조).
 - 건설투자의 성장기여도는 2020년 4/4분기부터 7분기 연속 마이너스(-)를 기록하여, 경제성장을 지속적으로 저해하고 있는 것으로 나타남.
- 건설투자는 2/4분기에 전년 동기 대비 3.7% 감소해 마이너스(-) 성장을 지속함(<표 1> 참조).
 - 이로써 건설투자는 2020년 4/4분기~2022년 2/4분기까지 7분기 연속 감소하였는데, 토목건설이 급격히 위축된 가운데 건축공사도 점차 감소한 것으로 나타남.
 - 주거용 건축투자의 경우 0.3% 감소, 1/4분기의 6.7% 감소를 이어가 2분기 연속 부진한 모습을 보임.
 - 비주거용 건축투자의 경우 1/4분기에 0.2% 감소한 이후 2/4분기에도 2.2% 감소함.
 - 토목투자의 경우 2/4분기에 9.3% 감소해 7분기 연속 감소세를 지속함.

<그림 1> GDP 성장률 및 건설투자 성장기여도 추이



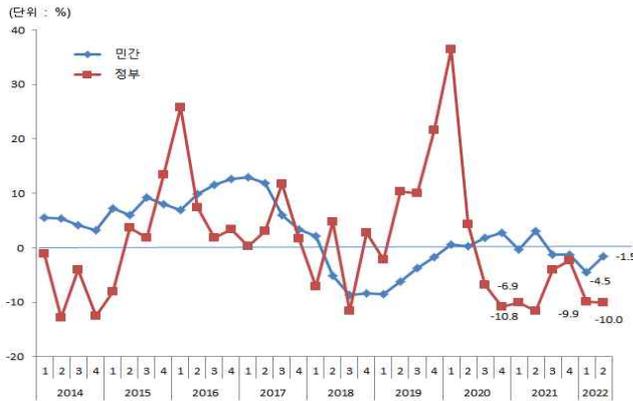
<표 1> 건설투자 증감률(%)

구분	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설	
2021년	1/4	-2.3	-1.8	0.1	-6.0
	2/4	-1.2	1.6	3.0	-8.4
	3/4	-1.5	-0.7	3.5	-10.0
	4/4	-1.6	1.1	1.5	-8.0
	연간	-1.6	0.1	2.2	-8.1
2022년	1/4	-5.5	-6.7	-0.2	-10.7
	2/4	-3.7	-0.3	-2.2	-9.3
	상반기	-4.5	-3.2	-1.4	-9.8

자료 : 한국은행 2022년 2/4분기 국민소득 잠정치(2022년 9월 1일), 주 : 2015년 연쇄가격, 원계열 기준.

■ 정부 건설투자 침체 장기화, 高 인플레이션 상황에 대응해 재정투자 조정한 듯

<그림 2> 주체별 건설투자 증감률 추이



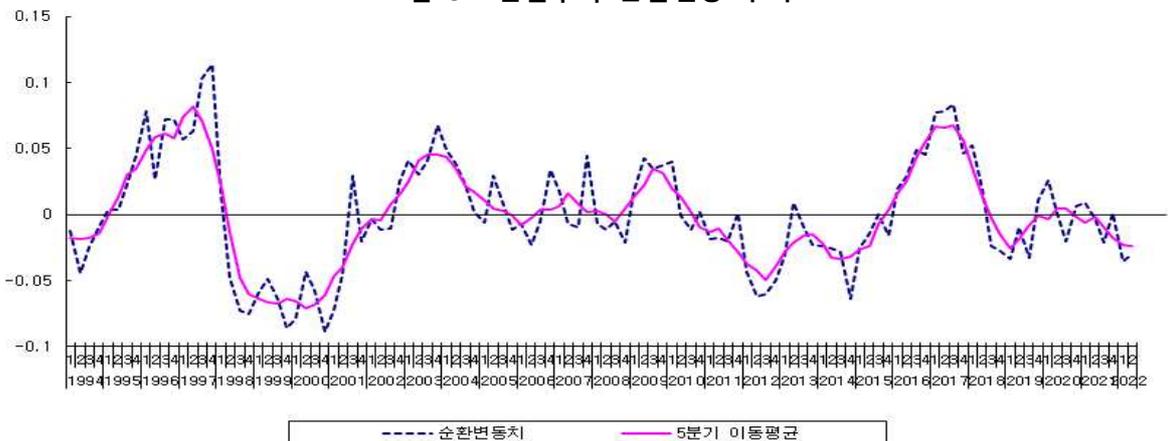
자료 : 한국은행

- 주체별로 정부 건설투자는 전년 동기 대비 10.0% 감소해 침체가 심화된 것으로 나타났다으며, 민간부문도 1.5% 감소함.
- 정부의 건설투자는 지난 2020년 3/4분기부터 2년 연속 감소세를 지속, 자료가 확인되는 2000년 이래 가장 장기간 감소함.
- 높은 인플레이션 상황으로 인해서 재정투자를 확대하기가 어려워 정부의 건설투자가 감소한 기간이 더욱 늘어난 것으로 판단됨.

■ 건설투자 순환 변동, 정상적으로 회복하지 못하고 침체가 심화되는 양상

- 건설투자 순환 변동치 추이를 살펴보면, 최근 침체가 더욱 심화되는 양상임(<그림 3> 참조).
- 지난해 4/4분기에 일시적으로 반등하는 모습을 보였지만, 올해 1/4분기부터 다시 기준선 아래로 본격적으로 하강하면서 침체가 심화되는 모습을 보이고 있음.
- 3/4분기에도 부진한 모습을 보일 것으로 예상되며, 4/4 분기에 일부 회복될 여지가 있을 수 있지만 전반적으로 부진한 모습을 보일 것으로 전망됨.
- 최근 경제에 불확실성이 확대되고 건설경기가 급격히 악화되고 있는데, 정부는 연말까지 불필요한 규제를 빠르게 풀어 민간 투자가 급격히 위축되지 않도록 선제적으로 대응할 필요가 있으며, 인플레이션 상황이 안정화 될 수 있도록 노력을 기울일 필요가 있음.

<그림 3> 건설투자 순환변동 추이



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2015년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열을 로그화하여 hp 필터로 필터링함)

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

250대 건설기업 해외 매출, 전년 대비 5.4% 감소

- 2021년 『ENR』 매출 동향 분석, 국내 매출은 전년 대비 18.6% 증가 -

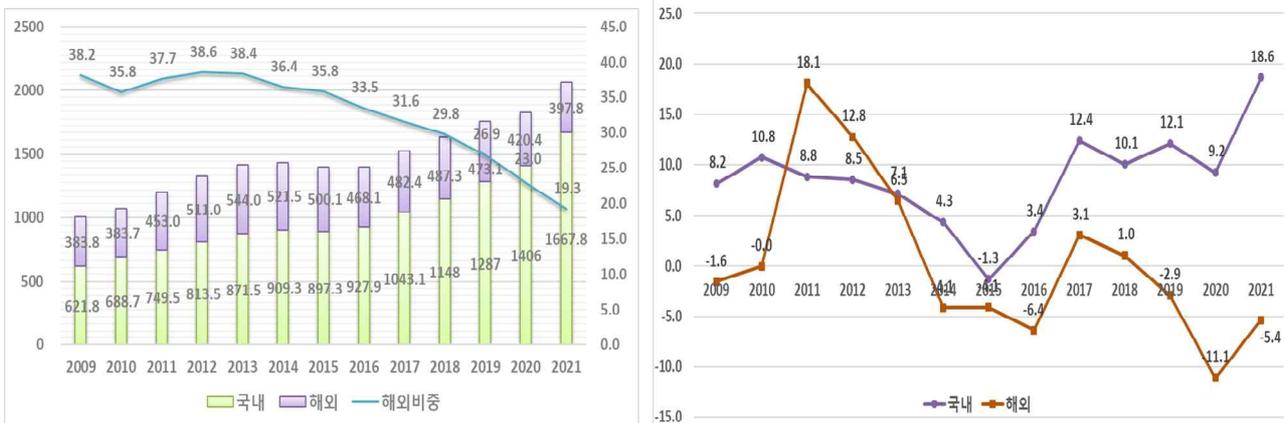
■ 250대 건설기업의 2021년 해외 매출 규모는 3,978억 달러로 전년 대비 5.4% 감소

- 2020년 4,204억 달러를 기록했던 세계 건설기업의 해외 매출은 2021년에는 3,978억 달러로 4,000억 달러를 밑돌았으며, 전체 매출에서 차지하는 비중은 19.3%임.
- 250대 기업의 전체 해외 매출 규모가 2020년 대비 5.4% 감소했음에도 불구하고, ENR은 해외 매출 감소의 대부분이 ACS와 Hochtief의 매출 결합과 두 기업 간 공유 해외 매출액의 제외에 따른 것으로 분석하고 있음.
- 두 기업의 2021년 해외 매출 규모는 327.4억 달러로, 2020년(ACS : 366.8억 달러, Hochtief : 275.3억 달러, 합계 : 642.1억 달러)과 비교해 314억 달러가 작은 규모임.
- ENR은 250대 기업의 해외 매출의 중간값(median)은 4.38억 달러로, 2020년과 비교해 5.89% 증가했으며, 2020년과 2021년 모두 해외 매출을 신고한 236개 기업 중 62.3%가 매출 규모가 증가한 점을 고려해 시장이 완만한 회복세를 기록했다고 평가함.
- 250대 건설기업의 국내 매출 규모는 전년 대비 18.6% 증가한 1조 6,678억 달러(전체 글로벌 매출의 80.7%)로 역대 최고치를 기록하며 2016년(9,279억 달러)부터 이어온 성장세를 지속함. 국내 매출의 증가에 힘입어 글로벌 매출은 2조 657억 달러로 전년 대비 13.1%의 높은 성장률을 기록하며 2조 달러를 넘어섬.

<그림 1> 글로벌 건설시장 매출 추이(좌)와 국내·해외 매출 증가율(우) 추이

(단위 : 십억 달러)

(단위 : %) (단위 : %)

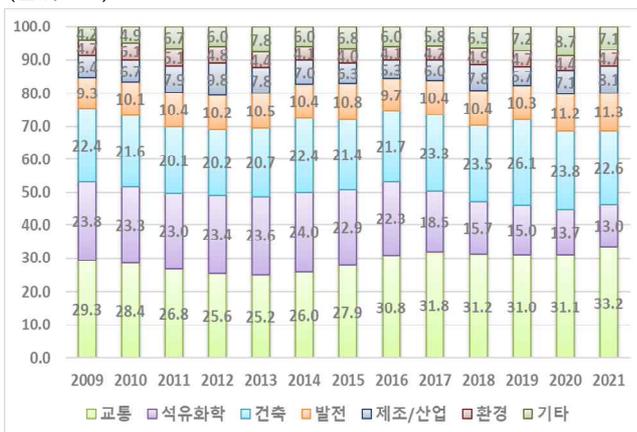


■ **공종별로는 교통, 제조, 상수, 하수 부문이, 지역별로는 유럽과 아시아 지역의 해외 매출이 전년과 비교해 증가**

- 2020년 1,305억 달러로 2011년 이래 가장 낮은 실적을 기록했던 교통 부문은 1,321억 달러로 반등세로 전환함.
 - 2020년 130.6억 달러를 기록했던 제조 부문은 2021년에 약 40억 달러가 증가한 170억 달러를 기록함. 물(상수+하수) 부문도 184억 달러로, 2020년 대비 4.7억 달러 증가함.
 - 2020년 576억 달러를 기록하며 6년 연속 감소세를 기록했던 석유화학 부문은 516억 달러를 기록하며 감소세를 유지했으며, 전체 해외 매출에서 차지하는 비중도 13.0%까지 하락함.
 - 2020년 1,001억 달러로 2011년 이래 가장 낮은 실적을 기록했던 건축 부문은 2021년에도 102억 달러가 감소한 899억 달러를 기록하며 전체 해외 매출 중 22.6%를 차지함.
- 유럽 시장은 1,130억 달러로 2020년과 비교해 70억 달러 증가했으며, 2020년 905억 달러에 그쳤던 아시아 시장은 976억 달러로 증가세로 전환함.
 - 북미 시장의 일부인 캐나다 시장의 경우 2020년 135억 달러에서 53억 달러 증가한 188억 달러를 기록함.
 - 2020년 555억 달러로 2006년(416억 달러) 이후 가장 낮은 실적을 기록했던 중동 시장의 2021년 매출은 485억 달러를 기록하며 전체 해외 매출의 12%를 차지하는 데 그침.

<그림 2> 공종별(좌) 및 지역별(우) 해외 매출 비중 추이

(단위 : %)



(단위 : %)



- 국가별 점유율 순위는 중국(28.4%), 스페인(13%), 프랑스(12.7%), 미국(6.1%), 한국(5.7%), 이탈리아(5.6%), 터키(5.1%), 일본(4.2%) 순임.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

8.16 대책... ‘+α’는 산업 선진화와 품질 향상으로 채우자

‘주택공급 250만호+α’ 정책의 윤곽이 드러났다. 당초 약속했던 250만호에 α는 20만호로 채워졌다. 주택 수요자인 국민뿐만 아니라 전문가, 학계, 정치권 등 각계에서 공급 부족에 한 목소리를 내고 있어 구체화된 공급 확대 정책은 환영할 만하다. 더욱이 주택분야 민간 전문가와 국토교통부가 이번 정부 출범 후 100여 일 동안 머리를 맞대고 치열하게 구상한 결과물인 만큼 공급 가뭄을 효과적으로 해소해주기를 기대한다.

다만, 몇 가지 우려되는 지점이 있다. 이번 정책이 처음 제안됐던 연초와는 달리 글로벌 경제가 악화일로로 걷고 있다. 여러 불안 요인이 있겠지만, 특히 최근 시장 상황에 직접적인 영향을 미치는 경제지표는 금리다. 주택가격이 높아 구입시 막대한 금액의 대출을 받을 수밖에 없는 탓이다. 세계 경제에 큰 영향을 미치는 미국 기준금리는 상반기에만 4차례 인상했다. 41년 만의 기록적인 인플레이션을 저지하기 위해서다.

국내 기준금리도 사상 첫 빅 스텝을 포함해 올해 들어서만 1%포인트 오른 2.25%가 됐다. 여기서 끝이 아니다. 인상의 폭은 서로 다르지만 연말까지 금리 인상은 계속될 것으로 예상된다. 하반기 주택시장이 지금의 약보합을 넘어 내리막으로 접어들 가능성도 있다는 얘기다.

미래를 위한 안정적 주택공급은 꼭 필요하지만, 공교롭게 경기 하향기와 겹친다면 정책의 결과를 쉽게 예측하기 어렵다. 지난 정부 부동산 정책의 주요 관심은 주택가격 상승을 저지하는 데 머물러 있었다. 그 결과 주택가격에 영향을 미치는 요인이 다양함에도 수요를 억제하는 정책을 양산하는 데 그쳤다. 그러나 현재와 같은 경기 변곡점에서는 가격 변동이 주안점이 돼서는 안 된다. 앞으로 닥쳐올지도 모를 조정기를 효과적으로 대처하기 위해서는 시장이 스스로 작동할 수 있는 환경을 조성해 나가야 한다. 그래야만 다음 사이클을 기약할 수 있다.

이번에 발표된 8.16. 대책은 가격을 잡기 위한 정량적인 공급목표도 중요하겠지만, 당초 제안됐던 ‘+α’ 의미를 주거환경개선, 품질제고, 신기술 대응까지 확장함으로써 변화하는 시장 상황에 유연하게 대처해야 한다. 특히, 대책에 포함된 주거환경 혁신과 주택품질 제고 정책을 힘있게 추진해야 할 것이다. 빠르게 대중교통을 확충하고, 열악지역을 정비해 주민 편의를 높여야 한다. 또한, 층간소음 저감 등 시공 품질을 제고할 수 있는 실효성 있는 정책이 이어져야 한다.

다음으로, 현장에서 발생하는 비정상의 문제를 바로잡아야 한다. 사업주체에 대한 과도한 처벌규정을 완화하고, 늘어난 공사비의 부담을 저감하며, 노조의 불법파업을 근절하는 등 민간이 적극적으로 참여할 수 있는 환경을 조성해야 한다. 그동안 임기응변으로 대응했던 규제들도 시장 기능을 회복할 수 있도록 완화해야 한다.

이뿐만 아니다. ESG 경영 패러다임 전환, 이해관계자에 대한 배려, AI·VR·드론과 같은 첨단 기술의 도입, 사업모델의 다각화 등 건설산업이 건전하게 성장할 수 있도록 유도해 나가야 한다. 지난 가격 상승기를 겪는 동안 가격을 잡기 위한 규제가 시장을 이길 수 없다는 사실을 확인했다. 오히려 정책 의도와는 달리 풍선효과를 일으켜 국민들의 불편을 가중시키는 결과를 초래했다.

이제는 더 이상 가격에만 집중할 것이 아니라 국민의 주거복지에서부터 산업의 미래상에 이르기까지 모든 현안에 대한 고도의 균형 감각을 갖춰야 건전한 시장을 만들 수 있다. 그렇기에 이번 정책에 거는 기대가 크다. 구체성을 갖춘 정책만이 혼란한 시기에 실행력을 담보할 수 있다.

공급량 목표와 함께 변화하는 시장 상황에 걸맞도록 ‘+α’의 역할을 확장·보완해 발전시켜 나가는 지혜와 끈기가 필요한 시점이다. ‘+α’에 부동산 시장의 미래가 있다. <e대한경제, 8.23>