http://www.cerik.re.kr

건설동향브리핑

CERIK

제686호
2018. 12. 03

정책동향

건설 분야 남북협력사업 추진을 위한 선제적 대응

시장동향

11월 CBSI, 전월 대비 0.6p 상승한 77.4

산업정보

일본의 경쟁 참가자격 구조와 유자격자 명부 구성
국가별 소득 수준과 건설 인력의 노동생산성
美 주택기업의 사업 영역 확장 및 전문화 추이

건설논단

인프라 정책, 평균의 함정에서 벗어나야

한국건설산업연구원
Construction & Economy Research Institute of Korea

건설 분야 남북협력사업 추진을 위한 선제적 대응

– 북한 인프라 종합개발계획 수립과 개별 프로젝트의 타당성 분석 필요 –

건설 분야 남북협력사업을 본격적으로 추진하기 위해서는 북한의 비핵화 진전으로 국제사회의 대북 제재가 완화 또는 해제되어야 함.

- 국제사회의 대북 제재가 해소될 경우, 미국·중국·일본·러시아 등 국제사회는 북한의 철도, 도로, 전력 등 다양한 인프라 개발사업에 큰 관심을 가질 것임.
- 이에 대비해 우리 기업들도 북한 건설시장에서 경쟁력을 높일 수 있는 방안을 모색해야 함.

사업을 체계적으로 추진하려면 구체적인 개발계획 수립과 타당성 분석은 필수

- 미국과 UN의 대북 제재가 실시되는 상황에서 대북 제재에 크게 저촉되지 않으면서도 인프라 개발사업 추진시 반드시 필요한 연구·조사에 집중할 필요가 있음.
- 북한 내 인프라 건설사업을 보다 효율적이며 체계적으로 추진하기 위해서는 북한 인프라 종합개발계획이 수립되어야 함.
  - 북한 발전을 위한 국토종합계획을 세우고, 이를 실현하기 위한 교통·전력·수자원·산업단지·주거·도시 등 분야별 개발 계획을 수립해야 함.
- 인프라 투자에 관한 상위 계획이 수립되면, 이 계획 하에서 우선순위가 높은 중요 프로젝트에 대한 실질적인 사업 타당성 분석이 요구됨.
  - 예컨대 철도종합계획을 수립하고, 그 안에서 우선순위가 높은 프로젝트인 '신의주~평양~서울 간 고속철도 건설계획'을 세워 본격적인 건설사업을 준비하는 것임.
  - 건설사업은 일반적으로 '사업 구상 → 예비타당성조사 → 타당성조사 → 기본설계 → 실시설계 → 보상 → 공사'의 단계를 거치는데, 사업의 규모와 난이도에 따라 차이가 있지만 사업의 구상부터 실시설계까지 대형 사업의 경우 대체적으로 2년 이상이 소요됨(<그림 1> 참조).
- 북한의 인프라 종합개발계획 수립 및 중요 프로젝트의 타당성 분석을 남북한이 공동으로 추진할 수 있도록 양 당국 간 협의가 필요함.
  - 타당성 분석시 필요한 기자재의 북한 반입이 있을 수 있으므로 사전에 UN 제재위원회 및 미국의 협조를 받는 것이 필요함.

개발계획 수립과 타당성 분석, 남북한 모두에 win-win

- 북한 인프라 종합개발계획 수립과 개별 프로젝트의 타당성 분석은 대북 제재에 저촉되지 않고, 예산 규모가 크지 않을 뿐만 아니라, 남북한 모두에게 실질적인 도움을 줄 수 있음.

- 북한 입장에서는 실질적인 인프라 종합개발계획과 주요 프로젝트의 타당성 분석 자료가 필요함. 이를 통해 북한 국토의 체계적이고 효율적인 개발이 가능해질 것임.
  - 특히, 인프라 건설사업을 추진하기 위한 국내·외 자본의 유치, 국제 금융기관의 융자, ODA(공적개발원조) 지원 등을 확보하는 데 타당성 분석 자료는 필수적임.

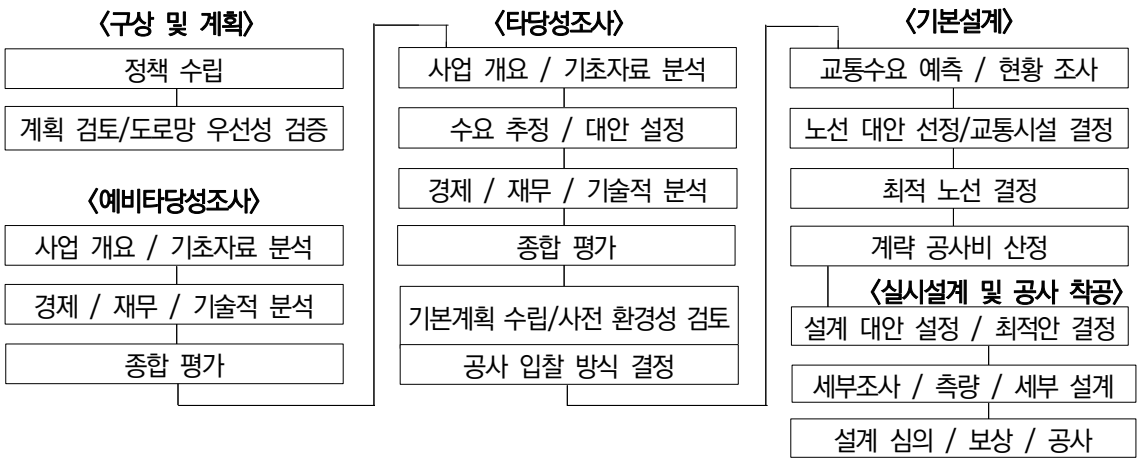
- 우리가 북한 인프라 종합개발계획을 갖고 있으면, 향후 북한 건설시장이 국제화되더라도 외국 기업에 비해 보다 유리한 고지를 선점하는 효과를 기대할 수 있음.
  - 북한 기술 인력과 공동으로 현지 조사와 타당성 분석을 하게 되면 북한 건설시장에 대한 이해도가 높아져 향후 건설공사시 다양한 시행착오를 줄일 수 있음.

공적 자금과 함께 건설 관련 단체를 통한 자금조달 방안도 검토해야

- 인프라 종합개발계획 수립과 개별 프로젝트의 개발계획(타당성 분석) 수립에 필요한 자금은 공적 자금과 민간 자금을 복합적으로 활용하는 방안을 검토해볼 수 있음.

- 공적 자금(남북협력기금)뿐만 아니라 건설 분야 남북협력사업의 일환으로 건설 관련 단체를 통해 조달하는 방안도 생각해볼 수 있음.

<그림 1> 개별 사업의 단계별 주요 시행 절차 : 도로사업



박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

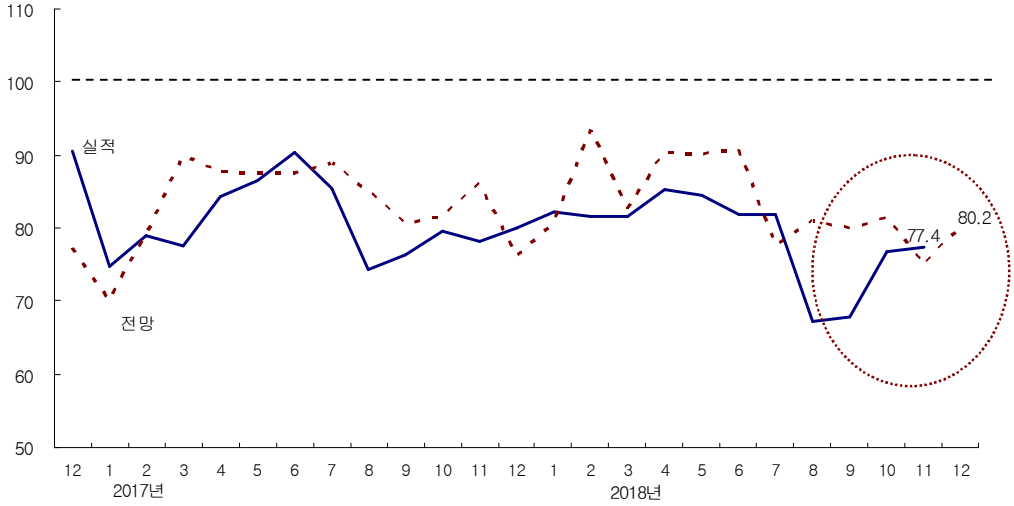
11월 CBSI, 전월 대비 0.6p 상승한 77.4

- 체감 경기 침체 상황은 일부 개선되었으나, 여전히 부진 -

11월 CBSI 0.6p 상승, 기업 심리 안정과 정부 투자 활성화 방안 등이 영향 미쳐

- 2018년 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 0.6p 상승한 77.4를 기록(<그림 1> 참조)함.
  - CBSI는 정부의 부동산 대책(8·27대책, 9·13대책) 발표 영향으로 지난 8월(67.3)과 9월(67.9) 2개월 연속 60선으로 부진했음. 10월에는 통계적 반등 영향으로 전월 대비 8.9p 상승하였으며, 11월에도 0.6p 상승한 77.4를 기록하며 지수가 개선됨.
  - 비록 지수 상승 폭이 1p도 되지 않아 미미하지만, 지난 2012년부터 2017년까지 6년간 11월에 지수가 매년 전월 대비 감소해 왔는데, 올해 11월에 지수가 상승한 것은 7년 만에 처음으로 일부 긍정적인 요소가 있는 것으로 판단됨.
  - 우선, 규제 발표 시점과 비교해 비교적 기업들의 심리가 안정된 것으로 보임.
  - 부동산 규제로 향후 분양 시장은 부진이 예상되지만, 최근 경기 침체 상황을 타개하기 위해서 정부가 투자 활성화 방안을 발표하였고, 이 중 건설부문 SOC 투자가 다수 포함되는 등 일부 긍정적 요소가 지수에 반영된 것으로 판단됨.
  - 다만, 지수가 여전히 70선에 불과한 부진한 상황에 놓여 있기 때문에 좀 더 추이를 살펴야 할 것으로 보임.

<그림 1> 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

기업 규모별로 중견기업, 지역별로는 지방기업의 지수가 일부 회복

- 기업 규모별로 살펴보면 대형기업 지수는 전월과 동일한 반면, 중견기업의 지수가 상승함 (<표 1> 참조).
  - 대형기업 지수는 전월과 동일한 83.3을 기록함.
  - 중견기업 지수는 전월 대비 1.9p 상승한 83.3을 기록함.
  - 중소기업 지수는 전월 대비 0.3p 소폭 하락한 63.6을 기록함.

- 지역별로 서울기업 지수는 하락한 반면, 지방기업 지수는 일부 개선됨.
  - 서울기업 지수는 전월 대비 1.2p 하락한 85.3을 기록함.
  - 지방기업 지수는 전월 대비 1.7p 상승한 67.6을 기록함.

<표 1> 기업 규모별, 지역별 CBSI 추이

구분		2018년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		12월 전망
												실적	전월 전망치	
종합		82.3	81.5	81.6	85.2	84.5	81.9	81.9	67.3	67.9	76.8	77.4	74.8	80.2
규모별	대형	100.0	91.7	92.3	100.0	100.0	83.3	100.0	81.8	75.0	83.3	83.3	66.7	83.3
	중견	77.8	89.7	89.7	82.1	82.1	78.0	82.5	67.5	67.5	81.4	83.3	86.0	85.7
	중소	66.7	60.3	59.6	71.4	69.0	84.5	60.0	50.0	60.0	63.9	63.6	71.7	70.4
지역별	서울	90.6	93.6	93.5	94.7	92.4	81.0	92.2	77.9	73.8	86.5	85.3	71.5	84.3
	지방	73.0	67.0	66.7	73.9	75.3	82.8	82.9	55.5	61.1	65.9	67.6	78.7	75.2

자료 : 한국건설산업연구원.

2018년 12월 전망치, 11월 실적치 대비 2.8p 상승한 80.2

- 2018년 12월 전망치는 11월 실적치 대비 2.8p 상승한 80.2를 기록함.
  - 실적치 대비 익월 전망치가 높은 것은 건설기업들이 생각하는 12월 건설경기 침체 정도가 11월보다는 좀 더 개선될 것이라는 의미를 가짐.
  - 통상 12월에 발주가 증가해 지수가 상승하는 것이 일반적임. 12월 전망치에는 이러한 계절적인 영향이 반영된 것으로 보임.

박철한(부연구위원 · igata99@cerik.re.kr), 이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

일본의 경쟁 참가자격 구조와 유자격자 명부 구성

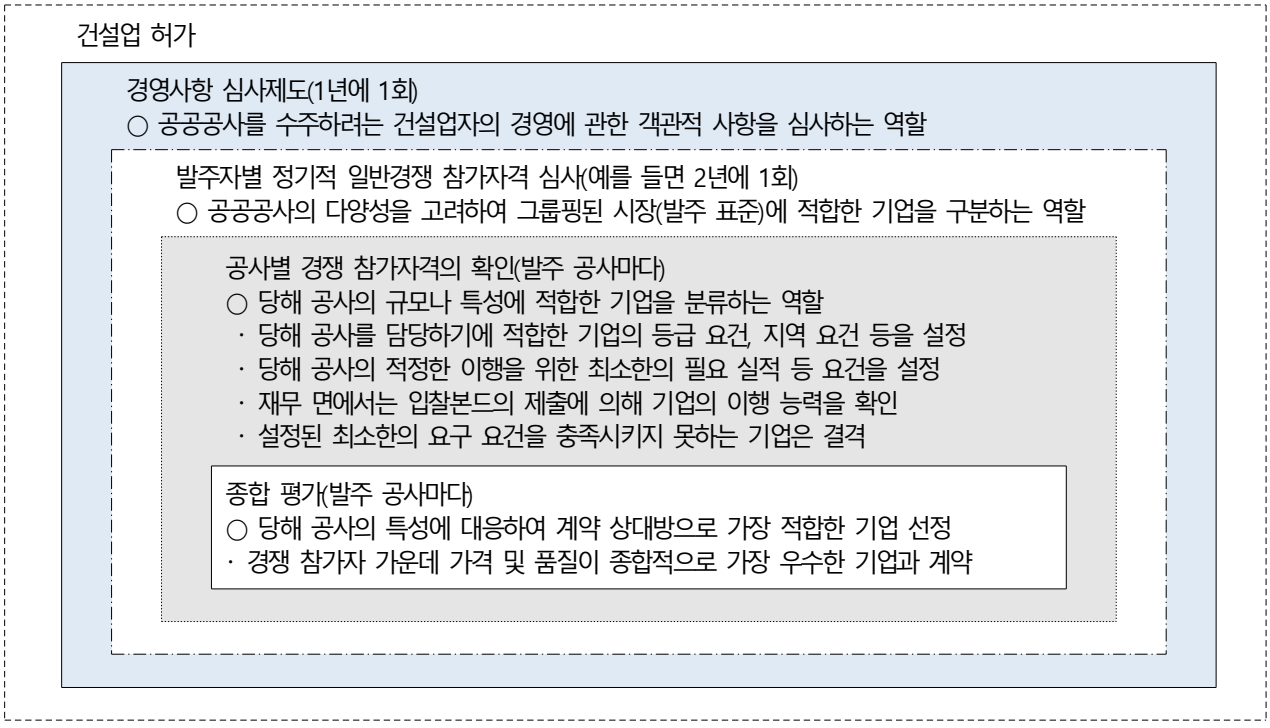
– 등급 구분 통해 대기업에 편중 없이 중소 업체에게도 공사 물량 적정 배분 –

정기적으로 일반경쟁 참가자격 심사와 더불어 개별 발주 공사마다 경쟁 참가자격 확인

- 경쟁입찰 참가 자격은 ① 정기적으로 실시하는 일반경쟁 참가자격 심사, ② 개별 공사 발주마다 실시하는 경쟁 참가자격 확인의 2단계를 통해 그 자격 여부를 확인함.
  - 일반경쟁 참가자격 심사는 1~2년마다 정기적으로 실시하는데, 경쟁입찰 참가 희망자 가운데 결격요건에 해당하는 자, 또는 일정한 자격을 갖추지 못한 자를 배제하려는 것임. 나아가 심사는 공공공사의 다양성을 고려해 그룹핑된 시장(발주 표준)에 적합한 기업을 등급별로 구분하는 역할을 함.

- 발주 공사마다 실시하는 경쟁 참가자격 확인은 입찰 예정자 가운데 당해 공사의 규모나 특성에 적합한 기업을 분류하는 기능을 갖고 있음.
  - 국토교통성 직할 공사에서는 경쟁 참가자의 사무소 소재지, 기술적 적성 및 현재의 경영 상황 등에 대해 확인하고 있음.

<그림 1> 일본의 공공공사 입찰에서 경쟁 참가자격의 심사 구조



자료 : 발주자별 평가 점수의 활용에 의한 자격 심사 매뉴얼(2008.6).

유자격자 명부는 정기적으로 실시하는 일반경쟁 참가자격 점수에 따라 등급별로 구분

- 유자격자 명부를 구성하는 '일반경쟁 참가자격' 심사는 객관적 점수와 주관적 점수를 합계하여 평가하는데, 발주기관별 심사 업무의 중복 및 경제적 부담을 경감하기 위하여 객관적 점수는 '경영사항 심사(공통 점수)'로 대체하는 것이 일반적임.[1)]
  - 주관적 점수는 공사의 성격이나 지역 실정 등에 따라 발주자가 판단하여 평가하는 것으로서, 예를 들면 ① 공사 종류별 공사 성적, ② 공사 종류별 공사 실적, ③ 건설기계의 보유 상황, ④ 안전관리 성적, ⑤ 노동 복지 상황 등을 들 수 있음.

<그림 2> 유자격자 명부 구성을 위한 종합 점수의 산정 방법(국토교통성 사례)

경영사항 평가 점수 + 기술 평가 점수 = 종합 점수

경영사항 평가 점수 = 0.25X1+0.15X2+0.20Y+0.25Z+0.15W

경영 규모	X1	① 완성공사액		W	① 노동 복지 상황 ② 건설업 영업 계속 상황 ③ 방재활동 공헌 상황 ④ 법령 준수 상황 ⑤ 건설업 경기 상황 ⑥ 연구개발 상황 ⑦ 건설기계 보유 상황 ⑧ 국제 표준화 기구가 정한 구역의 취득 상황 ⑨ 청년 기술자 및 기능 근로자 육성 및 확보 상황
	X2	① 자기자본액 ② 세전 이익			
경영 상황	Y	① 부채 저항력 ② 수익성·효율성 ③ 채무 건전성 ④ 절대적 역량			
기술력	Z	① 원도급 완성 공사액(허가 업종별) ② 기술직원 수(허가 업종별)			

발주량과 기업 수의 균형을 도모해 종합 점수의 상위 기업부터 상위 등급에 배치

기술평가점수 = [환산계수 α]×[기술평가 요소 점수]^[log β]

[기술평가 요소 점수] =
1) 직할 공사의 수주 실적 : ∑|([시공평가 점수]-65)×[기술적 난이도]×[재해대응 실적계수]×√[공사 규모]×[종합평가]×[부국계수]×[조정계수]×[직근계수]|
2) 종합평가 방식의 참가 실적 :
+0.5×∑{[기술적 난이도]×√[공사 규모]×[종합평가]×[부국계수]×[직근계수]}
3) 지방 공공단체의 수주 실적 :
+0.5×∑{([시공평가 점수]-기술적 난이도)×√[공사 규모]×[조정계수]×[직근계수]}

발주 표준(일반토목)

WTO(7.4억엔) 7.2억엔	A등급
3.0억엔	B등급
0.6억엔	C등급
	D등급

- 공공공사 발주자는 대부분 경쟁 참가자격 점수에 따라 유자격자를 등급별로 구분하고 있는데, 그 목적은 건설업자의 시공능력에 대응하여 공사를 발주함으로써 적정한 시공을 확보하고, 대기업에 편중 없이 중소업자에게도 공사 물량을 적정하게 배분하려는 것임.
  - 공공공사 등급 구분의 경우, 토목이나 건축 공사업에서는 대부분 A~D의 4등급으로, 그 외의 건설공사업에서는 A~C의 3등급으로 경쟁 참가 신청자를 구분하는 것이 통례임.

최민수(선임연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

1) 다만, 일부 발주자는 발주 공사의 특성에 대응하여 자체적으로 희망 공사 종별을 구분하는 사례가 있음. 예를 들면, 국토교통성에서는 「건설업법」의 '포장공사'를 '아스팔트 포장공사'와 '시멘트·콘크리트 포장공사'로 나누고 있음.

국가별 소득 수준과 건설 인력의 노동생산성

- 국내 건설 인력의 생산성은 소득 대비 양호하나 지난 10년간 정체 중 -

- 건설산업은 세계 각국의 경제에서 차지하는 비중이 큼에도 불구하고 타 산업과 비교해 낮은 수준의 노동생산성이 문제점으로 지적됨.
  - 본고에서는 세계 각국의 건설인력 생산성을 국가 소득 수준(1인당 GDP)의 관점에서 살펴보고, 국내 건설인력의 노동생산성 수준을 파악함.

- 국가별 건설 인력의 생산성 비교 분석을 위하여 미국의 건설공사비 산정 전문기관인 COMPASS사의 『세계 건설비용 자료집(Global Construction Costs Yearbook)』[2]을 활용함.
  - 비교 분석을 위해 각국 건설 인력을 건설 기술자(Local Engineering Productivity)와 기능인력(Worker or Labor Productivity)으로 구분하여 제시[3]하고, 국가 간 비교가 용이하도록 생산성을 지수화함.[4]

국내 건설 인력의 노동생산성은 소득 수준 대비 양호

- 국가별 건설 기술자의 생산성 비교 결과, 국내 건설 기술자의 생산성(1.00)은 전체 비교 대상 100개국 중 13위를 기록함. 우리나라의 1인당 GDP 순위인 24위보다 높아 소득 수준에 비해 생산성이 좋은 것으로 나타남.
  - 건설 기술자의 생산성이 최고인 나라는 미국과 이탈리아(0.89), 최저인 나라는 알제리(1.82)임.
  - 국내보다 소득 수준이 높은 국가 중 노르웨이, 싱가포르, UAE 등 8개국을 제외한 15개국은 국내보다 건설 기술자의 생산성이 높음. 우리나라보다 소득 수준이 낮으면서도 건설기술자의 생산성이 높은 국가는 없음.

- 국가별 건설 기능인력의 생산성 비교 결과, 국내 건설 기능인력의 생산성(1.00)은 전체 비교 대상 국가 101개 중 12위를 차지해 양호한 수준을 보임.

---

2) The 2018 Global Construction Costs Yearbook, Compass International Consultants Inc. 2018. 자료집에서 제공하는 데이터는 실측에 의해 제공된 값임에도 불구하고 기획 및 개산 견적에 활용하기 위한 참고용으로, 실제 사업의 원가 산정에 사용할 경우 재보정이 필수적임. 또한, 각 국가별 데이터 발표 및 수집 시기가 상이하여 시계열이 일치하지 않는 데이터가 일부 포함되어 있음.

3) 원자료에서 생산성은 미국 텍사스주 휴스턴 및 워싱턴 지역의 기술인력 및 기능인력 생산성을 기준으로 해당 국가 수도 및 일부 지역 생산성을 비교한 값임. 또한, 생산성은 중규모(1,000만 달러~5,000만 달러)의 석유화학 혹은 제조시설 건설사업에 참여한 건설 인력을 대상으로 측정함. 본고에서는 각 국가별 건설 인력 생산성에 대해 워싱턴을 기준으로 통일시켜 분석함.

4) 건설 인력의 생산성 지수는 동일한 업무량에 투입되는 인력량을 의미하며 국내 건설 인력의 생산성 지수(1.0)를 기준으로 분석함. 생산성 지수가 1.0보다 크다는 것은 동일 업무를 수행하는 데 1인 이상의 인력(혹은 시간)을 투입해야 함을 의미하고, 1.0보다 작다는 것은 생산성이 높음을 뜻함.

- 건설 기능인력의 생산성이 가장 높은 국가는 미국(0.79), 가장 낮은 국가는 인도네시아(2.54)임.
- 우리보다 소득 수준이 높고 생산성이 높은 국가는 미국 등 11개국, 소득 수준이 높고 생산성이 같은 국가는 일본 등 5개국, 소득 수준이 높고 생산성이 낮은 국가는 싱가포르 등 7개국임.

● 국가별 건설 인력 생산성과 소득 수준 비교시 정확히 일치하진 않지만 비례하는 모습을 보임.

- 소득 수준이 높은 유럽 및 북미 지역 건설 인력의 생산성이 높았고, 아시아·아프리카 등 저소득 국가들은 생산성이 낮게 나타남.
- 한편, 저임금의 아시아계 건설 인력의 유입이 많은 중동 국가를 비롯한 일부 국가들이 높은 소득에도 불구하고 낮은 생산성을 나타냄.

<표 1> 소득 그룹별 건설 인력의 노동생산성 지수 비교

(단위 : 달러)

구분	대한민국	5,000 미만	5,000 이상 ~1만 미만	1만 이상 ~2만 미만	2만 이상 ~3만 미만	3만 이상 ~4만 미만	4만 이상
건설 기술자	**1.00**	0.77	0.79	0.85	0.87	0.96	0.99
건설 기능인력	**1.00**	0.51	0.59	0.70	0.76	0.88	0.97

자료 : The 2018 Global Construction 11Costs Yearbook, Compass International Consultants Inc. 2018.

● 각국 건설 인력의 생산성을 소득 수준별로 비교해본 결과, 국내 건설 인력의 노동생산성은 우리와 유사한 소득 수준의 국가들보다 양호한 수준을 보임.

- 국내 건설 인력의 생산성은 우리나라가 속해 있는 '3만 달러 이상~4만 달러 미만' 그룹은 물론, 4만 달러 이상의 그룹보다 높은 수준을 보임.
- 각국 건설 인력의 생산성을 지난 2009년과 비교한 결과, 대다수 국가들이 노동생산성 저하 현상을 보이고 있었지만 국내는 정체된 것으로 분석됨.[5)]
- 하지만 국내 건설산업 역시, 이미 현장 생산을 기반으로 한 노동생산성 향상은 한계에 부딪힌 상황으로, 향후 노동생산성은 기능인력의 고령화와 신규 인력의 유입 부족으로 저하될 수밖에 없음.

● 세계 각국은 현재 건설산업의 위기를 극복하고 국가 경쟁력 확보를 위해서 생산성 향상에 열을 올리고 있음.

- 선진국들은 과거 생산성 향상을 '인력'에 초점을 맞추었지만, 최근 이러한 전략을 바꾸어 BIM 기술 도입 등 기술 기반의 생산성 향상을 꾀하고 있음.
- 국내에서도 미래 건설 기술에 걸맞은 인력을 양성하고 신기술을 적용하는 등 건설 생산성 향상 방안을 모색해야 할 것임.

김윤주(부연구위원 · yjkim@cerik.re.kr)

5) Compass사의 2009년 및 2018년 「세계 건설비용 자료집」에서 제시된 건설 인력의 생산성을 비교 분석한 결과, 2만 달러 이상~3만 달러 미만 그룹을 제외하고 모두 정체 혹은 하락한 것으로 조사됨.

美 주택기업의 사업 영역 확장 및 전문화 추이

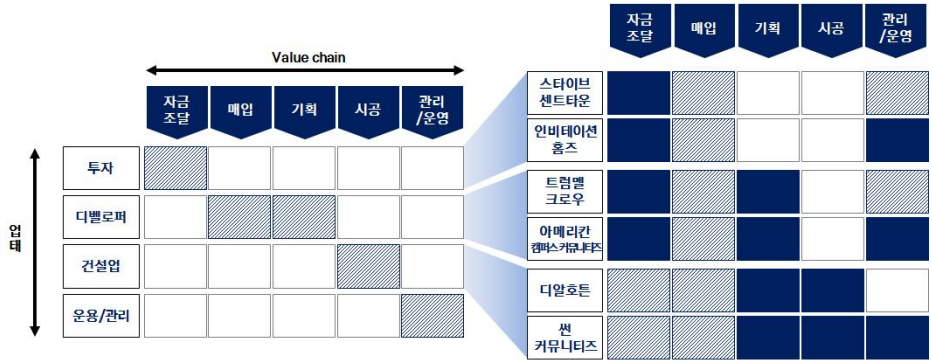
– 종합부동산서비스업으로 사업 영역 확장하고, 일부 기업은 상품의 전문성 고양 –

미국 주택기업의 업역 확장은 핵심 기능을 유지한 채 부동산업 전반을 일체화하는 방향으로 진행되고 있음.[6)]

- 전통적으로 주택산업은 투자자(자금조달), 디벨로퍼(매입·기획), 건설업자(시공), 운용사 혹은 관리사(관리·운영)로 구분되어 운영되던 것이 일반적이었음.

- 최근 들어 대형사를 중심으로 업태 구분을 뛰어넘어 밸류체인을 확장하는 양상이 확인됨.
  - 특히, 디벨로퍼 기반의 트럼멜 크로우와 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈는 기존 매입·기획 업무 외에도 금융 구조를 활용한 자금조달 역량이 투자 기반 회사들과 유사한 수준인 것으로 평가됨.

<그림 1> 전통적 주택사업의 업태별 밸류체인(좌)과 최근 주택사업 모델의 밸류체인 확장(우)



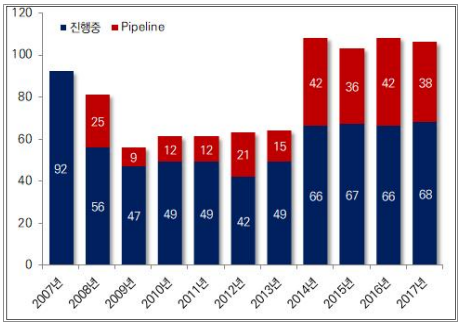
복합 개발·공동주택 개발 모델 : 트럼멜 크로우(Trammell Crow Co.)

- 트럼멜 크로우는 CBRE의 개발사업 브랜드로 복합 개발 및 공동주택의 개발·관리 업무를 수행함.
  - CBRE의 美 개발사업 담당 자회사로 2017년 연말 기준 68억 달러 수준의 개발 프로젝트를 진행 중임.

- 개발사업뿐만 아니라 지분 투자를 통해 수익을 도모해 투자 기반 사업과도 유사성을 가짐.
  - 트럼멜 크로우는 개발사업에 참여하고 그에 대한 수수료를 받아 매출을 올리고 있지만, 수익에서는 비상장 자회사의 지분 소득이 더 큰 비중을 차지해 투자 기반 업체와 유사한 사업 모델을 가짐.

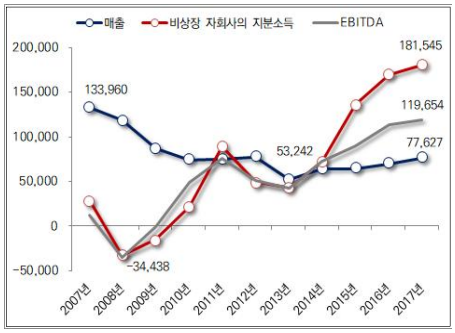
6) 본고는 「미국 주택기업의 비즈니스 모델 분석(2018. 9)」을 일부 정리한 것으로 『건설동향브리핑』 제684~686호에 걸쳐 게재되는 연속 기사임.

<그림 2> 수행 프로젝트 규모(억 달러)



자료 : CBRE 연도별 연간 보고서 재구성.

<그림 3> 주요 재무지표 추이(천 달러)



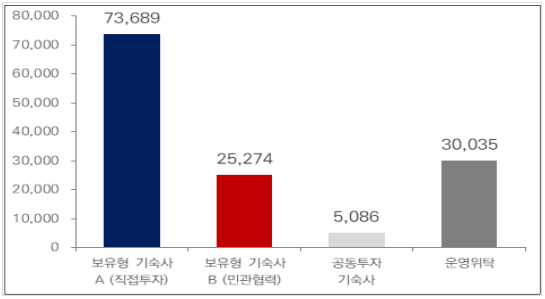
자료 : CBRE 연도별 연간 보고서 재구성.

대학 기숙사·연구시설 전문 개발 모델 : 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈(ACC, Inc.)

- 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈는 교육 관련 시설에 특화된 기업 모델을 보유하고 있음.
  - 1993년 창립 이래 학생용 기숙사 및 대학 연구시설만 취급했으며, 사업 분야는 △캠퍼스 외부 기숙사 개발·임대, △캠퍼스 내 기숙사 개발 협력사업(PPP), △공동 투자, △시설 위탁 임대 등임.
  - 전문화된 마켓에 집중하고 있음에도 불구하고 연 17%에 달하는 평균 매출 성장률을 달성해 왔음.

- 특히, ACE®로 명명한 회사 고유의 민관 협력 모델을 통해 교육시설 개발에 두각을 드러냄.
  - ACE®는 개발 부지를 기관으로부터 지원받고 회사에서 자금조달 및 개발사업을 진행하는 모델임.
  - 기관은 재무 변동 없이 기숙사를 제공할 수 있고 회사는 안정적 임대가 보장된 캠퍼스 내에 기숙사 시설을 장기 운영해 임대 수익을 수취함으로써 win-win 효과를 기대할 수 있음.

<그림 4> 2017년 운영 부동산 현황(침상 수)



자료 : 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈 보고서 재구성.

<표 1> Disney 인턴십 ACE® 프로그램 구성 요소

구성 요소
- 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈에게 75년간 사업지 토지 임대 보장
- 임대 기간 중 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈의 독점 운영권 보장
- 파이낸싱 및 임대 기간 종료 후 이전 계약 조항 포함
- 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈의 부동산 개발 전략 적용
- 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈의 건설 코드와 방법론 전수
- 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈의 시설 운영 및 경영 노하우 제공

자료 : 아메리칸 캠퍼스 커뮤니티즈 IR 자료.

국내에서도 공급 위주 성장의 한계가 노정되며 부동산 종합서비스에 대한 수요 증가

- 일본에서도 2000년대 이후 종합서비스의 괄목할 성장이 있었으며, 국내에서도 6월부터 관련 법령을 시행하는 등 체계적 산업 발전이 기대되는 만큼 이에 대한 대응전략 수립이 필요함.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)·허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

건설논단

인프라 정책, 평균의 함정에서 벗어나야

작년 이맘 때 정부의 2018년 예산안은 충격적이었다. 전체 예산은 429조원으로 전년에 비하여 7.1%나 늘었는데, SOC 예산은 17조 7,000억원으로 전년 대비 20%나 줄었기 때문이다. 올해도 다르지 않다. 내년 예산안은 470조원으로 올해 대비 9.7%나 늘었지만, 유일하게 SOC 예산만 18조 5,000억원으로 올해보다 2.3% 줄었다.

우리는 은연중에 평균을 가장 이상적인 것으로 간주하는 경향이 있다. 이를테면 우리 국내총생산(GDP) 대비 인프라 투자 비중이 OECD 국가의 평균보다 높다든가, OECD 국가의 평균적인 추이를 보면 국민소득 1만 5,000달러를 넘어서면서부터 인프라 투자 비중이 줄었다는 등을 언급하면서 정부의 SOC 예산 축소를 정당화하곤 했다. 하지만 이 같은 주장에는 많은 오류가 있다.

OECD 국가의 평균적인 인프라 투자 비중이 우리보다 낮은 것은 사실이다. 그러면 우리가 OECD 국가 평균 수준의 인프라 투자만 했을 경우 오늘날의 경제 성장을 이룰 수 있었을까? 사실 우리가 선진국을 따라잡을 수 있었던 것은 압축 성장 기간 중에 인프라에 대해서도 평균을 초과하는 과감한 투자가 있었기 때문이다.

또한 선진국의 대부분이 오랫동안 인프라 투자를 게을리했던 일을 후회하고 있다는 것도 알아야 한다. 최근 들어 미국과 유럽 선진국들은 적극적으로 인프라 투자를 확대하고 있다. 선진국의 평균 추이를 따르자는 주장은 그들이 후회한 길을 뒤따라가자는 것이나 다를 바 없다.

OECD 국가의 평균적인 추이도 좀 더 길게 봐야 한다. 국민소득 1만 5,000달러를 넘어서면서 일시적으로 인프라 투자가 줄었지만, 3만 달러를 넘어서면서는 다시 늘었다. 노후 인프라에 대한 투자가 확대됐기 때문이다. 그뿐만 아니라 4차 산업혁명을 맞아 스마트 인프라에 대한 투자도 늘었고, 기후 변화에 대비하기 위한 지속가능 인프라 투자도 늘었다. 우리 국민소득도 3만 달러에 진입했다. 우리도 노후 인프라에 대한 투자를 늘려야 할 때다. 스마트시티를 비롯한 미래 인프라 투자도 확대해야 한다.

평균을 한참 넘어 세계 최고 수준의 인프라 경쟁력을 갖춘 나라들은 인프라 투자를 줄이기는커녕 더 늘리고 있다. 세계경제포럼에서 다년간 인프라 경쟁력 세계 1, 2위로 평가해 온 홍콩과 싱가포르를 보라. 홍콩은 지난 10월 말에 인천대교보다 3배나 긴 강주아오대교를 개통해 마카오까지 가는 시간을 3시간 30분에서 30분으로 단축했다. 한 달 전인 9월에는 홍콩~선전~광저우를 연결하는 고속철도를 개통했다. 싱가포르도 작년에 GDP 대비 4.4%를 인프라에 투자하였고, 2020년에는 6%로 투자를 확대할 계획이다.

우리 정부의 인프라 정책도 다소 방향 전환이 이뤄지고 있는 것 같아 반갑다. 생활 SOC 투자가 늘어났고, 전통 SOC 예산도 국회 예산 심의 과정에서 다소나마 증액될 것이라는 전망이 있다. 노후 인프라에 대한 중앙정부의 재정 지원 근거를 담은 「지속가능한 기반시설 관리기본법」도 조만간 통과될 것이라는 기대감도 있다.

하지만 이와 같은 움직임이 당면한 경제성장률 하락이나 고용의 악화를 방지하기 위한 단기 부양책에 불과하다면 커다란 성과를 기대하기는 어렵다. 인프라의 가치와 중요성을 인식하고, 미래와 글로벌을 향한 새로운 인프라 정책을 수립하고 실천해야 한다. 그러기 위해서는 인프라 정책을 담당하는 사람들부터 평균의 함정을 탈피해야 한다. 지금은 '평균의 종말 시대'다. 〈아주경제, 2018.11.19〉

이상호(원장 · shlee@cerik.re.kr)