

건설정책저널

통권 제28호
RICON Magazine

경기전망 및 정책 이슈 특집



C / o / n / t / e / n / t / s

Focus 경기전망 및 정책 이슈 특집

2017년 12월 발행

(통권 제28호)

발행인 신홍균

편집인 서명교

발행처 (재)대한건설정책연구원

www.ricon.re.kr

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층

(신대방동, 전문건설회관)

Tel. (02)3284-2600

Fax. (02)3284-2620

기획 / 홍성진 책임연구원, 김정주 연구원

편집·인쇄 / 경성문화사

Tel. (02)786-2999



건설정책저널

“경기전망 및 정책 이슈 특집”

통권 제28호

Intro

“경기전망 및 정책 이슈 특집”	2
-------------------	---

논단

⚙ 2018년 건설 및 전문건설업 경기전망 (박선구 연구위원)	4
⚙ 2018년 주택시장 전망 (주택산업연구원 주택정책실 김덕례 실장)	16
⚙ 2018년 오피스 시장 동향 및 전망 ((주)젠스타 리서치팀 김동중 연구위원)	24
⚙ 건설·부동산 주요 정책 이슈 (이은형 책임연구원)	32
⚙ 도로 예산 감소의 문제점과 대안 모색의 필요성 (박광배 실장)	39

테마토크

⚙ 건설경기전망 세미나	48
--------------	----

법률정보 체크

⚙ 건설산업기본법	56
⚙ 도시 및 주거환경정비법	57
⚙ 소득세법	60

건설정보 체크

⚙ 적정공사비 확보 및 건설 일자리 창출을 위한 전문공사 적격심사제도 개선방안 연구 리뷰 발간	64
⚙ 전문건설업 해외사업 보증심사체계 및 매뉴얼 개발 연구 보고서 발간	65

INTRO

“경기전망 및 정책 이슈 특집”



INTRO

“경기전망 및 정책 이슈 특집”

2017년 정유년(丁酉年)은 건설·주택 분야에 있어 변혁의 해라고 평가할 수 있습니다.

우선, 정부는 “8·2 부동산 대책” 등 강력한 주택 정책을 발표하였습니다. 그 내용은 다음과 같습니다.

- ① 과열지역의 투기수요 유입 차단을 위하여 종래의 조정대상지역 신설 외에 투기과열지구·투기지역 지정, 분양가상한제 적용요건 개선, 재건축·재개발에 대한 규제가 이루어집니다.
- ② 실수요자 중심의 수요관리 및 투기수요 조사 강화를 위하여 다주택자에 대한 양도소득세 강화, 투기지역 또는 투기과열지구내 주택담보대출(LTV·DTI)이 강화됩니다.
- ③ 실수요자를 위한 청약제도 등 정비를 위하여 1순위 요건 강화 및 가점제 확대, 지방 전매제한 도입, 오피스텔 공급·관리가 개선됩니다.
- ④ 서민을 위한 주택 공급 확대를 위하여 수도권 내 다양한 유형의 주택공급 확대를 위한 공공택지 확보, 공적임대주택 및 신혼희망타운 공급이 확대됩니다.

또한, 국회는 2018년 SOC 예산을 ‘17년 대비 -14.2% 감소한 19조원으로 확정했습니다.

2017년 정부의 주택정책은 既 시행되고 있기 때문에 시장은 일정 부분 영향을 받은 것으로 보입니다. 다만, 핵심적 정책 사항 즉, 재건축 초과이익 환수제 시행, 「도시 및 주거환경정비법」 개정안 마련, 강화된 양도소득세 부과 등은 2018년 상반기에 시행됩니다.

그리고 국회가 SOC 예산을 큰 폭으로 삭감했기 때문에 정부는 그 어느 때보다 효율적인 SOC 관련 정책 집행과 건설경기 활성화를 위한 중·장기적 로드맵이 요구된다고 할 것입니다.

주택·건설 경기의 침체가 예상되는 가운데 정부의 도시재생 뉴딜 사업의 추진·확대 여부, 종래 둔화되었던 비주거용 부동산(오피스텔 등)의 규제 여부, 정부의 건설산업 정책 기조 변화 등 정책적 이슈는 향후 건설·주택 경기의 변수가 될 수 있습니다.

이제 2018년 무술년(戊戌年)이 시작되었습니다. 정부의 건설·주택 정책이 이대로 정착할지 아니면 정반합의 구조에 따라 새로운 유형으로 파생될지 미지수이지만, 그 어떤 방향이든 건설·주택 정책이 ‘더불어 잘사는 대한민국 경제’에 기여할 수 있어야 합니다.

이를 위해서는 정확한 건설·주택 시장 전망과 함께 국민-건설·주택 산업-정부의 정책 이슈가 공유되고 정책이 성공적으로 정착될 수 있도록 해법이 모색되어야 합니다.

건설정책저널 통권 제28호에서는 정부의 건설·주택 정책에 부응하여 “경기전망 및 정책 이슈 특집”으로 구성하였습니다. 2018년 시장전망(건설·주택·오피스시장 전망) 및 건설정책 이슈에 대한 전문가의 논단, ‘2018년 건설경기전망 세미나’ 패널의 테마토크, 2018년 주택·건설 관련 법률 정보, 기타 관련 보고서를 소개하고자 합니다.

건설정책저널이 분석한 건설·주택 분야의 경기 전망 및 정책 이슈가 국민-산업-정부 간 총의(consensus)에 기반한 정책 소통의 장이 될 수 있기를 기대하며, “경기전망 및 정책 이슈 특집”에 도움을 주신 전문가분께 감사드립니다.

논단

특집

"경기전망 및 정책 이슈 특집"

- ⚙ 2018년 건설 및 전문건설업 경기전망
(박선구 연구위원)
- ⚙ 2018년 주택시장 전망
(주택산업연구원 주택정책실 김덕례 실장)
- ⚙ 2018년 오피스 시장 동향 및 전망
(㈜젠스타 리서치팀 김동중 연구위원)
- ⚙ 건설·부동산 주요 정책 이슈
(이은형 책임연구원)
- ⚙ 도로 예산 감소의 문제점과 대안 모색의 필요성
(박광배 실장)



2018년 건설 및 전문건설업 경기전망¹⁾

박선구

대한건설정책연구원 경제금융실 연구위원
parksungu@ricon.re.kr

I. 들어가며

최근 몇 년간 건설투자, 수주, 기성 등 주요 지표는 역대 최고치를 기록하며 국내 경제성장과 고용증가를 견인하여 왔다. 건설투자 증가율은 2015년 6.6%, 2016년 10.7%, 2017년 7%(예상치)를 기록하면서 경제성장 기여율이 50%에 육박하고, 건설업 취업자수 역시 타 산업 군에 비해 큰 폭으로 증가하면서 건설업의 기여율이 2017년 상반기 42.8%로 크게 확대되었다.

그러나, 2017년 하반기 들어 건설수주, 건축허가 면적 등 선행지표들의 감소세가 뚜렷하게 나타나고 있어, 건설업의 향후 전망을 어렵게 만들고 있다. 2017년 3분기 건설수주는 전년 동기 대비 11.4% 감소하였으며, 주거용 건축허가면적 역시 동기간 11.3% 줄어들었다. 실제로 많은 기관에서 공통적으로 건설경기의 위축을 예상하고 있으며, 중장기적으로도 부정적인 시각을 나타내고 있다²⁾.

무엇보다 건설경기는 단기적으로 경기변동 국

면상 정점에 진입한 것으로 판단되어 곧 수축시점이 임박한 것으로 보이며, 중장기적으로 건설투자의존형 경제성장 구조를 지속하기가 쉽지 않은 측면이 존재한다.

본고에서는 그간의 건설업 주요 지표의 동향과 흐름을 살펴보고, 이를 바탕으로 2018년 건설경기를 전망한다. 건설경기 전망은 한국은행 등 타 기관과의 비교 등을 위해 건설수주와 건설투자에 대하여 실시하며, 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업을 대상으로도 도급별(원/하도급) 및 업종별로 계약액(수주)을 전망해 보고자 한다.

본 전망자료가 건설기업 특히, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체, 건설자재 및 장비업체 등의 향후 경영계획 수립 등에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

II. 건설경기 동향

1. 건설업 성장률

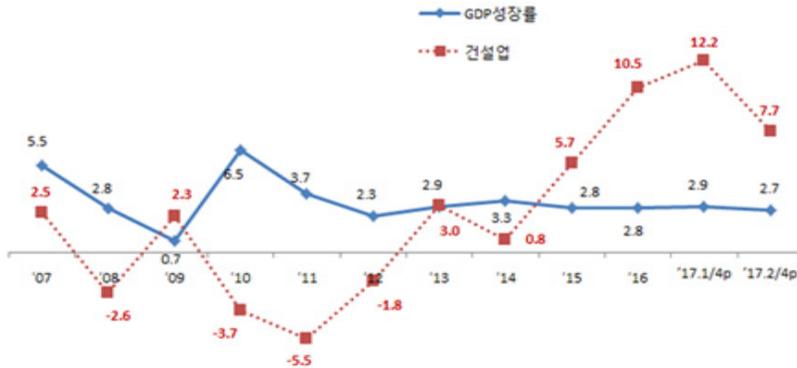
2014년 이전까지 건설업 성장률은 GDP성장률에 비해 크게 부진한 것으로 나타났으나, 2015년 이후 뚜렷한 회복세를 보이기 시작하였다. 2015년 건설업 성장률은 5.7%로 GDP성장률을 상회한데 이어, 2016년 10.5%, 2017년 2분기 7.7% 성장하였다.

※ 본고는 저자가 수행한 '건설시장여건 변화에 대응한 건설업역체계 합리화 방안 연구 (이승복 외, 2016)'의 내용을 기초로 하여 수정, 보완하였음.

1) 본고는 대한건설정책연구원의 '2018년 건설경기 전망' 세미나 자료를 기초로 수정, 보완하여 작성하였음.
2) 최근 건설투자 의존형 경제구조에 대해 한국은행, 산업연구원 등의 우려가 있었음.



그림 1 | 경제성장률 및 건설업 성장률 추이 (단위: %)



자료 : 대한건설협회

그 결과, 최근 건설업의 경영지표는 호조세를 보이고 있다. 건설업 경영지표는 2015년까지 수익성 및 안정성 측면에서 지속적으로 악화되어 왔으나, 최근 건설투자 및 수주가 크게 증가하여 2016년 이후 경영지표의 개선이 나타나고 있다. 2017년 2/4분기 건설업 경영지표는 전년도에

비해 개선되었으며, 특히, 총자산증가율, 매출액증가율 등 성장성 지표의 개선세가 뚜렷하게 나타나고 있다. 또한 수익성 지표 역시 호조세를 지속하고 있으며, 시장금리 하락에 따른 부채비율, 차입금의존도 등 안정성 지표 역시 개선되고 있다.

표 1 | 건설업 경영지표 현황 (단위: %)

구 분	성장성		수익성			비용성		안정성			
	총자산 증가율	매출액 증가율	자산세전 순이익률	매출세전 순이익률	매출영업 이익률	이자보상 비율	금융비용 비율	자기자본 비율	부채 비율	차입금 의존도	
건설업	'16.2/4	1.3	1.0	5.9	8.9	8.5	823.3	1.0	40.5	162.7	21.9
	'17.2/4	3.1	6.1	6.9	7.3	8.0	871.4	0.9	41.4	141.7	18.5
제조업	'17.2/4	1.4	8.4	8.0	8.9	8.4	1034.3	0.8	60.0	66.7	20.0

자료 : 한국은행 기업경영분석

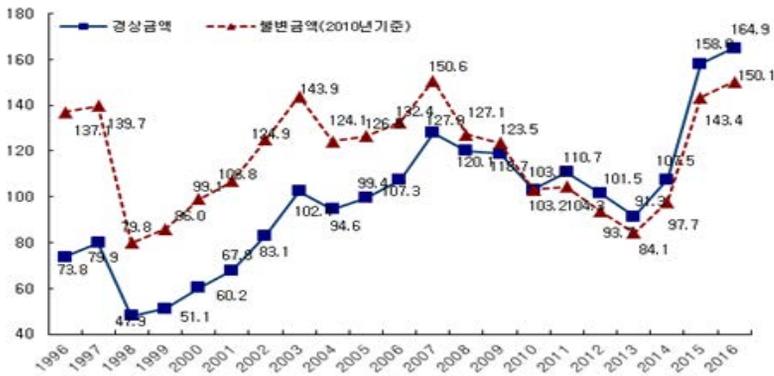
한국건설경영협회, 2018 건설시장 환경변화와 대응 발표회 자료 재인용

그러나 이 같은 건설업의 성장세가 증장기적으로 지속되기 어려울 것이라는 게 전문가들의 공통적인 인식이다. 일각에서는 최근의 건설업 성장세를 두고 경제성장에 기여했다는 긍정적인 평가와 함께 부채추동형(debt fueled growth) 성장이라는 부정적 견해를 내놓는 경우도 있다. 또한 건설 투자 의존형 경제성장 구조에 대한 우려 역시 상당한 수준이다.

2. 건설수주

건설수주는 최근 3년(2014년~2016년) 연속 큰 폭으로 증가하면서 역대 최고치를 경신하였다. 건설수주는 2014년 107.5조원, 2015년 158조원, 2016년 164.9조원으로 매년 증가세를 보였다. 종합건설업 실적신고 기준(대한건설협회 발표) 건설수주 역시 2016년 185조원으로 역대 최고치를 기록하였다³⁾.

그림 2 | 연도별 건설수주액 추이 (단위: 조원)



자료 : 대한건설협회

최근 건설수주 증가는 발주자별로는 민간부문이, 공종별로는 건축(주거용, 비주거용)부문이 주도적인 역할을 하였다. 2014년에서 2016년까지 건설수주는 증가율은 민간부문이 평균 30%대를 상회하는 수준으로 나타났다(공공부문 9%대 증가). 공종별 건설수주는 토목에 비해 건축부문이

주도하였다. 특히, 2016년 주거용 건축 수주는 76조원으로 2013년 29.3조원에 비해 2.6배가 증가하였다. 또한 2017년 상반기 건설수주 역시 79.3조원으로 전년 동기 대비 14.8% 증가하며 호조세를 지속하고 있다.

다만, 2017년 3분기 들어 국내 건설수주는 감

3) 실적신고 기준 건설수주액은 대한건설협회에서 종합건설업체 전수를 대상으로 집계한 수주액으로 실제 가장 정확한 자료이나, 시의성이 떨어지는 단점이 존재함.



소세로 전환된 것으로 판단된다. 2017년 3분기 건설수주액은 32.7조원으로 전년 동기 대비 11.4% 감소하였다. 3분기 주거용 건축부문 건설수주가 14.1% 감소하며, 전체 건설수주의 하락세를 주도하고 있다. 또한 2017년 들어 건설수주액 증가율 역시 이전에 비해 감소하고 있는 양상을 보이고 있다.

실제로 HP필터를 활용하여 건설수주액 순환주기를 살펴보면 건설수주는 2016년 이후 감소추세로 전환한 것으로 나타나고 있다⁴⁾. 따라서 건설수주는 2017년 하반기부터 줄어들기 시작하여 2018년 감소세가 심화될 것으로 판단된다. SOC 예산 감소에 따른 토목부문의 부진이 예상되며, 그간 성장을 견인해 온 주택부문의 신규 수주도 감소될 것으로 보인다.

그림 3 | 건설수주액 순환주기(HP필터)



주 : 계절조정 및 이동평균

3. 건설투자

2013년 이후 건설투자의 호조세가 유지되고 있으며, 2015년 이후 크게 증가하고 있다. 건설투자 증가율은 2015년 6.6%, 2016년 10.7%, 2017년 상반기 9.4%를 시현하면서 금액기준으로 역대 최고치를 기록하고 있다.

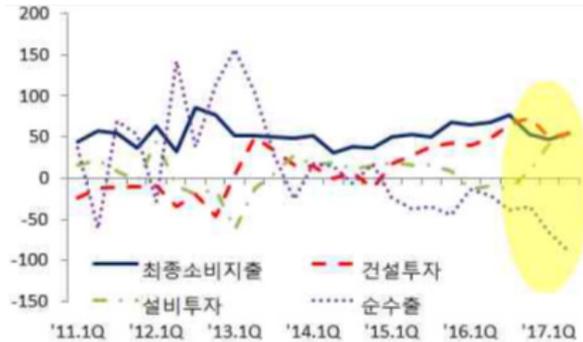
최근 건설투자 증가는 국내 경제성장 기여율과 취업자 수 확대 등을 견인하여 왔다. 건설투자의 경제성장 기여율은 2017년 2/4분기 56%를 기록하였으며, 건설업 취업자 증가 수 역시 동기간 15.7만 명으로 취업자 증감기여율이 42.8%로 확대되었다.

4) HP필터는 양방향 필터로 자료의 처음과 끝부분이 다른 곳에 비하여 상대적으로 정확도가 떨어지는 단점이 존재함을 참고하기 바람.

논단 1

2018년 건설 및 전문건설업 경기전망

그림 4 | 주요 활동별 경제성장 기여율 추이 (단위: %)



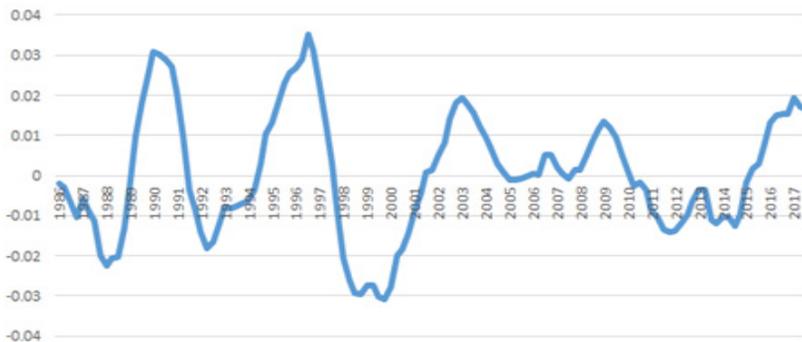
주 : 한국은행, 현대경제연구원 재인용

2015년 이후 건설투자 증가세는 건설수주와 마찬가지로 주거용 및 비주거용 건축부문이 주도한 것으로 나타났다. 2015년 이후 주거용 건축의 증가세는 분기별 평균 20%대를 유지하면서 토목부문의 부진을 상쇄하였다.

2017년 3분기 건설수주는 감소세로 전환되었으나, 건설투자는 여전히 증가세를 유지하고 있다.

HP필터 순환주기 상에서도 건설투자는 상승추세를 이어가고 있다. 2000년 이후 건설수주와 건설투자의 시차는 최소 2분기에서 최대 2년 수준으로 나타나고 있다. 따라서 건설투자 증가세는 2018년 상반기까지 이어질 것으로 보인다. 다만, 2018년 하반기 이후 건설수주, 건축허가 등 선행 지표의 영향으로 부진이 예상된다.

그림 5 | 건설투자액 순환주기(HP필터)



주 : 계절조정 및 이동평균

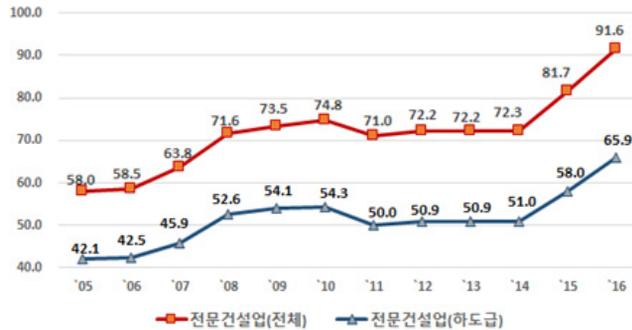


4. 전문건설업

전문건설업은 1975년 단종공사업으로 제도화된 이후 폭발적인 성장세를 보여 왔다. 도입초기 658개 업체에 1,000억원 남짓했던 시장규모는 2016년 말 50,646개 업체에 계약액은 91.6조원으로 성장하면서 건설산업에서 차지하는

규모와 위상이 크게 증대되었다. 전문건설업은 건설산업의 전문화, 분업화로 인해 2000년대 중반까지 성장세를 지속했으며, 2010년을 기점으로 성장세가 둔화되었으나, 최근 건설시장 호조로 계약액이 다시 크게 증가하였다.

그림 6 | 전문건설업 계약액 추이 (단위: 조원)

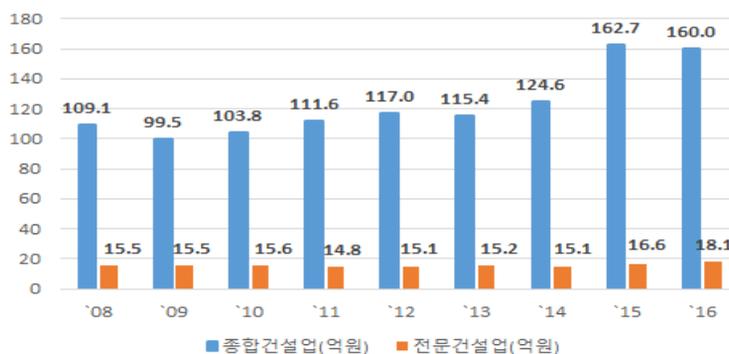


자료 : 대한전문건설협회

다만, 계약액 증가와 더불어 전문건설업 신규 진입이 크게 늘어 업체당 계약액은 18억원에 불과하다.

또한 산업의 외형적 성장과 달리 전문건설업 내에는 영세한 업체가 다수이다.

그림 7 | 종합 및 전문건설업 업체당 계약액 추이

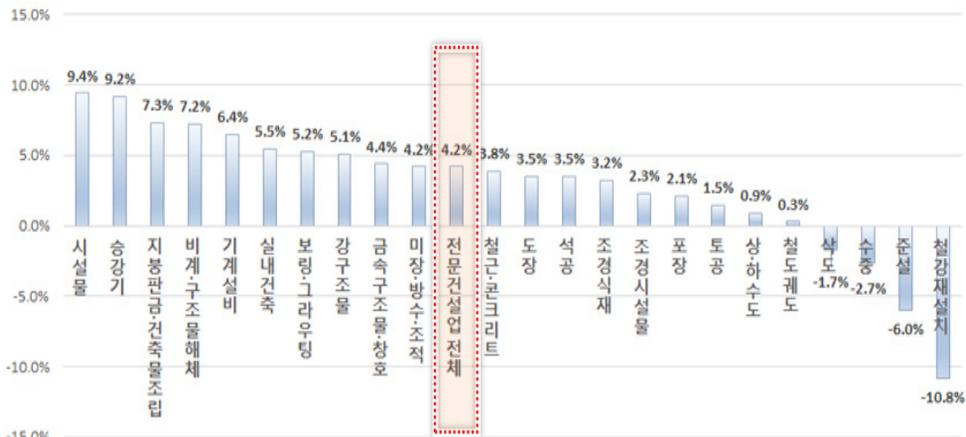


자료 : 대한전문건설협회

최근 약 10년간(2005년~2016년) 전문건설업 연평균성장률(CAGR)은 4.2%로 분석되었다. 업종별 연평균성장률은 시설물유지관리업이 9.4%로 가장 높고, 다음으로 승강기(9.2%), 지붕판금건축물조립(7.3%), 비계구조물해체(7.2%), 기계설비(6.4%), 실내건축(5.5%) 등의 순으로 나타났다. 반면, 연평균성장률이 가장 낮은 업종은 철강재설치공사업으로 -10.8%를 나타냈으며, 다음으로 준설(-6%), 수중(-2.7%), 삭도(-1.7%), 철도궤도(0.3%) 등의 순으로 분석되었다.

최근의 건설경기를 반영하듯 건축위주 업종의 성장세가 높고, 토목위주 업종의 성장세는 상대적으로 부진한 것으로 나타났다. 또한 금융위기 이후 정부의 재정투자가 크게 줄어들어든 것 역시 토목위주 업종의 성장률을 낮추는 요인으로 작용하였다. 토목위주 업종인 토공, 포장, 철도궤도공사업 등의 연평균 성장률은 전문건설업 전체 평균 성장률에 비해 하회하는 것으로 나타났다. 향후에도 전문건설업은 업종 간 차별적인 흐름이 지속될 것으로 판단된다.

그림 8 | 전문건설업 업종별 연평균성장률(CAGR)



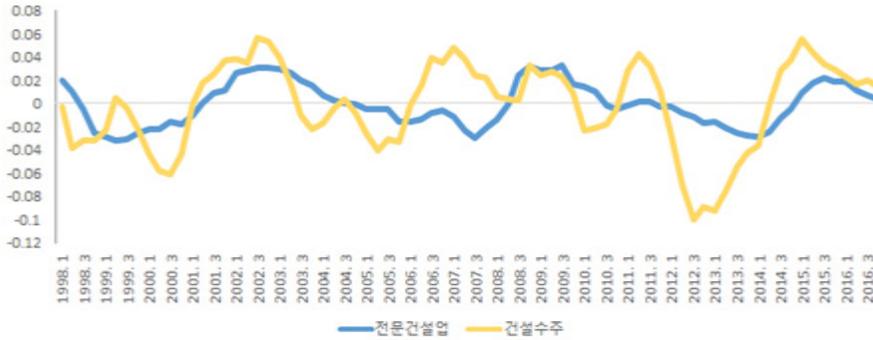
주 : 2005년부터 2016년까지의 연평균성장률
 자료 : 대한전문건설협회

전문건설업 경기는 전체 건설경기에 큰 영향을 받는다. 전문건설업은 건설기성과 건설투자에 동행관계를 보이며, 건설수주와는 4~6분기 후행하는 것으로 분석되었다. 또한 개별 업종은 건설프로세스 상 투입되는 시점에 따라 계약액의 시차가 상당히 큰 것으로 나타났다.

전 즉, 선행공종의 경우 건설수주와의 시차가 짧고, 후행공종은 최대 2년 이상 건설수주에 후행하는 것으로 분석되고 있다. 한편, 전문건설업 계약액은 계약보증액과 매우 높은 동행성 및 상관관계를 보이고 있다.



그림 9 | 전문건설업과 건설수주의 순환주기(HP필터)



자료 : 대한전문건설협회, 한국은행

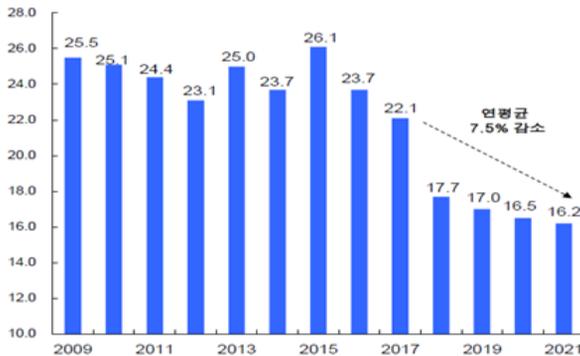
III. 건설경기 전망

1. 건설수주

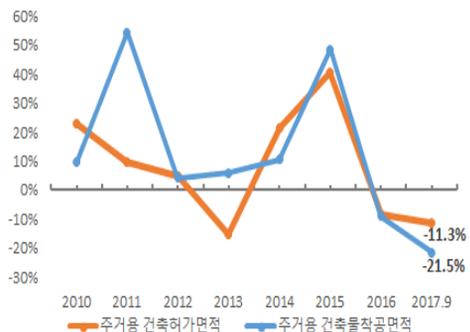
건설수주는 건축허가 등과 함께 대표적인 선행 지표로서 이미 2017년 들어 하락세를 시현하고 있다. 향후 건설수주에 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 SOC예산, 건축 및 토목부문 추이 등을

고려하면 2018년 국내 건설수주는 감소세가 예상된다. 또한 건설수주의 경우 순환분석 결과 이미 정점을 지나 수축기가 진행 중인 것으로 판단된다.

그림 10 | 중장기 SOC 분야 투자 계획안 및 건설 선행지표 추이 (단위: 조원, %)



자료 : 기획재정부



자료 : 한국은행

2017년 건설수주는 2016년 대비 3.2% 감소한 160조원으로 전망된다. 2017년 상반기까지 건설수주의 증가세가 유지되었으나, 하반기 들어 감소폭이 증가하고 있기 때문이다.

2018년 국내 건설수주는 2017년 대비 12.2% 감소한 138조원으로 전망된다⁵⁾.

2018년에는 건설수주 감소세가 심화될 것으로 예상되며, 민간 건축부문의 부진이 주요 요인으로 작용할 것으로 판단된다. 또한 건축부문에서는 주거용 건축이 비주거용 건축에 비해 감소세가 클 것으로 보인다.

표 2 | 건설수주 전망치

구분	2015년	2016년	2017년(E)			2018년(E)	
			상반기	하반기(E)	연간(E)		
발주자별	공공	44.7조원 (9.8%)	47.4조원 (6.0%)	22.6조원 (20.9%)	25.2조원 (-12.2%)	47.8조원 (0.8%)	42.6조원 (-10.8%)
	민간	113.3조원 (69.7%)	117.5조원 (3.7%)	56.7조원 (12.6%)	55.2조원 (-17.7%)	111.9조원 (-4.8%)	95.6조원 (-14.6%)
공종별	토목	45.5조원 (39.0%)	38.2조원 (-16.0%)	23.8조원 (46.1%)	20.1조원 (-8.2%)	43.9조원 (14.9%)	41.0조원 (-6.6%)
	건축	112.5조원 (50.5%)	126.7조원 (12.6%)	55.5조원 (5.2%)	60.3조원 (-18.4%)	115.8조원 (-8.6%)	97.2조원 (-16.1%)
합계	158.0조원 (47.0%)	164.9조원 (4.4%)	79.3조원 (14.8%)	80.4조원 (-16.1%)	159.7조원 (-3.2%)	138.2조원 (-12.2%)	

2. 건설투자 전망

2017년 건설투자는 연간 7.4% 증가할 것으로 전망된다. 세부적으로 상반기 9.4%, 하반기 5.8%의 증가가 예상된다. 건설수주가 2017년 3분기 들어 감소세로 전환된 반면, 건설투자는 여전히 증가세를 유지하고 있기 때문이며, 순환주기 상에서도 건설투자는 상승추세를 이어가고 있다.

2018년 건설투자는 전년대비 1% 증가할 것으로 전망된다. 2017년에 비해 건설투자

증가세는 둔화될 것으로 판단되며, 주거용 건축 투자를 중심으로 하락세가 심화될 전망이다. 한편, 건설투자는 2019년부터 감소세가 심화되어 마이너스 성장이 예상된다.

타 기관의 2018년 건설투자 전망치는 전체적으로 -1.8%에서 0.5%로 예상하고 있다. 한국은행의 경우 2018년 연간 건설투자가 0.2% 증가할 것으로 예상하고 있으며, 국회예산정책처는 1.8% 감소할 것으로 전망하고 있다. 대부분의 기관에서 2018년 상반기에 비해 하반기 이후 감소폭이 커질 것으로 전망하고 있다.

5) 타 기관의 2018년 건설수주 전망치는 다음과 같음. (한국건설산업연구원 133조원, NH금융연구소 136.2조원)



표 3 | 건설투자 전망치

구 분	2015년	2016년	2017년			2018년(E)		
			상반기	하반기(E)	연간(E)	상반기	하반기	연간
한국은행(10월)	6.6%	10.7%	9.4%	4.9%	6.9%	0.3%	0.1%	0.2%
현대경제연구원(9월)	6.6%	10.7%	9.4%	2.1%	5.5%	-0.4%	0.6%	0.1%
LG경제연구원(10월)	6.6%	10.7%	9.4%	5.1%	7.1%	1.3%	-2.3%	-0.6%
국 회 예 산 정 책 처 (9월)	6.6%	10.7%	9.4%	-	6.3%	-	-	-1.8%
한 국 건 설 산 업 연 구 원 (11월)	6.6%	10.7%	9.4%	5.0%	7.0%	-	-	0.5%
대한건설정책연구원	6.6%	10.7%	9.4%	5.8%	7.4%	1.5%	0.6%	1.0%

3. 전문건설업 경기 전망

2016년 말 전문건설업 수주액은 91.6조원으로 사상 최고치를 기록하였다. 이는 2015년부터 이어져 온 건설물량 증가에 따라 시차를 두고 전문건설업 하도급 물량이 크게 늘어난 것에 기인한다. 2017년 전문건설업 계약액은 2016년 대비 4.6% 증가한 95.8조원으로 전망된다.

건설기성 및 건설투자와 동행관계가 강한 전문건설업 수주 특성 상 2017년 전문건설업 수주액은 전년도에 비해 증가했을 것으로 예상되기 때문이다.

2018년 전문건설업 계약액은 전년대비 1.8% 감소한 94.1조원으로 전망된다. 세부적으로 원도급은 전년대비 3.7% 감소한 25.6조원으로 예상되며, 하도급은 1% 감소한 68.5조원으로 전망된다.

전문건설업 수주액 전망은 종합건설업 건설수주 물량이 반영되었으며, 건설투자 및 기성 역시 고려되었다⁶⁾. 한편, 전문건설업 계약액은 건설수주 둔화의 시차에 따라 2019년 이후 감소폭이 확대될 것으로 전망된다. 다만, 건설수주와 건설기성에 비해 변동 폭은 적을 것으로 판단된다.

표 4 | 전문건설업 도급별 전망치

구 분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년(E)	2018년(E)
도급별	원도급	21.3조원 (1.0%)	21.3조원 (0.3%)	21.3조원 (0.0%)	23.7조원 (11.1%)	25.7조원 (8.5%)	26.6조원 (3.5%)	25.6조원 (-3.7%)
	하도급	50.9조원 (1.8%)	50.9조원 (0.0%)	51.0조원 (0.2%)	58.0조원 (13.7%)	65.9조원 (13.6%)	69.2조원 (5.0%)	68.5조원 (-1.0%)
합 계		72.2조원 (1.6%)	72.2조원 (0.1%)	72.3조원 (0.1%)	81.7조원 (13.0%)	91.6조원 (12.1%)	95.8조원 (4.6%)	94.1조원 (-1.8%)

6) 또한 그간 종합건설업의 건설수주 변화에 따른 하도급 물량 변화 패턴 등이 고려되었음. 종합건설업 건설수주 물량이 줄어들더라도 하도급 물량을 일시적으로 감소하지 않은 특성이 존재하였음.

전문건설업 업종 중 계약액 기준 2조원을 상회하는 10개 업종에 대해 2018년 업종별 수주액을 전망하였다. 전문건설업 업종별 계약액 전망은 전반적인 건설경기와 함께 원/하도급 중심 업종 여부, 건축/토목위주 업종 여부, 건설공사 프로세스 상 선행/후행공종 여부 등이 종합적으로 고려되었다. 특히, 전문건설업 개별 업종은 선행 또는 후행업종 여부에 따라 계약액의 시차가 상당히 큰 것으로 나타났다. 즉, 선행공종의 경우 건설수주와의 시차가 짧고, 후행공종은 최대 2년 이상 건설수주에 후행하는 것으로 분석되었다.

2018년 전문건설업 업종별 계약액 전망은 아래 <표-5>와 같다. 2018년 전문건설업 업종별 계약액은 전체적으로 감소 추세가 이어질 것으로 보인다. 시설물유지관리업, 실내건축공사업, 금속구조물·창호공사업 등의 경우 계약액 증가 추세가 유지될 것으로 판단되며, 타 업종의 경우 계약액의 감소가 예상된다. 특히, 전문건설업 내에서 계약액 비중이 가장 큰 철근·콘크리트 업종은 2.2% 감소한 19.6조원으로 전망된다.

표 5 | 전문건설업 도급별 전망치

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년(E)	2018년(E)
철근·콘크리트	12.4조원	12.3조원	13.6조원	16.5조원	18.7조원	20.1조원 (7.7%)	19.6조원 (-2.2%)
실내건축	7.3조원	7.9조원	8.3조원	9.1조원	10.8조원	11.8조원 (9.5%)	11.9조원 (1.0%)
토공	10.9조원	9.6조원	8.8조원	10.0조원	10.4조원	10.4조원 (0.0%)	10.2조원 (-1.6%)
금속구조물·창호	6.1조원	6.5조원	6.0조원	7.0조원	7.8조원	8.4조원 (8.2%)	8.4조원 (0.6%)
미장·방수·조적	2.6조원	3.1조원	3.2조원	3.6조원	4.2조원	4.6조원 (8.9%)	4.6조원 (0.0%)
시설물	3.0조원	3.1조원	2.9조원	3.6조원	4.0조원	4.4조원 (10.0%)	4.5조원 (3.0%)
강구조물	3.0조원	2.5조원	2.5조원	2.7조원	3.2조원	3.3조원 (3.8%)	3.2조원 (-3.0%)
상·하수도	2.9조원	2.7조원	2.5조원	2.8조원	3.0조원	2.9조원 (-3.7%)	2.7조원 (-5.0%)
비계·구조물해체	1.6조원	1.4조원	1.5조원	1.9조원	2.2조원	2.3조원 (6.4%)	2.2조원 (-3.2%)
조 경 식 재	1.9조원	2.0조원	1.8조원	1.8조원	2.0조원	2.1조원 (5.0%)	2.0조원 (-5.0%)



IV. 시사점 및 전략

2015년부터 이어진 건설업 호황국면이 마무리되며, 2018년 건설경기는 후퇴기로 진입할 것으로 전망된다. 건설수주, 건축허가 및 착공면적 등 대표 선행변수는 이미 2017년 들어 감소세가 이어지고 있으며, 건설투자, 건설기성, 전문건설업 계약액 등 동행지표는 여전히 상승세를 유지하고 있으나, 2017년 하반기 들어 증가세가 둔화되고 있기 때문이다.

또한 2018년 건설경기는 대내외 경제상황 및 정책변화 등에 따라 변동성이 더욱 커질 우려가 상존한다. 먼저 SOC 예산 감소에 따른 공공/토목 부문의 수주 감소가 우려된다. 부동산 안정화 정책과 가계부채억제책에 따라 주택수요가 감소할 가능성이 존재하며, 심화될 경우 공급측면 역시 충격이 확대될 가능성 역시 상당하다. 이는 민간 건축부문 건설수요에 큰 영향을 미칠 수 있다. 이 밖에도 2018년에는 기준금리 인상이 3~4회 예상되기 때문에 이는 수요자/공급자 모두에게 자금조달을 어렵게 만드는 요소로 작용하여 건설수요의 전반적인 위축을 가져올 가능성이 있다.

2018년은 건설투자, 건설기성에서 나타나는 통계적 성장세에 비해 건설수주 감소에 따른 체감경기 악화가 부각될 것으로 판단된다. 따라서 건설경기의 급락을 방지할 장치를 마련할 필요가 있다. 무엇보다도 적정수준의 SOC투자가 절대적으로 요구된다. SOC투자 확대는 건설부문의 성장만을 가져오는 것이 아니라, 우리나라 경제의 중장기 성장잠재력을 배양시키는 요소라는 인식이 필요하다. 또한 건설부문의 수요 감소는 경제 전

체에 직·간접적으로 미치는 파급효과가 산업 가운데서도 상당하며, 고용에 있어서도 부정적인 영향이 크다.

개별 기업은 선제적 구조조정과 위험관리가 절대적으로 요구된다. 선택과 집중을 통한 기업의 생산성 제고에도 관심을 두어야 하며, 중복 면허, 연계성(시너지)이 적은 사업의 구조조정 등을 선제적으로 도모할 필요가 있다. 또한 2018년에는 건설경기 침체에 따라 수주물량 부족이 현실화되어, 기업 간 수주경쟁이 치열하게 전개될 가능성이 있다. 이러한 과정에서 저가수주 등이 만연될 가능성이 존재하기 때문에 선별 수주를 통해 수익성 중심의 내실경영을 추구해야 한다.

건설수주 감소세는 향후 몇 년간 지속될 가능성이 크다. 따라서 기존 건설시장을 대체할 수 있는 신시장과 미래 유망분야에 대한 준비 역시 필요한 시점이다. 최근 국제유가 반등에 따라 중동과 아시아시장을 중심으로 해외수주 물량이 증가할 가능성이 있으므로 해외시장에 대한 관심이 필요하다. 또한 미래 유망분야로 4차 산업혁명 접목 분야 등에도 진출을 고려할 수 있을 것이다.

건설경기 급락에 대비해 정부는 시장이 연착륙될 수 있도록 정책적 방안을 강구해야 하며, 기업은 효율적 경영과 보수적 운용이 요구된다. 개별 기업마다 맞춤형 대안을 준비, 실행하여 불황에 효과적으로 대처하는 지혜를 발휘해야 한다.

2018년 주택시장 전망

김덕례

주택산업연구원 주택정책실장
chldb98@khi.re.kr

건전성 확보를 위한 개혁정책을 추진하고 있어 세계경제성장률이 2017년 3.6%에 이어 2018년에 3.7%를 달성할 것으로 전망된다.

2017년 국내경제는 저성장·양극화 등 구조적 문제를 해결하고 지속성장 기반을 구축하기 위해 「사람중심 경제」로의 패러다임 전환을 추진했다. 2018년에는 세계경제 회복세가 확대되면서 수출 중심이 성장세가 지속될 것으로 예상된다. 특히 일자리·소득주도 정책에 따른 가계소득 확충 및 혁신성장 본격화 등도 성장세를 뒷받침할 전망이다. 그러나 시증금리 상승이 본격화되면서 가계·기업부담 확대 및 부동산시장 영향 우려가 있는 한해가 될 것이나, 3만불 시대 원년으로서 정부가 다양한 경제정책을 운용하면서 3.0%의 경제성장률을 달성할 것으로 예상된다..

1. 시작하며

2018년 세계경제 전망은 대부분 긍정적이다. 금융위기 이후 수년간의 경기침체 끝에 세계 국내총생산(GDP)이 견고하게 증가하고 있기 때문이다. 선진국 중 미국은 2017년보다 소폭 높은 성장이 예상되는 반면, 유로존과 일본은 성장률이 소폭 둔화될 것으로 전망되고 있다. 그러나 중국경제가 안정적으로 성장을 지속하고 신흥국도 자원 가격 및 선진국 경기회복의 수혜 속에 인프라 투자 등 공공지출을 증가시키고 있으며, 금융 및 재정

표 1 | 기관별 2018년 국내 경제성장률 전망

구분	기획재정부	한국은행	한국금융연구원	한국경제연구원	현대경제연구원	LG경제연구원	IMF
경제성장률	3.0	2.9	2.8	2.7	2.5	2.5	3.2*

자료 : 기관별 발표자료

주 : 2017년 11월 14일 IMF와 정부의 연례협의에서 도출된 최신의 수정 전망치 반영

2. 2017년 주택시장 동향

2017년은 서울·세종·부산 등 국지적 호황이 전체 시장을 견인하고 특히, 서울 주택가격이 전고점을 회복하면서 상승압력이 확대된 한 해였다. 신규 분양시장과 재고주택시장의 양극화가 확대되고, 재고주택시장 가격흐름과 달리 특정지역

신규 분양시장의 청약이 몰리면서 본격적인 주택시장 규제강화정책기로 전환한 해이기도 했다. 특히 경상권을 비롯한 지방주택시장의 가격하락 리스크가 서울상승 활황세에 묻히면서 지방주택 시장 관리를 위한 골든타임을 지나치고 있다.

2017년 10월까지 주택매매가격은 1.2%(아파트 0.9%) 상승해 지난해 동기간 0.5%(아파트 0.5%)

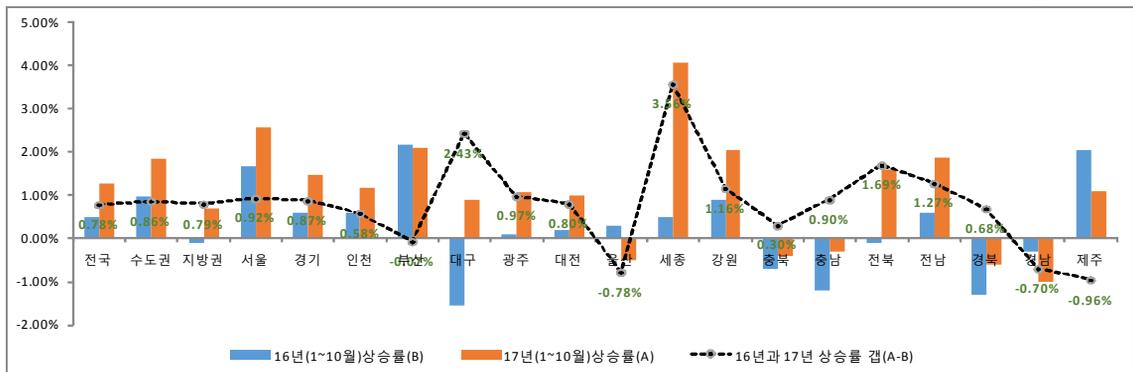


상승 대비 전국적으로 상승폭이 확대됐다. 서울·부산·세종·강원 등 일부지역과 단독·연립 등 비아파트가 가격 상승세를 주도했다. 그러나 입주물량이 많은 지방은 아파트가격이 지난해에 이어 하락세가 지속되고 있다. 특히 울산, 충청도와 경상도 지역의 하락세가 이어지고 있다.

수도권 아파트가격은 서울을 중심으로 상승하고 있으나, 지방은 아파트가격이 하락하고 있다. 지방 아파트가격 하락원인은 그 동안 아파트 공급이 많아 입주물량이 누적적으로 증가하고 있는 결과로 사료되며, 특히 경상도 지역은 밀양·진주·사천·여수·문경·상주 등 일부 지역을 제외하고 하락세가 지속적으로 심화되고 있다.

그림 1 | 2017년 주택매매가격 상승률 vs. 2016년 주택매매가격 상승률(1~10월 기준)

(단위 : %)



자료 : 한국감정원 재분석

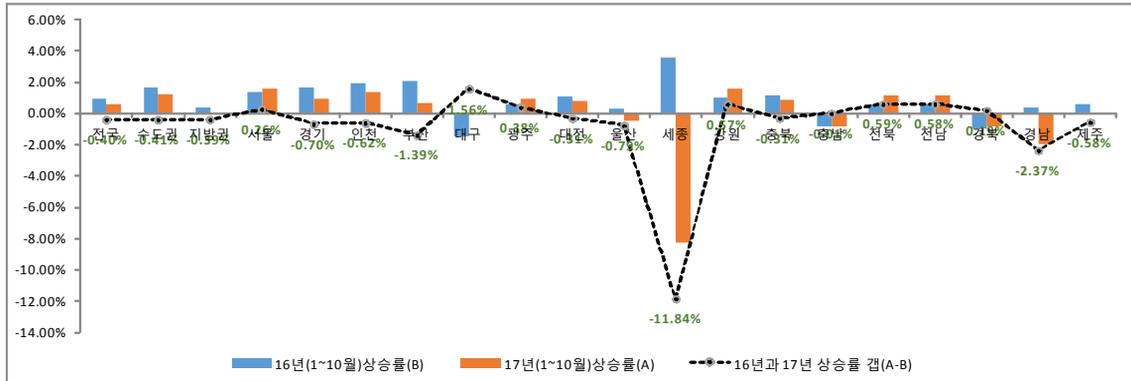
2017년 10월까지 주택전세가격은 0.61%(아파트 0.60%) 상승했고, 주택월세가격은 △0.24%(아파트 △0.39%)하락했다. 이는 지난해 동기간 대비 전세가격 상승폭이 1/2(아파트 1/3) 수준으로 둔화된 것으로 전세가격은 안정화기조를 유지하고 있다.

충남·경북 등 입주물량이 많은 지역은 하락세가 지속되고 있는 상황에서, 2018년에 입주물량이 전국적으로 크게 증가할 것으로 예상되기 때문에

상승폭이 크게 둔화되면서 하향안정화 기조를 유지할 것으로 보인다. 다만 입주물량이 과도하게 많을 것으로 예상되는 일부 지역에서는 전세가격 하락세가 지속되거나 일부지역에서는 역전세도 나타날 수 있을 것으로 전망된다.

그림 2 | 2017년 주택전세가격 상승률 vs. 2016년 주택전세가격 상승률(1~10월 기준)

(단위 : %)



자료 : 한국감정원 재분석

2017년 1~9월 동안 총 주택거래량은 132.2만 건으로 지난해 동기간 대비 13.9%(↑)가 증가했다. 세부적으로 보면 주택매매거래는 2016년 75.3만건에서 2017년 73.7만건으로 △2.1%(↓) 감소했으나 분양권거래가 2016년 12.4만건에서 2017년 13.6만건으로 전년 동기비 9.9%(↑) 증가한 13.6만 건이 거래되었다.

이는 최근 분양시장 활황에 따라 수도권 분양권 거래가 큰 폭으로 증가한 결과로 보인다. 수도권 매매거래는 감소했으나 분양권 거래가 증가하고 있으며, 지방광역시도 매매거래는 증가하나 분양권 거래가 감소한 반면에 기타지방은 매매거래 감소했으나 오히려 분양권거래는 증가했다

표 2 | 총 주택거래 추이

(단위 : 천건, %)

구분	2015년	2016년	1~9월 누적		(전년 동기 대비 상승률)
			2016년	2017년	
총 주택거래(A)	1,721	1,624	1161	1322	13.9%
주택매매거래(B)	1,194	1,053	753	737	-2.1%
분양권거래(C)	432	171	124	136	9.9%
매매거래비중(B/A,%)	69.4	64.8	64.9	55.7	-15.1
분양권거래비중(C/A,%)	36.2	16.2	10.7	10.3	71.2

자료 : 국토교통부 자료 재분석



2017년 1~9월 총 전월세 거래는 125.7만 건 (전세 71.2만 건, 월세 54.6만 건)으로 전년 동기 (109.2만 건) 대비 15.1% 증가(↑)하면서 전월세 거래가 증가했다. 전세거래는 수도권에서 큰 폭으로 증가(22.31%↑)했으며, 지방은 전세거래 15.0%, 월세거래 6.9% 증가했다. 월세거래가 꾸준히 증가하고 있지만 거래물량은 여전히 전세가 71.2만 건으로 월세 54.6만 건보다 많으며, 전세 거래 시장 규모가 월세거래시장 규모의 1.3배(수도권 1.4배, 지방 1.2배) 수준이다. 다만 최근 들어 입주물량이 많아지면서 전세수급 문제가 완화되어 전세가격 상승압력이 크게 둔화되면서 전세 가격이 하향안정화 추세를 보이고 있다.

2017년 1~9월 동안 인허가 45.5만호, 착공 35.9만호, 분양 21.8만호, 준공 41.2호로 전년 동기 대비 각각 △12.4%(↓), △20.39%(↓), △32.0%(↓), 12.7%(↑)로 준공물량만 지난해 동기 대비 증가했으며, 그 외 인허가, 착공, 분양물량은 큰 폭으로 감소했다.

인허가는 전국적으로 감소하고 있으나 지역과 물량의 공급주체 및 특성에 따라 다른 양상이 나타나고 있다. 수도권에서는 공공분양물량, 지방광역시에서는 민간분양물량, 기타지방에서는 민간 임대물량이 증가했다. 착공 분양물량은 감소하고 임대물량이 크게 증가했으나, 물량 자체만으로 볼 때 분양물량 감소량이 많아 전체적으로 착공량은 감소했다. 분양은 전국적으로 감소현상을 보이는 가운데, 임대분양이나 조합분양보다는 일반분양의 감소가 크게 나타나고 있으며, 수도권보다 지방광역시와 기타지방의 감소폭이 더 컸다. 준공(입주)물량은 지난해 3분기 대비 서울은 감소하고

인천·경기지역의 증가, 지방광역시 민간분양분의 준공물량의 큰 폭 증가, 기타지방 소폭 증가와 같이 지역에 따라 상황이 다르다.

게다가 1.25%를 유지하던 한국은행 기준금리가 최근 1.5%로 0.25% 상향조정했다. 이는 미국 경제의 견조한 성장세를 바탕으로 한 기준금리 추가 인상 가능성, 국내 거시경제지표의 호전, 가계 부채 관리강화 기조 전환에 따른 가계부채 종합대책 발표, 시중의 풍부한 유동자금의 부동산시장 유입에 따른 특정지역의 주택가격 과열 및 서울·부산·세종 등 특정 지역의 가격상승폭 확대로 인해 기준금리 상승 압력이 높아진 결과에 기인한 것으로 판단된다. 한국은행 기준금리 인상이 가시화된 가운데, 인상 속도에 따라 시장에 미치는 영향력의 크기가 달라질 것으로 예상되며, 기준금리 인상은 정부 대출규제강화 기조와 주택 관련 대출 축소 및 상환부담 증가 등으로 이어져 내년 주택 시장에 부정적인 영향을 미칠 수 밖에 없다.

3. 2018년 주택시장 전망

2018년 전국 매매가격은 지방의 하락국면 전환이 본격화되지만, 서울의 상승세가 이어지면서 강보합(0.2%)을 유지하고 전세가격은 입주물량 증가 영향으로 지방의 국지적 역전세 가능성이 있으나 전국적으로 보합(0.0%)세를 형성하는 안정된 시장이 유지될 것으로 전망된다.

전국 매매가격 0.2% 상승, 전세가격 보합을 보이면서 주택가격 변동이 크게 없는 안정된 시장을 유지할 것으로 전망되지만, 서울·경기·지방광역



시·기타지방으로 주택시장이 세분화되고 양극화가 확대 되면서 지역에 따라 주택시장 상황이 차별적으로 진행될 것으로 예상된다. 서울 중심의 주택가격 상승압력이 유지되면서 수도권 주택시장을 견인하고, 충청권과 경상권이 약세를 이어가는 가운데 전라권이 지방시장을 견인할 것으로 보이지만 지방은 전체적으로 하락국면 전환이 불가피할 것으로 예상된다.

전월세가격은 입주물량이 크게 증가하면서 안정세를 유지할 것으로 보이나, 지방은 하락세가 이어질 것으로 전망된다.

특히 입주물량이 누적적으로 많았던 경상도와 충청도 지역은 역전세 리스크가 확대될 것으로 보이는데, 경상권의 거제, 양산, 김해, 창원, 마산, 안동, 김천, 포항, 구미, 충청권의 서산, 아산 등 지역에서는 전세가격이 2년전 대비 하락하는 역전세 문제가 일부 가시화 되고 있다.

표 3 | 2018년 주택매매가격 및 전세가격 전망

(단위: 전년말 대비, %)

구분	2014년	2015년	2016년		2017년		2018년 ^{e)}	
			1~10월	연간	1~10월	연간 ^{e)}		
매매	전국	1.7	3.5	0.5	0.7	1.2	1.4	0.2
	수도권	1.5	4.4	1.0	1.3	1.8	2.1	0.8
	지방	1.9	2.7	0.0	0.2	0.7	0.8	-0.5
전세	전국	3.4	4.9	1.1	1.3	0.6	0.7	0.0
	수도권	4.8	7.1	1.7	2.0	1.3	1.5	0.6
	지방	2.1	2.8	0.5	0.7	0.0	0.0	-0.5

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임

2018년 공급은 10% 내외로 감소하면서 인허가 52.9만호, 착공 43.9만호, 분양 32.1만호 수준이 될 것으로 보이나, 준공물량은 2016년에 급증한 인허가 영향으로 올해 대비 10% 정도 증가한 63.3만호 수준이 될 것으로 보인다.

준공물량의 꾸준한 증가로 전세가격 상승압력이 크게 둔화되면서 임차시장의 가격안정화에 기여할 것으로 기대된다.



표 4 | 2018년 주택공급 전망

(단위 : 만호)

구분	2014년	2015년	2016년		2017년		2018년 ^{e)}
			1~9월	연간	1~9월	연간 ^{e)}	
인허가	51.5	76.5	52.0	72.6	45.5	58.7	52.9
착공	50.8	71.7	45.0	65.8	35.9	51.5	43.9
분양	34.5	52.6	32.1	46.9	21.8	35.8	32.1
준공	43.1	46.0	36.6	51.5	41.2	57.4	63.3

주 : 공급량은 국토교통부 자료이며, e)는 연구원 추정치임.

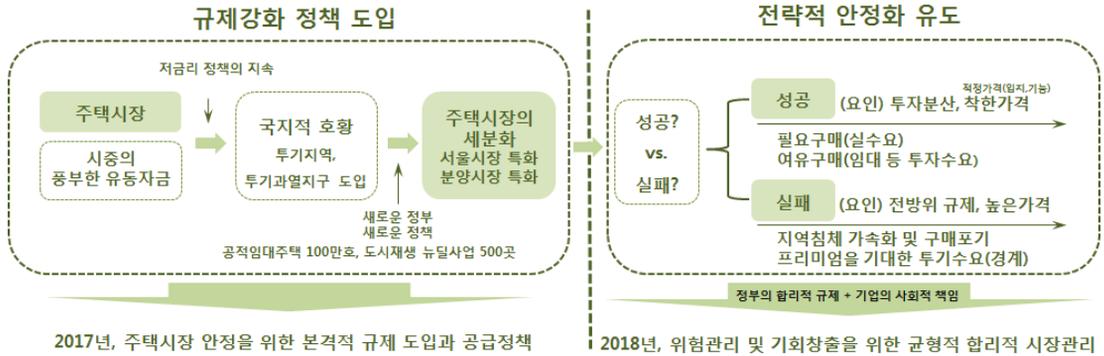
다만 재고주택 대비 준공물량이 크게 증가할 것으로 예상되는 경상도·충청도 등 지역은 여전히 가격하방리스크가 있을 뿐만 아니라 역전세 리스크가 확대될 것으로 보인다. 따라서 역전세 리스크 확대 우려지역은 임차인의 보증금을 보호할 수 있는 장치 마련과 집주인의 보증금반환을 위한 금융지원에 대한 검토가 필요하다. 특히, 울산·거제 등 지역경제가 어려워진 지역은 주택시장 관리의 국지적 접근에 한계가 있는 바, 지역경제 회복 차원의 정책 역량 집중이 필요하다.

2018년 주택매매거래는 전국적으로 올해(93만 건 거래 예상) 대비 8% 정도가 감소한 85만 건 수준의 매매거래가 있을 것으로 예상되는데, 수도권 보다는 주택시장 후퇴국면에 들어선 지방의 거래 감소 현상이 두드러지게 나타날 것으로 전망된다.

4. 2018년 주택시장 주요 영향요인과 시사점

2018년은 정책규제의 본격적 도입과 정부의 다양한 정책로드맵 추진이 함께 있는 해로, 기대와 우려가 공존하는 한 해가 될 것으로 전망되는 가운데, 규제에 따른 위축과 기대로 인한 확장이 과하지 않도록 하는 균형적·합리적인 시장관리가 중요한 한 해가 될 것이다. 시장의 전략적 안정화를 유도하기 위해 유동성이 집중되고 있는 주택시장의 자금을 분산시키고, 적절한 수준의 가격을 가진 주택상품이 공급되는 시장 조성으로 임대를 위한 투자수요가 유지될 수 있는 시장 관리가 필요하다.

그림 3 | 2018년 주택시장 안정화를 위한 주택정책 방향



2018년 주택시장에 영향을 미칠 수 있는 5대 영향 변수는 ① 금리, ② 대출규제, ③ 가계부채, ④ 공급량, ⑤ 입주량으로 금융요인과 공급요인이 주택시장 흐름에 영향을 줄 것으로 보이는데, 공급요인보다는 금융요인 영향력이 더 클 것으로 판단된다(연구원 자체조사 결과).

특히 한국은행의 기준금리 인상이 가시화되면서 하반기로 갈수록 금리 영향 확대가 예상된다. 무엇보다 2018년 주택시장은 다주택자의 양도세 증가가 시작되는 4월 이후 2분기가 최대 변곡점이 될 수 있다.

그림 4 | 2018년 주택시장 주요 영향 요인



(2018년 주요 영향 요인) 금융요인 > 공급요인



특히 2018년에는 금리 영향 확대가 예상되는 바, 주택시장 충격을 최소화할 수 있는 금리인상 폭과 속도조절이 무엇보다 중요하다. 한국 기준금리 인상이 가시화되면서 기존 대출가구의 상환부담 증가, 신규 대출수요 감소 등 영향이 과도할 경우 주택수요 급감에 따른 주택시장 위축 불가피 미국 기준금리 인상과 그에 따른 국내 기준금리 인상 자체가 시장에 미치는 영향은 2018년 상반기에는 제한적일 것으로 판단되며, 금리영향은 하반기로 갈수록 확대될 것으로 예상된다. 기준금리 인상과 별도로 금융권에서 자체적으로 결정하는 기준금리와 시장위험을 반영한 가산금리(스프레드금리)가 급격히 인상되면서 금융소비자의 부담이 가중되고 있을 뿐만 아니라 주택금융소비자의 심리적 불안이 확산되면서 주택시장 불안요인으로 작동할 우려가 있다. 따라서 지나친 금융권의 가산금리 인상에 대한 정책적 관리가 필요하다.

주택시장의 안정적 관리를 위해 정부가 2018년에 집중해야 하는 것은 ① 충분한 입주지원, ② 면밀한 시장진단을 통한 지역별 맞춤형 정책 마련, ③ 입주물량 급증지역의 연착륙 방안 모색이다.

첫째, (충분한 입주지원) 입주시점에 국민들이 분양받은 신규주택으로 원활히 주거이동할 수 있도록 충분한 입주지원과 시장환경을 조성해야 한다. 재고주택 거주자가 분양받은 신규주택으로 주거이동을 하면, 주택물량이 시장에 공급되면서 전월세가격을 낮추는 “기회”가 될 수 있으나 입주시점에 수분양자의 주거이동에 차질이 생기면 미입주·미분양으로 인한 사회문제가 발생할 우려가 있다. 수분양자의 주거이동 지원을 위해 (1) 기존 주택 처분지원을 위한 기금·보증 활용 시스템 구

축, (2) 임차인의 보증금 반환자금 지원(예: 임차보증금반환보증 등), (3) 미입주·미분양주택의 임대주택 전환(매입형 임대사업자 육성) 및 주택비축제도의 검토, (4) 이주시기 불일치에 따른 수요자금융지원 확대, (5) 정부의 지분참여주택 활성화 등 다양한 정책 수단 마련이 필요하다.

둘째, 면밀한 시장진단을 통한 지역별 맞춤형 정책 마련) 주택시장의 국지화·양극화가 더 커지고 있으며, 후퇴기에 진입한 지방주택시장이 경착륙하지 않도록 시장충격을 최소화할 필요가 있다. 특히 최근 서울·부산지역의 아파트가격 상승원인을 주택수급문제와 더불어 오래된 낡은 주택에 대한 새 주택에 대한 수요 및 가구분화에 따른 세대수 증가 등 복합적인 측면에서 가격 상승 원인을 진단하고 그에 따른 처방이 필요하다. 특히 울산·거제 등 지역경제가 어려워진 지역은 주택시장 관리의 국지적 접근에 한계가 있는 바, 지역경제 회복 차원의 정책 역량을 집중할 필요가 있다.

셋째, (입주물량 급증지역의 연착륙 방안 모색) 지방에 공급된 물량의 입주시기가 도래하면서 과거 공급된 평균입주물량을 크게 상회하는 지역이 많아질 것으로 예상된다. 이에 따라 미입주 및 신규 분양물량의 미분양이 늘어나면서 주택시장이 침체될 수 있다. 입주물량 급증이 지속되면서 가격하락현상이 이어지고 있는 경상권과 충청권 지역의 모니터링을 강화하고 신규주택공급물량 조절 및 미입주·미분양에 대한 컨틴전시 플랜을 마련할 필요가 있다.



김동중

(주)젠스타 리서치팀 연구위원
djkim@mygenstar.com

I. 2017년 오피스 시장 동향

1) 공급시장

2017년 3분기 기준 서울 오피스 빌딩¹⁾ 수는 2,833동으로 전체 연면적은 1,319만 평에 달하는 것으로 조사되었다. 권역별 재고현황을 살펴보면 CBD (Central Business District)에 450동(309만 평), GBD (Gangnam Business District)에

1,186동(447만 평), YBD(Yeouido Business District)에 206동(152만 평), ETC(Non Major Business District)에 991동(411만 평)이 입지하고 있는 것으로 나타났다.

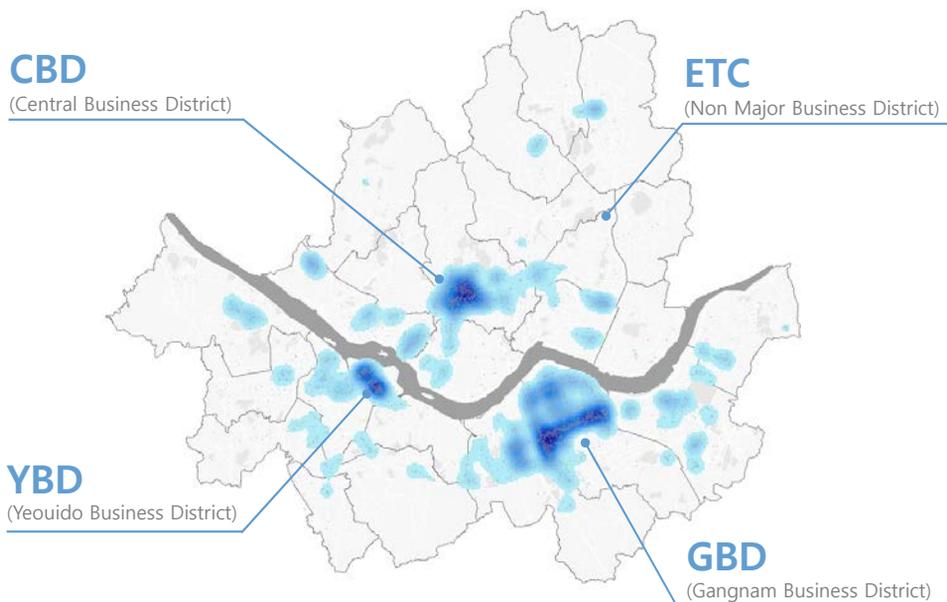


그림 1 | 서울 오피스 빌딩 분포 및 밀집도

1) 업무용 50%이상의 연면적 1,000평 이상 건축물



2017년 서울 오피스 빌딩의 주요 공급현황을 살펴보면 1분기에서 3분기까지 총 공급면적은 30.0만 평으로 집계되었으며, 권역별로는 ETC에 21.3만 평(70.8%)이 준공되어 공급시장을 주도하였고, GBD 4.7만 평(15.6%), CBD 2.6만 평(8.8%), YBD 1.4만 평(4.8%) 순으로 많은 공급이 이루어졌다.

ETC 공급 증가의 주요 원인으로 롯데월드타워(2월), TOWER 730(2월), EAST CENTRAL TOWER(7월) 등 송파구와 강동구의 초대형빌딩 준공과 함께 마곡지역에 홈앤쇼핑사옥을 포함한 총 9동의 빌딩이 공급된 것이 원인으로 파악된다.

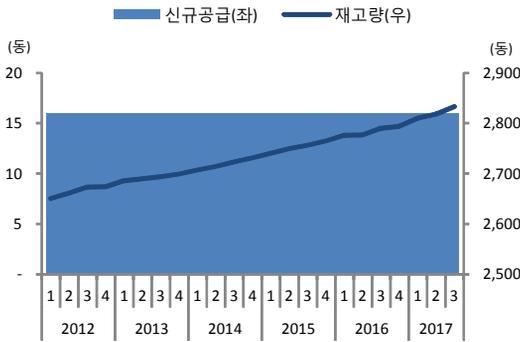


그림 2 | 서울 오피스 공급 추이

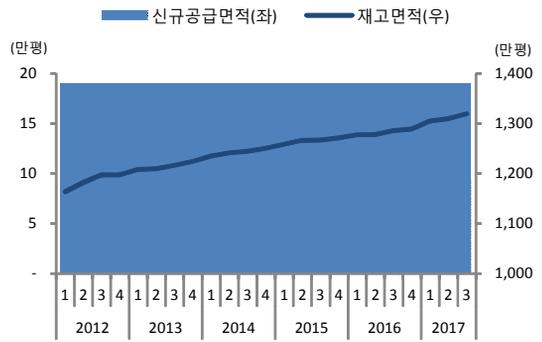


그림 3 | 서울 오피스 공급 면적 추이

2) 임대시장

2017년 3분기 기준 서울 오피스 빌딩 월 환산 임대료는 116,062원/평으로 작년 4분기 대비 0.8% 상승하였으나, 상승폭은 둔화되고 있는 추세이다. 공실률은 지난 4분기 대비 1.4%p 상승한 9.7%로 2003년 이후 가장 높은 공실률을 기록하고 있다.

권역별로는 CBD의 평균 환산임대료가 137,631원/평으로 주요 권역 중 가장 높은 수준으로 나타나고 있으며, GBD 119,450원/평, YBD 104,964원/평, ETC 89,405원/평 순으로 평균 환산임대료가 형성되어 있는 것으로 조사되었다.

논단 ③

2018년 오피스 시장 동향 및 전망

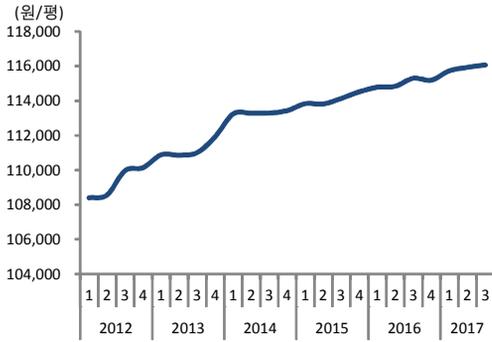


그림 4, 서울 오피스 환산임대료 추이

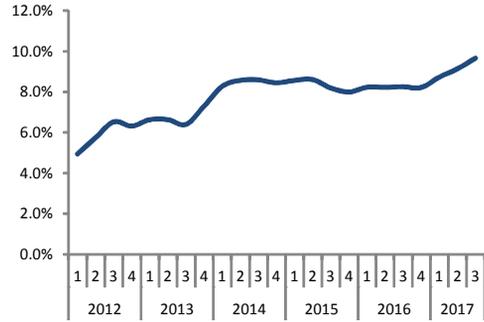


그림 5, 서울 오피스 공실률 추이

공실률은 ETC가 12.1%로 2016년 4분기 대비 4.3%p 상승해 가장 높게 나타났고, CBD가 0.7%p 상승한 10.4%, YBD가 1.4%p 상승한

9.1%로 나타났으며, GBD의 공실률은 0.4%p 상승한 7.6% 수준으로 주요권역 중 가장 안정적인 임차수요를 보유하고 있는 것으로 조사되었다.

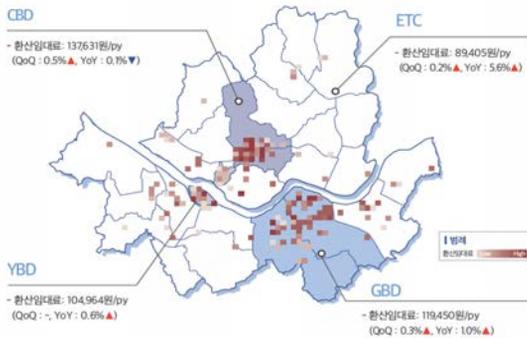


그림 6, 서울 오피스 환산임대료 현황('17.3Q)

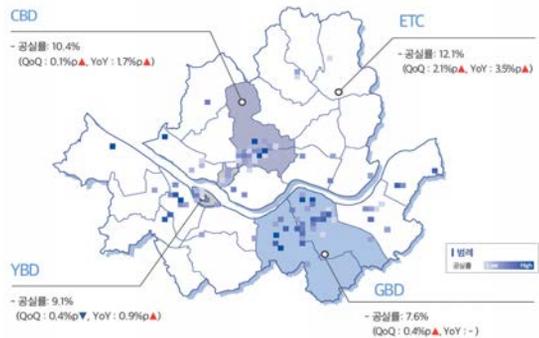
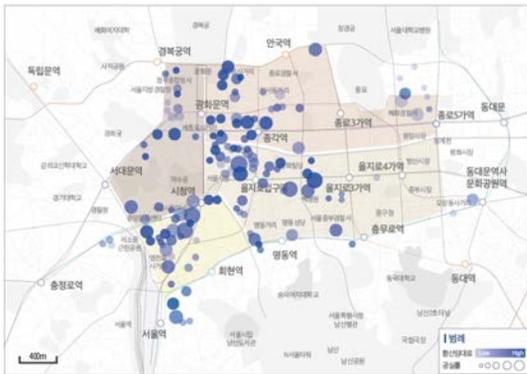


그림 7, 서울 오피스 공실률 현황('17.3Q)



CBD



GBD



YBD



ETC

그림 8 | 권역별 공실률 및 환산임대료 현황('17.3Q)

3) 투자시장

2017년 서울 오피스 빌딩 거래 현황을 살펴보면 3분기까지 거래 건수²⁾는 43건으로 총 거래금액은 4.3조 원, 거래면적은 24.4만 평으로 조사되었다. 권역별로는 GBD에서 24건, 1.9조 원의 거래가 이루어져 활발한 움직임을 보였다. CBD에서는 6건의 거래 밖에 이루어지지 않았지만 대형 빌딩 주위로 거래가 이루어지며 총 거래금액은

GBD 보다 2백억 원 많은 것으로 조사되었다. ETC는 13건의 거래가 이루어졌지만 팬택R&D 센터(상암)을 제외한 나머지 거래는 모두 소형빌딩으로 총 거래금액은 5천억 원 수준으로 집계되었다.

동 기간 서울 오피스 빌딩의 평균 거래단가는 17.5백만 원/평으로 2016년 평균 거래단가(17.7백만 원/평) 대비 20만원 하락한 것으로 나타났다. 권역별로 살펴보면 CBD가 22.4백만 원/평, GBD가 16.8백만 원/평, ETC가 10.3백만 원/평으로 조사되었다. GBD의 경우 금년도 거래단가

2) 개발 및 이상거래 제외

논단 ③

2018년 오피스 시장 동향 및 전망

가 전년 대비 큰 폭으로 낮아졌는데, 이는 올해 GBD의 1만 평 이상 대형 오피스 거래가 대부분 강남대로와 테헤란로가 아닌 강남기타 지역에서 발생했기 때문으로 분석된다.

서울 전체 오피스 빌딩의 자본환원율은 5.3%로 2016년 대비 30bp 상승한 것으로 나타났다.

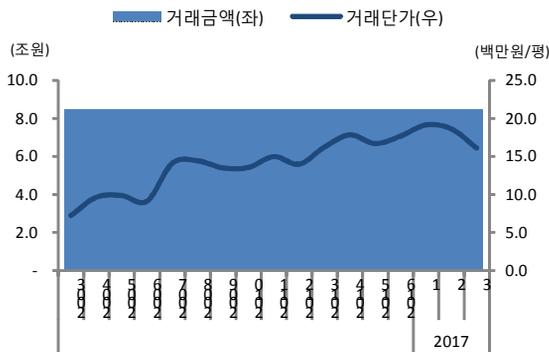


그림 9 | 서울 오피스 거래금액 및 단가 추이

자본환원율의 상승 원인으로 전년 대비 거래가격이 소폭 하락한 것과 함께 2017년 1~3분기 평균금리가 1.90%로 2016년 평균금리 1.53% 대비 37bp 상승한 것이 원인으로 분석된다.

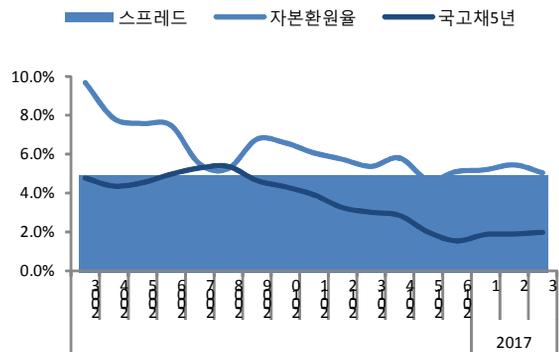


그림 10 | 서울 오피스 자본환원율 추이

II. 2018년 오피스 시장 전망

1) 거시경제 요인

한국은행에서 발표한 금년도 분기별 경제성장률을 살펴보면 1분기 1.1%, 2분기 0.6%, 3분기 1.5%로 나타나고 있으며, 3분기 경제성장률은 전년동기 대비 3.8% 성장한 것으로 나타났다. 국내외 전문가들은 이러한 상황을 반영하여 2017년에는 3%대 경제성장률을 달성 할 수 있을 것으로 예견하고 있다.

국내외 주요 기관에서 발표한 2018년 한국 경제성장률 전망에 따르면 금년과 비슷하거나 소폭 하락할 것으로 전망하고 있다. 기관3)에 따라 내년 경제성장률을 최저 2.5%에서 최대 3.0% 까지 전망하고 있으며, 전문가들은 글로벌 경제 회복에 따른 수출 증대와 정부정책 효과로 인한 민간소비 확대는 상방리스크로 건설투자와 설비투자의 성장세 감소는 하방리스크로 바라보고 있는 것으로 나타났다.

2018년 물가상승률에 대해 한국은행과 한국금융연구원은 1.8% 상승할 것으로 전망했다. 물가

3) 계획재정부 3.0%, IMF 3.0%, OECD 3.0%, 한국은행 2.9%, KDI 2.5%, 한국금융연구원 2.8%, 현대경제연구원 2.5%



상승률은 상·하방 리스크가 혼재되어 있어 근원 물가 수준으로 중립을 유지할 것으로 예견했다. 그러나 2018년 최저임금이 2017년 대비 16.4% 인상된 7,530원으로 책정됨에 따라 최저임금 상승에 직접적인 영향을 받는 다수의 업종에서 비용 상승은 불가피 할 것으로 판단된다.

금리의 경우 지난 11월 30일 6년 5개월 만에 기준금리가 25bp 인상되었으며, 내년에도 미국의 감세정책에 따른 금리인상이 예견되고 있어 우리나라도 한차례 정도 인상 가능성이 있을 것이라고 전문가들은 전망하고 있다. 또한 오피스 임대수요에 영향을 끼칠 수 있는 실업률 및 고용률은 금년과 비교해 소폭 개선 될 것으로 한국은행은 전망하고 있다. 한국은행은 2017년 연간 취업자수가 전년 대비 28만 명 증가할 것으로 전망했고, 2018년에는 금년보다 개선된 30만 명 정도가 증가할 것으로 전망했다. 이에 따라 실업률은 2017년 3.8%에서 2018년에는 3.7%로 소폭 낮아질 것이며, 고용률은 60.6%에서 60.8%로 0.2%p 상향 전망했다.

2) 오피스 시장 전문가 심리 지수⁴⁾

젠스타에서 실시한 오피스 시장 전문가 설문조사⁵⁾에 의하면 2018년 오피스 시장은 권역별 양극화가 심화 될 것으로 전망되었다. 우선 서울 임대시장에서 임대료(114)는 금년대비 상승전망이 우세하게 나타났으나 공실률(112)도 증가전망이 우세해 전문가들은 내년 서울 오피스 시장이 약보합시장이 될

것으로 전망했다. 권역별 임대료 전망에서는 GBD가 124로 집계되어 임대료 상승전망에 대한 기대가 가장 높은 것으로 나타났으며, CBD도 114로 나타나 임대료가 상승할 것이라는 전망이 우세했다. ETC는 101로 나타나 보합으로 나타났으며, YBD는 95로 나타나 권역 중 유일하게 하락전망이 우세하게 나타났다. 공실률의 경우 CBD(103)와 GBD(101)는 금년 수준의 공실률을 유지할 것이라는 견해가 높게 나타났다, YBD(130)와 ETC(118)는 올해보다 공실률이 증가할 것이라는 전망이 우세하게 나타났다.

투자시장에서도 권역별 기대심리가 차별적으로 나타났다. 우선 서울 전체 투자시장은 금년 대비 개선될 것으로 판단하고 있는데 거래가격(120)은 상승전망이 우세하게 나타났으며, 자본환원율(96)은 금년보다 소폭 낮아 질 것으로 전망하였다. 권역별로는 임대료와 유사하게 GBD의 거래가격 상승 전망이 130, CBD는 128로 나타나 두 권역의 가격상승에 대한 기대가 높은 것으로 전망되었다. ETC는 109로 나타나 CBD와 GBD보다는 낮지만 가격 상승에 대한 기대가 우세한 것으로 나타났다. YBD는 103으로 나타나 서울 전체 권역 중 가격상승에 대한 기대가 가장 낮은 것으로 파악되었다. 자본환원율도 거래가격에 대한 기대심리와 맞물려 CBD와 GBD는 각각 91로 나타나 자본환원율 하락 전망이 우세하게 나타났으며, ETC(98)는 약보합, YBD(101)는 강보합이 유지될 것으로 전망하였다.

4) 100 초과는 상승전망, 100 미만은 하락전망 우세

5) 100 초과는 상승전망, 100 미만은 하락전망 우세를 뜻함

표 1 | G-OSI(GENSTAR Office Survey Index) 2018년 오피스 시장 전망

구분	임대시장		투자시장	
	임대료	공실률	거래가격	자본환원율
서울	114	112	120	96
CBD	114	103	128	91
GBD	124	101	130	91
YBD	95	130	103	101
ETC	101	118	109	98

3) 2018년 오피스 시장 주요 이슈

① 공급시장

2018년에도 금년과 마찬가지로 초대형·대형 오피스 빌딩의 준공이 다수 예정되어 있다. 다만 올해의 경우 대형 오피스가 ETC를 중심으로 공급이 크게 증가한 반면 2018년에는 CBD와 GBD를 중심으로 대형 오피스 공급이 증가할 전망이다. 우선 CBD에서는 센트로폴리스가 연면적 3.7만 평 규모로 내년 7월 준공 예정이며, 더유니스타워(가칭)도 4.3만 평 규모로 10월 준공 예정에 있다. GBD에서는 삼성생명 청담동빌딩과 일원동빌딩이 각각 1.3만 평, 2.1만 평 규모로 준공 예정에 있으며, 테헤란로에 입지하게 될 강남N타워도 1.6만 평 규모로 내년 9월 준공 예정에 있다. YBD에서는 현재 재건축 중인 교직원공제회 빌딩이 2.5만 평 규모로 내년 2월 준공 예정에 있다. ETC에서는 잠실·송파권에 송파농협빌딩이 1.4만 평 규모로 내년 3월 준공 예정되어 있고, 마곡권역에서도 금년과 마찬가지로 지속적인 공급이 이루어질 전망이다.

② 임대시장

임대시장에서는 대형 임차인의 이동이 활발히 이루어질 예정으로 CBD의 시그니처타워에 임차하고 있는 아모레퍼시픽은 연말 준공예정인 자가 사옥으로 이전이 예정되어 있으며, 센터원에 임차하고 있는 롯데자산개발은 동일 권역에 입지한 시그니처타워에서 아모레퍼시픽의 이전 공실을 채울 전망으로 파악되고 있다. 신문로 대우빌딩을 사용하고 있는 대우건설은 내년 준공 예정인 더유니스타워로 이전 예정에 있을 것으로 전망된다.

GBD에서는 강남메트로 타워가 주거용으로 용도변경이 있는 것으로 조사되어 향후 멸실에 따른 이전수요가 발생할 것으로 전망된다. YBD에서는 교직원공제회 준공에 따라 임차인 이동이 활발히 이루어질 전망으로 우선 한화생명63빌딩에 임차 사용하고 있는 교직원공제회가 사옥으로 이전할 것으로 예견되며, 금융권의 K사도 교직원공제회로 이전 계획을 갖고 있어 권역에 이동이 활발할 것으로 예상된다. 또한 FKI에 임차 중인 LG전자도 마곡권역의 사옥으로 이전 할 것으로 파악된다.



③ 투자시장

투자자들이 소유한 오피스 빌딩에 대해 펀드 및 리츠 만료시점을 기준으로 2018년 매물로 출현할 가능성이 높은 오피스 빌딩을 검토한 결과 CBD는 8건, GBD는 4건, YBD는 3건, ETC는 2건의 빌딩이 거래시장에 등장할 것으로 전망되었다. CBD에서는 입지 및 스펙이 뛰어난 빌딩이 다수 포진되어 있는 것으로 분석된 반면 GBD에서는 4건 모두 권역 내 입지가 상대적으로 열등한 곳이 위치하고 있는 것으로 나타났다. YBD에서는 여의도에서 2건의 빌딩이 매물로 출현 가능성이 있으며, ETC에서는 마포구와 용산구에 각 1건의 빌딩이 펀드 만기가 도래할 전망이다.

4) 2018년 오피스 시장 종합 전망(소결)

2018년 거시경제전망, 전문가 심리조사, 오피스 시장 주요 이슈를 종합 정리하면 2018년 서울 오피스 시장은 권역별 양극화가 심해질 것으로 전망된다. 서울 임대시장은 약보합세가 전망되며, 투자시장은 강보합이 전망된다.

임대시장에서의 하방리스크 요인으로는 핵심권역의 대형 오피스 공급 확대, 대기업 사옥 준공 및 이전에 따른 이전 공실발생, 금융·보험사의 조직개편 및 스마트 오피스 확산에 따른 임차수요 감소 등이 예상된다. 반면, 경제성장 및 고용여건 개선에 따른 임대수요 발생, 융합산업의 발달에 따른 신규 임차수요 발생⁶⁾, 공유오피스 수요 증대, 용도전환 및 노후건물의 재건축·리모델링에 따른 멸실 등은 상방리스크 요인으로 볼 수 있다.

투자시장에서의 하방리스크 요인으로는 기준금리 인상 가능성에 따른 이자부담 증가, 핵심권역 신규공급 확대에 따른 노후 빌딩의 가격 경쟁력 하락 가능성 등이 예상된다. 반면 투자가능 물건 및 매물 부족에 따른 초과수요, 글로벌 투자시장 관점에서는 국내 산업 및 오피스 가격 안정성에 따른 해외투자자들의 지속적인 관심, 대체투자 시장의 관심 및 유동성 증가에 따라 매년 갱신되는 최고가 거래에 대한 기대감 등은 상방리스크 요인으로 전망된다.

표 2 | 2018년 오피스 시장 전망 종합

구분	서울	CBD	GBD	YBD	ETC
임대시장					
투자시장					

6) IT와 금융의 융합에 의한 P2P펀드 및 대출 업체 증가, 인터넷전문은행의 연착륙에 따른 신규 오피스 수요 발생, 모바일 게임 및 어플리케이션 업체의 확장 이전 수요 등

이은형

대한건설정책연구원 경제금융연구실 책임연구원
eunhyung@ricon.re.kr

지난 2017년의 건설·부동산 시장에서 가장 주목할만한 것으로는 서브프라임으로 통칭되는 지난 경제위기 이후로 줄기차게 제기되던 폭락론이 사라졌다는 점을 들 수 있다(지난 2016년까지도 별다른 근거없이 2018년의 폭락설이 제기되었다).

그간 일각에서 주장하던 폭락론의 내용은 얼핏 복잡해보이지만, 주요 내용은 미국의 금리인상과 생산가능인구의 감소같은 몇 개의 키워드로도 압축되며 내용도 단순하다. 미국이 금리인상에 맞춰 국내의 부동산 관련 대출금리도 상승하면 이를 감당하지 못하는 (대출을 낀) 다수의 소유자들이 가진 부동산을 시장에 매물로 내놓지만, 이를 받아 줄만한 경제적 여력을 갖춘 수요가 부족하므로 부동산가격이 하락을 넘어 폭락한다는 것이다. 여기에 일본의 사례까지 덧붙이면 그럴싸해 보이기도 한다.

하지만 부동산의 실물경제는 그렇게 움직이지 않는다. 무엇보다도 누구나 아는 위기는 쉽사리 도래하지 않는다. 일본의 부동산버블과 동 시기에 미국 등 주요국의 부동산시장이 동조하지도 않았기에 그들도 충분한 사례연구의 시간을 가졌다. 때문에 폭락론자들의 주장처럼 미국의 금리가 급격히 인상되는 일은 없었으며, 설령 그랬더라도 정책당국이 그에 맞춰 국내 금리를 급격히 올리는 바보짓은 없었을 것이다. 또한 선진국처럼 우리도

생산가능인구가 감소하더라도 지역별 부동산의 분화와 양극화를 가져올 뿐 그 자체가 부동산시장의 폭락을 유발하지는 않는다. 그럼에도 불구하고 한동안 폭락론이 득세했던 이유는, 그런 주장이 부동산자산이 없거나 충분히 보유하지 못한 사람들의 감성을 충족하는데 매우 유용했기 때문이다.

폭락론을 내세우던 이들의 상당수가 부동산의 실물경제에 대한 이해가 낮았음은 물론 국가도 영리기업이 갖는 계속기업(going concern)의 속성을 갖는다는 것을 인식하지 못했음도 주목해야 한다. 왜냐하면 이들이 가진 가장 큰 맹점이 바로 대중에게 먹혀드는 평균과 일반화였기 때문이다. 바로 여기에서 폭락론자들의 주장과 현실과의 괴리가 발생했다.

안타깝게도 현실은 깜깜이들의 주장대로 실현되지 않으며, 실물시장의 전문가들은 제도권에서 큰 소리를 내지 않는다. 그 이유는 그렇게 주목을 받고 자신의 견해 또는 알고 있는 정보가 외부로 알려질수록 자신의 본업에 지장을 초래하기 때문이다. 실제로도 언론매체 등에서 공식직함으로 전문가를 자처하는 사람들 중의 상당수는 객관적으로 내세울만한 투자성과 등을 제시하지 못하기도 한다. 물론 폭락론을 주장하던 자칭 전문가들은 투자여력이 있더라도 적절히 활용하지 못함에 따른 기회비용의 손실을 기록했을 것이다.

이와 함께 국내 건설산업의 몰락에 대한 우려도 현재로서는 사그러들었다. 물론 지난 2015년부터 지속된 역대급의 건설수주가 주택시장을 중심으로 이루어졌다는 점에서는 다소 우려의 여지가 있지만, 지난 경제위기 이후로 미래가 보이지 않는다면 암담한 전망에 비교할 바는 아니다. 더



구나 건설산업 등의 전문가를 자처하는 일부에서 줄곧 제기하던 부동산 폭락과 장기불황설 등이 조용해진 것도 사실이다. 지금도 건설업계의 수주절벽과 침체에 대한 우려의 시각은 끊이지 않지만 타 산업과 마찬가지로 건설산업에서도 끝없는 성장과 영원한 불황이 지속되는 것은 아니라는 점을 감안해야 한다.

이런 배경을 감안하면 2018년의 건설·부동산 시장은 결국 (하락을 제외한) 상승과 안정을 다루는 정책이 주를 이룰 것이라고 예상할 수 있다. 실제로 정부는 2017년 내내 부동산관련 정책을 연속적으로 쏟아내면서 부동산시장의 안정이 목표임을 명확히 했다. 이런 맥락에서 다주택자나 분양권 전매에 대한 양도소득세를 강화하고 부동산 담보대출의 기준을 엄격하게 정비하는 것 등은 당연한 수순이라고 할 수 있다. 그리고 주택시장의 궁극적인 안정이 결국 수요와 공급의 적절한 조화에 있다는 점을 감안하면 공공주택의 공급을 늘리는 정책방향은 긍정적이라고 할 수 있다.

하지만 동시에 정부가 진행하는 도시재생과 지방균등발전같은 일부 정책은 부동산시장의 안정보다는 오히려 가격의 상승을 초래할 가능성이 있다. 뿐만 아니라 주택 등의 부동산보유자들에 대한 세금을 늘리는 방안은 물론 시중의 여유자금이 흘러갈 방향을 제시하지 못한다는 점에서는 정책의 타당성에 대한 의의도 제기될 수 있다.

이런 맥락에서 2018년 건설·부동산의 주요 이슈로는 정책의 방향성을 중심으로 ①공공주택의 공급확대 ②의도치않은 부동산가격의 상승가능성 ③부동산투기의 억제와 세수확보수단 검토 ④투기수요 억제를 위해 재활용되는 정책들을 들 수

있을 것이다. 각 이슈간의 우선순위는 없으며 본고에서는 각 사안별로 개별사례를 들어 세부적인 내용보다는 정책의 맥락을 중심으로 살펴보았다.

1) 공공주택의 공급확대(주거복지 로드맵)

우리의 주거에 필수적인 주택에 대한 논의는 공급과 수요는 물론 가격 등에 걸쳐 지금까지 끊임없이 지속되어 왔다. 그 때문에 정부가 발표하는 관련 대책은 상당부분 기존 정책의 변형이나 연장선에 그치는 경우가 많다. 하늘 아래 온전히 새로운 것은 없다는 말이 주거나 부동산의 제도에 있어서는 진정 그런 것처럼 보인다.

‘주거복지 로드맵’의 은 현 정부의 공공주택 공급계획을 담고 있다. 공공주택의 공급은 역대 정부들도 모두 다뤘던 사안이지만, 그와 비교해 동제도의 가장 큰 특징은 기존의 정책을 보다 세분화한 것을 들 수 있다. 청년과 신혼부부, 저소득층 등으로 수요층을 나누고 입주자격과 지역제한 등을 완화한 것이 가장 눈에 띈다. 더구나 각 집단에서도 다시 여러 형태의 공공주택을 제시했다는 점은 긍정적인 변화이다. 소형아파트를 떠올리던 기존의 임대주택이 세어하우스, 여성안심주택, 소호형 주거 클러스터 등의 다양한 형태로 변모했다.

이처럼 공공주택의 공급을 늘리겠다는 정책방향은 현 정부가 지향하는 부동산, 보다 정확히는 주택가격의 안정과 맞물려 있다. 수요와 공급의 불일치에서 발생하는 주택시장의 문제를 공급측면에서 완화하겠다는 주거복지 로드맵은 이에 충분히 부합한다. 뿐만 아니라 지난 12월에 발표된 ‘임대주택등록 활성화’ 방안도 최종 목적은 부동산



시장의 안정으로 보더라도 무방하다

하지만 여전히 한계도 존재한다. 무엇보다도 공공주택 100만호라는 공급규모가 일종의 상징적인 수치이기 때문이다. 마치 삼국지에 언급되는 100만 대군이나 과거 운동권 학생들이 주장하던 100만 학우라는 표현처럼 말이다. 이는 기존 신도시의 규모에 비추어본다면 어렵지 않게 알아차릴 수 있다. 실제로 현 정부의 임기 내에 공공임대 65만 가구, 공공지원 민간임대 20만가구, 공공분양 15만 가구를 온전히 새로운 계획으로 주거시장에 공급하는 것도 아니다. 그 내역을 들여다보면 뉴스테이 등 기존의 계획물량이 차지하는 비중이 적지 않으며, 서울처럼 주택수요가 집중되는 지역에 대한 공급계획은 여전히 미비하다.

또한 이런 공공주택의 공급증대가 정부가 추구하는 다른 정책인 지방균등발전과 도시재생에는 어떤 영향을 끼칠지도 미지수이다. 왜냐하면 양쪽 모두 부동산가격의 안정에는 부정적으로 작용할 가능성이 크기 때문이다. 지금까지 지방균등발전을 목적으로 조성된 혁신도시와 지방산단의 개발 등은 토지보상금 등을 바탕으로 해당 지역의 부동산 가격상승을 이끌면서 구도심의 쇠락을 가속화하는 경우가 많았다. 그리고 노후화된 구도심 등을 회생시키는 도시재생이 부동산가격을 끌어올릴 가능성이 높다는 것은 그리 짐작이 어려운 것도 아니다.

따라서 주거복지 로드맵이 본래의 목적을 달성하기 위해서는 계획된 공공주택의 물량을 차질없이 공급할 수 있도록 충분한 재원과 부지의 확보를 시작점으로 삼아 추진될 필요가 있다. 그렇지 않다면 주택시장의 안정은 앞으로도 요원할 것이

며, 시세보다 낮게 분양되는 공공분양주택 등은 작은 로또로 전락할 지도 모른다.

2) 의도하지 않은 부동산가격의 상승가능성 (도시재생사업)

우리말 사전은 재생(再生)을 죽게 되었다가 다시 살아남을 뜻하는 명사로 정의한다. 영어사전이라면 낡은 물건을 재활용하는 의미가 우선일 것이다. 그래서 도시재생은 글자 그대로 낡은 도시에 생을 불어넣는 작업이 된다.

도시재생이 필요한 이유는 모든 건물과 가로의 시간의 흐름에 따라 낡기 때문이다. 사람들이 노후된 지역을 꺼리면서 다른 곳으로 옮겨가면 이것이 구도심의 쇠퇴이다. 하지만 형편이 넉넉지 못하다면 오히려 그런 지역이 적합할 수 있다. 쇠락한 곳이기에 임차인들은 그곳에서 저렴한 가격으로 거주하거나 공간을 이용할 수 있다.

현재 제시되는 도시재생의 방향은 모두 동일한 맥락이다 종전과 차이가 있다면 이번에는 재개발과 재건축을 배제하기에 과거에 도시재생의 사례로 대표되던 록본기 힐스(Roppongi Hills)같은 일본사례는 빠졌다. 구겐하임 빌바오(Guggenheim Bilbao)와 테이트 모던(Tate Modern)은 식상해져서 잘 언급되지 않는다. 물론 이들을 따라했다가 실패한 많은 사례들도 다뤄지지 않는다. 정책방향을 제시하는 측에서는 좋은 것만 보기 때문이다.

그 때문에 도시재생의 성공사례로 제시되는 것들은 비슷하다. 구시가라면 빈티지함을 살리면서도 모던한 느낌의 건물현대화나 공원화 등을 통해 유동인구를 유입함으로써 상권 등의 지역활성화



를 얻는다. 대상이 주거중심의 달동네이더라도 맥락은 동일하다. 항만이나 폐철로같은 공공시설들도 마찬가지다.

그런데 도시재생이 현실화되면 해당 지역의 값어치가 부쩍 오른다. 물론 그에 맞춰 임대료도 상승하므로 젠트리피케이션은 결국 도시재생의 숙명이 된다. 게다가 도시재생을 노린 투자자들도 나타난다. 현실에서는 도시재생을 위한 지구지정만 되도 가격이 오른다. 지자체가 타당성 조사는 적극적인 움직임을 보인다면 더욱 그렇다. 이런 지역에서는 부동산소유자, 주거임차인, 지역상인 등 이해관계자도 여럿이다. 도시재생의 대상이 공공시설이라면 지자체와 중앙부처간의 의견이 대립하는 상황도 벌어진다.

이럼에도 불구하고 이런 사안에 대한 정부의 대응계획은 간단하다. 각 도시재생사업이 부동산가격의 큰 상승을 초래한다면 해당 사업을 중단한다는 것이다. 사업중단시점에서의 결정기준이나 매몰비용에 대한 처리방안같은 상세한 계획은 여전히 미정이다.

문제는 현 시점에서 이런 현안을 풀어가도록 제시되는 주된 방안이 협의체 구성을 통한 '갈등해결'이라는 점이다. 일각에서는 이를 위해 도시재생사업의 투입인력에게 협상스킬을 교육하는 방안도 검토한다. 도시재생사업의 교육대상에 지역주민까지 포함된 모 지자체의 커리큘럼에는 갈등해소와 함께 교육목표와는 상이한 4차 산업도 포함된 것으로 알려져 있다. 그 이유는 단순히 4차 산업이 상반기의 최대 이슈이자 새 정부의 중점과제였기 때문이다.

하지만 부동산의 소유권 등이 걸린 참여한 사

안을 이해당사자간의 협의와 조율만으로 풀기는 어렵다. 그에 공공부문이 주도적으로 나서는 것이 맞는지도 의문이다. 우리 정서에서도 금전적인 문제에 다수의 이해관계자가 엮인 사안은 법적 소송이 되어도 이상하지 않다. 지자체별 도시분쟁조정위원회의 실적이 미미한 것도 이 때문이다.

한편 정부차원에서는 도시재생사업에 대한 평가지표를 곧 도입한다. 공공예산이 투입되는 사업에 대한 평가는 필요하지만, 이런 현황에서 사업실적이 지표화되면 부작용이 없을 수 없다. 특히 한국의 대도시에는 외국의 사례처럼 친밀한 지역공동체가 거의 존재하지 않는다는 점을 감안하면 더욱 그렇다.

물론 도시재생이 필요한 것은 변함없는 사실이다. 하지만 현재의 상황을 종합해보면 지금의 방법으로 전국적인 도시재생사업의 성과를 내려는 것이 맞을지는 다소 의문이 든다. 더구나 부동산가격의 안정을 위해 적극적인 대책을 쏟아내고 있는 시점에서, 도시재생으로 노후화된 대도시의 주거환경을 개선하면서 동시에 부동산가격도 안정시키겠다는 것은 서로 상충되는 방향이기도 하다. 따라서 정부의 제도적인 지원방안은 열어두면서도, 지금처럼 도시재생사업을 밀어내기식으로 추진하는 것은 지양할 필요가 있다. 왜냐하면 성공적인 도시재생에는 해당 지역에서 자생적으로 벌어지는 현상과 정부의 지원책이 함께 어우러지기 때문이다.

3) 부동산투기의 억제와 세수확보 수단 (종합부동산세와 보유세)

일반인들이 잇을만하면 대중교통 요금이 한번



씩 인상되곤 한다. 그간의 물가상승률과 누적적자를 이유로 요금이 오르는 것은 우리에게 익숙한 일이며 여기에 뒤따르는 것은 서민들의 삶이 더욱 어려워진다는 내용의 언론기사들이다. 이밖에도 상하수도 요금이나 종량제 쓰레기봉투의 가격, 고속도로 통행료처럼 인상되는 공공요금의 종류는 다양하다. 적어도 공공요금의 인상과 관련해서 달리 새로운 것은 없다.

그런데 일각에서는 소비자물가 하락에 따른 디플레이션 우려를 해소하기 위해 공공요금을 현실화함으로써 일정 수준의 인플레이션을 유지해야 한다고 주장한다. 우리의 현실에 이런 정책논리가 더해진다면 일반인들이 체감하는 물가는 앞으로 계속 오를 것이라는 결론에 도달한다.

종합부동산세는 정부의 부동산 종합대책(2003년)의 일환으로 제시되어 2005년부터 시행된 동제도로써 사실상의 보유세이다. 그런데 종합부동산세(이하 종부세)의 과세기준에는 대중교통요금 같은 물가상승이 제대로 반영되지 못함에 따라 시간이 지날수록 실질적인 보유세의 부과기준을 강화하는 효과를 가져오고 있다. 현행 제도에 주택의 경우 개인별 합산시 공시지가가 6억 원(1세대 1주택자는 9억 원)을 초과하면 별도의 누진세율이 적용되는데 이런 기준이 갖고 있는 문제점은 다음처럼 쉽게 예시할 수 있다.

종부세가 논의되던 2000년대 초반에는 서울 2호선 변두리(비강남권)의 아파트(전용면적 84m²) 분양가가 대략 2억 원 수준이었기에 이런 아파트를 3채 갖더라도 공시지가 합산액은 6억 원을 쉽게 넘지 못했다. 따라서 이보다 더 고가이거나 다수의 아파트를 보유한 사람들에게 추가로 세금을

부과하는 방안이 극렬한 사회반발을 불러오지는 않았었다.

하지만 현재 저 아파트들의 가격은 6~7억 원대, 뿐만 아니라 재건축이든 재개발이든 서울에서 신규분양되는 가격이라면 7~10억 원은 기본이다. 물론 비강남권에서 말이다. 때문에 십수년 전의 종부세 비대상자가 지금은 자연스레 대상자가 됨은 물론, 지금처럼 여분의 부동산보유 자체를 투기라는 사회악과 동일시하는 정서에서는 누구나 저런 아파트 2채를 갖는 순간부터 죄인이자 적폐가 된다.

한편 국내 부동산시장에서는 주택시장의 호황 등과 함께 매매가격의 상승은 물론 그에 따라가는 전세가격의 상승과 전세물량 자체의 실종이라고까지 표현되는 임대주택문제가 지속되고 있다. 이런 주택임대차 계약에서 통상적으로 부동산소유주는 법인보다는 개인인 경우가 많고 이런 임대물량이 존재하는 이유는 누구나 쉽게 알고 있다. 집주인이 직장 등의 문제로 타 지역에 거주하거나 집이 2채 이상인 사람들이 임대시장에 내놓은 것 등이다.

그런데 자기집을 한 채 장만한 사람이 그 뒤로 모은 돈은 어디로 흘러가야 할까? 지금의 종부세 과세기준은 개인의 여유자금이 부동산으로 유입되는 것을 막거나 가격이 낮은 소형매물에 몰리도록 유도해 오히려 가격상승을 부추긴다고도 할 수 있다. 하지만 그래서는 서민들이 맞닥뜨리는 전세값 폭등과 공급물량부족의 해소에 별다른 도움이 되지 않는다. 더 나아가 건축과 토목을 비롯한 건설산업에도 영향을 끼친다. 이처럼 시중의 여유자금이 흘러갈 방향을 제시하지 못하는 문제는 이미 지난 2000년대에도 지적된 바 있다.



결국 현행 종부세의 가장 큰 문제점은 시간의 흐름에 따른 물가상승을 반영하지 못함에 따라 제도의 도입취지와 현실간에 괴리가 발생한 과세기준이라고 할 수 있다. 그런데 이런 상황에서 단순히 부동산의 보유세를 인상함으로써 부동산 가격의 안정을 꾀한다는 방침은 오히려 세수확대가 목적이 될 가능성을 의심받게 된다.

모든 제도는 그 나름의 목적을 갖고 도입되지만 사회의 상식수준과 어긋나는 순간부터 그 제도는 우리에게 맞지 않는 규제로 변모한다. 때문에 종부세도 조세평등주의같은 거창한 이념이나 폐지 등을 논하기에 앞서 과연 동 제도가 우리의 상식으로도 지금 시점에 적합한 것인지, 혹은 득보다 실이 큰 규제인지를 판단할 필요가 있다. 부동산보유세도 같은 맥락에서 검토할 필요가 있다.

4) 투기수요 억제를 위해 재활용되는 정책의

예시(후분양제)

후분양제는 모델하우스를 참고로 아파트를 구매하는 기존의 선분양제와 달리, 실제 건설공사가 전체 공정의 80%에 이른 시점부터 분양자를 모집하는 것이다. 따라서 이들은 일정수준 완공된 실물을 보고 구매의사를 결정할 수 있다.

후분양제의 도입은 지난 2000년대에도 이미 논의된 바 있으며, 후분양제가 단시일에 현실화될 가능성은 그리 높지 않다. 그런데도 새삼 후분양제가 검토되었던 이유는 무엇보다도 동 제도를 통해 분양가와 분양권 가격, 입주시점의 시세간의 가격차를 줄여 투기수요를 억제하기 위함이다. 이는 부동산시장을 안정시키려는 현 정부의 의지에

도 충분히 부합한다. 즉 후분양제는 부동산시장의 안정을 위해 정부가 기존의 정책들 중에서 되살릴 수 있는 사례의 하나로 보는 것이 타당하다(추후에도 동일한 목적을 위해 유사한 방식으로 재활용되는 사안이 있을 수 있다는 의미임)

공식적인 후분양제의 장점은 부실시공 등을 억제해 완공된 건축물의 품질향상을 유도한다는 것이지만 실상은 크게 와닿는 내용이 아니다. 예를 들어 2015년의 국정감사자료에 따르면 LH공사가 공급한 아파트들에서 발생한 하자는 창호와 가구, 도배와 잡공사의 순으로 발생빈도가 많았지만, 이런 부분의 정상시공 여부를 80%의 공정수준에서 완벽히 파악하는 것은 쉽지 않다. 그 밖에 단열시공의 하자나 층간소음, 드물게는 건축물 자체의 중대한 결함 등도 실제 구매고객이 현장을 보더라도 쉽게 알만한 사안이 아니다.

게다가 이미 한국은 주택도시보증공사의 보증을 통해 선분양자들을 보호하므로, 영화 '음식남녀'의 주인공처럼 건설사의 부도로 인해 분양대금으로 납부한 돈을 날릴 걱정은 없다. 이 부분은 오히려 선분양제가 실수요자에게 더 유리할 수도 있다.

한편 건설업체의 입장에서는 후분양제가 그리 달갑지만은 않다. 왜냐하면 종전의 선분양제는 건설업체가 분양자들로부터 선금과 중도금 등을 수령함으로써 공사자금을 조달하는 일종의 무이자 대출방식이라고도 할 수 있다. 때문에 일단 분양에 성공하고 계획대로 공사가 진행된다면 사실상의 확정수익을 얻는 것이 주택분양사업의 성격이었다.

하지만 건설업체가 PF대출 등을 통해 직접 자금을 충당해서 공사를 선진행한다면 이 과정에 소

논단 4

건설·부동산 주요 정책 이슈



요되는 금융비용이 분양가에 반영되며, 분양시점에는 주변 시세에 맞춰 분양가가 조정될 것이다. 결국 최종 분양가는 선분양제에 비해 높아지며 이는 오롯이 구매자가 부담해야 한다. 다만 재개발과 재건축의 경우에는 높은 일반분양가로 인해 조합원에게 부과되는 추가분담금이 다소 줄어들 수 있는 있을 것이다.

그런데 혹시라도 분양시점에서 미분양이 다수 발생한다면 선투입된 자금으로 인한 금융비용까지 더해져 해당 건설업체의 사업손실은 더욱 커질 것이다. 따라서 후분양제에서는 아파트라는 고가의 악성재고를 떠안는 일이 없도록 무분별한 건설 사업을 지양하고 사업성을 최우선으로 삼는 분양 사업이 계획될 것이다. 동시에 그 사업성을 담보로 금융기관의 자금지원 등이 결정되기에 바로 이 시점에서 우량기업과 비우량기업의 격차가 가시화될 수 있다. 따라서 후분양제가 시행된다면 수익성이 높은 다수의 사업안을 발굴하고 이를 근거로 공사에 필요한 자금을 조달하고 운용하는 능력이 건설업체의 필수역량으로 부각될 것이다.

도로 예산 감소의 문제점과 대안 모색의 필요성



박광배

대한건설정책연구원 경제금융연구실장
jwjb2021@ricon.re.kr

1. 서론

12월 27일 중앙정부는 관계부처 합동으로 '2018년 경제정책방향'을 발표했다. 경제정책 과제로는 일자리·소득주도 성장과 혁신성장, 공정경제, 거시경제 안정, 중장기 도전 대응을 선정했다. 앞의 셋은 전략에 해당하며, 거시경제 안정과 중장기 도전 대응은 기반이라고 할 수 있다.

거시경제 안정을 위해서 국민안전 및 생활환경 투자 확대, 국내 관광 활성화를 통한 소비 촉진, 금리 상승에 대비한 부담완화 추진, 대외리스크 관리 강화 등을 중점적으로 추진할 계획을 발표했다.

국민안전 및 생활환경 투자 확대는 도시재생 및 교통 등 주요 지역 프로젝트의 추진을 가속화가 주요한 사업으로 포함되어 있다. 합리적인 추진방향이라고 할 수 있다.

그러나 2018년 예산 중 SOC 분야의 예산이 크게 감소했다. 정부가 수립했던 안에 비해서 다소의 회복이 이루어지기는 했지만, SOC 공급이 위축될 수 있을 것으로 예상된다.

특히 도로와 철도 관련 예산의 감소가 가장 크게 나타났다. 도로와 철도는 교통의 기반시설이다. 교통은 파생수요(derived demand)에 해당한다. 통행 자체가 목적이 아니라 다른 목적을 위해서 나타나는 수요이기 때문이다. 이런 점에서 도로와 철도

는 지역의 경쟁력과 도시 경쟁력에 직접적으로 영향을 미치는 요소라고 할 수 있다. 도로서비스가 잘 갖춰진 도시는 인구가 유입되고, 이들을 지원하기 위한 서비스시설이 유치된다. 도로는 특정 지역이 경쟁력을 확보하기 위한 요소라고 할 수 있다.

도시의 생성과 성장, 소멸은 도로와 밀접한 관련을 갖고 있다. 과거와 현재 도시기능을 제공하는 공간은 도로시설이 정비된 곳이었다. 통근과 통행이 편리한 곳에 사람과 상업시설, 각종 서비스가 집적되었다. 이렇게 도시가 형성되었다.

도시재생의 선진국인 일본은 도시재생의 중점 분야로 도로 정비와 확충을 적극적으로 추진했다.¹⁾ 기능이 약화된 도시기능 회복과 활성화를 위해서는 사람이 모일 수 있는 공간이 되어야하기 때문이다.

정부는 2018년 68개소의 도시재생 시범사업을 선정하고, 1.5조원의 예산을 투입하여 도시재생 사업을 본격적으로 추진할 계획을 갖고 있다.

이런 상황에서 2018년 도로 예산이 크게 감소한 것은 문제를 야기할 수 있을 것으로 판단된다. 도로는 연계성이 중요하다는 점에서 도로 예산의 축소로 야기될 공급 부족은 도시재생에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 또 도로 예산의 축소는 지방에도 직접적으로 부정적 효과가 나타나게 될 것으로 예상된다.

1) 일본은 도시재생특별조치법을 제정하고 도시재생을 추진하면서 지방도시재생의 중점분야로 도시생활의 질을 높이기 위한 환경정비에도 중점을 두었다. 활력 있는 도시 활동의 확보를 위해서 IT를 활용한 교통정체 및 교통사고 대책 및 정체구역 해소, 민간투자 유발효과가 높은 도시계획도로의 우선정비, 통근 및 통학의 혼잡해소, 물류의 효율화 및 원활화 추진 등을 과제로 추진했다(최원구·박광배, 2003).

이런 측면에서 도로 예산 감소의 문제점을 검토하고 대안을 모색할 필요가 있다. 재정투자에 의해서 도로 등의 SOC 투자 축소를 보완할 수 있는 수단인 BTL 등 민간투자 활성화를 검토해야 한다.

2. 도로 예산 감소의 문제점

2018년 정부 예산이 428.8조원으로 확정됐다. 2017년 429조원과 비슷한 규모를 유지하였으나, SOC 예산은 크게 감소한 것으로 나타났다. 최근 SOC 예산 규모의 감소 추세를 보면 향후에도 지속적으로 감소할 것으로 예상되고 있다.

표 1 | 최근 SOC 예산 규모 추이

구분	2014	2015	2016	2017	2018
예산 (SOC)	20.9조원 (20.6조원)	23.8조원 (23.0조원)	21.9조원 (20.8조원)	20.2조원 (16.1조원)	17.1조원 (15.8조원)

주 : 예산과 SOC는 추경이 포함된 규모이며, 2015년 1.3조원, 2017년 0.1조원의 추경 포함.
자료 : 국토교통부 보도자료(2017. 12. 6.).

SOC투자는 지역과 국가의 경쟁력을 좌우하는 주요 요소이기 때문에 지속적인 공급이 안정적으로 이루어져야 하는 분야이다. 그런데 철도와 도로 등의 분야에서 감소폭이 큰 것으로 나타나고 있다. 도로 예산은 2017년 7조 3,354억원에서 2018년은 5조 8,899억원으로 감소됐다. 1조 4,635억원이 감소한 것이다. 정부 예산안은 이보다 더 감소될 것으로 예정되어 있었으나, 국회에서 심의과정에서 일부 예산이 확대되었고, 2018년 경제정책방향에서도 SOC 투자 증대의 필요성이 제시되어 그나마 다행이다.

도로 예산 감소의 문제는 여러 분야에서 다양하게 나타날 것이다. 직접적 혹은 간접적으로 영향이 나타날 것이기 때문이다.

여기서는 2018년도 경제정책방향에서 2대 기반으로 제시한 거시경제 안정의 측면에서 나타날 수 있는 문제점과 사회적 비용 유발, 그리고 지방에 파급될 부정적인 영향을 위주로 검토한다.

1) 거시경제 안정화 추진에 부정적

거시경제가 안정화되어야만 정부가 계획하는 경제정책 운영이 가능하다. 거시경제 안정을 위해 국민안전 및 생활환경 개선 투자 확대 등 민생여건 개선과 국내관광 활성화를 통한 국내 소비 촉진을 모색하고 있다.

도시재생과 교통 등 주요 지역 프로젝트가 가속화 될 것으로 전망되고 있다. 또한 국내 관광을 활성화하는 것도 주요 추진과제에 해당된다.

이를 위해서는 도로 공급 확대와 정비가 매우 중요하다. 도시경쟁력 회복을 위해서는 접근성과



통행성 개선에 필요한 기반시설이 잘 갖추어져야 하기 때문이다. 또한 관광 활성화를 위해서는 접근성이 매우 중요한 요소이다.

평창올림픽을 위해서 고속철도가 개통되었다. 철도는 접근성에서 일정한 한계가 있다. 도로와 연계되어야 접근성이 개선되는 교통수단이다. 평창올림픽 관람객이 관광을 위해서는 고속철도와 연계되는 도로망이 더 중요하다. 이렇듯 관광객 유치를 통해서 국내 소비 진작은 도로와 밀접하게 연관되어 있다.

이렇게 볼 때 정부가 생활환경 개선 및 관광객 유치를 통한 국내 소비 진작을 추진하면서 도로 관련 예산을 축소할 것은 경제정책 운영의 기반이 되는 거시경제 안정에 부정적인 영향을 초래할 수 있다.

2) 사회적 비용 유발

도로분야 예산의 감소는 많은 사회적 비용을 유발하는 요인이 될 수 있다는 점에서도 문제가 될 수 있다. 도로는 공공재의 일종으로 공급 확대는 사회적 편익을 증대하는 것이다. 이는 [그림 1]을 통해서도 확인된다. 도로 건설에 투입되는 비용은 도로를 이용하는 불특정 다수의 시간비용 절약이라는 편익으로 나타난다. 따라서 일정한 수준의 도로 공급과 정비가 지속되어야만 사회적 편익을 확대할 수 있다.

도로의 부족으로 발생하는 혼잡(congestion)은 사회적 비용을 유발하게 된다. 다른 사람에게 더 많은 통행시간과 비용을 유발할 의도가 없음에도 도로 이용자 상호간에 부담을 발생시키는 것이다.

이로 인하여 혼잡한 도로를 이용하는 사람들이 부담하는 시간비용을 합산한 사회적 비용은 막대하다고 할 수 있다.

국내의 도로 공급 등 SOC 규모가 일정한 수준을 유지하고 있어 관련 분야 예산을 축소하는 것에 대해서 서로 다른 이론(異論)이 있을 수 있다. 그러나 도로 예산의 대폭 축소는 사회적 편익을 축소시키는 결과를 초래할 수밖에 없다.

3) 지방 및 지역경제 침체 우려

도로 예산의 축소로 인하여 야기될 문제점 중 지역경제의 위축과 도로시설 부족도 중요한 문제가 된다. 지방자치단체 가운데 비수도권 지방자치단체는 광역과 기초를 불문하고 재정자립도가 매우 낮은 수준이다. 특히 사회복지 관련 지출의 확대로 인하여 인건비 등 경직적·경상적 지출을 제외하면 투자재원을 확보하기 매우 어렵다. 지방도 확충에 필요한 재원을 확보할 수 있는 수단이 없다고 해도 과언이 아니다.

현재 지방도 건설에는 국고보조금이 큰 비중을 차지하고 있다. 국고보조가 없으면 지방자치단체의 지방도 확충 및 광역도로와 연결되는 지방도의 건설과 확장은 이루어질 수 없다고 할 수 있는 상황이다.

충청남도가 보조사업자로 도로 건설이 이루어진 선장-염치 국가지원지방도의 사례를 통해서 확인할 수 있다.

표 2 | 지방자치단체 통합재정 수입

(단위: 억원, %)

구분	2014		2015		증감		
	당초	비중	당초	비중	B-A	(B-A)/A	
합계	1,488,808	100.0	1,569,916	100.0	81,108	5.4	
자체 재원	지방세	544,751	36.6	594,523	37.9	49,772	9.1
	세외수입	219,064	14.7	208,320	13.3	-10,744	-4.9
의존 재원	지방교부세	316,006	21.2	315,859	20.1	-147	0.0
	보조금	376,595	25.3	417,931	26.6	41,336	11.0
융자회수 등	32,392	2.2	33,283	2.1	891	2.8	

자료 : 행정자치부, 2015년도 지방자치단체 통합재정개요.

중앙정부 보조와 지방자치단체의 대응비(matching fund)에 의해 조달된 재원으로 건설되는 도로공사는 해당 지역의 지역경제 및 건설근로자 고용에 많은 긍정적인 효과를 미치고 있는 실정이다.

특히 비수도권 지역 지방자치단체에게는 더 문제가 될 수 있을 것으로 판단된다. 공사 및 건설업이 지역경제에서 차지하는 비중이 수도권에 비해 상대적으로 높다고 할 수 있고, 건설공사를 통해서 제공되는 일자리의 비중도 높기 때문이다.



표 3 | 2018년 국토부 예산

(단위: 억원, %)

구분	2017 예산(A)	2018 예산(B)	증감액(B-A)	증감률	
총계	413,112	404,059	-9,053	-2.2	
예산 합계	201,168	170,700	-30,468	-15.1	
SOC	소계	190,576	158,323	-32,253	-16.9
	교통 및 물류	159,784	126,840	-32,944	-20.6
	도로	73,354	58,899	-14,635	-19.9
	철도·도시철도	71,436	51,969	-19,469	-27.3
	항공·공항	1,436	1,435	-1	-0.04
	물류 등 기타 (R&D)	13,378 (4,738)	14,537 (5,058)	1,159 (302)	8.7 (6.3)
	국토 및 지역개발	30,792	31,483	691	2.2
	수자원	10,108	16,779	-1,329	-7.3
	지역 및 도시	7,706	11,495	3,789	49.2
	산업단지	4,978	3,209	-1,769	-35.5
복지	소계	10,592	12,377	1,786	16.9
	사회복지	10,592	12,377	1,786	16.9
	주택	1,193	1,125	-68	-5.7
	기초생활보장	9,399	11,252	1,853	19.7
기금합계	211,944	233,359	21,414	10.1	
기금	소계	211,228	232,745	21,517	10.2
	주택도시기금	211,228	232,745	21,517	10.2
	주택계정	201,577	225,944	15,367	7.3
	도시계정	651	6,801	6,150	944.9
	소계	716	613	-103	-14.4
	자동차사고피해지원금	716	613	-103	-14.4

자료 : 국토교통부 보도자료(2017. 12. 6.).

보조금 관리에 관한 법률 시행령 제4조 제1항은 보조금 지급 대상 사업의 범위와 기준보조율을 정하고 있고, 구체적인 기준보조율은 [별표 1]에 규정되어 있다.

[별표 1]은 121개 사업²⁾의 기준보조율을 명시하고 있는데, 36~41은 SOC와 관련 있다.³⁾

- 2) 1부터 122까지 사업을 구분하여 기준보조율을 명시하고 있다. 2016년 4월 28일 27이 삭제되어 121개 사업이다.
- 3) 36.국가지원 지방도 건설(정액), 37.시 관내 국도대체 우회도로 건설(정액), 38.경전철 건설(정액), 39.항만배후도로 건설(정액), 40.해양 및 수자원 관리(50%), 41.대중교통 지원(90%) 등이다.

논단 6

도로 예산 감소의 문제점과 대안 모색의 필요성



보조사업명	선장~염치 국지도건설			
목적	국가지원지방도 건설사업은 주요 도시, 향만, 관광지 등을 연결하여 국가간선도로망을 보조하는 국가지원지방도 건설을 통해 물류비 절감 및 지역균형 발전 촉진을 위한 국가지원지방도 건설비 지원			
사업기간	2008 ~ 2017		지원방식	자치단체 보조(자본)
관련예산 (국고 기준) (단위: 백만원)	예산액	20,000	교부액(3.2.현재)	18,000
	집행액 (3.2.현재)	-	매칭 비율	공사비 국고 90% 설계비 국고 100%
보조사업자명	충청남도			
보조사업담당자	국토교통부 도로국 간선도로과			
보조사업수령자	충청남도			
성과정보	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공법 적용 등 원가절감 노력을 통해 건설사업의 생산성을 향상시키는 것을 목적으로 해당연도 준공실적을 투입예산으로 나누어 생산성의 수준을 파악하고 ○ '25년 완료계획 사업에 대한 사업시행 전 통행시간에 대한 사업완료 후 거리단축으로 인한 통행시간을 목표치로 설정 			
기타				

자료 : 국토교통부(<http://www.molit.go.kr/doc/assist/lst.jsp>)

그림 1 | 국토교통부 국고보조사업 예시(국가지원지방도로)

부서 : 도로교통과

정책 : 도로망 확충 및 유지관리

단위 : 국가지원지방도 확포장

(단위 : 천원)

부서·정책·단위(회계)·세부사업·편성목		예산액	전년도 예산액	비교증감
도로교통과		134,849,214		
		2,455,000		
		49,778,000	145,551,125	△10,701,911
		82,616,214		
도로망확충 및 유지관리		106,175,822		
		49,778,000	114,679,900	△8,504,078
국가지원지방도 확포장		50,710,000		
		44,459,000	60,382,000	△9,672,000
선장~염치 국가지원지방도 70호 확포장		6,251,000		
		20,700,000	20,085,000	615,000
401 시설비 및 부대비		18,630,000		
		2,070,000	20,085,000	615,000
01 시설비		20,700,000		
		18,630,000	20,085,000	615,000
		2,070,000		
		20,393,000	19,695,000	698,000

주 : 2008년도 본예산 기준.

그림 2 | 2008년도 충남의 국고보조사업(국가지원지방도로)세출예산서



분야·부문·정책·단위·세부사업	특용지	BTL	재원	총사업비	기투자	연도별투자					원부	
						2013	2014	2015	2016	2017		
			계	28,904	0	28,904	5,707	6,076	5,707	5,707	5,707	0
			국고보조금	25,649	0	25,649	4,950	5,849	4,950	4,950	4,950	0
			시·도·비	3,255	0	3,255	757	227	757	757	757	0
			(민자등)	17	0	17	0	0	0	0	0	0
산업·중소기업일반			계	7,937	0	7,937	3,300	4,187	3,300	3,300	3,300	0
			중소기업활성화	7,937	0	7,937	3,300	4,187	3,300	3,300	3,300	0
			중소기업 활성화 지원	7,937	0	7,937	3,300	4,187	3,300	3,300	3,300	0
			충남 경제진흥원 지원	7,937	0	7,937	3,300	4,187	3,300	3,300	3,300	0
수송및교통			계	7,937	0	7,937	3,300	4,187	3,300	3,300	3,300	0
			시·도·비	7,937	0	7,937	3,300	4,187	3,300	3,300	3,300	0
도로			계	2,622,566	672,355	1,327,244	242,904	225,168	286,855	375,542	196,774	622,967
			국고보조금	2,481,718	672,355	1,186,396	190,468	203,441	265,274	353,332	173,881	622,967
			시·도·비	2,444,473	672,355	1,149,151	184,403	196,321	257,740	345,361	165,326	622,967
도로망 확충 및 유지관리			계	683,476	236,140	357,210	81,585	77,726	83,775	87,424	26,700	90,126
			국가지원지방도 확포장	39,317	3,483	35,834	5,885	6,500	10,000	13,449	0	0
			금산 IC-충북도계간 도로 확포장	37,465	2,131	35,334	5,885	6,000	10,000	13,449	0	0
			광복보조금	1,662	1,362	500	0	500	0	0	0	0
			시·도·비	1,662	1,362	500	0	500	0	0	0	0
강경-연무간 국가지원 지방도사업			계	128,663	77,807	50,856	18,500	32,356	0	0	0	0
			광복보조금	96,943	61,516	35,427	18,500	16,927	0	0	0	0
			시·도·비	31,720	16,291	15,429	0	15,429	0	0	0	0
합덕-우강 국가지원 지방도사업			계	105,707	82,237	23,470	21,800	1,670	0	0	0	0
			광복보조금	81,678	58,208	23,470	21,800	1,670	0	0	0	0
			시·도·비	24,029	24,029	0	0	0	0	0	0	0
성여-웅산간 국가지원 지방도사업			계	61,671	31,249	30,422	11,732	9,000	9,680	0	0	0
			광복보조금	48,639	18,949	29,690	11,000	9,000	9,680	0	0	0
			시·도·비	13,032	12,300	732	732	0	0	0	0	0
			계	146,752	41,154	107,598	16,000	17,000	33,065	41,513	0	0
선장-염치 국지도건설			광복보조금	109,560	16,037	93,513	10,000	12,000	30,000	41,513	0	0
			시·도·비	39,202	25,117	14,085	6,000	5,000	3,065	0	0	0

그림 3 | 2013년~2017년 충남 중기지방재정계획의 국가지원 지방도 확포장사업



3. 민간투자 활성화 필요

대부분의 SOC는 공공재(public goods)에 해당한다. 공공재는 생산되는 즉시 구성원 모두가 함께 소비할 수 있는 재화 또는 서비스라고 할 수 있고, 해당 재화 또는 서비스의 사용에 있어 비배제성(non-excludability)과 비경합성(non-rivalry)을 갖는 재화 또는 서비스이다. 집단의 모두가 사용하더라도 경합적이지 않고, 비용을 지불하지 않아도 사용을 배제할 수 없다. 이런 공공재의 특성으로 인하여 사회적으로 필요한 양보다 적게 공급되는 것이 일반적이다. 도로도 공공재에 해당하며, 경합성이나 배제성의 정도에 따라 순수공공재와 지방공공재로 구분되기도 한다. 따라서 중앙정부와 지방자치단체 등이 도로를 공급하는 것이 일반적이다.

2018년 경제정책방향에는 복지·문화·안전 등 생활밀착형 시설 확충에 BTL방식을 활용할 계획이 포함되어 있다. '사회기반시설에 대한 민간투자법'은 사회기반시설에 대한 민간의 투자를 촉진하여 창의적이고 효율적인 사회기반시설의 확충·운영을 도모함으로써 국민경제 발전에 이바지함을 목적으로 하고 있고, 사회기반시설에 도로법에 의한 도로 및 도로의 부속물을 명시하고 있다.

도로 예산의 감소로 인하여 도로 공급 부족이 발생할 수 있고, 이는 앞서 제기한 문제들이 야기될 수 있다. 도로 예산을 효과적으로 활용하는 방안에 대한 검토가 중요한 상황이다. 예산이 부족한 상황에서는 우선순위를 선정하고 사업을 수행하는 것이 필요하다. 우선순위를 선정하는 기준과 관련해서는 재정은 도로 공급이 필요한 지역에 투자하고, 수요가 확보되어 비용충당이 가능한 곳은

민간투자를 활용하는 방안을 적극적으로 검토해야 한다.

참고문헌

- 국토교통부 보도자료(2017. 12. 6.).
- 최원구·박광배(2003), 일본 주요도시 도시재생 사례수집 및 분석연구, 인천발전연구원.
- 행정자치부(2015), 2015년도 지방자치단체 통합 재정개요.

테마토크

⚙ 2018년 건설경기전망 세미나



2018년 건설경기전망 세미나



참석자(가나다 순)

- 강영철** 연세대학교 교수
- 김석기** 한국금융연구원 연구위원
- 김성호** 국토교통부 해외건설정책과장
- 백성준** 한성대학교 교수
- 서명교** 대한건설정책연구원 원장
- 오준범** 현대경제연구원 선임연구원
- 이원규** 대한전문건설협회 건설정책본부장
- 이지용** 매일경제신문 부동산부 차장
- 이홍일** 한국건설산업연구원 연구위원
- 전준모** IBK경제연구소 연구위원
- 한옥만** 전문건설공제조합 영업지원본부장

- 좌장 : 김태황 명지대학교 교수
- 일시 : 2017년 12월 06일 오전 10시
- 장소 : 삼성호텔 1층 마리룸



국내 건설환경 변화와 정책이슈를 살펴보고 2018년도 건설업 경기를 전망하여 전문건설업 등 건설기업 경영전략 수립에 도움이 되고자 본 세미나가 개최되었다. 이날 세미나에서는 두 가지 주제가 발표되었고, 이후 산·학·연·관 전문가들과 활발한 토론이 이루어졌다. 첫 번째 발표 주제는 '2018년 경제 및 건설시장 전망'(강승민 NH금융연구소 연구위원)으로 글로벌 경기 변화 흐름과 유동성 흐름에 초점을 맞춘 내년도 경제 및 건설시장을 전망하였다. 두 번째 발표 주제는 '2018년 건설산업 경기전망'(박선구 대한건설정책연구원 연구위원)으로 건설경기 예측모형과 대내외 환경 및 정책 변화 등을 종합하여 건설산업 경영전략 수립에 시사점을 제시하였다. 아래에서는 2018 건설경기전망에 대한 토론을 요약 정리하였다.

좌 장 : 건설산업 및 건설정책에 대한 관심이 높은 가운데 세계경제, 한국경제, 건설경기전망에 대한 발표를 해주셨습니다. 토론자 분들께서 차례로 발언을 해주시고 토론 과정에서 파생되는 한 두 가지 주제와 발제내용을 가지고 토론하고자 합니다. 먼저 국내의 거시경제 전문가이신 IBK경제연구소 전준모 연구위원님께서 발언해 주시기 바랍니다.

전준모 : 저희 IBK경제연구소에서는 내년 한국 경제성장률이 2.8%로 조금 떨어지지만 성장세는 계속 될 것이라 보고 있습니다. 주요 요인으로는 정부의 슈퍼예산 편성과 글로벌 경제 회복, 수출 증가 등으로 상당히 긍정적이라 판단하였습니다. 그럼에도 신규 수주는 떨어지고 중소기업 상황은 좋지 않을 것입니다. 설비투자가 증가하더라도 일부 업종에 그칠 것이며 성장 저해

요인이 잠재해 있다는 것이 문제입니다. 이러한 건설경기 불황을 해결하기 위해 우선 정부의 부동산 경기 판단과 대응정책 수립에 문제점을 지적을 하는 것이 중요합니다. 먼저 적절한 SOC투자를 유지하기 위해 안전, 환경, 4차 산업부분을 확장해야 합니다. 또한 해외 건설 수주를 확대하기 위해 중국의 저가수주에 대응할 수 있는 수주에 대한 총력전이 필요합니다. 우리나라는 시공위주로 지나치게 집중되어 있으나 사실상 부가가치가 높은 설계와 엔지니어링 부분에 대한 지원도 필요합니다.

김석기 : 저는 건설투자와 관련하여 장기적 관점을 말씀드리고자 합니다. 건설투자는 주거, 교통, 인프라와 같은 기본적인 요건과 관련이 있어 경제발전 초기에 집중적으로 투자가 이루어집니다. 우리나라 경제성장률은 OECD 국가들과 비슷한 수준이며, 건설투자(성장) 기여도는 같은 소득구간 OECD 국가들보다 상당히 높게 나타나고 있습니다. 작년과 올해는 건설설비투자가 성장을 견인했다면 내년에는 수출과 민간소비가 주축이 되는 성장 컨포넌트의 변화가 예상됩니다. 저희가 보는 건설투자 성장은 0%에 근접한다는 점에서 현 상태 수준을 유지한다고 볼 수 있겠습니다. 또한 가계대출 증가율은 최고 수준에서 약간 꺾인 정도이지만 아직 빠른 수준으로 규모도 1,400조에 육박해 테일리스크가 걱정됩니다. 종합적으로 판단하면 내년에는 세계경제 회복이 예상되지만 건설경기 자체는 올해보다 떨어질 것 같습니다. 장기적 움직임을 봤을 때 작년과 재작년 같은 폭발적 성장세를 보이기 어려울 것 같습니다. 결론적으로는 건설경기가 안 좋아 질 것으로 예상되기 때문에 소프트랜딩이 되도록 정책적으로나 건설사 측의 노력이 필요합니다.

오준범 : 내년 건설경기가 성장률 측면에서 저하되는 것은 사실이지만 전망수준에서는 그렇게 나쁜 수치는 아닙니다. 경기 사이클 상에서 건설수요는 내년 상반기, 건설기성은 하반기부터 안 좋아질 것으로 예상하는데, 건설경기가 하락하는 것을 활황으로 바꾸는 것보다 연착륙하는 방안을 고려해야 합니다. 먼저 SOC예산은 건설경기가 연착륙하기 위해 이월이나 불용을 줄여야 합니다. 그리고 내년 하반기 건설경기가 안 좋을 것으로 예상되기 때문에 건설경기동향에 맞춰 SOC예산을 집행하는 것이 중요합니다. 다음으로 해외건설시장은 작년을 저점으로 내년부터는 좋아질 것으로 예상하고 있습니다. 사실 중동 쪽 수주가 올해 조금 늘어났으며 내년에도 늘어날 것으로 예상됩니다. 국내 건설경기가 안 좋아질 것으로 예상되므로 해외 시장에서 선전해야 하지 않을까 생각합니다.



이원규 : 전문건설업 현황을 말씀드리면 최근 전문건설업체 수는 계속 증가하고 있습니다. 늘어난 이유는 주택경기의 활성화 때문에 일감이 늘어난 것으로 볼 수 있지만, 이 상태에서 수주가 줄면 저가경쟁이 발생해 악순환이 계속될까 걱정입니다. 작년 전문 순이익률이 2%대로 이익이 나지 않는 상황에서 업체 수는 증가하는 묘한 상황이 계속되고 있어 과당 경쟁 문제가 우려됩니다. 또한 건설업 종사자 180만~200만 중 기능인력이 30만이 넘으며 80%가 40대 이상입니다. 젊은 인력이 건설현장에 유입되지 않는 문제, 값싼 외국 인력이 증가하는 문제 등 건설 상황이 좋지 않은데다 이러한 인력 문제까지 겹치면 더 위험해질 거라 생각합니다. 우리 전문건설업체들도 체질개선을 위한 노력이 필요합니다. 전문도 결국 기술력이 있어야 합니다. 기술력을 통해 나가는 것이 최적의 방안이 아닌가 싶습니다. 따라서 협회에서는 어떤 기술이 해외시장 개척에 좋을지 검증하고 있습니다. 전문건설업체의 입장에서는 사업관리 능력을 배양해야하는 해입니다. 어느 특정한 공정에만 국한하지 않고 다양한 공정을 통해 사업관리역량을 키워나가야 할 것입니다.

한옥만 : 지난 11월 말까지의 건설보증 실적은 전년 동기대비 8% 정도 늘었으며 점점 좋아지는 상태입니다. 보증기관에서는 건설산업 생태계를 보호하기 위해 공사수행이 가능해도 저가에 대해서는 보증을 거부하고 있습니다. 65% 미만의 경우 보증하지 않는데 주주들의 반대에도 보증기관에서는 부실업체를 걸러달라는 정부 정책과 일관되게 스크린 기능을 하고 있습니다. 저가 수주를 하면 저가 수주한 업체뿐만 아니라 다른 업체도 피해를 받으므로 이런 기준은 계속 지켜나가려고 합니다. 보증기관의 입장에서 우수한 업체가 수주 하게하여 제값을 받을 수 있도록 계속 지원해 나가겠습니다.

이홍일 : 저희 건설산업연구원은 업계 체감을 받아드려 보수적으로 보는 편인데 그에 비해 건설정책연구원은 낙관적이면서 객관적으로 보았다고 생각합니다. 19년 이후에는 건설투자가 마이너스로 갈 것이고 일자리나 모든 것들도 마이너스로 돌아설 가능성이 클 것으로 보입니다. 수주가 18~19년 사이에 120조로 떨어지면 경상금액 기준이기 때문에 체감적으로도 업계에서 출제 느끼는 시기가 올 것이라 생각합니다. 변수가 좀 있습니다. 정책적인 것들이 얼마나 받쳐주느냐가 첫째, 두 번째는 정책과 연결되지만 2020년 전후의 공약사업들이 있습니다. GTX 삼성~파주 구간, 서울~세종 고속도로, 호남 고속철 2단계(목포~광주) 등의 메가 프로젝트들이 지연되지 않고 얼마나 빨리 착공하느냐가 중요할 것 같습니다. 6.19 부동산 대책은 핀셋규제라 해서 강남 재건축을 잡는다고 했으나 지금 나오는 규제들은 전방위적인 규제입니다. 특히 지방에 18년 하반기 이후 미입주가 생기면 보증기관도 어려워 질 수 있습니다. 이런 지방의

경착륙 가능성을 감안해서 주택정책도 핀셋까진 아니더라도 충격을 감안한 대책들이 필요하다고 생각합니다.

이지용 : 현 정부 정책에 따라 민간에 유동성이 넘쳐나고 있으나 금융규제로 유동성을 흡수하는 상반된 정책이 오고 가며 밀당이 심해지고 있습니다. 내년 혹은 내후년 정부는 여러 규제를 내놓겠지만 건설경기가 급락하는 상황은 없을 것이라 생각합니다. 그나마 SOC예산 부분에 대해서는 저희도 연착륙을 절실히 원하는 조언을 많이 하는 입장입니다. 최근 국토부 간담회에서 국내 건설산업의 국가 GDP 비중이 너무 높아 낮춰야 하며 4차 산업과 같은 생산적 부분으로 투자를 전환하는 것이 바람직하다는 의견이 있었습니다. 소득주도 경제라는 것이 결국 임금이 높아짐으로서 소비자의 구매력이 높아지고, 이런 혜택이 다시 기업에 돌아가 결국 경제에 불이 지펴진다는 것입니다. 건설협회와 건설사들이 더 잘 알고 있지만 10년 전이나 지금이나 저가수주 등 안 좋은 문제들이 업계 전반적으로 나타나고 있습니다. 제값을 주고 SOC를 소비하는 문화가 정착되면 경기가 나쁜 와중에서도 건설사들이 수익성을 보존하고 국민들에게는 질 좋은 SOC를 공급할 수 있다고 봅니다. 여러 가지 정책변수가 내년에 많이 나올 텐데 이 부분에 대해서 발제자께서 말씀하셨듯이 기술 발전을 궁리해야하는 것 아닌가 생각합니다. SOC예산이 줄어들지만 국토부에서도 스마트시티 등 기예정된 SOC산업에 새롭게 발주할 예정이니 우리 업계가 혁신적으로 발전시킬 수 있는 방안을 함께 고민해야한다고 생각합니다. 정부도 실천적으로 스마트 시티에 대한 정의를 내리고 총괄적인 로드맵을 담당해야 합니다. 업계와 전문가들이 머리를 맞대고 논의한다면 새로운 블루오션을 개발할 수 있다고 생각합니다.

백성준 : 부동산과 관련하여 테일리스크와 정책적인 영향 때문에 양극화가 심화될 것이라 생각합니다. 투기지역지정, DTI 등 이런 부분들이 어찌 보면 금리보다도 내년 펀드에 영향을 줄 수 있는 여건이 아닌가 생각합니다. 그럴수록 알짜배기 재건축, 전세가의 80%이상 지역은 난공불락일 것이며 한편으로는 상대적으로 그러지 못한 지역들의 주거복지 로드맵이 나와 영향력이 커지지 않을까 생각합니다. 따라서 세부적인 내용들을 들여다볼 필요가 있다고 봅니다. 큰 그림에서 본다면 SOC가 다른 분야 때문에 동결되다시피 유지되고 있는 것이 다행이라고 생각할 수 있습니다. 이에 너무 의존하지 말고 스마트 시티와 같은 신수요를 창출해야 합니다. 4차 산업에 대한 선제적 투자로 건설 인프라를 구축할 수 있을 거라 생각합니다. 일부 과학기술에서는 4차 산업을 '4차 공유혁명'이라는 용어로 쓰고 있습니다. 그런 면에서 공간에 대한 수요, 주거 서비스에서의 공유가 많아지고 있으며 사무공간의 '토즈' 등 공간을 공유하는 형태가 많아지고 있습니다. 이처럼 가구 수의 격차가 커지고 있지만 1인 가구를 위한 공간이



증가하고 있어, 새로운 택지나 대량 아파트 공급보다는 수요의 효율화가 필요한 시점인 것 같습니다. 쓰지 않는 방에 세금을 부과하고 빈방을 효율적으로 쓸 수 있는 대책이나, 도시재생을 통한 리모델링으로 1인 가구 증가를 해결할 수 있을 것입니다. 또한 건설업에 젊은 인력들이 도전하고 뛰어들 수 있도록 해야 합니다. 요즘 IT 창업이 붐이지만 한편으로는 건설과 연결하는 방안 등을 통해 젊은 인력을 끌어들이 수 있다고 생각합니다.

강영철 : 개인적으로 우리나라 해외건설은 제대로 된 방향을 가고 있다고 생각합니다. 예전부터 해외건설의 문제점으로 지역, 공정다변화, 프로젝트 초기 기획단계에서의 전문성 부족 등이 있었습니다. 물론 아직까지 아시아와 중동 쪽에 몰려있기는 하지만 상대적으로 중동 플랜트로 대변되던 해외건설이 ODA나 월드뱅크 등 국제 원조사업들을 이용하고 있습니다. 또한 아프리카 볼리비아에도 진출하고 있어 지역, 공정다변화를 위한 노력이 진행되고 있습니다. 그럼에도 불구하고 해외건설 쪽에서 전세계 건설시장이 커진다고 예측되는데, 우리나라가 경쟁력을 키우기 위해서는 파이낸싱 부분이 중요합니다. 재정사업에 뛰어들어서 유명한 회사들과 경쟁할 것이 아니면, 결국은 자본을 가지고 들어가서 어떻게 효율적으로 대처하느냐가 중요합니다. 관련해서 최근에 일본에서 '조인'이라는 회사를 만들었습니다. 일본 정부, 공공기관, 은행들이 합작을 하여 해외건설프로젝트를 만들어 나갈 때 자본을 담당하는 기관으로 우리나라도 최근에 국토부에서 해외인프라 개발 펀드를 만들었습니다. 최근 SK건설이 동남아에서 최초로 500kw 수력발전소를 민자 수주했다는 기사에서 볼 수 있듯이 민자 자본에 우리나라 건설업이 많이 적응해 나가고 있는 것 같습니다. 물론 수주는 반 토막 낫지만 660억할 때의 건설 능력보다 현재가 더 건설 능력이 좋다고 합니다. 앞으로도 우리나라가 경쟁력을 키우기 위한 것이 무엇인가 고민해야 합니다. 우리나라는 도시를 빨리 개발한 경험이 있어 상대적으로 도시개발, 스마트시티 부분에서 경쟁력이 있다고 생각합니다. 따라서 국가 SOC에 대한 마스터플랜이 필요하며 국가예산이 정치적 결정에 좌우된다고 생각합니다. 국가 마스터플랜을 건설협회, 전문건설협회, 국토부가 함께 만들어 국민들과 함께 공유하고, 이 마스터플랜은 국토부가 기획재정위원회에 편당을 요청할 때 사용할 수 있는 근거로 활용할 수 있을 것입니다. 이로써 국가 건설업이 원하는 그림이 예산에 반영이 되고 컨시스턴트한 건설업이 될 것이라 생각합니다.

김성호 : 해외건설의 전반적인 방향은 우선 국내에서 경쟁력을 강화한 후 해외나 신시장을 개척해 나가야한다고 생각합니다. 실제 저개발국가 같은 경우에는 인프라가 열악하지만 국제 금융시장에서 보면 펀드나 자금은 굉장히 풍부합니다. 사실 건설 수요는 많지만 못 찾아가는데 그 이유는 수익성, 리스크 때문에 선뜻 투자가 안 되는 것입니다. 개발도상국가는 재정이 충분하지

않기 때문에 결국은 PPP사업, 건설투자개발에 집중하여 시장이 커지고 있는 상황입니다. 수주 사업뿐만 아니라 개발 초기사업에서 정부 대 정부의 외교가 필요하며 공기업, 사기업, 대기업, 중소기업이 동반하여 진출할 수 있는 구조를 만들어나가는 것이 중요합니다. 실제 해외에서도 해당 나라 업체 고용 노동비율을 고려해야하기 때문에 중소기업이 함께하기가 어려운 상황이긴 합니다. 국토부 차원에서 중소기업과 동반진출을 위해 우수건설업체 지정 등의 인센티브제도를 마련하고, 정부에서 지원하는 사업에는 대기업과 중소기업이 동반진출 하도록 유도하려 합니다. 실제로 중국과 일본은 아프리카 쪽에 과감히 투자하고 있으며 최근에는 수자원공사 등이 PPP사업에 적극적으로 진출하고 있습니다. 협상 시 접근성이 좋은 정부, 공기업과 새로 설립되는 지원공사가 사업 초기단계부터 적극적으로 지원하고 직접 펀드를 조성해서 사업성 검토 및 지원 등을 같이 하겠습니다.

서명교 : 기업은 경기를 제대로 파악해야만 수요를 올바르게 전망하고 이에 적합한 생산이나 시설투자 등의 경영계획을 마련할 수 있습니다. 이번 세미나의 발표와 토론이 정부는 물론, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체와 건설자재, 건설용역 서비스 등 관련 업체의 향후 경영계획에 도움이 되기를 기대합니다.

좌 장 : 오늘 전문가 분들의 건설경기전망과 토론이 내년에 대한 대비와 전략적 선택에 중요한 영향을 미칠 것이라 생각합니다. 저는 내년 건설산업의 수주뿐만 아니라 투자도 마이너스가 될 우려가 크다고 보고 있습니다. 건설 산업계가 크게 마음을 다잡고 내년 준비를 하지 않으면 내후년의 준비가 안 된다는 것을 확인한 자리인 것 같습니다. 또 다른 하나는 내년 건설 경기의 연착륙을 기대한다 하더라도 사회적 양극화가 심화되고, 소득의 낙수효과가 감소할 것입니다. 내수 시장 위축이 건설산업에 직결되는데, 공정별로는 이미 마이너스 성장률로 건설시장에 대한 학계, 업계, 연구원 등의 공동논의가 필요합니다. IMF와 OECD보고서에 따르면 우리나라 경기성장률에 대해서는 긍정적이었으나 생산성에 대해서는 공통적으로 우려했습니다. 생산성이 위축되는 것을 부정적으로 보고 있다는 점에서 건설산업은 특히 중요한 의미를 가진다고 생각합니다. 건설산업에서 생산성이 뒷받침 되지 않고서는 영업이익률이 높아질 수 없고, 적정가격이 생성될 수 없고, 품질을 요구할 수 없는 부분들이 있기 때문에 우리 건설산업에서도 생산성에 대한 논의를 따로 마련하면 어떨까라는 생각이 듭니다. 오늘 두 분 발제자께 다시 한 번 감사를 드립니다. 10분의 토론자께도 감사의 박수를 드립니다. 감사합니다.

법률정보 체크

- ⚙️ 건설산업기본법
- ⚙️ 도시 및 주거환경정비법
- ⚙️ 소득세법





법률정보 체크

1. 「건설산업기본법」

2018년 6월 27일부터 건축주가 직접 시공할 수 있는 건설공사의 범위를 연면적 200제곱미터 이하의 건축물로 축소하고, 다중주택과 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 주거용 건축물은 건축주가 직접 시공할 수 없도록 하여 공중의 안전을 확보하고 소비자의 피해를 예방한다.

현 행	개정안(법률 제15306호: 시행 2018.6.27.)
<p>제41조(건설공사 시공자의 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설업자에게 도급하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연면적이 661제곱미터를 초과하는 주거용 건축물 2. 연면적이 661제곱미터 이하인 주거용 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. (생략) 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 대통령령으로 정하는 경우 <p><신 설></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 연면적이 495제곱미터를 초과하는 주거용 외의 건축물 4. 연면적이 495제곱미터 이하인 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물 <p>② (생략)</p>	<p>제41조(건설공사 시공자의 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설업자에게 도급하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 주거용 건축물 2. 연면적이 200제곱미터 이하인 주거용 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. (현행과 같음) 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물 <p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p>② (현행과 같음)</p>



2. 「도시 및 주거환경정비법」

2018년 2월 9일부터 복잡한 정비사업 유형을 통합하여 단순화한다.⁴⁾ 즉, 종래의 주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업·가로주택정비사업을 ① **주거환경개선사업**(주거환경개선사업+주거환경관리사업), ② **재개발사업**(주택재개발사업+도시환경정비사업), ③ **주택재건축사업**으로 통합·단순화하고, 기존의 가로주택정비사업은 2018년 2월 9일부터 시행되는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 이관·시행된다.

또한, 정비사업의 투명성 개선 및 공정한 경쟁을 위하여 **공사나 용역 계약시 일반경쟁 입찰을 확대하며, 관리처분계획의 검증을 강화한다.**

현 행	개정안 (법률 제14567호/법률 제14857호: 시행 2018.2.9.)
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말한다. 2. “정비사업”이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(街路區域: 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역)을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. 2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 <u>도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.</u>

4) 2003년 「도시재개발법」, 「도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」, 「주택건설촉진법」으로 각각 진행되던 정비사업을 통합하여 「도시 및 주거환경정비법」을 제정하였다. 그런데 이 법 제정 이후 정비사업에 대한 사회적 수요가 급증하고, 시장상황 변화에 부응하기 위하여 법률 개정이 빈번하게 이루어졌으며, 법조문도 제정 당시 88개조 273개항에서 117개조 423개항으로 크게 증가하였다. 이로 인해 법률 규정이 지나치게 복잡하고 일반 국민이 이해하기가 어려울 뿐만 아니라, 정비사업을 둘러싼 분쟁이 다수 발생하고 있어, 법률을 알기 쉽게 개편하고 불필요한 분쟁을 저감할 수 있도록 법률 규정을 정비할 필요성이 증대되었다.



법률정보 체크

현 행	개정안 (법률 제14567호/법률 제14857호: 시행 2018.2.9.)
<p>가. 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업</p>	<p>가. <u>주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업</u></p>
<p>나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업</p>	<p>나. <u>재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업</u></p>
<p>다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업</p>	<p>다. <u>재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업</u></p>
<p>라. 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업</p>	
<p>마. 주거환경관리사업: 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업</p>	
<p>바. 가로주택정비사업: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하</p>	



현 행	개정안 (법률 제14567호/법률 제14857호: 시행 2018.2.9.)
<p>면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업</p> <p>제11조(시공자의 선정 등) ① 조합은 제16조에 따른 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.</p> <p>제49조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ①~② (생략) ③ 시장·군수는 제2항의 규정에 의하여 관리처분계획을 인가하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p>	<p>제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 추진위 원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)으로 할 수 있다.</p> <p>제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ①~② (현행과 같음) ③ 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 타당성 검증 비용을 사업시행자에게 부담하게 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 제74조제1항제6호에 따른 정비사업비가 제52조제1항제12호에 따른 정비사업비 기준으로 100분의 10 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율 이상 늘어나는 경우 제74조제1항제6호에 따른 조합원 분담규모가 제72조제1항제2호에 따른 분양대상자별 분담금의 추산액 총액 기준으로 100분의 20 이상으로서 대통령령으로 정하는 비



법률정보 체크

현행	개정안 (법률 제14567호/법률 제14857호: 시행 2018.2.9.)
④~⑥ (생략)	<p>올 이상 늘어나는 경우</p> <p>3. 조합원 5분의 1 이상이 관리처분계획인가 신청이 있는 날부터 15일 이내에 시장·군수등에게 타당성 검증을 요청한 경우</p> <p>4. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우</p> <p>④~⑥ (현행과 같음)</p>

3. 「소득세법」

2018년 1월 1일부터 투기 목적의 분양권 전매(轉賣)를 억제하기 위하여 「주택법」에 따른 조정대상지역 내 주택의 입주자로 선정된 지위에 대한 양도소득세율을 보유기간에 관계없이 양도소득과세표준의 100분의 50으로 한다.

2018년 4월 1일부터 물가안정과 주택정책을 뒷받침하기 위하여 건물, 토지 및 조합원입주권에 적용되는 장기보유특별공제의 보유기간별 공제율을 10퍼센트(보유기간이 3년 이상 4년 미만인 경우)부터 30퍼센트(보유기간이 10년 이상인 경우)까지에서 6퍼센트(보유기간이 3년 이상 4년 미만인 경우)에서 30퍼센트(보유기간이 15년 이상인 경우)까지로 각각 변경한다. 또한, 부동산 투기를 억제하기 위하여 2주택 보유자가 「주택법」에 따른 조정대상지역 내의 주택을 양도하는 경우에는 양도소득에 대한 세율을 산정할 때 기본세율에 10퍼센트 포인트(3주택 이상 보유자는 20퍼센트 포인트)를 가산하고, 2주택 이상 보유자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 장기보유특별공제의 적용을 배제한다.

현행	개정안(법률 제15225호: 시행 2018.1.1.)
제104조(양도소득세의 세율) ① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “양도소득 산출세액”이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세	제104조(양도소득세의 세율) ① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 “양도소득 산출세액”이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세



율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

1.~3. (생략)

<신설>

②~⑥ (현행과 같음)

<신설>

율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

1. 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에 따른 자산

· 제55조제1항에 따른 세율

2. 제94조제1항제1호 및 제2호에서 규정하는 자산(주택(이에 딸린 토지로서 대통령령으로 정하는 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 및 조합원입주권은 제외한다)으로서 그 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 것

· 양도소득 과세표준의 100분의 40

3. 제94조제1항제1호 및 제2호에 따른 자산으로서 그 보유기간이 1년 미만인 것

· 양도소득 과세표준의 100분의 50(주택 및 조합원 입주권의 경우에는 100분의 40)

4. 제94조제1항제2호에 따른 자산 중 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 “조정대상지역”이라 한다) 내 주택의 입주자로 선정된 지위(조합원입주권은 제외한다). 다만, 1세대가 보유하고 있는 주택이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

양도소득 과세표준의 100분의 50

②~⑥ (현행과 같음)

⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 양도하는 경우 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 10(제3호 및 제4호의 경우 100분의 20)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유기간이 1년 미만인 경우에



법률정보 체크

는 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 10 (제3호 및 제4호의 경우 100분의 20)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.

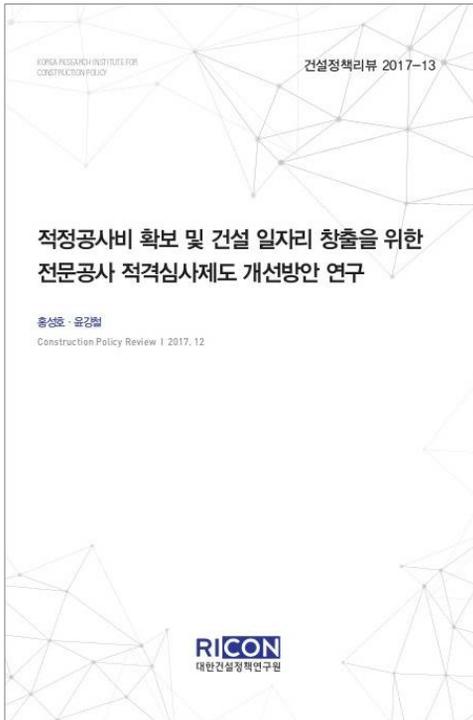
1. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택
2. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.
3. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택
4. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.

건설정보 체크

- ⚙️ 적정공사비 확보 및 건설 일자리 창출을 위한 전문공사
적격심사제도 개선방안 연구 리뷰 발간
- ⚙️ 전문건설업 해외사업 보증심사체계 및 매뉴얼 개발 연구
보고서 발간



⚙️ 적정공사비 확보 및 건설 일자리 창출을 위한 전문공사 적격심사제도 개선방안 연구



대한건설정책연구원은 공공공사 입·낙찰제도와 건설 일자리 창출을 연계하기 위한 방안의 일환으로 전문공사 적격심사제도 개선방안을 제안한 “적정공사비 확보 및 건설 일자리 창출을 위한 전문공사 적격심사제도 개선방안 연구” 보고서를 발간하였다. 이 보고서는 전문 적격심사 공사 낙찰하한를 상향의 필요성과 그 수준, 공사수행능력평가의 건설고용 심사항목 신설을 제안하고 있다. 주요 연구내용은 다음과 같다.

첫째, 전문 적격심사 공사의 낙찰하한를 상향의 필요성과 그 수준을 제시하였다. 108건 공공 전문 원도급 공사의 설계내역서를 분석하여 표준품셈 현실화와 표준시장단가 적용으로 인해 예정가격이 하락함에 따라 공공 발주기관은 전문 원도급 공사의 순공사비 비율을 예정가격의 82%가 아닌 92% 수준으로 설계하고 있음을 밝혔다. 따라서 전문건설업체가 적정공사비 확보를 통해 건설 근로자 고용여력을 갖도록 전문공사 적격심사제도의 큰 틀(입찰가격 및 공사수행능력 배점 등)을 변경하지 않고, 입찰가격 평가산식의 순

공사비 비율만을 예정가격의 88%에서 92%로 상향 조정하는 것이 요구된다. 이와 같은 경우 50~3억 원 전문공사 낙찰하한률은 중전의 86.745%에서 90.745%, 그 미만 공사도 87.745%에서 91.745%로 4%p 증가하게 된다.

둘째, 전문건설업체의 고용여력이 실제 건설 근로자 고용으로 연계될 수 있도록 적격심사제도의 공사이행능력평가기준 개선방안을 제시하였다. 공사이행능력평가기준 중 하나로 건설인력 고용심사 항목을 공사수행능력 평가배점의 1/10 수준인 1점(3억 원 미만)~3점(50~3억 원)의 한도 내에서 본 점수 항목 또는 감점항목으로 신설하는 것이 요구된다.

이와 같은 전문공사 적격심사제도의 개선은 임시직 근로자와 같은 저소득층에게 일할 기회를 부여하고, 기술직·사무직 근로자와 같은 양질의 일자리 제공에도 기여할 것으로 기대된다. 실제로 전문 적격심사 공사의 낙찰하한률이 4%p 상향될 경우 2,913억 원의 재원이 추가 투입되어야 하나, 이로 인해 전문건설업체는 1,621명의 건설 근로자를 추가 고용할 수 있을 것으로 전망된다.



전문건설업 해외사업 보증심사체계 및 매뉴얼 개발 연구



대한건설정책연구원은 해외 건설사업 보증업무에 적용하여 관련된 위험(Risk)을 최소화하고, 전문건설기업들의 해외진출 지원 및 활성화를 위한 전문건설기업 해외보증심사체계와 매뉴얼 개발을 위한 연구를 수행하고 “전문건설업 해외사업 보증심사체계 및 매뉴얼 개발 연구” 보고서를 발간하였다. 본 보고서는 국내 건설기업들이 해외사업을 위하여 필요한 관련 보증서(입찰보증, 계약보증, 이행보증, 하자보증 등)를 신속하고 정확하게 심사 및 발급하기 위한 심사체계 및 실무 매뉴얼을 개발하여 제시하였다. 본 연구의 주요 연구내용은 아래와 같으며, 발주자측(공제조합)의 요구로 연구의 핵심 내용은 보고서에는 게재하지 않았다.

최근 정부(국토부)는 내수시장 위축과 글로벌 경쟁심화로 인한 국내의 건설 위기(Risk)를 극복하기 위하여, 적극적으로 건설기업들의 해외진출을 독려하고 있다. 전문건설업계 또한, 중장기적으로 사업다각화를 통하여 내수시장 위축과 경쟁심화를 극복하기 위하여 해외 건설사업 진출을

고려하고 확대할 것으로 예상된다. 그러므로 국내 전문건설기업들의 적극적인 해외 진출로 인하여 해외 건설 기반 보증시장도 점차적으로 확대될 것이다. 본 연구의 목적은 전문건설업체의 해외진출 지원 및 활성화를 위한 전문건설기업 해외보증심사 체계와 매뉴얼을 개발하여 보증서발급 심사업무에 적용하여 관련된 위험(Risk)을 최소화하기 위함이다.

본 연구의 효율적 수행과 성공적인 성과물을 확보하기 위하여, 먼저 프로젝트와 관련된 문헌검토(논문, 보고서 및 실무자료 등)와 1차 해외전문가 Interview(15회) 및 전문가 합의법을 통하여 해외 건설사업 위험(Risk) 요인들과 문제점들을 도출하였다. 또한 성공적인 인터뷰(Interview)를 수행하기 위하여 인터뷰 프로토콜(Interview Protocol)을 개발하였고, 기 인터뷰 프로토콜(Interview Protocol)을 기반으로 2차 해외전문가 Interview, 정성적 설문조사(40회), 전문가 합의법 및 Scoring 기법을 수행하여 보증서 발급 심사를 위한 규정, 기준, 평가항목(대분류, 중분류 및 세부항목) 및 평가표(배점 포함)를 도출·개발하였다



건설정보 체크

본 연구를 통하여 개발된 심사체계 및 메뉴얼을 통하여 전문건설공제조합은 전문건설기업들의 해외시장 진출과 활성화를 위하여 필요한 보증서 발급과 관련된 위험관리를 위한 사업수행능력평가와 사업성평가 역량을 확보할 수 있을 것이다. 또한, 중장기적으로 전문건설공제조합의 보증심사 신뢰와 공신력을 확보하여 국내 전문건설기업들의 해외사업 수주확대 및 활성화에 기여할 것으로 판단되고, 일본의 사례와 마찬가지로 일본 건설기업들의 해외사업 진출 및 활성화를 위하여 일본정부가 보증 관련 기금을 조성하여 일부 보전해주는 제도와 유사한 시스템 구축 시 활용될 수 있을 것이다.

Future Value Creator in Specialty Construction Industry

대한건설정책연구원은
글로벌 경쟁력을 갖춘 전문건설업 부문
최고의 연구·컨설팅 기관 되겠습니다.

※ 본지에 실린 내용은 필자 개인의 의견이며, 본 연구원의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.
본지의 내용은 출처와 필자를 밝히는 한 인용될 수 있습니다.

