

건설동향브리핑

CERIK

제586호
2016. 11. 21

정책동향

- 입찰담합 '삼진아웃제' 강화 법안의 문제점
- 건설자재 원산지 표기 의무화, 반(反)시장적 규제

시장동향

- 올 1~10월, 주택 매매 거래량 14.5% 감소

산업정보

- 글로벌 석유업계의 환경 변화 대응과 건설업 시사점
- '계약 이론'과 건설산업 시사점

건설논단

- 트럼프노믹스 파장, 부동산 골 깊어진다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

입찰담합 ‘삼진아웃제’ 강화 법안의 문제점

- ‘과잉금지 원칙’ 위배 등 법률적인 문제점과 함께 국민경제에 악영향 커 -

■ 입찰담합 ‘삼진아웃제’ 강화 법안과 입찰담합 제재 현황

- 지난 7월, 의원입법(국토교통위원회 정종섭 의원 대표 발의, 2016. 7. 22)으로 발의된 「건설산업기본법」(이하 「건설법」) 개정안에서는 등록말소 요건으로 명시된 기존의 소위 ‘삼진아웃제’의 산정 기간을 삭제하는 내용을 담고 있음.
 - 기존 「건설법」 제83조 제13호의 3년 이내에 입찰담합으로 과징금 처분을 3회 이상 받은 경우에 등록말소 처분이 가능토록 한 조항에서 3년이라는 산정 기간을 삭제함. 이에 따라 개정안이 통과 되면 입찰담합에 따라 과징금 처분이 3회 이상이 될 경우, 건설업 등록말소가 가능해짐
 - 개정안의 제안 사유는 입찰담합 행위 적발 이후 과징금 부과 처분까지 2년 이상의 기간이 소요되는바, 현행 3년 이내 과징금 처분 3회 이상의 경우가 거의 없어 실효성이 없다는 것임.
- 현재도 입찰담합에 대하여 「공정거래법」, 「형법」, 「건설법」, 「국가계약법」 및 「지방계약법」 등에서 행정적 제재, 형사처벌, 민사제재 등 다양한 제재를 부과하도록 규정하고 있어 중복 및 과잉 처벌 문제가 제기되고 있음. 또한 입찰담합의 판정에 있어 기준이 모호하여 적법성에 대한 신뢰도도 낮은 상황임.

■ 입찰담합 ‘삼진아웃제’ 강화 법안의 문제점

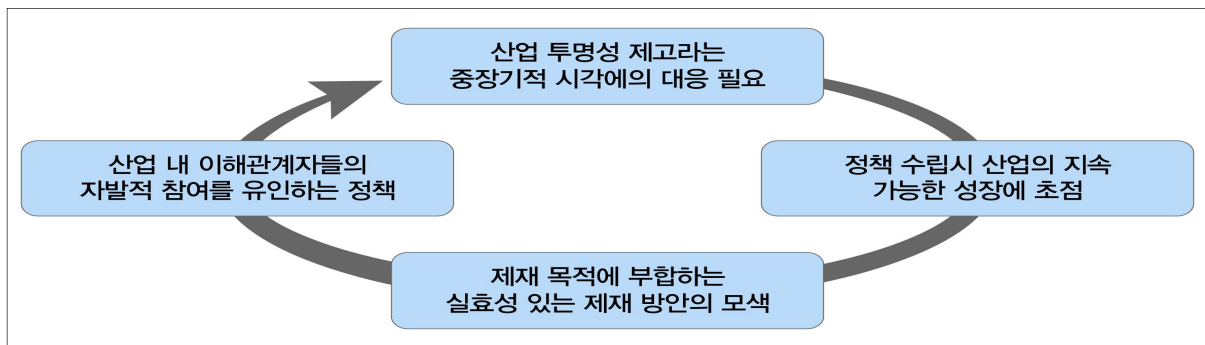
- 금번 입찰담합 ‘삼진아웃제’ 강화 법안의 문제점은 다음과 같음
 - 법률적으로는 헌법상의 ‘비례 원칙’ 또는 ‘과잉금지의 원칙’에 위배하는 과잉 처벌을 초래할 가능성이 높음. 또한 뇌물수수, 담합의 부정당업자 제재와는 달리 사업주의 근절 노력에 대한 면책 규정이 없어서 ‘책임주의 원칙’에도 위배될 가능성이 높음.
 - 경제적으로는 동 개정안에 따라 건설기업이 퇴출될 경우, 건설자재·장비업계는 물론 각종 소비재 산업까지 전후방 연관 산업에 실업 및 연쇄 부도 등 사회·경제적 문제를 가져오고, 건설산업 의존도가 높은 지역경제의 심각한 침체도 유발할 수 있음. 또한, 객관적으로 건설시장에서 양질의 서비스를 제공할 가능성이 높은 업체의 퇴출은 국민의 경제적 후생의 손실도 야기할 것임.
 - 산업적으로는 과도한 제재 기준의 강화로 많은 우량 건설기업의 활동에 제약을 가해 건설산업 전반의 경쟁력 약화를 초래할 가능성이 높고, 해외 공사 수주에도 악영향을 끼칠 우려가 큼.

- 또한, 입찰담합 행위로 인한 등록말소라는, 사실상의 시장 퇴출 처분 가능성을 무한정으로 지속시켜 건설업자의 법적 지위에 대한 안정성을 심각하게 훼손할 수 있음. 또한 경쟁당국(競爭當局)의 행정적 판단 오류의 가능성도 항시 존재하므로 큰 혼란을 가져올 가능성이 높음.
- 입찰담합 행위가 건전한 건설산업 발전과 경제적 효율성을 저해하는 행위임에는 틀림없으나, 등록말소라는 사실상 산업에서의 퇴출에 대한 제재의 도입은 신중한 검토가 필요함.
- 건설산업은 다양한 사유로 인하여 2015년 기준 1,209개사가 영업정지 및 퇴출 처분을 받는 등 타 산업에 비해 과도한 처벌을 받고 있다는 문제 제기가 지속되고 있음.

■ 향후 입찰담합 제재의 합리적 정책 방향

- 향후 입찰담합 제재에 있어서는 건설산업의 투명성 제고라는 중장기적인 시각에서 산업 참여 주체의 자발적 참여와 제재 목적에 부합하는 수단 마련, 그리고 산업의 지속가능한 발전의 방향성 등을 고려할 필요가 있음(<그림 1> 참조).

<그림 1> 입찰담합 근절 정책 수립의 기본 방향



- 입찰담합 방지를 위해서는 무분별한 처벌 만능주의보다 산업 및 제도 전반의 근본적이고 합리적인 대책 마련이 필요함.
 - 입찰담합 시 입찰참가자격 제한, 과징금, 손해배상, 형사 처분 등 수많은 중복 제재를 받고 있는 상황인바, 현행 제도상으로도 위반 업체의 원활한 시장 참여가 사실상 불가능한 상황임.
 - 또한, 경제사범에 대한 처벌은 영업을 금지하는 방법보다는 과징금 등 경제별로 이루어지는 것이 사회 경제적으로도 바람직함.
- 이와 함께 2014년 이후 집중 적발된 입찰담합으로 그동안 정부 부처가 내놓은 대책들과 건설기업들의 자정 노력 등이 효과를 나타내려면 시간이 필요하고, 지속적으로 보완해 나가야 하는 바, 이에 대한 고려도 필요함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

건설자재 원산지 표기 의무화, 반(反)시장적 규제

- 철근, 형강 등 철강재 수입 규제시, 심각한 수급 불안 및 가격 급등 우려 -

■ '건설현장 내 표지판에 건설자재의 원산지 표기 의무화'는 해외에도 없는 기형적 규제

- 최근 건설현장에 설치하는 안내 표지판 등에 주요 건설자재나 부재의 원산지를 표기하도록 의무화하는 「건설산업기본법」 개정이 논의되고 있는데, 이는 반(反)시장적 행정 규제이며, 외국에서 사례를 찾아볼 수 없는 기형적인 규제로 판단됨.
- 건설현장 및 완공된 시설물의 표지판에는 일반적으로 1)건설공사의 명칭, 2)공사 규모, 공사 기간, 3)발주자, 시공자, 설계자, 현장소장 등의 기본적인 정보를 기재하는 것이 일반적이며, 이러한 건설현장 표지판에 건설자재나 부재의 원산지 표기까지 강제하는 것은 외국에서도 사례를 찾기 어려움.
- 더구나 우리나라의 경우, 철강업계의 요구에 의하여 철근 제품 표면에 원산지를 표기하고, H형강 제품 표면에 제조회사 마크를 표기하도록 법제화되어 있어, 소비자는 해당 제품의 입고 시에 국산인지 혹은 수입 제품인지를 쉽게 식별할 수 있음(<그림 1> 참조).

<그림 1> 철근 제품 표면의 원산지 표기 예(SD500W D19 철근의 경우)



- 건설현장에서는 건설자재 납품서에 자재나 부재의 원산지 표기 등을 요구하는 것이 일반적이며, 대부분 공인된 시험 성적 서류를 첨부하고 있어 불량한 수입 제품이 유통되거나 활용될 가능성이 거의 없음.
- 또한, 국산 건설자재와 마찬가지로 수입산 건설자재를 사용할 경우에도 「건설기술진흥법」이나 관련 KS규격 또는 시방서 등에 의거하여 반입되는 자재·설비에 대하여 품질 시험을 실시하고 있음.

■ 건설용 철강재, 총수요의 15-20% 범위에서 수입 제품이 활용될 수 있도록 허용해야

- 현재 철강재의 수입 물량은 철근의 경우 국내 소비량의 10%, H형강의 경우 25% 내외로서 적정한 수준이며, 이렇게 수입 철강재가 증가하는 이유는 국산 대비 공급가격이 20% 가량 저렴하기 때문임.
- 수입 철강재의 품질은 공인 시험 결과를 토대로 할 때 국산 철강재 이상으로 우수한 것으로 평가되고 있음.
 - 중국산 철강재 수입처는 세계 조강 순위 50위권 내 중·대형사들이 대부분이며, 신규 설비를 갖추고 있음. 중국의 철강재 산업 규격은 우리나라 KS와 비교하여 품질 기준에서 거의 동일함.
 - 동일한 품질을 갖고 있을 경우 상대적으로 저렴한 제품을 구입하는 것이 소비자 후생의 증대 및 국가 재정 절감에 기여할 수 있고, 건설산업의 해외 경쟁력 제고에도 유리함.
- 건설현장 내 건설자재의 원산지 표기는 '수입산'에 대한 막연한 부정적 인식에 편승하여 건설자재의 수입을 억제하려는 목적이 있음. 그러나 가격이 저렴하고 KS에 적합한 수입 자재 사용을 인위적으로 억제할 경우, 그 피해는 일반 국민이나 소비자에게 전가될 우려가 높음.
- 국내 철강재 시장은 H형강 2개사, 철근 10개사에 불과한 공급자 위주의 시장임. 따라서 철강재의 수입이 제한될 경우, 심각한 수급 불안정과 가격 급등이 우려됨.
 - 철근이나 형강 등 철강재는 공사 원가의 10% 내외를 차지하기 때문에 가격 상승의 영향이 매우 크며, 공사 초기에 투입되는 자재이기 때문에 공사 기간에도 큰 영향을 미침.
- 건설현장 내 건설자재의 원산지 표기 제도는 규제 상대국과의 무역 마찰을 초래할 가능성이 있으며, 국산 건설자재나 기계·설비의 해외 수출에도 영향을 미칠 수 있음.
 - 만약, 철강재를 비롯하여 국내 시장을 교란하는 과도한 수입이 현실화될 경우, 이는 반덤핑 관세(anti-dumping duties)로써 충분히 해결하는 것이 가능함. 이미 H형강 제품에 대해서는 2015년 7월부터 5년 간 반덤핑관 세가 부과되면서 수입량이 크게 축소된 상태임.
- 결론적으로 건설현장의 표지판에 건설자재의 원산지를 표기하는 것과 같은 인위적인 수입 억제 정책은 불합리하며, 철근이나 형강 등 건설공사용 철강재의 안정적인 수급과 가격 안정을 도모하기 위해서는 국내 총수요의 15~20% 수준에서 수입 제품이 활용될 수 있도록 허용하는 것이 필요함.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

올 1~10월, 주택 매매 거래량 14.5% 감소

- 서울의 분양권 및 입주권 거래는 전월 대비 증가세 지속 -

■ 1~10월 주택 매매 거래량, 감소 폭 축소

- 1~10월까지 주택 매매 거래량은 86만 1,580호로 전년 동기 대비 14.5% 감소함. 수도권이 9.9%, 기타광역시는 24.1%, 기타지방은 16.2% 감소함.
 - 누계 기준 주택 매매 거래량은 연말로 갈수록 감소세가 축소됨.
 - ※ 전년 동기 대비 1~6월 23.4%, 1~7월 21.9%, 1~8월 18.9%, 1~9월 16.5% 감소
 - 세종(53.3%)과 강원(5.4%)을 제외하고 전 지역에서 전년 동기 대비 감소함. 특히, 대구(-48.3%), 경북(-34.6%), 울산(-34.0%)의 감소세가 두드러짐.
 - 최근 5년(2011~2015년) 평균과 비교하면 수도권은 38.2% 증가하였으나, 기타광역시와 기타지방은 각각 9.8%, 9.3% 감소함.
- 1~10월까지 주택 유형별 매매 거래량을 보면, 아파트는 전년 동기 대비 18.3%, 연립·다세대 4.4%, 단독·다가구는 9.0% 감소함. 기타광역시의 아파트가 감소세 견인
 - 수도권은 아파트 15.1%, 연립 3.7%, 단독 3.5% 감소함. 다가구는 보합, 다세대 3.0% 증가함.
 - 기타광역시는 아파트 25.7%, 다세대 23.2%, 다가구 22.9%, 연립 21.8%, 단독 16.2% 감소하여 대부분의 유형에서 큰 폭으로 줄어들.
 - 기타지방은 아파트 18.2%, 다가구 15.7%, 연립 16.0%, 다세대 10.8%, 단독 7.5% 감소함.
- 10월 전국의 분양권 전매 거래량은 1만 7,745건으로 전월 대비 20.6% 증가함.
 - ※ 2016년 1월부터 발표되어 장기 시계열 비교는 불가능함.
 - 9월은 감소세로 돌아섰으나, 10월 들어 한 달 만에 큰 폭 증가함. 전월 대비 주택 매매 거래량은 2.2% 증가에 그쳤으나 분양권 전매 거래량은 20.6% 증가하여 비교적 큰 폭으로 증가함.
 - ※ 전월 대비 증감률 : 4월 11.3% → 5월 3.3% → 6월 31.5% → 7월 -22.4% → 8월 16.0% → 9월 -8.0%
 - 전월 대비 수도권 19.9%, 기타광역시 23.4%, 기타지방 19.0% 증가함. 특히, 전북(86.4%), 대전(47.6%), 전남(45.7%), 대구(44.3%)는 40% 이상 증가함.
 - 수도권에서는 서울, 경기, 인천이 각 26.2%, 19.3%, 15.3% 늘어, 서울의 증가세가 두드러짐.
 - 전국에서 울산(-25.2%)과 충북(-3.0%)만 감소함.

■ 1~10월 서울의 분양권 거래량, 전년 동기 대비 56.7% 증가

- 서울특별시 부동산 포털인 서울부동산정보광장을 기준으로 1~10월까지 서울의 매매 거래량은 10만 8,659건으로 전년 동기 대비 10.0% 감소함. 그러나 절대적인 수준은 거래량이 많았던 2006년과 2015년을 제외한 평년 연간 물량을 상회하는 수준임.
 - ※ 서울부동산정보광장의 거래량은 매일 건수가 갱신(更新)되는 방식으로, 공식 통계인 국토교통부의 주택 매매 거래량과는 계열 차이로 인해 절대치 차이가 존재함. 다만, 입주권 및 분양권 전매 자료를 세부적으로 발표하고 있어 분석을 실시함.
 - 서울시의 연간 매매 거래량 추이는 2006년에 최대치인 13.7만 건에 이르렀고, 2015년에는 최대치에 근접하는 12.7만 건의 거래가 이루어짐. 2006년과 2015년을 제외하면 서울시의 연간 매매 거래량은 4.6만 건(2010년)에서 9.0만 건(2014년) 범위를 형성함.
- 2015년 매매 거래량이 크게 증가하였던 강북권과 서남권에서 전년 동기 대비 매매 거래량 감소폭이 큰 것으로 나타남.
 - 전년 동기 대비 매매 거래량이 증가한 지역은 용산구(66.8%), 서대문구(4.5%), 은평구(2.9%), 송파구(2.1%)임.
 - 반면, 강북구(-27.2%), 성북구(-23.7%), 중랑구(-23.2%), 관악구(-22.3%), 금천구(-19.7%), 강서구(-17.6%)에서 거래량 감소폭이 크게 나타남. 이들 지역은 2015년 거래량이 큰 폭 증가했던 지역임.
- 1~10월까지 서울의 분양권과 입주권 거래는 전년 동기 대비 각각 56.7%, 17.9% 증가함. 2013년부터의 증가세가 지속되고 있으며 물량이 존재하는 특정지역에서 집중적으로 증가함.
 - 1~10월까지 분양권 거래는 6,111건으로 2008년 이후의 연간 거래량을 모두 넘어섬. 입주권 거래도 2,738건으로 2015년을 제외한 연간 거래량을 넘어섬.
 - ※ 분양권과 입주권 거래는 2008년 이후부터 안정적인 거래량 통계가 제공되고 있음.
 - 분양권 거래는 광진구, 동작구, 동대문구, 강서구, 노원구, 은평구에서 전년 대비 3배 이상 증가함. 입주권 거래는 송파구, 양천구, 금천구, 강동구, 성북구 등에서 전년 대비 2배 이상 증가함.
- 11·3대책 이후 입주권 및 분양권 거래량은 점진적인 감소가 불가피할 것으로 판단됨.
 - 현재 발표되는 거래량은 신고일 기준으로 실제 거래일 기준의 시장 상황과는 차이가 존재함.
 - 서울을 중심으로 청약제도가 강화되었다는 점을 고려하면, 11월 이후에는 점진적으로 서울의 분양권 거래량 감소는 불가피할 것으로 판단됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

글로벌 석유업계의 환경 변화 대응과 건설업 시사점

- 조직의 민첩성, 업무의 디지털화, 새로운 유형의 인재 유입 필요 -

■ 나날이 치열해지는 경쟁

- 건설산업은 국내의 건설시장의 규모가 정체되며, 기업 간 경쟁이 심화되는 상황에 처해있음.
 - ENR지에서 발표하는 세계 250대 기업의 매출 규모는 2001년 이후 14년 만에 처음으로 감소함. 이들 기업의 2015년 해외 매출은 전년 대비 -4.1%, 자국 매출은 -1.3%를 기록함.
 - 시장의 경쟁강도를 보여주는 HHI지수(Herfindahl-Hirschman Index)는 지수가 낮을수록 기업 간 경쟁이 심화됨을 의미하는데, ENR 글로벌 기업들의 HHI지수는 2001년 371에서 2015년 193까지 감소하였음.
- 석유산업계 역시 2014년 배럴당 100달러를 넘어섰던 유가가 현재 40달러대 수준으로 떨어지면서 급격한 환경 변화와 치열한 경쟁을 겪고 있으며, 건설 기업은 이들의 전략 변화를 참고할 필요가 있음.
 - 단기적으로는 선진국의 회복 정체와 세계 공장인 중국의 경제성장 둔화로 인해, 그리고 장기적으로는 친환경 에너지와 전기자동차 등 탈석유 기술의 확산에 따라 석유 수요는 감소할 것으로 예상됨. 이러한 환경 변화에 살아남기 위한 석유산업계의 적극적인 대응이 진행됨.

■ 석유산업계의 게임체인저 트렌드와 미래 조직

- 컨설팅기관 맥킨지¹⁾는 향후 석유산업계의 게임 판도를 바꿀 3가지 트렌드로 풍족한 석유, 기술 진보, 인적자원 변화를 제시함.
 - 석유의 공급이 수요보다 많은 상황은 유가 하락으로 이어지고, 석유산업계 기업은 차별화된 역량보다 가격, 효율성, 속도를 중시하게 될 것임.
 - 인공지능, 인간과 기계의 상호작용, 빅데이터 등으로 이야기되는 기술 혁신은 기존 업무를 자동화하고 생산성 향상을 가져올 것임.
 - 정보통신 기술에 능통하고 일과 삶의 균형을 중시하는 밀레니얼 세대(Millennial Generation)가 향후 산업계의 주요 구성원이 되면서 이들 세대의 특징이 산업계에 투영될 것임.

1) Mckinsey&Company(2016. 9), The oil and gas organization of the future ; <http://www.mckinsey.com>.

- 또한, 해당 보고서는 고유가 시대에 갖춰진 중앙 집중형 조직 구조가 비용 증가, 혁신 정체, 느린 의사결정을 가져오며, 향후 저유가 시대에는 5가지 조직 변화(민첩성, 디지털화, 분산, 밀레니얼 세대 특성 반영, 기업 핵심 가치 재정의)가 필요하다고 언급함.
 - 현재의 비대하고 복잡한 중앙 집중형 조직 구조는 기술적, 정치적, 운영상의 대형 위험을 관리하기 위한 것으로, 유가가 배럴당 50달러 이하인 시장에서는 유용하지 않다고 주장함.

■ 건설기업 미래 조직의 변화 방향

- 저유가 시대에 대응하기 위한 석유산업계 조직의 모습을 통해 건설산업 조직의 변화 방향을 제시하면 다음과 같음.
- 환경 변화에 빠르게 적응하기 위해 실시간 의사결정이 가능한 민첩한 조직을 갖추어야 함.
 - 엄격한 계층으로 구분되던 기존 조직과 달리 업무 중심으로 신속히 조직 및 해체되는 유동성 있는 조직이 필요하며, 계단식 의견 수렴의 업무 방식에서 벗어나야 함.
 - 다만, 이러한 역동적인 업무 방식은 빠른 협업 방식, 기업이 축적한 지식에 즉각적으로 접근할 수 있는 기업 문화, 업무 프로세스의 표준화 등에 의해 뒷받침되어야 함.
 - 또한, 중앙집중형 조직의 고비용과 느린 의사결정은 급변하는 환경에 대한 대응을 어렵게 하고, 기업의 장기 생존을 위협하는 요인이 될 수 있음. 따라서 리스크가 낮은 사업에 대해서는 일선에서의 효율적 의사결정이 필요함.
- 업무 방식의 디지털화를 통하여 안전과 생산성을 향상시키고, 기업의 핵심 역량을 재정의하는 것이 필요함.
 - 모범 사례를 매뉴얼화하고, 매뉴얼화된 업무 중 60~90%는 자동화함으로써 휴먼에러를 감소시킬 수 있음. 이러한 변화로 안전 및 생산성이 크게 향상될 것이며, 특히 건설산업은 자동화를 통해 오늘날 제조업과 같은 생산성 향상을 기대할 수 있음.
 - 데이터 분석, 통계, 기계학습 등 기업의 새로운 역량과 업무가 등장할 것이며, 기업은 기업 내부의 핵심 역량으로 관리하기 위한 업무를 재정의(再定義)해야 함.
- 마지막으로 기업의 장기적인 발전을 위해 새로운 세대의 인재 유입이 필요하며, 이들 세대의 특성이 반영된 기업의 가치와 업무 환경을 준비해야 함.
 - 산업에 대한 부정적인 인식은 공익을 중시하는 밀레니얼 세대의 가치와 부합하지 못하기 때문에 기업은 인재 유치를 위해 건설산업에 대한 긍정적인 청사진을 제공할 필요가 있음.

성유경(연구위원 · sungyk@cerik.re.kr)

‘계약 이론’과 건설산업 시사점²⁾

- 도덕적 해이를 방지하는 계약이 사회적으로 최선 -

■ 계약 이론, 양측이 만족할 수준에서 합의될수록 사회 전체 효용 증가

- 2016년 10월 발표된 노벨경제학상 수상자 Oliver Hart, 하버드대 교수는 “모든 경제 관계가 결국 계약으로 이뤄져 있기 때문에 계약 과정이 투명하고, 양측이 만족할 수준에서 합의될수록 사회 전체 효용이 증가한다”고 밝힘.
- 계약 과정의 투명성, 계약 결과의 공정성이 담보되어야 사회적으로 바람직하다는 의미로 해석됨.

■ ‘주인-대리인’ 문제(Principal-Agent Problem)와 ‘도덕적 해이’(Moral Hazard)

- 계약관계에서 권한을 위임하는 사람을 주인(principal)이라고 하며 권한을 위임받는 사람을 대리인(agent)이라고 함.
- 이때 주인은 대리인에게 자신의 권한을 위임하면서 주인을 위해 노력해줄 것을 약속받고 그에 따른 보상을 해주기로 계약을 맺음.
- 하지만 주인과 대리인 간에는 정보의 불균형이 존재하며, 각자 자신의 이익을 극대화하려고 함.
- 따라서 대리인은 자기가 가진 정보를 자신에게 유리하게 이용하려는 기회주의적 속성을 가지게 되는 이른바 ‘도덕적 해이’ 현상이 발생함.
- 그 결과 주인의 경제적 효율성이 달성되지 않거나 피해를 입을 수 있는데 이러한 상황을 가리켜 주인-대리인 문제라고 함.

■ ‘도덕적 해이’를 방지하는 계약 설계 : 최선의 결과 도출

- 사회에서 관찰될 수 있는 도덕적 해이를 방지하기 위해 만들어진 계약의 이론적 토대를 마련한 점이 노벨상을 수상할 수 있었던 핵심 연구 성과로 꼽힘.³⁾
- 현실에서의 대표적인 적용 예로는 주주와 경영진과의 계약 관계, 보험회사와 가입자와의 관계를

2) 본고는 Hart and Grossman(1983), “An Analysis of the Principal-Agent Problem” *Econometrica*, pp.7-46을 기반으로 작성함.

3) 스웨덴 왕립과학원 노벨위원회의 수상자 선정 이유는 다음과 같음. “현대 경제는 셀 수 없을 정도로 많은 계약으로 이뤄져 있다. 하트 교수가 창조한 새로운 이론적 틀은 실제 일상생활에서의 계약과 제도를 이해하는 데뿐만 아니라 계약 디자인에 있어 함정(pitfall)을 이해하고, 피하는데 가치를 찾을 수 있다.”

들 수 있음.

- 경영진의 급여를 기업의 성과 지표에 연계하는 성과 연동형 보수(performance pay) 계약을 할 경우 경영진이 주주의 의사에 따를 유인이 충분하게 됨.
- 보험 가입자가 사고를 났을 때 보험 가입자가 어느 정도 부담금을 내면 도덕적 해이의 유인이 감소하게 됨.

■ 시사점 (1): 협상력(Bargaining Power)과 수직 계열화간 영향 분석의 이론 제공

- Oliver Hart의 ‘불완전 계약 이론’은 하위(또는 상위) 생산체제에 지나치게 의존할 경우, 하위(또는 상위) 생산 주체의 협상력이 더 강해진다고 설명함.
 - 예를 들어 수직적 갑-을 관계에서 을에 대한 의존성이 높아지는 경우, 을의 협상력이 증가하고, 결국 갑은 을을 수직 계열화하려는 유인이 높아진다는 의미임.
 - 건설산업은 ‘발주자 → 원도급업체 → 하도급업체 → 근로자’로 이어지는 수직적 생산체계를 형성하고 있음. ‘불완전 계약 이론’은 직접시공제, 건설업체의 근로자 고용 등 생산 주체의 협상력에 영향을 주는 의사결정이 수직 계열화에 미칠 영향을 분석하는 이론적 틀을 제공함.

■ 시사점 (2) : 도덕적 해이 방지 및 불공정 행위 개선 필요성 이해

- 공공 발주기관의 주인은 국민이며, 발주기관은 국민의 대리인으로서 공공의 이익을 추구할 목적을 가짐.
 - 올해 여름에 발생한 한전의 사례에서와 같이 스스로의 노력에 의한 기업의 성과 향상이 아닌 외생적 환경(저유가, 폭염, 누진세 등)에 기인한 매출액의 증가는 궁극적으로 공공의 이익 증진과는 거리가 있음.
 - 유사하게 공공 발주기관이 외생적인 제도 환경이나 관행으로부터 발생한 성과에 대해서 성과 연동제를 바탕으로 기업의 이익을 극대화한다면, 공공의 이익 추구가 아닌 도덕적 해이 현상으로 볼 수 있음.
 - 따라서 공공 발주기관의 평가 요소에 품질, 안전, 유지보수 관점 등 다양한 측면을 검토하여 공공의 이익을 반영하는 성과 연동제로의 개선이 필요함.
 - 또한, ‘계약 이론’의 시사점대로 양측이 만족할 수준에서 합의가 가능하도록(사회적 효용을 극대화할 수 있도록) 공공 발주기관의 불합리한 계약 조항에 대한 지속적 개선이 요구됨.

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

트럼프노믹스 파장, 부동산 시장 골 깊어진다

올 2분기부터 건설투자의 경제 성장 기여도는 50%를 넘어섰다. 건설투자 확대가 없었다면 경제 성장률은 1%대로 추락했을 것이다. 지금부터 건설경기를 어떻게 잘 관리하느냐는 대단히 중요한 경제 정책 과제다. 당초 내년 건설경기 전망은 그다지 나쁘지 않았다. 종합건설업체의 내년 수주액은 127조원으로 사상 최고였던 작년보다 약 30조원 줄어든 전망이다. 그래도 2010~2014년 평균 수주 실적이 100조원 내외였다는 사실과 대조해보면 상대적으로 나은 편이다. 하지만 국내 정치의 혼란에다 미국 대선에서 도널드 트럼프 공화당 후보의 당선으로 내년 부동산 시장과 해외건설 시장은 불확실성이 크게 높아졌다.

트럼프 당선자는 대규모 인프라 투자와 감세를 약속했다. 이 같은 약속을 실행하면 인플레이션 가능성이 높고, 미국 중앙은행(Fed)의 기준금리 인상 속도도 빨라질 수 있다. 게다가 달러 강세나 북핵 문제 및 국내 정치 혼란으로 외국 자본의 국내 이탈이 가시화된다면, 당장은 아니겠지만 우리도 금리 인상이 불가피한 상황에 처할 것이다. 여기에 가계부채 증가를 억제하기 위한 금융 규제 강화, 입주 물량 과다 등 내부 요인까지 감안해 보라. 내년 부동산 시장은 엷친 데 덮친 격이 될 수 있다.

이제 우리 정부도 통화 정책에서 사회간접자본(SOC) 투자 확대 등 재정 정책으로 경기 부양책의 무게중심을 옮겼으면 한다. 양적 완화 같은 통화 정책은 전 세계적으로 주식과 부동산 시장의 버블을 형성하는 데 기여했다. 하지만 그 성과는 골고루 배분되는 것이 아니라 부익부 빈익빈(富益富貧益貧)을 심화시켰다. 장기간에 걸친 양적 완화로 소득 계층간

불평등이 심해지자 분노한 미국 중산층이 부패한 기성 정치권을 심판한 것이 트럼프 당선의 배경이라는 평가도 많다.

건설투자 비중을 적정 수준으로 유지하고자 한다면 지역마다 산재한 노후 인프라의 성능 개선, 지진 등 재난재해 방지 대책 수립과 실행 및 4차 산업혁명 시대를 선도하기 위한 스마트도시 건설이나 도시 인프라 혁신 작업의 적극적인 추진이 필요하다. 미국 인프라 시장 진출 등 해외건설 활성화를 위해서는 산업구조 개혁과 발주제도 혁신을 이뤄야 한다.

부동산경기가 과열되면 브레이크를 밟아주고, 침체되면 부양책을 쓰는 것도 정부 역할이다. 최근 2~3년 간 부동산 시장은 과열로 치달았지만 11·3대책 같은 규제 조치는 다소 때늦은 감이 있다. 그 결과 최근 2년 사이에 인·허가와 분양 물량이 사상 최고 수준으로 급증했다. 산이 높으면 골도 깊은 법이다. 내년에는 올해에 이어 인·허가와 분양 물량이 줄어들고, 매매가와 전세가가 마이너스로 전환할 가능성이 높다. 특히 내년 하반기부터는 입주 물량 급증에 어떻게 대응할 것인지가 중요하다.

우리 부동산 시장에서도 소득 계층간, 세대간 불평등이 커지고 있다. 2015년에 아파트를 구입한 55세 이상 고령층은 2011년에 비해 무려 57% 이상 늘었는데, 34세 이하는 16% 이상 줄었다는 통계도 있다. 이 같은 불평등은 경제적 차원을 넘어 정치적, 사회적 차원에서도 큰 불안 요인이 될 수 있다. 자산 보유의 불평등을 시정하기 위한 선제적인 정책 대응도 필요하다. <한국경제, 2016. 11. 15>

이상호(원장 · shlee@cerik.re.kr)