

# 건설동향브리핑

CERIK

제619호  
2017. 7. 24

## 정책동향

■ 건설인력 수요 조사, 3년 내 '부족' 전망이 대세

## 시장동향

■ 6.19 대책 이후 한 달간의 부동산 시장 동향

## 산업정보

■ 외국의 노후 인프라 재투자사업 사례와 시장 전망

■ ENR의 2016년 225대 설계기업 매출 동향 분석

■ 런던 주택시장, 2017년 2분기가 변곡점 될 듯

## 건설논단

■ 글로벌 인프라 시장의 패러다임이 바뀐다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

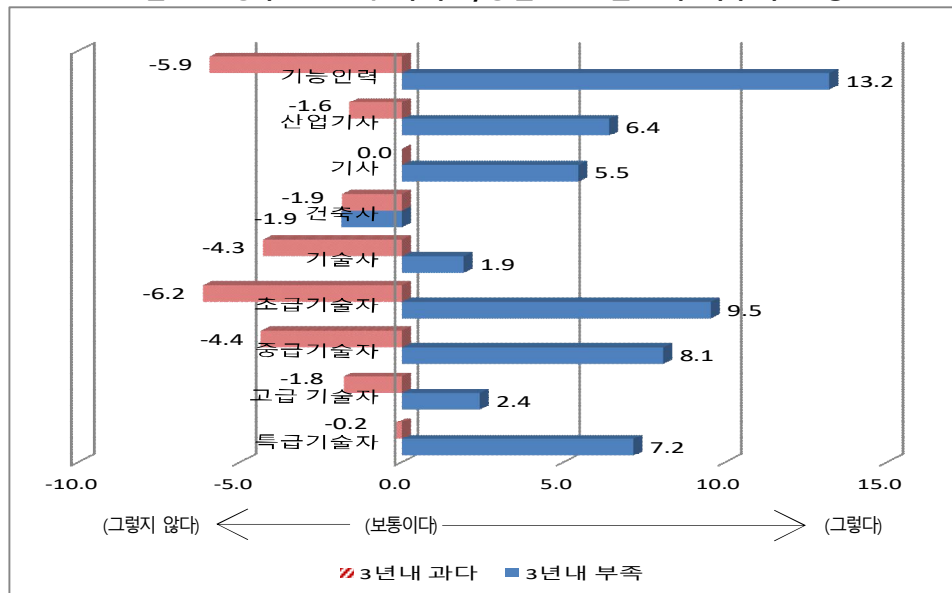
## 건설인력 수요 조사, 3년 내 '부족' 전망이 대세<sup>1)</sup>

- 지역별·기업규모별 인력 불균형 심각, 단기적으로 기능인력 '부족' 해소 시급 -

### ■ 예상과 달리 대다수 건설 업체들이 향후 3년 내 건설인력이 '부족'할 것으로 전망

- 종합 및 전문 건설업체들과 엔지니어링(건축사 포함) 업체들을 대상으로 향후 3년간 건설인력의 과부족 전망에 대해 조사한 결과 건설인력이 '과다할 것'으로 예상하는 응답이 많을 것이라는 예상과 달리 인력이 '부족할 것'이라고 전망하고 있었음(<그림 1> 참조).
- 건설 시공 및 엔지니어링 업체들을 대상으로 향후 3년 이내 등급별/자격별 건설기술자의 과부족 전망을 질문한 결과 '건축사'를 제외한 모든 부문의 인력이 부족할 것이라고 응답함.
- 모든 업종에서 가장 부족할 것(또는 과다하지 않을 것)으로 지적된 인력은 기능인력이라고 응답했으며, 다음으로는 초급기술자와 중급기술자 순으로 나타남.

<그림 1> 향후 3년 내 자격별/등급별 건설인력 과부족 전망



- 주 : 1) '과다할 것이다'와 '부족할 것이다'는 동일한 의미를 내포한 질문이나 응답자들이 양 단어에 대해 받는 어감의 차이가 있고, 대답의 신뢰성을 확인하기 위하여 '과다'와 '부족'을 별도로 질문한 결과를 한 그래프로 나타냄.  
 2) 응답은 5점 만점을 100점으로 환산한 후 60점(보통)=0을 기준으로 재산정한 것으로 ±점수가 높을수록 '그렇다' 또는 '그렇지 않다'는 의미가 강함. 이하 동일.

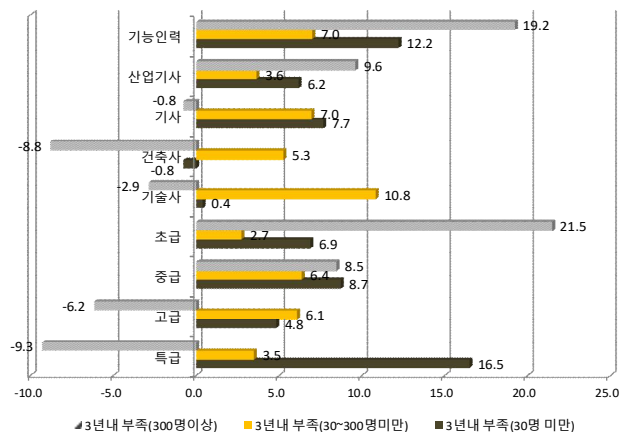
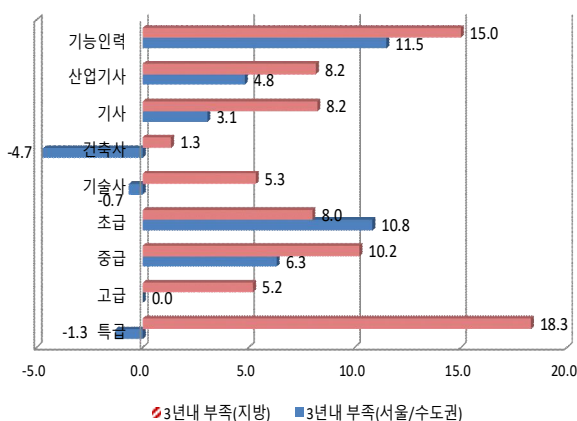
1) 본 원고는 2017년 4월 24일부터 5월 12일까지 약 3주간 각 관련협회의 협조로 종합건설업체, 전문건설업체 및 건설사업관리업체(엔지니어링 및 건축사)를 대상으로 실시된 것으로 종합건설업체 38개사, 전문건설업체 74개사, 엔지니어링 및 건축사 31개사, 업종 무응답 1개사로 총 144개사가 응답한 결과임.

- 한국건설기술인협회 통계에 따르면 2016년 10월말을 기준으로 건설기술자 수가 약 78만 명에 달함에도 불구하고 인력 부족을 전망한 응답이 많은 것은 현재 건설 산업 내 청년층 인력의 유입이 지속적으로 감소하고 있으며<sup>2)</sup>, 후술하는 바와 같이 지역별 및 기업규모별로 인력 수급 불균형 (mis-match) 현상이 심화되는데 기인한 것으로 파악됨.

## ■ 기술자 수요는 지역별/기업규모별로 다르나 기능인력은 기업규모/지역 불문 '부족' 일성

- 건설인력의 단기 부족 전망을 지역별 및 기업규모별로 살펴본 결과 서울/수도권과 지방 업체들, 대형업체와 중견 및 중소기업들 간에 인력 수요에 차이가 있는 것으로 나타므로 향후 건설인력 정책의 효과성 제고를 위해서는 차별화된 정책 대안 모색이 요망됨.
- 지역별로 보면, 서울/수도권 지역 업체들은 기능인력을 포함하여 등급별로는 초급 및 중급 기술자, 자격별로는 산업기사와 기사 등 주로 청년층 인력의 부족을 지적함. 반면, 지방업체들의 경우에는 기능인력 외에 등급별로는 특급기술자가 가장 부족하며, 자격별로는 산업기사와 기사 등 거의 모든 유형의 기술인력이 부족할 것으로 응답함(<그림 2> 참조).
- 기업규모별로 보면, <그림 3>과 같이 300명 이상의 기업에선 초급기술자가 가장 부족하고, 다음으로 기능인력, 산업기사라고 응답하여 청년층 인력의 부족을 지적함. 30~300명의 중규모 업체들은 기술사, 건축사 등 고급 자격자와 중급/고급 기술자 등 중간관리자급 인력이 부족할 것으로 응답함. 30명 미만의 소기업들은 특급기술자와 기능인력과 같이 양 극단의 인력이 부족할 것이라고 응답함.
- 다만, 모든 기업에서 부족할 것으로 전망한 기능인력의 경우 내국인 숙련 인력의 양성과 적정 규모의 외국인력 수입 등을 통해 단기 부족을 보완할 수 있는 정책대안 모색이 시급함.

<그림 2> 지역별 3년 내 건설인력 부족 전망   <그림 3> 기업규모별 3년 내 건설인력 부족 전망



김민형(선임연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

2) 한국기술인협회의 통계에 따르면 30세 이하 청년층 기술인력의 경우 2011년 6만 939명(9.2%)에서 2016. 10월말에는 3만 363명(3.9%)으로 크게 감소한 것으로 나타남.

## 6.19 대책 이후 한 달간의 부동산 시장 동향

- 부동산 대책, 보다 거시적 차원에서 접근해야 -

### 6.19 대책 이후 주간 아파트 가격 동향

● 서울 전체 및 강남권역, 6.19 대책 발표 직후에는 아파트 매매가격 상승폭이 축소되었으나 7월 들어 다시 상승세가 확대되고 있음.

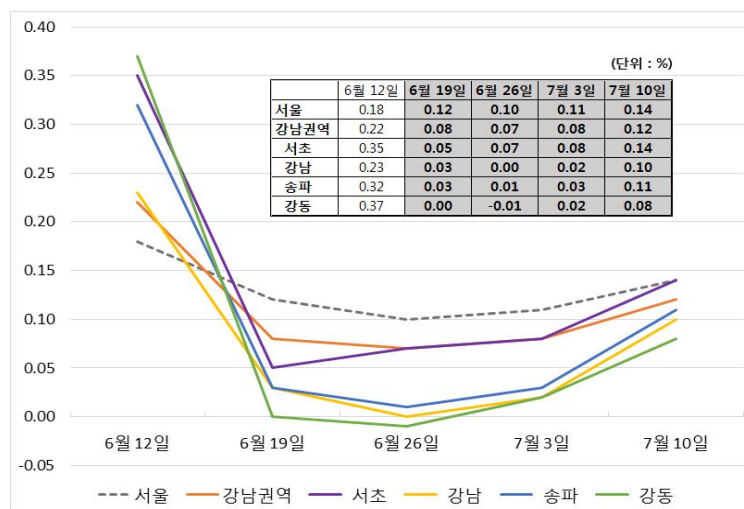
- 서울 서초구는 6.19대책 발표 시점에 상승폭이 축소된 이후 7월 10일까지 지속적으로 상승폭이 확대되는 양상임(<그림 1>참조).
- 서울 강남구, 송파구, 강동구는 6월 26일까지 상승폭이 둔화되다가 다시 확대되는 경향을 보임.

● 노원구 등 서울 강북권 중심으로 가격 상승폭이 강남권역을 상회하였음.

- 서울 전체의 가격 상승률이 6월 19일 이후 강남권역의 가격 상승률을 상회하는 것은 정비사업에 따른 주거환경 개선 기대가 반영된 때문임.
- 성동구, 중구, 광진구를 중심으로 상승폭이 확대되었으며, 노원구는 대책 발표 전인 6월 12일에는 상승률이 전주 대비 0.17%로 강남권역(0.22%)에 못 미쳤으나, 발표 이후 소강상태를 보인 강남권과 달리 상승폭이 발표 이전에 비해 확대됨.

※ 노원구 주간 아파트 가격 상승률 : 6월 19일 0.38%, 26일 0.32%, 7월 3일 0.32%, 7월 10일 0.31%

<그림 1> 6.19 대책 이후 서울 및 강남권역 주간 아파트 가격 상승률



자료 : 한국감정원.

- 서울 재건축 대상 아파트, 7월 2주차에 매매가격도 상승폭이 확대됨.<sup>1)</sup>
  - 서울 재건축 대상 아파트의 거래는 적었으나 7월 1주차에 0.28%, 7월 2주차에 0.44% 상승하며 강세를 보임.
    - ※ 재건축 제외 아파트는 7월 1주차 0.19%, 7월 2주차 0.26% 상승하며 상승폭 확대
  - 6.19대책 이후 하락세였던 강동구 재건축 시장도 0.52% 상승하며 가격 상승폭이 확대됨.
- 신도시는 1기 신도시 위주로 아파트 매매가격이 상승하였음.<sup>2)</sup>
  - 일산 0.19%, 평촌 0.13%, 분당 0.11%, 산본 0.04%, 판교 0.04%, 광교 0.03% 상승함.

### ■ 도시재생 뉴딜 기대감에 노후 주거지에 대한 관심 증가

- 수도권 573개 구역에서 재개발·뉴타운 사업 진행 중임.<sup>3)</sup>
  - 서울은 268개 구역, 경기도는 208개 구역, 인천은 97개 구역에서 진행 중임.
  - 인천은 남구(35개 구역), 서울은 영등포(34개 구역), 경기도는 남양주(32개 구역)에 집중됨.
- 도시재생 지역 주택 가격도 상승세를 보임.
  - 개발 호재로 작용하여 도시재생 지역 내 비아파트 및 소형 평형 아파트 가격의 상승이 기대됨.
    - ※ 대선 직전이었던 5월 5일 이후 중림동 S빌리지(60㎡) 4,500만원, 송인동 J힐스테이트(60㎡) 750만원, 신길 뉴타운 J아파트(60㎡) 2,750만원 상승<sup>4)</sup>

### ■ 부동산 대책, 보다 거시적 차원에서 접근해야

- 투기수요 억제에만 초점을 맞춘 단기 대책은 한계점을 드러낼 가능성이 높음.
  - 규제 대상 지역 주택에 대한 투자 결정은 관망하면서 규제의 영향권을 벗어난 주택으로 투자 수요가 이동하는 소위 ‘풍선효과’가 규제 대상 주변 지역에 나타날 가능성이 존재함.
  - 만약, 투자 수요가 도시재생 지역으로 이동한다면, 도시재생을 실시하기 전부터 ‘젠트리피케이션’<sup>5)</sup> 문제가 발생할 수 있음.
  - 새로운 정책이 기존 정책 목표와 상충되는 결과를 야기할지에 대한 평가 체계 구축이 요구되며, 종합적이고 장기적인 부동산 정책 로드맵을 제시할 필요가 있음.

김천일(부연구위원 · ckim@cerik.re.kr)

1) 부동산 114 리서치센터 자료임. 7월 2주차 기준임.  
 2) 부동산 114 리서치센터 자료임. 7월 2주차 기준임.  
 3) 부동산 114 자료임. 조사시점 : 2017년 5월.  
 4) 한국감정원. 「50兆 도시재생 시작된다, 노후 주거지 들쭉!», 조선일보, 2017. 7. 18. 에서 재인용.  
 5) 낙후됐던 구도심이 번성해 중산층 이상의 사람들이 몰리면서, 임대료가 오르고 원주민이 내몰리는 현상.

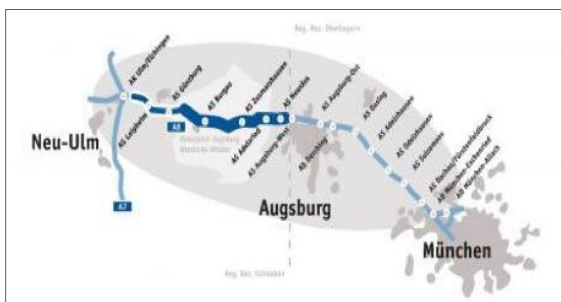
## 외국의 노후 인프라 재투자사업 사례와 시장 전망

- 해외 노후 인프라 시장 진출을 위한 경쟁력 확보 필요 -

### 외국의 노후 인프라 재투자사업(Rehabilitation) 사례

- 독일 울름~아우구스부르크 간 도로사업(A8 II)은 민간투자자가 약 60년간 경과한 자동차 전용도로에 대한 유지·보수(58Km)와 부분적인 고정차선 확장 및 급경사 노선 개선(41Km) 등을 수행하고, 30년 간 운영을 담당하는 사업임(<그림 1> 참조).
  - 발주처는 독일 연방 교통건설도시계획부이며, 사업시행자는 Pansuevia GmbH & Co, 재무적 투자자는 UniCredit, BBVA, LBBW, EIB 등임.
  - 총 투자금액은 약 2억 9천만 유로, 건설기간은 3년 6개월, 관리운영권 설정 기간은 30년임.
  - 민간투자자는 화물차 통행량에 비례하여 정부지급금을 수령하는 것으로 투자비를 회수함.
- 일본 '신 고베 로프웨이 재정비 등' 사업은 민간투자자가 노후화된 '누노비키 허브정원'의 로프웨이에 대한 투자와 로프웨이를 포함한 관광지 운영을 담당하는 사업임(<그림 2> 참조).
  - 누노비키 허브정원은 고베 시가지가 한눈에 보이는 지리적 조건을 살린 관광자원으로서, 1991년 10월 개장 후에는 연평균 약 200만명이 방문하는 시설이었으나 2007년도 이후 연간 약 51만명 수준으로 감소하였으며, 노후시설물에 대한 개량 및 재투자가 필요했음.
  - 민간사업자는 로프웨이에 대한 재투자를 담당하고 로프웨이 및 누노비키 허브정원 전체의 관리 및 운영을 담당함<sup>1)</sup>.

<그림 1> 울름~아우구스부르크 사업 노선도



자료 : Germany's Transport Infrastructure Financing Company (VIFG)

<그림 2> 누노비키 허브정원 위치도



자료: 신 고베시, 2008. 12. 15.

1) 로프웨이의 운영수입은 고베시가 결정한 요금 수준을 바탕으로 실제 이용수입분 만큼 수령하며, 누노비키 허브정원의 입장료 수입은 협약에서 사전에 결정된 총수입 금액을 기준으로 하여 이보다 미달할 경우 정부가 그 차액을 보전하고 초과할 경우 초과 이익분을 공유하는 구조임. 허브정원 내의 기타 식음료 및 기념품 판매수익은 민간사업자의 부대수입으로 함.

## ■ 노후 인프라에 대한 재투자 수요 증가는 글로벌 트렌드

- 노후 인프라에 대한 개량과 재투자 소요는 미국, 독일, 일본 등 선진국에서는 이미 본격화 되었으며, 우리나라도 당면하기 시작한 이슈임.
  - 미국 토목학회에 의하면 미국의 노후 인프라 상태 개선을 위하여 향후 10년 간 약 3.3조 달러가 소요될 것으로 추정되며, 일본 국토교통성 통계(2014)에 따르면 2023년 까지 도로 및 교량의 약 43%, 터널의 약 34% 가 50년 이상 경과한 시설물이 될 것으로 예상되어 유지관리 및 갱신비용으로 약 4.3~5.1조엔 가량 소요될 것으로 추정됨.
- 발전소를 예로 들면, IEA(2012) 보고서<sup>2)</sup>는 10년 이내에 세계 석탄화력 발전용량 중 약 6.0~6.5% 수준의 재투자가 필요하며, 향후 지속적으로 증가될 것으로 예측함.
  - 동 보고서에 의하면 2035년 까지 세계적으로 약 519GW의 석탄발전소가 수명을 다할 것으로 예측하고 있으며 이 중 약 27%가 유럽에서, 약 35%가 미국에서 발생할 것으로 예상함.

## ■ 노후 인프라 재투자사업의 특성과 해외시장 전망

- 글로벌 금융위기 및 유가하락 이후부터 해외 인프라사업 발주 시 시공자 금융패키지 제공을 요구하거나 민간투자 사업으로 추진하는 비중이 급증하고 있는 추세임.
  - 발전소, 정수처리장, 철도시설, 상·하수관로 등 설비가 결합된 시설의 개량 및 재투자 수요가 토목구조 시설보다 먼저 발생되며, 선진국에서 개발도상국으로 수요가 확산되는 특성을 가짐.
  - 특히, LCC(Life Cycle Cost) 개념에 의한 재투자 소요재원을 미리 준비하는 재정당국은 거의 없기 때문에 개량 및 재투자를 위한 자원조달은 민간투자를 선호하는 경향이 높음.
  - 따라서, 노후 인프라에 대한 개량 및 재투자 수요를 선진국 인프라시장 진입의 기회로 활용하는 것을 고려할 수 있으며, 향후 개발도상국 수요 증가 시 이 경험을 적용할 수 있음.
- 개량(Rehabilitation)투자 사업은 성과목표가 구체적이고, 토지가 기 확보된 경우가 많으며, 신뢰성 있는 수요 예측이 가능하므로 신규사업보다 투자위험이 낮은 특성이 있음.
  - 반면, 노후시설의 실사 및 성능평가를 통한 시설물별 자료를 확보하기가 어렵고, 발주처의 특정한 요구스펙에 의해 맞춤형 투자전략을 수립해야 하는 어려움이 존재함.
  - 초기 사업발굴 위험을 분산하고, 원-스톱 솔루션을 제공할 수 있는 역량을 확보하여 수주가능성을 높이기 위해서는 팀-코리아<sup>3)</sup> 구성 전략을 고려해 볼 수 있음.

박수진(연구위원 · jin@cerik.re.kr)

2) 'CCS RETROFIT : Analysis of the Globally Installed Coal-Fired Power Plant Fleet', IEA(2012)

3) 예를 들면 설계·감리회사, 건설회사, 주기기 제조사, (운영 노하우를 보유한)공기업, (수출)금융회사 등을 생각해 볼 수 있음

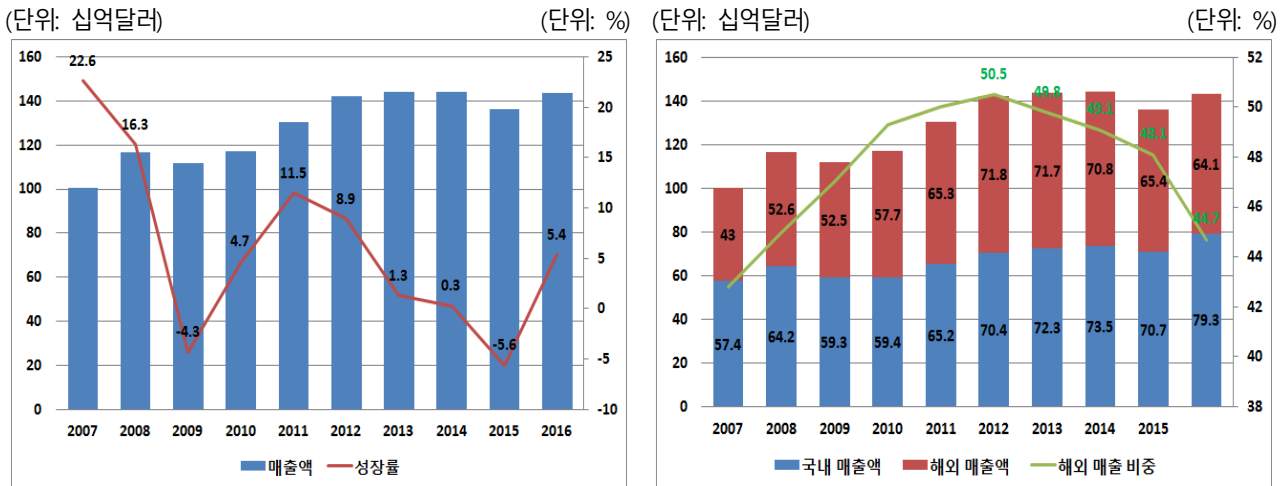
# ENR의 2016년 225대 설계기업 매출 동향 분석

- 세계 설계기업 해외 매출, 전년대비 2%↓ 4년 연속 하락세 -

## ■ 225대 설계기업의 2016년 전체 매출은 전년대비 5.4% 상승한 1,434억 달러

- 저유가, 중국 경기 부진 등에도 불구하고 세계 설계기업의 2016년 전체 매출은 전년대비 74억 달러 증가하며 5.4%의 성장률을 기록함(<그림 1> 참조).
  - 2009년 이후 처음으로 마이너스 성장률을 기록한 2015년과 달리 2016년 세계 건설기업의 매출은 V자형 반등에 성공하며 성장세로 돌아섬.
  - 하지만 전년대비 12.1%(86억 달러) 증가해 793억 달러를 기록한 국내 매출과 달리 해외 매출은 641억 달러로 전년 대비 13억 달러 감소함. 또한 전체 매출에서 해외 매출이 차지하는 비중은 44.7%로 지난 2008년(45%)이후 최저치를 기록함.
  - 세계 설계기업의 해외 매출은 지난 2012년 이후 지속적으로 감소해 2011년의 653억 달러와 비슷한 수준임.

<그림 1> ENR 225대 설계기업 매출 및 성장률(좌)와 국내 및 해외매출 추이(우)



자료: ENR

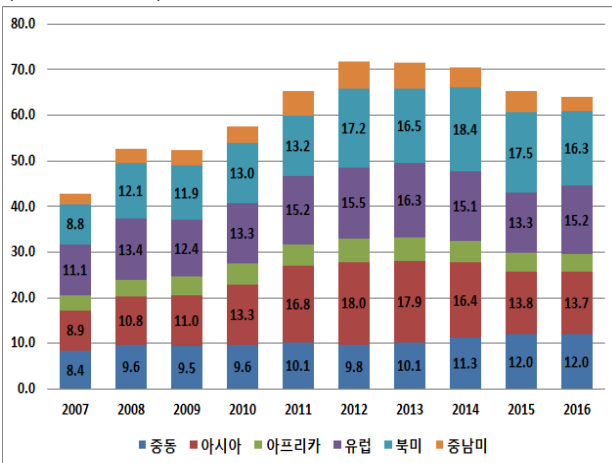
- 지역별 해외매출 규모는 유럽 지역이 152억 달러로 전년 대비 19억 달러 증가해 유일하게 성장하였음(<그림 2> 참조).
  - 유럽 지역은 지난 2013년 163억 달러를 기록한 이후 2년 연속 이어져 온 하락세가 멈춘 것으로 최근 유럽 건설시장의 성장세와 무관하지 않음.



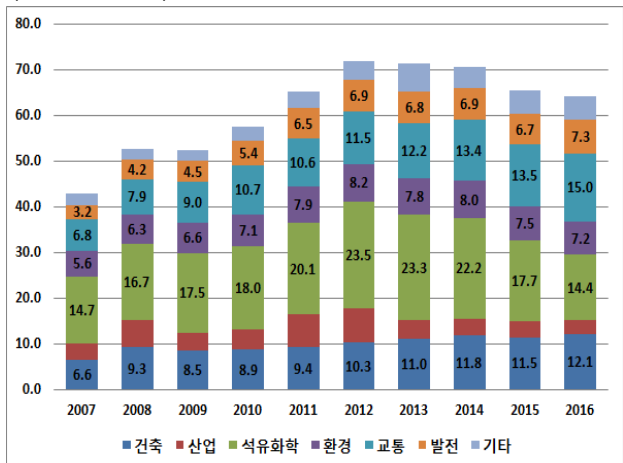
- 반면 북미와 중남미 시장은 전년대비 각각 12억 달러와 16억 달러가 감소했으며 중동과 아시아 및 아프리카 지역도 전년대비 성장세를 기록하지 못함.
- 공종별로는 2015년에 전년대비 20.2%의 하락률을 기록했던 석유화학 부문이 2년 연속으로 두 자릿수 하락률(19%)을 기록하며 144억 달러를 기록하는 데 그침.
  - 저유가로 인한 석유화학 부문의 매출 위축이 심화되는 가운데 교통, 건축, 발전 부문의 매출 규모는 전년대비 최소 6억 달러에서 최대 15억 달러씩 증가하였음.
  - 특히 150억 달러를 기록한 교통 부문의 해외매출은 지난 2007년부터 2016년까지 성장세를 지속해 오고 있음. 이는 인프라 투자를 기반으로 하는 시장의 지속가능한 성장 가능성을 의미하는 것임.

<그림 2> ENR 225대 설계기업 지역별(좌) 및 공종별(우) 해외매출 추이

(단위: 십억달러)



(단위: 십억달러)



자료: ENR

### 세계 설계 시장은 인수합병을 통한 역량 강화와 인프라 중심의 성장이 키워드

- 다양해지고 확대된 발주자의 니즈에 대응하기 위해 설계시장에서는 인수합병을 통한 기업의 역량 강화가 지속되고 있음.
  - 설계 외에도 사업개발 협력, 제한된 자원의 활용 극대화를 위한 시공 관리 등 발주자는 설계기업으로부터 종합 서비스(full-service)를 요구하고 있는 추세임.
- 인구 및 중산층 증가와 도시화 확대 등으로 인해 편리하고 안전한 인프라 수요가 지속적으로 확대되고 있어 관련 시장은 설계기업에게 매력적임.
  - 중국의 일대일로 계획에 따른 아시아 건설시장 확대 가능성도 주목해야 함.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

# 런던 주택시장, 2017년 2분기가 변곡점 될 듯

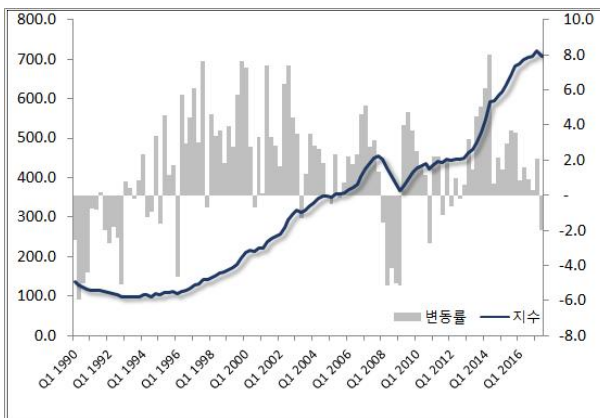
- 다양한 주거불안 문제 확대로 정책적 도전 맞고 있어 -

## 2017년 2분기, 런던 주택시장 가격하락 시작

- 브렉시트에도 상승세를 이어오던 런던 주택가격이 2017년 2분기부터 하락세로 전환됨. 2017년 2분기가 런던주택시장의 변곡점이 될 가능성이 높음.
  - Nationwide의 주택가격지수<sup>1)</sup>에 따르면 2017년 2분기 런던의 주택가격은 전 분기 대비 2.0% 하락함. 2012년 3분기 이후 약 5년 만에 하락세로 전환됨(<그림 1> 참조).
  - 공공에서 발표하는 영국의 토지등록청 및 통계청의 주택가격지수는 4월까지 발표되었고 상승세 지속

<그림 1> 런던주택가격지수 및 변동률

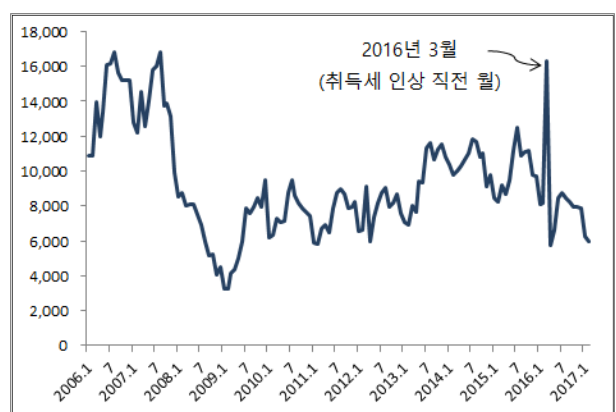
(Q1 1993 = 100, 단위 : %)



주 : 계절조정지수, 변동률은 전월비임.  
자료 : Nationwide.

<그림 2> 런던 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 건)



자료 : 영국 토지등록청.

- 지난 20여 년간 런던 주택가격 상승세가 이어진 데에는 인구 증가에도 불구하고 주택공급이 원활하게 이루어지 않은 것이 주요 원인으로 지목됨.
  - 런던의 주택가격은 1996년부터 상승세가 시작되어 금융위기 당시 조정을 받았지만 2013년 이후 다시 급등하여 지난 20여 년간 579.4% 상승함. 글로벌 금융위기 이후로는 97.4% 상승함.

1) Nationwide는 상호금융기관으로 소비자금융(대출, 신용카드, 보험 등) 및 모기지 대출을 취급함. 현재 영국에서 두 번째로 큰 소비자 금융 및 모기지 제공 업체임. Nationwide의 주택가격지수는 대출 심사가 승인된 단계의 자료를 활용하여 지수를 생성하고 있음. Halifax 주택가격지수도 존재하나 대출 자료를 활용함에 따라 장기적 패턴은 Nationwide와 동일함. 본 분석에서는 장기 시계열지수를 제공하는 Nationwide 지수를 활용하여 작성함.

- 1990년대 후반부터 런던의 인구가 가파르게 증가함. 글로벌 도시로서의 런던의 경쟁력 향상, 이민자 유입, 공교육 시스템 불신 심화에 따른 인구 유출 감소 등이 겹치면서 나타난 현상임.
- 이에 비해 토지이용규제(‘Town and Country Planning Act’을 통한 건축물 규제 등)는 강력하고 택지공급(그린벨트제 운영 등)은 원활하지 않아 주택공급의 비탄력성이 강함.<sup>2)</sup>
- 2016년 하반기 이후 런던의 주택 거래량은 감소 추이를 이어가고 있음(<그림 2> 참조).
  - 토지등록청의 2017년 2월 런던 주택 거래량은 전년 동월 대비 26.8% 감소하여 1월(22.3% 감소)에 비해 감소폭이 확대됨.
  - 국세청의 1~5월까지 잉글랜드 주거용 부동산 거래량 잠정치는 전년 동기 대비 11.2% 감소함.
    - ※ 거래가 완료된 건으로 주택가격 4만 파운드 이상만을 대상으로 하여, 잉글랜드, 스코틀랜드, 웨일즈, 북아일랜드의 광역지자체 거래량만 발표됨.
  - 주택가격 안정을 위하여 영국 정부는 2016년 4월 거주용 주택을 제외한 주택의 취득세를 2~10배까지 인상시킴. 이를 회피하기 위한 거래가 2016년 3월 급증한 이후 2016년 하반기부터 현재까지 거래량 감소세가 이어지고 있음.
- 주택공급은 시차가 존재함에 따라 2017년 1분기까지 잉글랜드의 주택 공급 증가세가 이어짐.
  - 2017년 1분기 잉글랜드의 착공 물량은 4만 3,170호로 전년 동기 대비 20.7%, 전 분기 대비 2.8% 증가함. 준공 물량은 3만 9,520호로 전년 동기 대비 21.2%, 전 분기 대비 8.8% 증가함.
  - 잉글랜드 주택공급은 2013년부터 시작된 점진적인 증가세가 현재(2017년 1분기)까지 이어짐. 착공을 기준으로 보면, 최고치였던 금융위기 직전(2007년 1분기)보다는 12% 적으나, 2005~2006년 수준까지는 증가함.

## ■ 런던, 주택 정책적 도전 과제 많아

- 런던의 주택가격 급등으로 다양한 문제가 불거지고 있고 2017년 2분기 이후 주택시장 조정은 불가피함. 다만, 조정폭의 규모에 대해서는 의견이 분분함.
  - 브렉시트 결정 이후 거래량은 감소하고 고가주택을 중심으로 매물이 확대되었으나 전반적인 가격은 지지됨. 브렉시트 협상으로 자본 및 인구 유출이 본격화되면 가격 조정은 불가피함. 다만, 런던시장의 만성적 공급 부족 상황을 고려하면 조정폭이 제한적일 수 있다는 주장도 존재함.
  - 주택가격 급등으로 젊은 계층의 내집 마련 어려움이 확대되었고 저소득층은 외곽지로 밀려나고 있음. 반면, 외국인 소유의 고가주택은 높은 공실률을 보임. 다양한 주거불안 문제와 겹쳐 저소득층 거주 주택의 화재로 사회적 반발이 확대되어 런던은 주택 정책적 도전시기를 맞고 있음.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

2) Hilber, Christian A. L. & Schöni, Olivier, 2016. "Housing Policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: Lessons Learned," ADBI Working Papers 569, Asian Development Bank Institute.

## 글로벌 인프라 시장의 패러다임이 바뀐다

지난 6월 유럽 19개국 건설산업 전문 연구 기관으로 구성된 유로컨스트럭트(Euroconstruct) 세미나에 다녀온 직후 제주도에서 개최된 제2차 아시아인프라투자은행(AIIB) 연차총회에 참석했다. 연이은 출장을 통해 유럽과 아시아 인프라시장의 변화를 체감할 수 있었다.

유럽과 아시아 국가 모두 인프라 투자에 적극적이다. 유럽은 향후 3년 간(2017~19) 교통시설이나 에너지사업과 연관된 토목부문이 가장 크게 성장할 전망이다. 특히 EU에서는 EU의회 의장 이름을 딴 ‘용커플랜’이 2015년 발표되었다. 용커플랜은 경기부양을 위한 장기 인프라 투자프로그램이다. 원래 2018년까지 3150억 유로를 투자할 예정이었지만, 지금은 2020년까지 5000억 유로를 투자하는 것으로 확대되었다. 용커플랜이 발표된 이후 18개월 동안 1540억 유로의 투자가 실행되었고, 최근 유럽경제 회복에 크게 기여한 것으로 평가된다.

유럽국가 중 영국이 가장 적극적이다. 2016년에 영국은 2020~21년까지 600개가 넘는 프로젝트에 4830억 파운드를 투자한다는 계획을 발표했다. 이중 3000억 파운드를 에너지, 교통, 사회적 인프라에 투자할 계획이다. 80개국이 참여한 AIIB는 지난 1년간 13개 인프라 사업에 22억 달러를 투자하는데 그쳤다. 하지만 중국이 주도하는 ‘일대일로(一帶一路)’ 정책이 구체화되면서 아시아 인프라시장에 대한 투자규모는 더욱 커질 것이다. 유럽에서는 노후 인프라 유지보수 투자가 활발하다. 2016년 기준 유럽 19개국 건설시장에서 유지보수시장이 차지하는 비중은 51.5%로 신

규시장(48.5%)보다 더 크다. 특히 이탈리아, 독일, 덴마크 등의 유지보수시장 비중은 60%를 상회하고 있다.

인프라 투자를 내수경기 부양만이 아니라 해외진출 확대 수단으로, 수출산업화하겠다는 나라도 늘고 있다. 영국은 오래 전부터 자국 건설산업의 글로벌 경쟁력을 바탕으로 글로벌 건설시장을 선도하겠다고 한다. 중국의 일대일로 정책도 자국의 인프라 공급능력을 해외로 수출하자는 내용을 포함하고 있다. 일본도 아시아개발은행(ADB)을 통해 아시아 인프라 시장에 1100억 달러를 투자하겠다고 했다.

우리도 해외건설 활성화를 지원하겠다고 하지만 중국의 일대일로 정책이나 일본과 비교해본다면 인프라 수출을 위한 국가전략도 대단히 취약하다. 해외 인프라 사업에 대한 금융지원도 미미하다. 최근 스위스 국제경영개발대학원(IMD)은 우리나라 기본인프라 순위를 작년 24위에서 올해 27위로 평가했다. 총투자 및 건설투자에서 차지하는 인프라 투자비중이 급격하게 하락했기 때문이다. 최근 5년간(2012~16) 총투자에서 차지하는 인프라 투자비중은 약 5.0%p, 건설투자 대비로는 약 12.4%p 이상 줄었다. 국내 인프라가 충분하다는 주장은 사실상 사회복지비 지출 급증 등으로 인해 인프라에 투자할 여력이 없다는 뜻이다.

이제는 우리 국민과 정부도 인프라에 대한 시각을 바꾸어야 한다. 글로벌 인프라 시장의 패러다임 변화에 올라타야 한다. <머니투데이, 2017. 7. 10>