

# 건설동향브리핑

CERIK

제666호  
2018. 7. 9

## 정책동향

■ 계획계약제도의 성공적 도입을 위한 과제

## 시장동향

■ 6월 CBSI, 전월 대비 2.6p 하락한 81.9 기록

■ 2018년 상반기 해외건설 수주 실적 분석

## 산업정보

■ '7·6, 종합부동산세 정부 개편안' 주요 내용 분석

■ 美·英의 다주택 및 고가주택 과세 강화 동향

## 건설논단

■ 추락하는 건설투자, 일자리를 위협한다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 계획계약제도의 성공적 도입을 위한 과제

- 중앙과 지방 정부가 함께 중장기 계획 수립, 추진 속도 및 일관성이 중요 -

### ■ 계획계약제도의 개념

- 지난 6월 7일, 국가균형발전위원회와 국토교통부는 지역발전투자협약제도(계획계약제도)의 도입 연구를 추진한다고 발표한 바 있음.
- 계획계약제도는 지방정부가 지역 발전을 위한 중·장기 계획을 수립하고, 중앙정부는 이를 위해 안정적인 예산을 지원하는 협력 모델임.
- 계획계약제도가 기존의 지역발전계획과 다른 점은 크게 두 가지로, 중앙정부가 지자체와 함께 중·장기 계획을 수립한다는 점, 그리고 포괄적 지원이라는 것임.
  - 기존에는 국가가 균형발전계획을 수립하고 각 부처가 실제 개별 지역 사업을 기획함. 이러한 지역 사업들은 기존에 지자체가 수립한 지역발전계획과는 동떨어져 있어 일회성 사업에 그치는 경우가 대부분이었음.
  - 지역 사업의 가장 큰 문제는 정부의 지원이 원활하지 않다는 것으로, 각 부처간의 이해관계로 인하여 지속적인 사업 지원이 어렵고 지역 특성에 맞는 맞춤형 지원이 이루어지지 않았다는 점임.
  - 중앙정부가 지자체의 중·장기 계획 수립에 관여하고, 이에 대한 지원을 각 부처와 함께 포괄적인 계약 형태로 추진한다는 점에서 기존의 정부에서 추진해 온 지역 발전 정책과는 다르다고 하겠음.
- 계획계약제도는 1982년 프랑스의 광역 지자체인 레종이 「지방분권법」에 따라 수립한 ‘레종 계획’을 국가와 지자체의 균형적인 지역 사업으로 추진하기 위해 도입한 제도임.
  - 국토균형발전위원회와 국토교통부는 프랑스 계획계약제도를 벤치마킹하겠다는 방침임.

### ■ 지역 발전 정책의 중요성과 문제점

- 지금까지 새 정부가 들어설 때마다 국가 균형 발전에 대한 비전 및 전략의 수립과 함께 지역 발전 정책을 지속적으로 추진해 왔음.
  - 노무현 정부 시기에는 「국가균형발전특별법」 제정과 국가균형발전특별회계 신설 등 지역 발전 정책의 기틀이 마련되어 혁신도시 건설, 지역전략산업(4+9) 육성 및 지역특화발전특구 사업 등이 추진되었음.

- 이명박 정부에서는 ‘국가 균형’ 개념이 ‘지역 발전’으로 바뀌어 국가균형발전위원회와 국가균형발전특별회계가 각각 지역발전위원회, 광역·지역특별회계 등으로 변경되었고, 광역경제권별로 1~2개의 대표 선도 산업을 선정해 육성하는 사업이 추진됨.
- 박근혜 정부에서는 ‘지역행복생활권’ 63개 지정 및 새뜰마을사업, 15개 지역 특화 발전 프로젝트, 경제협력권 육성 사업 등이 추진됨.
- 이전 정부들에서 지역 발전을 위한 다양한 정책들이 추진되었으나, 그 성과는 매우 미흡한 상황임.
  - 지방 재정이 취약한 상황에서 중앙정부의 재정적 지원은 필수적이거나, 재정 지원에 대한 명확한 조달 및 지출 계획이 마련되지 않아 실행이 어려운 상황이었음.
  - 또한, 새 정부가 들어설 때마다 지역 발전 정책 역시 달라지면서 사업의 일관성이 떨어짐.
  - 이와 함께 현재 지역의 사회, 경제적 인프라 수준을 고려하지 않은 지역 발전 정책은 실효성이 낮을 수밖에 없었음.

### ■ 계획계약제도의 성공적인 정착을 위한 정책 과제

- 이번에 추진하는 계획계약제도가 실질적으로 성공하기 위해서는 무엇보다 속도감 있는 정책 추진과 일관성이 필요함.
  - 그간 각종 지역 발전 정책들의 문제는 그 추진 속도가 현저히 낮아 성과를 나타내는 데 오랜 시간이 소요되었고, 이에 따라 정책의 변화가 불가피하였음.
  - 지역 발전 정책의 일관성 있는 추진은 성과 창출이 중요한 만큼 속도감 있는 추진은 매우 중요함.
  - 연내 계획계약제도에 대한 정책 연구를 마무리하고, 내년 시범사업 등이 추진될 예정임. 실효성 있는 정책이 되기 위해 차질 없는 추진이 요구됨.
- 지역 발전 전략들의 실행력을 높이기 위해서는 이를 뒷받침하는 지역 인프라 확충 및 정비 계획을 중요하게 고려할 필요가 있음.
  - 지자체들이 수립한 지역발전전략의 실현성이 낮은 이유는 무엇보다 목표달성을 위한 지역의 각종 인프라가 절대적으로 부족하기 때문임.
  - 현재는 지역 발전에 핵심적인 도로 및 교통 시설은 물론, 물류기지 등 산업·경제시설 등 생활 인프라의 부족으로 인해 지역 성장의 기반이 부족한 상황임.
  - 특히 계획계약제도의 이행을 위해 지역 내, 그리고 지역 간 불균형 인프라를 해소하고 발전을 위한 핵심 인프라 시설이 효과적으로 공급되어야 실효성을 높일 수 있을 것임.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

## 6월 CBSI, 전월 대비 2.6p 하락한 81.9 기록

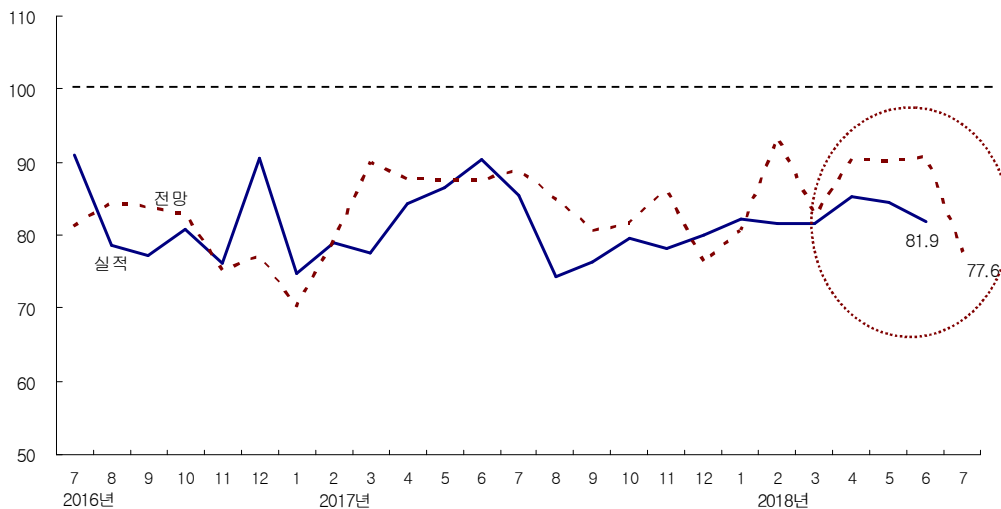
- ‘보유세 개편안’ 등 정책적 요인 영향, 서울과 대형 기업 지수 크게 악화 -

### 2018년 6월 CBSI는 전월보다 2.6p 하락한 81.9를 기록해 2개월 연속 감소

● 2018년 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 2.6p 하락한 81.9를 기록함(<그림 1> 참조).

- CBSI는 발주가 증가하는 계절적인 요인으로 지수가 6월까지 회복하는 것이 일반적이나, 올해는 지난 5월에 0.7p 하락하고 6월에도 2.6p 하락해 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 서울 기업 지수가 전월 대비 11.4p 감소하고, 대형 기업 지수도 16.7p나 떨어져 전체 CBSI 하락에 결정적인 영향을 미침.
- 서울과 대형 기업의 신규 공사 수주 지수가 모두 기준선(100)을 넘는 등 물량 상황이 개선되었음에도 불구하고 지수가 전월 대비 10p 이상 하락한 것은 매우 이례적임.
- 이들 기업의 지수가 하락한 것은 물량 상황보다는 정책 요인 때문으로, ‘보유세 개편’, ‘주 52시간 근무제 시행’ 등을 앞두고 기업의 심리가 악화된 데 따른 결과로 판단됨.
- 특히, 지난 6월 22일 정부가 다주택자 및 강남권을 주요 대상으로 한 ‘보유세 개편안’을 발표했는데, 보유세 인상으로 향후 수도권 부동산시장 침체가 가속화될 수 있다는 우려감이 우선적으로 반영된 것으로 여겨짐.

<그림 1> 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 기업 규모별로 대형과 중견기업의 지수 하락, 중소기업 지수는 전월보다 상승

- 기업 규모별로 살펴보면, 대형기업 지수가 전월 대비 10p 이상 떨어져 전체 지수 하락에 결정적인 영향을 미침. 반면에 중소기업 지수는 전월보다 개선됨(<표 1> 참조).
  - 대형기업 지수는 전월 대비 16.7p 하락한 83.3을 기록함으로써 지난 2017년 11월 이후 7개월 만에 다시 80선을 기록함.
  - 중견기업 지수는 전월 대비 4.1p 하락한 78.0을 기록함.
  - 한편, 중소기업 지수는 전월 대비 15.5p 상승한 84.5를 기록해 6개월 만에 다시 80선을 회복함.
- 지역별로 지방 기업 지수는 전월보다 개선되었으나, 서울 기업 지수는 하락함.
  - 서울 기업 지수는 전월 대비 11.4p 하락한 81.0을 기록함.
  - 지방 기업 지수는 전월 대비 7.5p 상승한 82.8을 기록함.

<표 1> 기업 규모별, 지역별 CBSI 추이

구 분	2017년 8월	9월	10월	11월	12월	2018년 1월	2월	3월	4월	5월	6월		7월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	74.2	76.3	79.5	78.2	80.1	82.3	81.5	81.6	85.2	84.5	81.9	90.6	77.6	
규모별	대형	64.3	78.6	92.3	85.7	92.9	100.0	91.7	92.3	100.0	100.0	83.3	100.0	75.0
	중견	86.7	74.2	75.9	81.8	66.7	77.8	89.7	89.7	82.1	82.1	78.0	82.1	73.2
	중소	71.7	76.1	68.8	65.3	80.4	66.7	60.3	59.6	71.4	69.0	84.5	89.5	85.7
지역별	서울	76.9	76.4	85.2	84.3	82.1	90.6	93.6	93.5	94.7	92.4	81.0	93.4	77.1
	지방	70.3	76.2	71.3	69.9	77.2	73.0	67.0	66.7	73.9	75.3	82.8	87.5	78.2

자료 : 한국건설산업연구원

■ 2018년 7월 전망치, 6월 실적치 대비 4.3p 하락한 77.6 기록

- 2018년 7월 전망치는 6월 실적치 대비 4.3p 하락한 77.6을 기록함.
  - 실적치 대비 다음 달 전망치가 하락한 것은 건설기업들이 그만큼 7월에 건설경기 침체 상황이 6월 보다는 악화될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
  - 통상 7월에는 혹서기에 접어들면서 공사 물량이 줄어드는 계절적인 요인이 작용하는데 이러한 영향으로 지수가 하락한 것으로 판단됨.

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

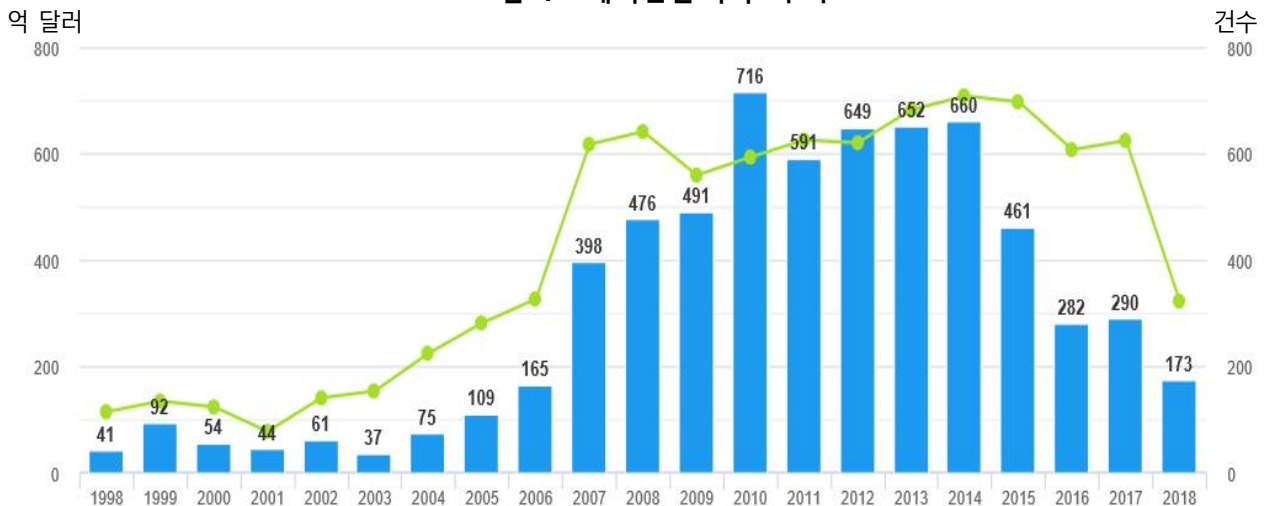
## 2018년 상반기 해외건설 수주 실적 분석

- 전년 동기 대비 6% 증가한 173억 달러 기록 -

### 올 상반기 해외건설 수주, 전년보다 10억 달러 증가한 173억 달러 기록

- 2018년 상반기 해외건설 수주 실적<sup>1)</sup>도 지난 2년과 비교해 가시적인 회복세를 확인할 수 없는 수준임.
  - 2월 말 기준 해외건설 수주는 52억 달러로 전년 대비 80%까지 증가하기도 했지만 현재는 초반 성장세가 대폭 둔화하면서 지난 2년과 비슷한 수준임.
  - OPEC의 2017년 원유 바스켓 가격(reference basket price)이 2016년 대비 배럴당 11.67달러 증가했음에도 불구하고 중동 시장에서 국내 건설기업의 수주 상황은 개선되지 못했음.
  - 2018년 수주가 전년 대비 한 자릿수 성장률을 기록하는 데 그칠 경우 지난 2014년 시작된 수주 감소세는 4년 연속 이어지게 됨.

<그림 1> 해외건설 수주 추이



- 지역별로는 2017년 약 90억 달러를 기록했던 중동 시장에서의 수주가 동기 대비 24.7억 달러 감소하며 상반기 전체 수주의 37.7%를 차지하는 데 그침.
  - 반면에 아시아 시장은 전년 대비 24억 달러 증가한 89.9억 달러를 기록해 전체 수주의 절반을 상

1) 해외건설협회의 해외건설종합정보서비스에서 제공하는 수주 실적(2018년 6월 29일 기준)을 바탕으로 작성하였음.

회하는 비중(51.9%)을 차지했음. 중동과 아시아를 제외한 북미 및 태평양, 유럽 등 기타 지역의 수주 규모는 18억 달러로 전체 수주의 10.4%를 차지함.

<표 1> 2016~2018년 상반기 지역별 수주 현황

	2016.1.1~16.6.30		2017.1.1~17.6.30		2018.1.1~18.6.30	
	금액(억 달러)	비중(%)	금액(억 달러)	비중(%)	금액(억 달러)	비중(%)
중동	47.2	31.0	89.9	55.1	65.2	37.7
아시아	68.8	45.2	65.9	40.4	89.9	51.9
북미·태평양	13.6	8.9	0.7	0.4	2.5	1.4
유럽	3.5	2.3	2.9	1.8	3.3	1.9
아프리카	5.1	3.4	1.4	0.9	5.3	3.1
중남미	13.9	9.1	2.3	1.4	6.9	4.0
합계	152.1	100.0	163.1	100.0	173.1	100.0

- 공종별로는 플랜트 부문은 전년 동기 대비 감소한 반면에 토목과 건축 부문은 증가함.
  - 플랜트 부문은 92.5억 달러로 전년 동기 대비 약 23억 달러 감소했으며, 전체 수주에서 차지하는 비중도 53.4%로 전년 대비 17.3% 하락함.
  - 건축 부문은 36.5억 달러로 전년 동기 대비 21.7억 달러 증가해 전체 수주의 21.2%를 차지했으며, 토목 부문은 전년 동기 대비 11.7억 달러 증가한 38.5억 달러를 기록함. 플랜트, 토목, 건축 외의 기타 공종의 비중은 전체 수주의 3.2%에 그침.

<표 2> 2016~2018년 상반기 공종별 수주 현황

	2016.1.1~16.6.30		2017.1.1~17.6.30		2018.1.1~18.6.30	
	금액(억 달러)	비중(%)	금액(억 달러)	비중(%)	금액(억 달러)	비중(%)
토목	45.8	30.1	26.8	16.4	38.5	22.2
건축	19.8	13.0	14.8	9.1	36.5	21.2
플랜트	74.4	48.9	115.3	70.7	92.5	53.4
전기	5.6	3.7	3	1.8	1.1	0.6
통신	0.04	0.0	-0.4	-0.2	0.1	0.1
용역	6.5	4.3	3.6	2.2	4.4	2.5
합계	152.1	100.0	163.1	100.0	173.1	100.0

### 연초의 수주 증가세가 대폭 둔화됐지만 연간 수주는 소폭 증가할 듯

- 국내 건설기업의 주력 시장과 상품군에 직접적인 영향을 미치는 국제유가 회복에도 불구하고 연초의 수주 증가세가 대폭 둔화하였음. 사우디 원전 건설공사의 사업자 선정도 내년으로 지연될 가능성이 높아 2018년 수주는 전년 대비 소폭 증가하는 데 그칠 전망이다.
- 하지만 중장기적으로 유가 상승이 공사 발주 확대라는 긍정적 결과를 낳을 것으로 기대됨에 따라 중동과 플랜트 중심의 선별적 사업 수주 전략이 요구됨.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

## ‘7·6 종합부동산세 정부 개편안’ 주요 내용 분석

- 7·3 재정개혁특별위원회 권고안 일부 조정, 3주택 이상 다주택자 과세 강화 -

### ■ 재정개혁특별위원회, 부동산 세제 개편 주도

- 대통령 직속 정책기획위원회 산하 재정개혁특별위원회가 부동산 관련 세제 개편 주도
  - 2017년 6월 29일 국정기획자문위원회는 조세·재정개혁특별위원회 신설 방안을 발표함.
  - 지난해 연말에 2018년 경제정책 방향을 확정하면서 공평 과세와 주거 안정을 위해 재정개혁특별위원회 논의를 바탕으로 다주택자 등에 대한 보유세 개편 방안 검토를 천명함.
  - 부동산 관련 보유세 개편을 시사한 지 3개월여 만인 지난 4월 9일, 재정개혁특별위원회는 조세 및 예산 각 분야별로 15명, 총 30명을 특별위원으로 선임하고 첫 회의를 시작하면서 공식 출범함.
  - 재정개혁특별위원회는 대통령 직속 정책기획위원회 산하 기관으로 과세 형평성과 재정 건전성을 제고할 개혁 과제를 발굴하고 추진 방안을 마련하기 위해 구성됨.
  - 2018년 상반기에는 조기 실행 가능한 세법 개정안 및 예산 편성안을 논의하여 오는 9월 국회에 제출하고, 하반기 이후 연말까지 중기 개혁 로드맵 및 단계별 추진 방안을 마련할 계획임.
- 6월 22일 재정개혁특별위원회는 ‘공평 과세 실현을 위한 종합부동산세제 개편 방향’ 세미나를 개최하고 4가지 대안을 제시함.
  - (제1안) 공정시장가액비율을 현행 80%에서 연 10%p씩 단계별로 인상
  - (제2안) 세율의 누진도를 강화하여 물건의 각 구간별로 0.05%p~1.0%p까지 세율 인상
  - (제3안) 1안과 2안을 동시에 적용하여 공정시장가액비율(연 2~10%p)과 세율을 함께 인상
  - (제4안) 1주택자는 공정시장가액비율만 인상하고 다주택자는 공정시장가액비율과 세율을 함께 인상
  - 세미나 이후 시민단체를 중심으로 4가지 대안이 예상보다 소극적이라는 평가를 받음.

### ■ 종합부동산세 정부안, 과표 6억원 초과 다주택자 0.3%p 추가 과세

- 7월 3일 재정개혁특별위원회는 4가지 대안 중 가장 강력한 방안인 종합부동산세의 공정시장가액비율과 세율을 함께 인상하는 제3안을 권고함. 중·장기 근본적인 개혁 과제로 양도소득세제, 임대소득세제, 보유세제를 제시하고 하반기 집중 논의할 계획을 밝힘.
  - 공시가격 현실화율 제고는 법령 개정 사항에 해당하지 않아 논의 대상에서 제외함.
  - 시행령 개정을 통해 조정 가능한 공정시장가액비율을 연 5%p씩 단계적으로 인상하는 안을 권고



함. 2019년부터 시행되면 2022년에는 공정시장가액비율이 100%에 도달하게 됨.

- 서울은 법 개정이 필요함. 주택분은 과표 6억원 초과 구간을 0.05~0.5%p 인상하고, 종합합산토지분은 과표 구간별로 0.25~1%p 인상, 별도합산토지분은 일률적으로 0.2%p 인상을 권고함.
  - 종합부동산세 개편 권고와 함께 주택 임대소득의 소형주택 과세특례 축소 또는 일몰 종료를 권고함. 임대소득 분리 과세기 적용되는 기본공제의 축소 및 폐지도 제시함.
- 7월 6일 기획재정부는 재정개혁특별위원회의 권고안을 일부 조정하여 정부안을 확정 발표함. 권고안에 비해 다주택자 과세는 강화하고 사업용 토지에 대한 증세는 반대한 것으로 판단됨.
- 공정시장가액비율은 연 5%p씩, 2019년부터 2020년까지 2차례, 90%까지 인상함.
  - 주택 과표 6억~12억원(1주택 가정시, 시장가격 23억~33억원) 구간 누진세율을 0.85%로 확정하여 권고안(0.8%)보다 강화함.
  - 과표 6억원(시장가격 합계 19억원) 초과 3주택 이상 다주택자는 0.3%p 추가 과세함.
  - 기업의 경제 활동과 관련한 세 부담을 최소화하기 위하여 별도합산토지의 세율은 현행을 유지함.

### ■ 하반기에 논의될 중장기 개혁(안)의 시장 영향력 클 듯

- 이번 종합부동산세 강화보다는 하반기에 논의될 중장기 개혁(안)의 영향력이 클 것으로 예상됨.
  - 1세대1주택인 경우, 공시가격 20억원 이상일 때 내년 추가 부담되는 종합부동산세가 100만원을 상회할 것으로 알려짐. 고가주택 소유자의 부담 능력을 고려할 때 저가 매물이 시장에 나올 가능성은 낮음. 신규 발생 세원의 대부분은 서울 인상 폭이 큰 종합합산토지분에서 발생할 것으로 판단됨.
  - 다만, 하반기 이후 공시가격 상승, 임대소득 과세 및 재산세 강화 방향이 동시에 확인되면 비용 증가에 따른 부동산시장의 수익 하락은 불가피함.
- 사업용 토지가 증세되지 않은 점은 환영하나, 하반기에는 과세 인프라 확충 및 세제 전반의 종합적인 균형을 고려한 세제 개편안이 발표되어야 할 것임.
  - 그동안 임대소득 과세 인프라가 미비하여 종합부동산세를 통해 이를 보완한 측면이 존재함. 또한, 비주거용과 주거용의 과세표준 현실화율 격차도 여전함.
  - 3주택 이상 보유자의 추가 과세 목적이 임대주택 등록 유인에 있다고 밝히고 있으나, 6억원 초과 등록 임대주택은 종합부동산세 대상임. 임대주택 과세특례와 기본공제 축소 등은 등록 유인에 역행
  - 단선적인 특정 세제의 강화가 아니라 부동산 관련 세제의 관계성과 전반적인 세 부담 수준의 적정성 등이 종합적으로 검토되어야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 美·英의 다주택 및 고가주택 과세 강화 동향

- 소득세 공제 축소, 거래세 인상 등으로 뉴욕과 런던 주택시장 조정 분위기 -

### 美·英, 고가주택 및 다주택 보유자의 공제를 축소하고 거래세율도 인상

- (미국) Tax Cuts and Jobs Act(TCJA) of 2017을 통해 상속세 면세 한도 확대 등 전반적 감세 정책을 표방하였지만, 모기지 이자의 세금 공제 기준 강화 및 재산세 공제액 제한 등을 통해 고가주택의 보유세는 간접적으로 인상함.
  - 미국 세금은 연방세·주세·지방세로 구분 가능하며 부동산세 중 상속세·증여세·양도세는 연방세에 속하고, 재산세 대부분은 지방정부에 귀속되며 주(州)에서는 거래세를 부과함.
    - ※ 다만, 미국은 연방국가인 만큼 주마다 세금 특성이 다양해 일률적 체계로 통섭할 수 없는 특징을 가짐.
  - 미국은 연방 소득세의 세금 공제 혜택을 통해 주택 소유자에게 인센티브를 주는 방식으로 운영됨.
  - 지금까지는 연방 소득세에서 지방정부에 납부한 재산세를 낸 금액만큼 제한 없이 공제 가능하였으나, 2018년부터 적용되는 TCJA는 공제 한도를 1만 달러로 제한함.
  - 또한, 모기지 이자의 소득세 공제 대상 기준을 모기지 금액 100만 달러에서 75만 달러로 축소함.
  - 이에 따라 2018년부터는 재산세를 1만 달러 이상 납부하거나, 모기지 금액이 75만 달러를 넘어서는 고가주택 소유자의 세금이 증가할 것으로 예상됨.

<표 1> 韓·美·英의 최근 부동산세 정책

국가	구분	세목	시행시기	내용
한국	거래세	양도세	↑ 2018.4.~	• 청약조정지역 다주택자 중과, 1주택자 면세 요건 강화
	보유세	종합소득세	↑ 2018.하반기.~	• 공정시장가액비율 인상, 세율 인상, 다주택자 중과 가능성 시사
미국	거래세	상속세	↓ 2018.~2025.	• 상속세 면세 한도 2배 증가(개인 기준 549만 달러→1,098만 달러)
	보유세	재산세 및 모기지 세금 공제 축소	↑ 2018.~2025.	• 지방세인 재산세의 연방세 공제한도를 무제한에서 1만 달러로 축소 • 이자 공제 대상이 되는 모기지 상한을 100만 달러에서 75만 달러로 축소
영국	거래세	인지세	↑ 2014.4.~ 2016.6.~	• 0%(~12.5만 유로)에서부터 12%(150만 유로~)까지 구간별 차등 요율 적용 • 투기용 부동산 및 두 번째 주택부터 인지세 요율을 3%p 인상
	보유세	세금 공제 축소	↑ 단계적(~2020)	• 모기지 이자에 대한 세금공제 혜택을 2017~2020년 단계적 감소

자료 : 재정재혁특별위원회(한국), U.S. Congress(미국), U.K. HM Treasury(영국).

- (영국) 2014·2016년 고가주택과 다주택자를 중심으로 영국의 거래세인 인지세(stamp duty) 요율을 인상하고, 2017년부터는 주택임대사업자의 모기지 이자 세금공제 혜택을 축소시킴.
  - 영국은 지금까지 주택 구입을 독려하기 위해 첫 주택 구매자에 대한 모기지 지원(help-to-buy)과

임대 목적의 구매자(buy-to-let)의 모기지 및 소득공제 등 다양한 유인책을 제공함.

- 그러나, 런던 등을 중심으로 주택가격 급등 현상이 나타나자 임대사업자 모기지 이자에 대한 임대 소득세 100% 공제 혜택을 폐지함. 2017년부터 2020년까지 점진적으로 임대사업자의 ①모기지 이자, ②임대 수익, ③총 연간 수입 중 가장 낮은 금액의 20%까지만 공제할 수 있도록 변경함.
- 또한 인지세 요율을 주택가격 구간에 따라 최저 0%(한화 약 1억 8,000만원까지)에서부터 12%(한화 약 200억원부터)로 인상하는 한편 다주택자에 대해 3%p 증가하는 등 증세 정책을 시행

### ■ 과세 강화, 뉴욕과 런던 주택시장에 일부 영향력 발휘

- TCJA 2017 가결로 2018년 회계연도부터 세금이 증가하는 뉴욕 주택시장은 전년 대비 거래량이 감소하고 가격이 조정되면서 과세 강화의 영향을 받고 있는 것으로 판단됨.
  - 뉴욕 대도시권 S&P/Case-Shiller 주택가격지수는 전 고점인 2018년 2월(최고점인 2006년 5월의 91.8%) 이후 하락하였으며, High Tier(고급주택) 주택가격지수 역시 동일한 흐름을 보임.
  - 부동산 중개기업 더글러스 엘리먼의 시장 리포트에 따르면 올 1분기 맨해튼 고급주택의 거래량이 전년 대비 24.1% 감소하고, 단위면적(sq. ft.)당 가격은 전년 대비 20.6% 하락함.
- 런던 주택시장은 브렉시트 현실화와 증세 정책으로 가격 하락·거래량 감소 등 부진한 모습임.
  - 영국 왕립평가사협회인 RICS에서 회원사를 대상으로 실시하는 월간 서베이 결과를 보면 신규 주택 구입 문의는 2017년 이후 평균적으로 하락세를 보임으로써 수요 부진을 대변하고 있음.
  - Nationwide 주택가격지수에 따르면 런던 주택시장은 경제 위기 상황인 2009년 이후 지속 상승해 왔지만 2017년 3분기에 처음 하락한 이후, 현재는 10년래 가장 가파른 하락세를 기록하고 있음.
  - 시장조사업체인 폴리어 런던의 분석을 인용한 가디언紙에 의하면 작년 완공된 고급주택의 절반 이상이 재고로 남아 이를 해소하는 데만 3년 가량이 소요될 것으로 전망함.

### ■ 조세 저항 등 부작용 나타나, 향후 종합적이고 균형 있는 개혁(안) 기대

- 美·英에서도 우리나라와 유사하게 다주택 및 고가주택에 대한 과세 강화는 동일하게 확인되나, 조세 저항 등의 부작용도 나타나고 있음. 하반기 개혁(안)에서는 부동산에 대한 전반적인 세 부담의 적정성, 주택시장 구조 등이 종합적으로 고려되어야 할 것임.
  - 미국의 일부 주에서 우회 법안을 통해 TCJA 2017의 무력화를 시도하는 등 주정부와 연방 재무부 사이의 마찰도 확인되고 있음.
  - 미국은 공제액을 축소하는 방식이어서 직접 세율을 인상한 영국과 우리나라와는 다른 패턴으로 납세자와 시장에 미치는 영향력이 다를 것으로 판단됨.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

## 추락하는 건설투자, 일자리를 위협한다

올해 하반기부터 건설투자가 마이너스로 돌아설 전망이다. 국책 연구기관인 KDI부터가 지난해 7.6% 늘어난 건설투자가 올해는 -0.2%, 내년에는 -2.6%로 침체될 것이라는 전망을 했다. 건설투자는 작년 하반기부터 후퇴국면으로 진입했다. 지금까지는 호황에서 불황으로 전환되는 기간(후퇴국면 지속 기간)이 약 2년 반 정도 걸렸지만, 이번에는 약 1년 만이다.

건설투자의 GDP 성장기여도를 보라. 건설투자는 2015년 3분기 이후 2017년 3분기까지 9분기 연속 1%p 이상의 경제성장 기여도를 기록했다. 하지만 건설투자가 후퇴국면으로 진입한 2017년 4분기 이후부터는 2분기 연속 1%p 미만으로 줄었다. 올해 하반기 건설투자는 전년 동기 대비 1.3% 가량 감소할 전망이다, 이렇게 되면 건설투자의 GDP 성장기여도는 -0.3~0.4%p 수준으로 하락할 수 있다. 2015년 이후 국내 경제성장을 뒷받침 해 온 건설산업이 올해 하반기부터는 경제성장을 갉아 먹게 되는 것이다.

기본적으로 건설 일자리를 좌우하는 것은 건설투자다. 2012~2017년 간 건설투자는 약 65조원(2010년 실질금액 기준) 가량 늘었다. 2012년 건설취업자 수는 약 180만명이었지만, 2017년 말에는 201만명으로 늘었다. 그런데 올해 들어 건설업 취업자 증가 폭은 계속 추락하고 있다. 만약 올해 하반기에 건설투자가 1.3% 가량 감소한다면, 건설업 취업자 수는 전년 동기비 약 3만명 정도 줄어들 수 있다. 결국 올해 하반기에는 건설산업이 경제 성장만이 아니라 일자리 창출에서도 마이너스 기여도를 기록할 전망이다.

왜 이렇게 건설투자가 추락하고 있는지 그 이유는 명확하다. 주택부문을 중심으로 한 민간 건설경기가 급락하고 있는데도 공공부문이 완충 역할을 해주지 못하고 있기 때문이다. 공공 건설시장의 주류를 이루고 있는 토목투자는 작년까지 7년 연속 줄어들었다. 특히 올해 SOC 예산은 19조원으로 전

년 대비 14%나 줄었고, 내년도 요구액은 16.9조원으로 올해보다도 10.8%나 줄었다.

그런데 아직까지는 건설경기가 나빠졌다고 객관적으로 주장할 만한 지표가 뚜렷하지 않다. 건설투자만 해도 올해 상반기까지 플러스 성장세였다. 건설업 취업자 수도 5월까지 증가 폭이 줄어든 것이 아직 마이너스로 돌아선 것은 아니다. 건설투자건 취업자 수건 하반기에 마이너스로 돌아선다는 것은 전망일 뿐이다. 선행지표인 종합업체의 수주 실적은 재작년에 사상 최고치인 165조원을 기록했고, 작년에는 160조원으로 5조원 가량 줄었다. 올해는 작년보다 15% 정도 더 줄어들 전망이다. 이런 상황을 종합적으로 감안하면, 올해 하반기부터 건설투자 증가율이 마이너스로 전환해도 과거에 비해 심각한 불황이라고 주장하기 어렵다. 그래서인지 아직도 건설산업에 다가오고 있는 위기에 둔감한 듯하다. 본격적인 건설투자 추락세는 내년 2분기 이후에 맞이하게 되리라고 본다. 만약 지금부터 필요한 조치를 준비하지 않는다면, 내년 하반기부터 건설경기는 날개 없는 추락을 경험할 수 있다.

최근 우리 경제의 대내외 여건 악화도 문제다. 미국발 기준금리 인상, 신흥국 통화 불안, 미국과 중국 간 무역 전쟁, 수출 둔화, 환율 상승, 주가 하락 등 악재가 쌓이고 있다. 국내 건설경기를 지탱해 온 주택시장은 규제 강화, 입주 물량 급증, 지방주택시장 침체 심화 등으로 불안감이 가중되고 있다. 이럴 때일수록 공공 건설투자의 정상화가 필요하다. 현재 GDP 대비 2% 수준에 불과한 SOC 투자를 3% 수준으로 올려야 한다. 이를 위해서는 당장 내년 SOC 예산부터 적정 수준으로 편성해야 하고, 6·13 선거로 당선된 지자체장들은 공약사업을 조기에 추진할 필요가 있다. 노후 인프라 사업에 대한 정부 투자도 확대해야 한다. 민간투자사업의 정상화도 필요하다. 건설투자가 경제 성장을 뒷받침하고 일자리를 살린다. <건설경제, 2018.6.25>

이상호(원장 · shlee@cerik.re.kr)