

건설동향브리핑

CERIK

제773호
2020.9.7

정책동향

▣ 건설현장 청년층 유입, 정책적 지원 시급하다

시장동향

▣ 2/4분기 건설투자, 전년 동기 대비 0.1% 감소

▣ 그린빌딩, 유럽 부동산 투자의 새로운 기회로 부상

산업정보

▣ 건설보증의 이해와 활용 제고 방안

건설논단

▣ 주택시장 안정, 지역 인프라 투자에서 출발

건설현장 청년층 유입, 정책적 지원 시급하다

- 개별 기관의 재원 조달로는 한계, 일본과 미국은 정부가 적극적으로 나서 -

■ 현장 근로자 고령화 및 내국인력 부족 심화, 청년층 갈수록 줄어¹⁾

- 정부는 지난 8월 27일, 저출산으로 인한 인구 감소 및 고령화에 대응하기 위해 2기 인구정책 태스크포스(TF)를 구성해 ‘인구구조 변화 대응 방향’을 발표함.
 - 해당 방향에는 여성, 청년, 외국인 우수 인재의 경제 활동을 확대하는 방안이 포함되어 있음. 청년층의 경우 ‘찾아가는 구직활동 지원 서비스’를 통해 구직 포기 청년을 발굴, 고용하는 서비스를 제공한다는 내용을 골자로 하고 있음.
 - 그러나 건설업의 경우 여전히 3D(더럽고(dirty), 힘들고(difficult), 위험스러운(dangerous)) 산업이라는 인식이 강해 청년층이 취업을 선호하지 않는 직군으로 꼽히고 있음.
- 현재와 같이 사회 구조가 변화하고 있는 상황에서 건설업의 고령화, 내국인력 부족 등의 문제는 지속적으로 제기되고 있는 부분임. 특히, 건설현장의 청년층 유입 확대를 위한 방안 마련은 우리나라뿐만 아니라 해외의 여러 나라에서도 시급히 해결해야 할 과제로 꼽히고 있음. 대표적으로 일본과 미국의 청년층 유입을 위한 사례를 살펴보면 다음과 같음.
 - 먼저, 일본은 고용형 훈련 지원을 활용해 사업주가 OJT(On the Job Training, 이하 OJT)를 체계적으로 할 수 있도록 유도함. 이때, Job 카드 제도를 통해 근로자가 생애 커리어 플래닝을 할 수 있도록 지원을 하고 있음. 즉, 근로자 스스로 자신의 면허, 자격, 직무 경력, 학습 이력, 자신의 장·단점, 관심 분야 등을 관리할 수 있도록 함으로써 구직시 시장에서 경쟁력을 가질 수 있도록 지원하고 있음.
 - 미국의 캘리포니아주는 3만 달러 이상의 모든 공공사업에서 직종별 최저 임금(prevaling wage)에 상응하는 금액을 주면서 견습생을 고용하도록 함. 이 의무는 프로젝트 일부가 3만 달러 미만이라도 프로젝트의 모든 원도급자와 하도급자에게 적용됨. 교육은 80%가 실무 교육, 20%가 기술 이론 교육으로 구성되며, 매년 시험을 통해 평가함.
 - 구체적으로 일본과 미국 등 해외의 교육훈련 제도를 우리나라의 상황과 비교해보면 다음의 <표 1>과 같음.

1) 본 내용은 ‘최은정(2020), 「해외 사례를 통한 건설현장 청년층 교육·훈련 강화 방안」, 한국건설산업연구원’의 내용을 요약한 것임. 자세한 내용은 본 보고서를 참조.

<표 1> 청년층 유입을 위한 해외의 교육·훈련 제도 비교

구분	일본	미국	한국
기능인력 현황	기능인력 부족 현상 심화 (고령화 및 청년층 유입 감소)	기능인력 부족 현상 심화 (고령화 및 청년층 유입 감소)	기능인력 부족 현상 심화 (고령화 및 청년층 유입 감소)
건설 현장 청년층 유입을 위한 교육·훈련 체계 구축	정부 차원에서 인재 확보 및 육성을 위한 교육·훈련 제도 수립	정부 차원에서 견습(Apprentice) 훈련 프로그램 구축	개별 단체에서 건설 마이스터 훈련사업(일명, 도제식 훈련사업) 실시
청년층 유입을 위한 현장 교육(OJT) 시스템 구축	기업이 원하는 인재를 육성하기 위한 OJT 가이드라인(교육·훈련 방법, 성과 평가 등) 제공	OJT 훈련 과정, 훈련 과목, 성과 측정, 성과 평가를 위한 시스템 구축	없음
재정 지원 현황	후생노동성, 국토교통성	주정부 자원, 고용주(사업자)	건설근로자공제회, 전문건설공제조합 자체 예산
교육·훈련 관리 기관	후생노동성	주정부	건설근로자공제회, 전문건설공제조합
경력관리 시스템 구축	Job 카드를 통한 경력관리	연차별 교육 후 매년 시험을 통해 과정 종료시 숙련공 자격증을 취득	없음
정책적 지원 제도 (정책적 인센티브 지원)	없음	3만 달러 이상의 모든 공공사업에 의무 배치	없음

■ 우리나라도 청년층 유입을 위해 정부 차원의 적극적 지원 필요

- 건설현장 인력의 고령화는 생산성 및 안전과도 연계되는 문제이기 때문에 산업 내 젊은층의 지속적 유입은 중요한 과제임. 또한, 스마트 건설기술 활용의 촉진과 함께 현장의 숙련인력 필요성이 날이 갈수록 커짐에 따라 교육을 통한 숙련도 향상에 관심을 가져야 할 것임. 따라서 청년층 교육·훈련 제도가 좀 더 실효성을 갖기 위해서는 현재의 문제점 파악 및 보완 사항에 관한 관심이 필요함.
 - 즉, “공식적인 교육·훈련 지표와 매뉴얼 개발 → 교육·훈련 이력 및 성과를 포함한 경력관리 → 참여 주체에 인센티브 제공 → 지속적인 취업 연계 → 참여 주체별 교육·훈련 전반에 대한 피드백 절차 마련” 등의 선순환 구조가 구축되어야 함.
- 한편, 청년층의 숙련도 향상을 위한 교육·훈련의 필요성에 대해서는 모든 이해관계자가 공감하고 있지만, 정부 차원에서 교육에 대한 자원 지원은 미미한 실정임. 교육으로 인한 효과는 시장의 모든 주체에게 긍정적인 영향을 미치기에 참여 주체 외에 정부의 적극적인 지원이 필요함.
 - 현재 개별 기관이 재원을 조달해 교육·훈련을 하기 때문에 한계가 있을 수밖에 없는 상황임. 해외 사례를 살펴보다도 일본과 미국 모두 정부 차원에서 자원 조달이 이루어지고 있음.

최은정(연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

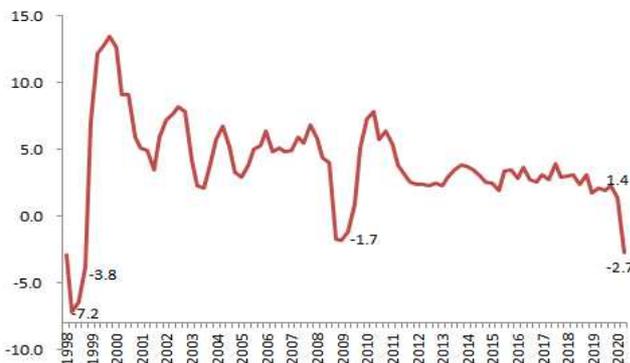
2/4분기 건설투자, 전년 동기 대비 0.1% 감소

- 민간 비중 높은 건축공사 부진, 경기 부양을 위한 공공 건설투자 지속돼야 -

올해 2/4분기 경제 성장률, IMF 외환위기 이후 최저

- 한국은행이 지난 9월 1일 발표한 국내총생산 잠정치에 의하면, 2020년 2/4분기 우리나라 경제(GDP) 성장률은 -2.7%로 외환위기 이후 최저치를 기록함.
 - 2020년 2/4분기 국내총생산(GDP)은 전년 동기 대비 2.7% 감소(<그림 1> 참조)해, 1998년 4/4분기(-3.8%) 이후 21년 6개월래 최저치를 기록함. 코로나19 사태로 인한 경제 충격이 심각했음.
- 한편, 건설투자는 올 2/4분기에 전년 동기 대비 0.1% 하락하여 3분기 만에 다시 감소함 (<표 1> 참조).
 - 건설투자는 2018년 2/4~2019년 3/4분기까지 6분기 연속 감소했는데, 2019년 4/4분기에 공공공사와 대형 플랜트 공사의 기성 진척 영향으로 전년 동기 대비 2.6% 증가해 7분기 만에 반등함.
 - 2020년 1/4분기에도 토목과 비주거용 건축이 양호한 모습을 보여 전년 동기 대비 4.2% 증가함.
 - 그러나 2/4분기에는 전년 동기 대비 0.1% 하락해 3분기 만에 다시 감소함.
- 2/4분기에 토목투자가 양호했지만, 민간 비중이 높은 주거용 건축과 비주거용 건축 등이 감소한 것으로 나타남.
 - 토목투자는 전년 동기 대비 8.6% 증가하였지만, 주거용과 비주거용 건축이 각각 6.9%, 1.3% 감소하였음.

<그림 1> GDP 성장률(%) 추이



<표 1> 건설투자 증감률(%)

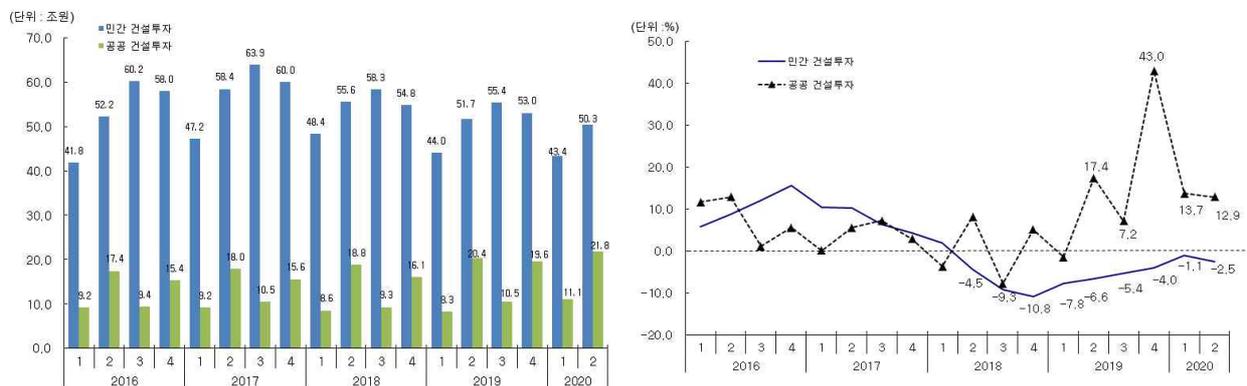
구분	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설	
				토목	건설
2019년	1/4	-8.1	-12.7	-2.4	-7.8
	2/4	-3.0	-11.8	-0.8	5.9
	3/4	-2.7	-14.0	3.9	5.9
	4/4	2.6	-9.0	3.7	15.7
	연간	-2.5	-11.9	1.3	5.8
2020년	1/4	4.2	-4.0	4.0	16.9
	2/4	-0.1	-6.9	-1.3	8.6
	상반기	1.7	-5.6	0.9	11.8

주 : 2015년 연쇄가격, 원계열 기준임.
 자료 : 한국은행 2020년 2/4분기 국민소득 잠정치(2020년 9월 1일).

2/4분기 공공 건설투자는 역대급 실적이지만, 민간부문 침체를 만회하기에는 다소 부족

- 주체별 건설투자 추이를 살펴본 결과 공공 건설투자는 4분기 연속 증가세를 지속하였지만, 민간 건설투자는 9분기 연속 감소세를 지속함(<그림 2> 참조).
 - 민간 건설투자는 올 2/4분기에 2/4분기 금액으로는 5년래 최저치인 50조 3,000억원을 기록함. 이로써, 지난 2018년 2/4분기의 4.5% 하락을 시작으로 2020년 2/4분기 2.5% 감소까지, 총 9분기 연속 감소세를 지속함.
 - 공공 건설투자는 2/4분기 실적으로는 통계가 취합된 2000년 이래 가장 높은 금액인 21조 8,000억원을 기록함으로써 지난 2019년 2/4분기의 17.4%를 시작으로 올 2/4분기 12.9% 증가까지 총 5분기 연속 증가세를 지속함.

<그림 2> 주체별 건설투자 금액 및 증감률 추이



주 : 2015년 연쇄가격, 원계열 기준임.
 자료 : 한국은행 2020년 2/4분기 국민소득 잠정치(2020년 9월 1일).

하반기 건설투자 반등 여력 크지 않아, 경기 부양 위한 공공 건설투자 지속되어야

- 건설투자가 3/4분기에 일시적으로 회복할 수 있지만, 연말로 갈수록 점차 침체해 부진한 모습을 보일 것으로 전망됨.
 - 7월 29일부터 민간택지 분양가상한제가 시작되었고, 9월 중순부터 전매제한 규제가 강화되는데 규제를 회피하기 위한 주택 착공 물량이 3/4분기에 집중될 것으로 예상됨.
 - 일시적으로 건설투자가 반등할 여지는 있지만, 코로나19 사태로 업황이 부진한 기업들의 투자 위축과 함께, 연말로 갈수록 아파트 분양 물량이 감소할 것으로 예상되므로 하반기 건설투자 반등 여력은 크지 않은 상황임.
 - 또한, 최근 코로나19 재확산 우려로 인하여 경제 불확실성이 높아지고 있는데, 정부는 올해 예정된 공사 발주가 차질을 빚지 않도록 관리할 필요가 있음. 발주가 지연된 사업의 연내 착공을 유도해 경기 부양을 위한 공공 건설투자가 하반기에도 지속될 수 있도록 해야 할 것임.

박철한(부연구위원-igata99@cerik.re.kr)

그린빌딩, 유럽 부동산 투자의 새로운 기회로 부상

- 비용뿐만 아니라 수익도 개선되어 투자자 관심 증가 -

■ 유럽의 상반기 부동산 투자, 전년 동기 대비 1.3% 감소

- 8월 26일 Savills가 발표한 “Spotlight : European Investment”에 의하면, 유럽의 상반기 부동산 투자는 전년 동기 대비 1.3% 하락함. 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 경제가 크게 위축된 상황(유럽 GDP는 전년 동기 대비 14.1% 감소)과 비교할 때 양호한 모습임.
 - 2/4분기 부동산 투자가 전년 동기 대비 47% 하락했음에도, 부동산 투자가 상반기에 양호한 실적을 보인 것은 팬데믹의 경제 충격이 실현되기 전인 연초에 이뤄진 대규모 투자의 영향임.
- 국가별로 살펴보면, 전년 동기 대비 부동산 투자 규모가 증가한 국가는 독일(31.5%), 룩셈부르크(173.1%), 포르투갈(42.2%), 체코(11.2%), 폴란드(4.6%), 루마니아(3.2%) 등임. 반면, 감소한 국가는 아일랜드(-44.5%), 노르웨이(-38%), 이탈리아(-29.5%) 등임.

■ 그린빌딩 투자 증가의 요인

- The Financial Times의 8월 27일자 인터넷 기사²⁾에서는, 2020년 들어 코로나19로 경기가 어려운 상황에서도 글로벌 부동산 투자를 증가시키는 요인 중 주목할 만한 것으로 ESG 투자에서 그린빌딩의 비중이 상승한 것을 꼽음.
 - 글로벌 부동산 서비스업체인 Savills의 2019년 자료인 “The ABC of ESG”에 의하면, ESG(Environmental, Social and Governance) & Impact 투자로 인해, 2019년 상반기에만 그린빌딩의 투자 자산의 가치가 15% 증가했음.
 - 실제로 최근 유럽의 주요 도시에서 그린빌딩의 증가가 두드러지고 있는데, the CBRE 2018의 “International Green Building Adoption Index”에 따르면, 2007년과 2016년 기준으로 바르샤바(1% → 21%), 프랑크푸르트(0% → 18%), 스톡홀름(1% → 13%), 암스테르담(0% → 11%), 파리(0% → 9%), 런던(0% → 9%) 등 유럽의 주요 도시들에서 그린빌딩이 차지하는 비중이 커졌음.³⁾

2) <https://www.ft.com/content/ec1b713c-0a7f-4c5d-8d9b-38997a6112ad>.

3) M&G real estate(2018), “Green buildings: what are the financial benefits for investors”.

- 그린빌딩에 대한 투자 확대는 기후변화 리스크 관리의 중요도 및 그린빌딩 투자의 수익률 증가를 반영함.
 - 장기적 성격을 띠는 부동산 투자에서 그린빌딩은 ① 사물인터넷을 이용한 냉·난방 공조 시스템, 조명 제어 등 빌딩 관리 시스템을 통한 효율적 에너지 관리 체제, ② 신재생에너지 사용, ③ 건축물의 라이프 사이클 전체에 걸친 설계·시공·유지·보수 등 모든 비용을 고려한 설계 방식 적용 등의 특성이 있음. 이와 같은 그린빌딩과 그렇지 않은 빌딩을 비교할 때, 팬데믹 위기와 기후변화 심화 추세 속에서 향후 10년 내 그린빌딩 인증을 받지 않은 빌딩은 시장에서 퇴출당할 위험성이 커지고 있음.
 - 글로벌 부동산 투자관리회사인 M&G가 유럽 지역의 부동산 투자 실적을 분석한 바에 의하면⁴⁾, 그린 인증 빌딩의 투자 수익률이 인증을 받지 않은 빌딩의 투자 수익률에 비해 높음. 운영비용은 0.31%p 더 많았지만, 임대료 수입이 0.53%p 더 높아 결과적으로 분배 소득에서 0.19%p 더 큰 이익을 기록했음.
- 상기한 Savills의 자료는 2,000개 이상의 학술 논문을 분석해 이들 논문 중 90% 이상에서 지속가능한 투자와 재무 수익률 간에 중립적이거나 (+)의 상관관계가 있다는 것을 발견함.

■ 시사점

- 점점 더 많은 자금과 펀드들의 ESG & Impact 투자 추구 경향에 따라 그린빌딩이 낮은 시장 위험과 상대적으로 높은 투자 수익률을 바탕으로 부동산 투자의 새로운 기회로 부상함.
- 건축부문의 이산화탄소 배출량이 상대적으로 낮은 우리나라는 건축물의 제로 에너지화 정책 도입에 적극적이지 않아 그린빌딩 인증의 보급과 사후관리에서 낙후됨.⁵⁾
 - Global Alliance for Buildings and Construction의 “2018 Global Status Report”에 의하면, 전 세계 에너지 관련 이산화탄소 배출량의 40%가 건물 건축 및 운영 부문에서 배출됨. 2017년 기준 국내 부문별 이산화탄소 배출량에서 건물은 1억 5,500만톤으로 21.8%의 비중을 차지함.⁶⁾
- ‘기후변화에 관한 정부 간 패널(IPCC)’의 강화된 온실가스 저감 목표를 충족시키기 위해서는 ① 건축물 에너지 효율 향상, ② 고효율 기기 보급, ③ 스마트 에너지 관리, ④ 신재생에너지 보급 확대 및 미활용 열 활용 등을 구체화하는 그린빌딩을 뉴노멀로 만들려는 노력이 필요함.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

4) ibid.

5) 김학건, 이원구, 이주현(2020), 「녹색건축 인증 건축물의 실태분석과 향후 관리방안 제안」, 그린빌딩(한국그린빌딩협회지).

6) 이성호(2020), 「한국 2050 넷제로 과제」, 한-EU 2050 순배출제로 달성을 위한 전략 및 정책 웨비나.

건설보증의 이해와 활용 제고 방안

- 적절한 건설보증 이용시 비용 절감, 합리적 이용을 위한 설명회 및 교육 필요 -

■ 건설보증 : 건설기업의 공사수행 의무 미이행시 보증기관이 공사 이행을 약속하는 제도

- 건설보증(Construction Guarantee)이란 건설기업이 건설공사를 수행하면서 필요한 각종 의무를 이행하지 않는 경우에 보증기관이 이에 대한 채무의 이행을 약속하는 보증제도를 말함.
 - 「민법」상 보증채무는 채무자가 그 채무를 이행하지 않을 경우 이를 대신해 채무자의 채무를 보증인(제3자)이 부담하는 것으로 특정 재산으로 한정된 책임을 지는 물상보증과는 구별됨.
 - 보증인이 부담하는 채무를 보증채무라고 하며, 보증채무는 채권자와 보증인과의 계약에 따라 발생함. 「민법」에 따르면 주채무자의 의사에 반한다고 할지라도 보증을 할 수 있음.
- 보증채무의 특징으로는 주된 권리·의무에 따라 부수적으로 권리 및 의무가 의존되는 ‘부종성’ 과 보증인이 채무를 갚았을 때 주채무자에 대하여 채무의 반환 청구를 할 수 있는 ‘구상권’ 등이 있음.
 - 주채무자가 채무를 이행하여 채무가 소멸하면 주채무에 의존하는 저당권·질권·보증채무도 함께 소멸하는 것이 일반적임. 이처럼 주된 권리 및 의무의 존재에 따르는 종속된 권리·의무의 성질을 ‘부종성’ 이라고 함.
 - 보증인이 채무를 갚았을 때에 보증인은 채무자에 대하여 채무의 반환을 청구할 수 있는 ‘구상권’ 을 가짐.

■ 건설기업은 사업의 원활한 수행을 위해 13개 기관에서 30개 이상의 보증상품 활용 가능

- 국내에서 건설기업의 사업 수행을 위해 보증 서비스를 제공하는 기관은 건설공제조합 등 13 곳이며, 각각의 보증 서비스는 기관의 성격에 따라 다양함.
 - 2020년, 국내에서 보증 서비스를 제공하고 있는 주요 기관은 건설공제조합, 건축사공제조합, 대한설비건설공제조합, 전문건설공제조합 등 13개임. 각 기관이 건설기업에 제공하는 보증 서비스는 보증기관의 성격에 따라 다양하게 나뉨.
 - 주요 건설보증 서비스 제공기관 : 건설공제조합 / 건축사공제조합 / 대한설비건설공제조합 / 전문건설공제조합 / 건설기술용역공제조합 / 한국골재협회공제조합 / 한국전기기술인협회 / 대한주택관리사협회 공제사업단 / 공간정보산업협회(공제조합) 주택도시보증공사 / 엔지니어링공제조합, SGI 서울보증 / 전기공사공제조합
 - ※ 건설근로자공제회는 건설근로자를 위한 공제상품 제공 기관으로 주요 기관에서 제외함.

- 건설기업이 원활한 사업 진행을 위해 활용 가능한 주요 보증 서비스는 약 30여 개에 달함.
 - 건설공제조합 등 건설 전문 보증기관에서 건설기업의 원활한 건설사업 지원을 위해 약 30여 개의 보증상품을 공사의 이행 시기에 따라 발주, 계약, 착공 전, 착공 후 및 완공으로 구분하여 지원하고 있음. 세부 내용은 아래 <표 1>을 참고하기 바람.

<표 1> 주요 건설 보증상품

구분	이행성 보증상품	금융성 보증상품
발주	입찰보증 / 협약체결보증	
계약	계약이행보증 / 공사이행보증 / 사업이행보증 / 협약이행보증 시공보증 / 분양보증 / 손해배상보증	
착공	전	선급금보증 / 부지매입보증 / 자재구입보증 부담금지급보증
	후	하도급대금지급보증 / 건설기계대여대금지급보증 대출보증 / 리스보증 / 할부판매보증 / 유보기성보증
완공	하자보수보증 / 성능보증	
해외보증		해외입찰보증 / 해외계약보증 / 해외선급금보증 해외유보기성금보증 / 해외하자보수보증

자료 : 임기수(2020), 「건설보증의 고위험 편중 현상과 대응 방향」, 한국건설산업연구원 / 건설공제조합 기준 상품.

■ 보증상품 활용도를 높이려면 각 상품에 대한 이해와 함께 보증상품 설명회 등도 필요

- 발주자가 요구하는 다양한 의무의 이행을 위해 건설기업은 여러 보증 서비스를 활용할 수 있음에도 불구하고 주 이용 상품은 계약이행, 하자보수, 공사이행, 선급금, 하도급대금지급보증 등 일부에 국한되며 금융성 보증상품의 이용도가 높아지고 있음.
- 그러나, 보증 서비스 제공기관은 공사의 진행 시기에 맞는 다양한 상품을 갖추고 상품의 위험도에 따라 차등화된 수수료를 받고 있으므로 건설기업으로서는 공사 진행 상황에 맞게 적절한 보증을 이용하는 것이 공사비용 절감을 위한 좋은 방안임.
- 더불어, 건설 보증상품 제공자는 건설기업에 대한 서비스 제고 방안의 일환으로 건설기업을 대상으로 보증상품의 합리적 이용을 위한 설명회 및 교육 등을 진행할 필요가 있음.
 - 중소 건설기업의 경우 전담 인력 등의 부족으로 인하여 다양한 보증상품 및 신규 상품의 이해도가 낮을 수 있음. 이에, 보증 서비스 제공기관은 건설기업을 대상으로 상품 설명회 등을 개최하여 건설기업이 적절한 보증상품을 활용할 수 있는 정보를 제공해야 함.

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)

주택시장 안정, 지역 인프라 투자에서 출발

주택 가격의 상승을 잡겠다는 정부의 강한 의지에 반해, 국민은 다른 어느 때보다 강한 규제에 대한 분노를 가감 없이 표출하고 있다. 다주택자나 임대사업자에 초점이 맞춰진 정책이라고는 하지만 실제로 무주택자와 1주택자 모두를 잠재적인 투기꾼으로 몰아세우는 데에 대한 강한 반발로 보인다.

부동산시장의 가격 상승과 투기적 수요는 어제 오늘의 얘기가 아니다. 우리나라의 주택에 대한 소유 욕구는 다른 어느 나라보다 강하고, 주기적인 신도시 개발 등 대규모 주택 공급, 더딘 주택 관련 금융상품의 발전 그리고 정부의 일관성이 결여된 부동산 정책은 시장의 불안을 부추겼다. 그러나 다른 무엇보다도 서울과 수도권으로 인구 집중은 집값을 올리는 원인이라는 지적이 많다.

실제로 7월 29일 발표된 2020년 6월 국내 이동 통계를 보면, 올 상반기 수도권 순유입 인구는 6만 8,000여 명으로, 지난 2005년 이후 가장 많은 순유입을 기록했다. 경기도만 보면 2015년 이후 해마다 10만명 이상의 순유입이 있었다. 이렇다 보니 지난 3일 국회 입법조사처가 발간한 보고서에 따르면 지난 10년간 인구 감소율이 5% 이상을 기록한 ‘소멸 위험 지방도시’가 12곳에 이른다.

일터가 가깝고, 일터와 학교 등 생활권으로의 교통여건이 편하며, 자녀들의 교육 및 문화·관광·환경 등 정주 환경이 우수한 지역에 사람들이 몰리는 것은 당연하다. 집값도 여기에 따라 움직이게 된다. 사람들은 기회만 되면 전 재산을 털어서라도 여건이 좋은 곳으로 옮기기를 마다하지 않는다. 이것이 또다시 집값을 부추긴다.

서울, 수도권 그리고 지역 대도시에 인구가 집중되는 원인은 그만큼 일자리 등 경제 환경과 주거 환경이 좋기 때문이다. 다시 말하면 수도권과 지방 간 인프라의 격차가 크다. 일자리가 만들어질 수 있는 ‘산업 생산 인프라’, 직장과 인접 생활

권으로의 접근성을 용이하게 하는 ‘도로·교통 인프라’ 그리고 아이를 키우고 교육하며 여가를 즐기는 데 필요한 ‘교육·문화 인프라’, 생활의 안전과 건강 욕구를 충족하는 ‘방재·의료 인프라’는 지역민의 삶의 질을 결정하는 중요한 요소다.

이러한 인프라가 수도권과 지방, 도시와 농촌, 산촌, 어촌 그리고 한 지역 내에서도 원도심과 구도심 간의 격차가 크다. 이러한 격차는 인구 집중과 지방 도시 쇠퇴를 불러온다. 지역균형 발전은 오래전부터 우리나라의 중요한 정책 목표였다. 그런데도 수도권으로 인구 이동은 가속화되고 있다. 지역특화산업육성사업, 혁신도시, 기업도시 등 다양한 지역 유인책을 추진해 왔다. 그러나 성과는 여전히 미흡하다. 혁신도시만 해도 그렇다. 일자리, 지역 생산 등에 긍정적인 신호를 보이고 있는 곳들이 있으나 여전히 반쪽짜리 도시라는 오명을 얻고 있다. 그나마 늘어나던 인구도 2017년부터는 수도권으로의 역이동이 가속화하는 양상이다.

여기서 우리가 짚어봐야 할 점은 그동안의 지역 균형 발전 정책의 실질적인 성과가 미흡한 것도 지역 인프라의 부족에서 찾을 수 있다는 사실이다. 지역 내 정주 여건 개선을 위한 지속적인 인프라 투자가 전제되지 않으면 수도권으로의 역이동은 불가피하다. 일자리를 찾고, 안전한 생활공간 속에서 문화·여가 생활을 영위할 수 있는 인프라를 공급하기 위한 실질적인 중단기 전략이 수반되어야 한다.

과거 ‘서울보다 지역이 물가도 싸고, 복잡하지 않아서 좋다’라는 말들을 많이 했다. 그러나 이젠 이런 것만으로 부족하다. ‘지역이 안전하고 일자리도 많으며, 문화·예술, 교육 여건이 좋다’라는 말이 나올 때 진정한 지역 균형발전과 주택시장 안정이 이뤄진다. <헤럴드경제, 2020.8.3>

김영덕(연구본부장 · ydkim@cerik.re.kr)