

# 건설동향브리핑

CERIK

제833호  
2021. 11. 29

## 정책동향

- 민관 공동 도시개발사업의 공공성 강화 움직임과 우려
- 스마트 건설기술 교육훈련 활성화를 위한 제언

## 시장동향

- '리츠'... 빠르게 성장하나 일반 투자자 접근은 제한적

## 산업정보

- 건설업 ESG, 다른 산업에 비해 확산 늦어

## 연구원 소식

## 건설논단

- 선심성 아닌 성장 토대를 마련하는 인프라 공약

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 민관 공동 도시개발사업의 공공성 강화 움직임과 우려

- 공익성 강화는 바람직한 방향, 다만 사업 자체에 대한 부정적 시각은 부적절 -

### ■ 도시개발법에 의한 민관 공동 도시개발사업 문제점 대두

- 최근 성남 대장지구 개발사업의 사업구조 문제가 사회적으로 이슈가 되면서 「도시개발법」에 의해 추진된 도시개발사업(이하 도시개발사업)의 민간사업자 혜택에 대한 논란이 커짐.
  - 「도시개발법」은 「택지개발촉진법」과 같은 중앙정부 주도의 택지공급에서 탈피하여, 민간참여와 지자체 자율성을 토대로 다양한 도시용지를 공급하기 위하여 제정(2000년)되어 운영되고 있음.
  - 현행 「도시개발법」에서 가장 논란이 되는 부분은 공공이 지분의 절반 이상을 보유한 민관합동 법인(SPC·특수목적회사)에 토지수용권을 부여하지만, 그에 상응하는 규제가 없다는 것임.
  - 「택지개발촉진법」과 「공공주택특별법」 등의 경우, 공적 주체에게 토지수용권을 부여하는 대신 공공주택 공급과 택지원가 공개, 민간업자 이윤 상한 등을 규정하고 있음.
- 민관 공동 도시개발사업은 수용권이라는 공공의 권리를 활용하면서도 공공성을 확보하지 못하고 민간사업자의 이윤을 극대화할 수 있게 하는 사업방식이라는 비판이 제기됨.
  - 이에 따라 최근 국토교통부에서 도시개발사업의 공공성을 강화하는 정책 방안을 발표함(11. 4).

### ■ 공공성 강화를 위해 개발이익 환수를 중심으로 관리 감독 강화 등을 추진

- 민·관이 공동으로 출자하여 시행하는 도시개발사업에서 토지조성·매각 과정 시 민간의 과도한 이익이 발생하지 않도록 민간 이윤율 제한을 추진함.
  - 민·관 공동사업 시 민간의 이윤율을 총사업비 6% 또는 10%로 제한하는 「도시개발법」 개정법률안 발의되어 있으며, 국회에서 결정될 전망이다.
  - 「택지개발촉진법」은 총사업비의 6% 내로 공동사업자의 이윤율을 제한하며, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」은 산업시설용지에 대해 조성원가의 15% 이윤율 내 분양가격을 정함.
  - 공공의 출자비율이 50%를 초과하는 사업의 경우, 공공택지로 구분하여 분양가 상한제를 적용함.
  - 개발이익의 20%(계획입지), 25%(개별입지)를 개발부담금으로 부과하는 등 실효성을 제고함.
- 토지수용 필요성을 판단하는 중앙토지수용위원회의 공익성 검증에서 사업시행 시 공공출자 비율 및 사전 토지확보 비율 등 공공기여도 검증기능을 강화함.

- 출자자가 조성토지를 직접 사용하는 경우 출자 범위 내로 사용을 제한하고, 현재 직접사용 계획을 지정권자에게 제출하도록 하고 있으나, 승인을 받도록 하여 직접사용의 적정성 검토를 강화함.
- 임대주택 의무비율(전체주택의 25% 등) 적용에 대한 지자체의 재량을 축소(의무비율의  $\pm 10\%p$  내  $\rightarrow \pm 5\%p$  내)하고, 분양주택 용지로 변경 시 심의를 거치도록 하는 등 변경 절차도 강화함.
- 지정권자가 구역지정, 개발계획 수립 시 국토교통부 장관과 협의해야 하는 대상을 확대(구역면적 100만 $m^2$  이상 사업  $\rightarrow$  50만 $m^2$  이상 사업)하는 등 중앙정부의 관리·감독을 강화함.
- 민·관 공동사업 운영실태 등에 대해 필요한 경우 지정권자에게 보고 요청하고, 검사 및 시정조치를 할 수 있도록 함.

### ■ 사업성과 공익성의 적절한 조화는 필수, 획일적 적용과 부정적 시각은 신중한 접근 필요

- 민관 공동 도시개발사업은 민간과 공공의 윈-윈(win-win)을 도모하는 개발방식으로 현재 부족한 공공성의 강화는 기본적으로 바람직한 방향임.
  - 향후 순수한 민간 또는 공공에 의한 도시개발은 한계가 있을 수밖에 없는 상황에서 도심복합개발, 도시개발 등에서 민간과 공공이 협력하는 개발방식의 수요는 계속 커질 수밖에 없음.
  - 사업성과 공익성의 적절한 조화는 장기적인 관점에서 민관 공동사업 확대를 위한 필수적 조건임.
- 다만, 다양한 사업 여건과 목적을 감안할 때 공공성과 사업성을 획일적 기준으로 정하는 것은 자칫 경직적 운영을 초래하여 사업 자체를 위축시킬 우려가 있음.
  - 도시개발사업을 포함하여 다양한 개발사업은 매우 차별적인 사업 조건을 가지므로 적절한 가이드라인을 통한 융통성 있는 운영이 필요함. 일례로 낙후된 지역 도심의 활성화를 위한 개발과 개발압력이 높은 지역의 개발은 공공성의 기준이 다를 수밖에 없음.
  - 토지수용권에 대한 반대급부로 수익률의 제한을 두는 것은 타당하나, 민간이 장기간에 걸쳐 변동성과 위험을 가지는 도시개발사업에 획일적인 상한을 주는 것보다는 협상에 의해 적절한 수익률을 결정하고 초과 수익분을 공공에서 활용하는 방안이 바람직할 수 있음.
- 또한, 「도시개발법」에서 민간업자 참여를 허용한 이유는 원활한 택지공급을 위해 민간의 창의성과 참여를 끌어내려고 한 취지이므로 사업 자체를 부정적인 시각으로 볼 필요는 없음.
  - 도시개발사업은 공공, 민간, 민관 공동 등 다양한 형태로 추진될 수 있고 토지확보 방식도 환지(기존 소유자에게 다른 용도의 토지를 돌려주는 방식), 수용 등이 가능해 비교적 효율적인 중·소규모 택지 개발방식으로 자리 잡음.
  - 「도시개발법」 도입 이후 사회경제적 여건이 변화한 만큼 문제가 드러난 부분은 보완하되 도시개발사업 자체는 발전적으로 지속될 필요가 있음.

이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

# 스마트 건설기술 교육훈련 활성화를 위한 제언

- 교육의 중요성 인지하나 지원 체계 미미, ‘다양성’, ‘지속성’, ‘현장성’ 확보 필요 -

## ■ 건설산업의 생산성 향상을 위한 스마트 건설기술 교육훈련 활성화 정책 필요<sup>1)</sup>

- 스마트 건설 교육훈련의 중요성은 대부분 인지하고 있으나 그 중요성에 비해 이를 뒷받침하는 제도적 조치나 지원 체계는 미미한 실정임.
  - 1) 스마트 건설 교육에 대한 수요자 맞춤형으로 무엇을 가르쳐야 하는지, 2) 교육 공급자로서 우수한 교·강사 확보는 어떻게 할 것이며, 양질의 교육과정에 대해 어떻게 지원 내지 활성화할 것인지, 3) 스마트 건설 교육훈련의 산업적 성과를 높이기 위해 교육 주체(수요자 및 공급자)에 대한 인센티브나 피드백 체계를 어떻게 마련할 것인지 등 산적해 있는 정책 과제에 대해 체계적 접근이 요구됨.

<그림 1> 스마트 건설기술 교육훈련 활성화를 위한 정책 제언



자료 : 건설인적자원개발위원회(2021), 「스마트건설 교육훈련 제도화 및 활성화 방안」, 한국건설산업연구원.

- 스마트 건설기술 교육훈련 관련 정책의 기본 방향으로 스마트 건설기술 교육훈련의 ‘다양성’, ‘지속성’, ‘현장성’ 확보를 제안함.
  - 이를 기반으로 각각의 정책 기본 방향을 달성하기 위해 부문별 정책 제언을 도출함.

1) 본 고는 건설인적자원개발위원회(2021), 「스마트건설 교육훈련 제도화 및 활성화 방안」, 한국건설산업연구원의 정책 제언 부분을 요약하여 작성함.

- 먼저, ‘양질의 맞춤형 교육훈련 : 다양성’ 부문에서는 ① 스마트 건설기술의 NCS 지표 개선 및 개발, ② 건설 참여 주체별 교육훈련 체계 마련, ③ 재직자 대상 지원 프로그램 마련임.

<그림2> 양질의 맞춤형 교육훈련을 위한 세부 정책 제언

<p>01 스마트 건설기술의 NCS 지표 개선 및 개발</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 스마트 건설기술 관련 기 개발된 NCS 지표 보완 및 미 개발된 지표의 추가 개발 필요</li> <li>• 법안업적으로 활용되는 스마트 건설기술에 대한 건설 특화 NCS 개발 필요</li> </ul>
<p>02 건설 참여주체별 교육훈련 체계 마련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 스마트 건설기술별, 공사종류별(건축/토목), 참여주체별(발주기관/시공/건설엔지니어링) 등 특화된 교육훈련 프로그램 제공 필요</li> </ul>
<p>03 재직자 대상 지원 프로그램 마련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ICT 기술 등을 활용한 디지털화 된 비대면 교육훈련 지원 방안 모색 필요(이론 교육에 적극 활용)</li> <li>• 또한, 재직자 대상 역량 향상을 위해 실기 중심 교육훈련 프로그램 내실화 필요</li> </ul>

- 다음으로, ‘교육 수요-공급의 안정성 확보 : 지속성’ 부문에서는 ① 기업 특성(규모)을 고려한 정부 지원 제도 마련, ② 강사 양성 교육 프로그램 개발 및 우수 강사 채용을 위한 지원 프로그램 마련, ③ 우수한 커리큘럼 개발에 대한 정책 지원 및 전파임.

<그림3> 교육 수요-공급의 안정성 확보를 위한 세부 정책 제언

<p>01 기업 특성(규모)을 고려한 정부 지원 제도 마련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경영 여건이 열악한 중소기업 지원에 대해 재직자 교육훈련 과정 참여시 정부의 인센티브 제공 필요</li> </ul>
<p>02 강사 양성 교육 프로그램 개발 및 우수 강사 채용을 위한 지원 프로그램 마련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설 현장 중심 스마트 건설 교육과정 운영 및 평가 가능한 TA(Teaching &amp; Assessment) 전문가를 양성하기 위한 교육 프로그램 마련 필요</li> </ul>
<p>03 우수한 커리큘럼 개발에 대한 정책 지원 및 전파</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교육훈련 서비스 제공을 위해 구직자를 위한 ‘현장교육-평가-채용 시스템’ 구축시 유인 제도 설계가 필요</li> <li>• 개발된 교육 프로그램의 지속적 업데이트 및 양질의 교육 콘텐츠 개발, 우수한 교육훈련 서비스에 대한 제도적 인센티브 부여</li> </ul>

- 마지막으로, ‘실태 및 환경 변화 반영 : 현장성’ 부문에서는 ① 스마트 건설기술 교육 활성화 위한 법정직무교육 개선, ② 스마트 건설기술 관련 공공(국가) 자격증 마련, ③ 스마트 건설기술 특화 정부의 직업훈련 지원 기준 마련임.

<그림4> 교육 실태 및 환경 변화 반영을 위한 세부 정책 제언

<p>01 스마트 건설기술 교육 활성화를 위한 법정직무교육 개선</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 법정직무교육에 스마트 건설기술 관련 교육 프로그램 반영 및 확충 필요</li> </ul>
<p>02 스마트 건설기술 관련 공공(국가) 자격증 마련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 스마트 건설기술 관련 교육훈련 프로그램을 기반으로 스마트 건설기술별/수준별 자격증 체계의 도입 고려 필요</li> </ul>
<p>03 스마트 건설기술 특화 정부의 직업훈련 지원 기준 마련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 스마트 건설기술 교육훈련 활성화를 위해서 교육훈련비를 시장 가격 수준으로 지원 필요</li> <li>• 건설업체의 자발적 참여를 위해 훈련비 지원 및 훈련수당 지원 상향 필요, 또한, 스마트 건설기술 교육훈련 관련 인력 개발비에 대한 세액 공제 혜택 고려 필요</li> </ul>

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)



# '리츠'... 빠르게 성장하나 일반 투자자 접근은 제한적

- 리츠 배당수익률 매우 높으나, 상장 리츠는 15개에 불과 -

## 리츠, 2010년대 들어 급격한 성장세

- 2020년 결산보고서에 따르면 리츠시장은 양적·질적으로 크게 성장세를 보임.
  - 2020년 말 기준 리츠 수는 전년 대비 13.7% 증가한 282개에 이르고 있으며, 자산 규모로는 전년 대비 21.8% 증가한 63.1조원 수준을 보임.
  - 리츠 1개당 자산 규모는 2011년 1,188억원에서 2020년 2,238억원으로 크게 증가함.
  - 2021년 7월 말 기준으로는 307개, 69조원에 이르고 있어 성장세가 지속될 것으로 전망됨.
- 투자자산 유형별(운용 중 리츠 기준)로 보면 2020년에는 물류 리츠가 전년 대비 50% 이상 증가하는 등 기존의 오피스 위주에서 유형이 다양해지고 있음.
  - 2020년 리츠 수 기준으로 주택 50.0%, 오피스 22.3%, 리테일 12.8%, 물류 7.8%, 복합형 5.3%, 호텔 1.8%의 비중으로 보임.
  - 여전히 주택과 오피스가 많은 비중을 차지하고 있으나, 코로나19로 인하여 물류 및 리테일이 증가함.

<그림 1> 연도별 리츠 현황(2011~2021.7)



자료 : 국토교통부.

<표 1> 최근 3년 투자자산 유형별 리츠 수 및 자산 규모

(단위 : 개, 조원)

구분	2018년		2019년		2020년	
	리츠 수	자산 규모	리츠 수	자산 규모	리츠 수	자산 규모
전체	221	43.8	248	51.8	282	63.1
오피스	49	11.1	60	11.9	63	14.6
물류	15	0.8	14	0.8	22	1.2
복합형	7	1.0	9	1.3	15	1.6
호텔	8	0.6	6	0.4	5	0.4
리테일	28	4.2	29	5.5	36	7.7
주택	114	26.1	130	31.9	141	37.6

주 : 주택 리츠에는 저렴한 임대료로 공급하는 공공 임대리츠 등 정책 리츠 포함.

자료 : 국토교통부.

## 최근 3년간 리츠 배당수익률 상승세, 특히 해산 리츠 2020년 87.6%

- 운용 리츠의 배당수익률은 오피스 및 리테일 순으로 높으며, 해산 리츠의 배당수익률은 리테일이 가장 높고, 주택이 가장 낮은 것으로 나타남.

- 운용 리츠 중 오피스는 기초자산 일부 매각을 통한 매각차익 실현이 높았으며, 리테일은 과거 높은 임대수익을 올릴 수 있는 기업구조조정 부동산을 매입했던 일부 리츠의 영향으로 높게 나타남.
- 해산 리츠 중 리테일(운영 기간 4.1년), 복합형(운영 기간 7.3년) 및 물류(평균 운영 기간 5.2년)의 경우에는 장기보유한 부동산의 매각수익이 일시에 실현됨에 따라 배당수익률이 높게 나타남.

<표 2> 리츠의 투자자산별 배당수익률(2018~2020)

(단위 : %)

구 분	2018년		2019년		2020년	
	운용	해산	운용	해산	운용	해산
전체	7.8	32.6	8.2	53.3	8.3	87.6
오피스	6.4	3.8	6.2	36.2	9.1	84.3
물류	6.3	4.7	6.8	-	5.9	97.3
복합형	7.3	-	6.6	-	3.8	156.8
호텔	4.6	31.1	5.7	53.8	3.3	-
리테일	11.6	96.5	12.7	53.5	8.5	174.0
주택	9.8	55.6	9.7	80.7	7.6	40.8

자료 : 국토교통부, 한국부동산원.

### 리츠 배당수익률 상승세를 보이나, 여전히 낮은 일반인 접근성과 투자처

- 일반 투자자가 손쉽게 투자할 수 있는 상장 리츠는 현재 15개(2021년 9월 말 기준)로 전체 자산총계의 1/7 수준인 9.6조원에 불과하여 이들이 투자하기가 쉽지 않은 상황임.
- 또한, 2019년 9월 공모 리츠 및 부동산 펀드에 우량자산을 신규 공급하고, 세제 혜택 등을 주요 내용으로 하는 ‘공모형 부동산간접투자 활성화 방안’을 발표하였으나, 여전히 오피스, 주택 등에 한정적으로 투자되어 다양성이 부족함.
- 상장 리츠가 많지 않은 상황에서 재간접 리츠 규제<sup>2)</sup>는 리츠의 상장을 어렵게 하여 일반 투자자의 접근이 제한적임. 이에 대한 검토를 통해 일반 투자자의 접근성을 개선할 필요함.
  - 중복 운용 수수료를 제거한 경우 재간접 리츠가 공모펀드에 편입되도록 하는 방안 검토가 필요함.
- 생산과 소비를 직간접적으로 지원하는 인프라에 대한 리츠의 투자에 대한 적극적인 투자 유도를 통해 민간투자사업의 활성화와 더불어 경제 선순환 구조 구축이 필요함.
  - 민간투자사업 추진 시 일정비율 이상 리츠 투자 시 가점을 주거나, 일정 기간 세제 완화 등을 통해 생산 기반으로서의 유동자금 유도가 필요함.

엄근용(부연구위원·kyeom@cerik.re.kr)

2) 자(子)펀드를 통해 물류센터, 오피스 등 기초자산을 40% 이상 보유한 리츠가 ETF나 일반 공모펀드에 편입될 수 없도록 한 제도.

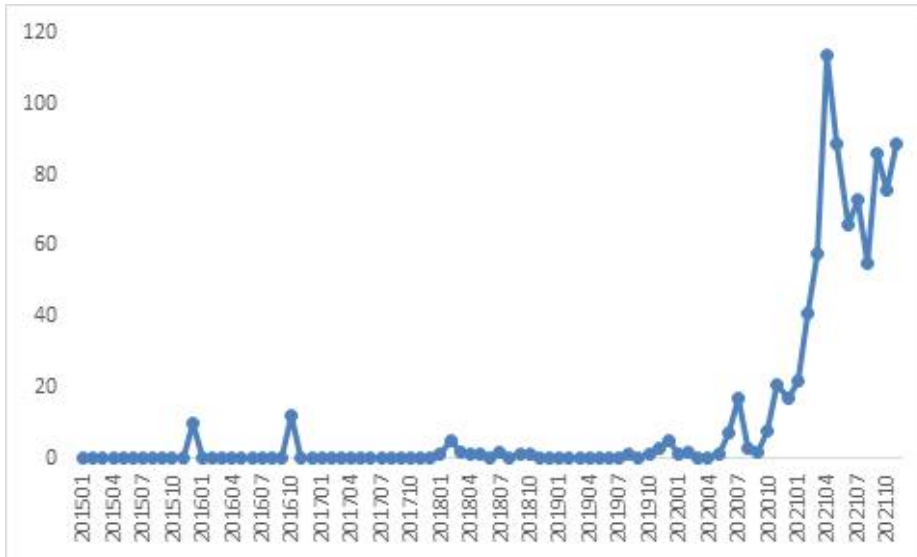
# 건설업 ESG, 다른 산업에 비해 확산 늦어

- 빅데이터 분석을 통한 건설업의 ESG 실태 분석 -

## ■ 건설업 ESG, 2020년 하반기부터 주목3)

- ESG 등장과 관련 있는 UN의 17개 지속가능발전목표가 총회를 통해 채택된 2015년부터 현재(2021년 11월 24일)까지, 빅카인즈에 수록된 기사 중에서 건설업, 건설산업, 건설기업, 건설업체, 건설사 중 적어도 하나의 단어를 포함하면서 동시에 'ESG'를 포함하는 기사만을 검색함.
- 검색을 통해 확인한 기사의 수는 946건임. <그림 1>이 보여주듯이, 건설업의 ESG는 2020년 하반기 이후부터 언론의 보도대상이 되고 있는데, 실제로도 85.8%에 해당하는 812건이 2021년에 그리고 8.8%에 해당하는 83건이 2020년에 보도됐음.

<그림 1> 월별 (건설업, 건설산업, 건설기업 or 건설사) And ESG 기사 건수 추이



자료 : <https://www.bigkinds.or.kr>.

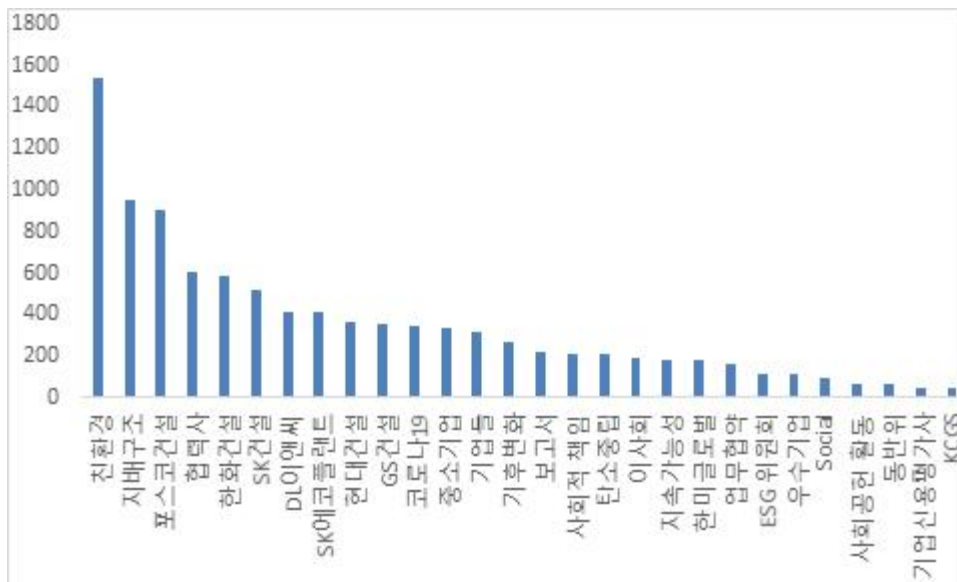
3) 본 고는 신문기사 데이터베이스인 카인즈(KINDS, Korean Integrated News Database System)와 이 데이터베이스의 빅데이터 분석 도구인 빅카인즈를 활용함. 카인즈에 포함되는 언론사는 ① 중앙지 : 경향신문, 국민일보, 내일신문, 동아일보, 문화일보, 서울신문, 세계일보, 조선일보, 중앙일보, 한겨레, 한국일보; ② 경제지 : 매일경제, 머니투데이, 서울경제, 아시아경제, 아주경제, 파이낸셜뉴스, 한국경제, 헤럴드경제; ③ 지역종합지: 강원도민일보, 강원일보, 경기일보, 경남도민일보, 경남신문, 경상일보, 경인일보, 광주매일신문, 광주일보, 국제신문, 대구일보, 대전일보, 매일신문, 무등일보, 부산일보, 영남일보, 울산매일, 전남일보, 전북도민일보, 전북일보, 제민일보, 중도일보, 중부매일, 중부일보, 충북일보, 충청일보, 충청투데이, 한라일보; ④ 방송사 : KBS, MBC, OBS, SBS, YTN; ⑤ 전문지 : 디지털타임즈, 전자신문 등임.



## ■ 연관어를 통해 본 건설기업의 ESG 트렌드

- 검색어와 연관성이 높은 키워드의 순서는 기사에서 나타나는 빈도와 빅카인즈가 제공하는 가중치<sup>4)</sup>를 기준으로 할 때가 동일하지 않음.
  - 건설사 중에서 기사에 나타나는 빈도가 가장 높은 기업은 SK에코플랜트(구 SK건설)였고 그다음은 포스코건설, 한화건설, DL 이앤씨, 현대건설, GS건설, 한미글로벌 등의 순이었음. 가중치 기준으로는 포스코건설, SK에코플랜트(구 SK건설), DL 이앤씨, 한화건설, 현대건설, GS건설, 한미글로벌 등의 순이었음.
  - 연관어를 기사에서 나타나는 빈도 기준으로 분류하면, ESG 중에서 친환경 관련 이슈가 가장 많았음.
  - 그래프에 있는 연관어 중 E(환경), S(사회), G(지배구조)로 분류해서<sup>5)</sup>, 기사에서 나타나는 빈도를 비교하면 환경 > 사회 > 지배구조 순이었음.
  - 가중치 기준으로는 지배구조의 순위가 가장 높음. <그림 2>의 연관어 중 E(환경), S(사회), G(지배구조)로 분류해서, 가중치를 비교하면 지배구조 > 환경 > 사회 순으로 확인됨.

<그림 2> 기사에서 나타나는 빈도 기준 주요 연관어 순위

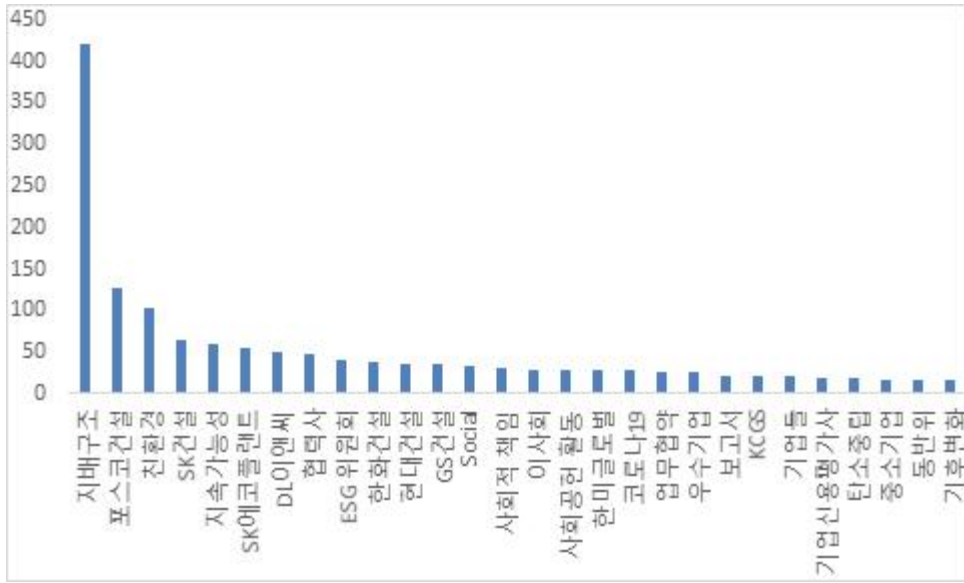


자료 : <https://www.bigkinds.or.kr/>

4) 가중치는 빅카인즈(bigkinds.or.kr)에서 '토픽랭크 알고리즘'에 기반해 산출된 것임.

5) E로 분류되는 연관어는 '친환경', '신재생', '기후변화', '지속가능성' 이고 S로 분류되는 연관어는 '협력사', '중소기업', 'Social', '사회적 책임', '사회공헌활동', '동반위' 등임. 그리고 G로 분류되는 연관어는 '지배구조', 'ESG 위원회', '이사회' 등임.

<그림 3> 가중치 기준 주요 연관어 순위



자료 : <https://www.bigkinds.or.kr/>

### ■ 타 산업 대비 건설업의 ESG 확산 미흡

- 같은 기간 경제 일반(산업·경제·기업·재계·경영) 중 적어도 한 단어와 ESG를 포함하는 기사의 건수와, 건설산업·건설업·건설기업·건설사·건설업체 중 적어도 한 단어와 ESG를 포함하는 기사 건수를 보도 시기에 따라 구분하여 비교하면 건설업 관련 기사의 비중은 2.4%에 불과함.
  - 경제 일반과 ESG의 경우 기사 건수는 4만 210건임. 연도별로 살펴보면 2021년 보도 건수는 전체의 82.5%인 3만 3,177건, 2020년은 11.3%인 4,527건임.
  - 건설업과 ESG 관련 기사도 2021년 비중이 더 높는데 같은 기간 경제 일반과 비교하면 그 비중이 더 큼[건설업과 ESG 관련 기사 : 2021년 85.8%(812건) / 2020년 8.8%(83건)].
  - 이를 통해 ESG의 건설업 전파 속도가 경제 일반이나 다른 산업에 비해 늦다고 판단할 수 있음.
- 산업, 경제, 기업, 재계, 경영 중 적어도 한 단어와 ESG를 포함하는 것으로 검색된 기사에서 연관어를 환경, 사회, 지배구조로 분류해<sup>6)</sup> 빈도와 가중치를 기준으로 비교하면, 모두 지배구조 > 환경 > 사회의 순임.
  - 이는 건설업의 경우, 빈도 기준에서 환경 > 사회 > 지배구조인 것과 구별됨.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

6) E로 분류되는 연관어는 'Environment', '친환경', '지속성장', '환경보호', '지속가능' 등 이고 S로 분류되는 연관어는 'Social', '사회적 책임' 등임. 그리고 G로 분류되는 연관어는 '지배구조', 'ESG 위원회', '이사회', 'CEO', '보고서' 등임.

## ■ 정부 및 건설 유관기관 회의 참여 활동

일자	주관기관	주요 내용
11.09	서울특별시	• 서울시 2021년 하반기 하도급 정기 감사에 산업정책연구실 전영준 연구위원 참여
11.15	서울특별시	• 서울시 도시재생 민간참여 활성화 방안 회의에 경제금융연구실 이태희 부연구위원 참여
11.24	국토교통부	• 하자심사분쟁조정위원회 심사소위에 기술경영연구실 손태홍 연구위원 참여

## ■ 주요 발간물 및 활동

유형	제목	주요 내용
기획 연구	새 정부의 정책 과제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한국건설산업연구원은 2022년 출범하는 차기 정부가 주목해야 할 건설정책 이슈로 '국민 삶의 질 안정', '격차 해소', '산업 고도화', '안전한 인프라와 현장' 등 4가지와 이를 위한 34가지 과제 제안</li> <li>• 첫 번째, 국민 삶의 질 안정은 '주택과 인프라 등의 시설 공급과 관련 제도 혁신'을 통해 달성할 수 있음을 전제로 1) 집이 있든 없든, 국민 모두의 주거 안정, 2) 쾌적하고 편리한 일상을 위한 환경 조성 등 두 가지 영역에서 6개 과제 제시             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 차기 정부는 소득수준, 생애주기에 맞게 민간 및 공공 임대주택 공급과 정책지원을 통해 국민 삶의 안정을 도모하기 위해 임차인·임대인 모두를 위한 임대차 제도를 강조, 현행 「임대차보호법」이 아니라 「임대차법」으로 법을 개정해 임대주택 공급이 지속될 수 있는 환경 조성 강조</li> <li>- 또한, 현재 문제가 지적되고 있는 '임대차2법'의 경우 제도 운영을 위한 여건이 형성될 때까지 적용을 유예할 필요가 있다며 관련 개선 방안 제안</li> </ul> </li> <li>• 두 번째, 격차 해소는 '세대·지역·산업 내 격차 해소'에 초점을 두고 1) 내집 마련을 통한 자산형성 지원, 2) 국민 모두가 누리는 인프라, 3) 건설산업의 수직·수평적 격차 완화 등을 위한 10개의 과제 마련             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최근 들어 주택 공급 확대 정책들이 발표되고 있으나 그 속도가 느려 시장 신뢰를 확보하지 못하고 있음. 연구원은 공공 주도 사업에 대한 주민 반대가 거세고 유흥지에서조차 지자체와 주민들이 반발하고 있어 시장의 신뢰를 확보할 수 있는 공급 방식에 대한 고민과 민관협력 분양 물량 확대, 재개발·재건축 규제 완화, 주거상품 다양화, 대안형 분양상품 개발, 청약제도 개편 등의 과제 제안</li> </ul> </li> <li>• 세 번째, 산업 고도화는 '주거시설 및 인프라, 제도, 기술, 인력 등의 고도화'를 목표로 하여 1) 주택·부동산 시장 기능 회복 및 고도화, 2) 공공조달 혁신, 3) 스마트 건설산업 육성, 4) 건설산업의 스마트화 촉진을 위한 인적자원 투자 등을 위한 11개의 과제 제안             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최근 사회·경제적인 산업·기술 간 융복합 확산과 기술 고도화에 따른 건설 수요의 변화에 스마트 건설기술의 활용 확대는 필수적 요소로 부각. 스마트 건설기술 활성화와 산업 내 저해 요인 및 발생 가능한 각종 이슈 대응을 위해 관련 법령 및 제도 구축정비를 위한 노력이 필요한 시점으로 연구원은 「스마트 건설 촉진법」 제정 필요성을 강조하며 세부 방안 제시</li> </ul> </li> <li>• 네 번째, 안전한 인프라와 현장은 '인프라와 건설현장의 안전확보를 통한 안전한 사회를 지원하는 대책'으로 1) 낡고 위험한 인프라에서 안전한 첨단 스마트 인프라로, 2) 안전한 건설현장 구현 등을 위한 6개 과제 제시             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2020년 기준 건설업 사고 사망자수는 458명으로 전산업 사망사고자의 51.9%를 차지, 산업 전체에서 가장 많은 상황임. 연구원은 안전한 건설현장 구현을 위해 '안전한 건설현장' 캠페인 추진과 민관 위원회 발족, 건설안전관리제도의 실효성 있는 정비와 민간 발주자 책임 강화, 스마트 건설기술을 활용한 안전관리 고도화 과제 등을 제안</li> </ul> </li> </ul>

## 선심성 아닌 성장 토대를 마련하는 인프라 공약

본격적인 대선정국으로 들어서고 있다. 여야의 후보가 확정됨에 따라 본격적인 대선 레이스가 시작됐다. 후보들은 하루가 멀다하고, 각종 공약을 쏟아내고 있다. 지금까지는 아무래도 국민의 관심사인 코로나19로 인한 피해에 대한 지원 공약 그리고 부동산 관련 정책 공약들이 주(主)를 이루고 있다. 지금까지 나온 공약들을 보면 아무래도 관심을 끌어야 하고 상대 후보와의 차별화에 초점을 맞추다 보니 다소 무리한 공약들이 줄을 잇고 있고, 이에 따라 상대방 공약의 실현성과 진정성 측면에서 후보 간의 논쟁도 심하다.

사실 이번 대선은 우리나라에 있어 매우 중요하다. 코로나19라는 전 세계적인 바이러스 충격으로 인하여 사회, 경제적인 가치관과 생활양식의 변화 속도와 양상이 이전에 우리가 예상한 것과는 달리 빠르고 다양하게 나타나고 있다. 세계 경제의 불확실성은 더욱 커지는 가운데, 전 세계적인 '경제 회복' 노력에 따라 무한경쟁이 가속화되고 환경, 에너지, 안전 및 보건 등이 더욱 강력한 경쟁요소로 등장하게 될 것으로 보인다. 포스트 코로나 시대가 글로벌 리셋 혹은 대전환, 대변혁 등으로 표현되는 이유다. 사회, 경제, 정치, 사회, 문화 등 다양한 측면에서의 포스트 코로나에 대한 대응이 필요한 상황이다.

또한 국내적으로는 취약한 우리 경제의 펀더멘털과 노동생산성 저하 등으로 인한 국가 잠재성장률의 지속적인 하락 그리고 취약한 재정 여력으로 인한 재정투자의 한계 및 기업의 활력 저하 등 우리 경제가 안고 있는 많은 문제들은 향후 지속적으로 우리 경제의 회복과 성장에 있어 걸림돌로 작용할 가능성이 크다.

이렇게 국내외적으로 직면한 현안들에 즉각적이고 적극적인 대응이 이루어지지 못하면 국가 간 경쟁에서 뒤쳐지는 것은 시간문제다. 이러한 측면에서 이번 대선이 갖는 의미는 크다고 할 수 있다. 다른 어느 때보다 이러한 현안들에 대한 적극적인 정책적 대응이 필요한 시기이며, 이를 위해서는 국가의 리더십이 다른 어느 때보다 필요하기 때문이

다. 대선 후보 공약에서 국가 성장의 기초를 튼튼히 하는 공약들이 많이 나오고, 이러한 공약들이 후보 선택에 중요하게 고려될 필요가 있다.

이러한 측면에서 국가의 지속 가능한 성장과 국민의 삶의 질 향상에 기여하는 국가의 핵심 인프라 투자에 대한 공약이 많이 나오길 기대한다. 지난 미국 대선의 경우만 보더라도 양당 후보들의 핵심 공약은 인프라 투자였다. 다른 많은 분야에서 후보들 간 이견이 많았으나 인프라 투자를 통한 경제성장의 토대를 다지자는 데 있어서는 한목소리를 냈다. 조 바이든 대통령은 청정에너지·인프라 2조 달러 공약을 내놓은 데 이어, 취임 이후 곧바로 2.3조 달러에 달하는 인프라 투자계획을 발표하고, 1조 달러 규모의 인프라 예산안을 확정했다.

현재 우리나라는 지역 간 격차 해소를 위한 교통, 물류, 산업·경제 인프라의 확충, 환경 및 에너지, 안전·보건 등 향후 국가 간 경쟁의 핵심요소들에 대한 인프라 투자 그리고 경제성장 초기 건설된 주택 및 산업시설 등 주요 인프라의 노후화에 대응한 투자 등 우리가 안고 있는 인프라 투자 현안들을 고려할 때, 적극적인 인프라 투자는 향후 국가 성장을 위해 필수적인 요소라고 할 수 있다. 이러한 인프라 투자 현안들이 공약화되고 후보 선정에 있어 중요하게 고려되기를 다른 어느 때보다 기대한다.

이번 정부에서도 공약에서부터 집권 이후 지금까지 도시재생 뉴딜 50조원 투자, 노후인프라 32조원 투자 그리고 한국형 뉴딜 160조원 투자 등 투자계획이 줄을 이었으나, 그 성과는 뚜렷이 보이지 않는다. 따라서 대선 후보들이 내놓는 인프라 공약들의 구체성과 실현성도 중요하다. 후보들은 보다 진정성을 갖고, 실행과 성과에 목표를 둔 인프라 공약을 설계할 필요가 있으며, 국민은 선심성 공약이 아닌 국가의 기초를 튼튼히 다지는 실질적이고 구체적인 공약인지를 충분히 고민하고, 후보 선택에 있어 중요한 요소로서 고려할 필요가 있다. <아주경제, 2021.11.17>