

# 건설동향브리핑

## 제388호 (2012. 12. 3)

---

### ■ 경제 동향

- 재건축·재개발 수주 시장 규모 축소

### ■ 정책·경영

- 아파트 등의 하자에 대한 건설업체 책임 강화
- 예정 가격의 인위적 삭감은 불합리

### ■ 정보 마당

- 해외건설 5대 강국 진입을 위한 건설 R&D 정책

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 분위기 반전이 필요한 국내건설

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 재건축·재개발 수주 시장 규모 축소

- 민간 주택사업, 신규 수주보다 기존 사업 관리 중심으로 -

### ■ 재건축 아파트, 일반 아파트에 비해 가격 변동성 커

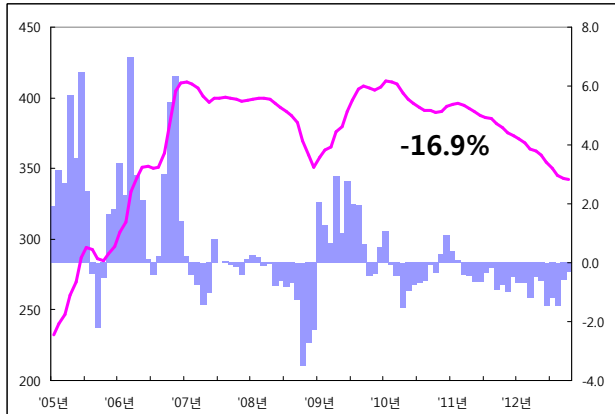
- 2012년 10월, 수도권 재건축 아파트의 매매 가격은 전월 대비 0.3% 하락. 2달 연속 하락폭 축소 양상
  - 그러나, 2011년 3월부터 1년 8개월 동안 하락세가 지속되고 있음.
  - 최고점(2010년 1월) 대비 16.9% 하락하여 2006년 4월 수준으로 회귀
- 투자재적 성격이 강한 재건축 아파트가 시장의 침체기에도 정책에 민감하게 변동함.
  - 재건축을 제외한 일반 아파트는 2008년 6월에 정점을 형성한 후 전고점을 회복하지 못하였으나, 재건축 아파트는 2010년 1월에 전고점 수준에 이름.
  - 일반 아파트의 매매 가격은 최고점(2008년 6월) 대비 10.3% 하락하여 재건축 아파트에 비해 낙폭이 작음.
  - 재건축 아파트는 금융 위기 이후 회복에 대한 기대감으로 가파르게 상승하였으나, DTI 규제·완화의 반복 등 다수의 부동산 정책에 민감하게 반응하며 비교적 큰 폭의 가격 변동성을 보인 것으로 판단됨.
- 강남권과 인천 지역 재건축 아파트의 매매 가격 하락폭이 크고, 수도권 대부분 지역의 재건축 아파트가 하락함.
  - 인천 서구의 재건축 아파트가 최고점 대비 24.5% 하락해 가장 낙폭이 크고, 인천 남동구도 21.5% 하락했는데, 인천 지역 시장의 전반적 어려움이 반영된 결과로 해석됨.
  - 서울은 금융 위기 이전의 가격 상승폭이 컸던 강남권의 강동구(-22.9%), 강남구(-20.4%), 송파구(-19.2%)의 하락폭이 크고, 영등포구도 22.2% 하락함.
  - 최고점(2010년 1월) 대비 서울 구로구, 경기 동두천시, 고양시, 시흥시를 제외한 전 지역에서 하락한 것으로 나타남.

### ■ 재개발 시장 규모, 2000년대 후반 확대되었으나, 최근 급속하게 축소

- 가격 추이와 유사하게 수도권의 재개발·재건축 수주 시장도 2009년에 고점을 형성한

이후 3년 연속 감소세를 지속하고 있음.

**<수도권 재건축 아파트 지수 추이 및 변동률>** (단위 : %, 2000년 1월 = 100)      **<수도권 재개발·재건축 수주 규모 및 증감률>** (단위 : 조원, %)



자료 : 부동산114(주)

구분	재개발·재건축		재건축		재개발	
	규모	증감률	규모	증감률	규모	증감률
2007년	11.3	28.8	2.1	-43.3	9.2	82.8
2008년	11.4	1.2	1.6	-26.4	9.9	7.7
2009년	16.4	43.1	3.2	106.7	13.1	33.0
2010년	16.2	-0.9	5.3	63.9	10.9	-16.9
2011년	11.2	-31.0	3.4	-35.2	7.7	-29.0
2012년 (1~9월)	6.3	-5.2	2.8	42.2	3.5	-25.3

자료 : 대한건설협회

- 2009년도 수도권의 연간 재개발·재건축 수주 규모는 16.4조원 수준을 기록함. 2010년에는 16.2조원, 2011년에는 전년 대비 31.0% 감소한 11.2조원 수준에 그침.
- 2012년도 1~9월까지의 6.3조원 수준으로 전년 동기 대비 5.2% 감소한 것으로 나타남.
- 2000년대 후반부터 시장의 규모가 확대된 재개발 수주 시장의 축소폭이 확대되면서 수도권 재개발·재건축 시장의 감소세가 지속되는 양상임.
  - 2000년대 초반 수도권의 재건축 시장은 7조원 규모였으나, 금융 위기 이후 2조원 규모로 축소됨. 반면, 재개발 시장은 2000년대 초반 2조원에 불과하였으나 2009년에는 13조원 수준까지 확대됨.
  - 2012년 1~9월까지 재건축 수주는 42.2% 증가하였으나, 재개발 수주는 25.3% 감소하여 재개발·재건축 시장의 전반적인 감소세를 견인함.
- 그동안 비교적 안정적이라고 평가받았던 재개발·재건축 사업의 리스크마저 확대되면서 신규 사업의 확대보다는 기존 사업의 관리로 주택 사업 전략이 변화하고 있음.
  - 금융 위기 직후 민간 주택사업은 미분양의 증가 등 리스크 증가로 분양 안정성을 확보할 수 있는 재개발·재건축 사업에 공격적으로 비중을 확대함.
  - 최근 들어 시장 침체에 따른 가격 하락폭의 확대, 현금 청산 비율의 증가 등 신규 수주의 사업성 하락으로 대형사의 시공 입찰 자제, 시장 규모의 축소 등이 나타나고 있음.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 아파트 등의 하자에 대한 건설업체 책임 강화

- 2012.11.22, 「집합건물법」 개정안 국회 본회의 통과 -

### ■ 「집합건물법」의 개정 경과와 입법 취지

- 2012년 9월 4일자로 국회에 제출된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」) 개정안은 아파트 등의 하자에 관한 큰 폭의 규정 수정을 포함한 가운데 지난 11월 22일에 국회 본 회의를 통과함.
  - 이번 개정안은 아파트 등 집합 건물의 하자에 대한 건설업체의 책임 강화를 주된 내용으로 하고 있으며, 내년 하반기 시행과 관련하여 건설업계에 미칠 영향이 커질 것으로 예상됨.
- 이번 개정안의 주된 입법 취지는 하자 담보 책임의 범위 및 책임 기간을 강화하여 구분 소유자의 권리가 부당하게 제한되고 있는 점을 개선하고, 「주택법」과 「집합건물법」 간의 하자 담보 책임 범위와 책임 기간의 불일치를 조정함으로써 구분 소유자, 분양자 및 시공사 사이의 이해 관계를 합리적으로 규율한다고 되어 있음.
  - 시공사에 대한 과도한 책임 부과의 문제점을 피하기 위해 시공자가 분양자에게 지는 담보 책임 범위로 시공자의 하자 담보 책임을 한정한다고 하지만 기존 규정 또는 「주택법」보다 하자 보수 관련 건설업체의 책임이 추가 또는 강화되는 것은 분명함.

### ■ 하자 담보 책임 관련 주요 개정 내용

- 하자 담보 책임의 범위 및 책임 기간의 조정
  - 아파트 등 공동주택의 하자 담보 책임에 관하여는 「주택법」이 적용되고, 그 밖의 오피스텔 등 집합 건물의 하자 담보 책임에 관하여는 「집합건물법」이 적용되는 등 법률간 차이를 통일함으로써 하자 담보 책임의 범위와 책임 기간을 일치시킴.
  - 하자 담보 책임 기간을 건물의 주요 구조부와 지반 공사 하자의 경우에는 10년으로, 그 밖의 경우에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하여 「주택법」의 기존 규정보다 담보 책임 기간을 연장함.
  - 하자 담보 책임 기간의 기산일을 공용 부분은 기존처럼 사용 검사일(또는 사용 승인일)

로 하지만, 전유 부분은 구분 소유자에게 인도한 날로 이원화함으로써 미분양 주택이나 임대 후 분양 주택 등의 하자 담보 책임 기간이 기존보다 연장되는 근거 규정을 마련함.

- 시공자인 건설업체의 법정 하자 담보 책임의 추가 및 강화
  - 집합 건물의 하자에 관하여 분양자 외에 시공자도 구분 소유자에 대하여 직접적 담보 책임을 지도록 하되, 구분 소유자가 분양자를 거치지 아니하고 시공자에 대하여 직접 하자 보수나 손해 배상을 청구할 수 있도록 함.
- 집합건물분쟁조정위원회의 설치
  - 주상복합 아파트, 오피스텔, 복합상가 등 새로운 형태의 집합 건물의 급증으로 관련 분쟁이 늘어나고 있는 점을 감안하여 집합 건물에 관한 각종 분쟁을 소송 외의 방법으로 간이하고 신속하게 해결하기 위한 집합건물분쟁조정제도를 도입하여 각 시·도 단위로 조정위원회를 설치·운영함.

## ■ 시사점과 향후 건설업계의 대응 방향

- 주택시장의 소비자인 구분 소유자의 권리를 강화하는 데 초점을 맞추고 있는 이번 「집합건물법」의 개정 방향은 시공자인 건설업체에 하자 발생과 관련한 법적·경제적 부담을 전가 또는 확대시키고 하자 관련 분쟁을 촉발 또는 확산시킨다는 문제점을 안고 있음.
- 하자 담보 책임의 강화는 공동주택 등 집합 건물의 품질을 제고할 수 있다는 점에서 긍정적인 효과도 기대되지만, 건축 과정에서 비용 증가 요소가 당연히 수반될 수밖에 없어 분양가 상승 등을 초래함에 따라 가뜩이나 위축된 건설 경기의 침체를 가속화 또는 장기화하는 부작용마저 우려됨.
- 건설업체로서는 하자 관련 책임 확대에 대비할 수 있도록 책임 시공과 현장 및 품질 관리에 더욱 세심한 주의를 기울여야 할 것이며, 하자 보수와 관련한 위험을 분산시키거나 대비할 수 있는 보증 또는 보험의 가입도 검토해야 할 것임.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

## 예정 가격의 인위적 삭감은 불합리

- 예정 가격의 적정성 및 산정 오류에 대한 외부 전문기관의 검증 체계 구축해야 -

### ■ 발주자의 고의적인 예정 가격 삭감에 의한 적자 수주 사례 증가

- ‘예정 가격’이란 입찰 또는 계약의 체결 이전에 낙찰자 및 계약 금액의 결정 기준으로 삼기 위하여 미리 작성·비치하여 두는 가액을 말함.
  - 우리나라의 경우 예산상의 총 공사 금액(관급 자재 금액은 제외)의 범위 내에서 결정되며, 현행 공공공사 입찰에서는 낙찰 가격의 상한선으로 작용하고 있음.
- 발주기관에서는 설계·엔지니어링업체가 작성한 설계 가격이 자신의 예산을 초과하게 되면, 이를 감액하여 예정 가격을 작성하고, 발주하는 사례가 많음.
  - 특히, 설계 완료 후 용지 보상 등이 지연되면서 그동안의 물가 변동으로 인하여 설계 가격이 현실과 부합되지 않음에도 불구하고, 수년 전의 설계 가격을 활용하여 예정 가격을 작성하거나, 혹은 예산 수립의 단계에서 개산 견적이 잘못되어 예산이 낮게 배정되었음에도 불구하고 발주자의 예산에 맞추어 설계 가격을 인위적으로 삭감하여 예정 가격을 작성하는 사례가 존재
- 국내에서는 예정 가격이 낙찰 상한으로 기능하고 있기 때문에, 만약 예정 가격이 공사 원가 이하로 부적합하게 작성되었더라도 입찰자 측에서는 일단 낙찰을 받으려면 예정 가격 이하로 투찰할 수밖에 없음.
  - 더구나 건설업체의 견적 능력이 부족하고 다수의 공사에 입찰하고 있는 상태에서 예정 가격의 적정성에 대해 검토하지 않고 입찰할 경우, 공사 원가 이하로 수주하는 사례가 발생
  - 만약 낙찰자가 공사 낙찰이나 계약 후에 적자를 인지하여 계약을 포기할 경우, 입찰 보증금 혹은 계약 보증금이 국고로 환수되고, 당해 낙찰자는 부정당 업자로 지정되어 6개월 간 공공공사 입찰이 금지됨. 이에 따라 낙찰자는 불가피하게 적자 시공을 감내하는 사례가 많음.
- 본질적으로 발주자가 설계서 등 입찰 정보를 제공하면, 입찰자는 이를 면밀히 검토하여 입찰 참가 여부를 결정하고, 충실한 견적 작업을 통하여 투찰 가격을 결정해야 할 의무

가 있으며, 투찰 결과나 계약에 대한 책임은 입찰자가 부담하는 것이 원칙임.

- 이러한 원칙하에 그동안 발주자의 고의·과실에 의하여 예정 가격이 부적합하게 작성되었다고 하더라도 공사 원가 이하의 수주에 대해서는 입찰자의 책임이라는 것이 일반적인 판례이며 유권 해석임.
- 그러나, 만약 발주자가 정부 회계 예규를 준수하지 않고 예정 가격을 부적합하게 작성했거나, 공사 원가 이하로 낙찰이 이루어질 것을 인지하고서도 자신의 예산에 맞추어 고의적으로 설계 가격을 삭감하여 예정 가격을 작성하는 등 부적합한 행위가 있었다면, 발주자의 책임이 완전히 면책된다고 보기는 어려움.
- 예정 가격의 고의적인 삭감은 도급 계약상 청약 유인에 하자가 있는 것으로 판단되며, 신의 성실 원칙이나 「공정거래법」, 「예정 가격 작성 기준」 등을 위반한 것으로 볼 수 있음.

#### ■ 정부가 정한 예정 가격 산정 원칙을 준수하고, 예정 가격 수정시 내역을 정확히 고지해야

- 예정 가격은 공공공사 입찰에서 덤핑 입찰을 판단하고, 낙찰 상한이 되는 가격이므로 원칙적으로 정부가 정한 원가 계산 방식 등 합리적인 근거에 의거하여 정확히 산정되어야 함.
- 원가 산정 과정의 계산 착오나 누락, 오류 등은 발주 단계에서 예정 가격 작성시 수정이 필요하나, 발주기관에서 설계 가격을 자의적으로 수정하여 예정 가격을 작성한 경우에는 그 내역을 정확히 고지하는 것이 요구됨.
- 정부 회계예규를 보면, 원가 계산시 거래 실례 가격 또는 지정 기관이 조사·공표한 가격, 정부 노임 단가 등을 적용해야 하며, 예정 가격을 부당하게 감액하지 않아야 하고, 불가피하게 원가 계산 금액과 다르게 예정 가격을 결정한 때는 그 조정 사유를 예정 가격 조서에 명시하도록 규정하고 있음.
- 발주기관이 작성한 예정 가격의 원가 내역에 대하여 외부 전문기관의 검증 체계를 구축하거나, 입찰 과정에서 이의신청제도를 도입할 필요가 있음.
- 또한, 발주자의 고의·과실에 의하여 예정 가격이 과도하게 감액되었고, 이로 인하여 원가 이하로 낙찰된 사실이 인정된다면, 낙찰자가 계약을 포기하거나 계약 해지시 이에 따른 부정당 업자 제재를 면책하는 것이 바람직함.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

## 해외건설 5대 강국 진입을 위한 건설 R&D 정책\*

- 사업 단계별 5대 추진 전략 수립 및 3대 중점 분야별 핵심 과제 설정 -

### ■ 신규 해외건설 특화 R&D 추진의 필요성

- 해외건설의 수주 규모가 확대되는 만큼 경쟁도 심화되고 있는 현 시점이 해외건설 수주를 질적 성장의 패러다임으로 전환하는 최적기임.
  - 개별적으로 분산돼 추진 중인 해외건설 연구에 대한 중장기 마스터 플랜의 수립 필요
  - 특히, 기 추진 중인 국가 연구 개발 사업과 차별화된 전주기적 해외건설 연구 개발 사업의 추진이 요구되고, 해외 건설시장에서 경쟁력 있는 해외건설 인력을 양성하고 인력 양성의 선순환 사이클을 형성하는 연구 개발의 추진이 시급

### ■ 단계별 사업 목표를 달성을 위한 5대 추진 전략 수립

- 연구 개발 사업의 목표는 향후 10년 단위를 기준으로 크게 두 단계로 구분하며, 해외 수주 점유율 확대와 수익성 제고에 기여하는 것임.
  - 1단계(2014~23년) 목표 : 해외 수주 1,300억 달러로, 해외시장 점유율 11% 달성 기반의 구축과 외화 가득률(35~40%) 향상 등을 통한 해외시장 수익성 제고 기반 구축
  - 2단계(2024~33년) 목표 : 해외수주 2,000억 달러로, 해외시장 점유율 15%를 달성해 해외시장 점유율 상위국 달성과 선진국 수준의 외화 가득률(40~45%) 등을 통한 해외 시장 고수익 달성
- 비전과 사업 목표를 달성하기 위해 1) 주력시장의 수익성 개선 도모, 2) Pre-Con.\*\*서비스 기반 민간 투자 사업 확대, 3) 신시장 개척 연구 개발, 4) 중소기업 진출 확대 및 상생 추구, 5) 기존 주력 시장 점유 확대 및 다변화 등의 5대 추진 전략 수립

### ■ 3대 중점 분야별 핵심 과제 설정

- 5대 추진 전략과 ‘해외시장 타깃형 건설 기술 연구’, ‘해외 건설사업 시스템-엔지니어링

\* 본고는 2012년 10월 30일에 개최된 제2차 건설기술정책포럼에서 한국건설교통기술평가원 정규원 성과활용실장이 발표한 “해외시장 진출을 위한 건설 R&D 정책 방향”의 주요 내용을 발췌하여 정리한 것임.

\*\* Pre-Construction의 약어로 시공 이전 단계에서 수행되는 사업의 전체적인 기획, 계획, 입찰 등의 업무를 통칭함.



연구’, ‘해외건설 지역 거점 및 네트워크 연구’ 등의 3대 중점 추진 분야를 조합해 12개 세부 추진 분야를 설정

- 해외시장 타깃형 건설 기술 연구는 해외 특정 지역·공종의 건설 프로젝트를 타깃으로 하는 분야로 글로벌 자원 개발 개척형 기술 개발, 해외 지역 개발 수요 맞춤형 기술 개발 등 5개의 세부 추진 분야를 설정하고 세부 추진 분야별 핵심 과제를 제안함.
  - 주요 핵심 과제는 △친환경 고효율 에너지·자원 개발 플랜트 요소 기술 및 인프라 연구, △한국형 도시 개발 모델의 해외 수출, △물 부족 국가의 물 관리 최적화 등
- 해외 건설사업 시스템-엔지니어링 연구 분야는 국가 및 산업 차원에서 정부 지원이 필요한 연구 분야로, 해외건설 지원 지식 정보 포털 구축, 해외시장 정책 지원 및 비즈니스 전략 지원 연구 등 4개의 세부 추진 분야를 정의하고 핵심 과제를 도출함.
  - 주요 핵심 과제는 △국가별 건설시장 동향 및 사업 환경 고급 지식 정보의 구축 △기획 및 입찰 단계 해외 공사 수주·입찰 역량의 강화, △Pre-Con. 기반의 한국형 전략 상품의 해외 진출 등
- 해외건설 지역 및 거점 네트워크 연구 분야는 국제 협력과 글로벌 네트워크의 구축을 목적으로 하며, 전략적 국제 공동 연구 및 국제 협력 기획·정책, 해외건설 지역 거점 R&D 센터 설치 및 운영 등 3개 세부 추진 분야를 설정하고 핵심 과제를 제안함.
  - 주요 핵심 과제는 △전략형·수요 대응형 국제 공동 연구, △주요 거점 지역별 건설 R&D 센터 구축 및 운영, △현지 및 국내 연구진 간 인력 교류 프로그램의 개발 및 운영 등

## ■ 해외건설 지원을 위한 연구 기반 구축 기대

- 건설업계는 정부의 해외건설 R&D 정책이 해외건설 지원을 위한 연구 기반을 마련할 것이라고 기대하고 있음.
  - 특히, 국가별 건설시장의 동향과 사업 환경에 대한 지식 정보를 구축, 해외의 주요 거점별 건설 R&D 센터의 구축 및 운영 등의 연구 과제는 중소 건설·엔지니어링업계의 숙원 사업이었던 것인 만큼 이번 정책이 업계에게 큰 도움이 될 것으로 판단

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
11. 26	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부 제1차관 주재, 건설 분야 미래 과제 정책 간담회에 건설 정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 하도급 체계 개선 및 건설 기능인력 대책 등에 대한 자문</li> </ul>
11. 27	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부 건설인력기재과 주최, 2013년 골재 수급 기본 계획 수립 자문회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 2013년도 지역별 골재 수급 계획에 대한 자문</li> </ul>
	국회 법제실	<ul style="list-style-type: none"> <li>국회 법제실 국토해양법제과 주최, 정책 간담회에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 뉴타운 3.0 등 재정비 사업의 대안 모색에 대한 자문</li> </ul>
	대전일보	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전일보 주최, '대전 건설 경기 활성화를 위한 대토론회'에 주제 발표자로 건설산업연구실 권오현 실장 참여</li> <li>- '중소 건설업체 경영 실태 및 향후 대응 방안'을 주제로 발제</li> </ul>
	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> <li>고용노동부 인력수급정책과 주최, 건설 근로자 능력 개발 활성화 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 건설 일용 근로자 훈련 관련 각 분야 실무자 의견 청취 및 논의</li> </ul>
11. 28	한국부동산정책학회	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국부동산정책학회 주최, 정기 정책 세미나에 주제 발표자로 건설경제연구실 두성규 실장 참여</li> <li>- 차기 정부의 부동산 정책 과제를 주제로 발제 및 토론</li> </ul>
11. 29	한국개발연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국개발연구원 주최, RMG 4/4분기 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 4분기 지역 모니터링 그룹 회의에서 시장 동향 관련 자문</li> </ul>
	건설주택포럼	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설주택포럼 주최, '새 정부에 바란다 : 국토 및 주택 정책의 발전 방향' 세미나에 주제 발표자로 건설경제연구실 두성규 실장 참여</li> <li>- 새 정부의 주택 정책 발전 방향에 대한 발제 및 토론</li> </ul>
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부 건설경제과 주최, 제4차 건설진흥기본계획 수립 간담회에 토론자로 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 제4차 건설진흥기본계획 세부 내용에 대한 자문</li> </ul>
11. 30	국제지속가능협의회	<ul style="list-style-type: none"> <li>국제지속가능협의회 주최, 2012 학술 발표 대회에 주제 발표자로 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여</li> <li>- 지속 가능 정책 방향에 대한 발제 및 토론</li> </ul>
	한국주택학회	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국주택학회 주최, 정기 학술 대회에 토론자로 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 주택공급제도와 민간 임대주택시장 활성화 관련 토론</li> </ul>

■ 「민간투자사업 추진 실무 과정」 개설

- 일시 및 장소 : 2012. 12. 11(화)~14(금)까지 건설회관 9층 연구원 연수실
- 교육 대상 : 건설업체 민간투자사업 실무자 및 유관기관 및 단체 관련 실무자
- 교육 내용 : 민간투자사업에 대한 이해와 추진 전략, 사업성 분석 및 재무 모델 실습 등 실무 중심으로 구성
- 문의 : 한국건설산업연구원 교육팀(tel. 02-3441-0691)

## 분위기 반전이 필요한 국내건설

국내 건설시장은 정치·경제·사회 등 외부 상황에 압도되어 침울한 분위기 일색이다. 최근 사회 분위기는 과거 우리 경제의 성장 과정을 비난하면서 소외 계층을 고려하는 것이 ‘선’인 것처럼 포장하고, 더 이상 개발 연대식 경제 성장은 통하지 않는다고 주장하고 있다. 또한, 약자를 위한다는 명분으로 조건 없는 복지가 국가의 의무이며, 성장보다는 분배를 주장하면서 필요한 재원 문제는 아무것도 아니라는 식이다.

국내 건설산업은 이러한 외부 분위기에 불만을 가지면서도 직접적인 대응은 기피하고 있다. 대선 캠프에서조차 건설이란 용어 사용 자체를 꺼리는 분위기다. 따라서, 건설에 종사하는 베이비부머 세대들은 국내 건설시장을 아예 포기하고 있으며, 30~40대 직장인들은 직업 전망과 시장에 대해 불안감으로 언제든 탈출할 태세다. 대학을 갓 졸업하는 신세대들은 기성세대가 돌파구를 마련해 주지 않는 데 대해 상당한 불만을 가지고 있다.

이대로라면 시장은 점점 위축될 수밖에 없다. 지금의 이 분위기를 누가 바꿔야 할까? 한국 사회의 오피니언 리더나 정치권이 분위기 반전을 위해 나서지 않을 것임은 누구나 알고 있다. 그렇다면 누가 할 것인가? 이에 대한 답은 바로 건설산업 스스로다. 과거 압축 성장이 지속되었던 시기에는 부족한 물량을 채워 넣기 바빴기 때문에 ‘선 수요, 후 공급’을 당연시했다. 정부는 부족한 SOC를 채우기 위해 외자까지 도입해왔으며, 국민들도 동의했다.

그러나, 앞으로 국내 건설시장에서 이러한 추세는 더 이상 기대할 수 없다. ‘선 공급 후 수요’ 환경으로 갈 것이 예상되기 때문이다. 이제 만들어가는 시장으로 전환되어야 생존이 가능하다는 얘기이다. 스티브 잡스가 개발한 아이패드나 스마트폰처럼 건설에도 새로운 수요 창출을 위한 상품이 필요하다. 건설에도 이러한 상품이 여러 개 존재하는데, 115년 전 완공된 에펠탑의 경우 ‘선 공급 후 수요’의 가능성을 보여주는 대표적인 건설 상품이라고 볼 수 있다. 이 탑은 현재 가치 약 617조원에 달하고 있으며, 프랑스 국민총생산액의 20%를 차지하고 있다. 소득 수준이 높아진 국민들의 요구도 건설의 명품을 찾을 만큼 성장한 시대가 되었다.

향후 국내시장은 민간 자본의 역할이 점점 커질 것으로 예상된다. 이 민간 자본은 과거의 물량 채우기식보다는 차별화된 상품 즉, 신수요 창출을 위해 투입될 것으로 예상된다. 이러한 움직임은 한국 건설의 분위기 반전에 기여할 것이다. <건설경제, 2012. 10. 25>

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)