

# 건설동향브리핑

## 제404호 (2013. 3. 25)

---

### ■ 경제 동향

- 2013년 1월 국내 건설수주 53.0% 감소

### ■ 정책 · 경영

- 중산층 복원을 위한 새 정부의 건설 · 부동산 정책 방향
- 재고 주택 장수명화를 위한 제도 개선 필요

### ■ 정보 마당

- 미국 건설산업 지도자들이 보는 '2025 건설산업 비전'과 역할

### ■ 연구원 소식

- **건설 논단** : 구조적 리모델링이 필요한 용산 개발 사업의 앞날

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 2013년 1월 국내 건설수주 53.0% 감소

- 공공과 민간 모두 부진, 주택수주 14년 만에 최저치 -

### ■ 1월 건설수주 전년 동월 대비 53.0% 감소, 12년 내 최저치

- 1월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 53.0% 감소, 1월 실적으로는 지난 2001년 1월의 2조 7,356억원 이후 12년 만에 최저치인 3조 4,025억원을 기록
- 결국, 국내 건설수주는 지난 2012년 8월부터 6개월 연속 감소세를 지속함.
- 부문별로는 민간 부문이 14년 내 최저치인 2조 1,193억원을 매우 부진하였으며, 공공 부문도 8년 내 최저치인 1조 2,832억원을 기록해 부진하였음.

### ■ 공공 부문 : 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 35.1% 감소, 8년 내 최저치

- 공공 부문은 토목과 건축 모두 감소하여 전년 동월 대비 35.1% 감소, 6개월 연속 감소세를 지속함. 2006년 1월의 9,007억원 이후 1월 실적으로는 8년 내 최저치인 1조 2,832억원을 기록해 금액 또한 부진하였음.
- 공공 토목수주는 도로 관련 수주가 증가하였으나, 나머지 수주가 부진하여 전년 동월 대비 14.0% 감소한 8,532억원을 기록함.
- 공공 주거용 건축수주는 전년 동월 대비 63.2% 감소한 2,728억원을 기록, 지난 2012년 12월에 24.1%가 증가한 후 한 달 만에 다시 감소함.
- 한편, 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 35.0%가 감소한 1,572억원을 기록, 지난 2012년 9월부터 12월까지의 4개월 연속 증가세를 마감함.

#### <2013년 1월 건설수주 추이>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주거용	비주거용	토목	건축	주거용	비주거용		
2012. 1월	7,244.3	1,976.2	992.4	983.8	741.9	241.9	5,268.1	1,110.5	4,157.6	3,088.4	1,069.2
2013. 1월	3,402.5	1,283.2	853.2	430.1	272.8	157.2	2,119.3	753.3	1,366.0	492.9	873.1
증감률	-53.0	-35.1	-14.0	-56.3	-63.2	-35.0	-59.8	-32.2	-67.1	-84.0	-18.3

주 : 민간 수주는 국내 외국 기관과 민자 수주액이 포함된 금액임.

자료 : 통계청

■ 민간 부문 : 모든 공종이 부진해 전년 동월 대비 59.8% 감소, 14년 내 최저치

- 민간 부문은 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 59.8% 감소, 1월 수주로는 지난 1999년 1월 이후 14년 만에 최저치인 2조 1,193억원을 기록함.
  - 민간 토목수주는 전년 동월 대비 32.2% 감소한 7,533억원으로 4개월 연속 감소함.
  - 주거용 건축수주는 재건축·재개발 수주뿐만 아니라 신규 주택수주 또한 부진하여 전년 동월 대비 84.0% 감소한 4,929억원을 기록, 1월 실적으로는 지난 1997년 1월 이후 16년 만에 최저치를 기록함.
  - 비주거용 건축수주도 전년 동월 대비 18.3% 감소한 8,731억원을 기록해 부진하였음.

■ 주택, 철도 및 궤도, 발전 및 송전 수주 크게 감소

- 세부 공종별로 나눠볼 때 건축 공종의 경우 기타 수주를 제외하고 모두 부진함.
  - 주택수주는 1월 실적으로는 14년 만의 최저치인 7,657억원으로, 전년 동월비 80.0% 감소
  - 사무실 및 점포, 공장 및 창고, 관공서 수주도 각각 21.3%, 40.5%, 21.3% 감소해 부진
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 상하수도, 기계 설치 수주가 전년 동월 대비 증가하였으나, 철도 및 궤도, 토지 조성, 발전 및 송전 수주 등이 부진하였음.
  - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 55.2% 증가한 3,007억원을 기록함.
  - 철도 및 궤도 수주는 77.0% 감소, 2012년 12월의 87.4% 감소를 이어감.
  - 상하수도 수주는 86.9% 증가해 2012년 11~12월 2개월 연속 감소세를 마감함.
  - 토지 조성 수주와 발전 및 송전 수주는 각각 22.1%, 90.5% 감소해 부진한 모습을 보임.
  - 한편, 기계 설치 수주는 2012년 12월에 61.2%가 감소하여 부진했으나, 올 1월에는 82.2%가 증가하여 한 달 만에 다시 반등함.

<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치
2012. 1월	3,830.3	492.8	538.3	255.2	24.8	193.8	81.5	29.4	128.2	1,013.2	472.1
2013. 1월	765.7	387.7	320.6	200.9	121.1	300.7	18.7	54.9	99.8	96.0	860.1
증감률	-80.0	-21.3	-40.5	-21.3	388.4	55.2	-77.0	86.9	-22.1	-90.5	82.2

자료 : 통계청

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

## 중산층 복원을 위한 새 정부의 건설 · 부동산 정책 방향\*

- 경기 활성화 및 경제 성장 위해 SOC 확대를 통한 일자리 창출 우선되어야 -

### ■ 건설산업, 여전히 경기 부양을 위한 효과적 수단

- 2013년 경제, ‘상저하고(上底下高)’를 예상했지만, 체감 경기 불황의 지속으로 중산층의 붕괴가 우려됨.
  - 유로존의 재정 위기, 미국의 긴축 정책 전망, 중국 경제의 불투명, 엔저 현상 등 경제 위협 요인들이 여전히 상존하는 가운데 우리나라의 경제 성장률 역시 하향 전망 지속
- 건설 투자는 우리나라 GDP의 15.9%를 차지하며, 건설업 취업유발계수도 13.7(2010년 기준)로 여전히 높아 건설업 부양을 통한 일자리 창출로 경제의 선순환 유도 가능
  - 과거에 비해 GDP의 비중이 하락하였으나 여전히 높은 수준이며, 건설업 종사자 수도 2013년 1월 현재 167만 1,000명에 이름.

### ■ 건설산업, 수주 급감 · 수익성 및 영업 활동 현금 흐름 악화의 3중고

- 2012년 국내 건설 수주액은 101.5조원으로, 2005년의 99.4조원 이후 최저 금액 기록
  - 물가 상승률을 제외한 2005년 기준 불변 금액으로는 73.9조원에 불과하여 외환 위기 직후인 1999년 수준(67.5조원)에 근접할 정도로 침체
  - 공공 수주는 전년비 7.0% 감소했으며, 민간도 부동산 경기 침체의 지속으로 9.0% 감소
  - 부동산 시장도 거래량 급감. 2012년 12월 전체 미분양 중 수도권 비중이 43.5%를 차지. 2013년에 들어서도 수도권을 중심으로 미분양이 증가하는 등 침체 지속
- 2012년 3/4분기, 전년 동기 대비 성장성 및 안정성은 다소 개선, 수익성 및 영업 활동 현금 유입은 악화
  - 매출은 해외 매출의 증가로 전체적으로 전년 동기 대비 7.1% 증가(국내 매출 전년 동기 대비 5.5% 감소, 해외 매출 37.0% 증가)
  - 저가 수주 및 주택 경기의 침체에 따른 매출 원가 상승, 해외 건설의 수익성 악화로 매출액 세전 이익률은 2.4%에 불과, 매출액에 대비한 영업 활동 현금 유입은 -3.4% 기록

\* 본고는 3월 15일 대한상공회의소가 주최한 ‘건설 · 부동산 경기 활성화와 경제 살리기’ 세미나 발표 내용을 일부 요약한 것임.

## ■ 새 정부 복지 정책 구현 위해서는 SOC 확대를 통한 경제 성장의 선순환 구조 필요

- 세계 경제의 불확실성이 높아지는 가운데 우리나라 잠재성장률의 하락으로 세입 기반 위축
  - 복지 분야에 대한 정치권의 포퓰리즘이 우려되는 가운데 향후 우리 경제의 안정과 지속 성장을 확인하는 것은 쉽지 않은 상태[복지 분야와 같은 의무 지출(경직성 비용)의 비중이 2007년 41.6%에서 2012년 45.3%로 꾸준히 증가]
- 국내외 경제의 불확실성이 증대되는 가운데 미국이나 일본과 같이 SOC 투자 확대를 통한 경제 성장 모색 필요
  - 미국은 도로·교량 건설에 500억 달러(약 54조원), 건설 고용 프로그램에 150억 달러(약 16조원)를 투입할 예정이며, 일본은 도로·터널·교량 등 공공 사업에 5조 2,000억 엔 등 총 20조 엔(약 240조원) 규모의 추경 예산 편성(건설경제, 2013.2.18일자 기사 참조)

## ■ 부동산 거래 활성화, 失期하지 말아야

- 부동산 거래 활성화를 위해 거론될 만한 정책은 거의 모두 거론되었지만, 부동산 경기 부양과 관련된 세제 및 금융에 대한 논의들의 경우 다양한 이유로 보류 중임.
  - 현재 진행 중인 분양가상한제, 다주택자 중과 폐지 등의 논의도 국회 계류 중으로 미확정 단계이며, DTI(Debt to Income, 총부채 상환 비율)와 LTV(Loan to Value, 주택 담보 대출 비율) 규제 완화는 기획재정부 및 금융위원회와의 합의 도출이 난항 중임.

## ■ ‘손톱 밑 가시’ 뽑기가 ‘Zero Sum Game’이 되어선 곤란

- 대통령직인수위원회가 제시한 중소기업을 위한 손톱 밑 가시 뽑기 과제는 한정된 건설 물량을 가지고 어떻게 배분하느냐에 초점을 맞추고 있음.
  - 특히, 분리 발주 의무화의 경우 ‘시공의 효율성 및 공사의 품질 제고’라는 건설 공사의 기본 원칙을 간과한 상태에서 단순히 물량 나누기가 될 가능성이 높음.
- 중소기업을 위한 근본적인 처방은 파이를 키워 적정 물량을 제공해주는 것이 우선되어야 할 것이며, 궁극적으로는 발주자의 역량을 제고하여 발주자가 재량권을 갖고 가장 효율적인 입·낙찰 방식을 선정할 수 있도록 할 필요가 있음.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

## 재고 주택 장수명화를 위한 제도 개선 필요\*

- 장기수선충당금 기금화, 이력관리시스템, 공동주택지원센터 등을 통한 장수명화 유도 -

### ■ 공동주택 노후화에도 불구하고, 부정확한 장기수선계획 수립 단지 많아

- 우리나라 전체 아파트 약 850만 호 가운데 사업 주체에 의해 장기수선계획 작성 의무가 부과된 단지는 436만 호\*\*이며, 그 외에 일정 기준에 해당하는 단지는 의무 관리 대상으로 지정, 관리 주체에 의해 장기수선계획을 수립하여야 함.
  - 사업 주체의 장기수선계획 수립이 의무화되지 않은 아파트는 414만 호로, 불명확한 항목 및 물량 산출의 어려움으로 부정확한 수선계획을 수립한 단지도 많음.
- 국내 민간 아파트의 장기수선충당금 월평균 적립액(97.5원/m<sup>2</sup>)은 선진국에 비해 낮을 뿐만 아니라, 국내 공공 임대주택 장기수선충당금(388.2원/m<sup>2</sup>)의 1/4 수준에 불과함.
  - 일본은 156엔/m<sup>2</sup>을 징수하고 있으며, 건축비 기준으로 우리나라의 10배를 적립
  - 현재 국내 장기수선충당금의 월 징수 규모는 약 627억원이며(연간 7,526억원), 2012년 7월 현재 총 2조 6,000억원을 장기수선충당금으로 적립하고 있음.

### ■ 장기수선계획 미수립 및 입주민 의식 부족으로 계획에 따른 적정 공사 시행 어려워

- 아직 입주자의 관심이 적어 현재 수준의 장기수선충당금도 적립하기 쉽지 않은 상황이며, 계획에 맞춘 공사 시행도 어려움.
  - 2012년 7월 기준, 장기수선계획에 의한 공사가 시행된 단지는 전체의 12.7%인 1,468개 단지에 불과함.
  - 공사의 내용도 대부분 지출할 수 있는 비용에 맞추어 공사를 하는 단지가 많음.
- 대부분이 형식적인 장기수선계획으로 수선 계획의 조정 및 추진이 곤란하며, 수선 공사에 관한 이력 관리가 이루어지지 않고 있음.
  - 정확한 장기수선계획을 조정하기 위한 물량 산출표, 도면, 이력 관리 등이 부재

\* 본고는 지난 3월 15일에 개최된 '공동주택 장수명화 방안 공청회'의 자료를 요약 재구성하였음.

\*\* 1994년 8월~1999년 10월 동안 준공된 아파트는 「공동주택관리령」에 의해 사업 주체의 장기수선계획의 제출 의무화가 이루어졌으며(191만 호), 2003년 5월 이후는 「주택법」에 의해 의무화됨(245만 호).

- 장기수선계획 공사 항목별 부담 주체에 대한 논란도 큼.
  - 147개 공종으로 부분 및 전면 수리 용어를 사용하고 있으며, 저가부터 고가의 물품까지 다양함에 따라 일반 관리비로 부담해야 하는지, 장기수선충당금으로 활용해야 하는지에 대한 부담의 주체가 불분명함.

## ■ 장기수선 지원 관련 시스템 구축 및 관리센터 설립 등을 통해 공동주택 장수명화 유도

- 장기수선계획에 따라 적기에 수선할 수 있는 장기수선충당금의 최소 기준 고지 및 적립 의무화가 필요함.
  - 2012년 현재 장기수선계획을 제대로 시행할 수 있는 신축 아파트의 장기수선충당금은 362~497원/m<sup>2</sup>(평균 432원/m<sup>2</sup>)으로, 현재 적립되는 97.5원/m<sup>2</sup>의 3.7~5.1배 수준임.
  - 신축 공동주택은 2015년부터 사업 승인을 받는 주택에 대해 장기수선충당금 최소 기준 적립을 의무화하고 위반시 과태료 부과. 기존의 공동주택은 유형별 현황 실사 및 분석을 토대로 적정 금액을 제시하되 의무 적립은 배제하는 것이 필요함.
- 국민주택기금과 장기수선충당금을 연계하여 장기 수선에 필요한 금액의 저축과 대출을 통해 원활한 장기 수선 추진을 지원할 필요가 있음.
  - 장기수선충당금을 국민주택기금에 예치(가칭 ‘장기수선충당금 저축’ 신설)하여 계획 수선에 의한 공사비를 지원하는 시스템 도입이 필요함.
  - ※ 지출되어야 할 경우 인출시까지의 기간에 대해서는 약정 금리를 부여하고, 공사비 부족시에는 일반 금융 대출보다 낮은 금리로 대출하여 지원함.
- 장기수선계획의 원활한 수립 및 관리가 가능하도록 장기수선계획 수립 세부 지침을 제 공하여 공동주택에 대한 관리·운영이 보다 쉽도록 지원해야 함.
  - 세부 지침에는 장기수선계획에 대한 이해, 인수 인계, 조정, 장기수선충당금의 운영, 회계, 집행 등에 관한 내용을 포함한 실무적인 지침을 수록할 필요가 있음.
- 공동주택 시설 교체, 수리 등의 데이터를 지속적으로 누적 관리하고, 소비자에게 이력 정보를 제공할 수 있는 이력관리시스템의 구축이 필요함.
- 장기수선계획 등 시설 보수를 지원하거나, 아파트 관리 민원을 상담하는 공동주택관리 지원센터 설립을 통해 공동주택 관리 지원이 필요함.

엄근웅(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 미국 건설산업 지도자들이 보는 ‘2025 건설산업 비전’과 역할

- 국가의 미래를 위해서는 적극적인 정책과 정치 참여가 필수 -

### ■ 비전 수립과 기대 희망을 높이기 위해 정상 회의 개최(2006.6월 개최)

- 미국의 건설산업 지도자 정상 회의 개최 배경 및 목적
  - 침체에 빠진 시장 경제와 건설의 매력도 저하로 인한 피해를 사전에 방지하기 위해 미국건설공학회(ASCE)의 주최로 산업계와 학계, 공공 기관의 리더들이 발제와 집단 토론을 거쳐 2025년 건설산업의 비전을 조명하고 건설인들의 역할을 주문하게 됨.
  - 소수의 기관과 지도자이지만 소수가 세상을 바꿀 수 있다는 확신을 가져야 한다는 역사적 사실을 인류학자인 마가렛 메드(미국, 1960년대)의 말을 인용하며 당연함을 피력
- 발제와 집단 토론에 참여한 미국 건설산업의 주요 지도자 그룹은 아래와 같음.
  - 벡텔, 플루어 등 미국을 대표하는 건설회사의 회장단
  - 미국건설공학회 연구재단(ASCE Foundation) 관계자(정상 회의 결과 정리)
  - 듀폰사 및 뉴욕과 뉴저지항만청 등 민간과 공공 기관의 대표자 그룹
  - 대학 및 연구 재단 대표자 그룹
- 지도자 정상 회의를 서두른 이유
  - “서두르지 않으면 뒤처지는 것은 당연”이라는 로마 철학자 루시우스 세네카의 말을 인용하며 타 산업에 비해 혁신이 늦은 건설의 문제점을 지적

### ■ 2025년 글로벌 이슈와 건설인들의 시대적 소명

- 지도자들이 보는 건설에 영향을 줄 수 있는 글로벌 6대 이슈
  - 인구 구조 변화와 도시 인구의 증가
  - 지구 환경 변화를 최소화시키기 위한 지속 가능한 환경 구축
  - 인구 증가와 신흥국의 경제 발전으로 인한 에너지 수요 폭발
  - 신흥국 중심의 인구 증가로 인한 물 부족 사태 발생
  - 인간의 장수명화와 중산층의 급증으로 인한 공기의 질 관리 수요 폭발
  - 하수와 폐기물 등을 안전하게 처리할 수 있는 기술 수요 등

- 건설인들이 가져야 할 시대적 소명
  - 미국뿐만 아니라 지구촌 전체에 걸쳐 건설인들이 글로벌 이슈를 방치할 경우 국민들의 건강과 생명은 물론 재산에까지 심각한 영향을 미치게 될 것임.
  - 방치로 인해 국민 복지에 치명적인 타격을 줄뿐만 아니라 고통을 유발한 이후의 복원은 예방보다 훨씬 많은 비용과 시간을 필요로 할 것임.
  - 건설인들이 소명을 다하기 위해서는 건설인들은 정부의 정책과 정치에 적극적으로 참여하는 분위기 조성이 필수적으로 요구됨.

### ■ 건설산업에 특별한 관심을 가진 미국의 대표적 대통령의 발언 두 가지

- 정상 회의에서 거론된 비전과 목표 달성을 위한 건설인들의 적극적인 역할을 주문하기 위해 건설인들이 가져야 할 자긍심을 자극
- 제26대 테오도어 루즈벨트(재임 기간 1901~09년) 대통령의 발언으로, 건설인들에게 2025년 소명을 실천하기 위해 비전을 가지는 데 조언을 줄 만한 내용을 인용
  - “...비록 실패로 제동이 걸릴 수 있더라도 목표를 달성하기 위해서는 과감한 용기로 시도해 보는 게 훨씬 낫다”
- 제31대 허버트 후버(재임 기간 1929~33년) 대통령의 발언으로, 미국발 세계 경제 공황을 극복하기 위해 건설이라는 힘의 원천에 대해 자부심을 자극하는 내용을 인용
  - “정말 위대한 직업이다. 과학의 힘을 빌려 종이로 계획을 구체화시킨다. 종이 문서는 집을 짓고 새로운 일자리를 만들어낸다. 일자리와 집은 인류의 삶을 편안하게 해주고 생활 수준을 높여준다. 이것이야말로 건설인들이 지닌 특권 아닌가?”

### ■ 건설인들이 소명을 다하기 위해 가져야 할 사명감

- 영국의 철학자인 존 러스킨(1819~1900)이 말한 “우리 세대만을 위한 건설이 아닌 후손들이 고마움을 느끼도록 건설해야 한다”를 인용하여 직업의 위대함과 함께 윤리적 사명감을 거듭 강조하면서 정상 회의를 마칩.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
3. 19	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설인력기재과 주최, ‘골재 자원 조사 제도 개선 방안 자문 회의’에 건설정책연구소 최민수 연구위원 참여</li> <li>- ‘골재 자원 조사 용역의 실효성 제고 방안’에 대한 전문가 자문</li> </ul>
3. 21	한국지방세연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한국지방세연구원 주최, ‘주택 거래 정상화를 위한 조세 정책 방향 자문 회의’에 건설경제연구소 허윤경 연구위원 참여</li> <li>- 주택 시장 현황에 대한 의견 제언</li> </ul>
	국토연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토연구원 주최, ‘신 국토 해양 정책 연구’ 관련 회의에 건설산업연구소 권오현 연구위원 참여</li> <li>- 보고서 보완 및 향후 추진 일정 협의</li> </ul>
3. 22	오병윤·김선동·김성태 국회의원실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오병윤·김선동·김성태 국회의원실 공동 주최, ‘건설 기능 훈련 사업 진단 긴급 토론회’에 건설산업연구소 심규범 실장 참여</li> <li>- 건설 기능 인력 육성 및 향상 훈련 사업의 현황 진단 및 방안 모색</li> </ul>
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택건설공급과 주최, ‘하자 심사 분쟁 조정 위원회’에 건설정책연구소 이두성 연구위원 참여</li> <li>- ‘하자 심사 및 하자 분쟁 조정’에 대한 전문가 자문</li> </ul>

■ 2013년 도서회원 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 연구 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 여러 종류의 간행물을 연중 수시 발간하고 있으며, 이를 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주도록 ‘도서회원제’를 운영 중임.
- 도서 회원에게는 연구원에서 발간되는 모든 정책연구자료 및 각종 연구발간물, 정기간행물 등을 우편으로 송부하고 있음.
  - 연구원이 수시로 개최하는 각종 세미나 등 행사에 대한 정보도 함께 제공
  - 비용 : 법인 회원 20만원/년, 대학생 및 대학원생은 15만원/년
- 문의 : 연구원 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

■ 대언론 기고 현황

일자	필자 / 매체명	제목 / 주요 내용
3. 15	건설경제연구소 허윤경 연구위원 / 아시아투데이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택시장, 낙관도 비관도 정답 아니다</li> <li>- 최근 들어 주택시장의 중장기적 변화와 패러다임 전환에 관한 큰 이야기는 많지만, 현재의 부실과 단기적 어려움을 극복하기 위한 해법이나 정책 제시는 미흡</li> <li>- 지금처럼 앞이 보이지 않을수록 긴 침체의 터널 속에서 지나친 낙관도 과도한 비관도 해가 될 것임. 무엇보다 거시 경제의 회복과 함께 시장 회복을 위한 묵묵한 일꾼으로서의 새 정부의 역할을 기대</li> </ul>

## 구조적 리모델링이 필요한 용산 개발 사업의 앞날

단군 이래 최대 사업이라고 불리는 거대한 프로젝트의 현장 ‘용산 국제업무지구’가 바람 앞의 촛불처럼 흔들리고 있다. 이렇게까지 된 것은 사업의 틀이 제대로 구축하기 이전에 닥친 글로벌 금융 위기와 국내 경기 전반의 위축 그리고 거의 초토화된 국내 부동산 경기 침체가 크게 작용했으리라는 점은 부인하기 어렵다. 하지만, 사업 주체와 대주주의 변경, 그리고 전체 사업 규모에 비해 너무도 빈약한 자본금의 규모, 출자자들조차 추가적인 자본 확충에의 참여 기피로 파행을 겪고 있는 점도 사업 전망의 회의론을 키우는 주요 원인이 되고 있다.

프로젝트가 좌초될 경우 닥쳐올 상황은 차라리 재앙에 가까울 것이다. 코레일이 현재의 위기를 타개하기 위한 다양한 해법들을 모색하고 있지만, 상당수가 근본적 처방이라기보다 위기 관리용 성격이 짙다는 점에서 한계를 보이고 있다. 또한, 공영 개발로 전환시키려는 시도도 하나의 대안이 될 수 있겠지만, 코레일의 기능과 사업의 기본적인 성격을 감안할 때 그리 환영하긴 어렵다. 급한 대로 눈앞에 닥친 금융 비용 문제를 허덕이며 해결한다고 하더라도 향후 사업성에 대한 객관적 평가와 신규 투자자들을 추가적으로 확보할 수 있는 설득력 있는 방안이 확보되지 않는다면 지금과 같은 위기 상황이 지속적으로 반복될 가능성이 크다.

불확실한 미래를 향하여 내딛는 개발 사업은 언제나 예상치 못한 위험성에 직면하게 마련이다. 이럴 때는 다소 우회하는 듯 보여도 원칙에 충실하여 초심으로 돌아가는 것이 오히려 가장 합리적 선택이 될 수 있다. 기존 출자자들의 공동 참여로 위험부담 분산 및 신뢰를 회복시키고, 이어 사업성 분석을 다시 면밀하게 하여 새로운 성공적 청사진으로 리모델링하는 것이다.

향후 타개책은 정부 등에 기대거나 특례를 바라는 것이어서는 안 된다. 새 정부에 부담만 줄 뿐 천문학적 규모의 사업에서 이런 시도 자체가 세상의 웃음거리가 되거나 대단히 나쁜 선례를 남기게 되기 때문이다. 용산 역세권 개발 사업은 다른 현장의 시금석일 뿐만 아니라 새 정부의 선택과 상관없이 반드시 치러내야 할 어려운 첫 시험대가 되고 있다. <일간투데이, 2013. 3. 7>

두성규(연구위원 · skdoo.cerik.re.kr)