# 건설동향브리핑

## 제412호 (2013. 5. 20)

■ **경제 동향**

· 3월 국내 건설수주 24.1% 감소

■ **정책 · 경영**

· 수도권 주택시장 침체, 공급 조절 실패가 주원인

· 중소 건설업, 중소기업 지원 정책의 사각 지대

■ **정보 마당**

· 설계도면의 소유권 분쟁과 개선 방안

■ **연구원 소식**

■ **건설 논단 :** 공동주택 리모델링 활성화하려면

**한국건설산업연구원**

Construction & Economy Research Institute of Korea

# 3월 국내 건설수주 24.1% 감소

- 2012년 8월부터 8개월 연속 마이너스 20~40%대의 극심한 감소세 지속 -

## ■ 민간 부문의 부진으로 전년 동월 대비 24.1% 감소, 3월 실적으론 12년 내 최저치 기록

- 2013년 3월 국내 건설수주는 민간 부문의 부진으로 전년 동월 대비 24.1% 감소, 3월 실적으로는 지난 2001년 이후 12년 내 최저치인 4조 8,611억원을 기록함.
  - 공공 부문이 16.9% 증가해 8개월 만에 반등하였으나, 민간 부문은 35.5% 감소함.
  - 결국, 전체 건설수주는 24.1% 감소해 지난 2012년 8월부터 2013년 3월까지 8개월 연속 마이너스 20~40%대의 높은 감소세를 지속함.
  - 지난 2005년부터 2012년까지의 3월 수주액 평균이 7조 5,000억원인 것을 감안하면 금액상으로도 매우 부진한 실적임.

## ■ 공공 부문 : 8개월 만에 반등, 건축 수주 호조로 16.9% 증가

- 공공수주는 건축수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 14.3% 증가한 2조 6,416억원을 기록, 지난 2012년 8월부터 올 2월까지 7개월 간 지속된 감소세를 마감함.
  - 공공 토목수주는 1.2% 증가한 9,974억원으로 지난해 3월과 비슷한 실적을 보임.
  - 주거용 건축수주의 경우 금액 자체는 812억원에 그쳐 예년 수준에 이르지는 못하였지만, 지난해 3월 수주가 252억원으로 매우 부진한 데 따른 기저 효과의 영향으로 전년 동월 대비 222.1% 급등함.
  - 비주거용 건축수주는 혁신도시 및 세종시 관련 공사의 영향으로 전년 동월 대비 43.9% 증가한 5,469억원을 기록, 지난 2월의 50.2% 증가에 이어 2개월 연속 증가함.

**<2013년 3월 건설 수주>**

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

| 구 분 | 총계 | 공공 | | | | | 민간 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 | | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 |
| 2012. 3월 | 6,406.3 | 1,390.5 | 985.2 | 405.3 | 25.2 | 380.1 | 5,015.9 | 1,355.7 | 3,660.2 | 1,502.6 | 2,157.6 |
| 2013. 3월 | 4,861.1 | 1,625.5 | 997.4 | 628.1 | 81.2 | 546.9 | 3,235.6 | 564.8 | 2,670.8 | 1,165.6 | 1,505.2 |
| 증감률 | -24.1 | 16.9 | 1.2 | 55.0 | 222.1 | 43.9 | -35.5 | -58.3 | -27.0 | -22.4 | -30.2 |
| 2012. 1~3월 | 21,772.5 | 5,531.5 | 3,785.3 | 1,746.2 | 963.5 | 782.7 | 16,241.0 | 5,530.0 | 10,711.0 | 6,003.5 | 4,707.5 |
| 2013. 1~3월 | 12,589.0 | 4,210.9 | 2,831.0 | 1,379.9 | 432.0 | 947.9 | 8,378.1 | 1,697.8 | 6,680.3 | 3,043.7 | 3,636.6 |
| 증감률 | -42.2 | -23.9 | -25.2 | -21.0 | -55.2 | 21.1 | -48.4 | -69.3 | -37.6 | -49.3 | -22.7 |

자료 : 통계청(민간 수주는 국내 외국 기관과 민자 수주액이 포함된 금액임)

## ■ 민간 부문 : 모든 공종 부진해 35.5% 감소

- 민간수주는 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 35.5% 감소, 지난 2012년 8월부터 8개월 연속 감소세를 지속함.
  - 민간 토목수주는 3월 실적으로는 10년 내 최저치인 5,901억원을 기록, 전년 동월 대비 58.3% 급감해 6개월 연속 감소세를 지속함.
  - 주거용 건축수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 수주도 부진해 전년 동월 대비 22.4% 감소함. 3월 실적으로는 지난 10년 간 두 번째로 낮은 1조 1,656억원을 기록함.
  - 비주거용 건축수주도 30.2% 감소한 1조 5,052억원을 기록, 3개월 연속 감소함.

## ■ 건축에서는 공장 및 창고, 토목에서는 조경, 발전 및 기계 제외하고 대부분 부진

- 건축 수주의 경우, 공장 및 창고와 기타 수주를 제외하고 모두 부진하였음.
  - 공장 및 창고와 기타 수주가 각각 35.4%, 7.3% 증가해 양호했으나, 주택, 사무실 및 점포, 관공서 수주는 각각 18.4%, 13.5%, 48.1% 감소해 부진한 모습을 보임.

- 토목 공종의 경우, 조경, 발전 및 송전 수주를 제외하고 모두 부진한 모습을 보임.
  - 도로 및 교량, 철도 및 궤도는 각각 전년 동월 대비 17.4%, 89.5% 감소함.
  - 조경 공사 수주의 경우 보금자리주택 지구 내 관련 공사의 영향으로 예년보다 이례적으로 높은 실적인 801억원을 기록, 전년 동월 대비 390.9% 급등
  - 발전 및 송전 수주는 1.0% 증가한 4,175억원으로 지난해와 비슷한 실적을 보임.
  - 한편, 기계 설치 수주는 전년 동월 대비 34.0% 감소해, 지난 2월의 58.2% 감소에 이어 두 달 연속 부진한 모습을 보임.

**<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>**

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

| 구분 | 건축 | | | | | 토목 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 주택 | 사무실 및 점포 | 공장 및 창고 | 관공서 | 기타 | 도로 및 교량 | 철도 및 궤도 | 조경 | 토지 조성 | 발전 및 송전 | 기계 설치 |
| 2013. 3월 | 1,246.8 | 826.0 | 480.6 | 535.4 | 210.1 | 278.2 | 1.9 | 80.1 | 126.6 | 417.5 | 486.8 |
| 증감률 | -18.4 | -13.5 | 35.4 | -48.1 | 7.3 | -17.4 | -89.5 | 390.9 | -74.3 | 1.0 | -34.0 |
| 2013. 1~3월 | 3,475.6 | 2,053.4 | 1,027.5 | 1,123.8 | 379.9 | 782.6 | 177.4 | 156.3 | 419.3 | 626.1 | 1,634.6 |
| 증감률 | -50.1 | -3.8 | -26.2 | -33.9 | 44.4 | -25.4 | 45.7 | 108.7 | -45.6 | -83.1 | -42.6 |

자료 : 통계청

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

# 수도권 주택시장 침체, 공급 조절 실패가 주원인

## - 단기적인 수요 진작보다 수요 변화 수용하고 공급 조절 보완 대책 필요 -

### ■ 수도권 주택시장 침체, 경기도 내 고양, 파주, 김포, 용인 등 4개 지역이 주도

- 글로벌 금융 위기 이후 지속되고 있는 수도권 주택시장의 침체는 수도권 전반의 문제라기보다 특정 지역의 문제이며, 경기적 요인보다는 신규 아파트의 공급이 공간적·시간적으로 집중되었던 공급 정책의 실패가 더 크게 작용
  - 경기도의 신규 아파트 공급은 시기적으로는 2007~09년 사이에 물량이 집중되었고, 공간적으로는 경의선축(고양, 파주, 김포 등 3개 도시에 약 7.6만 호)과 경부선축에서는 용인(8개 도시에 약 8만 호 중 36.4%가 용인시에서 공급)에 집중되었음.
  - 특히, 경의선축의 경우 고양, 파주, 김포 등 3개 도시에 신규 아파트 공급이 집중되고 있어 기타 지역에 비해 신규 주택 공급의 공간적 집중도가 높음.
  - 신규 아파트의 규모도 85㎡ 초과의 대형 비중이 높아 대형 아파트의 공급이 단기간에 집중되었음.

    ※ 2007~09년 고양, 파주, 김포, 용인 등 4개 지역에서 공급된 신규 아파트는 총 약 10.5만 호로, 2001~03년 공급 규모 수준이며, 이 중 41.3%인 4.4만 호가 85㎡ 초과의 대형 평형으로 공급됨.

- 지난 3년(2010~12년) 동안 매매 가격이 하락한 지역은 주로 2기 신도시나 보금자리주택사업지구의 인근이며, 광역 생활권으로 보면 동일 생활권인 경우가 많음.
  - 아파트 가격이 하락한 대표적 지역인 김포·고양·파주는 수도권 서·북부 지역 내 동일 생활권에 속함.
  - 또한, 이 지역들은 이미 주택보급률이 100%에 근접하거나 초과하여 절대적인 주택 부족 문제로부터 벗어난 지역임에도 불구하고 외곽으로는 신도시 개발, 서울 도심 쪽으로는 보금자리주택 등으로 인해 지금까지 공급된 주택만큼 추가 공급될 주택이 여전히 많이 남아 있는 상황임.

### ■ 기존 주택 가격 하락 및 악성 미분양 적체로 집단대출 연체율 전국 평균보다 4배 높아

- 수도권 미분양의 2/3가 경기도에서 발생하고 있으며, 특히 용인, 고양, 파주, 김포 등 4개 지역의 미분양 주택 수는 경기도 지역 전체 미분양의 59.1%(준공후 미분양의 경우

에는 경기도 전체의 66.8%)에 해당됨. 즉, 경기도 내 미분양 주택의 증가 원인은 이들 4개 지역에서 비롯되었음을 알 수 있음.

- 4개 지역 미분양의 71.9%가 85㎡ 초과의 대형이며, 절반 이상(55.2%)이 준공후 미분양임.
- 4개 지역 중 미분양 주택 수가 가장 많은 도시는 용인시(6,191호)이며, 대형의 비중도 84%에 달함. 고양시의 경우, 전체적인 미분양의 규모(2,617호)뿐만 아니라 대형의 비중이나 준공후 미분양의 비중이 커 질적인 측면에서도 정도가 매우 심각함.

**<경기도 4개 지역의 미분양 주택 현황>**

(단위 : 호)

| 구분 | 미분양 주택 수(A) | | | 준공후 미분양(B) | | | 준공후 비중(B/A) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | 85㎡ 초과(a) | 대형 비중(a/A) | 소계 | 85㎡ 초과(b) | 대형 비중(b/B) | |
| 용인시 | 6,191(25.3%) | 5,173(36.0%) | 83.6% | 3,748(31.3%) | 3,576(39.1%) | 95.4% | 60.5% |
| 김포시 | 3,188(13.0%) | 1,655(11.5%) | 51.9% | 891(7.4%) | 735(8.0%) | 82.5% | 27.9% |
| 고양시 | 2,617(10.7%) | 2,372(16.5%) | 90.6% | 2,110(17.6%) | 1,886 (20.6%) | 89.4% | 80.6% |
| 파주시 | 2,493(10.2%) | 1,219(8.5%) | 48.9% | 1,246(10.4%) | 579 (6.3%) | 46.5% | 50.0% |
| 계 | 14,489(59.1%) | 10,419(72.6%) | 71.9% | 7,995(66.8%) | 6,776(74.1%) | 84.8% | 55.2% |

주 : (  )의 비중은 경기도 전체 합계 중 4개 지역의 비중임.
자료 : 국토교통부 ; 경기도청.

- 한국신용정보의 자료에 의하면 수도권의 집단대출 연체율은 3.61%(2013년 3월 기준)인데 고양시(8.74%), 파주시(6.57%)의 경우, 수도권 평균 연체율의 2배, 전국 집단대출 연체율(1.99, 2월 기준)의 4배 이상 높은 수준임.
  - 수도권의 집단대출 연체율은 2011년 이후 꾸준히 증가하고 있으며, 아파트 가격이 침체된 4개 지역의 경우 고양시(8.74%)의 연체율이 가장 높으며, 그 다음으로 파주시(6.75%), 용인시(5.97%), 김포시(2.68%)의 순임.

- 4개 지역을 비롯한 수도권 주택시장의 침체는 거시 경제의 회복이라는 근본적인 조건 외에 수요 변화와 정책 실패를 보완할 수 있는 별도의 대응이 요구됨.
  - 우선, 4.1 대책의 공급 조절 내용을 확대, 수도권 내 공공 주택 개발 사업의 양적 규모와 사업 시기의 조정은 물론 입지적 열위에 있는 2기 신도시 지역에 대한 광역 교통망이나 생활 기반 시설의 조기 확충을 위한 예산 확보나 지원 노력이 요구됨.
  - 당분간 불가피하게 진행될 탈수도권화에 대비해 수도권 신도시의 자족성을 높일 수 있는 산업 및 업무 시설의 유치(직주 근접 실현을 위한) 대책도 요구됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

# 중소 건설업, 중소기업 지원 정책의 사각 지대

## - 중소 건설업에 대한 경영 지원 실태와 정책적 지원 방안 모색 -

### ■ 중소 건설업의 경영 실태

- 중소 건설업체의 2010년 기준 평균 매출액은 31억원으로, 1997년과 비교해 42.4% 감소
  - 1997~2010년 기간 동안 중소 건설업체의 평균 매출액은 42.4%가 감소한 데 비해, 대기업의 평균 매출액은 1997년 1,670억원에서 2010년에는 5,568억원으로 3.3배 증가

- 특히, 중견 건설업체들의 경영 여건이 더욱 악화되고 있음.
  - 2005~10년 기간 중 시공 능력 평가 101~200위 업체들의 기성액 평균 증가율은 1.4%이고, 201~500위는 2.1% 증가하는 데 그쳐 대기업의 27.4%와 큰 차이를 보임.

- 중소 건설업체의 1인당 매출액은 대형 건설업체의 38.2% 수준에 그쳐 노동생산성이 크게 저하됨에 따라 경영 위기를 극복하기 위한 동력도 부족함.
  - 2011년 한 해 동안 건설업을 떠난 중소 건설업체가 2,500개 사에 달해 전체 건설업체의 22.1%를 차지

### ■ 중소 건설업 경영 지원 실태 및 해외 사례

- 중소기업 지원 정책을 총괄하는 중소기업청의 2013년도 지원 사업 100여 개 중에서 건설업을 실질적으로 지원하는 사업은 4개*에 불과한 실정
  - 대부분의 중소기업 지원 프로그램은 제조업 중심으로 운영되고 있으며, 건설업체는 지원 대상에서 제외하는 경우가 다수
  - 중소기업에게 가장 큰 도움이 되는 각종 자금 지원 프로그램, 즉 개발 기술 사업·신성장 기반·경영 안정 등 대부분의 프로그램들은 건설업종을 지원 대상에서 배제**

- 각 부처별 중소기업 관련 예산은 2011년 9.7조원이었는데 중소기업청 예산을 제외한 3.8조원 중에서 국토부 예산은 90억원으로 0.2%를 차지
  - 국민 경제에서 건설업이 차지하는 생산 비중 5.3%와 고용 비중 7.2%를 감안하면 건설

* 수요자 선택형 컨설팅 지원, 가업 승계 지원, 소상공인 자금 지원, 소상공인공제제도 등 4개 사업
** 제조업의 경우, 불건전 영상 게임기 제조업 및 도박 게임 장비 제조업만을 지원 대상에서 제외함.

업체 지원은 매우 인색한 수준. 이는 국토부가 매년 지원하는 국토해양 R&D 투자의 1.5%에 불과

- 주요 국가의 경우, 중소 건설업 경영 개선을 위해 건설업의 특성을 반영한 다양한 맞춤형 지원 프로그램을 운영하고 있음.
  - 일본이나 영국 등은 정책 자금 지원, 경영 컨설팅, 교육·훈련, 시장 정보 제공 등 건설업체에게 실질적인 도움이 되는 지원 프로그램을 실시
  - 건설업체 지원을 체계적으로 수행하기 위해 전담 지원 조직을 구성해 운영

## ■ 중소 건설업 경영 지원 정책의 우선 과제

- 중소 건설업체들의 경영 지원 방안으로 가장 먼저 시행해야 할 것은 자금 지원임.
  - 자금 조달에 있어 대형 건설업체들이 회사채 발행, 자산 매각 등 직접 금융 의존 비중이 높은 반면, 중소 건설업체들은 금융기관으로부터의 차입에 전적으로 의존하고 있음.

**<건설업체의 규모별 자금 조달 방법*>**

| 조달 방법 | 대기업 | 중기업 | 소기업 |
|---|---|---|---|
| 금융기관 차입 | 37.3% | 71.7% | 83.3% |
| 회사채(기업어음) 발행 | 33.3% | - | - |
| 내부 유보 자금 활용 | 25.0% | 23.9% | 16.7% |
| 자산 매각 | 4.2% | 2.2% | - |
| 기타 | 4.2% | 2.2% | - |

  - 그러나, 담보·신용도가 부족한 중소 건설업체는 금융 대출도 용이하지 않아 자금 조달에 어려움이 크고, 최근 건설 사업의 선투자 비중이 증가함에 따라 자금 조달 능력이 떨어지는 중소 건설업체들은 신규 수주에도 많은 어려움을 겪고 있는 상황
  - 따라서, 중소기업에 대한 정책자금지원제도인 '경영 안전 자금', '긴급 경영 안전 자금' 등에 있어 중소 건설업체들을 우선적으로 고려할 필요가 있음.

- 이와 함께 중소 건설업체들이 환경 변화에 대응하여 경영의 안정성을 추구할 수 있도록 경영 진단 및 컨설팅 지원과 신기술 연구 개발 지원 등을 적극 추진할 필요가 있음. 또한, 변화하는 건설시장에 맞춘 전략적인 신사업의 발굴도 적극 지원해야 함.

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)
김영덕(연구위원-산업 · ydkim@cerik.re.kr)

* 김민형 외, 「건설업 자금 조달 실태 분석」, 한국건설산업연구원 · 대한건설협회, 2012년.

# 설계도면의 소유권 분쟁과 개선 방안

## - 선진국에선 설계 작성자의 저작권 인정,「국계법」용역계약 일반조건 변경 필요 -

### ■ 설계 결과물 소유권 시비의 발단

- 소유권과 사용권 시비 전말
  - 발전소 선행 호기 설계 결과물인 도면을 용역사의 동의 없이 발주자가 임의로 후속 발전소 설계 용역사에게 제공하여 활용토록 한 것을 원도면 작성자가 경찰에 고발
  - 원 설계 용역사는 자사의 선행 호기 도면을 제3자에게 무단으로 양도함으로써 저작권을 침해당하였다고 경찰청에 고발. 조만간 검찰로 송치될 상황에 처해 있음.
  - 제3자는 발주자의 요구에 따라 선행 호기의 도면을 활용했을 뿐이라며 피해를 호소

- 시비의 원인
  - 설계사가 용역 계약을 통해 작성한 도면에 대한 소유권이 사용 목적과 용도에 따라 제약을 받을 수 있는지의 여부가 불확실한 상황에서 발생
  - 국제 기준과 국내 기준, 그리고 발주 기관의 기준 해석에 상호 이견 노출
  - 소유권과 사용권이 일치하지 않을 가능성과 발주 기관의 계약 조건 차이

### ■ 국제 기준과 「국가계약법」 및 발주 기관의 기준

- 도면 및 시방서 등 설계 결과물에 대한 소유권(저작권)은 특별 조건이 별도 언급되지 않는 한 도면 작성자인 설계사에게 있음이 명시되어 있음(FIDIC 및 세계은행 조건 등).
  - 발주자는 해당 사업에서 사용권만 보장받을 뿐임. 설계사 역시 소유권은 가지고 있으나, 당해 사업 외 타 목적 사업에 준용시 발주자의 동의를 구하는 것이 일반적임.

- 「국가계약법」의 '용역계약 일반조건(회계예규 2200.04-161)'에는 소유권보다 사용권에 대한 조건만 명시되어 있음.
  - 용역사가 제출한 보고서와 정보 등 용역 결과물을 용역사의 승인을 득한 후 발주 기관의 이익을 위해 복사·이용 또는 공개할 수 있도록 되어 있음.

- 발주기관(○○발전회사)의 용역계약 일반조건에는 설계사가 용역을 통해 제출한 모든

문서와 기술은 발주 기관의 독점적 자산으로, 무제한 사용 및 판매권을 보유하도록 되어 있을 것으로 추정(국내 발전회사들의 일반계약 조건)
- 국제 기준이나 「국가계약법」의 일반 조건과 달리 설계 용역 결과물에 대한 소유권과 사용권이 발주 기관에 완전히 이전되도록 되어 있음.

## ■ 상반된 해석 차이의 배경

- 기술 자립을 촉진시키기 위한 기술 이전 목적의 국가 정책이 만들어낸 결과
  - 1980년대 발전소 기술 자립을 촉진하기 위해 외국사로부터 기술 이전의 원천인 원도면과 정보 등 외국 설계사가 용역을 통해 생산되는 모든 목적물에 대해 포괄적 지위 인정
  - 포괄적 지위를 얻기 위해 당시에는 상당한 기술 이전료를 지불했기에 가능했음.

- 「국가계약법」의 용역계약 일반조건과 발전소 플랜트 종합설계 용역계약 조건의 차이
  - 「국가계약법」상의 용역계약 조건은 토목이나 건축 등 일반 건설에 해당하는 것인데, 플랜트인 발전소 설계 용역에까지 준용하는 것은 불가능함.
  - 국제 기준도 플랜트 용역은 분리하여 별도의 조건이 정립되어 있음.

## ■ 국내 제도 개선 방향

- 개선이 필요한 이유
  - 선진국의 건설산업에서는 설계사가 작성하는 도면과 시방서 등은 작성자의 지적재산권(저작권)에 속한다는 것이 보편화된 상식임.
  - 1980년대 기술 자립이라는 특수 목적에서 만들어진 조건을 그대로 답습하는 것은 취약한 국내 설계회사들의 기술 개발 의지를 훼손시킬 뿐 아니라 글로벌 표준과는 거리가 있어 해외시장에서의 호환성을 갖출 필요가 큼.

- 개선 방안
  - 용역사가 제출하는 목적물은 해당 사업의 목적에만 사용될 수 있도록 사용권을 제약할 필요가 있음.
  - 목적물의 소유권은 지적재산권으로 인정하여 설계 용역사에 권리가 있도록 「국가계약법」의 용역계약 일반조건을 변경하는 것이 합리적이라고 판단됨.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|---|---|---|
| 5. 9 | 국토교통부 | • 규제개혁법무담당관실 주최, '자체 규제 심사 회의'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여<br>-「주택법」 개정안 및 주택 건설 기준 등에 관한 규정 개정안 논의 |
| 5. 14 | 한국디벨로퍼협회 | • 한국디벨로퍼협회 주최, '새 정부의 부동산 정책 방향 및 개발 사례 발표회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여<br>- 새 정부의 부동산 정책의 방향과 전망에 대하여 발표 |
| 5. 15 | 국토교통부 | • 국제협력통상담당관실 주최, '한·EU FTA 자격 상호 인정 TF 회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여<br>-한·EU FTA시 건설 기술자 자격 상호 인정 방안 추진 협의 |
| | 국토교통부 | • 주택정책과 주최, 'EWS 지표 점검 회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여<br>- 4월 주요 시장 지표 점검 |
| 5. 16 | 국토교통부 | • 주택정비과 주최, '공동주택 리모델링 TF'에 건설산업연구실 윤영선 연구위원 참여 |

## ■ 최근 발간물

| 유형 | 제목 | 주요 내용 |
|---|---|---|
| 건설이슈 포커스 | 공공공사 분리 발주 법제화의 문제점 및 향후 정책 방향 | • 건설공사는 종합건설업체의 일괄 책임하에 종합 관리·시공하는 '통합 발주' 방식이 일반적임. 그러나, 최근 하도급 과정의 불공정을 해소한다는 취지하에 건설공사를 세분하여 다수의 하도급자에게 직접 발주하는 '분리 발주' 방식이 대두되고 있는데, 이는 외국의 사례 등을 고려할 때 다음과 같은 문제점이 예상됨.<br>- 분리 발주시에는 종합건설업체가 원칙적으로 배제되고 발주자가 해당 프로젝트에 대하여 직접 책임을 지고 공사 관리를 담당하게 됨. 이를 위해서는 발주자가 종합건설업체 수준의 기술 인력과 공사 관리 능력을 갖추어야 하는데 이는 비현실적임.<br>- 통합 발주시에는 종합건설업체에게 일괄 책임 부과, 또는 하도급 협력 업체 등을 통하여 공사 현장의 통제나 공사 기간 준수가 용이하나, 분리 발주시에는 각 공종별로 매번 십여 개 사의 시공자를 새로 선정해야 하므로 1회성 계약이 증가하고, 그 결과 공사 중 시공 업체의 부도나 계약 불이행, 공기 지연, 분쟁 등 리스크가 높아짐.<br>- 부실 공사나 하자 보수의 측면에서 일괄 도급 책임자가 사라지면서, 특히 복합 하자인 경우 하자 보수가 어려워지거나 분쟁이 빈발할 수 있음.<br>- 건설사업관리자(CM)를 활용하여 종합 관리가 가능하다는 주장이 있으나, CM은 컨설턴트 조직으로서 계약 이행이나 하자에 대하여 일괄 책임을 지는 주체가 될 수 없음.<br>- 전기공사 분리 발주 사례 등을 참고할 때, 공사 입찰이나 시공 관리 과정에서 거래 비용이 증가하면서 총공사비가 상승하고, 결과적으로 국가 예산을 낭비할 우려가 높음.<br>- 최근 건축/토목 공사 가운데 일부 공종만을 분리 발주하자는 주장도 있으나, 종합건설업체가 공사 기간의 준수나 품질 확보 등에 대해서 총괄 책임을 부여받은 상태에서 일부 공종을 분리 발주하는 것은 비논리적이며, 외국에서도 사례를 찾아보기가 어려움. |

# 공동주택 리모델링 활성화하려면

'4.1 주택시장 정상화 종합대책'에 수직증축 리모델링이 포함되면서 공동주택 리모델링이 활성화 전기를 맞고 있다. 수직증축의 허용으로 용적률이 높고 여유 공간이 부족한 아파트들도 일반분양을 통한 주민 부담금의 경감이 가능하게 된 것이다. 언론에서는 분당, 일산 등 신도시 아파트 단지들이 수혜를 크게 입을 것이라고 전망한다. 주민들은 노후 아파트를 개조하는 한편, 크게 하락한 집값도 회복되기를 기대하는 모습이다. 그러나 과잉기대는 금물이다. 이럴 때일수록 거시적인 안목에서 주택 및 부동산 시장의 흐름을 전망하고 냉철하게 판단하는 지혜를 가질 필요가 있다.

현재 우리나라 주택 및 부동산시장은 저성장 국면으로 진입하고 있다. 주택보급률 상승, 잠재 경제성장률 하락, 인구구조의 변화 등과 같은 거시적인 변수는 주택 및 부동산시장의 패러다임이 변하고 있음을 보여주고 있다. 또한, 투자 가치를 기대하기도 어렵다. 리모델링은 이런 시대에 투자 가치 확보가 힘든 재건축을 대체하는 수단으로서 선택되는 건축적 행위이다. 리모델링은 투자 가치가 아닌 이용 가치를 기준으로 사업성을 판단하고 추진해야 사업이다.

이용가치 증진을 위한 리모델링에서 핵심 과제는 비용 절감이다. 수직증축을 통하여 세대당 대략 전체 리모델링 사업비의 30% 가량을 절감할 수 있는 것으로 알려지고 있다. 그러나, 만약 지금까지와 같이 골조만 남기는 방식의 증축 리모델링을 추진한다고 하면 수직증축을 통한 비용 절감분을 감안한다고 해도 세대당 부담금은 1억원을 훌쩍 넘길 것이다. 과연 이런 고비용의 리모델링을 감당할 아파트 단지가 얼마나 될까?

리모델링을 활성화시키기 위해서는 주민, 정부, 건설기업 등 세 주체가 다음 세 가지 측면에서 비용 절감 방안을 적극 모색하지 않으면 안 된다. 첫째, 리모델링에 대한 기대 수준을 낮출 필요가 있다. 꼭 필요한 부분만 고치고 늘리는 맞춤형 또는 부분 증축형 리모델링을 추진해야 할 것이다.

둘째, 분양 방식보다는 수요가 있는 소형 위주의 임대 세대를 적극 공급할 필요가 있다. 큰 평형의 경우에는 임대 방식의 세대 분리형 증축을 적극 추진해야 할 것이다.

셋째, 정부는 에너지 절감과 안전성 제고 등 공공성이 높은 부분에 대해서는 공적 금융과 조세 지원을 적극 확대해 나가야 할 것이다. 장기적으로는 장기수선충당금제도와 연계한 리모델링 금융 지원 확대 방안도 검토할 필요가 있다. **<건설경제, 2013. 4. 17>**

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)