

# 건설동향브리핑

## 제430호 (2013. 9. 30)

---

### ■ 경제 동향

- 8.28 대책 이후 호가 중심 상승세, 급매 중심 거래 증가

### ■ 정책 · 경영

- 민간투자사업 활성화, 정부의 전향적인 제도 개선 시급
- 향후 주택 재정비 사업, 소유자의 고령화가 더 큰 문제

### ■ 정보 마당

- 2014년 SOC 예산, 전년 대비 4.3% 감소한 23.3조원

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 건설 정책, 디테일에 답이 있다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 8.28 대책 이후 호가 중심 상승세, 급매 중심 거래 증가

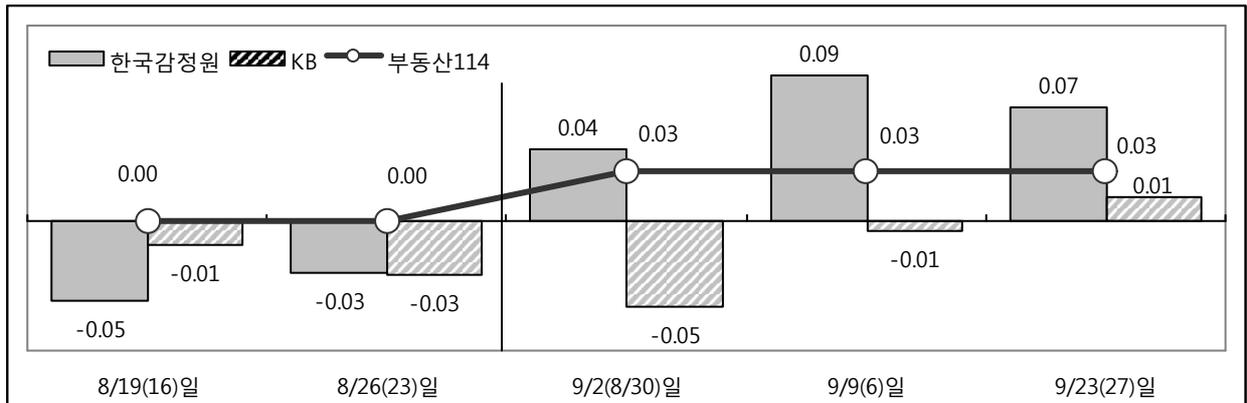
- 취득세 영구 인하 국회 처리 지연시 10월 거래량 감소 우려 -

### ■ 8.28 대책 이후 수도권 아파트 매매시장 혼조세

- 8.28 대책 이후 수도권의 주간 아파트 매매 가격 변동률은 발표 기관별로 약간의 혼조세를 보이고 있으나, 전반적으로는 하락세 둔화·상승세 전환으로 해석됨.
  - 한국감정원이 공표하는 지수상으로는 8.28 대책 이후 즉각적으로 상승세로 전환되어 상승폭이 확대되었으나, 9월 넷째 주 들어 상승폭이 축소됨.
  - 부동산114(주)의 지수도 8.28 대책 직후 상승세로 전환되었으나, 상승폭은 확대되지 않음.
  - 국민은행의 지수는 8.28 대책 이후 오히려 하락폭이 확대되었으나, 발표 후 둘째 주가 지나면서 하락폭이 둔화되었고 넷째 주 들어 상승 전환됨.

<8.28 대책 전후의 수도권 주간 아파트 매매 가격 변동률>

(단위 : %)



주 : 한국감정원과 국민은행은 월요일자, 부동산114(주)는 금요일자 기준으로 발표됨. ( )의 일자 는 부동산114(주)의 기준 날짜임.  
추석 연휴로 인해 9월 셋째 주는 3개 기관 모두 지수를 공표하지 않음.

자료 : 한국감정원, 부동산114(주), 국민은행

### ■ 강남3구, 재건축 아파트 상승세 견인

- 3개 기관의 지수 중 가장 평균적인 변동률을 보이는 부동산114(주)의 자료를 기준으로 보면, 정책 민감도가 가장 높은 강남3구의 재건축 아파트 가격 상승률이 가장 높게 나타남.
  - 8.28 대책 이후 4주 간의 변동률은 서울 0.07%, 인천 0.16%, 경기 0.06%가 각각 상승하여 인천의 상승폭이 가장 큼.

- 세부 지역으로는 강남3구가 0.14% 상승하면서 인천과 함께 수도권 전역에서 가장 높은 상승률을 보였고, 강남3구를 제외한 서울 지역은 보합세에 그침.
- 수도권의 재건축 아파트는 0.26% 상승하였고 특히, 강남3구 재건축 아파트도 0.33% 상승하여 전반적인 상승세를 견인함.
- 1기 신도시 지역은 리모델링 기대감에 따라 0.07% 상승, 평균적인 상승률 수준에 그침.

### ■ 서울 내 비교적 가격 낮은 지역의 아파트 거래 증가

- 8.28 대책 이후 9월의 서울 지역 아파트 거래 건수는 금천구, 구로구 등을 중심으로 증가하여 전년 동기 대비 큰 폭으로 증가함.
  - 9월 24일자 기준으로 서울시의 아파트 실거래가 신고 건수는 2,452건으로, 2012년 9월 대비 15.4% 증가함.
  - 집계가 완료되는 월말에는 전년 동월 대비 35% 이상 증가할 것으로 예상됨.
    - ※ 서울부동산정보광장은 매일 신고 건수가 업그레이드되어 실시간으로 거래량을 확인할 수 있는 유일한 자료임.
  - 금천구 82.1%, 구로구 61.6%, 강서구 50.5%, 동작구 46.7%가 각각 증가하여 서울 지역 내에서 비교적 아파트 가격이 낮은 지역의 거래가 크게 증가함.
  - 가격 상승폭이 가장 높은 강남3구는 349건으로, 2012년 9월 대비 1.7% 감소하여 다른 지역에 비해 거래량 변화가 크지 않음.

### ■ 취득세 영구 인하 처리 늦어지면 10월 들어 거래량 큰 폭 감소할 듯

- 현재의 매매 가격 상승세는 호가 중심의 상승세이며, 실제 거래는 저가의 급매 위주로 이루어지면서 거래량을 증가시킨 것으로 판단됨.
  - 가격 상승이 발생한 강남3구의 거래 증가세가 크지 않고, 거래량이 증가한 금천구, 구로구, 동작구는 8.28 대책 이후에도 아파트 매매 가격이 하락함. 강서구는 보합에 그침.
  - 취득세 영구 인하가 처리되지 않은 상황에서 급매 위주로 거래가 이루어져 이들 지역의 가격을 끌어내린 것으로 판단됨.
  - 전년 10월 취득세율이 1%였던 점을 고려하면, 취득세 영구 인하(안)의 국회 처리가 늦어질 경우 전년 동기 대비 거래량이 크게 감소할 가능성이 큼.

※ 2012년 10월 취득세율이 2%(2012.1.1~9.29)에서 1%로 낮아져 거래량이 2배 가량(9월 2,125건→10월 4,026건) 증가

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 민간투자사업 활성화, 정부의 전향적인 제도 개선 시급<sup>1)</sup>

- 각종 정책의 적극적 추진 및 새로운 추진 모형 개발 필요 -

### ■ 단기적 정책 : 민간투자 대상 사업 확대, 생활 인프라 확충, 부대·부속 사업의 합리적 추진 등

- 민간투자사업의 활성화를 위해서는 민간투자 대상 사업의 대폭 확대 필요
  - 법률에서 정하는 현행 열거주의 방식은 사회·경제적 변화를 즉각 반영하기 어렵기 때문에 민간투자 대상 시설을 영국, 호주 등에서 시행하는 포괄주의 방식으로 전환할 필요가 있음.
  - 포괄주의 방식은 민간투자 대상 사업의 개념을 법에 포괄적으로 규정하고 개별 민간투자사업의 추진시 주무관청 또는 민간투자심의위원회에서 추진 여부를 결정하는 방식
- 정부고시사업의 활성화를 위해 각 부처 등에 대한 점검과 독려, 민자사업 추진시 개인 및 기관별 인센티브 부여 방안 검토 필요
- 민간투자사업을 통해 생활 인프라 확충 필요 : 노후 학교 증·개축, 생활체육시설 및 도시공원 확충, 노인복지시설 확충, 공공청사 개선, 재난 대비 시설 확충 등
- 부대·부속 사업의 추진시 현행의 사전 이익 확정 방식을 사후 이익 정산 방식으로 전환, 부대·부속 사업 추진시 주무관청의 주도적인 협조 필요

### ■ 중장기적 정책 : 인프라 모태 펀드와 국도나 지방도 등에 무료 도로의 도입

- 모태 펀드는 정부의 기금 및 예산을 기업에 직접 투자하기보다는 투자조합에 출자하여 수익을 목적으로 운영되는 펀드로, 직접 투자에 따른 위험 감소 가능
- 무료 도로(Shadow Toll)는 운전자가 직접 통행료(Real Toll)를 지급하지 않고, 주무관청이 양허 기간 동안 도로를 이용하는 차량의 수/km에 기초하여 민간 사업자에게 대가를 지급하는 방식

1) 본고는 한국건설산업연구원과 SOC포럼이 지난 9월 26일(목)에 개최한 「사회기반시설에 대한 민간투자 활성화 세미나」에서 발표된 '최근 민자 사업의 주요 이슈와 정책 과제' 중 주요 내용을 요약하였음. 전체 자료는 한국건설산업연구원 홈페이지([www.cerik.re.kr](http://www.cerik.re.kr))에 수록되어 있음.

■ 우리나라 특성에 맞는 중위험 · 중수익 모형인 ‘최소 비용 보전 방식’ 도입 필요

- 최소 비용 보전 방식(MCC : Minimum Cost Compensation)은 민간투자사업의 연간 실제 운영 수입이 부족할 경우, 주무 관청이 재정 지원하는 방식
  - 기존의 최소 운영 수입 보장(MRG : Minimum Revenue Guarantee)과 같은 수익 보장 방식이 아니라 비용 보전 방식으로의 전환을 의미
- 최소 비용 보전 방식을 도입할 경우, 주무 관청의 입장에서는 기존의 방식에 비해 낮은 사업 수익률과 낮은 사용료의 실현이 가능
  - 민간 사업자는 리스크가 낮은 안정적인 수익을 추구할 수 있는 구조가 실현되어 국내 장기 투자자들의 투자를 유인할 수 있을 것으로 기대

<기존 BTO, BTL 모형과 새로운 방식 간의 비교>

구 분	BTO 모형 (MRG)	BTO 모형 (Non-MRG)	BTL 모형	새로운 추진 방식 (MCC)
사업자	사업 시행자	사업 시행자	사업 시행자	사업 시행자
운영 방식	직영 운영 또는 위탁 운영 방식	직영 운영 또는 위탁 운영 방식	주무 관청이 임차인	직영 운영 또는 위탁 운영 방식
관리 운영비	협약상 운영비 (고정 방식)	협약상 운영비 (고정 방식)	협약상 운영비 (고정 방식)	원칙적으로 고정 운영비 적용, 다만, 공공 요금 인상률 및 이용객 수, 시설 노후화 정도 등을 반영하여 3년 단위로 일부 항목 재조정
요금 결정권	민간 사업자가 결정(신고 사항)	민간 사업자가 결정(신고 사항)	대부분 이용자가 무상으로 이용	주무 관청 승인하에 사업 시행자가 결정
사업 수익률	비교적 높음 (고정 수익률 방식) (경상 약 11~12%)	비교적 낮음 (고정 수익률 방식) (경상 약 8~9%)	낮음 (5년 단위 변동) (경상 약 4%대)	혼합(고정/변동) 수익률 (경상 5.0%대)
운영 기간 재정 지원	최소 운영 수입 보장/요금 미인상 지원	요금 미인상 지원	유지 보수비, 시설 임대료 주무 관청 지급	최소 사업 운영비 부족분 보전
수입 귀속	사업 시행자	사업 시행자	주무 관청	사업 시행자
채무 귀속	사업 시행자 부채	사업 시행자 부채	주무 관청 부채	사업 시행자 부채

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## 향후 주택 재정비 사업, 소유자의 고령화가 더 큰 문제

- 연장된 노후 삶을 위해 주택 개량 필요, 소유자들 고령화로 투자 여력은 없어 -

### ■ 주택의 성능 향상 수요는 증가, 주택 소유자의 지불 능력은 점차 약화

- 앞으로 ‘저성장-고령화 시대’가 되면 주택의 성능 개선을 위한 재정비 수요는 더욱 증가하지만, 주택 소유자의 주택 개량을 위한 지불 능력은 점차 약화될 것으로 예상
  - 수명이 연장되고 노후의 삶의 기간이 길어지면서 지금보다 쾌적·편리·안전한 고령 친화적 공간으로 주택 성능을 개선하고자 하는 수요는 증가할 수밖에 없음.
  - 그러나, 주택 가격이 안정되고 저출산 등으로 추가 매수 수요가 감소하면서 고령 가구들이 보유한 주택의 처분이 어려워져 노인들의 주거지 교체는 주거 이동이 아닌 기존 주택의 성능 개선이 주류를 차지할 가능성이 큼.
  - 그렇지만 이 역시 ‘저성장 시대’가 되면 그 동안 부동산 가격 상승에 의존했던 관계로 자력적인 자금 조달(Self-Financing)은 더욱 어려워지게 될 것임.
    - ※ 지금까지는 자금력이 낮은 주택 소유자들도 부동산 경기에 의존하여 차입 등을 통해 추가 부담금 등을 선납부하고 추후 주택을 처분하여 상환하는 구조로 비용을 부담해 왔음. 그러나, 부동산 경기에 의존할 수 없게 되면 추가 부담금은 모두 개인의 소득이나 자산에 의존하여 조달해야 함.
  - 특히, 자산의 대부분을 부동산(특히, 거주 주택)으로 보유하고 있는 우리나라의 고령 가구들은 주택의 처분이나 유동화를 지원하지 않으면 주택의 개·보수나 정비에 소요되는 자금을 마련하기가 어려울 것으로 판단됨.
- 그러므로 향후 주택 재정비 사업을 추진하는 데 있어 가장 시급한 사안은 바로 주택 소유자들의 경제적 부담을 줄일 수 있는 방안이 될 것으로 판단됨.

### ■ 서울시내 재개발·재건축 대상 주택의 절반이 60대 이상의 고령 가구

- 서울시내 5개의 재개발 사업장과 3개의 재건축 사업장<sup>1)</sup> 조합원들의 연령별 분포를 살펴보면 48% 이상이 60대 이상으로 조사되었음.
  - 투자 목적으로 소유하고 있는 외지인에 비해 현지 사업 대상지 내 거주 내지인의 경우 고령화 비율이 더 높음(재개발 사업지의 경우 내지인 소유자들의 약 55%가 60대 이상).

1) 현재 조합설립인가를 득하였으며, 시공사 선정을 마친 단지 중 조합원 연령 파악이 가능한 단지를 선정하여 정리한 자료임.

<서울시 재정비 사업지 내 조합원 고령화 정도>



주: 서울시 5개 재개발, 3개 재건축 사업장의 자료를 평균한 값임.

- 60대 다음으로는 50대 비율(대부분 지역들에서 조합원의 30% 가량이 50대로 조사)이 가장 높은 것으로 나타남. 전체 조합원들의 2/3가 50대 이상으로 향후 소득 증가세가 둔화되거나 감소가 불가피한 상황임(특히, 재개발 사업지 내 조합원의 고령화 정도가 재건축인 경우보다 더 심각한 것으로 조사됨).

- 지금처럼 재개발·재건축의 사업 기간이 평균 약 9년 정도 소요될 경우, 재정비 사업이 완료된 이후의 조합원들의 연령은 60~70대가 될 것으로 예상<sup>1)</sup>, 이들은 자금 조달은 물론, 재정비 사업 기간 동안의 주거 이동에 따른 스트레스를 받아 재정비 방식의 주택 성능 개선을 기피할 가능성이 큼.

※ 현재는 재건축이나 재개발 대상의 주택은 주택연금 가입 대상에서 제외되고 있어 고령의 소유자들은 주택을 처분하지 않으면 자산 활용에 어려움이 있음.

■ 고령 가구들의 자가 개량 지원을 위한 자금 조달 방안 모색 필요

- 서울시내 재정비 사업 지구의 가구당 평균 추가 부담금은 약 1.3억~2억원 정도<sup>2)</sup>이며, 이는 은퇴 생활자의 약 8~10년 동안의 최소 생활 자급에 육박<sup>3)</sup>하는 수준임.
- 지금까지는 주택 가격의 상승폭이 크고 용적률을 높일 수 있어 재정비 사업만 시행하면 상당 부분의 개발 이익이 발생, 공공 시설의 설치 비용과 조합원들의 추가 부담금의 일부를 직·간접적으로 지원해 왔지만, 앞으로는 공공 시설의 설치 비용은 물론 조합원들의 전용 공간 개·보수에 대한 비용 부담도 공공 부문의 지원 없이는 불가능할 것으로 예상됨.
- 따라서, 공적 자금은 물론 시중 은행에도 주택 개량 자금 지원을 위한 다양한 상품의 개발이 필요함.
- 아울러 고령 사회에서는 사업 기간의 장기화도 재정비 사업을 기피하는 이유가 될 것으로 예상, 사업 기간을 단축시킬 수 있는 건축 행정 및 공사 기술 등의 개선이 요구됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

1) 일본에서는 이미 재건축된 주택 소유자의 평균 연령이 70세에 가깝다는 보고가 있음(나가타니 코퍼레이션 재정비 사례).  
 2) 김태섭(2012), “뉴타운 사업 무엇이 문제인가?”, 최근 도시정비사업 정책의 진단과 과제 세미나, 한국건설산업연구원, 주택산업연구원 및 서울시 내부 자료 참고  
 3) 은퇴 후 최소 생활비는 월 158만원으로 조사됨(조선일보 2012년 신년 특집 기사 참조).

## 2014년 SOC 예산, 전년 대비 4.3% 감소한 23.3조원

- 정부, 투자 규모 확대보다 운영 효율성 제고에 주력 의지 -

### ■ 전년 대비 1조원 감액, 12개 사업 부문 중 가장 크게 감소

- 정부는 ‘2014년 예산(안)’을 2013년 9월 26일 국무회의를 거쳐 10월 2일까지 국회에 제출할 계획임.
- 2014년 전체 예산은 357.7조원으로 전년 대비 4.6% 증가했으며, SOC 예산은 전년 대비 -4.3%로 12개 사업 부문 중 가장 크게 감소

#### <2014년도 예산(안)>

(단위 : 조원, %)

구 분	2013년 예산		2014년(안)	증가율 (본예산 대비)
	본예산	추경		
◇ 총지출	342.0	349.0	357.7	4.6
1. 보건·복지·고용 ※ 일자리	97.4 11.0	99.3 11.2	105.9 11.8	8.7 7.7
2. 교육 (교부금 제외)	49.8 (8.7)	49.9 (8.8)	50.8 (9.5)	2.1 (9.4)
3. 문화·체육·관광	5.0	5.1	5.3	5.7
4. 환경	6.3	6.5	6.4	1.5
5. R&D	16.9	17.1	17.5	4.0
6. 산업·중소기업·에너지 (중소기업)	15.5 (6.6)	16.7 (7.9)	15.3 (7.0)	△1.7 (5.4)
7. SOC	24.3	25.0	23.3	△4.3
8. 농림·수산·식품	18.4	18.9	18.6	1.1
9. 국방	34.3	34.5	35.8	4.2
10. 외교·통일	4.1	4.1	4.2	2.1
11. 공공질서·안전	15.0	15.2	15.7	4.6
12. 일반·지방행정	55.8	56.2	58.7	5.1

자료 : 기획재정부, 『2012~16년 국가재정운용계획』, 2012. 9.

### ■ 정부 : 국내 SOC 스투 어느 정도 확충 판단, 운영 효율성 제고에 주력 의지

- 도로는 완공 사업 위주의 지원으로 투자 효율성 극대화 추진
  - 국도 완공 사업 : 32개(2013)→45개(2014(안)), 조기 개통 사업 : 5개(2014(안))
  - 고속도로 건설, 민자 도로는 토지 보상비 우선 지원을 통해 사업 집행 여건 개선에 중점
    - \* 토지 보상비(고속도로, 민자 도로) : 8,078억원(2013)→1조 3,833억원(2014(안))
  - 도시부 교통 혼잡 구간 조기 해소, 첨단 교통 체계(ITS) 구축 등으로 운영 효율성 제고
    - \* 도시부 혼잡 구간 투자 : 4,249억원(2013)→5,849억원(2014(안))

<2014년 SOC 예산 구성>

구분	2013년 예산		2014년(안)(억원)	비고
	본예산(억원)	추경(억원)		
▪ 도로	86,451	91,667	83,708	· 민자 도로 보상비 확대, 혼잡 도로 개선
▪ 철도	68,591	69,141	65,913	· 2014년 호남·경부 고속철도 완공
▪ 항만·공항	15,911	16,121	15,895	· 울릉도, 흑산도 공항 기본 계획 수립 지원
▪ 수자원	27,315	27,694	23,512	· 2014년 성덕댐 및 부항댐 준공
▪ 물류, 지역 및 도시 등	44,756	45,638	43,593	· 수도권 안전운전체험교육센터 건립
합계	243,024	250,261	232,621	△4.3% 감소

- 철도는 고속철도 수혜 지역 확대 및 운영 효율성 개선에 주력
  - 경부·호남 고속철도 등 주요 국가 기간망의 완공 소요 지원 및 국책 사업(평창 동계 올림픽 지원 등)에 대한 지원을 확대
    - \* 경부·호남 고속철도 투자 : 1조 2,600억원(2013)→1조 4,764억원(2014(안))
    - \* 국책 사업 투자(원주~강릉, 인천지하철 2호선) : 5,852억원(2013)→9,802억원(2014(안))
  - 철도 투자시 재무성 분석 강화, 철도 설계 기준 합리화 등 투자 효율성 제고를 위한 제도 개선 병행 추진
  
- 이상기후 등에 대비한 선제적 재난 관리 강화
  - 수자원은 물 부족 해소, 집중 호우에 따른 피해 절감 등을 위해 다목적 댐 적기 완공, 국가 하천 정비 위주로 투자
  - 교통 사고 빈발 현장, 병목 지점·위험 도로 등 시설 개선 투자를 확대하고 노후 철도 시설 개량 등 안전 투자 강화
    - \* 도로 안전 및 보수 : 9,204억원(2013)→9,236억원(2014(안))
    - \* 철도 시설 개량 : 2,732억원(2013)→3,050억원(2014(안))
  
- 항만 육성, 산업단지 기반 구축 등으로 지역 경쟁력 강화
  - 권역별 항만을 지역 거점으로 육성하고, 오일 허브·마리나 등과 연계하여 항만 경쟁력 강화 지원
    - \* 울산신항 : 350억원(2013)→647억원(2014(안)), 마리나 : 23억원(2013)→150억원(2014(안))
  - 산업단지 진입 도로, 노후 산업단지 재생 지속 지원으로 기업 투자 활성화
    - \* 산업단지 진입 도로 : 7,941억원(2013)→(2014(안))7,602억원
    - \* 노후 산업단지 재생 : 43억원(2013)→(2014(안))275억원
  
- 우리 기업의 해외건설·플랜트시장 진출 지원을 확대하고 세종시 건설을 차질 없이 지원

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
9. 11	KDI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘3/4분기 부동산시장 모니터링 그룹(RMG) 회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 3/4분기 부동산시장 모니터링 분석 결과 논의</li> </ul>
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새만금개발청 설립준비단 주최, ‘새만금개발청 투자유치협력과장 면접’에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여</li> </ul>
9. 12	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설경제과 주최, ‘국토 교통 분야 일자리 창출 회의’에 건설산업연구실 심규범 실장 참여</li> <li>- 국토 교통 주요 분야별 일자리 창출 방안 논의</li> </ul>
9. 13	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 하자분쟁조정위원회 주최, ‘주택하자분쟁조정 소위원회’에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여</li> </ul>
9. 16	보건복지부 / 보건사회연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘사회 보장 기본 계획-주거 부문 회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 주거 분과 기본 계획에 대한 부처 협의</li> </ul>
9. 17	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택정책과 주최, ‘EWS 운영위원회 회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 8월 주요 지표 점검 및 위기 단계 설정</li> </ul>
9. 23	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 하자분쟁조정위원회 주최, ‘주택하자분쟁조정 소위원회’에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여</li> </ul>
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설정책국 주최, ‘건설산업 일자리 창출 방안 회의’에 건설산업연구실 심규범 실장 참여</li> <li>- 건설 분야 일자리 창출 방안 등 논의</li> </ul>
9. 24	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘공제기금평가위원회 회의’에 건설산업연구실 심규범 실장 참여</li> <li>- 2014년 공제부금 수납액 목표 설정을 위한 평가위원 회의</li> </ul>
9. 25	금융감독원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘거시감독 포럼-산업 부문 회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 최근 주요 거시 경제 상황 점검</li> </ul>
9. 26	서울시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택정책과 주최, ‘전문가 자문회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 전월세 상한선 제한에 대한 전문가 자문 의견 수렴</li> </ul>
	중소기업연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘전문가 간담회’에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여</li> <li>- 중소기업 규제 개선을 위한 과제 발굴 회의</li> </ul>
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택공급과 주최, ‘주택 부문 R&amp;D 과제 점검 회의’에 건설산업연구실 운영선 연구위원 참여</li> <li>- 주택 부문 R&amp;D 과제 점검 회의</li> </ul>
9. 27	성남시청	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘공동주택 리모델링 자문단회의’에 건설산업연구실 운영선 연구위원 참여</li> <li>- 공동주택 리모델링 운영 계획 등 회의</li> </ul>

## 건설 정책, 디테일에 답이 있다

‘악마는 디테일에 있다’. 서양 속담으로 큰 틀에서의 합의는 쉽지만 세부 사항을 정함에 있어서는 의견을 모으기가 어려운 현상을 표현하고 있다. 협상의 대체적인 방향성에는 의견의 일치를 보았으나 막상 세부 사항을 정해 갈 때 타협점을 찾기 어려운 경우 자주 쓰는 말이다.

한두 해 전 최저가낙찰제 확대가 쟁점이 되었을 때 그 대안으로 최고가낙찰제가 거론되었다. 가격만 보지 말고 종합적인 평가를 하자는 취지였는데 적절한 명칭은 아니었다. 세금을 집행하는 국가의 입장에서는 어떤 경우라도 최고 가치를 추구해야 하기 때문이다. 다만 언제 구체적으로 어떤 입찰제도를 적용할지는 발주자가 현명한 선택을 해야 할 것이다. 마침 최저가낙찰제의 평가와 입찰제도 개선방안 논의가 정리되면서 종합평가낙찰제를 도입하는 쪽으로 가닥을 잡는 것 같다. 일부 쟁점은 있지만 명칭 변경은 올바르게 이루어진 것으로 보인다. 종합낙찰제와는 달리 작은 역 단위 공사를 할 때는 평가가 어려운 비가격 요소의 비중을 낮춰야 하고 경우에 따라서는 가격만 따지는 것이 합리적일 수 있다. 조 단위의 큰 공사를 할 때는 비용이 들더라도 비가격 요소를 중시하고 가격 요소와의 합산 방식도 공식에 의하기보다는 전문가들의 다단계의 주관적 평가에 의존하는 것이 합당할 수 있다. 이와 같이 공사의 성격에 따라 적합한 입찰제도를 찾아가는 것이 바로 최고가낙찰제다.

건설 근로자에게 적정 임금을 찾아주기 위한 법안이 국회에서 논의되고 있다. 오랫동안 방치됐던 체불 노임 문제를 해결하고 제때 제값을 주자는데 반대 의견을 달 수 있겠는가. 문제는 역시 적정 임금을 어떻게 정할 것인가 하는 디테일에 있다. 근로자는 임금이 높을수록 좋고, 발주자와 건설업체는 높은 임금에 따른 비용 증가가 반길 만한 일이 아니다. 적정 임금에 대한 타협의 접점을 찾아야 선의의 정책이 집행 가능한 제도로 현실화될 수 있다. 우리나라에서는 대한건설협회가 정부 위탁을 받아 시장조사를 통해 세부 직종별 시중노임단가를 발표하고 있고, 이는 공사의 입찰예정가격을 산정하는 기초가 된다. 정부가 시중노임단가를 공사 예산을 책정하는 데 쓰고 있다면 이 잣대야말로 적정 노임의 정당한 기준이 아닐까 생각한다.

무시할 수 없는 세부 사항이 하나 더 있다. 건설업체가 업종별 시중노임단가와 설계에서 정한 인력의 품으로 임금총량을 지급한다면 공사비의 큰 부분을 차지하는 인건비 절감을 위한 기술개발 유인이 사라진다. 따라서 임금의 수준은 반드시 지키되 품의 절약은 건설업체의 몫으로 인정해야 바람직한 경쟁이 이루어질 것이다. 명칭만 봐서는 반대할 명분이 없는 사안에 있어서도 세부 사항에 들어가면 온갖 역풍을 맞게 되어 좋은 의도에도 불구하고 집행되지 못하거나 의도하지 않은 부작용을 일으키는 경우가 종종 있다. 명분에 사로잡히기보다 디테일에서 실리적인 합의를 보는 자세가 중요하다. <아시아경제, 2013. 8. 16>

김흥수(원장 · infra@cerik.re.kr)