

# 건설동향브리핑

## 제450호 (2014. 2. 24)

### ■ 경제 동향

- 2013년 리츠 80개, 자산 규모 12.3조원

### ■ 정책 · 경영

- 북한 경제특구 및 각종 인프라 개발에 대한 관심 필요
- 2014년 국토부 업무 보고 : 규제 개혁 통한 내수 활성화 도모

### ■ 정보 마당

- 미국 건설산업 인적 자원 개발 방향의 변화와 시사점(IV)

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 안녕하지 못한 건설산업

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 2013년 리츠 80개, 자산 규모 12.3조원

- 2004~13년 간 8배 이상 성장, 그러나 여전히 사모형 중심 -

### ■ 2004년 이후 10년 간 8배 이상 성장

- 리츠(REITs : Real Estate Investment Trusts, 부동산투자신탁)는 2004년의 10개, 1.4조 원 수준에서 2013년에는 80개, 12.3조원으로 8배 이상 성장함.
  - 2008년 이후로는 매년 20개 내외의 신규 리츠가 생기고 있음.
  - 반면, 2006년에 처음으로 해산한 이래 매년 꾸준히 2~3개의 해산이 이루어졌으며, 2012년부터 10개 내외가 해산하고 있음.

<연도별 리츠 운용 현황(매년 말 기준)>

구분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
리츠 수(개)	10	12	14	18	20	36	52	68	71	80
신규	2	2	4	6	5	19	17	29	19	20
해산			2	2	3	3	1	2	13	9
취소								11	3	2
청산 중	-	1	1	2	3	3	1	3	9	9
자산 규모(조원)	1.4	1.7	3.3	5.0	4.9	7.0	7.6	8.2	9.5	12.3

자료 : 국토교통부

- 유형별로는 위탁관리 리츠가 56.3%로, 큰 부분을 차지하고 있음.
  - 기업구조조정 리츠(CR-REITs)가 그 다음으로 40.4%의 비율을 차지하고 있으며, 자기 관리 리츠는 3.3%의 수준을 보임.

<유형별 리츠 현황(2013년 말 기준)>

구분	리츠 수(개)	자산 규모(조원)	자산 비율(%)
기업구조조정 리츠(CR 리츠)	29	5.3	40.4
위탁관리 리츠	38	6.6	56.3
자기관리 리츠	13	0.4	3.3
계	80	12.3	100.0

자료 : 국토교통부

### ■ 투자 자산, 여전히 오피스 비중 높으나 과거보다 다양화

- 리츠의 투자 자산은 여전히 오피스에 집중되어 있으나, 과거보다 다양한 자산으로 다각 화됨.
  - 투자 자산의 65.9%가 오피스이며, 리테일 17.9%, 호텔 7.3%, 주택 4.9%, 공장 1.6%,

기타 2.4%임.

- 상장된 회사 가운데 케이탑 리츠는 자기관리 리츠 중 최초로 배당을 실시하여 액면가 기준 12%의 배당을 했고, 광희 리츠는 자기관리 리츠 중 최초로 아파트를 개발하여 분양 중임.
- 씨엑스씨 기업구조조정 리츠는 여의도 소재 콘래드 호텔(434실)을, 제이알 제12호 기업구조조정 리츠는 신도림 디큐브씨티 호텔(269실)을 매입하여 운용 중임.
- 또한, 국민주택기금 등 공공 부문이 참여한 희망임대주택 리츠는 1·2차에 걸쳐 아파트 897호를 매입하여 주택담보대출 1,508억원을 상환하였고, 매입한 아파트를 임대로 제공하여 운영 중임.

<투자 자산 현황(2013년 말 기준)>

자산 구분	오피스	리테일	주택	공장	호텔	기타	계
리츠 수(개)	40	14	13	4	6	3	80
자산 규모(조원)	8.1	2.2	0.6	0.2	0.9	0.3	12.3
투자 비율(%)	65.9	17.9	4.9	1.6	7.3	2.4	100.0

자료 : 국토교통부

## ■ 투자 여건은 개선되었지만, 시장 활성화에는 한계

- 올해 들어 주식 규제를 면제받은 모자(母子)형 리츠의 요건 완화, SPC(Special Purpose Company, 특수목적회사)·조합 등을 활용한 투자의 허용, 리츠의 신탁수익증권 취득 한도 적용 배제 등 리츠의 투자 여건은 개선됨.
  - 모자(母子)형 리츠에서 공모 의무 및 1인당 주식 소유 한도의 적용을 배제받는 모(母) 리츠의 요건을 기관투자자의 단독 출자에서 공동 출자로 확대함.
  - 리츠가 법인 외에 SPC·조합을 설립하거나, 자(子)회사 외에 손자(孫子)회사 이상의 종속 회사에 대한 지분 투자를 통한 해외 부동산의 취득을 허용함.
  - 리츠가 신탁수익증권 투자시 총자산의 5% 이내에서만 가능하였던 것을 취득 제한 예외 증권에 신탁수익증권을 추가하여 총자산의 5% 이상 투자를 가능하게 함.
- 현재 주식시장에 상장되어 있는 리츠는 8개, 6,000억원 규모로, 전체 자산 규모 대비 5% 수준에 불과하여 여전히 사모형 중심으로 일반인의 접근이 제한적임.
  - 리츠의 주식시장 상장 절차의 완화를 통해 리츠의 유동성 확보와 제한적 투자자들의 모집을 개인까지 확대하여 리츠 시장의 활성화 도모가 필요함.

엄근웅(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 북한 경제특구 및 각종 인프라 개발에 대한 관심 필요

- 경제특구 개발 건설 물량 약 60조원 추정, 다각적 정부 지원 정책 긴급 -

### ■ 북한 당국, 외국 자본 유치 통한 경제특구 개발 사업 추진 중

- 북한의 중앙급 경제특구는 라선경제무역지대(1991년 지정, 2010년 특수경제지대 및 직할시로 개편), 개성공업지구(2002년), 금강산관광특구(2002년), 신의주특별행정구(2002년), 황금평·위화도경제지대(2010년) 등 5개 지역임.
  - 라선경제무역지대는 2010년 이후 주로 중국 자본에 의해 본격적인 개발이 추진되고 있으며, 러시아의 투자도 진행 중임. 몽골도 투자 의사를 표명한 바 있음.
  - 북한 당국은 신의주 지역에 대한 본격적인 개발을 추진하겠다고 발표(2013. 11)
  - 북한과 중국은 나진·황금평 공동 개발에 관한 협정을 체결(2010. 12)
  - 남·북한 간 경제 협력 사업인 개성공업지구와 금강산관광특구는 순조로운 추진을 보이다가, 현재는 2개 모두 답보 상태에 있음.
- 관광특구 개발 사업을 추진하고 있음. 「경제개발법」을 제정(2013. 5)한 후, 북한 전역에 걸쳐 13개 중소 규모의 지방급 경제특구인 ‘경제개발구’도 추진 중(2013. 11)임.
  - 원산, 칠보산, 백두산을 연계하는 관광특구의 개발을 모색, 원산을 국제 휴양 도시로 육성키로 하고 갈마비행장과 마식령스키장의 개발을 추진
  - 황해남도 강령에 국제 금융·첨단 산업 등의 거점이 될 ‘국제녹색모범기지’를 계획
  - 13개 경제개발구의 개발구별 용지는 각각 1.5~8km<sup>2</sup> 규모이며, 13개의 신설 개발구에 약 15억 9,000만 달러 규모의 외자 유치 목표를 수립

### ■ 경제특구 개발 사업 건설 물량, 약 60조원 규모로 추정

- 경제특구 개발 사업에는 부지 개발, 도로·철도·전력 등 각종 인프라의 건설, 공장 건축과 같은 건설투자가 선행되어야 함.
  - 라진, 신의주, 강령군 등 경제특구와 13개 경제개발구, 3개 관광특구, 교통 인프라 등에서 발생할 수 있는 건설 물량은 개략적으로 약 60조원 규모가 될 것으로 추정
- 북한 경제특구에 대한 진출은 남한 경제의 성장 잠재력을 제고하고, 해외 진출 기업의

- 복귀 기회를 제공하며, 북아시아의 전략적 요충지 확보 등 다양한 경제적 이점이 있음.
- 북한 경제특구에 대한 남한 기업들의 진출은 국내 산업단지의 경쟁력 약화를 보완하는 대안이 될 수 있고, 내수 경기 활성화에 기여할 수 있음.
- 라선경제무역지대에 대한 진출은 동북아시아 물류 거점의 확보와 향후 한반도 종단철도(TKR)와 대륙철도(TSR, TCR, TMR 등)의 연결을 위한 사전 작업이 될 수 있음.

## ■ 남한 기업의 북한 내 투자 및 기업 활동을 지원할 수 있는 다각적 정책 지원 필요

- 남북 고위 당국자 간의 가칭 ‘경제특구통합관리위원회’의 구성 검토 필요
  - 북한의 경제특구는 공간적으로 북한 전역에 산재해 있고, 각 특구별로 투자 및 개발 조건이 상이하게 적용되거나, 인·허가와 인력 조달이 안 되는 등 예기치 못한 상황으로 남한 기업들의 투자 및 기업 활동에 혼선과 불편을 초래할 가능성에 대한 대처 필요
- 남북 민간 투자 관계자들로 구성된 ‘민간투자실무지원단’의 구성 검토 필요
  - 경제특구통합관리위원회가 정치적·행정적 관리를 주로 수행한다면, 민간투자실무지원단은 민간 투자 방식으로 북한 개발 사업 수행시 사업의 위험성 해소와 표준 사업 추진 절차 등을 위한 제도적·실무적 지원을 담당할 필요가 있음.
- 남북 협력 사업의 지원을 위한 남북 협력 기금의 확충 필요
  - 통일 이전인 남북 협력 시기에 북한 경제특구 등에 대한 투자 확대로 북한의 경제 성장 동력이 확보될 경우, 통일 비용을 절감하고 통일 편익을 조기에 발생시킬 수 있으므로 북한 개발 사업에 대한 정부의 재정 지원 필요
  - 정부의 재정 지원은 민간의 북한 내 개발 사업 참여시 사업 위험을 감소시킬 수 있음.
- 향후 북한 내 각종 특구 및 인프라 개발 사업에 대한 한국 정부 및 기업의 영향력을 높이기 위해서는 대북 개발 사업에 대한 범정부적 차원의 관심과 준비 필요
  - 남북 상호 간의 신뢰 관계가 회복되어 5.24 조치가 해제되고, 더욱이 북한과 미국과의 관계 개선이 이루어진다면 북한의 경제 및 관광 특구, 그리고 각종 인프라 개발 사업에 대한 국내·외의 관심이 높아질 것임.
  - 북한 내 각종 개발 사업에 대한 외국 자본의 본격적인 투자가 진행된다면, 국제 사회는 남한의 협력자뿐만 아니라 경쟁자가 될 것이기 때문에 지금부터 준비해야 함.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## 2014년 국토부 업무 보고 : 규제 개혁 통한 내수 활성화 도모

- 방향성 긍정적, 재원 마련 등 실효성 제고 위한 남은 과제 많아 -

### ■ 도시 재생 : 사업 활성화를 위한 다양한 정책 포괄

- 국토교통부는 지난 2월 19일, 2014년 업무 보고를 통해 ‘규제 개혁을 통한 내수 활성화’를 목표로 하는 정책 구상을 발표함.<sup>1)</sup>
- 도시 재생 사업의 활성화 등 지역 발전을 위하여 규제의 총량적 관리, 재원 마련, 개발 방식 다양화 등의 정책이 포함됨.
  - 규제의 총량적 관리를 위하여 ‘입지 규제 총점 관리제’를 도입하고, 2017년까지 기존 규제의 30%를 감축하는 한편, 신규 규제의 도입은 최소화할 계획임.
  - 도시 재생 사업의 재원 확보를 위해 주택기금을 메자닌(Mezzanine), 공적 보증 등이 가능한 주택도시기금으로 개편할 계획이며, 11곳의 선도 사업은 연내 착수할 예정임.
  - 다양한 형태의 복합 용도 개발을 지원하기 위하여 ‘입지 규제 최소 지구’를 도입할 예정임. 지정된 지구는 용도, 층수, 용적률 등 획일적으로 적용되는 입지 규제를 받지 않아 창의적인 지역 개발 및 사업성의 개선에 도움이 될 것으로 기대됨.

### ■ 주택 시장 정상화 : 재건축 규제 완화 및 금융 지원

- 주택 시장의 정상화를 위해 규제 정상화와 금융 지원 내용을 포괄하는 정책을 발표함.
  - 재건축 시장을 정상화하기 위하여 ‘초과이익환수제’를 폐지하고 조합원이 소유한 주택 수만큼 신규 아파트를 분양받을 수 있도록 추진할 계획임.
    - ※ 현재 수도권 과밀 억제 권역 내 재건축 사업의 경우, 소유 주택의 수와 관계 없이 1가구 1주택 공급 원칙이 적용
  - ‘재건축 소형 주택 공급 의무 비율’을 최소 제한만 남기고, 규모별 주택 건설의 비율을 시장 상황에 맞도록 유연하게 적용할 수 있도록 개선함.
    - ※ 현재 수도권 과밀 억제 권역에서는 전체 세대 수의 60% 이상은 85㎡ 이하의 주택을 건설하되, 그 범위 내에서 소형 주택의 비율을 시·도 조례로 별도 규정할 수 있도록 함.
  - 민영 분양 아파트의 전매 제한 기간을 현행 1년에서 6개월로 완화하고, 분양가상한제의 신축 운영 등 과도한 규제를 개선할 예정임.

1) 이번 2014년 국토교통부 업무 보고에서는 교통, 일자리, 업무 방식 등 다양한 내용들이 발표되었으며, 본고는 이번 보고 내용의 핵심인 ‘도시와 주택’ 부문을 중심으로 기술함.

- 4.1 및 8.28 후속 대책을 통해 선발표된 주택기금과 주택금융공사의 모기지를 통합한 ‘디딤돌 대출’을 출시하여 최대 12만 가구에 자금을 지원할 계획임.
- 공유형 모기지의 대상을 부부 합산 연소득 7,000만원 이하의 생애 최초 주택 구입자에서 무주택자(5년 이상)까지 확대함.

### ■ 임대차 시장 안정 : 민간 임대 활성화 지원

- 임대차 시장의 안정을 위하여 리츠 등 민간 임대 활성화를 골자로 하는 내용이 발표되었으며, 구체적인 실천 방안은 조속한 시일 내에 추가 발표될 예정임.
  - 임대 사업자의 등록 요건 완화 및 의무 위반시 제재 조치를 완화(형벌→과태료)하고 신설된 주택 임대 관리업자에게 세제 감면의 혜택을 추진할 계획임.
  - 임대 사업자가 신규 아파트를 공급받아 매입 임대주택 및 준공공 임대주택을 공급할 수 있도록 청약 제도를 개선할 예정임.
  - 주택기금의 출자 및 공적 신용 보장을 통해 민간 자본의 주택 임대 사업을 위한 리츠 참여를 유도하고 공공도 주택기금이 리츠(REITs)에 출·용자해 건설하는 방식을 도입
  - 주거 약자의 보호를 위해 주택 바우처 시범 사업을 5만 가구를 대상으로 9월까지 실시하고, 10월부터는 85만 호의 저소득 임차 가구에 대해 본격 시행할 예정임.

### ■ 정책 방향성 긍정적, 재원 마련 등 향후 과제 많아

- 이번 업무 보고는 변화된 시장의 환경을 고려하여 도시 재생 활성화 및 시장 정상화 등 합리적인 정책의 방향성을 제시했다는 측면에서는 긍정적임.
  - 도시 재생 사업은 쇠퇴 지역의 활성화, 주민 참여, 생활 인프라 확충 등 다양한 지역 및 도시 문제를 종합적으로 해결할 수 있는 대안으로 주목받고 있음.
  - 시장의 변화 속도를 감안하면 주택 정책의 변화가 근본적이고 지속적으로 이어져야 함.
- 재원 마련 등 정책의 실효성을 높일 수 있는 세부 지원 등이 구체화되어야 할 것임.
  - 도시 재생을 위한 가용 재원이 한정적이라는 점을 고려하면 세제 및 금융 등 다각적인 수단을 활용한 지원이 추가되어야 하며, 민간을 활용한 다수의 정책들이 시장에서 작동되기 위해서는 적정한 수익이 발생하는 시장 환경의 조성이 선결되어야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 미국 건설산업 인적 자원 개발 방향의 변화와 시사점(IV)<sup>1)</sup>

- '개인의 역량 개발 및 강화 방법과 수단'을 중심으로 -

### ■ 개인의 역량 개발 및 강화 방안 수립의 배경

- 리딩 기업들이 선택하고 있는 소속 임직원의 역량 개발과 성과 평가 방법 등의 지식 공유를 통해 미국 건설산업의 경쟁력을 제고하는 데 활용하고자 하는 목적임.
- 역량 개발을 통한 성과의 향상은 임직원 개개인이 예측 가능하도록 함으로써 개인의 자발적인 노력을 유도하는 분위기를 조성하는 데 목적이 있음.

### ■ 직무 역량과 성과를 높이기 위한 수단으로서의 직무 기술서

- 직무 기술서(Job Description)를 개발하여 활용하는 핵심 이유
  - 성과 표준의 기준으로 활용하기 위한 목적이 80%로 가장 높게 나타남. 조직 구조의 설계 목적은 52.7%이며, 개인의 경력 관리 목적도 52.7%, 직원을 적재적소에 배치하기 위한 목적은 41.8%로 나타남.
- 직무 기술서를 개발하고 보완하는 책임에 관한 실태
  - 응답자의 75%가 인사관리 부서를 지목했으며, 본부장·부서장이라는 응답자도 60.7%로 나타나 직무 기술서는 인사관리 부서가 주도하지만, 내용은 소속 부서가 주도하고 있는 것으로 해석됨. 그 이유는 직속 상관이라는 응답자가 35.7%로 나타났기 때문임.

### ■ 임직원의 성과 평가 기준과 보상 방법

- 성과 평가의 기준을 정립하는 이유는 직원의 성과와 생산성을 측정해 상응하는 보상을 해줌으로써 역량 개발의 동기 부여와 평가의 객관성을 최대한 보장하기 위한 수단임.
  - 성과는 통상적인 평가 방식을 활용한다는 응답이 92.9%이며, 인센티브를 배분하기 위해 평가한다는 응답도 51.8%로 나타났음.

1) U.S. Construction Industry Talent Development Report(2013 Survey Result), FMI, 2013 원문 내용 중 한국 건설산업의 인적 자원 개발 방향에 도움을 줄 수 있는 부분만 발췌하여 5회에 걸쳐 게재하고 있음. 이번 호에서는 네 번째 주제로 '개인의 역량 개발 및 강화 방법과 수단'을 중심으로 기술함.

- 임직원 개개인이 스스로 사내 교육·훈련 프로그램에 동참하고, 또 자기 계발의 기회를 확대시키려는 노력을 유도하기 위해서라는 응답도 46.4%로 비교적 높게 나타남.
- 인센티브 보상은 CEO의 12%가 평가자의 자유 재량에 맡기는 방법을 선택한 반면, 체계화된 방법론을 선택한 CEO가 36%에 이를 정도로 높게 나타남.

### ■ 인센티브 보상 프로그램과 개인의 역량 강화 촉진을 위한 수단

- 미국 기업이 인센티브 보상 프로그램에서 가장 중요시하는 목표
  - 수익성의 개선이라는 응답이 30.3%, 회사가 성공할 수 있도록 회사 방침에 적극적인 동참 유도라는 응답이 26.7%, 회사의 전략과 조직 문화에 대한 기여도 향상도 약 16%로 나타남. 최우수 직원에 대한 보상책으로 활용한다는 응답은 15.4%에 불과함.
- 직원의 성과 기준과 역량을 향상시키기 위해 회사가 가장 역점을 두는 부문으로는 연차 평가 수단(80.4%), 사내·외 강의식 교육(62.5%), 도제식 훈련(57.1%), 팀워크와 자기 계발 지원 등의 수단 채택도 50%에 이를 만큼 높게 나타남.
- 평가자로는 부서장이 78.9%로 가장 높았고, 비공식적인 회의에서는 멘토가 평가한다는 응답도 70.2%로 비교적 높게 나타남.

### ■ 성과 평가와 자기 계발 동기 부여가 한국 건설기업에 주는 시사점

- 성과 평가의 기준으로 직무 기술서를 사전에 마련해 임직원이 회사 목표를 사전에 인지토록 하여 자기 계발의 목표를 명확히 하는 데 지침서의 역할을 하도록 만들어야 함.
- 성과 평가는 최대한 객관성을 지니도록 하되, 자기 계발을 위한 동기 목표 부여가 명확하고, 평가는 최대한 수익성 제고에 중점을 두고 있다는 점에서 수주 중심인 국내 건설기업과는 상당한 차이가 있음.
- 임직원의 역량 개발 수단은 사내외 강의와 조직을 통한 도제식의 훈련이 상당한 비중을 차지하고 있다는 점에서 경력 직원에 대한 학습 교육과 상사가 부하 직원을 훈련시키는 과정에 일부 회의론을 제기하는 국내 건설기업에 중요한 시사점을 주고 있음.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
2. 14	국토교통부	• 건축정책과 주최, ‘중앙건축분쟁전문회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 건축 분쟁 조정 심의
2. 17	국토교통부 / 한국건설기술연구원	• 공사비기준심의위원회 주최, ‘2014년 상반기 실적공사비 심의위원회’에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 2014년 상반기 적용 실적공사비 적용 공종 및 단가(안) 심의
	KBS 라디오	• ‘시사초점’에 건설정책연구실 박용석 연구위원 출연 - 북한 경제특구의 개발 동향 및 시사점 관련 대담
2. 18	유라시아철도 민간협력위원회 준비위원회	• ‘유라시아철도 민간협력위원회 발기인 총회’에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여
2. 19	공무원연금공단	• ‘실물자산위원회’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 서울시 재건축 사업 추진 경과 보고 등
2. 21	국토교통부	• 하자분쟁조정위원회 주최, ‘제20차 분과위원회’에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 21건의 분쟁 조정

■ 「민간투자사업 추진 전문 과정」 개설

- 기간 및 장소 : 2014. 2. 25(화)~27(목)까지 3일 간, 건설회관 9층 연수실
- 교육 목적 : 건설기업 및 관련 기업 민간투자사업 부서 실무자를 대상으로 실무 역량의 강화를 목적으로 개설
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel. 02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	기업형 민간 임대주택 사업의 시장 여건 분석과 정책 과제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택에 대한 수요 기반이 확대되면서 공급 시장의 대응도 시작 - 주택을 임차로 소비하는 이유가 구매력의 부족에 따른 경제적 요인 외에 인구 구조 및 사회적 요인 등으로 확대되면서 임대주택에 대한 수요 기반이 확대</li> <li>- 신축 주택 공급 시장에서도 분양 아파트 대신 임대를 목적으로 하는 주거용 상품(주거용 오피스텔, 도시형 생활주택)의 공급이 크게 증가</li> <li>- 2009년에는 아파트 분양 물량 대비 오피스텔과 도시형 생활주택의 공급 비중이 0.3%에 불과했으나, 2013년에는 64.2%까지 급증, 2013년에도 40% 이상을 점유</li> <li>• 분양 주택의 판매가 저조하자, 당초 분양 목적으로 건설되었던 신축 주택들을 임대주택으로 전환하여 공급하는 사례가 증가하고 있음.</li> <li>- 미분양 주택의 처분 기간이 길어지면서 준공 이후에도 판매가 완료되지 않은 주택(이하 준공후 미분양)의 자금 회수 및 기존 입주자들의 생활 환경 조성 등을 위해 임대주택으로 활용하는 경우가 많음.</li> <li>- 주거용 오피스텔이나 도시형 생활주택의 경우, 판매 마케팅 차원의 일원으로 공급자가 임대 수익의 일부를 보장하는 판매 방식이 등장하고 있음. 이러한 방식들은 일종의 ‘할인 분양’의 방식이며, 임대용으로 계속 유지되더라도 제도권 임대주택으로 편입되기보다 비제도권 임대주택 시장에 머무는 경우가 많음.</li> </ul>

## 안녕하지 못한 건설산업

정부가 올해 경제 정책의 핵심 목표로 내수 활성화를 내세웠다. 체감 경기 개선이 충분하지 않고 민간 부문의 경기 회복세가 확고하지 않다고 판단해서다. 지난해 경제가 전자와 자동차 중심으로 성장세를 보였지만 다른 부문에까지는 확산하지 못했다. 더구나 수출에 의존하는 성장이었으므로 외부 충격에 취약한 약점을 보여줬다. 성장이 일자리 창출과 소득 증가로, 또 소비 촉진과 투자 확대로 이어져 다시 성장으로 선순환되는 구조가 정착돼야 한다.

### 매년 국내 수주 줄어 내수 부진 악순환

정부는 내수 활성화를 위한 걸림돌로 1,000조원에 달하는 가계 부채와 치솟는 전세금, 기업 규제에 의한 투자 부진 등을 꼽고 있다. 내수 부진이 장기간 지속되면 경제 불안정, 체감 경기 악화, 성장 잠재력 둔화 등으로 일자리와 가계 소득 개선에 한계가 있을 수밖에 없다. 이를 시정하기 위해 가계 부채 관리 방안, 전·월세 대책, 기업 투자 활성화 대책 등 세부 정부 시책이 곧 마련될 예정이다. 구체적으로 건설산업이 핵심 수단이 될 것임은 틀림없다. 어느 나라에서나 건설은 대표적인 내수 산업으로 건설에 대한 지출이 늘어나는 그 자체로 내수 활성화에 큰 기여를 하게 된다. 가계 부채의 상당 부분이 하우스 푸어의 주택 담보 대출임을 감안하거나 전·월세 문제가 주택 거래 부진에 따른 현상임을 생각하면 건설 경기를 정상화함으로써 어느 정도 해소할 수 있을 것이다. 건설은 성장·고용·소비에 미치는 거시지표상의 긍정적 효과를 넘어서는 질적으로 우수한 성장 파급 효과를 낳는다. 저소득층에 대해 많은 고용 기회를 제공하며, 특히 지역 경제의 근간을 이루는 요식업·이사업·중개업 등에도 파급 효과가 커 지역의 건전한 발전을 유도하는 측면이 있다.

### 경기 회복 일조·자기 혁신 기회 줘야

건설수주는 지난 5년 동안 25% 감소하였고, 앞으로도 복지 수요에 밀려 시장의 양적 성장은 여의치 않다. 수주의 질도 최저가낙찰제, 실적공사비 확대 적용 등으로 악화일로다. 더욱이 복지·환경·윤리와 대비되는 산업으로 비쳐 국민의 시각은 냉정하고 정부도 부정당 업체 제재, 과징금 부과, 세무 조사, 회계 감리 등에 나서고 있다. 시장이 양적·질적으로 악화하는 가운데 국민과 정부의 압박은 강화되고 있어 건설산업은 사면초가·고립무원의 처지다.

지난 5년 간 계속 왜소해지기만 한 건설산업을 대신해 호소하고 싶다. 건설산업은 아직 해야 할 일이 많다. 국민경제 회생을 위해서라도 건설산업은 살아나야 한다. 물론 건설산업이 제 몫을 하기 위한 창의와 효율의 발휘, 사회적 책임의 완수, 자기 혁신의 과제는 산업이 화답할 부분이다. 건설산업의 분발을 기대한다. <서울경제 2014. 1. 17>

김흥수(원장 · infra@cerik.re.kr)