

건설동향브리핑

제454호 (2014. 3. 24)

■ 경제 동향

- 2013년 상업용 부동산 투자수익률 연 5%대

■ 정책 · 경영

- '3.12 지역경제 활성화 대책'의 주요 내용
- 임대시장 선진화, 과세보다 시장 양성화 및 활성화 시급

■ 정보 마당

- 일본 건설 근로자의 고령화와 개선 노력

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 흥하는 건설의 조건

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2013년 상업용 부동산 투자수익률 연 5%대

- 오피스 5.30%, 매장용 5.18%로 비교적 안정적 수익률 유지 -

■ 상업용 부동산 공실률 10%대

- 2013년 상업용 부동산의 공실률은 오피스 빌딩이 10.7%, 매장용 빌딩이 10.2%를 나타냄.
 - 오피스 빌딩은 대형 빌딩의 신축으로 공실률이 상승한 가운데, 서울(8.4%), 경남(7.5%), 제주(6.4%)를 제외한 전 지역이 10% 이상의 공실률을 나타냄.
 - 매장용 빌딩은 상가시장의 약세가 지속되며 공실률이 상승한 가운데, 서울은 전분기 대비 0.6%p 상승한 6.8%를 기록하였고, 울산(8.6%), 경기(8.1%), 경남(8.4%)을 제외한 지역은 10% 이상의 공실률을 기록

<2013년 지역별 공실률 현황(말일 기준)>

(단위 : %)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
오피스	10.7	8.4	14.1	13.3	14.0	14.4	16.3	12.3	
매장용	10.2	6.8	11.1	11.5	11.7	12.2	13.3	8.6	
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	12.0	19.1	16.4	13.0	17.5	13.4	11.4	7.5	6.4
매장용	8.1	13.4	14.9	10.8	16.1	12.8	15.1	8.4	10.0

자료 : 국토교통부

- 2013년 상업용 부동산의 임대료는 오피스 빌딩이 14.8천원/m², 매장용 빌딩이 31.4천원/m²으로 조사됨.
 - 오피스 빌딩의 경우, 울산, 충남, 충북에서는 임대료가 상승한 반면, 경기, 인천, 부산, 광주, 전남, 제주에서는 하락하였으며, 그 외 지역은 포함세를 보임.
 - 매장용 빌딩은 임대료 수준이 가장 높은 서울이 0.5천원/m² 상승하였으며, 부산이 0.7천원/m² 상승하여 가장 높은 상승률을 보임. 반면, 경기, 대전, 전남은 하락함.

<2013년 지역별 임대료 현황(말일 기준)>

(단위 : 천원/m²)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
오피스	14.8	20.5	7.9	7.5	9.4	6.2	5.0	8.3	
매장용	31.4	60.1	29.1	23.6	32.5	22.0	18.5	17.8	
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	11.5	6.8	4.7	7.3	4.1	5.7	7.5	6.5	4.5
매장용	31.7	20.5	21.2	14.2	15.6	11.4	14.5	16.3	12.4

주 : 1) 임대료는 업무용 빌딩 3층 이상, 매장용 빌딩은 1층 기준이며, 매분기 마지막 월/일 기준임.

2) 임대료는 임차인이 지불하는 임대료를 월세 형태로 전환하여 산정한 월세 환산 임대료임(관리비 미포함).

자료 : 국토교통부

■ 상업용 부동산 투자수익률 연 5%대

- 2013년 상업용 부동산의 투자수익률은 오피스 빌딩이 전년 대비 0.25%p 하락한 5.30%, 매장용 빌딩은 전년 대비 0.07%p 하락한 5.18%로 나타남.
- 전반적인 경기 침체와 물가 상승 등 실물 경기 악화의 영향으로 상업용 부동산에 대한 수요가 부진함.
- 2013년 하반기부터 국내 경기가 완만한 회복세로 진입함에 따라 하락폭이 둔화됨.

<상업용 부동산 연간 투자수익률 추세>

(단위: %, %p)

구분	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	전년 대비
오피스	12.15	11.81	9.42	8.53	9.23	9.28	13.74	4.77	6.86	6.97	5.55	5.30	-0.25
매장용	13.02	14.09	9.54	8.66	8.14	8.20	10.91	5.19	6.85	6.66	5.25	5.18	-0.07

주 : 1) 2012년도까지는 8개 시도(서울, 광역시, 경기 일부) 주요 상권 기준의 결과인 반면, 2013년도부터는 전국 기준 결과이므로 비교 시 유의

2) 2009년 이후 연간수익률은 해당 연도 4분기 동안의 시간 가중 수익률임.

3) 투자수익률(%)=소득수익률(순영업소득(임대료 등 수입-영업 경비)/기초자산가액×100)+자본수익률(자산 가격 변동액/기초 자산가액×100)

자료 : 국토교통부

■ 경기 침체 속에 안정적 수익률 유지

- 상업용 부동산의 투자수익률은 경기 침체의 영향으로 하락세를 보이고 있으나, 다른 투자 상품들에 비해서는 상대적으로 높은 연 5%대의 안정적인 수익률을 유지함.
- 2013년 금융 자산(채권, CD, CP 등)의 수익률이 0.7~3.2% 내외를 나타냄에 따라 상업용 부동산의 투자가 상대적으로 높은 수익성을 보임.
- 상업용 부동산이 5% 이상의 안정적인 투자수익률을 보임에 따라 상업용 부동산 관련 사업에 있어 긍정적으로 작용할 것으로 전망됨.
- 금융 위기 이후 지속적인 부동산 경기의 침체 등으로 부동산 관련 사업이 위축되고 있는 실정임.
- 그러나, 최근 주택 경기의 회복세와 더불어 상업용 부동산의 상대적으로 높은 수익성은 부동산 사업에 긍정적으로 작용할 전망이다.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

‘3.12 지역경제 활성화 대책’의 주요 내용

- 민간 자금의 투자 유도 여부와 정책의 지속 가능성이 성공의 관건 -

■ 제5차 무역투자진흥회의 및 지역발전위원회 연석 회의에서 발표

- 지난 3월 12일, 정부는 지역 주도의 ‘맞춤형 지역경제 활성화 대책’을 발표함.
 - 이는 과거에 중앙정부가 주도하던 지역경제 정책에서 탈피하여 지자체가 주도하여 발전전략을 마련하고, 중앙정부는 이를 위한 맞춤형 지원을 하고자 하는 상향식(Bottom-Up)의 추진 방식이라는 특징을 가짐.
 - 이는 그간의 지역 정책이 중앙정부 주도의 획일적 방식으로 추진되어 지역의 체감도가 낮고, 일자리 창출 및 기업 투자 유인 등에도 한계가 있다는 지적에 따라 지역 정책의 패러다임을 전환하여 지역이 주도적으로 발전전략을 수립하고, 프로그램을 마련하면 중앙정부가 이를 전방위적으로 지원하는 방식임.
 - 이에 따라 이번에 발표된 ‘3.12 지역경제 활성화 대책’은 크게 ‘지역행복생활권 구현과 지역 주도 발전전략’과 ‘중앙정부의 맞춤형 지원방안’ 등 두 부분으로 구성됨.

■ 지역주도 발전전략의 핵심은 성장동력 배양을 위한 특화 발전 프로젝트

- 시·군은 자율적으로 설정한 56개의 지역행복생활권별로 체감도가 높은 사업을 제안하고, 시·도는 성장동력의 배양을 위해 특화 발전 프로젝트를 추진
 - 2013년 7월, 정부의 지역발전 정책 발표(지역발전위원회) 이후 2개 이상의 시·군이 협약 등을 통해 총 56개의 생활권을 구성하고, 지자체 간 협력을 통한 주민 불편 및 서비스 사각지대의 공동 해소·차별화된 지역산업 육성사업·공동 발전사업 등을 중심으로 2,146건의 사업을 제안함.
 - 이 사업들 중 지역발전 비전과의 부합성, 지역경제 활성화에 대한 기여도, 지역공약 실현 등에 중점을 두어 시·도별로 우선 1개씩 총 15개의 프로젝트 후보군을 마련하여 논의함.
 - 향후 지역의 의견을 추가로 수렴하고, 지자체·관계 부처 등이 협업하여 오는 7월 말까지 지원 대상 사업을 최종 선정할 계획임.

■ 지역주도 발전전략을 뒷받침하기 위해 중앙정부의 맞춤형 지원 방안 마련

- 지역행복생활권의 구현 및 특화 발전 프로젝트의 추진을 담은 ‘지역주도 발전전략’을 지원하기 위해 관계 부처가 협업하여 3대 분야에 대하여 77개의 과제를 마련함.
 - 이번 대책에 포함된 주요 핵심 과제는 아래의 표와 같음.

<정부 맞춤형 지원 방안의 주요 핵심 과제>

핵심 과제	주요 내용
• 개발제한구역 해제 지역 규제 합리화	- 지역 여건에 따라 해제 지역에 상업시설 등의 설치가 가능토록 용도 제한 완화
• 산지 규제 완화	- 휴양·힐링·신재생에너지 입지 수요 등 변화된 여건에 맞게 규제를 개선, 산지 활용 촉진
• 지자체 자율 재원 확대	- 지자체 자율로 사업을 선택하는 포괄 보조 방식 예산을 1조원 확대, 특별교부세(금) 일부를 지자체 자율 재원(보통교부세)으로 이전
• 지역 산업입지 공급 확대	- 도시 첨단산단 추가 지정(2014~15년 간 9개 소 이상), 지역 특화산단 조성, 노후 산단 리모델링(2017년까지 25개) 등을 통해 다양한 산업용지를 맞춤형으로 지원
• 투자선도지구 신설	- 기존 5개 지역개발제도를 통합, ‘투자선도지구’를 신설하고, 규제 특례, 조세·부담금 감면, 자금·인프라 등을 집중 지원
• 공유수면 매립시 부분 준공 허용	- 개발사업 시행자의 자금 애로 해소를 위해 외국인 투자 유치용 부지 등 일부 부지에 대해 부분 준공(매립 준공)을 통한 소유권 인정 허용

■ 실행력 제고에도 불구하고, 정책의 성공은 민간 자금의 투자와 정책의 지속 가능성이 좌우

- 이번 대책의 경우, 일방적인 하향식(Top-Down)에서 벗어나 지역의 의견을 바탕으로 하고 있다는 점에서 차별화되고, 실행력이 제고될 수 있는 기반을 마련하였음.
 - 정부 정책이 성공을 거두기 위해서는 정책의 구현을 뒷받침할 수 있는 투자가 필요하므로 민간의 투자를 유도할 수 있는 구체적인 후속 조치들이 뒷받침되어야 함.
 - 기존 정권에서도 ‘5+2 광역경제권’과 같이 지역개발을 위한 계획을 제시하는 등 매 정권마다 지역발전 정책은 지속적으로 제시되어 왔음. 그러나, 정권이 교체되면 대부분의 계획 자체가 폐기되는 경우가 발생함.
 - 따라서, 이번 대책의 성공을 위해서는 향후 최종 선정될 지역개발 사업들이 정치적 변수에 영향을 적게 받는 지속 가능한 사업들이어야 할 것임.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

임대시장 선진화, 과세보다 시장 양성화 및 활성화 시급

- 과세에 대한 공포 없애고 등록사업자 인센티브 확대로 연착륙 유도해야 -

■ 임대시장 육성을 위한 임대 소득 경감 및 월세 소득 공제 확대...과세 공포로 역풍

- 지난 2월 26일, 정부는 ‘주택 임대차시장 선진화 방안’을 발표하였음. 그러나, 다양한 임대주택 활성화 대책보다는 임대인의 월세 과세 정상화 및 확대 수단으로 해석되면서 오히려 임대시장을 크게 위축시키고 있음.
 - 당초 2주택 이상의 주택에서 임대 소득이 발생하는 경우는 모두 종합 과세가 원칙이었음. 이번 대책에서는 2주택 이하의 보유자 중 주택 임대 소득이 연간 2,000만원 이하인 경우에 대해서는 단일 세율(예 : 14%)로 분리 과세하는 세 부담 완화 방안을 발표함.
 - 기존의 월세 소득 공제를 세액 공제(월세액의 10%를 소득세에서 공제)로 전환. 집주인의 동의 없이 월세 임대차 계약서와 월세 납입 증명(계좌 이체 확인서)만으로도 공제 신청이 가능하고, 3년 이내는 소급 적용. 그러나, 이는 임대 수익에 대한 과세 포착의 수단으로 인지됨.
 - 당초 정부는 소규모 임차자의 소득세 경감과 임대인의 소득세 지원 효과를 기대하였으나, 시장은 임대인에 대한 과세 강화 및 소득원 파악 정책으로 인식함.
- 시장의 불안감이 확대되자 정부는 일주일 만인 3월 5일자로 임대 소득 과세의 시행 시기를 2년 간 유예하고, 전세와의 형평성을 고려한 보완 방안을 발표했으나 논란은 가중됨.
 - 임대 소득 분리 과세를 2년 간 비과세로 하고, 2016년부터 시행을 연기하는 한편, 향후에도 필요 경비율의 인상(45%→60%)과 월세 기본 공제(400만원)를 신설하여 종합 소득에 비해 상당히 낮은 금액으로 과세할 것임을 발표함.
 - 다만, 월세 소득 과세에 따른 전세 전환을 우려하여 2주택 보유자의 전세 임대 소득도 간주임대료를 산정하여 2016년부터 월세 소득과 동일하게 과세할 것임을 밝힘. 그러나, 이 역시 전·월세 모두 임대 소득을 과세하는 과세 확대 정책으로 받아들여짐.

■ 뚜렷한 회복세 보이던 주택시장 불안 심리 확대로 냉각...매수세 관망세로 전환

- 새정부의 출범 이후 전개된 시장 활성화 대책이 효과를 발휘하려는 시점에서 발표된

- ‘주택 임대차 선진화 방안’이 ‘임대 과세 강화’로 인식되면서 주택시장의 회복세가 주춤
- 매수 수요가 감소하고, 호가가 하락하는 등 매수세가 다시 관망세로 전환, 후속 신규 수요의 유입이 절실한 매매시장을 경색시키고 있음.
- 가격 상승이 이어지던 임대시장은 임대 소득 과세가 임대료에 전가될 것이라는 우려 등 불확실성이 추가되면서 불안 심리가 확대되고 있음. 이번 대책의 국회 통과 여부가 결정되는 6월까지의 불안한 심리 속 관망세가 이어질 것으로 예상됨.

■ 전세의 매매 전환 수요 증가하겠지만, 편법 계약 등 시장 부작용 가능성 높아

- 전·월세의 과세 강화는 임대용 주택의 공급 축소, 임대료 상승 및 이면 계약 등 당분간 임대시장의 불안을 가중시키고, 다양한 부작용을 초래할 우려가 큼.
 - 구매 능력이 있음에도 전세로 머물렀던 전세 수요자의 매매 전환은 촉진될 수 있겠지만, 임대시장에 머물러야 하는 계층의 주거 불안은 지속될 전망이다.
 - 특히, 임대 소득과 연계돼 임대인의 건강보험료 등 광범위한 준조세 상승분을 임대료에 전가하거나 이면 계약, 다운 계약서 등 편법 계약 등을 통해 회피할 가능성이 존재
 - ※ 임대 소득 세원 노출은 향후 건강보험료, 기초노령연금 등 광범위한 사회보험료에 영향을 미칠 수 있음.
 - ※ 과세 기준인 2,000만원을 기준으로 전세와 월세를 혼합한 보증부월세가 증가하고, 전세 역시 면세 대상까지 전세 보증금으로 올리고, 나머지는 월세를 받는 등 다양한 세금 회피 방안의 등장이 예상됨.
 - 오피스텔, 사글세, 임대인 직업 등 주택 유형, 점유 형태, 임차인 특성 등 다양한 요인에 따라 세금 회피의 방법도 다양하며, 조세 형평성의 논란 및 편법 계약 문제도 우려
 - ※ 오피스텔 임대인은 소득세와 부가세 회피를 위해 ‘업무용’으로 등록하고, 계약시 ‘전입 신고를 하지 않는다’는 특약을 작성하는 경우가 많음. 또한, 외국인이나 개인 사업자는 소득 공제 신청의 가능성이 낮아 임대인의 자진 신고 없이는 과세 근거 미미
 - ※ 연소득 7,000만원의 고소득자에게까지 월세 소득 공제의 혜택을 부여하지만, 소득 공제를 신청하지 않는 영세 소득자는 주거비 부담 완화 혜택에서 소외됨.

■ 임대시장 양성화 및 활성화 위해선 인센티브 이후 과세가 효율적

- 전세 및 보증부월세라는 독특한 임대차 방식과 임대 소득이 지하 경제화되어 있는 현재의 주택 임대시장은 양성화 및 점진적 월세 전환의 선진화가 선제되어야 함.
 - 장기간 임대용 주택을 공급하는 임대인(혹은 임대 사업자)에 대한 다양한 인센티브(세제, 금융 등)는 현재보다 더욱 확대, 충분한 임대용 주택을 확보해야 하며, 소득 공제의 혜택에서 제외되는 저소득층 월세 가구에 대한 주거비 부담 완화 대책의 보완도 요구됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)
 허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

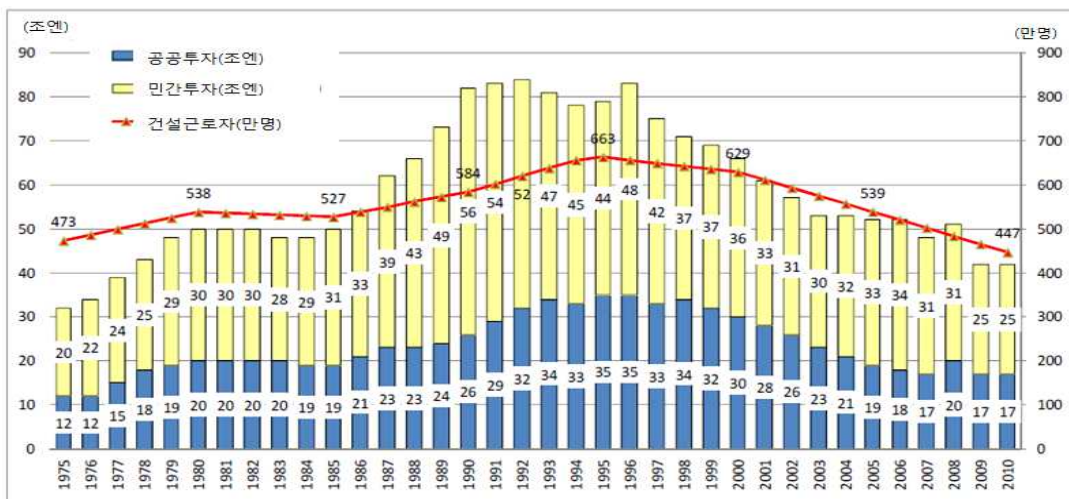
일본 건설 근로자의 고령화와 개선 노력¹⁾

- 건설산업 위협 및 재정 확대의 걸림돌, 노무비 인상 및 사회보험 강화 등 추진 -

■ 일본 건설투자 및 건설 근로자 추이

- 일본 건설투자의 규모가 2010년에는 42조엔에 그쳐 최고점 대비 절반 수준으로 감소
 - 1992년에 84조엔에 달했던 건설투자가 2010년에는 42조엔에 그쳐 50% 수준으로 감소
 - 민간투자는 1990~92년 사이에 56조~52조엔을 기록해 최고조에 달했으나, 1993년부터 감소하기 시작해 2010년에는 25조엔에 그쳐 최고 대비 46% 수준에 불과함.
 - 1996년까지는 공공투자가 35조엔으로 유지되어 민간투자 감소의 충격을 완충해주었으나, 공공투자 역시 1997년부터 감소해 2010년에는 17조엔에 그쳐 최고 대비 48% 수준에 그침.
- 건설 근로자 수 역시 2010년에는 447만 명에 그쳐 최고점 대비 67% 수준으로 감소
 - 건설 근로자는 1995년에 663만 명으로 정점에 달한 후, 지속적으로 감소하여 2010년에는 447만 명에 그쳐 1995년 대비 67% 수준으로 감소하였음. 1975년에 비해서도 축소된 규모임.

<일본 건설투자 및 건설 근로자 추이 >



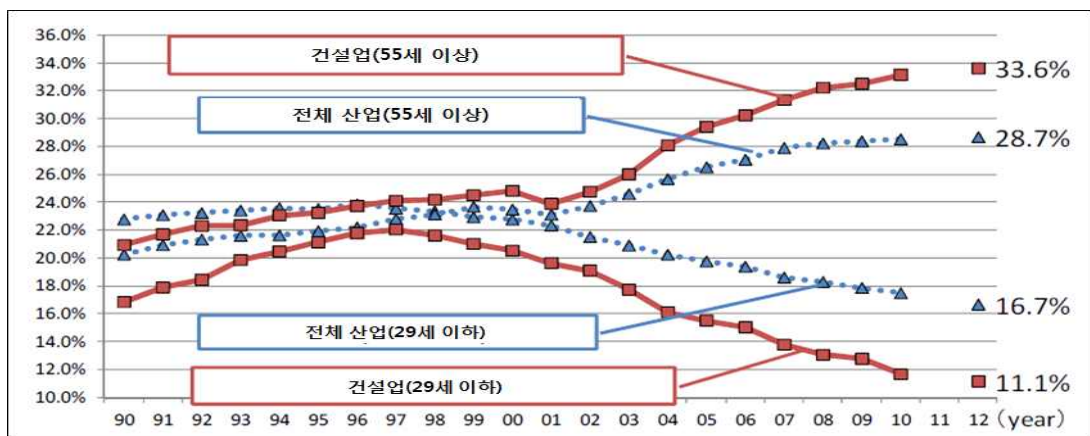
자료 : Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, *Construction Investment Outlook* ;
Ministry of Internal Affairs and Communications, *National Census*.

1) 2013년 12월 4~6일 간 일본 센다이에서 개최된 ‘한·일 건설경제 워크숍’의 일본 측 발제 자료 및 발표 내용을 중심으로 요약하여 정리

■ 건설 근로자의 고령화, 전체 근로자에 비해 급격히 진행

- 건설 근로자의 고령화가 건설산업을 위협하고 재정 지출 확대의 걸림돌로도 작용
 - 건설 근로자의 고령화 속도는 2003년부터 빨라졌는데 55세 이상의 구성비가 2012년에는 33.6%에 달해 매우 심각함. 이는 전체 산업의 근로자에 비해 약 5%p 높은 수준임.
 - 29세 이하 건설 근로자의 구성비는 전체 산업의 근로자에 비해 급격히 감소하고 있어 향후 건설 근로자의 고령화 추이는 더욱 가속화될 것으로 예상됨.

<건설 근로자 고령화 추이 : 55세 이상 구성비 증가>



주 : 2011년 통계는 동일본 지진의 영향으로 활용 불가
 자료 : Labor Force Survey Annual Report

■ 일본, 노무비 인상 및 사회보험 적용 강화 등 원인 분석과 개선에 주력

- 건설투자의 급감에 따른 일자리 감소 외에도 임금 저하 및 사회보험의 적용 미흡 등이 원인
 - 임금 저하 : 1999년에 비해 2012년의 건설공사 설계 노무 단가(한국의 시중 노임 단가와 유사)가 27% 하락하였음. 이 기간 동안 전 산업 남성 근로자의 임금은 6% 하락
 - 사회보험 적용 미흡 : 다단계 하도급 구조로 고용 관계가 모호해 일부의 근로자만 적용
- 설계 노무 단가 인상 및 사회보험 적용 강화 대책 마련
 - 2013년에 설계 노무 단가를 약 15% 인상. 일부 지자체는 90% 이하로의 공사 입찰 금지
 - 공공공사 입찰에서 근로자의 사회보험 적용이 저조한 건설업체를 배제시키는 정책 추진

심규범(연구위원 · gbskim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
3. 18	자연재해 저감기술개발사업단	<ul style="list-style-type: none"> • ‘지진으로 인한 사회 경제적 피해 예측 모델 개발 연구 평가회의’에 건설산업연구실 운영선 연구위원 참여 - 지진 피해 발생으로 인한 물적·인적 피해 예측 모델 개발 연구 결과 평가
3. 19	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 주택기금과 주최, ‘주택기금 운용 심의위원회’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 주택도시기금 개편 방안 등 논의
3. 20	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설공급과 주최, ‘공동주택 관리 전문가 회의’에 건설경제연구실 두성규 연구위원 토론자로 참여
3. 21	통상산업포럼	<ul style="list-style-type: none"> • ‘국토교통 분야 통상 워크숍’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - WTO와 국토교통 분야 통상 협상, 국토교통부와 FTA 통상 협상, 한·중·일 FTA 및 통상 협상 관련 국토교통부와 논의 등
	국토교통과학기술진흥원	<ul style="list-style-type: none"> • ‘2014년 국토교통 연구 개발 사업 자체 평가 플랜트 연구 사업 부문 질적평가위원회’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 해당 국가 연구 개발 사업 평가 결과에 따라 평가 점수 및 등급 결정

■ 「민간투자사업(BTO/BTL) 추진 일반 과정」 2차 교육 개설

- 교육 일정 : 2014년 4월 22일(화)~24일(목) 21시간
- 교육 장소 : 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실(강남구 논현동 소재)
- 교육 대상 : 건설기업 SOC 민간투자사업 담당자, 정부·정부투자기관·지방자치단체 민간투자사업 추진 실무담당자, 설계·컨설팅 등 민간투자사업 관련 업체 및 금융기관 관련 사업 담당자
- 교육 비용 : 45만원/인 ※ 고용보험 납부 사업장의 재직자일 경우 일부 환급
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel. 02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	지속 가능한 성장을 위한 건설산업의 창조경제화 전략 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 건설산업은 지속 가능한 발전을 위한 성장 엔진으로, 현 정부의 창조경제를 적극적으로 활용할 필요가 있을 것으로 판단됨. - 창조경제를 현 정부의 정책 기조로만 이해하는 것이 아닌, 건설산업의 도약을 위한 주요 수단으로 이해할 필요가 있음. • 창조경제에서 강조하고 있는 정부의 각종 전략을 해석해보면 건설산업에서 오랫동안 고민해 왔던 분야임을 알 수 있음. - 혁신과 개선 대상 자체보다는 달성 방법과 주체의 변화를 강조하고 있다는 측면에서 차이가 있으며, 나열식의 통합이나 연계 등이 아닌 실질적인 융합을 강조하고 있다는 점은 깊이 새겨볼 만한 대목임. • 건설산업 역시 여러 분야의 융합 사례를 가지고 있지만, 그동안은 수요와 요구에 따라 수동적으로 융합에 대처해 왔다는 한계를 가지고 있음. - 창조경제형 건설산업이 되기 위해서는 외부 수요를 적극적으로 반영할 뿐만 아니라 자생적 융합 모델을 발굴하여 선도하는 생산 구조의 모습을 가져야 할 것임.

흥하는 건설의 조건

부국과 빈국의 차이를 결정짓는 조건은 무엇일까? 연초 KBS 신년 기획 3부작 ‘부국의 조건’에서 던진 흥미로운 질문이다. 결론은 인종의 차이, 지리의 차이, 자원의 차이도 아니라고 한다. 제도의 차이라는 것이다. 착취적 제도를 가진 나라는 망하고 포용적 제도를 가진 나라는 흥한다는 것이다. 착취적 제도는 사람들의 의욕을 떨어뜨려 정체와 빈곤을 낳는 반면, 포용적 제도는 진정한 혁신과 창조적 파괴를 용인하여 번영과 지속 발전을 유도한다는 것이다.

그렇다면 ‘부국의 조건’에서 말하는 것처럼 과연 산업에서는 제도는 중요하지 않을까. 제도는 산업의 흥망에 별 영향을 미치지 않는 것인가. 그렇지가 않을 것이다. 적어도 건설산업에 있어서만큼은 제도의 영향력이 미미하다고 말할 수 없을 것이다. 주지하다시피 건설산업은 다른 어느 산업보다 제도가 중요한 산업이다. 제도가 잘못되어 건설산업의 경쟁력이 떨어진다는 말을 이구동성으로 하고 있지 않는가.

‘부국의 조건’에서 말하는 제도란 단순히 서류상의 법규를 말하지는 않는다. 단도직입적으로 제도란 한 나라의 경제, 또는 산업이 운용되는 거대한 시스템이다. 따라서, 건설 제도란 건설 기업들이 산업 및 생산 활동을 영위하는 시스템을 말한다.

그렇다면 작금의 우리 건설산업 제도는 착취적 제도인가, 아니면 포용적 제도인가? 제도를 위와 같이 큰 틀로 정의하고 보니 쉽게 답을 얻을 수 있을 것 같다. 적어도 우리 건설 제도는 포용적 제도는 아니다. 오히려 착취적 제도에 가깝다는 생각이 든다. ‘누가 착취를 한단 말이냐’고 반문할지 모르겠지만 절대 다수의 건설 참여 주체들이 최선을 다해 노력한 대가로 정당한 인센티브를 얻지 못한다고 생각하는 시스템이라면 그것은 착취적 제도임에 틀림없다.

누가 뭐래도 지금 우리 건설산업 생태계는 건강하지 못하다. 제로섬 게임과 집단 이기주의가 난무하고 있다. 건설기업들 간에는 편법과 불법을 동원하고 연고를 활용해서라도 자기 이익만 도모하면 그만이라는 분위기가 앞선다. 제도 혁신도 이해 관계가 상충하는 집단 간의 자기 이익 지키기 게임에서 꿈쩍달짝 못하고 있다. 이런 건설산업의 시스템을 두고 포용적 제도라고 말할 수 없을 것이다.

생각해보면 포용적 제도 만들기는 어렵지 않다. 공정 경쟁 시스템을 구축하면 된다. 보다 적극적으로 상생 협력의 시스템을 구축하면 된다. 부정부패를 확실하게 근절하면 된다. 흥하는 건설은 좋은 법과 규정을 만드는 것을 넘어 그것을 제대로 실행하고 정착시키는 데 있음을 명심해야 할 것이다.

<건설경제, 2014. 2. 12>

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)