

건설동향브리핑

제456호 (2014. 4. 7)

■ 경제 동향

- 3월 CBSI, 1개월 만에 다시 하락한 67.9

■ 정책 · 경영

- 뉴욕시 도시 재생 사업의 사례 분석과 시사점
- 토목공사, 무면허 시공 최소화해야

■ 정보 마당

- 「임금 체계 개편 매뉴얼」의 주요 내용과 시사점

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 족쇄 풀린 재건축, 활성화의 조건

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

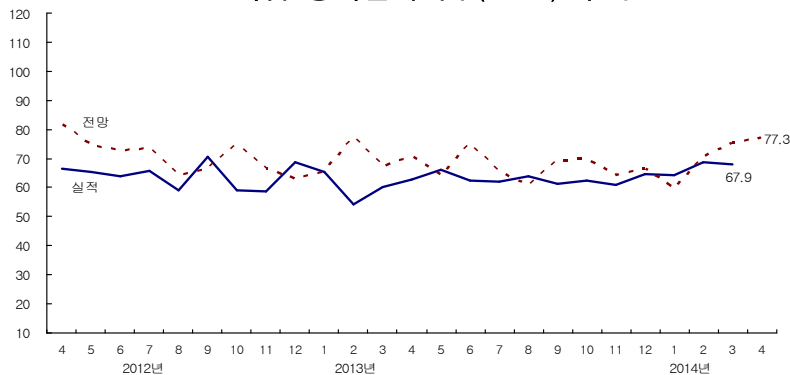
3월 CBSI, 1개월 만에 다시 하락한 67.9

- 전월 회복세 이어가지 못하고 1.0p 하락, 중견업체 하락세 주도 -

■ 주택 경기 회복세 꺾인 영향, 18개월째 70선 하회

- 2014년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)¹⁾는 전월비 1.0p 하락한 67.9를 기록함.
 - CBSI는 지난 2월에 주택 경기의 완만한 회복세에 힘입어 전월비 4.6p 상승하며, 2012년 12월(68.9) 이후 14개월 만에 최대치를 기록. 그러나, 3월 들어 이 회복세를 이어가지 못하고 1개월 만에 다시 하락함.
 - 3월에는 통상적으로 흑한기가 끝나고 발주 물량이 늘어나는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많고, 지난 2월의 조사에서도 3월 전망치가 2월 실적치 대비 6.6p 상승할 것으로 집계되었는데, 실제 3월 CBSI는 전월비 하락함.
 - 이는 지난 2월 말과 3월 초에 발표된 임대 소득 과세 방안을 포함한 정부의 ‘주택 임대차시장 선진화 방안’의 영향으로 주택 경기의 회복세가 주춤하면서 CBSI도 회복세를 이어가지 못하고 하락한 결과로 판단됨.
 - 특히, 중견업체 지수가 3월의 CBSI 하락을 주도한 것으로 볼 때, 주택 경기의 회복세 둔화와 함께, 심화되고 있는 중견업체의 유동성 위기도 3월 CBSI에 부정적인 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 결국, CBSI는 2012년 9월(70.6) 이후 18개월째 70선을 넘지 못하고 있으며, 건설기업의 체감 경기는 여전히 심각한 침체를 지속하고 있음.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

1) 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하며, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 대형업체 지수 보합, 중소기업 지수 상승, 중견업체 지수는 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체 지수가 보합세를 유지하고, 중소기업 지수는 상승한 반면, 중견업체 지수는 하락함.
 - 대형업체 지수는 전월과 동일한 84.6을 기록하며 전월과 유사한 체감 경기 수준을 나타냄. 이는 지난 1월(78.6)을 제외하면 2013년 6월 이후 가장 낮은 수준으로, 대형업체의 체감 경기 침체 수준은 여전히 개선되지 않고 있음.
 - 중소기업 지수는 전월비 3.7p 상승한 56.6를 기록해 체감 경기의 침체 수준이 개선됨. 전월인 2월에 2013년 5월 이후 처음으로 50선을 넘은 이후 회복세를 이어가고 있음. 이는 계절적 요인으로 공공 발주가 본격화되면서 나타나는 현상으로 보임.
 - 한편, 중견업체 지수는 대형 및 중소기업 지수와 달리 전월비 6.0p 하락한 60.7을 기록함. 이는 주택 사업의 비중이 높은 중견업체의 특성상, 3월의 주택 경기 회복세가 꺾인 영향을 가장 많이 받은 것으로 판단됨. 또한, 최근 건설기업 유동성 악화의 영향도 중견기업이 상대적으로 가장 많이 받고 있어 체감 경기가 악화된 것으로 판단됨.

<업체 규모별 CBSI 추이>

| 구분 | 2013년 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 2014년 1월 | 2월 | 3월 | | 4월 전망 | |
|---------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|-----------|----------|-------|
| | | | | | | | | | | | 실적 | 전월 전망치 | | |
| 종합 | 66.1 | 62.4 | 62.1 | 64.0 | 61.2 | 62.3 | 60.9 | 64.5 | 64.3 | 68.9 | 67.9 | 75.5 | 77.3 | |
| 규모 별 | 대형 | 78.6 | 78.6 | 85.7 | 92.9 | 85.7 | 84.6 | 85.7 | 92.9 | 78.6 | 84.6 | 84.6 | 84.6 | 100.0 |
| | 중견 | 66.7 | 64.3 | 50.0 | 48.1 | 50.0 | 51.9 | 60.7 | 50.0 | 67.9 | 66.7 | 60.7 | 76.9 | 66.7 |
| | 중소 | 50.9 | 41.2 | 48.1 | 48.1 | 45.3 | 48.1 | 32.0 | 47.9 | 43.4 | 52.9 | 56.6 | 63.3 | 62.7 |

자료 : 한국건설산업연구원

■ 2014년 4월 전망치, 3월 실적치 대비 9.4p 상승한 77.3 기록

- 2014년 4월 전망치는 3월 실적치 대비 9.4p 상승한 77.3을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 9.4p 상승한 것은 그만큼 4월 들어서는 건설 경기의 침체 수준이 개선될 것으로 건설기업들이 전망하고 있다는 의미임.
 - 통상 4월에는 발주 물량이 늘어나는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많지만, 3월 CBSI의 회복세를 주춤하게 했던 주택 경기의 흐름이 4월에도 가장 큰 영향을 미칠 것으로 판단됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)/이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

뉴욕시 도시재생 사업의 사례 분석과 시사점

- 고용 창출 등과 연계하여 활발히 진행 중, 공공의 선도적 역할이 중요 -

■ 뉴욕시 도시재생 활성화 동향

- 전 세계적으로 도시 경제 활성화, 도시 경쟁력 강화, 고용 창출 등과 연계하여 노후 도심에 대한 재생 및 재정비가 활발히 진행되고 있음.
 - 뉴욕시는 2000년대 들어 적극적인 도시개발 정책을 지향하고 있음.
 - 마이클 블룸버그 뉴욕시장의 도시개발 정책과 9.11 테러 복구 사업이 주요 원인
 - 지역의 인프라 구축에서부터 공원 조성, 주상복합 빌딩 건설 등의 도심 재생 프로젝트, 워터프런트, 부두 등의 미개발 지역에 대한 개발 사업, 브라운필드(Brownfield) 개발 사업들이 진행 중임.
 - 2011년 현재 뉴욕시에서 진행 중인 사업과 결정된 사업은 총 53개 이상임.

■ 최근 주요 사업의 개요 및 핵심 특징

- 브롱스 웨스트 팜(Bronx West Farms) 프로젝트
 - 낙후 공업지역 내에 지불 가능한 임대주택의 공급을 통해 지역 변화를 도모하는 사업
 - 총 사업 규모는 최소 3억 5,000만 달러 수준으로, 저소득 임대주택 세액공제 프로그램인 LIHTC(Low Income Housing Tax Credits) 프로그램을 활용하여 대부분의 자금을 조달
- 하이라인 파크(High Line Park) 프로젝트
 - 1930년대의 화물열차용 고가철도를 공원으로 조성하여 인근 지역의 활성화 도모
 - 2009년 개장 이후 연간 400만 명 이상이 방문하는 유명 관광명소로 변모
 - 공사 예산은 2억 달러 이상이며, 민간의 적극적인 기부를 통해 상당한 경비를 충당
 - 사업 성공의 핵심은 개발권이양제도의 활용과 비영리 단체의 적극적 참여에 있음.
- 애틀랜틱 야드(Atlantic Yards) 프로젝트
 - NBA 구단 전용 경기장의 건설과 함께 교통시설 및 인프라를 동시에 개선하기 위한 대규모 복합 개발 사업으로, 총 사업비는 47억 달러 수준에 이름.

- 공공 개발의 주체인 뉴욕주 도시개발공사의 주도하에 세제 혜택 등에 기반하여 자금을 조달하는 한편, 부지를 매각하지 않고 임대 방식으로 사업을 운영
- 투자이민제도인 EB-5¹⁾ 자금 및 PILOT(Payment in Lieu of Taxes)²⁾와 같은 세제 혜택을 통해 자금을 조달
- 허드슨 야드(Hudson Yards) 프로젝트
 - 맨해튼의 옛 철도 차량 기지로 쓰이던 미개발지를 복합 개발하는 150억 달러 규모의 초대형 개발 사업으로, 공공 개발 주체를 설립하여 사업을 진행
 - 상업용 세제 인센티브(PILOT, PILOST, PILOMRT)를 적극적으로 활용하여 재원을 조달하고 탄력적인 용적률 인센티브 제도를 통해 민간 투자 유도
 - 공공은 공공 환경의 개선에 투자하고, 민간은 낮은 세금으로 적극적 투자가 가능

■ 시사점

- 뉴욕시 도시개발 사례의 시사점은 사업에 강력한 추진력을 제공하는 공공의 선도적 역할, 효율적인 진행을 가능하게 하는 공공과 민간의 윈-윈 구조, 그리고 이를 뒷받침하고 보완하는 다양한 제도적 장치들에서 찾을 수 있음.
 - 공공의 선도적 역할 : 공공이 사업의 토대를 마련하는 선도적 역할을 수행함과 동시에 사업 전반을 체계적으로 관리하여 장기적인 안정성과 공공성을 제고
 - 공공·민간의 윈-윈 구조 : 세제 인센티브를 유동화하는 사업 구조에서와 같이 공공은 지역 환경의 개선을 달성하고, 민간은 사업성의 개선이 가능한 윈-윈 구조 형성
 - 다양한 재원 조달 방식 : 기부금, EB-5, PILOT 등 프로젝트의 특성에 따라 다양한 재원 조달 방식을 활용하며, 유동화 기법을 적극적으로 활용
 - 개발공사의 강력한 권한 : 해당 사업을 위한 별도의 개발공사를 설립하고, 폭넓은 권한을 부여
 - 도시계획의 유연성 : 개발권이양제도, 탄력적인 용적률 인센티브 등 도시계획의 유연성을 통해 민간 투자 유인
 - 사회 통합적 배려 : 주거 이전 및 토지 수용 최소화, 이주 지원, 지불가능주택 공급 등

이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

1) 일자리 창출 및 자본 투자를 통해 미국 경제에 기여하는 외국인 투자자에게 영주권을 부여하는 프로그램

2) 재산세 대신 약정 납입금(Payment)을 징수하는 프로그램

토목공사, 무면허 시공 최소화해야

- 계약 이행을 보증하기 어렵고 하자 담보 책임자를 안정적으로 유지 곤란 -

■ ‘임도, 사방시설, 운동시설 등이 건설공사의 법적 범위에 포함된다’는 점 명시 필요

- 토목공사는 토지 형질의 변경 등으로 자연 환경에 미치는 영향이 크고, 시공 과정에서 부실이 발생할 경우, 사회적 위해가 상당히 크다고 볼 수 있음. 그럼에도 불구하고 현행 제도를 보면 발주자 직영 시공이나 무면허 업자의 시공을 광범위하게 허용하고 있어 부실 시공과 더불어 안전 재해, 하자 책임자의 실종 등과 같은 위험성이 높은 상태임.
 - 일례로 현행 「건설산업기본법」 제41조에서는 다중이 이용하는 토목 시설물에 대하여 건설업 등록업자의 시공을 명시하고 있으나, 9홀 이상의 골프장이나 10만㎡ 이상의 묘지나 봉안시설 등으로 한정하고 있음.
- 임도(林道)나 사방댐, 사방시설과 같은 산림토목공사나 호안 등 방재시설, 체육시설 등의 토목 시설물에서 무면허 업자의 시공이 폭넓게 허용되고 있음.
 - 그러나, 이러한 공사는 대부분 산림, 해안 등에서 시공이 이루어지기 때문에 안전 사고의 발생 가능성이 매우 높음. 대표적인 재해로서 토사 유출, 석축 붕괴, 배수로 설치 부실에 따른 수해 등을 들 수 있음.
 - 또한, 임도, 사방댐, 사방시설 등과 같은 산림토목공사는 현재 산림조합 등 산림사업법인이 수주한 후, 건설업자에게 하도급하는 경우가 빈번함.
- 토목 시설물의 부실 공사를 방지하기 위해서는, 우선 ‘다중이 이용하는 토목 시설물’에 대해 시공자 제한을 확대할 필요가 있음.
 - 예를 들어, 산림 토목공사와 호안, 방화·방책 시설, 면적 3만㎡ 이상의 봉안시설이나 묘지, 그리고 체육시설 가운데 골프장이나 골프연습장 등은 원칙적으로 건설업 등록업자에 의한 시공을 명시하는 것이 요구됨.
- 특히, 산림토목사업의 부실 시공을 방지하고 투명성을 개선하기 위해서는, 산림조합의 시공 참여를 축소하고, 산림조합은 건설 분야가 아닌 임목이나 산림 자원 채굴 등의 작업에 공동 도급을 통하여 참여하는 것이 바람직함.
 - 만약 현행과 같이 산림조합에 시공 자격을 부여하려면 건설업 등록을 필하거나 이에

준하는 기술 인력과 자본금을 갖추도록 요구해야 함.

- 토목공사에서 무면허 업자의 시공이 널리 발생하는 또 다른 원인은 「건설산업기본법」에 규정된 건설업종별 업무 범위가 불명확하기 때문임.
 - 즉, 임도나 사방시설 등의 산림토목 공사, 운동장시설 공사, 놀이시설 설치 공사 등이 건설공사의 법적 범위에 포함된다는 점을 명확히 규정하는 것이 요구됨.

■ 분양 혹은 매매 가능한 민간 토목 시설물에 대해서는 무면허 업자의 시공을 제한해야

- 민간이 발주하는 공장 용지의 조성이나 상하수도 공사 등의 토목공사의 경우, 시공 비용 저감 및 세금 탈루 등을 목적으로 무면허 업자에게 도급 시공이 광범위하게 이루어지고 있는데, 계약 이행 과정에서 보증 미비, 하자 책임 미흡, 불법 시공시 처벌 곤란 등으로 발주자의 보호가 어려움.
 - 민간에서 토목공사 발주시 무면허 업자나 개인에게 도급 시공하는 이유는 시공비 절감이나 탈세 등을 추구하기 때문임. 더 나아가 발주자의 직영 시공으로 위장할 경우, 부가가치세 등을 탈루하여 도급 공사비를 더욱 낮추는 것이 가능함.
- 건설업 무면허 업자는 자본력이 부실하고, 건설 기술자를 정규 고용하지 않는 사례가 많아 건설한 시공과 계약 이행이 곤란할 수 있음.
 - 건설업 무면허 업자는 건설공제조합 등 보증기관에도 가입이 불가능하고, 민간의 보증회사로부터 보증을 받기도 어려우므로 계약 이행, 하자 보수, 선급금 관련 보증서 등을 교부하지 않는 사례가 많음. 이에 따라 계약 불이행 등이 발생할 경우, 피해 보상이 어려워지거나 하자 책임자를 안정적으로 유지하기 어려움.
- 민간 토목공사 가운데 부지 조성이나 야드·도로포장공사 등 대부분의 토목 시설물은 다중이 이용하고 있으며, 분양이나 매매 대상이 되는 사례도 많으므로 민간 토목공사에 있어서도 매매 계약의 대상자나 분양을 받는 소비자를 보호하고, 하자 책임자를 안정적으로 유지하기 위해서는 건설업 등록업자의 시공을 장려할 필요성이 있음.
 - 「국토계획법」상의 개발 행위 허가를 받는 토지 형질 변경 사업 가운데 안전이나 재해의 위험이 높은 사업, 그리고 2만㎡ 이상의 산지 전용 개발 사업 가운데 민간이 발주하는 5억원 이상의 공사는 원칙적으로 무면허 업자의 시공을 제한하는 것이 요구됨.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

「임금 체계 개편 매뉴얼」의 주요 내용과 시사점

- 건설업종의 특성을 고려한 고유의 임금 체계 개선 노력 필요 -

■ 「임금 체계 개편 매뉴얼」의 주요 내용

- 우리나라의 임금 체계는 기본급 등 정액 급여의 비중이 낮은 대신, 각종 수당과 상여금 등 특별 급여와 연장 근로 등 초과 시간에 대한 급여의 비중이 높은 편임.
 - 특히, 고용노동부의 노동 통계에 따르면 기업의 규모가 크거나 정규직일수록 특별 급여와 초과 급여의 비중이 큰 것으로 나타남.
 - 최근 연봉제 등 성과에 따른 임금 제도의 도입이라는 명목하에 특별 및 초과 급여의 비중이 증가하고 있으나, 실제로는 성과와는 무관하게 고정금화되어 왔음.
- 2013년 기준으로, 전체 기업체의 66.2%가 연봉제를 채택하고 있으나, 실질적으로는 근속 및 직무에 기반한 연공급적인 성격을 그대로 유지하고 있음.
 - 연봉제를 도입한 기업 중에서도 호봉과 무관한 실질적인 연봉제를 운영하는 기업의 비중은 20%에 그치고 있으며, 관리자들에게만 적용하는 기업도 전체의 30.1%에 달함.
- 고용노동부가 지난 3월 19일에 발표한 「임금 체계 개편 매뉴얼」에서는 대법원의 통상 임금 확대 판결 등 사회·경제적인 추세로 볼 때, 임금 체계의 개편은 더 이상 지체할 수 없는 기업 임금 정책의 흐름이라고 지적함.
 - 기본 급여 이외의 각종 수당 등으로 인한 복잡한 임금 체계를 기본 급여의 비중을 높이는 방향으로 단순화할 필요가 있다고 조언
 - 조직 구성원들의 동기 부여를 위한 직능급 및 직무급 등 업무의 난이도나 자격, 직무의 가치에 기반한 새로운 임금 체계의 도입을 검토할 필요가 있다고도 지적

■ 건설산업의 임금 체계 현황과 과제

- 고용노동부의 통계에 따르면, 건설산업의 경우에 노동 비용은 2011년에 7.3%, 2012년에 3.5% 증가하였음. 이로 인하여 최근 건설 경기의 위축에 따른 경영난을 겪고 있는 건설기업들의 경영에 지속적인 부담 요인이 되고 있음.
 - 고용노동부의 사업체 노동력 조사에 따르면, 건설산업은 2013년 12월 기준으로 전년

동월 대비 임금 총액의 상승률은 5.0%로서, 전 산업 평균 4.0%를 상회하고 있음. 결국, 노동 비용의 부담이 증가하고 있음을 의미

- 반면, 같은 기간 동안 총근로 시간은 152시간에서 151.1시간으로 0.6% 감소되었음.
- 임금 체계의 측면에서는 2009년 기준으로 건설산업의 연봉제 도입률은 66.1%로 나타나고 있으나, 실제로 성과에 따른 성과 연봉을 반영하는 건설기업의 비중은 22.4%에 불과함. 또한, 순수한 직무급과 직능급의 도입 비율은 각각 5.7%와 3.5%에 그치고 있음.
- 건설산업은 그 특성상 다양한 기술 및 관리 직종의 인력을 보유하며, 원근 각지에 상이한 생산 조건을 가지고 있는 건설 현장을 운영하고 있어 과거부터 업종 고유의 다양한 수당 제도들이 발전되어 왔음.
 - 건설업체인사관리자협회가 지난 2013년 11월에 발표한 「2013년 건설업체 임금·복지후생제도 현황」에 따르면, 조사 대상 22개 기업이 보유한 수당 제도는 평균 6.7개로 나타남.

■ 시사점

- 이번에 발표된 고용노동부의 「임금체계 개편 매뉴얼」에 대하여 노동계 및 학계의 비판이 이어지고 있으나, 지금까지 관행적으로 지속되어 온 임금 체계가 변화하는 사회·경제적인 환경에 부응하도록 개선되어야 한다는 데는 이견이 없음.
- 또한, 기업이 보유한 임금 체계는 종업원들의 근로에 대한 동기 부여에 있어 중요한 역할을 하고, 기업의 경영 성과 달성에 있어 중요한 유인 수단이라는 점에서 임금 체계의 개선에 대한 지속적인 관심과 실행은 중요한 경영 활동임.
 - 다만, 임금 체계는 그 기업이 속한 산업적 특성을 충분히 감안할 필요가 있음.
- 건설산업은 생산 방식 및 과정의 특이성과 근로의 형태 및 환경, 인력의 다양성 등을 고려할 때, 임금 체계의 설계와 활용은 생산성과 경영 성과에 직접적으로 영향을 미침.
- 따라서, 기업 스스로 과거 임금 체계의 성과에 대한 충분한 검토와 실질적이고 바람직한 방향의 임금 체계 개선 노력을 지속해야 할 필요가 있음.

김영덕(연구위원-산업 · ydkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|-------|--------|---|
| 3. 28 | KBS | <ul style="list-style-type: none"> • '일요진단'에 건설경제연구실 김현아 실장 출연 - 주제 : 임대차시장 선진화 방안 주거 안정 이끌까 |
| 4. 2 | 국토교통부 | <ul style="list-style-type: none"> • 규제개혁법무담당관실 주최, '자체 규제 심사'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 「건설기계관리법」 시행령 개정(안) 심사 등 |
| 4. 4 | 대한건설협회 | <ul style="list-style-type: none"> • '종합심사낙찰제 동일 공사 시공 실적 DB 구축 및 활용 방안 2차 자문회의'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 동일 공사 시공 실적 DB 설계(안) 논의 |
| | 기획재정부 | <ul style="list-style-type: none"> • 세제실 주최, '세제발전심의위원회 분과 회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 2014년 재산과세 업무 방향 및 증장기 조세 정책 방향 논의 |

■ 「민간투자사업(BTO/BTL) 추진 일반 과정」 2차 교육 개설

- 교육 일정 : 2차 교육 / 2014년 4월 22일(화)~24일(목) 21시간
3차 교육 / 2014년 9월 23일(화)~25일(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 | 뉴욕시 도시 재생 사업 사례 분석과 시사점 | <ul style="list-style-type: none"> • 뉴욕시는 2000년대 들어 적극적인 도시 개발 정책을 지향하고 있음. - 블룸버그 뉴욕시장의 적극적 도시 개발 정책과 9.11 테러 복구 사업이 주요 원인 - 2011년 현재 뉴욕시가 추진 중인 사업은 총 53개 이상이며, 향후 미개발 지역에서 추가 사업이 진행될 것으로 예상 • 주거용 : 브롱스 웨스트 팜(Bronx West Farms) 프로젝트 - 낙후된 공업지역 내에 지불 가능한 임대주택의 공급을 통해 지역 변화를 도모하는 재개발 사업 - 총 사업 규모는 최소 3억 5,000만 달러 수준으로, 저소득 임대주택 세액 공제 프로그램인 LIHTC(Low Income Housing Tax Credits) 프로그램을 활용, 자금 조달 • 오픈 스페이스 : 하이라인 파크(High Line Park) 프로젝트 - 1930년대의 화물 열차용 고가 철도를 공원으로 조성하여 인근 지역 활성화 - 2009년 개장 이후 연간 400만 명 이상이 방문하는 유명 관광 명소가 됨. - 공사 예산은 2억 달러 이상이며, 민간의 적극적 기부를 통해 상당한 경비를 충당 - 사업 성공의 핵심은 개발권이양제도의 활용과 비영리 단체의 적극적 참여에 있음. |

족쇄 풀린 재건축, 활성화의 조건

올해 국토교통부의 업무 보고에 포함된 ‘재건축 규제 완화’ 때문에 시장이 시끄럽다. 과연 이번 규제 완화가 재건축시장을 활성화시킬지에 대한 관심도 크지만, 강남 등 일부 지역의 주택시장에만 특혜를 주는 게 아니냐는 불만과 견제의 목소리도 적지 않다. 그 내용을 살펴보자.

우선 ‘재건축초과이익환수제 폐지’이다. 재건축초과이익환수제는 이미 주택 가격 상승이 둔화되는 등 부동산시장이 구조적으로 변화하면서 당초 취지가 사라진 지 오래됐다. 그나마 올해 말까지 부과를 중지한 상태여서 올해 사업을 추진하는 단지들에게는 해당 사항이 되지 않는다. 오히려 올해 안에 재건축초과이익환수제를 피해 사업을 추진하려던 단지들은 좀더 느긋하게 재건축 사업을 준비할 수 있게 되었다.

두 번째로 조합원의 주택 분양 호수 제한이다 이미 1조합원 1주택 분양 원칙이 적용되었기에 현재 이 규제 완화의 수혜 대상은 극소수에 불과하다. 향후 이러한 제도를 이용해 재건축 대상 아파트를 추가로 구입하려는 수요 유발 효과를 기대할 수도 있겠지만 규모 확대형 재건축에서 자산 분리형(1+1 재건축 등) 재건축으로 전환되는 상황이라 그 효과는 제한적일 것이다. 소형평형의무건설제도 개선도 마찬가지이다. 소형 평형 주택의 의무 건설을 폐지하는 것이 아니라 85㎡ 이하의 소형 주택 안에서도 다시 세부 규모별로 주택의 건립 비율까지 규정 하였던 것을 자율화하는 것이다. 이처럼 세부적인 내용을 살펴보면 모두 ‘규제 완화’라기보다는 ‘규제 정상화’에 가깝다. 그렇다면 이제 재건축시장은 정상적으로 작동할 것인가?

이번에 풀린 재건축 규제는 모두 도입된 지 7년에서 10년 가까이 된 제도들이다. 그 사이 재건축 사업을 둘러싼 사회 경제적 환경도 많이 바뀌었다. 가장 큰 변화는 재건축 대상 아파트의 소유자들이 모두 고령화되고 있다는 것이다. 한국건설산업연구원의 조사 결과에 따르면, 재건축 대상 아파트 소유자의 2/3가 50대 이상이라고 한다. 지금까지 재건축 사업의 평균 사업 기간(약 7~9년)을 감안하면 이들이 재건축 사업을 마칠 때쯤이면 모두 60세 이상의 노인 가구가 되어 있다는 것이다. 과연 이들은 추가 부담금을 들여 이렇게 장기간이 소요되는 재건축 사업을 추진할 수 있을까? 분양가상한제도 여전히 재건축 사업의 걸림돌이다.

박근혜 정부 들어 주택시장의 대못과 같은 굵은 규제들이 하나둘씩 폐지되고 있는 것은 반가운 일이다. 그러나, 구조적으로 달라진 환경 속에서 이러한 대못의 빈자리가 시장의 힘으로는 메워지기는 쉽지 않다. 민간이 자력으로 주택을 재정비할 수 있는 리모델링이나 재건축 사업은 좀더 시장 기능이 작동할 수 있는 환경 조성이 요구된다. <건설경제, 2014. 2. 21>

김현아(건설경제실장 · hakim@cerik.re.kr)