

건설동향브리핑

제500호 (2015. 3. 2)

■ 정책 · 이슈

· 건설 3低와 2015년 건설시장 트렌드

■ 경영 · 정보

· 일본의 노후 SOC 시설물에 대한 최근 정책 동향

■ 경제 동향

· 2014년 수도권 가계대출 증가액, 2013년의 4배 상회

■ 연구원 소식

■ 건설 논란 : LH 아파트 하자, 규제가 낳았다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

건설 3低와 2015년 건설시장 트렌드

- 분양·재건축 시장 수혜, 유지관리 및 안전시장 본격화, 해외건설은 체질 개선의 계기 -

■ 2015년 건설산업에서 주목할 3低 : 저성장, 저금리, 저유가

- 글로벌 경제 위기 이후 저성장 기조가 이어지면서 저금리, 저물가 등이 사회 전반에 구조적인 영향을 미치고 있음. 여기에 2014년 하반기 이후 유가가 급락하면서 신3저로 명명되고 있음.
- 거시경제 차원의 신3저와 유사하게 건설·부동산 시장에 초점을 맞춘 ‘건설 3저=저성장, 저금리, 저유가’를 선정, 이에 따른 올해 건설·부동산 시장 7대 트렌드를 도출함.

■ 뺄 수 없는 버팀목 공공 시장 : 공공 건설투자 확대 및 조기집행

- 2015년에도 국내 경제가 저성장을 지속할 가능성이 커짐에 따라 정부는 올해 확장적 재정정책을 지속할 것으로 예상됨. 이는 공공 건설시장에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
- 향후 대내외 경제의 회복세가 미흡할 경우 정부는 공공투자 확대 또는 추경예산 편성 등을 추가적으로 시도할 가능성이 있음.
- 따라서 건설기업들은 공공 건설시장에서 상반기에 수주 역량을 좀 더 집중할 필요성이 있음.

■ 가격과 거래, 매매와 전세 관계 변화, 주택시장의 기존 공식 대부분 파괴

- 2015년 주택시장의 상승세가 이어지더라도 거시경제적 기본 환경인 저성장을 벗어나기는 어려워 상승폭은 제한적일 것임.
- 2015년에도 거래는 증가하더라도 거래만큼 가격은 상승하지 않고, 반대로 가격은 상승하더라도 거래는 증가하지 않는 디커플링(Decoupling) 현상이 나타날 것임.
- 수도권 시장의 경우 가격과 거래뿐 아니라 전세가격으로 대변되는 임대료와 매매가격과의 디커플링 현상도 함께 목격될 것으로 전망됨.
- 따라서 건설기업은 과거의 시장 패턴으로 미래를 예측하는 것은 오류의 가능성이 높다는 점에 유의해야 함.

■ 분양시장 맑음, 지속 여부는 미지수

- 금융위기 이후 주택가격 하락에 대한 우려 등으로 주택 구입에 소극적이던 소비자가 2014년 들어 전국 청약경쟁률이 7:1 수준을 보이는 등 분양시장에 집중하고 있으며, 2015년에도 주택 구입에 적극적인 모습을 보일 것으로 예상됨.
 - 공급 측면에서도 저금리 등에 따른 수요 변화가 지속적인 분양물량 증가로 이어지면서 2015년에도 30만호 가량이 예정되어 있음.
 - 그러나 거시경제 불안, 물량 증가, 금리인상 가능성 등을 고려하면 2016년에도 현재와 같은 수요와 공급이 분양시장에서 이루어질지는 미지수임.
 - 건설기업들은 금융위기 이후 분양시장에서 상대적으로 저렴한 가격, 다양한 서비스 면적의 제공 등으로 소비자의 니즈(needs)에 적극적으로 대응하고 있으나, 향후에는 이와 더불어 좋은 입지, 원가절감, 브랜드 가치 상승 등을 통해 변화에 민감한 소비자에 대응이 필요함.

■ 재건축 시장, 건설 3저와 규제완화로 양 날개를 달다

- 글로벌 금융위기 이후의 장기간 침체상태에서 좀처럼 벗어나지 못하고 있던 재건축 시장이 최근 ‘건설 3저’ 현상에 힘입어 새로운 전환점을 맞이함.
 - 9.1 대책 등을 통하여 재건축 사업의 회생을 위한 기존 규제의 개선 의지를 분명히 제시. 2015년 1월 20일 「도시및주거환경정비법」 시행령 개정안이 국무회의를 통과하여 제도적 환경이 크게 변화됨.
 - 또한 부동산 3법 개정안이 2014년 12월 29일 국회 본회의를 통과함에 따라 분양가상한제 폐지로 재건축 사업에서 10% 내외의 조합원 부담 경감 등 긍정적 효과가 기대되고, 재건축 초과이익환수제가 2017년 말까지 3년 간 유예되어 전국 562개 재건축 사업장 중 62개 구역, 4만 가구 조합원이 부담경감이라는 혜택을 받을 것으로 예상됨.
 - 재건축 연한이 최장 40년에서 30년으로 10년 단축되어 지난 1980년대 후반에 건설된 공동주택들을 시작으로 재건축 사업 추진을 시도하는 단지들이 2015년부터 본격적으로 증가할 것으로 예상됨.
- 특히 주택매매가격 회복으로 일반분양분의 처분 리스크가 감소한데다가 저금리로 사업비의 금융 부담이 낮아지면서 재건축 사업의 수익성이 크게 개선될 것으로 예상됨.

- 재건축 초과이익환수제가 3년 간 유예되고 분양가 역시 정부가 과열지구 지정 등으로 개입할 여지가 있으나, 규제완화-저금리-주택시장 회복세는 2015년 재건축 사업에 매우 긍정적인 요인이 될 것으로 예상됨.

■ 주택임대사업 : 전방위적 정책지원, 신사업 이슈로 부각

- 정부는 2015년 경제정책 방향에서 내수 활성화와 주거 안정을 위해 ‘민간 주택임대 사업 활성화’를 중요한 정책과제로 선정
 - 이러한 정책변화는 글로벌 금융위기 이후 지속적으로 진행되고 있는 주택소비방식의 변화, 전세의 월세전환 등 임대시장의 구조변화와 맞물리고 있음.
 - 정부는 기업형 주택임대사업의 육성을 위해 택지, 금융, 세제 등의 인센티브를 지원할 경우 임대사업의 수익률을 5% 정도까지 개선시킬 것으로 예상하고 있음.
 - 도심의 경쟁력 있는 택지 확보와 분양시장 축소에 대한 대응책으로서 임대주택의 건설 및 운영 비즈니스는 올해 건설기업들의 주요 이슈가 될 것으로 예상됨.
 - 지난해 2.26 대책에서 예고된 주택임대소득 과세(2016년까지는 부과 유예, 2017년부터 부과 예정), 월세에 대한 소득공제 확대 등의 여건변화와 기업형 주택임대사업 관련 입법절차가 마무리되는 2016년부터 사업을 추진하기 위해서는 올해부터 본격적인 사업기획과 파트너 모색이 요구됨.
- 최근 건설기업들의 수주 대상으로 부각되고 있는 재개발·재건축 사업에도 기업형 임대주택사업을 접목시킬 경우 다양한 효과를 거둘 수 있을 것으로 판단됨.

■ 안전/유지관리 시장 : 본격화의 원년

- 국내 경제가 저성장 기조를 이어감에 따라 건설시장에서는 비용 투입이 많은 신축시장보다는 저비용의 개보수 시장이 점차 확대될 전망이다.
 - 특히 최근의 여러 안전사고로 인해 2015년에는 안전에 대한 국민적 관심이 증대하면서 시설물 안전 및 유지관리 분야의 투자가 확대되는 원년이 될 전망이다.
 - 구체적으로 2015년 정부 예산에서 재난예방보완시설 확충(4.4조원), 위험시설 기능 강화(3.3조원) 등 안전 관련 예산이 대폭 확충됨.

- 2015년 시설물 안전 및 유지관리 분야 예산 증가는 작년 한 해 동안 발생한 각종 안전 사고 영향이 큰 데, 이러한 예산 증가는 1회성에 그치지 않고 향후 지속될 가능성이 큼.
- 따라서 건설기업은 건설시장이 향후 신축 중심에서 재개축 및 유지보수 중심으로 변화할 것에 대비할 필요가 있음.

■ 해외건설 혼돈 속으로, 중동시장 위축, 근본적인 혁신 필요

- 올해 유가하락의 영향으로 해외건설 부문은 중동 발주 물량과 플랜트 물량이 감소할 가능성이 높아 수주에 어려움이 클 것으로 전망됨. 또한, 향후 유가 흐름에 대한 판단이 엇갈려 시장에 혼란이 클 것으로 예상됨.
- 최근 몇 년 간 국내 건설기업의 해외 건설수주가 증가한 결정적 요인은 유가상승에 있는데, 저유가 상황이 지속될수록 해외 건설수주에 부정적 영향은 커질 수밖에 없음.
- 올해 건설기업은 저유가 상황이 단기적인 상황에 그치지 않고 더 지속될 가능성에 대비해 보다 근본적인 전략을 수립할 필요가 있으며, 내부 역량을 강화하기 위한 노력을 아끼지 말아야 할 것임.
- 유가하락은 해외 사업에는 부정적이나, 국내 건설시장에는 원자재 수입 가격을 낮춰 건설 자재 비용을 하락시키는 등 일부 긍정적 측면이 있어 이를 적극 활용해야 할 것임.

■ 건설기업, 한시적 효과 최대 활용 및 중장기적 체질 개선 필요

- 7대 이슈별 건설기업에의 긍정적 효과 중 일부는 한시적인 반면, 부정적 요인은 중장기적인 구조 변화와 맞물려 효과가 장기간 지속될 가능성이 있음.
- 분양시장 호조, 공공시장 확대, 저유가로 인한 비용 절감 등의 긍정적 효과는 1년 이상 지속이 어려운 한시적 효과로 판단됨.
- 주택시장의 디커플링, 재건축 시장 확대, 안전/유지관리 시장 성장, 임대주택사업 성장, 저유가로 인한 중동 및 석유화학플랜트 시장 위축 등은 중장기적 구조 변화가 3저로 인해 증폭된 현상들로 파급효과가 장기간 지속될 것으로 예상됨.
- 따라서 국내 건설기업은 3저에 따른 올 한 해 한시적 효과를 최대한 기회로 활용하면서 중장기 구조 변화에 맞춘 기업의 전략 및 체질 변화를 함께 추구해야 할 것임.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

일본의 노후 SOC 시설물에 대한 최근 정책 동향¹⁾

- 안전하고 강인한 인프라 시설물을 만들기 위한 정책과 그 실천 -

■ 인프라장수명화기본계획 수립의 배경 및 의의

- 일본은 2013년 기존 지자체가 개별적으로 수립해 관리해왔던 공공시설물의 안전제고 및 성능개선 등을 위한 유지관리 업무 지침을 제공하는 국가 차원의 인프라장수명화기본계획을 수립
 - 2013년에 수립한 국토강인화기본계획²⁾의 ‘노후화 대책 분야’ 시책과 연계
- 일본의 SOC 시설물은 1964년 도쿄올림픽 개최 이후 경제성장기인 1970년대에 집중적으로 건설돼 재령(材齡) 50년이 되는 노후 인프라 시설물이 급증하는 시기가 도래함.
 - 1930년대에 사회기반시설물을 집중적으로 건설한 후 50년이 되었던 1980년대에 교량 붕괴 사고가 연이어 일어났던 미국의 실패 사례를 반면교사(反面敎師)로 삼음.
 - 특히, 2012년 일본의 사사고 터널 천정 붕괴로 인한 인명사고로 노후 인프라 시설물의 안전성 제고에 대한 관심이 높아져 왔음.

■ 인프라장수명화기본계획 추진 및 내용

- 국가 차원에서의 인프라 시설물의 장수명화에 관한 기본방침을 담고 있는 인프라장수명화기본계획은 관계 성청(省廳)연락회의라는 회의체에서 2013년 결정하여 공표함.
 - 개별 인프라 시설물의 장수명화를 목표로 한 관리 사이클을 구축하고, 생애주기비용의 감축 및 평준화를 도모함.
 - 정부·산학연·지역사회의 상호 제휴를 강화해 ICT, 센서, 로봇, 비파괴 검사 등의 신 기술을 개발하고, 이를 적극적으로 활용하여 인프라 시설물의 유지관리산업을 육성함.
- 인프라장수명화기본계획은 안전하고 강인한 인프라 시스템을 구축해 노후화에 기인하

1) 본고는 대한건설협회 서울시회가 발주하고 대한토목학회·서울대건설환경중합연구소·한국건설산업연구원이 공동 연구 컨소시엄을 구성하여 수행하고 있는 ‘주요 인프라시설의 안전제고와 성능개선을 위한 서울시 정책 및 투자방향 연구’ 수행의 일환으로 최근 시행한 일본 출장에서 수집한 자료와 정보를 재구성해 3회로 게재 예정임. 본고는 1회차임.

2) 일본 정부는 동일본대지진 이후 사전 방재 및 감재를 위한 「국토강인화기본법」을 2013년에 제정하였으며, 국토강인화기본계획은 동법 제10조에 근거한 계획으로, 국토강인화에 관한 국가의 기타 계획 등의 지침이 되는 포괄적인 계획(‘엠블렐라 계획’)임.

는 ‘주요 인프라의 중대 사고 Zero’라는 목표를 2030년까지 달성하고자 함.

- 일본은 점검·유지관리 등에 센서 및 로봇을 적용하는 등의 국내 경험과 실적을 바탕으로 2030년 세계 인프라 시설물 유지관리시장에서 30%의 점유율을 목표로 함.
- 인프라장수명화기본계획은 해당 성청 및 지자체가 수립하는 실행계획 성격인 인프라장수명화계획(행동계획)과 개별시설별 장수명화계획(개별시설계획)의 지침임.
- 지자체는 해당 인프라장수명화계획을 2017년까지 수립하고, 해당 지자체가 관리하는 개별시설별 장수명화계획은 2020년까지 개발되어야 함.

■ 국토교통성의 인프라장수명화계획과 시사점

- 국토교통성은 2014년에 2014~20년까지의 인프라장수명화계획(행동계획)을 수립함.
 - 도로, 교량 등의 시설물에 적용할 새로운 법령과 기준 및 매뉴얼을 개발하여 운용하고, 5년마다 개정을 목표
 - 해당 시설물의 운영 데이터베이스를 개발, SOC 시설물 정보 플랫폼의 구축 및 운영
 - 교량·터널·수중 점검 로봇, 비행형 피해조사 로봇, 피해 응급복구 로봇(무인화 시공) 등의 차세대 인프라 시설물용 로봇의 개발 및 도입 추진
- 지방공공단체가 인프라 시설물의 예방적 유지관리를 추진할 수 있도록 재정적 및 기술적 지원업무를 시행함.
 - 지방공공단체 담당자를 대상으로 한 강습회 개최와 산하 연구기관을 통한 기술적 조언 제공
- 우리나라 국토교통부는 일본 사례를 통해 2014년 8월 26일에 공표한 정부의 ‘국민대진단과 안전산업 육성방안’과 연계한 ‘국내 SOC시설물 장수명화 프로그램(가칭)’ 수립을 검토할 것을 제안함.
 - 준공 후 30년 이상의 노후 SOC 시설물이 급증하는 시대를 맞고 있는 국내 건설산업은 인프라 시설물의 장수명화 실현을 통해 시설물의 안전제고와 생애주기비용의 절감 및 평준화를 달성하고, 이를 바탕으로 세계 인프라 시설물 건설·운영시장에서의 선도자로 성장할 가능성이 높음.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr) / 김원태(연구위원 · wontkim@cerik.re.kr)

2014년 수도권 가계대출 증가액, 2013년의 4배 상회

- 서울과 경기의 예금은행 주택담보대출 증가세가 전국 가계대출 증가세 전인 -

■ 2014년, 주택담보대출 지속적 증가

- 2014년은 저금리 환경하에 주택 거래가 활발하게 이루어지면서 주택담보대출이 지속적으로 증가함.
 - 2014년 11월 현재 예금취급기관의 가계대출 잔액은 전월 대비 7.5조원 증가한 738.2조원임. 6월부터 6개월 연속하여 매월 5조원 이상 증가함.
 - 주택담보대출은 전월 대비 4.9조원 증가하여 445.4조원을 나타냈고 기타대출은 전월 대비 2.6조원 증가하여 282.7조원을 기록함.
 - 취급기관별로는 전월 대비 예금은행 5.9조원, 비은행예금취급기관 1.6조원 증가함.
 - 예금은행의 주택담보대출을 중심으로 가계대출이 지속적으로 증가하고 있음.
- 11월까지의 가계대출 증가액은 2013년 연간 증가액의 1.9배 수준이지만, 주택 매매 거래량이 12월까지 이어졌다는 점을 고려하면 2014년 가계대출 증가액은 2013년 증가액 대비 2배를 넘어설 것으로 판단됨.
 - 2014년 12월 주택 매매거래량이 11월 수준을 유지했다는 점을 고려하면 12월도 가계대출 증가세가 이어질 것으로 예상됨. 따라서 연간 증가액은 2013년 증가액의 2배를 넘어설 것으로 예상됨.
 - 전년 말 대비 11월까지의 가계대출은 51.0조원 증가하여 2013년 연간 증가액인 27.3조원의 1.9배에 이름. 주택담보대출액은 전년 말 대비 37.3조원 증가하였고 2013년 연간 증가액 13.9조원의 2.7배에 이름.

* 2월 23일 한국은행이 국회 기획재정위원회에 제출한 자료에 따르면, 2014년 가계대출은 64.3조원 증가하여 2013년 대비 2.4배 수준임.

■ 11월까지 수도권 가계대출 증가액, 2013년 연간 증가액의 4배 넘어서

- 수도권 가계대출이 크게 증가하고 있으며 증가액은 2013년 연간 증가액의 4배를 넘어서.
 - 11월의 가계대출은 전월 대비 수도권 3.8조원, 지방은 3.7조원 증가함.
 - 전년 말 대비 11월까지의 가계대출은 수도권 24.0조원, 지방 27.0조원 증가함.

- 2013년 연간 가계대출 증가액은 수도권 5.6조원, 지방 21.7조원임. 수도권의 경우 11월 까지 가계대출이 전년의 4.3배 수준임.
- 수도권을 중심으로 가계대출이 큰 폭으로 확대되면서 전국적인 증가세를 견인함.
- 서울과 경기 예금은행의 주택담보대출이 2014년 가계대출 증가의 30%를 상회하는 비중으로 분석됨.
 - 전월 대비 주택담보대출의 취급기관별 증가액은 예금은행이 5.0조원 증가했으나, 비은행예금취급기관은 0.1조원 감소. 비은행예금취급기관 주택담보대출은 2개월 연속 감소
 - 지역별로는 서울 1.4조원, 경기 1.0조원으로 비교적 크게 증가함. 서울은 6월 이후 매월 1조원 수준의 증가세가 지속되고 있음.
 - ※ 전월 대비 서울 주택담보대출 증가액 : 6월 0.9조원, 7월 1.2조원, 8월 0.9조원, 9월 1.2조원, 10월 1.8조원, 11월 1.4조원
 - 전년 말 대비 11월까지의 서울 주택담보대출 증가액은 9.3조원이며 경기는 8.1조원 수준임. 서울과 경기의 주택담보대출 증가액이 전국 가계대출 증가액의 34.2%를 차지

■ 서울·경기 중심 주택담보대출 증가세 이어질 듯

- 시중 금리와의 차이가 축소되면서 공적자금의 주택담보대출이 9월까지 감소했으나, 공적자금의 금리인하 조치 등으로 10월 이후 공적자금의 주택담보대출도 다시 증가세로 전환
 - ※ 공공의 주택대출은 기타금융기관 대출로 분류되어 예금취급기관의 가계대출에 포함되지 않음.
 - 주택금융공사와 국민주택기금 대출인 기타금융기관 주택담보대출은 4월 이후 지속적으로 감소하였으나, 10월부터 증가하기 시작해 11월에는 전월 대비 0.8조원 증가함.
 - 6월 말 적격대출의 금리가 인하되었고 9월 말 국민주택기금대출의 금리도 인하되면서 공적자금의 주택담보대출이 증가세로 전환된 것으로 판단됨.
- 서울·경기를 중심으로 주택거래가 활발히 이뤄지면서 주택담보대출을 중심으로 가계대출이 증가하고 있고 당분간 이러한 증가세가 이어질 것으로 전망됨.
 - 2014년 하반기 이후 비교적 주택가격이 높은 서울과 경기를 중심으로 주택 거래량이 증가하면서 주택담보대출 증가세를 견인함.
 - 계절적 비수기임에도 불구하고 2015년 1월까지 수도권을 중심으로 주택거래가 활발하게 이루어지고 있어 가계대출 증가세가 당분간 이어질 것으로 전망됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
2. 11	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> ● 국고국 주최, '종합심사낙찰제 개선 TF 전문가 회의'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여 - 종합심사낙찰제 개선 방안 논의
2. 12	한국수력원자력	<ul style="list-style-type: none"> ● 월성원자력본부 주최, '특수계약심의위원회'에 건설정책연구실 김민형 실장 심의위원으로 참여
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> ● 경제예산심의관실 국토교통예산과 주최, '중기재정계획 주택작업반 Kick-Off 미팅'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 주택작업반 연구계획서 검토
2. 16	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> ● 기술정책과 주최, '건설 분야 일자리 창출 대책 수립을 위한 T/F 회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 분과 자료 발표
	서울경제TV	<ul style="list-style-type: none"> ● '이진우의 기센부동산'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 출연 - '최근 건설 3저와 향후 부동산시장 영향 및 전망'에 대한 토론
2. 24	경기도청	<ul style="list-style-type: none"> ● 예산담당관실 주최, '지방보조금 심의회'에 건설경제연구실 이승우 연구위원 참여 - 민간 및 자치단체 사업 보조 심의
	국토교통부 등	<ul style="list-style-type: none"> ● '2015년 상반기 공사비 산정기준 분과회의'에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 공사비 산정기준 심의

■ 「민간투자사업 추진 일반과정」 2차 개설

- 기간 및 장소 : 2015. 4. 21(화)~23(목), 건설회관 9층 연수실
- 교육 대상 : 관련 실무자, 유관기관 및 단체 임직원
- 교육 과정 : 민간투자사업(BTO/BTL)에 대한 이해와 추진 전략, 사업성 분석 및 제도 등
- 문의 및 참조 : 기업지원팀 교육 담당(02-3441-0691, 0848), 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 「CERIK 도서 회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물에 관심이 있고 이를 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영
- 도서 회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 각종 연구 발간물, 정기 간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

LH 아파트 하자, 규제가 낳았다

최근 LH 아파트에서 하자가 급증했다고 한다. 국회에서 공개된 자료를 보면 LH 아파트의 하자 발생 가구수는 2010년까지는 전체 가구의 10% 내외였으나, 2012년 이후로는 30% 이상으로 3배 이상 크게 늘었다. 자재별로 보면 창호, 가구, 도배, 타일, 마루 순으로 하자율이 높았다. 골조 균열도 2012년 22건에서 2014년 38건으로 증가 추세이다. 사실 그동안 LH 아파트에서 하자가 증가할 것이라는 우려가 많았다. 그 이유로는 실시설계 미흡, 발주처의 관리인력 부족, 지급 자재 품질 저하, 시공 중 건설사 부도, 공사기간 부족, 저가 낙찰 등이 지적되고 있다. 이 중 실시설계 품질 제고나 관리인력 확충, 건설사 부도 대응 등은 LH 내부적으로 해결 가능한 것이다.

가장 큰 문제는 외부 규제에 의하여 품질이 저하된다는 지적이다. 특히 지급 자재는 LH 내부는 물론 건설사에서도 최근 하자가 증가된 직접적인 원인으로 지적하고 있다. 2011년 이후 LH 아파트 공사에서는 발주자가 지급하는 자재가 크게 늘어났는데, 그 이유는 중소기업청에서 2010년에 도입한 ‘공사용자재의 발주자 직접 구매’ 제도 때문이다. 명칭이 조금 복잡하지만, 2008년에 폐지되었던 관급자재 제도를 다시 부활한 것이다.

그런데 중소기업청의 규제는 과거의 관급자재 제도보다 규제 강도가 훨씬 강하다. LH는 물론 대부분의 공공공사 현장에서는 레미콘이나 아스콘, 싱크대, 위생도기 등을 조달하면서 120개 품목의 자재나 설비는 무조건 중소기업 제품을 구매해야 하고, 대개 해당 조합을 거쳐 공급받는다. 물론 중소기업 제품일지라도 우수한 품질의 제품이 많다. 그러나 경쟁이 배제된 채 조합원사에게 물량이 분배되는 현실에서는 품질 향상의 유인이 낮다. 또, 품질이 낮거나 원거리에서 납품되더라도 시공사가 이를 거부하기 어렵다.

결국, 건설자재의 품질 향상을 유도하고, 하자 책임을 일원화하려면 ‘발주자의 공사용자재 직접 구매’ 제도를 개선해야 한다. 시공자에게 자재 구매 권한을 박탈한 상태에서 시공 품질에 책임을 묻는 것은 합리적이지 않다. 우리의 품질에 책임을 부과하려면 조리사에게 식재료를 선택할 권한을 주어야 하고, 그에 걸맞은 비용이 지불되어야 하기 때문이다.

저가 낙찰도 개선해야 한다. 과거로부터 LH 발주 공사는 여타 공공기관에 비하여 낙찰률이 낮았다. 더구나 최근 부채 문제가 불거지면서 원가 절감의 일환으로 낙찰률을 낮추려는 시도가 더 강해져 왔다. 그런데 표면상으로 공사비를 절감했다고 하나, 최근 하자보수비용 증가나 구조물 수명 단축, 개보수 비용 증가, 주거 만족도 등을 고려할 때 과연 LH에서 실질적으로 비용을 절감했는지는 분명치 않다. 이제는 눈앞의 공사비보다 생애주기비용을 낮추는 것이 더 중요하다는 인식 전환이 요구된다. <중앙일보, 2015. 2. 6>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)