

제357호 (2012. 4. 23)

■ 경제 동향

- 2월 국내 건설수주 100.4% 증가

■ 정책·경영

- 커버드본드 도입이 필요한 시점, 활성화 속도는 더딜 듯
- 4·11 총선 이후 부동산 정책·제도의 변화 전망

■ 정보 마당

- 2012년 런던 하계 올림픽 공원-친환경적 지역 재개발 모범 사례

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 건설 위기의 세 얼굴

2월 국내 건설수주 100.4% 증가

- 공공·민간 모두 양호, 발전소 및 대형 석유화학 시설 수주에 기인 -

■ 전년 동월 대비 100.4% 증가, 2월 수주로는 역대 최대

- 2월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월비 100.4% 증가, 자료가 작성된 1976년 이후 2월 실적으로는 역대 최대액인 8조 1,926억원을 기록함.
- 2월 실적으로는 공공수주가 역대 세 번째로 높은 2조 1,752억원을, 민간수주가 역대 가장 높은 수주액인 6조 174억원을 기록함.
- 전력난을 해소하기 위한 발전소 수주가 증가한 가운데 석유화학과 관련된 대형 민간 플랜트 수주까지 발생해 공공과 민간 모두 토목 공종에서 높은 실적을 보임.

■ 공공 부문 발전소 수주로 높은 실적, 건축 부문은 기저 효과로 증가

- 2월 공공수주는 토목수주가 높은 실적을 보이고 건축수주가 기저 효과에 따른 증가로 전년 동월 대비 55.7% 증가한 2조 1,752억원을 기록, 7개월 연속 증가세를 지속함.
- 공공 토목수주는 태안 화력발전소 수주의 영향으로 전년 동월 대비 49.7% 증가, 2월 수주로는 역대 두 번째로 높은 1조 8,191억원을 기록함.
- 공공 주택수주는 지난해 2월 수주가 부진한 데 따른 기저 효과로 전년 동월비 507.4% 급등, 비주택 건축수주 또한 공공기관 지방 이전 관공서 공사의 증가로 12.6% 증가함.
- 결국, 공공 건축수주는 전년 동월 대비 96.2% 증가한 3,562억원을 기록함. 다만, 지난 2005년부터 2011년까지 2월 공공 건축수주의 평균이 대략 4,000억원인 것을 감안하면, 예년 실적에는 다소 못미친 것으로 분석됨.

<2012년 2월 건설 수주>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2011. 2월	4,087.7	1,396.7	1,215.2	181.6	30.7	150.9	2,691.0	560.0	2,131.0	1,183.0	948.1
2012. 2월	8,192.6	2,175.2	1,819.1	356.2	186.2	170.0	6,017.4	3,078.3	2,939.2	1,412.4	1,526.7
증감률	100.4	55.7	49.7	96.2	507.4	12.6	123.6	449.7	37.9	19.4	61.0
2011. 1~2월	9,014.3	2,726.8	1,968.0	758.8	241.7	517.0	6,287.6	1,894.5	4,393.1	2,764.5	1,628.5
2012. 1~2월	15,225.9	4,148.6	2,812.4	1,336.2	929.8	406.4	11,077.3	4,185.1	6,892.3	4,231.7	2,660.6
증감률	68.9	52.1	42.9	76.1	284.7	-21.4	76.2	120.9	56.9	53.1	63.4

자료 : 통계청(민간 수주는 국내외국기관과 민자 수주액이 포함된 금액임)

■ 민간 부문, 발전 및 플랜트 수주 영향으로 2월 수주로는 역대 최대

- 민간수주는 대규모 플랜트 수주와 비주택 건축수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 123.6% 급등한 6조 174억원을 기록, 2월 수주로는 역대 최대액을 경신함.
 - 토목수주는 복합화력발전소와 대규모 석유화학 플랜트 수주의 영향으로 전년 동월 대비 449.7% 급등, 2월 실적으로는 역대 최대액인 3조 783억원을 기록함.
 - 민간 주택수주는 전년 동월비 19.4% 증가한 1조 4,124억원을 기록함. 2001~10년 간 2월 수주 평균이 대략 1.8조원인 것과 비교하면 예전 수준에 이르지 못함.
 - 한편, 비주택 건축수주는 61.0% 증가한 1조 5,267억원으로 양호한 실적을 기록함.

■ 건축에선 관공서 수주가, 토목에선 발전 및 송전, 기계설치 수주가 크게 증가

- 건축 공종을 세부 공종별로 나눠본 결과 기타 수주를 제외하고 모두 호조를 보임.
 - 관공서 수주가 전년 동월 대비 103.3% 급등했으며, 공장 및 창고 수주도 68.6% 증가함. 주택과 사무실 및 점포 수주도 각각 31.7%, 38.6%가 증가해 양호한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 발전 및 송전, 기계설치 수주가 전년 동월 대비 두 배 이상 증가함.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 246.8% 증가한 5,411억원을 기록함.
 - 반면, 철도 및 궤도, 토지조성 수주는 각각 86.3%, 67.9% 감소해 부진하였음.
 - 한편, 발전 및 송전 수주는 공공뿐만 아니라 민간도 높은 실적을 보여 전년 동월 대비 730.3% 급등, 월간 실적으로는 1976년 이후 역대 최대액인 2조 2,774억원을 기록함.
 - 기계설치 수주 또한 214.6% 증가한 1조 6,444억원으로 높은 실적을 나타냄.

<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	항만 및 공항	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치
2012. 2월	1,598.6	785.5	484.8	383.9	42.5	541.1	22.0	84.0	145.8	2,277.4	1,644.4
증감률	31.7	38.6	68.6	103.3	-23.8	246.8	-86.3	48.0	-67.9	730.3	214.6
2012. 1~2월	5,161.5	1,361.9	1,023.1	614.7	67.3	734.5	103.6	113.4	274.0	3,290.6	2,112.6
증감률	71.7	60.5	63.8	11.6	-44.7	76.8	-87.4	-36.8	-45.6	426.8	138.2

자료 : 통계청

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

커버드본드 도입이 필요한 시점, 활성화 속도는 더딜 듯

- 장기 자금 조달 수단 활성화 속도에 맞춰 고정 금리 비중 상향 속도도 조절해야 -

■ 가계대출 구조의 건정성 확보를 위해 커버드본드 활성화 요구

- 2011년 말 현재 주택담보대출은 912.9조원에 달하는 가계부채 중 45.4%를 차지하는데다 변동금리대출 및 만기일시상환대출의 비중이 높아 구조적으로 취약함.
 - 주택담보대출은 364.9조원(은행 306.1조원, 비은행 83.1조원)으로 가계대출의 45.4% 차지
 - 예금은행 잔액 기준 고정금리대출 및 특정금리연동대출의 비중은 9.9%(2012년 2월)에 불과
 - 2011년 12월 한국은행의 가계금융조사(부가조사)에 따르면 만기일시상환대출 가구의 비중이 33.8%에 이룸. 원리금 분할 상환(56.5%) 가구도 거치 기간을 적용받는 대출이 많아 원금 상환 없이 이자만 납입하는 대출의 비중이 높음.

※ 한국은행 금융안정보고서(2011.4)에 따르면 4대 시중 은행의 수도권 주택담보대출 기준(2010년 말 기준)으로 원금 상환 없이 이자만 납입하는 대출의 비율이 78.4%에 달함.

- 금융 당국은 커버드본드(Covered Bond) 활성화를 가계대출 구조의 건정성 확보를 위한 주요한 과제로 삼음(가계부채연착륙종합대책, 2011. 6. 29).
 - 고정금리·비거치식 분할상환대출의 비중이 2016년 말까지 전체 주택담보대출의 30% 수준까지 상향될 수 있도록 유도함.
 - 은행의 고정금리·비거치식 분할상환대출 지원을 위해 은행의 커버드본드 발행 활성화를 추진하고 커버드본드 발행의 모범 규준을 제정하고 시행함.

■ 금융 위기 이후, 전세계적으로 커버드본드 안정성 부각

- 커버드본드는 장기 자금 조달 수단이라는 점에서는 MBS(Mortgage Backed Securities, 주택저당증권)와 동일하나 이중청구권이 존재하여 높은 신용도를 형성하고 조달 금리 및 유동성 위험이 낮음.
 - 커버드본드는 금융기관이 장기 자금 조달을 위해 모기지과 같은 우량 보유 자산을 담보로 발행하는 일종의 담보부채권 형태임.
 - 발행 금융기관 도산시 담보 자산과 커버드본드는 도산 절차로부터 분리됨. 투자자는 우선상환권을 갖고 담보 자산으로 상환 재원 부족시 발행기관의 여타 자산에 대한 청구권도 보유하여 이중청구권을 가짐.

- 커버드본드는 유럽에서 발달하였으나, 금융 위기 이후 커버드본드의 안정성이 부각되면서 미국과 캐나다를 중심으로 달러화 표시 커버드본드의 발행도 증가하고 있음.
 - 커버드본드는 모기지과 채권 발행이 결합되면서 독일에서 최초로 도입되었고, 1990년대 중반 이후 유럽 지역에서 활성화되기 시작함.
 - 커버드본드는 이중청구권 등에 힘입어 금융 위기하에서도 낮은 변동성을 보이며 안정성과 수익성을 동시에 확보함.
 - 금융 위기 이후 MBS 대비 비교 우위가 부각되면서 전세계적인 성장세를 지속
- 국내에서의 커버드본드는 관련 법 제정 미비로 민간 금융회사의 발행은 더딘 상황임.
 - 2009년 5월 국민은행이 10억 달러 규모의 커버드본드를 발행하였으나 법적 불확실성으로 낮은 신용 등급이 부여됨.
 - 2010년 7월 주택금융공사가 5억 달러 규모의 커버드본드를 발행했고 「주택금융공사법」에 근거해 법적 분쟁 소지가 없음에 따라 국가 신용 등급보다 높은 등급을 부여받음.
 - 2011년 6월 주택금융공사는 2,500억원 규모의 원화 표시 커버드본드를 최초로 발행함.

■ 커버드본드 활성화를 위한 제도적 장치 필요

- 가계금융의 건전성 차원에서 커버드본드의 활성화는 필요하며 이를 위한 법률 및 제도적 장치가 마련되어야 할 것임. 그러나, 국내 「민법」상 규정이 없는 내용 등이 존재하여 도입을 위한 면밀한 검토가 필요한 것으로 판단됨.
 - 파산시 발행기관과 담보 자산의 절연성, 투자자의 우선청구권, 부동산 등기의 공신력(국내 민법상 규정 없음) 등의 확보를 전제할 때 커버드본드는 활성화될 것임.
- 제도적 · 시장적 상황을 고려할 때 커버드본드 활성화라는 목표는 장기화될 가능성이 높다는 점에서 고정금리 · 비거치식 분할상환대출 비중의 상향 작업 속도 조절도 함께 검토해야 할 것으로 예상됨.
 - 기존의 장기 자금 조달 수단인 MBS는 1999년에 국내 도입되었으나, 예금 위주의 조달 방식이 지속되면서 여전히 활성화되지 못함.
 - 장기 자금 조달 수단이 활성화되지 않는 상황에서의 무리한 정책 목표(고정금리 · 비거치식 분할상환대출의 비중을 2016년까지 30% 달성)는 부작용을 초래할 가능성도 존재

허윤경(연구위원 · ykhr@ceri.k.re.kr)

4 · 11 총선 이후 부동산 정책 · 제도의 변화 전망

- 구체적인 주택시장 활성화 방안에 대한 정치권의 관심 증대 가능성 -

■ 4 · 11 총선과 부동산시장에서의 침체 회복에 대한 기대감

- 제19대 국회의원을 선출하는 4 · 11 총선이 현재 여당인 새누리당의 과반수 의석 확보로 끝이 났지만, 야당인 민주통합당의 의석 수도 크게 증가함에 따라 민감한 법안에 대해 첨예한 세(勢) 대결 국면의 전개 가능성이 높아졌음.
- 연말 대선을 앞두고 현재 부동산시장에서는 2008년 말 이후 지속되고 있는 주택 가격의 하락세와 거래량 급감, 수요 심리의 위축과 전세 가격 고공 행진 등 현안의 처리 방향을 둘러싼 정치권의 동향에 대해 관심이 큰 편임.

■ 여 · 야 공약의 비교

- 여당의 공약 중 눈길을 끄는 것은 주택 거래 활성화를 위해 Δ DTI(Debt To Income, 총부채상환비율) 규제 철폐를 내세우고 있다는 점이며, 그 밖에 Δ 전 · 월세 상한제 도입 Δ 서민용 주택바우처제도(Housing Voucher) 시행 Δ 보금자리주택 정책의 재검토 및 공공임대주택 건설 확대 Δ 도시재생사업 보완 등을 들 수 있음.
 - 부동산시장의 침체가 장기화됨에 따라 서민에게까지 고통이 확산되고 있는 점을 감안하여 DTI 규제 철폐를 통한 주택 거래의 회복으로 경기 회복의 긍정적 효과 기대
- 민주통합당 등 야권에서는 가계부채의 총액이 2011년 말 기준 900조원을 상회하고 있어 DTI 규제의 철폐로 가계부채 부실화를 더욱 심화시킬 수 있다는 이유로 반대
 - Δ 전 · 월세 상한제 도입 Δ 저소득층에 임차료 일부를 현금으로 지원하는 보조금(Housing Voucher) 지급 등 주거 복지 강화를 제시
- 여 · 야 간 공약을 비교해볼 때, DTI 규제에 대한 입장 차이를 제외하고 사실상 대동소이하여 차별화를 발견하기는 어려운 편임.
 - 전 · 월세 규제 공약은 양당의 공통적인 제시 사항임. 다만 내용상 여당이 특정 지역을 대상으로 '부분 상한제'를 한시적으로 주장한 반면에 민주통합당은 모든 지역 세입자

를 대상으로 계약갱신청구권 1회 부여와 연간 5% 이내 상승률로 제한하는 ‘전면 상한제’를 상시적으로 내건 정도의 차이만 있음.

- 공공임대주택 건설도 같은 의견으로, 여당은 ‘2018년까지 임대주택 120만 가구 건설’, 야당은 ‘매년 12만 가구 건설과 공공전세주택 물량 확대’ 제시
- 이러한 ‘공약(公約)’의 실천을 위한 재원조달방안에 대해서는 여·야 모두 뚜렷한 해결책에 대한 제시가 없어 단순히 ‘공약(空約)’이 될 가능성도 배제할 수 없음.
- 공공임대주택 건설에는 18조~36조원 정도의 국가 보조금이 추가 소요될 것으로 예상되지만 재원 조달에 대한 구체적인 언급이 없음.
- LH공사와 SH공사의 부채에 대한 해결책도 분명하지 않아 실효성을 기대하기 곤란

■ 향후 부동산정책 · 제도의 변화 전망

- 현재 여·야가 발표한 대부분의 부동산 공약들은 전세시장 안정과 임대주택 공급 확대 등 주거 복지에 집중되고 있음.
- 주택시장 전반의 현안이라고 할 수 있는 심각한 거래 위축과 전세시장 불안 해소 문제는 관심 대상에서 누락되어 있음.
- 그러나, 전·월세 상한제는 단기적으로 전세가 파동을 재연할 가능성이 있고, 임대주택 공급의 확대는 재원 확보 방안에 대한 제시가 없어 추진 동력이 의문시됨.
- 물가 안정 및 일자리 창출 등에 국민 관심이 모아지고 있는 점을 감안하면 주택시장 활성화 방안에 대한 정치권의 관심이 구체화될 가능성이 분명히 있음.
- 다만, 이번 총선에서 여당이 여전히 과반수 의석을 차지했지만, 가계 부채의 급증과 가계 부실화 심화, 부자 감세, 주택 가격 안정 지속 등을 앞세운 야당의 반대를 어떻게 설득하고 부동산시장을 정상화시켜 나갈 수 있을지가 관건임.
- 결국 경기 및 부동산시장의 침체로 인한 서민 생활의 피로 누적이 대선까지의 과정에서 일정한 메시지로 구체화될 경우 지지 기반 확대에 목마른 정치권의 반응과 이에 따른 입법으로의 결과물을 주목할 필요가 있음.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

2012 런던 하계 올림픽 공원-친환경적 지역 재개발 모범 사례*

- 대회 개최 후 시설물 운영까지 철저히 계산, 지역 경제 활성화 추진 -

■ 오염된 환경과 낙후된 지역 경제를 되살리는 기회로

- 영국 총리와 런던시 시장이 앞장서 2012년 런던 하계 올림픽을 역사상 가장 환경 친화적인 올림픽인 동시에 지역 재개발의 모범으로 만들었음.
 - 올림픽 개최 부지는 각종 산업 폐기물이 매립된 공장 지대였으나, 오염된 200만 톤 가량의 토양을 치환 정화하고 폐수로 오염된 수로를 복구시켜 생태 탐방 시설을 갖춘 수변 올림픽공원으로 탈바꿈시킴.
- 런던 동부 외곽에 위치한 리 벨리(Lea Valley)는 영국 전역에서 가장 높은 실업률과 가장 낮은 소득 수준을 보이는 낙후 지역이었으나, 올림픽 시설물의 확충과 연계된 지역 주민의 고용우대정책 등으로 지역 사회의 발전과 취약 계층의 포용을 도모하였음.
 - 올림픽 시설물 공사의 현장 근로자 중 약 20%는 지역 주민 출신이며, 이 중 상당수는 실업 상태에서 직업 훈련을 거쳐 기술직 고용자로 거듭남.
- 올림픽 시설물 건설 사업을 주도한 올림픽 조달청(Olympic Delivery Authority)은 대회 개최 후 시설물 운용 측면에서의 경제성과 실용성을 강조하였음.
 - 올림픽 조달청은 대회 개최 후에도 장기적으로 사용 가능한 경우에만 영구 시설물로 건설하고, 그 외 시설물은 모두 임시 구조물을 활용한다는 원칙을 세움.
 - 올림픽 주경기장의 2만 5,000석은 영구 관람석으로 건설되지만 나머지 5만 5,000석은 임시 관중석으로 대회 개최 후 철거될 예정이며, 농구 경기장 전체는 임시 구조물로 대회를 치른 후 사용된 모든 부재들을 해체하여 재활용할 계획임.

■ 친환경성을 고려한 시설물로 건설

- 올림픽 조달청이 시설물 계획 시점인 2007년에 설정한 친환경성에 대한 목표는 대다수 충족되거나 능가하였음.

* 본고는 런던 올림픽 조달청(ODA) 홈페이지상의 관련 자료와 Building Magazine(2012.3.9)의 “The Greenest Show on Earth” 기사 등을 요약 정리한 것임.

- 건설 자재의 67%가 철도, 바지선 같은 친환경 교통 수단을 통해 조달. 당초 목표는 50%
- 기존 시설물의 해체시 발생한 폐자재의 98%와 시공 과정에서 배출된 건설 폐기물의 99.5%를 올림픽 공원 조성 사업에 재활용. 당초 목표는 각각 90%
- 수자원의 57%를 건축물 내부의 절수 설비나 지붕 등에 설치된 우수 집수 시스템 등을 통해 절감. 당초 목표는 40%
- 모든 관람객들은 100% 대중교통을 이용한다는 목표하에, 올림픽 시설물과의 철도 및 지하철 연계를 강화하고 올림픽 공원 내 35km의 보행로 및 자전거 도로를 설치함.
- 올림픽 경기장과 선수촌 신축 등은 각종 친환경 설계 기법을 적용하여 시공 및 사용 단계의 탄소 배출량을 저감하거나 에너지 소비량을 최소화하였음.
 - 올림픽 공원 시설물 중 가장 친환경 시설물로 알려진 사이클 경기장은 에너지 사용량을 줄이기 위해 100% 자연 환기 시스템과 자연 채광 조명을 활용함.
 - 올림픽 주경기장은 자원 투입량을 최소화하기 위해 참조 건물에 비해 75% 이상 가벼운 경기장으로 건설되며, 저탄소 콘크리트를 활용해 탄소 발생량을 40% 이상 저감시킴.
 - 올림픽 선수촌의 건물들은 영국의 친환경 주택 코드 레벨 4 수준으로 설계되어 일반 법규 기준보다 25% 이상 에너지 효율적인 건물로 건립됨.
 - 폐목재를 활용하는 바이오 매스 보일러를 설치하였고, 올림픽 시설물 전체의 전력 요구량 중 11%를 풍력발전 등의 신재생 에너지원으로 공급하였음.

■ 평창 동계 올림픽 준비와 시사점

- 2012년 런던 하계 올림픽 시설물의 건설 과정은 2018년 평창 동계 올림픽의 개최를 준비하고 있는 우리나라에 시사하는 바가 큼.
 - 영국 정부와 올림픽 조달청이 영국의 친환경 기술을 전 세계적으로 알리는 홍보의 장으로 여기고 있으며, 대회 개최 후 시설물 운영의 손익까지 철저히 계산하여 지역 경제의 활성화를 추진한 점에 주목해야 함.
 - 올림픽 준비 초기부터 부지 조성, 경기장, 선수촌, 기반 시설 등 올림픽 관련 시설 전 분야에 걸친 녹색화 전략을 수립하였고 그 수행 결과를 계량화하여 홍보하고 있음.
 - 일회성 스포츠 이벤트 성격을 초월하여 중장기적 관점에서 지역 사회와 경제 발전을 염두에 두고 시설물 운영과 활용 계획을 구체적으로 수립한 것을 참고해야 할 것임.

김원태(연구원 · wontkim@ceri.k.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요내용
4. 16	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양예산과 주최, 국가재정전략회의의 관련 부처 협의를 위한 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 국가재정전략회의의 국토부 안건에 대한 자문(관련 부처 과장 참석)
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 재정담당관실 주최, 국가재정운용계획 SOC작업반 회의에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 재정운용계획 중 SOC 분야의 예산 확보에 대한 자문
4. 20	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 기술정책과 주최, 건설기술진흥기본계획 전문가 회의에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 건설기술진흥기본계획 중 건설기술인력분과에 대한 자문
		<ul style="list-style-type: none"> 건설경제심의관실 주최, 건설공사발주입찰제도 개선 TFT 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 건설산업 업역 체계 개선 방안에 대한 주제 발표 및 토의
		<ul style="list-style-type: none"> 공공주택건설추진단 주최, 보금자리주택공급 민간 참여 TFT 5차 회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 보금자리주택 건설에의 민간 참여 방안에 대한 자문
		<ul style="list-style-type: none"> 건설경제과 주최, 건설산업공생발전실무위원회 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 적정 공사비 확보 및 적정 하도급대금 적기 지급 방안, 행정 제재 합리화 방안, 부실 업체 보증 심사 강화 방안 등 자문

■ ‘민간투자사업 회계·세무 실무 과정’ 개설

- 일자 및 장소 : 4. 26(목), 건설회관 9층 연수실
- 교육 내용 : SOC 민간투자사업(BTO/BTL)에 대한 회계 처리의 이해 및 법인세/부가가치세 등 세무 이해와 유의 사항 등 실무를 중심으로 구성
- 문의 및 참조 : 교육팀(02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ ‘주택시장의 구조적 변화를 고려한 주택공급제도 개선 방안 세미나’ 개최

- 일시 및 장소 : 5. 8(화) 오후 2시, 건설회관 2층 중회의실
- 제1 주제 : 인구주택총조사 결과를 통해 본 주택시장의 구조 변화
(발제자 : 한국건설산업연구원 허윤경 건설경제연구실 연구위원)
- 제2 주제 : 주택시장의 환경 변화에 대응하는 주택공급제도의 개선 방안
(발제자 : 한국건설산업연구원 김현아 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 및 참조 : 기획팀(02-3441-0815, 0896), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

건설 위기의 세 얼굴

건설산업 위기론이 빠르게 확산되고 있다. 2008년도 글로벌 금융위기 이후 불어닥친 건설경기 침체가 5년째 지속되고 있는 것이다. 건설시장이 성장의 한계에 직면하고 있다는 주장이 점차 힘을 얻어가고 있다. 주택시장은 인구 구조의 변화와 베이비 붐 세대 은퇴 등의 영향으로 장기 침체의 가능성이 높게 점쳐지고 있다. 또한 건설시장의 한 축을 담당해 온 공공부문의 사회간접투자 역시 복지 분야 재정 수요에 밀려 장기적으로 축소가 불가피하다는 전망이 우세하다. 건설산업은 지금 ‘시장의 위기’에 직면해 있는 것이다. 그런데 건설산업은 시장의 위기 이외에 또 다른 심각한 위기를 두 가지 더 겪고 있다.

그 중 하나가 ‘문화의 위기’이다. 시장의 위기가 건설산업 외부의 위기라면 문화의 위기는 내부의 위기이다. 건설산업에서 문화란 건설제도와 더불어 건설인들의 의식과 행동을 총체적으로 의미한다. 지금 국내 건설산업은 바로 이 제도와 의식과 행동의 여러 측면에서 심각한 위기의 특성을 표출하고 있다. 견고한 업역 이기주의, 시장보다는 정부와 제도에 기대려는 의식, 수직적 관계의 틀을 벗어나지 못하고 있는 관행 등은 여전히 건설산업의 전형적인 문화로 남아 있다. 그 결과 우리 건설산업은 아직도 시장 참여 주체들이 서로 신뢰할만한 경쟁과 협력의 질서를 구축하지 못하고 있는 것이다.

또 다른 하나는 ‘이미지의 위기’이다. 국민들은 여전히 건설산업을 후진적 문화 행태를 벗어나지 못하는 낙후산업으로 인식하고 있다. 문화의 위기가 부른 이미지의 위기인 것이다. 건설산업이 여전히 문화적으로 정체된 수준을 뛰어넘지 못하고 있는 가운데 국민들의 가치기준은 날로 새로워지고 있다. 이제 국민들은 기업이나 산업을 시장을 넘어선 사회적 책임을 가진 존재로 인식하고 있다. 단순히 매출을 확대하고 수익을 많이 남기는 이기적인 기업들의 집단이 아니라 윤리적으로 보다 건전하고 사회에 적극 공헌하는 산업을 원하고 있는 것이다.

우리 건설산업은 지금 세 가지 위기의 얼굴을 하고 있다. 시장과 문화와 이미지의 위기가 뭉뚱그려져서 일그러진 모습을 하고 있는 것이다. 건설산업의 위기 타개는 결코 쉽지 않은 일이다. 당연히 세 가지 위기에 대한 동시적인 대응이 요구된다. 잘만하면 시너지 효과를 발휘할 수도 있다. 중요한 것은 위기에 대응하는 건설인들의 자세이다. 문제를 겉으로만 풀려고 해서는 해법을 찾기 어려울 것이다. 현상적 대응이 아닌 성찰적 자세가 요구된다. 단순히 양적으로 시장을 확대하려는 노력 못지않게 시장의 질적 변화의 원인을 발견하고 부응하려는 태도가 중요하다. 또한 정부와 세상을 탓하기 보다는 철저한 자기반성을 통한 문화와 이미지의 극복이 요구되는 시점이다. <건설경제, 2012. 3. 30>

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)