

# 건설동향브리핑

CERIK

제873호  
2022. 9. 19

## 정책동향

- ▮ 지방분권법-균형발전법 통합법률안의 주요 내용과 과제
- ▮ 시차와 미래 고려한 적정 수준의 SOC 투자가 필요한 때

## 산업정보

- ▮ 건설업 디지털 전환, '흐름은 분명하나 한계도 뚜렷'
- ▮ 2022년 2/4분기 건설업 경영 분석

## 건설논단

- ▮ 집 걱정 덜어주는 주택정책 기대한다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 지방분권법-균형발전법 통합법률안의 주요 내용과 과제

- 단순한 법률안 통합을 넘어, 실질적 균형발전 성과를 높이는 집행력 제고 필요 -

### ■ 통합 법률안의 배경

- 정부는 기존 「지방자치분권 및 지방행정체제개편에 관한 특별법(이하 지방분권법)」과 「국가균형발전 특별법(이하 균형발전법)」을 통합한 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법안」을 14일 입법예고 하였음.
  - 「지방분권법」은 자치분권종합계획의 수립 및 지방자치분권의 원칙, 추진과제 추진체계와 지방행정체제 개편에 관한 사항을 정한 법률임.
  - 「균형발전법」은 국가균형발전 5개년 계획의 수립 및 국가균형발전위원회의 설치, 국가균형발전특별회계 운용 관련 사항을 정한 법률임.
- 금번 통합 법률안은 윤석열 정부의 국정과제인 ‘지방분권, 균형발전의 통합 운영’을 위한 제도적 기반을 마련하기 위한 것임.
  - 개별 법률에 따라 자치분권위원회와 국가균형발전위원회로 추진체계가 분산되어 지방분권과 균형발전의 연계 문제가 지속되어 왔음.
  - 자치분권종합계획과 균형발전계획이 각각 수립되고 그에 속한 자치분권 과제와 균형발전 시책을 개별적으로 추진하는 결과를 초래해왔음.
- 정부에서는 금번 통합 법률안의 목적에 대하여 지역 간 불균형을 해소하고 지역 특성에 맞는 발전과 지방자치분권으로 지역이 주도하는 균형발전을 추진함으로써 국민 모두가 어디서든 균등한 기회를 누리는 지방시대를 구현하는 데 있다고 제시하고 있음.

### ■ 통합 법률안의 주요 내용

- 먼저 「지방분권법」과 「균형발전법」에 따라 각각 수립되었던 ‘자치분권 종합계획’과 ‘국가균형발전계획’은 ‘지방시대 종합계획’으로 통합하여 운영함.
  - 시·도 종합계획을 기반으로 중앙부처가 수립한 부문별 계획을 반영하여 ‘지방시대 종합계획(5년 단위)’을 수립하고, 이를 효율적으로 추진하기 위해 매년 시·도별, 부문별 시행계획 등을 수립·평가하게 됨.
  - 지방이 주도적으로 지역 특성에 맞는 사업 등을 계획하고, 중앙은 이를 포괄적으로 지원하는 상향식 운영 방식을 채택하여 지역의 주도성과 자율성을 확대한다는 취지임.

- 성장촉진지역 개발, 기업·대학·공공기관의 지방 이전 등 균형발전 시책과 권한이양, 사무구분체계 정비, 지방행정체제 개편 등 자치분권 과제를 규정함.
- 지역의 자생력을 확보하고 수도권 일극화 흐름을 바꾸는 대책의 일환으로 국정과제에 포함된 ‘기회발전특구’, ‘교육자유특구’에 관한 사항을 규정함.
  - ‘기회발전특구’는 비수도권에 대한 투자 촉진을 위해 지자체와 기업 간 협의에 따라 지정하는 지역을 말하며, ‘교육자유특구’는 공교육 내에서 다양한 형태의 교육이 제공될 수 있도록 지정·운영되는 지역임.
  - 기회발전특구에 대해선 지난 4월 지역균형발전특위에서 논의된 지방 이전 기업에 법인세와 양도소득세, 취득세 등 파격적인 세금 감면과 규제 특례를 제공하는 내용을 포함할 예정임.
- 현 ‘자치분권위원회’와 ‘국가균형발전위원회’를 통합한 ‘지방시대위원회’를 설치하여 지역이 주도하는 균형발전을 효과적으로 추진할 예정임.
  - 위원회는 위원장부위원장 각 1명을 포함한 32명 이내의 위원으로 구성하며, 그 밖의 필요한 경우에 대통령비서실 수석비서관 등도 회의에 참석할 수 있도록 함.

<표 1> 자치분권위원회와 균형발전위원회 개요

| 구분   | 자치분권위원회   | 국가균형발전위원회  |
|------|---|--|
| 근거   | ■ 「지방분권법」 제44조  | ■ 「국가균형발전법」 제22조   |
| 성격   | ■ 대통령 소속 자문위  | ■ 대통령 소속 자문위   |
| 위원   | ■ 27명(위촉직 24명, 당연직 3명)  | ■ 34명(위촉직 19명, 당연직 15명)  |
| 위촉직  | ■ 24명<br>- 학식과 경험이 풍부하고 국민의 신망이 두터운 사람 중에서 대통령이 위촉<br>※ 대통령 추천 6명, 국회의장 추천 10명, 「지방자치법」 제165조에 따른 지방자치단체의 장 등의 협의체의 대표자가 각각 2명씩 추천하는 8명 | ■ 19명<br>- 지자체 협의체 대표자가 추천한 자<br>- 국가균형발전에 관한 학식과 경험이 풍부한 자<br>※ 과반수는 위촉일 현재 1년 이상 非수도권에 주소를 둔 자     |
| 당연직  | ■ 3명<br>- 기재부·행안부장관 및 국무조정실장  | ■ 15명<br>- 기재부·교육부·과기부·행안부·문체부·농림부·산업부·복지부·환경부·여가부·국토부·해수부·중기부장관 및 시도지사·시군구청장협의회 대표자                 |
| 존속기간 | ■ 5년('18.3.20.~'23.3.19.)   | ■ 없음   |
| 기능   | ■ 자치분권 종합계획 수립<br>■ 권한이양 및 특행기관 정비<br>■ 주민참여, 중앙-지방간 협력 등<br>■ 지자체 통합 등 행정체제 개편   | ■ 국가균형발전 계획 수립<br>■ 국가균형발전 정책조정·심의·의결<br>■ 국가균형발전특별회계 의견제출<br>■ 공공기관 지방이전, 혁신도시 활성화<br>■ 인구감소지역 시책추진 |

자료 : 행정안전부 보도자료(2022.9.13), '지방분권법-균형발전법 통합법률안 입법예고'

- 기존 「균형발전법」 상의 ‘국가균형발전특별회계’ 를 지방시대 종합계획 및 지역균형발전 관련 사업의 효율적 추진을 위해 ‘지역균형발전특별회계’ 로 명칭을 변경함.
  - 위원회의 지역균형발전시책 투자방향 및 특별회계 예산편성에 관한 의견 통보 기한을 연장하는 등 운영 절차를 효율화함.

### ■ 통합 법률안의 실효성 제고 방향

- 이전 정부에서도 지역균형발전은 중요한 정책과제로 다루어졌으나, 균형발전정책의 실질적인 성과에 대해 국민의 체감도는 여전히 낮은 상황임.
  - 그동안의 다양한 균형발전정책들이 추진되었으나, 여전히 비수도권의 고사화가 빠르게 진행되고 있으며, 지역의 자생적 역량을 확보가 요원한 상황임.
- 이렇게 균형발전정책의 성과가 낮은 것은 정책 추진의 일관성, 지속성이 결여되어 유사하고 중복적인 사업들이 양산되고, 지역 발전과 직결되는 구체적인 계획의 수립과 집행이 이루어지지 못했기 때문임.
  - 통합법률안의 ‘지방시대위원회’ 의 역할이 중요함. 지역의 특성과 잠재력 등을 고려한 실질적인 정책의 기획 및 실행, 정책 수행의 성과평가를 통한 정책의 신뢰성 제고 등 컨트롤타워의 역할을 수행할 수 있도록 위원회 구성 및 심의절차 등 실질적인 운영에 보다 많은 고민이 필요함.
- 또한, 지방분권과 국가균형발전은 다른 정책 분야라는 점에서 유기적인 통합의 효과를 거두기 위해선, 계획 수립 및 실행단계에 있어 보다 세심한 정책의 입안과 집행이 중요한 과제임.
- 단순한 법률적 통합에서 더 나아가, 그동안 정책 입안과 집행상에서 나타난 문제점과 개선 사항들을 과감히 개선하고, 정책효과를 극대화하기 위한 노력이 필요함.
  - 금번 통합법률안에 대한 부정적 의견 즉, 수도권에의 역차별 문제, 두 법률이 추구하는 실질적인 목표 달성 가능성에 대한 우려 등을 해소하기 위해선 법률안의 보완 및 실행계획의 수립, 집행의 실행력 확보를 위한 다양한 논의들이 함께 이루어질 필요가 있음.
- 이와 함께 지역 불균형의 가장 큰 원인인 지역 간 인프라의 불균형 해소에 대한 근본적인 정책대안의 실행력을 높이는 방안의 보완도 필요함.
- 중장기적인 관점에서 지역 인프라의 불균형 해소를 위한 실태진단과 지역 수요에 대한 파악을 통해 균형 공급을 위한 구체적인 계획 수립과 이행이 요구됨.

김영덕(선임연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

## 시차와 미래 고려한 적정 수준의 SOC 투자가 필요한 때

- 인플레이션 이후 경기 위축 가능성 ↑, 경제환경변화에 대응하는 SOC 투자 고려해야 -

### 2023년 SOC 예산, SOC 첨단화, 노후 SOC 안전투자 중심 25.1조원

- 2023년도 정부 예산안은 전년 대비 31.4조원 증가한 639.0조원인 가운데 SOC 예산은 전년 대비 2.8조원 감소한 25.1조원임.
  - 2023년 예산안은 새정부 첫 번째 편성 예산안으로 국정기조의 확실한 구현을 위해 확장재정에서 건전재정으로 재정기조의 전환 및 국정과제·핵심정책과제의 적극 이행을 목표로 함.
- SOC 예산은 지출구조조정 및 투자 효율화를 도모하며, 절감재원은 교통편의 증진, 기술혁신 기반, 안전확보 등 재투자를 계획하며 2023년 25.1조원으로 축소함.
  - (재구조화) 그동안의 지출확대를 감안하여 투자 적정화를 하되 계속사업은 적기 완공에 지장 없도록 연차소요를 지원하며, 지방도 개선과 같은 SOC 지방이양 계획을 이행하고, 기존 사업들을 통합 및 조정을 통해 성과중심체계로 개편 예정임.
  - (교통혁신) 권역간 이동을 위한 GTX, 신규 고속도로·국도, 비수도권 광역철도 등 주요 교통망 확충 및 차별 없는 편리한 대중교통 환경 조성을 위해 장애인 등의 이동권 보장을 위한 저상버스·콜택시 확대 및 운영비 등 정부 지원을 강화함.
  - (미래혁신 투자) 4차 산업혁명 시대 국토교통 분야 미래 먹거리 고정밀 전자지도, 도심항공교통, 개인형 이동수단 등 육성을 위한 기술혁신 지원
  - (안전투자) 국민체감도가 높은 교량·터널, 노후도로, 제방정비 등 분야를 중심으로 선제적 투자

<표 1> 2023년 SOC 예산안

(단위 : 억원)

| 구분           | 2022년 예산 | 2023년 예산안 | 비고                                      |
|--------------|----------|-----------|---|
| 도로           | 85,478   | 77,828    | · 건설(5.8 → 5.0조) · 관리(2.7 → 2.7조)       |
| 철도, 도시철도     | 85,756   | 77,644    | · 건설(5.4 → 4.3조) · 안전 등(3.1 → 3.5조)     |
| 해운항만         | 20,320   | 18,940    | · 해운(0.4 → 0.4조) · 항만(1.6 → 1.5조)       |
| 수자원          | 16,055   | 16,918    | · 하천관리(0.7 → 0.8조)                      |
| 지역 및 도시      | 30,439   | 22,760    | · 도시재생(0.9 → 0.6조)                      |
| 물류, 항공, 산단 등 | 41,635   | 38,656    | · 산단진입도로(0.3 → 0.2조), 항공·공항(0.4 → 0.3조) |
| 합계           | 279,683  | 251,213   | △28,470억(△10.2%)                        |

자료 : 기획재정부.

## ■ 인플레이션 대응 이후 경기둔화 대응 대비

- GDP의 구성요소는 소비, 투자, 정부지출, 무역수지로 인플레이션 대응으로 인한 소비와 투자 위축이 불가피한 가운데 무역수지 역시 적자를 보여 정부지출이 다른 시기보다 중요함.
  - 민간소비는 전년 동기 대비 1분기(4.3%)에 이어 2분기(3.9%)에도 증가세가 이어지고 있으나, 증가 폭이 둔화됨.
  - 투자는 설비투자과 건설투자 모두 전년 동기 대비 1분기에 이어 2분기에도 (-)를 기록한 가운데 건설투자는 2020년 4분기부터 (-)를 기록함.
  - 무역수지는 4월(-24.8억 달러)부터 7월(-48.0억 달러)까지 수출액보다 수입액이 더 큰 무역수지 적자가 지속되고 있으며, 적자 폭이 확대됨.
- 최근 물가상승률이 둔화된 가운데 인플레이션 이후 경기 위축 가능성이 커지고 있으며, 물가상승률 둔화보다 경기 위축이 빠를 경우 스태그플레이션에 진입할 위험성이 상존함.
  - 소비자물가상승률은 전년 동월 대비 올해 7월(6.3%)까지 지속적으로 확대되었으나, 8월 들어 5.7%를 기록하며 소폭 둔화됨.
  - 내년도 예산안 총액은 증가하였으나, 생산 활동과 무관한 이전지출 성격의 복지, 교육 등 예산이 증가함에 따라 실질적인 정부 지출은 크지 않음.

## ■ 시차와 미래를 고려한 SOC 투자의 적정 수준 유지 필요

- 최근 물가상승률이 소폭 둔화된 가운데 상승세가 내년에도 이어질 가능성보다 경기위축 가능성이 커지고 있어 내년 상반기 이후의 정부투자가 중요함.
  - 현재는 물가상승세를 둔화시키기 위한 통화정책과 공조하여 긴축정책이 필요하나, 내년은 경제 상황이 경기 위축 등으로 급변할 수 있어 지나친 정부의 지출 축소는 경제환경변화에 대한 대응 여력 저하가 우려됨.
- SOC 투자는 그동안 많은 연구에서 경제성장효과, 소득분배효과 등을 증명한 바 있으며, 기업의 비용 절감과 더불어 생산성을 향상시키고 국민의 삶의 질을 개선하는 만큼 적정 수준의 SOC 투자를 유지하는 것이 필요함.
  - Tong et. al.(2013), Chen and Haynes(2015) 등은 인프라 투자의 생산성 향상이 당해 지역뿐만 아니라 인근 지역에서 공간적 파급효과를 가지는 것으로 분석한 바 있으며, 국회예산정책처(2014) 역시 SOC 투자가 경제성장률 효과가 가장 큰 것으로 분석함.

엄근용(부연구위원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 건설업 디지털 전환, '흐름은 분명하나 한계도 뚜렷'

- 시스템으로의 발전 더딘 상황, 산업 전반의 디지털화 이뤄져야 지속성 담보 -

### ■ 건설산업 디지털 전환의 필요성

- 4차 산업혁명으로 명명되는 정보통신기술의 급속한 발전은 대부분의 산업 분야의 혁신을 가져오고 그 생산성을 극대화하는 방향으로 나아가고 있지만, 건설산업의 생산성 정체 현상이 지속되고 있어 변화가 필요함.
  - 건설산업은 불확실성이 높고 건설현장 업무가 정형화, 규격화, 표준화가 어려운 산업적 특성이 있어 산업의 디지털화에 따른 성과를 거두지 못하는 대표적인 산업임.
  - 현장의 불확실성을 최소화하는 방안으로 현장을 공장화하는 택트(tact)공법이나 부재나 부품의 공장생산을 통해 현장작업을 최소화함으로써 불확실성을 극복하고자 하는 OSC(Off-Site Construction) 방법론 등이 나타나고 있음.
  - 개인용 컴퓨터가 보급되기 시작한 1990년대부터 건설산업도 정보화를 통한 생산체계 혁신방안을 모색해왔으며 상당한 수준의 성과도 있었지만, 산업의 본질적인 체계변화가 이루어지지 않음으로써 생산성의 혁신에는 한계를 보이고 있음.
- 정보통신기술의 발전과 같은 건설산업의 외적인 요소들에 의해서 스마트 기술이 상당히 발전하고 있어, 이를 기반으로 건설산업의 생산성 혁신과 새로운 상품과 비즈니스 모델을 발굴할 수 있는 기회가 열리고 있음.
  - AI와 IoT, 클라우드 컴퓨팅, 모바일 기술 등 첨단 기술로 대표되는 4차 산업혁명기술의 발전은 전 사회적인 현상으로 번져나가고 있으며, 건설산업도 이 같은 스마트 기술을 이용한 발전 방향을 모색하고 있음.
  - 건설산업의 디지털화에 대한 많은 노력이 있었음에도 불구하고 타 산업에 비해 저조한 생산성 정체현상에 대한 원인을 찾고 그 개선 방향을 도출하는 것이 필요한 시점임.

### ■ 디지털 전환의 개념

- 디지털 전환은 아날로그 정보의 디지털화에서부터 출발하는데, 일반적으로 다음과 같이 3단계의 디지털화 수준으로 구분하고 있음.
  - 정보 디지털화(Digitization) : 기존 아날로그 자료와 콘텐츠를 디지털화하는 것으로서 여기서도 2

개 단계로 구분할 수 있는데, 1단계는 기존 종이 기반의 도면을 CAD로 디지털화(형상만을 디지털화)하는 ‘단순 디지털화’ 단계이며, 2단계는 BIM과 같이 도면의 형상뿐만 아니라 구현하고자 하는 시설물의 정보까지 담아내는 ‘분석가능 디지털화’ 단계임.

- 업무 디지털화(Digitalization) : 자료나 정보를 디지털화함에 따라서 기존 업무체계가 달라져서 새로운 업무 범위와 조직, 프로세스가 적용되는 디지털화 단계에 해당함. 업무를 통합하는 디지털화된 시스템이 도입되면 중복되거나 불필요한 프로세스들이 제거되고 가장 효율적인 업무 프로세스로 전환할 수 있기 때문에, 디지털화를 통한 업무 혁신이 이에 해당함.
- 디지털 전환(Digital Transformation) : 디지털화를 통해서 기존 사업영역을 벗어난 새로운 비즈니스 모델을 구현하는 단계에 해당함. 애플이 아이폰 판매(파이프라인사업)를 통해서 앱스토어 운영 수익모델(플랫폼 사업)을 구현한 것과 카카오톡을 통한 메신저 고객네트워크를 기반으로 다양한 사업영역을 확장하고 있는 카카오가 이에 해당함.

## ■ 국내 건설산업 디지털 전환 현황

- 우리나라 종합건설업체 중 1~10위에 해당하는 업체들은 상대적으로 디지털화 수준이 높은 것으로 나타났지만, 여전히 업무 디지털화에서는 한계가 있고, 디지털 전환에 있어서도 제한된 가능성만을 보여주고 있음.

실무자들의 업무 중 절반 이상이 엑셀 등 범용 소프트웨어를 이용해서 업무처리를 하고 있고, PMIS 등 업무 프로세스가 녹아있는 전용 관리 시스템의 사용률은 20%에도 미치지 않는 것으로 나타남.

- 1~10위권 업체 대부분이 BIM을 사용하고 있었고, 설계오류 검토와 시공계획 검토, 시공오차 확인, 물량산출, 공정 시뮬레이션(4D/5D) 등의 업무에 활용하고 있는 것으로 나타남.
  - MIS와 PMIS는 대부분 보유하고 있었으며, 실무자들의 업무에 따라서 차이가 있으나, 상황에 따라서 각 시스템을 사용하고 있는 것으로 나타남.
  - 스마트 건설기술 분야는 출역관리에 바코드, RFID, 생체인식기술 등이 활용되고 있으며, 자재관리에 바코드나 RFID를 적용하는 업체는 상대적으로 적었고, 현장 모니터링이나 측량 목적으로 드론과 3D 스캐너를 사용하고 있었으며, 현장관리를 위한 모바일 장비(태블릿 등)도 활용하고 있음.
  - 대부분의 업체는 스마트홈을 주택에 적용하고 있었으며, 인텔리전트 빌딩과 스마트 도시, 스마트 주차관리시스템, 스마트 도로, 스마트 헬스케어 등을 적용하는 기업도 있었음.
- 11~30위권 업체들도 상대적으로 높은 디지털화 수준을 보여주고 있으며, 1~10위권 업체와 큰 차이가 나지 않는 수준의 디지털화 노력을 기울이고 있는 것으로 나타남.
  - 절반 정도의 업체들이 BIM을 사용하고 있는 것으로 나타났으며, P3와 같은 업무별 전용 프로그램을 이용한 데이터처리는 10% 미만으로 나타남.



- 대부분의 업체들이 MIS용 ERP 시스템을 사용하고 있는 것으로 나타났으며, PMIS는 상대적으로 보유하고 있지 않은 기업이 많았음.
  - 대부분의 업체가 출역관리 시스템(RFID, 생체인식 등)을 사용하고 있고, 일부 RFID를 이용한 자재관리시스템이 있고, 드론 3D 스캐너 등도 일부 업체가 사용하고 있는 것으로 나타남.
  - 응답한 모든 업체가 스마트홈을 주택에 적용하고 있는 것으로 나타났으며, 인텔리전트 빌딩이나 스마트도시 등의 사업을 수행하는 업체들도 있었음.
- 31위권 이하의 업체들은 상대적으로 매우 낮은 디지털화 수준을 보여주고 있음.
    - 전체 업무의 70% 이상을 엑셀 등 범용 소프트웨어를 사용해서 데이터 처리를 하고 있으며, P3 등 업무에 특화된 전용 프로그램이나 BIM을 사용하는 경우는 거의 없고, CAD조차 사용하지 않는 업체도 있는 것으로 나타남.
    - 20% 정도의 업체들만 ERP나 MIS를 사용하고 있으며, PMIS는 거의 사용하지 않고 있음.
    - 30% 정도의 업체들이 출역관리 시스템은 활용하는 것으로 보이며, 일부 업체들이 자재관리시스템이나 드론 스마트 센서 등을 사용하고 있음.
    - 스마트홈 등의 새로운 건설상품을 사업화하고 있는 기업은 거의 없는 것으로 나타남.

## ■ 디지털 전환 동향과 시사점

- ERP, MIS나 PMIS, BIM 등은 업무 디지털화의 전형적인 분야이지만, 업무 표준화에 기초한 시스템으로의 발전은 더딘 상태이며, AI나 드론과 같은 스마트 기술들에 대한 관심은 높으나 실용적인 목적성과 연계되지 못하고 있음(정보 디지털화 수준).
- 디지털화를 기반으로 새로운 사업영역으로 확장하는 디지털 전환에 대한 시도는 기존 사업영역 변동 없이 첨단 상품으로 포장된 기존 상품의 개발에 그치는 것으로 파악됨.
  - 스마트홈, 스마트 도로, 스마트 도시 등은 신기술들이 접목된 신상품처럼 보이지만, 비즈니스 모델 관점에서 보면 기존 주택 분양과 동일한 방식의 사업으로서 차별성이 없음.
  - 전통적인 건설산업의 먹거리에 대해 강하게 고착된 인식의 변화가 어렵다는 점과 새로운 비즈니스를 발굴하지 못하는 문제가 함께 작용하고 있음.
- 건설산업의 공급망 사슬(supply chain) 특성 때문에 산업 전반의 디지털 전환이 이루어져야 건설산업의 스마트화가 지속성을 가지고 발전할 수 있음.

김우영(연구위원 · beladomo@cerik.re.kr)

## 2022년 2/4분기 건설업 경영 분석

- 매출액 큰 폭으로 증가했으나 부채비율 증가, 이자보상비율 감소 -

### ■ 2022년 2/4분기 건설업 매출액증가율 전 분기 대비 큰 폭 상승

- 한국은행이 발표한 「2022년 2/4분기 기업경영분석」에 따르면 2022년 2/4분기 건설업 성장성 지표 중 매출액증가율이 2022년 1/4분기에 비해 큰 폭으로 상승함(<표 1> 참조).
  - 2021년 4/4분기 18.79%였던 건설업 매출액증가율은 2022년 1/4분기 4.68%로 하락했다가 2022년 2/4분기에 다시 상승하여 17.48%를 기록함.
- 또 다른 성장성 지표인 건설업 총자산증가율은 전년 동기보다 소폭 하락함.
  - 2022년 2/4분기 건설업 총자산증가율은 3.16%로, 2021년 2/4분기 3.36%보다 0.2%p 하락함.

### ■ 건설업 수익성 지표는 전년 동기와 비슷하거나 악화

- 2022년 2/4분기 건설업 수익성 지표 중 이자보상비율과 매출액영업이익률은 전년 동기 대비 하락함.
  - 2022년 2/4분기 이자보상비율 $[(\text{영업이익}/\text{금융비용}) \times 100]$ 은 569.91%로 2021년 2/4분기 594.64%보다 24.73%p 낮아짐. 최근 금리 인상으로 인해 2022년 2/4분기 건설업 차입금평균이자율이 3.62%로 2021년 2/4분기 3.50%보다 상승한데다가, 건설업 부채비율이 증가함에 따라 금융비용이 상승한 결과로 이자보상비율이 하락함.
  - 2022년 2/4분기 건설업 매출액영업이익률도 다소 하락하였는데, 2021년 2/4분기 6.52%였던 매출액영업이익률은 2022년 2/4분기 6.49%로 0.03%p 하락함.
- 건설업 매출액세전순이익률은 전년 동기 대비 소폭 상승함.
  - 2022년 2/4분기 건설업 매출액세전순이익률은 7.31%로 2021년 2/4분기 6.60%보다 0.71%p 상승함.
- 건설업 매출액이 큰 폭으로 상승하였으나 수익성은 개선되지 못함.
  - 원자재값, 금융비용 등 비용항목이 상승함에 따라 매출액 증대에도 불구하고 수익성은 비슷한 수준을 유지하거나 오히려 하락한 것으로 나타남.

● 활동성 지표인 건설업 총자산회전율은 전년 동기보다 다소 상승함.

- 2022년 2/4분기 건설업 총자산회전율[(매출액/총자산)×100]은 0.87회로, 2021년 2/4분기 0.78회보다 0.09회 상승함.

■ **건설업 부채비율 큰 폭 상승, 차입금의존도도 상승하며 재무구조 악화**

● 2022년 2/4분기 건설업 부채비율이 크게 상승하여 재무 건전성이 하락함.

- 2022년 2/4분기 건설업 안정성 지표 중 부채비율은 135.79%로 2021년 1/4분기 122.74%보다 12.85%p 상승함. 2022년 1/4분기에 이어 건설업 부채비율은 지속하여 상승하는 추이를 보이고 있음.
- 향후 금리 인상이 지속될 것으로 전망되는 상황에서 건설업 부채비율 상승은 매우 우려스러운 부분임.

● 건설업 매출액이 큰 폭으로 상승했음에도 불구하고 차입금이 늘어남에 따라 차입금대매출액 비율이 상승하였으며, 차입금의존도도 또한 상승하였음.

- 2021년 2/4분기 31.30%였던 건설업 차입금대매출액비율은 2022년 2/4분기 31.45%로 소폭 상승함.
- 2022년 2/4분기 건설업 차입금의존도는 27.33%로 2021년 1/4분기 25.29%보다 2.04%p 상승함.

<표 1> 주요 경영지표

| 구분  | 성장성 (%)         | 수익성 (%)               |             |            | 안정성 (%)  | 활동성 (회) | 구분   | 성장성 (%)         | 안정성 (%)  |                       |       |
|-----|-----------------|-----------------------|-------------|------------|----------|---------|------|-----------------|----------|-----------------------|-------|
|     |                 | 총자산 증가율 <sup>1)</sup> | 매출액 세전 순이익률 | 매출액 영업 이익률 |          |         |      |                 | 이자 보상 비율 | 매출액 증가율 <sup>2)</sup> | 부채 비율 |
| 건설업 | 2021 2/4        | 3.36                  | 6.60        | 6.52       | 594.64   | 31.30   | 0.78 | 2022 1/4        | 4.68     | 122.74                | 25.29 |
|     | <b>2022 2/4</b> | 3.16                  | 7.31        | 6.49       | 569.91   | 31.45   | 0.87 | <b>2022 2/4</b> | 17.48    | 135.59                | 27.33 |
| 제조업 | 2021 2/4        | 1.44                  | 10.73       | 9.02       | 1,312.56 | 25.73   | 0.80 | 2022 1/4        | 18.57    | 65.74                 | 18.82 |
|     | <b>2022 2/4</b> | 2.90                  | 8.97        | 8.63       | 1,352.28 | 21.49   | 0.94 | <b>2022 2/4</b> | 22.24    | 70.84                 | 20.14 |
| 전산업 | 2021 2/4        | 1.40                  | 8.19        | 7.37       | 787.03   | 31.29   | 0.79 | 2022 1/4        | 17.04    | 88.08                 | 23.94 |
|     | <b>2022 2/4</b> | 2.33                  | 7.24        | 7.13       | 784.70   | 26.54   | 0.92 | <b>2022 2/4</b> | 20.51    | 91.24                 | 24.50 |

주 : 1) 전기 말 대비

2) 전년 동기 대비

자료 : 한국은행(2022.9.14), 2022년 2/4분기 기업경영분석(속보).

이지혜(부연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

## 집 걱정 덜어주는 주택정책 기대한다

지난 몇 년간 집이 있든 없든, 나이가 많은 적든 우리나라의 대부분 가정이 집 문제를 겪었다. 월세 걱정, 이사 걱정, 내 집 마련 걱정, 세금 걱정. 전 국민에게 제각각의 집 걱정을 안긴 데에는 다양한 이유가 있지만, 가장 큰 원인 중 하나는 국민이 원하는 곳에 양질의 주택이 부족했다는 점이다. 직장에서 가깝고 품질을 갖춘 집이 귀해지니 집값도 전셋값도 천정부지로 올랐다. 언감생심 쳐다보기도 어려운데 내가 들어가 사는 것은 ‘하늘의 별 따기’가 됐다.

정부는 8·16 대책을 발표하고 향후 5년간 270만 가구의 주택 공급을 위한 계획과 방향을 제시했다. 한국과 유사하게 집값으로 몸살을 앓은 독일, 영국, 미국 등은 우리보다 먼저 주택 공급 확대 정책으로 돌아섰다. 주택 문제 해결의 시작점은 안정적 주택 공급임을 공통으로 인식한 결과다. 경기가 악화하는 상황에서도 도입되는 공급 확대 정책에 대한 일각의 우려는 운용의 묘로 극복 가능하다. 공급 기반을 마련한 후 실제 준공 여부는 정책 유연성과 시장의 경기 조절 기능으로 균형을 이뤄야 한다. 오히려 지금이야말로 공급 기반을 마련할 수 있는 절호의 기회다. 글로벌 금융위기 이후를 돌아보면 침체기의 공급 기반 악화가 주택 공급 부족으로 이어져 집값 급등과 주거 불안이라는 부메랑이 났음을 잊어서는 안 된다.

8·16 대책은 270만 가구라는 대규모 물량과 다양한 수요를 매칭하기 위한 정책적 고민이 엿보인다. 국민 개개인이 주택 공급을 체감하기 위해서는 내가 원하는 장소에, 원하는 품질

과 주거환경을 갖추고, 부담 가능한 가격으로 공급돼야 한다. 국민 눈높이에 맞추어 주체별, 계층별, 세대별 다양한 주거 지원 구조를 제시한 점이 긍정적이다. 공공은 본연의 역할인 취약계층을 위한 주거 복지망을 튼튼하게 하는데 집중하고, 민간은 공공과 합심해 국민의 주거비 부담은 줄여주고 내 집 마련을 통한 자산 형성을 지원하는 구상이다.

앞으로는 소득, 자산, 선호 입지 등에 따라 청년원가주택, 역세권 첫 집, 내 집 마련 리츠 등 다양한 주거 선택이 가능할 것이다. 새로 공급되는 270만 가구는 교통과 층간소음 문제 등을 개선해 주거환경과 품질이 대폭 개선될 것으로 기대된다. 다만 국민이 원하는 도심 주택 공급은 재개발, 재건축 등 정비 사업 활성화를 제외하고는 선택지가 많지 않다. 땅은 민간 소유고 이해관계자는 많아 풀어야 할 숙제가 복잡하게 얽혀 있다. 이번 대책에서 재건축 부담금 등 구체적 세부 방안이 빠진 것은 아쉽지만, 향후 면밀한 검토를 거쳐 부작용을 최소화한 정책이 발표되기를 기대한다.

8·16 대책으로 윤석열 정부의 주택 정책은 첫걸음을 내디뎠다. 이제 시작일 뿐 해야 할 일이 더 많다. 실행 과정에서 디테일을 정교하게 가다듬어야 한다. 향후 5년 동안 주거 불안이 해소되고 모든 국민이 주거 안정을 체감할 수 있기를 기대한다. <국민일보, 8.23>