

## 건설동향브리핑<sup>1)</sup> - 건설 경제 및 정책 동향

한국건설산업연구원

### 1. 건설 경제 동향

#### ◆ 2013년 국내 건설 수주 2.8% 감소한 98.7조원 전망

- 건설 투자는 전년 대비 2.1% 증가할 듯 -  
건설동향브리핑 제418호(2013.07.01) 이홍일 연구위원 & 박철한 책임연구원

#### ■ 공공 수주 2.3% 증가, 민간 수주 5.3% 감소 전망

2013년 국내 건설 수주는 전년비 2.8% 감소한 98.7조원에 그치며 부진할 전망이다. 하반기에는 전년도 기저 효과(상고 하저)와 공공 부문 발주의 하반기 이월 등의 영향으로 전년 동

기비 20.3% 증가하여 상반기에 비해서는 양호할 전망이다.

발주 부문별로는 공공 수주의 경우, 정부 SOC 예산의 증가 및 공공 기관 발주 계획 공사 물량의 증가에도 불구하고, 완성 공사 위주의 예산 할애, 정부의 SOC 투자 및 공공 기관 투자 기조 전환, 발주 지연으로 인한 내년으로의 발주 이월 등을 감안할 때 전년비 2.3% 증가에 그친 34.9조원을 기록하며 여전히 부진할 전망이다.

1) 한국건설산업연구원에서 주간으로 발간하는 「건설동향브리핑」은 건설 경제·정책·경영 이슈와 관련 정보 등을 제공하고 있습니다. 학회지 [CEM Info] 섹션에서는 「건설동향브리핑」 최신호 일부를 요약하여 게재하고자 합니다. 소개된 전문은 [www.cerik.re.kr](http://www.cerik.re.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

표 1. 2013년 국내 건설 수주 전망

구분	2010년	2011년			2012년			2013년(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액(조원, 당해 연도 가격)										
공공	38.2	14.5	22.1	36.6	15.2	18.8	34.1	15.1	19.8	34.9
민간	65.0	35.5	38.6	74.1	39.6	27.9	67.4	27.4	36.4	63.8
토목	41.4	17.7	21.1	38.8	21.4	14.3	35.7	15.2	20.0	35.2
건축	61.8	32.3	39.6	71.9	33.4	32.4	65.8	27.2	36.3	63.5
주거	31.6	15.0	23.7	38.7	17.3	17.0	34.3	11.3	20.6	31.9
비주거	30.2	17.3	15.9	33.2	16.1	15.5	31.5	16.0	15.6	31.6
계	103.2	50.0	60.7	110.7	54.8	46.7	101.5	42.5	56.2	98.7
증감률(% , 전년 동기비)										
공공	-34.6	-27.6	21.5	-4.2	5.2	-14.9	-7.0	-0.7	5.3	2.3
민간	7.9	15.7	12.4	14.0	11.6	-27.8	-9.0	-30.8	30.5	-5.3
토목	-23.6	-9.4	-3.3	-6.2	21.2	-32.6	-8.1	-29.0	39.9	-1.4
건축	-4.2	3.6	29.0	16.2	3.4	-18.1	-8.4	-18.6	12.0	-3.5
주거	-19.1	-3.7	47.9	22.4	15.5	-28.4	-11.4	-34.7	21.2	-7.0
비주거	18.6	11.0	8.4	9.8	-7.1	-2.7	-5.0	-0.6	0.6	0.3
계	-13.0	-1.4	15.6	7.2	9.7	-23.1	-8.3	-22.4	20.3	-2.8

주 : 2013년은 한국건설산업연구원 전망치; 자료 : 대한건설협회.

상반기에는 예년 수준의 재정 조기 집행 기조에도 불구하고, 정부 및 공공 기관장의 교체, 작년도 기저 효과(상고하저) 등의 영향으로 공공 수주가 매우 저조했다. 하반기에는 전년도 기저 효과, 상반기 발주 공사 물량의 하반기 이월 등의 영향으로 전년 동기비 5.3% 증가하며 상반기에 비해서는 다소 양호할 것으로 예상된다.

작년 하반기 이후 급격한 감소세를 지속하고 있는 민간 수주는 하반기에는 작년 기저 효과, 상반기에 비해서는 소폭이나마 회복된 거시 경제 여건 상황과 주택 공급 여건 등으로 인해 전년 동기비 30.5% 증가하겠으나, 연간 수주액은 전년 비 5.3% 감소한 63.8조원에 머물며 매우 저조할 전망이다.

■ 토목 수주 1.4% 감소, 주택 수주 7.0% 감소, 비주거 건축 수주 0.3% 증가 전망

공종별로 토목 수주는 공공 토목 수주가 하반기에 회복세를 보여 전년비 증가하겠지만, 민간 토목 수주가 부진하여 연간으로 전년비 1.4% 감소한 35.2조원을 기록할 전망이다. 주택 수주는 공공 및 민간 주택 수주가 모두 감소하여 연간 전체적으로 전년비 7.0% 감소한 31.9조원에 머물며 매우 부진할 전망이며, 비주거용 건축 수주는 전년도와 비슷한 수준으로, 0.3% 증가한 31.6조원을 기록할 것으로 전망된다.

■ 2013년 건설 투자, 정부 SOC 예산 증가에 힘입어 전년비 2.1% 증가 전망

2013년 건설 투자는 정부 SOC 예산 증가의 영향으로 토목 투자가 증가하고, 지방 이전 공공 기관의 신청사 공사 투자가 증가하는 가운데, 대규모 주택 사업장의 착공과 기저 효과 등의 영향으로 주택 투자도 회복되기 시작해 전년비 2.1% 증가할 전망이다. 하반기 건설 투자는 선행 지표인 국내 건설 수주가 작년 8월 이후 감소세를 보였고, 거시 경제의 불확실성으로 민간 부문 투자도 지속적으로 위축되는 감소 요인이 있으나, 공공 부문 SOC 투자 및 지방 이전 기관 신청사 공사 투자 양호, 4.1 대책 효과, 발전 설비 투자 및 전년도 기저 효과 지속 등으로 증가세를 유지할 전망이다.

◆ 2013년 하반기 수도권 주택 매매 가격 0.5% 하락

- 지방 매매가 0.5% 상승, 전국 전세가 2% 상승, 월세 전환 등 구조적 변화 지속 -

건설동향브리핑 제418호(2013.07.01) 허윤경 연구위원 & 엄근용 책임연구원

■ 2013년 하반기 부동산 전망의 주요 변수

첫 번째는 거시 경제 상황으로 미국의 양적 완화 출구 전략 가시화, 엔저 지속 등 국내 경기에 하방 변수들이 지속적으로 발생하면서 고용 및 소득 여건이 악화되고 있다. 지난해 4/4분기부터 급격하게 둔화되고 있는 거시 경제의 여건은 미국의 양적 완화 출구 전략 가시화로 하반기 거시 경제에 대한 불안감이 확대되는 양상이다. 저금리 기조가 유지되고 있으나, 고용률과 소득 여건의 개선이 미진한 상황이다.

두 번째는 4.1 대책의 영향으로 단기적 반등은 존재하였으나, 서울의 일부 지역에서만 확인된다. 6월 이후 가격 하락세가 확대되었으며, 정책 효과가 시간과 지역 모두에서 제한적인 형태로 나타났다. 주택 매매 가격은 6월 들어 하락세로 전환되었으며, 정책 민감도가 높은 강남권과 세종시에서만 상승하였고, 나머지 지역은 하락세 둔화 수준의 영향력에 그쳤다.

세 번째는 수요 측면이다. 수혜 범위가 커진 생애 최초 주택 구입자의 수요 회복을 기대할 수 있으나, 시장에서의 비중이 낮아 영향력은 제한적이고 중·대형 주택 수요의 위축은 극심하다. 생애 최초 주택 구입자에 대한 수혜 범위가 크지만, 실질적으로는 시장 비중이 작고 저가 상품을 이용하고 있어 전반적인 수요 회복을 이끌기에는 제한적이다. 중·대형 수요는 가격 하락, 거래 실종, 금융 부실 확대 등 극심한 수요 위축 상황이 지속되고 있다.

네 번째는 공급 측면이다. 인·허가와 분양 물량이 감소하면서 일부 공급 조정이 이루어지고 있으나, 수도권 외곽 지역의 대기 물량이 존재하고 노후 주택 정비 사업의 불확실성도 여전하다. 2013년 수도권 인·허가 물량 및 분양 물량이 예년 대비 20% 이상 감소했다. 특히, 아파트 분양 물량의 공

표 2. 2013년 건설 투자 전망

구분	2010년			2011년			2012년			2013년(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 투자(조원)	72.43	80.93	153.36	67.38	78.81	146.19	66.08	76.89	142.97	67.51	78.49	146.01
증감률(%)	-2	-5.1	-3.7	-7	-2.6	-4.7	-1.9	-2.4	-2.2	2.2	2.1	2.1

주 : 2013년은 한국건설산업연구원 전망치; 자료 : 한국은행, 「국민계정」 각 연호.

급 조정이 3년 정도 지속되고 있어 긍정적이다. 그러나, 이 연시키고 대기시킨 분양 물량들이 수도권 외곽을 중심으로 많고, 비아파트를 중심으로 증가한 인·허가 물량도 부담으로 작용하고 있다. 지방의 인·허가 실적은 예년 대비 20% 이상 증가세를 유지하고, 아파트 분양 물량도 15% 이상 증가함. 다만, 하반기 분양 물량이 상반기보다 적다는 점은 긍정적이다.

다섯 번째는 금융 환경이다. 점진적으로 수요자 금융 부실이 해소되고 있으나, 속도는 더디다. PF 잔액의 감소가 확인되나 미착공 사업지 해결은 여전히 지지부진하다. 수도권의 주택 대출 잔액, 주택 담보 대출 및 집단 대출의 연체율이 하락하였다. 부동산 PF 대출 잔액은 감소하였으나, 연체율 상황은 불안하고 미착공 사업장의 비중은 여전히 높음. 자금의 만기 구조가 더욱 단기화되고 있어 부실 위험이 확대되었다.

여섯 번째는 임·대차 시장으로 전국적으로 입주 물량이 적지 않은 상황이다. 다만, 월세 전환, 대규모 물량의 국지적 집중으로 변동성이 확대되고, 소비자 금융 부실의 여파는 존재한다. 수도권 아파트의 입주 물량은 감소가 예상되며, 지방은 아파트, 비아파트 모두 입주 물량이 풍부하여 전세 가격의 안정에 도움을 줄 것으로 보인다.

■ 매매 가격 : 수도권 0.5% 하락 · 지방 0.5% 상승

2013년 하반기, 수도권의 주택 가격은 불투명한 거시 환경에서 4.1 대책의 효과는 미진하고 시장 내부 조정 속도는 느려 0.5% 내외의 하락세가 예상된다. 취득세 감면 일몰이 다가옴에 따라 단기적 거래량 극강 변수도 존재한다. 거시 경제, 정책 등 불확실성이 여전히 지지부진한 장세가 하반기에도 이어질 전망이다. 그리고, 지방 주택시장은 상반기에 비해 상승폭이 둔화된 0.5% 상승이 전망된다.

■ 전세 가격 : 전국 2.0% 상승

전세시장은 수도권의 아파트 입주 물량은 감소하나, 지방 아파트의 입주가 많고 비아파트의 입주가 전국적으로 진행

됨에 따라 2.0% 수준의 상승이 전망된다. 다만, 월세 이동 가속화, 국지적 변동성 확대, 소비자 금융 부실에 의한 불안 요인 등 임·대차 시장의 구조적 변화가 지속적으로 이루어질 것으로 예상된다.

2. 건설 정책 동향

◆ 설계도면의 소유권 분쟁과 개선 방안

- 선진국에선 설계 작성자의 저작권 인정, 「국제법」용역계약 일반조건 변경 필요 -

건설동향브리핑 제412호(2013.5.20.) 이복남 연구위원

■ 설계 결과물 소유권 시비의 발단

최근 발전소 선행 호기 설계 결과물인 도면을 용역사의 동의 없이 발주자가 임의로 후속 발전소 설계 용역사에게 제공하여 활용토록 한 것을 원도면 작성자가 경찰에 고발한 사례가 발생하였다. 원 설계 용역사는 자사의 선행 호기 도면을 제3자에게 무단으로 양도함으로써 저작권을 침해당하였고 경찰청에 고발한 것이다. 조만간 검찰로 송치될 상황에 처해 있다. 제3자는 발주자의 요구에 따라 선행 호기의 도면을 활용했을 뿐이라며 피해를 호소하고 있다. 설계사가 용역 계약을 통해 작성한 도면에 대한 소유권이 사용 목적과 용도에 따라 제약을 받을 수 있는지의 여부가 불확실한 것이 시비의 원인이라 할 수 있는데, 국제 기준과 국내 기준, 그리고 발주 기관의 기준 해석에 이견을 보이고 있다. 소유권과 사용권이 일치하지 않을 가능성과 발주 기관의 계약 조건 차이가 존재하기 때문이다.

■ 국내 제도 개선 방향

선진국의 건설산업에서는 설계사가 작성하는 도면과 시방서 등은 작성자의 지적재산권(저작권)에 속한다는 것이 보편화된 상식이다. 1980년대 기술 자립이라는 특수 목적에서 만들어진 조건을 그대로 답습하는 것은 취약한 국내 설계회

표 3. 2013년 하반기 주택 가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2010년	2011년	2012년				2013년(e)			
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기	
매매	수도권	-1.7	0.5	-0.4	-0.7	-1.0	-0.9	-3.0	-1.0	-0.5
	지방	6.0	14.0	1.4	1.0	0.3	0.4	3.1	0.7	0.5
전세(전국)	7.1	12.3	1.1	0.7	0.6	1.1	3.5	1.6	2.0	

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

사들의 기술 개발 의지를 훼손시킬 뿐 아니라 글로벌 표준과는 거리가 있어 해외시장에서의 호환성을 갖출 필요가 크다. 향후 개선 방안으로는 용역사가 제출하는 목적물은 해당 사업의 목적에만 사용될 수 있도록 사용권을 제약할 필요가 있다. 목적물의 소유권은 지적재산권으로 인정하여 설계 용역사에 권리가 있도록 「국가계약법」의 용역계약 일반조건을 변경하는 것이 합리적이라고 판단된다.

◆ SOC 투자 축소 재고 필요

- 자본적 투자 축소로 경제 성장동력 위축 우려돼 -  
건설동향브리핑 제413호(2013.5.27.) 박용석 연구위원

■ 정부, 2014~17년 간 교통 SOC 예산 10조원대 축소 전망

국가재정전략회의(2013. 5. 16)에서는 복지 예산의 확대 등 대선 공약 실천을 위한 재원을 마련하기 위해 4년 간 10조원대의 교통 SOC 예산을 삭감할 것임을 예고하였다. SOC 예산 중 철도 부문의 삭감 규모가 가장 크고, 도로, 수자원 순으로 알려졌다. SOC 투자의 또 다른 주체인 공기업의 경우 '부채 문제가 심화되지 않도록 유의' 할 것을 지적, 공기업을 통한 SOC 투자도 감축될 것으로 예상된다. 도덕적 해이, 사업 타당성 오류, 중복 및 과잉 투자, 선심 및 과시성 행사, 예산의 목적 외 사용 및 불요불급한 집행 등 예산 낭비를 줄이는 차원에서 세출 구조조정을 추진될 것으로 예상된다. 정부는 SOC 시설이 충분히 갖추어졌기 때문에 우선 순위 조정으로 속도를 조절하고, 수익성이 확보되지 않은 곳은 진행 중인 사업이라도 내년도 예산부터 중단될 것이라고 밝혔다. 박근혜 정부는 대통령 선거 공약에서 복지 지출과 의무 지출을 제외한 재량 지출을 축소, 토목 건설을 추가로 감축할 것임을 적시한바 있었다.

■ 주요 선진국, 국가 경쟁력 제고와 경기 부양 위해 SOC 투자 확대...우리나라는 역주행

선진 23개 국가가 1인당 국민소득이 2만 달러에서 3만 달러로 진입하는 데 평균 8년이 소요되었지만, 우리나라는 2007년에 2만 달러에 진입한 이후 6년 동안 답보 상태이다. 급년도 경제성장률 전망 또한 2.6%로, 일본의 2.9%보다 낮다. 우리나라와 일본은 전 세계 국가들 중 유일하게 중진국의 함정에서 탈출한 국가로 평가되고 있지만, 우리나라는 아직 속단할 수 없다. 우리나라의 교통 혼잡 비용(2000년 19.4

조원→2008년 26.6조원)은 지속적으로 증가하고 있으며, GDP 대비 국가 물류비의 비중은 15.6%로, 미국(10.1%), 일본(8.7%) 등 주요 경쟁국에 비해 높은 수준이다. SOC 투자의 축소는 공기 지연과 총사업비 증가 등 국민 불편과 비효율성을 심화시키고, 특히 경제 성장을 위한 자본적 투자를 축소시켜 경제 성장 동력의 위축이 우려된다.

◆ 건설 경영자의 감성 지능 중요성 확대

- 감성 지능이 조직 성과의 90% 좌우, 기업 경쟁력 유지 위해선 필수적 -  
건설동향브리핑 제413호(2013.5.27.) 최은정 책임연구원

■ '창조경제의 시대', 경영자의 리더십 더욱 중요해져  
글로벌 기업의 성패 원인을 조사한 에버그린(Evergreen) 프로젝트는 성공 요인의 첫 번째로 '리더십'을 꼽았다. 두 번째가 '인재 확보', 세 번째가 '혁신 문화', 마지막이 '파트너십'으로 선정되었으나 이들 요소를 좌우하는 리더십이야말로 경영의 핵심이다. 경기 변동에 영향을 많이 받는 건설산업의 특성상 경영자의 리더십은 더욱 중요하다. 더욱이 '창조경제의 시대'라는 새로운 패러다임에 접어들고 있는 현 시점에서 건설기업의 생존을 위해서는 경영자의 역할이 더욱 증대되고 있다. 창조경제의 핵심인 융합을 이뤄내기 위해서는 조직 구성원이 자신의 역량을 극대화하고 발휘할 수 있도록 이끌어줄 수 있는 리더십이 필요하다. 이를 위해 경영자는 조직 구성원과의 공감대를 형성할 수 있는 '감성 지능'을 지니고 있어야 한다.

■ 경영자의 감성 지능은 리더십의 필수 불가결한 요소

감성 지능(Emotional Intelligence)은 지능 지수(Intelligence Quotient)와 다르고 기술적인 스킬과는 관련이 없는 것으로, 리더십에 있어 필수 불가결한 요소이다. 탁월한 리더십을 가진 경영자들을 살펴보면 공통적으로 높은 수준의 '감성 지능'을 지니고 있는 것으로 나타났다. 감성 지능이 없으면 최고의 교육 훈련을 받고, 예리하고 분석적인 마인드, 날카로운 아이디어를 끊임없이 공급할 수 있는 사람이라 할지라도 위대한 경영자가 될 수 없다. 188개 글로벌 기업을 대상으로 개인의 어떠한 능력이 조직에 뛰어난 성과를 내고 조직 성과에 어느 정도 기여하는지를 조사한 결과, 감성 지능은 모든 업무 영역에서 기술적 능력(Technical Skills), 인지적인 능력(Cognitive Skills)보다 약 2배 이상

중요한 것으로 밝혀졌다. 더욱이 상위 레벨의 경영자일수록 감성 지능의 중요성은 더욱 커지며, 조직 성과 차이의 90% 이상이 감성 지능의 정도에 따라 달라지는 것으로 나타났다. 건설산업은 '사람의, 사람에 의한, 사람을 위한' 산업이라고 할 만큼 사람에 기초를 두고 있는 산업이다. 따라서, 급변하는 사회 환경에서 기업의 경쟁력 유지를 위해서는 조직 구성원의 마음을 움직일 수 있는 경영자의 감성이 어느 때보다 중요하다.

어질 경우 권리 행사 과정에서 계약 당사자 간 분쟁의 효과적 처리가 기대된다.

#### ◆ 개정 「건설산업기본법」의 주요 내용과 시사점

- 불공정 거래 관행 개선 등에 중점, 건설업체의 정당한 권리 행사에 일조 전망 -

건설동향브리핑 제419호(2013.7.8.) 두성규 연구위원

#### ■ 불공정 거래 관행 개선과 합리적 분쟁 처리를 위한 제도적 결실

불공정 거래 관행 등 건설산업의 병폐를 해소하기 위한 정부의 정책 추진 의지와 건설업체의 자정 노력은 국가정책조정회의가 지난 6월 14일에 발표한 '건설산업 불공정 거래 관행 개선 방안'에서 이미 천명된 바 있다. 최근 국회에서는 이와 같은 방안의 발표에 이어 지난 6월 27일에는 「건설산업기본법」을 개정함으로써 불공정 거래 관행의 개선을 위한 법과 제도적 기반을 확립한 것으로 평가할 수 있겠다. 개정된 「건설산업기본법」은 공포 후 6개월이 경과한 뒤 효력이 발생하는 것으로 규정하고 있지만, 공사 대금 지급 보증에 관한 규정은 법 시행 후 최초의 도급 계약 체결분부터 적용된다는 점에서 수직적이고 다단계 생산 구조로 인한 불공정 계약 관행의 개선이 어떠한 결실을 맺을 수 있을지 건설업체의 관심도 큰 편이다.

#### ■ 개선 방안에 대한 평가와 향후 전망

이번 개정된 「건설산업기본법」이 건설산업의 병폐라고 할 수 있는 불공정 거래 관행의 해소와 분쟁 처리의 실효성 제고에 충분한 효과가 있다고 단정하기는 어려우나, 현실적인 제도 개선을 향한 의미 있는 발걸음인 것만은 틀림없다. 불공정한 행위의 유형이 구체적으로 열거되어 민간 건설공사에서 관행처럼 여겨졌던 많은 부조리나 불공정한 행태들은 더 이상 효력을 인정받을 수 없게 됨에 따라 수급인(건설업체)의 정당한 권리 행사에도 큰 도움이 될 것이다. 특히, 조정위원회의 실질적인 기능 확보를 위한 큰 폭의 정비가 이루