

주택·SOC 동력 상실... 노후 인프라 공사 집중

‘이제는 경제다’ - (하·完) 건설·부동산

건설과 부동산시장은 당분간 조 기 대선 국면에 상대적으로 관심이 적어질 전망이다. 특히 주택·SOC 사업의 경우 정부 정책, 사업 추진 의지 등과 직접적으로 연관돼 있어 선장을 잃은 현 정부에서 추진된 정책 등이 동력을 잃게 됐다.

■부동산시장 관망세 확대 우려 =조기 대선으로 정치에 온 관심이 물리면서 부동산시장은 조정기에 접어들거나 관망세가 확대될 것으

로 예상된다. 가장 큰 문제는 박근혜 해표 주택브랜드와 인프라가 추진 될 가능성이 낮아진 것이다. 대표적인 뉴스테이(기업형임대주택)와 행복주택의 경우 강원도 공급물량은 적지만 전국적으로는 젊은층·사회초년생·대학생의 주거불안을 해소할 수 있는 정책으로 손꼽혔다. 하지만 뉴스테이의 경우 높은 임대료와 분양전환 문제, 행복주택 은 지역별 공급편차와 부지 확보

청년 주거문제 해소 ‘행복주택’ 대통령 과면으로 좌초 위기

올림픽 공사 마무리 수주 급감 신규사업 발굴 등 지원책 시급

등이 우선 해결돼야 할 문제로 지적되고 있다. 특히 박근혜 대통령 과면과 함께 조기 대선에 따른 새 대통령이 당선되면 뉴스테이와 행복주택이 그대로 살아남기는 어려

울 것이라는 의견이 많다. 사실상 폐기 수순에 들어갈 수 있다는 것이다.

■건설시장 발주물량 감소 불가피=건설시장은 부동산보다 더 큰 부작용이 발생할 것으로 보인다.

강원도의 경우 지난해 2018평창 동계올림픽 관련 공사물량 발주가 대부분 마무리되면서 최근 건설수주 급감이 현실화됐다.

이 같은 상황에서 그동안 건설업계가 정부에 요구한 건설정책 및 사업들이 조기 대선 때문에 뒷전으

로 밀리면서 건설경기 회복은 당분간 어렵게 됐다.

지역 건설업계는 신규 사업 발굴과 함께 연속사업의 계속 추진, 적기 예산 투입 등의 필요성을 강조하고 있다.

오인철 대한건설협회 도회장은 “공사물량을 늘릴 수 있는 신규 프로젝트 발굴해야 한다”면서 “강원도는 노후 인프라가 많기 때문에 시설 보수공사를 중점 추진해도 공사물량이 크게 증가할 수 있다”고 말했다. 하위윤기자 faw4939@

양양군, 국·도비 614억 확보 행보

군, 해안경관도로 확장 등 국비보조사업 23건 확정

내년도 국비확보를 위한 행보가 시작됐다. 양양군은 13일 김진하 군수와 실과소장이 참석한 가운데 2018년도 국비확보 대책 보고회를 가졌다. 군은 내년도 국비 보조사업으로 신규사업 12건과 계속사업 11건 등 총 23건 1014억으로 확정하고 이 가운데 614억을 국·도비로 요구하기로 했다.

국·도비 요구액은 신규사업으로 △군도5호선 해안 경관도로 확장 24억

7800만원 △상수도 노후관망 정비 20억원 △지경관광지 조성 13억원 △남대천 수상레포츠 체험공간 조성 7억 6500만원 △산불방지 지원센터 신축 7억 9000만원 △송이밸리자연휴양림 레저복합공간 조성 5억 2000만원 등이다. 계속사업은 △양양남대천 하천정비 131억 1000만원 △오색자연휴양 체험지구 조성 118억 1700만원 △군도4호선 월리~가평 도로개설 30억원 △전통시장 주차장 조성 16억 300만원 △전통시장 다목적광장 조성 8억 4000만원 등이 포함됐다.

또 지난해 문화재 현상변경 허가 부

결로 행정심판이 진행 중인 설악산 오색케이블카 설치사업도 인허가 절차와 별개로 국비 등을 요구한다. 이와 함께 서울-양양고속도로 개통 후 수도권 관광객 유입을 위한 서핑 인프라 구축과 북양양 IC와 연계한 물치항 관광개선사업 등도 국비사업으로 추진할 계획이다.

김진하 군수는 “국비 등 예산 목표액을 적기에 확보하기 위해 정부 예산편성 시기에 맞춰 각 부처와 광역자치단체, 국회 등을 수시 방문하는 등 전략적인 예산확보 활동에 나설 계획”이라고 말했다. 최 훈

“무자격자 시공범위 지나치게 넓게 설정돼 부실 초래”

건축주 직접시공 대상 85㎡이하로 축소한다

(연면적)

국토위, 건설텐 개정안 논의 본격화
건축주 직접시공 '주거용 건축물'
건설업체 시공 면적의 1.6배 달해
'위장직영' 통한 탈세 문제 등 만연

건축주가 직접 시공할 수 있는 건축물의 범위를 연면적 85㎡(25평) 이하로 대폭 줄어 들 전망이다. 이른바 '위장 직영'으로 인한 탈세 문제와 무면허 입자에 의한 부실 시공, 하자보수 곤란 등을 해소하기 위해서다.

13일 관련 업계에 따르면 국회 국토교통위원회는 이날 중 전체회의를 열어 민홍철 의원(더불어민주당)이 대표발의한 건설산업기본법 개정안을 상정해 본격적인 논의 시작한다.

현행법은 일정 규모 이상의 건축물은 품질·안전 확보를 위해 건설업자만 시공할 수 있도록 제한하고 있다. 개정안은 건축주 직접 시공을 예외적으로 허용하는 '건설공사 시공자 제한'의 범위를 주거용 건축물 661㎡ 이하(200평), 주거용 외 건축물 495㎡ 이하에서 각각 85㎡ 이하로 하향조정하는 내용을 담고 있다. 건축법상 건축물 증·개축 시 건축허가 대상인 85㎡로 하향선을 맞춘 것이다.

민홍철 의원은 “비건설업자 등 무자격자가 시공할 수 있는 건축물의 범위가 지나치게 넓게 설정돼 부실시공 등 소비자 피해가 우려된다”고 밝혔다.

소규모 건축물의 경우 부가가치세와 소득세 등을 탈루하기 위해 건축주의 직접시공으로 위장 신고하고, 실제로는 무면허 업자에게 도급을 쥐 시공하는 위장 직영이 만연해 있는 실정이다.

2015년 건축물 착공허가 자료에 따르면 주거용 건축물 가운데 건축주가 직접 시공한 건축물의 연면적 규모는 1173만㎡로 정상적인 건설업체가 시공한 연면적(739만

㎡)의 1.6배다. 동수 기준으로 보면 3.3배 차이가 난다. 비주거용 건축물 역시 건축주 직접시공(777만㎡)이 건설업체 도급시공(291만㎡)보다 2.7배 많다.

661㎡ 이하 주거용 건축물의 직영 공사 금액은 2015년 기준으로 약 10조원(3.3㎡당 300만원 기준) 규모로 추산된다. 민 의원은 “위장직영을 통해 탈루되는 부가세·법인세 등의 조세 규모가 1조원에 이를 것”이라고 설명했다.

자신이 사용하는 건축물을 지을 때 규제를 완화한다는 제도 취지와 현실이 어긋나는 것도 문제다. 민 의원은 “실제 이런 건축물 대부분이 다중이용시설이 되고 있다”고 지적했다.

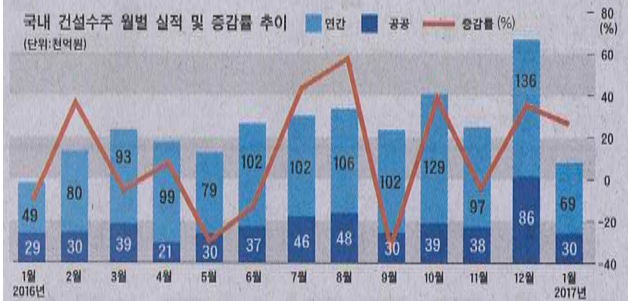
건설현장의 안전 문제도 심각하다. 2014년 기준 산업재해가 발생한 사업장 중 건설업 비중은 44.1%로, 제조업(23.8%), 운수업(6.6%)보다 압도적으로 높다.

공사 종류별로 보면 건축공사가 58.5%로 가장 많다. 공사금액별로는 주로 661㎡ 이하 건축물이 포함된 공사금액 5억원 미만의 재해 발생률이 39.9%로 가장 높았다. 지난해 상반기 건설공사의 중대 재해 현황을 봐도 3억원 미만 소형 공사현장에서 전체 재해(226명)의 33%인 74명(73건)이 크게 다치거나 사망했다.

대한건설협회 관계자는 “소규모 건축공사에 비건설업자 건축주의 직접 시공을 허용하면서 높은 재해율과 부실 시공, 하자 보수책임 등 너무 많은 문제가 발생하고 있다”며 “건축주 직접 시공 범위를 합리적인 수준으로 조정해 소비자 피해를 막아야 한다”고 강조했다.

반면 주무부처인 국토교통부는 건축주의 직접 시공 대상 축소에 원천적으로 찬성하면서도 건축주 비용부담 증가 등을 이유로 구체적인 대상 조정에는 신중한 입장이다.

김태형기자 kth@



1월 국내 건설수주액 10조원 육박 작년보다 26% '↑'... 민간건축 약진

'공공+민간' 전체 토목 수주
0.4% 줄고... 건축 38% 증가

국내 건설수주 상승세가 지난해에 이어 올해 초까지 이어지고 있다.

대한건설협회가 13일 발표한 국내건설수주동향조사에 따르면 지난 1월 국내건설수주액은 9조9647억원으로 지난해 같은 달보다 26.4% 증가했다.

전체적으로 공공 토목이 부진한 반면 민간 건축 부문이 약진하며 건설수주를 주도했다.

발주부문별로 살펴보면 공공부문 수주액은 3조167억원으로 전년 동월 대비 2.5% 늘었고, 민간부문 수주액은 6조9481억원으로 40.7% 증가했다.

제주시기 저장탱크 및 부대설비 공사, 청주시 국도대체 우회도로 건설공사 등 공공 토목(1조8421억원)이 4.6% 감소했고 수원 고동지구 A-1블록, 서울 마곡도시개발사업지구 9단지 아파트 건설공사

등 공공 건축(1조1745억원)은 15.9% 증가했다. 건설협회 관계자는 “공공 토목에 선 도로·교량, 철도·케도 등의 공종이 줄었고 공공 건축부문은 공공주택 및 사무용 시설 등이 늘었다”고 설명했다.

고성하이화력 1·2호기 탈황설비 건설공사 등 민간 토목(5560억원)은 16.3%, 김포시 고촌면 향산리 힐스테이트 아파트 등 민간 건축(6조3920억원)은 43.3% 각각 늘었다. 토목은 발전시설 및 기계설치 공종이, 건축에선 주택 및 학교·병원 등을 중심으로 수주 증가가 두드러졌다.

공공과 민간의 합친 전체 토목 수주액은 2조3982억원으로 0.4% 감소했고, 건축은 7조5665억원으로 38.3% 증가했다.

1월 국내건설 기성액(경상기준)은 9조667억원으로 전년 동월 대비 20.7% 증가했다. 공공은 0.2% 감소했고 민간은 28.6% 증가했다. 공공별로는 건축과 토목이 각각 29.0%, 2.6% 늘었다.

김태형기자 kth@

1면서 계속=서울역 철도시설 모두 지하화... 지상은 복합개발

기존 철도시설의 지하화와 함께 서울역 통합개발 기본구상의 또 다른 한 축은 지상부지를 포함한 서울역 주변 역세권 개발이다.

국토부는 개발수요, 개발유형·규모, 단계별 개발계획 및 도시기본계획과 연계한 상업시설 등 공간계획을 수립할 예정이다.

이 과정에서 국가·국가와 지자체·공공기관·민자 등 주체별, 구역별 개발방식 유형을 제시하고 통합 개발에 따른 이해당사자의 입장과 갈등 해소방안 등을 마련할 방침이다.

철도시설 재배치 및 개발구상 등 사업 시행에 따른 효과 분석, 사업의 타당성·재무성 분석 등을 통해 사업 추진의 실효성도 확보하기로 했다.

국토부 관계자는 “기존 철도시설 재배치, 서울역과 인근 역의 기능 재조정, 철도역 중심의 통합 환승체계, 역세권 통합 개발계획 등이 이번 기본구상의 주요 목적”이라며 “국가계획과 도시계획의 조화 및 연계성을 강화하고 연계교통체계를 일괄 개발해 난개발을 막을 수 있을 것”이라고 말했다.

박경민기자

내수 떠받치던 건설경기 침체 본격화되나

건축인허가 면적 3년만에 감소세
작년 1억7705만6000㎡로 7% ↓
착공면적도 전년보다 6.6% 줄어

건축 인허가 면적이 3년 만에 감소세로 돌아섰다.

건설경기의 선행지표인 건축 인허가 면적이 줄어들면서 그동안 내수를 뒷받침해 왔던 건축부문도 가파른 하향 곡선을 타기 시작했다는 지적이 나오고 있다.

13일 국토교통부에 따르면 지난해 전국 건축 인허가 면적은 1억7705만6000㎡로 전년 대비 7.1% 감소했다.

건축 인허가 면적은 지난 2013년 1억2702만4000㎡를 기록한 이후 2014년 1억3804만9000㎡, 2015년 1억9065만2000㎡로 2년 연속 증가하고 나선 작년 들어 감소로 전환했다.

지역별로 보면 수도권이 7935만4000㎡로 전년(9492만8000㎡)보다 16.4% 감소한 반면 지방은 9770만1000㎡로 전년(9572만3000㎡)에 비해 2.1% 증가했다.

건축 인허가 면적은 전년보다 줄었지만 동수는 27만4621동으로 전년(26만5651동)보다 3.4% 늘었다.

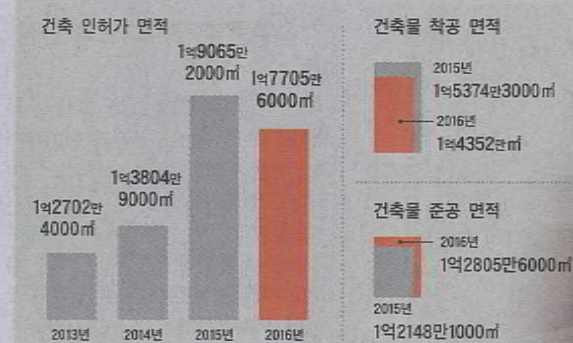
건축물 착공 면적도 2년 연속 증가세를 보이다가 지난해 들어 감소세를 기록했다.

지난해 착공 면적은 전년(1억5374만3000㎡)보다 6.6% 감소한 1억4352만㎡였다.

지역별로는 수도권과 지방이 각각 6551만8000㎡, 7800만1000㎡로 전년(7385만7000㎡·7988만5000㎡)에 비해 각각 11.3%, 2.4% 줄었다.

인허가와 마찬가지로 착공도 동수는 23만1299동으로 전년(22만6652동)보다 2.1% 증가했다.

건축물 준공 면적의 경우 1년 만에 증가



세로 돌아섰다.

지난해 준공 면적은 1억2805만6000㎡로 전년(1억2148만1000㎡) 대비 5.4% 늘어난 가운데 수도권은 5692만4000㎡, 지방은 7113만2000㎡로 전년에 비해 각각 12.5%, 0.4% 확대됐다.

준공 동수도 전년(20만3394동)보다 2.0% 증가한 20만7382동으로 나타났다.

지난해 건축 인허가와 착공 면적이 감소하고 준공 면적이 증가한 것은 앞서 큰 폭으로 증가한 허가 물량에 따른 기지효과로 분석된다.

용도별로 주거용 건축물의 건축 허가 면적은 7802만7000㎡로 전년보다 8.6%, 착공 면적은 6165만5000㎡로 9.9% 감소했지만 준공 면적은 5285만6000㎡로 9.8% 증가했다.

건축 허가 면적은 단독주택(0.1%), 다가구주택(5.7%)의 경우 증가했지만 아파트(-12.1%), 다세대주택(-14.3%)은 줄었다.

상업용 건축물을 보면 건축 허가 면적은 4699만1000㎡로 10.2%, 착공 면적은 3832만2000㎡로 8.0% 감소한 반면 준공 면적은 3442만9000㎡로 4.3% 증가했다.

지난 2014년 이후 2년 연속 상승한 30층 이상 고층건축물의 건축 허가 면적은 작년 들어 1036만5000㎡를 기록하며 전년 대비 16.6% 감소했다. 박경남기자 knp@

