

## 제243호 (2010. 1. 25)

---

### ■ 건설 경기

- 2009년 11월 건축 허가·착공 모두 증가

### ■ 정책·경영

- ‘공공-민간 합동형 PF사업 활성화 방안’ 평가
- ‘세계 5대 건설강국 진입전략’ 모색

### ■ 정보 마당

- 2010년 건설업계 경영 키워드는 ‘공격 경영’

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 한국인의 관계심리와 건설문화

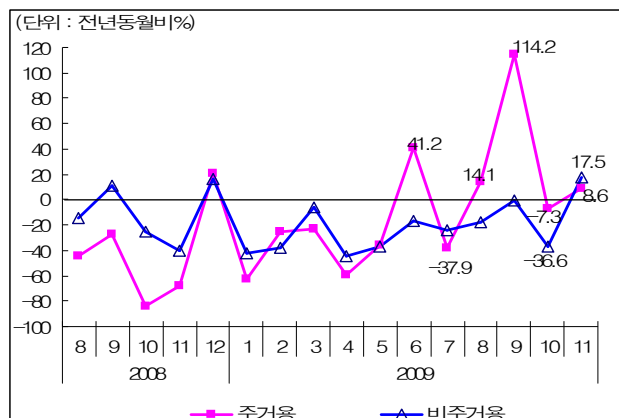
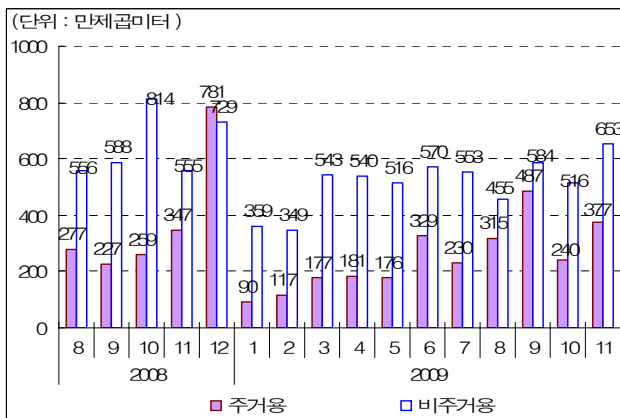
## 2009년 11월 건축 허가착공 모두 증가

- 작년 월별 실적으로는 최대치를 기록한 비주택 허가착공 실적 영향 -

### ■ 2009년 11월 주택·비주택 허가면적 모두 증가

- 2009년 11월 건축허가면적은 전년 동월 대비 14.1% 증가한 1,029만㎡를 기록함.
- 주거용 건축허가면적의 경우 평년 수준인 377만㎡를 기록해 지난 10월의 부진(-7.3%)에서 벗어난(전년 동월 대비 8.6% 증가) 모습을 보임.
  - 주거용 건축허가면적은 재개발·재건축수주 증가의 영향으로 6월, 8월, 9월 각각 전년 동월비 41.2%, 14.1%, 114.2% 증가했으나, 7월과 10월에는 각각 37.9%, 7.3% 감소해 지속적인 회복세를 보이지 않고 증가와 감소를 반복함.
  - 11월 주택허가면적은 다시 전년 동월비 8.6% 증가한 377만㎡로, 분양가상한제 회피를 위하여 물량이 급등한 2007년 11월(1,087만㎡)을 제외하고 2002~2008년 각 년도 11월 평균이 375만㎡인 것을 감안하면 일시적으로 평년수준을 회복한 것으로 보임.
- 11월 비주거용 건축허가면적도 전년 동월비 17.5% 증가한 653만㎡를 기록, 월간 실적으로는 작년 최대 허가면적을 기록함.
  - 세부적으로는 상업용과 기타 건축허가면적의 증가(각각 +13.6%, +51.0%)가 두드러짐.
  - 교육·사회용 건축허가면적이 전년 동월비 1.0% 소폭 증가한 반면, 공업용 건축허가면적은 전년 동월 대비 0.4% 소폭 감소함.

### <월간 건축허가면적 추이>

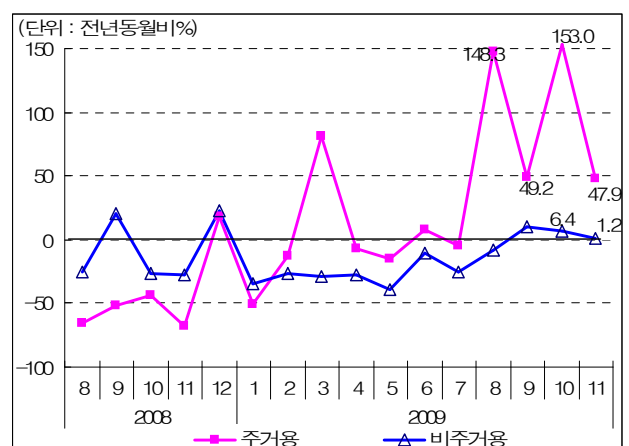
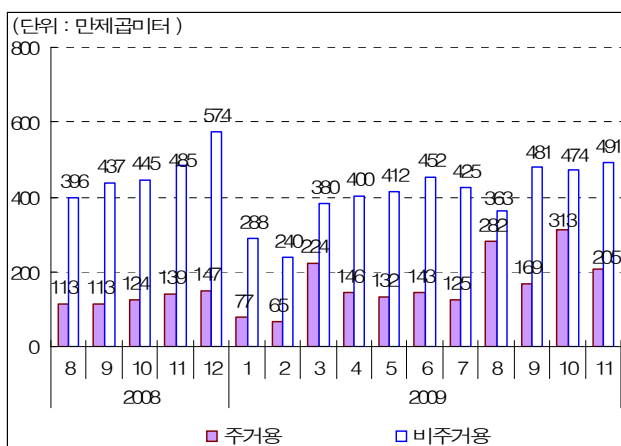


자료 : 국토해양부 주시(12천호) 등에서 많은 물량이 입주될 예정임.

## ■ 비주거용 착공면적, 작년 월 실적으로는 최대치

- 2009년 11월 건축착공면적은 주거용 착공면적과 비주거용 착공면적 모두 호조세를 보여 전년 동월 대비 11.6% 증가한 696만㎡를 기록함.
- 11월 주거용 건축착공면적은 기저효과의 영향으로 전년 동월비 47.9% 증가한 205만㎡를 기록하여 호조세를 이어감.
  - 주거용 착공면적은 양도세 일시면제 혜택(올 2월까지) 종료로 인해 착공을 미뤄왔던 물량이 분양과 함께 추진된 데 따른 영향으로 2009년 8월부터 높은 증가세를 보임.
  - 그러나, 2001~07년까지 각 년도 11월의 착공면적이 대부분 300만㎡ 이상인 것을 감안 하면 11월의 증가세에는 기저효과의 영향이 일정부분 반영된 것으로 보임.
- 11월 비주거용 건축착공면적은 이례적으로 기타 착공면적이 크게 증가(+106.0%)하여 작년 월간 착공면적으로 최대치인 491만㎡를 기록, 전년 동월 대비 1.2% 증가함.
  - 구체적으로 상업용(170만㎡)과 공업용(113만㎡) 착공면적이 각각 전년 동월비 15.2%, 17.0% 감소했으며, 교육사회용(49만㎡) 또한 31.2% 감소함.
  - 기타 착공면적은 경기도에서 위험물 저장·처리시설, 부대시설 등의 착공이 증가하고 충남 지역의 공공건물 착공이 증가해 106.0% 급등한 159만㎡를 기록함. 이는 지난 2007년 10월 161만㎡를 기록한 이후 2년 1개월 만의 최대 실적임.

### <월간 건축 착공면적 추이>



자료 : 국토해양부

박철한(연구원.igata99@cerik.re.kr)

## ‘공공-민간 합동형 PF사업 활성화 방안’ 평가

- 국민권익위원회, 토지금액 저감방안 등 15개 과제 개선 권고 -

### ■ 국민권익위원회, 「공공-민간 합동 PF사업 활성화 방안」 발표(1.13)

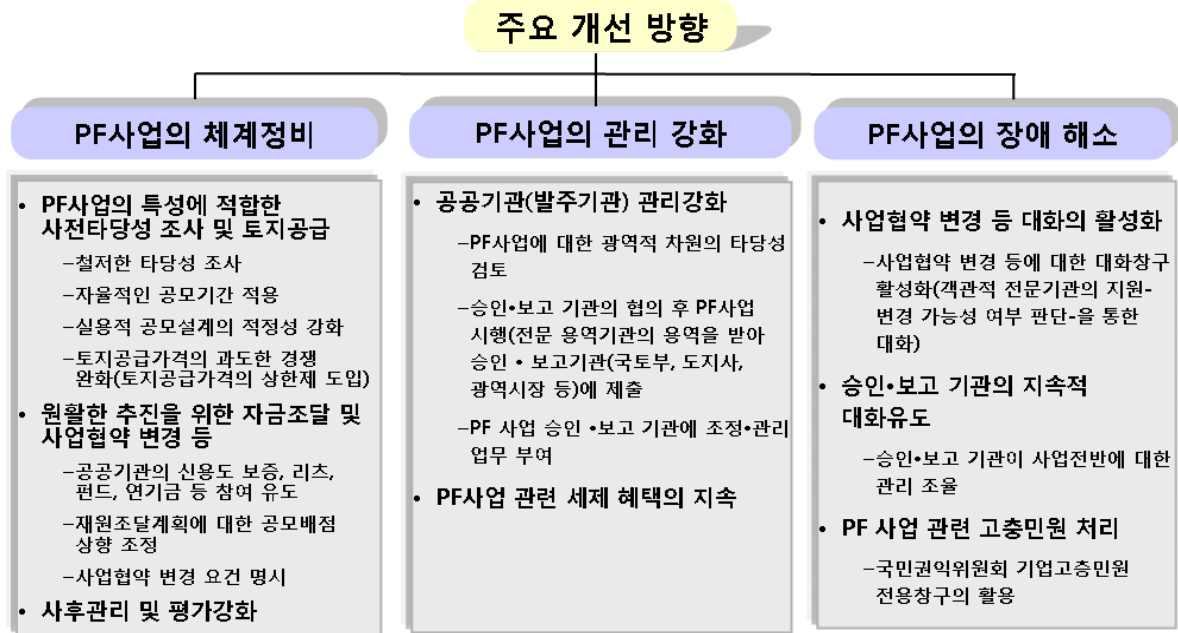
- 국민권익위원회는 지난해 개인고충민원의 형태로 제기되었던 공공-민간 합동PF사업의 문제점에 대한 보다 심도 있는 조사와 분석이 필요하다고 판단, ‘기획조사’를 거쳐 10개월 만에 개선방안을 발표함.
- PF사업의 건축물을 분양받은 개인이 이전등기의 불이행에 따른 민원을 제기하면서 시작된 공공-민간 합동PF사업에 대한 이번 조사는 발주부서와 관련 상위기관(국토해양부, 해당 시도지사)에 15개 과제를 개선·권고하는 종합대책을 발표하면서 마무리
- 비록 이번 활성화 방안이 정책을 개선하는 수준으로까지 확대되지는 못했으나 공공-민간 합동형 PF사업이 해당 기업은 물론 지역 및 국가경제에도 매우 중요한 영향을 미치는 주요 사업이라는 점을 인식시킨 데 기여한 바는 크다고 할 수 있음.
- 그러나 대부분의 PF 사업이 아직 사업초기단계여서 제도 개선 등을 통한 문제해결의 대상이 되어야 함에도 불구하고 이번 활성화 대책의 적용 대상에서 배제됨.

### ■ PF사업의 체계정비, 사업관리강화, 장애해소가 주요 핵심 내용

- 이번 활성화 방안에서는 공모사업의 충분한 사전 타당성 검토, 토지 공급 가격의 과다 경쟁 완화를 통한 신중한 사업 추진을 권고하고 있으며 동시에 중앙정부 및 해당 광역자치단체장에게 사업의 사전·사후관리를 위임하는 것을 주요 내용으로 담고 있음.
- 앞으로 공공기관은 PF사업 추진을 위하여 전문기관의 용역 등을 받아 관계기관(국토해양부 장관, 도시자, 광역시장)에 사업타당성 자료를 제출해 승인·보고 후 사업을 시행해야 함. 또한 공공기관은 추후 공공기관 경영평가지 주요사업 성과에 PF사업의 평가를 반영하여 사후관리를 받게 됨.
- 사업협약 변경의 조건을 기존보다 좀더 구체적으로 명기하도록 하였으며 제3의 전문기관에 협약서의 내용 검토를 의뢰, 변경 가능성 여부를 판단할 수 있는 장치를 마련
- 또한 그 동안 문제가 되었던 공모기간 및 공모조건은 해당 공공기관의 자율에 맡기되, 현실적인 기준을 적용하도록 권고할 예정임.

- 아울러 국민권익위원회에서도 지속적으로 기업고충민원 전용 창구에서 이 문제를 취급할 예정임.

### 〈공공-민간 합동형 PF사업 활성화 방안의 주요 내용〉



### ■ 기존사업의 사업협약 변경, 분양가상한제 등 핵심이슈는 배제

- 이번 ‘활성화 방안’은 그 동안 많은 문제점의 노정에도 불구하고 개별 공공기관과 사업시행자의 문제로만 치부하였던 ‘PF사업’을 정부 차원에서 다룬 첫 시도라는데 의의가 있음. 그러나 기존에는 적용되지 못하고 향후 사업시행자 선정사업에만 해당되는 한계가 있음.
- 이미 약 100조원에 가까운 공공-민간 합동형 PF사업이 추진되고 있으나 이러한 기존 사업에 대해서는 이번 활성화 방안의 내용이 적용되지 못함.
- 따라서 분양가 상한제 및 급격한 사업 환경 변화에 따른 사업협약 변경, 과도한 토지 금액에 따른 사업성 악화 등의 문제점이 산재한 기존의 PF사업은 앞으로도 많은 어려움과 사회적 부작용을 초래할 수밖에 없는 상황임.
- 국민권익위원회의 조직 성격상 PF사업에 대한 정책적인 문제를 다루는 데는 한계가 있으므로 이번 활성화방안을 계기로 중앙정부와 지방정부 차원에서의 공공-민간 합동형 PF사업 정상화에 대한 대책이 추가적으로 논의되어야 할 것임.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

## ‘세계 5대 건설강국 진입전략’ 모색

– 진출 권역·상품 다양화 및 정부의 적극적인 전후방 지원 필요 –

### ■ 국가적 관심이 집중되는 해외건설시장

- 최근 아랍에미리트에서의 200억 달러 규모 원전 수주는 해외건설시장 비중확대의 또다른 모델을 보여주고 있음.
  - 기업 중심이었던 기존 시장 개척모델에 활력소 부여
  - 대표적인 예로 남미 고속철도사업 입찰참여, 타 권역 원전 후속수주 등을 들 수 있음.
- 정부에서도 해외건설시장 비중 확대를 위해 ‘해외건설 활성화 방안’을 확정하였는데, 정부의 해외건설 수출을 위한 직간접적인 활동과 지원은 매우 긍정적인 것으로 앞으로도 지속적인 관심과 노력이 요구됨.
  - 2012년 10대 건설강국으로 성장하기 위하여 2012년까지 2조원 규모의 글로벌 인프라 펀드를 조성하기로 함.
  - 기본설계분야의 전문인력 1,900명 양성 등
  - 이러한 지원을 통해 2008년 기준 세계 13위 수준인 현 해외건설시장 점유율(2.9%)을 2012년까지 5%(수주액 700억 달러)로 올리겠다는 계획임.

### ■ 진출 권역은 중동과 아시아에, 상품은 플랜트에 집중 여전

- 해외건설시장은 2000년대 초반부터 이미 성장일로에 있었으며, 건축, 플랜트, 토목 등 상품군별로 그 부침을 계속해왔음.
  - 최근 전체적으로는 인프라 즉, 토목 상품군이 시장을 주도하고 있으며, 건축 부문은 도시 건설과 녹색 빌딩이, 플랜트는 발전과 화공 관련 플랜트가 성장을 주도하고 있음.
- 한 가지 주목할 것은 해외시장의 전체적인 성장은 토목이 주도하고 있으나, 국내 기업의 해외 수출 효자 상품은 여전히 플랜트 군에 집중되어 있다는 점임.
  - 국내 기업의 주 진출 영역이 중동, 아시아, 북아프리카 등에 한정된 이유가 주원인임.
- 즉, 진출 권역이나 수출 상품 포트폴리오 측면에서 균형이 잡혔다고 보기는 다소 어려움.

## ■ 2008년 10대 글로벌 기업의 토목 비중 20% 이상 차지

- 해외건설 강국, 기업으로 성장하기 위해서는 건축과 토목의 비중이 반드시 증대되어야 함.
  - 실제 2008년 10대 글로벌 기업 가운데 중국계 기업을 제외한 기업은 모두 토목(교통) 비중이 적게는 24%, 많게는 52%에 육박하고 있음.
- 세계 시장의 성장 주도 상품에서 매출을 거두고 있다는 것을 의미함.

## ■ 플랜트군 육성·토목 및 녹색 빌딩 부문 진출 확대 필요

- 플랜트 상품의 수출 확대와 그에 따른 정부의 관련 지원은 시의적절하다고 판단됨.
- 당장의 효과를 기대하기 어렵더라도 중장기적으로 토목과 녹색 빌딩 상품 수출 활성화를 위한 다양한 정책과 기업의 준비를 병행할 필요
  - 글로벌 기업인 Vinci, Hochtief 등과 경쟁하는 다수의 국내 건설기업이 출현해야 정부의 목표 달성이 가능하며, 이들 기업은 플랜트군보다 건축과 토목 비중이 더 큰 기업임.

## ■ 북미와 서유럽시장 등 진출 권역의 다양화 모색해야

- 전세계 건설시장의 3대 시장은 북미, 서유럽, 그리고 아시아 시장임.
  - 이들 시장은 각 1조 달러(2006년 매출 기준) 이상 시장을 형성하고 있는 권역임.
- ENR지에 등재된 대다수의 글로벌 기업들은 미국 시장에 기진출한 상태임.
  - 이 시장 가운데에 우리 기업이 본격적으로 진출한 권역은 거의 없음.
  - 타 산업의 예를 보아도 선진국 시장을 진출하지 않고 시장 확대를 논할 수 없음.

## ■ 정부의 적극적인 전후방 지원 절실

- 국내 10대 건설기업이 해외건설시장에서 각각 연간 매출 10억~100억 달러 이상씩 달성 한다면 우리나라는 세계 5대 건설 강국에도 충분히 진입할 수 있다는 판단임.
  - 특정 권역과 상품 집중 전략에서 벗어나야 가능하며, 이를 위한 정부의 적극적인 전/후방 지원이 필요함.

최석인(연구위원·sichoi@cerik.re.kr)

## 2010년 건설업계 경영 키워드는 ‘공격 경영’

– ‘조직의 변화와 혁신을 통한 경쟁력 강화’ 모색 –

### ■ 2009년, 금융위기 여파로 ‘안정성 제고’에 주력

- 금융위기로 인한 경기침체로 2009년 국내 건설업체들은 무리한 출혈경쟁보다는 안정적인 수익성 위주의 방어적 전략을 취함.
  - 불안정한 시장 환경에 대응하기 위해 ‘현금 흐름(cash flow) 중심의 재무안정성 제고’에 중점을 둠.
  - 또한, 턴키공사와 SOC 사업, 기타 고부가가치 사업을 확대하되 안정성·수익성 위주의 선별적 수주전략을 구사하였음.

### ■ 2010년 현재 금융위기 극복 중, 업계 불안 요소는 여전히 상존

- 작년 한 해 경기부양을 위한 정부의 재정 조기 투자 확대로 국가경제는 금융위기에서 점차 벗어나고 있는 것으로 보임. 그러나, 본격적인 회복 단계에 들어서기 전 정부의 투자 축소로 안심하기에는 아직 이른 상황임. 건설업계에 미칠 몇 가지 불안 요소를 살펴보면 다음과 같음.
- 정부의 공공공사 물량 감소와 최저가공사 확대가 전망됨.
  - 한국건설산업연구원의 ‘2010년 건설·부동산 경기전망’ 자료에 따르면 올해 공공 건설 수주는 2009년에 비해 20% 내외로 축소될 것으로 예측됨. 이는 2009년 60조원 가량의 공공공사 수주액 중 15조원 가량을 정부가 경기부양을 위해 올해 예산 중 미리 발주하였기 때문임.
  - 또한, 정부가 턴키·대안공사를 자제하기로 하면서 최저가공사 비중이 높아질 것으로 예상됨에 따라 건설업체들의 수익성은 더욱 악화될 것으로 전망됨.
- 순수내역입찰제 도입, 기술제안입찰 확대, 최저가 I 방식 폐지, PQ 변별력 강화, 적격심사제 개선 등 정부 정책의 빠른 변화는 건설업계에 큰 영향을 미칠 것임. 이로 인해 건설업체 간 경쟁은 더욱 치열해질 것으로 전망됨.



## ■ 신수요 창출·해외시장 진출 모색 등 ‘공격적 경영전략’ 수립

- 이와 같이 급변하는 환경에서 살아남기 위해 건설업체들은 2009년 현금 흐름과 수익성 위주의 ‘내실 경영’에 초점을 맞추었던 것과는 달리 올해는 진취적으로 ‘공격 경영’에 나서기로 함.
- 건설업체들은 시장의 변화하는 트렌드를 예측하여 고객의 니즈를 충족시킬 수 있도록 사업경쟁력 제고와 시장대응력 강화에 주력하고자 함. 건설업의 신수요 창출, 신성장 동력으로 부상하고 있는 저탄소 녹색성장 산업 및 신시장 개척을 통한 적극적인 해외 시장 진출을 모색하고 있음.
  - 건설업의 신수요 창출은 단순한 도급 공사가 아닌 해저터널, 지하도시 건설 등과 같은 창조적인 건설로 질적인 수요 창출임.
  - 저탄소 녹색성장 산업은 이제 선택이 아닌 필수로 건설업체들은 친환경적인 건축자재 개발 및 신재생 에너지를 활용한 건설 등에 힘쓰고 있음.
  - 또한, 해외건설에서도 중동 지역 의존도에서 벗어나 아프리카, 중앙아시아 등 다양한 지역으로 적극적인 신시장 개척을 추진

## ■ 급변하는 환경에 대응하는 조직 혁신 추진

- 조직의 목표 달성을 위해 가장 중요한 것은 조직구성원의 변화와 혁신임. 기존의 낡은 관행에서 벗어나 시시각각 변화하는 환경에 재빠르게 대응할 수 있어야 함. 이를 위해 최고경영자들은 적극적인 의지를 표출
- 조직의 변화와 혁신을 위해서 조직의 화합과 역량 강화가 기반이 되도록 하고 있음.
  - 조직의 ‘통합’ 이전에 ‘화합’이 선행되어야 하는데 이는 구성원들 간의 화합이 있어야 진정한 통합도 가능하다는 것으로 부서 간 원활한 의사소통을 위해 힘씀.
  - 조직 역량 강화를 위해서는 개인역량 제고와 업무 방식의 선진화가 필요함. 개인의 업무성과에 대한 공정한 평가와 합리적인 보상이 이루어질 수 있는 조직 문화 구축을 위해 노력함.

최은정(연구원-kciel21@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1.21	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 규제개혁법무담당관실 주최 자체규제심사에 건설정책연구실 박용석 연구위원, 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 하천 점용 허가 세부기준 제정(안), 「건축물의 피난방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 일부개정령안, 「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정(입주자 저축 증서 불법 거래에 대한 처벌규정 추가) 심의</li> </ul>
	국가건축정책위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 국가건축정책위원회 주최 LH공사 보금자리주택 강남지구 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- ‘서울 강남지구 명품주거단지’ 사업추진회의에 전문위원으로 참여, 자문</li> </ul>

■ 연구원·국토부, ‘감리 등 공사관리방식 검토기준 설명회’ 공동 개최

- 연구원은 국토해양부와 공동으로 1월 19일(화)~20일(수), 대전 및 서울에서 ‘감리 등 공사관리방식 검토기준 설명회’를 개최
  - 연구원이 국토부 용역으로 수행한 건설산업선진화방안의 후속조치 연구결과의 일부인 ‘감리 등 공사관리방식 검토기준’에 대해 주요 발주처 발주담당자 대상으로 설명

■ 2010년 현안토론회 개최

- 연구원은 1월 19일(화), 건설회관 9층 연수실에서 전임직원이 참석한 가운데 ‘2010년도 현안토론회’를 개최
  - 이날 현안토론회에서는 오는 3월 18일 개최되는 개원 15주년 기념 세미나에서 발표될 주제들에 대한 중간발표회 형태로 개최됨.
  - 이번 개원 기념 세미나에서는 ‘한국 건설산업의 현재와 미래’를 주제로 건설시장, 건설정책·제도, 글로벌 건설시장·건설상품 등 3개의 세션으로 구성될 예정으로 각각 2개의 주제 발표가 있을 예정임.

■ 연구원 홈페이지 리뉴얼 오픈

- 연구원은 홈페이지(www.cerik.re.kr)의 정보 제공 기능 강화를 위하여 지난해 11월부터 추진한 홈페이지의 리뉴얼 작업을 마치고 재오픈하였음.
  - 이번에 개편된 홈페이지는 최근 녹색건설의 중요성 증대에 발맞추어 대폭적인 디자인 개편이 있었으며, 연구보고서 등 연구결과물의 보다 편리한 접근을 위해 연구 분야별 분류 기능을 신설, 검색을 보다 용이하게 하였음.

## 한국인의 관계심리와 건설문화

문화심리학자 리처드 니스벳은 서양인은 홀로 사는 반면, 동양인은 더불어 산다고 말한다. 그가 쓴 「생각의 지도」를 보면 서양인과 동양인의 사고방식이 확연히 다를 수 있다. 자기소개를 하는 서양아이는 자신의 특징과 생각을 말하는 반면, 동양아이는 자신의 가족과 친구들과의 관계를 주로 말한다고 한다. 중국에서 사업에 성공하려면 ‘관씨(關係)’ 즉, 관계가 중요하다고 하는데 한국도 마찬가지이다. 관계심리는 한국인의 일상생활을 지배하는 문화라 해도 과언이 아니다.

한국인의 관계심리는 건설산업 문화에도 적지 않은 영향을 미친다. 건설산업은 계약 산업이면서 동시에 네트워크 산업적 특성도 보유하고 있다. 그런데 서구 사회에 비해 한국 건설산업은 훨씬 더 네트워크 지향적이다. 점차 계약 중시의 풍토가 강해지고 있음에도 불구하고 여전히 건설인들의 의식 속에는 관계를 통한 문제해결 습관이 강하게 남아 있다.

한국 건설문화의 특징 중 하나가 연고주의이다. 연고주의는 관계심리가 빚어낸 한국인의 보편적인 행동양식이다. 따라서 건설인만 유독 연고주의 성향이 강하다고 말할 수는 없다. 그런데도 건설산업의 연고주의 행태가 왜 더 심하게 부각되는 것일까? 그것은 다른 산업에 비하여 복잡한 수주 및 생산활동을 거쳐야 하는 건설산업에서 연고주의의 활용 필요성이 더 높기 때문일 것이다.

불확실성이 높은 건설산업에서 리스크 관리가 대단히 중요함에도 불구하고 대체로 한국의 건설기업들은 리스크 관리능력이 취약한 편이다. 이 역시 관계심리가 빚어낸 문화적 특성으로 이해할 수 있을 것이다. 자기 통제력을 중시하는 서구문화에 비하여 관계적 상황을 중시하는 동양적 문화가 상대적으로 리스크 관리 능력의 배양을 무시할 가능성이 높다고 볼 수 있다.

건설산업에서 관계심리는 반드시 부정적인 작용만 할까? 고쳐야 할 점이 많기는 하지만 살려나가야 할 측면도 있다. 서구의 합리적인 계약문화도 문제가 없는 것은 아니다. 건설 선진국인 영국의 파트너링 발주방식은 계약문화가 갖는 한계를 극복하려는 노력의 일환으로 생겨난 제도이다. 관계심리는 잘만 활용하면 높은 생산성을 창출한다.

한국의 건설인들은 내 편이라고 여기는 관계성만 잘 정립하면 열정적으로 일하는 잠재력을 갖고 있다. 다만, 그것이 지나치게 편협하게 작용하는 것이 문제이다. 건설산업의 리더들은 한국인의 의식 속에 강하게 남아 있는 관계심리를 긍정적인 방향으로 유도할 필요가 있다. 기업 내부는 물론 산업 전체에서 모두가 하나라는 공동체 의식을 함양하는 데 보다 많은 노력을 경주해야 할 것이다. <한국건설신문, 2010. 01. 11>

윤영선(연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)