

## 제267호 (2010. 7. 12)

---

### ■ 건설 경기

- 6월 CBI 4개월만에 하락세 주춤

### ■ 정책·경영

- 용산 역세권 개발의 논쟁과 ‘공공-민간 합동형 PF사업’의 미래
- 공사용자재 발주자직접구매제도의 문제점 및 개선방안

### ■ 정보 마당

- 미 육군공병대, 시스템과 매뉴얼에 기반한 건설사업 추진

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 건설업 구조조정 이후 할 일

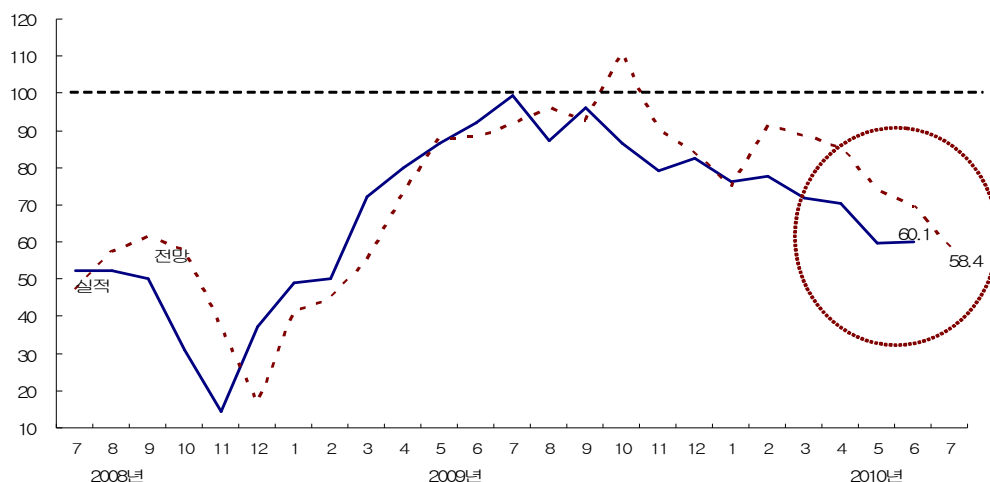
## 6월 CBSI 4개월만에 하락세 주춤

- 상승폭 0.6p에 불과...7월 전망도 1.7p 하락해 저조할 것으로 예상 -

### ■ 6월 CBSI 60.1, 상승폭 0.6p에 불과해 경기 개선으로 보기는 어려워

- 6월 건설기업 경기실사지수(CBSI)\*는 전월 대비 0.6p가 상승한 60.1을 기록함. 이로써 3개월 연속 하락하던 지수가 4개월만에 하락세를 멈춤.
  - CBSI는 작년 7월 정부 SOC 예산 급증과 조기 집행 영향으로 6년 7개월내 최고치인 99.3을 기록한 이후 지난 5월까지 소폭 등락을 반복하면서 10개월 동안 하락 국면을 지속했음.
  - 작년 7월 이후 지난 5월까지 지수 하락폭은 39.8p나 되었고, 특히 지난 2~5월 동안은 3개월 연속 지수가 하락
  - 6월 들어 지수 하락세가 멈춘 것은 5월 지수가 작년 2월 이후 15개월내 최저치를 기록하는 등 이미 큰 폭으로 지수가 하락했고, 구조조정 대상 기업이 발표됨에 따라 최근 지수 하락을 주도했던 구조조정 관련 불확실성이 일부 해소된 결과로 판단됨.
  - 그러나, 지수 상승폭이 전월 대비 0.6p에 그쳤고, 5월을 제외하면 지수가 여전히 작년 2월 이후 최저치여서 건설기업 체감경기가 개선되었다고 보기는 어려움.

〈건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이〉



자료 : 한국건설산업연구원

\* CBSI가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

## ■ 대형·중소업체지수 소폭 상승, 중견업체지수는 침체 심화

- 대형, 중소기업지수가 소폭 상승한 반면, 중견업체지수는 침체 수준이 심화됨.
  - 대형업체지수는 지난 5월에 전월 대비 15.7p나 하락한 64.3을 기록해 작년 2월(58.3)에 근접한 수치를 보였으나, 6월에는 전월 대비 4.9p 상승한 69.2를 기록함으로써 6월 전체 지수의 소폭 상승을 견인함.
  - 중소기업지수 역시 지난 5월에는 전월 대비 17.9p 하락한 50.0으로, 작년 1월(50.0) 이후 16개월만에 최저치를 나타냈지만, 6월 들어 전월 대비 2.6p 상승한 52.6을 기록함.
  - 반면, 중견업체지수는 지난 5월 63.0을 기록해 작년 2월(40.6) 이후 최저치를 기록했음에도 불구하고 6월에도 전월 대비 5.9p 하락한 57.1을 기록해 작년 2월 이후 최저치를 재정신함.
  - 대형, 중소기업체와 달리 중견업체의 체감경기만 악화된 것은 최근 상황이 어려운 주택사업 비중이 대형, 중소기업체에 비해 높고, 최근 일부 중견 건설업체들이 위기에 직면한 상황 등이 반영된 결과로 판단됨.

## ■ 인력 수급 다소 양호, 자재비 상황 지속 악화, 자금 조달도 어려움 지속

- 인력, 자재부문 수급이 다소 양호한 가운데, 자재비 상황이 매우 어려운 것으로 나타남.
  - 인력 및 자재수급지수는 각각 96.7, 95.0을 기록해 다소 양호한 것으로 나타났고, 인건비 및 자재비지수가 각각 87.9, 68.4를 기록하여 철강재 가격 인상 등의 영향으로 자재비 상황이 아직 어려운 것으로 나타남.
  - 한편, 공사대금수급 및 자금조달지수는 90.7, 81.0을 기록해 공사대금수급은 다소 양호하나, 건설업체들이 자금 조달에 여전히 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.

## ■ 7월 전망치 1.7p 하락해 향후에도 저조한 경기 흐름 예상

- 7월 전망치 역시 58.4를 기록해 향후에도 저조한 건설경기 흐름이 이어질 것으로 예상함.
  - 작년 대비 재정효과가 많이 사라진 가운데 최근 민간주택의 신규 분양침체, 준공 후 미분양 및 미입주 증가에 따른 업계의 유동성 어려움이 하반기에도 지속될 가능성이 커 당분간 건설기업의 체감경기는 저조한 흐름을 이어갈 전망이다.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

## 용산 역세권 개발의 논쟁과 ‘공공-민간 합동형 PF사업’의 미래

– 토지가격 외 과잉공모중복된 개발테마 등 문제점 심각, 제3의 협의기구 설립해야 –

### ■ 국내 최대 규모의 용산 역세권 복합개발사업, 착공도 전에 좌초 위기

- 용산 국제업무단지 개발사업은 서울역 기지창과 그 일대를 포함한 약 380만㎡, 사업비 31조원 규모의 국내 최대 복합개발사업임.
    - 2007년 11월 코레일이 보유한 기지창 철도 부지를 대상으로 공모를 통해 사업자 지정
    - 코레일이 25%의 지분을 갖고 있는 공공-민간 합동형 PF 사업으로 민간 컨소시엄은 약 26개 사업자(건설업체, 금융기관 등)로 구성되어 있음.
    - 부동산 경기 호황의 정점이었던 2007년 민간 사업자 선정을 끝냈으며, 2010년 4월 구역 지정 및 개발계획 승인을 마친 상태임.
    - 2008년 글로벌 금융위기로 촉발된 금융기관의 신용경색 및 보수적인 자금운용 행태로 인해 부동산 개발 관련 사업의 자금조달이 어려워지면서 민간 컨소시엄이 토지대금을 납부하지 못하는 사례 초래
- ※ 이 사업의 토지비는 약 8조원에 이르는데 민간 컨소시엄은 1차 토지비 납부 이후 2차(2009년 3월)부터 토지비를 납부하지 못하면서 갈등이 증폭되고 있음.

### ■ 토지가격은 표면적 문제, 과잉 공모와 중복된 개발테마 등 잠재된 난제 수두룩

- 2006~07년은 국내 부동산시장의 최대 호황기였으며 주택사업에서 성장 한계를 느낀 대형 건설업체들이 앞다퉈 대규모 복합개발사업에 참여하던 시기였음.
  - 경기 상황과 업체들의 적극적인 참여는 공공기관들의 과잉 공모를 야기했으며 시장 선점과 재무구조를 개선하려는 민간과 공공의 이해가 일치하면서 높은 토지 가격이 사업자 선정의 핵심 변수가 됨.
  - 2008년 이후 금융위기로 자금 조달의 어려움이 발생하는데다 주택시장마저 침체를 벗어나지 못하면서 대부분 사업의 수익성이 크게 악화되는 상황이 전개됨.
  - ‘공공-민간 공모형 PF사업’의 초기사업비 조달의 수단인 주택분양사업이 분양가상한제 등의 규제와 수요 위축으로 최근에는 사업 진행마저 어려운 상황임.
  - 당시 건설업체들은 수주 경쟁을 의식하여 과도한 리스크를 수용하였으나 구조조정,

국제회계기준 도입 등의 여파로 기존의 사업 구조를 유지하기 어려운 실정임.

■ 사업주체들 간의 의견 조율 사실상 불가능, 제3의 협의 및 조정기구 설립되어야

- 민간 컨소시엄은 토지 납부 시기의 이연, 용적률 상향 등의 협상안을 제시하고 있으나 코레일 등 공공 사업 주체들은 기존 협약 내용의 고수를 주장하고 있음.
    - 사업제안과 협약방식에 의해 진행되는 대규모 PF사업의 특성상 민간이 제안한 사업 계획의 수정이 불가능하다는 것이 코레일의 입장이나, 공공기관의 특성상 사업계약의 변경이 가져오는 특혜 시비 등의 논란이 가장 큰 이유일 것으로 추정됨.
    - 민간 컨소시엄의 경우 예측치 못한 경기적정책적 환경의 변화로 사업 추진이 어려워진 것은 사실이나, 규제 완화에 앞서 경기 호황기의 과당 경쟁에서 비롯된 과도한 사업계획에 대한 반성도 필요한 실정임.
  - 현재 국내에서는 약 120조(40여개)에 가까운 공공-민간 합동형 PF 사업이 추진되고 있으며 대부분 용산의 경우와 유사한 문제점으로 인해 사업들이 중단상태에 있음.
    - 이 가운데 절반 정도가 2006~2007년에 민간사업자를 선정, 높은 토지대금과 무리한 사업구조의 문제점을 공통적으로 내포하고 있음.
    - 또한 사업시기가 특정시기에 집중돼 있고, 사업 내용도 대동소이해 설사 진행이 된다 하여도 일시적 과잉공급으로 시설 분양 및 임대 등의 어려움이 불가피할 것으로 예상
  - 대부분 공공-민간 합동형 PF 공모사업들이 사업 시기와 내용은 물론 사업주체 간의 리스크 재조정 등 사업구조의 변경이 필요함.
    - 사업협약 및 계획의 변경은 특혜시비를 불러일으킬 가능성이 크고, 개발계획의 수정은 광역적인 차원에서 검토되어야 하므로 공모형 사업들을 전담하는 제3의 조정기구의 설립이 필요함.
    - 과도한 토지가격은 결국 최종소비자의 부담으로 이어지므로 토지비 부담을 완화하되, 대신 사업계획을 일부 축소하거나 단계적으로 추진하는 등 사업계획의 조정 및 변경이 요구됨.
- ※ 토지비를 낮추되 개발이 완료된 이후의 개발이익을 정산하는 조건으로 변경에 따른 초과이익을 환수 및 재배분하는 방법도 고려가 필요함.

김현아(연구위원.hakim@cerik.re.kr)

## 공사용자재 발주자직접구매제도의 문제점 및 개선방안

- 적격심사 적용으로 구매비용 증가, 공종별 특성 고려한 탄력적 운용 필요 -

### ■ 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률」 관련 규제 강화

- 중소기업청은 공공 건설공사에서 중소기업제품의 구매를 촉진한다는 목적하에 공사용 자재를 발주기관이 직접 구매하여 시공자에게 공급하도록 규제를 크게 강화하였음.
  - 종합건설공사 20억원 이상, 전문건설공사 3억원 이상에 소요되는 자재 중에서 중소기업청이 지정한 중소기업자간 경쟁품목(226개) 가운데 120개 품목은 직접 구매해 건설 업체에 관급자재로 공급하여야 함.

### ■ 적격심사 적용으로 공사비 크게 증가, 입찰 및 계약 관련 행정 부담도 가중

- 건설자재 예산을 공사 예산에 포함시켜 최저가낙찰제를 적용할 경우 예정가격의 75% 미만에서 낙찰되는 것이 일반적이나, 건설자재를 분리하여 입찰할 경우 적격심사낙찰제가 적용됨으로써 예정가격의 85%선에서 낙찰돼 공사비가 큰 폭으로 상승하게 됨.
- 공공 발주자의 입찰 및 계약 관련 행정 부담이 가중되고 발주기관 내에 자재구매 관련 전문인력을 추가적으로 배치하는 것이 요구됨.
  - 관급자재로서 공급받을 경우에는 수요 시점 이전에 조달 요청, 일별 납품요청서 제출, 조달청에 대금 납부 등 복잡하고도 여러 단계의 행정 절차가 필요함.

### ■ 불분명한 하자 책임 소재로 분쟁 증대, 시공사 권한 축소로 공사 수행 효율성 저하

- 하자 발생시 책임 소재를 구분하기 어려워 분쟁 발생의 가능성이 커지고, 하자보수가 지연되거나 보수가 이뤄지지 못하여 발주자나 소비자의 피해가 증가될 우려가 높음.
  - 현행 「건설산업기본법」에서는 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등의 기준미달에 의한 하자나 발주자의 지시에 따라 시공한 경우에는 시공자의 하자담보책임을 면책함.
- 시공자의 자재 구매 권한을 제약하여 공정 관리에 지장을 초래함으로써 공사 수행의 효율성을 저하시킬 우려가 높음.

- 직접 자재를 생산하거나 혹은 계열사로서 자재 업체를 소유하고 있는 경우에도 지정된 기업의 제품을 구매해야 함에 따라 원가 절감에 제약 요인으로 작용함.
- 현장 수요에 맞추어 적기에 적합한 품질의 제품을 조달받는 것이 어려워질 수 있으며, 자재의 손실이 증가할 가능성이 큼.
  - 자재가 너무 일찍 반입되면 보관·유지 및 현장 내 운반 비용 등이 추가적으로 발생하고 보관 과정에서 파손이나 망실 등의 문제가 발생할 수 있음.
  - 공사별 설계에 부합하는 규격의 자재가 납품되지 않아 이를 현장에서 절단·가공하면서 상당한 자재 손실이 발생하게 됨.

#### ■ 발주자 재량권 허용이 바람직, 대상 품목 및 범위도 축소해야

- 외국의 사례를 보더라도 공공공사의 발주자에게 공사용자재의 직접 구매를 강제화하는 국가는 거의 찾아보기 어려움.
  - 기업이 최대한 효율적으로 책임 시공케 해야 함에도 자재 관급으로 비효율을 감수케 하는 것은 건설산업 경쟁력 제고에 역행되며, 행정 규제를 강화하는 것으로서 부당함.
- 직접 구매 여부를 발주자가 판단할 수 있도록 재량권을 허용하고, 공종별 특성을 고려하여 탄력적으로 운용하여야 함.
  - 공사 현장에 따라 공사 핵심 부분, 난이도 등을 토대로 직접 구매가 더 효율적인지를 검토하고, 발주자 의견을 충분히 반영할 수 있도록 재량권을 부여해야 함.
- 현행 제도 존치시 개선 사항
  - 의무화 품목을 하자 책임이나 적기 공급에 문제가 없는 자재로 국한하여 1개 공사에 20여개 품목 이내로 한정하는 것이 요구됨.
  - 대상 범위를 공사용 자재의 저가 구매로 인하여 문제가 발생할 가능성이 있는 최저가 낙찰제 대상 공공공사로 국한하는 것이 요구됨.
  - 턴키공사, 민자사업, 기술제안입찰 등 입찰자가 설계·자재 구매·시공을 일괄로 수행하고, 발주자의 귀책이 없는 한 설계변경이 어려우며 확정된 공사금액으로 수행해야 하는 공사에 대해서는 공사용자재 직접구매가 적절치 않음.

최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)  
이승우(연구위원·swoolee@cerik.re.kr)

## 미 육군공병대, 시스템과 매뉴얼에 기반한 건설사업 추진

- 선진화된 사업관리 기법 및 자체 개발 DB로 전 세계 미 육군 시설물 건설 주도 -

### ■ 높은 수준의 건설 기술 역량 보유, 전 세계 미 육군 시설물 건설 주도

- 전 세계에 주둔하는 미 육군 시설물의 건설 과정은 실질적으로 미 육군 공병대(US Army Corps of Engineer, 이하 COE)에 의해 주도됨.
  - 34,000여명의 민간인과 군인으로 구성된 COE는 미국을 비롯한 전 세계 90개 국가에서 미 육군 시설물 건설을 위한 설계·엔지니어링 업무, 프로그램 및 프로젝트 관리 역할과 기능을 전담함.
  - COE는 미국과 해외의 9개 지역 관할 사무소로 조직되어 있으며, 건설 기술의 연구·개발·자문·교육 등의 업무를 수행하는 다수의 기술연구개발센터를 자체 보유하여 상당 수준의 건설 기술 역량을 자랑함.
  - 국내에서 활동하는 COE 조직은 극동지역 관할사무소(FED)에 속하며, 현재 사업관리 컨소시엄단(PMC)과 협력하여 주한미군기지 이전 사업에 주력하고 있음.

### ■ 프로젝트관리 계획서·자동화정보시스템 등으로 효율적 과업관리

- 성공적으로 과업을 달성하기 위해 문서화된 계획을 통해 사업 추진 로드맵을 규정
  - 표준화된 업무 절차와 수행기간 지침을 준수하여 과업별 프로젝트관리 계획서(PMP)를 작성하고 내·외부 유관 주체의 동의를 구함.
- 고객의 기대 충족과 과업 목표 완수를 위해 COE가 제공하는 서비스의 품질을 측정
  - Plan-Do-Check-Act 사이클에 입각하여 중간 및 사후 성과 평가를 실시\*
- 모든 과업 수행 과정에서 내·외부 참여 주체 간의 원활한 의사 교환 체계를 구축
  - 사업 단계별로 다양한 검토 및 조정 회의\*\*를 주재하여 고객의 요구를 정확하게 이해하고 협업 체계를 구현함.

\* 평가 양식으로는 DD Form 2626(시공사 평가), ENG Form 1421-R(설계사 평가), POF Form 73(프로젝트 사후 평가)가 있음.

\*\* 초기 계획 단계에서 샤프렛(Planning & Design Charrette) 이후 주기적인 사업 검토 회의(On-Board-Review, Project Review Board) 개최 등



- 학습 효과를 최대화하기 위해 성공 사례를 발굴하고, 지속적인 개선을 위해 혁신적이고 다변화된 시도를 독려 '
  - 가치공학(시공자제안형 VE 포함), 최적가치입찰(Best Value Solicitation), 친환경 시설물 설계(LEED Silver 등급 이상 적용) 등이 도입되어 있음.
- 적시의 일관되고 정확한 업무 정보를 관련 주체에 제공하기 위해 자동화정보시스템을 운영
  - 자원회계관리시스템(CEFMS), 프로젝트관리정보시스템(PROMIS), 공사관리지원시스템(RMS), 사업관리정보시스템(P2), 지리정보시스템(GIS) 등이 주요 지원 시스템임.

#### ■ 실적 DB 개발해 적극 활용, 실무 매뉴얼 배포도 효과적

- COE는 시설물 건설 사업에 관련한 기획·계획·설계·시공·유지관리 전 단계에 걸친 상세한 실무 매뉴얼을 배포하고 있음.
  - 기술·관리 표준 및 지침, 설계표준 및 가이드, 표준공사시방서, 도면 라이브러리, 직업 윤리규정, 안전 및 재난 대비 지침서 등을 보유하고 있음.
- 선진화된 사업관리 기법과 실적 데이터베이스를 개발하여 실무에 적극 활용하고 있음.
  - 사업 일정관리 프로그램(NAS), 실적공사비 분석 시스템(HAG), 설계도면 검토 및 관리 포털(DrChecks) 등이 그 사례임.

#### ■ 철저한 시스템과 매뉴얼에 기반한 사업 추진

- COE가 보유한 업무지원정보시스템과 실무 매뉴얼은 공공 시설물 건설의 집행 과정에서 투명성을 확보하고, 예산 투입의 효과를 최대화하고 있음.
  - 모든 과업은 기 구축된 시스템 기반으로 추진되므로 업무의 표준화를 이룰 수 있으며, 광범위한 실무 매뉴얼이 과업에 대한 이해도와 수행 역량을 향상시킴.
- 국내 공공 기관의 경우에도 해당 조직 및 수행 사업의 특성에 맞는 고유한 비즈니스 모델을 구축하는 한편, 관련 전산 시스템 운영, 실적 데이터 축적, 실무 매뉴얼 개발 등이 필요할 것임.

김원태(연구원-wontkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7.6	국토자원경제신문/ 서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> <li>■국토자원경제신문사와 서울특별시가 공동 주최한 ‘재개발재건축제도 혁신’ 정책토론회에 건설경제연구실 두성규 실장 주제 발표 참여</li> <li>- 발표 주제 : 시장 변화에 따른 주택 문화 어떻게 바라봐야 될 것인가?</li> </ul>
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■‘던키대안입찰제도 개선 TF’ 회의에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여</li> <li>- 던키대안입찰제도의 제도 개선안 최종 협의</li> </ul>
7.7	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■‘EWS 지표 점검회의’에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 5월 부동산시장 관련 지표의 점검</li> </ul>
	지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■서비스 FDI(외국인직접투자) 촉진 관련 전문가 회의에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여</li> <li>- 건설 분야에의 외국 투자 저조의 원인과 민자사업의 외국 자본의 직접 투자 방안에 대한 의견 개진</li> </ul>
	국가경쟁력강화위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>■‘건설사업 인허가제도 개선 간담회’에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여</li> <li>- 지방자치단체의 각종 ‘위원회’ 제도 운영의 문제점 및 개선방안 검토</li> </ul>
7.8	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■건설인력기재과의 한중 FTA 관련 자료 요청에 따라 건설산업연구실 심규범 연구위원 지원</li> <li>- 한중 FTA 기능인력 분야 자료 지원 : 건설 기능인력 현황, 외국 인력 적정 도입 규모 및 실태, 과도한 외국 인력 도입시 영향 등</li> </ul>
	노동부/산업안전보건공단	<ul style="list-style-type: none"> <li>■산재 증가 원인 분석 및 통계 개선을 위한 전문가 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 건설 현장 산재 증가 원인 및 통계 개선 의견 개진 : 과도한 저가 수주 예방 필요, 재해율 분자의 미신고 및 분모의 상시 근로자 산정 문제 개선 필요성 제기</li> </ul>
7.9	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■기업환경과 주최 건설하도급 관련 전문가 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 건설산업 분야의 하도급 현황 및 문제점 및 개선방안에 대하여 자문 수행</li> </ul>

■ 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	공사용 자재 발주자 직접구매제도의 문제점 및 개선방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>■최근 중소기업청은 공공 건설공사에서 중소기업 제품의 구매를 촉진한다는 목적하에 중소기업청이 지정하는 120개 공사용자재에 대해서는 발주기관에서 직접 구매하여 시공자에게 공급하도록 하였음.</li> <li>■던키공사는 발주자가 사업 리스크를 부담하지 않고, 입찰자가 설계와 자재 구매 시공을 일괄로 수행하는 체계로서, 자재구매비용을 포함한 설계 변경이 어렵다는 특성이 있어 발주자가 공사용 자재를 직접 구매하는 것이 적절치 않음.</li> <li>■공사용자재의 발주자직접구매는 저가 낙찰이 이루어진 공공공사로 국한하고, 발주자에게 재량권을 부여하되, 일부에 대해서는 시공자가 직접 자재를 구매, 사용하도록 허용해야 함.</li> </ul>

## 건설업 구조조정 이후 할 일

건설산업이 위기라고 한다. 최근 건설업 구조조정안이 발표되면서 더욱 그러하다. 업체 수의 급증, 최저가 확대, 무분별한 개발사업 추진, 부동산경기 침체, 물량 감소 등이 원인으로 꼽힌다.

### 규제와 함께 지원·육성책도 필요

가장 큰 문제는 수주 물량이다. 건설 수주는 2년 연속 감소 추세이며 올해 전망 역시 밝지 않다. 공공 물량은 계속 줄어들 전망이다. 이는 수주에 의존하고 있는 건설업 전체의 발목을 잡을 수 있다. 수익성도 문제다. 예산 절감도 중요하지만 유독 건설공사에서만 최저가낙찰이 중시된다. 이에 따라 덩핑입찰로 부적격 업체가 연명하고 우량 업체는 수주 기회를 잡지 못하는 기현상이 심화되고 있다. 민간 부문도 어렵기는 마찬가지다. 정부는 민간의 무분별한 개발사업을 지적하며 자승자박이라는 견해를 보이고 있다. 그러나 주택 경기가 최근처럼 침체된 데는 정부의 각종 규제가 큰 역할을 하고 있음을 간과해서는 안 된다. 하나의 중견 업체가 성장하고 명성을 얻기까지에는 상당한 기간이 소요된다. 정부의 적극적인 지원과 육성책이 필요하다.

민간건설 시장 활성화를 위해서는 주택담보대출 규제, 재개발·재건축 규제 등을 완화해야 한다. 정상적으로 공급을 늘리지 않으면 수년 후 또 다른 주택가격 폭등이 우려된다. 다주택자에 대한 시각도 바뀌 이들의 구매력이 임대시장 활성화로 이어질 수 있도록 역할을 주어야 한다. 안정적 주택공급을 위해서는 구매 여력이 있는 주체의 의견을 귀담아들을 필요가 있다.

공공시장에서는 우량 업체가 시장에서 우대받거나 생존할 수 있는 풍토를 조성해야 한다. 정부는 우량 업체가 적정 가격에 수주할 수 있도록 각종 입·낙찰 제도를 정비해나가야 할 것이다. 대형 프로젝트 발굴이나 신규 수요 창출에도 힘써 건설산업의 연착륙을 도와야 한다.

### 기술력 무장 해외 적극 진출을

건설업계는 중장기적으로 수요가 감소할 것이라는 사실에 주목해야 한다. 대형업체는 물론 중소기업들도 해외 진출을 적극 추진하고 사업의 부가가치를 높이는 데 노력해야 한다. 선진국에서는 기반시설 공사가 이미 오래 전에 완료되어 최근 대형 프로젝트를 경험해본 건설회사가 드물다. 따라서 고속철도와 신공항, 경기장, 초고층빌딩 등 우리가 경험해본 첨단 시공 기술을 기반으로 해외 진출을 적극 시도해볼 만하다. 아시아 지역의 주택보급률이 50%에 미치지 못한다는 사실도 시사하는 바 크다. 우리나라의 신도시 사업 경험이나 시공 경쟁력이라면 해외에서도 충분히 환영받을 수 있다. 구조조정의 고통을 이겨내며 기업 정상화에 매진할 수 있도록 건설산업이 건전하게 발전할 수 있는 밝은 미래상이 제시돼야 할 것이다. 이를 달성하기 위해 정부와 산업이 함께 노력하는 모습을 보고 싶다. <서울경제, 2010. 6. 29>

김흥수(원장:infra@cerik.re.kr)