

제276호 (2010. 9. 13)

■ 경제 동향

- 9월 CBSI 전망치 21.4p 상승한 71.5 기록

■ 정책 · 경영

- 순수내역입찰제와 내역입찰제의 본질 비교
- 건설현장의 청년층 진입 촉진을 통한 청년실업 극복

■ 정보 마당

- 영국 그리니치 밀레니엄 빌리지-21세기형 녹색 도시마을

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 경제적 가치에 초점을 맞춘 건설경영 패러다임 전환

9월 CBSI 전망치 21.4p 상승한 71.5 기록

- 8·29대책 시행에 따라 건설경기 침체수준 상당폭 개선 전망 -

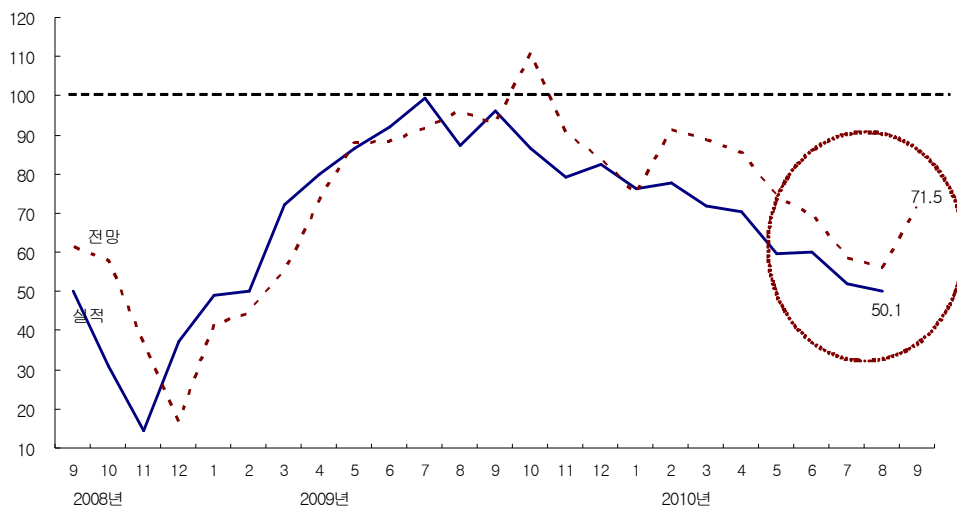
■ 8월 CBSI 실적치 전월대비 1.8p 하락한 50.1...2개월 연속 하락하며 부진

- 8월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.8p 하락한 50.1을 기록함.
 - 이로써 지수가 2개월 연속 하락하였으며, 작년 7월 정부 SOC 예산 급증의 영향으로 지수가 99.3을 기록한 이후 올 8월까지 소폭 등락을 반복하며 13개월 동안이나 하락 국면을 지속함.
 - 이는 공공 수주 감소 지속(1~7월 공공 수주 전년 동기비 30.1% 감소), 미분양 물량 적체, 신규 주택 분양경기 침체 등의 건설경기 악재 요인이 여전한 가운데, 통상 건설 비수기인 여름철의 계절적 요인까지 겹쳤기 때문으로 판단됨.
 - 아울러 정부가 8월 29일 부동산 대책을 발표하였지만 월말에 발표되어 8월 지수에는 영향을 미치지 어려웠음.

■ 9월 CBSI 전망치, 8월 실적치 대비 21.4p 증가한 71.5 기록

- 9월 지수 전망치는 8월 실적치 대비 21.4p 증가한 71.5를 기록해 건설업체들이 9월에는 건설경기 침체수준이 상당폭 개선될 것으로 전망함.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

- 실적치 대비 전망치가 20p 이상 상승한 것은 2007년 2월 이후 처음이며, 그만큼 건설업체들은 8.29대책이 9월부터 빠르게 건설 경기 회복에 긍정적 영향을 미칠 것으로 전망했음.
- 9월 전망치 71.5는 지난 4월 실적치인 70.5와 비슷한 수치로 5개월만에 다시 70선을 회복하는 것임.
- 기준선이 100임을 감안하면 9월에도 여전히 건설경기는 침체되었다고 할 수 있지만 침체 수준은 크게 완화된 것임.
- 그러나, 당분간 공공 수주 감소세가 지속되고 아파트 입주물량 증가에 따라 미입주 물량도 증가할 것으로 예상되어 8.29대책 시행에도 불구하고 지수가 기준선에 근접하는 회복세를 보이기는 어려울 것으로 판단됨.

■ 9월 CBSI 전망치, 대중소 업체 모두 큰 폭 상승 기대

- 업체 규모별 경기실사지수를 살펴보면 8월의 경우 중소기업체지수만 하락했고, 9월 지수 전망치는 규모에 관계없이 대중소 모든 건설업체의 지수가 두 자릿수 이상 크게 상승
 - 대형업체지수는 8월 실적치가 전월과 동일한 50.0을 기록해 지난 7월과 마찬가지로 2008년 12월(46.2 기록) 이후 최저치를 유지. 그러나, 9월 전망치는 28.6p나 상승한 78.6을 기록하며 9월 전망치 상승을 주도
 - 중견업체지수는 8월 실적치가 전월비 2.1p 상승한 59.3을 기록해 지난 7월과 마찬가지로 대형업체지수를 넘어섰는데, 9월 전망치도 18.5p 상승한 77.8을 기록함.
 - 중소기업체지수는 8월 실적치가 전월비 8.6p 하락한 39.7을 기록해 2개월 연속 하락하며 8월 지수 하락을 주도했음. 그러나, 중소기업체지수도 9월 전망치는 16.5p 상승한 56.1을 기록함.

<규모별 경기종합 BSI 추이 >

구 분	2009년 10월	11월	12월	2010년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월		9월 전망
											실적	전월 전망치	
총 합	86.4	79.3	82.5	76.3	77.6	71.7	70.5	59.5	60.1	51.9	50.1	55.9	71.5
규모 별	대형	100.0	84.6	100.0	93.3	92.9	78.6	80.0	64.3	69.2	50.0	57.1	78.6
	중견	103.4	88.5	77.8	76.9	80.0	70.4	63.0	63.0	57.1	59.3	64.3	77.8
	중소	50.9	62.7	67.2	55.6	56.9	65.0	67.9	50.0	52.6	39.7	44.8	56.1

자료 : 한국건설산업연구원

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

순수내역입찰제와 내역입찰제의 본질 비교

- 도입 환경 차이 이해가 제도의 실효성 좌우 -

■ 순수내역입찰제, 업체의 글로벌 경쟁력 향상 및 기술개발 유도가 목적

- 2009년 3월 국가경쟁력강화위원회에서确定的한 건설산업선진화 정책에 따라 입찰방식 다양화 차원에서 순수내역입찰제가 도입됨.
- 순수내역입찰제 도입 목적은 건설업체들의 글로벌경쟁력 향상과 함께 기술개발 촉진 및 기술경쟁을 통해 전문화를 유도하는 데 있었음.
- 순수내역입찰제에서 가장 중요시되는 것은 공법설계와 장비조합임. 견적능력보다 공사 원가관리 역량이 더 중요시되어야 함. 견적역량을 높이기 위하여 도입된 제도가 아님.
- 일부에서는 기존 제도 안에서 순수내역입찰제 도입이 가능한 것으로 보고 있어 본래 취지와 효율성에 의문이 제기되고 있음.

■ 설계와 시공간 역할 조정이 선행되어야 본래 취지에 부합

- 순수내역입찰제는 시공기술과 공법을 입찰자가 선택하는 방식, 즉 시공설계를 책임지는 형태임. 내역입찰에서 설계자가 결정하는 것과 근본적인 차이가 있음.
- 순수내역입찰제 적용 대상 공사는 현행 내역입찰에서 작성하는 물량 및 가격내역서 작성은 필요가 없게 됨. 입찰자가 제시하는 공법과 물량 내역서가 기준이 되기 때문임.

■ 내역입찰제도와는 근본적으로 차이

- 내역입찰제는 발주자에게 설계변경 위험부담과 책임이 집중돼 있음. 따라서 개별공종(예, 콘크리트, 철근 등)별 단가 경쟁이 입찰총액보다 중요시됨. 물량 변동에 대한 책임이 발주자에게 있기 때문에 변경 시 당연히 보상되는 구조임.
- 순수내역입찰제는 입찰자에게 공법 결정 및 물량 산정 등 내역서 작성 책임과 위험부담이 집중되어 있음. 설계자의 과오가 아닌 한 물량 변동에 대한 책임이 입찰자에게

있게 됨. 따라서 개별 공종별 단가 경쟁이 아닌 입찰총액이 낙찰을 좌우하게 됨.

- 내역입찰제에서는 발주자가 제시한 예정가액을 초과할 수 없지만 순수내역입찰제에는 입찰금액이 일정한도액 내에서 초과를 허용하는 게 일반적 임.
- 내역입찰제에서는 공종별 단순가격 비교가 가능했지만 순수내역입찰제에서는 공사 종류별 공사원가가 공법과 함께 비교되어야 하기 때문에 평가자의 변별력이 필수적임.

■ 발주자의 변별력 구비가 필수

- 발주자의 이해와 공법과 시중가격에 대한 변별력이 충분히 갖춰져야 함.
- 입찰자가 예측 가능한 공사계획이 전제되어야 하기 때문에 현재와 같이 장기계속계약 제도는 적용대상에서 제외시켜야 함.
- 발주자가 입찰안내서에 입찰자가 제시할 수 있는 공법의 분류를 분명하게 명시해야 함. 공법의 종류를 공종과 동일하게 취급해서는 입찰자의 부담이 너무 커지기 때문임.
- 시공자가 선택 가능한 공법의 범위를 명확하게 해야 함. 또한 발주자가 입찰안내서에 담아야 할 기술 및 공사장 주변 환경에 대한 정보가 구체적이고 정확해야 함.

■ 전면 도입보다 공사 금액에 따른 확대 예고제가 바람직

- 기존 내역서입찰 방식의 연장선이 아님을 분명하게 인식해야 함.
- 발주기관이 준비가 필요한 것과 동일한 이유로 국내건설업체들 역시 순수내역입찰 역량을 갖추는 데 시간이 필요함. 전면 도입보다 공사금액이 큰 데서부터 점차 확대하는 예고제 도입이 필요함.
- 계속비계약제 도입 의무화, 발주예정가의 역할 변화, 설계변경에 대한 책임소재와 보상에 대한 국제법 및 공사계약일반조건 변경 등이 사전에 준비되어야 함. 제도 기반이 갖춰지기 전에 시범사업을 통해 확대시기를 조절할 필요가 있음.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

건설현장의 청년층 진입 촉진을 통한 청년실업 극복

- ‘건설현장의 고령화’와 ‘청년실업 문제’ 해소의 일석이조 효과 기대 -

■ ‘건설현장 고령화’와 ‘청년실업 문제’의 근본 원인은 동일

- 젊은 인력 ‘부족 문제’(고령화)와 ‘남는 문제’(청년실업)가 병존하는 모순
 - 청년층의 실업 문제 : 통계청의 2010년 6월 고용동향에 의하면 15~29세의 실업률은 8.3%로 평균 실업률 3.5%의 두 배를 넘고 있음.
 - 청년층의 부족 문제 : 2009년 12월 현재 전체 취업자 중 40대 이상 구성비는 57.9%인데 비해 건설기능인력의 경우 74.2%로 매우 높음. 기능인력이 담당하는 작업이 근력을 필요로 하는 일이므로 고령화는 곧 기능인력 기반의 약화를 의미함.

■ 숙련인력 기반 약화와 청년실업 심화의 악순환

- 심각한 청년 실업 문제와 건설기능인력의 고령화 문제의 근원과 해법은 동일
 - 현재 기능인력의 육성을 위한 공업고등학교의 졸업생마저 현장을 기피함. 실제 공업고등학교의 건설 관련 졸업생 중 진학자가 약 85%에 달함. 대학 진학 이후 눈높이가 높아져 실업자로 남더라도 육체 노동은 피하려고 해 청년실업 문제가 심화됨.
 - 건설기능인력의 고령화와 청년실업의 심화를 초래하는 청년층의 건설현장 기피는 결국 열악한 근로조건과 직업전망 부재에서 기인함.
- 청년층의 건설현장 진입 기피 원인 : 직업전망 부재 및 교육훈련 현장성 부족
 - 직업전망의 부재 : 일반건설업의 등록기준 또는 시공능력평가에서 기능인력은 보유기술자수에 포함되지 않음. 「건설산업기본법」과 「건설기술관리법」의 현장배치기준 역시 기술계 자격 위주로 편제되어 있어 기능계 자격증의 활용을 촉진하는 데 미흡함.
 - 교육훈련의 현장성 부족 : 교육훈련 기간 중 현장과의 연계가 미흡하고 현장 경험이 전무한 교사들이 많아 교육훈련의 현장성이 부족하다는 지적이 많음.
 - 이러한 악순환의 근원은 건설기능분야의 직업교육, 훈련, 자격, 건설현장에서의 활용 등에 대해 부처 간 유기적인 연계가 없는 ‘부처별 수평적 패러다임’에 기인함.

■ 청년층에 대한 건설현장 진입 촉진책이 급선무

- 숙련인력 부족 문제를 해소하고 기반을 확충할 수 있는 거의 유일한 근본 해법
 - 건설노동력 수요 측면 : 숙련인력의 ‘손’으로 마무리해야 하는 건설공사의 특성상 기계화 및 자동화의 추진이 숙련인력 대체에는 한계를 지님.
 - 건설노동력 공급 측면 : 내국인 중 중장년층은 생계 문제 때문에 훈련을 받기 어려워 숙련인력이 될 가능성 낮음. 외국인근로자는 언어소통의 문제와 체류 기간이 정해져 있어 숙련인력이 되기 어려움. 국내 청년층의 경우에는 적절한 인센티브를 제공할 수 있다면 숙련인력으로 육성될 가능성이 충분해 숙련인력 확충에 기여할 수 있음.

■ 청년층이 숙련인력으로 육성될 수 있는 여건 조성도 필수

- 직업전망 제시 : “직무=훈련=자격=직위=임금”을 통한 청년층 진입 촉진
 - 현장배치기준, 시공능력평가, 낙찰자 선정기준 등에 건설기능인력을 중요 요소로 직접 반영 ⇒ 안정적인 일자리와 임금 상승 등 직업전망 제시
 - 자격과 경력을 기준으로 인센티브를 부여하는 방안 검토
 - 기능사 : 해당 직종의 필수 보유 인력으로 규정
 - 산업기사 : 중소현장 관리자, 교육훈련 실기교사, 검측 감리원 등으로 규정
 - 기능장 : 대규모현장 관리자, 교육훈련기관 교수, 건설업체 창업 지원 등 규정
- 교육훈련의 현장성 제고 : 사업주에 대한 참여 유인
 - 교육훈련기관과 건설현장의 연계 프로그램 개발 : 건설현장에 이론과 실기 그리고 현장 경험을 겸비한 기능장이나 산업기사를 배치하도록 해 실습생 지도 여건을 조성함.
- 건설 관련 병역특례 부여 : 청년층 진입 및 사업주 참여 유도
 - 기존의 병역특례신청자는 이미 ‘신청업체에 고용되어 있는 자’였으나 이러한 방식으로 는 공고생들의 진입을 촉진하기 어려움. 따라서 건설 관련된 공고생 및 공식적인 직업전문학교의 훈련생 중에서 기능사 자격증을 취득한 자를 대상으로 검토함.
 - 청년층에 대한 병역 문제가 해결된다면 ‘채용 후 입대’ 때문에 청년층에 대한 채용을 기피했던 사업주의 적극적인 참여를 유도할 수 있음.

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

영국 그리니치 밀레니엄 빌리지-21세기형 녹색 도시마을

- 밀레니엄 커뮤니티 프로그램의 첫 번째 프로젝트, 친환경 생태주거지로 건설 -

■ 21세기 기준에 적합한 새로운 주거단지

- 영국의 재개발 기구인 홈즈 앤드 커뮤니티스 에이전시(Homes and Communities Agency, 前 English Partnership)가 21세기 기준에 적합한 새로운 주거지를 형성하는 Millennium Communities Programme을 수립하여 시행함.
 - 이러한 프로그램 시행을 위해 7개의 시범지구를 선정하였으며, 첫 번째 프로젝트가 런던 동쪽 도크랜드 지역 내 그리니치 반도의 30ha 규모 재개발 지구에 건설한 그리니치 밀레니엄 빌리지임.
 - 개발회사(Countryside Properties와 Taylor Wimpey)가 정부기관(Homes and Communities Agency)이 개발한 토지를 구입, GMV(Greenwich Millemium Village Ltd.)를 설립하여 친환경 생태 주거지를 건설함.
- 스웨덴 건축가 랄프 어스킨이 1997년에 마스터플랜을 수립함.
 - 그리니치 밀레니엄 빌리지는 4개 구역으로 나누어 단계별로 건설이 진행되도록 계획되었음.
 - 1단계 사업은 1999년에 착수하여 2006년 현재 4개의 구역 중 3개 구역의 공사를 완료하였음.
 - 공동주택 1,079호와 단독주택 298호, 총 1,377호의 건물을 14ha 규모의 부지에 건축함.

■ 주거단지와 생태공원이 공존

- 템즈강가와 생태 보전 지역을 함께 개발해 주거단지와 생태공원이 공존하는 친환경적 공원녹지 체계를 조성함.
 - 에크 파크를 비롯한 오픈 공간이 전체 면적의 50%를 차지하며, 보전지역 주변에 산책로(Hide Walk)를 설치해 연못과 호수, 테임즈강을 연결하는 등 주거단지와 주변 환경의 생태적 연결성을 확보함.

- 다양한 에너지 절감 방안을 적용한 에너지 절감 주택을 실현하여 영국의 친환경주택인
증기준(EcoHome 등급인 BRE 기준) 중 최초로 ‘Excellent’ 등급을 받은 주택단지임.
- 차양 설치·자연 채광 개념 도입·고단열재 적용 등과 같은 에너지 절감 건축기법과
절전형 전등과 일조 조절 센서·고효율 전기제품을 사용해 기존 주거단지에 비해 에
너지 소비를 50% 절감하는 주택을 건설함.
- 빗물 집수 및 재활용 중수 활용, 절수형 변기, 스프레이형 수도꼭지 등을 설치하고, 단
지 내 포장 면적을 최소화하고 투수성 포장을 적극적으로 이용해 물 소비량을 기존
주거지에 비해 30%를 절약함.
- 태양열과 풍력 등의 대체에너지와 열병합발전을 활용해 이산화탄소의 배출을 최소화
하는 그린에너지를 적극적으로 활용함.
- 바닥 자재를 콘크리트에서 목재로 전환·사용해 내재 에너지의 50%를 감소시킴.
- 지속가능한 친환경 건축자재 사용을 의무화하였는데, 벽체는 목재 판넬을 사용하였고
유독가스 생성이 적은 페인트를 적용함.

■ 단지 내 차량 최소화로 쾌적한 주거공간 확보

- 주차장은 방문객을 포함하여 가구당 1.25대만 주차하도록 제한하고, 주민은 주택과 주
차장을 별도로 매입해야 함.
- 주민이 본인 주차 공간을 소유하려면 주택 가격 외에 별도 비용(약 3,000만원)을 추가
로 지불해야 함.
- 지상주차 공간을 최대한 억제해 지하주차장과 주차타워를 건설하여 단지 내 보행공간
으로 확충함.
- 단지 내 차량을 최소화하기 위해 단지와 시내를 잇는 대중 교통시설을 갖추고 있으며,
인근 커뮤니티 시설이 보행과 자전거를 통해 접근이 용이하도록 배치됨.
- 인근 전철역과 연계한 대중교통 수단(버스)을 수시 운행해 타 지역에 비해 편리함.
- 단지 내에 목재를 사용한 초등학교를 가지고 있어, 주민과 주민 자녀들의 이동거리를
줄이도록 조치함.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의·세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
9. 8	국토해양부	▪ 주택정책과 주최 'EWS지표 점검회의'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 2010년 8월 주요 시장지표에 대한 점검 및 자문
		▪ 기술안전과 주최 '실적공사비제도 개선위원회'에 건설관리연구실 이영환 실장 참여 - 합리적 실적공사비제도의 운용을 위한 개선 기본방향에 대한 의견 수렴
		▪ 주거복지과 주최 '임대주택 공급관련 회의'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 민간투자대상사업으로 임대주택을 지정하는 방안에 대한 의견 교환 및 자문
9. 9	노동부	▪ '건설근로자 고용개선 대책 회의'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설근로자에 대한 적정임금 확보 및 지급을 통한 임금체불/부불 억제 방안 논의
9.10	지식경제부	▪ '엔지니어링 해외진출 로드맵 수립 자문위원회'에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여 - 엔지니어링 해외진출 로드맵 수립 관련 엔지니어링기술인력 양성방향 등 제시

■ '주택산업 선진화(세제분야) 방안' 세미나 개최

- 연구원은 9.9(목), 주택산업연구원과 공동으로 여의도 소재 화재보험협회빌딩 대강당에서 국토해양부, 한국주택협회, 대한건설협회, 대한주택건설협회의 후원하에 '주택산업 선진화(세제분야) 방안' 세미나를 개최하였음.
 - 기조발제 : 주택산업 선진화의 배경과 필요성(김현아 한국건설산업연구원 연구위원)
 - 제 1주제 : 현행 양도세의 문제점과 개선방안(노영훈 한국조세연구원 선임연구위원)
 - 제 2주제 : 다주택자와 민간 임대주택시장(이창무 한양대학교 교수)
 - 종합토론 : 김경환 서강대 교수의 사회로 나성린 한나라당 의원, 김형동 기획재정부 재산소비세정책관, 손재영 건국대 교수, 이상호 GS건설경제연구소 소장, 장용동 헤럴드경제 논설실장, 남상오 주거복지연대 사무총장 등 각계 지명토론자 참여

■ 2011년도 연구과제 공모

- 2011년도에 수행할 연구과제에 대한 대외 공모 실시
 - 기한 및 문의 : 2010년 10월 6일(수), 기획팀(02-3441-0815)

■ 연구원 주요 발간물에 대한 인지도 및 수요조사 실시

- 대상 발간물 : CERIK저널(월간), 건설동향브리핑(주간), 건설이슈포커스(부정기, 단기연구보고서), 월간건설경기동향(웹진)
 - 자세한 사항은 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr) 참조, - 문의 : 기획팀(02-3441-0815)

경제적 가치에 초점을 맞춘 건설경영 패러다임 전환

건설업계의 경영여건이 지속적으로 악화되고 있다. 공공 건설투자는 계속 감소되고, 부동산 시장은 좀처럼 회복기미를 보이지 않는다. 이러한 상황에서 건설업계는 향후 어떻게 경영방향을 설정해야 할까? 이에 대한 대답은 건설산업을 보는 기업과 이해관계자들이 건설산업에 어떤 가치를 부여하는가와 직결되어 있다.

경제용어 중에 ‘경제적 가치’라는 말이 있다. 즉, 실질적인 경제적 이득의 관점에서 가치를 창출하는 여력과 가치 창출 정도를 말하는 것이다. 유·무형의 자원이나 무역, 상거래, 기업의 생산활동 등에서 경제적 가치는 중요한 개념을 지닌다. 또한 경제적 가치란 이러한 산업 내의 범위에서만 창출되는 것은 아니다.

언젠가부터 스포츠, 연예인 심지어 전쟁, 사회봉사 등에까지 경제적 가치를 따지는 경향이 있다. 이제는 세계적인 스타가 된 스포츠 선수들에 대하여 경제적 가치가 얼마고, 심지어는 전쟁 혹은 각종 사고들도 그로 인한 경제적 가치를 산출하곤 한다. 바로 여기에 건설업계의 향후 경영 패러다임을 두어야 한다.

경제적 가치를 창출한다는 측면에서 건설산업을 보면 다양한 사업영역을 발굴할 수 있다. 건설산업의 전 과정 즉, 상품의 기획, 생산, 조달, 운영, 관리상에서 다양한 유형의 건설시설물에 대한 다양한 가치 전달과정을 부여할 필요가 있다. 즉, 고객이 평가하는 가치를 충족하는, 더 나아가 고객이 해당 건설시설물에 부여하는 가치 이상을 추구하는 상품 기획과 생산과정이 필요하다. 또한 시설물을 건설, 전달하는데 국한하는 것이 아니라 건설상품에서 파생될 수 있는 다양한 서비스를 사업화하는 노력도 강력히 요구된다고 볼 수 있다.

이와 함께 건설 서비스의 질적 향상 요구에 부응하기 위해 전자·정보통신, 금융, 생명공학, 해양·우주산업 등 다양한 산업, 학문들과의 융·복합화도 빠르게 진전시켜야 한다. 현재까지의 건설산업과 관련된 경영패러다임을 획기적으로 변화시킬 필요가 있다. 이러한 변화의 주체는 건설업계 스스로가 되어야 한다. 상품의 기획단계에서부터 생산, 조달, 사후 서비스에 이르는 전 과정에서의 변화를 꾀하는 패러다임의 전환이 모색되어야 한다.

캠브리지대학교의 미래학자 레이 커즈와일은 미래의 경제, 사회 변화에 대하여 ‘특이한 세상이 가까이 와 있다’라고 정의하였다. 향후 건설산업의 지속 성장의 키는 이러한 특이한 세상에서 가치를 지속적으로 창출하는 산업으로 변모하는 것이다. 이를 위해서는 건설기업 스스로의 노력이 가장 중요하다. <국토자원경제, 2010. 8. 26>

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)