

제282호 (2010. 11. 1)

■ 경제 동향

- 올 10월 현재 2009년 입주물량 중 10% 미입주

■ 정책·경영

- 국제회계기준 도입으로 건설업체 사업전략 수정 불가피
- 캐나다 부정당업자제재제도-‘공공계약 효율성 제고’에 중점

■ 정보 마당

- 그린코리아 2010, ‘세계 녹색성장 전략’ 논의의 場

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 일부 문제로 건설업계 전체 매도 말아야

올 10월 현재 2009년 입주물량 중 10% 미입주

- 미분양·미입주·분양 및 입주 장기화로 건설사 자금난 심각 -

■ 2/4분기 전국 분양률 73% 수준으로 하락

- 대한주택보증에 따르면 2010년 2/4분기 전국 분양률은 73%로 전 분기 74%보다 1%p 하락함.
- 주택경기 침체로 수도권 분양률이 1/4분기 83%에서 2/4분기 81%로 하락함. 2007년 3/4분기까지 수도권 분양률이 90%를 넘어섰던 것에 비하면 큰 폭으로 하락한 수치임.
- 지방의 2/4분기 분양률은 61% 수준에 불과함. 가격이 상승하고 있는 부산, 대전도 70% 수준에 그침. 더욱이, 광주와 대구는 50% 수준에도 미치지 못함.
- 1/4분기에 비해 2/4분기 분양률은 부산, 울산만 소폭 개선되었을 뿐, 나머지 지역은 모두 악화됨.

<분기별 분양률 변화 추이>

(단위 : %)

구분	2007년		2008년				2009년				2010년	
	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기
전국	75	72	71	61	64	66	67	67	71	73	74	73
수도권	93	89	88	72	76	79	80	80	84	85	83	81
지방	66	64	61	54	56	56	57	56	58	61	63	61

주 : 대한주택보증의 분양보증(주택분양보증, 주택임대보증, 주상복합주택분양보증)을 받는 사업장 대상
 자료 : 대한주택보증

■ 입주 소요기간, 6.6개월→8.6개월로 길어져

- 2005년까지는 수도권 아파트의 입주가 시작되면 통상 7개월 이내에 완료되었으나, 2006년 이후 입주 완료 기간이 점점 길어지고 있음.
- 부동산114(주)에서 조사하고 있는 입주율 자료를 활용하여 입주가 완료된 단지를 대상으로 소요 기간을 추정함.
- ※ 건설사, 관리사무소, 중개업소, 관리사무소의 설문 평균으로 단지별 입주율을 산출함.
- 2005년에는 입주 완료 소요 기간이 6.6개월이었으나 2006년부터는 7.7개월로 길어짐.
- 2008년에는 8.6개월까지 지연되면서 입주 소요 기간이 매년 길어지고 있음.
- 2009년과 2010년은 입주완료 단지가 많지 않아 정확한 추정은 어려우나 2008년보다 장기화 된 것으로 판단됨.

■ 2009년 이후 입주물량 가운데 10% 이상 미입주

- 대형 입주가 많았던 2009년과 2010년 수도권 입주물량 중 10% 이상이 2010년 10월 현재까지 미입주로 파악됨.
 - 입주 연도가 2009년과 2010년인 수도권 단지의 2010년 10월 현재 평균 입주율을 추정
 - 2009년 입주 단지의 평균 입주율은 89.7%에 불과하여 2010년 10월 현재까지 10.3%의 미입주 물량이 남아 있는 것으로 판단됨.
 - 2010년 1~8월까지 입주 단지의 평균 입주율은 69.1% 수준이며 대형 입주물량이 많은 점에서 미입주 문제가 지속될 가능성이 높음.
- ※ 2010년 전체 입주물량 중 34.6%, 10만 3,829호가 대형(85㎡ 초과) 주택임.

<수도권 아파트의 입주 완료 소요 기간>

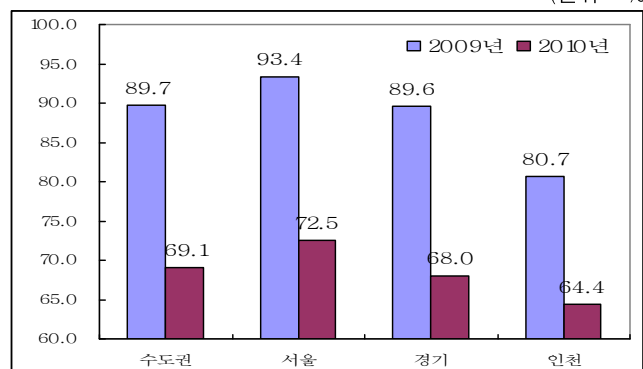
입주 연도	입주 100% 달성 기간
2005년	6.6개월
2006년	7.7개월
2007년	7.7개월
2008년	8.6개월

주 : 입주율 조사 방식은 개별 단지별 건설사, 관리사무소, 중개업소의 설문을 통해 조사하여 평균을 내는 방식임.
입주율이 100% 달성된 단지에 한하여 입주 연도별 입주 소요 기간의 평균을 냄.

자료 : 부동산114(주) 자료를 활용하여 추정함.

<입주 연도별 현재(2010년 10월) 평균 입주율>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주) 자료를 활용하여 추정함.

■ 미분양·미입주·분양 및 입주 장기화로 건설사 자금난 극심

- 10만호에 달하는 미분양, 늘어나고 있는 미입주, 분양률은 하락하고 분양 및 입주 소요 기간은 길어지고 있어 건설기업의 자금압박이 심각할 것으로 예상됨.
 - 2010년 8월 현재 미분양 물량은 10만 3,981호로 여전히 높은 수준임.
 - 현재 미입주 물량 중 다수가 2007년 말 분양가상한제 시행을 앞두고 다양한 판촉을 시행해 잔금납부 비중이 높고 대형이 많아 가격 수준도 높음. 사업장마다 차이가 있으나 일부 지역의 경우 잔금 비중이 50%를 넘는 경우 발생할 것으로 추정됨.
 - 분양률은 전국적으로 하락하고 있고 분양 및 입주 소요 기간은 장기화되고 있음.

허윤경(연구원 · ykhu@cerik.re.kr)

국제회계기준 도입으로 건설업체 사업전략 수정 불가피

- 건설 관련 제도의 후속적인 보완도 필요할 것으로 예상돼 -

■ 상장 건설업체들, 차질 없이 IFRS 도입 준비 중

- IFRS(국제회계기준) 적용 대상 33개 건설업체 대상으로 조사한 결과, 지난 7월까지 도입 준비에 착수하지 않았던 소수 중소기업도 9월부터 모두 준비를 하고 있는 것으로 파악됨.
 - 시스템구축에 소요된 비용은 대기업이 평균 4.5억원, 중소기업은 평균 1.3억원

■ 도입 준비 과정에서 불명확한 세부 적용지침으로 인해 실무적 혼선

- 조사대상 기업 중 40.3%가 세부 적용지침이 불분명하여 곤란을 겪었다고 밝힘.
 - 이는 IFRS가 규정중심이 아니라 원칙중심의 기준체계여서 야기된 문제로 해석됨.

■ 회계처리 방식 달라져 재무제표에 많은 영향이 있을 듯

- 건설업체의 재무제표에 영향을 미칠 주요 요인으로는 PF 지급보증 등에 대한 부채인식 기준의 강화와 연결 범위의 확대, 주택분양사업의 수익 인식기준 변화 등이 있음.
- 개별재무제표를 기준으로 매출액은 2.4% 감소, 부채규모는 11.6% 증가할 것으로 예상
 - 연결대상 업체가 많고 사업추진 과정에서 지급보증 요구를 많이 받는 대기업들이 중소기업에 비해 상대적으로 큰 영향이 있을 것으로 보임.

■ 건설업체의 약 70%, “IFRS 도입이 사업전략에 상당한 영향 미칠 것”

- 상대적으로 큰 영향을 받는 사업분야는 PF사업 및 주택분양 등 예약매출 사업으로 예상
 - PF사업의 경우, 부채 인식조건이 강화되어 재무지표를 악화시킬 뿐만 아니라 실질지배력을 갖는 것으로 분류되어 연결대상에 포함될 수 있음을 우려
 - 예약매출 사업이 인도기준으로 수익인식이 될 경우 매출이 지연되고 중도금은 부채로 인식되어 재무지표를 악화시킬 것을 우려
 - 재개발·재건축 조합에 의해 추진되는 도급사업은 상대적으로 작은 영향을 받겠지만, 대출보증 등 지급보증에 대해 엄격해짐으로써 위축될 가능성이 있음.

■ 지급보증을 요하는 개발사업의 신중한 추진, 재무지표의 적정수준 유지가 경영전략상 최대 관심사

- PF 지급보증 등의 개발사업을 신중하게 추진하는 것이라는 응답이 37.0%로 최고
 - 개발사업에서 재무적 투자자 등 여러 사업주체가 있음에도 불구하고 건설업체들의 지급보증을 통해 자금을 조달해 왔으나 앞으로는 이런 관행이 지속되기 어려울 전망
- 그밖에 기업들은 연결범위의 변경, 매출이연 등으로 재무지표가 악화되는 것을 최대한 억제하려고 노력하는 것으로 조사됨.

■ 시공능력평가 및 입찰제도 등 관련제도 보완 불가피, 법인세법 정비도 필요

- 상장업체와 비상장업체가 서로 다른 회계처리 기준을 적용함에 따라 건설업체들에 대한 시공능력평가제도의 보완이 불가피해짐.
 - 상장업체와 비상장업체에 대한 형평성 있는 경영평가액 산정이 요구됨. 경영평가액은 실질자본금, 유동비율, 자기자본비율, 매출액순이익률, 총자본회전율 등 5개 재무지표를 이용하여 산정
- 재무비율에 의해 입찰자격을 평가하는 입찰제도를 보완할 필요가 있음.
 - 추정가격 100억원 미만의 정부발주 공사에 대한 공사수행능력 평가 중에서 경영상태 평가는 최근 연도의 부채비율과 유동비율 및 영업기간에 대한 평점으로 평가
 - 추정가격 100억원 이상 공사 등의 경우 신용평가기관의 신용평가등급으로 평가하는데, IFRS 적용으로 인한 재무상태 변화로 신용평가등급이 바뀔 가능성에 대비해야 할 것임.
- 2010년 세제개편안은 모든 거래를 진행기준으로 조세 부과할 방침. 예약매출은 재무적 수익이 발생하지 않아도 법인세를 미리 납부해야 하는 상황이 발생할 수 있어 보완 필요

■ 합리적 사업관행을 정착시킬 수 있도록 노력해야

- 그동안 개발사업에서 건설업체가 사업 리스크의 대부분을 부담해온 불합리한 관행을 시정하는 계기를 마련하는 것이 바람직함.
 - IFRS 도입이 기업 활동에 대한 경제적 실질을 정확하게 반영하는 계기를 마련할 수 있다면 이를 긍정적으로 해석하여 수용하는 자세가 요구됨.

권오현(연구위원 • ohkwon@cerik.re.kr)

캐나다 부정당업자제재제도-‘공공계약 효율성 제고’에 중점

- 단순처벌보다 계약의 성실히행 유도, 합당한 제재 위해 제도 운용의 탄력성 확보 -

■ 법적 근거와 제도 운영 원칙

- 캐나다는 형법(Criminal Code) 제121조(정부에 대한 사기 및 선거기금에 등록한 조달 계약자), 제124조(판매 및 구매사무실), 제418조(정부에 대한 하자있는 물품의 판매) 등의 규정에 의해 유죄판결을 받은 입찰참가자, 입찰자의 고용인, 하위계약자 등에 대해 입찰참가자격을 제한하고 있음.
 - 또한 공공계약자 성과관리 정책(Vendor Performance Policy)에 따른 성과관리 개선조치(Vendor Performance Corrective Measures)에 의해 입찰참가자격을 제한함.
- 특히 공공사업 · 정부업무부(Department of Public Works and Government Services Canada)는 정부 계약 및 절차의 효율성 제고를 위해 1996년부터 ‘업체의 계약이행 및 행위에 관한 정책(Vendor Performance and Conduct Policy)’을 수립함.
 - 정책의 목적은 적시에 비용 효과적으로 업무를 수행하고 높은 윤리기준을 유지하는 양질의 공급자와 계약을 맺어 정부 및 국민에게 가치를 보장하는 데 있음
 - 모든 공공계약 결정시 과거의 부실실적을 반영할 수 있는 데이터베이스가 구축되어 있고, 제재조치를 받아 정부조달에 참여가 제한된 업체 리스트를 작성 · 운영함.

■ 부정당업자 제재의 종류와 사유

- 부정당업자에 대한 제재는 접근금지, 잠정중단, 조건 부과의 세 가지 유형이 있고 제재 처분이 종료된 후에도 일정기간 동안 특별감시대상으로 지정 · 관리함.
 - 접근금지(Debarment)는 3년 이내의 기간 동안 공공입찰에 참여하는 것을 금지하는 것으로 기간은 공공계약질서 위반 정도에 비례하여 결정됨.
 - 잠정중단(Suspension)은 일시적으로 입찰참가자격을 제한하는 것으로 공공계약과 관련된 문제가 발생하여 필요한 경우 등에 적용됨.
 - 조건부과(Conditioning)는 3년을 넘지 않는 범위 내에서 특정 조건을 부과하는 것으로 계약보증금 납부 등을 요구하는 것임.

- 계약의 구체적인 내용에 따라 ‘불완전이행’ 여부가 달라질 수 있으므로 부정당업자제제 사유는 구체적으로 규정하고 있지 않음.
- 다만 공급자 매뉴얼에서 예시하고 있는 사유로는 업체의 부도(파산), 납기지연, 하자 보증서비스 미흡, 계약의 불완전이행, 허위 대금청구 등임.

■ 제재를 위한 자료 관리

- 계약공무원은 계약의 불완전이행이 발견되면 내용과 이유를 해당계약 파일에 기록하고, 이는 데이터관리시스템에 7년간 보관되어 추후 제재조치 결정 및 블랙리스트 작성에 참고 자료로 활용함.
- 해당 기업은 기록열람을 요청할 수 있고 7년이 경과되면 해당 기업의 요청으로 부정적인 기록이 삭제됨.
- 아울러 불량실적의 등록 전에 계약 상대방에게 서면으로 통지하고 10일 동안의 이의 제기 기간을 부여함.
- 제재 기간 동안 계속해서 인터넷 관보에 공지되고 제재가 종료되면 지방정부 및 관련 부처는 즉시 조달업체에게 제재 종류를 통지해야 함.

■ 시사점

- 캐나다는 부정당업자제제제도의 최대 목적을 ‘공공계약의 효율적 수행’에 두고 있어 기업의 공공계약의 성실히행 및 효율적 이행을 유도하고 있는 점은 우리에게 시사하는 바가 매우 큼.
- 특히, 담합, 뇌물 등의 범죄는 해당 법률에서 처벌하고 부정당업자 제제는 계약의 성실히행 여부에 달려 있음.
- 또 제재의 내용이 다양하여 공공계약 질서 위반 정도에 합당한 제재가 최대한 이뤄지도록 제도 운용의 탄력성을 최대한 확보하고 있음.
- 이는 입찰참가자격 제한 처분만으로 획일적이고 경직적으로 운영되는 우리나라의 부정당업자 제도에 시사하는 바가 큼.

강운산(연구위원 · wskang@cerik.re.kr)

그린코리아 2010, ‘세계 녹색성장 전략’ 논의의 場

- 신경제 패러다임 ‘녹색성장’에 대한 정부와 산업계의 실천적 전략 마련 필요 -

■ 그린코리아 2010 국제회의, ‘세계 녹색성장 전략 강화와 녹색경제’ 주제로 개최

- 대통령직속 녹색성장위원회와 경제·인문사회연구회는 UN경제사회국(UN-DESA)과 공동으로 ‘그린코리아 2010’ 국제회의를 개최함.
 - 그린코리아 국제회의는 14개 국책연구기관 및 세계의 석학들이 참여하여 녹색성장 대해 논의하는 자리로, 국내외에서 진행되고 있는 녹색성장의 이슈들을 접할 수 있음.
 - 2009년에는 ‘그린코리아 2009’ 회의가 ‘녹색성장과 협력’을 주제로 개최된 바 있으며, 올해에는 지난 9월 9일부터 이틀간 ‘세계 녹색성장 전략 강화와 녹색경제’를 주제로 ‘그린코리아 2010’이 진행되었음.
- 녹색성장과 녹색경제가 중심 주제가 된 이번 회의에서는 다양한 분야에서의 녹색성장 비전과 전략, 정책제언, 성공 사례 등이 발표됨.*
 - 리더십, 기술·산업·정책의 혁신, 도시·교통, 국제협력, 중소기업, 농업시스템, 녹색일자리, 신해양, 기후변화대응 규제체계, 녹색생활·녹색사회 등 총 10개 분야의 주제가 논의되었음.
 - 이 가운데 ‘글로벌 녹색성장 리더십’과 ‘녹색성장을 위한 혁신: 과학기술, 산업 그리고 정책’의 주제에서 다뤄진 국내 산업계의 주요 이슈는 다음과 같음.

■ 정부의 적극적 추진, 이를 잇는 산업계의 준비 필요

- 우리나라는 2008년 ‘저탄소 녹색성장’을 핵심적인 정책기조로 설정한 이후, 녹색성장을 위한 노력을 다하고 있으며, 2009년 11월에는 국제사회에 온실가스 30% 감축 목표를 발표함.
 - 2009년 대통령 직속의 녹색성장위원회가 발족한 데 이어, 녹색성장위원회 주축으로 녹색성장 국가전략 및 5개년 계획이 수립되었고, 이어 2010년 저탄소녹색성장기본법 및 시행령이 제정됨.

* 그린코리아 2010 홈페이지(<http://www.greenkorea2010.org>)에서 모든 발표 자료를 제공하고 있음.

- 정부가 국제사회에 발표한 온실가스 감축목표는 2005년 온실가스 배출량 기준으로는 -4%이며, 2020년 온실가스 배출전망치 기준으로는 -30%로 이는 개도국 최대 감축 수준임.
- 정부가 녹색성장정책 및 온실가스 감축목표를 발표함에 따라 일부 대기업에서는 녹색 성장을 위한 적극적인 행보를 보이고 있지만, 대다수 기업의 반응은 미온적임.
 - 삼성, 현대, 포스코 등 일부 기업에서는 2009년 각 기업의 녹색 비전을 발표함.
 - 그러나 65개 대기업을 대상으로 한 녹색실천에 대한 최근 리서치에 의하면 녹색성장 에 대한 비전, 목표를 마련한 기업은 절반에 그치고 있으며, 순수하게 녹색성장분야에 투자(인력충원)한 기업은 없었음.
 - 장기계획에 대한 투자가 어려운 중소기업의 대응은 더욱 기대하기 어려움.
- 현 상황은 위기이자 기회로, ‘녹색’과 ‘성장’이 상충관계가 아닌 공존 가능하다는 인식 이 필요하며, 기업들의 적극적인 대응이 필요함.
 - 글로벌 녹색성장 리더십 세션의 발표자인 Aart de Geus OECD 사무처장은 “지금 준비하지 않는다면, 미래의 성장이 저해될 것”이라고 언급함.
 - IT분야에서의 친환경적인 성공 사례를 보여준 오라클사는 친환경적인 노력이 기업의 발전과도 연계될 수 있음을 보여줌.

■ 신경제 패러다임 ‘녹색성장’을 위한 실천적인 전략 및 지침 마련 촉구

- 녹색성장은 환경운동의 구호가 아닌 신경제의 패러다임이 되고 있으며, 이러한 변화에 발맞추기 위해서는 구체적인 행동을 유도하기 위한 지침 마련이 필요함.
 - 녹색성장에 관한 논의가 활발히 진행되고 있지만, 해외 선진국에 비해 국내 기업이나 국민의 의식은 아직까지 부족한 것으로 지적됨.
 - 기업의 경우 가용한 녹색기술을 보유하고 있더라도 가격경쟁력 측면에서의 고려가 우선시되므로, 녹색성장에 대한 기업들의 참여를 이끌어 내기 위해서는 구체적인 규제 및 인센티브 등 정부의 실효성 있는 지침이 우선적으로 필요함.
 - OECD에서도 녹색성장을 위한 실천적인 전략, 지침들의 마련을 위한 연구를 진행 중이며, 2011년 5월 녹색성장 전략보고서로 발표할 예정임.

성유경(연구원 · sungyk@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의·세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10.26	청와대	<ul style="list-style-type: none"> 서민정책비서관실 주최 '건설일용직 임금 체계 전문가 간담회'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 건설일용직 근로자 임금 지급 체계 및 실태에 대한 자문 및 관련 전문가 채널 구축 등 협의
10.28	국민권익위원회	<ul style="list-style-type: none"> 국민권익위원회 주최 '주택분양보증 관련 전문가 간담회'에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 주택분양보증제도의 합리적인 개선 방안에 대한 자문
	KBS	<ul style="list-style-type: none"> 대전 KBS 주최 전세난과 관련된 토론방송에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 대전지역 전세시장 현황, 주택공급 및 미분양 현황과 원인, 집값 안정화를 위한 대책 방향 등 토론
	지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> '엔지니어링 해외진출 관련 자문회의'에 건설경제연구실 김민형 연구위원 참여 엔지니어링 해외진출 로드맵 수립에 대한 자문
10.29	노동부	<ul style="list-style-type: none"> '고용보험사업 평가 TFT회의'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 건설근로자퇴직공제부금 지원사업에 대한 평가 참여

■ 연구원 발간물 현황

유형	발간물명	주요 내용
연구보고서	녹색성장정책제도의 추진 실태와 개선방안	<ul style="list-style-type: none"> 공공 녹색건설정책과 제도의 실태를 종합적으로 검토하고, 선진국의 관련사례 조사를 바탕으로 국내 녹색건설시장 활성화를 위한 방향, 정책 및 제도적 개선 방안, 산업의 대응 방안을 제시 국내의 관련된 현행 정책과 제도의 실태를 분석하였으며, 설문조사를 통하여 주요 내용을 평가 미국, 일본, 영국의 녹색건설정책, 제도, 사업 사례를 고찰하여 주요 시사점 도출 녹색건설시장 활성화를 위한 실행 메커니즘을 구상하고 녹색인증 및 「국가 계약법」과 관련된 제도 개선 방안과 부문별 산업의 대응 방안 제시

■ '2011년도 건설 및 부동산 경기전망 세미나' 개최

- 개최 일시 및 장소 : 2010년 11월 4일(목) 오후 2시, 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 2011년 건설경기 전망(이홍일 한국건설산업연구원 연구위원 발표)
- 제2주제 : 2011년 주택·부동산 경기전망(허윤경 한국건설산업연구원 연구위원 발표)
- 문의 : 기획조정실(TEL. 02-3441-0815), 연구원 홈페이지 참조

일부 문제로 건설업계 전체 매도 말아야

최근 일부 건설공사에서 높은 낙찰률과 더불어 저가 하도급, 건설업체의 로비 관행 등이 비판적으로 보도된 바 있다. 건설공사는 입찰 경쟁률이나 협상 능력에 따라 수익률이 크게 달라진다. 큰 수익을 얻는 프로젝트도 있는 반면, 적자 공사도 허다하다.

특히 공공공사는 최저가낙찰제 아래에서 원가를 보전하기가 매우 어려운 것이 현실이다. 주택사업도 마찬가지다. 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출에 발목이 묶이거나 미분양이 확대되면서 부도로 치달는 경우도 많다. 따라서 일부 공사에서 높은 수익을 얻었다고 해서 해당 건설업체를 부도덕한 것으로 몰아가는 것은 지나친 측면이 있다. 실제로 한국은행 자료를 보면 건설업의 영업이익률은 지난해 4.5%로 제조업의 6.2%에 크게 못 미치는 수준이다.

민자사업은 과거 ‘황금알을 낳는 거위’로 인식됐었다. 하지만 최근에는 최소 운영수입 보장 폐지와 더불어 건설보조금의 대폭 축소 등으로 사업성이 크게 악화된 상태다. 일부 과거의 사례를 가지고 민자사업의 수익성이 높다는 비판은 전혀 현실적이지 않다. 턴키 사업도 최근 가격경쟁이 강화되면서 수익성이 악화되고 있다. 상설심의제도가 도입되면서 설계 심의 과정의 비리도 크게 축소됐다. 최근에는 심의위원의 재산공개까지 추진되고 있다.

저가 하도급 폐해도 그동안 고질적인 병폐였으나 최근에는 현격히 개선됐다. 일례로 지난해 정부 조사에 의하면 조사 대상 업체의 3.8%만이 불법 하도급 행위로 적발됐다. 이는 그동안 정부와 건설업계에서 불법 하도급 관행을 근절시키기 위해 꾸준히 노력해 왔기 때문이다. 하도급 저가심의를 강화했고, 필요 시 발주자가 하도급 대금을 직불하는 방식도 도입한 바 있다. 그럼에도 다단계 또는 저가 하도급 폐해가 계속 잔존하는 이유는 시공능력이 없는 건설업체가 상당수 존재하기 때문이다. 앞으로는 무늬만 건설회사인 페이퍼 컴퍼니의 입찰 참여를 제한하고, 원도급자의 직접 시공을 강화해야 한다. 또한 부실공사를 방지하기 위해 최저가 낙찰제를 축소하고 선진국처럼 실비보상방식(cost plus fee)을 확대해야 한다.

최근 정부에서는 민관 합동으로 수년간 작업 끝에 ‘건설산업 선진화 대책’을 마련하고 건설업 등록제도부터 입찰·보증·하도급 제도 등을 글로벌 스탠더드로 바꾸는 등 건설산업 전반에 걸쳐 혁신적인 대책을 강구하고 있다. 따라서 앞으로는 부도덕한 업체나 로비에 의존하는 업체가 시장에서 생존하기 어려울 것이다. 건설업계가 스스로 변신을 꾀하고 있는 만큼 최저가 낙찰제의 확대나 미분양 증가 등으로 어려움을 겪고 있는 건설산업에 대해 보다 많은 격려와 관심이 있길 기대한다. <중앙일보, 2010년 10월 23일>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)