

## 제292호(2011. 1. 10)

---

### ■ 건설 경기 동향

- 12월 CBI, 3개월 연속 상승 후 4개월 만에 하락

### ■ 정책·경영

- 2011년 건설업체 재무관련 주요 이슈 및 대응방향 모색
- “문화재 보수사업, 합리적인 선정 절차부터 마련해야”

### ■ 정보 마당

- 주택산업 구조적 변화-새로운 선진 시스템에의 정착 기회

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논란 : 거꾸로 가고 있는 공공입찰 제도

## 12월 CBSI, 3개월 연속 상승 후 4개월 만에 하락

- 예년 대비 12월 공공공사 발주 부진·주택 경기 회복세 주춤 영향 -

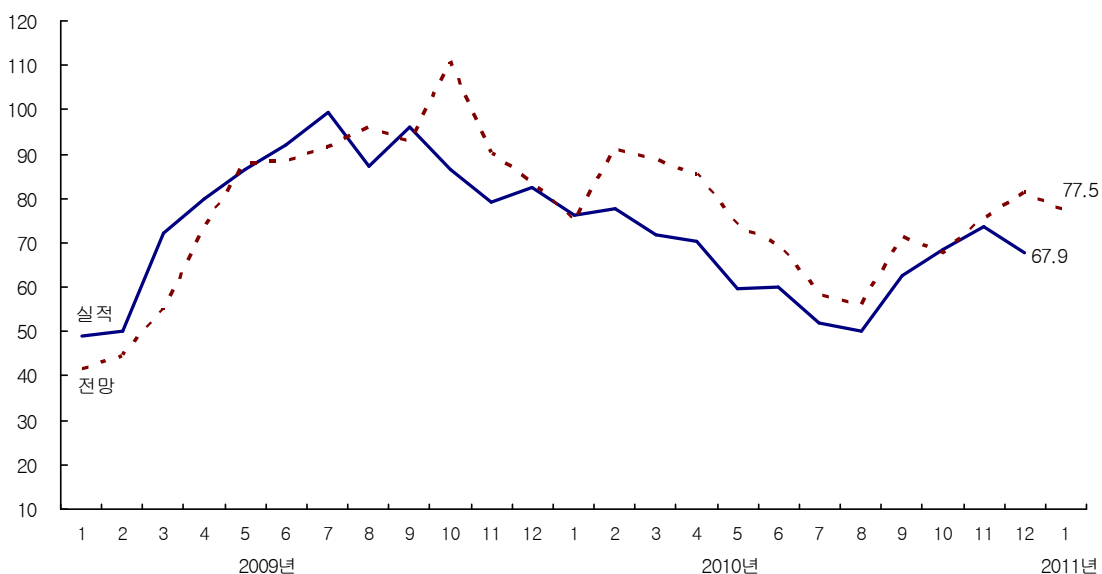
### ■ 12월 CBSI 전월비 5.8p 하락한 67.9 기록

- 2010년 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 5.8p 하락한 67.9를 기록함.
  - 이로써 지난해 8월(50.1) 이후 3개월 연속 상승했던 지수가 4개월 만에 하락함.
  - 이는 지수가 지난 11월 73.7을 기록해 7개월 만에 70선을 회복한 지 한 달 만에 다시 70선 아래로 하락한 것임.
  - 통상 12월에는 공공공사 발주 물량 급증의 영향으로 CBSI가 상승하는 경우가 많았으나, 지난해 12월에는 공공공사 발주가 예년에 비해 매우 부진했고, 지난 3개월 동안 CBSI 회복세를 주도했던 주택 경기 회복세가 분양 비수기인 겨울철에 접어들며 CBSI를 더 이상 끌어올리지 못한 것이 12월 CBSI 하락의 원인으로 판단됨.

### ■ 1월 CBSI 전망치, 9.6p 상승한 77.5 기록

- 올 1월 CBSI 전망치는 12월 실적치 대비 9.6p 상승한 77.5를 기록함.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

- 1월 전망치가 12월 실적치 대비 상승한 것은 비록 12월 실적 지수가 전월비 하락했으나, 향후 건설 경기는 침체 수준이 다소 개선될 것으로 건설기업들이 전망하고 있다는 것을 의미함.
- 다만, 그동안 CBSI 회복세를 주도한 주택 경기 회복이 점진적으로 이뤄질 것으로 예상되는데다 미분양 및 미입주 아파트 물량의 적체 현상은 당분간 지속될 것으로 보임.
- 또한, 공공공사 발주 부진이 2011년에도 이어질 것으로 예상돼 향후 CBSI가 80선을 넘어 기준선(100.0)에 근접하기까지 회복되기는 쉽지 않을 것으로 전망됨.

## ■ 대형/중견업체지수 10~11월 수준으로 하락, 중소기업지수는 소폭 상승

- 업체 규모별 경기실사지수를 살펴보면 대형, 중견업체지수가 10~11월 수준으로 하락한 반면, 중소기업지수는 소폭 상승함.
- 지난 10, 11월에 91.7을 기록해 8개월 만에 90선을 회복했던 대형업체지수는 12월에는 전월비 14.8p 하락한 76.9를 기록해 3개월 만에 다시 80선 아래로 하락하며 12월 CBSI 하락을 주도한 것으로 나타남.
- 중견업체지수 역시 지난해 11월 9개월 만에 다시 80선을 회복했으나, 12월에는 전월비 10.4p 하락한 70.4를 기록해 지난 10월 수준(69.2)에 근접함.
- 한편, 중소기업지수는 전월비 9.8p 상승한 54.4를 기록. 이는 지난 11월까지 중소기업의 지수 회복폭이 대형, 중견업체에 비해 매우 부진했고 중소기업지수의 경우 주택 경기 변화와 큰 관련이 없기 때문으로 판단됨.
- 지난해 11월 대형, 중견업체지수는 같은해 7~8월의 저점(50.0, 57.1) 대비 급상승(41.7p, 23.7p 상승)한 반면, 중소기업지수는 작년 8월 저점(39.7) 대비 4.9p 상승에 그쳤음.

<규모별 · 지역별 CBSI 추이>

구 분	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		2011.1월 전망
										실적	전월 전망치	
총 합	71.7	70.5	59.5	60.1	51.9	50.1	62.6	68.5	73.7	67.9	81.3	77.5
규모별	대형	78.6	80.0	64.3	69.2	50.0	50.0	71.4	91.7	91.7	76.9	100.0
	중견	70.4	63.0	63.0	57.1	57.1	59.3	69.2	69.2	80.8	70.4	84.0
	중소	65.0	67.9	50.0	52.6	48.3	39.7	44.8	40.4	44.6	54.4	56.4
지역별	서울	73.8	74.6	63.5	63.5	54.0	55.0	69.6	84.4	91.2	75.3	94.2
	지방	68.4	64.4	53.9	56.9	48.8	42.2	51.7	45.1	46.6	56.7	61.8

이통일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

## 2011년 건설업체 재무관련 주요 이슈 및 대응방향 모색

- 재무 건전성 악화에 대한 적극적이고 전략적인 대응 필요 -

### ■ 2011년 건설업체 국내외 재무 환경

- 2010년 건설업체 관련 재무적 이슈는 크게 ① 글로벌 금융위기로 인한 PF(Project Financing)의 부실로 건설업체의 유동성 악화와 사업성 저하, ② 금리 상승 등 여파로 가계와 기업의 금융부담 가중으로 건설 부문의 전반적인 수요 감소로 요약할 수 있음.
- 올해는 국내외 경제 위축 가능성과 금융 규제 중심의 금융 환경, 건설 및 주택 경기 위축의 지속 가능성 등으로 인하여 건설업체들의 재무상태는 악화 가능성이 높음.
  - 대외적으로는 유럽 재정 불안이 근본적으로 해소 가능성이 낮고, 미국, 일본 등 주요 선진국들의 저금리 기조에 따라 경기 회복 속도와 실업 문제의 장기화 조짐을 보이며, 글로벌 금융위기 이후의 각종 금융규제 강화도 지속될 전망이다.
  - 국내적으로는 남북 긴장상태가 지속됨에 따라 내외국인의 투자 심리가 당분간 계속 위축될 것으로 보이며, 가계부채 및 부동산 경기 위축에 따른 가계부실화 가능성과 환율 하락, 원자재 및 유가 상승세와 물가 상승 우려 등으로 금리 인상이 전망되고 있어 비용 상승 압력이 커지고, 유동성이 악화될 가능성이 높음.
- 건설업체의 재무관리, 즉 재무건전성 유지를 위한 전략적 노력이 필요한 것으로 판단됨.

### ■ 주요 재무 관련 이슈 및 대응 방향

- 첫째, 안정적 재무구조 구축을 위한 재무관리에 중점을 뒀다 함.
  - 올해에는 지난 몇 년 간 지속된 건설 및 주택 경기 침체의 여파로 건설업체 재무상태의 건전성에 대한 내외부의 우려가 지속되고, 물가 상승 우려 등으로 정책 금리가 수차례 인상될 전망이어서 현금흐름의 악화에 따른 재무 안정성 유지에 어려움이 예상된다.
  - 중견, 중소건설업체는 현금유동성 확보에 주력해야 하며, 전략적인 부채비율 및 차입 금관리도 중요
  - 대기업은 투자성 지출 및 사업 발굴에 있어 철저한 재무적 리스크관리가 이루어질 수 있도록 체크리스트의 상시적 운용 및 평가를 시행해야 함.

- 보다 근본적인 대책 마련을 위해서는 수익성 제고와 생산성 향상에 필요한 전사적인 사업 프로세스 혁신을 검토해야 할 것임.
- 둘째, 건설프로젝트의 비용 상승 압력에 대한 전략적 대응이 필요함.
  - 신규 수주 감소와 최근 건설 경기 위축에 따른 수주잔고의 소진에 따라 기성이 감소하는 가운데, 유가 및 원자재 가격의 상승 등의 생산 원가가 증가하고 부동산 경기 침체에 따른 금융비용 상승으로 비용 측면의 상승 압박이 심할 것임.
  - 이러한 비용 상승 압력에 대응하여 건설공사 원가관리체계의 주기적인 점검, 외주 계약 및 외주 조직 관리의 강화가 필요함.
  - 또한, 중단기 자재 및 장비조달계획 수립 및 관리와 함께 낭비적 경비 지출에 대한 통제 시스템도 강화해야 할 것임.
- 셋째, 재무 관련 의사결정체계의 효율성을 제고하는 재무전략을 수립, 시행해야 함.
  - 재무전략은 자본조달 및 투자결정과 관련된 의사결정과 재무지표 관리 및 분석 등의 관리시스템의 개선으로 나뉨. 그동안 건설업체는 부채비율 및 유동성 등 관리적 측면을 크게 강조한 반면, 재무 관련 의사결정의 질을 제고하기 위한 노력은 미흡
  - 재무 관련 의사결정의 질을 제고하기 위해 보다 사업 부문과 재무관리 부문의 통합적인 관리 체계를 구축할 필요가 있음. 사업의 기획 및 관리, 평가에 이르는 과정상의 재무적인 점검 포인트가 의사결정에 보다 반영되도록 해야 함.
- 넷째, 국제회계기준(IFRS) 도입에 대한 중단기적 대응책 마련이 시급함.
  - 올해 금융부문 최대 이슈인 IFRS 도입은 기존 회계관리시스템의 변경문제, 매출인식 지연 및 부채인식조건 강화 등에 의한 재무지표의 악화 우려 등 회계 및 재무관리상의 문제뿐만 아니라 사업전략 수립에도 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨.
  - 단기적으로, 변경되는 회계관리시스템의 조기 정착을 위해 인적, 물적 노력과 함께 당장의 영향이 불가피한 PF사업 및 주택분양사업들의 전략적 대응책도 마련해야 함.
  - 중장기적으로, IFRS의 도입은 기업회계의 투명성과 신뢰도 제고에 있으므로 경영진의 마인드 전환과 경영관리 프로세스의 수준을 한 단계 업그레이드시킨다는 차원에서 전반적인 시스템과 인적자원의 개선을 유도해야 함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

## “문화재 보수사업, 합리적인 선정 절차부터 마련해야”

- 한정된 예산의 효율적 운영 위해선 대상 문화재의 객관적 평가 필요 -

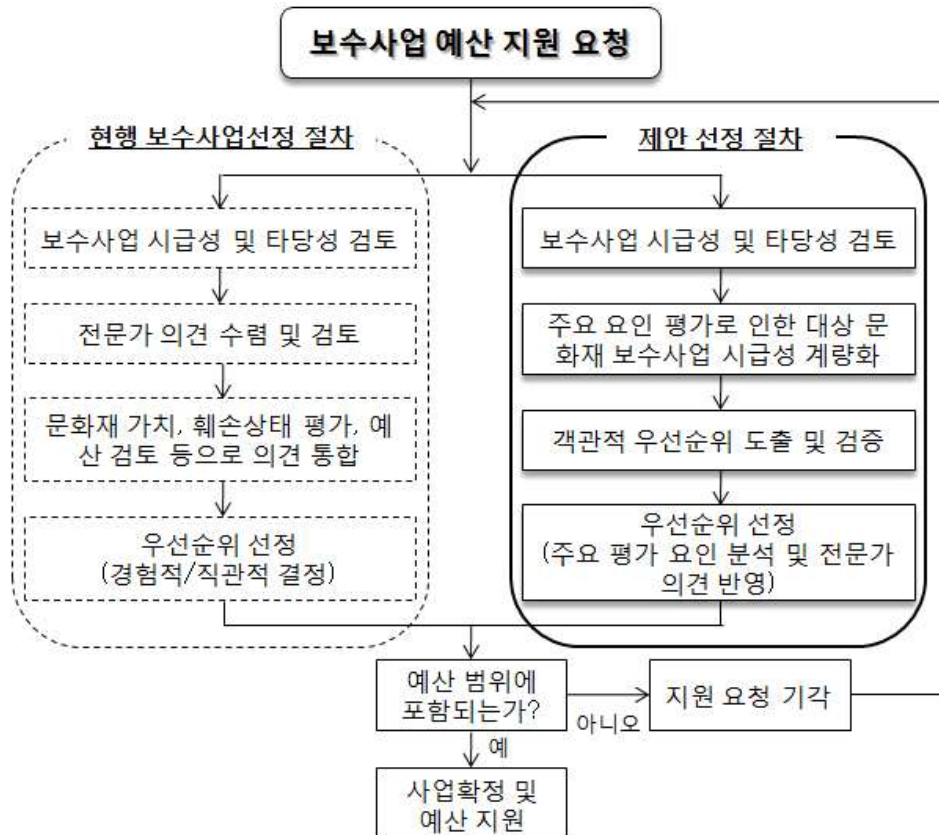
### ■ 현행 문화재보수사업 전문가 직관에 의존, 우선사업 선정시 어려움 겪어

- 문화재청 문화재 보수정비사업 예산추이 통계자료에 의하면, 2000~06년 동안의 정부 지원 예산은 지방자치단체의 보수사업신청 예산의 약 30% 수준에 머물러 체계적이고 객관적인 사업 선정이 강조됨.
  - 역사적인 중요도에 따라 문화재 보수 및 수리 사업에 관한 제반 사항이 「문화재보호법」 및 관련 법령에 지정되어 있고, 문화재청 주관하에 관리하도록 되어 있음.
  - 문화재청의 전문 인력(약 40명의 기술직 인력)은 문화재의 훼손 실태조사 외에 설계 검토, 민원처리 등의 과다한 업무 처리로 체계적 대상 문화재 선정이 어려운 실정임.
  - 현행 우선 보수사업 선정 평가 과정에서 문화재 간의 상대적인 중요도 차이 및 훼손 정도 등의 복합적인 요인을 고려하지만 경험 많은 전문가의 직관에 상당히 의존하는 업무 형태가 지속되고 있는 상황임.
  - 또한, 문화재보수사업의 유일성 및 특수성으로 인해 지식 기반의 데이터 축적이 어려워 전문가 간의 배치되는 견해가 빈번히 발생됨. 이는 문화재 보존 및 관리 역량을 저해하는 요인임.

### ■ 제한된 예산의 효율적 운영 위해선 대상 문화재의 객관적 평가 필요

- 객관적인 주요 평가항목 기반의 보수사업 시급성 도출은 대상 문화재를 체계적으로 선정하기 위한 선행 과제임.
  - 전문가 경험과 직관에 과도하게 의존하는 문화재 보수사업 선정 절차는 사회적 포퓰리즘에 편중될 우려가 있어 예산 운영의 효율성을 저해하는 요인임.
- 대상 문화재 보수사업 시급성의 객관적 검토 및 계량화는 협의과정이 복잡한 현행 절차보다 간소화되고 평가가 용이한 대안적 절차와 함께 수행되는 것이 바람직함.
  - 평가 항목들 간의 중요도 차별화와 우선순위 도출을 위한 지표의 활용은 우선 대상 문화재 선정시 효과적일 것으로 예상됨.

### <보수사업 대상 문화재 선정 절차 비교>



### ■ 체계적 보수사업 대상 문화재 선정, 문화적 역량 강화의 시작

- 한 국가의 문화적 역량을 측정할 수 있는 척도가 되는 문화재 보존 상태 및 관리체계 강화는 국가 인지도 향상에 기여할 것으로 예상됨.
  - 객관적 평가가 반영된 보수사업 선정 절차는 제한된 예산에서 선진국형 관리 역량을 갖추기 위한 시금석이 될 것임.
- 문화재의 역사적 의미, 국가적 상징성, 경제적 가치에 대한 평가 또한 보수사업 시급성 검토에 반영되어야 함.
  - 이는 국가 예산의 운영 및 정책에 공감대가 형성되어야 하고, 사업 선정시 충분한 전문성을 반영하기 위해 전문 인력 확보에 집중할 필요가 있음.

유위성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

## 주택산업 구조적 변화-새로운 선진 시스템에의 정착 기회

- 건전한 주택시장 조성 및 글로벌 경쟁력 확보를 위한 '주택산업선진화 방안'\*모색 -

### ■ 글로벌 금융위기 이후 대내외 환경 변화...일시적 현상이 아닌 구조적 변화

- 지난해 말부터 수도권 주택시장이 회복 양상을 보이고 있으나, 아파트 전세시장을 제외한 다른 시장의 회복은 더디게 진행되고 있음.
  - 2년 이상 지속되는 전세가격 상승에도 불구하고 아직 매매수요로의 전환은 진행되지 않고 있으며, 주택 선호의 공간적(도심 및 도시근교)·상품적(소형) 쏠림 현상은 더욱 심화되고 있음.
- ※ 최근의 전세 문제는 보증금 1.5억~2.5억원의 중고가 임대시장에서 상승폭이 크게 나타나고 있는데, 이는 주택 구매 능력이 있는 계층들이 주택 구매를 포기하고 임차로 전환한 데 따른 영향이 큼.
- 인구구조 및 주택 소비패턴의 변화, 에너지 절감 및 친환경적인 개발, 유연한 공간이용 등 최근에 요구되는 건축물에 대한 기능은 30년 전 구축된 주택 관련 기준이나 법률의 일부 조정만으로는 수용하기 어려운 거시적 변화로 주택시장 및 관련 정책의 대대적 개편(reset)을 요구하고 있음.
  - ※ 리처드 플로리다(Richard Florida)는 그의 저서 「Great Reset(2010)」를 통해 '이번 글로벌 금융 위기로 인한 경기 침체는 구식 시스템을 되살리는 정책 대응(구제금융, 주식, 주택, 자동차 시장 활성화방안)으로는 실질적인 경기 회복이라는 목표에 절대 도달할 수 없다'고 주장하면서 경제 시스템의 진정한 대변혁(Great Reset)이 필요하다고 역설하고 있음.
- 그 동안 개발과 건설 중심의 주택 부동산시장은 지속적인 토지가격 상승과 자본이득을 가져다주었고 동시에 향후에도 토지나 주택가격이 계속 상승할 것이라는 부동산 경기 의존적인 사업 구조를 지속하게 하는 원인이 됨.
  - 최근 벌어지고 있는 일련의 부동산 경기 침체나 건설사들의 구조조정 문제는 대내외적인 환경 변화에도 불구하고 부동산 경기 의존적인 산업 구조를 유지하는 구조적인 문제에서 출발했다고 볼 수 있음.
- 따라서, 우리나라의 주택시장도 이제는 부분적인 제도 개선을 뛰어넘어 산업의 틀을 재편하는 대대적인 산업의 구조와 정책의 변화가 요구됨.

\* 본고는 2010년 한국건설산업연구원이 주택협회로부터 수탁받은 '주택산업 선진화 방안' 연구 결과의 일부임.



- 이제 주택산업 정책은 과거 주택의 양적 공급시대에 적용되었던 정책 의존적인 시장 (경기상황에 따라 반복되는 투기억제와 경기부양책)에서 벗어나 시장기능이 작동되는 새로운 시장으로 전환을 유도해야 함.
- 산업의 구조는 수요와 시장 환경변화에 맞추어 산업의 부가가치를 전환(부동산 경기 의존적 부가가치 창출)하기 위한 생산 구조, 유통 방식 등의 시스템 개편이 요구됨.

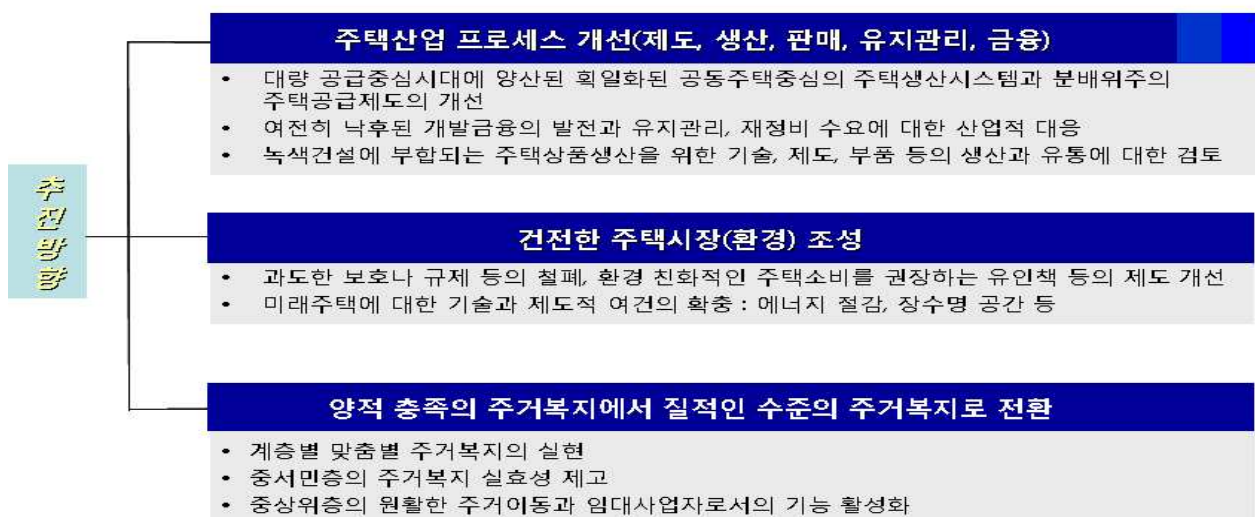
## ■ 건전한 주택시장 조성과 글로벌 경쟁력 확보를 위한 주택산업 선진화

- 주거복지 역시 양적 충족에 머물렀다면 이제는 계층별 세대별 원활한 주거 이동, 주거 수준의 향상 등 질적인 수준에서의 주거복지가 정책의 목표가 되어야 할 것임.
- 서민층의 최저 주거 수준 보장과 함께 중상층에서는 원활한 주거 이동과 쾌적한 주거 공간을 제공
- 고소득자에의 주거문제는 시장기능에 위임하되 적절한 세원 발굴과 투자시장을 활성화 하는 계층별 주거복지 수준 향상을 모두 포괄해야 할 것임.

### <주택산업 선진화의 목표와 추진방향>

**목표 : 건전한 주택시장조성과 글로벌 경쟁력 강화를 위한 주택산업 선진화 필요**

- 첫째, 건전한 국내 주택시장 조성과 나아가 글로벌 시장에서 경쟁력을 확보
- 둘째, 국가 경제의 신성장 동력으로써 녹색건설을 지향
- 셋째, 궁극적으로 국민의 주거복지 증진 추구



김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의·세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1.6	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> <li>고용노동부 주최 안전보건위탁 관련 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>2011년 안전보건기술지원 민간 위탁 사업 계획에 대한 자문 및 위탁 기관 선정 기준(안) 마련</li> </ul>
	지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> <li>지식경제부와 한국수력원자력 주최 '2011년 에너지기술 개발전략 수립 1차 자문 회의'에 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여</li> <li>2011년 에너지기술개발전략의 기본계획 설계 수립에 대한 자문 수행</li> </ul>
1.7	CM협회 및 국토부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부 차관 초청 CM 활성화 토론회에 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여</li> <li>건설산업 환경 변화와 CM 마케팅 전략의 전환 발제</li> </ul>

## ■ 연구원 발간물 현황

발간유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	BIM의 국내외 제도/정책 사례분석을 통한 제도개선 방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>BIM 도입은 사회적인 요구 사항과 건설 기술의 발전, 그리고 BIM에 의한 기대 효과를 통하여 그 필요성이 현실화되었으나, 국내 여건상 BIM 도입에는 많은 장애 요인이 있어, 정부 및 공공기관, 민간 업계, 학계 등의 공동노력이 필요하며, 이를 지원하기 위한 제도적 방안이 도출되어야 함.</li> <li>미국 및 유럽 등 선진국은 이미 BIM을 보편적으로 운영하는 단계에 와 있으며, 건설 참여 주체들의 공동 노력에 의한 BIM 적용을 위한 준비가 있었음.</li> <li>제도적인 측면에서 산업 전반에 BIM을 도입하기 위한 로드맵을 작성하고, BIM의 효과를 검증하기 위한 성과관리계획을 마련하며 파일럿 프로젝트를 통하여 BIM 적용 프로세스를 검증하고, 인센티브의 구상 국제 표준인 IFC의 도입, 발주기관별 발주방식 연구 등의 지원 정책을 수립해야 함.</li> </ul>

## ■ 연구원 시무식 개최

- 1.3(월) 오전 10시, 건설회관 9층 연구원 연수실에서 2011년도 시무식을 개최하고 2011년 업무 개시
- 김홍수 원장은 신년사에서 지난해에 이어 건설 및 주택경기의 부진이 당분간 지속될 전망임에 따라 연구원의 역할이 더욱 중요함을 강조하고, 더 나은 연구결과물을 생산하기 위해 노력해줄 것을 당부하였음.

## 거꾸로 가고 있는 공공입찰 제도

최근 공공공사 입찰제도가 거꾸로 가고 있다는 비판이 많다. 특히, 지나친 가격 경쟁으로 인해 가뜩이나 물량 부족으로 어려움을 겪고 있는 건설업체로서는 ‘옆친데 덮친격’이 되고 있다.

정부는 최근 입찰자가 물량과 단가를 직접 산출하여 입찰하는 순수내역입찰제를 도입했다. 표면적인 도입 목적은 건설업체의 적산 및 건적능력 강화이나, 그 이면에는 입찰자가 내역을 직접 작성토록 함으로써 설계변경을 어렵게 하겠다는 의도가 내재돼 있다. 예산절감 노력은 이해하나, 건설업체로서는 큰 부담을 안게 되었다. 입찰비용이 크게 증가하는 문제도 있다. 행정안전부가 추진하는 ‘최적가치낙찰제’도 논란이 되고 있다. ‘최적(最適)가치’가 아니라 ‘최저(最低)가치’라는 비판처럼 지나치게 가격중시형 제도를 구상하고 있는 점이 아쉽다. ‘지방계약법’의 입찰 대상자의 대부분이 지방 중소기업체라는 점을 감안할 때, 가격경쟁보다 기술경쟁을 유도하여 지방 중소기업체의 기술력을 향상시키려는 배려가 아쉽다.

2012년부터 100억원 이상으로 확대되는 최저가낙찰제도 심각한 현안으로 대두되고 있다. 최저가 확대의 가장 큰 문제점은 지방 중소기업체를 사지(死地)로 몰아갈 가능성이 크다는 점이다. 현재 300억원 미만 공사는 지방 중소기업체의 수주 비중이 85% 정도이며, 100~300억원 규모는 시공능력 500~2,000위 업체의 수주 영역으로 볼 수 있다. 그런데 이 규모의 공사가 최저가 대상이 되면, 각종 저가심의에 필요한 사유서 작성이 곤란한 중소기업체는 수주량 감소가 현실화될 가능성이 높다. 나아가 최저가 입찰에는 현재 40여개사가 참여하고 있으나, 100억원 이상으로 확대되면, 중소기업체가 가세하면서 100~200개사가 입찰에 참여할 전망이다. 결과적으로 경쟁이 심화되면서, 낙찰률이 크게 하락하게 된다. 따라서 중소기업체를 보호하고, 상생협력을 위해서는 최저가낙찰제를 확대하려는 방침을 철회 혹은 연기하는 것이 요구된다.

턴키공사의 낙찰률 하락도 우려된다. 최근 60~70%까지 떨어지는 경우도 있어 기술경쟁을 통해 고품질 시공을 유도하겠다는 턴키 발주의 본래 취지가 무색해지고 있다. 정부에서는 턴키에서도 가격경쟁을 강화할 움직임을 보이고 있어 앞으로 무늬만 기술경쟁이 될 우려도 있다.

공공공사 입찰제도가 선진화되기 위해서는 가격경쟁보다 기술경쟁을 강화해나가야 한다. 또, 페이퍼컴퍼니가 시장에서 생존할 수 없는 환경을 조성해야 한다. 특히 중소기업체의 구조조정을 지원하고, 옥석을 가려내기 위해서는 공공입찰제도가 중요한 역할을 해야 한다. 악화(惡貨)가 양화(良貨)를 구축하는 모순을 방지하기 위해서는 ‘운찰제’를 축소하여 기술과 시공능력을 갖춘 업체가 시장에서 환영받도록 하고, 제 가격을 보장하여 성실 시공이 이루어질 수 있는 풍토를 조성해야 할 것이다. <건설경제, 2010. 12. 28>

최민수(연구위원 • mschoi@cerik.re.kr)