

# 중소 건설기업의 신시장 참여 확대 방안 연구

2016. 2

손태홍 · 김영덕 · 김용중

**한국건설산업연구원**

Construction & Economy Research Institute of Korea

# 차례

|   |    |
|---|----|
| I. 연구 배경과 목적 .....                      | 1  |
| II. 중소 건설기업의 현황과 경영 실태 .....            | 3  |
| 1. 중소 건설기업의 현황 .....                    | 3  |
| (1) 국내 건설시장 현황 .....                    | 3  |
| (2) 건설기업의 경영 여건 .....                   | 5  |
| (3) 중소 건설업의 건설산업 내 위상 .....             | 6  |
| 2. 중소 건설기업의 경영실태 .....                  | 9  |
| (1) 중소 건설기업의 사업 현황 .....                | 9  |
| (2) 중소 건설기업의 경영상태 .....                 | 13 |
| 3. 해외건설시장 수주 및 진출 현황 .....              | 15 |
| 4. 시사점 .....                            | 18 |
| III. 중소 건설기업의 신시장 창출을 위한 과제와 애로사항 ..... | 20 |
| 1. 설문조사 개요 .....                        | 20 |
| 2. 설문조사 분석결과 .....                      | 20 |
| (1) 중소 건설기업의 건설 수주 여건 .....             | 20 |
| (2) 국내 건설경기 인식 및 경영상 애로사항 .....         | 22 |
| (3) 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 신시장 창출 .....       | 23 |
| (4) 중소 건설기업을 위한 지원 방안 .....             | 28 |
| 3. 시사점 .....                            | 30 |
| IV. 중소 건설기업의 신시장과 참여 방안 .....           | 32 |
| 1. 생활형 SOC 시설 .....                     | 32 |
| (1) 보육 및 복지시설 .....                     | 33 |
| (2) 도시공원 .....                          | 35 |
| (3) 보건의료시설 .....                        | 36 |
| (4) 문화시설 .....                          | 37 |

|   |    |
|---|----|
| (5) 체육시설 .....                            | 38 |
| (6) 생활교통시설 .....                          | 39 |
| (7) 중소 건설기업의 참여 방안 .....                  | 40 |
| 2. 도시재생 .....                             | 41 |
| (1) 도시재생 시장 동향 .....                      | 41 |
| (2) 도시재생사업의 내용 및 추진 방식 .....              | 42 |
| (3) 중소 건설기업의 참여 방안 .....                  | 44 |
| 3. 안전 및 유지 보수관리 .....                     | 45 |
| (1) 시장 동향 .....                           | 45 |
| (2) 시설물 안전 및 유지관리 시장의 사업 내용 및 추진 방식 ..... | 47 |
| (3) 중소 건설기업의 참여 방안 .....                  | 49 |
| 4. 해외 건설시장 .....                          | 51 |
| (1) 시장 동향 .....                           | 51 |
| (2) 중소 건설기업의 참여 방안 .....                  | 52 |
| <br>V. 시장 창출을 위한 경쟁력 제고와 지원 방안 .....      | 54 |
| 1. 기업 경쟁력 제고 방안 .....                     | 55 |
| (1) 신사업 창출의 전략적 접근 .....                  | 55 |
| (2) 내부 경영 자원의 효율적 분배 .....                | 56 |
| 2. 정책 지원 방안 .....                         | 57 |
| <br>VI. 결론 .....                          | 60 |
| <br><부 록> .....                           | 62 |
| <br>참고 문헌 .....                           | 73 |

## 표 차례

|  |    |
|--|----|
| <표 II-1> 건설업 GDP 및 GDP 대비 건설업 비중 .....               | 4  |
| <표 II-2> 건설업의 매출 원가 및 인건비 비중 비교(2014년 기준) .....      | 14 |
| <표 II-3> 중소 건설기업 해외건설 수주 추이 .....                    | 16 |
| <표 II-4> 중소 건설기업 공종별 해외건설 수주 추이 .....                | 17 |
| <표 II-5> 중소 건설기업 지역별 해외건설 수주 추이 .....                | 17 |
| <표 II-6> 최근 5년 중소 건설기업 업종별 해외건설 수주 현황 .....          | 18 |
| <표 IV-1> 사회복지 생활시설 수 및 생활 인원 .....                   | 33 |
| <표 IV-2> 인구 10만명당 사회복지시설 수 .....                     | 34 |
| <표 IV-3> 어린이집 설치 및 운영 현황 .....                       | 35 |
| <표 IV-4> 도시공원 현황 .....                               | 35 |
| <표 IV-5> 시도별 도시공원 현황 .....                           | 36 |
| <표 IV-6> 시도별 요양기관 규모와 인구 10만명당 의료기관 병상 및 병실 현황 ..... | 37 |
| <표 IV-7> 전국 공공 도서관 및 문화시설 현황 .....                   | 38 |
| <표 IV-8> 전국 공공 체육시설 현황 .....                         | 39 |
| <표 IV-9> 전국 주차장 현황 .....                             | 40 |
| <표 IV-10> 기존 도시재정비 법률과 「도시재생특별법」과의 차이 .....          | 41 |
| <표 IV-11> 리모델링시장 전망 .....                            | 47 |
| <표 IV-12> 서울시 안전관리 기본계획상 시설물 안전 및 유지관리 관련 계획 .....   | 48 |
| <표 IV-13> 서울시 주요 시설물 안전 및 유지관리 사업 및 예산 편성 추이 .....   | 48 |
| <표 IV-14> 주택별 건축 연도 .....                            | 50 |

## 그림 차례

|  |    |
|--|----|
| <그림 I-1> 연구 수행 방법 및 체계 .....                                   | 2  |
| <그림 II-1> 건설업 국내총생산(GDP) 및 GDP 대비 건설업 비중 .....                 | 3  |
| <그림 II-2> GDP 대비 건설투자 .....                                    | 4  |
| <그림 II-3> 국내 건설공사 수주액 .....                                    | 5  |
| <그림 II-4> 주요 건설 경영 지표 추이 .....                                 | 5  |
| <그림 II-5> 주요 건설기업 성장률 관련 경영지표 추이 .....                         | 6  |
| <그림 II-6> 중소 건설기업 규모 추이 .....                                  | 7  |
| <그림 II-7> 중소 건설기업 종사자 수 추이 .....                               | 7  |
| <그림 II-8> 매출액 기준 중소 건설업 시장 점유율 현황 .....                        | 8  |
| <그림 II-9> 부가가치생산액 기준 중소 건설업 시장 점유율 현황 .....                    | 8  |
| <그림 II-10> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 매출액 및 건설 매출액 추이 .....       | 9  |
| <그림 II-11> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 공종별 매출액 비중 추이 .....         | 10 |
| <그림 II-12> 2014년 기준 토목부문 공종별 매출액 구성 현황 .....                   | 10 |
| <그림 II-13> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 토목부문 주요 공종별<br>매출액 추이 ..... | 11 |
| <그림 II-14> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 토목부문 주요 공종별<br>매출액 추이 ..... | 11 |
| <그림 II-15> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황 .....                   | 12 |
| <그림 II-16> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황 .....                   | 12 |
| <그림 II-17> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황 .....                   | 13 |
| <그림 II-18> 중소 건설기업의 주요 성장성 지표 현황 .....                         | 14 |
| <그림 II-19> 중소 건설기업의 주요 수익성 지표 현황 .....                         | 14 |
| <그림 II-20> 매출액 대비 연구개발비 비중 비교 .....                            | 15 |
| <그림 III-1> 응답기업 기성액 중 발주자별 구성비 .....                           | 21 |
| <그림 III-2> 2014년 기준 응답기업 입찰 참여 건수 현황 .....                     | 21 |
| <그림 III-3> 국내 전체 건설경기와 중소 건설시장의 상황 평가 .....                    | 22 |
| <그림 III-4> 중소 건설시장의 상황에 대한 부정적 평가의 근거 .....                    | 22 |
| <그림 III-5> 중소 건설기업의 경영상 애로 사항 .....                            | 23 |
| <그림 III-6> 중소 건설기업의 상품 및 분야별 경쟁력 수준 .....                      | 24 |

|   |    |
|---|----|
| <그림 III-7> 중소 건설기업의 낮은 경쟁력의 원인 .....                | 24 |
| <그림 III-8> 중소 건설기업의 경기 변화에 따른 대응 방안 .....           | 25 |
| <그림 III-9> 신시장 창출의 필요성 및 가능성 .....                  | 25 |
| <그림 III-10> 중소 건설기업 참여 가능 시장 순위 .....               | 26 |
| <그림 III-11> 공중 다각화 및 공중별 상품 다각화의 필요성 .....          | 27 |
| <그림 III-12> 건설 또는 비건설 분야 사업 다각화 .....               | 27 |
| <그림 III-13> 사업 다각화 필요 요소 .....                      | 28 |
| <그림 III-14> 경쟁력 향상 지원 프로그램 .....                    | 28 |
| <그림 III-15> 중소기업 지원제도 활용 .....                      | 29 |
| <그림 III-16> 중소기업 지원제도 효과 .....                      | 29 |
| <그림 III-17> 경쟁력 향상을 위한 지원제도 .....                   | 30 |
| <그림 IV-1> 서울시 도시재생사업 선도지역 대상지 현황 .....              | 43 |
| <그림 IV-2> 서구 15개국의 건설시장 분포 및 우리나라 교통 SOC 관련 투자 비중 · | 49 |
| <그림 IV-3> 30년 이상 노후 기반시설물 변화 추이 .....               | 50 |
| <그림 IV-4> ENR 250대 기업 글로벌 매출 및 성장률 추이 .....         | 52 |
| <그림 IV-5> ENR 250대 기업 지역별 및 공중별 해외 매출 비중 추이 .....   | 52 |
| <그림 V-1> 건설사업의 경영관리 측면의 특성 .....                    | 54 |

# 요 약

## I. 연구의 배경과 목적

- 지난 2014년과 2015년에 거쳐 수주 규모 반등을 보였던 국내 건설시장이 2016년에는 전년 대비 둔화되면서 현재의 회복세가 중장기적으로 지속되지 못하고 단기간에 종료될 가능성에 직면해 있음.
- 국내 건설시장이 성숙 단계에 진입한 가운데 경기 변동이 건설기업에 미치는 영향은 매우 클 수밖에 없음. 특히, 대형 건설기업에 비해 규모 및 기술 경쟁력에서 상대적으로 취약한 중소 건설기업의 경우에는 더욱 민감함.
- 선행 연구들은 중소 건설기업을 육성하기 위한 방안으로 국가계약제도 활용, 기술 개발 유도 정책 운용, 사업 다각화를 위한 제도적 지원, 중소 건설기업을 고려한 정부 재정 운용 등의 내용을 제시하고 있음. 하지만 중소 건설업체가 체감하는 국내 건설시장에서의 상대적 취약성은 지속되고 있으며, 정부 주도의 물량 창출에 대한 의존도도 개선되고 있지 못함. 때문에 기업 스스로 경쟁력 제고와 사업 다각화를 위한 투자의 중요성이 높아지고 있음.
- 실질적인 중소 건설업의 활성화를 도모하기 위해서는 지속적인 물량 창출, 특히 지속 가능한 신규 시장으로의 진출에 대한 중소 건설기업과 정부의 노력이 필수적이라 하겠음.
- 본 연구에서는 국내 중소 건설기업을 위한 신시장 발굴과 참여 여건을 살펴보고 기업의 경쟁력 제고와 사업 다각화를 위해 필요한 정책적 지원 방안을 제시하고자 함. 이를 위해 국내 중소 건설기업을 대상으로 경영 실태, 국내 건설경기 평가, 경쟁력 수준 등을 조사하고 사업 다각화에 대한 기업의 인식을 분석하였음. 또한 중소 건설기업의 신시장 대상이 될 수 있는 상품에 대한 현황과 참여 여건을 살펴보고 이를 지원하기 위한 정책 지원 방안들을 도출하였음.

## II. 중소 건설기업의 현황과 경영 실태

- 「중소기업기본법」에 따르면 건설산업에서 중소기업은 상시 종업원 300명 미만 또는 자본금

30억원 이하의 기업을 의미함. 이를 기준으로 할 때 전체 건설기업체 수(일반 및 전문 건설업체) 6만 5,675개사 중 6만 5,166개사가 중소 건설기업으로 전체의 99.2%를 차지하고 있음.

- 중소 건설기업의 기업체 수 및 종업원 수 등 외형적인 측면뿐만 아니라 건설시장 내에서 차지하는 시장 점유율 비중 측면에서 정체 혹은 감소하고 있는 것으로 평가됨. 특히, 중소 건설기업들의 매출액 및 부가가치생산액 비중은 큰 폭의 증가는 아니지만 지속적으로 상승하고 있는 건설 전체 매출액 및 부가가치생산액과 역방향으로 나타나고 있는바, 중소 건설업의 위상이 축소되고 있는 것으로 보는 것이 타당할 것으로 판단됨.
- 본 연구에서는 중소 건설업의 현행 사업 구조를 이해하기 위해 대한건설협회가 발표하는 종합건설업 시공능력평가액 100~1,000위 업체들의 최근 5년 간 공종별 매출 구조를 분석하였음. 이는 「중기법」상의 중소기업의 범위와는 다르나, 실질적으로 중소 건설기업으로서 사업 추진 여력을 가진 업체들의 사업 구조를 분석하기 위해서임.
- 100위에서 1,000위 이내 중소 건설기업들의 최근 매출액은 지속적으로 증가하고 있는 추세를 보여주고 있음. 전체 매출액 중에서 건설 매출액이 차지하는 비중은 2015년 기준으로 약 75.1%를 차지하고 있는 상황임. 중소 건설업의 경우 전체 매출에서 차지하는 건설업 매출 비중이 최근 5년 동안 지속적으로 축소되고 있는 양상을 보이고 있음. 즉, 중소 건설기업의 매출 증가는 건설업 매출이 아닌 타 매출의 증가에 기인하고 있음.

### III. 중소 건설기업의 신시장 창출을 위한 과제와 애로 사항

- 국내 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 새로운 시장 창출을 위한 방안을 모색하기 위해 설문조사를 2015년 10월 1일부터 동월 14일까지 실시하였음. 설문은 크게 응답 기업의 현황과 건설시장 인식 동향, 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 신시장 창출, 중소 건설업을 위한 지원 방안으로 구분해 전체 24개 문항으로 구성됨.
- 중소 건설기업이 겪는 경영상의 애로 사항으로는 신규 수주의 지속적 감소(27%), 자재비 및 인건비 상승에 따른 원가 상승(23%), 기업 증가로 인한 입찰 경쟁 심화(19%), 기업 운영 관련 고정비용의 상승(12%), 무리한 저가 수주(10%) 등으로 나타났음.



- 중소 건설기업이 참여할 수 있는 새로운 시장으로는 소규모 에너지시설과 주택가 생활 공원 등 생활형 기반시설 분야(50.8%), 도시재생 분야(21.8%), 안전 및 유지보수 관리 분야(12.4%), 리모델링 분야(14.0%), 해외건설 분야(1.0%) 순으로 나타남.
- 중소 건설기업의 사업 다각화를 추진하기 위하여 필요한 요인은 자금 확보(38.6%), 전문 인력 확보(27.5%), 경영관리 역량(19.3%) 순으로 나타남. 사업 다각화를 위해서는 조직의 확대 또는 재편이 필요하고 사업 영역에 따른 인력과 설비 등 기업 경영 시스템 전반에 걸친 투자가 필요한 만큼 자금 확보를 가장 중요한 요인으로 평가한 것으로 분석됨.

#### IV. 중소 건설기업의 신시장과 참여 방안

- 생활형 SOC 시설은 교통, 공간, 유통·공급, 공공·문화체육, 방재, 보건위생, 환경 등과 같은 국민 생활환경과 밀접한 시설을 아우르는 개념이라고 할 수 있음. 그동안 SOC 사업은 주로 생산 기반 인프라와 같은 대형 국책사업을 중심으로 진행되어 옴에 따라 상대적으로 일상생활과 밀접한 기반시설들은 부족한 상황임. 때문에 생활형 기반시설에 대한 양적 확대가 필요할 뿐만 아니라 기존 시설들에 대한 성능 개선과 지속적인 유지 및 보수 관리의 필요성이 증가하고 있음.
- 생활형 SOC 시설은 시설 운용에 따른 수익성이 담보되기 어렵고 생활 및 복지 수준 향상, 지역간 편차 해소라는 공익성이 커 대부분 공공 재원으로 확충되어야 하는 만큼 공공공사로 발주되어야 함. 지역 중소 건설기업은 토착 기업인 경우가 많고, 따라서 지역 경제에 대한 이해 및 지역민과의 유대 관계가 형성된 만큼 이를 통해 부족한 기반시설에 대한 현황 및 지역 주민의 애로 사항을 파악하여 적극적으로 시장을 창출하려는 노력이 필요함.
- 도시재생사업은 전면 철거 후 개발에 초점을 맞춘 기존의 사업 방식들과는 차이를 보이고 있음. 사업비가 4년 간 100억원 미만으로 추진되는 등 사업 규모가 크지 않고 점진적 개량으로 이루어질 전망이다.
- 도시재생사업을 소규모로 추진하는 것은 중소 건설기업, 특히 지역 중소 건설기업들의 지역 내 물량 확보 차원에서 바람직할 것으로 판단됨. 서울시의 경우, 대규모 재개발·재건축에서 소규모 다가구주택 및 주택 개·보수 중심의 개발로 전환하면서 서울 지역 중소 건설기업들의 물량이

크게 확충된 전례를 볼 때, 지역 중소 건설기업의 물량 창출을 통한 지역경제 활성화에 기여할 것으로 예측됨.

- 서울시를 비롯한 대부분의 지자체들이 시설물 안전 및 유지관리에 충분한 재원을 마련하기 어려운 상황에 있어, 단기적으로 시설물 안전 및 유지관리에 막대한 예산을 배정하기 어려운 상황임. 다만, 지속적으로 투입 예산 규모는 증가할 것으로 예측되고 있음.
- 정부 및 지자체의 여건상 시설물 안전 및 유지관리 시장에 단기적으로 막대한 투자를 하기는 어렵다는 차원에서 단계적으로 시설물 안전 및 유지관리 투자가 진전될 것으로 예측됨. 이에 따라 중소 규모의 사업이 많이 만들어질 예정이어서 중소 건설기업들의 참여가 활성화될 것으로 예측됨.
- 리모델링시장 규모에 대한 추정은 기관에 따라 큰 차이를 보이고 있지만 장기적으로 신축 시장의 위축을 유지 및 보수 시장이 대체해 나갈 가능성이 높은 점을 근거로 시장의 성장성에 대해서는 낙관적인 전망이 많음.
- 리모델링시장은 중소 건설기업에게 참여 기회 측면에서 기존의 신축 시장보다 접근하기 용이한 시장임. 따라서 사업의 포트폴리오를 다변화하는 차원에서 관심을 두어야 할 것임.
- 중소 건설기업의 해외건설 수주 실적 중 약 70%가 국내 기업의 하도급 형태이고 규모나 기술력 측면에서의 경쟁력이 대형 기업에 비해 상대적으로 낮은 점을 감안할 때 해외 시장으로의 단독 진출은 위험 요인이 많음.

## V. 시장 창출을 위한 경쟁력 제고와 지원 방안

- 전체 건설시장에서 중소 건설기업이 차지하는 비중이 매우 크고 지역경제 활성화에 있어 지역 중소 건설기업들의 역할이 중요하다는 점에서 물량 창출을 위한 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 정부 및 지자체의 중소 건설시장 창출 노력은 필수적이라 하겠음.
- 새로운 시장 창출을 위해서는 중소 건설기업 차원의 자체적인 노력과 함께 중소 건설기업의 새로운 시장 창출을 유도할 수 있도록 동기를 유발하는 정책 및 제도의 지원이 필수적임.

- 중소기업이 사업 혹은 공종의 다각화를 추진함에 있어서 우선적으로 고려해야 할 점은 자사의 한정된 물적 및 인적 자원의 효율적인 배분임. 특히, 핵심 인력 및 자금의 확보는 신사업 창출에 있어 핵심적인 요소로서 이에 대한 확보 및 효율적 배분에 대한 충분한 고려가 필요함.
- 사업 확장에 초점을 맞춘 신사업의 창출, 즉 기존의 시공 중심에서 개발과 운영 및 유지관리로의 확장 등과 같은 상품 다양화 측면의 신사업 창출은 기업 내부의 혁신 전략과 연계되어야 함. 재무적 안정성을 우선적으로 고려하고 신사업 창출에 따른 자금 조달 및 관리에 대한 대응 방안도 신사업 창출 전략과 연계해야 함.
- 설문 조사에서도 나타나고 있는 바와 같이 중소기업의 경우, 신사업 창출에 있어 자금 확보가 가장 큰 문제로서 지적되고 있어 재정 지원책을 마련할 필요가 있음. 중소기업의 사업 자금 용자, 창업 지원 자금 등 중소기업 지원을 위한 정책 자금이 있지만 실질적으로 새로운 사업 창출 활동을 지원하기 위한 별도의 자금 지원제도를 마련할 필요가 있음. 특히, 최근 건설경기 침체와 건설산업에 대한 사회·경제적인 수요 변화에 맞추어 중소기업들이 신사업 분야에 적극적으로 진출할 수 있도록 유도하는 자금 지원제도를 마련해야 함.

## VI. 결론

- 국가와 지역 경제 활성화에 있어 중소기업의 역할이 매우 중요하다는 점에서 중소기업의 활성화에 대한 논의가 본격화될 필요가 있음. 이러한 중소기업의 실질적인 활성화 도모에 있어 지속적인 물량 창출, 특히 지속 가능한 신규 시장으로의 진출에 대한 중소기업과 정부의 노력이 필요함.
- 본 연구는 이러한 배경에서 중소기업의 신시장으로 고려되고 있는 생활형 SOC 시설, 도시재생사업, 시설 안전 및 유지관리 시장, 리모델링시장, 그리고 해외건설시장에 대한 동향 및 중소기업의 참여 여건에 대하여 분석하고, 진출 방안을 제시하였음.
- 중소기업이 새로운 시장으로 진출하는 것을 적극 모색하는 데 있어서는 자금 및 인력 등 경영 자원의 부족과 시장에 대한 충분한 정보의 한계 등 극복해야 할 과제도 많음. 따라서 중소기업 자체의 전략적인 시장 진출 노력과 함께 중소기업의 새로운 시장 창출을 유도할 수 있도록 동기를 유발하는 정책 및 제도적 지원이 필수적이라 하겠음.

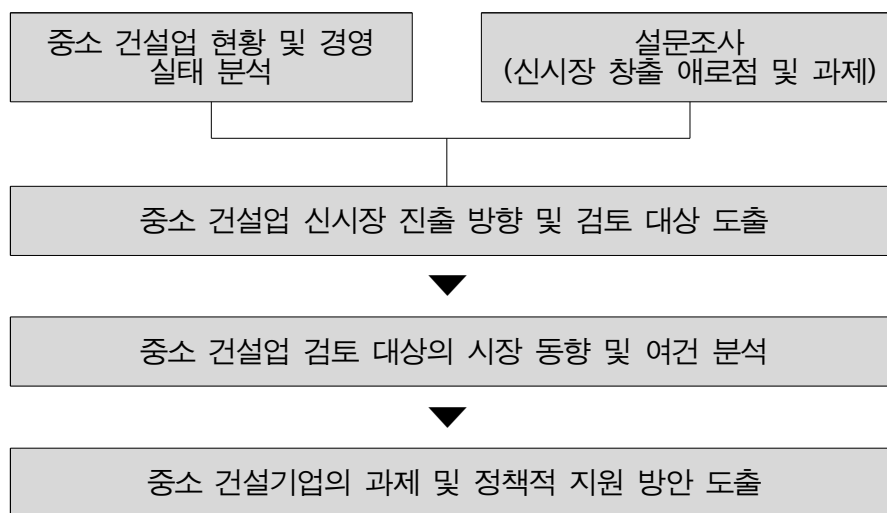
## I. 연구 배경과 목적

- 국내 건설시장의 수주 규모는 2007년 127.9조원을 기록한 이후 감소세를 지속하며 2013년에는 91.3조원으로 2005년(99.4조원) 이후 처음으로 100조원을 하회하였음. 2010년 불변금액을 기준으로 외환위기 직후인 1999년의 86조원보다도 낮은 84.1조원임.
  - 2014년에는 민간 주택수주가 증가하면서 107.5조원을 기록해 회복세로 전환하였으며 2015년에도 성장세가 유지되면서 137.6조원으로 전년 대비 28% 증가할 것으로 전망됨.
  - 하지만 2016년에는 국내 전체 수주가 123조원으로 전년 대비 10.6% 감소해 현재의 건설경기 회복세가 중장기적으로 지속되지 못하고 단기간에 종료될 가능성이 높음.
- 국내 건설시장이 성숙 단계에 진입한 가운데 경기 변동이 건설기업에 미치는 영향은 매우 클 수밖에 없음. 특히 대형 건설기업에 비해 규모 및 기술 경쟁력에서 상대적으로 취약한 중소 건설기업의 경우에는 더욱 민감함.
  - 이에 중소 건설기업의 경영 실태 조사를 통하여 시장에서 직면하고 있는 애로 사항을 파악하고 경쟁력을 갖춘 기업을 육성하기 위한 방안을 도출하기 위한 연구들은 그동안 꾸준히 수행되어 왔음.
  - 선행 연구들은 중소 건설기업을 육성하기 위한 방안으로 국가계약제도 활용, 기술 개발 유도 정책 운용, 사업 다각화를 위한 제도적 지원, 중소 건설기업을 고려한 정부 재정 운용 등의 내용을 제시하고 있음.
  - 하지만 중소 건설업계가 체감하는 국내 건설시장에서의 상대적 취약성은 지속되고 있으며 정부 주도의 물량 창출에 대한 의존도도 개선되고 있지 못함. 때문에 기업 스스로의 경쟁력 제고와 사업 다각화를 위한 투자의 중요성이 높아지고 있음.
- 실질적인 중소 건설업의 활성화를 도모하기 위해서는 지속적인 물량 창출, 특히 지속 가능한 신규 시장으로의 진출에 대한 중소 건설기업과 정부의 노력이 필수적이라 하겠음.
  - 먼저, 중소 건설기업의 경영 여건, 즉 인력 및 재무 등의 역량에 부합하는 건설 분야에 대한 적극적인 진출 유도가 필요함.
  - 또한, 향후 건설시장의 변화 방향에 맞춘 중소 규모의 건설 수요에 대한 검토가 필요한바 중소 건설업의 안정적 성장 기반을 조성하기 위한 중장기적인 수요에 부응하는 중소 건설

기업의 물량 창출에 대해 고민할 필요가 있음.

- 본 연구에서는 국내 중소 건설기업을 위한 신시장 발굴과 참여 여건을 살펴보고 기업의 경쟁력 제고와 사업 다각화를 위해 필요한 정책적 지원 방안을 제시하고자 함.
- 이를 위해 국내 중소 건설기업을 대상으로 경영 실태, 국내 건설경기 평가, 경쟁력 수준 등을 조사하고 사업 다각화에 대한 기업의 인식을 분석하였음.
- 또한, 중소 건설기업의 신시장 대상이 될 수 있는 상품에 대한 현황과 참여 여건을 살펴보고 이를 지원하기 위한 정책 지원 방안들을 도출하였음.

<그림 1-1> 연구 수행 방법 및 체계



- 본 연구의 중소 건설업 위상 및 경영 실태 등에 대한 분석에 있어서는 「중소기업기본법」 상의 중소기업에 대한 통계 자료를 활용하여 분석하였음. 그러나 사업 구조 분석에 있어서는 현재 건설산업의 여건상 실질적으로 사업 확장 및 전환 여력이 있는 회사들의 현재의 사업 구조를 파악하기 위해 종합건설업체 가운데 시공능력평가액 순위 100위에서 1,000위까지의 업체를 대상으로 하였음.
- 본 연구에서는 그동안 기존 중소 건설기업의 신시장 혹은 새로운 사업 확장 분야로 논의되었던 안전 및 유지보수 관리, 생활형 SOC 시설, 도시재생 및 해외건설 분야의 선행 연구를 바탕으로 시장 상황 분석과 함께 중소기업의 참여 여건을 제시하고자 하였음.

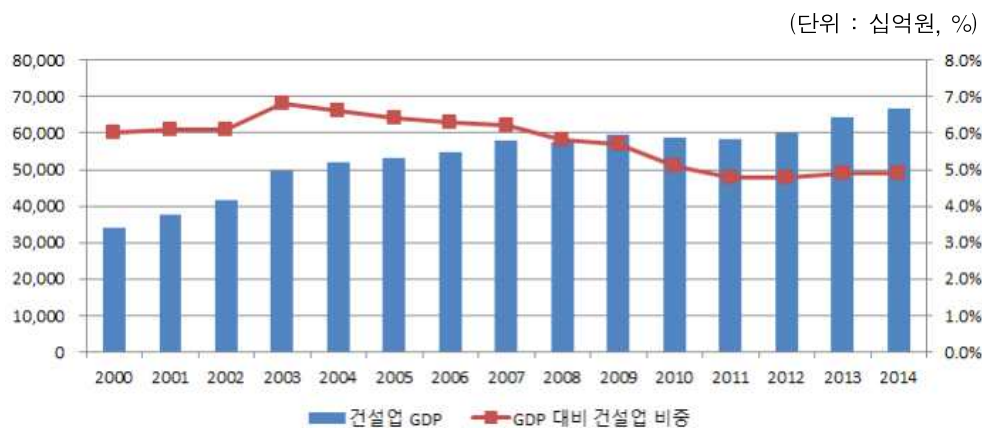
## II. 중소 건설기업의 현황과 경영 실태

### 1. 중소 건설기업의 현황

#### (1) 국내 건설시장 현황

- 최근 국내 건설산업이 국가경제에서 차지하는 비중은 2003년을 기점으로 하여 지속적으로 축소되어 왔음. 2013년 하반기부터 2014년까지 주택부문의 회복세와 함께 다소 개선되었으나 전반적인 산업의 규모는 감소하는 추세임.
- 2014년 기준으로 경제 규모의 증가에 따라 건설업 GDP 또한 꾸준히 증가하고 있지만 GDP 대비 건설업 비중은 2000~2007년에는 6%대, 2008~2010년에는 5%대, 2011년 이후에는 4%대를 기록해 단계적으로 감소하는 경향을 보이고 있음.

<그림 II-1> 건설업 국내총생산(GDP) 및 GDP 대비 건설업 비중



자료 : 한국은행, 국민계정(2010년, 원계열, 명목, 연간).

- 이러한 현상의 가장 큰 원인은 건설투자의 지속적인 감소에 따른 것으로 국내총생산 대비 건설투자의 축소가 지속적으로 축소되고 있는 상황임. 특히, 최근 5년 사이에는 공공부문의 건설투자 축소가 두드러지고 있음.
- <표 II-1>에서 보듯이 2009년 28.3%를 차지하던 공공부문의 비중이 지속적으로 감소해 2014년에는 19.9%를 기록해 20%대 이하로 하락하였음. 또한 비중뿐만 아니라 투자액도 감소세를 지속하고 있음.

<표 II-1> 건설업 GDP 및 GDP 대비 건설업 비중

(단위 : 조원, %)

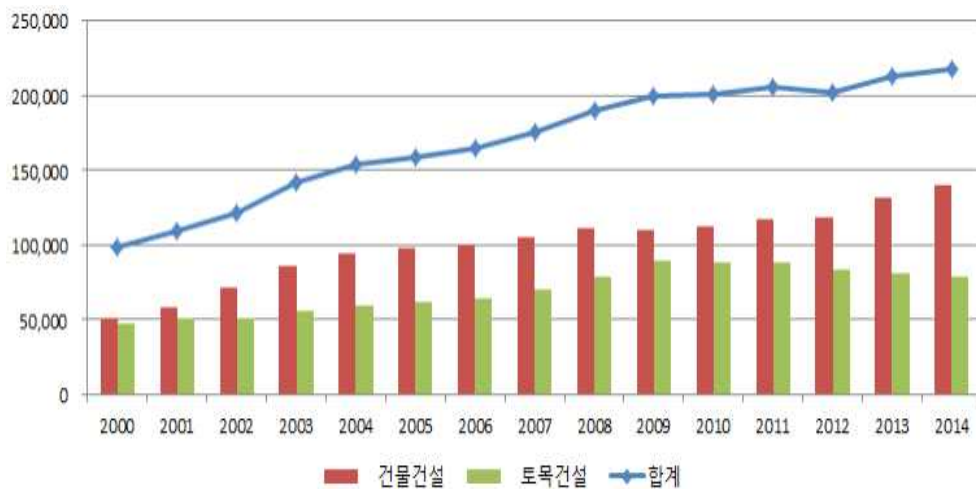
| 구분    | 2009  |       | 2010  |       | 2011  |       | 2012  |       | 2013  |       | 2014  |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|       | 금액    | 비중    | 금액    | 비중    | 금액    | 비중    | 금액    | 비중    | 금액    | 비중    | 금액    | 비중    |
| 건설투자  | 200.2 | 100.0 | 200.6 | 100.0 | 205.7 | 100.0 | 201.7 | 100.0 | 213.1 | 100.0 | 218.4 | 100.0 |
| 1) 민간 | 143.4 | 71.7  | 152.4 | 76.0  | 159.1 | 77.3  | 156.1 | 77.4  | 166.7 | 78.2  | 175.0 | 80.1  |
| 2) 공공 | 56.7  | 28.3  | 48.2  | 24.0  | 46.6  | 22.7  | 45.6  | 22.6  | 46.4  | 21.8  | 43.4  | 19.9  |

자료 : 한국은행, 국민계정(당해년가격, 원계열, 연간).

- 주거용 건물과 비주거용 건물을 포함한 건물건설 부문은 2008년까지 꾸준히 증가하였으나, 이후 2012년까지 증가세가 둔화되어 정체되어 있다가 2013년 이후 주택 건설경기 회복으로 다시 상승세를 보이고 있음. 반면, 토목부문의 경우 정부의 SOC 투자 확대 등으로 2009년까지 상승세를 유지하였으나, 2010년부터 감소세가 지속되고 있음.

<그림 II-2> GDP 대비 건설투자

(단위 : 십억원)

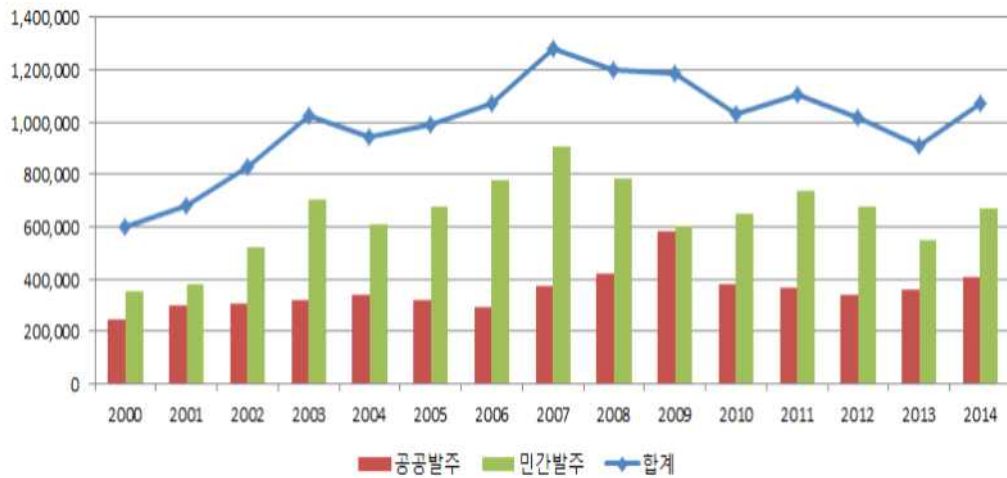


자료 : 한국은행, 국민계정(2010년, 원계열, 명목, 연간).

- 건설 수주액은 2014년에 반등하였지만 GDP 대비 건설투자 규모는 2007년 이후 지속적인 하락세를 보이고 있음.
  - 민간부문 발주는 공공부문 발주에 비해 2008년 금융위기 등 국내 경기 변화에 민감하게 반응하는 경향을 보였으며, 최근에는 민간 주택부문의 호조로 증가세를 보임.
  - 공공부문 발주는 민간부문에 비해 증감 폭이 크지는 않으나, 2009년에는 정부의 공공부문 투자 확대에 수주액이 크게 상승하였다가 이후 다시 하락함.

&lt;그림 II-3&gt; 국내 건설공사 수주액

(단위 : 억원)



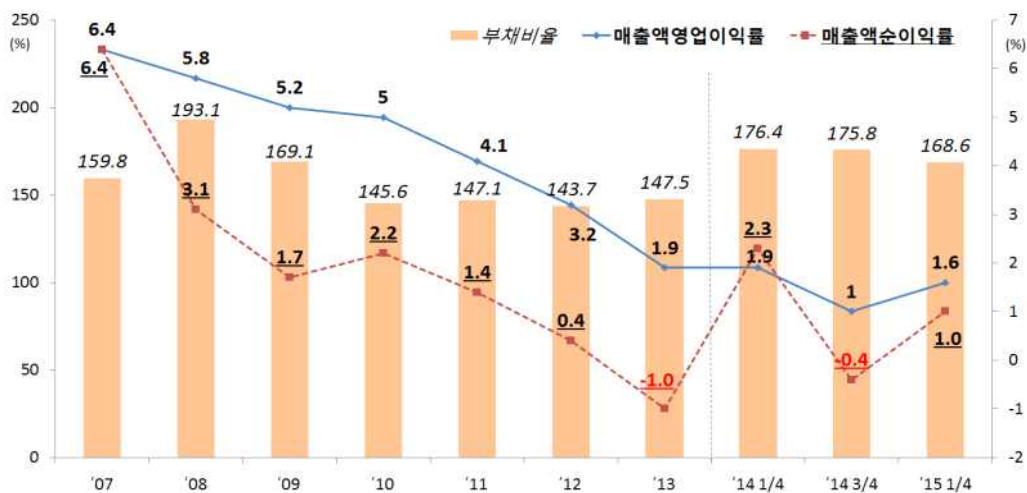
자료 : 대한건설협회, 국내 건설수주 동향조사.

## (2) 건설기업의 경영 여건

- 2014년 건설시장의 여건이 다소 개선되었으나 최근 몇 년 동안 지속된 건설경기의 부진으로 인해 건설기업의 경영 상황은 악화되고 있음.
- 건설기업의 매출액 영업이익률은 2012년에 2% 이하로 하락한 이후 2015년 상반기까지 여전히 1% 수준에 머물러 있는 상황임.
- 매출액 순이익률은 2013년 마이너스를 기록하였다가 2014년 다소 개선되었으나 여전히 1% 대에 머물러 있음.

&lt;그림 II-4&gt; 주요 건설 경영 지표 추이

(단위 : %)

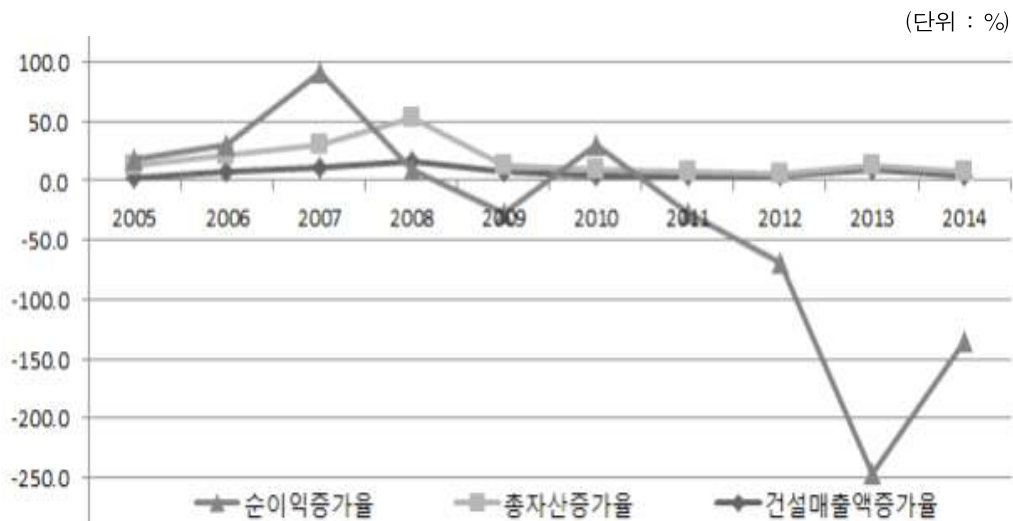


자료 : 대한건설협회, 건설업 경영분석.



- 건설기업의 성장률을 보여주는 주요 경영 지표들이 현저히 둔화되고 있을 뿐만 아니라 향후 성장 가능성을 나타내는 주요 지표들도 부진해 건설기업 경영 여건은 단기적으로는 급속한 호전을 기대하기 어려움.
- 건설 매출액 증가율 및 총자산 증가율은 2008년 이후 10% 미만으로 내려가 2014년 현재 4% 이하를 보이고 있음. 또한, 순이익 증가율은 2014년 다소 개선되었으나, 2010년 이후 지속적으로 마이너스 증가율을 보이고 있음.

<그림 II-5> 주요 건설기업 성장률 관련 경영지표 추이



자료 : 대한건설협회, 건설업 경영분석.

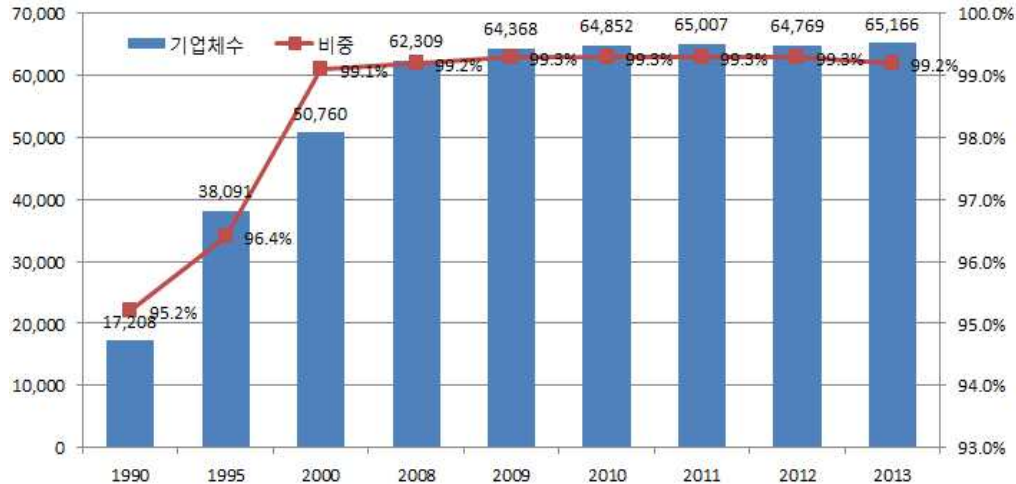
### (3) 중소 건설업의 건설산업 내 위상

- 「중소기업법」에 따르면 건설업에서의 중소기업은 상시 종업원 300명 미만 또는 자본금 30억 원 이하의 기업을 의미함. 이를 기준으로 할 때 전체 건설기업체 수(일반 및 전문 건설업체) 6만 5,675개사 가운데 6만 5,166개사가 중소 건설기업으로 분류되어 전체의 99.2%를 중소기업이 차지하고 있음(그림 II-6 참조).
- 2009년까지 연평균 3%대의 성장을 보이던 중소 건설기업의 규모 증가율은 2010년 이후 1%대 미만으로 축소되었음.
- 건설기업에 근무하는 종사자 수로 보면 2013년 기준으로 전체 건설기업에 종사하는 사람은 154만 7,000명이고, 이 중 중소 건설기업에 종사하는 사람은 107만 2,000명으로 전체의 69.3%를 차지하고 있음.
- 2000년 들어서 건설업 종사자의 수가 전반적으로 감소하고 있음에 따라 중소 건설기업에

종사하는 사람의 비중도 <그림 II-7>에서 보는 바와 같이 감소세를 보이고 있음.

<그림 II-6> 중소 건설기업 규모 추이

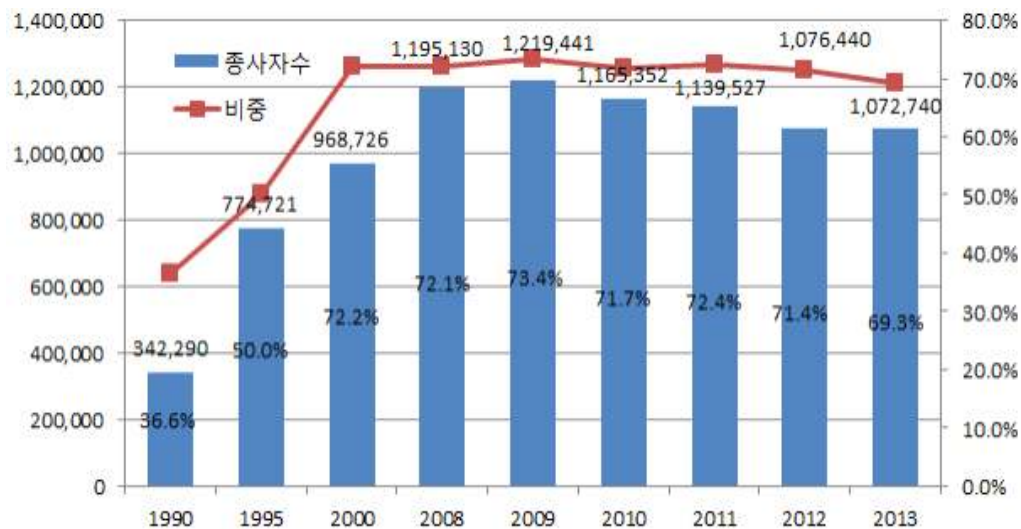
(단위 : 개사, %)



자료 : 통계청.

<그림 II-7> 중소 건설기업 종사자 수 추이

(단위 : 명, %)



자료 : 통계청.

- 매출액 기준으로 중소 건설업이 시장에서 차지하는 점유율은 2013년 기준 119조 390억원으로 건설업 전체 매출의 약 54.9%이지만 전체 시장에서 차지하는 중소 건설업의 비중은 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있음.
- 중소 건설기업의 매출은 증가하고 있으나, 전체 건설업 매출에서 차지하는 중소 건설업의 비중은 2009년 이후 지속적으로 감소하고 있음.

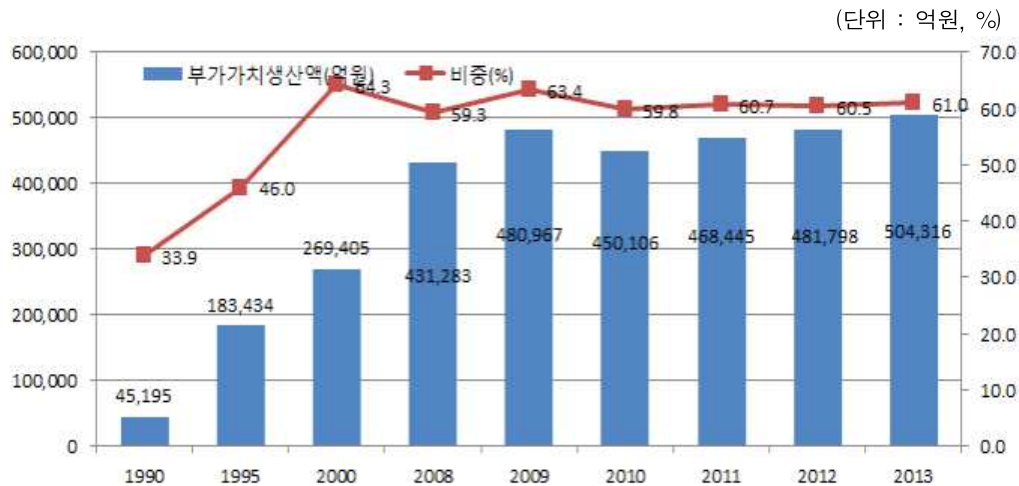
<그림 II-8> 매출액 기준 중소 건설업 시장 점유율 현황



자료 : 통계청.

- 부가가치생산액 기준으로는 50조 4,316억원으로 건설업 전체 부가가치생산액의 약 61.0%를 차지하고 있음.
- 매출액과 마찬가지로 부가가치생산액 기준의 중소 건설업 비중은 2008년 이후 큰 변동이 없는 상황임.

<그림 II-9> 부가가치생산액 기준 중소 건설업 시장 점유율 현황



자료 : 통계청.

- 이상의 내용을 종합해보면, 중소 건설기업의 기업체 수 및 종업원 수 등 외형적인 측면뿐만 아니라 건설시장 내에서 차지하는 시장 점유율 비중 측면에서 정체 혹은 감소하고 있는 것으로 평가됨.
- 특히, 중소 건설기업들의 매출액 및 부가가치생산액 비중의 감소는 큰 증가는 아니나 지속적으로 상승하고 있는 건설 전체 매출액 및 부가가치생산액과 역방향으로 나타나고 있는

바, 중소 건설업의 위상이 축소되고 있는 것으로 보는 것이 타당할 것으로 판단됨.

- 이는 앞에서 살펴본 바와 같이 전반적인 건설경기의 위축에 따른 것으로 분석되나, 중소 건설업이 차지하는 건설산업 내 위상도 지속적으로 저하되고 있음을 보여주고 있음.

## 2. 중소 건설기업의 경영 실태

### (1) 중소 건설기업의 사업 현황

- 본 연구에서는 중소 건설업의 현행 사업 구조를 이해하기 위하여 대한건설협회의 시공능력평가액 순위 100위~1,000위 업체들의 최근 5년 간 공종별 매출 구조를 분석하였음.
- 분석 대상을 100위에서 1,000위까지로 한정된 것은 실질적으로 시장 창출이나 확장 여력을 가지고 있고, 공종의 다각화에 관심을 가지고 있는 중소 건설기업들은 사실상 1,000위 이내의 업체라는 판단 하에서 분석 대상을 한정하였음.
- 100위에서 1,000위 이내 중소 건설기업들의 최근 매출액은 지속적으로 증가하고 있는 추세를 보여주고 있음. 전체 매출액 중에서 건설 매출액이 차지하는 비중은 2014년 기준으로 약 75.1%를 차지하고 있는 상황임.
- 중소 건설업의 경우 전체 매출에서 차지하는 건설업 매출 비중이 최근 5년 동안 지속적으로 축소되고 있는 양상을 보이고 있음. 하지만 매출액 규모는 지속적으로 증가하는 추세로 타 매출 비중이 늘고 있음.

<그림 II-10> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 매출액 및 건설 매출액 추이

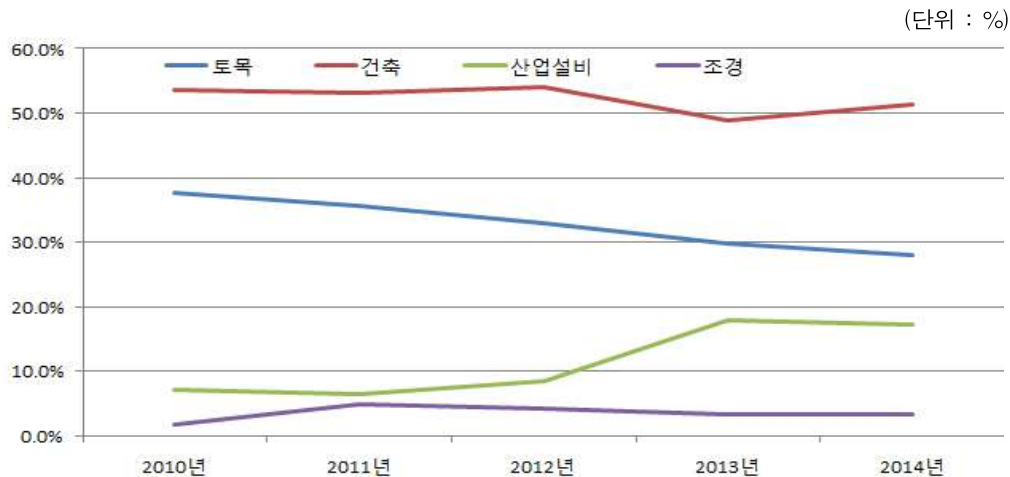
(단위 : 억원, %)



자료 : 대한건설협회.

- 공종별로는 건축과 조경의 경우 다소간의 변동은 있으나 큰 변동이 없는 반면, 토목공종은 지속적으로 저하되고 있고, 산업설비는 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타남.

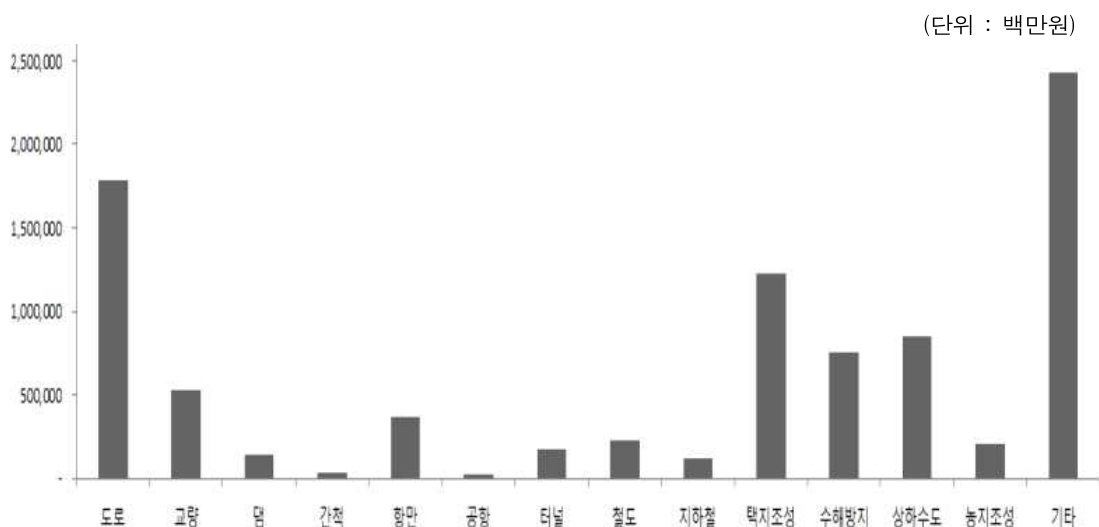
<그림 II-11> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 공종별 매출액 비중 추이



자료 : 대한건설협회.

- 보다 세부적으로 살펴보면, 먼저 토목공종의 경우 2014년 매출을 기준으로 할 때, 도로 23%, 택지 및 용지 조성 14%, 상·하수도 11%, 치산·치수 등 수해방지지설 순으로 높은 비중을 차지하고 있음.

<그림 II-12> 2014년 기준 토목부문 공종별 매출액 구성 현황



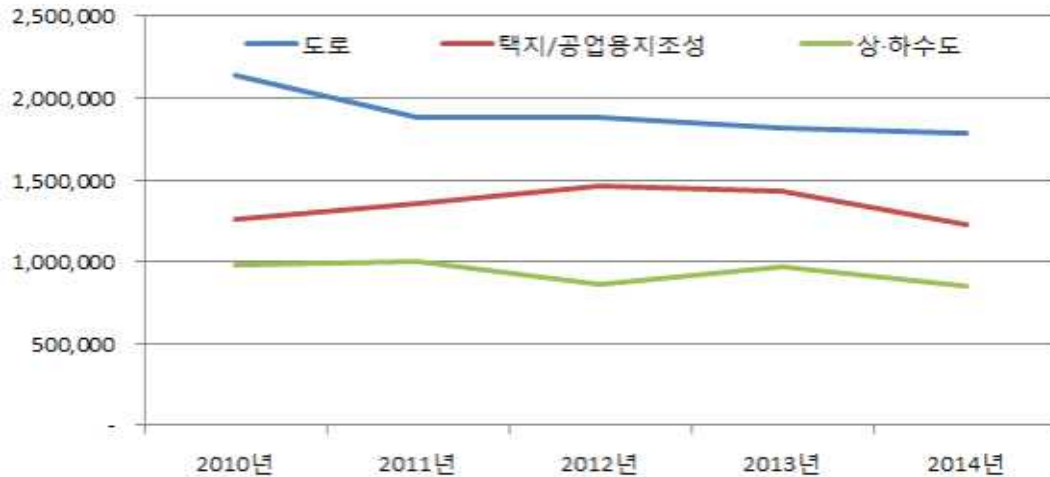
자료 : 대한건설협회.

- 그런데 전체 토목공종에서 가장 큰 비중을 차지하는 도로부문의 매출은 지속적으로 감소하

고 있는 상황임. 2011년 전체 토목공종의 25.7%를 차지하던 도로부문은 2015년 21.5%로 약 4%p 이상 감소하였으며, 택지 및 공업용지 조성 부문도 감소하고 있음.

<그림 II-13> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 토목부문 주요 공종별 매출액 추이

(단위 : 백만원)



자료 : 대한건설협회.

- 반면, 수해방지시설은 최근 대폭적으로 매출 비중이 커지고 있으며, 터널 및 철도 부문도 증가하고 있음. 특히, 치산·치수, 사방 및 하천 등 수해 방지 관련 시설 부문의 경우 2011년 0.4%에 그치던 비중이 2015년 9.1%까지 크게 증가하였음.

<그림 II-14> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 토목부문 주요 공종별 매출액 추이

(단위 : 백만원)

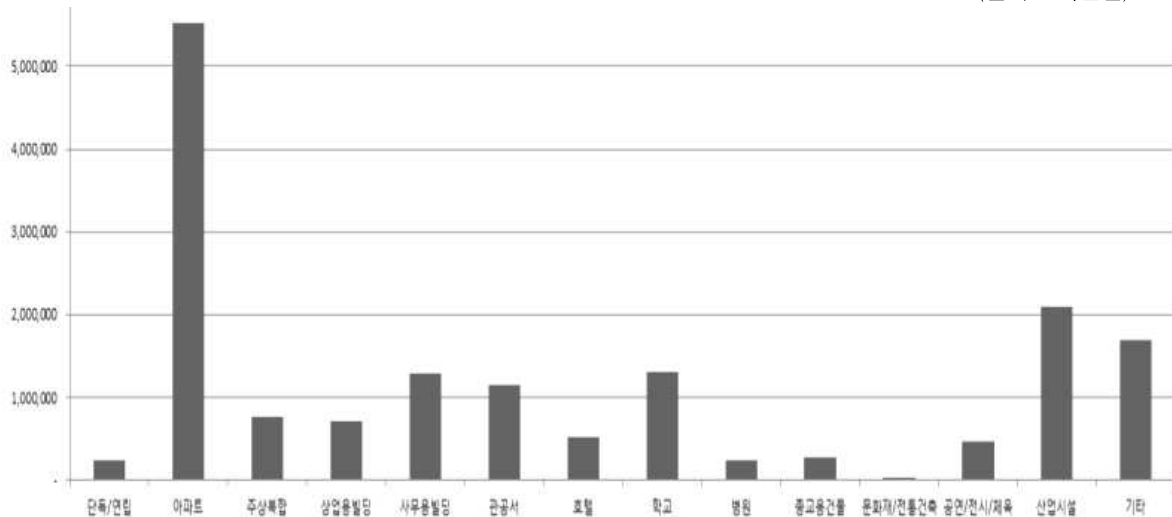


자료 : 대한건설협회.

- 건축부문의 경우, 2015년 기준으로 아파트와 공장, 기계 플랜트 등 산업시설, 그리고 사무용 빌딩 순으로 매출액 중에서 큰 비중을 차지하고 있음.

<그림 II-15> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황

(단위 : 백만원)

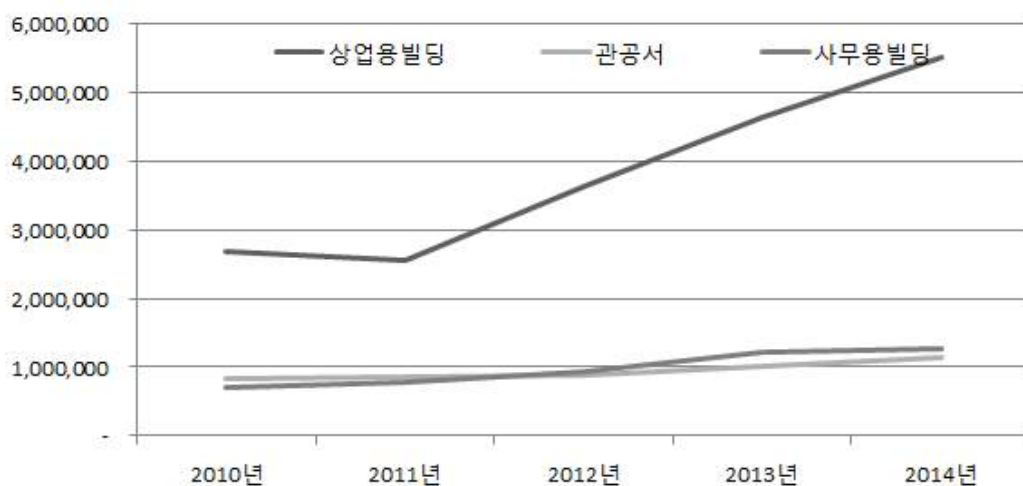


자료 : 대한건설협회.

- 특히, 아파트 등 주거 건축의 비중은 지속적으로 증가하고 있는 상황이며, 사무용 빌딩 및 관공서 등 업무용 관련 시설물에 대한 매출 비중도 꾸준히 상승하고 있는 상황임.

<그림 II-16> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황

(단위 : 백만원)



자료 : 대한건설협회.

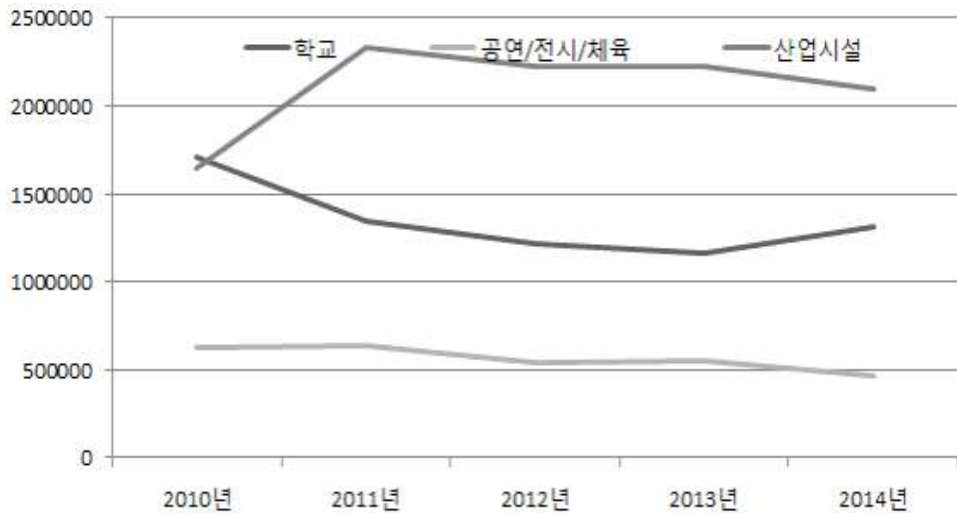
- 반면에 학교, 공연 및 전시, 체육시설, 그리고 산업시설 등은 최근에 와서 그 매출액 비중이



다소 감소하고 있는 것으로 나타났음.

<그림 II-17> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황

(단위 : 백만원)



자료 : 대한건설협회.

- 최근 몇 년 동안 중소 건설기업의 매출 구성에 있어 건설업을 통한 매출 구성 비중이 점차적으로 낮아지고 있는데, 이는 최근의 건설 및 주택 경기의 침체에 따른 것으로 분석됨.
- 공종별로는 토목의 경우 도로 및 교량, 주택·산업용지 택지 조성, 그리고 건축의 경우 주거 및 상업용 건축물 등 전통적이고 대표적인 공종에서 매출의 비중이 높게 나타나는데, 전통적인 건설 공종에 집중하고 있음을 알 수 있음.
  - 다만, 최근 토목공종 중 수해방지시설 및 상·하수도 등의 노후 시설 정비, 건축공종의 경우 산업설비 분야 등의 매출이 상승하고 있는 것은 발주 물량 증가에 원인이 있으나, 중소 건설업의 수주 영역으로 성장하고 있음을 보여줌.

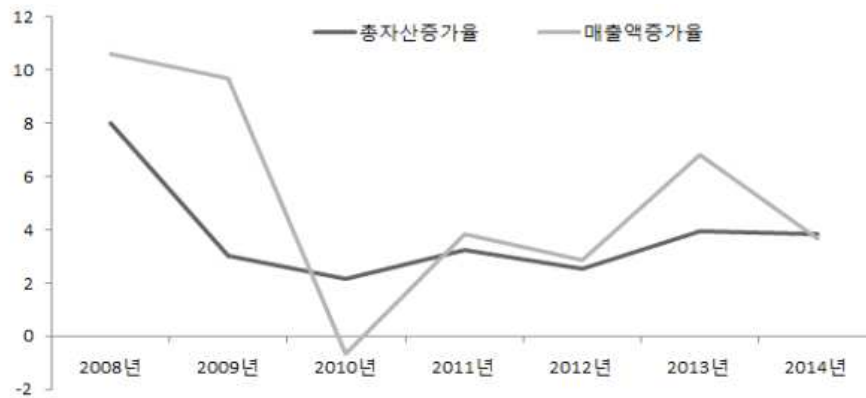
## (2) 중소 건설기업의 경영 상태

- 외형적 측면에서의 중소 건설기업의 경영 상태는 최근 다소 개선되는 모습을 보이고 있으나 매출액 증가율은 여전히 3%대에 머물러 있는 상황임. 우리나라 중소기업 전체의 최근 5년 간 평균 총자산 증가율이 7.8%, 매출액 증가율이 7.9%인 점을 감안할 때 중소 건설기업의 경영 상태는 전체 중소기업의 1/2 수준에 불과함.



<그림 II-18> 중소 건설업의 주요 성장성 지표 현황

(단위 : %)

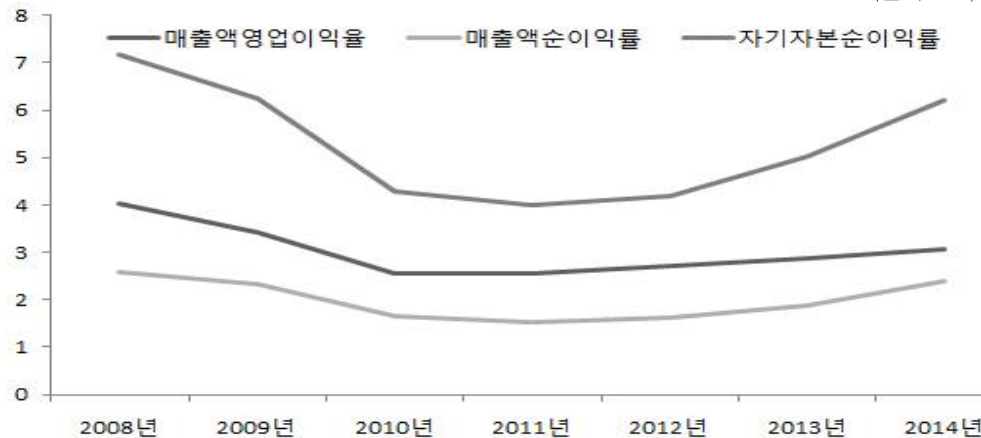


자료 : 한국은행.

- 수익성 측면에서는 2012년 이후 다소 개선되고 있지만 2008년에 비해서는 낮은 수준에 머물러 있음. 매출액 영업이익률과 순이익률이 3%대 미만을 기록하고 있는 상황임.

<그림 II-19> 중소 건설업의 주요 수익성 지표 현황

(단위 : %)



자료 : 한국은행.

- 수익성이 낮은 이유가 건설산업의 특성상 높은 매출 원가와 인건비 비중에 있는 점을 감안 할 때 수익률의 개선 여지도 높지 않음.

<표 II-2> 건설업의 매출 원가 및 인건비 비중 비교(2014년 기준)

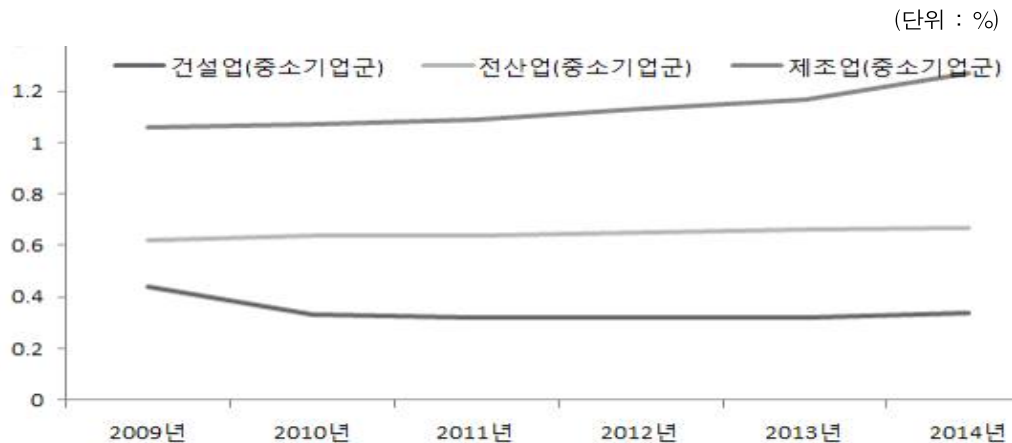
(단위 : %)

| 구분        | 전 산업  | 제조업   | 건설업   |
|-----------|-------|-------|-------|
| 매출 원가     | 80.28 | 84.02 | 88.67 |
| 인건비 대 매출액 | 11.29 | 9.91  | 18.66 |

자료 : 한국은행.

- 이 가운데 종합건설업의 매출 원가는 더욱 높아져 최근 5년 간 평균이 90.34%로 나타나는 등 종합건설업체들의 수익성은 더욱 낮은 상황임.
- 이에 따라 시공 및 사업관리 과정에서 원가 절감을 가져올 수 있는 기술과 사업관리 방식의 혁신이 필수적이나 건설경기의 위축에 따라 기술 개발 투자도 축소되고 있는 상황임.

<그림 II-20> 매출액 대비 연구개발비 비중 비교



자료 : 한국은행.

- 중소 건설기업은 사업의 수익성 저하로 단기적인 재무적 어려움과 더불어 최근에는 중소 건설기업의 외형적 축소로 인하여 향후의 성장 가능성도 다소 낮게 평가되고 있음.
- 따라서 중소 건설기업의 재무적 여건 개선은 중소 건설업에 대한 활성화에 있어 중요한 요소라고 할 수 있음.
  - 중소 건설기업 내부적으로는 사업 추진에 있어 재무적인 여건을 고려한 전략적인 사업의 접근이 필요함.
  - 또한, 중소 건설업의 활성화를 위한 정책에 있어서는 중소 건설기업의 취약한 재무적 여건을 고려할 필요가 있음.

### 3. 해외 건설시장 수주 및 진출 현황

- 국내 건설경기의 위축과 함께 건설산업의 해외 시장 진출은 건설업계 및 건설 정책 당국의 핵심적인 과제로 인식되고 있으며, 최근 기존 대형 및 중견 기업들의 진출에 더하여 중소 건설기업의 해외 시장 진출이 주요한 건설 정책 및 건설업계의 이슈가 되고 있음.

- 그러나 중소 건설기업의 해외 시장 진출은 최근 몇 년 동안 지속적으로 축소되고 있으며, 다양한 지원 정책과 제도의 확대 및 중소 건설기업의 자체적인 노력에도 불구하고 중소 건설기업의 해외 시장 진출 여건은 여전히 어려운 상황임.
- 최근 5년 간 우리나라 해외건설 수주는 연평균 650억 달러를 상회하고 있으며 2015년 6월에는 누적 수주액이 7,000억 달러를 돌파하였음. 그러나 해외건설 수주 실적 중 대기업이 차지하는 비중은 지속적으로 확대되고 있음.
  - 2014년 수주액인 660억 달러 중에 현대건설, SK건설, 삼성물산 등을 포함하는 상위 10개 기업의 실적 규모를 합치면 약 565억 달러로 전체의 85.5%를 차지함.
- 반면에 중소 건설기업의 해외건설 수주 규모는 2008년 72억 달러 이후 지속적으로 감소해 2014년에는 30억 달러로 전체 수주액의 4.6%를 차지하는 데에 그치고 있음.
  - 2000년대 초반부터 시작된 중소 건설기업의 해외 시장 진출 증가는 중동 인프라시장의 성장에 따른 토목 및 건축 프로젝트 수주가 증가하고 해외 부동산 개발사업 진출이 확대되었기 때문임.<sup>1)</sup>
  - 수주 규모의 지속적인 감소에도 불구하고 수주 건수와 진출 국가 및 기업 수가 증가세를 유지하고 있는 점은 해외 시장 진출의 기반 확대에 평가할 수 있음. 하지만 기업 수의 증가가 반드시 시장에서의 수주 경쟁력 향상을 의미하지는 않는다는 것은 우리나라 전체 해외 수주에서 차지하는 대기업의 비중을 통해서도 확인할 수 있음.

<표 II-3> 중소 건설기업 해외건설 수주 추이

(단위 : 십억 달러, %)

| 구분    | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 수주 금액 | 6.7  | 7.2  | 5.5  | 4.7  | 4.8  | 3.4  | 3.6  | 3.0  |
| (비중)  | 16.8 | 15.1 | 11.2 | 6.6  | 8.1  | 5.2  | 5.5  | 4.6  |
| 수주 건수 | 459  | 548  | 525  | 608  | 532  | 571  | 661  | 685  |
| 진출 국가 | 60   | 65   | 70   | 74   | 87   | 86   | 93   | 88   |
| 진출 업체 | 228  | 303  | 348  | 336  | 302  | 314  | 346  | 362  |

자료 : 해외건설협회.

- 2007년부터 2011년까지 연평균 약 17.7억 달러와 22.2억 달러를 기록하는 등 중소 건설기업의 해외 수주 성장을 견인했던 토목 및 건축 공종의 수주 규모는 최근 3년 동안 급격히 감소하였음.
  - 우리나라 해외건설 수주에서 산업설비(플랜트)의 비중을 감안할 때 중소 건설기업의 산업설

1) 해외건설협회(2014), 제3차 해외건설진흥기본계획을 참고하여 작성함.

비 수주 규모는 상대적으로 매우 낮은 수준으로 대형 건설기업이 보유한 경쟁력과 차이가 있는 것으로 분석됨.

<표 II-4> 중소 건설기업의 공종별 해외건설 수주 추이

(단위 : 백만 달러)

| 구분   | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012 | 2013  | 2014 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|
| 토목   | 1,773 | 2,203 | 1,585 | 1,133 | 2,162 | 846  | 754   | 988  |
| 건축   | 3,750 | 3,127 | 2,582 | 937   | 718   | 733  | 559   | 370  |
| 산업설비 | 694   | 932   | 639   | 1,460 | 1,172 | 949  | 1,514 | 890  |
| 전기   | 275   | 587   | 479   | 470   | 643   | 450  | 545   | 545  |
| 통신   | 44    | 26    | 5     | 21    | 32    | 42   | 8     | 53   |
| 용역   | 163   | 338   | 220   | 691   | 91    | 378  | 212   | 169  |

자료 : 해외건설협회.

- 중소 건설기업의 지역별 해외 수주 구조도 중동과 아시아 비중이 절대적으로 높아 해당 지역의 시장 상황에 따라 수주 규모가 좌우되는 환경에 노출되어 있으며, 최근 3년 간 수주 실적도 감소세에 있음.
- 아시아와 중동 지역에서 2000년대 후반 수주가 증가한 것은 다수의 자체 개발사업이 추진된 것이 가장 큰 원인이며, 중동과 아시아를 제외한 모든 지역에서의 수주 실적은 매우 낮은 수준으로 시장 다변화라는 과제를 안고 있음.

<표 II-5> 중소 건설기업의 지역별 해외건설 수주 추이

(단위 : 백만 달러)

| 구분   | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 중동   | 4,978 | 3,065 | 3,650 | 3,375 | 3,118 | 1,706 | 1,834 | 1,384 |
| 아시아  | 1,304 | 3,716 | 1,465 | 1,089 | 1,357 | 1,202 | 1,015 | 1,106 |
| 북미   | 72    | 16    | 41    | 47    | 89    | 39    | 70    | 18    |
| 유럽   | 58    | 44    | 68    | 14    | 20    | 94    | 30    | 7     |
| 아프리카 | 180   | 297   | 232   | 105   | 120   | 293   | 223   | 177   |
| 중남미  | 107   | 76    | 53    | 83    | 115   | 63    | 420   | 207   |

자료 : 해외건설협회.

- 해외건설 수주를 중소 건설기업의 업종별로 분석해보면 <표 II-6>과 같이 전문건설업이 전체의 49.5%를, 그리고 종합건설업과 전기공사업이 각각 22.6%와 20.3%를 차지함.
- 수주 형태별로 살펴보면 국내 기업으로부터 받은 하도급 공사 비중이 전체의 71.4%로 원도급(22.1%)이나 해외 기업으로부터 받은 하도급(6.5%)보다 상대적으로 매우 높음.

<표 II-6> 최근 5년 간 중소 건설기업의 업종별 해외건설 수주 현황

(단위 : 백만 달러, %)

| 구분       | 해외 수주 실적 |       |       |       |        | 수주 형태별 비중 |      |      |
|----------|----------|-------|-------|-------|--------|-----------|------|------|
|          | 소계       | 업종 비중 | 원도급   | 하도급   |        | 원도급       | 하도급  |      |
|          |          |       |       | 해외    | 국내     |           | 해외   | 국내   |
| 소계       | 17,912   | 100.0 | 3,953 | 1,169 | 12,791 | 22.1      | 6.5  | 71.4 |
| 전문건설업    | 8,871    | 49.5  | 1,255 | 264   | 7,352  | 14.1      | 3.0  | 82.9 |
| 종합건설업    | 4,042    | 22.6  | 1,278 | 493   | 2,271  | 31.6      | 12.2 | 56.2 |
| 전기공사업    | 3,644    | 20.3  | 612   | 145   | 2,887  | 16.8      | 4.0  | 79.2 |
| 건설엔지니어링업 | 1,040    | 5.8   | 832   | 12    | 196    | 80.0      | 1.1  | 18.8 |

자료 : 해외건설협회.

- 상술한 바와 같이 우리나라 중소 건설기업의 해외 수주 규모는 2008년에 정점을 기록한 이후 2014년까지 지속적으로 감소해 전체 수주에서 차지하는 비중도 4.6%에 그치고 있음.
- 대기업과 비교해 규모에 따른 경쟁력 차이를 감안하더라도 지속적인 수주 감소는 우리나라 중소 건설기업이 변화하는 해외 건설시장에서 지속 가능한 수주 경쟁력을 보유하고 있지 못함을 의미함.
- 국내 기업들의 하도급 방식 진출 확대와 보증 등을 포함한 각종 금융 지원 정책의 확대에도 불구하고 여전히 중소 건설기업들에게 해외 건설시장은 국내 건설시장의 대안으로 평가받지 못하고 있음.

#### 4. 시사점

- 국내 건설시장에서 기업 수 측면에서 절대적인 비중을 차지하고 있는 중소 건설기업은 최근 지속된 국내 건설경기의 침체에 따라 건설시장에서 차지하는 위상도 지속적으로 저하되고 있는 상황임.
- 국내 건설시장에서 「중소기업법」상 중소 건설기업으로 분류되는 일반 및 전문 건설업종 기업이 차지하는 비중은 99.2%로 2000년대 들어 큰 변동 없이 유지되고 있음.
- 하지만 매출 측면에서 지속적으로 축소되고 있고, 매출액 및 부가가치생산액 기준의 시장 점유율도 지속적으로 하락 추세임.
- 중소 건설기업(종합건설업종)들의 사업 구조를 보면, 건설시장에서 전통적으로 큰 비중을 차지해 온 공중에서 여전히 높은 매출 비중을 가지고 있음. 이로 인하여 SOC나 주거용 건축물 수요의 감소는 직접적으로 중소 건설기업의 물량 감소로 이어질 가능성이 매우 높은 상황임.
- 공중별로는 건축 비중이 가장 크게 나타나고 있는데, 이 비중은 토목공종의 전반적인 축소

- 에 따라 더욱 커지고 있는 양상을 보임.
- 세부적으로 먼저 토목공종에 있어서는 전통적인 도로, 철도, 택지조성 사업 등이 큰 비중을 차지하고 있으나, 최근 안전 관련 시설 수요의 증가로 수해방지사설에 대한 기성 실적도 증가하고 있음.
  - 건축공종에 있어서는 여전히 주거 및 상업용 건축물이 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 최근 산업시설도 증가하고 있음.
- 최근 건설경기 침체는 직접적으로 중소 건설기업의 경영 여건에 영향을 주고 있는바, 경영 상태를 나타내는 대부분의 재무지표들이 악화되고 있음. 특히, 물량 축소도 문제이지만 개별 사업들의 원가 상승, 저가 수주 등으로 인한 수익성 악화도 중소 건설기업의 경영 여건을 악화시키는 요인임.
- 건설산업의 특성상 외주 비중이 크고 인건비가 큰 비중을 차지하고 있어 사실상 수익성 제고에 한계가 있으며, 개별 사업들의 수익성 저하는 직접적으로 경영을 악화시키고 있음.
- 국내 건설시장의 축소에 따라 대형 및 중견 건설기업들이 앞 다투어 해외 건설시장 진출을 모색하고 있는 가운데, 중소 건설기업들의 해외 건설시장 참여에 대한 관심도 높아지고 있으나 그 실적은 미미한 상황임. 이는 해외 건설시장 참여가 중소 건설기업에게는 새로운 대안으로서 모색하는 데 한계가 있음을 보여줌.
- 2008년 72억 달러였던 중소 건설기업의 해외 수주 규모는 2014년 30억 달러 수준으로 급감하였고, 국내 건설기업의 하도급 형태의 참여가 전체의 70%를 차지하고 있는 상황임.
  - 결국, 중소 건설기업이 자체적으로 경쟁력을 갖고 해외 건설시장에 참여할 수 있는 여력은 사실상 어렵다는 것을 보여줌.
- 이상에서 보는 바와 같이 국내 건설경기의 침체와 건설공사의 수익성 저하 등을 감안할 때, 중소 건설기업의 경영 여건은 단기적으로 악화될 가능성이 높음. 또한 중장기적으로도 현재의 중소 건설기업의 사업 구조로 볼 때 시장의 영향에 따라 경영이 급격히 영향을 받는 구조에서 탈피하기 어려움.
- 따라서 중소 건설기업에 대한 정부 차원의 적극적인 정책적 지원이 강화될 필요가 있고, 정책적 지원의 방향성도 사업 구조의 개선 및 새로운 시장 창출에 대한 지원 방향으로 옮겨갈 필요가 있음. 아울러 중소 건설기업들도 자체적으로 현재 기업이 가지고 있는 경쟁력을 최대한 발휘할 수 있는 새로운 사업을 모색하는 노력들을 지속할 필요가 있음.

### III. 중소 건설기업의 신시장 창출을 위한 과제와 애로 사항

#### 1. 설문조사 개요

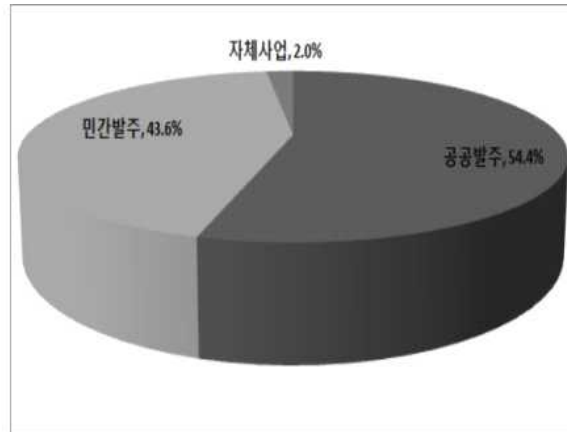
- 국내 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 새로운 시장 창출을 위한 방안을 모색하기 위해 설문조사를 2015년 10월 1일부터 14일까지 실시하였음.
  - 설문은 크게 응답기업의 현황과 건설시장 인식 동향, 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 신시장 창출, 중소 건설업을 위한 지원 방안으로 구분해 전체 24개 문항으로 구성됨.
  - 각 시도에 소재한 상시 종업원 수 300인 미만의 중소 건설기업을 대상으로 이뤄졌으며 설문에 응답한 기업 수는 197개사임.
  - 소재지별로는 서울 12개, 제주 23개, 강원 5개, 대구 5개, 부산 20개, 울산 25개, 경남 35개, 전남 16개, 대전 11개, 충북 7개, 충남 38개임.
- 설문조사에 응답한 197개 중소 건설기업들을 주력 업종별로 구분해보면 토목 및 건축 기업이 134개, 건축 기업이 40개, 조경 기업이 21개, 토목 기업이 18개였음.
  - 평균 설립 연수는 17년, 상시 직원 규모는 평균 19.9명, 2014년 매출 규모는 평균 108.8억원으로 조사됨.

#### 2. 설문조사 분석 결과

##### (1) 중소 건설기업의 건설 수주 여건

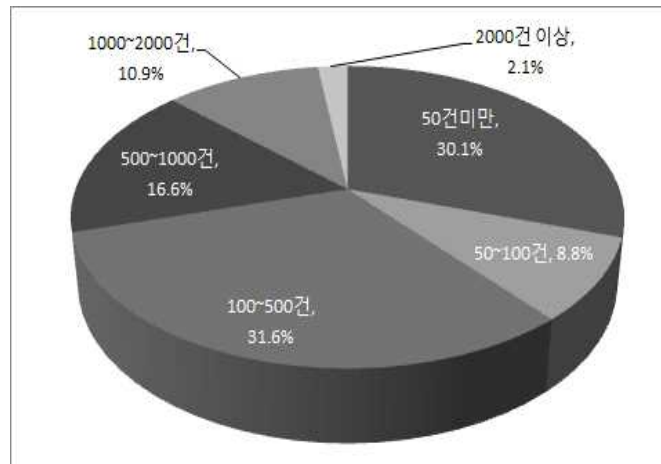
- 응답 기업들의 발주자별 구성비를 보면, 건설 기성액 기준으로 공공 발주 공사가 전체 기성액 중 54.4%를 차지하였고, 민간 발주 공사가 43.6%를 차지하고 있는 것으로 나타나 중소 건설기업들의 공공공사 의존도는 여전히 높은 것으로 나타나고 있음.
  - 통상적으로 건설시장은 민간 발주 공사와 공공 발주 공사의 비중이 6 대 4로 구성되고, 경기 침체기에는 공공 발주 공사의 비중이 상승하게 되는데, 최근 전반적인 경기 위축에 따른 것으로 보임.

&lt;그림 III-1&gt; 응답기업 기성액 중 발주자별 구성비



- 응답 중소 건설기업들의 주요 공종을 보면, 건축공사의 비중(59.4%)이 크고, 특히, 비주택 분야의 비중이 기성액 중에서 43.9%를 차지하고 있음.
- 2014년을 기준으로 하여 응답 중소기업들 중 31.6%가 100~500건의 공사 입찰에 참여하고 있었으며, 다음으로 50건 미만이 30.1%로 나타남. 또한 전체의 29.6%의 중소 건설기업들이 한 해 동안 500건 이상 입찰에 참여한 것으로 나타남.

&lt;그림 III-2&gt; 2014년 기준 응답기업 입찰 참여 건수 현황



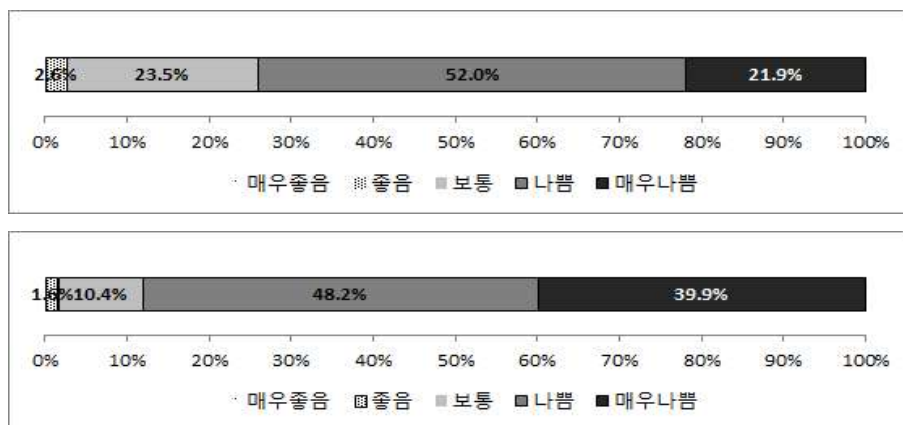
- 반면에 전체 응답 중소 건설기업의 60% 이상이 2014년에 100건 이상의 공사 입찰에 참여한 것으로 나타났으나, 공종별 평균 낙찰 건수는 건축이 2.6건, 토목이 3.0건, 그리고 기타가 3.9건에 그치고 있음.



## (2) 국내 건설경기 인식 및 경영상 애로 사항

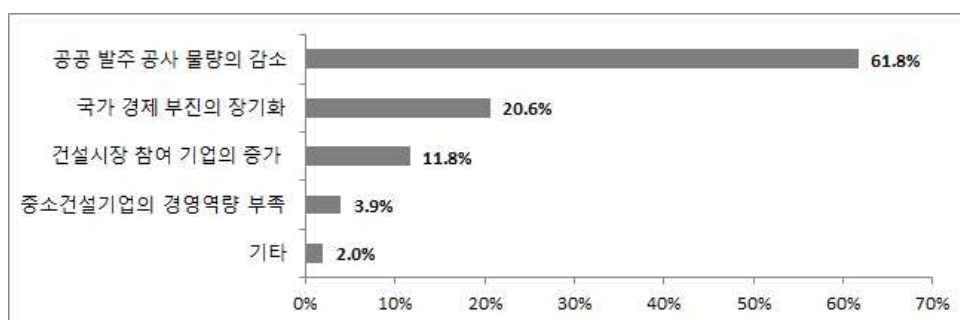
- 중소 건설기업들은 전체 국내 건설시장의 전반적인 상황뿐만 아니라 중소 건설시장의 경기에 대해 부정적으로 평가하고 있음. 아래의 그림에서 보듯이 국내 전체 건설경기의 경우 부정적 응답(‘매우 나쁨’, ‘나쁨’)이 73.9%, 중소 건설시장의 경우에는 부정적 응답(‘매우 나쁨’, ‘나쁨’)이 88.1%를 차지함.
- 2014년부터 국내 건설 수주가 회복되고 있음에도 불구하고 건설시장 경기에 대해 중소 건설기업의 부정적인 평가가 매우 높은 것은 중소 건설기업들이 체감하는 건설경기는 여전히 어려운 가운데 있고, 현재 및 향후 시장 여건에 대한 부정적인 시각을 반영하고 있음.

<그림 III-3> 국내 전체 건설경기(위)와 중소 건설시장의 상황(아래) 평가



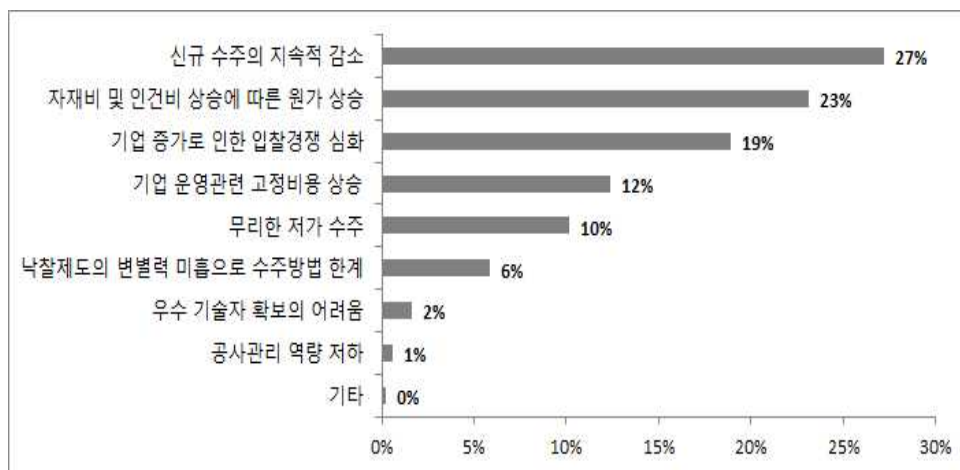
- 중소 건설시장에 대한 부정적인 평가의 근거로는 ‘공공 발주 공사 물량의 감소’가 61.8%로 1위였음. 이어 국가 경제 부진의 장기화(20.6%), 건설시장 참여 기업의 증가(11.8%) 등으로 나타남.
- 이는 중소 건설기업이 공공 건설시장에 크게 의존하고 있음을 보여주고 있으며, 공공 발주 물량 감소의 영향을 직접적으로 받고 있음을 의미함.

<그림 III-4> 중소 건설시장의 상황에 대한 부정적 평가의 근거



- 중소 건설기업이 겪는 경영상의 애로 사항으로는 신규 수주의 지속적 감소(27%), 자재비 및 인건비 상승에 따른 원가 상승(23%), 기업 증가로 인한 입찰 경쟁 심화(19%), 기업 운영 관련 고정비용 상승(12%), 무리한 저가 수주(10%) 등으로 나타났다.
- 2012년 수행된 연구<sup>2)</sup>에서는 공사 발주 물량의 감소(25.8%), 과도한 입찰 경쟁(21.3%), 낙찰 제도 변별력 미흡(14.3%), 저가 출혈 수주(12.9%), 고정비용 부담 증가(11.8%) 등으로 항목은 유사하지만 순위는 변화했음.
- 또한, 경영 애로 사항으로 지적된 상위 4가지 항목이 수주 감소 및 원가 상승과 관련된 것으로 중소 건설기업들은 신규 수주에 어려움을 겪고 있는 가운데, 현재 진행 중인 사업들도 원가 압박을 크게 받고 있다는 것을 보여줌.

<그림 III-5> 중소 건설기업의 경영상 애로 사항



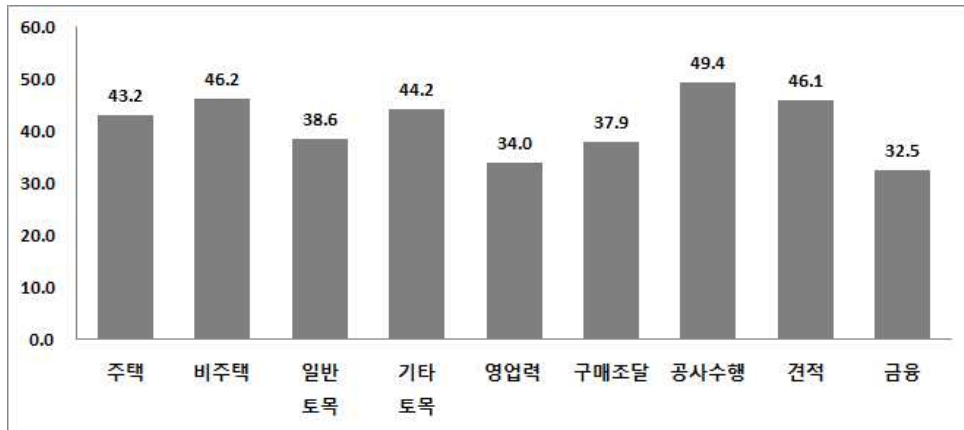
### (3) 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 신시장 창출

- 중소 건설기업의 대기업 대비 전반적인 경쟁력 수준에 대한 평가(100점 만점)에서는 20점이라는 응답이 32%, 40점이 32%, 60점이 30%, 80점이 6%로 전체 평균은 42.1점에 그침. 특히, 응답기업의 94%가 중소 건설기업의 경쟁력은 60점 이하라고 평가함.
- 특히, 보다 세부적으로 공종별 및 기업 내부 기능별 경쟁력은 평균 50점 이하의 수준으로 평가하고 있음.
  - 공종별로는 일반토목 분야의 경쟁력이 38.6점으로 가장 낮게 평가하였고, 상대적으로 비주택 분야의 경쟁력은 높게 평가함.

2) 한국건설산업연구원(2012). “중소 건설업체 경영실태 분석 및 경쟁력 강화 방안”, 연구보고서.

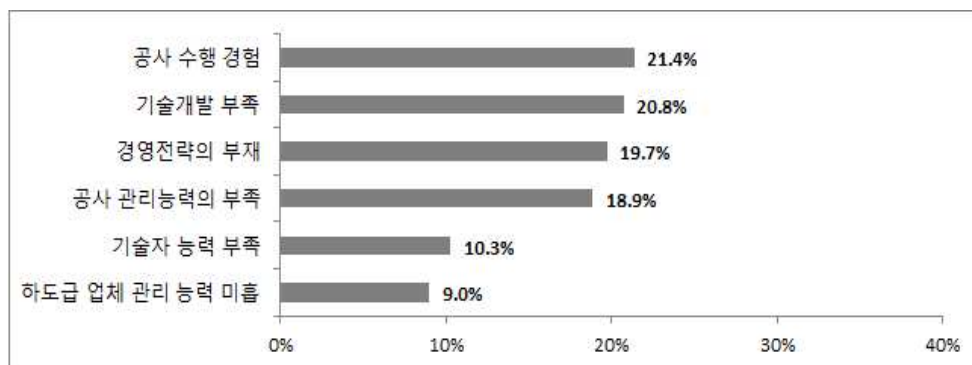
- 또한, 기업 내부 기능별로는 상대적으로 공사수행 기능(49.4점)과 견적 기능(46.1점)은 높게 평가한 반면, 금융 및 영업력 측면에서는 각각 32.5점과 34.0점으로 평가하여 상대적으로 낮게 평가함.

<그림 III-6> 중소 건설기업의 상품 및 분야별 경쟁력 수준



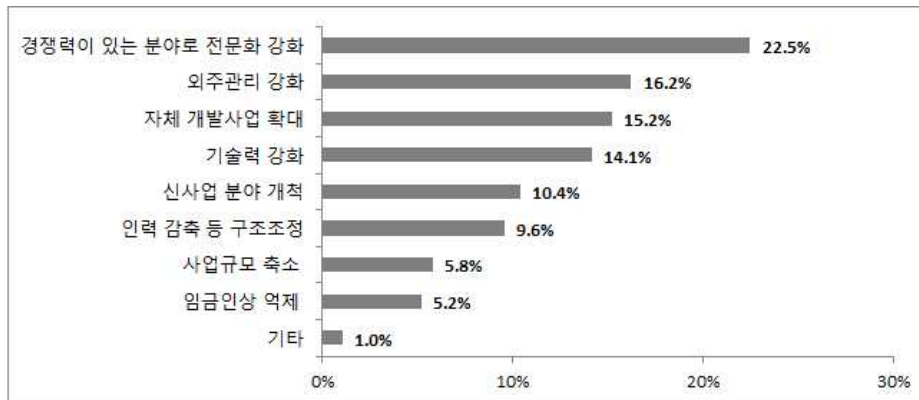
- 중소 건설기업의 경쟁력 수준이 대기업에 비하여 현격히 낮은 원인으로는 공사수행 경험의 부족(21.4%), 기술 개발 부족(20.8%), 경영 전략의 부재(19.7%), 공사관리 능력의 부족(18.9%) 등의 순으로 조사됨.

<그림 III-7> 중소 건설기업의 낮은 경쟁력의 원인



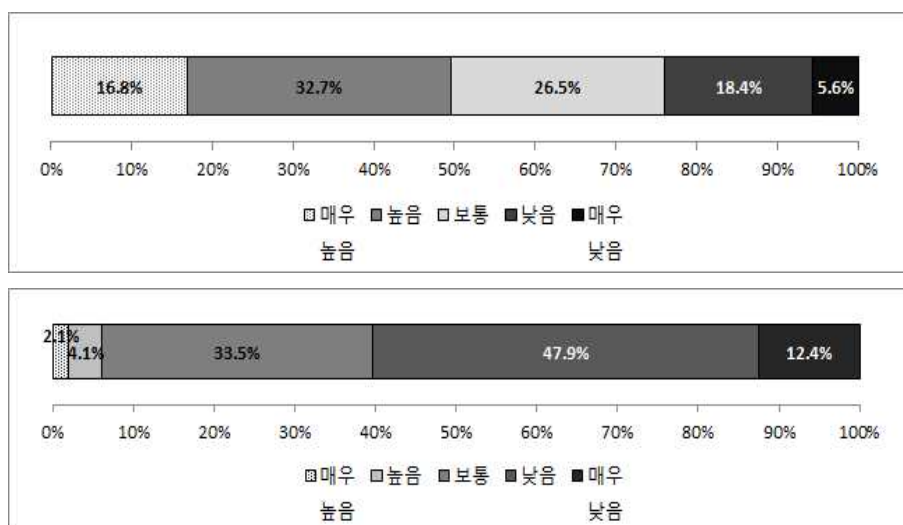
- 수주 감소에 따른 경영상의 어려움과 함께 낮은 경쟁력을 보유한 중소 건설기업들이 건설경기 변화에 대응해 나가기 위한 방안으로는 기업이 보유한 경쟁력을 바탕으로 전문화를 강화해 나가야 한다는 응답이 22.5%로 가장 많았음.
- 전문성 강화에 이어서 외주관리의 강화(16.2%)와 자체 개발사업 확대(15.2%), 기술력 강화(14.1%), 그리고 신사업 분야 개척(10.4%) 등이 주요 대응 방안으로 나타남.

&lt;그림 III-8&gt; 중소 건설기업의 경기 변화에 따른 대응 방안



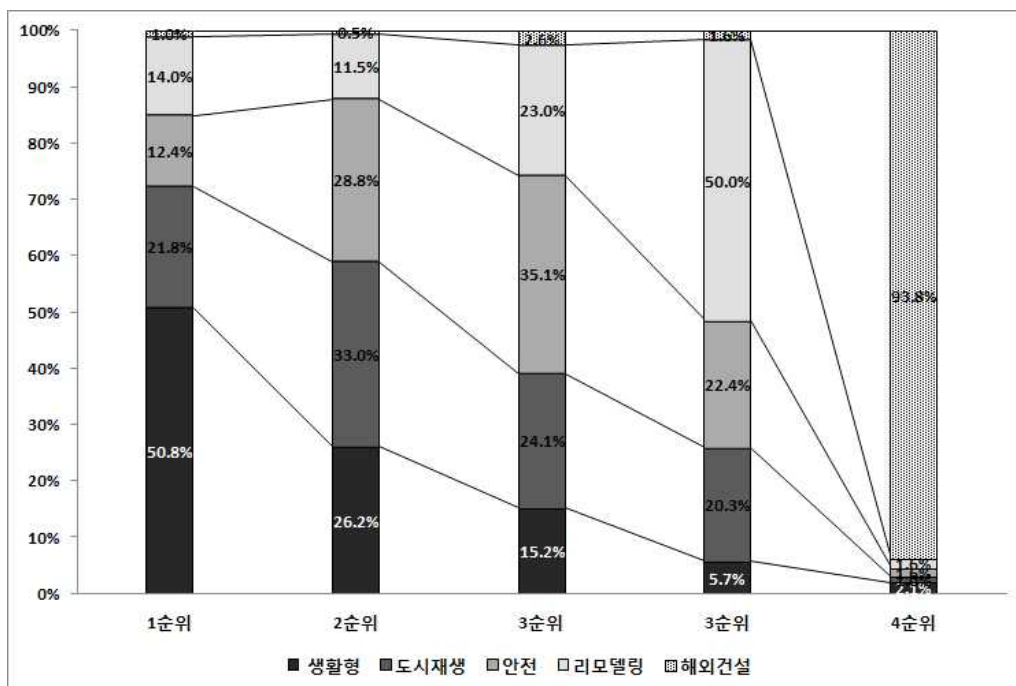
- 중소 건설기업은 새로운 시장 창출의 필요성에 대하여 전반적으로 높게 평가하고 있음.
  - ‘매우 높음’과 ‘높음’으로 응답한 비율은 각각 16.8%와 32.7%로 ‘매우 낮음’과 ‘낮음’으로 응답한 비율보다 2배 이상 높음.
- 그러나 신시장 창출에 대하여 현재의 기업 여건상으로는 새로운 시장 진출에 있어서 어려움이 있다는 응답이 큰 비중을 차지하고 있음.
  - ‘매우 낮음’과 ‘낮음’으로 응답한 비율은 60.3%로 ‘매우 높음’과 ‘높음’으로 응답한 비율(6.2%)과 큰 차이를 보임.
- 이러한 결과는 중소 건설기업들이 새로운 시장의 진출에 대하여 필요성을 많이 느끼고 있는 반면, 중소 건설기업이 직면한 경영 여건상 현실적인 어려움이 있다는 것을 보여주고 있음.

&lt;그림 III-9&gt; 신시장 창출의 필요성(위) 및 가능성(아래)



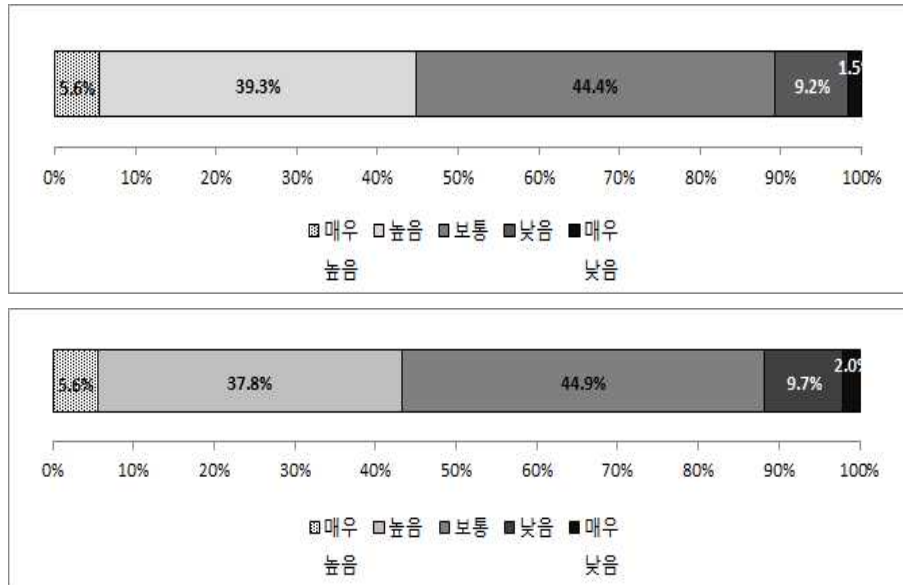
- 중소 건설기업이 참여할 수 있는 새로운 시장으로는 소규모 에너지시설, 주택가 생활 공원 등의 생활형 기반시설 분야(50.8%), 도시재생 분야(21.8%), 안전 및 유지보수 관리 분야(12.4%), 리모델링 분야(14.0%), 해외건설 분야(1.0%) 순으로 나타남.
- 중소 건설기업이 생활형 기반시설, 도시재생, 안전 및 유지보수 관리 분야에 참여가 가능하다고 판단하는 이유는 사업의 규모나 현재 수행하는 사업에서의 축적된 역량 측면에서 적합하기 때문으로 판단됨.
- 반면, 해외 건설시장은 응답 기업의 93.8%가 중소 건설기업이 진출할 수 있는 시장으로는 적합하지 않다고 평가하고 있는바, 중소 건설기업이 해외 시장에 진출하는 데 있어서의 현실적인 여건이 내·외부적으로 충분히 마련되어 있지 않다는 것을 보여주고 있음.

<그림 III-10> 중소 건설기업 참여 가능 시장 순위



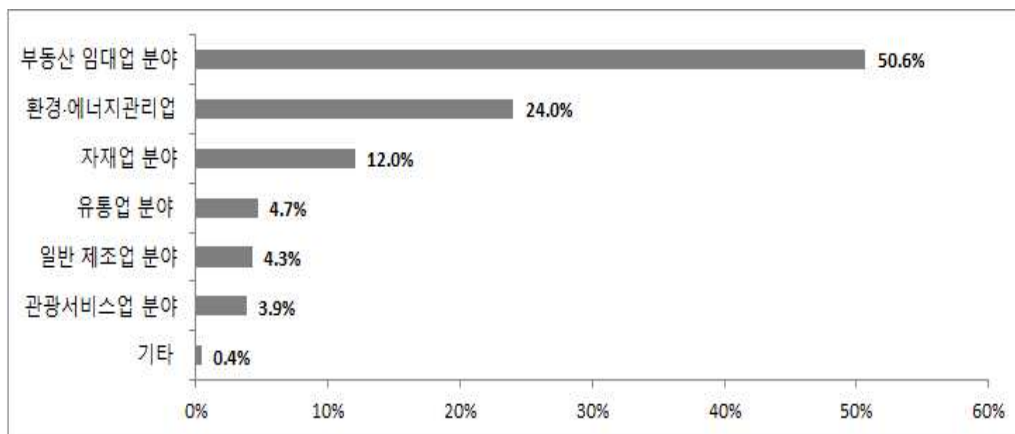
- 또한 중소 건설기업들은 공종의 다각화와 공종별 상품의 다각화에 대하여 필요성을 높게 평가하고 있는바, 전체 응답기업 중 ‘매우 높음’과 ‘높음’으로 응답한 비율이 각각 44.9%와 43.4%로 나타남.
- 앞의 신시장 진출 필요성에 대한 높은 평가와 해외 건설시장 진출에 대한 부정적인 평가와 연계해보면, 중소 건설기업들은 기 수행하고 있는 건설업종 내에서 공종 및 상품을 다각화하는 것이 사업의 검토 방향으로 바람직하다고 인식하고 있다는 것을 보여주고 있음.

&lt;그림 III-11&gt; 공중 다각화(위) 및 공종별 상품 다각화(아래)의 필요성



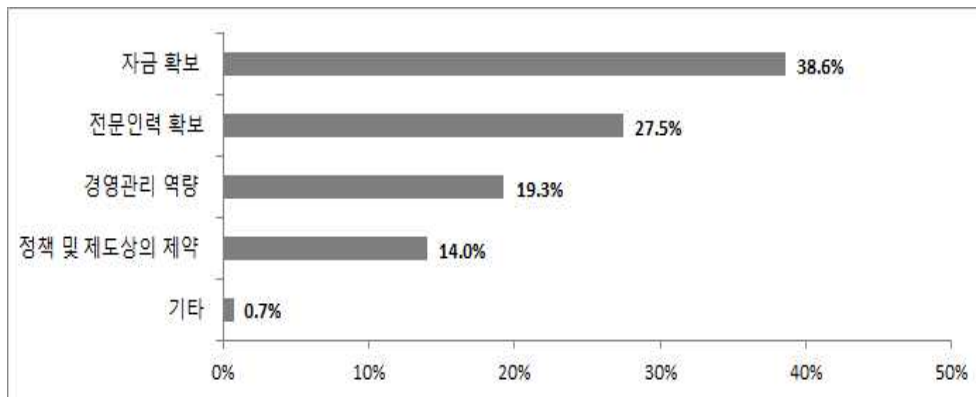
- 아래의 <그림 III-12>에서 보듯이 건설 또는 비건설 분야로의 사업 다각화를 추진할 경우 중소 건설기업들은 부동산 임대업(50.6%)을 가장 적합한 분야로 평가하고 있음.

&lt;그림 III-12&gt; 건설 또는 비건설 분야 사업 다각화



- 중소 건설기업의 사업 다각화를 추진하기 위하여 필요한 요인으로는 자금 확보(38.6%), 전문 인력 확보(27.5%), 경영관리 역량(19.3%) 등이 꼽힘(<그림 III-13> 참조).
- 사업 다각화를 위해서는 조직의 확대 또는 재편이 필요하고 사업 영역에 따른 인력과 설비 등 기업 경영 시스템 전반에 걸친 투자가 필요한 만큼 자금 확보를 가장 중요한 요인으로 평가한 것으로 분석됨.

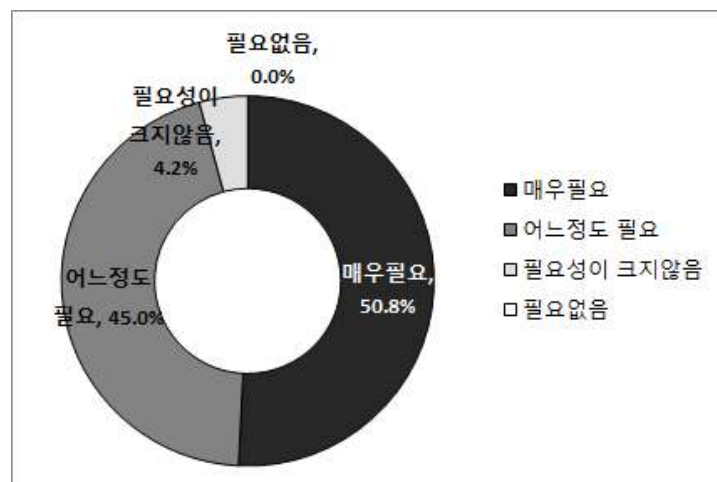
<그림 III-13> 사업 다각화 필요 요소



#### (4) 중소 건설기업을 위한 지원 방안

- 중소 건설기업 경쟁력 향상을 위한 지원 프로그램의 필요성에 대해서 ‘매우 필요’가 50.8%, ‘어느 정도 필요’가 45.0%로 나타나 ‘필요하다’는 비율이 95.8%를 기록함.

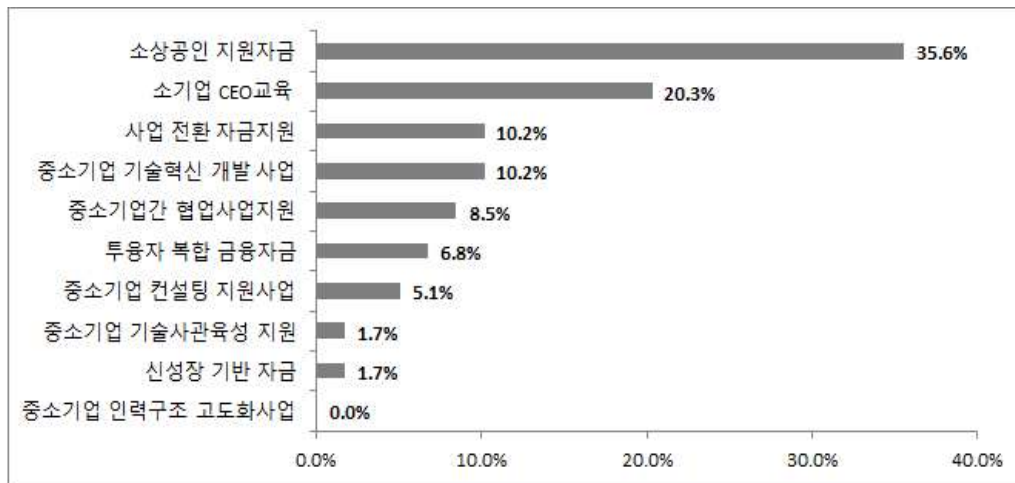
<그림 III-14> 경쟁력 향상 지원 프로그램



- 현재 운영되고 있는 중소기업 지원제도들을 활용한 경험을 묻는 항목에서는 소상공인 지원자금제도가 35.6%로서 가장 높은 비율을 차지하였고, 소기업 CEO 교육제도도 20.3%를 기록하였음.
- 반면에 사업전환자금 지원, 중소기업 기술혁신 개발사업, 중소기업간 협업사업 지원, 투융자 복합금융자금, 중소기업 컨설팅지원사업, 중소기업 기술사관 육성지원, 신성장 기반자금, 중소기업 인력구조 고도화사업과 같은 제도들의 활용도는 전반적으로 낮은 수준임.

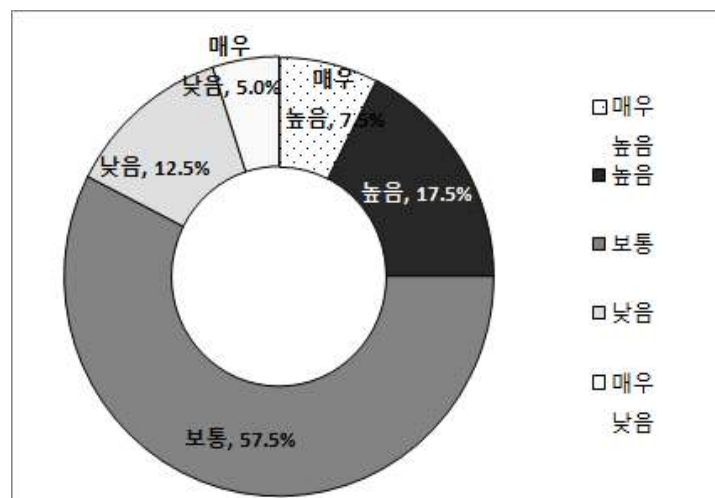


&lt;그림 III-15&gt; 중소기업 지원제도 활용



- 중소기업 지원제도를 활용한 경우 중소 건설기업들은 그 효과에 대해 아래의 <그림 III-16>에 서와 같이 ‘보통’ 이상의 평가를 하고 있으나, 제도 자체의 활용 빈도가 높지 않은 점을 감안 한다면 실질적 효과는 높지 않은 것으로 분석됨.

&lt;그림 III-16&gt; 중소기업 지원제도 효과



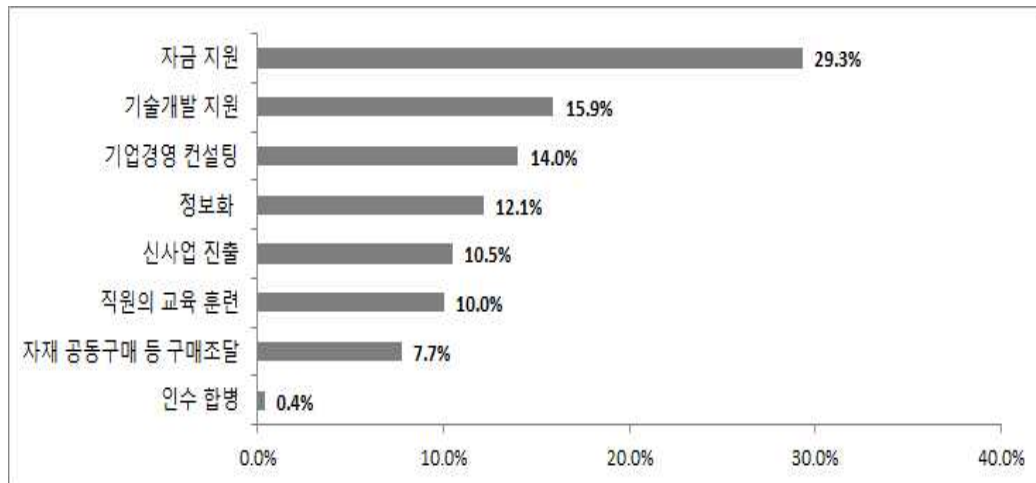
- 중소 건설기업의 경쟁력 향상을 위해 필요한 지원제도로는 자금 지원이 29.3%로 가장 높았으며, 기술 개발 지원 15.9%, 기업 경영 컨설팅 14.0%, 정보화 12.1% 순이었음.
- 이는 중소 건설기업들이 경영 여건을 개선하고 새로운 사업의 진출을 모색하는 데 있어 자금 부족을 가장 많이 느끼고, 지원제도의 검토에 있어 자금 지원이 우선적으로 검토되어야 함을 보여주고 있음.
- 보조금 지급 등과 같은 직접적인 자금 지원 방식이 중소 건설기업이 효과를 체감할 수 있



는 경쟁력 제고 지원 정책임. 하지만 정책의 지속성 측면에서 볼 때 자금 지원 방식은 일회성에 그칠 가능성이 큼.

- 따라서 기술 개발 지원과 기업 경영 컨설팅과 같이 중소 건설기업의 내부 경쟁력 향상을 지원하는 정책이 필요하다고 판단됨.

<그림 III-17> 경쟁력 향상을 위한 지원제도



### 3. 시사점

- 설문조사의 분석 결과에 따르면 국내 중소 건설기업들은 전반적인 건설경기 위축에 따라 상대적으로 공공 발주 공사 비중이 증가하고 이에 대한 의존도가 높게 나타나고 있음. 또한 발주 시장에서의 경쟁 증가와 물량 감소로 인해 건설 수주에 어려움을 겪고 있음.
  - 중소 건설기업들은 건설경기 위축으로 인한 신규 수주의 지속적 감소, 자재비 및 인건비 상승에 따른 원가 상승, 입찰 경쟁 심화, 기업 운영 고정비용 상승, 저가 수주 등으로 경영상 어려움을 겪고 있음. 더불어, 건설시장 부진으로 이러한 상황이 지속됨에 따라 향후 건설시장 전망에 대해서도 부정적으로 보고 있음.
  - 중소 건설기업들은 공사수행 경험 부족, 기술 개발 부족, 경영 전략 및 공사관리 능력의 부족으로 인하여 대기업에 비해 전반적인 경쟁력 수준이 낮은 것으로 평가되고 건설경기 침체 따른 수주 감소 상황에서 더욱 큰 어려움을 겪고 있음.
- 중소 건설기업의 이러한 어려움을 해소하기 위해서는 기업이 보유한 경쟁력을 바탕으로 전문화를 강화하고 외주 관리 및 기술력 강화, 자체 개발사업 및 신사업 분야를 개척할 수 있도록

지원할 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요함.

- 이를 위해 중소 건설기업이 참여할 수 있는 새로운 시장으로서 그 중요성이 부각되고 있는 생활형 SOC 시설, 도시재생, 안전 및 유지보수 관리 분야, 해외 건설시장에 대한 수요를 창출하고 적극적인 진출을 지원하는 것이 필요한 상황임.
- 중소 건설기업의 경쟁력 향상을 위해서는 적절한 지원 프로그램의 운영이 반드시 필요함. 기존 여러 지원제도 중에서 중소 건설기업의 경쟁력 향상을 위해 실효성이 큰 자금 지원, 기술 개발 지원, 기업경영 컨설팅 및 정보화 지원제도들을 강화할 필요가 있음.
- 다만, 자금 지원의 경우 중소 건설기업이 큰 효과를 체감할 수 있는 정책이지만 지속성 측면에서는 일회성에 그칠 가능성이 큰 것으로 판단됨. 따라서 기술 개발 지원과 기업 경영 컨설팅과 같은 중소 건설기업의 내부 경쟁력 향상을 지원하는 정책과 적절히 조합하여 운영하는 것이 필요함.

## IV. 중소 건설기업의 신시장과 참여 방안

- 상술한 바와 같이 국내 중소 건설기업의 경영 현황은 여전히 불안한 상황이며 중소 건설업체들이 체감하는 국내 건설경기에 대한 평가도 일반적인 인식과는 큰 차이가 있음.
- 중소 건설기업이 차지하는 국내 건설산업에서의 중요성을 감안할 때 지속 가능한 성장을 위해서는 현재의 시장에만 매몰되어서는 안 됨. 새로운 시장 영역에 대한 지속적인 관심과 더불어 새로운 시장을 창출하려는 정부의 노력이 필요함.
- 본 연구에서는 중소 건설기업이 참여할 수 있는 신시장으로서 생활형 SOC 시설, 도시재생, 안전 및 유지보수 관리, 해외 건설시장을 제시하고자 함. 관련 분야별 시장 현황과 참여 방안은 기존 연구 결과를 중심으로 요약하였음.

### 1. 생활형 SOC 시설

- 생활형 SOC 시설은 교통, 공간, 유통·공급, 공공·문화체육, 방재, 보건위생, 환경 등과 같은 국민 생활환경과 밀접한 시설을 아우르는 개념이라고 할 수 있음.
- 그동안 SOC 사업은 주로 생산 기반 인프라와 같은 대형 국책사업을 중심으로 진행되어 옴에 따라 상대적으로 일상생활과 밀접한 기반시설은 부족한 상황임.
- 때문에 생활형 기반시설에 대한 양적 확대가 필요할 뿐만 아니라 기존 시설들에 대한 성능 개선 및 지속적인 유지 및 보수의 필요성이 증가하고 있음.
- 수도권과 지방, 그리고 지역 간 생활형 기반시설의 보급 수준 차이로 인해 농어촌 지역의 경우에는 교육, 의료, 복지, 문화 등의 시설 부족에 따른 생활 및 복지 수준이 상대적으로 매우 열악한 상황임.
- 보육시설, 공원시설, 보건의료시설, 문화시설, 체육시설 등과 같은 생활형 기반시설의 공급 현황 및 실태는 다음과 같음.<sup>3)</sup>

3) 이하 내용은 한국건설산업연구원, “지역 인프라 실태와 지역경제 활성화를 위한 정책 과제”, 2015 중에서 통계를 보완·수정하고 관련 내용을 일부 요약 및 재구성함.

## (1) 보육 및 복지시설

- 2013년 기준 생활형 보건복지부 소관 사회복지 생활시설 규모는 6,888개소이며, 생활 인원은 19만 9,086명으로 조사됨.
- 노인복지시설의 수는 매년 증가하고 있음에도 불구하고 시설당 생활 가능 인원은 증가하지 못하고 있음. 그 외에 다른 사회복지시설들의 경우에도 그 수가 적은 폭으로 증가하거나 일정 시점에 큰 폭으로 증가한 후 변동이 없음.
- 전반적으로 사회복지시설은 현재 수용 인원과 향후 수요를 고려할 때 지속적인 확충이 필요함. 특히 인구 고령화에 따른 노령인구 증가 추세를 고려할 때 노인복지시설에 대한 지속적인 투자가 요구됨.

<표 IV-1> 사회복지 생활시설 수 및 생활 인원

| 구분          | 시설 수(개소) |       |       | 생활인(명)  |         |         | 시설당 인원 |      |      |
|-------------|----------|-------|-------|---------|---------|---------|--------|------|------|
| 연도          | 2011     | 2012  | 2013  | 2011    | 2012    | 2013    | 2011   | 2012 | 2013 |
| 합계          | 5,340    | 6,563 | 6,888 | 175,910 | 191,503 | 199,086 | 33     | 29   | 29   |
| 아동복지        | 280      | 281   | 308   | 16,523  | 15,916  | 17,720  | 59     | 57   | 58   |
| 노인복지        | 4,469    | 4,745 | 4,995 | 113,451 | 122,593 | 128,141 | 25     | 26   | 26   |
| 장애인복지       | 490      | 1,348 | 1,397 | 25,345  | 30,640  | 31,152  | 52     | 23   | 22   |
| 정신질환자<br>요양 | 59       | 59    | 59    | 11,414  | 11,144  | 11,048  | 193    | 189  | 187  |
| 노숙인         | 37       | 124   | 123   | 8,742   | 10,774  | 10,615  | 236    | 87   | 86   |
| 결핵 및 한센인    | 5        | 6     | 6     | 435     | 436     | 410     | 87     | 73   | 68   |

자료 : 「2014 보건복지통계연보(제60호)」, 보건복지부.

- 인구 10만명당 지역별 사회복지시설 현황을 살펴보면 전반적으로 인구 밀도가 높은 서울, 울산, 부산 등과 같은 지역은 타 지역에 비해 시설 규모가 낮게 나타남.
- 전국적으로 사회복지시설은 수요에 비해 부족한 편이며 시설의 종류에 따라 지역별 편차가 발생하고 있음. 농어촌 지역의 경우 고령화에 따른 노인인구 비중의 증가로 인해 상대적으로 시설 부족 현상이 심화되고 있음.<sup>4)</sup>
- 어린이집은 2014년 기준으로 전국에 4만 3,742개가 있으며, 지역별로는 경기도가 1만 3,259개로 가장 많고, 다음으로 서울이 6,787개임.

4) 김정현·김가화·김보영, “사회복지시설 접근성의 지역 불균형 해소 방안 연구 -지역 분포 분석을 중심으로”, 수시보고서 2015-01, 한국보건사회연구원, 2015, 167-174면.

<표 IV-2> 인구 10만명당 사회복지시설 수

(단위 : 개소)

| 시도별 | 2010 | 2011 | 2012 |
|-----|------|------|------|
| 서울  | 6.5  | 6.7  | 7.0  |
| 부산  | 6.5  | 6.0  | 7.3  |
| 대구  | 8.0  | 9.9  | 12.0 |
| 인천  | 10.1 | 10.8 | 11.4 |
| 광주  | 10.0 | 9.7  | 9.7  |
| 대전  | 9.2  | 9.6  | 10.1 |
| 울산  | 5.4  | 5.2  | 5.1  |
| 경기  | 11.8 | 11.7 | 12.9 |
| 강원  | 17.5 | 19.2 | 20.3 |
| 충북  | 20.2 | 21.5 | 22.5 |
| 충남  | 16.2 | 15.6 | 16.3 |
| 전북  | 17.2 | 16.1 | 16.7 |
| 전남  | 16.9 | 18.0 | 18.5 |
| 경북  | 13.1 | 13.7 | 14.8 |
| 경남  | 9.0  | 9.3  | 9.4  |
| 제주  | 13.7 | 14.1 | 14.4 |

주 : 1) 사회복지시설은 아동, 노인, 장애인, 여성복지시설, 부랑인시설 등임.

2) 정신질환자 요양시설, 기타시설, 노인전문병원(광주, 대전, 울산, 경기, 전북, 경북, 경남)은 사회복지시설에 해당되지 않음.

자료 : 통계청.

- 어린이집 정원과 현원을 비교한 이용률을 살펴보면 서울, 부산, 인천, 대전, 울산 등 대도시를 중심으로 이용률이 전국 평균을 상회하여 보육 환경이 다른 지역보다 열악한 것으로 나타났다.
- 어린이집 유형별 현황을 살펴보면 국·공립 어린이집은 5.7%, 사회복지법인 어린이집은 3.2%에 불과하여 대부분의 어린이집은 민간이나 가정 어린이집 등 민간부문의 의존도가 높은 상황임. 양질의 서비스와 안정적인 시설 보급을 위해서는 국·공립 어린이집을 지속적으로 확충할 필요가 있음.

&lt;표 IV-3&gt; 어린이집 설치 및 운영 현황

(단위 : 개소, %)

| 구분 | 계      | 국·공립<br>어린이<br>집 | 사회복지<br>법인<br>어린이집 | 법인·단체<br>어린이집 | 민간<br>어린이<br>집 | 가정<br>어린이<br>집 | 부모<br>협동<br>어린이<br>집 | 직장<br>어린이<br>집 | 이용률  |
|----|--------|------------------|--------------------|---------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|------|
| 전국 | 43,742 | 2,489            | 1,420              | 852           | 14,822         | 23,318         | 149                  | 692            | 83.1 |
| 서울 | 6,787  | 844              | 36                 | 154           | 2,273          | 3,277          | 27                   | 176            | 88.4 |
| 부산 | 1,957  | 155              | 84                 | 39            | 827            | 814            | 9                    | 29             | 84.7 |
| 대구 | 1,588  | 42               | 121                | 34            | 728            | 639            | 6                    | 18             | 79.2 |
| 인천 | 2,308  | 132              | 11                 | 22            | 815            | 1,274          | 7                    | 47             | 88.3 |
| 광주 | 1,260  | 30               | 108                | 24            | 408            | 660            | 9                    | 21             | 80.8 |
| 대전 | 1,698  | 29               | 41                 | 14            | 438            | 1,138          | 5                    | 33             | 84.4 |
| 울산 | 946    | 33               | 13                 | 5             | 471            | 396            | 5                    | 23             | 86.8 |
| 세종 | 160    | 8                | 8                  | 4             | 46             | 86             | 0                    | 8              | 76.2 |
| 경기 | 13,259 | 575              | 70                 | 137           | 4,076          | 8,186          | 64                   | 151            | 84.1 |
| 강원 | 1,257  | 85               | 114                | 45            | 415            | 570            | 3                    | 25             | 78.4 |
| 충북 | 1,229  | 56               | 109                | 34            | 440            | 557            | 7                    | 26             | 81.5 |
| 충남 | 2,053  | 68               | 126                | 59            | 649            | 1,118          | 3                    | 30             | 79.6 |
| 전북 | 1,654  | 54               | 144                | 97            | 506            | 838            | 0                    | 15             | 77.5 |
| 전남 | 1,242  | 86               | 175                | 54            | 408            | 498            | 1                    | 20             | 79.2 |
| 경북 | 2,212  | 133              | 84                 | 39            | 907            | 1,017          | 0                    | 32             | 76.6 |
| 경남 | 3,533  | 135              | 99                 | 51            | 1,141          | 2,075          | 3                    | 29             | 81.2 |
| 제주 | 599    | 24               | 77                 | 40            | 274            | 175            | 0                    | 9              | 83.0 |

자료 : 2014 보육통계, 보건복지부.

## (2) 도시공원

- 2012년 기준 도시공원 조성률은 40.4%로 도시공원 결정 면적(1,020km<sup>2</sup>)에 비해 미집행 면적이 608 km<sup>2</sup>(59.6%)에 이르고 있으며 1인당 공원 면적은 조성 면적을 기준으로 평균 8.09m<sup>2</sup>임.

· 주요 도시별 1인당 공원 면적은 서울 8.48, 부산 4.89, 대전 8.05 등임. 이는 국외 주요 도시인 미국 뉴욕의 18.6, 영국 런던 26.9, 독일 베를린 27.9, 프랑스 파리 11.6 등과 비교할 때 매우 낮은 수준임.<sup>5)</sup>

&lt;표 IV-4&gt; 도시공원 현황

(단위 : 천m<sup>2</sup>, 천명, %, m<sup>2</sup>/인)

| 행정 구역       |        | 공원 면적     |         |              | 공원<br>결정률<br>(C/A) | 1인당 공원 면적   |             |
|-------------|--------|-----------|---------|--------------|--------------------|-------------|-------------|
| 면적(A)       | 인구(B)  | 결정(C)     | 조성(D)   | 조성률<br>(D/C) |                    | 결정<br>(C/B) | 조성<br>(D/B) |
| 106,176,421 | 50,948 | 1,020,099 | 412,024 | 40.4%        | 0.96%              | 20.02       | 8.09        |

자료 : 국토교통부.

5) 공원녹지 통계, 국토교통부.

- 1인당 국내 도시공원 조성 면적을 비교해보면 전체적으로 면적이 좁으며, 특히 인구 밀도가 높은 부산, 대구 등의 도시공원 조성 면적 수준이 매우 낮은 것으로 나타남.
- 현행 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 및 이하 시행규칙에서는 하나의 도시지역 안에 도시공원의 확보 기준은 해당 도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6제곱미터 이상으로 하도록 면적 기준을 규정하고 있음.
- 1인당 도시공원 면적이 확보되지 않은 시·도 지역의 경우 최소한의 기준을 충족할 수 있도록 공급을 확대함. 더불어 쾌적한 도시 환경을 위하여 도시공원을 확대하는 경우에도 도시공원의 접근성과 이용 인구들을 면밀히 분석해 공원 지역을 결정해야 함.

<표 IV-5> 시도별 도시공원 현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

| 구분 | 개소     | 결정 면적         | 조성 면적       | 조성률(%) | 1인당 공원 면적 |
|----|--------|---------------|-------------|--------|-----------|
| 전국 | 20,389 | 1,020,099,097 | 412,023,517 | 40.4   | 8.09      |
| 서울 | 2,105  | 143,426,890   | 86,441,658  | 60.3   | 8.48      |
| 부산 | 904    | 58,965,138    | 17,301,643  | 29.3   | 4.89      |
| 대구 | 755    | 24,565,750    | 11,115,652  | 45.2   | 4.44      |
| 인천 | 960    | 69,704,018    | 28,969,820  | 41.6   | 10.19     |
| 광주 | 586    | 19,645,071    | 8,673,879   | 44.2   | 5.90      |
| 대전 | 619    | 24,762,511    | 12,274,010  | 49.6   | 8.05      |
| 울산 | 546    | 35,934,447    | 11,942,566  | 33.2   | 10.41     |
| 세종 | 234    | 20,667,670    | 19,868,098  | 96.1   | 175.64    |
| 경기 | 5,251  | 177,718,441   | 97,983,085  | 55.1   | 8.10      |
| 강원 | 953    | 40,343,377    | 7,897,616   | 19.6   | 5.13      |
| 충북 | 884    | 50,198,877    | 8,646,640   | 17.2   | 5.52      |
| 충남 | 1,144  | 52,595,443    | 14,353,539  | 27.3   | 7.07      |
| 전북 | 711    | 51,036,844    | 16,438,238  | 32.2   | 8.77      |
| 전남 | 1,451  | 70,884,629    | 19,770,307  | 27.9   | 10.35     |
| 경북 | 1,454  | 72,382,562    | 17,629,037  | 24.4   | 6.53      |
| 경남 | 1,572  | 92,262,391    | 28,797,831  | 31.2   | 8.68      |
| 제주 | 260    | 15,005,038    | 3,919,898   | 26.1   | 6.72      |

자료 : 공원녹지 통계, 국토교통부.

### (3) 보건의료시설

- 2013년 기준 국내 요양기관은 총 8만 4,971개로 서울이 2만 1,044개로 가장 많고 다음으로 경기도가 1만 7,342개이며 세종이 가장 적은 186개임. 인구 십만명당 병상 및 병실 현황을 보면 서울, 인천, 세종, 경기, 제주 등이 전국 평균에 못 미치는 것으로 나타남.
- 전국 요양기관의 절반에 가까운 45%가 서울(25%), 경기(20%) 지역에 집중되어 있음에도

불구하고 서울, 경기 지역의 높은 인구 밀도로 인해 전국 평균보다도 낮음.

- 상급종합·종합병원의 경우에도 서울, 경기 등 수도권 및 일부 광역시에 주로 편중되어 있으며 이로 인해 상급 의료서비스의 지역간 불균형이 발생하고 있음.
- 민간 의료시설의 경우 경영상 수익을 고려하여 입지 조건을 선택할 수밖에 없는 만큼 부족한 의료시설 및 지역간 불균형을 해소하기 위해서는 공공 보건의료시설을 중심으로 시설 확충이 필요함.

<표 IV-6> 시도별 요양기관 규모와 인구 10만명당 의료기관 병상 및 병실 현황

(단위 : 개)

| 구분 | 시도별 요양기관 수 |        |        | 인구 십만명당 병상 및 병실 수(2013) |      |
|----|------------|--------|--------|-------------------------|------|
|    | 2011       | 2012   | 2013   | 병실                      | 병상   |
| 전국 | 82,948     | 83,811 | 84,971 | 299                     | 1232 |
| 서울 | 20,938     | 20,969 | 21,044 | 230                     | 825  |
| 부산 | 6,048      | 6,111  | 6,202  | 423                     | 1770 |
| 대구 | 4,463      | 4,494  | 4,563  | 312                     | 1356 |
| 인천 | 3,757      | 3,835  | 3,911  | 240                     | 1033 |
| 광주 | 2,489      | 2,517  | 2,570  | 557                     | 2111 |
| 대전 | 2,662      | 2,748  | 2,787  | 365                     | 1460 |
| 울산 | 1,627      | 1,637  | 1,666  | 296                     | 1166 |
| 세종 | -          | 167    | 186    | 196                     | 874  |
| 경기 | 16,700     | 16,953 | 17,342 | 228                     | 969  |
| 강원 | 2,257      | 2,299  | 2,337  | 291                     | 1178 |
| 충북 | 2,434      | 2,443  | 2,468  | 298                     | 1254 |
| 충남 | 3,338      | 3,231  | 3,282  | 289                     | 1236 |
| 전북 | 3,421      | 3,464  | 3,505  | 453                     | 1903 |
| 전남 | 3,148      | 3,160  | 3,173  | 465                     | 1932 |
| 경북 | 4,076      | 4,107  | 4,141  | 332                     | 1452 |
| 경남 | 4,695      | 4,749  | 4,821  | 349                     | 1627 |
| 제주 | 895        | 927    | 973    | 217                     | 777  |

주 : 병원 및 병실 수는 2013년 현황이며, 인구 십만명당 병상 및 병실 수는 2013년 주민등록 인수로 계산함.

자료 : 지역별 의료이용 통계연보(2014).

#### (4) 문화시설

- 공공 도서관 및 문화시설 현황을 살펴보면 2015년 기준으로 국립·공공 도서관이 931개, 문화시설이 1,588개임.

- 인구 백만명당 시설 현황을 살펴보면 국립·공공 도서관의 경우 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산 등 인구 밀집 지역이 전국 평균보다 낮음. 문화시설도 마찬가지로 서울, 부



산, 대구, 광주, 대전, 울산, 경기 등 지역이 전국 평균에 미치지 못하고 있음.

- 공공 도서관과 문화시설 모두 서울(14%, 13%)과 경기(23%, 17%) 지역에 집중되어 있음에도 불구하고 인구 백만명당 개소 수를 살펴보면 특별시 및 광역시보다는 도 지역이 전국 평균을 상회하여 공급되고 있음.

<표 IV-7> 전국 공공 도서관 및 문화시설 현황

(단위 : 개소)

| 구분 | 국립·공공 도서관 |         | 문화시설 |         |
|----|-----------|---------|------|---------|
|    | 개소        | 백만명당 개소 | 개소   | 백만명당 개소 |
| 전국 | 931       | 18      | 1588 | 31      |
| 서울 | 133       | 13      | 209  | 21      |
| 부산 | 32        | 9       | 47   | 13      |
| 대구 | 30        | 12      | 36   | 14      |
| 인천 | 42        | 14      | 46   | 16      |
| 광주 | 20        | 14      | 34   | 23      |
| 대전 | 23        | 15      | 31   | 20      |
| 울산 | 17        | 15      | 23   | 20      |
| 세종 | 3         | 19      | 7    | 45      |
| 경기 | 217       | 18      | 264  | 21      |
| 강원 | 50        | 32      | 148  | 96      |
| 충남 | 41        | 26      | 85   | 54      |
| 충북 | 57        | 28      | 92   | 45      |
| 전북 | 55        | 29      | 93   | 50      |
| 전남 | 63        | 33      | 116  | 61      |
| 경북 | 64        | 24      | 129  | 48      |
| 경남 | 63        | 19      | 124  | 37      |
| 제주 | 21        | 35      | 104  | 171     |

주 : 1) 도서관(국립도서관, 공공도서관), 문화시설(박물관, 미술관, 문예회관, 지방문화원, 문화의집).

2) 인구 백만명당 개소는 2014년 주민등록 인수로 계산함.

자료 : 「2015 전국 문화기반시설 총람」, 문화체육관광부.

## (5) 체육시설

- 전국 공공 체육시설은 2014년 기준 전국 1만 9,398개소이며, 1인당 면적으로는 2.7㎡임.
- 1인당 면적이 가장 큰 지역은 전남으로 7.4㎡이며, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 세종 등 특별시 및 광역시의 경우 전국 평균에 못 미치는 것으로 나타남.
- 국민 1인당 적정 체육시설 소요량인 5.7㎡<sup>6)</sup>와 비교하면 강원, 전북, 전남 등을 제외하면 매

6) 문화체육관광부, ‘국민생활체육시설 확충 중장기계획’, 2014. 5.

우 부족한 상황이라고 할 수 있음.

- 인구 밀도가 높아 1인당 면적이 작게 나타나는 지역에서는 양적 확대를, 그리고 상대적으로 면적이 큰 도 지역의 경우에는 접근성을 감안한 양적 확대가 필요함.

<표 IV-8> 전국 공공 체육시설 현황

| 구분 | 개소     | 면적(만㎡)      | 일인당 면적(㎡/인) |
|----|--------|-------------|-------------|
| 전국 | 19,398 | 138,294,000 | 2.7         |
| 서울 | 2,760  | 12,380,102  | 1.2         |
| 부산 | 1,049  | 4,498,244   | 1.3         |
| 대구 | 531    | 2,828,197   | 1.1         |
| 인천 | 829    | 4,990,641   | 1.7         |
| 광주 | 515    | 1,749,882   | 1.2         |
| 대전 | 401    | 1,944,142   | 1.3         |
| 울산 | 280    | 2,826,110   | 2.4         |
| 세종 | 43     | 314,281     | 2.0         |
| 경기 | 3,173  | 33,498,508  | 2.7         |
| 강원 | 1,545  | 9,320,425   | 6.0         |
| 충북 | 1,189  | 7,092,217   | 4.5         |
| 충남 | 969    | 6,822,298   | 3.3         |
| 전북 | 991    | 10,469,686  | 5.6         |
| 전남 | 1,333  | 14,008,496  | 7.4         |
| 경북 | 1,727  | 9,375,019   | 3.5         |
| 경남 | 1,750  | 13,313,205  | 4.0         |
| 제주 | 313    | 2,862,547   | 4.7         |

주 : 2014년 주민등록인구로 계산함.

자료 : 「2014 전국공공체육시설현황(2013년말 기준)」, 문화체육관광부.

## (6) 생활교통시설

- 2013년 기준 전국에 주차장은 1,800만 여 개가 설치되어 있으며 노상 또는 노외 주차장보다는 건축물에 부설되어 있는 주차장이 1,600만 여 개로 대부분을 차지함.
- 자동차 백대당 주차장 면수는 세종시가 128.1개로 가장 많으며 다음으로 서울이 126.3개, 경기도가 105.1개, 부산이 101개 순임.
- 대도시의 경우 타 지역의 자동차 유입, 그리고 지역 내 및 주야간 차량 이동량의 편차로 인해 현실적으로 주차 공간 확보에 어려움이 있음. 지방의 경우에는 일반 공터 및 도로 변 주차를 통해 주차 공간이 확보되는 경우가 많아 실질적인 수요에 대한 예측 정확도가 낮음.

<표 IV-9> 전국 주차장 현황

| 구분 | 주차장 면수     |         |         |         |            | 자동차 백대당<br>면수 |
|----|------------|---------|---------|---------|------------|---------------|
|    | 계          | 노상      | 공영 노외   | 민영 노외   | 건축 부설      |               |
| 전국 | 18,155,764 | 667,261 | 605,585 | 503,294 | 16,917,308 | 94.3          |
| 서울 | 3,760,460  | 143,024 | 61,109  | 43,742  | 3,512,585  | 126.3         |
| 부산 | 1,197,207  | 40,492  | 17,926  | 65,459  | 1,073,330  | 101.0         |
| 대구 | 880,606    | 37,024  | 15,654  | 15,564  | 812,364    | 85.5          |
| 인천 | 1,076,656  | 65,566  | 24,861  | 24,272  | 961,957    | 97.1          |
| 광주 | 518,214    | 13,155  | 10,499  | 18,995  | 475,565    | 91.9          |
| 대전 | 599,142    | 21,212  | 10,958  | 12,090  | 554,882    | 99.3          |
| 울산 | 59,323     | 23,599  | 12,227  | 23,497  | 537,684    | 12.3          |
| 세종 | 65,844     | 110     | 524     | 321     | 64,889     | 128.1         |
| 경기 | 4,721,453  | 124,250 | 104,369 | 122,950 | 4,369,884  | 105.1         |
| 강원 | 552,712    | 28,920  | 45,876  | 20,570  | 457,346    | 86.0          |
| 충북 | 532,228    | 15,308  | 30,806  | 14,147  | 471,967    | 79.5          |
| 충남 | 732,311    | 12,019  | 34,738  | 17,801  | 667,753    | 83.3          |
| 전북 | 626,859    | 24,159  | 43,088  | 29,480  | 530,132    | 81.2          |
| 전남 | 518,655    | 18,338  | 64,808  | 27,096  | 408,413    | 65.6          |
| 경북 | 884,807    | 28,385  | 43,777  | 24,140  | 788,505    | 73.7          |
| 경남 | 1,208,667  | 54,469  | 60,540  | 41,171  | 1,052,487  | 81.3          |
| 제주 | 220,620    | 17,231  | 23,825  | 1,999   | 177,565    | 68.0          |

자료 : 국가교통DB.

## (7) 중소 건설기업의 참여 방안

- 국토교통부는 지난 2013년 ‘제4차 건설산업진흥기본계획’을 발표하면서 향후 5년 간의 건설산업 발전 방향을 제시한 바 있음.
  - 국토교통부는 향후 5년 간 건설산업의 지속적 발전의 토대를 마련하기 위하여 세 가지 정책 목표를 제시하였으며, 그 중 하나인 ‘건설산업 성장 동력의 강화’를 위한 구체적 방안으로써 도시 내 교통 인프라 개선, 취약 계층 주거환경 개선, 홍수 예방시설 확충 등 국민들의 생활에 필요한 생활형 SOC 확충을 제시하였음.
  - 건설산업의 성장 동력 강화를 위한 방안의 하나로 생활형 SOC 확충은 중소 건설기업에게도 사업 참여 기회 확대라는 효과를 가져 올 수 있음.
- 이를 위해서는 지속적이고 장기적인 생활형 SOC 확충 계획 수립과 그에 상응하는 예산 확보를 통해 중소 건설기업의 참여 기회와 범위 확대를 위한 근간을 마련하는 것이 필요함.
  - 생활형 SOC 시설은 지역간 인구 밀집도 및 지역적 특성으로 인해 시설별로 그 수요가 다

- 르게 발생하며 지자체의 재정 여력에 따라 공급에 차이가 발생하게 됨. 따라서 생활형 기반시설에 대한 수요 및 공급 여력을 분석해 장기적인 계획을 수립해야 함.
- 지역별 생활형 SOC 시설의 구체적인 수요를 파악하고 공급하기 위해서는 중앙정부의 지원을 확대하되 생활형 기반시설의 수요와 지역별 중소 건설기업의 실정을 잘 파악하고 있는 지자체의 주도적인 역할이 수반되어야 함.
- 생활형 SOC 시설은 시설 운용에 따른 수익성이 담보되기 어렵고 생활 및 복지 수준 향상과 지역간 편차 해소라는 공익적 측면에서 대부분 공공시설을 통해 확충되어야 하는 만큼 공공 공사로 발주되어야 함.
- 지역 중소 건설기업은 토착 기업인 경우가 많고 따라서 지역 경제에 대한 이해 및 지역민과의 유대 관계가 형성된 만큼 이를 통해 부족한 기반시설에 대한 현황 및 지역 주민의 애로 사항을 파악하여 적극적으로 시장을 창출하려는 노력이 필요함.
  - 또한 다양한 사업수행 과정에서 지역민의 민원 및 정보 등을 수집·제공하는 창구 역할을 통해 지자체와 협력 관계를 구축하고 지자체의 생활형 기반시설 계획 마련에 적극 참여해 잠재적 시장을 지속적으로 개발할 필요가 있음.

## 2. 도시재생

### (1) 도시재생 시장 동향

- 도시재생이란 용어는 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생특별법)에의 의하면, 인구의 감소, 산업 구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거 환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역 역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역 자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말함.

<표 IV-10> 기존 도시재정비 법률과 「도시재생특별법」과의 차이

| 구분    | 기존 도시재정비 법률                    | 「도시재생특별법」                                   |
|-------|--------------------------------|---|
| 추진 주체 | 토지·건물 소유자 중심 조합<br>(개발 이익에 관심) | 지역 거주자 중심의 지역 공동체<br>(도시 자생력 확보에 관심)        |
| 대상 지역 | 수익성 있는 물리적 낙후 지역<br>(주로 수도권)   | 경제 활력을 잃어 자체 도시정비가<br>어려운 쇠퇴 지역(지방 중소 도시 등) |
| 사업 방식 | 재건축·재개발 등 물적 정비                | 사회·경제·문화 등 종합적 기능 개선                        |

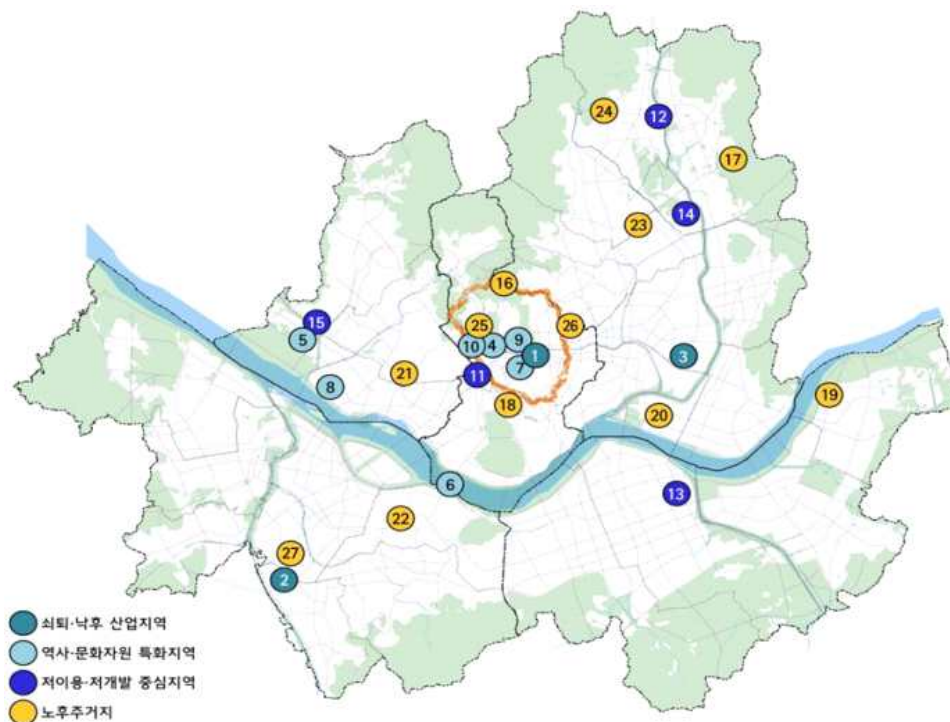
- 「도시재생특별법」이 2013년 제정되면서 구체적인 정책과 사업들이 제시되었는데, 이 법률에 따르면 도시재생사업은 도시경제기반형과 근린재생형으로 구분됨.
  - ‘도시경제기반형’ 사업은 산업단지, 항만, 공항, 철도 등 국가 핵심 시설의 정비 및 개발과 연계한 고용·산업 기반 창출 및 문화·의료 등 도시 서비스의 확충과 관련된 사업임.
  - ‘근린재생형’ 사업은 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초 생활 인프라 확충, 골목경제 살리기, 커뮤니티 활성화 등 소규모 일자리 창출·복지 전달과 관련된 사업임.
- 「도시재생특별법」에 의거하여 2014년 도시재생 선도지역으로 13개 지역이 지정되었는데 이 중 도시경제기반형 선도지역은 2곳(부산 동구, 충북 청주시)이고 나머지 11곳이 근린재생형 선도지역으로 구분됨. 이 중에 서울시 종로구, 광주 동구, 영주시, 창원시, 군산시, 목포시 등 6곳은 일반 규모로 분류되었으며, 대구 남구, 태백시, 천안시, 공주시, 순천시 등 이상 5곳은 소규모 근린재생형 선도지역으로 지정됨.
  - 또한 2016년 35곳을 선정할 예정이어서 도시재생사업에 대한 지방자치단체의 관심이 지속적으로 커지고 있는 상황임.
- 이에 따라 건설기업들의 관심도 커질 것으로 예상되며, 평촌 스마트타임스퀘어, 영등포 타임스퀘어 등의 대표적인 도시재생사업들이 성공을 거두면서 실제로 참여를 고려하고 있는 건설기업들이 늘어날 것으로 보임.

## (2) 도시재생사업의 내용 및 추진 방식

- 도시재생사업은 기존의 전면 철거 후 개발에 초점을 맞춘 사업 방식들과는 차이를 보이고 있음. 사업비가 4년 간 100억원 미만으로 사업 규모가 크지 않고, 소규모·점진적 개량으로 이루어질 전망이다.
- 특히, 근린재생형 사업들의 경우에는 쇠퇴 중심 상가지역 및 근린 주거지역 재생 위주의 사업으로 구성되어 있으며, 이에 따라 소규모 개선사업, 건축사업, 필수 인프라 확충, 유지보수 등이 주요한 사업 내용이 될 것임.
  - 일반 규모 사업은 근대역사 문화지구 조성, 구도심 공폐가 활용 예술인마을 조성, 근대시장과 철도역사 주변 재생 등이 포함됨.
  - 소규모 사업은 공연 소극장 밀집거리 재생, 빈 건물을 활용한 청년 기반시설, 노후 주거지역 친환경 마을 만들기 등임.

- 서울시의 경우 지난해 3월, 도시재생사업 선도지역으로 선정된 27곳에 대하여 민간 투자 촉진, 통합적 계획 수립, 공공 인프라 구축 등을 위해 2018년까지 예산을 우선적으로 편성, 맞춤형 정비 방식을 도입키로 하였음.
- 서울시가 선정한 27개 선도지역은 4개의 유형으로 구분, 맞춤형으로 재생사업을 시행하는데, 쇠퇴·낙후 산업지역 3개소, 역사·문화지원 특화지역 7개소, 저이용·저개발 중심지역 5개소, 노후주거지역 12개소 등임.
- 공공(서울시 도시재생본부, SH공사)과 민간(거주민, 건물주 등, 투자자)이 협력적 파트너십을 구축해 추진 동력을 확보하는 한편, 낙후되고 활성화가 필요한 지역에 대하여 우선순위를 선정, 집중적으로 도시재생을 해나간다는 방침임.
- 또한 추진되는 선도지역을 모범 사례로 만들어 서울 전역으로 지속 확대해 나갈 예정임.

<그림 IV-1> 서울시 도시재생사업 선도지역 대상지 현황



- 부산, 청주, 천안 등 도시재생사업이 확정된 지난해 말부터 타 지역에서도 활발하게 도시재생사업이 추진되고 있음.
- 부산, 청주, 천안의 도시재생사업에 있어서는 주택도시기금, 민간 투자금 등을 통하여 1조 2,000억원을 투입할 예정임.
- 부산에서는 부산항 기능 이전 등으로 공동화되고 있는 북항 재개발 및 부산역 지역에 38개 사업을 추진할 예정임.

- 청주시에서는 청주시 소유의 옛 연초제조창 부지에서 14개 사업에 3,000억원 규모의 사업을 진행함.
- 천안시에서는 동남구 천안역 지역에 문화업무시설, 복합문화레저시설 건립 등 22개 사업이 추진될 예정임.

### (3) 중소 건설기업의 참여 방안

- 국무총리 산하에 도시재생특별위원회가 구성되어 본격적으로 도시재생사업들이 착수됨에 따라서 2014년 도시재생사업 선도지역을 포함하여 각 지자체 중심으로 원도심 및 유희 부지의 도시재생사업들이 지속 확대될 것으로 보임.
  - 특히, 지자체가 주도하면서 정부의 예산 지원이 뒷받침됨에 따라 각 지자체들은 앞 다투어 낙 후 지역의 개발과 지역별 특성에 맞는 지역 개발사업을 육성해 나갈 것으로 예측되고 있음.
- 또한, 2010년 말 기준으로 전국적으로 주택개발사업 대상구역 708개, 주택재건축사업 대상구역 567개, 기타 주거환경정비 및 도시환경정비 대상지역 680개로 1,955개의 정비사업이 추진 중에 있는바, 각 지자체별로 도시재생사업 수요는 매우 클 것으로 예상되고 있음.
- 서울시만 하더라도 2016년 예산 편성시 도시재생 관련 예산을 2015년 대비 50% 증가한 총 4,343억원을 집중 투자할 계획임. 2016년도에만 8개소의 신규 도시재생사업을 착수할 예정임.
- 이러한 도시재생사업은 중소 건설기업, 특히 지역 중소 건설기업들이 지역 내 물량을 확보하는 차원에서 바람직할 것으로 예측됨. 서울시의 경우, 대규모 재개발·재건축에서 소규모 다가구주택 및 주택 개·보수 중심의 개발로 전환하면서 서울 지역 중소 건설기업들의 물량이 크게 확충된 전례를 볼 때, 지역 중소 건설기업의 물량 창출을 통한 지역경제 활성화에 기여할 것으로 예측됨.
- 각 지자체들이 지역 건설업 활성화 관련 조례를 제정·운영하고 있으나, 실질적인 지역 내 건설 물량 확보에 어려움이 있기 때문에 지역 건설업의 활성화 실적은 저조한 상황임. 따라서 지역 중소 건설기업들이 참여할 수 있는 신시장 창출이 중요함.
- 현재까지 추진되고 있는 도시재생사업은 앞에서 살펴본 바와 같이 근린생활과 관련된 생활형 인프라의 개·보수 및 증·개축 사업들과 해당 지역의 특성을 고려한 특화된 지역 개발 형태라

는 점에서 지역에 특화된 해당 지역 건설기업들의 참여는 필수적이라고 할 수 있음.

- 다만, 지역 중소 건설기업들이 참여할 수 있도록 민간에 대한 지자체 및 정부 차원의 지원책 마련과 중소 규모의 사업을 발굴하는 노력이 필수적임.

### 3. 안전 및 유지보수 관리

#### (1) 시장 동향

- 지난 2014년 말 이후 정부에서는 안전과 관련된 조직 및 정책을 정비하고 지속적인 투자 계획을 발표하였음.
  - 정부에서는 2015년에는 2014년 대비 25.0% 증가한 3조 3,124억원을 편성하였음. 서울시를 비롯한 각 지자체들도 마찬가지로 안전 관련 예산을 대폭적으로 증가시키고 있음.
  - 정부에서는 안전 관련 투자를 통하여 안전산업을 육성하고, 경제 활성화의 기반을 조성하고자 하고 있음.
- 국토교통부에서는 2015년 시설물 안전 대책을 수립하고 시행하고 있음.
  - 생활공간의 위험 요소 제거를 위해 초고층·대형 건축물 안전영향평가제도 도입 및 소형 건축물 구조·화재 안전기준 강화를 추진하고 있음. ‘도시 홍수방지 종합대책’을 전국으로 확대하고, 도시홍수 예·경보 체계 확대 및 홍수 취약 하천 정비(2015년에만 66개소)를 추진 중임. 또한, 「지하공간안전관리특별법」을 제정하여 지하개발 사전 안전성 분석 및 지하공간 개발 전·후 필요한 기준 등 규정을 마련함.
  - 다음으로, 시설물 유지관리에 대한 패러다임 전환을 추진하고 있는바, SOC 시설의 안전뿐만 아니라 사용성 및 내구성 등 성능까지도 고려한 유지관리 체계 구축을 위해 특별법 제정과 주요 시설물 성능평가 시스템을 개발해 교량·터널 등에 시범 적용을 추진하고 있음.
  - 또한, 안전한 교통 환경 조성을 위해서는 위험 도로(110개소)와 산사태 위험 지구(65개소)에 대한 지속 정비 및 교량 난간 등 방호시설의 전면적인 강화를 추진하고 있음. 국토교통부의 ‘교량·터널 관리 시스템’을 이용한 지자체 관리 대상 터널 및 교량의 적기 보수·보강을 유도하고, 교량 내진 보강, 스크린도어 설치 등 노후 철도시설 개선 등 시설 안전에 지속적으로 투자(2015년 4,694억원)를 확대할 예정임.
- 서울시의 경우에도 도시안전 관련 예산을 서울시 예산 편성 이래 최초로 1조원 이상으로 책정하였는바, 수방 및 치수 분야에 4,540억원, 그리고 시설물 관리에 4,661억원 등을 편성하였음.



- 현재 법령상 시설물 안전관리는 대형 시설물을 대상으로 하는 「시설물 안전관리에 관한 특별법」에 의한 1, 2종 시설물 안전관리와 시설물의 노후도 또는 일정 규모 이상 시설물을 대상으로 하는 「재난 및 안전관리기본법」에 의한 ‘특정관리대상시설’ 안전관리의 두 축을 중심으로 운용되고 있음.
- 따라서 1, 2종 시설물 및 특정관리대상시설에 해당되지 않는 소규모 노후 건축물 및 지하 시설물 등에 대한 지자체 및 정부의 시설물 안전 및 유지관리에 대한 관심이 최근 높아지고 있는 상황임.
- 특히, 2015년 9월 기준으로 전국적으로 보수·보강 및 개축의 필요성이 있는 안전 등급 D, E등급의 재난위험시설이 1,193개에 이르고 있다는 점에서 시설물 안전 및 유지관리 수요는 지속적으로 커지고 있음.
- 또한, 주거용 건축물을 중심으로 한 리모델링도 주목 받고 있는 상황임. 리모델링은 준공 이후 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위해 대수선하거나 증축하는 것으로 개수, 유지, 보수의 형태를 포함하는 건설 행위로 정의할 수 있음.
  - 리모델링제도는 2003년 「주택법」에 도입된 이후 법령 개정을 통해 리모델링 허용 연한은 20년에서 15년으로 단축되었고, 최근에는 수평 증축과 더불어 수직 증축이 가능하게 되었고 세대 수 증가 범위도 15%로 확대되었음.
- 리모델링시장 규모에 대한 추정은 기관에 따라 큰 차이를 보이고 있지만 장기적으로 신축 시장의 위축을 유지 및 보수 시장이 대체해 나갈 가능성이 높은 점을 근거로 시장의 성장성에 대해서는 낙관적인 전망이 많음.
  - 전체 시장에서 주거용 및 비주거용 리모델링시장이 차지하는 비중은 2015년에 8.4~8.5%를, 2020년에는 8.9~9.5%로 약 10.4조원을 기록할 것으로 예상됨.<sup>7)</sup>
  - 주택부문이 전체 리모델링시장의 성장을 견인해 2020년에 전체 건설시장 대비 25%를 차지하고 2025년 이후에는 30% 이상을 기록할 것이라는 전망도 있음.<sup>8)</sup>

7) 윤영성, 박철한(2011). “건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망”, 건설이슈포커스 2011-16, 한국건설산업연구원.

8) 한국리모델링협회(2014), 리모델링 총설.

&lt;표 IV-11&gt; 리모델링시장 전망

| 구분                  | 전망 기관                       | 2000년    | 2015년    | 2020년    | 2025년<br>이후 |
|---------------------|-----------------------------|----------|----------|----------|-------------|
| 전체 시장 대비<br>리모델링 비중 | 한국리모델링협회                    | 8~10%    | 15~20%   | 25~30%   | 30% 이상      |
|                     | 한국건설<br>산업연구원 <sup>9)</sup> | 7.9~8.4% | 8.4~9.5% | 8.9~9.5% | -           |

## (2) 시설물 안전 및 유지관리 시장의 사업 내용 및 추진 방식

- 서울시를 비롯한 대부분의 지자체들이 시설물 안전 및 유지관리에 충분한 재원을 마련하기 어려운 상황에 있어, 단기적으로 시설물 안전 및 유지관리에 막대한 예산을 배정하기 어려운 상황임. 다만, 지속적으로 투입 예산 규모는 증가할 것으로 예측되고 있음.
- 서울시의 경우, ‘2014년 안전관리 기본계획’에 따르면 주요한 시설물 안전 및 유지관리 관련 사업들은 재난재해에 대응한 방재시설 확충 및 노후 시설물에 대한 안전관리 및 성능 개선 사업 등으로 다양함.
  - 평균 강수량이 지속적으로 증가하는 추세에 맞추어 풍수해에 대비한 통수 능력이 부족한 상·하수관로 정비 및 빗물펌프장, 그리고 빗물저류조 등 수해방지시설에 대한 확충이 필요한 상황임.
  - 산사태 및 기상 이변에 따른 재난에 대비하여 사방댐, 대피소 등 재난대비시설과 재난에 취약한 가구들에 대한 물리적 안전 확보를 위한 사업도 포함됨.
  - 공공 건축물 및 공공 인프라 시설물 등 노후화가 진전되고 있는 시설물에 대한 안전 확보 및 성능 향상을 위한 시설물의 안전 및 유지관리 사업들에 대한 정부 및 지자체의 관심이 커지고 있음.
- 실제로 서울시의 도로 및 도로 부속물 관리 관련 사업들에 대한 예산이 지속적으로 증가하고 있는 상황임. 특히, 노후 포장도로 정비공사 및 제설 대책 등 도로 노후화에 대응하기 위한 예산이 커지고 있음.

9) 주거용 및 비주거용 건축물 리모델링 시장을 대상으로 한 전망치임.

<표 IV-12> 서울시 안전관리 기본계획상 시설물 안전 및 유지관리 관련 계획

| 구분          | 중점 추진사업  |
|-------------|--|
| 풍수해 대책      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 침수취약지역 해소 : 통수능력부족 관로 및 노후 하수관로 정비, 빗물펌프장 및 빗물저류조, 빗물유입시설</li> <li>- 침수취약 지하주택 관리</li> <li>- 빗물받이 개선</li> <li>- 유역 단위 방재시설</li> </ul>   |
| 사면 재해 대책    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산사태 방지시설 확충 : 사방댐</li> </ul>  |
| 기상이변 대책     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재난쉼터, 임시대피소</li> <li>- 재난취약가구에 대한 지원 : 안전점검 및 집수리</li> </ul>  |
| 시설물 안전사고 대책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재난위험시설(D-E등급) 단계적 해소(D-E등급 210개소)</li> <li>- 초고층 건축물, 지하 연계 복합건축물의 안전관리 강화</li> <li>- 복합 구조물의 설계하중 건축기준 강화</li> <li>- 공공 시설물 내진 보강 추진 : 학교시설, 공공 건축물, 병원 등 시설물에 대해 내진 보강</li> </ul> |
| 화재 대책       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택 및 다중이용시설 화재 안전 강화</li> <li>- 피난시설 확충</li> </ul>  |

자료 : 서울시 “2014 서울특별시 안전관리 기본계획” 중 발췌.

<표 IV-13> 서울시 주요 시설물 안전 및 유지관리 사업의 예산 편성 추이

(단위 : 억원)

| 구분    | 사업 내용                | 2015년 | 2014년 | 2013년 | 2012년 | 2011년 |
|-------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 일반 회계 | 제설 대책                | 92    | 76    | 64    | 64    | 59    |
|       | 방음시설 설치 및 보수보강       | 29    | 20    | 20    | 21    | 45    |
|       | 도로 부속시설물 일상 유지관리     | 18    | 20    | 20    | 20    | 22    |
|       | 노후 도로조명 개선사업         | 104   | 77    | 97    | 92    | 133   |
|       | 사면 붕괴 예방 보수보강        | 20    | 29    | 38    | 27    | -     |
|       | 저용량 가로등 led 교체사업     | 30    | -     | -     | -     | -     |
|       | 포장도로 유지관리            |       |       |       | 325   | 246   |
|       | 자동차전용도로 관리 위탁        |       |       |       |       | 250   |
|       | 기타(손해보험 가입, 주민 참여 등) | 100   | 102   | 100   | 65    | 285   |
|       | 소계                   | 391   | 324   | 348   | 616   | 1,040 |
| 특별 회계 | 노후 도장포로 정비공사         | 574   | 524   | 508   | -     | -     |
|       | 서울역고가 프로젝트 등         | 102   | 11    | 0     | -     | -     |
|       | 소계                   | 676   | 535   | 508   | -     | -     |
| 총계    |                      | 1,067 | 859   | 856   | 616   | 1,040 |

자료 : “서울시 인프라시설의 안전 및 성능 개선을 위한 정책 방향 연구”, 한국건설산업연구원, 2015.

- 시설물 안전 및 유지관리와 관련된 사업들은 대부분 지자체의 자체 채원과 정부의 안전 예산을 통하여 조달되고 있으나, 민간투자사업 방식의 사업 추진에 대한 법적 근거가 마련됨에 따라 시설물 노후화에 대응한 시설물 안전 및 유지관리 사업에 민간투자사업 방식이 활성화될 것으로 보임.

### (3) 중소 건설기업의 참여 방안

- 현재 사회복지시설, 전통시장 등 소규모 취약 시설에 대한 안전관리 강화를 담은 「시설물안전관리에 관한 특별법」 개정안이 국회에 상정되어 있는 등, 국회와 정부 차원에서의 시설물 안전 및 유지관리 관련 사업들의 확충에 대한 관심들이 지속적으로 커질 전망이다.
- 또한, 중장기적으로도 건설산업은 신규 건설시장 중심에서 ‘시설물의 장수명화’에 초점을 맞춘 성능 개선 및 보수 중심의 시설물 유지관리시장으로 빠르게 전환될 것으로 예상되고 있는바, 시장은 지속적으로 확대될 것임.

<그림 IV-2> 서구 15개국의 건설시장 분포(좌) 및 우리나라 교통 SOC 관련 투자 비중(우)

(단위 : %)

(단위 : %)



자료 : 제3차 시설물 안전 및 유지관리 기본계획.

- 토목 시설물의 경우 2020년 이후 유지보수시장이 본격 증가할 전망이다. 30년 이상 노후 기반 시설물(건축물 제외 1·2종 기반시설물 대상)은 2008년 말 기준 8.4%에서 2014년 9.5%로 증가하였으며, 2024년에는 21.5%로 증가세가 매우 빨라질 전망이다.
- 주택의 경우 30년 이상 노후 주택이 2010년 기준 7.9%에서 2020년대 중반 이후에는 30%를 초과하여 급증할 전망이다. 특히 2020년 이후에는 현재 아파트의 거의 대부분이 1990년대 이후 공급된 만큼 노후 아파트가 급증할 것으로 예상된다.
- 따라서 시설의 노후화에 따른 성능 개선과 유지 및 보수 등에 대한 필요성이 증가하면서 물량적 측면에서 리모델링시장의 성장세는 지금보다 확대될 가능성이 높음.
  - 특히, 주택부문에서 아파트가 차지하는 비중을 감안할 때 재개발 및 재건축이 가능한 시기까지 다양한 방식의 리모델링 수요가 존재함. 또한 재개발 및 재건축에 따른 비용 부담의 증가는 리모델링시장에 대한 관심을 유인하는 중요한 요인임.

### <그림 IV-3> 30년 이상 노후 기반시설물 변화 추이

(단위 : 개)



주 : 건축물을 제외한 1, 2종 시설물만을 포함.  
자료 : 한국시설안전공단.

- <표 IV-14>에서 보듯이 우리나라 주택 가운데 30년 이상 된 주택의 비중이 전체의 15.6%이고, 21~30년 미만인 주택의 비중은 전체의 22.6%에 달하는 등 21년 이상 된 주택의 비중이 전체의 38.2%에 이르고 있음.
- 특히, 단독주택의 경우 21년 이상 된 주택이 전체의 79%에 이르고 있어 노후화에 따른 성능 유지를 위한 유지 및 보수의 필요성이 매우 높음. 다세대주택이나 연립주택의 경우도 21년 이상 비중이 각각 31%와 46.5%에 이르고 있음.
- 주택 중 가장 높은 비중을 차지하고 있는 아파트의 경우에는 30년 이상의 비중이 전체의 3.4%로 단독주택에 비해 상대적으로 낮음. 하지만 16~20년이 23.4%, 21~30년이 21.7%로 재건축보다는 유지 및 보수의 필요성이 높은 상황임.

### <표 IV-14> 주택별 건축 연도

(단위 : %)

| 유형    | 5년 미만 | 6~10년 | 11~15년 | 16~20년 | 21~30년 | 30년 이상 |
|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 아파트   | 15.3  | 17.2  | 19.0   | 23.4   | 21.7   | 3.4    |
| 단독주택  | 5.8   | 8.0   | 7.7    | 12.9   | 23.8   | 55.2   |
| 다세대주택 | 8.4   | 17.4  | 23.1   | 20.0   | 27.3   | 3.7    |
| 연립주택  | 3.8   | 8.0   | 17.4   | 24.3   | 29.4   | 17.1   |
| 기타    | 2.3   | 33.8  | 22.5   | 10.3   | 9.4    | 10.5   |
| 전체    | 11.7  | 14.5  | 15.8   | 19.8   | 22.6   | 15.6   |

자료 : 국토교통부(2014). 2014년 주거실태조사 연구보고서 중 주택 건축연도를 참고.

- 정부 및 지자체의 여건상 시설물 안전 및 유지관리 시장에 단기적으로 막대한 투자를 하기는

어렵다는 차원에서 단계적으로 시설물 안전 및 유지관리 투자가 진전될 것임. 따라서 중소 규모의 사업이 많이 만들어질 예정인바, 중소 건설기업들의 참여가 활성화될 것으로 예측됨.

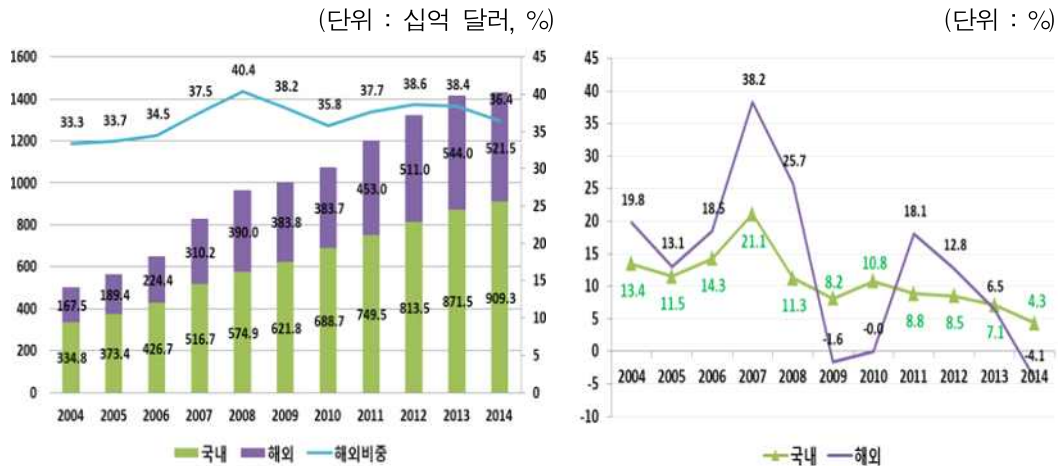
- 하지만 기존 시설물의 재·개축을 통한 성능 고도화를 위해서는 먼저 정책적으로 건축물 저비용 리모델링 활성화와 공공 시설물 재·개축에 대한 민자(RTL, RTO) 유입에 대한 제도적인 기반이 필요함.
- 또한, 시설물유지관리업이 별도 전문 업종으로 되어 있어 종합건설업체들의 시장 참여가 쉽지 않고, 시공 중심의 건설기업들이 운영이나 개발, 유지관리 등의 영역으로 업무 범위를 넓혀야 한다는 점에서 적극적인 지원책이 마련될 필요가 있음.
- 또한, 리모델링시장은 중소 건설기업에게 참여 기회 측면에서 기존의 신축 시장보다 접근하기 용이한 시장임. 따라서 사업의 포트폴리오를 다변화하는 차원에서 관심을 두어야 할 것임.
  - 따라서 건설기업 입장에서는 기존 신축 시장에서의 기술력과 경험을 바탕으로 시장에서 차별화될 수 있는 경쟁력을 구축하고 선별적인 시장 선택이 필요함.

## 4. 해외 건설시장

### (1) 시장 동향

- 2014년 Engineering News Record(ENR) 250대 기업의 해외 매출 기준으로 본 해외건설시장의 규모는 약 5,200억 달러이며, 기업들의 국내 매출을 포함한 전체 글로벌 매출 규모는 약 1.43조 달러에 달함.
  - 2014년 해외 매출은 2013년 대비 4.1% 감소한 것으로 금융위기 이후 처음으로 마이너스 성장률을 기록했으며, 전체 글로벌 매출에서 차지하는 비중도 2년 연속 감소해 36.4%에 그침.
  - 해외 매출의 성장률은 2011년 이후 3년 연속 감소한 것으로 글로벌 경기의 부진과 지정학적 불안 등으로 인한 불확실성의 확대가 시장 전반에 영향을 주고 있는 것으로 분석됨.
- ENR 250대 기업의 해외 매출을 지역별로 분석해보면, 아시아가 차지하는 비중은 2005년 대비 8%가 증가한 26%인 반면에, 유럽은 19%로 2005년 대비 17% 감소했음.
  - 중동 지역은 2000년대 중후반까지 비중이 지속적으로 증가했지만 2014년 전체의 15%를 차

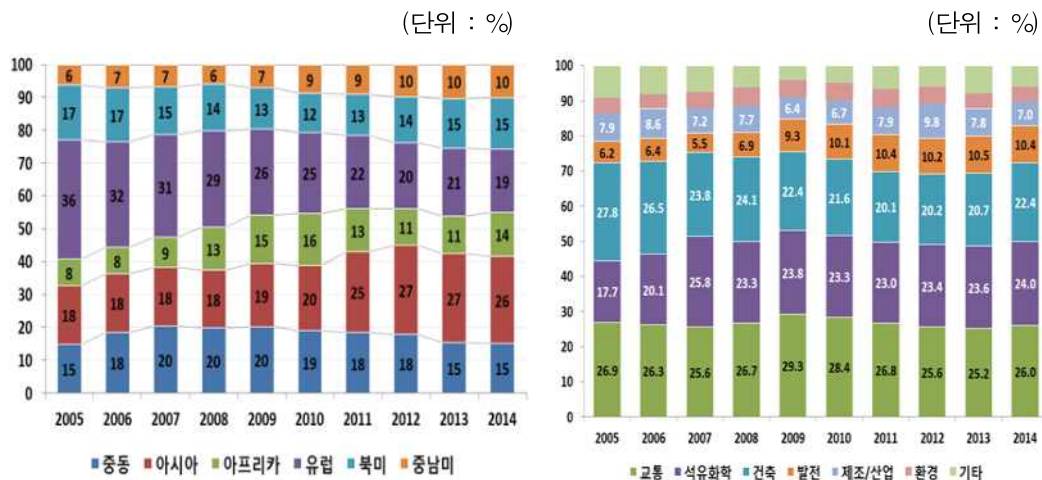
<그림 IV-4> ENR 250대 기업 글로벌 매출 및 성장률 추이



지해 2005년 수준으로 회귀하였음. 반면에 아프리카와 중남미 시장의 매출 비중은 지속적으로 증가해 2014년 기준 14%와 10%를 기록함.

- 공종별로는 교통, 석유화학, 건축 부문이 전체 매출의 70%가 넘는 높은 비중을 차지하는 현상이 지속되고 있는 반면에 발전 부문을 제외한 환경이나 제조 등의 시장은 성장세를 이어가지 못하고 있음.

<그림 IV-5> ENR 250대 기업 지역별 및 공종별 해외 매출 비중 추이



- 최근 해외건설시장은 오일머니의 중동시장 부진을 필두로 글로벌 경기 전반에 걸친 불확실성이 확대되면서 성장 폭을 줄여가고 있는 상황임. 지역별로 건설시장의 환경이 차별화되는 만큼 선택적 접근 전략의 활용이 필요한 시점임.

- 유가 하락에 따라 발주 위축이 심화되는 중동시장에서의 비중을 늘리기보다는 아시아를 중심으로 대체 시장을 발굴해 진출하는 전략이 필요함. 특히 전력 공급 확대가 필요한 아프리

카 지역에 대한 관심을 구체화할 필요가 있음.

## (2) 중소기업의 참여 방안

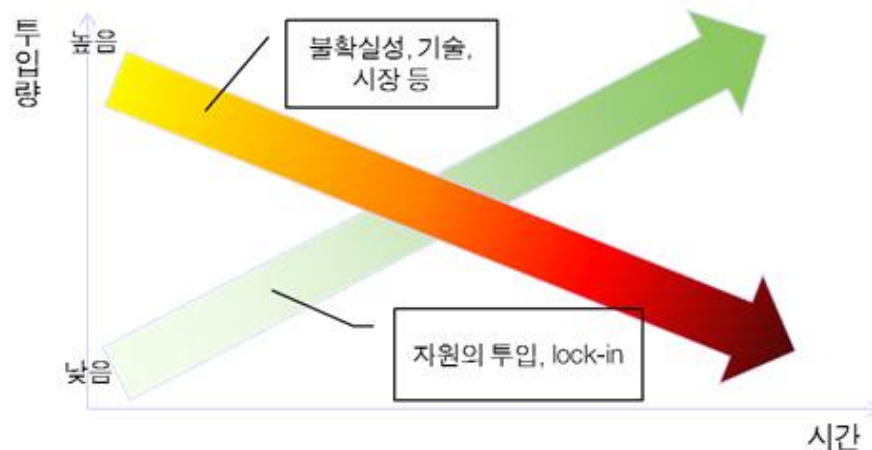
- 「중소기업법」 상의 중소기업의 해외 진출 확대는 정부가 추진하는 해외건설 지원 정책의 중점 과제 중 하나로 1차 해외건설진흥기본계획에서부터 현재의 3차에 이르기까지 지속적으로 강조되어 왔던 부분임.
  - 중소기업들을 위한 지원 정책은 해외건설 수주가 본격적으로 확대되기 시작한 2007년을 기점으로 금융과 인력 및 동반 진출을 중심으로 추진되어 왔음.
  - 2006년 설립된 중소기업수주지원센터는 중소기업의 수주 지원을 위해 시장 정보와 인력 양성을 위한 교육훈련 제공, 대중소 기업 협력 강화 등을 이행 과제로 수행하고 있음.
- 제3차 해외건설진흥기본계획에서는 이행성 보증 지원 확대, 인력 양성 및 수급 지원, 대중소 기업 동반 진출 지원, 리스크관리 지원 강화 등이 중소기업의 해외 진출 확대를 위한 정책의 핵심 내용임.
  - 이행성 보증 지원의 경우 한국수출입은행, 무역보험공사, 건설공제조합 등의 보증 규모를 지속적으로 확대하고, 공동 보증과 해외 온랜딩 제도 등과 같은 민간 금융기관의 참여 확대를 통해 중소기업의 보증 지원 방식을 다양화하고 있음.
  - 해외건설 마이스터고 운영과 중소기업 신규 채용자 대상의 해외현장훈련(On the Job Training) 등과 같은 인력 양성 지원과 더불어 건설업자간 상호협력평가지 대중소 기업 동반 진출 실적을 반영하는 등의 제도를 운영 중에 있음.
- 중소기업의 해외 수주 실적 중 약 70%가 국내 기업의 하도급 형태이고 규모나 기술력 측면에서의 경쟁력이 대형 기업에 비해 상대적으로 낮은 점을 감안할 때 해외 시장으로의 단독 진출은 위험 요인이 많음.
  - 해외 수주 실적이 있는 국내 건설기업과의 협력관계를 증진할 수 있는 방안을 모색해야 할 것임. 이를 위해서는 해외 현장에서 활용 가능한 인력 보유는 물론이고 기업의 경영 체계 또한 해외 사업이 가능한 구조이어야 함.
  - 해외사업 경험이 없는 기업의 경우 상당 기간 동안의 체계적인 준비가 필요할 뿐만 아니라 초도 진출시에도 리스크를 경감할 수 있는 방식을 선택해야 함. 중소기업의 진출 확대를 위해 정부에서 수주 영업과 초기 타당성조사 등에 필요한 자금을 지원하고 있는 점을 적극 활용해야 할 것임.



## V. 시장 창출을 위한 경쟁력 제고와 지원 방안

- 일반적으로 건설산업은 업종의 특성상 시간이 지남에 따라 사업 확장에 따른 효율성이 저하됨.
  - 건설사업을 추진하면서 축적되는 경험으로 불확실성과 기술 및 시장 투자가 감소하는 반면에 인적 및 물적 자원의 투입량은 지속적으로 증가함. 소위 ‘고착효과(lock-in effect)’, 즉 새로운 서비스와 기술이 출현해도 현재의 기술과 서비스를 그대로 사용할 수밖에 없는 상황이 지속되게 됨.<sup>10)</sup> 때문에 새로운 시장 창출에 대한 기업 내부의 동기가 작아지고 결국에는 시장 변화에 크게 영향을 받을 수밖에 없음.
  - 이로 인한 시장의 위축이 곧바로 수익 감소와 기업 경영의 정체 및 성과 하락을 가속화시키게 됨. 이와 같은 정체나 하락을 탈피하기 위해서는 지속적인 신사업 및 신상품에 대한 창출이 필요함.

<그림 V-1> 건설사업의 경영관리 측면의 특성



- 건설투자의 감소에 따른 국내 건설시장의 축소와 건설공사의 수익성 저하로 인해 공공공사에 크게 의존하는 중소 건설기업의 새로운 시장 창출 필요성은 지속적으로 제기되고 있음. 설문조사에서 나타난 바와 같이 중소 건설기업도 새로운 시장 창출에 대한 필요성을 많이 느끼고 있음.

10) 한국건설산업연구원, 세미나 보고서 “건설 환경 변화에 맞춘 건설기업 혁신 전략(김영덕)”, 2015년 3월, 창립 20주년 세미나 발표 자료집.

- 또한, 전체 건설시장에서 중소 건설기업이 차지하는 비중이 매우 크고 지역 경제 활성화에 있어 지역 중소 건설기업들의 역할이 중요하다는 점에서 중소 건설기업의 성장 유도를 위한 물량 창출을 위한 중소 건설기업 자체와 정부 및 지자체의 중소 건설시장 창출 노력은 필수적이라 하겠음.
- 새로운 시장 창출을 위해서는 중소 건설기업 차원의 자체적인 노력과 함께 중소 건설기업의 새로운 시장 창출을 유도할 수 있는 동기를 유발하는 정책 및 제도의 지원이 필수적임.

## 1. 기업 경쟁력 제고 방안

- 중소 건설기업의 특성상 막대한 선투자가 요구되는 분야나 중장기적인 기술적 축적이 요구되는 신사업으로의 진출은 사실상 어려움. 따라서 신사업 분야에의 진출에 있어서는 사업 범위 및 사업 기간 등에 대한 보다 전략적인 접근이 요구됨.
- 중소 건설기업이 사업 혹은 공종의 다각화를 위하여 우선적으로 고려해야 할 점은 자사의 한정된 물적 및 인적 자원을 어떻게 효율적으로 배분할 것인지를 충분히 검토하는 것임.
  - 특히, 핵심 인력 및 자금의 확보는 신사업 창출에 있어 핵심적인 요소로서 이에 대한 확보 및 배분에 대한 충분한 고려가 필요함.
- 더불어 학계와 연구계를 비롯해 산업계의 타 대형 및 중소 건설기업과의 전략적 제휴에 의한 사업 진출을 검토함으로써 신사업 진출에 따른 다양한 정보와 사업 여건에 대한 분석을 통해 리스크를 최소화하고 조기 신사업의 정착을 유도할 필요가 있음.

### (1) 신사업 창출의 전략적 접근

- 신사업 창출을 위해서는 건설시장과 함께 사회 및 경제적인 변화에 대한 충분한 검토와 이해를 바탕으로 하는 전략적 접근이 필요함.
  - 향후 건설시장은 신규 시설물 공급보다는 기존 시설물의 유지 보수 등 재생과 성능 향상에 관련된 수요가 증가할 것으로 예상됨.
  - 대규모 SOC 시설 등에 대한 수요와 더불어 시민의 생활과 직결된 시설 및 지역적 특성에 특화된 산업적 및 경제적 수요에 따른 시설 등에 대한 요구가 증가할 것임. 즉, 거시적인 수요에서 미시적인 수요로 전환될 것으로 예상됨.

- 따라서 신사업 창출에 있어서 사업 전략은 사업에 참여하기 위한 구체적인 방법이나 내용보다 더 높은 수준에서 신사업 진출을 통해 시장에서의 지속적인 경쟁 우위를 확보할 수 있는가에 대한 의사결정이 핵심이 되어야 함.
- 중소 건설기업의 새로운 사업 모색은 사업의 지속 가능성과 경쟁력 있는 사업관리 역량에 초점을 맞추고 접근할 필요성이 있음.
  - 사업의 지속 가능성은 사업에 필요한 기술과 핵심 인력 보유 여부가 핵심 요인임. 때문에 신사업 창출을 통한 시너지효과를 극대화하기 위해서는 기업의 기존 기술력 및 인력의 역량 수준을 향상시키는 노력이 필요함.
  - 또한, 건설사업의 부가가치는 생산 과정보다는 경쟁력 있는 사업관리 역량에서 창출되는 것으로 사업관리 역량 강화에 초점을 맞춘 전략적 접근이 요구됨.
- 사업 확장에 초점을 맞춘 신사업의 창출, 즉 기존 시공 중심에서 개발과 운영 및 유지관리로의 확장 등과 같은 상품 다양화 측면의 신사업 창출은 기업 내부의 혁신 전략과 연계돼야 함.
  - 재무적 안정성을 우선적으로 고려하고 신사업 창출에 따른 자금 조달 및 관리에 대한 대응 방안도 신사업 창출 전략과 연계해야 함.
  - 사업 추진에 필요한 전략적 의사결정을 위한 내·외부 정보 확보 및 활용에 대한 관리 체계의 구축도 고려해야 함.

## (2) 내부 경영 자원의 효율적 분배

- 중소 건설기업은 특성상 제한적인 인적 자원과 자금 및 물적 자원을 가지고 있기 때문에 신사업 창출을 위해서는 경영 자원의 효율적인 활용이 핵심적인 조건이 됨.
  - 때문에 보유한 경영 자원을 효율적으로 활용할 수 있고, 현재 사업을 통해 축적된 경험과 사업관리 역량을 극대화할 수 있는 사업으로의 확장을 우선적으로 고려해야 함.
  - 특히 신사업 진출시 시행착오를 최소화하고 조기에 기업 내 전략 사업으로 정착시키기 위해서는 기존 사업들과 신규 사업들 간의 자원 배분 효율성을 극대화해야 함.
- 기업의 자금 및 인력 측면에서 신규 사업과 기존 사업에서 모두 최대의 성과를 기대할 경우 활용 가능한 자원의 제약을 초과해 버릴 수 있음.
  - 높은 인력 및 자금 수요가 필요한 사업에 진출할 경우 채용이나 육성할 수 있는 인력의 양과 질을 초과해버릴 수 있음. 또한 기존 사업과 투자 시점이 겹칠 경우, 기업 재무 여건의 허용 범위를 초과하는 경우가 발생할 수 있음.

- 설문조사에서 제기된 바와 같이 중소 건설기업들이 신사업 창출에 있어 가장 큰 어려움이 자금 확보에 있음을 감안할 때 기업 내부 자금의 효율적 배분은 필수적임.
- 또한 경영 자원 배분은 사업의 추진 과정에 따라 단기 및 중장기적 관점에서 계획되고 시행되어야 함. 단기간에 신사업에 접근해 기업 내부의 경영 자원을 과도하게 배분할 경우 기업 경영에 부정적인 영향을 줄 수 있음.
- 경영 자원에는 단순히 자금 및 자재, 인력 등 유형의 자원들뿐만 아니라 무형의 자원도 포함됨. 신사업이 정착되는 데 필요한 기업의 조직 기능과 시스템, 제도 및 절차, 그리고 운영하는 인력의 역량 등에 대한 분석이 필요함.

## 2. 정책 지원 방안

- 상술한 바와 같이 건설산업은 국민경제에 미치는 영향이 큰 산업으로 국가 및 지역 경제 활성화에 있어 중요하게 고려해야 할 산업임.
  - 특히, 국가경제에 대한 건설산업의 긍정적인 영향을 극대화하는 데 있어 전체 건설기업의 99% 이상을 차지하고 있는 중소 건설기업의 역할 강화에 대한 정책적 고려는 국가 경제 정책의 중요한 요소임.
- 이러한 차원에서 최근 건설산업 침체와 중소 건설업의 기반 약화에 따른 정책적 대응 방안으로서 중소 건설기업으로 하여금 신사업 진출을 통해 물량을 창출하도록 유도하는 노력은 기업 자체뿐만 아니라 중요한 건설 정책으로 고려되어야 함.
- 먼저, 중소 건설기업의 신사업 개척 활동을 적극적으로 지원하기 위한 정책·제도적 기반을 조성할 필요가 있음. 관련하여 중앙정부 차원의 접근도 바람직하나, 지방자치단체 차원에서도 지역경제 활성화를 유도하기 위해 지역 특성에 맞는 지역 개발 및 지역 특화 산업과의 융합 등을 지원하는 노력이 필요함.
- 일본의 경우, 2005년 「중소기업신사업활동촉진법」을 제정하고, 지속적으로 지원 대상, 지원 내용, 지원에 따른 조치 등을 지속적으로 보완해 오고 있음. 특히, 건설업종은 신사업 활동 촉진의 주요 대상으로서 고려하고 있음.
  - 법률은 신사업 활동 촉진을 위한 신용보험, 신사업 분야(타 산업연계 등) 개척에 대한 경영 혁신, 개척을 위한 전략, 소요되는 자금, 조사 및 지도 지원 및 사업 환경 정비 등 신사업

- 개척 지원을 위한 종합적인 내용을 담고 있음.
  - 법률의 기본적인 취지는 중소기업의 신사업 개척 활동 지원과 기업의 경영 혁신 및 타 분야와의 융합과 연계를 통한 사업 분야 개척을 지원하는 데 목적을 두고 있음.
  - 우리나라의 경우, 「중소기업사업전환촉진에 관한 특별법」이 2014년 1월 제정·공포되었으나, 사업 전환을 지원하기 위한 법률로서 일본의 「신사업활동촉진법」과는 성격이 다름.
- 설문조사에서도 나타나고 있는 바와 같이 중소 건설기업의 경우, 신사업 창출에 있어 자금 확보가 가장 큰 문제로서 지적되고 있어 재정 지원책을 마련할 필요가 있음.
- 중소기업의 사업 자금 융자, 창업 지원 자금 등 중소기업 지원을 위한 정책 자금이 있지만 실질적으로 새로운 사업 창출을 위한 활동을 지원하기 위한 별도의 자금 지원제도를 마련할 필요가 있음.
  - 특히, 최근 건설경기의 침체와 건설산업에 대한 사회·경제적인 수요 변화에 맞추어 중소 건설기업들이 신사업 분야에 적극적으로 진출할 수 있도록 유도하는 자금 지원제도를 마련하여야 함.
- 또한, 정부 및 지자체의 재정적 여력이 충분치 않은 상황에서 민간의 자금을 끌어들이는 민간투자사업의 확대는 필수적이라고 할 수 있음.
- 정부는 2015년 4월, ‘제7차 경제장관회의’에서 민간 투자 활성화를 위한 각종 규제를 전면적으로 철폐하는 것을 골자로 하는 ‘민간투자사업 활성화 방안’을 확정, 발표한 바 있음. 이 계획에 따르면 정부와 민간이 사업 위험을 분담하는 BTO-rs(위험분담형)과 BTO-a(손익공유형) 등 새로운 방식을 도입하기로 한 바 있음.
  - 그러나, 실제로 이러한 새로운 방식의 적용 사례는 거의 없는 상황임.
- 생활형 SOC 시설 및 시설 안전·유지관리 분야 등에 있어 민간투자사업을 적극적으로 도입할 필요가 있음. 이를 위해서는 현재의 제한된 민간제안을 광범위하게 확대할 수 있는 제도적 기반이 필요하며, 민간의 적극적인 제안을 유도할 수 있는 제도 정비도 필요한 상황임.
- 유치원·보육시설 및 재난대비시설 등 안전시설, 그리고 노후 학교시설 및 노후 철도 등 교통시설, 노후 상·하수도 등의 사업에 있어 민간의 제안을 적극 활용할 수 있는 제도적 뒷받침이 필요할 것임.
  - 이와 함께 부대·부속시설 사업 활성화를 통해 정부 재정 부담과 국민 이용료 부담도 줄일 필요가 있음.

- 이와 함께 중소 건설기업에 대한 기술 개발 지원도 필요함. 특히, 중소 건설기업이 새로운 사업을 검토하는 데 필요한 기술 역량을 갖추 수 있도록 “중소 건설기업형 비즈니스모델”에 기반한 제반 기술 역량 확보에 기술적 지원 정책의 초점을 맞출 필요가 있음.
  - 이를 위해서는 중소 건설기업의 신사업 창출에 적합한 기술의 표준을 제시해주고, 자체적인 개발이 어려울 경우, 대기업과의 연계를 통한 기술 개발 및 정부 차원의 기술 개발 및 보급 등이 필요함.
- 끝으로 신사업 활동을 통하여 실질적인 중소 건설기업의 지속 가능한 성장을 유도하기 위해서 중소 건설기업에 대한 경영 및 기술 혁신에 대한 지원 정책도 필요함.
  - 신사업 분야에의 적극적인 진출을 유도하기 위해 그에 따르는 경영관리 혁신 및 기술 개발에 대한 정책적 지원 방안이 마련될 필요가 있음.
  - 중소 건설기업이 어려움을 겪고 있는 경영 기획 및 관리 역량을 지원하고, 중소 건설기업에 맞는 맞춤형 사업 분야에서 필요로 하는 기술을 공공 차원에서 공급하는 노력이 필요함.

## VI. 결론

- 국내 건설시장이 최근 몇 년 사이 위축되고, 국내 건설시장이 성숙 단계에 진입함에 따라 건설기업의 경영 여건은 크게 악화되어 있으며, 새로운 성장 방향에 대하여 고민해야 할 필요성이 대두되고 있음.
- 이러한 가운데, 규모 및 기술 경쟁력에서 상대적으로 취약한 중소 건설기업의 경우에는 더욱 민감할 수밖에 없고, 건설경기 위축의 영향을 보다 크게 받고 있음.
- 실제로 앞에서 살펴본 바와 같이 2015년 주택경기 회복에 따라 건설 수주가 늘어나기는 하였으나, 최근 몇 년 동안 건설경기 위축에 따른 중소 건설기업의 어려움은 다른 어느 때보다 심각한 실정임.
- 전술한 바와 같이 국가와 지역 경제 활성화에 있어 중소 건설업의 역할이 매우 중요하다는 점에서 중소 건설업의 활성화에 대한 논의가 본격화될 필요가 있음. 이러한 중소 건설업의 실질적인 활성화 도모에 있어 지속적인 물량 창출, 특히 지속 가능한 신규 시장으로의 진출에 대한 중소 건설기업과 정부의 노력이 필수적임.
- 이를 위해서는 중소 건설기업의 경영 여건, 즉 인력 및 재무 등의 역량에 부합하는 새로운 시장 진출을 유도할 필요가 있으며, 향후 건설시장의 변화 방향에 맞춘 중소 규모의 건설 수요에 대한 검토가 필요함. 특히, 중소 건설업의 안정적 성장 기반을 조성하기 위한 중장기적인 수요에 부응하는 중소 건설기업의 물량 창출에 대해 고민할 필요가 있음.
- 본 연구에서는 이러한 배경 하에서 중소 건설기업의 신시장으로서 고려되고 있는 생활형 SOC 시설, 도시재생사업, 시설 안전 및 유지관리 시장, 리모델링시장, 그리고 해외 건설시장에 대한 동향 및 중소 건설기업 참여 여건에 대하여 분석하고, 진출 방안을 제시하였음.
  - 도시 및 지역 단위에서 직접적으로 지역 주민들의 생활과 직결되어 있는 교통 및 사회복지, 문화 시설 등 생활형 SOC 시설에 대한 수요가 지속 증대될 것임.
  - 또한, 개발 초기에 형성된 구도심 및 낙후 지역을 중심으로 한 도시재생사업과 리모델링시

장의 성장도 기대됨.

- 시설물 안전에 대한 관심이 증대되면서 시설물의 안전 및 유지관리 시장이 증대될 것으로 예상되며, 신규 건설의 대체 수요로서 급부상할 것으로 보임.
  - 이와 함께 국내의 축소되는 건설 수요에 대응하여 대형 및 중견 건설업체와 함께 적극적으로 해외 시장 진출을 모색하는 것은 중소 건설기업의 향후 물량 창출에 있어 핵심적인 과제일 것임.
- 그러나 중소 건설기업이 새로운 시장으로의 적극적인 진출을 모색하는 데 있어서는 자금 및 인력 등 경영 자원의 부족 및 시장에 대한 충분한 정보의 한계 등 극복해야 할 과제도 많음.
- 따라서 중소 건설기업의 자체적인 전략적인 시장 진출 노력과 함께 중소 건설기업의 새로운 시장 창출을 유도할 수 있는 동기를 유발하는 정책 및 제도적 지원이 필수적이라 하겠음.



## 〈부 록〉

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

# 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 시장창출방안 설문조사

안녕하십니까?

대한건설협회와 한국건설산업연구원에서는 우리나라 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 새로운 시장 창출을 위한 방안을 모색하고자 관련 연구를 진행하고 있습니다. 이를 위하여 아래와 같이 중소 건설기업의 현황과 기업들이 인식하는 시장 동향 및 기업 경쟁력 수준 그리고 신시장 창출의 필요성 등 주요 주제에 대해 설문조사를 진행하고 있습니다.

본 조사의 결과는 연구 목적으로만 활용될 예정이며, 어떠한 개인정보도 외부로 유출되지 않을 것을 약속드립니다. 성실히 답변해주시면 감사하겠습니다.

2015. 9.

대한건설협회 · 한국건설산업연구원

연구진 : 손태홍 연구위원(전화 02-3441-0698, thsohn@cerik.re.kr)

김영덕 연구위원(전화 02-3441-0815, ydkim@cerik.re.kr)

김용중 연구위원(전화 02-3441-0811, yongjung\_kim@cerik.re.kr)

|           |  |                 |        |
|-----------|--|-----------------|--------|
| 응답자명      |  | 연락처             |        |
| 기업명       |  | 사업장소재지<br>(시·도) |        |
| 2014년 매출액 | _____억원                                  | 종업원수(정직원)       | _____명 |
| 주업종       | ①토건    ②토목    ③건축    ④산업설비    ⑤조경    ⑥기타 |                 |        |

## [Part 1] 응답 기업 현황과 건설시장 인식 동향

1. 귀사는 설립된 지 몇 년이나 경과하였습니까? ( )년
2. 건설기성액 기준으로 2014년 귀사가 수행한 건설공사 규모는 얼마나 됩니까? ( )억원
3. 2014년 귀사가 수행한 건설공사의 발주자별 구성비(%)는 어떻게 됩니까?

|              | 공공발주공사 | 민간발주공사 | 자체공사 | 합계  |
|--------------|--------|--------|------|-----|
| 건설기성액 기준 구성비 |        |        |      | 100 |

4. 2014년 귀사가 수행한 건설공사의 공종별 기성액 기준 구성비(%)는 어떻게 됩니까?

|     | 주택 건축 | 비주택 건축 | 토목 | 산업설비 | 조경 등 기타 | 합계  |
|-----|-------|--------|----|------|---------|-----|
| 구성비 |       |        |    |      |         | 100 |

5. 2014년 귀사가 입찰에 참여한 공공발주 토목·건축 공사 건수는 대략 얼마나 됩니까? ( )

|                  |                |
|------------------|----------------|
| ① 50건 미만         | ② 50 ~ 100건    |
| ③ 100 ~ 500건     | ④ 500 ~ 1,000건 |
| ⑤ 1,000 ~ 2,000건 | ⑥ 2,000건 이상    |

6. 2014년 귀사가 낙찰 받은 공공발주 공사(토목, 건축)는 몇 건입니까?

|    | 건축 | 토목 | 산업설비 | 조경 등 기타 |
|----|----|----|------|---------|
| 건수 |    |    |      |         |

7. 최근 국내 전체 건설경기와 중소 건설시장의 상황을 어떻게 평가하십니까?

|            | 매우 좋음 | 좋음 | 보통 | 나쁨 | 매우 나쁨 |
|------------|-------|----|----|----|-------|
| 국내 건설경기 시장 |       |    |    |    |       |
| 중소 건설기업 시장 |       |    |    |    |       |

8. 중소 건설시장의 상황이 ‘나쁨’ 또는 ‘매우 나쁨’의 가장 큰 원인은 무엇이라고 생각하십니까? ( ) (7번 문항에서 ‘보통’ 이상으로 평가한 경우는 응답하지 않습니다.)

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ① 국가 경제 부진의 장기화  | ② 공공 발주 공사 물량의 감소 |
| ③ 건설시장 참여 기업의 증가 | ④ 중소건설기업의 경영역량 부족 |
| ⑤ 기타( )          |                   |

9. 최근 중소 건설기업이 겪는 가장 큰 경영상의 애로사항은 무엇입니까? ( )  
(복수 응답 가능)

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| ① 기업 운영관련 고정비용 상승        | ② 기업 증가로 인한 입찰경쟁 심화      |
| ③ 낙찰제도의 변별력 미흡으로 수주방법 한계 | ④ 무리한 저가 수주              |
| ⑤ 신규 수주의 지속적 감소          | ⑥ 우수 기술자 확보의 어려움         |
| ⑦ 공사관리 역량 저하             | ⑧ 자재비 및 인건비 상승에 따른 원가 상승 |
| ⑨ 기타 ( )                 |                          |

## [Part 2] 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 신시장 창출

1. 귀사를 포함한 중소 건설기업의 전반적인 경쟁력 수준은 대기업과 비교해 어느 정도라고 평가하십니까? (대기업의 경쟁력을 100이라고 가정하고 평가해주세요)

|              | 100 | 80 | 60 | 40 | 20 |
|--------------|-----|----|----|----|----|
| 중소 건설기업의 경쟁력 |     |    |    |    |    |

2. 대기업의 평균 경쟁력을 ‘100’ 이라고 할 때, 중소 건설업체의 상대적 경쟁력 수준은 얼마나 된다고 생각하십니까? 각 항목에 숫자로 표시하여 주시기 바랍니다.

| 구 분          |                   | 중소기업 경쟁력 수준 |
|--------------|-------------------|-------------|
| 건축분야<br>시공기술 | 주택                |             |
|              | 비주택               |             |
| 토목분야<br>시공기술 | 일반 토목(도로, 철도 등)   |             |
|              | 기타 토목(상하수도, 조정 등) |             |
| 영업력          |                   |             |
| 구매조달 능력      |                   |             |
| 공사수행 능력      |                   |             |
| 전적 능력        |                   |             |
| 금융 능력        |                   |             |

3. 중소 건설기업의 경쟁력이 대기업에 비해 떨어지는 원인은 무엇입니까?  
( , , ) ※복수응답 가능

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| ① 기술자 능력 부족       | ② 공사 관리능력의 부족 |
| ③ 하도급 업체 관리 능력 미흡 | ④ 기술개발 부족     |
| ⑤ 경영전략의 부재        | ⑥ 공사 수행 경험    |

4. 귀사의 공공발주 공사 입찰참여 여부를 결정하는 기준은 무엇입니까?  
( , , ) ※복수응답 가능

|         |          |
|---------|----------|
| ① 공사 규모 | ② 공사 종류  |
| ③ 공사 지역 | ④ 공사 기간  |
| ⑤ 공사 실적 | ⑥ 발주 기관  |
| ⑦ 경쟁 업체 | ⑧ 기타 ( ) |

5. 공사종료 이후 사업성과를 정기적으로 평가하고 계십니까? ( )

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| ① 모든 공사에 대해 사업성과를 실시    | ② 소수의 대형 사업에 대해서만 성과 평가 |
| ③ 실행범위를 초과한 사업에 대해서만 실시 | ④ 별도로 하지 않음             |

6. 건설시장의 경기 변화에 대응하기 위한 귀사의 대비책은 무엇입니까?  
( , , ) ※복수응답 가능

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| ① 경쟁력이 있는 분야로 전문화 강화 | ② 사업규모 축소    |
| ③ 신사업 분야 개척          | ④ 기술력 강화     |
| ⑤ 인력 감축 등 구조조정       | ⑥ 임금인상 억제    |
| ⑦ 외주관리 강화            | ⑧ 자체 개발사업 확대 |
| ⑨ 기타 ( )             |              |

7. 중소 건설기업이 참여할 수 있는 새로운 시장 창출의 필요성 및 현재 기업여건상으로 새로운 시장 창출 가능성은 어느 정도라고 평가하십니까?

|                             | 매우 높음 | 높음 | 보통 | 낮음 | 매우 낮음 |
|-----------------------------|-------|----|----|----|-------|
| 새로운 시장 창출의 필요성              |       |    |    |    |       |
| 새로운 시장 창출의<br>가능성(현재 기업여건상) |       |    |    |    |       |

8. 중소 건설기업이 참여할 수 있는 시장이라고 판단되는 시장의 순위를 평가해 주십시오.

(1위부터 5위까지)

※ 예시 : 1위-생활형 기반시설분야, 2위-리모델링 분야, 3위-해외건설 분야,  
4위- 안전 및 유지보수 관리 분야, 5위-도시 재생분야

| 중소 건설기업이 참여할 수 있는 시장  | 순위(1~5) |
|---|---------|
| 생활형 기반시설 분야<br>(예: 골목길 도로정비, 주택가 생활공원, 소규모에너지시설 등)              |         |
| 도시 재생 분야<br>(예: 특화 마을 및 거리 조성, 재래시장현대화, 유희 공공시설<br>재생사업 등)      |         |
| 안전 및 유지보수 관리 분야<br>(예: 사방시설 등 안전시설, 상·하수도 정비, 주요 시설물<br>유지관리 등) |         |
| 리모델링 분야   |         |
| 해외건설시장  |         |

9. 귀사는 시장에서의 지속가능한 경쟁력을 확보하기 위한 사업(공종 및 공종별 상품) 다각화의 필요성을 어떻게 평가하십니까?

|                 | 매우 높음 | 높음 | 보통 | 낮음 | 매우 낮음 |
|-----------------|-------|----|----|----|-------|
| 공종 다각화의 필요성     |       |    |    |    |       |
| 공종별 상품의 다각화 필요성 |       |    |    |    |       |

10. 만약 귀사가 건설 또는 비건설 분야로의 사업 다각화를 추진한다면 어떤 분야가 가장 적합하다고 평가하십니까?

|             |              |
|-------------|--------------|
| ① 자재업 분야    | ② 부동산 임대업 분야 |
| ③ 유통업 분야    | ④ 관광서비스업 분야  |
| ⑤ 환경·에너지관리업 | ⑥ 일반 제조업 분야  |
| ⑦ 기타( )     |              |

11. 10번 문항에서 선택한 사업으로의 다각화 추진을 위해 귀사의 여건상 가장 필요한 부분은 무엇입니까?( , , ) ※복수응답 가능

|                |           |
|----------------|-----------|
| ① 정책 및 제도상의 제약 | ② 전문인력 확보 |
| ③ 자금 확보        | ④ 경영관리 역량 |
| ⑤ 기타 ( )       |           |

### [Part 3] 중소 건설기업을 위한 지원 방안

1. 중소기업의 경쟁력 향상시킬 수 있도록 지원해주는 프로그램이 필요하다고 보십니까?  
(        )

|              |            |
|--------------|------------|
| ① 매우 필요      | ② 어느 정도 필요 |
| ③ 필요성이 크지 않음 | ④ 필요 없음    |

2. 귀사가 실제 지원받은 사실이 있는 중소기업 지원제도를 모두 체크(V)해 주십시오.

| 제도명             | 수혜 여부 | 제도명             | 수혜 여부 |
|-----------------|-------|-----------------|-------|
| 신성장 기반 자금       |       | 중소기업간 협업사업지원    |       |
| 소상공인 지원자금       |       | 중소기업 컨설팅 지원사업   |       |
| 중소기업 기술혁신 개발 사업 |       | 중소기업 기술사관육성 지원  |       |
| 사업 전환 자금지원      |       | 소기업 CEO교육       |       |
| 투융자 복합 금융자금     |       | 중소기업 인력구조 고도화사업 |       |

3. 귀사가 지원 받은 중소기업 지원제도의 효과는 어느 정도였습니까?

|          | 매우 높음 | 높음 | 보통 | 낮음 | 매우 낮음 |
|----------|-------|----|----|----|-------|
| 지원제도의 효과 |       |    |    |    |       |

4. 중소기업의 경쟁력 향상을 지원해주는 프로그램을 모색할 경우 어떤 분야가 가장 유용할 것으로 보십니까? (        ,        ,        ) ※복수응답 가능

|                  |             |
|------------------|-------------|
| ① 기업경영 컨설팅       | ② 기술개발 지원   |
| ③ 자금 지원          | ④ 정보화       |
| ⑤ 자재 공동구매 등 구매조달 | ⑥ 직원의 교육 훈련 |
| ⑦ 신사업 진출         | ⑧ 인수 합병     |

♡ 협조해 주셔서 감사합니다.♡

## 참고 문헌

### 국내 문헌

김기찬, “한국의 중소기업 생태계 진단과 처방”, 전국경제인연합회 중소기업협력센터, 2012

권오현 외, “중소건설업체 경영 실태 분석 및 경쟁력 강화방안”, 한국건설산업연구원, 2012

김영덕, “중소건설업체 경쟁력 제고를 위한 경영진단 모델 개발 연구”, 한국건설산업연구원, 2014

이승우·박용석, “중소 건설업체의 민간투자사업 참여를 위한 사업 활성화 방안 및 유형 모색”, 한국건설산업연구원, 2013

권오현·김영덕, “창조경제 구현을 위한 중소 건설업 지원 방안 연구”, 한국건설산업연구원, 2013

이승우, “건설산업 관점에서 본 도시재생의 이슈와 과제”, 한국건설산업연구원, 2014

서울대학교 건설환경종합연구소·대한토목학회·한국건설산업연구원, “서울시 주요 인프라시설의 안전 및 성능개선 정책방향 연구”, 대한건설협회 서울특별시회, 2015

### 국내 사이트

· 해외건설협회 종합정보서비스(<http://www.icak.or.kr>)

## Abstract

Due to the continued downturn of the construction and real estate markets, the construction industry is in full alert. In this circumstance, the small construction industry has been hit hard and the overall business records of small-sized construction companies are in decline.

Based on the critical role of the small-sized construction companies in the national and regional economy, various studies to boost the small construction industry are definitely required.

In order to make real impacts on the small construction industry, government and small-sized construction companies should focus on both generating projects and entering to new markets.

This research suggests that facility safety and maintenance projects, life-type SOC projects, city-renewable projects, overseas construction projects are the accessible markets for small-sized construction companies. In addition, the various supportive strategies for market conditions and entry inducing are recommended.