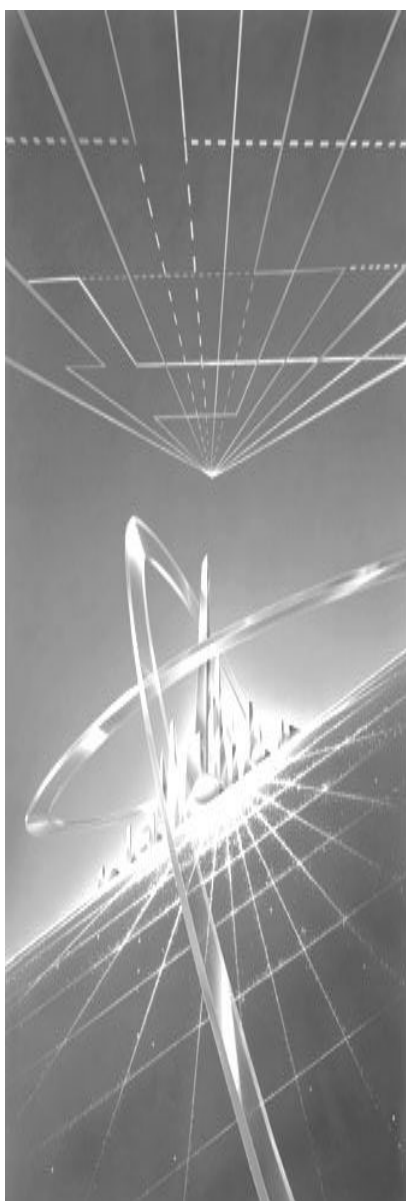




건설동향브리핑



제 101 호 (2005. 11. 16)

- 경제 : 2005년 10월 BSI
2005년 1~9월 조달청 시설공사 발주 동향
- 정책 : 민간투자사업 제안비용의 적정 보상 기준
- 이슈 : 토목투자, 2010년까지 연평균 3.1% 증가
후 정체될 듯
호주의 '건설비전 2020'
- 정보 : 부동산 개발사업의 리스크 요인 분석(I)
- 논단 : 정보화기능 활용으로 무자격부실 업체 퇴출을

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

건설 초점

■ 건설 R&D 투자, 2007년에 5,100억원으로 확대

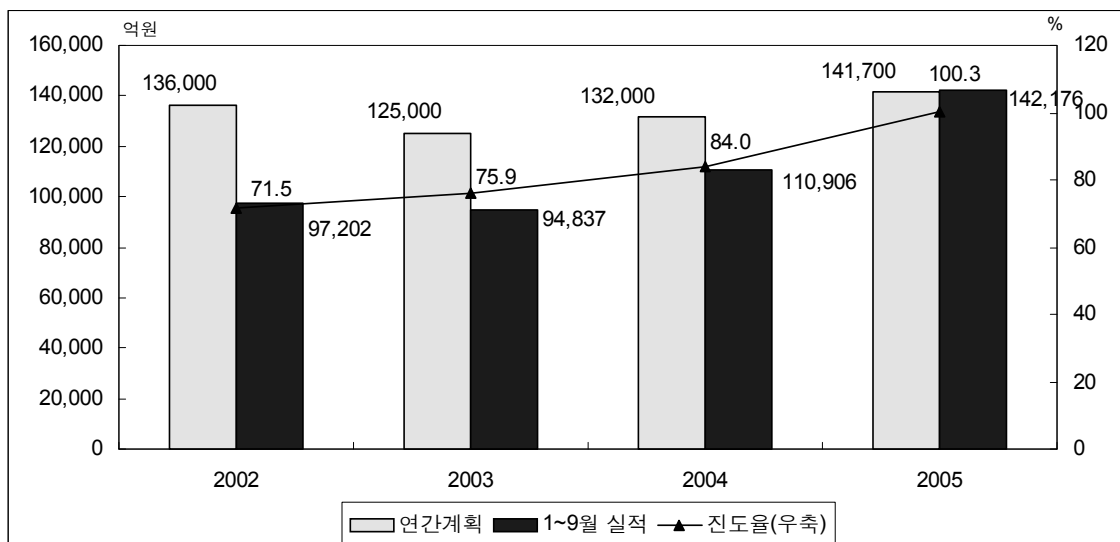
건설 기술 경쟁력 저하를 극복하기 위해 정부가 건설 기술 경쟁력 강화에 나선다. 정부는 건설교통부의 R&D 투자를 2007년까지 연간 기준으로 건교부 예산의 3%인 5,100억원까지 확대하기로 했다. 정부는 최근 경제정책조정회의를 열어 이러한 내용의 ‘건설 기술·설계 분야 경쟁력 강화 방안’을 논의했다. 정부는 건설 기술력 수준을 현재 선진국의 71%에서 2015년까지 90% 수준으로 올리기로 하고, 우선 건교부 R&D 투자를 내년에 건교부 예산의 2%인 2,960억원까지 늘린 데 이어 2007년에는 3%인 5,100억원까지 확대하기로 했다.

정부는 또한 연구 인력과 시설, 그리고 대학 등이 수도권에 편중돼 지방 소재 기업들에게는 부족하다고 보고, 대형 첨단 실험실과 인력 등 연구 인프라를 지방에 분산시켜 산하 공사와 지역 대학을 클러스터로 육성해 투자 효과를 높일 계획이다. 특히, 젊은 기능 인력들이 건설업을 기피하면서 건설 현장 노령화가 가속화되고 있어 건설 기술 인력 양성에 적극 나설 방침이다.

■ 조달청 시설공사 1~9월 발주 실적, 계획 대비 초과 발주

- 설계 및 감리용역 계약 증가로 예산을 조기집행한 결과 진도율이 100.3%를 기록함.
- 4/4분기에는 추가적인 예산 증가가 없는 한 발주 감소 예상

조달청 시설공사 연간계획 대비 1~9월 실적 추이



자료 : 조달청, 조달통계.

2005년 10월 BSI 추이

- 체감경기 하락 폭 둔화 -

■ 2005년 10월 CBSI 63.0

- 2005년 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 63.0을 기록하여 전월보다 11.7p 상승하였으나 여전히 기준선에는 크게 미치지 못하고 있음.
- CBSI는 지난 6월 이후 지수가 3개월째 하락하였으나 금월에는 소폭 상승하여 하락세는 둔화된 것으로 나타남.
- 이는 지난 8·31대책에 따른 심리적인 충격에서 벗어나 체감경기의 하락폭은 둔화된 것으로 풀이됨.
- 체감경기는 모든 업체에서 악화되고 있는 것으로 조사됨.
- 규모별로는 대형업체가 61.5를 기록하여 전월(41.7)에 비해 상승하였으나 지난 8월 이후 3개월째 기준선을 밑도는 부진이 이어지고 있음. 중견업체와 중소기업체는 각각 76.9, 48.9를 기록하여 여전히 낮은 것으로 조사됨.
- 지역별로는 서울업체와 지방업체가 각각 71.0, 60.3을 기록함.

■ 향후 건설경기에 대한 부정적인 인식 여전

- 11월 전망지수는 72.7을 기록하여 여전히 기준선에는 크게 미치지 못함.
- 다음 달에 대한 경기전망지수는 하반기 들어 상승과 하락을 거듭하고 있음.
- 대형업체는 4개월째 경기회복에 부정적으로 나타나 하반기 들어 지속적으로 향후 경기에 대한 불안감이 증폭되고 있는 것으로 보임.

2005년 건설경기 BSI 추이

구 분		8월		9월		10월		11월 전망
		실적	당초전망	실적	당초전망	실적	당초전망	
경기종합 (가중지수)		67.8	69.3	51.3	73.8	63.0	64.9	72.7
규모별	대형	83.3	72.7	41.7	91.7	61.5	58.3	69.2
	중견	63.9	79.4	59.1	59.5	76.9	77.3	87.2
	중소	54.0	53.7	53.7	69.4	48.9	58.5	60.4
지역별	서울	80.9	70.6	50.1	75.7	71.0	67.7	79.6
	지방	57.6	66.6	55.5	64.4	60.3	76.6	90.8

자료 : 한국건설산업연구원.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

2005년 1~9월 조달청 시설공사 발주 동향

- 9월까지 연간 목표치 초과 -

■ 2005년 1~9월 조달청 시설공사 발주금액(설계, 감리 포함) 14.2조원

- 시설공사 발주는 2005년 9월까지 14조 2,176억원을 발주해 연간 계획치인 14조 1,700억원을 초과함에 따라 계획대비 실적 진도율은 100.3%를 기록함.
- 2003년에 연말까지 101.7%(계획 12.5조원, 실적 12.7조원), 2004년에 101.2%(계획 13.2조원, 실적 13.3조원)의 진도율을 기록했던 것에 비하면 매우 빠른 진도율임.
- 9월까지의 진도율은 2003년이 75.9%, 2004년이 84.0%였던 것에 비교해도 높은 편이며 올해의 증가는 주로 설계 및 감리용역 계약이 크게 늘어난 것에 기인함.
- 예산 조기집행의 영향으로 인해 진도율이 빨라진 만큼 4/4분기에는 시설공사 관련 별도의 추가적인 예산편성이 없는 한 발주물량이 줄어들 전망이다.

조달청 발주 추이 및 1~9월 진도율

(단위 : 억원, %)

구분	내자	외자	시설공사	비축 물자 구매·방출	계	전년 대비 (%)
2001	69,720	5,066	120,910	6,769	202,465	117.8
2002	74,012	5,587	119,638	5,805	205,042	101.3
2003	81,867	5,519	127,118	5,353	219,857	105.3
2004	91,100	6,435	133,592	10,550	241,677	109.9
2005 계획	96,800	6,600	141,700	11,200	256,300	(106.1)
2005. 9월 현재 ()는 진도	73,496 (75.9%)	4,283 (64.9%)	142,176 (100.3%)	8,106 (72.4%)	228,061 (89.0%)	114.6

주 : 내자는 공급실적 기준, 시설공사의 경우 감리 및 설계용역 계약 포함.

자료 : 조달청, 「조달통계」 9월호.

■ 2005년 1~9월 시공_시설공사 발주금액 10조 388억원

- 2005년 1~9월까지의 조달청 시공_시설공사 발주는 건수로는 13.8% 증가하였으나 금액으로는 1.5% 감소함.
- 본청의 발주금액은 1.5% 감소했고 지방청의 발주금액도 1.4% 감소함.
- 지방청 중 서울청, 인천청, 충북청이 크게 감소하였으나 대구청, 강원청, 광주청, 부산청 등은 크게 증가함.

조달청 지역별 발주 동향

(단위 : 억원)

구 분		2003년		2004년		2004. 1 ~ 9월		2005. 1 ~ 9월		증감률	
		건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
합 계		4,102	123,541	4,075	120,354	2,938	101,890	3,342	100,388	13.8	-1.5
본 청		1,093	83,527	975	80,144	750	68,437	784	67,401	4.5	-1.5
지 방 청	서 울	1,158	15,683	1,207	15,580	782	12,849	874	11,098	11.8	-13.6
	부 산	184	1,734	214	1,752	154	1,398	171	1,451	11.0	3.8
	인 천	129	2,516	105	4,775	80	3,248	80	2,774	0.0	-14.6
	대 구	283	4,904	341	3,842	279	3,426	329	4,773	17.9	39.3
	광 주	261	3,935	279	3,683	217	3,303	197	3,467	-9.2	5.0
	대 전							37	63		
	강 원	200	1,988	195	2,007	138	2,006	209	2,634	51.4	31.3
	충 북	186	1,481	196	1,626	143	1,326	148	1,023	3.5	-22.9
	전 북	235	3,363	250	3,200	173	2,755	215	2,672	24.3	-3.0
	경 남	225	3,555	224	2,763	158	2,249	210	2,141	32.9	-4.8
	제 주	58	855	89	982	64	893	88	889	37.5	-0.4
	소 계	2,919	40,014	3,100	40,210	2,188	33,453	2,558	32,987	16.9	-1.4

자료 : 조달청, 「조달통계」.

■ 관급자재 공급 4.1% 감소

- 관급자재 공급 현황을 보면, 전체적으로 4.1% 감소한 것으로 나타남.
 - 시멘트의 공급이 전년동기 대비 14.7%나 감소하였고 레미콘과 아스콘 공급도 위축됨.
 - 철근도 2/4분기까지는 통계적 반등으로 높은 증가세를 보였으나 3/4분기에 크게 줄어들면서 1.7% 감소로 반전됨.

관급자재 공급 동향

(단위 : 억원)

구 분	시멘트	철 근	레미콘	아스콘	계
2003년	578	5,160	14,783	5,684	26,205
2004년	588	6,929	15,949	6,022	29,488
증감률	1.7	34.3	7.9	5.9	12.5
2004.1~9월	489	4,667	16,295	5,748	27,199
2005.1~9월	417	4,587	15,648	5,433	26,085
증감률	-14.7	-1.7	-4.0	-5.5	-4.1

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

민간투자사업 제안비용의 적정 보상 기준

- 인프라시설의 공급 방식으로 민자사업이 정형화된 사업 방식으로 정착됨에 따라, 정부는 「2005년도 민간투자사업 기본계획」에 향후 민자사업의 정책 방향으로 ‘경쟁 촉진 등을 통한 사업 시행 조건의 합리화’를 명시하였음.
- 이를 위한 수단으로, 정부는 민간제안사업의 제안 비용 일부를 차순위 탈락자에 대하여 보상하고, 지난 7월 28일의 총리 주재 회의에서 BTL 민자사업 또한 기본설계 이상의 사업 제안이 요구되는 경우에는 사업 제안 비용의 일부를 보상하기로 결정한 바 있음.
- 그러나, 민간제안사업의 제안 비용 보상 수준에 대한 기준이 미비하고, 기본설계의 기준 뿐만 아니라 BTL사업의 제안 비용 보상 기준이 구체적으로 규정되지 않은 실정이어서, 향후 보상 과정에서 지속적인 논란이 제기될 가능성이 있음.

■ 사업 제안 비용 보상의 기준, 의의 및 시사점

- 사업 제안 비용의 보상 기준
 - 정부는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제89조(설계비 보상)에 근거하여, 재정으로 추진되는 턴키공사에 설계비 보상제도를 적용하고 있음.
 - 구체적인 설계비 보상 기준은 「대형공사설계비보상요령」 제4조(설계비 보상기준)에 따라, 계약담당 공무원은 당해 공사의 설계보상비로 책정된 당해 공사예산의 15/1000에 해당하는 금액 이내에서 낙찰 탈락자 수에 따라 차등 지급하여야 함.
- 사업 제안 비용 보상의 의의 및 시사점
 - 재정으로 추진되는 턴키공사에 대한 설계비 보상제도는 민간사업자의 사업 제안 과정에서 초래되는 설계비의 일부를 정부가 보상함으로써 사업자간의 담합 방지와 경쟁 촉진, 그리고 민간 사업자의 창의 극대화를 목적으로 시행됨.
 - 특히, 턴키공사의 설계보상비 산정 기준은 해당 공사의 설계 과정에서 실질적으로 소요된 설계비용의 일정 비율보다는 해당 공사예산의 15/1000를 지급 기준으로 설정하여, 사업자간의 경쟁뿐만 아니라 민간 사업자의 창의를 극대화하기 위한 것임을 시사함.
 - 따라서 민간에 의한 인프라시설의 공급 방식인 민자사업의 제안 과정에서 민간사업자의 제안 비용에 대한 보상제도 도입은 민간의 창의를 극대화하기 위한 적절한 제도로 판단됨.
 - 특히, 민간투자사업의 제안 비용에 대한 보상 기준은 턴키공사의 설계비 보상 기준과 같이 설계비용의 일정 비율이 아니라 총사업비의 일정 비율로 설정되는 것이 타당함.

■ 민간투자사업 제안비용의 적정 보상 기준

• BTO 정부고시사업

- 현행 민간투자제도는 정부 고시에 의한 BTO 방식의 민자사업에 대하여 제안 비용의 보상을 허용하지 않으나, 정부고시사업은 그 특성상 재정 턴키공사와 같은 보상 기준이 적용될 필요성이 있음.
- 따라서, 정부고시사업에 대한 사업계획서 작성 비용의 보상 기준은 재정 턴키공사의 지급 기준을 준용하여 정부가 제시하는 총사업비를 기준하여 15/1000에 해당하는 금액을 평가 점수가 높은 자의 순으로 지급하는 것이 타당함.

• BTO 민간제안사업

- 현행 「민간투자사업 기본계획」은 민간제안사업에 대한 사업제안서 작성 비용의 일부를 보상할 것을 규정하고 있으나, 사업 제안 비용의 보상 여부가 가변적이고, 보상 대상이 제한적일 뿐만 아니라 보상 기준 또한 불투명하여, 사업 제안 비용 보상의 실효성이 없음.
- 따라서, 다음과 같은 제안 비용의 보상 기준이 필요함.
- 첫째, 제안 비용의 보상 여부는 예산의 범위 이내로 한정하지 말고, 주무관청은 보상 기준에 따른 적정 수준의 보상비를 예산에 반영하고 해당 사업을 고시하도록 함.
- 둘째, 제안 비용의 보상 대상은 차순위 평가자 1개 컨소시엄으로 한정하지 말고, 차순위 평가자를 포함하여 최소 3개 컨소시엄으로 확대하여 제안 비용의 보상에 따른 경쟁 촉진 및 창의 극대화를 유도하여야 함.
- 셋째, 제안 비용의 보상 기준은 표준 제안 비용의 1/3 수준으로 규정하지 말고, 공공투자 지원센터가 해당 사업에 대하여 실시하는 민간투자 적격성 조사의 결과에 따라 산출되는 공공비교대안(PSC) 또는 추정 총사업비의 일정 비율을 보상 기준으로 규정하여야 함.

• BTL 민간투자사업

- 지난 7월 28일에 총리 주재의 BTL사업 관계부처 장관회의에서 BTL 민자사업의 제안 비용 부담을 완화하기 위하여, 총사업비의 1~2% 수준에 이르는 기본설계 이상의 사업 제안이 요구되는 경우, 사업 제안 비용의 일부를 보상하는 필요성이 인정되었음.
- 그러나, 설계 수준에 따라 사업 제안에 소요되는 비용은 현저하게 상이한 실정이고, 특히 제안 비용 보상의 기준이 되는 기본설계의 판단 기준을 명확하게 설정하기 어려운 실정임.
- 따라서, 주무관청은 모든 BTL 민자사업의 시설사업기본계획에 기본개념 수준의 개략 설계를 제공하는 한편, BTO 사업과 같이 총사업비의 일정 비율을 보상하는 것이 현실적인 대안임.

왕세종(연구위원·sjwang@cerik.re.kr)

토목투자, 2010년까지 연평균 3.1% 증가 후 정체될 듯

- 소극적 SOC 투자 정책에도 불구하고 지역균형 개발 투자 확대 등에 기인 -

■ 열악한 SOC 시설수준

- 우리나라는 경제성장 과정에서 상당한 시설 확충이 이루어졌으나, 스톡축적 기간이 외국에 비해 워낙 짧아 시설수준은 상대적으로 매우 열악한 실정임.
- SOC 스톡 축적이 본격적으로 이루어진 것은 1960년대 중반~1980년대 중반, 1990년대 중반~2000년대 초반으로 30~40년에 불과.
- 도로 연장은 30개 국가 중 28위, 철도연장은 27개 국가 중 24위 등으로 나타남.
- 국토면적당 도로 연장은 1.0km/km²로 OECD 비교대상 30개국 중 15위.
- 인구당 도로연장은 2.0km/천명으로 30개국 중 30위.
- 국토면적당 철도 영업거리는 35.5km/km²로 27개 국가 중에서 26위.

■ 정부의 소극적인 SOC 투자 정책

- 소극적인 방향으로의 정책기조 전환은 SOC 시설수준이 양호하다는 판단, 사회복지 분야 등에 대한 우선순위 부여, 재정여건의 악화, 민간투자에 의한 재정투자 대체 등으로 판단됨.
- 토목투자는 1997년 이전까지는 신경제계획에 의거 연평균 11.5%의 빠른 증가를 하였으나, IMF 외환위기 이후에는 연평균 증가율 -0.4%의 감소세로 전환.
- 2006년도 정부 예산안에서도 11개 부문 중에서 SOC부문만이 유일하게 전년도에 비해 2.7% 삭감되는 것으로 나타남.
- 2009년까지의 중기 재정운용계획에서도 SOC부문에 대한 예산은 연평균 1.3% 증가에 그쳐 전체 부문 중에서 가장 낮은 수준.

■ 토목투자는 2010년까지 연평균 3% 수준으로 증가할 전망

- 정부의 각종 투자계획과 추세분석을 통해 각 부문별 시장전망을 토대로 향후 토목건설 시장을 전망해 보면 2003년에 39조 2,000억원(2000년 실질가격 기준)에 이르던 토목시장은 2010년에 48조 4,000억원으로 연평균 3.1%의 증가율을 보일 것으로 전망됨.
- 이 기간 동안 건설투자를 확대하는 주된 요인은 지역균형발전 정책에 의한 택지개발 및 관련 SOC 투자, 그리고 동북아 물류중심 국가를 목표로 하는 공항 및 항만개발 투자인

것으로 분석됨.

- 이 기간 동안에 상대적으로 빠른 성장을 보일 것으로 예상되는 분야는 공항건설(연평균 증가율 10.9%), 용지개발(6.1%), 항만건설(5.2%) 등으로 전망.
- 상대적으로 성장률이 낮은 부문은 수자원(1.2%), 도로(1.9%) 등으로 예상.

■ 2011년 이후 연평균 토목 건설투자 증가율은 0%로 전망

- 2011~15년까지 토목 건설투자 연평균 증가율은 0.0%로서 시장 규모가 정체상태에 이를 것으로 전망됨.
 - 이러한 상황은 수도권 신도시 건설, 행정복합도시 1단계 사업, 경부고속철도 2단계사업 등 대형 국책사업들이 2010년을 전후하여 마무리되기 때문에 나타남.
 - 이 기간 동안에는 여러 부문에서 마이너스 성장률을 기록하면서 부문별로 침체가 심화될 것으로 전망됨.
 - 가장 침체가 심한 부문은 용지개발 분야로 -6.2%이며, 그 외에도 항만 -3.4%, 철도 -0.3% 등이 침체를 보일 것임.
 - 그럼에도 불구하고 수자원과 기타토목, 공항건설 부문은 상대적으로 안정을 보일 것으로 예상함.
 - 건설업체들의 사업 포트폴리오 구성 전략에 대한 사전의 충분한 검토가 요구될 것으로 판단함.
- 우리나라 SOC 수준이 외국에 비해 아직 매우 열악한 실정이라는 사실을 감안한다면, 당 분간 SOC 스톡 확충을 위해 더욱 적극적으로 노력해야 할 것임.

토목건설 부문별 건설투자 전망

(단위 : 10억원(2000년 실질가격 기준), %)

구분	2003	2005	2010	2015	연평균 증가율	
					2003~10	2010~15
토 목	39,210	42,981	48,437	48,326	3.1	0.0
도 로	13,159	13,321	15,060	15,138	1.9	0.1
철 도	2,758	3,075	3,789	3,725	4.6	-0.3
용 지	2,130	2,134	3,217	2,341	6.1	-6.2
수 자 원	4,820	4,865	5,224	5,482	1.2	1.0
공 항	212	1,111	438	472	10.9	1.5
항 만	1,695	1,917	2,415	2,035	5.2	-3.4
기타토목	14,436	16,559	18,293	19,131	3.4	0.9

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

호주의 ‘건설비전 2020’

- 호주에서는 2004년 6월 정부와 민간연구협력센터(CRC : Cooperative Research Centre)가 공동으로 건설산업의 혁신을 주제로 하여 비전을 개발하였고, 그 명칭을 “건설비전 2020”으로 붙임.
- 이 비전은 호주 국민의 자산가치 확대와 건설산업의 국제 경쟁력 확보를 목적으로 개발되었음. 이러한 비전 개발을 위해 범정부·범산업차원에서 500억원이라는 큰 비용을 투자하여 개발하였다는 점은 건설산업의 중요성을 인정한 것이라 할 수 있는바, 그 내용을 살펴봄으로써 국내에도 많은 시사점을 줄 수 있을 것으로 판단됨.

■ “건설비전 2020” 수립의 배경

- 호주의 건설산업은 국가 경제의 14.4%를 차지하고 또 전체 고용 인원의 7%를 차지할 만큼 국가 경제에서 차지하는 비중이 높아 국가 차원의 미래 비전과 전략 수립의 필요성이 제기됨.
- 건설산업의 비전 달성을 통해 국민 재산의 가치가 높아지고 또 국제 경쟁력 제고를 통해 국가의 부를 창출할 수 있다는 확신을 가짐. 만약 현 수준에 만족할 경우 경쟁력 저하로 국민 경제에 미칠 부정적인 영향과 함께 현 국제 경쟁력도 유지하기 힘들다는 판단을 함.
- 비전 개발에는 정부재정과 민간재정을 포함해서 약 500억원(6,400만 호주달러)이 투입되었으며, 각계각층으로부터 주요 지도자급 수백명이 2003년 11월부터 2004년 2월 사이에 정기적인 워크숍과 연석회의를 통해 참여하였음.

■ 비전과 비전 달성을 위한 전략

- “호주 국민의 재산과 건설을 위한 건설비전 2020”이라는 슬로건을 내건 비전은 모두 9개의 비전 항목으로 이루어져 있으며, 각 비전이 제시한 목표를 달성하기 위한 기본전략으로 교육(Education)과 연구개발(R&D)이 핵심 내용을 이루고 있음.
- 개별 비전 항목은 비전에 담겨진 내용, 선정하게 된 배경, 호주 건설산업이 당면한 현안, 비전달성을 위한 목표 설정, 목표 달성을 위한 전략, 장애요인 분석 및 목표달성을 지속적으로 측정하기 위한 계량적 평가 방법 등을 포함하고 있음.

■ 개별 비전과 항목으로 선정한 이유

- 비전 1 「연구와 혁신부문에서 호주의 리더십 확보」: 건설은 호주 경제의 기반산업으로 효율성을 높여 공기 단축과 투자비 절감을 이끌어 낼 경우, 국민들의 재산 가치를 높일 수 있을 것이라는 판단에서 선정하게 됨.
- 비전 2 「지속가능한 건설」: 환경과 지속가능한 개발 주제는 현재는 물론 미래의 주요 국가 및 국제 아젠다임. 부존자원의 고갈은 국가경제에 많은 영향을 주게 될 것으로 판단.
- 비전 3 「수요자의 욕구 충족」: 건설을 통해 생산하는 상품의 생애주기 가치 향상을 위해 수요자의 욕구 충족은 물론 수요자 눈높이에 맞추는 자세가 절실하게 필요하다는 판단에서 선정하게 됨.
- 비전 4 「사업 환경 개선」: 호주 국민의 재산과 건설산업의 최우선 과제로, 건설산업의 사업 환경(비즈니스 환경) 개선을 통해 국제 경쟁력을 높이고 파편화된 산업 구조를 개선시킬 수 있다는 판단에 의해 선정함.
- 비전 5 「근로자의 복지와 작업환경 개선」: 비전 개발 참여자 전체가 이 항목의 선정에 동의할 만큼 호응이 높았음. 국가 경제에서 차지하는 비중에도 불구하고 미래 대비를 위한 근로자의 복지와 재교육 수준은 타 산업에 비해 상대적으로 저하된 편으로 이에 대한 개선 필요성을 염두에 두고 선정했음.
- 비전 6 「건설과 IT의 접목」: IT는 현재와 미래의 모든 산업에 절대적인 영향을 미칠 것으로 진단. 따라서 생산기술은 물론 건설관리 분야에까지 IT기술을 접목시킴으로써 생산 원가를 낮출 수 있다는 판단에서 선정하게 됨.
- 비전 7 「사이버 건설 실현」: 사이버 건설을 통해 재설계·재시공을 근본적으로 없앨 수 있음. 완공 전에 발주자·사용자에게 완성된 미래 모습 공개를 통해 수요자의 적극적인 참여와 동의를 구할 수 있게 되어 수요자의 욕구를 사전에 충족시킬 수 있다는 판단을 함.
- 비전 8 「공장 제작 확대」: 공장 제작 확대를 통해 상품의 품질과 성능을 향상시킬 수 있음. 생산 프로세스 혁신을 통해 상품의 생산원가를 낮출 수 있고, 또 숙련공 부족 문제도 해결 가능할 것으로 판단하여 선정함.
- 비전 9 「건설상품의 생산 프로세스 개선」: 생산 프로세스 개선을 통해 효율성과 능률을 높일 수 있음. 생산 프로세스 개선은 완성된 상품의 성능을 높일 수 있고, 건설산업의 이미지 개선을 통해 신규 고급인력이 유입되는 효과를 거둘 수 있을 것으로 판단했음.

부동산 개발사업의 리스크 요인 분석(I)¹⁾

- 공동주택을 중심으로 -

■ 부동산 개발사업 상대적 수익률 높은 만큼 잠재 리스크도 커

- 개발사업은 사업 성공시 도급사업에 비해 상대적으로 높은 수익률이 보장되지만, 업무 처리가 복잡하고, 사업 형태에 따라 각 사업주의 업무 부담 정도가 다르며, 사업주체에 따라 계약 형태가 다양하므로 잠재된 리스크 요인도 상대적으로 크고 다양하여 사업 실패 가능성 역시 높음.
- 따라서 개발사업의 성공적인 추진을 위해서는 개발사업의 각 단계별로 내재된 리스크 요인과 각 리스크 요인들이 사업에 미치는 영향의 정도를 평가해볼 필요가 있음.
- 이에 따라 2005년 9월 7일부터 약 열흘간에 걸쳐 시공능력순위 1~300위 사이의 건설업체와 68개의 한국디벨로퍼협회 회원들을 대상으로 공동주택 개발사업의 추진단계별 리스크 요인의 상대적 파급효과와 발생 가능성을 평가하기 위한 설문조사를 실시함.
 - 응답업체 총 70개사 중 건설업체가 55개사, 시행업체(디벨로퍼협회 회원사)가 15개 사였음.
- 리스크의 상대적 파급효과와 발생 가능성에 따라 리스크를 평가해 보는 것은 이러한 변수에 따라 손해 발생의 정도에 차이가 있으며, 따라서 리스크 관리 방식도 달라져야 하기 때문임.
 - 파급효과와 발생 가능성이 모두 높은 리스크 요인들의 경우 리스크를 감소시키기 위하여 즉각적이고 구체적인 대안을 마련하거나 또는 이 요인들로 인해 발생하는 손실을 막기 위하여 회피해야 할 리스크 요인들임.
 - 반면, 파급효과가 보통 정도이거나 발생 가능성이 낮은 리스크 요인인 경우에는 일반적인 통제와 감시만으로도 충분함.

■ 사업 사전 평가 단계의 리스크 요인 평가

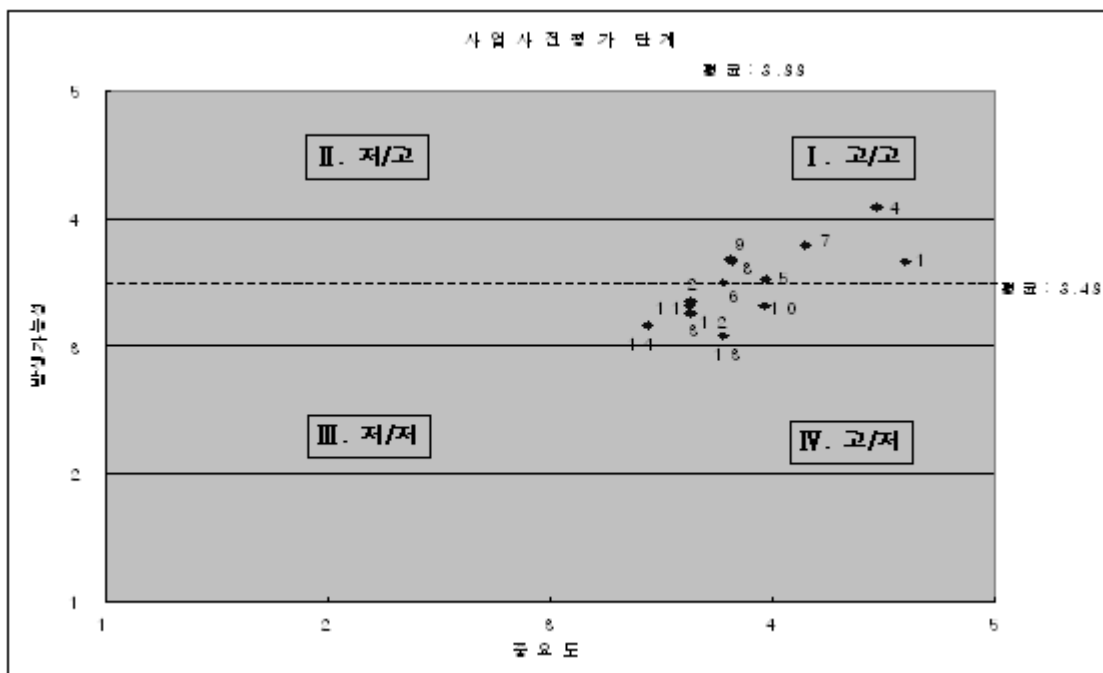
- 사업 사전 평가단계의 잠재 리스크 요인들의 상대적인 중요성(리스크 발생시 파급효과)와 발생 가능성을 평가한 결과 분양계획 및 분양가 책정의 적정성, 교통 및 환경 여건의 적합성, 공동사업 주체의 신뢰성, 투입비 범위의 적정성의 4가지 요인들이 상대적 중요도와

1) 지면상의 한계로 두 차례로 나누어 소개하고자 함.

발생 가능성이 모두 높은 리스크 요인인 것으로 분류됨.

- 새로운 법률의 제정, 세제 및 금리 정책의 변화에 따른 불안정성, 비용계획의 적정성은 상대적인 중요도는 앞서 4가지 리스크보다 낮지만 현실적으로 발생 가능성이 높은 리스크 요인들로 분류됨.
- 한편, 소비자 선호도의 변화는 중요도는 높지만 발생 가능성은 상대적으로 낮은 리스크 요인으로 분류되었으며, 유사상품과의 경쟁성, 사업기간의 적정성, 사업추진 방식의 적정성, 개발규모의 적합성, 거시경제 동향은 상대적인 중요도와 발생 가능성이 모두 낮은 리스크 요인들인 것으로 분류됨.

상대적 중요도 및 발생 가능성에 따른 사업 사전 평가 단계의 리스크 매트릭스



주 : 각 수치의 리스크 요인은 다음과 같음. 1) 교통 및 환경여건의 적합성, 2) 유사 상품과의 경쟁성, 3) 사업주체 구성의 적정성, 4) 분양 계획 및 분양가 책정의 적정성, 5) 투입비 범위의 적정성, 6) 비용계획의 적정성, 7) 공동사업 주체의 신뢰성, 8) 세제 및 금리 정책의 변화에 따른 불안정성, 9) 새로운 법률의 제정, 10) 소비자 선호도의 변화, 11) 사업기간의 적합성, 12) 사업추진 방식의 적합성, 13) 개발규모의 적합성, 14) 거시 경제 동향

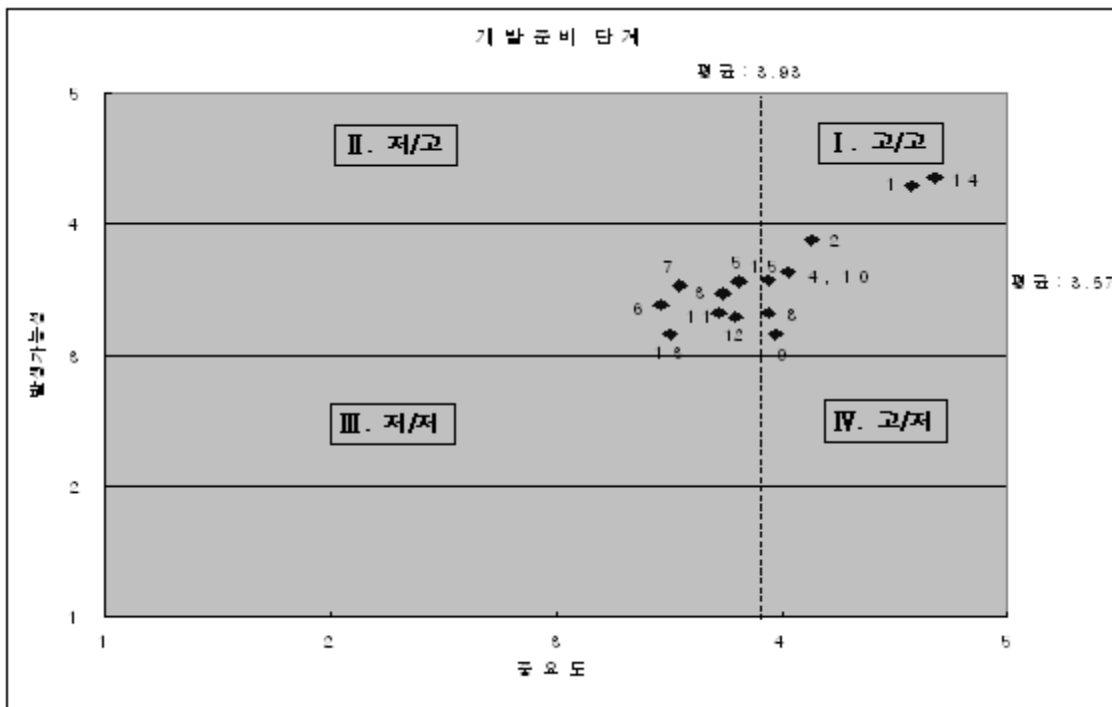
■ 개발 준비 단계의 리스크 요인 평가

- 개발준비 단계의 경우 합의 형성의 지연과 개발 인허가의 지연이 상대적 중요도도 높고 발생 가능성도 높은 것으로 분류됨.
 - 이 두 가지 요인은 기업이 어느 정도 관리가능한 리스크로서 기본적으로는 문제성 있는

토지는 매입하지 않음으로써 회피해야 함.

- 그러나, 불가피하게 사업을 수행하여야 한다면, 지역 주민과의 설명회를 강화하며, 적절한 보상계획 등을 수립하고, 원활한 인허가를 위해 토지 매입시 계약서상에 인허가 조건을 명문화하는 등의 방안이 강구되어야 할 것임.
- 사업 수행 중 새로운 법률이 입법 및 관련 정책의 변화, 임퇴료와 명도비용 등 비용 발생은 상대적 중요도는 낮지만 발생 가능성은 높은 리스크 요인들로 분류됨.
- 또한, 공동 사업자의 재무실적 악화와 도산에 따른 중단과 지역정비 계획과 교통 인프라 계획의 변경에 따른 입지 조건의 변화는 발생 가능성은 낮지만 상대적인 중요도는 높은 리스크들인 것으로 나타남.

상대적 중요도 및 발생 가능성에 따른 개발준비 단계의 리스크 매트릭스



주 : 1) 합의 형성의 지연(낮은 동의율, 토지사용승낙서 결여, 알박기 등), 2) 개발 계획에 대한 주민의 반대, 3) 환경접근과 보전 대책 등의 부하(負荷), 4) 경제환경 변화에 따른 계획과 시장의 불일치(경기침체 등), 5) 사업수행 중 새로운 법률의 입법, 관련 정책의 변화(개발부담금, 환경보전비용 등), 6) 보상금의 불확실성, 7) 임퇴료와 명도비용 등 비용발생, 8) 공동사업자의 재무실적 악화와 도산에 따른 중단(신용위험, 디폴트 위험), 9) 지역정비 계획과 교통인프라 계획의 변경에 따른 입지조건의 변화, 10) 입차인의 퇴거교섭의 장기화에 따른 개발 스케줄 지연, 11) 차입금 상환계획의 적절성, 12) 지급 보증의 적절성, 13) 금리의 변동, 14) 개발관련 인허가의 지연(토지허가, 건축허가, 사업승인, 분양승인 등), 15) 용적/공지제공 면적 등 계획의 기초조건 결정의 지연

김민형(연구위원·mhkim@cerik.re.kr)

정보화 기능 활용으로 무자격·부실 업체 퇴출을

건설산업은 계약에 의한 주문생산을 하는 산업이므로 소비자의 신뢰가 무엇보다 중요하다. 건설 소비자 즉, 발주자는 건설 생산에 참여하는 개별 계약자에 대해서는 잘 모르는 경우가 많다. 대부분의 민간 발주자들은 전체 건설산업에 대한 이미지를 통하여 신뢰를 갖고 원하는 시공물을 발주한다. 무자격·부실업체의 존재는 이러한 건설산업의 신뢰 형성에 심각한 부작용을 초래한다.

정부 조사 발표에 따르면, 자본금, 기술자 등 법적 자격 요건에 미달되는 건설업체는 대략 전체 건설업체의 20~30%에 달한다. 그리고 건설업체의 경영실적을 분석한 경우에도 30% 정도가 부실 경영업체로 추정되고 있다.

정부는 이러한 무자격·부실업체를 시장에서 퇴출시키기 위하여 실태조사 강화 등 다양한 방안을 시행 중에 있다. 그리고 이러한 노력의 결과는 조금씩 효력을 발휘하고 있는 것으로 나타나고 있다. 그러나, 입·낙찰제도 등 다양한 제도적 요인에 의하여 양산되고 있는 무자격·부실업체를 등록 기준의 강화와 실태조사 시행 등과 같은 행정적인 조치만으로 막기에는 한계가 있다. 보다 효율적인 정책 방안을 강구해 나가야 할 것이다.

이런 측면에서 이번 기회에 정보화 기능의 강화를 통한 무자격·부실업체의 시장 퇴출 방안을 적극 추진할 것을 요구한다. 이미 사회 여러 부문에서 위력을 발휘하고 있듯이 정보화는 그 자체로서 사회 또는 시장 내 선과 악, 우량과 불량을 구분하는 기능을 하고 있다. 정보 기능을 통하여 충실하게 무자격·부실업체에 대한 정보를 제공한다면 그 자체로서 건설산업은 엄청난 정화 기능을 갖게 될 것이다. 본래 비도덕적이고 불량한 업체들은 자신에 대한 정보가 드러나는 시스템 그 자체만으로 스스로 자취를 감추는 속성을 갖고 있다.

정부는 지난해에 건설산업 정보 DB망을 구축하여 활용단계에 들어가고 있다고 공표한 바 있다. 구축된 정보망을 이용하여 이 중 기술자 등록 및 페이퍼컴퍼니 등에 대하여 상시 모니터링을 실시할 계획임을 밝히고 있다. 정부는 여기에 머물지 말고 이러한 결과를 관련 홈페이지 등 정보 매체를 통하여 적극적으로 알려야 할 것이다. 특히, 정보력이 취약한 민간 건설업체들이 적극적으로 활용할 수 있도록 관련 정보를 제공해야 할 것이다. 건설업계의 치부라 하여 행정적으로만 처리하는 데 그친다면 그 효과는 반감되고 말 것이다.

윤영선(선임연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)

■ 제37차 정기이사회 개최

- 연구원은 11. 17(목), 건설회관 3층 소회의실에서 제37차 이사회를 개최할 예정
- 금번 이사회는 2005년 사업실적에 대한 보고 및 2006년 사업 계획(안)과 예산(안)에 대한 심의, 의결이 있을 예정임.

■ 연구보고서 외부 질적 평가 시행

- 연구보고서의 질적 향상을 유도하고자 금년 새롭게 실시하는 ‘연구보고서의 외부질적 평가’가 11. 14일부터 한달 동안 실시될 예정
- 외부의 건설산업 관련 전문가에게 연구원에서 금년 중 발간한 보고서에 대하여 평가를 받게 되며, 이 평가와 내부의 평가를 종합, 우수 보고서를 선정하게 됨.

■ 주요 연구원 발간물

- 국·영문 합본 연구원 브로셔 발간
- 기반시설부담금의 문제점과 대안 검토(건설산업동향, 2005-12)
- 건설상품별 시장전망 3 - 토목시장(연구보고서, 2005-10)