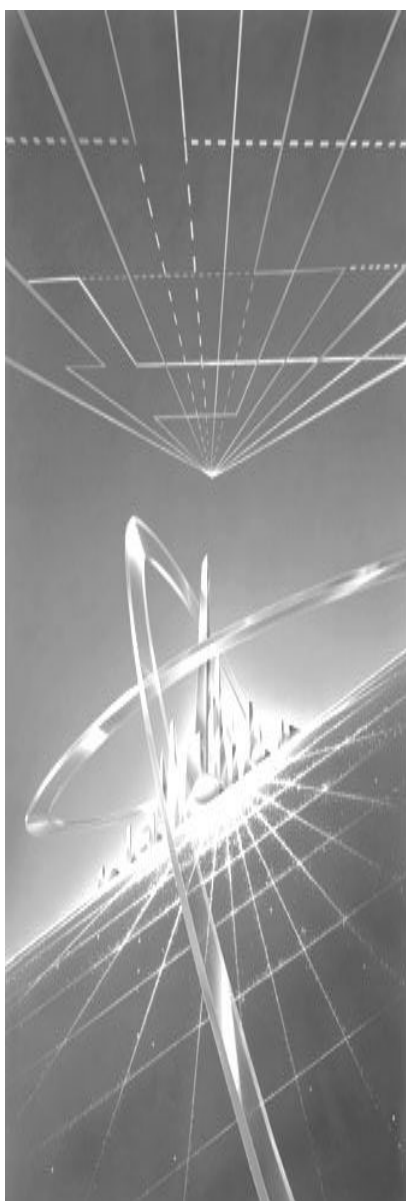




# 건설동향브리핑



## 제 103 호 (2005. 12. 16)

- 경제 : 주택 및 상가 소비자 평가지수 개선  
2005년 11월 BSI 추이  
아파트 매매 및 전세가격 추이
- 정책 : 지방 계약 시대 도래와 향후 과제
- 이슈 : 중소 건설업체의 해외시장 진출 실태와 활성화 방안  
건설현장에 대한 일요휴무제 시범 실시의 영향 분석
- 정보 : 2006년 경영전략 수립 주요 체크포인트
- 논단 : 중동 해외건설시장, 새로운 기회의 땅인가

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

## 건설 초점

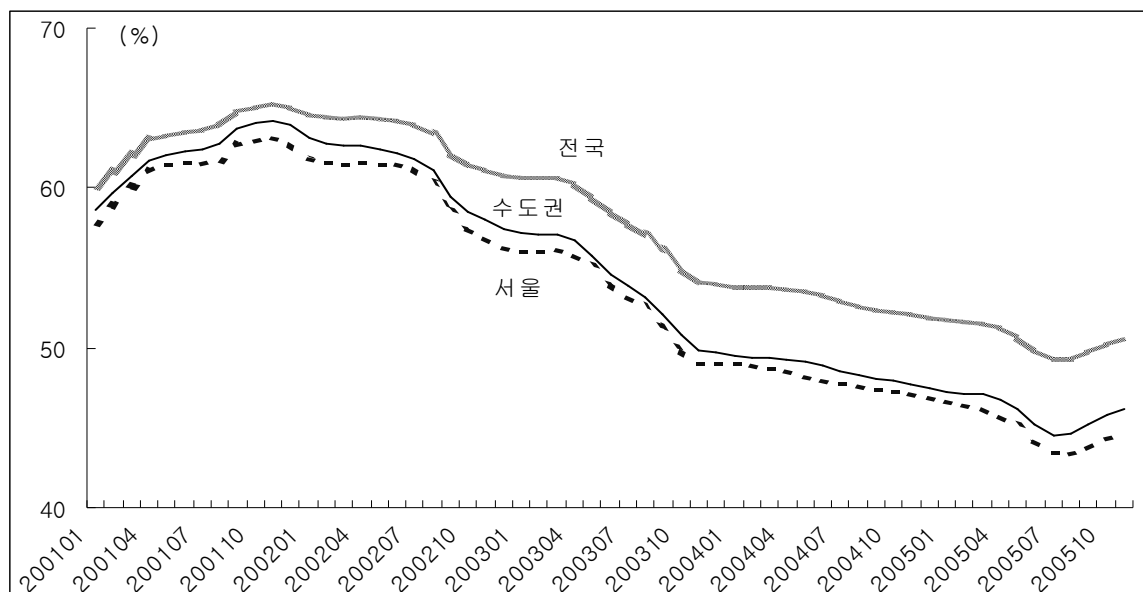
### ■ 인천대교, 세계 10대 건설 프로젝트로 선정

영종도와 인천 송도국제도시를 잇는 국내 최장 교량(12.3km)인 인천대교가 영국 언론계가 뽑은 세계 10대 건설 프로젝트 중 하나로 선정되었다. 영국의 건설 전문 주간지 '컨스트럭션 뉴스' 최근호는 경이로운 세계 10대 건설이라는 특집 기사를 통해 인천대교 건설 사업을 세계 10대 건설 프로젝트 중 하나로 뽑았다. 인천대교와 함께 선정된 프로젝트는 세계 최고층 빌딩(180층)인 버즈 두바이, 그랜드캐년의 공중 유리 교량인 스카이워크, 2008년 베이징올림픽 주경기장, 세계무역센터 자리에 들어설 자유탑, 호주의 솔라타워, 파나마운하 확장 공사, 뮌헨의 자기부상열차, 중국 CCTV 사옥, 쿼라룸푸르의 스마트터널 등이다.

### ■ 아파트 전세매매비율 추이

- 전세매매비율은 2001년 말 이후 지속적으로 하락하여 왔으나 정부 대책 이후 상승세로 전환됨.
- 지난 8월 정부의 8·31대책 이후 아파트 매매시장이 침체된 반면 주택전세가격은 상승세가 높아지고 있음.
- 최근 주택가격 상승에 대한 기대감이 낮아진 상태이며 전국 전세매매비율은 50.6%, 서울은 44.6%에 불과해 향후에도 전세매매비율은 지속적으로 상승할 것으로 보임.

아파트 전세매매비율 추이



## 주택 및 상가 소비자 평가지수 개선

### - 토지 및 임야는 전월과 비슷 -

#### ■ 부동산 자산에 대한 소비자 평가 관망세

- 2005년 11월 주택 및 상가 소비자 평가지수는 전월보다 0.5p 상승한 95.3을 기록하였으며 토지 및 임야는 지난달과 같은 99.4를 기록함.
- 주식 및 채권 평가지수는 전월에 이어 기준치(100)를 상회한 100.5를 기록했고 금융저축 평가지수는 콜금리 인상에 따른 예금금리 인상의 영향으로 소폭 개선됨.

소비자 자산평가 추이

자 산 종 류	'05.3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
주택 및 상가	94.7	95.7	95.7	97.7	97.1	94.9	95.2	94.8	95.3
토지 및 임야	100.9	99.5	99.7	101.4	101.4	99.6	99.0	99.4	99.4
금 융 저 축	92.9	91.7	90.3	89.9	89.8	90.3	92.7	94.0	94.1
주식 및 채권	98.3	90.0	89.8	91.4	97.1	93.5	96.8	100.3	100.5

주 : 자산평가지수는 6개월 전과 비교하여 현재의 자산가치에 대한 소비자들의 주관적인 평가.

자료 : 통계청.

- 8·31 부동산 종합대책 이후 부동산 시장은 심리적 요인에 의해 아파트 매매가격에서도 일시 하락 후 다시 상승하는 양상을 보이고 있음.
- 국회 논의 과정에서 8·31 후속 입법안이 통과되지 않을 수도 있다는 시장의 기대심리가 작용한 것으로 판단됨.
- 그러나 올해 안에 「종합부동산세법」, 「소득세법」, 「주택법」 등이 통과되어 내년부터 시행에 들어갈 경우, 2006년 상반기부터 부동산 매매가격 하락이 본격화될 것으로 예상됨.
- 주택 소비자들이 관망세로 돌아서고 매수세가 실종되면 아파트 분양시기 연기 및 분양률 저조 등으로 적잖은 시장 충격이 예상됨.
- 특히, 입법 결과는 부동산에 대한 소비자 자산평가에 큰 영향을 미칠 것임.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

## 2005년 11월 BSI 추이

### - 체감경기 부진 지속 -

#### ■ 2005년 9월 CBSI 63.3

- 2005년 11월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 63.3을 기록함.
  - CBSI는 지난 9월 이후 지수가 소폭 상승하고 있으나 여전히 기준선에는 크게 못 미치는 수치로 체감경기는 크게 낮은 상태임.
  - 지난 8·31 부동산 대책 이후 신규 분양시장이 침체되고 건설업계의 양극화 현상이 체감 경기 하락 요인으로 작용하고 있는 것으로 풀이됨.
- 체감경기는 모든 업체에서 악화되고 있는 것으로 조사됨.
  - 규모별로는 대형업체가 72.7로 4개월째 기준선을 밑돌았으며, 중견업체와 중소기업체 역시 각각 59.3, 56.9에 불과함.
  - 지역별로는 서울업체와 지방업체가 각각 69.5, 53.2를 기록함.

#### ■ 향후 건설경기에 대한 부정적인 인식 여전

- 12월 전망지수는 11월 전망지수에 비해 12.5p 상승한 85.2를 기록함.
  - 향후 경기에 대해 긍정적인 업체는 증가하였으나 여전히 부정적인 시각을 가진 업체의 비중이 높은 상태임.
  - 대형업체는 지난 4개월간 전망지수가 크게 낮았으나 12월 전망지수는 100.0을 기록하여 11월과 비슷한 수준을 유지할 것으로 나타남.

2005년 건설경기 BSI 추이

구 분		9월		10월		11월		12월전망
		실적	당초전망	실적	당초전망	실적	당초전망	
경기종합 (가중지수)		51.3	73.8	63.0	64.9	63.3	72.7	85.2
규모별	대형	41.7	91.7	61.5	58.3	72.7	69.2	100.0
	중견	59.1	59.5	76.9	77.3	59.3	87.2	84.6
	중소	53.7	69.4	48.9	58.5	56.9	60.4	68.6
지역별	서울	50.1	75.7	71.0	67.7	69.5	79.6	99.8
	지방	55.5	64.4	60.3	76.6	53.2	90.8	65.5

자료 : 한국건설산업연구원.

## 아파트 매매 및 전세가격 추이

### - 전세매매비율 지속적 상승 전망 -

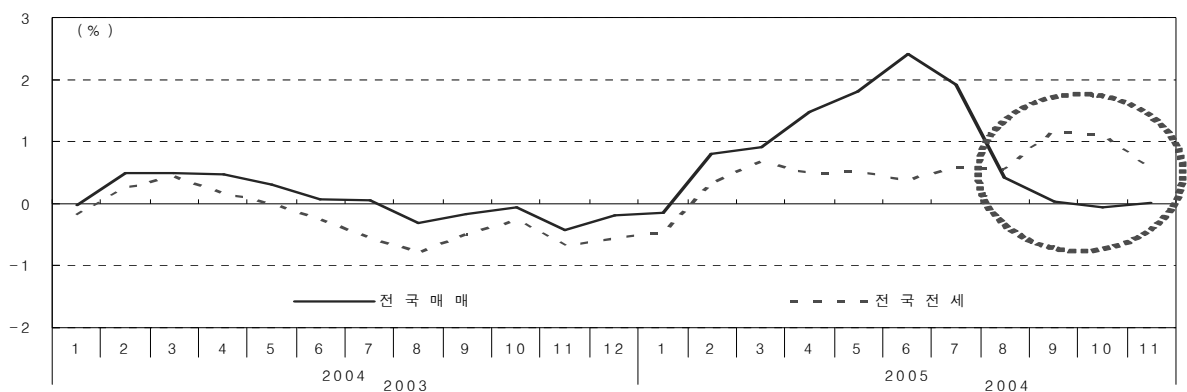
#### ■ 8·31 대책 이후 아파트 매매가격 상승세 크게 둔화

- 아파트 가격은 올해 상반기 큰 폭의 상승을 기록함.
  - 그러나 정부의 대책이 준비되기 시작한 6월 이후 증가세는 크게 둔화되기 시작하였으며 지난 10월 9개월만에 전월비 감소세를 기록함.
  - 11월에는 재건축 아파트의 규제완화에 대한 기대감이 반영되며 재건축 아파트가 1.4% 상승하였으나 일반 아파트는 감소하여 0.0% 증가함.
- 아파트 전세가격은 올해 들어 점차 상승세를 나타내고 있음.
  - 특히, 정부대책 발표 직후인 지난 9월 전월 대비 1.2% 상승하며 가장 큰 증가폭을 보였으며, 지난 11월에도 전월 대비 0.5% 상승함.

#### ■ 매매가격 하락, 전세가격 상승 추세 지속 전망

- 2005년 11월 전국 전세매매비율은 50.6을 기록함.
  - 전세매매비율은 2001년 말 65% 수준이었으나 최근 아파트 매매가격의 상승으로 인해 지난 7월에는 49.3까지 하락하였음.
  - 최근의 전세가격과 매매가격의 추이는 향후에도 지속될 것으로 보여 전세매매비율은 더욱 높아질 전망이다.

아파트 매매 및 전세가격 추이



강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

## 지방 계약 시대 도래와 향후 과제

### ■ 지방계약법령의 제정 배경과 입법 과정

- 현재 지자체 발주 계약 규모는 연간 17.7조원에 이를 정도로 급증하고 있으나 계약 관련 사항은 주로 국가계약법령을 준용하고 있어, 지역적 상황이나 공사 성격의 반영 미흡, 계약 담당자의 전문성 부족, 긴급복구 공사의 장기화 등 문제점이 적지 않게 발생하고 있는 실정임.
- 이를 개선하기 위하여 i) 자치단체 특성에 맞는 계약제도 도입, ii) 입찰·계약·시공 과정의 투명성 확보 장치 마련, iii) 시장경쟁원리에 입각한 계약제도 도입 등을 근간으로 하는 「지방계약법」 제정이 추진됨.
- 2006년부터 지방계약법령이 본격적 시행에 들어갈 경우 명실상부한 지자체 중심의 본격적인 지방계약의 시대가 도래한다고 할 수 있음.

### ■ 지방의 특성에 맞는 계약제도의 반영

- 재해 복구의 신속한 추진 등을 위해 설계·시공을 동시에 할 수 있는 내용(Fast Track 방식)의 ‘개산계약’ 제도를 도입함.
- 긴급·반복되는 공사 등에 대해 미리 업체군(群)을 선정하고 당해 회계연도 예산의 범위 안에서 단가를 정하는 ‘단가계약제도’를 도입함.
- 주민 생활 관련 공사에 대하여 주민 대표자·그의 추천인을 ‘주민 참여 감독자’로 위촉하여 감독하게 함으로써 민원 방지와 주민 의견 반영을 강화함.

### ■ 입찰·계약·시공과정의 투명성 제고

- 입찰·계약의 공정성·투명성·전문성 제고를 위해 전문가 참여의 ‘계약심의위원회’ 구성과 이를 통한 입찰 참가자격, 계약 방법 등을 심의토록 함.
- 지자체 장 등이 직계 존·비속, 특수 관계인, 자본금 비율 등의 요건을 충족하는 경우 당해 지자체와 영리 목적의 계약 체결을 금지함.
- 수의계약제도를 개선하기 위해 계약 과정과 내역을 인터넷에 공개토록 하고, 수의계약 대상, 계약금액 산정 방법, 업체 선정 절차 등을 구체화함.

## ■ 시장경제원리에 입각한 계약제도

- 물품을 대량으로 구매하는 경우 가격·품질 측면에서 훨씬 유리한 계약 조건에 의할 수 있도록 ‘제3자를 위한 단가계약’ 제도를 도입함.
- 사업 기획, 원가 산정(검토), 기술 능력(검토), 감독, 하자 관리 등 계약 업무의 전문성이 취약한 지자체를 위하여 전문기관에 위탁(outsourcing)가능케 함.
- 이의신청을 거친 입찰 관련 분쟁의 효율적 처리와 소송 전 조정을 위하여 행자부에 ‘계약 분쟁조정위원회’를 설치함.

## ■ 향후 과제

- 국가계약법령과의 차이를 반영하되, 양자간에 균형 발전과 효율적 운용이 될 수 있도록 지역제한제도 등에 대한 하위 법규의 정비가 시급함.
- 개산계약의 실효성 확보를 위해 발주자의 능력 확보 및 책임 한계 명확화, 중소기업체 및 지역업체의 적용 제한이 없도록 제도 보완이 필요함.
- 주민 참여 감독자가 새로운 이권 집단의 형성이라는 문제점으로 나아가지 않도록 시행 과정에서 충분한 대비가 필요함.
- 계약심의위원회의 구성 및 운영이 합리적이고 객관적인 기준에 의해 이루어질 수 있도록 하고, 심의 반영 요건인 ‘특별한 사유’를 명확히 해야 함.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 중소 건설업체<sup>1)</sup>의 해외시장 진출 실태와 활성화 방안

### ■ 해외시장 진출 실태 및 문제점

- 2005년 11월 15일 현재 해외건설협회 등록업체 총 402개 업체 중 약 90% 이상이 중견 및 중소기업임에도 불구하고 수주 실적은 금액기준으로 5.9%(1995. 7~2005. 6)에 불과함. 만약 중소기업의 해외진출이 현재와 같이 건수는 많으나 금액은 소액인 양태로 지속된다면 과도한 비용 부담으로 중소기업의 수익성에 오히려 부정적인 영향을 미칠 가능성도 배제할 수 없음.
- 주요 진출 공종을 보면, 2005년 현재 전체 수주의 약 40% 정도를 용역부문이 차지하고 있음. 일반건설업 부문의 경우 산업설비와 전기가 대부분으로 일반 토목이나 건축 부문의 진출은 소수에 그치고 있음.
- 2005년 이후에는 특히 중견 및 중소 주택업체의 해외시장 진출이 증가함. 그런데 이는 대부분 자금 투자를 전제로 한 개발사업이며, 진출 시장 역시 country risk가 높은 나라들임. 따라서 만약 사업 실패시 치명적인 손실을 볼 우려가 큼.
- 진출 국가는 2000년에 10개국에서 2005년에는 27개국으로 꾸준히 다변화되는 추세임. 2005년 7월 현재 지역별 진출 현황을 보면, 아시아 지역이 13개국으로 가장 많고, 다음으로 중동 5개국, 중앙아시아와 러시아 3개국, 기타 6개국의 순을 나타냄.

### ■ 해외진출 지원제도 실태 및 문제점

- 현재 해외진출과 관련하여 명시적으로 중소기업을 우대하는 지원제도로는 EDCF기금과 건교부가 해외건설협회를 통해 제공하는 해외시장개척자금 등 단 2개뿐임. 더욱이 이도 재정 부족에 따른 절대금액의 한계로 그 실효성이 의문시되는 실정임.
- 특히 중소기업이 해외시장에 진출하기 위해 필수적인 보증과 금융 지원이 거의 이루어지지 못하고 있음. 현재 수출입은행의 신용 취급대상이 되기 위해서는 차주나 연대보증인의 수출입은행 자체 평가 등급이 P6(일반적인 기업신용평가 등급 BBB 정도) 이상이어야 함. 그러나 현실적으로 중소기업 대부분이 이 기준을 맞추기 어려움.
- 또한, 중소기업의 경우 해외진출 분야와 지역이 대기업과 상이함에도 불구하고 이에 대한 정보와 전문적인 조언을 받을 수 있는 창구가 거의 없음.

1) 본 연구에서 중소 건설업체란 일반건설업체뿐 아니라 전문건설업체, 엔지니어링업체, 전기·통신업체 등을 모두 포함한 광의의 개념임.



## ■ 해외진출 활성화를 위한 제언

- 중소기업의 해외시장 진출 구조에 대한 분석 결과 해외시장으로 진출하고자 하는 중소기업은 적어도 다음 중 하나 이상의 조건을 만족시켜야 할 것으로 사료됨.
  - 첫째, 기술력을 동반한 진출이어야 함. 현재 중소기업의 해외진출 중 대부분이 용역, 산업 설비와 전기공사임. 이러한 공사는 단순 시공이라기보다는 엔지니어의 기술력을 바탕으로 한 것임.
  - 둘째, 중소기업이 수행하는 공사의 60% 정도가 수의시담에 의해 계약되므로 공사 관련 정보 및 자사 정보 제공을 위해 현지 발주처 및 현지업체와 긴밀한 네트워크 구축이 요망됨.
  - 셋째, 대기업 또는 현지 경험이 있는 업체의 공사 일부를 수행하거나 하도급 등 동반 진출을 통해 리스크를 줄이면서 해외시장에 진출하여야 할 것임.
  - 넷째, 중소 주택업체들의 경우 사업 실패에 따른 위험 회피를 위해 기업금융에서 벗어나 프로젝트 파이낸싱을 활용한 진출 방안을 모색하여야 함.
- 정부는 다음과 같은 제도 보완을 통해 중소기업의 해외진출을 지원하여야 할 것임.
  - 첫째, KOICA나 EDCF기금 지원조건 개정을 통해 대기업이나 유경험 기업과의 동반진출을 유도하여야 함.
  - 둘째, 관련 협회에 (가칭)“중소기업진출지원반”을 신설, 소규모 프로젝트에 대한 수주 정보 제공, 교육·훈련 지원 등 전문적인 서비스를 제공하고 대기업과의 연계를 지원하도록 하여야 할 것임.
  - 셋째, 중소기업에 대한 보증을 원활하게 하기 위해 ① 수출입은행이 이를 충족시킬 수 있는 대안을 모색하거나, 이것이 불가능하다면, ② 중소 건설업체의 해외시장 진출시 보증과 자금조달을 위해 관련 공제조합(건설공제조합, 전문건설공제조합, 설비공제조합 등)이 연합하여 별도의 기관설립을 검토하는 등 대안 모색이 요망됨.
  - 넷째, 해외시장 개척 자금의 실질화가 요망됨. 2004년의 경우 한 업체당 지원금액은 5,000만원 내외로 매칭 펀드(matching fund) 성격을 띠는 점을 감안하더라도 실질적인 성과를 거두기에는 부족한 금액임.

김민형(연구위원·mhkim@cerik.re.kr)

## 건설현장에 대한 일요휴무제 시범 실시의 영향 분석

- 2004년 7월부터 다른 업종 및 건설업체 본사에서는 상시 근로자수 규모에 따라 순차적으로 주40시간제가 도입되고 있으나 건설현장에는 여전히 정기적인 휴무일이 없이 주7일제가 지속되고 있음.
- 게다가 직업전망의 부재, 고용 불안, 저임금, 위험한 작업 환경, 사회보험 적용 배제 등 직업으로서의 기초적인 여건을 갖추지 못해 건설 근로자는 대표적인 기피 직종이 되었음. 따라서 숙련기반이 고갈되어 향후 5년 후를 장담하기 어려운 지경에 이르렀음.
- 문제의 심각성을 느낀 건설교통부는 건설 현장에서 일하는 근로자들의 근로환경을 개선하고자 다각적으로 노력하고 있음. 이러한 노력의 일환으로 지난 1년 남짓 전국 각 지역의 7개 현장을 지정해 건설현장 일요휴무제를 시범적으로 실시한 바 있음.
- 건설현장 일요휴무제란 건설 근로자의 과도한 근로를 막기 위해 날씨와 무관하게 일요일마다 건설 현장을 폐쇄해 건설 근로자를 쉬도록 하는 것을 말함.

### ■ 시범실시 현황 및 영향 분석

- 심층 면담조사 결과에 의하면 실질적으로 일요휴무제를 실시한 곳은 일부에 그침.
- 긍정적인 효과로서 능률이 오르고 안전사고가 줄며 품질이 나아지는 현상이 일부 나타나기는 했으나 아직 미미함. 다만, 향후 정착된다면 그러한 효과가 본격화될 것으로 예상함.
- 부정적인 효과로서 공기 및 원가의 조정이 없었으므로 일요휴무의 실시 자체가 어려웠으며 주휴일 수당의 지급이 없이 현장을 폐쇄했기 때문에 근로자들의 반발도 거셌음. 또한 연속성 저하로 인한 능률 저하, 장비 임대료와 간접노무비 등의 원가 상승이 지적되었음.
- 설문조사 결과 건설 일용 근로자의 일요휴무제에 대한 강한 욕구를 확인할 수 있었음.
- 도로현장의 경우 약 55%의 근로자가 1달에 1회 이하로 귀가하는 것으로 나타났음.
- 일요휴무제 실시에 대해 ‘주휴일 수당을 주면 찬성한다.’는 응답자가 84.8%, ‘주휴일 수당을 주지 않아도 찬성한다.’는 응답자는 13.3%임.
- ‘유급’ 일요휴무제를 실시할 경우에는 응답자의 98.1%가 일요일에 쉬겠다고 응답했으나, ‘무급’일 경우에는 ‘다른 현장에 나가서 돈을 더 벌겠다.’는 응답이 27.1%로 크게 늘어남.
- 가장 긍정도가 높은 장점은 ‘피로를 풀 수 있어 건강을 지킬 수 있을 것이다’, ‘가족 생활에 보다 충실할 수 있을 것이다’, ‘건설근로자에 대한 이미지가 좋아질 것이다’ 등임.

## ■ 일요휴무제 실시가 공기 및 원가에 미치는 영향 분석

- 현재 일반적인 유형 2(일요휴무에 대한 공기 반영, 노무비 미반영)의 경우 공기에는 이미 일요휴무가 반영되어 공기의 변화는 크지 않고, 건축공사의 원가가 5.2%, 토목공사의 원가가 6.6%, 이 둘을 가중평균한 건설종합의 원가가 6.5% 상승할 것으로 추정됨.
  - 실제 발주자가 추가로 부담할 금액은 낙찰률을 감안해야 함. 예컨대, 낙찰률이 70%라고 한다면 발주자가 추가로 부담해야 하는 원가 상승률은 건축공사의 경우 3.6%, 토목공사의 경우 4.6%, 이 둘을 가중평균한 건설종합의 경우 4.6%일 것으로 추정됨.
- 여기에 건설 근로자의 피로회복에 따른 생산성 향상과 품질 제고 나아가 양질의 신규인력 진입에 의한 숙련기반 확충 등 긍정적 효과를 감안한다면 실질비용은 더욱 낮아질 것임.

## ■ 합리적 시행 방안

- 건설 현장에 일요휴무제를 정착시키려면 주휴일 수당의 지급을 전제로 해야 하며 이를 위해 설계단계에서 주휴일 수당을 계상해야 함. 노동부의 견해에 의하면 건설 현장에서도 주휴일 수당을 지급하는 것이 「근로기준법」에 부합한다고 함.
  - 신규 공사인 경우에는 설계단계에서 반영하여 발주해야 하고, 시행 중인 공사에 대해서는 설계변경 등을 통해 공기 및 원가 증가분을 반영함. 회계통첩 등을 통한 반영 필요함.
  - 작업의 연속성이 강하게 요구되는 공종 또는 공정은 주초에 배치하여 부작용을 최소화함.
  - 근로자에 대한 주휴일 수당의 확실한 전달을 위해 합법적인 건설업자가 건설 일용 근로자의 통장에 직접 입금하거나 직접 현금을 전달하는 방법을 검토함.
  - 주중의 우천일이 2일 이상일 경우에는 무급으로 처리하되 주휴일 수당을 인정하고 기후 여건이 좋은 일요일에는 작업하는 방안을 검토함.
  - 관련 당사자가 이를 주어진 조건으로 받아들일 수 있도록 모든 공공공사 현장과 대규모의 민간현장 등에 대해 먼저 시행하는 방안을 검토함.
  - 실공사비 잠식을 억제해 주휴일 수당의 지급 여력을 확보하는 동시에 주휴일 수당의 전달을 확실히 할 수 있음.
  - 당해 공사와 관련된 보상 업무와 예견되는 민원 업무는 미리 처리하고 착공함.
- 건설 현장의 일요휴무제 실시를 위해 소요되는 추가 비용은 단순히 비용에 그치는 것이 아니라 건설산업의 생산기반 확충을 위한 작은 투자에 불과함을 명심해야 할 것임.

심규범(연구위원·gbshim@cerik.re.kr)

## 2006년 경영전략 수립 주요 체크포인트

- 2006년의 건설경기 전망 자료<sup>1)</sup>에 의하면 2006년의 건설수주는 2005년에 비해 1.6% 감소할 것으로 예상되고 있으며, 건설투자도 2004년 이후의 저성장세(0.9%증가)를 지속할 것으로 전망하고 있음.
- 최저가낙찰제의 확대 시행, BTL 민간투자사업 확대, SOC 건설투자 감소 등의 여파로 수주여건 악화가 예상됨에 따라 건설업체의 2006년 경영 환경은 2005년과 같이 매우 어려움에 처할 것으로 예상됨.
- 이러한 경영 환경의 변화는 기업으로 하여금 전략의 수립과 실행을 강조하게 되며, 특히 환경 변화요인에 맞춘 적절한 전략적 행동을 요구함.
- 특히, 정부의 안정 투자기조와 맞물려 향후의 시장 확대 가능성 및 산업에 대한 투자 가능성이 희박하여 그에 걸맞는 전략수립이 요구됨.
- 또한 경쟁자에 대한 대응으로서의 '경쟁 전략' 보다는 시장 및 가치 창출에 초점을 맞춘 전략적 접근이 요구됨.

### ■ 2006년 건설 경영 환경 변화 방향

- 건설업의 2006년 경영환경을 크게 정책·제도적 측면, 수요 및 공급 등 시장 구조적 측면, 경쟁적 측면으로 보고자 함.
- 정책·제도적 측면의 변화를 요약하면 아래와 같음.
- 먼저 입·낙찰제도의 개선과 관련하여 최저가낙찰제의 300억까지의 확대가 이슈라고 볼 수 있는바, 현재 저가심의기준에 대한 개선 논의가 진행 중이나 실제로 저가 심의가 제대로 작동치 못할 경우, 건설업체의 저가 투찰은 지속될 수밖에 없음.
- 지속적인 부동산 안정정책의 추진과 관련, 8·31 부동산 종합대책의 후속 작업과 함께 분양원가 공개, 후분양제 등 관련 부동산제도의 변화는 건설업체의 새로운 환경으로 등장하고 있음.
- 정부 차원의 업계 구조조정 정책, 건설업역 구조 및 생산체계 개편 등 2005년 규제개혁사안으로 추진되었던 작업들의 본격적인 추진도 예상되고 있으며, 「지방계약법」의 본격 발효, BTL사업의 확대 추진에 따른 지역 중소 건설업체의 영향도 예상되고 있음.

1) 전산연 2005. 11. 2, 2006년 건설경기전망 세미나 자료집.

- 시장구조적 측면에서는

- 수요측면에서는 그동안 건축 수요의 대부분을 차지하던 민간 건축 수요의 경우, 지속적인 감소세는 2006년에도 지속될 것으로 보이며, 정부의 부동산 안정화 정책기조와 함께 부동산 관련 수요도 감소될 것으로 보임.
- 정부 재정투자에 의한 공공공사 발주 물량 축소가 예상되고 있으나, BTL사업의 본격적인 시행에 따른 민간투자사업 관련 수요는 증가할 것으로 예상됨.
- 공급측면에서는 2005년에 특히 심각하게 나타난 ‘부익부 빈익빈’ 현상이 가속될 전망으로 보임. 특히 지역에서의 건설수요 감소가 지역 중소 건설업체의 경영에 심각한 영향을 미칠 것으로 보임.
- 특히, 업역 구조개편 및 부실 건설업체에 대한 강력한 구조조정 등 정책적 변화가 공급 구조상에 변화를 초래할 것으로 보임

- 2006년 건설업체의 경쟁 환경은

- 먼저 전통적인 경쟁우위 요소가 되고 있는 자재, 인력 등 생산요소 가격 및 수급 불안정 저가 수주에 따른 원가 경쟁력 확보 및 생산성 제고가 건설업체의 최대 과제로 등장할 전망이다.
- 최근 건설업체의 경쟁 환경변화의 핵심이라 할 수 있는 과거 공사 수주 실적과 기업 재무 실적 등에 의존하는 경쟁력 요소가 새로운 파생 상품의 개발, 고품질·틈새시장 공략 전략, 전략적인 수주 능력, 사업성 분석 및 사업 기획 등 소프트 분야로 바뀌고 있는 현상이 지속될 것임.
- 특히, 과거 건설업체의 규모별로 한정된 시장에서의 경쟁에서 벗어나 축소되는 건설시장에서 시장의 우위 확보를 위해 규모에 상관없이 건설업 전체의 경쟁 체계가 가속화될 것임. 이는 곧 대형, 중견·중소 건설업체가 같은 시장에서 같은 상품을 대상으로 경쟁함을 의미하는 것임.

## ■ 2006년 건설 경영전략 수립 체크포인트

- 가장 먼저 지적할 수 있는 것이 정책·제도 변화에 대한 흐름과 단계적 영향에 대한 충분한 분석이 선행되어야 하며, 이에 대한 대응전략을 수립해야 함.
- 건설산업의 구조적인 변화와 수요에 변화를 초래하는 정책, 제도들에 대한 명확한 이해와 이에 대한 전략적인 반영이 필요함.
- 특히, 정부의 정책·제도 변화에 맞춘 기업의 전략적인 로드-맵을 작성, 이에 맞는 전략 수주, 상품 개발에 초점을 맞추어야 함.

- 건설시장의 경쟁요소에 대한 육성방안을 제시하는 것이 필요함.
  - 최근 어려운 경영환경 속에서도 성장하는 건설업체들이 존재하는 것은 그 시장에 그만큼의 경쟁우위 요소가 존재함을 의미하며, 이에 대해 전략적으로 접근하는 업체들의 경우, 성장할 수 있음을 의미함.
  - 특히, 고객 중심의 경영 패러다임의 변화 및 체제의 전환, 신규 시장·상품 개발에 대한 투자 및 육성, 사업 발굴 및 사업성 분석 등 기획 단계에서의 역량 개발에 대한 체계적인 전략적 접근 방법을 제시해야 할 것임.
- 다음으로 내부자원의 효율화를 위한 전략적 접근을 들 수 있음.
  - 인적자원의 경우, 인적자원의 활용도를 높여야 하며, 프로젝트 중심의 조직의 유연성 제고에 주력해야 함.
  - 또한 핵심 주력사업에 대한 역량의 집중과 극대화를 유도<sup>2)</sup>토록 해야 하는바, 업체가 가진 역량에 대한 충분한 분석을 바탕으로 역량을 집중할 수 있는 핵심사업에 인력과 재원을 집중하는 것이 필요함.
  - 이를 위해서는 기업 내부자원의 사전 계획화가 중요한바, 사전적으로 인력, 자금 등 자원의 활용계획을 수립, 검토하여 이를 추진하고 모니터링하는 실질적인 자원 투입의 계획화가 실행되어야 함.
- 마지막으로 경영 체질의 강화 및 경영체계 전략화가 필요함.
  - 기업의 ‘경영 체질’이란 자원의 활용 및 관리의 효율성을 높이는 것으로 경영의사결정의 체계화 및 신속화, 기능간의 유기적인 연계성 확보, ‘잘되는’ 사업이 아닌 ‘잘될 것 같은’ 사업에 대한 탐구와 이에 맞춘 경영 조직의 구성임.
  - 경영체계의 전략화는 매니지먼트 기능의 질적 향상과 신속성을 확보하는 것으로서 경영 전략 수립과 실행, 사업에 대한 기획 및 리스크 관리 등 핵심 기능에 있어서의 경영자의 역할이 매우 커지는 것을 의미하며, 이러한 역할 수행을 뒷받침하는 경영조직을 구축하고 이를 통해 전략적인 의사결정과 사업 수행이 가능토록 하는 것을 의미함.

김영덕(기획팀장·ydkim@cerik.re.kr)

2) 인력 구조조정 중심의 Downsizing이 아닌 핵심 주력 사업 중심의 재편을 의미하는 Downscoping의 시행을 말하는 것임.

## 중동 해외건설시장, 새로운 기회의 땅인가

중동의 경제주간지 *MEED(Middle East Economic Digest)*에 따르면, 요즘 중동 지역에서는 매주 약 40억 달러의 신규 공사가 발주되고 있다고 한다. 실제로 필자가 방문한 중동지역 대부분에서 활발한 건설 공사가 이루어지고 있었다. 가장 인상적인 곳은 역시 두바이였다. 전세계 타워크레인의 10%가 두바이에 몰려 있다고 하는데, 아닌게 아니라 도시 전체가 거대한 공사장이었다. 카타르, 쿠웨이트, 사우디아라비아에서도 곳곳에서 건설 공사가 진행되고 있었다. 그런데 토목이나 건축공사 현장에서는 대개 인도나 동남아인, 혹은 중국인들이 주류를 이루고 있다. 해외건설 수주 실적의 75% 이상이 플랜트라는 통계가 보여주듯이, 중동시장에서 우리 건설업체들의 주된 수주영역은 석유, 가스, 담수 플랜트 등으로 바뀌었다. 이미 인건비 경쟁력을 상실한 마당에 단순 토목·건축 공사는 더 이상 우리 건설업체의 수주 영역이 될 수 없고, 중국이나 인도 업체들이 아직까지는 쫓아오지 못한 플랜트 분야가 주류를 이루는 추세는 앞으로도 당분간 계속될 것으로 보인다.

중동 5개국의 상공회의소에서 기업인들간의 간담회가 있었는데, 중동 경제인들은 우리나라 IT산업에 특히 많은 관심을 표시했다. 우리나라의 자동차도 여기 저기서 많이 볼 수 있었고, 조선산업에 대한 평가도 높았다. 오히려 건설산업에 대해서는, 한국의 부동산 시장이 어떠한지 질문 외에 별로 기억나는 게 없다.

우리나라의 해외건설 수주액은 1997년에 140억 달러를 기록한 이래 8년 만에 처음으로 금년에 100억 달러를 넘어섰다. 언론에서는 벌써부터 “제2의 중동 특수”를 운운하고 있다. 하지만 지금의 해외건설 호황은 1970년대 말의 호황기보다 그 주기가 훨씬 짧을지도 모르겠다. 호황이라고 생각하는 지금부터 새로운 시장과 상품의 개척, 경쟁력 확보를 위한 대책이 필요하다.

중동 해외건설시장은 국내 건설업체들에게 새로운 기회의 땅으로 인식되고 있는 것 같다. 중동 시장을 확실한 기회의 땅으로 만들고자 한다면, IT산업처럼 우리나라 건설산업이 세계 최고 수준으로 평가받도록 해야 할 것 같다. 그렇지 못한다면, “중동 특수”는 신기루에 그칠 가능성이 높다.

이상호(선임연구위원·shlee@cerik.re.kr)

■ 2005년 건설산업 10대 뉴스 선정

- 연구원은 건설업체 및 건설관련단체, 연구기관의 임직원을 대상으로 11월 중 설문조사를 실시, 2005년 건설산업 관련 10대 뉴스를 선정 발표함.
- 금번 선정된 10대 뉴스로는 청계천 복원사업 완료, 8·31 부동산 종합대책, BTL민간투자 사업 착수, 행정중심복합도시 건설사업 본격화, 건설산업 규제합리화 방안 마련, 해외건설 수주액 100억 달러 돌파, 건설기업의 윤리경영, 지역균형발전을 위한 공공기관 이전 및 기업도시 건설, 사파산터널관통 및 천성산터널공사 재개, 대북 인프라개발 본격화 등이 선정되었음.

■ 주요 연구원 발간물

- 지방계약법령의 주요내용과 향후 과제(건설산업동향, 2005-14)
  - 지방계약법령의 제정배경과 입법과정
  - 지방계약법령의 주요내용과 향후 주요 과제 등
- 중소건설업체의 해외시장 진출 실태 분석 및 활성화 방안(건설산업동향, 2005-15)
  - 중소 건설업체의 해외시장 진출 실태 및 문제점
  - 중소 건설업체의 해외시장 진출 지원제도의 현황과 문제점
  - 중소 건설업체의 해외시장 진출 활성화를 위한 제언 등