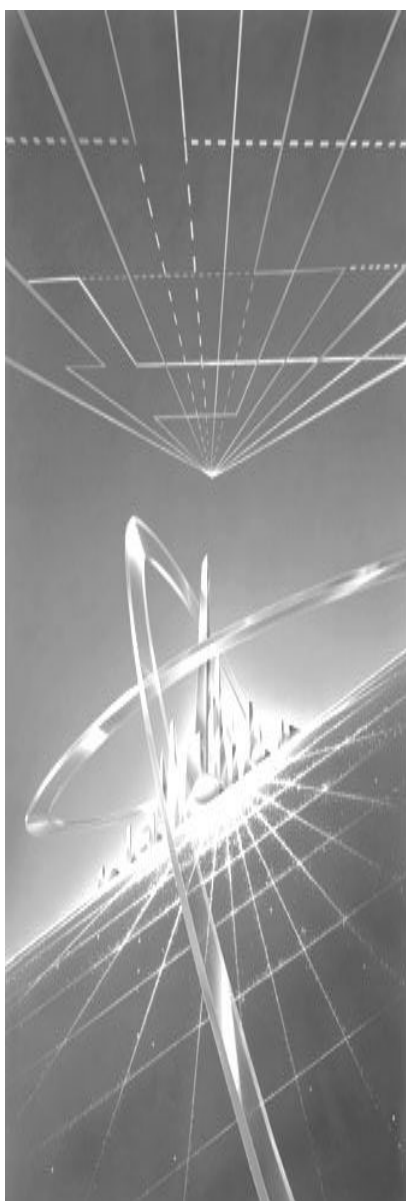




# 건설동향브리핑



## 제 105 호 (2006. 1. 16)

- 경제 : 건설 수주액 증가율 둔화세 뚜렷  
주택 건설 사업계획 승인 실적 추이  
2005년 12월 CBI ... 76.1
- 정책 : 831 부동산 대책 본격 시행에 돌입하나
- 이슈 : 건설 신기술의 심사 및 사후 평가를 강화해야  
공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 방안
- 정보 : 일본 건설산업의 IT 현황
- 논단 : 금년에는 가치 경영을 실천하자

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

## 건설 초점

### ■ 주택성능등급표시제도 시행, 소음·환경 등 등급제로 표시

주택을 구입할 때 성능을 비교해 선택할 수 있는 제도가 도입되었다. 이 제도는 「주택법」에 의해 2000세대 이상의 주택을 공급하는 업체가 주택을 분양할 때 입주자 모집 공고안에 소음, 구조, 환경, 생활 환경 및 화재·소방 등 5개 분야 총 20여 개 항목에 대한 성능 등급을 표시해야 하는 제도로 1월 9일부터 시행되었다. 주택 성능 등급은 숫자로 표시되며, 1등급이 최상위 등급이고 4등급이 최하위 등급이다. 주택 성능 등급 평가는 건설기술연구원, 주택공사(주택도시연구원), 시설안전기술공단, 한국감정원, 대한주택보증 등 5개 기관이다.

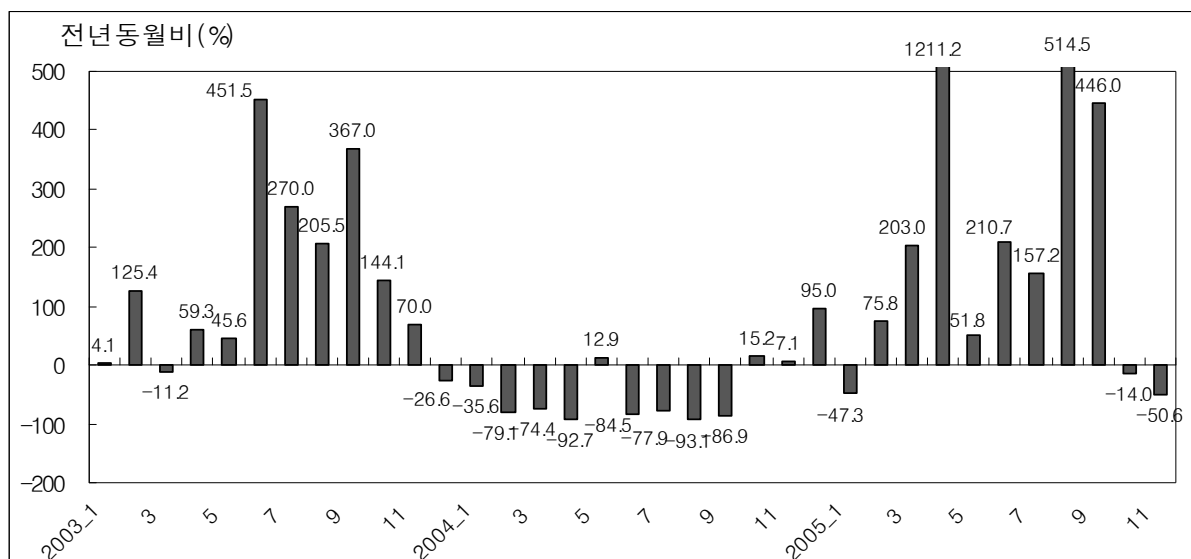
### ■ 제1, 2경인고속도로와 인천대교 연결 도로 건설 추진

인천 송도국제도시와 영종도를 잇는 제2연륙교인 인천대교와 제1, 2경인고속도로를 연결하는 도로 건설이 추진된다. 인천시에 따르면 제1경인고속도로 도화IC와 제2경인고속도로 인천 중점 부분을 직선으로 연결해 인천대교 진입 도로로 활용하는 방안이 마련되고 있다. 이 도로는 연장 6.6km, 폭 50m의 왕복 6차선 도로로 인천시는 국고 보조와 민자를 유치해 관련 예산을 확보할 계획이다.

### ■ 재개발·재건축 수주액 추이

- 2005년 급격하게 증가하던 재개발·재건축 수주액이 10월 이후 감소세로 전환됨.
  - 재개발·재건축 수주액은 2005년 10월과 11월에 전년 동월 대비 각각 14.0%, 50.6% 감소해 2개월째 감소세가 지속됨.

재건축·재개발 수주액 추이



## 건설 수주액 증가율 둔화세 뚜렷

- 11월 증가율 0.3%로 둔화 -

### ■ 2005년 1~11월 건설 수주 증가율 10.2%로 둔화

- 2005년 건설 수주액은 10월의 감소(△37.8%)와 11월의 미미한 증가(0.3%)로 인해 11월까지 누계로는 10.2% 증가로 낮아짐.
- 10월과 11월 두 달 동안의 건설 수주 실적은 전년 동기 대비 21.8% 감소하였으며 주로 공공(△33.2%)과 토목(△42.5%)의 감소세에 기인함.
- 그동안 주택경기를 주도하던 재개발·재건축 수주도 10월과 11월에는 각각 전년 동월 대비 14.0%, 50.6%씩 감소함.
- 2005년 연간 건설 수주액은 12월의 감소폭이 커지면서 전년 대비 4%대 증가에 그칠 것으로 예상됨.
- 2004년 12월에는 과천, 잠실 주공아파트 재건축 수주 등 주택부문의 증가세가 두드러졌으나 2005년 연말에는 특별한 호재가 없어 주택부문의 감소가 클 것으로 예상됨.
- 공공 및 토목 부문도 예산 부족으로 인해 12월 발주 물량이 크게 늘어나기는 어려울 것으로 예상됨.
- 4/4분기 전체 건설 수주의 감소율은 20% 이상이 될 것으로 추정됨.

2005년 11월 일반건설업 수주 실적

(단위 : 십억원, %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
11월	7,630.8	3,206.9	1,724.7	1,482.2	4,423.9	574.9	1,725.3	2,299.6	5,331.2	2,948.0	2,383.2
증감률	0.3	-1.7	-18.6	29.6	1.8	18.7	-0.3	-11.7	6.5	-2.5	20.3
1~11월	84,643.3	25,290.2	16,265.7	9,024.5	59,353.1	8,461.7	50,891.4	24,727.4	59,915.9	37,195.0	22,720.9
증감률	10.2	-2.0	-5.4	4.9	16.3	29.6	14.3	4.2	12.8	24.0	-1.7

자료 : 대한건설협회.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

## 주택 건설 사업계획 승인 실적 추이

- 5개월째 감소세 지속 -

### ■ 2005년 11월 주택 건설 사업계획 승인 실적 33.3% 감소

- 2005년 11월 주택건설 계획 사업승인 실적은 전년 동월 대비 33.3% 감소함.
  - 2005년 추이를 보면 지난 5월 「도시 및 주거환경정비법」의 시행을 피하기 위한 재건축 물량이 집중된 이후 5개월째 급격한 감소세를 보이고 있음.
  - 지역별로는 수도권 지역이 63.9%나 감소하여 지방에 비해 감소폭이 큰 것으로 나타남.
  - 수도권 지역에서는 서울 지역이 전년 동월비 75.7%나 감소하여 지난 8월 이후 4개월째 50%가 넘는 큰 폭의 감소세를 보이고 있음.

### 지역별 사업계획 승인실적

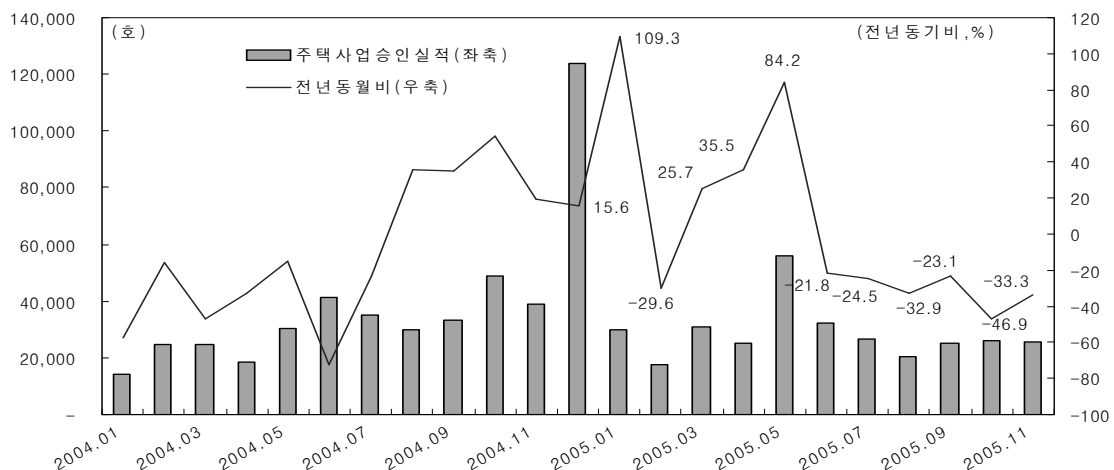
(단위 : 전년 동월비, %)

구분	총 계	수도권				지방
		수도권	서울	인천	경기	
11월	-33.3	-63.9	-75.7	-56.0	-53.9	-21.8

주 : 건설교통부.

- 주택 건설 사업계획 승인 실적의 감소는 향후 주택시장에 큰 영향을 미칠 수 있음.
  - 사업계획 승인 후 준공시까지 기간을 고려하면 사업계획 승인 실적 감소의 영향이 나타나는 시점은 2~3년 후임. 지난 외환위기 직후 사업승인 물량의 감소가 2001년 이후 주택가격의 급등에 영향을 미친 것으로 판단되고 있음.

### 사업계획 승인 실적 추이



# 2005년 12월 CBSI … 76.1

## - 규모별·지역별 양극화 심화 -

### ■ 2005년 12월 CBSI 76.1

- 2005년 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 76.1을 기록함.
  - CBSI는 지난 9월 이후 지수가 소폭 상승하고 있으나 여전히 기준선에는 크게 못 미치는 수치로 체감경기는 크게 낮은 상태임.
  - 규모별·지역별 양극화가 매우 심각해지고 있음.
- 규모별·지역별 격차는 각각 55.6p, 48.7p로 나타남.
  - 규모별로는 대형 업체가 100.0을 기록하여 지난 9월 이후 지수가 상승하고 있으나 중견 업체(79.4) 중소 업체(44.4)는 여전히 체감경기가 크게 낮음.
  - 지역별로도 서울 업체(87.4)와 지방 업체(38.4)의 체감경기 격차가 큰 상태임.
  - 토목부문에서는 BTL 사업 시행, 터키·대안입찰공사의 증대, 건축부문에서는 지역 분양 시장 위축, 아파트 브랜드 선호 경향에 따른 신규 분양의 어려움 등이 원인으로 판단됨.

### ■ 향후 건설경기에 대한 부정적인 인식 여전

- 2006년 1월 전망지수는 지난해 12월 전망지수에 비해 20.6p나 하락한 64.6을 기록함
  - 이는 향후 경기에 대한 부정적인 시각과 12월에 대한 반등, 1월이라는 계절적 영향이 복합적으로 작용한 것으로 판단됨.
  - 비교적 체감경기가 높았던 대형 업체 역시 1월 전망지수가 60.0에 불과한 것으로 조사됨.

2005년 건설경기 BSI 추이

구 분		2005년 10월		11월		12월		2006년 1월 전망
		실적	당초전망	실적	당초전망	실적	당초전망	
경기종합 (가중지수)		63.0	64.9	63.3	72.7	76.2	85.2	64.6
규모별	대형	61.5	58.3	72.7	69.2	100.0	100.0	60.0
	중견	76.9	77.3	59.3	87.2	79.4	84.6	79.4
	중소	48.9	58.5	56.9	60.4	44.4	68.6	53.2
지역별	서울	71.0	67.7	69.5	79.6	87.4	99.8	64.3
	지방	60.3	76.6	53.2	90.8	38.8	65.5	45.7

자료 : 한국건설산업연구원.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

## 8.31 부동산 대책 본격 시행에 돌입하나

### ■ 8.31 부동산 대책 후속 입법 완료로 대책의 영향 가시화

- 지난해 후속 입법이 지연되는 양상을 보이던 8.31 부동산 대책 관련 법률(14개 법률)이 지난해 연말 모두 국회를 통과하였음.
  - 실거래가 신고 등은 2006년 1. 1일부터 바로 시행되고 늦어도 상반기에 모두 시행될 예정이어서 그동안 심리적으로만 영향을 미쳤던 8.31 대책의 영향이 가시화될 전망
- 2006년 상반기에 종합부동산세, 1가구 2주택 양도세 증과에 대한 영향으로 매도물량 증가 예상
  - 지자체장 선거를 앞두고 각종 규제 완화에 대한 공약, 혁신도시 등 지역 개발사업 추진, 시중의 풍부한 유동자금 등이 8.31 대책의 본격 시행과 맞물리면서 시장에서는 차별화 및 양극화 심화가 예상

### 8.31 부동산 대책의 세부 내용과 추진 현황

세부 내용과 추진 현황	
무주택 서민 주거안정 지원	○ 생애 최초 주택구입자금 지원 재개 및 저소득층 전세자금 대출금리 인하('05.11.7) ○ 모기지론 지원 확대 - 저소득 서민에 대한 금리 우대('05.10.31) / 모기지보험제도 도입(추진 중) ○ 실수요자 중심의 청약제도 개편('06년 상반기 시행 예정)
공공 임대주택 건설 확대	○ 국민임대주택 공급기반 마련 - 국민임대단지 규모 확대(최대 50만평)(「국민임대특별조치법」('05.11.16)) ○ 수요 계층에 적합한 다양한 임대주택 공급 - 다가구 매입 임대 공급 확대('05년 목표 초과 달성(4,539호)) - 주공 등이 전세계약 후 저소득층에 재임대('05년 목표 초과 달성(616호))
민간 임대주택 활성화	○ 민간 임대주택 활성화 - 10년 장기 건설 임대주택 활성화(추진 중) - 민간 매입임대 지원요건 강화(「임대주택법」 시행령 개정('05.12.14))
부동산 거래 투명화 정책	○ 실거래가 시군구에 신고 의무화(「부동산중개업법」 개정('05.7.29 공포)) ○ 등기부에 신고된 실거래가 기재(「부동산등기법」 개정('05.12.29 공포): '06.6.1 시행 ○ 부동산거래 감시전담반 출범('05.10.31) ○ 전자신고 시스템 구축: 「부동산중개업법」 개정('05.7.29 공포): '06.1.1 시행
공공택지 공급 확대	○ 송과거여지구(추진 중) ○ 개발 중인 택지지구 확대(추진 중)(김포, 양주옥정, 파주운정, 오산세교, 동탄 등) ○ 중대형 아파트 건설 비중 확대 - 판교 신도시(66백→97백 가구): 판교 공영개발 추진방안 확정('05.12.20) - 인천청라 지구(8천→16천 가구)
재개발	○ 광역적 공공개발 체계 확립: 「도시재정비특별법」('05.12.30 공포, 7월 시행)

### 8.31 부동산 대책의 세부 내용과 추진 현황

세부 내용과 추진 현황	
주택공급제도 개편	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 공영개발 확대 : 「주택법」 개정('05.12.23 공포) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공의 주도적 역할이 필요한 지구 '주택공영개발지구'로 지정</li> <li>- 공급 물량의 30% 수준은 임대주택 건설</li> </ul> </li> <li>○ 공공택지 내 분양가격 결정 방식 개선 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 원가연동제(25.7평이하), 원가연동+채권입찰제도(25.7평 초과) 도입: '06.2.24 시행</li> <li>- 분양권 전매제한 강화: 「주택법」 개정('05.12.23 공포)</li> <li>- 택지조성원가 공개 : 「택촉법」 시행규칙 개정('06.2월 예정)</li> </ul> </li> </ul>
판교 주택공급방안 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 25.7평 초과 공영개발 방식 도입 / 건설 물량(10%) 및 중대형 평형 확대 → 판교공영개발 추진 방안 확정('05.12.20)</li> </ul>
보유세 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 투기 수요 억제를 위한 보유세 강화 : 「증부세법」 개정('05.12.31 공포) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 증부세 세대별 합산 / 과세 부과 기준 하향조정 / 세부담 상한선 상향 조정</li> <li>- 보유과세 과표 적용률 상향조정</li> </ul> </li> </ul>
양도세 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 양도세 강화를 통한 투기 이익 환수 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 양도세 실거래가 과세 : 「소득세법」 개정('05.12.31 공포) <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1가구 2주택, 부채지주, 비사업용 토지에 대해 '06년부터 시행</li> </ul> </li> <li>- 1세대 2주택 양도세율 50%로 인상 : 「소득세법」 개정('05.12.31 공포)</li> <li>- 1가구 1주택에 대한 장기 보유 특별 공제율 상향 조정 : 「소득세법」 개정('05.12.31 공포)</li> <li>- 재건축·재개발 입주권 주택으로 간주 : 「소득세법」 개정('05.12.31 공포)</li> <li>- 농지 대도시 양도세 비과세제도 개선 : 「조특법」 개정('05.12.31 공포)</li> <li>- 법인부동산 양도시 특별부가세 과세 : 「법인세법」 개정('05.12.31 공포)</li> </ul> </li> </ul>
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 거래세 부담 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개인간 주택 거래시 거래세 1% 인하 : 「지방세법」 개정('05.12.31 공포)</li> </ul> </li> </ul>
토지 수요정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지거래허가제 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지분할 허가 강화(비도시지역으로 확대) / 신고포상제 도입(50만원 포상)</li> <li>- 이행강제금 부과(공시지가의 5~10% 부과) / 자금내역 제출 의무화</li> <li>- 토지거래 허가구역 지정 권한 변경 (사·도지사 → 건교부 장관)</li> <li>- 의무 이용 기간 변경(6개월~1년 → 2~5년)</li> <li>- 농지 및 임야 허가 요건 강화(세대원 전원이 당해 지역에 1년 이상 거주) → 「국토계획법」 개정('05.12.7 공포) / 시행령 입법예고('05.12.15)</li> </ul> </li> <li>② 부담금제도 정비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발부담금 재부과 : 「개발이익환수에 관한 법률」('05.12.7 공포)</li> <li>- 「기반시설부담금법」 제정 : 「기반시설부담금법」('05.12.30 국회 통과, 7월 시행)</li> </ul> </li> <li>③ 토지 보상 자금 흐름 관리 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부채지주 채권 보상 활성화(3천만원 → 1억원) : 「토지보상법」('05.12.23 공포)</li> <li>- 토지 현물 보상 : 「택촉법」 시행령('06.2.24 시행)</li> </ul> </li> </ul>
토지 공급정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 토지공사 비축기능 강화(연간 1,500만평)(추진중)</li> <li>② 선매제도 활성화 (공시지가 → 감정평가 가격) : 「국토계획법」 개정('05.12.7 공포)</li> </ul>

김현아(부연구위원·hakim@cerik.re.kr)

## 건설 신기술의 심사 및 사후평가를 강화해야

### - 건교부 R&D 사업 성과와 건설 신기술의 연계 및 실효성 강화 필요 -

#### ■ 건설 신기술의 활용 감소

- 2005년 11월 말 현재 건설 신기술로 지정된 475건 중 기간 만료 274건, 지정 취소 2건, 보호 기간내 활용 실적 대상은 총 199건임.
- 최근 6년 간(1999~2004년)의 공사 금액별 신기술 활용 건수를 보면, 10건 이하 활용된 신기술이 54.7%, 활용 금액 10억원 미만 신기술이 48.4%를 차지하고 있음.
- 실적 미신고 및 활용 실적이 없는 신기술 건수는 전체 214건 대비 38.9%인 85건에 달하고 있음.
- 신기술 협력업체(사용 협약 현황)은 전국적으로 총 573개사이며, 2004년도 경우 신기술 공사의 32.9%가 사용자 실적임.

건설 신기술 적용 공사 건수 추이

구분	대상 건수	제출 건수	활용 건수	적용 공사 건수	신기술 적용 공사비(백만원)
2001년	287	184	184	5,189	547,485
2002년	293	234	143	4,453	431,610
2003년	279	206	143	3,692	350,639
2004년	219	180	134	2,878	363,534
계	1,078	804	604	16,212	1,693,268

#### ■ 활용 부진의 원인

- 정부에서는 신기술 개발자에 대한 수의계약 및 제한경쟁 입찰, 신기술 개발 실적 및 개발자의 활용 실적에 따라 PQ시 가점 부여, 설계 반영 의무, 기술개발보상제도 등 다양한 제도적 유인책을 강구하고 있으나,
- 발주자 및 설계자는 신기술의 현장 적용 효과에 대한 불확실성, 특정 기업에 대한 특혜 우려, 기술적 혁신 결여, 경제성(공사비, 기간)에 대한 위험 등으로 인하여 신기술의 적용에 대하여 여전히 소극적인 태도를 견지하고 있음.
- 나아가 신기술을 보유하지 못한 시공자들의 저항, 신기술 개발자의 마케팅 능력 및 시공 능력의 미흡 등으로 인하여 현장 활용이 미흡하게 되는 원인이 되고 있음.



- 건설 신기술을 채택(터키, 대안입찰, 설계변경 등)하는 일반건설업체 및 설계에 반영하는 설계자 등에게 신기술 적용의 획기적인 인센티브 제공이 없음.
- 나아가 신기술 개발자의 대다수가 전문건설업체인 현실에서 현행 PQ가점제도는 형식적 인센티브 수준을 벗어나지 못하고 있음.

#### ■ 건설신기술제도의 개선 방향

- 신기술의 보급 확대를 위해서는 신기술을 보다 많이 채택하는 설계자와 신기술·공법의 시공 경험이 많은 사용자를 우대할 수 있도록 제도 개선이 요구됨.
  - 나아가 시험 시공 및 현장 활용 촉진 비용에 대하여 발주자나 정부의 지원이 요구됨.
- 개인인 신기술 개발자의 법인화를 지원할 수 있는 방안을 검토해야 함.
  - 개인 명의로 신기술 지정을 받은 후에 법인을 설립하였을 경우, 해당 법인은 신기술 개발자(보유자)로서 지위를 인정받지 못하고 있음.
  - PQ공사 기술능력 평가시에 ‘법인 명의로 개발한 실적’만 인정되는 등 지금까지 개인 명의로 개발한 신기술은 구조적으로 활용 가능성이 매우 취약함.
- 건설 신기술을 활용한 현장에 대한 DB를 구축하고, 신기술 적용 실적에 대한 사후 평가를 통하여 지정된 신기술의 현장 적용성에 대한 검증을 강화하고, 유용한 건설 신기술이 널리 활용될 수 있는 기반 조성 필요
- 신기술 지정 신청시 지정률이 45% 수준으로 매우 높으나, 경제성 등이 결여되어 현장 적용 실적이 낮아지는 원인이 되고 있음.
  - 민간 주도의 검증 시스템이 필요하며, 신기술 지정시 기술적인 평가와 더불어 경제성 평가가 강화될 필요성이 있음.
  - 건설교통부, 과학기술부, 환경부에서 각기 운영하고 있는 신기술을 통합 관리할 필요성이 있음.
- 건설교통부의 R&D 사업을 통하여 그동안 건설 신기술로 지정된 것은 7건에 불과함.
  - 정부 주도로 개발된 건설 기술이 건설 신기술로 지정되는 비율이 높아질 수 있도록 실효성있는 연구 사업의 선정과 더불어 연구 성과의 실효성을 강화해야 함.

최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)

## 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 방안

- 공동주택의 수명 주기를 연장하고 사회적 비용 증대를 방지하기 위하여 건물의 라이프사이클 관점에서 리모델링과 재건축의 관계를 대안적 시각에서 보완적 관계로 인식 전환 필요
- 2010년을 기점으로 하여 그 이전 시기에는 증축 리모델링 수요에 대비하여 건축 기준의 규제 완화에 초점을 맞추는 한편, 그 이후 시기는 대수선 리모델링 수요에 대응하여 조세 및 금융상의 지원을 강화하는 정책 요구
- 건물의 라이프사이클 관점에서 현행 증축 리모델링 가능 시기를 5년 정도 당겨 15년으로 설정하는 것이 바람직
- 리모델링 추진의 효율성과 안전성 제고를 위하여 주민 2/3 동의가 이루어지면 리모델링 주택조합이 안전 진단, 건축 심의 등의 법적 절차를 밟아나갈 수 있도록 리모델링 추진 절차의 개선 필요
- 건축 관련 규제는 법상 요구 기준을 충족하는 아파트 단지에 대해서는 증축 제한 등의 특별한 규제를 가하지 않는 것이 바람직함. 다만 법적 기준을 충족하기 어려운 중층·중밀도 이상의 아파트 단지에 대해서는 적절한 범위 내에서의 기준 완화 또는 인센티브의 부여 요망
- 건축 규제와 관련 요구되는 제도 개선 사항은 다음과 같음.
  - 국민주택 이하 규모의 소형 평형 아파트에 대한 증축 비율을 현행 30%에서 40% 내지 50%로 완화
  - 기존 용적률이 법정 용적률에 근접하거나 초과하여 건축 기준의 완화없이 증축 리모델링 추진이 어려운 단지에 대하여 적절한 범위에서 건축 기준을 완화 적용할 수 있는 가이드 라인의 설정
  - 단지의 동 배치가 ㄱ자 또는 ㄷ자로 되어 있어 일부 중첩되는 라인의 증축이 불가능한 동에 대해서는 별도의 수직 또는 수평 증축 허용
  - 단지 내 상가의 리모델링시 인센티브 제공
  - 리모델링의 경우에 대해서는 각종 법정 영향 평가 및 부담금 대상에서 제외
  - 주민이 원할 경우 리모델링주택조합에 대한 감리자 지정권 부여

- 대수선 리모델링의 원활한 추진을 위해서는 비용 부담의 경감이 중요하므로 리모델링 추진에 따라 요구되는 조세 및 각종 부담금 등 간접 비용의 경감을 위한 제도 개선이 요구됨.
- 조세 및 금융상의 지원 관련 제도 개선 사항은 다음과 같음.
  - 현행 20%까지 증축시 적용되는 부가가치세 면제 범위를 30%까지로 확대
  - 국민주택 이하 규모 아파트에 대하여 리모델링 추진에 따른 취득등록세 면제
  - 리모델링 시공으로 인한 이주 기간 동안의 재산세 부담 면제
  - 리모델링 추진시 불가피하게 발생하는 관리처분 세대에 대한 조세 부담의 완화
  - 리모델링 추진시에는 현행 주택담보 대출 비율 규제를 완화
  - 국민주택 이하 규모에 대하여 적용되는 현행 국민주택기금 지원의 확대
- 사회적으로 요구되는 공동주택 리모델링의 조기 확산을 위하여 리모델링 시범사업의 추진과 리모델링에 대한 홍보 강화 등이 요구됨.

윤영선(선임연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)

## 일본 건설산업의 IT 현황

### ■ 일본건설산업과 IT

- 현재 일본의 건설시장은 위축되고 있으며, 경쟁이 심화되는 시장 환경에서 건설회사들은 생존을 위하여 현장의 생산성과 업무의 효율성을 개선해야 하는 과제를 안고 있음.
- 일본 건설기업들은 급속도로 발전하는 IT를 활용함으로써 업무의 효율과 속도를 개선할 수 있을 것으로 기대하고 있음.
- 일본의 건설경제연구소(RICE : Research Institute of Construction and Economy)는 2001년부터 매년 일본 건설산업이 IT를 활용하고 있는 현황을 조사하고 있음. 2005년 5월에는 2,000개 회사에 설문이 발송되었으며, 그 중에서 487개 회사(24.4%)의 응답이 회수되었음. 이 설문에서 자본금 10억엔 이상 업체는 대형 업체, 그 이하는 중소 업체로 구분하였음.

### ■ IT 현황에 대한 조사

- 컴퓨터의 보급 측면에서 보면, 대형 업체는 현장과 본사 대부분의 직원에게 컴퓨터를 보급하고 있으며(70% 이상의 보급률 기준 : 본사 90.6%, 현장 84.5%), 중소 업체의 경우에는 2001년과 비교하여 거의 2배에 가까운 보급이 이루어지고 있어(본사 78.8%, 현장 60.8%), 중소 업체의 컴퓨터 보급이 급속히 진행되고 있으며, 대형 업체와의 격차도 줄어들고 있음을 보여줌.
- 인터넷 활용 측면에서 보면, 대형 업체는 본사의 80.7%, 현장의 64.1%, 중소 업체는 본사의 58.0%, 현장의 39.2%가 인터넷을 활용하고 있으며, 2001년의 인터넷 활용(대형 본사 41.8%, 현장 17.6%, 중소 본사 16.6%, 현장 11.2%)과 비교하였을 때에 약 2배에 가까운 증가세를 보이고 있음.
- 사내 정보 시스템 보급 측면에서 보면, 대형 업체의 86.7%, 중소 업체의 61.0%가 사내 정보 시스템을 활용하고 있으며, 그 중에서 대형 업체의 64.8%와 중소 업체의 30.2%가 현장과 연계된 사내 정보 시스템을 운영하고 있음.
- 국토교통성(MLIT : Ministry of Land, Infrastructure and Transportation)이 장려하는 CALS/EC의 첫걸음인 전자입찰과 전자조달은 건설회사들의 77.9%와 54.4%가 각각 활용 가능한 수준임.
- 반면 전자 계약은 기업의 10.9%만이 사용하고 있고, 자재와 노무에 대한 전자조달도 각

각 6.1%와 4.2%에 그치고 있어, 그 활용률이 매우 낮음.

- IT 활용을 위한 주요 이슈로는 대형 업체의 경우 출장소의 효율 향상 및 현장과 본사간의 연계 강화이나, 중소 업체의 경우 전자입찰과 전자조달의 도입 및 현장 효율 향상에 초점을 두고 있음.

## ■ 원가관리의 합리화

- 건설산업은 경제·사회적 환경에 영향을 받는 매출 규모에 의존하는 산업이기 때문에, 기업의 입장에서는 매출을 조절하기 어려우며, 사업 조건은 건설시장 환경에 따라 변화무쌍함.
- 일본의 건설기업들은 시장 환경의 영향을 최소화할 수 있는 체질로 전환하기 위하여, 매출 규모보다는 수익성을 사업 성과의 최우선 척도로 보기 시작함.
- 외주 비중이 높으나, 외주 비용을 투입 구성요소별로 나누어 관리하지 않고 일괄 처리함으로써 원가 구조 파악을 어렵게 함.
- 시장 환경이 열악해지면서 수익성도 나빠지는 악순환[저가발주(발주자) → 저가발주 및 관리 부족(건설업체) → 저가 수주 및 생산성 악화(하도업체)]이 발생하는데, 충분한 계획과 업무 프로세스 개선(실행 예산의 관리 등)을 통하여 수익성을 제고할 필요가 있음.
- 2002년 조사에 의하면 중소 업체의 21.3%만이 실행 예산을 작성하며, 그 중 50% 이상은 충분한 계획없이 건설을 시작하는 것으로 나타남.
- 조사 결과 원가관리가 취약한 것은 능력있는 인력과 인식의 부재도 있으나, 주요한 문제는 건설 원가의 명확성 부족, 원가산출 시스템의 부족, 실행예산관리의 비효율성 등 원가 관리체계 및 시스템의 부재로 나타남.
- 높은 수준의 원가관리는 회사 전체의 원가관리 현황을 지속적으로 파악하는 것을 의미하므로, 각 프로젝트의 최종적인 지출과 수익을 예측하기 위한 실행 예산의 관리 시스템을 강화할 필요가 있음. 전체 회사의 원가 현황을 파악하기 위해서는 각 현장의 정보가 인터넷을 통하여 연계되고 공유될 필요가 있으며, 정보간의 호환성이 확보되어야 함.
- 정보시스템을 구축하기 위해서는 우선 기업의 원가관리 수준을 향상시키고, 이에 근거하여 IT 적용을 확대하는 “Step-by-Step” 방식의 접근이 필요함. 우선 업무 시스템, 직원의 원가 의식, 교육 정도 등 기업의 현재 관리 수준을 파악하여야 하며, 취약한 것으로 파악된 분야를 개선하기 위한 방법을 개발하며, 기업의 관리 수준에 따라서 IT가 적용되어야 하는 범위를 결정함.

## ■ IT를 기반으로 한 개선

- 기업의 수익(가치)은 각 단계별 업무 프로세스들의 결과이므로, 전체 업무에 대한 것뿐만 아니라 각 단계별 업무 프로세스에 투입되는 원가와 그로 인한 가치를 제고하고 개선하는 것이 필요함.
- 업무 프로세스의 개선은 구조적인 데이터 처리 능력을 가진 IT로부터 획득 가능한 업무 효율 개선을 고려하여, 기존의 업무 프로세스에 국한하지 말고 새로운 업무 프로세스를 개발하는 방향으로 전개함.
- 업무 중에는 표준적인 것과 예외적인 것으로 나눌 수 있으며, 표준적인 업무의 경우 정규화가 용이하여 IT 적용을 통하여 그 효율을 향상시킬 수 있으며, 예외적인 업무는 그룹웨어나 지식경영 시스템 등의 지원을 받아 비구조화된 의사결정을 함께 있어 리스크를 감소시킬 수 있음.
- 일본의 CALS/EC와 전자 상거래는 확장되고 있는 추세이며, 기업들은 내부적인 업무 프로세스의 합리화뿐만 아니라, 기업간의 업무 프로세스도 재구성할 필요가 생겼음.

## ■ 시사점

- 일본 건설시장의 위축과 함께 건설업체들은 수익성 제고의 압박이 있으며, 그 극복 방안의 일환으로 IT의 적용 확대를 언급하고 있음. 이는 국내 건설업체들 역시 생존을 위하여 신규 시장을 개척하면서 프로세스 혁신과 IT 적용을 확대하는 것과 유사한 점이 있음.
- 대형 업체와 중소 업체의 IT 적용 패턴이 상이한 것을 그 관리 수준의 차이로 이해하고 있으며, IT의 적용을 관리 수준과 역량에 기초하여 단계적으로 확대하는 것에 대한 관점은 시사점이 있음.
- 관리 프로세스의 개선 및 혁신을 우선시하고 그에 따른 적절한 수준의 IT 적용, 그리고 업체간의 전자 상거래로 확대하는 단계적 접근을 보여주고 있으며, 국내와 비교해볼 때에 전자 상거래에 대한 개발 비중이 상대적으로 높은 것으로 사료됨.

김우영(부연구위원·beladomo@cerik.re.kr)

## 금년에는 가치 경영을 실천하자

금년에도 건설경기 전망이 좋지 않다. 8·31 대책의 여파로 주택 경기도 냉각되고 있으며 SOC 예산은 줄어들고 있어 기뻔만한 시장이 보이지 않는다. 연초에 모든 기업들이 사업 계획, 경영 전략을 수립하고 있겠지만 쉽지 않은 작업일 것이다. 원론적인 이야기일 수 있지만 가치 경영을 하나의 방향으로 제안해보고 싶다.

가치 경영이라 함은 경제적 가치, 윤리적 가치, 브랜드 가치 등을 포괄하는 의미이다. 경제적 가치는 시장원리라는 형태로 기업을 압박하고 있으므로 비교적 경영에 잘 반영되어 왔다. 기업들은 비용을 낮추고 가격 경쟁력을 높이는 데 많은 노력을 하여 왔다. 보다 넓은 개념으로 보면 경제적 가치는 품질까지도 포괄한다. 단위 비용 당 높은 품질을 얻기 위해 노력하는 것이다.

작년에 「건산법」이 개정되면서 기업의 윤리적 가치가 재조명되는 계기가 되었다. 건설산업의 전근대적인 상관행에 대한 논란은 오래되었지만 큰 개선이 없었다. 아마도 불투명한 경영에서 얻는 이익이 적발시의 처벌보다 더 크기 때문일 것이다. 하지만 앞으로는 그 상황이 바뀌어 비윤리적인 경영의 대가가 엄청나게 커질 것으로 보인다. 비단 법 개정으로 처벌 규정이 강화되었다는 이유만이 아니라 기업을 대하는 일반인들의 의식이 변하고 있기 때문이다.

이제 우리 국민은 기업에 대해 사회적 공헌을 요구하고 있다. 싸고 좋은 것만을 소비하던 시절이 지나가고 그 이상을 고려하는 여유가 생긴 것이다. 기업이 윤리 경영을 하고 기업 규모에 걸맞는 사회적 의무를 수행하는 것이 기업의 이미지를 긍정적으로 만들고 또 브랜드 가치를 높이게 하는 것이다. 기업의 브랜드 가치는 곧바로 마케팅 힘과 수익으로 연결된다. 앞으로의 시장을 내다볼 때 이러한 연결 고리는 더욱 강화될 것이므로 ‘반듯한 기업 올곧은 경영’이 경제적 가치를 극대화하는 첩경이 될 것이다.

결국 미래에는 경제적 가치와 기타 가치가 구분되는 것이 아니라 혼재되어 상승 작용을 하며 가치 경영으로 승화되어 나타날 것이다. 이러한 추세를 잘 읽고 효과적으로 대응하는 업체가 으뜸 기업으로 거듭날 수 있을 것이다. 산업의 측면에서는 부정적인 이미지를 벗고 종사자 모두가 자긍심을 갖고 일할 수 있는, 또 국민에게 보다 가깝게 다가가는 계기가 될 수 있을 것이다.

김흥수(부원장:infra@cerik.re.kr)

■ 2006년 현안이슈토론회 개최

- 연구원은 1.18(수) 09:30, 연구원 9층 회의실에서 「2006년도 현안이슈 토론회」 개최
- 금번 현안이슈 토론회에서는 2006년 건설산업에서 예상되는 이슈들에 대하여 연구직원간의 공감대 형성 및 구체적인 대응 방안에 대한 논의를 목적으로 각 연구실별로 해당 이슈를 발표하고 지원부서는 업무 계획을 발표할 예정임.

■ 「양극화 해소 TFT」 운영

- 연구원은 지난 1월 6일, 최근 건설업체간 양극화 현상의 심화에 따른 진단과 대응책 마련을 위하여 「양극화 해소 TFT」를 발령

■ 서울대학교 “건설산업 최고전략과정” 3기 운영계획 확정

- 연구원이 서울대와 공동 운영하는 「건설산업 최고전략과정」 제3기 모집 계획
  - 교육 기간 : 2006. 3. 28(화)~10. 31(화) 매주 1회 실시 8월 1~3주 방학
  - 모집 기간 : 2006. 1. 23(월)~2. 17(금)
- 문의 및 접수처 : 서울대학교 ACPMP사무국 882-2623  
한국건설산업연구원 기획조정실 3441-0806/0848
- 자세한 사항은 <http://acpmp.snu.ac.kr> 참조