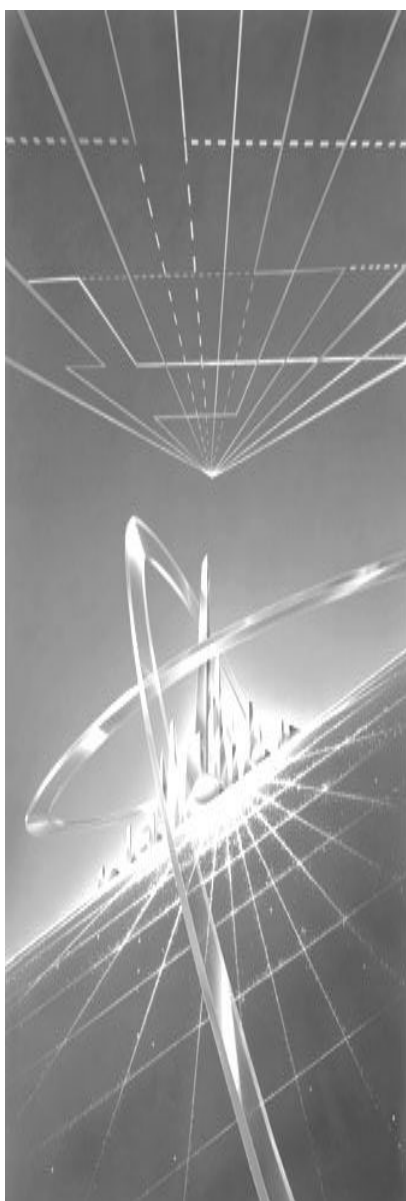




건설동향브리핑



제 106 호 (2006. 2. 1)

- 경제 : 2005년 건설 투자 0.3% 증가에 그쳐
2005년 12월 건설업 취업자 수 급감
2005년 해외건설 수주 실적
- 정책 : 「국가계약법」 관련 회계예규 개정 사항
- 이슈 : 중소 건설업 실태 조사 결과(I)
주택 분양원가 인하를 위한 ‘알박기’ 방지 대책
- 정보 : 한국과 미국 건설산업의 과거 10년 진단
- 논단 : 조달청 PQ심사 세부 기준 개정안, 보완 후 시행해야

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

건설 초점

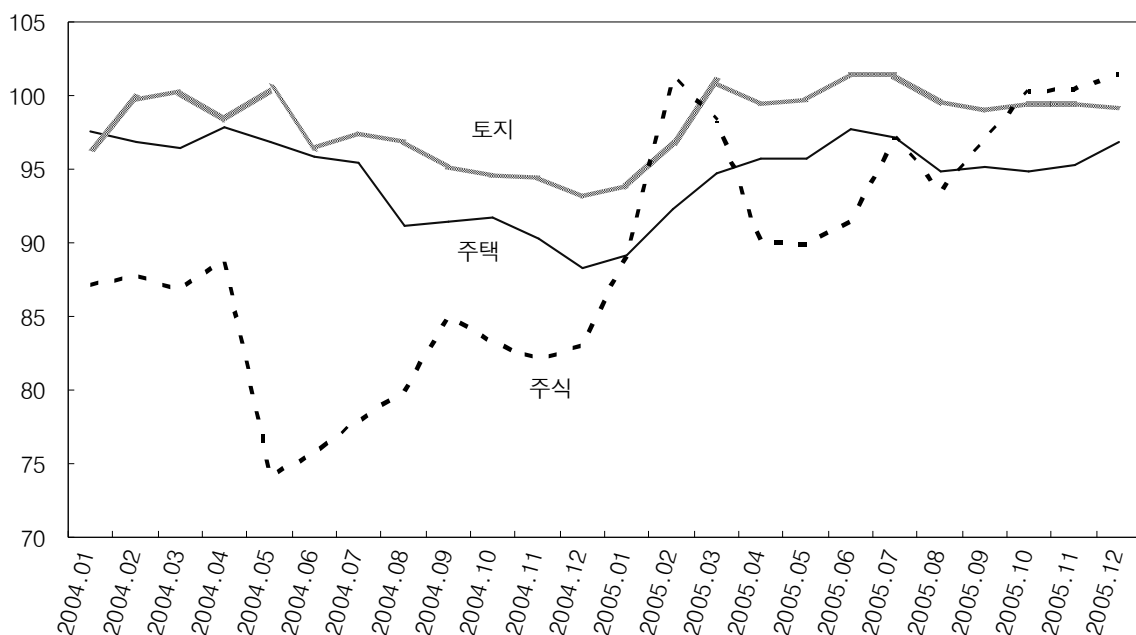
■ 대우건설 인수 최종 입찰자 6개 컨소시엄 선정

대우건설 인수를 희망하는 최종 입찰자로 한화, 금호, 두산, 유진, 프라임, 삼환 등 6개 컨소시엄이 선정된 것으로 알려졌다. 자산관리공사는 최근 대우건설 인수를 희망했던 예비 입찰자 10개 사 중 4개 사가 탈락하고 6개 컨소시엄이 최종 예비 입찰자로 선정됐다고 밝혔다. 이에 따라 6개 인수 후보들은 2월에 약식 실사를 실시한 뒤 3월 말까지 본입찰에 참여하고, 4월에 우선 협상 대상자를 선정하게 될 전망이다. 한편, 지난 20일 예비 입찰에 참여했던 10개 컨소시엄 중 씨티그룹 자회사인 CVC아시아퍼시픽과 경남기업, 대우자동차판매건설 컨소시엄 등은 대금 지불 능력 등이 기준에 미달해 탈락한 것으로 알려졌다.

■ 자산평가지수 추이

- 2005년 11월 현재 부도 건설업체는 총 417개사로 2004년(527개사)에 비해 80% 수준임.
- 자산평가지수는 6개월 전과 비교하여 현재의 자산가치에 대한 소비자들의 주관적인 평가를 나타냄.
- 지난해 8월 이후 주택과 토지에 대한 자산 평가는 모두 하락세를 보였으나 11월 이후 주택에 대한 자산 평가는 소폭 상승함(94.8(10월)→95.3(11월)→96.9(12월)).

자산평가지수 추이



자료 : 건설교통부.

2005년 건설 투자 0.3% 증가에 그쳐

- 국내총생산(GDP) 4.0% 증가 -

■ 건물투자 부진에도 국내총생산은 호조

- 한국은행 속보 자료에 의하면 국내총생산은 당초 전망치보다 높은 전년 대비 4.0% 증가할 것으로 예상됨.
- 건설투자가 부진한 반면 수출이 높은 증가세를 지속하였고 설비 투자의 증가폭도 확대되었으며 민간 소비는 증가로 전환됨.
- 수출의 성장 기여율은 큰 폭으로 하락(192.3% → 115.0%)한 반면, 내수(재고 제외)의 기여율은 크게 상승(14.9% → 68.0%)함.

■ 4/4분기 토목건설투자 부진

- 건설업 생산(GDP)은 전년 동기 대비 0.2% 증가, 건설 투자는 0.3% 증가에 그침.
- 4/4분기 건설업 생산과 건설 투자가 각각 0.6%, 0.9% 증가에 그치면서 예상보다 낮은 실적을 보임.
- 4/4분기에는 주거용 건물을 중심으로 건물 투자가 늘었으나 토목 건설 투자가 감소함.

국내총생산 및 건설 투자 증감률 추이

구 분	2004p					2005p				
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
국내총생산(GDP)	5.3	5.5	4.7	3.3	4.6	2.7	3.3	4.5	5.2	4.0
(건설업 생산)	4.9	3.7	2.2	-2.2	1.7	-3.0	1.7	0.6	0.6	0.2
민 간 소 비	-1.3	-0.5	-0.8	0.6	-0.5	1.4	2.8	4.0	4.6	3.2
설 비 투 자	-0.3	6.2	6.8	2.5	3.8	3.1	2.9	4.2	9.8	5.1
건 설 투 자	4.9	3.6	1.3	-3.4	1.1	-2.9	1.7	0.4	0.9	0.3
재 화 수 출	29.2	29.2	18.0	10.5	21.0	8.1	6.5	13.3	11.1	9.7
재 화 수 입	12.7	22.2	12.5	8.8	13.8	3.1	3.6	10.3	6.2	5.8
내수(재고 제외)	0.2	1.7	0.9	0.2	0.7	1.2	2.7	3.4	4.2	3.0

자료 : 한국은행(2005년 4/4분기 속보).

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

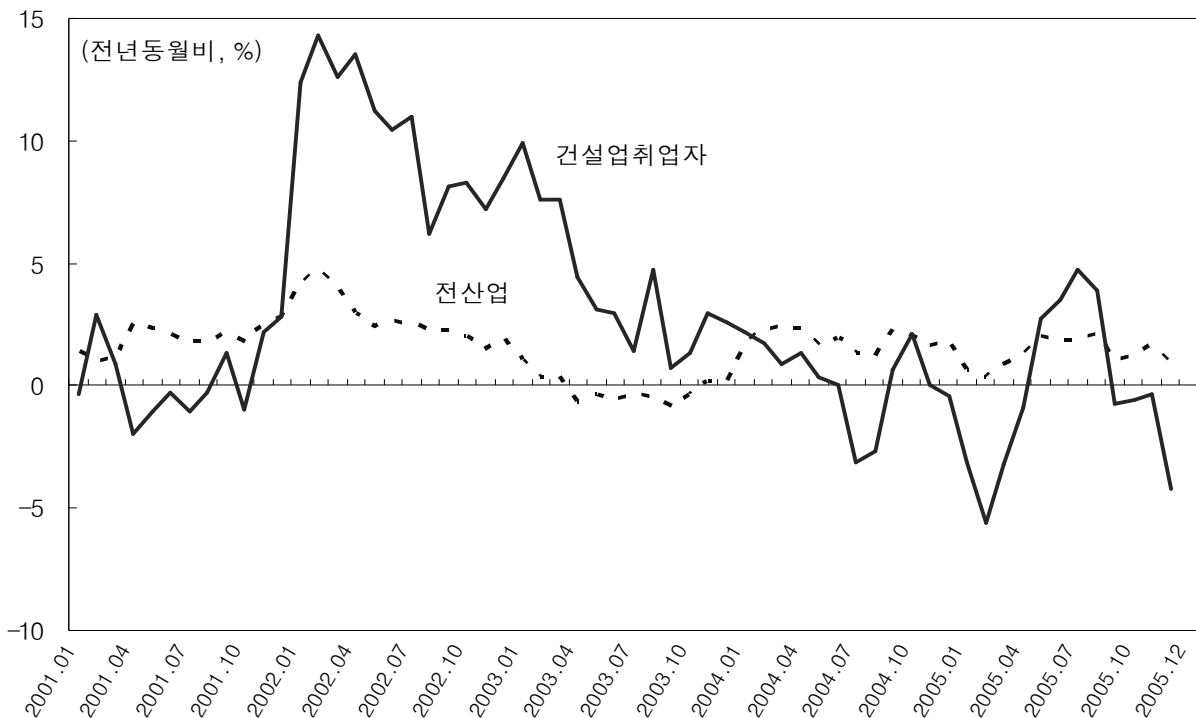
2005년 12월 건설업 취업자 수 급감

- 4개월째 감소세 지속 -

■ 건설업 취업자 전년 동월 대비 4.2% 감소

- 2005년 12월 중 경제활동 인구는 2,352만 6,000명으로 전년 동월 대비 13만 2,000명 (0.6%) 증가한 것으로 나타남.
 - 취업자는 2,269만 9,000명으로 전년 동월 대비 20만 5,000명(0.9%) 증가함.
 - 실업자는 82만 7,000명으로 전년 동월 대비 7만 3,000명(-8.1%) 감소하였으며, 실업률은 3.5%로서 전년 동월 대비 0.3%p 하락함.
- 건설업 취업자는 176만 5,000명으로 전년 동월비 7만 8,000명 감소함.
 - 전년 동월 대비 4.2% 감소하여 2005년 2월 이후 가장 큰 폭의 감소세를 나타냄.
 - 전산업 취업자 대비 건설업 취업자의 비중은 7.8%로 2004년 12월(8.2%)에 비해서는 0.4%p 하락함.
- 건설업 취업자 수가 감소하고 있는 이유는 토목 기성액 감소를 비롯하여 건설 기성액 증가율이 둔화되고 있기 때문으로 풀이됨.

건설업 및 전산업 취업자 수 증감률



자료 : 통계청.

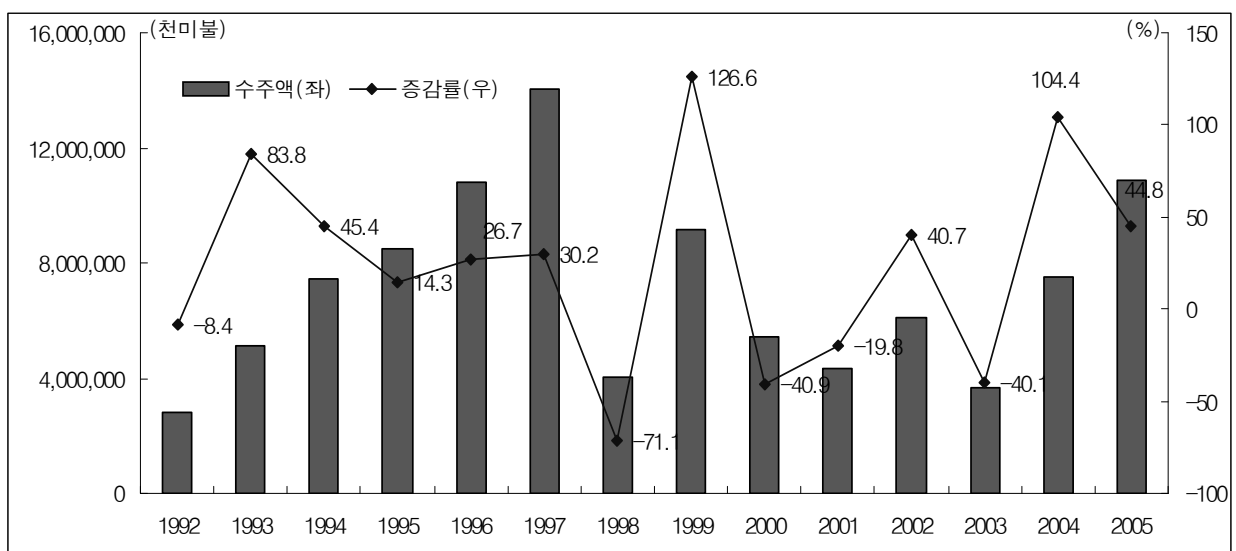
2005년 해외건설 수주 실적

- 8년 만에 100억 달러 초과 -

■ 지역별로는 중동 지역, 공종별로는 산업설비 부문 크게 증가

- 2005년 해외건설 수주 실적은 108억 5,900만 달러를 기록하여 외환위기인 1998년 이후 8년만에 100억 달러를 넘어섬.
- 해외건설 수주 실적은 2003년 36억 6,800만 달러로 크게 감소하였으나 최근 2년 간 큰 폭의 상승세를 나타냄.
- 지역별로는 중동 지역의 수주가 크게 증가한 것으로 나타남.
 - 중동 지역은 64억 4,500만 달러를 기록하여 전년 대비 80.5%나 증가하였으며 아시아 지역은 26억 1,100만 달러를 기록하여 14.8% 증가함.
 - 가장 높은 비중을 차지하는 중동 지역은 지난해(47.6%)보다 11.7%p나 증가하여 전체 수주에서 차지하는 비중이 59.4%로 크게 상승함.
- 공종별로는 산업설비 부문이 전년 대비 59.5% 증가하여 가장 높은 증가세를 나타내며, 전체 수주액에서 차지하는 비중도 76.1%로 크게 상승함.
 - 건축 부문도 40.3%의 높은 증가세를 보였으나 토목 부문은 3.7% 증가에 그침.

해외건설 수주 실적 추이



강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

「국가계약법」 관련 회계예규 개정 사항

- 재정경제부는 회계예규 및 회계통첩을 유형별로 통폐합하고, 시행 과정에서 나타난 내용상의 미비점을 보완하였음(2005. 12. 30).
 - 회계예규와 회계통첩의 수가 너무 많고 복잡하여 계약 업무에 비효율 초래
 - 개정 이전 회계예규 32개, 회계통첩 37개 운용
- 특히 이번 개정에서 주목할 부분은 PQ, 적격심사시 경영상태 평가에서 수익성 지표 중 매출액 영업이익률 평가 항목이 삭제된 것임.
 - 그동안 매출액 영업이익률과 매출액 순이익률은 상관관계수가 높아 사실상 동일항목이 중복평가되는 불합리를 초래

■ 회계예규 및 회계통첩 통폐합

- 69개의 예규·통첩을 19개(예규 16, 통첩 3)로 전면 재편하여 계약 업무의 효율성을 높이고, 규정을 알기 쉽게 표현하여 규정 해석상의 다툼이 발생할 소지를 제거함.
 - 입찰 및 계약 집행 관련 예규·통첩 31개 → 정부 입찰·계약 집행 기준
 - 예정가격 작성 관련 예규·통첩 5개 → 예정가격 작성 기준

■ 개선의 주요 내용

- 이번 개선의 내용 중에서 건설업계에 의미가 있는 항목은 제한경쟁 입찰시 제한 요건 명확화와 입찰참가자격 사전심사(PQ)시 경영상태 평가 항목 조정임.
 - 기타 항목 : 원가계산 기관의 영업 요건 강화, 공사 자재 가격조사 기관 등록 요건 강화, 학술 용역 단가 현실화 등
- 제한경쟁 입찰시 제한 요건 명확화
 - 실적 등에 의한 제한 요건을 명확하게 규정(위반 사례 등 예시)하여 공사 등 발주시 보다하게 입찰참가 자격을 제한하는 것을 방지함으로써 경쟁을 강화
- 입찰참가자격 사전심사(PQ)시 경영상태 평가 항목 조정
 - 경영상태 평가 항목 중 매출액 순이익률 항목과 유사한 매출액 영업이익률 항목을 삭제함으로써 영업비용을 영업외 비용으로 처리하는 등의 편법적 회계 처리 요인 제거

회계예규 및 회계통첩 개정 내용

구 분	종전	개정
회계 예규	·원가계산에 의한 예정가격 작성준칙 ·실적공사비에 의한 예정가격 작성준칙 ·전문가격조사기관 등록에 관한 준칙	예정가격 작성기준
	·동일구조물공사 및 단일공사집행요령 ·공사의 수의계약운용요령 ·제한경쟁계약운용요령 ·공사의 지명경쟁입찰시 지명업체 선정기준에 관한 사항 ·제한경쟁계약, 지명경쟁계약, 수의계약 및 개산계약 집행시 서류구비요령 ·내역입찰집행요령 ·선금지급요령 ·계약실적보고요령 ·실비산정기준 ·지수조정률 산출요령 ·공사의 이행보증제도운용요령 ·현금으로 납부된 차액보증금의 보증서 대체요령 ·일괄입찰보증제도운용요령 ·공사의 손해보험가입업무집행요령 ·대형공사 설계비보상요령	정부 입찰계약 집행기준
회계 통첩	·정부 계약의 경쟁성 제고를 위한 회계통첩 등 34개의 회계통첩	·회계예규 편입(18개) ·관련 규정 개정으로 실효 또는 폐지(16개)

이승우(책임연구원·swoolee@cerik.re.kr)

중소 건설업 실태 조사¹⁾ 결과(I)

■ 경영상태 및 경기 전망

- 중소기업체의 경영상태(2005년 8월 기준)는 5년 전(2000년) 및 1년 전(2004)과 비교하여 보면 경영상태가 전체적으로 개선된 것으로 나타났으나, 1년 전과 비교해서는 다소 악화되고 있는 것으로 조사되었음.
- 5년 전에 비해 경영상태를 ‘개선(대폭 개선 포함)’으로 응답한 업체가 50.7%를 차지하고 있으나, 1년 전에 비해서는 24.8%만이 ‘개선’으로 응답하여 25.9%가 감소함.

중소 건설업체 경영상태

(단위 : 개사, %)

기준	소계	대폭 개선	개선	변화 없음	악화	대폭 악화
5년 전과 비교	314	36 (11.5)	123 (39.2)	51 (16.2)	86 (27.4)	18 (5.7)
1년 전과 비교	319	4 (1.3)	75 (23.5)	98 (30.7)	121(37.9)	21 (6.6)

- 경영상태가 개선된 이유로는 ‘건설업체 자율적인 경영 개선 노력의 결과’라고 응답한 업체가 59.3%(5년 전과 비교), 68.6%(1년 전과 비교)로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘지역경제 활성화’, ‘중점사업 전환 및 다각화 추진’ 등으로 조사됨.
- 중소기업체의 향후 건설 경기 전망은 단기(1~2년내), 중장기(3년 이후) 모두 ‘부정적인 것’으로 조사되었음.
- 특히, 단기 건설경기 전망은 ‘부정적(매우 부정적 포함)’이라고 응답한 경우가 74.0%에 달하고 있어 최근의 건설경기가 급속도로 냉각되고 있음을 시사함.
- 다만 중장기 건설 경기 전망은 단기 전망에 비해 부정적인 응답이 다소 감소(11.2%)하였으나, 여전히 62.8%가 ‘부정적’이라고 응답하였음.

중소건설체의 건설경기 전망

(단위 : 개사, %)

기준	소계	매우 낙관적	낙관적	변화 없음	부정적	매우 부정적
단기	311	1 (0.3)	18 (5.8)	62 (19.9)	198 (63.7)	32 (10.3)
중장기	309	4 (1.3)	71 (23.0)	40 (12.9)	151 (48.9)	43 (13.9)

1) 2005년 8월 시공능력순위 78~2,077위 업체를 대상으로 조사한 결과임.

■ 경영애로 요인 및 극복 과제

- 지방 중소 건설업체들의 가장 큰 경영애로 요인은 예상대로 경쟁의 심화에 의한 물량 부족으로 조사되었음.
 - 현재 가장 큰 경영 애로 요인으로 ‘경쟁의 심화로 인한 물량 부족’이라고 응답한 경우가 83%에 달하였으며, ‘국가 및 지역 경제의 침체’가 8.2%로 조사되었음.
 - 이는 전체적으로 공공 건설공사 물량이 축소되는 가운데, 현 정부가 추진 중인 대형 국책 사업 및 BTL사업의 확대 추진으로 인해 중소 건설업체가 주로 수주해 온 규모의 건설공사가 큰 폭으로 줄어든 결과에 기인한 것으로 판단됨.

중소 건설업체 경영 애로 요인

(단위 : 개사, %)

소계	인재 확보 곤란	물량 부족	금융 지원미비	기술 개발 여건	원가 상승	민원 증가	규제	경제 침체	기타
317	3 (0.9)	263 (82.9)	6 (1.9)	2 (0.6)	5 (1.6)	1 (0.3)	11 (3.5)	26 (8.2)	-

- 현재의 경영 애로 요인을 극복할 수 있는 건설업체 자율적인 과제로는 ‘영업력 강화’로 응답한 경우가 47.7%로 가장 높게 나타났으며, ‘사업 다각화(26.0%)’, ‘경비 절감(13.2%)’ 등으로 나타남.
 - 인재 육성, 기술 개발 등을 경영애로 요인 극복 과제로 응답한 업체가 적은 것은 인재 육성, 기술 개발 등이 단기적 효과를 가져올 수 없고, 중소 건설업체의 경영 능력상 적극적으로 추진할 과제는 아니라는 현실적인 문제점 등에 기인한 결과로 보이나, 이러한 인식은 장기적으로 중소 건설업체의 경쟁력 약화의 결과로 이어질 것으로 판단됨.

중소 건설업체 경영애로 극복 과제

(단위: 개사, %)

소계	영업력 강화	인재 육성	사업 다각화	경비 절감	기술 개발	인력 구조조정	중점사업 전환	기타
304	145(47.7)	10(3.3)	79(26.0)	40(13.2)	7(2.3)	8(2.6)	15(4.9)	

강운산(부연구위원·wskang@cerik.re.kr)

주택 분양원가 인하를 위한 ‘알박기’ 방지 대책

- 부동산 정책의 핵심 과제는 분양원가 인하이고 그 중 토지비 절감은 매우 중요한 사안으로 토지비의 인상요인 해소는 분양원가 절감의 현실적인 대안이 될 수 있음.
- 주택건설업계에 따르면 민간 택지에서 토지비가 분양원가에 차지하는 비중은 건설 지역에 따라 많은 차이가 있지만, 개략적으로 약 40% 내외를 점유

■ 민간 부문의 주택개발 사업 추진시 일부 토지주가 부지의 비정상적인 고가 매수를 요구하는 소위 ‘알박기’ 현상이 빈번하게 발생

- 한국주택협회의 실태조사에 따르면 통상 매수 요구액은 감정평가액의 4~8배, 사업 지연 기간은 7~9개월, 추가 금융비용은 사업 규모에 따라 차이가 크지만 최소 2억원에서 80억원, 알박기 부지는 총부지의 6.8~23% 차지
- 이와 같은 ‘알박기’는 100%의 부지 소유권을 확보하지 못할 경우 사업계획 승인 후 다음 단계로 이행할 수 없는 현행 법적 절차를 악용한 사례로 볼 수 있음.

■ ‘알박기’와 같은 현상은 토지비의 증가, 사업 기간 지연에 따른 추가 금융비용 소요 등으로 주택 분양원가 상승의 또다른 원인으로 작용

- ‘알박기’가 분양원가에 미치는 영향을 “전체 사업부지의 3%를 시가의 4배로 매입하고 사업기간이 6개월 지연”되는 것으로 가정하고 개략적으로 분석해보면 토지비 8.9% 증가 등으로 평당 분양원가를 3.6% 상승시킴.
- 즉 ‘알박기’는 필연적으로 분양원가 상승의 주요 요인이 될 수 있음.
- 또한 무리한 토지비 요구는 해당 주택사업의 사업성을 악화시켜 주택사업 자체를 포기하거나, 사업을 축소하게 하여 결과적으로 민간의 자율적 주택 공급을 위축시키고 있음.

■ ‘알박기’ 방지를 위한 다양한 법적 장치가 있지만 현재 토지시장에서의 실효성은 그다지 높지 않아

- ‘알박기’는 「형법」상의 부당이득으로 처벌되지만 그 판례가 다양하고, 주택사업 시행사들은 부당 이득 회수를 위한 반환 소송을 하기도 하지만 대부분의 시행사는 소송에 따른 기업의 이미지 실추를 우려하여 소송을 포기

- 「주택법」에서는 대지 면적의 90% 이상을 확보하고 사업계획 승인을 받은 사업 주체는 잔여대지에 대한 매도청구가 가능하지만, ‘가집행’을 할 수 없어 그 실효성이 미미
 - 토지 소유자가 상소할 경우 확정 판결까지 2~3년 소요
- 매도청구의 예외 대상은 지구단위계획 결정 고시일 3년 이전부터 소유한 자로 되어 있지만, 실제 민간 주택개발 사업을 위한 부지 확보는 중장기적으로 추진
 - 지구단위계획 구역 결정 절차가 장기간에 걸쳐 진행되므로 정보력을 갖춘 투기 세력이 개입할 여지가 많음.

■ ‘알박기’ 요인을 최소화시키면서 효과적으로 민간 택지를 확보할 수 있는 다양한 대안의 심도있는 검토가 필요

- 매도청구의 적용 범위를 탄력적으로 넓혀주는 방안으로 부지 매입이 90%가 넘을 경우 매도청구권 예외 대상을 10년으로 하고, 부지 매입이 95%가 넘으면 소유 기간과 관계없이 매도청구권 적용
- 부지매입 비율이 90%가 넘고 잔여 부지에 대한 토지 수용이 필요한 경우 토지수용권을 부여하되, 공공 택지와 동일한 조건으로 주택을 공급
- 공공 부지(학교, 도로 등)는 해당 기관에서 매입
- 토지의 수용 및 보상을 전문적으로 시행하는 공적기관 설립 방안 검토

■ ‘토지수용권’ 부여시 ‘공공 택지’와 동일한 조건으로 공급되므로 원가연동제, 분양원가 공개 등의 적용으로 분양원가를 현재의 민간택지 수준보다 더욱 낮출 수 있어

- 또한 독점화된 공공 택지 공급 시장에 민간부문의 참여로 공공 택지시장이 경쟁시장으로 전환되어 주택 공급량이 늘어날 뿐만 아니라 시가지 내 자투리땅을 중심으로 소규모·고급의 공공 택지 공급이 활성화될 것으로 보임.
- 이와 같이 민간의 주택건설 부지의 확보가 용이해 짐에 따라 민간의 자율적인 주택 공급이 활성화될 것으로 기대됨.

박용석(부연구위원-yspark@cerik.re.kr)

한국과 미국 건설산업의 과거 10년 진단

■ 1990년 초기의 변화 전망을 현 시점에서 평가

- 본고는 지난 1992년 미국의 CII(Construction Industry Institute)에서 향후 건설산업의 프로젝트 및 기업이 어떻게 변화할 것인지에 대해 전망한 연구 결과¹⁾를 현 시점에서 진단한 내용 가운데 그 일부를 요약한 것임.²⁾

■ 건설 프로젝트 및 기술의 변화(1992~2005)

- 건설 프로젝트의 경우 미국에 비해 국내 건설산업은 아직 초기 변화 단계가 대부분인 것으로 평가됨.
- 건설 참여자 그룹의 변화에 있어서도 미국에 비해 국내의 변화가 느린 것으로 평가됨.

지난 10년간 건설 프로젝트의 변화 진단

변화 전망	2005년 현재 진단(미국)	2005년 현재 진단(한국)	국내 판단 기준
프로젝트의 글로벌화가 가속화됨.	●	○	DDA/FTA 영향가시화
시설의 소유주가 변화되고 건설사업에 민간투자사업이 지속적으로 늘어남에 따라 공공과 민간의 합자 형태의 사업이 증가됨.	●	○	민간투자사업 증가
성능 개선·리모델링, 수명 연장 등 기존 시설을 대상으로 한 사업 증가	○	○	재개발·재건축 사업에 일부 적용
발주자들의 요구가 공기는 짧게, 투자비는 적게 하면서도 품질에 대한 기대치를 높임으로써 건설업체들은 프로세스 혁신을 지속적으로 추진하게 됨.	●	○	턴키·대안입찰 방식 확대
고급 숙련공 및 고성능 자재 부족 등으로 인하여 공장 제작 품목이 증가하게 될 것임. 과거와 같은 자재의 현장 아적이 아닌 적기조달(JIT) 방식이 일반화될 것임.	○	○	도심지 건축공사에서 일부 적용
IT기술과의 통합으로 거리나 시차에 의한 제약 요인이 소멸됨. 따라서 장소나 사람을 이동시키지 않으면서도 아웃소싱을 할 수 있는 기반이 갖춰지게 됨.	●	○	국제 입찰에서 가동
개념설계 혹은 기본설계로부터 실시설계 단계까지 각종 데이터의 시뮬레이션이 가능해지기 때문에 자동 물량 산출은 물론 설계단계에서 시공의 간섭 사항을 100% 사전 검토 가능	○	○	국내 원전과 플랜트공사에서 적용 시작

범례 : ● : 일반화된 변화, ○ : 초기 변화 진입 단계, ○ : 2010년 전후로까지 변화 지속, X : 2010년까지 변화 예측 불가

- 미국은 IT 기술의 일부분을 제외하고는 대부분 초기 변화 단계에 있는 것으로 평가됨.
- 건설 프로세스의 경우 타 부문에 비해 격차가 크지 않은 것으로 평가되며, 이의 혁신은 타 부문의 차이를 좁힐 수 있는 기회를 제공해줄 수 있을 것으로 판단됨.

1) CII Construction 2000 Task Force, Projects and Competition of the Future, CII, Publication 18-1, December 1992.
2) 전망에 대한 진단은 크게 외부 환경, 프로젝트 및 참여자, 건설 기술(생산 기술, 프로세스, 품질), 기업의 경쟁력으로 구분하여 수행하였음.

- 품질보증 및 관리 분야는 국내의 경우 제도 측면에서 비슷한 변화가 일어났으나, 실제 활용 측면에서 미국의 변화보다는 다소 늦은 것으로 평가됨. 이는 건설공사 품질 확보 및 관리에 대한 책임이 발주자, 감리자 및 시공사 등으로 분산되어 있기 때문임.
- 한국은 건설산업 R&D 기금의 확대 정책으로 관련 활동이 앞으로 상당히 활발해질 것으로 전망됨. 하지만, 신자재 및 신기술 도입 확대, 자재 재활용 기술 개발과 관련한 변화는 미국에 비해 아직 미미한 것으로 평가됨.

지난 10년간 생산 기술 부문의 변화 진단

기술 속성의 변화 전망	2005년 현재 진단(미국)	2005년 현재 진단(한국)	국내 판단 기준
통합 데이터베이스 및 범 산업 차원의 네트워크 구축	●	①	범 산업 차원의 네트워크 취약
전산화 범위 확대 및 데이터의 전송 속도 향상	●	●	국내 IT기술 경쟁력
신자재 및 신기술 도입 확대	①	○	전통적 방식을 답습
자재 재활용 기술 개발	①	○	재활용 10% 미만
작업 현장 실시간 모니터링을 위한 전자통신 기술 도입 확대	①	①	도심지 건축공사 적용
특수 작업은 인력을 대체하는 장비 개발 및 자동화 장비 활용 확대	①	①	플랜트공사에서 일반화
바코드를 활용한 자재관리 시스템 일반화	①	①	국내 원전과 플랜트공사에서 적용시작
공장 제작 및 사전 제작 부품 기술 도입 확대	①	①	도심 건축공사에서 활용
정부와 산업계가 공동 출연하여 R&D 기금을 확대시킴	①	●	2005년도부터 획기적으로 높아지기 시작

범례: ● : 일반화된 변화, ① : 초기 변화 진입 단계, ○ : 2010년 전후로까지 변화 지속, X : 2010년까지 변화 예측 불가

■ 한국과 미국의 건설산업 경쟁력 비교(1992 ~ 2005)

- 국내 기업들은 미국계 기업들에 비해 환경 및 에너지 부문에서 상대적으로 열세이나 수요자 그룹의 눈높이는 미국과 거의 대등한 수준으로 높아짐.
- “IT+ 생산기술”부문에서는 미국계 기업들과 격차가 적은 반면 “IT+ 프로세스” 부문에서는 상당한 수준 격차를 보이고 있음.
- 국내의 경우 건설기술의 공급자인 기업 부문보다는 산업·제도 부문이 매우 취약한 것이 지적됨. 그러나 미래 경쟁력 제고를 위해서는 산업·제도 부문의 혁신이 필수 과업임.
- 국내 건설산업은 산업 및 기업 조직의 수평적 분업화가 취약하고 또한 발주자와 기업간의 동반자적 관계보다는 수직적 관계를 유지하고 있음. 이는 효율성보다는 투명성·객관성을 중요시하기 때문으로 해석됨.
- 세계화에 취약한 국내 기업들의 국제 경쟁력도 미래에는 저하될 가능성이 큼.

과거 10년간 EC업체들의 경쟁 요소 변화 진단

변화 전망	2005년 현재 진단(미국)	2005년 현재 진단(한국)	국내 판단 기준
글로벌 기업들과 협력을 통해 새로운 비즈니스모델 개발 및 시장 확대 전략 개발	●	○	극히 미미
전략적 제휴를 통해 1개 이상의 프로젝트에서 협력함. 전략적 제휴는 발주자들에게 창구를 단일화시켜줌으로써 발주자의 요구를 쉽게 수용할 수 있게 함.	●	●	해외업체와 컨소시엄 구성
발주자의 고유 영역인 사업개발은 물론 사업 실행단계까지 발주자를 지원하는 새로운 업무영역까지 확대	●	○	수요 부재
전략적 제휴 혹은 컨소시엄의 파트너 참가를 위해 별도 회사 설립의 확대	●	○	제도 미비
인적 개발에 더 많은 투자를 통해 인력의 역량과 숙련도를 향상시킴.	●	●	일부 기업
기존의 설계와 시공법을 대체하는 새로운 기술과 공법 개발	●	●	건축공사에 신기술 확대
정부, 발주자, 설계 및 건설회사, 건설관리회사 등 건설사업의 직접적인 이해 당사자들이 협력의 방해가 되는 과거의 적대적 관계를 청산. 파트너십 구축	●	○	사례 부재
자질과 역량을 갖춘 유능한 인력을 건설산업에 유입시키고 또 타 산업으로의 전출을 막기 위한 다양한 정책과 방법 개발	●	○	별도 노력 부재
조직 구조는 수직 계열에서 벗어나 수평 형태로 전환. 정보 공유를 통해 신속한 의사결정을 할 수 있는 조직 구조로 전환됨.	●	●	팀제 도입
새로운 기술개발을 통한 기존 기술의 혁신보다는 기존의 기술을 활용하는 방법을 변화시킴으로써 기술의 부가가치를 향상시키는 전략을 확대시킴.	●	●	프로세스 혁신 사례

범례: ● : 일반화된 변화, ● : 초기 변화 진입 단계, ○ : 2010년 전후로까지 변화 지속, X : 2010년까지 변화 예측 불가

■ 글로벌 수요자 그룹의 눈높이에 대응할 전략 마련 필요

- 미래 변화를 지배하는 요소들을 완벽하게 예측하는 것은 불가능함. 그럼에도 불구하고 이러한 변화를 지배하는 요소의 도출 및 관련 동향을 파악하는 행위는 그 정확도와 무관하게 국가 정책이나 기업의 전략 수립에 근거로 활용될 수 있음.
- 한국 건설산업도 해외시장에서 경쟁력을 발휘하기 위해서는 글로벌 시장의 변화에 기민하게 대처하고 함께 호흡을 해야 할 필요가 있음. 이러한 측면에서 1992년 CII의 미래 전망 보고서를 현시점에서 여러 각도로 판단해본 것은 향후 국내 건설산업의 중기 전망에 좋은 가이드로 활용할 수 있을 것임.
- 이미 우리나라의 수요자 그룹 즉, 발주자 및 사용자의 눈높이는 미국 등의 선진국과 거의 동등한 수준에 있다고 할 수 있음. 따라서 정부와 기업들은 수요자 그룹의 눈높이에 맞출 수 있는 상품의 질과 성능 향상은 물론 새로운 상품을 개발하여 공급할 새로운 전략을 심각하게 고민해야 할 때임.

최석인(책임연구원·sichoi@cerik.re.kr)·이복남(선임연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

조달청 PQ심사 세부 기준 개정안, 보완 후 시행해야

조달청의 PQ심사 세부기준 개정안이 2월 초부터 시행될 예정이다. 이번 PQ심사 세부 기준의 개정안은 긍정적으로 평가할 만한 요소도 많다. 예컨대, 이번 개정에서는 16개 공사 유형별로 난이도와 특성을 반영했다. 입찰 참가자 수가 많은 공종은 시공경험 평가 기준을 높이고, 입찰 참가자 수가 적은 공종은 시공경험 평가 기준을 낮추어 공종별 입찰 참가자 수의 불균형도 해소하고자 했다.

하지만 이번 개정안은 몇가지 근본적인 문제점을 안고 있다.

첫째, 시공 실적만으로 PQ심사 기준의 변별력을 높인다면, 그 결과는 상대적으로 시공 실적이 적은 중견 및 중소 건설업체에게 불리할 수밖에 없다. 이와 관련하여 문제를 제기한 중견업체들에 따르면, 시공능력순위 상위 60위권 이내 중견 업체 가운데 7개사는 개정된 기준이 시행될 경우, 일반 교량이나 터널이 포함된 도로 공사에서 단 1건의 입찰 참가 기회도 가질 수 없다고 한다.

둘째, 규제개혁기획단의 결정에 따라 금년 상반기중에는 시공실적 외에 기술능력, 경영상태, 신인도, 지역가점 등을 포괄하는 종합적인 PQ 제도 개선 방안이 마련되어야 한다. 따라서 시공실적에 국한된, 조달청의 PQ심사 세부기준부터 먼저 바꾸는 것이 타당하다고 보기는 어렵다.

셋째, 전세계적인 입찰제도의 변화 흐름은 실적과 가격이 아니라 기술과 가치를 중시하는 것이다.

이번 개정안을 2월 초부터 시행하는 것이 불가피하다면, 앞에서 제기된 문제를 해소하기 위한 보완책이 마련되어야 한다. 특히 16개 PQ 공종 가운데 가장 발주 물량이 많으면서 시공경험 평가 기준이 대폭 상향된 일반 교량과 터널의 시공실적 만점 기준은 적정 수준으로 완화해야 한다. 또한 최저가낙찰제 공사의 PQ 통과 점수는 90점으로 단일화하는 것이 바람직하다. 아울러 당장 2월부터 시공실적을 100% 금액으로만 평가할 것이 아니라, 규모도 일정 비율 반영해주는 안을 생각해볼 수 있다.

조달청의 PQ 심사 세부 기준 변경은 건설업체간 입찰 참가 및 수주 기회의 변화를 초래하게 된다. 따라서 이번 개정안이 건설업계에 미치는 파급 효과를 충분히 분석한 뒤 건설업계가 상생할 수 있는 보완 방안을 마련하여 시행해야 할 것이다.

이상호(선임연구위원-shlee@cerik.re.kr)

■ 「해외개발사업진출활성화TFT」 운영

- 연구원은 지난 1월 20일, 국내 건설업체들의 해외건설 진출의 유망분야로서 해외 개발사업진출 방향을 모색하고 지원을 위하여 TFT를 발령
- 「해외개발사업진출활성화 TFT」는 중앙아시아, 중동지역 등 해외의 주택시장 등 개발사업의 참여 활성화 방안에 대한 연구를 진행, 3월 중순경 관련한 연구보고서를 발간, 업계에 전파할 예정임.

■ 연구원 발간물 현황

- 주택분양원가 인하를 위한 ‘알박기’ 방지 대책(건설산업동향, 2006-02)
 - 부지매입 비율이 90%가 넘고 잔여 부지에 대한 토지수용이 필요한 경우, 토지수용권을 부여하되, 공공 택지와 동일한 조건 공급
 - 공공부지는 해당기관 매입, 토지수용 및 보상 전문 공적기관 설립방안 검토 등 제시
- 조달청 PQ심사 세부기준 개정안의 문제점과 향후 개선방향(건설산업동향, 2006-03)
 - 중견 건설업체에게 불리하게 작용하는 문제점 지적
 - 일반 교량 및 터널의 시공경험 만점 기준 완화, PQ심사 통과 점수의 90점 단일화, 당장 금액으로만 시공경험을 평가하기보다는 단계적으로 높여가는 방안 등 제시