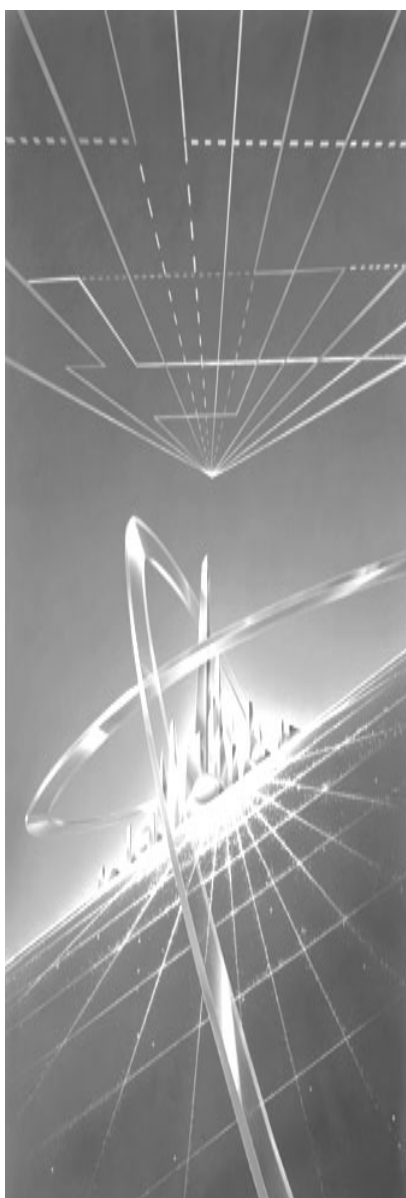




# 건설동향브리핑



## 제 112 호 (2006. 5. 1)

- 경제 : 미분양 현황 추이  
2006년 3월 건설업 취업자 수  
올 1/4분기 건설 투자 0.3% 증가에 그쳐
- 이슈 : 저가하도급심사제도의 합리화 방안
- 이슈 : 글로벌 리더 건설 전문가 5,000명 양성 프로그램  
발코니 허용 관련 문제점에 대한 주거학회의  
개선책 모색
- 정보 : 세계적 건설기업들의 사업구조 혁신 전략 진단
- 논단 : 최저가격찰제 확대, 어떻게 대비할 것인가

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

## 건설 초점

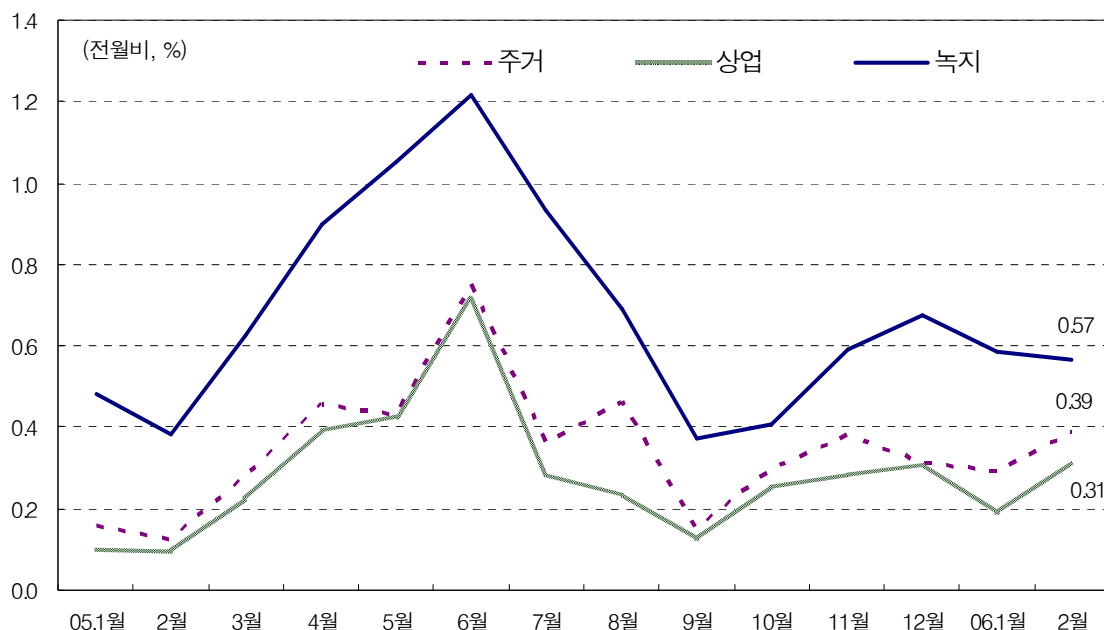
### ■ 건교부, 시속 200km 고속도로의 실용화 가능성 연구

시속 200km 이상으로 달릴 수 있는 지능형 첨단 고속도로(세이프 슈퍼 하이웨이)에 대한 실용화 가능성이 정부 차원에서 연구된다. 건설교통부는 이를 포함한 미래 건설 교통 유망 연구 개발(R&D) 사업을 선정할 계획이다. 미래 유망 R&D 사업에는 환경·생태적 미래 도시 유-에코(U-Eco) 시티와 궤도와 도로 위를 자유롭게 주행하며 수소 에너지를 이용하는 친환경적 대중교통 수단(Hyper Bi-MoDAL System)도 포함된다. 건교부는 이들 대형 패키지 개발 사업에 총 1,000억원을 투입, 5~10년 간 별도 법인을 통해 연구한다는 계획이다. 건교부는 올 5월 중 R&D 혁신 로드맵이 확정되면 금년 R&D 사업부터 예산을 포함시킨다는 방침이다.

### ■ 지가 변동률 추이

- 2006년 2월 지가는 전월 대비 0.42% 상승함.
- 지난해 6월 0.8%의 높은 상승률을 보인 후 상승률은 크게 둔화되었으나 개발 호재 지역을 중심으로 꾸준한 상승률을 보이고 있음.
- 용도 지역별로는 각종 개발사업 시행 등으로 녹지지역, 농림지역, 관리지역 상승률의 높은 추세가 지속되고 있음.

지가 변동률 추이



자료 : 한국토지공사.

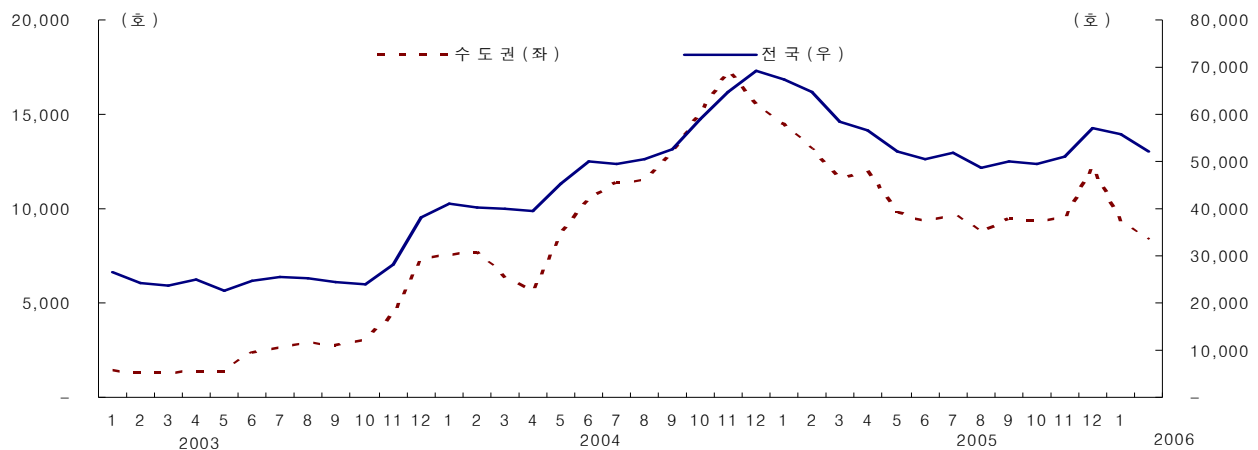
## 미분양 현황 추이

### - 2개월째 감소 추이 지속 -

#### ■ 서울·경기 지역 감소, 인천은 증가

- 2006년 2월 미분양 현황을 보면 전국적으로 5만 2,218호로 지난해 말 대비 8.7% 감소한 것으로 나타남.
- 2004년 12월(6만 9,000호) 이후 지속적으로 감소하여 지난해 8월에는 4만 8,000호 수준까지 낮아짐. 지난해 연말 5만 7,215호까지 상승하였으나 올해 들어 2개월째 미분양 호수가 감소하고 있음.

미분양 실적 추이



- 지역별로는 서울과 경기 지역이 각각 39.7%, 37.1% 감소하여 가장 크게 감소함.
- 반면, 대구, 인천, 전북, 전남, 경북 지역은 미분양 호수가 증가함.
- 부산지역의 경우 연말 대비 3.9% 감소하였으나 여전히 5,000호 수준의 높은 미분양 호수를 나타내고 있음.

2006년 2월 미분양 현황

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
52,218	346	5,086	3,303	1,442	1,817	340	1,713	6,588
(-8.7%)	(-39.7%)	(-3.9%)	(0.9%)	(20.6%)	(-15.7%)	(-14.6%)	(-18.0%)	(-37.1%)
강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	수도권
4,612	1,949	6,344	2,613	3,968	3,464	8,370	263	8,376
(2.7%)	(-3.1%)	(-5.5%)	(5.2%)	(4.4%)	(4.5%)	(-3.4%)	(-7.1%)	(-31.6%)

주 : ( )는 2005년 말 대비 증감률임.

자료 : 건설교통부.

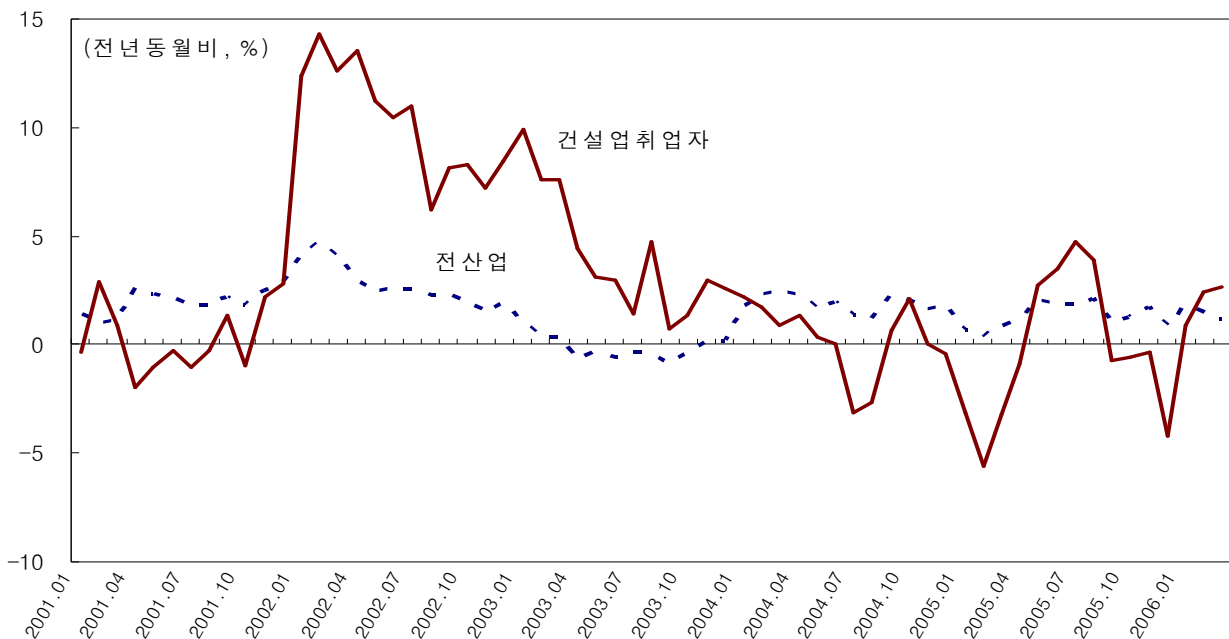
## 2006년 3월 건설업 취업자 수

- 3개월째 증가세 지속 -

### ■ 건설업 취업자 전년 동월 대비 2.7% 증가

- 2006년 3월 중 경제활동 인구는 2,376만 9,000명으로 전년 동월 대비 23만 8,000명(1.0%) 증가한 것으로 나타남.
  - 취업자는 2,284만 8,000명으로 전년 동월 대비 27만 2,000명(1.2%) 증가함.
  - 실업자는 92만 1,000명으로 전년 동월 대비 3만 5,000명(-3.6%) 감소하였으며, 실업률은 3.9%로서 전년 동월 대비 0.2%p 하락함.
- 건설업 취업자는 180만 6,000명으로 전년동월비 4만 7,000명 증가함.
  - 3개월째 증가세를 보이고 있으며 전년 동월 대비 2.7% 증가하여 올해 들어 가장 큰 폭의 증가세를 나타냄
- 건설업 취업자 수가 3개월째 증가하고 있는 것은 건설 기성액 증가율이 높아지고 있는 데서 기인함. 건설 기성액은 지난해 12월 전년 동월비 1.1% 증가하였으나 지난 2월에는 토목과 건축 부문이 모두 증가하여 10.2% 증가함.

건설업 및 전산업 취업자 수 증감률



자료 : 통계청.

## 올 1/4분기 건설 투자 0.3% 증가에 그쳐

- 국내총생산(GDP) 전년 동기비 6.2% 증가 -

### ■ 건물 투자 부진에도 국내총생산은 호조

- 한국은행 속보 자료에 의하면 국내총생산은 제조업의 높은 성장에 힘입어 전년동기비 6.2% 증가한 것으로 나타남.
- 건설 투자가 부진한 반면 수출이 두 자릿수의 높은 증가세를 유지하였고 민간 소비도 4.7% 증가함.
- 순수출의 성장 기여도는 1.0%p로 하락한 반면, 내수의 기여도는 5.1%p로 크게 상승함.

### ■ 2006년 1/4분기 주거용 건설 투자 부진

- 건설업 생산(GDP)은 전년 동기 대비 1.1% 증가, 건설 투자는 0.3% 증가에 그침.
- 2005년에는 건설업 생산과 건설 투자가 각각 0.1%, 0.4% 증가에 그치면서 성장 기여도는 0.0~0.1%p로 매우 미미함.
- 2006년 1/4분기에는 토목 건설투자는 증가한 반면, 주거용 건물 건설투자가 줄어들면서 건설투자 증가율이 둔화됨.

국내총생산 및 건설투자 전년 동기비 증감률 추이

	2004					2005p					2006p
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4
국내총생산(GDP)	5.4	5.7	4.7	3.3	4.7	2.7	3.2	4.5	5.3	4.0	6.2
(건설업 GDP)	5.1	3.9	2.3	-2.3	1.8	-2.6	1.0	0.7	0.4	0.1	1.1
민 간 소 비	-1.3	-0.3	-0.7	0.9	-0.3	1.6	3.0	4.0	4.2	3.2	4.7
설 비 투 자	-0.1	6.4	6.8	2.4	3.8	2.9	2.7	4.3	10.2	5.1	6.6
건 설 투 자	4.9	3.8	1.0	-3.3	1.1	-2.2	1.6	0.3	0.9	0.4	0.3
재 화 수 출	29.2	29.3	18.0	10.4	21.0	7.7	6.3	13.1	11.4	9.7	11.6
재 화 수 입	13.1	22.0	12.5	8.8	13.8	3.0	3.9	10.5	7.0	6.1	11.9
내수(재고 제외)	0.4	2.0	1.0	0.5	1.0	1.5	2.8	3.5	4.3	3.1	4.4
국내총소득(GDI)	4.7	4.9	3.5	2.2	3.8	0.6	0.5	0.6	1.6	0.8	1.9

자료 : 한국은행(2006년 1/4분기 속보).

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

## 저가하도급심사제도의 합리화 방안

### ■ 서론

- 국무조정실 규제개혁단은 2005년 11월 22일 「건설산업규제 합리화 방안」을 발표하였고, 이 방안 중에는 저가하도급심사제도를 합리화하여야 한다는 내용이 포함되어 있음.
- 저가하도급심사제도란 발주자가 하도급 계약 금액이 해당 공사 원도급 공사금액의 일정 비율(현행은 82%) 미만시 하수급인의 시공능력, 하도급 계약 내용의 적정성 등을 심사하여 일정 점수(현행 85점) 미만시 원도급자에게 하도급자 변경을 요구하는 제도임.
- 「건설산업규제 합리화 방안」에서 현행 저가하도급심사제도는 발주청이 심사를 기피하여 원도급자에게 계약 금액 조정을 강요하는 사례가 예상되어 원도급자는 이중 계약서 작성 등으로 인한 경영 투명성 저하, 탈세 등의 문제점이 발생한다고 지적하고 있음.
- 따라서 하도급 가격의 직접 조정보다는 저가 하도급으로 인한 공사수행 능력이나 품질 확보에 문제가 있는지를 심사하는 기준을 마련할 것을 권고하고 있음.
- 이하에서는 현행 저가하도급심사제도를 평가하고 개선 방안을 모색하고자 함.

### ■ 저가하도급심사제도의 문제점

- 첫째, 하도급계약저가심사제도는 하도급자간의 경쟁을 제한하는 반경쟁적 규제임.
  - 대부분의 원도급자는 특별한 경우를 제외하고는 경쟁 입찰에 의한 최저가 입찰자를 낙찰자로 선정하고 계약 금액을 결정하고 있음.
  - 그럼에도 불구하고, 하도급 계약 금액을 원도급 금액의 일정 비율 이상이 되도록 요구하는 것은 경쟁 입찰 방법을 인정하지 않는 규제임.
  - 즉, 하도급 경쟁 입찰에서 가격 경쟁력이 있는 하도급업체가 낙찰에서 배제될 수도 있으므로, 경쟁력 있는 하도급업체가 시장에서 퇴출될 수도 있음.
- 둘째, 공종의 하도급 계약 금액의 하한선을 획일적으로 원도급 계약 금액의 일정 비율로 정하는 것은 시장 경제에 반하는 제도임.
  - 시장 경제에서 가격은 하도급 계약 당시의 하도급자의 자산 전속성(예를 들어, 특허 유무), 시장 상황 등에 따라 결정되는 것임.
  - 예를 들어, 동일한 공사라도 개별 하도급 계약 시기는 상이하므로 시장 상황이 변하여

원도급 가격 대비 하도급 가격의 비율이 상이할 수 있음.

- 시장 경제의 이러한 특징을 무시하고 하도급 계약 금액을 일률적으로 원도급 계약 금액의 일정 비율로 정하는 것은 시장 경제에 반하는 제도임.
- 셋째, 모든 공종의 하도급 계약 금액의 하한선이 획일적으로 원도급 금액의 일정 비율 이상으로 운용되는 하도급저가심사제도는 비현실적인 제도임.
- 하도급 금액은 공사의 종류에 따라 원도급 금액의 100%를 초과하는 경우가 있는가 하면, 82% 미만이 될 수도 있음.
- 따라서, 원도급 금액의 일정 비율 미만의 하도급 금액을 인정하지 않으면 계약 당사자들은 이중 계약서를 체결하게 마련임.

#### ■ 저가하도급심사제도 적용 대상 축소

- 저가하도급심사제도는 이러한 문제점을 갖고 있으나, 적격심사 대상 공사의 경우 발주자로부터 원도급자가 일정한 가격을 보장받고 있는 만큼 하도급자도 원도급자로부터 가격을 보장받아야 한다는 주장은 일면 타당성이 있음.
- 즉, 원도급자가 최저가낙찰제에 의하여 결정되는 경우와 원도급자가 적격심사 제도에 의해서 결정되고 원도급자의 하도급자 선정이 경쟁 입찰에 의한 경우만을 저가 하도급 심사 대상에서 제외하여야 함.
- 그러나 원도급자가 적격심사에 의해서 결정되고 원도급자의 하도급자 선정이 경쟁 입찰에 의한 모든 경우를 제외하기보다는 하도급자 선정을 경쟁입찰에 의하여 하더라도 원도급자가 저가 하도급 여부를 미리 선정한 투명하고 공정한 기준에 의하여 결정한 경우에만 한하도록 함.
- 한편, 공정거래위원회에서는 기업이 자율적으로 불공정 거래를 사전에 방지하도록 하는 내부위원회 설치·운용을 권장하기 위하여 「하도급 거래 내부 심의위원회」의 설치·운용에 대한 가이드라인을 제시하는 것을 계획하고 있음.
- 「하도급 거래 내부 심의위원회」 설치·운용안에 의하면 하도급 계약 체결 및 가격 결정 과정의 공정성 등을 사전에 심의하도록 되어 있음.
- 그러므로 향후 원도급자의 「하도급 거래 내부 심의위원회」에서 심의한 하도급 거래에 대해서는 저가 하도급 심사를 면제하여야 함.

## 글로벌 리더 건설 전문가 5,000명 양성 프로그램

### ■ 해외시장 진출에 필요한 건설 전문가 부족 현상

- 해외 건설시장에 대한 경쟁력을 상실하고 있다는 우려와는 달리 2005년 108억 달러 수주로 새로운 가능성을 발견하였으나, 이를 소화할 글로벌 인력이 절대적으로 부족함.
- 국내 등록 기술자는 48만 4,224명이며 이 중 18.4%에 해당하는 8만 8,955명이 실업 상태에 있어, 국내 시장에서 필요로 하는 건설 전문인력은 양적인 면에서 수요를 초과하는 공급과잉 상태에 있는 것과는 달리 해외 시장에서 필요로 하는 전문가는 절대적으로 부족한 실태임.
- 과거 국내 기업들의 해외시장 경쟁력은 양질의 인력을 비교적 저가에 공급하는 것이었으나, 최근 들어 인건비에 대한 경쟁력은 중국이나 터키, 인도 등에 의해 잠식되고 있음. 더욱이 시공이나 설계 등 직접 생산 활동에 투입되는 인력의 경우 가격 대비 생산기술 측면의 경쟁력을 회복할 수 있는 기회는 상당 기간 확보하기 힘들 것으로 판단됨.
- 앞으로 중국과 인도 등 미래의 인재 공장으로 등장하게 될 국가들과의 경쟁에서 우리나라가 앞서기 위해서는 지금부터라도 가격 경쟁 시장에서 전문 기술 경쟁 시장으로 진입을 준비해야 할 필요가 있음.

### ■ 국내 건설인력 수급 현황 및 현안

- 1998년 전후로 중국 업체들이 국내 업체들의 해외시장 점유율을 초과하기 시작하고 있음. 이는 국내 업체들의 해외시장 영역이었던 생산기술 부문에 중국이나 터키 업체들이 진출하면서 국내 업체들이 가격 경쟁에서 뒤지고 있음을 반증하며, 향후에는 미국이나 독일 등 건설 강국의 시장 영역인 관리 기술력 위주의 시장 영역으로의 진출을 강요받고 있음.
- 그러나 국내 업체 중에서 해외건설 수주고가 높은 회사들은 해외건설 전문가 부족 현상을 호소하고 있음. 특히 관리 전문인력 분야는 과거 경험을 가진 기술 인력 중 현직을 떠나 전직을 한 사람을 재고용하거나 타 기업이 보유한 인력을 스카우트하는 현상까지 발생할 정도로 심각한 인력 부족 현상이 나타남.
- 건설산업에서 필요한 전문지식 및 경험의 완성도는 강의나 교재를 통해 얻는 방식과 사업 현장에서 상급자로부터 습득하는 도제 방식에 의하여 획득할 수 있음. 현재까지 국내



업체들의 해외건설 시장 전문가는 강의나 교재가 아닌 도제 방식을 통한 대물림이었다는 평가임. 다만, 이제는 도제 방식의 핵심이 되는 실무 학습 교사(일종의□mentor□)진의 고령화로 인해 맥이 끊어질 위기에 직면해 있음.

#### ■ 글로벌 건설 전문가 양성 방향

- 국내 기업들이 해외 시장에서 경쟁력을 확보하고 향상시키기 위해서는 사업부서장 혹은 팀장급 이상의 전문가를 육성하여야 함. 개별 사업에서 팀장급 이상에게 요구하는 역량 비중은 기업 경영(business management) 부문이 약 10%이며 프로젝트 관리(project management) 혹은 프로세스 관리 부문은 70% 정도로 높은 편임.
- 국내 기업들이 해외 시장에서 경쟁력을 제고시키기 위해서는 생산 기술력 부문보다는 리더급 기술자를 포함한 관리 전문인력의 역량을 단기간에 확보할 수 있는 방안을 마련하며, 경쟁 상대국 기업을 미국이나 영국 등 선진국 기업들로 정하여 역량을 키워야 중국이나 터키 등 개발도상국 기업들과 전문 기술 역량에서 차이를 넓힐 수 있을 것임.
- 변화된 시장에서 경쟁력을 확보하기 위해서는 기존 인력의 전문성에 대한 재교육 프로그램이 필요하며, 이는 대학 교육을 포함한 재교육 전반에 걸친 프로그램의 혁신을 필요로 함.

#### ■ 글로벌 건설 전문가 양성 프로그램 제안

- 글로벌 건설 전문가 양성을 위한 교육은 국내 내수시장 중심이 아닌 세계 건설시장에서 생산 기술 및 프로젝트 관리 분야에서 리더십을 발휘할 수 있는 역량 확보를 전제로 한 교육 프로그램임.
- 글로벌 사업 책임자급, 설계·구매·시공부문 사업 책임자급, 금융·계약클레임·타당성 평가 전문가 등의 글로벌 건설 전문가를 연간 500명씩 향후 10년 내 5,000명을 양성하는 프로그램을 구상하며, 여기에는 연간 450억~500억원 규모로 총 5,000억원 정도의 투자가 필요할 것으로 판단됨.

김우영(부연구위원·beladomo@cerik.re.kr)

## 발코니 허용 관련 문제점에 대한 주거학회의 개선책 모색

### ■ 발코니 공간에 대한 규제 정책의 변화와 파장

- 발코니 공간의 기능과 그 의미에 대한 변화를 반영하고 그동안 발코니 공간의 확장을 원칙적으로 금지해 오던 정부는 국민의 안전 확보와 불편 해소 등을 이유로 2005년 12월부터 발코니 공간 확장의 전면적인 허용 쪽으로 정책 방향을 선회한 바 있음.
- 그 후 발코니 공간의 확장이 활발하게 이루어지고 있으나, 확장 비용의 급격한 상승과 화재 안전 비용의 추가 부담에 따른 불만 증가, 확장 세대와 미확장 세대간의 이해관계 상충 등 시행 과정에서 다양한 문제점이 노출되고 있음.
- 이와 관련하여 한국주거학회는 4월 22일 “발코니 확장, 이대로 좋은가?”라는 주제로 2006년도 제2회 학술 세미나를 개최하여 발코니 공간의 확장 허용과 바닥면적에의 미산입 등으로 인한 도시계획적 차원에서의 문제점을 보다 구체적으로 지적한 바 있음.
- 물론 바닥면적에의 산입 여부는 국민주택 규모의 변경, 재산세 등 각종 세제의 변경, 산입 이후의 발코니 공간의 성격(전용면적 또는 공용면적), 미확장 세대의 법적 처리, 분양제도의 전면적 수정 등 상당히 복잡한 후속 처리 문제가 따르기 때문에 단계적 검토가 필요하다는 입장을 본 연구원은 표명한 바 있음.
- 다만, 발코니 공간의 효율적 이용과 국민 주거 생활의 편익 향상, 그리고 보다 바람직한 도시 발전 차원에서 발코니 개조 허용으로 인한 각종 문제점의 심도 있는 접근이 필요하므로 여기서는 명지대 박인석 교수의 주제발표 내용을 간략하게 소개하고자 함.

### ■ 발코니의 확장으로 인한 문제점

- 발코니 확장에 따른 문제점 발생의 근원은 발코니 공간이 실내 공간화하고 사실상 전용면적과 다름없이 사용하고 있지만 각종 법령에서는 서비스 면적으로 보아 바닥면적의 산정에서 제외하고 있기 때문임.
  - 주거동의 앞뒤면을 모두 둘러싸는 발코니, 새시로 내부 공간화되어 버린 발코니는 이미 본래의 기능을 상실하고 있을 뿐만 아니라 semi-private 공간으로서의 기능도 상실함.
  - 발코니를 바닥면적의 산정에서 제외함으로써 도시나 주거지의 실질 건축 밀도를 상승시켜 밀도관리 정책을 왜곡함.
  - 전용면적 60~85㎡ 미만(국민주택 규모 이하)이면서 경쟁력 있는 평면을 구성한다는 미

명하에 발코니 공간을 극대화할 수 있는 주거 공간의 설계를 추구하고 있지만, 발코니 공간 확장 면적을 포함한 설계가 요구된다는 점에서 보면 오히려 주거 공간의 설계를 왜곡시키는 결과를 초래하고 있음.

## ■ 발코니 관련 법규의 영향

- 1988년 발코니를 실내 공간화하는 것을 관련 법규에서 허용하면서부터 발코니 확대가 가속화되기 시작하였으며, 이후 주택시장의 활황기에는 발코니 확장이 단위 주거의 전면 폭을 증가시키는 효과가 있다는 점에서 민간 주택사업자간에 주택 상품의 경쟁 요소로 작용하는 국면에 들어서면서 상승 효과를 불러일으키기도 함.
- 전용면적 85㎡의 경우 2bay에서 4bay까지 등장하고 있으며, 이로 인해 삭막하고 획일화된 도시 환경을 만들어내는 주범이 되고 있으며, 주거 공간의 설계 왜곡을 초래하고 있고, 실질적인 건축 밀도의 상승을 가져와 개발 밀도 관리 정책을 왜곡시키고 있음.
- 이런 현상은 2005. 12. 5부터 발코니 확장이 전면적으로 허용돼 이른바 발코니 면적의 극대화 전쟁이 시작되면서 두드러지고 있음.

## ■ 한국주거학회에서 제시된 해법

- 발코니 문제는 도시나 주거지의 밀도 문제와 깊은 연관성을 가지고 있으므로 도시/주거 환경 향상을 위한 밀도 낮추기라는 관점에서 접근할 필요가 있음.
- 발코니 확장은 소형 주택에서의 주거 공간 확대 효과가 있다고 하지만, 실제로는 발코니 면적이 서비스 면적이 아니라 분양가에 사실상 포함되는 경우가 적지 않으므로 실제 면적으로 정상화해야 함.
- 근본적인 방안으로는 발코니 과다 설계를 방지하는 방안이 유일한 해결책이라고 할 수 있으며, 그 외의 방안으로는 발코니의 전체 면적 혹은 일부(50%)를 바닥면적에 산입하거나 발코니 면적을 제한하는 방안(미국 뉴욕시)을 검토할 필요가 있음.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 세계적 건설기업들의 사업구조 혁신 전략 진단

- 현재의 글로벌 경영 체제와 세계 건설시장의 불확실성 시대 변화에 적극적으로 대응하고 기업의 생존과 직결되는 즉, 사업상의 강/약점을 파악하고, 이를 바탕으로 사업 구조를 재설정하여 새로운 성장 및 발전을 모색하여야 할 사업구조 혁신은 기업들이 가져가야 할 매우 중요한 전략임.
- 따라서 과거 10년 동안의 세계 선진 건설기업의 사업구조 혁신 전략 분석을 통해 국내에 계 주는 시사점을 찾아봄.

### ■ 해외 건설시장에서의 경쟁 패러다임 변화

- 1990년대 이후 해외 건설시장에서 선진 건설기업들은 자국의 중공업과 종합상사를 활용 하여 사업을 수주하는 등 다양한 전략을 통해 자국 시장뿐만 아니라 해외 시장으로의 지속적 확대를 통해 사업 영역을 넓히고 있는 것으로 나타나고 있음.
- 최근에는 발주자들에게 시공 이외에 사업 기획과 프론트 엔지니어링, 구매 조달, 시운전, 그리고 유지보수까지를 포함하는 토털 서비스를 제공하는 경우가 급증하고 있는 실정임. 이는 프로젝트의 대형화 및 복잡화 추세에 따라 건설 기술의 종합화와 고급화가 중요한 경쟁 요소로 작용하고 있는 것을 보여주는 것이라 할 수 있음.
- 또한 이러한 단계 및 부문별 요소 기술뿐만 아니라 프로젝트 금융 등으로까지 서비스 영역을 확장하여 사업개발 자체를 담당하는 경우도 상당히 많은 것으로 조사되고 있음.

### ■ 세계적 건설기업들과 국내 기업의 혁신 전략

- 세계적 건설기업들의 사업구조 변화 양상을 파악하고자 ENR지에서 과거 10년 동안 발표한 “1995~2005 The Top 225 Global/International Contractors(150위 기준)”와 “1995~2005 The Top 150 Global/International Design Firms”에 포함된 건설기업 중 1995년 대비 2005년까지 계속적으로 그 순위를 유지한 기업을 선정하여 조사하였음.
- 이들 기업 중 업체의 순위가 올라간 기업군(AG : Advanced Group), 순위를 유지한 기업군(MG : Maintained Group), 순위가 떨어진 기업군(DG : Dropped Group)으로 구분하여 10년 동안의 상품의 다변화 및 해외 시장의 진출 변화를 분석하였음.
- 또한 현재 상위 10%에 속해 있는 세계적 건설기업과 우리나라 기업간의 현 위치를 재조명하여 우리나라 기업에게 줄 수 있는 시사점을 파악해 봄.

## 세계적 설계 및 엔지니어링 기업의 특성

구분	Advanced Group	Maintained Group	Dropped Group
해외 매출 성장률(%)	11.2	5.3	1.8
다각화 및 전문화 정도(%)	3.7(전문화)	0.7(전문화)	0.7(다각화)

- 세계적 설계 및 엔지니어링 기업 중 A그룹은 과거 10년 동안 해외 매출이 평균 11.2% 성장하는 등 사업 규모를 확대하기 위해서 주력 상품을 바탕으로 시장 여건에 따라 어느 정도 시장 규모가 받쳐주는 분야에도 적극적으로 진출하면서 성장을 추구하였음.
- 또한 순위를 유지한 기업군의 가장 큰 특징은 모든 사업 영역에 투자를 하지 않고 석유·화학·발전 등 핵심 경쟁력을 가진 부문을 중심으로 사업을 전개하고 있음을 찾아볼 수 있음. 이는 해외 시장에서 자사의 경쟁력을 감안한 특화된 상품 위주로 사업구조 변화를 추진한 결과로 판단됨.

## 세계적 종합건설(EC) 기업의 특성

구분	Advanced Group	Maintained Group	Dropped Group
해외 매출 성장률(%)	14.1	4.0	3.0
다각화 및 전문화 정도(%)	0.7(다각화)	0.6(전문화)	3.7(전문화)

- 세계적 종합건설(EC)기업들 중 A그룹의 사업구조 혁신은 특정 상품에 매달리기보다 상품 및 시장 다각화를 추진한 것으로 분석됨.
- 또한 과거 10년 동안 자국 시장에서의 토목이나 건축 분야의 시장 확대에 따라 사업의 다각화 및 영역을 확대해가기 위해 M&A를 통하여 사업의 분야를 확대하는 등 자사의 규모를 키워온 것으로 조사됨.
- 해외 시장의 진출도 매우 활발한 것으로 나타남. 과거 10년 동안 A그룹은 14.1%의 해외 매출 성장률을 가져옴.

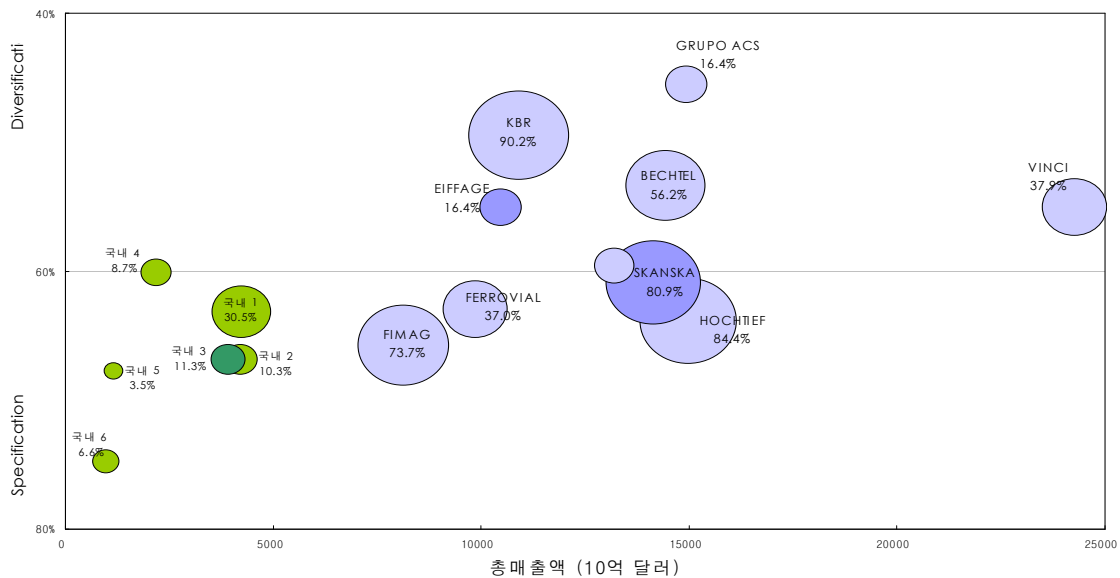
## 국내 종합건설(EC)기업의 특성

구분	국내 6개 기업
해외 매출 성장률(%)	-11.2
다각화 및 전문화 정도(%)	10.5 (전문화)

- 국내 업체 중 과거 10년 동안 ENR지에 꾸준히 순위를 유지한 기업은 6개로 그 수가 많지 않음. 그간 많은 기업들이 순위에 올랐었지만 IMF 등 국내 환경에 의해 꾸준히 순위를 유지하지 못한 기업들이 대다수임.

- 이들 기업의 특성으로는 세계적 건설기업과는 달리 해외 시장에 있어 매출 비중이 현저히 감소하였다는 것임. 또한 사업의 영역에 있어서도 다각화보다는 전문화 추세에 있는 것으로 나타남.
- 국내 기업의 전체적인 사업 매출 규모를 살펴보면 1995년 대비 2005년까지 국내에서의 건축과 토목 분야 비중은 확대되었고 해외 시장에서는 발전, 일반 산업설비 그리고 석유 화학 플랜트 비중이 늘었음.

세계적 기업들(상위 10%)과 국내 기업의 현 위치



- 2005년 현재의 총매출 규모와 사업의 전문화(specification) 및 다각화(diversification)를 살펴보면 국내 기업들은 세계적 기업들에 비해 상대적으로 기업의 매출 규모가 작고 사업의 다각화를 피하지 못하는 것으로 나타남.

## ■ 시사점

- 단기적으로 프로젝트의 사전 조사부터 유지보수 및 운영까지 일괄 조달하는 턴키방식의 역량을 키워야 할 것임. 각기 다른 실력을 가진 국내 기업 상호간의 장단점을 잘 활용하고 협력해 프로젝트의 종합화에 주력함과 동시에 해외 시장에 진출해야 할 것임.
- 해외 건설시장은 선택 시장이 아닌 필수 시장으로 인정해야 하며 이를 전제로 한 해외 건설시장 진출 확대에 기업 차원의 전략을 수립해야 할 것임.
- 정부 차원에서도 관련 기업을 적극적으로 육성하고 대형화시킬 수 있는 여건을 만들어주어야 할 것임.

장현승(책임연구원:jang@cerik.re.kr)

## 최저가낙찰제 확대, 어떻게 대비할 것인가

5월부터 최저가낙찰제는 300억원 이상 공공공사에 확대 적용된다. 그리고 최저가 낙찰제 확대에 따라 건설공사 수주 실적은 줄어들 것이다. 예컨대, 예정가격의 80%대에서 낙찰되던 적격심사 공사는 최저가낙찰제가 적용될 경우 60%대에서 낙찰될 것이기 때문이다. 여기에 더하여 실적공사비가 금년에 전체 공종의 50%까지 적용된다면, 겉으로 드러나는 낙찰률 차이보다 건설업계의 수익성은 더 악화될 것이다.

최저가낙찰제 확대와 같은 가격 경쟁 정책은 시대착오적인 정책이다. 세계 10위권의 경제 규모에, 1인당 국민소득 2만 달러를 눈앞에 둔 우리나라는 중국이 아니다. 전자나 반도체산업처럼, 건설산업도 과거처럼 저임금 노동력을 기초로 한 저가 상품을 양산할 것이 아니라 기술력에 기반한 고부가가치 상품을 만들어야 한다. 그래야 건설산업도 1등 산업 대열에 들어갈 수 있다.

일단 정책방향이 최저가낙찰제 확대를 비롯해 가격경쟁을 심화시키는 쪽으로 움직였기 때문에 건설업체들로서는 싫든 좋든 대비책을 수립해야 한다. 건설업체 입장에서 볼 때 대비책 수립과 관련하여 몇가지 질문을 던져볼 수 있다. 최저가낙찰제 공사의 입찰에 참가할 것인가? 참가한다면 어떻게 수주 전략을 수립해야 할 것인가? 수주 후에는 어떻게 손실의 최소화를 도모할 것인가?

입찰 참가 여부는 개별 건설업체의 사정에 따라 다를 수 밖에 없다. 그리고 지금처럼 수주 경쟁의 핵심 요소가 공사 실적과 입찰 가격뿐인 상황에서는 필요한 공사 실적 확보가 중장기적 관점에서 가장 중요한 전략적 고려 사항이 될 수 있다.

우리나라의 최저가낙찰제는 입찰 가격이 최저라고 해서 무조건 공사를 수주하는 것은 아니다. 저가심의제도를 통과해야 한다. 따라서 건설업체들은 저가 심의를 통과할 수 있는 방법을 강구해야 한다. 그러기 위해서는 건적 능력을 바탕으로 설계도면이나 시방서 등을 치밀하게 검토하여 “전략적”으로 투찰해야 한다. 최저가낙찰제 공사를 수주한 뒤 손실을 최소화하기 위한 전통적 방법은 설계 변경을 통한 계약금액의 증액이었을 것이다. 하지만 최근 기획예산처의 총사업비 관리 강화 추세나 감사원 감사 등을 감안하면, 설계 변경을 통한 계약 금액 증액은 쉽지 않으리라고 본다. 최저가낙찰제가 확대되는 상황에서 건설업체간 상생은 기대하기 어렵다. 파괴적 가격 경쟁으로 건설 시장은 “붉은 바다(Red Ocean)”가 될 수밖에 없다. 우리도 정부 조달정책의 기본 방향을 “최저 가격” 대신 “최고 가치” 획득으로 바꾸어야 한다.

이상호(선임연구위원·shlee@cerik.re.kr)

■ 중국 절강대 공동 한·중 세미나 개최

- 연구원은 5. 9(화), 연구 교류 협력 기관인 중국 절강대 동남토지관리학원과 한-중 주택·부동산 시장 현황과 시장 참여 방안에 대한 세미나 개최 예정
- 주제 발표
  - 중장기 건설경기 전망/주택시장 동향과 전망(한국)
  - 중국 건설 및 부동산 시장 동향과 전망(중국)

■ 지방 건설·주택경기 진단을 위한 현장조사 실시

- 연구원은 4. 17일부터 30일까지 2주간에 걸쳐 지방을 순회하며 지역별 건설, 주택경기에 대한 현장조사를 실시함.
- 지방의 최근 건설 및 주택경기에 대한 현장 실사를 통하여 지방 건설 및 주택시장에 대한 점검과 현안을 검토하여 「건설저널」에 특집을 게재하고 지속적이고 현실적인 양극화 해소 방안을 제시하고자 함.

■ 춘계 체련행사 실시

- 연구원은 오는 5. 4(목) 춘계 체련행사를 실시할 예정임.