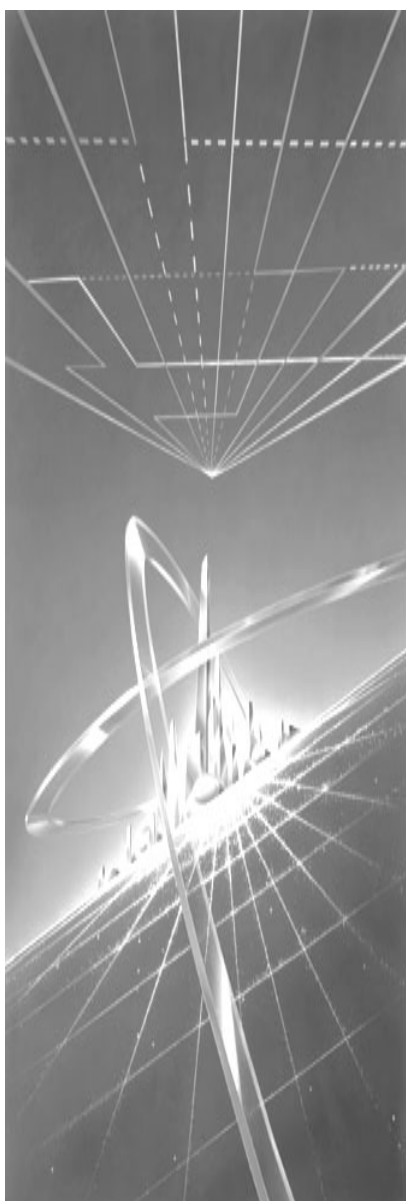




건설동향브리핑



제 114 호 (2006. 6. 1)

- 경제 : 건설기업 1사당 평균 수주 금액 양극화 심화
2006년 4월 토지시장 동향
- 이슈 : 하도급대금지급제도의 개선 방향
- 이슈 : 건설 현안과 미래 성장 동력에 대한 건설업
CEO의 인식
- 정보 : 두바이 부동산 시장 동향
- 논단 : 건설업의 원·하도급 상생 협력 방안

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

건설 초점

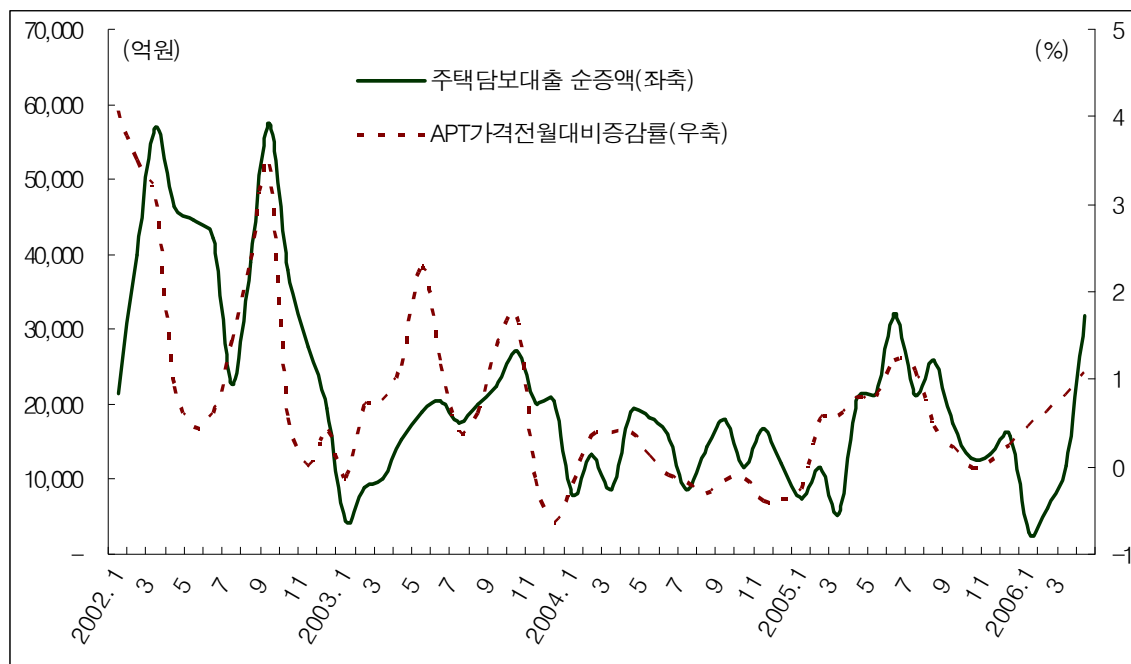
■ 건교부, 상생 협력 우수 업체에 입찰시 가산점 부여

올해 건설교통부의 건설업체간 상생 협력 평가에서 우수 업체로 선정된 2,941개사가 입찰참가자격 사전심사(PQ)와 시공능력 평가에서 가산 혜택을 받는다. 이들 업체는 평가를 신청한 3,450개사 중 공동도급 실적, 하도급 실적, 협력업자 육성 등 협력업체 육성 실적에서 60점 이상을 받은 업체로, 점수에 따라 PQ에서 0.5~2점, 시공능력 평가에서 3년 동안 공사 실적 연평균액의 3~6%까지 가산점을 부여받는다. PQ는 200억원 이상 교량·댐·철도 등 22개 주요 공종에 대해 건설업체의 능력을 미리 심사하여 60점 이상일 때 입찰 참가를 허용하는 제도이다.

■ 주택담보 대출 증가율 추이

- 한국은행 발표에 따르면 올 4월 주택담보 대출은 3조 1,716억원이 증가함.
- 주택담보 대출 순증액 추이를 보면 올해 들어 지속적으로 증가하고 있으며, 전년동월비로는 3월과 4월, 2개월 연속으로 큰 폭의 증가세를 나타냄.
- 주택 구입시 주택담보 대출을 거의 활용하고 있어 주택담보 대출 순증액은 주택가격 전월비와 매우 유사하게 움직이고 있음.

지가 변동률 추이



자료 : 한국은행, 국민은행.

건설기업 1사당 평균 수주 금액 양극화 심화

- 초대형 및 대형 기업만 실질적 증가 -

■ 건설기업 수주 금액 양극화 심화

- 2005년 건설기업 평균 수주액은 78억원으로 2004년 64억원에 비해 14억원 인상됨.
- 1~10위 기업의 평균 수주액은 2조 7,898억원으로 10개사의 전체 수주액은 총수주액의 27.1%를 차지함.
- 11~30위 기업 평균은 7,455억원으로 20개사 수주액은 전체 수주액의 14.5%를 차지함.
- 30개 상위 기업이 전체 수주 금액의 41.6%를 차지함.

■ 1997년 이후 30대 기업만 수주액 실질적 증가

- 1997년 대비 1사당 평균 수주 금액은 192억원에서 78억원으로 감소함.
- 1~10위 및 11~30위 기업은 각각 연평균 7.4%와 4.1%씩 증가하여 물가 상승률 이상의 증가율을 기록함.
- 31~100위 기업 및 301~1000위 기업은 명목상 증가한 것으로 보이지만 물가 상승률을 고려하면 실질적으로는 감소한 셈임.
- 101~300위 기업과 1,001위 이하 기업은 명목 수치로도 감소함.

일반건설업체 규모별 1사당 평균 수주 금액

(단위 : 원)

기 준	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1~10위(초대형)	15,794	9,722	11,283	12,500	10,571	13,305	17,807	19,260	27,898
11~30위(대형)	5,394	3,415	3,125	3,038	4,631	4,513	4,917	4,881	7,455
31~100위(중대형)	2,235	1,126	1,083	1,086	1,182	1,413	1,747	1,849	2,308
101~300위(중형)	510	322	299	305	309	437	526	418	499
301~1000위(중소형)	126	87	85	88	99	116	135	130	133
1001위 이하(소형)	47	30	23	18	18	25	25	20	20
평균	192	111	91	64	51	62	69	64	78

자료 : 대한건설협회, 내부자료.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

2006년 4월 토지시장 동향

- 토지 거래량 감소, 지가는 상승세 둔화 -

- 2006년 들어 토지시장이 크게 위축되고 있음.
 - 토지 가격은 크게 하락하지 않고 있으나 거래량이 2006년 들어 크게 감소하고 있음.
- 특히, GB나 관리, 농림 지역 등 비도시 지역의 거래량이 크게 감소하고 있음.
 - 이들 지역은 향후 개발에 따른 투자성 자금이 집중되는 지역으로 정부의 규제에 의해 시장이 크게 위축되고 있음.

■ 토지 거래량 4개월째 감소세 지속

- 2006년 4월 토지 거래량은 2억 2,280만㎡로 전년 동월 대비 36.6% 감소함.
 - 주거용 건축물 거래량은 12만 3,393호로 전월 대비 13.2% 감소함.
- 거래량의 감소는 농지 및 임야의 거래가 급격하게 감소하였기 때문임.
 - 농지 및 임야는 각각 전년 동월 대비 43.1%, 21.7% 감소하였으며, 주거용지도 거래 증가세를 주도해온 아파트가 6.5% 감소하여 13.2% 감소함.

토지 거래 증감률 추이

(단위 : 전년동기비, %)

구 분	2003	2004	2005	2006				
				1	2	3	4	누계
면적 기준	10.8	18.3	12.5	-28.5	-18.4	-29.7	-36.6	-29.3

자료 : 건설교통부.

- 지역별로는 서울을 제외한 전 지역에서 토지 거래가 감소함.
 - 서울 지역은 13.0% 증가한 반면, 부산(-34.1%), 대전(-37.8%)을 포함한 전 지역에서 토지 거래 실적이 감소하였으며, 울산(-68.1%)과 충남(-53.5%)의 경우 가장 크게 감소함.

4월 지역별 토지거래 실적(연면적 기준)

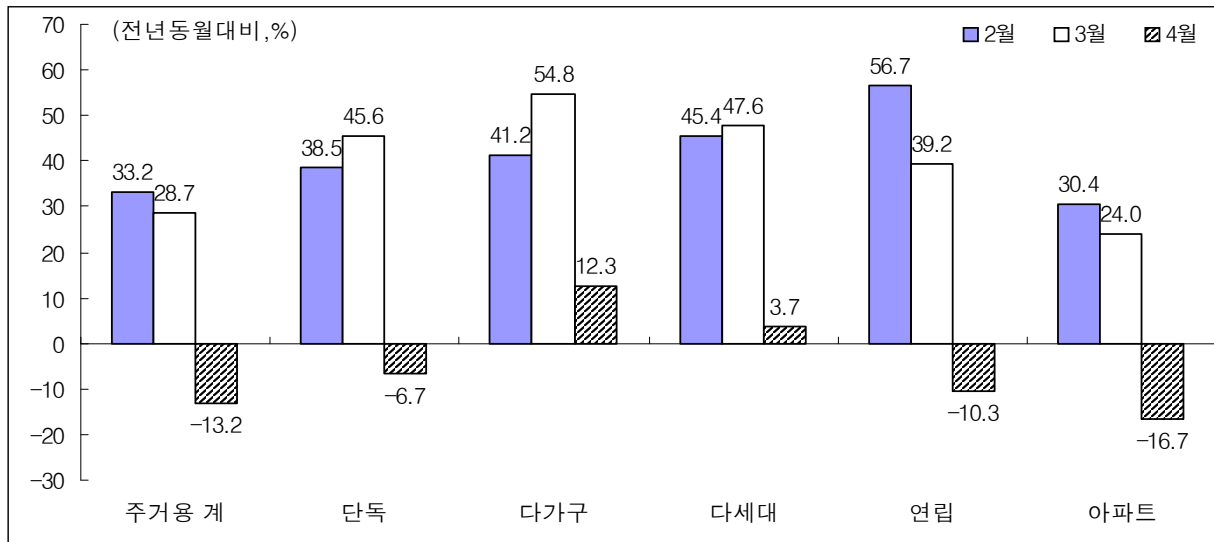
(단위 : 전년 동월비, %)

서울	부산	대전	광주	울산	경기	강원
13.0	-34.1	-37.8	-22.2	-68.1	-24.2	-30.7
충북	충남	전북	전남	경북	경남	-
-29.6	-53.5	-11.0	-30.8	-37.5	-44.9	-

자료 : 건설교통부.

- 4월 중 건축물 거래량은 총 14만 261호로 전월 대비 12.8% 감소함.
- 주거용 건축물 거래량(-13.2%)은 가장 높은 비중을 차지하는 아파트 거래량이 16.7% 감소하여 조사 후 처음 감소세를 나타냄(2006년부터 조사 실시).

주거용 건축물 거래량 추이



자료 : 건설교통부.

■ 전국 지가는 0.5% 상승

- 거래량의 감소에도 불구하고 지가는 0.5% 상승하여 여전히 상승세를 나타냄.
- 그러나 상승률은 전월 0.52%에 비해 둔화된 것으로 나타남.
- 지역별로는 서울, 대전, 충북, 충남 등 4개 지역이 전국의 평균지가 상승률을 상회하였으나 기타 지역은 전국 평균보다 상승률이 낮음.

2006년 시도별 지가상승률 추이

(단위 : 전월비, %)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
1월	0.35	0.34	0.18	0.54	0.33	0.13	0.57	0.24
2월	0.42	0.56	0.20	0.40	0.32	0.18	0.50	0.28
3월	0.52	0.86	0.19	0.37	0.41	0.16	0.50	0.24
4월	0.50	0.77	0.19	0.34	0.39	0.12	0.54	0.11
누계	1.82	2.57	0.78	1.66	1.48	0.61	2.15	0.89

자료 : 건설교통부.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

하도급대금지급제도의 개선 방향

■ 하도급 대금의 지급 제도 개선을 위한 「하도급법」 개정안 제출

- 국회 박명광 의원실은 2006년 3월 하도급 대금의 지급 제도 개선을 위한 「하도급법」 개정안을 제출하고, 이와 관련한 공청회를 동년 4월에 개최하여 건설업을 비롯한 원·하도급자의 주목을 받고 있음.
- 하도급 거래 관계는 원사업자와 하도급업자(수급사 업자)의 공동 발전을 가능케 하는 준 수직적 통합 형태의 생산 조직이라고 할 수 있음. 원사업자는 투입 자본의 절약과 고정 자본의 거대화에 따른 위험 경감, 그리고 품질 향상과 원가 절감을 도모할 수 있음. 하도급업자도 안정적인 거래 관계의 유지를 통해 판로 확보와 계획 생산 및 전문화와 기술력 제고를 기대할 수 있음.
- 현재 정부에서도 대기업과 중소기업간 상생 협력 방안의 일환으로 하도급 거래의 공정화에 대한 높은 관심을 보이고 있으며, 선진국으로 발돋움하기 위한 생산성 향상과 경쟁력 제고를 위해서는 원·하도급 관계의 공정성 확보가 무엇보다 중요하다는 점에 공감대가 형성되어 가고 있음.
- 이번 「하도급법」 개정안은 이러한 국내 경제 사회적 변화의 흐름 속에서 원·하도급 관계의 공정성 확보를 위한 실질적 수단으로서 하도급 대금의 지급 제도를 현실적으로 개선하고자 마련된 것임.

■ 「하도급법」 개정안의 주요 내용

- 어음대체제도에 의한 하도급 대금 지급 명문화
 - i) 원사업자가 하도급 대금을 지급함에 있어서 기존의 「하도급법」에 명시하고 있던 현금이나 어음 외에 기업구매전용카드제도, 기업구매자금대출제도, 외상매출채권담보대출제도, 구매론제도, 네트워크론제도 등의 어음대체제도를 이용하여 하도급 대금을 지급한 경우 지급일부터 결제 기한까지의 기간에 대한 할인료를 지급해야 함을 명시하고(안 제13조 제9항 신설), ii) 할인율은 연 100분의 40 이내의 범위에서 어음대체제도의 수수료율·대출 이율 등을 참작하여 공정거래위원회가 정하여 고시토록 함(안 제13조 제10항 신설).
- 발주자에 대한 지급보증서 사본의 제출 의무
 - 원사업자는 수급 사업자와 하도급 계약을 체결하면 정당한 사유가 없는 한 일정한 사항

을 기재한 서면을 수급 사업자가 계약 공사를 착공하기 전에 수급 사업자에게 교부하여야 하는데(「하도급법」 제3조), 이때 하도급 대금 지급 보증서를 교부받은 날부터 30일 이내 하도급 대금 지급 보증서 사본을 발주자에게 제출토록 새로이 신설함(안 제13조의 2 제6항 신설).

• 하도급 대금 직접지급 절차의 일부 변경

- 현행 하도급 대금의 직접 지급 제도는 원사업자의 지급정지 등 「하도급법」 상의 직접 지급 사유가 발생하면 수급 사업자가 발주자에게 직접 지급을 요청한 경우 해당 수급 사업자에게 직접 지급하도록 되어 있으나(「하도급법」 제14조), 발주자 및 원·수급 사업자 간 합의가 있는 경우에는 하도급 대금의 직접 지급 절차를 완화하여 수급 사업자의 별도 의사 표시가 없더라도 수급 사업자가 하도급 대금을 직접 수령할 수 있도록 함(안 제14조 제1항 개정).

■ 「하도급법」 개정안의 추가적 보완 필요

- 이 번 개정안은 무엇보다 「하도급법」 상의 수급 사업자를 실질적으로 보호하기 위한 국민의 혼적이 잘 나타나 있는 것으로 보이지만, 법령과 현실과의 괴리를 최소화하기 위한 것이 법령 개정의 기대효과라고 할 수 있으므로 하도급 거래의 당사자와 전문가들의 검토의견을 수렴하여 현실에 부합·발전할 수 있는 방향으로 보완되어야 할 것임.
- 어음대체제도의 명시와 관련해서는 현금성 결제 수단이라는 특성을 감안할 때 제도의 취지도 살리면서 할인율은 과다하지 않도록 하위 법규와의 연계 문제도 검토가 필요함.
- 하도급 대금 지급 보증서 사본의 미제출에 대해 하도급 대금의 지급 보증을 하지 않은 경우와 동일한 수준의 처벌 조항을 적용하는 것은 과잉 처벌의 우려가 있다는 점에서 원·하도급자의 상생을 위한 환경 조성 및 자발적 참여를 유도할 수 있도록 「공정거래법」 상 ‘경고’ 등의 수단을 활용하는 등 처벌 수위의 균형 조정이 필요함.
- 정부도 원사업자와 수급 사업자 간의 상생이 국가경제 및 산업 발전의 주춧돌이 될 수 있다는 점에서 그 중요성과 필요성을 절감하고 있으며, 이러한 정책 환경의 변화 속에서 다양한 하도급 거래의 발전 방안이 검토될 수 있지만 이번 개정안도 현실화되었을 때 실제 하도급 거래에서 긍정적인 역할을 할 수 있을 것으로 기대됨.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

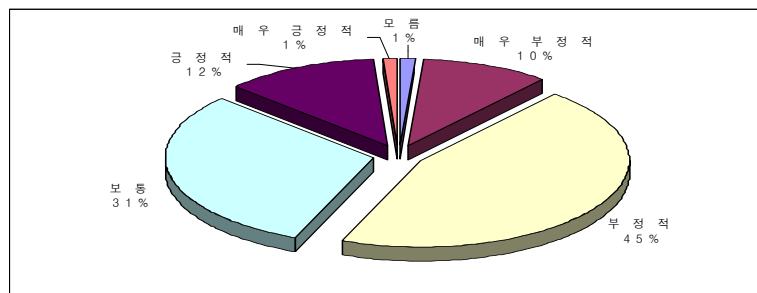
건설 현안과 미래 성장 동력에 대한 건설업 CEO의 인식

- 본 조사는 「건설저널」 창간 10주년을 맞이하여 2005년도 시공능력평가 순위 300위 이내 건설업체의 최고 경영자(CEO) 중 100명을 대상으로 최근의 건설업계 현안 및 미래 성장 동력 등에 대하여 조사·분석한 결과임.

■ 건설업계 현안에 대한 인식

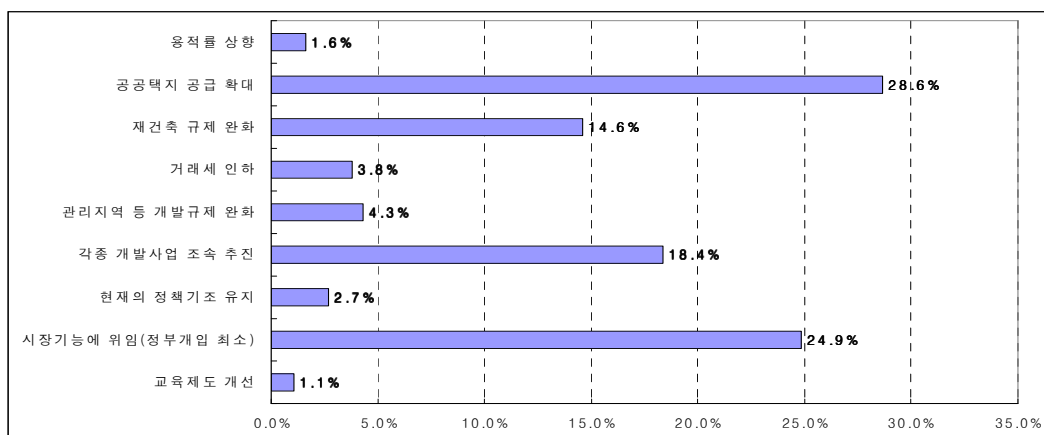
- 건설 CEO들은 8·31과 3·30 대책에 대하여 대체적으로 부정적으로 평가
- □부정□응답이 55%인 반면, □긍정적□응답은 13%에 불과하고, □보통□은 31%

현행 주택 및 부동산 정책 방안에 대한 평가



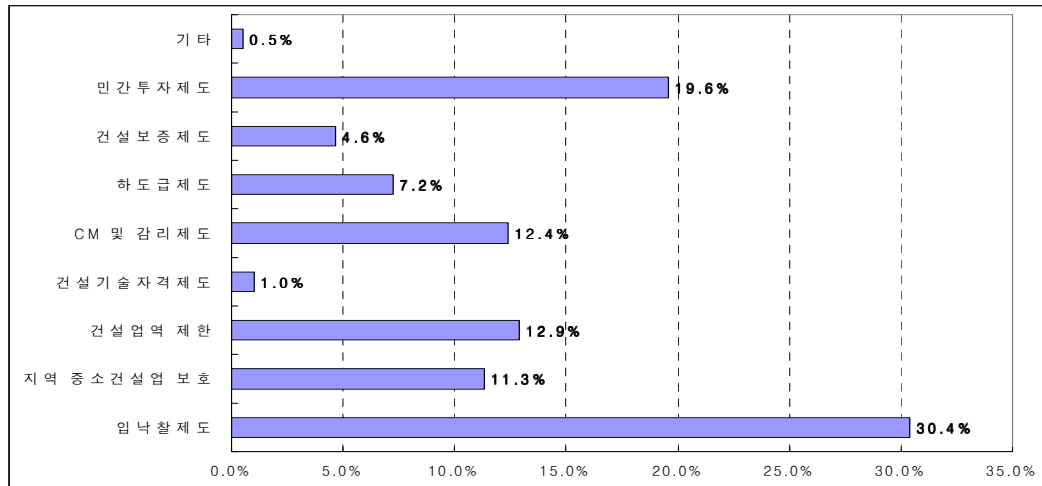
- 현행 주택·부동산 시장의 문제를 해결하기 위한 정책 대안으로서 ‘공공 택지 공급 확대’(28.6%)를 가장 필요한 것으로 응답하였고, 정부의 시장 개입 최소화를 통한 ‘시장 기능에 위임’(24.9%)도 크게 요구

주택·부동산 시장의 문제 해결을 위한 정책 과제(복수 응답)



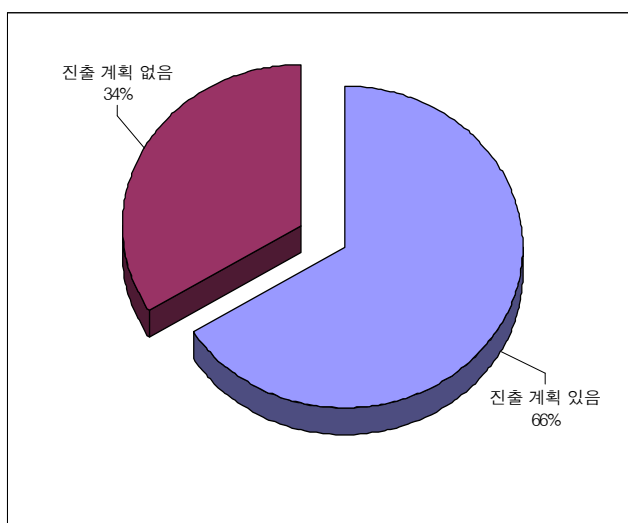
- 건설산업의 경쟁력 제고를 위해 조속히 해결해야 할 제도 개선 과제로서 공공공사의 ‘입낙찰제도’(30.4%)를 가장 많이 선정
- 이 밖에 □민간투자제도□(19.6%)와 □건설업역 제한□(12.9%), □지역 중소 건설업 보호□(11.9%) 등의 분야에 대한 제도 개선 역시 크게 요구

건설산업 경쟁력 제고를 위한 최우선 제도 개선 과제(복수 응답)

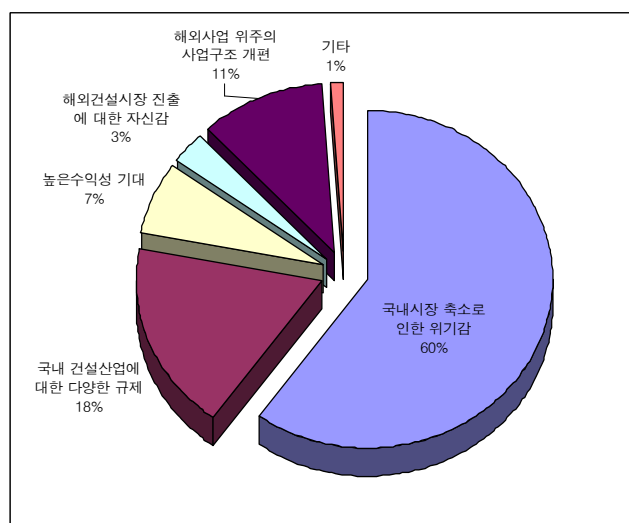


- 현재 호조세를 보이고 있는 해외건설과 관련해서는 건설 CEO들의 과반수(66%) 이상이 해외 건설시장 진출 의향이 있는 것으로 응답
- 해외 건설시장 진출 이유로는 응답자의 60%가 ‘국내 건설시장의 축소로 인한 위기감’을 꼽음.

해외 건설시장 진출 의사

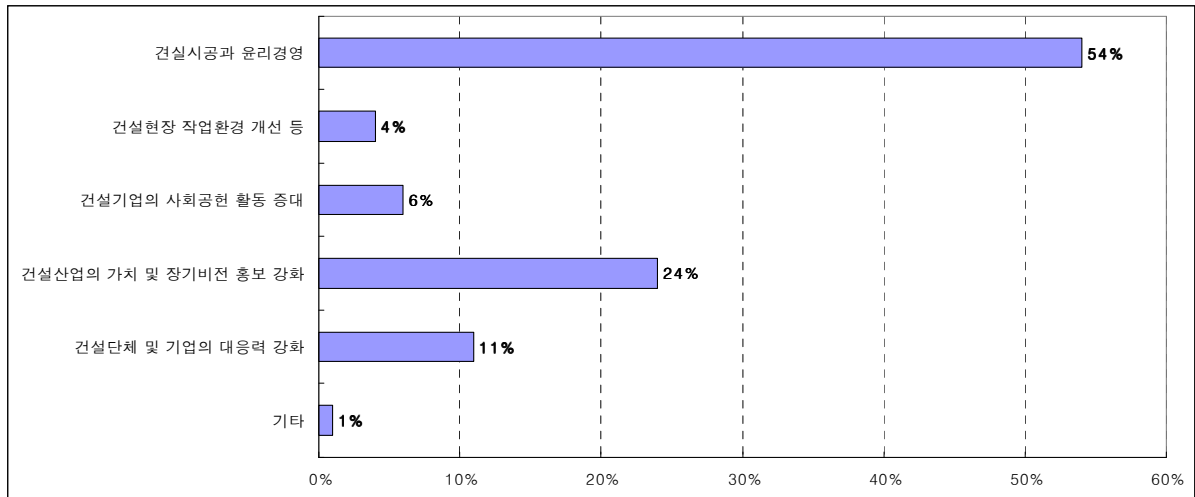


해외 건설시장 진출 이유



- 건설산업의 이미지 개선을 위해 건설업계가 추진해야 할 과제에 대해서는 ‘건설 시공 및 윤리 경영’(54%)과 같이 건설업 본연의 역할에 충실하는 것이 가장 좋은 방법으로 응답

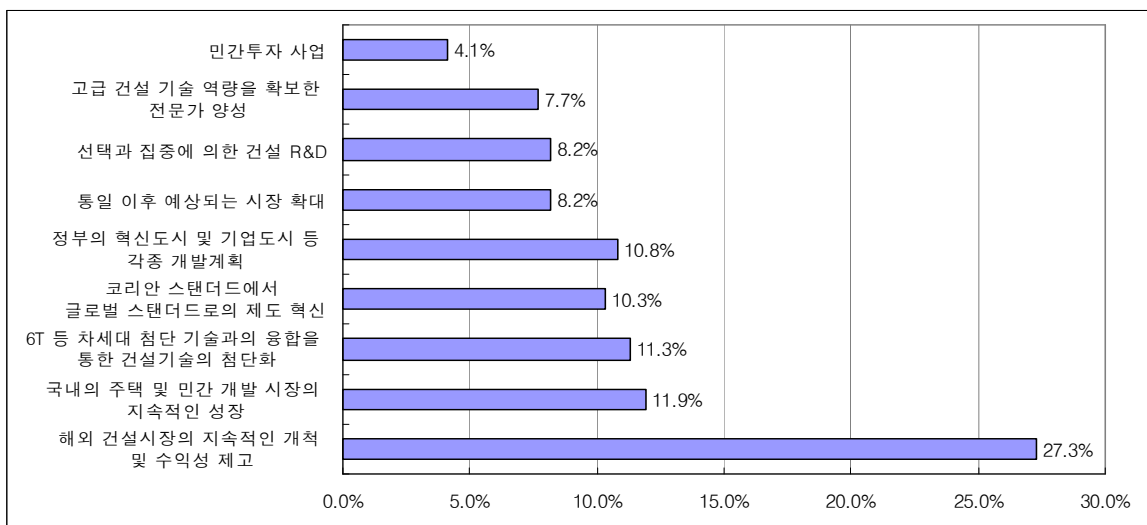
건설산업 이미지 개선을 위해 가장 먼저 해결할 과제



■ 건설산업 미래 이슈에 대한 인식

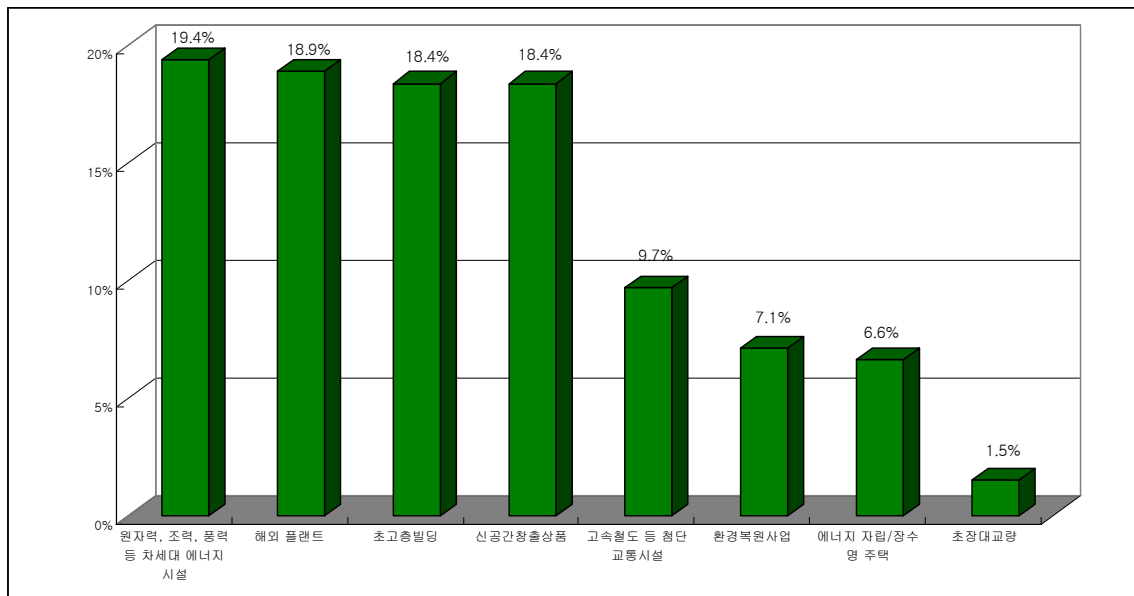
- 미래 건설산업의 성장 동력과 관련해서 건설 CEO들은 ‘해외 건설시장 개척 및 수익성 제고(27.3%)’를 가장 중시
- 그 다음으로는 ‘주택 및 민간 시장의 지속 성장(11.9%)’과 ‘건설 기술의 첨단화(11.3%)’, ‘기업도시 등 각종 개발 계획 (10.8%)’, ‘제도의 글로벌 스탠더드화(10.3%)’ 등의 순으로 응답

미래 건설산업의 성장 동력(복수응답)



- 차세대 우리나라 건설산업을 이끌 주요 건설 상품으로는 ‘원자력, 조력, 풍력 등 차세대 에너지 시설’(19.4%)과 ‘해외 플랜트(18.9%)’, ‘초고층 빌딩 (18.4%)’ 등을 각각 1, 2, 3위로 선정

미래 건설산업에서 우리나라의 대표 건설 상품(복수 응답)



■ 10년 전 대비 건설산업 미래 전망

- 10년 전과 비교한 우리나라 건설산업의 비전에 대해서는 낙관적으로 보는 CEO들의 비중 크게 감소
 - 10년 전인 1996년에는 63.8%가 건설업의 미래를 낙관적으로 본 반면, 10년이 지난 2006년에는 20%에 불과

건설업의 미래 전망

구분	1996년	2006년
매우 낙관적이다	11.5	0.0
조금 낙관적이다	52.3	20.0
그저 그렇다	15.5	48.0
조금 비관적이다	17.8	30.0
비관적이다	2.9	2.0
계	100.0	100.0

윤영선(선임연구위원·ysyoon@cerik.re.kr)·박용석(부연구위원·yspark@cerik.re.kr)·
최석인(책임연구원·sichoi@cerik.re.kr)

두바이 부동산 시장 동향

- 아랍에미리트 경제는 매년 6~7%대의 성장률을 유지할 것으로 예상되고 있음. 2005년 아랍에미리트 경제 성장률은 6.7%에 이르고 있고, 이러한 기조는 당분간 지속될 것으로 판단됨. 또한 최근 지속되는 고유가로 인하여 아랍에미리트의 석유 판매 수익은 더욱 증가할 것으로 판단됨.
- 2005년도 세계 경제 성장률이 4.3%에 해당되며 금년 성장률 예상치의 경우도 4.0%임을 감안할 때 아랍에미리트의 경제 성장률은 매우 높은 편임.
- 아랍에미리트 정부는 원유 생산량을 현재의 수준에서 일일 350만 배럴까지 증산할 예정으로 향후 수년간 재정 수입은 증가할 것으로 예상되고 있음. 하지만 석유의 의존도가 높아 유가 폭락으로 인한 타격을 받지 않기 위해 정부 차원에서 재정 수입원 다각화를 위해 소득세 도입, 해외 투자자산 운용수익 증대, 관광, 금융, 부동산 투자 등 비석유 부문 산업 확대를 꾀하고 있음.

UAE 주요 경제 지표

구분	2001	2002	2003	2004	2005
GDP 성장률(%)	3.5	2.6	11.9	7.4	6.7
인플레이션(%)	2.7	2.9	3.1	4.4	6.0
환전율 (Dh:US\$)	3.67	3.67	3.67	3.67	3.67

자료 : KOTRA, 두바이 무역관.

- 부동산의 경우 과거 2~3년 동안 매년 10~20% 가량 상승하였으며 이러한 높은 가격 상승 기조는 향후 몇 년간 지속될 것으로 예상됨. 따라서 급등하는 부동산 가격의 안정을 위해 통치자인 셰이크 모하메드는 주거용 부동산에 한해 15% 이상 부동산 가격 상승 억제 정책을 내놓았음. 하지만 기본적으로 수요 대비 공급이 부족한 상황에서 부동산 가격 안정은 당분간 쉽지 않을 것으로 보임.
- 부동산의 열풍과 함께 두바이 경전철, 도로망 건설, 국제공항 신축 등 신규 대형 사회 인프라 프로젝트 등 당분간 내수 투자가 상당한 특수를 누릴 것으로 예상됨.

■ 두바이의 경제 성장 가능성

- 두바이는 주거용 건물(residential)+ 플랜트+ 다리+ 터널+ 경전철 등 복합적인 개발 계획을 추진하고 있으며 관광객을 2010년까지 400만명, 2020년에는 1,000만명으로 늘리고 연간 1억 명에 달하는 관광객을 유치하겠다는 목표를 가지고 있음.
- 관광 수입으로 인한 GDP가 2003년 처음으로 전체 GDP에서 18%를 차지하여 석유로 인

한 비중인 17%를 상회하였고, 매년 평균 7.5%의 성장률을 나타냄.

- 두바이는 현재 미래 산업으로 유망받고 빠르게 발전하는 IT 산업에 초점을 두고 있음. 이와 더불어 스위스 은행의 수많은 돈이 두바이로 몰린다는 말이 나올 정도로 금융 시장이 자유롭고, 투자 사업에 있어서 자금의 회수와 회전이 빨라 매력적인 상업 도시로 발전하고 있음.
- 현재 두바이의 부동산 값이 너무 폭등하여 버블일 수 있다는 우려를 낳고 있음. 이러한 우려는 현재의 부동산 가격이 최소 분양가보다 2배 이상 올랐기 때문임. 그러나 인접국가와 비교해볼 때 테헤란, 이란 및 사우디의 도심지보다 분양가가 비싸지 않은 점에 비추어 볼 때, 이는 당초 분양가가 낮았기 때문이라고 추정해볼 수 있음.
- 위치적으로 중동의 허브역할을 하고 있어 외국 투자자들이 두바이에 생산공장을 만들고 다른 중동지역으로 수출할 수 있어 지역적 분배의 위치적 장점을 충분히 활용할 수 있음.

■ 부동산 시장 동향 및 전망

- 외국인의 토지 소유는 2002년부터 부분적인 허용을 거쳐 현재는 지정된 토지에 있어서는 전면적으로 시행되고 있음.
 - 2002년 말부터 신규로 건설되는 주택과 상업용 건물, 호텔 등에 대해서 외국인들이 구입, 소유가 가능해짐.
 - 외국인의 토지 소유가 허가된 후부터 부동산 수요가 급증하였으며, 이는 부동산 가격 상승을 초래함.
- 현재 두바이에서 부동산 개발 시장에 직접적으로 투자하여 수익을 올린 기업은 없음. 하지만 두바이 부동산 개발 시장에 관심이 있는 업체는 상당히 늘고 있는 실정임.
- 주택의 평당 분양가의 경우 990만원에서 1,200만원 정도로 분양되고 있고 분양성이 좋은 곳의 아파트는 one bedroom(110sqm=약 33평형)이 3억 3,000만원으로 평당 1,000만원의 호가를 이루고 있는 곳도 있음. 또한 전매가 가능하고 주택을 사고 팔 때 내는 세금에 대해서도 우리나라보다 상당히 후함. 파는 경우 거래가의 1.5%만 물게 되며 사는 경우 0.5%에 불과함.

두바이 부동산 시세 변화(평당 분양가)

(단위 : 백만원)

구분	평당 분양가					
	2004년 9월	2004년 12월	2005년 3월	2005년 6월	2005년 9월	2005년 12월
아파트	644	644	782	883	919	970
빌라	552	552	580	650	660	675
상업건물	630	630	750	852	900	950

• 향후 부동산 전망

- 2005년만 해도 빌라 가격은 여전히 스퀘어피트당 31%의 높은 가격 상승률을 보인 반면, 아파트만 2005년 여름 이후 가격이 정체함.
- 하지만, 인기지역(most-favored locations)의 아파트와 고급빌라는 모두 2005년 중 7~10%의 가격 상승률을 기록했고, 공급 부족 상황임.
- 특히 정부가 주도하는 대규모 개발사업 지역이 가장 유망한 부동산 시장으로 등장한 반면, 정부 계획과 동떨어진 곳은 분양 기상도 흐림. 따라서 정부 주도 개발사업(예 : Burj Dubai, Business Bay 등) 지역의 부동산 개발사업은, 향후 정도의 차이는 있겠지만, 사업성이 양호할 것으로 예상
- 두바이 부동산 시장의 중요한 변수 중 하나인 관광객 수는 2005년 1월부터 9월까지 461만명에 달했으며, 연간 약 580만명으로 추산되는데, 이는 2004년 대비 7.2% 증가한 것이고, 호텔 방값 상승률은 2004년 대비 약 19.75% 증가(연간 약 13만원 상승)함.

■ 두바이 부동산 진출시 고려 사항

- 우리나라의 업체들이 두바이에서 부동산 시장에 진출할 경우에는 소유권에 대한 사항을 숙지한 후 수익성 높은 토지의 확보가 무엇보다도 중요할 것임. 투자 가치가 높은 토지들은 대부분이 이미 개발을 시작하였고 현재 남아 있는 몇 군데의 소유권이 가능하고 수익성 창출이 가능한 토지를 대상으로 용도 및 주변 정보를 충분히 사전 조사한 후 공략해야 할 것임.
- 두바이 부동산 시장의 안정적인 성장과 특정 프로젝트 성공 여부는 별개 문제로 생각해야 하며, 사업 추진시 부닥치게 될 여러 가지 사항에 대해 충분한 주의 필요
 - 입지(정부 주도 개발사업 지역은 상대적으로 안전)
 - 현지 사정에 밝은 지역 컨설팅업체, 에이전트, 분양 대행사 등과 협력하여 성공적인 분양 전략 수립 및 시행
 - 우수한 현지 시공사 선정
 - 인플레이션으로 인한 공사비 상승과 공기 지연(교통 체증 등의 원인도 존재) 감안
- 두바이의 오피스 건물이나 주거용 건물들은 이미 건물의 디자인 면에서 세계적으로 우수한 특수성을 가지고 있음. 따라서 앞으로 투자 계획을 가진 우리나라 기업들은 설계의 중요성을 인식하여야 함.

장현승(책임연구원:jang@cerik.re.kr)

건설업의 원·하도급 상생 협력 방안

최근 사회 전반에 걸쳐서 양극화 해소가 화두가 되고 있고, 이를 위한 해법으로 상생 협력이 하나의 대안으로 논의되고 있다. 대기업과 중소기업 간의 상생 협력, 원도급자와 하도급자 간의 상생 협력이 그것이다. 그러나 시장의 특성, 산업의 특성 및 하도급의 특성을 무시한 무조건적인 상생 협력을 강조하다보면, 경제의 효율성을 저해하여 부작용을 초래할 뿐이다. 원·하도급 관계에서 상생협력 방안을 마련할 때 고려하여야 할 원칙과 방안을 생각해보기로 한다.

첫째, 경제 주체의 자유로운 활동을 보장하고 공정하고 자유로운 경쟁을 촉진하는 시장경제의 기본 원칙을 훼손하여서는 안 된다. 원도급자와 하도급자 간의 상생 협력을 위하여 정부가 경쟁을 제한하면 시장경제의 장점인 효율적인 자원 배분에 실패하여 효율성만 상실한다.

둘째, 원·하도급 관계의 산업적 특징을 고려하여 상생협력 방안을 마련하여야 한다. 원·하도급 관계의 상생 협력이 양극화 해소의 하나의 대안으로 논의되고 있는 배경에는 원도급자가 하도급보다 우월적 지위에 있다는 인식에 있다. 그러나 원도급자의 우월적 지위는 산업별로 상이하다. 자동차 산업은 독과점 산업이기 때문에 부품 제작 업체인 하도급자는 소수의 원도급자와 거래를 하여야 하므로 교섭력에서 열위에 있다. 그러나 건설산업은 독과점 산업이 아니어서 하도급자도 다수의 원도급자와 거래를 할 수 있으므로 원도급자가 하도급자에 비해서 반드시 우월적 지위에 있다고 볼 수 없다.

현재에도 저가하도급심의제도, 하도급계열화우대제도 등 원·하도급 상생협력을 위한 여러 가지 제도가 존재하고 있다. 이와 같은 제도가 위에서 지적한 원칙에 부합되는지를 다시 한번 살펴보아야 한다. 한편, 원·하도급 상생협력 방안으로 급히 마련되어야 할 것이 원도급자의 하도급자 선정에 있어 투명성과 공정성을 확보하는 방안이다. 투명하고 공정한 하도급자 선정 방안도 정부가 일률적으로 강제할 것이 아니라 투명하고 공정한 하도급업체 선정을 위한 가이드라인(지침)을 제정하여 가이드라인을 준수하는 기업에게 인센티브를 부여하는 방안이 되어야 한다. 가이드라인도 하도급자 선정의 투명성과 공정성이 확보될 수 있는 최소한의 사항만을 제시하고, 구체적이고 개별적인 내용은 개별 원도급자가 처한 상황에 따라 해당 업체의 여건에 맞게 설정하여 운용할 수 있게 하여야 한다.

■ 「건설산업혁신위원회」 제5차 회의 개최

- 연구원은 5. 23(화), 제5차 「건설산업혁신위원회」를 건설회관 3층 소회의실에서 혁신위원회 위원 11명이 참석한 가운데 개최하였음.
- 이날 회의에서는 그동안 추진되었던 1차, 2차 작업반의 작업 결과 및 관련 활동들에 대하여 보고하고, 최종보고서를 검토하였음. 혁신위원회는 논의된 일부 수정사항을 반영하여 최종 보고서를 6월 중순경 발간할 예정임.

■ 발간물 정보

- 린(Lean) 생산 방식과 해외 대규모 건설사업 적용 사례(건설산업동향, 2006-06)
 - 린 생산방식의 개념 및 특성
 - 린 생산방식과 건설방식
 - 린 생산방식 적용사례 : 영국 히드로공항 제5터미널 신축 공사
- 저가하도급 심사제도 합리화 방안(건설산업동향, 2006-07)
 - 저가하도급 심사제도 변천 연혁 및 문제점
 - 저가하도급심사 적용대상 축소방안 및 심사항목 및 기준 개선안