

제 117 호 (2006. 7. 18)

- 경제 : 건설경기 하강세 가시화
지방 주택경기 침체 가속화 전망
 - 이슈 : 신규 분양주택의 취득세 및 등록세 경감 방안
건설 현장의 고용허가제, 현행대로는 안 쓴다
 - 정책 : 「민간투자사업 기본계획」의 주요 변경 내용 및 시사점
 - 정보 : 건설기업의 현장 조직 성과 평가 방향
 - 논단 : 건설경기 침체의 원인과 활성화 과제
-

건설경기 하강세 가시화

- 수주 감소 심화, 기성 증가 둔화 -

■ 1~5월 건설 수주 13.1% 감소

- 2006년 5월 건설 수주액은 전년 대비 22.4% 감소한 7조 7,323억원으로 집계됨.
 - 공공 건축을 제외한 전 부문에서 감소함에 따라 3개월 연속 큰 폭의 감소세를 지속하고 있음.
 - 1~5월 누계로는 33조 6,587억원을 수주하여 전년 동기 대비 13.1% 감소하였으며 모든 부문에서 감소세를 보이고 있음.
 - 6월에도 통계적 반락 및 주택경기 침체에 따른 감소가 예상됨.
- 건설 수주 3개월 연속 급감과 아울러 건설기성 증가율도 크게 둔화되면서 건설경기 하강세가 가시화되고 있음.
 - 2006년 5월 건설기성은 공공부문이 감소(▽3.2%)한 반면, 민간공사는 증가(2.5%)하여 전년 동월 대비 0.9% 증가한 것으로 나타남.
 - 1~5월 누계로는 3.8% 증가하였으나 증가율이 계속 둔화되면서 건설투자도 감소할 것으로 전망됨.

2006년 1~5월 건설 수주

(단위 : 십억원, %)

| 구분 | 합계 | 발주처별 | | | | | | 공종별 | | | |
|------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|----------|---------|
| | | 공공 | 토목 | 건축 | 민간 | 토목 | 건축 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 |
| 5월 | 7,732.3 | 1,866.8 | 822.2 | 1,044.6 | 5,865.5 | 562.1 | 5,303.4 | 1,384.3 | 6,348.1 | 3,983.7 | 2,364.3 |
| 증감률 | -22.4 | -30.9 | -57.6 | 37.1 | -19.2 | -34.7 | -17.1 | -50.6 | -11.3 | -14.1 | -6.2 |
| 1~5월 | 33,658.7 | 9,033.5 | 6,146.8 | 2,886.7 | 24,625.3 | 2,498.4 | 22,126.9 | 8,645.2 | 25,013.5 | 15,738.4 | 9,275.2 |
| 증감률 | -13.1 | -20.5 | -27.4 | -0.4 | -10.0 | -35.6 | -5.8 | -30.0 | -5.2 | -3.7 | -7.6 |

자료 : 대한건설협회.

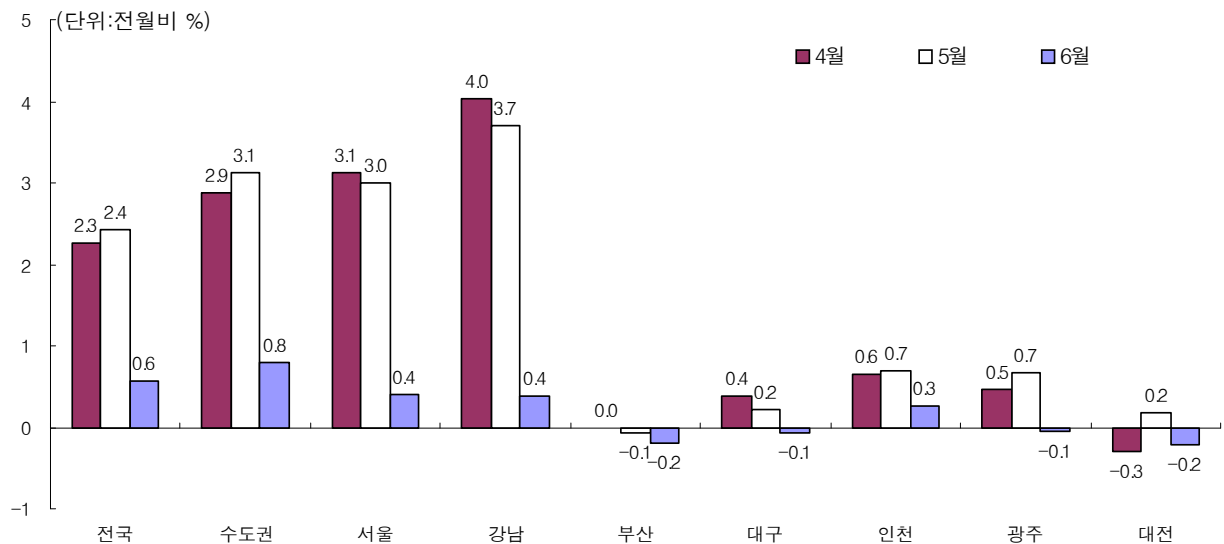
백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

지방 주택경기 침체 가속화 전망

■ 지방 주택매매가격 하락세 전환

- 6월 들어 아파트 매매가격 전월비 증감률이 크게 낮아지고 있으며 지방 주요 광역시의 경우 하락세에 진입하고 있는 것으로 나타남.
 - 5월까지 부산, 대전 지역 정도만 아파트 매매가격이 하락세를 보였으나 6월 들어 하락 지역이 확대되고 있음.
- 6월 아파트 매매가격 전월비 증가율을 보면 전국적으로 0.6% 증가해 증가세가 크게 둔화되었으며, 부산(-0.2%), 대구(-0.1%), 광주(-0.1%), 대전(-0.1%) 지역은 하락함.

아파트 매매가격 증감률



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주).

■ 하반기 지방 아파트 공급 물량 크게 증가할 전망

- 하반기 아파트 분양 물량은 수도권과 지방에서 크게 증가할 전망이다.
 - 하반기 예정 분양 물량은 전년 동기 대비 127.8% 증가한 총 33만 1,119호로 과거 연 공급 호수보다 많음. 이는 올해 분양 물량이 많은 데다 5월 지방선거, 월드컵 등으로 지연된 물량이 하반기에 집중되었기 때문임.
 - 지방의 경우 상반기에 공급된 분양 물량의 계약이 부진한 상황에서 하반기에도 상반기의 2배가 넘는 물량이 공급될 예정임.

- 입주 물량은 하반기에 전년동기 대비 11.1% 감소한 15만 8,271호가 공급될 예정임.
 - 과거 수도권의 입주 물량이 많았으나 올해 처음으로 지방이 수도권을 넘어섬. 하반기 역시 8만 465호가 공급되어 7만 7,806호가 공급된 수도권보다 많을 전망이다.

2006년 하반기 아파트 공급 물량

| 구 분 | | 2005 | | | 2006 | | |
|-----|-----|---------|---------|---------|---------|-----------------|----------------|
| | | 상반기 | 하반기 | 합계 | 상반기 | 하반기 | 합계 |
| 분양 | 수도권 | 82,188 | 52,430 | 134,618 | 48,060 | 139,581 (166.2) | 187,641 (39.4) |
| | 지방 | 78,857 | 92,962 | 171,819 | 87,285 | 191,609 (106.1) | 278,894 (62.3) |
| | 계 | 161,045 | 145,392 | 306,437 | 135,345 | 331,190 (127.8) | 466,535 (52.2) |
| 입주 | 수도권 | 74,330 | 93,129 | 167,754 | 75,905 | 77,806 (-16.5) | 156,461 (-6.7) |
| | 지방 | 67,136 | 84,893 | 153,250 | 88,577 | 80,465 (-5.2) | 169,991 (10.9) |
| | 계 | 141,466 | 178,022 | 321,004 | 164,482 | 158,271 (-11.1) | 326,452 (1.7) |

주 : ()는 전년동기대비 증감률임.
 자료 : 부동산 114(주).

- 주택공급 선행지표인 건축허가면적 역시 지방의 증가세가 두드러지게 나타나고 있음.
 - 건축허가면적은 3년째 감소세를 보이고 있는 반면 수도권을 제외한 지방은 2005년 증가한 데 이어, 2006년 5월까지의 누계도 전년 동기 대비 15.3%나 증가함.

지역별 건축허가면적 증감률

(단위 : %)

| 구분 | 전국 | | | | | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 수도권 | | | | | 지방 | | | | |
| | | 서울 | 경기 | 인천 | | | 부산 | 대구 | 광주 | 대전 |
| 2003 | 2.4 | -0.3 | 0.6 | 24.8 | 29.7 | 5.4 | -3.3 | 1.9 | 42.1 | -1.5 |
| 2004 | -17.3 | -21.2 | -52.3 | -44.4 | -26.8 | -13.4 | -52.6 | -10.6 | -50.5 | -0.1 |
| 2005 | -5.1 | -17.7 | -19.3 | -8.4 | 52.3 | 6.7 | 13.8 | -39.2 | 8.6 | -12.6 |
| 2006 | -0.5 | -18.0 | -12.1 | -11.9 | -10.2 | 15.3 | 54.0 | -40.9 | 83.7 | -16.2 |

자료 : 건설교통부.

■ 하반기 가격 하락세 가속화 전망

- 지방 주택시장의 위축은 하반기에 더욱 본격화될 전망이다.
 - 아파트 매매가격의 하락과 함께 지방의 미분양이 3월 이후 크게 증가하고 있음.
 - 지난해 8월 이후 올해 4월까지 미분양 호수를 보면 수도권은 1,417호 감소한 반면, 지방의 경우 8,295호 증가함.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

신규 분양주택의 취득세 및 등록세 경감 방안

- 신규 분양주택의 경우 주택 사업자의 보존 등기와 동시에 입주자에게 이전 등기에 따른 취득세 및 등록세를 총 6.8%(가산세 포함시 총 7.76%) 부과

신규 분양주택에 대한 취득세 및 등록세 부과 현황

| 구 분 | 주택건설사업자 부담 (원시보존등기) | 입주자 부담 (이전등기 ; 법인·개인간 거래) | 계 | 비고 (이전등기 ; 개인간 거래) |
|-----|------------------------|------------------------------|------------|-----------------------|
| 취득세 | 2.0 (2.20) | 2.0 (2.2) | 4.0 (4.40) | 1.5 |
| 등록세 | 0.8 (0.96) | 2.0 (2.4) | 2.8 (3.36) | 1.0 |
| 계 | 2.8 (3.16) | 4.0 (4.6) | 6.8 (7.76) | 2.5 |

주 : ()은 가산세[농어촌특별세(취득세액의 10%), 교육세(등록세액의 20%)] 포함 세율.

■ 신규 분양주택의 취득세 및 등록세 제도 개선의 필요성

- 사업자의 취득세 및 등록세의 분양원가 전가에 따른 입주자 부담 가중
 - 주택 사업자가 원시 취득에 따른 취득세 및 등록세를 분양원가에 전가시킬 개연성이 높고, 한편 소비자는 이전 취득에 따른 취득세 및 등록세를 납부해야 함.
 - 이에 따라 취득등록세에 대한 소비자의 이중 부담 문제가 발생할 가능성이 있는 바, 결과적으로 분양가격 인상 요인이 될 수도 있음.

조세 부담이 거래 주체들에게 비용으로 작용해 매수자에게 전가될 경우 주택가격 상승의 원인이 될 수 있고, 거래비용이 증가함에 따라 주택거래를 더욱 어렵게 만들 수 있음.

- 개인간 거래와 개인과 법인간 거래의 조세 형평성 문제
 - 8·31대책에서 개인간 주택 거래시 취득세 및 등록세를 인하한 것은 과표를 현실화 하는 과정에서 증가하는 세 부담을 완화하기 위해 관련 세율을 조정한 것임.
 - 그런데 분양주택은 실거래가로 세금을 부과하기 때문에 과표 문제가 발생하지 않는 바, 기존 주택에 비하여 분양주택에 대한 세율을 차등 적용하는 것은 조세 형평성을 저해함.
- 보유세 증가에 따른 세수 중립적인 세율 조정 필요
 - 8·31대책에서 과세 표준을 실제 거래가격으로 현실화하고 과표 적용률을 상향 조정

하였기 때문에 늘어나는 세수(주택분 재산세, 종합부동산세)만큼 세수 중립적인 차원에서 거래세(취득세 및 등록세)를 인하할 여지가 있음.

- 선행 연구는 향후 보유세 개편에 따른 세수 증대분으로 취득세 및 등록세의 세율 인하에 따른 세수 감소분의 보완이 가능할 것으로 분석하고 있음.
 - 노영훈(2003)은 취득세는 현행 2%에서 1%, 등록세는 현행(2003년) 3%에서 1.5%로 인하가 가능할 것으로 분석
 - 취득세 과세 대상이 되는 부동산 과표 총액은 165조원(2001년 기준)에서 실가 전환으로 과세 표준이 2.2배 증가할 경우 취득세율은 현행 2%에서 1%로 인하 가능
 - 등록세의 유상 취득 부동산 등기 과표 총액은 119조원에서 과세 표준이 2.5배 증가할 경우 등록세율은 현행 3%에서 1.5%로 인하 가능
 - 권주안(2005)은 실효세율이 0.15%에서 1%로 상향되면, 신규 분양 아파트 구입에 따른 취득세 및 등록세율을 현행 6.8%에서 2.7%으로 하향 조정 가능하다고 분석
 - 보유세 강화로 취득세 및 등록세의 세율 인하에 따른 지방세의 세수 감소는 상쇄될 것으로 보이고, 주택 수요의 감소 방지 가능

■ 제도 개선 방향

- 신규 분양주택에 대한 취득세 및 등록세를 인하(또는 면제)할 경우 분양원가 인하 효과는 명확하게 나타남.
 - 분양가격이 100이면 전체 구입 가격은 106.8(취득세 및 등록세 6.8% 적용)이 되지만, 입주자를 원시 취득자로 간주할 경우 전체 구입 가격은 102.8(취득세 및 등록세 2.8% 적용)이 되어 분양원가를 현재보다 3.7% 인하시킬 수 있음.
- ‘저렴한 주택의 공급’, ‘조세의 형평성 제고’, ‘세수 중립적 차원’ 등을 고려하여 신규 분양주택에 대한 취득세 및 등록세 세율의 인하 조정이 필요할 것으로 사료됨.

정부는 신규 분양주택 또는 경매주택을 매입할 때 내는 법인과 개인간의 취득세 및 등록세를 개인간 거래세율 수준으로 조정하는 방안을 검토 중(조선일보 2006. 7. 3일자)

건설 현장의 고용허가제, 현행대로는 안 쓴다

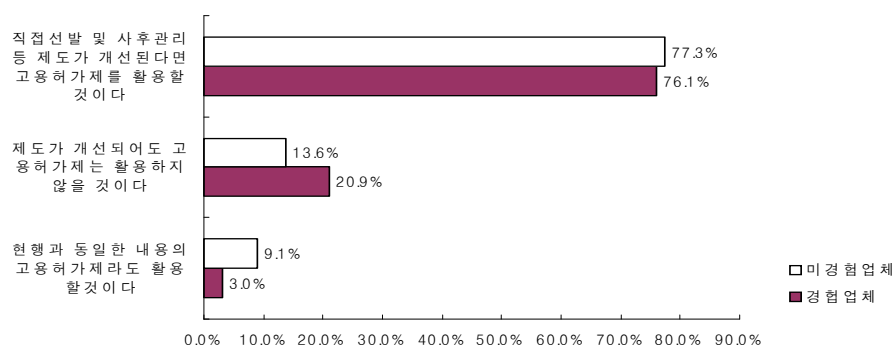
■ 2007년부터 ‘고용허가제’로 외국인력 도입 제도 일원화 예정

- 산업연수제와 고용허가제로 이원화하여 운영되던 외국인력 도입 제도가 2007년 1월 1일부터 고용허가제로 일원화될 예정임.
 - 이 경우 주로 산업연수제를 활용해 오던 건설 현장에도 큰 영향을 미치게 될 것임.
- 고용허가제 활용 실태 및 문제점, 그리고 개선 방안을 파악하기 위해 2006년 5월 현재 외국인력 도입 제도 활용 경험 업체(이하 경험업체) 282개 중 67개에 대해 설문 조사를 실시하였음. 이것은 경험 업체 중 23.8%의 표본 추출률임.
 - 23개의 경험해보지 않은 업체(이하 미경험 업체)도 참여하였으나 신빙성은 낮음.

■ 일원화 이후 건설업체의 ‘고용허가제’ 활용 의사 저조

- 고용허가제로 일원화한 이후의 활용 의사를 물어본 결과, 외국인력 도입 제도를 활용해본 응답자의 단지 3.0%만이 ‘현행과 동일한 내용의 고용허가제라도 활용할 것이다’라고 응답함.
 - 응답자의 76.1%는 ‘직접 선발 및 사후 관리 등 제도가 개선된다면 고용허가제를 활용할 것이다’라고 답함. 미경험업체도 유사함.
- 실무자들이 고용허가제를 선호하지 않는 이유는 정부 DB에서 인력을 고르는 방식으로서는 적정 인력을 선발할 수 없고, 전문성이 낮은 건설업체가 외국인력 사후관리 업무를 직접 수행하느라 산업연수제보다 업무가 번거롭고 그에 소요되는 비용 부담이 더 크기 때문이라고 함.

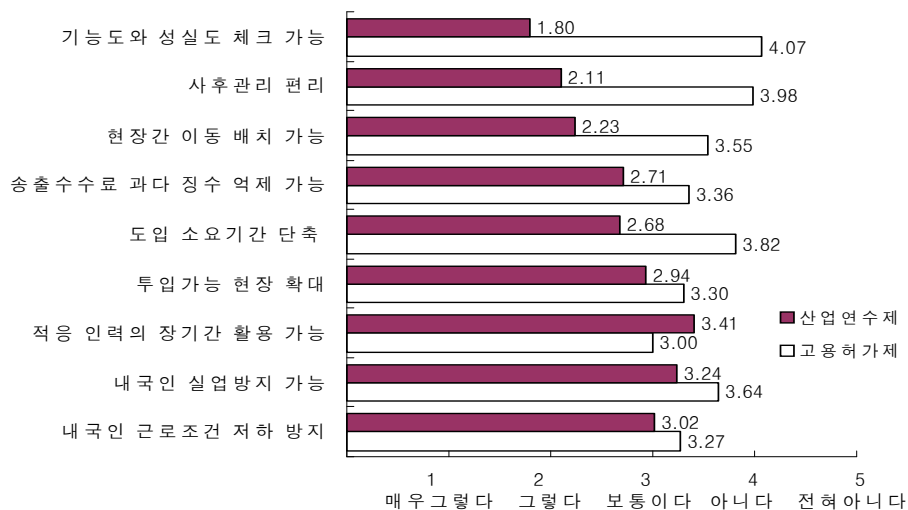
고용허가제 일원화 이후의 활용 계획



■ 산업연수제와 고용허가제에 대한 평가 : 건설 현장에 대한 적합성을 기준으로

- 건설현장에 적합한 외국인력 도입 제도가 갖추어야 할 요소에 대해 응답업체는 ‘기능도와 성실도 체크’, ‘적응된 외국인력의 장기간 활용’, ‘도입 소요 기간 단축’, ‘외국인력에 대한 사후관리 편리’ 등에 대해 중요하다고 인식하고 있음.
- 그리고 현행 산업연수제와 고용허가제 중 어느 제도가 위의 중요 요소를 보다 더 잘 충족시키고 있는가에 대해 산업연수제를 지지하는 응답이 압도적으로 많음.
 - ‘기능도와 성실도 체크 가능’에 대해 산업연수제는 1.80로 나타나 충족도가 높은 데 비해 고용허가제는 4.07로 나타나 미흡함(점수가 낮을수록 충족도가 높음을 의미함).
 - ‘외국인력에 대한 사후관리 편리’에 대해서도 산업연수제는 2.11로 나타나 충족도가 높은 데 비해 고용허가제는 3.98로 나타나 미흡함.

산업연수제와 고용허가제에 대한 평가 : 외국인력 도입 제도 경험 업체만 응답



■ 개선 방안

- 입국 전 현지 직접 선발과정 제도화, 사후관리업무 대행 기능 제도화, 동일 기업의 현장간에는 간략한 신고에 의한 이동 허용 등의 외국인력 활용 효율화 조치가 필요
- 과도한 외국인력의 활용은 내국인 근로자의 실업 야기, 근로조건 저하, 내국인력 기반 와해 등 보다 심각한 부작용을 초래할 수 있으므로 불법 체류자의 퇴출 장치 마련과 현장당 외국인력 활용 상한선의 설정을 검토하는 등의 보완 조치도 필요함.

「민간투자사업 기본계획」의 주요 변경 내용 및 시사점

■ 기획예산처는 지난 1월에 1차적으로 변경한 바 있는 「민간투자사업 기본계획」을 민간투자사업심의위원회의 심의 과정을 거쳐 추가적으로 변경

- 금번 「민간투자사업 기본계획」의 변경 목적은 기본적으로 기존의 민간투자사업뿐만 아니라 임대형(BTL) 민간투자사업의 추진 과정에서 발생 가능한 다양한 형태의 위험을 합리적으로 재조정하는 한편, 사업 관리의 책임성을 강화하는 등 민간투자사업을 보다 내실화하기 위한 것임.
- 따라서 본 소고에서는 이번에 실시된 「민간투자사업 기본계획」의 주요 변경 내용을 항목별로 살펴보고, 기본계획의 변경에 따른 시사점을 살펴보고자 함.

■ 민간투자사업 일반 지침의 변경 사항

- 실시 협약의 체결에 소요되는 기간을 단축하기 위한 제도적 장치 마련
 - 주무 관청은 시설사업기본계획에 실시 협약의 기간을 사전적으로 설정하여 고시하고, 특별한 사정으로 인해 기한을 경과하는 경우에만 국한하여 1회 연장할 수 있도록 하였음.
- 수요 예측의 정확성을 제고하기 위하여 수요 예측 재검정 제도 도입
 - 수요 예측 재검정은 향후 수요 감소가 현저하게 발생될 것으로 예상되어 수요 예측의 재검정이 필요하다고 인정되는 사업 등에 대해 주요 단계별로 실시됨.
 - 그리고 이와 같은 수요 예측 재검정 절차는 해당 사업의 주무 관청이 기획예산처 장관에게 요청할 경우에 실시됨.

■ 임대형(BTL) 민간투자사업 시행 지침의 변경 사항

- 주무 관청과 민간 사업자 사이의 위험을 합리적으로 조정
 - 민간 사업자가 예측한 차입금에 대한 이자 비용을 협약이 체결될 근접한 시점(협상 대상자 지정 후 120일)의 기준 금리에 따라 조정함.
 - 정부 지급금의 지급이 지연될 경우의 사업 수익률을 적용하여 지연 배상금을 산정하도록 규정함.

- 천재지변 등의 불가항력적 사유로 인해 사업비가 증가하는 경우, 주무 관청의 분담 비율을 80% 수준으로 확정함.
- 민간 사업자의 사업 관리에 대한 책임성 강화
 - 운영 성과에 따른 정부 지급금 감액 대상을 운영 비용뿐만 아니라 시설 임대료까지 포함한 정부 지급금 전체로 확대함.
 - 실시 협약에 대한 책임성을 강화하기 위하여 출자 예정자 전원의 연서로써 실시 협약을 체결함.
- 사업계획서 평가 제도의 개선
 - 사업계획서 평가의 투명성 및 평가위원의 책임성 강화를 위하여 평가 결과를 평가 순위뿐만 아니라 항목별 점수까지 통지함.
 - 과도한 저가 제안의 여부를 심사할 수 있도록 ‘가격의 적정성 및 실행 가능성’ 평가 항목을 신설함.
 - 중소기업의 기술개발 제품의 활용을 장려하기 위하여 사업계획서의 평가 과정에서 이를 우대함.

■ 기타 변경 사항

- 출자자 구성에 신축성을 부여하기 위하여, 실시계획 승인 이전이라도 주무 관청의 승인을 얻어 출자자의 변경을 허용함.
- 주민(사용자)의 만족도 제고를 위하여, 사업 추진 단계별로 주민의 의견을 수렴하여 사업에 반영하도록 적극 유도함.
- 여러 시설이 묶여 하나의 단위 사업으로 추진되는 경우, 독립된 시설별로 관리 운영권의 설정이 가능하도록 함.
- 협상 대상자에 의한 협상 지연을 방지하기 위하여, 고의로 협상을 지연할 경우에 협상 대상자를 교체할 수 있도록 함.

■ 변경 내용의 시사점

- 금번에 변경된 기본계획의 내용은 지난 1년 반 동안에 실시된 임대형(BTL) 민간투자사업의 추진 과정에서 노출된 다양한 문제점을 보완하기 위한 것임.

- 특히, BTL 사업의 원활한 추진을 위한 정책적 보완 방안으로 차입금에 대한 금리 산정의 기준을 협약 체결에 근접한 시점으로 설정한 것은 지난해의 이자율 상승에 따른 문제점을 개선한 것으로 평가됨.
- 그러나, 과거에 비하여 민간 사업자의 책임성 강화 방안 및 저가 제안의 방지 방안 등은 여전히 문제점을 내포하고 있어, 민간 사업자의 부담으로 작용할 가능성이 매우 높은 실정임.
- 정부 지급금 감액 대상에 시설 임대료를 포함한 것은 건설회사의 운영 부담을 증가시킬 뿐만 아니라 운영 과정의 책임을 전가하는 결과를 초래함.
 - 따라서, 시설 임대료의 포함 여부 및 이에 따른 문제점은 협상 과정에서 사업 단위로 풀어나갈 필요성이 있음.
- 한편, 과도한 저가 제안의 문제점을 해결하기 위하여, ‘가격의 적정성 및 실행 가능성’ 평가 항목을 신설한 것은 바람직한 제도 개선으로 판단됨.
 - 그러나, 단순히 하나의 평가 항목을 포함시킴으로 인해, 저가 제안을 원천적으로 방지할 수는 없는 실정임.
 - 더욱이 사업 규모 및 경쟁 정도에 따라 1박 2일 또는 2박 3일 동안의 사업계획서 평가를 통하여, 협상 대상자의 순위가 결정되는 평가 관행을 감안할 경우 해당 방안의 실효성은 매우 작을 것으로 예상됨.
 - 따라서, 정부는 ‘가격의 적정성 및 실행 가능성’ 평가 항목을 바탕으로 한 사업계획서의 평가가 완료된 이후에라도, 제안된 가격의 적정성을 사후적으로 판단할 수 있는 보완 방안을 추가적으로 마련할 필요성이 있음.
- 마지막으로, 금번 「민간투자사업 기본계획」의 변경은 민간 사업자의 책임성을 강화하는 방안이 추가됨에 따라, 민간 사업자의 면밀한 사업 계획을 바탕으로 한 리스크 관리 방안의 강구가 요구됨.

왕세종(연구위원·sjwang@cerik.re.kr)

건설기업의 현장 조직 성과 평가 방향

- 건설기업 성과의 근간인 건설현장의 전략적인 성과 평가는 기업의 경쟁력 향상의 가장 기초가 됨.
- 특히, 기업의 재무적 성과인 수익과 원가의 결정이 건설현장에서 이루어지는 점을 고려할 때, 이에 대한 실질적이고 합리적인 평가 시스템 운용의 필요성은 절대적이라 할 수 있음.
- 그러나, 성과 평가가 지나치게 계량화되고 기업의 전략적 요소와 괴리되어 있는 경우, 성과평가 시스템은 전혀 기업에 도움이 되지 못하고, 더 나아가서 기업의 경쟁력을 약화시키는 요인으로 작용할 수 있음.

■ 건설현장조직의 특성

- 자기 기업에 맞는 성과평가 시스템을 구축하는 데 있어서 건설현장 조직의 특성을 충분히 반영하는 것은 성공적인 성과 평가의 첫걸음이라고 할 수 있음.
- 성과 평가와 관련하여 건설현장조직이 가지는 특성은 다음과 같음.
 - 첫째, 기본적으로 조직에 대한 성과 평가 단위는 1년 혹은 6개월에 의해 이루어지는데 반하여 건설 생산의 주체인 현장은 인위적인 성과 평가 단위의 구분이 어렵다는 것임. 결국, 제조업과 같이 생산물의 수량, 품질을 명확히 측정하기 힘들고 또한 투입량 대비 산출량을 기간별로 예측, 평가하기 어려움.
 - 둘째는 제한된 시간과 공간 이용에 따른 평가 요소의 한계성임. 개별 기업 혹은 사업 분야에 따라서 현장 조직에서 요구되는 목표 설정 방향이 매우 이질적이므로 이에 대한 정형화, 정량화된 평가지표 개발이 쉽지 않음. 다양한 평가 요소를 적용하는데 있어서, 시·공간적 특성을 반영하지 못하면 잘못된 결과를 초래한다는 것임.
 - 셋째는 책임 회계의 중심점 운영의 한계성임. 분권화된 조직에 있어서 책임 범위를 어떻게 설정하는가 하는 문제는 성과 평가에 있어서 중요한 문제임. 흔히, 원가중심점, 이익중심점, 투자중심점¹⁾으로 나눌 수 있는 건설기업에 있어서 이러한 중심점 운영이 사업 유형마다 다르기 때문에 명확하고 통일된 중심점 운영이 쉽지 않음.

1) 원가중심점(Cost Center)은 원가(및비용)의 발생에 대해서만 보고를 하고 또한 책임을 지는 최소한 책임중심점이고 원가 및 수익 모두에 대하여 책임을 지고 이를 보고하는 것이 이익중심점이며, 원가 및 수익에 따라 결정되는 이익뿐만 아니라 영업 자산에 대한 투자(투자의사결정)에 대한 책임을 가지는 포괄적인 책임중심점을 말함.

■ 건설현장조직의 성과평가 방향

- 건설현장 조직에 대한 성과평가는 타 산업과 구별되는 평가 시스템 구축이 요구됨.
- 따라서 건설현장 조직의 성과평가는 다음과 같은 방향성을 갖추어야 할 것임.
 - 첫째로는 SCM(공급 사슬 관리)적 요소의 도입을 통한 과정 평가를 중시하는 것이 필요함. 건설생산 프로세스 즉, 착공-시공-준공에 이르는 과정뿐만 아니라, 그 생산 과정이 향후 기업의 성과에 미치는 영향까지를 포괄하는 과정 전체에 대한 평가 요소의 도입이 필요함. 이를 위해서는 한 평가 기간(1년 혹은 6개월)의 평가 결과가 다음 평가 단계에 이어지는 연속성이 확보되어야 함.
 - 둘째는 비재무적인 평가 요소의 개발과 합리적 적용임. 발주 방식, 발주자 유형, 생산기술 등으로 인해 일률적인 평가 지표를 적용하기 힘든 현장 성과평가를 감안, 재무적인 평가 지표만의 평가는 한계성이 있음. 즉, 획일적인 책임중심점의 설정이 현장성과에 대한 오류를 발생시켜, 현장 조직의 동기부여를 이끌지 못함. 따라서 보다 비재무적인 평가 요소의 개발과 합리적 적용이 필요함.
 - 다음으로 성과 평가의 목표가 명확해야 한다는 점임. 건설현장 성과평가지 개인평가와 조직 평가의 적절한 조합, 조직 성과 향상과 개인의 능력과 동기부여가 적절히 유도되도록 평가를 운영해야 함.

■ 현장조직 성과 지표의 개발

- 현장 조직의 합리적인 성과평가 지표 개발은 결국, 현장조직의 핵심 성공 지표가 무엇인지를 밝히는 과정임.
 - 따라서 핵심 성공 지표를 규명하는 작업이 선행되어야 하는데, 앞서서도 설명한 바와 같이 건설생산 과정의 특성을 반영한 성과평가 지표의 다양성이 필요함.
- 바람직한 재무적인 지표의 개발방향
 - 재무적 지표의 역할은 가장 객관성을 확보하는 수단임. 현장조직의 재무적 성과는 건설기업 전체 수익을 결정하는 주된 요인으로서 성과 평가의 중요 항목임.
 - 재무적 성과 측정 지표는 현장조직의 누가 재무 성과 목표를 결정하는가, 생산물의 생애주기 또는 사업부문(건축, 토목, 주택) 등에 따라 평가 기준을 달리하고 있느냐 혹은 가중치를 달리하느냐 하는 점도 중요하며, 현장 성과를 직접 설명이 가능한 지표인가를 고려해야 함.

- 재무적 지표로서 이익(수익)률을 활용한 지표에는 기업이익률 대비 해당공사 이익률, 동종 공사 유형의 매출액 이익을 비교치, 매출 총이익(경상이익)/계약금액 등이 있음. 또한 매출액을 활용한 지표로서 현금흐름 분석, 원가를 활용한 지표로 목표원가율/실행원가율을 비교하는 방식 등이 있음.

• 건설현장의 비재무적 지표의 활용 방향

- 비재무적 성과지표로서 대표적인 것이 균형잡힌 성과 지표(BSC)로서 이는 고객의 관점, 기업 내부의 관점, 혁신 및 학습의 관점에서 도출된 성과 지표임.
- 고객 관점 : 사업 혹은 프로젝트가 보다 고객 지향성을 가지고 적시, 적절한 품질의 생산물을 공급하는가와 서비스 정도를 말함.
- 기업 내부 관점 : 기업 내부의 프로세스 관점에서 해당 사업, 프로젝트를 평가하는 요소로서 생산의 기능적 역할의 수행도를 말함.
- 혁신 및 학습 관점 : 목표를 초월하는 혁신 활동, 향후의 성과 전달성 등을 말함.
- 다음은 현장조직 성과 평가에 바람직한 비재무적인 성과 지표의 예시임.

| 관점 | 핵심 성과 대상 | 성과 지표 예시 |
|---------------|---------------|-----------------------------|
| 고객 만족 관점 | 생산물의 품질/서비스 | ISO 달성도, 재시공, 클레임 건수 등 |
| | 공기 준수 여부 | 공기의 준수, 공정 달성률 등 |
| | 고객(발주자)에의 충성도 | 고객의 목표수준 달성도, 고객과의 연결성 |
| | 대외업무 | 대관대민 업무처리 및 결과 |
| 혁신 및 학습 관점 | 생산프로세스 혁신 | 혁신 노력도, 신기술 적용률, 향후 기술축적 정도 |
| | 공급사슬의 적시성 | 원자재, 인력투입 및 구매조달 체계 등 |
| | 정보흐름 자원관리 | 현장 내 정보제공 기능, 인적·물적 자원 활용 |
| | 리스크 요소의 대처 | 현장의 불예측 상황에 대한 대처 |
| 내부 프로세스 관점 | 관리비용(재무/비재무) | 현장개설 비용, 일반관리 비용 등 현장유지 비용 |
| | 프로세스 품질 향상 | 공기 단축, 프로세스의 질적 향상 |
| | 노동생산성 | 1인당 부가가치(생산성) |
| | 비용 절감 | 공사비를 제외한 기타 비용의 절감 |

■ 향후 과제

- 무엇보다 현장조직의 핵심 경쟁력에 관한 분석이 선행되어야 할 것인바, 특히 이는 기업 특성을 반영한 것으로 공종 및 사업 분야별로 분류하는 것이 중요함.
- 합리성과 타당성을 확보할 수 있는 평가 체계 구축은 건설기업의 경영 전략 수립과 경쟁력 향상에 도움이 될 것임.

김영덕(기획팀장:ydkim@cerik.re.kr)

■ 혁신도시, 당초보다 453만평 줄어든 1,306만평으로 수정 확정

- 175개 공공 기관이 이전할 혁신도시 전체 규모가 당초 계획보다 줄어든 1,306만 5,000평으로 수정되었다. 이는 10개 혁신도시에 참여한 지자체가 당초 제안한 전체 면적 1,759만 5,000평에서 453만평(25.7%)이 줄어든 규모이다. 다만, 10개 지역 가운데 부산은 개발 지역 및 면적이 확정되지 않아 집계에서 빠졌다. 정부는 내년 하반기에 10개 혁신도시의 공사를 시작해 예정대로 2012년까지 공공기관 지방 이전을 마무리한다는 계획이다.

■ 해외 건설공사 투자 개발형 사업 활기

- 해외건설시 직접 땅을 구입해 시공한 뒤 분양까지 일괄 시행하는 투자 개발형 공사가 큰 활기를 띠고 있다. 해외건설협회에 따르면 올 상반기에 국내 건설업체들이 해외에서 투자 개발형 방식으로 수주한 공사 금액은 9억 5,000만 달러로, 지난해 실적인 4억 4,000만 달러를 이미 2배 이상 넘어선 것으로 나타났다. 국내 업체들은 외환위기 이전까지만 해도 해외 투자 개발형 사업을 활발하게 진행했다. 하지만 외환위기로 자금난에 빠지면서 거의 중단됐다가 올 들어 사업이 활성화되고 있는 것이다. 국내 건설업체가 올해 수주한 대표적인 투자 개발형 해외 사업으로는 대우건설, 경남기업, 동일하이벨, 코오롱건설, 대원건설이 컨소시엄을 구성해 따낸 9억 달러 규모의 베트남 하노이 신도시 개발 사업이 있다.

■ 건설 현장 불법 다단계 하도급 사라진다

- 건교부는 이달 7일 불법하도급신고센터 운영과 하도급 정보망을 활용한 불법 하도급 적발 강화를 골자로 하는 불법 다단계 하도급 근절 대책을 마련해 시행한다고 발표하였다. 이번 대책은 하도급 질서 확립을 위한 그동안의 지속적 노력에도 불구하고, 불법 다단계 하도급이 근절되지 않은 채 공사비 누출로 인한 부실 시공 및 시장 질서 교란이 초래되고 있는 데 따른 것이다. 건교부는 우선, 이번 달부터 본부 및 소속 5개 지방국토관리청(서울, 원주, 대전, 익산, 부산)에 불법하도급신고센터를 설치·운영할 계획이다.

건설경기 침체의 원인과 활성화 과제

건설시장이 좀처럼 침체의 늪에서 빠져 나오지 못하고 있다. 토목부문은 정부의 예산 감축으로, 또 건축부문은 획일적인 투기억제책의 영향으로 건설 수요가 계속 위축되고 있다. 이러한 와중에서 지역간, 업체 규모간 양극화 현상이 심화되어 지역경제와 건설산업에 큰 타격을 주고 있다.

정부의 SOC 예산이 2003년을 정점으로 감소세를 이어가고 있으며 내년도 SOC 투자 규모도 2~3% 줄어들 전망이다. 미분양 아파트는 금년 들어 매월 5% 가까이 늘며 전국에서 6만호에 육박하고 있다. 결과적으로 일개 건설사의 평균 수주 금액이 외환위기 이전보다 절반 이상 감소하였으며, 일반건설 부도업체 수도 4월에는 50개사를 넘어섰다.

정부는 민간투자사업을 활성화하여 업계에 물량도 제공하고 SOC 시설도 확충하겠다고 한다. 이에 많은 중견업체들이 명맥을 유지하기 위해 부산한 움직임을 보이고 있으나 건설사에 적합한 역할은 아닌 것 같으며, 사회적으로도 비용이 과다한 사업 방식으로 보인다. 해외건설도 부쩍 활기를 띠고 있으며 금년에는 수주액이 유사 이래 최고 수준에 달할 것으로 전망된다. 그러나, 해외건설 참여 업체와 진출 지역이 과거보다 다양화되었고, 자체 개발사업 또는 금융을 동반한 수주 공사도 늘고 있다. 고위험을 무릅쓴 도전정신을 높이 사야 하겠지만 과연 어느 정도의 성공을 거둘지 걱정된다.

건설은 지역경제의 근간이 되는 산업이다. 다른 산업과 달리 정부는 건설산업 최대의 구매자이며 조정자 역할을 하고 있으므로 수수방관할 수 있는 입장이 아니다. 지역경제를 살리고 건설산업의 생산 기반을 보전하기 위해서는 정부의 SOC 예산이 증액되어야 한다. 한편으로는 비용 대비 최고 가치를 확보할 수 있는 입찰제도를 도입하여 건실한 건설업체가 정당한 경쟁을 통하여 공사를 맡 수 있는 여건을 갖추어야 한다.

건설업계도 할 일이 있다. 최우선적으로 국민의 신뢰를 얻기 위해 노력해야 한다. 윤리경영 및 사회적 책임의 실천 등 경영혁신을 통해 국민의 믿음을 얻어야 한다. 꾸준한 기술개발 투자를 통해 경쟁력을 높여, 삶의 질 향상과 경제 발전에 기여함으로써 국민의 사랑을 얻어야 한다.

김흥수(부원장:infra@cerik.re.kr)

■ 건협 지방 시·도회 임원 간담회 참여

- 연구원은 시·도회의 신규 임원 대상 간담회를 건협과 공동으로 참여하고 있음. 지난 7. 5(수), 경남도회와 부산시회 방문하여 업계의 의견을 청취하였음.
- 7. 11~12에는 전북도회, 광주시회, 대구시회, 경북도회, 대전시회 등을 방문하여 업계의 의견을 청취할 예정임.

■ 「건설산업동향」·「건설동향브리핑」 디자인 및 편집 개편

- 연구원은 격주로 정기적으로 발간하고 있는 「건설동향브리핑」 및 현안 연구 결과물인 「건설산업동향」의 디자인 및 편집 체제를 개편함으로써 발간물의 시각 효과 및 독자들의 가독성 제고

■ □민간투자연구회□개최

- 연구원은 민간투자제도의 개선 방향을 논의하고 업계의 의견수렴과 보다 시장 친화적이고 중견·중소 업체의 참여 유도를 위해 ‘민간투자연구회’를 운영 중
- 7. 4(화), 민간투자연구회 정기 회의를 개최하였음.
 - 건설산업연구실 왕세중 박사가 ‘민간투자사업 평가체계 개선 방안’에 대한 주제발표 및 토론 실시

■ 건교위원·업계간담회시 주제 발표 참여

- 7. 19(수), 대한건설협회에서 주최하는 국회 건교위원·업계간담회에서 연구원 이상호 정책연구실장이 ‘2006년 하반기 건설경기 전망 및 정책과제’에 대하여 주제 발표할 예정임.
- 연구원은 정책 과제로 SOC 투자의 확대 및 공공부문의 양극화 해소, 주택·부동산 시장의 안정화 유도 등을 제시할 예정임.