

## 제 121 호 (2006. 9. 16)

---

- 경제 : 7월 건설 수주 5개월 만에 증가  
3개월 연속 건설업 체감 경기 크게 하락  
전세가격 상승세 지속
  - 이슈 : 건설경기 활성화를 위한 정책 과제  
CM at Risk 방식 도입을 고려해야
  - 정책 : 현행 건축물 분양보증제도의 개선 방안
  - 정보 : 경영환경 변화와 건설기업의 경영 과제
  - 논단 : 지방 건설시장 살아야 국가경제 숨통이 트인다
-

## 7월 건설 수주 5개월 만에 증가

### - 기반시설부담금 부과재개발 수주 영향 -

#### ■ 전년 동월 대비 8.4% 증가

- 2006년 7월 건설 수주액은 전년대비 8.4% 증가한 8조 4,876억원
  - 기반시설부담금 부과를 피하기 위해 미리 사업일정을 조정한 영향으로 민간 주택 등 민간 건축 수주가 급증함.
  - 1~7월 동안 건설 수주는 9.0% 감소하였으며 주택만 증가세를 유지하고 있고 토목은 29.9% 감소함.
- 2006년 1~7월에 재건축·재개발 수주는 전년 동기 대비 24.0% 증가함.
  - 재개발 수주가 187.8%나 증가하면서 주택부문만 증가세를 유지함.
  - 재개발 사업의 증가는 시공사 선정 시기를 둘러싼 논란이 대두되면서 조기에 시공사를 선정하려는 움직임이 작용한 것으로 판단됨.
  - 조합설립 이후로 시공사 선정시기가 확정되면 재개발 수주 물량 및 민간주택 수주도 둔화될 것으로 전망됨.

### 2006년 1~7월 건설수주

(단위 : 십억원, %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
7월	8,487.6	1,642.8	963.3	679.5	6,844.8	425.1	6419.7	1,388.4	7,099.2	5,062.7	2,036.5
증감률	8.4	-14.7	-5.1	-25.4	16.0	-66.0	38.0	-38.7	27.6	34.5	13.2
1~7월	52,709.8	12,986.4	8,352.4	4,634.1	39,723.4	3,906.4	3,5817.0	12,258.8	40,451.0	26,574.6	13,876.4
증감률	-9.0	-20.4	-25.8	-8.5	-4.5	-37.4	1.3	-29.9	0.0	4.3	-7.2

자료 : 대한건설협회.

### 재개발 수주 효과

(단위 : 십억원, %)

구 분	전체	토목	건축	재개발 제외	
				재개발 제외	재개발
2005.1~7	57,924.5	17,491.2	40,433.3	38,075.2	2,358.1
2006.1~7	52,709.8	12,258.8	40,451.0	33,665.2	6,785.8
증감률	-9.0	-29.9	0.0	-11.6	187.8

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

## 3개월 연속 건설업 체감 경기 크게 하락

- 8월 CBI 37.8 -

### ■ 2006년 8월 CBI 7.8p 하락

- 2006년 8월 건설기업 경기실사지수(CBI)는 2004년 8월 이후 최저치를 기록함.
  - CBI는 지난달에 비해 7.8p 하락하여 3개월째 하락세를 지속함.
  - 지난달에 조사된 8월 전망지수보다 35.8p나 낮아 기대보다 실적이 크게 미치지 못함. 상반기 공공 발주가 21%나 감소한 데다 하반기 들어 수해복구 물량, 국가계약제도 지연으로 미뤄졌던 물량의 증가 기대가 컸으나 실적은 여전히 부진함.
- 규모별로는 대형 업체의 체감경기가 크게 하락하며 모두 50선 미만으로 하락함.
  - 대형 업체(33.3)는 지난달에 비해 12.8p나 하락하며 3개월째 큰 폭으로 하락함. 중견 업체와 중소기업은 각각 48.0, 31.4를 기록하여 여전히 체감경기가 낮음.
  - 지역별로는 서울 업체와 지방 업체가 각각 33.4, 45.0을 기록함.

### ■ 9월 전망지수 77.4

- 전망지수는 전월 대비 3.8p 상승하였으나 여전히 크게 낮은 상태임.
  - 체감경기의 급락에도 불구하고 여전히 공공부문을 중심으로 한 물량 회복에 대한 기대감이 남아 있어 전월보다 상승함.
  - 그러나 여전히 기준선에는 미치지 못하고 있어 지속적인 경기 하락에 대한 우려감이 큰 것으로 나타남.

2006년 건설경기 BSI 추이

구 분		6월		7월		8월		9월 전망
		실적	당초전망	실적	당초전망	실적	당초전망	
경기종합 (가중지수)		55.7	80.9	45.6	61.3	37.8	73.6	77.4
규모별	대형	83.3	84.6	46.2	76.9	33.3	92.3	100.0
	중견	45.5	75.0	48.6	48.5	48.0	54.3	68.0
	중소	35.0	83.3	41.7	57.5	31.4	73.5	61.8
지역별	서울	66.5	84.8	50.2	68.6	33.4	81.5	87.5
	지방	39.9	73.2	38.5	50.5	45.0	71.3	61.3

자료 : 한국건설산업연구원.

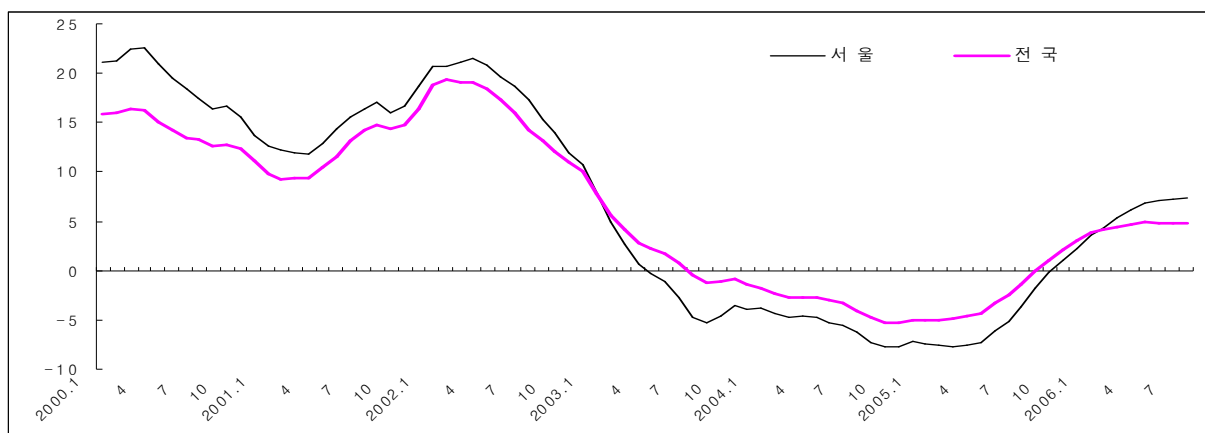
## 전세가격 상승세 지속

### - 지역별 차별화 심화 -

#### ■ 수도권 전세가격, 1~8월까지 4.6% 상승

- 전세가격이 올해 들어 지속적으로 상승하고 있음.
  - 국민은행 자료에 따르면 주택 전세가격은 올 1월 이후 전년 동월비 4% 수준의 상승이 지속되고 있는 것으로 나타남.
  - 증가율 추이를 보면 올해 들어 급격하게 증가하고 있으나 증가세는 둔화되는 추세를 보이고 있음.
- 지역별로 가격 상승률의 차별화 현상이 지속되고 있음
  - 1~8월까지의 가격 상승률을 보면 전국적으로 2.9% 상승에 불과하나 수도권 지역은 4.6% 상승함.
  - 지방의 상승률은 높지 않으며 부산, 대전, 제주 지역의 전세가격은 하락함.
- 최근 주택가격의 상승은 주택가격 안정에 따른 매매수요의 전세수요로 전환, 월세 선호 추세, 비대칭적인 주택 공급 등이 복합적으로 작용하고 있음.
  - 지난해 8월 이후 감소폭이 축소되며 상승세로 반전된 전세가격은 최근 가을 이사철과 결혼 수요로 인한 계절적 요인이 겹치면서 이슈화되고 있음.

전세가격 전년



자료 : 국민은행.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

## 건설경기 활성화를 위한 정책 과제

### - 지방 중소 건설업체 경기 활성화를 중심으로 -

#### ■ 지방 중소기업 경기 침체의 주요 원인

- SOC예산 동결 내지는 축소로 인한 공공공사 물량 감소
  - 사회간접자본에 대한 정부재정 투자는 지속적으로 축소되고 있음.
  - ※ SOC 예산 증감률 : 19.1%(1993~2000) → 8.3%(2000~2003) → △1.9%(2003~2005)
  - 도로 투자 중 국도 건설은 2003년 4.6조원, 2005년 3.9조원, 2006년 3.4조원으로 감소
  - 수주 물량은 정체된 가운데 건설업 등록기준 변화에 따른 업체수 급증으로 일반건설 업체 1사당 평균 수주액은 205억원(1997년)에서 75억원(2005년)으로 급감
  - 예산 부족으로 국도건설 및 철도건설의 공기가 크게 연장되면서 건설에 참여하는 업체들의 장비 및 인력 운영에 차질이 빚어지고 있음.
- 입·낙찰제도의 변화로 인한 대형 건설업체로의 물량 집중
  - 발주 규모의 대형화로 인해 턴키·대안공사 및 최저가낙찰제의 비중이 증가하면서 규모에 따른 양극화가 가속됨.
  - 최저가낙찰제 공사의 확대 및 턴키·대안공사의 확대는 적격심사제 적용 공사의 축소를 초래하며 지방 중소기업의 수주 환경은 갈수록 위축될 것으로 전망됨.
  - 2005년부터 도입된 BTL 방식 민간투자사업의 영향으로 기존 중소기업들의 수주영역이던 학교사업 등이 대형업체들의 시장으로 변모함.
- 현행 중소 건설업체 보호육성 제도의 실효성 부족
  - 현행 중소 건설업체 보호육성 정책은 건설업 면허장벽이 높을 때, 건설업체 수가 적을 때 형성된 제도가 대부분이며, 건설업체 수가 급증하면서 중소 건설업체 보호제도로서의 실효성을 상실하고 있음.
  - 특히 현행 등급제한 입찰제도는 등급 내에서 실적 기준을 충족하는 소수 업체와 상위등급 업체에게 유리한 구조로 고착됨. 각 등급내 업체 중 적격심사 실적평가에서 만점을 받을 수 있는 업체가 소수에 불과
- 획일적 부동산 규제로 인한 지방 주택경기 침체
  - 수도권과 지방을 동일선상에서 놓고 구사하고 있는 여러 지역지정에 관한 규제들로 인해 지방의 주택 수요는 크게 위축되고 있음.

- 지방에 대한 배려 차원의 장치가 있음에도 불구하고 근본적으로 수도권과 유사한 규제에 의해 지방 주택 수요 위축을 막지 못하고 있음.

## ■ 건설경기 활성화를 위한 정책 과제

- 지방 중소 건설업체 보호육성 제도의 실효성 제고
  - 등급제한 입찰제도의 실적만점 기준 완화, 도급하한제도 적용 대상 확대
- SOC 예산 부족에 대한 대처방안 수립 및 건설투자 확대
  - 장기계속계약 사업 중 계획기간내 완공 필요 사업은 계속비 계약 전환
  - 시급히 완성할 필요성이 높은 공사는 민간투자사업으로 전환하거나 기 수행사업의 예산부족분 보완을 위한 국채 발행 검토
  - 재해방지 예산은 응급복구 투자에서 항구적 재해 예방 투자로 방향 전환
- 중소 건설업체의 수주 기회 확대
  - 설계/시공 일괄 및 대안입찰의 분할 발주 및 설계 보상비 확대
  - 최저가낙찰제 공사의 경우, 지역업체와의 공동도급 장려를 위해 입찰가격 평가시, 지역업체 공사 참여율이 30% 초과하면 가격 우대 10% 부여(예시)
  - 임대형 민간투자사업(BTL)의 지방 중소업체 참여 기회 확대
- 주택시장 정상화 및 수도권과 지방의 차등화 규제
  - 1가구 1주택 고령자 보유세 감면
  - 1가구 1주택 양도세 장기보유특별공제 확대 및 고가주택 기준 상향
  - 투기 우려 없는 투기지역 및 투기과열지구 해제, 수급 여건에 따른 주택 규제 차등화
- 무자격 부실업체 시장 퇴출과 건설산업 선진화 및 해외진출 지원 등
  - 불법 하도급 실태조사 처벌 및 발주기관의 관리·감독성과 평가 강화
- 건설경기 활성화를 둘러싼 논쟁이 여당과 정부 사이에서 불거졌으나 최근에는 건설경기 활성화 쪽으로 무게감이 쏠리고 있음.
- 9월 초부터 정부에서 지방 건설경기 활성화 논의를 시작하고 있는데 보다 적극적인 대처방안 마련이 시급함.

## CM at Risk 방식 도입을 고려해야

- CM at Risk(이하 CMR) 방식은 계약자가 시공 이전단계에서는 건설사업관리 서비스를 제공하고 시공 단계에서는 정해진 공사 금액 내에서 공기 및 재정적 책임을 가지고 공사를 수행하는 방식임.

### ■ CM at Risk 도입의 필요성

- 발주자의 다양한 요구, 제한된 예산과 공기내에서의 건설공사 수행 등 건설 환경의 변화로 발주자에게 고도의 사업관리 역량이 요구되고 있음.
- 또한 전통적인 설계시공 분리 방식으로는 효율성 제고에 한계가 있어 경쟁력 제고와 사업관리 역량이 부족한 발주자를 위해 새로운 건설공사 발주 방식이 필요하게 됨으로써 그 하나의 대안으로 CMR 방식 도입을 고려할 필요성이 있음.

### ■ CMR 방식의 사업 성과

- 미국건설관리협회와 컨설팅기관인 FMI가 발주자를 대상으로 실시한 설문조사에 의하면, 설계시공 분리방식이 가장 빈번하게 활용되고 있지만(응답자의 60%), 설계시공 분리방식이 발주자에게 최고 가치를 제공한다고 답한 응답자는 23%에 불과함.
- 발주자에게 최고 가치를 제공하는 발주방식으로 35%의 발주자들이 CMR 방식이라고 응답하였으며 다음은 Design-Build 방식이 28%로 그 뒤를 이음.
- 또한 미국 Construction Industry Institute(CII)가 미 전역 37개주로부터 수집된 공사의 주요 자료를 통해 비슷한 조건하에서 다른 발주 방식으로 수행된 공사와의 사업 성과를 사업비, 공기, 단위시간당 소화 금액, 품질 측면에서 비교·분석한 결과 CMR 방식이 설계시공 분리 방식보다 성과면에서 월등한 것으로 나타남.

### ■ 국내 도입 가능 분야

- CMR 방식 도입이 가장 효과적인 시설물은 초·중·고교나 공공청사 등과 같이 설계가 거의 표준화 수준에 있으면서 누구나 예상 투자비를 추정할 수 있는 건축 공사임.

- 할인매장업체, 은행, 패스트푸드점, 커피 전문점 등 유사한 시설을 반복 건설해야 하는 발주자와 국가는 달라도 표준 설계도를 통해 기업의 브랜드 이미지 확대를 원하는 다국적 회사의 수요가 많을 것으로 판단됨.
- 설계와 시공을 분리하여 관리하기에는 발주자의 전문성과 보유 인력이 충분하지 못한 환경과 기존 설계 패턴을 유지하고자 하는 의지가 강한 경우에도 도입이 가능함.

#### ■ 기대 효과

- 대형 건설업체는 건설관리 기술을 바탕으로, 시공 전문업체는 특화된 요소기술을 중심으로 전문 시공 기술력 발휘에 전념할 수 있게 되어 대·중·소 업역 간 상생환경을 이끌어내는 데 기여할 것으로 예상함.
- 발주 방식(설계와 시공분리, 턴키 및 CMR 등)이 다양해져 발주 방식 간에 사업 결과에 대한 비교 평가가 가능해질 것이기 때문에 효율성에 대한 경쟁을 이끌어낼 수 있음.
- 「지방계약법」에서 가장 큰 특징이자 장점으로 내세우는 “주계약자형공동도급”의 효율성과 효용성을 CMR 방식을 통해 시현시킬 수 있을 것으로 기대됨.

#### ■ 도입의 전제 조건

- 어떠한 공사발주 방식을 택할 것인지는 항상 각 발주 방식에 대한 이해가 우선되어야 하며, CMR 방식의 국내 도입을 위해서는 CMR 방식에서의 각 사업 참여자들의 역할, 계약자 선정, 총공사비 확정액(GMP) 산정, 발생 이윤 배분 조항 등에 대한 합의가 있어야 함.
- CMR 방식이 공공공사에 적용이 가능하려면 제도적 기반이 우선 완비되어야 함.
- CMR 방식의 성공적인 적용을 위해서는 발주자가 CMR 방식에 대한 인식과 일정 수준의 전문지식과 관리 역량을 가지고 있어야 하며, CMR 계약자 또한 건설관리와 시공에 대한 전적인 책임을 가지고 있기 때문에 두 가지 부문 모두에 대한 전문성을 충분히 갖추고 있어야 함.

장철기(부연구위원·ckchang@cerik.re.kr)



## 현행 건축물 분양보증제도의 개선 방안

### ■ 건축물 분양시장의 제도적 환경 변화

- 부동산 시장에 대한 규제 강화 지속과 국내 경기의 전반적 약세 기조 등으로 침체상태에 놓여 있는 상가 등 건축물 분양시장에 2005년 4월 「건축물분양에 관한 법률」 제정으로, 공동주택의 사전 분양에만 적용해오던 분양보증제도가 새로이 도입됨.
- 건축물 분양보증제도는 상가 등 건축물이 사전 분양된 후 분양 사업자의 부도나 파산 등 분양에 따른 위험으로부터 피분양자를 보호하기 위한 것으로, 분양 사업자가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 보증기관은 당해 건축물의 분양이행 또는 납부한 분양대금의 환급 이행을 책임지는 구조로 되어 있음.

「건축물분양법」 시행 전·후의 분양제도 비교

구분	「건축물분양법」 시행 이전	「건축물분양법」 시행 이후
분양 시기	- 제한 없음. - 건축허가 전에도 가능	골조공사 2/3 경과 후 하거나 신탁계약 또는 분양보증을 받아 착공신고 후 가능
대지 확보	- 확보 전에도 가능	대지 소유권 반드시 확보
피분양자 선정	- 제한 없음. 수의계약 가능	공개모집, 공개추첨
분양 광고	- 표시·광고법에 따름.	「건축물분양법」 상의 구체적 광고기준도 만족 필요
설계 변경	- 계약 내용에 따름.	주요 변경은 피분양자 전원의 사전동의 필요
피분양자 보호	- 부도시 대책없음.	신탁계약분양보증연대보증 등을 통한 보호 강화

- 그러나 「건축물분양에 관한 법률」이 시행된 지 1년이 경과한 지금 분양 사업자에게는 비용부담 및 규제의 강화로 여겨지다보니 분양면적을 축소하는 등의 편법을 통해 법 적용에 따른 규제를 회피하고자 하는 경우가 적지 않으며, 선분양의 요건으로 도입된 분양보증제도도 주택분양 보증을 그대로 답습해 건축물 분양의 특성과 높은 위험성을 충분히 반영한 기능을 갖지 못하는 등의 문제점도 등장하고 있음.
- 이로 인해 피분양자 보호는 실효성을 상실하고 있는 경우가 늘어나 피분양자는 입법 이전과 마찬가지로 분양에 따른 위험에 노출되어 있으며, 분양 사업자는 분양요건의 강화로 사업추진을 위한 자금조달의 어려움만 더욱 가중되는 등의 부작용이 적지 않은 실정임.

- 그럼에도 불구하고 건축물 분양보증 시장은 피분양자 보호의 필요성 증대와 2008년부터 확대될 주택후분양제로 인한 주택분양 보증시장의 축소 등의 제도적 환경변화로 부동산 시장의 관심이 높아질 것으로 보임.
- 이에 따라 보증시장의 일부 제도적 보완이 병행된다면 상대적으로 분양 위험이 큰 상가 등 건축물 분양거래의 안전성과 신뢰감을 증가시켜 피분양자 보호에 상당한 기여를 할 것으로 기대될 뿐만 아니라 건축물 분양시장의 거래 투명성과 공정성 제고 등을 통하여 긍정적 효과가 훨씬 클 것으로 전망됨.

## ■ 건축물분양보증제도의 문제점

- 건축물분양보증제도의 분양위험 관리 기능 미흡
  - 건축물의 특성상 사전 분양에 따른 위험 발생을 최소화하기 위하여 공정률 확인 등 공정관리와 분양 사업자의 분양대금 적정관리가 필요하지만, 분양보증의 경우 신탁계약과 달리 분양 사업자의 적극적 협조가 있어야만 가능하게 되어 있어 분양 위험의 관리기능이 미흡한 실정임.
- 분양대금 지출용도의 과도한 제한
  - 분양대금은 사업부지와 건축될 건물의 결합체에 대한 대가라고 할 수 있으며, 분양보증제도를 통하여 분양대금의 지출이 분양 보증기관에 의해서 일정 부분 관리되고 있기 때문에 분양 사업자의 자의적 지출은 제한되고 있음.
  - 분양대금의 사업목적 외 지출을 우려하여 사업부지 구입비용에 충당하는 것이 사실상 금지되고 있다보니, 건설금융 시스템이 일천한 국내 현실을 감안할 때 분양 사업자의 자금조달 부담이 증가하여 해당 사업의 원활한 수행에 오히려 장애가 되는 등 피분양자의 분양에 따른 위험을 증가시키는 부작용도 우려됨.
- 주상복합 건물의 상가부분에 대한 분양보증계약 체결의 사실상 제한
  - 주상복합 건물의 주택부분에 대한주택보증(주)의 분양보증 계약이 선행되어 있는 경우 상가부분의 사전 분양을 위한 타 보증기관의 보증계약 체결은 「주택법」에 의할 때 불가능하여 분양 사업자의 분양 보증기관 선택권을 사실상 제한하는 결과를 초래하고 있음.

- 법 적용 대상 한정에 따른 피분양자 보호의 불충분
  - 3,000㎡ 미만 규모의 상가 등 건축물의 분양은 건축물분양법령의 적용 대상에 포함되고 있지 않는 점을 이용하여 실제 규모와 관계없이 분양면적만을 줄이는 편법이 횡행하면서 피분양자 보호의 부실화가 우려되고 있음.

## ■ 건축물분양보증제도의 개선 방안

- 상가분양에 따른 위험요인의 관리 실효성 강화
  - 분양보증 사고의 발생 가능성을 줄이기 위하여 보증기관의 위험관리 기능을 신탁계약의 수준까지 보완할 필요가 있음.
- 분양대금의 토지구입 비용 충당 허용
  - 분양 사업자의 자금조달 원활화를 통해 사업추진에 따른 재정적 위험감소로 피분양자 보호의 실효성을 증대할 수 있도록 분양보증 계약이나 신탁계약이 체결된 현장(자금지출 절차의 투명성 확보 전제)은 분양대금을 토지구입 비용에 충당할 수 있도록 허용하여야 함.
- 주상복합 건물에 대한 건축물 분양 보증기관의 주택 포함 분양보증 전면 허용
  - 현행 주상복합 건물의 상가부분에 대한 분양보증은 주택의 분양보증과 맞물려 일반 분양 보증기관의 진출이 사실상 제한되고 있으므로 원활한 보증업무의 처리를 위하여 주택부분에 대한 분양보증도 허용하는 등의 주택법령 개정이 필요함.
- 주택 및 건축물 분양보증 시장에 개방을 통한 경쟁체제 도입
  - 경쟁을 통한 서비스 증대와 선택의 폭 확대 등을 통해 주택의 피분양자 보호를 강화할 수 있도록 대한주택보증(주)의 주택분양 보증에 대한 독점적 지위를 개선하여 분양 보증기관에게 단계적인 주택분양 보증시장 진입을 허용할 필요가 있음.
- 「건축물분양에 관한 법률」의 적용 확대를 통한 피분양자 보호의 실효성 제고
  - 주택보다 사전 분양에 따른 피분양자의 경제적 위험성이 크다는 점을 고려할 때 3,000㎡ 미만 건축물에 분양보증 적용 확대, 적용 제외 대상에 대한 건축허가 외의 분양신고 의무화 등이 보완되어야 함.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 경영환경 변화와 건설기업의 경영 과제

### ■ 건설업 경영환경의 변화와 건설기업

- 최근 건설기업의 경영 여건은 다른 어느 때보다 악화되어 있음. 물량 확보가 최우선 과제가 되고 있으며, 건설산업의 생산체계 및 입찰제도 등의 변화에 대한 대응방향도 함께 모색해야 하는 과제를 안고 있음.
- 최근 건설업의 경영환경 변화와 관련하여 경영측면에서 건설기업이 갖는 애로사항은 다음의 세 가지로 요약할 수 있음.
  - 첫째, 변화하는 환경에 대한 중·단기 예측의 어려움으로 경영 의사결정을 위한 효율적인 정보를 갖기 힘들다는 점과
  - 둘째, 외적 요인에 의한 변화의 빠른 흐름에 건설기업이 충분히 대응하기 어려운 기업구조와 생산 시스템을 가지고 있다는 점이며,
  - 셋째, 의사결정의 핵심요소라 할 수 있는 기업의 자원(인력, 자금 등)의 확보와 효율적 운용의 제약을 들 수 있음.

### ■ 합리적 의사결정을 위한 정보 부족

- 의사결정에 있어 정보는 의사결정의 질을 결정하는 중요한 요소가 됨. 그러나 현실 상황에서 보다 정확한 정보의 습득은 쉽지 않음.
- 최근 건설업의 어려운 경영환경에서 합리적인 경영 의사결정의 제약하는 정보요인은 크게 세 가지인바
  - 첫째는 시장 수요(규모)에 대한 예측 정보로서 사회, 경제, 정치적 영향력 요소가 큰 건설업 특성을 반영하고 있음. 특히, 개별 상품별 시장에 대한 정보는 영향요소에 수요자의 취향 변화와 상품과 관련된 연계 산업의 영향 등을 고려해야 하므로 더욱 예측하기 어려움.
  - 둘째는 산업 내 경쟁기업에 대한 인적, 물적 자원 및 사업전략에 대한 정보의 한계 점임. 기업의 경영전략 수립에 있어서 핵심요소 중 하나는 주요 경쟁기업의 전략 방향과 자원에 대한 정보인데, 건설업은 이러한 전략 방향에 대한 정보를 얻는 데 제약이 다른 산업보다 크다는 점임.

- 셋째는 기업 내부 자원의 효율성과 관련된 정보의 제약으로서, 건설기업의 내부 자원들 즉, 인적 자원, 자금 등 물적 자원에 대한 커뮤니케이션의 한계성에 의한 정보 부족임. 이러한 점은 기업 내부적인 커뮤니케이션과 의사결정 시스템의 구조적인 문제에서 발생하는 것으로 이는 지역적, 상품의 다양성 등에 의해 발생됨.

#### ■ 변화에 대한 빠른 대응의 한계

- 기업의 경영성과는 얼마나 내·외부 환경변화에 빠르게 적응, 대응하는가 하는 점에 달려 있음.
  - ‘변화관리’는 경영 성과 달성의 조건으로 자주 거론되는데, 다른 무엇보다도 ‘변화 관리’가 급변하는 환경 속에서 기업의 성과와 조직개발의 필수적인 요건이 되기 때문임.
- 건설기업의 경우, 이러한 변화에 대한 대응이 쉽지 않은 기업구조와 생산 시스템을 가지고 있음.
  - 먼저 변화에 대한 대응의 성공조건 중 하나는 변화를 선도하는 집단의 형성인데 건설기업에 있어서 중층 의사결정 구조와 프로젝트의 규모성, 최고경영자의 의사결정 의존성 등으로 인하여 선도 집단의 형성이 쉽지 않기 때문임.
  - 또한, 건설기업내 다양한 생산 구조와 자원의 활용 및 역할 다양성으로 변화에 있어 부족하거나 부정확한 정보나 잘못된 정보해석으로 인한 오해로 저항이 크며, 기업의 구조와 생산의 변화를 요구하는 경우 이러한 변화에 따른 결과의 예측의 불확실성과 비용이 많이 듦.

#### ■ 자원 활용과 확보의 제약성

- 기업의 성공 조건에서 자원은 가장 핵심요소임. 건설업에서는 특히, 자원의 효율적 활용과 확보가 건설기업 성과를 결정하는 중요한 요소이며, 결국 어려운 경영 여건을 타개하는 핵심요소임.
- 기업의 ‘자원’이라 함은 그 범위가 매우 넓게 해석될 수 있으나, 건설기업과 관련된 ‘자원’은 크게 인적자원, 자금 등 재무자원, 생산요소 등 생산자원으로 볼 수 있음.
- 최근 건설산업은 이러한 ‘자원’의 충분한 확보와 효율적 운용의 필요성이 더욱 강조되고 있는바, 그 요건은 구성 인적자원의 통합 역량 구축, 사업전략을 뒷받침하는 재무자원의 확보 및 운용능력, 생산요소의 효율화를 통한 생산비용의 절감 등으로 요약됨.

## ■ 환경 변화에 대응한 건설기업의 경영 과제

- 건설기업의 최근 경영과제는 다음과 같은 세 가지로 요약됨.
  - 첫째는 효율적인 의사결정과 경영 합리화를 위한 보다 정확하고 예측된 정보의 확보임.
  - 어려운 경영환경은 보다 높은 질의 의사결정과 경영의 합리적 운용을 필요로 하게 되는데 이를 위해서는 기업과 관련한 내·외부 정보의 습득이 필수적인 과제임.
  - 이를 위해서는 무엇보다 상·하, 동료간 커뮤니케이션의 활성화와 다양한 정보의 공유와 활용을 가능케 하는 내부의 조직체계 정비가 필요하며, 경영자 등 조직 상위 의사결정자들의 자질 향상과 의사결정의 지원 체계를 강화해야 함.
  - 둘째는 경영환경 변화에 대응한 변화 대응전략의 수립과 실천임.
  - 앞에서 기술한 바와 같이 건설기업의 환경변화에 대한 대응은 여러 가지 제약조건을 가지고 있는데, 다른 한편으로는 이러한 제약조건을 제거하면 보다 변화에 신속히 대응할 수 있을 것임.
  - 우선적인 실천 과제는 핵심인력을 중심으로 한 변화 선도적인 집단의 구축임. 이들을 중심으로 기업의 변화를 이끌어가며, 이러한 변화가 확산될 수 있어야 함.
  - 또한, 경영 상황에 대한 보다 많은 정보의 하위전달과 회사 내 직원간의 변화 필요성 인식을 확산시킴으로써 하위 실무 의사결정에서부터 변화를 이끌어내야 함.
  - 셋째는 기업 내 자원의 확보와 효율적 운용을 위한 관리 시스템 구축과 경영층의 관심과 지원임.
  - 자원제약은 경제생활을 영위하는 모든 개인과 조직의 당면문제이나 한정된 자원의 확보와 효율적 운용은 이러한 제약 속에서 성장의 기회를 포착하는 대상이 될 수 있음.
  - 특히, 건설업의 최근 어려운 경영여건을 타개하기 위해서는 내부 자원의 효율성을 확보하고 이를 위한 자원 확보에 관심을 기울여야 할 시점임. 이를 위해서는 내부자원의 역량과 효율적 운영에 대한 진단과 이를 위한 대응책 수립이 선행되어야 함.
- 건설기업의 최근 어려운 경영환경을 기업 외적요인에만 의존하는 것은 어려운 경영여건을 더욱 악화시키게 될 것임. 환경변화에 보다 적극적으로 대응하기 위해서는 기업 내부적인 문제에서부터 해결점을 찾아야 할 것임.

김영덕(기획팀장: ydkim@cerik.re.kr)

■ 내년도 SOC 예산 18조원으로 다소 늘 듯

- 내년도 SOC 재정 투자가 당초 계획보다 1조원이 늘어난 18조원에 이를 전망이다. 또한, SOC를 포함하는 전체 공공부문 건설 사업의 내년도 규모는 모두 52조원 가량으로 파악됐다. 장병완 기획예산처 장관은 최근 내년 SOC 재정 투자에 대한 관계 부처의 요구액은 17조 1,000억원이었으나 18조 1,000억원으로 늘릴 계획이라고 말했다. 이는 올해 본예산 기준 SOC 예정액 17조 8,000억원에 비해서는 약간 많고 추경 예산 기준 예정액보다는 다소 적은 규모이다. 이에 따라 내년에 SOC를 포함한 공공부문 건설 사업 규모는 모두 52조원으로 올해의 48조 4,000억원보다 8% 이상 늘어날 방침이다.

■ 2012년까지 10년 임대주택 22만 5,000가구 공급

- 건설교통부는 2012년까지 공공 택지에서 중대형 3만 2,000가구 등 10년 장기임대 주택 22만 5,000가구를 공급할 예정이다. 25.7평 이하의 임대 물량은 올해 3,413가구에서 내년 1만 5,759가구, 2008년 4만 5,037가구, 2009년 2만 9,282가구로 확대되며 중대형은 올해 802가구에서 2008년 9,122가구, 2009년 8,880가구로 늘어난다. 25.7평 이하 임대주택은 주택공사 등 공공 부문이 공급을 맡게 돼 서민 등이 민간 임대주택보다 30% 가량 싼 임대료와 임대 보증금으로 거주할 수 있게 된다.

■ 판교 중대형에 15만명 청약, 경쟁률은 43.6 대 1

- 판교 신도시 중대형 주택에 모두 15만명이 청약해 수도권 1순위자의 평균 경쟁률이 43.6:1을 기록했다. 경쟁률이 가장 높은 곳은 서판교 A13-1 블록의 현대아파트 56평형으로 868.9 대 1이었으며, 최저는 서판교 A2-2블록의 주공 45평형으로 성남 우선공급자 경쟁률이 3:1이었다. 주택별 경쟁률은 아파트가 47:1, 연립이 42.9:1로 아파트가 높았고, 구역으로는 교통, 편의 시설 이용이 편리한 동판교의 아파트가 27.1:1로 서판교(19:1)를 압도했다.

## 지방 건설시장 살아야 국가경제 숨통이 튼다

□관내 건설업체 중 약 40%가 금년 들어 공사를 한 건도 수주하지 못할 정도로 지방 건설업이 어렵다. 지방 건설업체의 20% 정도는 금년을 넘기기 어려울 정도다. □지방에서 건설업을 경영하는 분들의 이야기이다. 이러한 지방 건설경기 침체 상황은 최근 건설수주 통계를 살펴보면 극명하게 드러난다. 수주 물량이 수도권업체는 7.3% 감소에 그친 반면 지방업체는 22.7%나 감소하였다. 또한 한국은행 어음 부도율 동향에 따르면 금년 4월부터 7월까지 당좌거래가 중지된 건설업체 수는 총 160개인데 그 중 지방 업체는 126개로 78.7%를 차지하고 있다고 한다. 지방 건설업의 붕괴는 지방경제의 경색뿐만 아니라 국가경제 운영에도 애로요인으로 작용을 할 것이다. 고유가, 고환율에다 미국과 중국의 경기 둔화로 수출마저 불투명해지는 상황에서 지방 건설경기 침체로 내수마저 위축되면 하반기와 내년 정부의 국정운영에도 차질이 생길 수밖에 없다.

지방 건설시장을 살리기 위해서는 먼저 현행 시행 중인 보호 시책의 효율성을 높여야 한다. 등급제한입찰제도의 실적 만점기준을 보다 하향 조정하여 중소기업에게 실익이 돌아가도록 할 필요가 있다. 다음으로는 중앙 대기업 영역으로 전환된 물량에 대하여 지방업체 참여를 촉진하는 방안이다. 턴키 대안입찰 공사의 경우 설계 보상비를 확대하고 공사 규모를 줄여 중소기업 참여 기회를 늘리며, BTL 사업의 경우도 시공 참여 비율을 높이고 소규모 공사의 편입을 최대한 줄이는 방법이 계속적으로 필요하다. 최저가낙찰제 공사도 미국 등 선진국에서처럼 지방 업체와의 공동도급을 장려하는 차원에서 입찰가격 평가시 지방업체 공사 지분율이 30% 이상일 경우에는 10%까지 가격 우대를 주는 방안도 검토할 필요가 있다. 아울러 창출되는 건설시장에 지방 업체의 참여를 대폭 늘려가는 방안이 필요하다. 행정복합도시, 혁신도시, 기업도시 등에 지방 업체의 참여 비율을 높여 지역 사업이 실제적으로 지역경제에 도움을 주는 방향으로 추진될 필요가 있다. 그리고 재건축재개발 사업에서도 지역 업체의 참여가 있는 경우에는 용적률 인센티브를 주는 방안도 고려해 볼 수 있겠다.

지방경제에서 건설산업의 역할은 매우 크다. 특히 고용 측면에서 기여도가 높으며 전후방 산업연관효과도 크기 때문에 건설자재업뿐만 아니라 가구, 가전업체에도 미치는 영향이 지대하다. 지방 건설경기가 살아야 지방경제가 살고, 지방경제가 살아야 국가경제도 숨통을 틔울 것이다. 우선 지방 건설시장부터 살리자.

최재덕(원장:jdchoi@cerik.re.kr)



■ 리모델링협회와 공동 ‘리모델링 사업관리 전문가 과정’ 개설

- 연구원은 리모델링 사업 분야의 전문가 양성을 위해 2006. 10. 16(월)~12. 4(월)까지 현장방문 포함 총12주(주1회) 36시간 리모델링 사업관리 전문가 과정을 개설함.
  - 본 과정을 수료하면 「건설기술관리법」에 의한 건설기술자 전문 교육과정(1주)으로 인정되며, 12월경 (사)한국리모델링협회에서 시행하는 제1회 리모델링사업관리사 (RMP : Remodeling project Management Professional) 자격증 취득 산학협동 교육 과정임. 자세한 사항은 교육팀(02-3441-0691)으로 문의 요망

■ 2007년 연구과제 제안 실시

- 연구원은 2007년도에 연구수행이 필요한 연구과제에 대한 외부기관의 의견을 수렴하여 연구원 사업계획(안) 수립시 참고하고자 연구과제 제안을 받고 있음.
- 제안 개요
  - 제안 기한 : 2006년 10월 2일(월)
  - 제출 요령 : 제안양식을 작성, 연구원 기획팀으로 Fax 또는 E-Mail 송부
  - 제 출 처 : 한국건설산업연구원 기획조정실 기획팀  
(TEL) 02-3441-0815 ~ 6 (FAX) 02-3441-0707  
(E-Mail) ydkim@cerik.re.kr
- 관련 자료 및 양식 다운로드, 기타 자세한 사항은 연구원 홈페이지를 참조

■ 국회 주최 세미나 주제발표 참여 예정

- 연구원은 9. 20(수)과 9. 25(월), 각각 국회에서 주관하는 턴키입찰제도 개선 관련 세미나 및 지방 건설경기 활성화 방안 세미나에 참여하여 주제발표를 할 예정
- 자세한 행사 내용은 추후 홈페이지 공고 예정