

제 125 호 (2006. 11. 16)

- 경제동향 : 9월 건설 수주 79.0% 증가
10월 건설기업 경기실사지수 ... 70.1
전세매매비율 추이
 - 이슈진단 : 2007년 건설경기 전망
2007년 주택·부동산 경기 전망
 - 정책동향 : 최고가치낙찰제도 도입 방안
 - 경영정보 : 도로 건설 현장 인력·업무 실태 분석 및 최적화 방안
 - 정보마당 : 2007년 원화 환율 전망
 - 건설논단 : 지방 건설을 살리려면
-

9월 건설 수주 79.0% 증가

- 재개발 및 신규 아파트 등 민간 주택 급증 -

- 2006년 9월 건설 수주액은 전년대비 79.0% 증가한 11조 3,363억원
 - 공공부문은 토지조성, 상하수도, 유통단지 등의 발주 증가로 50.9% 증가함.
 - 민간부문은 재개발 및 신규 아파트, 주상복합 등이 큰 폭으로 증가함.
 - 1~9월 동안 건설 수주는 1.0% 증가로 반전되었으며 주택 수주의 17.3% 증가로 건축부문은 11.0% 증가한 반면 토목은 22.7% 감소함.
- 재개발 사업의 증가로 1~9월 동안 전체 수주에서 주택 수주가 차지하는 비중이 51.1%로 크게 높아짐.
 - 1~9월 동안 재건축·재개발 수주는 전년 동기대비 45.9% 증가하였으며 재개발 수주가 232.7% 증가한 반면, 재건축 수주는 43.6% 감소함.
 - 9월 이후 공공토목의 발주 회복이 가시화됨에 따라 공공 및 토목부문의 감소율이 점차 축소되고 있음.

2006년 1~9월 건설 수주

(단위 : 십억원, %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
9월	11,336.3	3,058.8	1,803.3	1,255.5	8,277.5	381.9	7,895.6	2,185.2	9,151.1	6,904.5	2,246.6
증감률	79.0	50.9	41.4	67.1	92.2	-49.1	122.1	7.9	112.5	160.4	35.8
1~9월	71,190.0	17,479.4	11,180.1	6,299.3	53,710.6	5,003.2	48,707.4	16,183.3	55,006.7	36,406.2	18,600.5
증감률	1.0	-12.8	-17.3	-3.5	6.4	-32.5	13.2	-22.7	11.0	17.3	0.3

재개발 수주 효과

(단위 : 십억원, %)

구 분	전체	토목	건축	재개발 제외		재개발
				재개발 제외	재개발	
2005.1~9	70,501.0	20,932.3	49,568.7	46,388.9	3,179.8	
2006.1~9	71,190.0	16,183.3	55,006.7	44,428.9	10,577.8	
증감률	1.0	-22.7	11.0	-4.2	232.7	

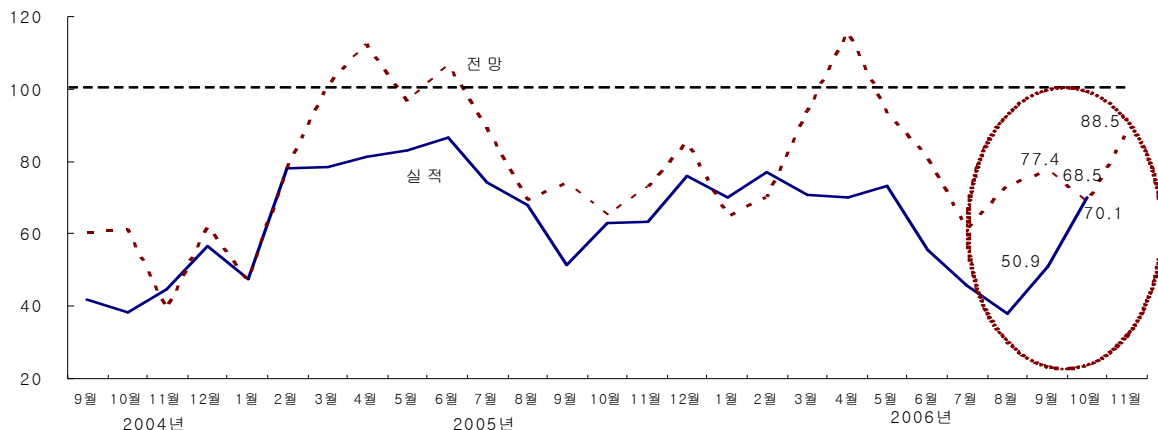
자료 : 대한건설협회.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

10월 건설기업 경기실사지수 … 70.1

- 10월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 9월에 이어 2개월 연속 상승해 지난 5월(73.1) 이후 5개월 만에 70선을 회복했으나, 지수 자체는 70.1에 불과해 체감경기는 낮은 상태임.
 - 지수는 전월대비 19.2p 상승하여 2개월 연속 상승했으며, 상승폭도 9월의 13.1p보다 좀 더 크나, 지수 자체는 기준선인 100에는 크게 못 미친 70.1에 불과함.
- 업체 규모별로는 중견 업체의 체감경기가 전월 대비 36.5p 상승하여 대형, 중소 업체에 비해 상대적으로 가장 좋은 84.6을 기록했으나, 중소 업체의 경우는 전월 대비 10.2p 상승했음에도 불구하고, 지수 자체는 53.7에 머물러 체감경기가 여전히 매우 부진한 상태임.
- 공사물량지수는 중견업체의 물량지수 상승에 힘입어 전월대비 12.2p 상승한 80.6을 기록함.
 - 업체 규모별로는 중견 업체가 9월에 비해 23.1p가 상승한 92.3을 기록하고, 대형 업체는 9월과 동일한 77.8, 중소 업체는 9월에 비해 14.2p 상승한 70.7을 기록함.
- 자금조달지수는 9월 대비 소폭 개선되었으나, 중소 업체의 자금조달 상황은 여전히 매우 어려운 상황임.
 - 중소 업체의 공사대금수금지수는 전월 대비 10.0p 감소하고, 자금 관련 지수가 업체들 중 유일하게 70대선에 머무름.

경기종합 BSI 추이



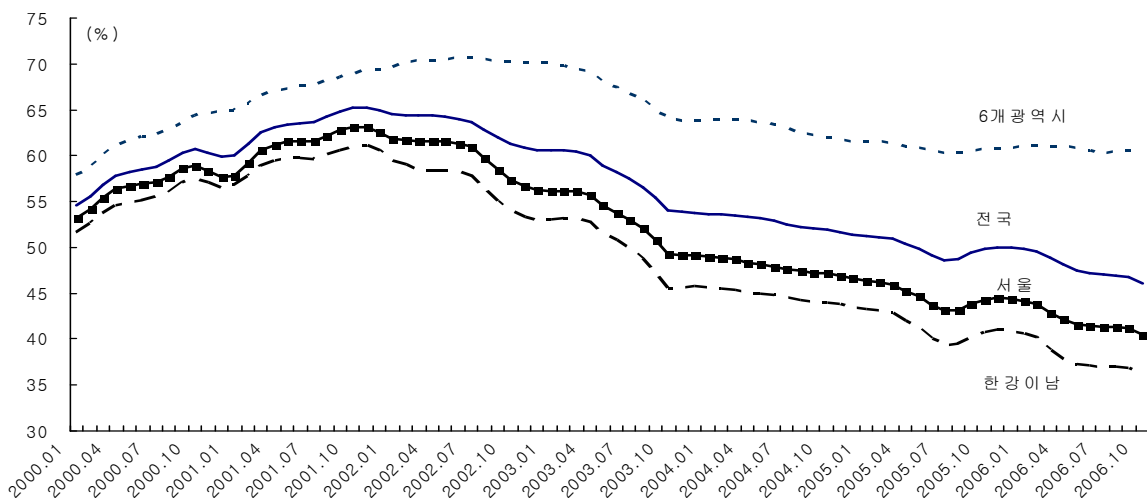
이홍일(책임연구원·hilee@cerik.re.kr)

전세매매비율 추이

－ 2006년 10월 전세매매비율 46%에 불과 －

- 2002년 이후 주택매매가격 상승률이 주택전세가격 상승률을 상회하면서 전세매매비율은 크게 낮아지고 있음.
 - － 전세매매비율은 전국적으로 2006년 10월 기준 46.05%(재건축 제외)로 2000년대 초 65% 수준까지 상승했던 것에 비해 매우 낮은 상태임.
- 지역별로 전세매매비율의 격차는 매우 크게 나타나고 있음..
 - － 수도권은 41.2%이며 서울은 더욱 낮은 40% 수준으로 전국 평균에 비해 6%p 정도 낮음. 특히 한강이남 지역은 36.2%에 불과한 수준임.
 - － 반면 지방의 전세매매비율은 수도권에 비해 매우 높은 편으로 5개 지방광역시 62.6%로 수도권에 비해 약 20%p나 높음.
 - － 세부 지역별로는 전라북도(70.6%), 울산(69.2%), 광주(68.7%) 지역의 전세매매비율이 매우 높게 나타나고 있음.
- 전세매매비율의 격차는 주택시장의 양극화에 기인함.
 - － 최근 들어 전세가격이 크게 상승하고 있으나 수도권의 경우 매매가격이 더 높은 상승률을 보이고 있기 때문임.

전세매매비율 추이



자료 : 부동산 114(주).

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

2007년 건설경기 전망

■ 2007년 건설 수주 금년대비 4.0% 감소한 95.7조원 전망

- 2007년 건설 수주는 재개발·재건축 수주의 감소 등으로 금년 대비 4.0% 감소한 95.7조원으로 전망됨.
 - － 재개발사업은 정부의 도심지 주거정비 촉진 및 뉴타운 건설로 향후 주택사업의 핵심을 이룰 것이나 2007년 수주 물량은 2006년에 비해 크게 감소할 것으로 예상됨.
 - － 2006년부터 판교, 동탄, 화성, 김포 등 수도권 신도시 분양이 시작되었는데 2007년에도 수원 광교, 파주 신도시 등에서 대규모 분양이 예정되어 있어 급격한 물량의 감소는 없을 것으로 전망됨.
- 공공부문은 정부의 SOC 예산이 다소 증가할 전망이나 국도 및 일반철도의 완성공사 위주로 투자되고 철도사업이 민자로 전환됨에 따라 공공 수주 물량은 1.6% 감소할 것으로 예상됨.
 - － 신규 철도사업이 BTL 민자사업으로 전환되면서 교통시설사업 발주 규모는 크게 감소할 전망이나 대규모 개발계획에 의한 토지조성 사업이 하반기부터 시작됨에 따라 감소폭은 축소됨.
 - － 신도시 건설과 더불어 공영개발 방식에 의한 주택사업도 늘면서 공공 분양시장은 증가할 전망이나 국민임대주택 건설사업은 임대주택 건설에 대한 재평가, 택지확보 어려움 등으로 다소 위축될 것으로 예상됨.
- 민간부문은 재개발 등 건축부문의 격감으로 5.2% 줄어든 것으로 예상됨.
 - － 건축부문은 8·31 대책의 영향으로 인한 부동산 거래 위축, 지방 신규 분양시장 침체 등이 지속되어 감소세로 반전될 전망
 - － 토목부문은 일반철도의 BTL 민간투자사업 전환, 수도권 2~3개 고속도로 건설 민자사업 진행으로 크게 증가할 것으로 예상됨.
- 공종별로 보면 주택(주거용 건축)부문은 재건축, 재개발 물량의 감소로 연간 7.4% 감소한 42.6조원으로 전망되며, 비주택(비주거용 건축)부문은 3.8% 감소할 것으로 전망
- 토목 부문은 순수 공공 발주는 감소하지만 민간투자사업이 활발히 추진되면서 전체적으로는 1.2% 증가할 것으로 예상됨.

■ 2007년 건설투자 0.5% 증가에 그칠 전망, 4년 연속 저성장

- 2007년 건설투자는 신도시 건설, 행정복합도시, 혁신도시 등 대형 프로젝트의 착공으로 연간 0.5% 증가할 것으로 전망됨.
 - 2004년 1.1%, 2005년 0.4%, 2006년 -1.7%, 2007년 0.5%로 4년 연속 1% 미만의 저성장 늪에 빠져 있음.
- 공종별로 보면 건축투자가 주거용 건축투자의 감소로 0.3% 줄어들고 토목투자는 1.5% 증가할 것으로 전망됨.
 - 주거용 건축투자는 주거용 건축허가면적 및 착공면적의 감소세가 장기화되면서 2년 연속 감소할 것으로 예상됨. 재건축과 재개발의 착공시기가 불투명하기 때문에 향후 주거용 건설투자 예측은 변동성이 커질 것으로 예상됨.
 - 비주거용 건축투자는 최근 비주거용 건축허가 및 착공면적이 개선되는 모습을 보이고 있으나 기반시설부담금 부과의 영향이 크며 여전히 내수회복이 부진하여 오피스 및 대형 상가 공급은 크게 늘어날 가능성이 적음.
 - 토목투자는 1.5% 증가할 것으로 전망됨.

2007년 건설 수주 및 투자 전망

구 분	2004	2005			2006(e)			2007(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주 증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	4.8	17.6	-19.0	-5.7	-21.2	14.3	-1.7	14.9	-11.0	-1.6
민간	-13.4	25.1	-1.3	11.1	-7.9	11.8	1.4	-2.5	-7.6	-5.2
토목	0.9	30.2	-26.1	-5.7	-28.6	11.5	-8.6	9.2	-3.9	1.2
건축	-11.6	19.9	2.5	10.6	-4.4	13.2	4.3	-0.4	-11.0	-6.1
주거	-21.0	31.3	11.3	20.6	-0.9	14.6	6.8	-4.1	-10.3	-7.4
비주거	5.2	4.9	-9.3	-2.6	-10.0	10.9	0.3	6.3	-12.3	-3.8
계	-7.7	22.9	-8.4	5.1	-11.7	12.7	0.4	2.0	-8.8	-4.0
건설 투자 증감률 (% , 전년 동기비)										
토목	-0.1	4.4	0.9	2.4	-0.9	1.2	0.3	1.5	1.6	1.5
건축	2.0	-2.5	0.4	-1.0	-2.5	-3.5	-3.0	-0.5	-0.1	-0.3
주거	4.7	2.5	5.3	4.0	-1.4	-3.0	-2.3	-0.5	-0.6	-0.6
비주거	-0.7	-7.7	-4.7	-6.2	-3.7	-4.0	-3.9	-0.4	0.5	0.1
합계	1.1	0.1	0.6	0.4	-1.9	-1.5	-1.7	0.3	0.6	0.5

주 : 2006년 하반기 이후는 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회, 한국은행 「국민계정」 각 년호

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)·이홍일(책임연구원·hilee@cerik.re.kr)

2007년 주택·부동산 경기 전망

- 토지 및 주택매매가격 1% 내외로 상승폭 둔화 -

■ 국지적인 상승세 존재하나 거래 위축으로 2007년에는 1% 내외 상승

- 토지시장은 거래량이 크게 위축되고 있어 지가 상승률은 크게 낮아질 전망이다.
 - 토지시장은 지난 8·31대책 이후 투자 심리가 크게 위축된 상태임. 2007년부터 부과되는 부채지주 소유 토지에 대한 60% 양도소득세 부과, 토지거래 허가구역 같은 강력한 규제로 인해 수요가 크게 위축된 상태임.
 - 혁신도시 및 기업도시, 재개발에 대한 기대감으로 국지적인 상승은 예상되나 전반적인 토지시장의 위축은 불가피할 것임.
 - 토지거래의 위축은 매수자 부족으로 인한 거래의 위축으로 지가의 상승률은 크게 낮아질 것으로 판단됨.
- 지가는 2007년도에 4.7% 수준의 상승률을 나타낸 뒤, 2006년에는 상승폭이 둔화되어 1% 내외에 그칠 것으로 전망됨.
 - 2006년 지가 상승률은 상반기 약 2.8%이며, 하반기에 1.9% 상승하여 연간 4.7%의 상승률을 나타낼 것으로 예상됨.
 - 토지 거래가 활발히 나타나던 관리지역 및 농림지역 등의 비도시 지역의 거래는 이미 급격하게 감소하고 있으며, 이러한 추세는 2007년에도 지속될 전망이다.

지가 변동률 추이와 전망

(단위 : %)

구 분	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006			2007(e)
								상반기	하반기(e)	연간(e)	
지가 변동률	2.94	0.67	1.32	8.98	3.43	3.86	5.0	2.76	1.86	4.7	1.0 내외

자료 : 한국토지공사, 한국건설산업연구원.

■ 주택 매매가격 1.5% 상승, 주택 전세가격 3.3% 상승

- 2007년 주택시장에는 상승요인과 하락요인이 다양하게 공존하고 있음.
 - 저금리 기조 지속, 높은 잠재 수요층은 여전히 가격 상승요인이 될 것이나, 정부의 시장 안정화 기조 지속, 금융 규제 등은 하락요인으로 작용할 전망이다.
 - 수도권과 지방의 공급물량 차별화는 지역간 양극화를 심화시킬 것으로 판단됨.

- 주택매매가격은 수도권 지역은 물가 상승률 수준의 상승을 유지할 것으로 보이며, 지방 주택시장은 하락하여 전국적으로 1.5% 상승에 그칠 전망이다.
 - 정부의 금융을 포함한 시장규제 정책의 시행, 외환위기 이후 주택가격과 연관성이 높아진 경제 성장률의 둔화 등은 주택시장의 가격 하락요인으로 작용할 것임.
 - 수도권 지역의 지속적인 공급 위축으로 인해 주택가격 상승에 대한 심리적 불안감이 작용하고 있는 상태에서 수도권은 소폭 상승세를 유지할 전망이다.
 - 지방 주택시장은 2004년 이후 위축되고 있음에도 불구하고 정부의 획일적 규제, 주택공급 지속으로 인해 지속적으로 위축될 전망이다.
- 주택 전세가격은 2006년 수도권과 지방 모두 높은 상승세를 기록하였으나 향후 지방은 안정화될 가능성이 높음.
 - 지방은 수요가 증가한 반면 공급도 증가하고 있기 때문임. 건설업체의 주택 비중이 커진 데다 사업을 할 수 있는 택지가 지방에 집중적으로 공급됨에 따라 2004년부터 주택건설 실적이 수도권보다 지방에서 주로 이루어지고 있음.

2007년 주택 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2004년	2005년	2006년					2007년 (e)
				1/4	2/4	3/4	4/4(e)	연간(e)	
매매 가격	전국	-2.1	4.0	1.4	2.4	0.9	2.0	6.9	1.5
	서울	-1.4	6.3	2.6	3.8	1.5	2.6	10.9	3.2
전세 가격	전국	-5.0	3.0	1.6	1.0	1.1	1.6	5.4	3.3
	서울	-7.2	2.3	2.4	1.5	1.8	2.3	8.3	4.6

주: 전기(년)말 대비 증감률.

자료 : 국민은행, 한국건설산업연구원.

■ 시장의 자율적 조정 기능 회복 필요

- 정부의 규제만으로 시장을 안정시키는 데는 한계가 있을 수밖에 없음.
 - 참여정부 들어 10·29 대책, 8·31 대책 등 수많은 부동산 규제 정책들이 시행되어 왔으나 단기적인 하락과 상승이 반복되는 악순환이 이어져 왔음.
- 시장기능의 회복을 위해서는 우선 투명하고 원활한 부동산 거래를 유도하여 시장의 순환문제를 해결하고, 지나치게 수요자 중심의 공급을 저해하는 공급 규제를 완화하는 것이 필요함.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

최고가치낙찰제도 도입 방안

- 최고가치낙찰제도의 본격적인 도입과 시행을 위한 실무 차원의 연구를 추진할 필요가 있음.
- 본고에서는 설계/시공 분리 발주 방식의 최저가낙찰제 대상 공사 중 일부에 최고가치낙찰제도를 도입하는 방안을 모색하는 데 초점을 둠.

■ 최고가치낙찰제도의 기본 모델

- 최고가치낙찰제도의 전형적인 입·낙찰 절차
 - ① 입찰참가자격 사전심사(PQ)를 통해 소수의 입찰 참가자 명단(shortlist) 작성
 - ② 입찰 참가자들이 입찰가격과 기술제안서 제출
 - ③ 발주기관에서 기술심의회위원회를 구성하여 기술 제안과 가격 제안 평가
 - ④ 인터뷰를 통해 제안 내용 확인
 - ⑤ 기술 제안과 가격 평가를 종합하여 최종 낙찰자 결정
- 입찰 참가자들의 제안서를 평가하는 방법
 - 가치교환분석 접근(Tradeoff Analysis Approaches) : 가격과 기술의 가치에 대한 비교 분석을 통해 낙찰자 선정
 - 수학적 접근(Formoulaic Approaches) : 가격과 기술에 대한 점수 부여를 토대로 낙찰자 선정

■ 도입을 위한 법·제도 정비 방안

- 국가계약법령의 제·개정
 - 법률 개정은 필요없지만, 「국가계약법」 시행령에 근거 규정을 마련하고 재경부 회계예규로 (가칭)□최고가치 낙찰제도 운용요령□제정 필요
- 조달청과 수요기관간 역할 분담
 - 조달청 : PQ심사, 입찰가격 심사, 낙찰자 선정, 입찰계약 체결

- 수요기관 : 최고가치낙찰제도 대상공사 선정, 평가기준 작성, 비가격 평가, 설계변경, 성과 평가
- 기술심의위원회 구성 및 외부 전문가 활용
 - 발주기관별로 (가칭)기술심의위원회 운영 규정을 제정하고, 대상공사 선정, 평가기준 작성 및 비가격 요소 평가, 설계변경, 성과 평가 등 관련 업무 수행
- 입찰계약제도의 정비
 - 설계대안 제시가 허용되는 최고가치낙찰제도 도입시 대안입찰제도 폐지
 - 현행 내역입찰제도의 적용 배제 및 계속비제도 적용 의무화 등
- 성과 평가의 제도화
 - 최고가치낙찰제도의 시범 사업(Pilot Program) 시행과 성과 평가의 제도화
 - 공사 품질, 공기, 공사비 등 성과에 기초하여 확대 및 제도 보완 여부 결정

■ 단계적 도입 방안

- 공사발주 전문기관인 정부투자기관부터 시범사업 추진
 - 발주자의 기술력과 전문성이 성패를 좌우하는 가장 중요한 요인이므로 충분한 기술력과 전문성을 보유하고 있는 대한주택공사, 한국도로공사, 한국토지공사, 한국수자원공사 등 정부투자기관에서 시범사업 추진
 - 2007년부터 최저가낙찰제 발주 건수의 10%씩 최고가치낙찰제도 적용 공사 발주
 - 3년 뒤 성과 평가 결과를 토대로 국가기관 및 지자체 도입 여부 결정
- 대상공사 선정 기준과 입·낙찰 절차 확립
 - 최저가낙찰제가 적용되는 추정 가격 300억원 이상 공사 중 공사특 성을 반영하여 결정
 - 입·낙찰 절차의 공정성과 투명성 확보 중요
 - 최저가낙찰제와 최고가치낙찰제도 대상공사 및 입·낙찰 절차의 통합적 운용을 위한 절차 정립
- 입·낙찰 방식의 유형은 5가지 중, 발주기관의 기술심의위원회에서 공사 특성 등을 감안하여 선택하도록 함.

- ① 설계대안의 제시가 허용되는 종합평가 낙찰 방식
- ② 설계대안의 제시가 허용되는 단계별 통과 방식
- ③ 설계대안 외의 기술제안만 허용되는 종합평가 낙찰 방식
- ④ 설계대안 외의 기술제안만 허용되는 단계별 통과 방식
- ⑤ 중소 건설업체의 주된 수주 영역인 중소 규모 공사를 대상으로 기술제안이 허용되지 않는 종합평가 낙찰 방식

■ 예상되는 문제점과 기대효과

- 미국의 NCHRP보고서(2001)에서 제시하는 최고가치낙찰제도의 단점
 - 최저가낙찰제와 양립 곤란
 - 입찰참가 수 축소로 경쟁성 저하(중소 건설업체 입찰 참가 기회 축소)
 - 발주기관의 인력 절감 곤란
 - 공사비 증액 가능성 내포(생애주기비용의 관점에서는 더 경제적)
 - 절차의 복잡성과 주관성 등으로 인한 집행상의 애로 발생
- 최고가치낙찰제도 도입시 중소 건설업체에게 불리하게 작용할 것이라는 우려가 큼.
 - 특히 기술제안 요구시 중소 건설업체에게 실질적인 진입 장벽으로 작용할 가능성이 높고, 심의 과정의 공정성과 투명성에 대한 우려도 존재
- 그러나 최고가치낙찰제도의 도입이 반드시 중소 건설업체에게 불리한 것은 아님.
 - 중소 건설업체의 주된 수주 영역인 중소 규모 공사를 대상으로 기술제안이 허용되지 않는 종합평가 낙찰 방식 도입방안도 검토 필요
 - 낙찰률 상승 효과는 공동도급 및 하도급자에게도 파급
 - 공사실적 비중의 저하로 실적이 적은 중소 건설업체도 입찰참가 기회 획득 가능
 - 중소 건설업체의 기술수준 향상 기회로 활용 가능
 - 무자격 부실 건설업체의 입찰참가 기회 봉쇄

이상호(선임연구위원·shlee@cerik.re.kr)·이승우(책임연구원·swoolee@cerik.re.kr)

도로 건설 현장 인력·업무 실태 분석 및 최적화 방안

- 국내 건설기업은 여러 가지 급변하는 대내외 환경 변화에 적응하고 있으며, 이런 변화는 현장조직의 운영 체계에도 많은 영향을 끼치고 있음.
- 최근에 기업들이 현장 조직을□슬림(slim)'화하려는 노력이 있으나 인당 매출액 목표치를 달성하기 위해서□Top-Down□방식으로 추진되고 있고, 인력 및 업무 파악을 통한 현상 분석과 제반 전제조건에 대한 객관적 분석 없이 시행되고 있다는 지적이 있음.
- 대형 및 중견 건설기업의 국내 도로 건설공사의 현장조직 운영에 대한 다양한 관점에서의 실태 조사 및 분석을 통해 현장조직 운영 현황과 향후 전개 방향을 파악하며, 이를 토대로 하여 국내 도로 건설공사 현장조직의 최적화 방안을 제안하였음.

■ 국내 도로 건설공사 현장 생산체계 분석

- 국내 도로 건설공사의 현장 업무 수행 체계는 발주기관, 건설사업소(고속국도의 경우), 현장감리단(현장감독관), 시공계약자, 하도급 계약자 등으로 구성함.
- 시공사(원도급업체)의 일반적인 현장조직 체계는 소장을 정점으로 하여 공사, 공무, 관리, 품질 분야를 하부 조직으로 구성하나, 안전은 하부 조직과의 업무 독립성을 고려하여 소장의 직할 조직으로 배치함.
- 대부분의 업체에서 도로 현장 인원 투입과 관련하여 일정한 기준은 있으며, 여러 가지 제반 요소를 고려하여 인력 투입 정도를 결정하나, 투입인력의 최소화를 목표로 함.
- 제반 요소는 해당 공사의 연도별 매출 기준 인당 생산성, 공사의 특성(규모, 다공종, 교량 종류, 터널 연장, 신설 혹은 확장 등) 협력업체의 수준, 해당 시점의 회사 인력 수급 현황 등을 고려

■ 인력 분석

- 설문 조사 결과, 도로현장의 생산성은 인월(manmonth)당 매출액 기준으로 평균적으로 88.9백만원로 나타났으며 이를 인당 연간 생산성으로 바꾸어 보면 도로공사 현장의 평균 연간 인당 생산성은 약 10.66억원으로 산정됨. 이는 전체 토목 공사의 평균 인당 생산성인 14.4억원보다도 낮은 것으로 확인됨.

- 도로현장의 생산성(인월당 매출액)에 영향을 미치는 요인으로는 회사 규모, 도로 종류, 사업 성격, 발주 방식, 예산배정 방식, 하도급 발주 방식 및 발주 단위, 그리고 현장 채용직의 활용 비율 등이 있음.
- 인력의 추가 투입은 발주자와 감리자의 업무 요구가 많기 때문이라고 원도급자는 밝혔다.

■ 업무 분석

- 도로 현장의 제반 업무 분석 결과, 대부분(94%)의 원도급업체들이 업무가 과중하다고 응답하였으며, 그 이유로는 설계 등 사전 계획의 낮은 완성도 및 공사 외적인 업무의 과다를 들었음.
- 이관 가능한 업무를 분석한 결과, 본사로 이관할 수 있는 업무보다는 협력업체들에게 이관할 수 있는 업무가 많이 있음을 확인할 수 있었음. 단, 업무 이관시 반드시 고려되어야 할 전제조건들이 확인됨.
- 이러한 업무들을 이관하기 위해서는 무엇보다도 협력업체의 시공 관리 능력을 배양해야 하며, 이와 더불어 기술력 증진, 최저가에서 최적가로의 외주 발주 시스템 전환 및 적절한 인센티브의 부여가 필요한 것으로 파악됨.

■ 현장조직 최적화의 방향

- 국내 건설 기업들이 현장 최적화를 위해 개선해야 할 대외 요소
 - 현장 관리인력의 역량 강화
 - 원도급자의 현장 관리인력으로서 다양한 분야의 경험을 보유한 Multi-player를 선호
 - 현장 파견인력에 대한 실질적인 교육 기회를 제공하고 현장조직 슬림화로 인해 강화되는 노동 강도를 보상하는 인센티브 제도를 운용하여 현장 인력에 대한 지속적인 동기 부여가 될 수 있는 제도적인 보완이 단기적으로 필요
 - 프로세스 개선을 통한 현장 업무의 표준화 및 전산화
 - 원도급자 현장 관리인력이 발로써 눈으로써 관리하는 현행 방식에서 탈피하여 현장 업무의 표준화와 전산화를 통한 시스템 구축을 통한 새로운 관리방식으로의 전환이 필수적임.

－ 본사 지원 체계의 강화

- 대형 건설기업을 중심으로 본사의 초기 사업계획을 강화하는 방향으로 본사와 현장 간 역할분담을 설정
- 본사 조직이 예산 편성과 공정표 작성의 초안을 작성하고 현장소장과 협의·확정하는 프로세스를 설정하는 사례는 현장조직 슬림화에 긍정적인 효과를 나타낼 것으로 전망

• 국내 건설 기업들이 현장 최적화를 위해 개선해야 할 대외 요소

－ 품질요원 배치 기준 및 운영 실태의 검토

- 현 시점에서 국내 공공건설 공사 현장에서 적용되고 있는 품질관리 요원 배치 기준의 적정성 및 운영 실태에 대한 검토가 필요하고 그 결과에 따라서 적정한 배치 기준을 재정립할 것을 제안함.

－ 중복 수행 업무 프로세스의 개선

- 정부 및 발주기관의 정보화에 의해 공공 건설공사의 현장관리 업무 기반이 개선되고 있다는 점을 시사
- 공공 건설공사의 현행 현장 업무 프로세스가 변화된 업무 기반에 상응하는가에 대한 점검이 필요하다고 판단
- 현장 업무 프로세스에 대한 실태를 분석하고, 변화된 현장업무 인프라의 활용을 극대화하는 공공 건설공사 현장 업무 프로세스 개선 방안을 수립할 것을 제안함.

－ 계속비계약제도의 활성화

- 장기계속계약으로 시행되는 현장은 예산 부족으로 인해 현장 배치 인력을 축소하여 운용하거나 현장 경비의 선투자 등으로 현장 운영에 많은 애로 사항을 호소
- 이런 현상은 결과적으로 공기 지연과 공사비 증액이 일상화되는 지경까지 발전하며, 이로 인한 막대한 사회·경제적 손실을 초래
- 따라서 완공 위주의 집중 투자를 통한 재정의 효율적 집행이라는 관점에서 계속비 계약제도의 활성화가 필요하다고 제안함.

구본상(책임연구원·bkoo@cerik.re.kr)

2007년 원화 환율 전망

- 향후 우리나라 경제에 영향을 미칠 대표적인 외생변수로는 원화 환율, 국제 원유가격 및 북핵 문제를 들 수 있음.
- 본고는 3가지 변수 중 하나인 원화 환율에 대해서 살펴보기로 함.
- 2007년 원화 환율 전망에 대해서 대외경제정책연구원(KIEP, 오늘의 세계경제 2006년 11월 3일)에서 발표한 자료를 요약하고자 함.

■ 최근의 원화 환율 평가

- 미국의 경상수지 적자를 해소하기 위한 동아시아 국가 화폐의 환율 절상 압력은 다소 상이하게 작용하여 왔음. 즉, 2006년 원화는 엔화, 위안화 등 아시아 주변국 통화에 비해 미국 달러화 대비 절상률이 상대적으로 높게 나타났음.
 - 2006년 초를 기준으로 원/달러 환율은 5% 정도 절상되었으며, 위안/달러는 2% 정도 절상, 엔/달러 환율은 2% 정도의 절하를 기록하였음.
 - 달러화가 본격적으로 약세를 보이기 시작한 2002년 초를 기준으로 하였을 경우 원/달러 환율은 27.0%, 엔/달러 환율은 9.4%, 위안/달러 환율은 4.5% 절상되었음.
 - 일본 엔화가 상대적으로 절상폭이 낮은 이유는 일본의 저금리로 인해 일본은행을 중심으로 한 해외 자본투자가 증가하였기 때문인 것으로 판단됨.
 - 일본은 2006년 7월 제로 금리 포기를 선언하고 정책 금리를 0.25%로 상향 조정하였으나, 이후 경제 상황이 예상만큼 호전되지 못하고 있어 추가적인 금리 인상은 쉽지 않을 것으로 보임.
- 외환위기 이후 경상수지 흑자 기조로 달러화의 유입이 촉진된 가운데, 자본수지도 같은 기간 흑자를 기록하고 있어 원화 강세의 요인으로 작용함.
 - 경상수지는 1998년 이후 지속적인 흑자 기조를 유지하면서 2006년에도 15억~40억 달러 정도의 흑자를 기록할 것으로 전망되며, 자본수지 역시 2000년대 들어 2001년 단 한번 예외를 제외하고는 흑자를 달성하고 있음.
- 미국이 2006년 8월 이후 석달 연속 정책 금리인 연방기금금리(federal funds rate)를 동결하고 있는데, 이는 달러화 약세를 불러 원화를 상대적으로 절상시키는 역할을 함.

- 북한 핵실험이 국내 외환 시장에 미친 영향 역시 미미하여 핵실험 이후 원/달러 환율은 하루의 조정기를 거친 다음 바로 안정을 찾아가는 모습을 보임.
 - 핵실험 직후 원/달러 환율은 14.8원이 급등하는 등 외환시장이 긴장된 모습을 보였으나, 이틀째부터는 원/달러 환율이 하락세로 돌아서며 최근 940원~960원대에서 등락을 거듭하고 있음.
 - 그러나 북핵문제가 장기적인 과제로 남으면서 환율의 추가 절상을 제한하는 역할을 하고 있음.

■ 2007년 원화 환율 전망

- 2007년 원화 환율은 동아시아 국가 화폐의 절상 기대가 해소되지 않은 가운데 최근 국내 경상수지 적자 반전 및 자본수지 흑자 축소 등으로 원화 환율의 방향성에 대한 예측이 혼선을 빚고 있음.
 - 2007년 원화 환율은 절상 기조로부터의 반전이 예상되고, 엔화와 위안화는 절상이 예상됨.
 - 미국의 경상수지 적자는 해소될 기미가 보이지 않는 가운데 위안화와 엔화의 절상이 어느 정도 가시화될 전망이다. 따라서 원화 환율 역시 동반 절상할 것이라는 기대도 상존함.
- 최근 환율 변동 추이로 볼 때 미국의 경상수지 적자 해소 등을 위한 절상 정도는 이미 시장에 반영된 것으로 평가되고 있음. 따라서 2007년 6월 말 원/달러 환율은 954.54원~959.67원으로 상승이 예상됨.
 - 국내 경상수지 및 자본수지가 흑자 기조에서 적자 기조로 전환되어 환율 절상 압력이 어느 정도 해소되었다고 판단됨.
- 한편, 2007년 엔/달러 환율은 108.05엔~109.69엔으로 하락이 예상되고, 위안/달러 환율은 7.63위안~7.69위안으로 하락이 예상됨.
 - 중국은 환율제도 변경 이후에도 막대한 규모의 무역흑자를 실현하고 있어 미국의 중국에 대한 무역적자와 이에 관련된 무역 불균형 문제가 위안화의 절상 가능성을 증대시키는 중요한 요인임.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

지방 건설을 살리려면

올 상반기 중 공사를 한 건도 수주하지 못한 지방 중소 건설업체가 수도룩하다고 한다. 그 결과 일감 부족과 자금 압박으로 도산하는 사례도 속출하고 있다. 정부도 사태의 심각성을 인식하고 지방 건설경기 진작을 위한 지원책을 내놓기 시작했다. 늦게나마 다행이긴 하지만 지방 건설경기를 살리기 위해서는 대책의 방향과 강도에 미흡한 점이 있어 보인다.

우선 정부의 사회간접자본(SOC) 투자 규모를 키워야 한다. 재정이 어렵다보니 가급적이면 돈이 들지 않는 해법을 찾고 있는데 그 효과는 의문이다. 가장 직접적인 경기 부양책은 재정투자를 늘리는 것이며, 필요하다면 현재의 투자 우선순위를 조정해서라도 재원을 마련해야 할 것이다.

강남 등 수도권 일부 지역을 겨냥한 투기 억제책이 수요 기반이 취약한 지방에서 그대로 시행돼 나타나는 부작용도 해소돼야 한다. 이를 위해 전국적으로 유사하게 적용하고 있는 □획일적 규제□를 지역별 수급 특성에 맞게 □맞춤형 규제□로 바꿀 필요가 있다. 우선적으로 주택가격이 안정된 주택투기지역에 대해서는 투기지역 및 투기과열지구 지정을 신속히 해제해야 한다. 또 미분양 급증 지역에 대해서는 한시적으로라도 1가구 2주택 미포함, 세제상 혜택 부여 등 적극적인 주택 수요를 유도하는 특례조치가 필요하다.

지역 중소 건설업체를 육성하려는 제도의 취지를 살리기 위한 개선책도 모색돼야 할 것이다. 최근에 지역의무 공동계약 대상금액 상향 조정 등의 조치가 이뤄졌지만 체감 효과는 미흡하다. 지역 업체에 입찰시 5~10% 정도의 가격 우대, 또는 용적률 등에 있어서의 인센티브 부여 등의 조치를 검토해야 할 것이다.

마지막으로 건설업계 내부의 자구노력도 강조하고 싶다. 무자격 부실업체가 난립하면서 수주 경쟁이 심화되고 경영 여건이 악화돼 건설한 중소업체까지 부실화되는 측면이 있다. 따라서 민관이 합동으로 등록 요건을 상시 점검하는 등 업체에 대한 관리를 강화해야 한다. 우리 경제가 성숙되면서 건설시장의 성장세는 둔화될 것이므로 건설업계는 이에 대비한 준비를 미리 해야 한다. 그렇다고 현재의 극심한 경기침체가 자연스런 현상으로 해석될 수는 없으며 연착륙을 위해선 정부의 역할이 무엇보다 중요하다.

김흥수(부원장:infra@cerik.re.kr)