

제 139호 (2007. 6. 16)

- 경제 : **2007년 4월** 건설 수주 동향
서울 아파트 매매 가격 **9주** 만에 하락세 멈춰
 - 이슈 : 턴키입찰설계심의제도의 공정성 개선 방안
민간 택지 개발 수단으로서의 도시개발 사업 활용 방안
 - 정책 : 「택촉법」 개정 : 공공민간 공동사업제도 시행
 - 경영 : 린 건설에 기초한 건설 공사의 시공 계획 신뢰도 평가
 - 정보 : 헤지펀드
 - 논단 : 지방 건설업 정책도 맞춤형 전략이 필요하다
-

2007년 4월 건설 수주 동향

- 2007년 4월 건설 수주는 공공과 민간 부문의 골고른 호조로 전년 동월 대비 43.4% 증가한 9조 3,166억원을 기록함. 특히 두 부문 모두 토목 수주가 호조를 보임.
 - 공공부문은 일반적으로 공공부문에서 건축 수주액의 두 배 이상에 달하는 공공 토목 수주가 작년 기저효과와 재정 발주의 상반기 조기 집행 및 발전·전화 공사 발주 물량의 증가로 전년 동월 대비 61.7%나 증가하고, 공공 건축 수주도 주거용 건축의 증가에 힘입어 전년 동월 대비 10.4%가 증가함으로써 전년 동월 대비 37.1%나 증가한 2조 5,239억원을 기록함.
 - 민간부문은 민간부문 수주의 대부분을 차지하는 민간 건축 중 공장 및 창고 등의 수주 증가로 비주거용 건축 수주가 64.6%나 증가하고, 주거용 건축도 전년 동월 대비 27.0%가 증가한데 힘입어 전년 동월 대비 45.9% 증가한 6조 7,927억원을 기록함.
 - 민간 토목 수주는 토지 조성 및 기계설치 공사 등의 수주 증가로 전년 동월 대비 131.8%나 증가함.
- 결국 1월(14.2%), 2월(32.4%), 3월(30.5%)에 이어 4월에도 건설수주가 전년 동월 대비 43.4%가 증가함으로써 건설 수주가 작년 하반기 이후 계속해 상승세를 유지했으며, 2007년 1월부터 4월까지의 작년 동기비 30.0%가 증가함.

최근 건설 수주 동향

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 4월	9,316.6	2,523.9	1,549.9	974.0	6,792.7	929.7	5,863.0	2,479.6	6,837.0	4,441.7	2,395.2
증감률	43.4	37.1	61.7	10.4	45.9	131.8	37.7	82.4	33.1	27.9	43.9
2007년 1~4월	33,710.4	9,449.3	6,693.8	2,755.4	24,261.1	3,204.4	21,056.7	9,898.2	23,812.1	14,120.6	9,691.5
증감률	30.0	31.8	25.7	49.6	29.3	65.5	25.2	36.3	27.6	20.1	40.2

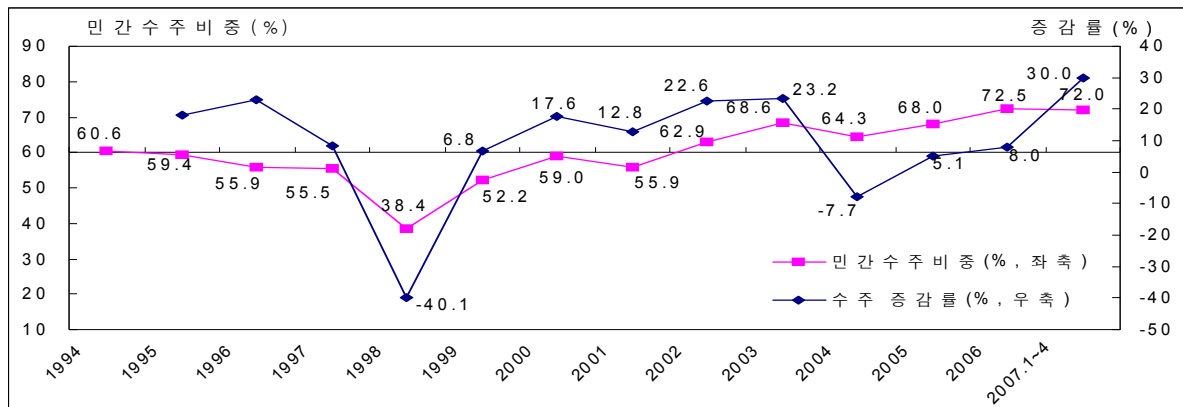
자료 : 대한건설협회.

- 2007년 1~4월 동안의 건설 수주는 일반적으로 전체 수주액의 약 70%를 차지하는 민간부문이 전년 동기비 29.3% 증가했고, 공공부문이 31.8% 증가하여 전체적으로는 전년 동기비 30.0%가 증가함.
 - 공공부문은 재정 발주 조기 집행과 전년 대비 발전 및 전화, 철도 및 궤도, 상하수

도, 토지조성 공사 등의 발주 물량 증가로 공공 토목이 전년 동기비 25.7% 증가했으며, 공공 주택 발주 물량의 증가로 공공 주거용 건축이 전년 동기비 91.8%나 증가한 데 힘입어 공공 건축도 전년동기비 49.6% 증가함.

- 민간부문은 「주택법」 개정에 따른 조기 사업화의 영향으로 주거용 건축이 전년동기비 15.3% 증가했고, 사무실 및 공장 발주 물량 증가에 따라 비주거용 건축이 43.9% 증가하여 민간 수주의 약 60% 정도를 차지하는 민간 건축이 전년동기비 25.2% 증가했으며, 민간 토목도 전년 동기비 65.5%가 증가함.
- 2007년 1~4월 동안의 민간 주택 수주는 전년 동기비 15.3% 증가에 그친 반면, 공공 주택 수주가 91.8%나 증가하여 주택 공급에서 공공이 차지하는 비중이 증대됨.
- 특히 민간 주택수주의 증가는 분양가상한제 적용 시점 이전에 조기에 사업을 추진하고자 하는 것이 어느 정도 영향을 미쳤음을 감안할 때 주택 공급에서 공공부문의 역할은 더욱 증대되고 있다고 할 수 있음.

건설 수주 증감률 및 민간 수주 비중 추이



- 한편, 2007년 4월 재건축·재개발 수주는 지난 3월 전년 동월 대비 29.3% 감소에 이어 전년 동월 대비 69.1%가 감소함.
- 세부적으로 살펴보면 재개발은 전년 동월 대비 93.4%나 감소했으며, 재건축은 전년 동월 대비 52.5%가 감소함.
- 분양가상한제 적용 이전에 조기에 사업을 추진하고자 하는 영향으로 5, 6월 재건축·재개발 수주가 일시적으로 증가할 가능성은 있으나, 올해 전체적으로는 감소가 확실시됨.

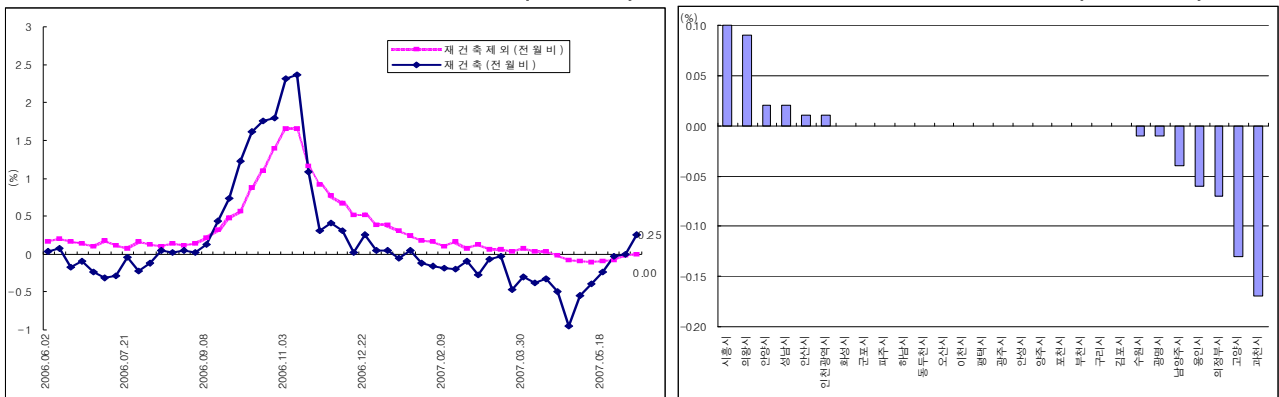
이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

서울 아파트 매매 가격 9주 만에 하락세 멈춰

- 東 동탄 신도시 발표 직후 서울 재건축 상승세로 전환 -

- 올 1월 말 이후 하락세를 나타내던 서울의 아파트 매매가격이 9주 만에 상승세로 돌아섰으며 경기도 지역도 하락 폭이 점차 감소
 - 지난 3월 말 이후 연속 10주 정도 하락세를 나타냈던 서울시의 아파트 매매가격이 상승세(주간 변동 0.03%)로 전환, 특히 재건축 대상 아파트의 매매가격이 상승(주간 변동 0.25%)
 - 신도시 대상 지역인 경기도는 여전히 하락세(-0.04%)를 나타내고 있으나 5월 중순 이후 하락 폭이 감소하는 추세
 - 신도시 발표에도 불구하고 아직 경기도 내 주요 도시 아파트 매매가격은 미미한 변동세(6개 시만 0.1% 내외의 상승, 7개 시는 하락. 기타 지역은 보합세)
- 아파트 전세 가격은 전반적으로 안정세를 나타내고 있으나 6월 초 들어 서울시는 다시 상승세, 경기도 지역도 하락 폭이 감소하는 추세
 - 아파트 전세가격 변동은 여름방학 이사 수요 등 계절적 영향에 의한 상승세로 파악
- 「주택법」 시행령 및 시행규칙 등 개정안 입법 예고로 분양가상한제 및 원가 공시 등에 대한 세부 기준 확정
 - 대규모 동탄 신도시 발표와 함께, 신규 분양시장에 대한 소비자들의 기대와 관심이 더욱 증폭되면서 주택 구매 수요는 계속 지연 추세 전망

서울 재건축/일반 아파트 매매가격 변동 추이(주간변동) 경기도 지역별 아파트 매매가격 변동(2007. 6. 8)



자료 : 부동산114 (전월비).

김현아(연구위원.hakim@cerik.re.kr)

턴키입찰설계심의제도의 공정성 개선 방안

- 턴키공사 설계 심의의 공정성에 대한 논란이 지속되고 있음.
 - 턴키공사는 효율적인 발주 방식으로서 신기술·신공법 등 건설 기술 발전에 크게 기여했다는 평가를 받는 반면,
 - 그 과정에서 주로 설계심의제도의 공정성과 투명성 문제가 항상 핵심 문제로 지목되어 왔음.
- 현재의 설계 심의 방식은 심의에서의 절차적 공정성을 확보하는 데는 어느 정도 성공했지만 심의 이전의 제과정을 포함한 실체적 공정성을 확보하는 데는 실패하고 있다고 평가할 수 있음.
- 또한 설계 심의의 공정성에 초점을 맞추어 제도를 개선하다 보니 실질적인 평가로서는 상당히 왜곡되어 있음.
 - 공정성의 극대화로 심의위원 선정, 질의 및 토론 등에 제약이 많아 설계 심의 자체가 부실해짐.
- 설계 심의 단계의 공정성뿐만 아니라 설계 심의의 제과정에 대한 포괄적인 공정성 개선이 이루어져야 하며, 설계 심의의 내실화도 동시에 도모되어야 함.
 - 설계 심의 이전 단계 : 지나친 로비 문제 해소
 - 설계 심의 단계 : 투명성 강화, 심의의 내실화 도모
 - 설계 심의 이후 단계 : 사후 공개 및 debriefing, 부정행위에 대한 강력한 처벌
- 이러한 목적에 가장 부합하는 방식이 상설 설계심의 기구의 설치임.
 - 공정성 문제가 지속적으로 제기되는 근본적 원인의 하나는 전문성 부족, 계량 평가에 대한 기준 및 지침 부재, 평가 전문 인력 부족 등임.
 - 이러한 문제에 대한 대책으로는 전문 인력 확보, 전문 인력 가용 시간 확보, 계량 평가에 대한 기준 및 지침 개발 등이 이루어져야 하며,
 - 상설 설계심의 기구는 이를 가장 효율적으로 구현할 수 있는 방안임.
- 상설 설계심의 기구에 대해서는 그동안 인원, 재원, 사회적 비판 등에 대하여 문제가 제기되었으며, 기존에 제기된 문제를 해결할 수 있는 방안으로 아래와 같은 설치안을 제시함.

- 심의위원 50인, 지원 조직 10인 등 총 60여 명의 조직으로 구성
- 필요한 경우, 특정 분야를 외부에 아웃소싱하여 평가
- 조직 운영에 수반되는 비용은 100억원 미만으로 추정되며, 중앙정부와 발주기관 및 수요기관의 분담을 통해 해결하는 방안이 가능함.
- 우선 1,000억원 이상 공사에 시범 적용하여 성과를 검증하고, 평가에 대한 명확한 기준과 지침서를 개발할 필요가 있음.
- 상설 설계심의 기구의 설치는 다음과 같은 기대효과를 가져올 수 있음.
 - 심의기구 내에서의 효율적 관리 체계를 통해 공정성을 확보할 수 있음.
 - 설계 심의위원의 전문성을 제고시킬 수 있음.
 - 해당 프로젝트를 맡은 전문가가 충분한 시간에 걸쳐 평가를 수행하게 됨으로써 설계 심의의 내실화를 기할 수 있음.
 - 심의위원의 선정, 심의 절차, 로비 및 관리 등에 소요되는 사회적 비용을 크게 줄일 수 있음.
- 상설 설계심의 기구는 심의 이전 단계 및 심의 단계의 개선안으로서, 심의 이후 단계의 개선을 위한 조치들 또한 반드시 병행되어야 함.
 - 사후 공개 및 debriefing
 - 불법 행위에 대한 감시 감독 강화와 적발시 강력한 처벌
- 상설 설계심의 기구를 설치하기 위해서는 넘어야 할 산이 매우 많으나, 턴키제도의 효율적 운영에 핵심적 역할을 담당할 수 있는 상설 설계심의 기구의 설치를 본격적으로 논의할 필요가 있음.
 - 상설 설계심의 기구의 설치에 조직, 인원, 재원 등의 현실적인 문제 외에도 사회적인 공감대의 형성이 매우 중요할 것임.

이승우(연구위원·swoolee@cerik.re.kr)

민간 택지 개발 수단으로서의 도시개발 사업 활용 방안

■ 공공부문 공급 물량 확대, 민간 택지 개발 활성화를 위한 제도 개선 병행

- 최근 정부는 분양가상한제 등의 영향으로 민간의 주택 공급이 축소될 것을 우려하여 공공부문의 택지 및 주택 공급을 확대하고 동시에 비도시 지역의 토지 이용 규제를 합리적으로 개선하여 민간 택지 공급을 활성화시키려는 노력을 하고 있음.
- 그러나 일부 규제 개선에도 불구하고 현행 민간 주도의 도시개발 사업은 여전히 사업추진상의 문제점이 있어 민간의 참여를 활성화시키는 데 한계가 있음. 따라서 민간 도시개발 사업이 활성화될 수 있는 방안의 모색이 지속적으로 요구됨.
- 특히 분양가상한제 시행에 따라 민간 시행 도시개발 사업이 위축되고 민간 주택 공급이 더욱 어려워질 것으로 예상되는바 이에 대한 개선 방안이 요구됨.

■ 양질의 고급 민간 주택 공급 수단으로서의 도시개발 사업 확대

- 최근 공공 택지에서의 규제(분양가상한제, 원가 공개)가 강화되고 대규모 재건축 사업 추진이 어려워지면서 브랜드 인지도를 앞세운 대형 건설사들이 도시개발 사업을 새로운 주택 사업 분야로 삼고 있음.
- 10만평 내외의 대규모 택지 확보로 인해 다양한 공공 시설의 공급이 가능하며, 대규모 단지 구성에 따른 각종 부대시설의 규모의 경제, 독창적인 단지 설계 등 고급화, 차별화 추진이 가능하여 브랜드 인지도를 확산시킬 수 있기 때문임.
- 그러나 「주택법」의 국회 통과로 분양가상한제가 민간 택지까지 확대 적용됨에 따라 양질의 민간 주택 공급 수단으로서의 도시개발 사업은 더 이상 기대하기 어려운 상황임.
 - 분양가 규제 하에서는 각종 공공시설 설치비용에 대한 사업자 부담이 한계가 있기 때문임.
 - 이미 민간 시행 도시개발사업의 승인 과정에서 과도한 공공 및 기반시설 부담금(학교용지 제공, 건축 비용 부담, 광역 교통 구조 개선 비용 등)이 부과되고 있는데 이런 비용을 분양가에 전가하기 어려워지면서 사업 시행자를 통한 기반시설의 설치가 어려워질 것으로 예상됨. 설사 전가가 가능하더라도 인근 사업장과 비교해서 고분양가 논란이 제기될 가능성이 큼.

■ 분양가 규제 외에도 구조적 문제점 많아

- 민간 도시개발 사업은 양질의 민간 주택 공급에 기여하나 제도적인 여건으로 인해 지속적인 민간 주택 공급 수단으로서는 한계가 있음.
- 2000년 이후 민간 시행 도시개발 사업은 90% 이상이 주거형 도시개발로 민간의 주택공급을 위한 택지 개발 수단이 되고 있음.
- 특히 최근에 시행되고 있는 도시개발 사업은 대략 10만평 내외로 전체 사업 부지의 40% 이상이 공공시설 용지로 지정되는 등 과거 난개발의 문제점이 개선되고 쾌적한 양질의 주택 공급에 기여하고 있음.
- 그러나 도시개발사업은 계획적 개발 표방, 지방정부 및 중앙정부의 기반시설 비용 부담 회피 등으로 원천적으로 고비용 개발이 불가피하며, 이는 최종 주택 구매자에 대한 비용 전가의 문제, 사업 수익 보전을 위한 고밀 개발 등의 부작용이 있음.
- 특히 분양가상한제 등이 시행되게 되면 도시개발사업은 더 이상 양질의 민간 주택 공급수단으로서의 역할을 하기 어려울 것으로 전망됨.
- 「택지개발촉진법」에 의한 공공-민간 공동 시행 방식의 도입도 민간 도시개발 사업의 위축요인이 될 전망

■ 다양한 주거단지 개발을 위해 민간 시행 도시개발 사업 활성화 필요

- 토지 적성 평가의 조기 완료, 인구 배분 계획의 재조정 등을 통해 민간 도시개발 사업이 가능한 사업 대상지의 발굴과 제공이 필요
- 도시개발 사업에 대한 공공시설 비용 부담에 대해서는 TIF(Tax Increment Financing) 등 정부의 비용 부담을 위한 실질적 방안의 모색이 요구됨.
- 다양한 주택 수요를 충족하기 위해 분양가상한제 적용이 배제되는 순수 민간 주도의 고급 주택단지 건설이 요구됨.
- 정부는 중저민층을 위한 주택 공급에, 민간은 중상위층을 위한 주택 공급으로 역할 분담이 요구되며 그러기 위해서는 민간에게도 공공 수준의 택지 공급의 기회가 제공되어야 할 것임.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

「택촉법」 개정 : 공공·민간 공동사업제도 시행

- 건교부는 공공·민간 공동사업제도 도입 등을 주요 내용으로 하는 「택지개발촉진법」 시행령 및 시행규칙 개정안을 마련하여 2007년 7월 21일부터 시행 예정

■ 공공·민간 공동사업제도 개요

- 「택지개발촉진법」(이하 「택촉법」) 개정 법률(2007. 4. 20)에서 공공이 국민임대주택 건설 등 시급한 필요가 있거나, 민간이 “알박기” 등으로 잔여 토지의 매수가 어려운 경우 공공과 민간이 공동으로 사업을 시행하는 “공공·민간 공동사업”을 제도화함.
 - 민간 시행자의 토지 확보 비율, 공공 시행자의 공공 택지 확보 비율, 공동사업의 시행 요건 및 절차 등을 시행령에서 정하고 있음.
 - 「택지개발촉진법」 제7조 제1항

제7조 (택지개발 사업의 시행자 등) ① 택지개발 사업은 다음 각호의 자 중에서 건설교통부 장관이 지정하는 자(이하 ‘시행자’라 한다)가 시행한다. <개정 2003. 5. 29, 2007. 4. 20>

1. 국가·지방자치단체 2. 한국토지공사·대한주택공사 3. 「지방공기업법」에 의한 지방공사
4. 「주택법」 제9조에 따른 등록업자(이하 ‘주택건설 등 사업자’라 한다)가 지정하고자 하는 예정지구 안의 토지면적 중 대통령령이 정하는 비율 이상의 토지를 소유하거나 소유권 이전계약을 체결하고 도시지역의 주택난 해소를 위한 공익성 확보 등 대통령령이 정하는 요건과 절차에 따라 제1호 내지 제3호에 해당하는 자(이하 ‘공공 시행자’라 한다)와 공동으로 개발사업을 시행하는 자. 이 경우 대통령령이 정하는 비율은 공공시행자가 국민임대주택 건설 등 시급한 필요에 따라 주택건설 등 사업자에게 공동으로 개발사업의 시행을 요청하는 경우에는 100분의 20 이상 100분의 50 미만의 범위 내에서 정하고, 주택건설 등 사업자가 토지취득 또는 사업계획승인 등의 애로요인을 해소하기 위하여 공공 시행자에게 공동으로 개발사업의 시행을 요청하는 경우에는 100분의 50 이상 100분의 70 미만의 범위 내에서 정한다.

■ 「택촉법」 시행령 개정 내용(2007. 5. 15 입법 예고)

- 택지개발예정지구의 최소 면적 확대
 - 공공·민간 공동사업제도가 도입됨에 따라 택지개발예정지구의 최소 면적을 현행 10만㎡에서 도시 지역은 1만㎡ 이상, 비도시 지역은 3만㎡ 이상으로 정함.
 - 국민임대주택 건설 등 공공 시행자가 특별히 필요하다고 인정하여 주택정책심의위원회의 심의를 거친 경우에는 기준 면적 이하의 경우에도 공동 사업이 가능토록 함.

- 공공 시행자가 공공 임대주택 건설 등 시급한 필요에 의해 요청하는 경우에는 전체 예정지구 면적의 20% 이상을 민간 시행자가 확보한 경우 공동 사업을 할 수 있도록 함.
 - 현재는 공동사업제도가 없어 민간이 이미 토지를 확보하여 주택 사업을 추진하고 있는 경우에도 공공이 택지를 개발할 때 민간이 취득한 토지를 수용 등을 통해 취득하였음.
 - 향후에는 공공이 시행하고자 하는 사업 대상 토지 면적 가운데 20% 이상을 민간이 확보하였을 경우, 공공이 민간에게 공동사업 시행을 요청할 수 있도록 함.
- 민간 시행자가 “매도 거부”, “알박기” 등으로 잔여 토지 매수가 어려워 공공 시행자에게 공동 사업의 시행을 요청하는 경우에는 전체 예정 지구 면적의 50% 이상을 확보하도록 함.
- 공동 사업을 제안할 수 있는 민간 시행자의 자격 요건은 「주택법」 제9조에 따른 등록업자로서 「건설산업기본법」 제9조에 의한 일반건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업)에 등록을 하거나 「주택법」 제12조에 의한 시공 능력자로 규정함.
- 민간 시행자가 공공 시행자에게 공동 사업을 요청하는 경우 공공 시행자는 공익성 등을 감안하여 수용 여부를 판단
 - 민간의 요청이 있는 날부터 60일 이내에 공동 사업의 수용 여부를 결정·통보
- 토지의 수용은 공공 시행자만이 할 수 있고, 수용한 토지를 포함하여 최소한 전체 토지 면적의 30% 이상은 공공 시행자가 공공 택지로 활용
 - 민간 시행자 지분에 해당하는 택지는 당해 민간 시행자가 직접 주택사업 등에 활용
 - 민간 시행자가 파산부도 등으로 직접 활용하지 못할 경우 공공 시행자에게 조성원가로 매수 요청을 할 수 있도록 규정함.
 - 공공 시행자가 민간 시행자의 토지를 공공 택지로 활용하는 경우 비용 정산은 토지의 보상을 위한 감정 평가액 등을 감안하여 정함.

■ 공공·민간 공동사업제도 추진에 따른 우려 사항

- 민간 주택 사업자가 “매도 거부”나 “알박기” 등으로 주택 사업에 차질을 빚는 경우는 대부분 사업 부지의 80% 이상을 확보한 경우
 - 만약 20%의 잔여 부지로 인해 사업 추진이 어려워 공동 사업으로 추진할 경우 공공의 개발 면적 30% 이상 요건을 충족시키기 위해 민간이 이미 확보한 부지를 공공에

게 제공해야 함.

- 동일한 택지지구 내에서 공공과 민간 부문의 보상가가 달라 토지 주인간의 형평성 문제가 발생할 수 있음.
 - 또한 최초 민간이 단독으로 추진하다가 공동 사업으로 전환될 경우 중소형 국민임대 주택이 들어서기 때문에 대형 평형의 고급 단지로 개발할 경우 사업 계획의 수정이 불가피
- 시민단체는 이번 조치가 민간에게 토지의 강제 수용권을 부여한 것이라고 반발

■ 민간의 주택 건설 확대를 위한 보다 근원적인 대책 마련 필요

- 금번 「택촉법」 개정으로 그동안 민간의 주택사업 추진시 최대 애로 사항인 “매도 거부”나 “알박기” 문제 등을 해소하여 신속한 사업 추진이 가능할 것으로 예상됨.
 - 하지만 보다 근원적으로 민간에 의한 택지 공급을 획기적으로 확충할 수 있는 전향적인 방안 모색이 필요
- 민간의 창의력을 적극 활용하는 방안의 검토가 필요하고, 기존의 독점(과점)적 공공 택지 공급 시장을 경쟁 시장으로 전환하는 방안 모색이 필요
 - 이를 위해 공공 택지 개발에 있어서 민·관 경쟁입찰제도 도입의 검토가 필요
 - 세계적으로 정부 부문은 작은 정부, 업무 효율성 제고를 위한 구조조정, 민간화 등을 추진하고 있음.
- 공공 택지 개발에 있어서도 민·관 간의 실질적인 경쟁으로 공공 서비스의 수준을 향상시킬 필요가 있음.
 - 택지예정지구 고시 후 사업 시행자를 민·관 간의 경쟁입찰 방식으로 선정하는 것으로 이를 위해 우선 민간 사업자도 공공 택지 개발 사업을 제안할 수 있는 자격 부여
 - 주택 공급 가격의 최저가 제시, 택지 개발 컨셉트의 적정성 등을 종합적으로 심사하여 사업 시행자를 지정
- 민·관 경쟁입찰 방식은 민간기업의 속성상 수요가 있는 곳에 공급을 추진할 것이므로 적시적소에 택지 공급이 가능할 것으로 예상됨.

박용석(연구위원-yspark@cerik.re.kr)

린 건설에 기초한 건설 공사의 시공 계획 신뢰도 평가

- 린 건설은 상세 공정 단위에서 일일 작업 신뢰도(Percent Planned Complete : PPC)를 측정하고 작업 지연 사유 분석을 통해 지속적 개선 체계를 구축하여 생산성을 향상시키는 것을 중시함.
- 이에 본 연구에서는 린 건설에서 제시하는 일일 작업 관리 방식을 국내 건축, 토목 및 플랜트 현장에 적용하여 각 2주 간 신뢰도를 측정하고, 작업 지연 사유를 취합하여 신뢰도 저하 요인을 도출하였음.

■ 분석 방법

- 적용 대상은 국내 도급 순위 5위 안에 드는 일반건설업체 A사의 국내 건축(주상복합아파트), 토목(도로 공사), 플랜트(알킬레이션) 현장을 선정하였고 각 공사에서 특정 공구 또는 팀에 국한하였음.
 - 각 현장에서는 2~3주 간 향후 작업에 대한 계획 수립을 위해 프로세스 매핑(Process Mapping)을 하였고, 2주 간 일일 작업 회의를 진행하였으며, 2주 후에는 신뢰도 및 작업 지연 사유를 통해 문제점을 도출하고 원인 분석을 하여 개선 방안을 제시했음.
 - 본 연구에서 사용된 시스템은 미국의 Strategic Project Solutions(SPS)사가 개발한 SPS Production Manager(SPS PM)라는 웹 기반 툴로서, 외국 대규모 현장에서 여러 해 동안 다수의 프로젝트에 실제로 쓰이면서 현장 현실에 맞게 구현된 시스템임¹⁾.
- 특히 본 시스템을 사용하면서 PPC와 더불어 ‘x일 기준 작업 신뢰도’(Percentage Anticipated Task : ‘PAT’)라는 새로운 신뢰도 측정 지표를 적용하였음.
 - PPC는 하루 전 계획 대비 실적을 측정하는 신뢰도 지표인 반면에 x일 기준 PAT는 x일 전에 계획했던 작업을 당일 일일 작업 계획서(Production Plan)에 포함시키는지를 측정하는 지수임. 즉, x일 기준 PAT는 1~2주 단기 계획에 대한 실천 능력을 평가하는 데 사용되어, 국내 현장에서 계획 능력을 측정하는 데 중요한 지표가 됨.

1) 구분상, 박희성, 장철기, 김대영(2006) 린 건설과 해외 대규모 건설 공사 적용 사례 : 런던 히드로공항, 대한건축학회 논문집 (구조계), 대한건축학회, Vol. 22, No. 7, pp. 141-148.

■ 건축공사 현장

- 적용 현장은 주상복합 아파트로서 건물의 골조는 완성된 상태였으며 내부 마감 공사가 진행 중이었음. 현장의 작업반장들과 면접한 결과 천장 설치 작업과 관련된 다수 업체들의 상호 조율이 안 되고 있다는 지적에 이들의 작업 실태를 집중적으로 파악하였음.
- 이와 같은 상황에서 일일 작업 회의를 진행하면서 측정한 결과 PPC의 평균은 76%가 나왔으며 2일 기준 PAT는 10%가 나왔음. 또한 2주 간 미완성된 총 작업 수는 48개였으며 그 중 ‘계획 변경’이 21건, ‘준비 작업’이 14건으로 가장 많았음.

■ 토목공사 현장

- 두 번째 현장은 도로 공사로서 노반 공사와 교량 공사가 주를 이루었음. 특히 교량의 진입부와 관련된 토공(성토, 절토 등), 배수공(용수개거, U형, V형 측구) 및 교량공(옹벽 등)과 같은 기초 공사가 진행 중이었음.
- 측정 결과 PPC의 평균은 85%가 나왔으며 2일 기준 PAT는 13%가 나왔음. 2주 간 미완성된 총 작업 수는 16개였으며 그 중 ‘준비 작업’이 7건, ‘계획 변경’이 6건, ‘날씨’가 2건, ‘자재’가 1건으로 나타났음.

■ 플랜트 공사 현장

- 세 번째 현장은 알킬레이션(Alkylation) 플랜트였음. 기본 골조는 완성된 상태였으며 내부에 설치될 각종 생산 기기, 배관, 보온, 계장 및 방화재의 설치가 진행 중이었음.
- 측정 결과 PPC의 평균은 78%가 나왔으며 2일 기준 PAT는 25%가 나왔음. 2주 간 미완성된 총 작업 수는 48개였으며 그 중 ‘계획 변경’이 31건, ‘준비 작업’이 8건, ‘인력’이 5건으로 가장 많았음.

■ 시사점

- 3개 현장에서 린 건설을 수행한 결과, 국내 현장 운영상 가장 두드러진 문제점들은 다음과 같이 나타났음.

1. 참여 주체 간 작업 조율 부족

- 외국의 경우 작업 지연 사유 중 ‘계획 변경’(Directive/Plan)에 대한 비중은 23%인데 비해 국내 3개 현장에서는 무려 49%를 차지했음.
- 이는 참여 주체 간의 연관관계나 의존성에 대한 명확한 프로세스 정의가 되어 있지 않고, 이에 대한 체계적인 조율이 정립되지 않아 작업 지연이 많이 일어나고 있는 것으로 드러났음.

2. 상세 공정 단위 계획 능력 부족

- 국내에서 어느 특정 공사를 불문하고 일일 작업 단위로 상세 공정을 실천 가능토록 구축하는 능력이 부족하다는 것을 알 수 있었음.
- 이는 국내에서 작업의 완성을 위해서 선행되어야 하는 준비 작업들에 대한 철저한 관리가 이뤄지지 않고, 일일 단위로 인력 및 장비 생산성 대비 가능한 작업 물량을 산출하고 계획하는 능력이 외국에 비해 뒤처진다는 것을 보여 줌.
- 또한 외국의 경우 5일 기준 PAT를 측정한 결과 20~30%의 평균을 보인 반면²⁾, 국내 3개 현장에서 2일 기준 PAT의 평균은 16%에 불과했음. 이 결과 역시 단기 계획의 올바른 수립 및 실행 능력이 부족하다는 점을 시사해줌.

3. 계획 작업의 실천 의식 부족

- 일일 작업 회의를 진행하면서 다음날 작업에 대해서 전날 약속(commit)하는 것도 참여 업체들은 부담스러워 하여 ‘완성할 수 있는 일만 계획하라’는 습관을 들이기가 쉽지 않았음.
- 또한 매일 약속한 작업들의 완성보다는 지시 사항이나 당일 여건에 따라 작업 수행 가능한 작업들에 치중하는 경향이 있는 것으로 드러났음.

구본상(연구위원 · bkoo@cerik.re.kr)

2) 본 평균은 SPS사에서 외국 대규모 현장에서 20개 업체를 3년 이상 측정한 결과를 근거로 하고 있음.

헤지펀드

- 권오규 경제부총리는 지난 5월 14일 우리나라에서도 헤지펀드(hedge fund)를 허용하는 방안을 검토하겠다고 밝혔다. 이하에서는 헤지펀드에 대해서 개략적으로 살펴보기로 함.

■ 헤지펀드의 개요

- 헤지펀드란 통일된 정의가 없으나 소수의 투자자로부터 사모 방식으로 모집한 자금을 일정 보수(성과급)를 받고 주식, 채권, 통화, 파생 상품 등 금융 자산이나 원유, 철강 등 실물 자산에 투자하여 수익을 배분하는 투자 수단을 지칭함.
- 헤지(hedge)란 용어는 시장 위험을 회피하고자 위험 회피(hedging) 기법을 이용하여 투자하므로 명명된 것으로 알려져 있음.
- 최초의 헤지펀드는 1949년에 미국에서 Alfred Jones가 만들었으며, 1980년 후반부터 세계적으로 금융 자유화가 확산되면서 급속히 성장하였음.
- 헤지펀드는 일반 뮤추얼펀드(mutual fund)에서 금지된 레버리지와 공매도 등 위험 투자 기법을 적극 활용하고, 자금 조달에 있어서도 공모를 채택하는 뮤추얼펀드와는 달리 사모 방식을 이용함.

■ 감독·규제

- 헤지펀드는 일반적으로 감독기관에의 등록, 보고 의무, 보유 자산의 구성 및 성과에 관한 공시 의무가 면제되어 있으며 자산 운영에 대해서도 거의 규제를 받지 않음.
- 헤지펀드가 소수의 투자자로 기금을 구성하는 것은 감독기관의 규제 대상에서 제외됨으로써 운영상 제약을 덜 받고자 하는 데 기인함.
 - 미국의 「투자회사법」(Investment Company Act)에서는 100명 미만의 투자자로 구성된 투자회사는 부정 행위 방지 규정을 제외하고는 증권위원회(SEC) 등록, 공시, 자산 운영 등이 규제 대상에서 제외하고 있음.
 - 다만, 미국에서는 미국의 선물시장에서 거래하거나 미국 투자자가 포함된 헤지펀드에 대해서는 상품선물거래위원회(CFTC: Commodity Futures Trading Commission)에 등록, 보고, 기록 보존 및 공시 등의 의무를 부과하고 있음.

- 또한, 헤지펀드는 일반 뮤추얼펀드와 달리 수수료에 대한 규제가 없으며 일반적으로 순자산의 1~2%에 해당하는 기본 수수료와 운용 수익의 20%에 해당하는 성과 수수료를 받고 있음.

■ 순기능과 역기능

- 헤지펀드의 순기능은 금리, 환율, 주가 등 자산 가격의 이상 변동이 신속히 조정됨으로써 국가간 자본 이동이 확대되고 금융시장의 효율성이 증대될 수 있음.
- 또한, 헤지펀드에 의해 위험 헤지 거래 시장이 확충됨으로써 금융 혁신이 촉진되고 금융시장 참가자들에게 폭넓은 위험 헤지 기회를 제공함.
- 반면, 헤지펀드의 역기능은 단기, 공격적인 투자로 높은 레버리지를 유지하기 때문에 예기치 못한 충격이 나타날 경우 금융시장의 불안이 증폭될 수 있음.
- 또한, 헤지펀드의 투자 포지션을 다른 금융기관이 추종할 경우 헤지펀드의 투기적 공격 대상이 되는 국가에서 금융 위기가 발생할 수 있음.

■ 헤지펀드의 최근 동향

- 최근 들어 세계적인 저금리 기조와 풍부한 유동성으로 인해 전통적인 금융 상품의 수익률이 저하됨에 따라 헤지펀드가 대안 투자로 주목받으면서 시장 규모가 급격히 확대되고 있음.
 - 2005년 말 현재 펀드 운용 자산은 1.1조 달러, 펀드 수는 8,500개로 1995년에 비해 11.6배 및 3.0배 증가함으로써 전 세계 금융 자산의 0.8%, 뮤추얼펀드 운용 자산의 7.5%를 차지하고 있음.
- 헤지펀드에는 전통적으로 고위험-고수익 투자 자산을 선호하는 부유한 개인 투자자들이 참여했으나 최근에는 보험회사, 연기금 등 기관 투자자들도 일부 자금을 헤지펀드에 투자하고 있음.
- 헤지펀드의 자금원을 보면 미국의 비중은 2002년 86%에서 2005년 62%로 하락하였음.
- 반면, 유럽과 아시아의 비중은 동기간 중 9%, 3%에서 각각 26%, 10%로 확대되어 유럽과 아시아의 영향력이 확대 추세임.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

지방 건설업 정책도 맞춤형 전략이 필요하다

얼마 전 한국은행에서 발표한 지역산업연관표(2003년) 자료를 보면, 우리나라 건설시장은 지역별로 상당히 다른 구조적 특징을 보이고 있는 것으로 나타나고 있다. 수도권이나 경남권 같이 고성장 지역의 경우 건설 투자 비중이 타 지역에 비하여 낮은 편이나, 그 중에서도 민간 건축부문의 투자 비중은 높게 나타나고 있다. 이에 비하여 강원권이나 전라권 같이 상대적으로 저성장 지역은 여전히 건설 투자의 비중이 높고, 그것도 공공 중심의 토목 관련 투자 비중이 높은 특징을 보이고 있다.

지역 경제가 양극화되고 있는 만큼 건설시장도 지역별로 뚜렷이 차별화되는 양상을 보이고 있음을 알 수 있다. 건설시장이 지역별로 차별화되고 있음은 건설 정책 역시 지역별로 차별화해야 함을 의미한다. 이제부터 지방 건설산업 정책은 지역별 건설시장의 특징을 고려하여 맞춤형 전략을 구사해 나가야 할 것이다.

수도권 및 경남권과 같이 고성장 지역은 민간 건축 수요가 단기적으로 지역 경제에 미치는 영향력이 커지므로 특히 주택 및 비주택 부문의 활력과 안정성 유지를 중시하는 정책이 요구된다. 이들 지역에서는 민간의 건설 활동을 지원하는 규제 완화 정책이 중요한 정책 수단이 되어야 할 것이다. 물론 건설 투자의 상대적 비중이 저하된다고 하여 건설산업의 역할을 간과해서는 안 될 것이다. 이 지역에서도 건설 투자는 여전히 경기 흐름을 안정화시키고 단기적으로 침체된 지역 경기를 활성화시키는 데 중요한 역할을 수행한다.

이에 비하여 강원권 및 전라권과 같이 저성장 지역은 건설 투자, 그것도 특히 공공 부문에 대한 의존 비중이 높으므로 공공 투자 정책은 여전히 핵심적 지역 경제 정책이 될 수밖에 없다. 이들 지역에서는 공공 투자 확대 정책이야말로 지역경제의 활력과 성장을 좌우하는 결정적 요소가 된다. 그러나, 장기적인 관점에서 보면 저성장 지역에 대한 지속적이고 일방적인 공공 투자 확대는 재원 및 효과 면에서 분명히 한계가 있다. 이들 지역일수록 단순한 경기 유지 차원이 아닌 지역경제의 성장 기반을 강화하기 위한 선별적이고 집중적인 공공 투자 확대 노력이 요구된다.

윤영선(연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)