

# 지역 건설시장 실태 분석 연구

2007. 10.

윤영선·권오현

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## <차 례>

요약 .....	i
I. 서론 .....	1
1. 연구의 배경과 목적 .....	1
2. 연구방법 .....	2
3. 주요 연구 내용 .....	5
II. 지역내총생산액 대비 건설투자 비중 분석 .....	7
1. 전국 건설투자 비중의 변화 추이 .....	8
2. 건설투자 비중 변화 추이로 본 지역유형 .....	11
3. 유형별 지역의 특징 .....	13
(1) I 유형(평균건설투자 비중이 7%p대 이상 하락) 지역의 특징 .....	13
(2) II유형(평균건설투자 비중이 4~7%p대로 하락) 지역의 특징 .....	19
(3) III유형(평균건설투자 비중이 1~3%p대 하락) 지역의 특징 .....	24
(4) IV유형(평균건설투자 비중이 상승) 지역의 특징 .....	29
4. 요약 .....	32
III. 지역 건설생산 및 고용구조 분석 .....	33
1. 전국의 건설생산 및 고용 비중 추이 .....	33
(1) GDP 대비 전국 건설생산액 비중 추이 .....	33
(2) 전국 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중 추이 .....	35
2. 지역 건설 생산구조 추이 .....	36
(1) 권역별 지역내총생산액(GRDP) 대비 건설생산액 비중 .....	36
(2) 권역별 전국 건설생산액 대비 지역 건설생산액 비중 .....	40
(3) 생산액 기준으로 본 지역 건설산업의 위상 변화 .....	44
3. 지역 건설 고용구조 추이 .....	46
(1) 권역별 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중 추이 .....	46
(2) 권역별 전국 건설업 취업자 수 대비 지역 건설업 취업자 수 비중 .....	50
4. 요약 .....	54

<b>IV. 지역 인프라시설 수준 및 투자밀도 분석</b>	<b>57</b>
1. 지역 인프라시설 수준	57
(1) 주거 및 건축물 인프라시설	57
(2) 교통 및 환경 인프라시설	64
2. 건설 투자밀도	67
(1) 단위 토지면적당 투자밀도	67
(2) 단위 인구당 투자밀도	70
3. 요약	73
<b>V. 지역 건설시장 분석</b>	<b>75</b>
1. 시장규모 변화	75
(1) 전체 건설시장	75
(2) 지역 건설시장 규모	77
(3) 지역 건설시장 성장 추이	79
2. 지역 건설시장 구조	80
(1) 개관	80
(2) 부문별 시장구조	81
(3) 공공 발주 공사	82
3. 건설시장의 지역간 격차분석	83
(1) 지역격차 측정 지표	83
(2) 지역격차 변화 추이	84
4. 요약	88
<b>VI. 건설업체 경영성과 분석</b>	<b>91</b>
1. 건설업체의 규모	91
(1) 대형 업체	91
(2) 종업원 수 및 매출액 기준 평균 업체 규모	93
(3) 하위 50% 그룹 업체 규모 비교	95
2. 공사수행 상황	97
(1) 지역별 평균 공사 규모	97
(2) 발주자별 평균 공사규모	98

(3) 연간 공사수행 건수 .....	99
(4) 자체 사업 .....	101
3. 사업 성과 .....	104
(1) 생산성 .....	104
(2) 수익성 .....	105
(3) 원가율 .....	108
(4) 공사대금 회수 .....	109
(5) 최저가낙찰 공사 참여 .....	110
4. 시장 점유율 .....	112
(1) 상위 업체 시장집중도 .....	112
(2) 하위 업체 시장점유율 .....	114
5. 공사 수행 지역 .....	116
(1) 건설시장의 공간적 범위 .....	116
(2) 공사수행 지역의 구성 .....	118
6. 요약 .....	122
 <b>VII. 분석결과의 시사점 .....</b>	<b>125</b>
1. 경영전략적 측면에서의 시사점 .....	125
2. 공공 투자정책 측면에서의 시사점 .....	127
3. 건설제도 측면에서의 시사점 .....	128
4. 분석의 한계 .....	129
 <b>참고문헌 .....</b>	<b>130</b>
 <b>Abstract .....</b>	<b>131</b>

## <표 차례>

<표 II-1> 건설투자 비중변화 특징으로 본 지역 유형 .....	12
<표 III-1> 건설산업의 위상변화 추이 .....	45
<표 IV-1> 지역별 용도별 건물비중(2004) .....	63
<표 V-1> 주요 부문별 지역건설 비중 편차 .....	81
<표 V-2> 최근 5년간 지역별 공공부문 발주 공사 비중 감소 .....	83
<표 VI-1> 지방 소재 대형 건설업체 .....	91
<표 VI-2> 공사비 미수율과 민간공사 비중 .....	109

## <그림 차례>

<그림 II-1> 전국 건설투자액의 국내총생산액에 대한 비중 .....	10
<그림 II-2> I 유형 지역의 건설투자 비중 .....	13
<그림 II-3> 인천시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	14
<그림 II-4> 광주시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	15
<그림 II-5> 대전시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	16
<그림 II-6> 충청남도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	17
<그림 II-7> 전라남도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	18
<그림 II-8> II유형 지역의 건설투자 비중 .....	19
<그림 II-9> 강원도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	20
<그림 II-10> 충청북도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	21
<그림 II-11> 전라북도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	22
<그림 II-12> 경상북도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	23
<그림 II-13> III유형 지역의 건설투자 비중 .....	24
<그림 II-14> 서울시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	25
<그림 II-15> 부산시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	26
<그림 II-16> 경기도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	27
<그림 II-17> 경상남도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	28
<그림 II-18> IV유형 지역의 건설투자 비중 .....	29
<그림 II-19> 대구시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	30
<그림 II-20> 제주도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중 .....	31
<그림 III-1> 전국 건설생산액의 국내총생산에 대한 비중 .....	34
<그림 III-2> 전국 건설업 취업자 수의 전산업 취업자 수에 대한 비중 .....	35
<그림 III-3> 수도권(강원 포함)의 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중 .....	36
<그림 III-4> 충청권의 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중 .....	37
<그림 III-5> 호남권(제주 포함)의 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중 .....	38
<그림 III-6> 영남권의 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중 .....	39
<그림 III-7> 전국 건설생산액 대비 수도권(강원 포함) 건설생산액 비중 .....	40
<그림 III-8> 전국 건설생산액 대비 충청권 건설생산액 비중 .....	41
<그림 III-9> 전국 건설생산액 대비 호남권(제주포함) 건설생산액 비중 .....	42

<그림 III-10> 전국 건설생산액 대비 영남권 건설생산액 비중 .....	43
<그림 III-11> 수도권(강원 포함)의 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중 .....	46
<그림 III-12> 충청권의 지역내 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중 .....	47
<그림 III-13> 호남권(제주포함)의 지역내 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중 .....	48
<그림 III-14> 영남권의 지역내 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중 .....	49
<그림 III-15> 전국 건설업 취업자 수 대비 수도권(강원포함) 건설업 취업자 수 비중 .....	50
<그림 III-16> 전국 건설업 취업자 수 대비 충청권 건설업 취업자 수 비중 .....	51
<그림 III-17> 전국 건설업 취업자 수 대비 호남권(제주포함) 건설업 취업자 수 비중 .....	52
<그림 III-18> 전국 건설업 취업자 수 대비 영남권 건설업 취업자 수 비중 .....	53
<그림 IV-1> 지역별 주택보급률 및 천인당 주택 수(2005) .....	58
<그림 IV-2> 지역별 아파트 비중(2005) .....	59
<그림 IV-3> 지역별 천인당 건축물동수(2004) .....	60
<그림 IV-4> 지역별 1천㎡이상 건축물 비중(2004) .....	61
<그림 IV-5> 지역별 11층 이상 건축물 비중(2004) .....	62
<그림 IV-6> 지역별 천인당 도로연장(2006) .....	64
<그림 IV-7> 지역별 상수도 보급률 및 1인 1일 급수량(2005) .....	65
<그림 IV-8> 지역별 하수도 및 하수관거 보급률(2004) .....	66
<그림 IV-9> 도시적 이용이 가능한 단위 토지 면적당 건설투자 .....	67
<그림 IV-10> 도시적 이용이 가능한 단위 토지 면적당 건축투자 .....	68
<그림 IV-11> 도시적 이용이 가능한 단위 토지 면적당 토목투자 .....	69
<그림 IV-12> 지역별 1인당 건설투자 .....	70
<그림 IV-13> 지역별 1인당 주택 건설투자 .....	71
<그림 IV-14> 지역별 1인당 토목투자 .....	72
<그림 V-1> 건설기성 추이 .....	76
<그림 V-2> 지역 건설시장 비중 .....	77
<그림 V-3> 권역별 시장 비중 .....	78
<그림 V-4> 지역별 건설시장 연평균 실질 성장률(1995~05년) .....	79
<그림 V-5> 지역 건설시장 구조 .....	80
<그림 V-6> 공공부문 발주 공사 의존도 .....	82
<그림 V-7> 지역간 건설시장 변이계수 추이 .....	84
<그림 V-8> 아파트 건설투자의 변이계수 추이 .....	85

<그림 V-9> 상업용 건축투자의 변이계수 추이 .....	86
<그림 V-10> 토목투자의 변이계수 추이 .....	87
<그림 VI-1> 상위 100대 건설업체 지역별 분포 상황 .....	92
<그림 VI-2> 우리나라 전체 건설업체의 규모 분포 .....	93
<그림 VI-3> 지역별 건설업체 평균 규모 비교 .....	94
<그림 VI-4> 지역별 하위 50% 건설업체 규모 비교 .....	95
<그림 VI-5> 지역별 평균 공사규모 .....	97
<그림 VI-6> 발주자별 평균 공사규모 .....	98
<그림 VI-7> 평균 공사 수행 건수 .....	99
<그림 VI-8> 발주부문별 평균 공사 수행 건수 .....	100
<그림 VI-9> 지역별 건설업체들의 자체 개발사업 비중 .....	102
<그림 VI-10> 자체 공사 추진 지역 분포 .....	103
<그림 VI-11> 지역별 1인당 매출액 비교 .....	105
<그림 VI-12> 지역별 매출액 순이익률 .....	107
<그림 VI-13> 공사 원가율 .....	108
<그림 VI-14> 최저가 공사 비중 .....	111
<그림 VI-15> 지역별 시장집중도 계수(CR3) .....	113
<그림 VI-16> 하위 50% 업체들의 연평균 매출액 .....	115
<그림 VI-17> 건설상품과 시장 범위 .....	117
<그림 VI-18> 각 지역 역내업체의 해당지역 공사 비중 .....	118
<그림 VI-19> 각 지역공사에 대한 서울 및 현지 업체 공사수행 비중 .....	120
<그림 VI-20> 지역별 역외 공사비중과 1인당 매출액 비교 .....	121



## 요약

### 제1장 서론

- 최근 공공건설 투자의 삭감과 주택건설에 대한 규제 강화로 건설투자가 계속 감소 추세를 보이고 있는데 이로 인하여 특히 지방 소재 중소 건설업체들의 경영 여건이 악화되고 있음.
- 안정적 산업기반을 확보하지 못하고 있는 지역경제에서 큰 비중을 차지하고 있는 건설업은 중요한 역할을 담당하고 있으며, 따라서 지방 중소건설업 활성화는 중앙정부 차원에서도 중요한 과제로 부각되고 있음.
- 그러나 이러한 정책적 필요성과 과제에도 불구하고 지역 건설시장에 대한 제대로 된 실태 파악이 이루어지지 않고 있음.
  - 즉, 지역 건설산업의 활성화 정책 및 지역 중소기업의 관리팀이 경영전략 수립을 위한 역 지방건설시장의 구조적 특징과 변화 양상에 대한 체계적인 분석이 거의 없는 실정임.
- 본 연구는 이러한 문제 인식에서 출발하여 지역별로 다르게 전개되고 있는 다양한 지역 건설시장의 실태에 대한 분석을 시도하였음.
  - 이러한 분석을 토대로 지역 건설산업 정책과 기업의 경영전략 수립에 시사점을 제공하고자 함.
  - 본 연구는 지역 건설시장에 대한 정책 또는 경영상의 직접적 대안을 제시하기보다는 구조적 실태와 특성을 파악하는데 중점을 두고자 함.
- 본 연구의 주요 방법은 다음과 같음.
  - 서울시와 6개 광역시 및 9개 도 등 16개 시·도를 대상으로 지역 건설산업의 다양한 실태를 분석함.
  - 지역별 건설시장의 특성을 파악하는 것을 목적으로 하기 때문에 시·도 단위의 지역간 비교를 통한 접근을 주로 시행함.

- 분석 대상이 되는 지표들의 시계열 분석을 통하여 동태적인 변화 특성을 파악하고자 하며, 지역간 비교 접근을 위하여 횡단면분석도 병행함.
- 시계열분석의 기간은 일부 분석을 제외하고는 대부분 1995~2005년을 분석 대상 기간으로 삼음.

- 본 연구의 주요 대상은 다음과 같음.

- II장에서는 지역내총생산액 대비 지역건설투자의 비중 추이를 분석
- III장은 지역 건설산업의 생산 및 고용규모와 구조 등에 대하여 분석
- IV장은 지역 인프라시설 수준과 투자밀도를 분석
- V장은 지역 건설시장에 초점을 맞추어 그 규모와 구조 변화를 분석
- VI장에서는 지역 건설업체에 초점을 맞추어 경영실태와 성과를 파악, 분석
- VII장에서는 분석된 지역별 건설시장의 실태 분석 결과를 토대로 정책 및 경영상의 시사점을 도출

## 제2장 지역내총생산액 대비 건설투자 비중 분석

- 전국적으로 GDP 대비 건설투자 비중은 1998년 이전까지 20%대 이상의 높은 수준을 유지하다가 1999년 이후부터 17~18%대로 저하되고 있으며, 두 시기로 구분하면 평균 3.7%p 저하된 것으로 나타나고 있음.
- 대부분의 시도 지역도 이러한 전국추세와 비슷한 패턴을 보이고 있음.
  - 즉, 15개 시도(울산 제외) 중 대구와 제주를 제외한 13개 시도가 전부 1999년을 기점으로 건설투자 비중이 확연하게 저하되는 추세를 보이고 있음.
  - 이 중에서도 특히 인천, 광주, 대전, 충남, 전남 등 5개 지역은 1998년 이전보다 1999년 이후의 평균 건설투자 비중이 7%p 이상 크게 저하된 것으로 나타나고 있음.
  - 강원, 충북, 전북, 경북 등도 앞의 다섯 지역보다는 덜하지만 전국 평균보다 높은 수준의 비중 저하 현상을 보이고 있음.

- 반면, 서울, 부산, 경기, 경남 등은 상대적으로 두 시점간의 평균적인 건설투자 비중의 저하 경향이 적게 나타났고, 대구와 제주는 전국적인 경향과 반대로 1999년 이후 건설투자 비중이 오히려 상승한 것으로 나타나고 있음.
- 1999년을 기점으로 한 GDP 대비 건설투자 비중의 저하 현상에는 대부분의 지역에서 주택과 비주택부문의 비중 저하가 큰 영향을 미친 것으로 나타나고 있음.
  - 즉, 1995~1998년 기간 중 주택과 비주택부문의 투자 비중이 높았던 지역들이 1999년 이후 전체 건설투자 비중이 큰 폭으로 저하되는 경향을 보이고 있음.
  - 이에 비하여 상대적으로 토목부문은 인천과 충남을 제외하고는 큰 폭의 비중 저하 현상을 보이지 않고 있음.
  - 1999년을 전후로 한 건설투자 비중의 급격한 저하 현상이 주택과 비주택 부문에 영향을 크게 받고 있다는 것은 지역 건설시장이 민간 건설부문 시장의 위축에 크게 영향을 받고 있다는 것을 의미함.
- 이런 측면에서 지역별 건설투자 수요는 민간부문의 건설투자 수요기반이 어느정도 안정적으로 유지되고 있는 수도권과 영남권은 비교적 변동이 덜한 반면, 나머지 지역들은 크게 저하되는 특징을 보이고 있음.
  - 그리고, 1990년대에 여타 지역에 비하여 건설투자 비중이 높지 않았거나 토목, 주택 및 비주택 등 세 부문의 비중이 비교적 균형을 이룬 지역일수록 2000년대에 들어와서 비교적 적은 변동을 겪고 있는 것으로 나타나고 있음.
  - 결과적으로 1990년대에 비하여 2000년대에 들어와서 지역별 건설투자 비중은 격차 정도가 축소되는 양상을 보임.

### 제3장 지역 건설생산 및 고용구조 분석

- 국내총생산액 대비 건설생산액 비중과 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중들 다 1980년대의 낮은 수준에서 1990년대는 상승하였다가 1990년대 후반에 들어와서 하락하는 특징을 보이고 있음.

## □ 지역 건설생산 구조

- 지역별 전체 지역내총생산액에 대한 건설생산액의 비중 역시 대체로 거의 모든 지역에서 1990년대는 높은 비중을 보이다가 1999년을 기점으로 하여 하락 경향을 보이고 있음.
- 한편, 전국 건설생산액에 대한 지역 건설생산액의 비중은 수도권의 경우 전반적인 하락세에도 불구하고 여전히 거의 50%에 가까운 비중을 유지하고 있음.
  - 수도권 다음으로 영남권이 25%의 비중을 차지하고 있으며, 충청권과 호남권은 13% 내외로 거의 비슷한 수준을 유지하고 있음.

## □ 지역 건설 고용구조

- 고용측면에서 전체 지역내 산업 취업자 수에 대한 지역건설업취업자 수 비중 역시 대체로 거의 모든 지역에서 1990년대는 비중이 높았다가 후반기 이후부터 하락하는 특징을 보이고 있음.
  - 그러나, 이러한 추세에도 불구하고 건설생산액의 비중 구조와는 달리 대체로 광역시의 건설업 취업자 수 비중이 높은 특징을 보이고 있는데 이는 건설취업자들이 주로 거점도시인 광역시에 많이 거주하는 현상을 반영하기 때문으로 판단됨.
- 한편, 전국 건설업 취업자 수에 대한 지역건설업 취업자 수 비중은 대체로 지역별로 건설생산액이 차지하는 비중의 특성과 비슷한 경향을 보이고 있음
  - 즉, 수도권 건설업 취업자 수가 전국 건설업 취업자 수의 50% 이상을 차지하고, 이어서 영남권이 25%대로 나타나고 있으며, 호남권이 13%대, 충청권이 9%대 선의 취업자 비중을 나타내고 있음.

## 제4장 지역 인프라시설 수준 및 건설투자밀도 분석

### □ 지역 인프라시설 수준

- 주택보급률 및 천인당 주택 수는 도시지역은 낮고 도급 지역은 높은 공통적 특징을 보이고 있음.
  - 도급 지역의 경우 경기를 제외하고는 주택보급률이 모두 110%를 넘어서고 있는 반면, 광역시는 모두 110%대 미만이고, 특히 서울과 대구, 울산은 100%에도 미치지 못하고 있음.
  - 지역내 주택 유형 중에서 아파트 비중은 광역시는 모두 50%대 이상인 반면, 도급 지역은 경기를 제외하고는 40% 미만을 차지하고 있음.
- 주택을 포함한 전체 건축물의 인구 천인당 동수는 광역시와 경기가 100동 내외인 반면, 나머지 도급 지역은 모두 200동 이상을 차지하고 있음.
  - 지역 내 전체 건축물 중 1천㎡ 이상 건축물의 비중은 전국 평균이 4.9%이고, 광역시와 경기는 5~8% 수준을 보이는 반면, 나머지 도급 지역은 3%대 미만을 보이고 있음.
  - 용도별로는, 모든 지역에서 주거용이 차지하는 비중이 60%대 이상이며 상업용은 광역시와 경기가 18% 대 전후인 반면, 나머지 도급 지역은 15%대 미만을 차지하고 있음.
- 환경인프라 시설 중 상수도 보급률은 광역시의 경우 울산 제외하고는 모두 97% 이상으로 높은 반면, 경기를 제외한 도급 지역은 모두 80%대 미만으로 저조함.
  - 이와 반대로 1인1일 급수량은 대체로 광역시가 낮고 도급 지역이 높은 특징을 보이고 있음.
  - 하수도 및 하수관거 보급률도 대체로 광역시는 높으나 도급 지역은 낮게 나타나고 있음.
  - 전반적으로 상수도 보급률에 비하여 하수도 및 하수관거 보급률이 낮은 경향을 보이고 있으며, 지역간 격차도 크게 나타나는 편임.

## □ 지역 건설투자 밀도

- 토지면적, 인구 등 일정한 기준에 대한 건설투자 밀도의 지역간 편차가 큼.
  - 도시적 용도로 이용이 가능한 단위 토지 면적당 건설투자 밀도는 대도시가 지방에 비해 2.5배 높음.
  - 전체 건설투자 대신 건축투자 밀도는 대도시와 지방간 격차는 3.8배
  - 인구 기준 투자밀도는 지역간 격차가 줄고, 대도시보다 지방 투자수준이 높음.
  - 1인당 건설투자 수준은 대도시보다 지방의 투자밀도가 1.5배 크고, 1인당 주택 투자는 지방이 대도시의 3/4, 1인당 토목투자는 지방이 대도시의 2.5배 수준

## 제5장 지역 건설시장 분석

### □ 시장 규모

- 건설시장 규모는 지난 10년간 경상가격 기준으로 연평균 6.4%씩 증가하였으나, 실질가격을 기준으로 하면 연평균 성장률은 1.9%에 지나지 않음.
  - 같은 기간동안 GDP 성장률 4.5%와 비교해 2.6%p나 낮은 수준
- 지역 건설시장은 규모나 공종 구성에서 상당히 이질적
  - 경기도의 평균 시장규모는 제주보다 약 20배 정도 크고, 광주나 대전, 울산과 비교하여 약 10배 정도 큼.
- 지역별 건설시장의 성장속도는 상당한 차이가 남.
  - 지난 10년간 제주도는 연평균 5.6% 성장하여 가장 빨랐고, 대도시 중에서는 인천(4.0%)이 가장 빠른 증가율을 보임.
  - 경남과 전북 등은 각각 연평균 -2.5%, -1.4%로 가장 부진한 상황

## □ 시장 구조

- 수도권 시장은 주택시장이 발달해 있는 반면 토목시장이 왜소
  - 수도권에서 주택시장은 전국 평균보다 약 10%p 높은 36.3%이고, 반대로 토목시장은 10%p 낮은 26.3%.
  - 경기도를 제외한 8개 도 지역은 토목시장이 50%에 육박
- 건설시장을 세부 부문별로 구분해보면 지역 건설시장은 더욱 이질적임.
  - 서울은 전체 건설시장의 76.5%가 건축시장이고, 그중 주택시장이 39.3%.
  - 전남의 경우, 건축시장이 32.5%이고, 주택시장은 9.5%에 불과
- 비주택 건축시장 역시 지역에 따라 편차가 큼. 대전은 40.6%가 비주택 건축시장인데 반해, 전남, 강원 등은 25% 이하
- 공공공사 비중은 1999년 52.5%에서 2005년에는 15%p나 감소한 36.3% 기록
  - 최근 5년간 공공공사의 비중이 20% 가까이 감소한 지역이 10개 시도
  - 건설업체의 공공공사에 대한 평균 의존도는 43.7%이나 대부분의 도 지역은 60%를 상회하거나 이에 육박하는 수준
  - 이러한 지역에서 공공공사 중심으로 공사를 수행해 오던 중소 건설업체들은 새로운 사업 영역을 모색해야 할 것임.

## □ 지역간 격차 분석

- 건설경기 침체 및 규제 강화, 공공 발주제도가 크게 변화된 상황에서 건설시장의 지역간 격차 확대 여부에 대한 관심이 커지고 있음.
- 지역격차를 분석하는 지표로 변이계수 지니계수, 타일계수 등이 다양하나, 본 연구에서는 변이계수를 중심으로 분석함.

- 1인당 건설투자액의 지역간 격차를 분석한 결과 변이계수는 1995년 0.36에서 2002년 0.22까지 낮아진 후, 완만하게 상승하여 2005년 0.28을 기록.

## 제6장 건설업체 경영성과 분석

### □ 건설업체의 규모

- 건설업체의 평균 규모는 종업원 23명에 연간 7건 정도의 공사를 수행하며, 총 공사규모는 85억원
  - 서울 지역의 평균 업체 규모는 이보다 약 3배 큰 종업원 60명이고, 총 공사규모는 250억원
  - 서울을 제외한 나머지 지역의 평균 종업원 수는 20명 내외이고 연간 공사규모는 20억~100억원 사이에 있음.
- 소수의 대기업을 제외하면 대부분의 업체는 영세성을 면치 못함.
  - 종업원 20명 이하인 업체가 85%, 매출액 50억 이하인 업체가 80%를 차지
  - 하위 50% 이하 그룹에서는 평균 종업원 수 10명, 매출액 17억원
  - 상당수의 업체들이 한계상황에서 기업 운영을 하고 있을 것으로 추정

### □ 공사수행 상황

- 건설업체들의 평균 공사규모는 12억원
  - 서울 소재 업체들의 평균 공사금액은 30억원을 상회하지만, 지방은 10억원 이하인 경우가 많음.
  - 지방에서는 광주 업체의 공사규모가 평균 16억원으로 가장 큰 반면, 강원, 충북, 제주 등은 평균 4억원에 불과



- 민간 발주 공사는 평균 18억원, 공공 발주 공사는 7억원
  - 특히 지자체 발주 공사는 4억원에 불과
- 건설업체들은 업체당 연평균 7건의 공사를 수행
  - 지역별로 업체당 전체 공사 수행 건수에서는 지역 간에 큰 차이가 없음.
- 전체 공사 중에서 자체사업 비중은 24%
  - 자체사업 비중은 광주 업체들이 약 10%로 단연 높았으나, 대부분의 지방 업체들은 1% 내외에 그침.
  - 자체사업의 약 30%는 경기도에서 이루어지고, 서울은 15%

#### □ 사업성과

- 건설업체의 1인당 평균 매출액은 7.1억원
  - 지역별로는 서울이 11.8억원으로 가장 많음.
- 지방보다는 대도시 업체의 1인당 매출액이 큼.
  - 대도시 평균은 6.4억원으로 지방의 4.0억원보다 1.6배 높음.
  - 도시에 있는 업체들은 상대적으로 전문화가 이루어졌고, 기업 지원 관련 인프라가 양호하기 때문.
- 매출액 대비 평균 순수익률은 6.6%.
  - 대전이 9.8%로 매우 높으며, 나머지 지역들은 6~8% 범위 내에서 집중
  - 특이한 점은 서울, 경기 등 수도권의 수익률이 평균 이하라는 사실인데, 그 이유는 수도권의 경우 전국 모든 업체의 관심이 집중되어 경쟁이 치열하고, 시장진입이 용이한 민간공사가 많기 때문으로 이해됨.

- 평균 공사원가율은 87.0%
  - 최근 5년 간 원가율은 2%p 이상 낮아졌으나, 자재비는 0.6%p 증가해 품질확보 노력을 엿볼 수 있음.
- 최저가 공사가 차지하는 비중은 12.5%.
  - 서울 업체는 22.5%가 최저가 공사였고, 대전(19.6%), 충남(14.8%) 등의 순
  - 지방업체들이 최저가 공사에 참여하는 비중은 매우 낮아 대부분 5% 미만.

#### □ 시장집중률

- 전체 건설시장에 대한 상위 3대 기업의 매출액 집중도는 10.5%.
  - 「공정거래법」에서 규정한 공정한 경쟁이 우려되는 상황과는 상당한 차이
- 집중도계수는 대도시가 높고 지방은 낮음.
  - 대도시에는 대기업이 상대적으로 많은 반면, 지방에는 두각을 나타내는 뚜렷한 선도 기업이 없기 때문
- 하위 50% 그룹의 업체는 전체 종업원의 21.9%, 매출액의 5.1%를 차지
  - 인력 투입에 비해 성과가 매우 부진함을 나타냄.
  - 1인당 매출액은 건설업 평균의 1/4에 불과
  - 중하위 업체당 평균 매출액이 가장 큰 인천(36억원)은 가장 작은 강원(6억원)과 비교하여 6배의 차이
  - 지방과 비교하여 대도시 지역의 중하위 업체들이 성과가 훨씬 양호

#### □ 공사수행 지역

- 건설업체들은 본사가 있는 지역에서 40%를 수행하고 다른 지역에서 60%를 수행
  - 역내공사 비중이 가장 높은 것은 제주 지역 업체들로서 89.9%가 역내공사
  - 역내 공사 비중이 가장 낮은 것은 광주(25.9%)

- 서울 업체들은 대부분의 지역에서 30% 이상의 점유율을 보이면서 주도적인 역할을 담당

- 지방의 경우 공공공사는 역내 공사비중이 훨씬 높는데, 역외 공사비중이 낮은 지역일수록 1인당 매출액이 적음.

## 제7장 분석결과와 시사점

### □ 경영전략적 측면에서의 시사점

- 여러 요인에 의해 공공발주 공사규모가 점차 축소되는 상황에서 지방 중소 건설업체들의 어려움이 가중되고 있으며, 이러한 문제는 당분간 계속될 전망

- 절대 다수의 업체들이 한계 상황에 처해 있음.

- 좁은 지역 시장에서 온갖 아이템을 취급하는 만물상으로 살아남기는 힘들.

- 지역이라는 좁은 울타리를 벗어나 넓은 세계로 나아가 특기와 적성에 맞는 무대를 선택하여 승부를 걸어야 함.

- 축소지향적인 지역시장을 떠나서 전국의 건설시장을 발판으로 삼아 광대한 세계시장을 지향한다는 비전을 가져야 함.

- 업체 스스로 “바뀌고 개혁해야 한다. 변하지 않으면 생존할 수 없다”는 인식이 필요

### □ 공공 투자정책 측면에서의 시사점

- 지역경제에서 차지하는 건설산업의 위상이 중차대함을 고려할 때 건설산업의 급격한 위축은 지역경제의 발전을 위해서도 바람직하지 않음.

- 특히 지역경제에서 차지하는 건설산업의 비중이 높은 데도 불구하고 건설투자가 큰 폭으로 감소하는 비수도권 지역은 건설투자 수준을 안정적으로 유지하는 것이 중요
  - 장기적 관점에서 건설산업의 비중과 역할을 조정하는 연착륙방안을 강구할 필요가 있음.
  - 당분간 SOC시설 투자를 지속하면서, 운영·유지의 효율화 및 질적 향상을 병행해 나가는 것이 필요
- 공공 건설투자는 효율성과 형평성의 관점에서 이루어져야 함.
  - 전체적으로 건설투자의 지역간 격차는 완화된 것으로 분석되나, 공공부문 건설투자의 지역간 격차는 예상외로 큼.

#### □ 건설제도 측면에서의 시사점

- 건설정책은 산업 차원에서의 효율성을 증시해야 함.
  - 지역간 대중소 업체간 물량 배분 등 분배적 개입은 자제하는 것이 바람직하다고 판단됨.
  - 건설산업 정책은 중하위 건설업체들에 대한 직접적인 물량배분이 아니라 생산성을 높일 수 있는 것에 맞추는 것이 바람직함.
- 공공공사 입찰에서 외지 업체의 참여를 제한하거나, 해당 지역 업체 참여시 인센티브를 주는 등의 제도는 재고할 필요가 있음.
- 많은 중견·중소 기업이 경쟁력을 갖춘 기업으로 발전할 수 있도록 성장경로를 개척해 주는 것에 주안점을 둘 필요가 있음.

## □ 본 연구의 한계

- 분석대상 기간을 1995~2005년으로 하여 최근에 발생한 중요한 변화가 반영하지 못하는 한계가 있음.
  - 자료 구득의 문제로 인한 연구의 한계로 이해되기 바람.
  - 하지만 추세적인 변화의 방향과 지역시장의 구조적인 문제는 단시일 내에 변할 수 있는 것은 아니라고 판단됨.
- 지역시장의 전체적인 추세 변화와 해당 업체들의 일반적 특징을 표현하는 과정에서 평균치에 지나치게 의존한 감이 있음.
  - 다양한 정보들을 제대로 전달되지 못한 한계가 있음.
  - 시장규모가 작은 지역에서 평균값은 대기업에 큰 영향을 받을 수 있음.
  - 지역 대표값을 중심으로 서술하다보니 구체성이 미흡함.
  - 하지만 개별 기업에 관한 구체적인 사항을 지적하는 것이 기술적으로 어려울 뿐만 아니라, 바람직하지 않을 수도 있음.
- 본 연구는 지역 건설시장의 현황과 그곳에 소재한 기업들의 평균적 특성과 성과를 분석하는 데 초점을 맞추느라, 건설산업 제도 정책에 대한 개선 방안 도출은 분석과정에서 파생된 의미 있는 사항을 적시하는 수준에 머물렀음.

# 제1장 서론

## 1. 연구의 배경과 목적

최근 공공건설 투자의 삭감과 주택건설에 대한 규제 강화로 건설투자가 계속 감소 추세를 보이고 있다. 건설투자 증가율은 2003년 7.9%로 정점을 이룬 후 10.29 대책 등 연이은 부동산규제책의 강화로 2004년에 1.1%로 급락하였고, 2006년에는 -1.7%까지 떨어지고 있다. 또한 토목부문의 실질 투자는 약 10년간 거의 정체 상태에 머물러 있다.

공공투자 삭감과 과도한 정부규제는 건설산업 전반의 위축을 초래하고 있지만 특히 지방 소재 중소 건설업체들의 경영난을 악화시키는 주된 요인으로 작용하고 있다. 2006년 상반기 기준으로 전년 동기 대비 건설수주는 수도권 업체의 경우 7.3% 감소하였으나 지방 업체는 22.7%나 감소하였다. 그리고 2006년도에 당좌거래가 중지된 건설업체의 80% 가까이가 지방업체들이다.

건설시장의 변화된 영향이 지역별로 다르게 나타나고 있다는 것은 지역별 건설시장의 특성이 다르게 전개되고 있음을 의미한다. 동시에 지역경제에 미치는 영향도 지역별로 다르게 나타날 것으로 예상된다. 특히, 점점 경제적 격차가 벌어지고 있는 수도권과 비수도권 즉, 지방의 건설시장은 구조적으로 다른 특성을 나타낼 가능성이 매우 높다. 이런 측면에서 최근 비수도권 즉, 지방 건설시장의 실태 및 문제점에 대한 관심이 증대되고 있다.

지방에 있는 건설업체들은 대부분이 중소 건설업체들이다. 이들 지방 중소 건설업체들은 지역 내에서 건설산업 활동을 영위하지만 지역경제에 미치는 영향력은 대단한 편이다. 확고한 산업적 기반을 보유하고 있지 못한 지역경제에서 건설산업은 매우 중요한 역할을 수행하고 있다. 지방의 건설산업은 지역경제의 안정성을 유지하는 한편, 침체된 경기를 활성화시키는 데 중요한 역할을 담당하고 있다. 지자체는 물론 중앙정부가 지속적으로 지방 중소건설업의 활성화를 위한 방안을 마련하고 시행하는 이유가 바로 여기에 있다.

그러나 아쉽게도 이러한 문제 인식에도 불구하고 정작 우리는 지역 건설시장에 대하여 제대로 알고 있지 못하다. 막연하게 지방의 건설업체들의 상황이 어렵다는 정도로만

이해하고 있지 구체적으로 지역 건설시장이 어떤 규모와 구조로 작동하고 변화하고 있는지를 잘 모르고 있다. 실태를 제대로 파악하지 못하면 당연히 효과적인 정부 정책과 기업의 경영전략을 기대하기 어려울 것이다. 지금부터 정부의 건설산업 정책과 기업의 경영전략은 지역별 건설시장의 구조적 특수성을 이해하는 토대 위에서 추진될 필요가 있다. 특히, IMF 외환위기 이후 지역 건설시장의 양적, 질적 변화가 가속화되는 상황에서 그 필요성은 더욱 커지고 있다.

본 연구는 이러한 문제 인식에서 출발하여 지역별로 다르게 전개되고 있는 지역 건설시장의 다양한 실태를 파악하고 분석하는 것을 목적으로 한다. 즉, 지금까지 전국의 상황과 동일하게 또는 막연하게 인식되어 온 지역별 건설시장의 구조적 특성과 변화 양상을 심도있게 분석하고자 한다. 그리고 이러한 분석을 토대로 지역 건설산업 정책과 기업의 경영전략 수립을 위한 시사점을 제공하고자 한다. 본 연구는 지방 건설업에 대한 정책 또는 경영상의 직접적 대안을 제시하기보다는 구조적 실태와 특성을 파악하는데 중점을 두고 시사점을 도출하고자 한다.

## 2. 연구방법

본 연구는 지역 건설시장을 분석 대상으로 한다. 구체적으로 지역 건설시장의 다양한 실태에 관한 정보를 파악하고 분석하는 것을 주목적으로 한다. 먼저, 본 연구에서 중점적으로 고려하는 기본적인 연구 방법 틀은 다음과 같다.

첫째, 본 연구에서 대상으로 하는 지역은 시도 단위이다. 즉, 본 연구는 서울시와 6개 광역시 및 9개 도 등 16개 시·도를 대상으로 지역 건설산업의 다양한 실태를 분석하였다. 몇 개 시·도를 통합한 광역 단위로 구분하면 단순화·일반화의 장점도 있으나, 각 지역의 특성들이 제대로 부각되지 못하는 단점이 있기 때문이다. 또한 공공건설 시장은 시·도 단위로 구분되는 점도 고려할 필요가 있었다.

둘째, 본 연구는 지역별 건설시장의 특성을 파악하는 것을 목적으로 하기 때문에 자연스럽게 시·도 단위의 지역간 비교를 통한 분석을 주로 하였다. 즉, 지역간 비교를 통하여 지역별 건설시장의 상대적 실태 및 특성을 파악코자 하였다.

셋째, 본 연구는 가능한 범위 내에서 지역 건설시장의 시계열적 변화 특성을 파악코자 하였다. 즉, 통계자료가 활용 가능한 범위 내에서 분석 대상이 되는 지표들의 시계열 분석을 통하여 동태적인 변화 특성을 파악코자 하였다. 그러나, 특정연도의 지역간 비교 점

근이 보다 유용한 경우에는 횡단면분석을 하였다.

이와 관련 구체적인 연구 방법 및 이용 자료들을 설명하면 다음과 같다. 먼저, 통계자료는 대한건설협회에서 발표하는 건설업통계연보 및 건설업경영분석 그리고 공사실적 및 재무제표자료 등의 자료와 통계청에서 발표하는 건설업통계조사, 지역계정 등의 자료를 기본 통계로 활용하였다.

시계열분석은 통계자료의 시계열 불일치 및 데이터 입수 상의 문제를 감안하여 일부 분석을 제외하고는 대부분 1995~2005년을 분석대상 기간으로 삼았다. 횡단면분석은 시계열분석과의 연계성을 위하여 주로 최종연도인 2005년 통계를 분석대상으로 설정하였다.

지역 건설시장의 동태적 변화 및 시장구조 분석을 위해서는 일반건설업체뿐만 아니라 전문건설업체 등을 포괄하는 건설업통계조사 및 지역계정 자료를 활용하였다. 그리고 지역 인구주택총조사, 지역총생산, SOC관련 지역통계 등 다양한 보조 자료를 활용하였다. 건설업체들의 경영성과에 대한 횡단면분석은 편의상 일반건설업체만을 대상으로 삼았다. 전문업체까지 포함시킬 경우 분석대상이 되는 업체 및 공사의 폭증, 원·하도급공사간의 이중 계산 등의 문제로 인한 기술적인 어려움이 예상되었기 때문이다. 다만, 건설업보다 다른 업종의 비중이 월등히 큰 겸업업체 또는 회사정리 절차 등을 밟는 등 재무상태가 정상범주를 벗어난 업체들은 분석결과를 왜곡시킬 우려가 있어 제외시켰다<sup>1)</sup>. 횡단면분석에는 건설업통계연보 및 건설업경영분석 이외에 대한건설협회의 협조를 얻어 9,677개 일반건설업체의 요약 재무제표와 71,877건의 개별공사에 관한 사항이 조사 대상이 되었다.

한편, 통계분석 결과에 대한 보완 및 구체적인 내용의 확인을 위해 지역 건설업체 및 건설협회 시도지회 담당자들의 의견을 청취하려 했으나, 시간의 경과, 인지 범위의 한계 등으로 기대한 만큼 성과를 보지는 못했다.

한편 본 연구에서는 건설 투자, 생산, 기성, 매출, 수주 등의 다양한 용어들이 사용되고 있는데 이들 사이에는 미묘한 개념상 차이가 있음에 주의하여야 한다. 건설시장 관련 통계들에 대한 개념상 혼란으로 의미가 잘못 전달되기 쉽기 때문이다. 본 연구에서 중점적으로 사용한 주요 분석 개념들을 소개하면 다음과 같다.

---

1) - 현대중공업, 대우조선해양 : 겸업 업체로 타 업종의 비중이 과도하게 커서 매출액 등을 그대로 반영할 경우, 분석결과가 왜곡될 우려가 있어 제외시킴.  
- 청구는 회사정리 절차를 거치는 등 과도한 적자 발생으로 지역시장 분석에 왜곡을 야기할 가능성이 있어 분석에서 제외시킴.  
- 겸업 업체이나 건설 활동이 활발한 대우자동차판매는 총매출액을 건설공사 수입으로 대체함.



건설투자는 국내총생산에 대한 지출 측면의 요소인 소비, 총자본형성, 수출 등의 요소 가운데 자본형성을 위하여 공공 및 민간부문에 의하여 창출되는 건설관련 부문의 투자 수요를 의미한다. 지역별 건설투자에 관한 자료는 통계청이 조사하여 발표하는 지역계정 자료에 수록되어 있다. 통속적으로는 개인이나 기업이 기존의 건물 등을 구입하는 것을 투자라고 이야기하지만, 경제학적으로는 단순히 소유자의 교체를 의미할 뿐이며, 사회 전체적으로는 추가된 가치가 없다. 따라서 이를 투자로 파악하지 않는다. 한국은행에서 분기별 국민소득을 발표할 때 추정치를 발표하며, 주거용 건물 투자, 비주거용 건물 투자, 토목건설 투자 등 3개 부문으로 구분하고 있다.

건설생산은 경제활동 즉, 산업부문별로 추계되는 국내총생산 중에서 건설산업부문에서 창출되는 생산액을 의미한다. 건설생산액은 국내총생산(GDP)과 깊은 관련이 있는 개념이다. 즉, 건설생산액은 건설 활동을 통해 창출된 부가가치의 합 또는 최종 생산물의 시장가격에서 중간소비<sup>2)</sup>를 공제한 가치로 파악된다. 건설생산액은 국민계정 및 지역계정, 산업연관표 등을 통해 추계되고 있다. 지역별 건설생산액 자료는 통계청의 지역계정 자료에 포함되어 제공되고 있다.

본 연구에서 많이 이용한 통계자료 중의 하나는 건설기성액이다. 이것은 건설업체에서 당해 연도에 시공한 공사금액을 말한다. 기성액은 국민계정에서 총 산출액에 해당하는 개념으로서 인건비 및 자재비 등을 포함한다. 따라서 기성액은 건설생산액보다 자재비 등 중간투입 만큼 크다. 기성액은 공사수주액 중에서 일부 공사를 다른 업체에 하도급을 준 경우에는 이를 제외한 공사액으로 파악한다. 통계청에서 매년 전수 조사에 의해 기성액을 파악하며, 공사종류, 등록업종 공사지역 등 다양한 기준에 따라 발표하고 있다. 또한 건설경기 상황을 파악하기 위하여 상위 180개 일반건설업체를 대상으로 매월 표본 조사를 병행하고 있다. 그런데 건설기성액은 건설투자액과 유사한 개념으로 파악되고 있다. 즉 일정 기간 동안 수행한 공사 수행실적으로 측정되는 건설기성액과 일정 기간 동안 건설시설물에 투입된 경제적 가치로 측정되는 건설투자는 거의 유사한 개념이다. 따라서 본 연구에서는 이들 두 개념을 엄격히 구분하지 않고 혼용하여 사용하였다.

매출액은 당해 연도에 시공한 공사수익 금액과 분양금액 등을 포함한다. 매출액은 기성액과 유사한 개념으로 생각할 수 있으나, 큰 차이가 있다. 즉, 매출액에는 토지가격과 선수분양금이 포함되지만 기성액에는 포함되지 않는다. 토지 자체는 건설활동의 결과로 가치가 증가된 것은 아니기 때문에 기성액에는 포함될 수 없다. 다만 택지개발 행위에 의한 가치증가분은 건설활동에 의한 것이므로 그 부분은 기성액에 포함된다. 따라서 기

2) 자재비, 연료비, 전력비, 용수비, 외주가공비 및 수선비 등을 포함.

성액보다는 매출액 규모가 큰 경우가 많다. 특히 주택건설 업체 등의 경우 매출액이 훨씬 큰 경우가 많다. 또한 일부 업체 중에는 건설업 이외의 타 업종에서 영업활동을 하는 경우에 재무제표에 이것이 포함되었다.

본 연구에서는 지역 건설시장을 분석함에 있어 분석목적 및 이용 가능한 통계자료의 종류에 따라 건설 투자, 생산, 기성, 매출 등 다양한 자료를 폭넓게 활용하였다. 하지만 분석 목적에 따라 이용하는 통계 종류를 달리하였음을 밝히고자 한다.

거시경제 체계 속에서 건설산업의 위상을 파악하는 데는 전체 국민계정에서 파생된 건설투자에 대한 통계자료를 활용하여 분석을 하였다. 반면에 지역의 산업생산구조 속에서 건설산업이 차지하는 위상 등을 파악하기 위해서는 건설생산액 통계를 활용하는 것이 합리적이다.

그리고 지역별 시설물 종류별로 총체적인 건설활동 수준을 측정하는 지표로는 건설기성액이 가장 적합할 것으로 판단된다. 제5장에서는 기성액을 건설시장 규모를 나타내는 포괄적 개념으로 이용하였다. 또한 기업차원의 미시적인 레벨에서 경영성과 등을 분석함에 있어서는 기업 재무제표 등에서 파악되는 매출액 통계를 주로 이용하였다.

### 3. 주요 연구 내용

본 연구는 지역 건설시장의 실태를 파악하는 것을 목적으로 한다. 따라서 가능하면 지역 건설시장의 다양한 측면을 심도있게 분석할 필요가 있다. 본 연구는 이러한 연구의도를 충족시키기 위하여 지역경제라는 거시적 차원에서부터 보다 미시적인 지방건설기업에 이르기까지 다양한 차원에서 지역 건설시장의 실태를 분석하고자 하였다. 본 연구에서 다루고 있는 지역 건설시장 실태의 분석 내용을 목차 순서에 따라 소개하면 다음과 같다.

먼저, II장에서는 거시적인 관점에서 지역내총생산액 대비 지역건설투자의 비중 추이를 살펴보았다. 이는 지역 차원에서 건설투자의 변동 추이를 분석하는 최초의 시도에 해당된다. 이 장에서는 지역건설투자와 관련된 다양한 분석은 생략하고 총량적 지역건설투자 비중의 변동 추이 분석에 초점을 맞추었고, 지역간 비교를 통하여 유형화하는 작업을 시도하였다. 이는 지역별 건설시장의 단계적 특성을 파악하고, 이에 근거한 거시적 건설산업 정책의 방향을 설정하는 데 도움을 줄 것이다.

Ⅲ장에서는 지역 건설산업의 생산 및 고용 구조 변화 추이에 대하여 분석하였다. 지역 건설생산과 고용은 산업적 차원에서 건설산업이 지역경제에 대하여 기여하는 역할을 의미한다. 이런 측면에서 이 장에서는 지역 건설산업의 생산과 고용에 초점을 맞추어 분석함으로써 지역경제에 대한 건설업의 비중과 역할을 살펴보도록 노력하였다. 이러한 지역 건설산업의 생산 및 고용에 대한 분석은 지역별 건설산업 정책 수립에 요구되는 기본적인 정보를 제공해준다.

Ⅳ장에서는 지역 건설생산활동 및 투자의 결과에 초점을 맞추어 인프라시설과 투자수준을 분석하였다. 지역 인프라시설의 수준은 주거 및 건축물과 교통시설물, 그리고 환경시설물 등으로 구분하여 살펴보았다. 그리고, 토지 또는 인구를 기준한 투자밀도분석을 통하여 지역별로 누적된 투자의 수준을 비교 분석하였다. 이는 지역경제에서 건설투자의 수준과 시설물의 축적 정도를 파악하고 이에 근거한 향후 투자 정책의 방향을 설정하는데 도움을 줄 것이다.

V장은 지역 건설시장에 초점을 맞추어 그 규모와 구조 변화를 분석하였다. 여기에서는 지역별 건설시장 규모 변화추이, 지역별 건설시장의 구성 특성, 지역별 발주방식의 차이, 주요 상품의 시장 확산 패턴 등을 분석함으로써 최근 변화되고 있는 지역 건설시장의 특성을 구체적으로 관찰하였다. 이러한 시장 차원의 분석은 보다 구체적인 건설정책 수립과 기업의 경영전략 수립에 도움을 줄 것이다.

Ⅵ장에서는 지역 건설업체에 초점을 맞추어 경영실태와 성과를 파악, 분석하였다. 즉, 업체별 평균 공사수행 규모, 건설업체의 생산성 및 수익성 분석, 상위 업체의 시장 점유율 분석, 역내외 공사 비중, 역외 업체의 시장 점유율 등을 분석하였다. 최대한 기업의 경영전략 수립에 유용한 분석 자료를 제시하는 데 초점을 맞추어 기업 차원의 합리적 경영전략 수립을 위한 유용한 판단 기준의 제공에 상대적으로 큰 비중을 두었다.

그리고, 마지막 Ⅶ장에서는 분석된 지역별 건설시장의 실태 분석 결과를 토대로 정책 및 경영상의 시사점을 도출하였다. 즉, 투자정책, 산업정책, 그리고 기업경영전략의 세가지 측면에서 시사점을 도출하였다. 그리고, 본 연구가 갖는 분석상의 한계점에 대해서도 언급하였다.

## 제2장

# 지역내총생산액 대비 건설투자 비중 분석

한 국가의 건설수요 수준을 나타내는 지표로서 그 나라의 국내총생산액(GDP: Gross Domestic Product)에 대한 건설투자의 비중이 주로 사용된다. 이러한 건설투자 수준에 대한 분석은 지역 단위에서도 가능하다. 즉, 전체 지역내총생산액(GRDP: Gross Regional Domestic Product)에 대한 지역내건설투자의 비중을 살펴볼 수 있다.

지역단위의 건설투자 비중을 살펴보는 이유는 지역별로 건설시장의 성격이 차별화되는 경향을 보이기 때문이다. 1970년대 이후 지속적인 고도성장 과정을 거쳐 온 우리 경제는 지금 지역별로 상이한 성장 단계의 특징을 보이고 있고, 지역간 격차 역시 크게 벌어지고 있다. 즉, 서울을 중심으로 한 수도권과 여타 비수도권 지방간의 격차가 점점 확대되는 경향을 보이고 있는데, 이와 관련 지역별 건설투자 비중 역시 다른 특징을 보일 것으로 예상된다.

분석에 들어가기 전에 먼저 활용한 통계 자료에 대하여 제시하면 다음과 같다. 시도별 지역내총생산액과 지역건설투자액에 대한 통계는 통계청의 KOSIS 지역계정 자료를 활용하였다. 여기에는 1995년부터 2005년까지 11년 기간의 통계가 수록되어 있다. 2005년을 제외하고는 주택, 비주택 및 토목 등 세 부문에 대한 세부 통계도 제시되어 있어 부문별 분석도 동시에 실시하였다. 본 분석에서는 2000년도 불변가격 기준으로 분석하였다. 문제점으로는 통계 자료의 시계열 기간이 11년에 불과하여 의미있는 추세를 발견하는데 다소 한계가 있다는 점을 들 수 있다.

한편, 전국의 건설투자 비중을 지역별 분석의 준거 틀로 활용하고자 하는 데 두가지 기준에서 다르게 제시되고 있는 전국 자료 중 어느 것을 활용할 것인가의 문제가 발생하였다. 즉, 전국의 국내총생산액과 건설투자액 자료는 한국은행의 국민계정과 통계청의 지역계정의 두 가지 자료가 활용 가능한데 이 중 어느 자료를 활용할 것인가 하는 문제가 발생하였다. 전자는 전국 차원의 통계만 제시되고 있는 반면, 후자는 지역별 통계가 나와 있으면서 동시에 합산치로서 전국 통계도 제시되고 있는데 전자와 후자의 통계가 같은 개념임에도 불구하고 추정 방법의 차이로 인하여 작은 차이를 보이고 있다. 본 분석에서는 지역별 분석을 목적으로 하고 있으므로 분석의 안정성을 위하여 통계청의 지역통계 자료를 활용하였다. 그러나, 한국은행의 전국 통계치는 1971년부터 통계가 제시되고 있

어 장기적인 시계열 흐름을 분석할 수 있는 장점이 있으므로 전국차원의 건설투자 비중의 추이를 개관하는데 활용하였다.

## 1. 전국 건설투자 비중의 변화 추이

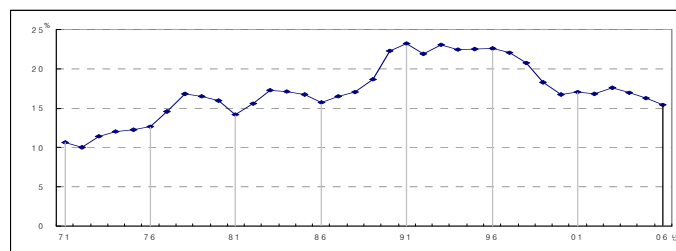
지역별 비교 분석에 들어가기 전에 먼저 전국의 평균적인 특성을 나타내는 국내총생산액(GDP) 대비 전국 건설투자의 비중 추이를 살펴보면 다음과 같다.<sup>3)</sup> 우선, 1971년부터 추계되어 온 건설투자 비중의 변동 추이를 개관하여 보면 크게 다음 두가지 측면에서 중요한 특징을 발견할 수 있다.<sup>4)</sup>

첫째, 추세상의 특징으로서, 우리나라 건설투자 비중의 추이는 크게 세 시기로 구분되는 특징을 보인다. 먼저, 1971년부터 1991년까지는 상승기로서 21년이라는 장기간에 걸쳐 건설투자 비중은 지속적으로 상승 경향을 보여 왔다. 일부 단기적인 부침을 보이기는 하였으나 대체로 건설투자 비중은 10%대 초반에서 시작하여 20%대를 넘어서는 수준으로 지속적인 상승세를 보여 왔다. 다음으로 1991년부터 1996년까지는 안정기로 볼 수 있는데 이 시기에는 건설투자 비중이 줄곧 20%대 초반 수준을 안정적으로 유지해 왔다. 다음으로 1997년 이후부터 건설투자 비중은 하락기를 맞이하여 20%대의 높은 수준에서 거의 15%대에 가까운 수준으로 지속 하락하는 경향을 보이고 있다.

둘째, 건설투자 비중의 수준에 초점을 맞춰보면, 크게 네 단계의 시기로 구분이 가능하다. 첫째 시기는 1971년부터 1977년까지의 기간으로 건설투자 비중은 10~15% 수준을 보이고 있다. 둘째 시기는 1978년부터 1989년의 비교적 긴 기간으로 이 시기에 건설투자 비중은 1981년 한 해를 제외하고 모두 15~20% 수준을 보이고 있다. 셋째 시기는 1990년부터 1998년까지의 시기로서 이 기간의 건설투자 비중은 20~25%의 높은 수준을 보

3) 이 분석은 앞서 언급한대로 한국의 전국치 통계를 토대로 하였다.

4) **국내총생산액(GDP) 대비 건설투자 비중의 변동 추이(1971~2006)**



주 : 한국의 국민계정 자료 (2000년도 불변가격 기준)

이고 있다. 마지막으로 1999년 이후부터 지금까지의 기간은 건설투자 비중이 15~20% 수준을 보이고 있다.

이상의 두가지 측면에서 살펴본 건설투자 비중의 변화 특징을 요약하면, 우리나라 건설수요는 1980년대 말까지를 수요 성장기로 볼 수 있으며 1990년대를 절정기로 볼 수 있다. 그리고, 2000년대 이후부터는 GDP 대비 건설투자의 비중이 감소하는 수요 하강기로 볼 수 있을 것이다.

장기적으로 보면, 한 국가의 건설투자 비중은 구조적으로 변화하는 특징을 보인다. 건설투자 비중은 그 나라의 경제성장 단계와 연관되어 있다. 즉, 후진 상태에서 개발도상 단계에 이르는 과정에서는 건설투자 비중은 지속적으로 상승하는 경향을 보이나 그 이후 선진 단계로 진입하게 되면 다시 저하되는 경향을 보인다. 우리나라 건설투자 비중 역시 이러한 흐름을 타고 있다고 볼 수 있다. 우리나라 건설시장은 1997년도의 IMF 외 환위기를 기점으로 하여 건설투자 비중이 확연하게 저하되기 시작하는 구조 전환기를 맞이한 것으로 판단된다.

참고로 선진국의 경우 GDP 대비 건설투자의 비중을 보면, 2001년도 기준으로 미국이 8.4%이고, 서유럽국가의 평균이 5.6%이다. 그리고, 동구권 국가 평균이 7.8%이고, 일본이 12.1%, 일본을 제외한 아시아 국가 평균이 15.3%로 나타나고 있다.<sup>5)</sup> 일본의 경우 1990년대 초반까지는 높은 건설투자 비중을 유지해 왔으나 버블 붕괴 이후 지속적인 하락을 보여 2004년에는 10.6%를 보였고, 2010년에는 8.2%로 떨어질 것이라는 전망이 나오고 있다.

지금까지 살펴본 건설투자 비중의 장기적 변화 추세를 토대로 1995년부터 2005년까지 11년 기간에 초점을 맞추어 건설투자 비중의 변화 현상을 보면 분명하게 구분된 두 시기를 발견할 수 있다.<sup>6)</sup> 즉, 건설투자 비중이 20%대 이상을 유지해 온 1998년 이전의 시기와 20%대 이하로 떨어진 1999년 이후의 시기로 명확히 구분할 수 있다. 건설투자 비중은 1997년을 정점으로 떨어지기 시작하나 그래도 1998년도까지는 20% 이상 수준을 유지해 왔다. 그러나, 1999년 이후부터는 경기회복 여부와 상관없이 줄곧 20%대 이하 수준을 유지해 오고 있다.

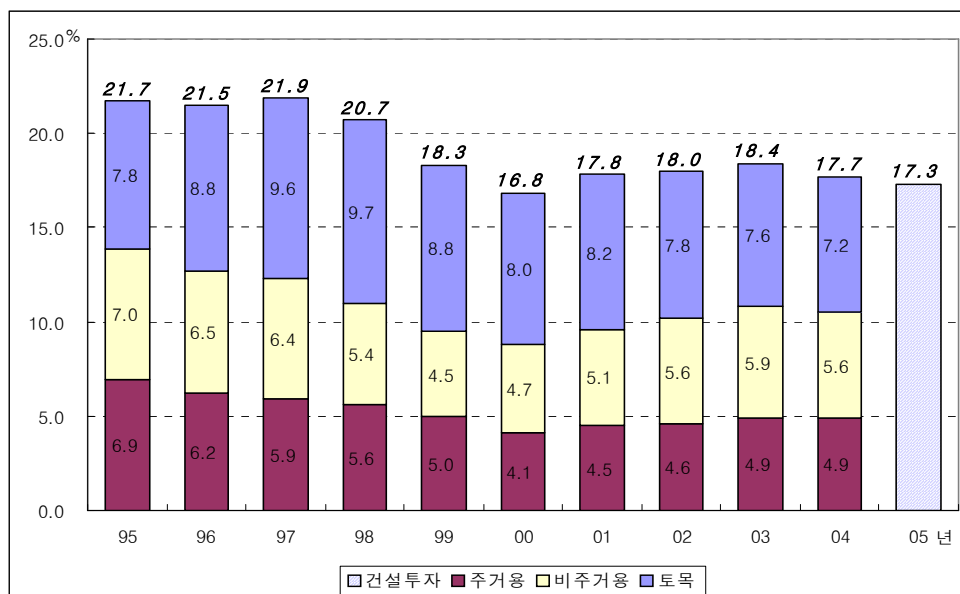
5) 선진국의 경우 건설투자 비중은 저하되는 경향을 보이나, 유지보수를 포함하는 소위 리모델링시장의 비중이 커지고 있어 이를 합한 건설시장의 GDP 비중은 더 높게 나타남. 즉, 리모델링을 포함한 전체 건설시장의 비중을 보면, 미국이 10.9%, 서유럽국가가 10.0%, 동유럽국가가 11.4%, 그리고 일본이 14.3%로 높게 나타남. 건설경제연구소(일본), 변하는 건설시장과 건설산업에 대하여 고찰, 2004. 참조.

6) 이미 언급한 바대로 이하 지역별 분석은 모두 1995~2005년 기간을 대상으로 함.

1995년부터 1998년까지 4년간의 건설투자 비중의 평균이 21.4%이고, 1999년부터 2005년까지의 7년간의 평균이 17.7%이므로 양 기간 사이에 평균 비중이 3.7%p나 하락한 셈이다.

세부 부문별로 보면, 가장 높은 비중을 차지하고 있는 토목부문의 비중이 지속적으로 하락하는 추세를 보이고 있다. 토목투자 비중은 1998년까지는 대체로 9%대 전후의 수준을 유지해 왔으나 이후 지속 하락 경향을 보여 2002년 이후에는 7%대로 떨어지고 있다. 다음으로 비중이 높은 비주택 투자의 비중 역시 2002년 이후 다소간의 회복세를 보이고 있음에도 불구하고 1990년대 후반의 수준으로 회복되지는 못하고 있다. 또한, 주택부문도 비주택과 마찬가지로 2000년대에 들어와서 1990년대 후반보다 저하된 수준을 보이고 있다. 비주택과 주택 부문의 투자 비중은 경기 흐름을 타고 있으며 따라서 전체 건설투자 비중의 변동 추세와 비슷한 움직임을 보이고 있다.

〈그림 II-1〉 전국 건설투자액의 국내총생산액에 대한 비중



## 2. 건설투자 비중 변화 추이로 본 지역유형

본 분석의 목적은 15개 시도별로 지역내총생산액(GRDP) 대비 건설투자의 비중이 어떤 변화의 특징을 갖는가 하는 것을 살펴보는 데 있다.<sup>7)</sup> 즉, 앞서 살펴 본 전국 평균의 변화 특징과 비교하여 지역별로는 어떤 변화가 나타나고 있는가를 살펴보고자 하는 것이다. 개별 지역의 특징을 살펴보면, 전국의 평균적 변화 추이와 비슷한 패턴을 보이는 지역이 있는가 하면, 다른 특징을 보이는 지역도 있는 등 다양한 특징을 보이고 있다.

본 분석에서는 이러한 다양한 특징을 유형화하고자 시도하였다. 즉, 전국의 경우와 마찬가지로 1995~1998년 기간과 1999~2005년의 두 기간으로 구분하여 전국 평균 비중의 변화치인 -3.7%를 기준으로 지역별로 비중 변화가 어떻게 다르게 나타나는지 그 특징을 유형화하여 살펴보았다. 이러한 분석 접근에 따라 특징을 유형을 시켜보면 크게 다음 네 가지 유형의 지역으로 구분할 수 있다.

I 유형에 속하는 지역은 전기(1995~1998)와 후기(1999~2005)의 격차가 심하게 나타나는 지역들이다. 두 시기의 전국 평균 격차가 3.7%p인 데 비하여 전기에 비하여 후기에 비중이 7%p 이상 하락한 지역들이다. 즉, 1999년 이후 건설투자 비중이 크게 하락한 지역의 유형으로서 여기에 해당되는 지역은 인천, 광주, 대전, 그리고 충남, 전남 등 다섯 지역이다. 광역시가 세 곳이고, 도 지역이 두 곳이다.

II 유형에 속하는 지역은 I 유형의 격차인 7%p보다는 낮지만, 전국 평균 격차인 3.7%p보다는 높게 나타나는 지역들이다. 즉, 전기와 후기 간의 격차가 -4~7%대에 해당되는 지역들로서 전국 평균보다는 높지만 I 유형보다는 하락 정도가 심하지 않은 지역들이다. 이 유형에는 강원, 충북, 전북, 경북 등 네 지역이 해당된다. 모두 도 지역인 것이 특징이다.

III 유형의 지역은 전기와 후기의 전국 평균 격차 비중인 3.7%p보다 낮게 비중이 떨어진 지역들이다. 즉, 전기에 비하여 후기의 투자 비중 저하가 -3.7%에서 0%p 사이에 나타난 지역들이다. 여기에 해당되는 지역은 서울, 부산, 경기, 경남 등 네 곳이다. 광역시와 도가 각각 두 곳이며, 모두 수도권과 부산권에 속하는 지역들이다.

IV 유형은 이례적으로 전기에 비하여 후기에 건설투자 비중이 상승한 지역이다. 전국 평균과 대부분의 지역들이 정도의 차이는 있지만 건설투자 비중이 뚜렷하게 저하되는 특징을 보이고 있는 반면, 이 지역은 반대 현상을 보이고 있다. 여기에 해당되는 지역은 대구와 제주 등 두 지역이다.

7) 본 지역 유형 분석에서는 1998년 이후 승격된 울산시는 시계열 통계 자료의 기간이 짧아 제외하였음. 따라서 이번 유형 분석 대상 지역은 울산을 제외한 15개 지역임.



〈표 II-1〉 건설투자 비중변화 특징으로 본 지역 유형

(단위 : %)

유형	특징	지역명	95 ~ 98 평균(A)	99 ~ 2005 평균(B)	격차(B-A)
Ⅰ 유형	평균비중이 7%p대 이상 크게 하락한 지역	인천	25.4	17.7	-7.7
		광주	24.2	17.1	-7.1
		대전	26.6	19.6	-7.0
		충남	28.8	19.0	-9.8
		전남	28.3	20.5	-7.8
Ⅱ 유형	평균비중이 4 ~ 7%p대 하락한 지역	강원	32.6	26.9	-5.7
		충북	22.8	16.9	-5.9
		전북	25.4	20.3	-5.1
		경북	21.3	17.1	-4.2
Ⅲ 유형	평균비중이 1 ~ 3%p대 하락한 지역	서울	16.7	15.1	-1.6
		부산	19.2	18.1	-1.1
		경기	24.2	20.6	-3.6
		경남	17.8	17.5	-0.3
Ⅳ 유형	평균비중이 상승한 지역	대구	16.5	17.7	+1.2
		제주	21.8	23.9	+2.1
전국			21.4	17.7	-3.7

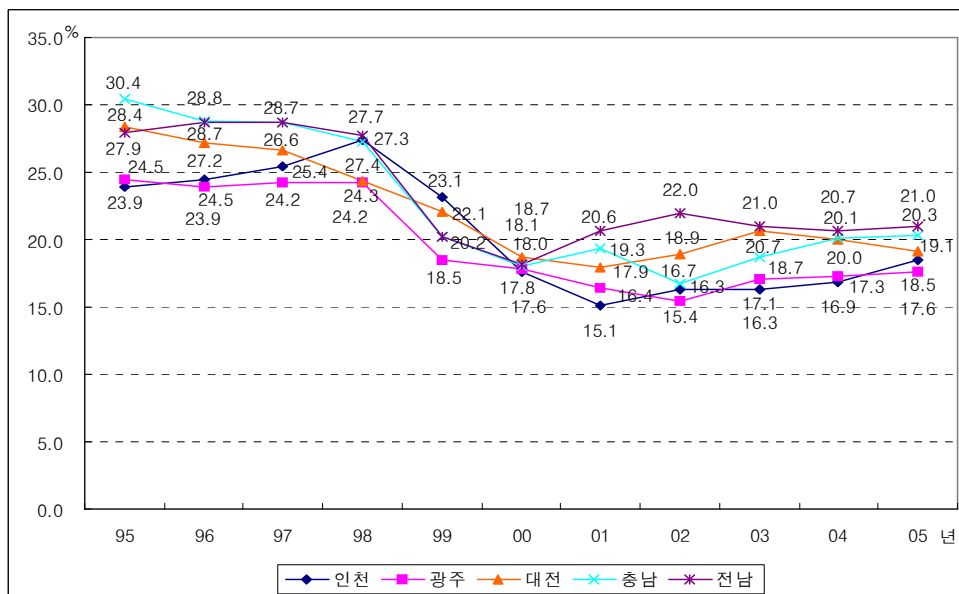
주 : 울산은 1998년 이후 경남과 분리되었으므로 분석대상에서 제외

### 3. 유형별 지역의 특징

#### (1) I 유형(평균건설투자 비중이 7%p대 이상 하락) 지역의 특징

앞서 살펴본 대로 전기(1995~1998)와 후기(1999~2005)간의 건설투자 비중이 7%p대 이상으로 크게 하락한 지역은 인천, 광주, 대전, 충남, 전남 등 5개 지역이다.<sup>8)</sup> 이 지역의 1995~2005년 기간의 건설투자 비중 변화를 그림을 통하여 살펴보면 확실히 1998년까지 높은 수준을 유지하던 투자 비중이 1999년부터 크게 저하되는 현상을 발견할 수 있다.

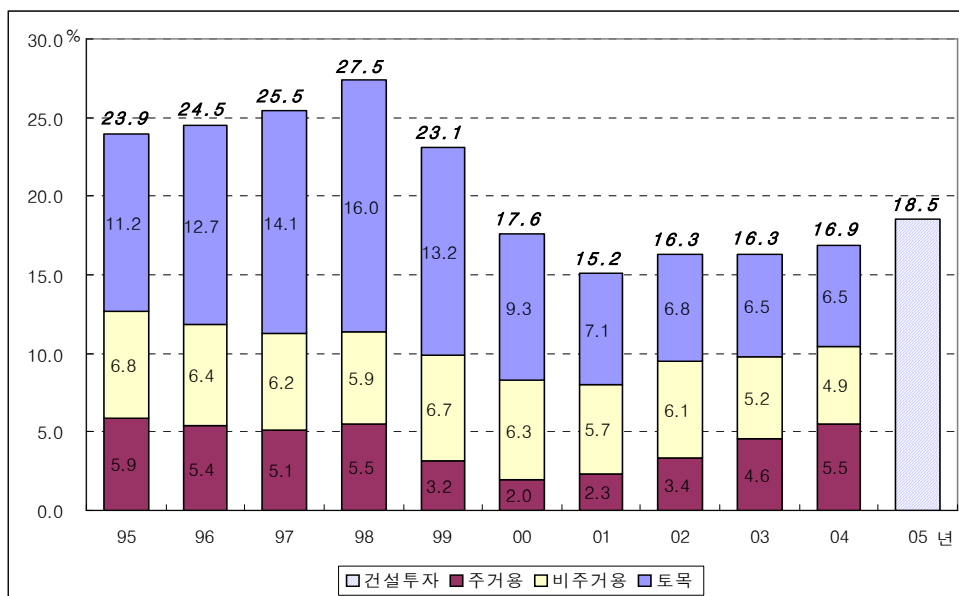
〈그림 II-2〉 I 유형 지역의 건설투자 비중



8) 이하 (2), (3), (4)의 분석에서도 모두 전기를 1995~1998년, 후기를 1999~2005년으로 구분하여 투자 비중의 변화를 추이를 살펴보고자 함.

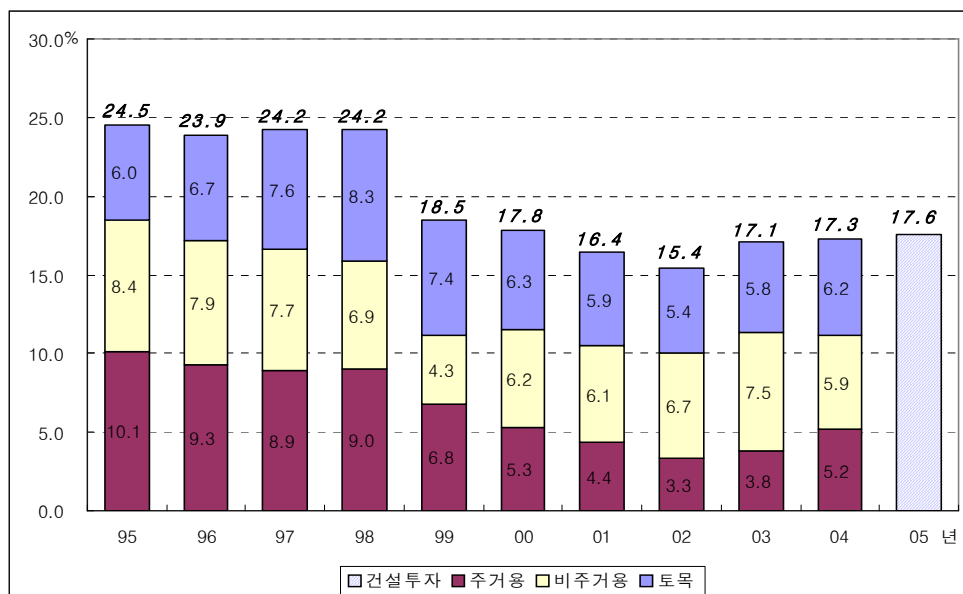
인천은 두 시기 간의 평균 격차가 7.7%p로 나타나고 있다. 1995~1998년 기간에는 평균 건설투자 비중이 25.4%로 높았으나 1999~2005년 기간에는 17.7%로 크게 하락하였다. 1999년 이전까지는 건설투자 비중이 지속적으로 23%대 이상의 높은 수준을 유지하여 왔으나 2000년 이후부터는 17%대 이하로 급격하게 하락하였다. 2005년도에 18.5%로 다소 상승하였으나 여전히 20%대 이상으로 상승하지는 못하고 있다. 두 시기 간에 건설투자 비중의 격차가 심하게 나타나는 결정적인 이유는 토목투자 비중의 급격한 감소 때문으로 판단된다. 즉, 1999년 이전까지 13%대 전후의 높은 비중을 보인 토목투자가 2000년대 이후에는 6~7%대로 크게 떨어지고 있다. 여기에는 2000년대 들어 인천공항 건설을 위한 영종도 개발사업이 완료된 것이 큰 영향을 미친 것으로 판단된다. 거기에다 영향의 정도는 적으나 비주택 및 주택의 투자 비중 역시 전반적으로 줄어드는 경향을 보이고 있다.

〈그림 II-3〉 인천시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



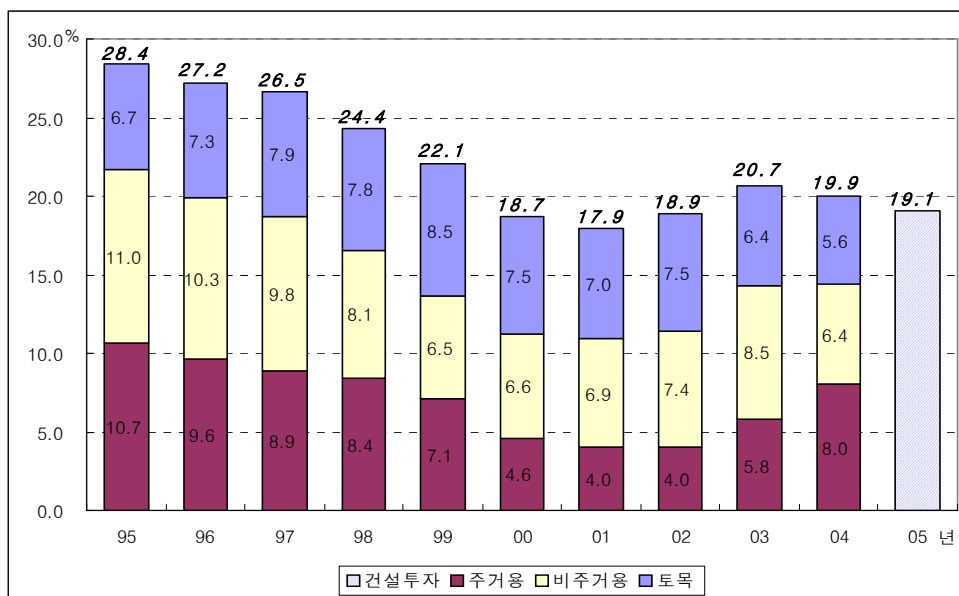
광주는 두 시기 간의 평균 격차가 7.1%p로 나타나고 있다. 전기가 24.2%인 반면, 후기는 17.1%로 크게 떨어져서 두 시기간의 격차가 뚜렷하게 변하는 특징을 보이고 있다. 즉, 1995~1998년 기간은 거의 24%대의 안정적인 수준을 유지해 온 반면, 1999년 이후부터는 대체로 16%대 전후로 크게 떨어져 안정된 상태를 보이고 있다. 2003년 이후 다소 비중의 상승세를 보이고 있기는 하나, 1990년대 수준을 회복할 가능성은 거의 없어 보인다. 광주는 인천의 경우와 달리 주택투자 비중의 급격한 감소가 전체 건설투자 비중의 감소에 결정적 영향을 미친 것으로 보인다. 즉, 1998년 전까지 9%대 전후의 높은 수준을 유지해 온 주택투자 비중이 1999년 이후 급격하게 떨어지는 현상을 보이고 있다. 거기에다 주택부문보다는 덜 하지만 토목과 비주택부문의 투자 비중 역시 점진적인 저하 경향을 보이고 있다.

〈그림 II-4〉 광주시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



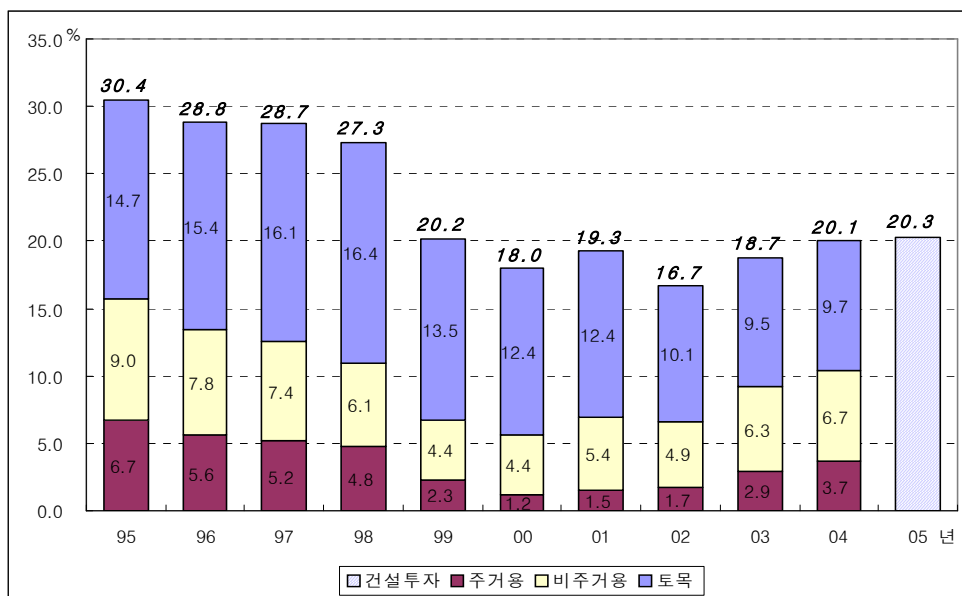
대전은 두 시기간의 격차가 광주와 비슷한 7.0%p로 나타나고 있다. 1995~98년 기간의 평균 비중은 26.6%였고, 1999~2005년 평균은 19.6%를 보였다. 시계열상의 변화 추세는 광주와 달리 1995년부터 2001년까지 지속적으로 비중이 떨어지다가 2002년 이후 다소 회복되는 모습을 보이고 있다. 그러나, 이러한 추세에도 불구하고 1998년까지는 25%대로 높은 비중을 보인 반면, 그 이후에는 거의 대부분 20%대 미만의 비중을 보이고 있다. 대전의 건설투자 비중 저하 현상은 비주택부문과 주택부문의 투자 비중 저하로부터 기인한 것으로 판단된다. 특히, 2000~2002년 기간의 비중이 가장 낮게 나타난 것은 바로 이 두 부문의 비중이 크게 저하되었기 때문이다. 2003년 이후에는 이 두 부문의 비중이 다시 상승하는 경향을 보이고 있으나 이번에는 토목 투자 비중이 저하하여 전체 건설투자 비중을 회복시키지 못하고 있다.

〈그림 II-5〉 대전시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



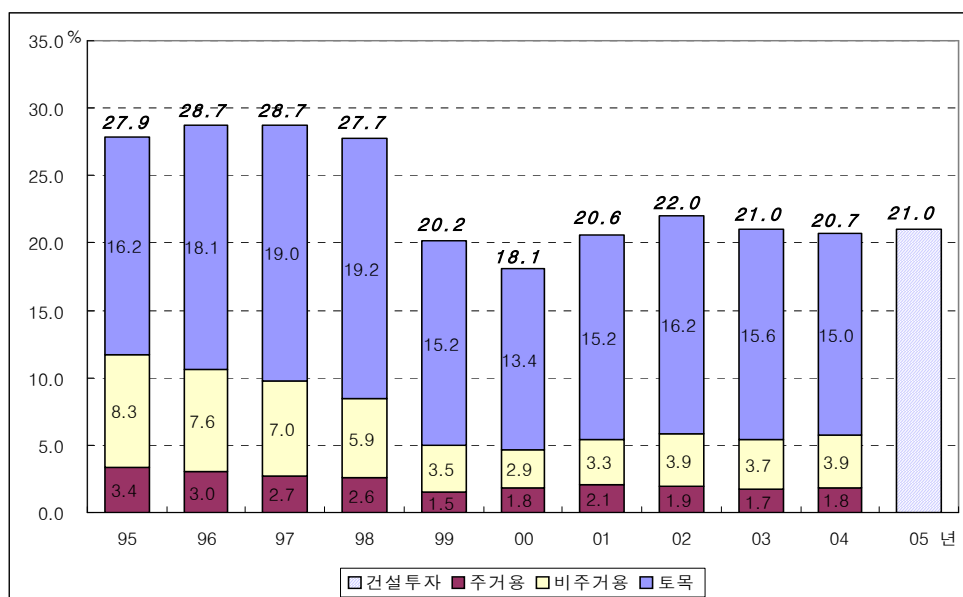
충남은 두 시기간의 격차가 가장 크게 벌어진 지역이다. 즉, 전기에 비하여 후기의 건설투자 비중은 9.8%p 저하한 것으로 나타나고 있다. 전기의 평균 비중은 28.8%이고, 후기의 비중은 19.0%로 나타나고 있다. 충남의 두 시기간 비중은 광주와 비슷하게 명확하게 구분되는 특징을 보인다. 즉, 전기에 27% 이상의 높으면서도 안정적인 비중을 보여 오다가, 1999년 이후의 후기에 들어와서는 20% 전후대로 떨어져 비교적 변동이 적은 수준을 유지하고 있다. 충남의 이러한 건설투자 비중 저하에는 토목, 주택, 비주택 등 세 부문이 공통적으로 영향을 미치고 있다. 이중에서 특히, 가장 높은 비중을 차지하고 있는 토목부문의 투자 비중 저하 경향이 가장 큰 영향을 미친 것으로 판단된다. 토목에는 미치지 못하지만 주택과 비주택 부문 역시 경기 사이클을 타는 가운데 전반적으로 비중이 크게 하향하는 추세를 보이고 있다.

〈그림 II-6〉 충청남도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



전남은 두 시기간의 격차가 7.8%p를 나타내고 있다. 전기의 평균 비중이 28.3%이고, 후기는 20.5%를 보이고 있다. 전기인 1995~1998년 기간은 28%대의 안정적이고 높은 비중을 보여 온 반면, 후기인 1999년 이후는 18%대로 떨어진 2000년을 제외하고는 20%대 수준을 안정적으로 유지하는 경향을 보이고 있다. 전남의 투자 비중 저하에는 비주거용 부문의 비중 저하가 가장 큰 영향을 미친 것으로 나타나고 있다. 그리고, 타 부문에 비하여 높은 비중을 차지하고 있는 토목부문의 비중 저하 경향도 나타나고 있다. 한편, 원래 비중 자체가 낮아 적은 영향을 미치고 있기는 하지만 주택부문의 비중 역시 전반적으로 저하되는 경향을 보이고 있다.

〈그림 II-7〉 전라남도 건설투자의 지역내생산액에 대한 비중

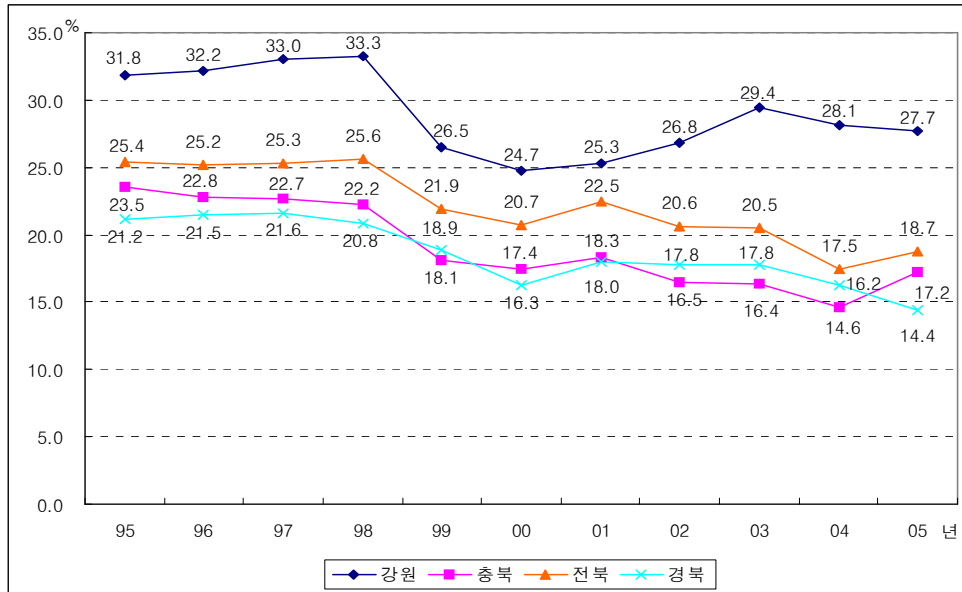


이상에서 살펴본 바와 같이 I 유형의 다섯 지역은 1998년 이전의 전기에 비하여 1999년 이후의 후기에 건설 투자 비중이 7%p 이상 크게 떨어진 지역들이다. 부문별 비중의 움직임으로 판단해볼 때 투자 비중이 저하되는 이유는 제각기 다른 것으로 나타나고 있다. 그러나, 이러한 개별적 특징에도 불구하고 1998년 이전까지 건설투자 비중이 매우 높은 수준을 유지하다가 IMF 구제금융이라는 여건 변화를 계기로 큰 폭의 하락세를 경험하는 공통된 특징을 보이고 있다.

## (2) II유형(평균건설투자 비중이 4~7%대로 하락) 지역의 특징

앞서 살펴 본대로 이 유형에는 강원, 충북, 전북, 경북 등 네 지역이 속한다. 그림에서 보는 바와 같이 네 지역 모두 1990년대 후반까지는 높은 수준을 유지하던 투자 비중이 1999년 이후부터 확연하게 저하된 모습을 보이고 있다.

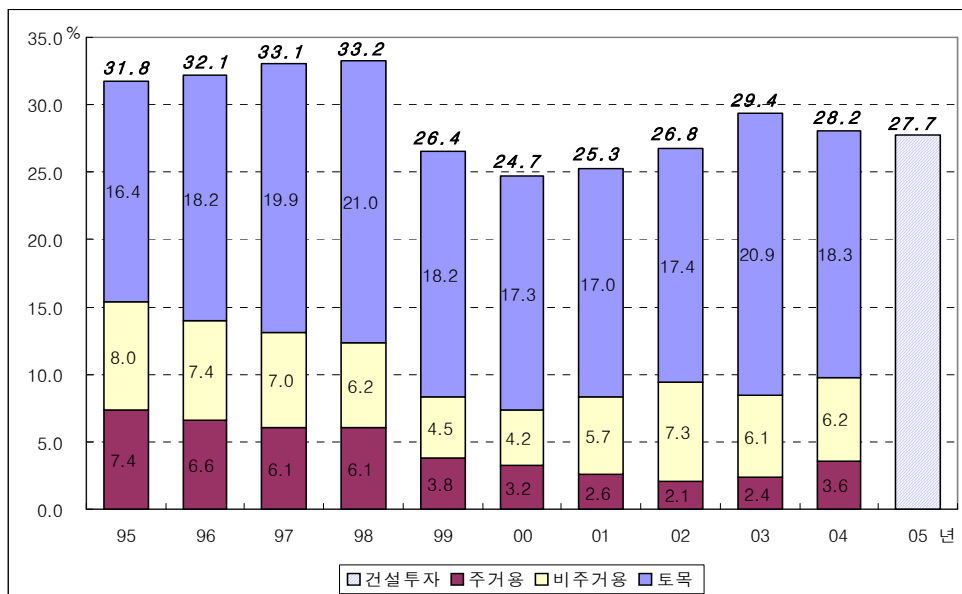
〈그림 II-8〉 II유형 지역의 건설투자 비중





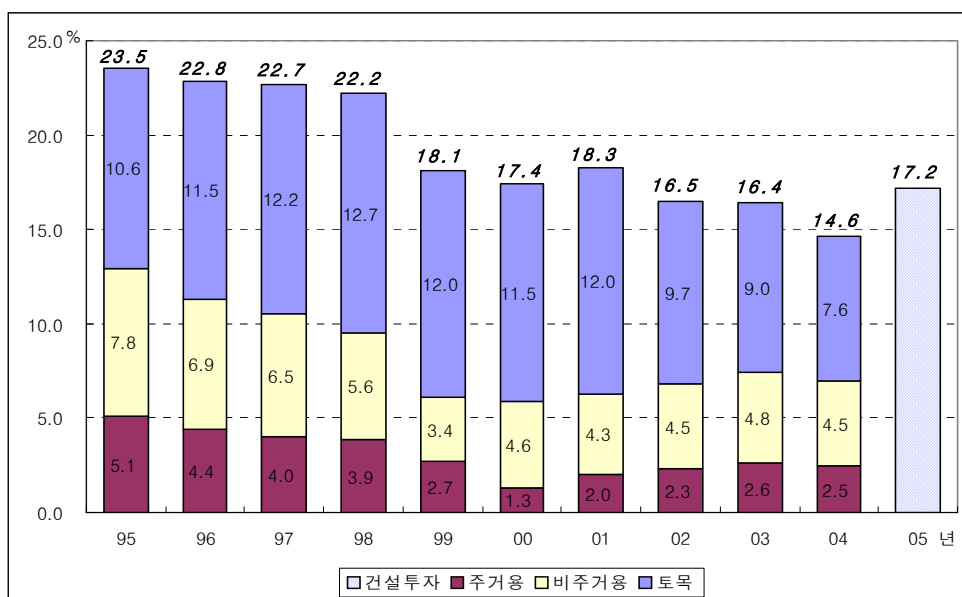
강원은 두 시기간의 격차가 5.7%p로 나타나고 있다. 1995~98년 기간의 전기에는 평균 건설투자 비중이 32.6%였으나 1999~2005년의 후기에는 26.9%로 떨어졌다. 여전히 전국에서 가장 높은 건설투자 비중을 지속 유지해 오고 있으나 비중의 저하 현상이 뚜렷이 나타나고 있다. 즉, 전기에는 평균 건설투자 비중이 30% 이상의 높은 수준을 유지하였으나 1999년 이후의 후기에 들어와서는 26%대 전후로 급격히 떨어진 양상을 보이고 있다. 강원도는 전통적으로 토목의 비중이 매우 높은 지역으로 1999~2002년 사이에 다소 투자 비중이 저하하여 전체 건설투자 비중의 저하에 영향을 미치고 있기는 하나, 전체적으로는 여전히 높은 수준을 유지하고 있는 편이다. 비주택부문 역시 투자 비중의 저하 경향을 보여 왔으나 최근에 다시 회복 추세를 보이고 있다. 반면, 주택 부문의 투자 비중은 지속적으로 하락 추세를 보여 전체 건설투자 비중의 저하에 큰 영향을 미친 것으로 판단된다.

〈그림 II-9〉 강원도 건설투자의 지역총생산액에 대한 비중



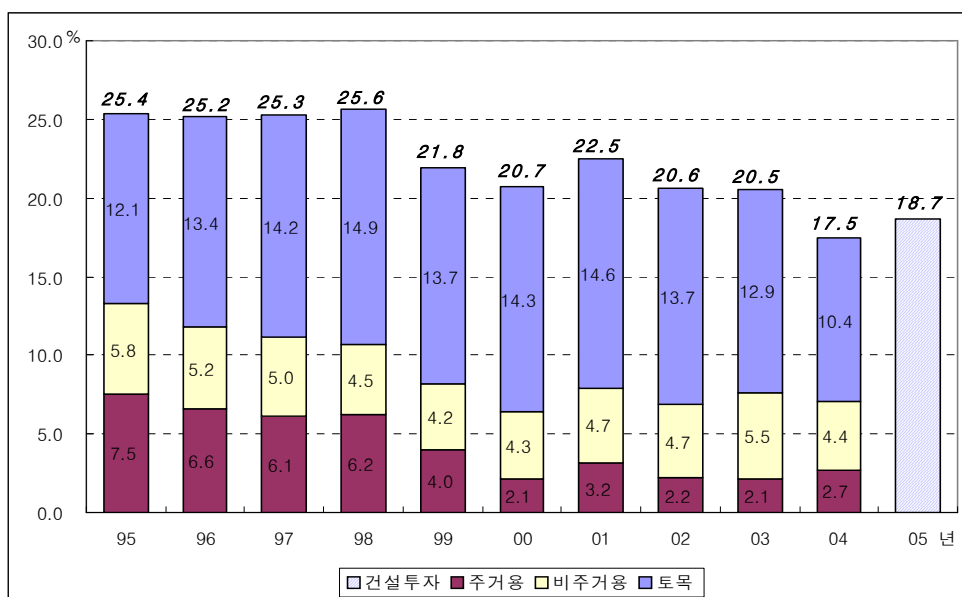
충북은 전기에 비하여 후기에 건설투자 비중이 5.9%p 하락하였다. 전기의 평균 투자 비중은 22.8%였고, 후기에는 16.9%였다. 충북은 그래프 상으로 전기와 후기의 건설투자 비중 패턴이 뚜렷하게 대비되고 있다. 즉, 전기에는 22%대의 안정적인 비중을 보여 온 반면, 1999년 이후의 후기에는 18%대 이하로 크게 낮아진 양상을 보이고 있다. 충북의 이러한 투자 비중 저하에는 토목, 주택, 비주택 등 세부문의 비중 저하가 공히 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 가장 큰 비중을 차지하고 있는 토목부문은 줄곧 두 자리수를 유지하다가 2002년 이후부터 한 자리수로 저하되고 있다. 그리고, 비주택부문과 주택 부문 역시 지속적인 비중의 하락세를 보이고 있다.

〈그림 II-10〉 충청북도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



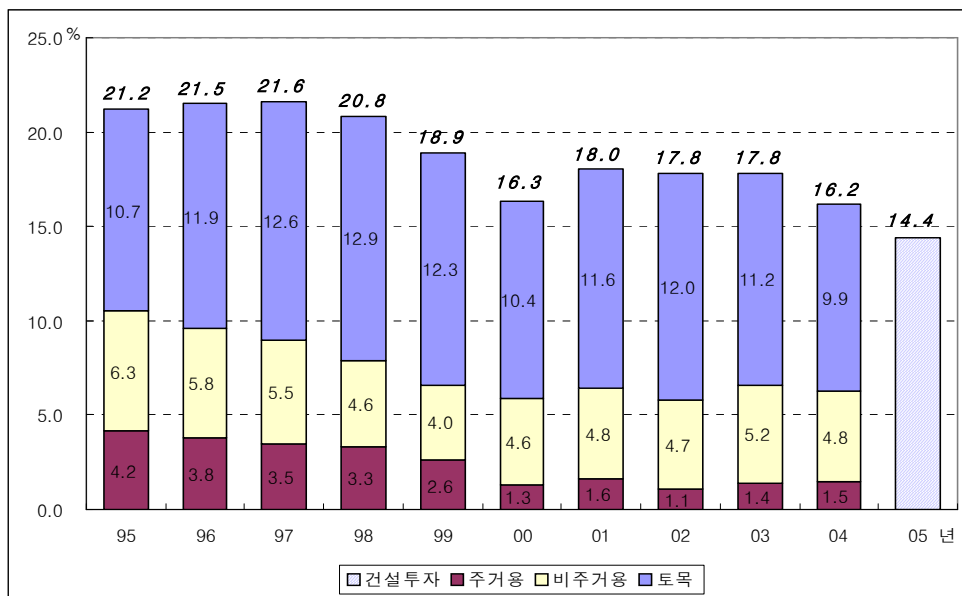
전북은 두 시기간의 격차가 5.1%p로 나타나고 있다. 전기의 평균 투자 비중이 25.4%이고, 후기는 20.3%를 보이고 있다. 전기에서는 25%대 전후의 높고 안정적인 비중 추세를 유지해 오다가 1999년부터 20%대로 하락하였고, 2004년부터는 18%대 전후로 더 떨어지고 있다. 전북 역시 토목투자의 비중이 높은 지역인데 여전히 10%대 이상의 높은 수준을 유지해 오고 있는 편이다. 이에 비하여 상대적인 비중은 낮으나 주택투자 비중은 지속적으로 하락 경향을 보이고 있으며 따라서 전체 건설투자 비중 하락에도 가장 큰 영향을 미치고 있는 것으로 보인다. 반면, 비주택부문은 주택부문처럼 뚜렷하게 비중이 줄어드는 현상을 보이지 않고 있다.

〈그림 Ⅱ-11〉 전라북도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



경북은 두 시기간의 격차가 4.2%p로 나타나고 있다. 전기의 평균이 21.3%이고, 후기가 17.1%이다. 전기는 21%대 내외로 안정적인 추세를 보여 왔고, 1999년 이후의 후기에 들어와서는 18%대 이하로 떨어지는 가운데 다소 변동폭 역시 큰 현상을 보이고 있다. 경북 역시 가장 높은 비중을 차지하는 토목 부분의 비중은 대체로 10%대 이상 수준을 유지해 오면서 큰 변동이 없는 것처럼 보인다. 그러나, 비주택부문과 주택부문은 전반적으로 지속적인 비중 저하 경향을 보이면서 전체 건설투자 비중의 하락에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 특히, 주택부문은 상대적 비중은 적은 편이나 비중 저하 현상이 가장 뚜렷하게 나타나고 있다.

〈그림 II-12〉 경상북도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중

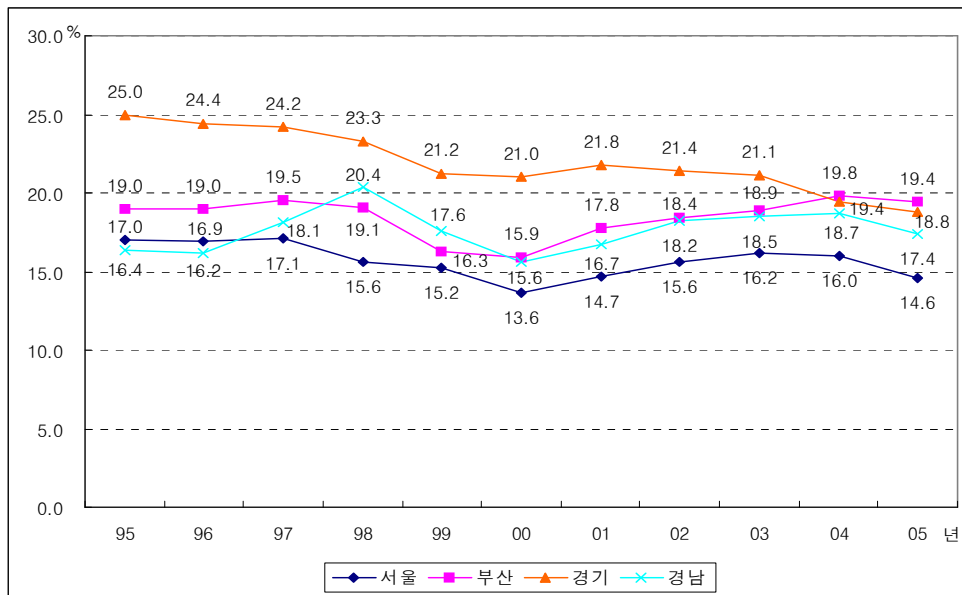


II유형에 속하는 지역들은 모두 도 지역들이고, 토목투자의 비중이 압도적으로 높은 특징을 보이고 있다. 반면, 대체로 I 유형 지역에 비하여 토목 부분의 비중 저하가 상대적으로 덜한 특징을 보이고 있다. 이에 비하여 비주택과 주택부문 특히, 주택부문의 비중 저하 현상이 보다 분명하게 나타나고 있으며 이것이 1999년 이후 전반적인 건설투자 비중의 감소에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 보인다.

### (3) Ⅲ유형(평균건설투자 비중이 1~3%p대 하락) 지역의 특징

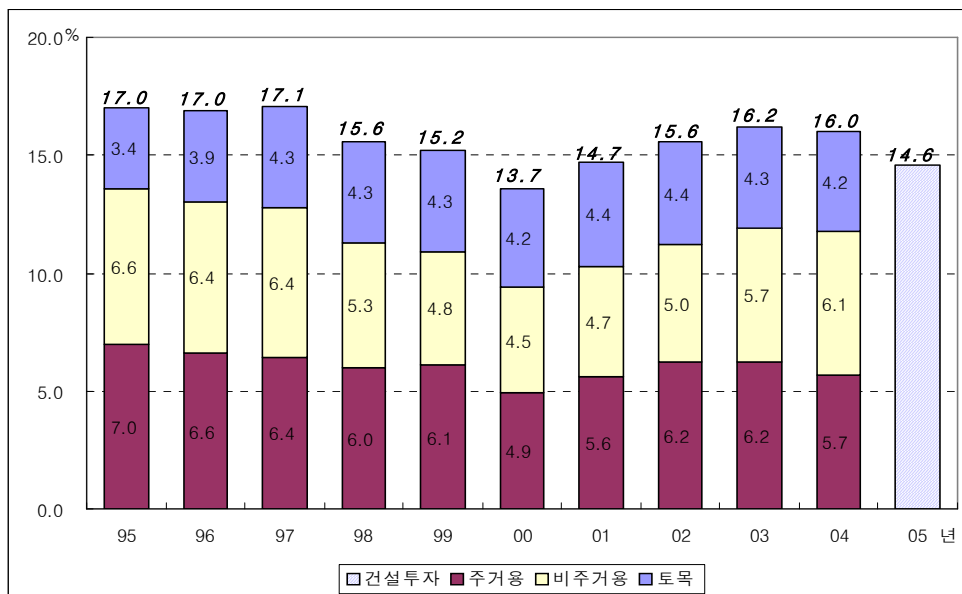
이 유형에 속하는 지역은 서울, 부산, 경기, 경남 등 네 지역이다. 전기에 비하여 후기의 건설투자 비중이 저하되기는 하였지만 전국 평균보다는 낮게 나타난 지역들이다. 그림에서 보면, 1999년을 기점으로 투자 비중 저하현상이 나타나기는 하나 크지 않음을 알 수 있다.

〈그림 Ⅱ-13〉 Ⅲ유형 지역의 건설투자 비중



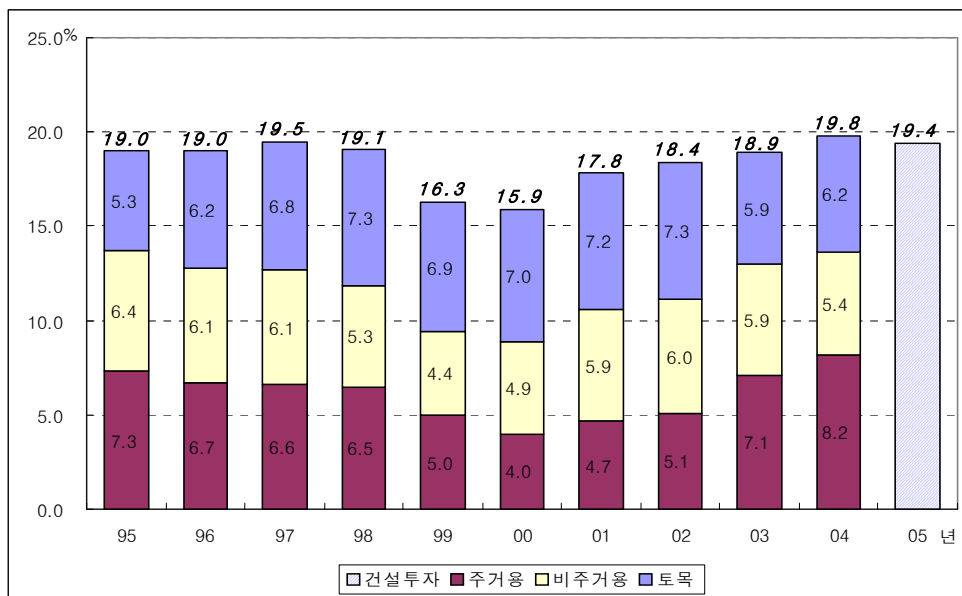
서울은 전기와 후기의 격차가 -1.6%p로 나타나고 있다. 전기의 평균 비중은 16.7%이고, 후기의 비중은 15.1%로서 두 시기간의 비중 격차가 미미한 특징을 보이고 있다. 시계열상으로 1995~97년 기간은 17%대의 비중을 보여 왔고, 그 이후 건설경기의 하강으로 투자 비중이 저하되는 2001년까지 14~15%대로 저하되었다가 2002년부터 15~16% 비중으로 다시 상승하는 경향을 보이고 있다. 서울은 다른 지역들과 달리 토목투자의 비중이 가장 낮고 주택 부문 비중이 가장 높은 특징을 보이고 있다. 그리고, 토목은 지속적으로 안정적인 비중을 유지하고 있다. 이에 비하여 비중이 높은 주택과 비주택부문의 경기 변동에 따른 투자 비중 변화가 전체 건설투자 비중 변화에 영향을 미치고 있다. 그러나, 서울에서의 이 두 부문은 비록 경기 변동의 사이클을 타고 있기는 하나 상당히 안정된 수준을 유지하는 경향을 보이고 있으며 따라서 전체 건설투자 비중 역시 안정적인 움직임을 나타내고 있다.

〈그림 II-14〉 서울시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



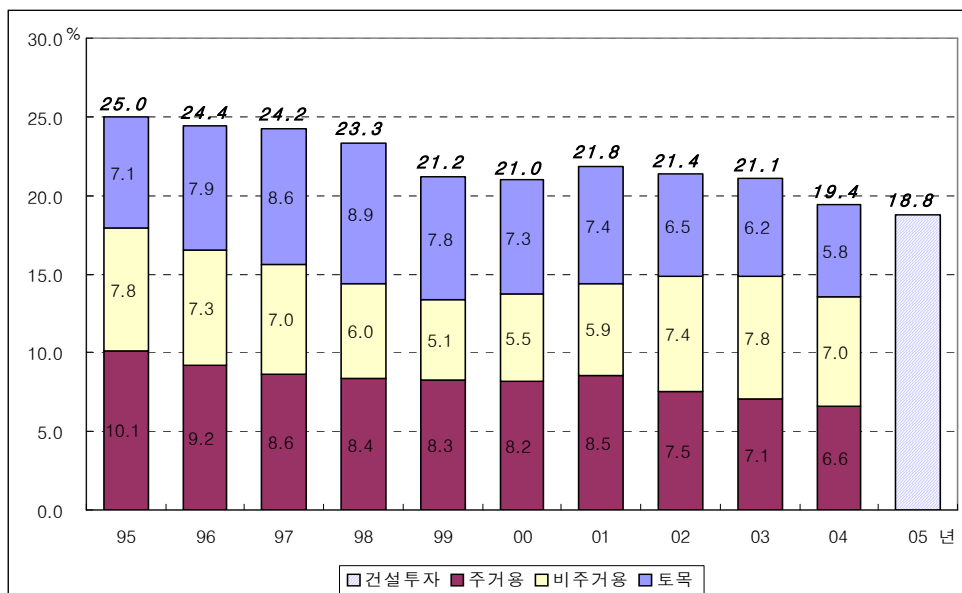
부산은 전기와 후기의 격차가 1.1%p를 보이고 있다. 전기의 평균 비중은 19.2%이고, 후기의 비중은 18.1%이다. 부산은 1999년도와 2000년도에 건설투자 비중이 일시적으로 저하하기는 하였지만 전반적으로 큰 변화없는 안정적인 투자 비중을 유지하고 있는 편이다. 이러한 이유로 전기와 후기의 격차도 매우 적게 나타나는 특징을 유지하고 있다. 부산은 토목, 주택 및 비주택의 비중이 대체로 균등하게 유지되고 있는 편이다. 그리고, 토목과 비주택 부분의 비중은 큰 변동없이 안정적인 수준을 유지해 오고 있다. 반면, 주택은 상대적으로 변동폭이 큰 편인데, 1998년까지 안정적인 수준을 유지하다가 1999~2001년에는 하락하였으며 그 이후 다시 상승하는 추세를 보여 오고 있다.

〈그림 II-15〉 부산시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



경기는 전반적으로 건설투자 비중이 높으면서도 전기와 후기간의 격차도 적게 나타나는 특징을 보이고 있다. 전기에 비하여 후기는 비중이 3.6%p 떨어졌다. 전기의 평균 비중은 24.2%이고, 후기는 20.6%를 보이고 있다. 경기도의 건설투자 비중의 시계열 변화 특징은 건설투자 비중이 지속적으로 저하하는 경향을 보인다는 것이다. 즉, 1995~98년 기간은 23%대 이상을 유지하다가 1999~2003년은 21%대를 유지하였고, 2004년 이후는 20%대 미만으로 떨어지고 있다. 그러나, 이러한 하향 추세는 비교적 안정적인 모습을 보이고 있다. 경기도 역시 토목, 비주택 및 주택의 비중이 비교적 균등한 특징을 보이고 있다. 이중에서 토목 부문은 서서히 비중이 축소되는 경향을 보이고 있으며 이것이 전체 건설투자 비중 축소에 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 그리고, 비주택은 1995년 이후 2000년까지 비중이 지속적으로 축소되다가 그 이후 다시 회복되는 경향을 보이고 있다. 이에 비하여 주택 부문의 비중은 2001년까지 안정적으로 높은 수준을 유지해 왔으나 그 이후 하락 추세를 보이고 있다.

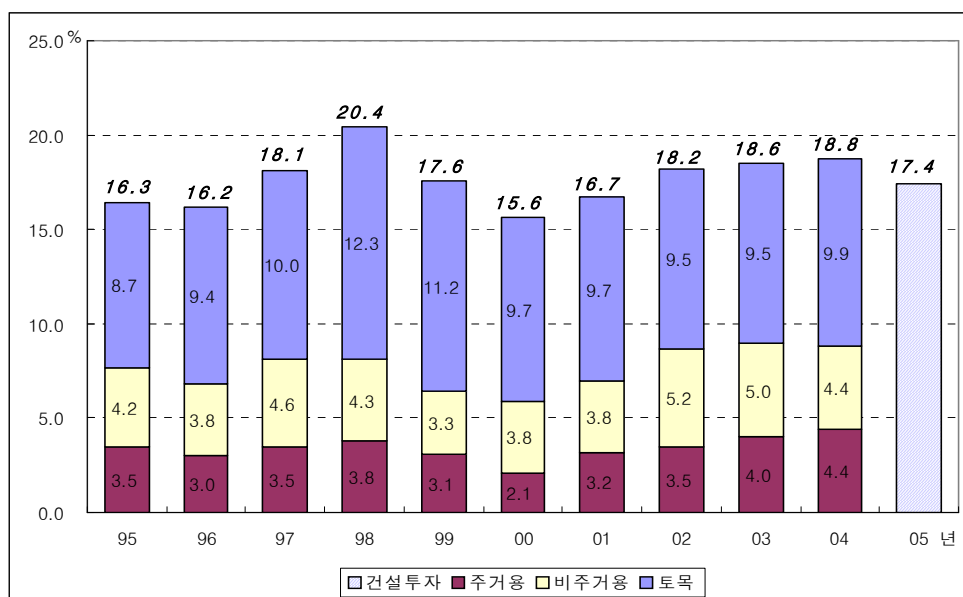
〈그림 II-16〉 경기도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중





경남은 전기와 후기의 격차가 0.3%에 불과한 것으로 나타나고 있다. 전기의 평균 비중은 17.8%이고, 후기의 비중은 17.5%이다. 시계열상으로는 특별한 패턴을 발견하기 어려운 특징을 보이고 있다. 다른 지역에서는 비중이 매우 높았던 1995, 96 양 년도에 비중이 이례적으로 낮았고 2000, 01년도에는 비중이 하락하였으나 그 뒤 안정적인 수준의 회복을 보이고 있다. 따라서 특별히 전기와 후기의 뚜렷한 변화 양상을 발견하기도 어렵다. 경남은 다른 여타 도 지역들과 마찬가지로 토목부문의 비중이 높은 특징을 보이고 있으며 비교적 안정적인 수준을 유지해 오고 있다. 이에 비하여 비주택부문과 주택부문의 비중은 낮은 편이며 변동의 정도 역시 매우 약하게 나타나고 있다.

〈그림 II-17〉 경상남도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중

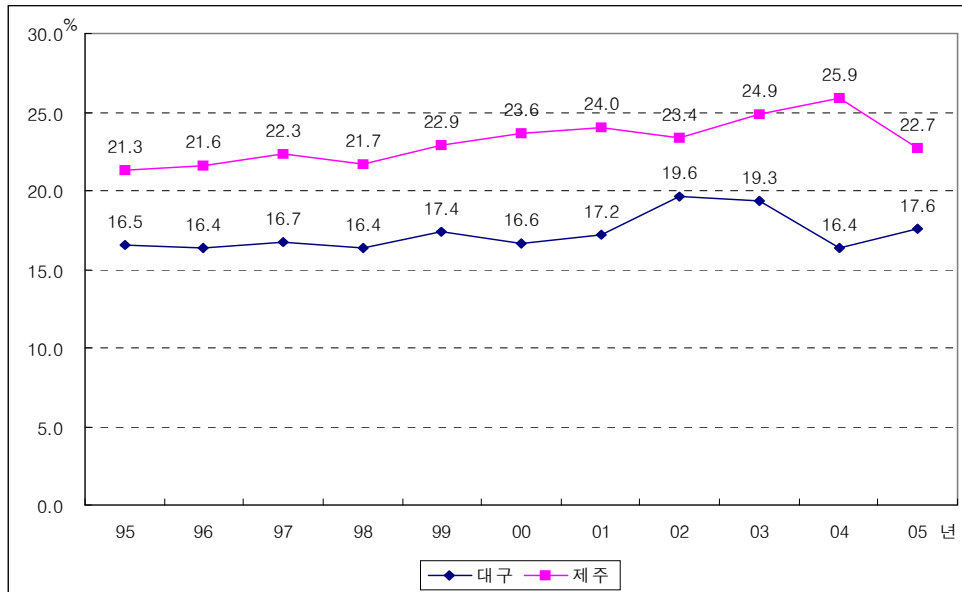


Ⅲ 유형은 전기와 후기의 격차가 있기는 하나 비교적 적게 나타는 지역들이다. 공통된 특징은 경기도를 제외하고는 건설투자 비중이 높지 않다는 점이다. 그리고, 경남을 제외하고는 토목, 비주택, 그리고 주택 등 세 부문의 비중이 비교적 비슷한 분포를 이루고 있는 것도 특징으로 볼 수 있다. 이 유형의 지역들은 지역경제에서 건설투자가 차지하는 비중이 비교적 안정화된 것으로 볼 수 있으며 어느 한 부문의 변동이 큰 영향을 미치지 않는 특징을 보인다.

#### (4) IV유형(평균건설투자 비중이 상승) 지역의 특징

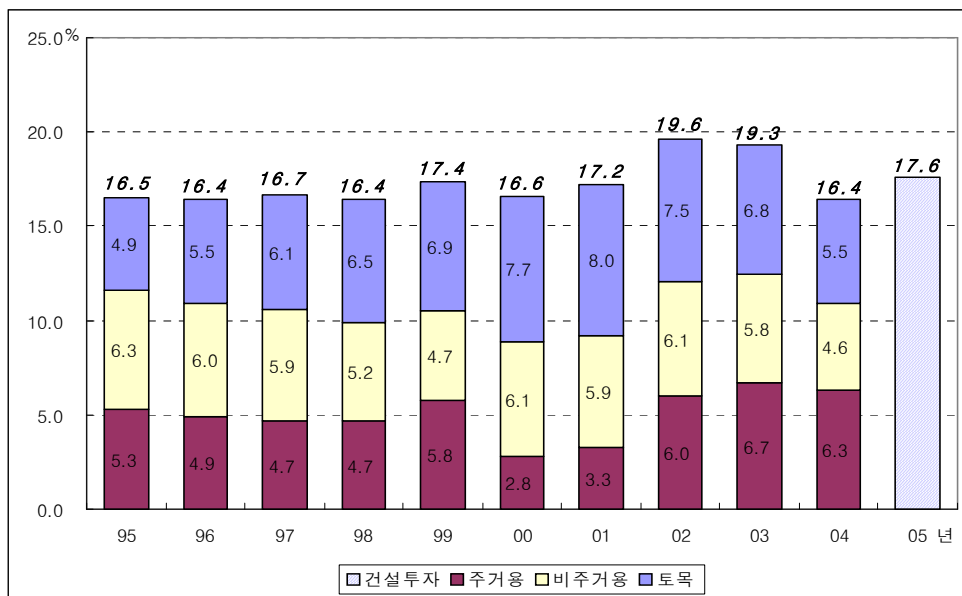
이 유형에는 대구와 제주가 속한다. 그림에서 보는 바와 같이 이 두 지역은 1999년 이후에도 투자 비중이 상승세를 보이고 있다.

〈그림 II-18〉 IV유형 지역의 건설투자 비중



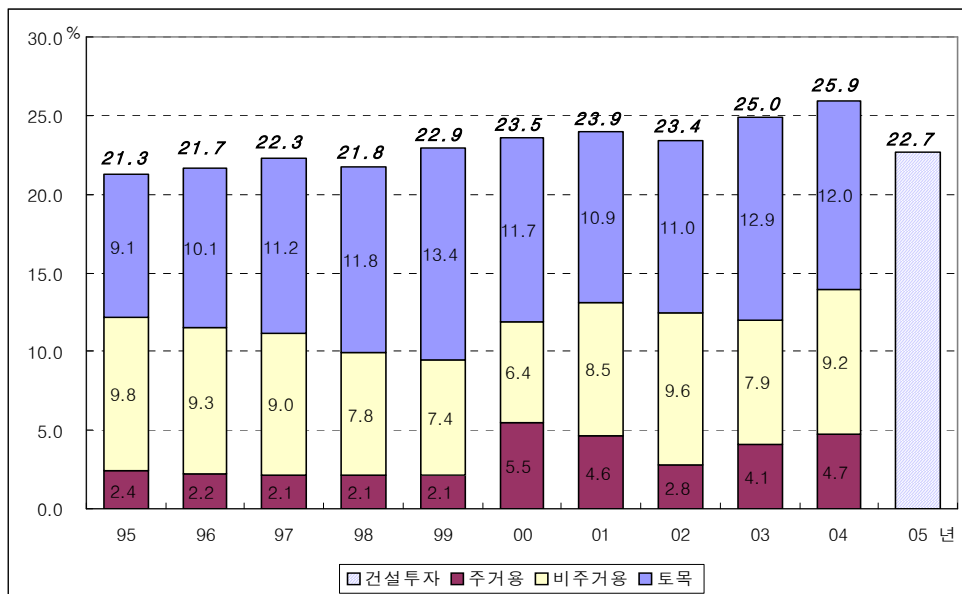
대구는 전기에 비하여 후기에 건설투자 비중이 1.2%p 상승하였다. 전기의 평균이 16.5%였고, 후기는 17.7%로 나타났다. 다른 지역의 패턴과는 달리 1995년부터 2001년까지 건설투자 비중이 16~17%대에서 변동이 거의 없었으며, 그 이후 2002, 03년도에는 조금 상승하였다가 다시 평준화되는 경향을 보이고 있다. 대구시는 토목, 비주택 및 주택의 비중이 대체로 균등한 특징을 보이고 있다. 토목부문은 시계열적으로 점점 비중이 커지는 경향을 보이고 있다. 한편, 비주택부문은 상대적으로 변동이 적은 특징을 보이고 있다. 이에 비하여 주택부문은 상대적으로 변동이 크게 나타나고 있는데 2000, 01년 양 연도에 비중이 크게 감소하였다가 그 이후 다시 큰 폭으로 상승하고 있다.

〈그림 II-19〉 대구시 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



제주는 건설투자 비중이 시계열적으로 안정적인 상승세를 보이는 특이한 지역이다. 전기의 비중은 21.8%이고, 후기는 23.9%로 2.1%p 상승한 것으로 나타나고 있다. 제주도는 전통적으로 토목과 비주택부분의 비중이 높은 특징을 보이고 있다. 토목부분의 비중은 점점 상승하는 추세를 유지하고 있다. 그리고 비주택은 다소간 경기 변동을 타고 있으나 전반적으로 높은 수준에서 안정된 비중을 유지하고 있는 편이다. 이에 비하여 주택부분의 비중은 낮은 편인데 다른 지역들과는 달리 1999년 전에 비하여 그 이후에 오히려 비중이 상승하는 경향을 보이고 있다.

〈그림 II-20〉 제주도 건설투자의 지역내총생산액에 대한 비중



IV유형은 전형적인 패턴과는 반대로 1990년대에 비하여 2000년도 이후에 건설투자 비중이 오히려 상승한 지역이다. 대구는 당초 다른 지역들에 비하여 건설투자 비중이 낮았던 것이 주된 이유로 보인다. 반면, 제주는 2000년대 이후에도 건설투자 비중이 계속 상승하는 특이한 패턴을 보이고 있는데 내륙지역과 이격되어 있고, 상대적으로 지역경제의 규모가 작으면서 최근 국가차원의 지역개발 프로젝트가 추진되는 것과 같은 지역적 특수성과 관련이 있는 것으로 판단된다.

#### 4. 요약

전국적으로 GDP 대비 건설투자 비중은 1998년 이전까지 20%대 이상의 높은 수준을 유지하다가 1999년 이후부터 17~18%대로 저하되고 있다. 두 시기를 구분하여 전국의 건설투자 비중은 평균 3.7%p 저하된 것으로 나타나고 있다. 대부분의 시도 지역도 이러한 전국추세와 비슷한 패턴을 보이고 있다. 즉, 15개 시도(울산 제외) 중 대구와 제주를 제외한 13개 시도가 전부 1999년을 기점으로 건설투자 비중이 저하되는 추세를 보이고 있다. 이 중에서도 특히 인천, 광주, 대전, 충남, 전남 등 5개 지역은 1998년 이전보다 1999년 이후의 평균 건설투자 비중이 7%p 이상 크게 저하된 것으로 나타나고 있다. 강원, 충북, 전북, 경북 등도 앞의 다섯 지역보다는 덜하지만 전국 평균보다 높은 수준의 비중 저하 현상을 보이고 있다. 반면, 서울, 부산, 경기, 경남 등은 상대적으로 두 시점간의 평균적인 건설투자 비중의 저하 경향이 적게 나타났다. 대구와 제주를 전국적인 경향과 반대로 1999년 이후 건설투자 비중이 오히려 상승한 것으로 나타나고 있다.

1999년을 기점으로 한 GRDP 대비 지역건설투자 비중의 저하 현상에는 대부분의 지역에서 비주택과 주택부문의 비중 저하가 큰 영향을 미친 것으로 나타나고 있다. 즉, 1995~1998년 기간 중 비주택과 주택부문의 투자 비중이 높았던 지역들이 1999년 이후 전체 건설투자 비중이 큰 폭으로 저하되는 경향을 보이고 있다. 상대적으로 토목부문은 점진적인 투자 비중의 저하현상이 나타나고 있기는 하나 인천과 충남을 제외하고는 큰 폭의 비중 하락 현상은 보이지 않고 있다. 1999년을 전후로 한 건설투자 비중의 급격한 저하 현상이 비주택과 주택부문에 영향을 크게 받고 있다는 것은 지역건설시장이 민간 건설부문 시장의 위축에 크게 영향을 받고 있다는 것을 의미한다.

이런 측면에서 지역별 건설투자 수요는 민간부문의 건설투자 수요기반이 어느정도 안정적으로 유지되고 있는 수도권과 영남권은 비교적 변동이 덜한 반면, 나머지 지역들은 크게 저하되는 특징을 보이고 있다. 그리고, 1990년대에 여타지역에 비하여 건설투자 비중이 높지 않았거나 토목, 비주택 및 주택 등 세부문의 비중이 비교적 균형을 이룬 지역일수록 2000년대에 들어와서 비교적 적은 변동을 겪고 있는 것으로 나타나고 있다. 결과적으로 1990년대에 비하여 2000년대에 들어와서 지역별 건설투자 비중은 지역간 격차가 축소되는 수렴현상을 보이고 있다.

## 제3장

# 지역 건설생산 및 고용구조 분석

지역경제에서 건설생산 및 고용은 지역내 건설산업의 활동 수준을 나타내는 지표이다. 동시에 지역경제 내에서 건설산업이 차지하는 위상과 기여도를 의미한다. 본 분석에서는 통계청의 지역계정과 취업자통계 자료를 활용하여 분석하였다. 지역계정의 건설생산액 자료는 2000년 불변가격기준의 1985년부터 2005년까지의 통계, 그리고 건설업 취업자 수에 대한 통계는 1989년부터 2006년까지 제공되는 통계를 활용하였다.

분석의 순서는 먼저 전국에서의 건설생산액과 고용 비중의 추이를 개괄적으로 살펴보고, 이를 참고하여 먼저 지역별 건설생산의 구조적 특징을 분석하고, 이어서 지역별 고용구조의 특징을 살펴보았다. 생산과 고용구조의 특성을 분석하기 위하여 먼저 지역내총생산액대비 건설생산액 비중의 추이를 살펴보고, 그 다음으로 전국의 건설생산액에 대한 지역의 건설생산액 비중 추이를 살펴보았다. 전자의 분석은 건설산업의 생산활동이 전체 지역경제에서 차지하는 비중을 살펴보는 것이고, 후자의 분석은 건설업에 초점을 맞추어 지역의 건설생산이 전국의 건설생산에서 어느 정도 비중을 가지는가를 살펴보는 것이다.

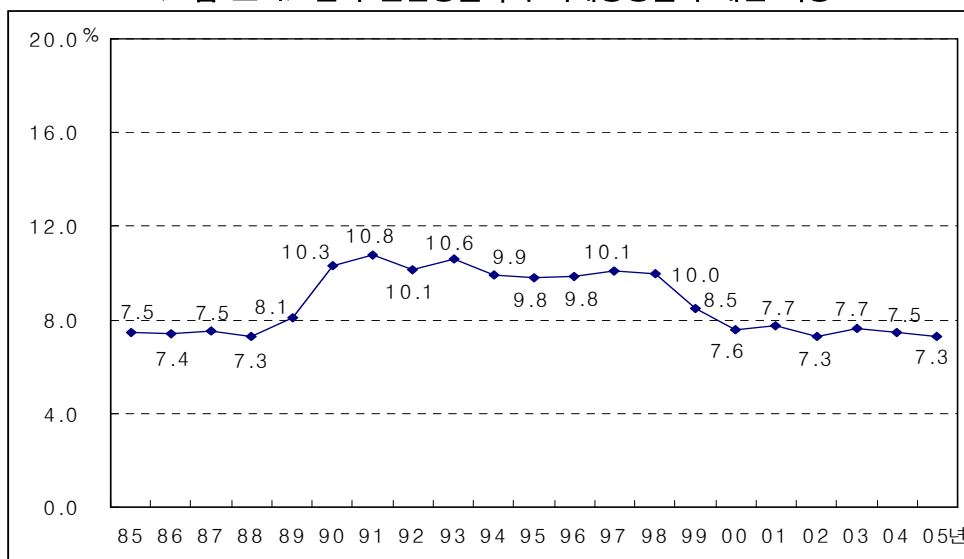
## 1. 전국의 건설생산 및 고용 비중 추이

### (1) GDP 대비 전국 건설생산액 비중 추이

전국 총생산액에 대한 전국 건설생산액의 비중 변화 추이를 살펴보면, 대체로 3단계의 시기로 구분할 수 있다. 첫째 시기는 1985년부터 1989년까지의 기간으로 이 시기의 건설생산액 비중은 대체로 7%대를 유지해 왔다. 그리고 두번째 시기는 1990년부터 1998년 동안의 기간으로 건설생산액 비중은 10%대로 상승하였다. 마지막 세번째 시기는 1999년부터 2005년까지의 기간으로 건설생산 비중은 다시 7%대로 떨어지고 있다. 이는 건설투자 비중의 변화 추이와 거의 일치한다고 볼 수 있다.

따라서 수요 측면이나 생산 측면 모두 우리나라 건설산업은 1990년대에 피크를 이루었고, 이후 1999년부터 한 단계 낮은 수준으로 저하되고 있음을 알 수 있다. 이러한 변화에 결정적인 영향을 준 계기는 1997년 말에 발생한 IMF구제금융 사태로 판단된다. 즉, 이 시기를 전환점으로 하여 국가경제에서 건설산업이 차지하는 비중과 역할은 저하 현상을 보이고 있다. 다만, IMF 사태가 발생한 시기와 건설투자 및 생산이 저하된 시기 간에는 1년 정도의 시차가 있는데, 이는 경제전반의 충격이 실제 건설 수주와 생산의 격감으로 이어지는데 시차가 있음을 의미한다. 한편, IMF구제금융이라는 사건으로 인하여 건설산업의 비중 변화가 급격하게 나타난 것은 사실이지만, 구조적 변화의 본질적인 요인은 이미 1990년대를 거쳐 오면서 잠재되어 왔다고 보는 것이 타당할 것이다.

〈그림 Ⅲ-1〉 전국 건설생산액의 국내총생산에 대한 비중

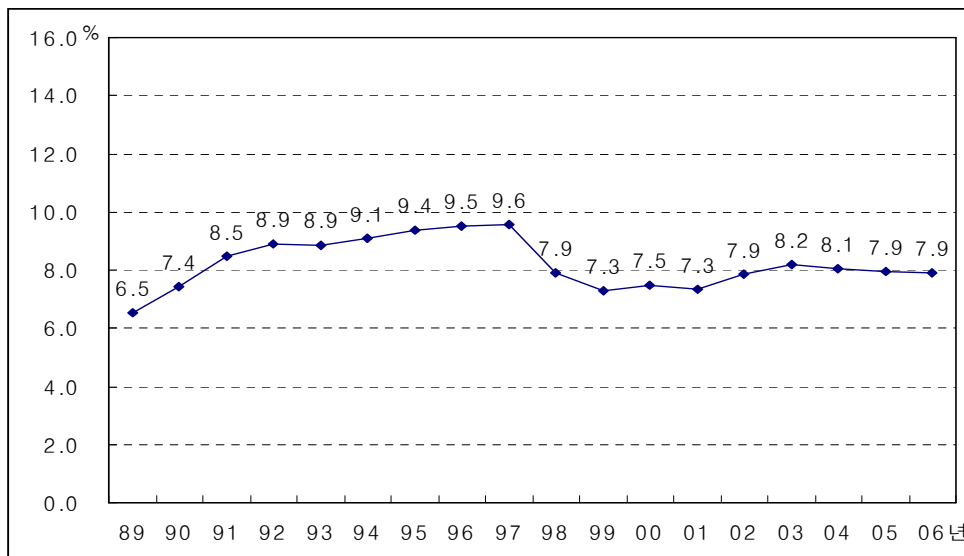


## (2) 전국 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중 추이

전국의 전체 산업취업자에 대한 건설취업자의 비중 추이를 살펴보면, 크게 두시기로 구분이 가능하다. 1989년부터 1997년까지의 시기는 건설취업자 비중이 지속적으로 증가하는 시기이다. 즉, 1989년에 6.5%였던 건설취업자 비중은 매년 지속적으로 상승하여 1997년에는 9.6%로 3.1%p 증가하였다. 이에 반하여 1998년부터 2006년까지는 하향 안정기로 건설취업자 비중은 거의 7%대에서 크게 변동이 없는 특징을 보이고 있다.

전국 건설취업자 비중이 1998년을 전환점으로 하여 하향 안정세를 보이는 것은 앞서 살펴본 건설투자 비중과 건설생산액 비중의 전환점이 1999년인 것과 1년의 시차가 있다. 이는 건설생산을 위한 취업 활동이 집중되는 시기가 생산활동이 완료되는 시기보다 전 단계인 특성에 기인하는 것으로 판단된다.

〈그림 Ⅲ-2〉 전국 건설업 취업자 수의 전산업 취업자 수에 대한 비중





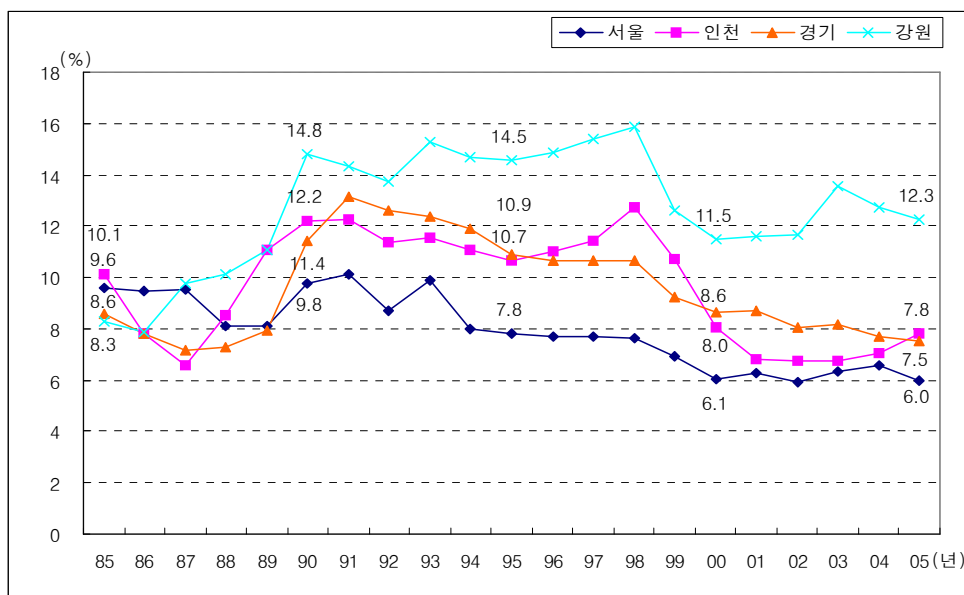
## 2. 지역 건설 생산구조 추이

### (1) 권역별 지역내총생산액(GRDP) 대비 건설생산액 비중

시·도별 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중을 보면, 전국의 경우와 마찬가지로 대체로 거의 모든 지역에서 1990년대에 건설생산 비중이 피크에 도달하는 특징을 보이고 있다. 그러나, 이러한 공통적 특징에도 불구하고 1990년대에 전개되는 지역별 건설생산 비중의 변화 양상은 다양하게 전개되고 있다.

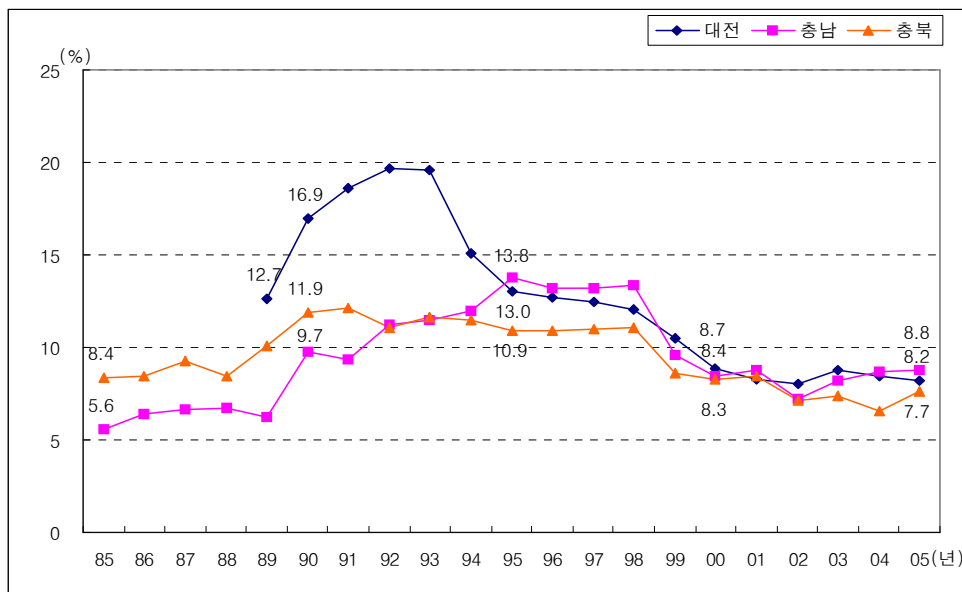
강원도를 포함한 수도권 지역의 경우 지역내총생산액 대비 건설생산액의 비중은 1980년대는 서울이 가장 높았으나 1990년대부터는 강원도가 압도적으로 높고, 인천과 경기도 중간 위치를 점하는 것으로 나타나고 있다. 서울의 경우는 1980년대 이후 건설생산액 비중이 지속적으로 저하되는 경향을 보이고 있다. 이에 비하여 나머지 세지역은 1980년대는 낮았다가 1990년대는 10%대 이상으로 상승하였고, 1999년 이후 다시 비중이 저하되는 경향을 보이고 있다. 2005년을 기준으로 보면, 강원도의 건설생산액 비중이 12.3%로 가장 높고, 인천과 경기도 각각 7.8%와 7.5%를 나타내고 있으며, 서울이 6.0%로 가장 낮게 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-3〉 수도권(강원 포함)의 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중



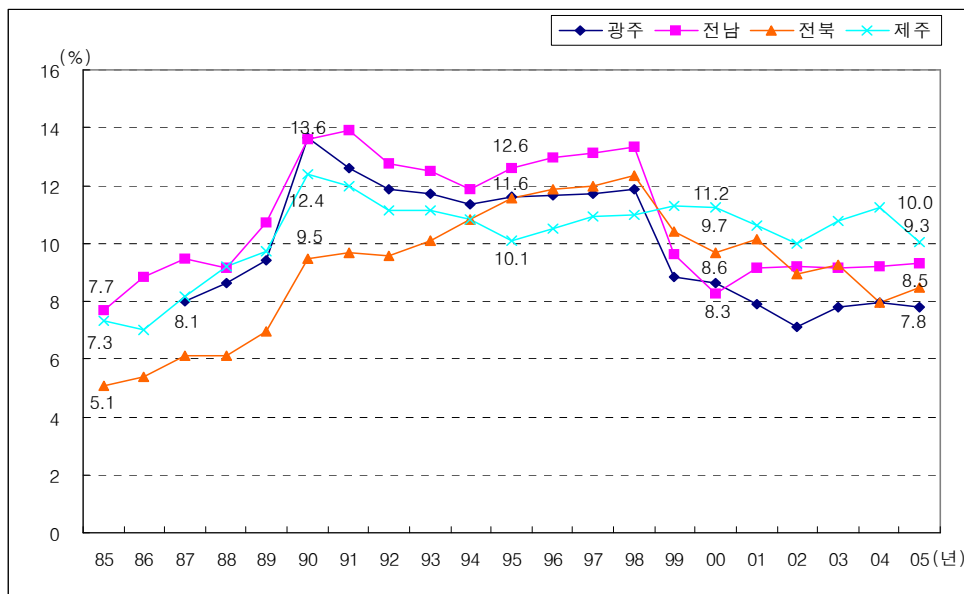
충청권의 경우는 세 지역 모두 1980년대 이후 1990년대 초반까지 건설생산액 비중이 상승 추세를 보여 왔다. 특히, 대전은 1990년대 초반에 건설생산 비중이 전체 지역생산액의 15%대를 넘어서는 추세를 보이기도 하였다. 대체로 세 지역 모두 1990년대는 10%대가 넘는 건설생산액 비중을 유지해 왔다. 그러나, 이러한 추세는 1999년을 기점으로 반전되어 이후 세 지역 모두 건설생산 비중이 8%대로 저하되고 있다. 충청권의 2005년도 건설생산액 비중은 충남이 8.8%이고, 대전 8.2%, 충북은 7.7%로 비슷한 수준을 나타내고 있다.

〈그림 Ⅲ-4〉 충청권의 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중



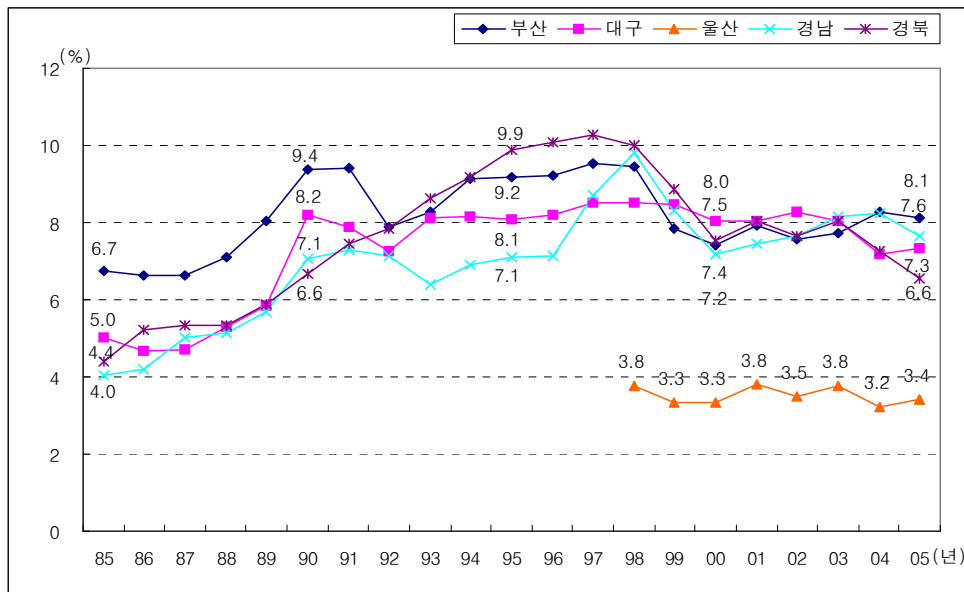
제주를 포함한 호남권의 경우는 네 지역 모두 거의 공통적으로 건설생산액 비중이 1980년대 중반 이후 1990년대 초반까지 가파른 상승세를 보여 왔다. 특히, 전북의 경우는 이러한 상승세가 거의 1990년대 후반까지 이어지고 있다. 전북은 지속적인 상승추세를 보인 반면, 나머지 세 지역은 1990년대에 들어와서 건설생산 비중이 10%대 이상의 높은 수준을 안정적으로 유지하는 특성을 보여 왔다. 그러나, 이들 호남권 지역 역시 1999년을 기점으로 급격한 비중 저하 현상이 나타나고 있다. 즉, 1999년 이후에는 제주를 제외한 나머지 세 지역 모두 건설생산 비중이 10%대 이하의 수준을 보이고 있다. 제주는 타지역과 달리 2000년대에 들어와서도 상대적으로 건설생산액 비중이 크게 떨어지지 않는 특성을 보이고 있다. 2005년 기준 호남권의 건설생산액 비중은 제주가 10.0%로 가장 높고, 전남 9.3%, 전북 8.5%, 광주 7.8%로 나타나고 있다.

〈그림 III-5〉 호남권(제주 포함)의 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중



영남권 역시 여타 권역과 마찬가지로 1980년대는 건설생산 비중이 낮았고, 1990년대 초·중반까지 상승 추세를 보이다가 2000년대 들어와서 큰 폭으로 저하되는 현상을 보이고 있다. 영남권 지역들은 이러한 변동경향을 보이고 있음에도 불구하고 대체로 건설생산 비중이 여타 권역들보다 낮은 공통된 특징을 보이고 있다. 특히, 여타 권역들은 거의 대부분 1990년대에 10%대 이상의 높은 비중을 보였으나 영남권 지역들은 여전히 10%대 미만의 낮은 수준을 유지해 왔다. 영남권 지역들이 이렇게 전반적으로 낮은 건설생산 비중을 보이고 있는 것은 타지역에 비하여 공업과 서비스업 생산의 비중이 높았기 때문으로 판단된다. 특히, 울산의 경우는 통계가 잡히는 1998년 이후 줄곧 건설생산 비중이 3%대로 전국에서 가장 낮은 수준에 머물고 있다. 2005년 기준 영남권 지역의 건설생산액 비중은 부산이 8.1%로 가장 높고, 경남 7.6%, 대구 7.3%, 경북 6.6% 그리고 울산은 3.4%를 보이고 있다.

〈그림 III-6〉 영남권의 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중

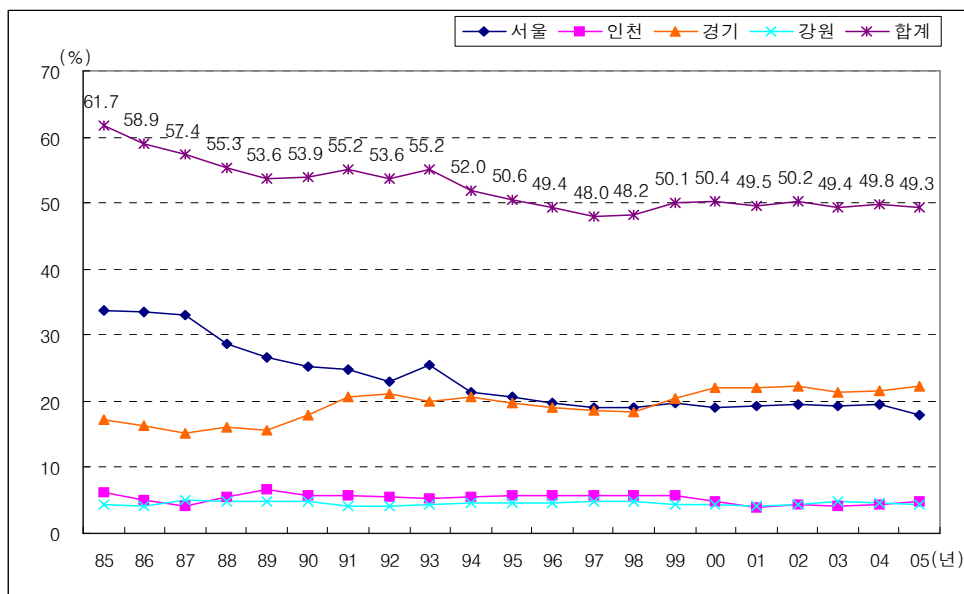


## (2) 권역별 전국 건설생산액 대비 지역 건설생산액 비중

이번에는 시·도별로 전국 건설생산액에 대한 지역 건설생산액의 비중 변동 추이를 살펴보면 다음과 같다.

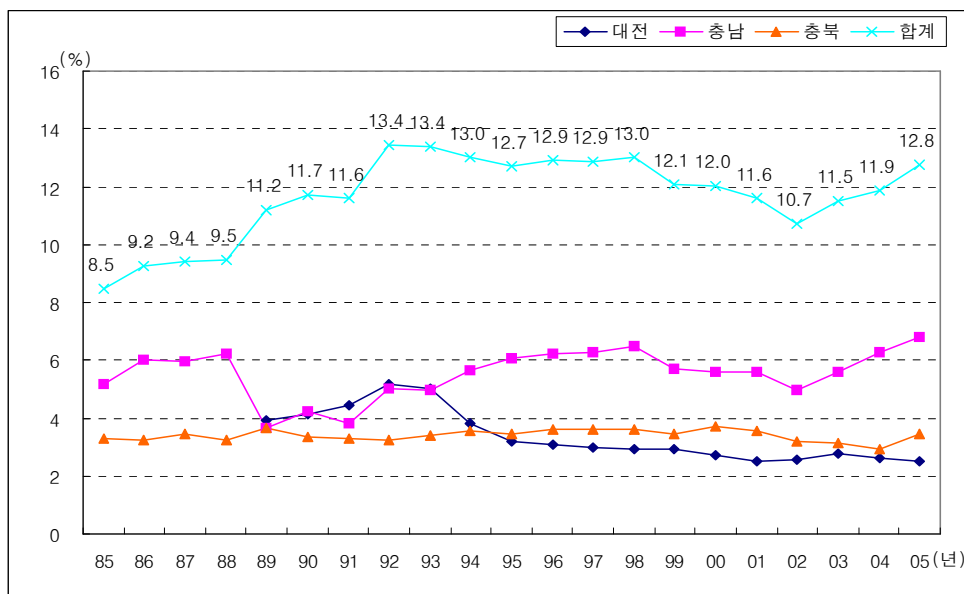
먼저, 강원을 포함한 수도권은 전국에서 건설생산액이 차지하는 비중이 점점 줄어드는 경향을 보이고 있다. 즉, 1985년의 61.7%에서 시작하여 지속적인 감소 추세를 보여 2005년에는 49.3%로 하락하였다. 그러나, 이러한 추세에도 불구하고 여전히 전국 건설생산액의 절반이 강원을 포함한 수도권에 집중되고 있다. 수도권의 이러한 생산 비중 저하 경향은 서울의 지속적인 비중 저하로부터 가장 크게 영향을 받고 있다. 서울은 1980년대는 전국 건설생산액의 30% 이상을 차지하였으나 2000년대 이후에는 20%대 미만으로 떨어지고 있다. 이에 비하여 경기도는 서울의 경우와 반대로 전체적으로 상승 추세를 유지하여 1999년 이후는 서울보다 많은 건설생산액을 유지해 오고 있다. 인천은 1980년대는 전국 대비 5~6%대를 유지해 왔으나 점차 감소하여 2000년대는 4%대로 떨어지고 있다. 그리고, 강원은 1985년 이래 줄곧 전국 건설생산액 대비 4% 내외로 안정적인 비중을 유지해 오고 있다. 수도권에서 2005년 기준 전국 건설생산액 대비 지역 건설생산액 비중은 경기도가 22.2%로 가장 높고, 이어서 서울이 17.9%이고, 인천 4.8%, 강원 4.3%로 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-7〉 전국 건설생산액 대비 수도권(강원 포함) 건설생산액 비중



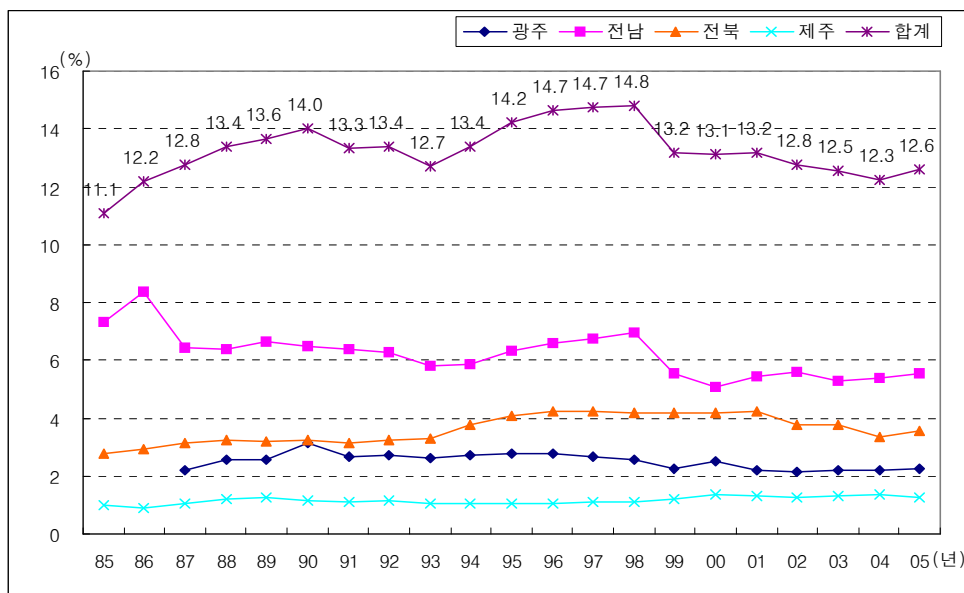
다음으로 충청권의 경우는 수도권과 반대로 전국 건설생산액에 대한 권역 건설생산액의 비중이 점점 상승하는 경향을 보이고 있다. 즉, 1980년대에 10% 미만에 불과하였던 비중이 1990년대 이후에는 10%대 이상으로 상승하였다. 특히, 1992년부터 1998년까지는 거의 13%대 수준을 안정적으로 유지하고 있다. 그러나, 1999년 이후부터는 다소 비중이 낮아지는 현상을 보이고 있다. 지역별 추세를 보면, 대전과 충북은 지속 전국 대비 생산액 비중이 지속적으로 안정 내지 하향화 경향을 보이는 반면, 충남은 전반적으로 상승추세를 보이고 있다. 2005년 기준 전국 건설생산액에 대한 충청권 전체의 건설생산액 비중은 12.8%이고, 지역별로는 충남이 6.8%로 가장 높고, 충북 3.5%, 대전 2.5%로 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-8〉 전국 건설생산액 대비 충청권 건설생산액 비중



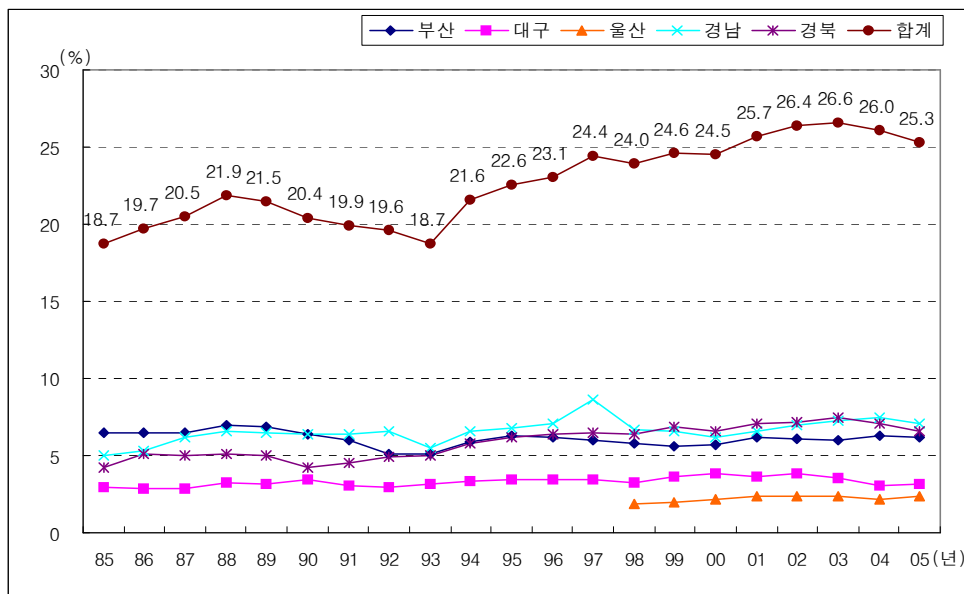
호남권은 여타권역에 비하여 전반적으로 건설생산액 비중의 변동이 적은 것이 특징이다. 호남권은 이미 1980년대 중반 이후부터 전국 건설생산액에서 차지하는 비중이 10%를 넘어섰으며 이후 1990년대는 비속적으로 13~14%대를 유지하고 있다. 1999년 이후에는 비중 저하 현상이 나타나고 있으나 여전히 12~13%대의 안정적 비중을 유지하고 있는 편이다. 호남권에서 줄곧 가장 높은 건설생산액 비중을 유지하고 있는 지역은 전남이다. 그러나, 전남은 대체적으로 1980년대 후반의 6~7% 비중에서 점차 감소세를 보여 2000년대는 5%대의 비중을 보이고 있다. 이에 비하여 전북은 1980년대의 2~3%대에서 출발하여 1990년대는 4%대로 상승 추세를 보여 왔으며 2000년대에 들어와서 다시 3%대로 감소하는 경향을 보이고 있다. 한편, 광주는 2%대, 그리고 제주는 1%대의 비중을 안정적으로 유지하고 있다. 2005년 기준 전국 건설생산액에 대한 호남권의 건설생산액 비중은 12.6%이고, 지역별로는 전남이 5.5%이고, 전북 3.6%, 광주 2.3%, 제주 1.2%로 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-9〉 전국 건설생산액 대비 호남권(제주포함) 건설생산액 비중



영남권은 가장 뚜렷하게 전국 건설생산액 대비 권역 건설생산액 비중이 상승하는 추세를 보이는 지역이다. 특히, 다른 권역과 달리 2000년대에 들어와서도 비중이 지속적으로 상승하는 특징을 보이고 있다. 1980년대 후반에서 1990년대 초반까지 19~20%대의 비중을 보인 건설생산액 비중은 이후 지속 상승하여 2000년대에는 25%이상의 비중을 보이고 있다. 영남권에서 부산과 경북 그리고 경남은 1990년대 중반 이후 거의 6~7%대의 안정적인 비중을 유지해 오고 있고, 대구는 이들 지역보다 낮은 3%대의 수준을 안정적으로 유지하고 있다. 그리고, 울산은 2%대의 비중을 유지하고 있다. 2005년 기준 전국 건설생산액에 대한 영남권의 건설생산액 비중은 25.3%로 수도권 다음으로 높은 비중을 차지하고 있다. 지역별로는 경남이 7.0%로 가장 높고, 경북 6.6%, 부산 6.2%이고, 대구가 3.2%, 울산 2.3%로 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-10〉 전국 건설생산액 대비 영남권 건설생산액 비중





### (3) 생산액 기준으로 본 지역 건설산업의 위상 변화

통계청이 추정하는 지역소득계정 자료를 통하여 생산 측면에서 타산업과 비교한 지역 건설업의 상대적 위상을 살펴볼 수 있다. 즉, 이 통계에서 제공하는 17개 업종의 상대적 비중을 시기별로 비교하면 건설업의 상대적 위상이 어떻게 변하고 있는지 알 수 있다. 전국지표를 보면, 대체로 건설업의 위상은 1980년대에는 낮았다가 1990년대에는 순위가 상승하고, 다시 2000년대 이후에는 다소 하락하는 추세를 보이고 있다. 전국 평균으로 보면, 건설업은 1985년의 6위에서 1990년대는 2위로 부상하였고, 2000년에는 4위, 그리고 2005년에는 3위의 위상을 보이고 있다.

이러한 건설생산 비중으로 본 지역 차원의 건설산업의 위상은 대체로 두가지 유형으로 구분할 수 있다. 첫째 유형은 전국의 패턴과 유사하게 1990년대에 순위가 높았다가 2000년대에 들어와서 다시 순위가 하락하는 지역들이다. 이와 달리 둘째 유형은 2000년대에 들어와서도 건설산업의 상대적 위상은 떨어지지 않거나 오히려 상승한 지역들이다. 첫째 유형에는 부산, 대구, 인천, 광주, 충북, 충남, 전북 등 7개 지역이 해당된다. 즉, 이들 지역들은 공통적으로 1990년대에 비하여 2000년대에 들어와서 지역 건설산업의 위상이 저하되는 특징을 보이고 있다.

둘째 유형에는 서울, 대전, 경기, 강원, 전남, 경북, 경남, 제주 등 8개 지역이 해당된다. 이들 지역들은 2000년대에 들어와서도 지역 건설산업의 위상이 거의 변동없이 안정성을 유지하고 있다. 경북과 경남은 2005년도에 건설산업의 위상이 더 높아진 특징을 보이고 있다.

2005년을 기준으로 지역 건설산업의 위상을 살펴보면, 대도시 지역의 경우 대전이 2위로서 가장 높고, 대구가 6위로 가장 낮은 반면, 나머지 지역들은 4~5위의 위상을 차지하고 있다. 이에 비하여 도 지역의 경우는 도시지역보다 한 단계 높은 2~3위의 위상을 유지하고 있다. 따라서 광역시에 비하여 도 지역에서 건설산업의 산업적 중요성이 상대적으로 더 높다고 말할 수 있다.

〈표 Ⅲ-1〉 건설산업의 위상변화 추이

		1985	1990	1995	2000	2005
전국	건설업순위	6	2	2	4	3(공동)
	1위업종	농림어업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
서울	건설업순위	4	4	4	4	4
	1위업종	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업
부산	건설업순위	7	4	3	5	5
	1위업종	생활관련형 제조업	생활관련형 제조업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업
대구	건설업순위	9	4	4	4	6
	1위업종	기초소재형 제조업	기초소재형 제조업	기초소재형 제조업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업
인천	건설업순위	4	3	3	4	5
	1위업종	기초소재형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
광주	건설업순위	-	1	1	3	4
	1위업종	-	건설업	건설업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
대전	건설업순위	-	1	2	2	2
	1위업종	-	건설업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업	부동산 및 사업서비스업
울산	건설업순위	-	-	-	5	3
	1위업종	-	-	-	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
경기	건설업순위	4	3	3	4	3
	1위업종	생활관련형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
강원	건설업순위	3	2	1	2	2
	1위업종	공공행정, 국방 및 사회보장	공공행정, 국방 및 사회보장	건설업	공공행정, 국방 및 사회보장	공공행정, 국방 및 사회보장
충북	건설업순위	5	2	2	3	3
	1위업종	농림어업	기초소재형 제조업	기초소재형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
충남	건설업순위	7	4	1	4	3
	1위업종	농림어업	농림어업	건설업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
전북	건설업순위	6	3	2	2	3
	1위업종	농림어업	농림어업	농림어업	농림어업	농림어업
전남	건설업순위	5	3	3	3	3
	1위업종	농림어업	농림어업	농림어업	기초소재형 제조업	기초소재형 제조업
경북	건설업순위	7	4	4	4	3
	1위업종	기초소재형 제조업	기초소재형 제조업	기초소재형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
경남	건설업순위	9	3(공동)	3	4	2
	1위업종	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업	가공조립형 제조업
제주	건설업순위	5	2	2	2	2
	1위업종	농림어업	농림어업	농림어업	농림어업	농림어업

주 : 지역소득계정의 17개 업종 분류 기준임.

17개 업종은 다음과 같음 : 농림어업, 광업, 기초소재형 제조업, 가공조립형 제조업, 생활관련형 제조업, 전기가스 및 수도사업, 건설업, 도소매업, 숙박 및 음식점업, 운수업, 통신업, 금융보험업, 부동산 및 사업서비스업, 공공행정·국방 및 사회보장, 교육서비스업, 보건 및 사회복지사업, 기타서비스업

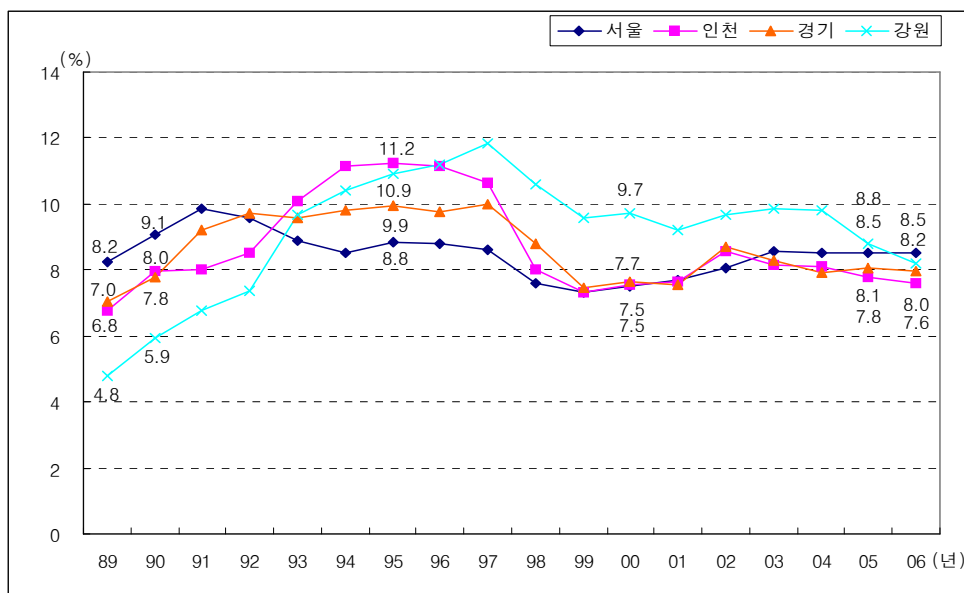
자료 : 지역소득통계, 통계청 kosis

### 3. 지역 건설 고용구조 추이

#### (1) 권역별 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중

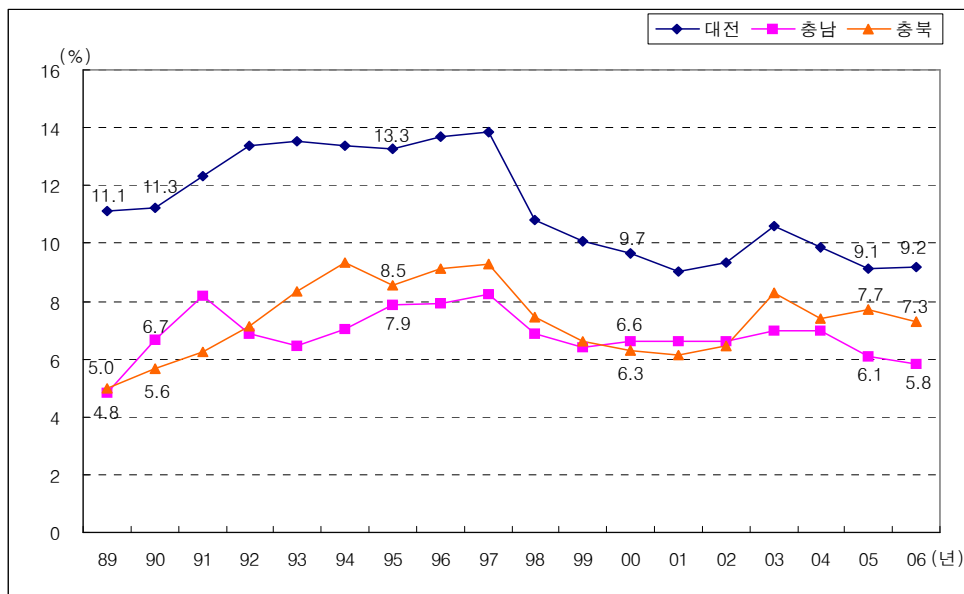
수도권 지역의 전산업 취업자 수에 대한 건설업 취업자 수 비중 변화는 서울을 제외한 나머지 세지역에서 공통적인 특징을 보이고 있다. 즉, 인천, 경기, 강원 등 세지역 모두 취업자 수 비중이 1995년까지 상승하다가 이후 하락 추세를 보이고 있다. 1995년에는 세 지역 모두 거의 10%대 이상의 비중 수준을 보였으나 이후 지속 하락하여 8%대 전후의 비중을 보이고 있다. 반면, 서울은 이들 세지역보다 빠른 시점인 1991년을 정점으로 하락세를 보여 왔으며 2003년 이후에는 안정적 비중을 유지하고 있다. 2006년 현재 지역내 전산업 취업자 수에 대한 건설업 취업자 수 비중은 서울이 8.5%이고, 강원 8.2%, 경기 8.0%, 인천 7.6%로 네 지역 모두 거의 비슷하게 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-11〉 수도권(강원 포함)의 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중



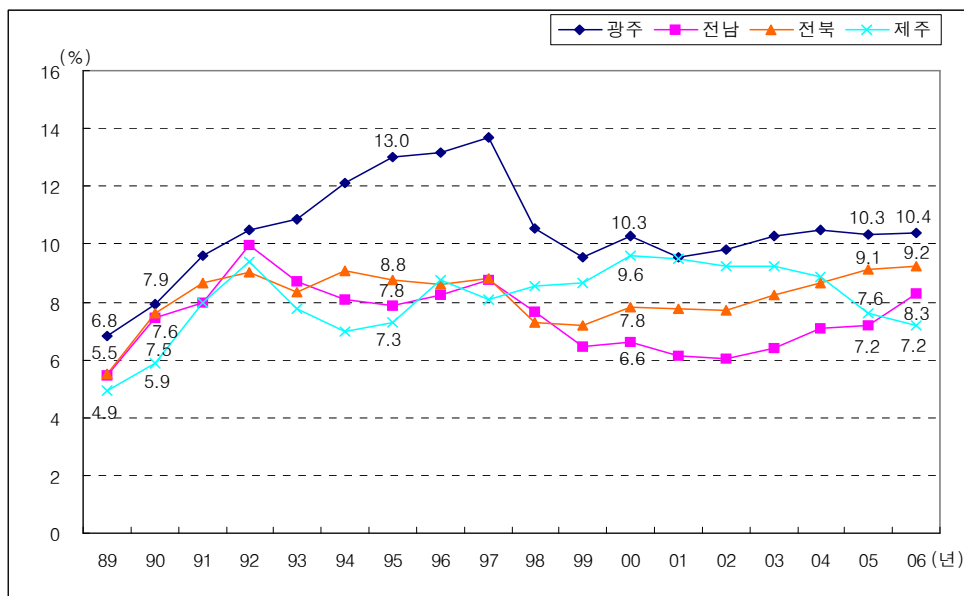
충청권의 경우 지역 내 전체 산업 취업자 수에 대한 건설업 취업자 수 비중은 대전이 지속적으로 높은 수준을 유지해 오고 있다. 그리고, 세 지역 모두 1997년까지 비중이 상승하다가 이후 하향 안정세를 나타내는 공통적인 특징을 보이고 있다. 대전이 나머지 두 지역에 비하여 건설업 취업자 수 비중이 높게 나타난 것은 지역 거점도시로서 건설취업자들의 거주 비중이 높기 때문으로 판단된다. 2005년 기준으로 지역내 전체 산업 취업자 수에 대한 건설업 취업자 수 비중은 대전이 9.2%로 가장 높고, 충북 7.3%, 충남 5.8%로 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-12〉 충청권의 지역내 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중



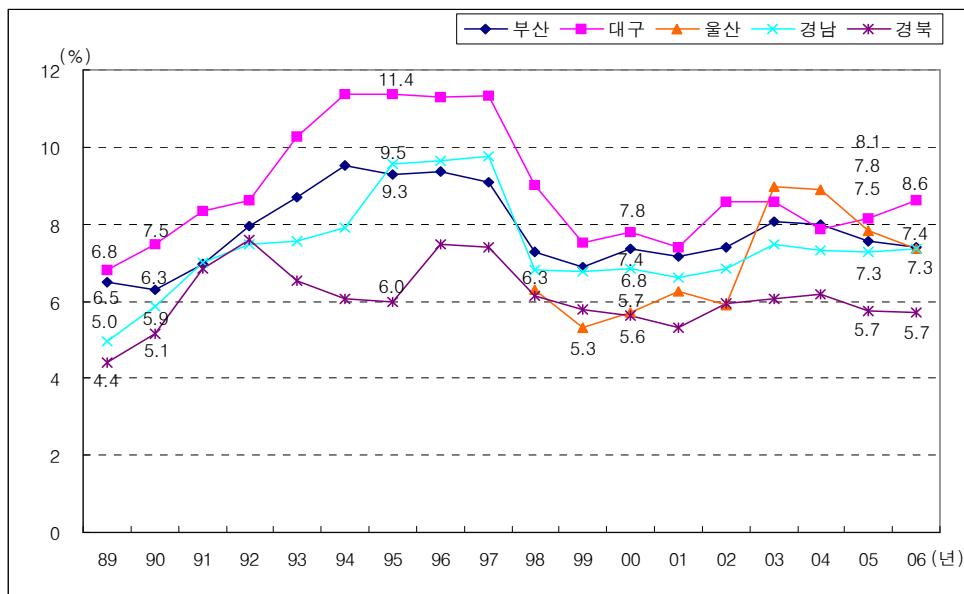
호남권 역시 대전과 같은 이유로 광주가 전체 지역내 취업자 수에 대한 건설업 취업자 수 비중이 가장 높게 나타나고 있다. 광주는 건설업 취업자 수 비중이 1990년대 중반 이후 거의 지속적으로 10%대 전후 또는 이상 수준을 유지해 오고 있다. 그러나, 광주는 1997년까지 건설업 취업자 수 비중이 지속 상승하다가 이후 급격하게 떨어져서 안정세를 유지하고 있다. 나머지 세 지역 즉, 전북과 전남 그리고 제주도는 1990년대 초반까지 건설업 취업자 수 비중이 빠르게 상승하다가 하락과 상승을 거듭하는 형국을 보이고 있다. 2006년 기준으로 전체 지역내 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중은 광주가 10.4%로 가장 높고, 전북 9.2%, 전남 8.3%, 제주 7.2% 순으로 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-13〉 호남권(제주포함)의 지역내 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중



영남권의 경우 부산, 대구 및 경남 등 세 지역은 1990년대 중반까지 건설업 취업자 수 비중이 빠르게 상승세를 보이다가 이후 1997년을 기점으로 크게 하락하는 공통된 특징을 보이고 있다. 경북은 이들 세지역보다 빠른 시점인 1993년부터 비중의 저하 현상을 보이고 있다. 한편, 영남 지역에서는 대체로 대구가 건설업 취업자 수 비중이 높은 특징을 보이고 있다. 2006년 기준으로 건설업 취업자 수 비중은 대구가 8.6%로 가장 높고, 부산, 경남이 똑같이 7.4%, 그리고 울산이 7.3%를 보이고 있고 경북이 가장 낮은 5.7%를 나타내고 있다.

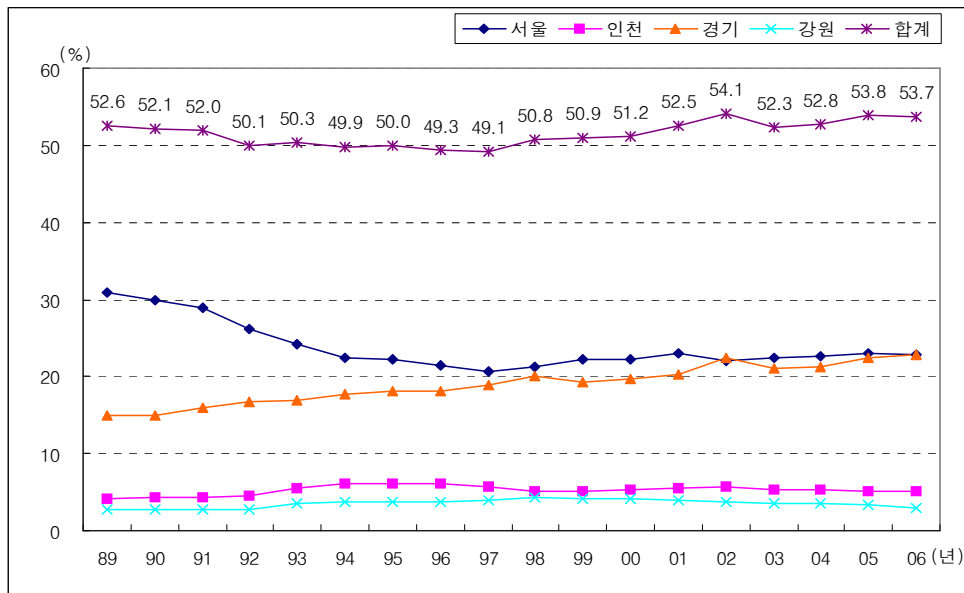
〈그림 Ⅲ-14〉 영남권의 지역내 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중



## (2) 권역별 전국 건설업 취업자 수 대비 지역 건설업 취업자 수 비중

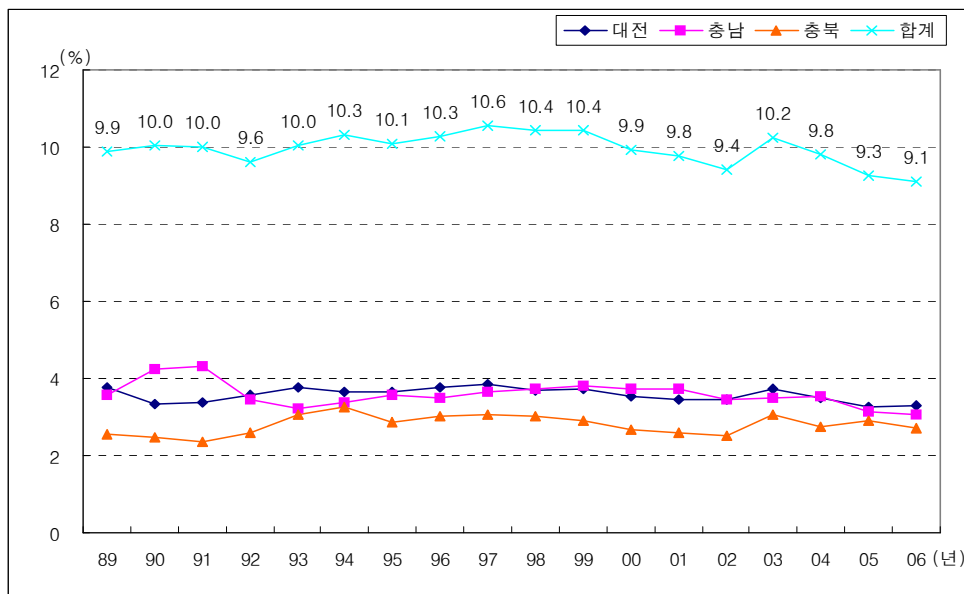
전국 건설업 취업자 수에 대한 수도권의 건설업 취업자 수 비중은 1989년 이후 2006년까지 지속적으로 50%대 내외를 안정적으로 유지해 오고 있다. 1990년대 중반에 다소 비중이 떨어지는 경향을 보였으나 이후 다시 비중이 상승하는 경향을 보이고 있다. 세부 지역별로 보면, 서울은 비중이 하향 안정화하는 반면, 경기도는 반대로 상승세를 보이고 있다. 그 결과 2002년 이후부터는 두 지역이 모두 21~22% 내외의 비슷한 비중을 유지하고 있다. 한편, 인천은 4~5%대, 그리고 강원은 3%대를 안정적으로 유지해 오고 있다. 2006년도 현재 전국 건설업 취업자 수 대비 수도권의 건설업 취업자 수 비중은 53.7%이고, 서울과 경기도가 같은 22.8%, 인천 5.1%, 그리고 강원이 3.0%로 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-15〉 전국 건설업 취업자 수 대비 수도권(강원포함) 건설업 취업자 수 비중



충청권은 대체로 전국 건설업 취업자 수 대비 권역 건설업 취업자 수 비중이 10%대 전후로 나타나고 있다. 그리고, 1990년대에 비하여 2000년대에 들어와서 대체로 비중이 하향하는 추세를 보이고 있다. 즉, 1999년대까지 10%대를 안정적으로 유지해 온 비중이 그 이후부터는 9%대로 떨어지고 있다. 지역별로는 대체로 대전과 충남은 3%대, 충북은 2%대를 유지하고 있다. 2006년 현재 전국 건설업 취업자 수 대비 충청권 전체 건설업 취업자 수 비중은 9.1%이다. 그리고, 대전이 3.3%, 충남 3.1%이고, 충북은 2.7%의 비중을 보이고 있다.

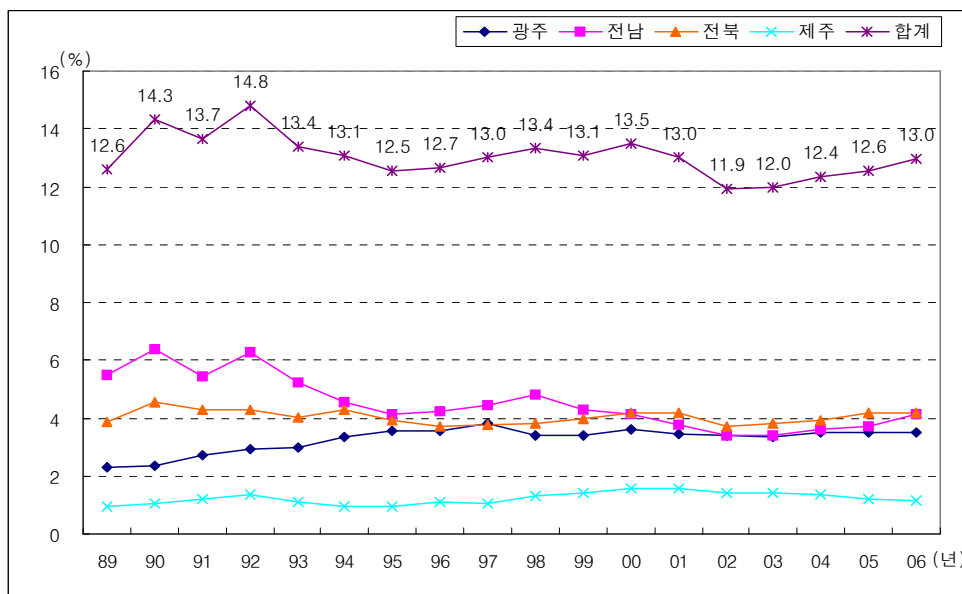
〈그림 Ⅲ-16〉 전국 건설업 취업자 수 대비 충청권 건설업 취업자 수 비중





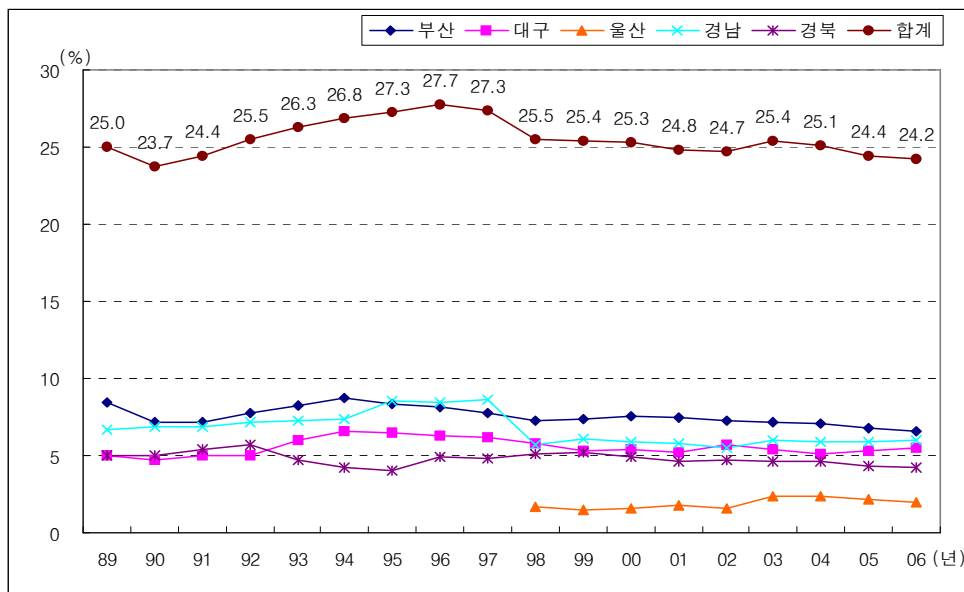
호남권은 1990년대 초반까지 건설업 취업자 수 비중이 상승하다가 이후부터는 거의 안정적인 비중을 유지해 오고 있다. 대체로 1993년 이후부터는 일시적인 변화가 있기는 했으나 대체로 13%대 내외의 비중을 안정적으로 유지해 오고 있다. 지역별로는 전남이 비중의 하락 경향이 뚜렷하게 나타나는 반면, 광주, 전북의 건설업 취업자 수 비중은 대체로 비슷한 수준을 유지해 오고 있다. 2002년 이후 광주, 전남, 그리고 전북의 건설업 취업자 수 비중은 대체로 비슷한 수준을 유지해 오고 있다. 제주도는 다소간의 변동은 있으나 1%대 수준을 안정적으로 유지해 오고 있다. 2006년 기준으로 호남권의 전국 건설업 취업자 수에 대한 권역 건설업 취업자 수의 비중은 13.0%로 나타나고 있다. 광주가 3.5%이고, 전남과 전북은 같이 4.1%, 그리고 제주도는 1.1%의 비중을 보이고 있다.

〈그림 Ⅲ-17〉 전국 건설업 취업자 수 대비 호남권(제주포함) 건설업 취업자 수 비중



영남권은 수도권 다음으로 건설업 취업자 수 비중이 높은 지역이다. 1996년까지는 비중이 상승세를 보이다가 이후 하락세로 반전되고 있으나 대체로 25%내외 수준을 유지해 오고 있다. 권역내에서 부산이 가장 높은 비중을 유지해 오고 있으나 전반적으로 하향 추세를 보이고 있다. 경남 역시 1998년까지는 상대적으로 높은 비중을 유지해 왔으나 이후 하향 안정화되는 경향을 보이고 있다. 2006년 기준 영남권의 전국 건설업 취업자 수에 대한 건설업 취업자 수 비중은 24.2%이다. 부산이 6.6%, 대구 5.5%, 경북 4.2%, 경남이 5.9%를 보이고 있고, 울산이 2.0%로 낮게 나타나고 있다.

〈그림 Ⅲ-18〉 전국 건설업 취업자 수 대비 영남권 건설업 취업자 수 비중



## 4. 요약

### (1) 전국 추이

전국 차원에서 보면, 국내총생산액 대비 건설생산액 비중과 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중 둘 다 1980년대의 낮은 수준에서 1990년대는 상승하였다가 1990년대 후반에 들어와서 하락하는 특징을 보이고 있다. 다만, 생산과 취업 활동 특징의 차이점으로 인하여 생산 비중은 1999년부터 하락한 반면, 취업자 비중은 그보다 빠른 1998년부터 하락한 것으로 나타나고 있다.

### (2) 지역 건설 생산구조 추이

지역별로도 전체 지역내총생산액에 대한 건설생산액의 비중은 대체로 비슷한 패턴을 보이고 있다. 즉, 거의 모든 지역에서 1990년대는 높은 비중을 보이다가 1999년을 기점으로 하여 하락 경향을 보이는데 이는 앞서 2장에서 살펴본 건설투자 비중의 변동 추이와 같은 특징으로 볼 수 있다. 2000년대에 들어와서는 강원과 제주를 제외한 거의 모든 지역의 전체 지역내총생산액에 대한 건설생산액의 비중은 10%미만으로 떨어지고 있다.

한편, 전국 건설생산액에 대한 지역 건설생산액의 비중은 수도권의 경우 전반적인 하락세에도 불구하고 여전히 거의 50%에 가까운 비중을 유지하고 있다. 수도권 다음으로 영남권이 25%의 비중을 차지하고 있으며 최근 시점으로 올수록 비중이 점점 커지는 경향을 보이고 있다. 그리고, 충청권과 호남권은 13%내외로 거의 비슷한 수준을 유지하고 있다. 한편, 거의 모든 지역에서 전국 건설생산액에 대한 지역건설생산액의 비중은 대체로 시계열적으로 안정된 추이를 유지하는 특징을 보이고 있다.

### (3) 지역 건설 고용구조 추이

고용측면에서 전체 지역내 산업 취업자 수에 대한 지역건설업 취업자 수 비중도 대체로 거의 모든 지역에서 1990년대는 비중이 높았다가 후반기 이후부터는 하락하는 특징을 보이고 있다. 그러나, 이러한 추세에도 불구하고 건설생산액의 비중 구조와는 달리 대체로 광역시의 건설업 취업자 수 비중이 높은 특징을 보이고 있다. 이는 건설취업자들이 주로 거점도시인 광역시에 많이 거주하는 현상을 반영하기 때문으로 판단된다. 즉, 서울

과 광역시의 경우 지역내총생산액 대비 건설생산액 비중은 상대적으로 낮음에도 불구하고, 전체 취업자 수에 대한 건설업 취업자 수 비중은 도 지역들에 비하여 높은 특징을 보이고 있다.

한편, 전국 건설업 취업자 수에 대한 지역 건설업 취업자 수 비중은 대체로 지역별로 건설생산액이 차지하는 비중의 특성과 비슷한 경향을 보이고 있다. 즉, 수도권 건설업 취업자 수가 전국 건설업 취업자 수의 50% 이상을 차지하고 있으며, 이어서 영남권이 25%대로 나타나고 있다. 그리고, 호남권이 13%대, 충청권이 9%대 선의 취업자 비중을 나타내고 있다. 한편, 서울과 전남지역은 시간이 경과할수록 전국 대비 지역 건설업 취업자 수 비중이 뚜렷하게 하락 경향을 보이고 있는 반면, 경기도는 반대로 상승 추세를 보이고 있으며, 나머지 지역들은 대체로 큰 변동 없이 안정세를 유지하는 경향을 보이고 있다.



## 제4장

# 지역 인프라시설 수준 및 투자밀도 분석

건설투자 및 생산의 결과는 지역 내에서 인프라시설로 축적된다. 지역별 건설투자의 정도가 어느 정도인가는 이러한 인프라시설의 물량적 수준을 비교함으로써 파악이 가능하다. 즉, 중요한 건설시설물의 수준에 대한 지역 간 비교를 통하여 지역별, 부문별 투자의 성과를 측정할 수 있을 것이다. 그리고, 시설물이 아닌 누적 투자액의 기준에서도 지역 간 비교가 가능하다. 즉, 토지 및 인구를 기준으로 한 지역별 건설투자의 밀도 분석도 지역별 상대적 건설투자 수준을 비교하는데 도움을 준다. 이 장에서는 이 두 가지 측면에서 지역별 건설투자의 성과에 대한 실태를 비교 분석코자 한다.

### 1. 지역 인프라시설 수준

#### (1) 주거 및 건축물 인프라시설

지역경제에서 건설생산 활동의 결과 구축된 주택 및 건축물 인프라시설을 비교하는 적절한 지표는 인구를 기준으로 하는 것이다. 인구 기준에 따라 주택의 보급 정도를 나타내는 지표로서 주택보급률과 천인당 주택 수가 주로 사용된다. 2005년 기준으로 전국의 평균 주택보급률은 105.9%이고, 천인당 주택 수는 279.7호이다.

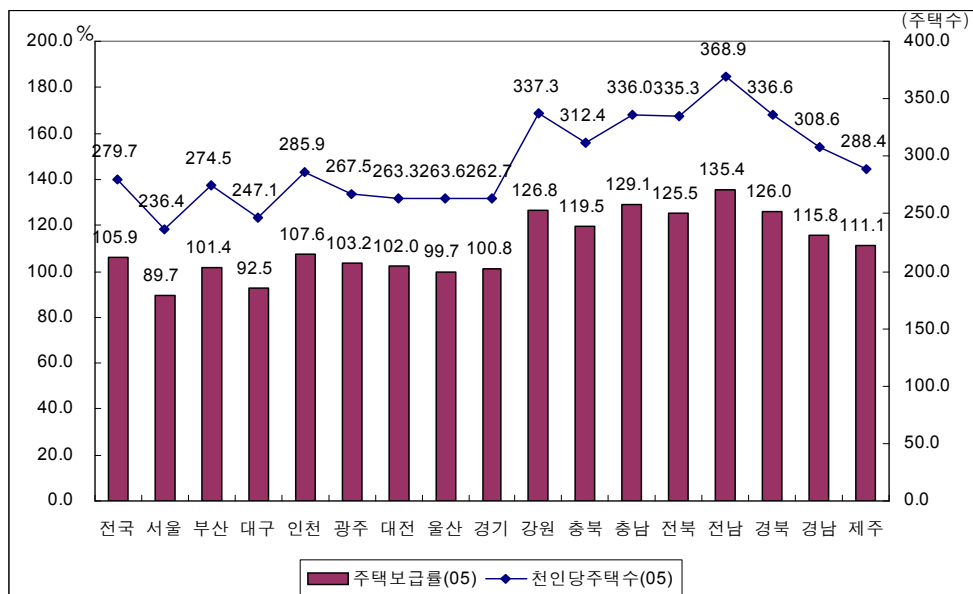
주택보급률의 경우 전국 평균보다 높은 지역은 인천, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 등 9개 지역이다. 반면, 인천을 제외한 나머지 광역시와 도 지역 중 경기도 등 7개 지역은 전국 평균 보급률보다 낮게 나타나고 있다. 주택보급률이 가장 높은 지역은 전남으로 135.4%를 나타내고 있다. 그리고, 보급률이 120%를 넘어서고 있는 지역은 전남을 비롯하여 강원, 충남, 전북, 경북 등 5개 지역이다. 이에 비하여 전국 평균 보급률보다 낮은 지역 중 서울, 대구, 울산은 아직 100%에도 미치지 못하고 있다. 이 중 서울이 89.7%로 가장 낮은 보급률을 보이고 있다.

천인당 주택 수 역시 주택보급률과 똑같이 인천과 경기도를 제외한 나머지 모든 도가 전국 평균보다 높은 반면, 여타 지역들은 낮게 나타나고 있다. 가장 높은 지역은 역시 전

남으로 368.9호이고, 강원, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남도 300호를 넘어서고 있다. 도급 지역 중 300호 미만인 지역은 경기도와 제주뿐이다. 천인당 주택 수가 가장 적은 지역은 서울로 236.4호이고, 대구가 247.1인으로 그 다음을 차지하고 있다.

주택보급률과 천인당 주택 수 지표에서 보듯이 주택 보급이 지역별로 뚜렷이 양분화되고 있음을 알 수 있다. 인천을 제외한 수도권 즉, 서울과 경기도 그리고 광역시가 아직 낮은 수준을 보이고 있는 반면, 나머지 도 지역은 이미 상당 수준의 재고를 확보한 것으로 판단된다. 이러한 결과는 인구 또는 가구 기준으로 볼 때 지역별로 주택의 상대적인 공급 수준이 양극화되었음을 보여 주는 것이다. 이러한 지역별 주택 보급 정도의 차이는 향후 주택시장의 수요에 중요한 영향을 미치는 요소가 될 것이다. 향후 주택 수요는 수도권과 광역시를 중심으로 유지되어 가는 반면, 나머지 지역들은 활성화를 크게 기대하기 어려울 것으로 판단된다.

〈그림 IV-1〉 지역별 주택보급률 및 천인당 주택 수(2005)

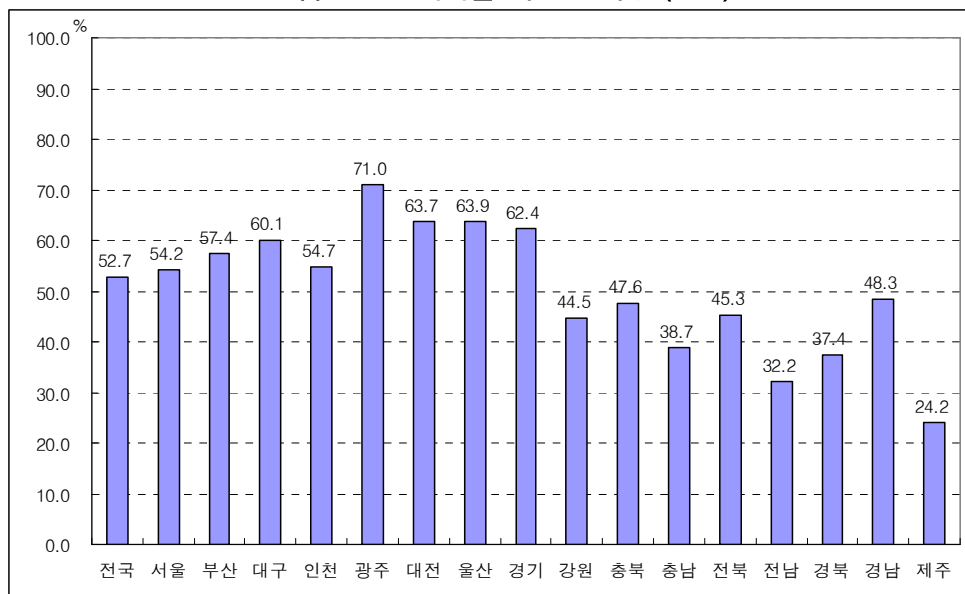


주택보급률과 천인당 주택 수는 전반적인 주택시장의 방향을 예측하는데 도움을 준다. 그러나, 이들 지표는 전체적인 지역 주택시장의 재고 수준을 나타내는 것으로서 구체적인 지역의 주택 특성에 대한 정보를 제공해 주지는 못한다. 이런 측면에서 지역내 주택 중 아파트의 비중에 관한 정보를 살펴보면 다음과 같다.

2005년도 호수 기준으로 전국 평균의 전체 재고주택 중 아파트 비중은 52.7%이다. 아파트 비중이 전국 평균보다 높은 지역은 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기 등 6개 지역이다. 광역시 모두와 경기도가 아파트 비중이 높은 지역으로 분류되고 있다. 따라서 경기도를 제외한 나머지 도 지역들은 모두 아파트 비중이 전국 평균에 미치지 못하고 있다. 아파트 비중이 가장 높은 지역은 광주로 71.0%인 반면, 가장 낮은 지역은 제주로 24.2%를 나타내고 있다.

아파트는 토지 확보에 제한이 많은 도시지역에서 공급 비중이 높을 수밖에 없다. 그러나, 다른 한편으로 아파트는 주택의 질적 수준을 나타내는 지표적인 성격도 갖고 있다. 이런 측면에서 보면, 아파트 비중이 낮은 대부분의 도 지역들의 주택 수준이 상대적으로 열악할 것으로 예측된다. 즉, 도 지역의 경우 비록 주택보급률은 높은 수준이나 주택의 질적인 측면에서는 상대적으로 개선 또는 신규 공급의 필요성이 있다고 볼 수 있다.

〈그림 IV-2〉 지역별 아파트 비중 (2005)



주택을 포함하여 지역의 전체 건축물 재고 물량의 수준을 나타내는 적절한 지표는 없다. 그리고, 통계자료 역시 제한되어 있어 의미있는 분석을 하는 데는 한계가 있다.<sup>9)</sup> 이

9) 현재 통계청에서 제시하고 있는 자료는 몇가지 분류 기준에 따라 건물의 동수에 관한 통계를 제공하고 있다. 따라서 동수를 기준으로 지역별 비교를 하는 것은 건물의 다양한 특성을 대표적으로 나타내는 데는 한계가 있음.

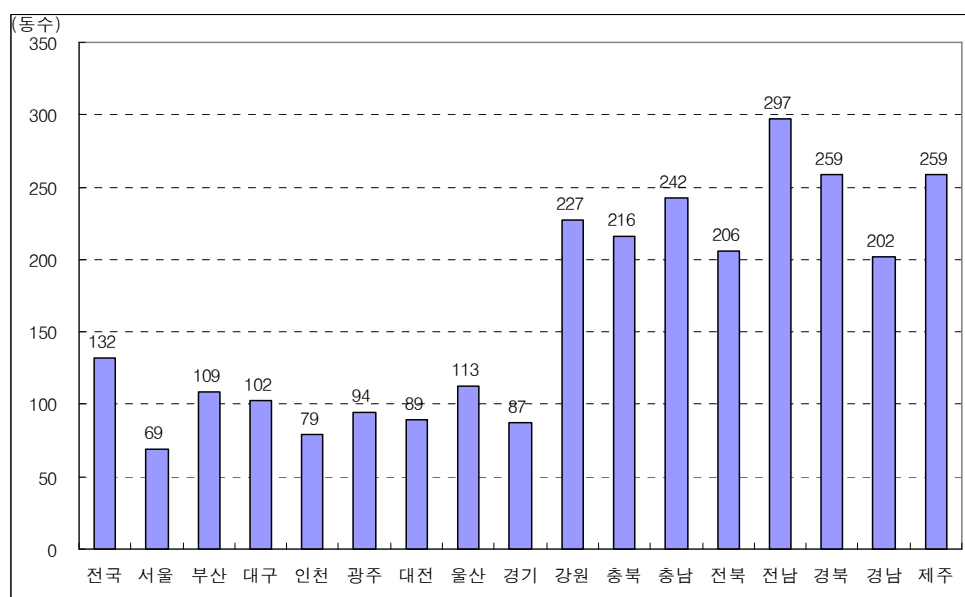


러한 제약 요인에도 불구하고 천인당 건축물동수를 지역별로 비교하면 다음과 같다.

2004년 기준으로 전국 평균의 천인당 건축물동수는 132동이다. 전국 평균 동수보다 많은 지역은 경기를 제외한 나머지 도 지역 즉, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 등 8개 지역이다. 반면, 경기와 나머지 광역시는 전국 평균보다 낮은 수준이다. 가장 많은 지역은 전남으로 297동이고 도 지역은 모두 200동 이상으로 높게 나타나고 있다. 이에 비하여 가장 낮은 지역은 서울로 69동이다. 이밖에 인천과 광주, 대전 등도 100동 미만으로 천인당 건축물동수 비중이 적은 지역으로 나타나고 있다.

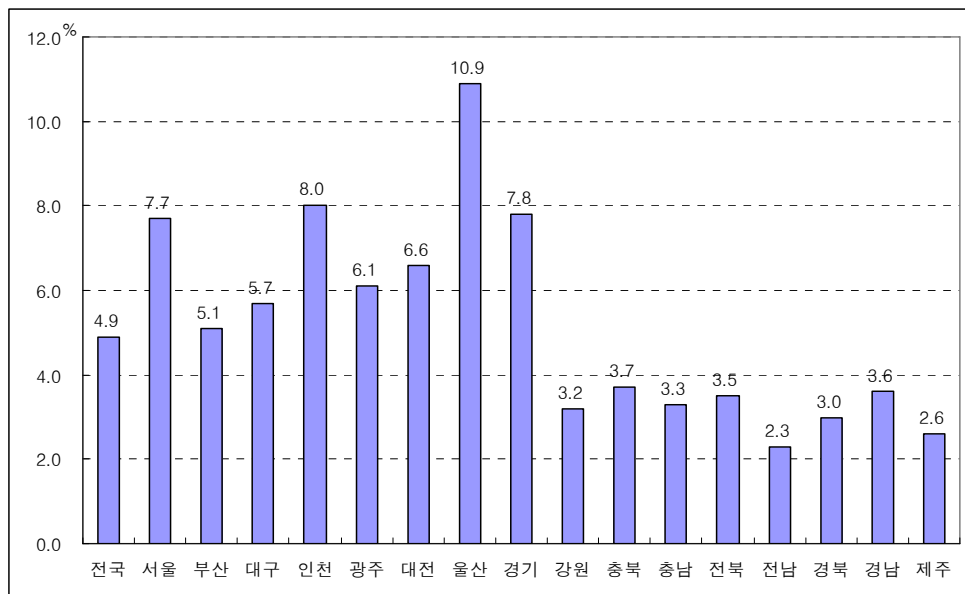
천인당 건축물동수가 적다고 반드시 지역 인구수에 대비한 건축물의 실질적인 공급이 적다고 말하기는 어렵다. 정확한 비교를 위해서는 건물의 연면적을 기준으로 비교하는 것이 타당할 것이다. 그러나, 아쉽게도 이를 비교할 수 있는 적절한 통계는 없다. 서울 등 대도시의 천인당 건축물동수가 적다는 것은 상대적으로 이들 지역의 건물 규모가 크다고 가정할 수 있을 것이다. 즉, 도시지역일수록 토지의 고밀 이용을 위하여 면적이 넓고 층수가 높은 건물을 많이 지어 상대적으로 인구대비 건축물 동수는 적어진다고 볼 수 있다.

〈그림 IV-3〉 지역별 천인당 건축물동수 (2004)



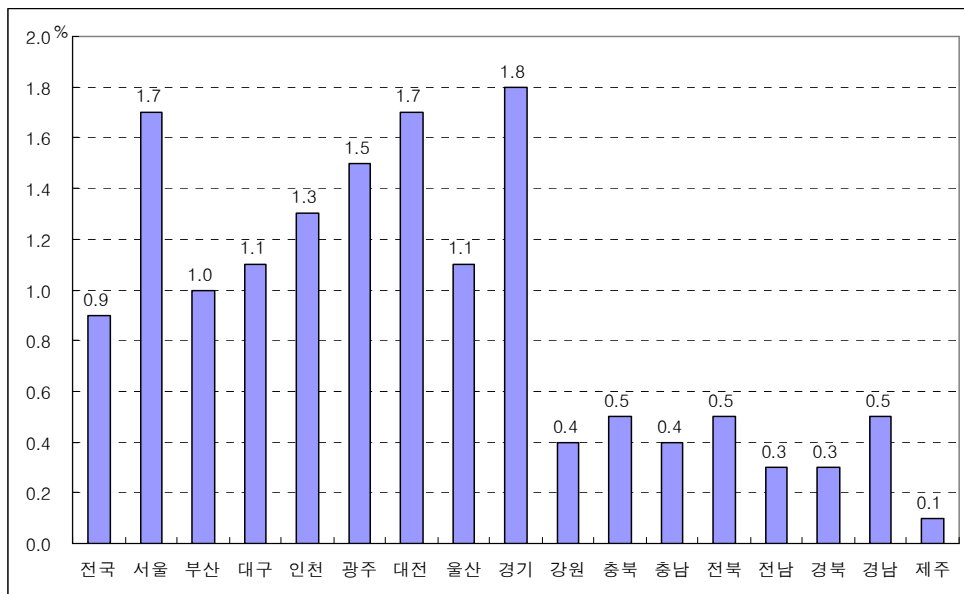
전체 지역 내 건축물에 대한 1천㎡ 이상의 비교적 연면적이 넓은 건물의 비중을 보면, 전국 평균 비중은 대략 4.9%로 나타나고 있다. 전국 평균보다 높은 비중을 보이는 지역으로는 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산 등 7개 광역시와 경기도이다. 이밖에 나머지 도는 모두 전국 평균보다 낮은 비중을 보이고 있다. 가장 높은 비중을 보이는 지역은 울산으로 전체 건물의 10.9%가 1천㎡ 이상 건물이다. 그 다음으로는 인천과 서울이 각각 8.0%와 7.7%로 높게 나타나고 있다. 이에 비하여 경기를 제외한 모든 도 지역들은 3%대 미만의 낮은 비중을 보이고 있다.

〈그림 IV-4〉 지역별 1천㎡이상 건축물 비중(2004)



다음으로 층수를 기준으로 지역 내 10층 이상의 고층건물 비중을 보면, 전국 평균은 0.9%로 나타나고 있다. 전국 평균보다 높은 지역은 역시 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 울산, 경기 등 7개 지역이다. 전국 평균보다 높은 지역은 모두 1%대 이상의 비중을 보이고 있는 반면, 낮은 지역들은 모두 0.5%대 미만으로 상대적인 격차가 높게 나타나고 있다. 가장 비중이 높은 지역은 1.8%의 비중을 차지하고 있는 경기도이고, 그 다음은 1.7%의 서울로 나타나고 있다.

〈그림 IV-5〉 지역별 11층 이상 건축물 비중 (2004)



마지막으로 지역 내 건축물의 용도별 구성을 보면, 전국 평균은 주거용이 68.4%이고, 상업용이 그 다음으로 15.9%를 차지하고 있다. 그리고 기타 용도(농수산용 및 공공건물 등)가 10.5%이고, 공업용이 2.9%, 문교사회용이 2.2%를 차지하고 있다.

주거용 건물의 비중이 전국 평균보다 높은 지역은 서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 강원, 전남, 경남 등 8개 지역이다. 이에 비하여 인천, 울산 등 2개 광역시와 경기, 충북, 충남, 전북, 경북, 제주 등 6개 지역은 주거용 건물의 비중이 전국 평균보다 낮게 나타나고 있다. 주거용 건물의 비중이 가장 높은 지역은 서울로 75.6%를 나타내고 있다. 반면, 가장 낮은 지역은 경기로 59.3%로 나타나고 있다.

상업용 건물은 전국 평균이 15.9%인데 전국평균보다 높은 지역은 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기 등 8개 지역이다. 따라서 경기를 제외한 나머지 도 지역은 모두 상업용 건물의 비중이 전국 평균보다 낮게 나타나고 있다. 전국적으로 상업용 건물의 비중이 가장 높은 지역은 20.6%의 서울이고, 울산(20.3%), 광주(19.8%) 등도 높은 지역에 속한다. 상업용 건물은 모든 지역에서 10%대 이상의 비중을 차지하고 있다.

공업용 건물은 전국 평균이 2.8%이고, 전국 평균보다 높은 지역은 부산, 대구, 인천, 울산 등 모두 광역시에 속한 지역들이다. 공업용 건물의 비중이 가장 낮은 지역은 0.5%의 비중을 보인 서울이고 제주도 0.6%로 낮게 나타나고 있다. 문교사회용은 전국 평균이 2.2%이고, 울산, 경기, 강원, 충북, 전북, 경북 등의 지역이 전국 평균보다 높게 나타나고 있다.

〈표 IV-1〉 지역별 용도별 건물비중(2004)

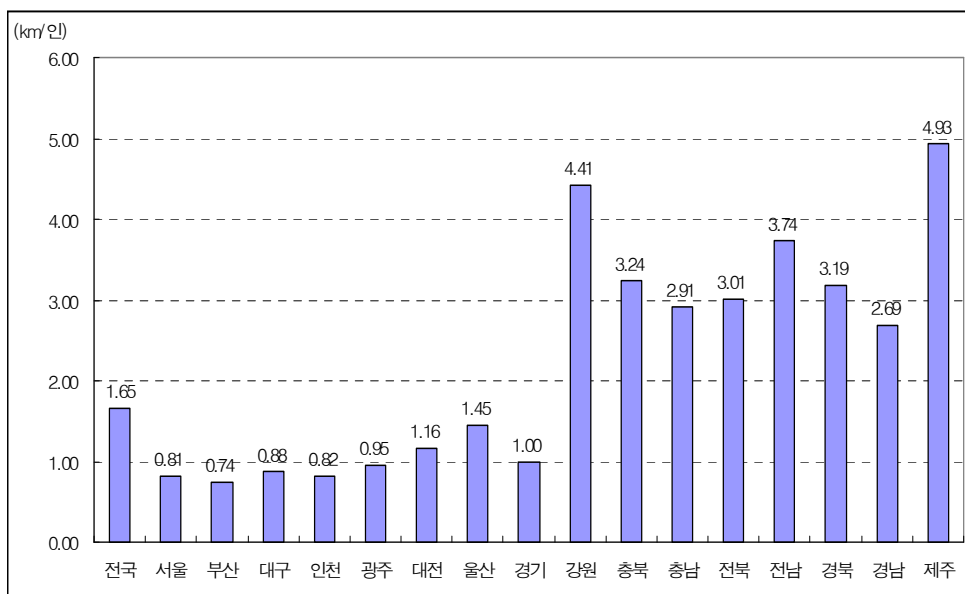
	주거용	상업용	공업용	문교사회용	기타
전국	68.4	15.9	2.9	2.2	10.5
서울	75.6	20.6	0.5	1.5	1.8
부산	74.7	16.0	3.0	1.9	4.5
대구	71.9	18.7	4.0	1.5	3.8
인천	68.0	19.6	5.4	1.7	5.3
광주	74.6	19.8	1.7	1.7	2.3
대전	73.8	18.4	1.4	2.2	4.2
울산	61.0	20.3	8.9	2.4	7.4
경기	59.3	18.4	6.0	2.3	14.0
강원	70.3	15.0	1.1	2.3	11.3
충북	68.4	12.8	2.8	2.3	13.6
충남	67.0	13.0	2.5	2.5	14.9
전북	66.5	15.0	1.9	2.7	14.0
전남	71.8	11.7	1.6	2.1	12.9
경북	65.7	14.0	2.6	3.8	13.9
경남	69.7	14.3	2.7	1.6	11.7
제주	63.5	12.1	0.6	1.7	22.1

## (2) 교통 및 환경 인프라시설

포장도로의 총연장을 기준으로 비교하면, 인구 천인당 도로연장은 전국 평균이 1.65km로 추정되고 있다. 서울, 부산을 비롯한 광역시 전체와 경기도는 전국 평균보다 낮은 반면, 나머지 도 지역은 모두 높게 나타나고 있다. 천인당 도로연장이 가장 높게 나타난 지역은 제주로 4.93km이고, 그 다음으로는 강원이 4.41km를 나타내고 있다. 반면, 가장 낮은 지역은 부산으로 0.74km를 보이고 있다.

〈그림 IV-6〉 지역별 천인당 도로연장 (2006)

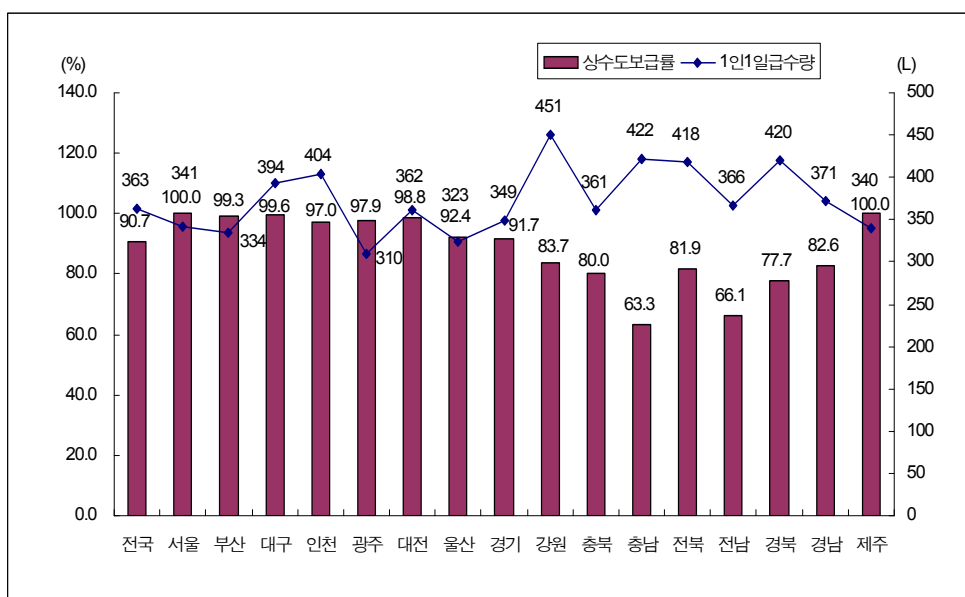
(단위 : km/천인)



상수도 보급률과 1인1일 급수량을 보면, 2005년 현재 전국의 상수도 보급률은 90.7%이다. 서울이 100%의 보급률을 보이고 있으며 광역시들은 울산을 제외하고는 모두 97% 이상의 보급률을 나타내고 있다. 도 지역의 경우에는 경기도가 91.7%로 90% 이상의 보급률을 보유하고 있을 뿐, 나머지 지역들은 80%대 미만이다. 특히, 충남과 전남은 60%대의 낮은 보급률을 보이고 있다.

1인1일 급수량을 보면, 전국 평균은 363ℓ이다. 1인1일 급수량은 대체로 상수도 보급률과 반대로 광역시는 낮은 편이고, 도 지역이 높은 특징을 보이고 있다. 가장 높은 지역은 451ℓ인 강원이고, 가장 낮은 지역은 광주로 310ℓ의 급수량을 나타내고 있다.

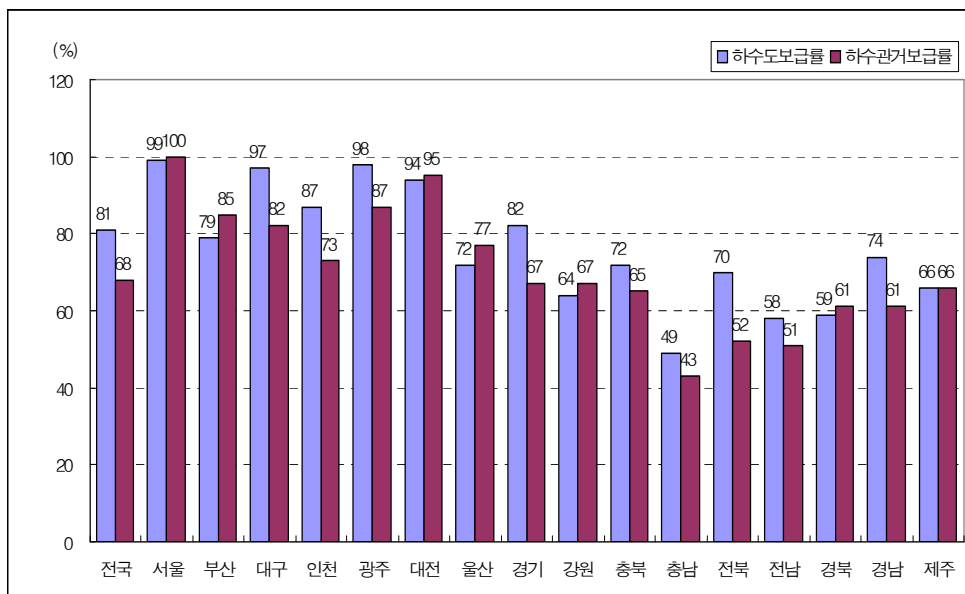
〈그림 IV-7〉 지역별 상수도 보급률 및 1인 1일 급수량(2005)



하수도 보급률은 전국 평균이 81%를 나타내고 있다. 광역시의 경우에는 서울, 대구, 광주, 대전 등이 높은 수준을 보인 반면, 부산과 울산은 전국 평균에도 미달되는 실적을 보이고 있다. 도 지역의 경우는 대체로 하수도 보급률이 낮게 나타나고 있다. 도 지역 중 전국 평균 보급률을 상회하는 지역은 경기도뿐이다. 충남이 49%로 가장 낮고, 전남과 경북 등도 50%대로 낮은 보급률을 보이고 있다.

계획연장에 대비한 시설연장의 비율을 나타내는 하수관거 보급률은 전국 평균이 68%이다. 서울이 100%의 보급률을 보이고 있고, 대전이 95%, 그리고 부산, 대구, 광주 등도 80%대 이상의 보급률을 보이고 있다. 반면, 인천과 광주는 전국 평균보다는 높지만 70%대의 비교적 저조한 보급률을 보이고 있다. 도 지역의 경우는 모든 도가 60%대의 낮은 보급률을 보이고 있다. 전국 평균을 상회하는 보급률을 보이는 지역은 한 곳도 없다. 충남이 43%로 가장 낮고, 전북과 전남도 50%대의 낮은 보급률을 보이고 있다.

〈그림 IV-8〉 지역별 하수도 및 하수관거 보급률(2004)



주 : 하수도보급률(%) = 하수처리구역내인구/총인구  
하수관거보급률(%) = 시설연장/계획연장



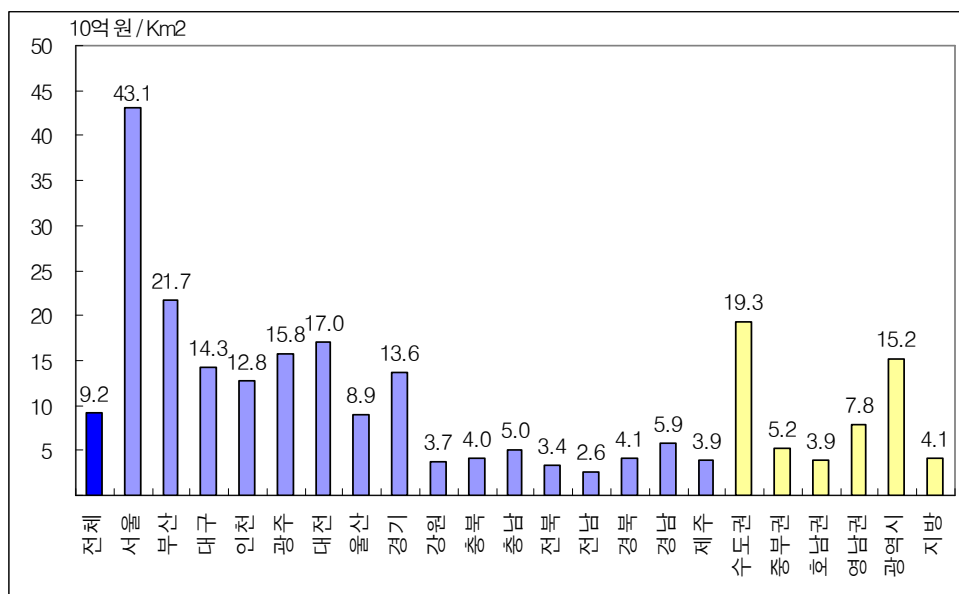


또한 수도권외의 투자밀도는 271억원/km<sup>2</sup>으로 광역시 평균인 238억원보다 14.0%나 높았다. 경기도는 1km<sup>2</sup>당 194억원으로 광역시 평균인 238억원/km<sup>2</sup>에 육박하는 높은 수준이었다. 경기도를 제외한 8개 도 지역 중에서는 경남과 충남이 상대적으로 높고, 제주, 전남·북, 충북 등이 저조하였다. 권역별로는 호남지역이 88억원으로 가장 낮은 수준이었다.

전체 건설투자 대신, 단위 토지면적 당 건설활동과 좀 더 밀접한 관련이 있는 건축투자 밀도를 살펴보면 지역간 격차는 확대되는 경향을 보인다. 건축투자 밀도는 서울이 431억원/km<sup>2</sup>으로 역시 최고 수준이며, 최하는 제주가 아니라 전남으로 26억원/km<sup>2</sup>이었다. 서울의 건축투자 밀도는 전남의 16.8배에 달하는 수준이다. 전체 건설투자를 기준으로 했을 때, 최하위를 기록했던 제주는 39억원/km<sup>2</sup>로 전남·북, 강원보다 앞섰다.

그리고 광역시 평균은 152억원/km<sup>2</sup>으로 경기를 제외한 도 지역 평균 41억원/km<sup>2</sup>의 3.8배였다. 이것은 전체 건설투자를 기준으로 했을 때, 양자 사이의 격차 2.5배보다 갭이 훨씬 확대되었음을 보여준다.

〈그림 IV-10〉 도시적 이용이 가능한 단위 토지 면적당 건축투자



한편 광의의 도시 가용토지를 기준으로 한 토목투자 밀도 역시 지역간 격차가 상당히 작은 것으로 분석되었다. 즉, 전국 평균 토목투자 밀도는 55억원/km<sup>2</sup>으로 도 평균 46억원/km<sup>2</sup>과 큰 차이가 없었다. 또한 최고 수준을 기록한 서울의 126억원/km<sup>2</sup>은 최하위의 제주 32억원/km<sup>2</sup>의 3.9배에 불과하였다. 서울의 단위 토지면적당 토목투자가 지방 평균 46억원과 비교하여 2.7배에 불과한 것은 의외의 결과로서, 대도시 지역의 인프라투자가 과소한 수준일 수도 있음을 암시한다.

10억 원/Km<sup>2</sup>

구분	가격 (10억 원/Km <sup>2</sup> )
전체	5.5
서울	12.6
부산	10.0
대구	6.4
인천	8.4
광주	5.8
대전	6.7
울산	5.1
경기	5.3
강원	5.3
충북	4.1
충남	4.8
전북	4.2
전남	4.4
경북	4.5
경남	5.4
제주	3.2
수도권	7.1
관북	4.9
호남	4.3
영남	5.6
영서	7.4
지방	4.6

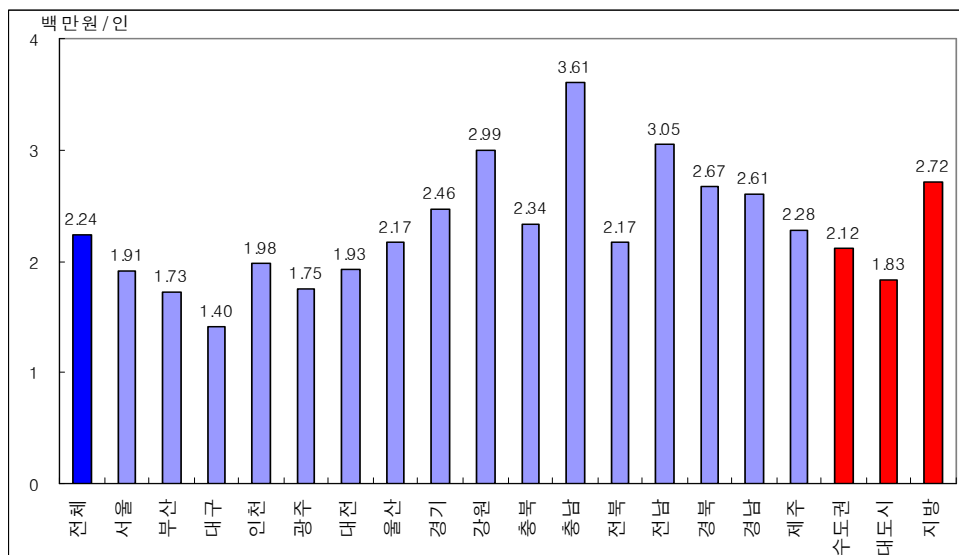
## (2) 단위 인구당 투자밀도

지역간 건설투자의 상대적 수준을 알아보기 위해 단위 인구당 건설투자 수준을 비교해 보는 것도 의미가 있다. 건설투자는 앞서서와 같이 1995~2005년 기간 동안에 이루어진 평균 실질 건설기성액으로 하며, 인구는 통계청의 지역별 추계인구를 기준으로 하고자 한다.

인구를 기준할 경우, 지역간 건설투자 패턴은 토지면적을 기준으로 했을 경우와 비교하여 상당히 다르게 나타난다. 그것은 첫째, 지역간 격차가 크게 줄어들고, 둘째, 수도권 및 대도시 지역보다 지방의 건설투자 수준이 오히려 높다는 것이다. 지방의 1인당 연평균 건설투자는 272만원으로 수도권의 212만원/인 또는 대도시 평균183만원/인보다 각각 28.2%, 48.5% 높았다.

1인당 건설투자가 가장 높은 지역은 충남으로 361만원이었는데, 이것은 전국 평균 224만원/인에 비해 1.6배에 이르는 수준이다. 반면 1인당 건설투자는 대구가 140만원/인으로 전국에서 가장 낮았는데, 유사한 조건의 광역시 평균 183만원/인과 비교해서도 3/4에 불과한 수준이었다. 대구시의 단위 인구에 대한 투자수준이 전국에서 최하위를 기록하는 이유에 대한 규명이 필요하다. 대구 지역의 건설투자가 과소투자의 가능성은 없는지 궁금하다. 한편 도 지역 중에서는 충북과 전북이 최하위 수준을 기록했다.

〈그림 IV-12〉 지역별 1인당 건설투자

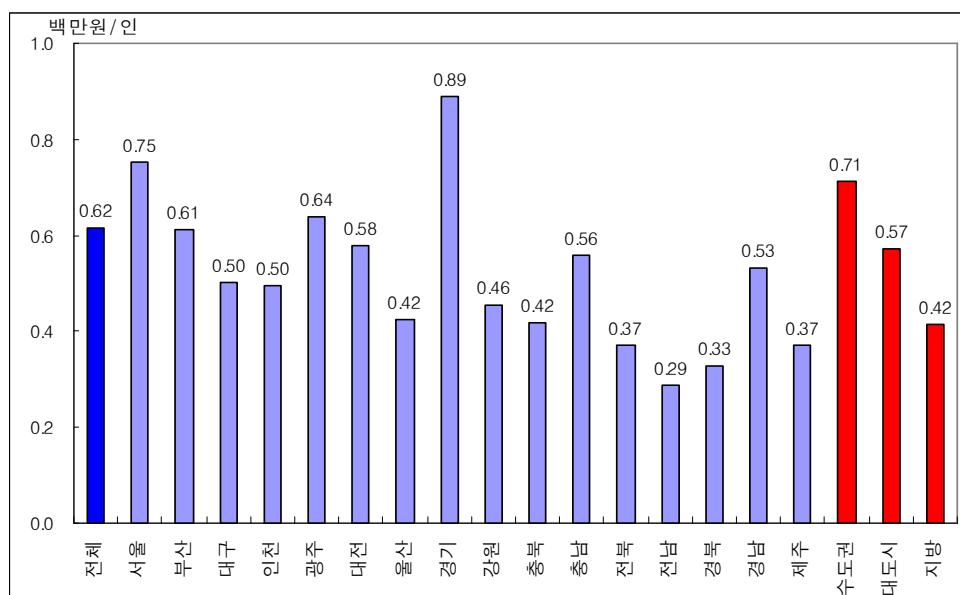


한편, 인구와 밀접한 관계를 가진 주택건설 투자를 비교해 보면, 전국 평균 1인당 주택 건설 투자는 62만원인데, 지방보다는 광역시가, 광역시보다는 수도권 지역이 투자수준이 높게 나타났다. 전국에서 경기도가 1인당 89만원으로 가장 높았고, 서울이 75만원/인으로 2위를 기록하여, 수도권 평균은 71만원/인으로 나타났다.

광역시는 평균 57만원으로 나타났는데 광주가 64만원/인으로 대전 등을 제치고 의외로 가장 높게 나타났다. 광주는 주택시장이 상대적으로 발달해 있는 지역이다. 이러한 점을 고려하면 1인당 주택투자가 높은 것은 우연이 아님을 알 수 있다. 한편 도 지역에서는 전남(29만원)과 경북(33만원)이 최하위 그룹을 형성하고 있다.

그런데 전남은 지난 10년간 인구감소가 가장 심했던 지역이라는 점을 감안하여야 한다. 즉, 전남 인구는 1995년에 207만명이던 것이 2005년에는 182만명으로 인구가 11.9% 감소하여 전국 최고 수준이었다. 이와 같은 인구감소 지역에서의 주택투자 감소 현상을 이해할 필요가 있다. 또한 경북 역시 10년간 인구가 2.5% 감소한 지역이다.

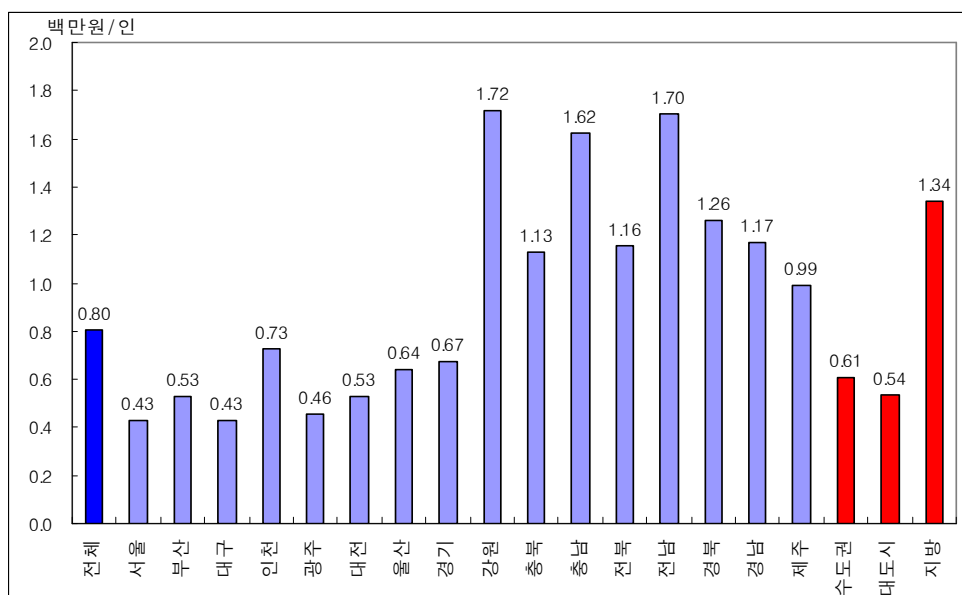
〈그림 IV-13〉 지역별 1인당 주택 건설투자



인구수에 비례하여 정부 재정지출이 이루어지는 경향이 있는 문교사회용 건축투자는 전국 평균은 연간 27만원/인인데, 지역간 편차가 상당히 작게 나타난다. 예를 들어 대전, 강원, 충남, 제주 등 4개 시도를 제외하고는 모든 지역이 1인당 20만원 수준에서 투자가

한편 공공성이 강한 토목투자는 지역간 편차가 크게 벌어지는 것으로 나타났다. 즉, 지방 평균 1인당 토목투자는 134만원으로 수도권 61만원/인, 광역시 54만원/인과 비교하여 2배 이상 높은 수준을 기록하고 있다. 서울 및 대구, 광주가 1인당 40만원 수준의 최하위 그룹을 형성하고 있다. 반면에 강원(172만원), 전남(170만원), 충남(162만원)은 상위그룹을 형성하면서, 1인당 건설투자가 약 4배 정도 높은 것으로 나타났다. 전국 평균 1인당 토목투자는 80만원으로 1인당 건축투자 134만원의 60% 수준에 이르고 있다.

〈그림 IV-14〉 지역별 1인당 토목투자



### 3. 요약

주택보급률 및 천인당 주택 수는 도시지역은 낮고 도 지역은 높은 공통적 특징을 보이고 있다. 도 지역의 경우 경기를 제외하고는 주택보급률이 모두 110%를 넘어서고 있는 반면, 광역시는 모두 110%대 미만이고, 특히 서울과 대구, 울산은 100%에도 미치지 못하고 있다. 지역내 주택 유형 중에서 아파트 비중은 광역시는 모두 50% 대 이상인 반면, 도 지역은 경기를 제외하고는 40% 미만을 차지하고 있다.

주택을 포함한 전체 건축물의 인구 천인당 동수는 광역시와 경기가 100동 내외인 반면, 나머지 도 지역은 모두 200동 이상을 차지하고 있다. 지역 내 전체 건축물 중 1천㎡ 이상 건축물의 비중은 전국 평균이 4.9%이고, 광역시는 5~8% 수준을 보이는 반면, 도 지역은 3%대 미만을 보이고 있다. 용도별로는, 모든 지역에서 주거용이 차지하는 비중이 60%대 이상이며 상업용은 광역시와 경기가 18%대 전후인 반면, 나머지 도 지역은 15%대 미만을 차지하고 있다.

교통 및 환경인프라 시설 중 천인당 도로연장은 서울, 부산 등 대도시는 낮은 반면, 도 경기를 제외한 도 지역은 높게 나타나고 있다. 경기를 제외한 도 지역과 서울 및 광역시 간의 천인당 도로연장은 3~4배의 격차를 보이고 있다. 상수도 보급률은 광역시의 경우 울산을 제외하고는 모두 97% 이상으로 높은 반면, 경기를 제외한 도 지역은 모두 80%대 미만으로 저조하다. 이와 반대로 1인1일급수량은 대체로 광역시가 낮고 도 지역이 높은 특징을 보이고 있다. 하수도 및 하수관거 보급률도 대체로 광역시는 높으나 도 지역은 낮게 나타나고 있다. 전반적으로 상수도 보급률에 비하여 하수도 및 하수관거 보급률이 낮은 경향을 보이고 있으며, 지역간 격차도 크게 나타나는 편이다.

한편, 토지면적, 인구 등 일정한 기준에 대한 건설투자 밀도는 지역간 편차가 큰 것으로 추정되고 있다. 도시적 용도로 이용이 가능한 단위 토지 면적당 건설투자 밀도를 보면 대도시가 지방에 비해 2.5배 높았다. 전체 건설투자 대신 건축투자 밀도를 비교해 보면 대도시와 지방간 격차는 3.8배로 확대되었다. 한편 1인당 건설투자 수준은 지역간 차이가 크게 줄어들고, 대도시보다 지방의 투자밀도가 1.5배 커졌다.

1인당 주택투자 수준을 보면 ‘지방 < 광역시 < 수도권’의 관계가 나타났다. 특히 전남, 경북 등 인구 감소가 큰 지역이 1인당 주택투자가 적은 것으로 조사되었다. 1인당 토목투자는 지역간 편차가 상당히 크다. 지방의 평균 토목투자는 134만원/인이었는데 대도시의 2.5배 수준이다. 특히 도로투자의 경우에는 더욱 차이가 확대되어 지방은 52만원/인으로 대도시의 4배에 달했다.



## 제5장

# 지역 건설시장 분석

### 1. 시장규모 변화

#### (1) 전체 건설시장

2005년도 국내 건설시장 규모는 기성액을 기준으로 147.3조원에 달한다. 10년 전인 1995년 79.2조원에서 연평균 6.4% 증가하여 전체 시장규모가 1.9배 증가하였다. 나름대로 빠른 성장을 했다고 이야기할 수도 있다.

그러나 이것은 명목가치를 기준으로 했을 경우이고, 실질가치를 기준으로 하면 이야기는 달라진다. 그동안 노임뿐만 아니라 자재가격도 상당히 올랐다. 지난 10년 동안 건설분야의 물가 상승률은 53.5%인 것으로 파악된다. 특히 건설 분야는 파동이 잦다. 공급부문이 비탄력적이다보니 그렇다. 파동이 나면 요소가격이 오르고, 한 번 오르면 원 위치로 돌아가기가 어렵다.

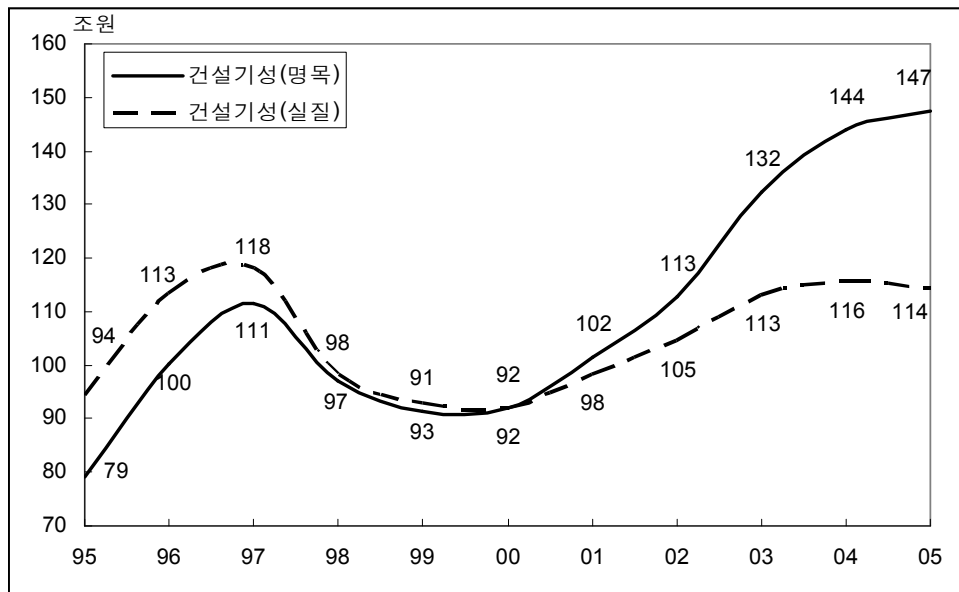
건설시장 규모를 2000년도 가격 기준으로 평가했을 때는 실질 시장규모는 114.2조원으로 줄어든다. 이 경우, 지난 10년간 건설시장 규모는 연평균 1.9% 증가한 것에 지나지 않는다. 같은 기간 동안의 GDP 증가율 4.5%와 비교했을 때 2.6%p나 낮다. 이를 기간별로 나누어 보면 1995~2000년 기간 동안에는 IMF 외환위기의 충격으로 건설시장은 연평균 -0.5%의 마이너스 성장률을 기록하였다. 그 후 충격에서 벗어나면서 주택 부동산 붐으로 이어져 건설시장은 2000~2005년 기간 동안 연평균 4.4%의 증가율을 기록하고 있으나, 최근 경기침체와 규제강화로 2005년에는 -1.2%로 후퇴하는 등 침체국면으로 진입할 조짐을 보이고 있다.

한편 1995년부터 2005년까지 10년 동안에 이루어진 건설기성 누적액은 2000년 실질가격을 기준으로 1,155조원으로 연평균 약 100조원 규모의 건설활동이 이루어졌다. 건설기성과 유사한 개념인 한국은행에서 발표하는 실질 건설투자는 같은 기간 동안 총 1,190조원 이루어진 것으로 파악된다.



개념상 건설기성 혹은 건설투자 만큼 건설관련 시설물의 스톡이 증가한 것으로 볼 수 있다. 그런데 건설기성과 건설투자 사이에는 3.0%의 갭이 발생하였다. 과거에는 건설기성액과 건설투자액 간에 약 10% 이상 차이가 발생하기도 했으나, 최근에는 2~3% 내로 좁혀졌다. 이는 기본적으로 조사방법의 차이에서 오는 결과로 해석된다.

〈그림 V-1〉 건설기성 추이



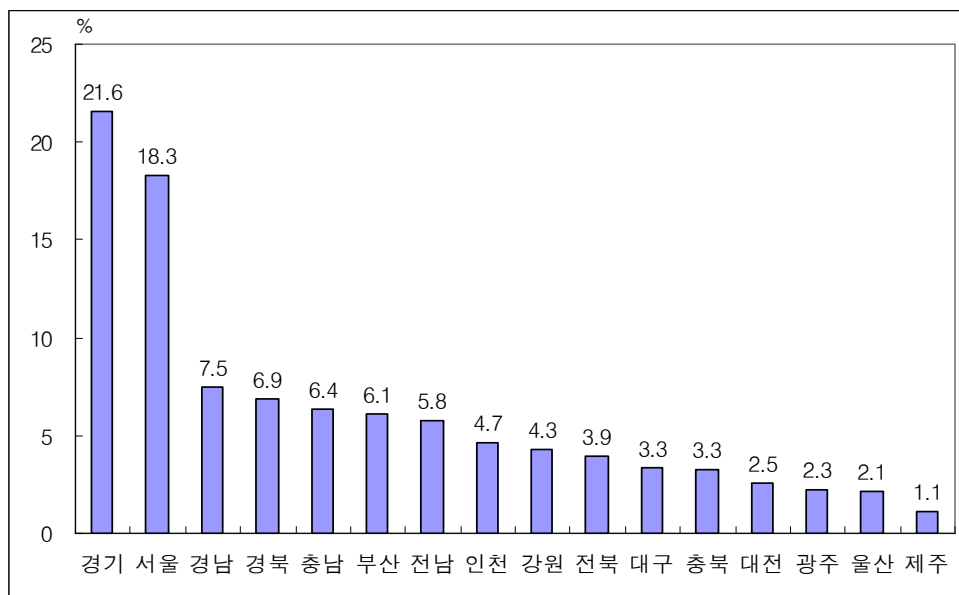
## (2) 지역 건설시장 규모

국내 전체 건설시장에 대한 지역시장의 비중은 경기도가 21.6%(1995~2005년 평균)로 가장 크며, 서울이 18.3%로 2위를 차지하였다. 시장규모가 가장 큰 경기도는 연 평균 시장 규모가 2000년 실질가격을 기준으로 22.7조원에 이르고, 2위 서울 19.3조원, 3위 경남 7.9조원(7.5%) 등의 순서이다.

이와는 반대로 시장규모가 가장 작은 지역은 제주로 1.2조원(1.1%)이다. 그밖에 울산 2.3조원(2.1%), 광주 2.4조원(2.3%), 충북 3.4조원(3.3%) 등의 순으로 하위 그룹을 형성하고 있다.

그런데 시장규모가 가장 큰 경기도는 제주보다 약 20배 정도 크고, 광주나 대전, 울산과 비교하여 약 10배 정도 크다. 이처럼 지역 건설시장 간에는 상당한 격차가 존재함을 유념해야 한다. 이러한 상황에서 지역 건설시장을 동질적인 것으로 간주하여 지역건설 관련 제도를 입안한다면 상당한 비효율성을 유발할 수도 있다.

〈그림 V-2〉 지역 건설시장 비중

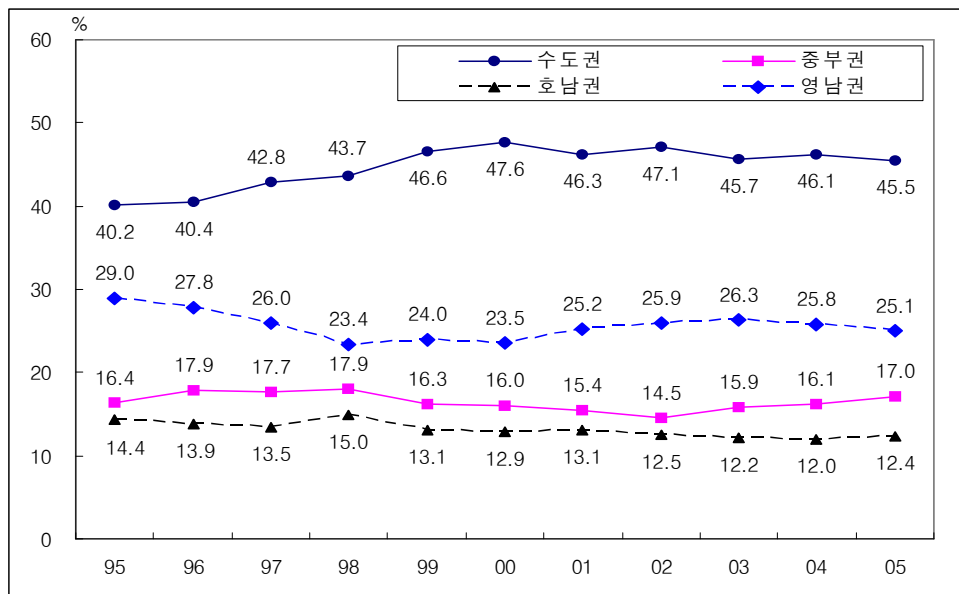


한편 건설시장을 권역별로 구분해 보면 수도권시장은 10년 동안 평균 규모가 46.9조원으로 전체 건설시장에 대해 44.5%의 비중을 차지하고 있다. 그 다음으로 영남권 시장이 27.4조원으로 전체의 26.0%를 차지하고, 중부권 17.3조원(16.4%), 호남권 13.8조원(13.1%) 등의 순이다. 호남권 시장 규모가 영남권 시장의 1/2에 불과해 가장 작다는 것이 눈에 띈다.

수도권 건설시장의 비중 44.5%는 다른 부문의 수도권 집중도와 비교해서 과도한 수준은 아닌 것으로 판단된다. 예를 들어 2005년도 수도권 인구 비중은 48.2%이고, 산업생산의 수도권 비중은 47.3%이다. 대부분의 수도권 집중도가 약 50% 내외라는 점을 감안하면 건설시장의 수도권 집중이 상대적으로 높은 것은 아니다.

지역 시장의 시계열적 변화를 보면, 수도권 시장은 비중이 완만하게 증가하는 양상을 보이는 반면, 영남권 시장은 IMF 외환위기 이후 약 4%p 정도 위축된 후 안정세를 유지하고 있다. 그리고 중부권 및 호남권 시장은 점유비가 각각 17%, 12%를 유지하면서 큰 변화가 없는 것으로 평가된다.

〈그림 V-3〉 권역별 시장 비중



### (3) 지역 건설시장 성장 추이

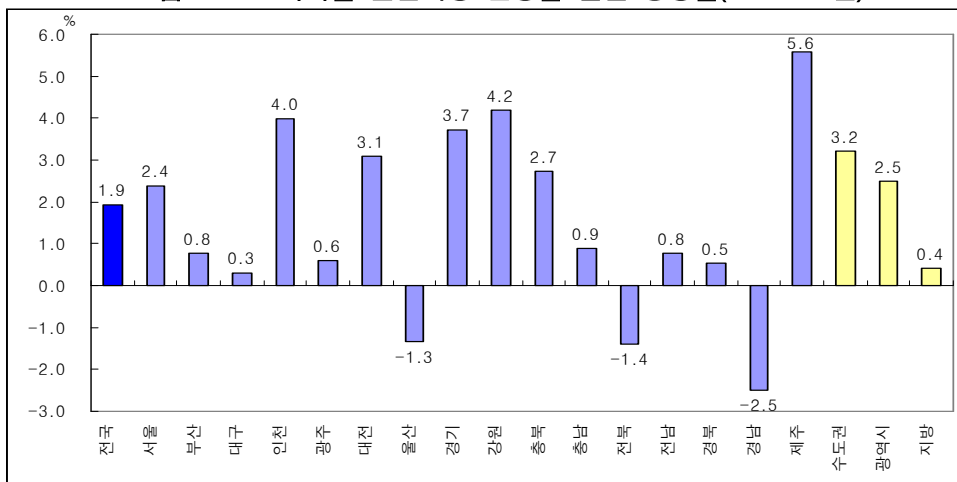
건설시장은 지역별로 성장 속도에 상당한 차이가 있다. 2000년도 실질가격을 기준<sup>10)</sup>으로 수도권 지역은 연평균 3.2%인데 비해, 지방은 0.4%에 그쳐 약 3%p에 달하는 커다란 격차가 존재하고 있는 것이다.

광역시 중에서는 인천이 연평균 성장률 4.0%로 상대적으로 높은 것으로 조사되었다. 인천은 동북아 허브 도시로 개발하기 위해 인천공항 및 송도 신도시 개발 사업 등 다양한 사업이 추진됨에 따라 다른 지역에 비해 건설시장의 성장속도가 빠른 것으로 보인다. 특히 최근에는 주택시장이 활황을 보이면서 지역 건설시장을 리드하고 있다.

도 지역 중에서는 제주가 5.6%로 가장 높은 것으로 조사되었다. 제주는 국제 자유도시 개발과 관련하여 많은 건설투자가 이루어지면서 최근 10년 동안 건설시장이 1.7배 증가하였다. 제주의 시장성장 속도는 가장 빠르나 규모가 가장 작아 큰 영향이 있는 것은 아니다. 제주 지역은 장기적으로 새로운 개념의 개발사업이 진행될 가능성도 있다.

이와는 대조적으로 울산, 전북, 경남 등세개 지역은 마이너스 성장을 하고 있다. 이들 세 지역은 지난 10년간 건설시장 연평균 증가율이 각각 -1.3%, -1.4%, -2.5%로 나타나 가장 부진한 그룹을 형성하고 있다. 이들 지역은 1990년대 중반에 대규모 개발사업이 추진되었던 것에 대한 반작용으로 인해 상대적인 위축이 있는 것으로 보인다.

〈그림 V-4〉 지역별 건설시장 연평균 실질 성장률(1995~05년)



주 : 그림에서 지방은 경기도를 제외한 8개 도 지역

10) 시장규모는 이하에서 특별한 언급이 없는 한, 2000년 가격기준의 실질 건설기성액으로 하고자 함. 분석 편의상 건설기성을 건설시장, 건설투자 등의 개념과 엄격하게 구분하지 않고 혼용하고자 하였음.

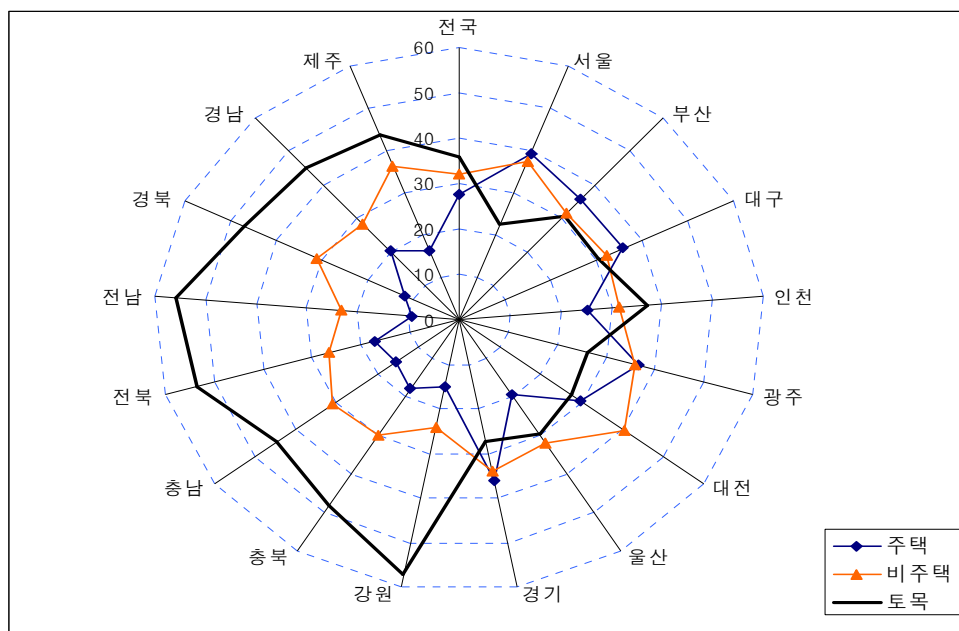
## 2. 지역 건설시장 구조

### (1) 개관

지역별로 건설시장의 구조는 상당한 차이를 보인다. 즉, 수도권 지역에서는 주택시장이 상대적으로 발달해 있는 반면, 토목시장은 왜소하다. 최근 10년간 수도권의 연평균 주택시장 규모는 17.0조원이었다. 이는 수도권 지역 건설시장에서 차지하는 비중이 36.3%로, 전국 평균 27.5%와 비교하여 약 10%p 가까이 높은 수준이다. 주택시장이 상대적으로 발달해 있음을 보이고 있다. 토목시장은 12.3조원으로 지역 건설시장에서 26.3%를 차지함으로써, 전국 평균 35.8%보다 약 10%p 낮은 수준이다. 특히 서울은 22.4%로서 가장 낮은 수준을 기록하고 있다.

한편 경기도를 제외한 지방의 8개 도 지역의 경우, 토목시장이 50%에 육박하여 지역 건설시장을 주도하고 있다. 특히, 강원 등 일부 지역은 토목시장이 60% 가까이 되기도 한다. 경기도의 경우는 주택-비주택-토목이 각각 시장을 삼분하는 양상을 보이면서, 다른 도 지역보다는 대도시와 유사한 패턴을 보이고 있다.

〈그림 V-5〉 지역 건설시장 구조



## (2) 부문별 시장구조

서울은 전체의 3/4에 해당하는 76.5%가 건축시장이 차지하고 있다. 반면에 전남의 경우 건축시장의 비중은 32.5%에 불과하다. 서울과 전남 간의 건축시장의 비중 차이는 44.0%p나 된다. 특히 주택시장의 경우를 보면 서울은 연간 평균 시장규모가 7.6조원으로 지역 건설시장의 39.3%를 차지하는 데 반해, 전남은 9.5%에 불과하여, 지역시장 간에는 상당한 구조적 차이가 있음을 단적으로 보여준다.

연간 평균 시장규모가 33.8조원으로 국내 건설시장에서 차지하는 비중이 32.2%에 이르는 비주택 건축시장 역시 지역별로 편차가 크다. 예를 들어 대전은 40.6%로 뚜렷하게 높은 반면, 전남, 강원 등은 25%에도 미치지 못하는 상황이다. 그리고 충남은 수도권과 인접한 천안-당진 지역에 공장건축이 증가하면서 공업용 건축시장 비중이 17.1%로 전국(평균 9.1%)에서 가장 높다. 수도권 공장의 지방이전에 대한 인센티브 제공으로 가장 큰 영향을 받는 것으로 보인다. 대전은 정부 2청사 건설 등으로 문교사회용 건축 시장이 19.7%(평균 12.0%)로 가장 높았다.

토목건설 비중은 강원도가 특히 높다. 강원도는 도로 및 휴양관련 공사가 많아 토목시장이 57.3%를 차지하였다. 전국 평균 35.8%보다 20%p 이상 높은 비중을 차지하고 있는 것이다. 이와는 대조적으로 서울은 주택 건축시장 위주로 발전한 결과, 토목시장이 차지하는 비중은 22.4%에 불과하여 전국에서 가장 낮은 수준이다.

〈표 V-1〉 주요 부문별 지역건설 비중 편차

(단위 :%)

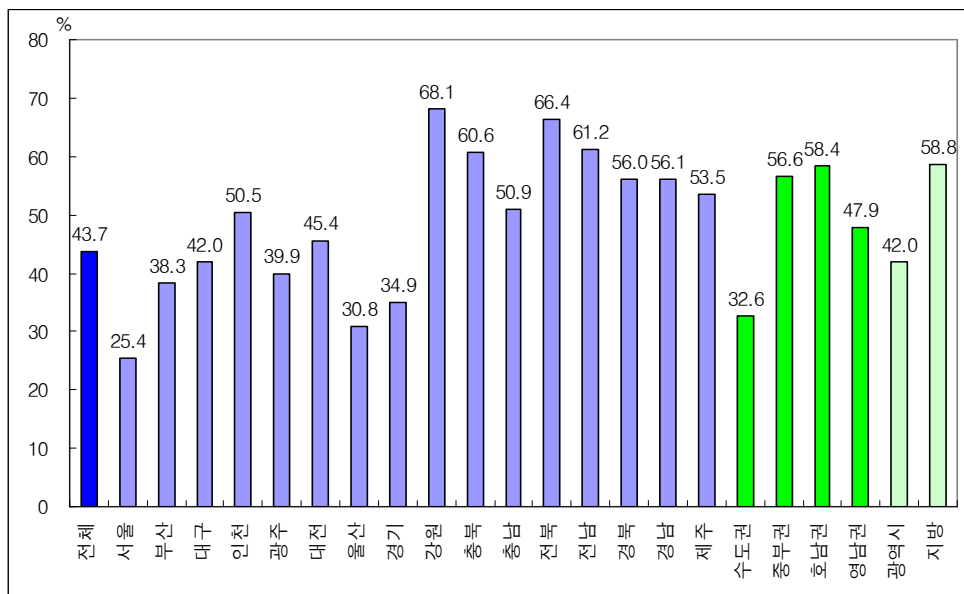
	건 축						토 목		플랜트
		주 택	비주택	상업용	공업용	문교사회		도로	
최 대	76.5	39.3	40.6	21.9	17.1	19.7	57.3	27.7	18.7
평 균	59.7	27.5	32.2	11.2	9	12	35.8	11.9	4.5
최 소	32.5	9.5	23.0	3.9	2.8	8.4	22.4	4.7	1.1
Gap	44.0	29.9	17.5	17.9	14.3	11.2	34.9	23.0	17.6

### (3) 공공 발주 공사

최근 정부의 공공투자 정책 기조의 변화로 발주제도 및 공공발주 규모에 상당한 변화가 발생하고 있다. 2001년 이후 전체 건설시장은 연평균 3.8% 성장하였음에도 불구하고 공공부문이 발주한 실질공사 규모는 연평균 증가율이 -3.1%로 그 갭이 상당히 크다. 그 결과 1999년 52.5%에 이르던 공공부문의 발주 비중은 지속적으로 감소해, 2005년에는 약 15%p나 감소한 36.3%를 기록하고 있다.

이러한 상황에서 공공부문의 발주에 의존하는 경향이 큰 지역 건설업체들은 공사수주에 상당한 어려움을 겪고 있다. 그런데 공공부문이 발주하는 공사가 해당 지역의 건설시장에서 차지하는 구성비를 보면 최대 42.7%p나 차이가 나고 있다. 그만큼 지역간에는 수주 여건에 커다란 차이가 나는 것이다. 공공부문 발주 공사 비중이 가장 높은 지역은 강원으로 68.1%이며, 가장 낮은 지역은 서울로 25.4%이다.

〈그림 V-6〉 공공부문 발주 공사 의존도



주 : 그림에서 지방은 경기도를 제외한 8개 도 지역. 이하 동일

권역별로도 큰 차이가 있어 호남권은 58.4%, 영남권 47.9%로 두 권역간에는 약 10%p의 차이가 발생하였다. 정부의 공공발주 정책이 현재의 기조를 유지한다고 가정할 경우, 공공부문 발주 의존도가 높은 지역의 기업들은 앞으로 더욱 수주난이 심해질 것이다.

한편 공공부문이 발주한 공사가 차지하는 비중은 2000년도 이후 모든 지역에서 공공부문 발주 공사의 비중은 감소하였다는 점이 눈길을 끈다. 전체적으로 평균 12%p 감소했는데, 지역별로 편차가 심한 것으로 밝혀졌다. 그중에서도 충남이 26.8% 감소하여 가장 큰 폭의 감소가 있었고, 대구와 인천도 20% 이상의 감소를 보이면서 그 뒤를 이었다. 다행히 충남의 경우에는 민간부문의 투자가 활발하고 행정도시 건설과 관련한 후속투자가 예정되어 있어 다른 지역에 비해 오히려 공사물량이 풍부해지리라 예상된다. 한편, 충남을 제외한 대부분의 도 지역에서는 15% 내외의 비슷한 감소가 있었다. 하지만 민간부문 비중이 큰 수도권 지역에서는 -6.9%로 감소폭이 상대적으로 적었다.

〈표 V-2〉 최근 5년간 지역별 공공부문 발주 공사 비중 감소

(단위 : %)

지 역	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
비중변화	-5.6	-15.8	-24.2	-22.3	-12.4	-17.7	-6.6	-5.2
지 역	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
비중변화	-16.4	-16.5	-26.8	-17.0	-13.9	-15.6	-15.9	-4.0

### 3. 건설시장의 지역간 격차분석

#### (1) 지역격차 측정 지표

최근 장기적인 경기침체 및 규제강화, 공공 발주제도의 변화로 지방의 건설경기가 매우 침체된 것으로 지적되고 있다. 이러한 상황에서 지역 건설시장의 불균형 상태를 측정하는 것은 의미 있는 것으로 판단된다. 격차를 측정하는 지표로는 지니계수(Gini coefficient), 변이계수(coefficient of variation), 타일계수(Theil coefficient) 등 여러 가지가 있다. 측정 방법에 따라 다소 차이가 있을 수 있다.

본 연구에서는 비교적 도출이 용이한 변이계수를 이용하여 지역간 건설시장의 격차를 분석하고자 한다. 변이계수(coefficient of variation)는 데이터가 평균으로부터 얼마나 이

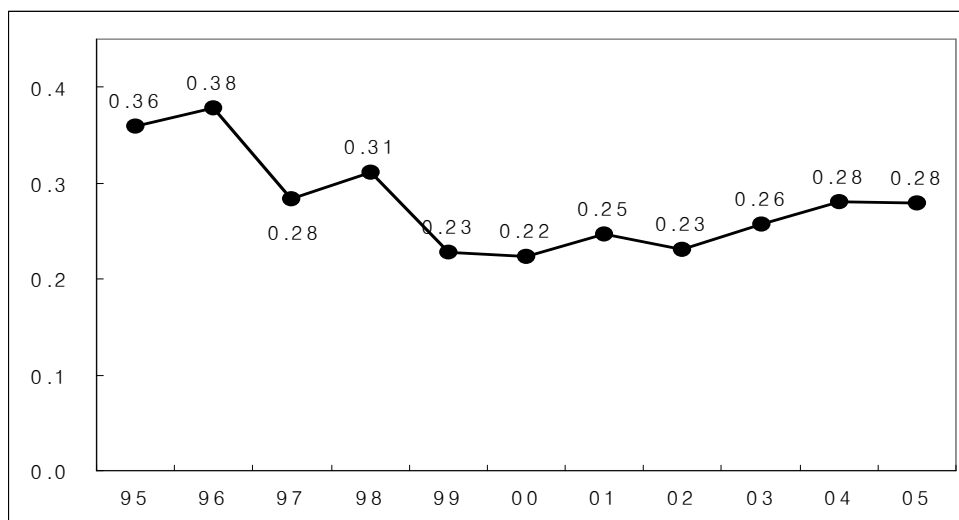


탈했는가를 나타내는 지표로서 표준편차를 평균으로 나눈 값으로 측정한다. 평균값에 대한 데이터의 흩어진 정도 즉, 산포도의 크기를 측정한 것으로 분포가 고를수록 그 값이 작아져 완전히 동질적이면 '0'이 된다.

## (2) 지역격차 변화 추이

분석대상 지표는 가용토지 면적당 건설투자, 업체 평균 공사금액 등을 기준으로 할 수도 있지만, 개념 상 단위 인구당 건설투자 규모가 적합할 것으로 판단된다. 분석결과에 의하면, 단위 인구당 건설투자를 기준으로 한 건설시장의 지역간 격차는 최근 10년간 꾸준히 완화되고 있는 것으로 밝혀졌다.

〈그림 V-7〉 지역간 건설시장 변이계수 추이

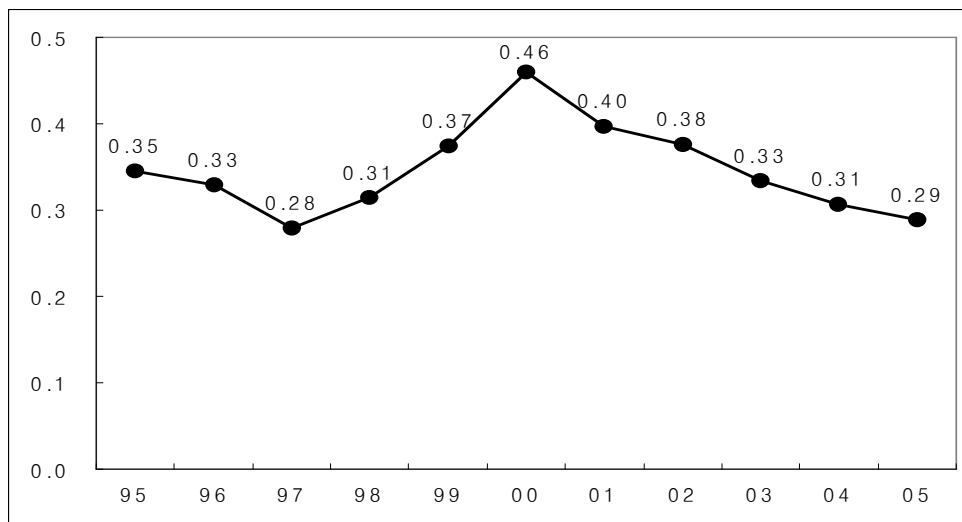


변이계수는 1996년 0.38로 최고 수준에 이른 후 2000년까지 지속적으로 떨어져 0.22까지 떨어졌다. 즉, IMF 외환위기 이후 지역간 건설투자의 격차가 작아졌다는 의미이다. 그 후 수도권의 주택 부동산 붐이 일기 시작하고, 지방에서는 그 동안 지역 건설시장의 근간을 이루었던 공공 토목공사 발주가 위축되면서 지역간 격차는 확대되어 변이계수는 상승하는 모습을 보이고 있다. 변이계수는 2000년 0.22에서 차츰 커져 2005년에는 0.28로 증가하였다. 따라서 1인당 건설투자를 기준으로 할 때, IMF 외환위로 인해 지역간 격차가 확대되었다고 이야기하는 것은 무리일 수 있다.

부문 시장별로 나누어 보면 지역간 격차가 약간 상이하게 나타나고 있다. 아파트의 경우, 변이계수는 IMF 외환위기가 발생하기 직전인 1997년 0.28로 가장 낮은 수준이었다. IMF 외환위기의 여파로 시장이 급격히 경직되면서 지역간 격차가 커지기 시작하여 2000년 0.46까지 확대되었다.

그 후 수도권에서부터 소규모 주택을 중심으로 투자가 되살아나고 2002년부터는 아파트 시장이 본격적으로 회복되었다. 주택 부동산 붐은 지방으로 확산되면서 주택시장의 지역간 격차는 상당히 완화된 것으로 나타났다. 2005년 현재 변이계수는 IMF 외환위기 이전 수준인 0.29까지 떨어졌다.

〈그림 V-8〉 아파트 건설투자의 변이계수 추이

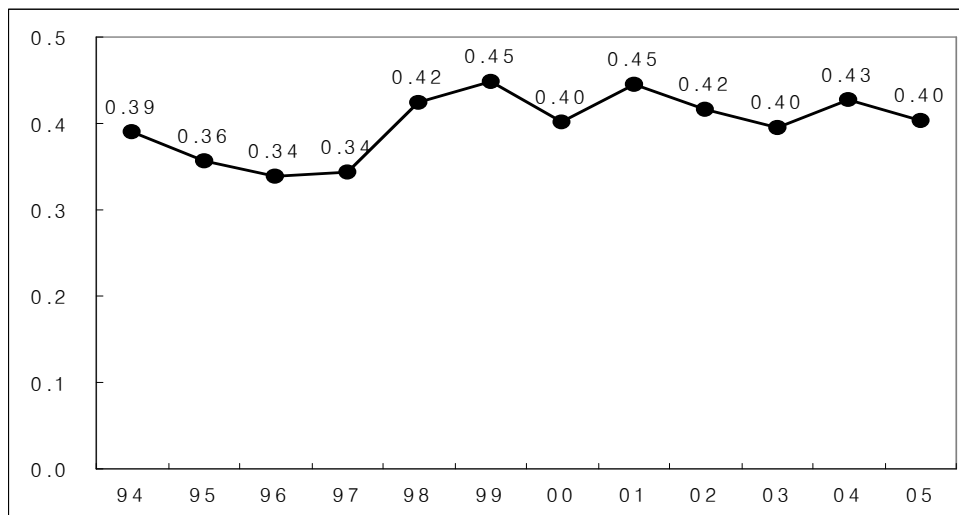


상업용 건축시장을 보면 지역간 격차는 주택시장보다 훨씬 크고, 점차 확대되는 모습을 보이고 있다. 앞에서 볼 수 있듯이 아파트 건설시장의 변이계수는 IMF 충격으로 시장이 경직되었던 2000년에 0.46에 도달한 것이 최고이지만, 상업용 건축시장은 1998년 이후 0.4 이상을 유지하고 있다

그만큼 상업용 건축시장의 지역간 편차가 크다는 의미이다. 10년간 주택 건축시장의 평균 변이계수는 0.26이었는데 반해 상업용 건축시장은 0.36이었다. 상업용 건축시장이 훨씬 크게 나타난다.

한편 상업용 건축의 지역간 격차는 차츰 확대되고 있다. IMF 외환위기 이전에는 0.34였으나, 1998년 이후 상승하여 1999년 0.45로 정점에 이르렀다. 2001년 이후 다소 감소하는 추세를 보이고 있으나 2005년에도 0.4 수준을 기록하여 큰 하락은 없다. 격차가 확대된 상태를 유지하고 있다.

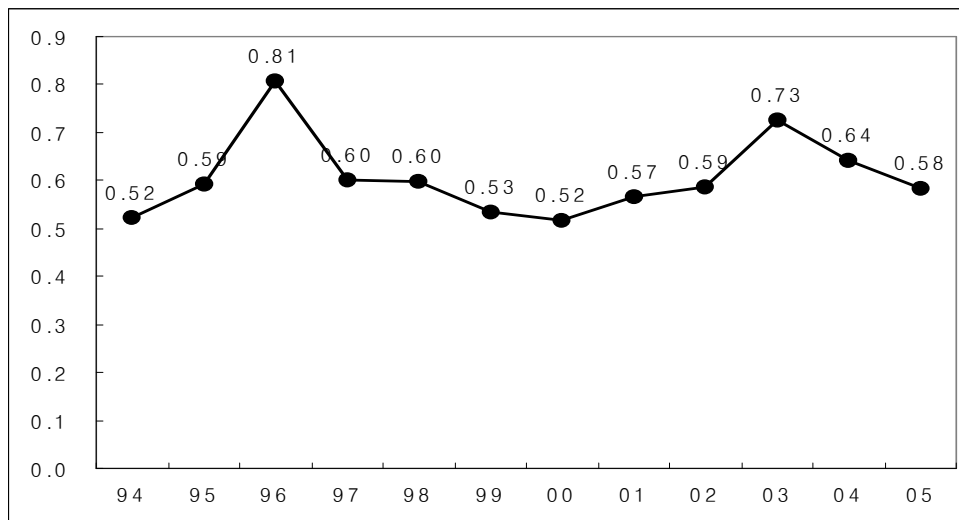
〈그림 V-9〉 상업용 건축투자의 변이계수 추이



토목투자의 경우 지난 10년간 평균 변이계수 0.61로 주택, 건축 등을 크게 앞지른다. 토목분야의 격차가 훨씬 크다는 의미이다. 그리고 토목건설 시장은 IMF 외환위기 이후 정부의 경기활성화 정책에 힘입어 각 지역에 공공토목 공사를 확대함으로써 지역간 격차가 완화된 것으로 나타났다. 즉, 1997년 0.6이던 토목 변이계수는 2000년에는 0.52까지 떨어졌다. 그후 공공토목 투자가 크게 위축되면서 지역격차는 다시 확대되었고 2003년 0.73까지 이른 후, 2005년에는 0.58를 기록하고 있다.

한편 토목건설 중 가장 큰 비중을 차지하고 있는 도로의 경우 2005년 변이계수는 0.81로 상당히 큰 것으로 분석되었다. 도로부문의 변이계수는 1995년 이후 2003년까지 계속 증가하여 1.1까지 이른 후 최근 완만하게 하락하는 추세를 보이고 있다. 다른 부문에 비해 도로투자의 지역간 균형이 미흡함을 보여주는 것으로 해석할 수 있다.

〈그림 V-10〉 토목투자의 변이계수 추이



## 4. 요약

### (1) 시장 규모

최근 수도권을 중심으로 한 주택·부동산 붐으로 인해 건설시장 역시 활황국면일 것으로 짐작할 수도 있을 것이다. 건설시장 규모는 지난 10년간 연평균 6.4%씩 증가하면서 거의 두 배로 성장했다. 나쁘지 않은 성장세로 보일 수 있다. 하지만 실질 가격을 기준으로 평가하면 건설시장의 연평균 성장률은 1.9%에 지나지 않는다. GDP 성장률 4.5%와 비교하면 2.6%p나 낮은 초라한 수준이다. 이러한 상황에서 건설업체들의 수주 여건이 점차 열악해지는 것은 당연하다.

지역 건설시장은 규모나 공종 구성에서 상당히 이질적이다. 규모 측면에서 보면 가장 큰 경기도의 평균 시장규모는 제주보다 약 20배 정도 크고, 광주나 대전, 울산과 비교하여 약 10배 정도 크다. 이처럼 지역 건설시장 간에는 상당한 격차가 존재함을 유념해야 한다. 하지만 건설시장에서 수도권이 차지하는 비중은 44.5%로 다소 증가하는 추세에 있으나, 다른 지표들과 비교하면 과도한 수준은 아니다.

지역별 건설시장의 성장속도는 상당한 차이가 난다. 지난 10년간 제주도는 연평균 5.6% 성장하여 가장 빨랐고, 대도시 중에서는 동북아 허브건설 관련 사업이 활발하게 진행되는 인천(4.0%)이 가장 빠른 증가율을 보였다. 경기도(3.7%)와 서울(2.4%)의 성장속도도 상대적으로 빠른 편에 속했다. 이와는 대조적으로 경남과 전북 등은 각각 연평균 -2.5%, -1.4%의 마이너스 성장을 하여 가장 부진한 것으로 조사되었다.

### (2) 시장 구조

지역별로 건설시장 구조는 상당한 차이를 보인다. 수도권 시장은 주택시장이 발달해 있는 반면 토목시장이 왜소하다. 수도권에서 주택시장은 전국 평균보다 약 10%p 높은 36.3%이고, 반대로 토목시장은 10%p 낮은 26.3%이다. 경기도를 제외한 8개 도 지역은 토목시장이 50%에 육박하여 지역 시장을 주도한다. 주택-비주택-토목이 균형을 이루는 경기도는 사업구조상 대도시와 유사한 패턴을 보이고 있다.

건설시장을 세부 부문별로 구분해보면 지역 건설시장은 더욱 이질적이다. 예를 들어 서울은 전체 건설시장의 76.5%가 건축시장이고, 그중에서 주택시장의 비중이 39.3%를 차지한다. 이와는 대조적으로 전남의 경우를 보면 건축시장이 32.5%이고, 주택시장은

9.5%에 불과하다. 비주택 건축시장 역시 지역에 따라 편차가 크다. 대전은 40.6%가 비주택 건축시장인데 반해, 전남, 강원 등은 25%도 안 된다. 지역시장은 매우 이질적이다.

최근 공공공사의 비중이 급감하고 있다. 공공공사 비중은 1999년 52.5%에서 2005년에는 15%p나 감소한 36.3%를 기록하고 있다. 최근 5년간 공공공사의 비중이 20% 가까이 감소한 지역이 무려 10개 시도에 이르고 있다. 따라서 이에 대한 의존도가 높은 지방 중소 건설업체의 수주난은 더욱 악화되고 있다. 우리나라 건설업체의 공공공사에 대한 의존도는 43.7%이나 대부분의 도 지역은 60%를 상회하거나 이에 육박하는 수준이다. 공공 건설투자 방향에 큰 변화가 없는 한 이러한 지역에서 공공공사 중심으로 공사를 수행해 오던 중소 건설업체들은 새로운 사업 영역을 모색해야 할 것이다.

### (3) 지역간 격차 분석

지역 건설시장의 불균형 정도를 총체적으로 파악하기 위해 변이계수를 이용하여 1인당 건설투자액의 지역간 격차를 분석하였다. 분석결과 최근 10년간 지역간 건설투자는 상당히 완화된 것으로 분석되었다. 1995년 변이계수는 0.36에서 2005년 0.28로 낮아졌다. 그러나 최근 수도권 주택부동산 붐과 더불어 지방의 공공토목 발주 감소로 인해 완만하게 상승하는 것으로 나타났다. 주택-비주택-토목 등 3개 부문으로 대별해 보면 지역간 격차는 '주택 < 비주택 < 토목' 등의 순으로 나타나고 있다.



## 제6장

# 건설업체 경영성과 분석

### 1. 건설업체의 규모

#### (1) 대형 업체

건설업체의 평균적인 규모가 지역에 따라 큰 차이가 있지는 않다. 대기업이 상대적으로 많은 대도시 지역과 기타 지역간에 약간의 차이가 있을 뿐이다. 다만, 서울 지역의 평균 기업규모는 타 지역에 비해 두드러진 차이를 보인다. 2005년 서울 지역의 건설업체당 평균 종업원 수는 59.0명이고 연간 공사 기성액은 평균 248억원에 달하였다. 우리나라 건설업체의 평균 종업원 수가 23.1명, 평균 기성액 85억원과 비교하면 종업원 수는 2.6배, 기성액은 2.9배가 많다.

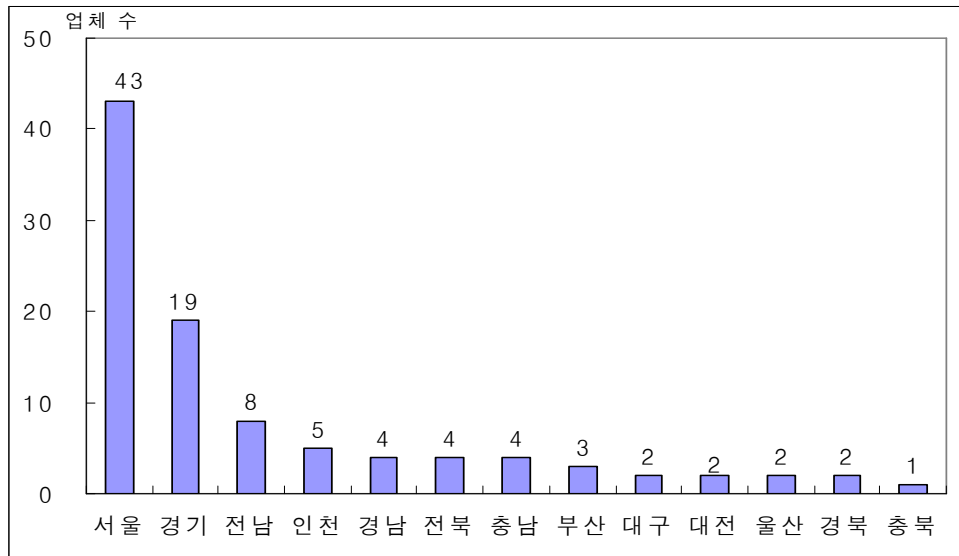
타 지역에 비해 서울의 평균 업체 규모가 상대적으로 크게 나타나는 것은 당연히 대부분의 대형 건설업체들이 서울에 본사를 두기 때문이다. 대한건설협회가 지난 7월 발표한 시공능력 순위 상위 100위 이내 업체 중에서 43개 업체가 서울에, 19개 업체는 경기도에 위치해 수도권 집중도가 높은 편이다.

〈표 VI-1〉 지방 소재 대형 건설업체

시공능력 순위	업 체 명	소재지
6	포스코건설	경북
10	금호산업	전남
15	한진중공업	부산
17	경남기업	충남
19	계룡건설산업	대전
22	두산중공업	경남



〈그림 VI-1〉 상위 100대 건설업체 지역별 분포 상황



100위 이내의 업체 중에서 지방에 소재한 업체들은 전남에 8개 업체로 가장 많고, 경남, 전북, 충남이 각각 4개 업체씩 있다. 지방에 있는 이러한 업체들은 중견 업체인 경우가 대부분이고, 오랜 동안 지역시장을 기반으로 성장한 업체들로서 사업범위를 점차 확대하는 경향이 나타난다. 광주, 강원, 제주 지역 등에는 100위 이내의 업체가 하나도 없다. 지방에 본사를 두고 있는 대형 건설업체로는 포스코건설(경북), 금호산업(전남), 한진중공업(부산), 계룡건설(대전) 등이 대표적이나 많은 수는 아니다.

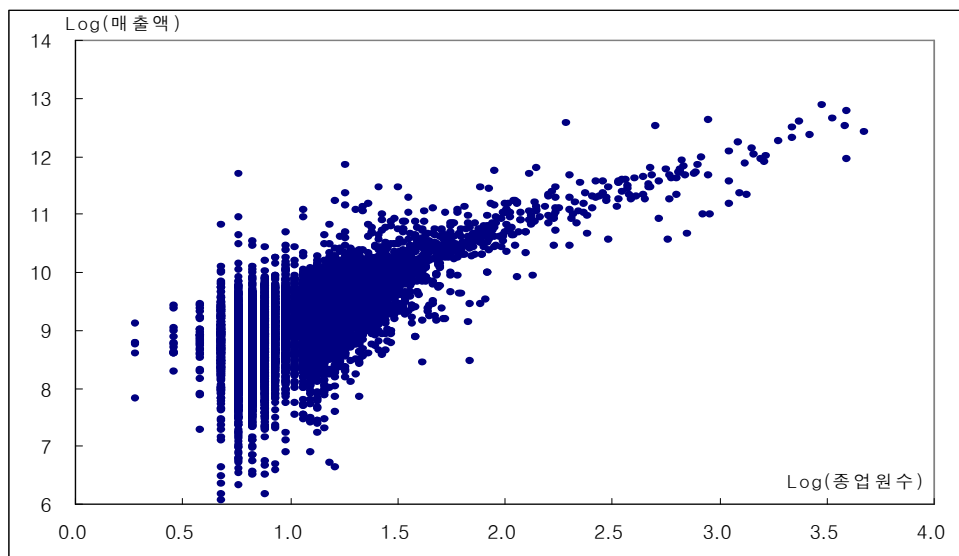
## (2) 종업원 수 및 매출액 기준 평균 업체 규모

2005년도 건설업체 당 평균 종업원 수는 23.1명이지만 소수의 대기업을 제외하고는 대부분의 업체들이 영세한 규모이다. 즉, 종업원 수가 20명 미만인 업체가 전체 건설업체의 85.6%를 차지한다. 매출액<sup>11)</sup>의 경우에도 우리나라 건설업체들의 연평균 매출액은 163억원이지만, 연 매출액이 50억원 이하인 업체가 무려 79.9%에 이르는 실정이다.

인건비 및 사무실 운영비 등을 감안할 때, 건설업체를 운영하기 위해서는 적어도 연간 약 40~50억원 정도의 매출은 있어야 하는 것으로 알려지고 있다. 이렇게 볼 때 다수의 건설업체들은 경제적으로 어려운 상황에서 운영되고 있을 것으로 짐작된다. 다음 그림은 종업원 수와 연간 매출액을 로그 변환시킨 것이다. 참고로 매출액 50억원은 종축에서 9.7에 해당하는 수준이다. 80%의 업체들이 여기에 못 미친다.

그림에서 좌측 하단의 밀집부분에 대부분의 중소기업들이 속해 있다. 이들 그룹에서는 종업원 수와 매출액 사이에 뚜렷한 상관관계를 발견하기 어렵다. 생산성을 향상시킬 여지가 상당히 있음을 보여준다. 건설산업 정책은 이들 중소기업의 생산성을 향상시키는데 중점을 둘 필요가 있다.

〈그림 VI-2〉 우리나라 전체 건설업체의 규모 분포



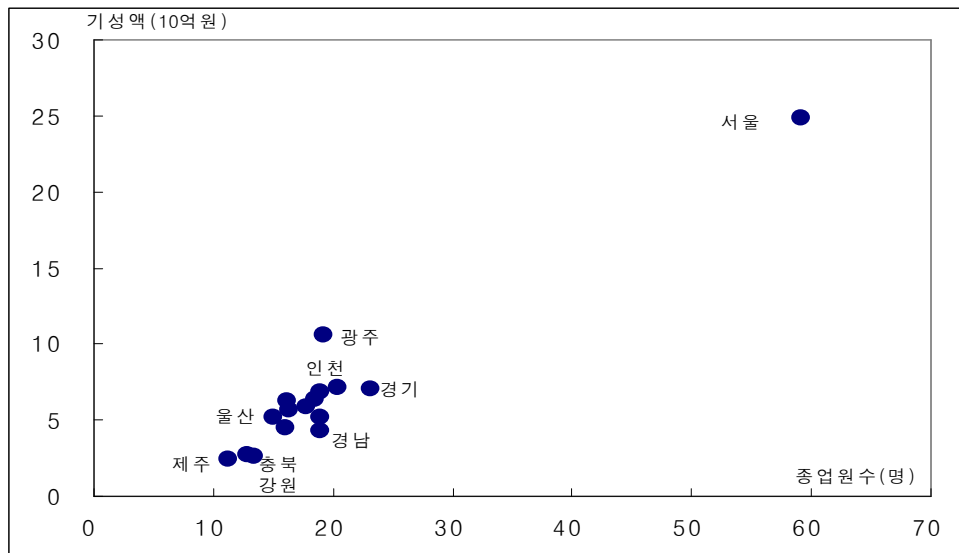
11) 손익계산서상의 매출액을 기준으로 하였음. 겸업 업체의 경우에는 건설업 이외의 사업도 포함됨.

한편 지역별로 평균 업체 규모를 살펴보면, 다음 그림에서 볼 수 있듯이 서울을 제외한 다른 지역들은 비슷한 상황이다. 지역별 평균 종업원 수를 보면 서울은 전술한 바와 같이 59.0명으로 다른 지역을 압도한다. 2위인 경기도의 경우 평균 23.0명으로 서울의 평균 업체 규모와는 상당한 차이가 있다. 하지만 서울을 제외한 다른 지역들 간에는 큰 차이가 없다. 광역도시의 경우 20명에 약간 못 미치는 수준이며, 기타 지방의 경우에는 15명 안팎이다. 도 지역 중에서도 제주, 강원, 충북 등은 평균 종업 수가 11~13명 수준에 그치면서 최하위 그룹을 형성한다.

지역별 업체 평균 공사 기성액을 살펴보면 지역간 격차는 좀더 확대된다. 업체 평균 기성액은 서울이 평균 248억원으로 단연 최고 수준이다. 평균 기성액 2위는 광주로서 106억원인데, 서울의 절반에도 미치지 못하는 수준이다. 1, 2위 지역 간의 갭이 상당히 크게 나타난다. 그 이하 순위에서는 대동소이한 양상을 보인다. 다만, 제주(25억원), 충북(26억원), 강원(27억원) 등 3개 지역은 좀 두드러지게 하위 그룹을 형성하고 있다.

연간 매출액을 기준으로 할 경우에도 서울은 평균 696억원인데 전국 평균은 165억원으로 서울의 1/4에 불과한 수준이다. 이처럼 종업원 수에 비해 공사 수행규모 차이가 훨씬 큰 것은 지역간에 생산성 격차가 상당히 있음을 의미한다. 또한 이것은 지역 속성과 더불어 대중소 기업간의 생산성 격차가 크게 존재함을 암시하는 것으로 해석되기도 한다.

〈그림 VI-3〉 지역별 건설업체 평균 규모 비교

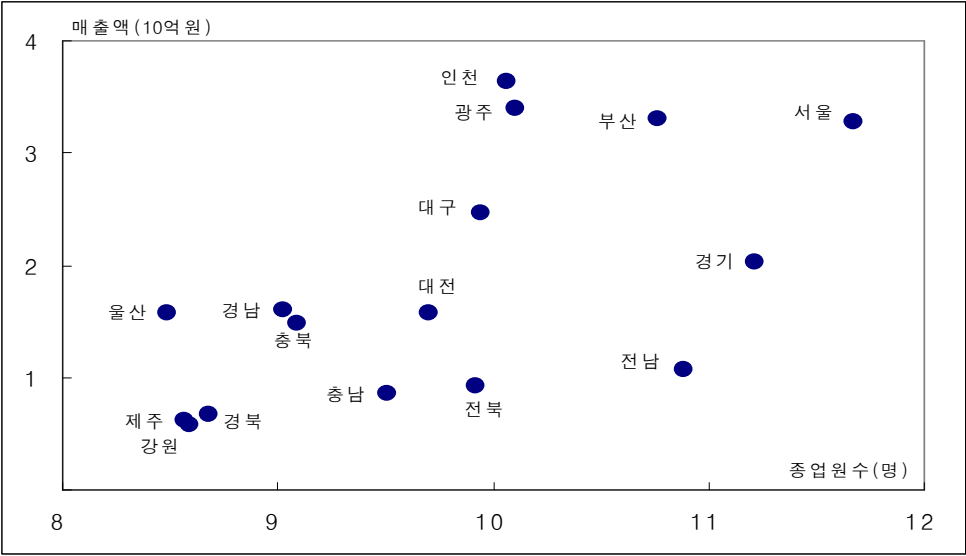


(3) 하위 50% 그룹 업체 규모 비교

지역별 평균 업체 규모는 소수의 대기업에 의해 좌우된다. 하지만, 중소기업만을 대상으로 분석해 보면 지역간 차이는 크게 줄어든다. 각 지역의 하위 50% 그룹에 속하는 업체들을 대상으로 할 경우, 전국 평균 종업원 수는 10.1명, 매출액은 16.6억원이다. 그런데 하위 그룹에서는 평균 매출액 등 지역간 순위에 변화가 있다. 서울의 하위 50% 그룹에 속한 업체들의 평균 규모는 종업원 수 11.7명, 매출액 32.8억원으로 종업원 수에 있어서는 다른 지역보다 규모가 크지만 매출액 규모에서는 4위를 기록했다. 근소한 차이지만 서울은 인천(36.4억원), 광주(34.1억원), 부산(33.1억원)보다 뒤졌다.

그리고 종업원 규모에 대한 지역간 격차가 크게 좁혀졌다. 서울이 상대적으로 크기는 하지만 다른 지역에 비해 월등하지는 않다. 하위 50% 그룹에 속한 업체들의 평균 규모가 가장 작은 그룹은 울산(8.5명), 강원(8.6명), 제주(8.6명) 등인데 가장 큰 서울과 비교하여 편차가 불과 3명 수준에 그친다. 그림에서 보는 바와 같이 하위 50%의 업체들의 기업 규모는 지역 간에 큰 차이가 없음을 확인할 수 있다.

〈그림 VI-4〉 지역별 하위 50% 건설업체 규모 비교



이처럼 종업원 수에서는 비슷한 규모임에도 불구하고 매출액에서는 상대적으로 큰 차이가 발생하는 원인에 대한 규명이 필요하다고 본다. 예를 들어 인천, 광주, 대구, 대전, 전북 등은 종업원 수가 모두 10명으로 비슷함에도 불구하고 업체당 평균 매출 규모는 9억원부터 36억원까지 4배의 차이를 보이고 있다. 즉, 평균 노동생산성에서 이처럼 지역 간 큰 격차를 보이는 이유가 무엇인지를 밝히는 것이 중요하다. 기업 속성이 유사한 하위 그룹에서 이러한 차이가 발생하는 원인을 밝힘으로써 향후 중소기업의 경쟁력 향상을 위한 중요한 실마리를 찾을 수도 있기 때문이다.

우려되는 바는 제주, 강원, 경북, 충남, 전북 등 5개 지역에서는 하위 50% 업체들의 평균 매출액 규모가 10억원에도 못 미친다는 사실이다. 건설업 등록기준에 따르면 일반건설업을 영위하기 위해서는 최소한 5명의 기술자와 33㎡의 사무실을 확보하여야 한다.<sup>12)</sup> 후술하는 바와 같이 매출액 순수익률이 6.5%라고 할 때, 연간 매출액이 10억원도 안 되는 상황에서 이러한 조건을 만족시킬 수 있는지 의문이다.

이러한 상황에서 등록조건을 만족시키면서 정상적인 기업 활동을 하기가 어려울 수 있다. 실적 부진은 덤핑 입찰과 부실 시공 등의 문제를 야기할 수 있다. 이러한 문제에 대하여 「건설산업기본법」에서는 최근 2년간의 연평균 건설공사실적이 토목 또는 건축 공사업은 2.5억원, 토건공사업은 6억원 이하일 경우에는 6개월 이내의 영업정지 등의 조치를 취할 수 있도록 했다.<sup>13)</sup>

12) 건설산업기본법 시행령 제13조(건설업의 등록기준) 관련 별표2 참조

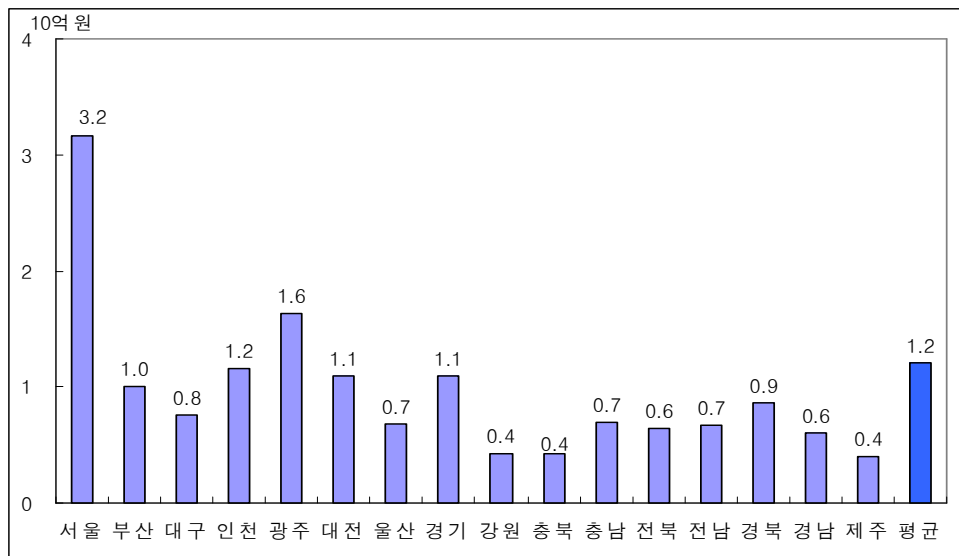
13) 건설산업기본법 제82조 및 동 시행령 제79조 참조

## 2. 공사수행 상황

### (1) 지역별 평균 공사 규모

건설업체들은 2005년도에 연간 9만 3,032건의 공사를 수행하였는데 총 공사기성 금액은 112조 5,967억원에 달해 평균 공사 규모는 12억원에 이르렀다. 하지만 지역에 따라 업체들이 수행하는 평균 공사규모에는 상당한 차이가 있다. 서울 지역의 업체들이 수행하는 공사 규모는 평균 32억원인데 반하여 대부분의 지역들은 10억원 미만인 경우가 많다. 지방 중에서는 광주 지역 업체들이 수행하는 공사가 평균 16억원으로 가장 크고, 그밖에 인천, 경기, 대전 등이 10억원을 상회하였다. 평균 공사규모가 가장 작은 지역은 강원, 충북, 제주 등으로 평균 4억원으로 서울 지역의 평균 공사규모의 1/8에 불과했다. 이들 세 지역은 우리나라에서 전체 시장규모도 가장 작고, 또한 발주되는 단위 공사규모 역시 타 지역에 비해 작아 지역 건설업체 성장에 한계가 많을 것으로 판단된다.

〈그림 VI-5〉 지역별 평균 공사규모



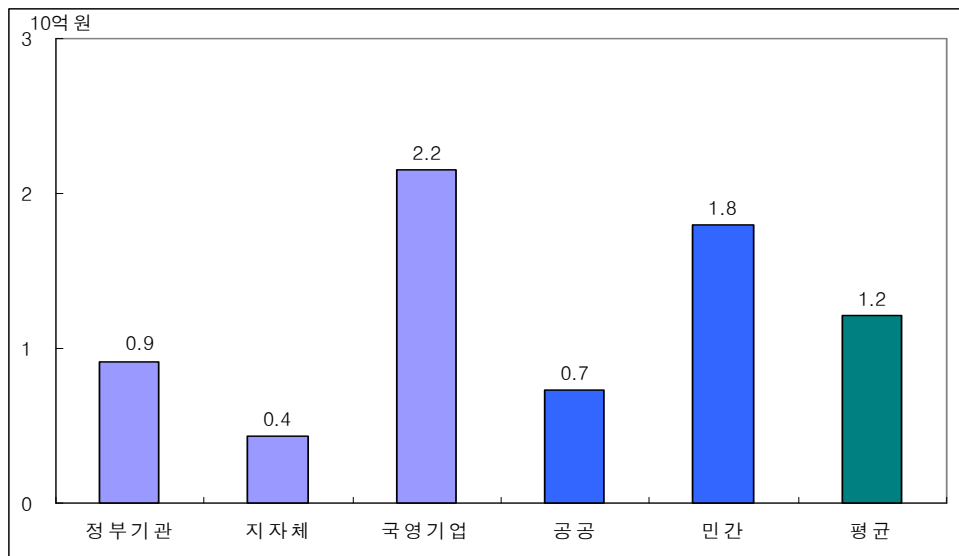
## (2) 발주자별 평균 공사규모

주목되는 사실은 발주자에 따라 평균 공사 규모에 상당한 차이가 있다는 사실이다. 언뜻 생각하기에 공공부문에서 발주하는 공사가 민간에서 발주하는 공사보다 규모가 클 것으로 예상할 수 있다. 그러나 실제로는 민간 발주공사의 평균 규모는 18억원인데 반해 공공부문에서 발주하는 공사는 평균 7억원으로 민간 공사의 절반도 안되는 크기인 것으로 조사되었다.

공공부문 발주 공사 중에서도 지자체에서 발주하는 공사의 평균 규모가 4억원으로 특히 소규모이다. 지자체 중에서는 대도시보다 도 지역에서 발주하는 공사규모가 더욱 작다. 서울 등 대도시 지역에서 발주하는 공사는 도 지역에서 발주하는 공사 평균 규모에 비해 2배가 크다. 이러한 현상은 지방일수록 소형 공사가 많을 뿐만 아니라, 지역 중소기업에게 다소나마 수주기회를 확대해 주기 위해 공사를 소규모 형태로 발주하는 경우가 많기 때문으로 해석된다.

국영기업들이 발주하는 공사는 나름대로 공사 특성도 있지만, 국영기업들은 지방 중소기업에 대한 정책적 고려가 상대적으로 약할 것으로 보인다. 기업원리에 입각하여 가능한 효율성을 높이는 것이 중요할 수 있다. 국영기업이 발주하는 평균 공사규모는 22억원으로 공공부문 발주 공사 중에서는 가장 크다.

〈그림 VI-6〉 발주자별 평균 공사규모

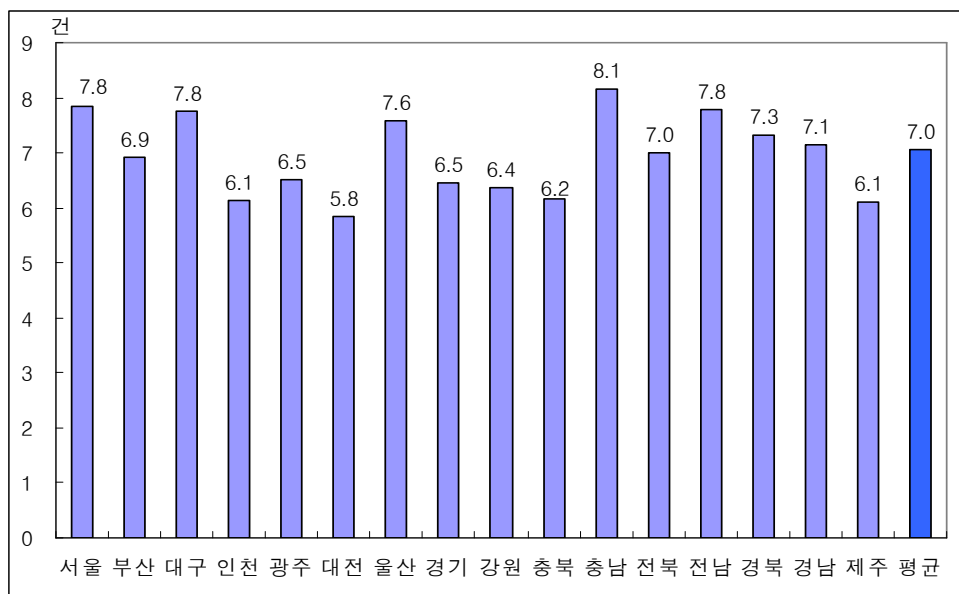


### (3) 연간 공사수행 건수

2005년도에 연간 9만 3,032건의 공사를 1만 3,202개 건설업체가 수행하여 업체당 평균 공사 수행 건수는 7.0건이다. 각 지역별로 업체당 평균 공사 수행 건수를 살펴보면 모든 지역이 6~8건 사이에 있어 별 차이가 없다. 업체당 공사 수행 건수가 가장 많은 지역은 충남 지역 업체들은 연간 총 3,700건의 공사를 수행하여, 업체당 평균 8.1건의 공사를 하였다. 이와는 반대로 평균 공사 수행 건수가 가장 적은 지역은 대전으로서 연간 674건의 공사가 이루어져 평균 5.8건을 기록했다.

양 지역의 상대적 격차는 2.3건으로 다른 지표와 비교해 볼 때 큰 차이가 있는 것은 아니라고 판단된다. 다만, 인접한 두 지역이 가장 큰 대조를 이룬 것이 눈에 띈다. 행정복합도시 건설과 관련하여 충남 지역이 상대적으로 부상한 반면, 대전 지역은 학교를 비롯한 공공건축이 큰 비중을 차지했으나 최근 들어 이들 공사가 위축되는 양상을 보이고 있다.

〈그림 VI-7〉 평균 공사 수행 건수

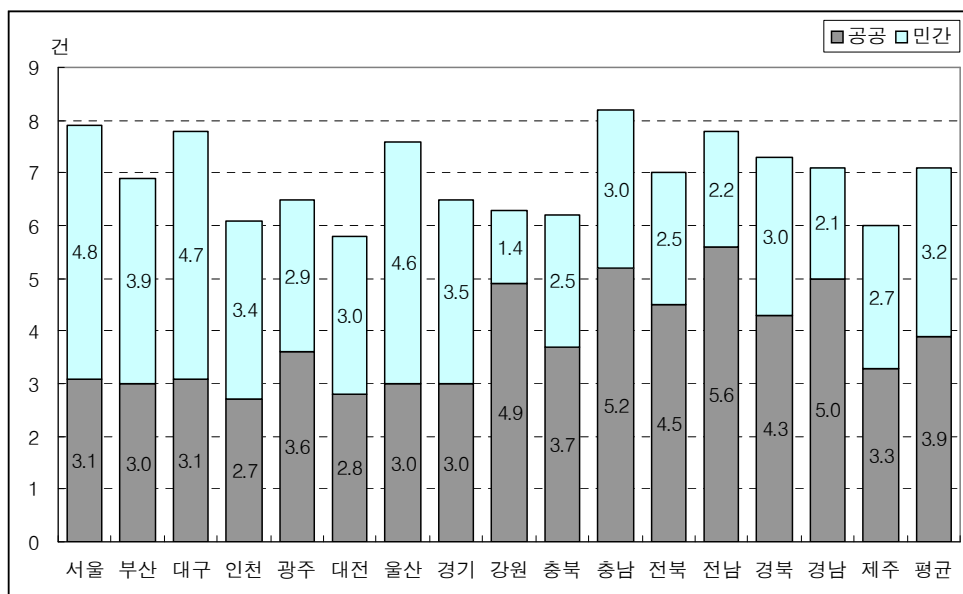




한편 공사를 수행함에 있어 대도시 및 경기 지역은 민간공사 수행 기회가 상대적으로 많고, 나머지 도 지역들은 공공공사 수행 기회가 많은 것으로 조사되었다. 공공부문 발주 공사 수행 건수는 대도시 및 경기 지역의 경우 연평균 3.0건인데 반해 도 지역의 경우 평균 4.7건으로 상대적으로 많다. 반면에 민간 공사는 대도시 지역에서는 연평균 4.0건이지만 도 지역에서는 2.4건으로 크게 뒤진다. 민간부문의 투자활동이 저조한 지방 중소도시에서는 민간 발주 공사를 수주할 수 있는 기회가 적은 것은 당연한 결과로 보인다.

이러한 사실로부터 지방의 중소기업체들은 공공공사 수주에 적극적일 수밖에 없음을 이해할 수 있다. 반면에 대도시 지역의 건설업체들은 민간 공사에 대한 의존도가 훨씬 커진다. 대도시에서는 민간 공사 수주기회가 상대적으로 많을 뿐만 아니라, 평균 공사규모도 8.9억원으로 공공공사 평균 규모 3.4억에 비해 2.6배나 크기 때문이다.

〈그림 VI-8〉 발주부문별 평균 공사 수행 건수



#### (4) 자체 사업

IMF 외환위기 이후 대부분의 건설업체들은 개발사업에 대해 냉담한 반응을 보였다. 위험관리 차원에서 시행사가 사업 초기단계에서 제반 필요사항을 준비한 이후, 도급공사 형식으로 건설업체들이 참여하는 것이 일반적이었다.

하지만 최근 주택 부동산시장의 붐과 함께, 공공부문에서 발주하는 공사물량이 둔화됨에 따라 건설업체들은 수익성을 높이기 위한 방안으로서 자체 사업을 중요하게 평가하고 있다.

공공공사의 경우, 최저가입찰 공사는 업체간 출혈 경쟁으로 수익성이 극히 부진하고, 적격심사 공사는 수주 가능성이 매우 낮아 수익성에 도움을 거의 주지 못하는 실정이며, 설계시공 일괄입찰 공사는 엔지니어링 능력을 갖춘 소수의 대형 업체중심으로 수주가 이루어지며, 민자 대상 공사는 상당한 자본동원 능력이 있어야 사업추진이 가능하기 때문에 대부분의 업체들은 주력 분야를 찾기 힘든 상황이다. 또한 민간공사의 경우에도 아파트 등 분양형 도급 사업은 사업성이 양호한 것은 브랜드 파워가 있는 소수의 대형 업체에 집중되는 경향이 있고, 상가 등 분양을 전제로 하지 않는 민간도급 사업은 인맥 관계를 통해 수주가 이루어지거나, 공사비 최소화를 추구하는 발주 조건으로 인해 적정 수익성을 확보하기가 매우 어려운 실정이다.

따라서 도급 사업 기회가 많은 소수의 대형 업체나 민자사업 등을 추진할 만큼 재원조달 능력이 있는 업체를 제외한 상당수의 건설업체들은 자체 개발사업 쪽으로 무게 중심을 옮기려 한다. 자체 사업에 특히 많은 관심이 있는 업체들은 시공능력 50~200위권의 중견 업체들이 많은 것으로 파악되고 있다. 시공능력 순위를 기준으로 자체개발사업의 구성을 보면 50위 이내 및 50~200위 그룹이 각각 40%, 200위 이하 그룹이 20%를 차지하고 있다. 중견 그룹의 비중이 상대적으로 높음을 알 수 있다.

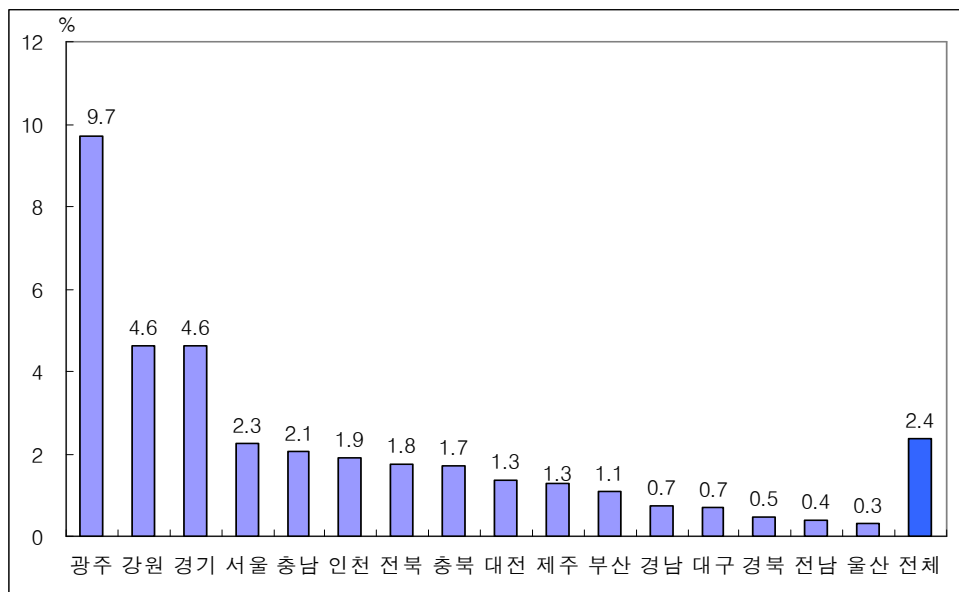
2005년도 건설업체들의 사업수행 방식을 조사해 보면 전체 건설공사 중에서 자체 자체 사업이 차지하는 비중은 평균 2.4%로 밝혀졌다. 우려할 만큼 높은 비중은 아니라고 판단된다.

하지만 지역에 따라 건설업체들의 자체 사업이 차지하는 비중에는 상당한 차이를 보이고 있다. 광주 지역 업체들의 자체 사업비중이 9.7%로서 단연 높다. 광주에는 특별히 두각을 나타내는 대기업이 없고, 후술하는 바와 같이 시공능력 순위 100권 이후의 중견 업체들이 선도그룹을 형성한다. 개발사업의 주력 공종은 아파트공사이며, 그밖에 다세대·다가구주택 및 상가 개발 등 다양하다.

강원 지역이 개발사업 비중이 4.6%로 높게 나타난 것이 이채롭다. 이것은 남북한간 교류가 활발해지면서 현대아산의 자체 개발사업이 활발해진데 기인한다. 이러한 현상은 일시적인 것이고 장기적으로 지속되기는 어려울 것으로 보인다.

반면에 울산, 전남, 경북, 대구, 경남 지역 업체들은 자신들이 수행하는 전체 공사 중에서 자체 사업이 차지하는 공사 비중이 1%에 못 미치는 것으로 나타났다. 이들 지역 업체들이 수행하는 자체 사업은 공사규모가 대부분 30억원 이하로, 특히 다세대·다가구 주택 건설공사가 많았다.

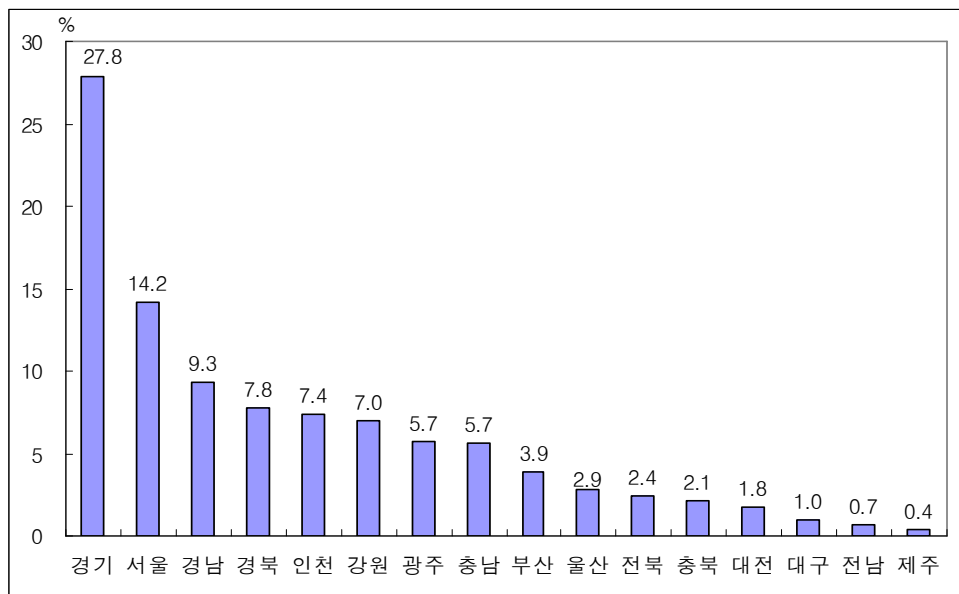
〈그림 VI-9〉 지역별 건설업체들의 자체 개발사업 비중



한편, 자체 개발사업은 자신의 판단으로 리스크를 감수하고 공사를 수행하는 것이므로 사업타당성이 전제되어야 한다. 공사종류 및 입지도 중요한 요소이다. 건설업체가 추진하는 각종 자체 사업은 경기도에서 집중되어 있다. 전체 자체 사업의 27.8%가 경기도에 몰려 있는 것이다. 서울은 다양한 규제가 있고, 또한 가용택지도 부족한 상황인 반면, 경기도는 신도시개발 등으로 가용토지가 풍부하고, 개발붐이 일어나는 지역이 많아 개발사업의 적지로 인식되기 때문으로 인다. 또한 경기도는 지리적 특성으로 자체사업의 종류가 골프장, 연수원, 등 다양한 공종에 걸쳐있는 것이 특징이다.

서울의 개발사업 입지 비중은 14.2%로 경기도의 절반 정도이다. 아파트 및 다세대·다가구 등 주택사업이 60%를 넘고, 사무용빌딩 건설이 20%를 상회하는 등 소수 공종에 집중되어 있다. 자체공사의 평균 금액은 28억원으로 서울지역 전체 공사의 평균 금액 19억원보다 약 1.5배 큰 것으로 나타났다. 하지만 서울 지역에서 이루어지는 자체공사 규모는 경기도에서 수행되는 자체공사 평균 규모 40억원에 비해서는 70% 수준밖에 안되었다.

〈그림 VI-10〉 자체 공사 추진 지역 분포



### 3. 사업 성과

#### (1) 생산성

생산성을 측정하는데는 1인당 매출액을 비롯하여, 자본투자효율, 부가가치율, 자본집약도 등 여러 지표가 사용된다. 그중에서 1인당 매출액은 개념이 명확하고 간단하게 계산할 수 있어 건설업체들은 다른 업체와 경영성과를 비교하는 지표로 자주 이용한다. 여기서는 평균 노동생산성을 측정하는 대표적인 지표인 1인당 매출액을 중심으로 지역별 생산성을 검토하고자 한다.<sup>14)</sup>

우리나라 전체 건설업체들의 1인당 매출액은 2005년 기준 7.1억원이다. 지역별로 살펴보면 대형 업체가 많은 서울이 11.8억원으로 가장 많고, 부산(7.9억원), 광주(6.3억원) 등의 순으로 이어진다.

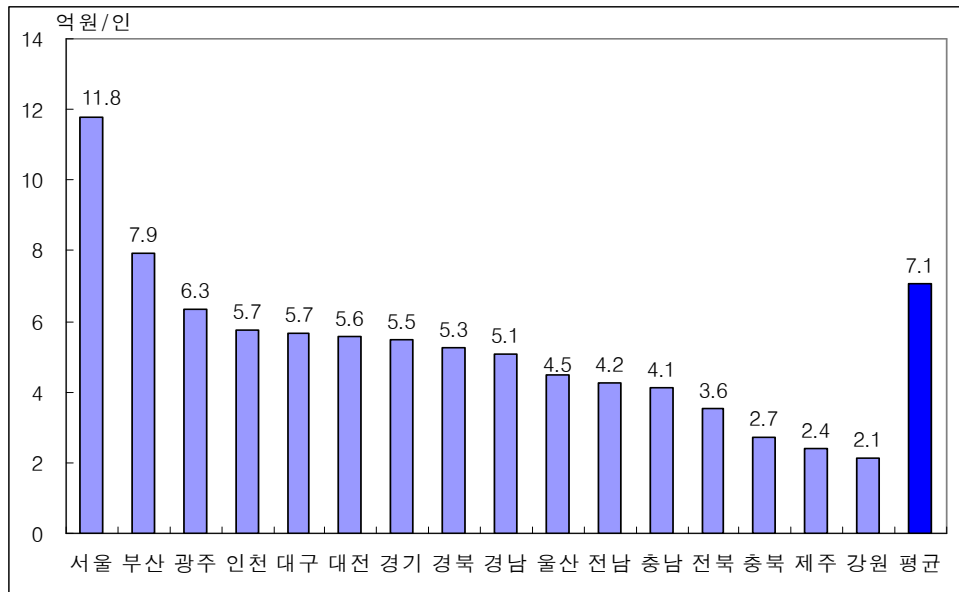
다음 그림에서 보듯이 서울 및 광역시 지역의 업체들이 1인당 매출액이 높게 나타난다. 6개 광역시의 1인당 매출액은 평균 6.4억원인데 반하여 경기를 제외한 지방의 1인당 평균 매출액은 4.0억원이다. 대도시에서 활동하는 업체들의 노동생산성이 평균 1.6배 정도 높다는 의미이다.

대도시에 있는 업체들은 규모가 커서 상대적으로 분업화, 전문화가 이루어져 있고, 또한 기업 지원 관련 인프라가 양호하기 때문에 생산성이 높은 것으로 해석된다. 하지만 지방 중소도시에서 활동하는 건설업체들의 노동생산성을 저하시키는 이유가 전근대적인 기업경영과 비효율적인 사업관리방식 등에 기인하지는 않는지 검토해 볼 가치가 있다. 특히 충북이나 제주, 강원 등은 1인당 매출액이 2억원대에 불과하여 서울과 비교하면 4~5분의 1에 지나지 않는다. 1인당 매출액이 2억원 정도면 인건비 등 기업운영에 소요되는 경상비용조차 조달하기 어려운 수준이다. 생산성 제고를 위한 획기적인 노력이 절실한 수준이라고 판단된다.

---

14) 평균 노동생산성은 자재나 장비 등 다른 생산요소의 투입된 정도를 고려하지 못하는 한계도 있음.

〈그림 VI-11〉 지역별 1인당 매출액 비교



## (2) 수익성

원가율도 중요하지만 이보다는 수익성이 어떠한지 알아보는 것이 더욱 중요하다. 본 연구에서는 매출액순이익률을 중심으로 수익성을 분석하고자 한다. 매출액 순이익률은 기업의 최종적인 수익력을 측정하는 지표로서 과세전 순이익을 매출액으로 나누어 계산한다. 매출액 순이익률이 높다는 것은 기업의 마진율이 그만큼 높다는 의미다. 그러나 매출액 순이익률이 높다 해도 그것이 자산매각에 의한 것이라면 액면대로 양호한 경영성과로 해석할 수 없다는 것을 유념해야 한다.

본 연구의 조사대상이 되는 9,677개 업체들에 대한 2005년도 재무제표를 기초로 분석해 보면 전국 평균 매출액 순수익률은 6.6%로 조사되었다.<sup>15)</sup> 매출액순이익률을 지역별로 살펴보면 서울 지역업체들은 평균 6.5%로서 전국 평균 수익률과 거의 같은 수준이다. 그러나 16개 시도 중에서 11위에 그친 예상 외의 결과였다.

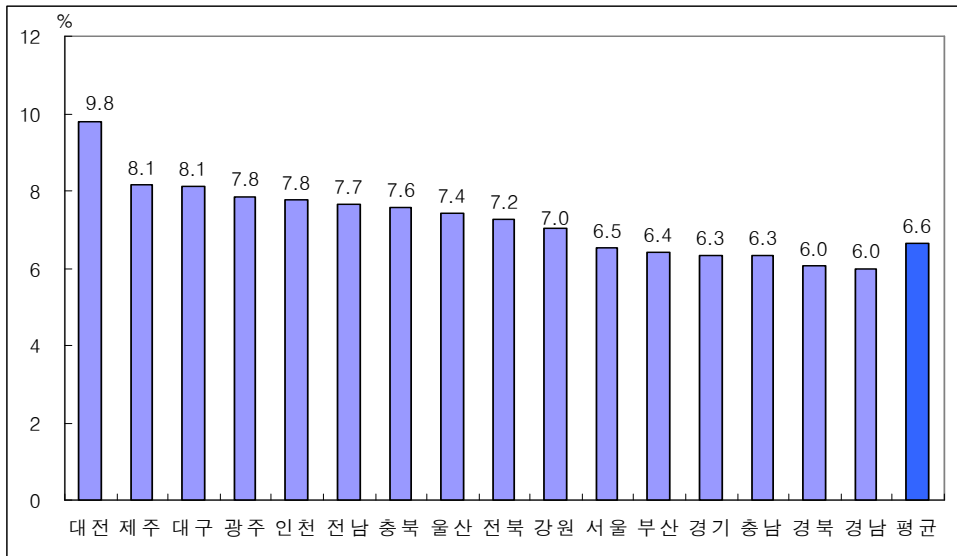
15) 대한건설협회가 발표한 2005년도 건설업경영분석의 매출액 순수익률 6.1%와 다소 차이가 있는데, 이는 조사대상 업체의 불일치에 기인함. 매출액 순이익률은 건설업체의 시공능력평가 요소로 활용됨.

서울에는 경쟁력이 있는 대형 업체들이 다수 있을 뿐만 아니라 고부가가치 공사를 수행하는 업체가 많아 수익률이 당연히 높을 것으로 기대했으나 다른 지역에 비해 상대적으로 낮은 것으로 나타난 것이다. 최근 주택건설 붐을 계기로 많은 업체들이 주택사업에 치중하는 경향이 있었다. 하지만 각종 부동산대책이 남발되면서 이미 착수한 사업의 수익성이 떨어지고 있다. 서울지역에 소재한 20대 건설업체 중에서 매출액 순이익률이 5% 이하로 저조한 업체가 8개나 되었다.

그런데 서울뿐만 아니라 경기 등 수도권 지역의 수익성이 낮다는 사실이 주목된다. 판교, 화성, 김포 등 6개의 제2기 수도권 신도시사업이 추진되고 있는 경기 지역의 건설업체 역시 순수익률은 6.3%로 하위 그룹에 속했다. 그 결과 수도권 전체의 매출액 순수익률 평균은 전국 평균을 밑돌았다.

이러한 현상이 나타난 것은 수도권은 많은 업체의 관심이 집중되어 있어 입찰경쟁이 심하기 때문에 수익률이 높지 않은 것으로 유추할 수 있다. 또한 인구밀집 지역이 많아 공사여건이 불리하여 민원 및 환경관련 비용 등의 증가요인이 있을 것이다. 이와 함께 타 지역에 비해 심한 건설관련 규제 역시 수익성을 낮추는 요인이다. 그리고 수도권 업체들은 기업 규모가 상대적으로 커 대규모 사업에 참여하는 경우가 많을 것으로 보인다. 그로 인해 최저가입찰 공사에 참여하는 기회도 많아지기 때문에 수익률을 낮추는 또 다른 요인이 된다. 수도권 지역 업체의 최저가입찰 공사의 비중은 전체 공공공사의 18.5%에 달해, 5% 안팎의 다른 지역 업체들보다 월등히 높은 편이다.

〈그림 VI-12〉 지역별 매출액 순이익률



한편 평균 수익률이 가장 양호한 지역은 대전이었다. 대전의 매출액 순수익률은 9.8%로 다른 지역에 비해 월등히 높았다. 대전 다음으로 수익률이 높은 지역은 대구와 제주로서 8.1%였다. 대전은 업체당 공사 건수는 가장 적었지만, 수익성은 가장 양호하여 대조를 이루었다. 대전의 평균 수익률이 이렇게 높은 것은 이 지역의 대표적인 업체인 계룡건설과 금성백조주택의 경영실적이 매우 양호한 것에 기인한 것으로 해석된다. 2005년도에 두 기업의 매출액을 합하면 8천억원으로 대전 지역 전체 매출액의 절반을 넘는 수준인데, 계룡건설의 매출액 순수익률은 10.3%, 금성백조주택은 20.8%를 기록하였다. 이들 기업은 양호한 경영실적을 안정적으로 유지하는 것으로 알려지고 있다. 1, 2위 기업의 높은 수익률이 지역 평균 수익률을 크게 끌어 올리는데 큰 역할을 한 것으로 보인다.



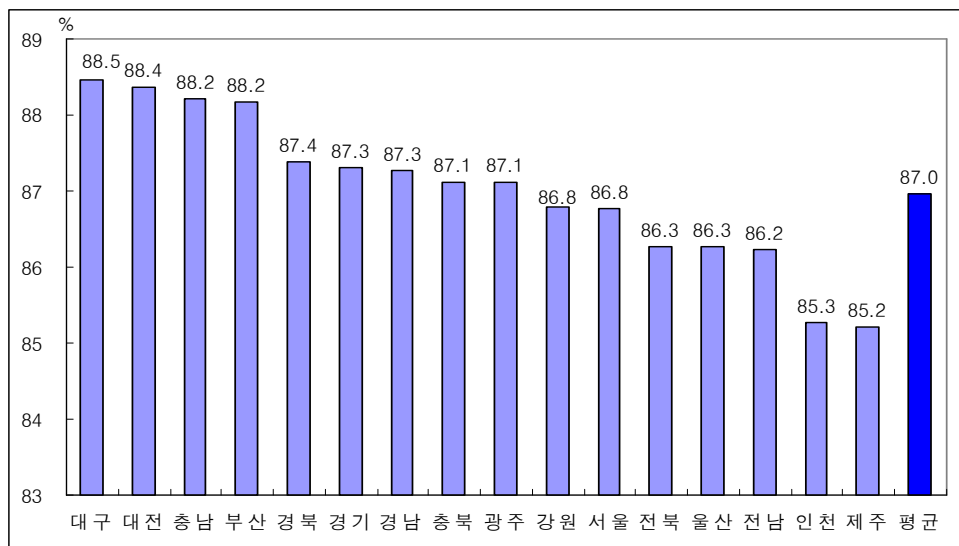
### (3) 원가율

공사 원가율은 공법 및 공사 품질, 공사 종류, 낙찰방법 등 여러 변수에 의해 좌우되는 것으로 파악된다. 공사수입에 대한 공사원가의 비율로 측정한 우리나라 건설업체들의 평균 공사원가율은 87.0%로 밝혀졌다. 건설시장의 전반적인 침체 및 제도 변화 등에도 불구하고 인건비 및 현장경비 등의 절감으로 매출 원가율은 5년 사이에 2%p 이상 낮아졌다. 하지만 공사비에서 차지하는 자재비의 비중은 같은 기간 동안 0.6%p 증가하여 품질 확보 노력을 강화하는 것으로 나타났다.

공사 원가율이 가장 낮은 지역은 제주로 85.2%였고, 가장 높은 지역은 대구로 88.5%였다. 제주지역 업체의 21.2%가 공사원가율이 80% 이하인 것으로 조사되었다. 이와는 대조적으로 대구지역에서는 원가율이 80% 이하인 업체 비중은 13.6%로 훨씬 작았다. 여하튼 자재조달 등에서 불리한 여건에도 불구하고 제주도가 공사원가율이 가장 낮을 수 있게 된 배경에 대해 좀 더 연구해 볼 필요가 있을 것으로 생각한다.

그밖에 원가율이 높은 지역으로는 부산(88.2%), 대전(88.4%), 충남(88.2%) 등이며, 이와는 반대로 인천(85.3%)을 비롯해 울산(86.3%), 전북(86.3%), 전남(86.2%) 등은 이들 지역보다 원가율이 2%p 이상 낮았다. 앞으로 지역별로 원가율에 차이를 낳게 하는 요인에 대한 별도의 후속 연구가 필요하다고 본다.

〈그림 VI-13〉 공사 원가율



#### (4) 공사대금 회수

막대한 비용이 투입되는 건설공사는 공사대금의 적기 회수가 사업성을 좌우하는 중요한 변수가 된다. 많은 업체들이 공사 종료 후에 발주자로부터 공사대금을 받지 못해 현금흐름에 문제가 발생하고, 심한 경우에는 흑자 도산의 위험을 겪기도 한다. 특히 자금력이 약한 중소기업은 중요한 프로젝트가 차질을 빚을 경우, 업체의 존망이 갈리기도 한다. 많은 중소 업체들이 공공부문에서 발주하는 공사를 선호하는 것도 미수금 발생 위험이 적기 때문이다.

도급공사에 대한 공사 미수금률은 지역에 따라 상당한 차이를 보이고 있다. 공사수입 대비 공사미수금의 비율이 가장 높은 지역은 부산으로 무려 23.0%에 이르고 있다. 서울과 대전이 20.9%로 그 뒤를 잇는 등, 다른 대도시 지역들도 정도의 차이만 있을 뿐 모두 높은 수준을 기록하고 있다.

〈표 VI-2〉 공사비 미수율과 민간공사 비중

지역	공사비 미수율	민간공사 비중
전 국	17.3	67.2
서울	20.9	76.5
부산	23.0	60.5
대구	11.6	68.3
인천	14.4	66.8
광주	13.2	63.7
대전	20.9	63.8
울산	17.9	57.2
경기	20.4	67.5
강원	9.9	27.7
충북	7.3	44.0
충남	15.9	48.9
전북	15.4	57.9
전남	12.0	45.7
경북	5.0	69.7
경남	6.3	50.7
제주	3.7	48.6

이에 비해 경기(20.4%)를 제외한 도 지역들은 상대적으로 낮은 수준을 기록하고 있다. 충남과 전남북을 제외하면 모두 10% 이하 수준이다. 이들 지역의 미수금률이 상대적으로 높은 것은 주택사업을 하는 중견 업체들의 공사대금 회수가 늦어졌기 때문으로 풀이된다. 일부 중견 업체들은 시행사 개발사업에 적극 참여하는 과정에서 단기적으로 미수금이 증가한 경우가 있었던 것으로 보인다.

공사미수금율은 여러 가지 요인에 의해 영향을 받겠지만, 민간부문에서 발주하는 공사의 비중이 높을수록 커지는 경향이 있음 볼 수 있다. 특히 최근 부동산 투기방지대책이 강화로 시장여건이 악화되면서 시행사들이 추진하던 개발사업에 차질이 발생하는 경우가 많다. 건설업체들은 수주물량 확보를 위해 시행사에 지급보증을 하는 사례가 많다. 이런 경우에는 부실해진 시행사 개발사업은 단순한 미수채권의 문제를 넘어 시행사의 채무까지 떠안게 되는 경우도 발생한다.

## (5) 최저가낙찰 공사 참여

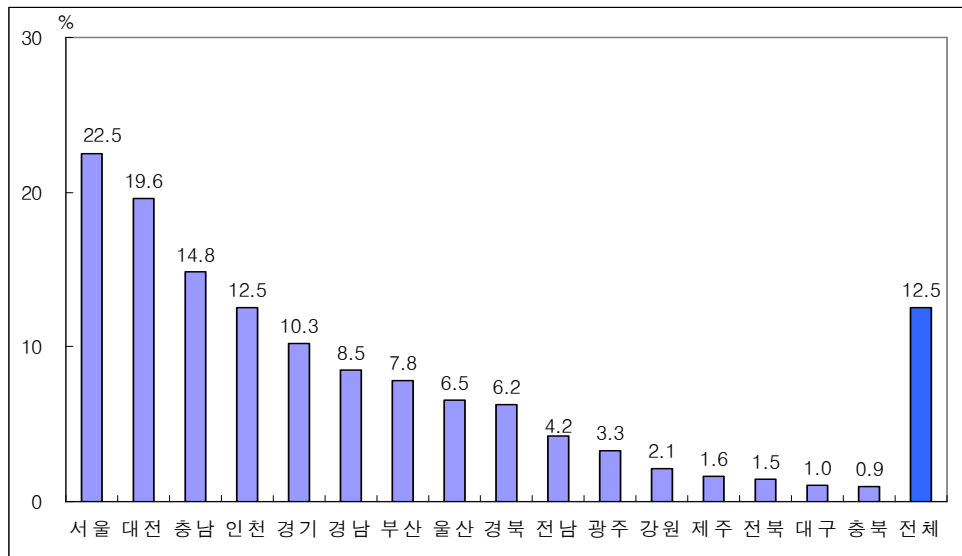
최근 턴키 대안공사는 5년 사이에 3배 가까이 늘어 2005년 40.3%를 기록했고, 재정상의 이유로 대거 공공발주되던 사업들이 대거 BTL사업으로 전환됨으로써 지방 중소 건설업체의 수주 여건이 날로 악화되고 있다. 더욱이 500억원 이상 공사를 대상으로 하던 최저가낙찰 공사가 2006년 300억원 이상으로 확대되면서 최저가 공사비중도 계속 확대되었다. 건설업체들은 적자를 감수하면서 공사실적 유지 차원에서 최저가 공사에 참여하는 사례가 많았다. 2005년도 최저가낙찰 공사의 평균 낙찰률은 60.8%를 기록하였다.

2005년도 건설업체들이 참여한 공공공사 중에서 최저가 공사가 차지하는 비중은 평균 12.5%로 조사되었다. 지역에 따라 최저가 공사 비중은 상당한 차이가 났다. 상대적으로 대규모 공사에 참여 비중이 높은 서울 지역 업체들은 공공공사의 평균 22.5%가 최저가 공사로서 전국에서 가장 높은 비중을 차지했다.

최저가공사 비중이 19.6%로 두 번째로 높은 대전 지역 업체들은 주로 도로건설 공사에 참여하고 있고, 뒤를 이어 충남은 14.8%로 세 번째로 최저가 공사비중이 높는데, 이 지역 업체들 역시 도로공사 비중이 73.7%로 절대적이다.

충북(0.9%), 대구(1.0%), 전북(1.5%), 제주(1.6%) 등의 업체들은 최저가 참여 공사비중이 가장 낮은 그룹을 형성하고 있다. 이들 지역의 업체들은 수행하는 공사의 평균 규모가 작은 편에 속한다. 업체의 수주전략과 더불어 수행하는 공사규모가 작은 것도 최저가 공사 비중을 낮추는 요인이 된 것으로 보인다.

〈그림 VI-14〉 최저가 공사 비중



## 4. 시장 점유율

### (1) 상위 업체 시장집중도

시장의 경쟁상황은 상위 기업들의 시장점유율, 진입장벽의 존재 여부와 그 정도, 시장 내 공급자와 수요자의 규모와 분포 등 여러 가지 요인에 의해 좌우된다. 그러나 이러한 요인들을 동시에 고려하기는 현실적으로 한계가 있어 공급자의 수와 규모의 특성을 주로 관찰하게 된다.

특히 업체들은 시장점유율을 민감하게 받아들인다. 대부분의 업체들은 시장점유율 확대를 위해 많은 노력을 하는데, 때로는 시장점유율이 이윤이나 생산성 이상의 중요한 경영지표로 인식하기도 한다. 하지만 소수의 기업들이 독과점적 위치에 있을 경우에는 공정한 경쟁이 저해되는 문제가 발생한다.

공정거래법에서는 시장지배적 사업자를 연간 매출액이 10억 이상인 사업자로서 1개 사업자의 시장점유율이 50%이상이거나, 3개 이하 사업자의 시장점유율 합계가 75%이상인 경우로 정하고 있다.<sup>16)</sup> 하지만 건설업은 상위 업체의 시장점유율이 과도하게 높지는 않은 것으로 조사되고 있다.

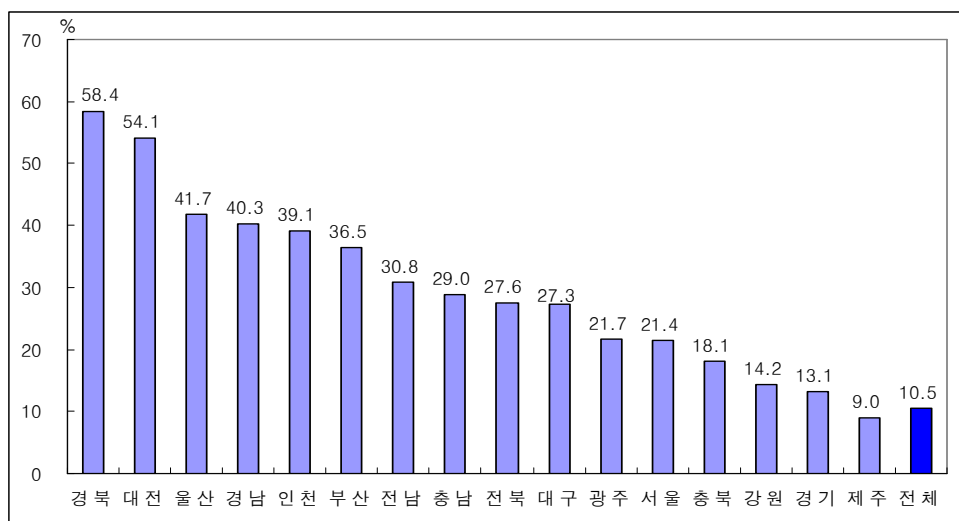
각 지역에서 상위 3개 업체가 차지하는 매출액에 대한 시장점유율의 합(시장집중도계수(CR3)라고 함)을 살펴보고자 한다. 집중도는 과점의 정도를 측정하는 지표로 사용된다. 조사 결과 경북 58.4%부터 제주 9.0%까지 넓은 범위에 걸쳐 고루 분포하는 것으로 나타났다. 경북이 가장 높게 나타난 이유는 국내 굴지의 대기업인 포스코건설의 본사가 포항에 있기 때문이며, 그 다음으로 대전이 54.1%로 높은 것은 계룡건설 등 선도기업의 비중이 높은데 있다. 대기업일수록 수주활동 범위가 해당 지역에 국한되어 있는 것이 아니기 때문에 이들 업체의 시장집중도가 액면 그대로 해당 지역시장에서의 점유율을 의미하지는 않는다. 대기업일수록 활동범위가 전국에 걸쳐 있어 해당 지역에서의 실질적인 시장점유율은 이것보다는 낮을 것이다.

---

16) 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제4조 참조.

한편 집중도는 업체간 실질적인 경쟁이 이루어지는 공중이나 지역에 따라 구분을 하면 측정값은 달라진다. 예를 들어 전국의 도로 건설공사에 대한 상위 3대 업체의 기성액 집중도는 12.7%, 아파트는 27.6%가 되어 전체 건설공사의 집중도 10.5%보다는 상승한다. 그리고 이것을 다시 지역시장 내에서 측정하면 집중도는 더욱 커진다. 예를 들어 서울 지역 아파트 건설시장의 경우 상위 3대 업체가 차지하는 집중도는 49.2%로 측정된다. 그림에서 보듯이 건설산업은 「공정거래법」에서 규정한 공정한 경쟁이 우려되는 상황은 아닌 것으로 평가된다. 대체로 집중도계수는 대도시가 높고 지방은 낮는데, 이는 대도시에는 대기업이 상대적으로 많은 반면, 지방에는 두각을 나타내는 뚜렷한 선도 기업이 없기 때문으로 해석된다. 그런데 대기업이 많이 몰려 있는 서울이나 경기의 경우, 집중도계수가 각각 21.4%, 13.1%로 상대적으로 낮은 편이다. 이러한 현상이 나타나는 것은 이들 지역에 대기업이 많이 있음에도 불구하고 집중도계수가 낮은 것은 시장규모가 상대적으로 크기 때문이다.

〈그림 VI-15〉 지역별 시장집중도 계수(CR<sub>3</sub>)



## (2) 하위 업체 시장점유율

각 지역시장에서 다수를 차지하는 중하위 건설업체들의 위상을 살펴보는 것도 의미가 있을 것이다. 전국의 하위 50% 업체들의 평균적인 외형은 전술한 바와 같이 평균 종업원 수 10.1명, 연간 매출액 16.6억원의 영세한 수준이었다. 이들 업체가 전체 건설시장에서 차지하는 비중은 매출액 기준으로 5.1%였으나, 종업원 수를 기준으로 할 경우에는 21.9%로서 양자 간에 불균형이 심하다. 이들 중하위 업체의 1인당 매출액은 건설업체 전체 평균의 1/4 수준에 불과하다. 그만큼 중하위 건설업체들의 생산성이 떨어져 있음을 의미한다.

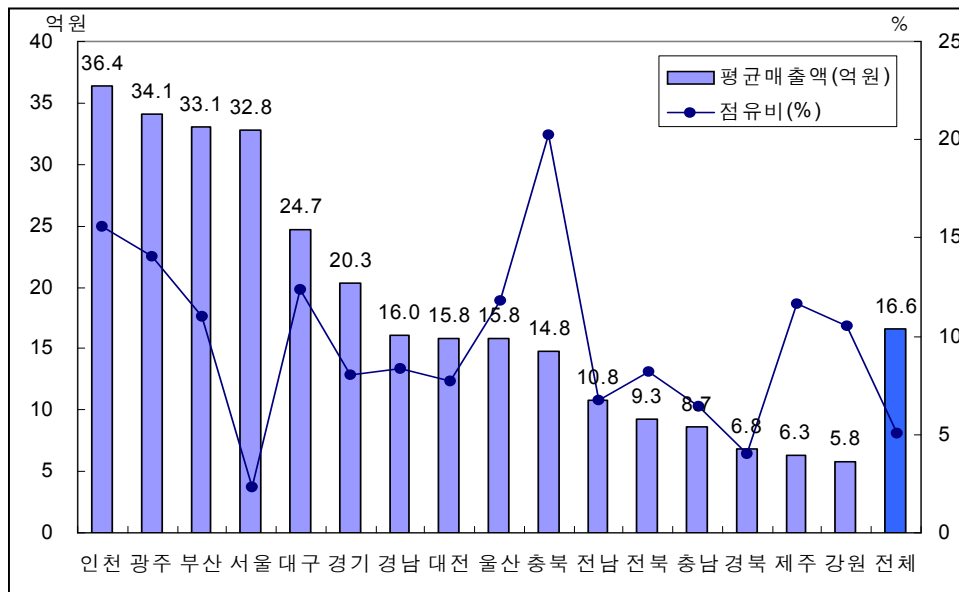
다음에는 중하위 건설업체들이 각 지역에서 차지하는 위상을 살펴보고자 한다. 각 지역별 하위 50%의 그룹 중에서 연간 매출액이 가장 많은 지역은 인천으로서 36.4억원인 것으로 조사되었고, 그 다음으로 광주(34.1억원), 부산(33.1억원), 서울(32.8억원) 등의 순으로 나타났다. 하지만 대전과 울산의 경우에는 15.8억원으로 전국 평균을 하회하였다. 앞에서 살펴 본 바에 따르면 이들 지역은 선도기업의 점유율이 상대적으로 높았다는 사실을 상기하면, 다른 지역과 비교하여 양극화의 경향이 강하게 나타나는 것으로 해석할 수 있다.

한편 하위 50% 그룹의 평균 매출 규모가 작은 지역은 강원으로 5.8억원으로 가장 낮았고 그밖에 제주(6.3억원), 경북(6.8억원) 등이 하위 그룹을 이루었다. 그림에 보듯이 대도시 지역의 중하위 업체의 평균 매출액이 기타 지방보다 높은 수준을 보였다.

시장점유율에 있어서도 가장 높은 충북은 20.3%를 차지한 반면, 서울은 2.4%에 불과해 중하위 그룹간 커다란 위상 차이를 보였다. 충북은 낮은 수준에서 평균화가 이루어진 것을, 서울은 양극화가 이루어진 것을 의미하는 것으로 해석할 수 있다. 대체로 광역시에서 중하위 그룹이 차지하는 위상이 높은 것으로 나타나고 있다. 즉, 대전을 제외한 5개 광역시에서 하위 50% 그룹이 차지하는 매출액 점유비가 모두 10%를 넘어 평균치를 훨씬 상회했다. 이는 대도시에 있는 중하위 기업들이 보다 많은 공사기회를 있는 것으로 해석된다.

그림에서 볼 수 있듯이 하위 그룹간에도 지역간으로 상당한 격차가 존재한다. 즉, 하위 그룹의 평균 매출액이 가장 높은 인천은 최하위인 강원보다 연간 매출액이 6배 이상 많다. 다른 지역들 사이에도 비슷한 양상이 나타난다. 유사한 기업들 사이에 이러한 지역간 격차는 결코 무시할 수 없는 수준이다. 정확한 공사 관련 정보를 제공하고 지역간에 경쟁제한적인 규제장치를 개선하는 것이 필요할 것으로 보인다.

〈그림 VI-16〉 하위 50% 업체들의 연평균 매출액





## 5. 공사 수행 지역

### (1) 건설시장의 공간적 범위

건설업체들이 도급공사 및 개발사업을 하기 위해서는 시장상황에 밝아야 하고 전문업체들과 유기적인 협력관계를 맺어야 한다. 건설업체들은 본사가 있는 지역을 중심으로 공사를 수행하는 것이 당연히 유리하다. 더욱이 정부는 중소 건설업체를 보호하기 위하여 지역 의무 공동도급<sup>17)</sup> 및 지역제한 입찰제도<sup>18)</sup> 등을 도입함으로써 이러한 경향이 강화된다.

하지만 전문화된 영역에서 경쟁력을 갖추기 위해서는 협소한 지역 안에 머무는 것보다 수주 지역을 확대하는 것이 바람직하다. 건설공사 종류별로 수요의 빈도와 크기 그리고 공급능력 등에서 차이가 많이 나게 마련이다. 그로 인해 건설시장의 공간적 범위는 각각 상이하게 마련이다.

예를 들어 소규모 도로공사와 플랜트 시설의 건설시장의 공간적 범위가 같은 것은 아니다. 소규모 도로공사는 지자체별로 연간 상당히 많은 건수가 발주되고 주로 해당 공사 지역의 건설업체에 의해 수행되는 것이 일반적이다. 하지만 플랜트 건설공사는 발주 빈도도 작고, 일단 발주되면 대규모이고 여기에는 해외 업체도 입찰에 참여하는 경우가 많다.

따라서 기업들은 자신의 역량과 전략에 따라 활동범위를 선택하게 된다. 같은 중소기업이라 해도 연고에 의존하는 비중이 크고 전문성이 약할수록 활동범위가 좁고, 주력 공종이 특화되고 경쟁력이 강할수록 활동범위가 넓어진다.

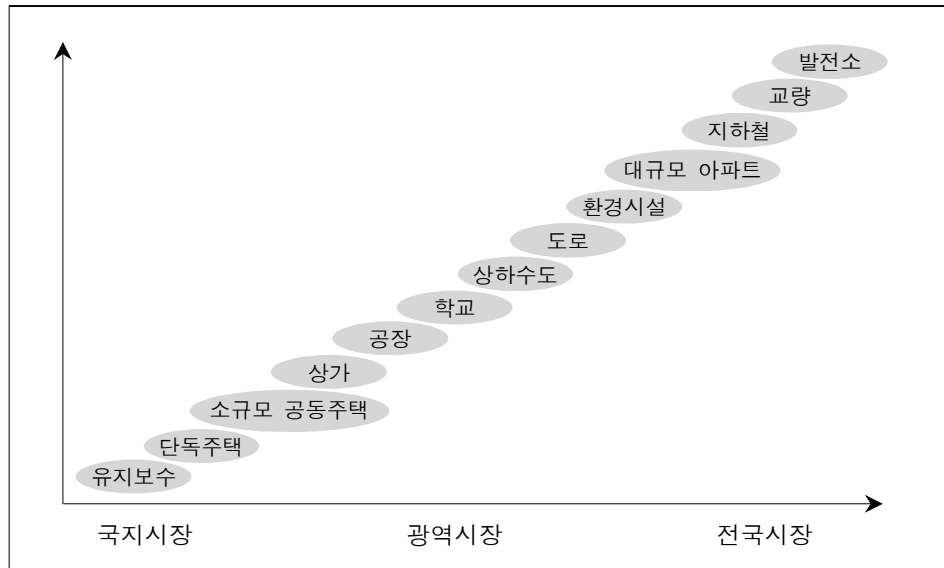
---

17) 국가가 발주하는 공사 중에서 건설시장 개방 대상이 아닌 74억원(광역시자치체 222억원) 미만의 공사는 해당 공사지역의 업체에게 40% 이상 공동도급토록 의무화하고 있음.

18) 정부가 발주하는 50억원(지자체 발주 공사는 70억) 미만의 공사는 당해 공사지역에 소재한 업체에게만 입찰 참가자격을 부여함.

일반적으로 국지적인 시장을 중심으로 시장이 형성되는 것은 유지보수 및 소규모 단독주택, 소규모 건축물 등이 여기에 속한다. 한편 광역적인 범위에서 경쟁이 이루어지는 것은 학교, 도로 등이 많으며, 전국적인 시장을 대상으로 하는 것은 대형 병원, 대규모 아파트, 고속도로, 지하철, 발전소 등이 있다.

〈그림 VI-17〉 건설상품과 시장 범위

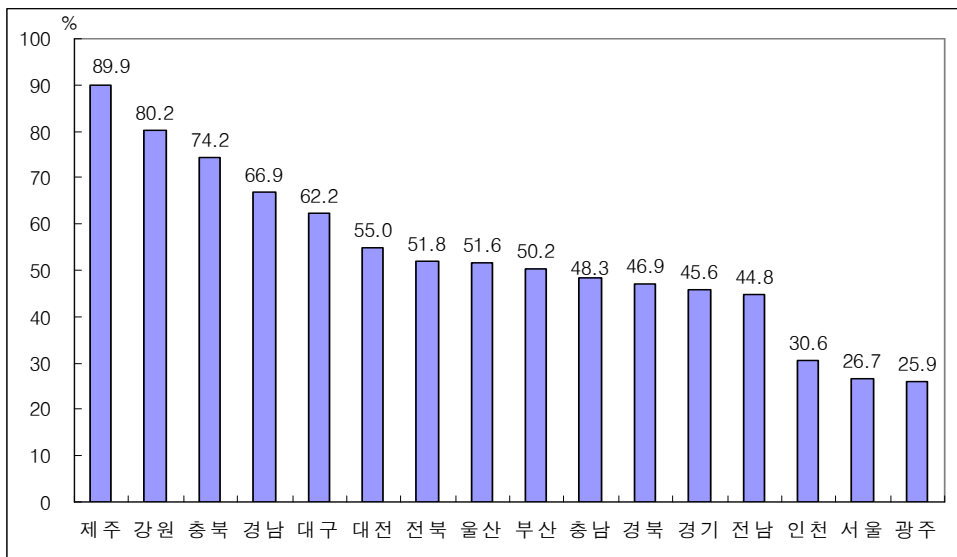


## (2) 공사수행 지역의 구성

전체적으로 건설업체들은 본사가 있는 지역에서 40%를 수행하고 다른 지역에서 60%를 수행하고 있다. 역내공사 비중이 가장 높은 것은 제주 지역 업체들로서 89.9%를 제주에서 수행한다. 지리적 특수성과 시장의 협소성의 결과로 생각된다.

반면에 역내 공사 비중이 가장 낮은 것은 의외로 뚜렷한 대기업도 없는 광주(25.9%)인 것으로 나타났다. 광주 소재 상위 업체들은 시공능력 100위 안팎의 중견기업들이다. 하지만 이들 상위그룹을 형성하는 중견기업들이 경기도에서 진행되는 화성 동탄지구, 용인 동백지구 등에서 아파트 및 상가 건설사업에 적극 참여한 것으로 조사되었다. 광주지역 업체들이 수행하는 총 공사규모 2.5조원 중에서 약 6천억원을 경기도에서, 2천억원은 서울에서 진행하였다. 그 결과 광주지역 업체들이 수행하는 공사 중에서 경기도 지역 공사가 차지하는 비중이 22.6%, 서울지역 공사가 9.4%로서, 수도권 지역 업체를 제외하고는 가장 높은 비중을 차지하고 있다.

〈그림 VI-18〉 각 지역 역내업체의 해당지역 공사 비중



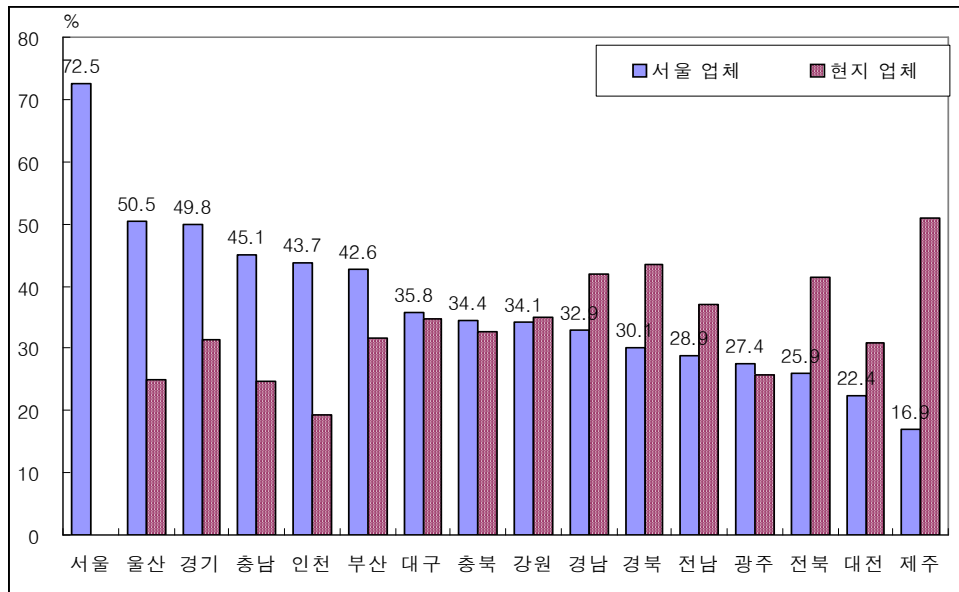
광주는 아파트시장이 상대적으로 발달해 있는 지역이다. 2005년 인구주택센서스에 따르면 광주는 전체 주택 중에서 아파트의 비중이 70.7%로 다른 지역보다 월등히 높은 비중을 차지하고 있다. 이러한 점 등을 고려할 때 광주지역 건설업체들은 다양한 공사경험을 축적하여 다른 지역으로 사업 범위를 확대해 가는 것으로 이해된다.

광주 다음으로 역외 공사 비중이 높은 서울 지역 업체들은 전국 모든 지역에서 광범위하게 공사에 참여하고 있다. 업체당 서울에서 수행공사 규모는 평균 66억원인데 반해, 다른 지역에서 수행하는 공사규모는 평균 182억에 달한다. 역외 공사규모가 역내 공사규모의 약 3배에 달한다.

그 결과 여러 지역에서 현지 업체와 더불어 시장을 양분하는 양상을 보인다. 일부 지역에서는 서울 업체들이 오히려 주도적인 역할을 담당하고 있다. 즉, 서울을 제외한 전국 15개 시도 중 7개 시도에서 현지 업체보다 많은 공사를 수행하고 있다. 특히 울산, 경기 충남, 인천 등에서는 현지 업체보다 서울 업체 공사비중이 약 20%p나 높다.

그리고 공공발주 공사보다는 민간발주 공사가 역외 비중이 높다. 공공공사의 경우, 여러 형태로 다른 지역에서의 입찰참가에 대한 제약을 가하고 있기 때문으로 해석된다. 공공공사에서 서울 업체들의 역외 공사비중은 49.3%인데 반해, 민간공사에서는 56.3%로서 민간공사가 7.0%p 높게 나타난다.

〈그림 VI-19〉 각 지역공사에 대한 서울 및 현지 업체 공사수행 비중



한편, 제주와 더불어 강원, 충북 등의 업체들은 해당 지역에서 70% 이상 공사를 수행하고 있다. 전술한 바와 같이 제주는 89.9%를 차지하고 있으며, 그밖에도 강원 업체는 80.2%, 충북 업체는 74.2%가 역내 공사이다.

특히 지방의 경우 공공공사에 있어서 역내 공사비중이 훨씬 높은 것으로 나타난다. 경기를 제외한 8개 도 지역에서 해당지역 업체들은 공공공사의 경우는 평균 70.4%가 역내 공사인데 비해, 민간공사의 경우에는 51.3%로서 양자 간의 갭이 약 20%p에 이르고 있다. 민간공사의 경우, 외지 업체의 참여기회가 증가하는 것이다. 서울 업체들의 경우, 공공공사에 비해 민간공사 참여 비중이 10.4% 증가하는 것으로 나타난다.

그런데 역외 공사가 부진한 지역들은 시장규모가 작고 공종의 구성도 단순하다는 특성이 있다. 이러한 상황에서 업체들은 외부로 사업영역을 확대하려는 성향보다는 기존 시장을 지키는데 더 많은 관심을 가질 수 있다. 좁고 작은 시장임에도 불구하고, 얻는 것보다는 잃는 것이 많은 것처럼 인식할 수 있다.

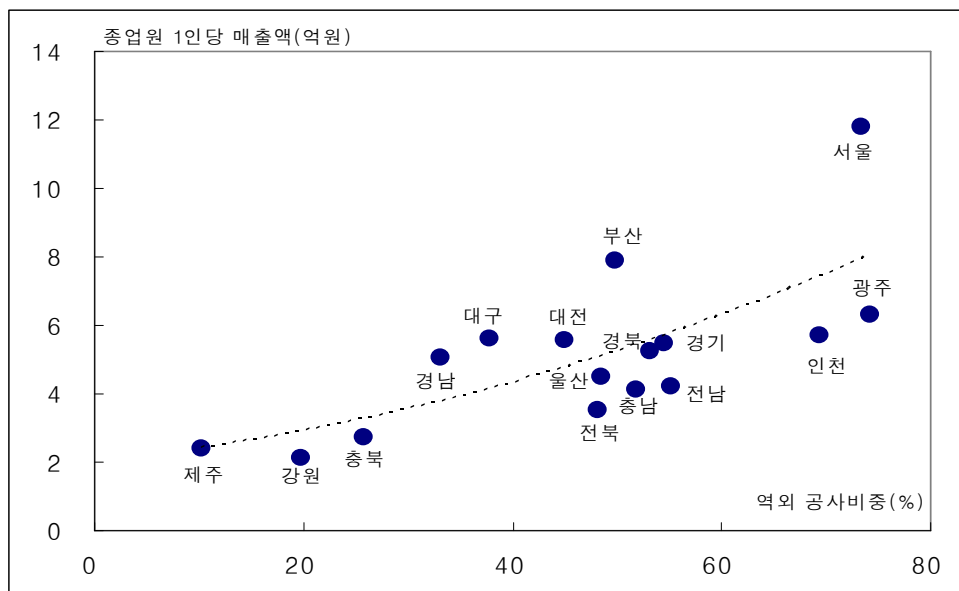
또한 역외공사를 수행하기 위해서는 여기에 수반되는 핸디캡을 상쇄시킬 수 있을 만큼 경쟁력을 길러야 한다. 선행 연구<sup>19)</sup>에 따르면 역외공사의 경우, 근로자 확보, 자재 및 자금 조달 등의 애로사항이 발생하는 것으로 알려지고 있다. 이러한 문제는 역외 공사뿐

19) 김명수 외 2인, 지역 건설산업 실태와 활성화 방안 연구, 국토연구원, 2001, pp.103~105.

만 아니라 역내 공사의 효율적 수행을 위해서도 생산체계의 효율화 및 협업체계 보강 등이 필요하리라 생각된다.

관점에 따라서는 역외 공사 비중이 작다는 것은 상대적으로 연고에 의한 공사를 중심으로 사업을 하며, 또한 타 지역에서 부각될만한 경쟁력이 부족하다는 의미로 해석될 수도 있다. 종업원 1인당 매출액을 노동생산성을 나타내는 경쟁력 지표로 이해할 수 있다. 역외 공사 비중을 해당 지역 기업들의 총체적인 경쟁력을 간접적으로 나타내는 지표라고 볼 수도 있다. 각 지역의 역외 공사비중과 1인당 매출액을 대비시켜 보면 양자 간에 어느 정도 깊은 상관관계가 있음을 볼 수 있다. 역외 공사비중이 가장 낮은 그룹인 제주, 강원, 충북 지역 업체들의 1인당 평균 매출액이 2억원 대로 가장 낮은 것으로 나타났다. 반면 서울, 부산, 인천, 광주 업체들은 역외 공사비중이 50% 이상으로 높으면서, 1인당 매출액도 다른 지역에 비해 높은 수준이다.

〈그림 VI-20〉 지역별 역외 공사비중과 1인당 매출액 비교



이러한 맥락에서 대다수의 지방 중소기업들은 좁은 지역에 안주하려고 노력하기보다는 기업의 경쟁력을 강화하여 활동의 영역을 보다 확대하고 생산성을 높이는 대안의 마련이 필요하다는 것을 시사한다. 궁극적으로는 전문분야에서 세계적인 경쟁력을 갖추으로써 해외시장으로 진출하는 비전 있는 기업으로 성장해야 한다.

최근 건설경기가 침체되자 여러 지역에서 지역 중소기업의 보호를 위해서 지역제한공사 및 가점제 등을 강화하려는 움직임도 나타나고 있다. 지역 업체 보호조치가 여러 지역으로 확산되면 장기적으로는 중소기업들은 해당 지역 시장여건에 순치됨으로써 다양한 공사 경험을 습득할 기회가 줄어들고, 전문화를 통해 대외 경쟁력을 강화시키는 것도 어려워질 가능성이 있을 것으로 예상된다. 경쟁제한적인 제도들이 고착화되면 우리 사회 여건상 투명성을 약화시키는 요인이 될 수도 있다. 그리고 부실기업의 퇴출을 지연시켜 사회적 비용을 증가시키게 될 우려가 있다.

## 6. 요약

### (1) 건설업체의 규모

건설업체의 평균 규모는 종업원 23명에 연간 7건 정도의 공사를 수행하며, 총 공사규모는 85억원에 이르렀다. 서울 지역의 평균 업체 규모는 이보다 약 3배 큰 종업원 60명이고, 총 공사규모는 250억원이다. 서울을 제외하면 지역별로 평균적인 건설업체의 규모는 대개 비슷하다. 종업원 수는 20명 내외이고 연간 공사규모는 20억~100억원 사이에 있다.

하지만 소수의 대기업을 제외하면 대부분의 업체는 영세성을 면치 못한다. 종업원 20명 이하인 업체가 85%이며, 매출액 50억원 이하인 업체가 80%를 차지한다. 특히 하위 50% 이하 그룹에서는 평균 종업원 수 10명, 매출액 17억원의 영세한 규모이다. 이러한 상황에서는 상당수의 업체들이 한계상황에서 기업 운영을 하고 있을 것으로 추정된다. 또한 하위 그룹일수록 효율성 향상의 여지가 상당히 있을 것으로 판단된다.

### (2) 공사수행 상황

2005년 전국의 모든 건설업체들은 연간 약 9만 건의 공사를 수행하였는데 평균 공사규모는 12억원이었다. 지역에 따라 공사규모는 차이가 커서 서울은 30억원을 상회하지만, 지방은 10억원 이하인 경우가 많다. 지방에서는 광주 업체들 수행한 공사규모는 평균 16억으로 가장 컸는데, 강원, 충북, 제주 등은 평균 4억원에 불과했다. 이들 세 지역은 시장규모도 작고, 단위 공사규모도 작아 지역 건설업체의 성장에 한계가 많을 것으로 판단된다.

발주자에 따라 평균 공사규모에 상당한 차이가 있다. 민간부문에서 발주하는 공사는 평균 18억원인데 공공 발주 공사는 7억원으로 절반도 안 되며, 특히 지자체 발주 공사는 4억원에 불과하다. 지방일수록 소형 공사가 많을 뿐만 아니라, 지역 중소 업체에게 다소나마 수주기회를 확대해 주기 위해 공사를 소규모 형태로 발주하는 경우가 많기 때문으로 해석된다.

건설업체들은 업체당 연평균 7건의 공사를 수행한다. 지역별로 업체당 전체 공사 수행 건수에서는 지역 간에 큰 차이가 없지만, 대도시 지역 업체들은 민간 공사를, 지방업체들은 공공공사의 수주기회가 상대적으로 더 많다.

전체 공사 중에서 자체사업 비중은 2.4%였다. 자체사업 비중은 지역에 따라 큰 차이가 나는데 광주 업체들은 약 10%로 단연 높았으나, 대부분의 지방 업체들은 1% 내외에 그쳤다. 자체사업은 약 30%가 경기도에서 이루어져 가장 활발하고, 서울은 15%, 기타 대부분의 지역은 5% 미만에 그쳤다. 개발사업은 주택사업이 가장 큰 비중을 차지하고 사무실빌딩 등도 큰 비중을 차지했다.

### (3) 사업성과

건설업체의 1인당 평균 매출액은 7.1억원이다. 지역별로는 서울이 11.8억원으로 가장 많고, 부산(7.9억원), 광주(6.3억원) 등의 순이다. 지방보다는 대도시 업체의 1인당 매출액이 크다. 대도시 평균은 6.4억원으로 지방의 4.0억원보다 1.6배 높았다. 도시에 있는 업체들은 상대적으로 전문화가 이루어졌고, 기업 지원 관련 인프라가 양호하기 때문으로 이해된다.

건설업체의 매출액 대비 평균 순수익률은 6.6%이다. 지역별로 구분하면 대전이 9.8%로 매우 높는데, 지역의 선도적인 업체들 수익률이 양호한데 기인한다. 나머지 지역들은 6~8% 범위 내에서 집중돼 있다. 특이한 점은 서울, 경기 등 수도권의 수익률이 평균 이하라는 사실이다. 이것은 수도권 지역은 전국 모든 업체의 관심이 집중되어 경쟁이 치열하고, 시장진입이 용이한 민간공사가 많기 때문에 평균 수익률이 낮은 것으로 이해된다. 평균 공사원가율은 87.0%이다. 인건비 및 현장경비 절감 노력으로 최근 5년간 원가율은 2%p 이상 낮아졌으나, 자재비는 0.6%p 증가했다. 품질확보 노력의 결과로 해석된다. 원가율이 가장 낮은 지역은 지리적 여건이 좋지 않은 제주(85.2%)로 조사되어 의외였고, 원가율이 가장 높은 지역은 대구(88.5%)로 조사되었다.



공공공사 중에서 최저가 공사가 차지하는 비중은 12.5%였다. 서울 업체는 22.5%가 최저가 공사였으며 대전(19.6%), 충남(14.8%) 등의 순이었다. 대도시 업체들보다 지방업체들이 최저가 공사에 참여하는 비중은 매우 낮아 대부분 5% 미만이었다.

#### (4) 시장 점유율

전체 건설시장에 대한 상위 3대 기업의 매출액 집중도는 10.5%였다. 「공정거래법」에서 규정한 공정한 경쟁이 우려되는 상황은 아니다. 대체로 집중도계수는 대도시가 높고 지방은 낮다. 대도시에는 대기업이 상대적으로 많은 반면, 지방에는 두각을 나타내는 뚜렷한 선도 기업이 없기 때문으로 해석된다. 그런데 기업이 많이 몰려 있는 서울이나 경기의 경우, 집중도가 각각 21.4%, 13.1%로 상대적으로 낮은 편이다. 이러한 현상이 나타나는 것은 이들 지역에 대기업이 많이 있음에도 불구하고 집중도가 낮은 것은 시장규모가 상대적으로 크기 때문이다.

하위 50% 그룹의 업체는 전체 종업원의 21.9%, 매출액의 5.1%를 차지했다. 인력 투입에 비해 성과가 매우 부진함을 나타낸다. 따라서 1인당 매출액은 건설업 평균의 1/4에 불과하다. 이들 중하위 그룹의 위상은 지역별로 상당한 차이를 보인다. 업체당 평균 매출액이 가장 큰 인천(36억원)은 가장 작은 강원(6억원)과 비교하여 6배의 차이가 있고, 시장점유율에 있어서도 가장 높은 충북은 20.3%를 차지한 반면, 서울은 2.4%에 불과해 중하위 그룹간 커다란 위상 차이를 보였다. 대도시 지역의 중하위 업체들이 지방에 있는 업체들과 비교하여 성과가 훨씬 양호하였다.

#### (5) 공사수행 지역

건설업체들은 본사가 있는 지역에서 40%를 수행하고 다른 지역에서 60%를 수행하고 있다. 역내공사 비중이 가장 높은 것은 제주 지역 업체들로서 89.9%를 제주에서 수행한다. 반면 역내 공사 비중이 가장 낮은 것은 광주(25.9%)인 것으로 나타났다. 광주 지역의 중견기업들이 수도권에서 활발한 개발사업을 추진한 결과로 해석된다. 서울 업체들은 대부분의 지역에서 30% 이상의 점유율을 보이면서 주도적인 역할을 한다. 반면, 제주, 강원, 충북 등의 업체들은 역내공사가 70% 이상이다. 특히 지방의 경우 공공공사는 역내공사비중이 훨씬 높다. 역외 공사비중이 낮은 지역일수록 1인당 매출액이 적는데, 경쟁력이 저조한 것으로 해석할 수 있다.

## 제7장

### 분석결과와 시사점

#### 1. 경영전략적 측면에서의 시사점

지난 10년간 지역 건설시장은 상당한 변화를 겪었고, 또한 지역별로는 상당한 구조적 차이를 보이고 있다. 즉, 수도권 및 대도시 지역은 주택 및 건축 비중이 높고 민간 발주 공사가 주종을 이룬다. 이에 반해 지방은 토목공사 비중이 높고, 공공부문이 발주하는 공사가 중심을 이룬다는 대조적인 특징이 있다.

그런데 여러 요인에 의해 공공발주 공사규모가 점차 축소되는 상황에서 지방 중소 건설업체들의 어려움이 가중되고 있는 실정이다. 우려되는 바는 이러한 추세가 당분간 계속될 것으로 예상된다는 점이다. 현재 추진되고 있는 지역균형개발 사업들이 차질 없이 진행되더라도 이러한 추세가 바뀔 것 같지는 않아 보인다. 공공 발주 공사가 확대되기만을 기다리는 지방에 있는 많은 중소기업들에게는 점점 어려운 상황이 다가올 것이라는 우울한 소식뿐이다.

이처럼 공공발주 공사의 지속적인 확대를 기대하기 어려운 상황에서 설상가상으로 민간 건축시장마저 침체가 예상된다. 즉, 민간 건축수요가 어느 정도 유지되는 수도권 지역에 비해 지방은 건설시장이 지속적으로 위축될 가능성이 크다. 이러한 상황에서 지방의 민간 건설시장은 정부의 제도적 지원과 규제 완화만으로는 활성화되는 데 한계가 있다. 근본적으로 지역경제가 살아나고 지속적인 성장세를 유지하기 전에는 민간 부문의 시장 활성화를 기대하기가 어려울 것으로 보인다.

이러한 상황에서 우리 지역에서 이루어지는 공사는 가급적 우리 지역 업체들이 하도록 제한하는 것이 바람직한 것으로 생각할 수도 있다. 최근 여러 지자체들이 해당 지역 업체들에게 더 많은 공사참여 기회를 주기 위해서 조례를 제정하고 있다. 그런데 경쟁 제한적인 조치들은 다른 지역에도 파급되어 자승자박의 결과를 초래할 가능성이 크다고 본다. 나아가 이러한 조치들은 효율적 자원배분을 저해하여 건설산업의 경쟁력을 약화시키는 결과를 초래하게 될 것이다.

현재 우리나라에서 시행되고 있는 지방 중소기업 보호 제도들은 외국에서는 찾아보기 힘들다.<sup>20)</sup> 고용창출과 경기회복에 기여하기 때문에 중소기업이 설령 비효율적으로 운영

되더라도 보호해야 한다는 분위기가 지배적이었다. 하지만 전체 건설업체의 50%가 전체 건설생산의 5%밖에 기여하지 못하는 것이 오늘의 현실이다. 이러한 현상이 나타나는 것은 대기업이 시장을 독식을 해서라기보다는 다수의 기업들이 너무 허약하고 무기력하기 때문에 나타나는 현상이라고 판단된다. 건설기술자를 5~12명 이상 고용하면서 연간 17억원의 매출로 기업을 계속 운영할 수 있다면 기적이라고 이야기할 수 있을 것이다. 하지만 무려 절반에 이르는 업체들이 기적을 행할 수는 없다. 더욱이 이러한 기적이 계속 될 수는 없다.

건설산업은 지금 위기 상황이다. 절대 다수의 업체들이 한계 상황에 처해 있다. 중소기업들이 좁은 지역시장에서 제로섬 게임에 몰두해서는 생존하기 어렵다. 더욱이 온갖 아이템을 취급하는 만물상을 지향해서는 더욱 살아남기는 힘들다. 우수한 중소기업일수록 주력분야에 역량을 집중하고 있다는 것은 새삼스러운 이야기가 아니다. 그리고 경쟁력을 갖추도록 지역이라는 좁은 울타리를 벗어나 넓은 세계로 나아가 특기와 적성에 맞는 무대를 선택하여 승부해야 한다.

그 동안 정부의 규제와 보호가 일상화되어 왔기 때문에 이러한 전환이 더욱 망설여질 것으로 생각된다. 하지만 무수한 중소기업들이 몰려드는 지역 공공공사에 의존해서는 회생의 계기를 마련하기가 어려울 것으로 보인다. 맹목적으로 다수를 따라감으로써 비극적 결말을 초래하는 경우가 종종 있다. 지방의 건설시장에서도 이와 유사한 현상이 나타나는 것 같아 우려가 된다.

이제 지역의 한계를 극복하고 주력 공종을 발굴해야 한다. 축소 지향적인 지역시장을 떠나서 전국의 건설시장을 발판으로 삼아 광대한 세계시장을 지향한다는 비전을 가져야 한다. 업체 스스로 바뀌고 개혁해야 한다. “바람이 불지 않을 때 바람개비를 돌리려면 앞으로 달려야 한다.”고 말한 카네기의 이야기를 음미해 볼 필요가 있다. 그동안 건설업체들은 항상 그 자리를 지키고 서서 불지 않는 바람만 탓하고 있는 것은 아닌지도 모른다. 자신에게는 별 문제가 없지만 입찰제도가 문제고 공공투자를 줄이는 정부가 문제라는 생각을 버려야 한다. 무엇보다 자신부터 변하지 않으면 생존할 수 없다는 인식이 절실하다.

---

20) 이상호·한미파슨스, 코리안 스탠다드에서 글로벌 스탠다드로, 보문당, 2006. p.195. 및 김명수 외 2인, p.117.

## 2. 공공 투자정책 측면에서의 시사점

각 지역의 건설산업은 해당 지역경제에서 차지하는 위상도 다르고, 특성도 다르다. 하지만 전술한 바와 같이 대부분의 지역에서 생산과 고용에서 차지하는 건설산업의 위상은 28개 업종 중에서 대략 평균 3위 이내인 것으로 조사되었다.

이처럼 지역경제에서 차지하는 건설산업의 위상이 중차대함을 고려할 때 건설산업의 급격한 위축은 지역경제의 발전을 위해서도 바람직하지 않다. 특히 지역경제에서 차지하는 건설산업의 비중이 높은 데도 불구하고 건설투자가 큰 폭으로 감소하는 비수도권 지역에서는 건설투자 수준을 안정적으로 유지하는 것이 매우 중요하다고 본다. 이러한 지역은 장기적인 관점에서 건설산업의 비중과 역할을 조정하는 연착륙방안을 강구할 필요가 있다.

적정한 SOC투자는 국민경제의 활력을 유지하기 위해서는 매우 중요하다. 우리나라의 SOC시설 수준은 주요 국가와 비교했을 때 상당히 미흡하다. 도로나 철도의 경우, OECD 국가 중에서 하위 5위 안에 속하는 수준이다. 외국은 100년 이상에 걸쳐 시설축적을 해왔지만 우리나라는 겨우 30~40년에 불과하니 당연한 결과일 수도 있다. 하지만 이러한 시설 수준을 감안한다면, 최근의 인색한 SOC투자는 중장기적으로 부정적인 효과를 나타낼 가능성이 크다. 당분간은 SOC 투자 수준을 일정 수준 이상으로 유지하는 것이 필요한 것으로 보인다.

공공 건설투자는 효율성과 형평성의 관점에서 이루어져야 한다. 전체적으로 건설투자의 지역간 격차는 완화된 것으로 분석되었지만, 공공부문 건설투자의 지역간 격차는 예상외로 크게 나타났다. 단위 인구당 토목투자 밀도는 지역간 4배 이상이고, 도로 투자의 경우, 지역간 편차가 9배 이상으로 나타났다. 물론 인구가 밀집된 대도시에서는 집적경제로 인해 적은 투자로 큰 효과를 거둘 수도 있다. 하지만 대도시 지역의 만성적인 교통체증으로 엄청난 사회적 비용이 발생하는 상황을 감안하면 투자의 효율성과 형평성의 제고를 위해 앞으로 개선할 여지가 많다. 우선 보다 적극적인 대도시의 교통인프라 확충이 요구된다.

지방의 경우에는 생활복지 및 문화관련 투자가 상대적으로 미흡하다. 환경인프라 시설 수준을 보면 지방은 대도시와 비교하여 겨우 절반 수준에 불과하다. 좁은 국토를 넓게 활용하기 위해서는 간선교통망의 확충도 중요하지만, 각 지역의 환경 및 문화 인프라가 제대로 갖춰져야 한다.

### 3. 건설제도 측면에서의 시사점

건설시장의 구조적 변화로 인하여 건설산업 정책에 대해 보다 근본적 변화를 검토할 상황에 이르렀다. 외형적인 시장규모가 지속적으로 확대되지 않는 상황에서 지역내 모든 건설업체를 보호한다는 것은 현실적으로 불가능하다. 1997년도 IMF 외환위기 상황을 경험한 건설산업, 특히 지방의 건설산업은 지금 이러한 구조 전환의 기로에 놓여 있다. 따라서 지방 중소기업체들을 위한 다양한 정책 중에서 실효성 없는 정책들에 대한 재검토가 요구된다.

이제 건설정책은 산업 차원에서의 효율성을 보다 중시해야 할 것이다. 그동안 건설정책은 분배적 관점에서 많은 고려를 했다고 판단된다. 앞으로 지역간 대중소 업체간 물량 배분 등 분배적 개입에 대해서는 자제하는 것이 바람직하다고 판단된다. 중소기업은 단순히 경제적 약자이기 때문에 보호받아야 하는 것이 아니고, 장기적으로 대기업의 독과점을 방지하는 경쟁 촉진자로서의 역할과 시장의 효율성을 높이는 분업생산자로서의 기능이 중요하기 때문이다.

건설산업 정책은 중하위 건설업체들에 대한 직접적인 물량배분이 아니라 생산성을 높일 수 있는 것에 맞추는 것이 바람직하다. 산업의 이중구조 해소를 물량 배분 등 물리적 방법을 통해 달성하려는 것은 사회적 비용을 증가시키고 산업의 경쟁력을 약화시키게 된다. 제조업 등에서의 중소기업 지원정책은 경영자금 지원, 정보화사업 지원, 기술개발 지원, 경영 컨설팅 지원 등 간접인 지원책이 다양하게 강구되고 있는 것에 비하여, 건설산업에서는 주로 입·낙찰과 관련한 발주 물량 배분 등 직접적인 제한이 중심을 이루고 있는 것에 대해 재고할 필요가 있다.

공공공사 입찰에서 외지 업체의 참여를 제한하거나, 해당 지역 업체 참여시 인센티브를 주는 등의 제도는 공정성과 효율성에 위배될 수 있다. 이러한 제도는 중소기업으로 하여금 시공경험을 편협하게 하며, 지역발주 관서와 건설업체간의 유착관계를 조장함으로써 불투명성을 증폭시키는 원인이 될 수 있어 최대한 자제하는 것이 바람직하다고 본다.

#### 4. 분석의 한계

본 연구는 대부분의 주요 분석에서 분석 대상 기간을 1995~2005년으로 하였다. 따라서 최근에 발생한 중요한 변화가 반영되지 못한 한계가 있다. 분양가 상한제 확대 등 연이은 주택·부동산 대책 발표로 건설시장은 큰 기복을 보였고, 재정사업은 대거 BTL사업으로 전환되었으며, 최저가 낙찰대상 공사는 대폭 확대되었다. 또한 공공투자 삭감과 규제강화로 건설투자는 계속 마이너스 성장을 이어가면서, 미분양 주택의 적체와 부도업체의 증가로 건설산업에 대한 위기감이 고조되고 있다. 분석 대상기간 이후에 발생한 이러한 중요한 변화들이 반영되지 못해 자칫 현실감을 결여한 연구로 인식될 수도 있다. 분석대상 기간을 2005년까지로 한 것은 신뢰할 만한 공식 통계 자료의 한계 때문이라는 점이 이해되었으면 한다. 하지만 추세적인 변화의 방향과 지역시장의 구조적인 문제는 단시일 내에 변할 수 있는 것은 아니라고 판단한다.

지역시장의 전체적인 추세 변화와 해당 업체들의 일반적 특징을 표현하는 과정에서 평균치에 크게 의존한 감이 있다. 그러다 보니 평균 속에 다양한 정보들이 매몰되어 제대로 전달되지 못한 아쉬움이 있다. 특히 시장규모가 작은 지역에서 평균값은 대기업에 큰 영향을 받을 수 있다. 예를 들어 경북 지역에서는 포스코건설이 미치는 영향이 상당히 크다. 다행히 지역시장과 해당기업의 규모 등을 감안할 때, 이러한 경우가 많지는 않을 것으로 판단된다. 또한 지역 대푯값을 중심으로 서술하다 보니 구체성이 미흡하였다. 그러나 개별 기업에 관한 구체적인 사항을 지적하는 것이 기술적으로 어려울 뿐만 아니라, 바람직하지 않을 수도 있음이 이해되었으면 한다.

본 연구는 지역 건설시장의 현황과 그곳에 소재한 기업들의 평균적 특성과 성과를 분석하는 데 초점을 맞추었다. 이러한 사실 분석을 기초로 각 기업들이 자신에게 바람직한 의사결정을 하는 데 도움을 주려는 것이 연구의 주된 목적이다. 따라서 건설산업 제도 정책에 대한 개선 방안을 도출하는 것이 연구의 핵심이 아니고, 분석과정에서 파생된 정책적으로 의미 있는 사항을 적시하는 수준에 머물렀음을 밝히고자 한다.

## 참고문헌

- 김명수 외 2인, 지역 건설산업 실태와 활성화 방안 연구, 국토연구원, 2001.
- 대한건설협회, 건설업경영분석, 2006.
- 대한건설협회, 건설업통계연보, 2006.
- 이상호·한미과슨스, 코리안 스탠다드에서 글로벌 스탠다드로, 보문당, 2006.
- 통계청, 건설업통계조사보고서, 2006.
- 허문구 외 2인, 경제성장과 지역간 격차, 산업연구원, 2006.
- 안홍기·김민철, 교통기반시설투자의 지역간 배분과 지역 경제성장에 관한 연구,  
국토연구원, 2006
- 통계청, 국가통계포털(KOSIS), 지역경제·시도별 통계 등  
(재)건설경제연구소(일본), 변하는 건설시장과 건설산업에 대한 고찰, 건설종합서비스,  
2004

# Abstract

In general, the construction industry has an important role in the regional economy. Owing to the decreased construction investment in succession, however, business environment of small and medium-sized construction companies is getting worse. In order to search for suitable counter-measures against the circumstance, it is needed to analyze the actual state of regional construction markets first.

Based on the above awareness, this study tried to analyze the business structure and characteristics of local construction markets. However, this study didn't deal with the strategic management plans for the companies and direct governmental policies for activating the local construction industry.

This study analyzed the diverse actual state of the construction industry by 16 districts. Besides analyzing dynamic variation characteristics through the time-series analysis, cross-section analyses were undertaken for comparing the characteristics between districts. The analyzed period of the time-series analysis was 11 years from 1995 to 2005, except for some analysis items.

The major contents of this study are as follows; Chapter II analyzed the trend of proportions of regional construction investment to GRDP(gross regional domestic product) by districts. Chapter III analyzed the scale of production and engagement structure of the regional construction industry. Chapter IV analyzed the investment density and the grade of local infrastructure. Chapter V analyzed the structural variation and the scale with focus on local construction market. Chapter VI examined and analyzed the business outcome and business status with focus on local construction companies. Finally, Chapter VII derived some suggestions in terms of policy and business management based on the analyzed results for the local construction market.

On the other hand, this study focused on analyzing the actual state of regional construction market as well as average characteristics and outcomes of the local companies. Consequently, this study is insufficient to suggest the improved policies for overall construction industry and have limits to indicate only some significant suggestions derived from the analysis process.



## ○저자소개

윤영선(ysyoon@cerik.re.kr)

서울시립대학교 행정학박사  
전 국토연구원 책임연구원  
현 한국건설산업연구원 연구위원  
현 한국리모델링협회 부회장

### <주요 저서 및 논문>

중소건설업체의 건축물 리모델링시장 진출방안과 제도개선 과제  
공동주택 리모델링 정책의 평가와 시장전망 및 향후 제도 개선방안  
지방 경제를 위한 건설산업 활성화 방안  
건설상품별 수주변화 추이 분석  
서울 오피스 빌딩 리모델링 수요

권오현(ohkwon@cerik.re.kr)

충북대학교 경제학 박사  
전 국토연구원 책임연구원  
현 한국건설산업연구원 연구위원

### <주요 저서 및 논문>

건설업 중요소생산성에 관한 연구  
주택 생산체계의 효율화 방안  
건설상품별 중장기 시장 전망  
한국 건설업 미래 시장  
우수 중소 건설업체 성공 사례 분석