

제167호 (2008. 8. 11)

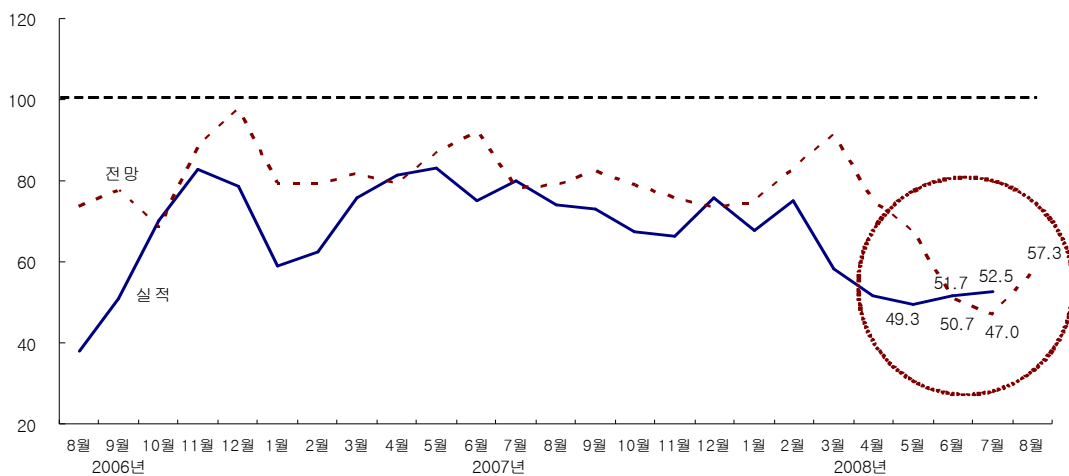
- 경제 동향
·“7월 CBI 52.5, 체감 경기 침체 여전히 심각”
- 정책·경영
·“아파트 냉난방비, 기존의 1/7 수준으로 절감 가능”
·“대우건설, 3년 연속 종합 평가 1위”
- 정보 마당
·환경과 개발이 공존하는 ‘지속 가능 건설시장’
- 연구원 소식
- 건설 논단 : 건설산업 위기 어떻게 극복할 것인가?

“7월 CBSI 52.5, 체감 경기 침체 여전히 심각”

– 중소 업체 체감 경기는 2개월 연속 ‘사상 최저 수준’ –

- 7월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 지난 3~5월까지 3개월 연속 하락에 따른 통계적 반등으로 지난 6월에 이어 다시 소폭(0.8p) 상승했으나, 상승폭이 작아 지수 자체는 52.5를 기록하는 데 그침.
- 지난 3월부터 5월까지 3개월 연속 하락했던 지수가 6월 소폭(2.4p) 상승한 데 이어 7월 들어서도 소폭(0.8p) 상승해 그동안 지수 하락에 따른 통계적 반등이 나타남.
- 그러나, 지수의 상승폭은 지난 6월과 마찬가지로 7월에도 소폭에 그쳐 지난 3월부터 5월까지의 하락폭(25.7p 하락)에 훨씬 미치지 못하였으며, 지수 자체도 52.5로 아직 50선에 불과해 체감 경기 침체 수준이 여전히 심각한 상황임.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 중견 업체가 통계적 반등 현상을 주도한 반면, 중소 업체는 소폭 상승에 그쳐 여전히 사상 최저 수준에 머문 것으로 나타났음.
- 지난 6월 34.5를 기록해 CBSI 조사가 시작된 2001년 5월 이래 최저 수치를 기록한 중견 업체의 건설경기체감지수는 3월 이후 4개월 연속 44.8p 하락한 것에 대한 통계적 반등 현상으로 전월 대비 11.9p 상승한 46.4를 기록함.
- 그러나, 지난 6월 사상 최저 수치(26.5)를 기록한 중소 업체는 전월 대비 소폭(0.6p)

- 상승한 27.1을 기록하는 데 그쳐 2개월 연속 사상 최저 수준을 기록함.
- 한편, 지난 6월에 90.0을 기록하여 비교적 양호했던 대형 업체의 지수는 전월 대비 10.0p 하락한 80.0을 기록해 다시 체감 경기 침체 수준이 악화됨.
 - 지난 1월부터 6월까지 6개월 연속 하락세를 보였던 공사물량지수 역시 통계적 반등 현상이 나타났는데, 공종별로 살펴보면 전반적으로 공사 물량이 침체된 것으로 느끼는 가운데, 여전히 주택 공사 물량에 대해 느끼는 침체 수준이 상대적으로 가장 큰 것으로 나타남.
 - 지난 1월부터 6월까지 6개월 연속 하락세(1월 전월 대비 7.0p 하락한 76.4, 2월 72.9, 3월 66.2, 4월 63.4, 5월 63.1, 6월 61.6)를 기록한 공사물량지수는 7월 들어 통계적 반등 현상으로 전월 대비 9.5p 상승한 71.1을 기록함.
 - 공종별 물량지수를 살펴보면, 토목 62.8, 주택 54.7, 비주택 68.6을 기록해 전반적으로 공사 물량이 침체된 것으로 느끼는 가운데, 여전히 주택 공사 물량에 대해 느끼는 침체 수준이 상대적으로 가장 크게 나타남.
 - 자금·인력·자재 부문 지수를 살펴보면 공사대금수금, 인력수급지수가 상대적으로 다소 양호한 가운데, 지난 3월 이후 자재수급 및 자재비지수의 침체 수준이 여전히 매우 심각함.
 - 인력수급 및 인건비지수는 각각 84.9, 69.8을 기록해 자재수급 및 자재비지수보다는 상대적으로 상황이 다소 양호한 것으로 나타남.
 - 지난 3월 이후 3개월 연속 40선에 머물다가 6월 들어서는 40선마저 무너진 37.1을 기록한 자재수급지수는 7월 들어 침체 수준이 다소 개선되어 전월 대비 13.5p 상승한 50.6을 기록. 그러나, 지수 자체는 50선에 불과해 여전히 상황이 좋지 않음.
 - 3월 이후 4개월 연속 20선에 머물던 자재비 지수 역시 전월 대비 4.2p 상승했으나 지수 자체는 여전히 20선인 29.5에 불과해 상황이 아직 매우 심각함.
 - 공사대금수금지수는 전월 대비 11.0p 상승한 83.2를 기록해 침체 수준이 다소 완화됐으나, 자금조달지수는 전월 대비 0.5p 하락한 69.6을 기록해 자금 조달 관련 상황이 좀더 악화됨.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

“아파트 냉난방비, 기존의 1/7 수준으로 절감 가능”

– ‘3리터 하우스’ 등장, 35평형 연간 난방비 14만원이면 충분 –

■ 3리터 하우스의 등장

- ‘3리터 하우스’란 1m²당 연간 3ℓ의 연료만으로 냉난방이 가능하다 하여 붙여진 이름임.
 - 우리나라의 아파트의 연간 에너지 사용량은 m²당 평균 20ℓ를 넘고 있는데, 3리터 하우스는 기존의 1/7 수준으로 연료를 절감하는 것이 가능함.
 - 이를 비용으로 보면, 우리나라 35평형 아파트의 1년 평균 난방비는 100만~120만원 정도인데, ‘3리터 하우스’에서는 14만~16만원이면 충분함.
- ‘3리터 하우스’에 적용된 건축 기술로는 에너지 절감형 평면 설계와 함께 첨단 단열재, 연료전지, 전열 교환기, 3중 창호와 특수 페인트 등이 있음.
 - 3중 창호는 기존 창호보다 5배의 단열 효과가 있으며, 외벽의 특수 페인트는 여름철에 더운 열기를 흡수했다가 천천히 방출해 쾌적한 실내 환경을 제공하고, 환기는 전열 교환기를 사용하여 외기의 영향을 최소화함.
 - 옥상과 세대 벽면에는 태양광 발전 시스템인 광선반을 설치하고, 단지 내 풍력발전기를 시설하여 전기를 직접 생산
 - 지하 주차장의 조명은 광덕트를 사용하여 자연 채광을 실시하고, 옥상에는 잔디를 깔아 지붕의 표면 온도를 크게 낮춤.

■ 저에너지형 설계 의무화 필요

- 전체 에너지 소비 가운데 건물 부분이 약 30%를 차지하고 있는데, 그동안 저에너지에 대한 고려가 거의 없었기 때문에 상당량의 에너지를 절감할 수 있음.
 - 더구나 최근 고유가 시대가 장기화될 조짐을 보이고 있기 때문에 시급히 저에너지 측면의 기술 개발과 더불어 이를 실용화하기 위한 정책적인 지원이 요구됨.
- 정부에서는 2002년 이후 친환경건축물인증제도와 주택성능등급제도 등을 통해 건축물의 성능 향상을 촉진해 왔으나, 층간 소음이나 휘발성유기화합물, 포름알데히드의 저감이 주요 관심사였으며 에너지 측면의 정책적 배려에는 소홀한 편이었음.

- 친환경 인증을 받은 건축물도 2007년 현재 300여 개에 불과
- 정부 차원에서 저에너지형 설계를 널리 보급하기 위해서는 신축 건축물에는 에너지 소비량을 50% 이상 줄일 수 있도록 설계 표준을 제정하여 실시해야 함.
 - 독일에서는 2002년부터 「에너지절약법」에 ‘7ℓ 하우스’ 개념을 신축 건물의 건축 기준으로 규정하여 에너지 절약을 본격 실시한 바 있음.
- 또한, 공공 부문을 중심으로 건물 설계시 에너지 절감형 설비나 자재, 공법 등을 의무 반영하고, 에너지 효율 검토서를 제출하도록 의무화할 필요성이 있음.
 - 설계 평가에 있어서도 에너지 절감 효과가 큰 설계안에 대해서는 보다 큰 가점을 부여하는 것이 요구됨. 또한, 에너지 효율등급제도의 적용 대상에 공동 주택뿐만이 아니라 ‘비주거용 일반 건축물’도 포함하는 방안을 검토해야 함.
- 「건축법」이나 「주택법」 등을 개정해 건물 내 자연 채광 시스템이나 태양광 발전 시스템을 설치토록 권장하고, 빗물 재활용 시설이나 중수도(wastewater reclamation and reusing system) 설치도 확대해 나갈 필요성이 있음.

■ 정부의 재정 지원 확대 필요

- 정부에서는 지난 2001년 「건축법」 하위 규정으로 ‘에너지절약설계기준’을 개정해 단열 기준을 크게 강화한 바 있으나, 2001년 이전에 건축된 상당 수의 건물은 단열 처리가 제대로 되어 있지 않아 에너지가 2배 이상 소요되는 것으로 추정됨.
 - 따라서, 재정적 지원을 통하여 저에너지형으로 건축물 개조를 진행해 나가야 함.
 - 독일의 경우, 2003년 11월부터 시작한 건축물 리모델링 지원 프로그램에 약 17조원의 예산을 배정
- 친환경 건물을 건설하는 업체에 대해서는 세제 감면 등의 인센티브를 부여하는 것이 요구됨.
 - 세제 측면에서는 신축 민간 건축물을 대상으로 에너지 절약 설계 여부를 평가하고, 등급별로 취·등록세 등을 감면하는 방안을 검토해야 함.

최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)

“대우건설, 3년 연속 종합 평가 1위”

– 2008 시공능력평가액 공시 결과, 삼성물산현대가 각각 2, 3위 차지–

■ 대우건설, 연속 종합 평가 1위

- 대우건설이 전국의 1만 1,631개 종합건설업체의 공사 실적과 재무 상태, 기술 능력 등을 종합 평가하여 공시한 ‘2008년도 건설업체 시공능력평가액 공시 결과’에서 3년 연속 1위 차지
- 종합 시공능력평가액 8조 9,270억원으로 1위를 차지한 대우건설에 이어 2위는 7조 7,330억원의 삼성물산 건설부문, 3위는 6조 9,070억원의 현대건설이 각각 차지함으로써 2007년과 비교하여 순위 변동이 이루어짐.

<2008 시공능력평가순위 상위 5개업체>

(단위 : 십억원)

업체명	토건시공능력평가액	순위	
		2008	2007
(주)대우건설	8,927	1	1
삼성물산(주)	7,733	2	2
현대건설(주)	6,907	3	4
지에스건설(주)	6,735	4	3
대림산업(주)	6,148	5	5

- 시공능력평가에 반영된 2008년도 공사 실적을 보면 토목건축 공사 실적(건설공사 기성액)은 삼성물산이 5조 1,770억원으로 가장 많았으며, 다음으로 현대건설이 4조 7,499억원, 대우건설이 4조 1,725억원으로 뒤를 이었음.
- 공종별 실적은 토목의 경우 현대건설이 1조 7,406억원으로 2006년도에 이어 가장 많았고, 대우건설과 대림산업이 각각 2, 3위를 차지
- 건축 실적은 삼성물산이 4조 2,424억원으로 가장 많았고 현대건설과 지에스건설이 각각 그 다음 순위를 차지
- 산업·환경 설비는 지난해에 이어 지에스건설이 2조 2,722억원으로 가장 많았고,

두산중공업과 에스케이건설이 각각 그 뒤를 잇고 있음.

- 기술자 보유 현황은 현대건설이 3,234명으로 가장 많았으며, 그 뒤로 지에스건설이 3,111명, 삼성물산 3,102명, 대우건설 3,085명, 대림산업 2,393명의 순으로 나타남.
- 전체 건설업계에서 1,000명 이상의 기술자를 상시 고용하고 있는 업체는 10개 업체로 집계됨.

■ 평가의 객관성 확보 방안 마련 요청

- 이번 공시에서 외국 업체인 일본의 타이세이건설이 종합 평가 10위를 차지하였는데 이는 일본 본사의 실적을 바탕으로 시공 능력을 평가받았기 때문임.
- 타이세이건설은 최근 몇 년간 국내 공사 실적이 두 건임에도 불구하고 본국 실적을 인정하는 현행 제도 때문에 상위권을 차지
- 시공능력평가제도는 발주자가 적정한 건설업자를 선정하는 데 참고할 수 있는 객관적인 기준으로 건설업체의 건설 공사 실적, 경영 상태, 기술 능력, 신인도 등을 종합하여 업체별 1건 공사의 시공 가능 금액을 매년 평가·공시하는 제도인데 평가 결과의 객관성에 대한 문제점이 지속적으로 드러나고 있음.
- 이와 관련 인위적인 (혹은 객관성이 결여되어 있는) 산술식에 의해 금액으로 계산된 평가 결과를 공시하지 않고 공사 실적, 경영 상태, 기술 능력, 신인도의 각 항목을 사실 그대로 공시하는 제도로 전환하여야 한다는 주장이 제기되고 있음.
- 또한, 다른 평가 시스템과의 중복 평가로 인한 행정 부담을 최소화할 수 있도록 평가의 효율성을 극대화할 것이 요구되고 있음.
- 한편, 발주자가 실시간 기반의 정보를 취득하여 사용할 수 있도록 평가 시스템의 적시성을 확보하고, 허위 공사 실적에 대한 적극적인 대처 방안을 강구할 필요성이 제기됨.

윤영선(연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)

환경과 개발이 공존하는 ‘지속 가능 건설시장’

– 그런 빌딩이 대표적, 정부의 강력한 지원책에 의한 국내 확대도 서둘러야 –

- 세계적으로 지구 환경에 대한 논의가 활발해지면서 주변 생태를 보호하면서 개발하는 ‘지속 가능(sustainability) 건설시장’에 대한 관심이 고조됨.
- 1992년 6월 리우 환경정상회의 이후, ESSD(Environmentally Sound and Sustainability Development) 개념 즉, 환경 친화적 건물(Environmentally Friendly Building, Green Building, Sustainable Building)의 기술 개발과 보급의 중요성이 증대되고 있음.

■ 환경 친화적 건축물(그린 빌딩)의 개념과 동향

- 환경 친화적 건축물(이하 ‘그린 빌딩’)이란 에너지 절약과 자연 환경 보전을 목표로 하여 설계·시공, 운영 및 유지 관리, 해체까지 건축물의 전 생애주기(LCC) 중에 발생하는 환경에 대한 피해가 최소화되도록 계획된 건축물을 의미함.
 - 그린 빌딩 기술에 에너지 부화 저장 기술, 설비 효율 향상 기술, 공해 저감 기술, 자원 재활용 기술 등이 해당됨.
- 그린 빌딩의 요소 기술 개발 및 적용을 위한 정책을 마련하는 등 미국, 영국, 캐나다 등의 선진국을 중심으로 그린 빌딩 활성화를 위한 노력이 각 국가별로 활발하게 이루어지고 있음.
 - 적용 가능한 기준을 마련하여 기술의 적용 정도에 따라 등급을 부여하고, 또 일부 국가에서는 그린 빌딩의 활성화를 위해 등급에 따른 인센티브를 제공함.
- 미국의 경우 상업 및 공공 시설, 고층 주거용 빌딩 등에 그린빌딩인증(LEED : Leadership in Energy and Environmental Design)제도를 적용하고 있음.
 - LEED Green Building Rating System은 USGBC(U.S. Green Building Council)의 주도 아래 개발된 자체 평가 시스템으로 총 6개 항목에 대한 수준을 평가하여 빌딩에 등급을 부여함.

- 미국 내에서 LEED를 적용한 건설업체의 약 59%가 일정 수준 이상의 이윤을 얻은 것으로 조사됨.
- 또한, 발주자에게는 유지 관리비 저감으로 인한 운영비 절감(약 8~9%) 및 건물 가치의 향상(약 7.5%), 입주율 상승(약 3.5%), 임대료 수익 증대(약 3%) 등의 효과가 예상됨.

■ 지속 가능한 건설시장의 전망 및 미래 모습

- 향후 그린 빌딩 기술의 적용이 보편화되고, 기술을 적용한 설계 및 시공 기술이 빠른 속도로 확산될 것임.
 - 2010년까지 그린 빌딩 시장 규모는 5~10%까지 증가될 것으로 예상됨.
 - 그린 빌딩 기술의 적용 범위는 건물 단위에서 도시 차원으로 확산될 것으로 전망됨.
- 지속 가능 건설을 통해 기대되는 미래의 모습은 다음과 같음.
 - 생애주기 비용이 저감될 것임.
 - 재생 에너지 사용 건물이 일반화되고 석유 의존도가 낮아지게 될 것임.
 - 신자재와 건설 프로세스의 개선으로 환경에 미치는 영향이 최소화될 것임.
 - 지속 가능 부지 계획 및 개발로 수평 이동 거리가 최소화되는 도시가 개발될 것임.

■ 국내 건설시장에 지속 가능 건설 적용을 위한 전제 조건

- 미래 건설산업에서 지속 가능 건설 즉, 그린 빌딩은 선택이 아니라 필수 요건임.
 - 현재 국내 기술 수준은 초기 단계로, 국내 건설기업들도 경쟁력 확보 차원에서 지속 가능 건설 기술 확보를 위한 노력이 필요함.
 - 국내 실정에 맞는 요소 기술 개발 및 적용을 위한 기준이 마련되어야 하며, 정부의 강력한 지원 정책이 필요함.

김윤주(연구원-yjkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 공공기관 회의 참여 현황

일자	기관명	주요 내용
2008. 7. 29	한국감정원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 전국 공동주택가격심의위원회 참여 ▪ 2008. 8. 1 기준 공동주택가격(안)의 추가 공시 부분의 적정 수준 심의
2008. 7. 31	국토연구원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 「국가계약법」 개정 관련 연구 회의 ▪ 「국가계약법」 개정 방향과 관련 연구원의 역할 및 연구 범위 등 논의
2008. 8. 05	공정거래위원회	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 자체규제심사회의 참여 ▪ 「하도급 거래 공정화에 관한 법률」 개정안에 대한 규제 심사

■ 주요 대외 활동 추진 현황

- 7. 30, 엔지니어링진흥협회 주관 ‘2008년 엔지니어링의 날’ 정보포상 평가와 관련 공적심사위원회 위원으로 평가회의 참여
- 7. 31, 한국경제연구원 주최 ‘중등교사 시장경제교육’에서 ‘시장경제원리와 부동산 정책’을 주제로 강연
- 7. 31, 국정원 정보대학원에서 ‘최근 건설·부동산시장의 동향 및 제도 전망’ 주제로 특강 실시
 - ‘현 정부의 건설·부동산 정책의 동향 및 향후의 전망’을 통해 최근 건설 및 주택·부동산시장의 동향 및 건설업계의 대응 방향 강연
- 7. 31, 인천도시개발공사 추진 중인 ‘영종 하늘도시 국민임대주택의 설계 심의 회의’ 참여

■ 기타 연구원 활동

- 이번 주의 언론 활동 현황
 - 「헤럴드경제」 ‘건설 현장 일자리 감소의 속사정과 해법’ 등 기고 1건과 「한국경제」 ‘규제 없애도 새 규제 또 생겨, 10년 전이나 지금이나 비슷’ 등 인용 보도 10건 추진
- 신규 정책 현안 연구 추진
 - ‘100억원 이상 500억원 미만 공사에 대한 최적가격낙찰제 도입 방안 관련 연구’ : 최저가낙찰제 확대에 대응, 최저가낙찰제의 문제점을 보완하고, 기술 경쟁을 촉진하는 최적가격낙찰제의 도입 방안에 관한 연구

건설산업 위기 어떻게 극복할 것인가?

건설산업이 위기에 처해 있다. 최근 건설사들은 주택 분양 시장이 얼어붙으면서 자발적으로 분양가와 옵션 가격을 낮추고 대금 결제 조건을 완화하는 등 손해를 보고서라도 팔기 위해 안간힘을 쏟고 있다. 입지 측면에서 유리하거나 분양 가격이 매우 낮은 아파트를 제외하고 시장은 이미 공급자 위주에서 수요자 위주로 바뀌었다. 또한, 공공 부문의 정부 예산 10% 절감 정책에 의해 기술 경쟁보다는 가격 위주의 낙찰자 결정 방식을 표명한 MB 정부의 정책 지향과, 공정거래위원회의 공정 거래 조사, 그리고 대중적 여론에 밀린 국책 사업의 지연으로 건설업계가 느끼는 어려움은 감내하기 어려운 수준이다.

건설산업은 경제 발전에 여러 가지 측면에서 기여했다. SOC 구축을 통해 우리 경제 발전에 도움을 주었고, 주택 사업과 도시개발을 통해 국민들의 삶의 질을 높였다. 이 밖에 중요한 성과는 해외 건설을 통해 우리 경제의 든든한 버팀목이 되어 왔다는 점이다. 건설산업은 오일 쇼크, IMF 등 우리 경제가 어려울 때마다 구원 투수가 되어 왔다.

1970년대와 1980년대를 거치면서 건설 투자액이 GDP에서 차지하는 비중이 20%를 넘었고 작년에는 18.2%였다. 단일 산업으로서는 가장 큰 비중을 지닌 셈이다. 취업 유발 효과 면에서도 건설업은 10억원을 투자하면 18.7명의 취업을 유발시켜 제조업의 12.1명, 전 산업 평균 16.9명보다 높고, 생산 유발 효과도 1단위에 1.98로서 제조업 1.97, 전 산업 평균 1.68보다 높다. 건설업은 지역 균형 발전 효과, 생산 유발 효과, 고용 효과 등 지역 경제 차원에서 중요성이 크다. 건설산업은 다른 분야와도 밀접하게 연결되어 있다.

MB 정부에서 단기적으로 공사비만 절약하는 것이 효율적이고 최선이라는 생각은 막대한 유지 관리 비용과 긍정적인 외부성(externalities)이 발생하는 공공 건물의 특수한 측면을 간과했기 때문이다. 향후 한국의 입낙찰제도는 설계와 기술 중심의 낙찰제로 회귀해야 하며, 건자재 가격 상승에 따른 업계의 경영 악화를 감안해 시공 중인 공사의 원활한 계약 금액 조정을 해야 한다.

정부 및 건설업체 그리고 국민적인 차원에서 합심하여 현재의 건설업체의 위기를 극복해야 한다. 건설업의 위기는 관련된 인력, 전략, 조직, 제도, 기술 혁신 등 다양한 관점으로 풀어나가야 한다. 산업이 어려울수록 각계 각층의 관심과 지원이 필요하다.

김흥수(부원장:hskim@cerik.re.kr)