

제171호 (2008. 9. 8)

■ 경제 동향

·“8월 CBI 5개월 연속 50선, 체감 경기 침체 지속”

■ 정책·경영

·「주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안」 평가와 향후 과제(2)

·「2008 세제 개편안」 : 저세율로 경제 활성화 유도, 신성장동력도 확충

■ 정보 마당

·“건설 기술 및 상품도 글로벌 브랜드 시대 열린다”

■ 연구원 소식

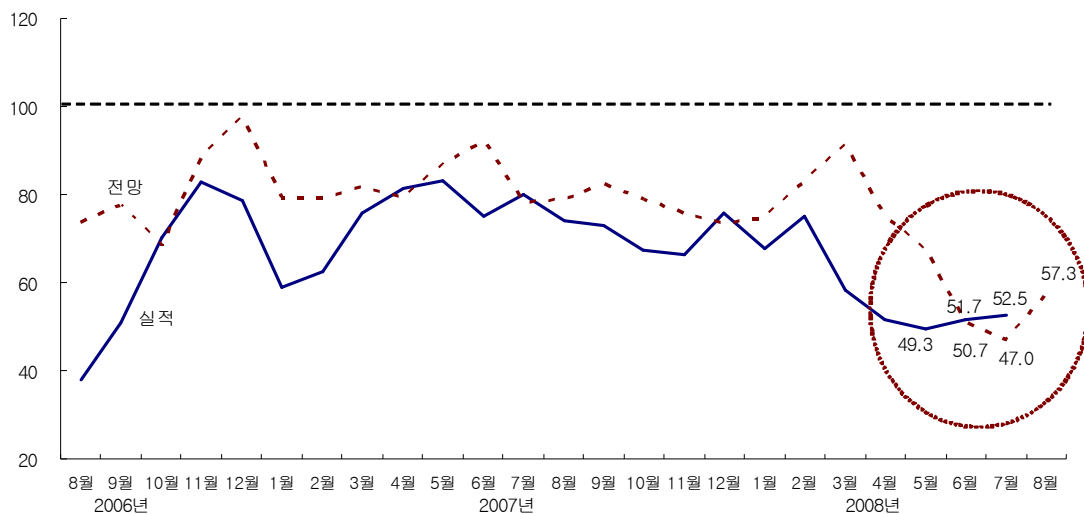
■ 건설 논단 : 해외 건설시장 진출의 허와 실

“8월 CBSI 5개월 연속 50선, 최악 수준의 침체”

– 주택 수요 극심한 위축 지속 및 계절적 요인 등에 영향 –

- 8월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 소폭(0.2p) 감소한 52.3을 기록해 지난 4월 이후 5개월 동안이나 50선 주위에서 횡보세를 보임으로써 침체된 체감 경기가 회복될 조짐을 전혀 보이지 않고 있음.
- 지난 3월부터 5월까지 지수가 3개월 연속 하락했을 뿐만 아니라 지수 하락폭이 매우 컸음(25.7p 하락)을 감안할 때 6월 이후에는 경기 변동 주기상 통계적 반등이 시현 되는 것이 정상적임.
- 그럼에도 불구하고, 지수는 이후 3개월 동안 여전히 지난 5월의 49.3에서 크게 벗어나지 못한 채 50선 초반에서 횡보세를 보임.
- 지수가 최저 수준인 50선 주위에서 5개월 연속 횡보세를 보인 것은 CBSI 조사 이래 지난 2004년 7~11월 이후 처음으로 건설업 체감 경기가 최악 수준의 침체 상황을 이어가고 있다는 것을 의미함.
- 이에는 미분양 아파트, 특히 준공 후 미분양 아파트의 지속적인 증가, 각종 규제 및 금리 인상으로 인한 주택 수요 침체 지속, 국내 경기 침체 및 계절적 요인 등이 영향을 미친 것으로 판단됨.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형 업체가 전월에 이어 하락세를 이어갔고, 지난 6월 사상 최저 수준을 기록했던 중견, 중소기업체는 통계적 반등을 시현했으나 지수 자체는 여전히 부진함.
 - 지난 7월에 전월 대비 10.0p 하락해 80.0을 기록했던 대형 업체 지수가 다시 전월 대비 13.3p 하락한 66.7을 기록함으로써 다시 체감 경기 침체 수준이 악화됨.
 - 대형 업체의 지수 하락은 공사물량지수를 살펴볼 때 최근 주택 경기 및 국내 경기 침체로 대형 업체의 주택 및 비주택 건축 물량의 침체가 보다 심해진 때문으로 판단됨.
 - 반면, 지난 6월 사상 최저 수준(중견 34.5, 중소 26.5)을 기록했던 중견, 중소 업체는 전월 대비 각각 3.6p, 11.0p씩 상승하여 체감 경기 침체 수준이 다소 개선됨.
 - 그러나, 지수 자체는 여전히 50.0, 38.1에 불과, 여전히 체감 경기가 매우 부진한 상황임.
- 지난 1월부터 6월까지 6개월 연속 하락세를 기록하다 7월에 전월 대비 9.5p 상승한 공사물량지수는 8월 들어 다시 전월 대비 7.6p 하락한 63.5를 기록함.
 - 이는 토목물량지수가 상반기 지연됐던 발주의 정상화로 전월 대비 8.5p 상승한 71.3을 기록한 반면, 주택, 비주택물량지수가 주택 경기 및 국내 경기 침체 심화 영향으로 각각 전월 대비 3.1p, 3.0p씩 하락한 51.6, 65.5를 기록해 전월 대비 침체 수준이 더욱 악화되었기 때문임.
- 자금·인력·자재 부문 지수를 살펴보면 인력 수급 상황이 상대적으로 양호한 가운데, 그동안 악화되었던 자재 수급 상황이 상당폭 개선되었으나, 자금 조달 관련 상황이 악화되고 있는 것으로 나타남.
 - 8월 인력수급지수가 92.3을 기록하여 여전히 인력 수급 상황이 상대적으로 양호한 것으로 나타났으며, 그동안 50선을 넘지 못했던 자재수급지수도 전월 대비 29.9p 상승한 80.4를 기록하여 최악 상황의 침체 수준은 벗어난 것으로 판단됨.
 - 그러나, 자재비지수는 57.0을 기록해 인상된 자재비로 인해 여전히 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났으며, 인건비지수도 76.0을 기록해 상황이 좋지 않은 것으로 나타남.
 - 한편, 자금조달지수가 전월 대비 2.4p 하락한 67.2를 기록했으며, 공사대금수급지수가 전월 대비 17.7p나 하락한 65.5를 기록, 최근 건설업계의 어려운 자금 사정을 반영했음.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

“최저가 확대 시행 연기 등은 긍정적, 미분양 아파트 대책은 미흡”

- 「주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안(8.21)」 평가와 향후과제(2) -

- 건설 경기 보완 : 기업의 종부세 완화, 지방 미분양 아파트 매입, 최저가 확대 시행 연기 등
- 2007년 2/4분기 이후 주거용 건설 투자가 부진을 나타내면서 2008년 상반기 전체 건설 투자(불변가격 기준)도 감소세로 전환
 - 주거용 건설 투자의 부진에도 불구하고 공공 부문의 투자로 소폭의 증가세를 이어 오던 건설 투자가 2008년 들어 마이너스로 전환, 전반적인 건설 경기 침체가 예고되고 있음.
 - 건설 투자 부진의 이유는 첫째, 주택 경기 위축에 따른 분양 및 착공 지연으로 주거용 건설 투자가 크게 감소하고 있는데다가 건설 원자재 가격 급등에 따라 건설 디플레이터의 수치가 커지고 있기 때문임.
- 정부는 건설경기 보완대책으로 기업용 토지의 종합부동산세 완화와 지방 미분양 아파트의 매입(환매조건부 매입 추가), 그리고 최저가낙찰제도의 확대 시행 연기(300억원→100억원), 단품슬라이딩제 적용 확대(2006. 12. 29 이후→이전 발주분 포함)를 제시함.
 - 그 동안 최저가낙찰제도 확대 시행으로 건설업체들의 평균 낙찰률은 지속적 하락 추세였으며 최근 금리 상승, 신규 발주 물량 감소, 건설 원자재 가격 상승 등으로 향후에도 수익률은 더욱 악화될 전망이다.
 - 분양이 지연되고 미분양 적체가 장기화되면서 건설업체들이 보유한 토지 및 주택의 종합부동산세가 큰 부담으로 작용, 하반기 세법 개정으로 일부 보완을 시도
 - 기업용 토지의 종합부동산세 완화, 최저가낙찰제 확대 시행 연기, 단품슬라이딩제 적용 확대 등은 악재가 겹친 건설기업들의 수익률 악화 방지를 위해 시의적절한 대책으로 평가됨.
 - 그러나, 지방 미분양 아파트의 직접 매입 방안의 확대는 실효성 측면이나 기업의 도덕적 해이 측면에서 바람직하지 않은 것으로 판단됨.

■ 지방 미분양 아파트 매입 실효성 낮아…다른 지원책으로 보완 필요

- 지난 6.11 대책에 이어 정부는 지방의 미분양 아파트를 환매조건부로 매입하는 정책을 추가로 발표하였음.
 - 정부의 직접적인 미분양 아파트 매입은 매입 조건(최초 분양가의 70~75%)의 문제도 있지만 무엇보다도 매입 신청시 기존 입주민(혹은 수분양자)들과의 분쟁 및 민원 발생 우려와 자칫 기업의 자금 부족 문제가 가시화됨에 따라 오히려 금융기관으로부터 추가적인 자금 조달의 어려움이 발생할 가능성이 커 실효성을 거두기 어려움.
 - 오히려 민간 금융기관의 미분양 펀드에 추가적인 세제 혜택 부여 및 미분양 아파트 구입자에 대한 금리 지원 등의 간접적인 지원으로 전환이 더욱 바람직할 것으로 판단됨.

■ 정부 대책 : 시급성에 따라 단기 및 중장기 대책으로 우선순위 부여해야

- 건설경기 보완대책 역시, 대책의 필요성에 대한 정부의 인식은 이루어졌다고 판단되나, 현재 상황의 시급성을 감안한 대책으로서는 우선순위가 적절하지 못하였다고 판단됨.
 - 최근 금융시장의 불안으로 건설기업의 자금 흐름은 더욱 경색되고 있음. 환율 급등에 따라 제2의 IMF라는 위기설이 확산, 금융기관들의 과민 반응으로 정상적인 자금 흐름마저 지연되거나 위축되는 상황이 나타나고 있음. 따라서 심리적 요인에 근거한 과민 반응이 과도한 리스크 관리로 이어져 자칫 기업들의 신용 경색으로 이어지지 않도록 하는 금융감독기관의 조치가 요구됨.
- 특히, 중소 건설업체의 경영 애로 완화를 위해서는 신규 수주의 참여 기회 확대 외에 자금 조달 및 운영에서의 취약점을 보완할 수 있는 대책 마련이 요구됨.
 - 공종 다변화 수준이 열위하고 계열 지원 가능성이 제약된 중견 및 중소 건설기업들이 상대적으로 경기 침체에 따른 영향이 크나 이번 정부 대책으로는 미흡(턴카·대안 입찰공사 탈락자에 대한 설계비 보상 현실화 및 1,000억원 이상의 초대형 국가 공사의 공동수급체 구성원에 지역 업체들의 참여를 확대 조치로는 미흡)
 - 특히, 중소 건설업체들에게는 자금 흐름이 원활하게 이루어질 수 있도록 하는 조치가 요구됨(대출 만기 연장 및 리볼빙 조건 확대 등).

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

“저세율로 경제 활성화 유도, 신성장동력도 확충”

- 「2008 세제 개편안」, 주택부동산세제 개편은 보완 요구돼 -

- 2008년 9월 1일 발표한 2008 세제 개편안은 「일자리 창출을 위한 경제 재도약 세제」라는 제목을 달고 있으며 세제 개편의 기본 목표 및 방향으로 “일자리 창출·신성장동력 확충을 위한 저세율·정상 과세 체계 확립”을 제시
 - 이번 세제 개편안은 i) 중저소득층 민생 안정 및 소비 기반 확충 지원 ii) 투자 촉진을 위한 저세율 구조로의 전환 iii) 성장 잠재력 확충을 위한 R&D 지원 확대 iv) 불합리한 조세 체계 개선 v) 중복된 목적세 체계 정비 등 총 5개 부문으로 구성
 - 새정부 출범에 따른 조세 정책의 기본 방향 전환의 의미가 담겨 있으나 그 보다는 최근의 경기 침체를 감세를 통해 극복하려는 의지가 담겨 있는 것으로 해석됨.
 - 건설산업에 가장 큰 영향을 미치는 부동산 관련 조세는 ‘불합리한 조세 체계 개선’에 담겨 있으며 종합부동산세의 개편 방안은 이 달 중으로 보완된 추가 대책을 발표할 예정임.

■ 양도세 대폭 완화...수도권 지역은 고가 주택 기준만 완화, 거주 요건은 강화

- 부동산 부문의 세제 개편은 주로 양도세를 중심으로 크게 완화되었으나 1가구 1주택의 경우 거주 요건이 오히려 강화되었으며, 여전히 비수도권 지역의 세 부담 완화에 초점, 상대적으로 수도권은 고가 주택을 장기 보유한 1가구 1주택에만 혜택
 - 이번 대책은 지난 8.21 대책에서 누락되었던 주택 거래 활성화를 위한 세제 대책의 내용이 반영, 수도권 내 고가 주택을 장기 보유한 1가구 1주택자의 매도 물량 증가 예상
 - 양도세 완화는 기존 주택의 매도 수요를 늘리는 데는 도움이 될 것으로 예상되나 수도권의 경우 매수 수요를 회복시키기에는 미약한 것으로 판단됨.
 - 특히 최근에 신규 주택 판매 부진으로 미분양 적체가 경제·사회적 문제가 되고 있는 상황에서 신규 주택 판매 촉진을 위한 세제 지원은 지방의 임대주택사업자 요건 완화와 종합부동산세 과표 동결 및 상한 하향 조정에 한정
 - 역대 최대의 감세 규모라고는 하나 일자리 창출 등 경제 활성화를 위한 세제 개편의 측면에서 주택·부동산 부분은 미흡한 수준임.

■ 근본적이고 중장기적인 세제 개편 방향의 제시와 단기 대책도 보완 필요

- 주택·부동산 부문의 조세는 ‘불합리한 조세 체계’의 개선에 초점이 맞추어져 있으며 근본적이고 중장기적인 세제 개편 방향은 제시되지 못함.
 - 여전히 ‘선시장 안정’이라는 전제가 깔려 있으며 부동산 관련 세제에 대한 큰 밑그림이 제시되지 못하고 있음.
 - 종부세를 포함한 재산세의 과표 현실화율 100%를 지속할 것인지에 대한 종합적인 검토와 고가 주택 기준을 주택가격지수 및 물가지수에 연동하여 조정하도록 하는 보완 조치가 요구됨.
 - 거주요건 강화는 1세대 1주택에 한해 적용하는 것보다 나아가 1세대 다주택자에게 확대 적용하는 것이 바람직
 - 1가구 1주택자의 거주 요건 강화는 단기적으로 많은 민원과 신축 주택 판매에 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.
 - 수도권 주택 가격이 지방에 비해 높은 수준임을 감안할 때 단기적으로는 양도세 중과 기준 완화를 수도권에도 확대 적용하는 것이 바람직하며 중장기적으로는 중과제도를 폐지하고 보유 주택에 상관없이 거주 주택에 한해서만 양도세를 감면하는 제도로의 근본적인 전환이 요구됨.
 - 또한, 주택 구입에 따른 취득등록세율의 추가 인하 및 국민주택채권 매입 등의 부담 등도 경감하는 세제 개편이 뒤따라야 할 것으로 판단됨.

2008년 세제 개편 방안 중 부동산 관련 주요 내용

수도권	비수도권
1. 양도세 · 양도세 고가 기준 상향 조정(6억원 → 9억원) · 1세대 1주택 장기보유공제 확대(연 4% → 연 8%, 10년 이상 80%) · 양도소득세율을 종합소득세율과 일치(9 ~ 36% → 6 ~ 33%) · 실수요 2주택자에 대한 양도세 중과 배제 : (현행)근무상 형편 (개정)취학장기 요양 등 추가	
2. 종합부동산세 · 종합부동산세 과표 적용률 동결(80%) 및 보유세 상한 하향 조정(300% → 150%) 등 - 분납 대상 확대 : 1,000만원 초과 → 500만원 초과 / 분납 기간 연장 : 45일 → 2개월 · 주택건설사업자의 사업용 토지의 종부세 부담 완화(사업용 토지, 미분양 아파트, 대물로 받은 아파트 등에 대해 비과세(5년))	
· 1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화 - (현행) 3년 이상 보유(서울, 과천, 5대 신도시 : 2년 이상 거주 필요) - (개정) 3년 이상 보유 및 3년 이상 거주(일부지역은 3년 이상 보유, 2년 이상 거주)	· 1세대 다주택자 양도세 중과(50 ~ 60%) 기준 완화 - 지방소재 2주택자 저가주택 기준 조정 : 지방 광역시(1억원 → 3억원), 수도권(1억원 유지) - 중과에서 제외되는 임대주택 요건 완화(5호 이상 → 1호 이상, 의무 임대 기간(10년 이상 → 7년 이상), 대상 면적(85㎡ 이하 → 149㎡ 이하) · 1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화 - 3년 이상 보유 및 2년 이상 거주(신설)

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

“건설 기술 및 상품도 글로벌 브랜드 시대 열린다”

- 현 정부 ‘디자인코리아’ 추구, 건설에 미칠 영향 확대 지속 전망 -

■ 디자인 코리아와 건설 기술 및 상품의 글로벌 브랜드 시대

- 디자인 코리아 열풍
 - 최근 들어 ‘디자인=경쟁력=돈’이라는 동식이 자리매김하는 추세가 뚜렷하게 나타남.
 - 사물에 대한 선호도는 0.6초 사이에 결정된다고 함. 따라서, 상품의 경쟁력은 성능과 품질 이전에 0.6초를 결정하는 디자인 경쟁력이 좌우할 것으로 보임.
 - MB정부에서 추구하고 있는 디자인코리아는 제품 디자인보다 도시 디자인에 주안점을 두고 있어 건설에 미치는 영향이 향후 지속적으로 확대될 것으로 예상됨.
- 건설의 브랜드화 시대 도래
 - 글로벌 건설시장에서 브랜드화가 상품성을 발휘하기 시작하는 추세가 나타나기 시작함 (2008년 말레이시아 국제건설컨퍼런스).

■ 건설 기술의 글로벌 브랜드화 사례

- 라이선스=기업 브랜드화 사례
 - 플랜트 상품군에서 기업들이 보유하고 있는 기술을 브랜드화하여 상품화시키는 사례가 증가하기 시작함.
 - 미국 K사의 경우 석유화학 플랜트에서 엔지니어링기술에 ‘SuperFlex’라는 명칭을 사용하고 있음. 또한 에틸렌공장 건설에 필요한 원천 기술에 ‘Score’라는 브랜드명을 붙여 엔지니어링시장을 선점하고 있음.
- 건설 중인 랜드마크성 공사의 브랜드 기술 활용 사례
 - 최근 끝난 베이징올림픽에서 가장 시선을 모았던 건물 중 하나가 수영장(water cube) 건물로, 중국은 올림픽이 끝나자마자 수영장 건설에 동원된 설계 및 시공 기술에 대한 사례 발표를 통해 세계 시장에서 중국 건설 기술의 우수성을 부각시키기 시작함.
 - 사우디에서 최근 완성된 ‘Sky Bridge’ 건물로 불리는 ‘Kingdom Center’의 철골 구조 기술이 브랜드화되기 시작함(2008년 말레이시아 국제건설컨퍼런스).

- 세계에서 최고층인 'Dubai Tower'의 건설 기술도 브랜드 기술의 하나로 국·내외 세미나에서 자주 등장하는 단골 브랜드 상품 중 하나임.

■ 건설 상품의 글로벌 브랜드화 사례

- 명품 브랜드와 건설 상품 간 융합 시대 도래
 - 아부다비의 'Al Reem'섬 개발 프로젝트에 건설 예정인 호텔명으로 세계적인 디자인 브랜드인 '프라다(Prada)'를 사용할 계획임. 호텔 내부 디자인도 프라다에게 맡김으로써 상품 가치를 높이기 위한 전략으로 평가됨(2008년 말레이시아 국제건설컨퍼런스).
 - 사우디의 킹덤센터 내 호텔은 '아르마니'로 브랜드화가 이루어져 있음. 아르마니호텔이라는 명칭을 사용함으로 호텔 상품의 가치를 배가 시킬 수 있을 것으로 기대됨(2008년 말레이시아 국제건설컨퍼런스).

■ 국내 건설산업의 브랜드화

- 국내 건설산업의 브랜드화 현황
 - 기술에 대한 브랜드화는 아직 가시화되고 있지 않고 있으며, 건설 상품 브랜드 대표로는 아파트명이 될 것임. 하지만 국내 아파트 브랜드명은 순수 국내용으로 해외시장에서 상품화 가능성을 부각시키는데 상당한 시간과 비용이 소요될 것으로 예상됨.
- 국내 건설 기술과 상품의 브랜드화 가능성 진단
 - 현재 건설 중인 인천대교나 거가대교 구간 중 침매터널 등은 전 세계적인 주목을 받고 있는 기술과 상품들로 브랜드화가 가능할 것으로 판단됨.
 - 또한, 국내 업체가 시공하고 있는 'Dubai Tower'도 건설 기술의 브랜드화를 통해 해당 기업의 기술력 가치를 높일 수 있을 것으로 판단됨.
- 건설 예정 상품 및 기술에 대한 브랜드화 전략
 - 상암동 및 용산역에 건설 예정인 500m 이상의 초고층 건설에 세계적인 브랜드를 가진 디자인 전문기관과 연합하여 상품의 가치를 높이는 전략이 필요할 것으로 보임.
 - 건설 중에도 각종 첨단 기술을 브랜드화해 건설 기간 중에 개최되는 각종 건설 관련 국내외 세미나 및 컨퍼런스에서 발표하는 기회를 자주 활용하는 적극적 전략 필요

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 회의 참여 현황

일자	기관명	주요 내용
2008. 9. 01	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> 세제발전심의위원회 위원 참여 9.1일자 부동산 세제 개편을 포함한 2008 세제개편방안 심의위원회 회의 참석
2008. 9. 02	문화체육관광부	<ul style="list-style-type: none"> 대중문화예술진흥전략 TFT 회의 참여 건설산업 건설근로자공제제도와 퇴직자공제제도의 문화 예술인 적용 방안에 대한 주제발표 참여

■ 연구보고서 발간

- 연구보고서 2008-03호 「한국 건설기업의 글로벌 EC화 전략」 발간
 - 국내 건설기업들이 빠르게 변화하고 있는 글로벌시장에 대응하기 위한 EC화 전략에 초점을 두고, 이를 바탕으로 글로벌 EC화의 쟁점을 재조명함.
 - 주요 내용 : 글로벌 EC화에 대한 배경과 필요성 및 실질적 EC화의 정확한 의미 조명, 선진 외국 기업들의 EC화와 국내 기업들의 EC화 현황과 전략적 시사점, 국내 건설산업의 글로벌 EC화를 위한 다양한 상품별 전략 제시

■ 주요 대외 활동 추진 현황

- 8. 27(수)~28(목), 말레이시아건설협회가 주최한 ‘2008년 국제건설컨퍼런스’에 주제 발표자로 참여
 - 주제 : Mega Project Management Strategy & Plan
 - 한국의 행정중심복합도시건설사업의 사업관리 체계 및 전략에 관한 주제 발표를 통해 대형 공사의 PM 전략 방향 제시
- 9. 1(월), KBS TV 건국 60주년 관련 인터뷰 참여
 - 주요 내용 : 해외건설의 역사와 세계 건설시장에서 차지하는 한국 건설산업의 경쟁력 위치, 향후 발전방향 등

■ 기타 연구원 활동

- 연구보고서 내지 편집 체계 변경
 - 연구원은 연구보고서의 가독성을 높이고, 내용 전달을 용이하게 하기 위하여 폰트의 크기 및 종류 등 전면적 개편 단행
- 8. 29(금), 건산포럼 개최 : 도태호 국토해양부 주택정책관 초청, 향후 정부의 주택 정책 방향 관련 논의

해외 건설시장 진출의 허와 실

제3의 성장기를 맞은 해외건설은 지난해 397억 9,000만 달러 수주라는 경이적인 수치를 기록했으며, 올해는 450만 달러 달성도 무난할 것으로 전망되고 있다.

해외건설이 우리 경제에 미치는 영향은 지대하다. 최근 높아진 외화가득률은 경상수지 개선에 기여하고 있으며, 고용효과 측면에서도 일정 수준 이상의 교육을 받은 엔지니어들의 일자리 창출에 크게 기여하고 있다. 현재 우리 사회가 당면하고 있는 청년 실업 문제가 단순 일자리가 아닌 ‘자신이 원하는 직장’의 부족에 있음을 감안할 때, 해외건설 수주 증대가 청년 실업 해소에도 일조하고 있는 것이다.

그런데, 성과에만 취하여 간과되고 있는 그림자가 있는 것은 아닐까. 수주의 60%이상을 차지하는 중동 지역 대형 플랜트의 경우 대부분 물가 상승분에 대한 보상(E/S)이 적용되지 않는다. 이 상황에서 UAE의 경우 2007년 하반기 물가가 상반기 대비 30% 이상 상승하여 현재 주요 기자재 발주가 끝난 공사가 아니면 수익성 확보가 어렵거나 공사 지속 자체에 어려움이 발생할 가능성을 배제할 수 없다.

현재 해외건설의 또 다른 축인 부동산과 신도시 개발 사업은 어떠한가. 부동산 개발 사업의 성공은 크게 토지 가격 상승에 의한 투자 이익, 분양 성공에 따른 분양 이익, 그리고 환 리스크와 과실송금의 세 가지 요소에 의해 좌우된다. 그런데 우리 건설업체들의 경우 대부분 투자 이익은 확보하였으나 분양에서도 성공하여 프로젝트가 크게 성공을 거두었다는 소식을 듣기는 매우 어렵다. 또한 대부분 대토 사업으로 이루어지는 신도시 개발 사업의 경우 외형은 크지만 입지가 도시에서 먼 지역이어서 사업성이 확보되기까지 장기간을 요하거나 주민 이주 문제로 사업 추진이 지지부진하여 수익이 창출되기까지는 오랜 기간이 소요될 가능성이 크다.

이제 가까운 일본 업체들이 왜 기획에서 운영/유지(Operation&Maintenance)를 포함하여 Lump-Sum으로 발주되는 풀(full) 턴키 사업을 선별적으로 수주하고자 하고 이를 위한 프로그램 매니지먼트(PM) 역량 강화에 주력하고 있으며, 베트남과 같은 신흥시장에 개발 사업으로 진입하기보다는 ODA를 기반으로 한 인프라 사업을 통한 진입을 고집하는가를 한번쯤 생각해볼 시점이다.

김민형(연구위원·mhkim@cerik.re.kr)