

제173호 (2008. 9. 22)

■ 경제 동향

·“올 7월 주택 건설 사업 승인 실적, 전년 동기 대비 절반 수준”

■ 정책·경영

·“소방 시설 분리 발주시 비용 상승·공기 증가로 효율성 저하”

·“올 1~8월 간 250개 건설업체 부도, 전년 동기 대비 48% 증가”

■ 정보 마당

·국내외 건설시장 환경 변화

■ 연구원 소식

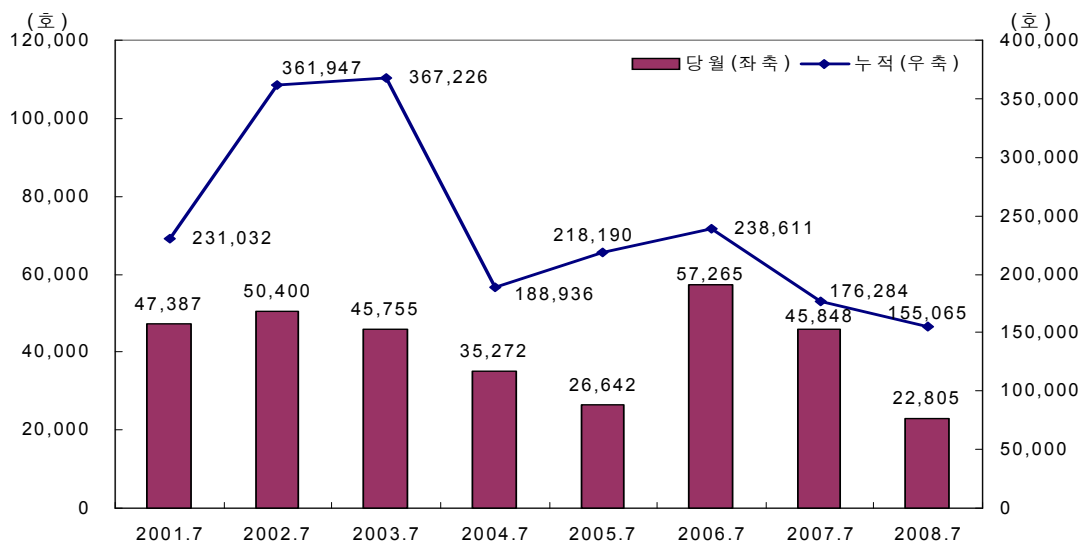
■ 건설 논단 : ‘청년 실업’과 ‘근로자 고령화’의 해법, 산업 현장에 있다

“올 7월 주택 건설 사업 승인 실적, 전년 동기 대비 절반 수준”

- 미분양이 가장 큰 원인, 1~7월 누적 실적은 2000년 이후 최저 기록 -

- 2008년 7월 주택 건설 사업 승인 실적은 2만 2,805호로 2000년 이후 7월 주택 건설 사업 승인 실적 중 최저 수준임.
- 금년 7월까지의 누적 주택 건설 사업 승인 실적 역시 15만 5,065호로 2000년 이후 최저 물량임.
- 최근의 경기침체와 미분양 물량 증가 등으로 건설업체들의 신규주택 공급이 리스크를 최소화 할 수 있는 사업성이 높은 지역에만 공급이 이루어지는 것에 기인함.

주택 건설 사업 승인 실적 추이(2001~08)



자료 : 국토해양부.

- 2008년 7월 중 주택 건설 사업 승인 실적은 전월(2만 3,831호)에 비하여 4.3%가 감소했으며, 전년 동기(4만 5,848호) 대비 50.3% 감소함.
- 수도권은 전월 대비 47.7% 상승했으나, 전년 동기 대비 21.1%가 감소한 1만 5,392호에 그침. 지방은 전월 대비(44.7%), 전년 동기 대비(71.9%) 모두 큰 폭의 감소세를 나타내었음.

- 민간과 공공의 공급이 전월과 다른 양상으로 전개되나, 전체적인 공급량(누적량)은 민간은 위축되고, 공공은 확대되는 추이를 보임.
- 규모별로 살펴보면 전용 면적 60m² 이하는 전월 대비 감소, 60m² 이상에서는 증가를 보였으나, 전년 동월과 비교할 때 40~60m²를 제외한 모든 규모에서 주택 건설 사업 승인 실적이 감소함.
- 최근의 주택 건설 사업 승인의 특징은 미분양 적체와 주택 소비자의 구매 패턴 변화로 인해 리스크를 최소화하면서 사업을 추진시킬 수 있는 수도권 중소형 위주의 공급이 이뤄지는 것으로 분석됨.

지역별·규모별·부문별 주택 건설 사업 승인 실적

(단위 : 호, %)

구분	2007. 7		2008. 6		2008. 7				
	주택 수		주택 수	비중	주택 수		비중	전월비	전년 동월비
	당월	누적			당월	누적			
계	45,848	176,284	23,831	100.0	22,805	155,065	100.0	-4.3	-50.3
서울	7,338	17,272	5,053	21.2	4,388	35,340	22.8	-13.2	-40.2
부산	9,678	14,849	351	1.5	113	5,980	3.9	-67.8	-98.8
대구	439	7,011	3,303	13.9	762	12,834	8.3	-76.9	73.6
인천	1,207	11,219	2,081	8.7	3,401	13,026	8.4	63.4	181.8
광주	1,559	7,542	331	1.4	46	477	0.3	-86.1	-97.0
대전	54	1,227	297	1.2	36	5,146	3.3	-87.9	-33.3
울산	4,248	10,601	174	0.7	145	2,716	1.8	-16.7	-96.6
수도권	19,509	72,386	10,419	43.7	15,392	78,588	50.7	47.7	-21.1
지방	26,339	103,898	13,412	56.3	7,413	76,477	49.3	-44.7	-71.9
민간 부문	44,421	162,730	13,937	58.5	20,386	133,952	86.4	46.3	-54.1
공공 부문	1,427	13,554	9,894	41.5	2,419	21,113	13.6	-75.6	69.5
40m ² 미만	2,782	11,505	6,504	27.3	866	17,426	11.2	-86.7	-68.9
40 ~ 60m ²	4,190	20,899	5,426	22.8	4,731	28,657	18.5	-12.8	12.9
60 ~ 85m ²	18,889	68,179	5,121	21.5	10,569	60,881	39.3	106.4	-44.0
85 ~ 135m ²	14,949	51,323	2,722	11.4	4,915	35,832	23.1	80.6	-67.1
135m ² 초과	5,038	24,378	860	3.6	1,724	12,269	7.9	100.5	-65.8

자료 : 국토해양부.

업근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

“소방 시설 분리 발주시 비용 상승공기 증가로 효율성 저하”

– 미 국립경제연구소 연구 결과, 발주자에 재량권 부여가 바람직 –

■ 소방업계 현황 및 소방시설 분리 발주 주장의 논거

- 국내 소방산업은 소방시설공사업과 소방용 기계·기구 제조업체, 소방시설 설계·감리 업체, 소방시설관리업체 등으로 약 6,000여 개 업체가 존재하며 약 4만 8,000여 명이 소방산업에 종사함.
 - 소방산업에서 소방시설공사업이 차지하고 있는 비중은 약 50.7%로 제조를 비롯한 설계·감리, 관리 등 모든 소방산업의 기초가 되는 산업임.
- 소방방재청은 소방업체들의 의견을 수렴해 소방시설 공사를 건설공사와 분리 발주하는 내용의 「소방시설공사업법」 개정안을 입법함. 분리 발주의 논거는 아래와 같음.
 - 소방시설공사는 화재로부터 국민의 소중한 생명과 재산을 보호하는 데 목적이 있기 때문에 소방 관련 산업에 대한 규제는 다른 차원에서 검토해야 함.
 - 공사업체의 저가 하도로 인하여 소방용 제품의 시장 안전성이 저해되어 저가 유통 등의 문제가 발생되고 있음. 소방시설공사의 분리 발주로 공사 금액이 향상되면 소방 제품의 적정가 유통에도 합리성이 부여될 수 있음.

■ 소방시설분리발주제도의 타당성 검토

- 소방시설공사의 분리 발주를 법으로 강제하는 나라는 없음. 효율적인 공사 관리를 위해 정부 공사 발주시 통합 발주가 추세임.
- 미국국립경제연구소(NBER) 연구 결과에 따르면 분리 발주시 6~8%의 비용이 상승하고 공사 기간은 2배 가량 늘어남. 시공 품질 향상에도 도움이 되지 않음. 공사 비용과 감리 비용도 증가하여 공사의 효율성에 역행함.
 - 시공자가 달라 단 한 건의 공사가 진행되더라도 종합적인 계획·관리 및 조정 기능이 없어 향후 하자 보수의 책임 한계가 불분명해질 수 있음.

- 시공자가 다르다는 점도 문제임. 동일 구조물 공사를 공종별로 분리할 경우 시공자가 달라 공사를 효율적으로 연계하기가 쉽지 않음.
- 소방시설공사의 분리 발주는 지난 2002년 규제개혁위원회가 발주자의 선택권을 제한하는 규제로 판정
 - 규제개혁위는 소방시설공사를 건설공사와 분리 또는 일괄해서 발주할지는 건축주가 선택할 문제인 것으로 결론내림. 소방시설공사의 분리 발주는 발주자의 선택권을 지나치게 제한하는 규제이고, 예산 낭비 및 공기 지연 등이 촉발할 가능성이 있다고 경고
 - 2003년 4월에는 남경필 한나라당 의원은 ‘소방공사 분리발주’를 도입하는 「소방법」 개정안이 공사에 대한 하자 책임이 불명확하다는 이유로 폐기된 전례도 있음.

■ 분리발주제도의 향후 방향성 모색

- 건설업체가 통합 또는 분리 발주를 선택하는 것이 원칙이 되어야 함. 발주제도의 글로벌 스탠더드는 발주자의 재량권을 부여하는 방향임.
- 분리 발주는 효율성의 측면에서도 타당성이 없음. 분리발주의무제도가 법제화되면 전체적인 공정 관리를 위한 비용이 증가하고 별도업자를 선정해야 하는 행정 낭비(설계, 입찰공고, 계약서 작성 등)가 발생함.
- 분리 발주 의무화는 폐지되어야 함. 발주자가 공사의 특성에 맞게 분리 혹은 통합 발주를 결정할 수 있어야 함.
 - 전기공사와 정보통신공사를 의무적으로 분리 발주하는 규제 또한 철폐되어야 함.
 - 소방시설 분리 발주를 도입하는 「소방법」 개정안은 글로벌 스탠더드에 역행하므로 폐지 혹은 발주자의 재량으로 분리 혹은 통합 발주할 수 있도록 개정되어야 함.

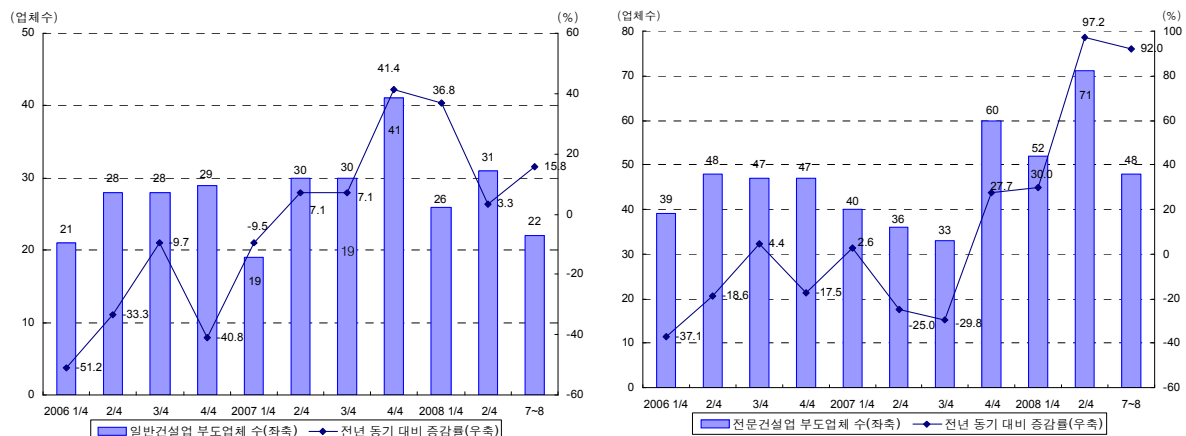
박성민(연구위원·smpark@cerik.re.kr)

“올 1~8월 간 250개 건설업체 부도, 전년 동기 대비 48% 증가”

- 일반 79개 사 전문 171개 사, 경기 지역 업체 부도 증가율이 가장 높아 -

- 2008년 8월까지 건설업체의 부도업체 수는 총 250개 사(일반건설업체 79개 사, 전문건설업체 171개 사)로 전년 동기 대비 47.9% 증가함.
- 일반건설업체의 경우 8월까지 누적된 부도업체 수가 79개 사로 전년 동기 대비 16.2% 증가하였으며, 2/4분기에 다소 완화된 부도업체 수 증가율(전년 동기 대비 3.3% 증가)이 하반기 들어 다시 높아지는 양상을 보임.
 - 8월 중 일반건설업 부도업체 수는 9개 사로 전년 동월 대비 10.0% 감소하였으나, 1~8월까지 누적된 부도업체 수는 79개 사로 전년 동기(68개 사) 대비 16.2% 증가함.
 - 7~8월 중 부도업체 수는 22개 사로 전년 동기 대비 15.8% 증가하여 2/4분기 들어 다소 완화된 부도업체 수 증가율(전년 동기 대비 3.3% 증가)이 하반기 들어 다시 높아지는 양상을 보임.
- 전문건설업체의 경우 2/4분기를 기점으로 부도업체 수가 크게 증가(전년 동기 대비 97.2% 증가)하였으며, 하반기에도 이러한 추이가 지속될 것으로 예상됨.
 - 8월 중 전문건설업 부도업체 수는 26개 사로 전년 동월 대비 44.4% 증가했으며, 1~8월에 누적된 부도업체 수는 171개 사로 전년 동기(101개 사) 대비 69.3% 증가함.

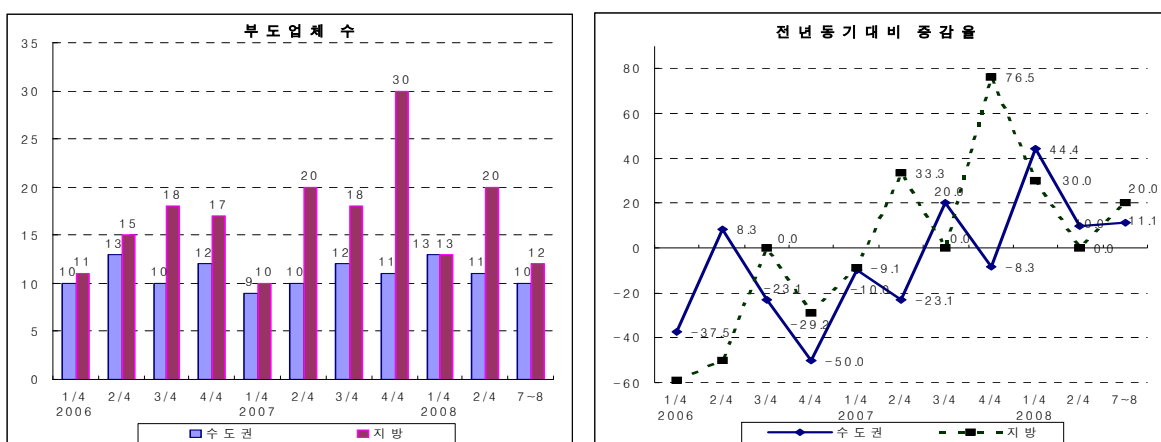
일반 및 전문 건설업체 부도업체 수 추이



자료 : 대한건설협회, 전문건설협회.

- 2/4분기에 전년 동기 대비 97.2%의 높은 증가율을 기록한 후 7~8월 간 증가율이 92.0%를 기록함으로써 하반기에도 부도업체 수가 전년 대비 증가할 것으로 예상됨.
- 한편, 소재지별로 일반건설업 부도업체 수를 구분할 경우, 8월까지 지방 소재 부도업체 수는 45개 사로 수도권 소재의 부도업체 수(34개사)보다 11개 사가 많음.
- 8월까지 수도권 소재 일반건설업 부도업체 수는 34개 사로 전년 동기 대비 21.4% 증가했는데, 경기 지역의 부도업체 수가 크게 증가한 데 기인함.
 - 1~8월까지 수도권 소재 부도업체 수는 34개 사로 전년 동기 대비 21.4%가 증가함.
 - 서울 소재의 일반건설업 부도업체 수는 10개 사로 작년에 비해 2개 사가 감소한 반면, 경기도 소재 부도업체 수는 21개 사로 전년 동기 대비 50.0% 증가함.
- 지방 소재의 일반건설업 부도업체 수는 45개사로 12.5% 증가했으며, 하반기 들어 다시 증가하는 양상을 보임.
 - 1~8월까지 지방 소재 부도업체 수는 45개 사로 전년 동기 대비 12.5% 증가함.
 - 광주와 경남 지역의 부도업체 수가 각각 5개 사가 감소한 반면, 경북과 충북, 전북 지역의 부도업체 수는 각각 4~5개 사가 증가함.
 - 지방 소재 부도업체 수 증가율은 2/4분기에 0.0%를 기록한 후 7, 8월에 20.0%를 기록, 증가율이 다시 증가하는 양상을 보임.

수도권과 지방 소재 일반건설업 부도업체 수 추이



자료 : 대한건설협회.

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

국내외 건설시장 환경 변화

- 국내 : 공공시장 저성장신재생에너지시장에 관심, 해외 : 오일머니 기반 시장 확대 -

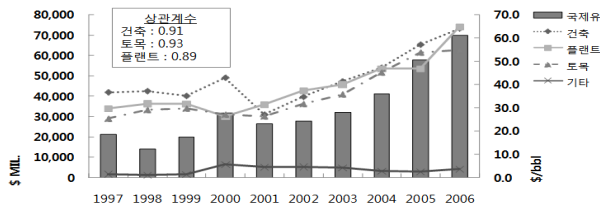
■ 국내 건설시장 환경 변화

- 공공 건설시장에 있어 지속적인 수요는 존재하지만 SOC에 대한 재정 투자 감소와 민간 건설시장의 침체로 성장이 둔화될 것으로 예상됨.
 - 공공시장의 저성장이 예상되며, 단기적으로는 일부 대형 국책 사업의 추진으로 다소 회복될 것으로 보임.
 - 하지만, 최저가낙찰제 적용의 확대로 업체 간 경쟁이 심화되고 수익성이 악화되는 등 공공시장에 대한 매력도는 하락할 것임.
- 민간 건설시장은 경기 위축에 따른 주택시장의 분양 저조로, 복합단지 개발 등 개발 제안형 사업이 확대됨.
 - 주택시장은 각종 규제 완화에도 불구하고 고금리에 따른 투자 심리 위축으로 미분양 주택이 증가하는 등 수요가 감소하고 있어 단기적으로 정체 현상이 지속될 것임.
 - 이러한 불황을 극복하기 위하여 대형 건설업체 중심으로 민관 합동으로 개발하는 공모형 PF(Project Financing) 사업 및 개발 제안형 사업 시장이 확대되는 추세를 보임.
- 한편, 에너지의 안정적인 확보 및 환경 문제 해결 방안으로 제시되고 있는 신재생 에너지에 대한 관심과 투자가 증가하고 있음.
 - 신재생 에너지 관련 시장의 규모는 2003년 기준으로 2.24%에서 2011년 5.0%로 확대될 전망으로, 태양광·태양열·바이오·풍력 등을 중심으로 성장할 것으로 예상됨.

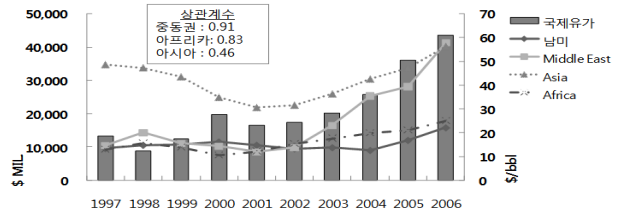
■ 해외 건설시장 환경 변화

- 산유국들의 오일머니에 기반한 산업화로 건설시장이 확대되고 있음.
 - 국제 유가는 건축, 토목, 플랜트 등 모든 상품시장 규모와 밀접한 관계를 가지고 있으며, 특히 중동 및 북아프리카 지역과 관계가 높은 것으로 나타남.
 - 이러한 오일머니를 기반으로 한 중동 및 북아프리카 지역은 석유화학플랜트에 대한 투자는 지속되고 있으며, 인프라 확충을 위한 투자도 증가 추세에 있음.

국제 유가와 상품군별 상관 관계



국제 유가와 권역별 시장 상관 관계



자료 : 한국건설산업연구원.

■ 시사점

- 국내 공공시장은 성장은 지속되지만 성장률은 둔화될 것임. 또한, 민간시장은 대형 개발 사업 및 신재생 에너지 관련 시장 중심으로 확대될 것으로 이에 대한 준비가 필요함.
 - 공공은 현재 SOC에 대한 투자가 감소하고 있지만, 향후 친환경적이면서 수송 효율성이 높은 철도 및 항만 시설을 중심으로 투자가 확대될 것으로 판단됨.
 - 민간의 전통적인 도급시장은 정체 현상이 지속되고 개발 제안형 사업 및 신재생 에너지 관련 시장이 확대될 것으로 예상됨. 하지만 이러한 사업들은 많은 리스크를 안고 있는 만큼 철저한 사업성 분석 및 리스크 관리 능력을 확보한 후 시장에 진입 하는 전략이 필요함.
- 해외시장의 경우, 오일머니에 기반한 중동시장 및 북아프리카시장을 중심으로 진출 방안을 모색해볼 수 있음.
 - 최근 플랜트시장은 규모가 대형화되고 저가의 가격 중심에서 품질의 고급화 및 수요 다양화로 전환되는 추세로, 이에 대한 대응 전략 수립이 필요함.
 - 또한, 인프라 확충을 위한 사업 등이 확대되고 있어 시장에 진출하기 위해서는 기수행 혹은 수행 중인 사업들을 통해 형성된 네트워크를 활용한 수주 전략이 필요함.
- 국내 건설기업들은 내수시장의 불황 속에서 생존을 위해 해외시장으로의 진출을 모색 하는 등 노력을 경주하고 있지만, 기업의 생존을 위해서는 체질 개선이 우선되어야 함.
 - 즉, 시장 환경 변화에 따른 사업 포트폴리오 전략 재조정, 새로운 성장 동력 확보 및 시장 진출에 필요한 역량을 확보하기 위한 집중 투자가 필수 요건임.

김윤주(연구원·yjkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 공공기관 회의 참여 현황

일자	기관명	주요 내용
2008. 9. 10	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> BIM 정책방향 간담회 참석 BIM 활성화를 위한 정책방향, 주택공사의 BIM 발주 준비 및 민간 BIM 도입 준비 현황에 대해서 보고받고 향후 방향성 논의
2008. 9. 11	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> 세제발전심의회회의 '재산세 분과 회의' 참석 현재 세제발전심의회회의의 주택·부동산 분야 심의위원으로 참여 중

■ 연구보고서 발간

- 연구보고서 2008-4호 「한국 건설문화의 특성 및 혁신방향」 발간
 - 본 연구는 고도 성장이 시작된 1960년대 이후부터 현재에 이르는 기간 동안의 건설산업을 대상으로 동태적인 시각에서 건설 문화를 분석하였음.
 - 한국 건설산업은 여섯 가지의 전형적 특성을 가지고 있으며 이를 건설 문화의 유형별로 살펴보면, 의식의 문화는 수직적 주종주의, 연고주의, 배타적 평등주의, 결과지향적 도전주의 등 네 가지이며, 제도의 문화는 규제 과잉형 건설제도를 들 수 있음. 시공 결과물의 문화로서는 획일적 저품격 건축물을 들 수 있음.
 - 건설 문화의 혁신 없이는 미래 지향적인 산업의 발전을 기대할 수 없음. 따라서 건설 문화의 위기에 대해서도 적극적인 혁신이 필요하며, 그 주체는 건설 종사자 개개인이 되어야 함.

■ 주요 대외 활동 추진 현황

- 9. 10(수), 국회 예산정책처 주최 간담회 주제 발표
 - 산업예산분석팀에서 주최한 공공 건설사업의 사업비 절감 방안 관련 간담회에서 주제 발표를 통하여 현재 공공건설사업 관련 예산 절감방안들의 문제점과 실질적인 공공공사 사업비 절감을 위한 정책 방향성 제시
- 9. 10(수), KBS 건설현장 산업안전 관련 방송 인터뷰
 - 최저가낙찰제로 인한 공사비 부족 및 다단계 하도급 문제, 기업관리방식의 문제점을 제기 하고 적정공사비 확보, 산업차원의 안전요소 공급, 산재예방노력의 반영방안 등 제시

■ 기타 연구원 활동

- 2009년 연구 과제 제안 실시
 - 일정 및 제안 분야 : 9. 16~10. 10, 건설, 주택부동산 분야와 관련된 주요 현안
 - 대상 : 정부 부처, 건설 관련 유관기관, 건설업계, 건설 및 주택부동산 분야 전문가 등
 - 문의 : 한국건설산업연구원 기획조정실(02-3441-0815, 0896)

‘청년 실업’과 ‘근로자 고령화’의 해법, 산업 현장에 있다

통계청의 2008년 7월 고용동향에 의하면 15~29세의 실업률은 7.4%로 평균 실업률 3.1%의 두 배를 넘고 있다. 반면, 근로자의 고령화는 더욱 심화되고 있다. 특히, 2007년 말 건설 현장 기능인력의 40대 이상 비율은 71%로 전체 평균 56%에 비해 15%p나 높다. ‘청년층의 구직난’과 ‘청년층에 대한 구인난’이 병존한다.

가장 중요한 것은 직업 전망의 제시다. 독일 건설 기능인력의 경우 마이스터 자격증을 취득하면 전문업체 창업, 현장 소장, 훈련기관의 교수 등의 전망이 주어진다. 자격증 취득자를 보유한 업체는 수주 가능성이 높아진다. 생산 중단 시기에는 임금을 분담한다. 그 결과 80%의 기능인력은 정규직으로 고용되어 있다. 이러한 여건이 우리의 공고생에 해당하는 훈련생들을 졸업 후 현장으로 끌어들이는 데 기여한다. 그 결과 독일의 청년실업률은 평균실업률과 유사한 수준이다.

우리나라 한전공사에서도 자격증 취득자로 구성된 작업조를 보유해야만 입찰에 참가하도록 허용하는 예가 있다. 공사 기간 중 실제로 이들을 시공에 투입해야만 한다. 그 결과 자격 취득자의 고용 안정, 부실 업체 퇴출, 다단계 구조 개선, 산재 감소, 품질 제고, 숙련인력 및 성실업체 육성 등의 효과를 보고 있다. 게다가 관련 공고생들이 실습을 나왔다가 선배들의 모습을 보고 전기근로자로 진입하는 성과까지 거두고 있다. 즉, 건설 현장이라고 해서 청년층들이 무조건 거부하는 것은 아니다.

해법의 출발점이자 핵심은 직업 전망을 제도화하는 것이다. 즉, 기능인력의 자격증과 경력 등을 건설업체의 등록 요건, 시공능력평가, 현장 배치 기준 등에 반영하고, 교육훈련기관의 교수로 채용하며, 창업을 지원하는 것이다. 건설업체가 자격증 취득자를 보유하려는 시도가 근로자에게는 고용 안정과 직업 전망이 된다. 교수와 창업자로서의 진로는 청년층의 진입은 물론 숙련 향상도 촉진할 것이다. 전망만 보인다면 건설 관련 공고생은 기약 없는 대학 진학 대신 확실한 미래를 위해 숙련 연마에 매진할 수 있을 것이다. 해법의 출발점은 산업 현장에 있다.

심규범(연구위원·gbshim@cerik.re.kr)