건설업 新성장 엔진‥ 개발 사업

전국적인 개발 사업' 붐 '..건설업의 새로운 動力인가

- 동시다발적 전개로 막대한 재원 · 인력 소요, 민간 참여 불가피해질듯 -

정부의 고강도 부동산 대책으로 이미 부동산 시장에서 수주 여건이 열악해진 지 오래다. 수도권일부지역을제외한지방의분양여건도어려운실정이다. 외환위기이후 건설산업을빠르게회복시켰던주택경기가 드디어하강국면에돌입하고있는것이다.

그러나 문제는 비단 주택 경기에만 있는 것이아니다. 정부의공공토목부문예산비중이 감소하고 있을 뿐만 아니라 턴키 발주의 축소, 최저가낙찰제의 확대 등으로 인해 공공공사의 낙찰률도 점차 낮아지고 있다. 소규모공공건축공사마저 BTL이라는이름으로민간건설업체들의자금조달을필요로 하고 있다. 전반적으로 시장의 규모는 고정된 상태에서 공공, 민간할 것없이 건설 수주시장의환경은열악해지고있는것이다.

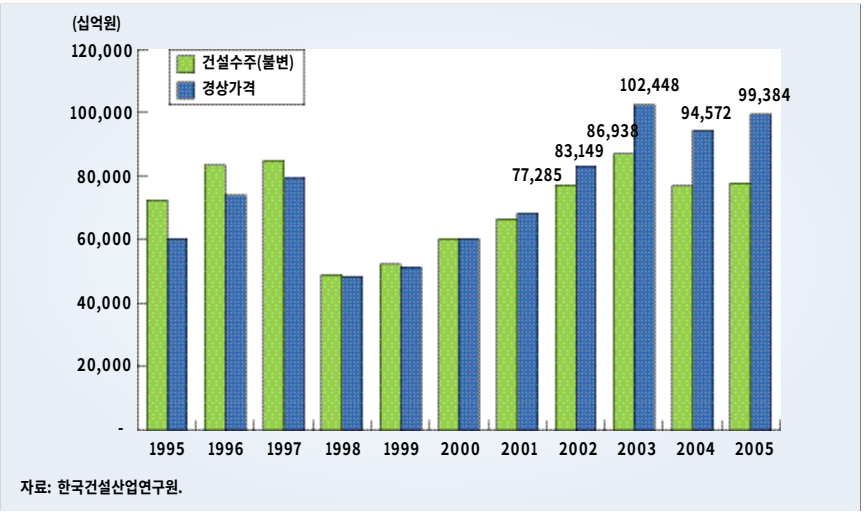
본 고에서는 이러한 건설산업의 변화가 일시적인것이아닌구조적인변화의시작임을 분석하고 최근 대규모로 진행되고 있는 개발사업을통해건설업체들이활로를찾기 위한 방안을 모색할 수 있을지 살펴보고자 한다.

건설산업의 구조 변화…빠르게 진행 중

1997년외환위기이후 절반정도감소하였던 건설 수주는 2001년부터 회복세를 나타내어 2003년 102조원의 수주고를 달성하였다. 2004년다소감소세를보였으나2005년 다시 100조원을 회복하였다. 이는 분명 외형적인 시장 규모의 확대로 해석할 수 있으나 이를 다시 2000년 불변가격으로환산(물가고려)하면그사정은크게달라진다.

즉, 2002년이후건설디플레이터가커지면서 불변 가격 기준으로 살펴본 수주 시장의 규모는 사실상 크게 확대되지 못한 것이다. 2003년의 경우에만 86조 9,000억원으로 1997년의 85조원 수준 이상을 달성하였으며 그 외에는 여전히 1997년 수준에도 미치지못하고있는것이다.

건설 수주 추이(불변, 경상)



자료: 한국건설산업연구원.

그러나, 동일한 기간 동안 건설업체들의 수는2배이상늘어났다. 1997년3,898개에 불과하던일반건설업체수는2005년 말 기준 1만 3,428개로 2만 4,167개였던 전문건설업체는4만1,632개로, 3,567개였던주택건설업체는6,631개로각각늘어났다. 여기에 부동산 시장의 경우 디벨로퍼라고 불리는 시행업체가 대략 5,000개 사 이상이 될 것으로 집계되고 있다. 이외에도 자산관리회사등금융기관의참여또한늘고있어실제 시장 참여자 수는 더 많다고 봐야 할 것이다. 즉, 과당경쟁의시장이되어버린것이다.

그뿐만이아니다. 대형건설사들의시장 점유들은 증가한 반면, 중소 건설업체들의 시장 점유율이 감소하고 있는 양극화 현상이 매우 심화되고 있다. 이는 건설 관련 통계에서도나타나고있는데1997년대략 192억원이었던 건설 1사당 평균 수주 금액이 2005년에는 78억원으로크게줄었다. 그러나 상위 30개 업체들은 1사당 수주 금액이 증가하였고 그 이하 업체들은 오히려 감소한것으로나타나고있다.

주택 사업의 경우에도 브랜드와 자금 능력을 앞세운 대형 건설사들의 시장 점유율이 2002년 이후 전체 주택 건설 수준의 80% 이상을 유지하고 있는 실정이다. 시장 상황이 이렇다보니, 일부 중소 건설업체들은 국내 시장을 포기하고 해외시장으로의 진출을 모색하고 있으며, M&A를 통해 기업의규모를확대하려는노력으로나타나고 있다.

1970 80년대 이후 최대의 개발 붐

앞에서 살펴본 건설시장의 상황에도 불구하고 현재 우리나라에서는 과거 경제 개발시대이후최대의 개발붐이일어나고있다. 정부 지역균형발전정책의 일환으로 진행되고있는대규모개발사업이대략 20여 건에이르고이외기업도시등민간주도의 개발 사업도 현재 6개의 시범 사업이 진행중이다. 또한지자체 차원에서진행되는각종 개발 사업, 특구사업 등을 모두 아우르면총개발사업은 100여건에이를것으로 추산된다. 각각의개발사업의내용을살펴보면다음과같다.

현재 국가 주도의 대규모 개발 사업으로는행정중심복합도시(2,212만평), 혁신도시(11개 지역, 평균 196만 평), 경제자유구역개발(3개지역, 평균 4,000만평), 제주국제자유도시 개발(첨단과학기술단지(33만 평), 휴양형 주거단지(22만 평), 신화-역사공원 조성(124만 평), 쇼핑아울렛 개발(5만 평), 서귀포관광미항개발(1.7만평) 등 20개사업이있다. 민간주도의대규모개발사업은 기업도시개발방식으로, 전남무안(산업교역형 1,220만 평), 충북 충주(지식 기반형 210만 평), 강원 원주(지식 기반형 100만 평), 전북 무주(관광 레저형 245만 평), 해남 · 영암(관광레저형1,000만평), 태안지역(관광 레저형 473만평) 기업도시등 현재 6건의시범사업이추진중에있다.

전국 곳곳에서 이어지는 개발 사업

한편, 지방자치단체 차원에서 추진되고 있는개발사업도매우다양하고그수도많다. 먼저 「지역특화발전특구에대한규제특례법」(이하 「지역특구법」)에 의한 지역특화발전특구가 총 48개 지정되어 일부는 추진중에 있다. 지역별로는 전북(8개), 전남(5개), 충북(7개), 충남(1개), 경북(7개), 경남(8개), 강원(3개), 경기(3개), 서울(1개), 부산(1개), 대구(2개), 인천(1개). 제주(1개)이며, 유형별로는 교육, 관광-레포츠, 산업 R&D-의료, 향토자원진흥, 유통물류 특구등으로다양하다.

그다음은 「지역균형개발및중소기업육성에관한법률」(이하 「지균법」)에 의한 개발촉진지구개발사업이다. 개발촉진지구사업은 크게 3가지로 구분되는데 낙후 지역형(총 31개지정, 27개지구개발계획수립), 균형개발형(2개 지구 1개 지구기본계획수립), 도농 통합형(2개 지구 1개 지구 기본 계획 수립)으로구분할수있다.

이밖에도지자체차원에서민간투자자를선정하여 추진되는다양한지역숙원사업이개별적으로추진중에있는데예를들면경기도고양시한류우드개발사업, 부산북항재개발사업, 창원컨벤션센터개발사업, 함양 다곡 리조트 개발사업, 둔내 자연휴양단지개발사업, 대전민자역사개발사업등이그것이다.

건설사업의 새로운 기회로 활용해야

이처럼동시다발적으로대규모개발사업이 전개되자 개발 사업 시장에서는 막대한 재원과전문인력을필요로하고있다. 또한 공공부문의인력및재원조달의한계등으로 민간 참여도 불가피한 실정이다. 그러나 개발 사업은 일반 도급 공사에 비하여 리스크가크다. 또한사업기획에대한능력과장기간에 걸친 사업 기간에 따른 자금과 사업 관리에 대한 새로운 역량이 필요하다. 그러나일반도급공사시장이과당경쟁과시장 축소의 한계에 부딪혀 레드 오션이 된 만큼 개발사업의시장은건설업체들로하여금블루 오션이 되거나 혹은 불가피한 선택의 시장으로떠오르고있는것이다.

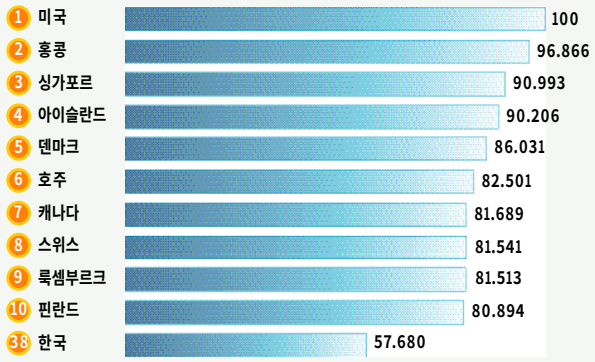
각종 개발 사업이 민간 참여가 활발히 진행되기 위해서는 민간의 노력만 갖고는 안된다. 이는아직민간참여에대한제도적기반이나 여건이 미흡하기 때문이다. 여전히 민간참여에대해서는부정적인인식이남아 있는데다가 인허가 등의 불확실성, 잦은 정책변화, 정부의부족한예산지원등의문제점이해결되어야할실정이다.

한편 민간 부문도 개발 사업 진출을 위한 노력이필요하다. 우선과거건설업체주도의 민간참여는이제서서히사라지고금융기관, 디벨로퍼등다양한주체들의참여와종합적인관리를요구하는사업이늘어나고있기때문이다. 또한, 이러한다양한 주체들의 참여는사업의리스크를효율적으로분배하고관리하는기능을필요로하기때문에개발사업 추진에있어긍정적인측면도있다. 건설시장의건전한발전과현재추진중인대규모개발사업의성공을위해서민간참여를활용하려는 정부와 민간의 노력이요구된다.

김현아
한국건설산업연구원부연구위원
hakim@cerik.re.kr

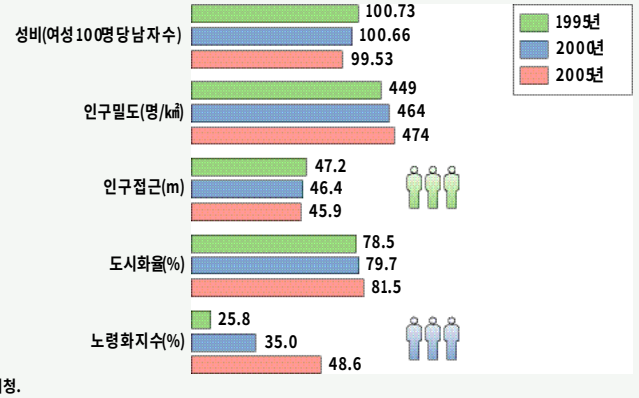
그래픽 뉴스

세계 주요국 경쟁력 평가 순위



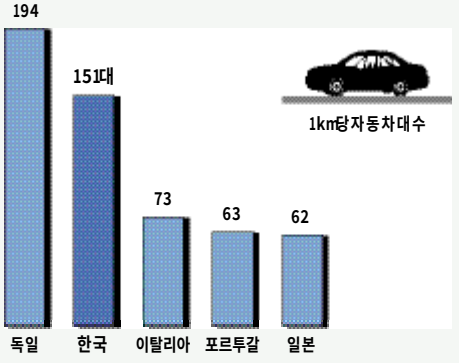
자료: 스위스 IMD(국제경영개발원) .

인구 주택 총조사 주요 지표



자료: 통계청.

OECD 도로 혼잡률 상위국



자료: 건설교통부.