

긴급 진단, 지방 건설업



불씨 되살릴 특단의 대책 ‘SOS’

- 제도·시장요인 등이 가중된 총체적 위기 심화, 양극화대책도 조속한 시행을 -

최근 국내 산업 전반에 걸쳐 양극화 현상이 국가적 이슈로 부각되고 있는 것과 마찬가지로 건설산업에서도 대형 건설업체와 중소건설업체간의 양극화, 수도권업체와 지방 건설업체간의 양극화 현상이 점점 심화되고 있다. 현재 지방의 주택 미분양 물량은 전국 미분양 물량의 95%를 넘어서고 있으며, 하반기에는 이보다 더 심화될 것으로 보여(주)신일이후 추가적인 부도 사태가 우려되는 상황이다. 본고에서는 이에 건설산업의 양극화 현상과 그 원인을 고찰해보고, 시

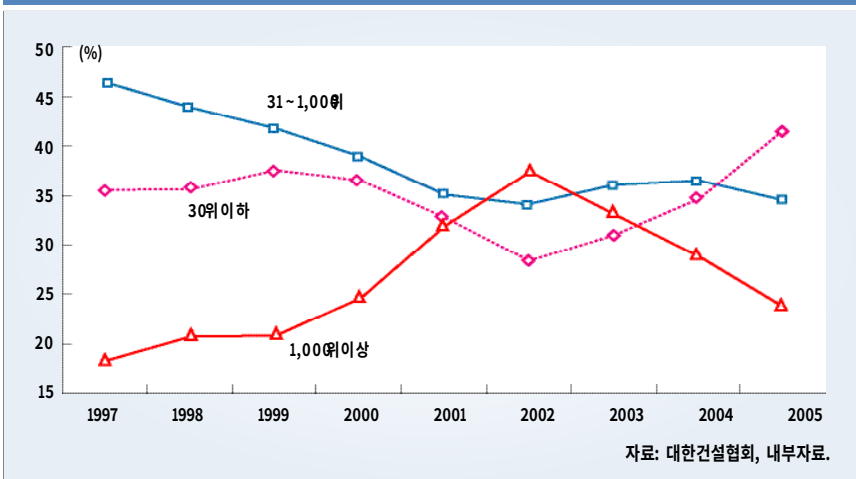
사점을 도출해보았다.

업체 규모별 양극화 2003년부터 시작

건설산업의 양극화 현상이라고 하면, 우선 대형 건설업체와 중소 건설업체간의 수주 물량 배분이 과거의 통상적 추세와 달리 대형 건설업체 위주로 쏠리는 현상을 의미한다고 할 수 있다. 건설산업에 양극화 현상이 나타난 것은 2003년부터이다. 업체 규모별 수주 물량의 추이 그래프에서도 알 수 있듯이 2004년 이후 대형업체의 수주 물량은 지

속적으로 성장하고 있는 반면, 소형업체의 수주 물량은 과거보다 급격히 줄어들고 있다. 1~30위권 업체의 비중이 2004년 35.5%에서 2007년 41.6%로 높아지면서 대형업체의 수주 집중도가 시간이 흐를수록 점점 심화되고 있는 추세이다. 반면, 101위 이하 중형·소형업체의 수주 비중은 입찰제도의 변화, 임대형 민자 사업(BTI)의 도입, 민간 건설경기의 양극화 현상 심화로 줄어들고 있다.

일반건설업체 규모별 수주 점유율 추이



경향 간 양극화는 2004년부터

한편, 수도권과지방소재업체들의양극화현상도심각한데, 2004년부터지방중소건설업체들의 수주 물량이 급감하였고 2005년 이후에는공공공사를한 건도수주하지 못하는 업체들이속출하고 있다. 이에 따라수도권과지방소재업체의수주비중의격차도점차커졌는데, 지방소재업체의수주비중은 2001년에는41.2%까지상승하였으나 2004년에는 38%(33.5원), 2006년에는 27%(29.3원)에 그치는 등 지속적으로 하락하고 있다. 2007년1 5월 동안 수도권과지방소재업체의수주물량이급

감함에 따라 격차는 소폭 줄어들었으나, 지방의 비중은 여전히 30%에도 미치지 못하고 있다.

수주의양극화현상과더불어 2004년 들어주택경기가급격히위축됨과더불어주택 미분양 물량에서도 수도권과 지방의 양극화현상이심화되고 있다. 최근들어수도권을제외한지방의 미분양물량이전국미분양 물량의 95%를 넘어섰으며, 소폭이나마 하락하고 있는 수도권과는 달리 지방의 미분양물량은오�히려지속적으로증가하고 있다. 더욱이이러한미분양물량적체사태는하반기들어더욱심각해질것으로우려된다.

시장적·제도적요인이 혼재

2003년부터대형업체의수주비중이증가한데에는 2003년부터재건축, 재개발시장이급격히성장하고, 턴키/대안입찰공사가증대함에 따른대형업체의수주가급격히 증가한 시장적 요인을 우선 들 수 있다. 또한, 지방중소업체의수주비중이감소한 원인으로서는 이러한 대형 업체의 수주 비중 증가외에우선물량이정체된가운데중소업체수가급증한것을들 수있다. 2006년 수주액은 107.3조원으로 지난해에 비해 8.0% 증가했으나, 불변가격 기준으로는 2003년 대비 90% 수준에 정체되어 있다. 반면, 일반건설업체수는 2006년 말 기준 1만 2,914사로서 1997년의 3.3배 수준으로 늘어났다.

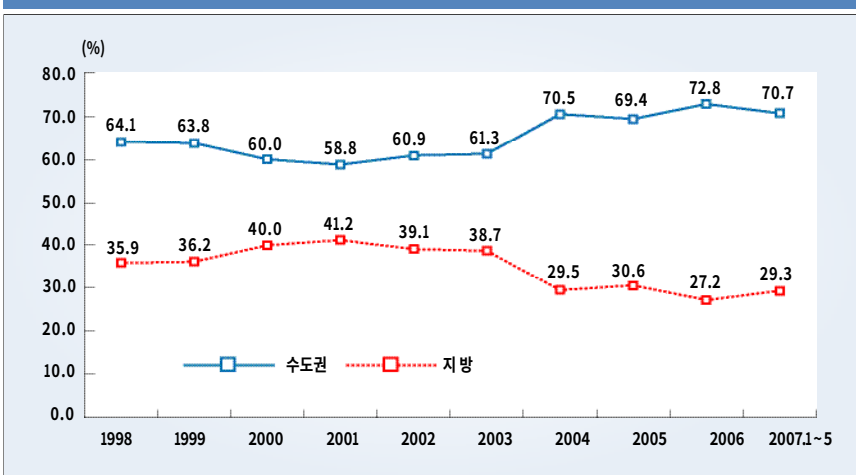
그러나 최근 건설산업의 양극화 현상이 급속히 불거진 원인이 시장적 요인과 함께 제도적인요인에있다는데문제가있다. 즉 임대형 민자 사업(BTL)의 급격한 증가, 수도권과 지방의 차등화되지 않은 주택 규제 정책시행, 최저가낙찰제 공사의확대와적격심사공사 축소등의제도적요인에의해서도지방중소업체의어려움이 겹차기가 중되었다.

BTL이 중소 업체의 수주 영역 축소시켜

2003년부터학교시설및문화복지시설 등중소업체의수주영역이었던 시설사업이BTL(Build-Transfer-Lease, 건설이전임대) 방식민간투자사업으로 전환되면서업체간양극화를심화시켰다. 원래BTL 방식은부족한 재정투자를대신하여민간투자 사업의 활성화를 위해 도입되었으나, 문제는지역중소건설업체들의주된수주영역인 학교 시설, 하수관거 공사, 병영 시설 등을 중심으로 추진됨에 따라 건설산업 양극화의큰원인이되었다.

2004년에재정사업으로추진된학교시

수도권과 지방 소재 업체들의 수주 점유율 추이



대구·경북 : “ 최악의 건설 경기, 생존조차 불투명 ”

이재협 매일신문기자

대구·경북 지역 건설업은 현재 ‘트리플 악재’에 허덕이고 있다. 정부의 부동산 억제 정책에 따른 미분양 증가와 대형 역외 업체들의 지역 건설시장 영향력 확대, 공공 부문 공사 발주 감소 등 3가지 악재가 동시에 영향을 미치고 있는 탓이다.

지역 건설업체들은 “IMF 이후 10년이 지나면서 겨우 회생의 길로 접어드는 지역 건설업이 다시 위기에 빠져들고 있다”며 “현 상황이 1~2년 지속되면 살아남는 업체가 몇 개 되지 않을 것”이라며 위기의 목소리를 내고 있다.

실제 대구 지역 건설업의 각종 지표는 우울한 현주소를 대변하고 있다. 지난해 대구 지역에서 발주된 공사 물량은 5조원으로 16개 시도 중 8번째로 다른 지역과 비교하면 크게 뒤떨어지지 않는 수치이다. 그러나 내용을 들여다보면 심각성을 알 수 있다. 5조원 중 민간 부문 발주액이 4조 2,300억원으로 85%에 이른다. 몇 년 간 이어진 주택 경기 호조에 힘입어 아파트 건설 물량이 크게 증가한 때문이다. 그러나 이 중 대구 지역에 본사를 둔 업체가 수주한 물량은 15%에 불과하다. 3년 전 민간 부문 발주액 중 지역 건설업체가 차지하던 비율이 30%에 달하던 것과 비교하면 반 토막이 난 셈이다.

여기에는 1군 업체들의 지방 시장 아파트 분양 물량 증가가 가장 큰 역할을 하고 있다. 2003년 전국 분양 물량 중 60%를 차지하던 수

도권 지역 신규 아파트 분양 물량이 정부의 각종 규제 등으로 지난해 40%로 줄면서 대형 건설업체들이 대구와 부산 등 영남권 대도시 분양에 치중한 때문이다.

여기에 상대적으로 지역 업체 공사 비중이 높은 공공 부문 발주액도 7,770억원에 불과, 지역 건설업체들은 수주 물량 확보에 구조적인 어려움을 겪고 있다. 특히, 폭증하는 미분양은 지역 건설업의 미래를 더욱 어렵게 하고 있다.

지난 6월 말 현재 대구시가 발표한 대구 지역 내 미분양 아파트 물량은 전국 16개 시도를 통틀어 가장 많은 1만 2,000여구에 이른다. 분양 금액으로 환산하면 무려 4조원 대에 달하는 금액이다. 지역 건설업체들은 “미분양 물량이 넘쳐나고 있어 향후 1~2년 동안은 정상적인 아파트 분양 사업이 불가능하다”며 “현재 안고 있는 미분양 물량도 만만치 않아 정상 경영을 할 수 있는 외형 유지가 쉽지 않을 것”이라는 전망을 내놓고 있다.

이에 따라 지역 내 일부 건설사들은 이미 지난 2, 3월부터 비상 경영을 선언하고 내부 구조조정 및 자금 관리에 들어간 상태. IMF 사태로 청구, 우방, 보성 등 주택업체 트로이카로 불리던 3개사가 무너지면서 대구 지역 경제가 심각한 타격을 입었던 전례로 볼 때 다시 찾아온 건설시장 위기가 지역 건설사 뿐 아니라 지역 경제에도 상당한 위기감을 던져주고 있다. 

낮아졌고 2007년 1~5월에는 45% 내외에 불과하다.

경향 간 특성 고려한 주택 규제 적용해야

한편, 올해들어 전국 미분양 물량의 95% 이상을 수도권 이외 지역이 보유하고 있는 현상에도 시장 요인 외에 제도적 요인이 크게 영향을 미쳤다. 지방 미분양 물량의 적체 사태는 우선적으로는 지방 주택 수요 여력이 부족한 가운데, 2003년 10·29 부동산 대책으로 수도권의 어려워진 사업 여건을 피해 건설업체가 지방으로 대거 진출한 결과였다. 사업 승인 기준으로 지방의 주택 건설 실적은 2007년 이후 이미 수도권을 초과했으며, 2007년에는 전체 실적의 63.4%가 지방에서 이뤄졌으며 2007년에도 여전히 60% 이상을 차지하고 있다. 또한 지방의 각종 개발 계획과 시행사에 의한 사업 추진으로 택지비가 과도하게 높아지고 이것이 고분양가로 이어진 것도 미분양의 큰 원인 중 하나이다.

그러나 이와 더불어 간과할 수 없는 것이 지방의 신규 주택 수요 여력이 거의 없는 데도 불구하고, 수도권과 차별 없는 주택 규제 정책을 같이 적용함에 따른 급격한 수요 위축도 지금의 대규모 미분양 사태를 초래했다는 문제점이 있다. 수도권과 지방 주택 시장 간에는 분명히 차별성이 존재하는데, 주택 수요의 기반이 되는 인구 변화 추이를 보면 인구의 수도권 유입으로 인해 지방의 인구는 감소 추세를 보이고 있다. 인구 천명당 주택 수를 보면 2007년 기준으로 전국이 279.6호이며 수도권은 254.6호, 지방은 303.6호로 조사되었다. 2004년 말 주택 보급률은 전국적으로 102.2%이며 수도권은 93.9%, 지방은 109.5%로 추계된다. 수도권의 주택 소유율은 55.9%, 자가 거주율은 50.2%로써 지방(주택 소유율 64.2%, 자가 거주율 60.3%)보다 각각 9.3%p, 10.1%p 낮아 구매 수요는 상대적으로 많은 편이다. 즉 분명히 수도권과 지방의 주택 시장은 차별적인 시장인데도 불

설공사와 2007년 15개 BTL 민자사업을 비교해보면 실제 상위업체의 비중이 크게 증가한 것으로 나타났다. 2004년에 재정사업으로 추진된 학교 시설공사에 참여한 3등급 이하 중소 건설업체의 비중은 업체 수 기준으로 75.5%, 그리고 수주 물량 기준으로 74.5%로, 상당수의 학교 시설공사에 중소 건설업체가 참여한 것으로 나타났는데, 2007년에는 BTL 사업으로 추진된 15개 사업의 경우, 1등급과 2등급 건설업체의 학교 시설공사 참여 비중은 업체 수 기준으로 50.2%, 그리고 수주 물량 기준으로 59.5%로

집계되어 늘어났다.

최저가 확대도 중소 업체 수주 영역 잠식

BTI과 더불어 최저가 낙찰제 공사 비중 확대도 중소 업체의 수주 영역인 적격 공사가 축소된 것도 양극화의 한 원인으로 작용했다. 최저가 낙찰제 공사는 2007년 도입 이후 계속 확대되고 있으며, 작년에는 300억 원 이상 모든 공사로 확대되었다. 이로써 2007년까지 전체 공공공사에서 금액 기준으로 차지하는 비중이 70%를 넘어서던 적격 심사 대상 공사가 2007년에는 52.7%까지

구하고 동일한 맥락에서 규제를 적용한 것은 분명 문제다.

대중소 업체 간 균형 발전이 절실

어떤산업이든지그산업내에서대형업체와 아울러 중소기업체가 각자의 영역에서 경쟁력을갖춰각자의몫을다할때만이그산업은 지속적인 발전을 위한 건전한 산업구조를갖췄다고할수있다. 건설산업도 마찬가지로향후지속성장, 발전하기위해서 는 대 · 중 · 소업체간균형발전을통한건설산업구조의건전화가절실한시점이라고 판단된다. 또한, 건설산업 생산이 지역 내 생산에서 차지하는 비중은 외환 위기 이후 크게 하락하고 있음에도 불구하고 여전히 지방에서 건설산업이 차지하는 생산 비중은 수도권에 비해 높은 수준이다. 이는 지방 건설산업의 침체를 더 이상 좌시할 수 없는 중요한 이유이다.

지역 건설업 활성화 대책 시행 필요

지난4월정부에서는지방중소업체의양극화현상을해소하기위해다양한지원정책을 발표하였다. 정부에서 뒤늦게나마 건설산업의 양극화 현상의 심각성을 인지하고, 그동안업계에서 요구하던많은방안을 대책에담았다는점에서긍정적으로평가할

대전·충남 : “ 행정도시 도움은 안 되고 역차별만 ”

김정석 일간건설기자

지난 7월 20일 충청남도 연기군 남면 종촌리에서 행정중심복합도시 건설을 위한 기공식이 열렸다. 역사적인 행정도시 건설 착공으로 2030년까지 16조 4,400억원(정부 부담 8조 5,000억원), 당장 올해와 내년에만도 3조 8,000억원 규모의 건설공사 물량이 쏟아질 예정이다.

그러나 이번 기공식을 바라보는 충청 지역 건설업계의 시선은 예상 외로 싸늘한 편이다. 정부의 행정도시 건설을 적극 응원하던 지역 건설업계의 열기가 막상 착공 즈음에 이르러서는 수그러든 것이다. 대형 공사 위주의 행정도시 건설에 중소 지역건설업계의 참여가 쉽지 않고 지역 건설업체 우대 방안도 없어 결국 막연한 기대감만 있었지 실속은 없다는 인식이 팽배하다.

충청남도의 경우 지역 건설업체 725개사가운데 지난해 공공공사를 1건도 수주하지 못한 업체가 26.3%인 197개사에 달했다. 올해도 사정은 나아지지 않고 있지만 행정도시 건설이 시작되는 해인만큼 기대도 컸던 게 사실이다.

“ 다른 지역에서 추진되는 혁신도시나 기업도시에는 해당 지역 건설업체의 참여 방안이 마련되어 있지만 행정도시 건설에는 지역 업체 참여를 위한 근거 규정이 없다 ”는 것이 지역 건설업

계 관계자의 지적이다. 행정도시로 인해 혁신도시나 기업도시 선정에서 제외됐지만 지역 건설업체 우대 방안이 없어 행정도시에 기대했던 특수가 오히려 역차별로 돌아왔다는 것이다.

행정도시로 인한 역차별 주장은 또 다른 곳에서도 제기된다. 최근 부산과 대구 일부가 투기와 열 지구에서 해제됐지만 충청권(대전, 청주, 청원, 천안, 아산, 공주, 연기, 계룡)은 해제대상에서 제외됐다. 이는 시장상황을 살피지 않고 막연한 행정도시 주변 지역 투기 우려로 내려진 결정이라고 지역건설업계는 불만을 더하고 있다.

대전시 집계에 따르면 이 지역 미분양 아파트는 6월 말 기준으로 1,437가구에 달한 것으로 나타났다. 올해 초 819가구에 비해 614가구가 늘어났고 한 달 전인 5월에 비하면 375가구가 늘어 증가폭도 확대되고 있는 형편이다.

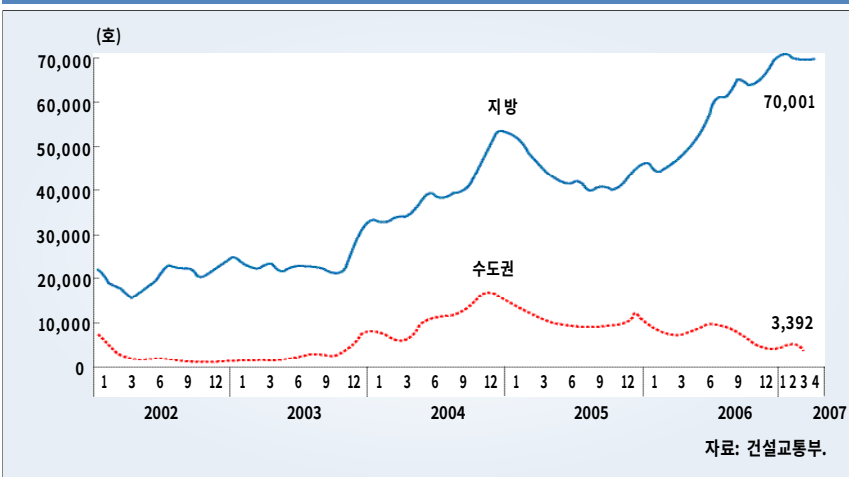
KTX 개통 등의 호재로 청약 열기가 뜨거웠던 천안은 6월 말 기준 미분양 아파트가 4,512가구에 이르렀고 이 중 4,054가구가 올해 상반기에 발생한 미분양 물량이다.

건설 경기 위축이 지속되고 있는 충청권 건설업계가 기대를 걸었던 행정도시. 현재로서는 혜택은 없고 손해만 보고 있다는 여론이 높아지고 있다. 

수 있다. 그러나 이런 제도들이 보다 빨리 시행되어 시장에서 긍정적 효과를 가져올

수있도록조치할필요성이있을것이다. 향후 몇 년 동안은 다수의 국토 균형 개발 사업이 시행됨으로써 건설시장이 다시 활성화 될 것으로 보이나, 문제는 시장활성화가 건설산업의 양극화를 더욱 부추길 수 있다는 점에 유의할 필요가 있다. 대책에 포함된 14개 과제 중 현재 건교부가 총괄하는 3개 과제만이 시행되고, 나머지 과제는 입법예고 등의 절차를 밟고 있는데, 보다 조속한 시행이 요구된다. 지역건설경기가 완전히 꺼지기 전에 남은 불씨를 되살릴 수 있는 대책이 빠른 시일 내에 마련되어야 할 것이다. 

수도권과 지방의 미분양 주택 물량 추이



백성준 한국건설산업연구원 연구위원
sjjly@cerik.re.kr
이홍일 한국건설산업연구원 연구위원
hilee@cerik.re.kr