

지방 건설경기 'SOS'



‘ 최저가 낙찰 확대 중단 ’ 지방 건설경기 회복의 최우선 대책

- 지방 건설업체 대상 설문 조사, 응답자의 75%가 4~5년 이상의 침체 장기화 우려 -

최근 지방 건설경기의 침체가 예상롭지 않은 모습을 보이고 있다. 건설경기가 2004년 이후 5년 이상 침체 국면을 지속하고 있는 가운데 지방 건설경기의 침체는 더욱 심각한 양상으로 치닫고 있다. 이에 본고에서는 지방 건설업체들의 수주 물량과 체감 경기 및 부도 업체 수 추이, 지방 미분양 아파트 물량 등의 지표를 기초로 지방 건설경기를 진단해보았다. 그리고 지방 소재 건설업체들을 대상으로 현재 지방 건설경기가 침체된 원인과 대책에 대해 설문 조사를 실시해 그 결과를 기초로 지방 건설경기의 침체 원

인과해결책을 살펴보았다.

2004년부터 수주 물량 축소 본격화

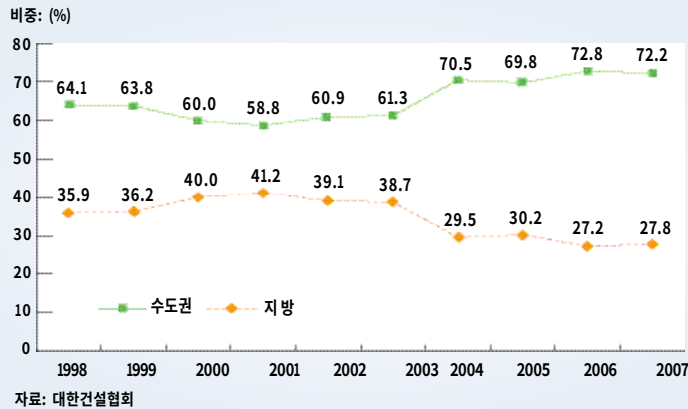
국내 산업 전반에 걸쳐 양극화 현상이 국가적 이슈로 부각되고 있는 것과 마찬가지로 지난 4, 5년 동안 건설산업에서도 대형 건설업체와 중소 건설업체 간, 수도권 건설업체와 지방 건설업체 간의 양극화 현상이 점점 심화되고 있다. 이 중에서 수도권과 지방 건설업체들의 양극화 현상은 2004년부터 심화되기 시작했다. 즉, 2004년부터 지방 중소 건설업체들의 수주 물량이 급감하면서

2006년 들어서부터는 공사를 수주하지 못하는 업체들까지 속출하였다.

이에 따라 수도권과 지방 소재 업체의 수주 비중 격차가 점차 커졌는데, 2001년에 41.2%에 달했던 지방업체의 수주 비중이 2004년에는 38%(3조원), 2006년에는 27%(2조9천원)에 그치는 등 지속적으로 하락하고 있다. 2007년 들어 수도권의 재개발·재건축 사업 수주 물량이 감소함에 따라 그 격차가 소폭 줄어들기는 했으나, 여전히 큰 차이를 보이고 있다.

한편, 건설업체들이 체감하는 건설경기는

수도권과 지방 업체의 수주 비중 추이



2007년 이후 지방건설업체들의 침체가 눈에 띄게 심해졌다. 한국건설산업연구원에서 매월 조사하는 건설업경기실사지수(CBSI)를 살펴보면 2007년부터 서울업체와 지방업체 간의 체감 경기 양극화가 심화되었음을 알 수 있다. 2005년 이전에는 서울업체와 지방업체 간의 체감 경기 지수의 연평균 격차가 15.0p 미만이었으나, 2005년부터는 15.0p 이상으로 격차가 벌어졌다. 특히 2005년에는 그 격차가 27.5p로 벌어져 2004년 격차의 두 배 이상이 되었다. 2006년 들어 그 격차가 17.1p로 소폭 줄어들었으나, 2007년 이후 다시 20p 이상으로 늘어났으며, 2007년에는 사상 최고치인 28.0p 격차를 기록해 서울업체와 지방업체 간의 체감 경기 양극화 수준이 매우 심각한 것으로 나타났다.

지나해부터 지방 건설업체 부도 급증

체감 경기와 마찬가지로 지방 건설업체들의 부도 업체 수도 2007년에 전년 대비 27.9% 증가하면서 심각해졌다. 2007년 수도권 소재의 일반건설업체 부도 업체 수는 전년 대비 6.7% 감소한 반면, 지방소재 일반건설업체의 부도는 4/4분기 기준의 큰 증가세(전년 동기 대비 76.5% 증가)로 인하여 전년 대비 27.9% 증가하였다.

구체적으로는 살펴보면 2007년 수도권

의 일반건설업 부도 업체 수는 전년보다 3개사가 감소한 42개사에 반해, 지방의 일반건설업 부도 업체 수는 2006년보다 17개사가 증가한 78개사로 전년 대비 27.9% 증가하였다. 특히 2007년 4/4분기 지방 소재 일반건설업 부도 업체 수는 총 30개사로 전년 동기 대비 76.5% 급증하여 2004년 2/4분기 31개사 이후 3년 6개월 만에 가장 높은 수치를 기록하였다.

2008년 1/4분기 들어 수도권의 일반건설업체 부도 업체 수는 수도권 지역의 미분양 물량 급증 등의 영향으로 전년 동기 대비 44.4% 증가했으며(13개사), 지방은 전년 동기 대비 30.0% 증가하여 작년 4/4분기보다 증가율이 감소했으나 여전히 높은 수준을

서울과 지방 건설업체 간 CBSI 지수 격차

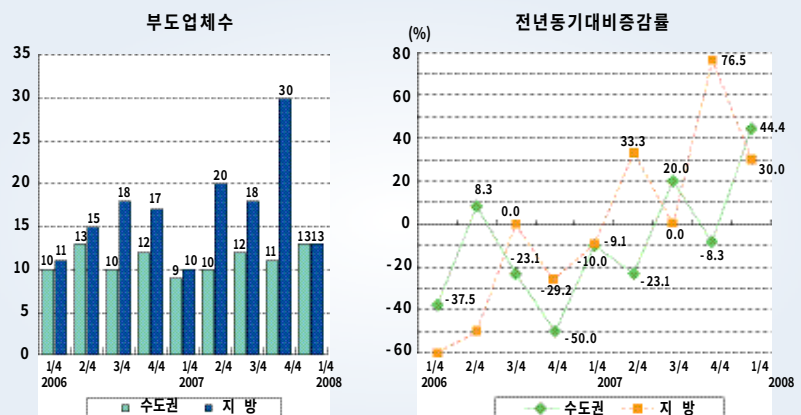
연도	CBSI 격차
2000	5.3
2001	11.0
2002	9.4
2003	10.5
2004	13.3
2005	27.5
2006	17.1
2007	28.0
2008	23.9

유지했다.

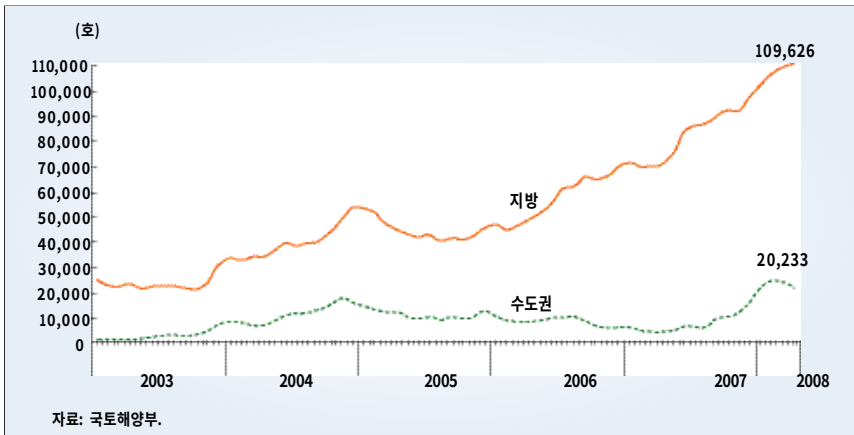
미분양 주택 물량도 심각한 양극화

지방소재 건설업체들의 수주 물량 및 체감 경기가 급격히 위축된 것과 더불어 2006년 들어 주택 경기가 급격히 냉각됨에 따라 아파트 미분양 물량에서도 지방 적체 물량이 급증하고 있다. 작년 4/4분기 이후 분양가 상한제를 회피하기 위해 수도권에 조기 분양 물량이 급증하면서 최근 지방의 미분양 아파트 비중이 80% 내외를 기록하고 있으나, 2006년에는 수도권을 제외한 지방의 미분양 물량이 전국 미분양 아파트의 95%를 넘어서기도 했다. 그리고 더욱 큰 문제는 이러한 대규모 지방 미분양 물량이 당분간은 해소될 가능성이 적다는 데 있다. 지방의 아파트 수요는 현재 대체 수요 외에는 신규

수도권과 지방의 일반건설업체 부도 업체 수 추이



지방과 수도권의 미분양 아파트 증감률 추이



수요가 많지 않은 상황이고, 참여정부에서 쏟아져 나온 각종 주택, 부동산 규제가 여전히 유지되고 있기 때문에 좀처럼 수요가 살아날 기미를 보이고 있지 않다.

수주 축소와 수익성 악화가 주요인

이상에서 살펴본 바와 같이 최근 지방의 건설경기는 매우 심각한 침체 상황이다. 그러면 지방 건설경기가 현재처럼 침체된 원인은 무엇일까? 이를 파악하기 위해서 서울을 제외한 지방 소재 건설업체들을 대상으로 지방 건설경기가 침체된 원인과 해소 대책 등에 대해서 지난 달 설문조사 실시하였다.

설문 조사 결과 지방 소재 건설업체들이 가장 많이 지적한 지방 건설경기 침체의 원

인은 지방 공공 발주 물량의 감소였다. 그 다음으로 많이 지적한 원인이 BTL 공사 확대에 의한 지방 중소업체의 공사 물량 감소와 최저가 낙찰제 공사의 확대였는데, 이들 원인은 지방 중소업체들의 공사 물량이 감소한 직접적 요인이라고 할 수 있다. 즉, BTL 공사 확대, 최저가 낙찰제 공사 확대 등으로 지방 중소업체의 수주 물량이 감소한 것이 지방 소재 건설업체들이 지방 건설경기가 악화되었다고 느끼는 가장 큰 원인인 것이다. 4번째로 많이 지적한 원인은 건설 자재 가격의 급상승이었는데, 이는 최저가 낙찰제 공사 확대와 더불어 수익성을 떨어뜨림으로써 지방 건설업체들이 느끼는 건설 경기를 악화시킨 것으로 풀이된다. 한편, 지

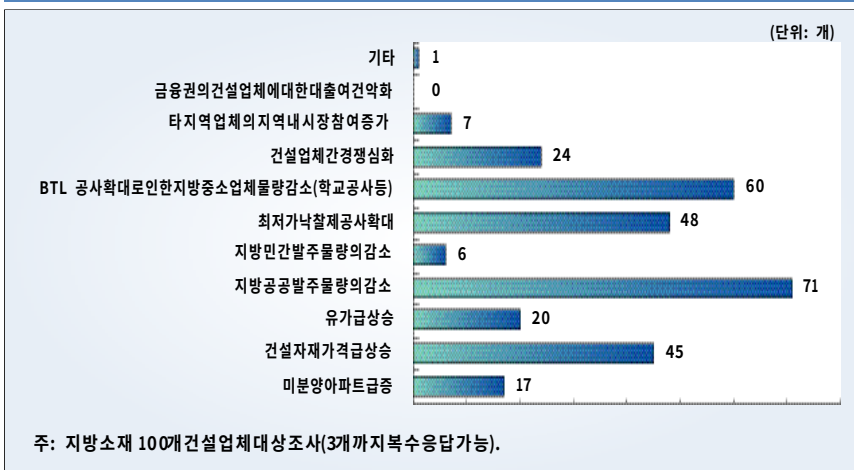
방 미분양 아파트의 급증은 당초 예상보다 그다지 높지 않은 순위를 기록했는데, 이는 지방의 미분양 아파트 중에 수도권 업체가 사업 주체인 경우가 다수 있기 때문으로 풀이된다.

2004년부터 학교 및 문화복지 시설 사업 등이 BTL(Build-Transfer-Lease) 방식인 간 투자 사업으로 전환되면서 중소업체의 수주 영역이었던 동 사업이 중견 이상 업체들의 수주 영역으로 바뀌게 되었다. 금번 지방 건설업체 대상 설문 조사 결과에서도 나타난 것처럼 이러한 BTL 공사의 확대는 지방 중소업체들의 수주 영역을 축소시켜 지방 건설경기 침체를 촉진시킨 것으로 보인다. 원래 BTL 방식은 부족한 재정 투자를 대신하여 민간 투자 사업의 활성화를 위해 도입되었으나, 문제는 지역 중소 건설업체들의 주된 수주 영역인 학교 시설, 하수관거 공사 등을 중심으로 추진됨에 따라 지역별·규모별 양극화 및 지방 건설경기 침체의 큰 원인이 되었다는 것이다.

2004년에 재정 사업으로 추진된 학교 시설 공사와 2004년 15개 BTL 민간 사업을 비교해보면 실제 상위 업체의 비중이 크게 증가한 것으로 나타났다. 2004년에 재정 사업으로 추진된 학교 시설 공사에 참여한 3등급 이하의 중소 건설업체 비중은 업체 수 기준으로 75.5%, 그리고 수주 물량 기준으로 74.5%로서 상당수의 학교 시설 공사에 중소업체가 참여한 것으로 나타났다. 그런데 2004년에는 BTL 사업으로 추진된 15개 사업의 경우 1등급과 2등급 건설업체의 학교 시설 공사 참여 비중이 업체 수 기준으로 50.2%, 그리고 수주 물량 기준으로 59.5%로 늘어난 것으로 집계되었다.

BTL 공사의 확대와 더불어 최저가 낙찰제 공사의 확대도 지방 중소업체의 수주 영역인 적격심사 대상 공사를 축소시켜 지역별 양극화와 지방 건설경기의 침체를 초래한 원인으로 작용했다. 최저가 낙찰제 공사는

지방 건설경기 침체 원인



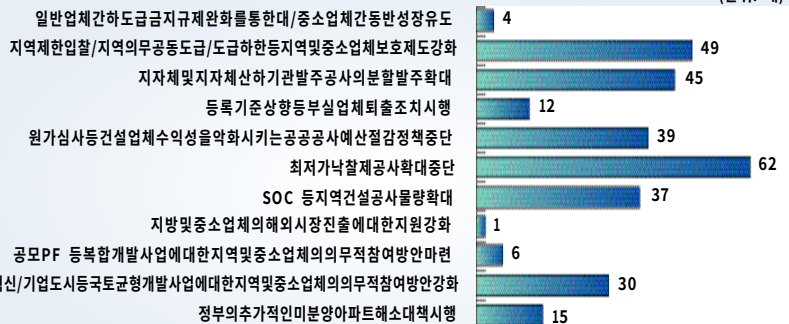
200년 처음 도입된 이후 계속 확대되었는데, 특히 200년에는 300억원 이상 모든공사로 확대되었다. 이전에는 500억원 이상 PQ 대상공사만 적용하던 것에서 200년 5월 25일 이후에는 300억원 이상 모든공사에 최저가낙찰제를 적용함으로써 200년까지 전체 공공공사에서 금액 기준으로 비중이 70%를 넘어섰던 적격심사 대상 공사가 200년에는 52.7%까지 낮아졌다.

최우선 대책 ‘최저가낙찰제 확대 중단’

지방 건설경기 침체의 원인에 대한 질문과 더불어 향후 지방 건설경기 회복을 위해 가장 필요한 대책이 무엇인지 질문해보았다. 그 결과 압도적으로 ‘최저가낙찰제 공사 확대 중단’을 꼽았다. 이는 지방 소재 업체의 수주 물량을 축소시킨 가장 큰 원인 중 하나인 BTL 공사가 향후 더 크게 확대될 가능성이 적은 가운데, 지방 소재 업체의 수주 물량 축소의 다른 원인 중 하나였던 최저가 낙찰제 공사가 더욱 확대될 가능성이 커진 데 대한 우려를 표명한 것으로 보인다.

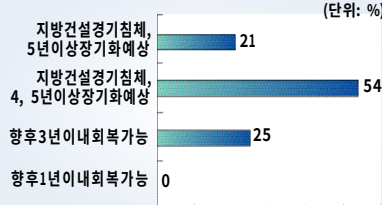
특히, 현재 논의되고 있는 바대로 최저가 낙찰제 대상 공사가 100억원 이상 공사로까지 확대될 경우 200년 300억원 이상 공사로의 적용 확대보다 더 큰 파급효과를 가져올 것으로 보인다. 이는 100억원에서 300억원까지의 공공공사의 경우 주로 2, 3등급

지방 건설경기 회복을 위해 필요한 대책



주: 지방 소재 100개 건설업체 대상 조사(3개까지 복수 응답 가능).

지방 건설경기 회복 시기 전망



중소 건설업체의 주된 수주 영역이기 때문이다.

다음으로, 지방 건설업체들은 지역 중소기업 보호 제도 강화, 분할 발주 확대, 지역 공사 물량 확대 등을 필요한 대책들로 꼽았다. 이는 지방 건설경기 침체의 원인에서도 살펴본 것처럼 지방 건설업체들이 수주 영역 축소를 지방 건설경기 침체의 가장 큰 원

인으로 보는 것과 맥을 같이 한다.

4년 이상 장기 침체 우려, 75%

마지막으로, 지방 소재 건설업체들에게 향후 몇 년이 지나야 지방 건설경기가 회복될 것으로 예상하는지를 물어보았다. 그 결과 54%의 업체들이 지방 건설경기 침체가 향후 4, 5년 간 장기화될 것으로 예상하였다. 지방 건설경기 침체가 5년 이상 장기화될 것으로 예상하는 업체들도 전체의 21%나 차지하였다. 반대로 향후 1년 이내에 경기가 회복될 것으로 기대하는 업체들은 전무하여, 지방 소재 건설업체들이 지방 건설경기 침체가 향후 장기화될 것으로 우려하고 있는 것으로 나타났다.

이상에서 살펴본 것처럼 최근 지방 건설경기 침체 수준이 매우 심각하고, 그 원인이 건설 자재 가격 급상승 등의 시장적 요인 외에 임대형 민자사업(BTL)의 급증, 최저가 낙찰제 공사의 확대, 수도권과 지방의 차별 없는 주택 규제 등의 제도적 요인에도 많이 기인하고 있음을 알 수 있었다. 향후 적절한 정부 대책의 신속한 시행을 통해 지방 건설업체들이 우려하는 것처럼 지방 건설경기의 침체가 장기화되지 않기를 기대해 본다.

이홍일 한국건설산업연구원 연구원
박철한 한국건설산업연구원 연구원

건설기업 규모별 학교시설 공사 참여 실태 비교(2004 05)

(단위: 개사, %)

구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	합계
2004년 재정사업	업체수	36	88	106	79	89	59	48
	업체비중(A)	7.1	17.4	21.0	15.7	17.6	11.7	9.5
	수주비중(B)	8.9	16.6	23.8	16.5	17.4	8.7	8.1
2005년 BTL 사업 (15개사업)	업체수	55	46	34	20	24	10	12
	업체비중(C)	27.3	22.9	16.9	10.0	11.9	5.0	6.0
	수주비중(D)	34.2	25.3	14.5	7.8	8.7	6.0	3.5
비교	업체비중차이(C-A)	20.2	5.5	-4.1	-5.7	-5.7	-6.7	-3.5
	수주비중차이(D-B)	25.3	8.7	-9.3	-8.7	-8.7	-2.7	-4.6

주: 1) 건설기업의 규모는 조달청 등급 기준임.

2) 2004년 재정사업은 500억원 이상 기준임.

3) 2005년 BTL 학교시설사업은 2005년 12월 말 현재 우선협상대상자 선정된 17개 사업 중에서 사업내역이 파악된 15개 사업 기준임.