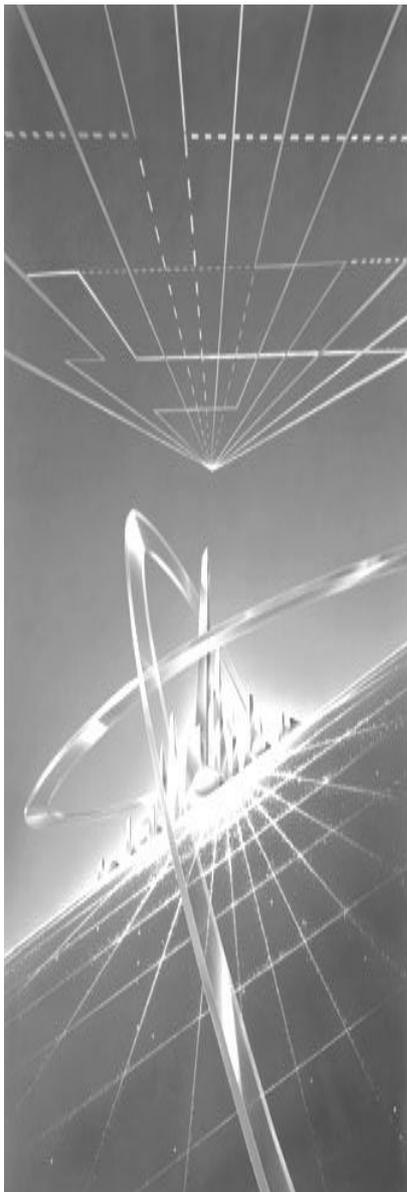


# 건설동향브리핑



제 102 호 (2005. 12. 1)

- 경제 : 2006년 건설경기 전망
- 정책 : 발코니 개조 입법의 구체적 내용과 향후 과제
- 이슈 : 중소 건설업 실태와 육성 방안  
최고가치 낙찰제도(Best Value)의 도입 필  
요성
- 정보 : 부동산 개발 사업의 리스크 요인 분석(II)
- 논단 : 글로벌 건설 전문가 양성센터 운영

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

## 건설 초점

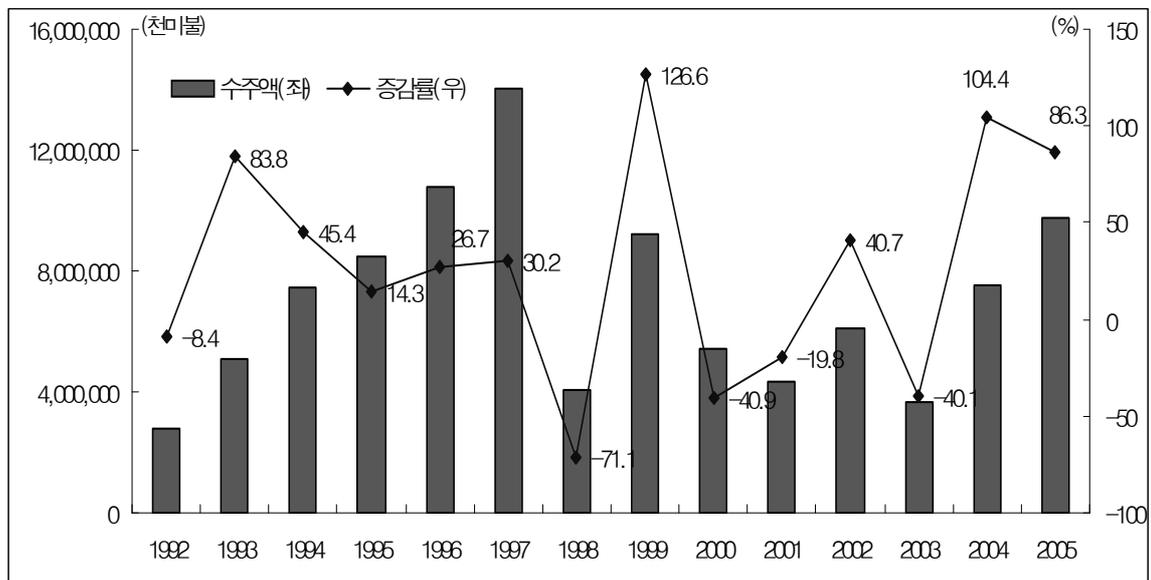
### ■ 건설산업 규제 합리화 방안 확정

정부는 최근 규제 개혁 관계 차관회의를 열어 지난 30여 년 간 유지돼 온 일반건설업과 전문건설업을 통합, 업종 구분 체계를 재조정기로 결정하는 등 건설산업 규제 합리화 방안을 확정했다. 정부는 저가 낙찰에 따른 부실 공사를 방지하기 위해 공공공사의 입찰 방식을 변경, 최저가낙찰제와 적격심사제를 통합한 최고가치낙찰제로 전환키로 하고 구체적인 방안은 내년 상반기 중 마련키로 했다. 또한, 소수 업체의 참가로 가격 담합이 일상화되고 있는 턴키 공사의 경우 참가 업체 확대를 위해 설계 보상비를 올리고 보상 업체 수도 늘리기로 했다. 대신 무분별한 턴키 입찰 확대를 막기 위해 입찰 전 턴키 발주 대상 여부를 중앙건설기술심의위원회에서 심의토록 했다.

### ■ 해외건설 수주 실적

- 해외건설 수주액은 2005년 11월 말 현재 97억 5,533만 달러로 1997년 이후 처음으로 100억 달러를 넘어설 전망이다.
- 해외건설 수주액은 외환위기 이후 부진하였으나 2004년 이후 크게 증가하고 있음.
- 2004년도에 전년 동기 대비 104.4% 증가한 데 이어 2005년(11월 28일 기준)에도 86.3%나 증가함.

해외건설 수주액 추이



주 : 2005년은 11월 28일 기준이며 증감률은 전년 동기비임.

자료 : 해외건설협회.

## 2006년 건설경기 전망

### - 건설 수주 감소, 주택시장은 본격적인 조정기 돌입 -

#### ■ 2006년 건설 수주액 1.6% 감소 전망

- 2006년 건설 수주는 전반적인 주택경기의 위축으로 1.6% 감소한 96.8조원에 그칠 것으로 전망됨.
  - 주택부문은 재건축 사업 물량이 후분양제 시행 및 사업 시행인가로 인해 올해 대부분 포함되어서 내년도에는 크게 감소할 것으로 전망되어 연간 5% 감소할 전망이다.
  - 토목부문은 순수공공발주는 감소하나 민간투자사업이 활발해지면서 전체적으로 1.6% 증가할 것으로 예상됨.
- 발주자별로 보면 공공은 0.1% 감소, 민간은 2.3% 감소할 것으로 전망됨.
  - 공공부문은 SOC 예산의 감소에도 불구하고 공영개발에 의한 주택사업 물량이 증가하여 감소 폭이 크지는 않을 것임.
  - 민간부문은 8·31 부동산 대책의 여파로 신규 분양시장이 위축되면서 건축부문이 부진을 보여 2.3% 감소할 전망이다.

#### 2006년 건설 수주 및 투자 전망

구 분	2003	2004			2005(e)			2006(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주 증감률 (% , 전년 동기비)										
공공	4.4	-4.5	10.9	4.8	17.6	-14.9	-3.1	-11.2	8.6	-0.1
민간	34.3	-21.4	-4.9	-13.4	25.1	-7.3	7.9	-14.3	12.0	-2.3
토목	10.5	-13.4	11.3	0.9	30.2	-16.0	0.8	-12.8	14.4	1.6
건축	30.0	-18.3	-4.7	-11.6	19.9	-6.9	5.6	-13.7	8.6	-3.2
주거	44.6	-31.6	-8.8	-21.0	31.3	-2.1	13.4	-15.7	7.4	-5.0
비주거	10.1	9.9	1.5	5.2	4.9	-13.4	-4.8	-10.4	10.6	-0.3
계	23.2	-17.0	0.9	-7.7	22.9	-10.3	4.0	-13.4	10.7	-1.6
건설 투자 증감률 (% , 전년 동기비)										
토목	3.0	1.1	-1.0	-0.1	2.5	1.5	1.9	1.9	3.3	2.7
건축	11.6	6.0	-1.5	2.0	-1.8	0.8	-0.4	-0.3	-0.4	-0.3
주거	9.0	4.6	1.8	3.1	2.2	3.8	3.0	1.5	2.1	1.8
비주거	14.2	7.4	-4.7	0.8	-5.7	-2.3	-3.9	-2.2	-3.0	-2.6
계	7.9	4.1	-1.3	1.1	-0.2	1.1	0.5	0.6	1.2	0.9

주 : 2005년 하반기 이후는 한국건설산업연구원 전망.  
 자료 : 대한건설협회, 한국은행, 「국민계정」, 각 년도.

- 한편 수익성은 공공 사업은 최저가낙찰제 확대, 민간부문은 주택 공영개발로 입찰 경쟁 심화, 각종 세금 및 부담금 강화, 주택가격 하락 등으로 크게 저하될 것으로 예상됨.
- 건설 수주(경상금액)를 건설 투자 디플레이터를 사용, 불변가격 기준으로 표시하면 2003년은 87.8조원, 2004년은 76.2조원, 2005년은 76.4조원, 2006년은 72.3조원에 불과함. 불변가격 기준 증감률로 보면 2006년은 전년 대비 5.4% 감소한 것으로 나타남.

■ 건설 투자는 0.9% 증가에 그쳐 3년 연속 저성장

- 건설 투자는 2005년에 비주거용 투자의 감소로 0.5% 증가에 그치며 2006년에도 선행지표인 건축허가면적과 건설 수주의 부진으로 0.9% 증가에 그칠 전망이다.
  - 2004년 1.1%, 2005년 0.5%, 2006년 0.9%로 3년 연속 1% 내외의 저성장세를 벗어나지 못하여 경제성장률을 크게 하회하고 있음. 전후방 산업 연관효과를 감안하면 건설 투자의 부진은 내수경기 회복 지연 요인이 될 것으로 판단됨.
- 공종별로 보면 건축 투자가 비주거용 건축투자의 큰 감소로 0.3% 줄어들고 토목 투자는 2.7% 증가할 것으로 전망됨.
  - 주거용 건축 투자는 기존 재건축재개발의 사업 진행 속도를 감안할 때 증가율이 1.8%로 둔화될 전망이다. 8·31 대책의 후속 입법에 의해 세제 및 기반시설 부담금 부과 등이 구체적으로 결정될 경우 추가적인 감소 가능성도 있음.
  - 토목 투자는 2.7% 증가에 그칠 것으로 전망됨. BTL 민자사업의 이행과 기업도시 및 행정중심복합도시, 혁신도시 건설 계획으로 인한 증가가 예상되지만 2006년도 SOC 정부예산 및 지자체 예산의 감소를 감안하면 증가 폭은 크지 않을 것임.

■ 토지와 주택시장 모두 본격적인 조정 국면 돌입 전망

- 주택시장과 마찬가지로 토지시장에 대한 규제도 대폭 강화되고 있어 최근의 상승률을 유지하기는 어려울 것으로 전망됨.
  - 전국 지가 변동률은 행정중심 복합도시, 기업도시, 서울시 뉴타운 사업 등의 개발 호재가 이미 가격에 어느 정도 반영되어 있고, 정부의 8·31 부동산 종합대책의 영향이 가시화되면서 상승률이 크게 둔화될 것으로 전망됨.
  - 그러나 공공기관 이전 대상 지역, 수도권 발전계획 등 규제 완화 및 대체 개발에 대한 기대감이 존재하고 있어 가격의 국지적 상승 가능성은 존재함.
- 2006년에는 주택시장은 심리적인 부담감, 정부의 시장 안정화 기조, 주택시장의 주변 여

건의 변화 등 주택가격 하락 요인으로 인해 주택가격의 하락은 불가피할 것임.

- 내년도 경기회복에 대한 긍정적인 전망에도 불구하고, 8·31대책의 구체화, 낮은 전세매매비율 등으로 인해 주택매매 및 전세가격은 하락할 전망이다.
- 그러나 정부의 입법화 진행 내용에 따라 조정 폭은 크게 달라질 것임.
- 아파트 매매가격은 2005년 4/4분기에 1.0% 하락하여 연간 8.9%의 상승세를 나타낼 것으로 보이며, 2006년에는 4.7% 하락할 것으로 전망됨.
  - 2주택자 양도세 증과 조치나 종합부동산세 등이 시행될 경우 서울이 아닌 수도권을 위주로 한 지방의 매물이 증가할 가능성이 있으며, 서울은 여전히 실수요층이 뒷받침되고 있어 하락 폭은 지방에 비해 작을 것으로 판단됨.
- 전세가격의 경우 올해에 이어 2006년에도 가격 상승세가 지속될 것으로 보이며, 2005년도에 6.4% 상승한 뒤 2006년에는 4.1% 상승할 것으로 전망됨.
  - 2005~2006년에 입주 물량이 크게 줄지 않을 것으로 보여 수급 불균형에 의한 가격 상승세는 나타나지 않을 것으로 전망되어 올해에 비해 상승 폭은 다소 낮을 전망이다.

#### 2006년 부동산 시장 전망

(단위 : %)

구 분	2004년	연간	2005년				2006년(E)	
			1/4	2/4	3/4	4/4(e)		
토지 가격	3.8	4.0	0.8	1.9	1.1	0.8	1.0	
아파트 가격	매매	0.7	8.9	1.6	5.8	2.4	-1.0	-4.7
	전세	-2.9	6.4	0.5	1.4	2.3	2.1	4.1

주 : 전기(년)말 대비 증감률.

자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주), 한국토지공사.

#### ■ 건설시장의 장기 침체, 수익성 악화, 양극화 등 문제 해결 위한 노력 필요

- 건설경기 역시 호황과 불황이 있는 만큼 경기의 침체는 당연할 수 있으나 경기 침체기에 발생 가능한 문제는 최소화할 필요성이 있음.
  - 건설 투자는 3년 연속 1% 미만의 저성장으로 나타나고 있어 내수경기 회복의 걸림돌로 작용할 가능성이 있으며, 건설업체의 수익성 악화도 크게 나타날 것으로 예상됨.
  - 건설업 내부적으로는 BTL 사업 확대, 최저가낙찰제 확대로 중소기업의 수주급감에 대한 고민이 절실할 시점임.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

## 발코니 개조 입법의 구체적 내용과 향후 과제

### ■ 발코니개조 규제정책의 전향적 변화

- 그 동안 불법화되어 있던 발코니 개조·확장이 올 11월 말부터 허용됨.
  - 이를 위한 입법작업은 2005.10.26일에 「건축법」 시행령 개정(안)과 ‘발코니 설치기준(안)’이 입법 예고되었고, 이후 ‘발코니 화재안전기준(안)’이 추가됨.

### ■ 주택 건설시장의 반응

- 주택건설업계 및 전자재업계는 아파트 분양과 관련하여 평면의 다양화, 방화 및 방재 기능을 갖춘 전자재의 개발, 관련 소품 생산 등 여러 변화가 감지되고 있음.
- 주택 소비자도 다양한 평면의 선택의 폭이 넓어지고, 평수 확대를 위한 추가 비용의 부담에서 벗어나 상대적으로 적은 비용으로 보다 넓은 공간에서 거주하게 되어 만족도가 향상되며, 이전 수요의 흡수로 주택시장의 안정에도 긍정적 기여를 할 것으로 기대됨.

#### 「건축법」 시행령의 주요 내용

발코니 개념 신설	- 발코니를 ‘주택의 외부에 접한 공간으로서 창고·거실·화분대 등 필요에 따라 다양한 용도로 사용할 수 있는 건교부장관이 정하는 기준에 적합하게 구성된 공간’으로 정의함. - 발코니의 사용 용도를 다양하게 열거함으로써 구조 변경을 허용하는 취지를 간접 표현함.
발코니의 최대 크기	- 1.5m까지 바닥면적 산정에서 공제하고 채광을 위한 벽면에 간이 화단을 설치하는 경우 2m까지 공제하였으나 1.5m로 기준을 통일함.
경과 규정	- 건축허가를 신청하거나 받은 경우 및 건축신고를 한 경우에는 바닥 면적 산정 기준의 변경에 관계없이 발코니 구조 변경이 가능토록 함
단독주택의 경우	- 구조상 4면 모두 발코니 설치·개조 가능해도 2면에 한하여만 허용

#### 발코니 설치기준의 주요 내용

구분	주요 내용
구체적 설치 기준	- 단독주택의 발코니는 외벽 중 2면에 한하여 설치 가능 - 발코니 하중기준 강화(180kg/m <sup>2</sup> ⇒300kg/m <sup>2</sup> ) 시점인 1992.6.1 이전 주택의 발코니를 거실로 사용하고자 하는 경우 건축사·구조기술사의 구조 안전에 대한 확인 및 시·군·구청장에게 신고 필요 - 발코니를 거실로 확장하여 사용하는 경우 발코니의 외벽은 「건축법」 시행령 제91조 ②에 적합한 구조의 단열재를 설치하여야 함. - 발코니를 거실로 사용하는 경우 난간 높이는 1.2m 이상, 난간틀 사이의 공간은 5cm 이하의 간격으로 설치해야 함.
주택 소비자 보호	- 발코니의 단열창 설치비용 및 발코니 구조 변경 소요 비용은 주택공급 승인 신청시 제출해야 하며, 사업 주체는 입주자 모집공고시 신청 및 승인된 비용 일체를 공개토록 의무화함. - 건축주(사업 주체 포함)는 건축허가나 사용승인시 발코니 부분 명시 - 사용승인 전 발코니 변경시 주택 소유자(입주 예정자 포함) 동의 요함.

■ 발코니 개조 허용과 구조 및 화재 방재

- 발코니 공간은 화재 등 위급 상황시 생명과 안전과 직결된 다양하고 중요한 기능을 수행하는 공간으로 피난을 위한 비상 탈출구 기능과 화재 확산 방지 역할, 구조안전 역할 등을 위하여 존치시켜야 하므로 발코니 개조 허용에 대해 일부 시민단체 등이 반대의견 표명
- 건교부는 이러한 문제점을 감안하여 발코니 대피 공간 설치 의무화를 주요 내용으로 하는 ‘발코니 화재안전기준(안)’을 추가적으로 발표함.

발코니 화재안전기준

구분	신규 주택	기존 주택
대피 공간 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인접세대 경계 부분 발코니에 최소 3㎡의 ‘대피공간’을 공용으로 설치</li> <li>- 각 가구에 최소 1.5㎡</li> <li>- 11층 이상 공동주택의 경우 의무적으로 설치되는 스프링클러의 살수 범위에 발코니가 포함되도록 설계 의무화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대간 경계벽이 내력벽으로 구획되어 있어 철거가 불가능하므로 해당 세대가 피난할 수 있는 가구별 최소 2㎡(2m×1m)의 대피공간을 발코니에 설치 의무화</li> <li>- 내화구조로 설치</li> </ul>
방화판 (방화유리) 설치 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 스프링클러 설치시 불필요</li> <li>- 10층 이하 아파트는 스프링클러가 의무화되어 있지 않아 설치 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 스프링클러가 없거나 스프링클러의 살수 범위에 발코니 공간이 포함되어 있지 않으면 90cm 이상의 방화판 또는 방화 유리 설치</li> <li>- 이동식 자동화재탐지기 설치, 발코니 바닥은 불연성 재료 사용</li> </ul>
대피공간 설치방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 방화문, 석고보드로 된 벽, 여단을 수 있는 유리로 된 창호 등 설치</li> <li>- 대피 공간에는 방범 등을 위해 안에서만 열 수 있는 방화문이 설치되고 안전을 위한 난간과 개폐 가능한 창호 설치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신규 주택과 동일</li> </ul>

■ 남은 문제점

- 리모델링제도를 참고해 1992.6.1일 이후 준공된 주택이라고 해도 이미 10년 이상 경과한 경우라면 안전진단 전문기관의 안전진단 절차를 거치도록 하여 구조안전을 확보해야 함.
- 화재안전을 위해 기존의 ‘공동주택시설물에 대한 안전관리에 관한 기준’이 제대로 준수되는지를 확인하고, 소화기의 비치나 스프링클러의 설치 등을 의무화하여 소방방재기능을 보장할 필요가 있음.
- 준공 이후에만 가능하던 발코니 개조가 신규 아파트의 경우 분양 당시부터 주택 소비자의 의사에 따라 가능하게 되어 발코니 공간의 하자 발생을 둘러싸고 시공업체와 주택 소비자 간에 분쟁 발생 가능성이 높아질 가능성이 크므로 시공 관련 계약의 충실화와 하자 보수 책임기간의 명확성을 관련 법령에 반영시킬 필요가 있을 것임.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 중소 건설업 실태와 육성 방안

- 시공능력 순위 101위 이하인 지방 중소 건설업체들의 수주 현황을 보면 1999년에 46.7% 수준이던 101위 이하 건설업체의 수주량 비율이 매년 조금씩 증가하여 2003년 55.5%로 증가하였으나, 2004년 다시 50.7%로 감소하였음.
- 수주금액을 보면 1999년 22조 규모였던 것이 2002년에 49조, 2003년에 52조까지 증가하였으나, 2004년 들어 42조로 전년도에 비해 약 20% 정도가 감소하였음.

중소 건설업체 수주 추이(전체 공사)

(단위 : 십억원, %)

구분	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년
전체	47,167.7	49,936.3	60,329.9	85,119.1	93,470.5	83,866.8
1~100위	25,129.8(53.3)	26,214.4(52.5)	28,533.0(47.3)	35,881.3(42.1)	41,548.4(44.5)	41,377.2(49.3)
101위 이하	22,034.9(46.7)	23,721.9(47.5)	31,796.9(52.7)	49,237.8(57.9)	51,922.1(55.5)	42,489.6(50.7)
서울	3,742.6	4,263.8	5,977.2	9,114.5	10,188.6	7,400.4
부산	1,641.7	1,475.2	2,216.6	3,908.0	3,225.8	2,448.3
대구	765.4	667.8	851.7	1,915.4	1,425.2	1,086.1
인천	797.8	860.0	1,221.2	1,882.7	1,882.3	1,940.2
광주	569.7	757.7	900.1	1,003.0	1,344.1	905.7
대전	395.9	425.2	641.7	986.0	1,061.2	748.4
울산	267.9	307.9	489.9	728.1	739.0	629.4
경기	4,409.7	4,873.0	6,846.1	11,387.2	12,369.0	10,180.1
강원	1,113.5	1,181.1	1,565.2	2,331.6	2,557.9	2,315.7
충북	803.7	809.2	1,164.7	1,545.0	1,533.4	1,413.2
충남	1,092.5	1,103.7	1,473.8	2,014.1	2,400.8	1,897.8
전북	1,292.5	1,250.7	1,479.5	2,126.4	2,259.7	1564/
전남	1,652.2	1,979.8	2,109.2	3,101.2	2,894.7	3,298.3
경북	1,558.9	1,626.7	1,941.5	2,669.5	3,050.3	2,629.8
경남	1,570.7	1,685.3	2,382.1	3,803.7	3,989.7	3,327.3
제주	360.4	455.0	536.8	721.8	1,000.6	704.6

주 : ( )의 숫자는 전체 수주에 대한 비율임. 자료 : 대한건설협회, 건설업 통계연보(각연호)

- 금년 들어 대형 건설업체의 수주 실적은 예년에 비해 증가하는 경향을 보이고 있으나, 중소 건설업체들의 수주 실적은 감소할 것으로 전망되고 있음.
- 실제적으로 중소 업체들의 주요 수주 물량인 학교시설 공사의 신규 발주 규모는 교육세 감소 등 재정 부족을 이유로 현재 전년대비 절반 수준으로 감소한 것으로 나타나고 있으며, 공사 규모가 70억~80억원인 공공공사 발주 규모도 전년의 40% 수준에 그치고 있음.
- 한국건설산업연구원이 매월 발표하는 건설기업 경기실사지수(CBSI)의 수주 물량 지수를 통해 2005년 중소 건설업체의 수주 상황을 추정해보면 2005년 들어 중소 건설업체들의 수주 상황은 급격하게 악화되고 있는 것으로 분석됨.

- 대형 업체의 수주 실적은 2~9월까지 수주 물량 지수가 100을 초과하고 있는 반면, 중소기업체들의 경우 금년 들어 10월까지의 평균 물량지수가 43.7로 지속적으로 악화되고 있는 것으로 나타나 극심한 양극화 현상을 입증하고 있음.

2005년 수주 물량 CBSI 조사 결과

구분	2004년	2005년										
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	
물량지수	79.0	50.7	76.4	68.5	77.3	80.3	85.0	72.9	81.4	62.6	62.2	
규모별	대형	106.7	60.0	100.0	80.0	100.0	100.0	118.2	118.2	109.1	58.3	61.5
	중견	75.0	58.3	79.1	67.7	71.4	74.2	79.5	62.5	78.9	74.4	76.3
	중소	51.2	31.1	45.7	56.0	57.4	64.1	52.3	31.7	51.6	54.0	46.8
지역별	서울	87.1	56.9	93.0	79.4	88.4	92.7	99.0	92.7	94.5	65.6	69.4
	지방	63.5	39.0	53.9	52.8	59.7	62.2	61.6	49.6	64.2	67.0	76.4

자료 : 한국건설산업연구원.

### ■ 중소기업체 육성방안

- 중소기업 정책의 기본 방향을 무자격 부실업체의 건설시장 참여를 철저히 배제하는 것과 중소기업의 수주 기회 제고를 통한 대·중·소 업체의 균형발전에 두어야 함.
  - 특히, 중소기업의 수주 및 경영 상황을 고려하여 민자 또는 재정 투입 방식 등을 결정하고, 장기계속공사의 예산 배정 등 중소기업체를 고려한 재정의 운용 등이 필요함.
- 내년부터 시행되는 「지방계약법」에 “계약심사위원회” 같은 기관을 구성하여 공사의 발주 방식 및 발주 규모 등을 고려하도록 하는 규정의 신설과 중소기업과 대기업이 경쟁하는 경우 중소기업에게 일정한 가산점을 부여하는 입찰우대제도(bid preference)를 도입할 필요성이 있음.
- 실제로 중소기업체에 도움을 주는 기술 개발 정책의 실시가 필요함.
  - 중소기업 스스로 기술 개발을 추진하도록 하는 정책의 시행보다는 중소기업에 전체적으로 필요한 건설 기술에 대한 수요를 조사하여 건설기술연구원 등에서 연구·개발하여 보급하는 정책의 시행을 검토하여야 함.
  - 중소기업의 사업 다각화를 위한 제도적 지원의 시행이 필요함.
- 정부는 이러한 정책의 시행에 앞서 중소기업 정책에 확고한 철학을 확립하여야 함.
  - 이러한 철학의 기초 위에 국제질서 및 시장질서에 부합하게 차별성 있는 정책 수단을 동원하여야 하며, 특히, 중소기업의 발전 방안에서는 다소 논란이 있더라도 공사 물량을 확보하는 정책 수단을 지속적으로 견지하는 것이 절실함.

강운산(부연구위원·wskang@cerik.re.kr)

## 최고가치 낙찰제도(Best Value)의 도입 필요성

### ■ 최고가치의 의미

- 최고가치란 발주자의 이익을 극대화하거나 비용을 최소화하여 투자 효율성(Value for Money)을 극대화하는 가치를 말함.
  - 미국의 연방조달규정에서 제시하듯이 “정부조달 결과물이 발주자가 요구하는 총체적인 이익을 극대화”
  - 영국의 예에서와 같이 총생애주기비용(whole life cycle costs)에 입각하여 발주자의 총비용을 최소화
- 최고가치는 최저가와 함께 조달에 있어 낙찰자를 선정하는 기본 개념임.
  - 유럽연합지침(EU Directives)에서는 낙찰 기준으로서 ‘최저가’와 ‘경제적으로 가장 유리한 입찰(the most economically advantageous offer)’을 제시
  - 미국의 연방조달규정(FAR)에서는 최저가 입찰자이거나, 협상(negotiation)을 통해 가격과 기술적 요소들을 종합적으로 판단하여 발주자에게 가장 유리한 입찰자를 낙찰자로 선정하도록 규정

### ■ 최고가치낙찰제도의 정의

- 최고가치낙찰제도는 ‘총생애비용의 견지에서 발주자에게 최고의 투자 효율성을 가져다주는 입찰자를 선별하는 조달 프로세스 및 시스템’으로 정의될 수 있음.
  - 구체적인 낙찰자의 선정 방식은 각 방식별로 다양하게 나타날 수 있으나, 기본적 원칙은 가격과 기술 등 비가격 요소를 종합적으로 평가하는 것임.
  - 대표적 방식으로는 유럽의 경쟁적 대화 방식(Competitive Dialogue Procedure), 미국의 협상에 의한 계약 방식(Contract by Negotiation), 영국의 Best Value 및 Achieving Excellence, 일본의 종합평가 낙찰방식 등을 들 수 있음.
- 최고가치 낙찰제도의 배경에는 ‘비용(cost)’ 개념의 전환이 자리잡고 있음.
  - 최저가낙찰제를 통해 시공비를 낮추더라도 유지관리비나 수명 주기가 짧은 시설물을 양산하게 된다면 투자 효율성을 확보하기 어렵고,
  - 시설물의 설계에서 시공, 유지관리 및 최종 폐기 시점에 이르기까지의 비용을 모두 합한 총생애주기비용은 더 높을 수 있다는 기본적 시각에서 출발함.

### ■ 최고가치낙찰제도의 도입 필요성

- 영국, 미국, 일본 등 소위 선진국의 입·낙찰제도는 이미 비용(cost)에 대한 인식의 전환을 통해 최고가치낙찰제도로 이행하고 있음.
  - 시공비의 최소화가 아니라 총생애주기비용(whole life cycle costs)의 최소화가 중요하며, 이를 위해서는 최저가낙찰제도가 아니라 최고가치낙찰제도를 지향해야 한다는 것임.
- 입·낙찰제도의 글로벌 스탠더드는 최저가낙찰제도에서 최고가치낙찰제도로 전환되었다고 볼 수 있음.
  - 입·낙찰제도의 다양화와 발주기관의 기술 능력 제고를 위해서도 최고가치낙찰제의 도입이 필요함.
  - 경쟁의 초점이 '입찰 가격' 만이 아니라 '다른 요소들' 을 포괄하고 있기 때문에 건설산업의 기술 발전이나 품질 수준의 제고에도 기여할 수 있음.

### ■ 최고가치낙찰제도 도입을 위한 과제

- 최고가치낙찰제도 도입 논의에 있어 가장 중요한 점은 이에 대하여 단순한 낙찰자 선정 방식이 아닌 프로세스 또는 시스템적인 접근이 필요하다는 것임.
  - 최고가치낙찰제도는 조달 조직, 총생애비용의 산정, 낙찰자의 선정, 성과에 대한 모니터링, 감사 등 조달 전반에 걸쳐 최고가치를 획득하기 위한 시스템을 종합적으로 지칭하는 것이기 때문임.
- 최고가치낙찰제도가 진일보한 선진국형 낙찰 방식인 것은 사실이지만, 그 도입에 있어 낙찰자 선정 방식을 일부 수정하는 정도로는 성공하기 어려움.
  - 최고가치를 획득하기 위한 조달 시스템의 전반적인 혁신이 필요하며,
  - 총생애비용 산정을 위한 데이터베이스 구축, 기술 심사를 위한 발주자 역량 강화, 업체의 견적 능력 강화 등 다양한 부분의 개선이 동반되어야 함.
- 따라서 최고가치낙찰제도는 최저가낙찰제도를 전면적으로 대체하는 것이 아니라 공사의 특성에 따라 적용되는 낙찰 방식으로 이해되어야 하며, 시범 사업(pilot project)을 통한 면밀한 준비가 필요할 것임.

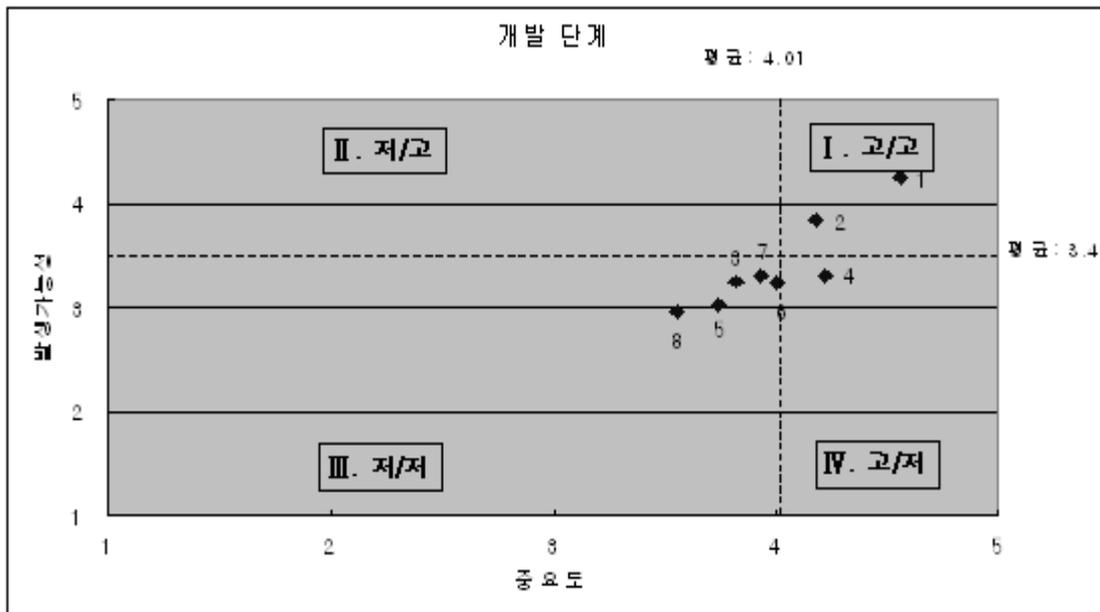
## 부동산 개발 사업의 리스크 요인 분석(II)<sup>1)</sup>

- 공동주택을 중심으로 -

### ■ 개발단계의 리스크 요인 평가

- 분양과 시공으로 구성되는 개발단계의 경우 미분양의 발생과 주변 교통 및 인프라 정비 미비에 따른 분양률 저조와 같이 분양과 관련된 리스크들이 상대적인 발생 가능성과 중요도가 모두 높은 리스크 요인들로 분류됨.
  - 이론적인 관리방안에 의하면 양자가 모두 높은 위험들은 회피하여야 할 것이나, 개발단계에서 분양과 관련된 리스크 요인은 이미 회피할 수 없는 상황에 직면하게 됨.
  - 따라서 이 경우 최선책은 손해 제어적인 방식을 통해 리스크를 감소시키는 것으로써 미분양에 대비한 계약 조건의 작성, 충분한 광고 및 홍보 비용 확보 등임.
  - 그러나 일단 미분양이 발생하면 차선책으로 미분양에 따른 손실을 최소화하는 데 목적을 둔 대안들로 최악의 상황에는 원가분양이나 손절매 등도 고려하여야 할 것임.

중요도 및 발생가능성에 따른 개발 단계의 리스크 매트릭스



주: 1) 미분양의 발생, 2) 주변 교통 등 인프라 정비 지연에 따른 분양률 저조, 3) 자금의 유출, 4) 매장 문화재 출토, 환경오염 등에 따른 공사 중단, 5) 수복작업 발생으로 인한 공사 지연, 6) 공동사업자 및 건설사의 실적 악화 및 도산(신용위험, 디폴트 위험), 7) 설계변경, 잘못된 공사로 인한 공기 연장 및 추가공사 발생, 8) 자재 적기 조달의 애로

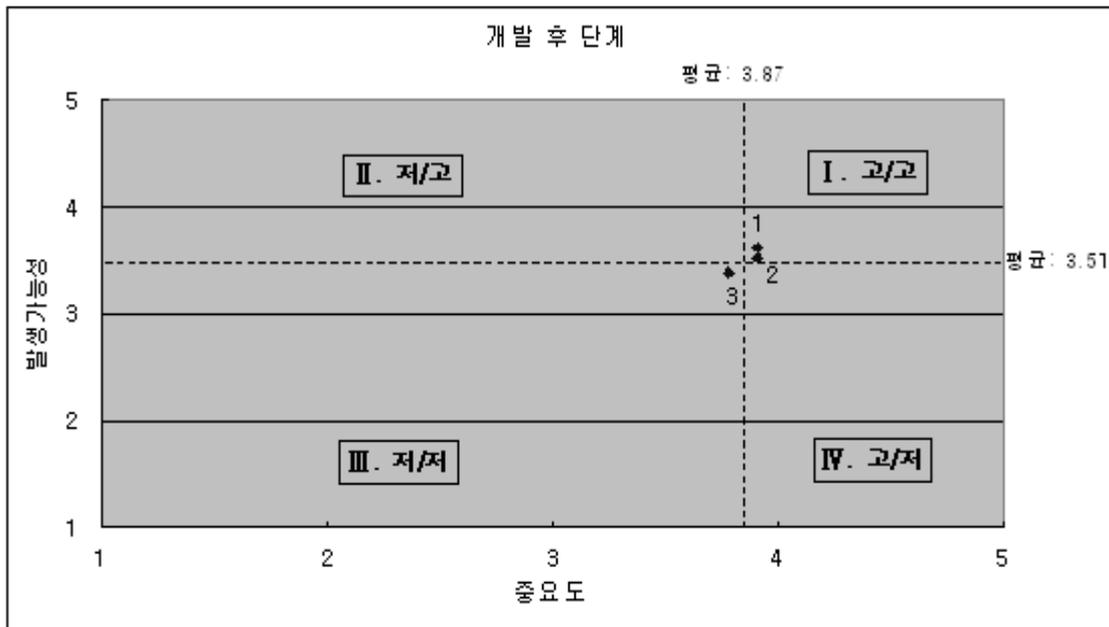
1) 전편에 이어 계속.

- 다음으로 매장 문화재 출토 및 환경오염에 따른 공사 중단은 발생 가능성은 낮으나 중요도가 큰 리스크 요인으로 분석됨.
  - 이 경우는 통제가 불가능한 경우가 많으므로 손해보험에의 가입 등을 통하여 전가하는 방안이 강구되어야 할 것임.

■ 개발단계 후 관리·운영 단계의 리스크 요인 평가

- 개발 후 관리·운영 단계의 경우 하자책임과 입주 관리시 입주자 불만에 따른 비용 발생 및 신뢰 저하가 상대적 중요도와 발생 가능성 모두 높은 요인으로 분류됨.
  - 특히 하자과 입주 관리는 소비자와 접점을 형성하는 부분이므로 적절히 관리되지 않을 경우 향후 기업의 이미지에 심각한 타격을 입히게 됨.
  - 따라서 철저하고 신속한 입주관리와 하자 처리를 위해 하자가 많이 발생하는 공종의 하도급 업체에 대한 관리를 강화하여야 할 것임.
- 한편, 개발 주체간 이익 계상시 분쟁의 발생 리스크는 상대적으로 발생 빈도와 중요도가 낮은 리스크로 분류됨.

상대적 중요도 및 발생 가능성에 따른 개발 후 단계의 리스크 매트릭스

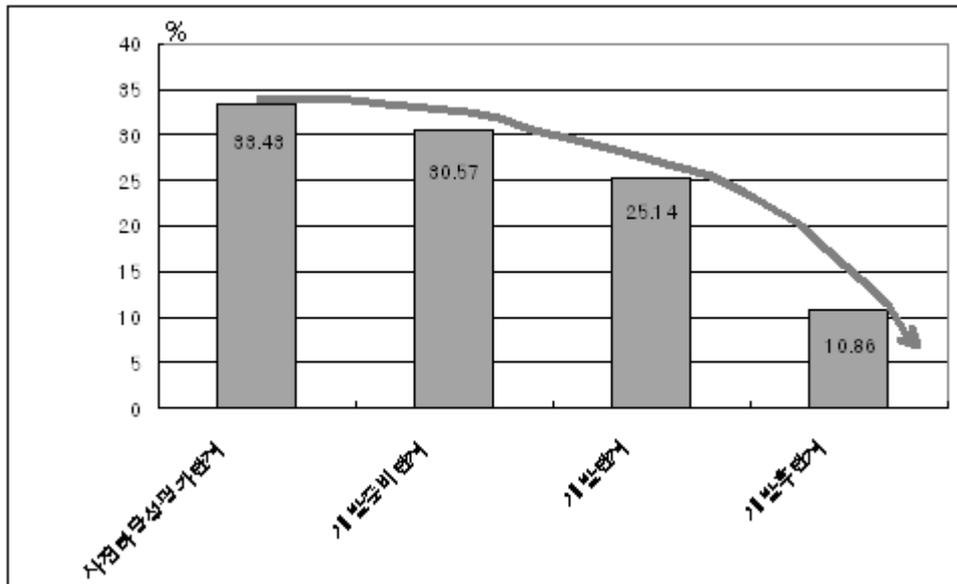


주: 1) 하자책임, 2) 입주 관리시 입주자 불만에 따른 비용 발생 및 신뢰 저해, 3) 개발 주체간 이익 계상시 분쟁 위험.

■ 사전 타당성 평가단계와 개발준비 단계의 리스크 관리가 사업 성패의 좌우

- 부동산 개발 사업시 리스크는 개발사업의 전 프로세스에 대해 발생하나 개발사업의 단계 별 부가가치는 동일하지 않음. 따라서 효과적인 리스크 관리를 위해 가장 집중적으로 관리해야 할 단계를 파악할 필요가 있음.
- 조사 결과 사전 타당성 평가단계와 개발준비 단계가 각기 33.4%와 30.57%로 부동산 개발사업의 value chain 중 가장 중요성이 높아 리스크 관리가 가장 중요시되는 단계로 평가됨.
- 이러한 결과는 사업 초기 단계에 리스크 관리가 제대로 되지 않으면 프로젝트 전체에 지대한 영향을 미치며, 프로젝트가 진행될수록 리스크 관리를 통한 사업성 확보가 어려워짐을 시사함.

부동산 개발사업 추진 단계별 중요도 평가



김민형(연구위원-mhkim@cerik.re.kr)

## 글로벌 건설 전문가 양성센터 운영

국제 원유 시세의 고공 행진이 계속되는 가운데 국내 건설기업들의 올 해외건설 수주액이 100억 달러를 넘기게 될 것으로 전망되고 있다. 늘어나는 신규 수주 건설 상품과 관계없이 최근에는 추가 수주가 어렵다는 얘기가 기업으로부터 흘러나오고 있다. 수주는 할 수 있으나 문제는 이를 소화할 수 있는 역량을 갖춘 건설 전문가들이 절대적으로 부족하다는 얘기다. 2004년 말 현재 한국건설기술인협회에 등록된 기술자 48만명 가운데 18.3%에 해당되는 약 8만 8,000명이 실업 상태에 있다고 한다. 분명히 국내 건설 인력은 과잉 공급되었으나 해외 건설시장에서 필요로 하는 전문가는 절대적으로 부족하다는 극단적인 수급 불균형 상태가 되어 버린 것이다.

더구나 국내 4년제 대학 이상에서 매년 정기적으로 배출하는 신규 건설 기술인력이 1만 4,000명에 이르고 있으며 국내 건설기술의 최고봉으로 인식되고 있는 기술사 배출 수가 1만 6,000명을 넘기고 있는 현실에도 해외건설 전문가 부족 문제가 제기되고 있다는 점은 양의 문제가 아닌 질의 부족 문제를 강하게 시사해주고 있다.

국내 기업들이 처한 문제 해결을 위해서 가칭 “글로벌 건설 전문가 양성센터(GEC)”를 설립하여 세계적인 건설 전문가 양성소를 운영하는 방안을 검토할 수 있다. 모든 기술자를 글로벌 전문가로 양성하는 게 아닌 국내 전체 기술자 48만명 중 1%에 해당되는 약 5,000명을 글로벌 건설 전문가로 양성하는 방안을 검토할 수 있다. 글로벌 건설전문가의 역량 목표는 미국의 벡텔이나 KBR 등 글로벌 기업들의 엔지니어 수준을 능가할 수 있는 양성 프로그램을 개발, 운영하자는 것이다. 이 양성센터를 통해 길러진 전문가들은 굳이 국내 기업만이 아니라 글로벌 기업들도 스카우트 할 수 있는 정도의 역량을 갖추도록 해야 할 것이다.

이에 소요되는 재원은 건교부 전체 연구 예산의 5%와 기업이 지불하는 매칭펀드 방식을 활용하면 충분하게 확보할 수 있을 것으로 예상된다. 비록 시간이 걸리더라도 중·단기 계획에 따라 투자를 하게 되면 충분한 승산이 있을 것으로 판단된다. 이 양성 프로그램에는 서남아시아나 남미 등 개발 잠재력을 지닌 국가들의 발주기관 소속 엔지니어들을 무료로 참여시킴으로써 국내 전문가들과 동등한 수준의 역량을 갖추게 할 경우 상호 ‘win-win’ 효과도 충분히 거둘 수 있을 것이다.

이복남(선임연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

■ 2006년도 연구과제 추진계획 수립

- 연구원은 이사회에서 논의된 내용을 바탕으로 2006년에 수행할 기본 연구과제 및 주요 정책현안 연구과제를 선정, 추진키로 하였음.
- 기본과제로서는 ‘건설업 업역구조 개편 이후 건설업체 경영전략에 관한 연구’를 비롯하여 총 19개 과제, 정책현안 연구로서 ‘정부 발주체계의 합리화를 위한 제도개선 방안’을 비롯한 9개 과제를 선정하였음.

■ 주요 연구원 발간물

- 건설기업의 신용평가제도 발전방안 (연구보고서, 2005-13)
  - 건설관련 보증기관의 신용평가제도, 외국 보증회사의 신용평가제도
  - 건설기업 신용평가제도의 발전 방안 : 부실 예측 모형, 위기상황 분석의 필요성 등
- 중소 건설업 실태분석과 육성방안 (연구보고서, 2005-14)
  - 중소 건설업의 현황 및 실태조사 분석
  - 중소 건설업의 경쟁력 향상 방안