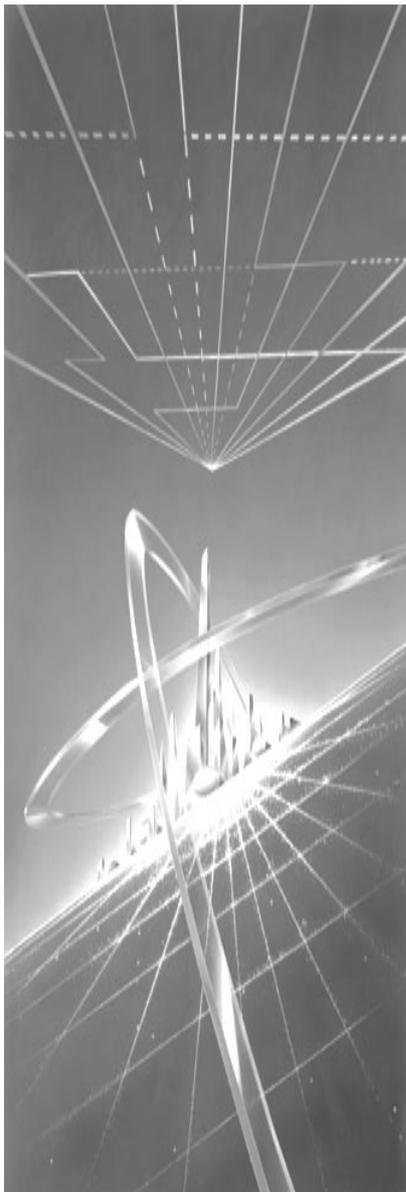


# 건설동향브리핑



제 109 호 (2006. 3. 16)

■경제 : 연초 공공 건설공사 발주 실종

2006년 2월 BSI 77.2

올 1월 토지 시장 동향

■정책 : 주택성능등급표시제도의 내용과 향후 전망

■이슈 : 소규모 학교 시설 BTL 민자 사업의 현안 및 과제

선작업 방식을 통한 현장 기능인력 수요 저감

■정보 : 2015년 비주택 건설시장 축소 전망

■논단 : 건설업 양극화와 참여정부의 중소기업 정책

방향

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

## 건설 초점

### ■ 토파라치제도 오는 20일부터 시행

토지거래허가제 위반 사례를 신고하는 사람에게는 건당 50만원의 포상금을 지급하는 이른바 □토파라치제도□가 도입돼 20일부터 시행된다. 또한, 토지거래허가구역에서 땅을 산 뒤 신고 기간 내에 목적대로 이용하지 않으면 실거래가 5~10%의 이행 강제금이 부과된다. 건교부는 최근 8·31 대책의 후속 조치로 이러한 내용이 담긴 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 시행령 개정안이 국무회의에서 심의·의결됐다고 밝혔다.

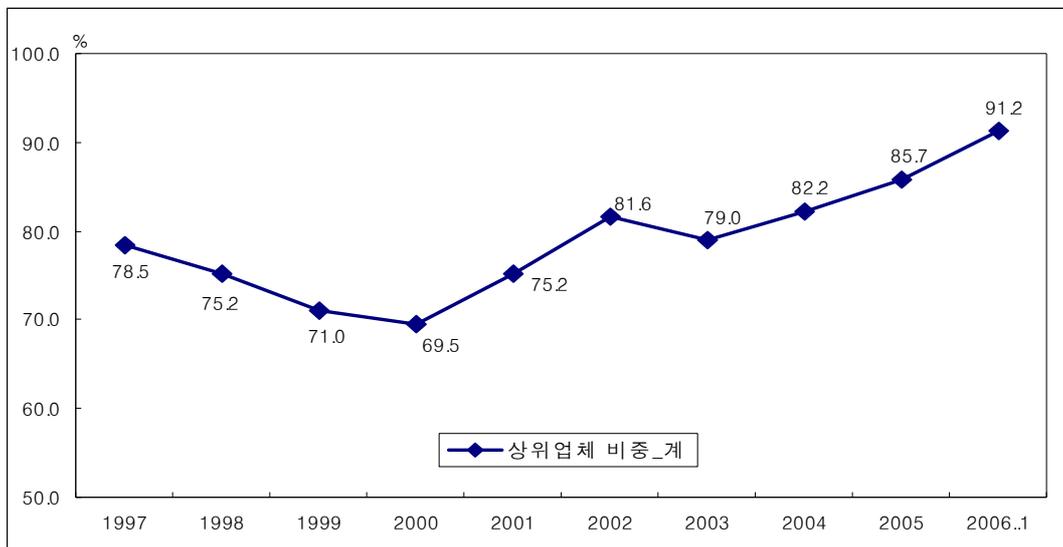
### ■ 철강 값 반년 만에 반등

작년 하반기부터 침체를 겪고 있는 철강 경기가 회복될 조짐을 보이고 있다. 철강협회는 최근 국내외 철강 가격이 6개월 간의 하락세를 뒤로 하고 반등 조짐을 보이고 있어 건설 공사가 시작되는 4월부터는 철강 가격 상승세가 더욱 확산될 것이라고 전망했다. 중국 철강업체들도 가격을 올리기 시작했다. 실제로 중국 최대 바오산철강은 최근 열연·냉연 제품을 10~15% 가량 인상했다.

### ■ 건설업 취업자 수 추이

- 2006년 1월 상위 업체의 수주 비중은 91.2%로 높아짐.
- 대한건설협회 수주액 대비 통계청 수주액의 비중이 2005년 연간 85.7%(1월 87.7%)에 비해 크게 높아지면서 양극화 현상이 심화되고 있음을 나타냄.

상위업체 수주비중 추이



자료: 대한건설협회, 통계청.

## 연초 공공 건설공사 발주 실종

- 1월 공공 건설 수주 34.2% 감소 -

- 연초 공공공사 입찰 공고가 크게 감소한 것으로 나타남.
  - 매년 반복되었던 조기 발주 정책이 올해에는 발동되지 않으면서 조달청 및 지자체의 발주가 줄어들음.
  - 현재 「국가계약법」 시행령 개정이 진행 중에 있어 최저가 및 적격심사제 공사의 발주가 지연되고 있는 것도 영향이 큼.
  - 다만 턴키대안공사는 이월된 물량의 발주가 진행되어 대형 업체들의 수주는 활발한 편임.
- 2006년 1월 건설수주액은 전년대비 6.6% 증가한 6조 5,735억원으로 집계됨.
  - 1월에는 공공부문의 격감과 재개발 수주를 비롯한 민간 건축 부문의 증가가 두드러지면서 전체 수주액에서 민간 수주가 차지하는 비중이 80.6%에 달함.
  - 공공부문 발주는 PQ 및 최저가 관련 입·낙찰제도의 개정 작업이 지연되면서 3월까지의 발주가 부진할 것으로 예상됨.
- 상위 업체 수주 비중(통계청 수주액/대한건설협회 수주액)은 2006년 1월에 91.2%로 2005년의 85.7%보다 5.5%p 높아져 양극화가 더욱 심화됨.

2006년 1월 건설 수주

(단위 : 십억원, %)

구분	합계	발주처별						공종별			
		공공			민간			토목	건축	주택	비주택
		토목	건축	토목	건축						
1월	6,573.5	1274.3	1059.0	215.3	5299.2	444.4	4854.8	1503.4	5070.1	2611.0	2459.1
증감률	6.6	-34.2	-34.2	-34.1	25.3	-48.5	44.2	-39.2	37.3	25.6	52.3
비중	100.0	19.4	16.1	3.3	80.6	6.8	73.9	22.9	77.1	39.7	37.4

자료 : 대한건설협회.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

## 2006년 2월 BSI 77.2

### - 업체별 양극화 여전 -

#### ■ 2006년 1월 CBSI 77.2

- 2006년 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 77.2를 기록함.
  - CBSI는 지난달에 비해 7.1p 상승함. 지난 1월 계절적 영향으로 감소한 것을 감안하면 지난해 9월 이후 지속적으로 상승하고 있음.
- 이는 대형 업체의 체감경기가 지난해 9월 이후 지속적으로 상승한 데 기인함.
  - 대형 업체는 지난달에 비해 20.0p 상승하여 기준선을 회복하였으며 중견 업체(71.1)와 중소기업(57.4)는 여전히 낮아 양극화 현상은 여전히 지속되고 있음.
  - 지역별로는 서울 업체와 지방 업체가 각각 87.5, 62.3을 기록하여 체감경기가 모두 낮은 것으로 나타남.

#### ■ 3월 전망 94.0, 대형 업체는 100.0 기록

- 2006년 3월 전망지수는 94.0을 기록함
  - 3월 전망지수는 2월 전망지수에 비해 24.0p 상승한 수치이며 지난해 5월 이후 가장 높은 수치임.
- 이는 통상적으로 3월에 동절기가 끝나고 공공부문의 발주가 본격화되면서 공사 물량이 증가하기 때문임.

건설경기 BSI 추이

구 분	2005년 12월		2006년 1월		2월		3월 전망	
	실적	당초 전망	실적	당초 전망	실적	당초 전망		
경기 종합(가중지수)	76.2	85.2	70.1	64.6	77.2	70.0	94.0	
규모별	대형	100.0	100.0	80.0	60.0	100.0	60.0	100.0
	중견	79.4	84.6	70.6	79.4	71.1	73.5	91.9
	중소	44.4	68.6	58.0	53.2	57.4	77.6	89.4
지역별	서울	87.4	99.8	79.3	64.3	87.5	71.2	96.3
	지방	38.8	65.5	57.3	45.7	62.3	71.6	90.8

자료 : 한국건설산업연구원.

## 올 1월 토지 시장 동향

### - 지가 상승률 둔화 -

#### ■ 지가 상승률 둔화, 토지 거래량 크게 감소

- 2006년 1월 지가 상승률은 0.35%로 상승 폭이 둔화됨.
  - 전반적으로 상승 폭은 둔화되었으나 행정중심복합도시(공주, 연기), 혁신도시(김천, 진천, 음성, 나주) 등 개발사업 추진 지역은 비교적 높은 상승률을 나타냄.
- 용도지역별로는 각종 개발사업 시행으로 녹지 지역과 비도시 지역의 관리 및 농림 지역이 높은 상승률을 유지하고 있음.
  - 도시 지역에서는 녹지 지역이 0.58% 상승하였으며, 비도시 지역에서는 관리 지역과 농림 지역이 각각 0.5%, 0.55%의 높은 상승률을 나타냄.
  - 도시 지역은 공업 지역을 제외한 전 용도 지역의 상승 폭이 전월 대비 감소한 것으로 나타남.
- 한편 토지 거래량은 총 1억 7,856만㎡가 거래되어 전월 대비 28.5% 감소함.
  - 이는 2006년 1월부터 실거래가신고제가 시행됨에 따라 2005년 12월 거래가 크게 증가되었기 때문임.
  - 용도 지역별로는 도시 지역 내 주거 지역에서는 신규 아파트 거래 증가로 소폭 감소에 그쳤으나, 그 외 도시 지역과 비도시 지역은 전반적으로 높은 감소세를 나타냄.

지가 변동률 추이

구 분	전체	도시지역				非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경
2003	3.43	3.41	3.38	2.25	5.00	3.38	1.39	1.25
2004	3.86	3.03	2.63	2.80	6.73	6.78	4.71	3.14
2005	4.98	4.26	3.50	3.93	8.62	6.27	5.62	3.23
10월	0.29	0.29	0.25	0.24	0.40	0.22	0.16	0.15
11월	0.40	0.38	0.28	0.31	0.58	0.43	0.48	0.25
12월	0.40	0.31	0.31	0.31	0.67	0.59	0.60	0.36
2006년 1월	0.35	0.29	0.19	0.32	0.58	0.50	0.55	0.36

자료 : 건설교통부.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

## 주택성능등급표시제도의 내용과 향후 전망

### ■ 도입 취지

- 2006. 1. 9일부터 「주택법」 및 이에 근거한 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 개정으로 2,000가구 이상 아파트를 분양할 때 입주자 모집 공고 안에 항목별 성능 등급을 표시해야 하는 ‘주택성능등급표시제’가 시행되고 있음.
- 표시 항목은 소음과 유해 물질, 외부 조경, 건물 구조, 에너지 효율, 일조권, 마감재, 조망권, 화재·소방 등 5개 분야 총 20여 개 항목임.
  - 일본에서는 이미 「주택품질확보촉진법」을 개정하여 주택성능표시제도를 시행하고 있음.
- 주택성능등급표시제도의 시행은 주택의 항목별 성능 등급을 비교해보고 자신이 원하는 주택을 선택할 수 있는 소비자 선택권의 실질적 확보라는 의미를 갖고 있음.

### ■ 제도의 구체적 내용

#### 주택성능 등급 표시 및 그 대상

- 주택성능 등급 표시는 등급을 숫자로 표시하며, 법적인 기준을 만족하는 것을 최하 등급으로 하여 일정 단계별로 상위 등급이 되며, 1등급이 최상위 등급이고 3~4등급이 최하위 등급에 해당
- 성능등급의 의무적 표시대상은 2007년까지는 2,000세대 이상 규모이나, 2008년부터는 1,000세대 이상으로 단계적 확대되어 시행될 예정

#### 성능 등급 평가 방법

- 사업계획 승인을 받은 아파트의 ‘설계도서’를 대상으로 소음, 구조, 환경, 생활환경, 성능 등 5개 분야에 대해 주택 단지 단위별로 평가
- 주택성능 등급 인정을 받은 공동주택도 입주자 모집 공고 전에 주택 성능에 영향을 미치는 변경이 이루어질 경우 해당 항목은 인정기관으로부터 다시 확인을 받아야 함.
- 주택을 분양하기 전에 사업계획승인 설계도서를 대상으로 주택단지 단위별 평가
- 설계도서를 가지고 평가하기 때문에 설계 단계에서 평가가 곤란하거나 개별 층 및 세대별로 평가 내용이 달라지는 것은 평가 대상에서 제외되며, 상황에 따라 변화되는 것도 평가대상에서 배제

구분	주요 평가 항목
소음	경량 충격음·중량 충격음·화장실 소음·경계 소음 등
구조	가변성·수리용이성(리모델링 및 유지관리)·내구성
환경	조경(외부 환경)·일조(빛 환경)·실내 공기질·에너지 성능(열환경)
생활 환경	놀이터 등 주민 공동시설·고령자 등 사회적 약자의 배려
성능	화재·소방 성능 등

주택성능 등급 인정기관

- 주택성능 등급 평가 및 인정 업무는 한국건설기술연구원, 대한주택공사(주택도시연구원), 한국시설안전기술공단, 한국감정원, 대한주택보증주식회사 등 5개 기관

■ 시행상의 몇 가지 문제점

- 제도 시행을 위한 준비가 부족한 상태에서 법 제도가 현실을 지나치게 앞서 가고 있으며, 환경부 규제나 각종 인증제도와 중복 가능성이 큼.
- 업계의 자발적 노력에 의한 품질 향상이 아니라 강제화로 인하여 시행 과정에서 건축비 증가와 같은 건설회사의 부담 증가로 이어지는 부작용이 적지 않음.
- 단기간 내에 요구되는 등급 수준을 맞추기 위해서 건축 자재업체의 혼란도 적지 않음, 현실적인 시공 여건에 비추어보아 1등급의 기준도 지나치게 상향 조정된 부분이 있음.

■ 기대 효과

- 주택 소비자로서는 분양 단계에서 객관적인 주택 성능에 대한 정보를 제공받을 수 있어 주택 성능이 우수한 주택을 구입하는 데 유용할 것으로 전망됨.
  - 다만, 모든 분야의 최상위 등급만을 고집하기보다 입주민 스스로의 라이프 스타일, 분양가, 단지 주변의 환경 등을 고려하여 최적의 주택을 선택하는 것이 중요.
- 주택 사업자는 주택의 품질·성능 등급을 객관적으로 평가받는다라는 입장에서 품질 확보에 노력해야 하며, 제도의 단계적 시행을 활용하여 경쟁력 확보에 주력할 필요가 있음.
- 정책 당국이 시행상의 문제점을 보완할 경우 제도 도입에 따른 주택건설업체간의 경쟁으로 인하여 주택의 품질 향상과 주택 부품 산업의 기술 발전을 활성화하는 데 긍정적 기능을 할 수 있을 것으로 기대됨.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 소규모 학교 시설 BTL 민자 사업의 현안 및 과제

- 최근 교육인적자원부는 임대형 민자 사업(BTL)을 통하여 교육 여건을 개선할 방침을 밝히고, 2006년에 총 3조 1,486억원 규모의 투자 계획을 발표하였음.
- 이와 같은 투자 규모는 2005년의 투자 규모(2조 1,325억원)에 대비하여 무려 48%가 증가한 것으로서, 향후 학교 시설사업의 공급 및 운영 과정에서 BTL 방식이 전형적인 사업 방식으로 정착될 것을 의미함.
- 그러나, 세부 투자 계획을 살펴보면, BTL 민자 사업의 도입 당시와는 달리, 100억원 이하의 소규모 사업이 집단화(bundling)되어 지방에 소재한 중소 건설업체의 수주 규모가 크게 축소될 것으로 전망됨.

### ■ 2006년 학교 시설 BTL 민자 사업의 추진 계획

- 2006년에 BTL 방식으로 추진될 학교 시설사업의 투자 규모는 총 3조 1,486억원임.
  - 세부적으로, 학생들의 적기 수용 등 학교 신설이 요구되는 지역에 초·중·고등학교의 194개 신축 사업에 1조 8,882억원을 투자하고, 내구성이 떨어지고 노후화된 73개 개축 사업에 6,633억원을 투자하며, 교육 과정의 운영 및 교육 편의의 증진 등을 위하여 323개 강당 겸 체육관 및 급식실에 5,427억원을 투자할 예정임.
  - 한편, 부산대학교, 안동대학교, 전북대학교, 서울교육대학교 등 4개 대학교의 기숙사 BTL 사업에 544억원을 투자할 계획임.
- 교육인적자원부는 학교시설의 건축을 전담하여 왔던 시공평가 금액을 기준한 4등급 이하의 지역 중소건설업체의 참여를 활성화하는 방안을 다음과 같이 제시하였음.
  - 지역 중소 건설업체의 의무 시공 비율을 2005년의 40%에서 2006년에는 49% 수준으로 상향 조정하고, 지역 중소 건설업체의 참여 업체 수에 따라 가산점을 부여할 수 있는 평가 항목을 신설하는 한편, 지역 중소 건설업체의 출자 비율을 2005년의 40%에서 2006년에는 20% 수준으로 하향 조정할 방침임.
  - 특히, 소규모 학교시설 BTL 사업의 추진을 위하여, 4월 말까지 지역 중소 건설업체의 의무 시공 비율을 대폭 상향 조정하고, 출자 비율을 최소화하는 등 집단화 규모와 관계없이 ‘중소 건설업체형 사업 모델’을 마련하여 추진할 예정임.

■ 기업 규모별 참여 실태

- <표 1>은 학교 시설공사와 관련하여 2004년에 재정 사업으로 추진된 사업과 2005년에 BTL 사업으로 추진된 15개 사업에 대하여 조달청 등급에 기준한 건설업체의 규모별 참여 현황을 나타냄.
  - 2004년의 경우, 1~2등급 건설업체와 3등급 이하 건설업체의 수주 비중은 각각 25.5%와 74.5% 수준이었으나, 2005년에 실시된 BTL 사업에 대한 수주 비중은 각각 59.5%와 40.5%로 집계되었음.
  - 특히, 1등급 건설업체의 수주 비중이 25.3%p나 증가하여, 학교 시설공사에 BTL 방식이 적용된 이후, 중소 건설업체의 수주 물량이 크게 감소한 것으로 나타남.
  - 따라서, 학교 시설공사에 대하여 BTL 사업 방식의 적용은 기업 규모간 수주 물량의 양극화 현상을 심화시켰고, 특히 지방 건설업 및 중소 건설업의 생존 기반을 크게 위축시킨 결과를 초래한 것으로 판단됨.

<표 1>건설기업 규모별 학교시설공사 참여 현황 비교(2004 ~ 05년)

(단위 : 개사, %)

구분		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	등급외	합계
2004년 재정사업	업체수	36	88	106	79	89	59	48	505
	업체 비중(A)	7.1	17.4	21.0	15.7	17.6	11.7	9.5	100.0
	수주 비중(B)	8.9	16.6	23.8	16.5	17.4	8.7	8.1	100.0
2005년 BTL사업 (15개 사업)	업체수	55	46	34	20	24	10	12	201
	업체 비중(C)	27.3	22.9	16.9	10.0	11.9	5.0	6.0	100.0
	수주 비중(D)	34.2	25.3	14.5	7.8	8.7	6.0	3.5	100.0

주 : (1) 건설기업의 규모는 조달청 등급 기준임; (2) 2004년 재정사업은 50억원 이상 기준임; (3) 2005년 BTL 학교 시설사업은 2006년 2월 말 현재 우선협상 대상자가 선정된 15개 BTL 사업 기준임.

■ 지역 중소 건설업체의 참여 활성화를 위한 정책 과제

- 교육인적자원부는 향후 집단화(bundling) 유형(안)을 사업 규모에 기초하여 70억원, 200억원, 그리고 400억~500억원으로 세분하여 BTL 사업 추진 모델을 개발할 방침임.
  - 이와 같은 사업 모델을 개발하는 과정에서, 교육인적자원부는 기본적으로 지역 중소 건설업체의 의무 시공 비율을 최소 80% 이상으로 상향 조정하고, 출자 비율은 10% 이하로 완화할 필요성이 있음.
  - 특히, 100억원 이하의 소규모 사업에 대해서는, 의무 시공 비율을 90% 이상 적용하고, 출자 비율은 폐지하는 한편, 해당 시설의 운영 과정에 중소 건설업체의 참여를 배제하여 중소 건설업체의 부담을 크게 경감시킬 필요성이 있음.

왕세종(연구위원·sjwang@cerik.re.kr)

## 선작업 방식을 통한 현장 기능인력 수요 저감

### ■ 기능인력 수급 불균형 해결에 대한 새로운 접근 필요

- 국내 건설 현장 기능인력은 젊은층의 신규 인력 진입 부족에 따른 공급 부족과 고령화, 숙련공의 부족으로 인한 생산성 저하 등에 따른 양적·질적 문제를 겪고 있음.
- 건설 현장의 기능인력 수급 불균형 문제를 해결하기 위해서는 기존에 제시된 공급 확대 정책과 더불어 생산성 향상을 통하여 현장 기능인력의 수요를 줄이고자 하는 노력이 병행되어야 함.
- 공장 제작, 선조립, 모듈화 등 시설물의 구성품을 현장 외 장소 혹은 최종 설치지가 아닌 현장 내의 장소에서 제작하여 최종 설치지로 이동 후 조립·설치하는 방식을 통칭하는 선작업(ework)은 건설 현장의 인력 부족에 대한 해결책이 될 수 있을 뿐만 아니라 사업의 전체적인 성과 향상에도 긍정적으로 기여하는 것으로 나타남.

### ■ 선작업의 효용성

- 공기 단축, 공사비 절감, 현장 인력 수요 저감은 선작업 적용의 가장 큰 동인이 되고 있음. 아울러, 현장의 기능인력이 부족한 최근의 상황을 고려할 때 선작업의 중요성은 더욱 증대됨.
- 연구 결과에 의하면, 선작업의 적용시 생산성 25% 향상, 현장 인건비 25% 절감, 전체 공사비 10% 절감, 공사 기간 7~27%의 단축 등의 효용성이 보고되고 있음.

### ■ 국내·외 적용 현황

- 미국, 영국, 홍콩 등 다른 나라의 경우를 보면 선작업은 100여 년 전에 도입되어 경제적 변동, 인구 증가, 전쟁 등의 사회적, 정치적 요소에 의해 부침을 겪으며 발전해 왔음.
- 이러한 부침은 건설부문에 따라 달랐으며, 특히 주택 건설이 많은 영향을 받았음. 선작업은 도입 초기부터 주택건설 부문에서 꾸준한 증가를 보여왔음.
- 한 연구보고서에 의하면, 미국의 경우 최근 15년 간(1984~1999년) 선작업의 활용 정도가 전체 공사 작업의 14%에서 27%로 약 86% 증가한 것으로 나타남.
- 국내 선작업 역시 1988년 200만호 건설 계획이 발표되며 공동주택 부문에서 활발히 적용되

었으나, 소음결로 등 많은 하자가 발생하였고, 이후로 선작업은 사양기로에 들어섬.

- 한편 기술인력 부족, 노무비 증대, 시공의 복잡화 등 점차 열악화되는 국내 건설 환경에 대한 해결책으로 선작업 공법을 주목하기 시작하였으며, 최근 공기 단축이 필요한 공사, 초정밀 시공을 요하는 공사, 현장의 안전 사고 발생률이 높은 공사, 자재 야적장이 전혀 없는 도심지 공사 등 선작업을 필수 요소로 하는 건설 현장도 크게 증가하고 있음.
- 그러나 아직까지 국내의 선작업은 설계자, 부품 공장, 현장간의 긴밀한 연계와 설계 및 시공의 정밀함, 부재의 표준화 등이 부족하며, 이 때문에 선작업의 여러 이점에도 불구하고, 활성화되고 있지는 못함.

#### ■ 선작업 적용을 위한 조건

- 선작업의 효용성을 극대화하고 해당 사업에 효율적으로 적용하기 위해서는 아래와 같은 사항들이 고려되어야 함.
- 먼저, 선작업의 적용 여부는 가능한 사업 초기에 결정하여야 하며, 적용 대상 선정은 전체 프로젝트가 아닌 프로젝트의 각 구성 요소를 대상으로 하여 결정하여야 함.
- 선작업은 설계 변경 등 공사 진행 중의 변경 사항에 대해 융통성이 떨어지므로 사업 초기부터 공사 범위가 명확히 규정되어 있어야 하고, 높은 수준의 설계 완성도가 요구됨.
- 설치될 구성 요소간의 상호 간섭 조정, 운송 경로, 운송 방법 등 운송과 관련한 계획, 현장 이동 후의 양중 계획 등 치밀한 사전 계획 수립이 필요함.
- 선작업 적용시에는 사업 참여자들의 전통적인 역할 및 관여 수준이 변경되므로, 이에 대한 이해가 필요하며, 무엇보다 사업 참여자들의 통합된 참여가 요구됨.
- 그 외 적용하고자 하는 현장 및 지역 여건에 대한 고려와 선작업 공장에서의 철저한 검사검증 등이 필요함.

#### ■ 선작업 확대 적용을 통한 기대 효과

- 선작업의 적용을 통해 현장 기능인력의 수요 저감이 이루어질 것으로 판단되며, 해당 공사의 효율적 수행과 생산성 향상뿐만 아니라, 궁극적으로는 향상된 작업 환경과 안정된 일자리 제공이 가능하게 되어 젊고 유능한 인력의 유입을 통한 긍정적 건설 문화 창출이 가능해질 것으로 기대됨.

장철기(부연구위원·ckchang@cerik.re.kr)·성유경(연구원·sungyk@cerik.re.kr)

## 2015년 비주택 건설시장 축소 전망

- 중장기적으로 오피스 리모델링 시장이 가장 유망 -

### ■ 비주택 시장 점유비 하강 추세 지속

- 비주택 건축 기성액은 2004년에 53조원(경상 가격)을 기록하여 총 건설공사 기성액의 35.7%를 점유하였으나, 점유비는 완만한 하강 추세를 보이고 있음.
  - 주상복합과 오피스텔을 제외할 경우에는 점유비가 다소 하락하여 총 건설공사 기성액의 29.2%를 점유하였음.
- 비주택 부문에서 점유비가 큰 상품으로는 2004년을 기준으로 할 때, 공장·작업장용 건물 16.6%, 학교 11.3%, 주거·상업용 건물 10.3% 등임.
  - 1994년과 비교할 때, 사무실 빌딩과 관공서가 퇴조한 대신, 부동산 경기의 활성화를 토대로 주상복합 건물과 오피스텔의 시공량이 크게 증가하였음.
- 1994 ~ 2004년 동안 점유비가 가장 크게 증가한 상품은 오피스텔로서 연평균 성장률이 35.3%를 기록하였으며, 점유비가 가장 크게 감소한 상품은 위험물 저장소와 기계·기구 설치(플랜트 제외) 공종임.

점유비 상위 5개 상품 비교

순위	1994년		2004년	
	상품명	점유비(%)	상품명	점유비(%)
1	공장·작업장용 건물	28.1	공장·작업장용 건물	16.6
2	사무실 빌딩	18.1	학교	11.3
3	시장, 백화점, 쇼핑센터	10.6	주거·상업용 건물	10.3
4	관공서	7.3	시장, 백화점, 쇼핑센터	9.7
5	학교	7.1	사무실빌딩	9.6

- 상품별 연평균 증가율을 보면, 1997년 이전까지는 분양가 자율화와 연계하여 주상복합 건물의 급격한 상승세가 나타났으며, 1998년 이후로는 오피스텔, 전시 시설, 공장·작업장용 건물의 성장률이 높게 나타났음.
  - 변이계수를 보면, 관공서(0.12), 병원(0.13) 등이 낮게 나타나 수요의 부침이 심하지 않은 상품으로 평가된 반면, 오피스텔(1.15)과 주상복합 건물(0.49) 등은 수요 부침이 심한 것으로 나타났음.

■ 비주택 건설 시장 연평균 1.4% 성장 전망

- 최근 시장 환경 분석 및 시계열 방정식을 토대로 비주택 부문의 중장기 시장 규모를 전망한 결과, 총기성액은 2000년 불변가격을 기준으로 2010년에 42조 6,980억원, 2015년에는 47조 7,630억원에 달할 것으로 전망되었음.
  - 다만, 성장률은 매우 낮아 2005~2015년 사이의 연평균 성장률은 1.4% 수준에 머물 것으로 전망됨.
  - 특히 2005~2010년 사이에는 정부의 부동산 규제 강화와 더불어 그동안 오피스텔과 주상복합 건물 등의 초과 공급에 기인하여 신규 수요가 정체될 것으로 전망됨.
- 비주택 상품별 전망치를 보면, 행정중심복합도시 건설 등에 따른 관공서 건축과 주5일 근무제 시행에 따른 호텔·숙박 시설, 사회체육 시설의 확대에 따른 경기장·운동장, 그리고 레저산업의 활성화 등에 기인한 기타 부문의 건축 수요는 점유비가 상승할 전망이다.
  - 반면, 공장·작업장용 건물과 학교, 전시 시설, 기계기구 설치 등은 점유비가 지속적으로 하락할 것으로 전망되었음.
  - 오피스텔은 그동안 과잉 공급에 기인하여 2005~2010년 사이에는 연평균 18.1% 감소하나, 2010~2015년 사이에는 연평균 19%가 증가하여 2000년 초의 시장 규모를 회복할 것으로 전망됨.

건축 상품별 시장 규모 전망

(단위 : 십억원, 2000년 불변가격)

구분	2005	2007	2010	2013	2015	연평균 증가율 (%)		
						05~10	10~15	05~15
계	41,449	41,009	42,698	45,432	47,763	0.6	2.3	1.4
주거·상업 겸용 건물	4,442	4,634	4,933	5,244	5,456	2.1	2.0	2.1
시장, 백화점, 쇼핑센터	4,194	4,333	4,551	4,777	4,929	1.6	1.6	1.6
사무실 빌딩	3,961	4,031	4,152	4,282	4,372	0.9	1.0	1.0
오피스텔	3,410	1,599	1,255	1,986	2,997	-18.1	19.0	-1.3
관공서	2,351	2,455	2,614	2,776	2,885	2.2	2.0	2.1
호텔, 숙박 시설	1,326	1,443	1,616	1,786	1,898	4.0	3.3	3.7
학교	4,821	4,847	4,880	4,909	4,925	0.2	0.2	0.2
병원	991	1,015	1,052	1,092	1,119	1.2	1.2	1.2
공연, 전시 시설	1,413	1,467	1,550	1,635	1,692	1.9	1.8	1.8
경기장, 운동장	778	846	948	1,050	1,119	4.0	3.4	3.7
공장, 작업장용 건물	5,787	5,917	6,084	6,227	6,312	1.0	0.7	0.9
창고, 차고, 터미널 건물	921	935	952	967	976	0.7	0.5	0.6
기타 건축 시설	7,055	7,487	8,109	8,701	9,082	2.8	2.3	2.6

■ 오피스 리모델링 공사가 가장 유망

- 건설회사 22개사의 건축 영업 담당자를 대상으로 설문 조사한 결과, 중·장기적으로 성장성과 수익성이 가장 좋은 상품은 사무실 빌딩의 리모델링 공사로 나타났다.
  - 나아가 할인점, 창고·물류시설·터미널 건축, 호텔·숙박 시설, 공연·집회장, 테마 상가 등도 성장성과 수익성이 우수한 상품으로 나타났다.
  - 반면, 기계·기구 설치, 공장·작업장 건축 시장은 성장성과 수익성이 크게 하락할 것으로 전망되었음.
- 사무실 빌딩의 리모델링 수요가 가장 성장성이 높게 나타난 것은 지난 1970년대 이후 건설된 도심의 중·대형 빌딩을 중심으로 설비 교체 및 정보화·인텔리전트화 진전에 따른 개·보수의 필요성이 증가하고 있기 때문임.
  - 설비 교체의 필요성을 보면, 통신 설비(광케이블, 인터넷 전용선, 전화 교환대 등), 위생 설비(수조, 화장실 구조 및 타일) 주차 설비(차량용 엘리베이터, 기계식 주차 설비, 요금 자동정산 시스템), 제어 시스템(냉난방 및 전기 자동제어 시스템) 등을 들 수 있음.
  - 또한, 개·보수의 필요성을 보면, 에너지 절약, 정보화, 이용 편리화, 빌딩 이미지 향상, 방재·안전 시설 개선, 공기 환경 개선 등을 들 수 있음.
- 관공서 건물과 학교 건축은 성장성이 있는 것으로 전망되고 있으나, 수익성에 대하여는 부정적인 측면이 존재함.
  - 그 이유는 공공공사로서 500억원 이상의 공사는 최저가낙찰제의 적용을 받고 있으며, 관공사의 특성상 예정 가격 산정이 실공사비에 근접하고 있어 이윤 폭이 낮은 데다, 감리·감독이 강화되어 있고, 하자 보수에 대한 부담이 높기 때문임.
- 분양형의 건축 공사를 살펴보면, 테마 상가와 지하 상가/재래 시장의 리모델링 공사는 성장성이 높은 것으로 평가되었음.
  - 테마 상가는 전시공 후분양 제도가 도입되었으나, 중·장기적으로 볼 때, 입지 조건이 우수하다면 사업성이 있으며, 시장 규모가 확대될 가능성이 있음.
  - 오피스텔은 단·중기적으로 공급 과잉이 지속될 전망이나, 장기적으로 건축 규제가 다소 완화될 경우, 1인 가구의 증가 및 미혼 남녀, 외국인의 증가 등에 따라 수요가 지속적으로 발생할 가능성이 있음.

최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)

## 건설업 양극화와 참여정부의 중소기업 정책 방향

최근 들어 양극화 문제가 한국 사회의 현안으로 대두되었다. 건설업계도 예외가 아니다. 양극화의 가장 근본적인 원인 중 하나는 건설시장 규모가 정체되어 있다는 사실이다. 일반건설업체 수주 실적을 기준으로 보면, 2003년 이후 건설 시장은 100조원 규모에 머물러 있다. 한정된 건설 시장에서는 수주 산업의 속성장 “약탈적 경쟁”이 불가피하다. 그 과정에서 경쟁력있는 건설업체는 경쟁력 없는 건설업체 몫을 급속하게 잠식하게 된다.

공공 부문의 경우는 발주 방식의 변화가 건설업체의 양극화를 부추겼다. 2004년만 해도 대형 업체의 주된 수주 영역인 턴키/대안입찰 공사 수주 실적이 7조원에 그쳤다. 하지만 작년에는 약 12조원에 달했다. 반면에 중소기업의 주된 수주 영역인 적격심사 공사 비중은 제작년의 70% 수준에서 50%대로 줄어든 것으로 추정된다. 전체 공공공사 수주 실적은 2004년이나 큰 차이가 없는데, 대형 업체의 주된 수주 영역은 급격하게 늘어나고 중소기업의 주된 수주 영역이 줄어들었으니, 중소기업의 수주난이 심각할 수밖에 없다.

지방 건설업체들의 주된 수주 영역이었던 학교 등을 대상으로 BTL 방식의 민간투자제도가 도입된 것도 큰 변화였다. 여지껏 지방 중소기업의 수주 영역이었던 소규모 학교 공사 등을 몇 개로 묶어 발주 규모를 키운 다음, 대형 업체에게 주는 것이 BTL 방식의 민간투자제도라고 비난하기도 한다. 민간 부문의 경우는 더 심각하다. 주택/부동산 투기 억제를 위한 정부 규제가 강화될수록 자금력과 신뢰도, 마케팅 능력이 월등한 대형 주택업체와 이들 업체의 브랜드 선호 현상이 더 높아졌다. 향후 건설업계의 붕괴 시나리오는 지방 중소기업의 도산에서부터 출발할지 모른다.

그렇다면 참여정부에서는 향후 양극화 해소를 위해 어떻게 중소기업 정책을 이끌고 나갈 것인가? 이 문제와 관련해서는 노무현 대통령이 극찬했던 「동반성장을 위한 새로운 비전과 전략」을 살펴볼 필요가 있다. 이 보고서에서는 참여정부의 중소기업 정책 목표를 “혁신 역량과 글로벌 경쟁력 강화”에 두었다. 기존의 내수 의존적인, 정부 보호 의존적인 중소기업 보호 정책은 과거 패러다임으로 분류되어 있다. 앞으로 창업은 활성화하되, 사업 전환 촉진 등을 통한 퇴출도 원활하게 하겠다고 한다. 이같은 정책 방향은 중소기업의 기대와 상당한 차이가 있다. 이제부터 중소기업들은 경영 혁신을 위해 심각하게 고민해보아야 한다. 중소기업의 최고 경영자부터가 새로운 환경 변화에 대처하기 위한 학습이 필요하고, 새로운 전략과 실행 계획을 수립해야 한다.

이상호(선임연구위원·shlee@cerik.re.kr)

■ 「주택정책의 방향전환 모색을 위한 세미나」 개최

- 연구원은 3. 27(월) 14:00, 건설회관 2층 중회의실에서 「주택정책의 방향전환 모색을 위한 세미나」를 개최할 예정
- 주제 발표는 제1주제로 ‘최근 주택·부동산 시장 동향과 주택정책의 과제’를 주제로 백성준 부연구위원이, 제2주제 ‘주택 재건축 추진방식의 전환’에 대하여 두성규 연구위원이 발표하고, 제3주제로 ‘택지공급 활성화를 위한 제도개선 방안’을 박용석 부연구위원이 발표하게 됨.

■ 서울대 공동 「제3기 건설산업 최고전략과정」 입학식

- 연구원과 서울대학교가 공동 개설하는 「제3기 건설산업 최고전략과정」 입학식이 오는 3. 28(화), 서울대학교 엔지니어하우스에서 열릴 예정임.

■ 연구원 발간물

- 선작업의 효용성과 효율적 적용방안(건설산업동향, 2006-03)
  - 선작업의 효용성 및 현장 인력에 미치는 영향
  - 국내외 적용 현황 및 시사점
  - 효율적인 선작업 적용 방안 등 제시