

제172호 (2008. 9. 15)

■ 경제 동향

·“올 7월 건설 수주 전년 동기 대비 13% 감소”

■ 정책·경영

·“건설 규제 개혁, ‘시장 원리 및 신뢰 확보’가 성패 좌우”

·‘호황’ 속의 2007년 세계 건설시장

■ 정보 마당

·지구는 기적의 별

■ 연구원 소식

■ 건설 논란 : 부동산 규제 완화, 좀 더 과감해야 하는 이유

“올 7월 건설 수주 전년 동기 대비 13% 감소”

- 토목건축 각각 10.9%, 14.1% 감소, 민간 주거용 건축은 최근 3년 간 가장 부진 -

- 2008년 7월 국내 건설 수주는 토목 수주가 기저 효과의 영향으로 전년 동월 대비 10.9% 감소하였고, 건축 수주의 경우 주택 및 비주택 수주가 전년 동월비 각각 12.6%, 15.2% 감소하는 등 모두 부진하였음. 올 7월 전체적으로는 전년 동월비 13.0% 감소한 6조 6,856억원을 기록함.
- 공공 부문은 건축 수주가 전년 동월 대비 23.3% 증가하였으나, 토목 수주가 기저 효과로 부진(전년 동월비 15.3% 감소)하여 전체적으로 전년 동월 대비 2.2% 감소한 2조 1,523억원을 기록함.
 - 공공 토목 수주는 작년 동월 수주액이 높는데 따른 기저 효과로 전년 동월 대비 6.2% 감소한 1조 2,277억원을 기록함.
 - 공공 건축 수주는 비주거용 건축 수주가 전년 동월 대비 7.9% 감소하였으나, 주거용 건축 수주가 호조(전년 동월 대비 74.7% 증가)를 보여 전년 동월 대비 23.3% 증가한 9,246억원을 기록함.
- 민간 부문은 토목 수주가 민자 사업의 부진으로 전년 동월 대비 5.7% 감소한 가운데, 건축 수주 또한 주택 경기 침체로 크게 부진(전년 동월비 20.6% 감소)하여 전년 동월 대비 17.3% 감소한 4조 5,333억원을 기록함.

2008년 상반기 건설 수주 현황

(단위 : 십억원, %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2008년 7월	6,685.6	2,152.3	1,227.7	924.6	4,533.3	1,141.1	3,392.2	2,368.8	4,316.8	1,929.9	2,386.9
증감률	-13.0	-2.2	-15.3	23.3	-17.3	-5.7	-20.6	-10.9	-14.1	-12.6	-15.2
2008년 1~7월	61,808.6	19,596.0	10,588.5	9,007.4	42,212.6	6,709.1	35,503.5	17,297.6	44,510.9	25,538.9	18,972.1
증감률	-2.8	18.8	-6.2	73.1	-10.4	-10.9	-10.3	-8.1	-0.6	-8.2	11.9

주 : 전년 동기 대비 기준임.

자료 : 대한건설협회.

- 민간 토목 수주는 지난 2007년 7월 수주 물량이 많은데 따른 기저 효과와 올해 민자 사업의 부진으로 전년 동월 대비 5.7% 감소함.
- 민간 건축 수주는 4월 이후 호조를 기록한 비주거용 건축 수주가 감소세(전년 동월 대비 20.6% 감소)로 전환한 것과 함께 주거용 건축 수주액이 최근 3년 동안 가장 낮은 1조 4,346억원으로 부진하여(전년 동월 대비 25.5%감소) 전년 동월 대비 17.3% 감소한 4조 5,333억원을 기록함.
- 1~7월 국내 건설 수주의 누계 실적은 비주거용 건축 수주가 호조(전년 동기 대비 11.9% 증가)를 보였으나, 주거용 건축 수주가 전년 동기 대비 8.2% 감소하고 토목 수주 또한 상반기 공공 물량의 발주 지연으로 전년 동기 대비 8.1% 감소하여, 전체 적으로 전년 동월 대비 2.8% 감소한 61조 8,086억원을 기록함.
- 2008년 7월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주와 재개발 수주가 모두 부진(전년 동월 대비 각각 96.7%, 56.4% 감소)하여 전년 동월 대비 92.0% 하락한 2,076억원을 기록, 최근 3년 간 가장 부진한 실적을 보임.
 - 재건축 수주는 수주 건수가 작년 7월에 비해 절반 정도 떨어진 결과 전년 동월 대비 96.7% 감소한 1,921억원으로 부진한 모습을 보임.
 - 재개발 수주 또한 지난 6월의 감소세를 지속하여 전년 동월 대비 56.4% 감소한 155 억원으로 올해 들어 가장 부진한 실적을 기록함.
- 1월부터 7월까지의 재건축재개발 수주 누적 실적은 상반기 실적이 높은 데 따른 영향으로 재건축, 재개발 수주 모두 호조세(각각 전년 동기비 18.4%, 28.2% 증가)를 보여 전년 동기 대비 20.5% 증가한 9조 6,674억원을 기록함.

7월 재건축재개발 수주 증감률

(단위 : %)

구분	재건축	재개발	총계
7월 증감률	-96.7	-56.4	-92.0
1월~7월 증감률	18.4	28.2	20.5

주 : 전년 동기 대비임.
자료 : 한국건설산업연구원.

박철한(연구원.igata99@cerik.re.kr)

“건설 규제 개혁, ‘시장 원리 및 신뢰 확보’가 성패 좌우”

- 개혁 대상 규제 선정과 완화 범위에 대한 철저한 준비와 연구 필요 -

■ 건설 규제 개혁의 핵심 과제

- 정부는 건설업에 있어 투입(input)보다는 산출(output) 내지 성과(outcome)의 규제에 치중함. 이는 투입 측면의 규제가 강하면 창의성이 저하되고, 비효율성이 증대되기 때문임.
- ‘보호’를 통한 경쟁력 제고에서 ‘경쟁’을 통한 경쟁력 제고로 전세계적인 건설 규제의 패러다임은 변화됨. 경쟁 지향적인 건설 규제를 만들기 위해 게임의 룰을 결정하는 발주자부터 변해야 함.
- 한국의 건설 생산 체계는 본질적으로 건설업역 규제에서 파생됨. 생산 체계의 주요 규제는 일반건설업간 하도급 제한, 전문건설업체에 대한 의무하도급제, 일반건설업체간 사실상 의무적인 공동도급제, 건설공사와 분리된 전기 및 정보통신공사 등임.
- 수직적·중층적 하도급 구조는 예산 낭비와 불법 행위 및 부패를 야기함. 하도급이 제도적으로 봉쇄된 대형 일반건설업체와 중소 일반건설업체간 공동 도급을 의무화하는 것은 비효율성과 불법 행위 및 부패를 양산

■ 건설 규제 개선 방안

- 건설업체의 건축설계업 참여 제한으로 시공 과정에서 개발된 기술·공법이 설계 과정에 환류되지 못함.
- 건설사업관리업종(CM, Construction Management)은 기획·설계·입찰·시공·유지 관리 등을 포괄한 종합 관리 시스템임. 대형 건설업체는 사실상의 계열사 형태로 건축사 사무소를 운영하고 있어 규제 실효성도 없음.
- 불필요한 규제는 편법을 양산하고 추가적인 비용만 발생시킴. 향후 설계업자가 건설사업관리업(CM)으로 진출하는 등 건축설계업과 시공업체 모두 자유로운 환경에서 경쟁 가능하도록 겸업 허용이 이루어져야 함.

- 전기공사, 정보통신공사의 설계·시공·감리 분리 발주가 의무화되어 발주자의 공사 관리 능력이 부족한 경우 시공 연계성 저하로 공사가 지연되며, 비용이 증가하고 하자 책임에 대한 분쟁이 발생하는 등의 문제가 있음.
- 전기공사나 통신공사가 주공정인 경우 전기공사업자나 통신공사업자를 주계약자로 하고, 「전기공사법」 시행령 및 「정보통신공사법」 시행령 등을 개정하여 분리 발주를 개선해야 함.

■ 건설 규제의 향후 방향

- 발주기관이 규제를 만들고 집행할 때는 국가 전체적인 가치를 지향해야 함.
 - 발주기관이 이해 관계자들에게 포획되는 이유에는 도덕성의 문제도 있지만, 그들의 전문성 부족에도 기인
 - 발주자들은 사실적 근거가 박약하고 이해 관계 집단에게만 유리한 정보를 가지고 억지 주장을 해도 이에 대한 반박 근거를 제시하지 못하는 실정
- 향후 한국의 규제가 선진국 수준이 되기 위해서는 시범 사업으로 행복도시에 도입돼 추진될 최고가치낙찰제의 향후 추진 성과를 바탕으로 규제 개혁의 방향을 정립하고, 발주자와 규제에 대하여 객관적이고도 중립적인 평가를 하는 환류 과정(feedback process)이 반드시 필요
- MB정부에서는 예산 절감만이 건설 정책의 목표가 될 수 없음을 이해하고 일관성이 있고 고품질을 달성하며 생애주기비용(life cycle cost)을 줄이는 제도를 설계해야 함. 건설산업 규제 개혁의 성패를 결정하는 가장 기본적인 요소는 시장 경제의 원리와 신뢰를 확보하는 것임.
 - 규제 개혁의 목표는 기업 간의 경쟁을 촉진하고, 기업 경영의 자율성을 제고하는 데 있음.
 - 건설 관련 이익집단의 포획(capture)을 방지하기 위해서는 개혁 대상 규제의 선정이나 완화의 범위 등을 결정하는 과정에서 철저한 준비와 연구가 필요

박성민(연구위원·smpark@cerik.re.kr)

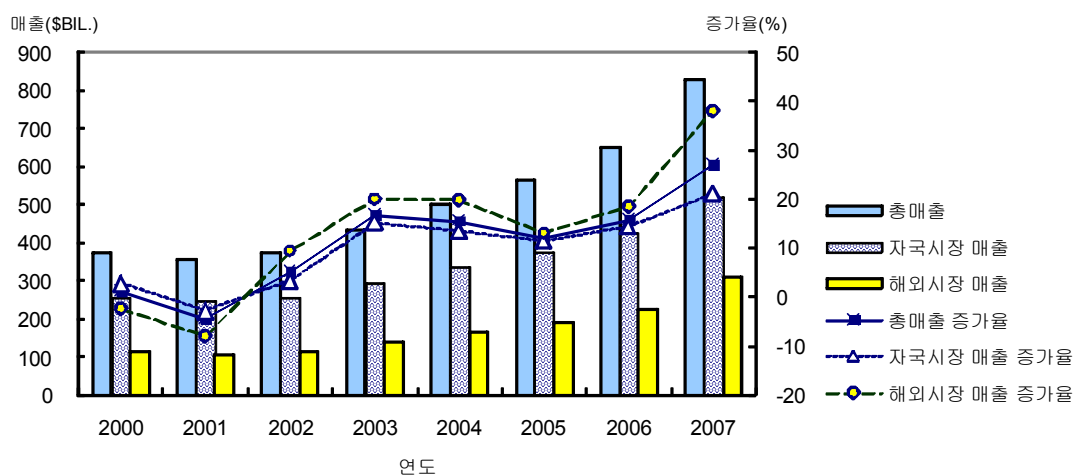
‘호황’ 속의 2007년 세계 건설시장

– 세계 225대 건설사의 총매출 전년 대비 27% 증가, 해외 사업 매출도 38.3% 증가 –

■ 세계 건설시장의 성장

- 세계 건설시장은 이례적인 호황을 맞이하고 있으며, 특히 자국 시장을 벗어나 해외 사업¹⁾으로 수익을 얻는 기업들이 크게 증가함.
 - ENR지²⁾가 선정한 상위 225대 건설사들이 2007년 해외 사업으로 벌어들인 매출은 3,102억 달러(약 310조원)로 2006년 2,244억 달러(약 224조원)에서 무려 38.3% 증가함. 2004년의 해외시장 매출은 1,675억 달러였으며, 3년간 2배 가까이 증가함.
 - 해외 건설시장의 향후 전망을 보여줄 수 있는 신규 수주액은 4,200억 달러로 전년도 대비 39.9% 증가하였음.
 - 해외시장 매출과 자국 시장 매출을 포함한 세계 건설시장의 총 매출은 8,270억 달러로 전년도 대비 27.0% 증가했으며, 신규 수주액은 9,818억 달러로 29.4% 증가함.
 - 한편, 기록적인 매출액의 이면에는 달러화의 약세로 인한 영향도 있는 것으로 분석됨. 2007년 한 해 동안 미 달러는 유로화 대비 11%, 엔화 대비 6% 하락하였음.

225대 해외 건설사의 매출 추이³⁾



1) 본 고에서 다루지는 기업 매출 및 순위는 별도의 언급이 없는 한 자국 내의 사업을 제외한 해외 사업 부문만을 의미함.

2) 「The Top 225 International Contractors」 (ENR, August 18, 2008)에 수록된 내용을 중심으로 정리.

3) ENR, 「The Top 225 International Contractors」의 연간 자료 정리.

- 해외시장 중 가장 큰 성장을 보인 지역은 북아프리카(132억 달러)로 75.3% 규모의 증가를 보였으며, 중동 지역의 시장 규모는 전년도 대비 52.0% 증가한 629억 달러로 전체 해외 시장의 20.3%를 차지하게 되었음.
- 이 외 중앙아프리카 및 서아프리카, 아시아, 유럽, 미국의 건설시장도 각 48.3%, 37.9%, 34.2%, 26.8%로 전년도 대비 큰 성장을 보임.

■ 세계 건설시장의 주요 동향

- 세계 건설시장은 대형 건설사들의 각축장이 되고 있음.
 - 해외시장과 자국시장 매출의 합이 100억 달러(10조원) 이상인 대형 건설사는 2003년 10개 기업에서 2007년 26개 기업으로 증가했으며, 10억 달러(1조원) 이상인 건설사는 같은 기간 동안 100개 기업에서 160개 기업으로 증가함.
 - 미국, 일본, 유럽의 몇몇 기업들로 손꼽혔던 대형 건설사들은 최근 다양한 국적을 보이고 있음.
- 원자재가 급등과 노동력 부족, 치솟는 물가로 인해 건설사들의 리스크가 커지고 있음.
 - 특히 물가 상승에 따른 사업비 조정이 없는 총액(Lump-sum)계약 사업들은 원자재 가격의 급등으로 인한 타격이 심각함.
 - 원자재가 상승에 대한 위험을 발주자와 공유하는 등 물가 상승으로 인한 위험을 분산시키기도 하나, 대부분의 경우 이러한 리스크에 대한 확실한 대비책이 없음.

■ 세계 건설시장에서의 국내 기업 동향

- 2007년 225대 해외 건설사 순위에 진입한 국내 기업은 11개 기업으로써, 매출액 합계 80억 달러로 해외 건설시장의 2.6%를 차지하고 있음.
 - 이는 10개 기업이 65억 달러의 매출을 보인 2006년의 매출액에서는 다소 증가한 수치이나, 시장점유율은 오히려 0.3% 가량 낮아짐.
 - 중국의 건설사는 7.3%, 일본의 건설사는 7.7%의 해외시장 점유율을 보이고 있음. 또한, 터키의 해외시장 점유율은 2.7%로 다시 국내 기업 매출 순위를 앞섬.

이영환(연구위원·yhlee@cerik.re.kr)·성유경(연구위원·sungyk@cerik.re.kr)

지구는 기적의 별

■ 평범하지 않은 지구

- 태양으로부터 1.5억km 떨어진 지구 표면의 평균 온도는 15℃로 바닷물이 액체 상태를 유지하면서 생명체 탄생에 필요한 화학 반응을 일으킬 수 있는 양호한 조건을 갖춘.
 - 지구 안 쪽 궤도의 금성은 표면 온도가 460℃로 불덩이며, 기압은 지구의 100배가 넘고 수시로 황산비가 내려 생명체가 살기 어렵고, 지구 바깥 궤도의 화성은 표면 온도가 -125℃까지 떨어져 이산화탄소마저 얼어붙는 황량한 사막으로 생존 역시 어려움.
 - 무한한 우주에서 외계 생명체가 존재할 개연성은 높지만, 지구처럼 고등 생명체가 생존하기에 적합한 조건을 갖춘 행성은 그리 많지 않을 것이라는 견해가 있음.

■ 무한한 우주 속의 한 점 별

- 우주의 규모는 정확히 알 수 없으나, 우주에는 약 1,400억 개의 은하가 있고, 각 은하에는 1~4,000억 개의 항성이 있어, 약 10^{22} 개의 항성이 있을 것으로 짐작하고 있음.
 - Carl Sagan은 만약 우주 공간에 우리를 임의로 뿌린다면 우리가 행성 부근에 떨어질 확률은 10^{33} 분의 1보다 작을 것으로 추정
- 지구는 태양으로부터의 거리뿐만 아니라 고등 생명체가 탄생하고 번성할 수 있는 거의 기적과 같은 조건을 갖추고 있음이 밝혀지고 있음.
 - 미국 워싱턴대의 Ward 교수 등은 지구가 너무 독특하기 때문에 우주에서 유사한 외계 행성이 존재할 가능성은 매우 희박할 것이라고 주장(the rare Earth hypothesis)

■ 안정적인 기후

- 생명체에 필수적인 DNA가 생성되기 위해서는 최소한 수억 년 동안 안정적인 기후 조건이 유지되어야 하는데, 이에 대해 지구는 매우 양호한 조건을 갖추고 있음.
 - 만약 지구의 질량이 지금보다 작았더라면 중력이 작아져 대기 중의 산소를 잡아두지 못했을 것이며, 반대로 지구 질량이 조금이라도 더 컸다면 지구 생성 초기에 생성된 유독 가스까지 대기 중에 섞여 있어 생명체가 살 수 없었을 것임.

- 만일 달의 크기가 지금보다 작았다면 지구 자전축의 불안정으로 격심한 기상 이변이 발생하여 생명체 탄생이 불가능했을 것임.

■ 외부 충돌로부터의 보호

- 만약 목성과 같은 거대 행성이 지구 궤도 바깥에 없었더라면, 수많은 소행성들이 지구와 충돌하는 천재지변이 일어나 생명체의 멸종을 피하기 어려웠을 것임.
 - 가스 구름이 뭉쳐져 행성으로 형성되는 과정에서 가스 구름이 너무 크면 타원 궤도를 도는 커다란 행성으로 되고, 반대로 가스 구름이 너무 작으면 목성 정도 크기의 행성이 만들어질 가능성은 거의 없었음(목성 정도의 행성이 생길 확률 10% 미만).
 - 태양계 행성들의 공전 궤도는 원형에 가까워 다른 천체와 충돌을 효과적으로 피함.

■ 은하 안에서 태양계의 위치

- 만약 태양계가 은하 중심과 가까이 있었다면, 은하 중심부의 블랙홀 등에서 나오는 강력한 복사장으로 생명체가 살 수 없으며, 반대로 중심에서 너무 멀리 떨어졌다면 무거운 원소의 부족으로 생명체에 필요한 유기 물질 합성이 어려웠을 것임(우주의 구성 물질은 수소 74%, 헬륨 23% 등 가벼운 기체가 압도적이며 무거운 원소는 희박).
 - 무거운 원소는 초신성이 폭발하는 과정에서 만들어지는데, 초신성 폭발은 주로 은하 중심에서 이루어지는 경우가 많아 강력한 복사장에 노출될 가능성이 높음.
 - 태양의 질량이 더 컸다면 왕성한 핵 융합으로 수명이 수백 만 년이 불과할 수 있어 생명체가 진화할 틈도 없고, 그 반대는 방출 에너지가 부족하여 생명체 탄생을 힘들 수 있음.

■ 기적의 지구

- 이 밖에 지각 구조, 대기 구성, 바닷물, 자전축 등 지구에는 행운적인 요소들이 너무 많아, Kaku 박사 등은 지구는 생명체에 유리한 방향으로 기적처럼 세팅되어 있는 행운의 별로서, 이처럼 운 좋은 행성이 우주에 존재할 가능성은 희박할 것이라고 주장
 - 기적 같이 생겨난 지구에서 살고 있는 우리의 존재 역시 기적 같음을 시사

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 공공기관 회의 참여 현황

일자	기관명	주요 내용
2008. 9. 4	한국산업인력공단	2008년도 국가기술자격의 산업 현장 내 효용성 평가회의 참석 - 건축 및 토목 분야 기술자격 평가
2008. 9. 5	노동부	- 건설근로자 고용개선 2차 기본계획 수립 자문회의 - 사회보험, 거버넌스, 전달 체계 분야에 대한 계획 수립 자문 및 논의
2008. 9. 9	한국토지공사	- 건설 폐기물 처리비 계상기준 마련 자문회의 참석 - 연구원이 기수행한 친환경적 건설 폐기물 처리 비용 계상 관련 연구 결과 제시

■ 연구보고서 발간

- <건설이슈포커스 2008-10호> 「물가변동에 따른 계약금액 조정제도 개선방안」 발간
 - 물가 변동에 따른 계약 금액 조정 방법은 지수 조정과 품목 조정의 방법이 있으나, 물가 변동을 정확하게 반영하지 못하거나 적용에 어려움이 있어 개선 필요
 - 건설공사비지수는 유사한 사업들에 적용되는 대표 품목들의 평균적인 가중치 구조를 원가 구성으로 이용, 해당 사업에 적용할 경우 상이한 원가 구조가 적용될 우려가 있음.
 - 한국건설산업연구원의 건설공사비지수(안)과 통계청의 건설물가지수(안)에서 도입된 대표 품목의 개념은 물가변동제도 개선을 위한 새로운 방법 도출의 방향성을 제시 하고 있음.

■ 주요 대외 활동 추진 현황

- 9. 4(목), KBS TV(대전) 주최 방송토론회 ‘이슈와 현장’ 참여
 - 8. 21 부동산 활성화 대책에 대한 평가와 대전·충남 지역의 부동산 침체 현황과 정부의 보완대책 방향 제시
- 9. 4(목), 국회 윤두환 의원실 주최 ‘국회 헌정 포럼’ 토론자 참여
 - CM포럼 창립 기념 세미나 ‘건설사업관리의 재조명’에 참여하여 실질적인 건설산업 선진화를 유도하기 위한 CM의 도입 방향 제시

■ 기타 연구원 활동

- 공정관리 입문과정 교육 실시
 - 일자 및 장소 : 2008. 9. 22(월)~26(금) 45시간, 방배동 교육장
 - 특기 사항 : 건설사업관리 분야의 전문 교육(1주) 인정, 고용보험 환급 과정
 - 문의 : 한국건설산업연구원 기획조정실 교육팀(전화 02-3441-0691 ~ 2)

부동산 규제 완화, 좀 더 과감해야 하는 이유

올해 들어 국내 경제는 물론 세계 경제 상황이 심상치 않다. 정부가 연이어 내놓고 있는 미분양 해소나 건설경기 보완대책을 봐도 부동산 경기 침체가 장기화되고 심화될 경우 장차 내수 경기에 부정적인 영향을 미칠 것이라는 정부 당국의 인식이 엇보인다.

경기적 요인이 아니더라도 새 정부 들어 부동산 규제에 다양한 변화가 있을 것이라는 기대감은 매우 높았다. 그러나 기대감과는 달리 부동산 규제 완화의 속도는 무척이나 더딜 뿐만 아니라 그 내용과 범위 역시 매우 제한적이다. 일부에서는 정부의 규제 완화가 너무 ‘찔끔찔끔’ 나오는 것이 아니냐는 볼 멘 소리도 있다. 그도 그럴 것이 정부가 내놓는 부동산 관련 대책마다 조건과 제약이 일일이 따라붙기 때문이다. 지난 8.21 부동산 대책 발표 이후 국내 건설업종의 주가지수는 일제히 6% 가량 하락하였다. 주식시장처럼 정책에 민감한 곳이 어디 있겠는가? 그런데 시장은 이렇게 정부의 부동산 규제 완화에 실망감을 표현하고 있다. 일부 언론에서는 이번 대책이 건설업체들의 의견만을 수용한 대책이라고 비난하고 있다. 그러나 건설업계에서도 실망감을 내비치긴 마찬가지이다. 현재의 미분양도 해결하지 못하는 상황에서 새로운 신도시나 공급 관련 규제가 무슨 의미가 있겠는가?

부동산 규제 완화는 시장을 보는 시각에 따라 다양한 입장과 논리를 가질 수 있다. 그러나 모든 일에는 우선순위가 있다. 즉 급한 일이 있는 것이다. 지난 5년 동안 부동산 시장은 유래 없는 호황을 누려왔다. 그리하여 전례 없이 강도 높은 많은 대책이 발표되었음에도 불구하고 가격 상승이 지속되어 온 것이다. 그러나 지금은 상황이 전혀 다르다. 전 세계적인 경기침체라는 아주 악조건 속에 있다. 우리 스스로가 조절할 수 없는 외생변수도 매우 많다. 따라서 부동산 문제 역시 이러한 종합적인 상황에서 다루어지고 취급되어야 하는 것이다.

올해 들어 상반기와 하반기의 시장 분위기는 판이하게 다르다. 이미 시장은 차갑게 얼어붙고 있다. 지금 급한 대책은 공급보다 수요 정상화이다. 공급은 수요가 살아나면 자연히 늘어난다. 더 늦기 전에 정부의 좀 더 과감한 행보를 기대해본다.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)