건설동향브리핑

제483호 (2014. 10. 27)

■ 경제 동향

· 2014년 1~8월 수도권 가계 대출 증가액, 2013년 대비 2배 상회

■ 정책 · 경영

· 적격심사낙찰제의 문제점과 개선 방향 모색

· 건설 사업 리스크, 빅 데이터 통한 관리 방안 모색 필요

■ 정보 마당

· 기후변화 등 재해 대비 시설물의 기능 복원력 강화 시급

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 공사비 산정 기준에 대한 정부의 철학부터 정립을

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2014년 1~8월 수도권 가계 대출 증가액, 2013년 대비 2배 상회

- 거래 증가, 저금리 예금 은행 주택 담보 대출로 대환 대출 증가 -

■ 주택 담보 대출 중심으로 증가

- 2014년 8월, 가계 대출은 LTV(Loan To Value, 주택 담보 대출 비율), DTI(Debt To Income, 총부채 상환 비율) 규제 완화 등의 영향으로 주택 담보 대출을 중심으로 급증
  - 8월 1일부터 시중 은행에서 LTV 70%, DTI 60%의 금융 규제 완화가 직접 시행됨. 8월 14일에는 기준 금리가 2.5%에서 2.25%로 인하됨.
  - 2014년 8월 현재, 예금 취급 기관의 가계 대출 잔액은 전월 대비 6.3조원이 증가한 717.2조원임. 6월 이후 3개월 연속하여 매월 5조원 이상 증가함.
  - 주택 담보 대출은 전월 대비 5.1조원이 증가한 441.0조원으로 나타났고, 기타 대출은 전월 대비 1.2조원이 증가한 276.2조원을 기록함.
  - 취급 기관별로는 예금 은행이 전월 대비 5.0조원, 비은행 예금 취급 기관이 1.3조원 증가
  - 8월 들어 증가한 가계 대출은 예금 은행의 주택 담보 대출에서 다수 발생한 것으로 해석됨.

- 2014년 1~8월까지의 가계 대출 증가액이 2013년의 연간 증가액을 상회함.
  - 2014년 1~8월까지의 가계 대출은 전년 말 대비 30.0조원이 증가함으로써 2013년 연간 증가액인 27.3조원을 상회함. 주택 담보 대출액은 전년 말 대비 22.9조원이 증가하였고, 이는 2013년의 연간 증가액인 13.9조원의 1.6배에 달함.

■ 1~8월 수도권 가계 대출 증가액, 2013년 연간 증가액의 2배 넘어서

- 수도권의 가계 대출이 크게 증가하고 있으며, 2013년 연간 증가액의 2배를 넘어섬.
  - 2014년 8월의 가계 대출은 수도권이 전월 대비 3.6조원, 지방은 2.7조원이 각각 증가함.
  - 2014년 1~8월까지의 가계 대출은 수도권이 전년 말 대비 12.8조원, 지방은 17.2조원이 각각 증가함.
  - 2013년 연간 가계 대출 증가액은 수도권이 5.6조원, 지방이 21.7조원임. 수도권의 경우, 1~8월까지의 가계 대출이 전년의 2.3배 수준임.
  - 2013년에는 가계 대출 증가의 대부분이 지방에서 발생했다면, 최근 들어서는 수도권에

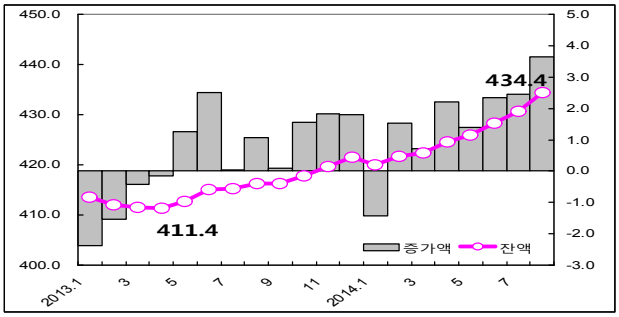
서의 증가세가 확대되고 있음.

- 주택 담보 대출의 대부분이 예금 은행에서 발생하였고, 경기도에서의 증가세가 현저함.
  - 주택 담보 대출의 취급 기관별 증가액은 예금 은행이 5.0조원, 비은행 예금 취급 기관이 0.1조원임.
  - 지역별로는 경기도가 전월 대비 1.6조원, 서울이 0.9조원 각각 증가함으로써 수도권에서 크게 증가함. 지방에서는 경남과 대구에서 각각 0.4조원이 증가하여 증가폭이 가장 큼.

    ※ 경기도의 전월 대비 주택 담보 대출 증가액 : 5월 0.4조원, 6월 0.8조원, 7월 0.5조원

<수도권 가계 대출 잔액 및 전월 대비 증가액 추이>

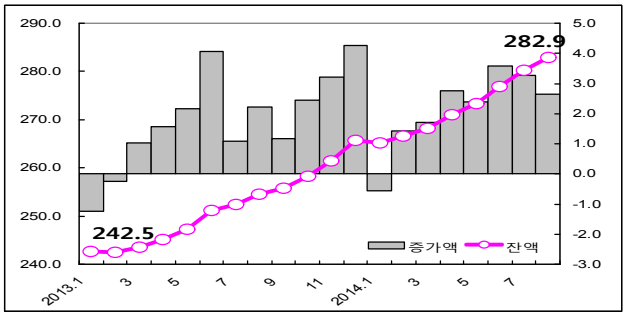
(단위 : 조원)



자료 : 한국은행

<지방 가계 대출 잔액 및 전월 대비 증가액 추이>

(단위 : 조원)



자료 : 한국은행

■ 가계 대출 증가, 저금리 상품으로의 대환 대출 증가 영향 커

- 낮은 시장 금리의 영향으로, 공적 자금의 주택 담보 대출은 상품 경쟁력이 약화되면서 전년 말 대비 0.2조원이 감소함.

  ※ 공공의 주택 대출은 기타 금융기관의 대출로 분류되어, 예금 취급 기관의 가계 대출에 포함되지 않음.
  - 주택금융공사와 국민주택기금의 대출인 기타 금융기관의 주택 담보 대출은 전월 대비 0.3조원이 감소한 75.0조원임.

- 최근 들어 예금 은행권을 중심으로 가계 대출이 급증하고 있으나, 주택 거래의 증가뿐만 아니라 예금 은행의 저금리 주택 담보 대출로 대환 대출하는 사례가 증가하는 것이 또 다른 원인이 되고 있음.
  - 금융 규제의 완화로 비은행, 신용 대출에서 주택 담보 대출로 이동하는 사례가 다수 발생
  - 시장 금리가 지속적으로 낮아지면서 공적 자금의 신규 상품 경쟁력은 약화되고, 기존 대출은 낮은 금리의 은행권 신규 상품으로 이동하면서 대환 대출이 다수 발생

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

적격심사낙찰제의 문제점과 개선 방향 모색

- 변별력 제고 기능 강화해야 -

■ 문제점 : 입찰자 과다 및 낙찰자 선정의 무작위성 존재

- 2013년 기준, 적격심사낙찰제의 입찰 참가자 수는 평균 370개 사에 달하고 있으며, 단순 공사인 경우에는 500개 사를 넘고 있음.
  - 적격심사낙찰제의 경우, 전자 입찰이 활성화되면서 입찰 비용이 크게 낮아졌고, 공사 내역도 제대로 검토하지 않은 채 입찰에 응하는 경우도 존재
  - 즉, 적격심사낙찰제에서 입찰자에 대한 변별력 제고(Screening)가 제대로 이루어질 것으로 기대하기 어려움.
  - 현실적으로 발주자와 입찰자 간 정보의 비대칭(Asymmetric Information)이 존재하는 시장에서 기술력이 낮은 기업이 낙찰되는 역선택(Adverse Selection)의 현상이 발생할 수 있음.

- 적격심사낙찰제에서 낙찰자 선정의 무작위성(Randomness)이 개입되는 이유는 발주자 측에서 입찰자를 선별하려는 의지가 약하기 때문임. 즉, 공공공사 입찰에서 본인-대리인 문제(Principal-Agent Problem)가 발생한다고 볼 수 있음.[1)]
  - 발주자 측에서는 중소 규모의 발주 물량이 많고, 입찰자가 과다하기 때문에 전자 입찰과 연계하여 분배 측면의 입찰 제도를 선호하는 경향이 존재함.

- 낙찰자 선정의 무작위성이 존재하면, 건설기업 측에서는 기술력의 향상이나 원가 절감을 위한 노력보다는 수주 확률을 높이는 것이 관건이 될 수밖에 없음.
  - 이에 따라 일부에서는 회사를 분리하거나 자회사를 설립하여 입찰에 복수로 참여하는 사례도 발견되고 있음.
  - 역으로 능력 있는 중소기업으로서는 수주의 기회가 줄어들 가능성이 높아짐.

1) 2014년 노벨경제학상을 수상한 J. Tirole이 Laffont와 공동 집필한 *A Theory of Incentives in Procurement and Regulation. Cambridge, MIT-Press*(1993)에 따르면, 계약 관계에서 권한을 위임하는 자를 주인(Principal)이라고 하며, 권한을 위임받는 자를 대리인(Agent)이라고 함. 이 때 주인은 대리인에게 자신의 권한을 위임하면서 주인을 위해 노력해줄 것을 약속받고, 그에 따른 보상을 하기로 계약을 맺음. 공공공사의 경우, 주인은 국민이며 대리인은 발주처가 되는데, 정보의 비대칭성으로 인해 대리인이 최선의 노력을 다하지 않는 도덕적 해이(Moral Hazard)가 발생하면서 주인의 경제적 효율성이 달성되지 않거나, 피해를 입을 수도 있음. 이러한 상황을 가리켜 대리인 문제라고 함.

■ 제도의 개선 방향

- 일본의 시공 체제 확인형 종합평가낙찰 방식의 사례를 보면,[2] 대상 공사에 대해서는 품질 확보 체제를 포함하여 시공 체제의 확보 상황을 확인하고, 입찰 설명서 등에 기재된 요구 요건을 확실히 실현할 수 있는가를 심사·평가함.
  - 품질 확보 및 시공 체제가 확보될 수 없을 정도로 조사 기준 가격 이하로 현저하게 낮게 입찰한 자에 대해서는 특히 중점적으로 심사함.[3]

- 합리적인 입찰 제도의 운용을 위해서는 입찰 단계에서 적격한 업체들이 입찰에 참여할 수 있도록 변별력을 강화하는 것이 매우 중요함.
  - 예를 들어, 수요 기관별로 제한 경쟁을 강화하는 방안이 있는데, 수요 기관별로 과거의 시공 능력 평가 결과 등에 근거하여 부적격 업체에 대한 입찰 참가를 제한할 필요가 있음.
  - 기술력 평가에서 절대 평가 방식이 아닌 상대 평가 방식을 활용하여 기술력이 우수한 업체를 적정 비율 이내로 선정한 후, 가격을 평가하는 방식을 고려할 수도 있음.

- 최근 거래 비용의 관점에서 최소한의 입찰 비용이 필요하다는 지적이 나타나고 있으며, 공사 내역에 대하여 충분히 검토한 자만이 입찰 참여가 가능하도록 제도 개선에 대한 요구가 존재
  - 공사 입찰에서 해당 공사와 관련된 구체적인 기술이나 인력을 보유한 업체가 유리하도록 제도의 개선을 검토할 필요가 있음.
  - 중장기적으로는 외국과 같이 주요 발주(수요) 기관마다 유자격자 명부(Long List, Short List)의 작성, 활용을 장려해야 함.
  - 궁극적으로는 영국의 프레임 워크 컨트랙트(Frame Work Contract) 방식을 벤치마킹하여 발주자와 원도급자 간 전략적 파트너링(Strategic Partnering)의 도입이 필요함.

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

2) JCM, マンスリーレポート, Vol. 21 No. 4, 2012. 7.

3) 시공 체제 확인을 위한 질의 조사 항목을 보면, ① 해당 입찰자의 공정, 공사비 내역이 명확한가, ② 하도급 회사와 시공을 위한 기자재의 조달이나 기능 인력의 확보 계획 등 시공 체제가 확실히 구축되어 있는가, ③ 안전 확보 체제가 확실히 구축되어 있는가, ④ 공사의 품질 확보를 위한 체제가 구축되어 있는가, ⑤ 배치 예정 기술자가 필요한 자격을 소지하고, 해당 현장 배치가 확실하다고 인정할 수 있는가 등임. 시공 체제의 확인을 위한 추가 자료의 제출이 없는 경우, 또는 질의 조사에 응하지 않는 경우에는 입찰 조건을 위반한 것으로 보아 입찰을 무효로 함.

건설 사업 리스크, 빅 데이터 통한 관리 방안 모색 필요

- 빅 데이터 기반의 수익성 추적 및 리스크 조기 경보 기능 강화해야 -

■ 정보화 시대에서 빅 데이터 시대로 전환 시작

- 최근 빅 데이터의 활용 사례와 효과가 마케팅, 금융, 제조업 등의 타 산업에서 검증되면서 건설산업에서의 빅 데이터 활용에 대한 관심이 크게 부각되고 있음.
  - 2014년 9월, '건설산업의 빅 데이터 활용 전략 세미나'[1]에서 빅 데이터의 활용 범위와 가능성이 제시되면서 향후 빅 데이터의 효용성 확대를 위한 전략의 수립이 강조됨.
  - 빅 데이터 관련 기술이 급성장하는 시점에서, 사업에 대한 수익성 제고와 손실의 최소화를 위한 리스크 관리와의 연계 방안을 모색하기 위한 준비가 필요한 시점임.

- IT(Information Technology, 정보통신) 기술의 급성장으로 건설 사업의 데이터 양(Volume)은 기존의 체계로는 감당하기 어려울 만큼 기하급수적으로 증가하고 있음. 또한, 데이터 기반의 의사 결정이 사업 관리 활동의 적시성과 수익의 창출에 효과적인 적용 사례도 증가하고 있음.
  - 국내 건설기업들의 기술력과 수주 역량이 향상되면서 해외 사업의 수주가 당분간 계속 성장할 것으로 전망됨[2].
  - 엔지니어링, 투자 개발형 사업과 같은 고부가가치 사업에 대한 수주 확대 전략과 함께, 플랜트 사업과 같은 대규모 사업의 수익성 제고를 위한 체계적 리스크 관리의 중요성도 부각되고 있음.
  - 복잡하고 난이도가 높은 사업의 수주 증가에 따라 데이터 기반의 신속·정확한 의사결정과 리스크에 대한 빅 데이터의 활용은 사전 인지 기능을 강화할 것으로 기대됨.

■ 건설 사업 리스크, 빅 데이터 활용시 선제적 프로젝트 관리 역량 향상

- 가변적 환경에서 건설 사업을 수행할 때, 정확한 의사 결정은 사업의 목표 달성을 저해하는 리스크 제거의 적시성에 긍정적인 영향을 미침.
  - McKinsey Global Institute가 2011년에 발표한 보고서에 의하면, 건설산업에서의 빅

1) 한국건설산업연구원, '건설산업의 빅 데이터 미래 전략 세미나', 한국건설산업연구원, 2014. 9.
2) 해외건설종합정보서비스, 해외건설협회(www.kor.icak.or.kr)

데이터는 비구조화된 텍스트와 수치의 형태로 향후 급증할 것으로 전망됨.

- 건설 사업의 리스크 관리는 로그 데이터(Log Data), 트랜잭션 데이터(Transaction Data) 등의 정형화된 데이터 중심으로 운영되고 있는데, 외부의 소셜 데이터(Social Data)의 활용은 선제적 리스크 대응과 프로젝트 관리 역량의 향상에 기여할 것으로 분석됨.

- 건설 사업에서 빅 데이터의 활용도는 타 분야에 비해 여전히 상대적으로 낮음. 이는 체계적인 데이터의 축적 미흡과 사업의 특성상 엄격한 보안이 요구되기 때문임.
  - 하지만, 최근의 사업 수행 성과 및 성공 여부와 관련된 리스크, 안전, 품질 등의 영역에서 빅 데이터의 활용에 대한 기업들의 수요가 증가하고 있음.
  - 안전과 품질에 관한 데이터는 기존에도 방대하게 축적되었음에도 불구하고, 의사 결정 관련 활용도가 제한적이었지만, 향후 발전소와 같은 대규모 사업의 빅 데이터는 사고와 위험을 조기에 인지할 수 있는 기능으로서의 활용성이 큼.
  - 기존의 구조화된 데이터 및 경험뿐 아니라 비구조화된 빅 데이터의 통합 활용은 프로젝트 관리의 효율성을 향상시킬 수 있음.

■ 수익성 제고 및 리스크 관리 역량 강화 도구로서의 역할 기대

- 최근 해외 건설 사업의 수익성 제고를 위해 글로벌 수준의 리스크 관리 체계의 구축에 부단히 노력하고 있음. 기존의 프로세스 중심의 의사 결정과 빅 데이터 활용의 통합은 실질적인 리스크 관리를 지원하고 수익성 제고에 기여할 수 있음.
  - 빅 데이터의 활용을 위해 빅 모델이 요구되지만, 기업의 이윤과 사업의 수익성에 직접적인 영향을 미치는 리스크에 대한 빅 데이터의 활용에서부터 출발하는 단계적인 접근이 필요함.

- 리스크에 대한 빅 데이터의 활용은 글로벌 수준의 리스크 관리 체계의 구축부터 선행되어야 함. 건설기업들이 운영하고 있는 리스크 관리 체계에 빅 데이터 분석이 가능한 프레임 워크(Frame Work)를 탑재하면 선제적 프로젝트 관리가 가능함.
  - 사업 기획 및 계획 단계에서 발생하는 리스크에 대한 빅 데이터의 활용은 사업의 수행 기간 동안 조기 경보 기능으로 활용돼 손실을 최소화할 수 있는 가능성을 제공함.

유위성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

기후변화 등 재해 대비 시설물의 기능 복원력 강화 시급[1)]

- 시설물의 성능 개선을 위한 설계기준 향상과 재원 조달 등의 대책 마련해야 -

■ 최근 집중호우에 의한 도시 홍수로 도시 기능의 마비 및 인명 피해 발생

- 기상재해에 따른 연평균 재산 피해액이 2000년 이후로 급증하고 있으며, 최근 잦은 도시 홍수로 인한 피해가 심각함.
  - 1,300억원(1960년대)→5,800억원(1980년대)→7,000억원(1990년대)→2조 2,900억원(2001~08년) 등으로, 2000년대의 연평균 재산 피해액은 1990년대에 비해 3배 이상 증가했음.
  - 도시 홍수로 인해 상당한 인명 피해와 재산 피해가 전국적으로 발생함.

<연도별 도시 홍수의 피해 현황>

구분	2008년	2009년	2010년	2011년
지역	경기 북부	남해안	서울/경기	수도권
인명 피해	사망 10명	사망 9명/실종 1명	실종 2명	사망 57명/실종 12명
재산 피해	463억원	2,300억원	1,100억원	2,500억원

자료 : '도시 홍수와 방재 대책', 대한토목학회 미래도시위원회 2013 세미나, 2013. 12. 5.

■ 처리 용량(설계기준)을 초과하는 집중호우가 도시 홍수의 주요 원인

- 우리나라의 1980년대 여름철 평균 강수량(700mm 이하)은 2000년대에는 750mm 이상으로 증가하였고, 2011년에는 1,000mm 이상의 기록적인 강수량도 나타남.
  - 또한, 2000년대의 집중호우(시간당 30mm 이상의 비) 발생 빈도는 1980년대에 비해 약 30% 정도 증가하였으며, 2011년에는 1980년에 비해 2배 이상의 발생 빈도를 보임.

- 2011년 7월, 서울 지역에 3일 간 내린 누적 강수량은 595mm로, 평년 연강수량(1,450mm)의 41%에 해당하는 것이며, 1시간당 최대 강수량은 107mm을 기록하였음.
  - 서울시 중심지의 빗물 처리 용량(하수관로 설계기준)이 10년 빈도 강수량인 75mm/hr임을 고려할 때, 광화문 및 강남 저지대의 침수는 피할 수 없는 상황이었음.
  - 특히, 30년 빈도의 설계기준이 시간당 91mm에 불과한 점은 도시 홍수 대책의 수립에 있어 다각도의 해결 방향에 대한 검토가 필요하다는 것을 시사함.
  - 또한, 2014년 8월 부산·창원 지역에 내린 시간당 최대 강수량의 기록(부산 130mm,

1) 본고는 2014년 8월 26일 대통령(의장) 주재로 개최된 제5차 국민경제자문회의의 '국가 안전 대진단과 안전산업 발전 방안'의 내용 중 사회/생활기반시설물의 건강성 및 사용자 안전성 제고를 위한 단기 성과 실천 과제를 주제로 4회 게재 계획임. 본고는 3회차임.

창원 117mm)은 도시 홍수 대책 수립의 시급성을 대변함.

■ 도시 홍수 대비 시설물의 복원력 향상(성능 개선)을 위한 단기 및 중장기 대책

- 단기 대책 : 처리 용량(설계기준)을 초과하는 집중호우에 대비하기 위한 도시 지하저류조(대도시) 및 지상방수로(준도시)의 건설
  - 최근 우리나라의 기후변화로 보면, 하수관로의 처리 용량(75mm/hr)을 초과하는 집중호우(107~130mm/hr)에 의한 도시 홍수 발생의 개연성이 매우 높음.
  - 일본(도쿄, 오사카, 고오치현 등), 미국의 시카고, 싱가포르, 말레이시아, 홍콩 등은 지하방수로를 건설하여 도시 홍수의 피해를 방지하고 있음.
  - 서울시는 9개 소의 저류조 설치를 계획하고, 2017년 완공을 목표로 하고 있음.

- 중장기 대책 : 하수관거 및 빗물펌프장의 처리 용량(설계기준) 향상과 신규 건축물의 저류시설 확보
  - 기상변화에 따른 집중호우를 감당할 수 있는 하수관거 및 빗물펌프장의 설계기준 상향(강우 확률년수[집중호우 재현주기]의 상향 적용)과 이러한 성능 개선에 필요한 예산을 확보할 수 있는 방안의 마련이 시급함.
  - 신축 건축물은 해당 시설물이 담당해야 할 용량의 빗물저류조를 확보할 것을 인·허가 조건으로 제정함.

■ 노후 사회기반시설물의 성능 개선을 위한 예산 확보 대책 시급

- 한편, 설계기준의 향상을 통한 시설물의 성능 개선은 기후변화 등 재해 대비 시설물의 기능 복원력의 강화뿐만 아니라, 노후화된 사회기반시설물의 안전성 보장 및 편의성 향상의 측면에서 더욱 중요한 문제로 다루어져야 함.
  - 준공 후 29~40년이 경과된 서울 지하철 1~4호선의 경우, 내진설계의 반영률은 3.6%에 불과하여 지진에 매우 취약하며, 전기설비, 궤도설비, 기계장비 등 각종 설비의 노후화와 낮은 설계기준의 적용으로 사용자의 편의성 및 쾌적성이 저하됨.
  - 노후 사회기반시설물의 사용자의 안전성 및 쾌적성을 보장하기 위해서는 설계기준의 향상에 따른 성능 개선이 필요하며, 관련 예산의 마련은 선결 조건임.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10. 21	서울시	• 도로시설과 주최, '도로 시설물 안전 관리 발전 토론회'에 건설관리연구실 강상혁 연구위원 지정 토론자로 참여
10. 23	국토교통부	• 주택정책과 주최, '전문가 간담회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 전·월세 시장의 동향과 진단
10. 24	기획재정부	• 계약제도과 주최, '공사손해보험제도개선 T/F 회의'에 건설산업연구실 이의섭 연구위원 참여 - 공사손해보험제도의 개선에 대한 논의

■「민간투자사업 추진 전문 과정」 교육생 모집

- 일정 : 2014. 10. 28(화)~30(목), 21시간
- 장소 : 강남구 논현동 건설회관 9층 연수실
- 대상 : 건설기업 민간투자사업 실무자, 유관기관 및 단체 등
- 참가비 : 450,000원/인
- 공통 사항 : 본 연구원은 노동부 지정 교육 기관으로, 고용보험 납부 사업장의 재직자일 경우, 교육비 중 일부가 환급됨(우선 지원 대상 기준, 30% 내외).
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel. 02-3441-0691, 0848)

■「2015년 건설·부동산 경기 전망 세미나」 개최

- 일시 : 2014. 11. 4(화) 14:00~17:00
- 장소 : 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실
- 문의 : 기획지원팀(Tel. 02-3441-0883, 0896) ※ 사전 등록 필수

■「제20차 ASIACONSTRUCT Conference」 참여

- 일정 및 장소 : 2014. 11. 13(목)~14(금), 홍콩
- 건설산업연구실 빈재익 연구위원이 '한국 건설산업의 투입 구조 분석'을 주제로 발표할 예정임.

공사비 산정 기준에 대한 정부의 철학부터 정립을

국내 실적공사비 제도는 해외 건설 선진국을 벤치마킹하여 도입되었다. 제도의 도입 이후 10년이 경과하는 현 시점에서 제도의 안정화는 고사하고, 건설업계에서는 실적공사비 단가의 적정성에 대한 비판이 거세다. 선진국에서는 유용한 방식이 국내에서는 제대로 작동되지 못하는 근본적인 이유는 무엇일까?

미국과 영국의 공사비 산정 업무는 건설 사업의 총체적 효율성을 제고하는 대의 명분하에서 수행된다. 이러한 철학은 미국의 발주기관이 보유하고 있는 관련 매뉴얼에서도 확인할 수 있다. 해당 사업의 예산 초과를 방지하기 위한 목표 아래, 사업 단계별로 '예산 준수 설계(Design to Cost)'를 지원하는 용도로 공사비 산정 업무가 수행된다. 영국에서 공공 조달의 기본 원칙은 국내에서도 잘 알려져 있듯이, 투자에 대한 가치(Value for Money)의 창출이다. 건설 생산 과정의 효율성과 생산 결과의 효과성을 최대화할 수 있도록 외부 전문가가 주로 활용되는데, 그 주체가 바로 Quantity Surveyor이다.

그런데 우리나라의 실적공사비 제도는 전술한 해외 사례와는 매우 대조적 양상을 보인다. 정부의 명확한 목표가 무엇인지 확인되지 않고 있으며, 실적공사비 제도의 도입 취지 또한 제대로 달성되고 있는지 의문이다. 단적으로 정부는 실적공사비 제도가 기술 경쟁에 의한 적정 시장 거래 가격의 형성을 유도할 수 있다고 했지만, 골조 공사를 구성하는 일부 실적공사비 단가는 하도급 거래 가격에도 미치지 못하는 상황이다. 시장 거래 가격과는 상당한 괴리까지 발생하는 치명적인 결함에 노출되어 있는 것이다.

국내의 공사비 산정 기준은 획일적인 단 하나의 계량 값이어야 한다. 더욱이 공사비 관련 전문가의 경험과 판단은 개입될 수 있는 여지가 매우 제한적이다. 이러한 경직된 공사비 산정 기준과 방식은 허수가 또 다른 허수를 만드는 악순환의 고리를 끊을 수 없다. 연간 수 십조원의 예산이 투입되는 소중한 사회간접자본의 확충에 있어 공사비 산정의 기준은 매우 중요한 의미를 가지며, 그 파급 영향도 막대하다.

공사비 산정 기준에 대한 정부의 철학이 다시 정립되어야 한다. 세부 규정과 절차의 확립이 우선되어야 할 것이 아니라, 정부가 추구하고자 하는 분명한 목표와 원칙의 제시가 선행되어야 한다. 총체적 효율성에 대한 정부의 고민이 깊어져야 할 시간이다.

<건설경제 2014. 9. 29>

김원태(연구위원·wontkim@cerik.re.kr)