

## 제238호 (2009. 12. 21)

---

### ■ 경제 동향

- 10월 국내 건설수주 2개월 연속 증가세

### ■ 정책·경영

- 분양가격 인하를 위한 제도개선 방안 모색

### ■ 정보 마당

- 미국의 녹색 건설시장 동향 분석

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 공공건설 원가의 오해와 진실

# 10월 국내 건설수주 2개월 연속 증가세

- 4대강 사업 및 재건축재개발 수주 호조로 전년 동월비 27.2% 증가 -

- 10월 국내 건설수주는 9월과 마찬가지로 공공과 민간부문 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 27.2% 증가한 10조 4,146억원을 기록
- 공공부문의 경우 건축수주가 부진했으나 토목수주가 큰 호조세를 보여 전년 동월 대비 89.7% 증가한 4조 6,504억원을 기록함.
  - 공공토목수주는 4대강 사업 물량으로 인하여 전년 동월 대비 268.6%가 급등한 3조 8,445억원을 기록, 올 하반기 들어 가장 양호한 실적을 보임.
  - 공공건축수주는 전년 동월 대비 42.9% 감소한 8,022억원에 그침. 이는 주택수주가 호조(+9.0%)를 보였으나, 비주택수주가 전년 동월 대비 85.3%나 감소한 데 기인함.
- 민간부문은 건축수주의 큰 호조세로 인하여 전년 동월 대비 16.3% 증가해 올해 월별 실적으로는 가장 큰 수주액인 5조 6,156억원을 기록함.
  - 민간토목수주는 전년 동월 대비 37.9% 감소한 1조 2,599억원을 기록함.
  - 민간건축수주는 전년 동월 대비 55.8% 증가한 4조 3,544억원으로 올 들어 가장 양호한 모습을 보임.
  - 주택수주가 재건축재개발 수주 증가의 영향으로 전년 동월 대비 67.5% 증가했으며, 비주택수주도 전년 동월 대비 26.6% 증가함.
  - 분양가상한제 폐지가 지연되고 신규 PF가 여전히 위축됨에 따라 하반기 이후 수도권 재건축재개발 사업을 중심으로 회복세가 나타났는데 10월에 대략 2조 6,000억원의 재건축재개발 수주가 발생함.

<2009년 10월 건설 수주>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2008. 10월	8,186.6	2,451.1	1,043.1	1,404.7	631.8	772.9	4,826.9	2,030.4	2,795.7	1,994.6	801.1
2009. 10월	10,414.6	4,650.4	3,844.5	802.2	688.6	113.6	5,615.6	1,259.9	4,354.4	3,340.2	1,014.2
증감률	27.2	89.7	268.6	-42.9	9.0	-85.3	16.3	-37.9	55.8	67.5	26.6
2008. 1~10월	72,290.9	20,596.5	10,672.3	9,880.1	6,142.4	3,737.7	47,868.7	9,749.9	38,063.5	24,455.0	13,608.5
2009. 1~10월	72,085.7	39,261.0	30,100.8	9,139.7	5,518.6	3,621.0	30,512.0	5,173.1	25,307.7	17,517.4	7,790.3
증감률	-0.3	90.6	182.0	-7.5	-10.2	-3.1	-36.3	-46.9	-33.5	-28.4	-42.8

자료 : 통계청

- 세부 공종별로 살펴보면 건축수주의 경우 ‘주택’ 수주만 호조를 보였을 뿐 ‘사무실 및 점포’, ‘공장 및 창고’와 ‘관공서’ 수주는 부진한 모습을 보임.
  - ‘주택’ 수주는 공공주택 수주가 증가하고 민간 재개발·재건축 수주 또한 증가해 전년 동월 대비 49.3% 증가한 4조 288억원으로, 올 들어 가장 높은 수주액을 기록함.
  - ‘사무실 및 점포’ 수주는 민간부문은 전년 동월 대비 증가했으나, 공공부문 수주가 부진하여 전년 동월 대비 8.9% 감소함.
  - ‘공장 및 창고’와 ‘관공서’ 수주도 각각 전년 동월 대비 29.5%, 35.4% 감소함.
- 토목수주의 경우 도로와 철도 수주가 증가했으며, 특히 4대강 사업으로 인해 ‘치산치수’ 수주가 급등함.
  - ‘도로 및 교량’ 수주와 ‘철도 및 궤도’ 수주는 각각 전년 동월 대비 10.5%, 216.2%가 증가함.
  - ‘치산치수’ 수주는 4대강 사업의 영향으로 올해 들어 가장 큰 금액인 2조 4,316억원을 기록, 전년 동월 대비 5,268.6% 급등함. ‘치산치수’의 경우 수주액의 절반 이상이 영남 지역에서 이뤄졌으며, 경기도와 충청도 지역에서도 수주가 이루어짐.
  - 지난 9월 호조(+22.0%)를 보였던 ‘토지조성’ 수주는 10월 들어 전년 동월 대비 37.2% 감소하여 증가세를 이어가지 못함.
  - ‘상하수도’ 수주는 작년 10월과 같은 금액인 1,043억원을 기록함.
  - 지난 9월 호조(+102.3%)를 보였던 ‘기계설치’ 수주는 증가세를 이어가지 못하고 다시 전년 동월 대비 22.9% 감소한 것으로 나타남.

〈주요 세부 공종별 수주액 및 증감률〉

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산치수	토지조성	상하수도	기계설치
2009. 10	4,028.8	648.8	308.2	226.5	31.1	830.5	45.1	2,431.6	360.5	104.3	1,159.0
증감률	49.3	-8.9	-29.5	-35.4	-90.9	10.5	216.2	5,268.6	-37.2	0.0	-22.9
2009. 1~10월	23,320.4	4,724.0	2,314.7	3,296.6	1,563.2	11,667.9	6,083.2	4,295.1	3,966.7	876.4	4,843.7
증감률	-24.4	-45.5	-52.2	-3.7	-18.6	164.7	538.2	1569.8	-16.5	-38.2	-27.1

자료 : 통계청

박철한(연구원.igata99@cerik.re.kr)

## 분양가격 인하를 위한 제도개선 방안 모색

- 과도한 기반시설비 항목녹지율 등 분양가 상승 초래, 과중한 부담금 폐지 등 고려해야 -

### ■ 최근의 분양시장 동향

- 2007년 이후 미분양 적체가 지속되는 가운데 2008년 글로벌 금융위기로 분양시장 침체가 가속되고 있음.
  - 주택업체들은 미분양 해소를 위하여 분양가 인하, 대금납부 조건 완화, 발코니 확장, 에어컨 무상설치 등 분양률 제고를 위해 노력을 기울이고 있음.
- 2009년 상반기에는 서울 및 인천 등 일부 지역에서 분양시장의 회복 조짐이 나타나고, 하반기 들어 금융시장안정책(LTV, DTI 규제)에서 집담대출이 제외돼 단기간 반사적 효과를 향유함.
- 그러나, 2009년 9월 이후 거래 및 가격이 다시 위축되기 시작하여 그 파장은 서울에서 수도권으로, 재건축에서 재고주택을 거쳐 분양시장에 이르기까지 확산되고 있는 실정임.
  - 결국 기존 주택거래의 위축으로 이제는 분양시장도 잔금납부의 부담이 가중되고 있음.
- 현재 공급규제의 정책수단인 분양가상한제 폐지 여부가 불투명하고, 향후 출구전략의 일환으로 금리인상 가능성 등이 남아 있어 분양심리는 당분간 냉각상태를 유지할 전망

### ■ 현행 분양가 산정 관련 주요 인상 요인 및 문제점

- 신도시개발 위축과 공공택지의 과도한 녹지율 설정
  - 신도시의 경우 기존 시설이나 환경 등의 고려 없이 과도한 기반시설비 항목이 설정됨으로써 분양가의 지속적 상승을 초래해 주택업체로서는 상당한 부담이 되고 있음.
  - 학교용지부담금 : 00신도시 1,510세대 기준 약 40억원 부과
  - 광역교통시설부담금 : 00지구 825세대 기준 약 40억원 부과
  - 주변의 녹지비율이 높음에도 불구하고, 과도한 녹지 및 공원 등 녹지율이 책정되는 경우 (분당은 20%이나 세종도시는 53%에 달함)가 대표적인 사례라고 할 수 있음.

- 유상 공급 면적이 줄어들어 개발가능 용지의 택지조성 원가를 상승하게 만듦.
- 행복도시의 경우 유상공급면적(주거·상업용지)은 33%에 불과함(2,400만m<sup>2</sup>/7,290만m<sup>2</sup>).

〈신도시 내 녹지율 비교〉

구분	광고	분당	일산	판교	동탄1	행복도시
녹지율(%)	41	20	22	35	25	53

- 공공택지 선수공급 관련 토지사용시기의 지연
  - 공공택지는 택지대금의 전부 또는 일부에 대하여 선납이 가능하며(택촉법 §20), 부지 조성공사 및 기반시설공사에 소요되는 기간을 감안하면 통상적으로 주택업체가 실제 택지를 사용할 수 있는 시기는 선수공급 후 약 20~30개월 정도 시점임.

〈공공택지지구 내 공동주택용지 선수 공급 기간(분양공고 기준)〉

지구명	사업시행자	계약체결일	토지사용시기	소요기간
김포한강	토공	2007. 5	2009.12	31개월
영종하늘	토공	2008. 4	2010. 3	23개월
청라	토공	2007. 3	2009. 1	22개월
남양뉴타운	토공	2009. 9	2011. 9	24개월
경북혁신	경북도개공	2009. 8	2011. 6	22개월

- 그러나, 선수공급 이후 실제 택지사용 가능시점까지의 기간이 길어질수록 주택업체는 선납에 따른 금융비용의 부담이 커질 수밖에 없는 실정임.
- 택지선납대금의 기간이자 평균금리가 3.02%인데 비해 주택업체의 실제 조달금리는 8~9%에 달하며, 주택사업의 PF 대출 심사강화로 인한 부담도 적지 않음.
- 이로 인하여 주택업체는 자금조달의 애로는 물론 실제 공기지연의 주요 원인으로까지 작용하고 있음.
- 문화재 지표조사시굴 관련 피해의 주택업체 전가
  - 공공택지 개발지구 내 실시계획승인 이후 문화재 지표·시굴조사의 실시로 인한 택지 개발 사업기간 지연 사례가 만연하고 있음. 그러나, 그에 따른 손해는 고스란히 공공 택지 수분양자(주택업체)에게 귀속되고 있는 실정임.
  - 유적의 추가 발굴 사유 발생으로 인한 경우 조사연장 가능성을 충분히 고려하지 않을 경우 입주지연에 따른 지체상금은 고스란히 주택업체 책임이 됨(대법원 2008.7.23).

- 문화재보호 및 보존을 위한 ‘공익적 사회비용’ 부담을 불가항력을 이유로 주택업체에 전가(택지개발시행자 면책조항 명문화)하는 것이 관행화되고 있음.
- 이로 인해 대전 OO지구에서는 토지사용시기가 1년 순연됨으로 인한 금융비용이 41.2 억원을 상회(전체 토지대금 1,420억원의 2.9%)하는 등 주택업체 피해 규모가 작지 않음.
- 학교용지부담금 등 과중한 각종 부담금 부과
  - 2009. 5. 28일자로 학교용지부담금 부과요율이 100% 인상됨으로써 신도시의 택지공급 원가는 8% 인상(분양가 4% 인상요인)되는 효과가 발생하고 있음.
- 공동주택의 경우 종전에 0.4%이던 것이 0.8%로 2배 증가되었고, 단독주택용지의 경우 에도 종전에 0.7%이던 것이 1.4%로 2배 증가함.
- 학교용지부담금은 위헌 논란(2008. 9. 25. 2007헌가9전원재판부 소수의견 참조)이 있고, 교육세 부과를 감안할 때 ‘실질적 이중과세’의 비판도 적지 않음.
- 개발사업에 따른 취학수요 현황 및 교육시설 유발근거 등의 기초없이 행정편의주의적 조치라는 비판도 제기되고 있음.

〈주택건설관련 각종 부담금〉

부담금 종류	근거규정	내용
광역교통시설 부담금	대도시권광역교통관리특별법 §11, §11조의3	- 택지개발사업 등 개발사업(수도권)
학교용지 부담금	학교용지확보에관한 특례법 §5	- 100세대 이상 주택·대지조성, 택지개발
상수도원인자 부담금	수도법 §53, 상수도조례	- 수도공사 비용발생 원인제공자
하수도원인자 부담금	하수도법 §32, 하수도조례	- 공공하수도공사 유발 공사
농지조성비	농지법 §40, 농림부고시	- 농지의 전용행위
대체산림자원조성비	산지관리법 §19, 산림청고시	- 초지의 전용행위

- 사전분양을 위한 분양보증제도 독점화
  - 분양보증은 사전분양에 따른 주택건설업체의 부도나 파산 등으로 인한 수분양자의 피해를 방지하기 위한 제도적 장치로 분양보증업무는 대한주택보증에서 독점하고 있음.
- 규제개혁관계 장관회의(2005. 3. 31)에서 보증료 책정 합리화와 보증서비스 제고 등을 위하여 3~5년 이내 개방 추진을 결정한 바 있음.
- 보증기관 단일화(법정 독점)로 보증수수료나 서비스 제공 관련 경쟁이 배제되어 있음.

- ‘높은 보증수수료 → 원가상승 → 주택업체 부담가중 → 분양가 인상으로 수분양자의 부담상승 등’의 악순환이 지속되고 있는 실정임.
- 상가 등 건축물분양에 있어서는 분양보증기관 개방이나 신탁도 가능토록 되어 있음.

## ■ 개선 방안과 정책 과제

- 신도시 등 주변 지역에 녹지율이 상당 수준 확보된 경우 신도시 내 녹지율을 낮춰 개발 가능 용지를 확대함으로써 택지비의 인하를 유도해야 함.
  - 녹지율 3%p 하향 조정시 유상공급면적 증가로 조성원가 3.3m<sup>2</sup>당 20만원 인하 가능
- 공공택지 분양시기를 현행 ‘선수 공급받은 때’로부터 택지사용 가능 시점 6개월~1년 이전까지로 최대한 택지사용 가능 시점에 근접토록 명문화할 필요가 있음.
  - 6개월~1년 정도 이내 정도로 근접시킬 경우 기간이자 가산분 금융비용 32% 감소
- 문화재 지표시굴조사 지연에 따른 토지조성 지연시 대금 납부는 조사 기간 내 토지대금 납부시기가 도래하더라도 조사완료 후 납부토록 유예하여야 함.
  - 조사기간 내 토지대금을 이미 납부한 경우에는 기납부한 토지대금의 금융비용 및 사업지연 관련 금융 손실을 토지대금에서 상계 처리토록 하는 것이 형평에 맞음.
- 학교용지부담금의 경우 학교용지확보특별법을 폐지하거나 종전 부과율로 환원시키는 것이 의무교육 등과 관련하여 합리적인 것임.
- 분양보증기관의 독점화 문제는 대한주택보증 이외의 기관도 주택의 사전분양과 관련한 분양보증기관으로서의 참여를 확대시켜 보증수수료 인하를 유도함으로써 분양가를 낮출 수 있도록 해야 할 것임.
  - 분양보증기관이 경쟁 체제화될 경우 주택업체는 비용부담 완화나 가격·품질경쟁력을 제고할 수 있고, 소비자는 사전 분양과 관련한 분양보증기관 선택의 폭을 확대하거나 분양가 인하에 따른 비용 부담이 감소됨. 또, 보증기관들 간에는 경쟁력 강화로 공신력 향상 및 경영 개선 등을 기대할 수 있게 됨.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 미국의 녹색 건설시장 동향 분석

- 2007~08년 연 60% 이상 급성장, 향후 관련 전문 인력도 지속적 증가 전망 -

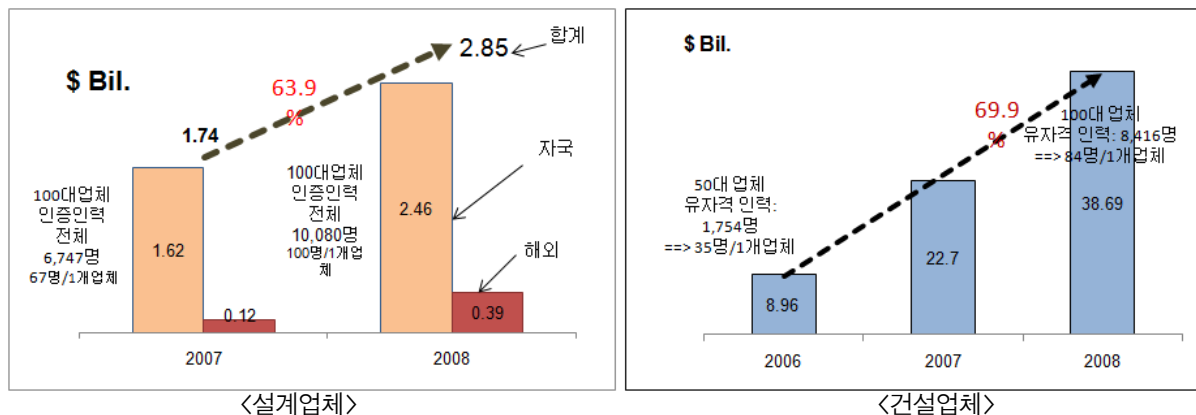
### ■ 급성장 중인 미국의 녹색건설시장

- 미 ENR지는 2007년부터 녹색건설시장의 실적을 집계하기 시작
  - The Top 100 Green Design Firms, The Top 100 Green Contractors
- 설계 및 시공 분야 모두 시장이 급성장하고 있으며, 2007~2008년 간 연 60% 이상의 성장을 기록함. 시장은 해외보다는 자국 시장이 중심인 것으로 나타났음.

### ■ 2008년 미국 100대 녹색 건설업체 매출, 전년 대비 70% 증가

- 2008년 100대 녹색 설계업체의 매출 합계는 28.5억 달러 수준으로 2007년 대비 63.9%의 성장을 보였음.
  - 2008년 녹색 건설업체 매출 역시 2007년 대비 69.9%가 성장한 387억 달러를 기록함.
- 건축 부문의 상품이 대다수를 차지
  - 건축 부문은 미국 USGBC(the US Green Building Council)의 친환경 기준인 LEED 인증이 녹색 프로젝트의 성격을 명확히 규정하고 있음.
  - 현재 LEED 2009년 개정판이 나와 있는 상태로 업체 입장에서는 LEED 인증을 위한 절차와 비용 등에 부담도 가지고 있는 것으로 나타남.

<Top 100 Green Design Firms & Contractors>





- 상업용 오피스, 교육시설, 정부 청사, 주거단지, 병원, 호텔 등의 순으로 녹색 프로젝트 건설이 활발한 것으로 조사됨.
- 2008년 기준으로 미국의 10위 이내의 상위 녹색 건설업체는 적게는 21% 많게는 84% 까지 녹색 프로젝트를 통해 매출을 얻고 있음.
- 녹색 빌딩이 중심인 이 시장은 새로운 신규 시장의 성격도 가지고 있지만, 기존 건축 시장의 상당수가 녹색 프로젝트로 전환된 것으로도 해석할 수 있음.

<2008년 미국 10대 녹색 건설업체 현황>

RANK		2008 GREEN REVENUE			MARKETS (% OF 2008 GREEN REVENUE)								
2009	FIRM	ACCREDITED STAFF	IN \$ MIL.	% OF TOTAL REV.	RETAIL/ OFFICE	GOVT. OFFICE	HEALTH EDUC.	CARE HOTEL	MULTI- RESD.	ENTER/ CIVIC	OTHER BLDG.	OTHER MKTS.	
1	THE TURNER CORP., New York, N.Y.	1040	3,148.92	30	22	13	28	21	0	7	1	4	4
2	PERINI CORP., Framingham, Mass.	188	2,582.00	46	16	0	1	0	51	8	22	2	0
3	HENSEL PHELPS CONSTRUCTION CO., Greeley, Colo.	225	2,096.31	63	18	41	12	4	10	0	2	8	3
4	CLARK GROUP, Bethesda, Md.	204	1,918.41	41	26	18	4	6	4	11	4	28	0
5	WBCOR BUILDERS, San Mateo, Calif.	105	1,635.72	84	6	0	1	0	50	42	1	0	0
6	BOVIS LEND LEASE, New York, N.Y.	320	1,579.75	29	23	3	13	20	0	34	2	1	5
7	GILBANE BUILDING CO., Providence, R.I.	291	1,507.70	47	18	6	38	30	0	0	2	3	4
8	PCL CONSTRUCTION ENTERPRISES INC., Denver, Colo.	175	1,239.69	21	40	1	9	14	24	1	0	9	4
9	BALFOUR BEATTY CONSTRUCTION, Dallas, Texas	157	1,029.35	44	34	23	9	3	0	26	5	0	0
10	THE WHITING-TURNER CONTRACTING CO., Baltimore, Md.	144	1,023.25	25	26	5	38	9	6	2	5	1	9

■ 관련 전문인력 수요도 증가 추세

- 업체별로 USGBC의 녹색전문가 인증을 받은 인력 보유 수가 매년 급증하고 있음.
  - 설계업체의 경우 업체당 평균 100명 정도 보유하고 있는 것으로 조사되고 있으며, 100대 설계업체의 관련 인력 총량은 2008년 기준으로 10,080명에 이르고 있음.
- 건설업체는 업체당 평균 84명선이며, 100대 건설업체의 관련 인력 총량은 2008년 기준으로 8,416명임.
  - 이 분야 업계 1위 미국 터너사는 인증인력 수가 매년 2배 이상 늘어난 것으로 조사됨.
- 향후 녹색건설 지식을 지닌 전문가의 수요는 지속적으로 증가할 전망이다.

최석인(연구위원, sichoi@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12 16	지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪종합건설링 지원사업 최종보고회에 건설정책연구실 김민형 연구위원 참여</li> <li>- 2009년도 지식경제부 해외진출지원사업의 일환인 종합건설링 지원사업 최종 결과 보고회의</li> </ul>
	건설산업비전포럼	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪'건설산업의 글로벌화 전략' 세미나에서 이복남 건설관리연구실장 주제발표</li> <li>- 발표주제 : 글로벌 시장 전망과 발주패턴 변화 추세</li> </ul>
12 17	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪4대강살리기추진본부 주최 '4대강살리기사업 통합사업관리체계 구축 전문가 자문회의'에 건설관리연구실 김우영 연구위원 참여</li> <li>- 4대강살리기사업의 통합사업관리체계 구축 및 통합사업관리시스템 개발에 관한 자문</li> </ul>
12 18	국가경쟁력강화위원회·지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪국경위·지식경제부 주최 '엔지니어링산업경쟁력강화 방안 회의'에 두성규 건설경제연구실장 참여</li> <li>- 엔지니어링산업 경쟁력 강화전략 수립을 위해 엔지니어링 분야 산학연 전문가 의견 수렴</li> </ul>
	금융감독원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪금융감독원 주최 '외부평가위원회' 회의에 두성규 건설경제연구실장 참여</li> <li>- 부동산시장 및 금융시장 동향 점검</li> </ul>
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪부담금 요율 조정 회의에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여</li> <li>- 국토해양부 소관의 각종 부담금 요율 조정 방안에 대한 전문가 자문</li> </ul>

■ 발간물 정보

발간유형	발간물명	주요 내용
건설이슈포커스	정부 입찰제도 개선안의 평가 및 향후 추진방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪최근 정부는 국가경쟁력강화위원회가 마련한 '건설산업 선진화방안에 기초, 정부 입찰제도 개선을 추진 중</li> <li>▪주요 내용을 보면 순수내역입찰제 도입, 기술제안입찰 확대, 최저가 I 방식 폐지, PQ 변별력 강화, 적격심사제 개선 등 중대 사안이 주류를 이루고 있어 건설업계에 미치는 파장이 클 것으로 판단됨.</li> <li>▪정부의 제도 개선안은 업체 간 기술경쟁을 강화하고, 재정 집행의 효율성 측면에서 진일보한 대책으로 평가되나, 제도 시행에 있어서는 발주기관 및 건설업체의 역량이나 인식도 등을 고려한 단계적인 접근과 시범사업 등을 통한 충분한 사전 검토가 요구됨.</li> </ul>
	한-EU FTA 정부조달 관련 내용과 건설산업에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪2006년 7월과 9월 2차례의 예비협의를 거쳐, 2007년 5월 6일 한EU FTA 협상 출범을 공식 선언한 지 2년여 만인 2009년 7월 협상이 종결되었고 양측 통상담당 장관이 지난 10월 15일 한EU FTA에 가서명함으로써 협정문안이 최종 확정됨.</li> <li>▪양허 대상인 민자사업이 문제될 수 있으나, 「민자사업법」에서 외국기관과 외국인의 투자를 이미 허용했기 때문에 추가적인 개방 효과는 없을 것임.</li> </ul>

※ 연구결과물은 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에서 열람 가능

## 공공건설 원가의 오해와 진실

공공공사는 으레 국고낭비의 주범으로 부각된다. 올해 역시 예외가 아니다. 해마다 이런 과정이 반복되다보니 국민들은 공공공사를 통해 건설업체들이 부당 이익을 취하는 것으로 믿고 있다. 지난 국정감사에서도 입찰자간 투찰비용 차이가 1% 이하면 담합이 이뤄졌다고 단정하는 지적이 힘을 얻었다. 그러나 여기에는 상당한 오해가 숨어 있다.

건설공사 원가 산정의 기준이 되는 국내 자재비와 인건비 수준에 비해 발주자가 산정한 예정가격이 높다고 주장할만한 근거를 찾을 수 없다. 국내 건설공사 관련 자재비와 인건비를 세계 주요 89개국과 비교해보면 국민소득 수준과 정확하게 일치한다. 소득 수준이 비슷한 다른 여러 국가와 비교하여 공공공사의 원가 수준이 결코 높거나 낮지 않다는 뜻이다. 발주자가 산정한 예정가격과 거의 일치해야 제대로 된 생산 원가를 보장받을 수 있는 구조다. 문제는 예정가격의 90%를 넘기면 무조건 가격 담합으로 아예 단정해 버린다는 데 있다. 목소리 큰 개인의 주장이나 기관의 주관적 판단이 주도하기 때문이다.

일본의 평균 낙찰률은 발주자 산정 추정가격의 약 97%라고 한다. 미국 도로공사의 경우 93%다. 그렇다고 해서 담합이라고 지적하지는 않는다. 예를 들어 추정가격이 1,400억원인 미국 지하철공사에서 7개 입찰자들의 평균 금액 차이가 0.6% 내외인데 이를 두고 누구도 담합의 징후가 있다고 하지 않는다. 특정 공사 항목에서는 입찰자간 가격 차이가 30배를 넘는 경우도 발견된다. 그러나 총 입찰가격에서는 그리 큰 차이가 발생하지 않는 게 일반적이다.

공공공사에서 최저가낙찰제야말로 글로벌 스탠더드라는 주장도 있다. 그러나, EU는 최저가 낙찰제를 폐지한 지 오래며, 미국도 선별적으로 선택할 뿐이다. 그런데 유독 왜 국내시장에서만 최저가낙찰제 확대를 주장하는 것일까? 국내 최저가낙찰제가 살아남는 이유는 누군가의 희생이 깔려있기 때문이다. 문제는 희생당하는 층이 공사 현장의 실 작업자들이라는 데 있다.

국내 건설공사에서 50%로 완공하고도 이윤을 챙길 수 있다면 왜 선진국기업이나 제3국 기업들이 국내시장에 진출하지 않을까? 반값으로 공사를 할 수만 있다면 전세계 건설시장은 국내업체들의 독무대가 되어야 하지 않을까? 일부 부도덕한 평가위원들 때문에 턴키제도 자체를 폐지해야 한다고 주장도 있다. 그러나 폐해는 제도 문제보다 운용에서 비롯된 것이다. 또 부도덕한 사람을 강하게 처벌하지 않는 관행도 고쳐져야 한다. 제도운영이나 책임회피 문제를 다른 방식으로 해결해서는 제도를 또 다시 후퇴하게 만드는 요인이 된다. 이제는 이 굴레에서 벗어날 때가 됐다. <아시아경제, 2009. 11. 21>

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)