

## 제260호 (2010. 5. 24)

---

### ■ 건설 경기

- “상업용부동산 투자수익률 2분기 연속 상승”

### ■ 정책·경영

- 새로운 기업평가기준 ISO 26000과 건설산업의 대응방향
- 영국 관문심사제도-공공사업 단계별 추진 여부 결정 포인트

### ■ 정보 마당

- 창업 200년 넘는 세계 장수 건설업체 11개, 일본이 6개로 절반 이상

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 거꾸로 가는 공공공사 자재조달

## “상업용부동산 투자수익률 2분기 연속 상승”

- 높은 공실률에도 불구하고 투자수요 증가에 따른 자산가치 상승 -

### ■ 2009년 오피스 공실률 9.4%, 2002년 이래 최고치

- 국토해양부는 지난 4월 서울과 6개 광역시에 소재한 오피스빌딩 500동과 매장용빌딩 1,000동의 2009년 및 2010년 1/4분기 연간 투자수익률, 공실률 등 투자 정보를 조사 발표함\*.
- 2009년 오피스빌딩의 공실률은 평균 9.4%로 2008년 7월 1일 기준 4.1%p 상승하였고 매장용빌딩은 평균 10.5%로 0.5%p 상승함.
  - 오피스빌딩 공실률은 2002년 조사 이래 가장 높은 수치이며, 2009년 동안 분기마다 1.0%p 이상 증가한 수치임.
  - 매장용빌딩 공실률은 전년 대비 증가하였으나, 11.6%로 최고치였던 2007년에 비해서는 감소한 것으로 조사됨. 그러나 2005년 이후 10% 이상의 공실률이 유지되고 있어 매장용빌딩 시장의 침체가 장기간 지속되고 있음을 확인해주고 있음.

### 〈전국 공실률 추이〉

(단위 : %)

구분	'02.7.1	'03.7.1	'04.7.1	'05.7.1	'06.7.1	'07.7.1	'08.7.1	'09년				'10.3.31
								3.31	6.30	9.30	12.31	
오피스	4.8	5.9	8.0	8.4	7.2	6.4	5.3	6.6	8.0	9.0	9.4	9.4
매장용	4.4	5.3	6.6	10.2	10.6	11.6	10.0	11.4	11.1	10.6	10.5	10.4

자료 : 국토해양부

### ■ 2009년 오피스빌딩 투자수익률 4.77%, 매장용빌딩 5.19%

- 2009년 투자수익률\*\*은 서울과 대전을 중심으로 2008년 대비 큰 폭 감소함.
  - 오피스빌딩의 투자수익률은 조사 이래 최고치를 기록한 2008년 이후 금융위기의 여파로 큰 폭으로 감소하여 4.77%로 조사됨. 서울(-11.22%p)과 대전(-6.22%p)의 감소폭이 크게 나타났으며, 대전은 유일하게 마이너스 수익률로 조사됨.

\* 2002년부터 매년 조사를 시작하여 2007년부터 반기 단위, 2009년부터 분기 단위로 조사를 실시하고 있음.

\*\* 단위분위당 보유를 가정으로 소득수익률과 자본수익률을 모두 고려하여 투자수익률을 발표하고 있음.

- 매장용빌딩도 전년 대비 5.72%p 감소하여 5.19%로 나타남. 서울, 인천, 대전에서는 5%p 이상의 감소를 보임.
- 그러나, 자산가치 하락에 따른 마이너스 자본수익률과 높은 공실률 상승에도 불구하고 임대료 상승 추이에 의한 소득수익률 유지가 4%대 이상의 투자수익률을 유지시킴.

〈오피스매장용빌딩의 투자수익률 추이〉

(단위 : %)

구 분	'02.7.1	'03.7.1	'04.7.1	'05.7.1	'06.7.1	'07.7.1	'08.7.1	'09년					'10.3.31
								연간	1분기	2분기	3분기	4분기	
오피스	12.15	11.81	9.42	8.53	9.23	9.28	13.74	4.77	-0.40	1.93	1.48	1.69	2.43
매장용	13.02	14.09	9.54	8.66	8.14	8.20	10.91	5.19	0.18	1.71	1.40	1.81	2.24

주 : 투자수익률은 2002~08년까지는 1년 동안의 연간 수익률이며, 2009년 1분기~2010년 1분기까지는 3개월 동안의 분기별 수익률임.  
 자료 : 국토해양부

■ 2010년 1/4분기 투자수익률 상승, 높은 공실률은 유지

- 2010년 1/4분기에도 높은 공실률이 유지되고 있으나 기관투자자 및 부동산펀드 등 투자 수요 증가에 따른 자산가치 상승으로 투자수익률이 2분기 연속 상승함.
  - 2010년 1/4분기 투자수익률은 오피스빌딩이 전분기 대비 0.74%p 상승한 2.43%, 매장용 빌딩도 전분기 대비 0.43%p 상승한 2.24%로 나타나 2분기 연속 상승세를 시현함.
  - 공실률은 오피스빌딩이 전분기와 동일한 9.4%를 기록하였고 매장용빌딩은 10.4%로서 소폭 하락함.
  - 2009년 투자수익률 하락폭이 가장 컸던 서울의 회복세가 가장 가파르게 나타나고 있음.
- 높은 공실률이 유지되고 있으나, 투자수익률 상승추이는 당분간 지속될 것으로 판단됨.
  - 상업용부동산의 재고와 공급량을 고려할 때 당분간 현재의 공실률은 유지될 것으로 판단되나, 경기회복에 따라 오피스 수요가 후행하여 증가할 것으로 예상됨.
  - 투자처 확대 및 다각화로 투자수요 증가 및 투자수익률 상승추이는 유지될 것으로 예상됨. 또한, 국제적 투자상품인 오피스시장의 경우 외국시장과 비교할 때도 상대적으로 안정적인 투자시장으로 평가되고 있음.

※ 상업용부동산 투자지수 생산 회사인 IPD의 2008년 오피스빌딩 투자수익률 조사결과, 미국과 일본 등 주요 국가들이 10% 이상의 하락세를 보인 반면, 우리나라는 대상국(24개국) 중 2번째로 높은 수익률로 조사됨.

허윤경(연구위원-ykhur@cerik.re.kr)

## 새로운 기업평가기준 ISO 26000과 건설산업의 대응방향

- 기업의 사회적 책임(CSR)이 기업 성장의 필수 요건으로 등장 -

### ■ 우리나라, 'ISO 26000' 대응 늦어

- 2005년 3월 ISO 총회에서 착수된 사회적 책임에 대한 국제표준인 'ISO 26000'의 정식 발표가 임박함에 따라 선진국을 비롯한 세계 각국은 물론 국내에서도 관심이 집중되고 있음.
- 이미 다른 나라들에서는 2000년대 초반부터 적극적으로 사회적 책임에 대한 범정부, 기업 차원의 준비가 이루어져 왔음.
  - 영국에서는 이미 2000년 이후 기업의 사회적 책임을 담당하는 장관의 임명, 사회적 책임의 투자를 장려하는 연금법의 개정이 이루어짐.
  - 미국도 사회책임투자(SRI) 펀드의 활성화를 통해 기업 스스로 사회적 책임을 다하도록 사회 분위기를 조성하고 있으며, 법규 제정과 판결 등에서 사회적 책임을 강조하고 있음.
  - 이 밖에도 중국은 2006년 기업의 사회적 책임(CSR) 가이드라인을 제정하여 보급하였으며, 프랑스와 노르웨이 등지에서는 연기금 SRI 법제화를 추진 중에 있음.
- 반면, 우리나라의 준비 상황은 매우 더디게 이루어지고 있음. 대한상공회의소가 작년 말 국내 100대 기업을 대상으로 한 설문 조사 결과 4.9%만이 ISO 26000에 대한 대응 전략을 갖추고 있다고 응답한 것으로 나타남.

### ■ ISO 26000, 인권·복지·환경 등 비재무적 요소 중시

- ISO 26000은 기업, 정부, 소비자, 시민·사회단체 등 경제 주체별 사회적 책임을 규정한 자발적 국제표준임.
- ISO 26000의 제정은 그동안 기업들은 경제적 이윤 추구에 집중하고 투자자들도 매출과 이익을 근거로 좋은 기업을 선택하였으나, 앞으로는 이런 재무적 요소보다는 인권·복지·환경 등 비재무적 요소가 중시된다는 것을 의미함.
- ISO 26000은 기존 ISO 9000 및 14000과 같이 요구 사항을 명시하고 평가하는 인증을

대상으로 하는 표준이 아니라 행동의 방향성을 제시하는 지침임. 다만, 실제 사용상에서는 각국 정부와 연구기관 등을 통해 평가, 인증 제도화될 가능성이 높음.

- ISO 26000에서 다루고 있는 사회적 책임의 핵심주제들은 조직 지배구조, 인권, 노동관행, 환경, 공정운영관행, 소비자 이슈, 지역공동체 참여와 발전 등으로 구분되어 있음.
  - 핵심 주제에 따라 각각 이슈들을 규정하고 있는데, 예를 들어 노동관행 부분의 이슈들은 고용과 고용관계, 고용조건과 사회보호, 사회대화, 근무시 보건안전, 인간개발과 작업장 훈련 등으로 구성됨.
  - ISO 26000에서는 7개의 핵심주제와 관련해 원칙, 논의 필요성 등을 제시하고 각각의 이슈에 대해 행동지침에 해당하는 ‘관련된 행동과 기대’를 명시하고 있음.

■ 건설기업, 사회적 책임에 대한 적극적 대응 요구됨

- 광범위한 사회적 책임을 명시한 ISO 26000은 건설기업에 대한 새로운 기대와 요구조건으로 작용할 가능성이 큼.
  - 일차적으로는 법, 제도적인 정비를 통하여 새로운 규제로 작용할 가능성이 큼.
  - 경쟁이 지속적으로 심화되고 있는 해외건설시장에서 사회적 책임을 기준으로 하는 ISO 26000 또는 지속가능 경영활동 내용은 새로운 수주 장벽으로 작용할 가능성이 높아지고 있음.
  - ISO 26000은 광범위한 사회적 책임을 규정하고 있어 건설기업과 같이 많은 사회적인 책임이 요구되는 기업들에게 있어 필수요건으로 인식될 가능성이 큼.
- 건설기업도 이제 ISO 26000, 더 나아가 사회적 책임에 대한 적극적인 대응이 요구됨.
  - ISO 26000이 인증 요건으로 작용하지 않는다고 해도, 사회적 책임을 다하는 기업에 대한 사회적인 평가는 향후 지속될 것인 바, 기업 내 인식 제고는 필수적인 상황임.
  - 사회적 책임을 다하는 기업으로서 외부의 우호적인 인식을 얻는 과정은 오랜 시간과 노력이 수반되어야 하는 것인바, 단기적인 성과 위주에서 벗어나 사회적 책임을 다하기 위한 전략 로드맵을 중장기적으로 실천할 필요가 있음.
  - 또한, 다양한 이해관계자에 대한 올바른 관계 구축과 관련 원칙의 명확화에 기반하여 실천방안을 모색함으로써 기존 경영 시스템과의 통합 및 내재화를 달성할 수 있을 것임.

김영덕(연구위원-ydkim@cerik.re.kr)

## 영국 관문심사제도-공공사업 단계별 추진 여부 결정 포인트

- 공공사업관리 개혁의 일환으로 도입, 사전 계획 및 준비 여부 점검에 효율적 -

### ■ 영국 관문심사제도란

- 영국의 관문심사제도(Gateway Review Process)는 공공사업의 진행에 있어서 일종의 단계별 추진 결정 포인트로서, 각 사업단계에서 필요한 관리요건이나 재원이 확보되지 않으면 관문을 통과하지 못하고 사업 추진의 중단 여부를 결정하는 제도임.
  - 즉, 관문심사의 핵심적인 질문은 “다음 단계로 진행시킬 만큼 선행단계의 필요한 관리요건들이나 재원이 충분히 확보되었으며, 여전히 사업성을 확보할 수 있는가?”임.
- 관문심사제도는 공공사업관리 개혁의 일환으로 도입됨.
  - 1999년 거셴경(Sir Gershon)이 영국 공공부문의 효율성을 분석한 보고서를 통해 공공사업의 생애주기 동안 주요 결정 시점에서 제3자의 독립적인 평가의 필요성을 제기하면서 시작됨.
  - 영국 정부는 2000년 상무청(Office of Government Commerce, OGC)을 신설하고 공공사업에 대한 투명성과 효율성을 확보하기 위한 수단으로 관문심사제도를 도입

### ■ 관문심사 절차 및 단계별 주요 검토 사항

- 관문심사절차는 공통 관문심사와 사업 추진 단계별 관문심사로 구성됨.
  - 건설사업의 수행 단계를 총 8단계로 구분하고, 후속 단계로 넘어가는 시점을 6(0~5)개의 관문(gateway)으로 규정하고, 각 관문마다 관문 심사를 실시
- 관문심사 0은 프로그램 전반에 대한 전략적 평가로서 프로그램의 생애주기 동안 반복적으로 수행되며 관문심사 1~5는 사업단위로 수행됨.
  - 관문 0(전략적 평가) : 사업의 필요성을 확인하고, 필요성이 확인된 경우 건설사업이 그 필요를 충족할 수 있는 가장 좋은 방법인지, 예견되는 위험요소 확인여부에 대해 검토함.
  - 관문 1(사업의 정당성 평가) : 해당사업이 발주자의 사업목적을 충족시키는 데 필수적이며 타당한지를 검토하게 되며, 사업의 범위를 분명히 정의하고 있는지, 또 발주자는

적절한 사업관리조직을 갖추고 있으며 성공적 사업수행을 위한 사업관리 역량이 충분한지를 검토함.

- 관문 2(조달 전략 수립) : 발주자는 통합사업관리팀을 구성하고 투입되는 비용에 대비하여 충분한 가치를 확보하기 위한 가장 적절한 발주방식 검토 등 조달방법에 대해 검토함.
- 관문 3(투자 결정) : 3관문에서 비로소 투자 의사 결정을 하게 됨. 이 단계에서 발주자는 예산 한도를 확정할 수 있도록 사업의 범위를 구체적으로 확정하고, 총생애비용을 정확하게 산정하여야 함.
  - \* 관문 3과 4사이에 기본설계와 실시설계 승인을 위한 두 가지 결정 포인트(decision point)를 둠.
- 관문 4 (서비스 준비 평가) : 공사가 완료된 상태에서 서비스 공급을 위한 준비상태를 점검하는 단계로서, 시설이 용도에 맞게 건설되었고, 사용할 준비가 되어 있는지 확인
- 관문 5 (성과 분석) : 시설을 운영하는 단계에 대한 평가로서 사업으로부터 발생하는 편익을 평가함. 즉, 시설이 완공된 사후적 관점에서 시설에 대한 투자로부터 얻어진 편익을 사업성 검토 당시 기대된 수준과 대비하여 그 충족 여부를 검토하며, 필요에 따라 반복적으로 평가를 수행함.

## ■ 시사점

- 국내의 경우 예비타당성제도가 관문의 역할을 하고 있으나 이후 단계에서 사업의 추진 여부를 결정할 수 있는 관문의 역할을 하는 제도가 미흡함.
  - 문제가 되는 사업만을 대상으로 하는 타당성 재조사 등 사후적으로 단계별 과업이 완료된 이후에 목표에서 벗어날 경우 이전 단계로 이동하는 재검토 구조이며,
  - 일단 추진된 사업을 진행하는 과정에서 공사비를 억제하는 데 상대적으로 주안점을 두고 있음.
- 반면 관문심사제도에서는 다음 단계 진행에 필요한 예산 확보뿐만 아니라 제반 여건을 다음 단계로 진행하기 전에 미리 검토함으로써 사후처리보다 사전 계획 및 준비 여부 점검에 중점을 둬.

장철기(연구위원·ckchang@cerik.re.kr)

## 창업 200년 넘는 세계 장수 건설업체 11개, 일본이 6개로 절반 이상

- 세계 최고 장수기업은 578년 설립된 일본 곤고구미, 우리나라에선 1944년 설립된 삼건사 -

### ■ 창업 200년 이상된 장수 업체는 세계적으로 1,078개

- 창업 200년 이상된 장수 업체는 세계적으로 1,078개 업체임. 국가별로는 독일이 369개로 가장 많고, 일본이 185개로 2위, 영국이 122개로 3위를 기록
  - 우리나라에는 창업 200년 이상된 기업이 없음. 100년 이상된 기업도 두산(1896년 설립)과 동화약품공업(1897년) 등 2개 업체에 불과
- 업종별로는 주류제조업이 256개로 가장 많고, 호텔(107개), 식당(85), 은행·보험(36) 등의 순이고, 건설업체는 11개가 있음.
  - 장수기업들은 기술적 노하우가 중요시되거나 의식주와 관련된 업종이 많고, 건설업도 장수기업에 적합한 업종 중의 하나로 인식되고 있음.

〈세계의 창업 200년 이상의 주요 업종별 업체 수〉

업종	업체 수(개 사)
주류제조	256
호텔	107
식당	85
은행·보험	36
의류	30
제과	29
제약	27
신문	20
도자기	17
출판	16
소매업	14
건설	11

자료 : Wikipedia, "List of oldest companies"의 내용 가공 분석

### ■ 세계적으로 창업 200년 넘는 건설업체는 11개, 일본이 절반 이상 차지

- 일본의 곤고구미(金剛組)는 578년에 설립된 건설업체로 세계 최고의 장수기업
- 유럽 최고의 건설업체는 Durtnell로 일본의 곤고구미보다는 1,000년 이상 늦은 1591년 설립됨.



- 미주 대륙에는 1849년에 설립된 Raisch가 가장 오래된 건설업체임.
- 11개의 200년 이상된 건설업체 중에서 일본 업체가 6개로 절반을 넘고 있으며, 영국과 독일에 각각 2개 업체가 있음.

**<창업 200년 이상된 세계 건설업체 현황>**

창업	업체명	국가	매출액	종업원 수
578	金剛組	일본	75억엔(05)	110(05)
1586	松井建設	일본	749억엔(08)	792(09)
1591	Durnell	영국	6천만 파운드	145
1598	綿半鋼機	일본		191(10)
1610	竹中工務店	일본	9,839억엔(09)	8,030(10)
1691	住友林業	일본	8,238억엔(09)	12,629(10)
1709	Prantauer	오스트리아		
1758	Amandus Kaufmann	독일		
1797	Knowles	영국		34
1799	Wilhelm Bauer	독일		
1804	清水建設	일본	1조 7,584억엔(08)	11,535(09)

자료 : Wikipedia, "List of oldest companies" 및 각사 홈페이지 등

- 일본의 건설업체들은 상당수 대기업으로 성장한 반면, 유럽의 건설업체들은 가족회사 형태를 유지하는 중소기업에 머물러 있는 특징을 보임.
  - 다케나카, 시미즈 등은 20세기 초 국가전략 차원에서 이뤄진 해외식민지 사업에 적극 참여하여 대기업으로 성장한 반면, 전통건축 등을 주력 분야로 한 곤고구미 등은 중소기업에 머물렀음.

**■ 국내 장수 중소기업, 새로운 활로 모색에 고심 중**

- 건설업 업력이 40년 이상의 건설업체는 모두 115개 업체인데, 이들 기업이 모두 대기업으로 성장한 것은 아니고, 30위 이내의 대기업은 약 10%에 불과하고, 100위 이하의 중소기업이 72.1%를 차지
  - 국내에서 가장 오래된 건설업체는 1944년 설립된 경북의 삼건사임.
  - 업력 40년 이상의 국내 장수업체 매출액은 50억~200억원대에 약 40%가 밀집
  - 공공공사 의존율이 67.5%로 매우 높고 사업규모가 계속 축소되는 등 성장의 한계에 직면해 있어 새로운 돌파구 모색이 절실한 상황

권오현(연구위원-ohkwon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
5.14	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '2010년 부담금 평가단 회의'에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여</li> <li>- 부담금 관련 평가서 초안 평가 및 제2차 부처간 협의를 위한 준비사항 점검</li> </ul>
5.17	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '건설고용포럼 창립총회 및 기념 세미나' 주제 발표에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- '건설근로자의 고용개선을 위한 건설고용포럼의 필요성과 역할'에 대한 주제 발표</li> </ul>
5.19	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 회계제도와 주최 '2010년 국가계약제도 개선심의위원회 제1차 회의'에 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 국가계약제도 선진화 추진방향 및 주요 추진과제에 대한 향후 논의를 위한 제1차 회의</li> </ul>
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택정책과 주최 '국토해양부 장관 주재 간담회'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 최근 주택, 부동산시장에 대한 동향 점검 및 향후 관련 정책 추진방향 논의</li> </ul>
	국가경쟁력강화위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '산업안전 선진화 TF' 전체 보고회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 건설 현장의 산재 저감방안에 대한 보고</li> </ul>

■ 발간물 현황

일자	제목	주요 내용
건설이슈포커스	장수 중소기업의 사업영역 및 성과에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 전체 중소기업체의 86%가 설립된 지 10년 이하의 업체들로 구성돼 있음. 이러한 상황에서 국내외 장수 중소기업체들의 사업내용과 경영성과 등을 살펴봄.</li> <li>▪ 중소기업은 창업 5년까지 퇴출위험이 가장 높고 이후부터 체감하는데, 중소기업체의 10년 생존율은 약 33~66%로서 타 산업에 비해 다소 높음.</li> <li>▪ 10년 간 평균 매출 규모가 20% 이상 감소하였으며, 약 10%의 업체는 한계 상황에 직면함.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공공사 수주여건은 더욱 어려워졌고, 최저가공사 등의 확대로 수익성은 낮아져 공공공사 중심의 사업구조에서 탈피하는 방안을 검토 중인 업체가 많음.</li> <li>- 자금 조달 능력이 부족하고, 사업 경험이 부족하기 때문에 자체 개발사업 보다는 특화된 영역에서 새로운 돌파구를 모색하려는 경향이 있음.</li> </ul> </li> </ul>

■ 2010년 지방순회간담회 개최

- 연구원은 대한건설협회와 공동으로 지방 시도회의 간담회를 추진 중임. 5.10(충남도회), 5.17(강원도회)에 이어 오는 5.24, 5.31 각각 인천과 경남에서 간담회를 개최할 예정임.
  - 연구원은 '최근의 건설 정책·제도 관련 동향'을 발표하고 시도회 회원사들의 의견을 수렴 취합하여 향후 연구과제의 방향을 설정할 계획임.

## 거꾸로 가는 공공공사 자재조달

최근 중소기업청이 공공공사 발주시 발주자가 공사용 자재를 직접 구매해 시공자에게 지급하도록 강제하면서 큰 혼란이 일고 있다. 과거 공공기관에서 주요 자재를 조달청에 의뢰하여 구매·공급하던 시절이 있었다. 그러나 시장경제에 역행하는 측면과 각종 품질 및 담합문제로 점차 축소되어 왔다. 따라서 과거보다 더 큰 규모로 공사용 자재를 발주자가 직접 조달토록 강제하는 것은 시대 흐름에 역행한다고 볼 수 있다.

### 하자책임 관련 소송 급증 예상

공사용 자재는 시공을 담당하는 건설사가 직접 구매하는 것이 통상적이다. 공사관리가 용이하고 하자책임이 일원화되기 때문이다. 레미콘 같은 반제품은 발주자가 구매·공급하는 경우 균열이나 강도 미달 등과 같은 하자에 대한 책임소재가 단순하지 않다. 시공사 입장에서는 시공 과정에서 부실이 없었고 레미콘 품질 자체에 문제가 있었다고 항변할 수 있기 때문이다. 결과적으로 하자 책임이 불분명해지면서 각종 분쟁과 소송이 증가할 수밖에 없다. 완제품으로 반입되는 자재도 현장에서 조립이나 접착·가공단계를 거치기 때문에 책임 구분이 불분명해질 수 있다. 턴키공사마저 발주자가 공사용 자재를 직접 조달토록 의무화한 것은 발주 방식의 특성을 고려치 않은 행정이다. 턴키공사는 말 그대로 입찰자가 스스로 설계하고 수많은 자재와 인력, 기술을 조합해 시공사 책임 하에 시설물을 완성하고 키(key)를 넘겨주는(turn) 방식이다. 이러한 발주방식에서 발주자가 자재를 구매·공급한다는 것은 상식적이지 않다.

### 원가 상승 및 적기 공급 곤란

모든 분리발주가 그렇듯이 발주자가 공사용 자재를 직접 구매할 경우 공사비가 10% 이상 증가할 것으로 전망된다. 이는 정부 예산을 낭비한다는 측면에서 바람직하지 않다. 또한 현재 공사용 자재 가운데 중소기업제품은 해당 협동조합을 통하여 구매하는 사례가 많다. 조합에서는 주문량을 조합원사에 공평하게 분배하여 납품하는 것이 관행이다. 따라서 공사현장에 가까운 전자재공장이 있음에도 불구하고 원거리에서 납품되는 사례가 비일비재하다. 이는 품질관리에 어려움을 초래한다. 적기 공급이 지연되면서 공사에 차질을 빚는 경우도 많다. 미리 구입하여 적치할 경우 파손이나 하자가 우려되기도 한다. 외국의 사례를 보면 자재업체를 보호하기 위해 지급보증제도를 실시하는 사례가 있으나 공사용 자재를 공공기관에서 직접 조달토록 강제하는 것은 극히 이례적이다. 따라서 공사원가나 품질확보, 적기공급, 하자책임 등의 관점에서 볼 때 발주자에게 재량권을 부여하거나 시공자가 직접 공사용 자재를 조달할 수 있도록 규제를 개선하는 것이 요구된다. <머니투데이, 2010. 5. 14>

최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)