

제297호(2011. 2. 14)

■ 경제 동향

- 1월 CBSI 전월비 4.5p 상승한 72.4

■ 정책 · 경영/건설사 CEO 설문조사

- “MB정부 출범 이후 건설업 경영실적 호전보다 악화 평가”
- “국내 건설시장 규모, ‘정체’ 및 ‘축소’ 전망”
- “2013년, 해외건설 수주 1,000억 달러 달성 전망”

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : “주택시장의 구조적 변화를 수용하는 정책 제시해야”

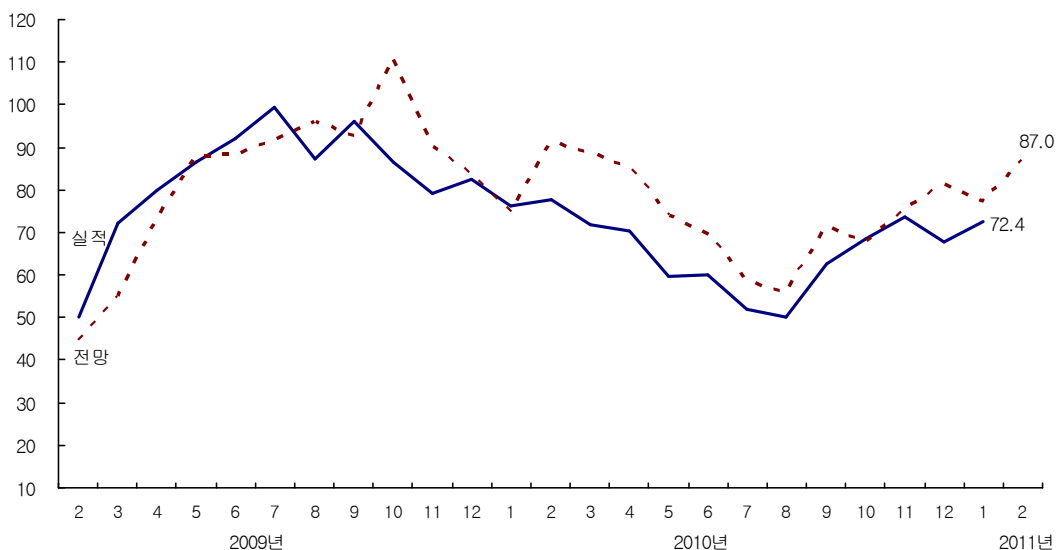
1월 CBSI 전월비 4.5p 상승한 72.4

- 지난해 8월(50.1) 저점 이후 회복세, 최근 3개월 간 70선 주위 횡보 -

■ 하락 1개월만에 반등...전월비 4.5p 상승

- 2011년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 4.5p 상승한 72.4를 기록함.
 - 통상 1월 CBSI는 직전 연도 연말 대비 연초 공사 발주 물량 감소, 혹한기 건설공사 진행 어려움 등 계절적 요인에 의하여 하락하는 경우가 많은데, 금년에는 이례적으로 작년 12월에 비해 지수가 소폭 상승함.
 - 이는 예년과 달리 작년 12월에 공공공사 발주 집중 현상이 없었고, 그동안 지수 상승을 주도했던 주택 경기 회복세도 분양 비수기에 접어들어 따라 12월 CBSI가 예년과 달리 급등하지 않았고, 오히려 전월비 5.8p 하락하며 매우 부진했기 때문으로 판단됨.
 - CBSI는 작년 8월 저점(50.1) 이후 3개월 연속 상승해 11월 73.7을 기록한 이후 12월에 67.9로 하락했는데, 올 1월에는 다시 72.4로 상승해 3개월 간 70선에서 횡보세를 보임.
 - 이는 작년 하반기 CBSI 회복세를 주도했던 주택 경기의 향후 회복세 지속 여부가 다소 불확실한 가운데, 분양 비수기로 접어들면서 주택 경기가 CBSI 상승을 지속적으로 견인하기는 어려웠기 때문으로 판단됨.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

■ 2월 CBSI 전망치 1월 실적치 대비 14.6p 상승한 87.0 기록

- 한편, 2월 CBSI 전망치는 1월 실적치 대비 14.6p가 상승한 87.0을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 15p 가까이 상승한 것은 그만큼 건설업체들이 향후 건설 경기 침체 수준이 빠르게 개선될 것으로 기대하고 있다는 것을 의미함.
 - 다만, 2월은 통상 계절적 요인에 의해 여전히 지수가 부진한 경우가 많고, CBSI 회복세를 주도한 주택 경기도 3월부터 분양 시기가 본격 시작된다는 점에서 전망치처럼 2월부터 지수가 본격 회복되기는 어려울 것으로 예상됨.

■ 대형 및 중견업체 지수 상승, 중소기업 지수는 하락

- 업체 규모별로 경기실사지수 추이를 살펴보면 작년 12월 지수가 하락했던 대형업체 지수 및 중견업체 지수는 작년 11월 수준으로 재상승한 반면, 중소기업 지수는 하락함.
 - 작년 12월에 공공공사 발주 부진 등의 영향으로 전월에 비교하여 14.8p 하락했던 대형업체 지수는 1월에는 전월 급락에 대한 통계적 반등(16.0p 상승)을 시현하며 92.9를 기록함.
 - 중견업체 지수 역시 작년 12월에 전월비 10.4p 하락했으나, 1월에는 8.8p 상승한 79.2를 기록. 작년 9월부터 올 1월까지 대략 70~80선 사이에서 횡보세를 보임.
 - 반면, 중소기업 지수는 작년 12월에 중대형 공사에 비해 소규모 공사 발주는 양호했던 영향으로 전월비 9.8p 상승했는데, 올 1월에는 연초 공공공사 발주 부진 영향으로 전월비 13.6p 하락한 40.7을 기록함.

<규모별 · 지역별 CBSI 추이>

구 분	2010년 3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2011년 1월		2월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	71.7	70.5	59.5	60.1	51.9	50.1	62.6	68.5	73.7	67.9	72.4	77.5	87.0	
규모별	대형	78.6	80.0	64.3	69.2	50.0	50.0	71.4	91.7	91.7	76.9	92.9	100.0	114.3
	중견	70.4	63.0	63.0	57.1	57.1	59.3	69.2	69.2	80.8	70.4	79.2	80.8	83.3
	중소	65.0	67.9	50.0	52.6	48.3	39.7	44.8	40.4	44.6	54.4	40.7	47.3	59.3
지역별	서울	73.8	74.6	63.5	63.5	54.0	55.0	69.6	84.4	91.2	75.3	90.5	88.3	99.0
	지방	68.4	64.4	53.9	56.9	48.8	42.2	51.7	45.1	46.6	56.7	46.2	61.3	69.6

이통일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

“MB정부 출범 이후 건설업 경영실적 악화 평가”

- 정책 및 라이프스타일 부문 : 기업 경영권은 ‘우수한 직원’이 승계해야 -

■ ‘우수한 직원’의 경영권 승계 바람직, 건설 CEO의 가장 중요한 자질은 ‘미래 비전 제시 능력’

- 건설 CEO들은 일선에서 물러날 경우 ‘누가 경영권을 맡는 것이 가장 바람직한가’ 하는 질문에 대해서 58.6%가 ‘우수한 직원’을 꼽았고, 다음으로 ‘2, 3세 경영인’(21.2%), ‘외부 영입 전문 경영인’(17.2%) 순으로 응답
- 건설 CEO의 자질에 대해 32.2%가 ‘미래에 대한 비전 제시 능력’이 가장 중요하다고 인식
 - 다음으로 ‘리더십’(25.1%), ‘강한 업무추진력’(14.6%), ‘수주 능력’(9.5%), ‘직원들에 대한 배려 의식’(7.5%) 순으로 조사됨.

■ MB정부 출범 이후 경영실적 악화

- MB정부 출범 이후 경영실적이 ‘호전’되었다는 응답은 19.2%, ‘악화’되었다는 응답은 35.3%
 - ‘출범 초기에는 호전되었다가 최근 악화’되었다는 응답도 14.1%
- 정부는 경기 침체를 극복하기 위해 2008년부터 SOC 부문에 대한 공공투자를 확대했지만 주택을 중심으로 한 민간건설의 침체로 건설 경기 전체는 위축
 - 건설 수주액은 2007년 127.9조원에서 2011년 112.4조원이 예상되는 등 지속적인 감소 추세. 이번 조사에서도 이러한 건설 경기적 요인이 경영 실적에 영향을 미친 것으로 보임.

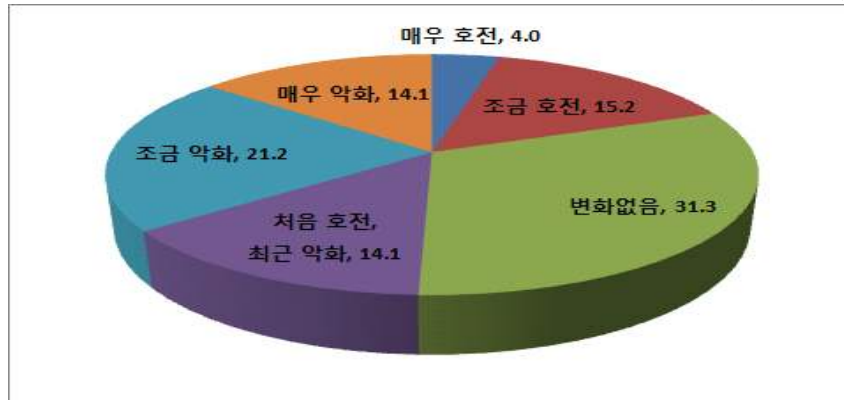
■ 가장 시급히 해결해야 할 과제는 ‘입낙찰제도의 합리적 개선’

- 우리나라 건설산업이 시급히 해결해야 할 과제는 ‘최저가낙찰제 등 입낙찰제도의 합리적 개선’(23.3%)인 것으로 조사됨.
 - 다음으로 ‘지역 중소기업 보호’(12.3%), ‘주택·부동산 규제 완화’(11.7%), ‘부실·부적격 업체의 건설시장 퇴출’(10.3%), ‘건설업체 부도 방지 및 경영난 해소’(9.3%), ‘해외건설 시장 진출’(6.7%), ‘녹색·저탄소 분야 건설시장 개척’(5.3%) 순으로 나타남.

※ 한국건설산업연구원이 여론조사 전문조사기관인 (주)다빈치리서치코리아와 공동으로 2010년 시공능력평가액 기준 400위 이내 일반 건설업체 CEO를 대상으로 설문조사를 실시. 2010. 12. 23~2011. 1. 16일 간 총 100명이 응답

<MB정부 출범 이후 건설 경영 실적에 대한 평가>

(단위 : %)



■ 정부가 중점 추진해야 할 과제는 ‘일방의 손실을 강요하지 않는 사업 환경 조성’

- 글로벌 건설경영 환경 변화에 효과적으로 대응하고 건설산업 발전을 위한 장기 비전을 수립하는 데 있어 정부가 가장 역점을 두어야 할 정책 과제로 ‘일방의 손실을 강요하지 않는 사업환경 조성, 즉 제 값 주고 제 값 받기’(23.3%)를 가장 많이 꼽음.
 - 이러한 조사 결과는 건설산업의 현안이슈로 ‘최저가낙찰제 등 입낙찰제도의 합리적 개선’이 가장 중요하다는 것과 같은 맥락임.
 - 최저가낙찰제 공사에서의 저가 수주는 적자시공과 부실공사의 가능성을 높이고, 건설업체의 연쇄적인 기업 손실, 건설산업의 저임금 구조 고착화로 인한 건설인력 기반의 훼손 등 산업 발전에 부정적 영향을 미칠 수 있음.
- 이외에도 ‘양극화 해소 및 상생 발전 : 대중소 상생협력 및 중소기업 혁신 역량 강화’(20.5%), ‘민간의 창의성 확보’(16.0%), ‘공급자 중심의 정책에서 수요자 중심으로 전환’(13.0%) 순으로 조사됨.

■ ‘중장기적으로 남북 협력사업 증가’ 예상

- 향후 남북관계 전망에 대해 단기적으로 ‘정치·군사적 긴장관계가 고조되겠지만 중장기적으로 긴장관계 완화 및 남북 협력사업이 증가’(51.5%)할 것으로 예상
 - 이에 비해 ‘정치·군사적 긴장관계 고조 및 남북협력의 전면 중단’(2.0%)의 가능성은 낮을 것으로 인식

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

“국내 건설시장 규모, ‘정체’ 및 ‘축소’ 전망”

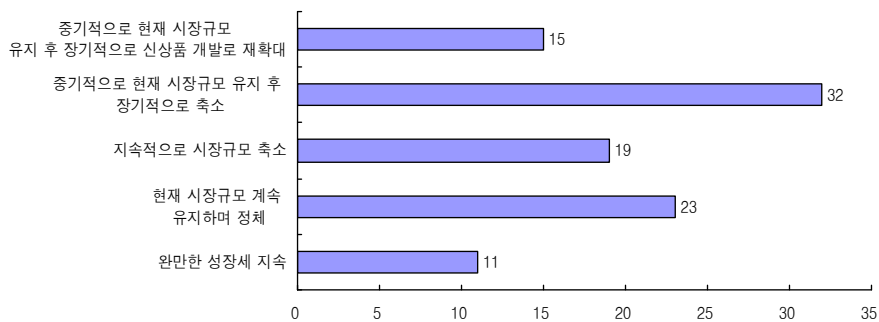
- 국내 건설시장 부문 : 주택 부문은 단기적 침체 지속 후 회복 예상 -

■ 국내 건설시장 규모 당분간 정체 후 장기적 축소

- 국내 건설시장의 중장기 전망에 대해 질문한 결과, 중기적으로 현재 시장 규모를 유지한 후 장기적으로 축소될 것이라는 응답 비중이 32%로 가장 높았음.
 - 현재 시장규모를 계속 유지하며 정체되어 있을 것이라는 응답 비중이 23%를 차지해 두 번째로 높았고, 지속해 시장 규모가 축소될 것이라는 응답 비중도 19%에 달했음.
 - 반면, 완만한 성장세를 지속할 것이라는 응답 비중은 11%에 그쳤음. 결국 건설 CEO 들은 국내 건설시장의 중장기 전망에 대해 부정적으로 인식하는 것으로 나타났음.
 - 그러나, 중기적으로 현재 시장규모 유지 후 장기적으로 신상품 개발로 다시 확대될 것이라는 응답 비중도 15%에 달했는데, 도급순위 1~100위 업체는 20%, 101~200위 업체는 11%, 201위 이하 업체는 13%의 응답 비중을 기록해 100위 이내 업체의 CEO 가 신상품 개발로 인한 시장 확대에 대해 더 많은 기대를 가지고 있었음.

<국내 건설시장 규모의 중장기 전망>

(단위 : %)



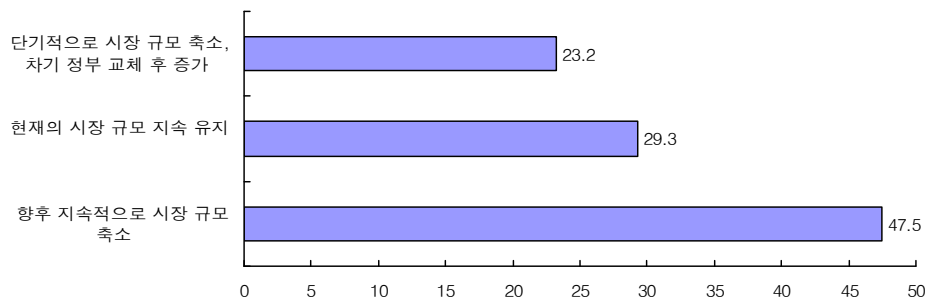
■ 국내 공공 건설시장도 향후 지속 축소될 것으로 전망

- 국내 공공 건설시장의 중장기 전망에 대해 질문한 결과, 향후 지속적으로 시장 규모가 축소될 것이라는 응답 비중이 47.5%로 가장 높았음.
 - 현재의 시장 규모를 지속 유지할 것이라는 응답 비중은 29.3%, 단기적으로 축소된 이후 차기 정부에서 다시 증가할 것이라는 응답 비중은 23.2%에 그쳤음.

- 결국 건설 CEO들은 향후 공공 시장에 대해 부정적으로 보는 시각이 더 많았는데, 도급순위 1~100위 업체는 45.7%, 101~200위 업체는 38.5%, 201위 이하 업체는 55.3%가 공공 시장이 지속해 축소될 것이라고 응답해 201위 이하의 업체가 향후 공공 시장에 대해 더욱 부정적으로 인식하는 것으로 나타남.

<국내 공공 건설시장 규모 전망>

(단위 : %)

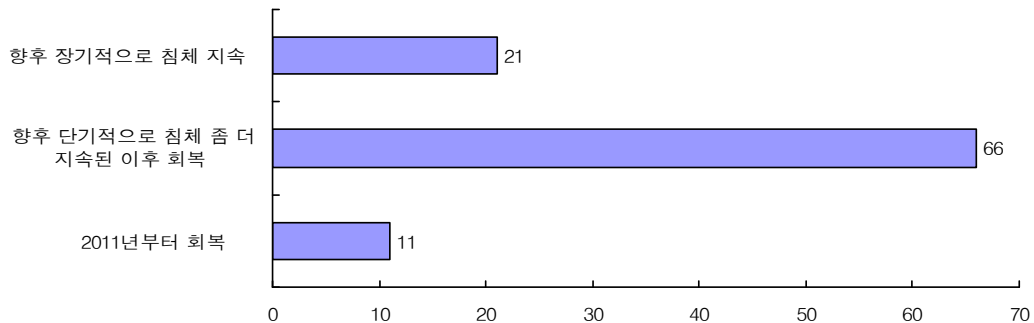


■ 주택시장 단기적 침체 지속 후 회복 전망 66%

- 최근 조금씩 회복세를 보이고 있는 주택시장의 향후 전망에 대해 설문한 결과, 단기적으로 침체가 좀 더 지속된 후 회복될 것이라는 응답 비중이 66%를 기록해 압도적 우위를 차지했음.
- 단, 주택시장이 일본식 장기불황을 겪을 가능성에 대해서는 가능성 높다 38%, 가능성 낮다 26%, 그저 그렇다 33%로 응답해 일본식 장기불황의 가능성은 높게 보지 않음.

<국내 주택시장 규모 전망>

(단위 : %)



이통일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

“2013년, 해외건설 수주 1,000억 달러 달성 전망”

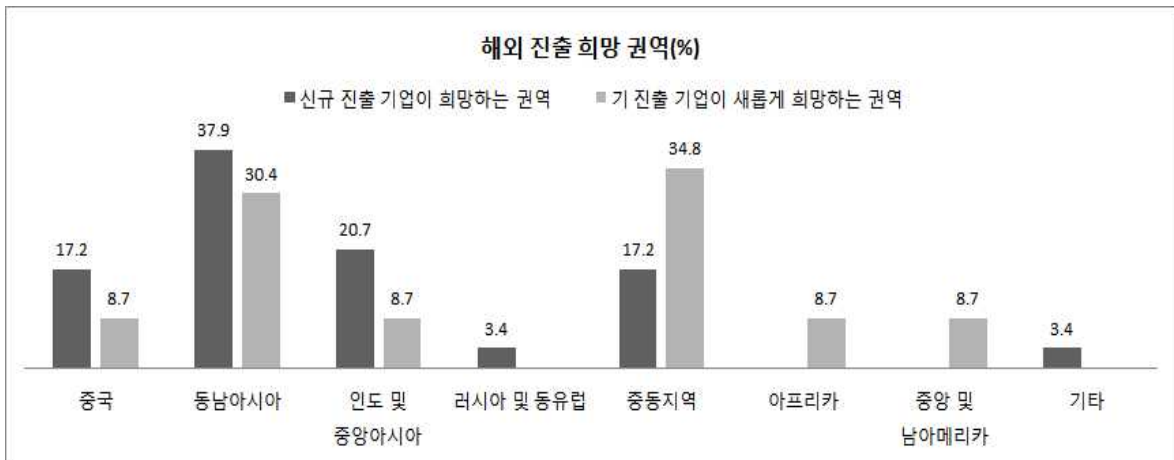
- 해외 건설시장 부문 : 플랜트 가장 유망, 다양한 수출전략 확보해야 -

■ ‘수주 1,000억 달러 달성은 2013년’ 예상

- 국토해양부가 예상하는 달성 시기는 2014년임.
- 응답 건설 CEO 가운데 29%가 해외 건설시장에 신규로 진출할 것임을 피력함.
 - 응답자의 26%는 이미 진출한 상태인 반면, 진출 의향이 없다는 의견도 45%에 달하였음.

■ 신규 진출 기업은 동남아시아, 기 진출 기업은 중동 선호

- 진출 희망 해외 권역으로서 동남아시아와 중동지역을 가장 선호하는 것으로 나타남.
 - 다만, 해외시장 진출 경험의 유무에 따라 선호 권역은 달랐음.
- 향후 세계 최대 건설시장으로 부각되고 있는 중국과 인도 등에 대한 선호도 역시 해외 시장 진출 경험의 유무에 따라 의견이 달랐음.
 - 기 진출 기업은 선호도가 상대적으로 낮았으나, 아프리카와 중남미 지역에 대한 선호도는 신규 진출 기업보다 높은 것으로 조사됨.
- 현재 해외 시장 비중이 가장 높은 중동권역에 대해 응답자의 44.8%가 5년 이상 시장이 지속될 것으로 예상함.

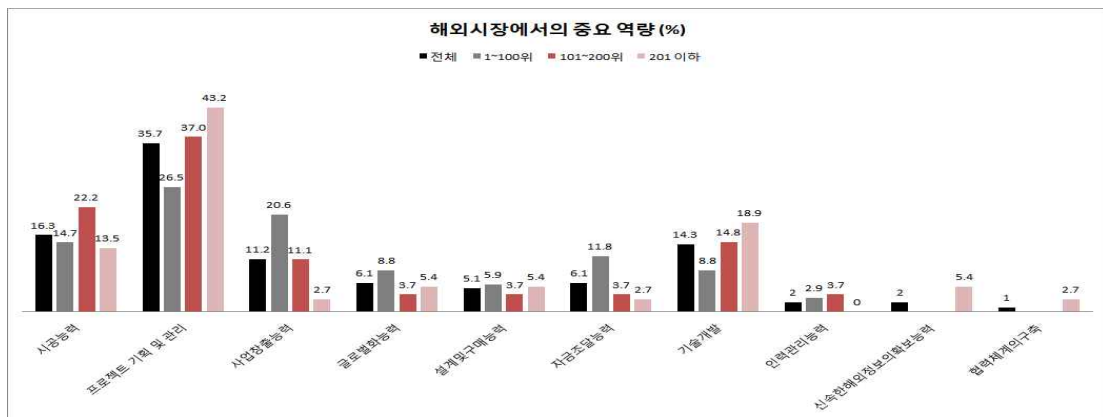


■ 가장 유망한 수출 상품은 여전히 플랜트

- 유망 수출 상품(1순위)은 석유화학 플랜트(34.3%), 발전소(21.2%), 도로/교량(10.1%) 순으로 나타남. 이러한 인식은 해외 진출 경험 유무와 관계없이 같은 경향을 보임.
 - 2순위의 경우 철도/전철사업(24.5%)과 신도시 개발(22.9%)이 가장 높게 나왔음.

■ 가장 중요한 기업 역량은 프로젝트 기획 및 관리 역량

- 100위 이내 기업은 프로젝트 기획 및 관리 이외에도 사업 창출능력과 자금 조달 능력을 중요하게 인식.
 - 반면, 100위 이상 기업은 시공능력, 기술개발 등에서 기업의 역량이 강화되어야 해외 경쟁력을 가질 것으로 인식함.
- 대형 기업은 도급사업과 함께 투자형 사업의 중요성을 인식하고 있다는 것임.
 - 반면, 새롭게 해외 시장에 진출하고자 하는 중소기업은 도급사업의 직접적 수행과 관련한 역량에 무게 중심을 두고 있는 것으로 판단할 수 있음.



■ 다양한 니즈를 소화할 수 있는 전략 마련 절실

- 해외 건설시장은 국내의 많은 기업들이 관심을 가지는 시장으로 진출 권역, 상품, 기업 및 인력 역량 등에서 다양한 스펙트럼을 보임.
 - 따라서, 대형 기업 위주의 전략에서 벗어나 중소기업까지 확장된 다양한 해외수출 전략이 확보되어야 할 것으로 판단됨.

최석인(연구위원, sichoi@cerik.re.kr)

■ **주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동**

일자	기관명	주요 내용
2.10	청와대 비서관실	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서민정책비서관실 주최 '전문가 간담회'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - '건설근로자 불공정임금 개선 방안' 관련 논의
	한나라당 안상수 의원실	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 안상수 의원실 주최 '수도권과 의왕시 전세시장 분석 및 의왕시 세입자 주거 안정을 위한 장기대책' 공청회에 건설경제연구실 김현아 연구위원 주제 발표 참여 - 발표 주제 : 수도권 전세시장 분석 및 의왕시의 전세시장 전망
2.11	한나라당 권택기 의원실	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 권택기 의원실 주최 조찬 간담회에 건설경제연구실 허윤경 연구위원이 주제 발표자로 참여 - 발표 주제 : 최근 전세세대의 현황과 문제점 및 향후 정책 대응 과제
	한나라당 최구식 의원실	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 최구식 의원실 주최 '2011 건설산업 발전을 위한 세미나'에 건설관리연구실 이복남 연구위원이 주제 발표자로 참여 - 발표 주제 : 글로벌 톱5 진입을 위한 발주제도 선진화
	국민권익위원회	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국민권익위원회 주최 '건설산업 반부패 관련 전문가 간담회'에 건설산업연구실 윤영선 연구위원 참여 - G20 정상회의시 '반부패 행동계획' 채택 관련 건설산업 반부패 관련 자문

■ **'프로젝트 파이낸싱 실무과정' 개설**

- 연구원은 이 달 23일(수)부터 25일(금)까지 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실에서 건설업체 및 유관기관 등 부동산 및 SOC사업 실무자를 대상으로 '프로젝트 파이낸싱 실무과정(1차)' 개설
 - 교육명 : '프로젝트 파이낸싱 실무과정(1차)'
 - 교육과정 : 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향
자금조달
PF 사례연구
현금흐름 분석 등
 - 교육일시 : 2011년 2월 23일(수)~25일(금), 총 3일간 24시간
 - 교육장소 : 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실
 - 교육대상 : 건설업체 및 유관기관 등 부동산 및 SOC사업 실무자
- 기타 자세한 사항은 한국건설산업연구원 교육팀(02-3441-0671) 또는 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)을 참조

“주택시장의 구조적 변화를 수용하는 정책 제시해야”

새해 들어서도 전세가격 상승세는 둔화 조짐을 보이지 않고 있다. 또한, 이번 전세가격 상승은 비수기도 없어 보인다. 그러나, 전세가격 상승에도 불구하고 주택 매매가격은 여전히 답보상태이다. 과거와 달리 전세가격 상승세가 매매가격의 상승으로 이어지기에는 한계가 있어 보인다. 그렇다면 지금의 전세가격 상승 문제를 어떻게 바라봐야 하나? 그리고 대책은 무엇일까?

지불능력이 높은 계층의 전세난, 도심 중소형 아파트 전세 선호

최근 전세문제는 엄격하게는 중형·중가주택(20~30평형대, 전세보증금 1.5억~2.5억원)의 전세난이라고 표현하는 것이 더 정확하다. 이러한 배경에는 주택 구매 여력이 있는 계층들이 주택 구매에서 전세로 전환한 영향이 크다. 이들은 지불 능력이 높으면서 도심인근, 아파트, 양호한 거주 환경과 전세계약 방식 등을 강하게 선호하고 있어 공급이 탄력적이지 못하다. 시중보다 저렴한 공공 분양주택 및 전세주택의 공급 확대도 한 몫을 하고 있다.

반면, 주택가격 상승에 대한 기대감 저하는 전세의 월세 전환을 촉진시키면서 전세 물량 감소로 나타나고 있다. 그렇지만 수요자들은 전세계약을 고집하고 있는데 이러한 월세 저항이 상대적으로 전세 부족 문제를 가중시키고 있다. 수요의 쏠림 현상도 문제이다. 지역적으로는 도심과 도시 인근, 상품으로는 아파트에 수요가 몰리고 있다. 결국 구매력이 낮은 사람들이 비아파트와 외곽으로 밀려나갈 수밖에 없는 상황이다. 정부가 적극적으로 공급하겠다고 하는 도시형 생활주택이 과연 중소형 아파트 전세 수요를 포용할지도 의문이다. 품질의 차이도 있겠지만 도시형 생활주택은 기본적으로 월세를 기반으로 구성된 상품이기 때문이다.

수요 조절과 분산, 구조변화 대응도 병행해야 문제 해결

정부는 이 달 말 또 전세대책을 내놓는다고 한다. 과연 어떤 내용을 담아야 할 것인가? 우선 주택 구입이 가능함에도 불구하고 높은 임대료를 지불하고 전세를 고집하는 가구들의 일부는 주택 구매로 이동하게 해야 한다. 안정적인 이율로 월세 전환을 유도하여 월세 저항을 줄이는 것도 대안이 될 수 있다. 최근의 전세문제는 단순히 총량적인 수급의 문제보다는 주택시장의 구조변화에 따른 전환기적 현상에서 비롯된 문제이다. 따라서, 이번 대책에서는 단순히 현상에 대응하는 임시책보다는 근본적인 시장의 변화를 수용할 수 있는 큰 그림이 함께 제시되어야 할 것이다. <한국일보, 2011. 1. 14>

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)