

## 요약

### 제1장 서론

- 최근 공공건설 투자의 삭감과 주택건설에 대한 규제 강화로 건설투자가 계속 감소 추세를 보이고 있는데 이로 인하여 특히 지방 소재 중소 건설업체들의 경영 여건이 악화되고 있음.
- 안정적 산업기반을 확보하지 못하고 있는 지역경제에서 큰 비중을 차지하고 있는 건설업은 중요한 역할을 담당하고 있으며, 따라서 지방 중소건설업 활성화는 중앙정부 차원에서도 중요한 과제로 부각되고 있음.
- 그러나 이러한 정책적 필요성과 과제에도 불구하고 지역 건설시장에 대한 제대로 된 실태 파악이 이루어지지 않고 있음.
  - 즉, 지역 건설산업의 활성화 정책 및 지역 중소기업의 관리팀이 경영전략 수립을 위한 역 지방건설시장의 구조적 특징과 변화 양상에 대한 체계적인 분석이 거의 없는 실정임.
- 본 연구는 이러한 문제 인식에서 출발하여 지역별로 다르게 전개되고 있는 다양한 지역 건설시장의 실태에 대한 분석을 시도하였음.
  - 이러한 분석을 토대로 지역 건설산업 정책과 기업의 경영전략 수립에 시사점을 제공하고자 함.
  - 본 연구는 지역 건설시장에 대한 정책 또는 경영상의 직접적 대안을 제시하기보다는 구조적 실태와 특성을 파악하는데 중점을 두고자 함.
- 본 연구의 주요 방법은 다음과 같음.
  - 서울시와 6개 광역시 및 9개 도 등 16개 시·도를 대상으로 지역 건설산업의 다양한 실태를 분석함.
  - 지역별 건설시장의 특성을 파악하는 것을 목적으로 하기 때문에 시·도 단위의 지역간 비교를 통한 접근을 주로 시행함.

- 분석 대상이 되는 지표들의 시계열 분석을 통하여 동태적인 변화 특성을 파악하고자 하며, 지역간 비교 접근을 위하여 횡단면분석도 병행함.
- 시계열분석의 기간은 일부 분석을 제외하고는 대부분 1995~2005년을 분석 대상 기간으로 삼음.

- 본 연구의 주요 대상은 다음과 같음.

- II장에서는 지역내총생산액 대비 지역건설투자의 비중 추이를 분석
- III장은 지역 건설산업의 생산 및 고용규모와 구조 등에 대하여 분석
- IV장은 지역 인프라시설 수준과 투자밀도를 분석
- V장은 지역 건설시장에 초점을 맞추어 그 규모와 구조 변화를 분석
- VI장에서는 지역 건설업체에 초점을 맞추어 경영실태와 성과를 파악, 분석
- VII장에서는 분석된 지역별 건설시장의 실태 분석 결과를 토대로 정책 및 경영상의 시사점을 도출

## 제2장 지역내총생산액 대비 건설투자 비중 분석

- 전국적으로 GDP 대비 건설투자 비중은 1998년 이전까지 20%대 이상의 높은 수준을 유지하다가 1999년 이후부터 17~18%대로 저하되고 있으며, 두 시기로 구분하면 평균 3.7%p 저하된 것으로 나타나고 있음.
- 대부분의 시도 지역도 이러한 전국추세와 비슷한 패턴을 보이고 있음.
  - 즉, 15개 시도(울산 제외) 중 대구와 제주를 제외한 13개 시도가 전부 1999년을 기점으로 건설투자 비중이 확연하게 저하되는 추세를 보이고 있음.
  - 이 중에서도 특히 인천, 광주, 대전, 충남, 전남 등 5개 지역은 1998년 이전보다 1999년 이후의 평균 건설투자 비중이 7%p 이상 크게 저하된 것으로 나타나고 있음.
  - 강원, 충북, 전북, 경북 등도 앞의 다섯 지역보다는 덜하지만 전국 평균보다 높은 수준의 비중 저하 현상을 보이고 있음.

- 반면, 서울, 부산, 경기, 경남 등은 상대적으로 두 시점간의 평균적인 건설투자 비중의 저하 경향이 적게 나타났고, 대구와 제주는 전국적인 경향과 반대로 1999년 이후 건설투자 비중이 오히려 상승한 것으로 나타나고 있음.
- 1999년을 기점으로 한 GDP 대비 건설투자 비중의 저하 현상에는 대부분의 지역에서 주택과 비주택부문의 비중 저하가 큰 영향을 미친 것으로 나타나고 있음.
  - 즉, 1995~1998년 기간 중 주택과 비주택부문의 투자 비중이 높았던 지역들이 1999년 이후 전체 건설투자 비중이 큰 폭으로 저하되는 경향을 보이고 있음.
  - 이에 비하여 상대적으로 토목부문은 인천과 충남을 제외하고는 큰 폭의 비중 저하 현상을 보이지 않고 있음.
  - 1999년을 전후로 한 건설투자 비중의 급격한 저하 현상이 주택과 비주택부문에 영향을 크게 받고 있다는 것은 지역 건설시장이 민간 건설부문 시장의 위축에 크게 영향을 받고 있다는 것을 의미함.
- 이런 측면에서 지역별 건설투자 수요는 민간부문의 건설투자 수요기반이 어느정도 안정적으로 유지되고 있는 수도권과 영남권은 비교적 변동이 덜한 반면, 나머지 지역들은 크게 저하되는 특징을 보이고 있음.
  - 그리고, 1990년대에 여타 지역에 비하여 건설투자 비중이 높지 않았거나 토목, 주택 및 비주택 등 세 부문의 비중이 비교적 균형을 이룬 지역일수록 2000년대에 들어와서 비교적 적은 변동을 겪고 있는 것으로 나타나고 있음.
  - 결과적으로 1990년대에 비하여 2000년대에 들어와서 지역별 건설투자 비중은 격차 정도가 축소되는 양상을 보임.

### 제3장 지역 건설생산 및 고용구조 분석

- 국내총생산액 대비 건설생산액 비중과 전산업 취업자 수 대비 건설업 취업자 수 비중들 다 1980년대의 낮은 수준에서 1990년대는 상승하였다가 1990년대 후반에 들어와서 하락하는 특징을 보이고 있음.

## □ 지역 건설생산 구조

- 지역별 전체 지역내총생산액에 대한 건설생산액의 비중 역시 대체로 거의 모든 지역에서 1990년대는 높은 비중을 보이다가 1999년을 기점으로 하여 하락 경향을 보이고 있음.
- 한편, 전국 건설생산액에 대한 지역 건설생산액의 비중은 수도권의 경우 전반적인 하락세에도 불구하고 여전히 거의 50%에 가까운 비중을 유지하고 있음.
  - 수도권 다음으로 영남권이 25%의 비중을 차지하고 있으며, 충청권과 호남권은 13% 내외로 거의 비슷한 수준을 유지하고 있음.

## □ 지역 건설 고용구조

- 고용측면에서 전체 지역내 산업 취업자 수에 대한 지역건설업취업자 수 비중 역시 대체로 거의 모든 지역에서 1990년대는 비중이 높았다가 후반기 이후부터 하락하는 특징을 보이고 있음.
  - 그러나, 이러한 추세에도 불구하고 건설생산액의 비중 구조와는 달리 대체로 광역시의 건설업 취업자 수 비중이 높은 특징을 보이고 있는데 이는 건설취업자들이 주로 거점도시인 광역시에 많이 거주하는 현상을 반영하기 때문으로 판단됨.
- 한편, 전국 건설업 취업자 수에 대한 지역건설업 취업자 수 비중은 대체로 지역별로 건설생산액이 차지하는 비중의 특성과 비슷한 경향을 보이고 있음.
  - 즉, 수도권 건설업 취업자 수가 전국 건설업 취업자 수의 50% 이상을 차지하고, 이어서 영남권이 25%대로 나타나고 있으며, 호남권이 13%대, 충청권이 9%대 선의 취업자 비중을 나타내고 있음.

## 제4장 지역 인프라시설 수준 및 건설투자밀도 분석

### □ 지역 인프라시설 수준

- 주택보급률 및 천인당 주택 수는 도시지역은 낮고 도급 지역은 높은 공통적 특징을 보이고 있음.
  - 도급 지역의 경우 경기를 제외하고는 주택보급률이 모두 110%를 넘어서고 있는 반면, 광역시는 모두 110%대 미만이고, 특히 서울과 대구, 울산은 100%에도 미치지 못하고 있음.
  - 지역내 주택 유형 중에서 아파트 비중은 광역시는 모두 50%대 이상인 반면, 도급 지역은 경기를 제외하고는 40% 미만을 차지하고 있음.
- 주택을 포함한 전체 건축물의 인구 천인당 동수는 광역시와 경기가 100동 내외인 반면, 나머지 도급 지역은 모두 200동 이상을 차지하고 있음.
  - 지역 내 전체 건축물 중 1천㎡ 이상 건축물의 비중은 전국 평균이 4.9%이고, 광역시와 경기는 5~8% 수준을 보이는 반면, 나머지 도급 지역은 3%대 미만을 보이고 있음.
  - 용도별로는, 모든 지역에서 주거용이 차지하는 비중이 60%대 이상이며 상업용은 광역시와 경기가 18% 대 전후인 반면, 나머지 도급 지역은 15%대 미만을 차지하고 있음.
- 환경인프라 시설 중 상수도 보급률은 광역시의 경우 울산은 제외하고는 모두 97% 이상으로 높은 반면, 경기를 제외한 도급 지역은 모두 80%대 미만으로 저조함.
  - 이와 반대로 1인1일 급수량은 대체로 광역시가 낮고 도급 지역이 높은 특징을 보이고 있음.
  - 하수도 및 하수관거 보급률도 대체로 광역시는 높으나 도급 지역은 낮게 나타나고 있음.
  - 전반적으로 상수도 보급률에 비하여 하수도 및 하수관거 보급률이 낮은 경향을 보이고 있으며, 지역간 격차도 크게 나타나는 편임.

## □ 지역 건설투자 밀도

- 토지면적, 인구 등 일정한 기준에 대한 건설투자 밀도의 지역간 편차가 큼.
  - 도시적 용도로 이용이 가능한 단위 토지 면적당 건설투자 밀도는 대도시가 지방에 비해 2.5배 높음.
  - 전체 건설투자 대신 건축투자 밀도는 대도시와 지방간 격차는 3.8배
  - 인구 기준 투자밀도는 지역간 격차가 줄고, 대도시보다 지방 투자수준이 높음.
  - 1인당 건설투자 수준은 대도시보다 지방의 투자밀도가 1.5배 크고, 1인당 주택 투자는 지방이 대도시의 3/4, 1인당 토목투자는 지방이 대도시의 2.5배 수준

## 제5장 지역 건설시장 분석

### □ 시장 규모

- 건설시장 규모는 지난 10년간 경상가격 기준으로 연평균 6.4%씩 증가하였으나, 실질가격을 기준으로 하면 연평균 성장률은 1.9%에 지나지 않음.
  - 같은 기간동안 GDP 성장률 4.5%와 비교해 2.6%p나 낮은 수준
- 지역 건설시장은 규모나 공종 구성에서 상당히 이질적
  - 경기도의 평균 시장규모는 제주보다 약 20배 정도 크고, 광주나 대전, 울산과 비교하여 약 10배 정도 큼.
- 지역별 건설시장의 성장속도는 상당한 차이가 남.
  - 지난 10년간 제주도는 연평균 5.6% 성장하여 가장 빨랐고, 대도시 중에서는 인천(4.0%)이 가장 빠른 증가율을 보임.
  - 경남과 전북 등은 각각 연평균 -2.5%, -1.4%로 가장 부진한 상황

## □ 시장 구조

- 수도권 시장은 주택시장이 발달해 있는 반면 토목시장이 왜소
  - 수도권에서 주택시장은 전국 평균보다 약 10%p 높은 36.3%이고, 반대로 토목시장은 10%p 낮은 26.3%.
  - 경기도를 제외한 8개 도 지역은 토목시장이 50%에 육박
- 건설시장을 세부 부문별로 구분해보면 지역 건설시장은 더욱 이질적임.
  - 서울은 전체 건설시장의 76.5%가 건축시장이고, 그중 주택시장이 39.3%.
  - 전남의 경우, 건축시장이 32.5%이고, 주택시장은 9.5%에 불과
- 비주택 건축시장 역시 지역에 따라 편차가 큼. 대전은 40.6%가 비주택 건축시장인데 반해, 전남, 강원 등은 25% 이하
- 공공공사 비중은 1999년 52.5%에서 2005년에는 15%p나 감소한 36.3% 기록
  - 최근 5년간 공공공사의 비중이 20% 가까이 감소한 지역이 10개 시도
  - 건설업체의 공공공사에 대한 평균 의존도는 43.7%이나 대부분의 도 지역은 60%를 상회하거나 이에 육박하는 수준
  - 이러한 지역에서 공공공사 중심으로 공사를 수행해 오던 중소 건설업체들은 새로운 사업 영역을 모색해야 할 것임.

## □ 지역간 격차 분석

- 건설경기 침체 및 규제 강화, 공공 발주제도가 크게 변화된 상황에서 건설시장의 지역간 격차 확대 여부에 대한 관심이 커지고 있음.
- 지역격차를 분석하는 지표로 변이계수 지니계수, 타일계수 등이 다양하나, 본 연구에서는 변이계수를 중심으로 분석함.

- 1인당 건설투자액의 지역간 격차를 분석한 결과 변이계수는 1995년 0.36에서 2002년 0.22까지 낮아진 후, 완만하게 상승하여 2005년 0.28을 기록.

## 제6장 건설업체 경영성과 분석

### □ 건설업체의 규모

- 건설업체의 평균 규모는 종업원 23명에 연간 7건 정도의 공사를 수행하며, 총 공사규모는 85억원
  - 서울 지역의 평균 업체 규모는 이보다 약 3배 큰 종업원 60명이고, 총 공사규모는 250억원
  - 서울을 제외한 나머지 지역의 평균 종업원 수는 20명 내외이고 연간 공사규모는 20억~100억원 사이에 있음.
- 소수의 대기업을 제외하면 대부분의 업체는 영세성을 면치 못함.
  - 종업원 20명 이하인 업체가 85%, 매출액 50억 이하인 업체가 80%를 차지
  - 하위 50% 이하 그룹에서는 평균 종업원 수 10명, 매출액 17억원
  - 상당수의 업체들이 한계상황에서 기업 운영을 하고 있을 것으로 추정

### □ 공사수행 상황

- 건설업체들의 평균 공사규모는 12억원
  - 서울 소재 업체들의 평균 공사금액은 30억원을 상회하지만, 지방은 10억원 이하인 경우가 많음.
  - 지방에서는 광주 업체의 공사규모가 평균 16억원으로 가장 큰 반면, 강원, 충북, 제주 등은 평균 4억원에 불과



- 민간 발주 공사는 평균 18억원, 공공 발주 공사는 7억원
  - 특히 지자체 발주 공사는 4억원에 불과
- 건설업체들은 업체당 연평균 7건의 공사를 수행
  - 지역별로 업체당 전체 공사 수행 건수에서는 지역 간에 큰 차이가 없음.
- 전체 공사 중에서 자체사업 비중은 24%
  - 자체사업 비중은 광주 업체들이 약 10%로 단연 높았으나, 대부분의 지방 업체들은 1% 내외에 그침.
  - 자체사업의 약 30%는 경기도에서 이루어지고, 서울은 15%

#### □ 사업성과

- 건설업체의 1인당 평균 매출액은 7.1억원
  - 지역별로는 서울이 11.8억원으로 가장 많음.
- 지방보다는 대도시 업체의 1인당 매출액이 큼.
  - 대도시 평균은 6.4억원으로 지방의 4.0억원보다 1.6배 높음.
  - 도시에 있는 업체들은 상대적으로 전문화가 이루어졌고, 기업 지원 관련 인프라가 양호하기 때문.
- 매출액 대비 평균 순수익률은 6.6%.
  - 대전이 9.8%로 매우 높으며, 나머지 지역들은 6~8% 범위 내에서 집중
  - 특이한 점은 서울, 경기 등 수도권의 수익률이 평균 이하라는 사실인데, 그 이유는 수도권의 경우 전국 모든 업체의 관심이 집중되어 경쟁이 치열하고, 시장진입이 용이한 민간공사가 많기 때문으로 이해됨.

- 평균 공사원가율은 87.0%
  - 최근 5년 간 원가율은 2%p 이상 낮아졌으나, 자재비는 0.6%p 증가해 품질확보 노력을 엿볼 수 있음.
- 최저가 공사가 차지하는 비중은 12.5%.
  - 서울 업체는 22.5%가 최저가 공사였고, 대전(19.6%), 충남(14.8%) 등의 순
  - 지방업체들이 최저가 공사에 참여하는 비중은 매우 낮아 대부분 5% 미만.

#### □ 시장집중률

- 전체 건설시장에 대한 상위 3대 기업의 매출액 집중도는 10.5%.
  - 「공정거래법」에서 규정한 공정한 경쟁이 우려되는 상황과는 상당한 차이
- 집중도계수는 대도시가 높고 지방은 낮음.
  - 대도시에는 대기업이 상대적으로 많은 반면, 지방에는 두각을 나타내는 뚜렷한 선도 기업이 없기 때문
- 하위 50% 그룹의 업체는 전체 종업원의 21.9%, 매출액의 5.1%를 차지
  - 인력 투입에 비해 성과가 매우 부진함을 나타냄.
  - 1인당 매출액은 건설업 평균의 1/4에 불과
  - 중하위 업체당 평균 매출액이 가장 큰 인천(36억원)은 가장 작은 강원(6억원)과 비교하여 6배의 차이
  - 지방과 비교하여 대도시 지역의 중하위 업체들이 성과가 훨씬 양호

#### □ 공사수행 지역

- 건설업체들은 본사가 있는 지역에서 40%를 수행하고 다른 지역에서 60%를 수행
  - 역내공사 비중이 가장 높은 것은 제주 지역 업체들로서 89.9%가 역내공사
  - 역내 공사 비중이 가장 낮은 것은 광주(25.9%)

- 서울 업체들은 대부분의 지역에서 30% 이상의 점유율을 보이면서 주도적인 역할을 담당

- 지방의 경우 공공공사는 역내 공사비중이 훨씬 높는데, 역외 공사비중이 낮은 지역일수록 1인당 매출액이 적음.

## 제7장 분석결과와 시사점

### □ 경영전략적 측면에서의 시사점

- 여러 요인에 의해 공공발주 공사규모가 점차 축소되는 상황에서 지방 중소 건설업체들의 어려움이 가중되고 있으며, 이러한 문제는 당분간 계속될 전망

- 절대 다수의 업체들이 한계 상황에 처해 있음.

- 좁은 지역 시장에서 온갖 아이템을 취급하는 만물상으로 살아남기는 힘들.

- 지역이라는 좁은 울타리를 벗어나 넓은 세계로 나아가 특기와 적성에 맞는 무대를 선택하여 승부를 걸어야 함.

- 축소지향적인 지역시장을 떠나서 전국의 건설시장을 발판으로 삼아 광대한 세계시장을 지향한다는 비전을 가져야 함.

- 업체 스스로 “바뀌고 개혁해야 한다. 변하지 않으면 생존할 수 없다”는 인식이 필요

### □ 공공 투자정책 측면에서의 시사점

- 지역경제에서 차지하는 건설산업의 위상이 중차대함을 고려할 때 건설산업의 급격한 위축은 지역경제의 발전을 위해서도 바람직하지 않음.

- 특히 지역경제에서 차지하는 건설산업의 비중이 높은 데도 불구하고 건설투자가 큰 폭으로 감소하는 비수도권 지역은 건설투자 수준을 안정적으로 유지하는 것이 중요
  - 장기적 관점에서 건설산업의 비중과 역할을 조정하는 연착륙방안을 강구할 필요가 있음.
  - 당분간 SOC시설 투자를 지속하면서, 운영·유지의 효율화 및 질적 향상을 병행해 나가는 것이 필요
- 공공 건설투자는 효율성과 형평성의 관점에서 이루어져야 함.
  - 전체적으로 건설투자의 지역간 격차는 완화된 것으로 분석되나, 공공부문 건설투자의 지역간 격차는 예상외로 큼.

#### □ 건설제도 측면에서의 시사점

- 건설정책은 산업 차원에서의 효율성을 증시해야 함.
  - 지역간 대중소 업체간 물량 배분 등 분배적 개입은 자제하는 것이 바람직하다고 판단됨.
  - 건설산업 정책은 중하위 건설업체들에 대한 직접적인 물량배분이 아니라 생산성을 높일 수 있는 것에 맞추는 것이 바람직함.
- 공공공사 입찰에서 외지 업체의 참여를 제한하거나, 해당 지역 업체 참여시 인센티브를 주는 등의 제도는 재고할 필요가 있음.
- 많은 중견·중소 기업이 경쟁력을 갖춘 기업으로 발전할 수 있도록 성장경로를 개척해 주는 것에 주안점을 둘 필요가 있음.

## □ 본 연구의 한계

- 분석대상 기간을 1995~2005년으로 하여 최근에 발생한 중요한 변화가 반영하지 못하는 한계가 있음.
  - 자료 구득의 문제로 인한 연구의 한계로 이해되기 바람.
  - 하지만 추세적인 변화의 방향과 지역시장의 구조적인 문제는 단시일 내에 변할 수 있는 것은 아니라고 판단됨.
  
- 지역시장의 전체적인 추세 변화와 해당 업체들의 일반적 특징을 표현하는 과정에서 평균치에 지나치게 의존한 감이 있음.
  - 다양한 정보들을 제대로 전달되지 못한 한계가 있음.
  - 시장규모가 작은 지역에서 평균값은 대기업에 큰 영향을 받을 수 있음.
  - 지역 대표값을 중심으로 서술하다보니 구체성이 미흡함.
  - 하지만 개별 기업에 관한 구체적인 사항을 지적하는 것이 기술적으로 어려울 뿐만 아니라, 바람직하지 않을 수도 있음.
  
- 본 연구는 지역 건설시장의 현황과 그곳에 소재한 기업들의 평균적 특성과 성과를 분석하는 데 초점을 맞추느라, 건설산업 제도 정책에 대한 개선 방안 도출은 분석과정에서 파생된 의미 있는 사항을 적시하는 수준에 머물렀음.