KICEM

건설동향브리핑[1] – 건설 경영 및 정책 동향

한국건설산업연구원

1. 건설 경제 동향

◈ 국내 건설산업 성숙기 진입, 2020년까지 유지 전망

–시장 점유율 보호 · 신수종 제품 개발 등 적극적 대응 필요–

건설동향브리핑 제425호(2013.8.19) 이홍일 연구위원

■ 국내 건설산업 2000년대 들어 성숙기 진입, 2020년까지 성숙기 유지 전망

1990년대 급속히 증가했던 국내 건설투자는 IMF 외환 위기 직후부터 성장이 멈춰 최근까지도 정체된 모습을 보이고 있다. 이 외에도 시장 규모의 정체 기간, 수익성 하락 추이, 기업 수 변화 등을 기초로 분석한 결과, 국내 건설산업은 이미 성숙기에 진입한 것으로 분석되었다.

한국건설산업연구원의 연구 결과, 국내 건설투자는 2020년까지 연평균 1~2%의 성장률을 기록할 것으로 전망되었으며, 국회 예산정책처도 2016년까지 국내 건설투자가 매년 전년비 0~2% 정도의 증가율을 보이며 정체하는 모습을 보일 것으로 전망하였다. 주요 기관들의 국내 건설투자 중장기 전망 결과를 참조할 때 국내 건설산업이 시장 규모의 측면에서는 2020년까지 성숙기를 유지할 것으로 예상된다.

■ 성숙기 산업의 5가지 기업 대응 전략

성숙기의 산업이란 해당 산업 내 주요 제품들이 제품 수명주기상 대부분 성숙기에 도달한 제품들로 이루어진 산업을 의미하며, 제품 수요의 정체, 제품 혁신 속도의 둔화, 높은 경쟁강도, 치열한 가격 경쟁, 수익성 하락 등의 특징이 나타난다. 이러한 상황을 극복하기 위해 기업들은 대응 전략을 취하게 되는데, 성숙기 산업에 위치한 기업들이 취하는 전략에는 ① 가격 인하, 품질 개선, 이미지 제고 등을 통해 주력 제품의 시장 점유율을 방어하거나 확대하는 '시장 점유율 보호 전략', ② 새로운 고객 발굴, 제품의 새로운 용도 개발, 제품의 성능 및 기능 개선 등을 통해 주력 제품의 수요를 새로 증가시키거나 쇠퇴기에 접어들지 않게 유지하는 '제품 수명 주기 연장 전략', ③ 성숙기에 진입한 주력 제품의 시장을 해외시장 등으로 다변화하여 제품 수명 주기를 연장하는 '시장 다변화 전략', ④ 기존의 주력 제품을 대체할 제품 또는 신제품을 개발하는 '신수종 제품 개발 전략', ⑤ 기대되는 이익이 투입되는 비용보다 크지 않을 경우 제품 생산을 대폭 축소하거나 중단하는 '한계 제품 퇴출 전략' 등이 있다.

* 한국건설산업연구원이 2013년 7월에 발간한 「성숙기 산업의 특성 및 기업 대응 전략 고찰과 국내 건설기업에의 시사점」 연구보고서의 주요 내용임.

◈ 2025년 세계 건설시장 전망

– 2025년에는 세계 건설 활동 중 66% 이상이 신흥 국가들에서 이루어져 –

건설동향브리핑 제422호(2013.7.29) 강상혁 연구위원

■ 2025년 세계 건설시장 규모, 15조 달러에 육박

2012년 현재 세계 건설 생산량은 8.7조 달러 규모(세계 총생산량의 12.2%)이고, 신흥국의 건설 생산량 증가에 힘입어

1) 한국건설산업연구원에서 주간으로 발간하는 「건설동향브리핑」은 건설경제 · 정책 · 경영 이슈와 관련 정보 등을 제공하고 있습니다. 학회지 [CEM Info] 섹션에서는 「건설동향브리핑」 최신호 일부를 요약하여 게재하고자 합니다. 소개된 전문은 www.cerik.re.kr에서 확인하실 수 있습니다.

2025년에는 15조 달러 규모(세계 총 생산량의 13.5%)에 달할 것으로 분석되었다. 특히 전 세계의 건설 활동 중 신흥국 시장이 차지하는 비중은 크게 증가하여 2005년 35%였던 비중은 2025년에는 66%로 크게 증가할 것으로 예측되었다. 중남미, 북미, 동유럽, 중동·북아프리카 지역은 각각 연평균 3.5%, 4.2%, 4.6%, 4.9%의 성장률을 기록할 것으로 조사되었다.

■ 중국·미국·인도, 2025년까지 세계 건설시장 성장세 이끌어

건설 경기의 회복을 보이고 있는 미국은 2025년까지 75%의 성장을 이룰 것으로 예상되고 있으며, 2012년 세계 건설시장의 18%를 차지한 중국은 2025년에는 미국 건설시장의 2배인 35%를 차지할 것으로 예상되고 있다. 한편 인도는 2022년경에 일본 건설시장의 규모를 추월하여 전 세계에서 세 번째로 큰 건설시장을 보유한 국가가 될 것이며, 2025년에는 약 1조 달러 규모의 건설시장을 형성할 것으로 조사되었다. 전 세계에서 네 번째로 인구가 많은 인도네시아 역시 2025년까지 연평균 6%의 성장을 이룰 것으로 주목받고 있다.

또한 사하라 사막 이남의 아프리카는 2025년까지 인구가 현재보다 40% 증가하여 12억명에 이르고, 지속적인 도시화로 도시 인구가 전체 인구의 70%에 육박할 것으로 예측되었으며, 이에 따라 주택, 교통, 의료 시설 등의 다양한 건설 수요가 유발될 것으로 기대되고 있다.

선진국 중에서는 북미 국가들의 성장이 가장 높을 것으로 예상되며, 반면 서유럽의 건설 생산량은 최고 호황기였던 2007년에 비해 오히려 감소할 것으로 예측되었다.

* Global Construction Perspectives와 Oxford Economics가 공동 발행한 Global Construction 2025-A Global Forecast for the Construction Industry to 2025의 내용을 바탕으로 작성하였음.

◈ 건설 생산성 향상으로 건설산업의 지속 성장 도모해야

–건설산업의 생산성 실태 및 사업 기능별·참여 주체별 대응 방향–

건설동향브리핑 제424호(2013.8.12) 김영덕 연구위원

■ 건설산업의 생산성 실태

총자본투자효율, 설비투자효율, 부가가치율 등 건설업체의 생산성 관련 경영 지표들은 지속적으로 악화되고 있으며, 건설산업의 노동생산성 역시 최근 5년 간 타산업에 비해 지속적으로 감소하였다. 또한, 건설업체들의 기성 실적을 통해 건설생산성 실태를 분석해보면, 2001년부터 2005년까지는 기성액과 미기성액 간의 격차가 크지 않았으나, 이후 지속적으로 커지는 것으로 나타났다. 미기성액이란 당해 연도 기성액을 달성하지 못해 익년도로 이월 수행되는 금액으로, 기성액과 차이가 클수록 생산성은 낮은 것으로 분석된다.

건설업체의 생산성 관련 주요 경영 지표 추이

	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
초자본 투자효율	15.6	14.7	15.8	11.5	10.7	11.1	10.6
설비투자효율	86.6	89.6	109.7	76.6	64.5	69.3	74.4
부가가치율	15.7	15.8	17.6	14.3	12.9	13.5	12.4

자료: 통계청

건설산업의 노동생산성 추이 및 타 산업과의 비교

규모	2005년	2009년	2010년	2011년	2012년
건설산업	110.3	119.0	100.0	87.9	79.2
제조업	88.3	90.8	100.0	102.5	103.5
전산업	92.4	93.8	100.0	103.3	104.3

자료: 통계청 단위: 2010년=100

■ 건설 생산성 향상을 위한 대응 방향

먼저 건설사업의 관리 측면에서 사업 추진에 참여하는 사람들의 사업에 대한 높은 이해와 그에 맞는 역량을 키우는 노력이 필요하다. 이는 빠른 의사 결정을 가능하게 하고 효율성에 기반한 계획의 수립과 참여자들의 협력을 이끌어내 생산성을 향상시킬 수 있다.

건설 인력 및 노동의 측면에서는 건설사업의 수행 과정에서 필요한 전문 기술 인력의 육성이 필요하며, 역량 강화를 위한 투자 확대와 작업의 효율성 제고도 필요하다.

또한 건설산업에 참여하는 주체들의 역할도 매우 중요하다. 발주자(정부)는 발주 과정에서 건설 생산성의 향상을 유도하는 절차와 규정, 법률을 마련해야 하며, 건설업체는 건설 생산 과정에서의 프로세스 혁신으로 생산성을 제고하고, 생산성 향상을 위한 중·장기적인 전략 수립과 시행, 이에 대한 피드백을 지속해야 할 것이다.

◈ 장기 침체 극복을 위한 건설산업 이노베이션

–자재·장비 등 공급 측면이 중요, 타 분야 기술 진보에 대한 융·복합에 주목해야–

건설동향브리핑 제422호(2013.7.29) 권오현 연구위원

■ 장기 침체 극복을 위해서는 요소 투입 위주에서 벗어나 창의와 혁신 중심으로

국내외 경제 여건의 변화로 과거 요소 투입 위주의 성장 방식은 더 이상 작동하지 않고 있어, 창의와 혁신에 기초한 새로운 성장 공식을 찾아야 하는 상황이다. 특히 건설산업은 장기 침체를 극복하기 위해 새로운 시장과 효율적인 생산 방식을 모색하고, 부정적인 산업 이미지를 벗을 수 있는 미래 지향적 기술과 가치를 추구해야 할 것이다.

과거, 혁신을 '최초의 발명'에 초점 맞춘 적도 있었으나, 현재는 수명 주기 전반에 걸친 지속적인 개선이 중시되고 있다. 건설산업의 혁신 역시 획기적 발명 등에 의존하기보다 장기간 점진적으로 개선되는 경향으로 이뤄지고 있다. 한편 경기 침체기에는 수주 경쟁이 치열해짐에 따라 건설업체들은 소비자 만족을 위해 훨씬 많은 노력을 기울이기 때문에, 기술 혁신은 침체기에 더욱 활발히 이루어지는 것으로 파악된다.

■ 세계 건설시장은 에너지 · 정보통신기술 등 타 산업 분야 혁신에 대한 융 · 복합에 주목

건설 분야에서 진행되는 대부분의 이노베이션은 정보 통신 및 에너지 등 타 산업 분야의 기술 혁신을 적극적으로 활용하는 융 · 복합 기술이 큰 비중을 차지하고 있으며, 최근에는 에너지 이용 효율, 기존 시설 성능 개선, 공장 생산 방식, 스마트 홈, 설계 및 의사 결정 시스템 분야 등에서 다양한 혁신이 모색되고 있다.

2. 건설 정책 동향

◈ 공기 연장에 따른 계약 금액 조정 관련 제도 개선 필요

–총사업비관리지침 개정을 통한 추가 간접비 지급 근거 마련 시급–

건설동향브리핑 제414호(2013.6.3) 이영환 연구위원

■ 발주기관의 보상 책임 회피로 계약 당사자 간 갈등 심화

공기 연장에 따른 추가 간접비와 제경비는 실비 범위 내에서 보상하도록 「국가계약법」과 계약 예규에서 규정하고 있지만, 일선 공공건설 현장에서는 발주기관의 귀책 사유로 발생한 공기 연장시에도 선례 부재나 지급 근거 미흡 등의 이유로 시공자의 보상 금액 지급을 거부하는 사례가 다수 발생하고 있다.

이러한 공기 연장과 관련한 분쟁의 주요 원인은 총사업비관리제도의 문제점, 장기계속공사 계약의 불평등성, 발주기관의 우월적 지위 남용 등에서 찾을 수 있다.

■ 공기 연장의 간접비 및 경비 보상을 위한 제도 개선 필요

발주자의 귀책 사유로 발생하는 공기 연장 및 계약금액 조정과 관련한 갈등을 막기 위해서는 우선적으로 총사업비관리지침에 공기 연장에 따른 계약 금액의 조정 근거를 자율 조정 항목으로 추가하는 제도 개선이 필요하다. 또한 대등한 계약 문화가 정착되지 않은 현 시점에서 시공 계약자가 국내 발주

건설산업 분야의 주요 이노베이션 이슈

분 야	촉진 요인	시장 특성	추가 혁신 사항
온실가스 저감 에너지 이용 효율 제고	– 지속 가능 성장에 대한 사회적 요구 – 에너지 효율 기준 강화 – 건설기업 이미지 개선	– 선진국 주도 시장 – 스마트 신도시 등 메가 프로젝트 – 사업 경험 빠르게 확산	– 조속한 경제성 개선 – 신기술 · 신소재 개발
스마트 홈	– 정보통신기술(ICT) 분야의 기술 진보(건설 기술과는 다소 거리)	– 대기업 중심으로 전기 · 전자 분야에 대규모 투자 – 생활 지원 기술과 그린 스마트 기술이 중심	– 기술적 적용 가능성은 거의 마무리된 상태
설계 및 의사 결정 시스템	– 최종 사용자의 설계 및 시설 수준 결정에 참여 요구 – 향후 가변성 등의 확보	– 구미 선진국 주도 – 국내 IT 경쟁력 비교우위	– 참여 주체들의 상생 협력 – 오픈 이노베이션 – 테이타 보안 문제
새로운 비즈니스 모델	– IT기술 획기적 발전 – 공장 생산 공법 발전	– 대기업 주도 시장 – 타 산업에서 응용가능	– 가치 창출 목적에 따라 비즈니스 모델은 차별화 – 수익성의 확보
공장 생산 방식	– 현장 생산에 비해 고품질 – 공기 단축 및 공기 준수 – BIM 생산 방식 적용	– 구미 및 일본 주도 – 표준화 노력 필요	– 제품 표준화 – 모듈간 연계성 – 냉 · 난방 시스템

자를 상대로 초기 차수 연도부터 추가 비용의 보상을 신청한다는 것은 제도적 실효성이 매우 낮기 때문에, 장기계속공사 계약의 공기 연장 보상은 총괄 계약의 관점에서 평가 및 지급이 가능하도록 '최종 차수의 준공 대가 수령 전까지'로 계약금액 조정 신청 시기를 개정할 필요가 있다.

장기적으로는 재정 집행의 효율성을 높이는 동시에 건설기업의 공정관리 역량 제고를 위해서라도 비효율적인 사업 수행 방식인 장기계속공사 계약 방식을 폐지하는 것이 바람직할 것이다. 더 나아가 수직적 관계의 후진적 관행에서 탈피하여 발주자와 계약자의 상호 호혜적인 계약 관리 문화가 정착되어야 하며, 이를 위한 발주기관의 인식 전환과 건설업체의 능동적인 권리 주장이 필요하다.

* 한국건설산업연구원이 2013년 5월에 발간한 「공공공사 공기 연장 실태 조사와 개선 방안」 연구보고서의 주요 내용임.

◈ 정부, 민간 투자 사업 활성화 방안 발표

– 정부 · 민간 간 투자 위험 분담 등 보다 근본적인 보완 대책 시급 –

건설동향브리핑 제420호(2013.7.15) 박용석 연구위원

■ 국정 과제 및 지역 공약 사업 이행 등을 고려해 민자 사업 활성화 방안 발표

정부는 지난 7월 5일, 민자 사업의 위축과 국정 과제 및 지역 공약 사업의 이행 등을 고려하여 민자 사업 활성화 방안을 발표하였다. 활성화 방안에 따라 신규 사업의 경우 재정으로 추진 예정인 사업의 민간 투자 추진 가능성을 우선 검토키로 하였으며, 지역 공약 사업의 경우 사업 내용 검토 및 부처 협의 등을 거쳐 민자 추진 가능성이 높은 사업에 대한 타당성 분석 등을 우선 추진키로 하였다. 또한, 대도시권 혼잡 도로, 보육 · 요양 시설, 수목원 · 휴양림 등 추가 검토가 필요한 사업은 주무 관청과 지속적인 협의를 하기로 하였다.

발표된 활성화 방안에서는 BTL 사업(Build Transfer Lease, 임대형 민자 사업)에 대한 민간 제안을 허용하고 있으며, 혼합형 사업[BTO(Build Transfer Operate, 수익형 민자 사업)+BTL]의 활성화 및 부대 · 부속 사업의 활성화 추진 방안 등이 마련되었다. 또한 사업 시행자의 토지 선보상 지원, 해외 민간 투자 시장 진출 기반 확대, 건설 관련 부담금 통합 징수 추진, 기존 민자 사업에 대한 사업 재구조화로 MRG 부담 축소 추진 등 정부 지원의 확대 및 기존 민자 사업의 사업 재구조화를 추진하고 있다.

■ 실질적인 활성화 위해선 민간 투자 대상 시설 확대 등 적극적인 보완 대책 마련해야

실질적인 활성화를 위해서는 민자 대상 사업을 정하고 있는 현행 열거주의 방식(Positive System)을 포괄주의 방식(Negative System)으로 전환하는 것을 검토할 필요가 있다. 또한, 민자 사업에 대한 투자 위험 분담 방식을 적극적으로 검토하여 민자 사업의 투자 위험을 민간과 정부가 보다 합리적으로 분담할 수 있는 방안의 모색이 필요하다. 마지막으로 민간 사업자의 재원 조달 부담 완화를 위한 자기 자본 비율의 완화, 민자 도로에 대한 부가세 면제 등 보다 적극적인 민자 사업 활성화 방안도 마련되어야 할 것이다.

◈ 하반기 실적 단가 상반기 대비 평균 0.6% 상승

– 실적공사비 등 현실화 방안과 2013년 하반기 단가 –

건설동향브리핑 제424호(2013.8.12) 최석인 연구위원

■ 실적공사비와 표준품셈 등 제도에 대한 17개 개선 방안 하반기부터 적용

국토교통부는 2013년 1월부터 발주기관, 유관단체, 연구소 등의 전문가가 참여한 민관 태스크 포스팀을 운영하여 실적공사비, 표준품셈, VE 제도, 타 기관 소관 사항 등 4개 분과 20개 과제 가운데 17개 과제에 대한 개선 방안을 도출하였다.

이 중 실적공사비와 관련한 가장 큰 변화는 공사비의 영향이 큰 주요 공종의 실적 단가를 현실화하기 위해 계약 단가 외 시장 가격을 조사하여 반영하는 체계를 도입하기로 한 것이다. 표준품셈의 경우도 공통 할증(안)의 적용과 공사 물량이 1일 작업량 미만인 경우에 적용할 수 있는 할증 기준도 신설키로 하였다. 이 외에도 표준품셈에서 건설기계의 가격을 분리하고, 장비의 상시 조사 및 발표에 대한 구체적인 조치 방안을 올해 안에 마련키로 하였다. 또한 발주기관의 근거 없는 예정가격 삭감 조치와 설계 변경에 따른 계약 금액 조정시 관련 법에 따른 정당한 대가를 지급하지 않는 등, 발주기관이 자의적 혹은 우월적 지위로 적용하였던 각종 관례를 개선키로 하였다.

■ 실제 조치를 위한 공공 부문의 융통성 확보 필요

실제 시장 가격을 실적 단가에 반영하는 체계가 확립된 것은 바람직한 것으로 판단된다. 하지만, 실적 단가의 경직성을

해결하기 위해서는 이의 운용에 있어 실제 시장 상황을 반영하는 관련 근거에 대한 융통성 있는 수용이 요구되기 때문에, 앞으로 실제 반영 사례가 얼마나 될지에 대해서는 경과를 지켜보아야 할 것이다. 또한 하도급 계약서 등의 공식 문서에 대한 확인과 함께, 실제 시장 가격에 대한 다양한 소스의 청취 경로도 확보하는 노력이 필요하다.

2004년에 도입된 실적공사비제도는 지금까지 산업의 여러 목소리를 담아 지속적인 개선을 이루어왔다. 그럼에도 불구하고 부정적 시각이 큰 이유는 제도 도입의 본질과 상관없이 실적공사비제도가 가지고 있는 산업의 불신감이 크기 때문이다. 앞으로는 합리적인 자금과 노력을 투입한 실적공사비 2.0을 준비해야할 것이다. 공공 주도가 아닌 민관이 연합하여 산업 모두가 공감할 수 있는 실적공사비제도로 발전시킬 필요가 있다.