

## 건설동향브리핑<sup>1)</sup> - 건설 정책 및 경영 동향

KICEM

한국건설산업연구원

### I. 건설 정책 동향

#### 1. 2016년 건설·부동산 경기 전망

건설동향브리핑 제535호(2015.11.09) 이홍일 연구위원, 박철한 책임연구원, 허윤경 연구위원, 엄근용 책임연구원

##### ■ 2016년 국내 건설수주, 전년비 10.6% 감소한 123조원 전망

2014년부터 2년 연속 회복세를 보인 국내 건설수주는 3년만에 다시 감소할 것으로 전망되며, 수주액 자체는 123조원으로 비교적 양호할 전망이다. 발주 부문별로는 민간 수주가 전년비 12.9% 감소한 81.2조원 규모로 2016년 국내 건설수주의 감소세를 주도할 것으로 보이며, 공공 수주는 토목수주 감소의 영향으로 전년비 5.7% 감소한 41.8조원을 기록할 전망이다. 글로벌 금융위기 이후 약 5년 동안의 침체기를 끝내고 최근 회복세를 보이는 국내 건설경기의 회복세가 단기간에 끝나지 않도록 대책 마련이 필요하며, 건설업계는 건설경기 회복 국면이 짧을 것에 대비한 신속한 사업추진 및 향후 미입주 관리 등 리스크 관리 전략이 필요하다.

##### ■ 2016년 주택매매가격 수도권 3%, 지방 2% 상승 전망

2015년에 나타난 긍정적 부동산 지표들(금리인상 등 거시경제 여건, 총선과 하방억제 및 규제완화 정책기조 등 정책적 요인, 수요 및 공급 등)의 지속 여부 및 강도에 따라 주택·부동산 시장의 방향성이 결정될 것으로 예상된다. 수도권은 저금리에

기반한 유동성 장세로 상승세가 이어지나 상승폭은 둔화되며, 총선의 영향으로 상고하저 현상이 나타날 것으로 전망된다. 지방은 주택 공급물량 증가에 따른 전세가격 상승세의 둔화로 주택구매에 대한 실수요 역시 둔화될 것으로 예상된다. 2016년 전세시장은 상승세가 소폭 둔화된 4%의 상승이 예상되나 서울의 전세난은 지속될 것으로 보이며, 월세 전환에 따른 실질 임대료의 상승이 이어질 것이다. 한편, 주택금융정책 규제는 예기치 못한 시장 침체를 불러올 수 있다는 점에서 신중한 접근이 필요할 것으로 보인다.

#### 2. 2016년 경제정책, '경제성장 정상화 및 활력 강화'에 중점

건설동향브리핑 제542호(2015.12.28) 박철한 책임연구원

##### ■ 1/4분기부터 재원 집중, 민간투자 확대 도모 및 기업형 임대주택 활성화

정부는 '2016년 경제정책 방향' 발표(2015.12.16.)를 통해 경제성장의 정상궤도 복구를 위한 경제활력 강화에 총력을 다하겠다고 밝혔으며, 적극적·신속적 거시정책 관련 SOC·일자리 예산을 조기에 배정하여 원활한 계약과 발주를 지원하고, 공기업 투자와 민간투자 확대를 도모하겠다고 발표했다. 내수·수출 회복과 관련해서는 기업형 임대주택 5만호를 추진하고, 미국 금리인상에 대비, 국내 가계·기업부채 관리를 강화하겠다고 밝혔다.

1) 한국건설산업연구원에서 주간으로 발간하는 「건설동향브리핑」은 건설 경제·정책·경영 이슈와 관련 정보 등을 제공하고 있습니다. 학회지 [CEM Info] 색션에서는 「건설동향브리핑」 최신호 일부를 요약하여 게재하고자 합니다. 소개된 전문은 [www.cerik.re.kr](http://www.cerik.re.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

<정상 성장궤도 복귀를 위한 경제활력 강화 방안>

구분	적극적·신축적 거시정책	내수·수출 회복	리스크 관리
정책 기조	▶체감중시 거시운용 ▶재정 등 조기집행 ▶공공기관 등 투자확대	▶소비절벽 등 경기대응 ▶규제완화·민간투자 활성화 ▶대중 진출 등 수출확대	▶탄력적 기계부채 관리 ▶선제적 기업부채 관리 ▶대외건전성 제고
건설 관련	- SOC·일자리 예산 3.5조원선 배정 - 공공기관 투자계획 6조원 확대 - 민간투자 확대 및 활성화	- 기업형 임대주택 5만호 추진 - 에너지 신산업육성 2.5조원 지원	- 주택담보대출 분할상환 관행 정착

자료 : 기획재정부, 2015.12.16

■ 건설 부문이 내수 회복의 핵심 역할, 재정사업 상반기 집중 전망

2015년에 이어 2016년에도 건설 부문이 국내 경제 회복의 중요한 역할을 수행할 것으로 예상되며, 경기 활성화를 위한 정부의 재정 조기집행 노력과 총선 영향으로 상반기에 공공사업이 활발할 것으로 전망된다.

3. '수주산업 회계투명성 제고방안' 업계 현실 반영 부족

건설동향브리핑 제536호(2015.11.16) 김영덕 연구위원

■ '수주산업 회계투명성 제고방안'의 도입 배경과 주요 내용

금융위원회는 '수주산업 회계투명성 제고방안'을 발표(2015.10.28.), 기업회계 전 부문에서 회계의 신뢰성 제고 및 투자자 보호를 강화할 예정이며, 2016년부터 조선 및 건설산업에 도입될 예정이다. 주요 내용으로는 투입원가율에 대한 회계처리 정보의 공시와 적정성 감사, 분기 단위의 총공사예정원가 재평가, 미청구 공사금액 회수가능성의 분기별 재평가, 주요 사업장별 사업진행률, 미청구 공사금액 및 충당금 관련 정보의 추가 공시, '핵심감사제' 도입과 감사위원회의 역할 및 책임 강화, 테마 감리 비중의 점진적 확대 등이다.

■ 평가와 문제점

이번 조치는 최근 일련의 '회계절벽' 현상에 대한 대책의 필요성과 수주산업 특성을 반영한 회계투명성 확보 요구가 반영된 것으로, 업계에서도 회계보고서상의 상세한 감사 서술이 보고서의 신뢰도를 개선할 것으로 보고 있다. 그러나 건설기업의 영업활동 위축 또는 건설기업 이해 관계자들의 혼란을 야기할 수 있는 가능성이 있으며, 기업회계 외부 감사기능의 명확한 절차

나 방식이 마련되지 않은 상황 등 다소 시기상조라는 지적이 있다. 따라서 이번 조치의 실행 단계에 있어서는 건설기업 및 이해관계와의 충분한 토론이 필요할 것으로 판단된다.

4. 건설업 등록증 불법 대여 근절 방안 모색

건설동향브리핑 제541호(2015.12.21) 나경연 연구위원

■ 건축주를 포함한 공동 처벌 강화, 위법행위 기간의 부당이득 환수

최근 건설업 등록증을 불법 대여하는 업체가 운영되는 등 건설업 등록증 불법 대여가 전문화되고 있다. 부실업체 인수나 신규 건설업 등록을 통해 1~2년 활동 후 회사를 부도내고 또 다른 회사를 설립하는 것이 대표적인 예이다. 따라서 대여 금지 규정을 위반한 건설업자 및 알선자는 물론, 공사비 절감을 위해 위법 행위를 요청 또는 묵인한 건축주에 대한 처벌 규정 신설이 필요하다. 또한 불법 대여 적발 시 위법행위 기간 동안의 불법적인 경제적 이익에 대한 환수 조치가 필요한 실정이다.

■ 과다 착공사례 검증 및 불법 등록 대여에 대한 검증 강화

동일 업체 명의로 과다 착공한 사례를 대상으로 현장배치 기술자의 중복 여부를 확인할 수 있는 시스템 구축 및 정보 공유가 필요하며, 불법 대여 등의 행위로 등록말소 처분을 받았거나 위법 행위가 조직적으로 이루어진 경우에는 건설업 재등록이 불가능하도록 조치가 필요하다. 또한 착공신고 단계에서 건설업체와의 도급계약서를 첨부토록 하고, 법적으로 의무화된 현장배치기술자와 건설업체의 고용계약서 등에 대한 확인 및 검증 절차의 강화가 이뤄져야 한다.

## II. 건설 경영 동향

### 1. 2016년 경영전략 수립의 쟁점 및 방향

건설동향브리핑 제541호(2015.12.21) 김민형 연구위원

#### ■ 저성장·SOC예산 축소·금리인상·가계부채 과다 등 건설경기 불확실성 요인 산재

세계 경제 저성장 전망에 따라 2016년 국내 경제도 수출 부진, 소비회복 저조 등으로 높은 성장률을 실현하는 데에는 한계가 있을 것이라는 전망이 우세하다. 세계 경제 성장률은 3% 수준에 머물 전망이며, 미국의 지난 12월 금리인상과 이후 예고된 금리인상 등은 2016년 하반기 이후 민간 주택시장을 좌우할 또 하나의 변수로 작용할 전망이다. 다만, 기업형 임대사업은 부동산 시장의 또다른 변수로 작용, 임대시장 활성화의 계기로 작용할 것으로 예상된다.

#### ■ 산업구조조정·종합심사제 본격화, 안전관리 대폭 강화, 재건축/리모델링 규제 완화

주택시장 호황으로 건설업의 전반적인 재무구조가 개선된 반면, 기업별 격차는 더욱 확대되어 신용등급이 낮은 업체들은 2016년 산업구조조정예에 따른 대출제한과 금리인상으로 재무상 압박을 받을 가능성을 배제할 수 없다. 또한 종합심사낙찰제도로 기업들 간의 치열한 경쟁이 예상되며, 안전관리에 대한 규제는 지속적으로 강화될 전망이다.

#### ■ 저유가 지속·신흥국 외환리스크 확대·달러화 강세 지속... AIB는 2017년 이후

2016년에도 상당 기간 동안 50달러 내외의 저유가가 지속될 전망이기에 해외건설 수주 전망이 밝지만은 않으나, 달러화 강세 지속은 긍정적으로 작용할 전망이다. 최근 구체화된 AIB의

상황을 볼 때, 2016년은 기존 다자간개발은행과의 협조체계 구축 등 기반 강화 시기가 될 것으로 보인다.

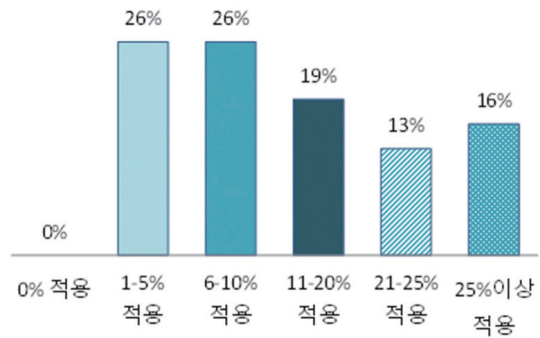
### 2. 건설 모듈화 현황과 활성화 동인

건설동향브리핑 제542호(2015.12.28) 성유경 연구위원

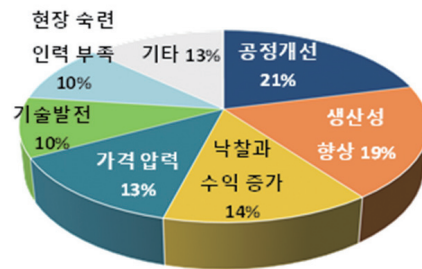
#### ■ 건설 모듈화 현황

건설산업에서 모듈화는 시설물의 일부를 건설현장의 설치 장소가 아닌 곳에서 가공·조립하는 생산 방식으로, 공기 단축, 공사비 절감, 현장 기능인력 수요 절감, 안전 확보 등을 제공하는 기술로 인식되고 있다. 미국 컨설팅사 FMI의 설문조사에서 기계 및 전기 건설업체의 48%는 현재 진행 중인 사업의 11% 이상에서 사전제작 부재를 사용하고 있는 것으로 나타났다.

<사전제작 부재를 사용하는 사업 비중>



<사전제작 활성화의 동인>



<2016년 사업 부문별 전략 방향>

구분	전략 추진 방향
국내 공공	<ul style="list-style-type: none"> <li>SOC 예산 감소에 대응, 설계 및 시공 VE, 기술제안 등을 위한 엔지니어링 역량 제고를 통한 수주 물량 확보 → Target 상품(공종)에 대한 경쟁력 집중</li> <li>말주처별 종합심사낙찰제 심사 항목 충족을 위한 요건 확보</li> <li>현장 안전관리 강화에 따른 내부 안전기준 강화 및 협력업체 관리강화</li> <li>원가경쟁력 제고 통해 수주경쟁력 강화 및 일정 수준 이상 수익률 확보 노력 필요</li> <li>신수종 상품(비이오, 녹색, 에너지 등)을 위한 기술 개발 등 검토 필요</li> </ul>
국내 민간	<ul style="list-style-type: none"> <li>기 수주 물량의 관리 강화 → 경제 여건 등 상황변화에 따른 변화 가능성 모니터링</li> <li>금리변동에 따른 자금관리 강화 및 자금조달 여력 확보</li> <li>Soft landing을 위한 시나리오별 EXIT Program 마련 → 자금, 조직, 인력 등 투자의 재편</li> <li>수익원의 다양화를 위한 역량 확보 : 시공, 분양 수익 → 시공+분양+개발+운영 수익별 Portfolio</li> </ul>
해외 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>신흥국 합병등에 따른 리스크 대응</li> <li>저유가 지속에 따른 시장 다변화 추구하되, 보수적인 접근 필요</li> <li>확대되는 정책지원자금 활용을 통한 진출 방안 모색</li> <li>초대형 프로젝트 보다는 관리역량이 뒷받침되고 리스크 적은 적정규모 프로젝트 위주로 선별 수주 전략 구사 필요</li> </ul>



■ **활성화 동인과 시사점**

FMI는 모듈화와 사전제작이 앞으로도 더욱 확산되고 지속적으로 성장할 것으로 판단하고 있다. 기계 및 전기 건설업체, 종합건설업체, CM사 등을 대상으로 한 FMI 조사결과 '종합건설업체의 공정개선'(21%), '생산성 향상의 필요성'(19%), '하도급업체의 낙찰 가능성 및 수익 증가'(14%), '발주자의 가격인하 압박'(13%) 등이 사전제작 활성화의 동인으로 나타났다. 미국 건설업체들의 모듈화 동향은 공기 단축, 공사비 절감 달성을 위한 현장 혁신 노력이 기업의 자발적 주도로 추진되고 있음을 시사한다. 다만, 모듈화와 사전제작 참여는 거대한 투자와 리스크를 수반하므로, 기업 역량에 따른 전략적 고민이 우선되어야 한다.

3. 독일 건설산업의 숙련인력 육성 및 시사점

건설동향브리핑 제540호(2015.12.14.) 심규범 연구위원

■ **독일은 '마이스터'로 대표되는 숙련인력 기반 보유**

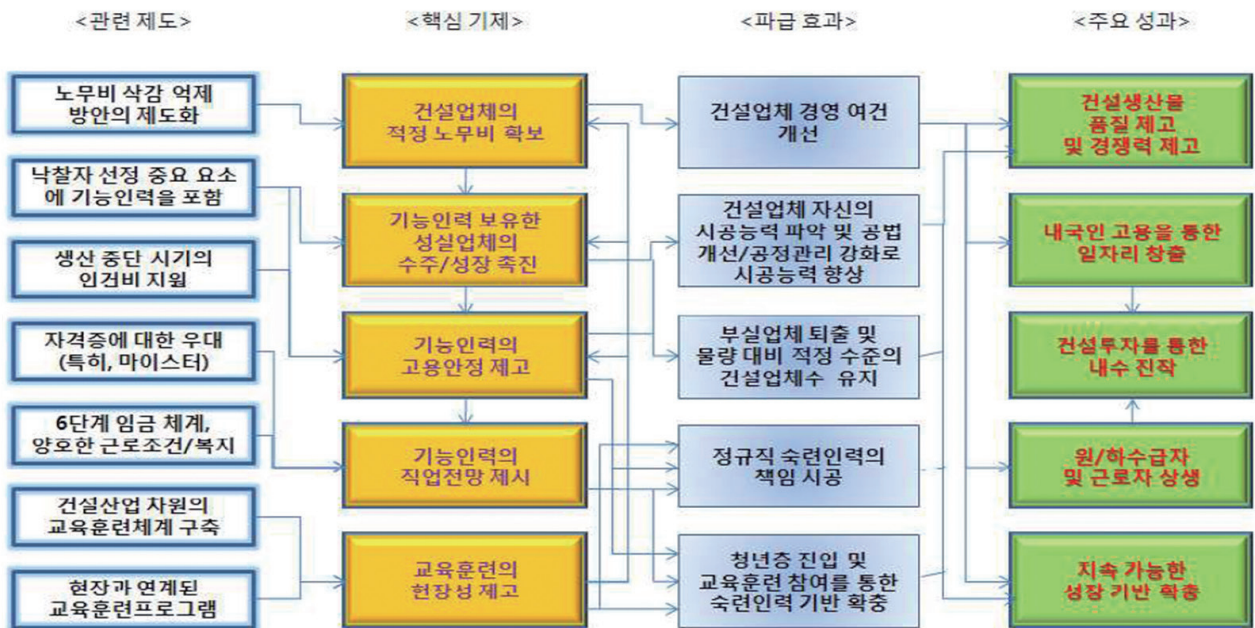
우리 건설산업은 저가 수주, 품질 저하, 외국인력 과다, 내국인 일자리 대체 및 내수 진작 저해, 폐이퍼컴퍼니, 근로조건 악화 등으로 고령화 및 숙련인력 기반 약화 등의 악순환 구조에

빠져 있다. 독일의 건설근로자들은 제2차 세계대전 직후까지 '노동자로서의 마지막 정거장'으로 불렸으나, 오늘날의 '존경받는 마이스터'에 이르기까지 약 50년의 시간이 소요되었다. 이러한 변화를 이끌어낸 기반을 벤치마킹할 필요가 있다.

■ **숙련인력 육성의 선순환 메커니즘 : 5대 핵심 기제가 제도적으로 뒷받침**

독일의 원수급자 낙찰률은 대체로 95~105%로 건설업체가 적정노무비를 확보하고 있으며, 낙찰자 선정 과정에서 건설업체의 정상 여부를 양적·질적으로 확인, 기능인력 보유 업체의 수주를 촉진하고 있다. 또한 건설기능인력의 80% 이상이 정규직으로 고용되어 있고 생산중단 시기에는 실업급여 수준의 '(계절적) 조업단축 수당'을 지급해 사업주 부담을 완화하는 등 고용안정을 제고하고 있다. 건설기능인력들은 대학에 진학하지 않아도 현장관리자(소장), 교육자, 창업자로도 활동이 가능해 마이스터로 존경받을 수 있으며, 건설근로자 고용의 근로복지 제도가 존재하는 등 미래 소득과 지위 등 직업전망을 제시하고 있다. 마지막으로, 건설 분야 수공업회(소)가 건설 현장의 특성을 반영해 연간 36,000명의 훈련생을 배출하여 지속 가능한 성장의 기반을 제공하고 있다.

<독일 건설산업 숙련인력 육성의 선순환 메커니즘>



자료 : 심규범(2015), 「독일 건설산업의 숙련인력 육성 및 시사점」, 건설고용포럼 세미나 참조