

부산지역 건설산업 활성화를 위한 개선방안

Suggestions for the Revitalization of the Construction Industry in Busan

배민경* 허영기**
Bae, Min-Kyoung Huh, Young Ki

Abstract

Construction industry is an important key industry and many measures to revitalize it as local economy has been stagnant. However, construction industry works combined with governmental policies, global and local economies, populations, construction companies and many other related factors, and it is very hard for those counter-plans to meet every need and goal of the related.

In this study, interviews and questionnaires of the professionals of the construction industry in Busan, were carried out, to find the cause of the inactivity of the construction market, the problems of the policies and regulations, and the problems of the construction companies in Busan and the solutions were suggested. The realistic master-plans and the reduction of the cost price for the problems of the redevelopment business having no feasibility, the reasonable relaxation of the restrictions for the problems of the governmental policies, the professional training and education for the lack of the high-quality human resources and the working system changes for the problems of the local construction companies turned out as results. The results of the study will be a chance to understand the different ideas of the professionals, and help with the plans to improve and to revitalize the local construction industry. The results of the study will be a chance to understand the different ideas of the professionals, and help with the plans to improve and to revitalize the local construction industry.

키 워 드 : 지역건설산업활성화, 설문조사, 지역의무공동도급제도, 재개발 사업 정책, 부동산 정책, 건설사업타당성분석
Keywords : Revitalization of the Local Construction Industry, Questionnaires, Local Co-contractor Program Obligations, Re-development Project Policy, Real Estate Policy, Construction Project Feasibility Analysis

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 2007년 미국 서브프라임 모기지 부실에 따른 금융 위기에 미국의 의존도가 높은 한국의 금융시장도 타격을 받았다. 그 중 건설산업은 고용과 성장에 큰 영향을 미치는 거대산업으로 이 시기에 파산 선고를 하는 건설업체가 많았다. 더욱이 경쟁력이 낮은 지역업체는 도산, 대량실업, 지방재정의 위기 등으로 피해 규모가 더 컸다¹⁾.

이에 부산은 부산 경제 중흥을 위한 10대 비전을 내세우며 지역 경제 활성화시키기 위한 연구와 노력을 진행하고 있다. 즉, 항구도시인 부산의 특성을 고려해 부산 신항 배후 국제산업물류도시 건설, 부산 북항 재개발, 동북아 허브항만 육성, 동부산 관광-컨벤션 클러스터 조성 등을 구축하기 위한 준비를 하고 있다²⁾.

이렇듯 지역경제활성화를 위한 방안이 제시되고 있지만 건설산업은 국가 및 지역경제, 정부의 정책, 인구, 건설업체 등 여러 요인들이 복합적으로 작용하므로 제시된 방안들이 추구한 목적에 모두 부합하는 것은 어려움이 따른다. 따라서 본 연구에서는 부산지역건설산업에 관련된 지자체 및 공공기관, CM(Construction Management, 건설관리) 및 감리(설계 제외), 건설업체들을 중심으로 인터뷰 및 설문조사와 분석을 통하여 부산지역 건설산업의 문제점을 도출하고 활성화하기 위한 개선방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 방법 및 범위

연구방법은 지역경제활성화에 대한 건설, 경제, 경영 등 각 분야의 기존 문헌조사를 하고 부산지역 건설경기의 현황 파악을 위

* 부산대학교 건축공학과 석사과정
** 부산대학교 건축학부 부교수, 공학박사

1) 강남호, 익산지역의 지역경제활성화방안에 관한 연구, 산업경제연구, 제13권 제6호, pp.71~88, 2000.11
2) 부산광역시, <http://www.busan.go.kr>, 부산경제중흥 10대 비전

한 통계조사를 한다. 그리고 부산지역의 건설경기, 건설산업 활성화 개선방안 그리고 부산지역 건설업체의 실태 조사를 인터뷰 및 설문지를 통해 실시한다.

연구 범위는 부산의 지자체 및 공사, 건설현장이 부산에 소재한 건설업체, 부산의 CM 및 감리를 대상으로, 부산건설산업의 문제점 분석과 활성화하기 위한 개선방안을 제시하는데 한정한다.

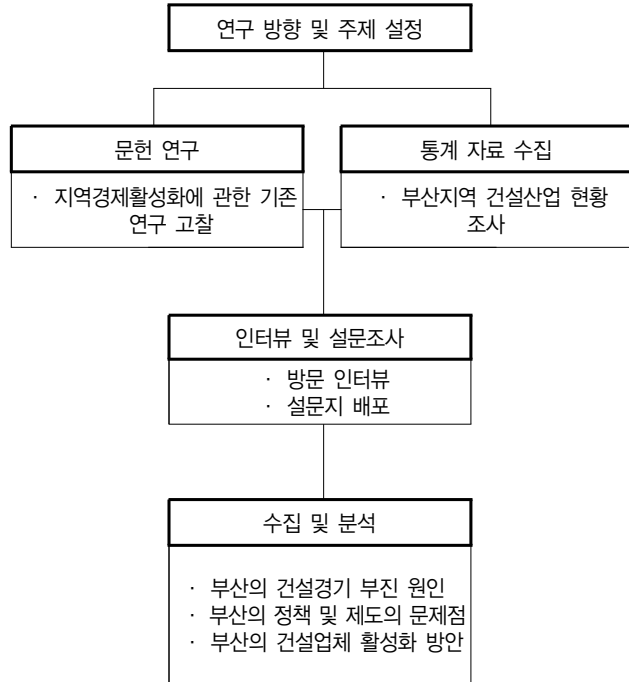


그림 1. 연구의 흐름도

2. 기존연구의 고찰

지역경제활성화에 관련한 기존의 연구는 건설, 경제, 경영 등 여러 분야에 걸쳐서 다양하게 이루어져 왔다(표 1, 참고).

건축에서는 주로 제도 및 정책적 측면에서, 경제에서는 산업구조 및 지방재정 측면에서, 경영에서는 지방자치단체 및 기업 측면에서 연구가 수행되었다.

하지만 건설경기활성화를 위해 추진된 연구는 미진하며, 그 중에서 최근 부산지역의 건설경기를 반영한 연구 또한 미흡하다. 그러므로 본 연구에서는 부산지역 건설분야의 전문가들을 대상으로 실태조사를 실시하여 기존 제시된 지역건설 활성화 방안의 문제점을 발견하고 개선방안을 찾아내기 위한 연구를 진행한다.

표 1. 지역경제활성화 관련 주요 연구

분류	연구자	연구내용
건설	이학기 (1999)	부산 건설산업의 현황 실태를 다각도로 점검하고 제도 및 정책적 측면과 건설업체 측면에서의 장·단기적 대안 제시
	장만복	턴키, PQ심사, 적격심사 등 제도적측면의 중소기업체의 참여확대 방안 제시
경제	강남호 (2000)	SWOT분석 통해 익산지역 산업구조적 취약점 찾아내고, 산업구조 개편을 위한 중·장기적 전략 제시
	우태훈 (2001)	지방재정 확충을 통한 지역경제활성화 도모
경영	임지원 (2007)	도시브랜드 전략으로 지방자치단체의 경쟁력 강화
	윤경희 (2006)	지방행정의 경영화 도입으로 지방자치단체 경쟁력 강화
	김병주 (2005)	도시와 기업의 관계를 서술하고 지역기업 육성을 위한 전략을 상세화
행정	한국경제연구원 (2006)	지역 과제를 비즈니스 수법으로 해결해 그 이익을 지역사회에 환원하는 사업인 커뮤니티 비즈니스를 통한 지역경제활성화
인문사회	김기욱 (2001)	지역경제활성화를 위한 선진 외국의 사례와 현대산업사회의 경제적 변화, 지역적 특색을 종합적으로 감안한 정책의 새로운 관점 제시

3. 부산지역 건설산업 실태 조사

2007년에는 건설경기가 상승하는 추세이다. 하지만 건설업체수가 점점 감소해 장기적인 건설경기 상승이 가능할지 우려된다.

그림 2.에서 평균 수주액은 종합건설수주액에 업체수를 나눈 것이다. 표 3.에서 서울은 종합건설업체수가 부산의 3배 이상 차이가 있으므로 비슷한 수의 인천지역을 비교해 보면, 부산은 2004년도에 비해 2007년도에 종합건설업체수가 감소하였음에도 인천의 평균 수주액을 따라가지 못하고 있다. 전국의 건설경기 상승에도 불구하고 부산의 건설경기가 크게 상승하지 못한 것을 알 수 있다.

표 2. 지역별 종합건설업 수주액

(단위:백만원)

지역별	' 04	' 05	' 06	' 07
전국	91,095,729	112,527,475	123,450,285	185,414,272
서울	13,166,916	16,176,748	15,611,528	24,257,076
부산	4,354,902	5,365,312	5,125,622	9,627,304
인천	3,740,936	6,913,193	5,313,134	11,354,502

표 3. 지역별 종합건설업체수

(단위:개)

지역별	'04	'05	'06	'07
전국	12,988	13,202	12,914	12,842
서울	2,143	2,030	2,030	1,919
부산	663	670	583	565
인천	465	490	475	513

(단위:백만원)

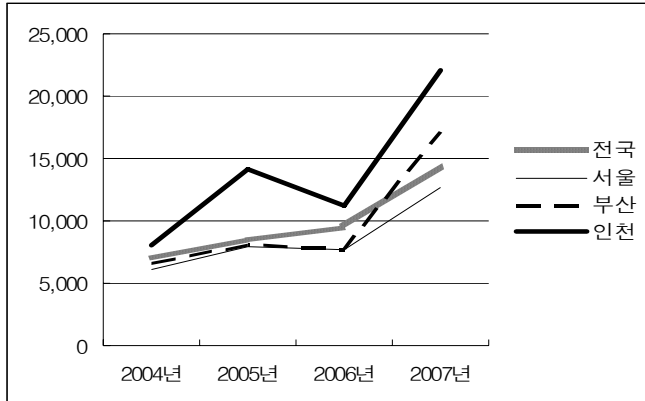


그림 2. 지역별 종합건설업 평균 수주액

4. 인터뷰 및 설문조사 분석

4.1 인터뷰 및 설문 개요

인터뷰는 총 7명의 각 건설분야 전문인들을 직접 방문해 실시하였고, 설문지는 직접 방문 및 E-mail, Fax를 통해 배포·수집하였다.

표 4. 인터뷰 및 설문 개요

분류	대상	건수
인터뷰	부산 지자체, 부산소재지 건설현장의 소장 및 영업인, CM 및 감리	7건
설문지	부산 지자체 및 공사, 부산소재지 건설현장, 영업팀, CM 및 감리, 전문업체	111건

4.2 분석 분류 기준

설문조사를 통해 수집한 자료는 본사가 서울 소재인 건설업체(앞으로 '서울건설업체'로 칭함), 부산건설업체, CM 및 감리, 지자체 및 공사로 분류하여 분석하며 필요에 따라 건설업체는 소장, 현장직, 영업직, 공무, 기타로 직무별 분류한다.

5. 자료 분석 결과

5.1 부산의 건설경기 부진 원인 및 발전방안

앞선 통계분석에 따르면 2006년을 반환점으로 서서히 건설수주액은 상향세를 따르고 있으나 인터뷰 및 설문 조사에 따르면 체감하고 있는 부산의 건설경기는 정체되어 있는 것으로 나타났다. 이는 인구 유출 및 재정난으로 인한 수요층 부족이 주요 원인으로 판단되므로 SOC사업 확충으로 인구유입을 유도하고 규제가 심한 부동산 정책은 규제완화를 통한 자금력 유통이 필요할 것이다.

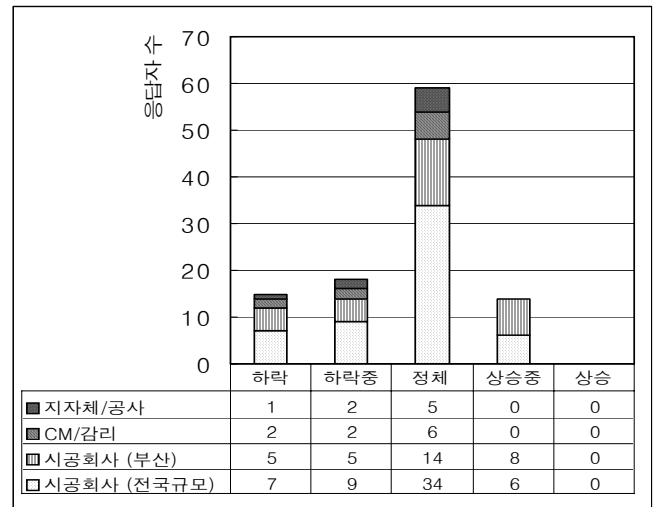


그림 3. 부산의 건설경기 추세

5.2 부산의 건설산업 활성화를 위한 정책 및 제도

5.2.1 지역의무공동도급제도

설문 조사에 따르면 지역의무공동도급제도에 대해 부산지역업체와 서울업체의 의견차이가 나타났다(그림4참조). 부산지역업체의 응답자수 56%이상이 의무비율을 더 높여야 한다는 응답하였으나, 서울업체의 응답자수 51%이상은 현재 의무비율이 적절하다고 응답하였다. 부산지역업체의 입장은 참여비율을 높이기 위한 것이고, 서울업체의 입장은 지역업체의 기술력 및 경쟁력이 부족하여 자생능력이 미흡하므로 현재 비율을 유지하자는 것이다. 이와 같은 입장 차이를 줄이기 위해서 지역업체는 지구 수단을 강구하는 것이 필요할 것이다.

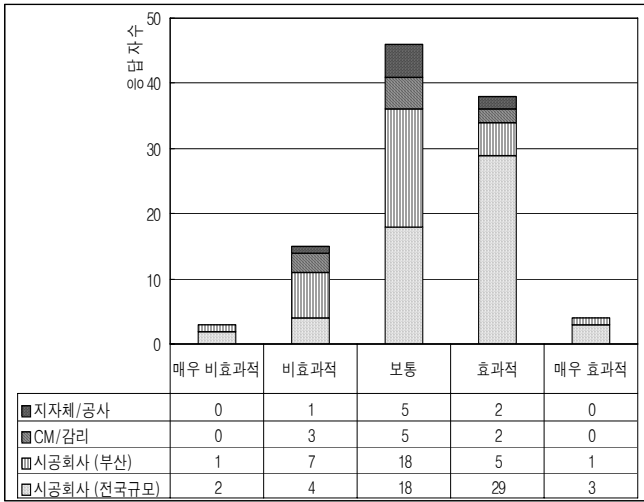


그림 4. 현재 지역의무공동도급제도 비율의 효과

5.2.2 재개발 사업 정책

부산의 재개발 사업 정책은 경기가 호전되면 추진해야한다는 의견도 있지만 현재 안고 있는 문제를 해결하며 재개발 사업을 계속 추진해야 한다는 의견이 더 많았다. 해결할 문제점은 사업성 없는 재개발 사업을 추진한 것으로 이는 인구 유출과 높은 분양가로 수요가 감소하지만 사업성 없는 재개발 사업 추진을 강행하여 공급이 증가하였기 때문으로 판단되므로, 보상금 조절로 원가절감과 현실적인 마스터 플랜의 체계성으로 분별 있는 재개발 사업을 할 필요가 있을 것이다.

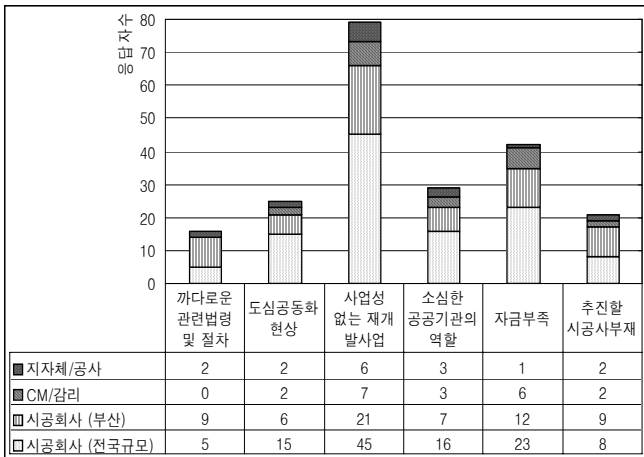


그림 5. 부산지역 재개발 사업의 문제점

5.3 부산 건설산업 활성화에 저해되는 정책 및 요인

5.3.1 수도권 중심의 부동산 정책

일반적으로 정책은 수도권지역을 중심으로 형성되어 각 지역에 맞게 적용을 하지만 설문조사에 따르면 응답자의 71%가 부산지역에 적용되는 정책들이 부적절하다는 의견을 나타내었다. 인구유출 현상과 예산 및 투자가 부족한 부산의 특성을 고려하여 다주택보

유자 양도세 강화, 재건축 제도 규제강화 및 재건축 부담금 제도 도입 등의 부동산 정책은 특수구역에 축소 적용되거나 규제완화가 필요할 것이다.

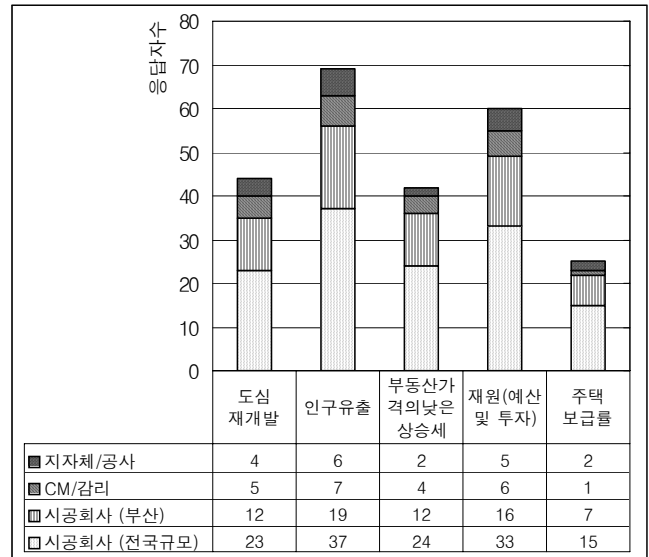


그림 6. 부동산 정책 적용 시 고려해야 할 부산지역특성

5.3.2 사업 타당성 분석의 미비

설문 조사에 따르면 재개발 사업이 부진한 이유로 사업성 없는 재개발로 나타났지만 부산지역의 건설사업타당성분석 수준에 대한 조사에 따르면 서울건설업체의 응답자수 63%이상이 분석 수준이 부족하다고 응답하였으나 부산건설업체의 응답자수 약 50%는 부족하다는 응답을, 나머지 약 50%는 보통이라는 응답을 하였다. 이는 부산건설업체가 타당성 분석에 대한 인식이 낮은 편으로 판단되며 이를 개선시키기 위해서는 교육 및 전문 인력 양성이 필요할 것이다.

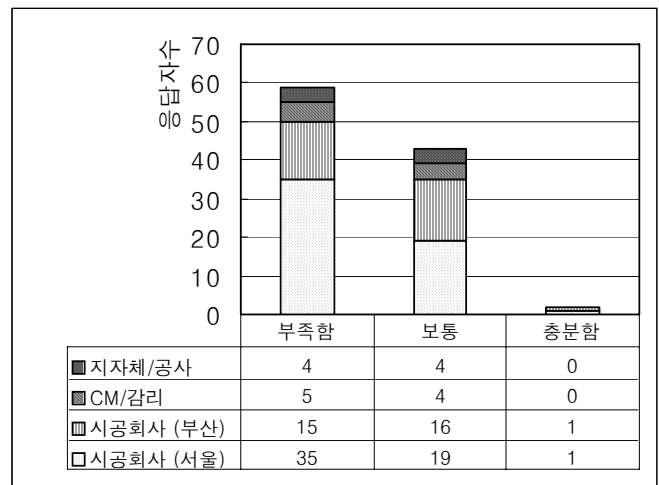


그림 7. 부산지역 건설사업타당성 분석 수준

5.4 부산의 건설업체 실태조사

5.4.1 부산 건설업체의 경영상태

지역별로 건설업체를 분류하여 건설업체의 경영상태를 분석하는데 앞서 지역별 응답자수가 각각 56명과 32명이므로 통계의 편중을 방지하기 위해 가중치를 사용한다(표5 참조).

표 5. 가중치 적용 수식

분류		응답					계	가중치
		하락	하락 중	정체	상승 중	상승		
서울 건설 업체	응답수 (명)	0	4	19	32	1	56	$\frac{1}{56} \times 100$
	가중치 적용 (%)	0	7	34	57	2	100	
부산 건설 업체	응답수 (명)	1	1	20	9	1	32	$\frac{1}{32} \times 100$
	가중치 적용 (%)	3	3	63	28	3	100	

분석에 의하면 부산지역 건설업체는 경영상태가 정체되어 있다는 응답률은 63%이지만 서울건설업체는 상승중이라는 응답률은 57%로 나타났다. 이는 해외로의 진출로 대외신인도가 높아지면 재정력을 보완이 될 수 있기 때문이라고 판단되며 부산 건설업체도 부산 이외의 지역으로의 진출을 통한 시장 확보를 고려할 필요가 있을 것이다.

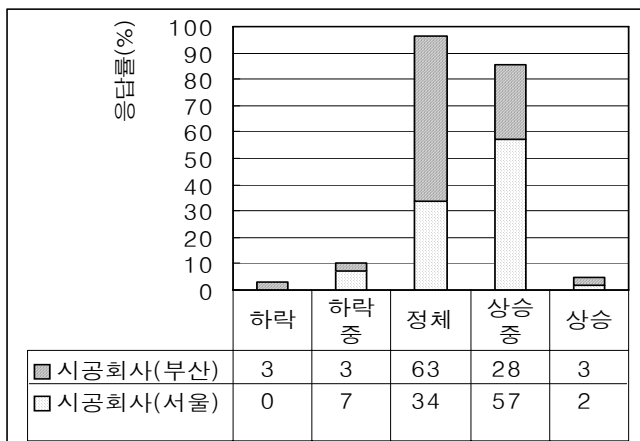


그림 8. 건설업체의 경영상태

5.4.2 협력업체 실태

부산현장에 한하여 부산협력업체 비중을 조사한 결과, 서울건설업체는 20%~40%미만을 차지한다는 비율이 34%, 부산건설업체는 80%이상을 차지한다는 비율이 46%로 나타났다. 서울건설업체는 자재, 장비, 인력 등 현장과의 거리가 고려되지 않는 경우에는 본사에서 관리하는 협력업체와 작업을 하기 때문에 협력업체 비중

을 증가시키기 위해 지역업체는 기술력과 가격경쟁력, 현장관리수준을 높일 필요가 있을 것이다.

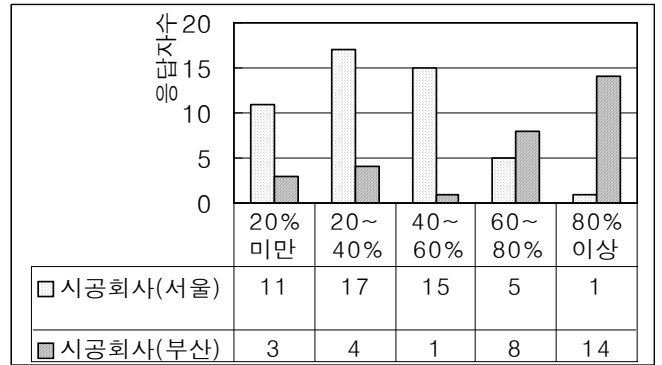


그림 9. 부산협력업체 비중 (부산현장)

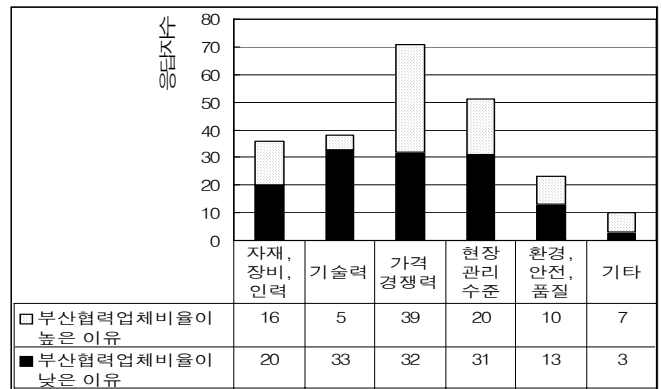


그림 10. 부산협력업체 비율이 높은/낮은 이유

협력업체 선정 기준으로 시공능력, 신뢰도, 가격경쟁력, 기술력, 재무성 등이 있으나, 소장이나 현장직은 현장의 시공능력을 먼저 고려하며, 영업직은 타사와 구별되는 기술력을 고려하며, 공무나 기타(구조, 안전, 설비업체 등)는 가격경쟁력이 우수한 업체를 먼저 고려하는 등 직무에 따라 선정 기준의 중요도가 다르다는 것을 알 수 있다.

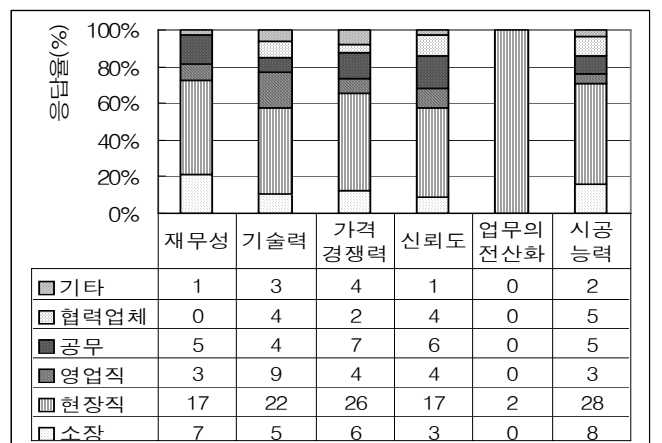


그림 11. 협력업체 선정 기준

6. 결 론

본 연구에서는 지역경제활성화에 대한 건설, 경제, 경영 등 각 분야의 기존 문헌조사를 하고 부산지역 건설경기의 현황 파악을 위한 통계조사를 하였다. 부산지역의 건설경기, 건설산업 활성화를 위한 개선방안 그리고 부산지역 건설업체의 실태 조사를 건설 분야의 전문인들을 대상으로 인터뷰 및 설문조사를 통해 실시하였다. 부산건설경기활성화를 위한 문제점 및 개선방안은 다음과 같다.

첫째, 부산의 건설경기 정체 원인은 인구유출 및 재정난으로 인한 수요층 부족으로 이를 위해 SOC사업 확충을 통한 인구유입을 유도하고, 규제가 과한 부동산 정책에 대해서는 규제 완화를 통하여 자금력을 원활히 유통시켜 수요층이 증가할 수 있도록 해야 한다.

둘째, 정부의 지역 건설 활성화를 위한 정책 및 제도로 지역의 무공동도급제와 재개발 사업 정책 중심으로, 활성화에 저해되는 정책 및 요인으로 수도권 중심의 부동산 정책과 사업 타당성 분석을 중심으로 문제점 및 개선점은 다음과 같다.

- 1) 지역의무공동도급제도에서는 의무비용을 증가시키는 것에 대해 지역건설업체의 기술력 및 경쟁력 부족이 걸림돌이 되므로 이를 위해 업체의 자금 수단 강구가 필요하다.
- 2) 재개발 사업은 인구유출과 높은 분양가로 수요가 감소하지만 사업성 없는 재개발 사업 추진을 강행하여 공급이 증가하는 '수요·공급 불균형' 이 문제가 되었다. 이에 보상금 절감 및 현실적인 마스터 플랜을 통한 원가 절감으로 분양가를 낮추어야 한다.
- 3) 수도권 중심의 부동산 정책은 인구유출현상과 예산 및 투자가 부족한 부산지역의 특성을 고려하여 부산의 특수구역에 축소 적용되거나 규제를 완화해야 한다.
- 4) 부산지역에서 사업 타당성 분석의 중요성에 대한 인식이 낮은 것이 문제가 되므로 교육을 통해 사업 타당성 분석의 필요성을 인지하고, 전문 인력 양성을 통해 수준 높은 타당성 분석이 이루어지도록 노력해야 한다.

셋째, 부산지역 건설업체는 아직 정체되어 있다. 하지만 대외신인도가 높은 서울건설업체를 본보기로 부산이외의 지역으로 진출하여 시장확보하고, 부산건설업체의 기술력, 가격경쟁력, 현장관리 수준을 높이기 위한 노력이 필요하다.

본 연구는 부산의 건설 각 분야의 전문인들과의 인터뷰 및 설문조사를 통해 조사·분석한 것으로, 제시된 개선점들에 대한 내용은 사후 인터뷰 등을 통해 검증 될 필요가 있다.

참 고 문 헌

1. 강남호, 익산지역의 지역경제활성화방안에 관한 연구, 산업경제 연구, 제13권 제6호, pp.71~88, 2000.11
2. 국가통계포털, <http://www.kostat.go.kr>
3. 김기욱, 지역경제의 활성화 방안, 인문사회과 제8집, pp.261~286, 2001.12
4. 김병주, 창원경제 발전을 위한 지역기업 활성화에 관한 연구, 창원대 석사학위논문, 2005
5. 대한건설협회, <http://www.cak.or.kr>
6. 대한전문건설협회, <http://www.ksca.or.kr>
7. 우태훈, 지역경제활성화를 위한 지방재정 확충방안, 석사학위논문, 2001
8. 윤경희, 지방자치단체의 경쟁력 강화 방안에 관한 연구, 위덕대 석사학위논문, 2006
9. 이학기, 부산지역의 건설산업의 실태와 활성화 방안, 부산발전연구원 및 한국건설산업연구원이 공동 주최한 부산경제 활성화와 건설산업 발전방안의 세미나 주제발표, 1999
10. 임지원, 지방자치단체의 경쟁력 강화를 위한 도시브랜드 전략, 홍익대 석사학위논문, 2007
11. 장만복, 지방건설업 침체의 실태와 경기활성화 방안, 지역경제활성화 방안 포럼 주제발표, 2007.3