

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

한국건설산업연구원

### 1. 건설 경제 동향

#### ◆ 10월 CBSI 전월비 11.7p 하락한 58.9

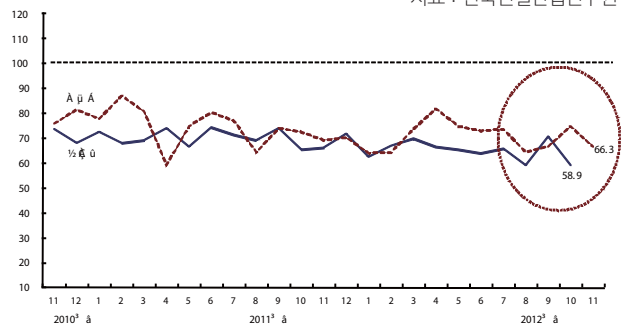
- 9.10 대책 본격 시행 불구, 올해 최대 낙폭 기록 -  
건설동향브리핑 제385호(2012.11.12) 이홍일 연구위원

■ 24개월만에 최저치 경신했던 8월과 동일한 수준, 한 달 만에 재침체

2012년 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월비 11.7p 하락한 58.9를 기록했다. CBSI는 전월인 9월에 9.10 대책의 발표, 계절적 요인, 8월 기저 효과 등에 힘입어 70.6을 기록하며 올해 최고치를 경신했으나, 10월에는 회복세를 이어가지 못하고 1개월만에 다시 하락하였다. 특히, 10월 CBSI의 하락폭 11.7p는 올 들어 최대 낙폭이며, 59.0을 기록해 24개월만에 최저치를 경신했던 지난 8월과 거의 동일한 수준으로 다시 하락했다. 통상 10월에는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데다, 9.10 대책이 본격 시행되었지만 CBSI는 결국 큰 폭으로 하락하였는데, 이는 9.10 대책의 본격적인 시행에도 불구하고 건설업체들이 체감하는 건설 경기는 개선되지 않고 오히려 더욱 침체되었다는 것을 의미한다.

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

자료 : 한국건설산업연구원



<건설기업 경기실사지수 추이>

#### ◆ 2013년 국내 건설수주 0.8% 감소 전망

- 공공 3.7% 증가, 민간은 2.9% 감소 -  
건설동향브리핑 제385호(2012.11.12) 이홍일 연구위원

##### ■ 공공수주 3.7% 증가, 민간수주 2.9% 감소 전망

2013년도 국내 건설수주는 전년비 0.8% 감소한 110.3조 원에 그치며 부진할 전망이다. 발주 부문별로 살펴보면, 공공수주는 전년비 3.7% 증가할 것으로 예상된다. 민간수주는 글로벌 금융 위기 이후 2010~11년에는 빠른 회복세를 보였으나, 2012년 들어 회복세가 둔화되기 시작했다. 2013년에는 대내외 경제 불확실성 증가의 영향으로 전년비 2.9% 감소하며 부진한 모습을 보일 전망이다.

##### ■ 토목수주 0.8% 증가, 주택수주 0.8% 증가, 비주거 건축수주 4.7% 감소 전망

공종별로 살펴보면, 토목수주는 공공 토목수주가 다소 증가하겠으나, 지난 2년 간 증가세를 보인 민간 플랜트의 발주 물량이 대내외 경제 불확실성의 영향으로 감소해 전체적으

표 1. 2013년 국내 건설수주 전망

구분	2009	2010		2011			2012(e)			2013(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설 수주액 (조원, 당해년 가격)											
공공	58.5	20.0	18.2	38.2	14.5	22.1	36.6	15.2	19.8	35.0	36.3
민간	60.2	30.7	34.3	65.0	35.5	38.6	74.1	39.6	36.6	76.2	74.0
토목	54.1	19.5	21.9	41.4	17.7	21.1	38.8	21.4	17.9	39.3	39.6
건축	64.6	31.2	30.7	61.8	32.3	39.6	71.9	33.4	38.5	71.9	70.7
주거	39.1	15.6	16.0	31.6	15.0	23.7	38.7	17.3	22.5	39.8	40.1
비주거	25.5	15.6	14.7	30.2	17.3	15.9	33.2	16.1	16.0	32.1	30.6
계	118.7	50.7	52.6	103.2	50.0	60.7	110.7	54.8	56.4	111.2	110.3
증감률 (% , 전년 동기비)											
공공	39.8	-37.0	-31.8	-34.6	-27.6	21.5	-4.2	5.1	-10.6	-4.4	3.7
민간	-23.0	61.5	-16.7	7.9	15.7	12.4	14.0	11.6	-5.2	2.8	-2.9
토목	31.2	-29.7	-17.1	-23.6	-9.4	-3.3	-6.2	21.2	-15.4	1.3	0.8
건축	-18.1	35.4	-26.2	-4.2	3.6	29.0	16.2	3.4	-2.8	0.0	-1.7
주거	-12.5	29.6	-40.8	-19.1	-3.7	47.9	22.4	15.5	-5.2	2.8	0.8
비주거	-25.4	41.7	1.1	18.6	11.0	8.4	9.8	-7.1	0.8	-3.3	-4.7
계	-1.1	-0.2	-22.7	-13.0	-1.4	15.6	7.2	9.7	-7.2	0.5	-0.8

주 : 2012년 하반기 및 2013년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

로 전년비 0.8% 증가에 그칠 전망이다. 주택수주의 경우, 수도권에서는 기저 효과와 과다한 착공 대기 사업의 밀어내기 로 인해 소폭이나마 증가할 전망이다, 지방에서의 주택수주 및 도시형 생활주택 수주가 감소할 것으로 예상됨에 따라 전체적으로는 전년비 0.8% 증가에 그치며 부진할 전망이다. 비주거 건축수주는 대내외 경제의 불확실성 지속으로 민간 비주거 건축수주의 감소가 예상되고, 공공 부문도 지방 이전 공공기관 신청사 및 군 시설의 발주가 이어지겠지만, 전년에 비해서는 발주 물량이 늘어나기 어려워 전체적으로 전년비 4.7% 감소할 전망이다.

#### ◆ 2013년 수도권 주택 매매 약보합, 상저하고 흐름

- 지방 매매 강보합, 전국 전세 가격 4% 상승, 수도권 아파트 중심 상승 -

건설동향브리핑 제385호(2012.11.12) 허윤경 연구위원

#### ■ 2013년 주택·부동산 전망의 주요 변수

거시경제의 경우 주택·부동산시장도 세계 경제의 흐름과 같은 패턴으로 상저하고가 예상되는 가운데 수요 변수는 바닥 논쟁의 근거가 되며, 방향성이 혼재되어 나타나고 있는 상황이다. 한편, 공급 측면에 있어서 가격의 하락에도 공급이 지속적으로 증가하고 있어 강력한 하방 압력으로 작용할

전망이다. 전월세 가격의 안정을 위한 소형 주택 자금 지원과 전 정부와 현 정부에서 주택 가격 안정을 위해 채택했던 대규모 공급 확대 정책으로 가격이 하락함에도 공급은 지속 증가하였기 때문이다.

금융권에서는 수요자 및 공급자 금융의 부실 처리 문제가 2013년까지 이어질 가능성이 높다. 금리 인하에도 불구하고 집단 대출을 중심으로 가계 대출의 연체율은 지속적으로 상승하여 2012년 8월 말 현재 0.91% 수준이며, 금융 위기 때보다 높다. 이러한 결과로 경매 건수가 증가하고 있으며, 매각가율도 하락하고 있다. 특히, 연립·다세대시장의 위험이 크게 확대되었다. 공급자 금융의 부실인 PF 문제도 지속되고 있다. 2012년 6월 말 현재 국내 은행의 부동산 PF 부실 채권 잔액은 3조 1,113억원 수준이며, 건설업 기업 채권의 연체율은 5.2%에 달하고 있어 신규 부실 PF 채권이 지속적으로 발생할 가능성이 크다. PF 정상화 بانک과 구조조정을 통한 부실 처리의 문제가 2013년까지 이어질 것으로 예상된다.

정책적인 측면에서 새 정부의 성격에 따라 내년도 시장의 방향성은 달라질 수 있으나, 기존의 경기 부양 방식으로 정책을 운영하기는 어렵다는 점에서 단기적 영향력은 제한적일 것으로 보인다.

표 2. 2013년 전국 주택 가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2010년	2011년	2012년					2013년e)	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기e)	연간e)		
주택	수도권	-1.7	0.5	-0.4	-0.7	-1.0	-0.4	-2.5	약보합
	지방	6.0	14.0	1.4	1.0	0.3	0.2	3.0	강보합
	전세	7.1	12.3	1.1	0.7	0.6	1.4	3.8	4.0

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

■ 매매 가격 수도권 약보합·지방 강보합, 전세 가격 전국 4.0% 상승

2013년은 가격에 비탄력적인 공급 물량의 지속과 금융 관련 부실 처리에 따른 영향으로 주택 매매 가격은 수도권에서는 약보합, 지방에서는 강보합이 예상된다. 수도권 주택시장은 거시 경제의 회복과 맞물려 공급 조정이 이루어진다면, 하반기 이후에는 일부 개선되는 모습을 보일 것으로 전망된다. 지방 주택시장은 호황세가 빠르게 둔화되면서 강보합세가 예상된다. 수도권과 달리 상고하저의 모습을 보일 것으로 판단된다. 전세시장은 수도권의 아파트 입주 물량은 감소하나, 전국적으로 도시형 생활주택 등 소형 주택의 입주가 증가하면서 2012년 수준인 4% 상승이 전망된다. 다만, 수도권 아파트의 입주 물량 감소세가 지속되면서 수도권 아파트를 중심으로 전세 가격의 불안 요인이 존재한다. 또한, 매매 가격의 상승세 둔화에 따른 전세 압박 요인도 존재하여 수도권 아파트 시장은 올해보다 상승세가 확대될 가능성이 높다.

2. 정책 동향

◆ 실적공사비 산정 기준 개선, 단기적으로 실적 단가 하락 방지 예상

- 공생 발전의 일환으로 추진, 공사비 산정 기준의 선진화 작업 지속해야 -

건설동향브리핑 제376호(2012.9.3.) 최석인 연구위원

■ 실적공사비의 구조적 하락 방지를 위해 실적공사비 산정 기준 개선

정부는 실적공사비 제도의 개선 방안을 제시하였다. 적격 심사 공사 자료 중 설계 단가와 계약 단가의 차이가 ±5% 이상인 경우 실적공사비 산정시 반영 배제한다. 실적 단가 수준이 실적 단가에 포함된 재료비보다도 낮은 공종의 경우 재료비를 분리한다. 또한 실적공사비 산정 및 검토시 민간 참여 확대하였다. 2012년 전반기 대비 하반기 실적공사비 평

균 단가를 살펴보면, 건축과 기계설비 공사 845개 항목에 대한 심의 결과 상반기 대비 평균 1.8% 상승하였다. 건축은 1.8%, 기계설비는 1.9% 높아진 것으로 나타났다. 토목공사의 경우, 1,069개 항목을 심의한 결과 상반기 대비 평균 1.3% 상승하였다. 최근 6개월 간 토목공사비지수는 2.2% 상승하였다. 최근 6개월 간 생산자물가지수는 1.6%, 건축공사비지수는 1.9% 상승한 것을 참조할 때, 단가 추이가 물가지수와 같은 경향을 보이고 있다는 점은 긍정적인 것으로 판단이다.

■ 공사비 산정 기준의 선진화 지속 추진 필요

공사비 산정 기준의 선진화를 위한 고민은 계속되어야 할 것으로 판단된다. 단기적으로 스크린 기능의 강화를 통해 공사비 하락 요인을 방지했으나, 적격심사제도 등 입·낙찰제도의 변화 요인은 항상 존재하기 때문이다. 즉, 입낙찰제도에 의존적이지 않은 적정 공사비 축적 체계의 구축이 필요하다. 실적 단가가 품셈보다 높을 수 없다는 공공 부문(감사원, 기획재정부 등)의 인식도 전환되어야 할 것이다. 표준품셈의 현실화는 지속적으로 이루어지기 때문에 이러한 역전 현상은 계속 일어날 것으로 예상된다. 실적공사비 심의 과정에서 민간의 참여를 확대하였지만, 현실적인 공사비 동향을 반영할 수 있는 체계의 도입이 필요하다. 표준품셈은 생산성만을, 실적공사비 단가집은 단가만을 제시하는 현재의 불완전한 이원화된 체계는 중장기적으로 일원화된 완성형 공사비 산정 체계로 전환되어야 할 것이다. 그동안 건설업체에 견적 기능을 강력하게 요구하였듯이 공공 발주기관 역시 단일 기준보다는 다양한 상황을 고려할 수 있는 견적 중심의 예평가격 산정 체계의 도입 검토가 필요할 것이다.

◆ 미래 건설시장 동력-에너지, 복지, 그리고 글로벌화

- 환경문제로 인한 도시방재, 주거지 정비와 복지, 도시경쟁력 제고가 신시장으로 부상 -

건설동향브리핑 제378호(2012.9.17) 김현아 연구위원

### ■ 미래 환경변화와 건설산업, 위기 요인보다 기회 요인이 더 많아

미래 사회의 메가 트렌드하에서 건설산업은 중장기적으로 상품, 시장 여건, 생산 방식 등에 큰 영향을 받게 될 것이다. 건설산업에 대한 국민들의 사회적 요구도 복지, 에너지 등 생활과 직결된 부분으로 확대되어 과거와는 다른 새로운 시장이 열릴 것으로 예측된다. 미래 사회의 변화로부터 파생하는 건설산업에 대한 사회적 요구에 부응하기 위해 건설산업이 수행해야 할 미션은 다음과 같이 5가지로 요약할 수 있다.

■ 5개의 미션, 건설산업의 새로운 역할이 기대되는 신시장  
**<미션 1> 살기 좋은 동네 만들기** : 복지 사회를 위한 새로운 엔진 - 인구 구조의 변화 속에서 제기되는 정주 공간의 문제(노후화, 양극화, 에너지 문제 등)와 주거 복지를 동시에 해결하기 위해서는 중고 주택의 성능 향상과 커뮤니티 회복을 위한 주거지 정비가 필요하다.

**<미션 2> 스마트 라이프 라인** : 쾌적한 국민 생명선 만들기 - 도시인프라는 양적인 측면보다 질적 수준을 높이고 성능과 관리상의 효율을 도모하는 것이 필요하다. 도시 경쟁력 제고를 위한 인프라의 속도 향상 및 연계도 더욱 중요해지고 있다.

**<미션 3> 글로벌 코리아** : 동북아를 세계의 중심으로 - 한반도의 평화 정착 및 세계 경제의 중심이 동북아 지역으로 이동하는 것에 선제적으로 대응하기 위한 거시적 관점에서의 장기 발전 전략 필요하다. 국토의 대외 경쟁력을 높이기 위한 대륙 연결 네트워크의 구축과 국내 산업 생산 시설의 첨단화, 복합화를 통해 경쟁력 있는 첨단 제조업의 재유치 전략이 필요하다.

**<미션 4> 굿 에너지 & 인프라** : 기후 변화 및 에너지 문제에 대응 - 인류에 심각한 위협이 되고 있는 기후 변화 문제를 해소하기 위해 건설산업 차원에서 강구할 수 있는 대안으로 다양한 에너지 공급 시설의 확충과 수요 관리를 위한 기존 건축물들의 에너지 효율화 개선 필요하다.

**<미션 5> 블루오션** : 차세대 성장 산업, 마린 라이프와의 만남 - 해양의 중요성이 점증하는 상황에서 생산, 휴양, 관광 등을 위해 유용한 해양 자원을 적극 이용함으로써 지역 경제 및 국가 경제 발전의 새로운 성장 동력으로 활용해야 한다.

### ◆ 해외건설 계약 및 클레임 역량 강화 절실

- 국내 건설업체의 해외공사 계약 및 클레임 관리는 초보 수준 -

건설동향브리핑 제380호(2012.10.8) 김원태 연구원

### ■ 2011년 글로벌 건설시장의 평균 분쟁 규모는 367억원, 해결에는 10.6개월 소요

EC Harris사의 발표 자료에 따르면, 2011년 건설 분쟁(Dispute)의 평균 금액은 3,220만 달러(367억원)이며, 분쟁 해결에는 평균 10.6개월이 소요되는 것으로 조사되었다. 국내 건설업체의 주요 진출 지역인 중동 지역의 2011년 평균 분쟁 금액은 1억 1,250만 달러(1,296억원)로 조사되어 2010년의 5,630만 달러에 비해 2배 이상 증가한 것으로 나타났다. 2011년에 EC Harris사가 처리한 중동 지역의 분쟁 사건 중 최대 규모는 3억 5,000만 달러(4,033억원)에 이른다. 우리나라 건설기업의 해외 공사 수주 규모 측면에서 두 번째 권역인 아시아의 2011년도 평균 분쟁 금액은 5,310만 달러(605억원)로, 2010년에 비해 18% 감소한 것으로 나타났다.

### ■ 국내 건설업체의 해외 공사 클레임 규모, 계약 금액 대비 2~5% 수준

해외건설 업무 담당자와 계약 전문가를 대상으로 면담 조사한 결과, 해외 공사 총 계약금액 대비 제기된 클레임 금액의 평균적인 비중은 약 2~5% 수준이었다. 이 중 10%를 초과하는 사례도 빈번히 발생하고 심각한 경우 계약 금액의 50%에 육박하는 것으로 파악되었다. 최근 경쟁적인 수주 환경하에서 국내 업체들이 해외 공사에서 기대할 수 있는 수익률이 상대적으로 저하되고 있음을 고려하면 평균 2~5%대의 클레임 규모는 당해 사업의 수익성에 직결될 수 있는 문제로 이해할 수 있다. 해외건설 업무 담당자들은 해외 공사의 클레임 제기 및 분쟁 해결 과정에 전반적으로 '불만족'하고 있다는 입장을 피력하였다. 불만족하는 근본 사유로는 클레임 및 분쟁 관련 전문 지식 결여, 현장 차원의 준비 및 대응 미흡, 본사 차원의 지원 및 협조 부족 등을 지적하였다. 궁극적으로 해외 공사에서 계약 및 클레임 관리 역량이 아직까지는 부족하다는 것이 해외 공사 담당자 및 계약 관리 전문가들의 공통적인 의견이었다. 국내의 수직 종속적 계약 문화와 관행에 익숙한 건설업체들은 해외 공사에서 발주자의 부당한 횡포에도 계약 행정 경험 및 지식이 부족하거나 클레임 제기를 위한 근거자료의 미확보 등으로 정당한 권리 주장까지도 포기하는 사례가 발생하고 있었다.