

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

한국건설산업연구원

### 1. 건설 경제 동향

#### ◆ 2012년 4월 국내 건설수주 4.4% 감소

- 민간수주 위축으로 인하여 두 달 연속 감소 -  
건설동향브리핑 제366호(2012.6.25) 박철한 연구원

#### ■ 전년 동월 대비 4.4% 감소 예년 보다 부진

2012년 4월 국내 건설수주는 민간부문의 부진으로 4월 실적적으로는 6년 내 최저치인 6조 3,738억원을 기록, 전년 동월 대비 4.4% 감소했다. 결국, 지난 3월 3.5% 감소에 이어 두달 연속 감소하였다.

#### ■ 공공 부문 발전소와 토지조성공사 수주 증가로 전년 동월 대비 0.4% 증가

4월 공공수주는 토목수주의 호조로 전년 동월 대비 0.4% 증가한 1조 4,380억원을 기록, 8개월 연속 증가세를 지속했다. 공공 토목수주는 한국남동발전의 발전시설 공사와 토지조성공사 증가의 영향으로 동월 대비 1.9% 증가했다. 주택수주는 LH공사의 발주는 감소하였지만, 공무원연금공단의

아파트 발주물량과 작년 실적이 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 51.9% 증가했다. 다만, 비주거용 건축수주는 27.2% 감소한 2,423억원으로 두달 연속 감소했다.

#### ■ 민간 부문 토목과 비주거용 건축의 부진으로 5.8% 감소

4월 민간수주는 토목과 건축수주가 모두 부진하여 전년 동월 대비 5.8% 감소한 4조 9,358억원을 기록했다. 민간토목수주는 그동안 높은 실적을 기록했던 기계설치 수주의 위축으로 올들어 가장 낮은 8,605억원을 기록, 전년 동월 대비 16.2% 감소했다. 주택수주는 7.6% 증가한 2조 8,345억원을 기록했는데 이는 재건축·재개발수주가 증가한데 따른 결과로 판단된다. 한편, 비주거용 건축수주는 상업용 건축의 부진으로 21.3% 감소한 1조 2,408억원을 기록했다.

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.kr](http://www.cerik.re.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

〈2012년 4월 건설 수주〉

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2012. 4월	6,373.8	1,438.0	967.8	470.2	227.9	242.3	4,935.8	860.5	4,075.3	2,834.5	1,240.8
증감률	-4.4	0.4	1.9	-2.6	51.9	-27.2	-5.8	-16.2	-3.2	7.6	-21.3
2012. 1~4월	28,605.5	7,077.7	4,866.0	2,211.7	1,183.7	1,028.0	21,527.7	6,411.9	15,115.8	8,916.0	6,199.8
증감률	24.7	28.0	40.9	6.6	95.0	-30.0	23.6	26.7	22.3	18.9	27.6

\* 자료 : 통계청(민간 수주는 국내외국기관과 민자 수주액이 포함된 금액임)

◆ **가계 대출, 2003년 이후 연평균 40조원씩 지속 증가**

- 가구당 평균 부채액 최근 지방에서 급격히 늘어나 -  
건설동향브리핑 제365호(2012.6.18) 엄근용 연구원

■ **4월 가계 대출 2.5조원 증가**

한국은행의 발표에 의하면 예금 취급 기관의 4월 중 가계 대출은 전월의 소폭 감소에서 증가로 전환된 것으로 나타났다. 예금 은행의 가계 대출은 전월 0.1조원 감소에서 2.5조원 증가로 전환되었는데, 이는 주택 대출이 전월 수준의 증가를 보인 가운데 기타 대출(마이너스통장 대출, 예적금 담보 대출 등)이 전월 1.3조원 감소에서 1.1조원 증가로 전환된 데 기인한다. 비은행 예금 취급 기관의 가계 대출도 계절적인 요인 등에 따라 상호금융(기타 대출)을 중심으로 월중 증가폭이 확대되었다. 지역별로는 수도권과 비수도권 모두 증가했다. 결국, 가계 대출은 2003년 이후 연평균 40조원씩 증가하여 올 4월말 639.6조원에 달하고 있다.

■ **가구당 평균 부채액 지속적인 증가세에 있어 주택 경기 활성화에 난항**

가구당 평균 부채액은 2003년부터 191만원씩 지속적으로 증가하여 2011년 현재 3,680만원에 달하고 있다. 수도권은 2007년 3,888만원에 달하던 가구당 평균 부채액이 연평균 240만원씩 증가하여 2011년 현재 4,845만원에 달하고 있으며, 지방은 2007년 1,978만원에 달하던 가구 평균 부채액이 연평균 145만원씩 증가하여 최근 2,557만원에 달하고 있다. 비수도권이 수도권에 비해 절반 수준에 불과하지만, 2009년 이후 급격히 증가하고 있다. 가계 대출의 지속적인 증가와 함께 가구당 평균 부채액도 증가하고 있어 주택 수요자의 주택 구입이 수월하지 않은 상황으로 정부와 기업 모두 주택 경기 활성화를 위한 노력이 필요한 것으로 판단된다. 정부

차원에서는 최근의 스페인 사례에서 보듯이 주택 경기가 경제 전반에 영향력을 미치는 만큼 단기적으로 볼 것이 아니라 장기적 차원에서 접근하여 가계에 실질적인 도움이 될 수 있는 대출 만기 연장, 주택 구입 이자 비용의 소득 공제, 세제 완화, 금리 지원 등이 필요하다. 기업은 기술 개발 등을 통한 공기 단축과 기업의 이윤을 최소화하여 저렴한 주택 공급을 통해 수요자들의 주택 구입을 유도하는 방안을 마련해야 할 것이다.

◆ **6월 CBSI 1.6p 하락한 63.8 기록, 3개월 연속 CBSI 하락**

- CBSI 1월 제외하고 올 들어 가장 낮아, 중견업체 지수가 하락 주도 -

건설동향브리핑 제368호(2012.7.9) 이홍일 연구위원

■ **6월 CBSI 1.6p 하락한 63.8**

2012년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.6p 하락한 63.8을 기록했다. 이로써 CBSI는 지난 4월 이후 3개월 연속 하락(6.1p 하락)했으며, CBSI가 건설 비수기인 1월(62.3)을 제외하고 올 들어 가장 낮은 수치를 기록했다. CBSI가 3개월 연속 하락한 것은 2010년 3~5월 동안 18.1p가 하락한 이후 25개월만에 처음이다. 당초 5월에는 6월 CBSI 전망치가 72.6을 기록해 5월 실적치(65.4)보다 7.2p 상승할 것으로 기대되었으나, 실제 6월 실적치는 오히려 전월보다 감소해 기대치를 크게 밑돌았다. 이는 5.10대책 발표에도 불구하고 수도권 주택시장의 침체가 지속되고 있고, 최근 지방 주택시장마저 회복세가 꺾이기 시작한 가운데, 5월 초 풍림산업에 이어 6월에도 우림건설, 벽산건설 등 중견업체들이 연이어 법정관리를 신청함에 따라 중견건설사들의 유동성 위기가 급증한 때문으로 판단된다. 실제로 6월 중견업체 지수는 전월비 8.3p 하락하며 6월 CBSI하락을 주도했다.

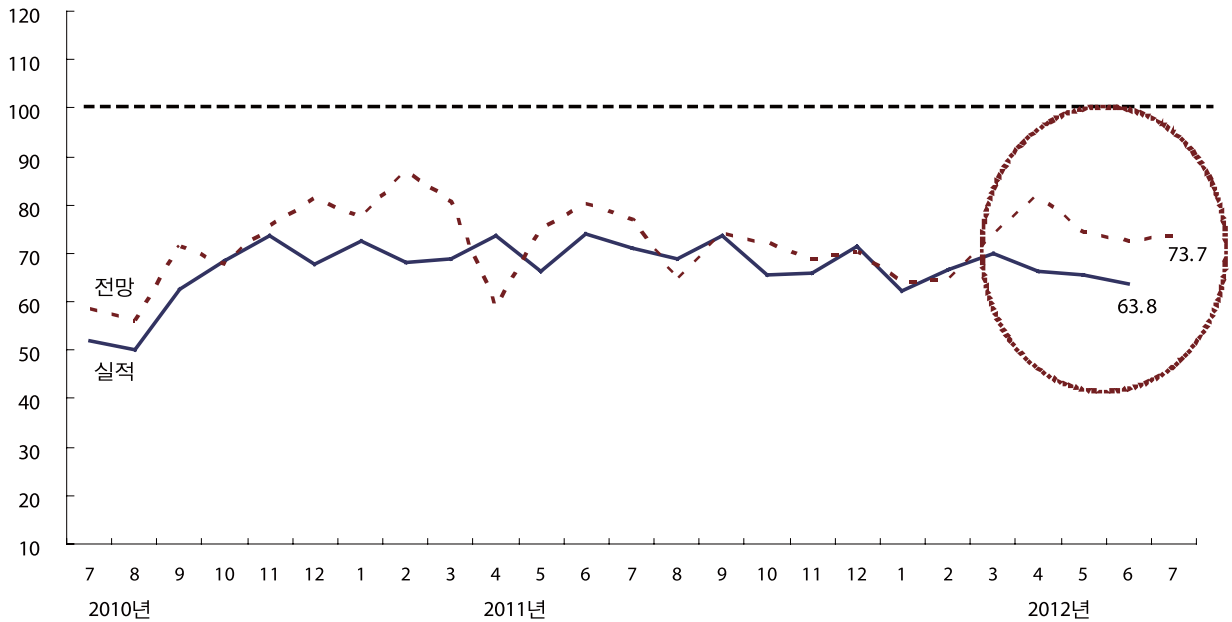
〈가계대출 추이〉

(증감액, 조원)

구분	연종	2011년			2012년			12. 4월 말 잔액	
		1~4월 중	3월 중	4월 중	1~4월 중	3월 중	4월 중		
합계	46.1	10.2	2.8	4.4	0.0	-0.1	2.5	639.6	
기관별	예금 은행	24.4	6.2	1.7	2.5	-1.4	-0.4	1.3	454.5
	비은행	21.7	4.0	1.1	1.8	1.4	0.3	1.1	185.1
지역별	수도권	23.7	6.6	2.1	2.3	-1.1	-0.5	0.9	412.2
	비수도권	22.3	3.6	0.8	2.1	1.1	0.4	1.6	227.4

\* 자료 : 한국은행

<경기종합 BSI 추이>



\* 자료 : 한국건설산업연구원

■ 중견업체 지수가 8.3p하락, 전체 지수 하락 주도

업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견업체 지수가 큰 폭으로 하락해 6월 CBSI 하락을 주도한 반면, 대형, 중소 업체 지수는 소폭 상승했다. 지난 5월에 전월비 13.7p 하락한 58.3을 기록한 중견업체 지수는 6월에도 전월비 8.3p 하락한 50.0을 기록해 2개월 연속 지수가 큰 폭으로 하락했으며, 6월 CBSI 하락을 주도했다.

체계 표준화 강조 -

건설동향브리핑 제359호(2012.5.7) 유위성 연구위원

■ 해외 사업 리스크 관리 중요성 증대, ISO 31000 구축 시작

해외 사업 규모의 확대와 급변하는 사업 내·외적 환경 변화로 해외 사업 리스크 관리의 중요성이 부각되고 있다. 글로벌 기업들은 경쟁력 향상을 위해 표준화된 리스크 관리 체계의 구축을 본격화한 것으로 파악된다. 국제표준화기구(International Organization for Standardization)에서는 사업관리 프로세스와 함께 리스크 관리 체계의 표준화를 위해 2009년부터 ISO 31000을 구축하여 발전시켜 왔다. 미국 건설협회(Construction Management Association of

2. 정책 동향

◆ 해외 사업 리스크 관리, 글로벌 호환성 갖춘 체계로 전환 필요

- ISO 31000, 계약자 및 발주자 요구 중심의 리스크 관리

< 규모별·지역별 경기종합 BSI 추이 >

구분	2011년 8월	9월	10월	11월	12월	2012년 1월	2월	3월	4월	5월	6월		7월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	68.9	73.8	65.4	66.0	71.6	62.3	66.7	69.9	66.4	65.4	63.8	72.6	73.7	
규모별	대형	76.9	100.0	84.6	84.6	83.3	76.9	92.9	85.7	71.4	92.3	92.9	84.6	107.1
	중견	75.0	73.1	68.0	64.0	68.0	69.6	58.3	68.0	72.0	58.3	50.0	66.7	56.0
	중소	52.6	43.9	40.0	46.4	61.8	36.8	45.6	53.4	54.1	41.8	45.6	65.4	54.5
지역별	서울	78.4	91.6	74.1	73.9	72.5	73.7	81.4	74.7	74.1	74.9	72.1	75.6	81.9
	지방	54.6	47.5	52.7	53.8	70.1	47.5	46.5	62.5	54.9	53.6	51.0	70.0	60.7

\* 자료 : 한국건설산업연구원

America) 및 사업관리협회(Project Management Institute)가 제안하는 리스크 관리 체계는 ISO 31000과 유사한 프로세스로 발전되고 있다. ISO 31000에서 제공하는 리스크 관리 프로세스는 크게 계획 수립, 식별, 분석, 평가, 제어 등의 5단계로 구성되어 있다. 2009년 발행된 ISO/FDIS 31000에서는 사업의 전 생애주기 기간 동안 리스크 관리가 일관성 있게 주기적으로 수행될 수 있는 표준화된 프로세스를 강조한다.

■ **국내 업체들의 향후 과제**

국내 업체들의 기술력 및 인지도 향상으로 해외 건설시장 진출의 기회가 다양해지면서 발주 및 계약 방식에 따른 리스크 관리 체계의 호환성 확보가 시급한 실정이다. 특정 사업 및 수준 단계에 국한되지 않고, 다양한 역할 및 사업 확대를 위해 글로벌 기업들과의 경쟁이 가능한 수준의 리스크 관리 체계 구축이 불가피하게 요구되고 있다. 또한, 계약자뿐 아니라 발주자 지원 업무 또는 투자자로서 해외 건설시장에 진출할 때 전환이 가능한 리스크 관리 프로세스의 포괄적 상호운용성이 필요하다. 기업의 자체적인 리스크 관리 시스템 구축도 중요하지만 수요자의 요구와 가변적인 시장 환경을 수용할 있는 표준화된 체계가 수반되어야 한다. 이는 글로벌 기업과의 경쟁에서 우위를 선점할 수 있는 준비 단계이다. 지속적인 전문 인력 양성 체계 및 교육 프로그램 구축은 심화되는 글로벌 경쟁에 대비할 수 있는 시금석이 될 것으로 기대한다.

◆ **한국 건설의 미래와 해외 건설시장**

- 해외 건설시장 성장세 지속은 금융 조달 및 보증이 관건 -  
건설동향브리핑 제361호(2012.5.27) 이복남 연구위원

■ **한국 건설의 딜레마**

우선 국내 내수 시장은 과거 50년 간의 압축 성장 과정에서 대규모의 신규 물량 공급이 지속되는 환경에 익숙해져 물량 감소에 대한 대책이 제대로 수립되어 있지 못하고 있다. 공공시장은 공공 재정 여력의 감소하며, 민간시장은 주택 및 부동산시장의 침체로 신규 투자가 정체되어 내수 시장의 성장세는 당분간 기대하기 어려운 것이 현실이다. 공공시장을 민간시장이 대체하는 것이 선진국들의 일반적인 패턴임에도 불구하고 세계 및 국내 경제에 대한 불확실성 때문에 민간 투자에 대한 기대도 낮은 편이다. 해외 건설시장을 살

펴보면, 최근 5년 간 급성장했던 해외 건설시장도 새로운 전략이 필요한 시기에 도달해 있다. 인도와 터키, 중국 등 신흥국 기업들의 진입 확대로 가격 경쟁이 가열되고 있다. 국내 기업들에게도 선진 기업들과 같은 자금 조달을 요구하는 추세가 증가되고 있다.

■ **해외 건설의 지속적인 성장을 위해선 금융 지원 및 보증이 필수적**

한국 기업들의 인지도와 국가 브랜드 위치의 상승으로 발주기관들의 요구가 변화되고 있다. 규모가 크거나 혹은 랜드마크성 시설인 경우 기술과 경제력을 가진 한국 기업들에게도 위험(risk)을 일정 부분 분담시키려는 경향이 강하게 나타나기 시작했다. 최저가 낙찰에 따른 수익성 악화를 예방하고 자금 동원력과 기술력이 부족한 신흥국기업들과의 경쟁을 위해서도 불가피한 선택으로 판단된다. 건설은 투자 이익과 위험이 공존하고 있다. 건설은 위험 부담도 있지만 투자 수익도 위험을 능가할 수 있기 때문에 국제적인 금융 및 보증기관들이 투자 시장에 진입하고 있다. 해외 건설시장에서의 성장세를 지속하기 위해서는 투자 및 보증 역할 확대가 필수적이다. 입찰 보증과 계약 보증을 분리하여 보증 및 금융기관들의 위험 부담을 감소시킬 방안을 검토할 필요가 있다. 해외 건설시장의 확대를 위해 대규모 투자은행의 설립도 검토할 단계에 와 있다.

◆ **차기 정부의 정책 과제-발주/입찰 제도의 혁신**

- 가격 경쟁 축소 및 발주기관이나 해당 프로젝트에 적합한 평가 필요 -

건설동향브리핑 제366호(2012.6.25) 최민수 연구위원

■ **불합리한 원가 산정 체계 및 발주자 우위의 사업 발주 방식 개선**

예정 가격의 합리화 및 이의신청 제도 도입이 필요하다. 지방자치단체의 예산이 부족할 경우 예산에 맞춰 각종 설계 단가를 삭감하는 사례가 많으므로 입찰자가 삭감된 기초 가격에 대해 이의 신청을 제기할 수 있도록 허용해야 한다. 특히 발주자의 인위적이고 무리한 공사비 삭감으로 인해 계약 체결 전에 낙찰자가 계약을 포기할 경우, 부정당업자 제재가 면제되도록 제도 개선이 요구된다.

공기 연장시 간접비 보상 및 공사에비비(Contingency) 제도 도입도 요구된다. 총 사업비 관리 대상 사업(토목 500억

원, 건축 200억원 이상)도 발주자의 귀책이나 불가항력에 의해 공기 연장이 발생한 경우, 간접비 등을 보상하여 계약 금액 조정 필요하기 때문이다. 또한 건설공사의 특성상 불가피하게 수반되는 불확실성과 사전에 예측할 수 없는 각종 리스크에 대처하기 위하여 공사에비비의 마련이 필요하다.

장기계속공사의 계속비 공사로의 전환이 요구된다. 장기계속공사의 경우 예산 배정이 불확실하여 완공 지연 등의 문제점 빈발하고 있다. 댐, 발전소 등과 같이 사업 전체가 완결되지 않으면 시설물의 건설 목적을 달성할 수 없는 경우에는 사업 전체를 계속비로 편성하는 방안을 강구해야 할 것이다.

#### ■ 발주/입찰 방식의 다양화와 함께 기술 경쟁을 강화해야

최근 들어 건설투자가 성장 한계에 도달했다는 분석이 많다. 따라서 본격적인 저성장시대에 대비한 건설 정책이 입안될 필요성이 있다. 과잉 공급 구조를 개선하기 위해서는 시장 재편을 피할 수 없는 상황이며, 우량하고 기술력 있는 업체가 우대받고 성장할 수 있도록 새로운 경쟁 기반을 구축해야 한다. 최근 적격심사낙찰제 개선안이 발표되고 턴키 입찰에서는 가격 평가가 강화되는 등 공공공사 입찰에서의 가격 경쟁이 심화되면서 적자 수주가 빈발하는 현상의 개선 필요하다. 향후 입·낙찰 제도의 정책 방향과 관련해서는 입찰 제도의 고도화를 통하여 업체의 전문화를 어떻게 유도할 것인가에 대하여 논의가 필요하다. 가격 경쟁 중심에서 벗어나 기술 경쟁을 어떻게 강화할 것인가에 초점이 맞춰져야 할 것이다.