

건설동향브리핑

제385호 (2012. 11. 12)

■ 경제 동향

- 10월 CBSI 전월비 11.7p 하락한 58.9

■ 특집/2013 경기 전망

- 2013년 국내 건설수주 0.8% 감소 전망
- 2013년 수도권 주택 매매 약보합, 상저하고 흐름

■ 정보 마당

- 일본 건설시장 동향

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 해외건설, 계약 및 클레임 관리는 필수

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

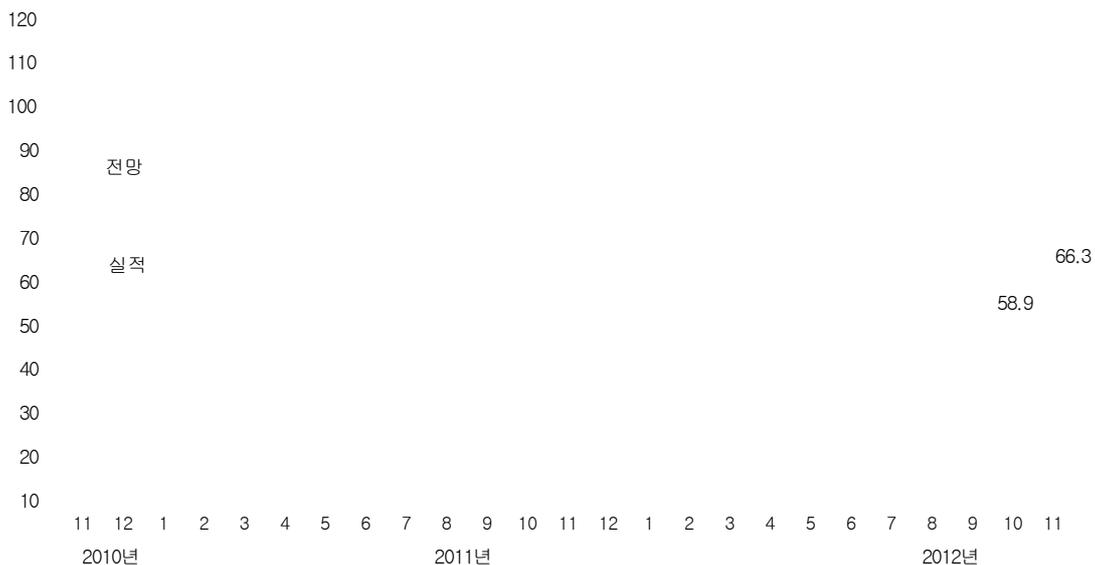
10월 CBSI 전월비 11.7p 하락한 58.9

- 9.10 대책 본격 시행 불구, 올해 최대 낙폭 기록 -

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

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

<건설기업 경기실사지수 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

* 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

** 8월 CBSI가 59.0으로 24개월 만에 최저치를 기록한 데 따른 기저 효과임.

■ 업체 규모에 관계 없이 모든 업체의 지수 하락

- 업체의 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 규모에 관계 없이 모든 업체의 지수가 전월비 하락함.
 - 대형업체 지수는 전월비 14.8p나 하락한 76.9를 기록함. 대형업체 지수의 10월 하락폭은 올 들어 최대의 하락폭이며, 그 결과 대형업체 지수가 6개월 만에 다시 80선 아래로 하락함.
 - 중견업체 지수는 전월비 3.8p 하락한 57.7을 기록함. 지난 9월에는 5개월 만에 60선을 넘어섰으나, 1개월 만에 다시 60선 아래로 하락함. 최근 중견업체의 연이은 법정관리 신청으로 중견업체 지수가 저조한 흐름을 지속함.
 - 중소기업 지수 역시 전월비 17.1p나 하락해 39.3을 기록함. 그 결과 중소기업 지수가 올 1월의 36.8을 제외하고 가장 낮은 수치를 기록하며 부진한 것으로 조사됨.

<업체 규모별 CBSI 추이>

구분	2011년 12월	2012년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		11월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	71.6	62.3	66.7	69.9	66.4	65.4	63.8	65.7	59.0	70.6	58.9	74.7	66.3	
규모 별	대형	83.3	76.9	92.9	85.7	71.4	92.3	92.9	92.9	80.0	91.7	76.9	91.7	84.6
	중견	68.0	69.6	58.3	68.0	72.0	58.3	50.0	56.0	46.2	61.5	57.7	69.2	56.0
	중소	61.8	36.8	45.6	53.4	54.1	41.8	45.6	44.8	49.1	56.4	39.3	61.1	56.6

자료 : 한국건설산업연구원

- 한편, 11월 전망치는 10월 실적치 대비 7.4p 상승한 66.3을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 상승한 것은 건설업체들이 11월에는 건설 경기의 침체 수준이 10월보다는 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
 - 11월에는 전월인 10월에 큰 폭으로 하락한 기저 효과가 영향을 미쳐 통계적으로 반등할 수 있겠으나, 추가적인 건설 경기의 개선 요인이 없는 한 큰 폭의 상승은 어려울 것으로 판단됨.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

2013년 국내 건설수주 0.8% 감소 전망*

- 건설투자는 전년비 1.6% 증가 전망 -

■ 공공수주 3.7% 증가, 민간수주 2.9% 감소 전망

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

< 2013년 국내 건설수주 전망 >

구분	2009	2010			2011			2012(e)			2013(e)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	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.

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

- 공종별로 살펴보면, 토목수주는 공공 토목수주가 다소 증가하겠으나, 지난 2년 간 증가

* 본고는 한국건설산업연구원이 지난 11월 7일에 개최한 '2013년도 건설·부동산 경기 전망' 세미나에서 발표된 내용 중 건설 경기 전망의 주요 내용을 요약하였음.

세를 보인 민간 플랜트의 발주 물량이 대내외 경제 불확실성의 영향으로 감소해 전체적으로 전년비 0.8% 증가에 그칠 전망이다.

- 주택수주의 경우, 수도권에서는 기저 효과와 과도한 착공 대기 사업의 밀어내기로 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 증가하기 어려워 전체적으로 전년비 4.7% 감소할 전망이다.

■ 건설투자, 정부 SOC 예산 증액으로 전년비 1.6% 증가 전망

- 2013년도 건설투자는 정부 SOC 예산 증가의 영향으로 토목투자가 소폭 증가하고, 주택투자도 소폭이나마 회복되기 시작해 전년 대비 1.6% 증가할 전망이다.
- 토목투자는 2013년도 정부 SOC 예산이 증가한 가운데, 2011년 이후 발주 호조세를 보였던 민간 부문의 플랜트 공사가 올해에 이어 2013년에도 기성으로 인식됨에 따라 전년비 소폭 증가할 전망이다.
- 주거용 건축투자(주택투자)는 올 들어 착공 면적의 회복세에도 불구하고 미분양 물량 적체, 주택 거래량 감소 등의 영향으로 감소세가 지속되었으나, 착공 사업장의 기성 진척, 9.10 대책에 따른 올 4/4분기 미분양의 일부 축소, 기저 효과 등의 영향으로 2013년에는 감소세를 멈추고 회복세를 보이기 시작할 전망이다.
- 비주거용 건축투자는 국내 경기 침체의 영향으로 민간 부문의 투자가 위축될 것으로 예상되나, 지방 이전 공공기관 신청사 건립 공사, 미군 기지 이전 관련 공사 등의 영향으로 공공 부문이 양호해 전년비 매우 소폭 감소할 전망이다.

<2013년 건설투자 전망>

(단위 : 조원, %)

구분	2009	2010		2011			2012(e)			2013(e)	
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
건설투자	159.2	72.4	80.9	153.4	67.3	78.5	145.8	66.9	79.0	145.9	148.3
증감률	3.4	-2.0	-5.1	-3.7	-7.1	-3.0	-5.0	-0.6	0.7	0.1	1.6

주 : 2012년 하반기 및 2013년은 한국건설산업연구원 전망치
 자료 : 한국은행, 「국민계정」 각년호.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

2013년 수도권 주택 매매 약보합, 상저하고 흐름*

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

■ 2013년 주택·부동산 전망의 주요 변수

- 거시 경제 : 주택·부동산시장도 세계 경제의 흐름과 같은 패턴으로 상저하고 예상
 - 세계 경제는 남유럽 재정 위기의 지속, 미국의 재정 절벽과 같은 위험 요인들이 2013년에도 존재하나, 중국 5세대 지도부의 교체 등 BRICs의 경기 부양 기대가 공존함.
- 수요 : 수요 변수는 바닥 논쟁의 근거가 되며, 방향성이 혼재되어 나타나는 양상임.
 - 수도권 아파트의 가격 조정은 최고점 대비 12.3%까지 이루어졌고, 매매 가격 대비 전세 비율은 지속적으로 상승하여 실수요 목적자들의 주택 구입 여건은 소폭 개선됨.
 - 국토연구원의 심리지수가 100을 넘어서며 시장에 긍정적인 신호를 나타내고 있으나, 한국은행의 심리지수는 100 이하로 여전히 부정적인 것으로 조사됨.
 - 또한, 가구 수의 증가폭이 둔화되고, 증가 가구 수 모두가 노령 가구라는 점에서도 주택 수요가 빠르게 회복되기 어려울 것임.
- 공급 : 가격의 하락에도 공급이 지속적으로 증가하고 있어 강력한 하방 압력으로 작용
 - 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 증가
 - 지방의 인허가 실적은 가격 상승세가 둔화되고 있지만, 2000년 이후 최고치임. 수도권도 마찬가지로 가격의 하락에도 인허가 실적은 증가함.
 - 도시형 생활주택은 전체 주택 인허가 중 23.8%에 이르고, 오피스텔 공급도 급증
 - 1/4분기 분양률이 상승하였으나, 2/4분기 물량이 증가하자 즉각적으로 분양률 하락
 - 최근 4년 간 공급이 집중된 경기 남부 지역과 경기 북서부, 인천 지역은 수도권에서 가장 큰 폭으로 가격이 하락함. 공급이 많은 지역에서 가격이 크게 하락함을 보여줌.
- 금융 : 수요자 및 공급자 금융의 부실 처리 문제가 2013년까지 이어질 가능성이 높음.
 - 금리 인하에도 불구하고 집단 대출을 중심으로 가계 대출의 연체율은 지속적으로 상승하여 2012년 8월 말 현재 0.91% 수준이며, 금융 위기 때보다 높음.

* 본고는 한국건설산업연구원이 지난 11월 7일에 개최한 '2013년도 건설·부동산 경기 전망' 세미나에서 발표된 내용 중 부동산 경기 전망의 주요 내용을 요약하였음.

- 이러한 결과로 경매 건수가 증가하고 있으며, 매각가율도 하락하고 있음. 특히, 연립·다세대시장의 위험이 크게 확대됨.
- 공급자 금융의 부실인 PF 문제도 지속되고 있음. 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 큼.
- PF 정상화 بانک과 구조조정을 통한 부실 처리의 문제가 2013년까지 이어질 것으로 예상됨.
- 정책 : 새 정부의 성격에 따라 내년도 시장의 방향성은 달라질 수 있으나, 기존의 경기 부양 방식으로 정책을 운영하기는 어렵다는 점에서 단기적 영향력은 제한적일 것으로 예상
- 2013년에는 일명 ‘하우스 푸어’로 대변되는 주택 및 부동산 금융 관련 부실의 처리 방식이 주요한 이슈가 될 것으로 예상됨.

■ 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 예상됨.
 - 수도권 주택시장은 거시 경제의 회복과 맞물려 공급 조정이 이루어진다면, 하반기 이후에는 일부 개선되는 모습을 보일 것으로 예상됨.
 - 지방 주택시장은 호황세가 빠르게 둔화되면서 강보합세가 예상됨. 수도권과 달리 상고하저의 모습을 보일 것으로 판단됨.
- 전세시장은 수도권의 아파트 입주 물량은 감소하나, 전국적으로 도시형 생활주택 등 소형 주택의 입주가 증가하면서 2012년 수준인 4% 상승이 전망됨.
 - 다만, 수도권 아파트의 입주 물량 감소세가 지속되면서 수도권 아파트를 중심으로 전세 가격의 불안 요인이 존재함. 또한, 매매 가격의 상승세 둔화에 따른 전세 압박 요인도 존재하여 수도권 아파트 시장은 올해보다 상승세가 확대될 가능성이 높음.

<2013년 전국 주택 가격 전망>

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2010년	2011년	2012년					2013년e)	
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기e)	연간e)		
주택	매매	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.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

일본 건설시장 동향*

- 급감하는 건설투자 보전 위해 민자 도입 추진, 해외 수주 확대 위해 다각적 정책 모색 -

■ 건설투자, 1992년 84조엔을 정점으로 2010년 40.9조엔으로 감소

- 일본의 민간 건설투자는 버블 붕괴시인 1990년대 초보다 크게 감소하였고, 현재 보합 상태를 유지하고 있음.
 - 민간 공사의 비중이 큰 대형 및 준대형 건설회사의 수주와 경영에 큰 영향을 미침.
- 일본 정부의 건설투자는 1990년대에는 정부 경기 부양 대책을 반영해 높은 수준이었지만 2000년대에는 급속히 감소
 - 정부 공사의 비중이 큰 지방 및 중소 건설회사의 수주와 경영에 큰 영향을 미침.
- 2012년도 건설투자는 45.3조 엔으로 동일본 대지진에 따른 정부 부흥 비용이 포함되어 있고, 향후에는 2010년의 40조 엔(GDP 비중 8.5% 수준) 전후로 당분간 유지될 것으로 예상되고 있음.

<일본 건설투자 동향>

(단위 : 조엔, %)

구분	2008	2009	2010	2011	2012
건설투자 총액	48.1	42.4	40.9	42.0	45.3
- 민간 건설투자	16.7	17.4	16.9	16.9	19.1
- 정부 건설투자	31.4	25.0	24.0	25.1	26.2
건설투자의 대GDP 비율	9.6	9.0	8.5	8.8	9.3

자료 : 国土交通省 「平成24年度交通投資の見通し」; 内閣府 「國民經濟計算」

■ 민간 투자를 통해 SOC 투자 활성화 추진

- 일본의 정부 채무가 지속적으로 증가하는 상황에서 경제 성장기에 구축된 인프라의 리뉴얼 시기가 도래, 이에 대한 대책으로 민간투자사업 활성화 추진 중
 - 일본의 민간투자사업은 1999년 이후 약 400건, 5조 엔 규모로 추진. 이 중 70%가 서비스 구입형(한국의 BTL)이고, 정부의 재무 부담 없는 독립 채산형(한국의 BTO)은 5% 수준
 - 일본의 민간투자사업은 학교 건물, 공무원 사옥 등 건축물이 대다수를 차지
 - 일본의 민간 투자 대상 사업은 선박, 항공기 등 수송 시설과 인공 위성까지 포함

* 본고는 한일건설협력협의회 제24차 총회(2012.10.25)에서 발표된 자료를 요약한 것임.

■ 해외건설 수주 회복세

- 일본의 해외건설 수주액은 2007년의 1.68조 엔이 최고 기록임. 2008년 국제 금융 위기의 영향으로 2009년에는 0.7조 엔으로 급감
- 지역별로 살펴보면 중동에서는 감소하였지만, 엔고에 따른 해외 생산의 확대 기조에 따라 아시아에서 일본계 제조업으로부터 수주가 증가하여 2011년에 1조 엔을 초과
 - 일본 해외건설 수주액 : 2007년 16,813억 엔 → 2008년 10,347억 엔 → 2009년 6,969억 엔 → 2010년 9,072억 엔 → 2011년 13,503억 엔
 - 일본의 해외건설 수주액에는 플랜트가 포함되지 않는데, 이를 포함하면 2011년도 해외 건설 수주액은 4.5조 엔 수준임.
- 2011년도 기준으로 총 68개 국에서 수주, 이 가운데 아시아가 73%로 가장 많고, 다음으로 북미 9.2%, 중동 8.6%, 아프리카 2.8%, 중남미 2.5%의 순임.

<2011년도 일본 해외건설 수주 실적>

(단위 : 억 엔, %)

구분	아시아	중동	아프리카	북미	중남미	서유럽	동유럽	대양주	계
수주액	9,863	1,164	376	1,243	338	98	176	245	13,503
비중	73.0	8.6	2.8	9.2	2.5	0.7	1.3	1.8	100.0

■ 해외 수주 확대 위해 다각적인 정부 정책 모색

- 패키지형 인프라스트럭처의 해외 전개 추진
 - 광역 개발 프로젝트의 상류(사업 구상 및 기획) 단계에서부터 관여하여 인프라의 발굴 및 형성력 강화, 즉 ‘상류에서 하류까지’ 수주를 위한 경쟁력 강화 추진
 - 비용 경쟁력의 강화 및 경쟁국과의 차별화 등 수주 지원, 인프라 프로젝트 전문관 활용 및 공적 금융 지원 강화 추진
- 2011년도 정부 개발 원조(ODA, Official Development Assistance) 중 무상 자금 협력은 1,076억 엔, 유상 자금(엔 차관) 협력은 9,490억 엔 규모
 - 아프리카에 대한 ODA가 증가, 엔 차관은 아시아 국가를 중심으로 추진되고 있음.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
11. 5	금융연구원	<ul style="list-style-type: none"> 금융연구원 주최, 2012년 금융시장 동향 및 2013년 전망 세미나에 건설경제연구실 김현아 연구위원 토론 참여 - 2013년 금융시장 전망에 대한 자문 및 토의
11. 6	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 건설경제과·해외건설과 주최, 제4차 건설산업진흥기본계획 성장동력반 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 건설산업 신성장 동력 발굴 및 해외건설 지원 정책 관련 논의
	한국건설기술교통평가원	<ul style="list-style-type: none"> 한국건설기술교통평가원 주최, 2012년 건설 기술 혁신 사업 신규 기획 연구 과제 전문가 간담회에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 건설 기술 혁신 사업 관련 자문
11. 7	조달연구원	<ul style="list-style-type: none"> 조달연구원 주최, 문화재청 매장 문화재 조사 용역 적격심사 기준 수립을 위한 공청회에 건설정책연구실 최민수 실장 토론 참여 - 매장 문화재 조사 용역 낙찰자 선정을 위한 적격심사 기준 수립안에 대한 자문 및 토의
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 건설정책관실 주최, 제4차 건설산업진흥기본계획 건설문화반 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설산업 공생 발전 및 선진 건설 문화 정착 관련 자문
11. 9	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 주택정책과 주최, EWS 지표 점검회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 10월 주택·부동산 시장 지표 점검
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 건설경제과 주최, 제4차 건설산업진흥기본계획 건설산업반 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 건설업등록제도, 시공능력평가제도, 보증제도 등 개선 방안 논의
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> 기획재정부 종합정책과 주최, 거시경제 TFT 회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 현 경제 상황에 대한 점검과 주택·부동산 시장 전망에 대한 자문
	한국고용정보원	<ul style="list-style-type: none"> 한국고용정보원 주최, 건설 현장 고용 현황 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설 현장의 고용 현황 및 개선 과제 등 논의

■ 최근 연구원 발간물

발간 유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	불합리한 예정 가격에 의한 낙찰자 피해 및 구제 방안	<ul style="list-style-type: none"> 공공공사 입찰을 보면, 원가 계산에 의하여 산정된 설계 가격을 발주기관에서 자신의 예산에 맞추어 감액하여 예정 가격을 작성·발주함에 따라, 예정 가격이 적정한 것으로 신뢰하고 입찰할 경우, 공사 원가 이하로 낙찰되는 사례가 존재 정부의 유권 해석 등을 살펴보면 입찰자는 공사 내역을 충분히 검토하고 투찰할 의무가 있으며, 투찰 이전에 충분한 견적 기간이 있었고, 예정 가격에 의문이 있을 경우 질의도 가능했기 때문에 예정 가격이 불합리하더라도 적자 수주에 대해서는 발주자에게 책임을 물을 수 없다는 것이 일반적인 해석임. ‘예정 가격’이란 공공공사 입찰에서 덤핑 입찰을 판단하고, 낙찰 상한이 되는 가격이므로 원칙적으로 정부가 정한 원가 계산 방식 등 합리적인 근거에 의거하여 정확히 산정되어야 함. 원가 산정 과정의 계산 착오나 누락, 오류 등은 발주 단계에서 예정 가격 작성시 수정이 필요하나, 발주기관에서 설계 가격을 자의적으로 수정해 예정 가격을 작성한 경우에는 그 내역을 정확히 고지하는 것이 요구됨.

해외건설, 계약 및 클레임 관리는 필수

해외 건설이 유사 이래 최대 호황으로 2007년 이후 가파른 상승세를 보이고 있다. 1965년도부터 시작된 해외건설 총 누계 실적 중 최근 6년 간의 실적이 58.4%를 차지하고 있을 정도다. 하지만 무한 경쟁의 글로벌시장 환경 아래서는 수주 그 자체가 수익을 보장하지는 못한다. 해외건설협회 관련 연구에 따르면 2000년 이후 10여 년 간 수행한 해외 사업 중에 대형 건설업체의 약 20%와 중소형 건설업체의 약 30%가 수익을 창출하지 못하는 적자 공사를 수행한 것으로 조사된 바 있다.

더욱이 해외 공사에서 계약 당사자 간의 분쟁 문제는 매우 심각한 수준이다. 글로벌 건설 컨설턴트 전문 그룹 EC Harris사의 발표 자료에 따르면 지난해 글로벌 건설시장에서 발생한 분쟁의 평균 금액은 367억원이다. 우리나라 업체의 진출이 활발한 중동 지역의 건설 분쟁 규모는 평균 1296억원에 달한다.

국내 건설업체가 해외공사 수행시 직면하게 되는 클레임 규모는 계약 금액 대비 2~5% 수준으로, 10%를 초과하는 사례도 빈번하다. 2~5%대의 클레임 규모란 해당 사업의 원가율이나 수익성을 결정하는 동시에 심각한 경우 기업의 생존까지 위협할 수 있는 수준이다. 만약 국내 건설업체가 최근의 급증한 해외공사 물량을 소화하는 과정에서 글로벌 전문 인력 및 수행 경험 부족 등으로 분쟁에 휘말릴 경우 막대한 과급 영향이 예상된다.

이러한 사안의 중대성에도 불구하고 국내 건설업체들의 해외공사 계약 및 클레임 관리 역량은 아직까지 초보적 수준이라는 것이 업계 담당자들의 공통적인 의견이다. 해외공사의 클레임 및 분쟁 관련 전문 지식이 부족하거나 본사 및 현장 차원의 선제적 대응도 미흡하다는 지적이다. 클레임 증빙 자료를 사전에 확보하지 못하는 등 기초적인 계약 행정조차도 부실하다. 특히 국내의 수직 종속적 계약 문화와 관행에 익숙한 건설업체들은 해외공사에서 해외 발주자의 부당한 요구나 횡포에 적절히 대응하지 못하거나 정당한 권리 주장까지도 포기하는 사례가 목격된다.

그동안 국내 건설업체들은 해외건설 공사의 수주에만 치중한 경향이 있었다. 이제는 성공적 사업 완수에 역량을 집중해야 한다. 해외건설 사업에서 실질적인 수익 창출을 실현하기 위해서는 사업 집행 단계의 계약 및 클레임 관리 체제를 공고히 만드는 작업이 시급하다. 내실 있는 흑자 해외 건설은 운에 의해 성취될 수 없다. <아주경제, 2012. 10. 4>

김원태(연구원 · wontkim@cerik.re.kr)