

# 건설동향브리핑

## 제422호 (2013. 7. 29)

---

### ■ 경제 동향

- 주택연금, 전년보다 저가 주택 가입 증가

### ■ 정책 · 경영

- 장기 침체 극복을 위한 건설산업 이노베이션
- 건설 기술인력 실태와 수급 전망(II)

### ■ 정보 마당

- 2025년 세계 건설시장 전망

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 해외건설 질적 성장 필요

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 주택연금, 전년보다 저가 주택 가입 증가

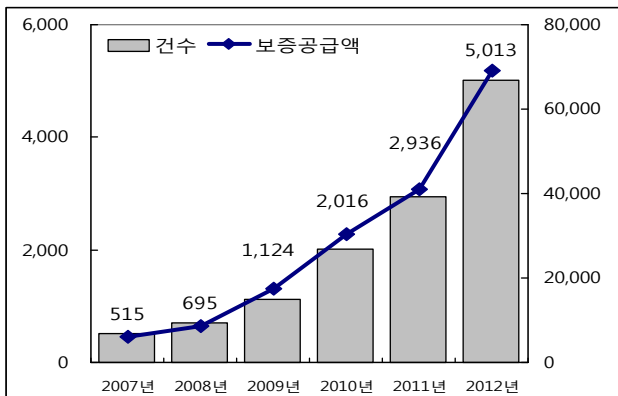
- 종신형 선호, 수도권·지방 모두 증가, 70세 전후 수요 확대폭 커 -

### ■ 2013년 1~6월, 주택연금 공급 전년 동기비 7.9% 증가

- 2013년 1~6월까지 주택연금의 공급 건수는 2,567건으로, 전년 동기 대비 7.9% 증가함.  
※ 주택연금 출시 6년을 맞아 6월 공급 건수 등 일부 통계만 미리 발표됨.
- 2013년 1~6월까지 보증 공급액은 3.1조원으로, 전년 동기 대비 5.3% 감소함.
- 건수는 증가했지만, 보증 공급액은 전년 수준에 그치고 있어 전년에 비해 저가 주택 소유주의 주택연금 가입이 증가한 것으로 판단됨.
- 주택연금은 2007년 7월 12일에 최초 출시된 이후 큰 폭의 증가세가 유지되고 있으며, 2013년 5월 말 현재 누적 가입 건수는 1만 3,464건, 보증 공급액은 18.9조원에 이릅니다.
- 공급 건수를 기준으로 보면, 2009년 이후 연간 50% 이상의 성장세가 이어지고 있음. 2009년 1,124건→2010년 2,016건→2011년 2,936건→2012년 5,013건의 공급이 이루어짐.
- 보증 공급액도 2009년 이후 연간 30% 이상의 성장세를 유지함.

<연간 주택연금 공급 추이>

(단위 : 건, 억 원)



자료 : 주택금융공사, 주택금융월보,

<지급 유형별 주택연금 비중 추이>

(단위 : %)

구분	건수 비중		보증 공급액 비중	
	종신형	혼합형	종신형	혼합형
2007년	81.4	18.6	81.8	18.2
2008년	48.8	51.2	47.4	52.6
2009년	49.0	51.0	49.3	50.7
2010년	60.4	39.6	61.9	38.1
2011년	62.8	37.2	65.3	34.7
2012년	72.1	27.9	73.6	26.4
2013년 1~5월	74.5	25.5	74.6	25.4

주 : 종신형은 피보증인이 생존하는 동안 월 지급금을 지급받음.  
혼합형은 종신 지급 방식과 인출 한도 내에서 피보증인이 수시로 신청하여 대출금을 지급받는 개별 인출을 결합함.

자료 : 주택금융공사, 주택금융월보,

### ■ 종신형 비중 증가, 수도권·지방 모두 증가세

- 2010년 이후 종신형의 공급 비중이 지속적으로 증가하여 2012년에는 70%를 넘어섬.
- 2008~09년에는 종신형과 혼합형의 비중이 50:50 수준을 유지함.

- 2010년 이후 종신형의 비중이 60%를 넘어섰고 지속적으로 증가하여 2013년 1~5월까지의 비중은 74.5%에 달함.
- 비교적 시장 상황이 좋았던 지방의 주택연금 공급도 지속적으로 증가함. 주택연금의 성장세에서 주택 경기의 영향력은 크지 않은 것으로 판단됨.
  - 보증 공급액 기준으로 2008~09년 동안 수도권 비중은 90~91% 수준에 달함. 수도권의 절대적으로 높은 주택 가격으로 인해 주택연금의 보증 공급액도 높은 비중을 차지
  - 2011년에 86.5%로 감소한 이후 2012년에 87.4%, 2013년 1~5월까지 84.5% 수준으로 조사됨. 수도권의 비중은 감소, 지방의 비중은 점진적으로 증가하고 있는 것으로 판단됨.
  - 특히, 최근 2~3년 동안 시장 상황이 좋았던 지방에서도 2009년 이후 매년 50% 이상의 성장세를 보여 옴.
  - 수도권과 지방 모든 지역에서 증가세가 이어지고 있음. 노령화 사회로 진입하면서 주택 경기 상황과는 무관하게 주택연금의 성장세가 지속되고 있는 것으로 해석됨.

■ 70세 전후 주택연금 수요 확대폭 커

- 연령대별로는 70세를 전후하여 주택연금에 대한 수요가 확대되고 주택연금의 이용 여부에 따라 노년의 수입 상황이 크게 달라지고 있는 것으로 판단됨.
  - 주택금융공사의 2012년 주택연금 수요 실태 조사에 따르면, 주택연금의 이용자 중 70세 이상의 비율이 74.1%로 나타남.
  - 2013년의 조사에 따르면 70세 미만에서는 일반 노년층의 월 평균 수입이 많지만, 70세 이상에서는 주택연금 이용자의 월 평균 수입이 많은 것으로 역전됨.
- ※ 2013년 7월 26일 현재까지 2013년 주택연금 수요 실태 조사는 일부 요약 통계만 발표됨.
- 70세를 전후하여 노동 소득의 확보가 어려워지면서 주택연금의 수요가 확대되고, 노후 수입에서 차지하는 주택연금의 중요도도 커지는 것으로 판단됨.

<연령대별 월평균 수입 금액>

(단위 : 만원, %)

연령		만 59세 이하	만 60~64세	만 65~69세	만 70~74세	만 75~79세	만 80세 이상
일반 노년층		245	210	165	129	106	84
주택연금 이용자	금액	-	197	160	146	151	154
	연금 비중(%)	-	50	59	72	77	77

자료 : 주택금융공사, 2013년 주택연금 수요 실태 조사 요약 통계.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 장기 침체 극복을 위한 건설산업 이노베이션

- 자재 · 장비 등 공급 측면이 중요, 타 분야 기술 진보에 대한 융 · 복합에 주목해야 -

### ■ 장기 침체 극복을 위해서는 요소 투입 위주에서 벗어나 창의와 혁신 중심으로

- 국내외 경제 여건의 변화로 과거 요소 투입 위주의 성장 방식은 더 이상 작동하지 않고 있어, 창의와 혁신에 기초한 새로운 성장 공식을 찾아야 함.
  - 특히, 건설산업은 장기 침체를 극복하기 위해 새로운 시장의 발굴과 효율적인 생산 방식의 모색, 부정적인 산업 이미지를 벗고 미래 지향적 기술과 가치를 추구해야 함.
- 과거에는 혁신을 ‘최초의 발명’에 초점을 맞춘 적도 있으나, 그보다는 수명 주기 전반에 걸친 지속적인 개선이 중시되고 있음.
  - 건설산업의 혁신 역시 획기적 발명 등에 의존하기보다 장기간 점진적으로 개선되는 경향을 보이며, 혁신은 침체기에 더욱 활발히 이루어지는 것으로 파악됨.
  - 경기 침체기에 수주 경쟁이 치열해짐에 따라 건설업체들은 소비자 만족을 위해 훨씬 많은 노력을 기울임으로써 기술 혁신이 호황기에 비해 증가하기 때문

### ■ 건설산업 분야 혁신은 자재 · 장비 중심으로 이루어지는 것으로 파악돼

- *ENR*지가 19세기 후반 이후 건설산업에서 이루어진 대표적인 혁신 사례 134건을 선정한 바 있는데, 주로 자재 · 장비 분야를 중심으로 혁신이 이루어진 것으로 파악\*
  - 불도저 · 굴삭기 · 덤프트럭, 각종 전동 공구 등 중요 장비를 비롯해, 철근 · 철골 · PVC 파이프 등 자재 등 공급 분야가 차지하는 비중이 48.7%로 주류를 이룸.
  - 혁신적 건설 상품은 고속도로 · 고속철도 · 고층 빌딩 · 발전소 · 댐 · 사장교 등으로 26.1%
  - 소프트웨어 분야에서는 CAD를 비롯, 구조 해석 · 내진 설계 등이 15.7%를 차지
- 지난 1세기 동안 유럽에서 이루어진 422건의 건설산업 혁신에 대한 조사에서도 건설 시공 분야보다는 주로 자재 및 장비 측면에서 이루어진 것으로 조사됨.\*\*

\* *ENR*, 125 Top Innovations, 1999. 10. 18.

\*\* Pries F. and Dorée A., *A Century of Innovation in the Dutch Construction Industry*, Construction Management and Economics, 2005. 7.

- 전체 혁신의 65%는 자재·장비 등 공급 측면에서 발생
- 건설 분야 혁신의 약 40%는 타 산업에서 이루어진 혁신을 이용한 것임.
- 건설업체에 의한 혁신은 10.9%에 불과하며, 상품 개발보다는 공정 혁신이 주류

■ 세계 건설시장은 에너지·정보통신기술 등 타 산업 분야 혁신에 대한 융·복합에 주목

- 건설 분야에서 진행되는 대부분의 이노베이션은 정보 통신 및 에너지 등 타 산업 분야의 기술 혁신을 적극적으로 활용하는 융·복합 기술이 큰 비중을 차지함.
- 최근에는 에너지 이용 효율, 기존 시설 성능 개선, 공장 생산 방식, 스마트 홈, 설계 및 의사 결정 시스템 분야 등에서 다양한 혁신이 모색되고 있음.

<건설산업 분야의 주요 이노베이션 이슈>

분야	촉진 요인	시장 특성	추가 혁신 사항
온실가스 저감 에너지 이용 효율 제고	- 지속 가능 성장에 대한 사회적 요구 - 에너지 효율 기준 강화 - 건설기업 이미지 개선	- 선진국 주도 시장 - 스마트 신도시 등 메가 프로젝트 - 사업 경험 빠르게 확산	- 조속한 경제성 개선 - 신기술·신소재 개발
스마트 홈	- 정보통신기술(ICT) 분야의 기술 진보(건설 기술과는 다소 거리)	- 대기업 중심으로 전기·전자 분야에 대규모 투자 - 생활 지원 기술과 그린 스마트 기술이 중심	- 기술적 적용 가능성은 거의 마무리된 상태
설계 및 의사 결정 시스템	- 최종 사용자의 설계 및 시설 수준 결정에 참여 요구 - 향후 가변성 등의 확보	- 구미 선진국 주도 - 국내 IT 경쟁력 비교우위	- 참여 주체들의 상생 협력 - 오픈 이노베이션 - 데이터 보안 문제
새로운 비즈니스 모델	- IT 기술 획기적 발전 - 공장 생산 공법 발전	- 대기업 주도 시장 - 타 산업에서 응용 가능	- 가치 창출 목적에 따라 비즈니스 모델은 차별화 - 수익성의 확보
공장 생산 방식	- 현장 생산에 비해 고품질 - 공기 단축 및 공기 준수 - BIM 생산 방식 적용	- 구미 및 일본 주도 - 표준화 노력 필요	- 제품 표준화 - 모듈 간 연계성 - 냉·난방 시스템

■ 산업 차원의 혁신 활동 활성화를 위해서는 혁신 지원 조직의 구축 등 필요

- 건설산업의 차원에서 혁신을 활성화하기 위해서는 기업 R&D 지원, 혁신 결과의 확산, 혁신 지원 조직의 구축과 간접 지원 방식으로 건설 관련 제도 개선 등이 필요
- 국토교통부 R&D 지원 사업 중에서 중소기업의 지원 규모를 적극 확대
- 공공 부문에서 개발된 신기술의 기업 이전, 정보 지원 등의 신기술 흡수 능력 제고
- 종합적이고 체계적으로 혁신 활동을 지원하기 위한 총괄 기구의 설립
- 중소기업 보호는 기계적 물량 배분에 의존하는 것을 지양하고, 경쟁력을 제고시킬 수 있는 간접적인 지원 방식으로 전환

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

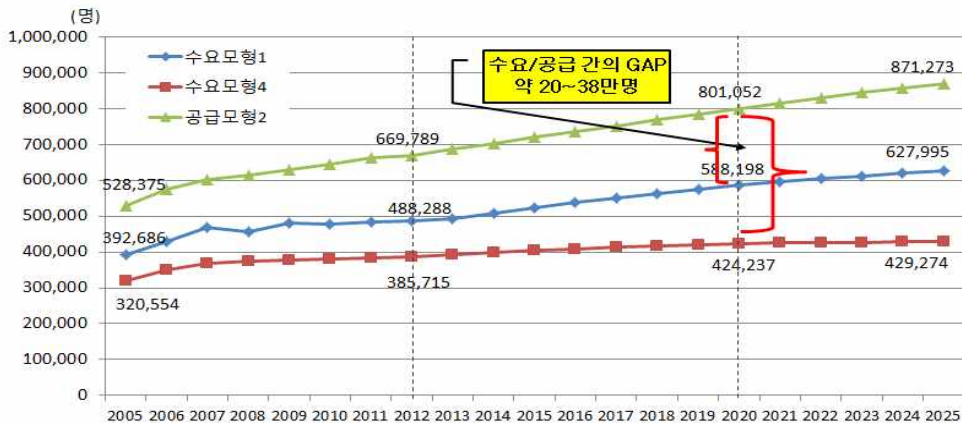
## 건설 기술인력 실태와 수급 전망(II)\*

- 지속적 관리 기반 구축, 양적·질적 불균형 해소, 새로운 취업 활로 제공 필요 -

### ■ 2020년에는 약 21.2만~37.7만 명의 건설 기술인력 초과 공급 발생 전망

- 현재와 같은 추세로 건설 기술인력의 수요와 공급이 발생한다고 가정할 때 2020년에는 건설 기술인력의 초과 공급이 현재보다 약 3만~9만 3,000명 정도 더 늘어날 전망
  - 건설 기술인력에 대한 수요를 가장 긍정적인 자료(통계청에서 발표하는 생산 종업원 상용직 기술자)와 가장 보수적인 자료(고용보험 DB와 건설기술인협회 등록자와 상호 비교한 자료)를 근거로 전망한 결과, 2020년 건설 기술인력의 수요는 약 42만 4,200~58만 8,200명 정도가 될 것으로 예측됨.
  - 반면, 청년층의 인력 감소와 건설 관련 학과의 대졸 인원 수 감소 추이를 반영하여 예측한 2020년 건설 기술인력의 공급은 약 80만 1,000명 정도인 것으로 나타남.

<건설 기술인력 수급 전망에 따른 수급 차 분석>



주 : <수요 모형 1>은 통계청 자료를 바탕으로 한 긍정적 전망이며, <수요 모형 4>는 고용보험 DB와 상호 대조 비교한 자료를 바탕으로 한 보수적 수요 전망임. 이에 대한 자세한 내용은 김민형 외 (2011), 「건설기술인력 수급 예측 모형 구축 연구」, 국토교통부(구 국토해양부)를 참조하기 바람.

### ■ 일본, 토목 기술자 큰 폭 감소 및 신규 기술자 부족에 따른 기술력 단절 우려

- 우리나라가 반면교사로 삼을 수 있는 일본의 경우, 건설 기술인력은 2011년 말 기준으로 건설투자가 고점이었던 1991년 대비 17%나 감소. 특히, 공공투자의 감소로 건설투

\* 본고는 지난 5월 30일 대한토목학회·대한건축학회·한국건설기술인협회가 공동으로 주최한 '미래 건설산업과 좋은 일자리 창출 토론회'의 발제 내용 일부를 요약하여 2회로 나누어 게재하고 있음. 본고는 지난 421호에 이어 2회차 게재분임.

자 최고점 1년 전인 1996년에 19만 2,916명이었던 토목 분야의 취업자 수가 2011년에는 14만 2,187명으로 26.3%나 감소

- 직종별로는 기능직과 기술직이 감소한 반면, 영업직은 15% 증가한 것으로 나타남. 감소폭은 기능직 인력이 가장 커 건설투자 최고점과 비교하여 23%나 감소
- 치열한 경쟁 환경 속에서 살아남기 위한 건설기업의 덤핑 수주, 저출산의 지속, 고용 환경의 악화, 직업으로서의 매력 저하로 고령화가 빠르게 진행되어 2011년 말 현재 일본 건설산업에서 29세 이하 청년층의 인력은 11.8%에 불과(전 산업 평균은 17.3%).

### ■ 기술인력의 지속적 관리 기반 구축, 양적 · 질적 불균형 해소 및 취업 활로 개척 필요

- 건설 수요의 변화에 대응한 건설 기술인력의 수급 균형을 위해 정기적인 실태 조사 및 수급 예측 시스템을 구축함과 동시에 해외건설을 위한 기술인력 DB 구축 필요
  - 현재 건설 기술인력의 관리는 단순히 등록 시스템을 통한 개인별 경력 관리 수준에 그치고 있으며, 건설산업 전반의 인력 수요와 연계한 관리는 이루어지지 않고 있음.
  - 향후 양적 · 질적으로 적정한 기술인력의 수급이 이루어지기 위해서는 국내뿐 아니라 해외건설 인력 수요를 포함한 주기적인 실태 조사와 수급 예측이 요구됨.
- 신규 및 기존 기술인력의 양적 · 질적 불균형 해소를 위한 청년층 기술인력의 활용도 제고, 인력 편중 해소를 위한 제도 개선, 대졸 인력의 현장 적응력 제고를 위한 다각적 노력 필요
  - 현행 기술자등급제도를 자격보다는 실제 역량 중심으로 평가하는 방향으로 개선하여 기술인력의 승급 경로를 확대하는 한편, 국가기술자격제도 취득에 요구되는 경력 연한, 시험 과목 및 난이도, 시험 내용, 합격률 등을 현 시점에 맞게 총체적으로 개선
  - 직무/전문 분야별 편중화 해소를 위해 토목/건축직 인력의 전환 교육 확대 및 현행 직무/전문 분야의 적절한 통 · 폐합을 통한 분야 간 호환성 제고 필요
  - 대졸 신규 기술인력 공급의 점진적 축소, 대학 교과 과정 및 교육 체계에 업계 수요 반영, 인턴십 확대와 공학인증제도의 실질화 등을 통해 교육과 현장 간 괴리 축소 필요
- 해외 취업 시장의 개척과 새로운 자격/직종 개발을 통한 새로운 활로 제시 요망
  - 자유무역협정(FTA)시 적극적인 자격 상호 인정(Mutual Recognition Arrangement)을 통한 해외 취업 활로 제공 및 업무의 세분화/전문화를 통한 새로운 직종 개발 필요

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

## 2025년 세계 건설시장 전망

- 2025년에는 세계 건설 활동 중 66% 이상이 신흥 국가들에서 이루어져\* -

### ■ 2025년 세계 건설시장 규모, 15조 달러에 육박

- 세계 건설 생산량은 신흥국의 건설 생산량 증가에 힘입어 2025년까지 지속적으로 증가
  - 2012년 현재 세계 건설 생산량은 8.7조 달러 규모(세계 총 생산량의 12.2%)이고, 2025년에는 15조 달러 규모(세계 총 생산량의 13.5%)에 달할 것으로 분석됨.
  - 전 세계의 건설 활동 중 신흥국 시장이 차지하는 비중이 2005년의 35%에서 2025년에는 66%로 크게 증가할 것으로 예측됨.
- 중남미, 북미, 동유럽, 중동·북아프리카 지역이 각각 연평균 3.5%, 4.2%, 4.6%, 4.9%의 성장률을 기록할 것으로 예측됨.
- 경제 성장으로 인한 도시화는 현재 건설인이 당면한 가장 큰 도전 과제이며, 매일 전 세계적으로 프랑스 파리의 면적(110km<sup>2</sup>)에 해당하는 영역이 도시화되고 있음.
  - 도시화에 편승하여 신흥국의 주택시장은 건설 분야의 주요 시장으로 부각되고 있음.
  - 2025년까지 중국과 인도에는 2억 7,000만 가구, 미국과 나이지리아에는 각각 2,000만 가구의 주택 건설 수요가 유발될 것임.

### ■ 중국·미국·인도, 2025년까지 세계 건설시장 성장세 이끌어

- 2012년에 세계 건설시장의 18%를 차지한 중국은 2025년에는 미국 건설시장의 2배인 35%를 차지할 것으로 예상됨.
  - 2020년에는 가계 수입 3만 달러 이상의 가정이 현재보다 10배 증가한 3,000만 가구가 될 것으로 예측되고 있으며, 주택 수요 또한 지속적으로 증가할 것임.
- 인도는 2022년경에 일본 건설시장의 규모를 추월하여 전 세계에서 세 번째로 큰 건설시장을 보유한 국가가 될 것이며, 2025년에는 약 1조 달러 규모의 건설시장을 형성할 것임.

\* 본고는 Global Construction Perspectives와 Oxford Economics가 공동 발행한 *Global Construction 2025-A Global Forecast for the Construction Industry to 2025*의 내용을 바탕으로 작성하였음.



- 작년부터 건설 경기의 회복을 보이고 있는 미국은 2025년까지 75%의 성장을 이룰 것임.
  - 미국은 2025년까지 2,000만 가구의 주택 건설이 필요한 상황이며, 이것은 매년 150만 가구의 주택 건설이 요구되는 것을 의미함.

### ■ 북미 지역은 가파르게 성장, 서유럽은 오히려 축소

- 선진국 중 가장 높은 성장을 이룰 것으로 전망되는 북미 국가들은 2025년까지 약 40% 성장할 것으로 분석됨.
- 서유럽은 최고의 호황기였던 2007년에 비해 건설 생산량의 규모가 5% 감소
  - 2008~10년, 그리고 2012~13년에 걸쳐 나타난 더블딥 이후의 반등 동력이 매우 약함. 또한, 실질 임금의 지속적 하락에 따른 가계 구매력의 저하와 높은 비고용률로 인해 주택 건설 수요의 견인 동력이 상실되었음.
  - 아울러 재정난에 처해 있는 정부는 인프라 투자를 축소하고 있고, 유로존 내에 팽배해 있는 재정과 금융 문제에 대한 불확실성으로 사업 투자가 심각하게 위축되어 있음.

### ■ 아시아와 아프리카는 신흥 개발도상국들이 건설 성장 이끌어

- 현재 가장 주목받는 아시아 국가는 전 세계에서 네 번째로 인구가 많은 인도네시아로, 2025년까지 연평균 6%의 성장을 이룰 것으로 예측됨.
  - 그 외 아시아 신흥 국가로는 베트남과 필리핀이 있는데, 2025년까지 연평균 5% 이상의 성장률을 기록할 것으로 분석됨.
- 사하라 사막 이남의 아프리카 국가들이 신흥 아시아 국가들 다음으로 높은 성장률을 보일 것임.
  - 사하라 사막 이남의 아프리카는 2025년까지 인구가 현재보다 40% 증가하여 12억 명에 이를 것이며, 이러한 증가율은 신흥 아시아 국가 인구 증가율의 2.5배에 해당함.
  - 또한, 지속적으로 도시화가 진행되어 2025년에는 도시 인구가 전체 인구의 70%에 육박할 것으로 예측되며, 이들은 대부분 중산층으로 주택, 교통, 의료 시설 등의 다양한 건설 수요를 유발할 것임.

강상혁(연구위원 · shkang@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 22	주택저널	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘지상 좌담회’에 건설경제연구실 김현아 실장 토론자로 참여</li> <li>- 주제 : 주택산업 미래를 연다</li> </ul>
7. 23	경기도시공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘광고 지구 공모형 PF 사업 무산에 따른 후속 대책 관련 자문회의’에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여</li> <li>- 전문가 자문</li> </ul>
7. 24	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설기준과 주최, ‘2013년 하반기 공사비 산정 기준(실적공사비) 심의위원회 회의’에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여</li> <li>- 공사비 산정 기준 심의</li> </ul>
	SH공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재정팀 주최, ‘분양가 심사 회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 내곡 및 마곡 지구 조성 원가 심의</li> </ul>
	인천국제공항공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘인천공항 3단계 사업 발주/입찰 방식 자문 회의’에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여</li> <li>- 3단계 사업 발주시 기술제안입찰 활용 방안, PQ 강화 방안, 최저가낙찰제 저가 심의 개선 방안, 적정 낙찰률 확보 방안 등 자문</li> </ul>
	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계약제도와 주최, ‘종합심사낙찰제 도입 TFT 3차 회의’에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여</li> <li>- ‘종합심사낙찰제(안) 입찰 가격 평가 방안 발표 및 토의’</li> </ul>
7. 26	고용노동부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인력수급정책과 주최, ‘건설 근로자 고용 개선 기본 계획 전문가 회의’에 건설산업연구실 심규범 실장 참여</li> <li>- ‘제3차 건설 근로자 고용 개선 기본 계획 세부 과제 발굴 전문가 회의’</li> </ul>

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	수도권 주택시장 침체 지역의 진단과 정상화 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 글로벌 금융 위기 이후 수도권 주택시장은 아파트를 중심으로 3년 넘게 침체가 지속되고 있음. 그 중 경기도 지역의 시장 침체는 경기적·정책적 요인이 중첩되어 단기간 해소가 어려운 실정임.</li> <li>- 아파트 가격 침체 지역들의 공통된 특징은 경기도 외곽의 신도시와 보금자리 주택 사업 지구 인근에 위치하고 있으며, 글로벌 금융 위기 전후로 단기간 내 대형 평형 비중이 높은 신규 아파트 공급이 집중돼 과잉 공급 상태라는 점임.</li> <li>- 특히, 이들 지역의 과잉 공급은 경기적 요인보다는 정부의 제도나 정책에 더 큰 영향을 받았다는 특징이 있음.</li> <li>• 경기도에서 주택시장의 침체가 심각한 지역은 고양, 파주, 김포, 용인 등 4개 지역이며, 이들 지역의 침체 원인은 크게 i) 입지적 요인, ii) 공급 요인, iii) 정책적 요인, iv) 수요 요인 등으로 구분할 수 있음.</li> <li>- 입지적으로 이들 지역은 수도권 반경 20~35km 범위로서, 원거리 출·퇴근을 유발하는 외부 인구 유입 의존형 대규모 주택 건설 사업이 집단적으로 진행되고 있음. 생활권으로는 경의선 축에 치중돼 있으며 개발 초기라 광역 인프라의 설치 수준은 미진한 상황임.</li> <li>- 공급 요인으로는 대규모의 주택 건설이 시간적(2007~09년), 공간적(경의선 축), 상품별(대형 평형)에 집중되어 있다는 것임. 또한, 경기 호황기에 토지를 매입하고 계획 기준도 높아 원가가 높을 수밖에 없는 고비용 구조임.</li> <li>- 정책적으로는 ‘분양가상한제’, ‘도심 재개발·재건축 억제’, ‘계획 규제 모순’, ‘미분양 대책의 수도권 역차별’ 등의 요인이 작용함.</li> <li>- 수요 요인은 거시 경제적 상황이나 공공기관 지방 이전 등의 요인이 겹치는 시점에 지나치게 외부 인구 유입에 의존한 주택 개발을 시도했다는 것임.</li> </ul>

## 해외건설 질적 성장 필요

이제 우리나라 해외 건설 수출은 3기에 접어든 것으로 보인다. 1970~80년대 중동 붐 이후 2차 성장기를 보내왔던 건설 수출은 무한한 시장 창출의 가능성을 보여주었지만 고민거리도 우리에게 던져주고 있다. 해외 건설사업의 잠재 리스크 때문이다. 최근 몇몇 대형 기업이 보여준 어닝 쇼크는 2기 해외건설 수출의 어두운 단면이다. 양적 성장만이 아닌 질적 성장이 필요하다는 메시지이다.

이를 위해 무엇이 전제되어야 할까? 우선, 국내 기업 경영 전략의 수정이 필요하다. 수십억 달러 규모의 해외 사업은 자연스럽게 기업 오너 중심의 책임 경영을 필요로 한다. 사업 실패의 결과가 워낙 크기 때문이다. 이와 함께 수주 중심 및 단기적인 경영진 평가 체계도 바뀌어야 한다. 실질적 지표인 매출과 이윤 중심으로 평가가 이루어져야 한다. 현재와 같은 단기적 수주는 저가 경쟁 심화와 뒷문은 아무도 지키지 않는 결과만을 초래할 뿐이다.

둘째, 다수의 해외 현장을 지원할 본사 통합 조직이 필요하다. 대규모 해외 사업은 현장 조직만으로 관리하기 어렵다. 해외 사업은 주요 문제 해결에 있어 본사 조직의 역할이 중요하다. 국내의 경우 해외 사업 경험이 풍부한 책임자급 인적 자원의 절대수가 부족하다는 평가를 받고 있다. 기업별로 관리해야 할 해외 사업의 수 자체가 늘어났기 때문에 책임자급 인력에게는 특정 현장만이 아닌 다양한 사업을 지원토록 하는 고급 기능을 부여해야 한다. 또 이들로 구성된 조직은 건축, 토목, 플랜트 등 공종 간 경계를 넘어선 통합 조직이어야 할 것이다.

셋째, 해외사업을 위한 리스크 관리 시스템의 조속한 구축이 필요하다. 2014년부터 우리 기업이 지난 수년간 저가 수주한 사업의 완공시기가 다수 도래한다. 맛있는 정찬에서 디저트를 즐기지 못하고 소화제를 먹을 가능성이 높다는 것이다. 엄청난 소화제 값을 지불할 수도 있다.

최근 일부 투자자와 전문가들은 사업의 위험과 우리의 대응력 부족으로 해외건설 확대에 부정적 입장을 보이고 있다. 리스크 회피는 누구나 할 수 있는 전략이다. 해외시장의 글로벌 기업 역시 사업에서 일정 비율 실패를 경험한다. 중요한 것은 같은 실수를 반복하지 않는 것이다. 해외 건설 3기에서는 연간 1,000억 달러 수출뿐만 아니라 연간 100억 달러 이윤을 달성하는 시기가 되기를 소망한다. <서울경제, 2013. 7. 22>

최석인(연구위원 · sichoi@cerik.re.kr)