

건설동향브리핑

제447호 (2014. 1. 27)

■ 경제 동향

- 2014년 주택 거래시장, 수도권 아파트 거래 지속 여부가 관건

■ 정책 · 경영

- 2014년 세계 건설시장 규모, 10조 달러 넘어설 전망
- 2014년 「건설산업기본법」의 주요 개정 내용과 시사점

■ 정보 마당

- 미국 건설산업 인적 자원 개발 방향의 변화와 시사점(I)

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 실적공사비제도 폐지해야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2014년 주택 거래시장, 수도권 아파트 거래 지속 여부가 관건

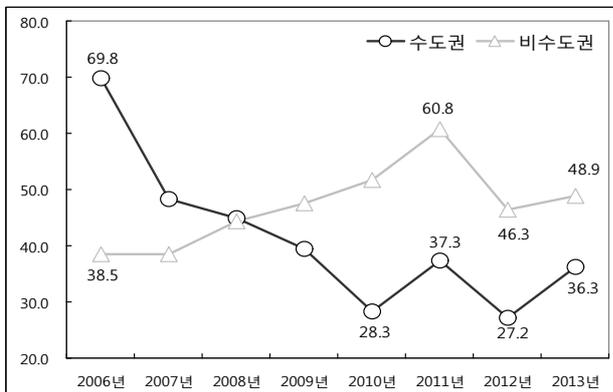
- 2013년 서울의 저가격대 및 경기의 가격 조정폭 큰 지역 중심으로 거래 증가 -

■ 연간 거래량, 수도권 등락 반복 · 지방 감소 추이

- 2013년의 주택 매매 거래량은 85만 2,000호로 전년 대비 15.8% 증가하였고, 예년(2006~12년 평균) 대비로는 4.3% 감소함.
- 수도권은 36만 3,000호로 전년 대비 33.5% 증가하였으나, 예년 대비로는 여전히 13.9% 감소한 수준임. 지방은 48만 9,000호로 전년 대비 5.5%, 예년 대비 4.4% 각각 증가함.

<주택 매매 거래량 추이>

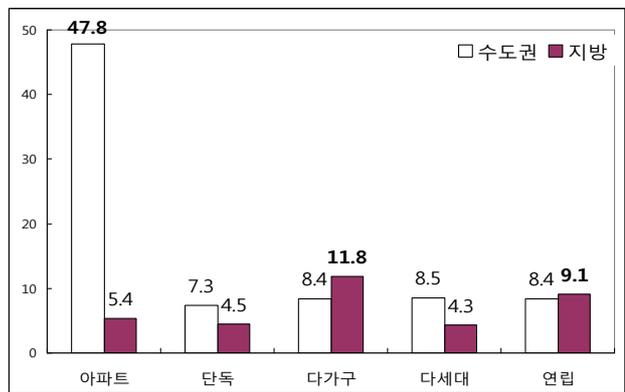
(단위 : 만호)



자료 : 국토교통부

<전년 대비 유형별 매매 거래량 증감률>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

- 연간 거래량의 장기 추이는 수도권 등락 반복, 지방 정점 이후 감소세 진입으로 평가
 - 수도권은 2009년 이후 연간 40만 호 이하의 수준을 벗어나지 못함. 2013년에 전년 대비 증가했으나, 완전한 상승 추이로 해석하기는 어려우며 등락을 반복하고 있음.
 - 지방은 2006년 이후 2011년까지 지속적으로 증가함. 2011년에 정점을 형성한 이후 감소세가 나타나고 있음.

■ 수도권 아파트 및 서울의 저가격대 · 경기의 가격 조정폭 큰 지역 중심으로 거래 증가

- 수도권의 아파트 매매 거래는 25만 7,000건으로, 전년 대비 47.8% 증가하여 거래량의 증가세를 견인함. 2006년과 2009년에 이어 3번째로 많은 수준임.
- 전년 대비로는 단독주택이 7.3%, 다가구주택이 8.4%, 다세대가 8.5%, 연립주택이 8.4%

각각 증가함. 아파트를 제외하고는 유사한 증가세를 보임.

- 서울은 가격대가 낮은 지역의 아파트 거래가 증가하였고, 경기도는 가격 조정이 이루어진 아파트를 중심으로 거래가 증가함.
 - 전년 대비로는 서울이 34.4%, 경기도가 32.5%, 인천이 35.8% 각각 증가함. 아파트로 한정하면, 서울이 53.5%, 경기도가 44.5%, 인천이 51.4% 각각 증가
 - 서울의 아파트 거래량은 성동구가 100.3%, 금천구가 77.6%, 동작구가 77.2%, 강서구가 76.7%, 구로구가 76.1% 각각 증가하여 서울 내에서는 비교적 저가 시장을 형성하는 지역의 거래량이 증가함.
 - 경기도의 아파트 거래량은 김포시(116.0%), 용인시 수지구(96.1%), 고양시 일산 서구(95.6%), 용인시 기흥구(91.0%)에서 증가폭이 큼. 그동안 가격이 크게 하락했던 지역의 거래량 증가세가 현저

■ 지방 및 다가구·연립주택의 거래 증가 많아

- 지방에서는 아파트보다 다가구 및 연립주택의 거래량이 크게 증가함.
 - 지방의 아파트 매매 거래는 34만 8,000건으로 전년비 5.4% 증가, 예년 대비 2.2% 감소
 - 전년 대비 단독주택이 4.5%, 다가구주택이 11.8%, 다세대가 4.3%, 연립주택이 9.1% 각각 증가함.
- 지방에서는 대전, 부산, 경남을 제외하고는 현저한 증가세를 확인하기 어려움.
 - 전체 주택 거래량은 대전이 30.8%, 부산이 18.3%, 경남이 13.5% 각각 증가하였고, 아파트도 유사함. 세종시는 출범 시기(2012년 7월)를 고려하면 연간 증가세가 확연치 않음.
 - 또한, 2013년에 가격의 상승폭이 가장 컸던 대구의 거래량도 5.1% 증가에 그쳤고, 아파트는 1.6% 증가에 불과함.

■ 2014년 주택 거래량, 수도권 아파트 거래 지속 여부가 쟁점될 듯

- 2013년의 주택 거래 시장은 수도권 아파트 중심의 증가세로 평가되며, 장기 추이상 완연한 증가세 돌입으로 해석하기 어려움. 따라서, 2014년 주택 거래 시장은 수도권 아파트의 거래 지속 여부가 중요한 쟁점이 될 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

2014년 세계 건설시장 규모, 10조 달러 넘어설 전망

- 2017년까지 연평균 4.4%(2005년 불변가격 기준)의 건전한 성장세 지속 -

■ 2013년 해외건설, 어닝 쇼크에도 불구하고 건설업계 활로 역할

- 2013년 우리 기업들의 해외건설 수주 실적은 652억 달러를 기록, 건수 기준으로 전년 대비 10% 증가함.
 - 2013년의 국내 건설수주가 2007년 이후 최악의 실적으로 집계될 것이라는 전망과 달리, 해외건설은 어닝 쇼크(Earning Shock)에도 불구하고 해외건설 역사상 두 번째로 높은 실적을 기록
 - 2011~12년의 저가 수주에 따른 수익성 문제가 제기되기도 하였으나, 금액 기준으로 아시아 지역에서의 수주가 전년 대비 42%나 증가하고, 토목 분야의 수주가 106%나 증가하는 등 우리나라 해외건설의 고질적인 문제인 지역별·공종별 편중화 현상이 완화되면서 국내 건설기업들에게 수주 활로로서의 역할을 한 것으로 평가

■ 2014년 세계 건설시장, 세계 경제 회복세에 힘입어 경상가격 기준 9.1% 성장 예상¹⁾

- IHS Global Insight에 따르면, 2014년 세계 건설시장은 세계 경제의 완만한 회복세에 따라 2005년 불변가격 기준으로 4.8%, 경상가격 기준으로 9.1%의 성장률을 보여 10조 달러를 넘어설 것으로 전망
 - 한국은행 등에 따르면, 2014년 세계 경제는 선진국의 경기 회복에 힘입어 3.6% 내외의 성장률을 기록할 것으로 전망됨. 이에 힘입어 세계 건설시장도 금융 위기와 같은 돌발 변수가 발생하지 않는 한 당분간 지속적인 성장세를 보일 전망이다.

■ 아시아·태평양 지역 가장 높은 성장세 예상, 중동 지역 역시 건전한 성장세 기대

- 지역별로는 아시아·태평양 지역이 2017년까지 연평균 5.9%²⁾의 높은 성장세를 보일 것으로 예상됨. 중동은 연평균 5.0% 이상의 건전한 성장세 예상
 - 인도가 제12차 경제 개발 계획의 본격화로 연평균 8.7%로 가장 높은 성장세를 시현할

1) 이하의 시장 전망은 주로 IHS Global Insight, "Global Construction Outlook: Executive Outlook", Second-Quarter 2013의 내용을 요약한 것임.

2) 이하의 성장률은 모두 2005년 불변 가격 기준임.

것으로 예상됨. 이어서 중국이 연평균 7.9%의 성장률을 보일 것으로 전망됨.

- 이 외에 2020년까지 도시 철도 분야에 440억 달러의 투자가 예정된 싱가포르와 글로벌 경기 침체의 영향을 비교적 적게 받은 베트남, 태국 등도 발주 물량의 확대가 기대됨.
- 가스 및 석유 화학 프로젝트가 추진될 우즈베키스탄과 2017년 엑스포를 준비하는 카자흐스탄에서도 각종 인프라의 발주 증대가 예상됨.
- 중동 지역은 우리의 주력 시장인 사우디, UAE와 함께 쿠웨이트, 2022년 월드컵 특수가 있는 카타르 등을 위주로 대규모 발주가 지속될 전망이다. GCC(Gulf Cooperation Council, 걸프협력회의) 국가들을 중심으로 경제 다변화와 민생 안정 정책에 따라 플랜트뿐 아니라 토목 및 건축 공사의 증가가 예상됨.

■ 중남미와 러시아, 월드컵과 올림픽 개최에 따른 건설 특수 기대해 볼만

- 최근 2년 간 연간 60억 달러의 수주 실적을 기록하면서 우리 기업들에게 신시장으로 주목받고 있는 중남미 시장은 2017년까지 연평균 4.7%, 러시아를 중심으로 한 동유럽 시장은 연평균 3.7%의 성장이 각각 예상됨.
- 브라질의 2014년 월드컵에 이어 2016년 리우데자네이루 올림픽 개최에 따른 준비, 페루와 칠레 등의 전력 수요 증대에 따른 발전 플랜트의 발주 등이 예상됨. 멕시코의 에너지 개혁안 통과, 중남미 국가들의 대선 특수 등에 따른 인프라의 수요 확대도 기대
- 전체 동유럽 시장의 45%를 점유하고 있는 러시아는 2014년 소치 동계 올림픽과 2018년 FIFA 월드컵 등으로 호텔, 상가, 스타디움과 같은 건축물과 교통 시설 등 인프라 건설 등에 따른 물량 증대 기대

■ 해외건설, 블루오션 모색하고 시공 그 이상의 역량 확보해야

- 저가 수주의 원인 중 하나인 국내 기업 간의 과당 경쟁에서 탈피하기 위해서는 블루오션이 될 수 있는 상품을 찾아 선점할 필요가 있음.
- 블루오션의 일례로, 지구 온난화와 도시화에 따른 물 부족으로 2025년에는 8,700억 달러 규모의 시장으로 성장할 해외 물 재이용 시장을 들 수 있음.
- 그러나, 이러한 시장을 블루오션화하기 위해서는 시공을 넘어서는 기획력, 진입 장벽이 될 수 있는 기술력, 그리고 투자를 가능하게 하는 자금 조달력이 동반되어야 할 것임.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

2014년 「건설산업기본법」의 주요 개정 내용과 시사점¹⁾

- 계약의 공정성, 거래 질서 민주화, 기업 간 상생에 초점을 둔 제도 개선 -

■ 현행 「건설산업기본법」 상 제도의 일부 미비점 개선 및 보완 위해 개정안 마련

- 정부는 현행 「건설산업기본법」 상의 제도 운영에 나타난 일부 미비점을 개선·보완하기 위해 표준계약서의 권장, 불공정 도급 계약의 무효화, 공사대금지급보증제의 도입 등의 방안을 명기한 「건설산업기본법」 개정안을 마련하여 오는 2월 7일부터 시행할 예정이다. 도급하한제도 개정의 경우, 지난 1월 1일자로 시행되었음.

■ 주요 개정 내용

- 제22조 제3항에 표준계약서의 작성 및 사용 권장 신설
 - 공정한 계약 체결을 위해 건설공사의 도급 및 건설사업관리 위탁에 관한 표준계약서의 작성 및 사용 권장 의무를 부과함.
- 제22조 제5항에 불공정 특약 규정의 무효 조항 신설
 - 거래 질서의 민주화를 위해 건설공사 도급 계약서의 내용 중 계약 당사자 간 현저하게 불공정하고 불평등한 계약(특수) 조건²⁾의 효력을 부인함.
- 제22조의 2에 민간 공사 대금 지급 확보 방안 마련
 - 발주자의 공사 대금 미지급에 따른 수급인의 피해를 방지하기 위해 민간 건설공사의 경우, 계약 이행 보증에 대응하여 수급인은 발주자에게 공사 대금 지급 보증 또는 담보 제공을 요청할 수 있도록 함.
- 건설분쟁조정제도의 활성화 및 실효성 제고 도모
 - 분쟁조정제도의 실효성 제고를 위해 조정 실적이 전무한 지방분쟁조정위원회를 폐지하고 건설분쟁조정위원회로 분쟁 조정 창구를 일원화함(제69조 및 제69조의 2 삭제).
 - 중앙건설분쟁조정위원회의 운영을 내실화하기 위하여 위원회 내 사무국 설치의 근거

1) 2014년 건설 정책 및 제도 변화 동향에 대해 3회로 걸쳐 게재할 예정이다. 이번 호에서는 「건설산업기본법」 개정 내용에 대해 기술함.

2) 설계 변경에 따른 비용의 불인정 또는 전가, 계약 기간의 연장에 따른 부담 전가, 계약 체결 당시 예상하기 어려운 내용의 부담 전가, 계약 내용을 일방적으로 정하여 상대방의 이익 침해 등을 의미함.

를 마련함(제69조 제4항).

- 분쟁의 조정을 활성화하기 위하여 분쟁 관련 당사자 일방이 분쟁 조정을 신청할 경우, 피신청인의 분쟁 조정 참여를 의무화함(제72조).
- 조정위원회의 실효성을 담보하기 위해 조정서의 효력을 재판상 화해와 동일하게 부여함(제78조 제4항).
- 중소 건설기업의 수주 영역을 제도적으로 보호해주기 위해 「건설산업기본법」 제47조 제2항 및 시행령 제39조에 따라 대기업이면서 종합공사 업종을 등록한 건설업자가 도급받아서서는 아니 되는 건설공사 금액의 하한을 개정함.
 - 개정된 도급하한제도에서는 대상 건설업자를 ① 토목공사업, 건축공사업 및 토목건축공사업을 시공하는 업종에 등록된 건설업자로서, 해당 업종에 대한 최근 연도 시공능력 평가액이 1,200억원 이상인 건설업자, ② 산업·환경설비공사업을 시공하는 업종에 등록된 건설업자로서, 해당 업종에 대한 최근 연도 시공능력 평가액이 41,000억원 이상인 건설업자, ③ 조경공사업을 시공하는 업종에 등록된 건설업자로서, 해당 업종에 대한 최근 연도 시공능력 평가액이 1,800억원 이상인 건설업자로 함.
 - 대상 공사 및 적용 기준은 국가기관은 87억원 미만의 모든 공사, 공기업·준정부기관·지자체·지방 직영 기업·지방 공사·지방 공단 등의 기관은 262억원 미만의 모든 공사로 정함.
 - 하한 금액은 해당 업체의 최근 연도 시공능력 평가액의 1/100에 해당하는 금액임. 다만, 발주기관 중에서 공기업·준정부기관·지자체·지방 직영 기업·지방 공사·지방 공단기관에서 발주하는 건설공사의 경우, 토목·건축은 200억원, 산업설비는 180억원(신설), 조경은 20억원(신설)을 초과할 수 없음.

■ 건설산업의 경제 민주화 및 건설기업 간 상생을 위한 의지 엿보여

- 이번 「건설산업기본법」의 일부 항목 개정은 ‘건설산업의 경제 민주화’라는 목표 아래 건설산업의 수직적이고 다단계적인 생산 구조에 따른 불공정 거래의 관행을 개선하기 위한 방안으로 판단됨. 또한, 중소 건설기업의 보호를 위한 정부 정책을 시행함으로써 힘의 균형을 맞추고 공생 및 상생의 길을 열어주기 위한 방안을 지속적으로 모색하고 있다는 정부의 의지가 엿보임.

최은정(책임연구원 · kciel21@cerik.re.kr)

미국 건설산업 인적 자원 개발 방향의 변화와 시사점(I)¹⁾

- '인적 자원의 구조 변화와 대응 방향'을 중심으로 -

■ 인력 구조 및 인적 자원의 변화와 역량 제고 방향 재수립의 동기

- 미국 건설산업계가 '인적 자원의 구조 변화와 대응 방향'을 수립하게 된 것은 2008년의 금융 위기가 1929년 이후 미국 경제에 가장 큰 변화를 초래함으로써 산업 전반에 걸쳐 상당한 변화가 불가피한 상황의 전개 방식을 예측하기 위해서임.
- 2008년의 금융 위기는 미국에서 '거대한 침체(The Great Stagnation)' 혹은 '거대 불황(The Great Recession)'으로 불릴 만큼 현재와 미래에도 큰 영향을 미칠 것으로 전망
 - 베이비부머의 은퇴와 청년 실업의 증가에도 불구하고, 고등학교 이하의 유능한 인재들이 건설 관련 학과로의 진입을 기피하고 있어 국가와 건설산업의 차원에서 심각하게 다뤄야 할 과제로 인식한 것이 인적 자원 개발의 재편 실상을 분석하게 된 직접적인 동기

■ 미국 건설 주체들, 인적 자원 변화 설문에 적극 동참

- 산업체의 구성
 - 종합건설업체 41%, 건설관리전문업체 28%, 전문공사업체 14%, 엔지니어링업체 6% 등이 참여. 응답자 중 경영 임원과 인력 관리 책임자의 비중이 52.6%로 가장 많음.
 - 사장·기업주 비중이 31.6%인 데 반해 교육·훈련 책임자의 비중은 3.5%로 비교적 낮음.
- 참여 업체의 규모
 - 연간 매출액은 1억 달러 이상의 업체가 약 60%로 가장 많은 비중을 차지하고 있음.
 - 인력 규모에서는 상시 인원 100인 이하가 22.8%이며, 나머지는 100인 이상 기업군임.

■ 인적 자원 변화를 준비하는 업계의 대응 실태

- 인적 자원의 구조 변화에 대응하는 방법론

1) U.S. Construction Industry Talent Development Report(2013 Survey Result), FMI, 2013 원문 내용 중 한국 건설산업의 인적 자원 개발 방향에 도움을 줄 수 있는 부분만 발췌하여 5회에 걸쳐 게재할 예정임. 이번 호에서는 첫 번째로 '인적 자원 변화와 대응'을 중심으로 기술함.

- 주요 포지션에 내부 승진을 통한 재배치(84.2%), 사내 인턴십 제공(75.4%), 핵심 역량 교육의 강화(75.4%), 유능한 인재의 유출에 대비한 모범 사례 공유(66.7%) 등 인재 유출의 후유증 대비책과 보유 인력의 역량 강화를 최우선시하고 있음.
- 유능한 신규 인력의 채용은 51%, 경험 인력의 채용 49%, 타 기업군으로부터의 파견 인력 활용 24.6%, 은퇴자의 근무 기간 연장 14% 등으로 나타남.

■ 숙련 기능공의 부족 실태

- 숙련 기능공(Skilled Labor)의 부족 현황
 - 설문 참여 업체의 절반을 넘는 53%가 숙련 기능공의 부족 문제를 경험하고 있음.
 - 숙련 기능공의 부족 문제를 실감하지 못하는 기업의 비중은 27%에 불과한 것으로 조사됨.
- 숙련 기능공 부족 문제의 핵심으로 지적된 원인
 - 숙련 기능공의 절대적인 수가 부족하기 때문이라는 응답자가 93.3%에 달함.
 - 거대 침체기 동안 타 산업으로 숙련공이 이탈했기 때문이라는 응답자도 50%임.
 - 산업의 이미지 때문에 신규 인력이 진입하지 않기 때문이라는 응답도 40%에 달하며, 베이비부머 세대의 은퇴 때문이라는 응답의 비중도 30%에 달함. 이탈 인력에 비해 진입 인력의 부족이 심화되고 있는 것은 현재보다 미래를 어렵게 하고 있음을 의미

■ 한국 건설에 주는 시사점

- 내수 시장의 침체를 이유로 구조조정 수단을 동원해 유경험자 우선으로 인력 수를 감축하는 데 비해, 신규 인력의 충원은 중단되고 있어 성장 잠재력이 상실될 우려가 높음.
- 국내의 인구 구조는 물론 숙련공의 평균 연령도 높아지고 있어, 건설 현장의 기능 단절이 한국 건설의 소화 역량을 잠식하게 될 위험성이 높아 별도의 대책 수립이 필요함.
- 5년 후에는 국내와 해외의 매출 비중이 50:50으로 변하게 될 것으로 예상됨에 따라, 국내 중심의 인력 구성비인 95:5를 획기적으로 전환해야 생존이 가능할 것으로 예상됨.
- 한국 건설도 기술 및 기능 인력의 질적 제고를 위한 혁신적인 전략이 요구되고 있음.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1. 17	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> ● 기술정책과 주최, '건설 기술자 등급 체계 관련 회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 건설 기술자 등급 체계 개편 관련 회의
1. 21	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> ● 기획담당관실 주최, '국토교통부 자체 평가위원회 전체 회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 2013년 자체 평가 결과 심의 및 확정
	경기도청	<ul style="list-style-type: none"> ● 주택정책과 주최, '전문가 간담회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 민간 임대주택 활성화 방안 관련 토의
1. 22	아시아타임즈	<ul style="list-style-type: none"> ● '건설산업의 위기 진단과 정책 방향 토론회'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 위기의 건설산업 원인과 대책을 진단한다
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> ● 재정담당관실 주최, '중기 사업 계획(안) 자문회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 2014~18년 중기 사업 계획(안)에 대한 자문
1. 23	인천 건설관련단체연합회	<ul style="list-style-type: none"> ● '신년 인사회'에 건설정책연구실 김민형 실장 강연자로 참여 - 주제 : 2014년 건설 경기 전망
1. 24	한국수력원자력	<ul style="list-style-type: none"> ● '특수계약심의위원회 회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 부정당업자 입찰 참가 자격 제한 처분 심의 등

■ 「민간투자사업 추진 일반 과정」 개설

- 기간 및 장소 : 2014. 2.11(화)~13(목)까지 3일 간, 건설회관 9층 연수실
- 교육 과정 : 민간투자사업(BTO/BTL)에 대한 이해와 추진 전략, 사업성 분석 및 제도 등
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel. 02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 2014년 도서 회원 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 여러 종류의 간행물을 발간하고 있음. 이에 연구 결과물에 관심이 있고 이를 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영 중임.
- 도서 회원에게는 연구원이 발간하는 모든 연구 결과물 및 정기 간행물 등과 수시로 개최하는 각종 세미나 등에 대한 정보를 제공하고 있음.
- 문의 : 기업지원팀(TEL. 02-3441-0848)

실적공사비제도 폐지해야

모순이 모순을 낳는다는 말이 있다. 공사 원가 산정에 활용되는 실적공사비제도의 개선 과정을 지켜보면 이 말이 실감난다. 흔히 실적공사비는 표준품셈을 대체하는 제도로 인식되고 있다. 표준품셈이란 ‘품’을 정하는 것으로, 평방미터당 시공 인력이나 자재 투입량 등을 표준적으로 정하는 것이다. 이는 정부가 나설만한 일이다. 그런데 실적공사비는 시공 비용을 말한다. 즉, 품이 아니며 시중에서 거래되는 가격 정보이다. 예를 들어 콘크리트공사에 투입되는 인력의 품은 어느 정도 일정하나, 콘크리트 시공 비용은 지역별 혹은 시기별로 다르다. 즉, 시공 비용은 정부가 확일적으로 정할 수 있는 성격이 아니다.

그런데 실적공사비제도를 보면, 지역 간 시공 비용의 차이를 인정하지 않을 뿐더러 한번 공표하면 6개월 간 의무적으로 사용해야 한다. 또, 단순히 계약 단가만을 활용하여 실적공사비로 축적하고 있다. 이와 같이 계약 단가로 축적된 실적공사비를 또다시 낙찰 상한선이 되는 예정가격의 산정에 활용하는 것은 부적절하다.

더구나 우리나라는 발주자가 정한 낙찰 하한선이나 저가 심의선 등을 고려하여 전략적인 투찰을 하는 사례가 많다. 이렇게 생성된 계약 단가를 시장 가격으로 보는 것은 비합리적이다. 실제로 정부에서 공표한 철근 가공 조립 공종의 실적공사비는 최근 10년 간 10% 이상 하락했다. 이는 그동안 철근 가격이나 기능공의 인건비 상승 등을 고려할 때 상식적이지 않다.

결과적으로 현재 운영되고 있는 실적공사비제도는 더 이상 존속시킬 가치가 없으며, 폐지하는 것이 바람직하다. 그 대신 발주자가 개별적으로 시장 단가를 축적하여 활용하거나 혹은 민간이나 공공기관에서 코스트테이터집을 발간할 수 있도록 허용해야 한다.

단기적으로 폐지가 어렵다면, 제도 개선을 추구해야 한다. 예로 실적공사비가 계약 단가로 축적된다는 점을 고려하면, 신규 입찰에서 실적공사비 적용 공종은 확정 가격으로 발주하는 방법을 들 수 있다. 그렇지 않으면 예정가격 작성시 실적공사비의 적용 비율을 고려해 낙찰 하한율이나 저가 하한선을 상향 조정해야 한다. 또, 실적 단가가 100억원 이상 중대형 공사의 계약 단가를 토대로 축적된다는 점을 고려할 때, 중소 규모 공사의 예정가격 산정시에는 실적공사비의 적용을 배제하는 것이 바람직하다. 중소 규모 공사를 시공하는 중소기업의 시공 생산성이나 가격 경쟁력은 대기업과 비교해 큰 차이가 있기 때문이다. 실적공사비의 축적 기준도 계약 단가보다 평균 투찰 가격을 활용하는 것이 바람직하다. 이는 시장 가격을 반영하려는 의도에서 실적공사비제도가 도입되었다는 점을 고려할 때, ‘계약 단가’보다는 ‘평균 투찰 단가’가 시장 가격에 더욱 근접했다고 볼 수 있기 때문이다. <한국건설신문, 2013. 11. 18>

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)