

건설동향브리핑

제543호 (2016. 1. 4)

■ 정책 · 이슈

- 국내 건설시장 호황의 두 얼굴
- 건설 원가관리 민간자격의 활용과 공인화 수요

■ 경영 · 정보

- 사우디아라비아 경제 성과와 도전 과제(I)

■ 건설 경기 동향

- 2016년 국내 건설수주, 3년 만에 감소세 전환 전망
- 2016년 부동산시장, 불안한 상승세 전망

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 건설산업의 패러다임을 바꾸자

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

국내 건설시장 호황의 두 얼굴¹⁾

- 호황 속 위험요인 증가, 건설기업의 적절한 대응 전략 필요 -

■ 국내 건설시장 호황의 3가지 이면

- 최근 국내 건설시장은 호황인 가운데서도 위험요인이 증가하는 양면성을 보이고 있음.
- 우선 2015년에 역대 최고 수주액 기록이 확실시되는 등 호황 국면에 접어든 모습을 보이고 있음.
 - 2014년에 회복세를 시작한 국내 건설수주는 2년 만인 2015년에 기존 역대 최고치인 2007년의 127.9조원을 10조원 이상 상회하며 역대 최고치를 경신할 전망이다.
 - 2016년에도 국내 건설수주액은 123조원을 기록해 2007년, 2015년 다음으로 역대 3번째 수준을 유지하며 비교적 양호할 전망이다.
- 그러나, 주택 부문에 대한 의존도가 커짐에 따라 향후 시장 규모의 변동성이 커졌고, 호황의 지속 가능성도 낮다는 문제점 등을 안고 있음.
- 첫째, 최근 국내 건설시장의 호황은 대부분 주택 부문이 주도하는 한계점이 있음.
 - 2015년 1~10월 국내 건설수주는 전년 동기 대비 47.4% 증가했는데, 주택수주가 71.5% 증가해 전체 수주 증가세를 주도했음.
 - 주택수주 중에서도 특히 공공 주택수주는 큰 변화가 없는 가운데, 민간 주택수주가 1~10월 동안 76.4% 급증해 2015년 국내 건설수주 호조세를 견인했음.
- 둘째, 2015년 민간 주택수주의 호조세는 시장 자체가 양호했다기보다 향후 주택 경기의 불확실성이 점차 확대될 것으로 건설기업들이 예상한 결과라는 데 문제가 있음.
 - 건설기업들이 미래 주택시장을 불확실하게 보고 주택사업을 조기 추진한 결과, 2015년 주택수주가 급증했음.
 - 따라서 역대 최고치 경신이 확실시되는 2015년 국내 건설수주액에는 착시 효과가 있다는 점을 감안해 해석해야만 함.

1) 본고는 한국건설산업연구원이 2015년 12월 24일 발간한 「2016년 건설·부동산 7대 이슈 : 호황의 두 얼굴」 연구보고서의 주요 내용을 요약하였음. 2회로 게재 예정이며 본고는 1회차임.

- 셋째, 국내 건설시장의 호조세를 대부분 주택 부문이 주도함에 따라 향후 국내 건설시장은 주택 경기 흐름에 따라 변동성이 커질 수밖에 없고 호황의 지속 가능성이 낮음.
 - 실제로 한국건설산업연구원은 2016년 국내 건설수주가 전년 대비 10% 이상 감소할 것으로 전망했는데, 이는 2016년 주택수주가 전년 대비 크게 감소하기 때문임.
 - 토목과 비주거 건축수주는 각각 전년 대비 5.1% 감소, 1.7% 증가해 완만하게 변화하는 반면, 주택수주는 전년 대비 21.7% 급락해 전체 수주의 감소세를 주도할 전망이다.

국내 건설시장
호황의 두 얼굴

2015년 국내 수주 역대 최고치 경신

민간 주택부문 외 공공부문 등은 부진

민간 주택수주 역대 최고치 경신

VS.

미래 불확실성 증가로 인한
건설사 주택사업 조기 추진 결과

국내 건설시장 호황국면 진입

주택부문 의존 과다로 지속가능성 취약

■ 건설기업, 실적 확보와 동시에 리스크 관리에 나서야

- 건설기업들은 국내 건설시장의 호황국면 중에 최대한 사업기회를 포착하여 실적을 확보하는 동시에 위험요인에 대비한 리스크관리 전략 수립과 이행이 중요함.
- 2016년, 특히 상반기 중에 국내 건설시장이 주택수주에 기반해 비교적 양호한 흐름을 지속하더라도 향후 국내 건설시장의 변동성이 매우 커졌고, 호황 국면의 단기 종식 가능성이 크다는 점을 감안한 전략적 대응을 해야 함.
 - 짧은 호황 국면에 대비해 주택사업의 빠른 추진과 침체기 이후 미입주 위험요소를 사전에 대비하는 등의 리스크 관리가 필요
 - 또한, 짧은 호황기 이후 침체기에 대비한 사업포트폴리오 다양화 전략 수립과 준비도를 한 해 동안 필요
 - 중장기적으로 유지보수 수요 급증, 신축 수요 축소 및 다양화 등 본격적인 건설산업 패러다임 변화에 대비한 사업 및 사업/경영체질 개선을 호황기 중에 추진하는 것도 필요

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

건설 원가관리 민간자격의 활용과 공인화 수요

- 산업 차원의 역량 제고를 위한 활용기반 마련 및 자격 고도화 필요 -

■ 건설 원가관리와 해외 전문자격제도

- 건설공사 원가관리는 예산범위 내에서 사업 수행을 위한 견적, 예산수립, 사업비관리 행위를 포괄하는 건설관리 업무의 핵심 요소임. 미국, 영국 등 선진국은 오래 전부터 원가관리 전문가 육성 목적의 인증 및 자격제도를 운영해 왔음.
- 국제적으로 건설 원가관리 분야에서 가장 명성이 높은 자격제도는 영국의 왕립평가사협회(RICS)가 관리하는 Quantity Surveyor(QS)로, 견적 및 예산관리, 계약관리, 가치평가 등 폭넓은 전문역량을 갖춘 전문가를 육성하고 있음.
- 미국 원가관리사협회(AACE)는 건설 원가관리 자격제도를 수준과 전문 영역에 따라 세분화하여 2개의 기술자 자격과 6개의 전문가 자격제도를 운영함.
 - 원가관리 및 공정관리 자격과 함께 클레임, 리스크 관리, 기성관리, 공정관리 등 영역별 전문 자격제도가 존재
- 일본 건축적산협회(BSIJ)는 경력 및 전문성에 따라 건축적산사보, 건축적산사, 건축코스트관리사 등 세 가지 자격제도를 운영, 스킬업(skill-up) 커리어패스를 구축함.

■ ‘건설원가관리사’와 교육 프로그램 도입

- 국내에서도 건설기술자들의 원가관리 역량을 제고하고 사업비 관리의 효율성을 개선하기 위한 원가관리 분야의 교육 및 자격제도에 대한 수요가 높아 대한건설협회가 2012년 건설원가관리사 민간자격제도를 도입하였음.
 - 대한건설협회는 제도의 도입과 함께 시험 준비를 위한 전문 교육과정을 마련, 건설원가 구성 및 산정체제, 공사비 관리, 건설회계, 사업비 관리 등 건설원가관리와 관련된 전반적인 내용과 토목·건축공사의 내역서 작성 실습 교육을 제공함.
- 한국건설산업연구원이 2015년까지 배출된 건설원가관리사 합격자 218명을 대상으로 설문조사(2015. 12. 9~16)한 결과, 건설원가관리 전문가는 건설 프로젝트 전반에 활용될

수 있으며, 자격제도와 연계되지 않더라도 건설기술자의 역량 개선을 위한 원가관리 교육이 꼭 필요한 것으로 조사됨.

- 총 84명(회신율 38.5%)의 응답자가 건설원가관리사는 설계(32.1%), 입찰(27.4%), 시공(20.2%), 감리 및 CM(20.2%) 업무에 다양하게 활용이 가능하다고 응답함.
- 또한 자격제도와 연계되지 않더라도 건설기술자 대상의 원가관리 전문교육이 필요하다는 의견이 다수(98%)를 차지, 원가관리 역량 개선에 대한 산업계의 수요를 확인함.

■ 자격제도 활용 기반 마련 및 고도화 전략 필요

- 건설 원가관리 전문가 육성 및 자격제도의 정착, 산업 차원의 원가관리 역량 제고를 위해서는 공인화를 통한 제도적 활용 기반의 마련이 필요한 실정임.
 - 해외에서도 원가관리 자격제도는 대체로 민간이 주도하고 있으나, 건설산업의 특성상 제도적 기반 없이 국내에서 원가관리 전문가의 적극적인 활용을 기대하기는 어려움.
 - 건설원가관리사 합격자들 역시 현행의 민간자격 유지시 자격제도에 대한 수요는 대체로 감소할 것으로, 공인화시에는 매우 증가할 것으로 전망하였음.

<건설원가관리사 자격제도 수요 전망>



- 또한 장기적으로 건설 원가관리 전문역량을 강화하고, 향후 해외시장에서 건설원가관리 전문가의 활동을 위해서는 글로벌 스탠더드에 부합하는 자격 및 교육의 고도화를 검토해야 할 필요가 있음.
 - 해외의 유사 자격제도 수준에 부합하는 전문성을 갖춘 고급 자격제도를 별도로 마련하고, 이를 지원하기 위한 교육 프로그램의 고도화 전략 도입이 필요함.
 - 자격제도 합격자의 대부분(74.7%)도 추후 현행 자격보다 전문성이 강화된 고급 자격제도 도입이 필요하다고 응답, 업계 건설기술자들의 수요도 높을 것으로 예상됨.

박희대(연구위원 · hpark@cerik.re.kr)

사우디아라비아 경제 성과와 도전 과제(I)1)

- 글로벌 에너지시장 구조 변화에 직면, 불균형한 노동시장 대응도 시급 -

■ 2003~13년 간 고유가 바탕으로 고도의 경제성장 달성

- 사우디아라비아 경제는 고유가를 바탕으로 2014년 기준 세계 19위의 경제규모(GDP 7,500억 달러, 1인당 GDP 24,000달러)를 달성하였음.
- 국가 재정수입의 90%를 석유 수출에 의존하는 사우디 경제는 2003년 배럴당 30달러였던 유가가 2011년부터 2013년 동안 평균 110달러를 유지하면서 대규모 부를 축적함.
- 2004년부터 2013년까지 평균 가구 수입은 연평균 6%씩 성장해 총액 기준 75%나 증가하였음. 또한 공공 부문을 중심으로 440만개의 일자리가 창출되었으며 이 중 170만개를 사우디 국민이 차지함.

<고유가 기반의 사우디아라비아 경제의 성과>



자료 : McKinsey Global Institute

- 사우디는 2003~13년 동안 약 4,500억 달러를 교육, 보건, 사회복지, 사회기반시설, 교통 등에 투자하였고 같은 기간 동안 사우디의 공공지출 규모는 4배 이상 증가하였음.
- 2014년 기준 전체 근로 가능 여성의 18%인 120만명이 노동시장에 편입되었으며, 이 중 80만명이 고용되었는데 이는 2003년 대비 2배 이상 증가한 규모임.

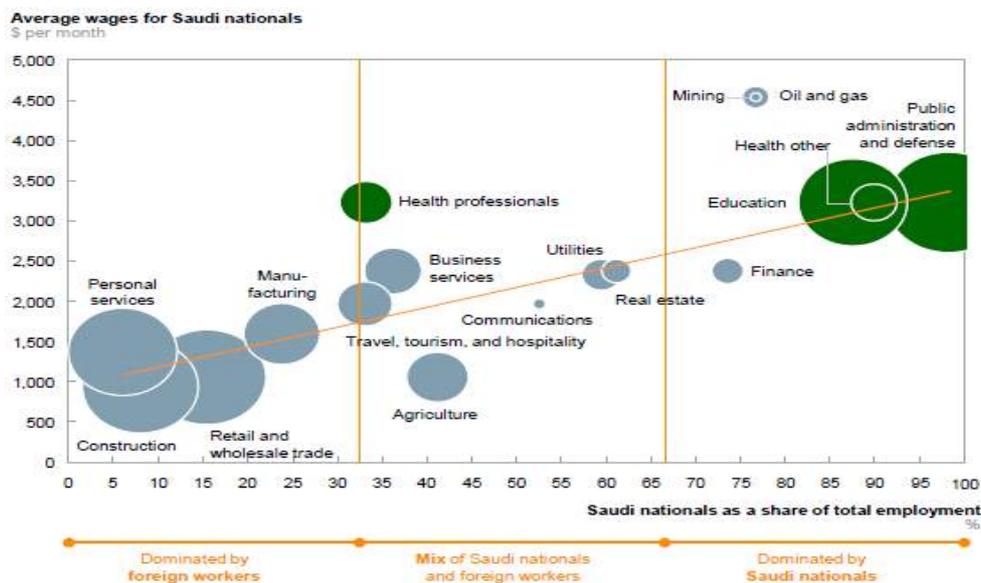
1) McKinsey Global Institute에서 발표한 보고서의 주요 내용인 '사우디아라비아의 경제적 성과와 향후 지속가능한 성장에 필요한 요인'을 주제로 2회 게재할 예정이며 본고는 1회차임.

■ 사우디가 직면한 두 가지 도전 : 글로벌 에너지 시장과 인구 · 노동시장의 구조 변화

- 50% 이상 급락한 국제유가와 비전통 에너지 산업에 대한 투자 증가는 석유 기반의 사우디 경제에 심각한 부담이 되고 있음.
 - 세계적으로 석유 생산 증가, 재생에너지 및 셰일오일 등 비전통 에너지 분야에 대한 투자 확대 등은 사우디 석유산업의 경쟁력 약화를 의미함.
 - 유가 급락에 따라 2013년 GDP 대비 6.5%였던 사우디의 재정 흑자 규모는 2014년에 -2.3%의 적자로 전환됨. IMF는 2015년에도 사우디의 재정 적자가 지속되면서 GDP 대비 22% 수준까지 증가할 것으로 전망함.

- 다른 과제는 25세 이하 인구의 급격한 증가와 양분된 노동시장 구조에 따른 불균형임.
 - 현재 사우디 인구의 50% 이상은 25세 이하이며 2030년에는 15세 이상의 인구만 약 600만명 이상 증가할 것으로 예상됨. 이와 같은 인구증가는 2030년까지 450만명의 노동인구가 추가 발생함을 의미함.
 - 증가하는 노동인구를 고용시장에서 흡수하기 위해서는 2003~13년 기간 동안 창출됐던 일자리보다 3배 이상 증가한 일자리가 필요함. 민간 부문에서의 대규모 일자리 창출 없이는 심각한 고용문제에 직면하게 될 것임.

<사우디아라비아 고용시장 구조>



자료 : McKinsey Global Institute

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

2016년 국내 건설수주, 3년 만에 감소세 전환 전망

- 민간 주택수주 감소가 원인, 국내 건설시장에 대한 불확실성 확대 전망 -

■ 2015년 : 민간 주택 위주 빠른 회복세, 국내 건설수주액 역대 최고치 경신

- 2015년 국내 건설수주는 민간 주택수주 호조세에 힘입어 1~10월 동안 전년 동기비 47.4% 증가하며 호조세를 보임.
 - 민간수주는 전년 동기비 70.0% 증가해 호조세를 보임. 특히 민간 주택수주가 76.4% 증가한 53.4조원을 기록해 역대 최고치 경신(기존 최고치 2007년 1~10월 39.0조원)
 - 반면, 공공수주는 건축수주의 부진(전년 동기비 10.9% 감소)으로 7.4% 증가에 그침.
- 2015년 연간 수주액 기준으로 역대 최고치 경신이 확실시됨. 기존 최고치인 2007년의 127.9조원을 10조원 이상 상회하며 호조세를 보일 전망이다.

<국내 건설수주 증감률 추이>

(단위 : 전년 동기비 %)

구분	총계	공공						민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택			
2015년	1/4분기	41.7	-13.4	-11.9	-17.7	-11.9	-18.9	102.2	111.2	101.2	158.8	30.5
	2/4분기	54.7	33.2	75.6	-23.7	-30.3	-21.2	67.1	-21.3	81.5	70.6	99.3
	3/4분기	49.0	-0.9	-6.9	7.7	92.1	-26.4	66.6	329.0	47.7	49.3	44.9
	10월	34.5	27.6	36.8	13.1	35.7	7.5	36.8	-34.5	48.7	61.2	22.2
	1~10월	47.4	7.4	17.4	-10.9	15.5	-19.5	70.0	82.7	68.5	76.4	55.7

자료 : 대한건설협회

■ 2016년 : 국내 건설수주 감소세 전환, 수주액은 123조원으로 비교적 양호 전망

- 2016년 국내 건설수주는 123조원을 기록해 비교적 양호한 수준을 유지할 전망이다.
 - 123조원은 2007년 127.9조원, 2015년의 140조원대에 이어 역대 3번째 수준임.
- 다만, 2014년 이후 2년 연속 빠른 회복세를 보인 국내 건설수주가 3년 만에 다시 감소세로 전환되어 향후 국내 건설시장에 대한 불확실성이 확대될 전망이다.
 - 2016년 국내 건설수주가 감소하는 이유는 2015년 국내 수주 회복을 견인한 민간 주택수주가 감소세로 돌아서기 때문임.
 - 민간 주택수주 감소의 영향으로 2016년 민간수주는 전년 대비 12.9% 감소할 전망이고, 공공수주도 SOC 예산 감소 등의 영향으로 전년 대비 5.7% 감소할 전망이다.

2016년 부동산시장, 불안한 상승세 전망

- 수도권 매매가격 상고하자, 지방은 전세가격 상승세 둔화 전망 -

■ 2015년 : 가격 상승세 속 공급 급증

- 전국 주택 매매가격은 2015년 11월 말 기준으로 전년 말 대비 4.2% 상승하였으며, 전세 가격과 토지가격은 각각 5.3%, 1.9% 상승함.
 - 주택 매매가격은 수도권(4.3%)과 5개 광역시(5.8%)를 중심으로 상승세를 보임.
 - 실거래가 거래량도 통계작성 이래 역대 최고 수준으로 120만 건에 육박할 전망이다.
 - 공급 지표는 인허가 및 분양물량은 역대 최고 수준이나, 입주물량은 소폭 증가에 그칠 전망이다. 미분양물량은 연중 감소세를 보였으나, 11월 들어 큰 폭 증가(1만 7,503호)함.
- 저금리의 영향으로 전세 공급이 부족한 가운데 전세 수요는 지속됨에 따라 전세가격 상승세와 함께 매매가격 대비 전세가격 비율 상승세가 이어짐.
 - 전국 매매가격 대비 전세가격 비율은 66.2%(2015. 11)이며, 수도권이 지방보다 높음.

■ 2016년 : 하반기로 갈수록 리스크 확대

- 불안한 상승세로 하반기로 갈수록 리스크가 확대됨에 따라 상고하자 현상이 예상됨.
 - 수도권 매매가격은 전세가격 상승, 총선 기대감 등으로 상반기에는 상승세가 이어지나, 하반기로 갈수록 공급 증가와 금융여건 변화 등으로 리스크가 확대될 전망이다.
 - 지방은 입주물량 증가에 따른 전세가격 상승세 둔화 및 수요 여력 소진으로 호조세가 이어지기는 어려울 것으로 예상됨.
 - 전국 전세가격은 상승세 둔화 전망. 월세 전환에 따른 실질 임대료 상승은 지속 전망

<2015년 부동산시장 지표>

구분	가격			거래량		공급 물량			미분양주택(호)
	주택		토지	주택(호)	토지(필지)	인허가(호)	분양(호)	입주(호)	
	매매	전세							
물량	4.2	5.3	1.9	1,105,820	2,553,473	667,163	519,198	265,485	49,724
전년대비(%)				21.0	18.3	49.6	56.9	0.9	23.1
기준시점	1~11월		1~10월	1~11월	1~11월	1~11월	1~12월		11월
자료	국민은행		온나라포털	국토부	온나라포털	국토부	부동산14(주)		국토부

주 : 분양물량과 입주물량 중 일부는 예정치이며, 미분양주택은 전년 말 대비 증감임.

건설경기동향 및 전망 TFI

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12. 28	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • ‘공사비 산정기준심의위원회’에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 2016년 적용 건설공사 표준품셈 종합 심의

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	규제 정상화를 위한 건설·주택세제의 주요 개선과제 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 주택경기의 회복으로 건설 및 주택 시장의 여건이 다소 개선되고 있지만, 최근 몇 년 동안 지속된 경기 침체로 인해 건설기업의 경영 여건은 여전히 악화된 상태임. • 이러한 경영 여건을 반영하여 건설기업이 납부한 법인세도 최근 몇 년 동안 지속적으로 하락하고 있음. <ul style="list-style-type: none"> - 2008년 이후부터 2014년까지 건설기업의 법인세는 연속해 마이너스 성장을 보임. - 법인세 등 조세 부담 외에도 건설 및 주택 개발사업 추진에 있어 각종 부담금 및 분담금 등이 여전히 많이 존재하여 과중한 세 부담을 가지고 있는 것이 현실임. • 최근 건설기업의 경영 여건과 건설 및 주택시장의 불안정성을 감안할 때 향후 건설기업의 세 부담 여력은 지속적으로 악화될 우려가 있음. • 최근 경제 활성화와 관련하여 법인세 인상의 찬반 논쟁이 심화되고 있으나, 기업에 대한 세제는 국가 경제와 산업의 건전한 발전을 유도할 수 있는 기업 투자 환경 조성 및 합리적인 세정을 통한 건전한 성장에 목표를 두어야 함. • 건설기업들의 경영이 이처럼 심각하게 어려움을 겪고 있다는 것을 감안할 때 경기 활성화에 직접적으로 영향을 미치는 불합리한 세제에 대한 개선을 검토함으로써 건설 및 주택 경기 활성화를 유도할 필요가 있음.

■ 이상호 신임 원장 취임식 개최

- 연구원은 지난해 12월 28일(월) 이상호 제7대 원장의 취임식을 개최하였음. 이상호 신임 원장은 한국건설산업연구원 정책연구실장 출신으로, GS건설 전략담당 겸 경영연구소장, 한미글로벌 사장 등을 역임하였음.

■ 「CERIK 도서회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물을 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 ‘도서회원제’를 운영하고 있음.
- 도서회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 각종 연구 발간물, 정기 간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공
- 문의 : 기획조정실 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

건설산업의 패러다임을 바꾸자

새해에도 ‘건설산업 위기론’이 다시 대두되었지만, 위기를 극복하고 지속적인 발전을 도모하기 위해서는 건설산업의 낡은 패러다임을 바꾸는 일이 중요하다.

첫째, 건설산업의 인식 범위를 ‘시공’이 아니라 설계/엔지니어링과 유지관리까지 포괄하는 전체 건설산업의 생태계로 확산해야 한다. 특히, 건설 주체들은 상대적으로 금액 비중이 작은 사업 초기 단계의 설계/엔지니어링이 얼마나 큰 부가가치를 가져올 수 있는지를 인식하고, 시설물의 총생애주기를 고려한 비즈니스 모델을 수립해야 한다.

둘째, 가격(price)이 아니라 가치(value)를 중시해야 한다. 사업 초기 단계의 낙찰률을 낮추는 것이 중요한 것이 아니라 전체 사업비를 절감하는 것이 중요하고, 품질·안전·공기 등 비금전적인 건설사업의 성과를 극대화해야 한다.

셋째, 신시장 개척이나 신사업 발굴의 가능성과 실효성을 높이고자 한다면 칸막이식 건설업역 구조를 전면 개편하여 건설업역 간 융·복합이 가능하도록 해야 한다. 설계업체가 시공을 할 수도 있고, 시공업체가 설계 단계의 서비스를 제공하거나 유지관리까지 담당할 수 있 으려면 칸막이의 해소가 절대적으로 필요하다.

넷째, 칸막이식 건설업역 구조에서 파생되는 대립과 갈등은 통합과 협력으로 전환해야 한다. 이를 위해서는 IPD(Integrated Project Delivery) 같은 통합적 발주 방식의 시범 활용도 필요하고, 통합과 협력이 얼마나 큰 부가가치를 창출하는지 보여주어야 한다.

다섯째, 최대 발주자인 정부는 조달제도의 혁신을 통해 건설산업의 낡은 패러다임을 거부하고, 새로운 패러다임을 도입하고 정착시키는 데 주력해야 한다. 또한, 정부의 조달 프로세스는 낡은 건설 패러다임을 깨는 업체들에게 인센티브를 줄 수 있어야 한다.

여섯째, 임시방편에 불과한 단기 대책만 양산할 것이 아니라 ‘산업 정책’의 일환으로 건설 산업의 발전을 위한 장기 비전을 수립하여 건설 주체들이 공유할 수 있도록 해야 한다. 우리도 ‘한국 건설산업 2025(Korea Construction 2025)’를 만들어보자. 여기서 새로운 건설산업의 패러다임을 선언하고 실천을 위한 행동 계획(Action Plan)을 제시하자.

끝으로, ‘한국 건설산업 2025’를 추진할 리더십을 확보하기 위해서는 국토교통부 장관을 공동위원장으로 하고, 산학연이 참여하는 거버넌스(Governance)를 확립해야 한다. 영국의 ‘Construction 2025’도 장관을 공동위원장으로 하고 산학연관 전문가들이 참여하는 건설리더십위원회(Construction Leadership Council)가 주도하고 있다. <CERIK저널, 2016. 1>

이상호(원장 · shlee@cerik.re.kr)