

건설동향브리핑

제544호 (2016. 1. 11)

■ 정책 · 이슈

- 종합심사낙찰제, 입찰자 심사기준 제정해 본격 시행
- 주택 · 부동산시장 호황의 두 얼굴

■ 경영 · 정보

- 2015년 해외건설, 전년 대비 30% 감소한 461억 달러

■ 경제 동향

- 12월 CBSI, 전월 대비 2.8p 하락한 86.7

■ 연구원 소식

- **건설 논단** : 2016년 주택시장 최우선 가치는 ‘가성비’

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

종합심사낙찰제, 입찰자 심사기준 제정해 본격 시행

- 발주기관 요청으로 획일화된 단가심사 도입...인위적 낙찰률 불가피 -

■ 고난이도 공사는 단가 심사 생략, 물량내역수정입찰 등 적용해 설계변경 축소

- 최저가낙찰제를 대체하기 위해 도입된 종합심사낙찰제가 2년 간의 시범사업을 끝내고, 2016년부터 300억원 이상의 정부 발주공사 입찰에 본격 적용됨.
 - 기획재정부는 2015년 말 「종합심사낙찰제 심사기준」을 제정하였음. 주요 내용은 아래와 같음.
- 최종 낙찰자는 각 입찰자의 공사수행능력 점수, 사회적책임 점수(공사수행능력 점수의 배점한도 내에서 가산), 입찰금액 점수(단가심사 점수 및 하도급계획심사 점수 포함) 및 계약신뢰도 점수를 합산, 종합심사점수를 산정하여 결정함.
 - 발주기관이 인정하는 고난이도 공사에서는 세부공종별 단가심사를 생략하는 대신, 입찰자가 입찰내역에 책임을 가지는 순수내역입찰 또는 물량내역수정입찰을 적용하고, 시공계획서를 심사점수에 포함함.
 - 이 경우 물량내역서의 누락사항이나 오류 등으로 설계를 변경하는 경우에도 그 계약 금액을 증액할 수 없음.
- 종합심사점수가 최고점인 자가 둘 이상인 경우에는 공사수행능력점수(배점한도 내에서 사회적 책임을 가산한 점수를 말함)가 높은 자를 우선으로 하고, 그 다음으로 입찰금액이 낮은 자, 입찰공고일을 기준으로 최근 1년간 종합심사낙찰제로 수주한 공사금액이 적은 자를 최종 낙찰자로 함.
- 입찰가격 심사는 ‘균형가격’을 산정하여 평가하는데, 입찰금액의 상위 100분의 40 이상과 하위 100분의 20 이하에 해당하는 입찰금액을 제외한 후, 산술평균하여 균형가격을 산정함. 다만, 다음과 같은 입찰금액은 제외하여 적정 입찰을 유도함.
 - 입찰금액이 예정가격보다 높거나 예정가격의 100분의 70 미만인 경우
 - 표준시장단가가 적용된 경우로서 발주기관 내역서보다 1,000분의 3 이상 낮은 경우
 - 직접노무비가 발주기관이 작성한 내역서보다 100분의 20 이상 낮은 경우

<종합심사낙찰제 분야별 심사 항목 및 배점 기준(일반공사 대상)>

심사 분야	심사 항목		가중치	비고
공사수행능력 (40~50점)	전문성	10년 이내 준공된 동일공법 시공실적	20~30%	매출액비중은 교통시설, 수자원시설, 기타토목시설, 주거시설, 비주거시설 분야 매출액으로 평가
		매출액 비중	0~20%	
		배치 기술자	20~30%	
	역량	공공공사 시공평가 점수	30~50%	
		규모별 시공역량(등급별 유자격자명부 활용)	0~20%	
		공동수급체 구성 여부	1~5%	
소계			100%	
입찰금액 (50~60점)	금액 적정성(균형가격을 산정하여 평가)		100%	
	가격 산출의 적정성	단가 심사	감점	
		하도급계획 심사		
사회적책임 (가점 1점)	건설인력 고용		20~40%	공사수행능력에 가산
	건설안전		20~40%	
	공정거래		20~40%	
	지역경제 기여도		30~40%	
	소계			
계약신뢰도 (감점)	배치기술자 투입계획 위반		감점	
	하도급관리계획 위반		감점	
	하도급금액 변경 초과비율 위반		감점	

■ 공사수행능력 평가, 중견/중소업체 및 지역 업체 배려 항목 추가 반영

- 중견업체나 중소기업체의 입장에서 가장 논란이 되었던 항목은 동일공법 실적평가였는데, 공동도급시 해당 업체의 지분율과 상관없이 공동 입찰사의 개별 실적을 단순 합산하는 방식을 도입하여 해결한 바 있음.
- 배치기술자의 경력 심사는 해당업체에 6개월 이상 재직한 자를 원칙으로 하고(6개월 미만 재직시 평가점수의 80%만 인정), 해당공사 예정가격의 20% 이상인 공사의 참여 경력을 대상으로 함.
 - 현장대리인과 시공책임자의 경력심사는 교통시설, 수자원시설 등 동일공종그룹 공사 참여실적을 평가하는 것을 원칙으로 하고, 품질책임자와 안전책임자는 건축, 토목 등 과거 동일업종 공사의 품질 또는 안전 관련업무 경력을 평가함.
- 사회적 책임 중 지역경제 기여도 심사는 공동수급체 구성원 중 해당 공사현장 소재 지역업체의 참여비율을 심사하여 지역업체의 입찰 참여를 장려함.

최민수(건설정책연구실장 · mschoi@cerik.re.kr)

주택 · 부동산시장 호황의 두 얼굴¹⁾

- 시장 양극화 대응하여 사업장별 차별화 전략 강화 필요 -

■ 호황과 리스크가 공존

- 최근 주택 · 부동산시장은 높은 청약경쟁률에도 불구하고 미분양 물량은 증가하는 모순적인 지표를 보이면서 호황과 불안이 혼재하는 양상임.
- 2015년 동안 일부 지역을 중심으로 프리미엄이 발생하면서 신규 분양시장에 대한 수요 집중이 이루어짐. 이에 따라 높은 청약경쟁률을 보이며 전매 거래도 활발히 이루어짐.
 - 2014년 하반기 이후 현재까지 전국 대부분 지역의 평균 청약경쟁률이 5:1을 넘어섬. 양호한 분양 단지에서는 프리미엄이 발생하였고 전매 거래도 활발히 이루어짐.
 - 저금리와 전세가격 상승으로 다른 투자 상품에 비해 리스크는 낮고 일정 수익을 확보할 수 있는 경쟁우위 상황이 형성되면서 나타난 결과로 판단됨.
- 반면, 인허가, 분양 등 공급지표가 급증하면서 리스크가 확대되고 있음.
 - 2015년 분양 물량은 50만호 수준을 넘어서며 역사상 최고치를 기록함. 인허가 실적도 200만호 공급 이후 처음으로 70만호를 넘어설 것이 확실시됨.
 - 실제 계약률은 2015년 3/4분기부터 낮아지고 있고, 미분양도 11월 들어 크게 증가함. 특히, 수도권 외곽 지역과 지방을 중심으로 공급 과잉 우려가 커지고 있음.
- 여기에 더해 금리인상 등 금융여건 변화로 수요위축 등 하방압력이 커지고 있음.
 - 미국 금리인상이 지난해 12월 단행됨에 따라 우리나라 금리도 2016년 하반기 이후에는 영향을 받을 것으로 예상됨. 일부 투자 수요의 신규 분양시장 이탈이 예상됨.
 - 1,200조원에 육박하는 가계부채 부담으로 정부는 주택담보대출 심사 선진화 가이드라인을 발표함. 재고 주택 구입으로 한정하였으나, 금융 규제 강화로 평가됨.
 - 결국, 금리 상승과 금융 규제 강화가 동시에 적용되는 효과를 발휘할 것으로 예상됨.
- 결국, 2016년 주택 · 부동산시장은 호황과 리스크가 공존하는 시장으로, 현상적으로는 양극화가 더욱 명확해질 것으로 예상됨.

1) 본고는 한국건설산업연구원이 2015년 12월 24일 발간한 「2016년 건설 · 부동산 7대 이슈 : 호황의 두 얼굴」 연구보고서의 주요 내용을 요약하였음. 본고는 지난 543호(2016. 1. 4)에 이은 2회차임.

- 리스크가 작은 사업장은 공급 급증의 영향을 제한적으로 받겠지만, 열위의 사업장은 사업 속도를 조절하거나 지연할 것으로 예상됨.
- 또한, 적정 수익을 확보할 수 있는 서울시내 정비사업장은 분양가 상승을 이어가겠지만, 외곽 사업장은 비교적 낮은 분양가로 미분양 발생을 방지하는 전략을 사용할 것임.
- 수요자 입장에서조차 입지적 우위나 가격경쟁력에 따라 차별화된 접근이 예상되므로 청약경쟁률과 계약률 모두 사업장의 특성에 의해 양극화될 것으로 예상됨.

■ 물량목표 하향조정 및 사업장별 차별화 전략 강화 필요

- 주택건설기업은 물량 감소 및 리스크 확대 등을 고려할 때, 주택사업의 양적 목표는 2015년에 비해 하향 조정해야 할 것으로 판단됨.
 - 수익률 목표는 단일 사업장의 관점이 아니라 전체 주택사업의 관점에서 우선하는 전략이 필요한 것으로 판단됨.
 - 단기적으로는 거시경제의 어려움과 함께 미분양 증가 등으로 신용위험 발생 가능성이 존재함에 따라 단계별 대응 전략이 필요함.
 - 장기적으로는 새로운 금융조달방식에 대한 모색이 지속되어야 할 것임.
- 사업장별 차별화 전략을 강화하여 우위지역에서는 수익을 확보하고 열위지역에서는 리스크 관리를 우선하는 전략이 필요함.
 - 리스크가 비교적 적은 서울 강남권 재건축 등 서울 내의 재정비 사업장은 내년에도 수요집중 현상이 이어질 것으로 예상됨. 이들 사업장에서는 적정분양가 등을 통해 수익을 확보할 수 있는 구조를 형성해야 할 것임.
 - 반면, 외곽지역은 공급과잉, 수요위축 등 리스크가 크다는 점에서 착한 분양가나 구매 혜택 등을 부여하여 수요자의 관심을 집중시켜야 함.
 - 또한, 공기단축 등을 통해 입주시기 공급 과잉을 가능한 피해 갈 수 있는 사업관리 전략도 필요할 것으로 판단됨.
 - 최근 들어 분양권 전매가 많아지고 있다는 측면에서 실입주 여부 관리 등 선제적 소유자 관리를 통해 미입주 리스크에 대한 대비도 필요한 것으로 판단됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

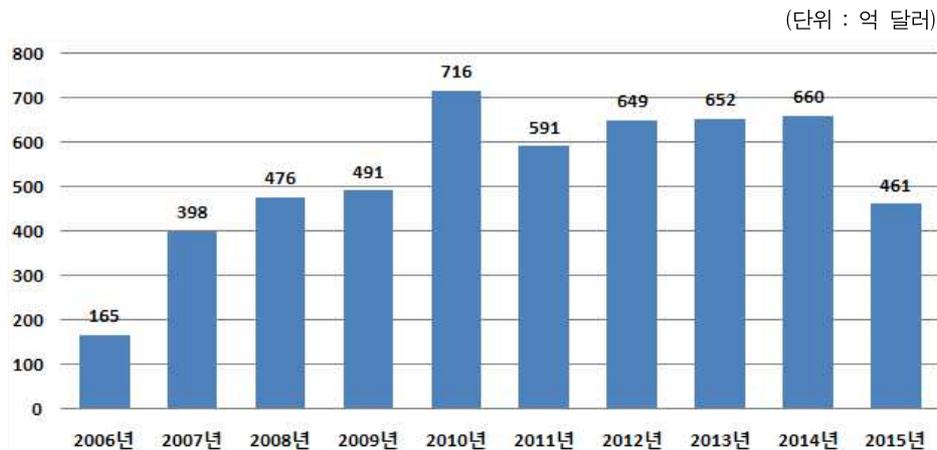
2015년 해외건설, 전년 대비 30% 감소한 461억 달러

- 플랜트 대폭 감소, 토목·건축은 선전 -

■ 저유가 직격탄으로 대폭 감소, 최근 5년 간 평균치보다 약 200억 달러 줄어

- 2015년에 기록한 461억 달러는 2008년(476억 달러) 이후 최저치며 최근 5년 연평균 수주 금액인 653억 달러보다 약 200억 달러 낮은 금액임.
- 수주액 감소의 주요 원인으로는 유가 급락에 따른 산유국의 발주량 감소, 엔화·유로화 약세 등에 따른 수주 경쟁 심화, 국내 기업들의 선별 수주 등을 꼽을 수 있음.
- 특히 배럴당 30달러 중반 수준으로 급락한 국제유가는 중동 시장과 플랜트 부문에 대한 의존도가 높은 국내 건설기업들의 수주 구조에 결정적 영향을 미쳤음.

<연도별 수주 실적>

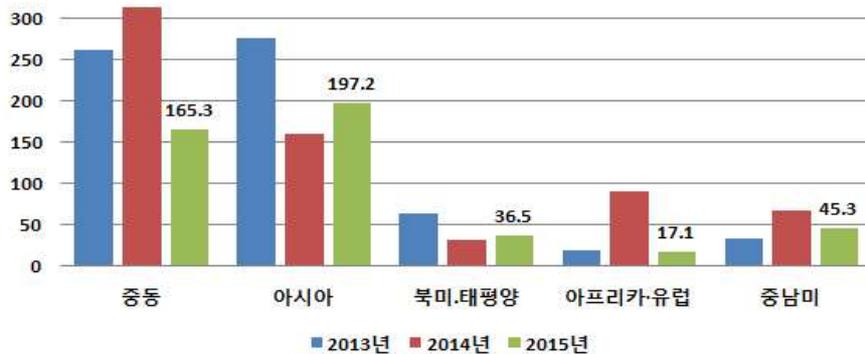


■ 중동 지역 수주액 47% 감소, 아시아 지역은 24% 증가

- 중동 지역 수주액은 165억 달러로, 전년보다 약 150억 달러가 감소하였음. 전체 수주에서 차지하는 비중도 35.8%로 아시아 지역에 이은 2위를 기록함.
- 아시아 지역 수주액은 197억 달러로, 전년 대비 24% 증가하였으며 전체 수주에서의 비중도 42.7%를 기록함.
- 2014년 89.5억 달러를 기록했던 아프리카 및 유럽 지역 수주액은 17.1억 달러로, 전년 대비 80% 급감하였음.

<지역별 수주 실적>

(단위 : 억 달러)

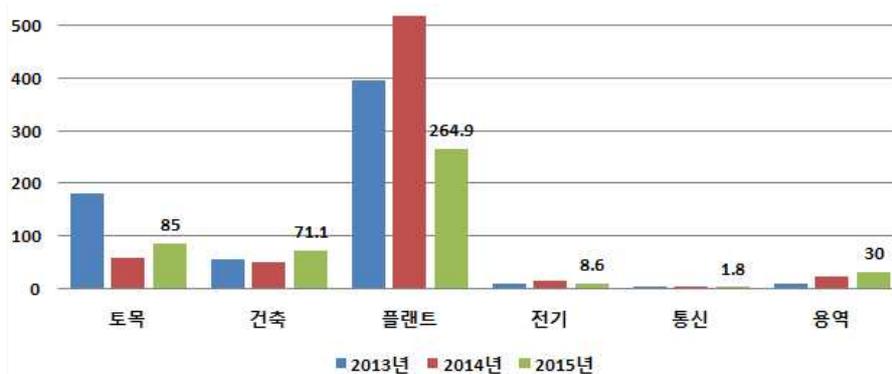


■ 플랜트 49% 감소, 토목은 50% 증가

- 플랜트 수주액은 265억 달러로 전체 수주의 57.4%를 차지했으나 전년 대비 252억 달러가 감소해 2007년(252억 달러) 이후 최저치를 기록함.
- 토목과 건축 부문 수주액은 전년 대비 각각 50%와 44% 증가한 85억 달러와 71억 달러를 기록하였고 용역 부문의 수주액은 역대 최고치인 30억 달러를 기록함.

<공종별 수주 실적>

(단위 : 억 달러)



■ 저유가 · 미국 금리인상 등 시장 환경 부정적, 수익성 중심의 선별적 수주 절실

- 배럴당 30~50달러 수준의 저유가 지속, 중국 경제의 구조 변화, 미국의 금리인상, 지정학적 불확실성 확대 등으로 2016년 시장 전망은 낙관적이지 않음.
- 양적 성장에 매몰된 수주가 아닌 수익성 중심의 선별적 도급사업 수주와 투자개발형 및 시공자금융 사업 수주 역량 등 차별화되고 지속가능한 기업경쟁력 확보가 절실함.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

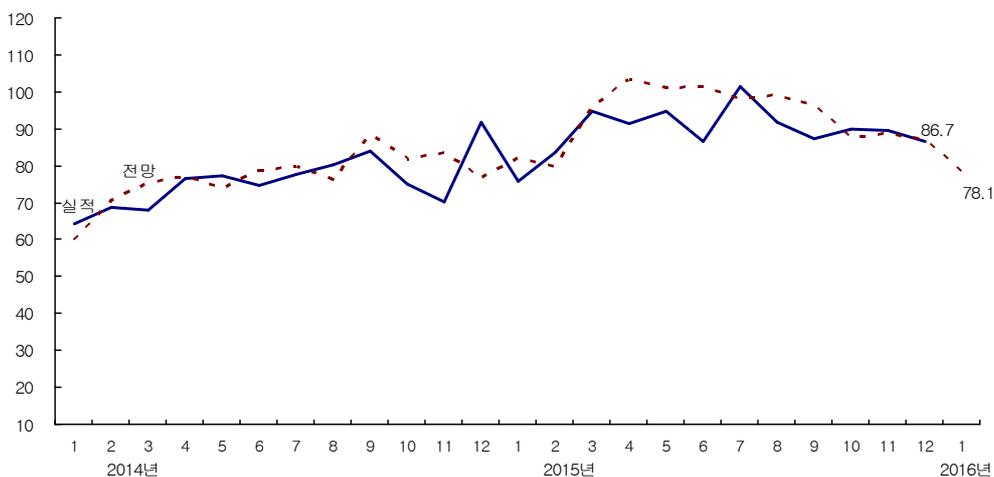
12월 CBSI, 전월 대비 2.8p 하락한 86.7

- 2016년 1월 전망치도 8.6p 하락, 비관적 전망 -

■ 2개월 연속 하락, 12월 CBSI 6개월 내 최저 수준 기록

- 2015년 12월 건설기업 경기실사지수(CBSI)¹⁾는 전월비 2.8p 하락한 86.7을 기록함.
 - CBSI는 2015년 들어 빠른 회복세를 보이며 지난 7월에 13년 7개월 만에 처음으로 기준선(100.0)을 상회한 101.3을 기록했는데, 8월 이후에는 상승세가 한 풀 꺾이며 5개월 연속 90선 주위에서 등락을 반복함.
 - 11월에 전월비 0.4p, 12월에 2.8p 하락함으로써 2개월 연속 하락세를 이어갔으며, 지수가 6개월 내 최저 수준으로 하락함.
 - 더욱이 연말에는 공사발주 물량이 증가하는 계절적 요인에 의해 지수가 상승하는 경우가 많음에도 불구하고, 12월 CBSI가 하락한 것은 다소 이례적임. 이는 건설기업들이 체감하는 건설경기가 그만큼 좋지 않음을 의미함.
 - 이는 그동안 CBSI 상승세에 가장 큰 영향을 미쳤던 주택경기 호조세가 최근 들어 공급과잉, 금융정책 기조 변화, 시중금리 인상 등에 의해 둔화 가능성이 커지고 있기 때문으로 판단됨.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

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

- 실제로 12월 신규 공사수주 지수를 살펴보면, 토목공종 지수가 소폭 개선된 반면, 건축공종 지수는 악화되었으며, 특히 주택 지수가 크게 악화되어 최근의 주택경기 둔화를 반영하고 있음.

■ 대형기업 지수 상승, 중견 및 중소기업 지수 하락

- 기업 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형기업 지수가 상승한 가운데 중견기업, 중소기업 지수는 하락하였음.
 - 대형기업 지수는 7월에 125.0을 기록한 이후 지속적인 하락세를 보였는데, 12월에는 전월비 7.7p 상승한 100.0을 기록해 1개월 만에 기준선(100.0)을 회복함.
 - 중견기업 지수는 10월과 11월에 기준선을 상회하였는데, 12월 들어서는 전월비 9.1p 하락한 93.8을 기록해 3개월 만에 다시 기준선 아래로 하락함.
 - 중소기업 지수 역시 전월비 8.1p 하락해 63.0을 기록함. 기업 규모별로 볼 때 여전히 가장 낮은 체감경기 수준을 유지하고 있음.

<기업 규모별 CBSI 추이>

구분	2015년 2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		2016년 1월 전망	
											실적	전월 전망치		
총 합	83.5	94.9	91.4	94.6	86.7	101.3	91.6	87.2	89.9	89.5	86.7	86.9	78.1	
규모별	대형	100.0	115.4	108.3	115.4	100.0	125.0	107.7	100.0	100.0	92.3	100.0	84.6	92.3
	중견	90.6	103.1	94.6	84.2	91.9	94.7	91.9	93.9	102.8	102.9	93.8	91.4	84.4
	중소	56.0	61.5	67.9	82.0	65.3	80.9	72.5	64.6	63.3	71.1	63.0	84.4	54.3

자료 : 한국건설산업연구원

■ 2016년 1월 전망치, 12월 실적치 대비 8.6p 낮은 78.1 기록

- 2016년 1월 CBSI 전망치는 12월 실적치 대비 8.6p 낮은 78.1를 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 낮은 것은 건설기업들이 1월에는 건설경기가 현재보다 좀 더 악화될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
 - 1월에는 공공공사 발주 감소를 비롯하여 통상적으로 혹한기 공사물량 감소로 인해 CBSI가 하락하는 경우가 많음을 감안할 때 2016년 1월에도 하락할 가능성이 큰 것으로 판단됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr), 이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1. 8	한국경제TV	<ul style="list-style-type: none"> • TV토론 '2016년 부동산 대전망'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여 - 2016년 주택시장 전망 등

■ 주요 발간물

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	주요국의 건설 기능인력 육성 정책 동향 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 우리나라 건설산업의 기능인력은 청년층의 진입 기피로 고령화가 빠르게 진행되고 있음. 따라서 적극적인 기능인력 육성 정책을 통하여 청년층의 산업 진입을 촉진하고 숙련인력을 양성하는 것이 시급함. <ul style="list-style-type: none"> - 2013년 6월 말 현재 건설근로자공제회의 DB에 의하면 전체 근로자 중 50대 이상 근로자가 50.5%를 차지함. • 해외 사례를 살펴보면, 호주와 독일은 건설 기능인력에 대한 직업 교육훈련 체계(VET : Vocational Education Training)가 잘 이루어진 국가들로 꼽힘. 우리나라와 유사한 문제를 가지고 있는 일본의 경우 최근 국토교통성에서 건설 기능인력 양성을 위한 새로운 정책을 제시함. <ul style="list-style-type: none"> - 호주는 VET에 대한 국가적 전략을 수립해 국가 차원의 직업 교육훈련을 강화함. VET는 호주 자격 체계(AQF)를 근거로 구축되어 있으며, 교육과의 연계성을 강조함. - 직업 교육훈련에 대해 호주의 정부 기관은 재정 지원에 대한 역할만 수행하며 실질적으로는 기술품질관리위원회(ASQA)와 사업자, 고용주, 노조 등 모든 이해관계자들이 참여하는 각 산업별위원회(ISC)가 제도를 이끌어감. - 최근 독일 등 유럽 국가들 또한 근로자의 직업 교육훈련을 위해 국가 차원의 표준화된 자격 체계(EQF)를 만들어 직업훈련, 교육, 자격의 연계를 통해 일원화가 되도록 추진하고 있음. 독일 직업교육 시스템의 특징 역시 이원화 시스템으로 학습과 일의 병행을 통해 현장과 괴리되지 않은 인력 육성 체계 구축 - 일본은 최근 건설 숙련인력의 유입과 육성이 시급한 과제로 떠오르면서 젊고 유능한 건설인력의 유입을 위한 5대 과제를 선정해 교육훈련 체계를 구축. 이를 위해 2015년 근로자 긴급 육성 지원 대책으로 '건설 기능인력 확보 육성 기금'을 조성함.

■ 「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)

2016년 주택시장 최우선 가치는 ‘가성비’

2015년도 어려웠지만, 2016년 거시경제 여건도 녹록하지 않다. 세계 경제성장의 모멘텀이 약화되면서 저성장 고착화에 대한 우려를 떨치기 쉽지 않다. 소득은 정체되는데 다달이 지불해야 하는 원리금과 월세는 부담이다. 2016년 주택시장에 있어 주거비 절감은 가장 중요한 이슈가 될 것이다. 그렇다고 무조건 저가 상품이 각광을 받을 것이라는 뜻은 아니다. 주택의 양적 부족 시대는 끝이 나고 있고, 소비자의 선택권은 확대되었다. 소비자가 원하는 상품은 성능과 가격 경쟁력을 동시에 갖추어야 한다는 점에서 주택시장 전반에서 가격 대비 성능비(이하 가성비)가 최우선 가치가 될 것이다.

먼저, 분양시장에서는 인근 시세 대비 낮은 분양가와 양호한 판매조건을 제공하여 소비자가 부담해야 하는 비용을 최대한 절감하고 인근 월세 대비 가성비를 갖춘다면 분양에 성공할 수 있다. 미분양이 적체되는 상황에서 추가적인 분양가 인하는 초기 분양 성공 물량의 계약 파기로 이어질 수 있다는 점에서 최초 분양가 설정이 중요하다.

둘째, 재고주택시장도 가격경쟁력을 갖춘 상품에 대한 수요가 유지되면서 중소형 인기 현상은 이어질 것이다. 중소형 주택은 자가거주와 월세수익 확보라는 2가지 선택이 가능하다는 점에서 가성비가 높다. 또한, 매매가격 대비 전세가격 비율이 높아 임대수익률이 높은 주택이다.

셋째, 최근 공급이 급증한 월세시장에서도 최첨단 빌트인 럭셔리 상품보다는 특화 기능에 초점을 맞춘 적정한 월세 수준의 미니멀한 주택이 살아남을 것이다. 특히, 월세의 주수요층은 대학생, 사회초년생, 고령층 등 소득 여건에 제약이 많아 저가의 월세상품을 선호할 것이다. 그러나, 최근 소비자의 다양한 선호와 개성을 고려하면 수익형 부동산시장이야말로 저비용으로 특화된 기능을 제공할 수 있는 아이디어가 필요하다.

넷째, 집 꾸미기 열풍과 관리비 절감 노력도 동시에 이어질 것으로 예상된다. 가처분 소득의 감소는 여행, 외식 등 외부활동 시간을 제약할 가능성이 높아 집꾸미기에 대한 욕구는 더욱 커질 것이다. 고비용이 수반되는 전면 개보수는 제한적일 것이며, 가구와 생활용품으로 집안을 꾸미는 홈퍼니싱 시장은 내년에도 가성비라는 가치를 앞세우고 성장할 것이다. 또한, 고정적으로 지출되는 관리비를 절감할 수 있는 상품과 아이디어가 주목받을 것이다.

호황기 시장에서는 다양한 수요를 반영한 고급형 주택상품이 관심을 받을 수 있다. 그러나, 어려운 경제여건과 리스크가 확대되는 주택시장 상황을 고려하면 2016년 주택시장의 핵심 트렌드는 단연 가성비가 될 것이다. <아시아경제, 2016. 1. 4>

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)