

# 실적공사비제도 개선 - 적정 공사비 확보되나

최 석 인 | 한국건설산업연구원 연구위원  
sichoi@cerik.re.kr

## 공공 건설사업 채산성 악화

현재 국내 건설기업들은 이중고를 겪고 있다. 물량 축소로 인해 기업 매출이 감소되고 있는 동시에 단위 사업에서의 채산성마저 악화되고 있는 것이다. 채산성 악화는 가격 기조의 입찰제도과 실적공사비 및 표준품셈으로 대표되는 공공 공사비 산정 기준과 관리 등에 그 원인이 있

다고 할 수 있다. 그동안 건설업계는 이러한 제도 등으로 인해 적정공사비 확보가 어렵다고 여러 차례 문제를 제기한 바 있다. 한국건설산업연구원과 공동으로 수행한 실태 조사 연구에 의하면, 최근 최저가 사업의 경우 조사 대상 기업의 초기 실행률은 평균 104.8%에 이르는 것으로 나타났다. 건설기업의 실행 금액은 본

사 관리비와 이윤을 제외한 것으로 문제가 상당히 심각함을 알 수 있다.

다음 페이지 그림은 발표 시기별 단가 변동률 평균과 공사비지수 및 디스플레이터<sup>1)</sup>의 변동률 차이를 시각적으로 도식화한 것이다. 건설공사비지수의 경우 15개의 시기 중 1개의 시기(2009년 하반기 대비 2010년 상반기)를 제외한 14개 시기에서 실

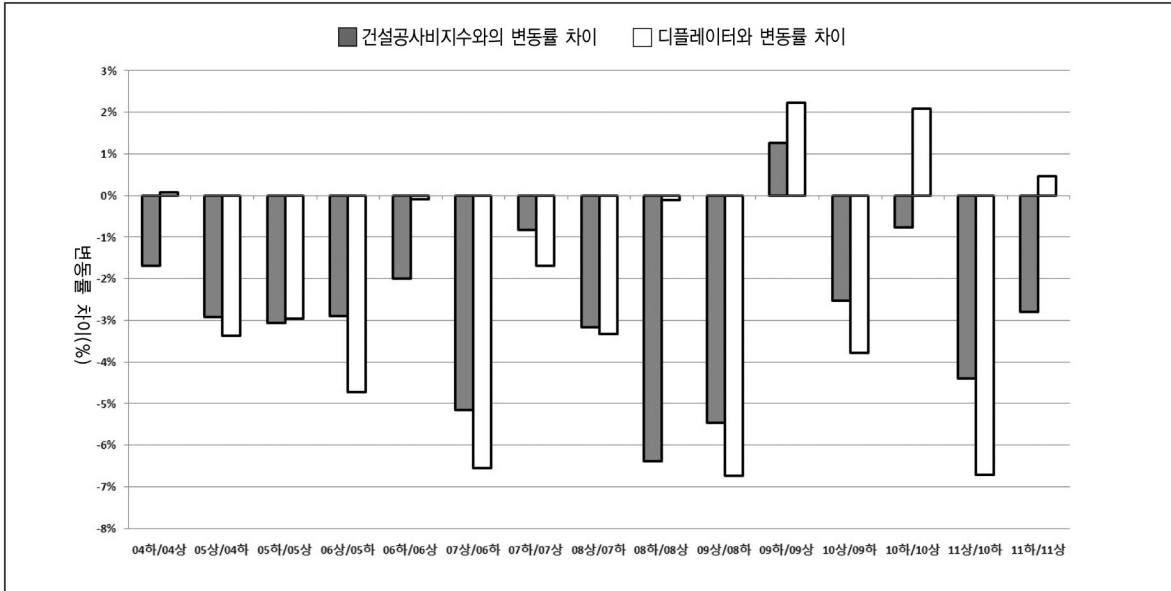
입찰 및 계약 방식 유형별 건설기업의 초기 실행률

구분	건수	실행률			
		평균	표준편차	최소값	최대값
최저가	513	104.8%	8.6%	78.9%	141.9%
대안	7	96.2%	8.8%	88.3%	114.0%
턴키	58	93.0%	8.1%	76.1%	128.0%
적격	29	87.4%	7.9%	70.0%	99.4%
수의	7	82.7%	7.5%	69.6%	91.5%
합계	614	102.5%	10.0%	69.6%	141.9%

1) 분기별로 통계청에서 발표하며, 건설 기성 통계에서 불변 건설 기성액을 계산하기 위하여 개발된 지수임. 각 시설물별 표본 내역서를 직접 조사하고 주요 투입 품목을 선정하고 기준치를 도출함. 해당 투입 품목들의 가격지수를 적용하고, 이를 가중 평균하여 시설물별 지수를 산정함. 각 시설물별 원가 투입 구조에 대한 높은 설명력을 가진 지수임.

경영 정보

시기별 실적공사비 단가 평균 변동률과 공사비지수 & 디플레이터 변동률 차이



적공사비의 단가 평균 변동률이 건설공사비지수의 변동률에 미치지 못한 결과를 나타내고 있다. 디플레이터의 경우, 15개의 시기 중 4개의 시기(2004년 상반기 대비 2004년 하반기, 2009년 하반기 대비 2010년 상반기, 2010년 하반기 대비 2011년 상반기, 2011년 상반기 대비 2011년 하반기)를 제외한 11개의 시기에서 실적공사비의 단가 평균 변동률이 디플레이터 변동률에 미치지 못한 결과를 나타내고 있다.

이러한 배경에서 최근 국토해양부는 2011년 10월 건설산업의 변화와 공생 발전을 이끌어내기 위해 장관을 위원장으로 하는 '건설산업공생

발전위원회'를 발족하였다. 동 위원회에서는 그간 업계에서 적정공사비 확보를 위해 제안해 왔던 모든 사안들을 심도 있게 논의해 다음과 같은 적정공사비 확보 방안을 확정하였다(2012년 4월 25일).

**최근의 실적공사비제도 개선**

실적공사비제도의 개선은 크게 세 가지로 정리할 수 있다. 우선, 그동안 문제점으로 지적되어 왔던 실적공사비의 구조적 하락을 방지하기 위한 조치가 있었다. 적격심사 공사자료 중 설계 단가와 계약 단가의 차이가 ±5% 이상인 경우 실적공사비 산정시 반영을 배제하기로 하였다.

참고로 최저가 공사의 경우 실적 단가의 3/1,000 미만 투찰 금지로 실적 단가의 하락이 이미 억제된 상태이다. 향후 최저가 및 적격심사 입찰제도의 변화가 없는 한 당분간 실적공사비 단가는 안정된 상태로 운영될 것으로 예상된다. 두 번째로 실적 단가 수준이 실적 단가에 포함된 재료비보다도 낮은 공종의 경우 재료비를 분리하기로 하였다. 분리된 재료비의 산정은 표준품셈을 활용토록 하였다. 마지막으로, 실적공사비 산정 및 심의시 민간 부문의 참여를 확대하기로 하였다. 2012년 하반기 실적공사비 단가는 상기 조치들이 반영된 것이라 할 수 있다.

이러한 조치로 2012년 전반기 대비 하반기 실적단가집의 평균 단가는 상승한 것으로 나타났다. 건축과 기계설비 공사 845항목에 대한 심의 결과 상반기 대비 평균 1.8% 상승하였다. 건축은 1.8%, 기계설비는 1.9% 높아졌다. 참고로 최근 6개월간 생산자 물가지수는 1.6%, 건축공사비지수는 1.9%가 상승하였다. 토목공사의 경우 1,069항목을 심의한 결과 상반기 대비 평균 1.3% 상승하였다. 최근 6개월간 토목공사비지수는 2.2% 상승하였다. 이러한 최신 단가 추이가 물가지수와 같은 경향을 보이고 있다는 점은 긍정적인 것으로 판단된다.

아울러 주재료비 분리를 통해 실적공사비의 적정성 확보를 유도하기로 함에 따라 건축공사는 18항목, 토목공사는 58항목에 대해 주재료비를 분리하였다. 다만, 실적공사 단가가 품셈을 초과하여 품셈 단가 수준으로 조정 조치한 것으로 나타났다. 이번 하반기 단가집에서는 토목 공종에서 계비온, 돌망태, 돌붙임 등의 18개 항목의 실적 단가가 품셈 단가보다 높아 품셈 단가 수준으로 강제 조정하였다.

공공부문은 실적공사비 단가가 품셈 단가를 초과하는 것에 대해서는 아직까지는 부정적 입장을 보이는

것으로 여겨진다. 실적공사비 단가가 품셈 단가보다 높을 수 없다는 전제가 향후에도 유효할 수 있는 것인지에 대해서는 심도 있는 검토와 논의가 필요할 것으로 판단된다.

### 시사점 및 향후 방향

중장기적 관점에서 공사비 산정 기준의 선진화는 지속적으로 추진해야 할 것으로 판단된다. 단기적으로 현재와 같이 스크린 기능의 강화를 통해 공사비 하락 요인을 막았지만 적격심사제도 등 입낙차제도의 변화 요인은 항시 존재하기 때문이다. 즉, 입낙차제도에 의존적이지 않는 적정 공사비 축적 체계의 구축이 필요하다. 또한, 실적 단가가 품셈보다 높을 수 없다는 공공부문(감사원, 기재부 등)의 인식 전환이 필요하다. 이러한 인식은 실적공사비제도가 거품이 있다고 논란이 있는 표준품셈의 단가를 낮추기 위해 도입한 측면이 강하다는 것을 말해준다. 표준품셈의 현실화도 지속적으로 이루어지기 때문에 이러한 역전 현상은 계속 일어날 것으로 예상된다. 도입 초기에는 이러한 시각 혹은 전제가 유효했던 것을 부정할 수는 없지만 공공공사에서 예정가격을 보다 과학적이고 합리적으로 산정해야 한다는 측면에서는 오히려 장애 요인이 될 수 있

다. 즉, 공사비 산정 기준은 높다 혹은 낮다라는 측면에서 평가받아서는 안 된다. 어떻게 산정하였으며, 이것이 시장 현실을 잘 반영하고 있는가라는 측면에서 이해되어야 한다.

실적공사비 심의 과정에서 민간의 참여를 확대하였지만, 현실적인 공사비 동향을 반영할 수 있는 체계의 도입도 검토해야 한다. 예를 들면 시장동향조사위원회를 운영하여 갱신되는 실적공사비 단가 공종에 대한 실제 시장 동향을 조사하여 단가의 현실성을 보정 등의 방법을 통해 확보하는 것이 필요할 것으로 판단된다. 그리고 표준품셈은 생산성만을, 실적공사비 단가집은 단가만을 제시하는 현재의 불완전한 이원화된 체계는 중장기적으로 일원화된 완성형 공사비 산정 체계로 전환되어야 한다.

마지막으로, 그동안 건설업체에 견적 기능을 강력하게 요구하였듯이 공공 발주기관 역시 단일 기준보다는 다양한 상황을 고려할 수 있는 견적 중심의 예정가격 산정 체계의 도입이 필요하다. 견적 중심의 예정가격 산정 체계는 선진국에서 널리 활용되는 공사비 산정 체계라 할 수 있으며, 최근 많이 언급되고 있는 공공 발주자 역량을 위해서도 반드시 필요한 요소이다. 