



VOL
12

Dec



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- GICC(글로벌 인프라협력 컨퍼런스) 2021 개최
 - 포스트 코로나 해외건설 시장 대응을 위한 준비 필요

정책동향

- 중대형 오피스텔 공급확대를 위한 오피스텔 건축기준 개정안 마련
 - 주거형태 다양화 추세의 반영 및 주거환경 개선 효과 창출

시장동향

- 건설생산체계 개편에 따른 2022년 전문건설업체 시장대응 전략
 - 직접시공역량 부각하고 프로젝트 관리능력은 보완 필요

산업동향

GICC(글로벌 인프라협력 컨퍼런스) 2021 개최 -포스트 코로나 해외건설 시장 대응을 위한 준비 필요-

조재용 책임연구원
(adelid83@ricon.re.kr)

1. GICC(글로벌 인프라협력 컨퍼런스) 2021 개최

◆ 21년 11월 15일~16일 이틀간 해외 주요 장·차관 등 고위급 인사 등이 참석한 글로벌 인프라 협력 컨퍼런스(GICC)가 서울에서 온·오프라인으로 개최

- GICC는 Global Infrastructure Cooperation Conference의 약자로서 해외건설 주요 발주처 및 국제금융기관과의 네트워크 구축을 통한 우리기업의 전방위적인 해외건설 수주 지원을 위해 개최되는 행사임
- '13년에 처음 시작된 이 행사는 올해 9회째를 맞이하였으며, 그간 해외 주요 장·차관 등 고위급 인사 등을 초청하여 고위급 면담, 사업 설명회, 1:1 비즈니스 미팅 등을 통해 우리 기업들에게 신규 프로젝트 발주 정보를 제공하고, 해외 발주처와 인적으로 교류할 수 있는 기회를 제공하고 있음
- 글로벌 시장조사 전문기관(IHS Markit)의 글로벌 건설시장 동향·전망 분석에 이어 건설 신기술 관련 미국 모듈러 건축협회장(툼 하디만)이 “공장생산건축(OSC, Off-site Construction)” 분야를, 경희대 김인한 교수가 “빌딩정보모델링(BIM, Building Information Modeling)”을, 포스코건설 박철호 기업시민 사무국장이 “환경·사회·지배구조(ESG, Environmental, Social and Governance)”를 주제로 발표함

◆ 국토교통부 장관, 1·2차관은 11개국·15개 기관·15명의 장·차관 등 고위급과 면담을 통해, 인프라 분야에 대한 양자 간 구체적 협력방안을 논의

- 케냐(교통인프라주택부 장관), 방글라데시(민관협력청장)와는 나이로비-몸바사 고속도로(Nairobi-Mombasa Expressway) 및 메그나 교량 건설사업(Meghna Bridge) 등 양국 간 투자개발형 사업을 통한 협력사업 발굴을 논의
- 인도네시아(교통부 장관), 이라크(교통부 차관), 폴란드(인프라부 차관 겸 신공항사업 전권대표)와는 인도네시아 자카르타·발리 철도사업(Jakarta MRT, Bali LRT) 및 브까시 주행시험장(Bekasi Proving Ground Development PPP project), 이라크 항만 개발 및 철도사업, 폴란드 바르샤바 신공항(Solidarity Transport Hub) 등 현지 주요 인프라 프로젝트에 대한 우리 기업의 참여방안을 중심으로 논의

◆ 신규 프로젝트 발주 정보를 제공하고, 해외 발주처와 교류할 수 있는 기회를 제공

- 베트남 공항공사, 페루 투자청 등 주요 발주처가 참여하는 총 47개 기관, 50여건의 프로젝트 설명회가 온라인으로 진행됨
- 프로젝트 설명회 참여인사를 대상으로, 우리 기업과 사전 매칭을 통해 약 80여 건의 온라인 미팅을 개최하여 쉽게 접촉하기 어려운 발주처와 개별면담을 통한 사업정보 획득 및 인적 네트워크 구성을 지원함

◆ 정보제공 가능 내실화 및 행사 저변 확대를 위해 PPP 및 MDB 특별 세미나 개최

- PPP 세미나에서는 우즈베키스탄, 인도네시아 등 5개국의 투자개발형 사업 담당 기관이 각국의 제도와 주요 사업을 발표하여, 한국수출입은행, 한국무역보험공사 등이 발표 내용과 관련 패널 토론을 진행하여 투자개발형 사업 관련 양국 간 협력 방안을 모색
- MDB 세미나에서는 “포스트 코로나19 시대를 대비한 각 다자은행별 지원전략” 및 “중남미 지역의 인프라 투자 동향”을 주제로 총 2개 세션으로 개최되었으며, 국제투자보증기구(MIGA), 아시아개발은행(ADB), 미주개발은행(IDB), 중남미개발은행(CAF), 중미경제통합은행(CABEI)이 참여하여 다자은행별 주요 사업을 소개

2. 포스트 코로나 해외건설 시장을 위한 전망과 대응

◆ 코로나 기간(20~'21)에는 내수 중심의 주거용 건물 투자가 집중되는 경향이 나타났으나, 2022년부터는 인프라 건설시장이 회복되면서 성장을 주도할 것으로 예상됨

- 전 세계적으로 각국 정부에서는 경제 부양을 위해 노력하는 가운데, 내장재 구입 및 주택 리모델링 등의 주거용 건축물 투자가 증가하는 현상이 나타남. 이러한 현상은 코로나가 진정되어 감에 따라 완화될 것으로 전망(IHS Markit 2021)
- 인프라 부문은 각국 정부가 코로나 장기화로 인한 장기 자금 투자 방안 마련이 어려워 프로젝트에 악영향이 발생함. 그러나 신흥국가에서는 여전히 인프라 투자를 절실히 필요로 하기 때문에 2022년 경부터 회복세로 전환될 것으로 전망(IHS Markit 2021)

◆ 막대한 인프라 투자와 함께 높은 경제성장률이 전망되는 인도 및 필리핀 등의 신흥 시장에서는 인프라 자원 마련을 위해 PPP방식*을 적극적으로 도입하고 있음

- 신흥 국가의 인프라 시장에서는 단순 시공 프로젝트의 수주가 아니라, 자원 마련 및 운영 계획 등 다양한 내용이 포함될 PPP방식이 주류를 이루고 있음
- 전문건설공제조합을 비롯한 다양한 건설관련 금융기관에서는 보증사업뿐만 아니라, PPP 프로젝트 투자기관으로서의 참가방안 등 다양한 역할을 검토할 필요가 있음

* PPP 방식(Public-Private Partnership) : 사업참여자들이 소요되는 비용의 일부 혹은 전부를 부담하고, 발생하는 손익을 지분에 의해 분배하여 투자자금을 회수 및 수익을 창출하는 사업방식

정책동향

중대형 오피스텔 공급확대를 위한 오피스텔 건축기준 개정안 마련 - 주거형태 다양화 추세의 반영 및 주거환경 개선 효과 창출 -

이지아 선임연구원
(ljastar@ricon.re.kr)

1. 중대형 오피스텔 공급 확대

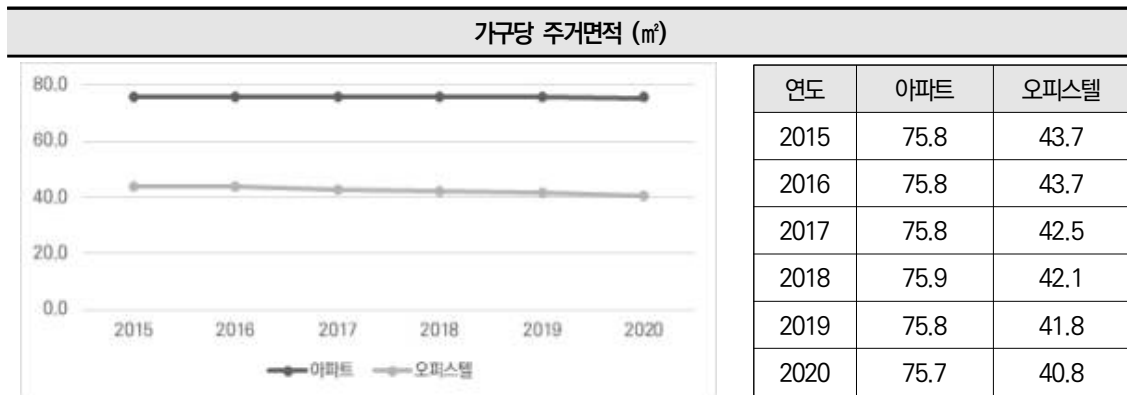
◆ 「오피스텔 건축기준」 개정 고시

- 국토교통부는 2021년 9월 15일 발표한 「공급확대를 위한 현장애로 개선방안」의 후속조치로서 11월 12일 「오피스텔 건축기준」을 개정·고시
- 개정안의 주요 내용은 3~4인 가구에 적합한 중대형 오피스텔 공급 촉진, 세대 간 쾌적한 주거환경을 위한 배기설비 개선 등에 해당

◆ 바닥난방 허용 면적 확대로 중대형 주거용 오피스텔 공급이 촉진

- 당초 오피스텔은 실별 전용면적이 85㎡ 이하인 경우에만 온돌·전열기 등 바닥난방 설치가 가능하였으나, 앞으로는 전용면적이 120㎡ 이하인 경우까지 바닥난방 설치가 허용
- 또한 오피스텔은 아파트와 달리 발코니* 설치가 금지되어, 동일한 전용면적에서 아파트 대비 실사용면적이 작아 3인 이상 가구의 주거수요 대응이 어려웠음

* 건축물 내·외부를 연결하는 완충공간이자 전망·휴식 목적으로 외벽에 접해 부가적으로 설치하는 공간(외벽에 접한 길이×1.5m를 바닥면적에서 공제)



- 바닥난방 허용 면적 확대로 전용 84㎡ 아파트에 준하는 3~4인 가구 주거수요에 대응 및 주택난 해소에 기여할 것으로 기대

주요 시점별 오피스텔 규제*					
구분	2004년	2006년	2009년	2010년	현재
바닥난방	온돌, 온수온돌, 전열기 금지	전용 50㎡ 이하	65(85)㎡ 이하	85㎡ 이하	120㎡대 이하로 추진
발코니	금지				
전용 출입구	-	의무	의무	지상층 연면적 3,000㎡ 이상	

* 국가법령정보센터, 행정규칙 「오피스텔 건축기준」 제2조에 근거하여 작성

◆ **배기설비 개선으로 이용자의 쾌적한 주거환경 개선**

- 오피스텔은 공동주택과 달리 배기설비 설치에 관한 근거규정이 미비하여 세대 간 냄새로 악취로 인한 민원이 잦았으며, 제7차 소비자정책위원회(2021.08.18.)에서의 공식적인 제도개선 요구도 있었음
- 따라서, 세대 간 불편을 개선하고자 건축허가 시 허가권자가 냄새·연기 차단시설 등 배기설비 설치를 권고할 수 있도록 하여 쾌적한 주거환경 제공이 기대
 - 도면, 실사용 용도 등을 고려할 수 있는 허가권자가 오피스텔의 배기설비에 대하여 공동주택에 준하는 기준의 적용을 권고
- 단, 정부는 개선될 기준이 오피스텔에 대한 지나친 규제가 될 수 있다는 취지에서 의무가 아닌 권장사항으로 규정하고, 기준에 미흡한 경우 지자체가 건축심의 등의 과정에서 보완하도록 요구하도록 함
 - 오피스텔은 준주택이고 완전한 공동주택은 아니라, 같은 기준을 의무 적용하는 것은 지나친 규제강화라는 의견이 있음

3. 평가 및 전망

◆ **주거수요 다양화 및 주거환경 개선에 대한 지속적인 제도개선 의지 확립**

- 아파트가 전용·공용·서비스면적을 공급하는 것 대비 기존 주거형 오피스텔은 평균 40㎡ 정도 작았으며, 전용 85㎡ 이하만 바닥 난방이 가능해 아파트 기준 전용 59㎡ 이하와 비슷한 실사용 면적을 가진 형태만 공급됨
 - 이번 정부의 규제 완화 방침은 오피스텔의 공급면적 확대에 이어지기 때문에, 그동안 1~2인 가구 수요만을 감당했던 오피스텔이 3~4인의 중대형 가구 주택 수요까지를 포함할 것으로 기대함
 - 또한, 배기설비 설치에 오피스텔의 고질적인 주거문제를 개선할 수 있는 새로운 시스템으로 작용하여, 오피스텔 주거환경에 대한 도시민의 우려를 해소하고 주거수요를 더욱 높일 수 있을 것으로 보임
- 이번 개정안은 주택 공급의 시급성을 반영하는 동시에 건축 및 도시계획과의 균형점을 찾으려 했다는 점에서 의의를 가짐
- 향후, 더욱 다양해질 주거수요와 주거환경 개선에 대한 지속적인 요구를 반영하는 형태의 제도개선이 이루어질 것으로 전망됨

시장동향

건설생산체계 개편에 따른 2022년 전문건설업체 시장대응 전략

- 직접시공역량 부각하고 프로젝트 관리능력은 보완 필요-

이종광 선임연구위원
(jglee@ricon.re.kr)

1. '21년 건설생산체계 개편 시행의 주요 내용과 문제점

◆ '21년부터 업역폐지를 핵심으로 하는 새로운 건설생산체계를 공공부문부터 시행

- 전문건설업체에 종합공사 도급 허용 : 종합공사를 구성하는 개별 공종에 해당하는 2개 이상 전문건설업종을 등록한 건설업체는 종합건설업종을 등록하지 않아도 해당 종합공사를 도급받을 수 있음
- 전문건설업체의 종합공사 도급은 당해 공사에 해당하는 전문업종을 보유한 하나의 건설업체가 단독으로 받을 수도 있으며, 2개 이상의 전문건설업체가 상호 업종 보완을 통한 컨소시엄(공동수급체) 형태로 도급받을 수도 있음. 예를 들면, 도로포장공사를 구성하는 전문업종이 토공, 포장, 철근콘크리트업종이라고 가정하면, 토공과 포장을 보유한 A업체와 철근콘크리트를 보유한 B업체가 컨소시엄 구성 가능
- 종합건설업체에 전문공사 도급 허용 : 종합건설업을 등록한 건설업체가 등록업종에 해당하는 시설물을 대상으로 하는 전문공사를 도급받을 수 있음. 다만, 종합건설업체는 2억 미만 전문공사에 대하여는 2024년부터 도급이 가능하며, 10억 미만 종합공사에서 파생되는 하도급공사에는 참여할 수 없음
- 기존 종합건설업 5개 업종, 전문건설업 29개 업종 중 종합건설업은 변화가 없고 전문건설업종을 14개 업종으로 조정하였으며, 새로운 업종체계는 2022년 1월부터 적용될 예정

◆ '21년 건설생산체계 시행의 주요 문제점

- 개편된 건설생산체계가 시행되고 있는 공공부문에서 전문건설업과 종합건설업이 상호 시장에 교차하여 진출할 수 있는 있는 시장규모는 '21년 10월 말 기준으로 전문공사는 8,716건에 3조3363억원, 종합공사는 7,621건에 5조2138억원에 해당함. 이 중에서 전문공사를 종합건설업체가 수주한 건수는 2,615건 (30.3%)에 8,120억원(24.3%)이며, 종합공사를 전문건설업체가 수주한 건수는 573건(7.5%)에 2,555억원(4.9%)으로 나타남
- 상호 개방된 시장에서 종합건설업체의 전문공사 수주가 반대의 경우보다 더 많음. 전문업체는 종합공사 입찰에 요구되는 전문업종의 수가 많아 종합공사 입찰에 참여하기 어려운데 비하여 종합업체는 전문공사 입찰 참여에 사실상 제한이 없다는 점이 전문에 불리하게 작용한다는 지적이 계속되고 있음

2. '22년 전문건설업체들의 시장대응 전략

- ◆ **업역폐지에 따라 전문건설업체와 종합건설업체가 직접 경쟁하게 되므로 전문건설업계 전반의 전략적 대응 필요**
 - 전문업체 입장에서 종래 진입이 불가능했던 종합공사 원도급 수주가 가능하게 된 것은 기회요인으로 볼 수 있음. 그렇지만, 발주자가 당연히 전문건설업체에게 종합공사를 도급할 것이라는 보장이 없음
 - 또한, 전문건설업체는 인력과 자본력 측면에서 종합건설업체에 비하여 열세인 경우가 많아 환경변화에 대한 적응능력이 취약할 수 있으므로 종합에 우위를 점할 수 있는 협회 차원의 전략적 대응이 필요함
- ◆ **지금까지 전문건설업체가 건설공사를 하도급하지 않고 직접시공을 통해 쌓아 온 실질시공 역량을 강점으로 부각**
 - 전문건설업체 개별적으로 다양한 장점을 갖추고 있지만, 업계 전반적인 관점에서 볼 때 해당 분야의 다양한 건설공사를 통해 축적한 직접시공 경험이 가장 중요한 경쟁력 요소가 될 수 있음
 - 종합공사의 하도급 비율이 평균 40%를 상회하고 있으나, 전문건설업체의 완성공사 원가요소 구성에서 외주비율은 약 3.5%(19년)로 나타나 전문건설업체는 대부분의 공사를 직접시공하고 있음
- ◆ **종합에 비해 우수하게 축적된 시공기술 노하우 및 경쟁력을 적극 장려하기 위한 정책건의 필요**
 - 전문건설업체는 축적된 경험과 현장의 시공기술을 인정받고 있음. 또한, 하도급공사를 통해 발주자가 예정한 가격보다 낮은 비용으로 공사를 수행하는 기술능력 기반의 가격경쟁력도 구축
 - 시공기술과 가격경쟁력은 종합건설업체가 쉽게 넘보기 어려운 장벽으로 작용하게 되므로 중요한 경쟁력 요소로 볼 수 있음. 다만, 가격경쟁력은 시간이 지날수록 약화될 수 있으므로 전문건설업계는 가격경쟁력 유지를 위한 기술개발에 더욱 노력해야 할 것임
 - 정부는 생산체계 개편의 후속조치 일환으로 이러한 전문건설업체의 축적된 경험과 시공기술 경쟁력을 적극 활용·장려하기 위한 입·낙찰제도 개선과 전문건설업 특화 R&D 사업 마련 필요
- ◆ **전문의 건설공사 전반에 대한 프로젝트 관리능력 함양을 통해 발주자·소비자의 신뢰 확보 필요**
 - 전문이 종합공사를 시공하게 되면 프로젝트 전체를 공기 안에 하자 없이 완성해야 할 책임을 지게 되므로 전문의 프로젝트 관리능력에 의구심을 가지는 발주자가 존재할 수 있어 이에 대한 대응 필요
 - 전문이 종합공사를 수주하기 위해서는 공정, 품질, 안전 등 전반적인 부분에 대한 관리능력을 배양하여 소비자들에게 전문건설업체를 신뢰하고 종합공사를 맡길 수 있도록 하는 자체적인 노력 필요
- ◆ **전문건설업계에서는 건설생산체계 개편에 따른 상호시장 진출 불균형을 기울어진 운동장으로 평가하며 생산체계 개편 재검토 등의 입장을 표출하고 있어, '22년의 시장 대응이 매우 중요함**