

## 건설단체연합회

# 적정공사비 확보를 통한 건실한 사업수행 방안 마련

대한건설단체총연합회는 건설산업 선진화와 국민의 신뢰를 이끌어 내기 위해 지난해부터 산·학·연 민간전문가들에 의뢰해 추진해온 「적정공사비 확보를 통한 건실한 사업수행 방안」에서 건설공사에 적정공사비가 투입되기 위해서는 공사규모별로 현행 적격심사 통과 낙찰하한율보다 1.7%~11.5% 포인트 정도 인상되어야 한다고 주장했다.

특히 건단련은 이번 연구결과를 토대로 대정부 건의자료 등으로 사용할 것으로 보인다.

건단련은 이번 연구보고서에서 시장 경쟁원리가 작동되지 않는 건설업의 구조적인 문제를 해소하는데 장기간이 소요될 경우에는 그 기간동안 중·단기적으로 현행 적격심사제에 의한 낙찰하한선을 상향조정하는 방안이 필요하다고 하며 현재의 평균낙찰율 731.%보다 16%포인트 인상된 89.1% 수준으로 올려야 한다고 주장했다.

500~1천억원 공사는 현행 78%에서 86.8%, 300~500억원 공사는 78%에서 88.4%, 100~300억원 공사는 83%에서 90.9%, 50~100억원 공사는 86.7%에서 88.9%, 10억원 미만 공사는 87.7%에서 89.4%로 각각 올려야 한다고 주장하고, 이밖에 1천원 이상 공사는

84.5%가 적정한 수준이라고 밝혔다.

또한 건단련은 이번에 적정공사비 확보방안과 함께 「건설기업의 금융적 가치 조상방안」도 함께 발표했다.

### ■ 적정공사비 확보를 통한 건실한 사업수행방안

현재 건설산업은 건설업체들이 건실 시공을 시행할 수 없는 구조적인 문제에 봉착해 있다. 그 결과 일반건설업체들은 수주한 공사에서 이윤 및 일반관리비용을 포기한지 오래 되었고, 현재는 직접비의 손해도 감수하면서 공사를 시행하고 있는 실정이다.

또한 발주물량 감소로 각 건설공사에 분배되는 일반관리비용과 금융관리비용

이 증가하고 있는 실정을 고려할 때 일반건설업체의 이러한 손실은 전문건설업체에 전가될 수밖에 없어 부실공사가 우려된다.

건설업이 가지고 있는 구조적 문제점을 극복하고 건설업체들이 견실시공을 할 수 있는 환경을 조성하기 위해 건설공사의 제수행단계에 적정공사비의 반영 여부가 중요하다.

적정공사비는 실제원가계산을 통해 산출된 직접공사비에다 간접노무비, 경비, 일반관리비, 이윤 등이 포함된 가격으로 경쟁력 있는 기업이 정상 영업활동을 영위할 수 있는 최소한의 비용이다.

건설업의 구조적인 문제를 해소하는데 장기간이 소요될 경우에는 그 기간동안 국내 건설업체들이 공멸할 수 있으므로 중·단기적으로 현행 적격심사제에 의한 낙찰하한선을 상향조정하는 방안이 검토되어야 한다.

이와 같이 현행 적격심사제에 의한 낙찰하한선이 상향조정된다면 개별업체의 기술에 따라 시공에 따라 시공에 따른 손익범위에 차이가 있을 수는 있겠지만 건설업체들이 견실한 시공을 하고 지속적인 경영개선을 할 수 있을 것이다.

현행 적격심사제에 의한 낙찰하한율은 공사규모별로 산정한 적정공사비 수준보다 1.7~11.5% 포인트 낮은 수준이며, 이러한 차이는 소규모 공사일수록 적고 기술력을 요하는 대규모 공사일수록 크다

적정공사비 수준은 매출액 100을 기준으로 121.8에 해당하고 예정가격 100을 기준으로 89.1에 해당된다. 이는 현재의 평균낙찰율 73.1%보다 16% 포인트 상향된 수준이며, 이를 예정가격 100을 기준으로 공사규모별로 산정하면 1천억원 이상은 84.5%, 500억원 이상 1천억원 미만은 86.8%, 300억원 이상 500억원 미만은 88.4%, 100억원

이상 300억원 미만은 90.9%, 50억원 이상 100억원 미만은 89.0%, 10억원 이상 50억원 미만은 88.9%, 10억원 미만은 89.4%이다.

시장경쟁원리가 작동되지 않는 건설업의 구조적 문제를 해소하기 위해 중·장기적으로 건설업체들이 견실한 시공을 할 수 있도록 입·낙찰 제도적 환경을 마련하고 생산과정의 환경개선도 지속해야 한다.

#### ■ 건설기업의 금융적 가치 조성방안

현재 금융기관이 건설업체에 대해 시행하고 있는 신용평가모델은 주로 재무항목에 지우쳐 있어 영업 및 마케팅 능력, 공사수행능력, 구매 및 조달 능력, 전략기획능력, 경영자의 능력, 리스크 부담 및 관리능력 등 건설업체 특유의 비재무항목의 중요성이 간과되어 있다.

건설업위 특징인 원청-하청구조로 인한 자금유통방식, 확정된 매출액을 바탕으로 한 사업수행방식, 사업조직 재구성을 통한 기술인력확보방식은 제조업과 달리 사업수행을 통한 경쟁력을 향상시키는 요소인데 이러한 요소들은 비재무항목에 대한 평가가 이루어져야 제대로 반영될 수 있다.

또 대상업체의 미래채무 상환능력을 부분적으로 반영하고 있기는 하지만 수주산업으로 안정적인 미래현금유입을 가지고 있는 건설산업의 특성을 반영하고 있지 못하다. 건설업체의 기술력, 건설사업의 수행능력, 조직구성 등에 대한 평가는 더욱 이루어지고 있지 않다.

일반건설, 전문건설, 주택건설 등의 업종 구분과 대형·중형·소형 등의 규모상의 차이도 반영되지 않고 있다. 원청수주중심으로 하는 대기업과 하청을 중심으로 하는 중소기업의 재무정보 및 비재

무정보의 평가에 동일한 기준을 적용하는 것은 곤란하다.

건설공사는 원청사의 수주 후 하청사의 수행으로 공사를 완성하는 구조로서 원청사의 영업실적은 하청사의 영업실적에 결정적인 영향을 미치므로 신용평가에 있어 차입금 의존도, 현금흐름대비 부채비율, 부채상환계수, 매출액대비 영업이익율, 이자보상비율, 부가가치율 등을 차등 적용하는 것이 바람직하다.

건설업 회계처리준칙을 준수하고 공사비를 도급금액, 계약전 공사원가, 공사에정원가, 하도급금액 등으로 구분해 공사비용을 관리해야 하며 손익계산단위도 이러한 공사비 유형에 따라 구분해

신용평가에 반영하는 것이 필요하다.

제조업과 달리 공사기간이 장기간 소요된다는 점을 감안하여 확정된 계약조건에 따른 예약매출을 진행기준으로 적용해 도급금액, 공사진행율, 공사에정원가에 대한 합리적인 예측을 반영하고 예비비의 활용 여부 및 유보금 활용 여부를 신용평가에 반영하는 것이 필요하다.

건설산업의 특성인 안정적인 미래현금유입을 신용평가에 반영하기 위한 방안으로 부채상환능력계수 대신 미래현금유입의 현가기법을 도입하는 것이 바람직하다.