

제186호 (2008. 12. 22)

■ 속보/위기의 건설업

- “부실기업 구조조정, 금융기관보다 정부가 나서야 효율적”

■ 경제 동향

- 1~10월 간 건축착공면적 전년 동기 대비 **22.5%** 감소

■ 정책·경영

- “경영 여건에 적합한 조직 유연성 확보로 대응력 제고해야”

■ 정보 마당

- 경제 발전과 사회적 속성

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 효과적인 경기부양책이 시급하다

“부실기업 구조조정, 금융기관보다 정부가 나서야 효율적”

- 현 정부 정책 실질적 효과 부족, 유동성 공급과 구조조정 동시 추진 방법 모색해야 -

- 부동산 PF 대출이 수익성이 높다는 인식으로 증권사도 대출을 해주는 대신 채권이나 어음을 발행하는 방식으로 자금을 제공했음.
 - ‘PF 자산담보부증권(ABS)’과 ‘PF 자산담보부기업어음(ABCP)’으로 부동산 개발 사업의 현금 흐름을 담보로 하는 유동화 증권의 일종임.
- 시공능력평가 41위의 중견 건설사인 신성건설이 기업회생절차를 신청했고, ‘건설사 줄부도 공포’가 확산되고 있음.
 - 올 들어 건설업체의 부도는 하루 1개사꼴로 발생, 10월 말 현재 부도 처리된 건설업체는 328개 사에 달하고 있음.
 - 각종 개발 사업에 투입된 PF 부실화 문제도 시한폭탄처럼 잠재되어 있음.
- 정부와 금융기관들은 건설업 구조조정을 서둘러야 함.
 - 이해 관계가 첨예한 금융기관과 건설업체에만 맡겨둔다면 공정한 절차대로 지원이 가능할 것 같지 않음. 정부의 적극적인 노력이 필요한 시점임.

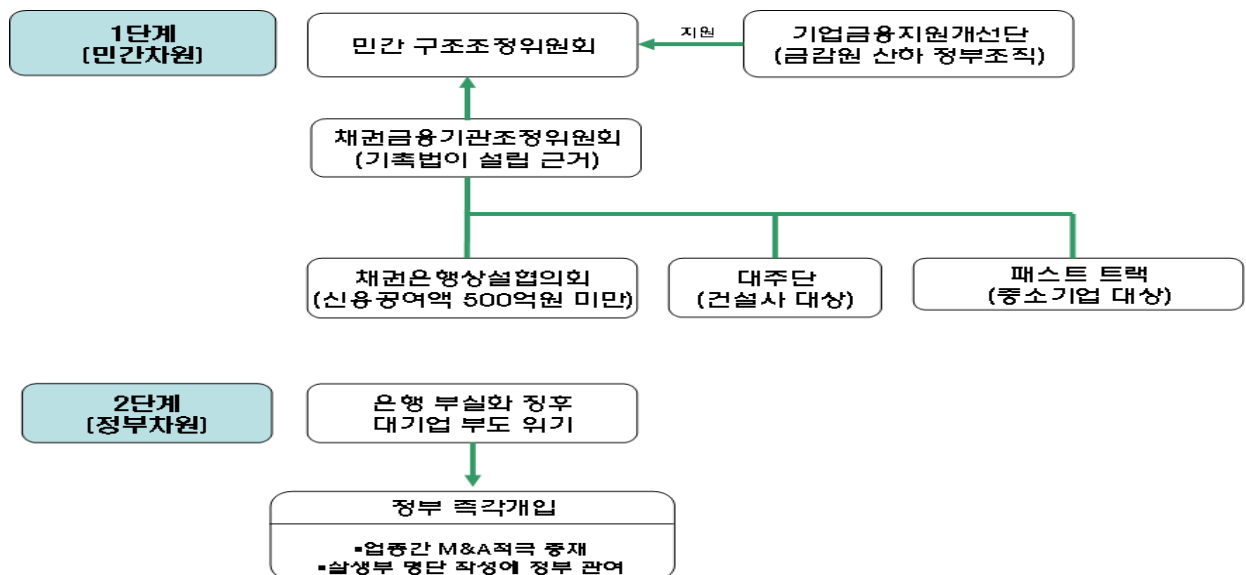
■ 기업체의 경영 위기 현황 및 구조조정 추진상의 문제점

- 기업들도 최근에는 자구 노력의 모습을 보임. 중소 건설사를 중심으로 인력 감축과 임금 삭감 등 구조조정 확산
 - 일부 건설사는 자금난의 주원인인 미분양 해소를 위해 공개적으로 분양가를 인하하고 있으며 불필요한 사업부와 인력을 정리하고 임금을 삭감
 - 또한, 사옥을 좀 더 싼 곳으로 이전하고 있음.
 - 대한주택보증의 환매조건부 미분양 매입에 사업지의 매입이 줄을 잇고 있으며 토지 공사의 공공택지 매입 프로그램에 신청하고 있는 기업도 다수임.
 - 중국, 아시아, 중동에서 부동산 개발 사업을 위하여 매입한 부지 매각을 추진하는 회사도 있음.
 - 분양가 ‘할인 경쟁’도 시작되어 5~25%까지 분양가를 할인해주는 회사도 늘어남.

- 최근의 금융 위기를 해결하기 위한 정부의 각종 정책 방향이 모호하거나, 관계 기관끼리 손발이 맞지 않는 등의 비판이 있음.
 - 선제적으로 옥석을 가린다(구조조정)면서도 정작 자금 지원을 강조
 - 정부는 구체적인 선별 기준 가이드라인을 주채권 금융회사에 맡기고 실질적인 정책 결정권을 행사하지 않고 있음.

■ 건설업 구조조정에 정부가 나서야

〈그림〉 정부 구조조정 로드맵



- 부실을 사전에 차단하고 건설업의 위기가 경제 전반의 위기로 확대되는 것을 막기 위해서는 유동성 공급뿐 아니라 정부가 다양한 지원을 확대할 필요성이 있음.
 - 현재와 같은 유동성 공급만으로는 IMF 외환 위기 때의 시행착오가 반복될 우려가 있음.
 - 필요하다면 정부가 주도적으로 구조조정에 개입하여 자금 지원, 제도적 지원, 규제 완화 등 다양한 차원의 지원을 해야 함.
 - 정부가 기업들이 위기를 탈출하여 성공적인 구조조정을 할 수 있는 성공 사례를 만들어 주기 위한 노력을 기울인다면, 기업들이 믿고 동참할 수 있을 것임.
 - 건설업체들의 인식 변화도 필요함. 협약 가입이 면죄부가 될 수 없음. 핵심 사업에 집중하고, 경비 절감, 인원 감축, 자산 매각 등 강력한 자구 노력을 보여주어야 함.

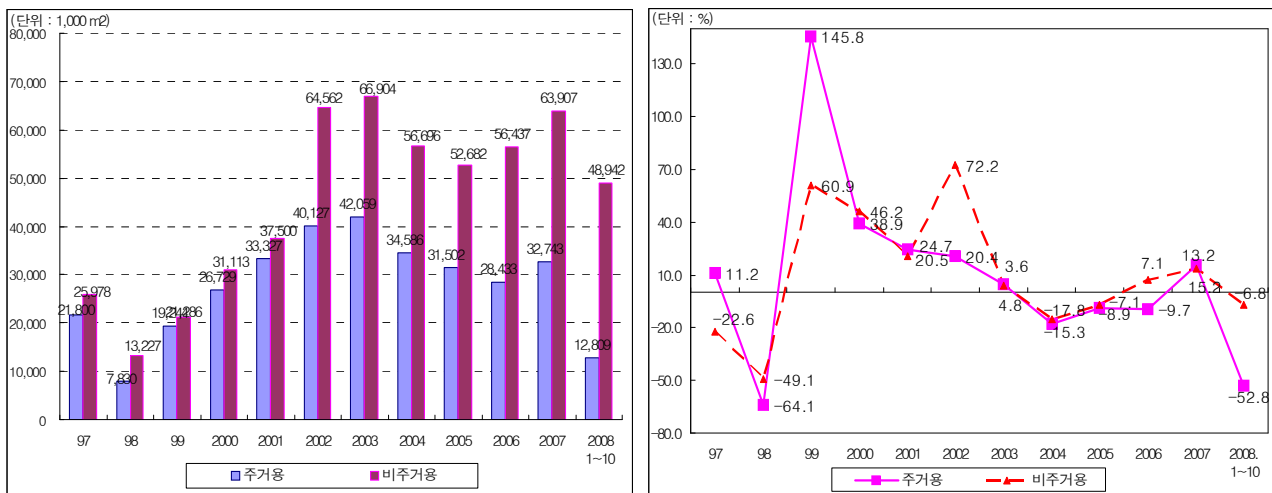
박성민(연구위원-smpark@cerik.re.kr)

1~10월 간 건축착공면적 전년 동기 대비 **22.5%** 감소

- 주거용 건축 수주 감소가 주원인, 10월 이후 비주거용 건축 수주도 감소세로 전환돼 -

- 건설 경기의 동행지수인 건축 착공 면적이 2008년 2월부터 감소세를 지속하여 2008년 1~10월까지 착공된 면적이 전년 동기 대비 22.5% 감소한 6,175만^m2를 기록함.
 - 2008년 1~10월 간 건축 착공 면적은 전년 동기 대비 22.5%가 감소한 6,175만^m2로 2007년 총 착공 면적의 2/3 수준(63.9%)에 불과함.
 - 용도별로 1~10월 말까지 주거용 착공 면적의 경우 2007년의 1/3 수준(39.1%)에 불과한 1,281만^m2로 전년 동기 대비 52.8%나 감소함으로써 외환 위기 이후 최대의 하락폭을 기록함.
 - 비주거용 건축 착공 면적의 경우 전년 동기 대비 6.8% 감소한 4,894만^m2를 기록함 (구체적으로 전년 동기 대비 상업용 0.6% 증가, 공업용 2.8% 증가, 문교사회용 16.4% 감소, 기타 25.3% 감소함).

2008년 1~10월 누적 건축 착공 면적

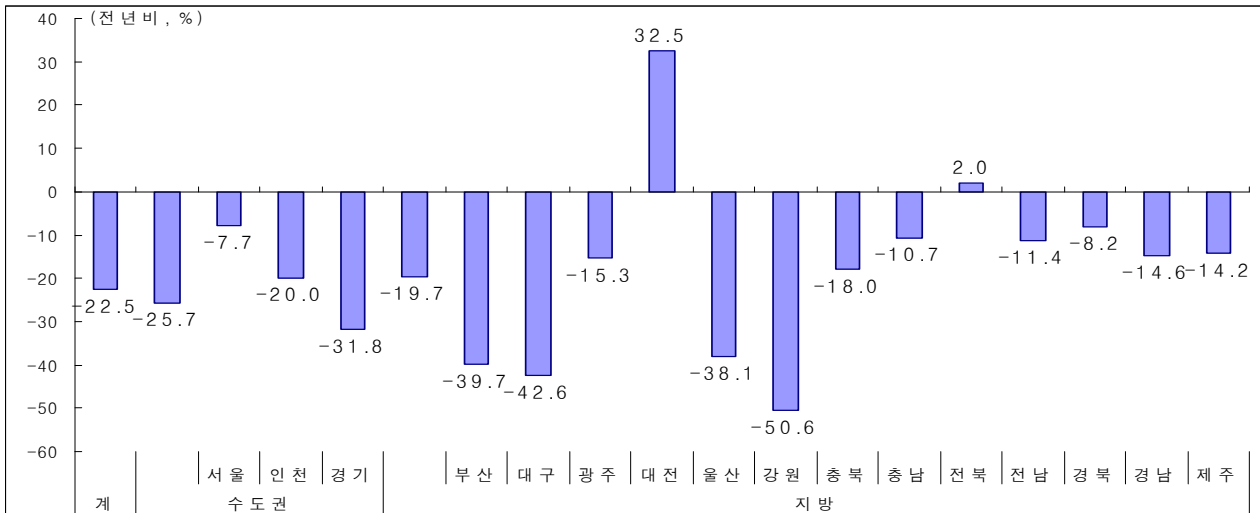


주 : 좌측 그래프는 연도별 건축 착공 면적. 우측 그래프는 전년 대비 증감률임.
 자료 : 국토해양부.

- 지역별로는 수도권 지역이 전년 동기 대비 25.7% 감소하였으며, 지방은 19.7% 감소하여 수도권의 감소세가 두드러짐.
 - 서울, 인천, 경기 지역 모두 감소하였으며, 경기 지역은 31.8%나 감소하여 수도권 내에서 가장 큰 감소폭을 나타냄.

- 지방의 경우 대전과 전북을 제외한 모든 지역에서 감소하였으며 전체적으로는 전년 동기 대비 19.7% 감소. 강원도(-50.6%), 대구(-42.6%), 부산(-39.7%)의 감소가 두드러짐.

2008년 1~10월 지역별 건축 착공 면적 증감률



자료 : 국토해양부

- 건축 착공 면적의 선행지표인 건축 수주액의 2008년 1~10월까지 누적 실적은 민간 부문의 부진으로 전년 동월 대비 15.1% 감소한 58조 1,785억원을 기록함.
 - 민간 부문의 주거용 건축 수주는 2007년 12월부터 감소세를 지속(3월 제외)하여 1~10월 누적액이 전년 동기 대비 33.8% 감소했으며, 비주거용 건축 수주는 10월 수주가 급격히 감소(전년 동기 대비 31.6% 감소)하여 1~10월 누적 실적이 마이너스로 돌아섬.
- 결과적으로 건설 경기의 동행 및 선행지수 모두 감소하였는데 이는 민간 주택시장의 침체로 인한 것이며 10월 이후 민간 비주택 시장 또한 둔화되고 있는 것으로 판단됨.

2008년 1~10월 누적 건축 수주 실적

(단위 : 십억원, %)

| 구분 | 총건축 (공공+민간) | | | 공공 | | | 민간 | | |
|------------|-------------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|----------|----------|
| | | 주거 | 비주거 | | 주거 | 비주거 | | 주거 | 비주거 |
| 1~10월 간 누적 | 58,178.5 | 32,047.8 | 26,130.8 | 12,704.1 | 6,247.5 | 6,456.7 | 45,474.4 | 25,800.3 | 19,674.1 |
| 전년 동기비 증감률 | -15.1 | -27.5 | 7.7 | 36.2 | 19.2 | 58.0 | -23.1 | -33.8 | -2.5 |

자료 : 대한건설협회.

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

“경영 여건에 적합한 조직 유연성 확보로 대응력 제고해야”

– 최근의 악화된 경영 환경에 따른 건설기업의 조직 재구축 방안 모색 –

■ 최근 환경과 건설 경영 조직의 과제

- 국제 금융 위기의 여파로 건설업체들이 최근 경영상 많은 어려움을 겪고 있음.
 - 미분양 적체와 공공공사에서의 수익성 저하로 인해 재무 상황이 악화되었고, 건설 및 주택시장의 전반적인 침체는 영업 활동을 크게 위축시키고 있음.
 - 최근 발간된 경제전망보고서들도 당분간의 경기 침체를 예견하고 있는바, 경제 환경과 정책·제도, 사회 문화적 영향이 큰 건설산업의 특성상 건설업체들의 경영은 더욱 어려운 상황을 맞게 될 것으로 예측됨.
- 많은 경영 이론들이 어려운 경영 환경에서는 ‘외적 적합성’의 중요성을 강조하고 있으며, 이는 조직의 구조적 측면에서의 조정을 통해 환경 대응 역량을 제고해야 한다는 것임.
 - 그러나, 이러한 차원에서 시행된 많은 일련의 구조조정과 비용 절감 정책이 실제로 그 성과를 거두는 데 한계가 있어 왔음.
 - 그 실패의 원인은 환경을 결정짓는 본질적인 원인들에 대한 정확한 예측과 이에 맞춘 전략적인 조직 변화의 방향 설정, 그리고 이를 적극적으로 반영한 조직 구조의 재설계가 뒷받침되지 못했기 때문임.

■ 건설기업 조직 재구조화의 방향

- 건설기업들이 맞고 있는 최근 환경은 필연적으로 기업 내부 조직의 혁신을 요구하고 있는바, 우리 기업에 맞는 조직의 재구조화라는 경영 활동을 고려해야 함.
- 첫째로는 **환경의 불확실성과 복잡성에 대한 대응에 초점**을 맞춰야 함.
 - 건설산업은 정부의 규제와 제도·정책, 생활 패턴, 인구 통계적인 변화 등 사회문화적 요인에 의해서도 영향을 받는 산업임. 이러한 환경 요인들의 다양한 영향은 불확실성이 높고, 복잡한 상황에 직면한 기업에게는 어려움이 가중됨을 의미함.
 - 따라서, 이러한 환경의 불확실성과 복잡성의 요인들을 충분히 고려한 의사 결정이 필요함. 즉, 무엇보다 자유롭고 수평적인 의사 소통 체계, 각 단위 조직들이 직면한 환경에 대한 통합과 조정 기능을 전담할 사람이나 단위 조직의 운영을 고려해야 함.

- 둘째는 **조직의 유연성을 확보하는 방향의 재구조화**임.
 - 현재와 같은 위기 상황의 환경은 전통적인 조직 구조 방식에서 과정이나 네트워크와 같은 통합적이고 유연한 형태로 전환할 것을 요구하고 있음.
 - 이를 위해 먼저 조직을 3~5개 핵심 과정 중심으로 조직화해야 함. 주택, 오피스빌딩, 도로 등 상품이나 수주영업, 재무, 구매 등 기능보다는 사업 검토, 상품 개발, 공사 관리 등 프로세스에 초점을 맞춰 의사 결정상의 리스크를 줄여야 함.
 - 또한, 효율성을 높이기 위해 작업 과정을 단순화시키면서도 충실화해야 함. 즉, 필수적이지 않은 부분을 제거하거나 단계를 축소하여 업무의 단순화와 부서의 통합화를 유도해야 하며, 개인보다는 조직 단위의 보상이 이루어지게 하고, 구성원 간 정보, 문제 해결 및 의사 결정 능력을 공유토록 해 조직에의 충성도를 높여야 함.
- 셋째로는 기업의 **사업, 인적 자원, 문화적 특성에 맞는 성공적인 다운사이징**의 선택임.
 - 다운사이징이란 일반적으로 불확실한 조직의 미래를 위해 조직의 규모를 줄이려는 목적으로 행하는 조직 전략이나, 대부분의 실증 연구를 보면 다운사이징은 전체적으로 실패라는 것을 보여줌.¹⁾ 보다 구체적으로는 비용 절감을 달성한 경우는 절반 미만이고, 22%만이 생산성 목표를 달성했으며 약 89%의 기업이 재고용을 추진함. 또한 이익 증가는 33%, 투자수익률을 개선한 경우는 21%에 지나지 않았음.
 - Hamel과 Praharad(2003)는 다운사이징 과정에서 ‘기업의 의욕 감퇴’ 증상이 나타나지 않도록 주의할 것을 경고하였듯이 신중하고 체계적인 선택은 필수임.
 - 성공적인 다운사이징을 수행하기 위해서는 먼저 다운사이징을 어떻게 실시할 것인지를 구성원과 커뮤니케이션해야 하고, 다운사이징 방법에 대한 충분한 대안 평가와 선택 과정을 거쳐야 함. 또한 실행 단계에서는 비효율적이고 고비용 부문을 반드시 포함시켜 신뢰를 확보해야 하며, 이러한 조치가 조직성과 향상의 일부임을 인식시켜야 함.
- 많은 경영 위기 속에서도 높은 성과를 달성한 기업들은 기업 내 구성원들의 인식 전환과 이에 맞는 경영 도구의 적절한 사용이 뒷받침된 결과임. 즉, 조직 재구조화 도구 사용의 성공이라기보다는 우리 기업에 맞는 전략적 선택이 우선이었음.

김영덕(기획팀장:ydkim@cerik.re.kr)

1) D. Druckman etc "Enhancing Organizational Performance", *National Academy Press*, 1997

경제 발전과 사회적 속성

■ 빈곤의 늪

- 제2차 세계대전 이후 독립한 빈곤한 신생국들은 단기간에 생활 수준이 향상될 것으로 기대했으나, 그 결과는 다르게 나타났음.
 - 신생 독립국들은 선진 부국의 혁신 내용과 과학 지식을 폭넓게 채택하여 후발자의 이득을 누릴 것으로 기대했음.
- 세계은행 경제분석가 Easterly는 신생 독립국들이 경제적으로 오히려 퇴보했다고 지적
 - 아프리카의 부룬디, 콩고, 에티오피아 등은 2005년도 1인당 GDP가 100달러 수준으로 최고인 룩셈부르크 80,422달러의 약 800분의 1에 불과한 실정
 - 3천년 전 그리스시대의 소득 수준과 비슷한 수준 ; 1인당 150달러 수준 추정

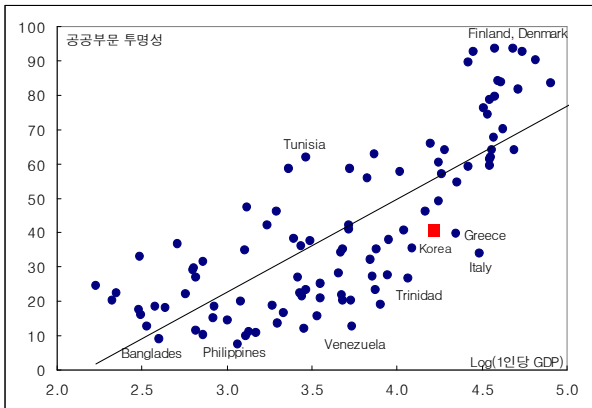
■ 경제 발전에는 제도·문화가 중요

- 경제성장이론에 따르면 기술은 보편적이고 생산성은 자본 축적과 기술에 의해 결정되는데 저축률이 낮아 생산성이 낮을 수밖에 없다는 견해가 많았음.
 - 그러나, 외국 원조와 강제적인 국내 저축으로 그 굴레에서 벗어난다면 번영의 길에 진입할 것으로 기대
 - 인도 등 상당수 국가들은 중앙계획과 급속한 자본 축적으로 빈곤 탈피를 모색했으나, 선진국과의 격차는 확대되고, 아프리카 일부 국가들은 독립 이전보다 오히려 악화됨.
- 외국 원조와 풍부한 부존 자원에도 불구하고 풍토병과 같은 부정부패, 독재, 내란, 시위 등으로 만성적 빈곤에서 벗어나지 못하고 있음.
 - 경제 발전은 기술과 자본, 노동 등도 중요하지만 제도·문화가 매우 중요함을 의미

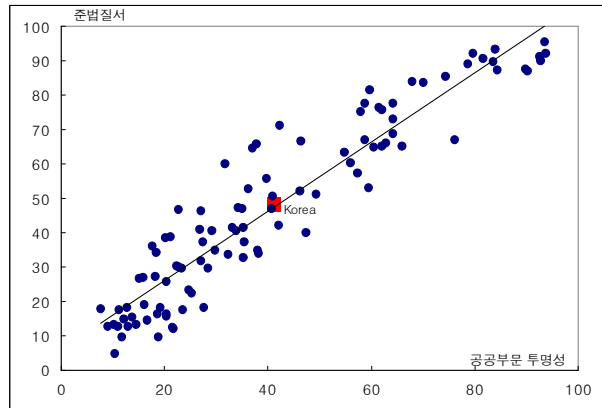
■ 경제적 성과와 사회적 속성

- 빈국일수록 부정부패가 심하고, 부국일수록 준법질서가 양호한 경향을 보이고 있음.

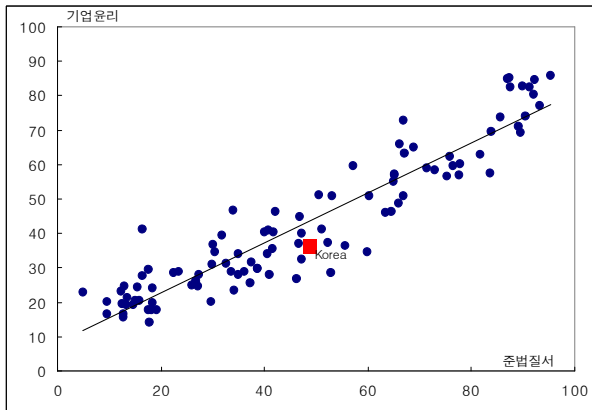
〈경제발전 수준과 공공부문 투명성〉



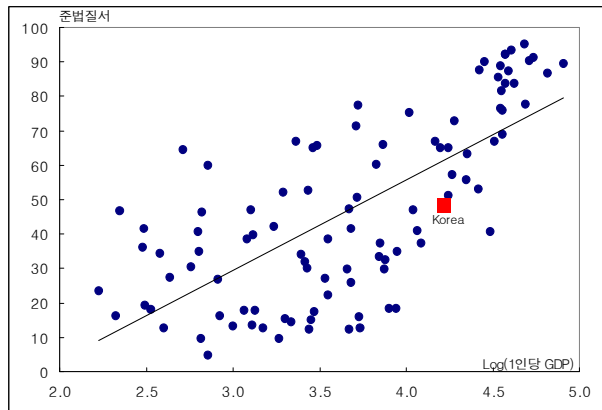
〈공공부문 투명성과 준법질서〉



〈준법질서와 기업윤리〉



〈경제수준과 준법질서〉



- 1인당 **GDP**와 공공 부문의 투명성 수준 사이에는 뚜렷한 상관관계가 있음을 보여줌.
 - 위의 그림에서 보듯이 2005년 1인당 GDP 수준과 World Bank가 발표한 공공 부문 투명성 사이에는 밀접한 상관관계가 있음을 보여줌.
 - 핀란드, 덴마크 등 북유럽 국가들은 소득 수준과 투명성이 모두 높은 반면, 아프리카, 아시아의 많은 개도국들은 소득 수준과 투명성이 함께 낮음.
 - 한국은 공공 부문의 투명성 지표는 40.9로 소득 수준에 비해 떨어지는 것으로 나타남.
- 다양한 사회적 속성 사이에는 상호 밀접한 관계가 있음을 다음과 같이 보여줌.
 - 공공 부문이 투명할수록 준법질서가 양호함.
 - 준법질서 수준이 높을수록 기업의 윤리적 수준이 높음.
 - 준법질서 수준이 양호할수록 경제적 수준이 높음.
- 한국은 소득 수준에 비해 투명성, 준법질서, 기업윤리 등이 대체로 낮아 자성이 요구됨.

권오현(연구위원-ohkwon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|-------|-------|--|
| 12.12 | 국토해양부 | <ul style="list-style-type: none"> ■부동산대상 관련 기관 회의 참여 ■국토해양부와 부동산분석학회가 추진하는 부동산산업의 날 지정과 위원회 구성에 관련 회의 |

■ 주요 대정부 정책 건의 활동

- 한국행정연구원·국무총리실 주최 “경제위기 속에서의 규제개혁의 방향과 과제” 주제발표
 - 연구원은 12.15(월) 한국기술센터 대회의실에서 개최된 “경제위기 속에서의 규제개혁의 방향과 과제” 세미나에 참여하여 “최근 부동산 관련 규제 정비현황과 향후과제”를 주제로 발표
 - 최근 부동산 관련 정책의 동향 및 일련의 규제정비정책에 대한 평가를 통하여 향후 부동산 정책의 방향성 제시
- BIM 관련 원내 세미나 개최
 - 연구원은 12.5(금), 건설 분야에 가장 강력한 혁신을 가져올 기술로 인식되고 있는 BIM(빌딩정보모델링)에 대하여 미공병단 건설기술연구소 소속의 김현주 박사를 초청, 강연 및 토론 진행
 - 김현주 박사는 “미국의 개방형 BIM 공공분야 적용현황 및 미국방부 건설기술연구소 연구동향”을 통해 공공 분야의 BIM 적용방향을 제시
- SBS TV 건설산업 위기 관련 인터뷰 참여
 - 연구원은 12.12(금) SBS TV 8시뉴스 인터뷰에 참여하여 건설 근로자의 위기가 건설 산업의 위기로 이어질 수 있다고 지적

■ 기타 연구원 활동

- COE 프로젝트 추진 실무 과정 실시
 - 교육 목적 : FED 발주공사 사례를 토대로 공사계약 일반조건/특수조건/계약의 중요한 내용이 될 수 있는 시방서를 발췌하고 NAS를 통한 공정-원가 관리와 기성 청구를 중심으로 RMS와 CQS에 대한 이해를 통해 미군공사의 시공관리 역량을 향상
 - 교육 일시 : 2009년 1월 12일(월)~1월 16일(금), 총 5일 간, 38시간
 - 교육 장소 : 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실
 - 교육 대상 : 미군공사에 참여 중이거나 참여를 원하는 시공/감리-CM업체 임직원
 - 문의 : 교육팀(Tel. 3441-0691, 3441-0671, 3441-0848)

효과적인 경기부양책이 시급하다

글로벌 금융 위기로 촉발된 경제난국을 맞아 온 나라가 뒤숭숭하다. 금융 부문은 자금 흐름이 경색되면서 자금의 조달과 운용 간의 기간 불일치로 유동성에 어려움을 겪고 있다.

시공능력평가순위 50위권 내외의 중견 건설사들은 이미 기업회생절차를 신청했다. 건설업계는 ‘건설사 부도 도미노’의 신호탄이 울렸다고 당혹해 하는 분위기이며, 그동안 꺼리던 대주단 협약에 속속 가입하고 있다. 경제 성장을 선도해야 할 건설산업이 중환자실에 누워 있는 꼴이다. 금융 부문의 부실화를 막기 위해서, 또 금융 위기가 실물 부문에 전파되는 것을 차단하기 위해서라도 한시 바빠 건설산업을 회생시켜야 한다.

공공공사에 대한 의존도가 높은 지방 중소건설업체들은 SOC 예산의 축소, BTL 사업의 확대, 최저가낙찰제 적용 등으로 지난해부터 이미 동면기에 접어들었다. 그나마 주택·부동산 분야에서 활동하던 중규모 이상의 건설업체들은 규제를 피하기 위한 ‘밀어내기’식 영업으로 명들고 있던 차에 금융 위기까지 덮쳐 미분양 주택의 적체로 인한 치명적 충격을 받아 흑자 도산의 사례마저 나타나고 있다.

지역 경제의 중추적인 역할을 담당하는 중소 건설업계의 신속한 회생을 위해서는 신규 사업보다는 진행 중인 사업에 재정이 집중적으로 투자되어야 한다. 민간 자본으로 추진하고 있는 학교·하수관거 등의 BTL 사업은 재정사업으로 전환돼야 한다. 공사 규모는 가능한 범위 내에서 분할 발주하여 지역 업체의 참여폭을 확대시켜야 한다. 대형 업체의 몫이 될 수밖에 없는 30대 선도 프로젝트와 같은 국책 사업에 대해서는 지역 업체의 참여를 유도하는 제도적 장치를 마련해야 한다. 최저가낙찰제는 500억원 이상 공사로 한정 적용해 중소 건설업체가 저가 투찰로 자멸하는 사태를 막아야 한다.

중견 및 대형 건설업체 정상화를 위한 급선무는 원활한 자금흐름이다. 현행 대주단협약제도는 건설업계 시각에서 볼 때 현실과 동떨어진 부분이 많아 개선이 시급하다. 정부와 금융 당국에서는 100위 이내 모든 건설업체를 대상으로 일괄 평가를 실시해 등급을 분류하고 각 등급에 맞게 지원·회생·퇴출방안을 실행하는 것이 바람직하다.

지난 외환 위기 때처럼 단순 공공근로사업에 재정을 낭비해서는 안 된다. 인프라 사업에 투자해 고용 창출과 소비 진작 같은 즉각적인 효과를 노리는 동시에 미래의 국가경쟁력을 확충하는 일석이조의 이득을 추구해야 한다. 물론 건설산업은 체질 강화와 구조조정을 통해 좋은 품질의 주택과 인프라를 건설함으로써 국가적인 지원에 화답해야 할 것이다. <서울경제, 2008. 12. 15>

김흥수(원장:infra@cerik.re.kr)

