

제204호 (2009. 4. 27)

■ 속보/위기의 건설업

- 정부, “PF 부실채권 매입 확대 및 준공전 미분양도 지원”

■ 경제 동향

- 2월 국내건설 수주-건축 부진, 토목은 호조세

■ 정책·경영

- 정비사업 추진과정의 갈등해소를 위한 국회입법 추진동향

■ 정보 마당

- 기업의 환경변화 대응력을 저해하는 조직 내부 요인

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : ‘건축과 공고생’이 말하는 건설 현장 진입의 조건

정부, “PF 부실채권 매입 확대 및 준공전 미분양도 지원”

－ 유동성 확보를 위한 패키지식 조치로 긍정적 평가, 시장 상황에 따라 불씨는 여전 －

■ PF 부실채권에 공적자금 4.7조원 추가 투입, 미분양 투자상품 공공지원 확대

- 정부는 지난해 12월 저축은행의 PF 대출 전수조사에 이어 저축은행을 제외한 은행·보험 등의 PF 대출 사업장 1,667개에 대해서도 전수조사를 실시하고 사업장별 사업성을 평가하여 그 결과를 발표함(2009년 3월).
 - － 이미 1.7조원 규모의 저축은행 PF 부실채권을 지난해 12월과 올 3월 두 차례에 걸쳐 자산관리공사를 통해 매입
 - － 자산관리공사의 부실 PF 대출채권 인수 대상은 전 금융권으로 확대, 인수 규모도 4.7조원으로 늘려 은행, 보험사 등의 PF 사업장 중 부실 악화가 우려되는 165개 사업장 [사업장 기준 10%, 금액 기준 7%(4.7조원)]에 대해서도 추가적으로 부실채권을 인수하기로 함.

PF 사업장의 권역별 평가 내역

(단위 : 조원, %)

구 분	2008년 11월 기준								2008년 6월 기준
	은행	보험	증권	자산	여전	종금	상호	계	저축
양 호 (비중)	32.2 (64)	3.4 (63)	1.4 (48)	2.0 (33)	2.0 (47)	0.2 (62)	0.3 (67)	41.3 (59)	6.1 (50)
보 통 (비중)	15.7 (31)	1.7 (33)	1.0 (37)	3.0 (52)	1.8 (42)	0.1 (33)	0.2 (33)	23.5 (34)	4.4 (36)
악화우려 (비중)	2.6 (5)	0.2 (4)	0.4 (15)	0.8 (15)	0.5 (11)	0.0 (5)	0.0 (0)	4.7 (7)	1.7 (14)
계	50.5	5.3	2.8	5.8	4.3	0.3	0.5	69.5	12.2

자료 : 금융위원회

- 이와 함께 당국은 자산유동화 및 미분양 투자 상품의 대상범위를 준공 후 미분양에서 현재 시공 중인 미분양까지 포함하는 「시장정상화지원책」 발표(‘민간자금 활용 및 주택 수요 보완을 통한 미분양 해소방안’(2009. 3. 30 기획재정부, 국토해양부, 금융위원회)
 - － 리츠펀드 등 투자주체는 미분양 주택을 할인 매입할 수 있는데다가 대한주택보증의 분양 보증과 함께 대한주택공사의 매입 보장까지 받을 수 있어 투자리스크가 종전에

비해 크게 감소(투자 유인을 위해 대한주택보증의 분양보증과 주택금융공사의 신용 보증 강화)

■ 유동성 확보를 위한 ‘패키지식+선제적 조치’로는 긍정적

- 이번 대책은 부동산 시장의 뇌관으로 지목되고 있는 PF 부실채권과 준공 전 미분양에 대한 패키지식 정책으로 부동산 시장에 유동성 공급구조를 개선한다는 측면에서는 긍정적인 조치로 해석됨.
 - 특히 미분양 아파트의 2/3가 넘는 준공 전 미분양 아파트에 대해 민간자금 유입 경로를 신설하고 공공의 보증을 통해 투자 위험을 감소시킨 것은 미분양 해소에 매우 고무적인 조치로 해석됨.
- 그러나 지난해 9월 금융위기설이 진정된 이후에도 PF발 위기설이 지속적으로 제기된 것은 그만큼 부동산 시장 및 부동산 개발 관련 금융에 대한 불확실성이 크다는 것을 의미함.
 - 정부는 지난해 저축은행의 부실 규모를 파악한 이후 은행·보험 등 전 금융권에 대해서도 악화 우려가 되는 채권을 인수함으로써 일부 불확실성을 해소시킴.
 - PF 부실에 대해서는 부동산 경기 회복이 선행되지 않는 한 여전히 잠재되어 있다는 우려가 시장에서 팽배함.

■ 지속적인 시장 모니터링으로 시장 주시해야

- 부동산 PF 대출 부실의 현실화에 따른 우려는 일단락되었지만 여전히 불안요인이 존재
 - PF 부실 조사 시점인 지난해 8월(저축은행), 11월(은행권)인 점을 감안하면 조사 이후 5~8개월 동안 금리는 낮아졌지만 부동산 가격도 하락하였으며 여전히 거래도 이전 수준을 회복하지 못하고 있음.
 - 지난해 대주단협약으로 연기된 각종 PF 대출이 올해 3/4분기부터 만기가 도래함에 따라 이의 추가 연장 및 상환 압력 등에 변수가 여전히 남아 있음.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)

2월 국내건설 수주 - 건축 부진, 토목은 호조세

- 1~2월 민자건설 수주도 경기 위축의 영향으로 부진세 지속 -

- 2009년 2월 국내 건설 수주를 살펴보면 토목 부문은 호조세를 보였으나, 건축 부문 수주가 부진해 전체적으로 전년 동월 대비 20.7% 감소한 것으로 나타남.
 - 토목 수주는 공공 부문의 SOC 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 전년 동월 대비 73.2% 증가한 3조 248억원을 기록해 호조를 보임.
 - 국내 경기 및 주택 경기 침체의 영향으로 건축 수주가 전년 동월 대비 58.0% 감소한 1조 8,480억원을 기록함.

■ ‘공장·창고’ 수주 침체 심각, ‘도로·교량’ 및 ‘철도·궤도’ 수주는 큰 호조세 보여

- 세부적으로 살펴보면 건축 부문에서는 경기에 민감한 ‘공장 및 창고’의 수주 실적이 큰 폭으로 감소하였으며, 주택 수주의 침체 또한 심각한 것으로 나타남.
 - 주택 수주는 전년 동월 대비 67.4% 감소한 1조 1,029억원을 기록
 - ‘사무실 및 점포’ 수주는 평년 수주액의 1/2 수준인 2,449억원을 기록
 - ‘공장 및 창고’ 수주는 미국 IT 버블 붕괴 영향으로 공장 건설 수주가 감소한 2001년 5월 이후 가장 낮은 금액인 570억원을 기록, 세부공종 중 가장 큰 감소폭(-70.7%)을 기록
- 토목 수주의 경우 공종별로는 ‘도로 및 교량’, ‘철도 및 궤도’의 수주액이 크게 증가했으며, 지역별로는 경기도를 비롯한 영남 지역에서 수주가 증가함.
 - ‘도로 및 교량’ 수주는 전년 동월 대비 193.4% 증가한 1조 3,960억원을 기록하였는데 경기도와 부산 지역에서 수주가 크게 증가했으며, 고속도로보다는 국도의 비중이 높음.

<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	항만 및 공항	철도 및 궤도	발전 및 송전	토지조성	기계설치
2009.2	1,102.9	244.9	57.0	353.0	90.2	1,396.0	85.7	262.8	72.5	266.1	643.0
증감률	-67.4	-53.1	-70.7	50.3	36.4	193.4	43.6	415.1	-66.5	-30.8	108.9
1~2월	3,299.7	475.0	222.0	623.6	192.5	2,668.5	111.4	378.0	200.8	620.3	843.4
증감률	-51.5	-72.9	-57.1	29.4	-10.8	258.0	-6.7	229.7	-29.8	-3.1	126.9

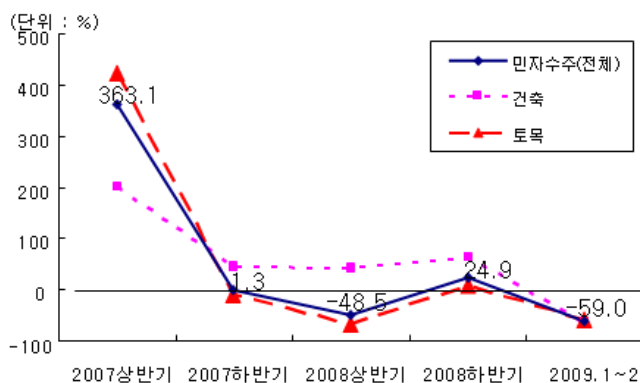
자료 : 통계청

- ‘철도 및 궤도’ 수주의 경우 2,628억원을 기록하였는데 대구를 포함한 영남 지역의 수주 실적이 크게 증가함.
- ‘토지 조성’ 부문 수주의 경우 각종 개발 사업이 풍성한 인천시의 물량이 많았으나, 주택 경기 침체로 나머지 지역에서의 수주가 부진하여 전년 동월 대비 30.8% 감소
- ‘기계 설치’는 아산만의 제철 관련 대규모 시설공사 수주의 영향으로 전년 동월 대비 108.9% 증가한 6,430억원을 기록

■ 민자건설 수주 - 학교·도로·상하수도 사업 부진으로 올해 들어 침체 지속

- 민자건설 수주는 경기 침체로 인해 재무적 투자자들의 자금 공급이 위축됨에 따라 2009년에 들어서 부진한 모습을 보임.
 - 민자건축 수주의 경우 지난 12월까지 호조세를 보였으나, 2009년 1월 이후 침체를 지속해 2월의 경우 수주액이 전년 동월 대비 34.7% 감소한 509억원에 불과함.
 - 민자토목 수주도 2008년 하반기 호조(전년 동기 대비 10.8% 증가)를 보였으나, 1월 이후 침체를 지속하여 2월의 경우 전년 동월 대비 60.0% 감소한 552억원을 기록
- 세부 공종별로 살펴보면, 2009년 2월까지 학교·도로·상하수도 등의 민자 사업이 크게 부진한 것으로 나타남.
 - 2월까지 학교와 같은 ‘관공서’ 수주가 전년 동기 대비 85.8% 감소하였으며, ‘도로 및 교량’, ‘상하수도’ 수주는 전년 동기 대비 각각 95.9%, 68.7% 감소함.

<민자건설 수주 증감률(전년 동기) 추이>



자료 : 통계청

<민자건설 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

종류	기간	전체	건축	토목
수주액	2007	5,967.4	1,331.3	4,635.6
	2008	5,549.5	2,096.5	3,452.7
	2009.2	106.2	50.9	55.2
	09. 1~2월	171.5	66.2	105.3
증감률	2007	53.5	78.9	47.7
	2008	-7.0	57.5	-25.5
	2009.2	-50.7	-34.7	-60.0
	09. 1~2월	-59.0	-62.1	-56.8

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

정비사업 추진과정의 갈등해소를 위한 국회입법 추진동향

■ 입법 추진 배경

- 서울시가 도시 환경 정비 사업의 일환으로 추진한 용산 4구역 재개발 사업의 진행 과정에서 주거이전비를 둘러싼 조합측과 철거 지역 세입자들 간의 갈등이 인명 피해로 이어지면서 국민들과 정치권의 관심 제고와 함께 제도적 정비의 필요성도 공론화되고 있음.
- 정부와 국회는 논의된 내용을 모아 2009년 4월 2일자 김성태 의원의 대표 발의로 「도시 및 주거환경정비법」의 개정안을 국회에 제출해놓은 상태임.
- 현재 제출된 개정추진 입법안에는 사업 부지의 세입자 권리 보호와 관련하여 일정한 범위 내에서 사업 계획에 반영시키는 내용 등의 사업 절차 개선 및 사업과 관련한 이해관계자 간의 갈등 해소를 위한 분쟁 처리 시스템 도입이 근간을 이루고 있음.

■ 주요 내용

- 다양한 이해관계를 반영한 사업절차의 개선
 - 소유자 이외에도 세입자의 주거 및 이주 대책을 사업 시행 계획에 반영하여 사업 진행 단계에서 갈등이 해소될 수 있는 제도적 환경 마련
 - 순환 정비 방식의 활성화를 위해 주택공사 등 공공이 보유한 공공임대주택을 순환용 주택으로 활용할 수 있는 근거를 마련
 - 주요 정보에 대해 세입자도 충분히 참고할 수 있도록 정보 공개를 의무화
- 경제적 이해관계의 합리적 조정
 - 이해당사자 간에 빈번한 갈등의 원인이 되고 있는 평가 주체 및 방법과 관련하여 객관적이고 공정한 평가가 이루어질 수 있도록 감정평가업자를 시장군수가 선정 하도록 함.

- 시장군수가 선정한 감정평가업자의 평가 대상에 세입자 보상을 명시하도록 하는 등의 평가 방법 개선
- 정비 사업의 규모가 크고 이해 관계자가 다수에 이르며, 정비 사업의 추진 과정에서 회계 부정 등의 사례가 적지 않은 점을 고려하여 시·군·구에서 직접 회계감사기관을 선정 계약하도록 하고, 그 감독권도 명시
- 합리적 분쟁 해결 시스템의 도입
 - 시·군·구에 분쟁조정위원회를 설치하여 정비 사업과 관련한 분쟁을 물리적 충돌이나 소송 등으로 확대되기 전에 조정할 수 있는 제도적 장치 마련

■ 시사점

- 이번 법률 개정안의 가장 큰 특징은 토지 등 소유자 외에 이해관계자인 세입자를 사회적인 약자로 보아 제도적 차원에서 고려하고 있는 점은 진일보한 개선책이라 할 수 있을 것임.
- 또한, 사업 추진 과정에 회계의 투명성과 평가의 객관성, 그리고 이해 관계의 효율적인 해결을 도모하려는 의지가 개선안으로 구체화된 것도 환영할 만함.
- 그러나 소유권과 임차권의 법률관계 당사자들 상호간에 법적 보호 수준을 어떻게 균형을 맞출 것인가와 이로 인한 사업성 악화 방지 등에 대한 더 많은 논의가 필요함.
- 또한 영업권이나 권리금 등의 평가는 이해관계자의 이익 형량과 관련하여 현실적인 어려움이 적지 아니하므로 추후 관련 시행령의 개정 등 후속 작업에서 보다 세심한 검토와 보완이 뒤따라야 하는 과제를 남기고 있음.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

기업의 환경변화 대응력을 저해하는 조직 내부 요인

■ 불확실성 증가로 기업의 유연한 대응 필요성 강조

- 세계 경제가 개방화·동조화되면서 외부 환경의 변화 속도와 그 폭이 점차 커지는 상황에서 환경 변화에 대한 기업의 유연한 대응이 강조되고 있음.
 - 하지만 기업의 조직 내부에는 외부 변화에 대한 기업의 적응력을 떨어뜨리는 요인으로 기업의 조직 특성으로부터 기인한 문제, 기업 보유 자원으로부터의 제약, 조직 문화로부터 발생하는 문제 등이 지적되고 있음.

■ 수직적 계층조직

- 일상적인 기업의 활동은 순차적으로 진행되며, 여러 과정을 조정해야 할 필요가 있기 때문에 대부분의 기업에서는 수직적 계층 구조가 적합함.
 - 전문화된 계층 구조를 가진 실행 조직은 대형 복합 과제를 해결하는 데 적합하며, 조직의 통제, 효율, 책임성 측면에서는 뛰어나.
 - 하지만, 수직적 계층 조직은 새롭고, 다양한 문제를 유연하고 신속하게 해결하는 데는 적합하지 못한 경우가 많음.
- 환경 변화에 대하여 기업이 대응 전략을 모색하는 것은 실행 조직과 분리된 소규모 조직을 만들어 수행하는 경우가 많으나, 업무 성격과 조직간 부조화의 문제가 발생
 - 탐색 작업을 기업 상층부가 주도할 경우, 최고 경영진이 관심을 가지고 있는 특정 분야에 집중될 가능성이 있음.
 - 탐색 결과를 활용하기 위해서는 집행부서와의 연계가 필수적이나, 조직의 이질성으로 인해 이러한 연계가 여의치 않을 수 있음.

■ 보유 자원

- 기업이 특정 시점에 보유하고 있는 경영자원은 그 기업의 활동 가능 영역을 제시하며, 유망한 사업 분야가 있어도 활동 가능 범위를 벗어난 탐색은 무의미할 수 있음.

- CEO는 다양한 방법으로 돈벌이가 되는 사업을 탐색할 수 있지만, 자신들이 실행할 수 있는 분야에 국한할 수밖에 없음.
- 이러한 사업 실행 가능 분야는 그 당시 기업이 보유한 자원에 의해 결정됨.
- 사업계획을 실행하면서 경영자는 자원배분 계획을 조정하는 동시에 보유자원 구성을 고려하여 미래의 사업계획을 수정하는 등 공진화가 이루어짐.
- 이러한 사업계획과 자원간의 공동 진화 관계는 기업이 새로운 영역을 탐색할 수 있는 사업계획 범위를 제한하며, 자원 구성에서 경로 의존성을 높일 뿐만 아니라 새로운 사업으로 전환할 수 있는 능력과 속도를 제한함.
 - 기업은 원하는 사업내용과 거리가 먼 현재의 보유자원으로 발이 묶일 수 있고, 그런 자원을 재배분하는 것이 시간과 비용 면에서 더 어려울 수도 있기 때문임.
- 산업의 혁신적 변화나 기업의 전략 변화가 성공할 수 있지만, 이러한 성공은 단계적인 진화과정을 거쳐 일어나는 것이지 단번에 이루어지는 것은 아님.

■ 조직 문화

- 기업이 환경변화에 유연하게 대응하기 위해서는 새로운 사업 분야를 모색하고 위험을 감수하며, 조직 내에서 그런 직원을 보호하고 혁신할 수 있도록 여건을 조성해주며, 나아가 동료 간 신뢰와 협력을 촉진하는 조직문화가 필요하지만, 현실적으로 이러한 조건을 만족시키기가 어려운 경우가 많음.
 - 기업마다 독특한 조직규범을 가지고 있으나, 규범 간에는 마찰이 발생할 수도 있음. 예를 들어 성과 지향적인 규범과 협력을 강조하는 규범 사이에는 갈등이 발생할 수 있음.
 - 경영진이 이러한 내부 마찰을 제대로 관리하지 않으면 악화되어 조직문화로 고착되는 경우가 있는데, 강력한 리더십 없이는 환경 변화에 유연하게 적응할 수 있는 조직규범을 갖도록 하는 것이 어려움.

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4.22	금융감독원	<ul style="list-style-type: none"> 금감원 제2차 외부평가위원회에 두성규 건설경제연구실장 위원으로 참여 금융투자업인가 세부심사기준(안) 토의 및 확정, 인가신청건 심사를 위한 외부평가위원회 구성 등 논의
4.22	전국경제인연합회	<ul style="list-style-type: none"> 건설산업 위기극복을 위한 전문가 간담회에 두성규 건설경제연구실장 참석 시장 원리에 맞는 건설 및 주택경기 활성화 방안, 미분양 주택 해소 방안, 건설산업의 구조조정 방안 등
4.24	행정중심복합도시건설청	<ul style="list-style-type: none"> 행정중심복합도시 종합사업관리 관련 워크샵에 김우영 연구위원 참여 행복시의 종합사업관리 추진 현황 점검 및 향후 계획에 대한 자문 수행

■ 신규 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	포괄보증제도의 문제점과 정책대안	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부는 하도급자의 하도급대금, 자재 공급자의 자재 대금, 건설기계 임대업자의 건설기계 임대료의 지급을 하나의 보증서로 포괄적으로 보증하는 포괄보증의 의무화를 검토하고 있음. 우리나라의 법체계와 부합하지 않는다는 문제점과 원도급자가 모든 대금 지급 의무를 짓는 것에 대한 문제, 거래상대방 선택에 신중을 기하지 않는 도덕적 해이문제 발생 우려 대안으로 하도급자, 자재공급자 및 건설기계 임대업자만 보증하는 포괄보증제 도입, 하도급대금, 자재대금 및 건설기계임대료를 개별적으로 보증하는 방안 등이 검토될 수 있음.

■ 기타 연구원 활동현황

- 조합 공동 “제2회 건설보증연구포럼” 개최
 - 연구원은 4. 23(금), 건설공제조합 주요 임원과 실무자 및 본 연구원 담당 연구진이 참여하는 “제2회 건설보증연구포럼”을 건설회관 3층 소회의실에서 개최
 - “포괄보증제도의 문제점과 정책대안” 주제 발표와 토론 진행
- SBS방송 “시사토론” 프로그램에 패널로 참여
 - 시사진단 프로그램 “시사토론”의 ‘부동산 경기 바닥쳤나?’에 김현아 연구위원이 참여하여 최근 주택경기 동향 및 미분양 주택 해소 문제 등 부동산 경기 회복을 위한 정책의 시급한 추진 제시

‘건축과 공고생’이 말하는 건설 현장 진입의 조건

지난 2월 서울 소재의 공고를 찾아가 건축과에 다니는 세 학생을 만난 적이 있다. 건설 근로자의 고령화와 청년실업 문제 해결의 단초를 찾기 위해서였다. 통계청의 올해 2월 고용 동향에 따르면 15~29세의 실업률은 8.7%로 평균 실업률 3.9%의 두 배가 넘어 청년 실업이 심각한 것으로 나타났다. 한편, 2008년 12월 건설 현장 기능인력의 40대 이상 비율은 72%로 전체 평균 57%에 비해 15%나 높은 것으로 나타났다. 이미 지역에 따라 숙련인력의 대(代)가 끊어지는 직종이 나타나기 시작했다. 두 가지 문제의 근본적 해법은 자명하다. 청년층이 실업자 대열이 아닌 건설 현장으로 들어와주면 된다. 이토록 단순한 해법이 왜 실현되지 못할까?

학생들에게 건축기능에 대해 질문했다. 이들은 기능경기대회를 준비하는 ‘건축목공영재반’에 뽑힌 학생들이었다. 건축기능에 대해 매우 재미있어 했고 현장에서의 견학 또는 실습기회가 주어진다면 꼭 참가해 현장성 높은 기능을 연마하고 싶다고 했다. 반가운 이야기다. 하지만 앞으로의 계획은 모두 대학 진학이라고 했다. 그 이유는 현장 근로자를 ‘노가다’라고 손가락질 하고 부모님도 극구 말리기 때문이란단다.

다음으로는 무엇이 갖추어져야 굳이 대학을 가지 않고 현장으로 올 수 있을지 물었다. 학생들은 힘주어 말했다. 첫째, 처음에는 고생을 하더라도 일정한 경력이 쌓이면 나중에는 무엇이 될 수 있을지 직업 전망을 보여 달란다. 둘째, 비정규직이 아닌 정규직으로 일할 수 있도록 해 달란다. 셋째, 고생한 만큼 일정한 소득이 보장되도록 해 달란다. 이러한 조건이 갖추어지면 재미있는 기능을 익혀 맘껏 발휘할 수 있을 것이란단다.

어떤 이들은 우리 젊은이들이 정신 상태가 해이해져 힘든 일을 기피한다고 말한다. 하지만 이 말은 우리 젊은이들을 잘 몰라서 하는 소리다. 동의할 수 없다. 필자가 만난 학생들은 우리 현장의 문제점과 해법을 정확히 지적하고 있다. 현장의 숙련 인력 기반이 무너지는 데도 한치 앞을 내다보지 못하고 코앞의 이윤에만 급급한 어른이 문제다.

2000년도에 약 만 오천명이던 건설 관련 학과 공고생 정원이 점차 줄어들고 있다. 모집이 힘들다는 이유로 폐과되거나 정원이 줄고 있다. 이제는 현장 기능과 관련된 학생은 4천명 가량 남았다. 더 이상 공식적인 청년층 진입구가 닫히도록 방치해서는 안 된다. 교육 훈련 과정에서 현장성 높은 기능을 익히도록 프로그램을 마련하고 이들의 요구대로 현장 여건을 개선하여 건설 현장의 귀하신 몸으로 모셔야 한다. 이것이 바로 청년 실업과 숙련 인력 고령화를 막을 수 있는 일석이조의 근본적 해법이 아닐까.

심규범(연구위원-gbshim@cerik.re.kr)