

제147호 (2007. 10. 16)

- 경제 : **2007년 8월** 건설 수주 동향
8월 주택 건설 실적, 전년 동기 대비 **14%** 감소
 - 이슈 : 민간투자사업의 현안 진단 및 활성화 방안(I)
주택 세제 개편의 방향
 - 정책 : 지방 미분양 아파트 활용 방안, 미분양 대책으로론 미흡
 - 경영 : 건설기업의 핵심 역량 발굴 및 유지 전략의 방향
 - 정보 : 달러 패권주의(Pax Dollarium)
 - 논단 : 남북 공동선언 현실화하려면
-

2007년 8월 건설 수주 동향

- 2007년 8월 건설 수주는 민간부문이 전년 동월 대비 소폭(3.9%) 증가에 그쳤지만, 공공부문이 작년 기저효과로 크게 증가한데 힘입어 전년 동월 대비 14.2% 증가한 8조 1,553억원을 기록함.

최근 건설 수주 동향

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

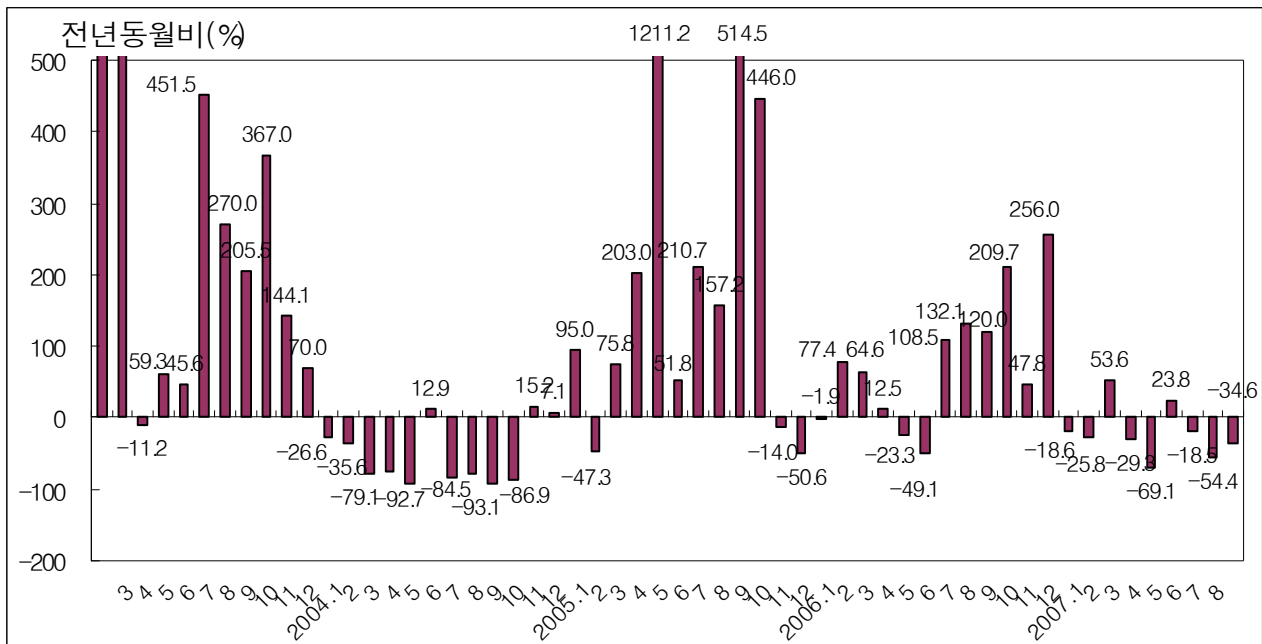
구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목	건축	민간	토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2007년 8월	8,155.3	2,223.5	1,344.2	879.3	5,931.9	869.6	5,062.3	2,213.7	5,941.6	3,471.4	2,470.1
증감률	14.2	55.0	31.2	114.6	3.9	21.6	1.4	27.3	9.9	18.6	-0.3
2007년 1~8월	71,736.6	18,713.1	12,629.7	6,083.4	53,023.5	8,397.1	44,626.4	21,026.8	50,709.8	31,285.8	19,424.0
증감률	18.1	25.3	29.8	16.8	15.8	80.7	8.5	46.3	9.4	6.0	15.5

자료 : 대한건설협회.

- 공공부문은 작년 기저효과로 전년 동월 대비 55.0%나 급증했는데, 전월 대비로는 1.1% 증가에 불과해 올 들어 계속 좋은 모습을 보이고 있는 공공부문의 증가세를 그대로 유지한 수준임.
 - 세부적으로 살펴보면 공공 건축이 작년 기저효과로 전년 동월 대비 114.6%나 급증해 전체 공공부문 수주 증가를 견인했는데, 2005년 동월 대비로는 23.9% 증가에 그친 수준임. 특히 공공 주거용 건축이 작년 기저효과로 전년 동월 대비 555.2% 증가함(2005년 동월 대비로는 9.6% 증가).
 - 한편, 공공 토목 수주는 전년 동월 대비 31.2% 증가했는데, 전월 대비로는 7.3% 증가해 증가세를 이어감.
- 민간부문은 토목 수주의 호조에도 불구하고, 민간 수주의 대부분을 차지하는 건축 수주가 전년 동월 대비 1.4% 증가에 그쳐 전체적으로는 전년 동월 대비 3.9% 증가한 5조 9,319억원을 기록함.
 - 민간토목은 계속된 민자사업의 호조로 전년 동월 대비 21.6%나 증가했으나, 전월 대비로는 28.1%가 감소해 3월 이후 가장 낮은 수주 금액을 기록함.
 - 민간건축은 주거용 건축이 전년 동월 대비 7.0% 증가했으나, 비주거용 건축이 6.3% 감소해 전체적으로 1.4% 증가에 그침.

- 민간 주거용 건축은 지난 7월 2002년 7월 1조 2,253억원을 기록한 이래 가장 낮은 수주 금액을 기록해 침체가 매우 심각했는데, 8월 들어서는 3조원을 소폭 넘어섬으로써 침체에서 다소 회복됨.
- 8월 수주 금액이 전년 동월 대비 14.2% 증가함으로써 지난 1~8월 동안 건설 수주는 전년 동기비 18.1% 증가를 기록해 올 상반기 24.0%보다 증가율이 둔화됨. 작년 건설 수주가 상저하고 현상을 기록했고, 분양가상한제 시행으로 향후 주택 수주 여건이 계속 좋지 않음을 감안할 때 건설 수주 증가율은 계속해 둔화될 것으로 보임.
- 8월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 전년 동월 대비 6.9% 감소하고, 재개발 수주는 37.1% 감소해 전체적으로 전년 동월 대비 34.6% 감소함.
- 재개발은 전년 동월 대비 37.1% 감소한 106조 2,419억원을 기록했는데, 올해 들어 5, 6월을 제외하고는 가장 높은 금액을 기록하였음. 이는 8월 말 이전 사업승인을 획득해 분양가상한제를 피하고자 하는 영향이 계속 영향을 미친 결과로 보임.
- 재건축은 전년 동월 대비 6.9% 감소에 그쳤지만, 이는 작년 8월의 재건축 수주 금액이 얼마되지 않았기 때문이며, 금액 자체로는 14조 3,708억원에 지나지 않아 올 2월을 제외하고는 가장 낮은 금액을 기록함.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



8월 주택 건설 실적, 전년 동기 대비 14% 감소

- 분양가상한제 회피를 위한 사업계획 승인 증가 효과 수도권에 한정 -

- 2007년 8월 주택건설 실적은 4만 8,461호로 전월 대비 5.7%, 전년 동월 대비 112.3% 증가하였으나 전년 동기간(1~8월) 대비는 여전히 부진(14% 감소)
 - 분양가상한제 시행의 경과 조치 만기(8. 31일 사업계획 승인 신청 기준)의 도래로 서울, 경기 등 일부 지역에서는 8월 사업 승인 실적이 크게 증가(전월 대비 서울 59.7%, 경기 38.4% 증가)
 - 그러나 지방 도시의 경우에는 분양가상한제 시행이 압박함에도 불구하고 일부 지역을 제외하고는 여전히 주택건설 사업 승인 실적이 부진함(지방은 전년 동기 대비 33.9% 감소).
- 8월 주택사업 승인 신청분이 승인 실적으로 나타나게 될 9월까지의 주택사업 승인 실적이 증가세를 나타낼 것으로 예상되나 10월 이후 크게 감소할 것으로 예상됨.
 - 10월 이후 주택건설 실적은 임대주택 및 공공 택지 내 주택 건설에 한정될 것으로 예상됨.
 - 2007년 들어 수도권을 제외한 지방 도시들의 주택건설 실적은 크게 감소하고 있음.
 - 분양가상한제 시행의 여파로 향후 주택건설 실적이 감소할 것을 감안한다면 2007년은 물론 2008년에도 주택건설 실적은 예년 수준에 못 미칠 것으로 예상됨.

2007년 1~8월 주택건설 실적

(단위 : 호, %)

구 분	2007년 8월		2007년 1~8월(누계)	2006년1~8월(누계)	전년 동기 대비
	실적	전월 대비 증감률			
전 국	48,461	5.7	224,745	261,439	-14.0
수도권	28,290	45.0	100,676	86,039	17.0
서울	11,719	59.7	28,991	24,558	18.1
지방	20,171	-23.4	124,069	175,400	-33.9

자료 : 건설교통부.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

민간투자사업의 현안 진단 및 활성화 방안(Ⅰ)

- 인프라 시설에 대한 지속적인 수요 증가와는 달리 정부 재정의 부족 상황을 감안할 때, 민간투자사업은 향후 보다 활성화될 필요성이 있음.
- 그러나, 국내 민간투자시장의 현황을 살펴볼 때, 향후의 민간투자사업에 대한 전망이 긍정적인 것으로 평가하기에는 한계가 있는 것으로 판단됨.

■ 민간투자사업의 현안 진단

- 최근의 국내 민간투자시장은 외형상 매우 활발한 것으로 나타나고 있음.
 - 2005년의 법률 개정을 통하여 도입된 BTL 하수관거 정비 사업과 학교 시설 및 군 주거시설 건설사업이 대형 및 중견 건설사를 중심으로 적극 추진 중임.
 - 도로 및 경전철 건설사업은 민간 제안에 의한 BTO 방식으로 추진 중이며, 거의 모든 사업에서 경쟁이 이루어지고 있음.
- 그러나, 현재의 민간투자시장에 대한 현실적인 평가는 크게 시장의 불확실성 증대와 과다 경쟁에 따른 수익성 저하 현상의 두 가지로 요약할 수 있음.
 - 따라서, 민간투자사업이 지속적으로 활발하게 추진되기 위해서는, 민간투자제도에 대한 정부 정책의 기초가 다음과 같이 4가지 측면에서 개선 방향을 설정할 필요성이 있음 : ① 민간투자시장의 지속적인 확대, ② 민간투자사업의 수익성 개선, ③ 민간투자의 금융 환경 개선, ④ 민간투자사업의 합리적인 경쟁 유도

■ 민간투자시장의 확대 방안

- 민간투자시장 자체의 규모를 확대하기 위해서는, ① 민간 투자 대상 사업의 범주 확대, ② BTL 사업 방식의 적용 부문 확대, ③ 정부고시사업의 적극적인 발굴 노력 등이 요구되며, 이를 보다 구체적으로 살펴보면 다음과 같음.
- ① 민간 투자 대상 사업의 범주 확대 :
 - 현재 민간 투자 대상 사업의 범주는 법률에서 규정하고 있는 44개 사회기반시설에 국한되어 있는 positive list system을 채택하고 있는데, 이는 정부가 민간투자사업 추진 원활화를 위하여 다양한 측면에서의 지원책을 마련하고 있기 때문임.

- 그러나, 인프라 시설 전반에 대한 민간 투자를 활성화하기 위해서는 민간 투자 대상 사업의 범주를 점진적으로 확대할 필요성이 있음.
- 궁극적으로 특정 부문의 대상 사업을 제외하는 negative list 방식으로 전환하는 방안 또한 민간투자시장의 규모를 확대하는 대안이 될 것임.
- ② BTL 사업 방식의 적용 부문 확대 :
 - BTL 사업은 조기에 공급할 필요성이 인정되는 특정 인프라 시설을 확충하는 과정에서 해당 시설의 설계(D)·건설(B)·재원 조달(F)·운영(O)의 모든 단계에서 발생 가능한 사업 리스크를 민간 사업자가 효율적으로 담당하게 하는 한편, 정부는 이에 대한 금전적 대가로서 정부 재정에 기초한 자금을 일정한 사업 기간 동안에 분할하여 지급하는 사업 구조임.
 - 즉, BTL 사업은 민간의 창의 및 효율을 적극적으로 활용하는 한편 정부 재정을 바탕으로 이루어지는 사업 방식이며, 기존의 BTO 사업뿐만 아니라 순수하게 정부 재정에 의하여 추진되는 공공시설사업을 대체할 수 있는 새로운 사업 방식임을 의미
 - 따라서, BTL 사업 방식의 적용 부문을 기존의 BTO 방식이 적용되는 사업뿐만 아니라 전통적인 공공 시설사업 부문까지 확대할 필요성이 있음.
- ③ 정부고시사업의 적극적인 발굴 노력 :
 - 최근 주무관청은 BTL 대상 사업을 중심으로 민간투자사업을 발굴하여 고시하고 있으며, 도로, 경전철 및 항만 등 BTO 대상 사업의 발굴 및 고시는 거의 전무하여 대부분의 사업들이 민간 제안에 의하여 추진되고 있는 실정임.
 - 이와 같은 상황을 인식한 기획예산처는 모든 예비타당성 조사 대상사업에 대해 민간 투자사업으로의 추진 가능성 여부를 판단하기 위하여 금년부터 타당성분석제도를 「민간투자사업기본계획」의 변경을 통하여 새롭게 도입하였음.¹⁾
 - 이와 같은 기획예산처의 노력은 매우 긍정적인 것으로 평가되고 있으며, 향후 민간 투자사업의 활성화에 크게 기여할 것으로 예상되며, 개별 주무 관청은 민간투자사업에 대한 기획예산처의 정책 목표에 부합할 수 있도록 보다 적극적으로 그리고 지속적으로 정부고시사업의 발굴 및 고시에 대한 노력을 경주해야 함.

왕세종(연구위원-sjwang@cerik.re.kr)

1) 타당성 분석의 내용에는 「건설기술관리법」 시행령 제38조의 6에 의한 타당성 조사 및 재정사업으로 추진할 경우와 비교한 비용-편익 분석 및 재무분석 등을 주요 내용으로 하는 민자 적격성 조사를 포함하고 있음.

주택 세제 개편의 방향

- 정부는 주택 투기 수요 억제를 위해 다주택 보유자의 양도소득세 및 고가주택에 대한 종합부동산세를 강화
 - 보유세 강화로 토지에 대해 기존의 인별 합산에서 세대별 합산으로 전환하고, 과세 기준액은 주택의 경우 기존 9억원에서 6억원으로 하향하여 과세 대상을 확대
 - 종합부동산세 부과 대상이 아닌 일반 주택과 토지의 재산세도 크게 강화하고, 0.15% 수준의 보유세 실효 세율을 조기에 합리화하여 종부세 적용 대상은 2009년까지, 나머지는 2017년까지 1%를 달성토록 함.
 - 2006년에 들어 정부는 공시 가격 3억원 이하의 주택에 대해서 재산세 상승률이 전년도 재산세의 5%를 넘지 않도록 하고, 3억원 초과 6억원 이하의 주택은 10%를 넘지 않도록 재산세 상승률 상한 기준을 조정함.
 - 그러나 공시 가격 6억원 초과 고가 주택은 재산세 완화 대상에서 제외
 - 양도소득세의 경우 1세대 2주택에 대해 실거래가로 과세하며 세율을 기존 9~36%에서 50%로 강화, 장기보유 특별공제 적용도 배제
- 보유세 강화는 1가구 1주택자와 노령층·은퇴자 등에게도 과도한 세부담, 양도소득세 강화는 교체 수요 위축시킬 수 있어
 - 보유세 강화의 대상은 일정 기준 이상의 일반 국민(자산 보유자) 모두를 대상으로 하고 있는바, 은퇴 노인과 같은 고령자 가구의 경우 재산은 많은 반면 소득이 적어 보유세 강화에 따라 생활난이 가중될 위험에 처할 수 있음.
 - 양도소득세 부담으로 인해 주택 거래가 부진하다는 비판이 있으며, 특히 1세대 1주택으로 실거래가 6억원 이상 고가 주택의 교체 수요를 위축
 - 기존의 중대형 주택을 처분하고, 다른 지역(신규 주택)으로 이전하려는 주택 교체 수요의 경우 양도소득세 부담으로 인해 주택 처분의 경제적 유인이 매우 적음.
 - 1세대 1주택자로 장기 주택 소유자·노령자(장기 연금 수령자) 등이 기존 주택을 처분하려고 해도 양도소득세 부담으로 주택 처분을 쉽게 결정하지 못할 수 있음.

■ 보유세 개편의 방향 : 1세대 1주택자로 고령자 주택에 대한 보유세 경감 필요

- 1세대 1주택자로서 소득 금액이 일정 수준 이하의 노령자 등에 대해서 종합부동산세를 감면하거나 면제하는 방안의 강구가 필요
 - 이와 같은 과세 특례는 주거 등 보유 목적을 고려하지 않는 종합부동산세의 자가 점유자에 대한 문제를 부분적으로 해소할 수 있음.
 - 1세대 1주택자이더라도 고가 주택 소유자의 경우 처분 단계에서 양도소득세 과세 대상이 된다는 점을 감안할 때 보유 단계에서 노령자 등에 대한 세부담 경감은 필요
 - 외국은 보유세 부과에 있어 고령자 등에 대한 배려가 다양하게 이루어지고 있음.

■ 양도소득세 개편 방향

- 「소득세법」상 고가 주택 기준을 실거래 가격 9억원 이상으로 상향 조정 필요
 - 현재의 고가 주택 기준인 실거래 가격 6억원은 1999년에 설정한 것으로 현재까지의 주택가격 상승률을 감안하여 현재 기준으로 환산하면, 전국 주택 및 아파트 가격은 각각 9억 5,000만원, 11억 6,000만원 수준
 - 정부는 고가 주택(공시지가 기준)이 전국 공동주택에서 차지하는 비중이 1.6% 수준으로 보고 있지만, 실거래 기준으로 6억원 이상의 공동주택은 50만 3,000가구(부동산 114 조사)로 전국 공동주택의 5.8% 점유
 - 수도권 공동주택의 14%, 과천은 90%가 고가 주택이며, 국민들의 소득 수준 향상과 라이프 스타일 변화로 중대형 주택에 대한 선호도가 지속적으로 증가, 수도권의 경우 이들 주택의 소유자 중 상당수가 중산층
- 장기보유 특별공제의 주택 보유 기간을 지금(15년 이상)보다 더 연장하고 공제율도 현재의 45%보다 상향 조정 필요
 - 현재 장기보유 특별공제가 15년 이상 주택을 보유할 경우 공제율이 45%로 제한
 - 현실적으로 평생에 걸쳐 집 한 채를 마련하여 20~30년 동안 장기 거주하는 경우도 있는바, 부동산 투기와 전혀 무관한 장기 주택 보유자를 배려해야 함.

박용석(연구위원-yspark@cerik.re.kr)

지방 미분양 아파트 활용 방안, 미분양 대책으로 미흡

■ 지방 미분양 아파트 활용 방안 마련

- 정부는 최근 누적된 지방 미분양 아파트를 공공에서 매입하여 매입 임대주택으로 활용하는 방안 등을 발표(2007. 9. 20)
 - 공공 임대주택 건설계획이 있고 임대 수요가 충분한 지역은 공공부문의 건설 계획을 축소하는 대신 공공에서 미분양 아파트를 매입하여 국민임대주택(전용 면적 60㎡ 이하 수도권·지방) 또는 비축용 임대주택(60㎡ 초과, 지방)으로 활용할 계획
 - 수도권 이외 지역에 우선 추진하되, 준공 아파트 위주로 매입
 - 민간의 여유 자금을 펀드 형태로 조직화하여 지방의 미분양 아파트를 매입하여 임대하거나 사원 임대로 활용할 수 있도록 제도적 보완책 강구

·국민임대주택으로 활용(전용 면적 60㎡ 이하, 수도권·지방)

[매입 가격] 국민임대주택 건설 단가와 감정 가격 중 낮은 가격을 기준으로 하되 시장상황에 따라 최저 가격 수준으로 매입

[매입 물량] 2007년 중 200호 내외를 시범 매입, 2008년 이후 매년 1,000호 이상 매입추진

·비축용 임대주택으로 활용(전용 면적 60㎡ 초과, 지방)

[매입 가격] 감정 가격 이하 시장 최저가(소위 땡처리 가격) 수준으로 매입

[매입 물량] 2008년까지 준공에서 3,000호 수준을 매입, 임대주택 펀드 설립 후 펀드 재원으로 일정 수준 지속 매입

- 2007년 7월 말 현재 전국의 미분양 아파트 수는 9만 1,000호이며 준공 후 미분양 아파트는 1만 3,000호에 이릅니다.
 - 전국의 미분양(준공 후 포함) 아파트 수에 비해 정부의 매입 규모가 적을 뿐만 아니라, 매입 가격 등에 대해 정부와 업계의 이견이 큼.
 - 이 방침은 정부의 비축용 임대 사업에는 도움이 되겠으나 민간의 미분양 아파트 해소에는 큰 실효가 없을 것으로 판단됨.

■ 매입 기준에 따른 미분양 대상의 규모, 현재 미분양 아파트의 **14%**에 불과

- 2007년 7월 말 현재 전국의 미분양 아파트 수는 9만 822호이며, 이 중 준공 후 미분양은 1만 3,163호(수도권 1,504호, 지방 11,659호)로 전체 미분양 물량의 14.5%에 불과함.
- 정부가 제시한 매입 기준에 해당되는 미분양 주택 수는 수도권(60㎡ 이하, 준공 후) 269호, 지방(60㎡ 초과, 준공 후) 1만 56호로 총 1만 325호임.

수도권과 지방의 규모별 미분양(준공 후 포함) 실적(2007년 7월 말 현재)

(단위 : 호)

구분	합계	공공부문			민간부문			
		소계	60㎡ 이하	60~85㎡	소계	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과
수도권	5,520	75	-	75	5,445	860	2,546	2,039
	(1,504)	(75)	(0)	(75)	(1,429)	(269)	(978)	(182)
지방	85,138	1,470	458	1,012	83,668	3,335	41,710	38,623
	(11,659)	(763)	(300)	(463)	(10,896)	(1,303)	(7,250)	(2,343)

자료 : 건교부.

- 매입 대상을 선정하는 기준에 대한 논란으로 실제 실행의 어려움이 있을 것으로 예상됨.
- 정부가 제시한 기준 이외에 실제 민간 아파트의 분양률이 높은 단지는 기분양자와의 형평성이나 반발들로 인해 매입이 어려울 것으로 판단됨(준공 후 미분양의 경우 단지 내 소량인 경우가 대부분임).
- 분양률이 낮은 준공 후 미분양 아파트는 주택 수요가 없는 지역이므로 매입하여 임차인을 구하지 못할 가능성이 큼.
- 2007년 하반기에 전국적으로 30만호의 아파트가 분양 예정이며 주택 수요자들의 구매 수요가 위축되면서 대규모 미분양으로 이어질 가능성이 큼. 따라서 준공 후 미분양주택보다 시공 중인 미분양 아파트에 대한 대책이 필요함.
- 시공 중인 미분양 아파트에 대한 정부의 별도 대책은 없으며 투기지역이나, 투기과열지구 해제 등으로 대응하고 있으나 별다른 효과를 나타내고 있지 않음.

■ 미분양 대책...시장의 기능 정상화부터 시작해야

- 현재의 미분양 증가의 원인은 지역마다 차이는 있으나 크게 수요적 요인과 공급적

요인으로 구분할 수 있음.

- 수요적 요인으로는 우선 금리 상승, 대출 규제 강화, 기존 주택의 처리 지연 등으로 인해 신규 주택에 대한 수요가 크게 위축되면서 주택 구매 수요가 감소하고 있다는 것임.
- 또한 신축되는 아파트의 가격이 기존 재고 주택의 1.5배 이상 높은 고급 주택으로만 공급되고 있어 수요자들의 구매 부담이 큼.
- 공급적 요인으로는 입주 물량과 분양 물량이 동시에 쏠리면서 일시적인 공급 과잉이 나타나고 있는 것임. 지방은 지금 분양가상한제 회피를 위한 조기 분양 물량뿐만 아니라 2~3년 전에 분양되었던 아파트가 준공되어 입주를 시작하고 있음. 낮은 입주율로 빈 집이 증가하고 있으므로 분양되는 주택으로까지 수요가 확대되지 못하고 있음.
- 얼마 전 투기과열지구가 해제된 지역의 경우 분양권도 거래 시장에 나오면서 신규 분양 아파트 판매에 걸림돌이 되고 있음.
- 현재의 미분양 사태는 수요 및 공급적 요인으로 볼 때 단기간 내 해결하기에는 한계가 있음. 따라서 점진적으로 해결할 수 있는 다각도의 방안 강구가 요구됨.
 - 공공부문이 직접 매입하기에 앞서 건설업체들이 미분양 주택을 임대주택으로 전환할 수 있도록 유인하는 정책이 필요
 - 건설 사업자가 미분양 아파트를 장기 임대사업으로 전환할 경우 임대사업 기간 중 국민주택기금 차입금과 임차인의 보증금이 임대 사업자의 부채로 처리되어 회사 경영 평가에 불이익을 초래함. 따라서 이에 대한 개선 방안 마련이 요구됨.
 - ※ 현행 리스회계처리준칙은 단기간 내 개정이 어려우므로 이것이 마련될 때까지 대한건설협회에서 1995년까지 사용했던 “임대사업자 재무상황 평가방법”을 잠정 적용할 필요성이 있음.
 - 미분양 아파트 구입자에 대하여 현행 1가구 2주택 양도소득세 비과세 기간을 현행 1년에서 2년으로 연장하여 주택 교체자들이 구매를 촉진할 필요성이 있음.
- 주택 거래 위축으로 기존 주택의 처분이 어려워 주택을 교체하지 못하는 지방 수요자들에게 신축 아파트에 일정 기간 거주 후 분양 전환하여 주택을 마련할 수 있도록 하는 것도 대안이 될 수 있음.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

건설기업의 핵심 역량 발굴 및 유지 전략의 방향

- 최근 국내 건설산업의 환경은 어려운 수주 환경을 타개하기 위한 방안으로 중견·중소 건설기업의 해외시장 진출에 대한 관심이 높아지고 있는 상황이며, 민간투자사업의 확대 및 공모형 PF 사업 등 사업 부문에서의 다양한 형태가 새로운 건설시장의 주력 흐름으로 자리잡아 가고 있음.
- 결국 신시장 개척, 신사업 환경에의 적응이 향후 건설시장에서 생존을 위한 새로운 경영 패러다임으로 자리잡고 있음. 이와 같은 상황은 건설기업에게는 명확한 생존 전략의 방향성을 보여주고 있지만, 실제로 건설산업의 변화되는 환경에 대응하여 건설기업의 전략 방향에 대한 방향성 제시나 기업 차원의 대비와 노력은 아직 미흡한 상황에 있음.
- 많은 과거의 경영 이론들은 이러한 기업 변화의 필수 적응 요건으로 기업 내부 자원의 중요성을 강조해 왔음. 그 중에서도 변화를 이끌어가는 핵심 요소로서의 ‘핵심 역량’의 필요성과 역할에 대하여 강조해 왔음.
 - 또한, 기업들에서 ‘핵심 역량’을 확보하기 위한 다양한 논의가 진행되었지만, 상품, 기업 보유 기술 및 프로세스, 인재 및 자금의 확보 및 운용 등 기업 내부 부문별 개별적인 영역에서 ‘핵심 역량’에 대해 접근해 왔음.
 - 프라할라드(C.K. Prahalad) & 하멜(Hamel)은 ‘핵심 역량’을 ‘기능들의 집합 혹은 통합’이라고 하였음. ‘핵심 역량’은 어느 한 기능의 발굴, 육성이 아닌 핵심 기능들간의 집합체로서 이해해야 함을 제시하고 있음.

■ ‘핵심 역량’과 기업경영

- ‘핵심 역량’이란 무엇인가? 다양한 정의가 존재하고 있으며, 최근에는 변화 경영, 창조 경영과 함께 새롭게 정의되고 있음. 경영학자들은 주로 ‘자원기반이론(Resource-based)’에 바탕을 두어 “핵심 역량은 경쟁 기업에 대해 절대적인 경쟁 우위 창출을 가능하게 하는 기업의 독특한 자원과 능력의 조합을 의미하는 것으로 시장에서 구입 가능하거나 재생산, 복제, 대체가 불가능한 유무형 자산”이라고 정의 내리고 있음.
- ‘핵심 역량’의 조건은 고객에 대한 가치를 높이거나 그 가치가 전달되는 과정을 더 효율적으로 할 수 있는 가치 창출(value creation) 능력, 경쟁사에 비해 우월한 상대

적인 능력으로서의 경쟁자 차별화(distinctive & superior), 다른 사업으로의 적용 가능성이 있어야 한다는 확장력(Leverageable to other business), 기술뿐만 아니라 다양한 경영 자원과 조직 능력 즉, 모방 불가능성(Scarce & difficult to imitate)이 복합적으로 구성되고 집단적으로 학습될 때 모방하기가 힘든 자산을 기업 내의 ‘핵심 역량’이라 할 수 있음.

- 1980년대 산업 조직론적 관점(Industrial Organization Perspective)에서 1990년대는 자원준거이론(Resource Based Perspective)에 바탕을 두고 있는 핵심 역량으로 기업의 성장과 조직을 이해하는 패러다임의 전이라는 이론적 접근의 변화뿐만 아니라, 최근의 ‘창조 경영’, ‘변화 관리’ 등에서도 지배적인 요소로서 다루어지고 있음을 고려할 때, ‘핵심 역량’은 중요한 경영 자원이며, 빠르게 변화하는 환경에의 적응성을 높이는 요인임.

■ 건설기업의 ‘핵심 역량’과 발굴, 육성

- 건설기업에 있어서 ‘핵심 역량’은 무엇인가? 이 질문에 답을 찾기 위해 ‘핵심 역량’ 발굴 및 육성과 관련된 여러 가지 논의와 건설산업의 발전 과정을 종합해보면, 건설 산업에 있어서의 핵심 역량과 관련된 방향성을 찾을 수 있는데,
- 첫째는 종합 산업으로서의 특성을 고려한 기능들의 통합으로서의 ‘핵심 역량’임.
 - 기술과 사업 수행 프로세스, 영업, 자금 확보 및 유지, 인적 자원 등 기존 건설 사업의 핵심 요소들의 상대적 중요성은 크게 강조되어 왔으나, 실제로 이러한 기능들 간의 적절한 정렬(alignment)과 집적(integration)은 등한시되어 왔음.
 - 건설 사업의 복잡화와 사업의 기획, 수행 평가 등이 강조됨에 따라서 이러한 기능들의 역할 분담과 효율적인 구조화는 빠른 의사결정과 사업의 다면적 특성에 대한 가장 효과적인 대처라 할 수 있음.
 - 이러한 의미에서 보면, 경영과 사업 수행에 있어서의 통합 조정 기능과 경영자 및 핵심관리자의 역할 재정립은 우선적 고려 사항임.
- 둘째는 가치의 중심을 변화시키는 핵심 역량을 요구함.
 - 과거 건설기업의 가치는 내부 중심의 가치 체계에 중점을 맞추어 왔는바, 이러한 가치가 외부 중심 즉, 고객 중심의 가치 체계로 전환될 수 있도록 지원하는 기능은 핵심 역량 육성의 핵심 사항임.

- 즉, 가장 일선에 선 현장의 대관 대민 기능, 분양 사무소, 영업 및 A/S 파트 등의 역할 재조명과 이들 기능들의 육성과 개선, 건설기업 내 조직 구조, 인적 자원 구성, 전략적 재편성과의 유기적 연결은 중요한 과제임.
- 셋째로는 향후 시장의 잠재성을 갖춘 핵심 역량의 육성임.
 - 최근 기업의 잠재력에 대한 가장 우선적 평가 요소는 향후 즉 미래 시장에서의 기업 생존력과 현재의 사업 역량 이상의 사업 수행 역량에 있음. 이러한 측면에서 최근의 핵심 역량에 대한 가장 핵심적 판단 기준은 ‘다양한 시장 및 미래 시장에서의 잠재적 가능성’임.
 - 건설산업의 초기, 극히 부족한 사회기반시설의 건설에서 시작하여 지금은 다양한 수요 계층의 욕구와 보다 가치있고 의미있는 건설 생산물에 대한 요구가 증대되고 있는 상황에서 과거의 기업 경쟁 요소를 현재의 경쟁 요소로서 취급하는 것은 기업의 경쟁력을 저하시키는 가장 큰 요인임.
 - 향후 건설시장에서의 수요와 가치관의 변화, 바람직한 기업상에 초점을 맞춘 기업의 전략 요소들을 찾고 이러한 전략 요소들의 육성에 보다 많은 노력을 기울일 때라 하겠음.
- 마지막으로 전략적인 접근과 학습 가능성에 맞춘 핵심 역량의 접근임.
 - 모든 핵심 역량을 단숨에 확보하는 것이야말로 최선의 방법이 되겠으나 한정된 자원을 효율적으로 이용하여 가장 시급하게 확보해야 할 부분부터 구체화해야 함. 이를 위해서는 긴급성, 실현 가능성 및 경쟁력에 미치는 영향 등을 평가하여 도출해야 함.
 - 또한, 전 조직 내 학습을 통해 건설기업 전체의 변화를 이끌 수 있는 핵심 역량을 발굴하는 데 초점을 맞추어야 함. 학습 기능이 기반이 되지 못하면, 그 핵심 역량의 변화와 지속성은 보장할 수 없음.
- 건설기업들은 최근 시장 확대와 신수요, 기존 시장 내에서의 시장 지배력 유지에 많은 어려움을 겪고 있음. 이러한 어려움의 근본에는 기업 내부의 핵심 역량에 대한 발굴과 유지에 대한 과거의 관심과 준비 결여에 있음.
- 또한 최근 중소·중견 건설업체의 경영 여건 악화의 한 원인도 사업 영역의 정체성과 변화에 대한 대응력의 부재임을 고려할 때, 시장 변화에 부응하는 핵심 역량의 발굴과 유지 전략이 절실히 요구되는 상황임.

김영덕(기획팀장·ydkim@cerik.re.kr)

달러 패권주의(Pax Dollarium)

- 지난 30년 간 기축통화(vehicle currency)로서 요지부동의 면모를 과시하면서 자리잡은 ‘팍스 달러리움(pax dollarium)’ 이 기로에 서 있다는 지적이 일부에서 제기되고 있음.
- 팍스 달러리움이란 미국의 달러화가 세계 각국에서 통용될 수 있는 기축통화이기 때문에 달러가 세계경제 질서를 주도하는 체계를 의미함.

■ 팍스 달러리움의 역사

- 2차 세계대전 이전까지만 해도 영국의 파운드화가 세계 기축통화로 통용되었음.
- 2차 세계대전 이후 세계 경제 및 금융의 체계모니를 쥐기 시작한 미국이 ‘브레튼우즈(Bretton Woods)’ 체제를 통해 달러를 세계의 기축통화로 만들었음.
- 브레튼우즈 체제란 1944년 7월 전후 국제경제 질서의 구축을 위하여 연합국 44개국 대표들이 모여 창설한 국제통화기금(IMF : International Monetary Fund)을 중심으로 한 국제 통화 체제임.
- 브레튼우즈 체제에서는 미국의 달러화만이 금과의 일정 교환 비율을 유지하고 다른 나라의 통화는 미국 달러화와의 기준 환율을 설정·유지하여 환율의 안정을 도모하고자 하는 체제임. 이와 같은 제도를 금환본위제도(gold-exchange standard)라고 함.
- 즉, 미국은 대외적으로 달러화에 대하여 금 1온스 = 35\$의 금 평가를 설정하고 외국의 중앙은행이 달러화의 금 태환을 요구하는 경우 무제한적으로 허용하였음.
- 그러나, 기축통화로서 달러화는 1960년대 베트남전에 따르는 미국 국가 채무의 급증으로 위기를 맞음.
- 즉, 막대한 전쟁 비용으로 미국 경제는 파산 상태로 치닫고 미국의 금 보유액은 고갈되기 시작했고, 급기야 리차드 닉슨(Richard Nixon) 미 대통령은 1973년 금 태환 정지를 선언했고, 달러화의 주위가 통제로 흔들리는 상황이 되었음.
- 그러나, 1973년 사우디아라비아를 비롯한 산유국들이 오일쇼크로 급등하는 원유를 달러로만 수출하기로 합의한 것이 달러화의 기축통화로서의 지위를 확고히 하여 팍

스 달러리움의 새로운 질서를 만들었음.

- 즉, 금으로 보증되던 달러가 사실상 석유로 보증되어 세계적으로 엄청난 달러화 수요를 유발하여 팩스 달러리움의 새로운 질서를 만들었음.

■ 팩스 달러리움 몰락의 징조(?)

- 최근 일부에서 미국의 경상수지 적자가 최대치를 기록하면서(2006년 7,635억 달러) 팩스 달러리움에 금이 가기 시작했다고 지적하고 있음.
 - 즉, 미국 달러화가 세계 기축통화로서의 위치를 잃을지도 모른다고 주장하고 있음.
 - 그러나, 일부에서는 미국의 달러화가 계속하여 세계의 기축통화로서의 위치를 유지할 것이라고 주장하는 사람도 있음.
- 2007년 쿠웨이트와 시리아가 자국 화폐를 달러화에 연동시킨 페그(peg)제를 폐지하였고, 사우디아라비아도 페그제를 폐지할 것으로 관측되고 있음. 또한, 이란은 석유 수출 대금 결제 통화에서 달러화를 제외시켰음.
- 또한, 각국의 외환 보유액의 투자 다변화도 기축 통화로서의 달러의 지위를 흔드는 요인임.
 - 1조 4,000억 달러에 달하는 외환 보유액을 가지고 있는 중국이 유로 등으로 외환 보유액을 다변화시키겠다고 공공연히 밝히고 있음.
 - 세계 외환 보유액 중에서 달러화가 차지하는 비중은 지난 6월 말 현재 64.78%로 1999년 말보다 5.68% 포인트 하락하였고, 유로화 비중은 17.91%에서 25.62%로 높아졌음.

전 세계 외환 보유액의 화폐별 비중

(단위 : %)

화폐	미국 달러	유로	일본 엔	영국 파운드
1999년	70.98	17.91	6.38	2.89
2007년 2분기	64.78	25.62	2.81	4.66

자료 : IMF.

이의섭(연구위원·eslee@cerik.re.kr)

남북 공동선언 현실화하려면

2007년 남북 정상회담의 공동 선언문인 ‘남북관계 발전과 평화 번영을 위한 선언’에는 남북 평화, 인도주의 협력 사업 등과 함께 남북 경제협력 사업에 대해서도 포괄적이고 구체적인 합의 내용이 상술돼 있다. 특히 우리의 관심을 끄는 것은 서해평화협력특별지대를 설치해 경제특구를 건설하고 한강 하구를 공동 이용한다는 내용과 개성공단 2단계 개발과 백두산 관광지 개발, 문산~봉동 철도 화물 운행을 개시하고 오는 2008년 베이징 올림픽에 남북 응원단이 경의선 열차를 이용해 참가하며, 개성~신의주 철도와 개성~평양 고속도로 개·보수를 추진하기로 하는 등 정상회담이 아니고는 합의할 수 없는 획기적인 내용들이 대거 포함돼 있는 점이다.

하지만 이번에 합의된 각종 협력사업들의 실현을 앞당기고 효과를 극대화하기 위해서는 앞으로 개최되는 남북 총리회담이나 부총리급 남북경제협력공동위원회에서 실천 가능한 후속 조치들이 마련돼야 한다. 후속 조치에는 우리 기업들이 안정적인 투자를 할 수 있도록 하는 투자 환경과 관련된 사항과 투자 재원 문제, 그리고 주변국과의 협력 체계를 구축하는 문제 등이 포함돼야 한다.

재원 문제에 대해서는 일방적인 퍼주기 논란을 불식시키기 위해서도 여러 가지 다양한 방법들이 강구돼야 한다. 각종 민자 유치 방안을 위시해 우리나라와 중국의 협력자금, 러시아의 대한 부채 상환액 일부, 북한의 일본에 대한 청구권 자금과 아울러 건설되는 사회간접자본(SOC) 이용료와 공단·관광지 개발권 등을 활용해 재원을 마련하는 방안도 검토할 수 있다.

이번 남북 정상회담 선언문은 경제 협력을 언급한 제5항에서 ‘남과 북은 민족경제의 균형적 발전과 공동의 번영을 위해 경제협력 사업을 공리공영과 유무상통의 원칙에서 적극 활성화하고 지속적으로 확대·발전시켜 나가기로 했다’고 선언하고 있다. 이러한 ‘공리공영과 유무상통’의 원칙은 남과 북뿐만 아니라 동북아 각국이 공동 번영할 수 있는 중요한 계기로 작용할 수 있다. 그러나 이러한 선언의 실현 여부는 앞으로의 후속 조치 과정에 달려 있다. 지금부터가 문제이다. 남북의 경험 담당자들은 산적한 과제를 실용적인 관점에서 실천이 쉬운 것부터 차근차근 이행해나가야 한다.

최재덕(원장:jdchoi@cerik.re.kr)