건축·주택 - 차별화 위한 창의성이 활로 모색의 단초

- 재건축 · 재개발에서리모델링으로, 친환경 · 인텔리전트개념의 주거 공간 요구 확산 -

건설산업은 기업 자체의 의사로서 생산하여 수요자에게 판매하는 제조업과 달리 건설수요에따라생산방식이나생산기술이변화되는대표적인수주산업이다. 또한 현재 국민경제 차원에서 살펴보면 GDP의 약18%, 고용면에서총고용의약 9%를 점하는 국가의 대표적 기간 산업이다. 또한 과거해외건설시장진출, 사회간접자본구축과주택건설로연평균5 10% 성장하는 등국가경제성장의중추적역할을담당하였다.

주택 시장은 수요자 위주로

하지만 과거 정부의 제도적인 보호막과 일부 관행으로인해안정된환경을보장받아온, 성숙 단계에 진입하지못한산업이었다. 더욱이IMF 외환위기이후건설산업을 둘러싼 대내외 환경이 급변함으로써 무한 시장 경쟁 체제로 전환되었다. 중요한환경변화로는글로벌화의진전, 정보통신 혁명의가속화와경제의지식기반화확대, 산업융합화와산업간경계의모호화, 국내산업의구조조정가속화를들수있다.

한편, IMF 사태이후주택산업은가격규제가 사라지고 저금리에 힘입어 2001년 이후 2003년까지 호황을 누렸으나 주택시장 활황과 함께 주택 가격의 상승이 지속되자 주택 가격을 안정시키기 위해 정부가 지속적으로발표한주택시장안정화대책에의해주택수요가급감하면서분양시장은악화의상황으로어려움겪고있다. 정부부동산정책에따라향후주택시장은재건축, 재개발에서리모델링사업으로의활성화와관련된연구가진행되고있다.

신 수요 창출 위한 성장 동력 확충 필요

이러한 주택시장의 변화는 한층 더 수요자위주로변화하고있으며소득수준의향상과생활양식의변화로주거 환경에대한 사회적 요구는 더욱 다양해지고 있으며 이를반영하기위해다각적노력과함께수요를창출해야하는시점에있다.

이러한 경영 환경의 변화로 시장의 자율성은 높아지고 새로운 시장의 개척과 사업의차별화를위한창의성에대한요구가증대되는반면국내외기업간의 무한경쟁이 심화되어 사업의 안정성도 크게 낮아지게 되었다. 이로써 건설기업은 환경변화에 신속히 대응해야 할 것이 요구되었으며 원가절감및생산성향상을위한지속적인투자와 건설시장에서 생존하기 위한 변화가 더욱절실하게 되었다. 그러나현재의 건설산업은성장동력창출과건설시장확대에필요한 기술력 배양에는 다소 미흡한 실정이다. 이를 해결하기 위해서는 신 건설 수요 창출을통한중장기적성장동력확충이무엇보다필요하다.

국내외 건설 투자 재원의 확충

우선신건설수요창출을위한첫단계는 국내외의건설투자재원확충이다. 건설투자는 자본재에 대한 투자로서의 속성을 띤 경우가많기때문에가속도원리(accelera - tion principle)가적용되는 산업 분야이다. 따라서경제성장속도가빠를 경우에는건설 투자 증가율이 가속화되며 경제 침체기

향후 아파트 주거 환경을등급화하는 주택성능급제시행과 더불어 세대 내 소음 저감과 방범, 화재 등 안전과 관련된 전기, 기계설비시스템의도입으로기존의아파트에서보다 진일보한 설비 환경을 구성하기 위해서는 원가 상승을 고려한효율적시스템연구가절실하다.

에는 투자 규모가 급격히 감소하는 특성을 보인다. 근래들어다소경기가호전되는기미를 보인다고는 하나, 업체들의체감경기를 반영하는 기업경기실사지수(BSI)는 2005년 4월 기준으로 전년 동기 대비증감률 -11.9%, 100을기준으로한수치는74로 여전히 기준선을 밑돌고 있다. 이러한상황에서도로, 항만, 철도등산업기반시설(35개) 위주로선정하고있는민자사업의범위가학교, 병원, 복지시설까지확대, 이에맞추어 투자 재원의 확충이 요구됨으로써 개발사업의특성에맞는다양한시행방식에대한경쟁력확보가필요하다.

특히, 금융기관이나 금융지주회사의 사회기반시설민자특수목적회사(SPC) 및사모 투자 전문회사(PEF : Private Equity Fund)에 대한 출자 여건이 개선됨으로써 BTL 민자사업이 탄력을받을것으로예상된다. BTL 방식은민간이건설한시설을정부가 리스해서 사용하고 리스료를 지급해 투자비를 보전해주는 민자 사업으로, 정부로서는 시설투자비분산지급으로인해재정 부담이 경감됨으로써 국민 생활에 긴요한 교육, 복지, 문화 시설을 조기 확충하여 국민의 삶의 질 향상과 지식 정보화 · 고령화 사회에서 성장 동력을 배양할 수 있다. 이러한 신규사업시행방식에대한철저한 분석과대비가필요한시점이다.

다양한 주택 개발을 통한 수요 창출

주택의경우미분양세대해소를위한다양한마케팅전략을모색하며, 영업환경변화에 적절히 대응하는전략이 요구된다. 이런맥락에서다양한제품개발을통한수요창출, 원가절감연구를지속적으로추진해야할것이다.

신기술 개발을 통한 신시장 개척

두번째로신기술개발을통한새로운건설시장 창출이 절실하다. 현재의 건설산업의위기는기술경쟁력저하및해외시장진출의어려움에 기인한다. 새로운시장창출과연계하여건설기술R&D 투자확대, 건설 엔지니어링 활성화, 공정 · 비용 개념의 혁신을통한건설산업의고부가치화를실현해야 한다. 2004년 기술 수준 인식도 조사결과를 살펴보면, 100개 건설 기술 분야에서최고기술을보유한분야는없었으며, 건설부문의종합적기술경쟁력은세계 25위권으로 선진국의 71% 수준에 불과한 실정이다. 특히ENR지선정세계상위권 225개 대형 건설업체의 국가별 분포를 보면 미국 76개사, 중국 43개사인반면, 우리나라업체는 5개에 불과하며, 해외시장 점유율도 2.3%에그쳐중국과도그격차가점점벌어지고있는실정이다. 건설기술개발은기업의경쟁력및성장의원동력이다. 외형성장 위주의 무조건적인 수주 물량 확보보다는 기술개발에대한관심이절실하다.

기존 주택과 차별화 전략 절실

특히, 주택분야는기존과구별되는차별화 전략으로 친환경 아파트로서 실내 자재로부터발생하는유해물질제거, 관련자재개발과 적정한 실내 공기 질을 유지하도록 하는환기시스템, 더불어나아가다양한정보와엔터테인먼트컨텐츠, 원격제어및건강을 위한 치료와 진단의 기능을 제공하는 첨단네트워크시스템이제공되는인텔리전트개념의주거공간을도입하려하고있다. 여기에친환경단지를위해기존의식재조경의 수준에서 생태 조경의 적용이 보편화될 것이다. 또한, 동별 - 단지별휘트니스센터 등 주민 커뮤니티 공간 구성 및 맞춤식 인테리어아파트를도입하고있다.

리모델링과 가변형 공간 구성 등으로 입주자들의 기호와 선호 사항을 보다 적극적으로 반영하기 위해 기둥식 아파트인 라멘구조가도입될전망이다.

향후 아파트 주거 환경을 등급화하는 주택성능급제시행과 더불어세대내소음저감과방범, 화재등 안전과관련된전기, 기계 설비 시스템의 도입으로 기존의 아파트에서 보다 진일보한 설비 환경을 구성하기 위해서는 원가 상승을 고려한 효율적 시스템연구가절실하다.

효율적 경영 위한 우수 인재 확보 시급

마지막으로 효율적인 경영을 위한 우수 인재확보가반드시 필요하다. 급변하는시장 환경에서 경쟁력 확보를 위해서는 수익성위주의내실경영, 핵심역량강화, 고객만족 극대화를 추구하는 건설기업 내부적 경영혁신이절실하다. 이러한혁신에는효율적인경영 조직구축이필수적이며그근간은 바로 우수 인재 확보에 있다. 그 동안 국내 건설기업은 대내외적 환경 변화에 맞추어 구조조정, 조직 개선, 리엔지니어링, 자율경영등효율적인경영조직구축에많은 노력을 기울여 왔다. 그러나 3D로 대표되는열악한 건설현장은다른산업에비해 우수인력확보가어려운실정이다. 젊은신규기능인력의진입은거의이루어지지않고있으며기술인력의노령화는 대단히빠르게진행되고 있다. 전통산업으로서의이미지가 강한 건설산업도 경제를 이끌어갈 핵심 산업이 될 수 있는 비전 제시를 통해 우수인력을유입해야한다.

IMF 외환위기이후건설시장및경영환경은 급속하게 변화하였으며, 이러한 환경변화에 적절히 대응하는 전략이 필요하다. 신건설수요창출에필요한사업전략모색과 신기술 개발이 지속적으로 추진되어야 하며우수인재를근간으로IT 등새로운기술과의접목, 다른산업과의결합을통해향후 경제를 이끌어갈핵심 산업이 될 수 있도록 해야할것이다.

김만기
동부건설주택사업본부장