험난한 항해 예상… 수익성 초점의 내실 경영 다짐

- 주요 건설업체 새해 경영 전략, 해외건설에 희망 걸어 -

"정부의 강력한 부동산 투기 억제정책으로 건설산업은 과거 어느 때보다 어려운 해를 맞을 것이다. 허리띠를 좀 더 졸라맬 수밖에 없다."

건설업체 최고경영자(CEO)들은 부동산 경기 침체 등으로 경영 여건이 악화된 만큼 새해에는 수익성에 초점을 맞춘 내실 경영에 주력하겠다고 입을 모았다. 지난해 강도 높은 8 · 31 부동산대책의 본격 시행, 기반시설부담금 및 개발부담금 등 각종 준조세 강화, 최저가 낙찰제 대상 확대 등 쏟아지는 악재로 건설업체 수익성이 크게 떨어질 수 있다는 판단에서다.

그나마 희망을 걸고 있는 쪽은 해외건설이다. 고유가로 오일 달러가 넘쳐나면서 새해에도 중동 지역 중심으로 화학 플랜트 공사 발주가 지난해 못지않게 활황을 띨 것으로 내다보고 있다. 다른 어느 해보다 험난한 항해가 예상되는 2006 병술(丙戌)년 새해. 주요 건설업체들은 불황의 파고를 어떻게 넘을지 새해 경영 전략과 중점 사업 계획 등을 들어봤다.

대우건설 : 고부가 사업에 역량 집중

새해에는 최고의 기업 가치를 창출하는 대한민국 일류 건설기업으로 거듭나는 게 목표다. 이를 위해 새로 도입한 부문장 제도를 통해 사업조직 효율성을 높이고, 선택과 집중 전략으로 수익성 있는 사업에 역량을 모을 계획이다. 특히 해외건설 수익성을 높이기 위해 발전 석유화학 등 고부가가치 프로젝트 수주에 주력할 방침이다.

지속 성장 기반을 마련하기 위해 경영 환경에 부합하는 신전략을 수립하고, 효율적인 교육을 통해 인재 육성에 도힘을 쏟을 계획이다. 내년 주택 공급 목표는 총 1만 7,874가구로 올해보다 31.9% 늘려잡았다. 일단 내년 상반기로 예정된 수원 천천 주공 재건축, 천안 두정역, 대구 각산동 아파트 등을 성공적으로 분양하는 데 역점을 모을 계획이다.

지난해 경영 실적은 상당히 호조를 보였다. 수주 실적은 전년 대비 12.6% 늘어난 6조 8,246억원, 매출액은 6.7% 증가한 5조 1,029억원, 경상이익은 23.3% 늘어난 4,588억원으로 각각 잠정 집계됐다. 올해 경영 환경이 전반적으로 나쁘지만 지난해와 엇비슷한 실적을 달성하는 게 목표다.

현대건설 : 해외건설 · 주택사업에 주력

2006년은 '새로운 도약, 희망찬 미래'라는 경영 슬로건 아래 지속적인 성장을 추진할 계획이다. 이를 위해 '정도 경영', '고객 중시 경영', '성장 동력 확보' 등을 중점 실천과제로 잡았다.

새해 중점 사업인 태안 기업도시를 국제적인 관광 레저 도시로 개발하기 위해 회사 역량을 집중할 것이다. 제2 중동 특수를 이용해 지난해처럼 25억 달러를 웃도는 해외건설 수주액을 달성하고 특히 수익성 높은 고부가 프로젝트에 집중할 방침이다. 새해에는 영동 차관 재건축 아파트, 성수동 KT, 숭인 5구역 재개발, 용인 상현리, 불광 3구역 등 전국에서 새 아파트 1만 3,518가구(일반 분양 8,520가구)를 공급할 계획이다. 지난해 1만 1,237가구보다 20.4% 늘어난 것이다. 특히 올해에는 주택 명가의 위상을 되찾기 위해 기존 '홈타운' 대신 새로운 아파트 브랜드를 내놓을 계획이다.

지난해 경영 실적은 당초 목표를 초과 달성해 매출액 4조 4,000억원대, 경상이익 3,000여억원을 기록한 것으로 추산된다. 올해 매출 목표는 지난해보다 13% 늘어난 5조원 이상, 경상이익은 16% 증가한 3,500억원으로 잡았다.

정부의 강력한 투기 억제 정책으로 새해 주택 부문 위축은 불가피해 보이나 매출 구성이 토목, 플랜트, 주택 등으로 균형 있게 분산돼 다른 회사보다는 충격이 덜할 것으로 보인다. 새해에도 현재 매출 구성비를 계속 유지할 것이나 해외 부문 비중은 다소 높아질 것으로 예상된다.

GS건설 : 수익성 보강 위한 전략 수립

새해 경영 화두를 '비용 혁신(cost innovation)을 통한 가치 성장'으로 정했다. 공기, 비용, 불량률을 모두 줄일 수 있는 기반을 구축해 지속 성장의 근간이라고 할 수 있는 비용 혁신을 실천해 나갈 계획이다. 그동안 외형에 비해 상대적으로 열세를 보여온 수익성을 보강하기 위해서는 선택과 집중 전략이 필요하다고 본다.

안정적인 관계사 발주 물량을 적극 확보하는 것은 물론 SOC 투자 확대를 겨냥해 경전철, 조력, 항만, 플랜트, 환경 사업 등에도 적극 뛰어들 계획이다. 내년 아파트 공급 물량은 올해보다 50% 이상 늘어난 1만 3,071

가구로잡고있다.

창원 가음동, 용인 마북리, 서울 마포구 하중동, 용인 성복 1, 4차, 수원 입북동, 대구 신천동, 용인 수지 2차, 조치원 죽림 등이 1/4분기중분양에나설지역이다. 8 · 31 대책 시행으로 주택 사업 여건이 나빠졌지만 주택 공급을 줄일 수는 없다. 오히려 재개발과 리모델링 사업 수주 등을 지속적으로늘리고, 토목등공공공사수주에도적극적으로 참여할 계획이다. 지난해에는 연초 목표로 세웠던 수주액 7조 7,000억원과 매출액 5조 4,000억원을 무난히 달성한것으로추산된다. 올해에는지난해보다다소상향조정한수준으로경영목표를수립할계획이다.

현대산업개발 : 내실 경영에 주력

올해에도 지속적인 주택 공급, 토목과 SOC 부문확대, 신상품개발에박차를가할 계획이다. 주택시장이 전반적으로 침체할 것으로 예상됨에 따라 상반기에는 토지 매입과 공사수주에 주력하고, 하반기에는공급을점차늘려나갈계획이다.

자사아파트브랜드인‘ 아이파크 ’를명품화한다는전략아래주택질향상을위한신평면개발등에도시간과비용을많이투자할 것이다. 2월 부산 김해 경전철 사업, 6 7월북항대교, 부산신항2 3단계사업을 착공하고서울 춘천고속도로사업도새해 본격적으로추진한다.

주택 부문에서는 서울 4개 지역 1,353가구, 수도권 5개 지역 2,373가구, 지방 11개 지역 1만 1,706가구 등 전국 20곳에서 총 1만 5,436가구를 공급할 계획이다. 지난해 공급 물량 1만 1,002가구보다 40%나 늘어난것이다. 서울에서는재건축후분양제도 입으로강동구고덕1단지, 성동구송정동장미세림아파트등에서조합원분을공급하고 종로구 무악연립2차 재건축 아파트는 일반 분양한다.

2006년 주요 건설업체 경영 전략

(단위: 억원, %, 가구)

구 분	경 영 전 략	올 경영 목표(증가율) -매출액 -경상이익	주택공급목표 (증가율)
대우건설	- 수익성 있는 사업에 역량 집중 - 해외건설 고부가 프로젝트 수주 주력	미 정	17,874(31.9)
현대건설	- 태안 기업도시 국제적인 관광레저단지로 개발 - 해외건설 수주 25억 달러(작년 실적) 초과 달성	50,000 이상(13.6) 3,500(16.7)	13,518(20.4)
GS건설	- 비용 혁신 통한 가치 성장 기반 구축 - 안정적인 관계사 발주 물량 확대 주력	미 정	13,071(55.1)
현대산업개발	- 주택 사업 상반기 수주, 하반기 공급에 주력 - 아파트 브랜드 명품화 위해 신평면 등 개발	미 정	15,436(40.3)
포스코건설	- 인천 송도 국제도시 개발 사업 본격 추진 - 인도 제철소, 중남미 발전소 등 해외 사업 확대	35,600(-5.1) 2,050(2.0)	9,102(1.3)
SK건설	- 중국 현지법인 통해 상하이 등 주택 사업 진출 - 경기 덜타는 토목 사업 비중 확대 추진	34,000(30.7) 1,800(28.5)	9,869(212.6)
쌍용건설	- 서울보다 수도권 지방 위주로 주택사업 전개 - 싱가포르, 두바이 등 고급 건축물 수주 추진	미 정	6,528(30.5)
월드건설	- 해마다 주택 5,000가구 이상 꾸준히 공급 - 필리핀, 베트남 등 해외 주택 사업 본격 추진	12,000(15.4) 미정	7,934(124.3)
우림건설	- 국내와 중국 곤산 지역 아파트 사업에 집중 - 인천 남항 등 SOC 분야로 사업 다각화 추진	미 정	5,464(110)

자료: 각업체. 주: 증가율은전년대비임.

수도권에서는화성 남양동, 인천도림동, 오산고현동, 용인서천리등에서사업에나선다. 지방에서는강원도원주단구동, 대구 월배지구 1, 2블럭, 부산 만덕동 재건축 등에서 1,000가구가넘는대단지를선보인다. 지난해 3/4분기까지 매출액은 전년대비 13% 감소한 1조 6,935억원, 경상이익은 30.5% 증가한3,376억원을각각기록했다.

올해에도 무리하게 외형을 늘리기보다는 실속을다지는내실경영에주력할방침이다.

포스코건설 : 대형 SOC 사업에 적극 참여

올건설산업경영환경은크게공공물량 축소와 주택산업위축으로 집약할수 있다. 이에 따라 포스코건설은 수익성이 높은 건축 사업과 대형 SOC 중심으로 토목사업에 적극참여할 계획이다. 플랜트사업 경쟁력을활용해해외사업진출에도박차를가할 계획이다.

특히 건설산업 투명성과 윤리 경영 실천을 경영의 최우선 과제로 추진해 건설업계 문화로 정착되도록 선도적 역할을 다할 것이다. 지난해개발에착수한인천송도국제도시 개발 사업을 성공적으로 진행하기 위해 총력을 기울일것이다. 외국인투자유치 기반을 확보하기 위해 국제학교, 중앙공원 등주요시설을조기착공해투자를촉진시킨다는전략이다. 충주기업도시등 대형국책 프로젝트에도 적극적인 참여할 계획이다. 포스코가추진중인인도일관제철소건설과중남미 발전소등해외사업에도적극 진출할예정이다.

올해주택공급예정물량은8곳 9,102가구로 지난해(8,987가구)와 비슷한 수준을 유지할 방침이다. 강릉 입암동, 군산 산북동, 아산권곡동, 거제신현읍, 아산음봉면, 평택서정동, 부산부전동등에서주택사업에나설계획이다. 올해수주목표는지난해(4조 460억원)보다3% 줄어든3조9,500억원으로 설정했다. 매출 목표는 지난해(3조

7,500억원)보다 5.1% 감소한 3조 5,600억원, 경상이익목표는지난해(2,010억원)보다 소폭늘어난2,050억원으로잡고있다.

SK건설 : 해외 사업 다각화에 중점

해외건설사업다각화와강화를새해중점사업으로설정했다. 특히지난해설립한중국현지법인인 남경법인을 통해 상하이를 중심으로 주택 사업에 적극 진출할 계획이다. 국내주택부문에서는신규공급확대, 홍보강화, 고객만족서비스를통해‘ SK VIEW ’브랜드이미지를높여나갈계획이다.

상대적으로 경기를 덜타는 토목 사업 비중도 꾸준히높여나갈 방침이다. 현재시공, 설계위주사업에서앞으로는시행, 개발, 마케팅 등 다양한 부분으로 사업 영역을 넓혀나갈 것이다. 새해에는 서울을 비롯해 전국 13개 지역에서 지난해3배 수준인 총 9,869가구를 공급할 예정이다. 일반 분양분은 8,217가구다.

아파트 사업으로는 이미 두 차례 성공리에 분양을 마친 고양 행신 3차와 전주 KT&G 부지에 들어설 전주 태평 SK 뷰를 주목할 만하다. 주상복합아파트로는3월 대구 수성구에서‘ SK 리더스뷰 ’37 86평형 784가구를 내놓을 예정이다. 올해 매출 목표는 지난해(2조 6,000억원)보다 30% 늘어난 3조 4,000억원, 경상이익은 지난해(1,400억원)보다28% 늘어난1,800억원으로 잡고있다.

쌍용건설 : 턴키 사업 확대 중점 추진

올해에는크게3가지과제를중점추진할 방침이다. 턴키및 SOC 민자사업 확대, 지방수도권신도시위주의주택사업전개, 동남아국가사회기반시설공사적극참여등이다. 이를 위해 관공사 부문에서는 턴키와 대안입찰위주로수주를확대하고충청권행정복합도시 이전 관련 턴키 공사에 적극 참여할 계획이다. 주택 부문에서는 규제가 강화된서울보다는지방수도권위주로지난해보다 30% 늘어난6,528가구를공급할 계획이다. 지역별공급물량은서울605가구, 수도권 1,587가구, 충청권 965가구, 경남 2,868가구, 호남권503가구등이다.

앞으로 수도권과 부산 등 지방 대도시 재개발사업수주를적극추진하고, 서울과수도권 지역 아파트 리모델링 사업에도 적극 뛰어들 계획이다. 해외 사업에서는 싱가포르, 두바이, 인도네시아등이미진출한국가에서 고급 건축물과 도로 등 사회간접자본 분야수주를중점추진할것이다. 베트남, 말레이시아등동남아시아시장에서주택개발사업에진출하는방안도검토중이다.

국내 사업을 다각화하기 위해 골프장 등 레저시설, 대학기숙사, 실버타운, BTL 사업 등안정적이고수익성이뛰어난개발사업에 도선별적으로참여할계획이다.

월드건설 : 해외 주택 시장에 본격 진출

신흥 주택 건설 강자라는 평가에 걸맞게 해마다주택 5,000가구이상을꾸준히공급해나갈계획이다. 해외주택사업에본격진출하기위해필리핀, 베트남등동남아지역 사업을 구체적으로 추진할 것이다. 지난해 개설한 미주 사업소를 통해 미주 지역 사업 타당성 조사에도 나설 계획이다. 국내외 리조트 사업을 강화하기 위해 올해 초 개장하는사이판월드리조트를중점활성화하고국내리조트사업을위한전담팀도편성한다.

올해 전국 10개 사업지에서 아파트 총 7,934가구를 공급할 계획이다. 지난해공급물량 3,536가구보다 2배 이상 늘어난 것이다. 주요 사업지는 대구 월배, 울산 굴화리, 부산 장전동, 부산 안남동, 대구 범어동, 창원내동, 창원외동, 파주운정지구등이다.

지난해에는창사이래처음으로매출액이 1조원을돌파해1조 500억원을 잠정기록했다. 올해 매출 목표는1조 2,000억원, 2007년은 1조 4,000억원으로 잡고 있다. 해마다 매출액대비 5.5%선을유지해왔던경상이익은내년 5%선으로낮추는대신해외리조트 사업에 적극 투자할 계획이다. 신규 수주도 수익성 있는 공사 위주로 추진해 사업 리스크를줄이는데역점을둘계획이다.

우림건설 : SOC 분야로 사업 영역 확대

올해 경영 환경이 불투명한 만큼 특별한 신규사업진출계획은없다. 이미추진중인 중국 아파트 사업과 국내 주택 사업에 집중할계획이다. 인천남항공공공사등사회간접자본 분야로도 영역을 점차 확대해 나갈 것이다. 국내주택분야에서는전국15개 안팎사업지에서아파트총 5,464가구를공급할 계획이다. 지난해 공급 실적에 비해 2배 이상늘린것이다.

올해 특히 주목할 사업은 경기 지역과 중국곤산시아파트사업을들수있다. 3월부터 분양에 나설 경기 지역에서는 구리 인창공원, 용인천리, 광주태전동, 평택용이동, 파주운정지구등에서총 3,000가구이상을 내놓을 계획이다. 10월경 서울에서 주상복합아파트 280여가구를선보이는방안도추진중이다.

중국 상하이 인근 곤산시에서 분양하는 중국 곤산 1차 아파트는 연호산업단지 2만 5,800여평에18 45평형1,300여가구를짓는 대규모 프로젝트다. 곤산시가 주도하여 조성중인 연호산업단지에는우리나라기업들은물론물류센터, 오피스빌딩, 호텔, 할인점, 문화복합단지 등도 들어설 예정이어서 향후개발참여가능성이크다.

지난해매출액은전년대비23.5% 증가한 6,500억원, 경상이익은 300억원 안팎으로 추산된다. 올해 경영 목표는 지난해보다 소폭 개선된 수준으로 잡을 계획이다.

설진훈
매일경제신문부동산부차장