

甲午年 건설 경영-리스크·재무 관리와 사업 기회 포착 및 선점이 키워드

김민형 | 한국건설산업연구원 연구위원

mhkim@cerik.re.kr

20 14년은 세계 경기와 국내 경기의 완만한 경기 회복 기조 속에서 건설산업 내 구조 변화가 이루어지는 시기가 될 것 같다. 종합심사제를 필두로 한 다양한 건설 정책의 변화, 4·1 부동산 대책 이후 발표된 7·28 대책과 8·23 대책 등 각종 부동산 대책들의 영향, 그리고 금년 4월로 예정된 미국의 양적 완화 출구 전략에 따른 금융 정책의 변화 등과 같은 다양한 정책 변화와 주택 및 SOC의 수요 구조 변화, 국가간 거래 장벽 제거에 따른 변화 등과 같은 사회적 변화가 건설산업 구조 변화를 가속시킬 가능성이 크기 때문이다.

2014년 경영 전략 수립의 주요 이슈

국내 경기 및 건설 경기

건설 경영에 가장 큰 영향을 미칠 변수 중의 하나는 뭐니 뭐니 해도 공사 물량을 좌우하는 건설 경기이다.

한국은행의 발표에 따르면 2014년은 선진국을 중심으로 경제가 완만한 회복세를 보이면서 세계경제 성장률은 3.6%에 이를 것으로 예상되고 있다. 이러한 분위기에 힘입어 우리나라 GDP 성장률도 상반기에 3.9%, 하반기에는 소폭 하락한 3.7%를 기록하면서 연중 3.8%의 성장을 기록할 것으로 전망하고 있다. 반면, 건설 투자는 주거용 및 토목은 증가폭이 둔화되거나 축소되는 반면, 비주거용 건축은 경기 회복과 맞물려 증가할 것으로 전망되고 있다.

건설 수주의 경우도 2014년 국내 경기 회복세가 민간 부동산 경기 회복에 다소 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다. 따라서 2013년 최악의 상황을 나타낸 민간 건축 수주가 금년에는 전년 대비 약 7% 내외 상승하여 59조원을 기록할 것으로 전망되고 있다.

SOC 예산

국내 경기의 회복 여부가 민간부문 수주에 직접적

특집 위기의 건설산업, 성공 전략 세워야

인 영향을 미친다면, 공공부문 수주를 좌우하는 것은 SOC 예산일 것이다. 지난해 9월 26일 정부가 발표한 금년도 SOC 예산은 총 23.3조원으로 예상보다 감소 폭이 작기는 하나 2013년에 비해 6.8%나 감소한 수치이다. 이 중 국토부 예산만을 보면 20.5조원으로 전년 대비 3.8% 감소한 것으로 나타난다. 물론, 정부 발표에 의하면 4대강 사업을 제외하면 2008~13년 평균인 22.4조원보다 많은 수치라고는 하지만, 신규 투자보다는 계속사업 투자 비중이 높고, 생활 체감형 투자가 많아 일자리 창출을 통한 경제의 선순환 구조를 만든다는 SOC 투자 본래의 의미에서는 떨어진 느낌이다.

그나마 신규로 발주되는 공사로는 지역 공약 사업으로 추진되는 일부 도로 공사와 지역 균형 발전을 위한 도시재생 사업(선도 사업 8개)이 제시되어 있다. 이외에 IT와 건설의 융합 및 해외건설이 미래 성장 동력 사업으로 지원 대상이 되고 있는 것이 주목된다. 또한, 기획재정부가 제시한 금년도 예산안에 의하면 민자사업 토지 보상비가 큰 폭으로 증가한 것으로 나타나 민자사업을 위한 예산 확보로 그간 지지부진했던 민자사업들이 금년에는 다소 활기를 띠 것으로 기대된다.

건설 및 부동산 정책 변화

건설 경기만큼이나 건설업 경영에 지대한 영향을 미치는 것이 건설 정책이다. 특히 2014년에는 입·낙찰제도를 비롯한 다양한 제도들의 변화가 예상된다. 가장 우선적으로는 작년 하반기를 뜨겁게 달구었던 분리발주의 문제가 금년에 시범사업에 들어가면서 논쟁이 지속될 예정이며, 이와 더불어 경제민주화 바람을 타고 전문업체가 지속적으로 요구해 오던 불공정 하도급 거래 관행에 대한 제재도 더욱 강화될 것으로

보인다. 또한, 정부의 중견 및 중소기업 지원 정책에 따라 2013년 11월부터는 모든 지자체 발주 공사에 지역 의무 공동도급이 적용되는 등 중소 및 하도급 업체 지원 제도들이 지속적으로 강화일로에 있다.

작년 8월 말 이후 업계의 뜨거운 관심을 모으고 있는 종합심사낙찰제도의 도입도 경영에 지대한 영향을 미칠 변수이다. 물론, 2014년에는 기술제안공사가 우선적으로 확대되고 종합심사낙찰제도는 시범사업만 추진한다고 하지만, 기술제안공사와 더불어 전체 공공공사의 약 35~40%를 차지하고 있는 최저가낙찰제 대상 공사를 대체하는 제도인 만큼 업계의 관심이 뜨거울 수밖에 없다. 현재까지 기획재정부가 제시한 종합심사제의 큰 골격은 균형 가격을 기준으로 일정 수준 이상 하락시 점수를 대폭 하락시켜 가격 경쟁을 지양하는 한편, 건설업체들의 전문화와 사회적 책임을 강조하는 방향이다. 이러한 입·낙찰제도의 변화는 기존의 공공공사 경쟁 방식을 크게 변화시켜 핵심 경쟁력 요소의 변화를 초래하는 동인으로 작용할 것이다. 민간부문의 경우 2013년 상반기 발표된 4·1대책의 후속 대책으로 나온 7·24대책과 8·28 전월세 대책이 실물 경기의 회복과 맞물려 어느 정도 부동산 경기 회복에 기여하느냐에 따라 좌우될 소지가 크다. 2013년 부동산 매매가격 동향을 보면 4·1대책이 발표된 이후 서울 및 수도권 부동산 매매가격이 상승하는 효과를 보였으며, 이후 다시 하락하다가 연이은 두 대책 발표 이후인 8~9월 다시 소폭 상승하는 것으로 나타난다. 따라서 향후 수도권 주택 공급 축소, 분양주택의 임대주택 전환, 임대주택 공급 확대 등 임대시장 안정화 등으로 구성된 7·24대책과 수익/손익 공유형 모기지 상품 등 주택 구입자 지원을 위한 8·28대책의 효과가 본격화되고 이에 민간 경기 회복이

맞물린다면 적어도 금년 상반기까지는 신규 분양시장을 중심으로 부동산 거래의 회복세가 이어지길 기대해볼 수 있을 것이다. 그러나 가계 부채가 여전히 우려할 만한 수준이고, 대내외적인 금융시장 불확실성이 여전히 남아 있으므로 거래 회복은 지역별 격차가 크고, 제한적일 가능성이 높다.

자금 조달 및 영업 리스크

2013년 PF 잔액이 줄어들었다고는 하지만, 그 자리를 단기 차입금이 메우면서 건설업체들의 단기 유동성 악화에 대한 우려가 여전한 것으로 나타났다. 동양그룹 사태 등을 감안할 때 금년도 건설업체들의 자금 조달은 더욱 어려운 상황에 처할 가능성이 높다. 한국 건설산업연구원과 건설공제조합이 2013년 4월에 조사한 바에 따르면 국내 건설업체 10곳 중 6곳 이상이 2013년에 자금 사정 악화를 호소하였으며, 금년도 자금 사정은 작년보다도 더 악화될 것이라고 응답한 바 있다. 2013년 들어 산업을 불문하고 국내 기업들의 자금 사정은 지속적으로 악화되어 한국은행이 실시하는 자금 사정 BIS의 지난 7월 결과는 82로 1월 이후 지속적으로 하락한 것으로 나타난다. 특히, 건설업은 조선, 해운과 더불어 3대 취약 산업으로 분류되어 동양그룹 사태로 악화된 회사채 시장에서 작년 9월 건설사의 회사채 스프레드는 연중 최고치인 191bp를 기록하였다. 이렇게 볼 때 금년 4월 미국의 양적 완화 출구 전략 이후 금리가 상승세를 탄다면 건설업체들의 자금 조달은 더욱 어려워지고, 자금조달 비용도 더욱 증가하여 경영에 큰 부담으로 작용할 가능성이 높다.

이러한 업계의 상황을 더욱 악화시키는 변수 중의 하나가 최근 불거진 4대강 담합에 따른 입찰 제재이다. 현재는 가처분 신청이 받아들여져 업체들의 수주

가 재개되었다고는 하지만, 실제로 시공능력 상위 10위권 업체를 포함한 총 48개 업체들이 3~15개월까지 공공사업 입찰 참여가 제한된다면 금년도 경영에 심각한 타격을 입을 가능성이 크다. 업계에 따르면 이러한 조치가 그대로 간다면 상위 10개사의 경우 약 12조원의 매출 손실이 우려되며, 중견 업체까지 포함하면 약 20조원의 매출 손실이 불가피하다고 한다.

해외건설 시장

국내 건설시장의 위축이 우려되는 가운데 대다수 건설업체들이 그나마 활로를 찾고자 하는 방향이 해외건설이다. 2013년 12월 10일을 기준으로 우리나라 해외건설 수주는 565.3억 달러로 전년 동기 대비 약 2%가 감소하였다. 그러나 지역별·공종별 편중성은 다소 완화되어 아시아(40.3%)와 토목(30.7%)의 비중이 증가하여 어닝 쇼크(earning shock)의 우려에도 불구하고 정부와 기업 모두 해외건설에 거는 기대가 크다. Global Insight(2013. 2/4)에 따르면 2012~17년까지 세계 건설시장은 연평균 4.4%(2005년 불변 기준) 성장할 것으로 예상되고 있다. 2013년 세계 건설시장은 전년 대비 3.4% 성장한 것으로 추정되었으며, 2014년은 세계 경기 회복에 힘입어 4.8% 성장이 예상되는 것으로 나타난다. 공종별로는 주택 5.1%, 인프라 4.5%(이 중 교통은 5.8%), 비주택 4.7%의 성장을 예상하고 있다. 지역별로는 아시아/태평양 지역이 가장 높은 성장세를 보일 것으로 전망되었으며, 중동 지역의 성장세도 높을 것으로 전망되었다.

리스크 및 재무 관리와 사업 선점이 키워드

전술한 바와 같이 2014년의 국내외 실물경기는 완만한 회복세를 보일 전망이다. 그러나 건설업을 둘러

특집 위기의 건설산업, 성공 전략 세워야

2014년 사업 전략 방향	
내역	전략 추진 방안
해외 건설 - 수익성 문제 해소 시급 - 아시아 지역 인프라 사업 확대 예상 - 중동, 아시아 발전 프로젝트 확대 - 일본, 중국 건설업체 공격적 진출 예상	- 기존 사업의 점검 / 리스크 관리체계 구축 - 사전 견적 능력 제고 - 다양한 정부 자금 지원책 활용 방안 강구 - 아시아 비중 확대, 중동 복귀사업 기대
국내 공공 - 도시재생, IT와 SOC의 결합 등 수요 변화 - 새로운 입찰제 제도 도입에 따른 경쟁 요소 변화 - 중소기업 지원, 불공정/비정상/부조리 규제 강화 - 빅 데이터 등 DB구축으로 기업 정보 공개 강화	- 기술제안을 위한 설계 역량 확보 - 중심제 대응 : 기존 실적 (전문화), 기술자 경력 및 분야, 사회적 책임 항목 적합성 점검 - 협력업체, 지역업체, 융합산업분야 네트워크 확보
국내 민간 - 실물경기 완만한 회복 / 임대사업의 활성화 - 지역별 부동산 시장 차별화 확대 / 수요 변화 - 민자사업 토지보상비 확대 - 설비투자 소폭 증대	- Cross Border를 통한 Value Chain 확대 및 수익원 다각화 - 자금조달원 확보 및 신용등급 관리 강화 - 민자사업 확대를 위한 조직 확보

싼 자금, 규제, 경쟁 여건은 악화될 소지가 크다. 따라서 금년은 건설업체들이 생존을 넘어 성장/발전하느냐, 위축/퇴출되느냐를 좌우하는 변곡점이 되는 시기가 될 것 같다.

2014년을 좌우할 상기 다섯 가지 요소들을 고려할 때 2014년 단기 사업 전략의 키워드는 리스크 관리 및 대응, 사업 기회 포착 및 선점, 그리고 자금/재무 전략 등 세 가지로 압축될 수 있을 것이다. 가장 우선적으로는 방어적인 측면에서 해외 사업, 경제민주화에 따르는 다양한 거래 형태의 변화, 그리고 변화하는 공공 입·낙찰제도 등 각종 제도에 따르는 리스크를 얼마나 잘 관리하고 대응하느냐가 기업 성과에 중요한 변수가 될 것이다. 다음으로는 해외 건설시장, 새롭게 전개될 제2막의 부동산시장, 그리고 변화하는 SOC 수요 속에서 어떻게 사업 기회를 잘 포착하고 선점하여 일정 기간 동안 자사의 블루 오션으로서 역할을 할 수 있게 만드느냐 역시 매출과 수익성 확보에 중요한 역할을 할 것으로 사료된다. 마지막으로 내부 관리 전략 중 가장 우선되어야 할 전략은 아마도 적절한 자금

조달 및 재무 전략일 것이다. 업종의 경쟁력이 약화되어 전반적인 자금 조달의 어려움이 가중되는 상황에서 다양한 자금원을 확보하고, 다양한 자금조달 기법을 동원하는 한편, 수시로 기업 내부의 재무 건전성을 점검하는 것이 요구된다.

구체적인 사업 전략 방향으로는 다음과 같은 사항들을 검토해야 할 것이다. 먼저, 국내 공공사업의 경우 최저가 공사가 기술제안과 종합심사제로 나누어질 가능성이 높은 상황에서

2014년에는 우선적으로 기술제안공사가 확대될 것으로 예상된다. 따라서 기술제안을 위한 설계 역량을 확보하는 한편, 시범사업 이후 본격화될 종합심사제에 대응해 기존 실적(전문화 정도), 기술자 경력 및 분야, 사회적 책임 항목 등의 적합성을 점검하고 필요한 분야를 확보할 수 있는 대안 모색이 필요하다. 또한, 협력업체, 지역 업체 및 융합산업 분야 기업들의 네트워크를 확보함으로써 변화하는 정책 방향에 대응해야 할 것이다. 국내 민간사업의 경우 시공을 중심으로 전방(FEED)이나 후방(O&M)으로 Value Chain의 확대 및 수익원의 다각화는 여전히 유효한 전략이며, 이외에 경기 회복기에 발맞춘 사업 전개를 위해 적기/적정 자금 조달이 가능하도록 자금을 확보하여 가격 경쟁에 대응하고, 민자사업 확대를 위한 조직을 확보할 것이 요구된다. 해외건설을 위해서는 기존 사업의 점검을 통한 리스크 관리가 가장 우선시되어야 할 것이며, 최근 확대되고 있는 다양한 정부 자금 지원책을 활용하고, 사전 견적 능력을 제고하여 해외사업 확대에 대응해야 할 것이다. CERIK