

제197호 (2009. 3. 9)

■ 속보/위기의 건설업

- 최근 건설기업의 경영관리 개선 동향 및 시사점

■ 경제 동향

- SOC 예산 선집행 불구, 건설업 체감경기 회복 기대 난망

■ 정책·경영

- ‘민간 선투자’ 실효성 있는 운영 필요
- ‘민자사업 활성화 방안’ 확정

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 위기 극복의 자양분 ‘민간투자’

최근 건설기업의 경영관리 개선 동향 및 시사점¹⁾

- 경기 침체를 기업 경쟁력 확보의 기회로 유도해야 -

■ 조직 재구축 및 사업전략 전환

- 최근 건설기업들은 건설경기의 침체에 따라 건설시장 환경 및 지속 성장을 위한 조직 재구축에 노력하고 있음.
 - 건축 및 주택경기의 침체에 대응하여 건축 특히, 주택·개발사업 부문의 조직을 축소하고 있는 동시에 기업 브랜드의 마케팅은 오히려 확대, 불황기에 기업의 안정성을 지속 홍보하고 있음.
- 건축 및 주택사업의 축소라는 시장 상황에 맞춘 사업전략의 전환도 모색하고 있음.
 - 정부의 재정지출 확대를 통한 경기부양에 대응, 토목공사 중심의 공공건설사업 수주 역량 강화를 위하여 영업조직을 강화하고 있음.
 - 대형 기업들은 침체된 국내시장에서 벗어나 해외사업을 적극 추진하고 있음. 이를 위한 해외 및 플랜트사업 조직을 강화하고 있으며, 플랜트사업부문의 EPC(Engineering, Procurement, Construction) 체제 구축을 위한 역량 확보에 주력하고 있음.
- 시장 환경 변화에 대응한 지속 성장도 모색 중인 바, 새로운 상품의 개발 및 신규 시장에 대한 탐색도 강화하고 있음. 또한, 향후 주택·개발사업의 핵심 경쟁력 요인으로 차별화된 디자인 기능 확보에 주력하는 기업들이 나타나고 있음.

■ 경영 효율화를 위한 경영관리 개선

- 경기침체기로 유발되는 다양한 경영상의 이슈, 문제 등에 대응, 신속한 의사결정체제 유지를 위한 조직 정비 및 네트워크 강화에도 주력하고 있음. 빠른 정보 획득을 위해 정보 공유 및 확산에 대한 관심도 커지고 있음.
- 관리 차원에서는 무엇보다 원가 및 리스크 관리의 중요성이 부각되고 있는 바, 현장의 철저한 원가관리를 유도하고 있음. 건설공사의 기획 및 운영 상에서 발생할 수 있는 여러 리스크 요인들에 대한 사전 관리방안을 적극 모색 중에 있으며, 사후적으로는 지속적인 모니터링으로 재발 방지에 노력 중임.

1) 본 고는 건설업체인사관리자협의회 월례 회의시 토론 및 전화 인터뷰(3.2~5)를 통해 수집된 정보를 정리한 것임.

■ 비상 경영에 대응한 인사관리

- 대내외적인 경영 악화로 인하여 대부분의 건설업체들이 현재 임금 조정을 검토 혹은 시행 중에 있음.
 - 먼저 많은 기업들이 임원 급여에 있어서는 30% 범위 안에서 삭감 혹은 반납을 시행하고 있음. 삭감 혹은 반납을 시행하지 않는 기업들도 대부분 동결한 바 있음. 특히, 임원급여의 경우, 성과급과 연동된 경우가 많아, 경기침체로 성과급이 작아질 경우, 실질적으로 그 삭감 혹은 반납 폭은 훨씬 커질 것으로 보임.
 - 직원들도 대부분 동결 수준에서 시행될 것으로 보이며, 경영상 많은 어려움을 겪고 있는 회사들은 이미 10% 내지 20%의 삭감 혹은 반납을 시행한 바 있음. 단체교섭을 통해 10%반납을 결의한 회사도 있으며, 노조에서도 적극적으로 임금반납을 결의하는 등 최근 경영위기상황에 대한 노사 양측이 위기의식을 공유하고 있음.
- 최근 건설기업들은 인력 구조조정은 가급적 최소화하려는 분위기가 생성되어 있음. 가급적 임금 조정, 전환 배치 활성화, 조직의 통합 운영 등을 통한 "잡 셰어링(Job Sharing)"에 보다 노력하고 있음.

■ 시사점

- IMF시기 인력 구조조정에 적극 나섰던 많은 건설업체들이 이후 재고용에 따른 높은 비용 발생과 사업 운영상의 제반 문제점을 경험한 바 있음. 외적으로 들어나는 비용 절감 차원의 노력들보다 기업 내부시스템의 효율적 재구축에 바탕을 둔 경영 개선 노력이 현재의 경쟁력을 유지하고 미래 경쟁력 확보 기회를 창출할 수 있음.
- 최근 건설기업들이 생존을 위한 다방면의 노력을 하고 있으나, 무엇보다 경제 침체기에는 '정보경영'에 치중해야 함. 정보의 수집, 분석, 실행을 통해 의사결정의 질을 제고하고, 환경변화에 맞춘 정확한 기업의 목표, 전략을 세우고 운영할 때만이 어려운 환경을 극복하고 생존할 수 있음.
 - 여기서 정보란, 단순히 경쟁자에 대한 정보에서 벗어나 산업, 국가 차원의 전망위적인 정보로서, 기업 여건과 사업 범위에 맞는 다방면의 정보 접근이 중요함.

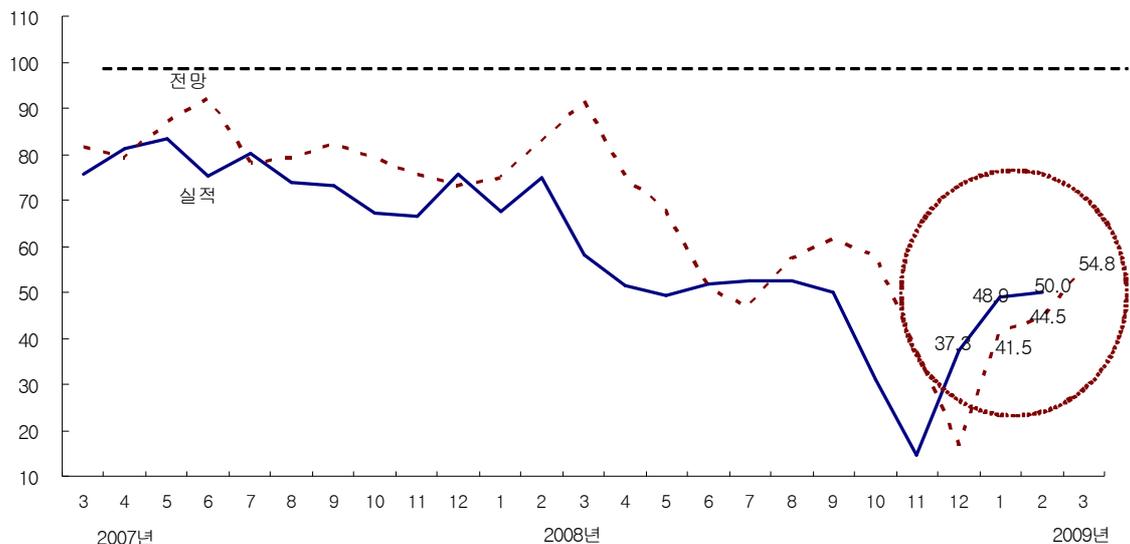
김영덕(기획팀장:ydkim@cerik.re.kr)

SOC 예산 선집행 불구, 건설업 체감경기 회복 기대 난망

- 3개월 연속 상승했지만 상승폭 크게 둔화, 지수는 50에 불과 -

- 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 50.0을 기록해 일단은 3개월 연속 상승세를 유지했으나, 상승폭이 크게 둔화됐고 3월 지수 전망치도 저조해 SOC 예산증액 및 선집행에도 불구하고 향후 건설업 체감경기가 큰 폭으로 개선되기는 여전히 어려울 것으로 전망됨.
 - 2월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 소폭(1.1p) 상승한 50.0을 기록함.
 - 이로써 미분양 아파트 증가에 따른 건설업체의 유동성 위기 심화로 작년 10월 이후 2개월 동안 단기간 사상 최대 낙폭인 35.5p나 급락해 사상 최저치를 2개월 연속 경신(10월 31.1, 11월 14.6)했던 CBSI 지수는 12월 이후 3개월 연속 상승세를 유지함.
 - 그러나, 지난 3개월 동안 지수 상승폭은 점점 축소되었으며(12월 22.7p, 1월 11.6p) 2월 지수 상승폭은 1.1p에 그쳤고, 3월 지수 전망치도 54.8에 불과한 것을 볼 때 SOC 예산 증액 및 선집행, 그리고 작년 10월 이후 2개월 연속 지수 급락에 따른 통계적 반등효과가 서서히 마무리되면서 향후 체감경기를 더 이상 큰 폭으로 개선시키기는 어려운 것으로 판단됨.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형 및 중소기업 지수가 3개월 연속 상승세를 유지했으나, 상승폭은 줄어들었고, 중견업체 지수는 2개월만에 상승세를 끝내고 2.2p 하락함으로써 체감경기 침체수준이 상대적으로 가장 심각함.
 - 대형업체는 전월대비 4.5p 상승한 58.3을 기록하여 작년 11월 사상 최저치(7.7)를 기록한 이후 3개월 연속 상승세(12월 38.5p, 1월 7.7p)를 시현했지만, 상승폭은 점점 줄어들었으며 지수도 아직 50선에 불과함.
 - 작년 11월 17.2를 기록하여 역시 사상 최저치를 기록했던 중견업체는 12월 이후 2개월 연속 상승세를 기록했지만 대형, 중소기업에 비해 상대적으로 상승 폭이 적었고, 2월에도 전월대비 2.2p 하락한 40.6을 기록해 체감경기 침체수준이 가장 심각한 것으로 나타남.
 - 작년 11월 19.7를 기록해 역시 사상 최저치를 기록한 이후 지난 2개월간 30.3p 상승했던(12월 9.1p, 1월 21.2p) 중소기업은 2월에는 0.8p 상승한 50.8에 그쳐 대형업체와 마찬가지로 상승폭이 점점 줄어듦.
- 한편, 자금·인력·자재부문 지수를 살펴보면 공사물량 침체로 인력 및 자재부문의 수급은 양호한 가운데, 인상된 자재비로 인해 아직 어려움을 겪고 있으며, 자금 관련 사정은 상황은 여전히 매우 심각한 것으로 나타남.
 - 인력수급 지수가 106.2를 기록하여 인력수급 상황이 여전히 상대적으로 가장 양호한 것으로 나타났고, 인건비 지수도 94.1을 기록해 인건비 상황도 공사물량 축소로 큰 문제는 없는 것으로 나타남.
 - 작년 상반기 40선 초반으로 급락했다가 하반기 들어 상황이 점차 개선돼 작년 12월에 100을 넘어선 자재수급 지수도 99.2를 기록해 공사물량 축소에 따라 여전히 수급 상황이 양호해진 것으로 나타남. 다만, 자재비 지수는 75.5를 기록해 작년 상반기 급등한 자재비로 인해 여전히 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.
 - 한편, 자금조달 및 공사대금수급 지수는 각각 66.2, 68.0에 불과해 자금관련 상황이 여전히 가장 좋지 않은 것으로 나타남.

‘민간 선투자’실효성 있는 운영 필요²⁾

■ 민간 선투자시 인센티브 수준을 ‘선투자 기성 검사 시점부터 대가지급 청구일까지의 3년물 국고채 최종 호가수익률의 평균값과 4% 중 큰 값’으로 하기로 결정

- ‘민간선투자’는 계속비 예산으로 편성된 공공사업에 대해 건설사가 당해연도 예산을 초과하여 선투자시공하고 완공후 계속비 연부액 예산으로 대가지급을 받는 제도
 - 건설사가 발주청과 협의하여 선투자 계획을 수립하며, 선투자에 필요한 민간자금 조달을 위해 공공보증을 받을 수 있고 이 경우 공사대금 채권담보를 제공
 - 민간선투자의 대상사업은 계속비 사업에 대해서만 실시, 계속비 사업은 민간시공사 부담으로 당해 연도 예산 규모 이상의 초과시공 가능
 - 선투자분에 대한 대가는 완공후 인센티브와 함께 지급, 인센티브는 선투자금의 조달 비용의 일부로 산출

■ 민간의 원활한 자금조달을 위해 공공보증 및 보증대출 통합 상품 지원을 계획

- 대출자금에 대해서 산업기반신용보증기금은 건설사에 대한 신용보증을 지원
 - 금리 입찰경쟁을 통해 선정된 금융기관과 산업기반신용보증기금이 MOU를 체결('09. 4월 목표)하고 보증대출 통합상품 제공
 - 금리입찰 결과, 대출시기 등에 따라 자금조달 비용은 달라지나 일반 대출에 비해 0.5~2.5%p 낮은 수준이 될 것으로 예상, 특히 일반대출에 비해 보증활용시 대기업·중소기업에 대한 신용도 프리미엄 편차를 최소화(2% → 0.1% 내외)
 - 산업기반신용보증기금을 통해 보증대출의 신속한 One-Stop 지원 실시
- '09년에 1~2조원의 선투자 자금공급을 목표로 상반기중 5천억원 규모의 Accel-K Loan 제1호 출시 추진

2) 정부는 민간선투자 투자설명회('09. 2. 27)에서 ‘민간선투자’ 방안을 확정·발표

■ ‘민간선투자’시 인센티브는 회사채 수준 또는 매년 초 경제 및 금리상황 등을 고려해 탄력적으로 인센티브를 확정하는 방식 필요

- 저가로 공공공사를 수주한 경우 공사 실행률이 높은 것으로 알려져 있는데 이들 현장은 파격적인 인센티브가 제공되지 않으면 민간선투자를 활용할 가능성은 높지 않음.
 - 최저가낙찰공사 평균낙찰률 : '01년 65.7% → '04년 59.4% → '07년 68.3% → '08년 72.2%
- 건설업체의 신용평가 등급을 보면, '07년 8월 기준으로 조달청 유자격명부에 등록된 업체중 신용등급 A- 이상인 회사는 30%에 불과, 나머지 회사는 모두 BBB+ 이하
 - 현재 신용등급별 예상 금리는 AA 6%, A 6.2%, BBB 6.8%, BB 8% 내외 수준
 - ※ 금리산정방식 = 조달금리 + 신용·유동성프리미엄 + 업무원가 + 마진 ± 조정금리
 - 민간선투자시 건설사가 금융권으로부터 건설공사 자금을 대출 받을 경우 정부가 제시한 인센티브 수준인 4%(또는 3년물 국고채)를 초과할 것으로 보임.
- 즉, 정부가 제시한 인센티브 수준과 시장 금리간의 괴리가 큼.
 - '09. 1.1~3.2간 평균 수익률을 보면, 국고채(3년물)은 3.61%에 비해 회사채(무보증 3년 AA-) 7.2%, 회사채(무보증 BBB-) 12.18%로 국고채와 회사채간의 격차가 큼.

■ ‘민간선투자’ 대상사업에 장기계속사업 포함 필요

- 현재 민간선투자는 계속비사업에만 적용되고 장기계속사업은 추진 근거가 없음.
 - 예산총칙 제7조 : 계속비 예산으로 총공사 계약이 체결되었을 경우에는 기획재정부 장관과 사전에 협의된 한도액 범위내에서 연부액을 초과하여 시공할 수 있다.
- 공기지연은 장기계속사업으로 공사를 수행하는 곳에서 대부분 발생
 - 감사원 조사 결과 장기계속사업인 고속도로는 평균 6.9년, 일반국도 7.4년 공기지연, 반면 계속비로 공사하는 기간국도의 공기지연은 0.2년에 불과
- 장기계속사업중 총사업비가 확정되고, 적기완공 및 재원조달 가능성이 높은 사업에 대해 ‘민간선투자’ 허용 필요

박용석(연구위원·yspark@cerik.re.kr)

‘민자사업 활성화 방안’ 확정³⁾

■ 정부는 민간투자사업의 집행 촉진을 위한 유동성을 지원하기 위해 산업은행 지원 추진, 보증확대 등을 추진

- 산업은행이 일반 금융기관 등을 대신하여 사업시행자(SPC)에게 1조원을 한시적으로 지원(1조원 : '09년 착공예정인 신규 민자사업의 1년 공사비에 해당)
 - 금년 착공사업 중 건설사의 출자가 완료된 사업으로 '09년 중 착공이 시급한 학교, 군관사 등을 우선 지원, 지원기간은 최대 1년으로 하고 추후 금융기관 참여시 회수
- 산업기반신용보증기금의 보증 여력(2조원)을 최대한 활용하여 사업시행자에 대한 보증확대, 사업당 보증한도를 현재 2,000억원에서 3,000억원으로 증액
- 민자대상시설을 현행 45개 외에 3개 시설(하수처리수 재이용시설, 장애인복지시설, 전문체육시설) 추가하고 사립학교 증개축을 공립학교와 같이 BTL 방식으로 전환
- 민간제안사업은 원칙적으로 민자로 추진
 - 예시 : 제2경부제2서해안 고속도로, 제2수도권 외곽순환도로

■ 민간투자사업의 금리변동에 대한 위험 부담 완화

- '09년 착공사업 또는 금융약정을 체결하는 사업에 한해 사업시행자와 주무관청이 협의하여 적용여부 선택
- 시장상황에 따라 금리가 급변할 경우, 정부가 금리변동 위험의 일정 부분을 분담
 - (BTO) 기준금리(예시 : 은행채 5년 AAA)가 협약시점 대비 $\pm 0.5\%$ 포인트 이상 발생시 그 초과분 또는 감소분의 60~70%를 지원 또는 환수
 - (BTL) 수익률 지표금리(국채)의 조정시기를 5년에서 2년으로 단축하고, 국채와 은행채간의 금리차 50 bp를 기준으로 상회 또는 하회분의 60~80% 지원 또는 환수

3) 정부는 최근 금융여건 악화로 사업추진에 애로를 겪고 있는 민자사업의 애로 요인을 개선하기 위해 비상경제대책회의와 민간투자사업심의위원회에서 '민자사업 활성화 방안' 방안을 확정(09. 2. 26)하고 즉시 시행키로 함.

■ 민자사업의 자금부담 축소를 위해 사업시행자의 자기자본비율을 완화하고, 총사업비 변경허용, 자금재조달 규정의 일부를 완화함.

- 자기자본비율을 BTO는 건설기간중 25 → 20%(재무적투자자가 50% 이상일 경우 : 20 → 15%)로, BTL은 5~15 → 5%(학교, 군주거, 하수관거 등 총사업비 1,000억원 미만 사업)로 완화
- 민원·지자체 요구 등에 따라 불가피하게 사업이 변경될 경우 총사업비 변경 허용
 - IC 추가설치, 환경민원 등 사업자 귀책이 아닌 사유, 총사업비 증가규모가 총사업비 대비 5% 미만인 경우 민간투자심의위원회 심의 대상에서 제외
- 최소운영수입보장(MRG)이 없는 사업의 경우 단순 출자자 변경을 자금재조달 대상에서 제외함으로써 출자자 변경과 자금조달이 보다 용이하도록 개선

■ 민간투자사업 사업준비 기간 단축 및 조기준공에 따른 인센티브 지급

- 민자사업의 사업준비기간 단축으로 조기 투자기반 조성
 - 주무관청이 민간사업자와의 협상 이전에 노선, 추가시설 요구 및 민원 사항 등에 대해 관계기관과 협의한 이후 협상을 시작하고, 협상 중 노선선정, 환경영향평가 등에 문제가 없는 구간에 대하여 사업시행자 책임하에 실시설계 추진 가능
 - BTL에 간이민자적격성 조사 도입, 정형화된 소규모시설은 간이 민자적격성조사를 실시할 수 있는 근거규정 마련(4개월 → 1주일)
- 민자사업의 조기준공에 대한 인센티브 부여, '09년 착공사업에 한시적으로 적용
 - '민간선투자'에 의해 조기준공시 단축기간의 1/2 범위내에서 사업시행자 책임하에 운영이 가능토록 인센티브 부여

박용석(연구위원·yspark@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
3.6	서울시	<ul style="list-style-type: none"> ▪도시기반시설본부 도시철도설계부 주최 자문회의에 왕세종 실장 참여 ▪여의도-신림 경전철 민간제안사업 제3자 공고(안) 자문
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪국토해양부 주택정책과 시장분석팀 자문회의에 김현아 연구위원 참여 ▪1월 EWS지표 점검 및 주택·부동산 시장 시장 동향, 정책과제 자문

■ 연구결과물 발간

발간유형	제목	내용
연구보고서	중소건설업체 해외진출 활성화를 위한 금융지원제도 개선방안	<ul style="list-style-type: none"> ·해외건설시장에서 금융이 수주 경쟁력의 주요 요소로 작용하고 있으나, 우리나라 중소기업은 여전히 자금동원 능력 또는 금융기관에서 보증서 발급이 어려운 상황 ·해외시장 진출에 어려움을 겪고 있는 중소기업체에 대한 지원 금융 활성화 필요
건설이슈포커스	4대강 살리기 사업의 추진 필요성과 해외사례 벤치마킹	<ul style="list-style-type: none"> ·‘4대강 살리기 사업’은 ①재해 예방, ② 수자원 확보, ③ 환경 보전, ④ 친수공간 개발, ⑤ 경기 활성화 등의 측면에서 볼 때 필요한 사업 ·삶의 질 향상과 지역경제 활성화를 위해 미래지향적 수변공간 개발은 사회경제적 의미가 매우 큼.
	해외건설 전문인력 공급 부족 진단과 해결을 위한 정책적 제언	<ul style="list-style-type: none"> ·해외건설시장에서 필요로 하는 국내기술·관리전문인력의 공급 부족은 심각한 문제 ·전문인력 부족으로 인한 문제점 발생을 최소화시키면서 해외시장의 성장잠재력을 확충하기 위한 긴급 대책 및 정책 필요

■ 기타 연구원 활동

- 한국리모델링협회 주최 토론회 주제발표 참여
 - 연구원은 3.5(목) “공동주택 리모델링 활성화를 위한 범국민 토론회”에 참여하여 ‘공동주택 리모델링 무엇이 문제이고, 왜 어떻게 활성화해야 하나’를 주제로 발표
- 건설경제신문사 주최 세미나 주제발표 참여
 - 3.3(화) “4대강살리기사업과 골재업체 참여방안 세미나”에 참여하여 ‘4대강살리기사업과 골재업체 참여방안’을 주제로 발표

위기 극복의 자양분 ‘민간투자’

사회간접자본(SOC) 시설의 공급과 운영에서 민간투자제도는 민간의 창의와 효율을 활용하고, 부족한 정부 재원을 보전하기 위해 도입됐다. 그동안 정부의 적극적인 민자유치 정책에 힘입어 많은 인프라 시설이 성공리에 추진돼 2008년 전체 사회기반시설 투자액 중 민간투자의 비중은 27% 수준으로 확대됐다.

그런데 이러한 민간투자 사업이 금융경색이라는 예상치 못한 변수를 만나 위기에 직면하고 있다. 미국발 금융위기의 여파로 국내 금융시장이 위축됨에 따라 은행 및 제2금융권 등에서 민간투자사업에 대한 투자를 포기하고 있는 것이다. 특히 민간의 자본으로 학교와 체육관 등을 건설하고 정부가 공사비와 운영비를 보전해주는 학교 임대형 방식(BTL) 사업의 경우 많은 곳에서 공사가 중단되거나 착공이 지연되고 있다.

이에 따라 정부는 오는 26일 비상경제대책회의와 민간투자사업 심의위원회를 열어 민간투자 활성화 대책을 마련할 예정이다. 민자사업을 조기에 정상 추진하기 위한 대책으로 금융경색 완화, 규제완화, 사업기간 단축 등의 내용이 포함될 것이라고 한다. 먼저, 자금조달 어려움을 감안해 특별용자 1조원을 공급토록 할 계획이다. 산업기반신용보증기금의 보증도 추가 공급할 것이라고 한다. 또 급격한 금리변동으로 인한 위험을 축소시키기 위해 정부와 민간사업자가 금리변동 위험을 분담하는 방안도 나올 것으로 보인다. 장기적으로 금리안정에 따라 재정 중립적으로 운영될 것이나 단기적으로는 수익성을 높여주는 효과가 있을 것이다. 민자사업은 착공을 위한 준비에 30개월 정도 소요되는데, 이를 2분의 1 이내로 대폭 단축하는 내용도 담길 것으로 예상된다.

경기 침체기에는 대부분의 기업들이 현금 보유량은 늘리고 투자 규모는 줄이려 하며, 금융권은 리스크가 큰 사업에 대해 투자를 기피하게 된다. 그렇지만 위기가 기회라는 생각을 가지고 기업들과 금융권도 미래에 대한 투자에 보다 적극적으로 나서야 하고, 장기투자에 대해서 단기투자과 시각을 달리할 필요가 있다.

현재의 경제위기 극복을 위해서는 재정의 적극적 역할과 함께 민간자본을 충분히 활용해야 할 때다. 이번에 마련될 민간투자 활성화 방안을 통해 우리 경제의 최대 현안인 일자리를 만들고, 학교·도로·철도 등 사회기반시설이 적기에 확충될 수 있기를 기대한다.

<한국경제, 2009. 2. 20>

김흥수(원장:infra@cerik.re.kr)