

제198호 (2009. 3. 16)

■ 속보/위기의 건설업

- 올 1월 건축허가면적-전년 동월 대비 50% 하락
- 2008년 건축착공면적-2001년 이후 7년 만에 최저치

■ 정책·경영

- 해외건설 전문인력 부족과 대책

■ 정보 미당

- 기업의 장기적 생존 가능성

■ 연구원 소식

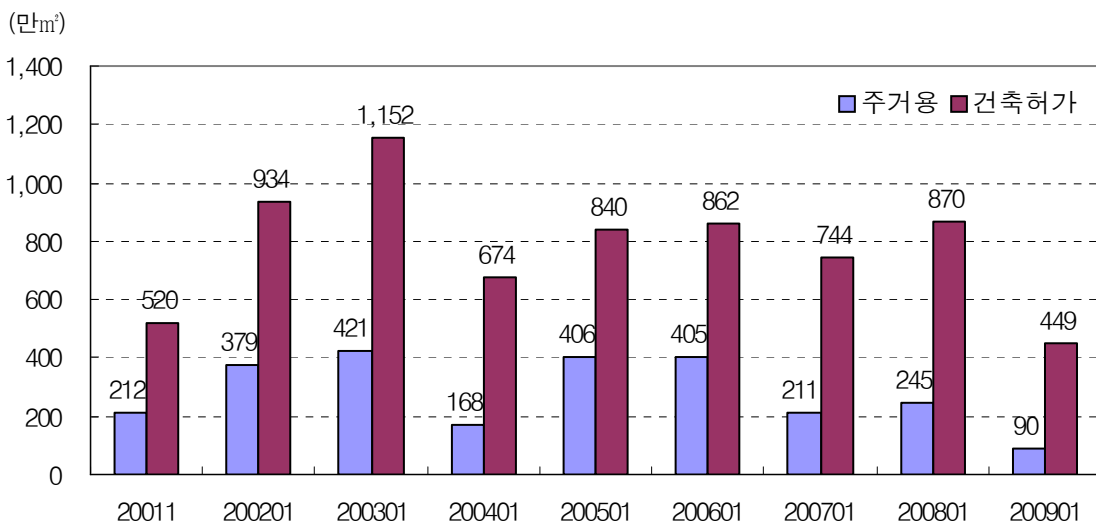
■ 건설 논단 : “리더십은 인기가 아니다”

올 1월 건축허가면적-전년 동월 대비 50% 하락

- 전국 449만㎡ 규모로 통계 작성 이래 최저, 주거용 허가면적이 가장 큰 감소 -

- 2009년 1월 전국 건축허가면적은 449만㎡로 전월 대비 70.3%, 전년 동월 대비 48.4%가 감소함.
 - 통계 작성 이래 최저 건축허가면적으로 최근의 경기 침체에 따라 주거용, 상업용, 공업용, 문교용 등 모든 용도의 건축허가가 전월 대비 및 전년 동월 대비 큰 폭으로 감소함.
 - 주거용 건축허가 역시 통계 작성 이래 최저 수준을 보이고 있으며, 주거용 건축허가 면적의 감소는 향후 2~3년 뒤의 주택 수급에 악영향을 미칠 것으로 분석됨.
 - 2009년 1월 주거용 건축허가면적은 90만㎡로 전월 대비 88.5%, 전년 동월 대비 63.2%가 감소함.
 - 금월의 주거용 건축허가면적을 호수로 추정했을 경우 약 1만호 내외가 공급될 것으로 분석되며, 이는 호수 기준으로도 역대 최저의 월간 주택 공급량이 될 것으로 전망됨.
- ※ 주택 공급 호수 = 건축허가면적(단독주택 및 아파트 포함) / 85㎡

2000년 이후 1월의 건축허가면적



- 주거용 건축허가면적을 주택 유형별로 살펴보면, 단독주택은 전월 대비 23.8%, 전년 동월 대비 41.1%가 감소하였으며, 공동주택은 전월 대비 93.4%, 전년 동월 대비 72.4%가 감소하여 단독주택보다 공동주택의 감소가 더욱 크게 나타남.
 - 특히 공동주택 중 연립주택(전월 대비 77.4%, 전년 동월 대비 81.7%)과 아파트(전월 대비 94.7%, 전년 동월 대비 74.8%)가 큰 폭으로 감소한 것으로 나타남.
 - 최근의 경기 침체로 인한 건설업체들의 자금 여력 감소와 미분양 증가로 인해 신규 주택 공급이 쉽지 않은 것으로 분석됨.
- 상업용은 전월 대비 57.4%, 전년 동월 대비 53.4%가 감소하였으며, 공업용 역시 전월 대비 35.8%, 전년 동월 대비 38.1% 감소를 보여 최근의 경기 침체로 인한 기업 부도 증가 등으로 기업의 신규 투자 여력이 급감한 상황을 보여줌.
- 지역별로는 수도권은 전월 대비 78.6%, 전년 동월 대비 64.5%가 감소했으며, 지방은 전월 대비 63.3%, 전년 동월 대비 33.6%가 감소하여 수도권이 더 크게 감소한 것으로 나타남.

건축 허가 현황(2009년 1월)

(단위 : 만㎡, %)

	2008.1	2008.12	2009.1	전월대비	전년 동월 대비
합계	870.2	1510.0	449.0	-70.3	-48.4
주거용	245.0	781.4	90.0	-88.5	-63.2
단독주택	71.3	55.2	42.0	-23.8	-41.1
단독주택	32.1	31.7	23.2	-26.6	-27.6
다가구주택	38.7	22.9	18.5	-19.0	-52.1
다중주택	0.6	0.6	0.3	-58.2	-56.6
공동주택	173.7	726.3	48.0	-93.4	-72.4
다세대주택	15.8	10.8	6.2	-41.9	-60.4
연립주택	8.2	6.6	1.5	-77.4	-81.7
아파트	149.2	708.2	37.7	-94.7	-74.8
기숙사	0.5	0.7	2.6	286.1	425.4
상업용	233.5	255.5	108.8	-57.4	-53.4
공업용	155.7	150.2	96.5	-35.8	-38.1
문교용	106.8	114.8	73.7	-35.8	-31.0
기타	129.2	208.0	80.0	-61.6	-38.1
수도권	417.2	691.1	148.2	-78.6	-64.5
지방	453.0	818.8	300.8	-63.3	-33.6

자료 : 국토해양부.

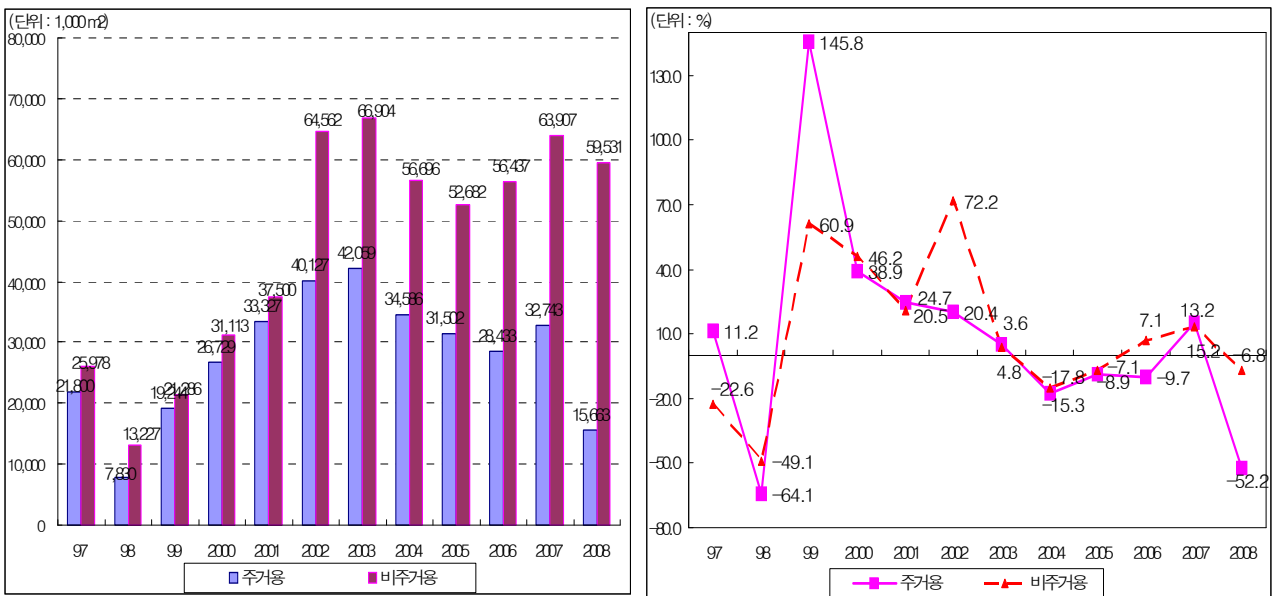
업근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

2008년 건축착공면적-2001년 이후 7년 만에 최저치

- 주거용 실적은 전년 대비 3/4 수준에 불과, 지방광역시의 실물경기 침체 심각 -

- 2008년 건축착공면적은 전년대비 22.2% 감소한 7,519만m²으로 2001년의 착공 실적 7,083만m² 이후 최저치를 기록함.
 - 용도별로는 주거용 착공 면적의 경우 2007년의 절반(47.8%)에 불과한 1,566만m²로 전년 대비 52.2%나 감소함으로써 외환 위기 이후 최대의 하락폭을 기록함.
 - 비주거용 건축착공면적의 경우 전년 대비 6.8% 감소한 5,953만m²를 기록함(구체적으로 전년 대비 상업용 6.2% 감소, 공업용 3.0% 증가, 문교사회용 3.3% 증가, 기타 25.9% 감소함).

연간 건축 착공 면적(1997~2008)

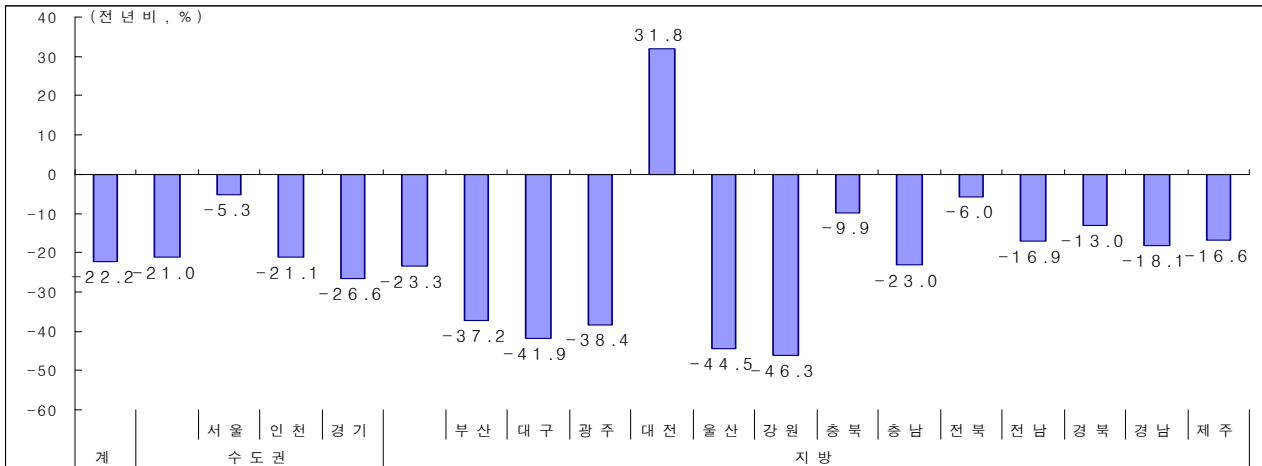


자료 : 국토해양부.

- 지역별로는 수도권 지역이 전년 대비 21.0% 감소하였으며, 지방은 23.3% 감소함.
 - 서울, 인천, 경기 지역 모두 감소했으며, 경기 지역은 26.6%나 감소해 수도권 내에서 가장 큰 감소폭을 나타냄.
 - 지방의 경우 대전을 제외한 모든 지역에서 감소하였으며 전체적으로는 전년 대비 23.3% 감소함.

- 지방의 경우 도별로는 강원도의 감소(-46.3%)가 가장 크며, 광역시별로는 울산(-44.5%)과 대구(-41.9%)의 감소세가 두드러짐.

2008년 지역별 건축 착공 면적 증감률



자료 : 국토해양부

- 착공 면적은 2008년 위축된 건설경기를 대변하고 있으며, 특히 대전을 제외한 지방 광역시의 실물경기 침체가 심각한 것으로 판단됨.
- 2009년 1월 건축 착공 면적은 전년 동월 대비 38.9% 감소하였으며 상업용과 주거용 건축 공사의 침체가 심각한 것으로 판단됨.
 - 2009년 1월 착공 실적은 계절적인 요인과 경기위축으로 인하여 전년 동월 대비 38.9% 감소하였으며 월간 실적으로는 2001년 2월 이후 최저치인 364만²m²를 기록함.
 - 문교 사회용 건축 착공(68만²m², 전년 동월비 23.7% 증가)을 제외하고 모든 공종에서 감소세를 기록함.
 - 주거용 건축착공면적이 77만²m²(-50.4%), 상업용과 공업용이 각각 74만²m²(-57.7%), 69만²m²(-45.8%) 기록함.

2009년 1월 건축착공면적(전년 동월 대비)

구분	합계	주거	상업	공업	문교	기타
착공 면적(천 ² m ²)	3642.6	768.0	741.2	694.0	682.3	757.2
증감률(%)	-38.9	-50.4	-57.7	-45.8	23.7	-8.3

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

해외건설 전문인력 부족과 대책

■ 2009년 해외건설 전문인력 약 3,600명 부족 예상

- 최근 해외 건설 수주실적과 연간 소화액 추정 등을 통해 분석함.
- 2007년 당초 해외건설 예상 수주액은 130억 달러였음. 하지만, 2007년 실제 수주액은 당초 예상의 3배인 약 398억 달러에 달해 인력 공급문제가 훨씬 심각했던 것으로 파악됨.
 - 해외건설 수주의 급증은 국내 기업의 역량 제고보다는 해외건설시장의 급성장에 따른 반사이익으로 보는 시각이 지배적임.
 - 연간 400억 달러 이상을 소화하기에는 문제 발생 가능성이 높음.

■ 토목 부문보다 건축과 플랜트 부문이 더 심각

- 토목은 2009년 기준 75억 달러, 건축은 82억 달러, 플랜트는 77억 달러에 이를 것으로 추정
- 최근에 성장한 토목분야보다 수주가 지속적으로 급상승하여 2007년도 계약 공사의 예정 준공(2009~2010년)이 다가오는 건축과 플랜트 부문이 더 심각할 것으로 판단
- 현재 준공이 다가오는 현장의 경우 미국이나 영국, 호주 등의 전문인력을 국내 인력 대신 투입하는 경우가 많음.
 - 선진국의 전문인력 인건비는 국내 인건비보다 3배 이상 높은 실정임.
 - 해외 건설시장에서 경험을 갖춘 50대에서 60대 인력을 최대한 발굴하여 급한 부문에 투입하는 임시방편을 택하고 있음.
 - 인도나 필리핀 등에서 고급 인력을 선발하여 국내 인력을 대체함.
- 아직 준공단계에 이르지 않는 경우 인력운용의 리스크를 그대로 가지고 있는 상태임.

■ 지체상금 리스크와 공사 품질 저하 우려

- 최근 해외공사는 수주 급증과 함께 건당 금액이 1억 달러를 넘기고 있어 지체상금과 유보금을 동시에 추징당할 우려가 있음. 해외건설 전문인력 부족을 사전에 대응하지 못할 경우 계약가의 최대 25%까지 지체상금을 부담해야 함.
- 성능보장을 적기에 못할 경우 계약가의 10%이상인 유보금을 돌려받지 못하여 결국, 계약금액 자체가 삭감되는 등 국내 업체의 손실이 예상됨.

■ 상대적으로 불이익이 큰 해외 근무

- 현지 체재비(부동산교육비 등)의 급등으로 회사에서 지급하는 체재비로 감당할 수 있는 선을 넘어 기업의 경영에 부담이 되고 있으며, 인력의 조기 귀국률도 높은 실정임.
- 해외 체재비에 해당하는 수당에 대한 누진소득세로 실수령액은 줄어들어도 불구하고 지출은 오히려 증가하여 금전상 불이익이 발생 : 해외건설에서 가장 선호되는 경력 15년차의 경우 해외수당 수령으로 세전 소득은 국내의 1.5배인 8,200만원이지만 누진 과세로 인해 실질 수령액은 3인 가족 기준으로 6,000만원 이하에 불과한 실정임.
- 중견기업 이하의 경우 상대적으로 대기업과 임금과 복지의 차별화가 어려워 현지 파견을 자원하는 사례가 절대적으로 부족함. 또한, 조건이 좋은 대기업군으로 이동하는 경우가 빈번하여 경험 있는 공사 관리자를 유지하는 데 많은 비용이 소요

■ 해외시장의 성장잠재력을 확충하기 위한 긴급 대책 및 정책 필요

- 이러한 각종 문제점과 파급영향을 최소화시킬 수 있도록 정부와 기업에서의 예방대책 검토와 도입은 시급히 이뤄져야 함.
- 해외파견자들에게 지급되는 수당에 대해서 미국과 영국 등 선진국과 같이 비과세 혜택을 줌으로써 국내 복귀를 최대한 늦출 수 있도록 소득세 제도의 긴급 개선
 - 해외에서 사용하는 개인카드 지출 금액의 소득세 공제 필요
 - 개인 및 가족의 해외 의료보험 및 의료비 지출액의 소득세 공제 필요 등
- 장기 근무자(10년)에 대해 공공주택 청약 가산점 및 부동산 거래 관련 세금혜택 부여
- 고령자를 대체하고 또 국내 업체들의 해외건설시장의 성장 잠재력 확대를 위해 연간 1,000명씩 대졸 미취업자들을 중심으로 해외현장연수제(OJP)와 인턴 3,000명 도입 필요
 - 최근 한나라당에서 추진 중인 해외건설 근로자 병역면제 혜택과 연계될 경우 상당한 효과 기대
- 해외진출 중견 이하 기업지원을 위한 현지 서비스센터 개설 및 운영 : 국내 건설기업이 많이 진출해 있는 지역과 향후 국제입찰이 증가할 것으로 예상되는 지역 우선 설치 필요
- 국제공인자격증 취득을 위한 사이버 교육프로그램 개발·운영 등 : 미국 사업관리전문가(PMP), 기술사(PE), 가치공학전문가(CVS), 사업비관리전문가(CCE), 플랜트전문가(CPE) 등

최석인(연구위원, sichoi@cerik.re.kr)

기업의 장기적 생존 가능성

■ 미국의 100대 기업을 대상으로 20년 동안 성장과 수익률을 조사한 결과, 성장률이 상대적으로 낮은 기업은 고성장 기업에 비해 퇴출 가능성이 훨씬 높지만, 수익성의 차이가 기업의 생존에는 큰 영향을 주지 못하는 것으로 밝혀짐.¹⁾

- 매출액 증가율과 수익률을 이용해 미국 100대 기업을 대상으로 경영성과를 분석
 - 분석 기간은 제1기 1984~1994년, 제2기 1994~2004년으로 구분
 - 매출액 증가율은 GDP 평균 증가율을 기준으로 2 그룹으로 나누고, 수익률은 S&P 500 지수로 2 그룹으로 나누어 조사대상 기업을 2 X 2 매트릭스로 분할
- 제1기 1984~1994년 동안의 기업성과를 분석한 결과는 다음과 같음.
 - 고수익·고성장 기업군(growth giants)에 속한 업체 29%이고, 고수익 중심 기업군(performers)에 속한 업체는 33%, 저성장·저수익 기업(challenged) 27%, 고성장 중심 기업(unrewarded)은 11%

S&P 500 평균 수익률
▼

고성장 중심 기업 11%	고성장·고수익 기업 29%	← 평균 GDP 증가율
저성장·저수익 기업 27%	고수익 중심 기업 33%	

■ 고성장·고수익 기업

- 제1기에 고수익·고성장 그룹에 속한 기업 29개 중에서 계속 고수익·고성장 그룹에 남은 기업은 12개로 잔존율이 41%로 높았으나, 28%는 저성장·저수익군으로 전락
 - 우량 기업도 제자리를 지키기가 어려움을 보여주고 있음.

고성장 중심	고성장·고수익 29%	⇒	고성장 중심 기업 14%	고성장·고수익 기업 41%
저성장·저수익	고수익 중심		저성장·저수익 기업 28%	고수익 중심 기업 14%
<제1기 고성장·고수익 기업>			퇴장 3%	

<고성장·고수익 기업의 제2기 분화>

1) 패트릭 비거리 외, 조성숙 역, 『성장의 모든 것』, 이콘, 2008, 본 조사결과는 미국의 대기업에 관한 것으로 일반적인 기업에 그대로 적용하기에는 한계가 있음.

■ 고수익 중심 기업

- 제1기의 고수익 중심 기업들 중, 2기에도 고수익 중심 기업으로 남은 것은 9%(3개)에 불과하고, 42%는 수익률이 S&P 500 평균 이하로 떨어졌고, 36%는 퇴장
- 고수익 중심 기업들이 높은 수익률을 장기간 지속하기가 어려움을 암시

고성장 중심	고성장고수익	⇒	고성장 중심 기업	고성장고수익 기업
저성장저수익	고수익 중심 33%		15%	12%
			저성장저수익 기업	고수익 중심 기업
		27%	9%	
		퇴장	36%	

<제1기 고수익 중심 기업>

<고수익 중심 기업의 제2기 분화>

■ 저성장·저수익 기업

- 저성장·저수익 기업은 제2기에 들어 고수익 중심 기업들보다 양호한 성과를 거둬.
- 제1기에 겪은 위기가 분발의 계기가 되어 전화위복의 결과를 낳은 것으로 해석

고성장 중심	고성장고수익	⇒	고성장 중심 기업	고성장고수익 기업
저성장저수익	고수익 중심		4%	19%
			저성장저수익 기업	고수익 중심 기업
		27%	33%	19%
		퇴장	26%	

<제1기 저성장·저수익 기업>

<저성장·저수익 기업의 제2기 분화>

■ 고성장 중심 기업

- 고성장 중심 기업들은, 계속 그 자리에 머물지 않고 다른 자리로 이동
- 36%는 수익성이 평균 이상으로 개선됐지만, 36%는 저성장·저수익 상태로 악화

고성장 중심	고성장고수익	⇒	고성장 중심 기업	고성장고수익 기업
11%			9%	18%
저성장저수익	고수익 중심		저성장저수익 기업	고수익 중심 기업
		36%	18%	
		퇴장	18%	

<제1기 고성장 중심 기업>

<고성장 중심 기업의 제2기 분화>

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
3.10	대한주택공사	▪ 대한주택공사 건설기술연구실 주최 자문회의 이영한 연구위원 참여 ▪ 저비용 주택 건설을 위한 기술 개발 발주 및 계약제도 관련 자문
3.11	지식경제부	▪ 지식경제부 정책연구용역 심의소위원회 김민형 연구위원 참여 ▪ ‘세계 경제침체에 대응한 플랜트수출 다변화 방안 및 신흥 수주구조 연구’에 대한 의견서 제출
3.12	대한주택공사	▪ 입찰제도 관련 자문회의 장철기 연구위원 참여 ▪ 비용저감형 기술제안입찰제도의 적용방안 및 연구추진방향 자문
3.13	국토해양부	▪ 자체 규제심사 박용석 연구위원 참여 ▪ 골재채취업 시행령 일부 개정안에 대한 규제심사 의견을 서면 제출

■ 연구결과물 발간

발간 유형	제목	내용
건설이슈포커스	공공건설사업의 민간자본유치 활성화를 위한 제도개선 방향	▪ 광역경제권 선도프로젝트, 녹색뉴딜 등 대규모 투자사업과 기존 민간투자사업 추진 성패는 민간자본을 효과적인 유치에 달려 있음. ▪ 민간투자 활성화를 위해서 인프라펀드의 설립, 운영을 활성화하고 재무적 투자자의 민자사업 참여 확대를 위한 정부 지원책 시급
	2009년 건설경기전망	▪ 2009년 국내 건설 수주는 전년 대비 2.7%감소한 116.8조원(경상금액기준) 기록 예상. 또한 건설투자는 1.9%소폭 증가 예상 ▪ 주거용 건축 수주 및 투자 회복, 민간자본 유치 위한 제도 개선, 공공공사 수익성 개선

■ 기타 연구원 활동

- KBS부산방송국 「4대강살리기사업」 관련 인터뷰
 - 3. 10(화) KBS부산방송국의 라디오 프로그램에 참여해 “낙동강 프로젝트의 경제적 파급효과”에 대한 인터뷰 참여
- 「글로벌 녹색성장 정책과 건설산업의 위기」 세미나 개최
 - 일자 및 장소 : 2009. 3. 19(목), 건설회관 2층 중회의실
 - 주최 : 한국건설산업연구원 - 후원 : 친환경건축센터
 - 프로그램
 - 제1부 : 녹색성장과 건설산업(3개 주제발표)
 - 제2부 : 녹색건설 사례와 제안(2개 주제발표)

“리더십은 인기가 아니다”

2007년도 국가 예산을 심의하는 국회 예산 의결 과정에서 희한한 일이 있었다는 보도를 읽은 적이 있다. 교육인적자원부와 국회의원들 간 학교 청소 용역비 예산을 가지고 공방을 벌였다고 한다. 어느 국회의원이 청소도 교육인데 학생들로 하여금 직접 청소를 하도록 지도하면 될 것을 왜 청소 용역비를 사용해야 하느냐 하니, 교육인적자원부측이 “요즈음 아이들은 청소할 줄 모르는데다 싫어하기 때문에 외부 용역에 의존할 수밖에 없다”고 답변을 했다고 한다. 그 이야기를 듣자 이 나라의 장래가 걱정이 되어 기분이 착잡해졌다. 부모나 교사는 자식이나 제자가 싫어하더라도 필요하다고 판단되면 하도록 지도해야 하는 의무를 갖고 있다. 그것이 자식과 제자에 대한 진정한 사랑일 것이다.

기업 경영에 성공한 분이 자녀 교육에는 실패한 경험을 들은 적이 있다. 자식 사랑이 지극했던 그 분은 자녀의 학창 시절 내내 지하철이나 버스 한 번 태우지 않고 승용차로 등하교를 시킬 정도로 과보호했던 것을 실패의 가장 큰 원인으로 보고 후회하고 있었다. 그 분이 기업 경영에서 발휘했던 냉정한 판단력과 객관성, 즉 하고 싶은 일만 하는 것이 아니라 하기 싫은 일도 필요하면 해야 한다는 마인드를 자녀 교육에 적용했으면 그렇게까지 후회할 일은 생기지 않았을텐데 하는 안타까운 마음이 든다. 교육이란 옳고 그름을 분명히 하고 올바른 방향으로 이끄는 데 있는 것이다. 리더가 조직 구성원들에게 리더십을 발휘해야 하는 많은 순간들 중 하나가 바로 ‘하기 싫은 일’에 맞닥뜨린 때가 아닐까.

리더십은 인기가 아니라 성과다. 성공하는 개인, 또는 성공하는 지도자가 되기 위해서는 리더십이 필수 덕목이다. 리더십을 배양하는 가장 중요한 포인트는 자기 자신이나 상대방 그리고 소속 구성원들에게 하기 싫은 일도 할 수 있도록 하는데 있다. 일반적으로 성공하는 사람들은 남이 하기 싫은 일을 하면서 자신의 성공이 가능케 했다. 리더는 조직 구성원들이 성공하도록 만들기 위해 우선 장래 비전과 목표를 명확히 하도록 해주어야 한다.

리더십의 가장 중요한 목적은 조직 구성원들에게 비전을 제시하고 이를 공유하면서 꿈을 실현시키는 것이다. 물론 조직 구성원들은 이러한 과정에서 수많은 어려움과 고통을 겪게 된다. 그러나 고통과 어려움은 미래에 대한 꿈과 비전을 실현시키자는 공감대가 형성될 때 얼마든지 극복될 수 있다. 이러한 리더십은 광의의 모든 경영자에게 적용된다고 할 수 있다. 대통령을 비롯한 국가와 지방자치단체 지도자, 기업 경영자, 자녀를 기르는 부모, 학생을 가르치는 교수나 교사, 그리고 자신을 경영하는 바로 당신 모두에게 적용되는 것이다. <아시아경제 2009. 3. 5>

김종섭(연구위원·antonio@cerik.re.kr)