

건설 시장 환경 변화에 대한 대응전략

김성영
서울지방항공청 공항시설 국장
| 주요약력 |
- 인천국제공항 1, 2단계 건설 담당, 인천공항 공항시설 민자유치 담당



정부의 8·31 부동산 대책으로 올해 부동산 경기는 더할 나위 없이 침체되고 있고 장기적인 저성장 기조는 변화의 움직임이 없다. 이에 따라 건설업계는 그간 경험해 보지 못한 위기를 맞이하고 있으며, 더 이상 과거의 경험만으로 시장에서 살아남기 힘든 실정이다. 이러한 건설 환경의 변화는 건설업체의 혁신적인 변화를 요구하고 있다. 세계 경제는 작년보다 약간 둔화된 4%대의 성장률을 보일 것으로 전망된다고 하며, 국내 경제는 4.5~5%의 성장률이 예상되고 있다. 특히 민간 소비 분야는 가계부채 조정의 마무리로 소비가 증가하면서 내수가 다소 회복될 것이라고 하지만, 건설투자분야는 2005년도 하반기 이후 수주 감소 효과가 나타났고 2006년은 건설 투자 증가율을 낮아지고 있다. 작년말 주요 경제연구기관에서 예측한 건설시장의 전망들을 살펴보면 비판론이 팽배해 있다.

- 2006년 건설 수주는 공공 부문 투자 증가에도 불구하고 민간 주택 사업의 위축으로 올해에 비해 5.1% 정도 감소한 92.1조 원을 기록할 것으로 예상
- SOC 투자 예산 감소에도 불구하고 공공 기관 발주 증가 등으로 올해에 비해 9.5% 정도 증가해 연간으로는 38.24조 원에 이를 것
- 민간 수주 중에서 가장 큰 비중을 차지하는 주택 시장의 위축이 지속될 것으로 보여 올해에 비해 13.2% 정도 감소한 53.9조 원 정도에 이를 것으로 전망
- SOC 투자 예산은 감소하나 BTL 사업 등의 증가로 올해에 비해 0.14% 증가해 35.9조 원에 이를 것으로 전망
- 민간의 위축에도 불구하고 공공 부문의 주거 및 비주거 수주가 늘어나 올해 보다 8.1% 감소한 56.16조 원 정도에 이를 것으로 전망
- 8·31 대책의 여파로 인한 투자 수요 감소와 함께 올해 상반기 전국적인 입주량의 증가로 인한 가격 하락으로 민간 분양 시장은 침체 폭이 커질 것으로 전망. 특히 수도권 지역은 2006년 상반기에 입주 물량이 많기 때문에 시장 침체가 더욱 깊어지고 지방 광역시의 경우, 상반기에는 대부분 시장 침체가 이어질 것임. 다만, 하반기 이후에는 서울, 부산, 대전에서 회복세를

보일 것으로 전망
경제연구기관의 예상대로 부동산 분양시장은 크게 위축되고 있으며, 그동안 공급이 많았던 중대형 평형에서 미분양이 늘어나고 있다. 향후 주택시장은 8·31 부동산 대책의 후속조치의 추진과 함께 금리변동, 경기회복 등 거시경제 환경에 의해 크게 영향을 받을 것이다. 다주택 보유자에 대한 조세부담 증가, 주택담보대출 규제 등으로 투기수요가 차단되었다.
이와 같은 건설환경의 변화는 건설경영의 변화를 요구하고 있다. 특히 주택경기 침체로 인해 건설업체의 경영환경은 더욱 악화될 것으로 예상되고 있다. 보유세 강화, 2주택자 양도세 증가, 공영개발 등으로 주택수요는 위축되어 민간 건설업체의 사업영역은 더욱 축소되고 있고, 재건축에 대한 규제 및 공공택지에서의 사업영역 축소로 인해 수주 및 자체사업 물량 확보가 곤란해지고 있으며, 각종 개발부담금의 도입으로 인해 자금부담도 커질 것이다. 또한 지난 3~4년간 주택경기호황에 힘입어 건설사들의 경영여건이 크게 개선되었지만, 초기 투자부담이 큰 주택사업의 특성상 미분양이 장기화될 경우 또 다른 경영위기에 직면할 가능성도 배제하지 못하는 상황이다. 따라서 건설업체들은 과거 호황기의 방만한 경영에서 벗어나 사업물량 축소, 사업다변화 등 경영혁신을 통해 경기침체를 준비하는 자세가 절실히 필요하다.
건설업체는 주택경기 침체에 대응하여 분양계획 재검토 등 사업물량을 축소하고 실수요 유인을 위한 보다 적극적인 분양전략을 수립하여야 한다. 특히 분양시장이 실수요자 중심으로 재편되고 공영개발 확대로 공공부문의 경쟁이 심화될 것으로 보이므로 실수요자 위주의 분양전략을 수립하여야 하며, 분양가격 인하 등 특단의 대책도 강구하여야 할 것이다. 아울러, 공영개발 확대에 대응하여 공공부문과 공동으로 수행할 수 있는 민관 공동 사업영역을 확보하는 방안도 강구하여야 한다. 한편, 정부 정책의 변화나 시장여건 변화에 대한 상시적인 모니터링 체제를 구축하여 능동적 대처방안을 마련하여야 한다. 종합부동산세 적용대상 확대, 개발부담금·기반시설부담금제도 시행, 주택공영개발 확대 등 주택시장 및 건설사업 환경에 지대한 영향을 미치는 정책변화요인들이 산재해 있기 때문이다. 또한, 공공택지내 중소형아파트에

대한 원가연동제 및 대형평형에 대한 택지채권입찰제 시행, 주요 항목에 대한 건설원가 공개 등 공급제도 개선은 물론 장기적으로 추진되고 있는 후분양제 활성화방안에 대한 사전 준비가 필요하다. 더욱이 경기침체가 장기화되거나 선거를 앞두고 정부의 정책이 완화될 가능성도 있으므로 시장흐름에 기민하게 대응할 수 있는 사업체제를 구축하여야 할 것이다. 이와는 별도로 주택경기 위축에 대한 탈출구로 기술경쟁력 제고와 함께 사업다각화방안도 적극 추진하여야 한다. 침체된 주택경기에 의존하기 보다는 BTL사업, SOC민자유치사업이나 대체에너지사업 분야로 사업영역을 다변화하고, 국제유가 급등으로 최근 활성화되고 있는 해외건설사업에 대한 진출을 서둘러야 한다. 행정복합도시 건설 뿐만 아니라 공공기관 지방이전, 기업도시·혁신도시 건설 등 지역균형개발사업의 적극적인 활용방안도 마련하여야 한다. 건설시장이 그리 비관적인 것만은 아니다. (표1 참조) 공공 건설 투자를 알아보면 2006년 정부 총지출 규모는 예산과 기금을 합해 2005년보다 6.5% 늘어난 221조 4,000억 원 수준이다. 정부 재정 투자를 통한 SOC 예산은 감소하지만, 재정 투자 이외의 공공 건설 물량은 증가하기 때문에 공공 부문의 총 건설 물량은 2005년에 비해 10% 정도 증가한 53조원 정도에 이를 것으로 예상되고 있다.

표 1 | 2006년도 공공 건설 투자 내역

	'05년	'06년	증감(%)	비고
합 계	48.0	53.0	10.4	
■ 재정투자	34.4	34.9	1.5	- 국고보조에 따른 지방비사업 포함
- SOC 재정투자	16.0	15.5	△3.1	
- SOC 이외 건설관련 재정투자*	18.4	19.4	5.8	
■ 재정이외의 기타 건설 투자	13.6	18.1	33.1	- 지방교육교부금 1.2조원 포함 - 정부지원에 매칭되는 공기업, 산하기관의 투자
- BTL 등 민자	4.6*	8.9	93.5	
- 공기업*	9.0	9.2	2.2	

* 자료: 건설교통부

특히, 물량이 크게 증대되고 있는 BTL방식의 민간투자사업 추진 동향을 살펴보면, 그간 시중은행, 보험사, 연기금 등 다양한 재무적 투자자의 활발한 참여가 이루어진 것으로 평가되고 있다. 재무적 투자자의 평균 출자비율은 63%로, 종래 건설사 중심의 민자 사업 컨소시엄과는 달리 재무적 투자자가 주도적으로 참여하고 있는 실정이다. 기획예산처는 BTL사업에 대한 재무적 투자자

의 참여도가 높은 원인을 첫째, 금융기관의 장기자산 운용에 BTL투자구조(20~30년간 운용)가 적합하고 둘째, 정부가 리스크를 지급함으로써 투자비 회수 위험이 매우 적으며 셋째, 정부의 각종 금융·세제상의 제도적 지원 등이 다양하기 때문으로 보고 있다. 2006년 국내의 경제전망, 재정정책 및 금융정책 전망을 감안하면 정부의 직접적인 재정투자를 통한 공공건설투자 확대는 기대하기 어려울 것으로 예상되기 때문에, 정부는 재정투자를 줄이는 대신 민간역할을 강화하여 BTL방식의 민자 투자 등 다양한 재원 활용 방안을 강구할 것이다. 건설사는 이에 대한 적극적인 대응전략이 필요하다 하겠다.

표 2 | 2005년 BTL사업 참여 투자자별 평균 출자비율(2005.9.6)

	재무적투자자	건설사	운영사	계
컨소시엄내 출자비율	63%	29%	8%	100%

* 자료: 기획예산처

최근 '블루오션(Blue Ocean)' 이 산업 전 분야에서 각광이다. 건설분야에서도 예외는 아니어서 많은 업체들이 관심을 가지고 새로운 시장을 개척해 나가기 위해 노력하고 있다. 남들이 생각하지 못하는 제3의 시장을 개척하여 저가수주경쟁에 의한 이윤의 저하를 만회하여야 한다. 이를 위해 기업 내에서는 독특하고 기발한 아이디어가 자유롭게 발상되고, 상하에 관계없이 스스럼없이 발표/토론하는 열린 분위기가 요구된다. 기존의 상명하복식 구조는 기업의 성장을 방해하는 시스템이다. 최고결정기구에서 수많은 아이디어 중에 적절한 것을 찾아내는 능력과 적절한 시행 시기, 그리고 과감한 투자는 '적절한 아이디어'를 실현하는 과정일 뿐이다. 변화는 언제나 있어왔다. 다만, 그 강도의 차이가 있을 뿐이다. 변화는 위기인 동시에 기회다. 누가 더 변화에 유연하게 적극적으로 대응하느냐에 따라 위기와 기회는 결정될 것이다. 그 동안 변화에 대응하지 못하고 현실에 안주했던 수많은 우수한 개인과 기업들이 사라져 가기도 했다. 인간이 자연현상을 거스를 수 없듯이 변화 또한 거스를 수 없는 것이라면 적극적으로 도전해야 하지 않을까? 변화에 순응하고 못하고는 오로지 자신의 몫이다. 계란이 스스로 깨고 나오면 병아리로 태어날 수 있지만 남이 깨주기를 기다린다면 남의 먹이가 될 뿐이다. S