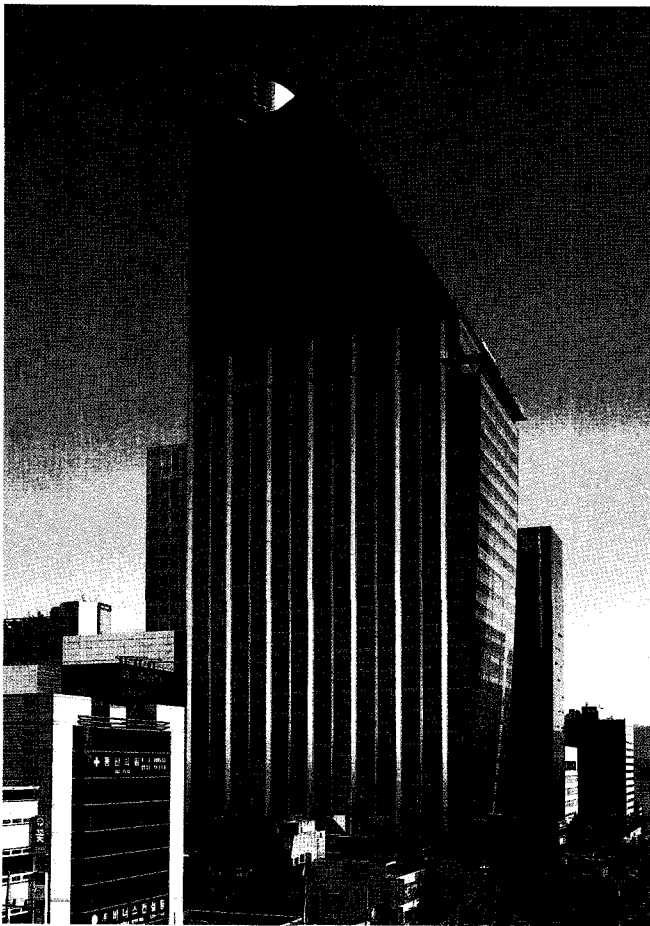


LG건설, 창사이래 최대규모 이익 실현

LG건설은 1969년 설립 이후, 1970~80년대에는 그룹공사를 위주로 성장기반을 구축하였고, 1990년대에는 'Leap 2005'를 수립하는 등 그룹의존도를 탈피하고 지속적인 성장기반 구축을 추진해 왔다. 그러나 IMF 이후 급속한 경기침체와 건설환경 변화로 인해 건설업체들은 심각한 위기를 맞고 있다. 이러한 가운데 LG건설은 IMF를 기점으로 건설환경 급변에 직면하여 국내 제일의 디벨로퍼 지향과 최적의 시스템을 제공하는 국제적인 종합건설 엔지니어링 회사로 성장하기 위한 비전을 제시, 경영환경과의 유기적인 상호작용을 통해 경영목표 및 중장기 전략을 추진중에 있다. 이번호에서는 지난해 창사이래 최대규모의 이익을 실현한 LG건설을 찾아가 보았다. <취재 / 박 병 기 기자>



LG강남타워

사상 최대 수주실적 달성

새천년의 부푼 기대에도 불구하고 건설업계는 2000년도에도 여전히 침체를 벗어나지 못하고 있다. 1999년 이후 전체 경제성장률이 플러스로 반전되었음에도 불구하고 건설업은 3년 연속 마이너스 성장률을 나타내고 있다.

한편 그간 '대마불사'의 신화를 창조하며 양적성장을 유지하던 중대형 건설업체들이 11월초 발표된 정부의 제2차 기업 구조조정 결과로 대거 퇴출대상에 포함되는 등 2000년도의 건설업계는 그야말로 일대 변혁기를 맞고 있다. 그러나 이러한 건설경기 침체 속에서도 단연 돋보인 경영실적을 달성한 건설회사가 있어 화제다.

이 회사는 다름 아닌 LG건설로, LG건설(사장 : 민수기)은 지난해 경영실적을 집제한 결과 전년과 비교해 오히려 매출액이 약 30% 증가한 2조 7,340억원, 영업이익은

약 55% 증가한 2,230억원, 경상 이익은 약 20% 증가한 1,700억원에 이른다고 밝혔다.

수주에 있어서도 수익성 위주로 저가낙찰을 지양하고 신뢰도 및 브랜드 이미지를 바탕으로 3조 7,500억원에 달하는 사상 최대의 수주실적을 달성, 향후 성장 전망도 매우 밝게 하고 있다.

천안-논산간 고속도로, 동해고속도로 2공구, 동부이촌동 LG한강빌리지, 용인 상현리 등 국내와 이란과 쿠웨이트에서의 수주가 돋보이고 있다. 특히 잠실5단지, 개포 주공4단지 등 2조원에 이르는 아파트 재건축사업 시공사로 선정되었음에도 사업승인이 이루어지기 전에는 수주실적으로 인정하지 않는 등 보수적으로 수주실적을 계산하고 있다는 점까지 고려한다면 상기 수주실적은 매우 고무적이다. 이상과 같은 실적 향상을 바탕으로 LG건설은 액면가대비 12%의 현금배당을 실시할 계획이다.

IMF 경제위기, 기회로 활용

97년말 외환위기 이후 LG건설은 기획 및 입찰단계부터 철저한 수익성위주의 사업 전개, 원가관리시스템 개발 및 적용, 차입금 감축 등을 성공적으로 추진하였으

며, 엔지니어링과의 합병을 통해 기술력 확보와 함께 다각화된 사업구조를 구축하여 명실상부한 종합건설회사로서의 면모를 확고히 다지는 등 기업체질을 완전히 바꾸어 왔다.

기업체질 혁신을 위한 노력의 결과 달라진 LG건설의 경영실적을 99년과 비교해 보면 먼저 매출액에서는 99년 2조 906억원에서 2000년 2조 7,340억원으로 약 30%의 성장률을 기록했다.

우리나라 전체 건설수주 및 건설투자규모가 아직까지 97년의 80% 수준에도 미치지 못하고 있는 실정을 고려하면 매출액 증가로 건설시장에서 LG건설이 차지하는 지위가 급격히 상승하고 있음을 쉽게 알 수 있다.

99년과 비교해 영업이익은

1,433억원에서 2,230억원으로 155%, 경상이익은 1,407억원에서 1,700억원으로 120% 증가율을 보였으며, 이자보상배율(=영업이익/지급이자)도 97년 1.1배에서 올해에는 3.8배까지 상승했다. 침체에서 벗어나지 못하고 있는 건설산업에 이러한 수익성 개선을 달성했다는 사실은 매우 놀랄만한 것으로 평가된다.

한편 재무구조측면에서는 우선 차입금 규모에서 LG건설은 합병, 매출규모 확대, 민자SOC 사업을 위한 투자자금 증가 등으로 많은 차입금 증가요인이 있었음에도 불구하고 97년말 1조 1,700억원에 이르던 차입금 규모를 99년말까지 이미 7,400억원대로 낮추었으며, 지난해말까지는 7,000억원 이하로 더욱 축소했다.



부산 해운대 아파트



동수원 LG빌리지

다른 한편으로는 장기미수채권 등의 부실자산에 대한 적극적인 대손 처리와 함께 공사미수금에 대해서 건설업계 최고 수준의 대손충당금을 설정하는 등 보수적인 회계처리를 통해 보유자산의 질적 수준이 매우 양호한 상태에 있으며, 건설업회계의 불투명성에 대한 우려에 대해서도 선도적으로 불식시켜나가고 있다.

이러한 재무구조 개선의 결과로 지난해 상반기 중에 회사채 신용등급이 상향조정되면서 상장건설업체 중에서는 유일하게 A등급을 획득하여 금리하락의 혜택이 더욱 크게 나타나고 있으며 영업활동에 필요한 신인도 확보에도 확고한 경쟁우위를 점하고 있다.

해외건설업체와 비교할 때 국내 건설업체들이 가장 취약한 부분으

로 꼽히는 프로젝트 관리능력에 있어서도 LG건설은 국내최초로 공정과 손익이 연계된 통합적인 공사관리시스템인 PMS(Project Management System)를 개발하여 97년 건설혁신전국대회에서 공정관리부문 대상을 수상한 바 있으며, 99년부터는 이를 국내외 모든 현장에 확대 적용하여 그 효과를 톡톡히 보고 있다.

PMS의 적용으로 이 회사에서 실시간으로 현장별 공정관리와 원가관리를 할 수 있어 누수재원의 사전 차단 및 원가율의 안정적 관리가 가능해진 것이다. 실제로 98년 90.1%에 이르던 LG건설의 매출원가율은 그 이후 분기별로 꾸준하고 안정적인 하락추세를 보여주고 있으며, 지난해 들어서는 3/4분기까지 85.2%의 원가율을

기록하기도 했다.

올해 상반기까지도 여전히 건설경기 회복은 어려워 보인다는 게 일반적인 시각이다. 그러나 그렇다고 해서 LG건설의 경영실적도 악화될 수밖에 없을 것으로 보는 것은 매우 잘못된 시각이라 할 수 있다.

2001년 중점추진과제

LG건설은 2001년 건설경기 회복세 지연 및 시장상황의 변화에 적극적으로 대응하고 지속적인 이익창출 기반을 구축하기 위해 그동안 추진해온 내실경영 기조를 유지하여 2001년 중점추진과제를 선정했다.

우선 수익성 위주의 내실경영 기조의 지속적으로 유지하고 타 건설업체와 구분되는 차별화된 경쟁력 확보이다. 그리고 경영투명성 및 IR활동 강화를 통한 기업가치 극대화를 추구하고 성과주의 조직문화의 정착을 통한 활기차고 창조적인 조직으로의 발전시킨다는 것이다.

이러한 2001년 LG건설의 중점추진과제는 이 회사의 비전, 경영목표 및 중장기전략의 연장선상에 놓여 있다. 2001년 LG건설 경영전략의 핵심은 '내실을 강화하고 향후 변화된 환경하에서 다른 회

사와는 차별화된 초일류업체로서 도약할 수 있는 밑거름 마련'에 두고 있다.

LG건설은 비전, 경영목표, 중장기전략 및 구체적 실천지침인 2001년 중점 추진과제를 전사적이고 조직적인 실천을 통해 구현해 나갈 방침이다. 각 사업(본)부단위에서, 그리고 전사적으로 영업, 시공, 관리의 모든 측면에서 중점추진과제의 실행을 위한 구체적인 활동과 노력을 경주해 나간다는 계획이다.

이 회사는 올해 수주 목표액을 지난해보다 4.5% 증가한 3조 9,240억원, 매출은 8.7% 증가한 2조 9,730억원, 경상이익은 11.7% 증가한 1,900억원에 이를 것으로

기대하고 있다.

주택사업, 재건축 수주 강화

LG건설은 지난해까지 서울 수도권 일대에서 랜드마크(Landmark)적인 '고품격' 아파트 단지를 공급한데 이어 올 한해에는 서울 요지의 아파트 재건축 수주를 강화한다는 방침이다. 또 부동산경기 침체로 인해 미분양 아파트 물량이 증가하고 신규아파트 사업시장이 위축되고 있는 가운데 LG건설은 현경기에 맞는 실용화 방향으로 주택사업을 전환, 서민 수요층에 맞는 주택공급에 초점을 맞춘다는 방침이다.

이에 역세권 중심의 중소형평형 아파트 공급에 역량을 강화하고 소비자 욕구에 맞는 틈새시장을 적극 공략한다는 계획이다.

한편 올 한해 LG아파트에 입주하는 가구수가 수지LG빌리지를 비롯 8개 단지에 무려 1만가구에 이르러 입주자들에게 대한 고객 서비스 지원을 확대할 예

정이다. 입주시기에 맞는 정시 입주를 실현하고 입주자들이 겪는 불편사항을 최대한 수렴 반영할 예정이다.

이밖에 단기간내에 사업 가능한 프로젝트에 총력을 기울이고 아파트 브랜드 우위를 활용, 양질의 프로젝트 수주에 역량을 강화할 계획이다. 또 EX-Const 활동을 통한 품질 및 원가절감에 박차를 가할 계획이다.

이와 함께 LG건설은 지속적인 브랜드 이미지 관리로 최고의 아파트를 추구한다는 방침이다. 지난해 서울 동부이촌동을 비롯 용인 수지, 일산 대화 등에서 보여준 고급화 전략은 이미 소비자로부터 큰 호응을 얻은 바 있다.

그리고 LG건설은 지난해 여세를 몰아 서울 수도권을 중심으로 소비자 공략에 나선다. 서울 요지의 재건축 공략 및 IMF한파에도 불구하고 분양 불패 신화를 이어가고 있는 용인지역에 새로운 주거단지 'LG빌리지' 타운을 형성해 나간다.

이미 다섯 차례에 걸쳐 선보인 수지LG빌리지는 '한국의 비버리 힐즈'라는 격찬과 함께 수요층의 폭발로 100% 분양을 완료. 앞으로 이 일대에 고급화 단지를 공급, LG빌리지의 명성을 이어 나갈 예정이다.



쌍문동 LG트윈벨



아울러 지난해 괄목한 만한 성장세를 보인 재건축시장에서 올해에도 적극 공략에 나선다는 방침이다. 강남권을 중심으로 서초동, 청담동, 송파동 등 선별적 수주를 통해 알짜 재건축시장을 공략해 나갈 예정이다. 우선 따고 보자는 식의 무리한 재건축 수주는 피하고 수익성 있는 재건축 단지를 중심으로 주력할 계획이다.

LG건설은 지난 한해동안 총 9개단지에서 총 1만 1,708가구 재건축사업을 수주, 공사규모만도 1조 8천억원대에 이른다. 지난해 2

월 개포주공 4단지 수주를 시작으로 마포 진주아파트, 반포 한양아파트, 여의도 한성아파트 등 주요 도심에서 재건축사업 시공사로 선정됐다.

이처럼 LG건설이 재건축 시장에서 신흥강자로 급부상하고 있는 이유는 건설업체의 잇단 부도로 재건축 조합원들이 건설업체의 안정성을 시공사 선정 제1의 항목으로 여기고 있는 가운데 LG건설은 회사채 신용등급 A로 다른 건설 회사에 비해 자금조달 능력이 우수하다는 점이 크게 작용되는 것

이다. 또 고급 아파트로 대변되는 'LG빌리지'의 브랜드이미지가 조합원들로부터 좋은 반응을 얻고 있는 것으로 풀이된다.

LG건설의 주택사업 전략은 소비자 심리를 사전에 면밀히 파악하여 마케팅 기법에 반영한다. 내·부마감재의 고급화, 신(新)평면 신(新)설계와 같은 내부환경은 물론 차별화 된 단지내 중앙공원, 테마공원 등 모든 요소에 대해 소비자들의 의견을 적극 수렴, 반영하고 있다. 기존주택시장과의 차별화를 선언하고 있는 LG아파트는 소비자의 욕구가 반영된 아파트로 소비자로부터 큰 호응을 얻고 있는 것으로 풀이된다.

이에 LG건설은 사랑의 프로포즈 행사 등 소비자 사로잡기 전략으로 한층 더 가까이 소비자들에게 다가선다.

이제 지으면 무조건 팔리던 시대는 지나고 갈수록 까다로워지는 소비자의 마음을 파악해야만 비로소 승자의 자리의 설 수 있다. 소비자와 건설사가 함께 만들어가는 아파트만이 소비자들로부터 외면 받지 않고 각광 받을 것이다.

이에 LG건설은 앞으로도 소비자의 욕구를 만족하는 공격적인 주택시장 공략으로 향후 주택시장에서 LG아파트의 돌풍을 이어갈 것으로 기대하고 있다. (주)

LG건설 2001년 아파트 공급계획

구분	지역	Project	분양 시기	평형	가구수	문의전화
자 체	부 산	LG메트로시티 5차	5월	32~92	2,042	051)625-2121
자체사업 계					2,042	
수 주	서 울	구로동 LG아파트	2월	35~38	299	02)7011-007
	서 울	개포동 LG아파트	3월	48~61	210	02)728-2516
	서 울	방배동 LG아파트	6월	54~63	300	02)728-2481
	경기 용인	상현리 LG아파트	3월	34~48	1,034	02)728-2516
	경기 용인	죽전지구 LG아파트	4월	58~68	280	02)728-2343
	경기 용인	수지LG빌리지Ⅶ	4월	47~64	1,200	02)728-2399
	경기 용인	보정리 LG아파트	9월	58~68	550	02)728-2343
	경기 일산	대화동 LG빌리지Ⅱ	5월	45~60	350	02)728-2481
	경기 일산	가좌동 LG아파트	9월	32~53	1,400	02)728-2481
	경기 광주	신현리 LG아파트	10월	33~60	1,400	02)728-2399
	기 타	신규 Project			1,000	
수주사업 계					8,023	
재건축	서 울	길동 성우아파트	4월	35~56	596(294)	02)470-2797
	서 울	마포 진주아파트	5월	34~52	522(52)	02)711-5328
	서 울	반포 한양아파트	11월	42~58	442(70)	02)728-1932
재건축사업 계						1,560
총 계					11,625	