

건설산업 이대로 관창은가 - 시공사 관점에서의 경기침체 극복방안



김정한 계룡건설산업 기술사업부 차장, oaxiso@krcon.co.kr

1. 건설업 침체 발생원인

1.1. 코로나19 사태로 인한 영향

중국을 시작으로 코로나바이러스가 전 세계로 확산됨에 따라 우리나라 역시 별도의 정책들이 시행되었다. 그 중 '사회적 거리두기' 시행함에 따라 인적교류가 차단되며 물자이동 자체도 급격하게 축소되었다. 이에 따라 공급망 중단으로 다양한 지역에서의 규제, 봉쇄, 물류 및 운송의 제약으로 인해 건설 재료와 장비의 공급이 중단되었다. 이로 인해 프로젝트의 진행이 지연되었고, 재고 부족으로 가격 상승에 영향을 주었다. 또한 사회적 거리두기와 전염병 예방을 위한 조치로 인해 건설현장에서의 작업자 수가 줄어들었다(특히, 건설현장은 외국인 노동자수가 많은 업종인데, 코로나로 인한 출입국 제한으로 인해, 노동력에 많은 제한을 받았다). 이로 인해 프로젝트의 진행 속도가 떨어졌으며, 일부 프로젝트는 중단되기도 했다. 코로나바이러스로 인한 경제적 충격으로 인해 건설사 및 개발사의 재정 상황이 악화 되었으며, 프로젝트의 자금 조달에 어려움을 겪는 경우가 있었고, 일부 프로젝트는 취소되거나 연기되기도 했다. 이로 인해 건설경기 of 장기적 침체의 잠재적 시작 요인이었다.

1.2. 국내 수도권 선호, 인구 쏠림에 따른 특수성 → 지방 침체 발생

통계청은 지난해 5171만3000명이던 한국 인구가 2050년에는 4710만7000명으로 감소하고, 약 40년 후인 2072년에는 3622만2000명까지 내려갈 것으로 전망했다. 급격한 저출산으로 인해 고령화는 더 심화해 작년 현재 18.2%(944만 명)인 65세 이상 인구 비중은 2072년이 되면 47.7%(1727만 명)

까지 증가할 것으로 예측됐다. 전체 인구의 절반가량이 65세 이상 노인이다. 반면 현재 11.0%(571만 명)를 차지하는 0~14세 인구 비중은 2072년이 되면 6.6%(238만 명)까지 주저앉을 것으로 예상됐다. 현재 허리가 굽은 인구 피라미드 구조가 2072년이 되면 저연령층일수록 줄어들고 고령층일수록 증가하는 심각한 항아리형 형태로 변화하는 셈이다. 이와중에도 수도권 집중 현상은 계속될 것으로 보인다. 통계청은 2050년 기준 수도권 인구가 52.9%를 차지할 것으로 예상했다. 저출산에도 불구하고 수도권 인구 집중은 계속돼, 지방 공동화가 심화하는 한편 수도권 인구 비중은 더 커지는 셈이다. 수도권과 대조적으로 비수도권 주요 도시 인구는 크게 감소하는 것으로 조사됐다. 이에 따라 지방에서 진행되는 건설사업 및 주택사업의 어려움이 커지고 있는 실상이다. 서울과 지방의 분양 양극화가 갈수록 심화하고 있다. 부동산 한과 속에서도 서울 등 수도권 입지에서는 청약 수요가 몰리고 있는 반면, 지방은 미달이 속출하고 있는 것으로 나타났다. 한국부동산원 청약홈에 따르면 최근에 분양한 성남신촌엘리트(계룡건설)의 경우 61.7대 1의 높은 경쟁률을 기록했다. 반면 지방 아파트 단지들 대부분은 미분양을 피하지 못하고 있다. 울산의 한 아파트는 168가구를 대상으로 청약을 실시했으나 특별공급(90가구)에서는 생애최초 1명만 청약을 접수했고, 일반분양에서도 1·2순위를 통틀어 3가구만 신청했다. 이처럼 수도권과 지방의 분양시장 양극화는 점점 심해지고 있는 상황이다. 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 서울 민간 아파트의 작년 4분기 초기 분양률은 100%를 기록한 반면 지방은 69.8%를 기록했다. 이는 작년 3분기(76.6%)보다 6.8%포인트 낮아진 수치다. 분양 업계에서는 서울을 제외한 대부분 지역은 계속 분양 시장이 침체되면서

지역에 따른 청약 시장 양극화가 심화할 것으로 보고 있다. 젊은 세대는 서울, 수도권 외곽의 일자리, 인프라, 문화, 여가 생활 등을 누리기 위해 계속해서 수도권 집중 현상이 확대되고 있는 상황이며, 지방 소도시, 지방 광역시 순으로 지방의 어려움은 가중되고 있고, 실제로 지방의 중소, 중견 건설사의 경영난으로 인한 부도, 기업회생은 시작되어, 현재의 상황이 지속된다면 상황은 점점 악화 될 것으로 예상된다.

1.3. '레고랜드 사태' 따른 금융시장 불안정

'레고랜드 사태'란 2022년 9월 강원도가 레고랜드의 개발을 맡은 강원중도개발공사의 기업회생을 신청하면서 발생한 한국의 채권신용도가 다 같이 폭락한 사건을 말한다. 레고랜드는 시작은 2011년 영국의 멀린 엔터테인먼트와 강원도 간 아시아 최대규모의 레고랜드 조성 계약이 체결된다. 강원도는 2015년 개장을 목표로 특수목적 법인을 설립하여 착공에 들어갔으나, 착공 과정에서 엄청난 규모의 선사시대 유적이 발견되며 공사가 지연된다. 이후 코로나19 사태까지 겹치면서 개장은 지연되게 된다. 특수목적법인은 추가적인 자금 조달을 위해 ABCP(자산유동화기업어음)을 발행하고 2,050억 원을 조달한다. 이 때 원활한 자금조달을 위해 강원도가 보증을 섰으나, 어음 만기 하루를 앞둔 22.09월 지급 보증 의무를 이행하지 않겠다는 의미로 특수목적법인의 회생신청을 선언한다. 정부 다음으로 높은 신용을 가지고 있는 지자체에 대한 신용이 무너지며 공사 및 유망기업을 포함한 채권시장 전체로의 불신이 확산된다. 채권시작은 견잡을 수 없이 경색되었으며, 이에 정부는 50조원 이상을 긴급히 투입하여 해소하려 했다. 이후 레고랜드 사태 이후 ABCP에 대한 신뢰성이 무너지며 기업어음(CP) 등 자산담보부담기채 차환금리가 2008년 금융위기 이후 최고치로 상승하였다. 채권을 발행하여 자금을 조달해야 하는 기업들은 채권금리를 높게 측정해서라도 자금 조달을 해야하기 때문에 직격탄을 맞았다. 이에 따라 이는 신용등급이 가장 좋은 기업이라도 돈을 못 돌려 받을 가능성이 있으니 구매하지 않는 것을 뜻하고, 신용등급이 낮은 기업들은 아예 돈을 빌리지 못하는 것을 의미한다.

공공에서 보증한 채권 조차도 신뢰가 우려되는 상황까지 발생하자, 민간기업의 회사채 발행은 더욱 힘들어져, 기업의 자금조달 어려움이 커지고 있는 상황이며, 부동산 시장의 침체 및 미분양상황에 더해서 기업의 유동성에 어려움을 겪고 있는 실정이다.

1.4. 고금리, 부실PF 사업장에 대한 우려

코로나19, 러-우전쟁, 중동지역분쟁, 미-중 패권다툼 등 글로벌 경제는 불안정한 상황과 우려가 지속되고 있는 상황이다. 특히, 코로나 19 위기를 극복하고자 각국의 통화·재정·금융 정책을 통해 경제에 유동성을 대규모 공급했던 것이 고물가에 큰 영향을 주었다. 2022년 러시아-우크라이나 전쟁으로 국제유가와 곡물 가격이 급등하면서 고물가 현상이 더욱 심해졌고, 2022년 7월에는 인플레이션이 물가안정목표인 2%를 훌쩍 넘어선 6.3%까지 상승했다. 2023년에도 인플레이션은 3.6%를 기록하며 우리 경제는 여전히 고물가에서 벗어나지 못했다. 이와 같은 현상은 대부분 국가에서 나타나고 있다. 겪어보지 못한 코로나19 충격에 대응하기 위해 과감하고 충분한 유동성 공급은 불가피했으나, 그 후유증인 고물가 현상을 피하기는 어려웠다. 물가가 오르면 명목소득이 오르지 않아서 실질소득은 오히려 감소했으며, 국민 생활이 곤궁해졌다.

(부동산 구매는 부동산담보대출을 이용해 구매가 대다수로 실질소득 감소는 구매력 감소에 영향을 미친다)

고물가로 실질소득이 감소한 상황에서 고금리까지 겹침에 따라 소비와 투자가 모두 둔화하고 있다. 고물가를 잡기위한 기준금리 인상은 통상 6개월 이상의 시차를 두고 경기에 영향을 미치는데, 고금리의 부정적 영향이 우리 경제에 본격적으로 나타나고 있다. 주요국 대부분에서도 고금리를 유지하고 있어 대외 수요가 둔화하면서 우리 수출에도 부정적 영향을 미치고 있다. 2023년 우리 경제는 1%대 초중반의 낮은 성장세에 그친 것으로 보인다. 경제성장률이 잠재성장률인 2%에 미치지 못했다는 점에서 고물가와 고금리로 인해 경기가 둔화했다고 해석할 수 있다. 코로나19 위기에서의 대규모 유동성 공급은 부채 증가에도 큰 영향을 미쳤다. 2019년 말에는 GDP 대비 가계부채 비율이 95%, 기업부채 비율은 101%였다. 2023년 2분기 기준으로는 GDP 대비 가계부채 비율이 102%, 기업부채 비율이 124%로 상승했으며, 다른 국가에 비해서도 높은 편이다. 3년 반 동안 민간부채가 GDP의 30% 만큼이나 증가했기 때문이다. 민간부채가 확대되는 시기에 금리 인상의 경기에 대한 부정적 영향이 더 크게 나타난다는 점에서, 고부채가 고물가·고금리의 부정적 영향을 증폭시킨다고 볼 수 있다. 최근 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출의 부실이 불거지고 있으며, 2024년 건축투자가 더욱 위축되고있는 상황이다.

1.5. 주요 건설사(태영건설 등) 워크아웃, 회생 등에 따른 시장 우려 확대

23년 12월 28일 태영건설이 부동산 PF 유동성 위기로 인한 워크아웃을 신청했다. PF대출은 건설 프로젝트 자체의 사업성과 리스크를 평가하여 돈을 빌려주게 된다. 따라서 미래의 수익성만 보고 담보 없이 돈을 빌려주기 때문에 PF 대출은 이자가 높은 편이다. 현재 우리나라 부동산의 PF 대출은 약 134조 정도 된다. 태영건설은 국내건설업계 시공능력 순위 16위로 1군 건설사에 속한다. 우리나라를 대표하는 건설사 중 하나인 태영건설은 이같은 상황은 건설업계에 대한 우려와 불신이 커지고 있으며, 이로 인해 건설업체들의 연쇄 위기 등 파장이 예상되고 있다. 건설사들의 PF대출의 문제점들이 많이 나오고 있는 상황으로 PF위기는 점점 가속화될 것으로 보이고 계속해서 대출금리가 올라가고 있으며, 국내 대기업 건설사 등 몇몇 건설사들이 추가로 거론되면서 우려는 확산되고 있는 상황이다. 은행권에서는 건설사들의 신용등급을 내리고 기존 다른 건설업체들에게 내준 PF 대금 회수가 더욱 가속화되면 제 2의 태영건설이 나오지 않는다는 법이 없다. 건축비 상승 및 더불어 고금리, 건설시장이 얼어붙었기 때문에 건물을 지어야 자금을 회전시키는 업계에서는 당장 일감이 없으니 더 문제이며, PF를 긍정적으로 검토 상환 연장해 줄 은행도 찾기 어려운 상황이며 막상 건물을 짓는다 해도 비싼 건축비, 인건비는 물론 매매 해 줄 사람을 찾는 것도 문제이다. 또한 하도급업체들도 전반적으로 돈을 받지 못해 연쇄적으로 도산할 수 있는 가능성도 배제할 수 없기 때문에 현재의 상황이 지속된다면 국내 건설업

표 1. 1차 실무위원회 공공·민간 의견

사업명 (공공 민간 사업자)	민간 사업자 조정요청 사항	공공 입장
1. CJ라이브시티 (K-컬처밸리 사업) (경기도-CJ라이브시티(주))	1) 사업기간 연장 및 지체상금 면제 2) 일부 사업부지 사업협약 해제 3) 토지이용계획 변경	• 경기도는 무리한 조정으로 인한 공정성 훼손 및 감사 등 우려
2. 고양 관광문화단지 숙박시설 신축사업 (GH-에스엠스텔(주))	1) 사업지연에 따른 착공기한 연장 2) 토지이용계획(용적률, 높이제한 등)호텔개발 비율 (70%→50%), 공공기여율 조정(인허가 관청 - 고양시)	• 사업에 토지를 제공한 GH는 착공지연위약금 환급 거부 고양시는 토지이용계획 등 변경 곤란 의견
3. 한류월드호텔 개발사업 (GH-한류월드호텔(주))		
4. 인천 검단신도시 101역세권 개발사업 (인천도시공사-넥스트비이시티PFV)	1) 지구단위계획 완화 (오피스텔 면적 전체면적의 50% > 70%) 2) 개발 필수시설 면적 변경 (55,000m ² > 49,000m ²)	• 인천도시공사는 사업의 원활한 추진을 위하여 택지개발 촉진법 업무지침 상 5년간 지구단위계획 변경 불가
5. 민간참여 공공주택사업 (LH 11건)	최근 예상치 못한 건설공사비 상승에 따라 민간 사업자가 공공에 건설공사비 상승분 부담비를 조정	• 민간참여 공공주택사업은 LH-민간 간 수익을 공유하는 형태이므로 LH는 공사비 상승분 부담비율을 의무적으로 조정할 필요 없음

계에 어려움은 지속되고 제2, 제3의 태영건설이 발생할 우려가 커지고 있는 상황이다.

2. 기업의 대응방안

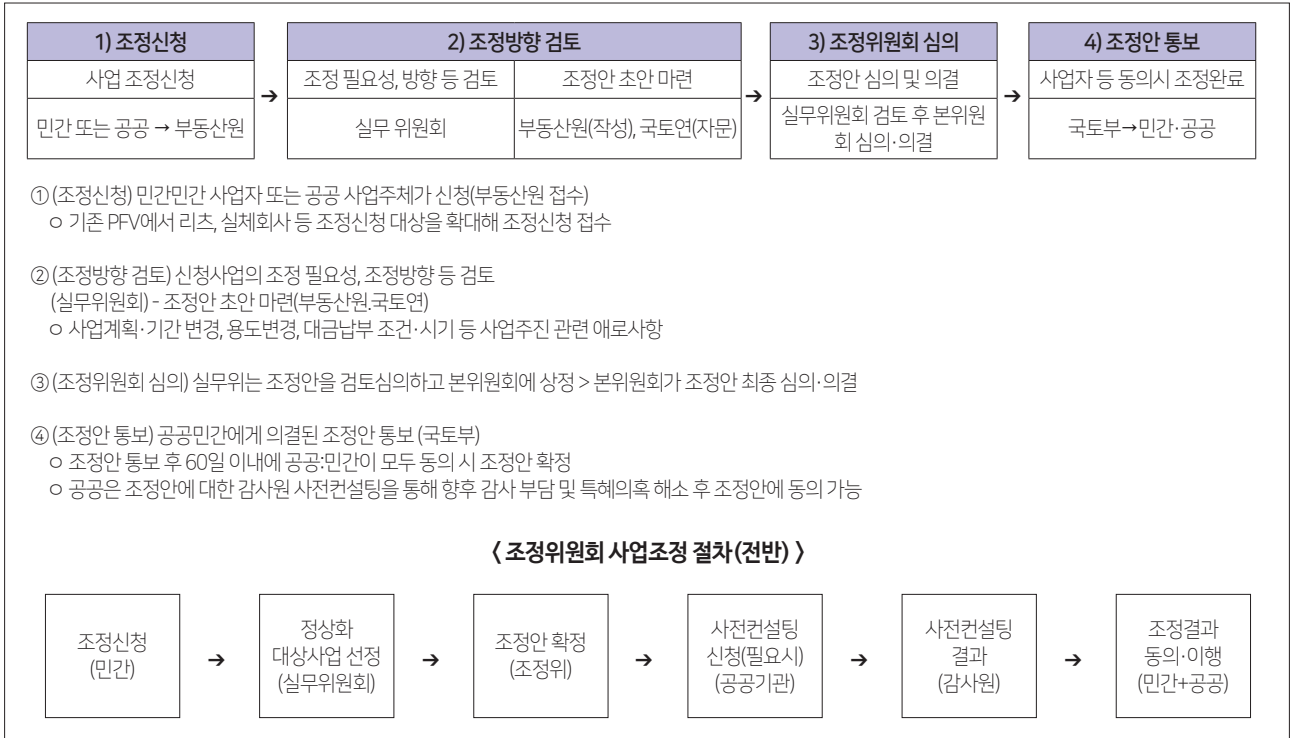
2.1. 대외적 대응방안

급격한 건설 자재비 상승 및 공사비 급등, 고금리 지속에 따른 유동성 악화 및 민관합동사업에서의 공공과 민간의 이견(민간은 물가변동 공사비 반영요청, 공공은 기사업협약서상 물가변동은 민간사업자 포함사항) 발생에 따른 대응 방안을 모색하여, 상황이 더 악화되지 않도록 하고, 국내 전반적인 경제부실로 이어지지 않도록 대응 하고자 국토교통부는 민관합동 건설투자사업(PF) 조정위를 10년간 재가동하여, 조정신청 사업에 대한 해결 방안을 검토 추진 중에 있다. 조정위 구성은 조정위원장인 국토부 토지정책관과 부동산 투자제도 과장, 기재부 정책총괄과장을 비롯해 서울시·경기도·인천시 등 지자체, 국토연·부동산 전문가 등 민간위원들이 참석한다.

국토부는 PF 부실화를 적극적으로 방지하기 위해 진행이 어려워진 사업장들의 조정 신청을 접수받은 결과 총 34건의 사업이 조정신청 접수됐다(LH 11건, 부산도시공사 4건, 인천도시공사 2건, 경기도시공사 2건, 김포도시공사 2건, 시흥도시공사 1건, 평택도시공사 1건).

실무위원회에서는 공공 사업참여자와 민간 사업자 양 당사자의 입장을 균형 있게 청취하고 개별사업에 대한 조정대상 여부와 조정방향 등을 종합적으로 검토할 계획이다.

표 2. 조정위원회 운영절차



2.2. 대내적 대응방안

건설경기가 침체됨에 따라 기업에서는 리스크를 최소화하기 위해, 소극적인 태도를 취할 수 있다. 그러나, 건설경기 침체 속에서도 기업을 유지하고 지속적인 경영을 유지하기 위해서는 침체기간을 극복하기 위한 선제적인 태도가 필요하다. 오히려 건설경기의 침체는 기업들에게 자체적인 대응방안을 통해 다양한 도전과 기회를 제시한다.

1) 설계, 구조 VE 절감

VE는 비용을 최소화하고 기능을 최적화하기 위해 제품이나 프로세스를 분석하고 개선하는 방법론이다. 이 방법론을 통해 도전적인 시각적으로 건설경기의 침체 기간을 바라본다면 다음과 같은 방법으로 극복할 수 있다.

- 가. 재료 선택 및 대체: 설계 단계에서 사용되는 재료를 재고하여 비용 효율적인 재료로 대체할 수 있다. 예를 들어, 고가의 재료 대신 비용 효율적인 대체재를 사용하거나, 혼합물의 재료 비율을 조정하여 비용을 절감할 수 있다.
- 나. 설계 최적화: 설계를 최적화하여 재료 사용량을 최소화하고 생산성을 높일 수 있다. 예를 들어, 구조적인 요소를 재배치하여 불필요한 재료 사용을 줄이거나, 설계를

단순화하여 제작 및 시공 과정에서의 비용을 절감할 수 있다.

- 다. 시공 방법 개선: 시공 과정에서 비용을 절감하기 위해 효율적인 시공 방법을 개발하거나 적용할 수 있다. 예를 들어, 모듈식 구성 요소를 사용하여 시공 시간을 단축하거나, 새로운 건설 기술을 도입하여 인력과 시간을 절약할 수 있다(현장에서 오시공, 재시공 방지 등 품질관리 강화 필수).
- 라. 유지보수 고려: 설계 단계에서 건물 또는 구조물의 유지보수를 고려하여 장기적인 비용을 절감할 수 있다. 예를 들어, 설계 변경을 통해 유지보수가 쉬운 부품 또는 장비를 선택하거나, 구조물의 수명을 연장시키기 위한 추가 보강을 고려할 수 있다.
- 마. 표준화와 모듈화: 설계 과정에서 표준화된 부품이나 모듈을 사용하여 비용을 절감할 수 있다. 이를 통해 생산성을 향상시키고 제작 및 시공 과정에서의 변동성을 줄일 수 있다.
- 바. 설계 자동화 및 디지털화: 설계 프로세스를 자동화하거나 디지털화하여 생산성을 향상시키고 비용을 절감할 수 있다. 예를 들어, 컴퓨터를 사용하여 자동화된 설계 소프트웨어를 통해 설계를 최적화하거나, 건설 시뮬레

이션을 통해 시공 과정에서의 문제를 사전에 예측할 수 있다.

이러한 VE 절감 방안들을 통해 건설 프로젝트의 설계 또는 구조적인 부분에서 비용을 효과적으로 절감할 수 있다.

2) 외주절감(통합발주 등) 및 상생노력

건설업은 자재, 용역 등 여러 공종의 외주발주를 하여 조달하는 구조로 되어있다. 이에 비용절감의 일환으로 물가가 올라갈 것으로 예상될 때는 미리 연간 조달할 가격을 결정하여 가격상승에 대한 방어를 하기도 하며, 발주물량을 통합하여 물량을 증가시킴으로 입찰가격을 낮추는 전략을 사용하기도 한다. 또한, 경기 침체 시기에는 하도급업체(협력업체)와의 상호간의 협력이 무엇보다 중요한 시기이다. 하도급업체와의 협력을 강화하여 비용을 절감하고 효율성을 높여야 한다. 하도급업체의 재정어려움은 프로젝트를 수행하는 건설사에게도 리스크 전이를 시키기 때문이다.

따라서, 건설경기의 침체 기간에는 더욱더 하도급업체와의 협력이 경쟁력을 유지하고 비용을 절감하는 데 중요한 역할을 한다. 협력업체와의 상생노력을 살펴본다면, 투명한 의사소통, 협력적인 계약 조건 협상, 자금 조달 지원(기성을 현금으로 지급 등), 협업 및 협력사 네트워크 구축 등을 생각해 볼 수 있다.

3) 설계변경 아이템 발굴

건설 현장의 공사내용은 도급내역으로 구성되어 있고, 발주처에서 예산을 잡고 입찰을 통해 도급 내역을 확정 한다. 사업을 수주한 건설사는 도급내역을 바탕으로 실제 공사 수행 가능한 실행예산을 편성하게 되고, 각 공종별 자재 및 하도급(협력업체)을 예산을 산출하게 되면, 전체 수행가능한 비용이 산출된다. 이때, 도급대비 하도급금액을 하도급율이라 하며, 하도급율이 높은 공사아이템들을 타겟으로 더 좋은 공법과 대안을 제시하는 설계 변경을 전략적으로 추진하기도 한다. 발주처 및 사용자는 합리적인 설계, 상품을 얻게되고, 건설사는 비용을 절감할 수 있는 돌파구가 되기 때문에 용도별 건축물의 설계변경 노하우, 기술력은 건설사의 경쟁력으로도 볼 수 있다. 결국 특정 건축물에 대한 실적, 경험을 평가하는 것도 이런 경쟁력을 가진 건설사를 선정하려는 의도도 있다.

또한, 최근에는 IT, 스마트, 친환경, 재생에너지 등에 대한 사항들이 건설에 접목되고 발전하고 있는 상황으로 이런 분야

에 대한 기업의 지속적인 관심과 연구개발도 진행되고 있다.

4) 비용을 줄이기 위한 내부 노력

최근 급격한 물가상승, 건설경기 악화는 건설기업 수익성에 악영향을 주고 있다. 해외수주나 플랜트, 토목, 원자력 등 포트폴리오가 다양한 대기업은 다양한 방법으로 어려움을 헤쳐나 갈 방법을 찾지만, 중견기업, 중소기업으로 갈수록 포트폴리오가 한정적이며, 방법도 제한적일 수 밖에 없는 것이 현실이다. 결국, 이는 회사 내부의 비용을 줄이기 위한 방법으로도 전개된다.

결국 내부 예산 통제를 강화하고, 제한하며, 인건비를 줄이기 위한 임금피크제, 임직원휴직실시(D건설 24년 상반기 본사 전직원 대상 실시) 등을 통하여 비용을 줄일 수 있는 방법을 찾아가고 있다. 많은 기업들이 시행하고 있는 임금피크제에 대하여 좀더 자세히 알아 보고자 한다.

※ 임금 피크제

임금 피크제란 일종의 노동비용 관리 방법 중 하나로 일자리 유지와 생산성 향상을 위해 사용되는데, 특히 경기 침체 시에 적용되어 비용을 절감하고 회사의 경쟁력을 유지하는 것을 목적으로 한다. 근로자에게 일정연령 이상까지 고용을 보장·연장하는 조건으로 임금을 조정하는 제도로, 퇴직을 앞둔 근로자는 정년을 보장받고 기업은 절감한 인건비로 신규 직원을 더 채용할 수 있게 된다. 고용연장과 일자리 창출 두 가지를 얻을 수 있는 제도라고 할 수 있다. 일정비율을 단계적으로 감축하거나 임금피크제 도입 시점에 임금을 감축하고, 이후 더 이상 감액하지 않고 임금수준을 유지하는 등 다양한 방법을 고려할 수 있다. 임금감액률의 기준이 되는 피크임금은 매년 물가인상률 등을 감안해 인상할지, 협상 타결 기준 임금인상률을 반영할지, 승급분을 반영할지 등을 노사가 사전에 협의해 확정해야 한다.