

# 2016년 건설 경영의 주요 키워드와 대응 전략 방향

김민형 | 한국건설산업연구원 연구위원  
mhkim@cerik.re.kr

이제 한 달만 지나면 2015년도 대망의 막을 내린다. 2015년은 국내 건설시장이 뜨거웠던 한 해로 마무리될 것 같다. 그러나 2016년은 저성장 기조의 세계 경제와 맞물려 우리 경제의 상황도, 그리고 건설산업의 상황도 그다지 낙관적이지 않을 것 같다. 본고에서는 2016년 건설산업을 좌우할 쟁점 요소들을 살펴보고, 그에 따른 전략 방향을 가늠해보고자 한다.

## 건설경기 이슈 : 저성장, 금리 인상, SOC 예산 축소

금년 10월 이후 한국은행을 비롯해 각 연구기관에서 속속 제시되는

2016년 세계 및 우리나라 경제 성장률 전망치를 보면 그리 긍정적이지 않다. 대다수 자료들이 2016년도 세계 경제는 미국 경제의 선방에도 불구하고, 중국 경제의 성장 저하, 저유가 지속, 신흥국들의 외환 리스크 지속 등으로 저성장 기조가 지속되어 경제 성장률이 3%대 수준에 머물 것이라고 전망하고 있다. 세계 경제의 저성장에 따라 우리 경제도 수출 부진, 소비 회복 저조 등으로 높은 성장률을 시현하는 데는 한계가 있을 것이라는 전망이 우세하다. 다만, 2015년 주택시장 호황에 따라 건설투자 호조는 지속될 것으로 예상하고 있다. 그러나 만약, 정부의

소비 활성화 대책 등으로 민간 소비가 살아나고, 상품 수출이 개선된다면 3%대 성장도 가능할 것이라는 전망이다.

2016년 민간 주택시장을 좌우할 또 하나의 변수는 금리와 이와 밀접히 연계된 가계부채 문제이다. 미국은 2015년 9월 예상되었던 금리 인상을 연기하여 금년 12월이나 2016년에 시행할 것이라고 하고 있다. 미국의 금리가 인상되면 시차를 두고 국내 금리도 영향을 받을 가능성이 높다.

이런 상황에서 주택담보대출은 2015년 8월 말 현재 378조원을 넘어서고 있다. 많은 사람들의 우려와

같이 2~3년 뒤 주택 가격이 하락한다면 가계와 기업에 미치는 파급효과가 만만치 않을 것임은 자명하다. 이와 맞물려 금년 연말로 달려가면서 주택 공급 과잉 논란도 불거지고 있는 상황이다. 물론, 2016년 주택 시장을 보는 관점에 시각차가 있기는 하나 2016년 총선 이후 하반기에 접어들면서 지방을 중심으로 집값이 안정세를 찾아갈 것이라는 전망이 우세한 것 같다.

분양시장 외에 2016년 부동산시장의 또 하나 변수는 임대 시장의 활성화 여부이다. 이의 중심에 있는 것이 뉴스테이 사업이다. 2015년 9월 뉴스테이 1호 사업이 성공적으로 분양된 이후 다수의 기업들이 2차 공모에 참여하였으며, 정부는 건설사의 참여 독려를 위해 공공 택지 우선 공급, 용적률 및 건폐율 상향 조정 등 제도적 지원을 추진하고 있다. 그러나 현재로서는 관망하는 업체가 보다 많은 상황으로, 2015년에 이어 2016년 뉴스테이 사업이 성공가도에 본격적으로 진입한다면 건설업체의 사업 모델 변화도 가속화되어 임대사업에 건설업체들의 본격적인 진입이 이루어질 것으로 전망된다.

민간부문이 경기에 민감하게 작용한다면, 공공부문 수주를 좌우하

는 것은 SOC 예산일 것이다. 기재부가 발표한 2016년도 SOC 예산 규모는 23.3조원으로 2015년보다 6% 감소한 수치이다. 부문별로는 해운 및 항만 분야를 제외하고는 전 분야에서 감소하였는데, 특히 가장 비중이 큰 도로 분야는 7.8%, 물류/지역/도시 분야도 7.3% 감소하였다. 나아가 대부분의 예산은 기존 사업을 중심으로 집행될 것이라고 하니 하반기 추경 예산 등이 검토되지 않는다면 2016년 공공부문의 신규 수주는 올해보다 감소할 수밖에 없을 것이다.

#### **건설 경영 이슈 : 유동성 경색 가능성, 회계 기준 강화, 산업 구조조정 본격화**

주택시장의 호황으로 2015년도 2/4분기 건설업의 수익성은 오랜만에 양호한 수치를 기록하였다. 2014년 말 적자를 기록했던 매출액 영업이익률과 세전순이익률이 2015년 2/4분기에는 각각 6.3%와 3.3%로 흑자로 전환되었다. 특히, 매출액 영업이익률은 제조업보다도 높은 수준을 나타내었으며, 영업이익의 증가로 이자보상배율도 3.9배로 상승하였다.

그러나 안정성 지표는 다소 악화되었는데, 주택사업 등 민간 사업의 확대로 부채비율은 점차 상승하는

상황이다. 2015년에 수주한 재건축/재개발 사업이 내년에 본격화됨에 따라 2016년에는 부채비율 상승 폭이 확대될 가능성이 높다.

2015년 건설업의 전반적인 재무구조는 개선된 반면, 기업별 격차는 더욱 확대된 양상이다. 특히 신용등급 BBB급 업체들의 경우 자금 조달 구조가 단기화되면서 현금성 자산이 단기 차입금 대비 14%에 불과해 자칫 잘못하면 2016년에 유동성 위기에 당면할 위험이 높은 것으로 분석되고 있다. 더욱이 신용등급이 낮은 업체들의 경우 내년에 산업 구조조정이 본격화되면서 대출 제한이 이루어져 자금 조달이 원활치 않은 상황에서 금리 인상이 겹치면 재무상의 압박을 받을 가능성도 배제할 수 없다.

한편, 수주 산업의 회계 기준 강화는 2016년을 달굴 또 하나의 변수이다. 정부는 대우조선해양의 빅배스(Big Bath)를 계기로 2016년 조선 및 건설 등 수주 산업을 대상으로 핵심감사제(key audit matters)를 도입하고, 2018년에는 전체 상장사로 확대할 예정이라고 한다. 또한, 건설업을 대상으로 공사 원가 공시를 추진하는 새로운 회계 기준을 마련하고자 한다. 특히 공사 원가 공시는 일정 규모 이상의 공사에

대해 수주 계약 원가 관련 사항을 주석으로 공시하는 것으로서 향후 분양원가 공개까지 이어질 가능성도 배제할 수 없어 그 파장이 클 것으로 예상된다.

**건설 정책 이슈 : 중심제 본격화, 안전관리 대폭 강화**

아마도 2016년에 공공공사와 관련하여 업체들의 가장 큰 관심사 중의 하나는 종합심사낙찰제도(이하 중심제)일 것이다. 2015년 시범사업을 끝으로 2016년에는 본격적으로 최저가낙찰제도 대상 대형 공사가 종합심사제도로 변경되어 발주될 예정이다. 4대 공사의 시범사업 마무리로 여타 공기업들도 중심제 도입을 본격화하여 2016년에는 부산항만공사, 한국전력, 수자원공사, 철도공단 등에서 중심제를 통해 대형 공사를 발주할 예정이라고 하니 공사를 선점하고자 하는 기업들 간의 경쟁이 치열할 것으로 예상된다.

한편, 2015년에 이어 2016년에도 안전관리에 대한 규제는 지속적으로 강화될 전망이다. 국토교통부는 지난 10월 21일 “건설현장 안전 대책”을 발표하였다. 이에는 가설 구조물과 소규모 현장의 안전관리 지침을 마련하고, 기존의 시공에만 초점을 맞추었던 안전관리를 설계 시

부터 고려하는 등 건설공사 전 단계에 걸쳐 안전관리를 강화하는 방안이 담겨있다.

이 외에도 용적률거제도의 도입, 과징금 및 부담금 체납 업체 공사업 참여 제한 등이 이루어지는 등 민간 사업을 활성화하는 제도 개선도 지속될 전망이다.

**해외건설 이슈 : 저유가 지속, 신흥국 중심의 외환 리스크 확대**

Global Insight(2015. 5)에 따르면 2015년 세계 건설시장이 전년 대비 3.5%가 감소한 약 9.3조 달러를 기록했던 것과는 달리 2016년에는 기저효과의 영향으로 전년 대비 7.5%나 증가하여 약 10조 달러에 이를 것으로 전망되었다. 지역별로는 아시아 지역이 절대적 규모나 성장률 양자 모두에서 가장 양호할 것으로 나타났으며, 유럽 지역도 회복세를 보일 것이라는 전망이다. 이 전망이 맞는다면 2016년 세계 건설시장의 상황은 그다지 나쁘지 않을 것 같다.

그러나 우리나라의 2016년도 해외건설 수주 전망은 그다지 밝지만은 않다. 2016년에도 상당기간 50달러 내외의 저유가가 지속될 것으로 전망되어 중동에서의 수주 회복이 쉽지 않을 것으로 보이기 때문

다. 더욱이 저유가에도 불구하고 세계 경제의 성장세가 둔화되는 가운데 그간 석유 수요를 주도해 왔던 개도국의 석유 소비는 감소하는 반면, 미국의 타이트 오일 생산 기업들의 사업 효율화, 이에 대응한 OPEC 산유국들의 증산 가능성, 핵합의에 따른 이란의 증산 가능성 등으로 생산이 증가할 가능성도 크다.

2016년 우리나라 해외건설의 또 다른 위협 요인 중의 하나는 신흥국 중심의 외환 리스크가 확대될 소지가 크다는 것이다. 즉, 미국의 금리 인상, 중국 경기의 불안 우려 등은 경제 여건이 취약한 신흥국을 중심으로 자본 유출을 발생시켜 신흥국의 경기가 악화되면 공사 발주 지연 및 취소 등 해외건설에 부정적인 영향을 미칠 가능성이 높다.

반면, 금년 구체화된 AIIB는 우리나라 해외건설에 기회 요인으로 작용할 것이라는 기대가 높다. 그러나 현재 추진되고 있는 상황을 볼 때, 2016년은 기존 다자간개발은행(Multilateral Development Banks)과의 협조 체계 구축 등 기반을 강화하는 시기가 될 것이며, 실질적인 투자는 2017년에 가서야 가능할 것이라는 전망이다.

이상의 주요 이슈를 정리하면 아래의 표와 같다.

2016년 주요 이슈 요약	
국내외 경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 세계 : 글로벌 경기 저성장 지속, 미국 금리인상, 중국 경기 저하 등에 따른 신흥국 금융 불확실성 증대, 저유가 지속으로 중동국가들 재정 위축 가능성</li> <li>· 국내 : 저유가 불구 소비심리 회복 제한적일 전망, 저성장 기조 속에서도 2016년 4월 총선, 2017년 대선 등의 영향으로 경기 활성화 정책 지속 추진 가능성</li> </ul>
건설 경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공 : SOC 예산 축소, 하반기 추경 편성을 고려하더라도 2015년 대비 감소할 가능성, 다만, 입찰제도 개선, 적정공사비 확보 노력 지속 등에 따라 수익성 개선 여지</li> <li>· 민간 : 지방을 중심으로 주택 과다 공급에 대한 우려 가시화, 2016년 하반기 주택 가격 안정화 국면 진입 가능성 높아, 기업형 임대사업 등 임대사업 정착 가능성 검증 시기</li> </ul>
산업 수요	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신축보다는 개축(건축)이나 유지보수(토목) 물량 증대</li> <li>· 산업 안전 관련 요구 증가 → 새로운 사업 또는 규제</li> <li>· 기술력 및 기획력이 요구되는 사업 방식으로 전환 가속 (토목 : 융복합 기술의 구현을 통한 기술제한 및 VE 등, 민간 : 기획제안형 사업 등)</li> </ul>
리스크	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 미국의 금리상승 및 신흥국의 외환 위기에 따른 영향</li> <li>· 주택 가격 안정화 및 SOC 물량 감소에 따른 경쟁 심화 가능성</li> <li>· 빅데이터에 따른 회계 처리 방식 변화로 인한 재무구조 악화 가능성</li> <li>· 저유가 지속 및 신흥국 경기 악화에 따라 해외 수주 물량 감소 가능성</li> </ul>

### New Normal 시대 가시화... 새로운 기준 · 사업 방식에 부응해야

2016년은 경제와 마찬가지로 건설산업도 뉴노멀의 특징이 가시화 되는 시기가 될 것이다. 따라서 그에 걸맞는 경영 철학과 경영 방식을 구축해 나가야 하는 시기가 되어야 할 것이다. 변화의 시기를 놓치고

실기하면 그 타격이 만만치 않을 것이므로 외부 변화에 대한 모니터링 등 MIS(management information system)을 강화하여 변화에 대한 신속한 대응이 가능하도록 해야 할 것이다.

단기적으로 2016년을 좌우할 Key-word를 보면, 첫째, 사업 부

2016년 사업 부문별 전략 방향	
구분	전략 추진 방향
국내 공공	<ul style="list-style-type: none"> <li>· SOC 예산 감소에 대응, 설계 및 시공 VE, 기술제한 등을 위한 엔지니어링 역량 제고를 통한 수주 물량 확보 → Target상품(공종)에 대한 경쟁력 집중</li> <li>· 발주처별 종합심사낙찰제 심사 항목 충족을 위한 요건 확보</li> <li>· 현장 안전관리 강화에 따른 내부 안전기준 강화 및 협력업체 관리 강화</li> <li>· 원가경쟁력 제고 통해 수주 경쟁력 강화 및 일정 수준 이상 수익률 확보 노력 필요</li> <li>· 신수종 상품(바이오, 녹색, 에너지 등)을 위한 기술 개발 등 검토 필요</li> </ul>
국내 민간	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기 수주 물량의 관리 강화 → 경제 여건 등 상황 변화에 따른 변화 가능성 모니터링</li> <li>· 금리변동에 따른 자금 관리 강화 및 자금 조달 여력 확보</li> <li>· Soft landing을 위한 시나리오별 EXIT Program 마련 → 자금, 조직, 인력 등 투자의 재편</li> <li>· 수익원의 다양화를 위한 역량 확보 : 시공, 분양 수익 ⇒ 시공+분양+개발+운영 수익별 Portfolio</li> </ul>
해외 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신흥국 환변동에 따른 리스크 대응</li> <li>· 저유가 지속에 따른 시장 다변화 추구하되, 보수적인 접근 필요</li> <li>· 확대되는 정책지원자금 활용을 통한 진출 방안 모색</li> <li>· 초대형 프로젝트보다는 관리 역량이 뒷받침되고 리스크가 적은 적정 규모 프로젝트 위주로 선별 수주 전략 구사 필요</li> </ul>

문별 적정성 점검(portfolio 관리)이다. 기존 사업과 신사업, 시장별(국내/해외), 공종별(토목, 건축, 주택) 등 사업 전반적으로 비중 및 투자의 적정성에 대해 재검토하고, 현재와 미래 수익원의 변화와 적정성 등 수익원에 대한 재점검이 필요하다.

둘째, 신용 등급 및 관리 회계 관리의 강화이다. 신용 등급이 건전화 유지될 필요가 있으며, 수주 산업 회계 기준의 변화에 따라 현재 진행 중인 공사에 대해 점검하고, 필요시 내부 관리 회계 방식의 개선이 필요하다. 나아가 산업 구조조정에 따른 기회/위협 요인을 검토하여 전략적으로 활용할 필요가 있을 것이다.

셋째, 새로운 사업 방식에 맞는 조직 체계의 구축이다. 우선적으로는 공공 입찰 방식의 변화에 대응하며, 중기적으로는 기획력, 견적 능력, F/S 능력, 설계 능력 등 엔지니어링 능력에 대한 요구 증대에 부응할 수 있는 역량 확보가 요구된다. 나아가 융·복합 기술이 필요한 신사업에 대한 준비도 필요하다.

넷째, 안전관리 강화에 대한 대응으로 내부 안전관리 체계 구축 및 강화, 나아가 안전 요구에 따른 설계 및 협력업체 관리 강화 등이 요구된다. CERIK