

벽산, 워크아웃 극복에는 이유가 있다

42년의 역사로 편리하고 살기좋은 주택을 지어 온 벽산건설. 재개발아파트사업은 업계 최초 최고의 경험을 보유하고 지금도 가장 많은 수의 아파트를 시공하고 있는 벽산건설.

그러나 98년 워크아웃 대상기업이라는 부침을 겪으면서 시련의 세월을 보내야 했던 벽산이 드디어 채권단으로부터 워크아웃 졸업권고를 받았다. 직원의 대량 명예 퇴직이라는 쓰라린 구조조정을 거쳐 이제 경영 정상화의 기치를 내걸고 새롭게 거듭나는 벽산건설을 찾아가 보았다. <취재 | 박병기 기자>

워크아웃 성공 모범

“회사가 좋아지면 다시 만나자고 했습니다. 이젠 그 약속을 지킬 수 있을 것 같습니다.”

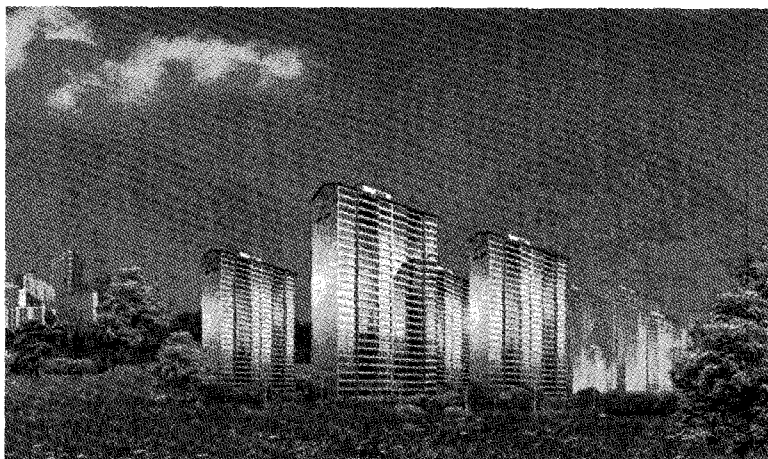
워크아웃(기업개선작업)의 성공 기업으로 꼽히고 있는 벽산건설(대표 정종득). 이회사는 지난 98년 8

월 워크아웃에 들어간 이후 244명의 직원이 정든 직장을 떠나 명예 퇴직을 해야 했다. 이 수치는 당초 채권단과 맺은 목표 128명보다 50% 정도 많은 수치이다. 그만큼 회사 살리기를 위해 자발적으로 희생한 직원들이 많았다는 얘기이다. 남아있는 사람들은 상여금을 전

액 반납해 떠나는 사람을 위해 나눠주기까지 했다. 회사가 다시 좋아지면 다시 만나자는 약속과 함께 말이다. 그후로 2년여가 지난 지금 남아있던 사람들은 이제 그 약속을 지킬 수 있게 됐다.

“이제 채권단으로부터 워크아웃 졸업권고를 받을 정도로 회사 사정이 좋아졌습니다. 회사 사정이 이렇게 좋아졌으니 과거 동료들과 한 약속을 지키기 위해 당시 명예퇴직으로 직장을 떠났던 동료들을 불러 모으는 작업을 하고 있습니다”(벽산건설 노동조합 관계자).

이 같은 벽산건설의 워크아웃 성공은 한마디로 ‘경영진의 사심 없는 경영과 직원의 자발적인 참여 그리고 채권 금융기관의 적극적인 지원’ 이란 3박자가 딱 맞아 떨어



진 결과라고 할 수 있다.

벽산건설은 지난 98년 극심한 불황과 이에 따른 영업실적 악화로 워크아웃을 신청했다. 당시 부채 규모는 8,000억원에 달했다. 이 회사는 워크아웃 기업으로 선정된 이후 17였던 계열사를 6개로 줄였다. 매각 대금은 전액 부채를 갚는데 썼다.

이런 회사의 위기 상황에서 직원들은 미분양 아파트를 파는데 하나같이 앞장을 섰다. 임직원들은 원가절감 운동을 벌이면서 경영 정상화에 전력을 기울이는 등 노사분규 없이 회사 살리기에 나날 할 것 없이 힘을 보탰다.

회사측도 퇴직자들을 위해 전직을 알선하는 등 구조조정의 충격을 완하시키는데 노력을 아끼지 않았다. 이에 대주주 역시 4.6대 1의 감자(자본금 줄임)를 실시하고 자산매각 등을 하면서 회사 경영에 대한 책임을 지는 모습을 보였다.

일등공신은 '투명경영'

벽산건설의 성공적인 워크아웃에는 노사화합을 통한 구조조정과 함께 주채권은행인 한빛은행 등 채권당의 시기적절한 지원도 한 몫을 했다. 이 회사는 채권단으로부터 87억원의 부채를 출자로 전화받았

고 1,412억원의 전환사채 인수 지원을 받았다.

또 건설업의 특성상 공사수주를 위한 운영자금으로 451억원을 긴급 지원받았고 기존 채무는 2002년 말까지 상환을 유예하는 조치를 받았다. 여기에 계열사간 서로 섰던 지급보증도 면제받았다. 채권단에서 파견한 경영관리단은 시시각각 회사의 현금흐름 등을 파악해 신속한 지원을 해왔다.

이 회사 구조조정팀 관계자는 주관 은행 측에서 채권 회수보다 회사 입장을 반영한 지원책을 마련해 회사 경영이 급속히 정상화 될 수 있었다고 말했다.

무엇보다 벽산건설의 워크아웃 성공에 일등공신은 '투명한 경영'을 꼽는데 이의를 제기하는 사람은 없다. 대표적인 것이 하도급을 주

거나 자재를 구매할 때 인터넷을 통해 경쟁 입찰을 실시한 점과 분양광고 대행사를 선전할 때도 공개 경쟁을 통해 업체를 선정했고 자금 사용은 은행 경영 관리단과 상의해 집행한 것이다.

자연히 불공정 관행이나 비자금 등이 사라지고 원가를 크게 절감할 수 있었던 것이다. 또한 월 1회 이사회를 개최하고 이 내용을 전직원들에게 공개하는 투명 경영에 힘을 쏟아부었던 것이다. 이는 회사의 발전 방향에 대해 종업원의 이해를 구하고 힘을 모은 모범적인 사례라 할 것이다. 여기에는 이 회사 김희철 회장과 전문경영인인 정종득 사장의 리더십이 큰 몫을 차지했다.

이처럼 벽산건설은 3자간의 합심으로 워크아웃 2년만에 지난해 778억원의 경상이익을 내는 등 영



업실적이 호전됐으며 이제 그 끝을 앞두고 된 것이다.

하반기 1만 2천가구 공급

성공적인 워크아웃의 모범을 보인 벽산건설은 올 8월말부터 연말까지 1만 2,200가구의 아파트와 오피스텔을 공급할 계획이다.

벽산건설은 8월 경기도 용인 신봉리에서 34평형 230가구 분양을 시작으로 본격적인 하반기 분양에 들어가 아파트 9,406가구(일반 분양분 7,112가구)와 주상복합 1,762가구, 오피스텔 972가구를 공급할 계획이다.

주요 분양예정 아파트를 보면 경기도 광주 장지리, 안산 원곡주공 재건축, 대전 내동주공 재건축 아파트 등이 있다.

이중 경기도 광주 장지리에서 선보이는 벽산 '블루밍'은 24평형 78가구, 32평형 436가구 등 총 514가구이다. 이 지역은 청정 자연환경과 분당 생활권, 저렴한 분양가로 투자자들의 높은 관심을 끌고 있는 곳이다.

또 안산 원곡주공은 24-44평형 1,817가구로 재건축되는 대단지 아파트이다. 이 가운데 33평형 319가구와 44평형 423가구가 오는 10월께 일반에 분양될 예정이다.

아울러 대전 서구 내동주공아파트는 2,196가구 규모로 이중 26-48평형 996가구가 일반분양된다. 12월에는 서울 관악구 봉천동 관악아파트를 헐고 짓는 23-40평형 282가구중 163가구를 일반에 공급할 계획이다.

이와 함께 주상복합아파트는 서울 여의도 용산 등 6곳에서 분양될 예정인데 10월 여의도동 55일대에서 대형평형인 48-56평형 156가구와 영등포구 문래동에서 '메가트리움Ⅱ' 38-63평형 463가구를 선보인다. 또한 11월엔 용산구 한강로 2가에서 주상복합 34평형 256가구와 오피스텔 19평형 648실로 이뤄질 주상복합아파트를 내놓을 예정이다.

이 회사 분양관계자는 "정부의 주택경기 부양책과 부동산 경기의 회복 조짐에 따라 하반기 대거 물량을 쏟아내게 됐다"며 "아파트 뿐만 아니라 주상복합과 오피스텔 공급에도 적극 나서는 게 종전과는 달라진 분양전략이다"고 말했다.

수도권 최고의 청정지역 광주 벽산 '블루밍'

벽산이 분양하는 광주 벽산 '블루밍'의 특징은 우선 분당신도시와 인접하여 같은 생활권 내에 위

치하고 있다는 점과 단지 앞 43번 국도와 3번 국도를 통해 15분 이내에 성남, 분당에 진입이 가능하므로 분당을 중심으로 들어선 대규모 할인매장, 병원, 공원 등의 편의시설을 이용할 수 있다.

아울러 오는 9월 8차선으로 확장 예정인 중부고속도로와 성남-이천간 산업도로, 서울외곽순환고속도로 공사 등이 한창 진행 중이어서 서울 진입 또한 편리해질 것이다. 이후 공사가 완료되면 잠실이 30분대, 강남이 40분대의 통근권에 속하므로 최근 전세값 폭등으로 고민하는 서울의 아파트 수요자들에게 확실한 매력 포인트가 될 것으로 보인다.

한편 광주 벽산 블루밍은 뛰어난 자연환경을 자랑하고 있다. 광주는 수도권에서도 일급수질을 자랑하는 청정지역으로 현재 수질 보존지역으로 지정되어 있다. 또한 70.6%의 임야율은 경기도 평균 임야율인 57%를 훨씬 상회하며 풍부한 녹지를 조성하여 전원생활을 꿈꾸는 도시인들에게 더 없이 좋은 생활환경을 제공할 것이다.

단지내를 살펴보면 용적률 107%로 서울이나 기타 신도시 지역에서는 누릴 수 없는 쾌적한 생활환경을 갖추고 있으며 동간 간격을 넓히고 전세대를 남향 'ㄴ'자 배

치로 구성하여 일조권과 여유있는 생활을 제공한다.

이 곳은 경기도 광주가 시로 승격돼 제한되어 왔던 각종 규제가 완화되었으며 그린벨트 등으로 묶여있던 농지와 임야 등이 개발 가능 지역으로 전환된 지역이다. 이에 따라 투자 유치가 활발해 지고 있으며 남한산성과 같은 문화유산을 살려 관광지로 발전시킬 가능성도 많은 지역이다.

무엇보다도 광주 벽산 블루밍 24, 32평형의 경우 양도세는 면제되고 취득, 등록세가 최고 25-50%까지 감면되는 등의 세금 우대 혜택이 있고 정부에서 최고 7천만원까지 6%의 장기 저리융자를 지원하여 서울 강남지역 수요자들의 전세 탈출구로서 뿐만 아니라 임대투자 가치로도 손색이 없을 전

망이다.

벽산의 야심작 '메가트리움'

벽산건설의 올해 야심작은 새로운 브랜드인 '메가트리움'이다. 벽산은 초고층 고급주택 상품을 겨냥한 새로운 브랜드 명칭으로 '메가트리움'을 확정했는데 거대, 웅장을 뜻하는 '메가(Mega)와 승리를 의미하는 '트라이엄프(Triumph)'를 합성해 만든 것이다. 이 합성어는 '성공한 사람들이 모여사는 공간'을 상징한다.

벽산은 이 브랜드를 이미 영등포구 문래동에서 건립하는 지상 30층 5개동 규모의 주상복합 아파트에 적용해 100% 분양에 성공했다.

이 회사는 또 용산구 한강로 2가에 대지 4,600평으로 기존 벽산

교육원 건물을 헐고 메가트리움Ⅱ을 짓는데 20-40평형대 아파트 250가구와 17-18평형 주거용 오피스텔 650실이 각각 들어선다. 이 지역은 4호선 삼각지역이 가깝고 용산전자상가와 미8군을 끼고 있어 임대수요가 풍부한 지역으로 꼽히는 곳이다.

그리고 용산구 갈월동 고려학원터 660평에도 22층짜리 오피스텔 1개동을 지을 계획인데 16-29평형 324실로 저층은 복층형으로 고층은 단층으로 각각 꾸며질 예정이다. 인허가 마무리되는 9월말쯤 분양할 예정인데 분양가는 평당 570-650만원선이 될 것으로 보인다. 이 오피스텔은 고층에서 남산을 볼 수 있고 1호선 남영역과 4호선 숙대입구역이 걸어서 5분 거리에 있다.

벽산건설 마케팅팀 관계자는 분양성공에 대해 이번 메가트리움은 종전 주상복합과 달리 상업기능을 완전히 배제하고 주거기능만 넣었는데 이것이 주효한 것 같다고 최근의 분양 성공요인을 분석했다.

이처럼 벽산이 초고층 아파트 분양에 성공함에 따라 앞으로 현대건설, 삼성건설, 대림산업 등이 주도해온 초고층 주거공간의 브랜드 경쟁이 한층 치열해 질 전망이다. 