

제182호 (2008. 11. 24)

■ 속보/위기의 건설업

- 프로젝트 파이낸싱-미분양 해소 못할 땐 위험 가능성 커져

■ 경제 동향

- 2007년 건설업 현금 흐름-전년 대비 65% 대폭 감소해 크게 악화

■ 정책·경영

- 최저가와 실적공사비 적용 후 공공건설 현장 유동성 악화

■ 정보 마당

- 베트남 건설산업-물가 상승으로 향후 1~2년 간 침체 예상

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 최저가낙찰제 일방적 해석 문제 있다

프로젝트 파이낸싱-미분양 해소 못할 땐 위험 가능성 커져

- 현재로선 경제 시스템 전체로 번질 가능성 적어, 주택 시장 침체 해결이 급선무 -

■ 한국형 PF의 현황

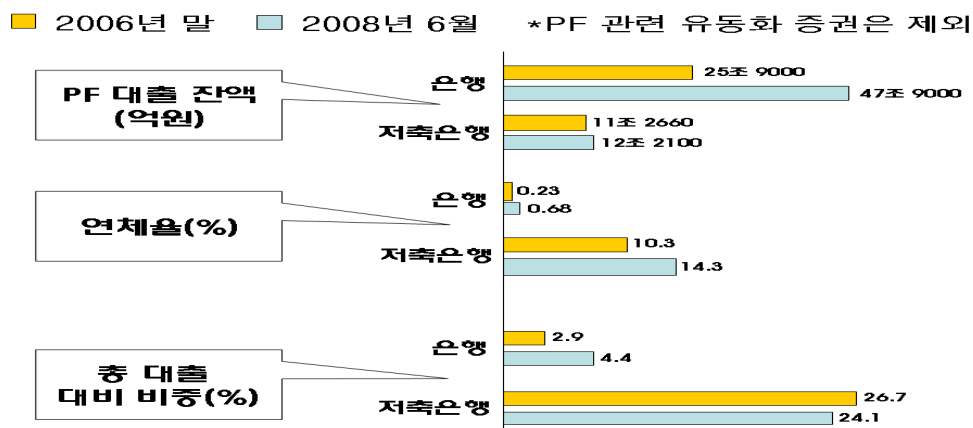
- 지난 몇 년간 부동산 경기 호황을 타고 부동산 PF(Project Financing) 시장은 급격히 확대됨.
 - 2008년 6월 말 기준으로 볼 때 금융권(여신 전문회사 제외) 전체의 PF 대출 잔액은 60조원을 넘고 있음(이 중 저축은행이 12조원을 차지함). 2006년 말의 37조원에 비해 1년 반만에 60% 급증
 - 부동산 PF 대출이 전체 여신에서 차지하는 비중도 은행권의 경우 2%대에서 4%대이며, 저축은행은 2년 전 6% 미만이던 대출 비중이 14%로 2.5배 가까이 치솟았음.
 - 2000년대 초부터 국내에 등장한 PF 기법은 시행사의 낮은 신용을 보장하기 위하여 시공사(건설회사)가 금융기관에 지급 보증과 채무 인수, 책임 분양(키워드) 등 다양한 형태로 리스크를 대신 떠안아 줌.
- 부동산 PF 대출이 수익성이 높다는 인식으로 증권사도 대출을 해주는 대신 채권이나 어음을 발행하는 방식으로 자금을 제공했음.
 - 'PF 자산담보부증권(ABS)'과 'PF 자산담보부기업어음(ABCP)'으로 부동산 개발 사업의 현금 흐름을 담보로 하는 유동화 증권의 일종임.
 - 지난 2002년 6,000억원대에 불과하던 PF 방식 유동화증권 발행 잔액은 현재 약 30배에 이르는 17조원대로 확대됨. 특히 ABCP는 작년 말 발행 잔액이 3조원이던 것이 올 6월 말에는 4조 5,000억원으로 50% 급증했음.
- PF 금융 기법은 부동산시장이 호황에 진입한 2002년 이후 아파트는 물론 오피스텔·상가 등 모든 개발 사업으로 급속히 확대됨. 부동산시장이 호황인 상황에서는 시행사나 건설회사, 금융기관 모두 유리하기 때문임.

- 자기 자본이 없는 영세 부동산 개발업체들은 적은 돈과 낮은 신용으로도 대출을 받아 대규모 사업을 추진할 수 있음.
- 헤지펀드처럼 레버리지(leverage·차입) 효과 기대 가능. 대부분의 시행사는 자기자본 대비 평균 20~30배의 레버리지를 이용하고 있음.

■ PF 부실의 파장과 향후 전개 방향

- 한국의 부동산 PF는 미국의 서브프라임과 비교하면 규모가 크지 않음. 6월 말 현재 저축은행 연체율 14.3%가 전액 부도가 나더라도 대손충당금이나 토지 담보 등으로 저축은행이 자체적으로 흡수 가능한 수준임. 은행의 경우에는 총 대출 중 PF 대출 비중이 4.4%에 불과하고 손실 흡수 능력이 189%(이 수치가 100%가 넘으면 전액 보전이 가능하다는 의미임)에 달해 큰 문제가 안 됨
- 또한, PF 대출은 서브프라임 모기지와 달리 유동화(증권화)된 부분이 많지 않고 2차, 3차로 꼬리에 꼬리를 물고 파생 상품이 확산되지 않았다는 점이 미국과 다름.

〈그림〉 은행과 저축은행의 부동산 PF 대출 현황



자료 : 금융감독원.

- PF 대출이 경제 시스템 전체의 문제로 번질 가능성은 적음. 그렇지만, 주택시장의 침체 및 미분양 아파트의 향후 전개 방향 등에 따라 심각한 상황으로 치달을 가능성도 있음.

박성민(연구위원·smpark@cerik.re.kr)

2007년 건설업 현금 흐름-전년 대비 65% 감소해 크게 악화

- 2005~07년 건설업체 재무 데이터 분석 결과, 중견중소업체 부도 크게 증가할 듯 -

- 2007년 중 건설업이 영업 활동에서 창출된 평균 현금 흐름은 2006년(13.3억원)보다 64.6% 감소한 4.7억원을 기록, 현금 흐름이 크게 악화됨.¹⁾
 - 이는 현금 유입이 없는 수익 등의 차감이 증가하고 영업 활동으로 자산 부채의 변동이 큰 폭으로 감소하면서 현금 유출이 증가한데 따른 것임.
- 2007년 중 영업 활동에서 창출된 평균 현금 흐름이 2006년에 비해 크게 감소한 것은 상대적으로 자금 비중이 큰 대형 및 중견 업체의 현금 흐름이 감소했기 때문임.
- 2005~2007년까지 대한건설협회에 재무제표를 제출한 일반건설업체를 표본²⁾으로 영업 활동에서 창출된 현금 흐름(OCF : Operation Cash Flow)이 마이너스(-)인 건설업체 수를 분석한 결과, 영업 활동에서 창출된 현금 흐름이 감소한 회사 수의 비율은 표본 수의 증가로 2007년 소폭 감소함.
 - 2005년 4,339개사 중 영업 현금 유동성이 감소한 회사 수는 1,281개사(29.5%)임.
 - 2006년 4,591개사 중 영업 현금 흐름이 마이너스인 업체 수는 1,530개사(33.3%)로 비중이 전년 대비 3.8%p 증가함.
 - 2007년 5,922개사 중 영업 현금 흐름이 마이너스인 업체 수는 1,890개사(31.9%)로 비중이 전년 대비 1.4%p 감소함.

영업 활동에서 창출된 현금흐름(OCF) 이 마이너스인 업체

(단위 : 개사, %)

연 도	조사업체	OCF 마이너스 업체	비율
2005	4,339	1,281	29.5%
2006	4,591	1,530	33.3%
2007	5,922	1,890	31.9%

자료 : 대한건설협회.

1) 건설저널 2008년 11월호 60~62page 경영·기술포커스, 장태수(대한건설협회 건설정보실 과장).

2) 2007년의 경우 재무제표를 제출한 기업 1만 1,339개사 중 현금 흐름표를 제출한 기업 5,922개사를 표본으로 설정.

- 자본금 규모별로 분석한 결과, 2007년 자본금이 100억원 이상인 중견 및 대형 업체들 중 영업 현금 흐름이 마이너스(-)를 기록한 업체의 비율이 크게 증가함.
 - 2006~2007년 자본금이 50억원 미만의 업체들 중 영업 현금 유동성이 감소한 업체의 비율은 대략 1/3 정도 수준임. 자본금이 50억~100억원 수준의 업체 중 영업 유동성이 감소한 업체의 비율은 대략 40% 전후반임.
 - 2006~2007년 자본금이 100억원 이상의 업체들 중 영업 현금 유동성이 감소한 업체의 비율이 2005년 20~30%대에서 2007년 50%대로 급등함.
- 영업 현금흐름이 마이너스를 기록한 업체들 중 일반적으로 자본금이 10억~50억원 미만의 중소 업체들이 유동성 압박을 받을 확률이 높음.
 - 2007년 조사 업체 중 영업 현금 유동성이 감소한 업체 수는 1,890개 사로서, 그 중 자본금이 10억~50억원 미만의 업체가 1,080개 사를 기록, 총 현금 유동성이 감소한 업체의 절반 이상(57.1%)을 차지함.
 - 2005년과 2006년의 이 비율은 각각 58.7%, 62.5%를 기록, OCF 변동이 다른 그룹에 비해 경기에 가장 민감한 것으로 판단됨.
- 결과적으로 2007년 중 자본금 100억원 이상 중견 및 대형 업체들의 영업 현금 유동성이 크게 악화되었으며, 2008년 경기 침체와 함께 중견 업체의 부도가 증가 하고 현금 흐름에 제일 민감한 중소 업체(자본금 10억~50억원 규모)의 부도가 향후 크게 증가할 것으로 예상됨.

자본금 규모별 OCF 마이너스 업체

(단위 : 개사, %)

연도	2005			2006			2007		
자본금 구분	조사업체	OCF 마이너스 업체	비율	조사업체	OCF 마이너스 업체	비율	조사업체	OCF 마이너스 업체	비율
1,000억원 이상	32	7	21.9%	32	9	28.1%	34	17	50.0%
100억~1,000억 미만	104	36	34.6%	117	44	37.6%	125	62	49.6%
50억~100억 미만	108	50	46.3%	129	50	38.8%	132	58	43.9%
10억~50억 미만	2,812	752	26.7%	3,079	957	31.1%	3,514	1,080	30.7%
10억원 미만	1,283	436	34.0%	1,234	470	38.1%	2,117	673	31.8%

자료 : 대한건설협회.

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

최저가와 실적공사비 적용 후 공공건설 현장 유동성 악화

- 최저가 적용 직전보다 20% 이상 낮아진 계약 금액 기준 실행 예산 편성에 원인 -

■ 최저가낙찰제 적용으로 인한 평균 낙찰률 및 계약 금액의 저하

- 최저가낙찰제가 적용되는 최초 연도의 평균 낙찰률이 전년도에 비하여 약 10~20% 정도가 낮아지는 현상을 보임.
 - 1,000억원 이상 : 74.1%(2000년) ⇒ 65.8%(2001년)
 - 500억 ~ 1,000억원 : 80.5%(2003년) ⇒ 61.6%(2004년)
 - 300억 ~ 500억원 : 81.8%(2005년) ⇒ 67.7%(2006년)
- 단계별로 지속적인 최저가낙찰제의 확대 적용으로 인해 국내 건설업체는 최저가낙찰제 적용 직전 연도 대비 약 10% 이상 낮은 평균 계약 금액으로 계약을 체결하고, 이를 기준으로 한 실행 예산을 편성하고 있음(표 1. 참조).
 - 1,000억원 이상 계약 금액 : 741억원(2000년) ⇒ 668억원(2007년)
 - 500억 ~ 1,000억원 계약 금액 : 604억원(2003년) ⇒ 512억원(2007년)
 - 300억 ~ 500억원 : 327억원(2005년) ⇒ 273억원(2007년)

〈표 1〉 최적낙찰제 및 실적단가 적용시 계약 금액의 저하

(단위 : %, 억원)

구분	기준 계약 금액	최저가낙찰제 적용 직전 연도		2007년		2007년 (실적단가 기전환)		실적단가 적용 가능 공종 100% 전환		비율 기전환/전환목표
		낙찰률	계약 금액	낙찰률	계약 금액	낙찰률	계약 금액	낙찰률	계약 금액	
1,000억원 이상	1,000	74.1 (2000년)	741	66.8	668	62.2	622	60.5	605	0.84 0.82
500~1,000억원	750	80.5 (2003년)	604	68.2	512	63.6	477	61.9	464	0.79 0.77
300~500억원	400	81.8 (2005년)	327	68.3	273	63.7	254	62.0	248	0.77 0.74

■ 실적공사비 조기 전환에 따른 계약 금액의 저하

- 실적공사비 전환은 설계 가격을 낮추기 때문에, 최저가낙찰제 적용 후의 낙찰률은 약 4.6~6.3% 포인트가 추가적으로 낮아짐³⁾.

- 실적단가는 기존의 설계단가 대비 약 86.6% 수준임.
- 실적공사비가 적용되는 공사비의 산술적인 평균 비중은 33.1%(기전환)~46.6%(전환 가능 공종의 100% 시행) 범위
- 낙찰률 저하 범위 : $(100-86.6)\% \times [0.331 \sim 0.4666] = 4.5 \sim 6.3\%$
- 2007년도 평균 계약 금액은 최저가낙찰제가 적용되는 직전 연도의 것과 비교하면 77~84%의 수준이고, 실적단가 적용이 가능한 공종이 100% 전환되는 시점에서는 74~82%의 수준을 보일 것으로 전망함(표 1. 참조).
- 결국, 건설업체는 최저가낙찰제와 실적공사비 적용으로 인해 최저가낙찰제 적용 직전 시점보다 20% 이상 낮은 계약 금액을 기준으로 실행 예산을 편성할 수밖에 없음.

■ 적자 운영으로 인한 최저가 현장의 유동성 검색

- 기존 발표 논문에 의하면, 최저가낙찰제 적용 현장은 심각한 적자 상태로 운영되고 있으며, 최근에 실태조사를 했던 3개 현장의 평균 실행률이 109%로 나타나 최저가 공공건설 현장의 적자 운영 상태를 확인하였음.
- 2004년에서 2005년에 최저가낙찰제로 낙찰된 15개 공사의 평균 실행률은 108.11%이고, 대상 공사 15개 전부가 실행률 100%를 상회하여 최고 118%까지의 분포를 보임⁴⁾.
- 2001년에서 2004년까지 최저가낙찰제로 발주된 공사를 분석한 결과, 수주 시점에서의 실행원가(예산실행원가)는 109.2%이고, 실제 집행된 집행실행원가가 116.5%임⁵⁾
- 원도급업체의 이런 현장 실행률은 계약금액 증액 결정 전 선시공·원자재 가격 급등·유가 급등·하도급 업체의 일시적 자금 검색 등과 같이 일시적으로 발생하는 외부 충격으로 인한 피치 못할 '선투자'가 발생하더라도 원도급 업체는 이를 수용할 여력이 전혀 없다는 것을 보여주고 있음.

이영환(연구위원·yhlee@cerik.re.kr)

3) 이유섭, 건설공사비 산정기준 관리체계(건설공사비 적산제도 합동 교육 교재 중), 2007.11.7

4) 김병수, 최저가입찰제 및 실적공사비적산 환경에서의 대응방안, 대한토목학회논문집, 대한토목학회, 제26권 제5D호, 2006.9, p. 855

5) 대한건설협회가 최저가낙찰제가 적용된 54건의 공공공사를 대상으로 분석한 자료임.

베트남 건설산업-물가 상승으로 향후 1~2년 간 침체 예상

- 2007년 건설 자재비 전년 대비 상승률 17.12%, 건설 인력 임금도 꾸준한 상승세 -

■ 거시 경제 현황

- 베트남은 1993년에서 1997년까지 평균 9%의 경제성장률을 보이다가 1998년에서 2000년 사이에 6% 미만의 성장률로 다소 주춤하였으나, 2002년 이후 다시 7~9%의 고성장을 나타냄.
 - 2008년도와 2009년도 경제성장률은 각각 7%, 7.5%로 예측하고 있으며, 2010년 이후 5년 간의 경제성장률은 평균 8.5%로 예측하고 있음.
 - 물가상승률은 경제성장률보다 훨씬 높은 18.3%(2008년), 10.2%(2009년)로 예측되며, 2010년 이후에야 한자릿수의 물가상승률을 보일 것으로 예상됨.
 - 베트남의 산업 구조는 농업, 축산업, 어업 등의 1차 산업이 전 산업의 40% 이상을 차지하고, 서비스업이 35.7% 정도이며, 건설업과 제조업이 차지하는 비중이 23.8%임.

■ 건설산업 현황

- 베트남의 건설부문은 크게 두 가지 단계로 구분할 수 있음.
 - 1958~1986년 초까지 약 30년 간은 철저히 정부의 주도하에 계획되고 관리됨.
 - 1986년 후반 이후로 시장 경제 하에서 건설시장이 다양화되고, 「건설법」(2003), 「주택법」(2005), 「부동산법」(2006) 등 종합적인 관련법이 제정됨.
- 건설 투자
 - National Conference Center Project, National Sports Center, Cam Pha Cement Project와 신도시 사업 등 주요 사업의 착수로 2001년에는 정부 투자 사업 증가율이 70.4%, 비정부 투자 증가율이 272%로 대폭 증가하였음.
 - 그 후로도 2006년까지 베트남의 건설 투자는 매년 꾸준히 증가하여 왔음.
 - 2006년 현재 베트남 건설 투자 규모는 15,243billion dong임.

- 1988~2006년 사이 베트남에 외국직접투자(FDI) 상위 국가들을 살펴보면 사업 건수 면에서는 우리나라가 1,438건으로 1,743건의 대만에 이어 두 번째로 많은 투자국이며, 금액 면에서는 싱가포르, 대만에 이어 세 번째 국가로 나타남.

• 건설업체 수 및 고용

- 건설업체의 수는 2007년 현재 2,677개로, 이 중 건설부 산하의 공사가 19개, 다른 부처 혹은 지방자치단체 산하 공사가 15개, 그리고 민간 업체가 2,643개로 2005년 11월 기업법(enterprise law) 제정 후 급속도로 증가 추세를 보임.
- 건설 인력의 규모는 2007년 현재 200만 명 정도임. 대규모 건설 사업이 착수되었던 2000년대 초반에는 40% 이상의 건설 인력 증가가 있었으나 그 후로는 소규모 증가 추세에 있음.

• 건설 비용 및 인력

- 2001~2007년 사이 공사 자재비뿐만 아니라 전반적인 물가 변동폭이 높아 2001년 이후로 지속적으로 증가하고 있으며 2007년도의 물가상승률은 2006년 대비 12.63%, 건설 자재비는 17.12% 상승하였음.
- 1995년 이후 건설 인력에 대한 임금은 꾸준히 상승하였으나, 노동생산성은 2002년 급격히 하락한 후 소폭 상승에 그치고 있음.

• 기타

- 베트남 정부는 건설 인력에 대한 투자 및 개발, 외국 기업으로부터의 기술 전수를 촉진하기 위한 제도, 관료주의 및 부패 척결 등을 통하여 생산성 향상을 위해 노력하고 있음.
- 베트남 건설 부문은 물가 상승으로 인하여 향후 1~2년 간은 다소 침체될 것으로 예상됨.
- 베트남 정부는 올해 당장 급하지 않은 사업, 비효율적인 사업을 중단하고, 몇몇 빌딩 사업을 잠정적으로 연기했으며, 일부 건설업체는 높은 물가 상승과 재정적 압박으로 인해 사업을 수행해 나갈 수 없을 것으로 보임.

장철기(연구위원-ckchang@cerik.re.kr)

■ 주요 정부부처 및 공공기관 회의 참석 현황

일자	기관명	주요내용
11.19	노동부	<ul style="list-style-type: none"> 2차 건설 고용개선 기본계획(안) 관계기관 회의 참석 2차 고용개선 기본계획(안)에 대한 정부부처 간 협의회의에 참여하여 수정방향 등 제시
11.20	문화관광연구원	<ul style="list-style-type: none"> 관광레저도시 정책방향 및 제도개선 자문회의 관광레저도시 시범사업의 추진상 장애요인 및 중앙정부의 역할 및 기능 등 논의

■ 주요 대외 활동 추진 현황

- 국회 김영선 의원 주최 세미나 주제 발표
 - 11.18, 국회 김영선 의원과 건협이 공동 주최한 최근 건설금융위기 관련 세미나에서 “건설금융, 왜 위기인가?”를 발표
 - 최근 건설 및 주택·부동산 시장의 위기 상황 진단 및 정부의 적극적인 건설업체 지원방안 마련 제안
- 한국전자통신연구원·한국건설기술연구원 공동 워크숍 주제 발표
 - 11.19, 한국전자통신연구원·한국건설기술연구원 공동 주최 “건설-IT 융합기술 공동 워크숍”에서 주제 발표
 - 건설과 IT 융합 기술이 생산 가능한 신건설 상품에 대한 전망에 대하여 발표
- 한일 건설경제워크숍 개최
 - 11.12~14, 제주에서 국토연구원, 일본 건설경제연구소와 공동으로 “제17차 한일 건설경제워크숍” 개최
 - 양국의 최근 건설시장 동향에 대한 논의. 연구원에서는 “최근 주택·부동산 경기 및 정책 동향”에 대하여 주제 발표

■ 기타 연구원 활동

- 「민간투자사업 추진 전문과정」 실시
 - 건설시장의 축소와 더불어 그 중요성이 부각되고 있는 민간투자사업의 활성화를 위해 건설 및 유관업체 민간투자사업 부서 실무자 대상 “민간투자사업 추진 전문 과정” 개설
 - 일정 및 장소 : 12.9(화)~11(목), 총 3일간 22시간, 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실
 - 신청 및 문의 : 한국건설산업연구원 기획조정실 교육팀(Tel. 3441~0691)
- ※ 노동부지정교육기관으로 고용보험 납부 사업장의 경우 교육비 일부 환급

최저가낙찰제 일방적 해석 문제 있다

자동차를 구입하는 것과 자신이 살 집을 짓고자 하는 경우를 비교해보자. 우선 주문 방식부터 다르다. 자동차는 완성품을 주문하는 것이고 집은 서비스를 주문한다. 동일한 배기량을 가진 자동차라도 브랜드에 따라 3배 이상 가격 차이가 나기도 한다. 주택도 같은 면적이라도 품질과 성능에 따라 몇 배의 가격 차이가 날 수도 있다. 기성제품 혹은 완제품은 살 때 공급이 많다면 당연히 소비자는 가능한 낮은 가격으로 원하는 성능과 품질을 보장받기 원한다. 품질·성능은 물론 애프터서비스까지 따져 값이 아무리 싸더라도 소비자의 확신이 없으면 구입하지 않는다. 하물며 자기 집을 짓고자 하는 사람이 m²당 가격만을 따져 계약하는 경우는 없다.

건설산업을 보는 시각이 별로 곱지 않다. 일부 시민단체와 정치인들은 자기중심적 판단에서 건설 원가에 상당한 거품이 끼었다고 주장한다. 일부 건설기업이나 건설인들의 부정 행위도 물론 있다. 부실 시공이나 안전 사고에 의한 인명 사고도 있다. 그렇다고 이러한 부정적인 면이 국내 건설산업을 전체를 대표하지는 않는다. 문제는 이러한 부정적 시각 때문에 제대로 된 거래가 이뤄지지 않고 있다는 것이다. 공공공사 원가에 30~40% 거품이 끼어 있기 때문에 낙찰률이 90% 이상이면 담합이라고 주장한다. 또 최저가낙찰제가 마치 선진국형 글로벌스탠더드인 것처럼 주장한다. 9월 26일 영국건설혁신센터(CE) 위원장이 한국을 방문한 자리에서 영국 공공공사에서 최저가낙찰제는 10년 전에 폐기되었다고 말한 바 있다.

최저가낙찰제가 글로벌 스탠더드라고 주장하는 사람들이 실제 국내 건설공사 현장에서 발생하는 보편적인 문제점은 무시하고 있다. 계약 첫째 계약금액의 3.3%만이 배정되고, 연간 필요 예산이 제대로 공급되지 못하는 현장이 과반수라는 사실, 개점 휴업 현장의 관리비 손실 부담이 82.6%에 이를 정도라는 것은 전혀 남의 얘기처럼 흘러버린다. 최저가 구매 방식이 글로벌 스탠더드라면 생산 방식도 당연히 글로벌 스탠더드라야 하지 않는가?

필요 예산이 제대로 공급되지 못하는 현장이 절반에 육박한다는 의미는 원가에 반영되지 않는 간접비 손실이 50% 넘는다는 뜻과 같다. 더구나 최근 MB정부의 연간 예산 10% 저감 단기 대책은 전혀 엉뚱한 방향으로 전개되고 있다. 공사 중 설계변경 기간이 더 길어지고 발주 기관들의 책임 회피성과 어우러져 폭탄돌리기(?)식으로 차기 연도로 계속 이월시켜 결과적으로 물가상승비는 물론 간접비손실까지 발생하게 만들고 있다. 최저가낙찰제가 글로벌 스탠더드라면 생산 방식 및 예산 관리 방식도 당연히 글로벌 스탠더드화돼야 한다. 글로벌 스탠더드를 자기 중심으로 해석하는 분들에게서는 국내 건설 현장의 실태를 제대로 파악하기를 바란다.

이복남(연구위원·bnlee@cerik.re.kr)

