

제206호 (2009. 5. 11)

■ 경제 동향

- 3월 국내건설 수주-공공 부문 호조세민간 부문 침체 여전

■ 정책·경영

- 하도급대금 직접지급 전면 도입의 문제점과 정책 대안
- 부동산산업의 시장 규모와 국민경제 효과

■ 정보 마당

- 가족 기업-‘양호한 경영성과’와 ‘강한 생존력’으로 눈길

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 은행들의 건설기업 옥죄기

3월 국내건설 수주-공공 부문 호조세민간 부문 침체 여전

- 공공 부문 주도로 토목과 비주거용 건축 수주 호조세, 민간 부문은 1월부터 침체 지속 -

■ 공공 토목 수주, 전년 동월 대비 9.7% 증가한 3조 7,776억원

- 2009년 3월 국내건설 수주는 전년 동월 대비 14.7% 감소한 7조 3,538억원으로 공공 부문이 호조를 지속했으나, 민간 부문은 지난 1월부터 지속된 침체를 이어감.
 - 이로써 1~3월까지 연속 3개월 간 공공 부문의 발주 물량이 민간 부문의 발주 물량을 앞지름. 이러한 현상은 외환 위기 기간 이후 처음임(1998년 5월부터 12월까지 총 8개월 연속 공공 부문의 발주 물량이 민간 부문의 발주 물량을 앞지름).
 - 공공 부문은 건축 수주가 부진하였으나, SOC 예산 증액 및 조기 집행의 영향으로 토목 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 9.7% 증가한 3조 7,776억원을 기록함.
 - 민간 부문은 토목 수주와 건축 수주가 모두 부진하여 전년 동월 대비 31.1% 감소한 3조 4,620억원을 기록함.
- 공종별로는 토목 수주와 비주택 수주가 호조를 보였으나, 주택 수주가 부진함.
 - 토목 수주는 공공 토목 수주의 영향으로 전년 동월 대비 12.8% 증가한 2조 9,708억원을 기록함.
 - 건축 수주는 대규모 공공공사의 영향으로 비주택 수주가 호조(전년 동월 대비 67.2% 증가)를 보였으나, 주택 경기 침체의 영향으로 주택 수주가 부진(전년 동월 대비 51.5% 감소)하여 전년 동월 대비 26.7% 감소한 4조 3,748억원을 기록함.

2009년 3월 건설수주 현황

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

| 구 분 | 합계 | 발주처별 | | | | | | 공종별 | | | |
|------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 공공 | 토목 | 건축 | 민간 | 토목 | 건축 | 토목 | 건축 | 주택 | 비주택 |
| 2009년 3월 | 7,353.8 | 3,777.6 | 2,334.3 | 1,440.2 | 3,462.0 | 562.0 | 2,894.8 | 2,970.8 | 4,374.8 | 2,290.1 | 2,084.7 |
| 증감률 | -14.7 | 9.7 | 30.9 | -12.6 | -31.1 | -30.7 | -31.1 | 12.8 | -26.7 | -51.5 | 67.2 |
| 2009 1월~3월 | 17,566.6 | 9,024.0 | 6,690.6 | 2,326.9 | 8,054.8 | 1,338.4 | 6,700.0 | 8,356.1 | 9,187.6 | 5,589.8 | 3,597.7 |
| 증감률 | -16.5 | 22.0 | 83.5 | -37.7 | -38.4 | -0.8 | -42.8 | 58.3 | -41.6 | -51.5 | -14.7 |

자료 : 통계청

■ ‘비주거용 건축’은 일시적 호조, ‘도로교량’ 및 ‘철도궤도’는 증가세 지속 전망

- ‘사무실 및 점포’와 ‘관공서’ 수주의 증가로 비주거용 건축 수주가 호조를 보였는데 이는 공공 공사 비중이 증가한 데 따른 일시적인 현상으로 판단됨.
 - 비주택 수주의 경우 ‘공장 및 창고’와 ‘기타’ 수주가 부진(각각 전년 동월 대비 1.9%, 6.9% 감소)하였으나, ‘사무실 및 점포’ 수주와 ‘관공서’ 수주가 호조(각각 전년 동월 대비 175.2% 증가한 8,617억원 기록)를 보임.
 - ‘사무실 및 점포’ 수주의 증가는 서울시가 발주한 동대문 디자인플라자 공사와 같은 대규모 공공공사 수주의 영향이 큼.
- 토목 수주의 경우 세부 공종별로 ‘도로 및 교량’, ‘철도 및 궤도’의 수주액이 크게 증가했는데, 계획된 발주물량을 감안 향후 증가세가 지속될 것으로 전망됨.
 - ‘도로 및 교량’ 수주는 전년 동월 대비 36.1% 증가한 1조 1,258억원을 기록함.
 - 4월부터 1조 8,000억원 규모의 울산~포항 고속도로와 같은 대규모 공사의 발주로 ‘도로 및 교량’ 수주의 증가세는 한동안 지속될 것으로 예상됨.
 - ‘철도 및 궤도’ 수주의 경우 3,937억원을 기록해 전년 동월 대비 197.9% 증가했는데, 한국철도시설공단은 4월부터 연말까지 집행되어야 할 철도시설사업 집행규모가 총 6조 2,200억원에 달할 것이라고 발표하여 향후 ‘철도 및 궤도’ 수주액이 더욱 증가할 것으로 예상됨.
 - 한편 ‘상하수도’, ‘발전 및 송전’ 수주도 호조(전년 동월 대비 각각 17.4%, 3.2% 증가)를 보였으나, 3월까지 누적액으로는 작년 수준에 미치지 못함(전년 동기 대비 각각 29.4%, 21.6% 감소).

<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

| 구분 | 건축 | | | | | 토목 | | | | | |
|--------|---------|----------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|---------|---------|---------|
| | 주택 | 사무실 및 점포 | 공장 및 창고 | 관공서 | 기타 | 도로 및 교량 | 철도 및 궤도 | 상하수도 | 발전 및 송전 | 토지조성 | 기계설치 |
| 2009.3 | 2,290.1 | 861.7 | 448.6 | 683.2 | 91.2 | 1,125.8 | 393.7 | 100.4 | 98.5 | 467.3 | 540.2 |
| 증감률 | -51.5 | 175.2 | -1.9 | 80.6 | -6.9 | 36.1 | 197.9 | 17.4 | 3.2 | -40.8 | 6.0 |
| 1~3월 | 5,589.8 | 1,336.7 | 670.6 | 1,306.8 | 283.7 | 3,794.3 | 771.7 | 257.8 | 299.2 | 1,087.6 | 1,383.6 |
| 증감률 | -51.5 | -35.4 | -31.2 | 51.9 | -9.6 | 141.3 | 212.6 | -29.4 | -21.6 | -23.9 | 57.0 |

자료 : 통계청

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

하도급대금 직접지급 전면 도입의 문제점과 정책 대안

- 하도급 대금 지급 지연 및 어음 지급 행위를 근절하기 위해 일부에서 모든 공공공사 대금을 발주자가 직접 하도급자에게 지급하여야 한다는 주장이 제기되고 있음.
 - 예를 들어, 지난 3월 5일에는 국가지방자치단체·공공기관·지방공기업은 하도급 대금을 원도급자를 거치지 않고 직접 하도급자에게 지급해야 한다는 내용의 「국가재정법」·「지방재정법」·「공공기관의 운영에 관한 법률」·「지방공기업법」 개정 법률안이 국회에 발의되었음.

■ 직접지급제도의 문제점

- 첫째, 하도급자보다 약자인 현장 근로자·자재공급자·장비업체에게 오히려 대금을 받지 못하게 할 가능성을 높이는 제도임.
 - 현재는 하도급자가 부도 등의 징후가 보일 경우 원도급자는 원도급자, 하도급자, 자재공급자 등 3자가 모인 자리에서 원도급자가 자재대금을 직접 지급하고 있어 하도급자가 부도나더라도 임금·자재비용·건설기계 임대료를 지급받지 못하는 경우는 많지 않음.
 - 그러나, 하도급대금직접지급제도가 시행되면 발주자는 현재보다 하도급자의 부실징후를 예측하기가 어려워짐. 만약 발주자가 공사대금을 하도급자에게 지급한 이후 하도급자가 부도가 나면 현장 근로자·자재공급자·장비업체는 대금을 받을 수 없음.
- 둘째, 발주자가 하도급대금을 하도급자에게 직접 지급할 경우 원도급자는 대금을 지급하는 권한이 없기 때문에 하도급자에 대한 통제권이 현저히 약화됨. 이는 효율적인 공정관리와 품질관리에 막대한 지장을 초래함.
- 셋째, 하도급자가 원도급자를 거치지 않고 발주자로부터 공사대금을 직접 수령할 수 있다면 동시이행의 항변권을 제대로 행사하기가 어려워짐. 이는 사적 자치의 원칙을 과도하게 침해하는 것으로 침해의 최소성 원칙에 반하여 위헌적 소지가 매우 높음.
- 넷째, 하도급 대금 지급 주기의 장기화, 원도급자의 선투입 자재 비용 지급 곤란 등 공사 비용 흐름의 장애로 인하여 공기가 지연될 가능성이 매우 높음.
 - 발주자가 하도급대금을 직접 하도급자에게 지급하면 기성금 지급 주기는 짧아도 3개월이 소요될 것으로 예측되고, 원도급자가 자기 비용으로 발주자로부터 비용을 지급받기

이전에 투입하던 자재 비용을 투입하기 곤란해 공기가 지연될 가능성이 매우 높음.

- 다섯째, 발주처는 수많은 하도급자에게 하도급대금을 지급해야 하므로 추가적인 인력과 비용이 발생. 특히, 하도급자가 부도나 파산할 경우 근로자, 자재공급자, 장비업체에 대한 임금 체불, 대금 미지급 등의 사유로 공탁을 하게 되는 경우 많은 행정력이 소요될 것임.

■ 외국의 사례

- 발주자가 하도급대금을 하도급자에게 직접 지급하는 제도를 전면 시행하고 있는 국가는 없을 뿐만 아니라, 이러한 제도를 시행하고 있는 독일과 미국 매사추세츠주도 아주 엄격한 조건하에서 발주자가 직접 하도급자에게 하도급대금을 지급할 수 있게 규정하고 있음.
- 독일은 발주자가 직접 하도급대금을 지급할 수 있는 요건으로 원도급자가 대금 지급을 하지 않아 하도급자가 공사를 중지할 수 있는 권리를 갖고 있는 조건 외에 발주자가 하도급자에게 공사비를 직접 지급함으로써 공사 속행을 보장할 수 있고, 발주자가 원도급자에게 (하도급자가 발주자에게 요구한)공사비를 하도급자에게 지급하겠다고 통지했는데, 원도급자가 이에 대한 이의를 제기하지 않은 경우의 조건이 있음.
- 미국의 매사추세츠주도 원도급자가 하도급대금을 예정된 기간 내에 지급하지 않은 경우에 국한하고 있으며, 원도급자가 하도급자의 청구 내용에 대해서 의견을 제출하게 되어 있고, 모두 공증된 문서로 의견을 개진하게 되어 있음.

■ 정책 대안

- 현행 원도급자가 2회 이상 하도급대금을 지체 지급한 경우 발주자가 직접 하도급대금을 지급하게 되어 있는 조건을 원도급자가 1회 이상 하도급대금을 지체 지급한 경우로 완화하는 것이 대안이라고 판단됨.
 - 직접지급제도를 제한적으로 도입하고 있는 독일과 미국 매사추세츠주도 직접 지급하는 요건에 원도급자가 하도급대금을 지급하지 않는 경우에 한하여 직접 지급할 수 있게 하고 있음.
- 발주자가 적극적으로 하도급대금 지급에 관해 관리·감독해야 함. 현행 규정만으로도 발주 담당 공무원의 하도급대금 지급 여부 확인 및 미이행시 제재 수단이 충분해 발주 담당 공무원이 적극적으로 관리·감독하면 정책 목표를 충분히 달성할 수 있을 것임.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

부동산산업의 시장 규모와 국민경제 효과

– 2005년 산출액 기준 104조원 규모, 체계적인 육성정책 필요 –

■ 산출액 규모가 100조원대를 넘는 메이저 산업

- 2005년도 부동산산업은 산출액 기준으로 104조원의 시장 규모를 차지
 - 전기 및 전자기기산업(190조원), 건설업(151조원), 수송장비산업(132조원) 다음으로 크며, 서비스업종 중에서는 규모가 가장 큼.
 - 서비스업에 대해서는 12.6%, 전 산업에서 대해서는 5.1%의 비중을 차지
- 부가가치 기준으로는 2005년 현재 78조원대 규모를 차지하여 최대 산업임.
 - 전기 및 전자기기산업, 건설산업, 수송장비산업보다도 더 큰 최대 규모임.
 - 서비스업에 대한 비중은 15.9%, 전 산업에 대한 비중은 9.2%를 차지
- 2005년도 부동산산업 취업자 수는 35만 6,000명 수준
 - 1995~2005년 간 연평균 취업자 증가율이 4.5%로 서비스업 취업자 증가율 1.9%보다 높음.
 - 서비스업 대비 부동산산업 취업자 수 비중은 3.3%, 전 산업 대비 비중은 2.0%임.

부동산산업의 시장 규모

| 구분 | | 1995 | 2000 | 2005 |
|---------------------|-------------|--------|--------|---------|
| 산출액 기준 (십억원, %) | 규모 | 38,794 | 81,930 | 104,385 |
| | 서비스업에 대한 비중 | 13.3 | 14.9 | 12.6 |
| | 전 산업에 대한 비중 | 4.6 | 5.9 | 5.1 |
| 부가가치 기준 (십억원, %) | 규모 | 29,810 | 63,701 | 78,464 |
| | 서비스업에 대한 비중 | 15.9 | 18.9 | 15.9 |
| | 전 산업에 대한 비중 | 7.9 | 10.6 | 9.2 |
| 취업자 수 기준 (천명, %) | 규모 | 246 | 260 | 356 |
| | 서비스업에 대한 비중 | 2.7 | 2.6 | 3.3 |
| | 전 산업에 대한 비중 | 1.4 | 1.6 | 2.0 |

■ 부동산업은 부가가치유발효과가 큰 산업

- 2005년도 부동산업 생산유발계수는 1.44로 낮은 편에 속함.
 - 서비스업 평균 1.70, 전 산업 평균 1.93보다 낮음.
- 2005년도 부동산업 부가가치유발계수는 0.96으로 타 산업보다 높은 편임.
 - 서비스업 평균 0.87, 전 산업 평균 0.74보다 높음.
- 2005년도 부동산업 취업유발계수는 6.71명/십억원으로 낮은 편에 속함.
 - 1995년의 13.9명/십억원에 비하여 절반 이하로 하락
 - 서비스업 평균 18.4명/십억원, 전 산업 평균 14.7명/십억원보다 크게 낮음.
 - 그러나, 이는 취업을 유발하지 않는 주거서비스를 포함한 것으로서, 만약 이를 제외하면 부동산업의 취업유발계수는 높게 나타날 것임.

부동산 산업의 국민경제효과

| 구분 | 1995 | 2000 | 2005 |
|-------------------|------|------|------|
| 생산유발계수 | 1.43 | 1.39 | 1.44 |
| 부가가치유발계수 | 0.97 | 0.97 | 0.96 |
| 취업유발계수 (명/십억원) | 13.9 | 7.31 | 6.71 |

■ 부동산산업은 규모가 큰 성장산업으로서 체계적 육성정책 필요

- 또한, 고부가가치 창출형 산업이면서 최종수요 지향적 서비스산업 속성과 생산자 지원형 서비스산업 속성을 동시에 갖고 있음.
 - 이는 부동산 관련 서비스업(최종수요 지향)과 부동산 임대 및 공급업(높은 후방연쇄 효과)이 이질적인 특성을 보유하고 있기 때문임.
 - 부동산업을 발전시키기 위해서는 부동산 임대 및 공급업과 부동산 관련 서비스업의 이질적 특성을 고려한 정책적 접근이 요구됨.

윤영선(연구위원-ysyoon@cerik.re.kr)

가족 기업-‘양호한 경영성과’와 ‘강한 생존력’으로 눈길

■ 지배적인 기업 형태

- 가족기업은 여러 나라에서 지배적인 기업형태로 각국의 생산 및 고용창출, 대외 경쟁력 등에서 중요한 역할을 담당하고 있으며, 세계적으로 유명한 기업도 많음.
 - 가족기업의 비중은 미국 54.5%, 영국 76%, 호주 75%, 한국 68.3% 등으로 나타남.
 - 가족경영은 후진적 기업형태가 아니라 외국에서도 지배적인 형태임을 의미

<주요 국가의 가족기업 비중>

| 국 가 | 미국 | 영국 | 호주 | 스페인 | 한국* |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 가족기업 비중(%) | 54.5% | 76.0% | 75.0% | 71.0% | 68.3% |

* : 한국은 상장 및 코스닥 기업 중 가족기업의 비중

자료 : 대한상공회의소, 주요국의 가족기업 현황과 시사점 연구, 2006

■ 양호한 경영성과

- 통상 가족기업은 소유와 경영이 분리된 영미식 전문 경영체제에 비해 전근대적인 것으로 인식되고 있으나, 실제로는 훨씬 양호한 경영성과를 보이고 있음.
 - Fortune지 선정 500대 기업의 1994~2000년까지 경영성과를 조사한 결과, 가족기업의 매출액 증가율은 19.6%로 비가족 기업의 13.8%보다 높고, 자산수익률(ROA)의 경우도 가족기업이 11.6%로 비가족 기업의 10.9%보다 높았음.
 - 미국 상위 200개 가족기업의 1975~1995년 기간 동안 평균 주주수익률은 16.6%로, S&P's 선정 500대 기업의 14.0%보다 높았음.
 - 프랑스 상위 1,000개 기업의 1982~1992년 기간 동안 가족기업의 자기자본 순이익률은 25.2%, 일반 기업은 15.8%
 - 한국 상장 가족기업들의 1997~2002년까지 평균 총자산영업이익률은 9.0%로 비가족 기업의 6.0%보다 높았음.

■ 강한 생존력

- 가족기업은 일반 기업에 비해 생존율이 상당히 높은 것으로 알려지고 있음¹⁾.

1) 대니 밀러이사벨 르 브르통 밀러, 가족기업이 장수기업을 만든다, 황금가지, 2009. pp. 36~38

- 유럽과 일본 기업을 대상으로 한 조사에서 전체 기업의 평균 수명은 12년인 데 비해 가족기업의 평균 수명은 24년
- 영국의 300년 이상된 기업 중 대부분은 가족기업으로 운영되고 있음.
- 스코틀랜드 기업을 대상으로 한 조사에서 가족기업의 30~60년 생존율은 일반기업과 비교하여 2배 이상 높음.
- 세계에서 가장 오래된 기업으로 알려졌던 일본 건설회사 곤고구미(金剛組)의 경우도 1400년 이상 가업 승계를 통해 내려온 대표적 가족기업이었음.

■ 가족기업의 강점

- 이와 같이 가족기업이 양호한 경영성과를 거둘 수 있는 요인에 대해 다양한 분석이 있으나 요약하면 다음과 같음.
 - 가족기업 CEO는 기업에 헌신적이며, 단기 성과보다는 장기적 건전성을 중시
 - 대를 이어 사명을 완수한다는 각오로 사업에 임하며, 구성원들과 가치를 공유하며 외부 파트너 및 고객과 지속적인 관계를 유지
 - 집단주의적인 문화가 강해 동기 유발 수준이 높고 직원들은 조직의 이익을 위하여 행동하며, 낮은 이직률 등으로 중요한 정보가 유출되지 않음.
 - 가족기업의 후계자들은 어렸을 때부터 사업감각을 빨리 익히고, 가족 경영자들로부터 반복적인 경험과 충고를 들어 CEO로서 유력한 경력을 쌓을 수 있음.
- 하버드대 Landes교수는 가족기업이 개도국 경제발전에서 중요한 역할을 한다고 강조

■ 극복해야 할 과제

- 하지만 가족기업들이 극복해야 할 과제도 상당히 많은 것으로 지적되고 있음.
 - 가족간의 감정적인 문제가 기업 경영에 큰 영향을 미칠 수도 있음.
 - 재능이 없는 친인척들의 경영참여 및 특권 행사로 다른 직원에 대한 악영향 발생
 - 가족과 기업의 애매한 경계로 인한 불투명성 발생
 - 후계자 승계 및 외부 전문가의 보완
- 가족기업의 원활한 승계를 지원하기 위해 상속세 등 관련 제도의 개선 검토 필요

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. 8 | 노동부 | <ul style="list-style-type: none"> ■노사갈등대책과 “건설부문 노사관계 동향점검 회의”에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 ■건설산업의 노사관계 동향 및 대응방향에 대한 논의 |
| | 국토해양부 | <ul style="list-style-type: none"> ■주택정책과 시장분석팀 “EWS지표 점검회의”에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 ■3월 주택 및 부동산 관련 경기지표 점검 및 대응방향에 대한 토의 |

■ 신규 발간물 현황

| 유형 | 보고서명 | 주요 내용 |
|---------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건설이슈포커스 | 하도급대금 직접지급제도 전면도입의 문제점과 개선방안 | <ul style="list-style-type: none"> ■하도급 대금 지급 지연 및 어음 지급 행위를 근절하기 위하여 일부에서 모든 공공공사 대금을 발주자가 하도급자에게 직접 지급하여야 한다는 주장이 제기되고 있음. ■그러나, 도급대금 직접 지급제도의 취지 및 하도급자에 대한 통제권 약화, 위험적 소지, 공기 지연 가능성, 추가적인 인력 및 비용이 발생 등이 우려됨. ■하도급 대금을 직접 지급하는 제도는 극히 제한적으로 운영하여야 함. |

■ 신규 발령과제 현황

| 과제명 | 주요 내용 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 최근 주택시장 동향과 향후 전망 : 거래량 해석을 중심으로 | <ul style="list-style-type: none"> ■현행 주택 관련 데이터가 부정확하여 실제 시장 상황을 정확히 반영치 못하고 있음. ■현재 시장에 유통되고 있으며, 일부는 정책반영에 활용되고 있는 거래량 정보는 해석상 한계를 가지고 있음. ■거래량 통계의 문제점을 파악하고, 시장해석을 위한 정확한 관점 제시 |

■ 기타 연구원 활동현황

• 제5차 철콘경영세미나 주제발표 참여

- － 연구원 이복남 건설관리연구실은 5.7(목), 전문건설협회 철근콘크리트공사협의회 주최 “제5차 철콘경영세미나”에 참여
- － “건설산업선진화방안의 파급영향 전망과 산업체 역할 분담을 통한 상생의 길”의 주제를 통하여 건설산업 선진화를 위한 바람직한 상생협력 방안 제시

※ 연구원 5.15(금) 춘계체련행사 실시 예정

은행들의 건설기업 옥죄기

글로벌 금융위기로 건설업계가 특히나 어렵다. 업체에 따라서는 하루하루 버티기도 힘든 상황이다. 알짜 부동산 처분, 구조조정 등 생존을 위한 피말리는 자구노력에 나서고 있지만, 자금조달·운용의 악순환이 거듭되면서 한계에 달한 모습이다. 물론 정부의 재정지출 확대에 힘입어 공공공사 수주에 전력을 기울이고 있다. 그러나 업체 간 과당경쟁으로 저가 낙찰이 속출하고 있어 장기적으로는 건설업체의 재무구조를 더욱 악화시켜 경영난은 더욱 심각해질 것으로 예상된다. 더구나 구조조정의 대상이 되는 기업은 신용등급을 반영하는 정부공사의 수주마저 어려워질 전망이어서 경영정상화는 더욱 요원해질 것으로 보인다.

정부는 자금지원 및 채무연장 등 다각적인 방편으로 건설사들이 다시 건설해질 수 있도록 지원하겠다고 밝히고 있지만 실상은 정반대다. 정부 의지와는 다르게 금융기관들은 한때는 최고의 고객이었던 건설사들을 강자의 지위에서 옥죄고 있다. 금융기관들은 건설사들이 자금 차입(PF)을 할 때 연대보증 내지 지급보증을 요구한다. 건설사들은 형식적으로는 보증회사의 지위지만 실제로는 주채무자로서의 책임을 강요받는다. 시행사들이 부실한 탓이다. 이에 따라 공사비로 써야 할 자금을 PF 이자로 대납하고 있는 실정이다.

금융권은 심지어 약정만기가 돌아오지 않은 채권까지 앞당겨 회수하려 하고 있으며, 건설 업체들에게 일일 자금 수지까지 제출하라는 경우도 있는 등 가뜩이나 힘든 건설회사들을 막다른 길로 내몰고 있다. 시중 유동성 제공을 위해 정부가 기준금리를 잇따라 내리면서까지 각종 정책을 시행하고 있으나 건전한 기업들마저 채무상환 압박을 받고 있으니 정부의 경기 부양 의지가 공염불이 될까 우려된다.

어렵게 중도금이라도 수금하면 최우선으로 대주단 채무부터 상환할 것을 종용하고 있어 공사비는 뒷전이 되고, 결국 하도급대금 및 자재비지급이 늦어지면서 협력업체들마저 유동성 위기에 봉착하는 악순환이 거듭되고 있다. 금융기관의 무차별적인 대출회수로 건설업체들이 자금운용은 물론 공사진행에 심각한 어려움을 겪고 있으며, 이로 인해 준공에 차질을 초래함으로써 분양 계약자들의 불안과 민원으로 시공사들은 또 다른 고통을 겪고 있다.

국가경제의 주춧돌임을 자임해 왔던 건설산업의 미래가 세계 경제 위기라는 암초를 만나 어렵사리 헤쳐 나가고 있는 시점에 비 오자 우산 빼앗듯이 자신의 잇속부터 채우려는 금융 기관들의 행태를 정부가 나서 막아줘야 할 시점이다. <건설경제 2009. 4. 30>

김종섭(연구위원·antonio@cerik.re.kr)