

건설업 자금조달 실태 분석

- 설문조사 결과를 중심으로 -

2012. 8

김민형 · 심형석 · 김영훈

한국건설산업연구원 · 대한건설협회

<차 례>

요 약	i
제1장 연구의 배경 및 목적	1
제2장 2011년 건설업 경영 개관	3
1. 성장성 및 안정성 분석	3
2. 수익성 및 현금흐름 분석	5
제3장 2011년 건설업 자금조달 실태 조사 결과	7
1. 실태 조사 개요	7
(1) 조사 설계	7
(2) 응답 업체 현황	8
2. 조사 결과의 분석	10
(1) 2011년 자금조달 개황	10
(2) 2011년 자금 현황 및 2012년 전망	15
(3) 간접금융 이용 현황	22
(4) 직접금융 이용 현황	31
(5) 건설업체 신용평가의 적정성	34
(6) 프로젝트 파이낸싱(PF) 사업 현황	38
(7) 건설업체 자금난 해소를 위한 과제	41
제4장 결론 및 시사점	43
참고 문헌	47
Abstract	49
부록	51

〈표 차례〉

<표 II-1> 주요 성장성 지표	4
<표 II-2> 주요 안정성 지표	5
<표 II-3> 주요 수익성 지표	6
<표 II-4> 현금흐름 관련 주요 지표	6
<표 III-1> 응답 업체 분포	8
<표 III-2> 응답 업체들의 재무상태와 경영 현황	10
<표 III-3> 자금 조달원 현황	11
<표 III-4> 2011년 구체적인 자금조달 방법	12
<표 III-5> 자사의 향후 자금조달 방법	13
<표 III-6> 2011년 자금조달 목적	14
<표 III-7> 2011년 건설업계 전체 자금 사정	15
<표 III-8> 2011년 기업 규모별 및 업체 지역별 자금 사정	16
<표 III-9> 전년 대비 자사의 2011년 자금 사정	16
<표 III-10> 건설업계 2012년 자금 사정 및 조달 환경 전망	20
<표 III-11> 2012년 자사 자금 사정 및 조달 환경 전망	20
<표 III-12> 차입 자금 중 신용대출 비중	24
<표 III-13> 신용도 제고를 위해 금융기관에 제시 가능 재무지표	25
<표 III-14> 금융기관 대출시 제공 담보 종류	26
<표 III-15> 향후 금융기관 대출시 제공 가능 담보 종류	27
<표 III-16> 자금 차입시 금융기관에 대한 애로	30
<표 III-17> 직접금융 시장 활용 경험	32
<표 III-18> 2011년 직접금융 시장 활용 계획	33
<표 III-19> 직접금융 시장을 활용하지 않는 이유	34
<표 III-20> 신용평가등급의 적정성 여부	35
<표 III-21> 기업 신용평가지 건설업 특성 반영 여부	35
<표 III-22> 신용평가지 건설업 특성을 반영하는 재무적 평가 요소	36
<표 III-23> 신용평가지 건설업 특성을 반영하는 비재무적 평가 요소	38
<표 III-24> 건설업체 지급보증으로 인한 PF 대출 잔액 현황	39
<표 III-25> PF를 통해 시행 중인 사업 유형	40

<표 III-26> 중단된 PF 사업 여부	40
<표 III-27> 건설업계 자금난 해소를 위한 과제	42

<그림 차례>

<그림 Ⅲ-1> 2011년 자사 자금사정 호전(변화 없음 포함) 이유(1순위)	17
<그림 Ⅲ-2> 2011년 자사 자금사정 악화 이유(1순위)	19
<그림 Ⅲ-3> 2012년 자사 자금사정 호전 전망 이유(1순위)	21
<그림 Ⅲ-4> 2012년 자사 자금사정 악화 전망 이유(1순위)	22
<그림 Ⅲ-5> 금융기관별 차입금 의존 비율	23
<그림 Ⅲ-6> 2011년 차입금 상환 연장 거부 유무	28
<그림 Ⅲ-7> 2011~12년 중 상환 요구받는 차입금 규모	29
<그림 Ⅲ-8> 건설업체에 대출 기피 이유(1순위)	31

요 약

제1장 연구의 배경 및 목적

- 2008년 하반기 이후 대내외적인 영업 환경의 악화로 2011년 건설업의 수익률은 3년 연속 하락세를 보이고 있음.
- 또한, 상대적으로 높은 부채비율과 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)에 따른 금융권의 구조조정으로 향후 건설업의 자금조달 여건은 더욱 악화될 전망이다.
 - 2010년 대부분의 산업 경영 실적이 호전되었음에도 불구하고 건설업은 IMF 이후 최악의 상황에 당면함.
- 이러한 상황에서 본 연구는 2011년도 건설업계의 직접, 간접 자금조달 실태와 2012년 전망, 그리고 자금조달과 관련된 기업신용평가 및 PF 현황 등의 실태를 파악하고 그에 따른 개선 과제와 정책적 시사점 등을 제사하고자 함.

제2장 2011년 건설업 경영 개관

- 한국은행의 “2011년 기업경영분석(속보)”에 따르면, 2011년도 건설업 경영은 유동성이 다소 개선된 반면, 안정성은 전반적으로 2010년에 비해 악화된 양상을 보임.
- 수익성은 2011년 들어 심각하게 악화됨. 제조업도 악화되었으나, 건설업은 2010년에도 각종 지표의 절대치가 낮은 상황이었으므로 2011년의 지표는 건설업의 수익성이 얼마나 심각한 상태인지를 잘 보여줌.
 - 수익성을 나타내는 매출액 영업이익률, 매출액 세전수익률, 이자보상비율이 모두 악화됨. 특히, 이자보상비율이 2010년에 비해 64.57%p나 하락한 것은 상

대적으로 영업이익이 큰 폭으로 하락하였기 때문임.

제3장 2011년 건설업 자금 조달 실태 조사 결과

1. 실태 조사 개요

- 2011년 건설업체들의 금융 실태 조사는 응답의 실효성을 확보하기 위해 시공능력 순위 1위에서 450위까지 업체를 대상으로 실시함.
 - 본 조사는 2011년 11월 1일부터 12월 31일까지 건설업체의 재정팀, 자금팀, 기획팀 등의 부서장을 대상으로 총 450부를 배포하여 실시되었고, 이 중 101부(22.4%)가 회수됨.
- 응답 업체들의 최근 3년 간 평균 매출액은 100억 이상~500억원 미만인 업체의 비중이 49.5%로 가장 많았으며, 다음으로 1,000억원 이상인 업체 비중도 29.3%를 차지함.
 - 매출 구조는 81.0%가 도급공사만 한 것으로 나타나 공공 발주 공사의 비중이 52.6%로 민간 발주 공사(28.4%)에 비해 2배 가까이 높았음.
- 부채비율이 100% 미만인 업체들이 65.3%로 가장 많았으며, 최근 3년 간(2008~2010년) 당기순이익이 발생했다는 업체가 83.8%나 되었음.
 - 이러한 점을 감안해볼 때 비교적 건실한 중견 이상의 건설업체들이 응답하였으며, 설문내용을 고려하면 조사 대상은 적절하게 선정된 것으로 사료됨.

2. 조사 결과의 분석

- 응답 건설업체들이 2011년 외부에서 조달한 자금 중 간접금융으로 조달한 자금의 비중은 65.4%였으며, 직접금융으로 조달한 자금의 비중은 34.6%에 그쳐 금

용기관의 의존도가 높았음. 2011년 구체적인 자금조달 방법으로는 금융회사 차입, 내부 유보자금 활용이 1, 2순위에서 모두 높게 나타남.

- 기업 규모와 관계없이 금융기관 조달이 가장 중요한 자금원이지만 중소기업은 내부 유보자금 활용 외에 다른 대안이 없어 자금 압박이 더욱 심할 수 있음.
- 따라서 금융기관이 어떤 정책을 실시하느냐에 따라 중소 건설업체의 자금조달 상황이 좌우될 수밖에 없음.

- 2011년 중 자금을 조달한 목적에 대한 설문 결과, 1순위로는 ‘선투자 사업(아파트, 개발사업 및 민간 공사) 추진’ 때문이라는 응답이 23.7%, ‘협력업체 공사 대금 지급’이 21.6%로 높게 나타남. 2순위로는 ‘관리비 등 운영 자금 확보’ 때문이라는 응답이 45.5%, ‘협력업체 공사 대금 지급’이 22.1%로 나타남.

- 신규 사업을 위한 자금조달은 거의 없고 부채 축소, 기 시공 중인 사업을 위한 단기 운영자금 마련 등에 초점이 맞추어져 있음.

- 2011년 건설업체의 자금 사정을 묻는 질문에 응답 업체 중 74.0%가 2010년에 비해 ‘자금 사정이 어려웠다(또는 매우 어려웠다)’고 응답함. 이는 10년 전 조사에서 나타난 68.5%에 비해 높아 건설업체들이 체감하는 자금 사정은 더욱 악화된 것으로 드러남.

- 지역별로는 지방이, 업체 규모별로는 중기업의 자금 사정이 가장 어려웠던 것으로 나타남.

- 2011년 중 자금 사정이 호전되었다고 응답한 업체들(13%)을 대상으로 그 이유를 조사한 결과, 1순위에서는 전체 응답 업체들 중 47.5%가 ‘건설공사 대가(기성 및 선금)의 수령 원활’ 때문이라고 응답했으며, 이어 ‘금융기관으로부터 추가 차입 원활(30.0%)’, ‘APT 등 개발사업의 분양 호조(10.0%)’ 등의 순으로 나타남.

- 현재 자금 사정이 호전되었다고 응답한 업체의 대부분은 공공공사의 원활한 기성에 의존한 업체들이라고 볼 수 있음.

- 따라서 2012년 이후 4대강 살리기 사업 등 대규모 토목사업 종료 후 건설업체들의 자금 압박은 더욱 심각해질 가능성이 높음.
- 2011년 자금 사정이 어려워진 업체들을 대상으로 그 원인을 조사한 결과, 1순위에서는 ‘신규 계약 축소’라는 응답이 34.5%로 가장 많았으며, 다음으로는 ‘금융기관으로부터 추가 차입의 어려움(20.0%)’, ‘저가 공사 수주로 인한 수익성 악화(10.9%)’의 순으로 나타남
- 자금 사정 악화의 원인이 지역별 및 규모별로 차이가 있었음.
 - 수도권 및 대기업의 경우 ‘APT 등 개발사업의 분양 악화’가 1, 2순위 합쳐 23.8%로 가장 높았으며(지방 3.3%), 금융기관으로부터의 추가 차입 어려움 등이 지적됨.
 - 반면, 지방 및 중소 업체들은 ‘저가 공사 수주로 인한 수익성 악화’가 50.0% (수도권 19.1%)로 가장 높았고, ‘신규 계약 축소’ 등이 주요 원인으로 나타남.
- 자금 사정 악화 이유를 전반적으로 살펴볼 때 현재 건설업체들은 신규 공사 수주가 어려운 상황에서 기존에 수주한 최저가 공사가 점차 완공됨에 따라 경영 상황은 악화되고 있는 것으로 사료됨.
- 더욱이 바젤Ⅲ협약 이후 금융권에 대한 자본 규제와 유동성 규제가 강화되고 저축은행, 신탁 등에 대한 구조조정이 상시화됨에 따라 제조업에 비해 상대적으로 재무구조가 취약한 건설업이 자금조달에서 불리할 가능성이 높음.
- 2012년 건설업계 전체의 자금 사정과 조달 환경 전망에 대해 질문한 결과 ‘호전’될 것이라는 응답은 6.0%에 그친 데 반해 ‘악화’ 또는 ‘크게 악화’될 것이라는 응답이 70.0%에 달함.

- 자사의 자금 사정이나 조달 환경 전망에 대한 질문에서는 ‘호전’될 것이라는 응답은 11.0%에 그친 데 반해 ‘악화’ 또는 ‘크게 악화’될 것이라는 응답은 52.0%에 달함.
 - 자사의 자금 사정이 호전(변화 없음 포함)될 것이라고 보는 이유로는 ‘사전 운영자금 확보’와 ‘공사 대가의 수령 원활’이 각기 37.8%와 28.9%로 1, 2위를 차지하였음.
 - 자사 ‘자금 사정이 악화(매우 악화 포함)’될 것이라고 보는 이유에 대해서는 ‘저가 공사 수주로 인한 수익성 악화’가 44.2%로 가장 높은 비중을 차지하여 공공공사의 저가 수주가 심각한 상황임을 드러냄. 다음으로, ‘신규 계약 축소’가 36.5%로 2순위로 지적됨.
- 2011년 현재 자사 차입금의 금융기관별 의존 비율을 조사한 결과 ‘은행권(특수 은행 및 지방 은행)’이 46.0%로 가장 높았으며 ‘비은행권(증권, 자산운용, 보험 회사, 저축은행, 신탁 등)’이 21.9%로 다음 순을 차지함.
 - 현재 대부분의 건설업체들의 경우 자금조달을 위해 금융기관에 의존하고 있음. 더욱이 회사채 발행 등 직접금융이 불가능한 중소 건설업체들의 경우 금융기관에 대한 의존도는 더욱 높을 수밖에 없음.
 - 이를 2001년 조사 결과와 비교해보면, 2001년에는 ‘건설 금융기관(건설공제조합, 대한주택보증, 전문건설공제조합 등)’의 비중이 56.8%로 가장 높게 나타났으나 2011년에는 16.0%로 가장 낮은 비중을 보여 향후 건설 금융기관의 보다 적극적인 역할이 요구됨.
- 자금 차입시 금융기관에 대한 애로 사항을 묻는 질문에서는 1, 2순위 모두 ‘높은 이자율’이라는 응답이 각각 31.2%, 30.9%로 가장 높았음. 다음으로 1순위에서는 ‘대출 절차의 복잡성 및 지연(23.4%)’을, 2순위에서는 ‘과도한 담보 요구(22.1%)’를 지적함.
 - 이번 조사 결과 과도한 담보 요구나 연대 보증에 대한 요구가 어느 정도 해소

되었다고는 하나 여전히 응답 업체의 20%가 넘는 업체들이 애로 요인으로 지적하고 있음. 따라서 이에 대한 근본적인 해소책이 요구됨.

- 대기업은 직접금융 시장을 이용할 수 있어 금융기관 외에도 다양한 자금 조달원의 활용이 가능하지만 중소 건설업체의 경우 내부 유보자금이나 금융기관에 의존할 수밖에 없는 상황임. 따라서 향후 중소 건설업체에 대한 자금 사정이 더욱 악화될 가능성이 높음.
 - 직접금융 시장을 통해 자금을 조달한 사실이나 계획이 없는 이유로는 1순위에서는 ‘건설업종의 한계’(13.6%)와 ‘브랜드 이미지 빈약’(13.6%)이었으며, 2순위에서는 ‘건설업종의 한계’(33.3%)와 ‘절차나 방법을 잘 모른다’(16.7%)였음.
- 한편, 금융기관에서 건설업체에 대한 대출을 기피하는 이유에 대해서는 ‘건설경기 성장 전망이 불투명’하다는 응답이 86.2%로 압도적으로 높게 나타남.
- 기업 신용평가를 받은 경우 평가 등급의 적정성 여부를 질문한 결과 ‘적정하다’는 응답이 56.5%로 예상보다 높은 비중을 나타냄. 신용평가시 건설업 특성 반영 여부를 묻는 질문에서도 ‘반영된다’(다소 반영, 충분하게 반영)는 응답 또한 69.4%로 높게 나타나 공공공사 입·낙찰 평가시 신용평가의 역할이 커지면서 신용평가기관들의 건설업체에 대한 이해도 높아진 것으로 풀이됨.
 - 신용평가시 건설산업의 재무적 특성이 정확히 반영되기 위하여 가장 우선시 되어야 하는 항목으로는 ‘재무구조의 안정성(자기자본비율, 부채비율)’이 47.0%로 가장 많았으며, 다음으로는 ‘현금흐름의 안정성(순현금흐름, NCF)’이 15.7%를 차지함.
 - 신용평가시 재무비율 외에 건설산업의 특성을 반영하기 위해 중시되어야 하는 요소로는 ‘적정한 수주 물량 확보’가 39.6%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 다음으로는 ‘공사 대금의 원활한 회수(24.0%)’, ‘공사의 수익성(16.7%)’의 순으로 나타남.

- 현재 PF를 통해 사업 시행 여부를 질문한 결과 45.1%의 업체들이 ‘시행 경험이나 계획 없음’으로 응답하였으며, 다음으로 ‘APT 등 주택사업’ 24.2%, ‘BTL사업’ 19.8%의 순으로 나타남.
- 수도권 기업과 대기업은 ‘APT 등 주택사업’을 주로 추진하였으며, 지방 기업과 중소기업 및 소기업은 시행 경험이나 계획이 없거나, 시행시에는 주로 BTL 사업을 추진한 것으로 나타남.
- 건설업계 자금난 해소를 위해 가장 시급히 해결해야 할 과제를 질문한 결과 ‘건설공사 물량 확대’라는 응답이 56.3%로 가장 많았으며, 다음으로는 ‘건설업체의 수익성 제고’라는 응답이 22.9%였음.
- 2001년 조사와 다르게 본 조사에서 ‘수익성 제고’가 2순위로 부상된 이유는 특히 지자체 공공공사를 위주로 하는 중견 및 중소 건설업체들의 경우 300억원 미만 공사에 대한 최저가낙찰제의 확대가 경영에 미치는 부정적인 영향이 매우 컸기 때문인 것으로 풀이됨.

제4장 결론 및 시사점

- 본 연구는 2008년 하반기 미국발 금융위기 이후 부동산시장 침체 속에서 건설업체들의 자금난의 실태를 파악하여 정책 방향 설정을 위한 기초 자료를 제공하고자 하였음.
- 2001년도 조사와 비교해볼 때 당시 조사에서 문제로 지적되었던 금융기관의 관행이나 신용평가와 관련된 부분들은 어느 정도 해소된 것으로 보임.
- 오히려 이번에 지적된 자금 사정을 악화시키는 원인으로는 공사 대금의 원활한 지급, 신규 물량 확보 문제, 건설업에 내재된 리스크에 따른 한계, 산업의 비전 등 건설업에 내재된 자체적인 문제와 관련된 것이 많은 것으로 나타남.

- 설문조사 결과 나타난 시사점을 살펴보면 다음과 같음. 첫째, 산업 특성에 기인하여 건전한 중견기업이 불이익을 받지 않도록 금융기관들을 대상으로 건설업체에 대한 정확한 평가 기준을 제시하여 적정 이자율이 적용될 수 있도록 유도하는 한편, 건설시장 침체기에 중소 건설업체의 자금조달 여건 개선을 위해 건설 전문 금융기관의 역할을 확대해야 할 것임.
- 둘째, 조사 결과에서 나타난 바와 같이 건설업체들의 자금 사정을 좌우하는 근본적인 요소가 건설공사 대가 수령과 신규 공사이므로 건설업체들의 자금 사정 해소를 위해서는 공공공사 기성의 원활한 지급과 공공공사 조기 발주 등을 통해 일정 물량을 확보할 수 있도록 지원할 필요가 있음.
- 셋째, 대기업 및 수도권 업체들의 자금 사정 완화를 위해서는 부동산시장을 연착륙시킬 수 있는 정책적 지원이 요구되며, 중소 및 지방 건설업체들의 자금 사정 완화를 위해서는 저가 수주가 개선될 수 있도록 제도 개선이 동반되어야 할 것임.
- 넷째, 과거 금융기관의 건설업체 차별이 건설산업에 대한 몰이해와 채무제표의 불투명성이던 것과는 달리 금번 조사에서는 금융기관이 건설업체에 대출을 기피하는 원인이 '건설경기 전망의 불투명성'인 것으로 나타남. 따라서 전 산업적인 차원에서 건설업의 새로운 비전을 제시하는 등 건설산업의 지속적인 성장과 발전을 위한 대안 모색이 필요함.
- 다섯째, 건설업체에 대한 신용평가기관의 신용평가는 2001년 조사에서와 달리 건설업의 특성이 어느 정도 반영되는 등 일정 부분 개선된 것으로 나타남. 그러나 대기업과 중소기업이 중요하게 고려하는 평가 지표에 차이가 있으므로 이를 충분히 반영한 평가 기준이 마련되어야 할 것임.

- 여섯째, 경기 악화로 사업이 중단된 부동산 PF사업 중 건전한 사업장에 대해서는 금융기관의 지속적인 지원이 가능할 수 있도록 정부의 control tower적인 역할이 요망됨.
- 일곱째, 건설업체들의 자금 사정 완화를 위한 궁극적이며 시급한 사안은 수익성 제고임. 공공공사의 경우 최소한의 영업 이익률을 확보할 수 있도록 최저가 낙찰제, 내역입찰제 등의 제도 개선이 요망됨.

제 1 장 연구의 배경 및 목적

- 2008년 하반기 미국발 금융위기 이후 침체 국면에 들어선 부동산 경기가 여전히 회복되지 못한 가운데 4대강 사업 등 공공공사 물량 소진, 지방 재정의 악화 등으로 최근 건설업체들의 경영상태가 급격히 악화됨.
- 2010년 대부분 산업의 경영실적 호전에도 불구하고 건설업은 IMF 이후 최악의 상황에 당면함.
- 영업환경의 악화로 2011년 건설업의 수익률은 3년 연속 하락세를 보이고 있음. 이러한 경영상태 악화는 건설업의 자금조달을 더욱 어렵게 하는 요인으로 작용함.
- 한국은행이 지난 4월 발표한 2011년 기업경영분석 자료¹⁾에 따르면 2011년 건설업의 매출액 영업이익률은 2.0%로 5.4%를 나타낸 전체 산업에 비해 3.4%p나 낮은 수치를 기록하였으며, 3.7%를 기록한 비제조업에 비해서도 1.7%p 낮은 수치를 기록함.
- 2011년도 매출액 세전순이익률은 0.1%로 겨우 적자를 모면한 것으로 나타남.
- 이러한 경영상태 악화와 더불어 상대적으로 높은 부채비율과 지난해 부동산 PF에 따른 제2 금융권 구조조정에도 불구하고 여전히 내재된 PF부실 위험 등은 향후 건설업의 자금조달 여건을 더욱 악화시킬 것으로 전망됨.
- 2010년 164.9%로 181.5%를 나타내었던 2009년에 비해 다소 호전되었던 건설업의 부채비율이 2011년에는 178.0%로 다시 상승하였으며, 이에 따른 차입금 의존도도 2010년(24.2%)에 비해 소폭 상승하여 27.9%를 기록함.
- 금년 3월 한국신용평가가 부동산 PF의 불량을 감지하기 위해 20개 업체의 99개 PF 사업 예정지에 대한 stress test를 한 결과에 의하면 사업규모 대비 9.3%, PF 잔액 대비 34.1%, 예정 PF 잔액 12.2조원 중 4.1조원의 손실이 추정됨.²⁾

1) 이는 한국은행이 금융감독원의 공시자료를 이용하여 조사한 것으로 상장기업(1,488개)과 주요 비상장기업(175개)을 대상으로 한 것임. 이 중 건설업은 81개사임.

- 이러한 상황에서 본 연구는 2011년도 건설업계의 직접 및 간접 자금조달 실태와 2012년도 업계 전망, 그리고 자금조달과 관련된 기업신용평가 현황 및 프로젝트 파이낸싱 현황 등의 실태를 파악하고 그에 따른 개선 과제와 정책적 시사점 등을 제시하고자 함.
- 실태조사의 이해를 돕기 위해 먼저 2011년도 건설업체들의 경영 상태의 전반적인 상황이 어떠했는지에 대해 개략적으로 살펴봄.

2) 이에 대한 보다 자세한 내용은 한국신용평가(2012.3), “예정 PF사업, 얼마나 부실한가? - Site별 Stress Test”를 참조하기 바람.

1. 성장성 및 안정성 분석

- <표 II-1>에서 보는 바와 같이 2011년 전반적인 하락세를 나타낸 제조업과 달리 건설업의 성장성은 매출액 증가율과 유형자산 증가율에서 소폭 개선된 것으로 나타남.
- 2011년 건설업의 매출액 증가율은 3.82%로 3.55%였던 2010년에 비해 소폭 증가한 것으로 나타남.
- 제조업의 경우 2010년 18.65%였던 매출액 증가율이 2011년에는 15.84%로 2.81%p 감소한 것에 비하면 2011년 건설업의 매출액 증가율은 양호한 편으로 볼 수 있음. 이는 4대강 사업 등 공공공사 물량이 어느 정도 뒷받침되었던 최근 몇 년간의 수주 물량이 매출로 전환되었기 때문인 것으로 풀이됨.
- 총자산 증가율은 2010년 6.51%에서 2011년에는 4.63%로 전년 대비 1.88%p 하락함. 이는 후술하는 <표 II-2>에서 보는 바와 같이 자기자본의 감소 등에서 기인한 것으로 보임.
- 반면, 유형자산 증가율은 2010년 -1.47%였던 것이 2011년에는 4.01%로 상승함. 이와 같이 유형자산 증가율이 상승세를 보인 것은 2011년 부산, 광주, 대전, 울산, 대구 등 5대 광역시를 포함한 지방의 부동산시장 회복세에 힘입어⁴⁾ 업체들이 택지 확보 등에 나섰기 때문인 것으로 풀이됨.

3) 이하의 내용은 한국은행 경제통계국 기업통계팀(2012.4), “2011년 기업경영분석(속보)”의 내용 중 건설업 부문의 통계 지표를 활용한 것임.

4) 2011년 상반기 부동산시장을 분석한 내용에 따르면 서울과 인천을 제외한 5대 광역시를 중심으로 부동산시장이 호조를 보인 것으로 나타남. 이에 따라 매매가격이 부산 9.04%, 광주 8.54% 상승하였으며, 대구, 울산, 대전도 3% 이상 가격이 상승한 것으로 나타남. 또한, 2011년 토지가격도 지속적으로 상승한 것으로 나타남. 허윤경(2011), 「2011년 하반기 주택·부동산 시장 전망」, 한국건설산업연구원.

<표 II-1> 주요 성장성 지표

(단위 : %)

구분	건설업		제조업	
	2010	2011	2010	2011
매출액 증가율	3.55	3.82	18.65	15.84
총자산 증가율	6.51	4.63	12.36	8.92
유형자산 증가율	-1.47	4.01	11.05	8.65

- 2011년도 건설업의 안정성은 유동성 부분에선 다소 개선된 것으로 보이나 전반적으로는 2010년에 비해 악화된 양상을 보임.
- <표 II-2>에서 보는 바와 같이 안정성을 나타내는 대표적인 지표인 자기자본비율과 부채비율을 보면 건설업이 제조업보다 상대적으로 더욱 악화된 것으로 나타남.
- 2011년 건설업의 자기자본비율은 35.97%로 37.75%였던 2010년에 비해 1.78%p 하락하였으며, 부채비율은 2010년 164.92%에서 2011년에는 178.01%로 13.09%p나 상승함. 부채비율의 상승에 따라 차입금 의존도도 2010년 24.24%에서 2011년에는 24.94%로 상승함.
- 반면, 건설업과 제조업 모두 유동성과 자금상환 능력을 나타내는 지표들인 유동비율과 당좌비율은 다소 개선된 것으로 나타남. 건설업의 경우 2011년 유동비율과 당좌비율은 140.38%와 121.97%로 전년 대비 각기 1.61%p와 3.3%p 상승함.
- 이는 후술하는 현금흐름 관련 지표에서 나타나는 바와 같이 건설업의 경우 2011년 들어 영업 활동 현금흐름과 투자 활동 현금흐름을 통한 현금 유입이 증가하였기 때문이다.

<표 II-2> 주요 안정성 지표

(단위 : %)

구분	건설업		제조업	
	2010	2011	2010	2011
자기자본비율	37.75	35.97	54.14	54.08
유동비율	138.77	140.38	117.83	120.43
당좌비율	118.67	121.97	88.87	88.92
부채비율	164.92	178.01	84.79	84.92
차입금 의존도	24.24	24.94	20.88	21.53

2. 수익성 및 현금흐름 분석

- 2011년 들어 건설업의 수익성은 심각하게 악화된 것으로 나타남. 물론, 제조업의 수익성도 악화되었으나, 건설업은 2010년에도 각종 지표의 절대치가 낮은 상황이었으므로 2011년의 지표는 건설업의 수익성이 얼마나 심각한 상태인지를 잘 보여줌(<표 II-3> 참조).
- 수익성을 나타내는 가장 기본적인 지표인 매출액 영업이익률의 경우 2010년 3.34%에서 2011년에는 2.02%로 1.32%p 하락함. 또한, 매출액 세전수익률은 0.09%로 최소한의 수익도 담보하기 어려운 상황이었던 것으로 나타남. 이에 따라 2011년 자기자본 순이익률은 -0.74%로 적자를 기록함.
- 이자보상비율의 경우 2010년 167.03%에서 2011년에는 102.46%로 무려 64.57%p나 하락함. 매출액 대비 금융비용이 2010년에 비하여 개선되었음에도 불구하고 이처럼 이자보상비율이 큰 폭으로 하락한 것은 상대적으로 영업이익이 큰 폭으로 악화되었기 때문임.
- 향후 수익성 악화가 지속될 경우 다수의 건설업체들이 부도 등 최악의 상황에 당면할 가능성을 배제할 수 없음.

<표 II-3> 주요 수익성 지표

(단위 : %)

구분	건설업		제조업	
	2010	2011	2010	2011
매출액 영업이익률	3.34	2.02	8.10	6.34
매출액 세전순이익률	0.11	0.09	8.01	6.34
자기자본 순이익률(ROE)	0.12	-0.74	14.00	9.73
금융비용/매출액	2.00	1.97	1.06	0.94
이자보상비율	167.03	102.46	764.26	675.42

- 마지막으로 현금흐름과 관련된 주요 지표들을 보면, <표 II-4>에서 보는 바와 같이 2011년 건설업의 현금흐름은 2010년에 비해 개선된 것으로 나타남.
- 특히, 건설업의 경우 영업 활동 현금흐름의 개선이 전체적인 현금 흐름을 개선시키는 데 주요했던 것으로 나타남. 이는 4대강 살리기 사업 등 막바지에 다다른 공공공사의 영향이 큰 것으로 보임.

<표 II-4> 현금흐름 관련 주요 지표

(단위 : 억원, %)

구분	2010			2011		
	전 산업	제조업	건설업	전 산업	제조업	건설업
영업활동 현금흐름(A)	620	623	-38	563	594	44
투자활동 현금흐름(B)	-709	-697	-243	-729	-719	-193
(A+B)	-89	-74	-281	-167	-125	-149
재무활동 현금흐름(C)	97	65	305	200	164	261
현금 증감액	6	-9	22	34	40	113
현금흐름 보상비율	62.7	69.3	8.7	55.4	61.7	13.8
단기차입금	1,056	936	2,219	1,110	1,014	1,938
이자비용	114	80	253	117	82	259
현금흐름 이자보상비율	644.0	880.4	84.9	581.2	824.4	117.2

주 : 1) '+'는 유입, '-'는 유출을 의미함.

2) 현금흐름 보상비율 = (영업활동 현금흐름+이자비용)/(단기차입금+이자비용)×100.

3) 현금흐름 이자보상비율 = (영업활동 현금흐름+이자비용)/이자비용×100.

1. 실태 조사 개요

(1) 조사 설계

- 2011년 건설업체들의 금융 실태조사는 응답의 실효성 확보를 위하여 대한건설협회 회원사인 일반건설업체 중 시공능력순위 1위에서 450위까지의 업체들을 대상으로 실시함.
- 업체를 이와 같이 제한한 것은 직접 및 간접 금융 조달, 프로젝트 파이낸싱 및 신용평가 등과 같은 본 설문문의 주요 내용이 일정 규모 이상의 기업에서 대답할 수 있는 내용들로 구성되어 있기 때문임.
- 본 실태 조사는 2011년 11월 1일부터 12월 31일까지 2개월에 걸쳐 실시됨. 조사 방법으로는 소정의 설문지를 활용하여 우편, 팩스 및 E-mail 조사를 병행함.
- 설문의 작성은 응답업체의 전반적인 자금 흐름 및 경영 상황에 대한 정확한 파악이 가능한 재정팀, 자금팀 및 기획팀 등의 부서장으로 제한함.
- 설문은 시공능력순위 상위 업체들을 대상으로 450부를 배포하여 101부가 회수됨 (회수율 22.4%).
- 본 설문문의 주요 조사 항목들로는 업체들의 자금조달에 대한 개황과 더불어 2011년 자금 현황과 2012년 전망, 직·간접 금융 활용 현황 및 자금조달의 근거가 되는 기업의 신용평가 현황 등임.
- 추가적으로 최근 건설산업 내 가장 큰 이슈인 프로젝트 파이낸싱 사업 추진 현황에 대해 조사하였으며, 마지막으로 금융제도의 개선 방안에 대한 조사도 포함함.

(2) 응답 업체 현황

- 설문에 응답한 101개사의 경우 <표 III-1>에서 보는 바와 같이 기업 규모별·시공 능력순위별·지역별로 비교적 고르게 분포한 것으로 나타남.
- 규모별로는 대기업이 24개사(23.8%), 중기업이 52개사(51.5%), 소기업이 23개사(22.8%)였음. 이를 다시 시공능력순위로 보면, 30위권 이내의 대형 기업이 20개사(19.8%), 30위권 이하 기업이 80개사(79.2%)임.
- 지역별로 살펴보면 서울을 포함한 수도권이 34개사(33.6%)였으며, 지방은 61개사(60.4%)임.

<표 III-1> 응답 업체 분포

(단위 : 개사, %)

구분		응답 업체	
		업체 수	비중
합계		101	100.0
기업 규모별	대기업	24	23.8
	중기업	52	51.5
	소기업	23	22.8
	무응답	2	2.0
지역별	서울	16	15.8
	수도권	18	17.8
	지방	61	60.4
	무응답	6	5.9

주 : 대·중소 기업의 분류를 「중소기업기본법」에 따라 상시 종업원 50인 미만은 소기업, 50인 이상~300인 미만은 중기업, 300인 이상은 대기업으로 분류함.

- 응답 업체들을 최근 3년 간(2008~10년) 평균 매출액에 따라 구분해보면, ‘100억 이상~500억원 미만’인 업체 비중이 49.5%로 가장 많았으며, 다음은 ‘1,000억원 이상’인 업체로 29.3%를 차지함(<표 III-2> 참조).
- 2001년 설문조사⁵⁾에서는 ‘100억원 미만’ 업체 비중이 65.8%였으며, ‘1,000억원 이상’

5) 이의섭·김민형(2001), “건설업 금융실태조사”, 대한건설협회·한국건설산업연구원.

업체의 비중은 4.3%에 불과하였으나 본 조사에서는 중견업체들의 비중이 가장 높으며, 매출 1,000억원 이상인 대형 업체들의 비중도 1/3 정도 차지함.

- 2008년 미국발 금융위기 이후 가장 큰 애로를 겪고 있는 업체가 주택을 중심으로 하는 중견업체들이며, 부동산 PF의 대부분이 중견 이상 건설업체들에서 발생된 문제라는 점을 감안할 때 본 응답자들의 경우 조사 대상으로 적절하게 선정된 것으로 사료됨.
- 응답 업체들의 매출 구조를 보면, 전체 응답 업체의 81.0%가 자기(자체) 공사는 하지 않고 도급공사만 한 것으로 나타났으며, 공공 발주 공사의 비중이 52.6%로 민간 발주 공사(28.4%)에 비해 2배 가까이 높았음.
- 업체 유형별로는 수도권 업체들에 비해 지방 업체들이, 대기업에 비해 중소기업이 자체 공사와 공공 발주 공사의 비중이 높았음.
- 부채비율의 경우 100% 미만의 업체가 65.3%로 가장 많았으며, 다음으로 '100% 이상~200% 미만'의 업체가 전체 응답 업체의 24.5%로 부채비율 200% 미만인 업체의 비중이 89.8%를 차지함.
- 전술한 <표 II-2>에서 보는 바와 같이 최근 지속적인 부동산 경기 침체로 건설업체들의 부채비율이 다시 상승, 2011년 평균 178%를 보였으나, 본 설문 응답 기업들의 경우 과반수 이상이 100% 이하인 것으로 나타남.
- 이는 앞서 매출 구조에서 살펴본 바와 같이 응답업체 대부분이 2010년 이후 자체공사를 자체하고 도급 및 공공 공사 위주로 사업을 수행했기 때문인 것으로 풀이됨.
- 양호한 매출구조는 수익성에도 영향을 미친 것으로 보임. 최근 3년 간(2008~10년) 당기순이익(법인세 차감 전) 발생 현황의 경우 3년 간 이익이 발생했다고 응답한 업체가 83.8%로 가장 많았으며, 2년 간 이익(1년 손실)이 발생한 업체가 13.1%를 차지하였음.
- 손익 현황을 지역별 및 규모별로 보면, 수도권(76.5%)에 비해 지방(90.2%)의 업체들이 3년 간 당기순이익이 발생한 비중이 상대적으로 높았으며, 규모별로는 소기업으로 갈수록(79.2%→84.6%→87.0%) 높았음.⁶⁾

<표 III-2> 응답 업체들의 재무상태와 경영 현황

(단위 : 개사, %)

구분		업체 수	비중	구분		업체 수	비중
매출액	1,000억원 이상	29	29.3	부채 비율	500% 이상	2	2.0
	500억~1,000억원 미만	18	18.2		300~500% 미만	1	1.0
	100억~500억원 미만	49	49.5		200~300% 미만	7	7.1
	50억~100억원 미만	3	3.0		100~200% 미만	24	24.5
당기 순이익 발생 현황	3년 간 이익	83	83.8		공사 유형별 계약액 비중	100% 미만	64
	2년 간 이익(1년 손실)	13	13.1	자기 공사		19	19.0
	1년 간 이익(2년 손실)	3	3.0	도급공사		공공	52
					민간	28	28.4

2. 조사 결과의 분석

(1) 2011년 자금조달 개황

- 건설업체들이 2011년 중 외부에서 조달한 자금 중 간접금융, 즉 금융기관으로부터 차입하거나 어음 발행, 사채(私債) 등으로 조달한 자금의 비중이 65.4%였으며, 회사 채 발행, 자산 유동화, 기업 공개 등 직접금융으로 조달한 자금의 비중은 34.6%에 그침. 이는 후술하는 바와 같이 대부분의 건설업체들이 금융기관에 의존하여 자금을 조달하고 있기 때문임(<표 III-3> 참조).
- 지역별로 큰 차이는 없었으나 규모별로는 중기업이 직접금융으로 자금을 조달한 비중(42.1%)이 대기업(35.5%)에 비해 높았음.
- 소기업의 경우 상장기업이 아닌 경우가 대부분이므로 직접금융으로 자금을 조달할 수 없는 상황임.

6) 지역별 및 기업 규모별 분석에 대한 내용은 의미 있는 부분에 한정하여 내용상 기술하고 별도의 표로 정리하지 않음.

<표 III-3> 자금 조달원 현황

(단위 : %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
직접금융	34.6	38.6	35.0	35.5	42.1	0.0
간접금융	65.4	61.4	65.0	64.5	57.9	100.0

- 2011년 구체적인 자금조달 방법을 보면, 1순위로는 ‘금융회사 차입’이 58.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘내부 유보자금 활용’이 20.4%로 높았음. 2순위로는 ‘내부 유보자금 활용’이 33.8%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘금융기관 차입’이 19.5%, ‘회사채(기업어음) 발행’이 18.2%를 나타냄(<표 III-4> 참조).
- 지역별로는 수도권 기업들의 경우 금융기관 차입(44.1%) → 내부 유보자금 활용(23.5%) → 회사채/기업어음 발행(20.6%)의 순을 나타낸 반면, 지방 기업들의 경우에는 금융기관 차입(68.3%) → 내부 유보자금 활용(18.7%)인 것은 동일하나 자금을 조달한 사실이 없는 기업도 7개사(11.7%)로 나타남.
- 규모별로는 대기업은 ‘금융회사 차입’이라는 응답이 37.9%로 가장 높았으며, 다음으로는 ‘회사채(기업어음) 발행’과 ‘내부 유보자금 활용’의 순을 나타냄.
- 이에 반해 중기업과 소기업은 ‘금융기관 차입(중기업 63.5%, 소기업 68.2%)’과 ‘내부 유보자금 활용(중기업 21.2%, 소기업 13.6%)’이 대부분을 차지하였음.
- 특히, 소기업의 경우 자금을 조달한 사실이 없는 기업도 4개사(18.2%)나 있는 것으로 나타남.
- 이와 같은 결과를 볼 때, 건설업체들의 경우 기업 규모에 관계없이 금융기관 조달이 가장 중요한 자금원이지만, 여의치 않을 경우 대기업은 회사채(기업어음) 발행 등 다른 수단이 있음. 그러나 중소기업은 내부 유보자금 활용 외에 다른 대안이 없어 자금 압박이 더욱 심할 수밖에 없음.
- 따라서 금융기관이 어떤 정책을 실시하느냐가 중소 건설업체의 자금조달을 좌우할 수밖에 없는 상황임.

<표 III-4> 2011년 구체적인 자금조달 방법

(단위 : 개사, %)

항목	전체		기업 규모별			지역별	
	1순위	2순위	대기업	중기업	소기업	수도권	지방
금융기관 차입	57 (58.2)	15 (19.5)	9 (37.3)	33 (63.5)	15 (68.2)	15 (44.1)	41 (68.3)
회사채(기업어음) 발행	8 (8.2)	14 (18.2)	8 (33.3)	-	-	7 (20.6)	1 (1.7)
내부 유보자금 활용	20 (20.4)	26 (33.8)	6 (25.0)	11 (21.2)	3 (13.6)	8 (23.5)	11 (18.3)
공모, 증자, 출자	-	2 (2.6)	-	-	-	-	-
사채((私債)	-	1 (1.3)	-	-	-	-	-
보유자산 매각	2 (2.0)	11 (14.3)	1 (4.2)	1 (1.9)	-	2 (5.9)	-
기타	-	3 (3.9)	1	1	-	-	-
조달한 사실 없음	11 (11.2)	5 (6.5)	-	7 (13.5)	4 (18.2)	2 (5.9)	7 (11.7)
합계	98 (100.0)	77 (100.0)	24 (100.0)	52 (100.0)	22 (100.0)	34 (100.0)	60 (100.0)

주 : 1) 기업 규모별 및 지역별은 1순위만을 정리한 것임. 이하 동일.

2) ()안은 비중임. 이하 동일.

- 자사가 향후에 자금을 조달하고자 할 때 활용할 방법으로 <표 III-5>에서 보는 바와 같이 1순위로는 ‘금융기관 차입’이 59.2%로 가장 높게 나타났으며 다음으로 ‘내부 유보자금 활용’이 19.4%였음.
- 2순위에서도 ‘내부 유보자금 활용’이 29.5%로 가장 높게 응답하였으며, 다음으로 ‘금융기관 차입’이 21.8%로 높게 나타나 현재 활용하고 있는 자금조달 방법과 큰 차이가 없었음.
- 향후 자금을 조달하고자 할 때 활용할 방법의 경우 지역별 및 기업 규모별로도 현재 활용하고 있는 방법과 큰 차이가 없었음.

<표 III-5> 자사의 향후 자금조달 방법

(단위 : 개사, %)

항목	전체		기업 규모별			지역별	
	1순위	2순위	대기업	중기업	소기업	수도권	지방
금융기관 차입	58 (59.2)	17 (21.8)	8 (33.3)	33 (63.5)	17 (77.3)	15 (44.1)	40 (66.7)
회사채(기업어음) 발행	7 (7.1)	11 (14.1)	6 (25.0)	1 (1.9)	-	5 (14.7)	2 (3.3)
내부 유보자금 활용	19 (19.4)	23 (29.5)	5 (20.8)	12 (23.1)	2 (9.1)	8 (23.5)	10 (16.7)
공모, 증자, 출자	1 (1.0)	2 (2.6)	1 (4.2)	-	-	1 (2.9)	-
사채((私債)	- (0.0)	1 (1.3)	-	-	-	-	-
보유자산 매각	5 (5.1)	13 (16.7)	3 (12.5)	2 (3.8)	-	3 (8.8)	2 (3.3)
기타	- (0.0)	3 (3.8)	-	-	-	-	-
조달 계획 없음	8 (8.2)	8 (10.3)	1 (4.2)	4 (7.7)	3 (13.6)	2 (5.9)	6 (10.0)
합계	98 (100.0)	78 (100.0)	24 (100.0)	52 (100.0)	22 (100.0)	34 (100.0)	60 (100.0)

- 2011년 중 자금을 조달한 목적에 대한 설문 결과, 1순위로는 ‘선투자 사업(아파트, 개발사업 및 민간공사) 추진’ 때문이라는 응답이 23.7%, ‘협력업체 공사대금 지급’이 21.6%로 높게 나타남. 2순위로는 ‘관리비 등 운영자금 확보’ 때문이라는 응답이 45.5%, ‘협력업체 공사 대금 지급’이 22.1%의 순으로 나타남(<표 III-6> 참조).
- 지역별로는 수도권 기업의 경우 ‘회사채(기업어음) 상환’ 때문이라는 응답이 33.3%로 가장 높게 나타났으며 다음은 ‘선투자 사업 추진’이 21.2%로 높게 나타남. 반면, 지방 기업은 ‘협력업체 공사 대금 지급’ 때문이라는 응답이 28.3%로 가장 높았으며, 다음은 ‘선투자 사업 추진’(25.0%)이었음.
- 규모별로 보면 대기업은 ‘회사채(기업어음) 상환’ 때문이라는 응답이 45.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음은 ‘선투자 사업 추진’이 25.0%로 높게 나타남.
- 이에 반해 중기업은 ‘협력업체 공사 대금 지급’이 29.4%로 가장 높게 나타났으며 소

기업은 조달한 사실 없음이 31.8%로 가장 높게 나타남.

- 조사 결과에서 나타난 바와 같이 현재 기업들의 자금조달은 새로운 사업 추진을 위한 것은 거의 없고 부채 축소, 기 시공 중인 사업을 위한 단기 운영 자금 마련 등에 초점이 맞추어져 있음을 알 수 있음.

<표 III-6> 2011년 자금조달 목적

(단위 : 개사, %)

항목	전체		기업 규모별			지역별	
	1순위	2순위	대기업	중기업	소기업	수도권	지방
금융기관 부채 상환	10 (10.3)	5 (6.5)	4 (16.7)	5 (9.8)	1 (2.5)	6 (18.2)	4 (6.7)
회사채(기업어음) 상환	12 (12.4)	2 (2.6)	11 (45.8)	1 (2.0)	-	11 (33.3)	1 (1.7)
선투자 사업 추진	23 (23.7)	5 (6.5)	6 (25.0)	11 (21.6)	6 (27.3)	7 (21.2)	15 (25.0)
장비 구입 및 자재 확보	9 (9.3)	3 (3.9)	1 (4.2)	7 (13.7)	1 (4.5)	1 (3.0)	7 (11.7)
신규 사업 진출	2 (2.1)	8 (10.4)	-	1 (2.0)	1 (4.5)	-	2 (3.3)
협력업체 공사대금 지급	21 (21.6)	17 (22.1)	1 (4.2)	15 (29.4)	5 (22.7)	4 (12.1)	17 (28.3)
관리비 등 운영자금 확보	3 (3.1)	35 (45.5)	1 (4.2)	1 (2.0)	1 (4.5)	1 (3.0)	2 (3.3)
조달한 사실 없음	15 (15.5)	2 (2.6)	-	8 (15.7)	7 (31.8)	2 (6.1)	11 (18.3)
기 타	2 (2.1)	- (0.0)	-	2 (3.9)	-	1 (3.0)	1 (3.4)
합계	97 (100.0)	77 (100.0)	24 (100.0)	51 (100.0)	22 (100.0)	33 (100.0)	60 (100.0)

(2) 2011년 자금 현황 및 2012년 전망

- 2011년 건설업계의 자금 사정을 묻는 질문에 응답 업체 중 74.0%가 2010년에 비해 ‘자금 사정이 어려웠다(또는 매우 어려웠다)’고 응답함. ‘매우 좋았다’는 응답은 없었으며 ‘좋았다’는 응답도 4.0%에 그침(<표 III-7> 참조).
- 2001년의 조사에서 68.5%의 회사가 ‘자금 사정이 어려웠다(또는 매우 어려웠다)’고 응답했음을 감안해볼 때 10년이 지난 현재 건설업체들이 체감하는 자금 사정은 더욱 악화된 상황임을 드러냄.
- 지역별로는 지방이, 업체 규모별로는 중기기업의 자금 사정이 가장 어려웠던 것으로 나타남(<표 III-8> 참조).
- ‘어려웠다(또는 매우 어려웠다)’고 응답한 업체의 비율이 수도권의 경우 69.7%, 지방은 77.1%로 보여 지방의 자금 사정이 더욱 나빴음을 시사함.
- 2008년 조사에서는 수도권이 73.1%, 지방이 68.0%로 수도권이 상대적으로 더 나쁜 것으로 나타나 최근 지방의 자금사정 악화가 더욱 심화된 것으로 보임.
- 규모별로 ‘어려웠다(또는 매우 어려웠다)’고 응답한 업체의 비율을 보면, 대기업 69.6%, 중기업 78.9%, 소기업 65.2%이었음.

<표 III-7> 2011년 건설업계 전체 자금 사정

(단위 : 개사, %, %P)

항목	2001년		2011년		증감(%P)
	업체 수	구성비(A)	업체 수	구성비(B)	(B-A)
매우 좋았음	3	0.6	-	-	-
좋았음	21	4.3	4	4.0	△0.3
보통임	131	26.6	22	22.0	△4.6
어려웠음	223	45.3	56	56.0	10.7
매우 어려웠음	114	23.2	18	18.0	△5.2
합계	492	100.0	100	100.0	

주 : 2001년도 자료는 이의섭·김민형(2001), 「건설업 금융실태 분석」, 대한건설협회·한국건설산업연구원의 내용을 정리한 것임.

<표 III-8> 2011년 기업 규모별 및 업체 지역별 자금 사정

(단위 : 개사, %)

항목	기업 규모별			지역별	
	대기업	중기업	소기업	수도권	지방
매우 좋았음	-	-	-	-	-
좋았음	2(8.7)	-	2(8.7)	2(6.1)	2(3.3)
보통임	5(21.7)	11(21.1)	6(26.1)	8(24.2)	12(19.7)
어려웠음	14(60.9)	29(55.8)	12(52.2)	17(51.5)	37(60.7)
매우 어려웠음	2(8.7)	12(23.1)	3(13.0)	6(18.2)	10(16.4)
합계	23(100.0)	52(100.0)	23(100.0)	33(100.0)	61(100.0)

- 2011년 중 자사의 자금 사정과 조달 환경을 묻는 질문에 응답 업체 중 55.0%가 작년
년에 비해 ‘악화됨(또는 매우 악화됨)’이라고 응답함. ‘호전됨(또는 매우 호전됨)’이
라는 응답은 13%로 여타 업체들에 비해 자금 사정이 다소 양호한 업체들이 설문
참여한 것으로 풀이됨(<표 III-9> 참조).
- 지역별로 보면 ‘악화됨(또는 매우 악화됨)’이라고 응답한 업체의 비율이 수도권의
경우 63.6%, 지방은 49.2%를 보여 자사의 자금 사정에서는 수도권 업체들이 더욱
나빠진 것으로 나타남.
- 규모별로는 ‘악화됨(또는 매우 악화됨)’이라고 응답한 업체의 비율이 대기업 52.2%,
중기업 63.4%, 소기업 34.8%로 나타나 전체 건설업계의 자금 사정과 마찬가지로
중기업이 상대적으로 어려웠던 것으로 조사됨.

<표 III-9> 전년 대비 자사의 2011년 자금 사정

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
매우 호전됨	1(1.0)	-	-	1(4.3)	-	1(1.6)
호전됨	12(12.0)	6(26.1)	2(3.8)	4(17.4)	5(15.2)	7(11.5)
변화 없었음	32(32.0)	5(21.7)	17(32.7)	10(43.5)	7(21.2)	23(37.7)
악화됨	44(44.0)	10(43.5)	27(51.9)	6(26.1)	17(51.5)	25(41.0)
매우 악화됨	11(11.0)	2(8.7)	6(11.5)	2(8.7)	4(12.1)	5(8.2)
합계	100(100.0)	23(100.0)	52(100.0)	23(100.0)	33(100.0)	61(100.0)

- 2011년 중 자금 사정이 호전되었다고 응답한 업체들(13%)을 대상으로 그 이유를 조사한 결과, 1순위에서는 전체 응답 업체들 중 47.5%가 ‘건설공사 대가(기성 및 선금)의 수령 원활’ 때문이라고 응답하였으며, 다음으로는 ‘금융기관으로부터 추가 차입 원활(30.0%)’, ‘APT 등 개발사업의 분양 호조(10.0%)’ 순으로 나타남(<그림 III-1> 참조).
- 2순위도 전체 응답 업체 중 25.7%가 ‘건설공사 대가(기성 및 선금)의 수령 원활’ 때문이라고 응답하였으며, ‘사전 운영자금 확보’가 17.1%로 나타나 건설공사 대가 수령이 원활하여 자금 사정이 호전되었다는 응답이 압도적이었음.
- 이러한 결과에 비추어 볼 때 현재 자금사정이 호전되었다고 응답한 업체의 대부분은 공공공사의 원활한 기성에 의존한 업체들이라고 볼 수 있음. 따라서 2012년 이후 4대강 사업 등 대규모 토목사업 종료 후 공공공사가 감소한다면 건설업체들의 자금압박은 더욱 심각해질 가능성이 높음.
- 2001년 조사의 경우 ‘공사대가 수령원활’이 46.5%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘신규 계약 증가’가 34.9%에 달했음. 그러나 2011년 조사에서 신규 계약 증가에 따른 자금 조달은 1, 2순위 합쳐도 16.8%에 그치고 있음.

<그림 III-1> 2011년 자사 자금사정 호전(변화 없음 포함) 이유(1순위)

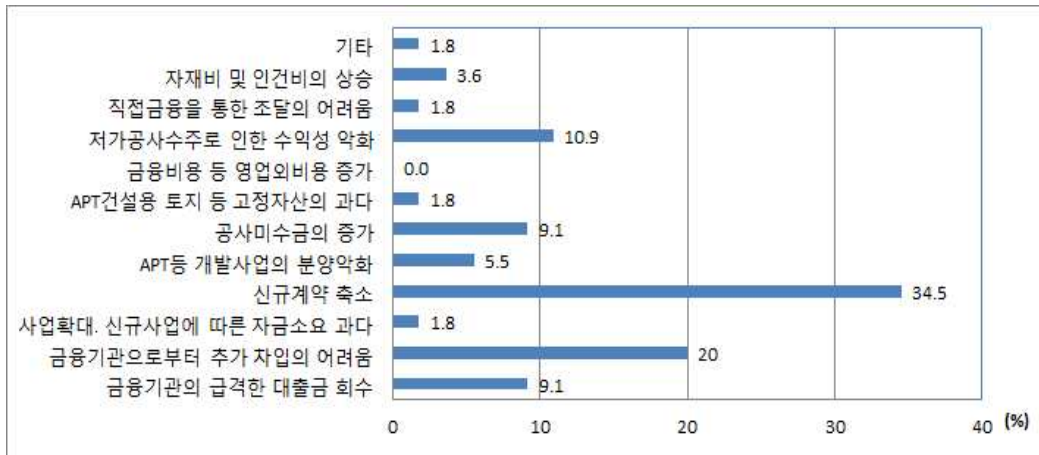


- 2011년 자금 사정이 어려워진 업체들을 대상으로 그 원인을 조사한 결과, 1순위에 서는 ‘신규 계약 축소’라는 응답이 34.5%로 가장 많았으며, 다음으로는 ‘금융기관으로부터 추가 차입의 어려움(20.0%)’, ‘저가공사 수주로 인한 수익성 악화(10.9%)’의 순으로 나타남(<그림 III-2> 참조).
- 2순위의 경우 27.3%가 ‘저가공사 수주로 인한 수익성 악화’ 때문이라는 응답이 27.3%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘신규 계약 축소(16.4%)’, ‘공사 미수금의 증가(12.7%)’ 및 ‘금융비용 등 영업외 비용 증가(12.7%)’의 순임.
- 지역별로 보면, 수도권과 지방의 자금조달 악화 원인에 차이가 있는 것으로 나타남.
 - 수도권은 ‘APT 등 개발사업의 분양 악화’가 1, 2순위 합쳐 23.8%로 3.3%를 나타낸 지방에 비해 상대적으로 높았음. 이는 2011년 부동산경기가 수도권에 상대적으로 좋지 않았기 때문인 것으로 판단됨.
 - 반면, ‘저가공사 수주로 인한 수익성 악화’는 수도권의 1, 2순위 응답 비율이 19.1%인 데 반해 지방은 50.0%에 이르러 최저가 공사 확대의 정착에 따른 어려움을 수도권에 비해 지방이 더 심각하게 겪고 있는 것으로 보임.
- 규모별로도 자금조달 사정 악화 원인에 차이가 있었음.
 - 중기업과 소기업은 ‘신규 계약 축소’가 1, 2순위를 합하여 각각 69.7%, 50.0%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 다음으로는 ‘저가공사 수주로 인한 수익성 악화’가 각각 42.4%, 62.5%로 높게 나타남.
 - 이에 반하여 대기업은 1, 2순위를 합쳐 ‘금융기관으로부터 추가 차입의 어려움(41.6%)’, ‘APT 등 개발사업의 분양 악화(33.4%)’ 그리고 ‘공사 미수금의 증가(33.3%)’의 순을 나타냄.
- 자금 사정 악화 이유를 전반적으로 살펴볼 때 현재 건설업체들은 신규 공사 수주가 어려운 상황에서 기존에 수주한 최저가 공사가 점차 완공됨에 따라 경영 상황은 악화되고 있는 것으로 사료됨.
- 더욱이 바젤Ⅲ협약⁷⁾ 이후 금융권에 대한 자본 규제와 유동성 규제가 강화되고 저

축은행, 신탁 등에 대한 구조조정이 상시화됨에 따라 금융기관을 통한 건설업체들의 자금조달은 더욱 어려워지고 있음.

- 지난 5월 초 저축은행 3곳이 다시 영업정지를 당하는 등 금융권의 건전성 확보를 위한 정부의 규제가 더욱 강화되고 있으며, 앞으로도 이러한 추세가 지속됨에 따라 제조업에 비해 상대적으로 재무구조가 취약한 건설업이 자금조달에 있어서 불리할 가능성이 높음.

<그림 III-2> 2011년 자사 자금 사정 악화 이유(1순위)



- 다음으로 2012년 건설업계 전체의 자금 사정과 조달 환경 전망에 대해 질문한 결과 <표 III-10>에서와 같이 호전될 것이라는 응답은 6.0%에 그친 데 반해 ‘악화’ 또는 ‘크게 악화’될 것이라는 응답이 70.0%에 달함.

- 지역별로는 지방(75.4%)이 수도권(57.6%)보다 ‘악화’ 또는 ‘크게 악화’될 것이라는

7) 이는 지난 2010년 9월 12일 스위스 바젤에서 열린 중앙은행 총재회의에서 합의된 내용으로 향후 지구적 차원에서 주요 은행들의 규제를 만들어 나갈 틀임. 주요 내용으로는 은행의 자기자본 강화, 특히 핵심 자기자본, 즉 Tier1으로 불리는 부분(실제 자기자본과 은행의 내부 보유현금 등)을 크게 강화하도록 했음. 이는 지난 2008년 금융위기 당시 바젤2협약이 은행들의 위태로운 행태를 막는 데 효력이 있었는가 하는 회의에서 시작됨. 이에 따르면 2013년부터 2015년까지 모든 은행들은 핵심 T1의 비중을 현행 2%에서 4.5% 이상으로 올려야 함. 또한, 핵심 T1을 포함한 전체 T1은 현행 4% 이상에서 6% 이상으로 올려야 하며, 특히 핵심 T1은 2018년까지 7%까지 올려야 함. 이 비율을 달성하지 못한 은행들은 배당금 지급, 보너스 등을 자율적으로 할 수 없게 만든다는 것임. 현재 국내 은행들 대다수가 이를 만족시키고 있다고는 하나 중장기적으로는 유동성에 더욱 촉각을 세우지 않을 수 없는 상황임.

응답의 비중이 높았으며, 규모별로는 대기업(56.5%)에 비해 중기업(75.0%)이나 소기업(73.9%)에서 부정적인 의견의 비중이 높았음.

<표 III-10> 건설업계 2012년 자금 사정 및 조달 환경 전망

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
매우 호전됨	-	-	-	-	-	-
호전됨	6(6.0)	2(8.7)	2(3.8)	2(8.7)	3(9.1)	3(4.9)
변화 없음	24(24.0)	8(34.8)	11(21.2)	4(17.4)	11(33.3)	12(19.7)
악화됨	58(58.0)	11(47.8)	33(63.5)	14(60.9)	16(48.5)	39(63.9)
매우 악화됨	12(12.0)	2(8.7)	6(11.5)	3(13.0)	3(9.1)	7(11.5)
합계	100(100.0)	23(100.0)	52(100.0)	23(100.0)	33(100.0)	61(100.0)

- 자사의 2012년 자금 사정이나 조달 환경 전망에 대한 질문에서는 ‘호전’될 것이라는 응답은 11.0%에 그친 데 반해 ‘악화’ 또는 ‘크게 악화’될 것이라는 응답은 52.0%에 달함(<표 III-11> 참조).
- 지역별로는 큰 차이가 없었으나 규모별로는 대기업(30.4%)에 비해 중기업(59.6%)이나 소기업(56.5%)에서 ‘2012년도 자금 사정이 악화 또는 크게 악화’될 것이라는 응답의 비중이 높게 나타남.

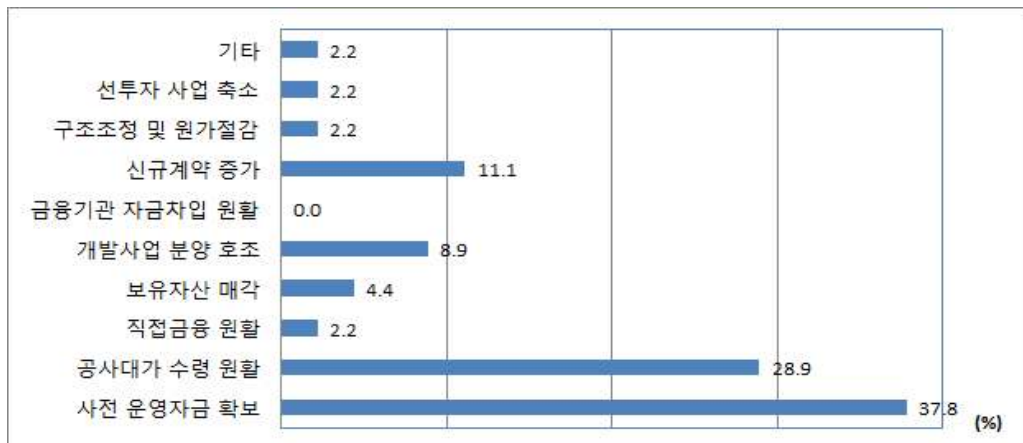
<표 III-11> 2012년 자사 자금 사정 및 조달 환경 전망

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
매우 호전됨	-	-	-	-	-	-
호전됨	11(11.0)	3(13.0)	4(7.7)	4(17.4)	4(12.1)	6(9.8)
변화 없음	37(37.0)	13(56.5)	17(32.7)	6(26.1)	14(42.4)	22(36.1)
악화됨	44(44.0)	6(26.1)	27(51.9)	11(47.8)	12(36.4)	29(47.5)
매우 악화됨	8(8.0)	1(4.3)	4(7.7)	2(8.7)	3(9.1)	4(6.6)
합계	100(100.0)	23(100.0)	52(100.0)	23(100.0)	33(100.0)	61(100.0)

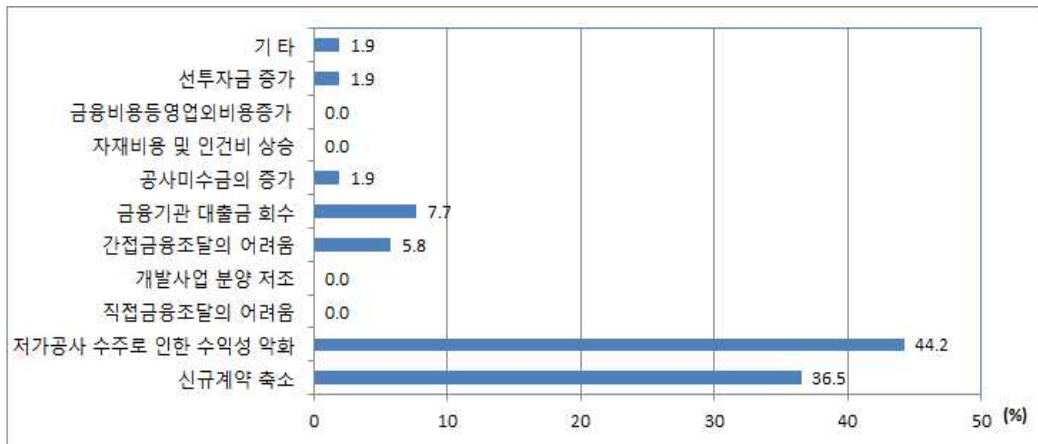
- 자사의 2012년 자금 사정이 호전(변화 없음 포함)될 것이라고 보는 이유로는 ‘사전 운영자금 확보’와 ‘공사 대가의 수령 원활’이 각기 37.8%와 28.9%로 1, 2위를 차지하였음(<그림 III-3> 참조).
- 신규 계약 증가나 개발 분양사업 호조를 기대하는 업체는 10% 내외에 지나지 않았으며, 특히 금융기관의 차입을 통한 자금 사정 호전을 기대하는 업체는 없는 것으로 나타남.
- 지역별로는 큰 차이가 없었으나 규모별로 대기업은 ‘개발사업의 분양 호조’가 36.9%로 높게 나타난 반면 중기업과 소기업은 각각 5.6%, 10.0%에 그쳤음.

<그림 III-3> 2012년 자사 자금사정 호전 전망 이유(1순위)



- 한편, 2012년 자사 ‘자금 사정이 악화(매우 악화 포함)’될 것이라고 보는 이유에 대해서는 ‘저가공사 수주로 인한 수익성 악화’가 44.2%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 다음으로 ‘신규 계약 축소’가 36.5%로 2순위로 지적됨(<그림 III-4> 참조).
- 지역별로는 큰 차이가 없었으나 규모별로는 차이가 있었음. 대기업은 ‘금융기관 대출금 회수’의 비중이 28.6%로 높게 나타났으나 중기업(6.5%)과 소기업(0.0%)은 낮았음.
- 반면, ‘신규 계약 축소’로 자금 사정이 악화되었다는 응답은 대기업은 하나도 없는 데 반해 중기업(67.7%)과 소기업(84.7%)은 높게 나타남.

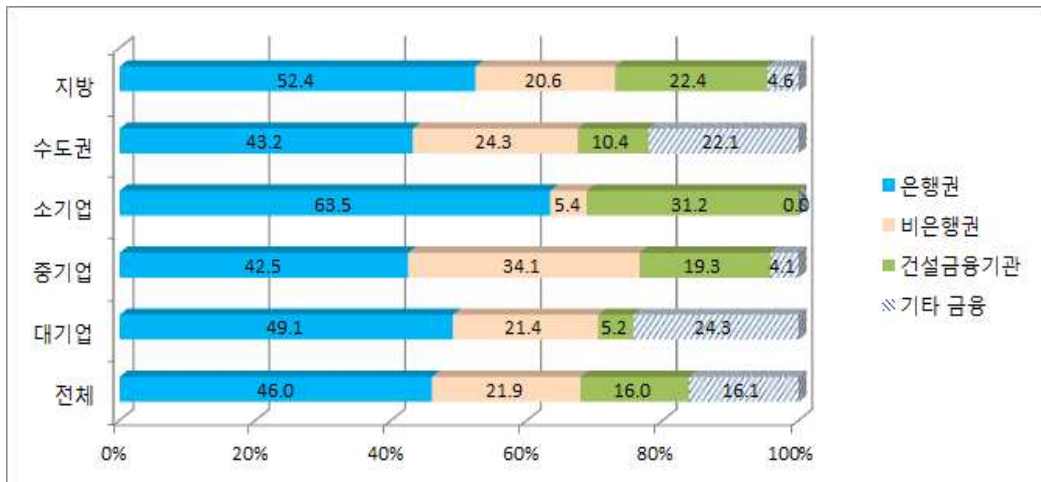
<그림 III-4> 2012년 자사 자금 사정 악화 전망 이유(1순위)



(3) 간접금융 이용 현황

- 2011년 현재 자사 차입금의 금융기관별 의존 비율을 조사한 결과 <그림 III-5>에서 보는 바와 같이 ‘은행권(특수은행 및 지방은행)’이 46.0%로 가장 높았으며 ‘비은행권(증권, 자산운용, 보험회사, 저축은행, 신탁 등)’이 21.9%로 다음 순을 차지함.
- 이를 2001년 조사 결과와 비교해보면, 2001년에는 ‘건설 금융기관(건설공제조합, 대한주택보증, 전문건설공제조합 등)’의 비중이 56.8%로 가장 높게 나타났으나 2011년에는 16.0%로 가장 낮은 비중을 보임.
- 건설업체들의 자금 사정이 어려운 시기에 건설 금융기관의 역할이 더욱 필요함에도 불구하고 역할이 오히려 위축된 것으로 나타나 향후 건설 금융기관의 보다 적극적인 역할이 요구됨.
- 지역별로는 수도권의 경우 ‘기타 금융(회사채, 친지 자금 등)’, 그리고 지방은 ‘건설 금융기관’ 의존 비중이 각기 22.1%와 22.4%로 상대적으로 높았음.
- 이는 후술하는 규모별 분석에서도 나타나는 바와 같이 수도권의 경우 상대적으로 응답 기업들의 규모가 커 회사채 등 직접 금융을 통한 자금조달이 가능하기 때문인 것으로 사료됨.

<그림 III-5> 금융기관별 차입금 의존 비율



- 규모별로는 대기업의 경우 ‘기타 금융’의 비중(24.3%)이 상대적으로 높았으며 중기업은 ‘비은행권(34.1%)’이, 소기업은 ‘건설 금융기관(31.2%)’에 의존하는 비율이 가장 높은 것으로 나타남.
- 다음으로, 건설업체들의 신용대출 용이성을 알아보기 위하여 2011년 응답 업체들의 신용대출 정도를 조사함. 그 결과 일단 금융기관에서 차입을 받은 경우에는 신용대출도 어느 정도 이루어지고 있는 것으로 나타남(<표 III-12> 참조).
- 자사의 2011년 현재 금융기관에서 차입(연장 포함)하고 있는 자금 중 신용으로 대출받은 비율을 묻는 질문에서는 ‘50% 이상’이라는 응답이 36.1%로 가장 높았으며 ‘차입금이 없음’과 ‘10% 이상~30% 미만’이라는 응답이 각각 22.7%로 나타남.
- 지역별, 규모별로는 큰 차이가 없었음.

<표 III-12> 차입 자금 중 신용대출 비중

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
차입금 없음	22(22.7)	2(8.7)	14(27.5)	6(27.3)	7(20.6)	12(20.7)
10% 미만	12(12.4)	5(21.7)	6(11.8)	1(4.5)	5(14.7)	7(12.1)
10% 이상~30% 미만	22(22.7)	4(17.4)	12(23.5)	5(22.7)	7(20.6)	13(22.4)
30% 이상~50% 미만	6(6.2)	0(0.0)	4(7.8)	2(9.1)	1(2.9)	5(8.6)
50% 이상	35(36.1)	12(52.2)	15(29.4)	8(36.4)	14(41.2)	21(36.2)
합계	97(100.0)	23(100.0)	51(100.0)	22(100.0)	34(100.0)	58(100.0)

- 신용대출시 신용도 제고를 위해 금융기관에 가장 자신 있게 제시할 수 있는 재무지표로는 <표 III-13>에서 제시된 바와 같이 ‘재무구조의 안정성(자기자본비율, 부채비율)’이 73.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로는 ‘자금 운용의 안정성(고정장기적합률, 유동비율)’이었음(39.1%).
- 지역별로는 큰 차이가 없었으나, 규모별로는 대기업에서 소기업으로 갈수록 ‘재무구조 안정성’(대기업 47.8% → 중기업 76.5% → 소기업 90.9%)과 ‘자금 운용의 안정성’(대기업 25.0% → 중기업 36.7% → 소기업 54.5%)이라는 응답 비중이 높아진 것으로 나타남.
- 기업 규모가 작을수록 재무구조와 자금 운용의 안정성 비중이 높은 것은, 전술한 기업 규모별 자금 조달원 조사 결과에서도 나타나는 바와 같이, 대기업의 경우 제1, 2 금융기관을 통한 외부 자금 차입이 용이한 반면, 중소기업은 근본적으로 외부 자금 차입이 어려워 내부 유보자금 등에 의존하는 측면이 강하기 때문임.

<표 III-13> 신용도 제고를 위해 금융기관에 제시 가능 재무지표

(단위 : 개사, %)

항목	전체		기업 규모별			지역별	
	1순위	2순위	대기업	중기업	소기업	수도권	지방
재무구조 안정성 관련 지표	71 (73.2)	5 (5.4)	11 (47.8)	39 (76.5)	20 (90.9)	22 (64.7)	45 (76.2)
투하자본의 효율성 관련 지표	1 (1.0)	7 (7.6)	0 (0.0)	1 (2.0)	0 (0.0)	1 (2.9)	0 (0.0)
자금운용의 안정성 관련 지표	12 (12.4)	36 (39.1)	5 (21.7)	5 (9.8)	2 (9.1)	3 (8.8)	9 (15.3)
수익성 관련 지표	5 (5.2)	16 (17.4)	3 (13.0)	2 (3.9)	0 (0.0)	4 (11.8)	1 (1.7)
현금흐름 관련 지표	3 (3.1)	11 (12.0)	2 (8.7)	1 (2.0)	0 (0.0)	1 (2.9)	2 (3.4)
차입구조의 건전성 관련 지표	4 (4.1)	15 (16.3)	1 (4.3)	3 (5.9)	0 (0.0)	2 (5.9)	2 (3.4)
기타	1 (1.0)	2 (2.2)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.9)	0 (0.0)
합계	97 (100.0)	92 (100.0)	23 (100.0)	51 (100.0)	22 (100.0)	34 (100.0)	59 (100.0)

- 한편, 담보 대출의 경우 주로 제공하는 담보 종류에 대해 조사한 결과 토지나 건물 등 부동산이 단연 높은 비중을 차지함(<표 III-14> 참조).
- 2011년 중 금융기관에서 담보 대출시 주로 제공한 담보의 종류를 묻는 질문에서 1 순위는 ‘토지(38.8%)’였으며, 다음으로는 ‘건물(37.7%)’로 나타남.
- ‘연대보증(주주, 대표이사, 임직원)’은 1, 2순위에서 모두 두 번째로 높은 비중을 보여 담보를 제공하는 대출에서도 여전히 연대보증을 요구하는 관행이 있음을 알 수 있었음.

<표 III-14> 금융기관 대출시 제공 담보 종류

(단위 : 개사, %)

항목	전체		기업 규모별			지역별	
	1순위	2순위	대기업	중기업	소기업	수도권	지방
토지	33 (38.8)	3 (4.9)	8 (42.1)	16 (35.6)	8 (40.0)	11 (37.9)	21 (38.9)
건물	8 (9.4)	23 (37.7)	2 (10.5)	5 (11.1)	1 (5.0)	5 (17.2)	2 (3.7)
기타 부동산	1 (1.2)	4 (6.6)	0 (0.0)	1 (2.2)	0 (0.0)	5 (17.2)	1 (1.9)
유가증권(주식은 제외)	6 (7.1)	2 (3.3)	1 (5.3)	2 (4.4)	3 (15.0)	-	2 (3.7)
보증기관 보증서	13 (15.3)	7 (11.5)	2 (10.5)	10 (22.2)	1 (5.0)	4 (13.8)	10 (18.5)
연대보증(주주, 대표이사, 임직원)	16 (18.8)	18 (29.5)	3 (15.8)	7 (15.6)	6 (30.0)	3 (10.3)	14 (25.9)
타사 보유주식	-	2 (3.3)	-	-	-	2 (6.9)	-
자사 보유주식	1 (1.2)	2 (3.3)	1 (5.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (3.4)	0 (0.0)
기타	7 (8.2)	-	2 (10.5)	4 (8.9)	1 (5.0)	3 (10.3)	4 (7.4)
합계	85 (100.0)	61 (100.0)	19 (100.0)	45 (100.0)	20 (100.0)	29 (100.0)	54 (100.0)

- 향후 금융기관으로부터 대출시 제공할 수 있는 담보를 묻는 질문에서는 현재 제공하고 있는 담보의 종류와 마찬가지로 1순위로는 ‘토지(39.8%)’, 2순위로는 ‘건물(29.7%)’이었음. ‘연대보증’ 역시 1, 2순위에서 모두 두 번째로 높은 비중을 보임 (<표 III-15> 참조).

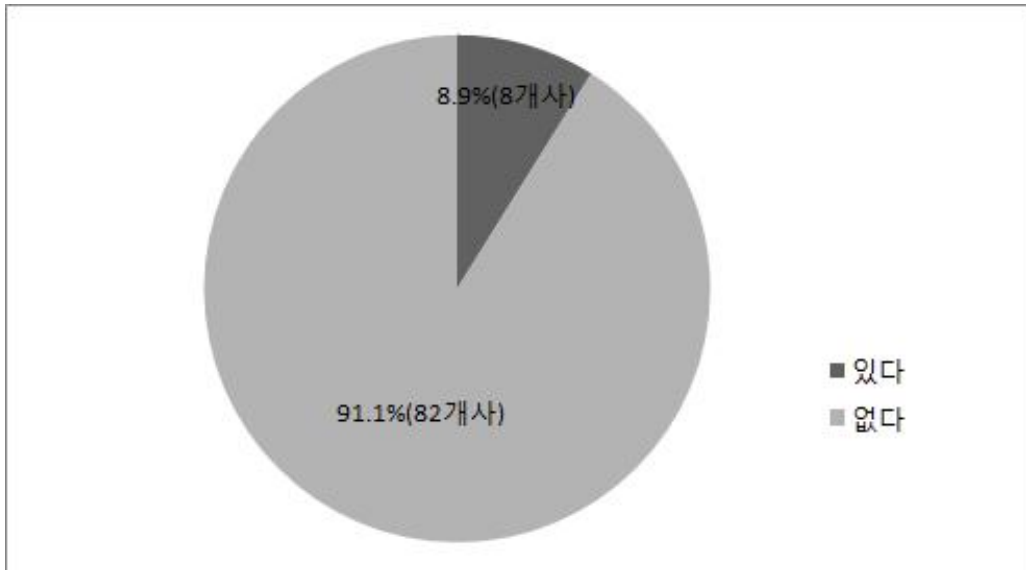
<표 III-15> 향후 금융기관 대출시 제공 가능 담보 종류

(단위 : 개사, %)

항목	전체		기업 규모별			지역별	
	1순위	2순위	대기업	중기업	소기업	수도권	지방
토지	37 (39.8)	8 (10.8)	9 (40.9)	21 (42.9)	6 (28.6)	12 (38.7)	24 (41.4)
건물	8 (8.6)	22 (29.7)	1 (4.5)	4 (8.2)	3 (14.3)	4 (12.9)	3 (5.2)
기타 부동산	1 (1.1)	5 (6.8)	0 (0.0)	1 (2.0)	0 (0.0)	-	1 (1.7)
유가증권(주식은 제외)	5 (5.4)	4 (5.4)	3 (13.6)	1 (2.0)	1 (4.8)	2 (6.5)	3 (5.2)
보증기관 보증서	16 (17.2)	7 (9.5)	2 (9.1)	11 (22.4)	3 (14.3)	7 (22.6)	9 (15.5)
연대보증(주주, 대표이사, 임직원)	20 (21.5)	21 (28.4)	2 (9.1)	10 (20.4)	8 (38.1)	2 (6.5)	16 (27.6)
타사 보유주식	1 (1.1)	4 (5.4)	1 (4.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (3.2)	0 (0.0)
자사 보유주식	3 (3.2)	1 (1.4)	3 (13.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (6.5)	1 (1.7)
기타	2 (2.2)	2 (2.7)	1 (4.5)	1 (2.0)	0 (0.0)	1 (3.2)	1 (1.7)
합계	93 (100.0)	74 (100.0)	22 (100.0)	49 (100.0)	21 (100.0)	31 (100.0)	58 (100.0)

- 2011년 중 금융기관으로부터 차입금의 상환 연장을 거부당한 경험 여부를 조사한 결과 예상과 달리 ‘없다’는 응답이 91.1%였음(<그림 III-6> 참조).
- 이는 앞서 나타난 바와 같이 전체 건설업체보다 자금 사정이 상대적으로 양호한 업체들이 본 설문에 응답하였기 때문인 것으로 사료됨.

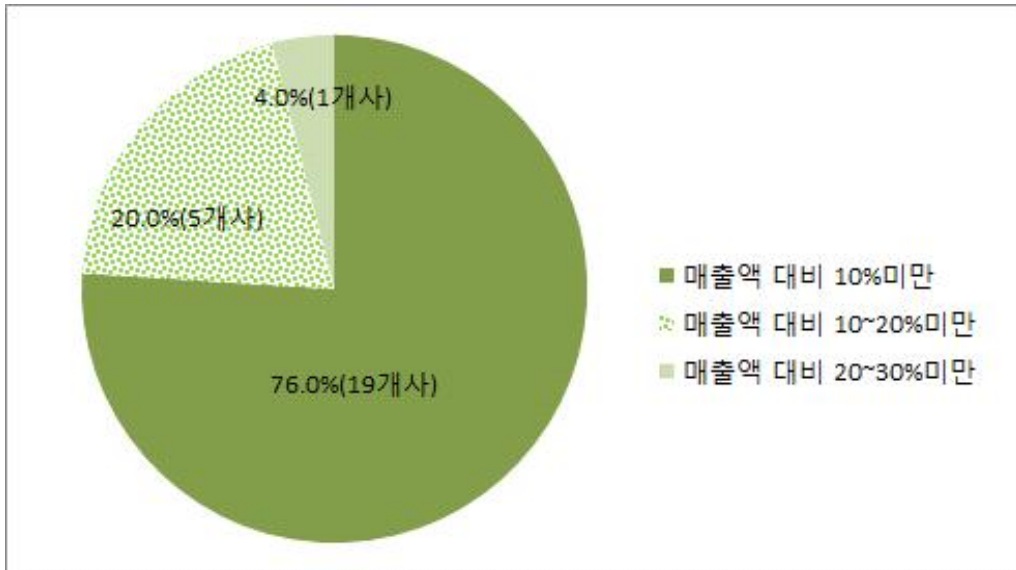
<그림 III-6> 2011년 차입금 상환 연장 거부 유무



- 2011~12년 중 금융기관으로부터 상환을 요구받은 업체들을 대상으로 상환 요구 규모를 묻는 질문에서는 ‘매출액 대비 10% 미만’이 76.0%로 가장 많았으며, ‘매출액 대비 10~20% 미만’이 20.0%로 금융기관의 상환 요구가 업체의 자금조달 악화에 크게 영향을 미친 것으로는 보이지 않음(<그림 III-7> 참조).
- 지역별, 규모별로 큰 차이는 없었으나 수도권에 비해 지방이(18.2%→23.1%), 대기업에 비해 중소기업과 소기업이(10.0%→27.3%→33.3%) ‘10% 미만’을 요구받은 비중보다 ‘10~20% 미만’을 요구받은 비중이 높았음.⁸⁾

8) 지역별 및 규모별 통계 분석 결과는 전체 기업을 대상으로 한 결과와 크게 차이가 없어 표나 그림을 통한 분석은 게재하지 않음.

<그림 III-7> 2011~12년 중 상환 요구받는 차입금 규모



- 전술한 설문조사에서 나타난 바와 같이 현재 대부분의 건설업체들의 경우 자금조달을 위해 금융기관에 의존하고 있음. 더욱이 회사채 발행 등 직접 금융이 불가능한 중소 건설업체들의 경우 금융기관에 대한 의존도는 더욱 높을 수밖에 없음.
- 따라서 본 설문에서는 자금 차입시 금융기관에 대한 애로 사항에 대해 질문하였음. 그 결과 <표 III-16>에서 보는 바와 같이 1, 2순위 모두 ‘높은 이자율’이라는 응답이 각각 31.2%, 30.9%로 가장 높았음. 다음으로는 1순위에서는 ‘대출 절차의 복잡성 및 지연(23.4%)’을, 2순위에서는 ‘과도한 담보 요구(22.1%)’를 지적함.
 - 지역별로 보면, 수도권은 ‘대출 절차의 복잡성과 지연(36.0%)’이라는 응답이 가장 많았으며, 지방은 ‘높은 이자율(37.5%)’이라는 응답이 가장 많아 지역별로 다소 차이가 있었음.
 - 규모별로는 우선순위에 다소 차이가 있긴 하지만 높은 이자율, 대출 절차의 복잡성 및 지연, 그리고 대출 금액의 부족이 지적됨.
 - 이를 2001년도 조사 결과와 비교해보면, 2001년의 경우 과도한 담보 요구(26.9%)가 1위로 나타났으며, 다음으로는 과도한 연대보증(16.8%), 높은 이자율(15.7%)의 순

이었음.

- 금번 조사에서는 과도한 담보 요구나 과도한 연대보증에 대한 애로는 미미한 것으로 나타나 건설업체들에게 무리하게 요구되었던 관행들은 어느 정도 해소된 것으로 사료됨.

<표 III-16> 자금 차입시 금융기관에 대한 애로

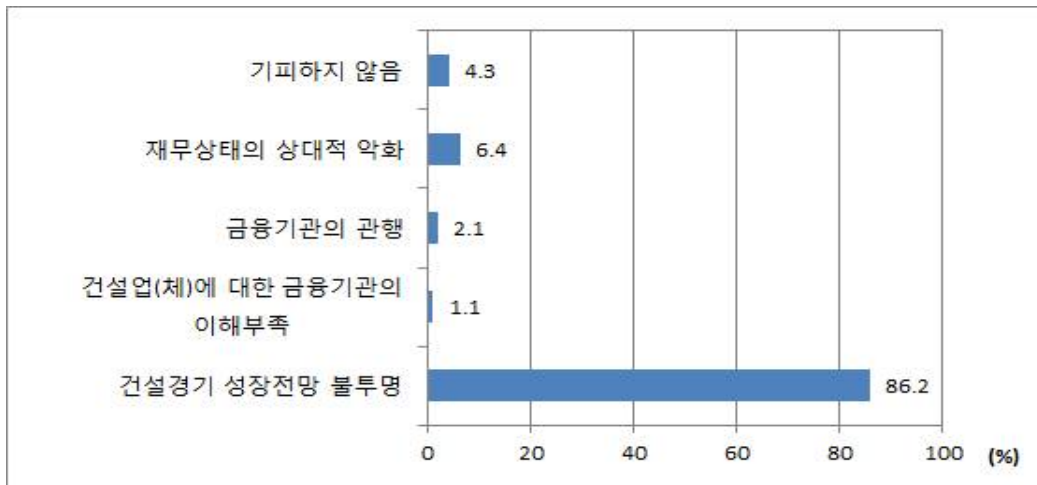
(단위 : 개사, %)

항목	전체		기업 규모별			지역별	
	1순위	2순위	대기업	중기업	소기업	수도권	지방
대출금액 부족	17 (22.1)	5 (7.4)	4 (20.0)	9 (22.5)	4 (23.5)	6 (24.0)	11 (22.9)
대출 절차의 복잡성 및 지연	18 (23.4)	7 (10.3)	5 (25.0)	8 (20.0)	5 (29.4)	9 (36.0)	9 (18.8)
제출 서류 불신	2 (2.6)	-	2 (10.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (4.0)	0 (0.0)
높은 이자율	24 (31.2)	21 (30.9)	5 (25.0)	15 (37.5)	4 (23.5)	6 (24.0)	18 (37.5)
짧은 대출 기한	1 (1.3)	5 (7.4)	0 (0.0)	1 (2.5)	0 (0.0)	-	-
과도한 담보 요구	4 (5.2)	15 (22.1)	3 (15.0)	1 (2.5)	0 (0.0)	2 (8.0)	2 (4.2)
구속성 예금, CD 매입 등 강요	-	4 (5.9)	-	-	-	-	-
과도한 연대보증 요구	9 (11.7)	11 (16.2)	1 (5.0)	5 (12.5)	3 (17.6)	1 (4.0)	6 (12.5)
기타	2 (2.6)	-	0 (0.0)	1 (2.5)	1 (5.9)		2 (4.2)
합계	77 (100.0)	68 (100.0)	20 (100.0)	40 (100.0)	17 (100.0)	25 (100.0)	48 (100.0)

- 금융기관에서 건설업체에 대한 대출을 기피하는 이유에 대해서는 ‘건설경기 성장 전망이 불투명’하다는 응답이 86.2%로 압도적으로 높았음(<그림 III-8> 참조).
- 지역별 및 규모별로 큰 차이는 없었으나 수도권에 비해 지방이(80.6%→89.7%), 대기업에 비해 중기업과 소기업으로(79.2%→87.2%→90.9%) 갈수록 ‘건설경기 성장 전망이 불투명’하다는 응답 비중이 높게 나타남.

- 설문결과에서 나타난 바와 같이 금융기관의 건전성에 대한 규제가 강화되는 추세 속에서 부동산 침체 지속으로 향후 건설산업에 대한 리스크가 커질 경우 건설업체들의 자금조달은 더욱 어려워지는 한편 타 산업에 대비한 대출 이자율도 더욱 높아질 가능성이 큼.

<그림 III-8> 건설업체에 대출 기피 이유(1순위)



(4) 직접금융 이용 현황

- 지금까지 직접 금융시장(거래소 상장, 코스닥 등록, 회사채 및 기업어음 발행, ABS 등)을 통하여 자금을 조달한 경험 여부에 대한 질문에서는 ‘활용한 사실이 없다’는 응답이 52.9%로 가장 높았음. 이는 직접금융의 경우 대기업만이 가능한 자금조달 수단이기 때문임(<표 III-17> 참조).
- 자금 조달을 위해 직접금융을 활용한 경우에는 ‘회사채(전환사채, P-CBO, ABS 등 포함, 21.5%)나 ‘기업어음(ABCP 포함, 17.4%)’이 활용되고 있었음.
- 지역별로 보면, 수도권은 ‘회사채’를 통한 자금조달이 34.5%로 가장 높았으며, ‘기업어음’(27.3%), ‘주식시장 활용’(16.4%) 등의 방법도 비교적 높은 응답을 보였음. 그

러나 지방은 ‘활용한 사실이 없다’는 응답이 78.7%였음. 이는 회사채 발행이 가능한 대부분의 대형 건설업체들이 서울 및 수도권에 집중되어 있기 때문임.

- 규모별로 대기업은 ‘회사채’를 통한 자금조달 경험이 40.8%로 높게 나타났으며 ‘기업어음’(30.6%)과 ‘주식시장 활용’(20.4%) 등의 다양한 응답이 나왔으나 중기업과 소기업은 활용한 사실이 없다는 응답이 각각 77.6%와 95.2%로 매우 높게 나타남.
- 이와 같이 대기업은 금융기관 외에도 다양한 자금 조달원의 활용이 가능하지만 중소 건설업체의 경우 내부 유보자금이나 금융기관에 의존할 수밖에 없는 상황임. 따라서 향후 중소 건설업체에 대한 자금 사정이 더욱 악화될 가능성이 높음.

<표 III-17> 직접금융 시장 활용 경험

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별		
		대기업	중기업	소기업
주식시장 활용	10(8.3)	10(20.4)	0(0.0)	0(0.0)
기업어음 발행	21(17.4)	15(30.6)	5(10.2)	1(4.8)
회사채 발행	26(21.5)	20(40.8)	6(12.2)	0(0.0)
활용한 사실 없음	64(52.9)	4(8.2)	38(77.6)	20(95.2)
합계	121(100.0)	49(100.0)	49(100.0)	21(100.0)

- 직접금융을 통한 자금조달이 상기와 같이 대기업에 집중되다보니 향후 직접금융 시장을 통한 자금조달 계획 여부를 묻는 질문에 69.2%가 ‘활용 계획이 없다’고 응답하였으며, ‘기업어음 발행’이나 ‘회사채’ 등은 각각 15.0%와 11.2%에 그쳤음(<표 III-18> 참조).
- 지역별로는 ‘활용 계획 없다’는 응답이 수도권 40.9%, 지방 87.9%로 가장 높았으나, 수도권은 ‘기업어음’과 ‘회사채’ 발행을 계획하고 있는 업체가 각기 25.0%와 22.7%로 비교적 높게 나타남.
- 규모별로는 대기업의 경우 ‘기업어음 발행’이 30.6%로 가장 높은 응답 비중을 보였으며 ‘활용 계획 없다’와 ‘회사채 발행’이 27.8%로 나타남.

<표 III-18> 2011년 직접금융 시장 활용 계획

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별		
		대기업	중기업	소기업
거래소(코스닥) 통한 유상증자	1(0.9)	1(2.8)	0(0.0)	0(0.0)
회사채 발행	12(11.2)	10(27.8)	2(4.2)	0(0.0)
기업어음 발행 예정	16(15.0)	11(30.6)	4(8.3)	1(4.8)
ABS채권발행 등 유동화 예정	4(3.7)	4(11.1)	0(0.0)	0(0.0)
활용 계획 없음	74(69.2)	10(27.8)	42(87.5)	20(95.2)
합계	121(100.0)	36(100.1)	48(100.0)	21(100.0)

- 직접금융 시장을 통해 자금을 조달한 사실이나 계획이 없는 이유로는 1순위에서는 ‘건설업종의 한계’(13.6%)와 ‘브랜드 이미지 빈약’(13.6%)이었으며, 2순위에서는 ‘건설업종의 한계’(33.3%)와 ‘절차나 방법을 잘 모른다’(16.7%)는 응답 비중도 높았음 (<표 III-19> 참조).
- 회사채나 기업어음의 경우 불특정 다수인을 대상으로 하기 때문에 해당 기업의 지명도, 재무구조, 신뢰도 등과 더불어 해당 산업의 비전 등이 중요한 변수로 작용함.
- 설문조사 결과에서 나타난 바와 같이 2008년 하반기 미국발 금융위기 이후 지속적인 부동산시장 침체에 따른 건설산업 부진의 장기화는 기업의 직접금융 조달에도 부정적인 영향을 미친 것을 알 수 있음.

<표 III-19> 직접금융 시장을 활용하지 않는 이유

(단위 : 개사, %)

항목	1순위		2순위	
	업체 수	비중	업체 수	비중
매출액 및 자기자본 부족	8	12.1	2	6.7
신용상태 저하(불량)	2	3.0	3	10.0
기업/브랜드 이미지 취약	9	13.6	4	13.3
보유자산 부족	3	4.5	2	6.7
절차나 방법 잘 모름	3	4.5	5	16.7
건설업종 한계	9	13.6	10	33.3
주식 분산 미흡	1	1.5	1	3.3
기타	31	47.0	3	10.0
합계	66	100.0	30	100.0

(5) 건설업체 신용평가의 적정성

- 기업에 대한 신용평가는 건설업체들의 자금 조달시 지대한 영향을 미침. 특히, 그룹 기업이 아닌 중견 및 중소 건설업체들의 경우 기업의 신용평가는 자금조달 여부뿐 아니라 조달시 금리 등을 결정하는 데 중요한 변수가 되므로 여기서는 건설업체들의 신용평가의 적정성 등에 대해 조사함.
- 기업 신용평가를 받은 경우 평가 등급의 적정성 여부를 질문한 결과 <표 III-20>에서 보는 바와 같이 ‘적정하다’는 응답이 56.5%로 예상보다 높은 비중을 나타냄.
- 지역별, 규모별로 큰 차이는 없었으나 수도권에서 지방으로(58.8%→57.6%), 대기업에서 중기업, 소기업으로(62.5%→54.9%→54.5%) 갈수록 적정하다는 응답 비중이 낮아지는 것을 볼 수 있음.

<표 III-20> 신용평가등급의 적정성 여부

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
적정함	56 (56.5)	15 (62.5)	28 (54.9)	12 (54.5)	20 (58.8)	34 (57.6)
적정하지 않음	30 (30.3)	9 (37.5)	14 (27.5)	7 (31.8)	12 (35.3)	17 (28.8)
평가받지 않음	13 (13.1)	0 (0.0)	9 (17.6)	3 (13.6)	2 (5.9)	8 (13.6)
전체	99 (100.0)	24 (100.0)	51 (100.0)	22 (100.0)	34 (100.0)	59 (100.0)

- 기업 신용평가시 건설업의 특성이 반영되고 있는지 여부를 묻는 질문에서는 ‘반영된다’(다소 반영, 충분하게 반영)는 응답이 69.4%여서 과거에 비해 개선된 것으로 나타남. 그러나 ‘반영되지 않는다’(거의 반영되지 않는다, 전혀 반영되지 않는다)라는 응답도 30.6%나 되어 여전히 상당 부분 건설업종에 대한 불이익이 잔존하는 것으로 파악됨(<표 III-21> 참조).
- 지역별과 규모별로 큰 차이를 보이지 않았으나 수도권과 대기업은 ‘반영된다’는 응답 비중이, 지방과 중소기업은 ‘반영되지 않는다’는 응답 비중이 상대적으로 높았음.

<표 III-21> 기업 신용평가시 건설업 특성 반영 여부

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
충분하게 반영	8 (9.4)	5 (20.8)	2 (4.8)	1 (5.6)	6 (19.4)	2 (3.9)
다소 반영	51 (60.0)	16 (66.7)	23 (54.8)	11 (61.1)	18 (58.1)	32 (62.7)
거의 반영하지 않음	23 (27.1)	2 (8.3)	16 (38.1)	5 (27.8)	7 (22.6)	15 (29.4)
전혀 반영하지 않음	3 (3.5)	1 (4.2)	1 (2.4)	1 (5.6)	-	2 (3.9)
전체	85 (100.0)	24 (100.0)	42 (100.0)	18 (100.0)	31 (100.0)	51 (100.0)

- 2001년 조사에서 응답 업체 171개사 중 충분하게 반영되었다고 응답한 건설업체는 1개사도 없으며, 59.1%인 101개사가 다소 반영되었다고 응답한 것과 비교해볼 때 공공공사 입·낙찰 평가시 신용평가의 역할이 커지면서 신용평가기관들의 건설업체에 대한 이해도 어느 정도 개선된 것은 사실인 것으로 나타남.
- 기업 신용평가지 건설산업의 재무적 특성이 정확히 반영되기 위해 가장 우선시되어야 하는 항목으로는 ‘재무구조의 안정성(자기자본비율, 부채비율)’이라는 응답이 47.0%로 가장 많았으며, 다음으로는 ‘현금흐름의 안정성(순현금흐름, NCF)’이 15.7%를 차지함(<표 III-22> 참조).
- 지역별 및 규모별로 선호하는 지표에 뚜렷한 차이가 있어 수도권(36.7%)과 대기업(43.5%)은 ‘현금흐름의 안정성’을, 지방(58.0%)과 중기업(56.1%) 및 소기업(61.1%)은 ‘재무구조의 안정성’을 지적하는 비중이 높았음.

<표 III-22> 신용평가지 건설업 특성을 반영하는 재무적 평가 요소

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
재무구조의 안정성	39 (47.0)	4 (17.4)	23 (56.1)	11 (61.1)	8 (26.7)	29 (58.0)
투자자본의 효율성	6 (7.2)	3 (13.0)	2 (4.9)	1 (5.6)	2 (6.7)	4 (8.0)
자금운용의 안정성	10 (12.0)	3 (13.0)	4 (9.8)	3 (16.7)	4 (13.3)	6 (12.0)
양호한 수익성	6 (7.2)	0 (0.0)	5 (12.2)	1 (5.6)	1 (3.3)	4 (8.0)
현금흐름의 안정성	13 (15.7)	10 (43.5)	3 (7.3)	0 (0.0)	11 (36.7)	2 (4.0)
차입구조의 건전성	8 (9.6)	2 (8.7)	4 (9.8)	2 (11.1)	3 (10.0)	5 (10.0)
기타	1 (1.2)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (3.3)	0 (0.0)
전체	83 (100.0)	23 (100.0)	41 (100.0)	18 (100.0)	30 (100.0)	50 (100.0)

- 이는 상대적으로 규모가 큰 수도권 업체 및 대기업의 경우 사업 구조의 다양성으로 현금흐름이 상대적으로 원활한 반면, 사업 구조가 제한적이고 태생적인 한계로 금융기관에 의한 차입보다는 내부 유보자금에 의존해야 하는 지방 및 중소기업의 특성이 반영된 결과로 사료됨.
- 기업 신용평가지 재무비율 외에 건설산업의 특성을 반영하기 위해 중요시되어야 하는 요소로는 ‘적정한 수주 물량 확보’가 39.6%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 다음으로는 ‘공사 대금의 원활한 회수(24.0%)’, ‘공사의 수익성(16.7%)’의 순으로 나타남(<표 III-23> 참조).
- 이 역시 지역별, 기업 규모별로 차이가 있었는데, 수도권(37.5%)과 대기업(43.5%)은 ‘공사 대금의 원활한 회수’를, 지방(50.0%)과 중소기업(51.0%) 및 소기업(45.5%)은 ‘적정한 수주 물량 확보’를 지적하는 비중이 높았음.
- 이를 2001년 결과와 비교해보면, 당시에 ‘적정한 수주 물량 확보 여부(40.3%)’가 1순위인 것은 변함이 없으나, 다음으로는 ‘부채에 대한 정확한 평가(21.7%)’, 공사의 수익성(19.8%)의 순을 나타냈음.
- 이와 같이 2011년에 평가가 요구되는 비재무적 요소의 우선순위가 변화한 것은 IMF 금융위기 이후 건설업체들의 부채 상태가 전반적으로 개선된 반면, 건설업의 흑자 부도 논란에 따라 현금흐름의 중요성이 부각되었기 때문인 것으로 사료됨.

<표 III-23> 신용평가시 건설업 특성을 반영하는 비재무적 평가 요소

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
적정한 수주 물량 확보	38 (39.6)	2 (8.7)	25 (51.0)	10 (45.5)	7 (21.9)	29 (50.0)
공사의 수익성	16 (16.7)	5 (21.7)	8 (16.3)	2 (9.1)	6 (18.8)	9 (15.5)
공사 대금의 원활한 회수	23 (24.0)	10 (43.5)	8 (16.3)	5 (22.7)	12 (37.5)	11 (19.0)
보유자산의 건전성	9 (9.4)	1 (4.3)	4 (8.2)	4 (18.2)	2 (6.3)	5 (8.6)
부채에 대한 정확한 평가	8 (8.3)	3 (13.0)	4 (8.2)	1 (4.5)	4 (12.5)	4 (6.9)
이자보상배율 평가시 금융비용에 대한 평가	1 (1.0)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
기타	1 (1.0)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (3.1)	0 (0.0)
전체	96 (100.0)	23 (100.0)	49 (100.0)	22 (100.0)	32 (100.0)	58 (100.0)

(6) 프로젝트 파이낸싱(PF) 사업 현황

- 미국발 금융위기 이후 유럽발 금융위기 등 지속되는 글로벌 금융위기로 현재 부동산 PF에 의한 타격이 심각한 상황임.
- <표 III-24>에서 보는 바와 같이 시공능력평가액 30위 내 상위 업체들의 경우 2010년 말 이후 PF 대출 잔액을 현저하게 감소시켰으나, 31위 이상 중견사들은 2011년 9월 30일 기준 44조 5,000억원에서 12월 말에는 45조 3,000억원으로 다시 8,000억원 정도 증가함.
- 이러한 건설업체 지급보증으로 인한 과도한 PF 대출 잔액은 다수의 건설업체들의 재무 상태를 악화시켜 워크아웃이나 법정관리와 같이 부실 업체가 증가하는 원인이 됨.
- 2012년 5월 말 현재 시공능력평가액 순위 100대 건설업체 중 22개 업체가 워크아웃

이나 법정관리 상태인 것으로 파악됨.

<표 III-24> 건설업체 지급보증으로 인한 PF 대출 잔액 현황

(단위 : 조원)

구분	2010.12.31	2011.9.30	2011.12.31
상위 100개사	57.9	44.5	45.3
상위 30개사	34.2	30.6	28.5
상위 10개사	19.7	17.4	16.0

주 : 50위 이하 업체의 경우 금감원에 공시된 사업보고서상 주석 사항으로 PF 대출 잔액이 기재되지 않은 자료가 많아 오차가 있을 수 있음.

자료 : 대한건설협회, 내부 자료.

- 따라서 본 설문에서는 부동산 PF와 관련된 구체적인 상황 파악을 위해 응답 기업들의 프로젝트 파이낸싱을 통한 사업 추진 현황을 조사함.
- 2011년 현재 PF를 통해 시행 중인 사업 여부를 질문한 결과 <표 III-25>에서 보는 바와 같이 45.1%의 업체들이 '시행 경험이나 계획 없음'으로 응답하였으며, 다음으로 'APT 등 주택사업' 24.2%, 'BTL사업' 19.8%의 순으로 나타남.⁹⁾
- 수도권(43.8%)과 대기업(68.2%)은 'APT 등 주택사업'을 주로 추진하였으며, 지방과 중기업 및 소기업은 시행 경험이나 계획이 없거나(지방 52.7%, 중기업 51.1%, 소기업 66.7%) 시행시에는 주로 BTL사업(지방 23.6%, 중기업 23.4%, 소기업 23.8%)을 추진한 것으로 나타남.

9) 2001년 조사에서는 '시행 경험이나 계획이 없음'이라고 응답한 회사의 비중(45.7%)은 비슷한 데 반해 'BTL사업'(16.9%)이나 'APT 등 주택사업'(15.7%)은 낮게 나타났다. 또한, 2011년 조사에서 응답이 전혀 없었던 '레저, 관광 등의 개발사업'은 7.9%나 응답하여 다양한 유형의 사업이 추진된 것으로 판단됨.

<표 III-25> PF를 통해 시행 중인 사업 유형

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
BTL사업	18 (19.8)	2 (9.1)	11 (23.4)	5 (23.8)	5 (15.6)	13 (23.6)
APT 등 주택사업	22 (24.2)	15 (68.2)	5 (10.6)	2 (9.5)	14 (43.8)	8 (14.5)
SOC 민자(BTO)사업	5 (5.5)	2 (9.1)	3 (6.4)	0 (0.0)	3 (9.4)	2 (3.6)
상업용 개발사업	4 (4.4)	1 (4.5)	3 (6.4)	0 (0.0)	1 (3.1)	3 (5.5)
해외 개발사업	1 (1.1)	0 (0.0)	1 (2.1)	0 (0.0)	1 (3.1)	0 (0.0)
시행 경험이나 계획 없음	41 (45.1)	2 (9.1)	24 (51.1)	14 (66.7)	8 (25.0)	29 (52.7)
전체	91 (100.0)	22 (100.0)	47 (100.0)	21 (100.0)	32 (100.0)	55 (100.0)

- 구체적으로 PF에 문제가 생겨 중단된 사업 여부에 관한 질문에 ‘없다’는 응답이 93.9%였으며, ‘있다’는 응답은 6.1%에 그쳤음. 중단된 사업은 평균 1.3건에 매출액 대비 비중은 5.0% 수준이었음(<표 III-26> 참조).
- ‘있다’라는 응답은 지역별로는 모두 수도권이었으며, 규모별로는 대기업이 4건, 중기업이 1건이었음.

<표 III-26> 중단된 PF 사업 여부

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
없음	77 (93.9)	16 (80.0)	43 (97.7)	17 (100.0)	26 (83.9)	49 (100.0)
있음	5 (6.1)	4 (20.0)	1 (2.3)	0 (0.0)	5 (16.1)	0 (0.0)
전체	82 (100.0)	20 (100.0)	44 (100.0)	17 (100.0)	31 (100.0)	49 (100.0)

- PF가 중단되거나 문제가 있는 사업장을 어떻게 관리하느냐는 질문에서는 ‘사업장 매각 시도’가 3건, ‘시행사 변경 등 참여 주체 변경 노력’이 1건이었음.
- 사업 재개 시점에 대해서는 예상할 수 없다는 응답이 2건, 2012년 상반기 1건, 2012년 하반기 1건이었음.
- 상기의 조사 결과에 비추어볼 때 수도권 대기업들의 경우 여전히 부동산 PF에 따른 잠재적인 부담을 안고 있는 것으로 사료됨.
- 향후 부동산시장이 활성화되지 않는 기간이 상당 기간 지속된다면 서울 및 수도권을 중심으로 한 부동산 PF 문제와 이와 연계된 저축은행 부실화 문제 등이 불거질 가능성도 배제할 수 없음.

(7) 건설업계 자금난 해소를 위한 과제

- 마지막으로 건설업계 자금난 해소를 위해 가장 시급히 해결해야 할 과제를 질문한 결과 ‘건설공사 물량 확대’라는 응답이 56.3%로 가장 많았으며, 다음으로는 ‘건설업체의 수익성 제고’라는 응답이 22.9%였음(<표 III-27> 참조).
- 수도권(35.3%)과 대기업(31.8%)의 경우 ‘건설업체 수익성 제고’라는 응답 비중이 상대적으로 높았으며, 지방(64.9%)과 중기업(56.9%) 및 소기업(72.7%)은 ‘건설공사 물량 확대’라는 응답의 비중이 높았음.
- 건설업계의 자금난 해소를 위한 건설 물량의 확대에 대한 요구는 2001년도 조사에서도 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 나타남. 그러나 2001년도의 경우 건설업체 수의 축소가 24.7%로 2순위를 차지하였으며, 다음으로 수익성 제고(12.2%)의 순을 나타내었음.
- 2011년 실시된 본 조사에서 건설업체 자금난 해소를 위한 과제로 수익성 제고가 2순위로 부상된 이유는 특히 지자체 공공공사를 위주로 하는 중견 및 중소 건설업체들의 경우 300억원 미만 공사에 대한 최저가낙찰제의 확대가 경영에 미치는 부정적인 영향이 매우 컸기 때문인 것으로 풀이됨.

<표 III-27> 건설업계 자금난 해소를 위한 과제

(단위 : 개사, %)

항목	전체	기업 규모별			지역별	
		대기업	중기업	소기업	수도권	지방
건설업체의 수익성 제고	22 (22.9)	7 (31.8)	13 (25.5)	2 (9.1)	12 (35.3)	10 (17.5)
건설업체 수 감소	6 (6.3)	1 (4.5)	4 (7.8)	1 (4.5)	2 (5.9)	4 (7.0)
금융기관의 대출 관행 개선	9 (9.4)	4 (18.2)	2 (3.9)	3 (13.6)	3 (8.8)	5 (8.8)
건설업체의 재무구조 개선	1 (1.0)	0 (0.0)	1 (2.0)	0 (0.0)	1 (2.9)	0 (0.0)
프로젝트 파이낸싱 활성화	4 (4.2)	2 (9.1)	2 (3.9)	0 (0.0)	3 (8.8)	1 (1.8)
건설공사 물량 확대	54 (56.3)	8 (36.4)	29 (56.9)	16 (72.7)	13 (38.2)	37 (64.9)
전체	96 (100.0)	22 (100.0)	51 (100.0)	22 (100.0)	34 (100.0)	57 (100.0)

제 4 장 결론 및 시사점

- 본 연구는 2008년 하반기 미국발 금융위기 이후 지속되는 금융 위기와 부동산시장 침체 속에서 건설업체들이 당면하고 있는 자금난의 실태를 파악하여 정책 방향 설정을 위한 기초 자료를 제공하고자 하였음.
- 응답 업체들의 특성과 자금조달 사정에 대한 응답에서 나타나는 바와 같이 본 설문
에 응답한 업체들은 자체 공사 비중은 낮았으며 공공 발주 공사의 비중이 높아 일
부 대형 건설업체들을 제외하고는 부동산시장 침체의 영향을 상대적으로 덜 받은
기업들임.
- 따라서 2011년 자금조달에 어려움을 겪기는 하였으나 건설업계 전체보다 상대적으
로 재무상태가 양호하고 자금 사정도 비교적 양호한 편이었음을 감안할 필요가 있
음. 통상적으로 사정이 어려운 업체들의 경우 설문조사에 응답할 겨를이 없는 경
우가 많음. 따라서 설문에 응답한 업체들은 비교적 양호한 업체들일 수밖에 없다는
특성이 있음.
- 본 실태 조사를 2001년도 조사와 비교해볼 때 당시 조사에서 문제로 지적되었던 부
분들 중 금융기관이나 신용평가와 관련된 부분들은 어느 정도 해소된 것으로 보임.
- 오히려 이번에 지적된 자금 사정을 악화시키는 원인으로는 공사 대금 지급의 지연,
신규 물량 확보의 어려움, 건설업에 내재된 리스크에 따른 한계, 산업의 비전 부재
등 건설업 자체에 내재된 문제와 관련된 것이 많은 것으로 나타남. 설문조사 결과
나타난 시사점을 살펴보면 다음과 같음.
- 첫째, 산업 특성에 기인하여 건전한 중견기업이 불이익을 받지 않도록 금융기관들
을 대상으로 건설업체에 대한 정확한 평가 기준을 제시하여 적정 이자율이 적용될
수 있도록 유도하는 한편, 건설시장 침체기에 대응하여 지방 중견 및 중소 건설업
체의 자금조달 환경이 개선될 수 있도록 건설공제조합 등 건설 전문 금융기관의 역

할을 확대하여야 할 것임.

- 현재 기업 규모에 관계없이 건설업체들이 자금조달을 위하여 가장 크게 의존하는 것은 금융기관임. 특히, 중소 업체들이 금융기관에 의존하는 비중이 높은 것으로 나타남.
- 이는 대기업의 경우 자금조달 방법이 다양한 데 반해 중소기업은 자금조달 방법이 제한되어 있기 때문임. 따라서 건설업에 대한 금융기관의 정책이 어떻게 달라지느냐에 따라 건설업체들, 특히 중기업들의 자금 사정에 지대한 영향을 미치게 됨.
- 특히, 지방의 중견 및 중소 건설업체의 경우 건설 전문 금융기관에 대한 의존도가 높은 반면, 최근 건설 전문 금융기관의 역할은 위축된 것으로 나타남. 따라서 시장 침체기일수록 건설 전문 금융기관의 역할이 더욱 강조되어야 할 것임.
- 본 설문조사에서는 크게 드러나지 않았지만, 금융기관들의 현금성 담보 요구는 금융기관에 대한 의존도가 높은 중견 및 중소 건설업체들의 유동성을 더욱 악화시키는 원인이 되므로 금융기관들의 이러한 관행에 대한 관리 감독이 요망됨.

- 둘째, 조사 결과에서 나타난 바와 같이 건설업체들의 자금 사정을 좌우하는 근본적인 요소가 건설공사 대가의 원활한 수령과 신규 공사 물량의 확보임. 따라서 건설업체들의 자금 사정 해소를 위해서는 공공공사 기성의 원활한 지급과 공공공사 조기 발주 등을 통해 일정 물량을 확보할 수 있도록 지원할 필요가 있음.
- 현재 공공공사의 경우 한 달에 한번 기성을 지급하는 것으로 되어 있으나 실제로는 다수의 발주청에서 3~6개월에 한 번씩 기성을 지급하고 있는 실정임.
- 반면, 공생 발전 등의 강화에 따른 하도급 대금 지급 여부에 대한 관리의 강화로 많은 일반건설업체가 기성은 받지 못한 상태에서 하도급 대금을 지불해야 하는 상황에 처함.¹⁰⁾
- 따라서 원활한 기성 지급을 통해 지자체 공공공사를 주로 하는 지방 중소 건설업체들이 자금난을 해소할 수 있도록 지원하여야 할 것임.

- 셋째, 대기업 및 수도권 업체들의 자금 사정 완화를 위해서는 부동산시장을 연착륙

10) 상기의 내용은 지난 5월 10일 워크아웃 기업 간담회시 제시된 내용임.

시킬 수 있는 정책적 지원이 요구되며, 중소 및 지방 건설업체들의 자금 사정 완화를 위해서는 저가 수주가 개선될 수 있도록 제도 개선이 동반되어야 할 것임.

- 실태 조사 결과에서 나타난 바와 같이 수도권 및 대기업의 경우 부동산 분양시장의 악화에 따른 개발사업의 분양 악화가, 지방 및 중소기업은 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화가 자금 사정 악화의 주요 원인이었음.
- 넷째, 과거 금융기관의 건설업체 차별이 건설산업에 대한 몰이해와 재무제표의 불투명성이던 것과는 달리 금번 조사에서는 금융기관이 건설업체에 대출을 기피하는 원인이 ‘건설경기 전망의 불투명성’인 것으로 나타남. 따라서 산업 전반의 차원에서 건설업의 새로운 비전을 제시하는 등 건설산업의 지속적인 성장과 발전을 위한 대안 모색이 필요함.
- 부동산시장의 연착륙을 위한 정책 제시와 더불어 새로운 SOC 방향의 제시, 시공 중심의 건설업에 대한 새로운 concept 모색 등이 이루어져야 할 것임.
- 다섯째, 건설업체에 대한 신용평가기관의 신용평가는 2008년 조사에서와는 달리 건설업의 특성이 어느 정도 반영되는 등 일정 부분 개선된 것으로 평가됨. 그러나 대기업과 중소기업이 중요하게 고려하는 평가 지표에 차이가 있으므로 이를 충분히 반영한 평가 기준이 마련되어야 할 것임.
- 지방 중소기업의 경우에는 아직도 건설업의 특성이 제대로 반영되지 못하고 있다는 업체들의 비중이 높았으며, 대기업은 현금흐름을, 중소기업은 재무구조의 안정성과 물량 확보의 중요성이 강조되었음.
- 여섯째, 경기 악화로 사업이 중단된 부동산 PF 사업 중 건전한 사업장에 대해서는 금융기관의 지속적인 지원을 담보할 수 있도록 정부의 control tower적인 역할이 요망됨.
- 본 설문에서는 프로젝트 파이낸싱에 따른 공사 중단 등을 겪을 업체가 대기업 일부인 것으로 나타나지만, 실제 분양시장이 악화되어 사업 재개 일정조차 불확실한 상태에서 자금 압박을 받은 다수의 업체들이 PF 대출 잔액 과다 등에 기인하여 워크아웃이라는 최악의 상태를 맞이하고 있음.

- 따라서 PF 사업장에 대한 평가를 통하여 향후 전망이 우수하나 일시적인 유동성 부족을 겪는 사업장에 대해서는 정부의 선별적인 지원이 이루어져야 할 것임.
- 일곱째, 건설업체들의 자금 사정 완화를 위한 궁극적이며 시급한 사안은 수익성 제고임. 공공공사의 경우 제조업과 대비하여 최소한의 영업이익률을 확보할 수 있도록 하는 제도 개선이 요망됨.
- 최저가낙찰제도의 확대가 유보되었다고는 하나 적격심사 적용 공사가 축소되고, 물량내역입찰제도가 도입되는 등 공공공사의 경우 수익성을 담보할 수 없는 방향으로 전개되고 있음.
- 적자 공사는 결국 하도급업체, 나아가 건설의 최말단인 기능 인력에까지 원가 부담을 전가시켜 부실 공사를 낳게 하는 원인으로 작용함.

참고문헌

- 대한건설협회, “건설업체 지급보증으로 인한 PF대출 잔액 현황” 내부 자료
- 이의섭 · 김민형(2001), “건설업 금융실태조사”, 대한건설협회 · 한국건설산업연구원
- 한국신용평가(2012. 3), “예정 PF사업, 얼마나 부실한가? - Site별 Stress Test”
- 한국은행 경제통계국 기업통계팀(2012. 4), “2011년 기업경영 분석(속보)”
- 허윤경(2011), 「2011년 하반기 주택 · 부동산 시장 전망」, 한국건설산업연구원
- 「중소기업기본법」

Abstract

This study is conducted so as to understand actual condition of financial difficulties confronted by construction companies in the recession of real estate market which has been continued since the financial crisis started from USA in the second half of 2008, and provide fundamental data for the establishment of policy direction.

Compared with this actual condition survey with a 2008 investigation, it seems that the practice of financial institutions or credit evaluation relating parts among sections, which were pointed as problems in such investigation, are resolved to some extent.

It seems that there are many causes to aggravate financial conditions as pointed at this time and such causes are related to self-problems, which are inherent to the construction business, such as the smooth settlement of construction payment, the securement of new construction projects, the limitation according to the risk inherent to the construction business, and the industry vision, etc. Some implications shown from the survey result are provided as follows.

First, the correct evaluation criteria of construction companies shall be provided to financial institutions and it shall be induced that appropriate interest rate is applied to the construction companies so that healthy middle standing enterprise may not be disadvantaged due to industrial characteristics. Meanwhile, the role of financial institutions specialized in the construction industry shall be expanded so that the financial institutions specialized in the construction industry may contribute to the recession of construction business to some extent.

Second, as set forth in the survey result, since the fundamental elements to influence the financial condition of the construction companies are the receipt of construction payment and the securement of new construction project, it is required to support the construction companies so as to secure a certain amount of projects through the smooth payment of the accomplished public works and the early order awarding of public works.

Third, the financial institution's past discrimination against construction companies was

taken because of both the lack of understanding about the construction industry and the unclarity of financial statements, but this survey shows that the cause which a financial institution avoids giving loan to a construction company is the 'unclarity of construction industry outlook'. Therefore, it is necessary to seek alternatives for the continuing growth and development of construction industry, such as the suggestion of new vision of construction industry at the level of entire industry.

Fourth, unlike the 2008 investigation, the characteristics of construction industry is reflected in some degree to the credit evaluation of construction companies by the credit rating agencies and thus the credit evaluation seems to be generally positive. However, since it is possible to be some difference in the evaluation index which is importantly considered by the big companies and small & medium companies, it is required to prepare the evaluation criteria to which such things are fully reflected.

Fifth, the government's control tower role is demanded so as to make it possible to provide the continuous support of financial institutions to some healthy business places among the real estate PF business which are suspended due to the deteriorating economy.

Sixth, the ultimate and urgent matter for the alleviation of construction companies' financial conditions is the enhancement of lucrativeness. Thus, in case of public works, it is demanded to improve policies so as to secure the minimum rate of operating profits.

<부록>

건설업 자금조달 실태 조사

1. 본 조사는 건설업체의 금융실태(자금사정, 금융관련애로사항, 금융기관 이용실태 등)를 정확히 파악하여 업계의 애로 및 제도개선사항을 발굴하는데 활용하고자 **대한건설협회와 한국건설산업연구원이 공동 실시**하는 것입니다.
2. 본 조사 내용은 통계분석 목적 외로는 사용되지 않으며, **비밀이 절대 보장**되오니 본 조사를 통하여 건설업체 자금사정을 정확하게 파악할 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다.
3. 본 조사는 당해 회사의 전반적인 자금흐름 및 경영상황을 가장 정확히 파악 할 수 있는 **해당부서(재정팀, 자금팀, 기획팀 등) 책임자(팀장, 부장 등)께서 직접 작성**하여 주시기 바라며, 당해 부서에서 파악할 수 없는 사항은 관련부서와의 협의를 통하여 작성해 주시기 바랍니다.
4. 본 조사표는 아래의 제출처로 기한 내에 제출하여 주시기 바랍니다.

귀사의 사정으로 제출기한이 다소 경과한 경우에도 분석기간 이내 도착분에 한하여는 분석대상에 포함할 것이오니 빠짐없이 제출하여 주시기 바랍니다.

☞ **제출기한** : 2011. 11. 20

☞ **제출처** : 한국건설산업연구원(서울시 강남구 논현동 71-2 건설회관 11층)
(FAX : 02-540-1825/02-544-6234)

대한건설협회(서울시 강남구 논현동 71-2 건설회관 8층 건설정보실)
(FAX : 02-3443-1642)

☞ **제출방법** : 설문서를 작성하여 팩스 또는 우편 송부

● **문의처** : 한국건설산업연구원 김민형 연구위원(02-3441-0607)
대한건설협회 임종구 부장/김영훈 과장(02-3485-8332/8335)

대한건설협회 한국건설산업연구원

※ 주의 : 조사표 제출시에 이 면(페이지)은 제출하지 마시기 바랍니다.

《 설 문 조 사 표 》

상호(업체명)		시공능력순위		지역(시·도)	
설문 작성(응답)자					
소속부서		성명		전화	() -

【 업체 일반현황 】

1. 귀사의 기업규모(2010년말 기준)는 대·중·소기업중 어디에 해당되는지요? · ()
 ① 대기업(상시종업원 300인이상) ② 중기업(50명이상~300인미만) ③ 소기업(50인미만)
2. 귀사의 최근 3년간 평균 매출액(2008~2010년)은 대략 어느 정도인지요? · · · ()
 ① 1,000억원이상 ② 500억원이상~1,000억원미만 ③ 100억원이상~500억원미만
 ④ 50억원이상~100억원미만 ⑤ 10억원이상~50억원미만 ⑥ 10억원미만
3. 귀사의 최근 3년간(2008~2010년) 당기순이익(법인세차감전)의 발생 현황은? · · · ()
 ① 3년간이익 ② 3년간손실 ③ 2년이익(1년손실) ④ 1년이익(2년손실)
4. 귀사의 부채비율(2010년도말 기준)은 어느 정도인지요? · · · · · ()
 ① 500%이상(자본잠식 포함) ② 300%이상~500%미만 ③ 200%이상~300%미만
 ④ 100%이상~200%미만 ⑤ 100%미만
5. 귀사가 2010년도에 시공(또는 계약)한 공사 중 도급공사와 자기(자체)공사의 비율, 도급 공사 중 공공공사와 민간공사의 비율은 대략 어느 정도인지요? · · · · · ()

합계	자기(자체)공사	도급(수주)공사		
		계	공공발주공사	민간발주공사
100%	() %	() %	() %	() %

※ 각 항목은 5%단위로 기재 [예 ; 자기공사(45%), 도급공사계(55%), 공공공사(35%) 민간공사(20%)]

【 자금조달 개황 】

1. 귀사가 2011년 중 외부에서 조달한 자금 중 직접금융으로 조달한 자금과 간접금융으로 조달한 자금의 비율은 대략 어느 정도인지요?
 □ 직접금융 : ()% ⇨ 회사채 발행, 자산유동화, 기업공개(상장,등록,증자) 등
 ▮ 간접금융 : ()% ⇨ 금융기관으로부터 차입, 어음발행, 私債 등
2. 귀사의 2011년 자금 조달 방법은? (중요한 순서대로 2개 선택) · · · · ()()
 ① 금융기관 차입 ② 회사채(기업어음) 발행 ③ 내부유보자금 활용 ④ 공모, 증자, 출자
 ⑤ 사채 ⑥ 보유자산 매각 ⑧ 조달한 사실 없음 ⑦ 기타 ()
- 2-1 향후 귀사가 자금을 조달하고자 할 때 활용할 방법은? (중요한 순서대로 2개 선택) · · ()()
 ① 금융기관 차입 ② 회사채(기업어음) 발행 ③ 내부유보자금 활용 ④ 공모, 증자, 출자
 ⑤ 사채 ⑥ 보유자산 매각 ⑧ 조달할 계획 없음 ⑦ 기타 ()
3. 귀사가 2011년 중 자금을 조달한 주요 목적은?(중요한 순서대로 2개 선택) · · · · ()()
 ① 금융기관 부채상환 ② 회사채(기업어음) 상환 ③ 선투자 사업(APT, 개발사업 및 민간공사) 추진
 ④ 장비구입 및 자재확보 ⑤ 신규사업 진출 ⑥ 협력업체 공사대금 지급
 ⑦ 관리비 등 운영자금 확보 ⑧ 조달한 사실 없음 ⑨ 기 타 ()

【 2011년도 상반기 자금 현황 및 2012년도 전망 】

1. 2011년 중 건설업계 전체의 자금사정은 전년도에 비해 대체로 어떠했다고 보시는지요? ()

- ① 매우 좋았음 ② 좋았음 ③ 보통임 ④ 어려웠음 ⑤ 매우 어려웠음

2. 귀사의 2011년 중 자금사정 또는 조달환경은 전년도에 비해 어떠했는지요? ()

- ① 매우 호전됨 ② 호전됨 ③ 변화 없었음 ④ 악화됨 ⑤ 매우 악화됨

(☞ ①~③ 응답자는 2-1번의 설문으로 ④~⑤ 응답자는 2-2번 설문으로 이동하여 응답 계속)

2-1. 귀사의 2011년 중 자금사정이 2010년에 비해 호전(변화없음 포함)된 이유는? (중요한 순서대로 2개 선택) () ()

- ① 금융기관에서의 자금차입 원활 ② 건설공사대가(기성 및 선금)의 수령 원활
③ APT등 개발사업의 분양호조 ④ 신규계약 증가
⑤ 직접금융(주식, CP 및 회사채 발행 및 연장)을 통한 자금조달 원활 ⑥ 사전 운영자금 확보
⑦ 선투자사업(APT, 개발사업, 민간공사)의 축소 ⑧ 보유자산(부동산, 유가증권 등)의 매각
⑨ 공사 미수금 또는 매출채권의 회수(양도 및 유동화 포함) ⑩ 구조조정 및 원가절감
⑪ 기타 ()

2-2. 귀사의 2011년 중 자금사정이 2010년에 비해 어려웠던 이유는?(중요한 순서대로 2개 선택) () ()

- ① 금융기관의 급격한 대출금 회수 ② 금융기관으로부터 추가 차입의 어려움
③ 사업확대·신규사업에 따른 자금소요 과다 ④ 신규계약 축소
⑤ APT등 개발사업의 분양악화 ⑥ 공사미수금의 증가
⑦ APT건설용 토지 등 고정자산의 과다 보유 ⑧ 금융비용 등 영업외비용 증가
⑨ 저가공사수주로 인한 수익성 악화 ⑩ 직접금융(주식, CP 및 회사채의 발행 및 연장) 어려움 ⑪ 자재비용 및 인건비의 증가 ⑫ 기 타 ()

3. 2012년 건설업계 전체의 자금사정은 어떠할 것으로 전망하시는지요? ()

- ① 크게 호전 ② 호전 ③ 변화 없음 ④ 악화 ⑤ 크게 악화

4. 귀사의 2012년도 자금사정이나 조달환경은 어떠할 것으로 예상하시는지요? ()

- ① 크게 호전 ② 호전 ③ 변화 없음 ④ 악화 ⑤ 크게 악화

(☞ ①~③ 응답자는 4-1번의 설문으로 ④~⑤ 응답자는 4-2번 설문으로 이동하여 응답 계속)

4-1. 귀사의 2012년 자금사정이 호전(변화없음 포함)될 것이라고 보는 이유는? (중요한 순서대로 2개 선택) () ()

- ① 사전 운영자금 확보 ② 공사대가의 수령 원활 ③ 직접금융 원활
④ 보유자산의 매각 ⑤ 개발사업 분양 호조 ⑥ 금융기관에서의 자금차입 원활
⑦ 신규계약 증가 ⑧ 구조조정 및 원가절감 ⑨ 개발사업 분양 호조 ⑩ 선투자사업 축소
⑪ 기타 ()

4-2. 귀사의 2012년 자금사정이 악화될 것으로 보는 이유는? (중요한 순서대로 2개 선택) () ()

- ① 신규계약 축소 ② 저가공사 수주로 인한 수익성 악화 ③ 직접금융의 어려움
④ 개발사업 분양 저조 ⑤ 간접금융(금융기관 차입 등)의 어려움 ⑥ 금융기관의 대출금 회수 ⑦ 공사미수금의 증가 ⑧ 자재비용 및 인건비 증가 ⑨ 금융비용 등 영업외비용 증가
⑩ 선투자금(APT, 개발사업, 민간공사 등) 증가 ⑪ 기 타 ()

【 간접금융(금융기관 차입) 이용 현황 】

1. 귀사가 2011년 현재 차입금액의 금융기관별 의존비율은 대략 어느 정도인지요 ?
 ☞ 아래 항목별로 전체(100%) 대비 구성비율을 기재
 ☐ 은행권(특수은행 및 지방은행 포함) : ()%
 ☐ 비은행권(증권, 자산운용, 보험회사, 저축은행, 신탁 등) : ()%
 ☐ 건설금융기관(건설공제조합, 대한주택보증, 전문건설공제조합 등) : ()%
 ☐ 기타 금융(私債, 친지자금 등) : ()%
2. 귀사가 2011년 현재 금융기관에서 차입(연장 포함)하고 있는 자금 중 신용으로 대출받은 비율은 대략 어느 정도인지요 ? ()
 ① 차입금 없음 ② 10%미만 ③ 10%이상~30%미만 ④ 30%이상~50%미만 ⑤ 50%이상
3. 귀사가 신용대출시 신용도 제고를 위해 금융기관에 가장 자신있게 제시할 수 있는 재무지표는 ? (자신있는 순서대로 2개 선택) () ()
 ① 재무구조의 안정성(자기자본비율, 부채비율) ② 투자자본의 효율성(자기자본회전율)
 ③ 자금운용의 안정성(고정장기적합률, 유동비율) ④ 양호한 수익성(영업이익률)
 ⑤ 현금흐름의 안정성(순현금흐름, NCF) ⑥ 차입구조의 건전성(이자보상배율, 단기차입금의존도)
 ⑦ 기타 ()
4. 2011년 중 귀사가 금융기관에서 담보대출시 주로 제공한 담보의 종류는?(우선순위 2개 선택) ()
 ()
 ① 토지 ② 건물 ③ 기타부동산 ④ 유가증권(주식은 제외) ⑤ 보증기관 보증서
 ⑥ 연대보증(주주, 대표이사, 임직원) ⑦ 타사보유주식 ⑧ 자사보유주식 ⑨ 기타 ()
5. 귀사가 향후 금융기관으로부터 대출시 제공할 수 있는 담보가 있다면?(우선순위 2개 선택) ()
 ()
 ① 토지 ② 건물 ③ 기타부동산 ④ 유가증권(주식은 제외) ⑤ 보증기관 보증서
 ⑥ 연대보증(주주, 대표이사, 임직원) ⑦ 타사보유주식 ⑧ 자사보유주식 ⑨ 기타 ()
6. 귀사는 2011년 중 금융기관으로부터 차입금의 상환연장을 거부당한 경험이 있으십니까? ()
 ① 있다(☞ 8번 설문으로 이동하여 응답 계속) ② 없다(☞ 9번 설문으로 이동하여 응답 계속)
7. 귀사가 2011~12년 중 금융기관으로부터 차입금의 상환을 요구받고 있는 규모는? ()
 ① 매출액 대비 10%미만 ② 매출액 대비 10~20%미만 ③ 매출액 대비 20~30%미만
 ④ 매출액 대비 30~50%미만 ⑤ 매출액 대비 50% 이상
8. 귀사가 2011년 중 사채(私債)를 이용하였다면 그 가장 중요한 사유는 무엇입니까? ()
 ① 금융기관 대출한도 부족 ② 금융기관에 제공할 담보 부족 ③ 기존 금융기관 차입금 과다
 ④ 신용상태 저하(불량) ⑤ 이용하지 않음 ⑥ 기 타 ()
9. 귀사가 금융기관으로부터 자금차입 시 금융기관에 대한 불만은?(우선순위 2개 선택) () ()
 ① 대출금액 부족 ② 대출절차의 복잡성 및 지연 ③ 제출서류 불신 ④ 높은 이자율
 ⑤ 짧은 대출기한 ⑥ 과도한 담보요구 ⑦ 구축성예금(격기) 또는 CD 매입 등 강요
 ⑧ 과도한 연대보증 요구 ⑨ 기타 ()
10. 금융기관에서 건설업체에 대한 대출을 기피한다면, 가장 이유는 무엇이라고 생각하십니까? ()
 ① 재무제표의 불투명성 ② 건설경기 성장전망 불투명 ③ 건설업(체)에 대한 금융기관의 이해부족 ④ 금융기관의 관행 ⑤ 재무상태의 상대적 악화 ⑥ 기피하지 않음 ⑦ 기타()

【 직접금융 이용 현황 】

1. 귀사는 지금까지 직접금융시장(거래소 상장, 코스닥 등록, 회사채 및 기업어음 발행, ABS, 등)을 통하여 자금을 조달한 사실이 있는지요?(해당 사항 모두 표시) () () ()
- ① 주식시장 활용(거래소 상장 또는 코스닥 등록, 유상증자) ② 기업어음(ABCP포함) 발행
③ 회사채(전환사채, P-CBO, ABS 등 포함)발행 ④ 활용한 사실 없음
2. 귀사는 2012년 중 직접금융시장(거래소 상장, 코스닥 등록, 회사채 및 기업어음 발행, ABS 등)을 통하여 자금을 조달할 계획이 있는지요?(해당 사항 모두 표시) () () ()
- ① 거래소 상장 또는 코스닥 등록 예정 ② 거래소 또는 코스닥을 통한 유상증자 예정
③ 회사채(P-CBO 포함) 발행(차환 포함) 예정 ④ 기업어음(ABCP) 발행(연장 포함) 예정
⑤ ABS채권발행 등 자산유동화 예정 ⑥ 활용계획 없음(☞ 3번으로)
3. 귀사가 직접금융시장을 통해 자금을 조달한 사실이 없거나 관련 계획이 없으시다면 그 이유는 무엇입니까?(우선 순위 2개 선택) () ()
- ① 매출액 및 자기자본 부족 ② 신용상태 저하(불량) ③ 브랜드 이미지 빈약 ④ 보유자산 부족 ⑤ 절차나 방법 잘 모름 ⑥ 건설업종의 한계 ⑦ 주식분산 미흡 ⑧ 기타 ()

【 기업 신용 평가 】

1. 귀사는 회사채 또는 기업어음의 발행이나 당해 회사의 신용도를 확인하기 위하여 신용평가기관(한국기업평가, 한국신용평가정보, 한국신용정보, 서울신용평가정보)으로부터 신용평가를 받은 경우 평가 받은 등급은 적정하다고 보는지요 ? ()
- ① 적정함 ② 적정하지 않음 ③ 평가받지 않음
(☞ ③항 응답자는 2번 설문부터 4번 설문까지 응답하지 마세요.)
2. 건설업체에 대한 신용평가시 건설업의 특성이 정확하게 반영되고 있다고 보는지요 ? ()
- ① 충분히 반영 ② 다소 반영 ③ 거의 반영하지 않음 ④ 전혀 반영하지 않음
3. 신용평가기관이 기업의 신용평가 시 아래 항목의 재무지표에 대한 평가를 강화하고 있는 바, 건설 산업의 재무적 특성이 정확히 반영되기 위해 어떤 요소가 가장 우선(중요시)되어야 하는지요? ()
- ① 재무구조의 안정성(자기자본비율,부채비율) ② 투자자본의 효율성(자기자본회전율)
③ 자금운용의 안정성(고정장기적합률,유동비율) ④ 양호한 수익성(영업이익률)
⑤ 현금흐름의 안정성(순현금흐름, NCF) ⑥ 차입구조의 건전성(이자보상배율,단기차입금의존도)
⑦ 기타 ()
4. 신용평가기관의 신용평가 시 재무비율 외에 산업위험, 사업위험 및 경영위험 등을 반영하며, 특히 건설업의 경우 아래 항목을 중요한 평가요소로 하고 있는 바, 건설산업 특성이 정확히 반영되기 위해서는 어떤 요소가 가장 중요시되어야 한다고 생각하시는지요 ? ()
- ① 적절한 수주물량 확보 ② 공사의 수익성 ③ 공사대금의 원활한 회수 ④ 보유자산의 건전성
⑤ 부채에 대한 정확한 평가(금융부담이 있는 부채와 없는 부채의 구분)
⑥ 이자보상배율 평가시 금융비용에 대한 평가(순금융비용) ⑦ 기타 ()

【 직접금융 이용 현황 】

1. 귀사는 지금까지 직접금융시장(거래소 상장, 코스닥 등록, 회사채 및 기업어음 발행, ABS, 등)을 통하여 자금을 조달한 사실이 있는지요?(해당 사항 모두 표시) () () ()

- ① 주식시장 활용(거래소 상장 또는 코스닥 등록, 유상증자) ② 기업어음(ABCP포함) 발행
③ 회사채(전환사채, P-CBO, ABS 등 포함)발행 ④ 활용한 사실 없음

2. 귀사는 2012년 중 직접금융시장(거래소 상장, 코스닥 등록, 회사채 및 기업어음 발행, ABS 등)을 통하여 자금을 조달할 계획이 있는지요?(해당 사항 모두 표시) () () ()

- ① 거래소 상장 또는 코스닥 등록 예정 ② 거래소 또는 코스닥을 통한 유상증자 예정
③ 회사채(P-CBO 포함) 발행(차환 포함) 예정 ④ 기업어음(ABCP) 발행(연장 포함) 예정
⑤ ABS채권발행 등 자산유동화 예정 ⑥ 활용계획 없음(☑ 3번으로)

3. 귀사가 직접금융시장을 통해 자금을 조달한 사실이 없거나 관련 계획이 없으시다면 그 이유는 무엇입니까?(우선 순위 2개 선택) () ()

- ① 매출액 및 자기자본 부족 ② 신용상태 저하(불량) ③ 브랜드 이미지 빈약 ④ 보유자산 부족 ⑤ 절차나 방법 잘 모름 ⑥ 건설업종의 한계 ⑦ 주식분산 미흡 ⑧ 기타 ()

【 기업 신용 평가 】

1. 귀사는 회사채 또는 기업어음의 발행이나 당해 회사의 신용도를 확인하기 위하여 신용평가기관(한국기업평가, 한국 신용평가정보, 한국신용정보, 서울신용평가정보)으로부터 신용평가를 받은 경우 평가 받은 등급은 적절하다고 보는지요? ()

- ① 적정함 ② 적정하지 않음 ③ 평가받지 않음

(☑ ③항 응답자는 2번 설문부터 4번 설문까지 응답하지 마세요.)

2. 건설업체에 대한 신용평가시 건설업의 특성이 정확하게 반영되고 있다고 보는지요? ()

- ① 충분히 반영 ② 다소 반영 ③ 거의 반영하지 않음 ④ 전혀 반영하지 않음

3. 신용평가기관이 기업의 신용평가 시 아래 항목의 재무지표에 대한 평가를 강화하고 있는 바, 건설 산업의 재무적 특성이 정확히 반영되기 위해 어떤 요소가 가장 우선(중요시)되어야 하는지요? ()

- ① 재무구조의 안정성(자기자본비율,부채비율) ② 투자자본의 효율성(자기자본회전율)
③ 자금운용의 안정성(고정장기적합률,유동비율) ④ 양호한 수익성(영업이익률)
⑤ 현금흐름의 안정성(순현금흐름, NCF) ⑥ 차입구조의 건전성(이자보상배율,단기차입금의존도)
⑦ 기타 ()

4. 신용평가기관의 신용평가 시 재무비율 외에 산업위험, 사업위험 및 경영위험 등을 반영하며, 특히 건설업의 경우 아래 항목을 중요한 평가요소로 하고 있는 바, 건설산업 특성이 정확히 반영되기 위해서는 어떤 요소가 가장 중요시되어야 한다고 생각하십니까? ()

- ① 적절한 수주물량 확보 ② 공사의 수익성 ③ 공사대금의 원활한 회수 ④ 보유자산의 건전성
⑤ 부채에 대한 정확한 평가(금융부담이 있는 부채와 없는 부채의 구분)
⑥ 이자보상배율 평가시 금융비용에 대한 평가(순금융비용) ⑦ 기타 ()

【 프로젝트 파이낸싱 】

1. 2019년 현재 프로젝트 파이낸싱(PF)을 통해 시행중인 사업은? ()
 ① BTL사업 ② APT 등 주택사업 ③ SOC민자(BTO) 사업 ④ 상업용 개발사업
 ⑤ 레저, 관광 등의 개발사업 ⑥ 해외 개발사업 ⑦ 시행경험이나 계획 없음
2. PF에 문제가 생겨 중단된 사업이 있다면 몇 건이며, 그 규모가 매출액에서 차지하는 비중은 어 느 정도입니까?
 ① 없음(☞ PF관련 설문 중단) ② 있음. ()건, 매출액 대비 ()%
3. PF가 중단되거나 문제가 있는 사업장의 경우 현재 어떻게 관리하고 있습니까? (중요한 순서대로 2가지 선택)
 ()()
 ① 단순 현장관리 ② 시행사 변경 등 참여주체 변경 노력 ③ 금융비용 부담
 ④ 사업장 매각 시도 ⑤기타 ()
4. PF가 중단되거나 문제가 있는 사업장의 경우 향후 어떻게 관리할 계획이십니까? ()
 ① 단순 현장관리 ② 시행사 변경 등 참여주체 변경 노력 ③ 금융비용 부담
 ④ 사업장 매각 시도 ⑤기타 ()
5. 현재 PF가 중단되거나 문제가 있는 사업장의 사업재개 시점을 언제로 예상하십니까? ()
 ① 2019년 중 ② 2020년 상반기 ③ 2020년 하반기 ④ 2021년 이후 ⑤ 예상할 수 없음.

[illegible]

♣ 이상 설문에 응해주셔서 대단히 감사합니다. ♣

○ 저자 소개

김민형(mhkim@cerik.re.kr)

숙명여자대학교 및 동 대학원 경영학과 졸업(박사)

현 한국건설산업연구원 연구위원

현 국토해양부 중앙건설기술심의위원

현 국토해양부 기술정책과 자문위원

현 한국공항공사 해외사업 자문위원

현 한국토지주택공사 해외사업 자문위원

숙명여대, 숭실대, 명지대, 단국대, 국립과학기술대 등 강사 역임

<주요 저서 및 논문>

「중소 건설업체의 주요 성장요인 분석」

「건설업체의 핵심 경쟁력 요소 파악과 경쟁력 진단」

「1998년 상장 건설업체 경영 분석」

「2000년 상반기 중 상장 건설업체의 유동성 실태 분석」

「건설업 금융실태와 개선방안」

「건설기업의 자금 조달 및 이용 실태 분석」

「건설업체 가치 극대화를 위한 재무전략」

「원가경쟁력 제고를 위한 협력업체 관리방안」

「부동산 개방사업의 리스크 관리 요인 분석 및 관리방안」

「환경변화와 건설경영 패러다임 전환」

「버블 붕괴 전후 시기별 환경 변화에 대응한 일본 제네콘의 전략 변화 분석 및 시사점」 외 다수

심형석(hsshim@ysu.ac.kr)

연세대학교 경영학 학사

핀란드 알토대학교 경영학 석사

부산대학교 경영학 박사

현 영산대학교 부동산·금융학과 부교수

전 한국건설산업연구원 책임연구원

전 부동산114 이사

<주요 저서 및 논문>

「부동산마케팅론」 (2007)

「리모델링 사업관리총설」 (공저)(2007)

「부동산비즈니스론」 (공저)(2007)

「주거론」 (공저)(2010)

「부동산학의 이해」 (공저)(2010)

「부동산시장분석론」 (공저)(역서)(2011)

“부동산정보사이트의 허위매물 현황과 정책제언, 부동산학연구 Vol.14 No.1, 한국부동산분석학회, 2008. 4

“부산권역 리모델링 사업여건 분석”, 부동산학보 제34집, 한국부동산학회, 2008. 8

“주택시장의 흡수율지표의 도입과 활용”, 부동산학보 제35집, 한국부동산학회, 2008. 12

오토캠핑장 건설의 경제적 파급효과 분석, 관광·레저연구 제24권 제1호, 한국관광레저학회, 2012. 1

국내 건설회사 개발사업 부문이 바람직한 변화 방향, 부동산학보 제49집, 한국부동산학회, 2012. 5