

재무 구조 '안정 궤도' 진입, 내실 경영에 박차 가해야

- 2002 년 건설업 경영 분석, 현금 흐름도 안정성 유지 -

건설업체들의 2002 년 재무 구조는 2001 년에 이어 지속적인 개선을 보이고 있는 것으로 나타났다. 이는 아파트 등 민간 건축 부문의 매출 증가와 공공 건설공사 입찰시 경영 평가 항목이 비중 있게 평가됨에 따라 수익성 위주의 경영과 자산 구조의 변화 등 재무 상태 개선을 위한 건설기업들의 지속적인 노력의 결과로 보인다.

부문별 경영 분석

성장성 지표

세계 경제의 불황으로 인한 해외건설 수주 부진에도 불구하고 민간 주택 부문의 호조에 힘입어 주택 분양 매출액과 공공 및 민간 공사 매출액이 증가하여 2002 년 중 건설업의 매출액은 전년 대비 11.2% 증가하였고 이에 따라 순이익, 총자산 및 자기자본 등이 증가한 것으로 나타났다.

부문별로 보면 국내 공사 수입은 85 조 2,237 억원으로 나타나 건설 매출액(107 조 1,879 억원)에서 차지하는 비중은 전년보다 0.4%p 감소한 79.5%로 나타난 반면, 주택 분양 매출은 15 조 8,909 억원으로 나타나 건설 매출액에서 차지하는 비중이 전년보다 1.7%p 확대된 14.8%를 차지하였다.

2002 년 말 유형 자산은 외환 위기 이후 유동성 확보를 위한 지속적인 매각으로 매년 감소 추세를 보여 전년 말보다 6.5% 감소한 14 조 4,113 억원인 것으로 나타났다. 그러나 유형 자산의 감소에 비해 유동 자산 중 현금과 유가 증권 등 유동성이 큰 항목은 대폭 증가하였고, 부동산 경기의 활황으로 미분양 주택이

건설업의 주요 경영 지표 추이

(단위 : %)

경영 지표		1998	1999	2000	2001	2002	제조업 ¹⁾ (2002)
성 장 성	건설 매출액 증가율 ²⁾	-10.1	3.4	0.4	14.7	11.2	8.3
	총자산 증가율	11.1	-11.2	-8.8	-2.8	0.5	3.1
	자기자본 증가율	35.7	-37.7	40.8	14.5	8.5	22.5
	유형자산 증가율	31.7	-14.1	-0.2	-3.4	-6.5	-2.2
	순이익 증가율	적자확대	적자확대	적자지속	흑자전환	68.3	-
안 정 성	유동 비율	110.3	106.0	116.2	125.4	124.6	106.1
	부채 비율	437.7	605.9	291.7	221.7	191.1	135.4
	자기자본 비율	18.6	14.2	25.5	31.1	34.4	42.5
	고정장기 적합률	90.0	93.7	85.4	80.7	77.9	96.6
	당좌 비율	84.1	73.6	77.1	86.4	90.3	78.7
	차입금 의존도	52.0	51.6	38.1	29.9	23.7	31.7
수 익 성	매출액 영업이익률	2.8	-1.8	4.0	4.4	4.4	6.7
	매출액 경상이익률	-3.1	-11.1	-0.9	0.2	2.4	4.7
	매출액 순이익률	-3.4	-14.9	-2.8	1.5	2.3	6.3
	총자산 경상이익률	-2.7	-10.1	-0.8	0.2	2.7	5.1
비 용 지 출	수지 비율	103.1	113.7	102.7	98.6	97.8	-
	매출 원가/매출액	91.2	90.6	89.5	89.3	89.7	80.6
	금융 비용/매출액	7.9	7.4	4.1	3.2	2.0	2.6
	차입금 평균 이자율	12.9	13.0	10.2	11.1	9.5	7.7
	인건비 대 총비용	7.1	6.5	7.9	7.3	7.7	-
활 동 성 (회)	총자산 회전율	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	1.1
	자기자본 회전율	4.6	6.4	3.8	3.4	3.4	2.8
	자본금 회전율	9.3	6.9	6.5	6.3	6.8	6.7
	매출 채권 회전 기간(일)	106.8	85.5	78.1	69.7	62.7	-
생 산 성	부가가치율	13.6	5.6	12.8	11.3	12.6	21.8
	총자산 투자 효율	11.5	5.1	12.2	11.9	14.6	23.6
	설비투자 효율	48.9	22.8	52.1	51.3	69.4	56.0
	노동 소득 분배율	60.6	144.0	66.7	66.8	61.8	46.3

주 : 1) 제조업 : 한국은행 「2003 기업경영분석」.

2) 건설 매출 증가율은 완성 공사액 증가율임.

감소함에 따라 완성 주택 등 재고 자산은 큰 폭 하락하였다.

안정성 지표

2002 년 말 기준 건설업의 재무 구조는 주택 등 민간 건설 부문의 매출 증가와 공공공사 입찰시 경영 평점이 큰 비중을 차지함에 따라

건설업체들의 꾸준한 재무 구조 개선의 노력으로 부채 비율, 자기 자본 비율, 당좌 비율이 크게 개선되었으나 유동 비율은 다소 감소된 것으로 나타났다.

부채 비율은 매출 증대에 따른 여유 자금 일부를 사채 및 차입금 등 부채를 상환하고 이익 준비금은 늘려 총자산 중 부채 비중은

3.3%p (68.9% → 65.6%) 감소한 반면, 자기 자본은 3.3%p (31.1% → 34.4%) 증가함에 따라 전년 말 221.7%에서 30.6%p 하락한 191.1%로 나타났다.

유동 비율은 2002년 중 주택 경기 활황에 따른 아파트 분양 선수금 증가로 유동 부채 비중이 유동 자산보다 증가함에 따라 전년보다 0.8%p 감소한 124.6%로 나타났으며, 자기 자본 비율은 순이익 증가에 따른 이익 준비금과 재무 구조 개선 적립금 등이 늘어나 전년보다 3.3%p 증가한 34.4%로 나타났고, 당좌 비율은 건설 매출액 증가와 유형 자산 매각을 통한 유동성 확보를 위해 현금과 유가 증권이 늘어나 전년보다 3.9%p 증가한 90.3%를, 고정 장기 적합률은 전년보다 2.8%p 감소한 77.9%로 나타났다.

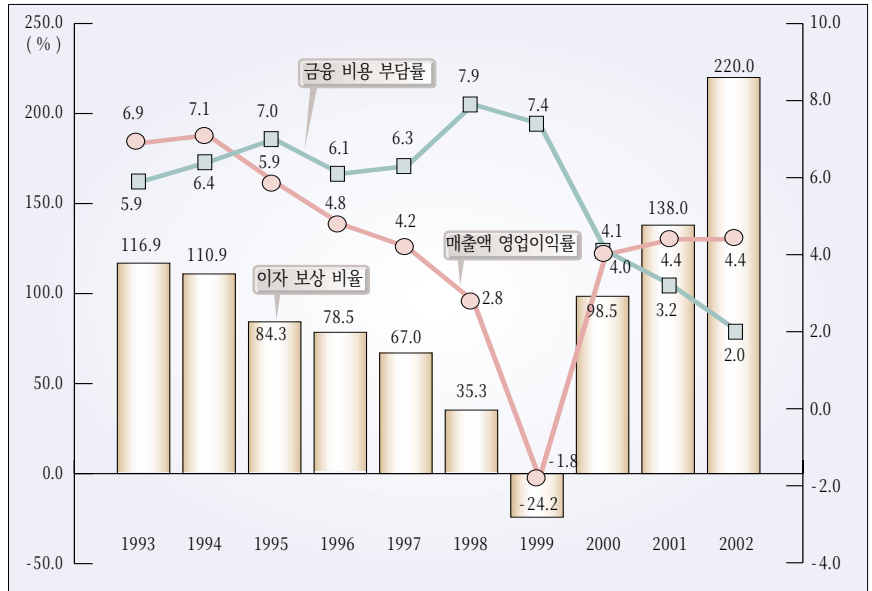
수익성 지표

건설업의 2002년 중 수익성은 건설 경기 호조에 따른 매출액 증가와 금리 하락에 따른 금융 비용의 감소로 매출액 경상 이익률(0.2% → 2.4%), 매출액 세전 순이익률(1.5% → 2.3%)이 상승한 것으로 나타났다.

이자 보상 비율(영업 이익/금융 비용)은 매출액 영업 이익률이 2001년과 동일한 4.4%의 수익성을 유지하였으나 시중 금리 하락과 차입금 상황에 따른 금융 비용 부담률이 전년보다 1.2%p 감소한 2.0%로 나타남에 따라 전년보다 82.0%p 증가한 220.0%로 제조업의 이자 보상 비율(260.3%)과 거의 같은 수준을 보였다.

2002년 중 건설기업들은 원활한 기업 구조 조정 등을 통해 일반 관리비를 절감하여 매출액 대비 판매비와 관리비가 전년보다 0.3%p 감소한 6.0%를 나타냈음에도 불구하고 매출액 영업 이익률이 전년과 동일한 4.4%를 유지한 것은 주택 건설 등의 주요 자재인 철강재 가격의 수요 급증과 9·11 테러 및 이라크 전쟁 등으로 인한 유가 급등으로 매출액 대비 재료비 비중이 0.8%p 증가한 12.8%를 나타

이자 보상 비율 관련 비율 추이



냈으며, 또한 지난해 건설 경기 활성화에도 불구하고 건설 인력 부족으로 노임 가격이 상승, 매출액 대비 노무비 비중이 전년보다 0.3%p 증가한 5.1%를 나타낸 데 기인한 것으로 보인다.

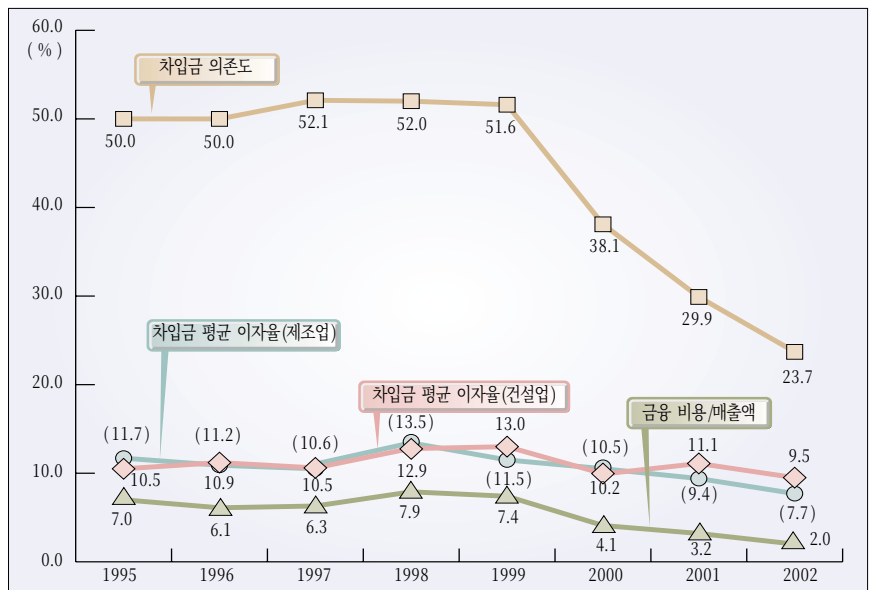
외환 위기 이후 시중 금리의 하락과 건설 경기 회복에 따른 매출 증가로 금융 비용 대비 매출액 비율이 지속적으로 하락함에 따라

2002년 중 매출액 순이익률은 2.3%로 전년보다 0.8%p 증가된 것으로 나타났다.

비용성 지표

2002년 비용 관련 지표는 자재 가격 및 노임 등의 상승으로 인한 매출 원가 상승으로 매출액 대비 매출 원가 비율은 다소 증가 (89.3% → 89.7%)하였으나, 금융 비용 등

금융 비용 부담률 관련 비율 추이



현금 흐름표(업체당 평균) 요약

(단위 : 백만원, %)

구 분	2001	2002	증감률
I. 영업 활동으로 인한 현금 흐름	12,453	12,610	1.3
II. 투자 활동으로 인한 현금 흐름	-2,978	-3,129	(n.a.)
가. 유동 자산의 순증가	-438	855	(n.a.)
(유가 증권 순증가)	-500	352	(n.a.)
나. 투자 자산의 순증가	2,839	3,052	7.5
(투자 유가 증권 순증가)	1,546	2,029	31.2
다. 유형 자산의 순증가	471	-527	(n.a.)
(유형 자산 취득)	3,699	4,011	8.4
(유형 자산 매각)	3,228	4,538	40.6
라. 기타 자산 순증가	105	-251	(n.a.)
III. 재무 활동으로 인한 현금 흐름	-7,814	-5,763	(n.a.)
가. 자본 순증가	1,405	231	-83.6
나. 차입금 순증가	4,171	1,618	-61.2
(단기 차입금 순증가)	-3,534	-3,165	(n.a.)
(회사채 순증가)	7,175	4,172	-41.9
(장기 차입금 순증가)	430	611	42.1
다. 기 타	845	747	-11.6
IV. 현금 증감액(I + II + III)	1,661	3,717	123.8
V. 기초의 현금	5,038	6,699	33.0
VI. 기말의 현금(IV + V)	6,699	10,416	55.5

의 절감에 따른 일반 관리비(6.3% → 6.0%), 영업외 비용(7.0% → 5.4%), 특별 손실(1.0% → 0.8%)의 대폭 감소로 수치 비율이 전년보다 0.8%p 하락한 97.8%로 나타났다.

금융 비용 부담률(금융 비용/매출액)은 외환 위기 이후 계속되는 금리 하락으로 인해 사상 최저 수준인 2.0%를 나타내 전년보다 1.2%p 하락하였으며 제조업의 2.6%보다 낮은 수치를 기록하였다.

그러나 이는 공공공사 입찰 참여시 평가되는 경영 평점의 우수 점수 획득을 위해 차입금 의존도(29.9% → 23.7%)를 크게 낮추는 등 재무 구조 개선에 노력한 결과로 보이나 자금 차입시 부담하는 평균 이자율은 아직도 제조업(7.7%)보다 높은 9.5%를 부담하고 있는 것으로 나타나 이에 대한 개선도 필요한 것으로 보인다.

활동성 지표

2002년 중 건설업의 총자본은 전년보다 0.7% 감소하였으나 매출액이 전년보다 9.7% 증가함에 따라 총자본 회전율이 1.1회로 전년

(1.0회)보다 0.1회 높아졌고, 자기자본회전율은 자기자본과 매출액이 전년과 동일한 수준(9.7%)의 증가를 보여 전년도의 3.4회와 같은 수준으로 나타났다. 매출 채권 회전 기간은 시중 자금의 풍부한 유동성으로 인해 전년 69.7일의 기간에서 무려 7일이 줄어든 62.7일로 나타났다.

생산성 지표

2002년 중 건설업의 생산성은 지난해 큰 폭의 매출액 증가와 부가가치(22.1%)의 상승으로 부가가치율(11.3% → 12.6%), 총자본투자 효율(11.9% → 14.6%), 설비투자 효율(51.3% → 69.4%) 등 생산성 지표가 향상된 것으로 나타났다.

현금 흐름 분석

올해부터는 건설기업들의 현금 창출 능력을 파악 분석하기 위하여 감사 보고서를 제출한 외부 감사 대상 법인 565개사에 대한 현금 흐름 분석을 실시하였으며 그 결과 2002년 중 건설업은 영업 활동으로 인한 수입액이 투자 활동으로 인한 현금 지출액을 상회함으로써



2001년에 이어 지난해에도 국내 건설업체들의 재무 구조가 지속적으로 개선된 것으로 분석되었다.

전기(2001년)에 이어 현금 흐름의 안정성을 유지한 것으로 나타났다. 그러나, 투자 활동과 재무 활동으로 인한 현금 흐름은 전기(2001년)에 이어 계속 현금 수입보다 현금 지출이 많은 것으로 나타났다.

영업 활동으로 인한 현금 흐름

2001년 건설업체들의 당기순이익이 적자에서 흑자로 반전된 후 2002년 흑자폭이 확대됨에 따라 건설업이 영업 활동에서 창출한 현금(업체당 평균)은 전년(124억원)보다 1.3% 증가한 126억원의 규모를 보였다.

영업 활동으로 인한 현금 수입액이 증가한 업체는 전체 조사 건설기업 565개사 중 276개사로 48.8%의 비중을 나타냈다. 영업 활동으로 인한 현금 흐름은 외환 위기 이전에는 매년 지속적인 현금 유출(적자)을 나타냈으나, 1999년 이후부터 건설 경기의 회복으로 건설 매출의 꾸준한 증가와 시중 금리 하락으로 인한 금융 비용의 꾸준한 감소로, 현금 유입(흑자)이 발생 매년 증가하고 있는 것으로 나타났다.

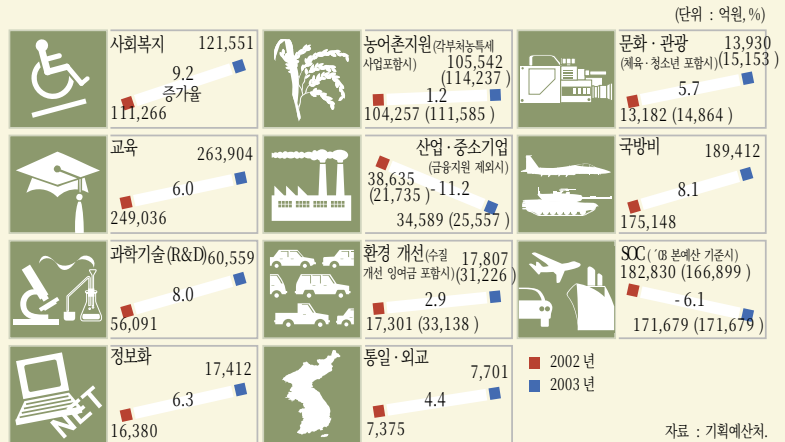
투자 활동으로 인한 현금 흐름

투자 활동으로 인한 현금 지출(순)은 2002년 중에 유동성 확보를 위해 유형 자산 투자는 감소하고 유가 증권, 투자 유가 증권 등에 대한 순투자가 늘어난 데 따라 업체 평균 31억 2,000만원으로 2001년에 비해 순유출 규모



그래픽 뉴스

주요 분야별 예산 내역



가 1억 5,000 만원 증가하였다.

재무 활동으로 인한 현금 흐름

2002년 중 건설업의 재무 활동으로 인한 현금 흐름은 장기 차입금, 회사채 등의 차입 등 고정 부채는 순현금 유입이 발생하였다. 상대적으로 재무 구조 개선을 위한 단기 차입금 등의 유동 부채는 상환으로 순현금 유출이 증가, 현금 유출액(업체 평균)은 57억 6,000 만원으로 나타났다. 2001년 78억 1,000 만원보다 순 유출 규모가 감소하였다.

내실 경영으로 불황 대비해야

외환 위기 이후 정부와 업계의 지속적인 노력으로 건설기업의 유동성 확보와 부채 축소 등 재무 구조 개선이 어느 정도 안정 궤도에 진입한 것으로 보인다. 그러나 이러한 급격한 재무 구조 개선의 이면에는 부채가 많은 주택 건설사업 부문을 건설사업 부문에서 분리한 것이 주요 원인을 부인하기 힘들 것이다. 또한 건설 경기의 지속적인 회복과 부동산 경기 상황에 따른 주택 사업 성공에 힘입은 바 크다. 따라서 이제부터는 외부적인 요인에 의한 재무 구조 개선보다는 내부적인 구조조정과 수익성 위주의 건설한 경영을 통한 재무 구조의 개선이 필요한 시점이며, 풍부한 유동성 확보를 통한 사업성 있는 개별 사업 발굴을 적극 모색해야 향후 닥쳐올 수도 있는 건설 경기의 불황에 대비할 수 있을 것이다.



진광현
대한건설협회 회장

국가 간선 도로망 계획

