

# 건설기업 자금 사정의 최대 요인은 공사 대금과 신규 계약

- 2001~13년 건설기업 자금조달 방식 추이 분석, 내부 금융 의존도 높은 것으로 나타나 -

빈 재 익 | 한국건설산업연구원 연구위원

jipins@cerik.re.kr

건설기업들은 2013년과 2014년 스스로의 자금 사정뿐만 아니라 건설업 전체의 자금 사정에 대해 부정적으로 전망하고 있다. 한국건설산업연구원과 건설공제조합은 2013년 4월 8일부터 4월 19일까지 공동으로 건설공제조합 가입 기업 532개사를 대상으로 산업 및 기업 관련 자금 흐름 및 금융기관 이용 현황에 대한 설문조사를 실행했다.

설문조사 결과에 의하면, 2013년 1/4분기 건설업 전체의 자금 사정에 대해 대부분의 기업들이 전년과 대비하여 어렵다고 응답했다. 매우 어려웠다고 응답한 기업의 비중이 17.4%, 어려웠다고 응답한 비중은 47.9%로 65% 이상이 어렵다고 응답

하였으며, 좋았다는 응답을 한 기업의 비중은 2.5%(매우 좋았음 0.6%, 좋았음 1.9%)에 불과했다. 한편, 조사에 응답한 업체 자신의 2013년 자금 사정에 대해서는 변화 없음(45.2%), 악화(35.7%), 매우 악화(7.9%), 호전(9.7%), 매우 호전(1.5%) 순으로 응답했다.

2014년 건설업 전체의 자금 사정 전망에 대해서 조사 대상 건설기업들은 악화(63.2%), 변화 없음(18.6%), 크게 악화(10.6%), 호전(7.4%), 크게 호전(0.2%) 등의 순으로 응답했다.

설문에 응답한 업체의 2014년 자금 사정 또는 조달 환경에 대해서는 악화(40.9%), 변화 없음(35.4%), 호

전(18.0%), 크게 악화(4.8%), 크게 호전(1.0%) 등으로 응답했다.

본고에서는 이러한 설문조사의 결과를 한국건설산업연구원 또는 대한건설협회가 이미 수행하였던 “2001년 건설업 금융 실태조사”<sup>1)</sup>, “2008년 건설업 금융실태 조사”<sup>2)</sup>, 그리고 “2011년 건설업 금융 실태조사”<sup>3)</sup> 등의 결과와 비교함으로써 2001년부터 2013년까지 건설업이 자금을 조달하는 방식의 변화 추이를 살펴보았다.

1) 이의섭, 김민형(2001), 「건설업 금융 실태와 개선 방안」.

2) 대한건설협회(2008), 「건설업 금융 실태조사」.

3) 김민형, 심형석, 김영훈(2012), 「건설업 자금조달 실태 분석-설문조사 결과를 중심으로」.

## 조사 대상 기업 분석

2001년 조사는 2000년 4월 30일 기준으로 대한건설협회에 등록된 회원사 4,866개 사 전체를 대상으로 2001년 5월에 실시됐는데, 이 중 952개사의 설문지가 회수됐다. 이 중 기업 규모별 분류가 가능한 것은 779개사인데 1.4%인 11개사가 대기업으로, 11.2%인 87개사는 중기업으로, 그리고 87.4%인 681개사는 소기업으로 분류된다.

2008년 조사는 같은 해 7월부터 9월까지 설문조사를 실시했는데, 492개사가 참여했다. 이를 규모별로 구분하면, 2.6%의 비중을 차지하는 13개사가 대기업(상시 종업원 300인 이상)으로, 14.4%에 해당하는 71개사는 중기업(상시 종업원 50명 이상 ~300인 미만)으로, 82.9%인 408개사는 소기업(상시 종업원 50인 미만)으로 분류된다.

2011년 조사는 2011년 11월부터 12월까지 설문조사의 방법으로, 일반건설업체로서 시공능력 순위 1위

에서 450위까지의 업체들을 대상으로 실시됐고 이 중 101개사가 응답했다. 이를 규모별로 구분하면, 23.8%의 비중을 차지하는 24개사가 대기업으로, 51.5%에 해당하는 52개사는 중기업으로, 그리고 22.8%인 23개사는 소기업으로 분류된다.

2013년 조사의 대상인 532개 업체들을 규모별로 분류하면 5.8%인 31개가 대기업이고, 31.1%인 165개사는 중기업, 그리고 나머지 63.1%인 336개가 소기업으로 분류된다.

한편, 조사 대상 분석이 가능한 2001년, 2008년, 2011년, 2013년 설문에 응한 기업 규모별 분포가 일정하지 않아 설문 결과를 비교할 경우, 서로 다른 표본 구조에 유의해야 한다. 2011년 조사는 소기업보다는 대기업과 특히, 중기업의 사정이 강조되는 표본 구조를 가지고 있다. 2001년이나 2008년에 비해 2013년에는 소기업의 자금 사정이 과도하게 표현되지 않도록 중기업과 대기업의 비중이 높아졌다.

## 건설업 자금 사정을 규정하는 요인

2008년 조사에서 건설기업들은 자금 사정 악화의 원인으로 ① 자재 비용 및 인건비 증가, ② 신규 계약 축소, ③ 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화, ④ 금융비용의 증가, ⑤ 공사 미수금의 증가, ⑥ 개발사업 분양 저조, ⑦ 간접 금융의 어려움 등의 순으로 응답했다.

자금 사정 호조의 원인으로는 ① 공사 대가 수령 원활, ② 신규 계약 증가, ③ 금융기관에서의 자금 차입 원활, ④ 개발사업의 분양 호조, ⑤ 금융비용 절감, ⑥ 보유 자산의 매각 등의 순으로 응답했다.

2011년 조사에서 자금 사정 악화의 원인을 묻는 설문에서 건설기업들은 1순위에서 신규 계약 축소, 금융기관으로부터 추가 차입의 어려움, 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화 등의 순으로 응답했다. 그리고 2순위로는 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화, 신규 계약 축소, 공사 미수금 증가 등의 순이었다. 자금 사정 호전의 원인으로는 건설공사 대가(기성 및 선금)의 수령을 가장 많은 기업들이 1순위로 꼽았다. 그 다음으로는 금융기관으로부터 추가 차입 원활, 아파트 등 개발사업의 분양 호조 등의 순으로 응답했다. 2순위에 서도 가장 많은 기업들이 건설공사

건설업 자금 실태 조사 대상

(단위 : 개사)

| 구분  | 2001년       | 2008년       | 2011년       | 2013년       |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 대기업 | 11(1.4%)    | 13(2.6%)    | 24(23.8%)   | 31(5.8%)    |
| 중기업 | 87(11.2%)   | 71(14.4%)   | 52(51.5%)   | 165(31.1%)  |
| 소기업 | 681(87.4%)  | 408(82.9%)  | 23(22.8%)   | 336(63.1%)  |
| 전체  | 779(100.0%) | 492(100.0%) | 101(100.0%) | 532(100.0%) |

## 경영 정보

건설업 자금 사정 악화 원인 비교

| 순위 | 2008년               | 2011년               | 2013년               |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1  | 자재비용 및 인건비 증가       | 신규 계약 축소            | 신규 계약 축소            |
| 2  | 신규 계약 축소            | 금융기관으로부터 추가 차입의 어려움 | 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화 |
| 3  | 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화 | 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화 | 자재비용 및 인건비 증가       |
| 4  | 금융비용의 증가            | 공사 미수금의 증가          | 공사 미수금의 증가          |

건설업 자금 사정 호조 원인 비교

| 순위 | 2008년            | 2011년            | 2013년              |
|----|------------------|------------------|--------------------|
| 1  | 공사 대가 수령 원활      | 공사 대가 수령 원활      | 공사 대가 수령 원활        |
| 2  | 신규 계약 증가         | 금융기관에서의 자금 차입 원활 | 공사 미수금 또는 매출채권의 회수 |
| 3  | 금융기관에서의 자금 차입 원활 | 개발사업의 분양 호조      | 사전 운영 자금 확보        |
| 4  | 개발사업의 분양 호조      | 사전 운영 자금 확보      | 신규 계약 증가           |

대가(기성 및 선금)의 수령이라고 응답했다. 그 다음으로는 사전 운영 자금 확보라고 답했다.

2013년 조사에서 건설기업들은 자금 사정 악화의 이유로 신규 계약 축소(31.8%), 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화(18.9%), 자재비용 및 인건비 증가(13.6%), 공사 미수금의 증가(11.0%), 금융기관으로부터 추가 차입의 어려움(9.2%) 등을 꼽았다. 그리고 자금 사정이 호전된 기업들은 그 이유에 대하여 건설공사 대가의 수령 원활(35.0%), 공사 미수금 또는 매출채권 회수(17.3%), 사전 운영 자금 확보(11.5%), 신규 계약 증가(10.9%), 금융기관에서의 자금 차입

원활(9.6%) 등의 순으로 응답했다.

그리고 2014년 자금 사정이 악화될 것이라고 보는 이유로는 신규 계약 축소(38.0%), 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화(27.0%), 자재비용 및 인건비 증가(14.4%), 간접 금융의 어려움(5.6%), 개발사업 분양 저조(3.4%), 공사 미수금의 증가(3.2%) 등의 순으로 응답했다. 2014년 자금 사정이 호전될 것이라고 보는 이유는 공사 대가의 수령 원활(32.5%), 신규 계약 증가(20.9%), 사전 운영 자금 확보(15.0%), 구조조정 및 원가 절감(7.3%), 개발사업 분양 호조(5.5%), 금융기관에서의 자금 차입 원활(5.5%) 등이 언급됐다.

## 건설업 자금 조달 실태

기업의 자금 조달 방법은 먼저, 이익 유보, 충당금, 적립금 등 기업이 스스로 축적한 자금을 이용하는 내부 금융과 기업 외부로부터 자금을 조달하는 외부 금융으로 구분할 수 있다. 외부 금융은 기업이 자본시장에서 직접 자금을 조달하는 직접 금융과 금융기관으로부터 필요 자금을 차입하는 간접 금융으로 다시 나눌 수 있다.

그런데 건설업 실태조사 결과 비교를 통해 보았듯이, 건설기업들은 외부 금융보다는 내부 금융에 의존하는 바가 컸다. 건설기업들이 자금 사정 악화 혹은 호조의 원인으로 언급한 주요 항목이 내부 금융으로 조달하는 자금의 크기에 영향을 미치는 요인이기 때문이다. 먼저, 건설기업들이 자금 사정 악화 요인으로 선택한 신규 계약 축소, 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화, 공사 미수금의 증가, 자재비용 및 인건비 증가 등은 기업의 수익성을 낮춰 건설기업이 내부에 유보할 수 있는 자금 흐름을 축소한다. 반면, 자금 사정 호조 요인으로 선택된 공사 대가 수령 원활, 신규 계약 증가, 공사 미수금 또는 매출채권의 회수 등은 기업으로의 자금 흐름을 증가시키는 효과를 가지고 있다.

건설기업의 외부 자금 조달원 순위

| 순위 | 2001년    | 2008년    | 2011년    | 2013년    |
|----|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 건설 금융기관  | 건설 금융기관  | 은행       | 은행       |
| 2  | 은행       | 은행       | 비은행 금융기관 | 건설 금융기관  |
| 3  | 사채       | 비은행 금융기관 | 기타 금융    | 비은행 금융기관 |
| 4  | 비은행 금융기관 | 기타 금융    | 건설 금융기관  | 기타 금융    |

외부 자금을 조달할 경우, 건설기업들은 직접 금융보다는 간접 금융에 더 많이 의존하는 것으로 설문 결과에서 나타났다. 건설기업들이 설문조사에서 자금 사정 악화 원인으로 꼽은 금융기관으로부터 추가 차입의 어려움과 호조 원인으로 선택한 금융기관에서의 자금 차입 원활이 이를 반영한다.

간접 금융 기관별 의존도에 대한 설문에서 건설기업들은 건설공제조합, 전문건설공제조합 혹은 대한주택보증 같은 건설 금융기관에 대한 의존도를 줄이고 대신 시중 은행, 특수 은행, 지방 은행 등 은행을 비롯하여 증권, 자산운용, 보험회사, 저축은행 같은 비은행 금융기관의 비중을 늘려 온 것으로 나타났다.

2001년 조사(복수 응답 포함)에서는 응답 업체의 77.7%가 이용하는 것으로 대답한 ① 건설공제조합이 건설기업들이 가장 많이 이용하는 외부 자금 조달원이었다. 이어 ② 은행(63.2%), ③ 사채(26.4%), ④ 비은행 금융기관(10.7%), ⑤ 대한주택보

증(8.8%) 등의 순으로 이용하는 것으로 드러났다. 2008년 조사에서는 ① 건설 금융기관(56.8%), ② 은행(38.4%), ③ 비은행 금융기관(1.6%), ④ 기타 금융(3.6%) 등의 순으로 나타났다. 2011년 건설업체 차입금의 금융기관별 의존 비율 조사에서는 ① 은행(46.0%), ② 비은행 금융기관(21.9%), ③ 기타 금융(16.1%), ④ 건설 금융기관(16.0%) 등의 순으로 나타났다. 2013년 조사에서는 ① 은행(55.8%), ② 건설 금융기관(35.8%), ③ 비은행 금융기관(5.6%), ④ 기타 금융(2.7%) 순으로 건설기업들이 의존하고 있는 것으로 나타났다.

#### 재무구조 개선 등 노력 필요

조사 대상이 된 2001년부터 2013년까지 건설기업들은 자금 조달에서 건설 금융기관보다는 은행에 의존하는 비중을 늘려 왔다. 하지만 은행을 이용할 경우, 건설기업들은 다른 산업에 비하여 높은 이자율을 적용받거나 과도한 담보나 연대 보증을 요구받는 것으로 드러났다. 뿐만 아니

라 건설기업에 대해서는 대출 절차가 복잡하고 지연되기도 한다는 불만 사항도 제기되었다.

하지만 제조업이나 다른 서비스산업과 경쟁하여 자금 사정이 지나치게 축소되지 않을 정도로 건설업이 자금을 배분받기 위해서는 은행 등 금융기관이나 자본시장이 건설업의 특수성을 이해하지 못한다고 불만을 표시하기 전에 금융시장이 타 산업에 적용하는 수준의 회계 투명성을 갖추고 수익성을 제고하고 재무상태를 개선하는 노력이 선행돼야 할 것이다.

반면, 공사 대가 수령 원활화 혹은 공사 대금이나 매출채권 회수가 건설기업의 자금 사정 호조에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 확인됐는데, 이러한 점을 감안하면 지난 6월 14일 국가정책조정회의를 거쳐 정부가 발표한 '건설산업 불공정 거래 관행 개선 방안'에 포함돼 있는, ① 민간 발주자의 대금 체불, 지급 지연 등으로부터 건설업자를 보호할 수 있는 공사대금 지급보증 혹은 ② 하도급 대금, 노무비, 장비대금 등의 미지급이나 체불을 방지하기 위한 공사대금 지급 확인 시스템 구축 등의 실현은 건설기업들, 특히 중소 건설업체의 자금 조달에 큰 도움이 될 것으로 전망할 수 있다. 