

요약

I. 서론: 연구의 목적

- 본 연구의 첫 번째 목적은 이미 개선된 차별적인 제도 이외에 건설업체가 자금을 조달하는 데 애로로 작용하고 있는 제도 및 관행을 파악하여 이를 해소할 수 있는 방안을 제시하는 것이고,
- 두 번째 목적은 자본시장에서 건설업체가 자금을 조달할 수 있게 새로 도입한 자산유동화제도와 부동산투자회사제도의 문제점을 파악하여 개선 방안을 제시하는 데에 있음.

II. 건설금융의 특징과 실태

1. 건설금융의 특징

- 건설금융의 첫 번째 특징은 건설기업은 사업을 프로젝트별로 수행하기 때문에 프로젝트금융이 가능한 것이고,
- 두 번째 특징은 건설프로젝트는 초기에 투하되는 자본의 투하량이 크고 투자자금 회수에 오랜 기간이 걸리므로 자금 회수에 장기간이 소요되는 것임.

2. 자금조달의 일반적 실태

(1) 건설기업의 차입 목적

- 건설업체들의 2000년도 외부자금 차입의 주요 목적 중 가장 큰 비중을 차지하는 것은 자재구입(30.5%), 하도급대금지급(29.8%) 순으로 조사되었음.

(2) 건설기업의 차입 정도

- 건설업체의 차입금 의존도는 1990년 40.28%에서 대체적으로 증가하여 1998년에 51.98%로 정점이었으나, 1999년에는 42.88%로 대폭 감소하였음.
- 건설업체 차입금 의존도는 1994년까지는 제조업체 차입금 의존도보다 약간 낮은 수준이었으나, 1995년부터 건설업체 차입금 의존도가 제조업체 차입금 의존도보다 약간 높은 수준임(1997년은 제외).

(3) 건설기업의 부채 현황

- 1990년 473.42% 수준이던 건설업체의 부채 비율은 대체적으로 증가하여 1998년 최고 수준인 659.43%이었으나, 1999년에는 405.94%로 감소하였음.
- 건설업체의 부채비율은 제조업체 부채비율보다 훨씬 높은 수준임.
- 건설업체 차입금 의존도는 제조업체 차입금 의존도와 비슷한 수준이지만, 건설업체 부채비율이 제조업체 부채비율보다 훨씬 높은 이유는, 건설업체는 제조업체보다 신용거래에 의한 외상거래가 많기 때문인 것으로 판단됨.

(4) 건설기업 자금 조달원

- 건설기업이 외부자금을 조달하기 위하여 가장 많이 이용하는 자금 조달원은 건설공제조합(77.7%), 은행(63.2%), 사채 등(26.4%), 비은행금융권(10.7%), 대한주택보증(8.8%) 순으로 나타났음.

(5) 차입금 금리

- 건설업체 차입금 금리는 IMF 이전인 1997년까지는 제조업체보다 높았으나 1998년과 1999년은 건설업체 차입금리가 제조업체 차입금리보다 낮음.
- 1998년 이후에 건설업체의 차입금 금리가 제조업체 차입금 금리보다 낮은 이유는 1996년에 비제조업체에 대한 가산 금리 제도가 폐지되었고, 건설기업은 차입금의 상당 부분을 시중금리보다 낮은 금리를 적용하는 건설관련

공제조합으로부터 차입하는 비중이 높기 때문임.

3. 금융기관에서의 자금 조달 실태

(1) 금융기관에서의 대출잔액 추이

- 건설기업의 예금은행으로부터 대출잔액을 보면, 1995년 11조 4,010억원 규모이던 것이 지속적으로 증가하여 2000년에는 15조 2,476억원 규모이나, 산업 전체 예금은행 대출금에 대한 건설업체의 비율은 1995년 10.3% 수준이던 것이 2000년에는 7.6% 수준으로 축소되었음.

(2) 건설기업의 대출 형태

- 건설업체들의 금융기관에서의 신용대출비율이 50% 이상인 업체가 전체 차입금이 있는 업체 423개사 중 118개 업체로 27.9%를 차지하고, 30% 이상 50% 미만인 업체가 51개사로 12.1%, 10% 이상 30% 미만인 업체가 103개사로 24.3%, 10% 미만인 업체가 151개사로 35.7%를 차지함.
- 건설기업이 금융기관에서 담보를 제공하고 대출하는 경우 담보물의 종류는 다양함.
- 주로 이용하는 담보의 종류를 복수 응답으로 조사한 결과는 부동산이 41.0%(379개사)로 가장 높고, 연대보증 28.3%(262개사), 보증기관 보증서 19.8%(183개사) 순으로 나타났음.

(3) 자금 조달시 애로 사항

- 건설기업을 대상으로 금융기관에서 자금을 조달할 경우 불만 사항을 복수 응답으로 조사한 결과, 과도한 담보 요구(26.9%), 과도한 연대보증(16.8%), 높은 이자율 적용(15.7%), 대출 서류 복잡(11.6%), 대출 절차 복잡(11.3%) 순으로 나타났음.

(4) 여신 심사시 애로 사항

- 은행 여신 심사역을 대상으로 건설업체 여신 제공 시 가장 큰 애로는 무엇이냐는 질문에 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 은행이 시중은행 10개사 중 9개사, 경영진의 건설업체에 대한 부정적 인식이라고 응답한 은행이 1개사이고, 5개 지방은행 중 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 은행이 4개사, 담보부족이라고 응답한 은행이 1개사로 나타났다.
- 금융 제공시 애로 사항이 재무제표의 신뢰성 부족이라고 응답한 모든 은행 심사역은 건설업체 재무제표를 신뢰할 수 없는 구체적인 이유로 공사 진행률 기준으로 공사수익을 인식하는 경우 자의적인 기준을 적용하는 경우가 많다고 지적하였음.

(5) 신용평가제도 운용 현황

- 신용평가모형 이용 정도에 대해서 응답한 10개 시중은행 중 5개 은행은 기업 평가를 위한 1차 자료로 활용하고 최종 신용등급은 심사역이 주관적인 판단을 하여 신용등급을 결정함. 2개 시중은행은 신용평가모형으로 최종 신용등급을 결정하고, 3개 시중은행은 여신 금액이 큰 경우에는 신용평가모형을 1차 자료로만 활용하지만, 소액 여신의 결정은 신용평가모형으로 최종 신용등급을 결정하고 있음.
- 반면, 지방은행의 경우는 5개 은행 모두가 신용평가모형으로 최종신용등급을 결정하고 있는 것으로 조사되었음.

4. 자본시장에서의 자금 조달 실태

(1) 주식시장

- 건설기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액도 1995년에 1조 749억원이던 것이 1996년과 1997년에 감소하다가 1998년과 1999년에 증가하여 1999년에

2조 8,110억원 규모로 최고에 달했다가 다시 2000년에는 감소하여 3,816억원 규모로 축소되었음.

- 전체 기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액에 대한 건설기업이 주식시장에서 자금을 조달한 금액의 비율은 1995년 17.2%, 1996년 10.3%로 두자리 숫자이던 것이 1997년부터 한자리 숫자로 떨어져 2000년에는 2.7%로 감소하였음.

(2) 회사채 시장

- 회사채 시장에서 건설기업이 자금을 조달한 금액은 1995년 3조 1,973억에서 지속적으로 증가하여 1998년 4조 8,873억원 규모로 최고에 달했다가 그이후부터 감소하여 2000년 1조 1,691억원으로 축소되었음.
- 전체 회사채 발행 금액에 대한 건설기업의 회사채 발행액 비율은 1995년 13.5%이던 것이 1998년 9.5%, 2000년에는 2.0 %로 축소되었음.

(3) ABS 시장

- ABS 발행이 활성화되었음에도 불구하고 건설기업이 ABS를 발행하여 자금을 조달한 실적은 3건 3,297억원 규모에 불과하였음.
- 건설업체의 ABS 발행실적이 저조한 이유는 ABS 발행 비용이 많이 들고, 공사를 수행하기 이전의 건물분 분양대금 채권을 유동화하는 경우에는 부외금융(off-balance sheet finance)의 이점도 없기 때문임.

5. 프로젝트금융 이용 실태

(1) 은행 대상 조사

- 대부분의 은행이 적은 규모이지만 특정 프로젝트를 근거로 여신을 제공하고 있는 것으로 조사되었음.
- 프로젝트 금융으로 여신을 제공한 분야는 SOC 관련 민자유치사업이 가장

많고, 일반 아파트 분양사업, 재건축사업, 재개발사업 순으로 나타났다.

(2) 건설기업 대상 조사

- 응답한 847개사 중에서 64개사만이 프로젝트를 근거로 대출을 신청 또는 상담한 경험이 있고, 이 중 3개사만이 프로젝트금융으로 자금을 조달하였음.

Ⅲ. 건설금융 개선 방안

1. 금융기관에서의 자금 조달

(1) 건설업회계처리준칙 개정

- 시장의 신뢰를 제고하기 위해서는 「건설업회계처리준칙」을 개정하여 공사진행률을 산정하는 기준과 총예정원가 산정에 관한 상세한 규정을 마련하여, 자의적인 수익 계상의 여지를 축소하여야 함.
- 즉, 유사한 공사에 대해서는 동일한 기준으로 공사진행률을 산정하게 하는 회계준칙을 마련하고, 특정한 기준에 의해서 공사진행률을 산정하는 방법에 대해서는 구체적이고 상세한 내용을 포함하게 하여 개선할 필요성이 있음.

(2) 금융기관 심사 기능 제고

- 건설업체가 금융기관에서 자금을 대출할 경우에는 담보나 보증기관의 보증서 위주의 대출이 많음.
- 건설업체 대상 설문에서 금융기관으로부터 자금 차입시 불만은 무엇이라는 질문에 과도한 담보 요구가 26.9%, 과도한 연대보증 요구가 16.8%로 조사되었음.

- 이와 같은 담보 위주의 여신 관행이 이루어지는 원인의 하나가 은행의 건설업체 여신을 심사하는 전문인력이 부족한 것을 들 수 있음.
- 따라서, 은행이 건설업체에 대한 신용대출을 확대하기 위해서는 건설업체 여신을 심사하는 심사역을 확충하여 심사기능을 제고할 필요성이 있음.

2. 자본시장에서의 자금 조달

(1) ABS 발행시 대한주택보증의 동의 문제

- 건설기업이 ABS를 발행할 경우 하나의 걸림돌이 되고 있는 것이 대한주택보증(주)의 자산양도에 관한 동의 문제임.
- 미확정채권(공사를 수행하기 이전의 분양 대금 채권)으로 ABS를 발행하여 조달한 자금을 공사를 수행하는 데에 사용하지 않고 다른 용도에 사용하고 도산하는 경우, 대한주택보증(주)가 보증 시공한 부분에 대한 분양대금 채권에 대해서는 ABS 투자자가 원금과 이자를 대한주택보증(주)에게 청구할 수 없는 구조로 발행하면 대한주택보증(주)은 보증 책임은 증가하지 않을 것임.
- 보증시공자가 시공한 부분에 대해서 ABS 투자자가 원금과 이자를 대한주택보증(주)에게 청구할 수 없는 구조로 ABS를 발행할 경우, ABS에 대한 투자자 보호는 금융기관의 보증을 통하여 확보할 수 있고, 금융기관은 건설회사의 신용을 근거로 보증을 할 수 있을 것임.
- 따라서, 대한주택보증(주)은 건설업체가 미확정 분양대금채권을 기초로 ABS를 발행하기 위하여 자산 양도에 대한 동의를 요구할 경우 이를 사전별로 검토하여 자산 양도에 대한 동의를 하여야 할 것임.

(2) 부동산투자회사의 법인세 문제

- 부동산투자회사제도 도입 취지의 하나는 소액투자자도 부동산투자회사를

통하여 부동산에 투자하여 부동산 개발 이익의 혜택을 누릴 수 있게 하는데 있음.

- 이러한 취지에 부합하기 위해서는 부동산투자회사를 통한 소액투자자와 개인이 거액을 직접 부동산을 투자하는 경우의 형평성을 위해서 부동산투자회사의 배당액에 대해서 법인세 소득공제를 할 필요성이 있음.

3. 프로젝트금융

- 프로젝트금융이 활성화되기 위해서는 다양한 투자기관이 프로젝트금융에 참여할 수 있도록 제도적 환경을 조성하는 것과 금융기관이 전담요원을 확충하여 프로젝트 심사 능력을 제고하는 것이 필요함.

(1) 국민연금의 SOC 민간투자사업 등의 투자 허용

- 국민연금기금의 운용은 안정성이 우선적으로 확보되어야 함으로 주식투자 및 벤처기업에 대한 투자보다는 SOC 민간투자사업 등 건설프로젝트를 위한 특수목적회사에 대한 투자 및 대출을 허용하여 기금의 안정성을 확보하여야 할 것임.
- 국민연금기금을 주식 투자나 벤처기업 등에 투자하는 정책보다는 SOC 민간투자사업이나 수익성이 있는 건설프로젝트에 투자를 허용하여야 할 것임.

(2) 특수목적회사의 주식 담보 및 소유에 대한 규제 철폐

- SOC 민간투자사업의 경우와 마찬가지로 아파트 분양사업 등 민간사업에도 특수목적회사에 대한 은행의 주식담보 취득의 제한 조치를 배제하여야 할 것임.
- 또한, SOC민간투자사업 이외의 아파트 분양사업 등 민간사업을 수행하기 위한 특수목적회사 주식에 대해서도 보험사업자가 당해 회사 발행 주식의 15%를 초과할 수 있게 예외를 인정하여야 할 것임.

(3) 금융기관의 프로젝트 심사 능력제고

- 프로젝트 금융을 활성화시키기 위해서는 금융기관이 프로젝트의 사업성을 평가할 수 있는 전담인원을 확충하여 프로젝트 심사 능력을 제고하여야 할 것임.

IV. 결론

- 본 보고서는 건설금융의 실태를 분석하고 애로 사항 및 이에 대한 해소 방안을 제시하였음.
- 회계처리에 관한 사항은 본 보고서에 제안한 사항 이외에도 회계처리에 관한 기업의 자율성을 해치지 않는 범위 내에서 표준화하는 작업이 필요한 것으로 판단됨.
- 또한, 「건설업회계처리준칙」이 개정되지 않더라도 건설업체가 재무제표의 신뢰성을 확보하기 위해서는 유사한 공사에 대해서는 동일한 공사진행률 기준을 사용하고, 원가기준법에 의해서 공사진행률을 산정하는 경우에는 공사예정원가 추정에 대한 객관적인 자료를 제공하여 시장의 신뢰를 확보하여야 할 것임.