국내 건설기업의 자금조달 구조 분석 및 시사점

2013. 9

빈재익

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

<차 례>

제1장 연구 배경 및 문제 제기 ····· 1

제2장 건설산업의 자금조달 개황 : 설문 결과 비교를 통한 추이 분석 ····· 5

1. 조사 대상 ····· 5
2. 조사 결과 추이 분석 ····· 7
   (1) 건설업의 자금조달 개황 ····· 7
   (2) 건설기업의 자금조달 실태 ····· 9
   (3) 건설기업의 외부 자금 조달원 ····· 13
   (4) 건설기업의 대출 관행 ····· 15
   (5) 프로젝트 파이낸싱 ····· 17
   (6) 건설업 자금난 해소를 위한 선결 과제 ····· 20

제3장 건설업의 자금조달 구조 분석 및 진단 ····· 23

1. 건설업의 자금조달 구조 추이 분석 ····· 23
   (1) 규모별 ····· 29
   (2) 종합/전문 업종별 ····· 33
   (3) 소결 ····· 37
2. 자금시장 진단표에 의한 건설산업 자금시장 분석 ····· 38

제4장 건설업의 간접금융 활용 여건 및 부동산 PF 분석 ····· 43

1. 예금 은행의 건설업에 대한 자금 공급 구조의 변화 추이 ····· 43
2. 건설공제조합의 건설업에 대한 대출 운용 추이 ····· 46
3. 부동산 PF 위기로 인한 건설기업의 재정적 부담 ····· 50

제5장 결론 및 시사점 ····· 57

<표 차례>

<표 2-1> 건설업 자금실태 조사 대상 ····· 6
<표 2-2> 건설업 자금사정 악화 원인 비교 ····· 8
<표 2-3> 건설업 자금사정 호조 원인 비교 ····· 8
<표 2-4> 건설기업 자금조달의 주목적 ····· 12
<표 2-5> 건설기업의 외부 자금 조달원 ····· 14
<표 3-1> 전 산업 대비 산업별 재원조달 규모 및 매출액 비중 추이 ····· 23
<표 3-2> 산업간 자금조달 방법 추이 ····· 24
<표 3-3> 건설업 자금조달 세부 항목별 규모 및 비중 추이 ····· 26
<표 3-4> 대기업 자금조달 세부 항목별 규모 및 비중 추이 ····· 30
<표 3-5> 중소기업 자금조달 세부 항목별 규모 및 비중 추이 ····· 32
<표 3-6> 종합건설업의 세부 항목별 자금조달 규모 및 비중 추이 ····· 34
<표 3-7> 전문건설업 세부항목별 자금조달 비중 ····· 36
<표 3-8> 자금시장 진단을 위해 선택된 지표 ····· 40
<표 4-1> 건설공제조합의 상품별 개별 융자 한도 ····· 48
<표 4-2> 건설공제조합의 상품별 융자 이자율 ····· 48
<표 4-3> 시공능력순위 상위 100개사 PF 대출 잔액 추이 ····· 51
<표 4-4> ○○건설 당기순이익(손실) 추이 ····· 52
<표 4-5> ○○건설 매출액, 매출원가, 그리고 원가율 추이 ····· 52
<표 4-6> ○○건설의 2010년, 2011년 대손충당금 설정 내역 비교 ····· 53
<표 4-7> ○○건설 기간별 매출채권 잔액 추이 ····· 54
<표 4-8> 부동산 개발 PF사업 진행 단계별로 발생하는 시공사의 채권 ····· 55

<그림 차례>

<그림 1-1> 연구 흐름 ····· 3
<그림 3-1> 전체 산업, 그리고 건설업 유가증권시장 상장기업 시가 총액 변동률 및 매출액 이익률 추이 ····· 27
<그림 3-2> 전체 산업과 건설업의 신규 주식 및 회사채 발행액 전년 동월 대비 증가율 추이 ····· 28
<그림 3-3> 자본시장의 신규 주식 + 회사채 발행액에서 건설업의 비중 추이 ····· 28
<그림 3-4> 금융위기 전후 국내 자금 사정 추이 ····· 41
<그림 3-5> 금융위기 전후 건설산업 자금 사정 추이 ····· 42
<그림 4-1> 예금 은행의 산업별 및 가계 대출금 비중 추이(분기별 말잔 기준) ····· 44
<그림 4-2> 예금 은행 산업대출금의 주요 산업별 비중 추이 ····· 45
<그림 4-3> 예금 은행의 분기 단위 대출금 공급 추이 ····· 47
<그림 4-5> 담보 및 신용 운영 자금 융자금 증감률 추이 ····· 49

요 약

제1장 연구 배경 및 문제 제기

- 기업 활동 회복을 통한 경제 활성화를 위해서는 기업의 자금 조달이 중요함.

- 2013년 건설기업의 자금 흐름 및 금융기관 이용 현황에 관한 설문조사 결과에 의하면, 건설기업들은 2013년과 2014년 스스로의 자금 사정뿐만 아니라 건설업 전체의 자금 사정에 대해 부정적으로 전망하고 있음.
  - 2013년 1/4분기 건설업 전체의 자금 사정에 대해 '매우 어려웠다'고 응답한 기업의 비중이 17.4%, '어려웠다'고 응답한 비중은 47.9%로 65% 이상이 어렵다고 응답하였으며, '좋았다'는 응답을 한 기업의 비중은 2.5%('매우 좋았음' 0.6%, '좋았음' 1.9%)에 불과했음.
  - 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 응답했음.

- 이 보고서는 국내 건설경기 활성화의 필요조건으로서 건설기업들의 자금조달 방식의 현황과 변화 추이를 분석할 것임.
  - 건설기업의 자금 조달과 관련된 특징으로 분석에 포함될 사항은 ① 건설기업들이 간접 금융을 위해 이용하는 기관에는 전통적인 은행 외에도 보증과 운영 자금 융자를 공급하는 건설공제조합 같은 업종별 공제조합이 있다는 점과 ② 건설기업의 자금 조달로 분류하기는 어렵지만, 프로젝트 파이낸싱 역시 건설기업의 사업 포트폴리오에서 중요한 비중을 차지하는 부동산 개발 사업에 적용되는 자금조달 기법으로 건설경기를 점검하기 위해서는 이에 대한 분석도 필요하다는 점임.

- 이 보고서의 구성은 다음과 같음.
  - 2장은 결과를 상기한 연구원과 건설공제조합의 공동 설문조사 결과를, 이미 연구원에서 발간된 연구보고서에 포함됐거나 대한건설협회 홈페이지에서 획득할 수 있는 "2001년 건설업 금융 실태 조사", "2008년 건설업 금융 실태 조사", 그리고 "2011년 건설업 금융 실태 조사" 등의 결과와 비교함으로써 2001년부터 2013년까지 건설업이 자금을 조달하는 방식의 변화 추이를 분석함.
  - 3장에서는 국내 건설기업의 자금조달 구조 현황 및 추이를 규모와 업종에 따른 건설기업 분류와 타 산업과의 비교를 통해 분석하고, 이 거시 분석을 IMF의 Mapping 방식을 이용하여 건설산업의 자금 시장 현황 및 추이를 종합적으로 진단하는 것으로 보완할 것임.
  - 4장은 건설산업의 자금 조달에 대한 각론으로서, 건설기업이 자금 조달에서 크게 의존하는 간접 금융을 구성하는 예금 은행의 건설산업에 대한 대출금과 건설공제조합의 융자금에 대한 분석, 건설산업의 주요 재원 조달 방법으로서 부동산 PF가 건설기업들에게 초래한 부담과 문제점이 분석될 것임.
  - 마지막 5장에서는 앞서 이뤄진 분석에 근거하여 건설산업 활성화를 위한 시사점이 도출될 것임.

제2장 건설기업의 자금조달 개황

- 2001년, 2008년, 2011년, 그리고 2013년 건설업 금융 실태 조사의 결과를 비교하는 방법으로 건설기업들의 자금조달 추이를 분석함.
  - 조사 대상 분석이 가능한 2008년, 2011년, 2012년에 설문에 응한 기업 규모별 분포가 일정하지 않아 설문 결과를 단순히 비교할 수는 없음.
  - 2011년 조사는 대기업과 중기업의 사정이 강조되는 표본 구조를 가지고 있는 반면, 소기업 비중이 높은 공통점에도 불구하고, 2008년에 비해 2012년에

는 소기업의 자금 사정이 과도하게 표현되지 않도록 중기업과 대기업의 비중이 상향 조정됐음.

- 건설기업들은 외부 금융보다는 내부 금융에 의존하는 바가 큼.
  - 건설기업들이 자금 사정 악화 혹은 호조의 원인으로 언급한 주요 항목이 신규 계약 축소, 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화, 공사 미수금의 증가 혹은 공사 대가 원활 수령, 신규 계약 증가, 공사 미수금 또는 매출채권의 회수 등인데 이들은 모두 기업의 현금 흐름에 영향을 미쳐 내부 금융으로 조달하는 자금의 크기를 결정하는 요인임.

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

- 간접 금융의 경우, 은행과 건설 금융기관에 대한 의존도는 지속적으로 높은 수준을 유지해 왔음.
  - 은행과 건설 금융기관에 대한 건설기업의 접근성 제고는 사채를 포함하는 기타 금융에 대한 의존도를 지속적으로 하락시켰음.

- 건설기업들의 금융기관 차입에서 담보 대출의 비중은 줄고 신용 대출의 비중은 증가해 왔음.
  - 담보 형태와 관련해서는 여전히 토지와 건물 등 부동산 담보에 대한 선호가 여전히 높음.

  - 금융기관 차입시 건설기업들이 경험하는 애로 사항에서는 건설업에 대한 불신이나 과도한 담보 혹은 연대 보증보다는 높은 이자율과 대출 절차의 복잡성으로 변화했는데, 이러한 애로 사항의 변화는 금융기관들의 건설업에 대한 이해가 제고돼 건설기업들의 대출 요구가 금융기관의 통상적인 대출 절차를 통해 처리되고 있음을 보여줌.

- 프로젝트 파이낸싱의 경험과 관련하여 중기업과 소기업은 제한적인 반면에 대기업의 경우 일반적임.
  - 특히, 중소기업이 프로젝트 파이낸싱 경험에서 여전히 제한적으로 머물러 있는 것은 중소기업의 경우 금융 및 자본 시장 접근성이 떨어져 재무적 투자자를 발견하기가 쉽지 않은 영향도 있지만, 금융위기로 인해 부동산 PF 사업의 부실화가 관련 건설기업들의 파산으로 이어지는 사례를 통해 프로젝트 파이낸싱의 위험이 강조된 영향도 있음.
  - 소기업과 중기업의 경험은 대부분 BTL 사업이나 부동산 개발 사업으로 제한된 반면, 대기업은 부동산 개발 사업과 SOC 민자 사업의 참여 사례가 많은 것으로 드러났음.

- 건설기업들은 자금난 해소를 위해 가장 시급히 해결해야 할 과제로 건설공사의 물량 확대를 선호해 왔음.
  - 건설기업의 수익성 제고 노력보다 건설공사 물량 요구가 우선시된다는 점은 건설산업이 수주 산업일 뿐만 아니라 규제 산업이라는 점을 드러냄.
  - 건설 물량 증가와 건설기업의 수익성 개선이 금융기관의 대출 관행 개선에 우선한다는 것은 건설기업이 간접 금융보다는 내부 자금에 보다 더 의존하는 사실을 보여줌.

제3장 건설업의 자금조달 구조 분석 및 진단

- 2011년 건설업은 전체 산업이 조달한 재원 중 8.1%를 사용하여 전체 산업 매출액의 8.4%를 생산했는데, 건설업의 조달액과 매출액의 비중은 2007년에 비해 하락했음.
  - 2007~2011년 기간 중 건설업의 자금 구조는 자본의 비중은 줄고(43.2% ⇒ 39.3%), 부채의 비중은 증가(56.8% ⇒59.9%)했음.
  - 부채 중에서 여전히 유동 부채(39.1% ⇒ 40.1%)가 비유동 부채(17.7% ⇒ 19.8%)보다 비중이 높지만, 유동 부채(1.0%p)보다는 비유동 부채(2.1%p) 비중의 증가 폭이 더 큼.

- 단기 차입금 비중이 상대적으로 높기 때문에, 건설업은 타인 자본을 차입하는데 있어 경기 변동 리스크와 이를 반영하는 통화 정책 변동의 리스크에 영향을 받는 단기 금리 변동 리스크에 노출돼 있음.
  - 건설산업의 이러한 단기 자금 중심의 자금조달 구조는 수요가 불안정한 수주 산업의 특징이 반영된 것으로 판단되는데, 기계 및 장비 등 고정 시설에 대한 적극적 투자에 불리함.

- 건설업의 직접 금융을 이용한 자금 조달을 살펴보면, 금융위기로 인해 크게 하락한 건설업의 시가 총액은 금융위기 이후 조금 회복하였으나, 2007년에 비하면 2012년의 시가 총액은 49% 수준임.
  - 유가증권시장에서 건설업의 시가 총액이 차지하는 비중 역시 2007년 최고치인 5.4%를 기록한 후 지속적으로 하락하여 2012년에는 2.2%에 불과했음.
  - 자본시장에서 신규로 주식이나 회사채를 발행해 자금을 조달하는 규모가 전반적으로 줄어드는 상황에서 건설업의 자금 조달이 좀 더 어렵다는 점은 신

규 발행을 통한 전체 자금조달 금액에서 건설업이 차지하는 비중 추이를 통해 알 수 있는데, 신규 발행 시장에서 건설업의 비중은 2009년 이후 하락하는 경향을 보이고 있음.

- 건설업이 자본 계정으로 자금을 조달한 규모가 전반적으로 전년 대비 20% 하락했는데, 특히 업종별로는 종합건설업체, 규모별로는 중소 건설업체에서 하락 정도가 심했음.
  - 자본금뿐만 아니라 수익성 악화를 반영하여 이익 잉여금이나 기타 포괄 손익계정을 통한 자금 조달도 축소됐음.
  - 따라서 타인 자본으로부터 자금을 조달하는 비중이 높아지면서 은행, 건설공제조합 등 금융기관의 자금 중개 기능에 대한 의존도가 제고됐음.

- IMF가 Global Financial Stability Report에서 글로벌 금융 안정성을 판단하기 위해 채택한 Mapping 방식을 사용하여 건설업의 자금 사정 추이를 진단해보면, 2006년 12월에 비해 금융위기 발발 직후인 2008년 12월은 건설산업 자금 사정 관련 위험도가 가장 높았는데, 특히 신용 위험, 기업들의 체감 경기와 자금 상황 위험도가 높았음.
  - 건설업의 실물 경기 위험도는 금융위기가 한창인 2008년 12월보다는 2010년 12월에 더 높았음.
  - 2012년 12월의 실물 경기 위험도는 2008년 12월 수준 이하로 하락했지만, 2012년 자금 상황 BSI의 위험도가 두드러지게 증가하고 있고, 업황 BSI의 위험도도 증가하는 등 기업 체감 상황이 악화되고 있음.
  - 금융위기 이후, 경제 전체적으로 유동성 관련 위험도가 증가하면서 예금 은행의 건설산업에 대한 대출금 공급이 축소된 반면, 직접 금융과 관련된 주식 및 회사채 신규 발행 규모는 증가했음.

· 건설공제조합은 경기 상황에 크게 상관없이 건설업에 대해 일정한 자금 공급을 유지해 왔는데, 최근 업계의 어려움에 반응하여 2012년에는 대출금 공급을 증가하는 노력을 보이고 있음.

제4장 건설업의 간접금융 활용 여건 및 부동산 PF 분석

- 예금 은행이 2000년 1분기부터 2013년 1분기까지 공급한 대출금의 전년 동기 대비 분기 성장률의 평균은 12.9%인데 제조업에 대한 대출금의 성장률 평균은 9.7%, 서비스업에 대한 대출의 성장률 평균은 16.3%인 반면 건설업에 대한 예금 은행 대출금 성장률의 평균은 상대적으로 낮은 8.3%임.
  · 건설업에 대한 예금 은행 대출금의 성장률이 낮은 원인은 상대적으로 안정적인 성장 추세를 보이는 제조업이나 서비스업에 비해 건설업에 대한 예금 은행의 자금 공급이 경기 상황에 따라 변동을 많이 받기 때문임.
  · 실제로 건설경기가 활성화됐던 2005년 3분기부터 2009년 4분기까지 건설업에 대한 예금 은행의 대출은 평균 26.6%의 비율로 증가했으나 금융위기 이후인 2009년 1분기부터 2013년 1분기까지는 평균 성장률이 -7.5%였음.
  · 동 기간 동안, 제조업에 대한 예금 은행 대출의 성장률 평균은 각각 13.5%와 9.1%였고, 서비스업에 대한 대출의 성장률 평균은 각각 18.9%와 5.9%였음.

- 금융위기 이후 융자 잔액 축소로 인해 건설공제조합의 수익성이 감소하고 있는데, 이러한 수익성 악화와 함께 조합원 보유 출자 좌수의 감소에 따른 자본금의 축소를 겪고 있어 건설공제조합의 자금 공급 기반이 약화되고 있음.
  · 2008년 융자 이자 수입이 940억원이었으나 이후 지속적으로 감소하여 2012년에는 588억원이었음.
  · 건설공제조합의 수익성을 나타내는 수입과 지출의 차액이 2007년 1,025억원

에서 2008년에는 486억원으로 크게 줄었다가 2010년과 2011년에는 1,000억원 수준으로 늘어났으나 2012년 다시 457억원으로 축소됐음.
  · 건설경기 침체와 그에 따른 수익성 악화로 건설공제조합의 조합원 보유 출자 좌수가 2009년 389만좌에서 계속 감소해 2012년에는 369만좌로 줄었음.

- PF 대출에 따른 대형, 그리고 중견 건설기업의 부담은 쉽게 줄지 않고 있음.
  · 2011년 말 상위 100대 건설사의 PF 대출 잔액은 45.3조원인데, 이들 건설사(10대 건설사의 매출액 제외)의 2011년 매출액은 112조원임.
  · 이러한 PF 대출 잔액은 2010년 말에 비해 12.6조원, 즉 21.8% 감소한 것임.
  · 같은 기간 동안 상위 30개사의 PF 대출 잔액은 5.7조원(-16.7%), 그리고 상위 10개사의 PF 대출 잔액은 3.7조원(-18.8%) 감소하는 데 그쳤음.

- 채무 보증에 따른 우발 채무와 시행사의 파산에 따른 채무 인수 외에도, 부동산 PF로 인한 재무적 부담은 앞에서 언급한 다양한 방식으로 건설사의 현금흐름을 악화시켜 내부 금융 여력을 축소시킬 뿐만 아니라 외부 자금, 특히 차입금에 대한 수요를 늘려 결국 건설기업의 재무구조를 악화함.
  · 재무구조의 악화는 건설기업이 금융기관으로부터 차입하는 것을 보다 더 어렵게 하고 자본시장에서 주식이나 회사채 등의 형태로 자금을 조달하는 가능성도 제한하게 됨.

제5장 결론 및 시사점

- 내부 유보 자금과 유동 부채에 대한 의존도가 높은 건설업의 자금조달 구조는 경기 변동에 취약함.
  · 자금조달 구조의 경기 민감성은 건설업의 PF 사업 부문 매출액이 증가하면

서 증가했음.

- 경기 변동에 따라 겪는 자금 조달의 어려움을 해소하기 위해, 기업 스스로의 수익성 제고 노력보다 산업 밖에 있는 발주자에게 물량 확대를 먼저 그리고 더 많이 요구하는 것이 건설산업의 자금 조달 현실임.
- 건설 물량 확대에 이어 많은 수의 기업들이 건설기업의 수익성 제고를 통해 자금난을 해결할 수 있다고 응답했는데, 이러한 점을 감안하면, 정부의 공사대금 지급 확인 시스템 구축 방안은 건설기업들, 특히 중소 건설업체와 전문건설업체의 현금 흐름을 개선시켜, 이들 건설기업들의 자금 조달 어려움 해소에 큰 도움이 될 것으로 전망할 수 있음.

- 부동산 경기 침체 및 공공 건설시장의 축소와 저가 공사 수주 등의 수익성을 저해하는 요인들이 향후 1~2년은 지속될 수도 있어 건설기업들은 내부 유보 자금이라는 중요한 자금 조달원에 제한을 받게 돼, 기업 활동에 필요한 재원을 마련하는 데 많은 어려움을 겪을 것임.
  - 실제로 신규 계약 축소, 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화로 인해 2013년과 2014년에도 건설기업들의 자금 사정은 2012년보다 악화될 것으로 전망하는 기업들이 대다수였음.
  - 내부 유보 자금 활용이 쉽지 않을 전망 하에서, 건설기업들은 금융기관 차입에 대한 의존도를 보다 더 높이지 않을 수 없겠지만, 2008년 금융위기 이후 건설업에 대한 예금 은행의 대출금 비중은 10%에서 5% 수준까지 하락했음.

- 건설기업들이 처할 것으로 예상되는 자금 조달 관련 어려움은 건설 금융기관의 자금 공급 기능 확대를 통해 해소하는 것이 단기적이고 현실적 방안일 것임.
  - 경기 상황에 크게 구애받지 않고 건설산업에 대해 꾸준하게 운영 자금을 공급해온 건설공제조합 역시 금융위기 이후 자금 공급 기반 약화를 겪고 있음.

  - 수익성 향상뿐만 아니라 이를 통해 금융기관 차입으로 운영 자금을 조달하는 데 한계에 부딪힌 기업들의 출자를 유인할 수 있는 방법으로서 운영 자금의 공급을 확대할 수 있는 제도 개선을 고려해볼 수 있을 것임.

- 금융 부문의 불안정성이 강조되는 시기에, 장기적으로 자금 조달의 어려움을 해결하기 위해서는 건설산업의 지속 가능성을 제고할 수 있는 미래 전략이 필요함.
  - 외환위기 이후, 부동산 PF처럼, 기획 개발 역량을 건설산업 경쟁력의 주요 원천으로 간주하던 미래 전략이 유행했었는데, 글로벌 금융위기를 통하여 부동산 PF는 금융시장에 대한 의존도를 높여 금융시장의 경기 변동에 따라 건설업의 지속 가능성을 오히려 위협하는 결과를 초래할 수 있다는 점이 확인되었음.
  - 부동산 PF 부실화의 경험과 이에 따른 관련 제도의 개선 방향 등을 감안하여, 지속 가능성에 보다 중점을 둔 새로운 미래 전략의 발굴이 시급한 것으로 나타남.
  - 이러한 새로운 미래 전략은 건설업 자금조달 구조의 경기 변동에 대한 취약성을 보다 심화하지 않고 오히려 경기 변동에 상관없이 안정적인 자금 조달원의 발굴을 내포하여야 할 것임.

제1장 연구 배경 및 문제 제기

경제 주체간 자금의 중개 기능을 담당하는 금융이 투자, 생산, 그리고 소비 등을 아우르는 경제생활 전반에 미치는 영향을 글로벌 금융위기의 경험을 통해 체감할 수 있었다. 특히, 2000년대 초중반부터 부동산 개발 PF를 통해 금융과 보다 긴밀한 연계를 맺게 된 건설산업은 글로벌 금융위기와 그로 인한 금융기관의 리스크 관리 강화에 따른 자금공급 축소로 이전에 비해 큰 어려움을 겪고 있다.

금융위기 이후 동력을 찾지 못하고 있는 경제를 활성화하기 위해서는 기업 활동이 다시 회복돼야 한다. 그런 의미에서 기업의 자금조달에 중요한 영향을 미치는 금융의 역할은 경제 활성화에 중요하다.

건설기업들은 2013년과 2014년 스스로의 자금사정뿐만 아니라 건설업 전체의 자금사정에 대해 부정적으로 전망하고 있다. 한국건설산업연구원과 건설공제조합은 공동으로 2013년 4월 8일부터 동월 19일까지 전국에 분포해 있는, 건설공제조합 가입 기업 532개사를 대상으로 산업 및 기업 관련 자금흐름 및 금융기관 이용 현황에 대한 설문조사를 실행했다. 설문조사 결과에 의하면, 2013년 1/4분기 건설업 전체의 자금사정에 대해 대부분의 기업들이 전년과 대비하여 어렵다고 응답했다. 매우 어려웠다고 응답한 기업의 비중이 17.4%, 어려웠다고 응답한 비중은 47.9%로 65% 이상이 어렵다고 응답하였으며, 좋았다는 응답을 한 기업의 비중은 2.5%(매우 좋았음 0.6%, 좋았음 1.9%)에 불과했다. 한편, 조사에 응답한 업체 자신의 2013년 자금사정에 대해서는 변화 없음(45.2%), 악화(35.7%), 매우 악화(7.9%), 호전(9.7%), 매우 호전(1.5%) 순으로 응답했다.

2014년 건설업 전체의 자금사정 전망에 대해서 조사대상 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 자금사정 또는 조달 환경에 대해서는 악화(40.9%), 변화 없음(35.4%), 호전(18.0%), 크게 악화(4.8%), 크게 호전(1.0%) 등으로 응답했다.

이 보고서에서는 국내 건설경기 활성화의 필요조건으로서 건설기업들의 자금조달 방식의 현황과 변화추이에 대한 분석이 이뤄질 것이다. 건설기업의 자금조달과 관련된 특징으로 언급해야 할 사항은 건설기업들이 간접금융을 위해 이용하는 기관에는 전통적인 은행 외에도 보증과 운영자금 융자를 공급하는 건설공제조합 같은 업종별 공제조합이 있다는 점이다. 또한, 건설기업의 자금조달로 분류하기는 어렵지만, 프로젝트 파이낸싱 역시 건설기업의 사업 포트폴리오에서 중요한 비중을 차지하는 부동산 개발사업에 적용되는 자금조달 기법으로 건설경기를 점검하기 위해서는 이에 대한 분석도 필요하다는 점도 있다.

국내 건설기업의 자금조달 구조를 분석하고 이로부터 시사점을 도출하려는 본 연구는 다음과 같이 구성된다.

서론에 이어지는 2장은 결과를 상기한 연구원과 건설공제조합의 공동 설문조사 결과를, 이미 연구원에서 발간된 연구보고서에 포함됐거나 대한건설협회 홈페이지에서 획득할 수 있는 "2001년 건설업 금융실태 조사"[1], "2008년 건설업 금융실태 조사"[2], 그리고 "2011년 건설업 금융실태 조사"[3]의 결과와 비교함으로써 2001년부터 2013년까지 건설업이 자금을 조달하는 방식의 변화추이를 살펴볼 것이다.

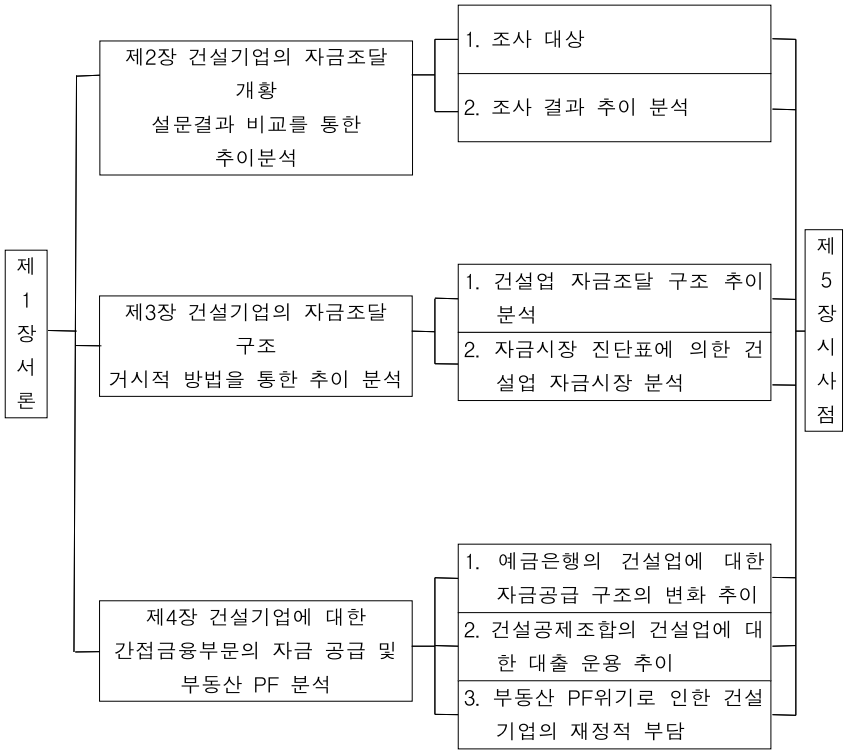
3장에서는 국내 건설기업의 자금조달 구조 현황 및 추이를 규모와 업종에 따른 건설기업 분류와 타 산업과의 비교를 통해 분석할 것이다. 이런 거시적 분석을 IMF의 Mapping 방식을 이용하여 건설산업의 자금시장 현황 및 추이를 종합적으로 진단하는 것으로 보완할 것이다.

4장은 건설산업의 자금조달에 대한 각론으로서, 건설기업이 자금조달에서 크게 의존하는 간접금융을 구성하는 예금은행의 건설산업에 대한 대출금과 건설공제조합의 융자금에 대한 분석을 포함하고 있다. 뿐만 아니라, 건설산업의 주요 재원조달 방법으로서 부동산 PF가 건설기업들에게 초래한 금융 부담과 문제점이 분석될 것이다.

마지막 5장에서는 앞서 이뤄진 분석에 근거하여 건설산업 활성화를 위한 시사점이 도출될 것이다.

1) 이의섭, 김민형(2001), "건설업 금융 실태와 개선 방안".
2) 대한건설협회(2008), "건설업 금융실태 조사".
3) 김민형, 심형석, 김영훈(2012), "건설업 자금조달 실태 분석 - 설문조사 결과를 중심으로".

<그림 1-1> 연구 흐름


제 1 장 서 론
제2장 건설기업의 자금조달 개황 설문결과 비교를 통한 추이분석
1. 조사 대상
2. 조사 결과 추이 분석
제3장 건설기업의 자금조달 구조 거시적 방법을 통한 추이 분석
1. 건설업 자금조달 구조 추이 분석
2. 자금시장 진단표에 의한 건설업 자금시장 분석
제4장 건설기업에 대한 간접금융부문의 자금 공급 및 부동산 PF 분석
1. 예금은행의 건설업에 대한 자금공급 구조의 변화 추이
2. 건설공제조합의 건설업에 대한 대출 운용 추이
3. 부동산 PF위기로 인한 건설기업의 재정적 부담
제 5 장 시 사 점

제2장 건설기업의 자금조달 개황 : 설문 결과 비교를 통한 추이 분석

건설기업들의 2012년 자금사정과 2013년과 2014년 자금사정 전망을 살펴보기 위해, 연구원과 건설공제조합은 공동으로 2013년 4월 8일부터 4월 19일까지 전국에 분포해 있는 건설공제조합원 기업 532개사를 대상으로 산업 및 기업 관련 자금흐름 및 금융기관 이용 현황에 대한 설문조사를 실행했다.

이 설문조사의 결과를 연구원에서 발간된 연구보고서에 포함됐거나 대한건설협회 홈페이지에서 획득할 수 있는 "2001년 건설업 금융 실태 조사", "2008년 건설업 금융실태 조사" 그리고 "2011년 건설업 금융실태 조사"의 결과와 비교함으로써 건설업의 자금조달 추이를 살펴보았다.

1. 조사 대상

2001년 조사는 2000년 4월 30일 기준으로 대한건설협회에 등록된 회원사 4,866개 사 전체를 대상으로 2001년 5월에 실시됐는데, 이 중 952개사의 설문지가 회수됐다.

2008년 조사는 같은 해 7월부터 9월까지 설문조사를 실시했는데, 492개사가 참여했다. 이를 규모별로 구분하면, 2.6%의 비중을 차지하는 13개사가 대기업[4]으로, 14.4%에 해당하는 71개사는 중기업[5]으로 82.9%인 408개사는 소기업[6]으로 분류된다. 최근 3년 간 평균 매출액을 기준으로 분류하면, 4.3%인 21개사가 1,000억원 이상으로, 5.1%인 25개사는 500억원 이상~1,000억원 미만으로, 24.8%인 122개사는 100억원 이상~500억원 미만으로, 20.3%인 100개사는 50억원 이상~100억원 미만으로, 32.3%인 159개사는 10억원 이상~50억원 미만으로, 그리고 끝으로 13.2%인 65개 사는 10억원 미만으로 분류된다.

4) 상시종업원 300인 이상.
5) 상시종업원 50명 이상~300인 미만.
6) 상시종업원 50인 미만.

2011년 조사는 2011년 11월부터 12월까지 설문조사의 방법으로, 일반건설업체로서 시공능력순위 1위에서 450위까지의 업체들을 대상으로 실시되었고, 이 중 101개사가 응답했다. 이를 규모별로 구분하면, 23.8%의 비중을 차지하는 24개사가 대기업으로, 51.5%에 해당하는 52개사는 중기업으로, 22.8%인 23개사는 소기업으로 분류된다. 최근 3년 간 평균 매출액을 기준으로 분류하면, 29.3%인 29개사가 1,000억원 이상으로, 18.2%인 18개사는 500억원 이상~1,000억원 미만으로, 49.5%인 49개사는 100억원 이상~500억원 미만으로, 끝으로 3.0%인 3개사는 50억원 이상~100억원 미만으로 분류된다.

2012년 조사의 대상인 532개 업체들을 규모별로 분류하면 5.8%인 31개가 대기업이고, 31.1%인 165개사는 중기업, 그리고 나머지 63.1%인 336개가 소기업으로 분류된다. 매출액 기준으로는 10.7%인 57개사가 1,000억원 이상, 11.7%인 62개사는 500억원 이상~1,000억원 미만, 66.2%인 352개사는 100억원 이상~500억원 미만, 9.8%인 52개사는 50억원 이상~100억원 미만, 1.5%인 8개사는 10억원 이상~50억원 미만, 0.2%인 1개사는 10억원 미만으로 분류된다.

<표 2-1> 건설업 자금 실태 조사 대상

구분	2008년	2011년	2012년
대기업	13(2.6%)	24(23.8%)	31(5.8%)
중기업	71(14.4%)	52(51.5%)	165(31.1%)
소기업	408(82.9%)	23(22.8%)	336(63.1%)
전체	492(100.0%)	101(100.0%)	532(100.0%)

조사대상 분석이 가능한 2008년, 2011년, 2012년에 설문에 응한 기업 규모별 분포가 일정하지 않아 설문 결과를 단순히 비교할 수는 없다. 2011년 조사는 대기업과 중기업의 사정이 강조되는 표본구조를 가지고 있다. 소기업의 비중을 반영한 표본구조를 공유했지만, 2008년에 비해 2012년에는 소기업의 자금사정이 과도하게 대표되지 않도록 중기업과 대기업의 비중을 상향 조정했다.

2. 조사 결과 추이 분석

(1) 건설업의 자금조달 개황

2008년 조사에서 건설기업들은 자금사정 악화의 원인으로 ① 자재비용 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 간접금융의 어려움 등의 순으로 응답하였다.

자금사정 호조의 원인으로는 ① 공사대가 수령 원활, ② 신규 계약 증가, ③ 금융기관에서의 자금차입 원활, ④ 개발사업의 분양 호조, ⑤ 금융비용 절감, ⑤ 보유자산의 매각 등의 순으로 응답했다.

2011년 조사에서 자금사정 악화의 원인을 묻는 설문에 건설기업들은 1순위에 신규 계약 축소, 금융기관으로부터 추가 차입의 어려움, 저가공사 수주로 인한 수익성 악화 등의 순으로 응답했다. 그리고 2순위에는 저가공사 수주로 인한 수익성 악화, 신규 계약 축소, 공사 미수금의 증가, 금융비용 등 영업외 비용의 증가 등의 순으로 언급했다.

자금사정 호전의 원인으로는 건설공사 대가(기성 및 선금)의 수령을 가장 많은 기업들이 1순위로 꼽았다. 그 다음으로는 금융기관으로부터의 추가 차입 원활과 아파트 등 개발사업의 분양 호조 등 순으로 응답했다. 2순위에서도 가장 많은 기업들이 건설공사 대가(기성 및 선금)의 수령을 자금사정 호전의 원인으로 응답했다. 그 다음으로는 사전 운영자금 확보라고 답했다.

2013년 조사에서 건설기업들은 자금사정 악화의 이유에 대해서는 신규 계약 축소(31.8%), 저가공사 수주로 인한 수익성 악화(18.9%), 자재비용 및 인건비 증가(13.6%), 공사미수금의 증가(11.0%), 금융기관으로부터 추가 차입의 어려움(9.2%) 등의 순으로 응답이 이어졌다.

그리고 자금사정이 호전된 기업들은 그 이유에 대해서 건설공사 대가의 수령 원활(35.0%), 공사미수금 또는 매출채권의 회수(17.3%), 사전 운영자금 확보(11.5%), 신규 계약 증가(10.9%), 금융기관에서의 자금차입 원활(9.6%) 등의 순으로 응답했다.

한편, 2014년 자금사정이 악화될 것이라고 보는 이유로는 신규 계약 축소(38.0%), 저가공사 수주로 인한 수익성 악화(27.0%), 자재비용 및 인건비 증가(14.4%), 간접금융의 어려움(5.6%), 개발사업 분양 저조(3.4%), 공사미수금의 증가(3.2%) 등의 순으로 응답했다. 2014년 자금사정이 호전될 것이라고 보는 이유로는 공사대가의 수령 원활(32.5%), 신규 계약 증가(20.9%), 사전 운영자금 확보(15.0%), 구조조정 및 원가절감(7.3%), 개발사업 분양 호조(5.5%), 금융기관에서의 자금차입 원활(5.5%) 등의 순으로 언급됐다.

<표 2-2> 건설업 자금사정 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	저가공사 수주로 인한 수익성 악화
3	저가공사 수주로 인한 수익성 악화	저가공사 수주로 인한 수익성 악화	자재비용 및 인건비 증가
4	금융비용의 증가	공사 미수금의 증가	공사 미수금의 증가

<표 2-3> 건설업 자금사정 호조 원인 비교

순위	2008년	2011년	2013년
1	공사대가 수령 원활	공사대가 수령 원활	공사대가 수령 원활
2	신규 계약 증가	금융기관에서의 자금차입 원활	공사미수금 또는 매출채권의 회수
3	금융기관에서의 자금차입 원활	개발사업의 분양 호조	사전 운영자금 확보
4	개발사업의 분양 호조	사전 운영자금 확보	신규 계약 증가

기업의 자금조달 방법은 먼저 이익유보, 충당금, 적립금 등 기업이 스스로 축적한 자금을 이용하는 내부금융과 기업 외부로부터 자금을 조달하는 외부금융으로 구분할 수 있다. 외부금융은 기업이 자본시장에서 직접 자금을 조달하는 직접금융과 금융기관으로부터 필요자금을 차입하는 간접금융으로 다시 나눌 수 있다.

그런데 건설업 실태조사 결과 비교를 통해 보았듯이, 건설기업들은 외부금융보다는 내부금융에 의존하는 바가 컸다. 왜냐하면, 건설기업들이 자금사정 악화 혹은 호조의 원인으로 언급한 주요 항목이 내부금융으로 조달하는 자금의 크기에 영향을 미치는 요인이기 때문이다. 먼저, 건설기업들이 자금사정 악화 요인으로 선정한 신규계약 축소, 저가공사 수주로 인한 수익성 악화, 공사미수금의 증가, 자재비용 및 인건비 증가 등은 기업의 수익성을 낮춰 건설기업이 내부에 유보할 수 있는 자금흐름을 축소한다. 반면, 자금사정 호조 요인으로 선택된 공사대가 원활 수령, 신규계약 증가, 공사미수금 또는 매출채권의 회수 등은 기업으로의 자금흐름을 증가하는 효과를 가지고 있다.

외부자금을 조달할 경우, 건설기업들은 직접금융보다는 간접금융에 더 많이 의존하는 것으로 설문 결과에서 나타났다. 건설기업들이 설문조사에서 자금사정 악화 원인으로 꼽은 금융기관으로부터 추가차입의 어려움과 호조 원인으로 선택한 금융기관에서의 자금차입 원활이 이를 반영한다.

(2) 건설기업의 자금조달 실태

2008년 상반기, 설문에 응한 492개 건설기업이 조달한 자금 중 외부자금(금융기관 차입, 공모, 증자, 출자, 회사채, 어음 발행, 사채 등)이 차지하는 비중의 평균은 41.4%로 전년 동기에 비해 12.0%p 증가했다.

외부자금 의존도가 20% 미만인 기업은 186개사로 37.8%의 비중을, 20% 이상~40% 미만인 기업은 106개사로 21.5%의 비중을, 40% 이상~60% 미만인 기업은 73개사로 14.8%의 비중을, 마지막으로 60% 이상인 기업은 127개사로 25.9%의 비중을 차지했다.

소기업은 중기업이나 대기업에 비해 외부자금 의존도가 낮다. 실제로, 외부자금 의존도가 40% 미만인 기업 중 245개사가 소기업이었는데, 이는 조사 대상 소기업의 60%에 해당한다. 반면, 외부자금 의존도가 40% 미만인 중기업과 대기업은 각각 40개와 7개로 조사 대상 중기업과 대기업의 56.4%와 53.5%의 비중을 차지했다.

외부자금 의존도가 80% 이상인 기업은, 소기업의 14.2%인 58개, 중기업의 22.5%인 16개, 그리고 대기업의 38.5%인 5개 등으로 기업 규모별로 분류할 수 있다. 소기업보다는 중기업과 대기업의 외부자금 의존도가 높음을 발견할 수 있다.

2011년 설문에 응한 101개 건설기업이 외부에서 조달한 자금 중 간접금융으로 조달한 자금이 차지하는 비중의 평균이 65.4%이고, 직접금융으로 조달한 자금의 비중은 34.6%다. 기업규모별로 세분하여 살펴보면, 대기업의 직접금융과 간접금융의 비중이 각각 35.5%와 64.5%, 그리고 중기업의 경우 직접금융과 간접금융의 비중은 42.1%와 57.39%다. 소기업은 직접금융을 이용하지 못해 전적으로 간접금융에 의존하고 있었다.

2011년에 건설기업들이 이용한 조달 방법을 좀 더 세부적으로 분류하면, 설문에 응한 전체 기업들(1순위 응답 기업 98개사, 2순위 응답 기업 77개사) 중에서 58.2%에 해당하는 57개 기업이 1순위에서 금융기관 차입이라고 대답했다. 그 다음이 20.4%인 20개 기업이 선택한 내부 유보자금 활용이다. 11.2%인 11개사가 응답한 '조달한 사실이 없다'를 제외하면 8.2%에 해당하는 8개사가 선택한, '회사채 혹은 기업어음 발행'이 건설기업들이 세 번째로 빈번하게 선택한 자금조달 방법이었다.

2순위에서는 33.6%인 26개 기업이 응답한 내부 유보자금 활용이 가장 높은 빈도의 응답이었다. 그 다음으로는 19.5%인 15개사가 선택한 금융기관 차입과 18.2%인 14개사가 선택한 회사채 혹은 기업어음 할인 등의 순으로 빈도가 높았다.

대기업들은 ① 금융기관 차입(37.3%, 9개사), ② 회사채 혹은 기업어음 발행(33.3%, 8개사), ③ 내부 유보자금 활용(25.0%, 6개사) 등의 순으로 대답했다. 중기업들은 ① 금융기관 차입(63.5%, 33개사), ② 내부 유보자금 활용(21.2%, 11개사), ③ 조달한 사실이 없음(13.5%, 7개사) 등의 순으로 대답했다. 소기업들은 ① 금융기관 차입(68.2%, 15개사), ② 내부 유보자금 활용(13.6%, 3개사), ③ 조달한 사실이 없음(18.2%, 4개사) 등의 순으로 대답했다.

2011년에 사용된 구체적인 자금조달 방법의 순위는 전체와 기업규모별 분류 모두에서 향후에 적용될 자금조달 방법 설문에서도 동일하게 나타났다.

2013년도 자금조달 개황에 대한 조사 대상 건설기업들의 응답은 다음과 같다. 먼저, 재원별 비중이 높은 순으로 나열하면, 금융기관 차입(41.5%), 내부 유보자금 활용(30.4%), 자금 조달 실적 전무(8.5%), 보유자산 매각(6.0%), 회사채 발행 (5.8%), 공모·증자·출자 2.5%), 사채(1.7%) 등이다. 외부금융으로 한정하면, 직접금융에 의한 자금조

달 비중이 17.0%이고 간접금융의 비중은 83.0%이다.

향후 자금 조달시 활용할 방법으로는 금융기관 차입(43.2%), 내부 유보자금 활용(27.6%), 보유자산 매각(10.2%), 기타(8.6%), 회사채 발행(5.2%), 공모·증자·출자(2.5%) 순으로 조사됐다.

건설기업들의 가장 중요한 자금조달 방법은 금융기관 차입과 내부 유보자금 활용이다. 기업의 규모가 클수록 금융기관 차입에 대한 의존도가 높았다. 또한, 주식이나 회사채 발행 등 직접금융 방식의 자금조달에 대한 의존도도 자본시장 접근도를 감안할 때, 기업 규모가 클수록 높았다.

2001년 조사에서 건설기업들은 자금을 조달하는 목적으로 ① 자재 구입(전체 응답 중 30.5% 기업), ② 하도급대금 지급(29.8%), ③ 조달하지 않음(10.3%), ④ 금융기관 부채 상환(7.3%), ⑤ 신규사업 추진(5.3%) 등의 순으로 응답했다.

외부자금을 조달한 목적과 관련하여, 2008년 조사에서 건설기업들은 ① 여유 자금 확보(전체 응답 중 35.0%에 해당하는 223개 기업), ② 장비 구입 및 자재 확보(24.6%에 해당하는 157개 기업), ③ 선투자 사업 추진(19.8%에 해당하는 126개 기업), ④ 금융기관 부채 상환(12.2%에 해당하는 78개 기업), ⑤ 회사채 및 기업어음 상환(4.2%에 해당하는 27개 기업), ⑥ 기타(4.1%에 해당하는 26개 기업) 등의 순으로 응답했다.

2008년 건설기업들의 외부조달 목적과 관련하여 가장 빈도가 낮은 응답인 기타의 목적에는 '관리비 등 운영자금 확보', '협력업체 공사대금 지급', '공사미수금 미회수로 인한 자금조달' 등이 포함돼 있다.

기업 규모별로 세분하여, 외부 자금 조달 목적을 정리하면 다음과 같다. 소기업으로 분류된 기업들은 ① 여유자금 확보, ② 장비 구입 및 자재 확보, ③ 선투자 사업 추진, ④ 금융기관 부채 상환, ⑤ 회사채 및 기업어음 상환, ⑤ 기타 등의 순으로 응답했다. 중기업으로 분류된 기업들은 ① 여유자금 확보, ② 선투자 사업 추진, ③ 장비 구입 및 자재 확보, ④ 금융기관 부채 상환, ⑤ 기타 ⑥ 회사채 및 기업어음 상환 등의 순으로 응답했다. 대기업으로 분류된 기업들은 ① 여유자금 확보, ② 선투자 사업 추진, ③ 장비 구입 및 자재 확보, ③ 금융기관 부채 상환, ③ 회사채 및 기업어음 상환, ⑥ 기타 등의 순으로 응답했다.

2011년 조사에서 건설기업들은 자금조달 목적으로 1순위(97개 기업이 응답)에서는 ① 선투자 사업 추진(23.7%에 해당하는 23개 기업), ② 협력업체 공사대금 지급(21.6%에 해당하는 21개 기업), ③ 조달한 사실 없음(15.5%에 해당하는 15개 기업), ④ 회사채 및 기업어음 상환(12.4%에 해당하는 127개 기업), ⑤ 금융기관 부채 상환(10.3%에 해당하는 10개 기업), ⑥ 장비 구입 및 자재 확보(9.3%에 해당하는 90개 기업) 등의 순으로 응답했다.

2순위(77개 기업이 응답)에서는 ① 관리비 등 운영자금 확보(45.5%에 해당하는 35개 기업), ② 협력업체 공사대금 지급(22.1%에 해당하는 17개 기업), ③ 신규 사업 진출(10.4%에 해당하는 8개 기업) 등의 순으로 응답했다.

기업 규모별로 세분하여 외부 자금 조달 목적을 정리하면 다음과 같다. 소기업으로 분류된 기업들은 ① 조달한 사실이 없음, ② 선투자 사업 추진, ③ 협력업체 공사대금 등의 순으로 응답했다. 중기업으로 분류된 기업들은 ① 협력업체 공사대금 지급, ② 선투자 사업 추진, ③ 조달한 사실이 없음, ④ 장비 구입 및 자재 확보, ⑤ 금융기관 부채 상환 등의 순으로 응답했다. 대기업으로 분류된 기업들은 ① 회사채 혹은 기업어음 상환, ② 선투자 사업 추진, ③ 금융기관 부채 상환 등의 순으로 응답했다.

2013년 자금조달 목적에 대해 조사 대상 건설기업들은 협력업체 공사대금 지급(26.5%), 운영자금 확보(24.3%), 선투자 사업 추진(13.2%), 장비 구입 및 자재 확보(8.1%), 신규 사업 진출(5.4%) 등의 순으로 응답했다.

<표 2-4> 건설기업의 자금조달 주목적

순위	2001년	2008년	2011년	2013년
1	자재 구입	여유자금 확보	선투자 사업 추진	협력업체 공사대금 지급
2	하도급대금 지급	장비 구입 및 자재 확보	협력업체 공사대금 지급	운영자금 확보
3	조달하지 않음	선투자 사업 추진	조달한 사실 없음	선투자 사업 추진
4	금융기관 부채 상환	금융기관 부채 상환	회사채 및 기업어음 상환	장비 구입 및 자재 확보

건설기업들의 자금조달 목적은 경기 상황 등을 반영한다. 글로벌 금융위기가 이미 발발한 2008년에는 건설기업들이 위기에 대처할 수 있도록 여유자금 확보나 장비구입 및 자재확보 용도로 자금을 조달했다. 글로벌 금융위기가 국내 건설산업의 침체로 이어짐에 따라 2011년 자금조달 목적은 기존 사업의 마무리에 필요한 선투자사업 추진이나 협력업체 공사대금 지급, 혹은 부채인 회사채나 기업어음 상환 등 수세적인 기업 활동과 관련 있었다. 2013년 자금조달 목적도 2011년과 크게 다르지 않은, 경기 침체에 대응한 소극적인 기업 활동 영위와 관련이 있었다.

(3) 건설기업의 외부 자금 조달원

2001년 조사에서 674개사가 외부자금 조달원에 대한 의존도를 묻는 설문에 응답했다(복수 응답 포함). 응답 업체의 77.7%인 524개사가 이용하는 것으로 대답한 건설공제조합이 건설기업들이 가장 많이 이용하는 외부자금 조달원이고, 이어 은행(63.2%인 427개사), 사채(26.4%인 178개사), 비은행 금융기관(10.7%인 72개사), 대한주택보증(8.8%인 59개사) 등의 순으로 드러났다.

건설업체의 금융기관별 평균 차입금 비중이 2008년 조사에서는 ① 건설 금융기관(56.8%), ② 은행(38.4%), ③ 비은행 금융기관(1.6%), ④ 기타 금융(3.6%) 등의 순으로 나타났다.

이러한 결과를 기업 규모별로 구분하여 분석하면 다음과 같다. 소기업의 경우에는 ① 건설 금융기관(62.7%), ② 은행(33.7%), ③ 기타 금융(2.6%), ④ 비은행 금융기관(0.9%) 등의 순으로 나타났다. 중기업의 경우에는 ① 은행(59.1%), ② 건설 금융기관(32.7%), ③ 기타 금융(4.1%), ④ 비은행 금융기관(4.0%) 등의 순으로 나타났다. 대기업의 경우에는 ① 은행(64.6%), ② 기타 금융(16.2%), ③ 건설 금융기관(11.5%), ④ 비은행 금융기관(7.7%) 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.

2011년 결과를 기업 규모별로 구분하여 분석하면 다음과 같다. 소기업의 경우에는 ① 은행(63.5%), ② 건설 금융기관(31.2%), ③ 비은행 금융기관(5.4%), ④ 기타 금융(0.1%) 등의 순으로 나타났다. 중기업의 경우에는 ① 은행(42.5%), ② 비은행 금융기관(34.1%), ③ 건설 금융기관(19.3%), ④ 기타 금융(4.1%) 등의 순으로 나타났다. 대기업의 경우에는 ① 은행(49.1%), ② 기타 금융(24.3%), ③ 비은행 금융기관(21.4%), ④ 건설 금융기관(5.2%) 등의 순으로 나타났다.

2013년 조사에서 건설기업들은 간접금융의 대부분을 은행에 의존하고 있었다. 금융기관별 의존도 순위를 보면, ① 은행(55.8%), ② 건설 금융기관(35.8%), ③ 비은행 금융기관(5.6%), ④ 기타 금융(2.7%) 등의 순으로 나타났다.

<표 2-5> 건설기업의 외부 자금 조달원

순위	2001년	2008	2011년	2013년
1	건설공제조합 (77.7%)	건설 금융기관 (56.8%)	은행(46.0%)	은행(55.8%)
2	은행권(63.2%)	은행(38.4%)	비은행 금융기관 (21.9%)	건설 금융기관 (35.8%)
3	사채 등(26.4%)	비은행 금융기관 (1.6%)	기타 금융(16.1%)	비은행 금융기관 (5.6%)
4	비은행 금융기관 (10.7%)	기타 금융(3.6%)	건설 금융기관 (16.0%)	기타 금융(2.7%)

주 : 1) 건설 금융기관 : 건설공제조합, 대한주택보증, 전문건설공제조합.
2) 은행 : 시중 은행뿐만 아니라 특수 은행 및 지방 은행 포함.
3) 비은행 금융기관 : 증권, 자산운용, 보험회사, 저축은행.
4) 기타 금융: 사채, 친지 자금 등.

건설기업들의 주요 재원조달 방법인 간접금융의 경우, 은행과 건설 금융기관에 대한 의존도는 지속적으로 높은 수준을 유지해 왔다. 은행과 건설 금융기관에 대한 건설기업의 접근성 제고는 사채를 포함하는 기타 금융에 대한 의존도를 지속적으로 하락시켰다. 2011년 비은행 금융기관의 비중은 건설 금융기관의 의존도를 추월했으나, 비은행 금융기관에 차입금을 많이 의존한 경험은 해당 금융기관뿐만 아니라 건설기업의 유동성 위기, 그리고 더 나아가 구조적인 부채 위기로 이어졌다.

(4) 건설기업의 대출 관행

2001년 조사에서 외부자금을 차입했다고 응답한 업체는 423개사였다. 신용대출의 비중이 50% 이상인 업체는 118개사로 27.9%의 비중을 차지했고, 30% 이상 50% 미만인 업체는 51개사로 12.1%의 비중을, 10% 이상 30% 미만인 업체는 103개사로 24.3%의 비중을, 그리고 10% 미만인 업체는 151개사로 35.7%의 비중을 차지했다.

담보 대출시, 건설기업들이 가장 빈번한 빈도로 제공하는 담보는 부동산인 것으로 드러났다. 응답한 925개 업체 중 41.0%인 379개사가 부동산을 제공했다. 다른 형태의 담보로는 28.3%인 262개사가 제공한 연대보증과 19.8%인 183개사 제공한 보증기관 보증서가 건설기업들이 부동산에 이어 자주 사용하는 것으로 드러났다.

금융기관에서 자금을 차입할 때 경험하는 어려움으로, 건설기업들은 과도한 담보 요구(26.9%), 과도한 연대보증 요구(16.8%), 높은 이자율 적용(15.7%), 복잡한 대출서류(11.3%), 복잡한 대출 절차(11.3%) 등의 순으로 대답했다.

2008년 조사에서, 건설기업들의 총대출에서 담보대출이 차지하는 비중은 54.2%였다. 기업 규모별로 살펴보면 소기업, 중기업, 대기업의 담보대출 비중은 각각 56.1%, 45.1%, 45.4%였다.

담보대출의 비중이 80% 이상인 기업은 155개사로 42.6%의 비중을 차지했다. 60% 이상~80% 미만인 기업은 23개사로 6.3%를 차지했다. 40% 이상~60% 미만인 기업은 41개사로 11.3%를 차지했다. 20% 이상~40% 미만인 기업은 17개사로 4.7%를 차지했다. 20% 미만인 기업은 128개사로 35%를 차지했다.

소기업의 경우 신용대출보다는 담보대출의 비중이 높았고 중기업과 대기업의 경우에는 담보대출보다는 신용대출의 비중이 높았다. 담보대출 비중이 60% 이상인 소기업은 154개사로 51.6%의 비중을 차지했다. 반면, 중기업의 경우 담보대출이 60% 이상인 기업의 비중은 36.3%였고, 대기업의 경우 동 분류에 해당하는 기업의 비중은 40%였다.

금융기관으로부터 자금을 차입할 때 경험하는 불만사항에 대해, 건설기업들은 ① 건설업에 대한 불신(28.2%), ② 과도한 담보 요구(19.4%), ③ 대출금액 축소(16.7%), ④ 대출절 차의 복잡성 및 장기화(11.8%), ⑤ 과도한 연대보증 요구(9.0%), ⑥ 짧은 대출 기간(4.4%), ⑦ 구속성 예금 또는 CD 매입 등 강요(꺾기 관행, 4.1%), ⑧ 제출 서류(재무제표 등)에 대한 불신(3.4%), ⑨ 기타(2.9%) 등의 순으로 응답했다(복수응답 포함).

기업 규모별로 두드러진 사항은 소기업의 경우 불만 사항으로 '과도한 담보 요구'라고 응답한 기업의 비중이 19.6%로 전체 비중에 비해 높았다.

2011년 조사에서, 건설기업들의 총대출에서 신용대출의 비중이 50% 이상인 기업은 36개사로 36.1%의 비중을 차지했다. 30% 이상~50% 미만인 기업은 6개사로 6.2%를 차지했다. 10% 이상~30% 미만인 기업은 22개사로 22.7%를 차지했다. 10% 미만인 기업은 12개사로 12.4%를 차지했다. 차입금이 없는 기업은 22개사로 22.7%를 차지했다.

소기업의 경우 신용대출의 비중이 50% 이상인 기업은 8개사로 36.4%의 비중을 차지했다. 30% 이상~50% 미만인 기업은 2개사로 9.1%를 차지했다. 10% 이상~30% 미만인 기업은 5개사로 22.7%를 차지했다. 10% 미만인 기업은 1개사로 4.5%를 차지했다. 차입금이 없는 기업은 6개사로 27.3%를 차지했다.

중기업의 경우 신용대출의 비중이 50% 이상인 기업은 15개사로 29.4%의 비중을 차지했다. 30% 이상~50% 미만인 기업은 4개사로 7.8%를 차지했다. 10% 이상~30% 미만인 기업은 12개사로 23.5%를 차지했다. 10% 미만인 기업은 6개사로 11.8%를 차지했다. 차입금이 없는 기업은 14개사로 27.5%를 차지했다.

대기업의 경우 신용대출의 비중이 50% 이상인 기업은 12개사로 52.2%의 비중을 차지했다. 30% 이상~50% 미만인 기업은 없었다. 10% 이상~30% 미만인 기업은 4개사로 17.4%를 차지했다. 10% 미만인 기업은 5개사로 21.7%를 차지했다. 차입금이 없는 기업은 2개사로 8.7%를 차지했다.

금융기관으로부터 자금을 차입할 때 경험하는 애로 사항에 대해, 건설기업들은 1순위로 ① 높은 이자율(31.2%), ② 대출 절차의 복잡성 및 지연(23.4%), ③ 대출금액 부족(22.1%), ④ 과도한 연대보증 요구(11.7%), ⑤ 과도한 담보 요구(5.2%) 등의 순으로 응답했다.

2순위로는 ① 높은 이자율(30.9%), ② 과도한 담보 요구(22.1%), ③ 과도한 연대보증 요구(16.2%), ④ 대출 절차의 복잡성 및 지연(10.3%) 등의 순으로 응답했다.

2013년 조사에서 응답한 415개 업체의 담보대출과 신용대출 비중은 각각 48.2%와

51.8%였다.

담보 대출시 제공한 담보에 대해 건설기업들은 ① 토지(23.5%), ② 건물(22.2%), ③ 연대보증(18.8%), ④ 보증기관 보증서(17.3%) 등의 순으로 응답했다.

향후 제출할 담보에 대한 설문에는 ① 연대보증(22.7%), ② 토지(22.5%), ③ 건물(21.6%), ④ 보증기관 보증서(16.1%) 등의 순으로 응답했다.

건설기업들의 금융기관 차입에서 담보대출의 비중은 줄고 신용대출의 비중은 증가해 왔다. 담보 형태와 관련해서는 여전히 토지와 건물 등 부동산 담보에 대한 선호는 여전하다. 금융기관 차입시 건설기업들이 경험하는 애로사항에서도 건설업에 대한 불신이나 과도한 담보 혹은 연대보증보다는 높은 이자율과 대출 절차의 복잡성으로 변화했다. 이러한 애로사항의 변화는 금융기관들의 건설업에 대한 이해가 제고돼 건설기업들의 대출 요구가 금융기관의 통상적인 대출 절차를 통해 처리되고 있음을 보여준다.

(5) 프로젝트 파이낸싱

2008년 조사에서 2008년 상반기까지 PF를 이용한 사업 경험 혹은 사업 계획에 대한 설문에 대해, 45.7%인 244개사는 시행 경험이나 시행 계획이 없다고 대답했다. BTL사업 경험이나 계획이 있는 업체는 16.9%인 90개 업체였고, 아파트 등 주택 공사의 경우에는 15.7%인 84개사가 응답했다. 이 밖에도 SOC 민자(BTO)사업 경험이나 계획이 있다고 응답한 업체는 8.2%인 44개였고 레저, 관광 등의 개발사업 경험이나 계획이 있다고 응답한 업체는 7.9%인 42개였으며, 외국 개발시장 등을 포함하는 기타에 응답한 업체는 5.6%인 30개였다.

소기업의 경우에는 경험이나 계획이 없다고 응답한 기업이 56.9%인 228개사였다. PF 유경험 기업에서는 아파트 등 주택 공사에 응답한 기업이 13.0%인 52개사로 가장 많았고, 다음이 12.7%에 해당하는 51개사가 응답한 BTL사업이었다. 레저, 관광 등의 개발사업에 응답한 업체는 7.2%인 29개였고, SOC 민자(BTO)사업에 응답한 업체는 5.2%인 21개였으며, 외국 개발시장 등을 포함하는 기타에 응답한 업체는 4.9%인 20개였다.

중기업의 경우에는 BTL사업에 가장 많은 32.7%에 해당하는 33개사가 응답했고, 그

다음으로는 20.8%인 21개사가 응답한 아파트 등 주택 공사였다. SOC 민자(BTO)사업에 응답한 업체는 13.9%인 14개였고, 레저·관광 등의 개발사업에 응답한 업체는 9.9%인 10개였으며, 외국 개발시장 등을 포함하는 기타에 응답한 업체는 8.0%인 8개였다. 경험이나 계획이 없다고 응답한 기업은 14.9%인 15개사였다.

대기업의 경우에는 아파트 등 주택 공사에 응답한 기업이 34.4%인 11개사로 가장 많았고, 다음이 28.1%인 9개사가 응답한 SOC 민자(BTO)사업이었다. BTL사업에는 18.8%에 해당하는 6개사가 응답했고, 레저·관광 등의 개발사업에 응답한 업체는 9.4%인 3개였으며, 외국 개발시장 등을 포함하는 기타에 응답한 업체는 6.3%인 2개였다. 경험이나 계획이 없다고 응답한 기업은 3.1%인 1개사였다.

프로젝트 파이낸싱에 대한 불만 사항에 대해서 건설기업들은 ① 금융기관의 과다한 요구(이자율, 담보, 보증 등)(34.3%), ② PF에 대한 정부 지원 부족(세제 등)(22.5%), ③ 자사 또는 스폰서 업체의 신용도 부족(15.7%), ④ PF에 대한 자사의 이해 부족(12.9%), ⑤ 금융기관의 PF 심사능력 부족(8.1%), ⑥ PF시 사업 정보(재무 정보 등)의 노출(4.2%), ⑦ 기타(2.4%) 등의 순으로 응답했다.

소기업의 응답은 상기 순서와 동일했다. 반면, 중기업으로 분류된 건설기업들은 '금융기관의 PF 심사능력 부족'을 세 번째로 높은 빈도로 응답했다. 대기업들은 '금융기관의 과도한 요구'와 'PF에 대한 정부 지원 부족'을 같은 빈도로 응답했으며, 그 다음으로는 'PF시 사업 정보의 노출'에 대한 불만을 자주 표시했다.

프로젝트 파이낸싱과 관련하여 시급히 개선돼야 할 사항에 대해 건설기업들은 ① 금융기관의 리스크 분담(30.8%), ② ABS, 외자, 펀드 등을 통한 재원 조달 활성화(23.2%), ③ PF 전문인력 확충(22.3%), ④ 자사의 신용도 제고(21.9%), ⑤ 기타(1.9%) 등의 순으로 응답했다.

소기업들은 ① 금융기관의 리스크 분담(28.6%), ② 자사의 신용도 제고(25.9%), ③ PF 전문인력 확충(22.0%), ④ ABS, 외자, 펀드 등을 통한 재원 조달 활성화(21.5%), ⑤ 기타(2.0%) 등의 순으로 응답했다.

중기업들은 ① 금융기관의 리스크 분담(37.4%), ② PF 전문인력 확충(27.3%), ③ ABS, 외자, 펀드 등을 통한 재원 조달 활성화(24.2%), ④ 자사의 신용도 제고(9.1%), ⑤

기타(2.0%) 등의 순으로 응답했다.

대기업들은 ① 금융기관의 리스크 분담(30.8%), ② ABS, 외자, 펀드 등을 통한 재원 조달 활성화(23.2%), ③ PF 전문인력 확충(22.3%), ④ 자사의 신용도 제고(21.9%), ⑤ 기타(1.9%) 등의 순으로 응답했다.

자사의 프로젝트 파이낸싱 실행 또는 스폰서 업체가 시행하는 프로젝트 파이낸싱에 참여하기 위해서 먼저 해결돼야 할 사항에 대해 건설업체들은 ① 수익성 있는 프로젝트의 발굴(54.3%), ② 자금조달 능력 확대(금융권, 외자, ABS 등)(23.2%), ③ PF에 대한 이해 및 전문인력 확보(15.6%), ④ 재무구조 건전성 확립(6.3%), ⑤ 기타(0.6%) 등의 순으로 응답했다.

소기업들은 ① 수익성 있는 프로젝트의 발굴(51.8%), ② 자금조달 능력 확대(금융권, 외자, ABS 등)(23.3%), ③ PF에 대한 이해 및 전문인력 확보(16.7%), ④ 재무구조 건전성 확립(7.3%), ⑤ 기타(0.8%) 등의 순으로 응답했다.

중기업들은 ① 수익성 있는 프로젝트의 발굴(63.3%), ② 자금조달 능력 확대(금융권, 외자, ABS 등)(20.0%), ③ PF에 대한 이해 및 전문인력 확보(13.3%), ④ 재무구조 건전성 확립(3.3%) 등의 순으로 응답했다.

대기업들은 ① 수익성 있는 프로젝트의 발굴(60.0%), ② 자금조달 능력 확대(금융권, 외자, ABS 등)(40.0%) 등의 순으로 응답했다.

2011년 조사에서 PF를 이용한 사업 경험 혹은 사업 계획에 대한 설문에 대해, 45.1%인 44개사는 시행 경험이나 시행 계획이 없다고 대답했다. 24.2%인 22개사가 아파트 등 주택 공사의 경험이 있다고 응답했고, 19.8%인 18개 업체가 BTL사업 경험이 있다고 응답했다. 이 밖에도 SOC 민자(BTO)사업 경험이 있다고 응답한 업체는 5.5%인 5개사였고, 상업용 개발사업 경험이 있다고 응답한 업체는 4.4%인 4개사였으며, 외국 개발사업이 경험이 있다고 응답한 업체는 1.1%인 1개였다.

소기업의 경우에는 경험이나 계획이 없다고 응답한 기업이 66.7%인 14개사로 가장 많았다. 그 다음으로, BTL사업 경험이 있다고 응답한 5개사(23.8%)와 아파트 등 주택 공사에 응답한 9.5%에 해당하는 2개사가 뒤를 이었다.

중기업의 경우에도 경험이나 계획이 없다고 응답한 기업이 51.1%인 24개사로 가장

많았다. 다음으로 23.4%에 해당하는 11개사가 응답한 BTL사업, 10.6%인 5개사가 응답한 아파트 등 주택 공사, 각각 6.4%인 3개사가 응답한 SOC 민자(BTO)사업과 상업용 개발사업, 그리고 2.1%인 1개사가 응답한 외국 개발사업이 뒤를 이었다.

대기업의 경우에는 아파트 등 주택 공사에 응답한 기업이 68.2%인 15개사로 가장 많았고, 다음으로 SOC 민자(BTO)사업 및 BTL사업, 경험이나 계획이 없음에 각각 9.1%에 해당하는 2개사씩 응답했으며, 상업용 개발사업에는 4.5%인 1개가 응답했다.

프로젝트 파이낸싱의 경험은 대기업의 경우 일반적이다. 중기업과 소기업의 경우에는 참여해 본 경험도 참여할 의사도 없는 것으로 응답한 기업이 상당수를 차지한다. 프로젝트 파이낸싱의 경험이 특히 중소기업의 경우 여전히 제한적으로 머물러 있는 것은 중소기업의 경우 금융 및 자본시장 접근성이 떨어져 재무적 투자자를 발견하기가 쉽지 않은 것의 영향도 있지만, 금융위기로 인해 부동산 PF 사업의 부실화가 관련 건설기업들의 파산으로 이어지는 사례를 통해 프로젝트 파이낸싱의 위험이 강조된 영향도 있다.

소기업과 중기업의 경험은 대부분 BTL사업이나 부동산 개발사업으로 제한된 반면, 대기업은 부동산 개발사업과 SOC 민자사업의 참여사례가 많은 것으로 드러났다.

(6) 건설업 자금난 해소를 위한 선결 과제

2008년 조사에서는 건설업계의 자금난 해소를 위해 가장 시급히 해결해야 할 과제에 대해 건설기업들은 ① 건설공사 물량 확대(41.0%), ② 건설업체의 수익성 제고(32.0%), ③ 건설업체 수 축소(8.1%), ④ 금융기관의 대출 관행 개선(7.7%), ⑤ 건설업체의 재무구조 개선(4.7%), ⑥ 프로젝트 파이낸싱 활성화(3.6%), ⑦ 건설업체의 회계 투명성 확보(2.0%), ⑧ 기타(0.9%) 등의 순으로 응답했다.

기업 규모별로 살펴보면 소기업들은 ① 건설공사 물량 확대(42.5%), ② 건설업체의 수익성 제고(31.9%), ③ 건설업체 수 축소(8.5%), ④ 금융기관의 대출 관행 개선(7.6%), ⑤ 건설업체의 재무구조 개선(4.5%), ⑥ 프로젝트 파이낸싱 활성화(2.5%), ⑦ 건설업체의 회계 투명성 확보(2.1%), ⑧ 기타(0.4%) 등의 순으로 응답했다.

중기업들은 ① 건설공사 물량 확대(37.3%), ② 건설업체의 수익성 제고(32.1%), ③ 프

로젝트 파이낸싱 활성화(9.0%), ④ 건설업체 수 축소(6.7%), ④ 금융기관의 대출 관행 개선(6.7%), ⑥ 건설업체의 재무구조 개선(3.7%), ⑦ 기타(3.0%), ⑧ 건설업체의 회계 투명성 확보(1.5%) 등의 순으로 응답했다.

이에 비해 대기업들은 ① 건설업체의 수익성 제고(34.8%), ② 건설공사 물량 확대(17.4%), ② 금융기관의 대출 관행 개선(17.4%), ② 건설업체의 재무구조 개선(17.4%), ⑤ 건설업체 수 축소(4.3%), ⑤ 프로젝트 파이낸싱 활성화(4.3%), ⑤ 기타(4.3%) 등의 순으로 응답했다.

2011년 조사에서는 건설업계의 자금난 해소를 위해 가장 시급히 해결해야 할 과제에 대해 건설기업들은 ① 건설공사 물량 확대(56.3%), ② 건설업체의 수익성 제고(22.9%), ③ 금융기관의 대출 관행 개선(9.4%), ④ 건설업체 수 축소(6.3%), ⑤ 건설업체의 재무구조 개선(4.7%), ⑥ 프로젝트 파이낸싱 활성화(4.2%) 등의 순으로 응답했다.

소기업들은 ① 건설공사 물량 확대(72.7%), ② 금융기관의 대출 관행 개선(13.6%), ③ 건설업체의 수익성 제고(9.1%), ④ 건설업체 수 축소(4.5%)등의 순으로 응답했다.

중기업들은 ① 건설공사 물량 확대(56.9%), ② 건설업체의 수익성 제고(25.5%), ③ 건설업체 수 축소(7.8%), ④ 프로젝트 파이낸싱 활성화(3.9%), ④ 금융기관의 대출 관행 개선(3.9%), ⑥ 건설업체의 재무구조 개선(2.0%) 등의 순으로 응답했다.

대기업들은 ① 건설공사 물량 확대(36.4%), ② 건설업체의 수익성 제고(34.8%), ③ 금융기관의 대출 관행 개선(18.2%), ② 프로젝트 파이낸싱 활성화(9.1%), ⑤ 건설업체 수 축소(4.5%) 등의 순으로 응답했다.

건설기업들은 자금난 해소를 위해 가장 시급히 해결해야 할 과제로 항상 그리고 규모별 구분에 상관없이 '건설공사 물량 확대'를 요구해 왔다. 건설기업의 수익성 제고 노력보다 건설공사 물량이 우선시된다는 점은 건설산업이 수주 산업일 뿐만 아니라 규제 산업이라는 점을 드러낸다.

그리고 건설 물량 증가와 건설기업의 수익성 개선이 금융기관의 대출 관행 개선에 우선한다는 것은 건설기업이 간접금융보다는 내부자금에 보다 더 의존한다는 사실을 보여준다.

제3장 건설업의 자금조달 구조 분석 및 진단

1. 건설업의 자금조달 구조 추이 분석

건설업의 자금조달 구조를 거시적인 관점에서, 최근 몇 년 간의 추이, 그리고 타 산업과의 비교를 통해 살펴보고자 한다.[7)]

건설업은 2011년 말 기준으로 286조 4,035억원의 자금을 조달해 운용했는데 이는 전 산업이 조달한 재원 3,542조 5,410억원의 8.1%에 해당한다. 건설업은 2011년에 앞서 언급한 바와 같이 전 산업 대비 8.1%의 재원으로 전 산업 대비 8.4%의 매출액을 기록했다. 제조업은 42.8%의 재원으로 51.2%의 매출액을 올렸고 서비스업은 41.1%의 재원으로 36.0%의 매출을 기록했다.

<표 3-1> 전 산업 대비 산업별 재원조달 규모 및 매출액 비중 추이

(단위 : 조원)

구분	2007		2008		2009		2010		2011	
	조달액	매출액	조달액	매출액	조달액	매출액	조달액	매출액	조달액	매출액
건설업	10.7%	10.4%	12.6%	12.1%	13.0%	13.2%	12.2%	11.7%	8.1%	8.4%
제조업	52.7%	53.0%	50.3%	50.9%	49.7%	50.4%	50.5%	51.6%	42.8%	51.2%
서비스업	28.5%	32.3%	30.2%	32.8%	30.0%	32.3%	30.2%	32.5%	41.4%	36.0%
전체 산업	1,735	1,864	2,321	2,481	2,553	2,592	2,796	2,933	3,543	3,286

자료 : 한국은행 경제 통계 시스템.

전체 산업이 조달하는 재원과 매출액의 규모는 2007년부터 2011년까지 지속적으로 증가했다. 2011년 산업별 비중을 보면, 2007년에 비해 서비스업의 비중이 급격하게 증가한 반면, 제조업의 비중은 크게 줄었다. 건설업의 비중은 재원 조달 규모가 2.6%p, 그리고 매출액은 2.0%p 정도 감소했다.

7) 자료의 성격에서 기인하는 시차가 존재한다. 3장의 설문조사는 건설기업들의 2012년의 경험을 바탕으로 2013년과 2014년 전망을 보여준 반면, 한은의 "기업경영 분석 자료"는 2011년 현재를 대상으로 한 것이 가장 최근 자료라 2장은 2011년을 중심으로 하여 2008년부터 2011년까지 추세를 보여준다.

2011년 건설업의 자금조달에서 타인자본인 부채의 규모는 173조 9,497억원으로 전체 재원에서 61%의 비중을 차지했고, 112조 4,537억원 규모의 자기자본은 39%의 비중을 차지했다. 자본이 차지하는 비중은 전 산업 평균과 비슷한데 이는 동 비율이 제조업에 비해서는 낮고 서비스업에 비해서는 높은 사실을 내포하고 있다. 타인자본 조달과 관련하여, 건설업은 제조업이나 서비스업에 비해 유동부채에 의존하는 경향이 더 심한 것으로 나타났다. 한편, 건설업이 비유동부채에 의존하는 정도는 제조업에 비해서는 높지만 서비스업에 비해서는 낮았다.

2007~2011년 기간 중 건설업의 자금구조는 자본의 비중은 줄고(43.2% ⇒ 39.3%), 부채의 비중은 증가(56.8% ⇒ 59.9%)했다. 부채 중에서 여전히 유동부채(39.1% ⇒ 40.1%)가 비유동부채(17.7% ⇒ 19.8%)보다 비중이 높지만, 유동부채(1.0%p)보다는 비유동부채비중의 증가 폭(2.1%p)이 더 컸다.

단기 차입금 비중이 상대적으로 높기 때문에, 건설업은 타인자본을 차입하는 데 있어 경기변동 리스크와 이를 반영하는 통화정책 변동의 리스크에 영향을 받는 단기 금리변동 리스크에 노출돼 있다. 건설산업의 이러한 단기자금 중심의 자금조달 구조는 수요가 불안정한 수주 산업의 특징이 반영된 것으로 판단되는데, 기계 및 장비 등 고정시설에 대한 적극적 투자에 불리하다.

<표 3-2> 산업간 자금조달 방법 추이

(단위: %)

구분	건설업					전 산업					제조업					서비스업				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
유동부채	39.1	41.7	43.3	42.0	40.1	33.8	36.3	35.0	34.5	35.4	34.8	37.9	36.2	35.8	36.7	30.8	35.7	34.1	33.8	36.3
비유동부채	17.7	18.2	16.6	17.1	19.8	17.8	20.2	20.2	19.0	25.0	14.7	17.3	16.1	14.6	15.5	22.3	23.0	24.0	22.1	33.3
자본	43.2	40.1	40.1	40.9	39.3	48.4	43.5	44.9	46.6	39.6	50.6	44.8	47.7	49.6	47.8	46.9	41.3	41.9	44.1	30.4

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

상기 기간 동안 자기자본의 비중이 줄고 타인자본인 부채의 비중이 늘어나는 것은 제조업, 서비스업 등 전 산업에서 공통적으로 관찰되는 현상이다. 제조업에서 자본의 비중

은 50.6%에서 47.8%로 하락했으나 유동부채의 비중은 34.8%에서 36.7%로, 그리고 비유동부채의 비중은 14.7%에서 15.5% 증가했다. 서비스업에서 자본의 비중은 46.9%에서 30.4%로 하락했으나 유동부채의 비중은 30.8%에서 36.3%로, 비유동부채의 비중은 22.3%에서 33.3%로 증가했다.

재원을 보다 세분화하여 2008~2011년 기간 동안 건설업의 자금조달 구조 변화 추이를 분석하면 자금조달 규모는 2009년과 2010년에 전년 대비 각각 14%와 3% 증가했으나 경기 침체의 영향으로 2011년에는 전년 대비 16% 감소됐는데 이 규모는 2008년에 비해서도 작은 수준이다. 이러한 건설기업들의 자금조달 하락을 설명할 수 있는 요인으로는, 프로젝트 파이낸싱 기법의 사용으로 일반 도급공사와는 구별되어 건설기업들의 타인자금 조달을 내포하는, 주거용 건물에 대한 건설투자 추이를 언급할 수 있다. 동 건설투자 규모는 2009년부터 2012년까지 지속적으로 마이너스 성장률을 기록하여 2008년 대비 2012년 규모는 22% 정도 하락한 수준이다.

자본은 2009년과 2010년에는 전년 대비 각각 14%와 5% 증가했으나 2011년에는 20% 감소했다. 자본 잉여금은 2011년 전년 대비 10% 증가하는 등 2009년 이후 지속적인 성장세를 보이고 있으나, 자본금과 기타 포괄손익 누계액은 2011년에 전년 대비 각각 10%와 85% 하락했다. 건설업의 수익성 변동을 반영하는 이익 잉여금은 2009년 전년 대비 16% 상승한 이후 2010년과 2011년에는 각각 전년 대비 8%와 25% 하락했다.

비유동부채는 2009년과 2010년 전년 대비 각각 4%와 6% 상승한 후, 2011년에는 전년 대비 3% 감소했다. 회사채는 2009년 전년 대비 71% 증가했으나 2010년과 2011년에는 각각 18%와 25% 하락했다. 장기 차입금은 2009년 18% 하락했으나 2010년과 2011년에는 각각 11%와 12% 증가했다.

유동부채는 2009년 전년 대비 18% 증가했으나 2010년과 2011년에는 1%와 18% 감소했다. 매입채무는 2009년 15% 증가했으나 2010년과 2011년에는 각각 5%와 17% 감소했고, 단기 차입금은 2009년과 2010년에 각각 28%, 2% 증가했으나 2011년에는 29% 하락했다. 유동성 장기부채는 2009년 9% 하락하고 2010년에는 9% 증가했으나 2011년에 다시 43% 감소했다. 기타 유동부채는 2009년 25% 증가했으나 2010년과 2011년 각각 2%씩 감소했다.

<표 3-3> 건설업 자금조달의 세부 항목별 규모 및 비중 추이

(단위 : 백만원)

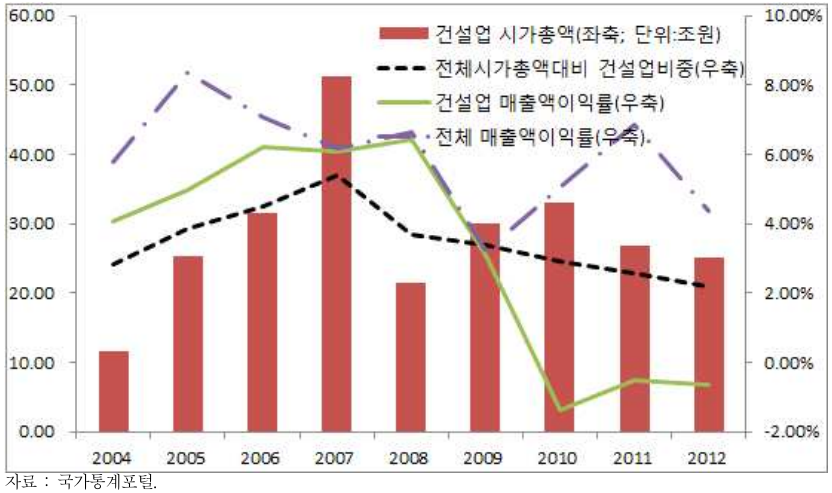
구분	2008	2009	2010	2011
유동부채	122,342,133 41.72%	144,228,196 43.31%	143,299,646 41.98%	117,188,190 40.92%
매입채무	34,154,966 11.65%	39,324,470 11.81%	37,276,100 10.92%	30,943,190 10.80%
단기차입금	30,325,219 10.34%	38,813,961 11.65%	39,569,019 11.59%	28,252,635 9.86%
유동성장기부채	18,048,003 6.15%	16,454,624 4.94%	17,858,349 5.23%	10,159,896 3.55%
기타 유동부채	39,813,945 13.58%	49,635,141 14.90%	48,596,178 14.24%	47,832,469 16.70%
비유동부채	53,319,134 18.18%	55,271,936 16.60%	58,381,891 17.10%	56,761,540 19.82%
회사채	10,542,023 3.60%	18,013,710 5.41%	14,788,424 4.33%	11,116,883 3.88%
장기차입금	29,745,632 10.14%	24,455,579 7.34%	27,205,281 7.97%	30,419,734 10.62%
기타 비유동부채	13,031,479 4.44%	12,802,647 3.84%	16,388,186 4.80%	15,224,923 5.32%
자본	117,574,537 40.10%	133,527,429 40.10%	139,651,753 40.91%	112,453,721 39.26%
자본금	46,569,079 15.88%	49,700,759 14.92%	55,342,732 16.21%	50,074,416 17.48%
자본잉여금	11,184,912 3.81%	13,066,728 3.92%	16,064,658 4.71%	17,658,959 6.17%
자본조정	- 1,001,388 -0.34%	- 1,188,617 -0.36%	- 1,712,600 -0.50%	- 614,183 -0.21%
기타포괄손익누계액	6,867,629 2.34%	9,150,893 2.75%	12,012,733 3.52%	1,856,297 0.65%
이익잉여금	53,954,305 18.40%	62,797,666 18.86%	57,944,230 16.98%	43,478,232 15.18%
부채 및 자본 합계	293,235,804 100.00%	333,027,561 100.00%	41,333,290 100.00%	286,403,451 100.00%

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

건설업의 직접금융을 이용한 자금조달을 살펴보면, 금융위기로 인해 크게 하락한 건

설업의 시가총액은 이후 조금 회복하였으나, 2007년에 비하면 2012년의 시가총액은 49% 수준이다. 유가증권시장에서 건설업의 시가총액이 차지하는 비중 역시 2007년 최고치인 5.4%를 기록한 후 지속적으로 하락하여 2012년에는 2.2%에 불과했다. 여타 산업에 비해 건설업이 주식을 통한 자금조달 및 내부 유보자금을 통한 자금조달 축소를 설명할 수 있는, 유가증권시장 상장기업의 매출액이익률 추이를 전체 산업과 건설업으로 나눠 비교하면 건설업에서 하락 추세가 금융위기 이후로 두드러짐을 알 수 있다.

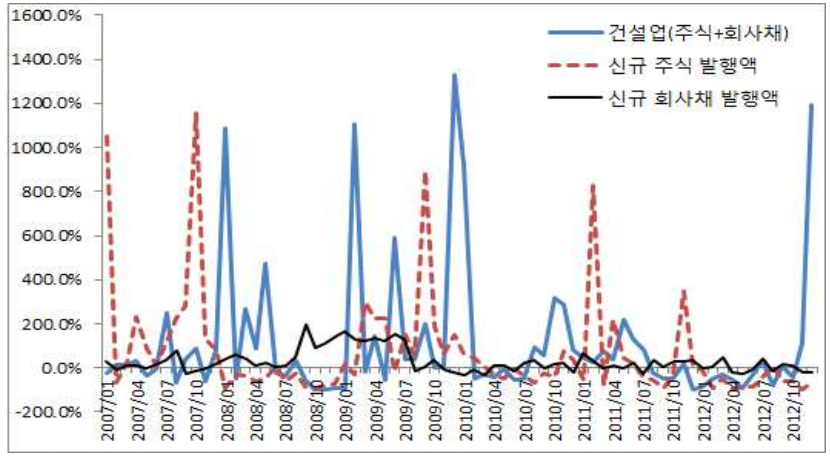
<그림 3-1> 전체 산업과 건설업 유가증권시장 상장기업 시가총액 변동률 및 매출액 이익률 추이



자료 : 국가통계포털.

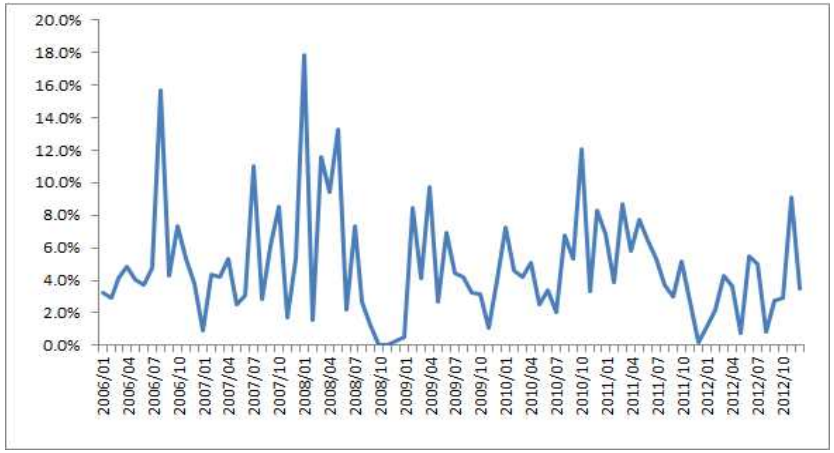
자본시장에서 건설산업이 처한 자금조달의 어려움은 신규 발행시장에서도 나타난다. 경기상황의 악화로 자본시장에서 주식 신규 발행액의 증가율은 2008년 이후, 그리고 회사채 신규 발행액의 증가율은 2009년 하반기 이후 전반적으로 하락하는 경향을 보이고 있다. 건설업의 회사채와 주식 신규 발행액의 전년 동월 대비 증가율 추이는 2010년 이후 크게 둔화되는 모습을 보인다.

<그림 3-2> 전체 산업과 건설업의 신규 주식 및 회사채 발행액의 전년 동월 대비 증가율 추이



자료 : 국가통계포털.

<그림 3-3> 자본시장의 신규 주식+회사채 발행액에서 건설업의 비중 추이



자료 : 국가통계포털.

자본시장에서 신규로 주식이나 회사채를 발행해 자금을 조달하는 규모가 전반적으로 줄어드는 상황에서 건설업의 자금조달이 좀 더 어렵다는 점은 신규 발행을 통한 전체 자금조달 금액에서 건설업이 차지하는 비중 추이를 통해 알 수 있다. 신규 발행시장에서 건설업의 비중은 2009년 이후 하락하는 경향을 보이고 있다.

이하에서는 건설기업들을 규모 기준에 따라 대기업 및 중소기업으로, 그리고 업종 기준으로는 종합 및 전문 건설업체로 나눠서 세분화된 재원별 추이를 살펴보고자 한다.

(1) 규모별 : 대기업 vs 중소기업

건설 대기업의 자금조달 규모는 2009년과 2010년에는 전년 대비 각각 17%, 6% 증가했으나 2011년에는 전년 대비 10% 감소하였다.

자본의 규모는 2009년과 2010년에 전년 대비 각각 15%, 17% 상승하였으나 2011년에는 전년 대비 18% 감소했다. 자본금과 이익 잉여금은 2011년에 전년 대비 각각 9%, 8% 하락했으나 자본 잉여금은 4% 증가했다. 특히, 작은 비중을 차지하고 있으나, 매도가능증권평가손익, 해외사업 환산손익, 현금흐름 위험회피 파생상품 평가손익 등을 포함하는 기타 포괄손익 누계액의 규모가 2011년에는 전년 대비 90%나 감소했다.

비유동부채의 규모는 2009년에 전년 대비 크게 상승한 이후 2010년에는 전년 대비 3% 감소했고 2011년에는 다시 2% 증가했다. 2009년에는 전년 대비 68% 증가했던 회사채를 이용한 재원조달 규모는 이후 2010년과 2011년에는 전년 대비 각각 18%, 26% 감소했다. 2009년과 2010년에 전년 대비 각각 8%씩 감소했던 장기차입금은 2011년에는 전년 대비 오히려 52% 증가했다.

2009년과 2010년에 전년 대비 각각 16%, 5% 증가하였던 유동부채는 2011년에는 전년 대비 10% 감소했다. 비중이 가장 큰 기타 유동부채는 2011년에 전년 대비 20% 증가했으나 매입채무, 단기차입금, 그리고 유동성 장기부채의 규모가 전년 대비 각각 20%, 2%, 그리고 48% 감소했다.

<표 3-4> 대기업 자금조달의 세부 항목별 규모 및 비중 추이

(단위 : 백만원)

구분	2008	2009	2010	2011
유동부채	67,872,923 45.90%	78,804,659 45.64%	82,949,417 45.14%	74,750,743 45.26%
매입채무	19,857,852 13.43%	23,574,065 13.65%	26,409,960 14.37%	21,015,698 12.72%
단기차입금	15,060,856 10.19%	16,726,273 9.69%	15,743,912 8.57%	15,470,815 9.37%
유동성 장기부채	12,045,870 8.15%	11,841,491 6.86%	15,591,563 8.48%	8,053,858 4.88%
기타 유동부채	20,908,345 14.14%	26,662,830 15.44%	25,203,982 13.72%	30,210,372 18.29%
비유동부채	34,079,482 23.05%	40,369,973 23.38%	39,288,666 21.38%	40,221,523 24.35%
회사채	10,419,777 7.05%	17,505,772 10.14%	14,366,589 7.82%	10,617,109 6.43%
장기차입금	14,035,799 9.49%	12,981,744 7.52%	11,993,190 6.53%	18,236,935 11.04%
기타 비유동부채	9,623,906 6.51%	9,882,457 5.72%	12,928,887 7.04%	11,367,479 6.88%
자본	45,912,551 31.05%	53,503,148 30.98%	61,517,196 33.48%	50,182,216 30.39%
자본금	11,816,701 7.99%	15,171,133 8.79%	17,966,132 9.78%	16,339,377 9.89%
자본잉여금	9,022,348 6.10%	10,215,183 5.92%	13,559,308 7.38%	14,090,430 8.53%
자본조정	- 803,157 -0.54%	- 782,820 -0.45%	- 1,382,637 -0.75%	- 579,093 -0.35%
기타포괄손익누계액	5,190,823 3.51%	7,703,615 4.46%	10,487,842 5.71%	1,071,428 0.65%
이익잉여금	20,685,836 13.99%	21,196,037 12.27%	20,886,551 11.37%	19,260,074 11.66%
부채 및 자본 합계	147,864,956 100.00%	172,677,780 100.00%	183,755,279 100.00%	165,154,482 100.00%

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

반면, 중소기업의 자금조달 규모는 2009년에 전년 대비 10% 이상 증가한 뒤, 2010년과 2011년에는 전년 대비 각각 2%, 23% 감소했다.

전체 자금조달에서 50% 정도의 비중을 차지하는 자본의 규모도 역시 동일한 변화 추이를 보이는데 2009년에 전년 대비 12% 정도 증가한 뒤, 2010년과 2011년에는 전년 대비 각각 2%, 20% 감소했다. 2011년 자본 잉여금은 전년 대비 42% 증가했으나, 자본금, 이익 잉여금, 그리고 기타 포괄손익 누계액은 전년 대비 각각 10%, 35%, 그리고 49% 감소했다.

중소기업의 비유동부채는 매년 급격한 변화 양상을 보이고 있는데 2011년에는 전년 대비 13% 감소했다. 특히, 비유동부채의 대부분을 차지하는 장기차입금은 전년 대비 20% 감소했다. 비중이 작은 기타 비유동부채와 회사채는 2011년에 전년 대비 각각 12%, 19% 증가했다.

2011년 건설 중소기업의 유동부채는 전년 대비 30% 감소했다. 유동성 장기부채의 규모는 2009년 이후, 매입채무는 2010년 이후 지속적으로 감소한 반면, 단기차입금과 기타 유동부채는 2011년에만 전년 대비 감소했다.

<표 3-5> 중소기업 자금조달의 세부 항목별 규모 및 비중 추이

(단위 : 백만원)

구분	2008	2009	2010	2011
유동부채	54,469,210 37.47%	65,423,536 40.80%	60,350,227 38.30%	42,437,447 35.00%
매입채무	14,297,114 9.83%	15,750,404 9.82%	10,866,139 6.90%	9,927,492 8.19%
단기차입금	15,264,363 10.50%	22,087,688 13.77%	23,825,107 15.12%	12,781,820 10.54%
유동성 장기부채	6,002,134 4.13%	4,613,133 2.88%	2,266,785 1.44%	2,106,038 1.74%
기타 유동부채	18,905,599 13.01%	22,972,311 14.33%	23,392,196 14.84%	17,622,097 14.53%
비유동부채	19,239,652 13.23%	14,901,962 9.29%	19,093,225 12.12%	16,540,018 13.64%
회사채	122,246 0.08%	507,937 0.32%	421,835 0.27%	499,774 0.41%
장기차입금	15,709,833 10.81%	11,473,835 7.16%	15,212,091 9.65%	12,182,800 10.05%
기타 비유동부채	3,407,573 2.34%	2,920,190 1.82%	3,459,299 2.20%	3,857,444 3.18%
자본	71,661,983 49.30%	80,024,282 49.91%	78,134,557 49.58%	62,271,505 51.36%
자본금	34,752,378 23.91%	34,529,626 21.53%	37,376,600 23.72%	33,735,039 27.82%
자본잉여금	2,162,563 1.49%	2,851,545 1.78%	2,505,350 1.59%	3,568,530 2.94%
자본조정	- 198,231 -0.14%	- 405,797 -0.25%	- 329,962 -0.21%	- 35,090 -0.03%
기타포괄손익누계액	1,676,806 1.15%	1,447,278 0.90%	1,524,890 0.97%	784,869 0.65%
이익잉여금	33,268,467 22.89%	41,601,630 25.94%	37,057,679 23.52%	24,218,157 19.97%
부채 및 자본 합계	145,370,845 100.00%	160,349,780 100.00%	157,578,009 100.00%	121,248,970 100.00%

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

(2) 업종별 : 종합 vs 전문 건설업체

종합건설업체의 자금조달 규모는 2008년부터 2010년까지는 증가했으나 2011년에는 전년 대비 20% 정도 감소했다.

2008년부터 증가 추세를 유지하던 자본의 규모도 역시 2011년에는 전년 대비 24% 감소했다. 자본금의 규모는 전년 대비 18%, 이익 잉여금은 23%, 그리고 기타 포괄손익 누계액은 무려 88% 폭으로 하락했으나 자본 잉여금은 오히려 8% 정도 증가했다.

2011년 비유동부채의 전년 대비 감소폭은 9% 정도로 상대적으로 크지 않아, 전체 재원조달에서 차지하는 비중이 오히려 전년 대비 3%p 정도 증가했다. 2009년에 전년 대비 71%의 급격한 증가율을 보인 회사채를 이용한 자금조달은 2010년과 2011년에는 전년 대비 각각 18%, 26% 감소했다. 장기차입금을 이용한 자금조달은 2009년에 전년 대비 28% 하락한 뒤 2010년과 2011년 모두 전년 대비 각각 21%, 4% 증가했다.

2011년 유동부채를 이용한 자금조달 규모는 전년 대비 23% 감소했다. 유동성 장기부채 규모의 감소폭이 45%로 가장 컸으며, 단기차입금, 매입채무, 기타 유동부채는 전년 대비 각각 30%, 22%, 8% 감소했다.

<표 3-6> 종합건설업의 세부 항목별 자금조달 규모 및 비중 추이

(단위 : 백만원)

구분	2008	2009	2010	2011
유동부채	100,602,007 44.63%	122,260,866 47.54%	120,650,653 46.00%	93,275,497 44.61%
매입채무	26,757,736 11.87%	30,861,242 12.00%	30,581,692 11.66%	23,983,629 11.47%
단기차입금	23,343,218 10.36%	32,676,813 12.71%	31,374,794 11.96%	21,914,171 10.48%
유동성 장기부채	17,577,456 7.80%	16,031,740 6.23%	17,620,670 6.72%	9,722,892 4.65%
기타 유동부채	32,923,597 14.61%	42,691,071 16.60%	41,073,497 15.66%	37,654,805 18.01%
비유동부채	45,883,637 20.36%	47,271,349 18.38%	51,541,493 19.65%	47,121,025 22.53%
회사채	10,426,997 4.63%	17,814,972 6.93%	14,680,155 5.60%	10,804,621 5.17%
장기차입금	24,726,356 10.97%	17,913,804 6.97%	21,588,822 8.23%	22,525,247 10.77%
기타 비유동부채	10,730,284 4.76%	11,542,573 4.49%	15,272,516 5.82%	13,791,157 6.60%
자본	78,907,918 35.01%	87,663,513 34.08%	90,084,866 34.35%	68,714,106 32.86%
자본금	27,689,535 12.28%	30,554,677 11.88%	34,841,671 13.28%	28,654,020 13.70%
자본잉여금	10,406,598 4.62%	11,654,874 4.53%	15,335,027 5.85%	16,327,087 7.81%
자본조정	- 977,014 -0.43%	- 1,147,658 -0.45%	- 1,645,226 -0.63%	- 646,747 -0.31%
기타포괄손익누계액	6,416,376 2.85%	8,650,515 3.36%	11,531,063 4.40%	1,358,485 0.65%
이익잉여금	35,372,423 15.69%	37,951,105 14.76%	30,022,331 11.45%	23,021,261 11.01%
부채 및 자본 합계	225,393,562 100.00%	257,195,728 100.00%	262,277,012 100.00%	209,110,628 100.00%

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

반면, 전문건설업체의 자금조달 규모는 2008년부터 2010년까지는 지속적으로 증가했으나 2011년에는 전년 대비 2% 하락했는데 이러한 하락폭은 종합건설업체에 비해 상대적으로 작다.

2009년과 2010년 증가한 이익 잉여금을 바탕으로 확충됐던 자본의 규모가 2011년에는 역시 전년 대비 27% 감소한 이익 잉여금으로 인해 전년 대비 12% 감소했다. 그러나 자본금의 규모는 지속적으로 증가하였고 2011년에는 전년 대비 5% 증가했다. 자본 잉여금과 기타 포괄손익 누계액도 각각 전년 대비 83%, 3% 정도 증가했다.

전문건설업체가 비유동부채를 이용해 자금을 조달하는 규모는 2010년에 전년 대비 15% 정도 감소했으나 2011년에는 오히려 전년 대비 41% 증가했다. 장기차입금, 기타 비유동부채, 그리고 회사채를 이용한 재원조달 규모 역시 전년 대비 각각 41%, 29%, 그리고 188% 증가했다.

유동부채를 이용한 자금조달 규모도 전년 대비 6% 증가했다. 단기차입금 규모가 전년 대비 23% 줄었으나 매입채무, 기타 유동부채, 유동성 장기부채 등이 전년 대비 각각 4%, 35%, 그리고 84% 증가했다.

<표 3-7> 전문건설업의 세부 항목별 자금조달 비중 추이

(단위 : 백만원)

구분	2008	2009	2010	2011
유동부채	21,740,128 32.05%	21,967,330 28.97%	22,648,992 28.65%	23,912,693 30.94%
매입채무	7,397,230 10.90%	8,463,228 11.16%	6,694,408 8.47%	6,959,561 9.00%
단기차입금	6,982,002 10.29%	6,137,148 8.09%	8,194,225 10.37%	6,338,464 8.20%
유동성 장기부채	470,548 0.69%	422,884 0.56%	237,678 0.30%	437,004 0.57%
기타 유동부채	6,890,348 10.16%	6,944,070 9.16%	7,522,681 9.52%	10,177,664 13.17%
비유동부채	7,435,497 10.96%	8,000,587 10.55%	6,840,398 8.65%	9,640,514 12.47%
회사채	115,026 0.17%	198,738 0.26%	108,269 0.14%	312,262 0.40%
장기차입금	5,019,276 7.40%	6,541,775 8.63%	5,616,459 7.10%	7,894,487 10.21%
기타 비유동부채	2,301,195 3.39%	1,260,074 1.66%	1,115,670 1.41%	1,433,765 1.85%
자본	38,666,619 56.99%	45,863,917 60.48%	49,566,887 62.70%	43,739,614 56.59%
자본금	18,879,544 27.83%	19,146,082 25.25%	20,501,062 25.93%	21,420,397 27.71%
자본잉여금	778,314 1.15%	1,411,855 1.86%	729,630 0.92%	1,331,872 1.72%
자본조정	- 24,374 -0.04%	- 40,959 -0.05%	- 67,374 -0.09%	32,563 0.04%
기타포괄손익누계액	451,253 0.67%	500,377 0.66%	481,670 0.61%	497,812 0.64%
이익잉여금	18,581,882 27.39%	24,846,562 32.77%	27,921,899 35.32%	20,456,970 26.47%
부채 및 자본 합계	67,842,244 100.00%	75,831,834 100.00%	79,056,277 100.00%	77,292,821 100.00%

자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

(3) 소결

지금까지 한국은행의 기업경영 분석 자료를 통해 건설업의 자금조달 구조의 현황 및 추이를 세부 항목으로 나누고 건설기업도 업종과 기업 규모로 나누어 살펴봤다.

글로벌 금융위기에 따른 부동산 경기 침체와 건설투자의 감소 등의 영향으로 2011년 건설업의 자금조달 규모는 전년 대비 16% 감소했다.

서비스업이 자본에 대한 의존도를 줄이고 부채, 특히 비유동부채의 의존도를 크게 증가시킨 반면, 건설업은 자본 의존도를 줄이는 추세에도 불구하고, 서비스업에 비해서는 높은 자본 의존도를 유지하고 있다. 제조업이나 서비스업에 비해 건설업은 유동부채의 비율이 높은 자금조달 구조를 가지고 있다.

건설업이 2011년 자본계정으로 자금을 조달한 규모가 전반적으로 전년 대비 20% 하락했는데, 특히 업종별로는 종합건설업체, 규모별로는 중소 건설업체에서 하락 정도가 심했다. 자본금뿐만 아니라 수익성 악화를 반영하여 이익 잉여금이나 기타 포괄손익계정을 통한 자금조달도 축소됐다. 수익성 악화의 영향으로 주식시장(대기업 혹은 종합건설업체가 대부분인 상장업체의 경우)을 통하거나 내부 유보자금(자본시장을 이용하는 직접금융 방식을 채택하기 어려운 중소기업 혹은 전문건설업체의 경우)을 통한 재원조달 규모는 줄 수밖에 없다.

건설업이 직접금융 방식으로 조달하는 자금조달 규모도 축소됐다. 유가증권시장에서 2012년 건설업의 시가총액은 2007년 시가총액의 절반에도 미치지 못한다. 유가증권시장에서 건설업의 시가총액이 차지하는 비중 또한 2007년 5.4%에서 2012년에는 2.2%로 하락했다. 일부 대기업 등을 중심으로 한 건설업 자금조달 구조에서 비유동부채의 비중은 늘어나는 추세를 보이고 있으나, 건설업의 회사채 신규 발행 규모 혹은 비중은 오히려 위축되는 경향을 보이고 있다.

따라서 타인자본으로부터 자금을 조달하는 비중이 높아지면서 은행, 건설공제조합 등 금융기관의 자금 중개 기능에 대한 의존도가 제고됐다.

2. 자금시장 진단표에 의한 건설산업 자금시장 분석

건설산업과 이를 구성하는 기업들이 자금을 조달하기 위해 직면해야 하는 자금시장을 전반적으로 진단하는 것이 필요하다. 금융위기 이후 신용이 경색됐다는 평가가 일반화됐으나 실제로 자금시장의 신용경색은 ① 중앙은행의 긴축정책으로 인한 통화 공급 축소, ② 경제 전반의 불확실성 상승으로 금융기관의 자금 공급 제약, ③ 리스크 관리 강화 같은 경영상 이유로 인한 금융기관 내부의 자금 공급 능력 저하 등 여러 가지 상황에 의해 유발될 수 있다. 따라서 중앙은행의 통화 공급 정책, 경제의 불확실성, 금융기관의 공급 능력 등의 추이를 점검하여 자금시장의 전반적인 상황을 판단하는 작업을 할 필요가 있다.

자금시장의 전반적인 점검에 대한 대부분의 연구는 자금시장의 수요 및 공급 함수를 추정하여 초과수요를 정량적으로 추산함으로써 상황을 진단하는 방법을 채택했다. 하지만, 이 방법은 수요와 공급 함수를 추정하는 과정에서 파라메터를 전제하지 않을 수 없기 때문에, 측정시점이나 분석기간이 변하면 이에 상응하여 파라메터의 값도 변하고 자금의 수요 및 공급 함수 추정과 초과수요 역시 새롭게 추정돼야 한다는 약점을 가지고 있다.

이러한 약점을 피하기 위해, 여기서는 일련의 시점에서 파악된 자금시장의 상황을 동일한 방사형 그래프상에 표시하여 추이를 명확하게 보여주는 장점을 지닌, IMF가 Global Financial Stability Report에서 글로벌 금융 안정성을 판단하기 위해 채택한 Mapping 방식을 사용할 것이다. Mapping 방식은 글로벌 금융시장과 관련된 두 가지 상황 지표와 네 가지 위험도 지표를 방사형 그래프상에 배치함으로써 위험도를 측정하는 것이다. 두 가지 상황 지표는 ① 통화 및 금융 상황과 ② 위험 선호도이고, 네 가지 위험 지표는 ① 거시경제 리스크, ② 신흥시장 리스크, ③ 신용 리스크, 그리고 ④ 시장 리스크이다. 이들 지표는 크게 화폐·금융시장, 실물경기, 기업체감 상황, 자금조달시장 상황 등 4가지로 분류된 카테고리에서 선정될 수 있다. 선정되는 세부 지표들은 월별 자료가 이용 가능해야 하고 자금사정의 진단과 관련하여 대표성을 가지는 것이어야 한다.

선행 연구[8]에 의하면, 화폐·금융시장 카테고리는 ① 경제 내 유동성, ② 금융기관의

신용공급 역량, ③ 신용 위험 등 세 가지 세부 카테고리로 구분할 수 있다. 먼저, ① 경제 내 유동성을 대표할 수 있는 지표로는 M2로 측정되는 통화량과 통화량을 본원통화로 나눈 값인 통화승수 등이 선정되었고, ② 금융기관의 신용공급 역량을 대표하는 지표로는 요구불예금회전율, 어음부도율, 대출연체율, 그리고 ③ 신용위험을 대표하는 지표로는 신용스프레드(신용등급 AA-의 회사채 수익률과 국채 3년물 수익률의 격차로 정의) 등이 선택됐다.

실물경기 카테고리는 기업의 자금수요와 밀접한 관련이 있는 경기 상황을 나타내는 지표를 포함하는데 대표 지표로 경기동행종합지수의 순환 변동치가 선정됐다.

기업들이 느끼는 현재 경기 및 자금 상황을 나타내는 기업체감 상황 카테고리를 대표하는 지표로는 기업경기 실사조사를 통해 작성되는 업황 실적과 자금 상황에 대한 기업체감지수가 채택됐다.

자금조달시장 카테고리는 간접금융과 직접금융으로 세분할 수 있는데, 간접금융을 대표하는 지표로는 은행 기업대출금의 전년 동월 대비 증가율을, 그리고 직접금융을 대표하는 지표로는 월간 신규 주식 및 회사채 발행액을 사용했다.

8) 산업연구원(2012), "국내 기업의 자금조달 구조 분석 및 시사점".

<표 3-8> 자금시장 진단을 위해 선택된 지표

분류	지표	구성 변수	자금시장 위험도 영향	출처	주기
화폐·금융 시장	유동성	통화승수(M2/본원통화)	-	한국은행	월별
		M2 증가율	-	한국은행	월별
	금융기관 신용 공급 역량	요구불예금회전율	+	한국은행	월별
		어음부도율	+	한국은행	월별
		대출연체율(기업 및 가계 평균)	+	한국은행	월별
	신용위험	신용스프레드	-	한국은행	월별
실물경기	실물경기	동행지수 순환변동치	-	통계청	월별
기업 체감 상황	업황 BSI	기업경기 BSI(업황 실적)	-	한국은행	월별
	자금상황 BSI	기업경기 BSI(자금 상황)	-	한국은행	월별
자금조달 시장	간접금융	기업대출금 증가율	-	한국은행	월별
	회사채시장	신규 회사채 발행액	-	금융 감독원	월별
	주식시장	신규 주식 발행액	-	금융 감독원	월별

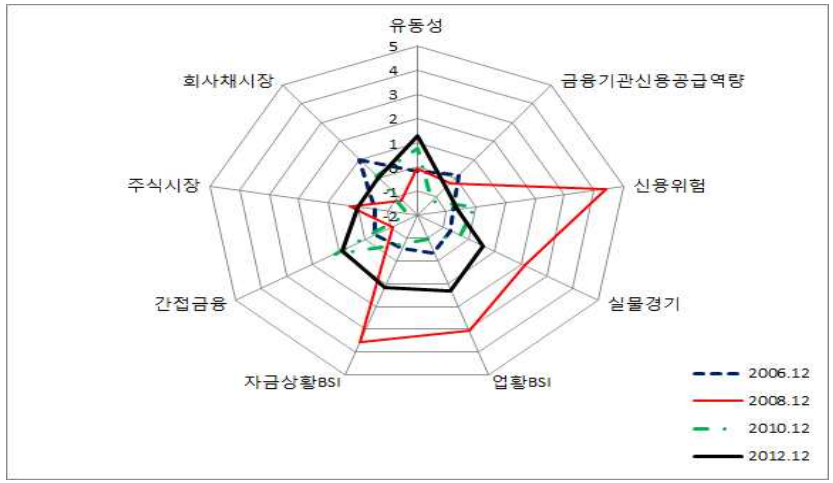
자료 : 산업연구원(2012), "국내 기업의 자금조달 구조 분석 및 시사점".

IMF Mapping 방식을 이용하여 동일한 방사형 그래프에 구성 변수들을 표시하기 위해서는 이들 변수들을 동일한 스케줄로 조정하는 것이 필요하다. 이를 위해, 표준편차에 대한 평균과 각 변량의 차이의 비율을 계산하는 정규화를 실시하고 정규화된 수치가 높아질수록 자금사정이 악화되는 것을 나타낼 수 있도록 부호를 조정했다. 유동성과 금융기관 신용공급 능력 등 구성변수가 다수인 지표는 해당 구성 변수들의 단순평균을 계산하여 지표를 산정했다.

건설기업들이 직면하는 자금사정을 진단하기 전에, 앞서 언급한 선행 연구를 참조하여 우리나라 기업 일반이 직면하는 자금사정의 추이를 살펴보자. 2006년 12월부터 2년 간격으로 2012년 12월까지 네 개의 시점을 기준으로 작성돼 금융위기를 전후로 자금시장의 추이를 볼 수 있다. 2006년 12월에 비해 금융위기 발발 직후인 2008년 12월은 자금사정 관련 위험도가 가장 높았는데, 특히 신용위험, 기업들의 체감 경기와 자금 상황 위

험도, 그리고 실물경기 역시 위험도가 높았다. 금융위기 이후 신용위험, 실물경기, 업황 및 자금사정 BSI 위험도는 크게 줄었으나, 정부의 위기 대응 국면이 경과하면서 유동성 축소와 예금 취급 금융기관의 기업 대출금을 나타내는 간접금융 축소, 그리고 회사채시장의 신규 발행액 축소가 두드러진다.

<그림 3-4> 금융위기 전후 국내 자금사정 추이

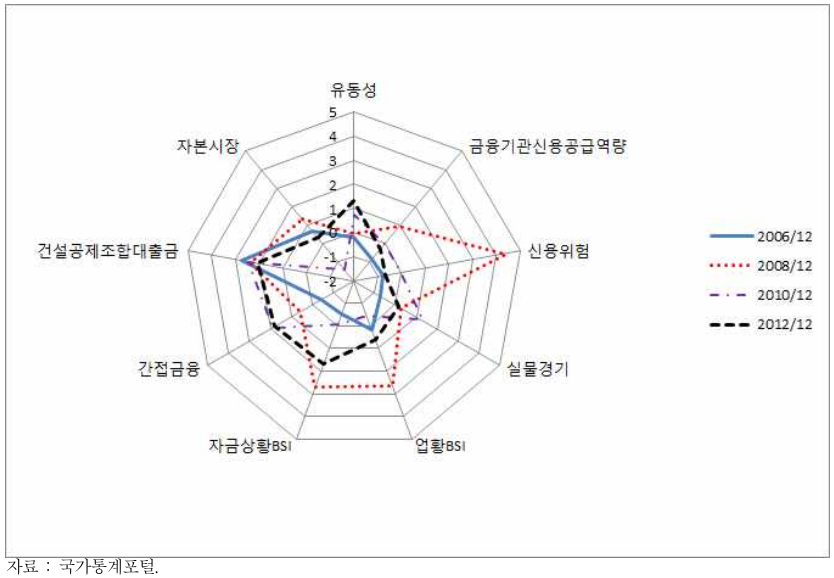


국내 기업들이 직면하는 자금시장의 분석과 진단에 적용된 방법을 건설산업이 직면한 자금사정의 추이를 분석하기 위해 건설산업에 적용하였다.

화폐·금융시장 관련 지표는 국내 자금사정 추이 분석에서와 동일한 것들로 선정하고, 실물경기의 지표로는 건설업 동행지수 순환변동치, 업황 및 자금상황 BSI로는 건설기업 BSI 지수, 그리고 자금조달시장 분류 지표로는 건설산업에 대한 예금은행 및 건설공제조합의 대출금, 주식 및 회사채 시장에서 건설산업의 신규 발행액 등을 채택했다.

건설업 동행지수 순환변동치는 월별 통계 자료를 구할 수 있는 건설업 고용 수, 건축착공 실적, 건설 기성액 등 건설경기와 동행하는 것으로 알려진 데이터를 이용하여 통계청의 경기동행지수 작성 방법에 따라 작성했다.

<그림 3-5> 금융위기 전후 건설산업 자금 사정 추이



자료 : 국가통계포털.

2006년 12월에 비해 금융위기 발발 직후인 2008년 12월은 건설업 자금사정 관련 위험도가 가장 높았는데, 특히 신용위험, 기업들의 체감 경기와 자금상황 위험도가 높았다. 하지만, 건설업의 실물경기의 위험도는 금융위기가 한창인 2008년 12월보다는 2010년 12월에 더 높았다. 2012년 12월의 실물경기 위험도는 2008년 12월 수준이하로 하락했다. 하지만, 기업 체감 상황은 악화되고 있다. 특히, 2012년 자금상황 BSI의 위험도가 두드러지게 증가하고 있고 업황 BSI의 위험도도 증가하는 경향을 보이고 있다.

금융위기 이후, 경제 전체적으로 유동성 관련 위험도가 증가하면서 예금은행의 건설산업에 대한 대출금 공급이 축소된 반면, 직접금융과 관련된 주식 및 회사채 신규발행 규모가 증가했다. 건설공제조합은 경기 상황에 크게 상관없이 건설업에 대해 일정한 자금공급을 유지해왔는데, 최근 업계의 어려움에 반응하여 2012년에는 대출금 공급을 증가하는 노력을 보이고 있다.

제 4 장 건설업의 간접금융 활용 여건 및 부동산 PF 분석

1. 예금은행의 건설업에 대한 자금공급 구조 변화 추이

기업 투자와 일상적인 기업 활동을 하는 과정에서 발생하는 자금 수요를 충족시킬 수 있는 자금은 기업 내부에 유보했던 수익에서 유래하거나 자금 중개기능을 보유한 은행 등 금융기관이나 주식과 회사채를 발행할 수 있는 자본시장을 통해 제공된다.

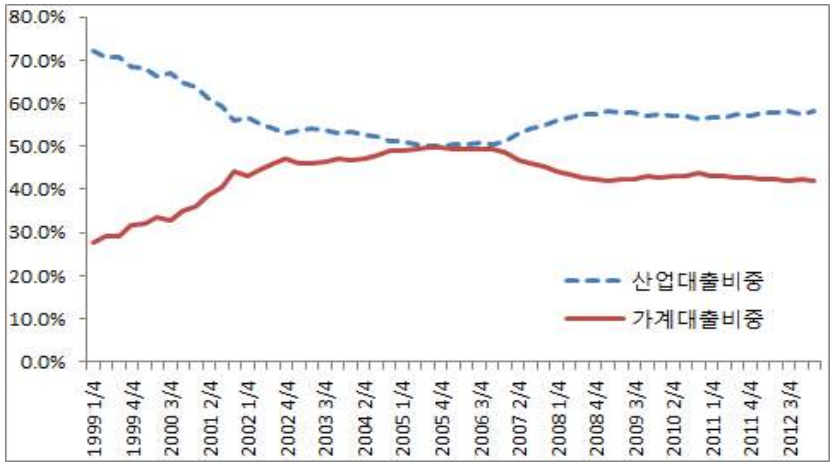
제3장에서 살펴본 바와 같이 건설기업들은 자금조달을 위해 금융기관 차입과 내부 유보자금 활용에 의존하는 비중이 다른 방법에 의존하는 비중보다 압도적으로 높았다. 최근 부동산경기 침체와 공공공사 수익률 하락 등으로 이익 잉여금을 통한 자금조달 규모가 축소된 점을 감안하면 금융기관 차입이 현재 건설기업 자금조달 구조에서 차지하는 중요도는 더 커질 수밖에 없다.

설문조사 결과에 의하면, 건설기업들은 간접 금융기관으로서 은행권(차입 금액의 55.8%)에 이어 건설공제조합을 포함하는 건설 금융기관(차입금액의 35.8%)을 많이 이용하는 것으로 드러났다. 또한, 차입 자금은 협력업체 공사대금 지급과 관리비 지출 등 운영자금 용도로 주로 사용하는 것으로 드러났다. 설문에 응답한 건설업체들의 대부분은 2013년 1/4분기까지 자금사정이 어려웠다고 대답했는데, 그 이유로는 신규 계약 물량 축소와 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화를 언급했다.

최근 수익성 하락과 자본시장 침체에 따라 건설업 자금조달에서 간접금융이 차지하는 비중은 클 수밖에 없는 상황이다. 이에 따라, 건설업에 대한 예금은행과 건설공제조합의 대출 추이를 살펴보고자 한다.

외환위기 이후 정착된 예금은행의 대출 관행에서 가장 두드러지는 현상은 가계대출 비중의 증가이다. 예금은행 대출 잔액에서 가계대출이 차지하는 비중은 1999년 1분기에 27.8%였으나 2005년 3분기에는 49.8%까지 상승했다. 이후 부동산경기의 하락과 거시경제 안정성에 대한 과도한 가계대출의 위험성이 부각되면서 2013년 1분기에는 42% 수준까지 하락했다.

<그림 4-1> 예금은행의 산업별 및 가계대출금 비중 추이(분기별 말잔 기준)

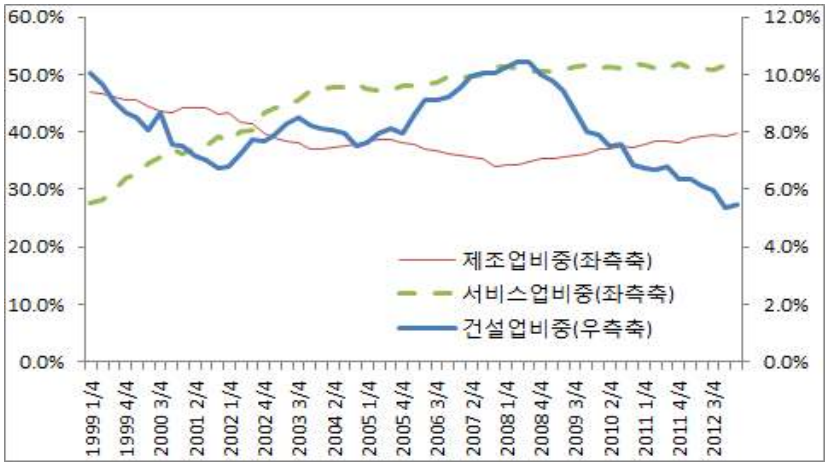


자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

가계대출의 증가는 예금은행의 산업대출 축소를 의미하는데, 산업별로는 서비스업의 비중이 전반적으로 증가세를 보였고 제조업의 비중은 외환위기 이후 글로벌 금융위기 전까지는 축소되는 경향을 보였으나 금융위기 이후 증가세로 반전했다. 건설업의 비중은 부동산경기와 비슷하게 외환위기 직후 높아졌으나 2001년을 전후로 하락했다가 2002년 이후 증가세로 반전하여 글로벌 금융위기까지 비중이 상승했다가 금융위기 이후 다시 하락세로 반전됐다.

글로벌 금융위기에 따른 경기 침체로 특히 건설업이 심한 타격을 받고 있는 점을 반영하여, 예금은행의 산업대출금에서 건설산업에 대한 대출금이 차지하는 비중이 2008년 3분기를 기점으로 상승국면에서 하강국면으로 전환했다. 예금은행의 산업별 대출금에서 건설업의 비중은 1999년 1분기에 10.1%였다가 2001년 4분기에는 6.8%로 하락했으나, 2008년 2분기에는 다시 10.4%로 증가했고 2013년 1분기에는 5.5%로 하락했다.

<그림 4-2> 예금은행 산업대출금의 주요 산업별 비중 추이

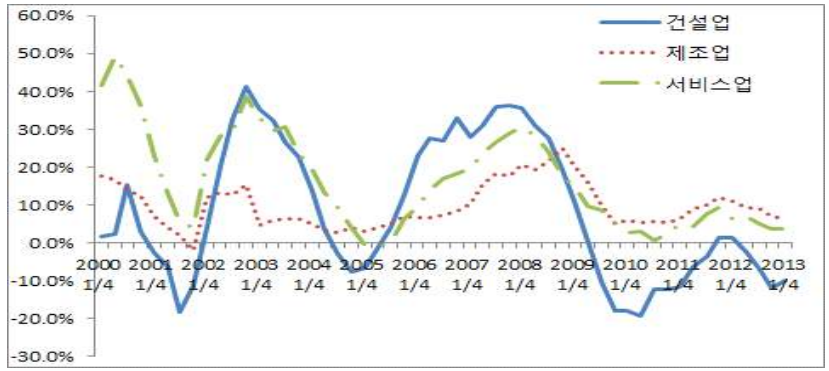


자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

예금은행이 2000년 1분기부터 2013년 1분기까지 공급한 대출금의 전년 동기 대비 분기 성장률의 평균은 12.9%인데 산업대출금의 성장률 평균은 11.2%고 가계대출의 성장률 평균은 16.6%이다. 상기 기간 동안 제조업에 대한 예금은행 대출금의 성장률 평균은 9.7%, 서비스업에 대한 대출의 성장률 평균은 16.3%인 반면, 건설업에 대한 예금은행 대출금 성장률의 평균은 상대적으로 낮은 8.3%이다.

건설업에 대한 예금은행 대출금의 성장률이 상대적으로 낮은 원인은 상대적으로 안정적인 성장 추세를 보이는 제조업이나 서비스업에 비해 건설업에 대한 예금은행의 자금공급이 경기상황에 따라 변동을 많이 받기 때문이다. 실제로 건설경기가 활성화됐던 2005년 3분기부터 2009년 4분기까지 건설업에 대한 예금은행의 대출은 평균 26.6%의 비율로 증가했으나 금융위기 이후인 2009년 1분기부터 2013년 1분기까지는 평균 성장률이 -7.5%였다. 동 기간 동안, 제조업에 대한 예금은행 대출의 성장률 평균은 각각 13.5%와 9.1%였고 서비스업에 대한 대출의 성장률 평균은 각각 18.9%, 5.9%였다.

<그림 4-3> 예금은행의 분기 단위 대출금 공급 규모의 전기 대비 성장률 추이



자료 : 한국은행 경제통계 시스템.

한국은행의 실증 분석에 따르면, 글로벌 금융위기처럼 실물 및 금융의 불확실성이 확대되는 경우 은행들은 대출 증가 규모를 축소하거나 국공채 등 안전한 유가증권 보유를 증가하는 패턴을 나타냈다. 글로벌 금융위기 이전까지, 담보대출 선호 경향에 따라 개발사업의 추진과 함께 가격이 급등할 수 있던 부동산을 담보로 제공할 수 있는 건설업에 대해 은행들은 대출을 지속적으로 증가시켰다. 한국은행 분석에 따르면, 금융위기 이후 실물 및 금융 변수의 변동성이 과거에 비해 1.4~2.4배 가량 확대된 것으로 추정된다. 금융위기를 기점으로 이전까지 은행의 대출이 상대적으로 집중됐던 부문인 건설업에 대한 대출이 축소됐다. 건설업에 대한 대출이 상대적으로 급격하게 축소된 것은 부동산 가격 급락의 진원지인, 건설업이 담보로 제공하는 부동산의 담보가액 하락 정도와 밀접한 연관이 있을 것으로 판단된다.

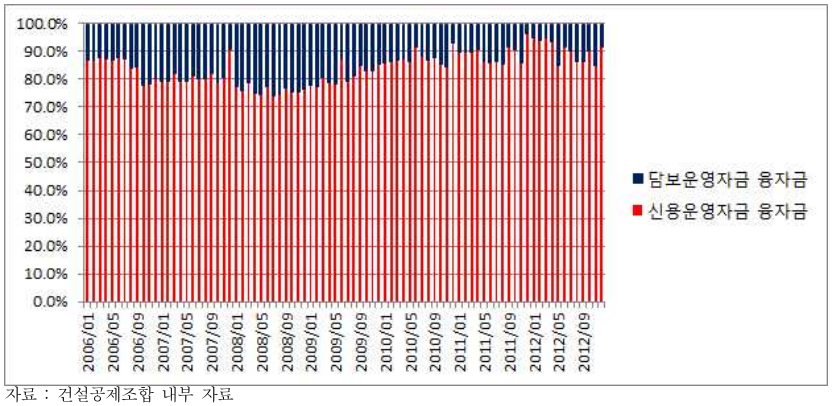
2. 건설공제조합의 건설업에 대한 대출 운용 추이

건설공제조합의 주요 재원은 조합원의 출자금이고, 이렇게 조달된 자금을 보증 및 융자, 그리고 여유 자금 운용 등의 방법으로 운용한다. 건설공제조합의 자본금은 2001년 33,017.6억원에서 2007년 50,886.2억원으로 급속히 증가했으나 이후 증가세가 정체되어 2012년에는 50,205.0억원 수준에 머물고 있다.

자금운용 측면에서, 2000년부터 2006년까지는 보증 잔액 감소 등의 영향으로 융자 잔액 대비 보증 잔액의 비율이 10배 미만을 유지했으나 2009년 이후 급등하여 17배 이상을 유지하고 있다. 1995년부터 2003년까지는 보증수수료 수입보다는 융자 이자 수입이 더 많았으나 2004년부터는 보증수수료 수입이 더 많아졌고, 2012년에는 보증수수료 수입이 융자 이자 수입의 3.7배를 초과했다. 그러나 보증업무에서는 보증사고 발생시 보증대급금을 지급해야 하는데 2012년의 경우 구상을 통해 일부 자금을 회수하였음에도 불구하고 대급금 규모가 보증수수료 수입의 64.3%에 이르렀다. 이러한 보증대급금 규모를 감안하면, 보증수수료 수입은 융자 이자 수입에 비해 33% 더 많은 수준에 불과해진다.

건설공제조합이 취급할 수 있는 융자의 종류는 시공자금, 자재자금, 운영자금, 어음할인, 프로젝트 융자 등이 있으나, 실제로는 운영자금 대출이 대부분을 차지한다. 운영자금 융자는 주요 건설자재 비축, 건설용 기계와 장비의 구입 또는 보수, 그리고 노임지급 등 건설업을 영위하는 데 필요한 자금의 융자로 신용운영자금과 담보운영자금으로 구분할 수 있다. 공제조합에 조합원으로 가입한 건설기업이 보증이나 융자 등의 거래를 하기 위해서는 배정받은 출자증권을 애초에 담보로 제공하는데 이를 바탕으로 이뤄지는 신용운영자금의 이용 비중이 별도의 담보 제공을 요구하는 담보운영자금의 비중에 비해 압도적으로 높다.

<그림 4-4> 공제조합의 운영자금 융자금 비중 추이



자료 : 건설공제조합 내부 자료

융자 한도는 외환위기 이후 리스크 관리 강화를 위해 대폭 축소됐으나 최근 글로벌 금융위기 이후에는 신용융자 기준 좌수 내 한도만 축소됐다 다시 증가하고 있는데, 현재 기준 좌수 내 신용융자의 한도는 81만원이며 기준 좌수를 초과한 신용융자의 한도는 108만원이고 담보융자의 한도는 300만원으로 설정돼 있다.

<표 4-1> 건설공제조합의 상품별 개별 융자 한도

구분	좌당 한도	
신용운영자금	AAA·AA·A등급	1,100,000원
	BBB·BB·B등급	1,080,000원
	CCC·CC등급	1,070,000원
	C·D등급	1,050,000원
담보운영자금	3,000,000원	
시공자금	1,427,000원(BB등급 이하 이용 제한)	
공사대확정채권담보운영자금 (어음할인)	1,427,000원(CC등급 이하 이용 제한)	
자재자금	100,000원	

주 : 1) 신용운영자금 좌당 한도는 확인서 발급 기준 좌수를 초과한 담보 좌수에 대한 좌당 한도임.
2) 확인서 발급 기준 좌수에 대한 신용운영자금 좌당 융자 한도는 2011년 1월 1일부터 담보가액(결산지분액)의 60% 범위 내에서 이사장이 결정함.

자료 : 건설공제조합 내부 자료.

2012년 이자율은 신용융자에 대해서는 1.7%, 한도 내 담보융자에 대해서는 1.65%, 한도를 초과하는 분에 대해서는 CD금리 + 2%가 적용되는데 이러한 금리 수준은 은행의 기업대출금리에 비해 각각 3.79%p, 3.84%p, 그리고 0.03%p 낮은 수준이다.

<표 4-2> 건설공제조합의 상품별 융자 이자율

구분	신용운영자금·자재자금				담보운영자금		시공자금·어음할인	
	AAA·AA·A	BBB·BB·B	CCC·CC	C·D	신용운용자금 한도 이내	신용운용자금 한도 초과	신용운용자금 한도 이내	신용운용자금 한도 초과
정상이율	1.65%	1.70%	1.75%	1.80%	1.65%	전분기평균 CD(91일) 수익률 + 2.00%p	1.65%	전분기평균 CD(91일) 수익률 + 3.00%p
연체이율	7.00%				10.00 %			

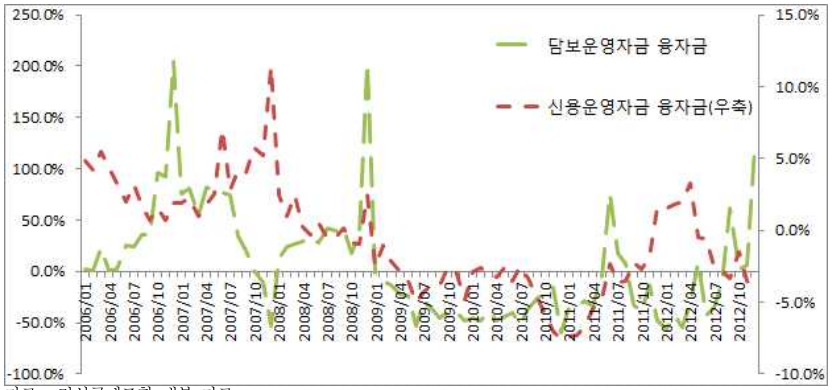
자료 : 건설공제조합 내부 자료.

융자 규모는 잔액 기준으로 2008년 3조 9,554억원에서 2012년 2조 9,211억원으로 글로벌 금융위기 이후 축소되는 경향을 보이고 있다. 2012년 12월 기준으로 신용운영자금 융자금의 잔액이 1조 9,110억원(91.7%), 담보운영자금 융자금의 잔액이 1,653억원(7.9%), 그리고 시공자금대출 잔액이 43억원(0.2%), 공사대확정융자 잔액이 30.3억원(0.1%)이며, 프로젝트 융자 및 어음할인은 잔액이 없다.

전년 동월 대비 증가율을 비교하면, 신용운영자금 융자금에 비해 담보운영자금 융자금은 경기 상황에 따라 크게 변동함을 알 수 있다. 2009년을 전후로 담보운영자금의 전년 동월 대비 증가율의 추이가 명확하게 구분된다.

담보운영자금의 증감률 변화가 이처럼 큰 이유는 ① 신용융자는 출자 금액에 따라 정해지는 한도 내에서 보증과 함께 주로 이용되지만 담보융자는 신용운용자금 한도를 초과하는 자금수요가 있을 경우 이용하고, ② 동 한도를 초과하는 담보운영자금에 대해서는 전분기 평균CD(91일) 수익률 + 2.0%라는 신용운영자금에 비해 높은 이율이 적용되기 때문이다.

<그림 4-5> 담보 및 신용 운영자금 융자금의 증감률 추이



자료 : 건설공제조합 내부 자료

금융위기 이후 융자잔액의 축소로 인해 건설공제조합의 수익성이 감소하고 있다. 2008년 융자이자 수입이 940억원이었으나 이후 지속적으로 감소하여 2012년에는 588억원이었다. 건설공제조합의 수익성을 나타내는 수입과 지출의 차액이 2007년 1,025억원에서 2008년에는 486억원으로 크게 줄었고 2010년과 2011년에는 1,000억원 수준으로 늘어났으나 2012년 다시 457억원으로 축소됐다.

이러한 수익성 악화와 함께 조합원 보유 출자좌수의 감소에 따른 자본금의 축소를 겪고 있어 건설공제조합의 자금 공급 기반이 약화되고 있다. 건설경기의 침체와 그에 따른 수익성 악화로 건설공제조합의 조합원 보유 출자좌수가 2009년 389만좌에서 계속 감소하여 2012년에는 369만좌로 줄었다.

3. 부동산 PF 위기로 인한 건설기업의 재정적 부담

일반적으로, 건설사의 부외 자금조달인 부동산 PF와 관련하여 시행사의 자금조달을 위해 제공하는 지급보증만이 시공 건설기업의 자금 부담으로 알려져 있다. 하지만 실제로는 지급보증 외에도 건설사는 PF사업에 자금 지원을 다양한 방법으로 하고 있으며 이로 인해 발생하는 비용 부담도 상당하다.

부동산 PF는 사업 진행 단계에 따라 관여하는 금융기관과 리스크의 정도가 변화하는 것이 일반적이다. 토지 매입이 이뤄지는 초기단계에서는 사업승인, 시공사 선정, 미분양 가능성 등의 리스크 요인이 많아 저축은행, 캐피털 등을 통한 고금리 자금이 조달되는 반면, 토지 매입이 완료되고 사업승인, 시공사 선정 등이 이뤄지면 은행으로부터 저금리 자금을 조달하여 초기의 고금리 자금을 상환하는 Refinancing이 진행된다.

2007년 글로벌 금융위기 이후 지속되고 있는 부동산시장의 침체로 인해 부동산 개발 PF의 부실화가 진행되어 금융기관과 건설산업이 모두 큰 어려움을 겪고 있다. 부동산 시장 침체에 따른 주택부문의 수요 축소와 가계대출 부실화 외에 시행사 혹은 건설사에 대한 부동산 PF 대출 부실화 등 PF 관련 부실자산이 증가하면서 금융기관은 건전성을 유지하는 데 많은 어려움을 겪고 있다. 그리고 건전성을 제고하기 위해 금융기관이 건설산업에 대한 자금공급을 축소함에 따라, 건설기업은 사업 규모 혹은 사업 포트폴리오를 조정하지 않을 수 없었다.

일반적으로 PF사업 부실화에 노출된 정도가 높은 대형 종합건설업체를 중심으로 주

택사업의 비중을 줄이고 해외사업, 플랜트 등 부문의 비중을 늘리는 구조조정이 진행됐다. 그러나 결과는 주택사업의 수익률 저하에 해외건설 수익성에 대한 불확실성이 더해져 금융기관은 건설산업에 대한 자금 공급을 보다 더 축소하였고, 이로 인하여 건설산업의 위기는 유동성 위기에서 구조적 위기로 전환하였으며, 대규모 부도 사태의 위험이 증가하고 있다.

시공능력순위 상위 100개 기업의 부동산 PF 대출 잔액 추이는 다음과 같다. 부동산 PF 대출은 원래 개발사업의 주체인 시행사가 차주였으나, 시행사가 파산하면서 시공사인 건설사가 사업권을 대가로 채무를 인수하면서 건설사의 부채로 전환됐다. 2013년 1분기 말 상위 100대 건설사 중 확인된 68개 업체의 PF 대출 잔액은 35.7조원이다. 이러한 PF 대출 잔액은 2010년 말에 비해 18.56조원, 즉 34.1%가 감소한 것이다. 같은 기간 동안 상위 10개사의 PF 대출 잔액은 7조원으로 34.3% 감소했다. PF 대출 잔액은 10대 대형 건설기업뿐만 아니라 중견 건설기업에서도 유사한 속도로 줄고 있다.

<표 4-3> 시공능력순위 상위 100개사 PF 대출 잔액 추이

(단위 : 개, 백만원)

구분	2010.12.31	2011.12.31	2012.3.31	2012.6.30	2012.9.30	2012.12.31	2013.3.31
공시 확인 업체수	69	70	70	69	69	68	68
대출잔액 합계 (공시업체 기준)	54,192,502	44,504,555	42,616,023	41,699,471	40,107,499	36,907,336	35,661,578
공시업체 PF 대출잔액 평균	785,399	635,779	608,800	604,340	581,268	542,755	524,435
상위 10개 업체 PF대출잔액 평균	2,037,026	1,631,745	1,516,539	1,520,725	1,454,036	1,366,490	1,344,764

자료 : 건설협회 내부 자료.

그러나, 부동산 PF가 건설사 재무구조에 미치는 영향은 시행사의 채무에 대한 보증으로 인한 우발채무 혹은 시행사의 파산시 채무인수로 인한 채무증가에 한정되지 않는다. 실제로 부동산 PF로 인한 건설사의 재정적 부담을, 2004년 워크아웃에서 벗어난 지 8년 만에 2013년 3월부터 다시 워크아웃에 들어간 ㅇㅇ건설을 사례로 분석해보고자 한다.

ㅇㅇ건설은 2011년과 2012년에 각각 1,459억원과 4,136억원의 당기순손실을 기록하면서 자본잠식 상태에 있어 기업 활동을 계속하기 위해서는 채권자의 자금지원과 자본증

액이 필요하다.

<표 4-4> ㅇㅇ건설 당기순이익(손실) 추이

(단위: 억원)

2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
61	151	440	-1,459	-4,136

자료 : 금감원, 전자공시 시스템.

2010년까지 이어지던 당기순이익의 흐름이 2011년부터 대규모 당기순손실로 중단됐는데, 그러나 매출액은 크게 줄지 않았다. 2010년 2조원을 초과했던 ㅇㅇ건설의 매출 실적은 2011년 1조 8,235억원 수준으로 하락했으나, 당기순손실로 전환을 설명할 수 있을 정도로 특별히 크게 줄었다고 해석하기 어렵다. 또한, 매출액에서 매출원가가 차지하는 비중을 나타내는 매출원가율이나 공사매출액과 공사원가의 비율인 공사원가율이 2011년 각각 91%와 92% 수준에 있는데, 당기순이익 흐름이 이어지던 2008~2010년에 비해 크게 상승하지 않았다.

<표 4-5> ㅇㅇ건설 매출액, 매출원가 그리고 원가율 추이

(단위 : 백만원)

구분	2008	2009	2010	2011
매출액	1,513,558	1,968,989	2,158,455	1,823,470
국내공사 수입	1,128,429	1,157,320	1,414,354	1,668,889*
해외공사 수입	378,800	808,188	736,322	
국내공사 원가	965,701	1,018,672	1,308,445	1,532,856*
해외공사 원가	358,895	779,296	634,180	
매출 원가	1,329,541	1,802,352	1,949,709	1,654,002
국내공사 원가율	85.6%	88.0%	92.5%	
해외공사 원가율	94.7%	96.4%	86.1%	
매출액 원가율	87.8%	91.5%	90.3%	90.7%
공사 원가율	87.9%	91.5%	90.3%	91.8%

주 : 2011년 사업보고서에선 구분치 않고 국내와 해외 공사 수입과 공사원가를 아우르는 금액만 표시돼 있음.
자료 : 금감원, 전자공시 시스템.

공사 관련 매출이나 수익성 측면에서 큰 변화가 없는 ㅇㅇ건설의 손익계산서에서

2010년에 비해 가장 두드러진 변화를 보여주는 것은 대손상각비를 포함하고 있는 판매비와 일반관리비 항목이다. 2011년 판매비와 일반관리비는 2010년보다 1,017억원 증가했는데, 이러한 증가는 2011년 대손상각비 계상액 1,953억원을 반영한다.

대손상각비가 적립되는 대손충당금 계정에는 2011년 기말에 3,886억원이 계상돼 있는데 이는 2010년 기말 잔액 1,343억원에 비해 2,543억원이 증가한 것이다. 설정 내역별로 살펴보면, 2011년의 경우 매출채권 6,913억원에 2,471억원의 대손충당금이 설정돼 있는데, 이는 2010년 기말의 매출채권 잔액 6,886억원에 대해 설정된 대손충당금 702억원보다 1,769억원이 증가한 것이다. 2010년에 비해 대손충당금 설정 규모가 매출채권 다음으로 크게 증가한 항목은 대여금으로 1,962억에 대해 1,030억원이 설정돼, 2010년 잔액 1,046억원에 대한 충당금 276억원에 비해 754억원이 증가했다.

<표 4-6> ○○건설의 2010년과 2011년 대손충당금 설정 내역

(단위 : 백만원)

구분	2010			2011		
	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률
매출채권	688,599	70,154	10.19%	691,265	247,063	35.74%
대여금	104,586	27,576	26.37%	196,163	102,971	52.49%
미수금	192,346	26,622	13.84%	195,825	27,151	13.86%
미수 수익	19,940	6,927	34.74%	19,846	6,874	34.64%
분양미수금	37,703	1,564	4.15%	85,783	1,568	1.83%
선급금	5,528	1,459	26.39%	10,152	2,614	25.75%
미청구공사	213,700	-	-	221,784	391	0.18%
합계	1,262,402	134,302	10.64%	1,420,818	388,632	27.35%

자료 : 금감원, 전자공시 시스템.

대손충당금의 대부분은 부동산 PF 관련 자산에서 발생한 것으로 추측할 수 있다. 해외공사에서도 매출채권이나 미수금 등 대손충당금을 설정하는 항목이 발생할 수 있으나, 2007년과 2006년 그 규모가 각각 169억원과 128억원으로 해당 연도 채권 총액 8,292억원과 6,018억원에 비해 크지 않다. 장기 매출채권, 특히 3년 초과한 매출채권의 비중

이 증가하고 있는데, 이러한 증가는 상당 기간 동안 대손상각비 증가를 통해 수익성에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다. 신규 개발사업 물량 축소로 1년 이하 매출채권 잔액이 급격하게 줄고 있어 자금 지원이나 신규 출자가 일어나는 경우, 장기적으로는 정상적인 수익성을 회복할 것이라는 전망을 할 수 있다.

<표 4-7> ○○건설 기간별 매출채권 잔액 추이

(단위 : 백만원)

구분	2008	2009	2010	2011
6월 이하	367,065(54%)	337,755(46%)	337,750(43%)	106,652(15%)
6월 초과 1년 이하	135,906(20%)	109,200(15%)	202,121(25%)	104,926(15%)
1년 초과 3년 이하	147,567(21%)	252,512(35%)	201,436(25%)	303,737(44%)
3년 초과	35,924(5%)	28,093(4%)	52,764(7%)	175,951(26%)
합계	686,462(100%)	727,560(100%)	794,071(100%)	691,265(100%)

자료 : 금감원, 전자공시 시스템.

건설업 전체 상황을 살펴보면, 2011년에 건설업은 2조 7,474억원의 대손상각을 했는데 이러한 규모는 전체 산업에서 이뤄진 대손상각 7조 9,849억원의 34.4%에 해당한다. 건설업의 대손상각비가 전체 산업에서 차지하는 비중은 제조업(31.8%)이나 서비스업(33.3%)보다 더 많다. 건설업이 전체 산업 매출에서 차지하는 비중이 8.4%에 불과하다는 사실을 감안하면 그 규모의 심각성을 쉽게 이해할 수 있을 것이다.

감가상각의 대부분이 국내 민간 건설시장, 그리고 부동산 개발 PF와 관련 있다고 추정할 수 있다. 그 근거로 대형 종합건설업체에서 주로 대손상각이 이뤄지고 있는 점과 ○○건설의 사례에서 보았듯이, 대손충당금은 매출채권이나 미수금, 대여금 등의 항목에 대하여 계상되는 점 등을 내세울 수 있다. 실제로, 건설업 대손상각비의 87.6%가 종합건설업체에서 발생했고 기업 규모별로는 77.6%가 대형 건설업체에서 발생했다.

일반적으로 부동산 개발사업에 시공사로 참여할 경우, 건설기업들이 시행사의 자금조달을 위하여 제공하는 지급보증만이 부동산 PF 관련 자금 부담으로 주목을 받고 있다. ○○건설의 경우에는, 2011년 말 기준으로 지급보증 잔액이 4조 5,085억원인데, 시행사의 PF 대출 잔액 1조 1,014억원에 대해 제공한 지급보증과 재개발조합 등을 위해 제공

한 보증 등이 포함돼 있다.

ㅇㅇ건설의 대손충당금 내역 분석을 통해 보았듯이, 시공사는 부동산 PF에 지급보증 외에도 여러 측면에서 실질적인 자금 지원을 하고 있다. 특히, 사업 진행 과정에서 시행사에 대하여 다음과 같은 자산이 발생하는데, 시장 사정 악화에 따라, 그리고 사업이행을 위해 상환을 즉각적으로 요구하기보다는 외상매출금, 미수금, 대여금 등의 항목에 계상하고 그에 따른 대손충당금을 설정함으로써 추가적인 재무적 부담을 지게 된다.

<표 4-8> 부동산 개발 PF사업 진행 단계별로 발생하는 시공사의 채권

사업 개시	공사	분양	완공
채무보증 채무인수약정	대여금 매출채권(청구 공사, 미청구 공사)	분양 미수금	미수 수익 미수금(재고주택 등을 처분한 경우)

채무보증에 다른 우발채무와 시행사의 파산에 따른 채무인수 외에도, 부동산 PF로 인한 재무적 부담은 앞에서 언급한 다양한 방식으로 건설사의 현금흐름을 악화시켜 내부금융 여력을 축소할 뿐만 아니라 외부자금, 특히 차입금에 대한 수요를 늘려 결국 건설기업의 재무구조를 악화시킨다. 재무구조의 악화는 건설기업이 금융기관으로부터 차입하는 것을 보다 더 어렵게 하고 자본시장에서 주식이나 회사채 등의 형태로 자금을 조달하는 가능성도 제한하게 된다.

금융산업과 건설산업 두 부문에서 진행 중인 위기 상황으로 현행 부동산 PF 구조는 변화하지 않을 수 없다. 현행 부동산 PF의 구조는 시행사의 자기자본 부족과 시공사의 보증을 통해 시행사 자본부족을 보완하는 것으로 특징지을 수 있다. 그러나 금융위기 이후 부동산시장의 침체로 부동산 개발사업의 수익성이 악화되면서, 시행사를 대신하여 사업 리스크를 실질적으로 부담해 온 시공 건설사의 부실화, 그리고 저축은행 등 금융기관의 부실화가 상당 부분 이미 진행되어 많은 사회적 비용을 초래하며 처리작업이 이뤄졌으나, 금융시장과 건설산업의 위기 상황은 아직도 여전히 진행 중이다.

제5장 결론 및 시사점

"2001년 건설업 금융실태 조사", "2008년 건설업 금융실태 조사", "2011년 건설업 금융실태 조사", 그리고 2013년 설문조사의 결과를 분석한 바에 의하면, 건설업 금융실태 조사에서 드러난 재원별 비중은 금융기관 차입, 내부 유보자금 활용, 보유자산 매각, 회사채 발행, 공모·증자·출자 등의 순이었다. 자본시장에 대한 제한적인 접근성과 수익 혹은 공사대금 수입 등의 불규칙한 흐름을 감안할 때, 금융기관 차입의 비중이 클 수밖에 없다.

그럼에도 불구하고, 수익성이나 기업으로의 자금흐름과 기업 내부에 유보되는 재원의 규모에 영향을 미치는 요인들이 더 중요하다. 금융기관 차입이 가능한 것은 결국 차주인 건설기업이 수익성과 현금흐름을 바탕으로 차입금을 상환할 수 있다고 금융시장에서 전망되기 때문이다. 이러한 점을 감안할 때, 높은 금융기관 차입 비중에도 불구하고, 건설기업의 가장 중요한 재원은 내부 유보자금이라고 할 수 있다.

이러한 점은, 상기한 건설업 금융실태 조사들에서 건설기업들은 자금사정 악화 요인으로 신규 계약 축소, 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화, 공사 미수금 증가, 자재비용 및 인건비 증가 등을, 그리고 자금사정 호조 요인으로는 공사 대가의 원활한 수령, 신규 계약 증가, 공사 미수금 또는 매출채권의 회수 등을 가장 먼저, 그리고 가장 빈번하게 언급해 왔다는 사실에서도 확인할 수 있다.

재원으로서 내부 유보자금에 대한 의존도가 높고 금융 및 자본 시장에 대한 접근성이 제한적인 건설업의 자금조달 구조는 경기 변동에 취약하다. 수주 산업이라는 특성도 작용하겠지만, 여타 산업에 비해 건설업에서는 경기 상황에 따라 자금조달 규모가 변화는 정도가 크다. 자본시장이나 금융기관 접근성이 상대적으로 더 떨어지는, 기업 규모별로는 대기업보다는 중소 건설업체가 그리고 업종별로는 종합건설업체보다는 전문건설업체가 경기 상황을 반영하는 수익성과 직결된 내부 유보자금을 통한 재원조달 비중이 높아, 경기 상황에 따라 자금조달 규모의 부침이 큰 편이다.

외부자금을 조달할 경우에는, 건설기업들은 직접금융보다는 간접금융에 더 많이 의존하는 것으로 나타났다. 상기 내부 유보자금의 크기에 영향을 미치는 요인에 이어, 건설기업들이 설문조사에서 자금사정 악화 원인으로 응답한 금융기관으로부터 추가 차입의 어려움과 호조 원인으로 선택한 금융기관에서의 자금 차입 원활이 이를 반영한다. 건설기업들의 주요 재원조달 방법인 간접금융의 경우, 은행과 건설 금융기관에 대한 의존도가 높다. 은행에 대한 건설기업의 접근성 제고와 건설 금융기관의 운영자금 대출은 사채를 포함하는 기타 금융에 대한 의존도를 지속적으로 하락시켰다.

2011년 건설 금융실태 조사에서 드러났듯이, 이 시기 비은행 금융기관의 비중이 크게 증가해 건설 금융기관의 의존도를 추월했다. 하지만 글로벌 금융위기, 그리고 국내 부동산 PF 위기와 관련 있는, 건설기업의 비은행 금융기관 차입금의 급속한 증가는 해당 금융기관뿐만 아니라 건설기업의 유동성 위기, 더 나아가 구조적인 부채 위기로 이어졌다. 2013년 설문조사에서 건설기업들은 간접금융에서 비은행 금융기관에 대한 의존도를 크게 줄인 것으로 드러났다.

제조업이나 서비스산업과 구별되는, 건설업 자금조달 구조의 또 다른 특징은 유동부채의 비중이 높다는 점이다. 건설기업 세부 분류에서 내부금융보다는 간접금융에 대한 의존도가 높은 대기업이나 종합건설업체의 경우에도, 경기 상황에 관계없이 일정 기간 동안 안정적인 재원이 되는 비유동부채보다는 경기 상황에 따른 변동성이 큰 유동부채에 의존하는 비중이 여타 산업에 비해 상대적으로 높았다. 이러한 자금조달 구조로 인해 여타 산업에 비해 더 많은 경기 변동성 리스크에 노출돼 있다.

내부 유보자금과 유동부채에 대한 의존도가 높은 건설업의 자금조달 구조가 가지는 경기 민감성은 최근 건설업의 PF 사업부문 매출액이 증가하면서 확대됐다. 대기업과 종합건설업체를 중심으로 건설기업의 사업 포트폴리오에서 PF 사업의 비중이 커졌는데, 이는 매출액의 상당 부분을 차지하는 사업 수행에 필요한 자금조달을 경기 전망에 민감한 금융부문에 의존하지 않을 수 없음을 의미한다. 글로벌 금융위기를 거치면서 경험한 바와 같이, 금융부문의 불안정성이 건설산업에 전달되어 건설산업은 고유한 경기 변동 위험뿐만 아니라 금융부문에서 발생한 경기 변동 위험에 노출되었다.

경기 변동에 취약한 자금조달 구조를 공유하는 건설기업들은 금융실태 조사에서 자금난 해소를 위해 해결해야 할 가장 시급한 과제로 건설 물량 확대를 가장 빈번하게 응

답해 왔다. 그 다음으로는 수익성 제고, 건설업체 수 축소, 그리고 금융기관의 대출 관행 개선 등의 응답이 이어졌다.

경기 변동에 따라 겪는 자금조달의 어려움을 해소하기 위해, 건설산업은 기업 스스로의 수익성 제고 노력보다, 혹은 자본 및 금융시장 접근성을 제고하려는 노력보다 공공 발주자에게 물량 확대를 가장 먼저, 그리고 더 자주 요구해 왔다. 이러한 특성은 상기 네 번의 금융실태 조사에서 확인된다.

건설 물량 확대에 이어 많은 수의 기업들이 건설기업의 수익성 제고를 통해 자금난을 해결할 수 있다고 응답했다. 건설기업들이 직접금융에 대한 접근성이 제한돼 있다는 점을 감안하면, 수익성 제고라는 응답의 빈도는 자금조달과 관련하여, 내부 유보자금의 중요성을 반영한다. 건설기업의 자금사정에 직접적으로 영향을 미치는 요인을 묻는 설문에서도 건설공사 대가 또는 매출채권의 원활한 수령이나 신규 공사 수주가 원활한 금융기관의 자금 차입보다 더 큰 비중을 차지했다는 사실도 내부 유보자금을 통한 자금조달이 가지는 중요성을 반영한다.

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 공사대금지급보증 혹은 ② 하도급대금, 노무비, 장비대금 등의 미지급이나 체불을 방지하기 위한 공사대금 지급확인 시스템 구축 등의 실현은 건설기업들, 특히 중소 건설업체와 전문건설업체의 현금 흐름을 개선시켜 이들 건설기업들의 자금조달 어려움 해소에 큰 도움이 될 것으로 전망할 수 있다. 국방부는 이미 '온라인 공사대금 지급 확인 시스템'을 미군기지 건설공사에 적용하고 있다.

IMF Mapping 기법을 사용하여 진단한 바에 의하면, 금융위기 전후 건설산업의 자금사정은 금융위기를 겪던 2008년 12월에 비해 나아지기는 하였으나 자금상황 BSI 등 기업체감 상황의 위험이 다시 증가하고 있다.

부동산경기 침체와 공공 건설시장의 축소와 저가 공사 수주 등의 수익성을 저해하는 요인들이 향후 적어도 1~2년은 지속될 수도 있어 건설업체가 내부에 유보할 수 있는 자금 규모는 동 기간 동안 지속적으로 축소될 가능성이 크다. 건설기업들은 내부 유보자금이라는 중요한 자금 조달원에 제한을 받게 돼, 기업 활동에 필요한 재원을 마련하는 데 현재와 유사하게 많은 어려움을 겪을 것이다. 실제로 신규 계약 축소, 저가 공사 수주로 인한 수익성 악화로 인해 2013년과 2014년에도 건설기업들의 자금 사정은 2012년보다 악화될 것으로 전망하는 기업들이 대다수였다.

내부 유보자금 활용이 쉽지 않을 것이라는 전망 하에서, 기업 활동을 영위하기 위해서 건설기업들은 금융기관 차입에 대한 의존도를 보다 더 높이지 않을 수 없을 것이다. 하지만 건설기업들이 금융기관으로부터 차입을 통해 필요한 재원을 현재보다 더 용이하게 조달하기 위해서는, 2008년 건설업 금융실태 조사에서 금융기관이 응답한 바와 같이 재무구조 개선, 수익성 제고, 그리고 회계 투명성 확보 등이 건설기업들에 의해 선결돼야 할 것이다. 특히, 자본시장과 금융시장에 대한 접근성이 제한돼 있는 중소 건설업체와 전문건설업체들은 공사 물량이 증가되기만을 기다리며 자기자본비율이나 부채비율 관리에만 집중하는 정태적인 방식으로 기업 활동을 영위하기보다는 현금 흐름을 안정화할 수 있도록 사업 구조를 개선해 스스로 금융기관으로부터 차입할 수 있는 가능성을 높이려는 노력이 필요하다.

2007년 6월부터 2011년 9월 말까지 매분기 말 은행의 기업별 대출 자료를 이용한 한국은행의 연구 자료에 의하면, 글로벌 금융위기가 초래한 것과 같은 유동성 충격은 은행의 대출을 감소시키는 결과를 초래하는 것이 확인됐다. 실제로, 2008년 금융위기 이후 건설업에 대한 은행의 대출금 비중은 10%에서 5% 수준까지 하락했다. 건설기업들이 재무구조 개선이나 회계 투명성 제고 등을 포함하는 노력을 하지 않으면, 은행이 건설업에 대한 대출을 줄이는 경향이 반전되는 것은 쉽지 않을 것이다.

향후 몇 년 동안 건설기업들이 처할 가능성이 큰 자금조달 관련 어려움을 해소할 수 있는 가장 현실적 방안 중 하나는 건설 금융기관의 자금 공급 기능 확대일 것이다. 건설공제조합은 담보력 부족으로 은행 차입에 구조적 제한을 가지고 있는 중소 및 중견 건설기업들의 운영자금 조달에서 중요한 위치를 차지하고 있다. 그러나 경기 상황에 크게 구애받지 않고 건설산업에 대해 꾸준하게 운영 자금을 공급해 온 건설공제조합 역시 금융위기 이후 자금 공급 기반 약화를 겪고 있다. 즉, 금융위기 이후 조합원 보유 출자 좌수의 감소로 자본금이 축소되고 있고, 보증부문은 물론 융자부문에서도 수익성이 하락하고 있다. 따라서 수익성 향상뿐만 아니라 이를 통해 금융기관 차입으로 운영 자금을

조달하는 데 한계에 부딪힌 기업들의 출자를 늘릴 수 있는 방법으로서 운영 자금의 공급을 확대할 수 있는 제도 개선을 고려해 볼 수 있을 것이다.

다른 한편으로는 금융부문의 불안정성이 강조되는 시기에, 장기적으로 자금조달의 어려움을 해결하기 위해서는 건설산업의 지속 가능성을 제고할 수 있는 미래 전략이 필요하다.

외환위기 이후 부동산 개발 PF처럼, 기획 개발 역량을 건설산업 경쟁력의 주요 원천으로 간주하던 미래 전략이 유행했었다. 하지만 글로벌 금융위기를 통해 부동산 PF는 자본 및 금융 시장에 대한 건설업의 의존도를 높여 금융부문의 급격한 경기 변동을 통해 건설업의 지속 가능성을 오히려 위협하는 결과를 초래할 수 있다는 점이 확인됐다.

부동산 PF의 부실화와 그에 따른 건설업의 위기와 관련해서는 신규 부동산 PF에 적용될 새로운 규칙을 마련하는 것과 부실화됐거나 부실화 가능성이 있는 기존 사업장에 대한 구제 방안을 마련하는 것 등 두 가지 방향에서 다음과 같은 정부의 대응 방안이 이미 적용됐거나 준비 중에 있다.

먼저, 새로운 규칙 도입과 관련해서는 ① 부동산 PF에 대한 여신 심사, 내부 통제, 익스포져 관리, 사후 관리 등의 기본 원칙과 사례로 구성돼 있는, 금융기관을 대상으로 하는 부동산 PF 리스크 관리 모범 규준 개정, ② 부동산 PF 대출을 실행할 때 개발 프로젝트의 현금 흐름 등 사업성 분석을 강화함으로써 시공사의 담보 및 보증에만 근거했던 대출 관행 개선, ③ 사후관리 강화를 통한 잠재적 부실 예방, ④ 위기 상황에 대한 대응 능력 제고 등 구체적인 처방이 이뤄졌다.

기존 사업장 처리와 관련해서는, ① 부실 사업장 정리, 정상화 가능 사업장에 대한 지원, ② 자산관리공사, 유암코 등을 통한 부실채권 정리와 이를 통한 기업 구조조정 지원 등의 세부 조치가 취해졌다.

하지만 부동산 PF 부실화의 경험에 근거하여 이를 해결하려는 정부의 제도 개선 방향에 적응하는 것만으로는 충분하지 않다. 왜냐하면 정부의 제도 개선 노력에도 불구하고, 현재와 같은 자금조달 구조가 지속될 경우, 건설기업들이 예측할 수도 없이 빈번하게 금융부문에서 일어날 수 있는 충격에 노출되는 등 취약한 상태로 여전히 방치되고 있기 때문이다.

따라서 지속 가능성에 보다 많은 중점을 둔 새로운 미래 전략의 발굴이 시급한 실정이다. 새롭게 발굴될 미래 전략은 부동산 PF처럼 건설업 자금조달 구조의 경기 변동에 대한 취약성을 보다 심화하지 않아야 할 것이다. 새로운 미래 전략은 경기 변동에 상관없이 안정적인 자금 조달원의 발굴을 내포할 것이다.

Abstract

The analysis of Construction Contractors' financing structure and its implications

This work aims at analyzing what the sources of financing have been available for Korean construction contractors by means of comparison of four surveys' results of construction contractors' actual financial condition, conducted in 2001, 2008, 2011 and 2013.

The two dominant financing sources have been internal reserves and borrowings from financial institutions including banks, nonbanks and financial institutions specialized in the construction industry. Of borrowings, current liability is the type on which construction contractors rely more than long term liability, which is one of construction industry's financing structure's characteristics.

Internal reserves and current liabilities are financing sources sensitive to economic fluctuations. If the characteristic of order-made production comes to that, the economic-fluctuation-sensitivity of construction industry's financing structure increases further.

Given pessimistic outlook for the macroeconomic situation and the construction industry, the profitability of Korean construction contractors and therefore the amount of internal reserves available for them will be reduced for years to come. Thus, the importance of borrowings as financing source will increase.

In order that borrowings can be more accessible to construction contractors, the surveys have shown the financial institutions' most common opinion that the contractors should make efforts to improve their accounting practices as well as to render their business more profitable. However, according to the surveys, the contractors have the most frequently found a solution to their financing difficulties in the increase of the amount of public work contracts.

With the financing structure and the insistence on the amount of public work contracts, construction contractors have been vulnerable to economic fluctuations. The vulnerability was much more aggravated by their reckless project finance underwriting practices.

The enhancement of the lending capacity of financial institutions specialized in the construction industry such as Construction Guarantee is proposed as short-term solution to construction contractors' financing structure's vulnerability to economic fluctuations. Furthermore, construction contractors are recommended in the long term to develop future business strategies which could augment steady cash flow independently of economic fluctuations.

○ 저자 소개

빈재익(jipins@cerik.re.kr)
현 한국건설산업연구원 연구위원

주요 연구 실적

「한-일 부동산 거품 형성 및 붕괴 비교 연구」, 건설경제산업연구, 2012. 11.
「독일 통일과정에서 동독 지역 건설산업의 변화 및 동향」, 한국건설산업연구원, 2012. 9.
「유로존 재정위기에 따른 유로존 건설산업의 반응 및 시사점」, 한국건설산업연구원, 2012. 6.
「프로젝트 파이낸싱 부실화와 건설산업의 위기」, 한국건설산업연구원, 2012. 2.
「한-EU FTA 체결을 계기로 본 EU의 동아시아 전략」, 2011 경제학 공동학술대회, 한국EU학회 분과 발표, 2011. 2. 10.
「자유무역협정이 공공 건설시장에 미치는 영향분석 : 한·EU FTA를 중심으로」, EU학연구 제15권 제1호, 2010. 8. 30
「한-EU FTA 정부조달 관련 내용과 건설산업에 미치는 영향」, 한국건설산업연구원, 2009. 12.
「EU와 미국 조달시장에서의 중소기업지원 정책 관련 제도적 구조 비교 연구」, EU학연구 제13권 제2호, 2008. 12.
「한-EU FTA 정부조달 협상전략 연구」, 조달청 연구용역 과제, 2007. 9.
「DDA/FTA 건설 관련 논의동향」, 한국건설산업연구원, 2005. 10.
「일본 건설시장 진출 확대 방안」, 건설교통부 연구용역 과제, 2005. 8.
「일본의 공사이행보증제도와 시사점」, 한국건설산업연구원, 2005. 2.
「건설공제조합 중장기 발전 방안 수립」, 건설공제조합 연구용역 과제, 2005. 3.
「건설보증시장 개방에 대응한 건설보증제도의 선진화 방안」, 건설공제조합 연구용역 과제, 2005. 3.
「건설공제조합의 해외 건설공사 보증시장 참여 방안」, 한국건설산업연구원, 2004. 11.
「보증가능금액확인제도의 재도입 여부 검토 및 고려사항」, 한국건설산업연구원, 2004. 8.