

요 약

제1장 연구의 배경 및 목적

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

제2장 2011년 건설업 경영 개관

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

대적으로 영업이익이 큰 폭으로 하락하였기 때문임.

제3장 2011년 건설업 자금 조달 실태 조사 결과

1. 실태 조사 개요

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

2. 조사 결과의 분석

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

제4장 결론 및 시사점

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

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

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