

## 요 약

- ▶ 부동산 PF는 건설업체에게 장부상 레버리지의 대규모 증가 없이 외형상 성장할 수 있는 기회를 주었으나 부동산시장과 금융시장이 침체하는 국면에서는 잠재적 부실 요인으로 변환하여 건설기업의 지속 가능성을 위협하고 있음.
- ▶ 다음에 언급하는 사항 등을 감안할 때, 최근 주택경기가 침체 국면에서 벗어나 회복 국면에 진입하는 듯하고, 이에 따라 부동산 PF 위기도 해소될 가능성이 있는 것으로 보임.
  - 정부가 이미 11차례 부동산 PF 대출 건전성 제고 방안을 발표하여 시행하였고, 지난 5월에는 건설경기 연착륙 방안을 발표
  - 미분양 주택 수는 2011년 10월 말 6만 6,462호로 미분양 물량이 최고치를 기록한 2008년 말의 16만 5,599호와 비교할 때, 미분양이 2년 10개월 만에 60% 감소했음.
- ▶ 시공능력 순위 10위 이내 대형 건설기업들의 재무지표를 보면 위기에서 벗어나는 과정이 쉽지 않을 것으로 판단됨.
  - 주택부문의 성장성과 수익성 회복이 기업에 따라 차이가 있으나 금융위기 이전에 비해 위축된 모습을 보이고 있음.
  - 시행사나 재개발·재건축조합 등에 대한 지급보증을 제공한 결과 부담하게 된 우발채무가 줄어들고는 있으나 여전히 상당한 규모임.
  - 금융위기로 인해 신용 등급이 일시 하락한 이후 자본 확충을 통해 신용 등급은 회복했으나, 해외시장 진출에 따른 부채 증가로 부채 비율은 크게 개선되지 않았음.
  - 공사 미수금과 이를 처리하기 위한 대손충당금 설정 규모가 증가하여 수익성에 부정적인 영향을 미치고 있음.
- ▶ 거시적으로 보면, 지속적인 채권 회수와 신규 대출 기피 그리고 부동산시장 침체에서 기인하는 PF 대출의 추가적인 부실화로 인해 부동산 PF 대출의 연체율이 증가하고, 건설산업 전체의 재무지표도 악화되고 있으며, 가계 부채의 규모도 클 뿐만 아니라 증가 속도도 여전히 소득 증가율을 능가하며, 세계경제도 침체를 지속하고 있어 PF 위기 해결은 여전히 낙관하기 어려운 상황임.
- ▶ 금융기관 규제 강화와 부동산 개발사업 참여자간 위험 분담 구조 개선 등 공급 측면의 대응 방안이 논의되고 있으나 위기의 성격을 감안할 때, 서민의 소득증대에 기반하는 자가보유 증진을 통해 가계수요를 제고할 수 있는 방안이 오히려 선결되어야 할 것으로 판단됨.
  - 프랑스의 '1일 1유로로 내집 마련' 프로그램을 새로운 사업 방식 모델 도출을 위해 참고