

서론

2000년 들어
건설업계는 100대
기업 중 39개 사가
부도, 화의나
워크아웃이 되는 등
심각한 경영난을
맞이함. 특히 다수의
업체들이 유동성
위기를 겪고 있는
것으로 나타남

- 2000년 들어 건설업계는 100대 기업 중 39개 사가 부도, 화의나 워크아웃이 되는 등 심각한 경영난을 맞이함. 특히 다수의 업체들이 유동성 위기를 겪고 있는 것으로 나타남.

· 상장 건설업체들의 경우 IMF이후 지속적으로 부채를 감소시켜 1998년 562.7%였던 부채비율이 1999년 상반기에는 449.8%로, 그리고 2000년 상반기에는 388.2%로 하락하였으며, 이에 따라 2000년도 상반기 금융비용도 전년 동기에 비하여 15.5%나 감소하였음.

· 그러나 이와 같은 금융비용의 감소에도 불구하고 2000년도에 들어 다수의 업체들이 심각한 자금난을 호소함.

- 따라서, 본고는 2000년 상반기 경영실적 자료의 입수가 가능한 상장 건설업체 47개 사의 재무제표 분석을 근거로 최근 건설업계가 겪고 있는 유동성 위기의 현황을 기업 유형별로 구체적으로 살펴보고 이를 바탕으로 자금난 해소를 위한 정부의 정책방향과 업계에 주는 시사점을 제시해 보고자 함.

- 47개의 상장건설업체를 유형별로 다음과 같이 분류하여 분석하였음.

· 공정거래위원회가 선정한 30대 재벌기업을 기준으로 한 재벌계열 대형업체는 현대건설, LG건설, 대림산업 등 8개사, 토목을 주로 하는 중견토목업체는 계룡건설산업, 삼부토건 등 6개사, 주택건설에 주력하고 있는 주택주력업체는 중앙건설, 벽산건설 등 6개사를 선정하였음.

상장 건설업체들의
2000년도 상반기
유동비율을 살펴보면,
131.9%로 전년 동기에
비해 10.3% 포인트
하락함(관리대상 업체
제외)

유동성 경색의 현황과 원인

- 각 업체별로 정도의 차이가 있으나, 상장 건설업체들의 2000년 상반기 유동비율을 살펴보면, 131.9%로 전년 동기에 비하여 10.3% 포인트 하락함(관리대상 업체 제외). 더욱이 유동자산을 구성하는 내역은 더욱 취약하여 실제 건설업체들이 체감하는 유동성 경색은 재무제표상 유동자산 항목을 기준으로 계산한 것보다 훨씬 심각함.

□ 매출 하락에 따른 공사대금 감소

- 상장 건설업체들의 2000년 상반기 매출액을 분석한 결과 총 47개 사 중 82.8% 증가한 청구, 80.5% 증가한 경향건설, 동신(57.7%), LG건설(48.8%), 현대건설(42.8%), 범양건영(16.0%), 신성(10.4%), 대호(6.7%), 동부건설(2.9%), 코오롱 건설(2.9%), 그리고 남광토건(0.9%), 중앙건설(0.8%) 등 12개 사를 제외한 35개의 업체들이 전년 동기에 비해 매출액이 감소한 것으로 나타나 공사대금 수입 역시 감소한 것으로 파악됨.

재벌 계열 대형 건설업체들의 경우에는 매출액이 비교적 양호한 것으로 나타난 반면, 토목을 주력으로 하는 중견업체들과 주택 주력업체들의 경우에는 매출액이 크게 감소하였음

- 이를 기업 유형별로 살펴보면, 재벌 계열 대형 건설업체들의 경우에는 매출액이 비교적 양호한 것으로 나타난 반면, 토목을 주력으로 하는 중견업체들과 주택 주력업체들의 경우에는 매출액이 크게 감소하였음(<표 1> 참조).

<표 1> 2000년 상반기 기업 유형별 매출 실적

(단위 : 억원, %)

재벌계열 대형업체			중견 토목업체			주택주력업체		
업체명	2000상	증감률	업체명	2000상	증감률	업체명	2000상	증감률
대림산업	11,533	-19.6	계룡건설산업	1,454	-7.5	벽산건설	4,109	-10.7
동부건설	6,145	2.9	대호	670	6.7	삼호	1,279	-15.0
동아건설산업	7,974	-30.9	범양건영	748	16.0	성원건설	1,350	-16.7
두산건설	4,088	-5.5	삼부토건	1,605	-25.8	우방	2,368	-22.7
코오롱건설	3,110	2.9	신일건업	601	-22.8	우성건설	1,444	-13.8
현대건설	38,925	42.8	태영	2,267	-14.8	중앙건설	1,025	0.8
현대산업개발	9,201	-4.7	-	-	-	-	-	-
LG건설	11,832	48.8	-	-	-	-	-	-
합 계	92,807	10.4	합 계	7,344	-13.0	합 계	11,575	-14.1

주 : 증감률은 전년 동기 대비 증감률임.

자료: 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>), 각 사 상반기 사업보고서.

- 재벌계열 대형 건설업체들의 경우, 워크아웃 상태인 동아건설을 제외하면 대림산업이 19.6% 감소하였을뿐 다른 기업들의 매출액은 증가하였거나 5% 내외로 소폭 감소하여 평균적으로 전년 동기에 비하여 10.4%가 증가한 것으로 나타남.
- 토목 주력 업체들의 경우 삼부토건이 25.8%, 신일건업이 22.8% 매출액이 대폭 감소하였으며, 전반적으로 수익성이 양호한 태영과 계룡

건설산업도 각기 14.8%와 7.5%가 감소하여 평균적으로는 전년 동기에 비하여 13.0%가 감소하였음. 이는 1999년 이후 공공공사 감소에 기인한 것으로 판단됨.

- 주택 주력 업체들 역시 중견토목업체들과 마찬가지로 매출액이 평균 14.1% 대폭 감소한 것으로 나타났는데, 이는 주택주력업체들 중 성원건설, 우방, 우성건설이 각기 화의나 법정관리 상태에 놓임에 따라 이미지가 실추되고 영업이 위축된 것에 기인한 것으로 풀이됨.

□ 공사 및 분양 미수금의 증가

상장 건설업체들의 경우 2000년 상반기말 현재 당좌자산 중 42%(약 8조7,300억원)가 공사 및 분양 미수금인 것으로 나타남

- 건설업체들의 유동성 경색을 유발하는 또 다른 원인 중의 하나는 과도한 공사 및 분양 미수금임.

- 상장 건설업체들의 2000년 상반기 유동자산 내역을 분석한 <표 2>를 보면, 유동자산 중 당좌자산이 차지하는 비중은 70.7%이며, 채고 자산은 29.2%인 것으로 나타남.

- 그런데, 2000년 상반기말 현재 당좌자산 중 42%인 약 8조 7,300억원이 공사 및 분양 미수금인 것으로 나타남. 공공공사 미수금은 기성 신청 이후 1개월 이내에 회수가 가능하여 3개월 이내에 현금화가 가능한 당좌자산으로서의 역할을 하지만, 민간공사의 경우에는 단기적인 회수 가능성이 불투명함.

- 따라서, 공사 및 분양 미수금이 대차대조표상 당좌자산으로 구분되기는 하지만, 대다수의 경우 실제로는 당좌자산의 역할을 하지 못하고 오히려 단기적으로 유동성 경색의 요인이 됨.

분양 공사의 비중이 상대적으로 높은 주택 주력 업체들의 경우 공사 및 분양 미수금의 증가는 개발사업 추진시 선 투자한 자금의 회수를 어렵게 만듦으로써 유동성 경색에 중요한 변수로 작용함

- 이를 기업 유형별로 살펴보면, 특히 주택 주력업체들의 경우 전반적으로 공사 및 분양 미수금의 비중이 높은 것으로 나타남. 분양 공사의 비중이 상대적으로 높은 주택 주력 업체들의 경우 공사 및 분양 미수금의 증가는 개발사업 추진시 선 투자한 자금의 회수를 어렵게 만듦으로써 유동성 경색에 중요한 변수로 작용함.

- 재벌계열 대형 건설업체들은 상대적으로 공사 및 분양 미수금의 비중이 41% 정도로 업계 평균에 근사한 수치를 나타냄. 그러나 최근 심각한 유동성 위기를 겪고 있는 현대건설의 경우에는 공사 및 분양

미수금이 전년 동기에 비하여 28.4%나 증가한 67.6%로 재벌 계열 업체 중 가장 높은 비중을 차지함.

- 따라서 공사 및 분양 미수금의 증가가 현대건설의 단기적인 유동성을 악화시키는 중요한 요인중의 하나임을 알 수 있음.

□ 용지, 완성 주택 및 상가의 증가

상장 건설업체들의 경우 2000년도 상반기 들어 용지와 완성 주택 및 상가가 증가하여 업체 당 308억원의 미분양 건물을 보유, 실질적인 유동성은 재무제표에서 보여지는 것보다 훨씬 취약

- 유동자산 중 재고자산으로 분류되는 용지와 완성건물은 건설업체들의 유동성 경색을 유발하는 또 다른 변수임. 상장 건설업체들의 경우 2000년도 상반기 들어 용지와 완성 주택 및 상가가 증가하여 업체 당 308억원의 미분양 건물을 보유하고 있는 것으로 나타남. 이에 따라 실질적인 유동성은 재무제표에서 보여지는 것보다 훨씬 취약함.

<표 2> 상장 건설업체의 2000년 상반기 유동자산 분석

(단위 : %)

구분	업체명	당좌 자산	재고 자산	당좌자산			재고자산				
				미수금	증감률	용지	증감률	완성건물	증감률		
재벌 계열 대형 업체	대림산업(주)	75.7	24.3	100.0	36.6	-13.6	100.0	48.8	-10.0	23.3	-21.6
	동부건설	63.0	37.0	100.0	n.a.	n.a.	100.0	35.9	276.5	n.a.	54.6
	동아건설산업	84.7	15.3	100.0	n.a.	n.a.	100.0	6.7	129.2	7.0	-10.1
	두산건설	84.8	15.2	100.0	n.a.	n.a.	100.0	n.a.	n.a.	16.3	9770.8
	코오롱건설(주)	42.7	57.3	100.0	53.5	-51.0	100.0	70.4	117.3	7.7	100.6
	현대건설	84.3	15.7	100.0	67.6	28.4	100.0	n.a.	n.a.	n.a.	-30.1
	현대산업개발	52.3	47.7	100.0	63.3	14.1	100.0	26.6	53.2	13.4	7858.2
	LG건설(주)	67.9	32.1	100.0	47.5	1.5	100.0	35.5	-32.0	4.7	-98.9
소 계	75.5	24.5	100.0	41.9	0.6	100.0	24.8	24.3	8.3	31.6	
중견 토목 업체	계룡건설산업	68.3	31.7	100.0	39.7	1.4	100.0	64.3	-16.6	26.7	117.4
	대호	99.4	0.6	100.0	75.5	2.1	100.0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	범양건설(주)	60.5	39.5	100.0	n.a.	n.a.	100.0	55.4	40.1	4.9	n.a.
	삼부토건	84.1	15.9	100.0	54.8	n.a.	100.0	11.7	-67.1	61.1	-9.3
	신일건설	36.7	63.3	100.0	48.5	-29.4	100.0	81.6	254.1	9.4	-79.1
	태영	81.1	18.9	100.0	42.6	-41.4	100.0	3.6	0.0	91.2	29.3
	소 계	74.0	26.0	100.0	41.7	37.0	100.0	49.5	38.5	32.0	61.2
주택 주력 업체	벽산건설	86.2	13.8	100.0	62.7	10.9	100.0	63.3	-9.7	33.6	23.8
	삼호	66.9	33.1	100.0	49.6	-33.3	100.0	11.2	-22.7	82.1	-32.7
	성원건설	51.2	48.8	100.0	61.1	-38.7	100.0	82.0	33.2	2.6	-17.7
	우방	35.6	64.4	100.0	n.a.	n.a.	100.0	77.0	62.0	13.9	-52.5
	우성건설	57.0	43.0	100.0	64.2	-2.6	100.0	37.2	-18.6	14.1	-23.7
	중앙건설	37.8	62.2	100.0	21.0	-52.0	100.0	74.0	12.5	3.6	271.0
	소 계	58.1	41.9	100.0	50.8	-10.8	100.0	64.0	23.4	16.0	3.6
합 계	70.7	29.2	100.0	41.8	0.6	100.0	37.5	10.3	14.6	31.6	

- 주 : 1. 2000년 6월 30일 기준이며, 전년 동기 대비 증감률임.
- 2. 'n.a.'는 재무제표상 항목이 누락되었거나 수치 확인이 불가능한 경우임.
- 3. 미수금은 공사미수금과 분양미수금을 합한 것임.
- 4. 완성건물은 완성주택과 완성상가를 합한 것임.

자료: 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>), 각 사 상반기 사업보고서.

1999년 하반기 이후 민간 건설경기가 회복세를 보임에 따라 대다수의 건설업체들이 부지확보에 나서 전년 동기에 비해 용지가 10.3%나 증가한 것으로 나타남

- 1999년 하반기 이후 민간 건설경기가 회복세를 보임에 따라 대다수의 건설업체들이 부지확보에 나서 전년 동기에 비하여 용지가 10.3%나 증가한 것으로 나타남. 한편, 실물경기의 회복에도 불구하고 주택 및 상가의 분양은 아직 활성화되지 못하여 분양되지 않은 완성 주택과 완성 상가가 전체적으로 31.6%나 증가함.
- 기업 유형별로 분양되지 않은 완성건물의 증가 정도를 살펴보면, 특히 재벌기업과 토목 주력업체에서 두드러짐. 그러나 토목 주력 업체들의 경우 총 공사에서 분양공사가 차지하는 비중이 10%내외로 작으므로 업체 당 평균 미분양 건물의 금액은 190억원 정도임. 또한, 재벌계열 대형 건설업체들의 경우에는 581억원 정도의 미분양 건물을 보유한 것으로 나타남.
- 한편, 총 공사에서 분양공사가 차지하는 비중이 높은 주택 주력업체들의 경우에는 완성 건물의 증가율은 미미하나 채고자산에서 완성건물이 차지하는 비중이 높아 업체 당 390억원 정도의 미분양 건물을 보유한 것으로 나타남.

□ 영업이익을 상회하는 금융비용

일부 업체들의 경우 여전히 금융비용이 영업이익을 상회하고 있어 상장 건설업체 전체로 볼 때 여전히 금융비용이 영업이익의 2배에 달하고 있음

- IMF이후 대부분의 업체들이 부채를 축소하기 위해 노력하면서 상장건설업체들의 금융비용은 전년 동기에 비하여 15.5%나 감소함. 그러나, 매출액은 전년 동기에 비하여 0.3% 소폭 감소하였음에도 불구하고 영업이익은 무려 24.5% 감소하였음. 따라서, 일부 업체들은 여전히 금융비용이 영업이익을 상회하고 있어 상장 건설업체 전체로 볼 때 이자보상비율(금융비용/영업이익)이 201.1%에 달하고 있음(<표 3> 참조).
- 재벌계열 대형업체 중에서는 동부건설, 현대산업개발, LG건설만이 이자보상비율이 양호한 것으로 나타남.
- 그러나, 중견 토목업체들 중 대호, 삼부토건의 이자보상비율이 각각 322.4%, 233.7%에 달하였고, 법정관리나 화의 업체들이 다수인 주택 주력업체들 중 벽산건설과 중앙건설을 제외한 업체들은 모두 금융비용이 영업이익을 상회하는 것으로 나타남.

<표 3> 상장 건설업체들의 2000년 상반기 금융비용 분석

(단위 : 억원, %)

대형 건설업체들 중 현대건설, 대림산업, 두산건설 및 코오롱 건설과 중견 토목업체들 중 대호, 삼부토건, 그리고 부도나 화의 업체들이 다수인 주택 주력업체들의 경우에는 아직도 금융비용이 영업이익을 상회하는 것으로 나타남

구분	업체명	금융비용		금융비용/매출액		이자보상비율	
		금액	증감률	1999	2000	1999	2000
재벌계열 대형업체	대림산업(주)	649.8	-44.1	8.1	5.6	94.4	148.7
	동부건설	451.3	2.3	7.4	7.3	133.5	96.8
	동아건설산업	2,049.2	-13.0	20.4	25.7	534.2	3,048.2
	두산건설	477.0	-13.4	12.7	11.7	103.7	126.8
	코오롱 건설(주)	138.7	-45.9	8.5	4.5	165.5	115.9
	현대건설	3,010.2	-4.2	11.5	7.7	118.1	180.0
	현대산업개발	333.0	-27.5	4.8	3.6	110.1	41.6
	LG건설(주)	224.8	-51.1	5.8	1.9	111.1	22.9
	소 계	7,344.1	-16.9	10.5	7.9	142.8	149.0
중견 토목업체	계룡건설산업	3.4	127.6	0.1	0.2	1.7	3.3
	대호	54.1	-25.5	11.6	8.1	445.0	322.4
	범양건설(주)	37.9	-2.2	6.0	5.1	121.6	60.8
	삼부토건	101.3	-27.1	6.4	6.3	90.8	233.7
	신일건설	16.6	-33.7	3.2	2.8	62.1	56.4
	태영	60.7	-13.3	2.6	2.7	35.1	19.7
	소 계	274.0	-21.0	4.1	3.7	65.7	48.8
주택 주력업체	벽산건설	301.8	-28.5	9.2	7.3	81.4	42.4
	삼호	113.5	-24.9	10.0	8.9	100.3	138.1
	성원건설	238.2	34.5	10.9	17.6	2,029.0	-723.8
	우방	508.2	-30.2	23.8	21.5	-108.6	-47.0
	우성건설	480.0	15.9	24.7	33.2	703.9	187.2
	중앙건설	40.4	-31.5	5.8	3.9	37.7	27.0
	소 계	1,682.0	-13.8	14.5	14.5	973.6	1,957.5
합계	13,237.4	-15.5	10.6	9.0	179.8	201.1	

주 : 1. 2000년 6월 30일 기준이며 전년 동기 대비 증감률임

2. 이자보상비율은 영업이익 대비 금융비용의 비율임.

자료: 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>), 각 사 상반기 사업보고서.

시사점

- 최근 정부는 건설업계의 유동성 악화에 당면한 건설업계의 자금난 해소를 위해 특별 신용보증기금의 연장 및 확대 적용, 미분양 주택의 임대 주택 전환 촉진, 비업무용 부동산에 대한 취득세 증가제도 폐지, 선금 및 기성금 지급 유도 등 다양한 방안을 제시함.

유동성을 평가할 수 있는 평가기준을 마련, PQ심사와 적격심사시 경영사항의 평가시, 그리고 향후 도입될 이행보증심사시 이를 적용함으로써 업체들이 스스로 재무구조를 개선할 수 있도록 유도하여야 할 것임

- 그러나 이러한 정책들은 단기적으로 건설업계의 매출을 증대시키고 자금난 해소하기 위한 응급처방으로서는 어느 정도 기여할 것임. 그러나 장기화된다면 시장의 기능을 왜곡시켜 또 다른 부작용을 유발시킬 가능성이 있음. 따라서 보다 근본적으로는 제도적으로 건설업계의 재무구조 조정을 유도하여 자금조달 여건을 개선하기 위한 대안을 마련하여야 할 것임.
- 이를 위해서는 먼저 건설업의 특성을 올바르게 이해하고 이를 반영한 업체 평가기준을 마련하여야 할 것임. 특히 건설업의 경우 재무제표 상 유동자산 항목에 나타나는 유동성과 실제 유동성은 매우 큰 차이를 지님.
 - 건설업 및 건설상품의 특성상 당좌자산과 재고자산을 구성하는 항목들이 일반적인 회계상의 정의에서와 같이 3개월 이내나 1년 이내에 현금화되기가 매우 어려움. 따라서 통상적으로 건설업체의 재무제표상의 유동자산 항목을 기준으로 계산한 유동비율은 비교적 양호한 편이나 실제 업체들이 체감하는 유동성과는 차이가 있음.
 - 따라서 이를 제대로 평가할 수 있는 평가기준을 마련, PQ심사와 적격심사시 경영사항의 평가시, 그리고 향후 도입될 이행보증심사시 이를 적용함으로써 업체들이 스스로 재무구조를 개선할 수 있도록 유도하여야 할 것임.
- 한편, 건설업체들은 첫째, 더 이상 건설산업이 과거와 같은 급격한 매출액 증대를 기대하기 어렵고, 둘째, 원활한 자금 흐름을 위해서는 매출채권과 매입 채무의 양과 기간을 관리하여야 하며, 셋째, 과도한 자산의 고정화는 환경변화에 따른 업체의 단기 대처 능력을 저하시키고 넷째, 경기 호황기에는 차입경영이 유리하지만, 불황기의 차입경영은 금융비용을 증대시켜 유동성 위기를 초래할 수 있다는 사실을 주지하고, 매출 증가 일변도의 관행에서 탈피하여 지속적인 금융비용 축소와 이익제고를 지향하는 수익성 위주의 경영전략을 구사하여야 할 것임.