

유동성 악화에 따른 건설산업 위기극복 방안 모색을 위한 기초연구

A Basic Study for Finding Methods to solve the Crisis of Construction Industry caused by Deterioration of Liquidity

김은성* 이상효** 김재준***

Kim, Eun-sung Lee, Sang-hyo Kim, Jae-jun

Abstract

Domestic construction industry is facing big difficulties by a worldwide financial crisis. Especially the deterioration of liquidity by the reject of banks for project financing and unsold housing project made a big problem on financing for the ongoing and new projects. To solve this, it is critical for construction companies, banking facilities and public organizations to cooperate and support each other. In this study, the methods which each part can do are investigated.

Construction companies can do a price reduction, finance condition improvement for deposit and downpayment, asset sale and cost reduction. And Public organizations can buy the assets of construction companies with proper price and ease the regulation to activate transactions of real estate. In the case of Banking facilities, they can support arrangement and liquidation of insolvent projects and so on.

키워드 : 금융위기, 건설산업, 유동성

Keywords : financial crisis, construction industry, liquidity

1. 서론

세계적인 금융위기의 여파로 우리나라의 건설산업이 큰 어려움을 겪고 있다. 실물 경제 침체와 유동성 저하로 인해 금융기관이 PF 대출의 상환을 촉구하고, 지급을 약속했던 사업에 대해서도 PF 대출 등을 포기하는 등의 상황이 발생하고 있다. 또한 건설산업의 큰 비중을 차지하고 있는 주택사업의 경우에도 경기침체로 인해 실질소득 감소와 경기 변동의 불확실성으로 인해 주택 매매 및 투자가 매우 감소하여 대규모 미분양이 발생하였다.

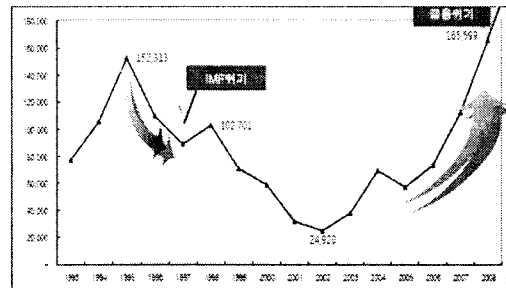
금융기관의 자금 조달 거부와 주택개발사업의 미분양은 건설업체에 유동성 저하를 유발하면서 계획 중에 있는 개발사업 뿐 아니라 기존 진행 중인 사업에도 악영향을 미치고 있다.

이에 본 연구에서는 현재 건설산업 위기의 현황과 기존의 자원조달 방안 및 저해원인을 알아보고, 이를 개선하기 위한 방안을 건설산업의 주체인 건설업체와 정부 및 공공기관, 그리고 금융기관의 입장에서 살펴보고자 한다.

2. 건설산업의 현황

세계적인 금융시장의 환경악화와 실물경기 침체가 확산되는 가운데, 주택사업 미분양 해소의 지연으로 건설업체의 유동성 위험이 확대되고 있다.

주택사업의 미분양으로 인한 분양대금의 회수 지연에도 건설사업의 경우 공사를 중단하지 못해 공사비는 계속 지출해야 하는데 이에 따라 건설업체의 자금 상황은 더욱 악화된다. 게다가 국내 금융시장의 급격한 위축과 부동산 수요의 급감으로 부동산 PF 대출에 대한 금융권의 상환요구가 증대되면서 그 심각성이 더욱 증폭되고 있다.



* 한양대학교 건축환경공학과 석사과정
** 한양대학교 건축환경공학과 박사과정
*** 한양대학교 건축환경공학과 교수, 정회원 (교신저자)

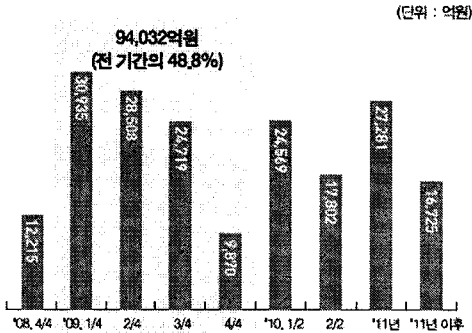
	1998년	2008년
총 미분양 주택수	11만6,433(98.7)	16만5,994(08.12)
민간 비중(%)	79.0(%)	99.1
비수도권 비중(%)	73.2%	84.1%
중대형(105㎡ 초과) 비중(%)	25.7%	53.8%
중공후 미분양 비중(%)	17.6%	25.3%

주: 민간 및 지방미분양은 업종군, 중공후 및 중대형 미분양 비중은 업종 최고치
자료: 국토해양부

그림 1. 주택 미분양 현황(김현아(2009))

문제는 건설업체의 PF를 활용한 주택사업의 비중이다. 대한건설협회가 실시한 건설업 금융실태조사에 따르면 2008년도에 PF를 이용하여 APT 등 주택사업을 실시한 업체의 수는 서울지역의 경우 53개 업체 가운데 13개로 24.5%를 차지했고, 대기업의 경우 32개 업체 가운데 11개로 34.4%로 다른 사업들 보다 큰 비중을 차지했다. [건설업 금융실태조사, 대한건설협회, 2008.10 참조]

서울지역에 대규모 주택사업이 집중되어 있고, 대기업의 건설사업에 많은 중소기업의 건설업체가 연계하여 사업을 진행하기 때문에 서울지역의 주택사업과 대기업의 주택사업이 유동성의 어려움을 겪게 된다면 그 파장은 더욱 확대될 것이다.



자료: 한국신용평가, PF Loan 유동화 시장 분석 2009.1.26

그림 2. PF Loan 유동화 증권 분기별 상환액(지규현(2009) 참조)

또한 2009년 한 해 동안의 부동산 PF 유동화 증권의 만기 도래액이 9.4조원으로 전 기간의 48.8%를 차지하고 있어 앞으로 건설업체의 유동성 확보는 더욱 어려워질 것으로 예상할 수 있다.

주택사업에서의 미분양 해소가 지연되고, PF 대출 및 PF 유동화증권(ABS, ABCP)에 대한 상황이 확대될수록 건설회사의 경우 재무상황이 악화될 것이다. 이로 인해 건설업체는 금융기관으로부터의 자금 조달이 더욱 어려워져 PF사업장의 부실화, 사업기회 축소 및 부도의 위험이 증대되고, 그나마 지원되고 있던 대출 등이 부실채권으로 악화되는 악순환이 이어

질 것이다.

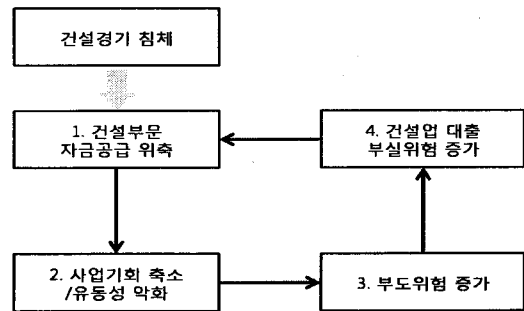


그림 3. 건설경기 침체의 악순환 구조

3. 본 론

앞서 설명한 바와 같이 유동성 악화는 건설산업 전반에 커다란 악영향을 미친다. 따라서 건설산업을 활성화시키기 위해서는 무엇보다 건설업체의 유동성을 확보하는 것이 중요한데 이는 건설업체의 노력만으로는 부족하다. 건설업체 뿐만 아니라, 금융기관과 정부 및 공공기관의 종합적인 노력을 통해서 가능한 것이며, 본장에서는 건설산업의 각 주체별로 지금의 건설산업의 위기를 극복하는데 도움이 될 수 있는 방안을 정리하고자 한다.

3.1 건설업계의 유동성 위기 극복 자구노력 실태

1) 미분양 축소를 위한 자구 노력

건설업체는 미분양 축소를 위해 초기 분양가격 자체를 인하는 직접적인 방법과 금융혜택이나 발코니 확장, 샷시 무료 제공 등 분양조건 개선을 통해 간접적으로 분양가격 할인 효과를 볼 수 있는 형태로 유동성을 강화할 수 있다.

실제로 최근에는 대부분의 건설사들이 계약금 5% 또는 정액제, 중도금무이자, 전액 무이자 등의 금융조건개선을 통해 간접적으로 분양가 할인 효과를 제공하고 있다.

또한 일부 주택건설업체를 중심으로 초기 분양가 대비 10~25% 정도 분양가를 직접적으로 할인하는 방법도 사용하고 있다.

2) 현금흐름 개선 및 원가절감

분양가격 인하 및 계약금, 중도금 혜택 이외에도 분양율이 저조한 사업지에서 공사진행 속도를 최대한 지연하여 공사비 원가투입 속도 조절을 통한 현금흐름 개선 노력도 병행할 수 있다.

이때 공사의 진행 속도가 낮아지면 고정비 부담이 증가해 원가율은 다소 높아지는 한계를 감안하여 조정해야 하며, 보유

하고 있는 자산을 매각하거나 유동화 하여 부채비율 감소 및 리스크 이전 노력도 병행도 해야 할 것이다.

이때 보유자산을 매각 하는 경우, 현재로서 다소 손실을 감안하더라도 정부와의 의견 절충을 통해 소유 토지의 금액을 하향 조정하여 현금을 조달하여야 할 것이다. 당장의 손실은 예상되나, 유동성을 확보함으로써 현재 진행 중이거나 계획 중인 수익성 있는 사업에 투자하여 차후의 더 큰 이익을 추구해야 할 것이다.

3.2 공공부문을 통한 정상화 지원

1) 미착공 사업부지에 대한 매입 범위 확대

정부 및 주택공사 등 공공부문의 입장에서 취할 수 있는 방안으로 현재 "건설 부문 유동성 지원 및 구조조정 방안"이 추진되고 있다. 이를 통해 주택건설 사업자 보유 토지 매입이 2회에 걸쳐 시행되었으나, 현재까지 계획금액 대비 1/3 수준으로 극히 저조한 실정이다.

저조한 실적의 원인은 토지 매입기준이 건설업자에게 소유권 이전된 토지에 한정되어 있고, 토지매입기준 가격이 공공택지와는 달리 민간택지의 경우 손실금액이 과다하여 현실적으로 신청불가하기 때문이다.

이에 공공부문은 매입 대상 토지의 기준을 "소유권 이전된 토지"에서 "구역지정 이후 토지"로 변경하여 매입 범위를 확대하는 것도 방안이 될 수 있다.

또한 민간건설업체와의 협의와 조율을 통해 토지의 매입에 적극적으로 임할 필요가 있다. 최근 정부는 예산을 투입하여 다른 방향으로 현재의 위기를 극복하는데 노력하고 있으나, 민간건설업체가 보다 빠르고 직접적으로 유동성을 확보하는 방안으로써는 제도적 차원의 지원보다는 민간 건설업체의 자산을 합리적인 가격에 매입하는 것이 효과적일 수 있기 때문이다.

토지은행제(토지은행(Land Banking)은 미래의 용도를 위해 정부가 미리 짠 값에 미개발 토지를 대량 매입·비축하였다가, 토지 수요의 증가에 대응하여 비축된 토지를 수요자에게 팔거나 대여하는 제도)를 통한 민간 보유토지 매입의 경우, 민간의 도시개발사업지역의 토지를 매입 확보하여 시장 수급조절용으로 활용할 수 있는데 수도권의 경우 가용 용지확보 부족 실정이므로 토지비축을 통해 단계적으로 활용 가능할 수 있을 것이다.

2) 4대강 사업 지역업체 참여 확대

현 정권의 경기부양책 중 대표적인 것 중의 하나가 4대강 정비 사업이다. 4대강 정비 사업을 통해 토목 건축 부문을 활성화 하여 경기를 개선 하는 것에 많은 해당 업체들이 기대를 하고 있는 것은 물론이다. 그러나 이러한 대규모 공공사업의

경우에도 대기업 위주로 사업이 진행된다면, 궁극적인 의미에서의 경기부양책이 될 수 없을 것이다.

따라서 이러한 4대강 정비 사업에도 중소기업 및 지역 업체에도 충분한 기회를 주어야 할 것이다. 이를 위한 방법으로 지역업체의 참여 비율을 확대하는 것이 있다.

기획재정부는 그동안 76억원 미만의 일반공사(터키·대안 입찰 제외)에 대해 30% 범위에서 지역의무공동도급 제도를 시행하던 것과 별도로 4대강 살리기 사업 가운데 재정부가 고시하는 사업에 대해서는 지역업체의 참여를 확대하는 개정안을 마련하였다.

이를 자세히 살펴보면 4대강 사업에 대한 지역의무공동도급 대상사업을 규모와 관계없이 모든 공사에 확대하고, 지역업체 참여비율도 40% 이상(터키·대안은 20%)으로 확대하는 것으로서, 2009년 6월부터 시행할 계획으로 알려져 있다. 또한 일반공사의 경우 40%를 초과한 상태에서 지역업체 비율이 2%P 높아질 때마다 1점씩 가점하여 최대 5점까지 가점하여 지역업체의 사업 참여를 유도하고자 한다.

3) CR리츠의 대상 확대

미분양 사업에 대한 유동성 확보 방안의 하나로써, 해당 미분양 사업에 대하여 CR리츠를 행하는 것이 있다. 준공이 된 이후, 대한주택공사와 대한주택보증이 해당 사업에 대한 권리를 매입하여 건설업체의 유동성을 확보해 주는 것이다.

그러나 실질적으로 현재 다수의 사업이 준공이전에 미분양으로 산재해있다. 따라서 이러한 준공 전 미분양 사업에 대해서도 CR리츠의 범위를 확대함으로써 건설업체에 보다 큰 유동성을 제공할 수 있을 것이다.

실제로 대한주택공사와 대한주택보증은 현재 준공 전 미분양주택을 투자대상으로 하는 CR리츠를 2009년 5월 출시하기로 하고, 이를 담당할 금융주간사를 공모하고 있다. 또한 이 리츠에 편입될 미분양주택도 함께 모집하고 있다.

이때 CR리츠에 편입 가능한 미분양주택은 분양률 30% 이상, 공정률 30% 이상인 단지의 미분양주택으로 제한되며, 매입확약은 리츠별로 미분양주택 분양금액 기준 500억원 이상, 3000억원 이하 규모에 한한다.

4) 정책적 지원

공공부문 가운데 정부의 입장에서 취하는 대표적인 방안으로 정책적인 지원이 있다. 이러한 정책적인 지원의 경우 현재 미분양의 많은 부분을 차지하고 있는 주택부문에 대한 개선을 통해 주택 매매를 활성화함으로써 건설업체의 유동성을 확보해 주는 것이다.

정책적 지원 방안 가운데 첫째로, 주택매입에 관련한 취득세 및 양도소득세 등의 조세 부담을 완화하는 것이 있다.

취·등록세의 경우, 지방 미분양 주택을 매입하는 경우 75% 감면하는 방안이 시행된다. 양도소득세의 경우, 비과세 대상 중 일시적 2주택자의 비과세 허용 기간을 2년으로 연장하고, 1주택 소유자에 대하여 과세 범위를 6억원 초과에서 9억원 초과로 축소한다. 그리고 1주택 소유자의 장기보유특별공제 연 4% 20년에서 연 8%, 10년으로 변경하는 방안이 있다. 또한 다주택 보유자에게 양도소득세율을 일반 세율(6~35%)로 적용하고, 지방 미분양 매입시 2 주택자를 1주택자로 인정하여 중과를 배제한다.

정책적 지원의 두 번째 방법은 주택매매에 대한 규제를 완화하는 것이다. 전매제한을 투기과열지구를 제외한 나머지 지역에 대하여 기간을 연장함으로써 해당 규제를 완화하는 것이다. 또한 투기지역을 해제하고, 재당첨에 대한 제한 규제를 완화하며, 재개발 및 재건축 사업에 대한 절차를 간소화하고, 후분양 의무 및 조합원 지위 양도를 가능케 하는 등의 방법을 취한다.

표 1. 전매제한 완화방안(권주안(2009) 참조)

구분			과밀억제권역		기타지역	
			현행	개정	현행	개정
수도권	공공택지	85㎡ 이하	7년	5년	5년	3년
		85㎡ 초과	5년	3년	3년	1년 (투기과열지구 3년)
	민간택지	85㎡ 이하	5년	3년	1년 (투기과열지구 3년)	
		85㎡ 초과	3년	1년 (투기과열지구 3년)		

3.3 금융기관의 건설산업 위기 극복 지원 방안

1) PF 사업장 정리 및 정상화 지원

금융기관의 경우 건설산업의 위기를 안정시키기 위해 다양한 지원을 할 수 있는데 그 가운데 하나는 부실 PF 사업장의 원활한 정리와 정상화를 지원하는 것이다. 이를 통해 건설산업의 구조조정이 원활히 이루어지도록 유도하여 현재의 비효율적인 낭비를 줄일 수 있을 것이다.

부실 PF 사업장 정리 및 정상화를 위해서 먼저 은행연합회가 금융권을 대표하여 건설업체와 매각조건협의 등을 통해서 PF 대출채권 매각업무추진에 주도적 역할을 하도록 하여 PF 대출 부실 사업장의 신속한 정리를 도모한다.

또한 현재 저축은행권에서 시행중인 PF 대출 자율 구조조정 협약제도를 수정·보완하여 이를 전 금융권으로 확대 시행하도록 조치해야 할 것이다.

2) 부실 우려 대출채권의 매각

금융기관은 부실 PF 사업장을 정리하는 방법 이외에 부실 우려 채권을 공공기관에 매각한 대금을 통해 수익이 기대되는 우량 개발사업에 대한 지속적인 지원을 할 수 있다.

이러한 금융기관의 부실우려 채권을 매수할 수 있는 기관으로는 자산관리공사가 있다. 금융기관은 부실이 우려되는 PF 채권에 대한 자산관리공사와의 협의를 적극적으로 주도한다. 이에 사후정산을 조건으로 하여 적정 할인된 금액으로 매각하고, 이를 통해 얻은 대금으로 타 개발사업을 지원하는 것이다.

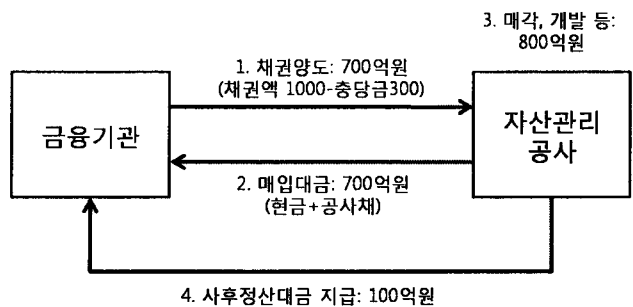


그림 4. 사후정산조건부 매입 구조 예시 (금융위원회(2009) 참조)

3) PF 리스크관리 모범규준 마련

금융감독원은 전국은행연합회 및 은행권과 공동으로 부동산 PF(project financing) 리스크관리 체계 선진화를 위한 “부동산 PF 리스크관리 모범규준”을 마련하였다.

이는 부동산 PF 대출 실행 시 사업장의 현금흐름 등 사업성 분석을 강화함으로써 현행 담보 및 보증 위주 대출 관행의 개선과 아울러 철저한 사후관리를 통하여 잠재적 부실 예방 및 위기상황에 대한 대응 능력을 제고하는데 기여할 수 있을 것이다.

4. 결 론

세계적인 금융위기로 인해 국내 건설산업이 극심한 침체 상황에 있다. 금융기관의 유동성이 급격히 저하되고, 실물경제가 역시 침체 되면서 부동산 거래가 위축되었고, 이에 건설업체로 유입되는 자금 역시 급격히 감소되었다.

이러한 상황에서 국내 건설산업을 활성화하기 위해서는 건설업체의 유동성을 확보하는 것이 무엇보다도 중요하며, 이를 위해서는 건설업체의 자구적인 노력 뿐 아니라 정부 및 공공기관과 금융기관 차원에서의 종합적인 노력이 필수적이다.

건설업체의 경우, 기존 진행 중인 주택 등 개발사업에서의 미분양 축소를 위해 분양가 인하, 계약금 및 중도금에 대한 금융조건 개선, 자산 매각을 통한 유동성 확보 및 원가 절감 등

의 노력을 할 수 있을 것이다.

공공부문의 경우, 정부는 경기 활성화를 위해 기획적으로 추진중인 4대강 재정비 사업에 지역업체 참여를 확대하고, 취·등록세, 양도세, 전매 제한 등에서의 정책적인 지원을 할 수 있다. 또한 대한주택공사 및 대한주택보증 등에서는 민간 건설업체가 소유하고 있는 미착공 사업부지 등을 적절한 보상으로 매입하고, 준공 전 미분양 사업에 대한 CR리츠를 진행하는 등의 지원을 할 수 있다.

마지막으로 금융기관의 경우에는 부실화가 우려되는 PF 사업장에 대한 정리 및 정상화를 지원하고, 부실 우려 채권을 공공기관에 적극적으로 매각함으로써, 이를 보유하는 것이 아니라 장기적인 관점에서 개발사업에 대해 적극적으로 지원을 지속해야 할 것이다.

건설업체와 공공부문, 그리고 금융기관의 유기적인 협조와 보다 적극적인 지원을 통해 지금의 위기를 극복하고, 건설산업의 기반을 보다 견고히 하여 향후 발전을 위한 밑거름이 되는 기회로 삼도록 해야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 권주안, 주택시장 정상화를 위한 주택정책 제안, 위기의 주택 시장 진단과 정상화 방안 세미나, 주택산업연구원, 2009
2. 금융감독원, 은행권 부동산 PF 리스크관리 모범규준 마련 보도자료, 2008.9
3. 금융위원회, 금융감독원, 금융권 PF대출 사업장 실태조사 결과 및 대응방안 보도자료, 2009.3
4. 기획재정부, 4대강 살리기 사업 지역업체 참여확대 등을 위한 국가계약법 시행령 개정안 입법예고 보도자료, 2009.4
5. 김현아, IMF 직후와 비교해본 2009년 주택시장 위기 진단, 위기의 주택시장 진단과 정상화 방안 세미나, 주택산업연구원, 2009
6. 이삼영, 한국신용정보, 부동산 PF사업의 구조와 건설회사 PF우발채무위험 분석 보고서, 2008
7. 이치주 외, 부동산 프로젝트 파이낸싱의 리스크 인자 분석, 대한건축학회논문집 구조계, 제25권 제2호, pp.159~166, 2009.2
8. 지규현, 건설업계의 유동성 위기극복 노력과 한계, 한국건설 경영협회, 글로벌건설리더스 2009년 4월호, pp.13~18, 2009.4