

미분양·자금 경색으로 휘청거리는 건설사

# 악성 루머에 시달리는 건설 업계 속알이

미분양 증가와 고유가·원자재가 인상 등으로 건설 경기가 침체된 가운데 부도를 맞은 건설사들이 늘고 있는 상황에서 건설·금융 업계에 악성 루머가 돌고 있다. 추석 이후 미국발 금융 위기가 터지면서 금융 기관이 자금 대출 규모를 축소하자 건설사들이 돈 구할 곳을 찾지 못해 부도 위기에 처했다는 것이다. 악성 루머에 시달리고 있는 건설 업계의 현황과 속사정을 살펴보았다. 글 윤진섭(이데일리 건설부동산부 기자) 사진 (NOBLE ASSET)



“A 건설사가 부도 직전이라는 얘기가 크게 들었어요. B 건설사는 해외 사업을 통째로 철수할 예정이라던데요?” “월급이 안 나온다는 소문을 해명하느라 진땀을 뺐습니다. 요즘은 사업 홍보보다 악성 루머 해명에 더 많은 시간을 보내고 있습니다.”

건설 업체를 대상으로 악성 루머가 시장에 나돌고 있다. 일부 투자자들은 악성 루머가 번진 건설사의 주식과 채권을 내다 팔며 즉각적으로 루머에 반응하는 모습이다. 극도로 취약해진 건설 업종 투자 심리를 보여주는 단면이다. 악성 루머는 투자자뿐만 아니라 수요자까지 자극하고 있다. 이런 이유로 멸절된 건설사도 부도 위기로 내몰고 있다는 게 업계의 하소연이다. 특히 중견 주택 전문 건설사들은 이 같은 악성 루머가 회사 존폐를 가름할 정도로 커다란 위협으로 다가오고 있다.

### 현금 유동성이 악화돼 부도 건설사 급증

실상 건설사들의 사정이 최악으로 치닫고 있는 것은 분명하다. 부도 건설사 수만 따져도 쉽게 알 수 있다. 올 상반기 종합 건설 업체와 전문 건설 업체를 포함해 모두 180개 사가 부도를 냈다. 대형 건설사를 회원으로 둔 대한건설협회에 따르면, 6월 말 현재 부도를 낸 종합 건설 업체는 57개. 지난해 상반기 49개 사에 비해 16%나 늘었다.

이 중 500위권 건설 업체는 7곳으로 우정건설, 신구건설, 해중건설 등이다. 이달 들어서도 지난 11일 현재 8개 업체가 부도를 맞았다. '이튼타워리버'라는 주택 브랜드로 사업을 해온 시공 능력 평가 324위의 인정건설도 부도 처리됐다.

특히 대형 건설사로부터 하청을 받는 토목·철근·미장·전기 등 전문 건설 업체들의 부도가 심각하다. 상반기에만 123개 사가 부도를 맞아 작년 같은 기간 76개 사보다 60% 이상 증가했다. 올 3월까지만 해도 매월 10여 개 사가 부도로 쓰러지더니, 4월 이후부터는 20개 사가 넘었다. 문제는 부도를 낸 건설사가 갈수록 많아진다는 데 있다.

건설사들이 어려움을 겪는 이유는 간단하다. 바로 현금이 없기 때문이다. 주택 시장이 침체되면서 미분양 주택이 늘고, 사업 착수가 늦어지면서 금융 부담이 늘어나고 있다. 건설사의 유동성 위기를 가장 잘 보여주는 것이 바로 현금성 자산의 감소다.

증권 선물 거래소가 발표한 12월 결산 법인의 2008년 상반기 현금성 자산(유가 증권 시장 기준)에 따르면, 유가 증권에 상장된 39개 건설



사의 6월 말 현재 현금성 자산 총액은 2조 7810억 원으로 작년 말 3조 6787억 원에 비해 8977억 원, 약 24% 급감했다. 현금성 자산은 현금과 당좌, 보통 예금, 단기 금융 상품 등을 합친 것이다.

건설사들의 현금성 자산이 줄어드는 이유는 부동산 시장 위축으로 매출 채권 회수가 어려워졌기 때문이다. 미분양·미입주 증가로 돈은 안 들어오는데 은행 이자며, 인건비며, 운전 자금은 계속 대야 하니 현금 흐름이 막힌 것. 여기에 금리까지 올라 건설사들의 자금 사정은 더욱 빠듯하다. 부채 비율도 높아지고 있다. 65개 사 가운데 49개 사의 부채 비율이 작년보다 크게 높아졌다. 부채 비율이 100% 미만인 곳은 23개 사에 불과했고, 300%가 넘는 곳도 7개나 됐다.

### 부동산 PF 부실 소문에 악성 루머 퍼져

금융권이나 회사채 발행을 통해 돈을 구할 루트도 차단됐다는 점도 건설사들을 더욱 어렵게 하고 있다. 업계에 따르면, A 건설사는 최근 300억 원 규모의 회사채를 연 9.00%의 고정 금리로 발행했다. 만기는 1년이다. 이 회사는 2005년에 같은 규모의 회사채를 3년 만기에 7.76% 금리로 발행했다. 이 회사는 이번에도 3년 만기 회사채를 발행할 계획이었으나 주권 증권사가 3년 만기 상품은 시장에서 외면받을 수 있다며 1년 만기를 권유, 이를 수용했다.

6개월짜리 회사채도 발행됐다. B 건설사는 30억 원 규모의 회사채를 발행하면서 6개월 만기에 금리 8% 조건을 제시했다.



A 건설사 관계자는 “불과 1년 전만 해도 6% 금리에 맞춰 회사채 발행이 가능했지만, 최근 들어선 주관 증권사가 미분양 등을 이유로 만기는 짧게, 금리는 높게 유도하고 있다”고 말했다. 만기가 짧아지고, 금리가 높아지면 상환할 때 건설사들의 자금 압박으로 돌아올 수 있다는 게 업계의 설명이다.

금융권의 차입 한도가 줄어든다는 것도 건설사 입장에서선 난처한 대목이다. 한 건설사의 자금 담당 관계자는 “얼마 전 주거용 은행에 운영 자금 차입을 위해 방문했더니 차입 한도를 800억 원에서 500억 원으로 일방적으로 줄였다”며 “금융권이 건설사 목줄 죄기에 들어갔는데 너무 죄다가 자칫 부도가 날 경우 자기들도 타격이 크니까 죽지 않을

만큼만 죄는 상황”이라고 말했다.

프로젝트 파이낸싱(PF) 시장 위축과 대출 금리 상승 역시 건설사의 자금난을 가중시키고 있다. 금융감독원에 따르면, 지난 3월 말 현재 금융권의 부동산 PF 대출 잔액은 73조 원. 지난해 8월 말 현재 부동산 PF를 기초로 발행한 ABCP(자산 유동화 기업 어음)은 9조 2000억 원에 달한다. 전 금융권이 도급 순위 300위 내 건설사에 빌려준 대출 총액 105조 원 가운데 상당액이 올해 연말까지 만기가 돌아온다는 점도 부담스럽다.

문제는 한두 곳이 무너지면 금융권의 자금 상환 요구 등이 집중되면서 독이 터지듯 건설사의 연쇄 부도가 일어날 수 있다는 점이다. 건설



사 부도는 곧 금융 부실로 이어질 수밖에 없다. 이런 상황에서 건설사에게 치명타로 다가오는 게 악성 루머다.

상장 기업인 A 건설사는 지난 8월 22일과 25일 한바탕 흥역을 치러야 했다. 갑작스럽게 주가가 2일 연속 하한가로 주저앉은 것. 문제의 발단은 증권가 메신저를 통해 빠르게 확산된 '자금 약화설' 이었다.

한 증권사 애널리스트는 "메신저를 통해 자금 팀장이 잠적했다는 등, 엄청난 투자 손실을 기록했다는 등 좀 생뚱한 루머가 돌았다"면서 "건설 업체에 대한 투자 심리가 그만큼 많이 취약해져 있다는 의미"라고 해석했다.

A 건설사뿐만 아니다. B 건설사는 지난달 갑작스런 '해외 사업 철수설'에 시달려야 했다. 유동성 위기 극복을 위해 해외 사업을 완전히 접을 거란 얘기가 시장에 빠르게 확산됐던 것. 하지만 얼마 후 근거 없는 소문으로 판명됐다.

건설 업체들을 중심으로 악성 루머가 나오기 시작한 것은 각종 약제에 따른 불안 심리가 팽배해 있기 때문이다. 해결 기미를 보이지 않고 있는 지방 미분양 문제와 건설 업체들의 단기 차입금 확대 역시 루머 생산의 빌미가 된 것으로 보인다.

강성부 동양종합금융증권 크레딧 애널리스트는 "분양 경기가 안 좋은 상황에서 건설 업체들이 단기 자금을 많이 끌어 쓰는 일이 이러한 루머 확산의 빌미가 된 것으로 보인다"고 진단했다. 그는 또 "앞으로

이런 루머들이 계속 나올 것"이라며 "루머를 확인해가는 과정이 반복될 경우 루머에 의해서 멀쩡한 회사가 희생될 가능성이 높다"고 우려를 나타냈다.

#### 일부 우량 건설사 연말이면 자금난 해소

그렇다면 이 시점에서 냉정하게 따져봐야 한다. 과연 건설사들의 현 주소가 비관적으로만 볼 상황인가의 여부다. 일단 건설사들의 지구 노력부터 살펴보자. 중견 건설사인 (주)현진은 두바이 중심지 비즈니스 베이에 보유한 오피스 빌딩 사업 부지를 현지 부동산 개발 회사인 타스밈 사에 1500억 원에 매각했다. 현진은 이 부지를 2006년에 500억 원에 매입했다. 처음엔 이 부지를 2100억 원 수준에 매각을 추진했으나 최종 1500억 원에 매각 계약을 체결했다. 따라서 현진은 이 사업 부지 매각으로 자금난을 상당 부분 덜어낸 상태다. 현진은 올 하반기에 5000여 가구의 아파트가 입주 예정이어서 분양 대금이 들어올 경우 자금난 문제는 모두 해결된다는 게 업계의 설명이다.

우림건설도 지난 6월 독산동 도하부대 개발 사업을 롯데건설에 넘겼고, 김포 한강 신도시 1400가구 규모의 자체 사업 지분 50%도 대우건설에 매각했다. 또 평택 용이동 부지도 타 건설사에 매각했다. 금융 업계에선 우림건설이 고비를 넘겼다는 게 중론이다.

코오롱건설도 현금 조달이 가능한 금액이 총 2045억 원으로 파악돼, 일부에서 거론됐던 유동성 위기설을 조기에 진화했다. 코오롱건설 관계자는 "하반기 잠실 시영 재건축, 광주 수완, 대구 봉덕 강변 등의 입주가 예정돼 있어 입주 잔금 1354억 원이 유입될 예정이고, 보유하고 있는 서울 외곽 순환도로 지분의 매각 예상액도 약 1000억 원 가량 된다"고 밝혔다.

부동산 PF 문제도 금융권 증권 업계가 건설사에 대한 채권 행사를 1년 동안 유예키로 하면서 비교적 안정세를 보이고 있는 상황이다. 아울러 지방 미분양 문제도 금융권과 정부가 펀드를 조성하거나 직접 매입하는 등 해결 기미를 보이고 있는 상황이다.

업계의 한 관계자는 "외형 확대에만 치중한 나머지 부실 경영을 한 건설사는 분명 퇴출돼야 마땅하다. 하지만 지금처럼 금융·건설 시장이 불안한 상황에서 악성 루머가 확산될 경우 우량한 회사도 쓰러질 수밖에 없다. 투자자나 수요자 모두 악성 루머에 휘둘리지 않고 현명한 판단이 필요한 시점"이라고 말했다. ☹