

2. 最近 建設業體 不渡의 背景과 課題

- (不渡 發生 原因) 덕산그룹의 부도 이후 건설업체의 부도가 급속히 확산됨에 따라, 은행들이 건설업체와의 거래를 기피함으로써 자금이 부족한 업체에서 부도가 발생함
- (建設業體에 대한 貸出 環境의 惡化) 제조업체에 비해 타인자본 비율이 높은 건업에 대한 대출 환경은 매우 불리한 상태임
- (建設業體 不渡 發生의 根本 要因) 업체수에 비해 공사물량이 적으며, 비제조업에 일률적으로 적용되는 가산 금리, 부동산 취득 및 이용에 대한 각종 제약, 최근의 아파트 미분양 등을 들 수 있음
- (政策 提言) 단기적으로는 미분양 아파트 급증에 따른 資金負擔을 덜어 주어야 하며, 장기적으로는 分讓價 自律化 등 주택 산업에 대해 시장 원리를 도입해야 함

(不渡 發生 原因)

- 덕산그룹의 부도 사태 이후 근거 불명의 악성 루머(연쇄 부도)로 인해 금융 기관이 대출을 억제함에 따라 자금 사정이 악화된 건설업체에서 부도가 발생했음
 - 80년대 초반과 82년 공영토건과 관련된 장영자 사건으로 조흥은행이 존폐 위기를 맞았으며 다시 재건하는데 10년이 걸렸음. 상업은행도 80년대의 장영자 사건 및 명성 사건 그리고 93년의 (주)한양 부도로 상업증권을 매각해야 했음. 그리고 제일은행도 93년 학산종합개발과 94년 효산종합개발의 부도 및 이번의 유원건설의 부도로 인해 부실 채권이 가장 많은 은행으로 전락했음
 - 이같은 건설업체의 부도가 은행의 흥망을 좌우한다는 사실이 은행들로 하여금 건설업체를 기피하게 만들었고, 이에 따라 자금이 부족한 건설업체에서 부도가 발생했음

(建設業體에 대한 貸出 環境의 惡化)

- 제조업체에 비해 많은 돈을 빌려 쓰는 특성을 가진 건설업에 대한 대출환경의 악화는 건설업의 경영을 보다 악화시키고 있음
 - 건설업체의 總賣出額은 93년 기준으로 제조업의 29.6%이며, 총자금 운용액은 제조업의 28% 수준임. 매출액과 자금 운용은 엇비슷한 수준을 나타내고 있으나, 건설업체들의 총자금 운용액중 자기자금은 30.5%로 제조업의 57.4%에 비해 월등히 낮음. 즉 건설업체의 경우 약 70% 가량을 장단기 차임금에 의존함
 - 그러나 금융권의 건설업체에 대한 貸出은 각박함. 93년 기준 건설업의 국내총생산에 대한 기여도는 11.5%(94년 13.5%)에 달했으나, 건설업에 대한 대출비

- 중은 8.7%(94년 6.7%)에 불과했음. 그러므로 사채 시장을 자주 이용하게 되고 고금리에 따른 금융 비용은 더욱 늘어나 경영 악화 요인이 되고 있음
- 은행의 대출 기피 현상으로 인해 단자회사나 투자신탁 등 제2금융권으로부터의 대출 의존도가 88년의 28.5%에서 93년에는 57.9%로 두배 정도 높아졌음
- 건설업체의 負債比率은 93년기준으로 3백88%로 제조업의 2백94%보다 훨씬 높음. 이는 타인자본 의존도가 높은 건설업의 특성도 있지만 금융권에서 제조업 우선대출, 비제조업에 일률적으로 적용하는 대출 가산 금리를 건설업에 적용하는 등으로 금융 비용 부담이 늘어났기 때문임
 - 지난 93년 건설업체의 금융 비용은 4조3천억 원으로 90년에 비해 2배 가까이 늘어났음. 여기에 전국적으로 미분양 아파트가 11만 가구에 달해 10조 원에 이르는 자금이 묶여 있고 공사 물량에 비해 업체수가 과다하게 늘어난 것도 건설업체를 어렵게 만들고 있음
- 이런 어려운 상황에서 덕산그룹의 부도 사태 이후 근거 불명의 악성 루머가 나돈게 건설업체 부도의 가장 큰 원인이 되었음. 실제로 4월 18일 유원건설이 부도가 난 이유도 이러한 부도설이 나돌자 보험 등 제2금융권에서 대출 심사를 강화하고, 채권을 회수하는 등 이미 대출한 자금마저 회수하는 바람에 자금 사정이 악화되어 부도가 발생했음

(建設業體 不渡 發生의 根本 要因)

- 건설업체의 경영을 악화시키는 근본 요인으로는 먼저 업체수에 비해 공사 물량이 적으며, 비제조업에 일률적으로 적용되는 가산 금리, 부동산 취득 및 이용에 대한 각종 제약, 최근의 아파트 미분양 등을 들 수 있음
 - 업체수에 비해 공사 물량이 적은 것이 가장 큰 이유
 - 건설 면허가 개방되기 직전인 88년 4백68 개사였던 건설업체수가 그 동안 세차례 면허 재발급으로 종전보다 무려 5.8배 증가한 2,718 개로 늘어 났음.

<건설업체 수와 관련 부도 기업의 수>

구분	1990	1991	1992	1993	1994	1995.3
현재업체수(A)	918	912	1,700	1,653	2,718	2,707
부도업체수(B)	3	9	23	47	49	18
B/A(%)	0.33	0.98	1.35	2.84	1.80	0.66

- 반면 수주 물량은 88년 14조 원에서 지난해 33조 원으로 2.6배 증가하는데 그쳤음. 정부에서는 면허, 입찰 및 계약, 감리, 하도급 등 공사 관리 제도를 국제적인 관행에 맞추어 가면서도 금융 지원에 대한 차별 정책은 여전한 상태임
- 2단계 금리자유화 조치 이후에 예금은행의 여신 심사 내규에서 비제조업체에 일률적으로 1%의 加算 金利가 적용되었는데 건설업체의 경우 비제조업으로

- 분류되기 때문에 이러한 가산 금리가 건설업의 금융 비용 부담을 상승시킴
- 또 부동산 취득 및 이용에 관한 각종 制約이 똑같이 적용되어 부동산을 취급하는 것이 주업무인 건설업의 경영을 악화시키고 있음
 - 未分讓 아파트의 적체 현상은 많은 주택건설 업체, 특히 지방의 중소 건축업체들이 잇따라 부도를 내고 도산하는 사태를 몰고 오는 가장 직접적인 원인임. 전국의 미분양 아파트는 지난 2월말 현재 집계된 수치로 11만 가구에 육박함. 이 가운데는 이미 준공이 됐는 데도 분양이 안된 5,800여 가구도 들어 있음

(政策 提言)

- 단기적으로는 미분양 아파트 급증에 따른 資金 負擔을 덜어 주어야 하며, 장기적으로는 기업의 입장에서는 과학적인 수급 예측을 통한 공급 전략이 필요하고, 정부의 입장에서는 分讓價 自律化 등 주택 산업에 대해 시장 원리를 도입하여 건설 업체들로 하여금 경쟁력 제고에 전념할 수 있도록 해야 함
- 단기적으로는 미분양 아파트 급증에 따른 資金 負擔을 덜어 주어야 함. 정부는 이를 위해 현재 임대 주택 면세 대상 범위를 5세대에서 2세대로 확대했으며, 5월 초부터 미분양 아파트에 대한 해소책으로 5,500억원의 긴급 자금을 지원하기로 했으며, 올해 하반기중에 “주택 할부 금융업”을 허용하기로 함에 따라 단기적으로는 건설업체의 자금 부담 문제의 해결 기미가 보이고 있음
- 그러나 장기적인 측면에서는 다음과 같은 사항이 해결되어야 함
 - 적정 工事費가 확보되어야 함. 예정 가격을 정할 때부터 적정 가격으로 작성되지 않을 뿐만 아니라, 여기에 낙찰가의 90%를 넘으면 담합으로 간주하여 재낙찰을 강요함에 따라 낙찰가의 하락을 가져와 부실 공사를 초래하는 원인이 됨
 - 先給金 制度가 정착돼야 함. 성실 시공을 유도하기 위해 공사 규모에 따라 20 - 30%의 선급금을 지급하도록 되어 있으나, 정부 기관의 선급금 지급률은 93년 상반기 18.8%에서 지난해 상반기에는 17.9%로 오히려 떨어졌음
- 그리고 정부와 건설업계는 보다 본질적인 문제에 관심을 가져야 함. 우리의 주택 시장이 변하고 있으며 따라서 변화에 맞는 주택 정책과 건설·건축이 필요해진 현실을 당국과 업계가 먼저 분명히 인식할 필요가 있음
 - 建設業體들은 이제 과학적인 수급 예측을 통한 공사 진행을 해야 함. 즉 거주와 투자 동기를 함께 염두에 둔 공급 전략이 아니고는 수요자를 찾기 힘들 것임
 - 政府도 주택 시장 변화에 맞춰 경직적이고 규제 일변도의 주택 정책 및 제도 운용에서 과감히 탈피할 필요가 있음. 분양가 자율화 등 주택 산업에 시장 원리를 주입시킬 현안에 조속한 결단을 내리고, 임대시장 육성 방안을 강구해야 함

(천 일 영)