

경영 정보

건설과 금융의 융합·相生은 시대적 필연

- 제1회 건설금융포럼, '금융과 건설의 융합을 통한 건설산업 비전' 개최에 부쳐 -

정진극 | 건설공제조합 신용심사부장

과거의 경기 변동이 생산의 과잉과 부족에 의해 움직였다고 한다면, 최근의 경기 변동은 금융에서 시작해서 금융으로 끝난다고 해도 과언이 아니다. 금융이란 경제 주체의 금융 제약(financial constraint)을 완화하여 투자의 효율성을 높이고 자원 배분을 개선하여 경제 성장에 기여하게 된다. 즉, 금융은 전반적인 경제 발전의 주된 구성 요소로서 경제 성장의 결과인 동시에 경제 성장을 촉진하는 요인으로 작용하게 된다. 반면에 금융이 불안하게 되면 경제 성장이 후퇴되거나 기업 도산이 증가하게 된다. 미국의 서브프라임 모기지론이 붕괴되면서 세계 경제가 일시에 침체된 것은 금융의 경제적

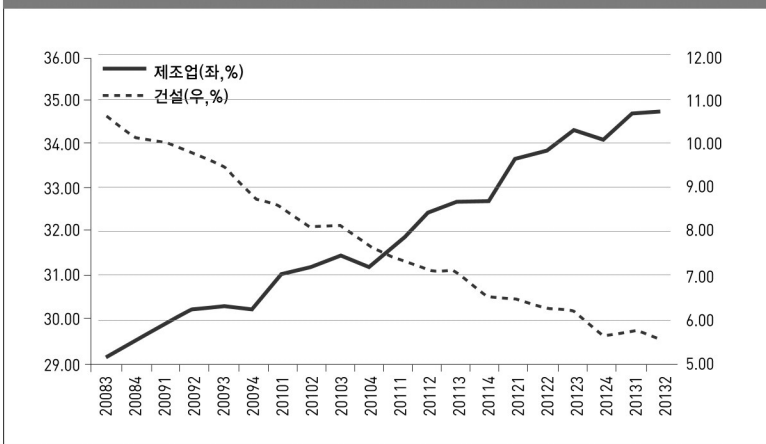
효과나 금융의 중요성을 말해주는 사건이라고 할 수 있다.

건설산업 - 외부 금융 의존도 높아

건설산업은 산업 구조의 특성상 다른 산업에 비해 외부 금융 의존도

가 높다. 외부 금융 의존도가 지나치게 높은 경우 경제 성장을 저해하고 금융 불안과 인플레이션을 촉발하게 되며, 외부 금융 의존도가 급격하게 감소하게 되면 악성 부채를 증가시키고 자금 배분의 효율성이 저해된

예금 은행의 산업별 대출 비중 추이



경영 정보

다. 금융은 직접금융과 간접금융으로 대별되는데, 건설산업은 2008년 이후 간접금융인 예금 은행으로부터의 대출 비중이 10.65%에서 5.56%로 급격하게 감소하였다. 반면, 같은 기간 동안 제조업에 대한 비중은 29.16%에서 34.76%로 증가하였다. 2013년 3/4분기에 산업별 GDP 비중은 건설이 5.21%이고 제조업이 28.66%인 것을 감안하면 건설산업에 대한 예금 은행의 대출 비중이 매우 낮은 상태임을 알 수 있다. 이 같은 사정은 회사채 발행에서도 동일하게 나타나고 있다.

2009년부터 최근까지 시공능력 상위 건설기업들이 대거 워크아웃이나 법정관리로 내몰리는 상황이 전개되어 왔다. 물론 이러한 상황에 이르게 된 배경에는 글로벌 금융위기나 유럽의 재정위기로 인한 경기 침체, 수주 공사의 전반적 이익률 축소 등 여러 원인이 있겠다. 그러나 타 산업에 비해 외부 금융 의존도가 높은 건설산업이 금융 이용에 제약을 받게 된 것도 건설기업의 도산이나

워크아웃 등의 원인으로 작용한 것으로 판단된다. 건설공제조합의 건설금융포럼은 이러한 인식의 토대 위에서 출발하였다.

건설과 금융의 융합이 필요하다

건설기업 부실의 원인은 다음과 같이 세 가지로 구분할 수 있다. 첫째, 부동산 공급 과잉에 따른 부동산 시장의 침체, 둘째, 정부 예산 축소에 따른 수주 물량 감소와 공사 원가의 상승, 셋째, 금융권의 대출 회수로 인한 건설산업의 유동성 부족.

2008년 서울 노원구, 성동구, 강북구, 도봉구 등 강북 지역 '뉴타운 열풍'의 주요 원인은 그해 봄에 치러진 총선이었고, 그로 인한 부동산 개발 공약으로 상당히 많은 부동산이 공급된 바 있다. 2014년에도 지방 선거에 따른 개발 공약이 나올지 모르겠지만, 선거 요인이 아니더라도 2014년 전국 아파트 입주 예정량은 2013년보다 36.5% 증가할 것으로 예상되고 있다. 이는 2012년 이후 지방의 택지지구 등을 중심으로 아파

트 인허가 물량이 급증한 데 기인하는 것이며, 그로 인한 영향은 2016년까지 이어질 것이라는 전망이 많다.

그러나 2009년 이래로 워크아웃에 들어간 중견 건설업체 및 주택건설업체들의 미착공 아파트 역시도 상당한 물량에 달하고 있다. 최근의 아파트 건설은 부동산 PF를 통한 건설이 주를 이뤄왔고, 그것은 결국 건설기업의 부실로 이어지면서 은행을 비롯한 증권, 저축은행 등의 부실로 전가되었다. 부동산 경기 부진이 지속됨에 따라 2013년 3월 말 부실채권 비율은 전분기 대비 건설업(4.47→4.84%) 및 부동산임대업(3.07→3.42%)의 부실채권 비율이 상승하면서 기업여신 부실채권 비율(1.66→1.79%)이 상승하였고, 집단 대출 분쟁 지속 및 가계소득 증가세 둔화로 가계여신 부실채권 비율(0.78%)도 상승세로 전환하였다. 이는 건설업 부실이 가계 부실과 금융기관 부실로 전이되고 있음을 의미한다.

건설업 수주는 2014년에도 저조할 것이라는 전망이다. 정부는 SOC

국내 은행의 부실채권 규모 및 비율 추이

(단위 : 조원, %)

구 분	2009년		2010년		2011년				2012년				2013년
	6월말	12월말	6월말	12월말	3월말	6월말	9월말	12월말	3월말	6월말	9월말	12월말	3월말
부실채권 잔액 (부동산 PF)	19.6 (2.2)	16.0 (1.2)	25.6 (4.3)	24.8 (6.4)	26.2 (6.6)	23.0 (4.2)	22.9 (4.0)	18.8 (2.4)	20.9 (2.6)	20.9 (3.0)	21.9 (2.9)	18.5 (2.2)	20.5 (2.5)
부실채권 비율	1.51	1.24	1.94	1.90	2.00	1.73	1.66	1.36	1.51	1.49	1.56	1.33	1.46

시설 투자를 비롯한 건설 관련 예산을 감축할 계획이다. 일부에서는 정부의 건설 관련 예산 축소에 대해 2000년 전후 일본이 건설 투자를 줄이면서 건설 투자의 GDP 성장 기여도가 마이너스로 전환되어 건설업체의 대규모 도산과 실업자가 증가했다는 점을 들어 우려의 목소리를 내고 있다. 재정 건전성을 이유로 정부 예산 축소가 불가피하다면 불요불급한 공사를 연기하고 필요한 공사만을 발주해야 할 것이며, 여기에는 반드시 적정 이윤 보장이 전제되어야 한다.

그러나 현재의 정부 발주 공사는 실적공사비와 최저가낙찰제로 인해 공사 수주 기업이 적정 이윤은커녕 손실이 발생하고 있으며, 이로 인한 피해가 지역 중소기업은 물론 전문건설업체나 자재 공급 업체 등으로 확산되고 있는 형편이다. 이 같은 정부의 발주제도는 민간부문까지 확산되어 적정 이윤 보장이 제대로인 공사를 찾기가 어려운 실정이다. 민자사업의 경우 최소운영수익보장(MRG : minimum revenue guarantee)에서 실제 비용만 보전해주는 비용보전(SCS : standard cost support) 방식으로 전환되고 있는 것도 재정 건전성 확보가 우선시되고 있기 때문이다. 그러다 보니 사회

간접자본 투자에서 적정한 재무적 투자자(FI : Financial Investors)를 유치하기가 어려워지고, 그로 인한 수주 물량은 당연히 감소하는 결과가 초래되고 있다.

건설기업이 수주 공사의 수익성 악화와 부동산시장의 침체로 인해 유동성 부족에 시달리게 되면 신용등급이 하락하게 된다. 그렇게 되면 금융기관은 곧바로 대출을 회수하려 하게 되고, 채권시장에서는 조기 상환을 요구하게 한다. 이로 인한 외부 금융의 축소는 결국 대출 축소에 대비한 내부 금융의 확대로 이어지면서 부채비율이 올라가고, 그로 인해 다시 신용등급이 하락하면서 더욱 강도 높은 대출금 회수에 봉착하는 악순환 고리가 만들어진다.

부동산이나 수주의 문제들을 더 깊게 살펴보면 금융이란 매우 중요한 위치에 있음을 알게 된다. OECD 국가와 비교해서 우리나라의 도로부문 스톡은 28위, 철도부문 스톡은 26위 등으로 부족한 실정인어서 SOC 시설 확충이 지속돼야 한다는 견해이지만 그것을 해결하기 위해서는 재무적 투자자를 필요로 하게 된다. 부동산의 문제 역시 금융의 개입 없이 침체에서 벗어나기 힘든 것은 같은 이치이다. 특히, 기업의 유동성 문제에 있어서는 금융은 핵심적인

요소가 되고 있다. 건설은 곧 금융과의 융합이 필요한 것이다. 서로 적대적 관계가 아니라 상생의 동반자적 위치에서 기업과 산업, 그리고 경제 발전을 도모해야 한다는 것이다.

건설금융포럼 준비 과정

건설과 금융이 융합해야 한다는 대명제를 수립한 후 건설금융포럼을 개최하기 위한 준비가 시작되었다. 그러자면 건설산업과 건설 금융 모두 정통한 인사를 찾는 것이 필요했다. 그동안 건설산업에 대해서는 제도의 문제, 경제 문제, 기술의 문제 등 여러 분야를 다루어 왔었지만 정작 건설과 금융을 모두 섭렵할 수 있는 적당한 인사를 찾는 것은 매우 어려웠다. 그도 그럴 것이 건설에 있어서 금융이란 외생 변수로 취급되었거나 SOC 사업과 같은 국지적인 분야에서만 다루는 것으로만 생각되어 왔기 때문이다. 그만큼 건설은 금융으로부터 소외돼 왔던 것이다.

분야별 전문가에 대한 리스트를 확보하고 대상을 축소하는 과정에서 한국건설산업연구원 김홍수 원장이 포럼의 좌장을 선뜻 수락하면서 발제자와 패널 대상자들이 서서히 윤곽을 드러냈다. 그 결과 확정된 발제자는 한양대 경영전문대학원 박동규 교수로 확정됐다. 발제자와 사전 교

경영 정보



11월 5일 '금융과 건설의 융합을 통한 건설산업 비전'이라는 주제로 제1회 건설금융포럼이 개최되어 금융권과 신용평가사, 건설 관련 협회와 조합, 언론계, 건설업계 대표이사와 CFO 등 180여 명이 참석하였다.

섭을 통해 주제를 '금융과 건설의 융합을 통한 건설산업 경쟁력 제고'로 확정하였다. 이후 확정된 패널은 김진수 금융감독원 기업금융개선국장, 문성요 국토교통부 건설경제과장, 공세일 삼성생명 자산운용본부 상임고문, 김탁경 한국개발연구원 전문위원, 최광필 한국금융연구원 상임자문위원, 허은(주)한양 경영지원본부장, 진상화 현대건설 상무 등 7명이다.

주제 발표 내용을 좀 더 견고하게 다듬기 위해 건설업계 CFO들과의 사전 간담회가 건설금융포럼을 한 달여 앞두고 개최됐다. 여기서는 부동산 PF 문제, 건설산업에 대한 금융권의 신용 디스카운트, 건설 근로자 부족, 실적공사비와 관련한 적정공사비 확보 및 정부의 무리한 예산

삭감, 해외 공사와 관련한 건설과 금융의 협업 필요성 제기, 해외 보증의 어려움, 직접금융시장의 경색, 금융권의 무리한 대출금 회수 등 건설업계 전반에 걸친 문제점들이 거론되었다.

간담회와는 별도로 「기업구조조정 촉진법」에 대한 문제점도 금융권에서 제기되고 있었다. 즉, 주채무계열 적용 배제를 위해 시장 차입금으로 은행 부채를 상환하고 법정관리를 신청한 경우 기존 관리인 유지(DIP: Debtor in Possession) 제도로 인한 도덕적 해이가 발생할 수 있으며, 워크아웃을 신청하더라도 비협약 채권이 많은 경우 워크아웃을 통한 구조조정에서 걸림돌로 작용하고 있다는 것이다.

실제로 동양그룹은 회사채나 CP

발행을 통해 금융권 부채를 상환하면서 주채무계열 적용이 배제되었고, 법정관리를 신청하면서 피해를 입은 개인 투자자들과의 분쟁이 야기되고 있는 상황이다. 쌍용건설의 경우 워크아웃 이후 채권단이 추가 자금 지원을 논의하는 상황에서 비협약 채권자인 군인공제회의 채권상환 압박으로 인해 난항을 겪고 있는 실정이다. 이러한 과정을 거쳐 건설금융포럼의 발제가 완성되었다.

열기 넘쳤던 건설금융포럼

드디어 11월 5일 '금융과 건설의 융합을 통한 건설산업 비전'이라는 주제로 제1회 건설금융포럼이 개최되었고, 예상 외로 많은 인원이 참석하면서 건설에 있어서 금융의 중요성을 실감케 했다. 금융권과 신용평가사, 건설 관련 협회와 조합, 언론계, 건설업계 대표이사와 CFO 등 180여 명이 참석하였다.

주제 발표에 나선 박동규 교수는 부동산 경기 조절 수단으로서의 건설 금융이 아닌 국가 기간산업으로서 합당한 금융 혜택이 필요하며, 프로젝트 단위의 금융 구조(Non-recourse) 전환, PF 등에 전문성을 갖춘 투자은행 활성화 및 건설의 특성을 반영할 수 있는 건설은행 설립, 비금융권 건설 보증기관(공제조합,

주택보증 포함) 등이 참여하는 3조원 이상의 인프라 펀드 조성, 완공된 미분양 아파트에 대한 공공 임대 전환을 통한 임대시장 활성화, 미착공 PF 사업장을 전담 인수하는 PF 정상화뱅크 설립 등을 주장했다.

김홍수 원장의 사회로 이어진 패널 토론에서 진상화 상무는 최저가 낙찰제로 인해 공공공사는 손실만 초래한다며 정부 예산 절감을 이유로 수익 없는 공사 발주를 증대하는 것보다 발주량을 줄이더라도 업체의 적정 이윤을 보장하는 발주 방안이 필요하다고 주장했고, 허은 본부장은 건설업계와 금융권이 동반자적 관계로 같이 살기 위해서는 SOC 시설이나 부동산에 공동 진출하는 방법을 제안하기도 했다. 공세일 고문은 리스크를 부담하지 않으려는 금융권의 특성을 감안해서 재무적, 기술적으로 건강한 프로젝트를 발굴하는 것이 중요하며, 금융을 구조화하거나 우량 회사와 컨소시엄을 구성해 프로젝트에 대한 신용을 올릴 수 있는 방안을 모색해야 한다고 제안했다. 김탁경 전문위원은 최근의 건설업계 유동성 위기와 관련하여 단기적 처방보다 구조적이며 거시적인 해결책이 제시되어야 한다고 주장했고, 최공필 자문위원은 건설업과 금융업을 지탱할 수 있는 글로벌 메가

프로젝트를 통해 유효 수요를 창출할 필요성이 있다고 역설했다.

이어 정부측 패널로 초대된 문성요 과장은 향후 공공 발주 물량을 최대한 확보하기 위한 노력을 기울일 예정이며, 부동산 개발사업 과정에서 나타난 여러 가지 문제점 해결 및 최저가낙찰제, 실적공사비제도 개선을 위한 TF팀이 가동 중에 있음을 언급했다. 이어 금융감독원의 김진수 국장은 회생 가능한 기업에 대하여는 금융권이 전향적 시각으로 접근할 필요가 있으며 워크아웃은 기본적으로 기업을 살리기 위한 것이므로 워크아웃 진행 중 회생에 실패하지 않도록 채권 은행의 노력이 필요하다고 강조했다.

건설·금융의 상생을 위한 포럼을 기대하며

건설공제조합은 건설산업과 금융산업의 소통을 위한 매개체로 역할을 함으로써 궁극적으로는 건설산업 안정화에 기여하고자 하는 목적에서 건설금융포럼을 시작했다. 그러나 제1회 건설금융포럼은 시간 제약이 많았다는 아쉬움이 있었다. 그만큼 하고 싶은 이야기가 많았고, 그만큼 건설업계가 어렵다는 반증이기도 했다. 향후 건설금융포럼은 내용을 좀 더 다양하고 심도 있는 형태로 발전

시켜 나아갈 계획이다. 특히, 제1회 건설금융포럼을 기획하면서 건설산업 전반에 걸쳐 금융업과의 융합이 절실하다는 점을 느꼈다. SOC와 금융의 결합은 자주 거론되어 왔던 것이지만 여기에 건설펀드 조성까지를 결합하는 방안도 있겠고, 아울러 부동산 문제 해결을 위한 금융의 역할도 반드시 짚고 넘어가야 할 과제의 하나이다.

기업 개선 과정에 있는 기업에 대한 금융 문제 역시 풀어 나가야 할 과제이며, 정부의 고용률 증대 정책과 맞물려 건설업 부양과 금융의 역할도 생각해볼 아이디어라고 판단된다. 정부의 입찰 제도 개선과 금융의 역할도 언뜻 연관되지 않아 보일겠지만, 수주 공사의 수익률 저하로 기업 경영이 악화되면서 금융기관이 건설기업에 대한 신용 공여가 축소되고 있기 때문에 이를 묶는 방안도 제시될 수 있을 것으로 보인다.

태고 이래로 인간에게는 의식주가 가장 기본적인 것이고, 따라서 건설산업은 건전하게 육성해야 할 산업이다. 건설산업의 건전한 육성을 위해 건설 전문 금융기관인 건설공제조합은 맡은 바 역할을 충분히 하려고 하고 있다. 건설금융포럼의 개최는 이러한 사명 의식의 바탕에서 시작된 것이다. CERIK