

19. IMF체제하의 주택업계 대응방안

자료제공 : 주택산업연구원

이 자료는 주택산업연구원이 지난 1월 8일 “IMF 체제하의 주택업계 대응방안”이라는 주제로 개최한 세미나에서 김상렬 주택산업연구원 책임연구원이 발표한 주제발표문임. <편집자주>

1. IMF 체제하의 경제운용

△ IMF차관 도입

- IMF차관
 - 외환위기에 따른 국가도산을 방지하기 위하여 IMF 긴급자금 요청
 - IMF자금은 총 550억 달러로 연금리 4~5%, 3년거치 후 2년 상환조건
- IMF 지원조건
 - IMF는 지원조건으로 향후 경제운용에 관한 협약 요구
 - 저성장 및 산업구조 조정을 위주로 향후 경제운용에 관하여 IMF와 합의

△ IMF 체제하의 경제기조

- 거시경제 긴축기조 추진
 - 투자 및 소비 축소 등 경제성장률 3% 하향조정으로 저성장의 내핍경제 추진
 - 재정지출 감소와 세금감면 축소 및 세율인상에 의한 세수확대로 재정긴축 운용
 - 강력한 통화량 조절에 의한 통화긴축 운용

〈IMF 양해각서 주요내용〉

부 문		주 요 내 용
거시 경제 정책	거시 경제 목표	경제성장률 '98년 3%수준, '99년 회복세
		물가상승률 '98년 5%이내
		경상수지적자 '98년 및 '99년 GDP의 1% 이내
	통화 정책	통화를 긴축적으로 운용하고 일시적으로 금리상승을 허용
		탈력적인 환율제도를 계속 유지
	재정 정책	통화정책과의 조화를 위하여 재정을 긴축적으로 운용
		균형재정 또는 약간의 흑자재정 수준을 유지
		부가가치세 감면대상·조세감면 축소, 간접세·특소세·교통관련세 인상
	금융 개혁	금융 개혁법
통합금융감독기구를 설립하고 독립적 권한 부여		
금융 부문 구조		부실금융기관의 구조조정과 금융기관 퇴출제도(폐쇄, 인수·합병)마련
		부실채권 정리 촉진
		국제기준(바젤협약)에 부합하는 금융기관 건전성 감독기준 마련
		금융기관 회계와 공시제도 강화
		'98년 중반기까지 외국금융기관 국내자회사 설립
기타 개혁 부문	무역 자유화	무역관련 보조금과 수입제한승인제 및 수입선 다변화제도 폐지
		수입형식승인제의 투명성제고
	자본 자유화	외국인 주식취득한도를 종목당 '97년중 50%로, '98년중 55%로 확대
		외국인 직접투자 추가허용 및 단기금융상품의 외국인투자 단계허용
		상업차관 도입 자유화를 단계적으로 추진
	기업 지배구조	국제기준 회계제도(결합재무제표 포함) 도입해 재무제표 투명성 확보
		'98년중 정책금융 단계적 축소 및 부실기업 구제용 보조금 지원 배제
		계열기업군의 상호보증지급제도 지양
	노동시장	고용보험제도 기능 강화로 인력 재배치 및 노동시장의 유연성 제고
	정보공개	외환 및 금융정보 정기적인 공개
실명제	금융실명제 기본골격 유지(필요할 경우 일부 보완)	

- 경상수지 적자 축소 추진
- 금융 부실 해소 및 금융산업 구조조정
 - 부실채권 정리
 - 부실 금융기관 구조조정 및 통폐합
 - BIS(Bank for International Settlement: 국제결제은행)의 금융기관 자기 자본비율 (위험가중자산 대비 자기자본) 최소 8% 준수로 금융기관의 건전성 제고
 - 국제기준에 맞는 금융기관 회계와 공시제도 강화로 금융기관의 경영 투명성 제고
- 산업구조 및 기업구조의 조정
 - 재정지출을 가져오는 대형 국책사업 축소 및 연기
 - 공급과잉 분야의 투자 감소 및 대형프로젝트에 의한 신규투자 축소 및 연기
 - 결합재무제표 작성 및 상호지급보증제도 폐지로 기업경영의 투명성과 건전성 제고
- 시장개방 조기 실시
 - 정책금융 단계적 축소 및 부실기업 구제용 보조금 지원 배제
- 시장개방 조기 실시
 - 자본자유화로 외국인의 채권투자 및 직접투자 추가허용 및 외국인 M&A 허용
 - 수입형식승인제의 투명성 제고와 수입제한승인제 및 수입국 다변화제도 그리고 무역역관련 보조금 폐지 등에 의한 무역자유화 추진
 - 정리해고제 등 노동시장의 유연성 제고

2. IMF 체제가 경제어건에 미치는 영향

△ 금융시장의 자금난 악화 및 불안정 지속

- 환율상승 및 불안정
 - 외환부족 및 단기외채상환에 따라 1,200원/달러 이상의 고환율을 유지 예상(멕시코, 태국, 인도네시아는 IMF의 구제금융 이후에도 고환율을 유지)
 - 구조조정 지연시 환율 급등 예상

- 외국인 자본의 빈번한 유출입에 의한 환율변화 심화로 외환시장 불안정 가중
- 금융기관의 경색적인 여신운동
 - 금융기관간 통폐합 추진으로 원활한 여신운동 기대난
 - 부실채권 부담(금융기관 부실채권 총 32조원 중 부실채권기금으로도 소화시키지 못한 부실채권은 약 16조원으로 추산)으로 대출여력 감소하여 대출금 회수 및 대출기간 연장불가 발생
 - BIS 자기자본비율 최소 8% 준수 등 건전성 제고를 위한 안정성 위주의 초보수적인 금융기관 여신운동으로 신규대출 제한
- 금리 상승
 - 금융기관의 경색적인 여신운동 및 기업의 부도위험 증가에 따른 프리미엄 상승으로 시중금리 상승(멕시코의 경우 평균 '94년 IMF 지원을 받기 시작한 이후 '95년 1분기 49.5%, '95년 2분기 60.4%까지 상승)
 - 금융불안에 따른 대내외 신인도 하락으로 금융기관의 자금조달금리 상승
- 직접금융시장에서 자금조달 한계 봉착
 - 기업의 수익성 악화 및 부도 속출로 인한 주식시장 침체로 주식발행에 의한 자금조달 한계(멕시코, 태국, 인도네시아는 IMF 지원을 받기 시작한 당해연도의 경우 주가가 평균 25% 폭락)
 - 발행사 및 지급보증기관(은행, 증권, 종금사)의 건전성 악화로 채권발행시 어려움 봉착
- 자금수요자는 최악의 자금난 직면
 - 대출제한 및 여신회수 확대로 자금차입시 어려움 가중
 - 시장금리 상승으로 조달금리 급격한 상승
 - 직접금융시장의 위축으로 직접금융 조달 한계
 - 금융기관의 통폐합 과정에서 종금사의 폐업 및 대폭 축소로 특히, 기업의 운전자금 조달에 급격한 차질 발생

△ 실물경제의 침체 가속화

• 투자감소

- 재정의 긴축적인 운용으로 놓여준구조 개선사업, 각종 복지사업, 경부고속철도사업과 영종도 신공항사업 등 대규모 정부투자 SOC사업들 지연 및 중단
- 금리상승에 따른 자금조달비용의 급격한 증가 및 대규모 자금조달의 한계로 자동차, 반도체, 철강 등 민간부문의 기업 신규투자 및 대형투자사업 대폭 위축
- 건설투자의 경우, 대규모 자금이 소요되는 민자유치 사업에 대한 투자개발형 및 기획사업의 추진 곤란(멕시코의 경우 '95년 IMF 지원을 받기 시작한 이후 '95년 건설수주액은 전년 대비 20% 감소)

• 소비위축

- 실업증가와 임금하락 및 동결로 가계부문의 명목소득 감소에 의한 소비 위축
- 부가가치세 감면대상 축소, 간접세 인상, 교통세 신설로 가계의 세후소득 감소
- 환율인상에 의한 물가상승으로 소비자의 실질소득 감소 및 실질구매력 저하

• 기업의 경영환경 악화 및 기업의 도산 가속화

- 민간소비의 둔화, 정부 및 민간의 투자위축 등으로 인하여 건설 및 유통을 비롯한 내수위주 업종의 경기부진 심화(멕시코는 '95년 IMF 지원을 받기 시작한 이후 건설업이 다른 업종보다 가장 큰 타격을 받음)

〈멕시코의 주요 산업별 생산지수 변화 추이〉

구분	광업	제조업	건설업	전기가스수도업	전산업
'94년	102.6	104.0	108.5	104.8	104.9
'95년	99.8(·2.7)	99.0(·4.8)	83.0(·23.5)	107.0(·2.1)	96.7(·7.8)

주 : 괄호안은 전년대비 증감율(%)

- 환율인상에 의한 원부자재 가격의 상승으로 각종 생산요소의 가격상승과 이에 따른 생산비용 증가 예상
- 금리상승으로 인한 자금조달비용의 증가로 경영상태가 열악한 한계기업들은 재무구조 악화로 인해 도산 속출

- 금융기관 여신경색에 따른 일시적인 자금순환 마비로 흑자기업의 도산 발생
- 대량의 실업자 발생
 - 산업 및 기업의 구조조정을 위한 신규채용 감소 및 정리해고제 등으로 대량의 실업자 발생('98년 실업률 5% 예상, 이 경우 실업자 100만 명 상회 전망)
 - 한계기업의 도산 도미노 현상 및 흑자기업의 도산 증가로 실업 증대
 - 특히, 생산직에 비하여 재취업이 어려운 사무직 및 관리직 근로자의 실업 대폭 증가

3. IMF 체제가 주택산업에 미치는 영향

△ 대량의 추가 부도 발생

- 미분양주택 적체에 의한 기존의 주택경기 침체로 부도속출
 - '97년 8월 현재 약 8만8천 호의 미분양주택 적체로 약 4조5천억원의 자금이 묶여 있어 업체의 재무구조 악화

〈 미분양 현황 〉

구 분	'94. 12	'95. 12	'96. 12	'97. 3	'97. 8
전 국	106(100.0)	152(100.0)	109(100.0)	87(100.0)	88(100.0)

- 미분양에 의한 재무구조 악화로 '93년 0.7%에서 '97년 10월 현재 4.5%로 부도율이 증가하여 업계의 전반적인 경영여건 악화
- 경제긴축으로 인한 여신경색 예상
 - 기존대출의 회수 및 신규대출 중단에 의한 자금순환 마비
 - ① BIS기준인 금융기관의 자기자본비율 최소 8% 준수로 기존 대출의 무차별적인 회수 및 신규대출의 중단.
 - ② 중요한 자금조달창구인 종금사의 영업정지('97년말 현재 14개사 영업정지) 및

통폐합으로 주택업체의 자금난 심화.

〈 부도업체 현황 〉

구 분		'93	'94	'95	'96	'97. 10
지정업자	부도업체	2(1.7)	0(0.0)	6(5.2)	4(3.5)	6(5.3)
	전 체	116	115	115	114	113
등록업자	부도업체	41(0.7)	60(1.5)	168(4.1)	179(4.7)	161(4.5)
	전 체	6,146	4,086	4,144	3,847	3,580
합 계	부도업체	43(0.7)	60(1.4)	176(4.1)	183(4.6)	167(4.5)
	전 체	6,262	4,201	4,259	3,961	3,693

- ③ 특히 금융기관의 건전성 제고를 위한 초보수적인 여신운용으로 업체의 재무구조와 관계없는 무차별적인 여신중단으로 자금순환 일시적 마비 발생(금융기관은 '97년말 기준 대손충당금 적립비율 88%와 유가증권평가손 50%를 '98년 3월 말까지 모두 100%로 반영하여 BIS기준을 충족시켜야 하므로, '98년 1분기는 사상 초유의 자금순환 마비 발생 예상)

〈 주택산업의 주요 재무지표 〉

구분	'93			'94			'95		
	주택산업	건설업	제조업	주택산업	건설업	제조업	주택산업	건설업	제조업
자기자본비율	16.0	18.8	25.3	16.0	21.0	24.8	15.2	19.1	25.9
부채비율	526.3	432.6	294.9	524.0	375.2	302.5	559.2	423.8	286.8

- 주택수요자의 주택구입능력 저하로 자금회수 심각한 치질 발생
 - 주택수요 위축으로 분양율 저하

- ① 경제긴축으로 주택수요자의 투자심리 극도로 위축
- ② 대량실업, 임금동결 및 감소에 의한 실질소득 감소로 소비자의 주택구입능력 감소
- 분양대금 회수 위축 심화
 - ① 연체료보다 높은 고금리의 시장금리로 인해 입주예정자들의 중도금 및 잔금 납입지연 예상
 - ② 종금사들의 영업정지 및 폐쇄에 따른 주택할부금융사의 자금조달 어려움으로 주택할부금융사의 신규대출 및 기존대출(중도금, 잔금) 중단
 - ③ 고금리의 시장이자율하에서 주택자금 대출시 상환부담의 급격한 증가로 소비자들의 주택금융대출의 활용 기피
- 여신경색 및 주택수요 위축으로 대량의 추가 부도 발생
 - 주택경기 침체에다가 경제긴축으로 주택업체 부도 속출 가속화
 - 대출보증 및 분양보증의 상호 연대보증으로 인하여 한 업체의 부도발생시 보증업체의 연쇄부도 발생

〈 '97년 10월 대비 12월 부도업체 현황 〉

(단위 : 개사, %)

구 분	'97. 10	'97. 12	증가율
지정업자	6	12	100
등록업자	161	211	31
합 계	167	223	34

△ 채산성 악화 가속화

- 자재비 상승으로 원가부담 가중 심화
 - 환율인상에 의한 에너지의 가격상승으로 공사비용 증가 예상
 - 자재가격 상승에 의한 건축공사비 원가 상승 예상

< '97년말 대비 '98년 에너지가격 상승률 전망 >

(단위: %)

구 분	석유류	석탄	가스	전기
예상상승률	25.4	20.8	15.7	9.7

주 : 특별소비세 인상분과 에너지 관련 업체들의 환차손 미포함

• 자금조달 비용의 급격한 상승

- 회사채 수익률 및 CP할인율의 상승 등 시중금리의 상승
- IMF체제 이전의 주택경기 침체시보다 최소 5% 포인트 이상의 자금조달 비용 증가

< 각종 자재의 '97년 11월 대비 12월분 상승률 >

(단위: %)

구 분	시멘트	철근	합판	골재(수도권)
상승률	6.9~7.2	7.5~8.0	7.6~9.0	20.0

< 각종 자재의 '97년 11월 대비 12월분 상승률 >

(단위: %)

구 분	'96. 12월말	'97. 11. 20	'97. 11. 28	'97. 12. 15
3년만기 회사채 수익률	12.6	14.3	15.6	20.8
CP할인율	13.8	18.3	19.9	25.0

< 표준건축비 인상율과 실제건축비 예상상승율의 차이 >

(단위: %)

표준건축비 인상율(A)	실제건축비 예상상승율(B)	A- B
4.5	4.5~5.8	-1.3~0.0

주 : 실제건축비 예상상승율은 자재가격 인상만을 고려한 것임

- 표준건축비 인상율의 실제건축비 상승률 반영 미흡
 - 수도권 분양주택의 경우 '98년 표준건축비 인상율을 4.5%로 책정
 - 실제건축비 상승률이 표준건축비 인상율을 크게 상회하여 주택건설 원가부담 가중

4. IMF 체제하의 주택산업 대응방안

△ 정부의 지원

- 주택업체에 대한 긴급자금 지원 필요
 - 대출기한 만기시 정부보증으로 경영실적이 우수한 업체의 경우 대출금의 일부 상환 등의 조건없이 대출 자동연장
 - 택지구입시 초기 투입비용이 높은 주택건설업의 특성을 고려하여 사업계획승인 후 신규대출 지원
 - 국민주택기금의 조기 방출 필요
- 각종 행정규제의 철폐
 - 주택시장 기능제고를 위해 수도권 분양가격 규제 즉시 철폐
 - 공공개발택지에 건설되는 민간건설 주택에 대한 소형주택건설의무비율 즉시 폐지
 - 사업계획승인 관련 인·허가 규제 대폭 완화 내지 폐지
 - 각종 개발부담금 부과의 한시적 유보 즉시 실시
- 택지공급 효율성 제고
 - 수도권의 준농림지역의 택지개발시 국토이용계획변경을 용이하게 하고 각종 인·허가 절차를 대폭 간소화
 - 「주택건설촉진법」상에 「주택건설촉진지구 지정제도」를 조속히 도입

△ 주택업계의 대응방안

- 외형성장 위주의 경영 지양
 - 신규사업 지양

- 막대한 선지급금이 필요한 재개발사업 및 재건축사업 지양
- 무리한 사업다각화 지양

현금유동성 확보의 강력한 추진

- 현금흐름의 철저한 관리
- 재고자산의 회전과 채권관리 기능을 강화하여 현금 확보 제고
- 높은 분양성을 확보할 수 있는 사업에만 집중
- 중장기 사업보다 단기 사업 치중

원가절감 제고

- 조직구성 재조정에 의한 조직의 경량화 실현
- 자재관리와 인력관리를 효율적으로 추진하여 생산원가, 관리비용 절감
- 하도급 계열화로 공정의 전문성을 확보하고 발주업체와 하도급업체간의 장기적이고 안정적인 거래관계 확립

수익성 제고

- 시장동향에 대한 정보분석 기능을 강화하여 수요자 차별화 전략 및 잠재적인 고객을 개발하는 마케팅 기법 도입
- 확실한 수요가 존재하는 틈새시장 위주(외국인 임대주택, 전원주택, 주문주택, 역세권 오피스텔, 실버타운 등)의 중소규모 사업 추진

업체간 전략적 제휴 추진

- 대기업과 중소기업간, 중소기업간, 그리고 외국선진업체와 국내업체간 등 다양한 형태의 전략적 제휴 추진
- 제휴를 발전시켜 업체간 인수·통합 추진