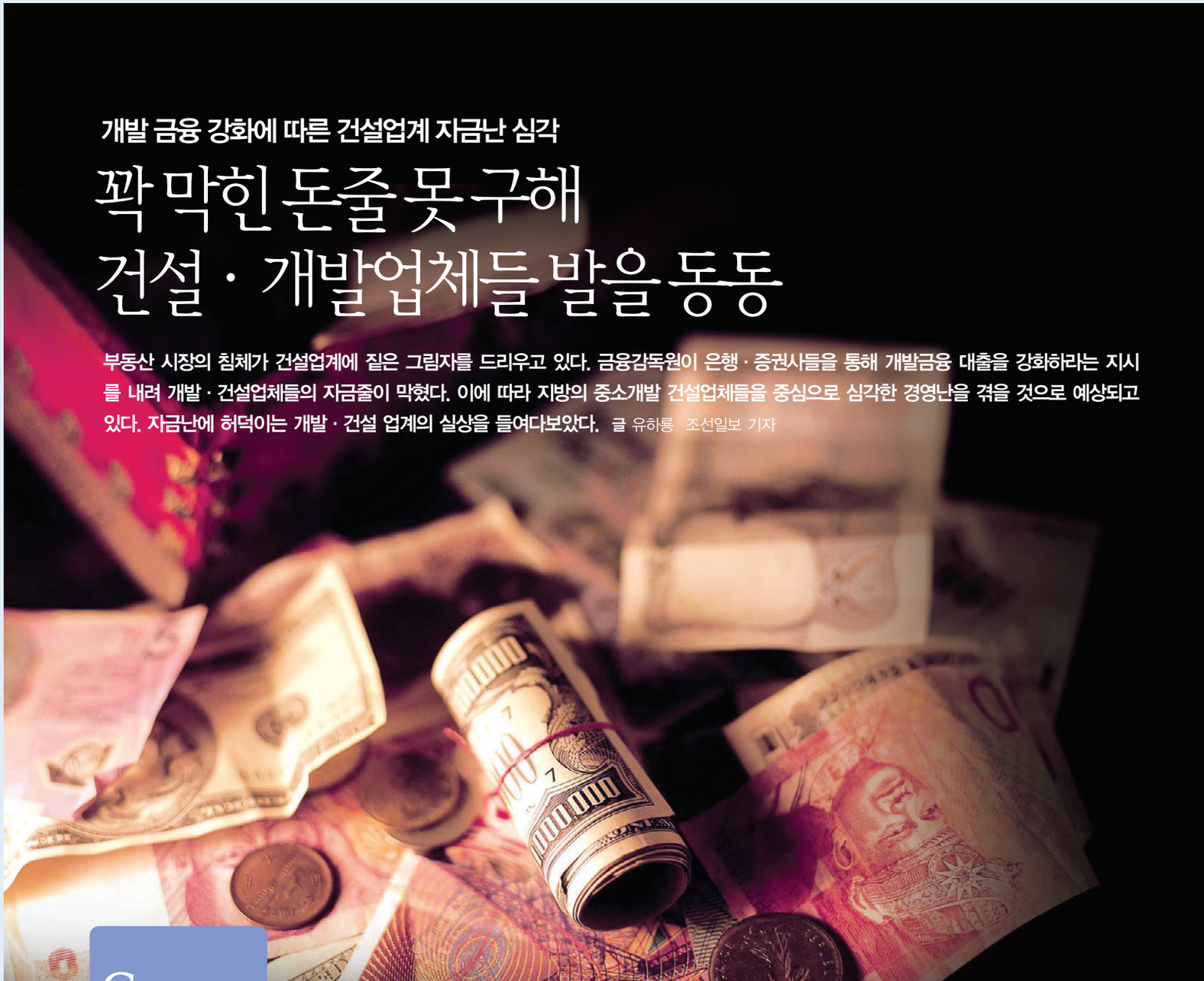
개발 금융 강화에 따른 건설업계 자금난 심각

꽉 막힌 돈줄 못 구해 건설 · 개발업체들 발을 동동

부동산 시장의 침체가 건설업계에 짙은 그림자를 드리우고 있다. 금융감독원이 은행 · 증권사들을 통해 개발금융 대출을 강화하라는 지시를 내려 개발 · 건설업체들의 자금줄이 막혔다. 이에 따라 지방의 중소개발 건설업체들을 중심으로 심각한 경영난을 겪을 것으로 예상되고 있다. 자금난에 허덕이는 개발 · 건설 업계의 실상을 들여다보았다. 글 유하룡 조선일보 기자



SPECIAL REPORT

"이러다가 20억 원 다 날리는 거 아닌 지 모르겠어요."

부동산 개발업체인 A사 강영철(가명) 사장은 요즘 은행으로 출근한다. 하루 종일 은행 대출 담당자에게 "돈 좀 빌려달라"고 읍소하고 있다. 수도권에 200가구 규모의 아파트를 지으려는 강 사장은 벌써 땅 계약금으로 20억 원을 지불했다. 하지만 벌써 3개월째 은행에서 부동산 개발금융, 이른바 프로젝트 파이낸싱(PF)을 받지 못하고 있다. "지주들은 잔금을 빨리 안 주면 계약을 해지하겠다"고 벼른다. 강 사장은 "불과 작년 초만 해도 서로 돈 빌려가라고 난리더니, 이젠 사업성이 좋아도 꼼짝을 안한다"고 토로했다.

부동산 시장이 침체에 빠지면서 중소 건설업체와 부동산 시행사의 돈줄이 말랐다. 금융감독원 등 정부가 과도한 부동산 금융대출을 자제하라고 지시하면서 금융권이 몸을 사리고 있는 탓이다. PF가 막히면서 곳곳에서 사업 추진이 중단되는 사례가 적지 않다. 일부 업체는 아예 사업을 포기하고, 땅을 내놓고 있다. 아직 문을 닫는 업체가 많지는 않지만, 이대로 가면 내년 초에는 본격적으로 도산하는 업체가 나올 것이란 우려가 확산되고 있다.

부동산 PF 대출 최근 감소세로 돌아서

지난 2~3년간 부동산 경기 활성화로 부동산 PF대출은 올 상반기까지 사상 최대치를 기록할 정도로 급증세를 보였다. 금융감독원에 따르면 6월 말 현재 부동산 PF대출을 기초로 발행되는 ABS(자산유동화증권)가 지난해 같은 기간 대비 2조 1359억 원 증가한 4조 1741억 원에 달했

다. 이는 전체 ABS 발행 총액이 지난해 같은 기간 대비 20% 이상 감소했다는 점에서 더욱 눈에 띈다. 전체 ABS 발행액에서 차지하는 부동산 PF ABS의 비중도 14%에서 38%로 크게 증가했다. 발행 건수도 지난해 상반기 44건보다 17건이나 많았다. 금융감독원 관계자는 "은행권은 물론이고 저축은행 등 제2금융권까지 PF대출에 경쟁적으로 나서면서 발행액이 급격히 늘어났다"고 분석했다.

그러나 금감원이 PF대출 급증을 우려하는 메시지를 보내면서 금융권도 6월 이후 몸을 사리는 모습이다. 지난 7월 ABS 발행 총액은 3390억 원으로 지난달보다 70%쯤 급감했다. 부동산 경기가 침체에 빠진 것도 PF가 어려운 요인이다. 시중은행 관계자는 "지방 미분양이 사상 최대치를 기록했다고 하고, 상가 시장도 공실률이 높아지고 있어 리스크 관리 차원에서 대출 심사 기준을 강화하고 있다"고 말했다.

PF대출이 어려워지면서 중소 건설업체나 개발업체는 은행권을 떠나 저축은행 등 제2금융권을 찾아다니고 있지만, 이마저도 신통치가 않다. 저축은행은 올 6월까지 PF대출이 7조 원 선으로 지난해보다 70% 증가할 정도로 적극적이었다. 하지만 최근 들어 신용도 낮은 중소업체에게 시공사 지급 보증을 요구하거나, 비싼 수수료를 물리고 있다. 명목상 대출 이자는 연 8~9% 선이지만, 수수료 등을 포함하면 12~13%에 육박한다. 부산의 모 시행사 관계자는 "이자 내고 나면 사실상 사업 수익이 거의 없는 상황이어서 이러지도 저러지도 못한다"고 하소연했다. 일부 업체는 명동 사채 시장까지 기웃거리고 있는 것으로 알려졌다.

곳곳서 사업 중단, 토지 매물도 늘어나

PF대출이 막히면서 곳곳에서 장기간 사업이 중단되는 사태가 빚어지고 있다. 특히 분양 시장이 어려운 지방권은 더욱 고전하고 있다. 최근 몇 년 간 아파트 사업이 집중되면서 미분양이 늘어나고 있는 대구에선 올해 신규 PF대출이 거의 막히면서 3~4개 아파트 건설이 사실상 중단됐다. 심지어 개발 재료가 많은 충남 · 천안지역도 금융권이 주택사업 신규 대출을 강화하면서 지역 건설업체 2개사가 아예 본사를 다른 곳으로 이전하기도 한 것으로 알려졌다.

수도권도 사정은 다르지 않다. 경기도 화성에서 10만여 평 규모의 도시개발사업을 진행하기 위해 택지 확보를 진행 중인 A사는 사업시행인가를 앞두고 몇 달째 PF를 성사시키지 못하고 있다. 또 다른 시행사인 B사도 경기 오산에서 토지 3만여 평을 확보해 사업에 들어갈 예정이었지만 PF가 안 돼 사업을 일시 중단했다.

상가 시장도 PF대출 강화로 직격탄을 맞고 있다. 후분양제 시행 등으로 가뜩이나 자금회수가 늦어지고 있는 데다, PF대출도 어려워져 사업 추진에 애를 먹고 있다. 엎친 데 덮친 격으로 기반시설부담금까지 부과되고 있어 상가 업체는 심각한 경영난이 우려되는 상황이다.

서울 강북에서 3500평 규모의 상가를 개발하려던 C사는 금융회사가 시공사 지급 보증을 요구해 사업을 포기했다. 이렇다 보니 아예 사업을 포기하고 작업하던 프로젝트를 내던지는 업체도 나오고 있다. 인천에서 사업을 준비했던 D사는 인허가를 진행하던 중 PF대출 불가 통보를 받으면서 다른 중견 업체에 사업권을 넘기기 위해 협상 중이다. 모 부동산 시행사 관계자는 "지방은 말할 것도 없고, 수도권 요지에서도 아파트 부지를 내놓은 업체가 적지 않다"면서 "하지만 여력이 있는 시행사도 워낙 분양 시장이 어렵다 보니 PF대출을 받기 어려워 아예 거들떠보지도 않는다"고 말했다.

내년 초 연쇄 도산 가능성도 나와

PF대출의 절대 감소도 문제지만, 대기업과 중소기업이 느끼는 대출 강화에 따른 체감은 전혀 다르다. 대기업은 요즘 시장 상황에서도 PF대출을 걱정하지 않는다. 시장이 나빠질수록 금융권이 안전한 대출처를 찾다 보니 대기업에 대출이 집중되는 양상을 띠고 있다. 특히 대기업은 최근 들어 소규모 개발 사업보다 1조 원 이상 대규모 프로젝트를 수주하면서 금융권과 연계해 PF대출을 받은 것이 어렵지 않다.

반면 PF대출로 가장 타격을 많이 받는 기업은 부동산 시행사들이다. 시행사들은 대부분 토지계약금(땅값의 10%) 수준인 50억 원 안팎의 자본금으로 사업을 벌이는 사례가 많아 금융권의 대출 보류는 곧 도산으로 이어질 수밖에 없다. 중견 시행사 모 사장은 "겨우 PF를 받은 업체도 분양 시장 침체로 자금 압박이 가중되고 있다"면서 "이런 상황이 조금만 지속되면 상당수의 시행사가 연말을 넘기기 어려울 것"이라고 말했다.

신용등급이 낮은 지방 중소업체도 은행 대출 문턱이 높아지면서 시공 기회를 점차 잃고 있다. 각종 공공 사업이 BTL 민자유치 방식으로 묶여 나오면서 은행 대출이 없으면 입찰할 수도 없는 상황이 계속되고 있다. 청주시의 D건설 김모 사장은 "예전에는 소규모 학교 공사가 공공입찰로 발주돼 중소업체도 어느 정도 기반을 유지할 수 있었다"면서 "이제는 400억~500억 원 이상으로 묶여서 민자유치로 나오는 통에 어떻게 해볼 길이 없다"고 토로했다. 그는 "지난 2~3년간 그나마 경기가 좋아 벌어놓은 돈으로 버티고 있지만, 내년 상반기쯤 되면 지방의 중소업체는 줄도산할 가능성이 있다"고 우려했다.

전문가들은 리스크 관리와 무분별한 개발사업의 남발을 막기 위해 일정한 대출 규제는 필요하다는 입장이다. 하지만 충분한 사업성이 있고, 신용이 있는 중소기업까지 무턱대고 대출 제한을 받는 경우 PF시장 기반이 무너질 수도 있다고 지적한다.