

# 국내 건설기업들의 자금실태 분석

## A Study on the financial condition analysis of domestic construction companies

김민형\*                      심형석\*\*                      정용식\*\*\*  
Kim, Min-Hyung              Shim, Hyung-Seok              Jung, Yong-Sik

### Abstract

This study is conducted so as to understand actual condition of financial difficulties confronted by construction companies in the recession of real estate market which has been continued since the financial crisis started from USA in the second half of 2008, and provide fundamental data for the establishment of policy direction.

Compared with this actual condition survey with a 2008 investigation, it seems that the practice of financial institutions or credit evaluation relating parts among sections, which were pointed as problems in such investigation, are resolved to some extent.

It seems that there are many causes to aggravate financial conditions as pointed at this time and such causes are related to self-problems, which are inherent to the construction business, such as the smooth settlement of construction payment, the securement of new construction projects, the limitation according to the risk inherent to the construction business, and the industry vision, etc.

**Keywords :** Construction Companies, Funding, Construction Finance, Credit Rating

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

2008년 하반기 미국발 금융위기 이후 침체 국면에 들어선 부동산 경기가 여전히 회복되지 못한 가운데 최근 건설회사들의 경영상태가 급격히 악화되었다. 이러한 경영상태의 악화는 건설산업의 자금조달을 더욱 어렵게 만드는 요인으로 작용한다. 한국은행이 2012년 4월 발표한 2011년 기업경영분석 자료에 따르면 2011년 건설산업의 매출액영업이익률은 2.0%에서 5.4%를 나타낸 전체산업에 비해 3.4%p나 낮은 수치를 기록하였으며,

3.7%를 기록한 비제조업에 비해서도 1.7%p 낮은 수치를 기록하였다. 이러한 경영상태 악화와 더불어 상대적으로 높은 부채비율과 지난해 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)에 따른 제2금융권 구조조정에도 불구하고 여전히 내재된 PF부실 위험 등은 향후 건설산업의 자금조달 여건을 더욱 악화시킬 것으로 전망된다. 2010년 164.9%로 181.5%를 나타내었던 2009년에 비해 다소 호전되었던 건설산업의 부채비율이 2011년에는 178.0%로 다시 상승하였다. 2012년 3월 한국신용평가가 부동산PF의 불량여부를 감지하기 위해 20개 업체의 99개 PF사업예정지에 대한 스트레스테스트를 한 결과 사업규모 대비 9.3%, PF잔액대비 34.1%, 예정 PF잔액 12.2조원 중 4.1조원의 손실이 추정되었다. 이렇게

\* 일반회원, 한국건설산업연구원 연구위원, mhkim@cerik.re.kr  
\*\* 일반회원, 영산대학교 부동산·금융학과 부교수, hsshim@ysu.ac.kr  
\*\*\* 일반회원, 서일대학교 건축과 강의전담교수, ysjung56@hanmail.net

IMF 외환위기와 함께 최근 서브프라임 금융위기는 국내 건설경기에 가장 큰 영향을 미쳤다.<sup>1)</sup> 이러한 상황에서 본 연구는 2011년 건설업계의 직접 및 간접자금조달 실태와 2012년도 업계 전망, 그리고 자금조달과 관련된 기업 신용평가 현황 및 PF현황 등의 실태를 파악하고 그에 따른 개선과제와 정책적 시사점 등을 제시하고자 하였다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

건설회사들의 금융실태를 파악하기 위해 먼저 이론적인 기초와 선행연구를 검토하였다. 건설금융의 정의와 구조 그리고 기존의 건설금융이나 자금조달과 관련된 연구들의 특징을 기술하여 본 연구의 의의를 새롭게 하였다. 실증분석을 위해 설문조사를 실시하였다. 응답의 실효성 확보를 위해 대한건설협회 회원사인 일반건설회사 중 시공능력 순위 1위에서 450위까지 기업들을 대상으로 실시하였다. 조사대상을 제한한 것은 직접 및 간접 금융조달, PF 및 신용평가 등과 같은 설문문의 주요내용이 일정수준 이상의 기업에서 응답할 수 있는 내용들로 구성되었기 때문이다. 조사는 2011년 11월1일부터 12월31일까지 2개월에 걸쳐 실시되었다. 조사방법으로는 소정의 설문지를 활용하여 우편, 팩스 및 E-mail 조사를 병행하였다. 설문문의 작성은 재정팀, 자금팀 및 기획팀 등의 부서장으로 제한하였다. 설문지는 101부가 회수되었다(회수율22.4%). 각 문항의 유효 답변 설문지 수가 달라 개별 표에서의 합계는 다를 수 있다.

설문의 주요 조사 항목들로는 2011년 자금현황과 2012년 전망, 직·간접금융 활용현황 및 자금조달의 근거가 되는 기업의 신용평가 현황 등이었다. 추가적으로 PF와 금융제도 개선방안에 대한 조사를 포함하였다. 설문조사를 통해 건설업계의 자금난 해소를 위한 과제와 시사점을 밝혀 정책개선점을 도출하였다.

### 1.3 연구대상 기업의 특성

설문에 응답한 101개사의 경우 <표1>에서 보는 바와 같이 기업 규모별·시공능력 순위별·지역별로 비교적 고르게 분포한 것으로 나타났다. 규모별로는 대기업이 24개사(23.8%), 중기업이 52개사(51.5%), 소기업이 23개사(22.8%)였다. 지역별로는 서울을 포함한 수도권이 34개사(33.6%)였으며, 지방은 61개사(60.4%)였다.

표 1. 응답기업 분포

구분	응답업체		
	업체 수	비중	
합계			
기업규모별	대기업	101	100.0%
	중기업	24	23.8%
	소기업	52	51.5%
	무응답	23	22.8%
지역별	서울	2	2.0%
	수도권	16	15.8%
	지방	61	60.4%
	무응답	6	5.9%

※ 주 : 대·중소기업의 분류를 중소기업법에 따라 상시종업원 50미만은 소기업, 50인 이상~300인 미만은 중기업, 300인 이상은 대기업으로 분류함.

응답기업들은 최근 3년간(2008~2010년) 평균 매출액에 따라 구분해보면, '100억 이상~500억원 미만' 인 기업 비중이 49.5%로 가장 많았으며, 다음은 '1,000억원 이상' 인 업체로 29.3%를 차지하였다. 2008년 조사와 비교하면 가장 큰 애로를 겪고 있는 중견기업들의 비중이 높아져 조사대상의 선정이 적절한 것으로 판단된다.

응답기업들의 매출 구조를 보면, 전체 응답기업들의 81.0%가 자기(자체)공사는 하지 않고 도급공사만 한 것으로 나타났으며, 공공발주 공사의 비중이 52.6%로 민간발주 공사(29.4%)에 비해 2배 가까이 높았다. 부채비율의 경우 100%미만의 기업들이 65.3%로 가장 많았으며, 다음으로 '100%이상~200%미만'의 기업이 전체 응답기업의 24.5%로 부채비율 200%미만인 기업의 비중이 89.8%를 차지하였다. 응답기업들의 양호한 매출구조는 수익성에도 영향을 미친 것으로 보인다. 최근 3년간(2008~10년) 당기순이익(법인세차감전) 발생현황의 경우 3년간 이익이 났다는 기업이 83.8%로 가장 많았으며, 2년간 이익(1년 손실)이 났다는 기업이 13.1%를 차지하였다.

표 2. 응답기업들의 재무상태와 경영현황

(단위 : 개,%)

구분	업체수	비중	구분					
			업체수	비중	비중			
매출액	1,000억원 이상	29	29.3	부채비율	500%이상	2	2.0	
	500~1,000억원 미만	18	18.2		300~500%미만	1	1.0	
	100~500억원 미만	49	49.5		200~300%미만	7	7.1	
	50~100억원 미만	3	3.0		100~200%미만	24	24.5	
당기순이익 발생현황	3년간 이익	83	83.8	100%미만	64	65.3		
	2년간 이익 (1년 손실)	13	13.1	공사 유형별 계약액 비중	자기공사		19	19.0
	1년간 이익 (2년 손실)	3	3.0		도급공사	공공	52	52.6
					민간	28	28.4	

1) 최재규·유승규·김재준 (2012), “거시경제변동 전후 건설기업의 부실화 비교분석”, 한국건설관리학회 논문집, 제13권 제4호

## 2. 이론적배경과 선행연구 검토

### 2.1 이론적배경

#### 2.1.1 건설금융의 개요

금융이란 '자금의 유통'을 줄인 말이다. 금융이란 재화나 서비스를 포함하지 않고 화폐 그 자체의 수요와 공급에 의해 발생하는 화폐만의 독립적인 유통을 일컬으며 이러한 금융이 일어나는 곳을 금융시장이라고 한다. 따라서 금융이란 결국 금융시장에서의 자금의 수요와 공급을 말한다.

금융을 분류하면 산업금융과 소비금융, 그리고 기타금융으로 구분할 수 있는데, 현대경제에서 중요한 의미를 가지는 것은 산업금융이다. 건설금융은 '산업금융의 한 부문으로서 건설산업이라는 특정 산업의 경제활동에 소요되는 자금의 조달 및 운용, 그리고 이에 따른 비용의 결정'으로 정의할 수 있다.

건설산업에서의 자금조달 활성화란 건설프로젝트의 안정적인 수행을 위해 소요되는 자금을 조달하고 이의 운용을 원활히 하는 것을 의미한다. 건설산업에서의 자금조달을 다른 산업과 구분하여 특징짓는 가장 큰 요소는 건설산업은 개별프로젝트 단위로 자금조달이 이루어지는 수주형 산업이라는 점이다. 이로 인해 제조업에서 일어나는 기업금융과는 다른 방식인 프로젝트형 금융의 특징을 보인다.

건설산업 내 자금조달의 실태를 파악하기 위해서는 건설산업 내의 개별 건설회사들이 조달하고 운영하는 자금의 총량적인 형태와 이러한 자금의 흐름에 영향을 미치는 건설금융에 대한 수요와 공급의 구조와 특징을 함께 살펴보는 것이 필요하다.

#### 2.1.2 건설회사의 자금조달 구조

건설회사의 자금조달 형태는 '내부자금'과 '외부자금'으로 구분할 수 있으며 외부자금은 다시 국내금융과 해외금융으로 구분된다. 내부자금이란 기업이익의 사내유보, 준비금 또는 감가상각충당금 등의 적립을 통하여 해당기업이 자체적으로 필요한 자금을 조달하는 형태를 말한다. 외부자금과는 달리 경영자의 자유재량으로 결정할 수 있는 폭이 넓다. 또한 조달비용도 들지 않고, 이자나 배당을 지급할 필요도 없는 자금이다. 반면에 그 조달에는 스스로 한도가 있으며, 필요한 때에 필요한 금액을 조달하는 일이 쉽지는 않다.

이에 반해 외부자금은 기업 자체에서 유보한 자금만으로는 부족한 자금을 금융시장으로부터 조달하는 형태를 말한다. 외부자금은 자금원의 소재에 따라 국내금융과 해외금융으로 구분할 수 있고, 국내금융과 해외금융은 다시 직접금융과 간접금융으로 분류될 수 있다. 직접금융이란 기업공개를 통한 주식이나 회사채, 기업어음 등의 발행을 통하여 자본시장에서 기업이 소요되는 자

금을 자체적으로 조달하는 형태를 말하며, 간접금융은 은행과 같은 금융회사로부터 자금을 차입하는 금융형태를 이르는데 가장 일반적인 자금조달의 형태이다. 외부자금은 자금의 이용가능기간의 면에서 제약을 받으며, 자금조달에 따르는 절차나 경비가 필요하기 때문에 불리한 점도 있다. 반면, 자본시장의 상황에 따라 조달의 가능성이 달라지나 내부자금에서와 같은 절대금액의 한계는 없으며 다양한 형태의 조달조건이 있기 때문에 적기에 이용할 수 있다는 이점이 있다. 따라서 건설회사는 자금수요의 상황에 따라 외부자금을 적절히 조달하여, 기업의 재무안정성을 유지하는 것이 중요하다.

자금조달 방식의 의사결정은 여러 가지 요인을 고려하여 이루어지며, 건설산업 등 프로젝트 단위로 단기적인 수주활동을 통해 영업을 하는 기업은 단기 부채로 자금을 조달하는 경향이 높다. 또한, 주식이 분산 소유된 대형 건설회사는 주식발행을 선호하나 소유구조가 집중된 중소 건설회사는 타인자본으로 자금을 조달하여 경영의 지배권을 유지하려는 경향이 강하게 나타난다.

### 2.2 선행연구 검토

건설금융 또는 자금조달에 관한 연구는 대체로 특정 시기의 금융환경 변화(금융시장개방, 후분양제도입, 해외건설시장 확대)가 건설금융에 미치는 영향을 분석하고 건설투자를 지속 또는 증가시키기 위한 건설금융 활성화 방안을 모색하거나 제안하는 내용을 담고 있었다.

주요 선행연구로는 먼저 금융환경 변화(금융시장개방, 후분양제도입, 해외건설시장 확대)가 건설금융에 미치는 영향을 분석한 연구를 들 수 있다. 왕세중 외(1997)는 1995년 WTO 협정 체결, OECD 가입으로 금융시장이 1997년부터 대외 개방되는 환경변화에 대비하여 금융환경의 변화가 건설금융에 미치는 파급효과를 전반·기업규모·국내외시장 별로 나누어 분석하였다. 권은경 외(1998)은 건설금융 제약의 영향을 분석하여 유동성(자금)이 건설업체 또는 건설투자를 결정하는 결정적인 요인이라는 점을 실증적으로 분석하였다. 또한 유동성 제약의 원인이 외부적 환경요인 외에 건설업체의 재무구조 취약성이라는 내부적 요인에도 있음을 지적하고, 금융계약 완화 방안으로 재무구조 개선을 제시한 점은 의미있는 시도라고 볼 수 있다. 이의섭 외(2004)는 주택 후분양제 도입을 계기로 전반적인 공급자 금융제도의 변화에 따른 공급자 금융의 현황을 조사하고, 미국의 공급자 금융 형태를 참고하여 공급자 금융의 활성화 방안을 제안하고 있다. 이의섭(2009)은 중소건설업체의 해외건설 현황을 조사하고, 금융실태 및 문제점을 파악하여, 중소건설업체의 해외진출을 촉진할 수 있는 방안을 제시하였다. 다음은 건설금융의 일

반적 현황을 파악하기 위한 설문조사 연구를 들 수 있다. 이의 섭 · 김민형(2001)은 건설금융의 특징(프로젝트 금융, 장기)를 파악하고 실태를 조사하여 건설금융 개선방안을 제시하였다. 이의 섭 외(2001)은 건설업 금융실태 조사(연간)로 일반건설업체 표본을 선정하여 자금조달 및 이용실태를 조사·분석하고 있다. 주요 내용으로 자금현황 및 자금조달 전망, 간접금융 및 직접금융 이용현황, 신용평가, 프로젝트 금융 및 자산유동화, 하도급대금, 애로사항 등을 조사하고 있다. 김명수 외(2002)<sup>2)</sup>는 건설금융의 실태를 바탕으로 건설금융 문제점을 도출하고 건설금융의 기능강화 방안을 제시하였다. 특히 중소기업업체 금융지원 방안으로 공제조합의 역할 강화와 어음거래 제도 개선 등을 제시하였다. 대한건설협회(2007)<sup>3)</sup>는 중소기업업체의 실태와 동향을 파악하고 중소기업업체 금융조달 실태 등을 조사함. 또한 해외의 중소기업업체 지원제도를 조사하고 그 시사점을 도출하였다. 그 외 프로젝트 파이낸싱(PF: Project Financing), 자산담보부증권(ABS: Asset Backed Securities) 등의 직접금융 활성화에 초점을 맞춘 연구가 다수 있었다.

선행연구 대부분은 연구의 대상이 설문조사를 통한 실태분석 연구는 많지 않으며 이론 연구 수준인 경우가 많았다. 특히 건설기업의 금융실태에 대한 연구보다는 부동산금융(PF)에 대한 연구가 많아 건설기업 전체 재무실태를 파악하기에는 문제가 있었다. 이에 반해 이 연구는 건설기업의 재무실태를 종합적으로 파악하기 위한 연구로서의 가치와 함께 기존에 수행된 실태분석 연구와의 비교분석을 통해 새로운 시사점을 도출해냈다는데 그 의의가 있다고 하겠다.

### 3. 조사결과의 분석

#### 3.1 2011년 자금조달개황

응답기업들이 2011년 중 외부에서 조달한 자금 중 간접금융, 즉 금융기관으로부터 차입하거나 어음발행, 사채(사채) 등으로 조달한 자금의 비중이 65.4%였으며, 회사채발행, 자산유동화, 기업공개 등 직접금융으로 조달한 자금의 비중은 34.6%에 그쳤다. 이는 대부분의 건설기업들이 금융기관에 의존하여 자금을 조달하고 있기 때문이다. 지역별로 큰 차이는 없었으나 규모별로는 중기업이 직접금융으로 자금을 조달한 비중(42.1%)이 대기업(35.5%)보다 높았으며 소기업은 직접금융으로 자금을 조달한 경우가 없었다

표 3. 자금조달원 현황

(단위 : %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
직접금융	34.6	38.6	35.0	35.5	42.1	0.0
간접금융	65.4	61.4	65.0	64.5	57.9	100.0

2011년 구체적인 자금조달 방법에 대해 1순위로는 ‘금융회사 차입’이 59.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘내부유보자금 활용’이 20.4%로 높게 응답하였다. 2순위로는 ‘내부유보자금 활용’이 33.8%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘금융기관 차입’이 19.5%, ‘회사채(기업어음) 발행’이 18.2%를 나타냈다. 지역별로는 수도권 기업(44.1%)들에 비해 지방기업(69.3%)들의 금융기관 차입비율이 높았으며 규모별로는 대기업(37.9%)에 비해 중기업(63.5%)과 소기업(68.2%)의 금융기관 차입이 높았다. 이와 같은 결과를 볼 때, 건설기업들의 경우 기업규모와 관계없이 금융기관을 통한 자금조달이 가장 중요한 자금원이지만, 이것이 여의치 않은 경우 대기업은 회사채(기업어음) 발행 등 다른 수단이 있는데 반해 중소기업은 내부유보자금 활용 외에 다른 대안이 없어 자금 압박이 심할 수밖에 없었다. 따라서 금융회사가 어떤 정책을 실시하느냐가 중소기업의 자금조달을 좌우할 수밖에 없는 상황이다.

표 4. 2011년 구체적인 자금조달 방법

(단위 : 개사, %)

항목	전체		지역별		규모별		
	1순위	2순위	수도권	지방	대기업	중기업	소기업
금융기관 차입	57 (58.2)	15 (19.5)	15 (44.1)	41 (68.3)	9 (37.3)	33 (63.5)	15 (68.2)
회사채(기업어음) 발행	8 (8.2)	14 (18.2)	7 (20.6)	1 (1.7)	8 (33.3)	-	-
내부유보자금 활용	20 (20.4)	26 (33.8)	8 (23.5)	11 (18.3)	6 (25.0)	11 (21.2)	3 (13.6)
공모, 증자, 출자	-	2 (2.6)	-	-	-	-	-
사채(私債)	-	1 (1.3)	-	-	-	-	-
보유자산 매각	2 (2.0)	11 (14.3)	2 (5.9)	-	1 (4.2)	1 (1.9)	-
기타	-	3 (3.9)	-	-	1	1	-
조달한 사실 없음	11 (11.2)	5 (6.5)	2 (5.9)	7 (11.7)	-	7 (13.5)	4 (18.2)
합계	98 (100.0)	77 (100.0)	34 (100.0)	60 (100.0)	24 (100.0)	52 (100.0)	22 (100.0)

\* 주 : 1) 기업규모별 및 지역별 1순위만을 정리한 것임. 이하 동일  
2) ( ) 안은 비중임. 이하 동일

2) 김명수 외 (2002), 건설산업에서 금융기능 강화방안 연구, 국토연구원  
3) 대한건설협회 (2007), 중소기업업을 위한 금융 활성화방안 연구

2011년 중 자금을 조달한 목적에 대한 설문결과, 1순위로는 '선투자사업(아파트, 개발사업 및 민간공사) 추진' 때문이라는 응답이 23.7%, '협력업체 공사대금 지급'이 21.6%로 높게 나타났다. 2순위로는 '관리비 등 운영자금 확보'라는 응답이 45.5%, '협력업체 공사대금 지급'이 22.1%의 순으로 나타났다. 지역별로는 수도권 경우 '회사채(기업어음) 상환' 때문이라는 응답이 33.3%로 가장 높게 나타났으며, 지방은 '협력업체 공사대금 지급' 때문이라는 응답이 28.3%로 가장 높았다. 규모별로는 대기업은 '회사채(기업어음) 상환' 때문이라는 응답이 45.8%로, 중기업은 '협력업체 공사대금 지급'이 29.4%로, 소기업은 '조달한 사실 없음'이 31.8%로 가장 높게 나타났다. 조사결과에서 나타난 바와 같이 현재 건설기업들의 자금조달은 새로운 사업추진을 위한 것은 거의 없고 부채축소, 기 시공 중인 사업을 위한 단기 운영자금 마련 등에 초점이 맞추어져 있음을 알 수 있었다.

표 5. 2011년 구체적인 자금조달 방법

(단위 : 개사, %)

항목	전체		지역별		규모별		
	1순위	2순위	수도권	지방	대기업	중기업	소기업
금융기관 부채상환	10 (10.3)	5 (6.5)	6 (18.2)	4 (6.7)	4 (16.7)	5 (9.8)	1 (2.5)
회사채(기업어음) 상환	12 (12.4)	2 (2.6)	11 (33.3)	1 (1.7)	11 (45.8)	2 (2.0)	-
선투자 사업 추진	23 (23.7)	5 (6.5)	7 (21.2)	15 (25.0)	6 (25.0)	11 (21.6)	6 (27.3)
장비구입 및 자체확보	9 (9.3)	3 (3.9)	1 (3.0)	7 (11.7)	1 (4.2)	7 (13.7)	1 (4.5)
신규사업 진출	2 (2.1)	8 (10.4)	-	2 (3.3)	-	1 (2.0)	1 (4.5)
협력업체 공사대금 지급	21 (21.6)	17 (22.1)	4 (12.1)	17 (28.3)	1 (4.2)	15 (29.4)	5 (22.7)
관리비 등 운영자금 확보	3 (3.1)	35 (45.5)	1 (3.0)	2 (3.3)	1 (4.2)	1 (2.0)	1 (4.5)
조달한 사실 없음	15 (15.5)	2 (2.6)	2 (6.1)	11 (18.3)	-	8 (15.7)	7 (31.8)
기타	2 (2.1)	- (0.0)	1 (3.0)	1 (3.4)	-	2 (3.9)	-
합계	97 (100.0)	77 (100.0)	33 (100.0)	60 (100.0)	24 (100.0)	51 (100.0)	22 (100.0)

### 3.2 2011년 자금현황 및 2012년 전망

2011년 건설산업계의 자금사정을 묻는 질문에 응답기업 중 74.0%가 2010년에 비해 '자금사정이 어려웠다(또는 매우 어려웠다)'고 응답하였으며, '매우 좋았다'는 응답은 없었고 '좋았다'는 응답도 4.0%에 그쳤다. 미국발 금융위기가 도래했던 2008년의 조사에서 68.5%의 회사가 '자금사정이 어려웠다(또는 매우 어려웠다)'고 응답했음을 감안할 때 현재 건설기업들이

체감하는 자금사정은 더욱 심각한 상황임이 드러났다. 지역별로는 수도권(69.7%)에 비해 지방(77.1%)이, 규모별로는 대기업(69.6%)이나 소기업(65.2%)에 비해 중기업(78.9%)의 자금사정이 더욱 어려웠던 것으로 나타났다.6(18.2)

표 6. 2011년 건설기업 전체 자금사정

(단위 : 개사, %, %P)

항목	2008년		2010년		증감(%P) (B-A)
	업체수	구성비(A)	업체수	구성비(A)	
매우 좋았음	3	0.6	-	-	-
좋았음	21	4.3	4	4	△0.3
보통임	131	26.6	22	22	△4.6
어려웠음	223	45.3	56	56	10.7
매우 어려웠음	114	23.2	18	18	△5.2
합계	492	100.0	100	100.0	

※ 주 : 2008년도 자료는 이의섭·김민형 (2008), "건설업 금융실태 분석"(2008), 대한건설협회·한국건설산업연구원의 내용을 정리한 것임.

표 7. 2011년 기업규모별 및 지역별 자금사정

(단위 : 개사, %)

항목	지역별		규모별		
	수도권	지방	대기업	중기업	소기업
매우 좋았음	-	-	-	-	-
좋았음	2(6.1)	2(3.3)	2(8.7)	-	2(8.7)
보통임	8(24.2)	12(19.7)	5(21.7)	11(21.1)	6(26.1)
어려웠음	17(51.5)	37(60.7)	14(60.9)	29(55.8)	12(52.2)
매우 어려웠음	6(18.2)	10(16.4)	2(8.7)	12(23.1)	3(13.0)
합계	33(100.0)	61(100.0)	23(100.0)	52(100.0)	33(100.0)

2011년 자산의 자금사정과 조달환경을 묻는 질문에 응답기업 중 55.0%가 작년에 비해 '악화됨(또는 매우 악화됨)'이라고 응답하였다. '호전됨(또는 매우 호전됨)'이라는 응답은 13.0%로 여타 기업들에 비해 자금사정이 양호한 업체들이 설문에 참여한 것으로 해석된다. 지역별로는 수도권(63.6%)이 지방(49.2%)보다 중기업(63.4%)이 대기업(52.2%)이나 소기업(34.8%)보다 더욱 나빠진 것으로 나타났다.

표 8. 2011년 기업규모별 및 지역별 자금사정

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
매우호전됨	1(1.0)	-	1(1.6)	-	-	1(4.3)
호전됨	12(12.0)	5(15.2)	7(11.5)	6(26.1)	2(3.8)	4(17.4)
변화없음	32(32.0)	7(21.2)	23(37.7)	5(21.7)	17(32.7)	10(43.5)
악화됨	44(44.0)	17(51.5)	25(41.0)	10(43.5)	27(51.9)	6(26.1)
매우 악화됨	11(11.0)	4(12.1)	5(8.2)	2(8.7)	6(11.5)	2(8.7)
합계	100(100.0)	33(100.0)	61(100.0)	23(100.0)	52(100.0)	33(100.0)

2011년 중 자금사정이 호전되었다고 응답한 기업들(13.0%)을 대상으로 그 이유를 조사한 결과, 1순위에서는 전체 응답기업들

중 47.5%가 '건설공사대가(기성 및 선금)의 수령 원활' 때문이라고 응답하였으며, 다음으로는 '금융기관으로부터 추가 차입원활(30.0%)', 'APT 등 개발사업의 분양호조(10.0%)'의 순을 나타냈다. 2순위도 전체 응답기업 중 25.7%가 '건설공사 대가(기성 및 선금)의 수령 원활' 때문이라고 응답하였으며, '사전 운영자금 확보'가 17.1%로 나타나 건설공사 대가 수령이 원활하여 자금사정이 호전되었다는 응답이 압도적이었다. 이러한 결과에 비추어 볼 때 현재 자금사정이 호전되었다고 응답한 업체의 대부분은 공공공사의 원활한 기성에 의존한 업체들이라고 볼 수 있다. 따라서 2012년 이후 4대강 사업 등 대규모 토목사업 종료 후 공공공사가 감소한다면 건설업체들의 자금압박은 더욱 심각해질 가능성이 높다. 2008년 조사의 경우 '공사대가 수령원활'이 46.5%로 가장 높았으며, 다음으로 '신규 계약 증가'가 34.9%에 달했다. 그러나 2011년 조사에서 신규 계약 증가에 따른 자금조달은 1, 2순위 합쳐도 16.8%에 그쳤다.

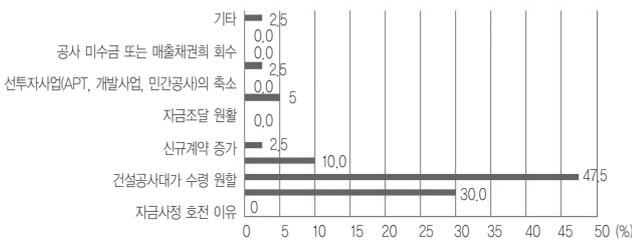


그림 1. 2011년 자사 자금사정 호전(변화없음 포함) 이유

2011년 자금사정이 어려워진 업체들을 대상으로 그 원인을 조사한 결과, 1순위에서는 '신규계약 축소'라는 응답이 34.5%로 가장 많았으며, 다음으로는 '금융기관으로부터 추가 차입의 어려움(20.0%)', '저가공사 수주로 인한 수익성 악화(10.9%)'의 순으로 나타났다. 2순위의 경우 27.3%가 '저가공사 수주로 인한 수익성 악화' 때문이라는 응답이 27.3%로 가장 많았으며, 다음으로 '신규계약 축소(16.4%)', '공사미수금의 증가(12.7%)' 및 '금융비용 등 영업외비용 증가(12.7%)'의 순이었다. 지역별로 보면, 수도권과 지방의 자금조달 악화 원인에 차이가 있는 것으로 나타났다. 수도권은 'APT 등 개발사업의 분양악화'가 1, 2순위 합쳐 23.8%로 3.3%를 나타낸 지방에 비해 상대적으로 높았다. 이는 2011년 부동산경기가 수도권에 상대적으로 좋지 않았기 때문인 것으로 판단됨. 반면, '저가공사 수주로 인한 수익성 악화'는 수도권의 1, 2순위 응답비율이 19.1%인데 반해 지방은 50.0%에 이르러 최저가공사 확대의 정착에 따른 어려움을 수도권에 비해 지방이 더 심각하게 겪고 있는 것으로 보인다.

규모별로도 자금조달 사정 악화 원인에 차이가 있었는데 중기

업과 소기업은 '신규계약 축소'가 1, 2순위를 합하여 각각 69.7%, 50.0%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 다음으로는 '저가공사수주로 인한 수익성 악화'가 각각 42.4%, 62.5%로 높게 나타났다. 이에 반해 대기업은 1, 2순위를 합쳐 '금융기관으로부터 추가 차입의 어려움(41.6%)', 'APT 등 개발사업의 분양악화(33.4%)' 그리고 '공사미수금의 증가(33.3%)'의 순을 나타냈다.

자금사정 악화 이유를 전반적으로 살펴 볼 때 현재 건설업체들은 신규 공사 수주는 어려운 상황에서 기존에 수주한 최저가공사가 점차 완공됨에 따라 경영상황은 악화되고 있는 것으로 생각된다. 더욱이 바젤 III협약<sup>4)</sup> 이후 금융권에 대한 자본규제와 유동성 규제가 강화되고 저축은행, 신협 등에 대한 구조조정이 상시화 됨에 따라 금융기관을 통한 건설업체들의 자금조달은 더욱 어려워지고 있다. 2012년 5월 초 저축은행 3곳이 다시 영업정지를 당하는 등 금융권의 건전성 확보를 위한 정부의 규제가 더욱 강화되고 있으며, 앞으로도 이러한 추세가 지속됨에 따라 제조업에 비해 상대적으로 재무구조가 취약한 건설업이 자금조달에 있어서 불리할 가능성이 높다.

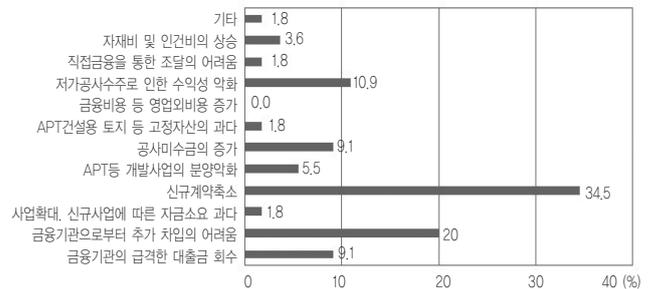


그림 2. 2011년 자사 자금사정 악화 이유

다음으로 2012년 건설업계 전체의 자금사정과 조달환경 전망에 대해 질문한 결과 호전될 것이라는 응답은 6.0%에 그친데 반해 '악화' 또는 '크게 악화' 될 것이라는 응답이 70.0%에 달하였다. 지역별로는 지방(75.4%)이 수도권(57.6%)보다 '악화' 또는 '크게 악화' 될 것이라는 응답의 비중이 높았으며, 규모별로는 대기업(56.5%)에 비해 중기업(75.0%)이나 소기업(73.9%)에서 부정적인 의견의 비중이 높았다.

4) 이는 지난 2010년 9월 12일 스위스 바젤에서 열린 중앙은행 총재회의에서 합의된 내용으로 향후 지구적 차원에서 주요 은행들의 규제를 만들어나갈 투입.

표 9. 건설산업계 2012년 자금사정 및 조달환경 전망

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
매우호전됨	-	-	-	-	-	-
호전됨	6(6.0)	3(9.1)	3(4.9)	2(8.7)	2(3.8)	2(8.7)
변화없었음	24(24.0)	11(33.3)	12(19.7)	8(34.8)	11(21.2)	4(17.4)
악화됨	58(58.0)	16(48.5)	39(63.9)	11(47.8)	33(63.5)	14(60.9)
매우 악화됨	12(12.0)	3(9.1)	7(11.5)	2(8.7)	6(11.5)	3(13.0)
합계	100(100.0)	33(100.0)	61(100.0)	23(100.0)	52(100.0)	23(100.0)

### 3.3 간접금융 이용현황

2011년 현재 자사 차입금의 금융기관별 의존비율을 조사한 결과 '은행권(특수은행 및 지방은행)'이 46.0%로 가장 높았으며 '비은행권(증권, 자산운용, 보험회사, 저축은행, 신탁 등)' 21.9%로 다음 순을 차지하였다. 이를 2008년 조사 결과와 비교해 보면, 2008년에는 '건설금융기관(건설공제조합, 대한주택보증, 전문건설공제조합 등)'의 비중이 56.8%로 가장 높게 나타났으나 2011년에는 16.0%로 가장 낮은 비중을 보였다. 건설업체들의 자금사정이 어려운 시기에 건설금융기관의 역할이 더욱 필요함에도 불구하고 역할이 오히려 위축된 것으로 나타나 향후 건설금융기관의 보다 적극적인 역할이 요구된다. 지역별로는 수도권의 경우 '기타금융(회사채, 친지사금 등)' 지방은 '건설금융기관' 의존 비중이 각기 22.1%와 22.4%로 상대적으로 높았다. 이는 후술하는 규모별 분석에서도 나타난 바와 같이 수도권은 상대적으로 응답기업들의 규모가 커 회사채 등 직접 금융을 통한 자금조달이 가능하기 때문인 것으로 생각된다. 규모별로는 대기업의 경우 '기타금융'의 비중(24.3%)이 상대적으로 높았으며 중기업은 '비은행권(34.1%)' 이, 소기업은 '건설금융기관(31.2%)' 에 의존하는 비율이 가능 높은 것으로 나타났다.

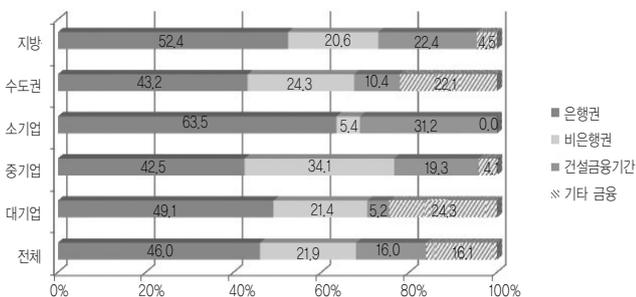


그림 3. 금융기관별 차입금 의존비율

다음으로는 건설업체들의 신용대출의 용이성을 알아보기 위하여 2011년 응답기업들의 신용대출 정도를 조사하였다. 그 결과 일단 금융기관에서 차입을 받은 경우에는 신용대출도 어느

정도 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 자사의 2011년 현재 금융기관에서 차입(연장 포함)하고 있는 자금 중 신용으로 대출받은 비율을 묻는 질문에서는 '50% 이상' 이라는 응답이 36.1%로 가장 높았으며 '차입금이 없음' 과 '10이상~30%' 미만이라는 응답이 각각 22.7%로 나타났다.

표 10. 차입금 중 신용대출 비중

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
차입금 없음	22(22.7)	7(20.6)	12(20.7)	2(8.7)	14(27.5)	6(27.3)
10%미만	12(12.4)	5(14.7)	7(12.1)	5(21.7)	6(11.8)	1(4.5)
10%이상~30%미만	22(22.7)	7(20.6)	13(22.4)	4(17.4)	12(23.5)	5(22.7)
30%이상~50%미만	6(6.2)	1(2.9)	5(8.6)	0(0.0)	4(7.8)	2(9.1)
50%이상	35(36.1)	14(41.2)	21(36.2)	12(52.2)	15(29.4)	8(36.4)
합계	97(100.0)	34(100.0)	22(100.0)	23(100.0)	51(100.0)	22(100.0)

신용대출 시 신용도 제고를 위해 금융기관에 가장 자신 있게 제시할 수 있는 재무지표로는 <표11>에서 제시된 바와 같이 '재무구조의 안정성(자기자본비율, 부채비율)'이 73.2%로 가장 높게 나타났으며 다음으로는 '자금운용의 안정성(고정장기적합률, 유동비율(39.1%))'이었다. 지역별로는 큰 차이가 없었으나, 규모별로는 대기업에서 소기업으로 갈수록 '재무구조 안정성' (대기업 47.9% → 중기업 76.5% → 소기업 90.9%)과 '자금운용의 안정성' (대기업 25.0% → 중기업 36.7% → 소기업 54.5%)이라는 응답 비중이 높아졌다. 기업 규모가 작을수록 재무구조와 자금운용의 안정성 비중이 높은 것은, 전술한 기업 규모별 자금조달원 조사 결과에서도 나타나는 바와 같이, 대기업의 경우 제1, 2 금융기관을 통한 외부 자금 차입이 용이한 반면, 중소기업은 근본적으로 외부 자금 차입이 어려워 내부 유보자금 등에 의존하는 측면이 강하기 때문이다.

표 11. 신용도 제고를 위해 금융기관 제시 가능 재무지표

(단위 : 개사, %)

항목	전체		지역별		규모별		
	1순위	2순위	수도권	지방	대기업	중기업	소기업
재무구조 안정성 관련 지표	71 (73.2)	5 (5.4)	22 (64.7)	45 (76.2)	11 (47.8)	39 (76.5)	20 (90.9)
투자자본의 효율성 관련 지표	1 (1.0)	7 (7.6)	1 (2.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.0)	0 (0.0)
자금운용의 안정성 관련 지표	12 (12.4)	36 (39.1)	3 (8.8)	9 (15.3)	5 (21.7)	5 (9.8)	2 (9.1)
수익성 관련 지표	5 (5.2)	16 (17.4)	4 (11.8)	1 (1.7)	3 (13)	2 (3.9)	0 (0.0)
현금흐름 관련 지표	3 (3.1)	11 (12.0)	1 (2.9)	2 (3.4)	2 (8.7)	1 (2.0)	0 (0.0)
차입구조의 건전성 관련 지표	4 (4.1)	15 (16.3)	2 (5.9)	2 (3.4)	1 (4.3)	3 (5.9)	0 (0.0)
기타	1 (1.0)	2 (2.2)	1 (2.9)	0 (0.0)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)
합계	97 (100.0)	92 (100.0)	34 (100.0)	59 (100.0)	23 (100.0)	51 (100.0)	22 (100.0)

다음으로는 담보 대출의 경우 주로 제공하는 담보 종류에 대해 조사한 결과 토지나 건물 등 부동산이 단연 높은 비중을 차지하였다. 2011년 중 금융기관에서 담보대출시 주로 제공한 담보의 종류를 묻는 질문에서는 1순위는 ‘토지(38.8%)’였으며, 다음으로는 ‘건물(37.7%)’로 나타났다. ‘연대보증(주주, 대표이사, 임직원)’은 1, 2순위에서 모두 두 번째로 높은 비중을 보여 담보를 제공하는 대출에서도 여전히 연대보증을 요구하는 관행을 알 수 있었다.

표 12. 금융기관 제공 담보 종류

(단위 : 개사, %)

항목	전체		지역별		규모별		
	1순위	2순위	수도권	지방	대기업	중기업	소기업
토지	33 (38.8)	3 (4.9)	11 (37.9)	21 (38.9)	8 (42.1)	16 (35.6)	8 (40.0)
건물	8 (9.4)	23 (37.7)	5 (17.2)	2 (3.7)	2 (10.5)	5 (11.1)	1 (5.0)
기타부동산	1 (1.2)	4 (6.6)	5 (17.2)	1 (1.9)	0 (0.0)	1 (2.2)	0 (0.0)
유가증권 (주식은 제외)	6 (7.1)	2 (3.3)	-	2 (3.7)	1 (5.3)	2 (4.4)	3 (15.0)
보증기관 보증서	13 (15.3)	7 (11.5)	4 (13.8)	10 (18.5)	2 (10.5)	10 (22.2)	1 (5.0)
연대보증(주주, 대표이사, 임직원)	16 (18.8)	18 (29.5)	3 (10.3)	14 (25.9)	3 (15.8)	7 (15.6)	6 (30.0)
타사보유주식	-	2 (3.3)	2 (6.9)	-	-	-	-
자사보유주식	1 (1.2)	2 (3.3)	1 (3.4)	0 (0.0)	1 (5.3)	0 (0.0)	0 (0.0)
기타	7 (8.2)	-	3 (10.3)	4 (7.4)	2 (10.5)	4 (8.9)	1 (5.0)
합계	85 (100)	61 (100)	29 (100)	54 (100)	19 (100)	45 (100)	20 (100)

2011년 중 금융기관으로부터 차입금의 상환연장을 거부당한 경험 여부를 조사한 결과 예상과 달리 ‘없다’는 응답이 91.1%였다. 이는 앞서 나타난 바와 같이 전체 건설업계 보다 자금사정이 상대적으로 양호한 업체들이 본 설문에 응답하였기 때문인 것으로 사료된다.

2011~12년 중 금융기관으로부터 상환을 요구받은 업체들을 대상으로 상환 요구 규모를 묻는 질문에서는 ‘대출액 대비 10% 미만’이 76.0%로 가장 많았으며, ‘대출액 대비 10~20% 미만’이 20.0%로 금융기관의 상환 요구가 업체의 자금 조달 악화에 크게 영향을 미친 것으로는 보이지 않았다. 지역별, 규모별로 큰 차이는 없었으나 수도권에 비해 지방이(18.2%→23.1%), 대기업에 비해 중기업과 소기업이(10.0%→27.3%→33.3%) ‘10%미만’을 요구받은 비중보다 ‘10~20%미만’을 요구받은 비중이 높았다.

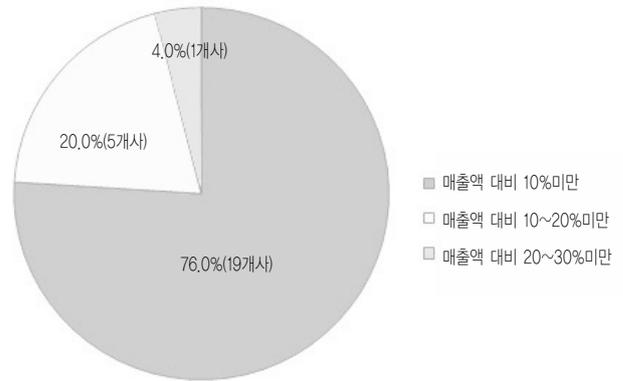


그림 4. 2011~12년 중 상환 요구받은 차입금 규모

전술한 설문조사에서 나타난 바와 같이 현재 대부분의 건설업체들의 경우 자금조달을 위해 금융기관에 의존하고 있었다. 더욱이 회사채 발행 등 직접 금융이 불가능한 중소 건설업체들의 경우 금융기관에 대한 의존도는 더욱 높을 수밖에 없었다. 따라서 본 설문에서는 자금 차입 시 금융기관에 대한 애로사항에 대해 질문을 하였다. 그 결과 <표 13>에서 보는 바와 같이 1, 2순위 모두 ‘높은 이자율’이라는 응답이 각각 31.2%, 30.9%로 가장 높았다. 다음으로는 1순위에서는 ‘대출절차의 복잡성 및 지연(23.4%)’을, 2순위에서는 ‘과도한 담보 요구(22.1%)’를 지적하였다. 지역별로 보면, 수도권은 ‘대출절차의 복잡성과 지연(36.0%)’이라는 응답이 가장 많았으며, 지방은 ‘높은 이자율(37.5%)’이라는 응답이 가장 많아 지역별로 다소 차이가 있었다. 규모별로는 우선순위에 다소 차이가 있긴 하지만, 높은 이자율, 대출 절차의 복잡성 및 지연, 그리고 대출금액의 부족이 지적되었다. 이를 2008년 조사 결과와 비교하면, 2008년의 경우 과도한 담보 요구(26.9%)가 1위로 나타났으며, 다음으로는 과도한 연대보증(16.8%), 높은 이자율(15.7%)의 순이었다. 금번 조사에서는 과도한 담보요구나 과도한 연대보증에 대한 애로는 미미한 것으로 나타나 건설업체들에게 무리하게 요구되었던 관행들은 어느 정도 해소된 것으로 사료된다.

표 13. 자금차입 시 금융기관에 대한 애로

(단위 : 개사, %)

항목	전체		지역별		규모별		
	1순위	2순위	수도권	지방	대기업	중기업	소기업
대출금액 부족	17 (22.1)	5 (7.4)	6 (24.0)	11 (22.9)	4 (20.0)	9 (22.5)	4 (23.5)
대출절차의 복잡성 및 지연	18 (23.4)	7 (10.3)	9 (36.0)	9 (18.8)	5 (25.0)	8 (20.0)	5 (29.4)
제출서류 불신	2 (2.6)	-	1 (4.0)	0 (0.0)	2 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
높은 이자율	24 (31.2)	21 (30.9)	6 (24.0)	18 (37.5)	5 (25.0)	15 (37.5)	4 (23.5)
짧은 대출기한	1 (1.3)	5 (7.4)	-	-	0 (0.0)	1 (2.5)	0 (0.0)
과도한 담보요구	4 (5.2)	15 (22.1)	2 (8.0)	2 (4.2)	3 (15.0)	1 (2.5)	0 (0.0)
구속성예금, CD 매입 등 강요	-	4 (5.9)	-	-	-	-	-
과도한 연대보증 요구	9 (11.7)	11 (16.2)	1 (4.0)	6 (12.5)	1 (5.0)	5 (12.5)	3 (17.6)
기타	2 (2.6)	-	-	2 (4.2)	0 (0.0)	1 (2.5)	1 (5.9)
합계	77 (100.0)	68 (100.0)	25 (100.0)	48 (100.0)	20 (100.0)	40 (100.0)	17 (100.0)

금융기관에서 건설업체에 대한 대출을 기피하는 이유에 대해서는 '건설경기 성장전망이 불투명'하다는 응답이 86.2%로 압도적으로 높게 나타났다. 지역별 및 규모별로 큰 차이는 없었으나 수도권에 비해 지방이(80.6%→89.7%), 대기업에 비해 중기업과 소기업으로(79.2%→87.2%→90.9%) 갈수록 '건설경기 성장전망이 불투명'하다는 응답 비중이 높게 나타났다.

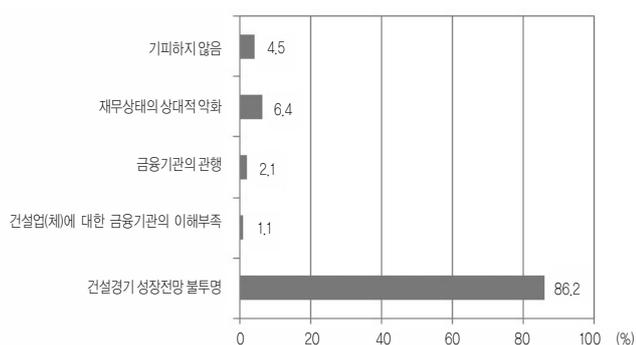


그림 5. 건설업체에 대출 기피 이유

### 3.4 직접금융 이용현황

지금까지 직접금융시장(거래소 상장, 코스닥 등록, 회사채 및 기업어음 발행, ABS 등)을 통하여 자금을 조달한 경험 여부에 대한 질문에서는 '활용한 사실이 없다'는 응답이 52.9%로 가장 높았다. 이는 직접금융의 경우 대기업만이 가능한 자금 조달 수

단이기 때문이다. 자금 조달을 위해 직접 금융을 활용한 경우에는 '회사채(전환사채, P-CBO, ABS 등 포함, 21.5%)나 '기업어음(ABCP 포함, 17.4%)' 이 활용되고 있었다. 규모별로 대기업은 '회사채'를 통한 자금조달 경험이 40.8%로 높게 나타났으며 '기업어음'(30.6%)과 '주식시장 활용'(20.4%) 등의 다양한 응답이 나왔으나 중기업과 소기업은 활용한 사실이 없다는 응답이 각각 77.6%와 95.2%로 매우 높게 나타났다. 이와 같이 대기업은 금융기관 외에도 다양한 자금 조달원의 활용이 가능하지만 중소 건설업체의 경우 내부 유보자금이나 금융기관에 의존할 수밖에 없는 상황이다. 따라서 향후 중소 건설업체에 대한 자금사정이 더욱 악화될 가능성이 높다.

표 14. 직접금융시장 활용 경험

(단위 : 개사, %)

항목	전체	규모별		
		대기업	중기업	소기업
주식시장 활용	10(8.3)	10(20.4)	0(0.0)	0(0.0)
기업어음 발행	21(17.4)	15(30.6)	5(10.2)	1(4.8)
회사채 발행	26(21.5)	20(40.8)	6(12.2)	0(0.0)
활용한 사실 없음	64(52.9)	4(8.2)	38(77.6)	20(95.2)
합계	121(100.0)	49(100.0)	49(100.0)	21(100.0)

직접금융을 통한 자금조달이 상기와 같이 대기업에 집중되다 보니 향후 직접금융시장을 통한 자금 조달 계획 여부를 묻는 질문에 69.2%가 '활용계획이 없다'고 응답하였으며, '기업어음발행'이나 '회사채' 등은 각각 15.0%와 11.2%에 그쳤다. 규모별로는 대기업의 경우 '기업어음 발행'이 30.6%로 가장 높은 응답 비중을 보였으며 '활용계획 없다'와 '회사채 발행'이 27.8%로 나타났다.

표 15. 2011년 직접금융 시장 활용 계획

(단위 : 개사, %)

항목	전체	규모별		
		대기업	중기업	소기업
거래소(코스닥) 통한 유상증자	1(0.9)	1(2.8)	0(0.0)	0(0.0)
회사채 발행	12(11.2)	10(27.8)	2(4.2)	0(0.0)
기업어음 발행 예정	16(15.0)	11(30.6)	4(8.3)	1(4.8)
ABS채권발행 등 유동화예정	4(3.7)	4(11.1)	0(0.0)	0(0.0)
활용계획 없음	74(69.2)	10(27.8)	42(87.5)	20(95.2)
합계	121(100.0)	36(100.1)	48(100.0)	21(100.0)

직접금융시장을 통해 자금을 조달한 사실이나 계획이 없는 이유로는 1순위에서는 '건설업종의 한계'(13.6%)와 '브랜드 이미지가 낮다'(13.6%)였으며, 2순위에서는 '건설업종의 한계'(33.3%)와 '절차나 방법을 잘 모른다'(16.7%)는 응답 비중도 높았다. 회사채나 기업어음의 경우 불특정 다수인을 대상으로 하기 때문에 해당 기업의 지명도, 재무구조, 신뢰도 등과 더불어 해당

산업의 비전 등이 중요한 변수로 작용하였다. 설문조사 결과에서 나타난 바와 같이 2008년 하반기 미국발 금융위기 이후 지속적인 부동산 시장 침체에 따른 건설산업 부진의 장기화는 기업의 직접금융 조달에도 부정적인 영향을 미친 것을 알 수 있었다.

표 16. 직접금융 시장 활용하지 않는 이유

(단위 : 개사, %)

항목	1순위		2순위	
	업체수	비중	업체수	비중
매출액 및 자기자본 부족	8	12.1	2	6.7
신용상태 저하(불량)	2	3.0	3	10.0
기업/브랜드 이미지 취약	9	13.6	4	13.3
보유자산 부족	3	4.5	2	6.7
절차나 방법 잘 모름	3	4.5	5	16.7
건설업종 한계	9	13.6	10	33.3
주식분산 미흡	1	1.5	1	3.3
기타	31	47	3	10
합계	66	100.0	30	100.0

### 3.5 기업 신용평가

기업에 대한 신용평가는 건설업체들의 자금 조달 시 지대한 영향을 미친다. 특히 그룹 기업이 아닌 중견 및 중소 건설업체들의 경우 기업의 신용평가는 조달 여부뿐 아니라 조달 시 금리 등을 결정하는데 중요한 변수가 되므로 여기서는 건설업체들의 신용평가의 적정성 등에 대해 조사하였다. 기업 신용평가를 받은 경우 평가 등급의 적정성 여부를 질문한 결과 <표17>에서 보는 바와 같이 '적정하다'는 응답이 56.5%로 예상보다 높은 비중을 나타냈다. 지역별, 규모별로 큰 차이는 없었으나 수도권에서 지방으로(55.9%→52.5%), 대기업에서 중기업, 소기업으로(58.3%→54.9%→40.9%) 갈수록 적정하다는 응답 비중이 낮아지는 것을 볼 수 있었다.

표 17. 신용평가 등급의 적정성 여부

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
적정함	56 (56.5)	20 (58.8)	34 (57.6)	15 (62.5)	28 (54.9)	12 (54.5)
적정하지 않음	30 (30.3)	12 (35.3)	17 (28.8)	9 (37.5)	14 (27.5)	7 (31.8)
평가받지 않음	13 (13.1)	2 (5.9)	8 (13.6)	0 (0.0)	9 (17.6)	3 (13.6)
전체	99 (100.0)	34 (100.0)	59 (100.0)	24 (100.0)	51 (100.0)	22 (100.0)

기업 신용평가 시 건설업의 특성이 반영되고 있는지 여부를 묻는 질문에서는 '반영된다' (다소 반영, 충분히 반영)는 응답이 69.4%로 높게 나타났으며, '반영되지 않는다' (거의 반영되지

않는다, 전혀 반영되지 않는다)는 응답은 30.6%에 그쳐 신용평가 시 건설업종에 불이익은 그다지 크지 않은 것으로 사료된다. 지역별과 규모별로 큰 차이를 보이지 않았으나 수도권과 대기업이 '반영된다'는 응답 비중이, 지방과 중소기업은 '반영되지 않는다'는 응답 비중이 상대적으로 높았다. 2008년 조사에서 응답 기업 171 개사 중 충분히 반영되었다고 응답한 건설업체는 1 개사도 없으며, 59.1%인 101 개사가 다소 반영되었다고 응답한 것과 비교해 볼 때 공공공사 입찰 평가시 신용평가의 역할이 커지면서 신용평가기관의 건설업체에 대한 이해도 높아진 것으로 풀이된다. 2008년 조사에서 응답기업 171 개사 중 충분히 반영되었다고 응답한 건설업체는 1 개사도 없으며, 59.1%인 101 개사가 다소 반영되었다고 응답한 것과 비교해 볼 때 공공공사 입찰 평가시 신용평가의 역할이 커지면서 신용평가기관의 건설업체에 대한 이해도 높아진 것으로 풀이된다.

표 18. 기업 신용평가 시 건설업 특성 반영 여부

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
충분하게 반영	8 (9.4)	6 (19.4)	2 (3.9)	5 (20.8)	2 (4.8)	1 (5.6)
다소 반영	51 (60.0)	18 (58.1)	32 (62.7)	16 (66.7)	23 (54.8)	11 (61.1)
거의 반영하지 않음	23 (27.1)	7 (22.6)	15 (29.4)	2 (8.3)	16 (38.1)	5 (27.8)
전혀 반영하지 않음	3 (3.5)	-	2 (3.9)	1 (4.2)	1 (2.4)	1 (5.6)
전체	85 (100.0)	31 (100.0)	51 (100.0)	24 (100.0)	42 (100.0)	18 (100.0)

기업 신용평가 시 건설산업의 재무적 특성이 정확히 반영되기 위해 가장 우선시되어야 하는 항목으로는 '재무구조의 안정성(자기자본비율, 부채비율)'이라는 응답이 47.0%로 가장 많았으며, 다음으로는 '현금흐름의 안정성(순현금흐름, NCF)'이 15.7%를 차지하였다. 지역별, 규모별로 선호하는 지표에 뚜렷한 차이가 있어 수도권(36.7%)과 대기업(43.5%)은 '현금흐름의 안정성'을, 지방(58.0%)과 중기업(56.1%) 및 소기업(61.1%)은 '재무구조의 안정성'을 지적하는 비중이 높았다. 이는 상대적으로 규모가 큰 수도권 업체 및 대기업의 경우 사업 구조의 다양성으로 현금흐름이 상대적으로 원활한 반면, 사업구조가 제한적이고 태생적인 한계로 금융기관에 의한 차입보다는 내부 유보자금에 의존해야 하는 지방 및 중소기업의 특성을 반영한 결과로 생각된다.

표 19. 신용평가 시 건설업 특성을 반영하는 재무적 평가 요소

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
재무구조의 안정성	39 (47.0)	8 (26.7)	29 (58.0)	4 (17.4)	23 (56.1)	11 (61.1)
투하자본의 효율성	6 (7.2)	2 (6.7)	4 (8.0)	3 (13.0)	2 (4.9)	1 (5.6)
자금운용의 안정성	10 (12.0)	4 (13.3)	6 (12.0)	3 (13.0)	4 (9.8)	3 (16.7)
양호한 수익성	6 (7.2)	1 (3.3)	4 (8.0)	0 (0.0)	5 (12.2)	1 (5.6)
현금흐름의안정성	13 (15.7)	11 (36.7)	2 (4.0)	10 (43.5)	3 (7.3)	0 (0.0)
차입구조의 건전성	8 (9.6)	3 (10.0)	5 (10.0)	2 (8.7)	4 (9.8)	2 (11.1)
기타	1 (1.2)	1 (3.3)	0 (0.0)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)
전체	83 (100.0)	30 (100.0)	50 (100.0)	23 (100.0)	41 (100.0)	18 (100.0)

기업 신용평가 시 재무비율 외에 건설 산업의 특성을 반영하기 위해 중요시 되어야 하는 요소로는 '적정한 수주물량 확보'가 39.6%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 다음으로는 '공사대금의 원활한 회수(24.0%)', '공사의 수익성(16.7%)'의 순으로 나타났다. 이 역시 지역별 및 기업 규모별로 차이가 있었는데, 수도권(37.5%)과 대기업(43.5%)은 '공사대금의 원활한 회수'를, 지방(50.0%)과 중기업(51.0%) 및 소기업(45.5%)은 '적정한 수주물량 확보'를 지적하는 비중이 높았다. 이를 2008년 결과와 비교해 보면, 당시에도 '적정한 수주물량 확보 여부(40.3%)'가 1순위인 것은 변함이 없으나, 다음으로는 '부채에 대한 정확한 평가(21.7%)', '공사의 수익성(19.8%)'의 순을 나타냈다. 이와 같이 2011년에 평가가 요구되는 비재무적 요소의 우선순위가 변화한 것은 IMF 금융위기 이후 건설업체들의 부채상태가 전반적으로 개선된 반면, 건설업의 흑자부도 논란에 따라 현금흐름의 중요성이 부각되었기 때문인 것으로 생각된다. 이는 수도권 및 대기업의 경우 민간공사의 비중이 상대적으로 높은 반면, 지방/중소업체들의 경우 지자체 공공공사에 의존하는 비중이 높기 때문인 것으로 파악된다.

5) 이치주·이강(2009), "리츠와 건설경기, 부동산경기, 주식시장과의 관계 분석", 한국건설관리학회 논문집, 제11권 제5호  
 6) 2008년 조사에서는 '시행경험이나 계획이 없음'이라고 응답한 회사의 비중(45.7%)은 비슷한데 반해 'BTL사업' (16.9%)이나 'APT 등 주택사업' (15.7%)는 낮게 나타났다. 또한, 2011년 조사에서 응답이 전혀 없었던 '레저, 관광 등의 개발사업'은 7.9%나 응답하여 다양한 유형의 사업이 추진된 것으로 판단됨.

표 20. 신용평가 시 건설업 특성을 반영하는 비재무적 평가요소

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
적정한 수주물량 확보	38 (39.6)	7 (21.9)	29 (50.0)	2 (8.7)	25 (51.0)	10 (45.5)
공사의 수익성	16 (16.7)	6 (16.8)	9 (15.5)	5 (21.7)	8 (16.3)	2 (9.1)
공사대금의 원활한 회수	23 (24.0)	12 (37.5)	11 (19.0)	10 (43.5)	8 (16.3)	5 (22.7)
보유자산의 건전성	9 (9.4)	2 (6.3)	5 (8.6)	1 (4.3)	4 (8.2)	4 (18.2)
부채에 대한 정확한 평가	8 (8.3)	4 (12.5)	4 (6.9)	3 (13.0)	4 (8.2)	1 (4.5)
이자보상배율 평가시 금융비용에 대한 평가	1 (1.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)
기타	1 (0.0)	1 (3.1)	0 (0.0)	1 (4.3)	0 (0.0)	0 (0.0)
전체	96 (100.0)	32 (100.0)	58 (100.0)	23 (100.0)	49 (100.0)	22 (100.0)

### 3.6 프로젝트 파이낸싱(PF)

미국발 금융위기 이후 유럽발 금융위기 등 지속되는 글로벌 금융위기에 따라 리츠(REITs)나 부동산펀드 등 유동화 확대와 새로운 자금조달 수단이 필요하지만<sup>5)</sup> 현재는 부동산 PF에 의한 타격이 심각한 상황이다. <표21>에서 보는 바와 같이 시공능력 30위내의 상위업체들의 경우 2010년 말 이후 PF대출 잔액을 현저하게 감소시켰으나, 31위 이상 중견사들은 2011년 9월 30일 44조 5,000억원에서 12월말에는 45조 3000억원으로 다시 8,000억원 정도 증가하였다.

표 21. 건설업체 지급보증으로 인한 PF대출잔액 현황

(단위 : 조원)

구분	2010.12.31	2011.9.30	2011.12.31
상위 100개사	57.9	44.5	45.3
상위 30개사	34.2	30.6	28.5
상위 10개사	19.7	17.4	16.0

※ 주 : 50위 이하 업체의 경우 금감원에 공시된 사업보고서 상 주석사항으로 PF대출잔액이 기재되지 않은 자료가 많아 오차가 있을 수 있음.

자료 : 대한건설협회 내부자료

따라서 본 설문에서는 부동산 PF와 관련된 구체적인 상황 파악을 위해 응답기업들의 프로젝트 파이낸싱 현황을 조사하였다. 2011년 현재 PF를 통해 시행중인 사업 여부를 질문한 결과 <표 22>에서 보는 바와 같이 45.1%의 업체들이 '시행경험이나 계획 없음'으로 응답하였으며, 다음으로 'APT 등 주택사업' 24.2%, 'BTL사업' 19.8%의 순으로 나타났다.<sup>6)</sup> 수도권(43.8%)과 대기업(68.2%)은 'APT 등 주택사업'을 주로 추진하였으며, 지방과 중기업 및 소기업은 시행경험이나 계획이 없거나(지방 52.7%, 중기업

51.1%, 소기업 66.7%) 시행 시에는 주로 BTL사업(지방 23.6%, 중기업 23.4%, 소기업 23.8%)을 추진한 것으로 나타났다.

표 22. PF를 통해 시행중인 사업유형

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
BTL사업	18 (19.8)	5 (15.6)	13 (23.6)	2 (9.1)	11 (23.4)	5 (23.8)
APT 등 주택사업	22 (24.2)	14 (43.8)	8 (14.5)	15 (68.2)	5 (10.6)	2 (9.5)
SOC민재(BTO) 사업	5 (5.5)	3 (9.4)	2 (3.6)	2 (9.1)	3 (6.4)	0 (0.0)
상업용 개발사업	4 (4.4)	1 (3.1)	3 (5.5)	1 (4.5)	3 (6.4)	0 (0.0)
해외 개발사업	1 (1.1)	1 (3.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.1)	0 (0.0)
시행경험이나 계획 없음	41 (45.1)	8 (25.0)	29 (52.7)	2 (9.1)	24 (51.1)	14 (66.7)
전체	91 (100.0)	32 (100.0)	55 (100.0)	22 (100.0)	47 (100.0)	21 (100.0)

좀 더 구체적으로, PF에 문제가 생겨 중단된 사업 여부에 관한 질문에 '없다'는 응답이 93.9%였으며, '있다'는 응답은 6.1%에 그쳤다. 중단된 사업은 평균 1.3건에 매출액 대비 비중은 5.0% 수준이었다. '있다'라는 응답은 지역별로는 모두 수도권이었으며, 규모별로는 대기업이 4건, 중기업이 1건이었다.

표 23. 중단된 PF사업 여부

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
없음	77 (93.9)	26 (83.9)	49 (100.0)	16 (80.0)	43 (97.7)	17 (100.0)
있음	5 (6.1)	5 (16.1)	0 (0.0)	4 (20.0)	1 (2.3)	0 (0.0)
전체	82 (100.0)	31 (100.0)	49 (100.0)	20 (100.0)	44 (100.0)	17 (100.0)

상기의 조사 결과에 비추어 볼 때 수도권의 대기업들의 경우 여전히 부동산 PF에 따른 잠재적인 부담을 안고 있는 것으로 생각된다. 향후 부동산 시장이 활성화되지 않는 기간이 상당기간 지속된다면 서울 수도권을 중심으로 한 부동산 PF 문제와 이와 연계된 저축은행 부실화 문제 등이 불거질 가능성도 배제할 수 없다.

### 3.7 건설업계 자금난 해소를 위한 과제

마지막으로 건설업계 자금난 해소를 위해 가장 시급히 해결해야 할 과제를 질문한 결과 '건설공사 물량 확대'라는 응답이

56.3%로 가장 많았으며, 다음으로는 '건설업체의 수익성 제고'라는 응답이 22.9%였다. 수도권(35.3%)과 대기업(31.8%)의 경우 '건설업체 수익성 제고'라는 응답 비중이 상대적으로 높았으며, 지방(64.9%)과 중기업(56.9%) 및 소기업(72.7%)은 '건설공사 물량 확대'라는 응답의 비중이 높았다. 건설업계의 자금난 해소를 위한 건설물량의 확대에 대한 요구는 2008년도 조사에서도 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 그러나 2008년도의 경우 건설업체 수의 축소가 24.7%로 2순위를 차지하였으며, 다음으로 수익성 제고(12.2%)가 높은 순서를 보였다. 2011년 실시된 본 조사에서 건설업체 자금난 해소를 위한 과제로 수익성 제고가 2순위로 부상된 이유는 특히 지자체 공공공사를 위주로 하는 중견 및 중소 건설업체들의 경우 300억원 미만 공사에 대한 최저가낙찰제의 확대가 경영에 미치는 부정적인 영향이 매우 컸기 때문인 것으로 풀이된다.

표 24. 건설업계 자금난 해소를 위한 과제

(단위 : 개사, %)

항목	전체	지역별		규모별		
		수도권	지방	대기업	중기업	소기업
건설업체의 수익성 제고	22 (22.9)	12 (35.3)	10 (17.5)	7 (31.8)	13 (25.5)	2 (9.1)
건설업체수 감소	6 (6.3)	2 (5.9)	4 (7.0)	1 (4.5)	4 (7.8)	1 (4.5)
금융기관의 대출관행 개선	9 (9.4)	3 (8.8)	5 (8.8)	4 (18.2)	2 (3.9)	3 (13.6)
건설업체의 재무구조 개선	1 (1.0)	1 (2.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.0)	0 (0.0)
프로젝트파이낸싱 활성화	4 (4.2)	3 (8.8)	1 (1.8)	2 (9.1)	2 (3.9)	0 (0.0)
건설공사 물량확대	54 (56.3)	13 (38.2)	37 (64.9)	8 (36.4)	29 (56.9)	16 (72.7)
전체	96 (100.0)	34 (100.0)	57 (100.0)	22 (100.0)	51 (100.0)	22 (100.0)

## 4. 결론 및 연구의 한계

본 연구는 2008년 하반기 미국발 금융위기 이후 지속되는 금융 위기와 부동산 시장 침체 속에서 건설업체들이 당면하고 있는 자금난의 실태를 파악하여 정책 방향 설정을 위한 기초 자료를 제공하고자 하였다. 본 실태조사를 2008년도 조사와 비교해 볼 때 당시 조사에서 문제로 지적되었던 부분들 중 금융기관이나 신용평가와 관련된 부분들은 어느 정도 해소된 것으로 보인다. 오히려 이번에 지적된 자금 사정을 악화시키는 원인으로는 공사 대금의 원활한 지급, 신규 물량 확보 문제, 건설업에 내재된 리스크에 따른 한계, 산업의 비전 등 건설업에 내재된 자체적인 문제와 관련된 것이 많은 것으로 나타났다. 설문조사 결과 나타난 시사점은 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 산업 특성에 기인하여 건전한 중견기업이 불이익을 받지 않도록 금융기관들을 대상으로 건설업체에 대한 정확한 평가 기준을 제시하여 적정 이자율이 적용될 수 있도록 유도하는 한편, 건설 시장 침체에 건설 전문 금융기관이 일정 부분 기여할 수 있도록 건설 전문 금융기관의 역할을 확대하여야 할 것이다.

둘째, 조사 결과에서 나타난 바와 같이 건설업체들의 자금사정 좌우하는 근본적인 요소가 건설공사 대가 수령과 신규 공사이므로 앞서 조사된 바와 같이 자금 사정 호전의 첫 번째 원인이 건설공사 대가 수령의 원활화였으며, 악화된 원인 또한 신규 계약의 축소였다. 건설업체들의 자금사정 해소를 위해서는 공공공사 기성의 원활한 지급과 공공공사 조기 발주 등을 통해 일정 물량을 확보할 수 있도록 지원할 필요가 있겠다.

셋째, 과거 금융기관의 건설업체 차별이 건설산업에 대한 물 이해와 재무제표의 불투명성이던 것과는 달리 금번 조사에서는 금융기관이 건설업체에 대출을 기피하는 원인이 '건설 경기 전망의 불투명성'인 것으로 나타났다. 따라서 산업 전반의 차원에서 건설업의 새로운 비전을 제시하는 등 건설산업의 지속적인 성장과 발전을 위한 대안을 모색할 필요가 있겠다.

넷째, 건설업체에 대한 신용평가기관의 신용평가는 2008년 조사와는 달리 건설업의 특성이 어느 정도 반영되는 등 대체로 긍정적으로 평가하고 있었다. 그러나 대기업과 중소기업이 중요하게 고려하는 평가지표에 차이가 있으므로 이를 충분히 반영한 평가 기준이 마련되어야 할 것이다.

다섯째, 경기 악화로 사업이 중단된 부동산 PF사업 중 건전한 사업장에 대해서는 금융기관의 지속적인 지원을 담보할 수 있도록 정부의 control tower적인 역할이 요망된다.

여섯째, 건설업체들의 자금사정 완화를 위한 궁극적이며 시급한 사안은 수익성 제고이다. 공공공사의 경우 제조업과 대비하여 최소한의 영업이익률을 확보할 수 있도록 하는 제도 개선이 요망된다.

본 연구는 건설회사의 현 상황에 대한 올바른 이해를 목적으로 수행되다보니 건설 회사들의 자금난의 원인에 대한 심층적인 분석을 수행하기에는 한계가 있었다. 추후 관련 연구자들의 연구를 기대한다.

## 참고문헌

건설공제조합 (2008), "10-23 프로젝트융자규정"  
 건설공제조합 (2008), "10-24 프로젝트융자규정시행세칙"  
 공세일 (2003), "SOC 민간사업에 대한 재무적 투자자의 역할 및 기대 효과", 『재무적 투자자 육성 및 선진 금융 기법 활

용에 관한 토론회』, 세미나 발표 자료  
 권은경 외 (1998), "건설산업 경쟁력 강화를 위한 금융효율성 제고방안", 국토연구원  
 기획예산처 (2003), "2003년도 민간투자사업기본계획"  
 김기수 (2003), "SOC 민간투자사업에 대한 재무적 투자자의 참여 활성화 방안", 『재무적 투자자 육성 및 선진 금융 기법 활용에 관한 토론회』, 세미나 발표 자료  
 김명수 외 (2002), 건설산업에서 금융기능 강화방안 연구, 국토연구원  
 김명수 · 권혁진 (2002), "건설산업에서 금융기능 강화방안", 국토연구원  
 대한건설협회 (2007), 중소기업업을 위한 금융 활성화방안 연구  
 박장수 (2001), "SOC 민간투자사업과 재원 조달", 한국건설산업연구원?서울대학교 건설최고경영자과정(APMP) 강의 교재  
 송병록 (2003), "SOC 민간투자사업에의 재무적 투자자 참여 활성화 방안", 민간투자지원센터 주최 『SOC 민간투자사업에의 재무적 투자자 참여 활성화를 위한 세미나』, 세미나 발표 자료  
 왕세중 (2002), "SOC 민간투자사업의 금융 조달 원활화 방안", 연구보고서 2002-04, 한국건설산업연구원  
 왕세중 (2003), "SOC 민간투자사업의 투자 활성화 방안", 연구보고서 2003-07, 한국건설산업연구원  
 왕세중 외 (1997), "금융환경 변화와 건설금융 개선방안", 건설산업연구원  
 왕세중 · 김명수 · 박용석 · 백성준 · 권혁진 · 송병관 · 한상훈 (2003), "재정사업과 민간사업의 효율성 비교 연구", 용역보고서, 한국건설산업연구원?국토연구원  
 왕세중 · 송병관 (2003), "SOC 민간 투자 활성화를 위한 정책 방향", 『SOC 민간투자사업의 활성화를 위한 정책 세미나』, 세미나 발표 자료  
 이의섭 (2009), 중소기업체의 해외진출 활성화를 위한 금융지원제도 개선방안  
 이의섭 외 (2004), 건설사업 공급자금융 현황과 발전방안, 건설산업연구원  
 이의섭 · 김민형 (2008), "건설업 금융실태조사", 대한건설협회 · 한국건설산업연구원  
 이치주 · 이강 (2009), "리츠와 건설경기, 부동산경기, 주식시장과의 관계분석", 한국건설관리학회논문집, 제11권 제5호, pp. 41~52  
 이희달 (2001), "프로젝트 파이낸싱의 이해와 방법", 한국건설산업연구원 · 서울대학교 건설최고 경영자과정(APMP) 강의 교재

이희달 (2003), “SOC 민간투자사업 재원 조달의 현황과 문제점”, 『SOC 민간투자사업의 발전을 위한 제도 개선 방안』, 세미나 발표 자료

최재규 · 유승규 · 김재준 (2012), “거시경제변동 전후 건설기업의 부실화 비교분석”, 한국건설관리학회 논문집, 제13권 제4호, pp. 61~68

논문제출일: 2012.08.21

논문심사일: 2012.08.24

심사완료일: 2012.10.12

---

## 요 약

본 연구는 2008년 하반기 미국발 금융위기 이후 부동산 시장 침체 속에서 국내 건설기업들의 자금난의 실태를 파악하여 정책방향 설정을 위한 기초자료를 제공하고자 하였다. 2008년 조사와 비교해 볼 때 당시에 문제로 지적되었던 금융기관이나 신용평가와 관련된 부분들은 어느 정도 해소된 것으로 보인다. 오히려 이번에 지적된 자금사정을 악화시키는 원인으로는 공사대금의 원활한 지급, 신규 물량확보문제, 건설업에 내재된 리스크에 따른 한계, 산업의 비전 등 건설업에 내재된 자체적인 문제와 관련된 것이 많은 것으로 나타났다. 규모별로는 중견기업 불이익 문제와 지역별로는 지방의 건설기업들이 다양한 자금조달 방법에 대한 이해가 필요한 것으로 드러났다. 본 연구를 통해 건설기업의 자금조달 실태를 규모별, 지역별로 이해하여 어려움을 겪는 기업들에 대한 정책과제를 도출하는데 도움이 될 것으로 기대한다.

**키워드** : 건설기업, 자금조달, 건설금융, 신용평가

---