

수렁에 빠진 위기의 건설업계

금융기관들 '옥석 가리기' 나선다



건설경기 침체로 미분양 물량이 쌓이면서 중견 건설사들의 유동성 위기가 심화되고 있다. 사진은 기사와 관계 없음. 사진: 신영근 기자

주택경기 침체의 장기화로 건설사들이 유례없는 불황에 허덕이고 있다. 중견 업체들이 대거 부도 위기에 내몰리고 있는 것이다. 업체들은 “환란 위기 이후 건설시장에 이런 불황이 있었나 싶을 정도로 하루하루 버티기가 힘들다”며 이구동성으로 하소연이다. 그러나 하반기부터는 금융기관이 부실 건설사는 살리지 않고 건전한 업체만 지원해 주는 ‘옥석 가리기’가 본격화될 전망이다.

건설사가 어려울 때마다 정부가 손을 내밀던 관행도 이제 통하지 않을 분위기다. 이명박 대통령은 6월16일 비상경제대책회의에서 “건설경기에 편승해 무책임하게 주택시장에 뛰어들었다가 (미분양 등으로) 많은 이에게 부담을 준 건설사는 도덕적 책임을 물어야 한다”며 건설 구조조정에 힘을 실어주고 있다. 건설업계에 세찬 칼바람이 예고되는 이유다.

건설사 구조조정 본격화, 하도급 연쇄부도 불가피

한 중견 건설사 임원은 요즘 밀려오는 어음 막느라 숨이 막힐 지경이다. 그는 “오늘 돈을 돌려 어음을 간신히 막아 놓으면 내일 또 다른 빚쟁이들이 기다리고 있다”며

“이 은행에서 돈 빌려 저 은행 이자 값은 것도 이젠 지켰다”고 한숨지었다.

건설경기 침체로 미분양 물량이 쌓이면서 중견 건설사들의 유동성 위기가 심화되고 있다. 미분양, 미입주로 인해 분양대금이 들어오지 않는 바람에 빚더미에 올라앉은 업체가 늘고 있다. 부지 매입이나 공사대금 확보를 위해 은행에서 끌어온 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출은 건설사의 숨통을 죄는 족쇄로 작용하고 있다.

이로 인한 건설업계의 줄도산은 이미 현실로 나타나고 있다. 올 3월 성원건설의 법정관리 신청을 시작으로 남양건설, 대우자판, 금광기업이 유동성 위기를 못 견디고 법정관리와 기업개선작업(워크아웃)을 신청했다. 5월에도 성우중건과 풍성주택이 부도 도미노 대열에 합류했고 성지건설은 채권단 도움으로 가까스로 최종 부도를 넘겼지만 여전히 위태롭다.

한국은행의 4월 어음부도율 통계에 따르면 전체 부도 125건 중 27건(21.6%)이 건설업체로 두 달 연속 20%를 넘었다. 앞으로가 더 문제다. 채권 은행들은 6월 말, 늦어도 7월 초까지 시공능력 상위 300위권 건설사들을 대상

건설 구조조정은 해당 건설사는 물론 하도급 전문업체의 연쇄 부도와 고용 상실로 이어지면서 전체 경제에 적지 않은 파장을 미칠 것으로 보인다.

으로 신용위험 평가를 마치고 퇴출 기업 명단을 발표할 예정이다. 심각한 자금난을 겪는 건설사들은 그야말로 채권 은행의 ‘사형선고’를 기다리는 죄수나 다름없다. 재무구조가 악화된 몇몇 중견 건설사가 포함된 ‘살생부’가 이미 시장에 나돌고 있다. 한 중견 건설사 임원은 “주택사업이 많아 PF 규모가 크고 부채비율이 300%를 넘는다는 이유로 퇴출 기업으로 기정사실화되는 분위기”라고 안타까워했다.

이번 신용위험 평가는 지난해 대주단 평가보다 강도가 높으리란 게 전문가들 예상이다. 지난해 B등급을 받은 신창건설과 현진이 각각 작년 3월과 8월 워크아웃에 들어갔고 B등급인 성원건설이 올 3월 퇴출 대상으로 분류되는 등 평가의 신뢰도에 금이 간 때문이다. 채권단은 300위 이내 건설사 중 15~20개가 C(워크아웃)과 D(퇴출) 등급을 받아 구조조정 대상에 오를 것으로 보고 있다. 이 중 C등급은 주로 100위권 이내의 10개 안팎이 될 전망이고 하위권 건설사들은 D등급이 떨어질 공산이 크다.

건설 구조조정은 전체 경제에 적지 않은 파장을 미칠 것으로 보인다. 해당 건설사는 물론 하도급 전문업체의 연쇄 부도와 고용 상실로 이어지기 때문이다. 한국건설산업연구원은 1~300위 건설사가 10%만 구조조정 돼도 이들 회사의 종업원 12만5천860여 명 가운데 5만여 명(4인 가족 기준)의 생계가 흔들릴 것으로 추정했다. 특히 300위 이내 건설사의 협력업체가 6만5천323개로 종사자가 141만7천여 명에 이른다. 대한전문건설협회는 300대 건설사 구조조정이 본격화되면 적어도 전문건설업체 2천600여 곳이 부도 처리되고 4조 원 내외의 하도급 공사대금 손실이 발생할 것으로 추산했다.

구조조정 공감대 속 '속도 조절론' 대두

전문가들은 건설·주택경기과 건설 산업구조를 감안하면 부실 건설사의 구조조정이 불가피하다는 데 대체로 공감하고 있다. 한 민간 연구소 관계자는 “작년에 경기부양

책 추진으로 구조조정이 흐지부지되면서 사실상 사망선고를 받은 환자가 링거주사를 꽂고 생명을 연장해 온 것이나 다름없다”고 말하고 “지금이라도 가망 없는 업체들은 과감히 도려내 건설산업 전체가 건전해지는 계기로 삼아야 한다”고 강조했다. 또 다른 전문가도 “인위적 부양책으로 건설사를 살리는 일이 더 이상 되풀이돼선 안 된다”며 “살릴 기업은 살리고 죽을 기업은 죽이는 ‘옥석 가리기’가 절실하다”고 말했다.

하지만 건설시장을 왜곡하는 자금 조달 방식 등 근본 문제가 선결돼야 한다는 지적도 있다. 두성규 건설산업연구원 건설경제연구실장은 “건설업계의 현 위기는 미분양 누적에 따른 금융비용 부담과 더불어 대형 PF 사업에서 투자자가 건설업체에 지급보증을 서도록 하는 건설금융의 구조적 문제에서 비롯된 것”이라며 “대출, 공급 등 기형적 시장구조를 바로잡는 것이 더 시급하다”고 밝혔다.

시장의 충격을 줄이기 위해 속도를 조절해야 한다는 주장도 제기되고 있다. 건설산업연구원 김현아 박사는 “산업의 중추 격인 중견 건설업체들이 주요 대상인 현재의 구조조정 방식은 중견 기업군이 없는 기형적인 산업구조를 초래할 가능성이 크다”며 “구조조정의 전후방 파급효과를 고려하고 중견 기업들의 산업 내 역할을 감안할 때 건설 구조조정은 단계적, 점진적으로 진행되는 게 바람직하다”고 제안했다.

건설 구조조정과 더불어 건설, 부동산 시장을 정상화하기 위해 대출 규제를 완화해야 한다는 의견도 많다. 한국주택협회 김동수 실장은 “거래 정상화를 위해서는 대출 규제를 완화하는 것이 유일한 해결책”이라며 “총부채상환비율(DTI)과 주택담보인정비율(LTV) 등 대출규제를 지역별로 차등 적용해야 한다”고 주장했다. 시장 구조를 왜곡하는 민간 택지 분양가 상한제 폐지와 보급자리주택 공급 속도 조절, 미분양 아파트 양도세 혜택 수도권까지 확대 등도 침체된 시장을 살릴 대안으로 거론되고 있다. [M]

서미숙 산업부 기자 sms@yna.co.kr