

보도자료

이 자료는 배포시부터 취급하여 주시기
바랍니다.

제 목 : [BOK 강원경제 메모 6호]

강원지역 종합건설업체 재무상황 평가 및 대응방안

- 강원 종합건설업체, 자금난 심화 우려
 - 부실 PF사업장 구조조정 가능성, 업계 전반의 영향은 제한적일 듯
- 선제적 예방 조치, 신속한 정책지원 뿐만 아니라 기업의 경쟁력 강화 노력이 긴요

※ 주요 내용은 <붙임1>[BOK 강원경제 메모 <2024-6호>]을, 보다 자세한 내용은 <붙임2>를 참조하시기 바랍니다.

문의처 : 경제조사팀 최수훈 과장

Tel : (033) 258-3285 Fax : (033) 257-0525 E-mail : gangwon@bok.or.kr

“한국은행 강원본부 보도자료는 인터넷(<http://www.bok.or.kr/gangwon>)에 수록되어 있습니다.”

BOK
강원경제
메모
 <2024-6호>

한국은행 강원본부
 경제조사팀
 2024년 4월 17일(수)
 작성자: 최수훈 과장
 (033-258-3285)

강원지역 종합건설업체 재무상황 평가 및 대응방안

- 최근 강원지역 주요 건설업체(에스원건설, 시공능력 도내 8위)가 법정관리를 신청('24.3.19일)하는 등 역내 종합건설업체 유동성 상황이 악화
- 향후 수주여건 불황, 부동산 경기 부진 등에 따라 건설업체 자금난은 더욱 가중될 우려
 - 전국적인 건설업황 부진 지속에 따라 강원지역도 부실 PF사업장을 중심으로 구조조정이 진행될 가능성
- 부진이 상당기간 지속될 가능성을 감안하여 ① 선제적 예방 조치, ② 신속한 지원정책 시행, ③ 개별 업체의 전문성 확보 등 위험 최소화가 바람직
 - ① 재무제표상 노출되지 않는 부실 징후를 사전에 포착해 부실을 예방 및 최소화할 필요
 - ② 업계 전반의 유동성이 부족한 만큼 경쟁력 있는 지역업체에 대한 지원·보호정책도 조속히 시행할 필요
 - ③ 중·장기적으로 전문성 확보를 통한 영세업체의 중·대형화 육성전략이 긴급
- 전국에 비해 양호한 재무상황, 높은 관급공사의존도 등으로 구조조정의 영향은 제한적일 가능성

[그림1] 에스원건설은 자본잠식 등에 따라 법정관리를 신청('24.3.19일)했으며, 역내 B社의 부채비율은 550%로 위험수준(200%)을 상회

[그림2] '24.3월 건설업 자금사정 및 자금사정 전망 BSI는 하락세 지속 (각각 39, 47)

종합건설업체 유동성은 대체로 안정적이거나 일부 업체는 자금사정이 악화

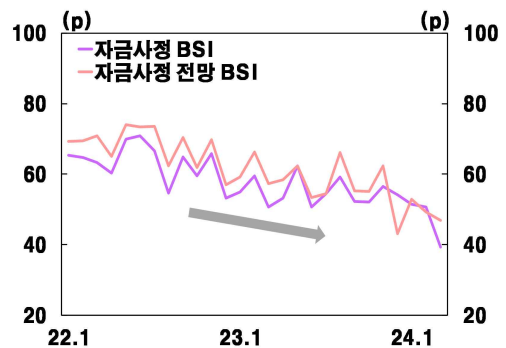
향후에도 자금사정 악화, 수주여건 불황 등으로 부진이 지속될 전망

[그림 1] 주요 종합건설업체 재무상황¹⁾

업체	부채비율	유동비율
A건설	84.8	180.3
B건설	550.3	105.6
C건설	164.4	159.8
D건설	12.9	718.9
에스원건설 ²⁾	-158.6	32.6

주: 1) '23년말 감사보고서(별도) 기준
 2) 자본잠식 등에 따라 법정관리 신청(3.19일)
 자료: 금융감독원

[그림 2] 강원지역 건설업 자금사정 BSI



자료: 한국은행

강원지역 종합건설업체 재무상황 평가 및 대응방안

2024. 4.

본 보고서의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행의 공식견해와는 무관합니다. 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자 이름을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

한국은행 강원본부

작성자 : 강원경제조사팀 최수훈 과장

차 례

I. 검토 배경	1
II. 종합건설업체 재무상황 평가	2
III. 향후 전망	5
IV. 대응 방안	6
<참고1> 강원지역 종합건설업체 현황	4
<참고2> 지역·중소건설업체 수주지원 사례	7

1. 검토 배경

□ [건설경기 부진] 강원지역 건설업*은 '22년중 큰 폭의 역성장(강원 -11.5%, 전국 +0.7%)을 기록한 이후 부진한 모습을 지속

* 강원지역은 건설업 생산 비중(8.0%, '22년 기준)이 도 단위 자치단체중 가장 큰 비중을 차지(강원제외 도 평균 5.9%)하는 등 건설경기의 영향이 타 시도대비 큰 상황

○ '23년에는 건설수주액이 '13년 이후 가장 크게 감소*($\Delta 28.9\%$, 전년대비)하고 건축허가·착공도 큰 폭 감소(각각 $\Delta 17.3\%$, $\Delta 16.9\%$)하는 등 부진

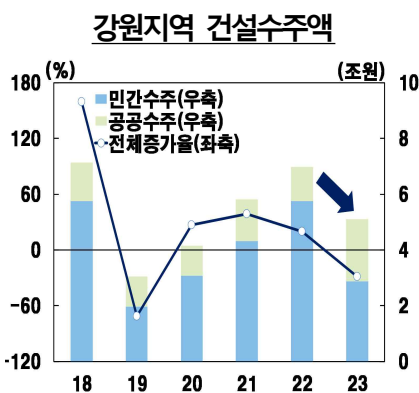
* 동계올림픽 기저효과가 있었던 '19년은 제외

○ '24년에는 건설수주액 소폭 반등(+1.3%, 전년동기대비)에도 불구하고, 건축허가·착공 감소폭이 확대(각각 $\Delta 22.0\%$, $\Delta 56.2\%$)되는 등 부진세 지속

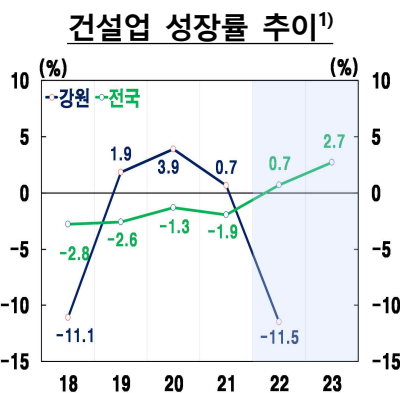
□ [건설업체 리스크 확대] 최근에는 PF 부실 등으로 에스원건설(23년 시공능력 도내 8위, 원주 소재)이 법정관리를 신청(24.3.19일)하는 등 건설업계 내 자금경색 및 연쇄 부도 우려가 제기

○ 강원지역에도 춘천, 강릉, 고성 등 태영건설이 시공사로 포함된 사업장이 있어 지역건설업체의 피해 사례가 발생하는 상황

⇒ 건설경기 부진, PF사태 등에 따른 강원지역내 건설업체의 유동성 부족, 부실 가능성 등을 점검하고 대응방안을 마련할 필요



자료: 국토교통부



주: 1) 음영은 잠정치 기준
자료: 통계청, 한국은행

강원지역내 태영건설 사업장

지역	사업내용
강릉	디오션259 (호텔·생활숙박시설)
강릉	강릉남부권관광단지 사업
고성	아이진 라메르 데시앙(아파트)
춘천	하수처리장 이전사업

자료: 강원도민일보

2. 종합건설업체 재무상황 평가

□ [외형적으로는 양호] 강원지역 종합건설업체의 지표상 재무상황은 전국에 비해 대체로 양호('22년말 기준)

○ 재무건전성은 부채비율(81%)이 전국(138%)에 비해 상당폭 낮고 주요 기업의 PF보증 규모도 크지 않은 것으로 보여 양호*한 것으로 판단

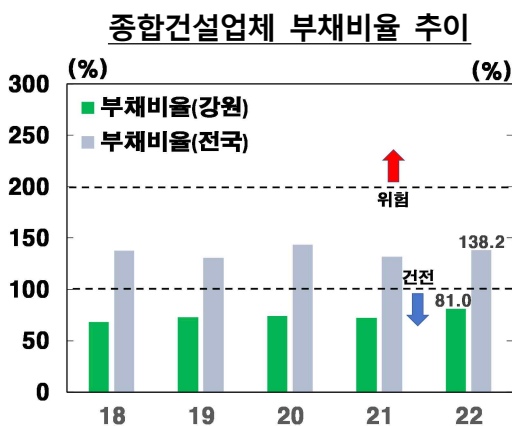
* 건설업계 통상 부채비율이 200%를 초과할 경우 위험수준, 100%이하인 경우 건전한 수준으로 평가하며, 워크아웃 개시 직전 태영건설의 부채비율 및 PF보증/자기자본 비율은 각각 478.7%, 326.6% 수준('23.3분기말 기준, 한국신용평가)

○ 단기지급능력도 유동비율*과 당좌비율** (각각 285%, 230%)이 전국 수준 (162%, 114%)을 크게 상회하는 등 양호한 것으로 보임

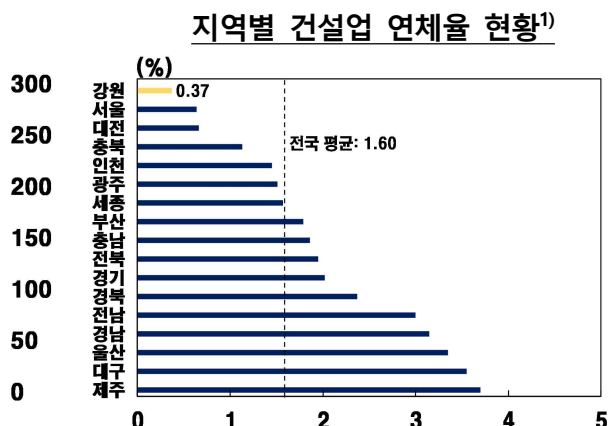
* 유동자산/유동부채로 단기부채 상환능력을 나타내며 통상적으로 100% 이상을 양호한 수준으로 평가

** 당좌자산/유동부채로 유동자산에서 재고자산을 제외한 당좌자산을 분자로 계산하며 단기지급능력 측정지표로 활용

○ 특히 연체율(0.37%, '23년말)은 17개 시·도 최하위 수준



자료: 한국은행



주: 1) '23년말 기준
자료: NICE평가정보

□ **[신뢰성은 낮음]** 다만 다수 영세 업체들의 재무제표가 시의성과 신뢰도가 낮거나* 공시의무가 없는 경우도 많아 정확한 상황 파악에 애로

* 자본금 심사기준 충족 및 관급공사 참가자격 확보를 위해 영업손실 발생 시 가계 대출 등을 통해 손실처리를 회피하거나 급전 형태로 자본금을 조달하는 경향 (원도드레싱)

○ 태영건설 등 대형업체에서도 재무제표에 문제가 발생*하였던 점을 감안 하면 영세업체 재무상황을 공식지표만으로 파악하는 데 한계

* 태영건설의 워크아웃에 따른 PF 사업장 예상 손실이 반영되면서 '24년도 자본총액이 급감('23년 7,409억→ '24년 - 5,626억)

□ **[일부업체 유동성 부족]** 신뢰성 제고를 위해 주요업체*를 중심으로 모니터링을 실시한 결과, 일부업체는 PF 연대보증 상환요구, 공사대금 입금 지연, 수주 난항 등으로 유동성 부족을 겪고 있는 것으로 파악

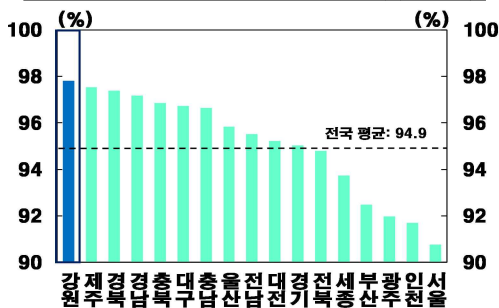
* 강원지역의 경우 상위권 10개 업체가 전체 공사실적의 40~50%를 차지(<참고1> “강원 지역 종합건설업체 현황” 참고)

○ 에스원건설은 PF 부실, 공사미수금 급증 등에 따라 큰 폭의 영업손실을 기록 후 자본잠식('22년말 자본총액 127억→ '23년말 - 495억) 상태에 이르렀으며 최근 법정관리를 신청('24.3.19일)

○ 한편 건설업계 전반적으로 유동성 부족이 심화되고 있는데 이는 높은 분양가로 인한 미분양*, 수주기회 부족 등에 기인(대한건설협회 강원특별자치도회)

* 최근 높은 분양가에도 불구하고 춘천 ‘쌍용 더 플래티넘 스카이’의 청약경쟁률이 6.1:1을 기록하였으나 최종 소진율은 41%에 불과했으며, '23.상반기 이후 미분양주택 급증('22년말 2,648호 → '23.상반기말 2,461호 → '23년말 4,001호)

지역별 종합건설업 영세업체¹⁾ 비중²⁾



주 1) 3년 평균 매출액 80억원 이하 소기업(소상공인 포함) 비중
 2) '21년 기준
 자료: 중소벤처기업부

강원지역 주요업체 재무상황¹⁾

업체	부채비율	유동비율
A건설	84.8	180.3
B건설	550.3	105.6
C건설	164.4	159.8
D건설	12.9	718.9
에스원건설 ²⁾	-158.6	32.6

주: 1) '23년말 감사보고서(별도) 기준
 2) 자본잠식 등에 따라 법정관리 신청(3.19일)
 자료: 금융감독원

<참고 1>

강원지역 종합건설업체 현황

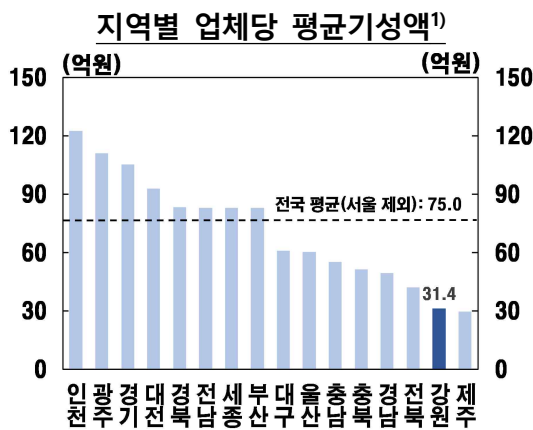
□ 강원지역내 종합건설업체 수는 1,209개로 경제규모 대비 업체 수가 많은 편*이나 이중 상당 부분을 영세업체가 차지

* GDP 대비 강원지역 GRDP 비중이 2.4%(‘22년 기준)인 데 반해 종합건설업체 수는 전국(19,516개, ‘23년말 기준)의 6.2% 수준

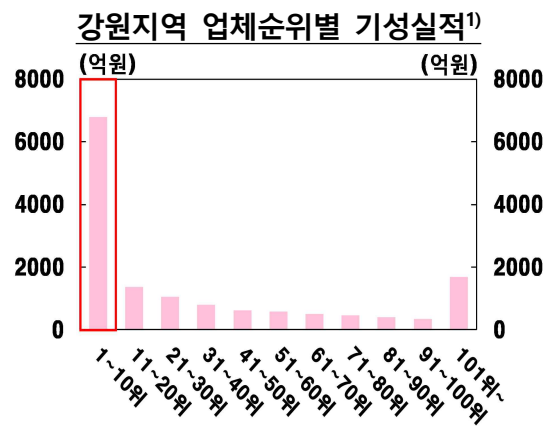
○ 강원지역 종합건설업체당 연간 평균 기성액은 31.4억원으로 전국 평균(75.0억원, 서울 제외) 수준을 크게 하회하는 등 대체로 규모가 영세(‘22년 기준)

— 전국 시공능력 상위 100위 이내의 도내 건설업체는 요진건설산업(72위)이 유일하며 이외 주요 업체로는 대명건설(101위), 현대아산(128위), 에스지건설(191위) 등이 있음(‘23년 기준)

— 동 업체들이 전체 공사실적의 상당부분을 차지(10개 업체 47%, 4개 업체 35%, ‘23년 실적평가액 기준)



주: 1) '22년 기준
자료: 대한건설협회



주: 1) '23년 실적평가액 기준
자료: 대한건설협회

3. 향후 전망

□ [상당기간 부진] 고금리·고비용, 부동산경기 침체 등으로 전국 건설업황이 부진할 전망이며, 강원지역 업황도 수주여건 난망 등으로 부진할 것으로 예상

○ 민간부문은 미분양 누증('22년말 2,648호 → '23년말 4,001호), 고금리 지속, 정책 금융 축소*에 따른 신규주택수요 감소 등으로 향후 수주여건이 불투명

* 정부는 '23.9월말부터 6억 초과(9억 이하) 주택에 적용되던 특례보증자리론 공급을 중단하는 한편 '24.2월부터 스트레스 DSR을 도입(2.26일)

○ 공공부문은 '24년도 SOC 국비예산이 고속철도 등 국가급 대형공사를 중심으로 편성되어 지역업체의 수주기회가 제한*될 가능성

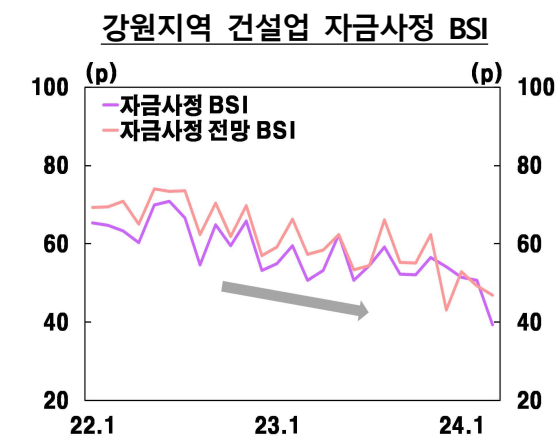
* 국가공사시 83억원 미만 공사에 한해 해당 시·도의 업체가 반드시 참가하도록 규정한 지역의무공동도급 조항이 적용(국가계약법 제72조)

□ [구조조정 가능성] 전국적인 건설업황 부진 지속에 따라 강원지역도 부실 PF사업장을 중심으로 구조조정이 진행될 가능성*

* 최근 금융권 및 정부가 부동산 PF사업 리스크관리를 강화하고 있으며 주요 인사들도 구조조정 가능성을 언급

○ 다만 강원지역은 유동성 사정이 전국에 비해 양호하고 매출구조가 관급공사에 주로 의존하고 있어 업계구성*이 크게 변하지는 않을 것으로 예상

* 종합건설업체에 비해 규모가 영세한 전문건설업체의 경우 구조조정의 영향이 있을 것으로 보임



자료: 한국은행

부동산PF 구조조정 관련 주요인사발언

발언자	주요 내용
이복현 금감원장	“금융권PF 연체율은 2.7%로 관리가능한 수준...부실사업장을 정상궤도에 올려놓기 위해 경·공매 등을 통한 정리·재구조화 유도” (금융권·건설업계와 간담회, '24.3월)
박상우 국토부 장관	“조용히 질서있게 구조를 개선해 나가자는 연착륙이 정부의 컨센서스...” (취임 100일 기자간담회, '24.2월)
김주현 금융위 원장	“...시장안정 프로그램 등 부동산PF 연착륙과 주택시장 및 건설업계의 정상화를 위해 노력...” (국토부-고용부-금융위-건설업계 간담회, '24.2월)

자료: 언론보도 종합

4. 대응 방안

※ **현시점 직접자금지원 등 즉각적인 대응은 필요하지 않은 것으로 보이나, 건설업 부진에 따른 위험을 사전에 방지하는 것이 바람직한 것으로 판단**

① **[예방조치 강화]** 정책당국은 부실 징후 적시 포착을 위한 현장점검 확대, 윈도드레싱 차단 등을 시행하고, 금융기관은 위험 최소화를 위해 대출요건 등을 재정비

○ 재무제표의 시의성·신뢰도 저하 등에 따른 잠재위험에 대비해 실제 착공현장 점검, 대면 모니터링 등을 통해 **부실 징후를 선제적으로 포착할 필요**

— 한국은행 강원본부는 한시 특별자금지원* 등 유동성 지원을 확대하였으며, 향후 현장 방문 등 적극적인 대면 접촉 등을 통해 지역건설사의 부실 여부를 사전에 파악할 계획

* 한국은행 강원본부는 금융중개지원대출 한시 특별지원 프로그램을 통해 건설업 등 중소기업 지원을 확대(‘24.1월 결정, 4월 시행)

○ 자본금 심사요건, 건설면허 발급기준 강화 등을 통해 윈도드레싱을 차단하여 적정요건을 갖추지 못한 기업의 **부실 가능성을 사전에 예방**

○ 한편 금융기관은 PF 사업 등에 따른 예상손실액 산출방식 등 대출요건을 재정비하고, 건설업계는 자산건전성 관리 노력을 지속

② **[신속한 지원정책 시행]** 업계 전반의 유동성이 부족한 만큼 경쟁력 있는 지역업체에는 **수주기회* 제공** 등을 통해 수익성 개선을 지원(<참고2> “지역·중소건설업체 수주지원 사례” 참조)

* 강원지역 수주실적 중 강원지역 업체비중은 41.2% 수준(‘22년 기준)으로 타지 업체가 과반(58.8%)을 차지하는 등 비우호적 수주여건이 지속

○ 특별법·특례를 활용한 **지역의무공동도급* 기준단가 현실화****, 지역업체 참여 인센티브 제공 등을 검토할 필요

* 영세한 지역건설업체가 경쟁입찰로는 수주하기 어려운 대규모 관급공사에 대기업과 공동으로 참여해 건설관리 노하우나 새로운 기술 습득의 기회로 활용 가능

** 국가공사시 83억원 미만, 지자체공사시 249억원 미만 공사에 한해 지역의무공동도급이 적용되고 있으나, 동 규모를 초과해 지역건설업체가 배제되는 사례가 빈번

○ 대형 SOC사업에 대한 **구획화** 등을 통해 지역업체가 소화가능한 중·소형 사업 수주기회를 발굴하는 것을 고려

<참고2>

지역·중소건설업체 수주지원 사례

□ **[국내사례]** 제주특별자치도*는 조례를 활용해 민간공사에 대해서도 지역업체 공동수급을 규정**하고 공동수급시 인센티브를 제공(「제주특별자치도 지역건설산업 활성화 촉진에 관한 조례」 제5조의 2)

* 전국 지자체중 유일하게 조례를 통해 민간공사에 대한 '지역업체 최소공동도급·하도급 비율' 및 '인센티브 제공'을 명시하고 있으며, '신화역사공원 조성사업'이 대표적인 사례

** 조례상 "적극 권장할 수 있다"라고 명시되어 있으나, 각종 인허가 권한을 가지고 있는 도지사의 지위로 볼 때 권장보다는 규정의 성격으로 해석(김희철, 2019)

□ **[해외사례]** 통상 공개입찰을 원칙으로 하되 지역·중소업체를 간접적으로 지원하는 방식을 활용

○ (미국-연방정부) 대규모 공공공사시 대형건설사에 중소기업활용 계획 마련하게 하고 입찰심사시 이를 반영

○ (미국-메릴랜드주) 지역업체와 타지 경쟁업체간 낙찰가액 차이가 5% 미만인 경우 지역업체에 수주우선권 부여

○ (프랑스·독일·일본) 지자체 공사발주시 대형공사를 분할하여 지역·중소업체에 수주기회를 제공(분리·분할 발주제도)

③ **[경쟁력 강화]** 중·장기적으로는 영세업체의 전문성을 강화하기 위해 업체간 기술교류를 확대하고 R&D 예산을 지원

○ 건설업체는 전문기술 개발, 타 업체와의 기술교류·벤치마킹 등을 통해 전문성을 확보하기 위해 노력

— 산지가 많은 강원지역의 공사경험과 전문성을 토대로 타 시도 건설사와의 기술교류에도 적극적으로 참여

○ 지자체는 R&D 예산 지원 등을 통해 지역 건설업체를 전문기업으로 육성하고, 공사발주시 연구개발·기술교류실적 등을 평가요소로 고려