

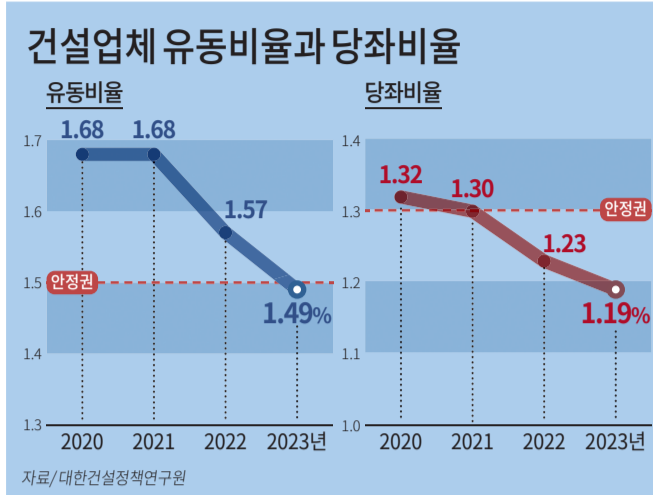
# ‘위기설’ 현실화 되나... 중소 건설사들, 유동성 붕괴 직전

중소 건설사들 부채·이자 ‘급증’  
미수금 4배 늘고 적자전환 초비상  
이자보상배율 급락에 불황 우려 ↑  
정부 지원책 부족에 산업전반 위협

건설사들의 ‘4월 위기설’이 재점화됐다. 이미 올해 초부터 중견 건설사들이 줄줄이 법정관리를 신청한 가운데 사업 보고서·감사보고서가 나오면 줄도산이 현실화될 것이란 우려에서다.

업계에서는 경제 위기까지 촉발할 것이라 설은 다소 과장됐지만 이런 상황이 1년 이상 지속된다면 불황도 불가피할 것으로 봤다. 특히 중소 건설사들의 경우 유동성이 고갈되는 등 이미 한계에 다다른 상태다.

1일 대한건설정책연구원에 따르면 건설업체의 단기적인 지급 능력을 나타내는 유동비율은 지난 2023년 1.49로 안정권인 1.50 이하로 내려갔다. 더 보수적인 유동성 지표인 당좌비율의 경우 2022년도에 1.30 이하로 떨어졌으며, 2023년 1.19로 하락했다.



4월 위기설의 진원지는 건설사들의 유동성 악화다. 부채와 이자비용이 급증했고, 미수금도 증가세가 가파르다.

건설사의 이자비용은 2021년 1조 7000억원에서 급기 상승기인 2022년을 기점으로 2조 4000억원, 2023년 4조 1000억원으로 저점 대비 3배 가까이 급증했다.

이자보상배율은 2021년 6.8에서 2022년 4.1, 2023년 1.5까지 낮아졌다. 이자보상배율 1은 영업활동으로

번 돈을 모두 이자를 내는데 쓴다는 의미다.

김태준 대한건설정책연구원 연구위원은 “글로벌 인플레이션(물가 상승)이 야기한 건설공사비 증가는 영업이익을 악화시켰고, 시장침체로 미수금이 증가했다”며 “장기적인 관점에서 건설산업의 최악은 아직 도래했다고 보기는 어렵지만 현재의 상황이 1년 이상 지속되면 과거 국제통화기금(IMF) 금융위기, 글로벌 금융위기에 준



하는 불황이 올 가능성은 다분하다”고 분석했다.

그는 “지난 서브프라임 사태 발발 이후 4~5년이 지난 시점에 건설업의 위기가 극대화될 것을 감안하면 2022년부터 시작된 이번 위기는 올해 또는 내년에 불황의 정점에 도달할 가능성이 높다”고 덧붙였다.

특히 중소 건설사의 자금 압박이 극심한 상황이다.

최근 2년간 대기업의 미수금은 2배

미만 증가한 반면 중소기업의 미수금은 4배 이상 늘었다.

건설 성장기업 가운데 대기업과 중견기업은 영업이익률이 다소 하락해도 흑자를 유지 중이지만 중소기업은 2023년 2분기부터 적자를 내고 있다. 소규모 건설업체들이 체감하는 경기침체와 위기감은 더 클 수밖에 없다.

위기가 확산되기 전에 정부 지원책 등이 절실하다는 지적도 나온다.

김 연구위원은 “한국의 건설산업은 대기업과 중견·중소기업의 유기적인 협력체로 운영되고 있어 중소 및 지방 건설의 위기는 건설산업 전체로 위기가 확산되기 전 단계로 볼 수 있다”며 “최근 건설산업의 지원정책은 프로젝트 파이낸싱(PF) 중심으로 이뤄져 있으며, 이마저도 우량사업장에 집중해 있어 대규모 원도급사가 아니면 실질적인 지원은 받기 어렵고, 중소기업 지원정책에서도 타업종에 비해 소외되어 있어 건설경기 불황에 그대로 노출되어 있다”고 밝혔다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

## 가계대출 1.7조 증가... 7월 DSR 강화전 수요 몰리나

가계대출 증가폭, 반토막으로 축소  
주택 관련 대출 감소에 둔화 원인  
3단계 DSR 시행 대출한도 축소 예상

금융당국이 가계부채 관리를 강화하면서 5대 은행의 가계대출 증가 폭이 반토막으로 줄었다. 다만 오는 7월부터 3단계 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR)이 도입되면 한도가 줄기 때문에 4~6월 수요가 몰릴 수 있다는 지적이 나온다.

1일 금융권에 따르면 지난달 KB국민·신한·하나·우리·NH농협 등 5대 시중은행의 가계대출 잔액은 738조 5511억원으로 집계됐다. 지난달 말(736조 7519억원)과 비교해 1조 7992억원 늘었다. 지난달 증가폭(3조 931억원)의 절반 수준이다.

지난 3월 가계대출 증가폭이 축소된

배경에는 주택 관련 대출이 줄어든 영향이 컸다. 지난달 주택 관련 대출 잔액은 585조 6804억원으로 한 달 전과 비교해 2조 3198억원 늘었다.

앞서 지난 2월 주택 관련 대출 잔액은 583조 3606억원으로 2월 한 달간 3조 3835억원 증가했다. 금리인하 기대가 높아지고 오세훈 시장이 잠·삼·대·청(잠실·삼성·대치·청담) 토지거래허가구역 해제하면서 서울 등을 중심으로 주택 구매 심리가 살아난 영향이다. 지난 2월 전국의 아파트 거래 현황은 지난 1월 3920건에서 2월 5252건으로 34% 늘었다. 서울은 529건에서 662건으로 25% 뛰었다.

3월 초 주택구매 심리가 살아난 것을 보고 토지거래허가구역을 강남 3구와 용산구 전체로 확대하면서 관망세로 돌

아셨다는 분석이다. 2월 신학기를 맞아 늘어난 이사 수요가 줄면서 5대 은행 가계대출 수요가 안정화된 영향도 있다.

다만 일각에서는 오는 7월 3단계 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 도입을 앞두고 또다시 대출수요가 몰릴 수 있다는 목소리가 나온다. 지난해 9월 2단계 스트레스 DSR 도입을 앞두고 5대 은행의 가계대출 증가 폭은 6월 5조 3415억원에서 7월 7조 1660억원, 8월 9조 6259억원까지 급증한 바 있다.

3단계 스트레스 DSR은 대출 상환능력을 심사할 때 변동금리로 금리가 올라갈 가능성을 고려해 가산금리인 스트레스 금리를 더해서 계산하는 제도다. 2단계 스트레스 DSR은 은행권(주담대+신용대출)과 2금융권(주담대)에 기본 스트레스 금리의 50%(0.75%)를 적용

하고, 3단계 스트레스 DSR에서는 은행권(주담대+신용대출+기타대출)과 2금융권(주담대+신용대출+기타 대출)에 기본 스트레스 금리의 100%(1.5%)를 추가한다. 가산금리가 더해져 한도가 줄어들 수 있다는 설명이다.

예컨대 연 소득 1억원 기준(30년 만기, 분할 상환 방식, 금리 연 4.5%)의 차주가 금리인하기 변동금리로 대출을 받은 경우 올해 6월 말까지는 가산금리의 50%가 적용돼 비수도권은 6억 5800만원(스트레스 DSR 적용 전)에서 6억 4000만원으로 5400만원 감소한다. 올해 7월부터 3단계 스트레스 DSR이 도입되면 한도는 5억 5600만원으로 1억 200만원 감소한다.

신용상 금융연구원 선임연구원은 보고서를 통해 “서울 강남권에서 시작



지난달 주요 은행의 가계대출 증가폭이 줄어든 것으로 나타났다. /뉴스

된 주택시장 불확실성이 추가 금리 인하 기대와 결합할 수 있다”며 “이 경우 스트레스 DSR(총부채원리금상환비율) 3단계 규제 도입 이전인 올해 상반기 중 가계대출의 시기적 쏠림 현상이 발생할 수 있다”고 말했다.

/나누리 기자 yul115@

## 서울 송파, 아파트 경매시장 ‘과열’, 실거래 시장은 ‘위축’

토지거래허가제에 경매수요 급증  
경매 낙찰가는 실거래가 ‘웃돌아’  
실거래 시장 13개월 만에 하락세

서울 송파구 아파트값이 13개월 만에 하락 전환된 가운데 경매 시장에선 감정가와 실거래가를 웃도는 낙찰 사례가 이어지고 있다. 정부가 강남 3구와 용산구 아파트 전역을 토지거래허가구역으로 재지정된 뒤 실거래 시장은 위축된 반면, 경매 시장은 투자 수요가 몰리며 과열 조짐을 보이는 모양새다.

1일 경·공매 데이터 전문업체 지지옥션에 따르면 지난달 31일 송파구 잠실동 우성아파트 전용 131㎡ 경매에 27명이 몰려 감정가(25억 4000만원)보다 6억원 이상 높은 31억 7640만원에 낙찰



강남3구 등이 토지거래허가구역으로 재지정되면서 거래가 위축될 것이라 우려가 나오고 있다. 서울 송파구 롯데월드타워 서울스카이라인에서 바라본 강남권 아파트 단지. /뉴스

됐다. 이 아파트의 동일 면적 실거래 최고가는 지난 1월 기준 28억 7500만원으로

이번 낙찰가는 일반 매매가보다도 3억원 이상 높은 수준이다. 토허제가 적용되는 지역 내에서 실거래를 우회한 투자 수요가 경매로 집중되면서 나타난 현상이다.

경매는 시세보다 낮은 가격에 낙찰되는 경우가 많지만 최근 강남권에선 정반대의 양상이 나타나는 중이다. 수요가 몰리는 배경에는 토허제의 예외 적용 규정이 있다. 6㎡ 이상 아파트를 거래하려면 구청장의 허가를 받아야 하고, 자금조달계획서와 실거주 요건 등 까다로운 조건을 충족해야 한다.

그러나 경매로 취득한 물건은 허가 대상에서 제외된다. 관련 법령상 낙찰자는 매각대금만 납부하면 실거주의무 없이 곧바로 소유권 이전이 가능하다.

전세를 긴 상태로도 ‘갭투자’가 가능하다는 의미다.

이주현 지지옥션 전문위원은 “토지거래허가제가 다시 지정되면서 경매가 실거래 규제를 피할 수 있는 유일한 경로로 인식된 것도 영향을 미쳤다”며 “감정가는 통상 시세보다 낮게 책정되는데, 규제 직전 가격이 오르면서 그 차이가 더 벌어졌고 투자 수요가 몰리는 결과로 이어졌다”고 설명했다.

반면 실거래 시장은 분위기가 정반대다. 한국부동산원이 발표한 3월 넷째 주 주간아파트 가격동향에 따르면 송파구는 0.79% 상승에서 -0.03% 하락으로 전환됐다. 송파 아파트값이 하락세로 돌아선 것은 약 13개월 만이다.

부동산원 관계자는 “관망 심리와 자금 부담 확대가 겹치며 거래 심리가 위축된 것”이라고 분석했다. 잠실 엘스인근 부동산중개업소도 “규제 발표 전후

로 매물이 일부 나왔지만 가격은 크게 움직이지 않고 있다”며 “시장에 나오는 매물은 있으나 거래로 이어지기 어려운 분위기다”라고 전했다.

토허제를 통한 단기 조정 효과보다 규제 피로감과 정책의 일관성 문제가 더 부각될 수 있다는 지적도 나온다. 송파의 실거래 하락과 경매 과열이라는 극단적 흐름이 동시에 나타나면서 토지거래허가제의 사각지대와 부작용에 대한 점검이 필요하다는 목소리가 커지고 있다.

양지영 신한투자증권 자산관리컨설팅부 수석은 “토허제 확대는 단기적으로 거래를 위축시킬 수 있지만 가격 하락폭은 제한적일 것”이라며 “실입주요건 강화와 전세 매물 부족 등으로 인해 일부 수요가 인근 비규제 지역으로 옮겨갈 가능성도 있다”고 말했다.

/전지원 기자 jiw13@