

# 건설공사단계의 자금 유동성 확보 방안에 관한 연구

## A Study on Securing the Funds Liquidity of Construction Phase

제 영 득\*

이 상 범\*\*

송 호 산\*\*\*

Je, Yeong-Deuk,

Lee, Sang-Beom

Song, Ho-San

### Abstract

During the financial crisis in the late 1990s, we witnessed the large corporations failing at one moment. It is clear that the debt-dependant size augmentation and duplicate investment, and the failure in fund liquidity adjustment were the greatest causes rather than the long-term strategic advantage. Such fact, however, has led to the introduction of advanced financial techniques and security/management of fund liquidity. In order to propose a method to secure fund liquidity at the construction level, this study considers the documentational/precedent studies on project financing among fund procurement methods. And the fund liquidity status at construction level is investigated domestically/internationally to analyze the fund flow. Finally, the actual data is used to analyze progress rate and sales rate to end with the proposal of the method to secure fund liquidity in the progression of this study.

키 워 드 : 프로젝트 파이낸싱, 자금의 유동성, 분양률, 공정률  
Keywords : project financing, funds liquidity, sale rate, process rate

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

1990년대말 외환위기를 맞으면서, 대기업들이 한순간에 무너지는 모습을 보였다. 장기적인 전략적 경쟁우위 보다는 부채에 의존한 몸집 불리기와 중복투자 그리고 자금 유동성 조절 실패가 가장 큰 원인이 되었음은 분명한 사실이다. 그러나 이러한 사실은 선진금융기법을 소개하고, 자금 유동성을 확보, 관리하기 위해 노력하기 시작하였다.

이에 따라 건설공사단계의 자금의 유동성을 확보하기 위하여 자금의 흐름을 관리하고, 효율적인 자금 운영 방안을 제안하는 것이 본 연구의 목적이다.

### 1.2 연구의 범위와 방법

건설공사 단계에서의 자금에 대한 유동성을 확보하기 위한 방법을 제안하기 위해서는 먼저 자금조달 방법 중 프로젝트 파이낸싱에 대한 문헌 및 선행연구를 고찰한다. 그리고 건설단계에서 자금의 유동성 현황을 국내외 시장 중심으로 조사하여 자금의 흐름을 분석하였다. 마지막으로 실제 자료를 통하여 공정률과 분양률을 분석하여 자금의 유동성을 확보하기 위한 방안을 제안하는 것으로 본 연구를 진행하고자 한다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 프로젝트 파이낸싱의 개념

프로젝트 파이낸싱이란 미래에 발생하는 현금흐름을 담보로 하여 당해 프로젝트를 수행하는데 필요한 자금을 조달하는 금융기법을 총칭하는 개념이다.<sup>1)</sup>

### 2.2 프로젝트 파이낸싱의 특징

프로젝트 파이낸싱의 특징은 독립된 프로젝트 회사 설립, 비소구 또는 제한소구 금융, 담보의 한정, 현금수지를 기초로 한 여신, 구조화 금융과 차관단 구성, 부외금융, 사업단일성, 높은 차입비용으로 정리할 수 있다.

## 3. 건설단계의 유동성 현황

### 3.1 국내 건설시장 현황<sup>2)</sup>

2010년 국내 건설수주는 1~8월까지 전년 동기 대비 2.9% 증가하였다. 민간부문이 전년 동기 대비 51.2% 증가한 반면, 공공부문은 전년 동기 대비 29.3%가 감소하였다.

### 3.2 해외 건설시장 현황

표 1과 같이 세계 건설시장 규모는 09년 기준 약 8조 달러로 추정된다. 연평균 4.5% 성장하여 세계총생산 비중은 08년

\* 동의대학교 건축공학과 석사과정  
\*\* 동의대학교 건축공학과 부교수, 공학박사  
\*\*\* 동의대학교 건축공학과 교수, 교신저자(hssong@deu.ac.kr)

13.4%에서 20년 14.6%로 예상된다.

표 1. 세계 건설시장 규모 및 전망<sup>3)</sup>

(단위: 십억달러, %)			
구 분	2008년	2020년	연평균성장률
세계 건설시장	7,500	12,700	4.5
선진국	4,200	5,700	2.6
신흥국	3,300	7,000	6.5

#### 4. 자금 유동성 확보 방안

건설 프로젝트에서의 가장 큰 관심은 아무래도 자사의 이익 창출에 있을 것이다. 따라서 본 연구에서는 이익을 창출하는데 성공한 7개 단지에 대하여 공정률과 분양률에 대하여 분석한 후 자금의 원활한 유동성 확보를 위한 방안에 대하여 제안하고자 한다.

##### 4.1 단지개요

본 연구의 실적자료는 상기 회사의 이익 창출에 성공한 단지며, 자세한 사항은 표 2와 같다.

표 2. 분석 대상 단지 개요

(단위 : 세대/㎡)

현장명	세대 수	공급면적			계약면적			대지 지분
		전용	공유	소계	기타공유	지하 주차장	계약면적	
D-1	672	75,778	19,386	95,164	3,715	41,354	140,234	42,777
D-2	349	29,630	10,309	39,939	963	10,232	51,1347	18,347
D-3	996	92,413	33,822	126,236	1,795	20,340	148,371	46,778
D-4	390	33,740	9,431	43,172	732	5,679	49,584	16,325
D-5	360	31,608	9,914	41,523	1,756	5,901	49,180	24,628
D-6	852	76,276	23,043	99,320	1,597	11,193	112,111	43,525
D-7	499	53,354	12,867	66,221	821	19,007	86,050	35,082

##### 4.2 건설 프로젝트의 이익 분석

(단위 : %)

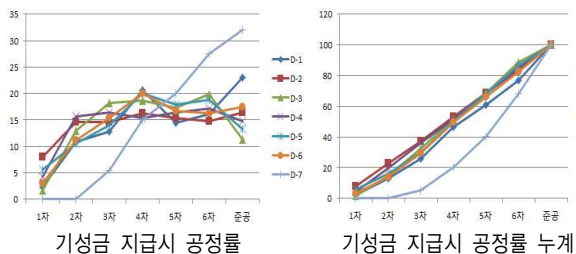


그림 1. 공정률 분석

그림 1에서 보면, 7개 단지가 비슷한 곡선을 가지지만, D-7 단지의 경우 그래프가 급격하게 변화하는 것을 볼 수 있다. D-7 단지가 다른 단지들 중에서 세대가 적음에도 불구하고 이익이 적게 발생한 것으로 볼 때, 공정률이 향후 이익에 영향을 미친다는 것을 알 수 있다.

(단위: %)

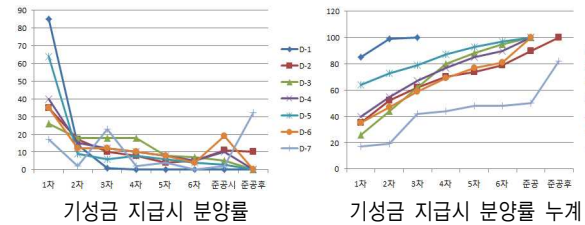


그림 2. 분양률 분석

그림 2에서 보면 D-7 단지의 분양률이 다른 단지에 비해 저조한 것을 볼 수 있다. 이는 선분양시 자금이 원활하게 확보되지 못하여 공정률에 영향을 주게 되며, 결국 자사의 이익에도 영향을 준다는 것을 의미한다.

##### 4.3 자금 유동성 확보 방안

공정률과 분양률을 확보하기 위해서는 실적자료를 바탕으로 적절한 체크리스트를 작성하여 각 시점별로 관리를 해주어야 하며, 선분양시 원활한 자금 유동성을 확보하기 위한 방안을 수립해야 한다. 그리고 더 나은 이익 창출을 위하여 프로젝트 파이낸싱의 이자 상환시점을 명확하게 확립하여야 한다.

#### 5. 결 론

자금의 유동성을 확보하기 위해서는 첫째, 국내·외 건설 현황을 분석하여 자금을 확보할 수 있는 방안에 대한 연구가 필요하다. 둘째, 자금 확보시 발생하는 이자료를 낮추기 위한 신용 보강 및 이자 상환시점의 확립이 필요하다. 셋째, 실적 데이터를 추적하여 체크리스트 작성 및 피드백을 통해 프로젝트를 관리하고, 분양시 원활한 자금 유동성을 확보하기 위한 방안을 수립해야 한다. 이는 앞으로 변화하는 건설시장에 대해 중요한 대안이 될 것으로 판단된다. 본 논문은 부족한 부분이 많지만 향후 연구에 대한 디딤돌 역할을 할 것이라 본다.

#### 참 고 문 헌

- 이원백, 건설회사의 유동성 확보방안에 관한 연구, 건국대학교 대학원 석사 논문, 2009.2
- 이홍일 외 1, 삼성경제연구소, 2011년 건설경기 전망, 2010.11
- Global Construction Perspectives & Oxford Economics, Global Construction 2020, 2009.11