

# 2024년 건설산업의 7대 이슈와 건설기업 대응과제



글 김영덕 / 한국건설산업연구원 선임연구위원  
전화 02-3441-0815 E-mail ydkim@cerik.re.kr

## 01 시작하며

2023년은 건설경기는 최근 4년 연속 상승하던 건설수주가 감소하는 등 하반기 이후 본격적으로 위축되었다. 그러나, 더 큰 문제는 현재 고금리로 인한 부동산시장 위축이 지속될 것으로 예상됨에 따라 건설경기의 약화는 당분간 지속될 것으로 보인다. 2024년에는 세계적인 저성장경제 하에서 다양한 사건과 이슈들에 의한 불확실성이 다른 어느 해보다 클 것으로 예상된다. 이러한 상황을 감안할 때, 건설산업에도 2024년 새로운 도전의 시기이자 변화의 시기가 될 가능성이 높은 상황이다.

이에 따라 건설기업 경영에 있어서도 많은 어려움이 예상되고 있다. 특히, 코로나 이후 지속되고 있는 고금리, 고물가 속에서 부동산경기는 좀처럼 회복되지 못하고 있고, 높아진 노무비와 자재비가 고착화되면서 건설생산비용은 지속 증가하고 있다.

이에 본 고에서는 2024년에 건설산업에 영향을 줄 주요 이슈들에 대해 살펴보고, 이에 대응한 건설기업의 대응현황 및 대응과제에 대하여 살펴보고자 한다.

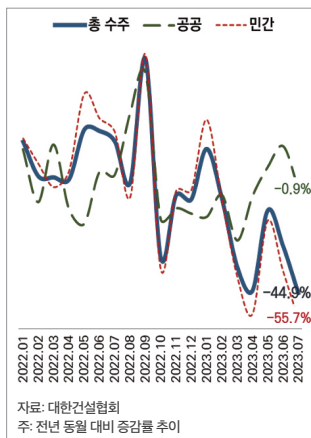
## 02 2023년 건설산업 동향

### 2.1 건설시장

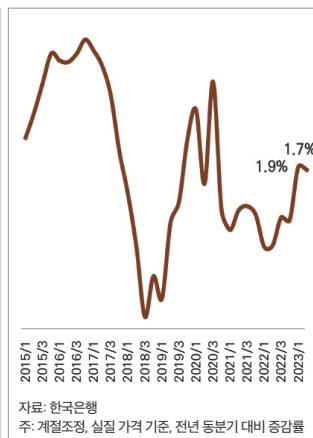
2023년 건설경기는 2022년 하반기부터 시작된 부동산 경기의 하락세가 본격화되면서 지속 악화되는 양상을 보였다. 2023년 상반기 이후 건설수주의 침체가 본격화되었고, 몇 년 동안 수주 물량 증가에 힘입어 양호하던 건설투자자 기성실적도 하반기 이후 본격적으로 위축기로 전환되었다.

민간주택시장의 가파른 성장세에 따라 2019년 이후 4년 연속 상승했던 건설수주가 2023년 하반기에 접

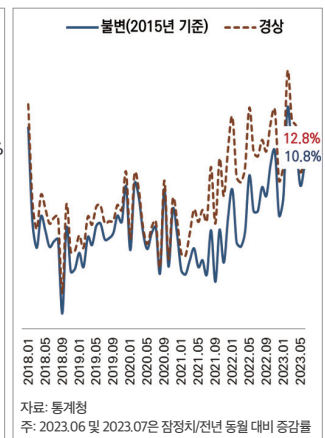
[그림 1] 국내 수주 증감률 추이



[그림 2] 건설투자 증감률 추이



[그림 3] 건설기성 증감률 추이



어 들면서 급격히 둔화되었다. 이와 함께 기존 수주 물량으로 인하여 상승하던 건설투자 증가율도 감소세로 전환되는 등 시장의 위축이 본격화되는 양상이다.

한국건설산업연구원의 자료에 따르면, 2023년 건설수주는 190.1조원으로 전년 대비 17.3%의 감소할 것으로 전망되고 있다. 특히, 주거용 건축을 중심으로 한 민간 부문의 수주실적이 급속히 감소한 것이 원인으로 지목되고 있다.

## 2.2 건설·부동산 정책·제도

2023년의 건설정책은 건설공사의 품질 및 안전 정책 강화에 중점을 두었고, 부동산정책은 부동산시장 활성화를 위한 규제 완화와 공급대책으로 이어졌다.

2023년 1월, 정부는 미분양 증가 및 부동산 거래의 급격한 위축 등에 대응하여 문재인정부 시절 강화된 부동산 규제를 완화하는 조치를 하였고, 기대효과가 충분히 나타나지 않음에 따라 9월, 정부는 공급대책을 발표하였다.

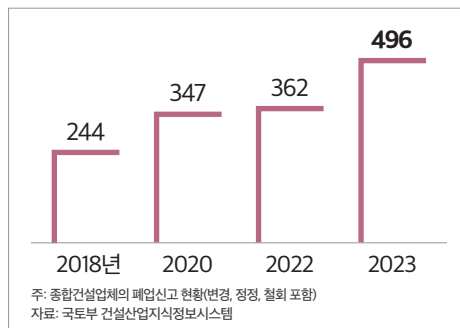
2023년 2월, 관계부처 합동으로 '건설현장 불법·부당행위 근절대책'은 그동안 노동조합 등의 불법 행위에 대한 신고 활성화 등을 조치 이후, 5월 민·당·정 협의에 따른 후속 조치가 이어졌으며, 불법 하도급 개선 관련한 점검 및 관련 법률 개정 등 하도급 관련 정책 및 제도가 강화되었다.

이와 함께 2022년 1월, 광주 아파트 붕괴사고, 2023년 4월, 인천 검단신도시 지하주차장 붕괴사고 등으로 인하여 「건설산업기본법」을 비롯한 품질관리 강화 관련 입법이 지속되었고, 2023년 11월에는 '한국토지주택공사(LH) 혁신방안'이 발표되었다. 건설공사의 품질, 안전관리 관련 정책 강화 움직임은 2024년에도 지속될 것으로 예상되고 있다.

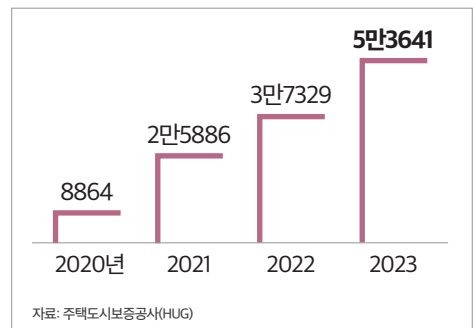
## 2.3 건설기업 경영여건

건설기업의 경영여건은 2023년 들어 급속히 악화되는 양상을 보이고 있으며, 특히, 중소건설기업들의 경영여건이 급속히 악화되고 있는 상황이다. 2023년 한 해 동안 종합건설기업 중 폐업신고를 한 건수는 496개사로 전년 대비 37.0% 급증하고 있으며 분양보증사고는 11년래 최대를 기록하는 등 부도 위험에 처해 있는 기업들이 증가하고 있다.

[그림 4] 건설기업 폐업 현황



[그림 5] HUG 분양사고 위험관리대상 사업장 추이



건설공사비가 2022년 10.8% 상승한 데 반하여 2023년에도 지난 8월까지 3.9% 증가하여 안정화되고 있으나, 높아진 자재 가격과 인건비 등이 고착화되는 양상을 보이며 건설원가를 지속 상승시켜 건설기업

경쟁을 악화시키고 있다. 시공능력평가 10위권 건설사 중 8개사의 올해 1~9월 매출액 합계는 51조5806 억원으로 집계되는데, 이 기간 매출원가는 57조4917억원으로 매출원가율은 92.07%에 달한다.

부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)의 부실 여파가 지속됨에 따라서 대형 건설기업들의 신용도 악화로 이어 지고 있으며, 대형 건설기업의 재무적 안정성이 크게 위협을 받고 있다. PF 부실 우려와 지방의 미분양 확 산, 건설원가 상승 등이 지속되고 있는 상황으로 건설기업 경영여건의 개선은 단기적으로는 어려울 것으 로 전망된다.

### 03 2024년 건설산업의 7대 이슈

2024년 건설산업을 둘러싼 국내외의 경제여건은 다른 어느 때보다 불확실성이 높아질 것으로 예측됨에 따 라서 2023년 하반기 이후 지속되고 있는 국내 건설산업의 위축이 당분간 지속될 것으로 전망된다. 대외 적으로는 2024년 세계 경제의 저상장이 지속되고 유럽과 중동의 전쟁, 중국경제의 저성장 경로의 본격 진입, 미국·EU 등 세계 주요 소비시장의 위축 등 불안요인이 많은 상황이고, 국내적으로는 고물가의 장기 화와 고금리가 당분간 계속될 것으로 예상됨에 따라 국내 경제성장률 저하가 불가피할 전망이다.

건설산업은 국내외의 경제 상황 및 정부 정책 및 시장 수요의 변화 영향을 크게 받는 업적 특성상, 2024년 의 중요한 정치, 경제적 상황 변화에 따라 건설산업은 큰 영향을 받게 될 것으로 전망된다.

[그림 6] 2024년 건설산업 7대 이슈



건설산업의 외적으로는 2024년에는 미 국 대선과 우리나라의 총선이 있어 국내 외의 정치·경제적 불확실성, 주택경기의 회복 여부, 환경·거버넌스 이슈의 부상 등이 영향을 크게 미칠 것으로 보인다.

건설산업의 내적으로는 건설공사의 품 질 강화 관련 이슈의 지속 증대, 「중대재 해처벌법」 적용 확대에 따른 건설안전 논쟁 가속화, 건설기업의 경영 악화 심 화, 신기술·신사업 확산 등이 주요한 이 슈가 될 전망이다.

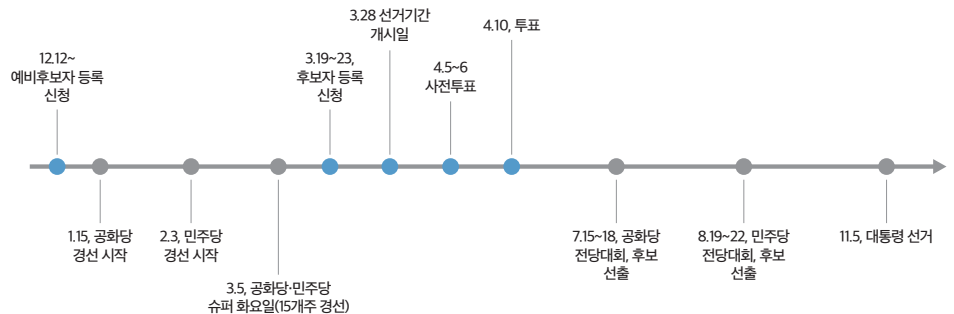
#### 3.1 이슈 1: 국내외 저성장 경제에 닥친 선거 정국

2024년 4월에는 우리나라의 총선이 있고, 11월에는 미국에서 대선이 있다. 국내외적으로 선거 정국이 본격화됨에 따라 국가 경제에 미칠 선거의 영향에 대한 관심이 크게 증가하고 있으며, 2024년 한해 동안 핵심적인 이슈가 될 전망이다.

총선을 60여일 앞두고 됨에 따라서 국회는 본격적인 총선 정국에 들어서고 있다. 신당 창당 등 다른 어느 때보다 총선의 결과를 예측하기 어려운 상황이 되고 있다. 메가시티, 특검법 등 여당과 야당 모두 국민의 관심이 많은 굵직한 이슈들이 총선을 앞두고 더욱 부각되고 있으며, 정치권 내에서도 신당 창당 등 선거

에 영향이 큰 이슈들이 속속 등장하고 있어, 금번 총선의 결과에 대한 예측은 더욱 어려워지고 있다.

[그림 7] 한국 총선 및 미국 대선 일정



금번 총선에서는 최근 국내의 경제 상황을 감안할 때, '경제 회복'과 '지역균형발전'이 핵심적인 정책적 쟁점 사항이 될 것으로 보인다. 코로나 이후 국내 경제의 빠른 회복세를 기대하였으나, 러시아-우크라이나 전쟁, 중동지역 전쟁 등 세계적인 분쟁의 발생과 주요국의 경제 침체가 지속되면서 우리 경제는 좀처럼 회복되고 있지 못한 상황임. 고금리, 고물가 속에서 수출, 소비, 투자 등 실물경제의 위축까지 나타나면서 당분간 향후 우리 경제의 저성장세가 지속될 전망이다.

이에 따라서 금번 총선에서는 민생 등 경제 분야의 활성화를 위한 중앙 정부 및 지방자치단체의 경제정책 및 경제 회복의 실질적인 효과를 기대케 하는 단기적인 조치 및 계획 등에 대한 공약들이 핵심 공약으로 등장할 것으로 전망된다. 또한, 지방소멸이 가속화되고, 지역경제의 침체가 본격화됨에 따라 지역경제 활성화를 위한 경제 공약들에 지역민들의 관심이 집중될 것으로 보인다. 특히, 지역 경제 활성화를 위한 구체적이고, 실현 가능한 실천 공약과 지역발전을 위한 핵심 인프라 공약들에 대한 지역민들의 평가가 선거에 직접적으로 반영될 것으로 보인다.

2024년 11월에는 미국의 대선이 있을 예정인 바, 미국 대선과 관련된 전 세계의 관심이 주목되고, 대선과 정과 결과에 따른 글로벌 경제환경의 변화와 주요 관련 국가들의 리스크 증가 등 2024년 한 해 동안 세계 경제의 불확실성을 높이게 될 것으로 전망된다. 특히, 현 바이든 대통령의 지지율이 지속 낮아지고 있고, 트럼프 전 대통령의 대선 출마 여부에 대한 논쟁이 가열됨에 따라 미국의 대선 결과의 예측이 어려워짐에 따라 미국은 물론, 주변국의 경제 등 전반에 불확실성이 높아지는 양상이다. 미국과의 관계의 영향을 많이 받은 한국 경제의 특성상, 미국의 대선 결과에 따라서는 경제 회복을 위한 정부의 정책에 있어 영향이 불가피할 것으로 전망된다.

2023년 이후부터 위축되고 있는 건설산업에 있어 총선은 지역 인프라에 대한 관심을 확대시키고, 지역 투자에 대한 기대감 등의 영향으로 인하여 긍정적인 측면의 평가도 가능하나, 국내외 경제의 불확실성에 따른 뚜렷한 경제 회복을 위한 정책적 차별화가 쉽지 않고, 부동산경기의 침체 가능성이 여전한 가운데, 정부의 재정투자 여력에 대한 우려가 여전하다는 측면에서 부정적인 영향도 우려가 된다.

### 3.2 이슈 2 : 침체 일로의 주택경기 회복 여부

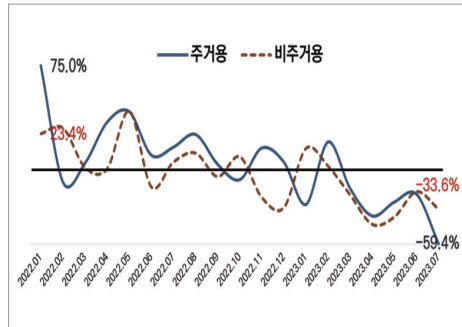
최근 건설시장의 급속한 위축에는 민간시장 특히, 주택시장의 위축이 가장 큰 원인을 제공하고 있으나,

현재의 경제 여건상 주택경기의 악화는 당분간 지속될 것으로 전망되고 있어, 2024년 건설산업의 위축을 가속화시킬 것으로 예상된다.

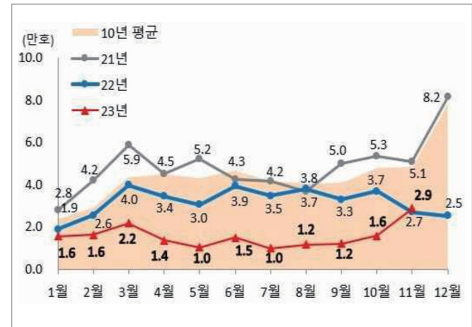
2023년 정부의 각종 규제 완화책으로 인하여 다소 회복세를 보이던 주택거래량은 여전히 과거 평균 대비 낮은 수준을 유지하고 있고, 최근 겨울로 들어서면서 주택 및 오피스텔 등의 거래량이 급감하고 있는 상황으로 당분간 이러한 추세는 지속될 것으로 전망된다. 주택경기 위축의 가장 큰 원인이 되고 있는 고금리가 지속되고 있는 양상으로 고금리 상황의 개선 없이는 당분간 주택경기는 위축이 불가피할 것으로 판단된다.

미국이 2022년말 기준금리를 0.50%의 Big-step(빅-스텝)을 밟은 이후 물가안정을 위해 기준금리 인상을 지속해 오며 따라 우리나라도 3.5% 수준에서 동결 조치를 지속하고 있다. 미국의 인플레이션 압력이 다소 진정되고 있어 금리 인하의 가능성도 제기되고 있으나, 고금리의 영향이 주택경기에 미치는 시차를 감안할 때, 우리나라의 주택경기 위축에의 영향은 당분간 지속될 것으로 전망된다.

[그림 8] 국내 건축허가면적 증감률 추이(전년동월비)



[그림 9] 2020~2023년 월별 주택착공 추이



주택경기 위축은 건설기업 경영여건의 악화를 가속화시키고 있다. 이자 부담으로 주택매매시장이 위축되면서 분양시장 역시 침체를 지속하고 있다. 2023년 아파트 공급물량은 23만여가구에 13년래 최저 수준을 기록하였다. 이러한 주택경기의 위축이 당분간 지속될 것으로 전망됨에 따라 건설기업은 더욱 보수적으로 주택사업에 접근할 수밖에 없고, 이는 주택경기를 더욱 위축시킬 것으로 예상된다.

건설기업은 금리 이상 여파로 금융비용이 늘어나면서 분양사업 등 부동산개발사업이 원활하게 착수되지 못하고 있으며, 많은 건설기업이 자금난에 몰린 상황에서 주택 수요가 급감하면서 미분양 물량이 늘어나고 있는 상황으로 건설기업의 주택사업 축소를 야기하고 있다. 재개발·재건축 시장도 마찬가지로 금융비용 부담과 부동산 PF 부실의 영향으로 인하여 신규 수주에 소극적이고, 사업 시기 조정도 불가피한 상황이다.

한국건설산업연구원의 2024년 부동산경기 전망에서 2024년 분양물량은 2023년 대비 소폭 증가하는데 그칠 것으로 예상됨에 따라 건설기업들은 2024년 분양물량을 더욱 보수적으로 책정하고, 현재의 미분양 물량과 미분양 방에 중점을 둔 사업전략을 전개할 가능성이 높은 상황이다.

주택경기의 회복 여부가 2024년 건설산업의 중요한 변수가 될 것으로 전망된다. 또한, 주택경기 회복의 열쇠는 금리 인하 가능성 그리고 실질적인 주택 규제의 완화책 마련 여부 등에 달려 있다고 할 수 있다.

### 3.3 이슈 3 : 환경 및 거버넌스 분야 법적 의무 강화

지난 12월 14일, 유럽연합(EU)에서는 환경과 인권 보호를 위한 「공급망 실사법」이 임시 합의되어 정식 승인·채택 단계를 앞두고 있으며, 「탄소국경세」가 EU, 영국 등에서 본격적으로 도입되는 등 세계 주요국들이 기후변화 대응을 위한 환경정책을 본격적으로 강화하고 있는 상황이다. 2023년 EU에서 논의된 환경 관련 규제만 43개로 이러한 규제들이 본격 발효를 앞두고 있어 세계 경제에 미치는 환경규제 영향력이 크게 확대되었다. 또한, 지난 12월 12일 폐막된 ‘유엔기후변화협약 당사국총회(COP28)’에서는 최종 합의까지는 이루지 못하였으나, 이견을 좁히고 있어 조만간 합의가 이루어질 것으로 보인다.

우리나라의 경우, 2023년 3월 발표된 ‘제1차 국가 탄소중립·녹색성장 기본계획’의 2024년부터 이행이 본격 이행될 예정이다. ‘제1차 국가 탄소중립·녹색성장 기본계획’에 의거하여 광역지자체 및 기초지자체에서도 탄소중립·녹색성장 기본계획을 수립이 2023년까지 마무리되고 2024년부터 본격 이행단계에 들어서게 될 예정이다. 건축물, 교통, 폐기물 등 분야에 있어 탄소중립 실현을 위한 세부 정책의 이행에 따라 건설산업에도 영향이 불가피할 전망이다.

특히, 건설산업의 경우에는 2018년 수립된 ‘제로에너지 건축물 로드맵’에 의거하여 2024년부터 사업계획 승인을 새로 신청하는 30세대 이상 민간 공동주택에 대해 제로에너지 건축물이 의무화될 예정이다. 2020년 1,000㎡ 이상 공공건축물에 처음 도입된 제로에너지건축물 인증 의무화가 2024년부터 30세대 이상 민간공동주택으로 확대됨에 따라 2024년에는 민간공동주택 30세대 이상 건축시 제로에너지건축물 5등급 수준을 인증 받아야 한다.

이와 함께 현재 자산 1조원 이상 코스피 상장사에 대해 의무적으로 공시토록 하고 있는 ‘기업지배구조보고서’가 2024년부터 자산 5,000억원 이상 상장사로 확대됨에 따라서 공시 의무업체가 기존 366곳에서 500여곳으로 증가될 전망이다. 코스피에 상장된 중견 건설기업들도 공시 의무 대상에 포함될 예정이다. 공시 의무를 다하지 않으면, 한국거래소는 해당 회사를 불성실공시법인으로 지정해 벌점을 부과할 수 있고, 벌점 수준에 따라 매매거래 정지(10점 이상), 관리종목 지정(15점 이상) 등 후속 조치도 가능하게 된다.

건설산업의 경우, 건축물 및 건설생산과정에서 환경에 미치는 영향을 고려할 때, 환경 관련 규제의 영향을 많이 받게 될 것으로 전망되며, 그동안 상대적으로 건설산업 혁신 논의에서 많은 관심이 없었던 건설기업의 투명성 제고 및 정보 공개 확대 등 거버넌스 이슈들도 확산될 것으로 전망된다.

### 3.4 이슈 4 : 지속되는 건설공사 품질 강화 이슈

인천 검단 신도시 지하주차장 붕괴사고 등으로 촉발된 공동주택 등 건설사업에 있어서의 품질문제는 2024년에도 지속 제기될 것으로 전망되고, 관련한 건설 정책·제도 정비가 지속될 것으로 보인다.

국토교통부의 ‘LH 혁신방안’이후 행정안전부는 하도급만 주는 건설사와는 계약을 맺을 수 없게 하는 등의 건설현장 부실시공 및 사고 예방을 위한 지방자치단체의 건설 계약 상대자 선정 기준을 강화하는 내용의 「지방계약법」 개정을 추진 중이다.

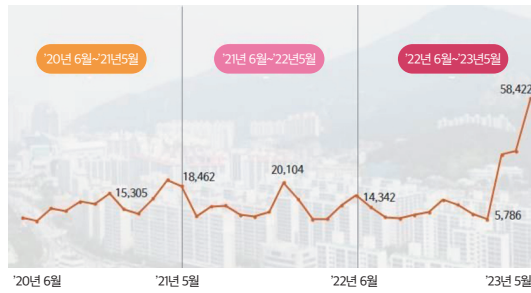
또한, 벌점제도의 확대를 통한 품질, 안전 관련 처벌을 강화하는 내용을 추진 중인데, 행정안전부는 현재 100억원 이상 공사 신인도 평가에만 적용하는 부실벌점을 시공경험평가와 동일실적 경과 정도 평가에도 확대 적용하는 개정안을 검토 중이며, 이는 공공 발주기관들로 확대될 것으로 예상되고 있다.

또한, 서울시, 경기도 등 주요 지자체들도 아파트 건설공사의 품질 점검 강화와 분쟁 예방을 위한 다양한

제도적 개선을 모색하고 있다. 이러한 공공부문의 건설공사 품질 강화 노력과 더불어 개별 건설기업의 자체적인 건설공사 품질 강화 노력도 지속될 전망이다. 건설기업들은 품질 및 안전 관련 사고로 인하여 제재대상이 된 업체들은 물론, 건설업계 전체에서 건설품질 강화를 위한 다각적인 방안을 모색 중에 있다.

그러나, 아파트 건설공사의 부실시공 관련한 논란이 국민적인 관심사로 등장해 여전히 해소되고 있지 못하고, 아파트 부실시공 관련 민원이 지속

[그림 10] 부실시공 관련 아파트 민원 건수 추이



자료 : 대한경제 「아파트 부실시공 민원 폭증중, 3달새 17배나 증가」

증가하고 있다는 점을 감안할 때, 건설공사 품질 관련한 논란은 2024년도에도 지속될 것으로 전망된다. 실제로 국민권익위원회에 따르면 2020년부터 2023년 5월까지 아파트 부실시공 관련 민원은 41만8535건에 달하고 있다.

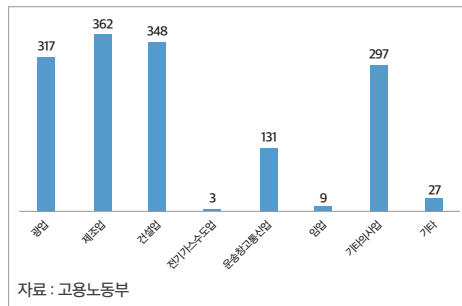
오래전부터 주택시장에서 부실시공에 대한 문제제기가 지속되어 왔다는 점에서 보다 근본적인 대응 노력이 필요한 시점이다.

### 3.5 이슈 5 : 「중대재해처벌법」 적용 확대

2022년 1월 시행된 「중대재해처벌법」에 의거하여 2024년 1월 27일부로 50인 미만(공사금액 50억원 미만) 중소기업장으로 법 시행 대상이 확대되었다. 그동안 정부와 여당 그리고 노동단체 등의 확대에 대한 찬반 논란이 심하였으나, 결국 확대되었다.

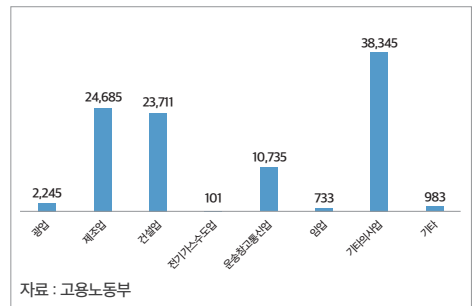
「중대재해처벌법」 확대 시행이 되었으나, 사실상 중소건설기업의 대응준비는 극히 미흡한 상황에 있고 상대적으로 안전사고에 노출되어 있는 건설업종의 특성을 고려할 때 중소건설업계에는 생존의 문제가 될 수 있다.

[그림 11] 2023년 9월말 전체 산업재해자 수 현황



자료 : 고용노동부

[그림 12] 2023년 9월말 전체 사망자 수 현황



자료 : 고용노동부

실제로 2022년 건설업의 중대재해 사망자 644명 중 35%가 50인 미만 중소건설기업에서 발생하였다는 점에서 중소건설기업에의 확대 적용은 중소건설업계에 미치는 파급영향이 매우 크다. ‘한국경영자총협회’가 최근 「중대재해처벌법」 적용을 받는 중소기업 1,053개를 대상으로 설문 조사한 결과, 94%가 ‘법 적용 준비가 완료되지 않았다’고 답한 것으로 나타나, 사실상 준비는 거의 안 되어 있는 것으로 분석되었다.

중소기업에 대한 지원책을 모색한다고 하나, 건설산업의 특성상 건설공사 안전관리에 현실적인 어려움이 존재하고, 충분한 안전관리시스템 구축을 위한 인적, 재무적 역량이 매우 부족한 상황이라는 점을 고려할 때, 실효성이 의문시된다.

아울러, 고금리, 고물가 및 주택경기 침체 등으로 어려움에 직면해 있는 중소건설업계에 「중대재해처벌법」 적용 확대가 이루어짐에 따라서 중소건설기업의 경영 여건은 심각한 위기 상황에 높게 될 것으로 보인다.

### 3.6 이슈 6 : 건설기업 경영여건 지속 악화

장기화되고 있는 건설 생산원가의 증가, 주택경기 위축 및 전반적인 경기 악화에 따라 건설기업이 경영여건이 급격히 악화되고 있다. 중소건설기업은 물론, 대형건설기업까지 경영 위기에 놓이고 있다. 2023년 한해 동안 부도 처리된 건설사는 총 19곳에 이르면서 3년 만에 최대치를 기록하고 있으며, 올 한해 '건설산업지식정보시스템(KISCON)'에 폐업 공고(변경·정정·철회 포함)를 낸 종합건설업체는 509개사로 2012년 이후 최대치를 기록하였다. 최근에는 1군 종합건설기업이 자금난으로 인하여 워크아웃 신청을 하는 등 부동산 PF 위기가 현실화되면서 중견, 대형 건설기업의 재무 건전성에 대한 우려가 점차 확산되고 있는 상황이다.

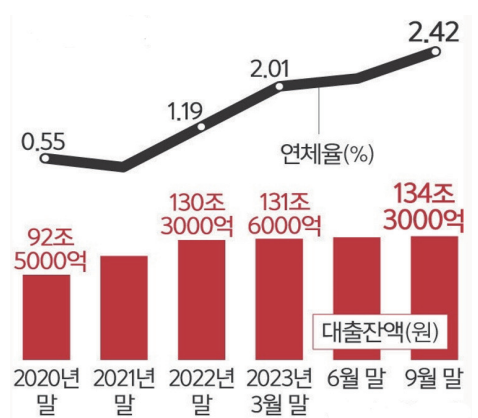
2023년 9월말 현재, 건설기업의 PF 보증 규모는 28조3,000억원으로 PF 차환 위험이 커지고 있어 건설기업의 유동성 압박이 심화되고 있다. 지금까지는 지방 주택사업장 등의 공사대금 미회수와 PF 우발채무 리스크에 노출된 중견 이하 건설기업들의 유동성 위험이 큰 상황이었으나, 부동산경기 침체가 장기화 조짐을 보이면서 대형 건설기업까지 위험에 놓이게 된 상황이다.

우발채무 증가와 건설 경기 악화에 따른 신규사업장 착공 지연 등으로 신용평가에서 건설기업의 신용등급이 하향 조정됨에 따라서 더욱 자금조달에 어려움을 겪을 수밖에 없고, 이는 건설기업 전반의 재무적 위험을 가중시킬 우려가 커지고 있다.

다행히 해외건설시장의 수주 여건이 개선되고, 최근 신규 진출사업 및 비주택사업부문의 실적 이 다소 개선되면서 대형건설기업들의 경우, 그나마 버티고 있는 상황이나, 그동안 상업용 부동산, 주택 등의 비중이 높은 중견, 중소건설기업들은 심각한 경영위기에 놓이게 된 상황이다.

더 큰 문제는 여전히 부동산 PF 부실 위험이 커지고 있고, 총선 등 정치적 불확실성과 저성장 경제의 고착화 속에서 건설기업의 경영여건이 당분간 개선될 여지가 없다는 점에서 중견 이하 중소건설기업의 경영 악화는 더욱 가중될 것으로 보인다.

[그림 13] 부동산 PF 대출 잔액과 연체를 추이



자료 : 금융위원회

### 3.7 이슈 7 : 신기술, 신사업 역량 강화 필요성 증대

최근 증대되고 있는 건설공사의 품질, 안전 관련 문제들에 대응과 지속되고 있는 건설원가의 상승, 기술인력 부족 문제 등에 당면한 건설산업의 문제해결을 위해 건설산업 전반의 혁신 필요성이 증대될 전망이다.

건설산업을 둘러싼 내외부 현안이 증가함에 따라서 건설사업 추진에 있어 설계 등 기획단계에서 시공, 유지관리에 이르는 생애주기 상의 사업비용 절감 및 건설품질·안전관리 성과 향상과 건설생산성 향상 등 건설산업의 근본적인 혁신 필요성에 대한 논의의 확산이 예상된다.

스마트 건설기술이 본격적으로 건설산업 내 소개된지 8년 가까이 되면서 본격적으로 건설생산 및 건설사업관리 전반에 활용에 대한 논의가 확산될 것으로 보인다.

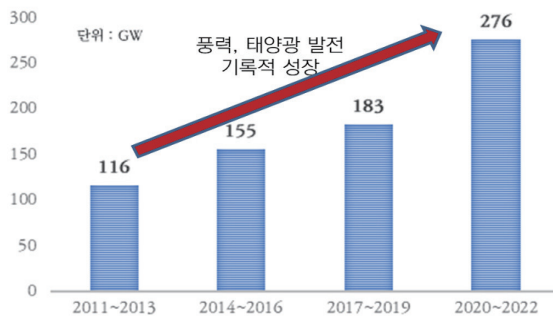


스마트 건설기술은 건설산업 전반의 디지털 전환을 촉진을 통하여 건설산업의 경쟁력 향상을 위해 필수적인 기술이다. 특히, 스마트 건설기술의 활용은 전통적인 인력과 경험에 의존해 온 건설공사의 품질, 안전관리 활동에 새로운 관리기준과 관리방안, 정보의 활용을 촉진시킬 수 있을 것이다.

또한, 주택사업 등 기존 건설사업의 수익성 저하와 환경·에너지 관련 시장의 성장 등에 따른 건설산업 분야의 신사업 진출 활동이 더욱 확대될 전망이다. 특히, 최근 건설시장의 환경변화로 인하여 대형, 중견건설 기업 중심으로 신사업 진출 필요성이 더욱 확대되고 있는 상황이다.

최근 몇 년 동안 대형 건설기업을 중심으로 추진되어 온 신사업 진출 활동이 지속 추진되어져 왔으나, 전사 차원의 전략적 접근에는 한계가 있었다.

[그림 14] 연평균 신재생에너지 추가 생산량 추이



자료 : IEA, "Renewable Energy Market Update 2021", 2021.5

그러나, 최근 주택사업 등 기존 건설사업의 수익성 저하와 시장 리스크의 증가에 대응 필요성이 증대됨에 따라서 신사업 진출이 본격적으로 확대될 것으로 보인다. 이에 따라서 스마트건설기술 등 신기술 경쟁력 확보와 고부가가치 신사업 진출을 위해 건설기술의 신사업 육성 및 신기술 활용 활성화를 위한 건설기업 내부의 역량 강화의 필요성이 크게 증대될 전망이다.

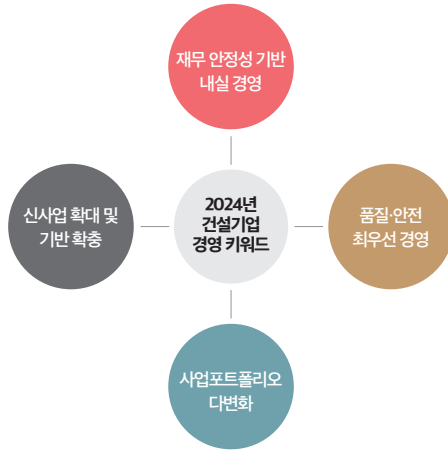
## 04 2024년 건설기업 경영 대응과제

2024년 건설산업과 관련된 주요 이슈를 종합해보면, 2023년 하반기 이후 건설경기가 급속히 악화되고 있는 상황에서 저성장 경제와 총선, 주택경기침체 등 대외적으로 불확실성이 높고, 내적으로 건설생산비용의 증가에 따른 건설사업의 수익성 저하와 자금조달 등 위기 징후가 높아지고 있어 2024년 건설산업은 많은 어려움이 예상된다. 특히, 최근 건설업계 상황에 대해 금융당국은 위험성이 낮다고 평가하고 있으나, 대형건설기업의 워크아웃 신청을 계기로 건설업계 전반에 대한 자금경색 심화로 이어지고, 금융기관의 부담이 커지면서 건설기업에 위험부담이 전가될 경우에는 도산하는 건설기업이 증가하고, 관련 협력업체의 경영 위기를 초래하여 건설산업 전체가 심각한 위기 상황에 놓일 가능성도 높다.

이에 따라서 건설기업들은 2024년 건설경영계획을 크게 4가지로 접근하고 있다. 첫째, 사업 포트폴리오의 다변화에 중점을 둘 계획이다. 주택 중심의 사업구조에서 시장적으로는 해외시장을 적극 공략할 예정이며, 운영사업 등 고정수익 창출사업, 친환경, 디지털 등 신사업 등을 확장하여 중장기적으로 안정적 포트폴리오 구축에 집중할 계획이다. 둘째, 신사업의 확대 및 신사업 성장기반 확충이다. 수소와 이차전지, 전기도 등 신사업, 프리패브, 데이터센터 등 미래 주력시장의 창출, 인공지능(AI) 등 스마트건설기술 기반의 신사업의 지속적인 확대와 이를 위한 신사업 성장기반을 확충할 계획이다. 셋째, 품질 및 안전관리 강화다. 2024년에 이어 건설시설물의 품질 이슈에의 적극적인 대응 및 안전관리의 실질적 정착 등을 추진할 예정이다. 넷째, 기업경영의 위기에 대응하기 위한 재무적 안전성에 기반한 내실 경영을 강화할 예정이다.

대형건설기업들은 이렇게 전략적인 대응을 모색하고 있으나, 중소건설업계는 지속적인 건설경기 악화의 효과적 대응이 어려운 상황이다. 이를 감안할 때, 정부의 건설업계에 대한 지원책이 다른 어느 때보

[그림 15] 2024년 건설기업 경영계획의 핵심 키워드



다 절실한 상황으로 시의성 있는 지원책 제시가 중요한 상황이다.

금융권 및 건설·주택 관련 부처들이 함께 건설업계를 지원하기 위한 지원 정책을 마련할 필요가 있다. 부동산 PF 위기의 연착륙과 단기적인 자금시장 경색을 위한 추가적인 시장안전 대책은 물론, 건설기업의 자구 노력에 대한 지원과 주택경기의 회복을 위한 규제의 완화, 건설기업의 물량 확보를 위한 공공사의 조기 발주 확대 등 전방위적인 대책 마련이 필요하다.

[그림 16] 2024년 건설기업의 경영전략 방향



이와 함께 정부의 지원대책이 실효성을 거두기 위해선 속도가 중요한 바, 조소한 시일 내 대책이 마련되고 속도감 있는 추진과 정책효과에 대한 지속적인 모니터링 강화가 필요하다. 이 과정에서 최근 건설시장의 위기감이 커짐에 따라 직접적으로 피해를 받고 있는 중소건설기업에 대한 선제적인 대책은 매우 시급함. 자금시장이 경색되면서 자금조달에 어려움을 겪고 있는 중소건설기업 특히 지방 중소건설기업에 대한 직접적인 자금지원책은 매우 중요하다.

건설기업은 최근 건설시장 변화에의 선제적 대응과 함께 경영의 안정성과 성장성 도모를 위한 사업구조 및 내실경영체제 마련을 위해 노력해야 할 시점이다.

단기적으로는 최근 건설업계에 대한 자금시장의 경색 국면에 대응하여 유동성 확보 등 재무안정성을 높이기 위해 재무관리에 집중할 필요가 있으며, 추진 중인 개별 건설사업들의 재무적 리스크를 최소화하기 위한 리스크 관리에 집중할 필요가 있다.

또한, 중단기적으로 경영의 안정성과 성장성 확보를 위한 현 사업구조에 대한 재평가와 사업전략의 재편이 필요하며, 이 과정에서 수익성 있는 신규 사업의 진출 모색과 시장 수요 변화에 맞춘 기존 사업의 차별화와 내부 경영의 효율성을 높이기 위한 경영관리혁신 노력도 중요하다.