

# 건설산업 환경변화에 따른 리스크와 대응전략

| 2024. 12. 09. (월)


김 태 준

# INDEX

Korea Research  
Institute For  
Construction  
Policy

1. 건설산업은 왜 항상 위기인가?
2. 한국 건설산업 리스크의 구조적 분석
3. 한국 건설산업의 대응전략





건설산업을 선도하는  
혁신 플랫폼  
대한건설정책연구소

**RICON**

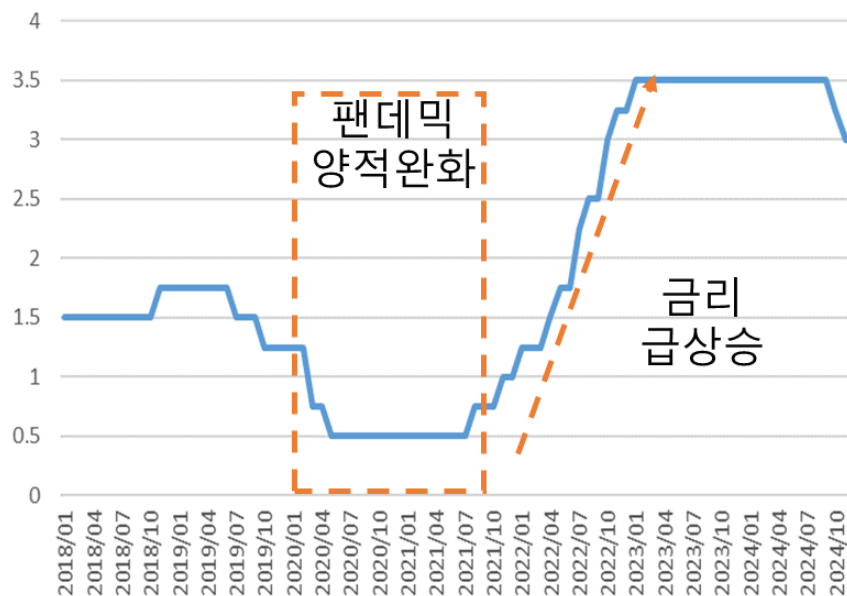
# 1 건설산업은 왜 항상 위기인가?

# 01 Black Swan: 코로나 팬데믹



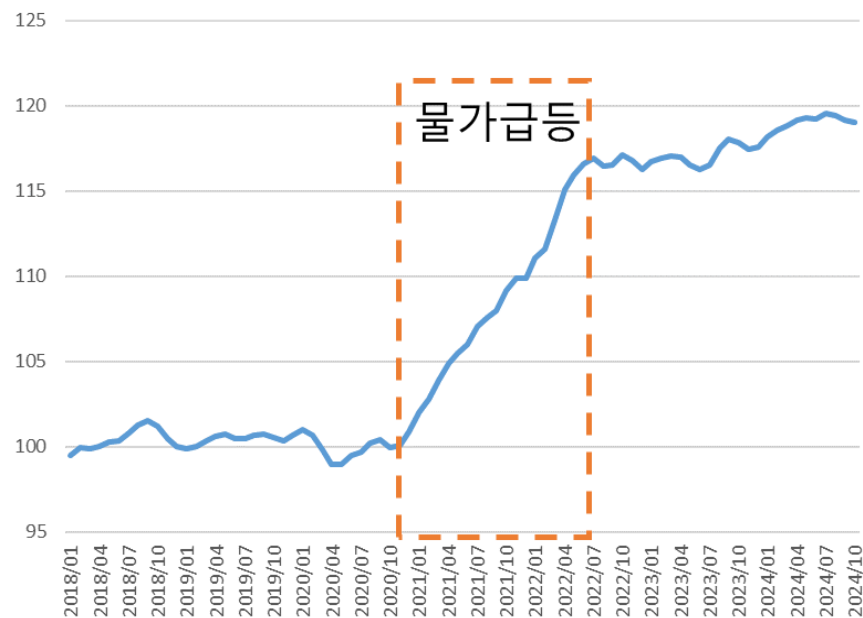
코로나 팬데믹으로 전세계는 양적완화 정책을 실시하였고 이는 글로벌 물가인상, 금리의 급변을 야기시켰습니다.

## 한국은행 기준금리



‘21년 7월: 0.50% → ‘24년 1월: 3.50% (3.00P상승)

## 생산자 물가지수



자료: 한국은행 경제통계시스템

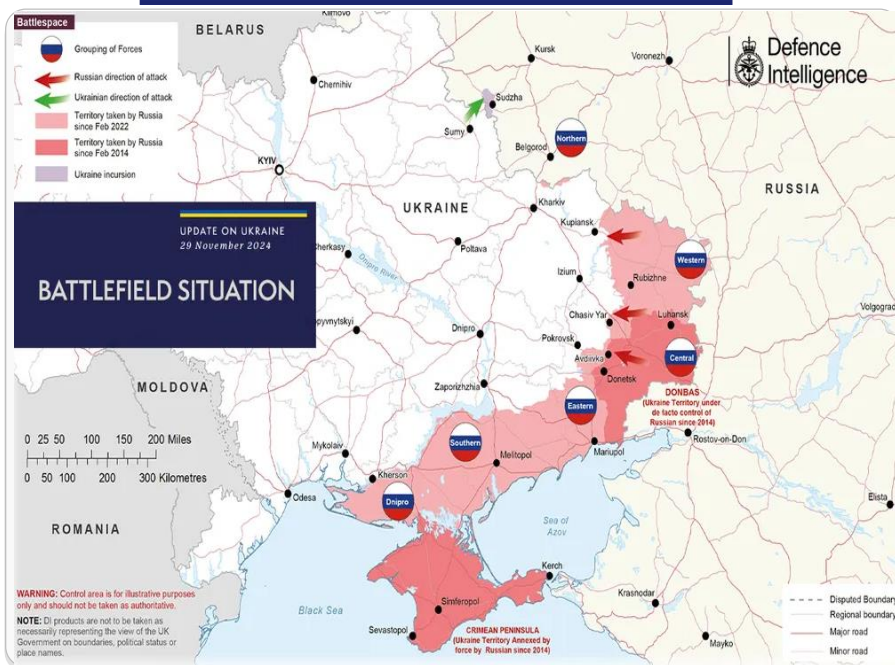
‘21년 1월: 102.0 → ‘24년 10월: 119.0 (17.0P상승)





지난 냉전이 종식된지 30년만에 우크라이나 전쟁이 발발하고 중국을 대상으로 하는 패권전쟁이 시작되었습니다.

## 우크라이나 전쟁



자료: 영국 국방부, '24.11.29 우크라이나 전선지도

러시아 제재로 인한 글로벌 유가 상승

## 미국-중국 패권전쟁



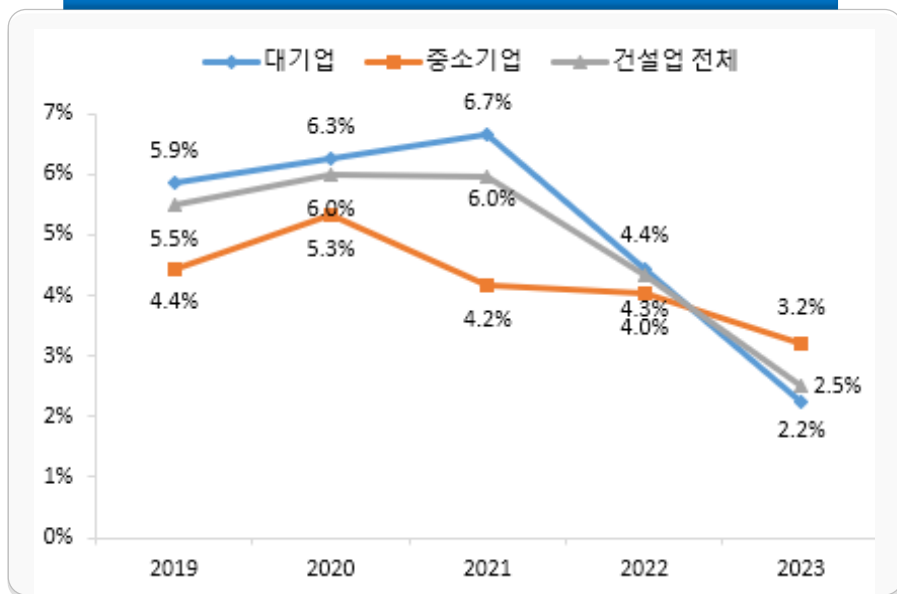
자료: 게티이미지

중국 중심의 글로벌공급사슬의 전환 시도



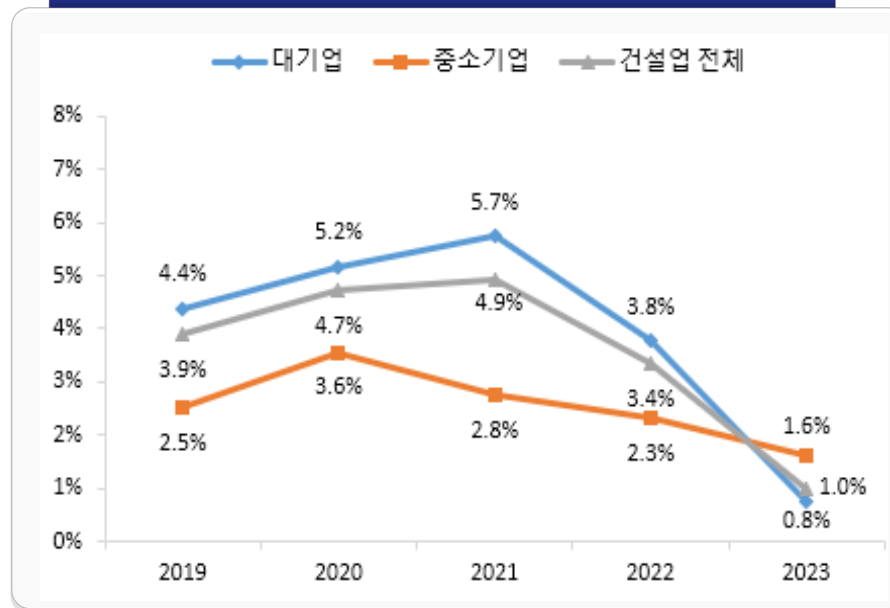
코로나 팬데믹과 우크라이나 전쟁이후 원자재 가격 상승으로 건설업영업이익률 하락  
이자율이 급등에 따른 이자비용 증가로 순이익률 더 크게 하락

## 규모별 건설외감기업 영업이익률 동향



자료: NICE신용평가정보, ValueSearch

## 규모별 건설외감기업 순이익률 동향



“23년 건설업 이자비용 전년대비 70% 이상 증가

건설공사비 지수

‘21년1월:104.7→‘23년12월: 128.8(24.1P증가)

# 04 Grey Rhino: 건설산업의 생애주기



한국의 건설산업은 성숙기를 지나 쇠퇴기에 진입이 가시화 됨에 따라 수익성이 하락이 예상됩니다.

## 산업 Life Cycle

구분	도입기	성장기	성숙기	쇠퇴기
시장크기				
수익률	제한된 수익률 (높은 원가)	수익률 급증	수익률 하락	수익률 악화
공급자	소수 선도기업	후발주자 진입	다수의 진입자	공급자 이탈
경쟁	독과점	경쟁증가	경쟁 심화	경쟁악화

건설공사 수익률 지속 하락 전망

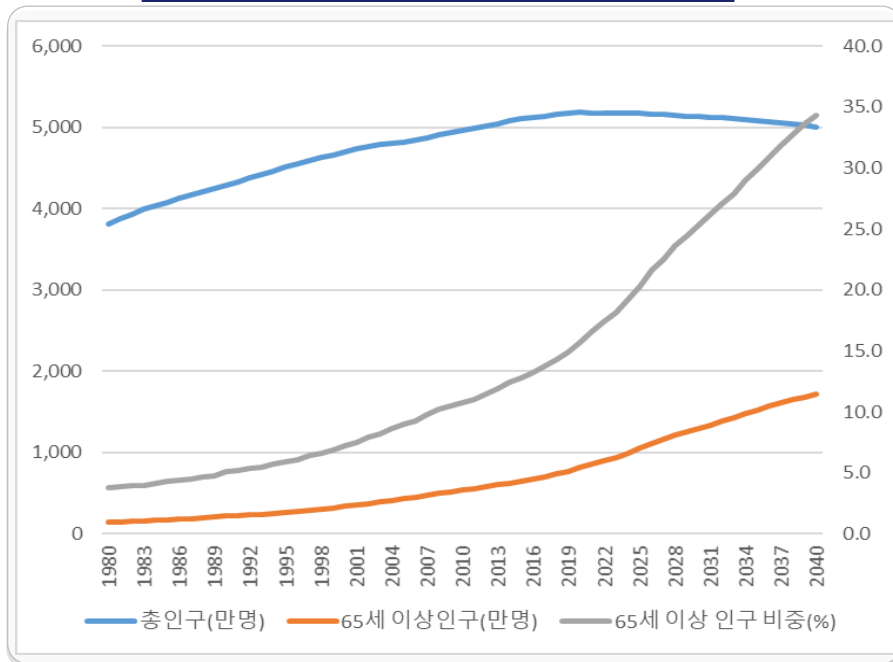
시장 매력도 하락으로 경쟁 악화 전망

# 05 Grey Rhino: 선진국의 위험요소



한국이 선진국으로 진입함에 따라 건설현장에서 내국인을 고용하기가 어려워졌습니다.

## 저출산/고령화



자료: 통계청 국가통계포털

생산인구 감소 → 노동력 확보 어려움

## 3D 기피



- Difficult: 어려운 일 기피
  - Dirty: 더러운 일 기피
  - Dangerous: 위험한 일 기피
- ➔ 건설업 노동자 평균연령 51.8세
  - ➔ 건설업 진입연령 39.4세
  - ➔ 평균 근무경력: 13.1년

자료: 건설근로자 공제회, 건설근로자 종합생활 실태조사

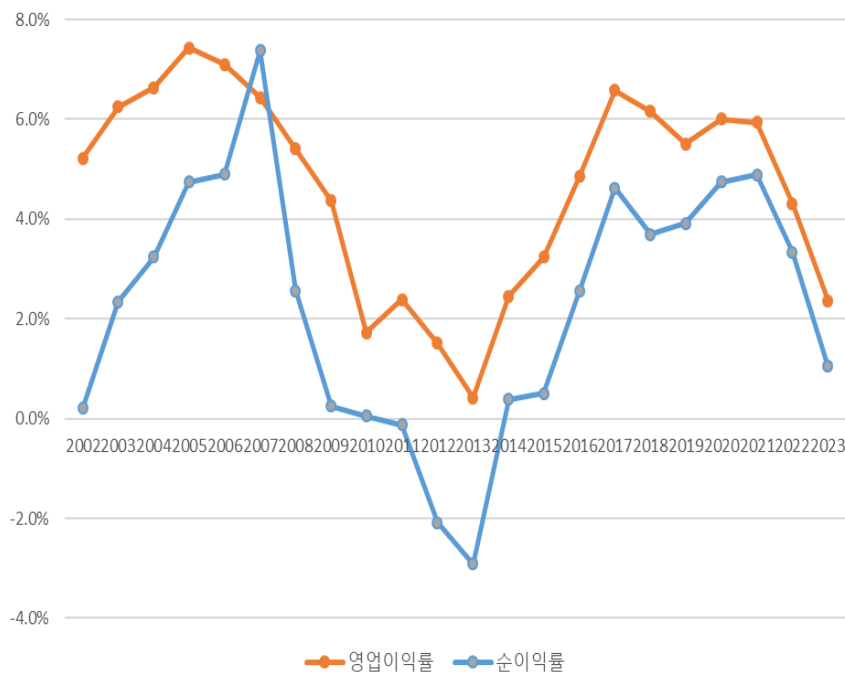
건설업 입직 늦어지고 고령화 가속화



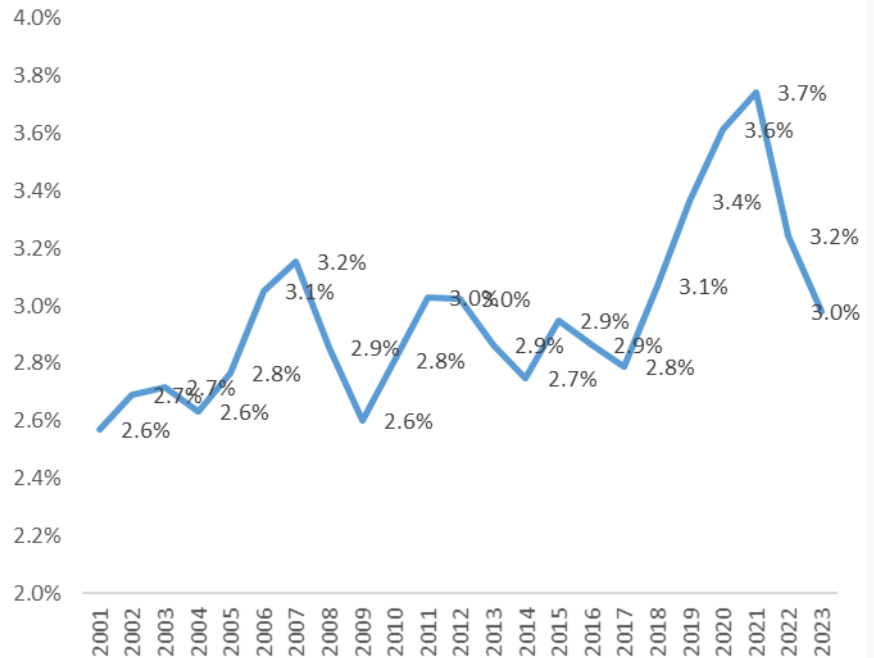


건설산업의 수익률은 장기적으로 하향 추세에 있으며, 매출원가 중 인건비 비중은 높아지고 있습니다.

## 건설산업 장기 수익률 동향



## 매출원가 대비 인건비 비중 동향

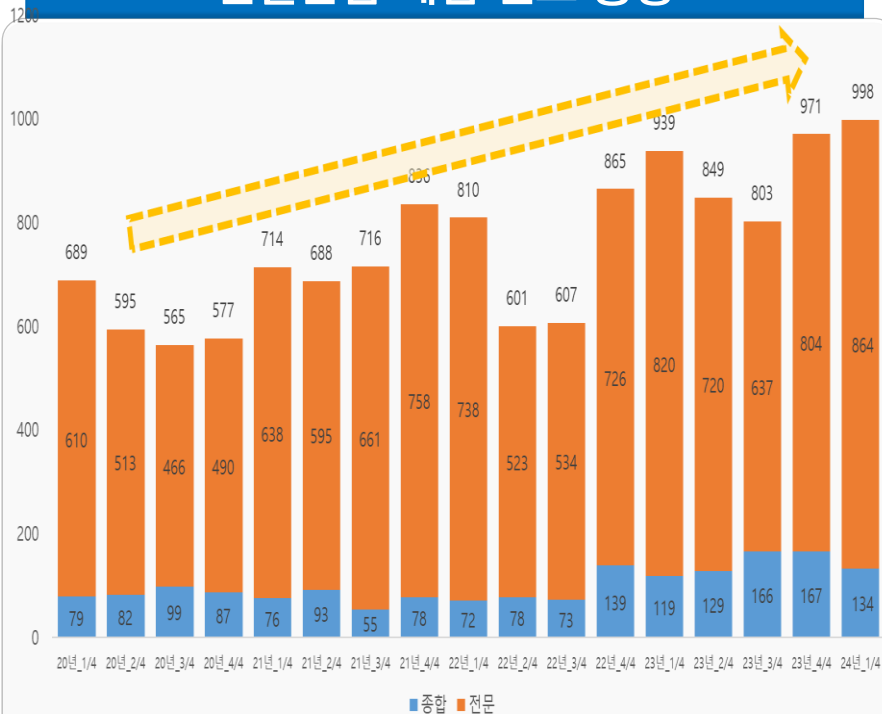


자료: NICE신용평가정보, ValueSearch

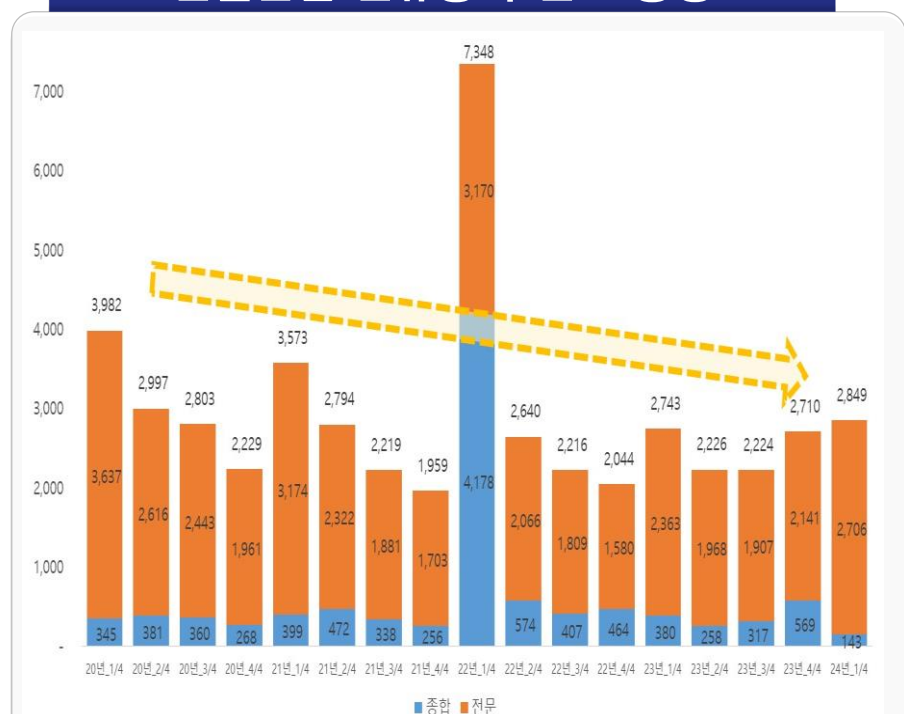


낮아지는 수익성으로 인해 건설산업 진입자는 지속적으로 하락하고 있습니다.

## 건설산업 폐업 신고 동향



## 건설산업 신규등록 신고 동향



자료: KISCON



선진국인 한국의 건설산업은 쇠퇴기로 진입하며, 시장의 매력도가 하락하는 구조적 원인을 지니고 있으며, 최근의 급격한 건설경기 악화는 위기를 더욱 가중시켰습니다.

## 단기 이슈

- 코로나 팬데믹과 우크라이나 전쟁으로 인한 물가 상승
- 양적완화 출구전략의 일환으로 인한 급격한 금리 인상
- 신냉전 도래에 따른 기존 글로벌 경쟁 체계의 변화


건설자재 원가 상승  
이자비용 증가  
➔ 사업수익성 악화

## 구조적 문제

- 건설산업의 생애주기가 쇠퇴기로 진입함
- 선진국으로 발전함에 따라 인건비 상승과 현장근로 기피
- 저출산/고령화로 인한 구매력 총량 저하

중장기 시장규모 감소  
양질의 노동력 확보 어려움  
➔ 시장 매력도 하락





건설산업을 선도하는  
혁신 플랫폼  
대한건설정책연구소

**RICON**

**2**

## 건설산업의 리스크 분석



건설산업은 다양한 리스크에 노출되어 있습니다.

## 리스크 유형

## 세부 리스크

### 전략 리스크

#### 경쟁우위 확보

- 차별화 우위 확보 전략
- 원가 우위 확보 전략
- 중장기 핵심역량 확보 전략

#### 해외시장 전략

- 해외시장 다변화: 지역 다변화
- 해외사업 고도화: 사업기획력 강화
- 공종 다각화: 산업설비 의존도 탈피

#### 지속가능경영(ESG)

- 환경: 기후변화 대응
- 사회: 안전/보건, 전략적 기업사회공헌
- 거버넌스: 투명경영, 지배구조

### 운영 리스크

#### 노동력 확보

- 건설근로자 숙련도 강화
- 청년근로자 입직 확대
- 외국인 근로자 양적/질적 확대

#### 건설자재 공급사슬

- 건설자재 가격 안정화
- 건설자재 품질 강화
- 건설자재 수급 안정화

#### 차세대 건설기술

- 스마트 건설기술
- 모듈러 건설
- 스마트시티 확산

### 정치/제도 리스크

#### 국내외 정치 리스크

- 글로벌 패권 리스크
- 장기적 건설정책 기조 수립

#### 제도적 리스크

- 공사단가 기준 낙찰제도
- 공사기간 중심 사업관리
- 중대재해 처벌법

### 재무 리스크

#### 금리 리스크

- 금리안정화를 통한 건설시장 활성화
- 건설산업의 과도한 금리 완화

#### 환율 리스크

- 수입자재 원가관리
- 해외공사 사업검토
- 국내외 자산가치 변동

#### 조달 리스크

- 프로젝트 비즈니스 모델
- 프로젝트 수익성

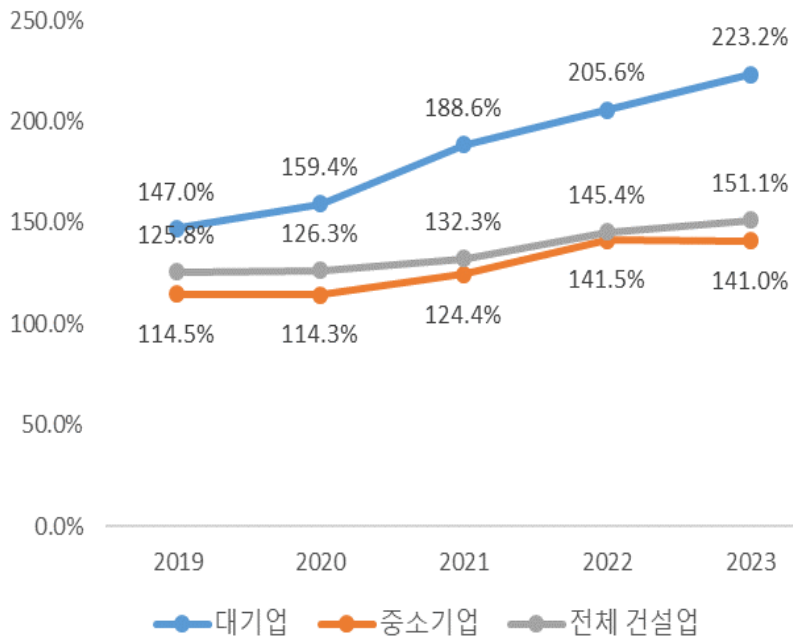
비재무 리스크

재무 리스크

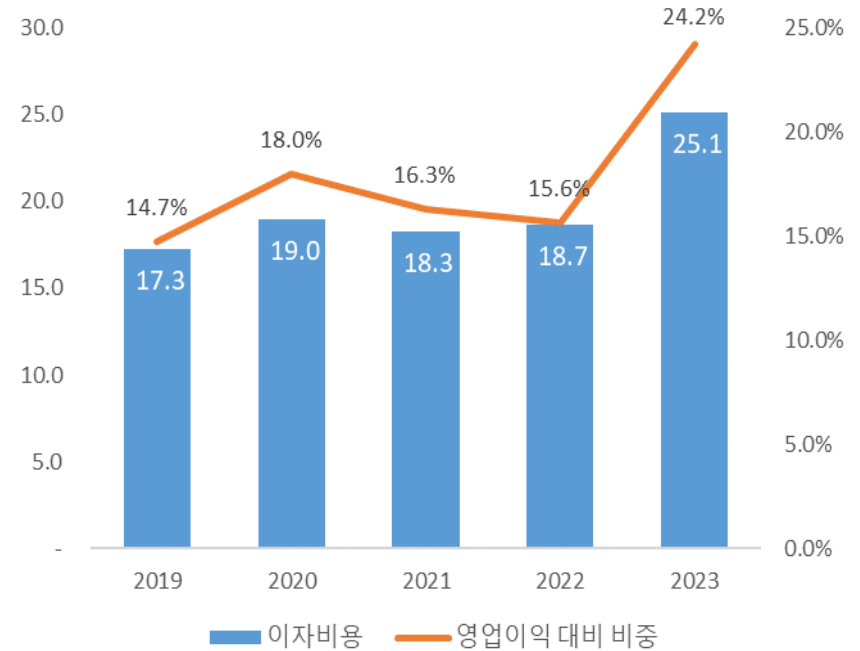


건설산업은 대형 수주산업으로 금리의 영향을 크게 받을 수 밖에 없으며, 이는 프로젝트의 사업성과 건설산업의 유동성에 영향을 줍니다.

## 규모별 건설외감기업 부채비율 동향



## 건설외감기업 이자비용 동향



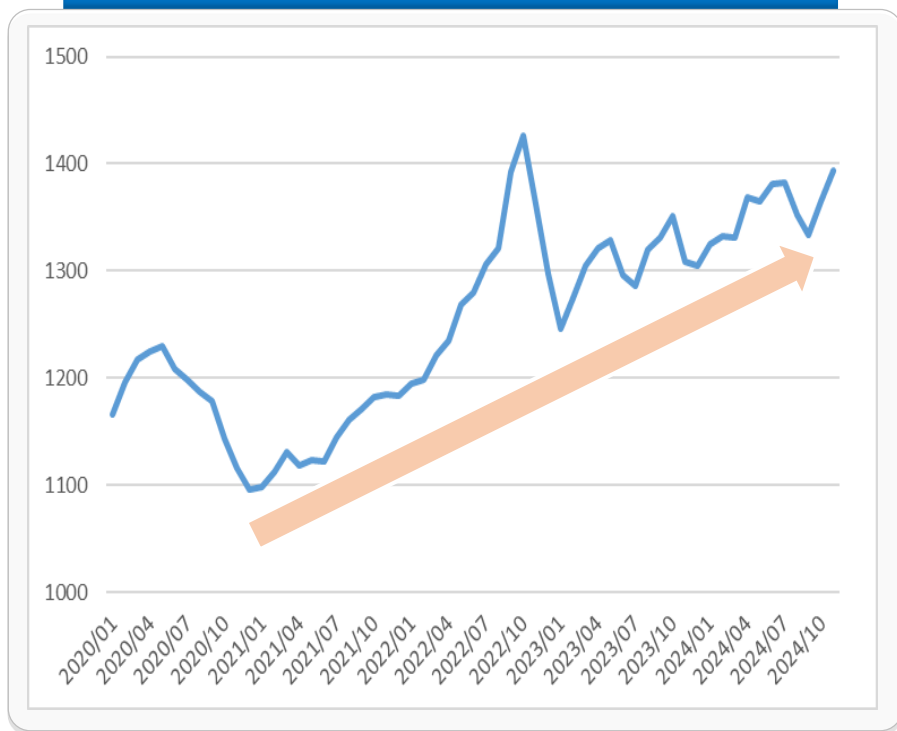
자료: NICE신용평가정보, ValueSearch





환율은 국내 건설업계에는 건설자재원가를 상승시키는 반면, 해외시장에서는 프로젝트 수익성을 증가시키는 양면적인 특징일 지니고 있습니다.

원달러 환율 동향



자료: 한국은행 경제통계시스템

## 국내 건설시장

수입 건설 원자재 구매가격 상승

→ 공사원가 증가

## 해외 건설시장

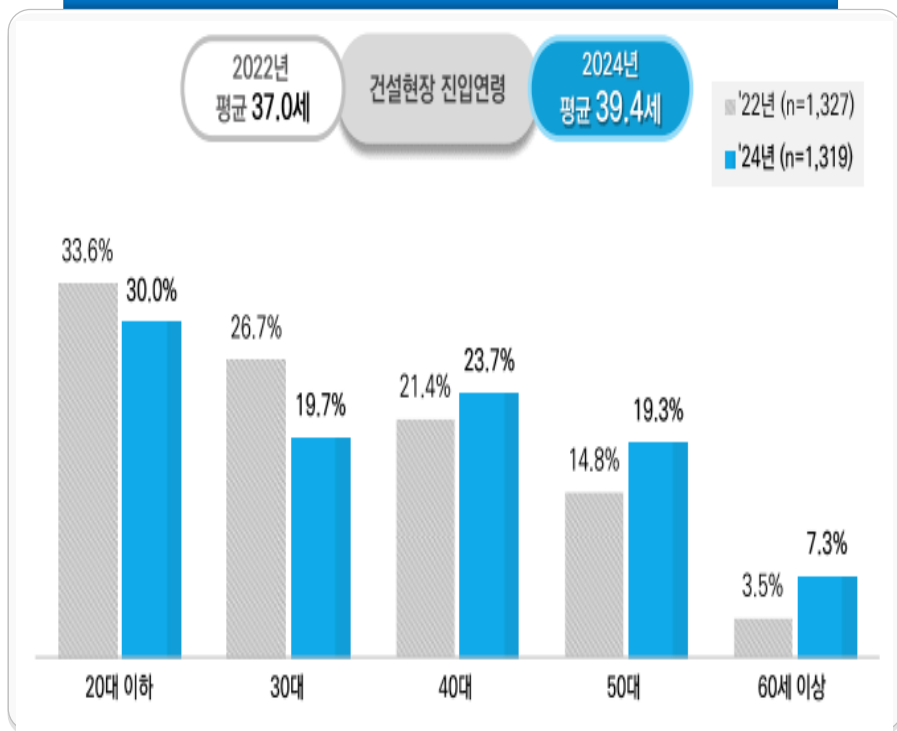
해외 프로젝트 환차익 상승

→ 해외건설프로젝트 수익성 증대

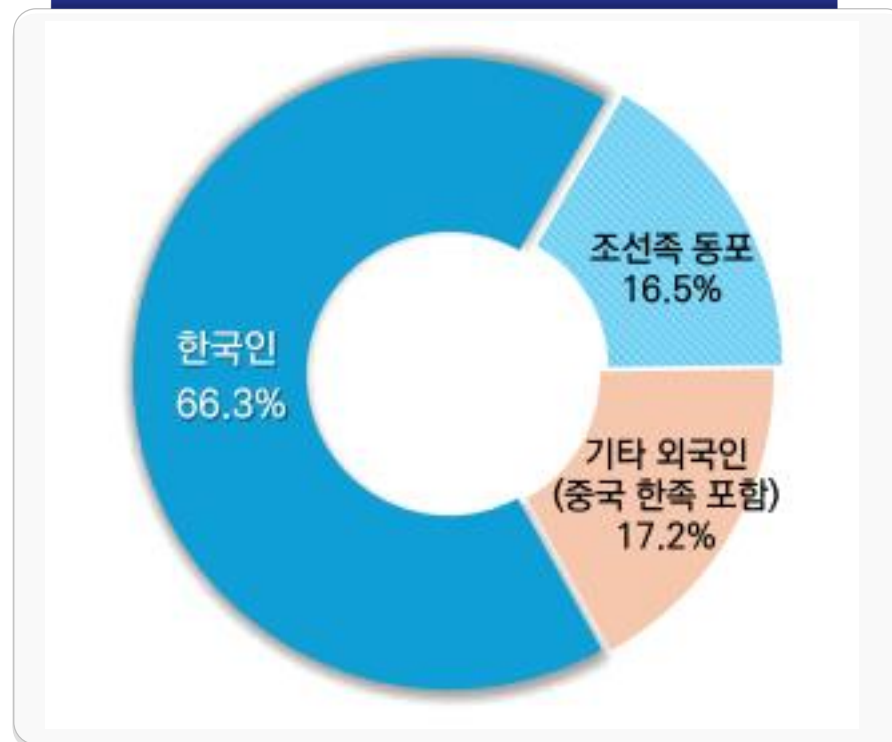


건설산업 내국인 진입 연령은 높아지고 있으며, 외국인의 비중은 이미 1/3을 차지하고 있습니다.

## 건설산업 진입연령



## 현장 기능인력 구성비

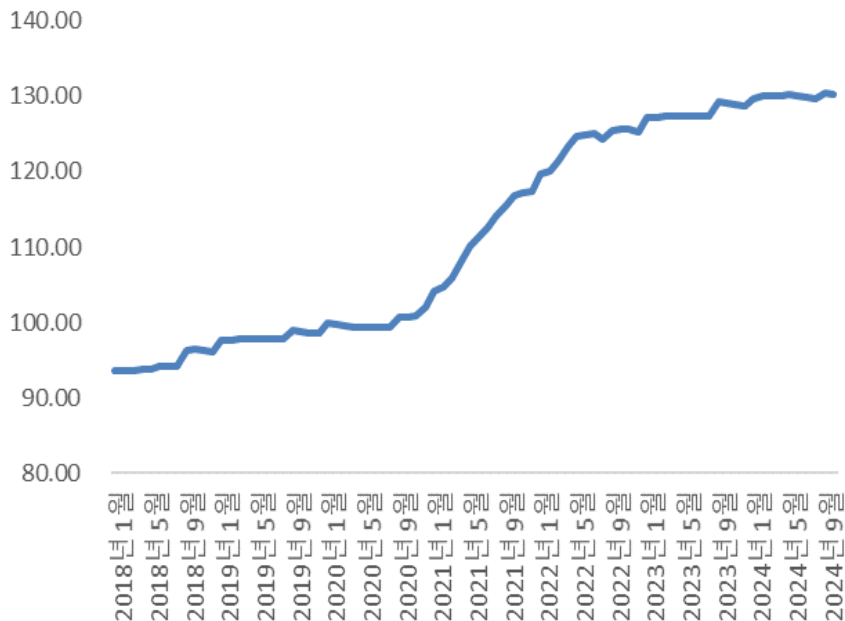


자료: 2024, 건설근로자공제회, 건설근로자 종합생활 실태조사



건설자재는 단기적으로는 건설경기 침체로 하락이 예상되나, 환율상승으로 인한 공사비 상승 요인이 상존하고 있습니다.

## 건설공사비지수



### 공사비 상승 요인

환율 상승 → 원자재 수입가격 인상  
환율 상승 → 인한 물가 인상  
건설근로자 임금 상승

### 공사비 하락 요인

건설경기 하락 → 건설자재 수요 하락  
유가 하락 → 건설자재 제조원가 하락

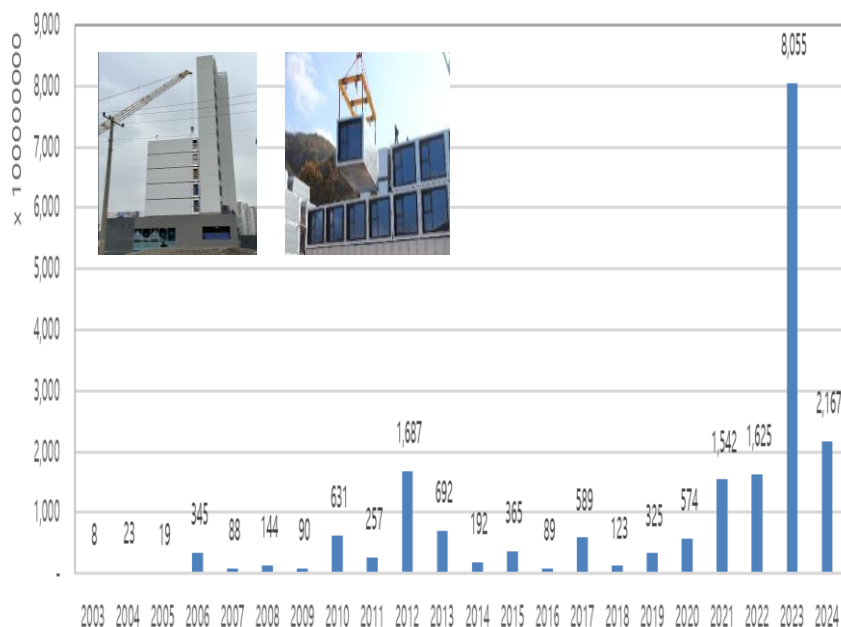
자료: 2024.10, 한국건설기술연구원





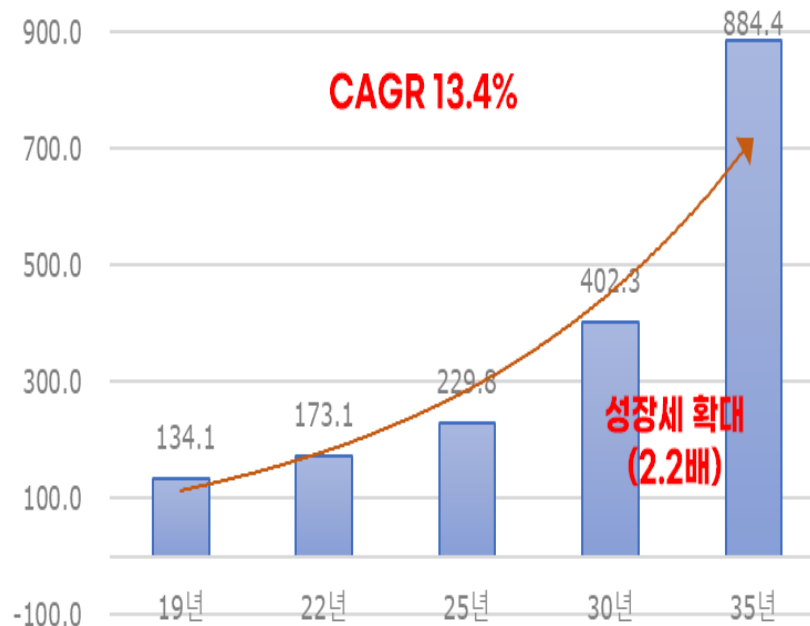
모듈러 주택, 스마트 건설기술 등 차세대 건설기술 트렌드에 맞추어 나가지 않으면 국제 경쟁력을 확보할 수 없습니다.

## 연간 국내 모듈러 시장 규모 동향



자료: 2024, 철강협회 및 아주대 프리팹연구실

## 세계 스마트건설기술 시장 전망



자료: 2024, 대한건설정책연구원,  
스마트 건설활성화를 위한 제도 정책 수립 및 실행방안 강구

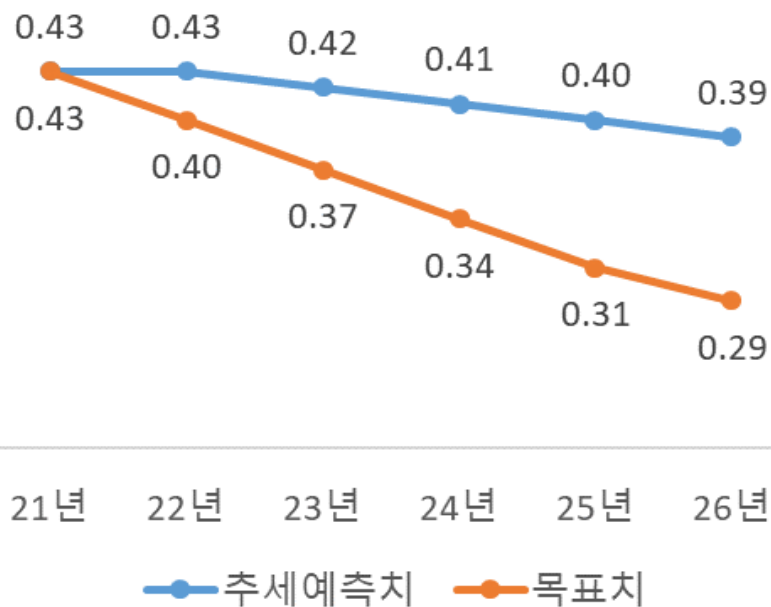


중대재해처벌법과 ESG경영은 대표적인 제도적 요인들로 건설업계의 노력이 추가되어야 합니다.

## ESG경영



## 고용노동부 사고사망만인을 감축 목표



자료: 2022, 고용노동부, 중대재해 감축 로드맵



트럼프 행정부는 중국 중심인 세계공급사슬구조를 미국 중심으로 재편하고 산업적 측면에서 보호주의를 강화하고 외교적 측면에서는 고립주의노선 지향이 예상됩니다.

## 외교 및 안보 분야

- 고립주의(비개입주의), 거래기반 동맹관계  
→ 주요 동맹국 군비 분담 요구, 우크라이나 지원 축소, 북핵협상

## 산업/통상

- 보호무역주의 강화  
→ 온쇼어링 강화, 관세 인상, 한-미FTA 재협상

## 에너지/환경

- 친환경 규제 완화  
→ 화석연료 생산량 증대, 인플레이션 감축법(IRA) 축소



트럼프 행정부 기조

MAGA  
“Make America  
Great Again”





트럼프 행정부의 정책으로 건설업계는 환율 상승, 유가하락, 금리인하 제약에 대해 대비해야 합니다.

대 외 변 수	향 후 전 망	국 내 건 설 시 장	해 외 건 설 시 장
환율	원/달러 환율 상승	내수경기 침체로 구매력 하락	북미 지역 해외직접투자 증가
유가	글로벌 유가 하락	에너지 가격 하락으로 건설자재 가격 안정화	산유국 재정 악화로 발주 하락
금리	인하 제약	이자비용 부담으로 인한 불황 지속	해외 프로젝트 조달비용 상승/수익성 악화

# 08 국내외 정치 리스크-계엄사태와 대통령 탄핵



계엄사태와 대통령 탄핵 정국이 장기화 될 경우 국내 시장은 물론 해외시장에서도 리스크가 증대될 것입니다.

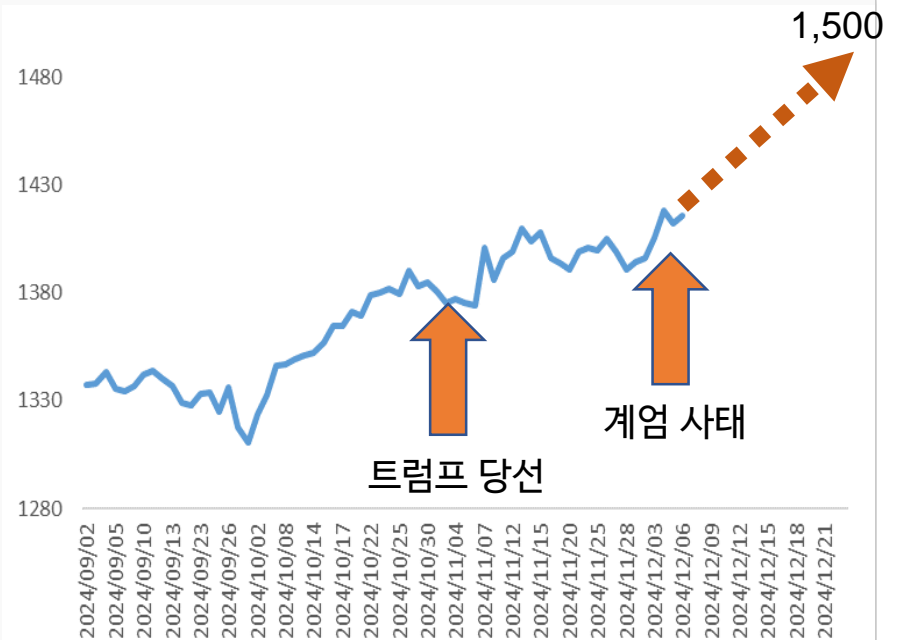
## 박근혜 대통령 탄핵 정국 시 환율변동



자료: 한국은행경제통계시스템

원달러 환율 1,100원 → 1,200원 9.1% 상승

## 최근 환율 변동



원달러 환율 1,420원 → 1,500원대 집입?



게임사태와 대통령 탄핵 정국이 장기화 될 경우 국내 시장은 물론 해외시장에서도 리스크가 증대될 것입니다.

## 국내 건설시장


- 환율 상승에 따른 수입원자재 가격 인상
- 공공부문 공사 발주 지연 또는 축소
- 구매 심리 악화로 인한 주택시장 불경기 도래

사업수익성 악화  
공공정책 혼선 우려  
→ 내수경기 침체 장기화

## 해외 건설시장

- 국가 신뢰도 하락에 따라 한국 건설업체 신용평점 하락 우려
- 해외시장 보증 수수료 인상
- 해외보험사의 한국 건설업체 입보 거부

해외시장 수익성 감소  
공사입찰 기회 상실  
→ 다각화 추진 장애



건설산업을 선도하는  
혁신 플랫폼  
대한건설정책연구소

**RICON**

**3**

## 한국 건설산업의 대응전략





건설산업은 다양한 리스에 대해 적절하지 못한 대응을 해왔고 이에 따라 경기에 따른 극심한 경영실적 등락을 반복해 오고 있습니다.

### 단기 이슈에 대한 대응

- 문제가 발생한 부분에 대한 협소한 대응 범위 대응
- 단기간 위기 극복을 위한 임시방편적 해결책 대응
- 위기가 발생할 수 있다는 가능성에 대한 대비 부족



### 구조적 문제에 대한 대응

- 충분히 예상 가능한 장기적 문제점에 대해 외면
- 중장기적 대응방안을 준비하지 않음
- 업계 이해관계자 전반으로의 확대 해결이 이루어지지 않음





단기적으로는 불황을 받아들이고 수익 중심의 영업전략과 원가 절감을 위한 다양한 노력이 병행되어야 합니다.

## 수익중심 영업 전략

- 전략적 사업포기 및 다운사이징 전략 추진
- 수익률 BM: 기준금리 3.5%, 물가상승률 2.5%
- 최소 수익률 지정: 단기 수익률 2.5% 이하 수주 지양

수익성 보장 사업 집중  
사업축소 단기 검토

## 간접활동 및 외부연계

- 가치사슬 중 직접활동의 원가절감 한계 도달
- 간접활동(회계/재무, MIS 등)분야 원가절감 노력 필요
- 회사 내부를 넘어 외부 이해관계자와 연계 강화

전사적 다기능 역량 강화  
외부 공급사슬 체계적 관리



리스크관리는 리스크 관리의 범위 및 기능별 연계에 따라 기능적 관리, 전략적관리, 전사적관리로 구분할 수 있습니다.

## 기능적 관리

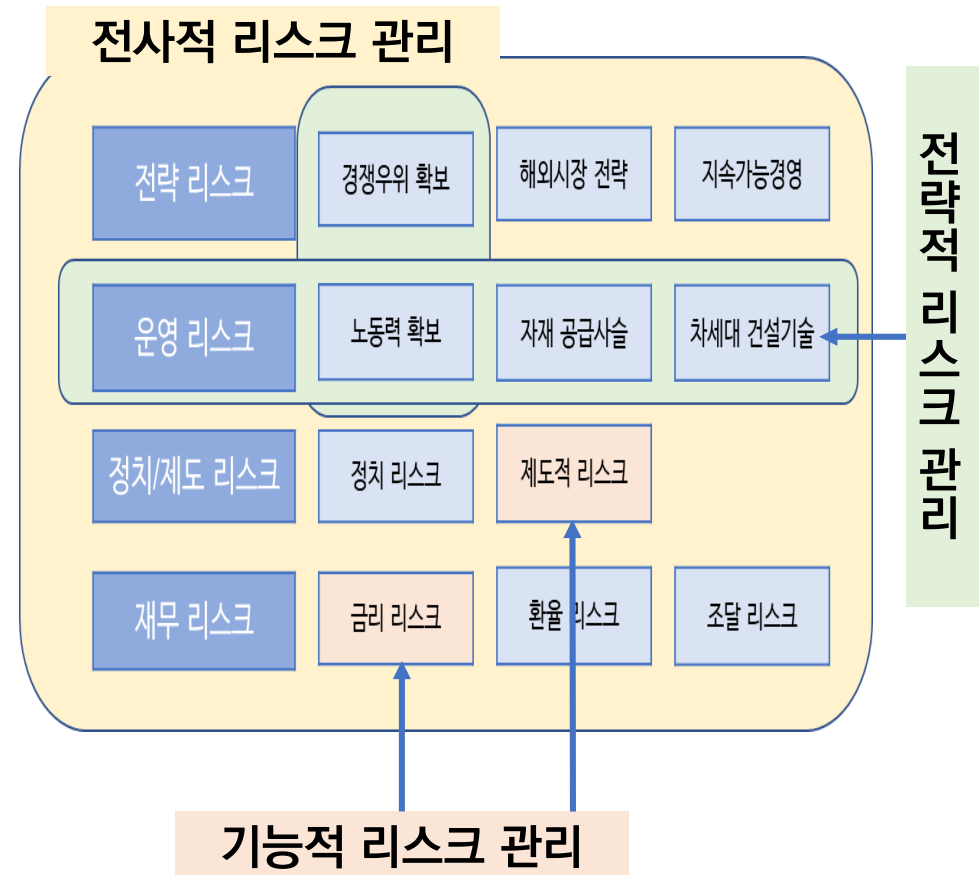
- 필요에 따른 리스크 관리
- 지엽적 현장의 판단에 따라 리스크 관리

## 전략적 관리

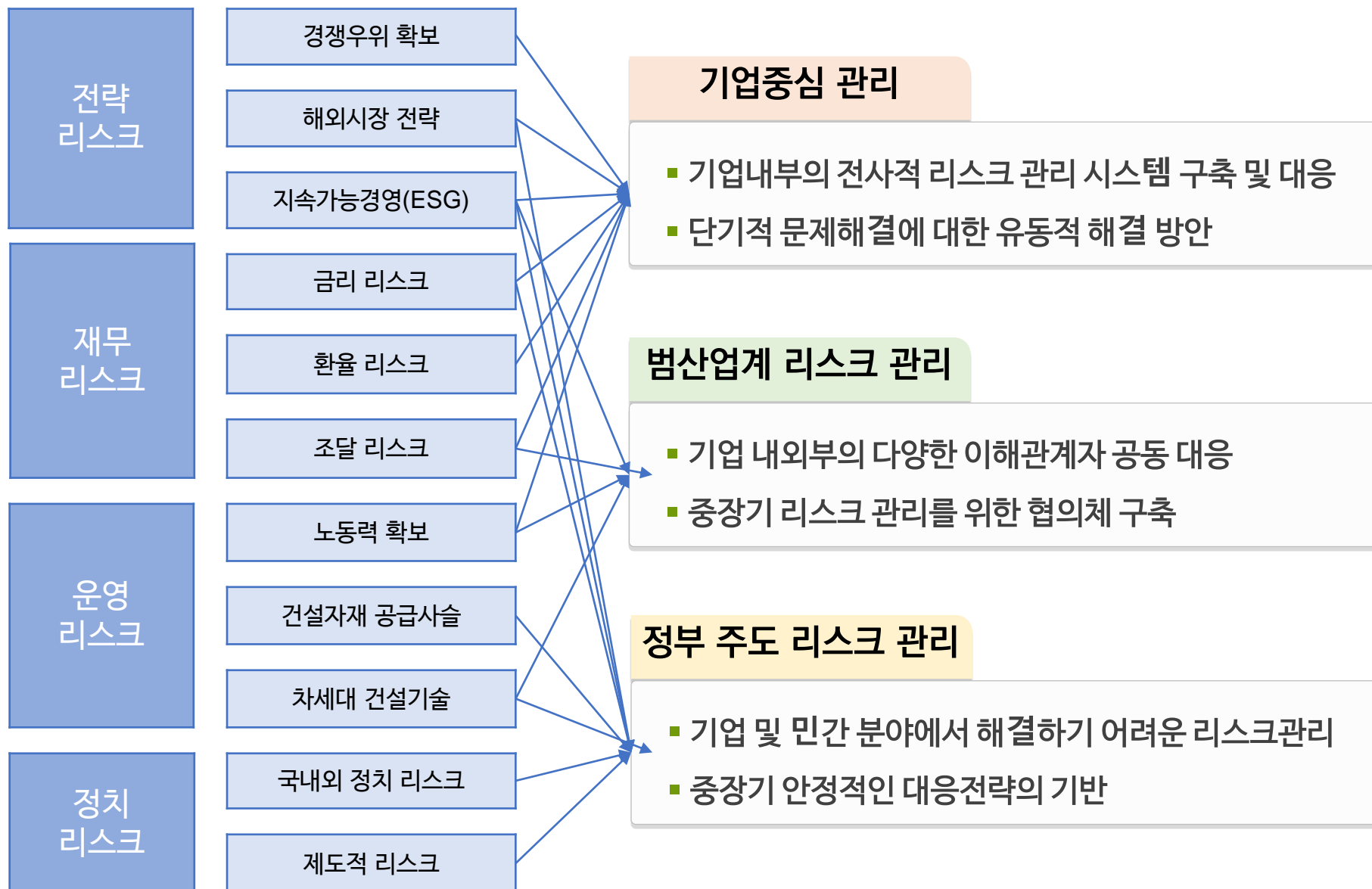
- 경영환경의 변화 인식에 따라 대응
- 다분야의 리스크를 체계적으로 관리

## 전사적 관리

- 환경변화에 적극적이고 유기적으로 대응
- 리스크관리에 대한 총괄부서 운용



# 03 | 건설업의 리스크 관리 모델의 고도화

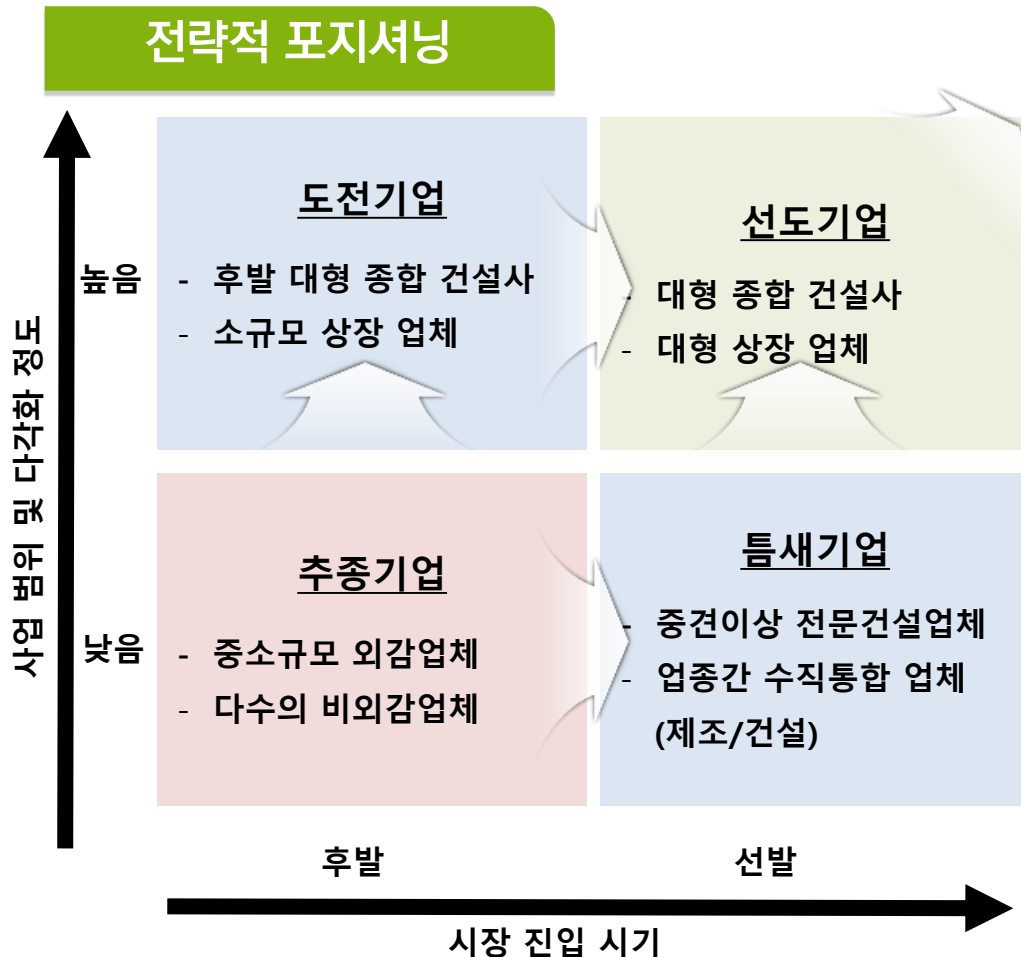




# 03 장기 리스크 대응전략 – 건설산업 포지셔닝 재구축



전략적 포지셔닝 관점에서 건설업체들은 자신의 포지셔닝에서 취할 수 있는 방향이 한정되어 있습니다.



## 선도기업

- 가장 큰 시장 점유율과 큰 영향력
- 주류 시장을 보유하고 선도

## 도전기업

- 선도기업 추격가능한 점유율과 일정 수준의 영향력
- 전략적으로 선도기업을 공격적으로 추구하는 기업

## 틈새기업

- 특수 분야 시장의 높은 점유율, 제한된 영향력
- 특정 분야에 유연한 대응으로 시장 지위 유지

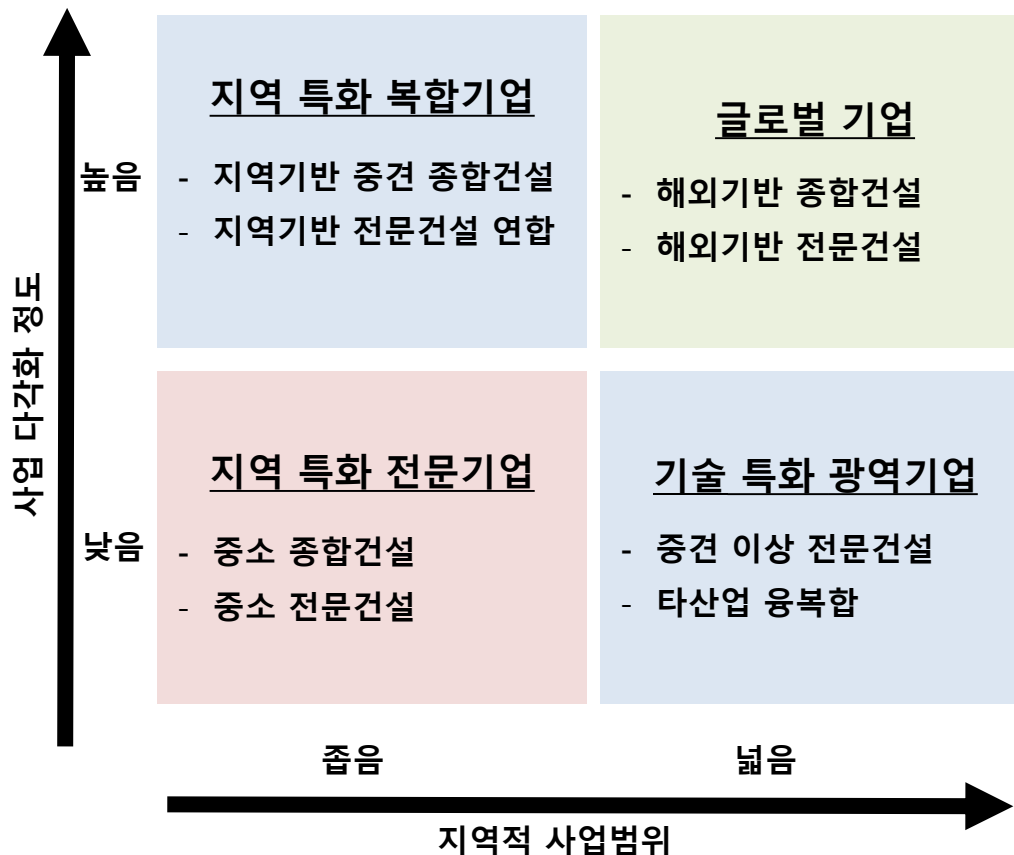
## 추종기업

- 작은 시장 점유율을 세분하고 있는 다수의 기업
- 시장 움직임에 빠르게 적응하고 대응



당면한 경기 불황과 다가오는 시장 변화에 대응하기 위해서 건설산업은 중장기적으로 추진할 사업의 포지셔닝을 선택하고 단계적으로 추진해야 합니다.

## 전략적 포지셔닝



## 선도 종합건설

- 매출비중: 국내시장 ≤ 해외시장
- 사업개발 가능한 건설기업, 해외 틈새시장 선도기업

## 대형 전문건설

- 특정공종 대한 차별화 우위로 대규모 건설 수주
- 타산업과의 시너지로 경쟁우위 창출 건설기업

## 광역 종합건설

- 특정 지역내 타업종과의 높은 연계 보유
- 유기적 공종 연계를 통한 안정적 수익 창출

## 지역 특화 전문기업

- 특정 지역에 대한 높은 이해도 및 노하우 보유
- 높은 원가우위와 속도우위 보유 기업



코로나 팬데믹 이후 더욱 가속화되는 환경변화에 대응할 수 있도록 변화관리 대응체계를 구축하고 새로운 핵심 역량 확보가 필요합니다.

## 변화 관리 대응

- 중장기 변화는 이미 진행되고 있는 거대한 흐름
- 변화가 이루어지고 나면 대응하기 어려운 문제들 다수  
예) 노동력 확보의 어려움, 임금 및 물가의 지속적 상승

범 산업계의  
변화관리 대응체계 운용

## 핵심역량의 전환

- 기존의 핵심역량은 미래의 경쟁우위를 담보하지 않음
- 기존 핵심역량이 미래 막는 핵심경직성으로 전환 우려  
예) 시공중심의 핵심역량(원가우위, 속도우위)

새로운 핵심역량 확보에  
기업과 정부 인센티브 부여

우리나라 건설산업이 나아갈 미래를  
대한건설정책연구원이 열어 나가겠습니다.

감사합니다