

# 중소 건설기업의 신시장 참여 확대 방안 연구

2016. 2

손태홍.김영덕.김용중

**한국건설산업연구원**

Construction & Economy Research Institute of Korea

# 차례

I. 연구 배경과 목적 .....	1
II. 중소 건설기업의 현황과 경영 실태 .....	3
1. 중소 건설기업의 현황 .....	3
(1) 국내 건설시장 현황 .....	3
(2) 건설기업의 경영 여건 .....	5
(3) 중소 건설업의 건설산업 내 위상 .....	6
2. 중소 건설기업의 경영실태 .....	9
(1) 중소 건설기업의 사업 현황 .....	9
(2) 중소 건설기업의 경영상태 .....	13
3. 해외건설시장 수주 및 진출 현황 .....	15
4. 시사점 .....	18
III. 중소 건설기업의 신시장 창출을 위한 과제와 애로사항 .....	20
1. 설문조사 개요 .....	

20	
2. 설문조사 분석결과 .....	
20	
(1) 중소 건설기업의 건설 수주 여건 .....	
20	
(2) 국내 건설경기 인식 및 경영상 애로사항 .....	
22	
(3) 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 신시장 창출 .....	
23	
(4) 중소 건설기업을 위한 지원 방안 .....	
28	
3. 시사점 .....	
30	

#### IV. 중소 건설기업의 신시장과 참여 방안 .....

32

1. 생활형 SOC 시설 .....	
32	
(1) 보육 및 복지시설 .....	
33	
(2) 도시공원 .....	
35	
(3) 보건의료시설 .....	
36	
(4) 문화시설 .....	
37	
(5) 체육시설 .....	
38	
(6) 생활교통시설 .....	
39	

(7) 중소 건설기업의 참여 방안 .....	40
2. 도시재생 .....	41
(1) 도시재생 시장 동향 .....	41
(2) 도시재생사업의 내용 및 추진 방식 .....	42
(3) 중소 건설기업의 참여 방안 .....	44
3. 안전 및 유지 보수관리 .....	45
(1) 시장 동향 .....	45
(2) 시설물 안전 및 유지관리 시장의 사업 내용 및 추진 방식 .....	47
(3) 중소 건설기업의 참여 방안 .....	49
4. 해외 건설시장 .....	51
(1) 시장 동향 .....	51
(2) 중소 건설기업의 참여 방안 .....	52

**V. 시장 창출을 위한 경쟁력 제고와 지원 방안 .....**

**54**

1. 기업 경쟁력 제고 방안 .....	55
(1) 신사업 창출의 전략적 접근 .....	

55

(2) 내부 경영 자원의 효율적 분배 .....

56

2. 정책 지원 방안 .....

57

VI. 결론 .....

60

<부 록> .....

62

참고 문헌 .....

73

## 표 차례

<표 II-1> 건설업 GDP 및 GDP 대비 건설업 비중 .....	4
<표 II-2> 건설업의 매출 원가 및 인건비 비중 비교(2014년 기준) .....	14
<표 II-3> 중소 건설기업 해외건설 수주 추이 .....	16
<표 II-4> 중소 건설기업 공종별 해외건설 수주 추이 .....	17
<표 II-5> 중소 건설기업 지역별 해외건설 수주 추이 .....	17
<표 II-6> 최근 5년 중소 건설기업 업종별 해외건설 수주 현황 .....	18
<표 IV-1> 사회복지 생활시설 수 및 생활 인원 .....	33
<표 IV-2> 인구 10만명당 사회복지시설 수 .....	34
<표 IV-3> 어린이집 설치 및 운영 현황 .....	35
<표 IV-4> 도시공원 현황 .....	35
<표 IV-5> 시도별 도시공원 현황 .....	36
<표 IV-6> 시도별 요양기관 규모와 인구 10만명당 의료기관 병상 및 병실 현황 .....	37
<표 IV-7> 전국 공공 도서관 및 문화시설 현황 .....	38
<표 IV-8> 전국 공공 체육시설 현황 .....	39
<표 IV-9> 전국 주차장 현황 .....	40
<표 IV-10> 기존 도시재정비 법률과 「도시재생특별법」과의 차이 .....	41
<표 IV-11> 리모델링시장 전망 .....	47
<표 IV-12> 서울시 안전관리 기본계획상 시설물 안전 및 유지관리 관련 계획 .....	48
<표 IV-13> 서울시 주요 시설물 안전 및 유지관리 사업 및 예산 편성 추이 .....	48
<표 IV-14> 주택별 건축 연도 .....	50

## 그림 차례

<그림 I-1> 연구 수행 방법 및 체계 .....	2
<그림 II-1> 건설업 국내총생산(GDP) 및 GDP 대비 건설업 비중 .....	3
<그림 II-2> GDP 대비 건설투자 .....	4
<그림 II-3> 국내 건설공사 수주액 .....	5
<그림 II-4> 주요 건설 경영 지표 추이 .....	5
<그림 II-5> 주요 건설기업 성장률 관련 경영지표 추이 .....	6
<그림 II-6> 중소 건설기업 규모 추이 .....	7
<그림 II-7> 중소 건설기업 종사자 수 추이 .....	7
<그림 II-8> 매출액 기준 중소 건설업 시장 점유율 현황 .....	8
<그림 II-9> 부가가치생산액 기준 중소 건설업 시장 점유율 현황 .....	8
<그림 II-10> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 매출액 및 건설 매출액 추이 ..	9
<그림 II-11> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 공종별 매출액 비중 추이 .....	10
<그림 II-12> 2014년 기준 토목부문 공종별 매출액 구성 현황 .....	10
<그림 II-13> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 토목부문 주요 공종별 매출액 추이 .....	11
<그림 II-14> 최근 5년 간 100~1,000위 업체들의 토목부문 주요 공종별 매출액 추이 .....	11
<그림 II-15> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황 .....	12
<그림 II-16> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황 .....	12
<그림 II-17> 2014년 기준 건축부문 공종별 매출액 구성 현황 .....	13
<그림 II-18> 중소 건설기업의 주요 성장성 지표 현황 .....	14
<그림 II-19> 중소 건설기업의 주요 수익성 지표 현황 .....	14
<그림 II-20> 매출액 대비 연구개발비 비중 비교 .....	15
<그림 III-1> 응답기업 기성액 중 발주자별 구성비 .....	21
<그림 III-2> 2014년 기준 응답기업 입찰 참여 건수 현황 .....	21
<그림 III-3> 국내 전체 건설경기와 중소 건설시장의 상황 평가 .....	22
<그림 III-4> 중소 건설시장의 상황에 대한 부정적 평가의 근거 .....	22
<그림 III-5> 중소 건설기업의 경영상 애로 사항 .....	23

<그림 III-6> 중소 건설기업의 상품 및 분야별 경쟁력 수준 .....	24
<그림 III-7> 중소 건설기업의 낮은 경쟁력의 원인 .....	24
<그림 III-8> 중소 건설기업의 경기 변화에 따른 대응 방안 .....	25
<그림 III-9> 신시장 창출의 필요성 및 가능성 .....	25
<그림 III-10> 중소 건설기업 참여 가능 시장 순위 .....	26
<그림 III-11> 공종 다각화 및 공종별 상품 다각화의 필요성 .....	27
<그림 III-12> 건설 또는 비건설 분야 사업 다각화 .....	27
<그림 III-13> 사업 다각화 필요 요소 .....	28
<그림 III-14> 경쟁력 향상 지원 프로그램 .....	28
<그림 III-15> 중소기업 지원제도 활용 .....	29
<그림 III-16> 중소기업 지원제도 효과 .....	29
<그림 III-17> 경쟁력 향상을 위한 지원제도 .....	30
<그림 IV-1> 서울시 도시재생사업 선도지역 대상지 현황 .....	43
<그림 IV-2> 서구 15개국의 건설시장 분포 및 우리나라 교통 SOC 관련 투자 비중 .....	49
<그림 IV-3> 30년 이상 노후 기반시설물 변화 추이 .....	50
<그림 IV-4> ENR 250대 기업 글로벌 매출 및 성장률 추이 .....	52
<그림 IV-5> ENR 250대 기업 지역별 및 공종별 해외 매출 비중 추이 .....	52
<그림 V-1> 건설사업의 경영관리 측면의 특성 .....	54

# 요약

## I. 연구의 배경과 목적

- 지난 2014년과 2015년에 거쳐 수주 규모 반등을 보였던 국내 건설시장이 2016년에는 전년 대비 둔화되면서 현재의 회복세가 중장기적으로 지속되지 못하고 단기간에 종료될 가능성에 직면해 있음.
- 국내 건설시장이 성숙 단계에 진입한 가운데 경기 변동이 건설기업에 미치는 영향은 매우 클 수밖에 없음. 특히, 대형 건설기업에 비해 규모 및 기술 경쟁력에서 상대적으로 취약한 중소 건설기업의 경우에는 더욱 민감함.
- 선행 연구들은 중소 건설기업을 육성하기 위한 방안으로 국가계약제도 활용, 기술 개발 유도 정책 운용, 사업 다각화를 위한 제도적 지원, 중소 건설기업을 고려한 정부 재정 운용 등의 내용을 제시하고 있음. 하지만 중소 건설업계가 체감하는 국내 건설시장에서의 상대적 취약성은 지속되고 있으며, 정부 주도의 물량 창출에 대한 의존도도 개선되고 있지 못함. 때문에 기업 스스로 경쟁력 제고와 사업 다각화를 위한 투자의 중요성이 높아지고 있음.
- 실질적인 중소 건설업의 활성화를 도모하기 위해서는 지속적인 물량 창출, 특히 지속 가능한 신규 시장으로의 진출에 대한 중소 건설기업과 정부의 노력이 필수적이라 하겠음.
- 본 연구에서는 국내 중소 건설기업을 위한 신시장 발굴과 참여 여건을 살펴보고 기업의 경쟁력 제고와 사업 다각화를 위해 필요한 정책적 지원 방안을 제시하고자 함. 이를 위해 국내 중소 건설기업을 대상으로 경영 실태, 국내 건설경기 평가, 경쟁력 수준 등을 조사하고 사업 다각화에 대한 기업의 인식을 분석하였음. 또한 중소 건설기업의 신시장 대상이 될 수 있는 상품에 대한 현황과 참여 여건을 살펴보고 이를 지원하기 위한 정책 지원 방안들을 도출하였음.

## II. 중소기업의 현황과 경영 실태

- 「중소기업기본법」에 따르면 건설산업에서 중소기업은 상시 종업원 300명 미만 또는 자본금 30억원 이하의 기업을 의미함. 이를 기준으로 할 때 전체 건설기업체 수(일반 및 전문 건설업체) 6만 5,675개사 중 6만 5,166개사가 중소기업으로 전체의 99.2%를 차지하고 있음.
- 중소기업의 기업체 수 및 종업원 수 등 외형적인 측면뿐만 아니라 건설시장 내에서 차지하는 시장 점유율 비중 측면에서 정체 혹은 감소하고 있는 것으로 평가됨. 특히, 중소기업들의 매출액 및 부가가치생산액 비중은 큰 폭의 증가는 아니지만 지속적으로 상승하고 있는 건설 전체 매출액 및 부가가치생산액과 역방향으로 나타나고 있는 바, 중소기업의 위상이 축소되고 있는 것으로 보는 것이 타당할 것으로 판단됨.
- 본 연구에서는 중소기업의 현행 사업 구조를 이해하기 위해 대한건설협회가 발표하는 종합건설업 시공능력평가액 100~1,000위 업체들의 최근 5년 간 공종별 매출 구조를 분석하였음. 이는 「중기법」상의 중소기업의 범위와는 다르나, 실질적으로 중소기업으로서 사업 추진 여력을 가진 업체들의 사업 구조를 분석하기 위해서임.
- 100위에서 1,000위 이내 중소기업들의 최근 매출액은 지속적으로 증가하고 있는 추세를 보여주고 있음. 전체 매출액 중에서 건설 매출액이 차지하는 비중은 2015년 기준으로 약 75.1%를 차지하고 있는 상황임. 중소기업의 경우 전체 매출에서 차지하는 건설업 매출 비중이 최근 5년 동안 지속적으로 축소되고 있는 양상을 보이고 있음. 즉, 중소기업의 매출 증가는 건설업 매출이 아닌 타 매출의 증가에 기인하고 있음.

## III. 중소기업의 신시장 창출을 위한 과제와 애로 사항

- 국내 중소기업의 경쟁력 제고와 새로운 시장 창출을 위한 방안을 모색하기 위해 설문조사를 2015년 10월 1일부터 동월 14일까지 실시하였음. 설문은 크게 응답 기업의 현황과 건설시장 인식 동향, 중소기업의 경쟁력 제고와 신시장 창출, 중소기업을 위한 지원 방안으로 구분해 전체 24개 문항으로 구성됨.

- 중소기업이 겪는 경영상의 애로 사항으로는 신규 수주의 지속적 감소(27%), 자재비 및 인건비 상승에 따른 원가 상승(23%), 기업 증가로 인한 입찰 경쟁 심화(19%), 기업 운영 관련 고정비용의 상승(12%), 무리한 저가 수주(10%) 등으로 나타났음.
- 중소기업이 참여할 수 있는 새로운 시장으로는 소규모 에너지시설과 주택가 생활공원 등 생활형 기반시설 분야(50.8%), 도시재생 분야(21.8%), 안전 및 유지보수 관리 분야(12.4%), 리모델링 분야(14.0%), 해외건설 분야(1.0%) 순으로 나타남.
- 중소기업의 사업 다각화를 추진하기 위하여 필요한 요인은 자금 확보(38.6%), 전문인력 확보(27.5%), 경영관리 역량(19.3%) 순으로 나타남. 사업 다각화를 위해서는 조직의 확대 또는 재편이 필요하고 사업 영역에 따른 인력과 설비 등 기업 경영 시스템 전반에 걸친 투자가 필요한 만큼 자금 확보를 가장 중요한 요인으로 평가한 것으로 분석됨.

#### IV. 중소기업의 신시장과 참여 방안

- 생활형 SOC 시설은 교통, 공간, 유통·공급, 공공·문화체육, 방재, 보건위생, 환경 등과 같은 국민 생활환경과 밀접한 시설을 아우르는 개념이라고 할 수 있음. 그동안 SOC 사업은 주로 생산 기반 인프라와 같은 대형 국책사업을 중심으로 진행되어 오며 따라 상대적으로 일상생활과 밀접한 기반시설들은 부족한 상황임. 때문에 생활형 기반시설에 대한 양적 확대가 필요할 뿐만 아니라 기존 시설들에 대한 성능 개선과 지속적인 유지 및 보수 관리의 필요성이 증가하고 있음.
- 생활형 SOC 시설은 시설 운용에 따른 수익성이 담보되기 어렵고 생활 및 복지 수준 향상, 지역간 편차 해소라는 공익성이 커 대부분 공공 재원으로 확충되어야 하는 만큼 공공사로 발주되어야 함. 지역 중소기업은 토착 기업인 경우가 많고, 따라서 지역 경제에 대한 이해 및 지역민과의 유대 관계가 형성된 만큼 이를 통해 부족한 기반시설에 대한 현황 및 지역 주민의 애로 사항을 파악하여 적극적으로 시장을 창출하려는 노력이 필요함.
- 도시재생사업은 전면 철거 후 개발에 초점을 맞춘 기존의 사업 방식들과는 차이를 보이

고 있음. 사업비가 4년 간 100억원 미만으로 추진되는 등 사업 규모가 크지 않고 점진적 개량으로 이루어질 전망이다.

- 도시재생사업을 소규모로 추진하는 것은 중소 건설기업, 특히 지역 중소 건설기업들의 지역 내 물량 확보 차원에서 바람직할 것으로 판단됨. 서울시의 경우, 대규모 재개발·재건축에서 소규모 다가구주택 및 주택 개·보수 중심의 개발로 전환하면서 서울 지역 중소 건설기업들의 물량이 크게 확충된 전례를 볼 때, 지역 중소 건설기업의 물량 창출을 통한 지역경제 활성화에 기여할 것으로 예측됨.
- 서울시를 비롯한 대부분의 지자체들이 시설물 안전 및 유지관리에 충분한 재원을 마련하기 어려운 상황에 있어, 단기적으로 시설물 안전 및 유지관리에 막대한 예산을 배정하기 어려운 상황임. 다만, 지속적으로 투입 예산 규모는 증가할 것으로 예측되고 있음.
- 정부 및 지자체의 여건상 시설물 안전 및 유지관리 시장에 단기적으로 막대한 투자를 하기는 어렵다는 차원에서 단계적으로 시설물 안전 및 유지관리 투자가 진전될 것으로 예측됨. 이에 따라 중소 규모의 사업이 많이 만들어질 예정이어서 중소 건설기업들의 참여가 활성화될 것으로 예측됨.
- 리모델링시장 규모에 대한 추정은 기관에 따라 큰 차이를 보이고 있지만 장기적으로 신축 시장의 위축을 유지 및 보수 시장이 대체해 나갈 가능성이 높은 점을 근거로 시장의 성장성에 대해서는 낙관적인 전망이 많음.
- 리모델링시장은 중소 건설기업에게 참여 기회 측면에서 기존의 신축 시장보다 접근하기 용이한 시장임. 따라서 사업의 포트폴리오를 다변화하는 차원에서 관심을 두어야 할 것임.
- 중소 건설기업의 해외건설 수주 실적 중 약 70%가 국내 기업의 하도급 형태이고 규모나 기술력 측면에서의 경쟁력이 대형 기업에 비해 상대적으로 낮은 점을 감안할 때 해외 시장으로의 단독 진출은 위험 요인이 많음.

## V. 시장 창출을 위한 경쟁력 제고와 지원 방안

- 전체 건설시장에서 중소 건설기업이 차지하는 비중이 매우 크고 지역경제 활성화에 있어 지역 중소 건설기업들의 역할이 중요하다는 점에서 물량 창출을 위한 중소 건설기업의 경쟁력 제고와 정부 및 지자체의 중소 건설시장 창출 노력은 필수적이라 하겠음.
- 새로운 시장 창출을 위해서는 중소 건설기업 차원의 자체적인 노력과 함께 중소 건설기업의 새로운 시장 창출을 유도할 수 있도록 동기를 유발하는 정책 및 제도의 지원이 필수적임.
- 중소 건설기업이 사업 혹은 공종의 다각화를 추진함에 있어서 우선적으로 고려해야 할 점은 자사의 한정된 물적 및 인적 자원의 효율적인 배분임. 특히, 핵심 인력 및 자금의 확보는 신사업 창출에 있어 핵심적인 요소로서 이에 대한 확보 및 효율적 배분에 대한 충분한 고려가 필요함.
- 사업 확장에 초점을 맞춘 신사업의 창출, 즉 기존의 시공 중심에서 개발과 운영 및 유지관리로의 확장 등과 같은 상품 다양화 측면의 신사업 창출은 기업 내부의 혁신 전략과 연계되어야 함. 재무적 안정성을 우선적으로 고려하고 신사업 창출에 따른 자금 조달 및 관리에 대한 대응 방안도 신사업 창출 전략과 연계해야 함.
- 설문 조사에서도 나타나고 있는 바와 같이 중소 건설기업의 경우, 신사업 창출에 있어 자금 확보가 가장 큰 문제로서 지적되고 있어 재정 지원책을 마련할 필요가 있음. 중소기업의 사업 자금 용자, 창업 지원 자금 등 중소기업 지원을 위한 정책 자금이 있지만 실질적으로 새로운 사업 창출 활동을 지원하기 위한 별도의 자금 지원제도를 마련할 필요가 있음. 특히, 최근 건설경기의 침체와 건설산업에 대한 사회·경제적인 수요 변화에 맞추어 중소 건설기업들이 신사업 분야에 적극적으로 진출할 수 있도록 유도하는 자금 지원제도를 마련해야 함.

## VI. 결론

- 국가와 지역 경제 활성화에 있어 중소 건설업의 역할이 매우 중요하다는 점에서 중소 건설업의 활성화에 대한 논의가 본격화될 필요가 있음. 이러한 중소 건설업의 실질적인 활성화 도모에 있어 지속적인 물량 창출, 특히 지속 가능한 신규 시장으로의 진출에 대한 중소 건설기업과 정부의 노력이 필요함.

- 본 연구는 이러한 배경에서 중소 건설기업의 신시장으로 고려되고 있는 생활형 SOC 시설, 도시재생사업, 시설 안전 및 유지관리 시장, 리모델링시장, 그리고 해외건설시장에 대한 동향 및 중소 건설기업의 참여 여건에 대하여 분석하고, 진출 방안을 제시하였음.
- 중소 건설기업이 새로운 시장으로 진출하는 것을 적극 모색하는 데 있어서는 자금 및 인력 등 경영 자원의 부족과 시장에 대한 충분한 정보의 한계 등 극복해야 할 과제도 많음. 따라서 중소 건설기업 자체의 전략적인 시장 진출 노력과 함께 중소 건설기업의 새로운 시장 창출을 유도할 수 있도록 동기를 유발하는 정책 및 제도적 지원이 필수적이라 하겠음.