

제1036호 2025. 12. 19.

건설동향

BRIEF

- **건설경기체감지수, 10·15 대책 이후 3.1p 하락**
 - 10·15 대책 이후, 6·27 발표 시점으로 지수 하락
 - '주택·대출·공급'에서 '수도권·규제·거래·지역·허가'까지 이슈 확대
 - 장기적 CoSI 하락 예방과 빠른 회복을 위한 정책적 보완 필요
- **美 공공 조달 효율화 전략을 통해 바라본 혁신의 방향**
 - 글로벌 경제 불확실성 해소를 위해 조달 혁신 4대 핵심 가치 발표
 - 지속 가능한 혁신의 또 다른 핵심 기제, 조직과 리더의 요건 제시
 - 국내, 다각적 노력이 추진 중이나, 대부분 성과가 하드웨어 개선에 치중
- **2025년 3/4분기 건설업 기업경영분석**
 - 3/4분기 건설업 수익성지표 전년동기대비 악화
 - 건설업 총자산은 증가하였으나, 매출액은 5분기 연속 감소세 지속
 - 안정성지표 중 부채비율과 차입금의존도는 하락



건설경기체감지수(CoSI), 10·15 대책 이후 3.1 Point 하락

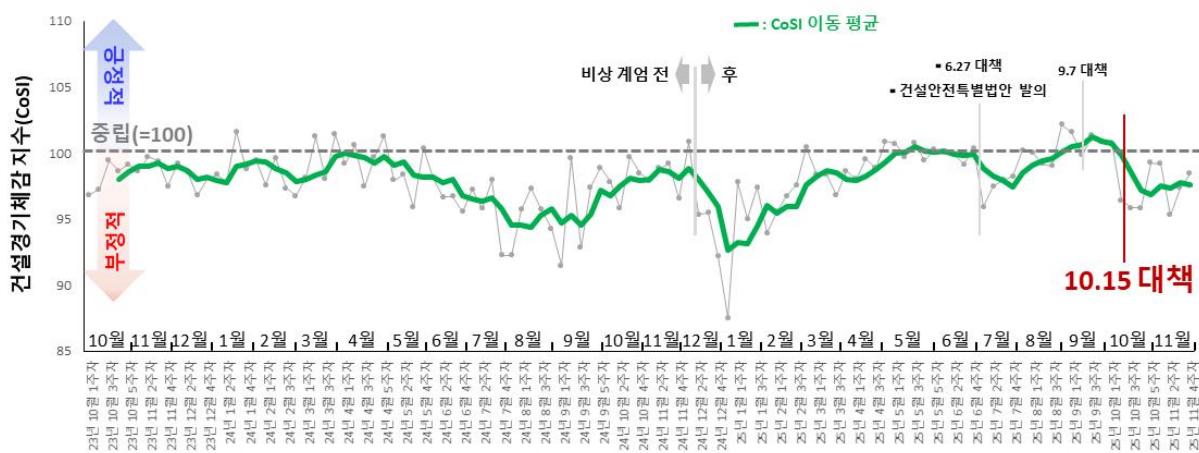
- 언론 빅데이터 분석 결과, 수도권·주택·가격·대출·지역·규제 이슈의 영향 급증 -

유우성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

10·15 대책 이후, 6·27 발표 시점으로 건설경기체감지수(CoSI)¹⁾ 하락

- 2025년 금융·대출 규제 중심의 6·27 대책으로 3분기(7~9월)에 CoSI는 하락 후 회복세를 보였으나, 규제 심화 및 대상 지역 확대의 10·15 대책 후 약 3.1 포인트 재하락하여 7월 수준으로 회귀함. CoSI 하락을 주도하는 주요 이슈 간 관계성 분석으로 신속하고 효율적인 대응 준비 중요
 - 6·27 대책과 건설안전특별법안 발의 후 CoSI는 하락과 상승을 보였으나, 10·15 대책 이후 다시 가파르게 하락 후 보합세를 보임(〈그림 1〉 참조).
 - 정부 정책 및 대책 발표에 따라 CoSI의 하락 및 상승 추이는 유사한 패턴을 보이지만, 건설경기에 미치는 이슈의 범위와 강도가 달라져 이슈별 대응을 위한 맞춤형 준비가 중요함.
- 11월에 CoSI는 강보합 추세를 보이나, 대출과 규제 지역 확대를 강조하는 10·15 대책의 부정적 효과를 최소화하기 위한 정책 이행 노력의 실효성에 따라 향후 추이가 영향을 받을 것으로 분석됨.

〈그림 1〉 건설경기체감지수(CoSI) 추이



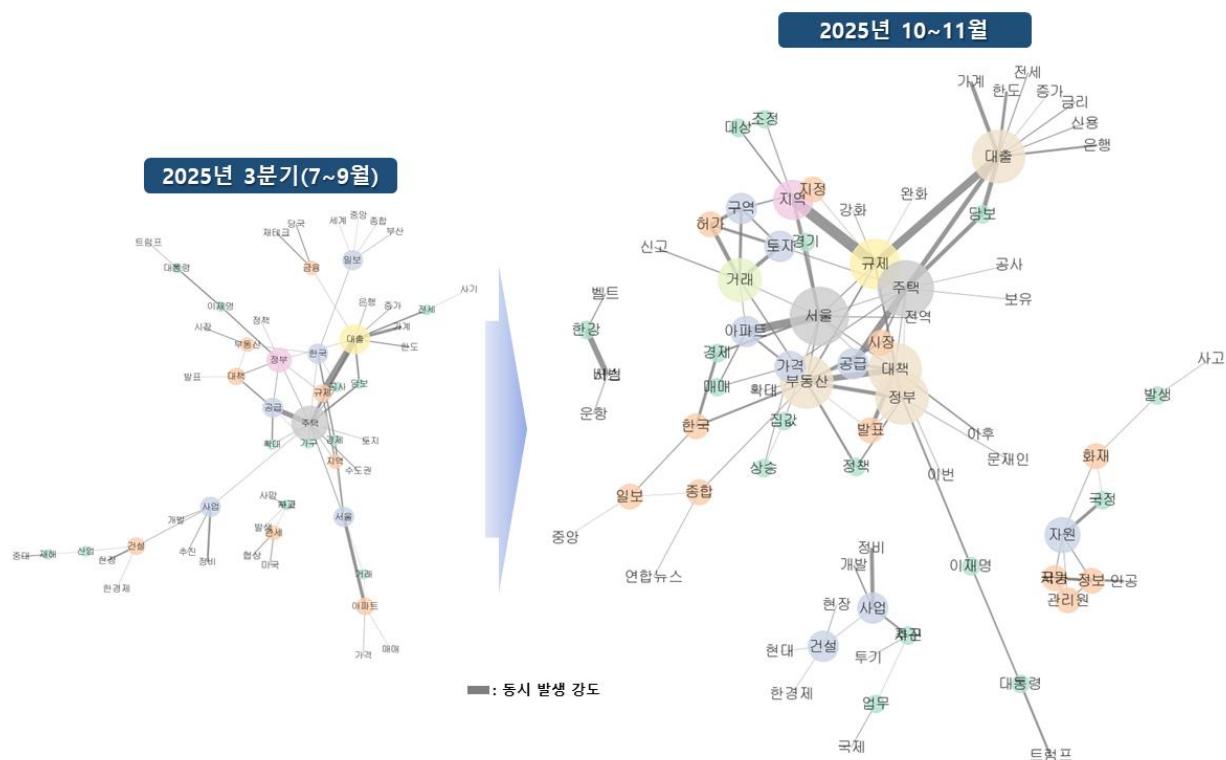
주 : 국토교통부(<https://www.molit.go.kr/clink/list.jsp>)에서 제공하는 자료를 기반으로 한국건설산업연구원이 지난 11월에 구축한 건설경기체감지수(CoSI) 모델로 산정된 결과임.

1) 건설경기체감지수(CoSI, Construction Sentiment Index)는 언론 빅데이터에 건설경기와 관련된 단어의 사전화(Lexicalization)와 점수화(Scoring) 후 경기체감을 계량적으로 산정하는 모델로 지난 11월 한국건설산업연구원에서 구축함.

 ‘주택·대출·공급’에서 ‘수도권·규제·거래·지역·허가’까지 이슈 확대

- 10·15 대책 이후 주택·대출·공급 중심의 전통적인 시장 구조에서 수도권·규제·거래·지역·허가 이슈가 전면으로 부상함. 가계 단위의 주택·대출·공급에서 서울 및 수도권 지역의 가격·대출·규제·정책 이슈로 확대되면서 CoSI 하락에 영향을 미친 것으로 분석됨(〈그림 2〉, 〈표 1〉, 〈표 2〉 참조).
 - 주택 공급 부족, 가격 변동 억제, 규제 강화 등 전통적인 이슈에서 서울·수도권 등 대상 지역 확대로 중심축이 이동함. 특정 지역의 주택 매매, 규제, 대출 이슈가 경기에 미치는 영향을 증가시킨 것으로 분석됨.
 - 특히, 2025년 3분기에는 ‘주택 – 대출 – 담보’ 이슈의 군집성이 크게 나타났지만, 10~11월에는 ‘서울 – 주택 – 정부 – 대책 – 대출 – 규제 – 지역’ 이슈의 군집성 증가함.
 - ‘가계 단위의 주택·대출’에서 ‘서울 중심의 가격·규제·정책’으로 이슈 전환은 정책 이슈(규제·대책)가 시장 이슈(대출·가격·공급)와 결합하여 건설경기 하락을 가속시킨 것으로 분석됨.

〈그림 2〉 ‘25년 3분기와 10·15 대책 이후 주요 이슈 간 네트워크 분석 비교



주 : 원(노드) 크기는 언론 빅데이터에 노출된 비중, 선(링크)의 굵기는 동시 발생된 강도를 의미함.

- 또한, 건설경기체감지수(CoSI)의 변동은 ‘서울·아파트·가격’, ‘가계·담보·대출’, ‘대책·규제’, ‘토지·허가·구역’ 등의 이슈 간 상호 복합적인 작용이 큰 영향을 미친 것으로 분석됨.

- 부동산 시장 및 금융 규제의 유연화 감소, 정부 정책의 대응 준비 부족, 수도권 중심의 집중적 규제, 주택 담보 대책 및 세금 이슈 확산 등으로 파생되는 이슈에 대한 대응 준비 절실함.

〈표 1〉 이슈 간 상위 20대 연관 규칙 분석 결과

선행 사건(키워드)	→	후행 사건(키워드)	지지도	신뢰도	향상도
규제	→	지역	0.0049	0.2508	12.1
서울	→	아파트	0.0039	0.2593	10.2
대출	→	규제	0.0037	0.1904	9.2
주택	→	공급	0.0032	0.2413	9.3
부동산	→	대책	0.0030	0.1753	7.9
주택	→	대출	0.0024	0.1188	4.6
담보	→	대출	0.0024	0.6685	32.5
주택	→	담보	0.0023	0.6354	24.5
거래	→	허가	0.0022	0.5366	39.7
가계	→	대출	0.0022	0.7900	38.4
정비	→	사업	0.0022	0.4333	21.4
정부	→	대책	0.0021	0.1240	4.2
토지	→	거래	0.0021	0.4224	31.2
허가	→	구역	0.0020	0.4870	64.3
공급	→	대책	0.0018	0.1407	8.2
대출	→	한도	0.0018	0.5234	25.4
토지	→	허가	0.0017	0.4113	81.6
인공	→	지능	0.0016	0.7923	375.5
부동산	→	정책	0.0016	0.1181	5.3
개발	→	사업	0.0013	0.1471	7.3

〈표 2〉 상위 20대 이슈별 중심성 결과

이슈	중심성 (Centrality)
서울	0.110
주택	0.101
대출	0.092
대책	0.092
부동산	0.092
정부	0.092
규제	0.083
거래	0.064
지역	0.055
아파트	0.037
공급	0.037
토지	0.037
구역	0.037
허가	0.028
회재	0.028
금융	0.018
담보	0.018
정책	0.018
매매	0.018
한도	0.009

주 : 지지도 및 신뢰도 값은 선행 및 후행 키워드의 동시 또는 조건부 발생 확률의 상대적 크기로 인과관계를 의미하지 않고, 향상도가 '1'보다 큰 값은 단순히 무작위로 발생할 확률보다 높음을 의미함.

장기적 CoSI 하락 예방과 빠른 회복을 위한 정책적 보완 필요

- 10·15 대책 이후 언론 빅데이터를 분석한 결과, 규제 대상 지역 확대와 금융·대출 규제 심화의 정책 발표가 10~11월 CoSI 하락을 가속한 것으로 분석됨.
 - 규제 완화 및 주택 공급에 대한 중장기적 로드맵을 신속하게 수립하여 건설경기에 미치는 부정적인 신호를 최소화하고 정책의 왜곡을 방지하기 위한 노력이 필요함.
- 빅데이터 분석으로 도출된 이슈 간 군집 ‘서울·아파트·가격’, ‘가계·담보·대출’, ‘대책·규제’, ‘토지·허가·구역’ 등의 관계 분석으로 건설기업과 금융기관의 상호 협력적 대응이 중요함.
- 건설경기의 주요 계량적 데이터(주택매매가격 지수, 건설투자액 등)와 이슈 간의 면밀한 교차분석으로 정부 정책 및 대책의 파급효과를 개선할 수 있는 보완책 제시가 절실한 시점임.



美 공공 조달 효율화 전략²⁾을 통해 바라본 혁신의 방향

- AI 기술, 조직의 전문성, 리더의 비전은 조달의 가치 창출 및 지속적 혁신을 위한 핵심 엔진 -

박상현(부연구위원 · shpark@cerik.re.kr)



글로벌 경제 불확실성 해소를 위해 조달 혁신 4대 핵심 가치 발표

- 미국의 공공 조달 시장은 외부 요인(경제적 불확실성, 인플레이션 압박 등) 영향으로 공공 재정의 건전성을 위협하며, 내부 요인(복잡성, 불투명성)은 조달의 제 기능을 저해하는 원인으로 작용함.
- 글로벌 경제의 불확실성과 새로운 연방 정부의 우선순위로 인해 주(州) 및 지방의 조달 담당자들은 적은 자원으로 더 많은 것을 달성해야 하는 압박에 직면함.

〈표 1〉 미국의 공공부채 대비 GDP 비율 변화 ('20 ~ '24년)

	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
부채/GDP 비율(%)	105.0	105.8	126.3	121.8	118.2	117.4	124.3

자료 : Federal Debt(2025), Total Public Debt as Percent of Gross Domestic Product

- 미국의 주(州)정부 및 지방정부는 연간 4조 5천억 달러 이상을 조달 비용으로 지출³⁾하고 있으며, 이러한 상황에서 과거의 단순 예산 집행자 역할을 넘어 전략적 재정 관리 능력이 요구됨.

〈표 2〉 미국 연방정부의 연도별 총지출액 ('20 ~ '24년)

	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
연간 지출액(십억 달러)	3,292.4	3,477.5	3,729.2	3,946.4	4,181.9

자료 : US Census Bureau of Economic Analysis(2025), State and Local Government Total Expenditures

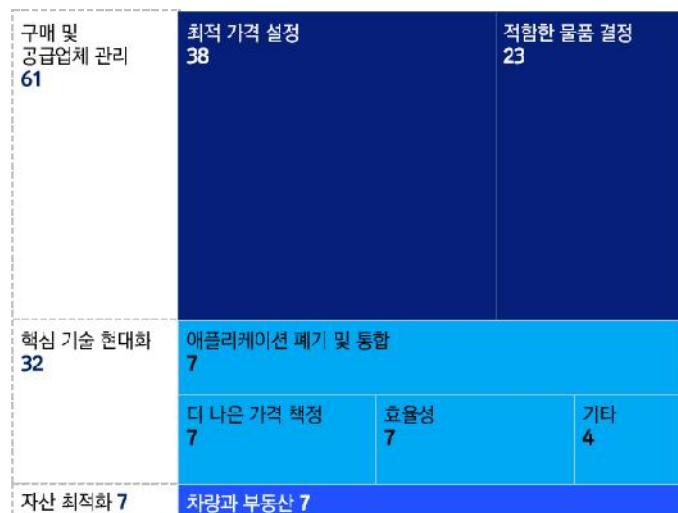
- 공공 조달의 효율화는 민간 부문을 포함한 다른 어떤 산업보다 높은 절감 잠재력을 보유함에 따라 절감 효과 확보를 위한 강력한 수단 중 하나로 여겨짐.
- 조달의 개념은 단순하지만, 실제 조달 프로세스는 기술적 사양·복잡한 정책 목표(중소기업 지원, 지역 경제 활성화 등)·다양한 법적 규제가 얹히고 설계 절감을 위한 노력이 늦춰지거나 좌절하기 쉬움.
- 또한, 조달 부서는 업무 수행 과정에서 자신들만의 전문 용어 소통과 내부 프로세스를 우선시하는 경향 때문에 불투명한 블랙박스로 여겨져 이해하기 어렵고 최적화는 더욱 어려움.

2) 본 고는 McKinsey & Company의 Public Sector Practice에 10월호로 발간된 “Procurement efficiency: A modern strategy for state and local leaders”를 바탕으로 작성됨.

3) State and local government finances by level of government, “US Census Bureau, 2023; Russell Pustejovsky and Jeffrey Little, ”Annual state and local government finances summary: 2021, “US Census Bureau, August 2023.

- 연방조달청은 규제의 노후화·복잡성 증대와 비법정 규제 남발로 인한 행정 지연에 대한 비판에 대응하여 연방조달규정의 전면 개편을 단행함.
 - 조달 혁신은 부서 간 칸막이(Silo)와 재정 집행의 비효율성을 해소해야만 달성이 가능하며, 이를 위해 조달 조직의 투명성을 갖춘 ‘전략적 파트너’로 전환해야 함
 - 연방조달청은 민간(아마존)과 같은 직관적인 구매 경험을 제공하기 위해 FAR 2.0 전략을 수립했으며, 데이터 기반의 규제 합리화를 통해 전략을 지속적으로 진화시키고 있음.
- AI와 데이터 기술 융합으로 혁신 성과를 거둔 선도 기관들은 조달의 효율성을 확보할 수 있는 4대 핵심 가치(적합한 물품 결정, 최적 가격 설정, 적시성 확보, 투명성 제고)를 제시함.
 - (**핵심① 적합한 물품 결정**) 공공기관은 구매 기회 단계에서 실패 회피 성향과 예산 소진 압박으로 인해 과도한 사양(Over-spec)을 요구하는 경향이 있음. 이를 해소하기 위해 AI 기반의 적정 기능 매칭과 부서 간 수요 통합을 추진하여 구매력을 극대화해야 함.
 - (**핵심② 최적 가격 설정**) 단순 비용 절감이 아닌 품질과 리스크를 고려한 ‘최적 가격’ 확보를 목표로 해야 하며, 원가 데이터 분석을 통한 기준 정립과 시장 변동성을 반영한 유연한 단가 조정 체계를 마련해야 함.
 - (**핵심③ 적시성 확보**) 공공 조달의 고질적 병목인 긴 리드 타임(복잡한 결재·검토)을 해소하기 위해, AI 워크플로 자동화로 행정 대기시간을 단축하고 예측 분석을 통해 재고 비용을 획기적으로 절감함.
 - (**핵심④ 투명성 확보**) 공공 조달의 핵심 가치인 공정성과 투명성을 기술적으로 보장하기 위해 거래 기록의 디지털화로 부정행위 차단과 AI를 통한 자동 규제 준수 검토로 혁신적 조달을 지원함.
 - 일부 주(州)정부·지방정부는 4대 핵심 가치를 통해 조달 비용 절감 가능한 잠재 비용을 파악했으며, 상당 수준의 재정 효율화 효과를 거둔 것으로 확인함(<그림 1> 참고).

<그림 1> 주정부의 연간 조달 비용 절감 효과 사례 (단위: %)

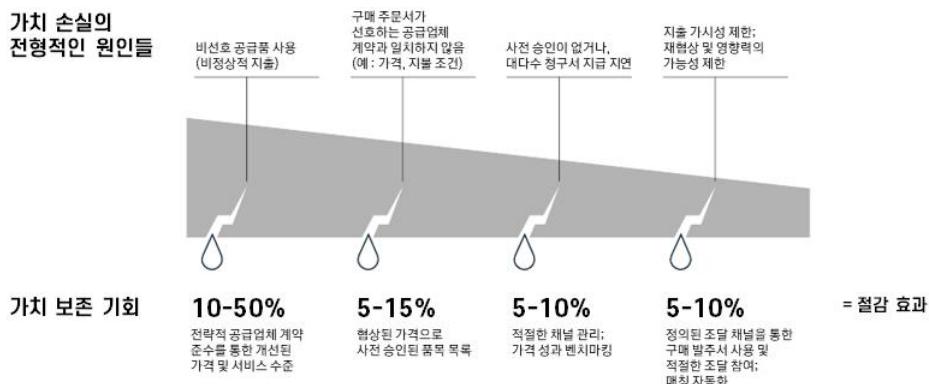


자료 : David Nuzum, Drew Erdmann, Sarah Tucker-Ray, and Trey Childress, “Capturing performance opportunities in US state and local governments,” McKinsey, April 25, 2025

가치 손실을 차단하기 위해 AI와 데이터 기반 조달 효율화 전략 마련

- 조달 가치는 효율성 창출을 위한 8가지 원칙을 이해함으로써 확보할 수 있다고 밝히고 있으며, 이는 단순한 이론이 아닌 실제로 입증된 모범 사례를 통해 검증된 전략임을 밝힘.
 - (**원칙① 지출 분석**) 현황 파악은 조달 혁신의 출발점인 동시에 전사적 지출 기준선 구축을 통해 확보할 수 있으며, 이는 정량적·정성적 데이터의 포괄적 수집과 AI를 이용한 비효율성 및 최적화 기회를 식별하여 달성을 할 수 있음.
 - (**원칙② 상품군 선정과 우선순위 결정**) 한정된 예산 내에서 선택·집중을 위해 지출 비중이 큰 주요 상품군 위주로 경쟁을 활성화하여 가격 절감이 가능한 영역을 우선하며, AI를 이용한 접근법은 잠재적 영향력이 큰 영역 식별의 노력을 경감시킴.
 - (**원칙③ 기회 지도 작성·공유**) 상세히 계획된 전략, 비용 절감액, 실행 일정을 포함한 기회 지도는 단기적인 성과 추진뿐만 아니라 중장기 전략 수립을 지원하며, 이는 이해관계자들의 동의를 구하고 협력을 끌어내는 청사진으로 활용함.
 - (**원칙④ 벤치마킹**) 외부의 다른 기관들과 조달 성과 비교·분석에 의한 벤치마킹은 격차 식별 및 달성을 목표 설정에 도움이 될 뿐만 아니라, 명확한 개선의 기회 제공 및 협상의 근거로도 활용함.
 - (**원칙⑤ 상품군 관리**) 상품군별로 차별화된 관리 전략은 시장동향, 공급망 리스크, 전략적 중요도에 따라 수립해야 하며, 이때 단순 구매 가격만이 아니라 총비용의 최적화를 목표로 해야 함.
 - (**원칙⑥ 수요 관리**) 조달의 전략적 관리는 공동 구매 계약을 통해 이루어질 수 있으며, 이는 개별 기관의 업무량 경감, 과잉 요구 제거, 구매력 극대화 가치로 연결됨.
 - (**원칙⑦ 공급업체 관계 강화**) 더 나은 가격 책정과 서비스 수준 강화는 공급업체와 전략적 파트너십 구축에서 시작되며, 파트너십의 지속적 성과 관리는 이슈 조기 식별과 계약상 의무 충족을 보장하여 품질 제고 유도 효과로 이어짐.
 - (**원칙⑧ 지속적 개선**) 조달 혁신을 위한 주기적인 검토 및 피드백은 시장 환경 변화와 기술 발전에 맞춰 전략을 지속해서 수정·발전시키는 근간이며, 이는 조직 전반에 새로운 역량 강화 및 통찰력 부여와 함께 개선을 위한 인센티브를 제공함.
- 다수의 사례를 통해서 AI·디지털 기술이 조달업무의 효율성을 극대화하고 가치를 보존하는 조달 혁신의 실질적 게임 체인저임을 확인함.
 - 조달 프로세스 혁신을 통한 가치 확보 노력은 오랫동안 시행되었으나, 지속적 개선이 아닌 일회성에 그쳐 가치 손실(최소 5% ~ 최대 50%)에 따른 불필요한 예산 지출이 발생할 것으로 예상함(〈그림 2〉 참고).
 - 일례로 민간기업에서 소모품 구매·조달 프로세스의 입찰 준비와 실행 과정에 AI를 도입한 결과, 업무 효율성 20~30% 증가 및 가시성·컨트롤 향상을 통해 1~3% 추가 가치를 획득한 것으로 조사됨.

〈그림 2〉 조달-지불 프로세스의 가치 손실 원인과 보존 기회에 따른 절감 효과



자료 : McKinsey(2025), Procurement efficiency: A modern strategy for state and local leaders

- 다른 사례로 정부 기관은 계약 미준수와 무분별한 지출(Maverick Spending)을 가치 유출의 주요 원인으로 판단하여 AI를 정기 감사와 성과 평가에 도입한 결과, 신속한 규정 미준수 식별과 충실한 계약 조건을 이행토록 하여 조달 지출의 절감 효과를 입증함(〈표 3〉 참고).

〈표 3〉 불필요한 반복업무 개선을 통한 조달 비용 절감 사례

- (상황) 40억 달러 규모의 제3자 조달 지출을 관리하는 대도시 지자체 반복업무 과다
- (접근법) 건설 조달 관행의 성숙도 진단, 전문 서비스 계약 요율 분석, 시설 관리 계약의 단가 변동성 분석 등을 통해 고영향(High-impact) 가치 레버 식별
- (결과) 신속 성과(Quick-win) 이니셔티브 식별 및 실행 단계 정의와 실행 가능성 기준으로 우선 범위를 선정하여, 연간 3억 5천만 달러의 반복 투입 비용 절감
- (인사이트 강화) 오클라호마주는 조달 법안 검토 과정에서 조달 문제를 포착한 후, 프로세스 마이닝을 통해 워크플로우 간소화 및 리소스 할당을 개선하여 업무 병목현상 해소와 비승인 지출을 줄임(〈표 4〉 참고).
- (예측 분석) 이는 실시간 모니터링 등 조달 업무 효율성 증대뿐만 아니라 다양한 변수(경제 지표, 계절 요인, 인구 변화 등)를 종합한 미래 조달 수요와 시장동향 예측을 가능하게 하여, 선제적 리스크관리에 의한 공급망 최적화를 도모함.

〈표 4〉 오클라호마주의 디지털 도구 도입을 통한 개선 사례

- (상황) '22년 회계연도 자료 검토 과정에서 주 정부의 중앙 구매 부서 감독을 벗어난 상품과 서비스의 불필요한 지출 규모가 30억 달러에 이른다는 사실 확인
- (접근법) 조달 구매 절차·승인 관련 시스템 로그 기록, 이메일, 전자문서 파일 등 자료를 이용한 모니터링 및 분석실시 → 중앙집중식 계약 사용을 증가시켜 매월 수천 건 거래 검토
- (결과) 오클라호마주 122개 기관의 복잡한 조달 프로세스의 병목현상을 해소하여 구매력 증진과 주 전체 계약 비용 중에 1억 7,400만 달러 이상 절감

자료 : CIO 코리아, 프로세스 마이닝, '비즈니스 운영 현대화' 도우미로 뜬다, 2024. 5. 31.

지속 가능한 혁신의 또 다른 핵심 기제로 조직과 리더의 요건 제시

- AI와 데이터 분석 기술만으로 지속적인 변화를 끌어내는 데 한계가 있으므로, 실행 주체 간 협업과 운영 환경 진화에 따른 성공적인 혁신을 위해서 조직이 갖추어야 하는 3가지 요건을 제시함.
 - (조달 인력에 투자) 행정 효율화에 따른 인력 감축이 전문성 약화로 이어져 비효율적인 조달로 인한 예산 낭비를 초래하는 ‘소탐대실’의 결과를 낳았다고 지적하며, AI 기술에 능숙한 인재 영입을 위한 과감한 투자와 함께 기존 인력을 전략적 조달 전문가로 양성하는 방안을 제시함.
 - (통합된 팀 구성) 부서 간 긴밀한 협력을 목표 달성을 위한 우선순위 수립과 변화에 따른 문제해결에 중요한 요건이며, 이는 효율성 창출을 위한 기회 지도 활용 증대와 의사결정권자의 의견 조율에도 기여함.
 - (학습 환경 구축) 조달 인력에 대한 교육 및 개발은 우수한 성과를 위한 필수 요소이므로, 관련 기관은 전문성 향상을 위한 학습 메커니즘을 구축해야 함. 이는 조직 전체의 조달 역량을 상향하는 핵심 기제임.
- 주(州)정부 및 지방정부의 리더는 조달 혁신 가속화에 특별한 책임을 지닌 자이므로 조달 전문가와의 긴밀한 관계 형성뿐만 아니라 역할 수행을 위한 능력 함양의 요건을 언급함.
 - 리더의 역할은 조달 혁신을 위한 나침반 또는 엔진과 같다고 언급하며, 이를 위해 조달이 갖는 전략적 가치와 기본 원리에 대한 ‘지식’, 장기 비전을 제시하는 ‘대담함’, 구체적인 목표 제시와 투명성·책임감에 대한 ‘명확성’ 등 필수요건으로 제시함.

국내 조달 혁신을 위해 다각적 노력이 추진 중이나, 대부분 성과가 하드웨어 개선에 치중

- 정부는 조달 혁신을 위해 관련 규제는 줄이고, 디지털은 입하고, 기업은 돋는 방향으로 전환하고 있으며, 전략적 조달 강화를 위해 「공공조달 기본법」 법안을 추진 중임. 그러나 조달 운영 인력의 역량 향상을 위한 정책적 지원은 미흡한 실정임.
 - 조달청은 킬러규제 혁파·진입장벽 완화, 디지털 기반 조달 환경 구축, 혁신제품 공공구매 확대 등 노력을 통해 공공조달이 단순한 물품 구매 기능을 넘어 경제 활력과 기술 선도를 위한 전략적 도구로 활용함.
 - 또한, 산재한 조달 관련 규범을 통합하고 전략적 기능을 강화하기 위해 「공공조달 기본법」 제정을 추진 중이며, 동 법안은 조달의 공정성과 효율성 제고를 목표로 △투명성 강화, △재정 효율화, △기술혁신, △조달 전략 수립, △심의위원회 기능 강화 등 5대 핵심 원칙을 제시함.
 - 이러한 혁신을 통해 중앙 조달과 자체 조달 간 역할 분담의 유연성 및 효율성 제고를 기대할 수 있으나, 이를 운용할 조달 담당자의 전문성 강화 교육 등 인력 역량 향상을 위한 정책적 지원은 미흡한 실정임.

공공조달 혁신을 위해 다년간 ‘차세대 나라장터’ 구축 사업을 추진하여 최고 수준의 인프라를 마련하였으나, 기존 시스템의 고질적인 문제점들은 여전히 해소되지 못한 채 답습되는 실정임.

- ‘02년 구축된 전자조달시스템의 노후화로 인한 안전성 문제와 별도 전자조달시스템을 운영하는 공공기관의 분산·중복에 따른 구조적 비효율로 다양한 문제가 제기됨.⁴⁾
- 정부는 차세대 나라장터 구축을 ‘25년까지 완료하기 위해 3가지 개발 방향(사용자 지향, 최신 지능정보 기술 도입(AI 기술), 전자조달 창구 일원화)을 설정하였으며, 이 중에서 전자조달 창구 일원화(오클라호 마주 사례와 유사) 차원에서 최근 12개 공공기관 전자조달시스템만 일부 통합 완료함.⁵⁾
- 외형적으로는 기존 시스템보다 성능·규모 면에서 향상됐지만 해결하고자 했던 문제들(접속 장애 또는 오류)은 계속해서 발생하고 있으며, 이는 개발 과정에서 소통 부재와 부실한 품질관리를 원인으로 지목함.⁶⁾
- 이는 나라장터 서비스를 제공·관리하는 기관도 익히 아는 사실⁷⁾이며 매번 반복된다는 것과 미국의 조달 혁신 사례에 비춰볼 때, 조직과 리더의 요건이 충분하지 못해 발생했다고 볼 수 있음.

● 국내 공공조달의 기술적 혁신은 공정성과 투명성 확보에 집중되어 있으며, 조직 측면에서도 공공기관의 구조적 특성상 전문성 및 리더십 강화를 위한 노력에 현실적 제약이 따름.

- 조달 행정의 공정성 확보와 업무 효율 제고를 위해, 입찰·심사 과정(평가위원 추천, RFP 지원, 대민 챗봇 등) 전반에 AI 기술 도입을 확대하고 있음.
- 미국의 3대 혁신 전략(기술, 조직, 리더십)에 비추어 볼 때, 국내 공공조달 혁신은 기술 확대에 중점을 두고 있으며, 기술 활용의 목적 또한 재정 효율화보다는 공정성·투명성 제고에 집중됨(<표 5> 참고).

<표 5> 우리와 미국의 AI 및 데이터 도입 전략 및 적용 기능 비교

구분	국내	미국
핵심 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 지능형 감시 및 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 입찰 참가 공정성 확보, 사용자 편의 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 상업화(Commercialization) <ul style="list-style-type: none"> - 아마존처럼 쉽고 합리적인 구매
데이터 전략	<ul style="list-style-type: none"> • 나라장터 중심의 데이터 통합 및 개발 <ul style="list-style-type: none"> - 나라장터 내 방대한 입찰 정보 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 거래 데이터(Transaction Data Reporting) <ul style="list-style-type: none"> - 복잡한 송장 대신 실제 판매 자료 수집
주요 AI 기능	<ul style="list-style-type: none"> • 이상징후 포착 <ul style="list-style-type: none"> - 입찰 담합, 고가 매입, 덤팡 투찰 등 불공정 행위 실시간 탐지 • 사용자 편의 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 사용자 편의를 위한 법령·절차 챗봇 지원 • 행정 업무 효율화 <ul style="list-style-type: none"> - 물품 식별 및 목록화 자동화 	<ul style="list-style-type: none"> • 시장가격 분석을 통한 적정 가격 산출 <ul style="list-style-type: none"> - TDR 데이터 기반으로 민간 데이터 비교를 통한 적정 가격 자동 산출 • 공급망 위주 검증 체계 운영 <ul style="list-style-type: none"> - 제조사 포털 연동을 통한 서류 자동화
건설 분야 적용	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비 분석 모델⁸⁾ <ul style="list-style-type: none"> - 과거 내역 기반의 단가 적정성 검토 - 설계 내역서 오류(과다·과소) 자동 검출 	<ul style="list-style-type: none"> • 다수공급자 계약 및 TDR 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 자체 구매 시 민간 거래 자료 기반 가격 책정 - 유지보수 품목의 데이터화 확대

4) 조달청(2024), 역동적인 조달시장 만들어 활력 넘치는 민생경제 이끈다, 「2024년도 업무계획」 인용

5) 조달청(2025), 12개 기관 전자조달시스템 차세대 나라장터로 통합 완료, 보도자료 인용

6) 한국경제, ‘차세대 나라장터’ 오류투성이… “입찰 망쳤다” 아우성, 2025.01.13. 기사자료

7) 보안뉴스, 장애 빈번한 조달청 나라장터, 무엇이 문제일까, 2023. 12. 14. 기사자료

- 정부는 공공 조달에 AI 및 데이터 분석 등 관련 신기술 도입 의지는 강력하나, 데이터 정합성 및 법적 책임 소재 등 여러 가지 한계점도 명확하게 존재함.
- 공공기관 조직 특성에 따른 순환보직 구조와 규정 중심의 방어적 문화는 전문성과 리더십 역량 강화에 큰 걸림돌로 작용함. 이는 제너럴리스트 양산 구조 강화와 디지털 리더러시 결여의 주요 원인이며, 리더십은 가치 창출보다 감사 지적 회피에 집중함에 따라 적극 행정 또는 전략 비전 부재로 이어짐.
- 이는 개인이 아닌 전체 시스템 차원의 한계점이므로, 조달 부서의 주요 직군을 순환보직 예외로 지정하는 방안 또는 미국처럼 조달 전문관(경력 10년 이상) 양성 방안을 고려할 수 있음.

8) 대한경제, AI가 적정예가 산출… 기술제안서 혀위·과장 검증도, 2025.10.14. 기사자료



2025년 3/4분기 건설업 기업경영분석

- 건설업 매출액 감소와 수익성 악화 지속 -

이지혜(연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

2025년 3/4분기 건설업 수익성지표 전년동기대비 악화

- 한국은행이 발표한 「2025년 3/4분기 기업경영분석」에 따르면 2025년 3/4분기 건설업 매출액세 전순이익률이 전년동기대비 큰 폭으로 하락함(〈표 1〉 참조).
 - 2025년 3/4분기 건설업 매출액세전순이익률은 2024년 3/4분기 2.75%보다 2.19%p 하락한 0.56%로, 레고랜드 사태 등으로 건설경기가 급격히 악화되었던 2022년 4/4분기(-0.08%) 이후 11분기 만에 0%대로 하락함.
 - 건설업 매출액세전순이익률의 전년동기대비 변화율은 2022년 3/4분기부터 2024년 4/4분기까지 10분기 연속 마이너스(-)를 기록하다가 2025년 1/4분기에 잠시 플러스(0.61%p)로 전환된 이후, 2/4분기부터 다시 마이너스(-)로 하락함.
 - 한편, 2025년 3/4분기 제조업과 전(全)산업 매출액세전순이익률은 각각 9.07%, 6.95%로 전년동기대비 각각 3.18%p, 1.38%p 상승함.
- 2025년 3/4분기 건설업 매출액영업이익률 또한 전년동기대비 하락함.
 - 2025년 3/4분기 건설업 매출액영업이익률은 2.76%로 2024년 3/4분기 3.06%보다 0.30%p 하락함.
 - 반면, 2025년 3/4분기 제조업과 전(全)산업의 매출액영업이익률은 각각 7.05%, 6.11%로 전년동기대비 각각 0.98%p, 0.32%p 상승함.
- 고금리 기조가 유지되는 가운데 건설업 수익성이 악화되면서 건설업 이자보상비율도 전년동기대비 큰 폭으로 하락함.
 - 분기별 건설업 차입금평균이자율은 2024년 1/4분기부터 4/4분기까지 각각 4.31%, 4.54%, 4.53%, 6.01%로 매우 높았으며, 2025년에도 1/4분기 4.70%, 2/4분기 4.61%, 3/4분기 4.96%로 4.00% 이상의 높은 수준을 유지하고 있음.

- 수익성이 악화되는 상황에서 금융비용이 높은 수준을 유지함에 따라 2025년 3/4분기 건설업 이자보상비율[(영업이익/금융비용)×100]은 136.25%로 2024년 3/4분기 205.35%보다 69.10%p 하락함.
- 2025년 3/4분기 제조업과 전(全)산업의 이자보상비율은 각각 567.42%, 406.40%로 전년동기대비 각각 65.68%p, 18.75%p 상승함. 제조업을 비롯한 전(全)산업 수익성은 전년동기대비 개선된 반면, 건설업의 주요 수익성지표는 모두 악화하여 상대적 부진이 심화됨.



건설업 총자산은 증가하였으나, 매출액은 5분기 연속 감소세 지속

- 2025년 3/4분기 건설업 총자산증가율은 전년동기대비 상승하며 플러스(+)로 전환됨.
 - 2024년 3/4분기 -1.95%였던 건설업 총자산증가율은 2025년 3/4분기 2.79%로 전년동기대비 4.74%p 상승하여 증가세로 전환됨.
 - 다만, 건설업 총자산 증가는 실질적인 성장보다는 미분양·PF 구조조정·차입 확대에 따른 회계상 자산 증가에 기인했을 가능성이 높은 것으로 해석됨. 미분양(준공 후 미분양) 누적과 공정 진척에 따른 미청구 공사 및 매출채권 증가가 회계상 총자산 증가로 나타난 것으로 보이며, 수익성 지표 악화와 총자산회전율 저하는 건설업 자산 증가의 질적 한계를 뒷받침함.
- 2025년 3/4분기 건설업 매출액증가율은 5분기 연속マイ너ス(-) 수치를 보이며 역성장을 이어감.
 - 건설업 분기별 매출액증가율은 2024년 3/4분기 -3.20%, 4/4분기 -5.24%, 2025년 1/4분기 -8.73%, 2/4분기 -8.92%로 하락 폭이 점차 확대되었으며, 2025년 3/4분기에는 -4.88%로 전분기대비 하락 폭은 축소되었으나 매출 감소 흐름은 지속됨.
 - 신규 수주 부진과 기존 사업의 공정 지연, 분양시장 회복 지연 등이 복합적으로 작용하면서 건설업 매출 부진이 이어지고 있음을 시사함.
- 건설업과 달리 2025년 3/4분기 제조업 및 전(全)산업 성장성지표는 개선됨.
 - 2025년 3/4분기 제조업 총자산증가율은 2.88%로 전년동기(0.60%) 대비 2.28%p 상승, 매출액증가율은 2.88%로 전분기(-1.66%) 대비 4.54%p 상승함.
 - 전(全)산업 총자산증가율은 2.55%로 전년동기(0.43%) 대비 2.12%p 상승, 매출액증가율은 2.07%로 전분기(-0.74%) 대비 2.81%p 상승함.
- 활동성 지표인 총자산회전율은 전년동기대비 하락함.
 - 건설기업이 보유한 자산을 얼마나 효율적으로 활용해 매출을 창출하는지를 나타내는 건설업 총자산회전율[(매출액/총자산)×100]은 2025년 3/4분기 0.62%로 2024년 3/4분기 0.77%보다 0.15%p 하락함.

건설업 안정성지표 중 부채비율과 차입금의존도는 하락

- 2025년 3/4분기 건설업 부채비율은 2분기 연속 하락하였으며, 차입금의존도 역시 전분기 대비 소폭 하락함.
 - 2025년 3/4분기 건설업 부채비율은 119.81%로 2/4분기 128.46%보다 8.65%p 하락함.
 - 건설업 차입금의존도[(차입금/총자산)×100]는 2025년 2/4분기 25.59%에서 3/4분기 24.87%로 0.72%p 하락함.
 - 2025년 3/4분기 건설업의 부채비율 및 차입금의존도 하락은 재무구조 개선 노력(PF 리스크 관리 강화 및 금융권 심사 강화 등에 따른 신규 차입 최소화)의 결과이기도 하나, 신규 사업 착수 부진으로 인해 차입 발생 자체가 줄어든 영향도 상당 부분 반영된 것으로 해석됨.
- 차입금의존도는 다소 줄었으나 매출 감소 폭이 더 커 차입금대매출액비율은 전년동기대비 상승함.
 - 건설업 매출액 감소가 이어짐에 따라 차입금대매출액비율[(차입금/매출액)×100]은 2024년 3/4분기 32.90%에서 2025년 3/4분기 40.88%로 7.98%p 상승함.
- 2025년 3/4분기에도 건설경기 침체 속에 매출 감소가 누적되며 기업 경영 지표 전반의 부진이 지속됨.

〈표 1〉 주요 경영지표

(단위 : %)

구분		성장성 총자산 증가율 1)	수익성			안정성 차입금 대 매출액 비율	활동성 총자산 회전율	구분	성장성 매출액 증가율 2)	안정성	
			매출액 세전 순이익 률	매출액 영업 이익률	이자 보상 비율					부채 비율	차입금 의존도
건설업	2024 3/4	-1.95	2.75	3.06	205.35	32.9	0.77	2025 2/4	-8.92	128.46	25.59
	2025 3/4	2.79	0.56	2.76	136.25	40.88	0.62	2025 3/4	-4.88	119.81	24.87
제조업	2024 3/4	0.6	5.89	6.07	501.74	25.9	0.79	2025 2/4	-1.66	65.81	22.08
	2025 3/4	2.88	9.07	7.05	567.42	28.56	0.77	2025 3/4	2.88	65.24	21.81
전산업	2024 3/4	0.43	5.57	5.79	387.65	31.39	0.81	2025 2/4	-0.74	89.81	26.65
	2025 3/4	2.55	6.95	6.11	406.4	33.79	0.78	2025 3/4	2.07	88.75	26.24

주 : 1) 전년말대비, 2) 전년동기대비

자료 : 한국은행(2025.12.17), 2025년 3/4분기 기업경영분석.