

# 2023년 건설업 주요 이슈 및 종합건설업체 대응 전략

최은정 한국건설산업연구원 산업정책연구실 연구위원  
(kciel21@cerik.re.kr)

- I. 서론
- II. 2023년 건설업 주요 이슈
- III. 종합건설업체 대응 전략

# 2

## ■ 국문요약 ■

올 초 러-우 전쟁으로 국제 원자재 가격의 인상, 미국의 기준금리 인상에서 시작된 국내 금리 상승 및 부동산 PF 시장 금융규제 강화 등으로 건설업체의 수익성 악화가 시작하였다. 즉, 고금리·고환율·고물가, 이른바 ‘3고(高) 시대’가 도래하면서 건설업계의 자금난 우려가 커지고 있는 것이다. 한편, 건설업을 둘러싼 환경도 급속히 변화하고 있다. 스마트 건설기술의 활성화, ESG경영의 중요성 등이 강조되고 있기 때문이다. 이와 같은 대내·외적 환경 변화에 대응해 2023년 건설업체는 우선적으로 경영 전반의 리스크 관리 강화가 필요하겠다. 단순히 업체의 외형을 축소하기 보다는 내부 효율성 제고를 위한 노력이 이루어져야 한다. 또한, ESG경영을 위한 자체적 전략 수립을 통해 시대적 요구에 대응해야 한다. 마지막으로 현장관리 방식 개선을 통한 생산성 제고가 필요하다. 이를 위해 협력업체 관리 강화, 현장의 품질관리, 안전 및 상생을 위한 시스템 구축 등에 초점을 두고 준비가 이루어져야 할 것이다.

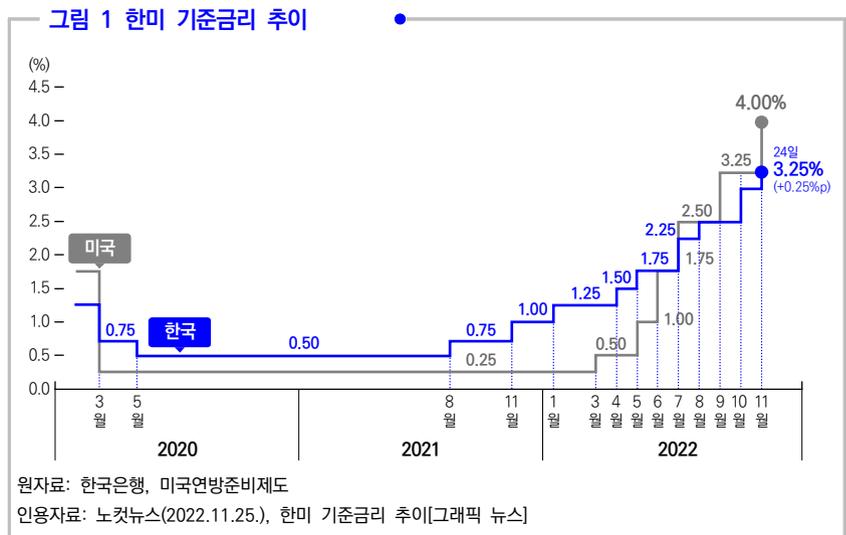
**주제어 :** 건설환경, 경제 여건, 경영전략, 건설업체

## I. 서론

2020년 초 시작된 코로나19(Covid-19)는 전 세계적인 팬데믹(pandemic)으로 확산되어 사회적, 경제적 피해를 양산하였다. 그러나 최근 코로나19(Covid-19)라는 긴 터널을 지나 엔데믹 시대로 접어들면서 건설업계에도 기대감이 감돌고 있는 듯 했다.

지난해까지 이어져 온 저금리 기조로 시중의 자금이 부동산 시장으로 유입되면서 주택 가격이 크게 상승하였고 이에 따라 부동산 개발사업이 활발히 추진되었기 때문이다. 실제로 통계청 자료에 따르면 2021년 건설수주액은 197.1조원(공공 34.4조원, 민간 162.7조원)으로 역대 최고치를 기록하였다.

하지만 뜻하지 않게 국내·외 경제 상황에 반전이 일어났다. 올 초 러시아-우크라이나 전쟁의 발발로 원자재 가격이 폭등하였고, 미국이 물가상승 억제를 위해 기준 금리를 급격히 인상하면서 국내 금리 역시 빠른 속도로 상승한 것이다<sup>1)</sup>.



이로 인해 건설업체의 수익성 악화가 시작되었으며 특히, 지난 9월 발생한 일명 ‘레고랜드 사태’로 채권 시장이 불안해지면서 부동산 PF 사업을 하는 업체들의 경영 악화가 가속되기 시작하였다. 즉, 고금리·고환율·고물가, 이른바 ‘3고(高) 시대’가 도래하면서 건설업계의 자금난 우려가 커지고 있는 것이다.

한편, 건설업을 둘러싼 환경도 급속히 변화하고 있다. 과거 보다 기업의 사회적 책임이 강조되면서 건설업도 근로자의 안전, 윤리경영 등이 강조되고 있기 때문이다.

본 고에서는 2023년 건설업과 관련된 주요 이슈를 살펴본 후 이에 대응하기 위한 종합건설업체의 경영 전략을 모색해 보고자 한다.

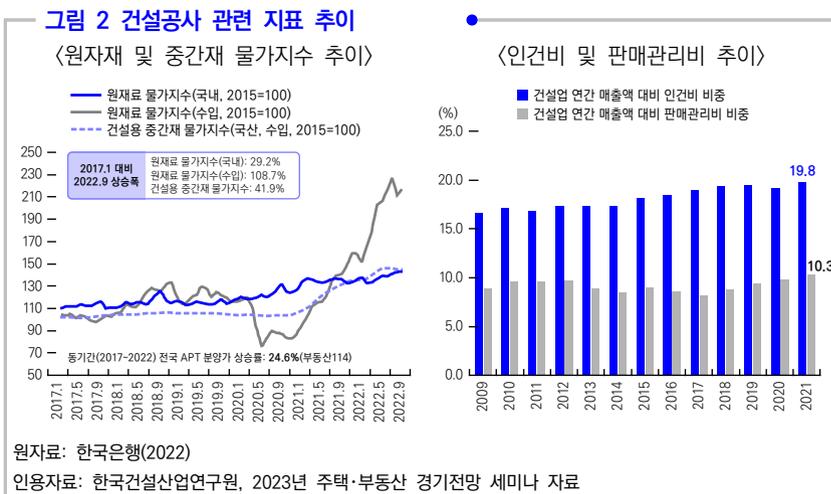
1) 김정주(2022), ‘부동산PF위기’ 원인 진단과 정책적 대응방안, 한국건설산업연구원

## II. 2023년 건설업 주요 이슈

### 1. 건설경기 주요 이슈

#### (1) 원자재값 급등 및 공사 관련 비용 증가로 건설업체 부담 증가

전술하였듯이 러-우 전쟁으로 국제 원자재 가격의 인상은 건설비 상승으로 이어져 건설업체의 부담이 크게 높아진 상태이다. 또한, 건설업체의 인건비 및 관리비 비중은 <그림 2>에서와 같이 최근 10년간 지속적으로 증가하고 있어 향후 건설업체에 부정적인 요인으로 작용할 가능성이 높은 상황이다.



#### (2) 금리 인상 및 부동산 PF 시장 금융규제 강화로 건설업체 자금조달 애로 증가

설상가상으로 정부의 금리 인상은 최근 부동산 PF 시장의 신용을 더욱 악화시키고 있다. 부동산 개발의 상당 부분이 PF를 통해 자금 조달을 하고 있는데 높은 금리로 인해 PF 사업의 부실화가 야기될 수 있기 때문이다. 특히, 레고랜드의 채무보증 불이행 사태가 발생하면서 금융권이 부동산 관련 대출을 중단하거나 기준을 강화하고 있어 건설업체의 자금조달 어려움은 가중되고 있다.

실제로 최근 종합건설업체를 대상으로 조사한 건설기업 경기실사지수(CBSI)를 살펴보면 올 하반기 이후 전체적으로 지수 하락이 두드러지게 나타났다. 특히, 업체 규모별로는 대형건설업체가, 지역별로는 서울 지역의 지수 하락이 크게 나타나 수도권 지역 주택 위주 건설업체들의 부진한 상황이 계속되고 있다는 것을 알 수 있었다.

**표 1** 규모별·지역별 건설경기 BSI 추이

구분	22년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		12월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4	64.7	67.9	66.7	61.1	55.4	52.4	66.2	60.2	
규모별	대형	75.0	84.6	91.7	58.3	100.0	54.5	72.7	75.0	58.3	66.7	50.0	66.7	50.0
	중견	80.0	90.0	80.0	63.4	70.0	71.8	62.5	64.1	67.5	48.6	48.7	70.3	59.0
	중소	67.9	86.0	84.7	89.7	79.3	68.4	68.4	60.0	56.9	50.0	59.6	61.1	73.7
지역별	서울	83.5	92.3	91.6	60.0	87.3	63.3	75.4	72.1	61.0	59.0	51.8	65.5	56.6
	지방	65.3	81.2	79.1	80.6	79.3	66.1	60.0	60.9	62.6	51.7	53.2	67.0	64.1

주: 건설사 규모는 대형건설업체(시공능력 순위 약 1~30위 업체), 중견건설업체(시공능력 순위 약 31~300위 업체), 중소기업(시공능력 순위 약 301위 이하 업체)로 구분

자료: 한국건설산업연구원, 2022년 11월 건설기업경기실사지수

## 2. 건설환경 변화 주요 이슈

### (1) 건설업 ESG경영의 중요성 부각

건설경기와 관련된 대내·외적 변화와 함께 코로나19 이후 기업의 불확실성이 가속화 되면서 지속가능한 경영을 위한 비(非)재무적 요소인 ESG (Environment : 환경, Social : 사회, Governance : 지배구조)의 중요성이 부각되기 시작하였다. 건설업도 탄소 저감, 친환경 자재에 대한 소비자 니즈(needs) 증가, 현장 내 근로자 안전 강화 및 건설인력 고령화 등의 이슈가 부각되면서 ESG라는 시대적 요구에 부응할 수 밖에 없게 된 것이다.

그러나 건설업체의 대다수가 중소기업체인 상황에서 ESG 경영을 적극적으로 추진하기에는 경영상 애로사항이 존재하고 있다. 건설업체를 대상으로 한 설문조사 결과<sup>2)</sup>에서도 코로나19 이후 ESG 경영에 대한 관심이 이전보다 증가하였다고 답하였으나 건설업체의 규모가 작아질수록 ESG 경영을 위한 자체적인 대응 방안 마련이 용이하지 않은 것으로 나타났다. 구체적으로 건설업 ESG 경영 추진 시 애로사항에 대해 건설업체의 규모가 작아질수록 ‘구체적으로 뭘 해야 할지 모르겠다’라는 응답이 전체의 37.5%를 차지하였다. 건설업 ESG 경영을 위한 건설업체 준비 사항에 대해서도 ‘별도의 준비부재’라는 응답이 전체의 과반수를 차지하였다.

따라서 향후 건설업 ESG 경영의 활성화를 위해 건설업체 스스로 규모별 대응 방안과 함께 정부 차원에서 ‘가이드라인 마련’이 필요한 시점이다.

2) 최은정(2022), 건설업 ESG 경영 실태와 대응 방안, 한국건설산업연구원

## (2) 스마트 건설기술 활용 증대

최근 국토교통부는 제7차 건설기술진흥기본계획 수립(2023~2027)을 통해 건설산업의 디지털 전환(Digital Transformation, DX)을 통한 스마트 건설 실현을 주요 골자로 하고 있다. 이를 통해 타(他) 산업 및 해외 건설 대비 낮은 생산성을 높이고, 인력 대신 장비 투입을 통한 건설 현장 내 안전사고 저감을 목표로 하고 있다. 구체적으로 공공공사에 BIM을 전면 도입하고 이를 위한 제도를 정비하겠다는 계획이다. 또한, 건설기계 자동화 및 OSC 활성화를 위한 방안도 마련하겠다고 밝혔다.

그러나 국토교통부의 이러한 노력에도 불구하고 앞서 ESG경영처럼 대형 건설업체에 비해 상대적으로 열악한 중소 건설업체의 경우 스마트 건설기술의 활용은 저조한 상황이다. 건설업체 대상 설문조사 결과<sup>3)</sup>에서도 현재 건설산업의 스마트 건설기술 활용 수준을 살펴본 결과, 전체적으로 보통 이하(5점 만점 중 2.6점)의 점수인 것으로 나타났다. 업종별·규모별 건설업체 스마트 건설기술 활용 수준은 종합건설업체와 전문건설업체 모두 중소기업체가 대형업체의 60% 수준(종합건설업체 기준)에 그치는 것으로 나타났다. 또한, 대형 종합건설업체를 제외한 중견·중소 종합건설업체 및 대형·중견·중소 전문건설업체 모두 스마트 건설기술 활용 수준이 보통 이하인 것으로 나타났다.

향후 환경, 안전, 생산성 향상이라는 측면에서 스마트 건설기술은 더 활성화 될 수 밖에 없을 것이다. 따라서 정부의 정책적 지원과 더불어 건설업체 스스로도 대응방안 마련이 필요한 때이다.

### III. 종합건설업체 대응 전략

#### 1. 경영 전반의 리스크 관리 강화

앞서 살펴본 바와 같이 2023년 건설시장의 여건은 한동안 긍정적이지 않을 것으로 보인다. 따라서 건설업체는 우선적으로 경영 전반의 리스크 관리 강화가 필요하겠다.

이를 위해 먼저, 단순히 업체의 외형을 축소하기 보다는 내부 효율성 제고를 위한 노력이 이루어져야 한다. 즉, 간접비(고정비) 등의 관리, 안정성 위주의 건전한 재무 상태 유지를 통해 방어적 전략 수립이 모색되어야 하겠다.

3) 건설인적자원개발위원회(2021), 스마트건설 교육훈련 제도화 및 활성화 방안

다음으로 생산성 향상이다. 특히, 생활 환경 변화에 따른 소비자 요구 증대가 건설공사의 수익성 악화로 이어질 경우를 대비해 기술력 구축 및 프로세스 개선을 통한 생산성 제고가 필요하다. 또한, 최근 위생, 안전, 스마트 등에 대한 중요성이 높아지면서 건설현장 내 생산성 향상을 위한 노력이 필요하다. 일본의 경우 건설현장의 생산성을 2025년까지 20% 향상하는 목표를 설정해 ‘하이테크’, ‘스마트’ 건설현장이 되기 위한 노력을 하고 있다(그림 3) 참조.

**그림 3 일본의 건설현장 생산성 향상을 위한 노력** ●

〈하이테크 기술을 반영한 스마트 건설 현장(예)〉    〈트위터를 이용한 실시간 재해 정보〉



자료: 국토교통성, 건설현장에서 일하는 사람들의 자량·매력·보람 검토위원회 제언(2019): 건설현장에서 생생하게 활약하기 위해.

마지막으로 우수인력의 확보이다. 특히, 스마트 건설기술 확산에 대응한 인력 확보가 중요하겠다. 전술하였듯이 향후 건설현장에서 스마트 건설기술의 활용은 더욱 커질 수 밖에 없을 것이다. 따라서 우선적으로 필요한 기술(예를 들어 BIM, 드론 등)을 중심으로 관련된 인력을 양성 혹은 확보하기 위한 노력이 요구된다.

## 2. ESG경영을 위한 준비 필요

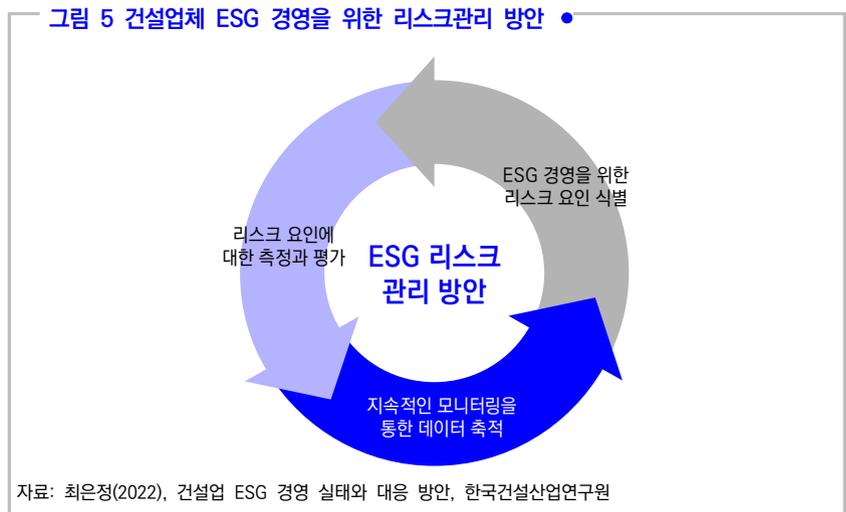
### (1) ESG경영을 위한 자체적 전략 수립

대형건설업체의 경우 해외건설 수주 등을 위해 평가기관으로부터 ESG 분야별로 우수한 평가를 받기 위한 노력을 하고 있다. 반면, 건설업의 약 99%를 차지하고 있는 중소건설업체의 경우 대형건설업체와 비교해 볼 때, 평가기관으로부터 ESG에 대한 우수한 평가를 받아야 할 필요성을 크게 느끼지 못할 것이다. 따라서 일률적으로 특정 분야에 집중하는 것을 요구하기보다는 건설업체가 개별적으로 처한 상황에 따라 우선적으로 주력할 수 있는 분야를 파악한 후 실행 방안을 모색하는 것이 적합할 것이다. 즉, ESG의 영역 중 어

떠한 분야에 중점을 둘 것인지 파악한 후 해당 분야의 구성 요인 중 가장 취약하고 개선이 시급한 부분이 무엇인지를 선정하는 작업이 필요하겠다. 이를 토대로 구체적 실행 방안을 마련해야 할 것이다(그림 4) 참조).



또한, 건설업체 규모별로 ESG 평가지표에 대한 선택과 집중을 하였다면 이에 대한 지속적인 리스크관리가 필요하겠다. 이를 위한 대응 방안은 크게 2가지로 나누어 볼 수 있는데 첫째, 교육 및 관리 시스템의 구축, 둘째, 관련 지표에 대한 지속적인 모니터링을 통해 성과평가 및 데이터 축적이 이루어져야 한다. 이러한 과정은 조직 내 문제점 파악 및 향후 개선 방안 등에 대한 가이드라인 역할을 해줌으로써 중장기적으로 기업의 ESG 경영을 위한 리스크 관리에 기여할 수 있을 것이다.



### 3. 현장관리 방식 개선을 통한 생산성 제고

마지막으로 현장관리 방식 개선을 통한 생산성 제고가 필요하다. 이를 위해 먼저, 협력업체 관리 강화가 필요하다. 건설산업 업종 개편과 맞물리면서 개별 업체의 실적이 중요해짐에 따라 협력업체에 대한 시공역량 평가 및 주력공종 파악 등에 중점을 두어야 할 것이다.

또한, 현장의 품질관리, 안전 및 상생의 중요성 부각으로 이를 지원하기 위한 원도급사 차원의 지원 시스템 구축이 필요하겠다. 일례로 현장관리 매뉴얼 점검 및 강화 등의 방안이 있겠다.

한편, 근로시간 단축, 새롭게 등장한 MZ세대의 워라밸 요구 증대 등을 반영해 건설 현장도 기존의 관행에 변화가 필요하다. 휴일 수 증가, 초과 근무 제한, 임금 상승 등 건설업의 취업 환경 개선에 힘써야 한다. 일본의 경우 일하는 방식의 개혁을 위해 작업복의 디자인을 개선하여 '세련되고 입고 싶은 유니폼'이 될 수 있도록 노력하고 있다. 즉, 현장에서 일하는 사람이 자부심을 가지고 일할 수 있는 환경을 조성해 주고 있는 것이다.

끝으로 변화하는 환경에 대한 '선제적 대응'을 통해 2023년, 건설산업이 코로나19라는 긴 터널을 벗어나 새롭게 도약할 수 있기를 기대한다.

#### 참고문헌

1. 건설인적자원개발위원회(2021), 스마트건설 교육훈련 제도화 및 활성화 방안
2. 국토교통성, 건설현장에서 일하는 사람들의 자량·매력·보람 검토위원회 제언(2019) : 건설현장에서 생생하게 활약하기 위해.
3. 김정주(2022), '부동산PF위기' 원인 진단과 정책적 대응방안, 한국건설산업연구원
4. 노컷뉴스(2022.11.25.), 한미 기준금리 추이[그래픽 뉴스]
5. 최은정(2022), 건설업 ESG 경영 실태와 대응 방안, 한국건설산업연구원
6. 한국건설산업연구원, 2022년 11월 건설기업경기실사지수
7. 한국건설산업연구원, 2023년 주택·부동산 경기전망 세미나 자료
8. 한국은행