TOP 10 NEWS

2024 건설업·전문건설업 10대 뉴스

KEYWORD

건설업 5대 뉴스

- 부동산PF 부실 현실화
- 한계기업의 구조조정 촉진
- 건설경기 장기 불황 대비
- 해외건설 진출 다각화
- 소규모 주택정비사업 활성화

KEYWORD

전문건설업 5대 뉴스

- 중대재해처벌법의 소규모 사업장 적용 유예
- 적정 공사비 확보
- 원도급자 직접시공 확대 정책 여파
- 하도급대금 연동제 본격 시행
- 페이퍼컴퍼니 퇴출 제도 강화

건설업

01

부동산PF 부실 현실화

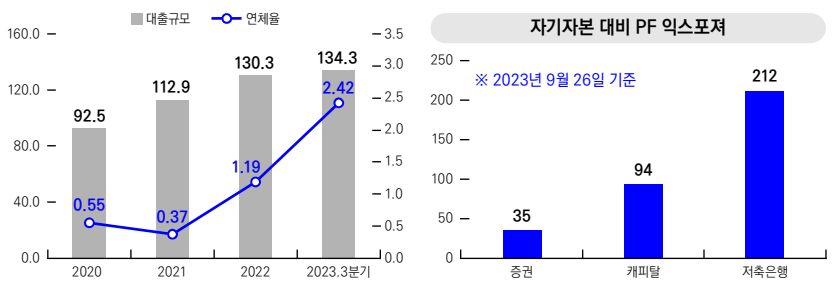
선정 배경

- 2023. 12. 28. 부동산PF 문제로 유동성 위기를 겪고 있던 업계 16위 태영건설이 워크아웃을 신청하면서 1년 이상 건설업계를 짓누르던 부동산 PF 문제가 현실화됨
- 부동산PF 부실화는 태영건설만의 문제가 아닌 건설업계 전반의 뇌관이라는 점에서 불확실성이 커지고 있으며, 이는 2024년 건설업계는 물론 금융권 전반의 뜨거운 감자가 될 가능성이 상당한 것으로 판단함

주요 내용

- 2023년 9월 기준 부동산PF 대출잔액은 134.3조원으로 크게 증가했으나, 2022년 이후 신규취급액은 거의 없는 상황임
  - 한국기업평가에 따르면 신규 PF 취급이 거의 없음에도 위험 노출액 축소가 더딘 점을 고려하면 PF 진행이 원활한 사업장이 많지 않을 것으로 추정
  - 현재 증권사·캐피탈·저축은행 등의 부실위험이 높고, 연체율도 증가 추세
- 자금조달 여건이 좋지 않은 상황에서 부동산PF 부실화는 건설시장을 더욱 위축
  - 브릿지론의 대부분이 2024년 만기 도래 예정으로 2024년 PF 손실 부담이 과중

〈부동산PF 대출잔액 추이〉



시사점

- 건설시장이 회복세를 보이기 위해서는 부동산PF 등 자금시장 불안 해소가 전제되어야 하는데, 부정적 환경요인이 단기간에 해소될 가능성이 크지 않은 상황
- 부동산PF 위축은 주택공급은 물론 상업용부동산까지 부정적 영향이 상당하다는 점에서 민간투자 둔화 예상
  - 부동산PF 부실이 건설업계 및 금융권으로 확산되지 않도록 위험차단과 관리 필요

건설업

02

한계기업의 구조조정 촉진

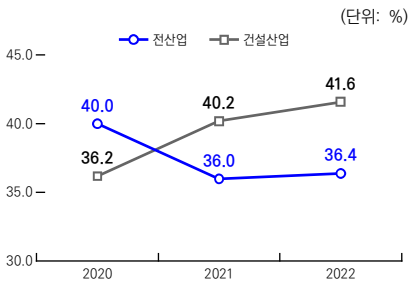
선정 배경

- 건설업은 호황과 불황의 격차가 큰 산업으로 IMF사태의 1990년 후반 위기, 서브프라임모기지사태와 연계된 2010년 초반 위기를 맞이하였으며, 코로나 팬데믹과 우크라이나 전쟁을 겪은 현재 또 다른 위기가 도래할 수 있음
- 건설업 위기는 하청업체의 연쇄부도와 수많은 건설근로자의 일자리를 상실하게 해 파급효과가 매우 크기 때문에 과거 위기 대응에 대한 실수를 답습하지 않고 피해를 최소화하기 위해 선제적인 대응이 필요함

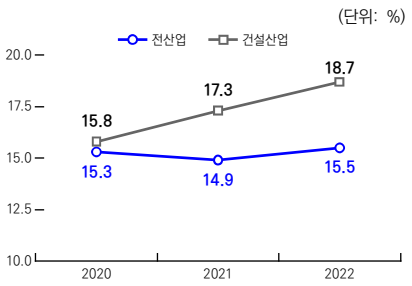
주요 내용

- 건설 외감기업 이자보상배율(영업이익/이자비용) 1미만 업체의 비중은 41.6%로 전체산업의 36.4%보다 5%P 이상 높으며, 한계기업(3년연속 이자보상배율 1미만)의 비중은 18.7%로 전체산업의 비중 15.5%보다 2.8%P 높음
- 건설산업의 부실이 타 산업에 비해 큰 상황으로 2010년대 초의 위기에 비하면 양호한 수준이나 선제적 조치가 이루어지지 않으면 건실한 전문건설 및 중소업체 그리고 건설근로자에게 확산될 수 있음

〈이자보상배율 1미만 업체 동향〉



〈한계기업 동향〉



시사점

- 지난 12월 국회는 일몰되었던 「기업구조조정촉진법(기촉법)」 제정안을 통과시켰고 1월 중 시행될 예정이며, 이번 개정안은 대내외 경제변수 악화와 기업부실이 확대되고 있다는 것을 인식한 것으로 건설산업은 주요 대상 중 하나임
- 건설산업의 피해를 최소화하기 위해 대형 종합건설업체를 중심으로 사업 및 재무구조의 선제적 구조조정이 필요하며, 만약 자구적 해결하기 어려운 상황이면 채권기관과의 선제적 협상을 통해 워크아웃을 추진하는 것이 합리적임

건설업

03

건설경기 장기 불황 대비

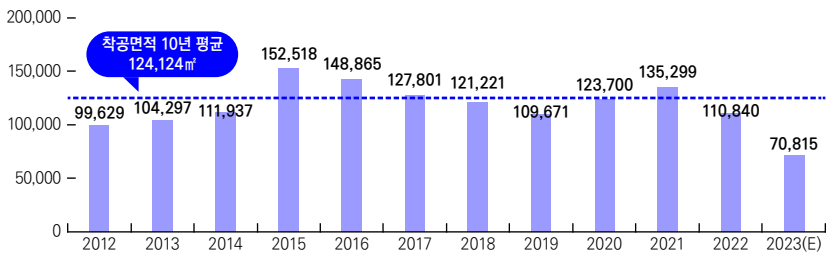
선정 배경

- 건설업 선행지표로 인식되는 건설수주, 건축허가, 착공, 분양 등 모든 지표가 역대급 부진을 지속하고 있어 건설경기 장기 불황에 대한 우려가 커지고 있음
- 여기에 누적된 공사비 상승, 자금조달 어려움 지속 등으로 건설경기 부진이 예상보다 커질 수도 있는 상황으로 이에 대한 점검이 필요함

주요 내용

- 건설 선행지표의 부진이 1년 이상 지속되고 있는 상황임(2023년 4분기 기준)
  - 건설수주는 전년동기대비 22.8% 감소하여 5분기 연속 부진
  - 건축허가는 27.3% 줄어들었고, 건축착공 역시 38.8% 감소
  - 특히, 건설경기 예측력이 높은 건축착공의 경우 2001년 통계 작성이래 최저수준
  - 선행지표의 부진은 공사비 증가와 자금조달(부동산PF) 어려움에 따른 민간 주거용 건물투자 급감이 주 요인으로 장기화되고 있은 실정
- 이에 따라 향후 건설경기 부진이 장기화될 가능성이 큰 상황임
  - 순환변동 측면에서 현재 국면은 후퇴기로 판단되어 한동안 부진이 지속될 전망

〈최근 10년간 건축착공면적 추이〉



시사점

- 기업 운영에 있어 리스크 관리를 최우선으로 하고, 선택과 집중을 통한 보수적 경영이 필요한 시점으로 판단됨
- 거시 및 정책 환경변화에 따라 중소건설업 및 지역 건설업체의 불확실성이 커져 정책적 지원과 관심이 절실히 필요한 시점임
  - 건설업이 지역경제에 미치는 영향이 크다는 점에서 지자체의 소규모 공사 발주가 늘어날 필요성이 큰 상황

건설업

04

해외건설 진출 다각화

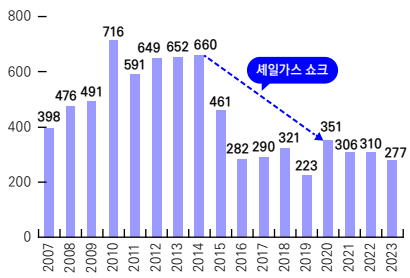
선정 배경

- 최근 경제 환경은 고유가, 고금리, 고환율이라는 이른바 3고(高)의 악재에 처해있으며, 국내 건설시장 역시 어려운 상황이나 이러한 악재가 반대로 해외건설 수주에는 유리하게 작용되고 있음
- 유가 상승으로 우리나라 해외 주력시장인 중동 산유국의 재정이 개선되며 지연되어 있던 프로젝트의 발주가 활성화될 것으로 전망되며, 환율 상승은 수입기업에는 악재이나 달러를 벌어들이는 수출기업에는 가격경쟁력 확보 및 수익 증대로 이어지기 때문에 적극적인 해외건설 수주가 필요함

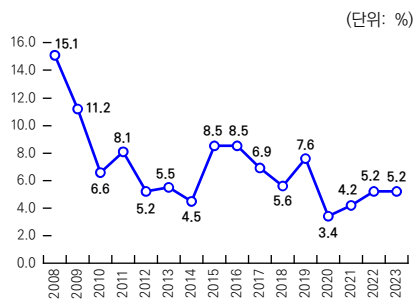
주요 내용

- 우리나라의 해외건설 수주는 2010년 중반 600억불을 수주하며 전성기에 달하였으나 셰일가스 쇼크 이후 300억불 수준으로 급락하였고 특히 중소기업 및 전문업체의 해외진출 실적이 크게 저조하여 개선이 필요한 상황임
- 해외건설협회에 따르면 중동지역의 건설시장은 사우디 네옴프로젝트를 중심으로 2027년까지 연평균 4.4% 성장할 것으로 예상되며, 이외에도 인도네시아 수도이전 프로젝트, 우크라이나 재건프로젝트 등 메가 프로젝트 추진이 예정되어 있음

〈해외건설 수주 동향〉



〈중소기업 해외건설 계약 비중〉



시사점

- 해외건설 수주 시 현지 협력업체만을 활용한 대형 건설사의 단독진출은 실현 수익을 국내로 들여오는데 한계가 있어, 국가 차원의 외화 수익 극대화와 해외진출 경쟁력 제고를 위해서는 대중소 기업의 동반진출 확대가 필요함
- 해외건설 수주를 위한 팀코리아에 전문업체를 참여시키고 해외진출에 대한 인센티브를 동반진출하는 대형 건설사와 참여 건설사 중심으로 확대해야 함

건설업

05

소규모 주택정비사업 활성화

선정 배경

- 박상우 국토교통부장관은 도심 내 소규모 주택이 빠른 시간 내에 공급될 수 있도록 정부와 지자체의 협력이 필요하다는 입장을 피력하였음
- 최근 부정적 부동산 선행 지표에 따라 규제완화 및 비(非)아파트 중심의 공급 확대 시그널로 이해되며, 건설업의 주택 시장에 큰 영향을 줄 수 있음

주요 내용

- 일반적으로 소규모 주택은 “소규모주택정비법”상 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 등을 의미함
- “소규모주택정비법”상 소규모주택정비사업은 빠른 사업 진행을 위해 절차를 간소화하고 있으며, 사업계획승인 요건 및 매도청구 요건 완화, 융자 지원, 건축규제 특례 및 임대주택 건설에 따른 특례 등을 부여하고 있음
  - 재건축·재개발의 정비사업은 사업 완료까지 평균 8~10년 이상 소요되나, 소규모 주택정비사업은 평균 3~4년으로 추산

〈소규모주택정비사업 유형 및 절차〉

시사점

- 다만, 소규모 주택정비사업은 사업시행에 대한 전문성이 부족하고, 사업의 규모도 상대적으로 적기 때문에 건설업계는 사업 진출에 신중한 입장임
- 사업시행과 관련하여 LH공사 등 공공기관을 중심으로 정비지원기구를 구성하고 있기 때문에 주민의 동의율이 낮고, 시공에 대한 적절한 보상도 부재한 상황임
  - 서울시의 신속통합기획은 재건축·재개발사업 중심으로 운영
- 소규모 주택의 공급 촉진을 위하여 건설업계의 소규모 주택정비사업의 정비지원기구 참여 확대를 위한 제도 개선 및 시공에 따른 공공 매입 방안을 제시할 필요가 있음

전문건설업

01

중대재해처벌법의 소규모 사업장 적용 유예

선정 배경

- 2022. 1. 27. 안전·보건 조치의무를 위반하여 중대재해를 발생하게 한 사업주, 경영책임자, 공무원 및 법인의 처벌 등을 규정한 "중대재해처벌법"이 시행되었음
  - 중대재해는 중대산업재해와 중대시민재해로 구분
- 상시 근로자가 50명 미만의 소규모 사업장(건설업의 경우 공사금액 50억원 미만의 공사)에 대해서는 2024년 1월 27일부터 시행될 예정이나, 유예 논의가 이루어지고 있음
  - 상시 근로자가 5명 미만인 사업장은 미적용

주요 내용

- 사업주와 경영책임자등은 안전 및 보건 확보 의무 등을 준수하여야 하며, 의무 위반으로 중대재해 발생 시 최대 1년 이상의 징역 또는 10억원 이하의 벌금이 부과됨

〈중대재해처벌법 개요〉

구 분	중대재해처벌법	
의무주체	• 개인사업주, 경영책임자 등	• 법인
중대재해 정의	• 중대산업재해 - 사망자 1명 이상 발생 - 동일한 사고로 6개월 이상 치료가 발생한 부상자 2명 이상 발생 - 동일한 유해요인으로 급성중독 등 직업성 질병자 1년 이내 3명 이상 발생	
처벌	• 경영책임자등(자연인) - (사망): 1년 이상 징역 또는 10억원 이하 벌금 - (부상, 질병): 7년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금	• 법인 - (사망): 50억원 이하 벌금 - (부상, 질병): 10억원 이하 벌금

- 정부 및 여당은 50명 미만인 사업 또는 사업장에 대한 적용을 2년 유예하면서 중대재해 예방을 위하여 안전진단 및 안전보건 관리체계를 구축하는 것을 발표하였음
  - 국회는 관련 법안 발의(임이자 의원 대표발의: 의안번호 2124277)

시사점

- 야당은 소규모 사업장의 2년 유예에 대하여 조건부 찬성하는 입장이며, 노동계는 강력하게 반발하고 있음
  - 조건: 정부의 공식 사과, 산업안전을 위한 구체적인 계획과 재정지원 방안, 2년 연장 후 중대재해처벌법의 모든 기업 적용에 대한 경제단체의 확실한 약속 등
- 중소기업 및 건설업계는 법안 통과 여부를 모니터링하면서, 관계 부처 및 협·단체의 지원을 통하여 안전·보건 확보 체계 구축을 가속화할 필요가 있음

전문건설업

02

적정 공사비 확보

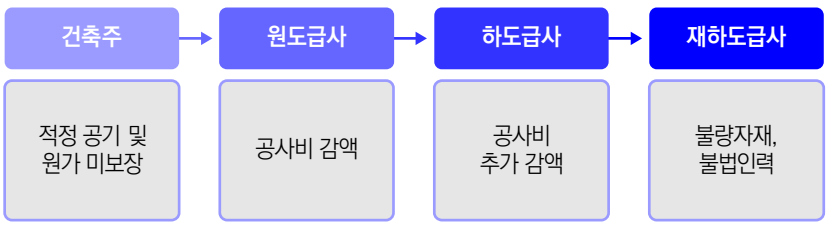
선정 배경

- 최근 몇 년간 건설업 내에서 부실시공 문제가 반복적으로 발생하면서 우려와 경고의 목소리가 커지고 있는 상황임
- 부실시공의 원인은 제도적 한계, 건설사업자의 책임의식 결여, 건설기술 부족, 불량 자재 및 미숙련 근로자 문제 등 다양하나, 적정 공사비 및 공기 미확보가 근본적인 원인으로 판단됨

주요 내용

- 적정 공사비의 확보는 품질, 안전 등 건설업의 고질적인 문제 해소의 출발점임
  - 잇단 붕괴사고로 인해 건설업 이미지 추락
  - 원가 절감, 공기 단축에 쫓겨 안전사고 위험에 노출
  - 발주자와 원도급사, 원도급사와 하도급사 간의 공사비 갈등

〈부실시공의 원인 – 적정 공기 및 원가 미보장〉



- 적정 공사비 확보를 통해 품질 및 안전은 물론 산업의 경쟁력을 강화해야 함
  - 현재 건설업 경쟁력은 산업 가운데 최하위 수준으로 기피 업종으로 전락
  - 중장기적으로 산업의 붕괴까지 걱정해야 할 상황
- 부족한 공사비 문제의 악순환이 발생하지 않도록 제도 개선은 물론 건설 생산프로세스 참여자 모두의 노력이 필요함

시사점

- 건설 자재가격 및 인건비 상승으로 공사비 부담 이 증가한 가운데 2024년에는 제로에너지 건축물 인증, 층간소음 기준 강화 등으로 비용 부담을 더욱 커질 전망임
  - 적정 공사비 확보가 되지 않을 경우 부실시공의 악순환 우려는 지속
- 발주자부터 합리적인 공사비, 공사기간 산정의 공감대가 형성되어야 하며, 제도적으로도 가격보다 품질을 중요시하는 입낙찰제도의 활성화가 필요함

전문건설업

03

원도급자 직접시공 확대 정책 여파

선정 배경

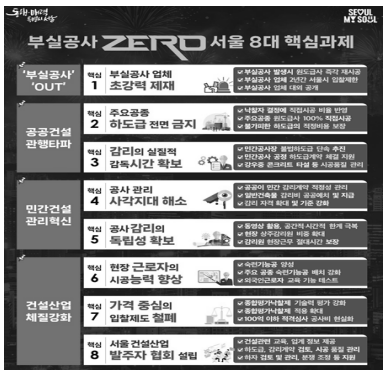
- 2023. 11. 7. 서울시는 공공발주 시 주요 공종은 하도급을 전면 금지하고, 100% 직접 시공을 원칙으로 하는 내용의 '서울형 건설혁신 대책'을 발표·추진하고 있음
  - 2022. 4. 4. 서울시의 「직접시공 확대 및 관리방안」의 후속 조치
- 건설업계 및 전문가는 全 산업에서 활용하는 하도급을 불법하도급으로 간주하는 인식의 문제, 하도급 중심의 전문 시공업체의 생존권 우려, 위장 하도급 성행 등으로 서울시 정책에 대해서 반발하고 있는 상황임

주요 내용

- 서울시는 '서울형 건설혁신 대책'을 발표하면서, 행정안전부와 「지방자치단체 입찰 시 낙찰자 결정기준」에 따른 평가 항목에 '직접 시공 비율' 추가를 건의하였음

〈서울형 건설혁신 대책의 주요 내용〉

부문	핵심과제
공공공사	• 부실공사 업체 초강력 제재 • 주요 공종 하도급 전면 금지 • 감리 현장감독 시간 확보
민간공사	• 민간공사 관리 사각지대 해소 • 민간공사 감리 독립성 확보
산업체질	• 현장 근로자 시공능력 향상 • 가격 중심 입찰제도 철폐 • (가칭)서울 건설산업 발주자협회 설립



- 행정안전부는 직접시공 비율 평가항목을 신설하되, 건설업계의 준비기간 등을 고려하여 2025. 1. 1.부터 시행한다는 계획임

시사점

- 서울시 및 행정안전부의 정책은 수십년간 이어진 건설공사의 종합·전문건설업 생산구조와 원·하도급 생산방식의 근간을 뒤흔드는 것으로 평가할 수 있음
- 향후에도 직접시공 확대 정책은 많은 진통이 예상되며, 중·장기적 측면에서 국토교통부, 건설업계, 전문가 등과 협의를 통하여 정책의 수정·보완 및 대안을 마련할 필요가 있음
  - 발주제도를 CM과 시공으로 분리하는 방안, 불법하도급의 근절 강화 방안, 감리제도의 개선 방안 등

전문건설업

04

하도급대금 연동제 본격 시행

선정 배경

- 최근 건설공사의 자재가격, 노임, 장비임대료 등 원가 상승으로 3년간 건설공사비지수가 약 30% 상승하였음
  - 건설공사비지수는 건설공사의 재료비, 노무비, 장비 등의 직접공사비의 가격변동을 측정하는 지수
- 2023. 10. 4. 시행된 하도급대금 연동제가 2024. 1. 1부터 본격적으로 시행됨에 따라 제도 활용에 따른 원사업자와 하도급사의 분쟁이 증가할 것으로 예상됨
  - 동 제도는 계도기간을 거쳐 2024. 1. 1.부터 위반 업체에 대하여 과태료 부과

주요 내용

- 2024년부터 하도급대금 연동제를 위반한 원사업자는 시정조치 및 유형별 벌점, 과태료 등이 부과될 수 있음
- 반면, 원사업자가 하도급사와 '당사자간 합의에 따른 자율적 연동제'를 활용하는 경우 인센티브를 부여받게 됨
  - 인센티브는 「하도급거래 모범업체 선정 가이드라인」에서 규정

〈하도급거래 모범업체 선정시 부여되는 인센티브〉

① 하도급법 제22조 제2항에 따른 하도급거래 직권조사 1년간 면제
- 하도급법 제22조의2에 따른 서면실태조사에 따른 후속조치로서의 현장확인 조사(조사표 미제출 업체, 법 위반 혐의에 대한 자진시정에 따르지 않은 업체 등을 대상으로 하는 현장확인 조사를 의미), 신빙성 있는 첩보, 제보, 익명신고 등을 근거로 직권인지하여 실시하는 조사, 하도급법 제12조의3 위반여부에 대한 조사는 예외로 함

② 하도급거래 모범업체 지정 및 정부부처간 하도급정책협력네트워크를 통해 관계부처가 제공하는 인센티브 제공
- 국토부(상호협력평가시 가점 3점), 조달청(물품구매적격심사시 가점 0.5점), 금융위원회(신용등급 상향 및 대출금리 인하 등)

③ 하도급 벌점 경감(3점)

시사점

- 아파트 등 건축공사는 계약 이후 오랜 기간이 소요되기 때문에, 마감공사에 해당하는 건설업체를 중심으로 하도급대금 연동제 적용에 관한 분쟁이 증가할 것으로 예상됨
  - 계약 이후 원자재 가격 상승에 따른 하도급사의 손실 보전 및 입주자의 마감공사 품질에 대한 클레임 제기 등
- 향후 분쟁예방 및 제도 정착을 위하여 건설하도급 분야의 특성을 반영한 주요 원재료의 비중 완화, 하도급대금 연동제 지원을 위한 기관 지정 등 제도개선이 필요함

전문건설업

05

페이퍼컴퍼니 퇴출 제도 강화

선정 배경

- 최근 지자체는 공정한 건설시장 조성을 위하여 페이퍼컴퍼니 단속 또는 부적격업체를 조사하는 제도를 도입·시행하고 있음
  - 경기도 및 서울시는 "지역건설산업 활성화 촉진 조례" 개정을 통하여 페이퍼컴퍼니 단속 및 부적격업체 조사 근거 마련
- 건설경기 침체에 따른 수주 악화, 시설물 안전사고, 직접시공 확대 논의 등 대내외 환경변화에 따라 페이퍼컴퍼니 퇴출 제도가 강화될 것으로 예상됨

주요 내용

- 지자체의 페이퍼컴퍼니(또는 부적격업체) 단속은 "지방계약법"상 적격심사 배제 또는 낙찰자 결정 취소와 함께 등록말소, 영업정지 등 행정처분을 병행하는 것을 말함
  - 페이퍼컴퍼니(또는 부적격업체)는 「건설산업기본법」에 따른 등록기준을 충족하지 못하거나 건설기술인의 배치가 이루어지지 않는 업체
- 페이퍼컴퍼니 또는 불공정거래업체의 용어, 단속의 권한과 처분 근거, 개인정보 보호 등에 대하여 많은 문제가 있었으나, 관련 조례 개정이 이루어졌음
  - 과거 법제처는 관련 조례를 법률 위반으로 판단하였으며, 지자체는 조례 개정

〈지자체 지역건설산업 활성화 촉진 조례의 페이퍼컴퍼니 단속 사항〉

용어	경기도	불공정 거래업체(페이퍼컴퍼니) → 등록기준 미달업체 등
	서울시	부적격업체
예외	경기도	4개월 이내 실태조사 실시 업체 → 6개월 이내 실태조사 실시 업체
	서울시	6개월 이내 실태조사 실시 업체
개인정보 보호	경기도	자료제출 범위의 사전(별표) 규율 및 개인정보 보호 준수 의무 부여
	서울시	-
제재	경기도 서울시	소명절차→"지방계약법"상 적격심사 배제 또는 낙찰자 결정 취소

시사점

- 최근 국토교통부는 건설업 등록기준과 관련하여 「건설산업기본법 시행령」을 개정하였음
  - 사무실: 「건축법」상 사용승인 건축물 및 사무실의 위치 등 국토교통부 고시를 충족하는 경우 인정
  - 기술인력: 상시 근무에서 상시 근무하는 것에 지장이 없는 경우 인정
- 부적격업체 퇴출 관련 제도가 정비되는 상황에서, 향후 부적격업체 조사가 강화될 것으로 예상되기 때문에 건설업계의 법률 준수를 위한 자생적 노력이 필요함