



Apr.



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 건설업 폐업의 결정요인에 따른 전문건설업 시사점
 - 현금흐름 취약 구조 속 폐업 증가, 전문건설업 대응 전략 필요

정책동향

- '전자적 대금지급시스템'의 하도급대금 보호 한계와 개선 방안
 - 하도급대금 압류 금지를 통한 안전성 확보 필요

시장동향

- 이란 전쟁 이후 건설업의 지연된 충격과 우려
 - 고유가의 후행 효과와 건설업의 부담

산업동향

건설업 폐업의 결정요인에 따른 전문건설업 시사점

- 현금흐름 취약 구조 속 폐업 증가, 전문건설업 대응 전략 필요 -

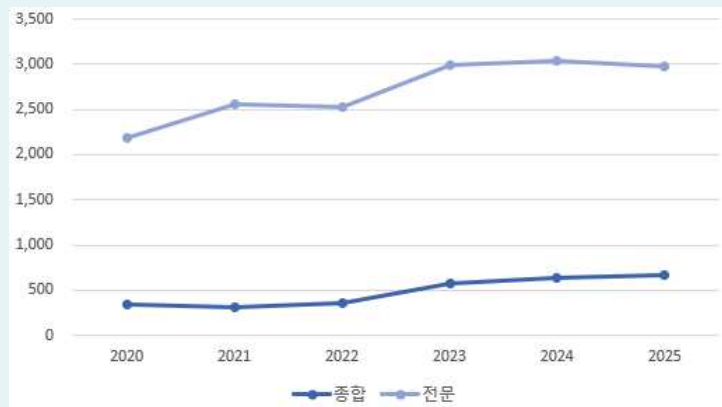
이다원 부연구위원
(dwlee@ricon.re.kr)

1. 국내외 건설업 폐업 현황 및 결정요인

◆ 국내 건설업 폐업의 증가세와 구조적 취약성

- 건설산업지식정보시스템(KISCON)에 따르면 국내 전문건설업 폐업 신고는 2020년 2,187사에서 2025년 2,969사로 약 35.8% 증가하였으며, 이는 2025년 기준 전체 전문건설업체 수(66,368사) 대비 약 4.5% 수준임
- 이러한 증가세는 단순 경기 변동에 따른 일시적 흐름이라기보다 전문건설업 내 재무적 취약 기업 비중이 구조적으로 확대된다는 사실을 시사함

건설업(종합 및 전문건설업) 폐업 신고 현황



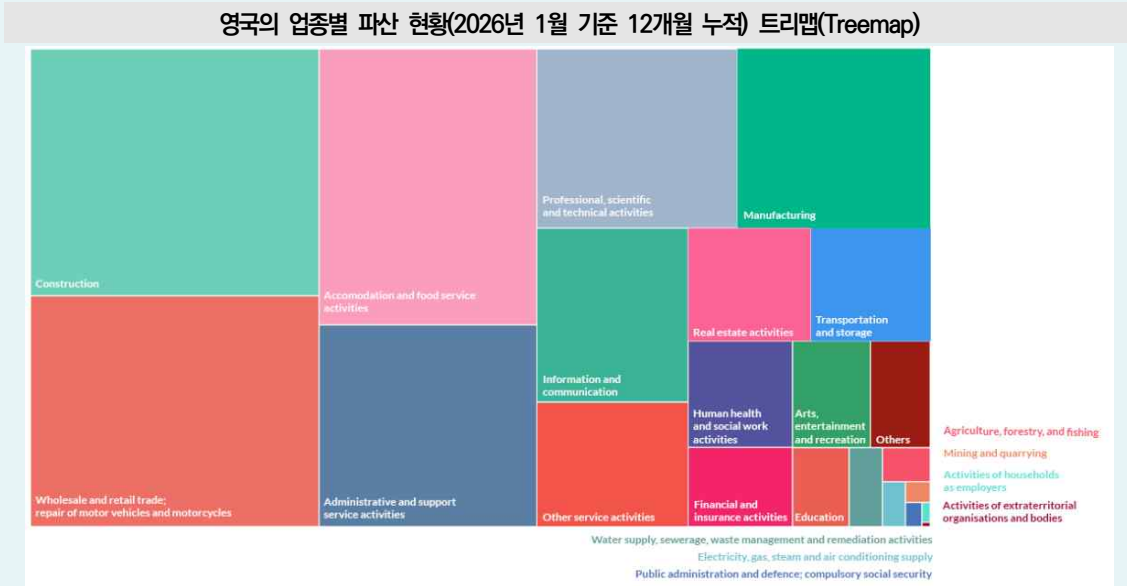
주 : 건설업 행정공고상 폐업 신고 건수로 보유 업종 중 일부 업종만 폐업하거나 업종전환 등록 등에 의한 폐업 신고 건수도 포함된 수치임
* 자료: 건설산업지식정보시스템(KISCON.net)

- 해외에서도 건설업 도산 비중은 높은 수준인데 영국의 2026년 1월 기준 건설업 파산(Construction insolvency)이 277건으로 전체 파산의 17.1%를 차지하였으며, 최근 12개월 누적은 3,912건으로 팬데믹 이전(2019년) 대비 21.5% 증가한 것으로 나타남¹⁾

1) 영국 정부 파산국 공식 통계서비스

<https://www.gov.uk/government/collections/insolvency-service-official-statistics>

- 특히 2026년 1월 기준 전문건설업종(specialised construction activities) 파산이 총 128건으로 전체 건설업 파산의 46.2%의 비중을 차지함



* 자료: 2026 Building Cost Information Service(<https://www.bcis.co.uk/news/construction-insolvencies-latest-news/>)

◆ **재무지표에 따른 건설업 폐업의 결정요인**

- 최근 국내 연구²⁾에 따르면 건설업 폐업 사유를 첫째, 코로나19 이후 이어진 금리 상승에 따른 금융비용 증가, 둘째, 건설경기 침체와 미분양에 따른 수익성 악화를 공통적으로 지적하였고 나아가 고금리·고물가 교환율(3고), 글로벌 경기침체, 운전자본 회수문제, 현금유입 감소 등이 재무건전성 악화를 초래한다고 분석함
- 실제 폐업한 기업 사례에서도 공사미수금 증가, 시행사 대여금 미회수, 원가 상승, 유동성 악화 등이 원인으로 나타나 결과적으로 폐업은 유동성 부족 + 수익성 저하 + 레버리지 부담이 결합된 결과로 해석됨

2. 전문건설업의 구조적 취약성 및 리스크

◆ **외부 충격에 대한 전문건설업의 폐업 전이 가능성 확대**

- 전문건설업은 공사 이후 대금을 회수하는 구조로 대금 지연에 따른 운전자본 부족이 즉각적인 유동성 위기로 전환되며, 특히 하도급 구조에서는 지급 지연, 분할 지급, 미수금 발생 가능성이 높아 현금흐름의 안정성이 낮은 반면, 자금조달 측면에서는 대표자 개인 자금 의존도가 높아 유동성 충격에 대한 완충능력이 낮다는 구조적 한계점이 존재함

2) 최민규(2025), 건설업체의 폐업 현황과 회생 사례에 관한 고찰, 한국채무자회생법학회지, Vol.30. pp.39~81.

- 이는 영국 전문건설업의 폐업 사례에서도 알 수 있는데 공급망의 하단에 위치한 전문건설업은 협상력, 대금 회수, 금융 접근성 등의 측면에서 어려움이 있어 전문건설 중심의 리스크 관리 필요성이 부각됨

◆ 전문건설업 중심의 정책 대응 필요

- 건설업의 부도 및 폐업은 개별 기업의 문제에 그치지 않고 고용, 협력업체, 공급망 등으로 확산되는 한편 GDP에서 차지하는 비중이 높아 산업 전반의 리스크로 전이될 가능성이 높은 구조적 문제를 내포함
- 특히 전문건설은 낮은 현금 보유, 제한된 자금조달 수단, 교섭력 열위 등으로 동일한 외부 충격에도 부실이 빠르게 확대되는 구조적 특성이 있으므로 건설업 부도 결정요인에 대한 정책 대응을 전문건설업에 우선하여 설계할 필요가 있음

3. 전문건설 중심의 폐업 대응 시사점

◆ 대금지급 지연 완화와 현금흐름 개선

- 건설업 폐업의 핵심은 수주 부족보다도 매출이 현금으로 전환되기 어려워 공사미수금 증가가 곧 유동성 위기로 연결되는 구조적인 문제가 있어 공사대금의 신속한 회수가 우선임
- 따라서 전문건설의 조기 부실화를 막는 가장 현실적인 장치로서 하도급대금의 지급기일 준수, 지급지연 모니터링, 공사미수금 관리체계 등을 강화할 필요가 있음

◆ 재무비율에 기반한 조기경보체계 도입

- 건설기업 부도예측 요인을 분석한 결과 레버리지, 유동성, 수익성, 운영효율성 등이 핵심 결정요인³⁾이며, 특히 현금흐름 대비 부채 수준을 중요 결정요인으로 제시함⁴⁾
- 한편, 이러한 부도예측 모형은 산업 및 기업 특성에 따라 차이가 크고 유동성, 수익성, 효율성 등의 기업 특성에 따라 서로 다른 영향을 미치는 것으로 나타나 건설업 부도위험이 재무구조와 시장요인의 결합으로 설명될 수 있음을 방증함
- 따라서 이러한 재무 요인을 기반으로 전문건설업의 특성을 반영한 전문건설 특화 조기경보모형 구축이 필요하며, 단일 지표가 아닌 다차원적 재무구조 문제로 접근할 필요가 있음

3) Tserng, H. P., Chen, P.-C., Huang, W.-H., Lei, M. C., & Tran, Q. H. (2014). Prediction of default probability for construction firms using the logit model. *Journal of Civil Engineering and Management*, 20(2), 247-255.

4) Sharma, R. K., & Bhalla, N. (2025). Enlightening the critical factors affecting the solvency of Indian construction industry: An empirical analysis using multivariate discriminant analysis and logistic regression. *Australasian Journal of Construction Economics and Building*, 25(2).

◆ 회생 속도 및 회수율 개선 필요

- 건설업은 수주산업 특성상 회생절차가 길어질수록 거래관계와 신용이 더 빠르게 훼손되므로 일반 제조업보다 조기 구조조정과 M&A가 중요함
- 최민규(2025)의 연구에서는 회생절차 조기종결, P-플랜(사전 조정형 회생), 스토킹호스 M&A(사전 인수자 설정을 통한 매각) 등을 주요 개선 방안으로 제시함에 따라 건설업의 회생제도의 방향을 신속한 정상화로 전환할 필요가 있음

건설업 회생 및 구조조정을 위한 주요 제도

구분	근거	방식	목적	비고
회생절차 조기종결	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」	회생절차 개시 후 회생계획 인가 및 이행 가능성이 확보되면 법원이 절차를 조기 종료	절차 기간 단축 및 정상기업 복귀	장기화 시 수주 중단 및 신용 하락 방지
P-플랜 (Pre-packaged Plan)	미국 Chapter 11	회생 신청 전에 채권자와 채무조정·출자전환 등 합의를 완료한 후 법원에 회생 신청 → 신속 인가	불확실성 최소화, 신속한 구조조정	공사 중단 최소화 및 협력업체 연쇄부실 방지
스토킹 호스 (Stalking Horse) M&A	미국 Chapter 11	사전에 인수 후보(스토킹 호스)를 선정하여 기준가격 제시 → 공개 경쟁입찰 통해 더 높은 가격 유도	기업가치 보존, 매각 성공률 제고	프로젝트·면허 유지 및 사업 지속

* 자료: 최민규(2025) (저자 재구성)

정책동향

‘전자적 대금지급시스템’의 하도급대금 보호 한계와 개선 방안 - 하도급대금 압류 금지를 통한 안전성 확보 필요 -

박승국 선임연구위원(skpark@ricon.re.kr)

1. 정부는 건설공사 전자적 대금지급시스템의 사용을 민간공사로 확대할 방침
 - ◆ 건설현장의 고질적인 병폐인 대금 및 임금 체불 문제를 해결하기 위해 정부는 현재 공공부문에 주로 적용되는 전자적 대금지급시스템의 사용을 민간 현장에 대해서도 적용을 의무화할 방침임
 - 원사업자와 수급사업자 사이의 복잡한 중간 결제 단계를 없애고 전자적 대금지급시스템을 국토부가 직접 확대 운영해 민간 건설현장까지 예외 없이 사용을 의무화할 예정임
 - 그동안 원사업자의 재량에 맡겨져 지연 지급이나 중간 유용이 발생하던 민간 현장의 대금지급 관행을 시스템적으로 예방하려는 조치로 판단됨
 - ◆ 건설현장에서 발주자가 모든 수급사업자와 근로자에게 대금을 일일이 송금하는 형태의 물리적인 직접 지급은 행정 업무 증가 등의 가능성이 높아 건설사의 일반 계좌를 거치지 않고 대금이 지급되도록 하는 ‘전자 대금지급시스템’의 활용을 확대하려는 것으로 판단됨
2. 전자적 대금지급시스템의 하도급대금 보호의 한계
 - ◆ 대금지급시스템 계좌 개설 은행의 대출금 채권과 원사업자 공사대금의 우선 상계 문제가 발생하며 공사대금 입금 계좌의 (가)압류 발생이 가능함
 - 대금지급시스템 계좌 개설 은행에서 발주자가 원사업자 계좌로 입금된 공사대금과 대출금 채권을 우선 상계하여 원사업자 명의 계좌에서 수급사업자 명의 계좌로 하도급대금이 입금되지 않음
 - 원사업자 명의의 공사대금 입금 계좌 (가)압류 시 수급사업자 등에게 하도급대금 지급 불가
 - ◆ 원사업자의 공사대금 채권 (가)압류 및 원사업자의 회생·파산 등이 발생할 경우 발주자는 대금지급시스템 계좌로 지급이 불가함

- 조달청 하도급지킴: 원사업자 명의 계좌가 아닌 예치 계좌를 개설하여 일부 개선하였으나 원사업자의 제3채권자의 계좌 (가)압류 가능성이 존재하며 공사대금 채권 (가)압류시 발주자의 입금 불가
- 철도시설공단 체불e제로: 특수계좌인 e계정을 신설하여 건설사 계좌를 통하지 않고 수급사업자 등에게 직접 지급함으로써 건설사 계좌 압류에도 임금 및 대금이 체불되지 않도록 일부 개선하였으나 원사업자의 제3채권자의 계좌 (가)압류 가능성이 존재하며, 공사대금 채권 (가)압류시 발주자의 입금 불가
- 상생협력재단의 상생결제시스템: 상생협력재단 명의의 계좌로 분리하여 개선 운용되고 있으나 원사업자의 제3채권자의 계좌 (가)압류 가능성이 존재하며 공사대금 채권 (가)압류시 발주자의 입금 불가

◆ **현행 운용되고 있는 건설공사대금 지급시스템은 공사대금 채권 (가)압류 및 원사업자의 회생·파산 등이 발생할 경우 대금지급시스템 계좌로 공사 대금 자체를 입금할 수 없어 하도급대금의 지급을 담보할 수 없는 문제를 지니고 있음**

- 발주자가 원사업자의 대금지급시스템 전용 계좌로 입금하기로 하였더라도 원사업자의 발주자에 대한 공사대금 채권에 관하여 채권 (가)압류 결정을 송달받게 될 경우, 채권 (가)압류보다 우선하지 않으므로 지급할 수 없게 되며 지급하여야 하는 금액은 집행공탁을 할 수밖에 없음

3. 하도급대금에 대한 압류 금지를 통한 하도급대금의 안전성 확보 필요

◆ **발주자가 지급한 공사 대금을 원사업자, 수급사업자 등으로 구분해 관리하는 계좌 분리와 제3 채권자의 강제집행을 막는 '압류 방지'가 필요함**

- 원사업자의 제3채권자가 원사업자의 발주에 대한 공사대금 채권에 대해 압류나 가압류를 하는 경우가 빈번히 발생함. 이 경우 수급사업자는 원사업자의 압류 채권자와 다툼을 벌여야 함
- 하도급대금 자체의 안정성이 확보되려면 하도급대금에 대해 원사업자의 다른 채권자의 압류를 저지할 수 있는 방안이 필요함

◆ **하도급대금의 압류 금지는 수급사업자의 보호 뿐만 아니라 발주자의 이익에도 부합함. 수급사업자의 자재·비용·노력에 의해 완성된 목적물에 대한 궁극적인 이익은 발주자(도급인)가 보유하게 됨**

- 발주자는 자신의 공사에 기여한 수급사업자에게 변제하는 것이 원사업자의 압류채권자에게 변제하는 것보다 원활한 공사를 담보하기 때문에 수급사업자에게 먼저 변제하려는 경향이 뚜렷함
- 전자적 대금지급시스템 제도의 취지가 영세한 수급사업자와 근로자 보호라는 정책적 목적에 비추어 볼 때, 수급사업자가 실질적으로 재료와 노무를 제공해 완성한 공사 결과물에 대해 수급사업자에게 대금수령 우선권을 주는 것이 필요함

시장동향

이란 전쟁 이후 건설업의 지연된 충격과 우려

- 고유가의 후행효과와 건설업의 부담 -

박선구 경제금융연구실장(parksungu@ricon.re.kr)

1. 휴전 국면에도 고유가의 후행효과에 대비

- ◆ **이란 전쟁이 휴전 협상 국면에 들어서면서 국제유가는 전쟁 직후의 급등세에서 진정되는 모습**
 - 브렌트유는 최근 배럴당 90달러대까지 내려오며 심리적 불안이 일부 완화되었으나, 이는 전쟁 이전의 70달러대 수준까지 복귀한 것은 아니며, 전쟁 중 한때 기록했던 120달러보다 낮은 수준
 - 미국과 우리나라 등 금융시장은 휴전 기대를 반영해 안정을 되찾고 있으나, 에너지 공급망이 완전히 정상화되었다고 보기는 어려운 상황
- ◆ **전쟁은 단순히 단기간의 가격 급등만 남기는 것이 아니라, 에너지 생산시설 훼손, 해상 운송 차질, 보험료 상승, 공급계약 재조정 등 다양한 경로를 통해 실물경제 전반에 후행효과를 남김**
 - 특히, 유가가 고점에서 하락하더라도 조달단가, 운송비, 보험비, 현장 운영비는 즉시 원상회복되지 않는 경우가 많아, 산업 현장에서는 오히려 이제부터 비용 충격이 본격화될 가능성이 상당
- ◆ **한국은행은 최근 통화정책 결정문과 기자회견담회에서 중동전쟁이 한국 경제에 공급충격으로 작용하고 있으며, 물가에는 상방압력, 성장에는 하방압력을 동시에 높이고 있다고 평가**
 - 특히 전쟁 과정에서 호르무즈 해협 봉쇄와 에너지 인프라 피해가 발생했고, 미국과 이란 간 일시적 휴전에도 불구하고 최종적인 평화 합의에 이르지 않는 여전히 불확실하다고 진단
 - 실제로 국제에너지기구(IEA)는 전쟁 발발 이후 호르무즈 해협을 통한 원유·정제품 수출이 전쟁 이전의 10% 미만 수준으로 급감했다고 평가하면서 석유 시장 교란에 대응하기 위해 회원국들이 총 4억 배럴 규모의 비축유를 방출하기로 결정
 - 이는 현재의 유가 안정이 공급 정상화의 결과라기보다 비축유 방출과 휴전 기대에 의한 일시적 안정일 가능성이 크다는 점을 시사
 - 따라서 향후 유가가 단기적으로 추가 하락하더라도, 원유 조달과 물류, 보험, 해상운송 등 비용 구조 전반은 상당 기간 높은 수준을 유지할 가능성이 큼

2. 전쟁 이후 건설업에 나타날 현상과 우려

◆ 현 국면에서 건설업은 다른 산업보다 충격이 늦게 가시화되는 반면, 그 파급효과는 더 장기간 이어질 가능성이 커 우려가 큰 상황

- 건설업은 거시경제의 둔화가 확대 반영되는 산업으로 금리, 경기, 자금조달 여건이 동시에 영향
- 따라서 이번 전쟁의 파급효과는 단순한 비용 상승이 아니라, 비용과 수요가 동시에 악화되는 복합 충격으로 이해할 필요가 있음

◆ 전쟁 이후 가장 큰 우려는 공사비 상승 압력이 다시 커지면서 높은 수준에 고착될 가능성

- 건설업은 철근·레미콘·아스콘과 같은 기초자재뿐 아니라 방수재, 도장재, 단열재 등 석유화학계 자재 의존도가 높은 산업이며, 여기에 장비 연료비, 운송비, 현장 운영비, 보험료까지 함께 반영되기 때문에 국제유가 충격은 단순한 에너지 비용 상승에 그치지 않고 공사원가 전반으로 확산될 가능성도 상존
- 특히, 건설현장에서는 유가가 내려와도 공사비가 곧바로 낮아지지 않는 비대칭성이 자주 발생하는데, 이는 공급계약 갱신 주기와 현장 집행 구조 등 복잡한 요인 때문
- 또한, 건설공사는 계약에서 실제 집행까지의 시차가 길어 유가가 올랐을 때 비용 반영은 늦게 나타나고, 반대로 유가가 진정되더라도 이미 상승한 자재단가와 물류비가 즉시 되돌아오지 않는 특징이 존재
- 결국 이번 전쟁의 영향은 전쟁이 마무리되는 시점보다 늦게 건설업에 본격 반영될 가능성이 높음

◆ 건설기업 수익성 악화와 경영 부담 확대 역시 우려되는 상황

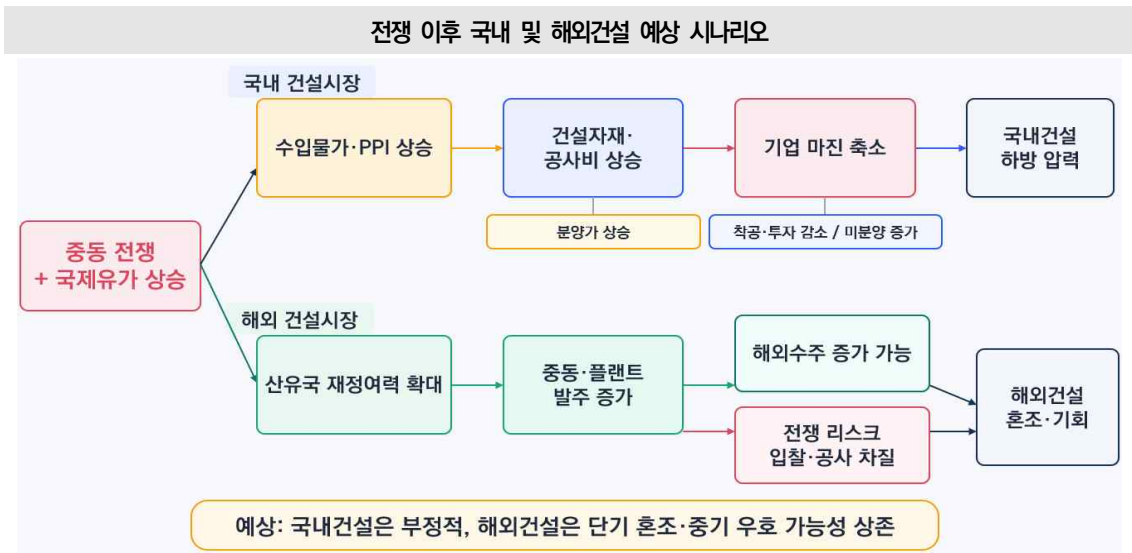
- 공사비 상승은 곧바로 건설기업의 수익성 악화로 이어질 가능성이 큰 것으로 판단
- 현재 건설업은 이미 고금리와 PF 부담, 누적된 공사비 상승, 지방 부동산시장 부진 등으로 채산성이 악화된 상태이며, 이런 상황에서 전쟁 이후 고유가의 후행효과가 더해지면, 매출은 유지되더라도 실제 영업이익과 현금흐름은 악화될 우려가 상당
- 특히, 고정가 계약 비중이 높은 민간공사, 장비와 운송비 비중이 큰 토목공사, 단가 조정 여력이 낮은 중소 전문건설업체는 상대적으로 더 큰 부담을 받을 가능성이 높음

◆ 정비사업을 중심으로 민간개발사업의 사업성 악화로 발주 예정 물량이 재조정될 가능성도 존재

- 공사비가 상승하면 조합과 시공사 간 공사비 증액 협상은 더욱 빈번해질 것이며, 분양가 인상을 통해 이를 흡수하지 못할 경우 사업 일정 지연, 설계 변경, 착공 연기, 사업 재조정 등이 불가피
- 고유가 환경의 후행효과는 모든 사업을 동일하게 어렵게 만들기보다는, 사업성이 취약한 현장부터 먼저 흔들리는 방식으로 나타날 가능성이 큼
- 특히, 비수도권이나 비핵심 입지, 분양시장 불확실성이 큰 지역에서는 사업성 악화가 더 빠르게 현실화될 수 있으며, 이는 향후 주택공급 차질과 지역 건설경기 침체로 이어질 우려가 큰 상황

◆ 이번 전쟁의 영향이 국내 시장에는 부정적 요소가 많은 반면, 해외건설에는 제한적 기회와 리스크가 공존할 것으로 판단

- 일반적으로 국제유가 상승은 중동 산유국의 재정여력을 개선시켜 플랜트, 에너지, 인프라 발주 확대의 기반이 될 수 있어, 중기적으로는 해외건설에 일정 부분 기회요인이 형성될 가능성이 존재
- 그러나 단기적으로 전쟁의 후유증이 지속되는 동안에는 발주 지연, 공사 집행 차질, 운송과 보험 비용 상승, 현장 안전관리비 증가 등 부정적 요인이 오히려 크게 작용할 것으로 판단
- 따라서 현 시점에서 해외건설을 일방적인 호재로 해석하기보다는, 중기적 기회와 단기적 리스크가 공존하는 영역으로 평가하는 것이 적절



3. 시사점

◆ 전쟁의 종료와 건설업의 정상화는 같은 시점에 오지 않으며, 유가 충격은 이미 지나간 사건이 아니라 향후 수개월에 걸쳐 뒤늦게 나타날 현재진행형 위험

- 따라서 현 시점에서 필요한 것은 단기적 안도감이 아니라, 고유가의 후행효과가 건설산업 전반에 어떤 방식으로 전개될지를 점검하고 이에 선제적으로 대응하는 정책적 준비가 중요
- 무엇보다 공사비 상승 압력이 다시 확대될 가능성이 커져 이에 대한 대비가 필요
- 건설업계는 충격을 최소화하기 위해 공공·민간공사 전반의 계약관리가 무엇보다 중요하며, 정부 역시 물가변동 조정체계를 전반적으로 재점검하여 제도 작동 시차를 줄여줄 수 있도록 준비할 필요가 있음