

2024년도 건설 외감기업 경영실적 및 한계기업 분석

통계보고서

Korea Research Institute for Construction Policy

RICON
대한건설정책연구원

연 구 진

김 태 준 | 연 구 위 원 | 대한건설정책연구원

© 대한건설정책연구원 2025

2025 통계보고서

2024년도 건설외감기업 경영실적 및 한계기업 분석

등 록 | 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

발 행 | 2025년 11월 발행

발 행 인 | 김 희 수

발 행 처 | 대한건설정책연구원

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층

(신대방동, 전문건설회관)

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 www.ricon.re.kr

인쇄처 | 경성문화사 (02)786-2999

I S B N | 979-11-5953-206-1

※ 이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 대한건설정책연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

I. 서론

- 한계기업은 외부의 도움 없이는 정상적인 경영활동을 유지하기 어려운 부실기업을 뜻하며, 한계기업 증가는 산업 내의 금융자원, 인적자원을 비효율적으로 운용하게 만들어 결과적으로는 산업의 경쟁력을 약화시킴
- 건설산업은 외부환경에 대한 민감도가 높아 연쇄부도 및 일자리 감소 등 경제위기에 대한 부정적 파급효과가 큰 산업이므로, 산업의 내실을 파악할 수 있는 한계기업 동향 파악이 중요하다고 볼 수 있음
- 본 조사에서는 건설산업의 동향을 산업적 총괄 지표가 아닌 기업 수준으로 분석하여 건설산업의 리스크 현황을 파악하고자 하였으며, 이를 위해 건설업 외감기업의 재무자료를 바탕으로 주요 경영실적 및 한계기업의 동향과 특성을 파악함
 - 2020년부터 2024년까지의 건설업 외감기업 현황을 정리하고 외감기업의 경영실적을 세부 업종별로 분석하였음
 - 2022년 이후 최근 3개년의 건설 한계기업을 도출하고 업종별, 규모별, 지역별로 특징을 파악함

II. 국내 외감기업 및 한계기업 동향

- 외감기업은 『주식회사 등의 외부감사에 관한 법률』에 따라 자산 또는 매출액이 500억 원 이상인 대규모 회사이거나 자산, 부채, 매출액, 종업원 등의 요인이 일정 규모 이상인 기업으로, 외부의 감사에 의한 회계감사를 실시하고 보고해야 할 의무를 지님
- 국내의 외감기업은 증가세를 보이고 있으며, 2024년말 기준 전체 산업의 외감기업 수는 42,118업체로 외감기업의 약 96%는 중소업체로 구성되어 있음
- 건설업의 외감기업은 2024년 기준 2,199개사로, 2020년 2,121개 이후 2022년까지 지속적인 증가세를 보인 후 2023년부터 하락하여 2024년까지 감소세가 유지되고 있으며, 종합 건설업체(56.9%) 및 중소기업(82.6%)이 대다수를 차지하였으며 전체 등록 건설업체 중 2.6%의 비중을 차지하고 있음

- 세부 업종별로 살펴보면 종합건설업종 중 건물건설업이 가장 많은 비중(58.5%)을 차지하고 있으며, 최근 5년간 토목건설업은 소폭 증가한 가운데 건물건설업의 외감기업업체 수 증가율(4.6%)이 더 높음
- 국내의 한계기업은 전년 대비 소폭 증가하였으며, 전체 외감업체 수 대비 비중은 17.1%를 나타내고 있음

III. 건설 외감기업 경영실적 분석

- 건설업 외감기업의 평균 매출액은 1,129억 원으로 종합건설업이 1,509억 원, 전문건설업이 667억 원을 기록하였고, 종합건설업종 내에서는 건물건설업(1,005억 원)보다 토목건설업(2,142억 원)의 평균매출액이 높았으며, 전문건설업종에서는 건물설비 설치공사업(768억 원), 기반조성 및 시설물 공사업(687억 원), 전기 및 통신공사업(687억 원), 실내건축 및 마무리 공사업(555억 원), 건설장비 운영업(272억 원)의 순이었음
- 2024년 기준으로 건설업 전체의 영업이익률은 2.2%으로, 종합건설업체는 1.5%, 전문건설업체는 4.0%의 이익률을 나타냈으며, 순이익률은 종합건설업체 -0.2%, 전문건설업체는 3.5%로 종합건설업체의 순이익률이 급격히 하락하였음
 - 종합건설업종의 영업이익률은 토목건설업과 건물공사업 모두 2020년 대비, 전년 대비 하락함
 - 한편, 전문건설업종의 영업이익률은 대부분의 업종에서 2021년 또는 2022년에 최저점을 기록한 후 2022년과 2023년에 반등하여 2024년에는 2020년 수준으로 회복되는 추세로 나타남
 - 종합건설업종의 순이익률은 건물건설업과 토목건설업 각각 2020년과 2021년 최고점을 기록한 후 지속적으로 하락하여 토목건설업은 2024년에 최저점(-0.5%)을 기록하였고 건물건설업은 2023년 최저점 이후 소폭 반등하였으나, 여전히 0.7%로 낮은 편임
 - 전문건설업종의 순이익률은 2022년까지 2%대로 감소하다가 2023년에 이후 소폭 반등하였으나 여전히 3%대로 낮은 수준이며, 증가한 물가상승률과 금리를 감안하면 실질 수익률은 오히려 감소함
- 기업 규모별로 봤을 때 대기업의 영업이익률(1.5%)과 순이익률(1.4%), 중견기업의 영업이익률(1.5%)과 순이익률(-0.4%) 모두 전년 대비 하락한 가운데 중소기업의 영업이익률(3.8%)은 상승하였고, 순이익률(1.5%)은 전년도와 동일하나 대기업과 중견기업의 순이익률 하락폭이 더 커서 중소기업의 영업이익률과 순이익률이 대기업과 중견기업보다 높게 나타남

- 건설업 외감기업의 평균 부채비율은 팬데믹 이후 상승 추세로 142.2%를 기록하였는데, 이는 전체 산업의 외감기업 부채비율인 85.3%에 비하면 매우 높은 수치임
 - 종합건설업의 부채비율은 154.6%이며, 건물건설업의 부채비율은 143.5%로 토목건설업의 부채비율 157.6%보다 낮은 수치임
 - 전문건설업의 부채비율은 88.9%로 종합건설업체보다 낮으며, 업종별로는 장비 의존도가 높은 건설장비 운영업이 130.2%로 높았으며, 반대로 전기 및 통신공사업이 77.2%로 낮게 나타난 가운데 타 업종은 80~100%대의 비교적 높은 부채비율을 유지하고 있음

IV. 건설 한계기업 동향 및 특징 분석

- 이자보상배율은 기업의 채무상환능력을 나타내는 대표적인 지표로 영업이익을 금융비용(이자비용)으로 나누어서 산출하는데, 건설업 전체의 이자보상배율은 2024년 기준 전체 산업의 이자보상배율인 3.8보다 낮은 1.2수준으로 채무상환능력이 낮은 업종임
- 이자보상배율이 1미만인 업체는 영업이익보다 이자비용이 많아 정상적인 영업활동으로는 수익을 창출하기 어려운 취약기업으로 2024년 기준 972개 업체로 2020년 703개사에서 지속적으로 증가하고 있으며, 종합건설업체가 많은 비중(70.5%)을 차지하고 있음
- 2024년 이자보상배율 1미만 업체 수의 비중을 살펴보면, 종합건설업체는 전년 대비 0.3%P 증가한 54.7%를 나타내고 있는 반면, 전문건설업은 전년 대비 1.5%P 증가한 30.3%를 나타내고 있어 최근에는 전문건설업의 취약업체의 증가폭이 더 큰 것을 알 수 있음
- 건설업내의 한계기업은 2024년 기준으로 473개 업체로 2022년에 359개사에서 31.8% 증가하였고, 종합건설업체가 많은 비중을 차지하고 있었으며, 2023년, 2024년 모두 크게 증가하였음
- 이러한 한계기업 증가에는 종합 및 전문건설업종 양 업종의 한계기업 증가가 주요 원인으로 볼 수 있는데, 2022년 156개였던 건물건설업의 한계기업은 2023년 203개, 2024년에는 246개로 증가하였고, 토목건설업도 2022년 82개, 2023년 89개, 2024년 99개로 꾸준히 증가함
- 또한, 전문건설업종 역시 2022년 121개였던 한계기업이 2023년 127개, 2024년도에는 128개로 증가추세에 있음

- 건설업의 한계기업을 분석하기 위하여 업종별 비중(한계기업 업체 수/업종 내 외감기업업체 수)을 살펴본 결과 2024년 기준 전체 건설업에서 약 22.6%가 한계기업으로 나타났으며, 종합건설업은 28.9%, 전문건설업은 14.2%로 나타남
 - 종합건설업종 중 건물건설업의 한계기업 비중은 2024년 기준 35.6%, 토목건설업의 한계기업 비중은 19.8%로 나타나 건물건설업의 채무상환 부담이 더 큰 것으로 나타남
 - 전문건설업종의 한계기업 비중은 2024년 기준 전기 및 통신 공사업이 17.2%, 실내건축 및 건축 마무리 공사업이 14.8%, 기반조성 및 시설물 축조관련 전문공사업이 13.6%, 건물설비 및 설치 공사업 10.8%의 순으로 높았으며, 건설장비 운영업은 10% 미만으로 나타남
- 규모별 한계기업 동향을 분석한 결과 대기업은 전체 473개사 중 8개사로 1.7%, 중견기업은 59개사로 12.5%, 중소기업은 406개사로 85.8%를 차지함
 - 종합건설업종 한계기업에서 중소기업이 차지하는 비중은 85.2%이며, 전문건설업종 한계기업에서 중소기업이 차지하는 비중은 87.5%였음
- 한계기업의 지역별 분포를 살펴보면 수도권(22.0%)보다는 비수도권의 비중(23.3%)이 더 높은 것으로 나타났으며, 전년 대비 증가율은 수도권(3.1%P)이 비수도권의 증가율(2.1%P)보다 더 높은 것으로 나타남

V. 결론

- 종합적으로 살펴보면 2024년 건설 외감기업 경영실적 분석결과 2023년보다 더욱 악화된 수익률과 부실현황을 파악할 수 있었음
- 가장 크게 악화된 경영실적은 수익성으로 볼 수 있는데, 평균 매출액이 증가하는 가운데 영업이익은 하락세를 기록하였고, 순이익은 더욱 큰 폭으로 하락하였음
- 문제는 이러한 건설업계의 위기가 2025년도에도 반등하지 못하고 지속 또는 소폭 악화될 가능성이 있다는 것임
- 선행지표인 건설수주액은 2024년말 기준 전년대비 5.3% 증가하였으나 다른 선행지표인 협약면적은 6.8% 감소하였으며, 2025년도에 수주 및 매출액 전망은 소폭 증가할 것으로 예상되나 물가 상승률을 감안하면 양적 측면에서 건설경기 불황은 지속될 것으로 예상됨

- 건설업의 수익성 악화 문제는 본격적으로 PF문제가 발생한 2023년 이후 건설업체에 대한 대출은 줄어들고 기존 대출에 대한 연장 따른 더 높은 이자율 부과 또는 지급보증을 요구하며 더 많은 이자비용이 발생한 것으로 보여짐
- 특히 2024년도부터 본격화된 중견/중소기업의 부실로 표출화된 건설산업 양극화는 2025년 들어 더욱 심해질 것으로 예상되며, 이에 따라 하도급 업체에 대한 공사대금 지급 분쟁, 건설근로자의 임금체불 및 일자리 감소에 영향을 주고 있음
- 이러한 건설경기 침체에 따른 피해를 막기 위해 단기적으로는 일시적으로 유동성 위기에 처한 기업들에게 하도급 공사대금과 임금에 관하여 저리의 자금을 지원하는 방안을 도입해야 하며, 건설경기 반등을 위해 적정공사원가를 반영한 공공사업을 조속히 추진해야 함
- 또한 중장기적으로 성숙기를 지난 건설산업의 체질을 변화시키기 위해 스마트건설 등의 기술 중심 혁신과 해외 건설시장 등 시장다각화 전략을 추진해야 함
- 이를 위해 정부는 중장기적 체질 개선을 위한 건설제도의 개선과 R&D 지원을 적극 추진하고 건설업계 역시 이러한 불황에 단기적으로 위기를 모면하는 것이 아니라 글로벌 수준의 본원적 경쟁우위 창출을 위한 핵심역량 확보전략을 수립하여 경영위기를 반복하는 우를 범하지 말아야 함

목 차

2025 통계보고서

제1장 | 서 론 / 1

1. 조사의 필요성 및 목적	3
2. 조사의 범위 및 구성	5

제2장 | 국내 외감기업 및 한계기업 동향 / 7

1. 국내 외감기업 및 건설부문 외감기업 동향	9
1) 국내 외감기업 동향	9
2) 건설 외감기업 동향	12
2. 국내 한계기업 동향	16

제3장 | 건설 외감기업 경영실적 분석 / 19

1. 건설 외감기업 매출액 동향	21
2. 건설 외감기업 이익률 동향	26
1) 건설 외감기업 업종별 이익률 동향	26
2) 건설 외감기업 규모별 이익률 동향	31
3. 건설 외감기업 재무구조 동향	33

제4장 | 건설 한계기업 동향 및 특징 / 39

1. 건설 한계기업 동향	41
1) 건설업 이자보상배율 동향	41
2) 건설업 내 이자보상배율 1미만업체 동향	45
3) 건설업 한계기업 동향	49
2. 건설 한계기업 특징	52
1) 업종별 한계기업 비중	52
2) 규모별 한계기업 비중	54
3) 지역별 한계기업 비중	56

제5장 | 결론 / 59

참고문헌 / 67

표목차

2025 통계보고서

〈표 III-1〉 전문건설업 세부업종별 외감기업 평균 매출액 동향	25
〈표 IV-1〉 기업 규모별 업종별 한계기업 현황(2024년)	55
〈표 IV-2〉 기업 규모별 업종별 한계기업 동향	56
〈표 IV-3〉 지역별 외감기업 및 한계기업 변동 현황	58

그림목차

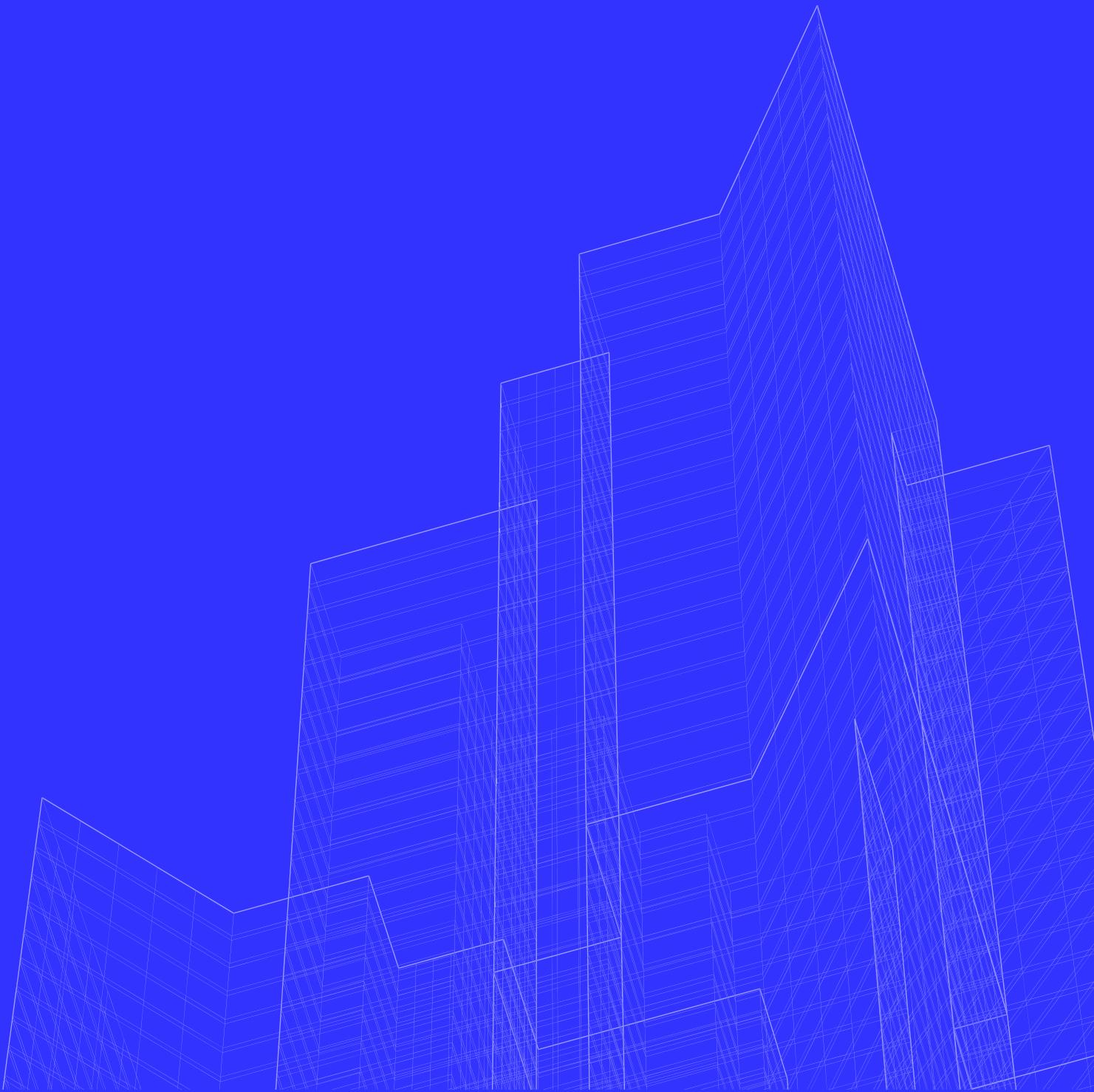
2025 통계보고서

[그림 I-1] 보고서 구성 및 주요 내용	5
[그림 II-1] 국내 외감기업 동향	11
[그림 II-2] 자산규모별 외감기업 현황	11
[그림 II-3] 건설업체 수와 외감기업 수 동향	12
[그림 II-4] 업종별 건설 외감기업 동향	13
[그림 II-5] 규모별 건설 외감기업 동향	14
[그림 II-6] 종합건설업 세부업종별 외감기업 동향	14
[그림 II-7] 전문건설업 세부업종별 외감기업 동향	15
[그림 II-8] 국내 외감기업 한계기업 비중과 한계상태 지속기간 및 회복비중	16
[그림 II-9] 업종별 한계기업 비중	17
[그림 II-10] 기업 규모별 부채비율 및 부채비율 200% 초과 기업 비중	17
[그림 II-11] 기업 규모별 이자보상배율 동향	18
[그림 II-12] 업종별 이자보상배율 및 변동폭	18
[그림 III-1] 건설 외감기업 업종별 평균 매출액 동향	21
[그림 III-2] 종합건설업종 외감기업 평균 매출액 동향	22
[그림 III-3] 전문건설업종 외감기업 평균 매출액 동향	23
[그림 III-4] 건설업종 외감기업 영업이익률 동향	26
[그림 III-5] 종합건설업종 외감기업 영업이익률 동향	27
[그림 III-6] 전문건설업종 외감기업 영업이익률 동향	28
[그림 III-7] 건설업종 외감기업 순이익률 동향	29
[그림 III-8] 종합건설업종 외감기업 순이익률 동향	29
[그림 III-9] 전문건설업종 외감기업 순이익률 동향	30
[그림 III-10] 기업 규모별 건설 외감기업 영업이익률 동향	31
[그림 III-11] 기업 규모별 건설 외감기업 순이익률 동향	32
[그림 III-12] 건설 외감기업 부채/자본 총액 및 부채비율 동향	33
[그림 III-13] 종합건설업 외감기업 부채/자본 총액 및 부채비율 동향	34
[그림 III-14] 종합건설업 업종별 부채비율 동향	35
[그림 III-15] 전문건설업 외감기업 부채/자본 총액 및 부채비율 동향	36
[그림 III-16] 전문건설업 외감기업 업종별 부채비율 동향	37
[그림 III-17] 전문건설업 업종별 부채비율 동향	37
[그림 IV-1] 건설 외감기업 업종별 이자보상배율 동향	42
[그림 IV-2] 종합건설업 업종별 이자보상배율 동향	43
[그림 IV-3] 전문건설업 업종별 이자보상배율 동향	44
[그림 IV-4] 건설 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 동향	46
[그림 IV-5] 종합건설업 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 동향	47
[그림 IV-6] 종합건설업 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 비중 동향	47
[그림 IV-7] 전문건설업 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 동향	48
[그림 IV-8] 전문건설업 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 비중 동향	49

[그림 IV-9] 건설업 외감기업 한계기업업체 수 및 비중 동향	50
[그림 IV-10] 종합건설업 외감기업 업종별 한계기업 동향	51
[그림 IV-11] 전문건설업 외감기업 업종별 한계기업 동향	51
[그림 IV-12] 건설업 외감기업 한계기업 비중 동향	52
[그림 IV-13] 종합건설업 외감기업 업종별 한계기업 비중 동향	53
[그림 IV-14] 전문건설업 외감기업 업종별 한계기업 비중 동향	53
[그림 IV-15] 건설 외감기업 규모별 한계기업 동향	54
[그림 IV-16] 건설 외감기업 지역별 한계기업 동향	57
[그림 V-1] 건설 외감기업 이자비용 동향	65

I 서 론

- 조사의 필요성 및 목적
- 조사의 범위 및 구성



제1장

서 론

1. 조사의 필요성 및 목적

- 건설 외감기업 기업 경영실적 및 한계기업 분석 보고서는 신뢰성 높은 외감기업의 재무자료를 바탕으로 다른 건설산업 통계에서 분석하기 어려운 기업의 경영상태와 부실현황을 조사하는 것을 목적으로 하고 있음
- 건설산업의 2024년의 경영환경은 2022년 엔데믹 이후 시작된 부정적 외부환경이 지속되는 상태로 정의할 수 있음
 - 코로나 팬데믹의 종료와 함께 2022년부터 금리는 2023년 1월 1.25%에서 3.5%로 급증하였으며, 2024년 10월에 들어 3.25%, 11월에 3.0%로 하락하였으나 2010년 이래 가장 높은 수준임
 - 또한 2022년 2월에 개시된 우크라이나 전쟁은 만 2년을 넘어 장기전으로 전환되었고 유가의 상승과 통상규제는 전세계의 물가를 인상시켰으며, 공사비 증가에도 영향을 주었음
 - 결과적으로 고금리로 인한 재무비용의 증가, 고물가의 인한 건설생산원가의 상승 등이 2023년 도에 이어 2024년도에도 지속되고 있는 상황으로 건설업의 수익성 악화에 영향을 주었음
- 금리 동향을 살펴보면 미국 연방준비제도이사회(FED)의 기준금리가 2022년 1월 0.25%에서 2022년 말에는 4.50%로 4.25%P 상승하였고 2023년 말에는 5.50%로 전년대비 1.25%P 인상되었으며, 2024년 9월에 이후 점진적으로 하락하며 2024년 12월말 기준으로 4.50%까지 하락하였음
- 한국의 기준금리 역시 비슷한 추이를 보였는데 2022년 1월 1.25%에 불과하던 한국은행 기준금리는 2022년말 3.25%로 2.0%P 증가한 상황에서 2023년은 3.50%를 연간 내내 유지하다가 미국이 기준금리를 인하한 다음달인 2024년 10월부터 소폭 하락하였음
- 특히 건설업은 2022년 9월에 발생한 강원도 레고랜드 사태 이후 악화된 채권시장에서 부동산 PF를 중심으로 더욱 큰 피해를 보았으며, 유동성이 경색되는 현상이 발생하였고 상대적으로 타 산업에 비해 높은 이자율을 적용받고 있어 이자부담이 큰 상황임

- 2023년에 비해 금리와 부채비율이 하락하였음에도 불구하고 건설외감기업의 2024년 이자비용은 오히려 증가함

- 코로나 팬데믹과 우크라이나 전쟁의 발발 이후 인상된 글로벌 물가는 한국의 건설공사 원가도 상승시켰으며, 2024년에는 이러한 증가폭이 완화되었으나 여전히 높은 수준을 유지하고 있음
- 건설공사비 지수는 2022년 1월 119.77(2020년도 기준)에서 12월 125.33으로 5.56P 상승하였으며, 2023년 말에는 128.78을 기록하였음
- 2024년 건설공사비지수 평균은 130.08(12월은 130.29)로 여전히 전년도에 평균에 비해 2.18P 높아져 공사비의 인상폭은 낮아졌으나, 인상은 지속되고 있음
- 금리의 상승으로 인한 이자비용의 증가, 공사원가 상승으로 인한 영업이익 저하는 건설업체의 수익성을 악화시키고 부실을 증가시키며, 결과적으로 한계기업을 더욱 확대시켰음
 - 한계기업은 외부의 도움 없이는 정상적인 경영활동을 유지하기 어려운 부실기업을 뜻하며, 한계기업 증가는 산업 내의 금융자원, 인적자원을 비효율적으로 운용하게 만들어 결과적으로는 산업의 경쟁력을 약화시키고 있음
 - 경기 부양을 위한 금융지원은 시장에 유동성을 공급하게 되면 기업의 자연적인 퇴출을 저해하게 되고 부실이 해소되지 않고 연명하는 상태를 유발할 수 있음
- 건설산업은 외부환경에 대한 민감도가 높아 지난 경제위기에 많은 기업이 도산과 워크아웃을 경험하였으며, 이어진 연쇄부도로 인해 중소기업과 건설근로자의 안정적 경제활동에 부정적인 영향을 미쳤음
- 한편 2024년 건설산업의 경영환경은 코로나 팬데믹 이후 양적완화 종료에 따른 금리 상승과 우크라이나 전쟁 장기화로 인한 공사원가 상승 등의 악재가 지속되는 가운데 부동산 시장 침체가 지속되고 있어, 수익성과 유동성 악화가 동시에 진행되고 있음
- 본 조사는 세 가지 면에서 의의를 찾을 수 있는데 첫 번째는 건설업 외감기업을 대상으로 업종별 경영실적을 분석하여, 건설업의 세부적인 현황을 파악하였다라는 점과 두 번째는 건설업 내의 한계기업의 동향과 특징을 분석하여 부실기업의 현황을 파악하였다라는 것이다.
- 세 번째로 건설산업의 외부환경 변화가 건설업체에 미치는 영향을 파악할 수 있다는 점인데 2024년은 기준금리가 낮아졌음에도 불구하고 여전히 이자비용 증가등에 따른 순이익 악화가 지속된 것을 알 수 있었음

2. 조사의 범위 및 구성

- ▣ 조사의 범위는 건설업 외감기업의 경영실적을 분석하여 최근 건설업체 동향을 살펴보고 한계기업의 동향 그리고 특징을 분석하여 건설업체 부실기업의 현황을 파악하는 것임
- ▣ 건설업 내의 한계기업을 도출하기 위해서는 기업의 재무현황 분석이 필수적이며, 본 연구에서는 단순히 한계기업을 도출하기 위한 분석뿐 아니라 매출 동향, 재무구조 등 경영실적 전반에 대한 분석을 실시하였음
- ▣ 또한, 건설업 전체의 한계기업뿐 아니라 종합건설업종과 전문건설업종의 세부업종까지 파악하여 건설업 내부에서 세부적인 업종까지도 분석하였음
- ▣ 보고서 구성은 5개의 장으로 구성되어 있음
 - 1장은 서론으로 조사의 배경 및 조사 목적, 그리고 연구의 범위 및 구성에 관하여 서술함
 - 2장에서는 문헌조사 및 선행연구를 통하여 한계기업의 개념과 국내 전체산업의 현황을 파악함
 - 3장에서는 건설업 외감기업의 경영실적을 분석하기 위하여 건설업의 외감기업 현황과 매출 동향, 재무구조 동향을 분석하였음
 - 4장에서는 3장에서 분석한 결과를 바탕으로 건설업 내의 한계기업 현황을 도출하고 한계기업의 업종별, 규모별, 지역별 특징을 정리하였음
 - 5장에서는 조사의 결과 및 시사점을 정리함

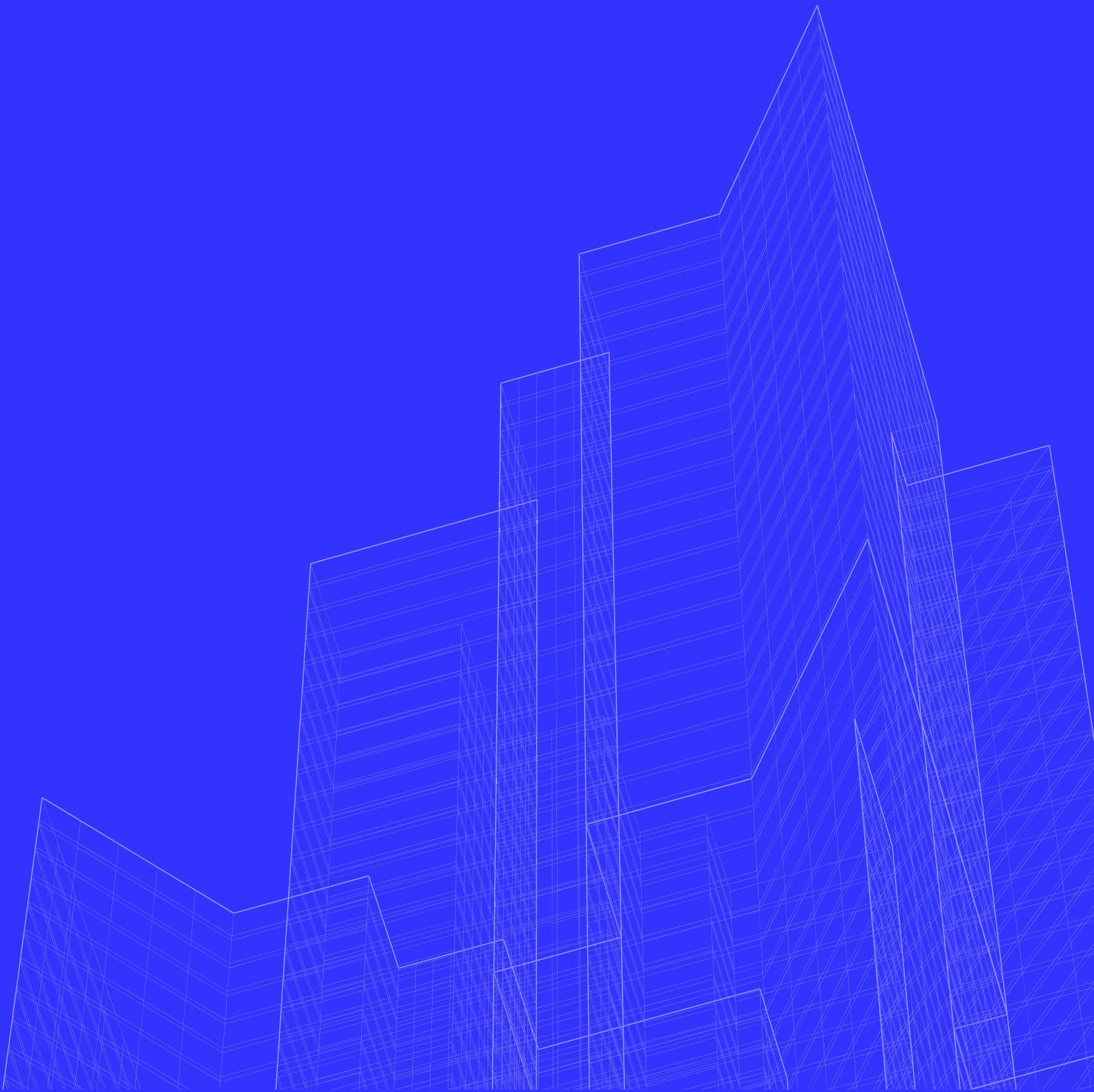
구분	주요내용	
제1장	서 론	<ul style="list-style-type: none">• 조사의 배경 및 목적• 조사의 범위 및 구성
제2장	국내 외감기업과 한계기업 동향	<ul style="list-style-type: none">• 국내 외감기업 동향• 국내 한계기업의 현황
제3장	건설업 외감기업 경영실적 분석	<ul style="list-style-type: none">• 건설업 외감기업 매출액 동향• 건설업 외감기업 이익률 동향• 건설업 외감기업 재무구조 동향
제4장	건설업 한계기업 동향 및 특징 분석	<ul style="list-style-type: none">• 건설 한계기업 동향• 건설 한계기업 특징
제5장	결 론	<ul style="list-style-type: none">• 조사결과 요약 및 시사점

[그림 I-1] 보고서 구성 및 주요 내용

II

국내 외감기업 및 한계기업 동향

- 국내 외감기업 및 건설부문 외감기업 동향
- 국내 한계기업 동향



제2장

국내 외감기업 및 한계기업 동향

1. 국내 외감기업 및 건설부문 외감기업 동향

1) 국내 외감기업 동향

- 외감기업은 외부감사인에 의해 회계감사를 받는 기업으로 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률(이하 외감법) 시행령에서는 외부감사의 대상에 대해 조건을 정하고 있는데, 개정된 법안(2020년 10월 개정)에 따라 유한회사까지 범위가 확대되었음
- 외부감사의 대상은 주권상장법인(해당 또는 차해년도 예정회사 포함), 자산총액이 500억 이상이거나 매출액이 500억 이상인 회사 또는 다음의 조건 중 2개 이상에 해당하는 회사가 외부감사의 대상이 됨
 - ① 자산총액이 120억 원 이상
 - ② 부채총액이 70억 원 이상
 - ③ 매출액 100억 원 이상
 - ④ 종업원 100명 이상(파견 근로자 등 제외)
- 감사기업은 일정 규모 이상의 회사를 대상으로 하고 있되, 대기업뿐 아니라 상당수의 중소기업도 대상으로 하고 있음
 - 중소기업기본법 시행령에서 규정하고 있는 중소기업의 범위는 자산총액이 5,000억 미만이거나 업종에 따라 평균매출액이 최소 400억~1,500억 이하로 규정하고 있음
 - 건설업의 경우는 자산총액이 5,000억 미만 그리고 평균 매출액 1,000억 원 이하¹⁾ 모두를 충족하면 중소기업으로 분류됨
 - 따라서 외감기업은 대기업은 물론 적정규모의 중소기업을 포함하고 있음

1) 2024년 시행령 기준이며 2025년에 개정된 건설업의 중소기업 평균 매출액 기준은 1,200억원임

- ▣ 본 연구에서는 신뢰할 수 있는 재무자료 확보를 통해 경영실적 및 한계기업의 추이를 확인하기 때문에 외부 감사인으로부터 신뢰성을 검증받은 재무자료의 확보가 가능한 건설 외감기업을 대상으로 하였음

〈 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령 〉 (2024년 3월 시행)

제5조(외부감사의 대상)

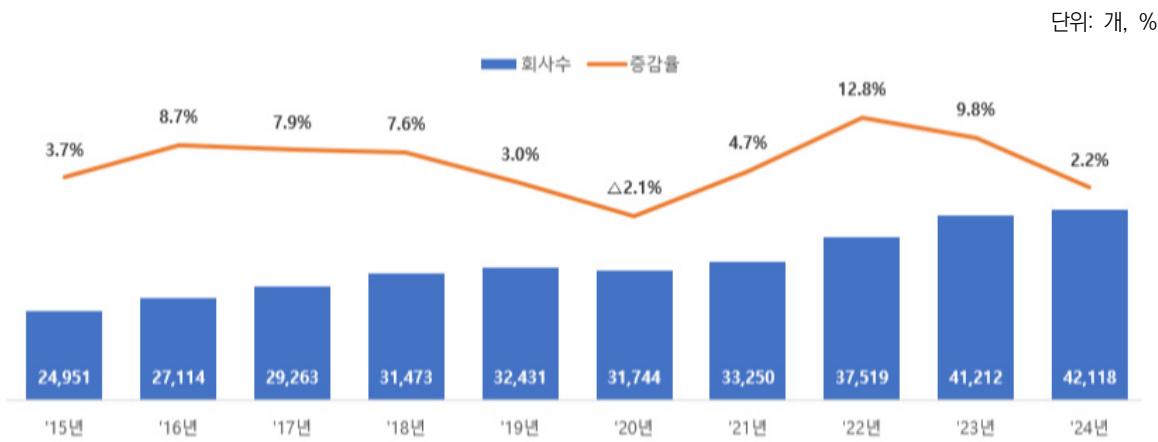
① 법 제4조제1항제3호 본문에서 “직전 사업연도 말의 자산, 부채, 종업원 수 또는 매출액 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 회사”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 회사를 말한다.

〈개정 2020. 10. 13.〉

1. 직전 사업연도 말의 자산총액이 500억원 이상인 회사
 2. 직전 사업연도의 매출액(직전 사업연도가 12개월 미만인 경우에는 12개월로 환산하며, 1개월 미만은 1개월로 본다. 이하 같다)이 500억원 이상인 회사
 3. 다음 각 목의 사항 중 2개 이상에 해당하는 회사
 - 가. 직전 사업연도 말의 자산총액이 120억원 이상
 - 나. 직전 사업연도 말의 부채총액이 70억원 이상
 - 다. 직전 사업연도의 매출액이 100억원 이상
 - 라. 직전 사업연도 말의 종업원(「근로기준법」 제2조제1항제1호에 따른 근로자를 말하며, 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 제외한다. 이하 같다)이 100명 이상
 - 1) 「소득세법 시행령」 제20조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 2) 「파견근로자보호 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 파견근로자
- ② 법 제4조제1항제3호 단서에서 “대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 유한회사”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 유한회사를 말한다. 다만, 2019년 11월 1일 이후 「상법」 제604조에 따라 주식회사에서 유한회사로 조직을 변경한 유한회사의 경우에는 같은 법 제606조에 따라 등기한 날부터 5년까지는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 회사를 말한다. 〈개정 2020. 10. 13.〉
1. 제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 유한회사
 2. 다음 각 목의 사항 중 3개 이상에 해당하는 유한회사
 - 가. 직전 사업연도 말의 자산총액이 120억원 이상
 - 나. 직전 사업연도 말의 부채총액이 70억원 이상
 - 다. 직전 사업연도의 매출액이 100억원 이상
 - 라. 직전 사업연도 말의 종업원이 100명 이상
 - 마. 직전 사업연도 말의 사원(「상법」 제543조제2항제1호에 따라 정관에 기재된 사원을 말한다. 이하 같다)이 50명 이상

- ▣ 금융감독원은 매년 외부감사대상 회사 현황 및 감사인 지정결과를 증권선물위원회에 보고한 후 그 내용을 발표하고 있으며, 2024년말 기준 외부감사대상 회사는 42,118사로 전년(41,212사) 대비 906사(2.2%) 증가함
- 新 외감법 시행에 따른 외부감사대상 기준개선 등으로 2020년을 제외하고 매년 지속적으로 증가함

- 2024년 증가율(2.2%)은 최근 10년간 평균 증가율(6.5%)을 하회하며, 증가세가 둔화됨

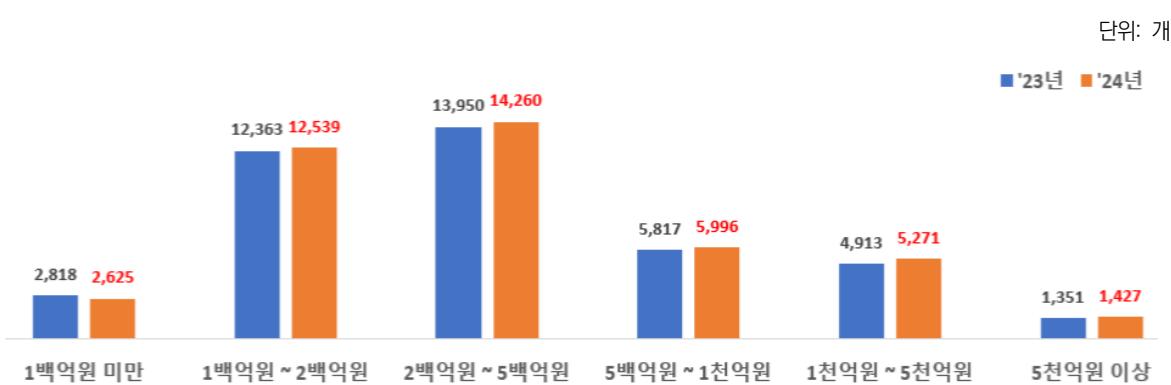


자료: 2024년 외부감사대상 회사 및 감사인 지정 현황, 금융감독원, 2025년

[그림 II-1] 국내 외감기업 동향

- ▣ 기업 규모별로 살펴보면 5백억 미만의 업체가 전체의 70% 정도를 차지하고 있으며, 2백억 미만 업체를 제외하면 자산규모가 증가할수록 적게 분포하고 있음

- 자산총액별로는 100억 원 미만이 2,625사(6.2%), 100억 원 이상~200억 원 미만 12,539사(29.8%), 200억 원 이상~500억 원 미만 14,260사(33.9%), 500억 원 이상~1,000억 원 미만 5,996사(14.2%), 1,000억 원 이상~5,000억 원 미만 5,271사(12.5%), 5천억 이상이 1,427개사(3.4%)로 나타남
- 중소기업의 자산규모가 5,000억 원 미만인 것을 고려하면, 업종별 차이는 있겠으나 상위 약 4%의 업체를 제외한 대다수는 중소기업으로 볼 수 있음



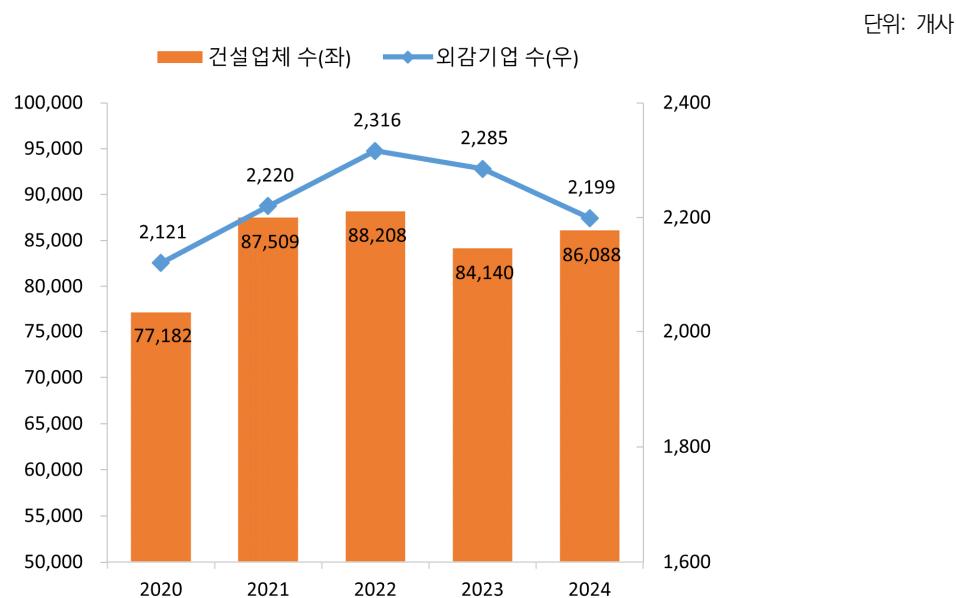
자료: 2024년 외부감사대상 회사 및 감사인 지정 현황, 금융감독원, 2025년

[그림 II-2] 자산규모별 외감기업 현황

2) 건설 외감기업 동향

▣ 건설업의 외감기업을 분석하기 위해 Nice신용평가에서 운영 중인 VALUE Search(구 KIS-Value)를 활용²⁾하였으며 한계기업 선정을 위해서 2024년에 개정된 제11차 한국표준산업분류(KSIC; Korea Standard Industrial Classification)를 기준으로 분석하였음³⁾

- 이번 분석에서는 2020년~2024년의 5개년도 자료를 바탕으로 분석하였음
- 건설업은 표준산업 분류체계 중 F그룹에 속하며, 표준산업코드 5자리 중 앞자리 41~42의 하위 산업으로 구분됨
- 산업코드(F)41은 종합건설업으로 분류되고, 411은 건물건설업, 412는 토목건설업으로 구분되며, 하위 건설업 체계를 지니고 있음
- 산업코드(F)42는 전문직별 공사업으로 분류되며 421은 기반조성 및 시설물 축조관련 전문공사업, 422는 건물설비 설치공사업, 423은 전기 및 통신공사업, 424는 실내건축 및 건축마무리 공사업, 426은 건설장비 운영업으로 구분됨



* 대한건설협회 주요건설통계의 건설업체 수 인용이며, 전기/통신업체는 제외한 수치임

자료: VALUE Search, 대한건설협회, 주요건설통계

[그림 II-3] 건설업체 수와 외감기업 수 동향

▣ VALUE Search의 자료에 따르면 2024년 건설업의 외감기업은 총 2,199개사로 전체 건설업체 86,088개사 중 약 2.6% 수준이며, 전기 및 통신업체 수를 감안하면 약 2% 수준임

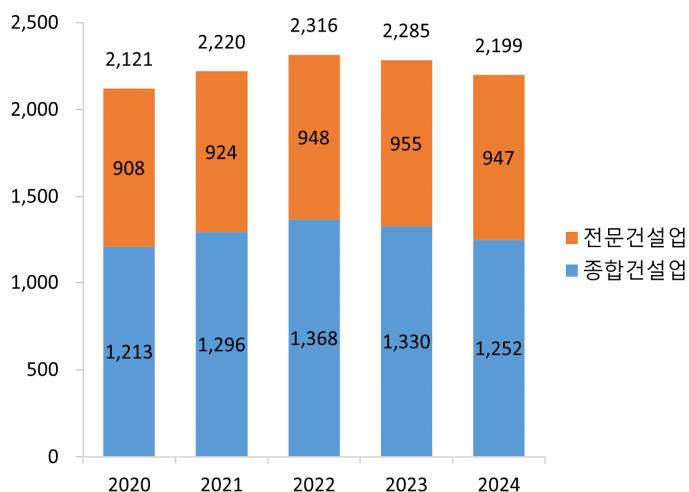
2) 2024년 9월 말 기준이며, 지속적으로 자료가 갱신되기 때문에 추후 시점에 따라 데이터의 변동 가능성 있음

3) 제11차 한국산업표준분류는 2024년 7월 1일부터 시행되었으며, 건설업의 경우 기업규모 분류를 제외하고 기존 10차대비 변화가 없음

- ▣ 건설업체는 4년간 11.5% 증가하였으나, 외감기업의 수는 4년간 3.7% 증가한 수준으로 건설업체의 증가세에 비해 상대적으로 적게 증가하였음

- 전체 건설업체 수는 2020년 77,182개사에서 2024년 86,088개사로 4년간 8,906개사가 증가 하며 11.5%가 증가하였으며, 2023년도에 전년 대비 4,068개사가 감소하며 매년 성장하던 업체 수가 처음으로 감소세를 보였으나 2024년에 전년 대비 1,948개사가 증가하여 다소 회복하는 모습을 보임
- 한편 외감기업 수는 2020년 2,121개사에서 2024년 2,199개사로 4년간 78개사가 증가하며 3.7%가 증가하였으나, 2022년도에 2,316개사로 최대치를 기록한 후 2023년 31개사 감소, 2024년에는 86개사가 감소하며 건설업체와 같이 매년 성장하던 업체 수가 2023년을 기점으로 감소세로 돌아섬

단위: 개사



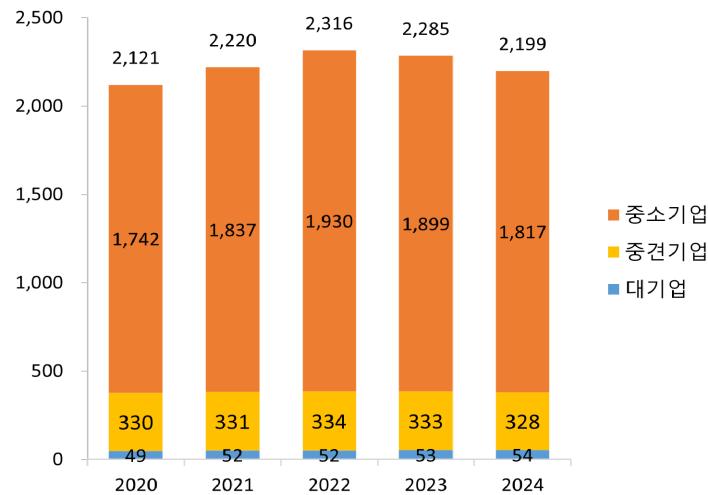
자료: VALUE Search

[그림 II-4] 업종별 건설 외감기업 동향

- ▣ 건설업종별로 살펴보면, 2024년 기준으로 종합건설업체가 1,252개 업체, 전문건설업체가 947개 업체이며, 규모별로 살펴봤을 때는 대기업이 54개 업체, 중견기업이 328개 업체, 중소기업이 1,817개사로 나타남
 - 건설업의 외감기업 중 2/3 수준(56.9%)을 종합건설업체가 구성하고 있으며, 중소기업의 비중은 82.6%로 나타남
 - 2020년부터 4년간 종합건설업의 외감기업은 39개 업체가 증가하여 3.2%(연평균 성장률: 0.8%) 성장하였음
 - 전문건설업의 외감기업은 4년간 39개 업체가 증가하면서 4.3%(연평균 성장률: 1.1%) 성장하였음
 - 기업 규모별로 봤을 때 대기업은 4년간 5개사가 증가하여 10.2% 성장하였고, 연평균 2.5% 증가함
 - 중소기업은 4년간 75개사가 증가하여 4.3% 성장하였고 연평균 성장률은 1.1%를 보이며, 대기업에 비해 낮은 성장률을 기록하였음

- 중견기업은 4년간 2개사가 감소하여 -0.5% 성장하였고, 연평균 -0.2%로 감소함에 따라 대기업 및 중소기업과는 달리 역성장의 모습을 보임

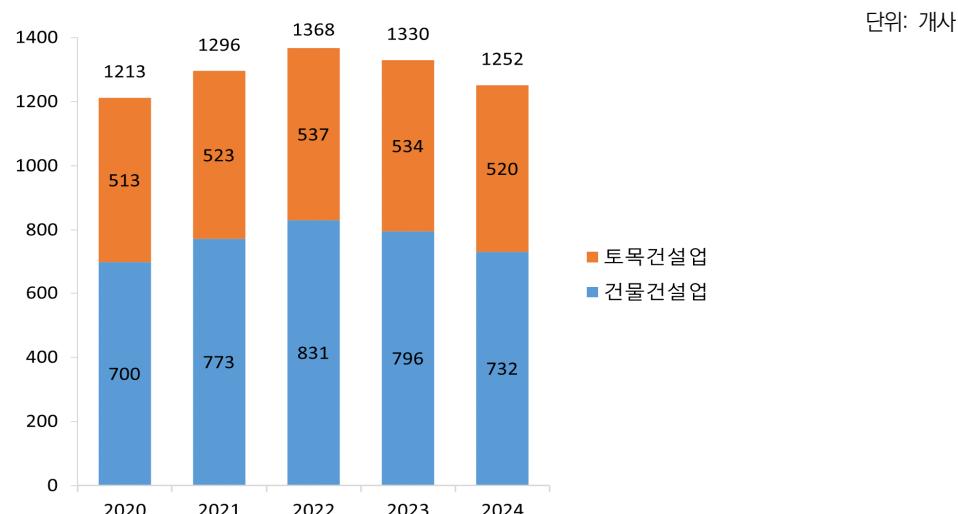
단위: 개사



자료: VALUE Search

[그림 II-5] 규모별 건설 외감기업 동향

- 세부업종별로 봤을 때 종합건설업은 토목건설업보다 건물건설업이 더 많은 비중을 차지하고 있으며, 최근 5년간 성장률 역시 건물건설업이 더 높았음
 - 건물건설업은 2020년 700개 업체에서 2024년 732개 업체로 32개 업체가 증가하며, 4.6%의 성장률을 기록하였음
 - 2020년 513개였던 토목건설업은 2024년 520개 업체로 7개 업체가 증가하며, 1.4%의 성장률을 기록하였음
 - 건물건설업의 종합건설업 내 비중은 2020년 57.7%에서 2024년 58.5% 수준으로 증가하였으며, 이는 토목건설업보다 다소 높은 연평균 성장률에 기인함

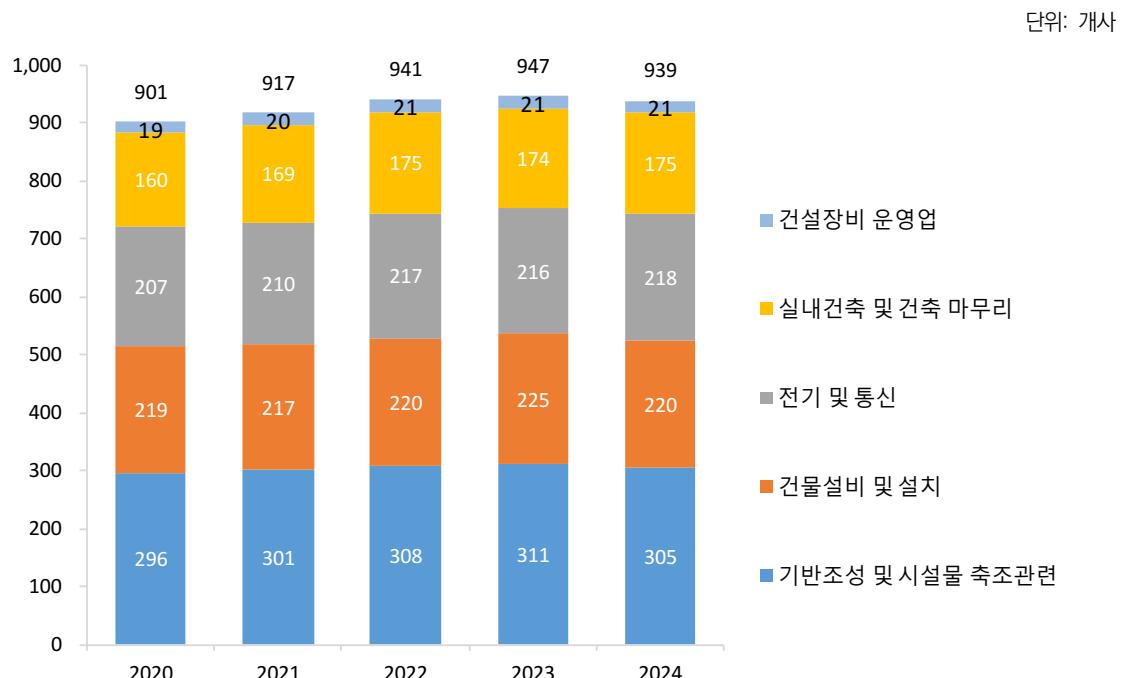


자료: VALUE Search

[그림 II-6] 종합건설업 세부업종별 외감기업 동향

▣ 한편, 전문건설업종은 기반조성 및 시설물 축조 관련 공사업이 가장 많은 비중을 차지하고 있었으며, 다음으로 건물설비 및 설치공사업, 전기 및 통신 공사업, 실내건축 및 마무리 공사업 순으로 나타났음

- 2024년 기반조성 및 시설물 축조관련 공사업은 가장 많은 305개사를 기록하고 있으며, 전년 대비 6개사가 감소함
- 이외에 건설장비 운영업의 성장률이 10.5%, 실내건축 및 마무리공사업은 9.4%, 전기 및 통신공사업이 5.3%로 전문건설업 평균인 4.3%보다 높은 성장을 기록하였으나 기반조성 및 시설물 축조관련 공사업과 건물설비 및 설치공사업의 성장률은 0~3%대로 평균보다 낮은 것으로 나타남

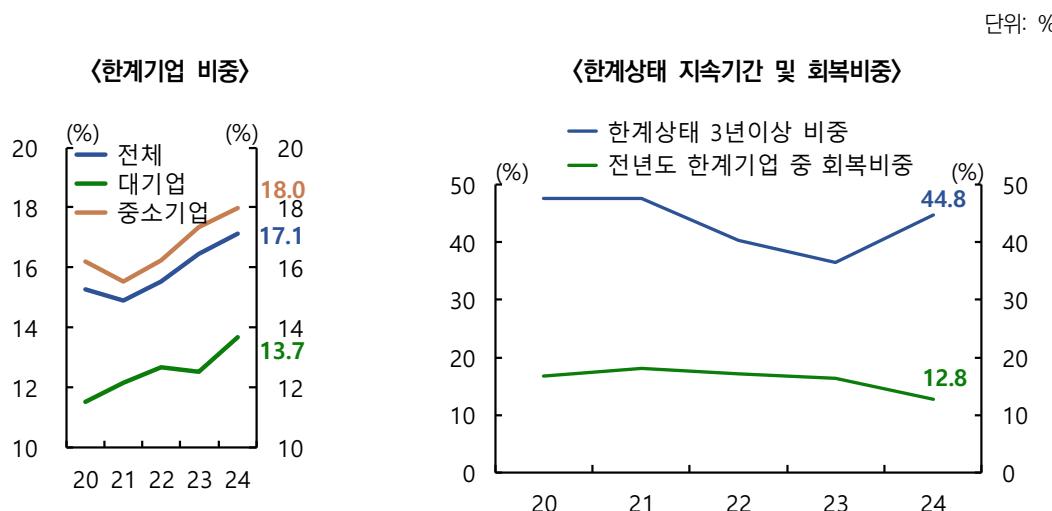


자료: VALUE Search

[그림 II-7] 전문건설업 세부업종별 외감기업 동향

2. 국내 한계기업 동향

- 한국은행이 2025년 9월에 발표한 한계기업 현황 및 주요 특징에 따르면 2024년말 전체 외감기업에서 한계기업이 차지하는 비중(기업수 기준)은 17.1%로, 전년대비 0.7%p 상승하여 2010년 이후 가장 높은 수준을 나타남
- 한국은행은 2025년 9월 ‘금융안정 상황’ 보도자료에서 외부감사 기업을 대상으로 한 한계기업 분석을 실시하였으며, 3년 연속 이자보상배율(영업이익/이자비용)이 1미만인 기업을 한계기업으로 정의하였다
 - 기업 규모별로는 중소기업의 한계기업 비중이 상승세(23년 17.4% → 24년 18.0%, +0.6%p)를 이어가는 가운데 대기업(12.5% → 13.7%, +1.2%p)은 2023년에 소폭 하락하였다가 2024년에 다시 상승으로 전환함
 - 중소기업의 한계기업 비중은 대기업에 비해 여전히 높은 수준을 기록함
- 한계상태를 지속하는 기업의 비중도 높은 수준을 보이는 가운데, 2024년에는 더욱 상승함
- 한계기업들의 한계상태 지속기간을 보더라도 한계상태가 3년 이상인 기업의 비중이 2023년 36.5%에서 2024년 44.8%로 상승한 모습을 보임
 - 또한 전년도 한계기업 중 당년도 정상상태로 회복되는 기업의 비중이 2023년 16.3%에서 2024년 12.8%로 하락하는 등 한계기업 진입 후 회복도 더욱 어려워지고 있는 것으로 추정됨



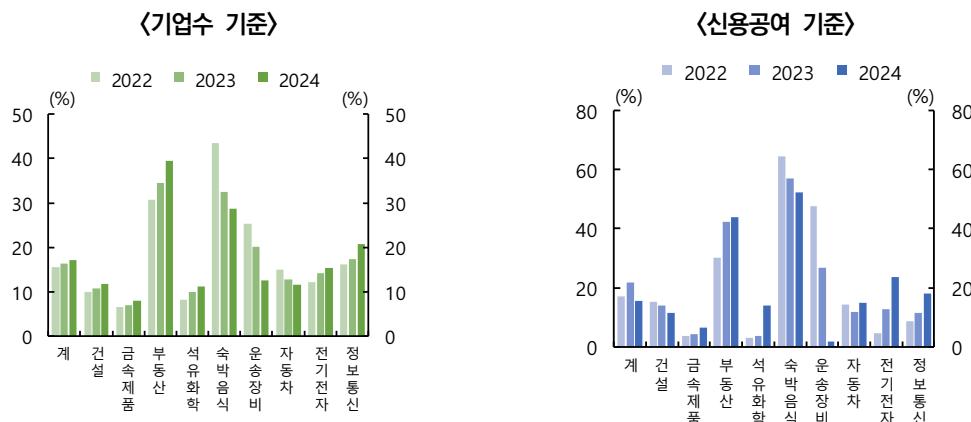
자료: 한국은행, 2025년 9월, “금융안정 상황” 보도자료

[그림 II-8] 국내 외감기업 한계기업 비중과 한계상태 지속기간 및 회복비중

- 한계기업 비중(기업수 기준)을 업종별로 살펴보면, 부동산(39.4%)과 숙박음식(28.8%) 등 업종의 한계기업 비중이 가장 높은 것으로 나타남
- 2024년에는 부동산(23년 34.5% → 24년 39.4%, +5.0%p) 및 정보통신(17.3% → 20.8%, +3.5%p), 석유화학(10.1% → 11.1%, +1.1%p), 전기전자(14.2% → 15.4%, +1.1%p), 건설업(10.7% → 11.7%, +1.0%p) 등 대부분의 업종에서 비중이 상승함

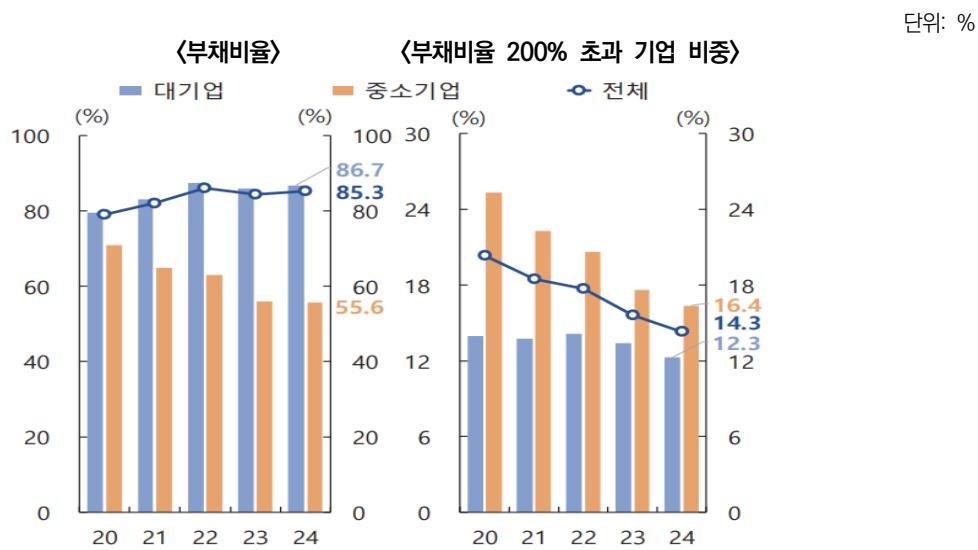
- 신용공여액 기준으로 업종별 한계기업 비중을 보면 글로벌 공급과잉 이슈 등이 부각되고 있는 석유화학 및 전기전자 업종 등에서의 상승이 두드러진 모습이며, 건설 및 부동산 업종의 경우 기업수 기준으로는 한계기업 비중이 상승하였음

단위: %



자료: 한국은행, 2025년 9월, “금융안정 상황” 보도자료

[그림 II-9] 업종별 한계기업 비중



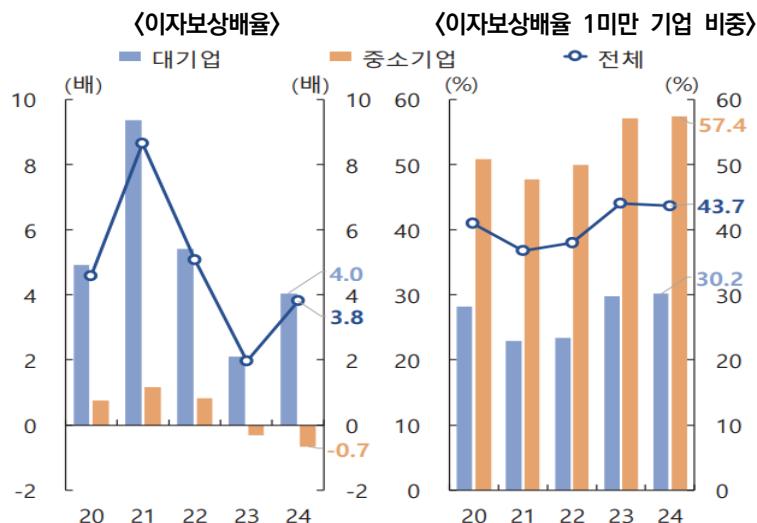
자료: 한국은행, 2025년 6월, “금융안정 보고서”

[그림 II-10] 기업 규모별 부채비율 및 부채비율 200% 초과 기업 비중

- 한국은행이 2025년 6월에 발표한 ‘금융안정보고서’에 따르면 기업의 부채비율(부채/자기자본)은 2024년말 85.3%로, 2023년말(84.3%) 대비 소폭 상승함

- 기업 규모별로 살펴보면 대기업(23년말 85.8% → 24년말 86.7%)이 소폭 상승하였으나 중소기업(56.0% → 55.6%)은 전년과 비슷한 수준을 유지함
- 평균 부채비율의 상승에도 불구하고 부채비율이 200%를 초과하는 기업(과다부채기업)의 비중은 2024년말 14.3%로 전년말(15.6%)에 비해 낮아짐
- 기업규모별로는 대기업(23년말 13.4% → 24년말 12.3%)과 중소기업(17.6% → 16.4%) 모두 하락함

단위: 배, %

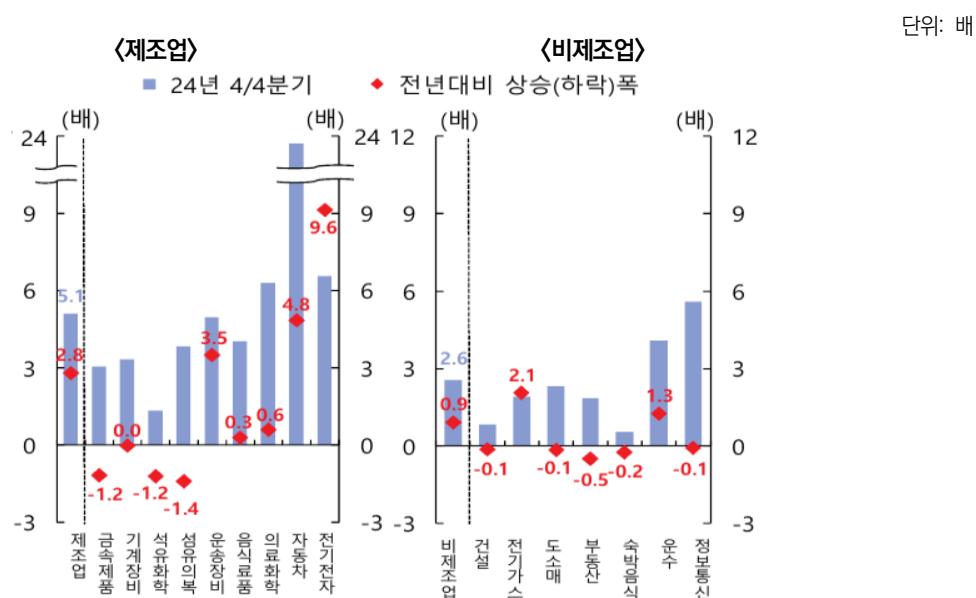


자료: 한국은행, 2025년 6월, “금융안정 보고서”

[그림 II-11] 기업 규모별 이자보상배율 동향

- 2024년 이자보상배율이 1을 하회하는 취약기업 비중은 43.7%로 2023년 44.1%와 유사한 수준을 나타냄

- 기업 규모별로도 대기업과 중소기업 모두 지난해 수준을 이어감
- 이자보상배율의 장기평균(10년~24년)은 전체 5.1배, 대기업 5.4배, 중소기업 0.9배임
- 이자보상배율을 업종별로 살펴보면 2024년은 제조업과 비제조업 모두 2023년말에 비해 상승하였으나, 비제조업의 이자보상배율 수준과 상승폭(2023년 1.7배 → 2024년 2.6배, +0.9배)이 모두 제조업(2023년 2.3배 → 2024년 5.1배, +2.8 배)에 비해 낮은 것으로 나타남
- 비제조업에서는 부동산업(-0.5배)이 비교적 크게 하락하였으며, 숙박음식(-0.2배), 건설 (-0.1배) 등도 낮은 수준에서 추가 하락함



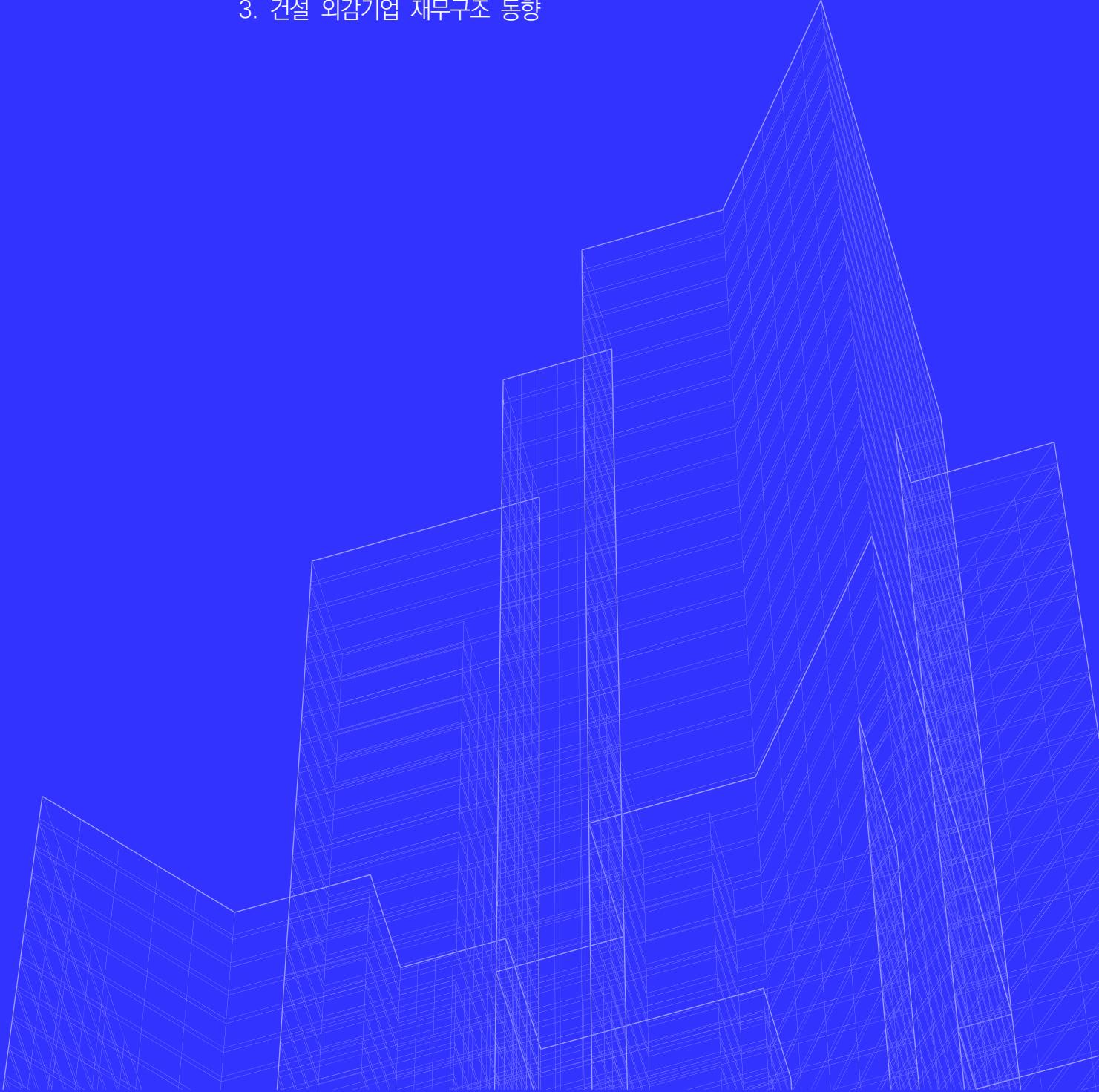
자료: 한국은행, 2025년 6월, “금융안정 보고서”

[그림 II-12] 업종별 이자보상배율 및 변동폭

III

건설 외감기업 경영실적 분석

- 건설 외감기업 매출액 동향
- 건설 외감기업 이익률 동향
- 건설 외감기업 재무구조 동향

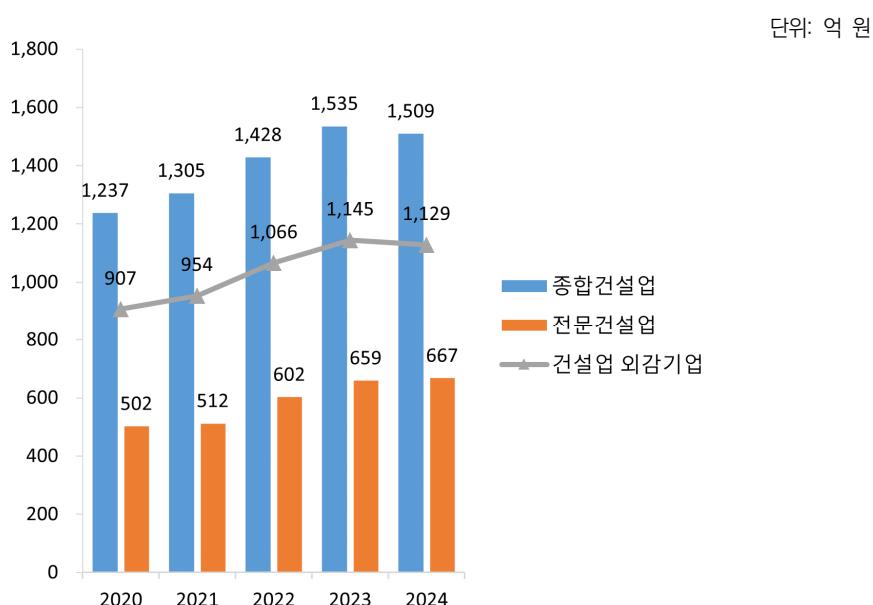


제3장

건설 외감기업 경영실적 분석

1. 건설 외감기업 매출액 동향

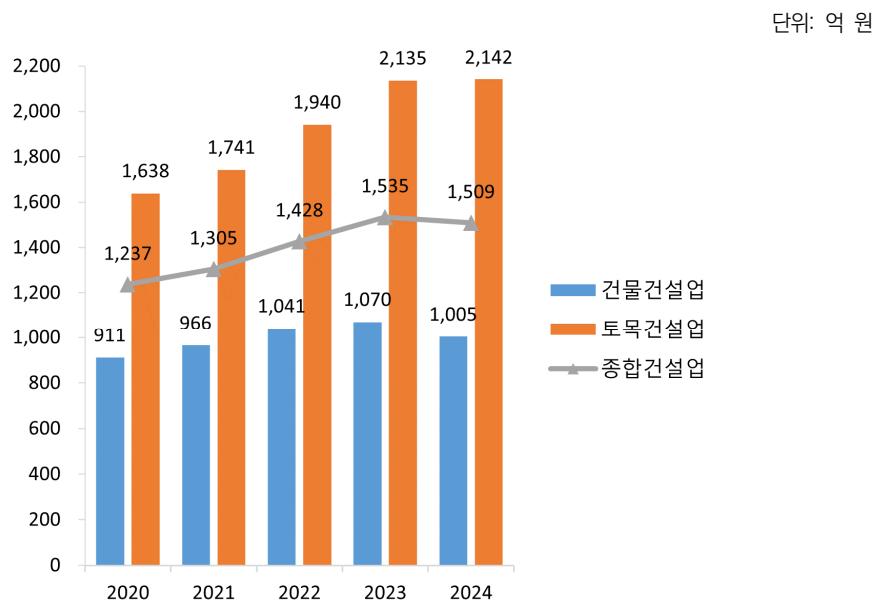
- ▣ 건설업 외감기업의 평균 매출액은 2024년 기준 1,129억 원으로 전년대비 1.4% 감소하였으며, 업종별로는 종합건설업이 1,509억 원으로 전년대비 1.7% 감소한 가운데 전문건설업은 667억 원으로 전년대비 1.3% 상승한 것으로 나타남
 - 종합건설업종은 전문건설업종의 2배 이상 규모를 지니고 있으며, 2020년부터 지속적으로 상승하여 2023년 1,535억원으로 평균 매출액이 가장 높게 나타났으나 2024년 1,509억원으로 다소 감소함
 - 전문건설업은 2020년부터 2024년까지 매년 상승하여 2024년의 평균 매출액은 667억 원으로 최대치를 기록함



자료: VALUE Search

[그림 III-1] 건설 외감기업 업종별 평균 매출액 동향

- 종합건설업 전체의 평균 매출액 동향은 2023년까지 지속적인 상승세를 보이다가 2024년에 다소 감소한 가운데 세부업종인 건물건설업종 역시 2020년부터 2023년까지 상승한 후 2024년에 감소세로 돌아섰으며, 토목건설업은 2020년부터 2024년까지 계속 상승하여 평균 매출액 최대치를 달성함
- 토목건설업종은 건물건설업종의 약 2배가 넘는 규모의 매출액을 보이고 있으며, 2023년부터 평균 매출액이 2,100억이 넘는 성장을 함
 - 건물건설업종은 2020년에 911억 원으로 최저치를 달성한 이후 매년 지속적으로 증가하여 2023년에는 1,070억 원을 넘는 평균 매출액 최대치를 달성하였으나 2024년에 1,005억 원으로 감소함
 - 대형 건설사의 경우 토목과 건물건설업을 모두 보유하고 있어 명확하게 업종의 차이를 구분하기는 어려우나 전반적인 변동 폭을 살펴보면, 건물건설업종보다는 토목건설업종의 상승세가 더 높은 것을 알 수 있음
 - 건물건설업종의 평균 매출액은 2020년에 비해 약 10.3%가 상승했으며, 토목건설업종의 평균 매출액은 30.8% 증가한 것으로 나타남
 - 전년도인 2023년을 기준으로 건물건설업종의 평균 매출액은 6.1% 감소하였으나, 토목건설업종의 평균 매출액은 0.3% 상승하여 성장세가 유지됨

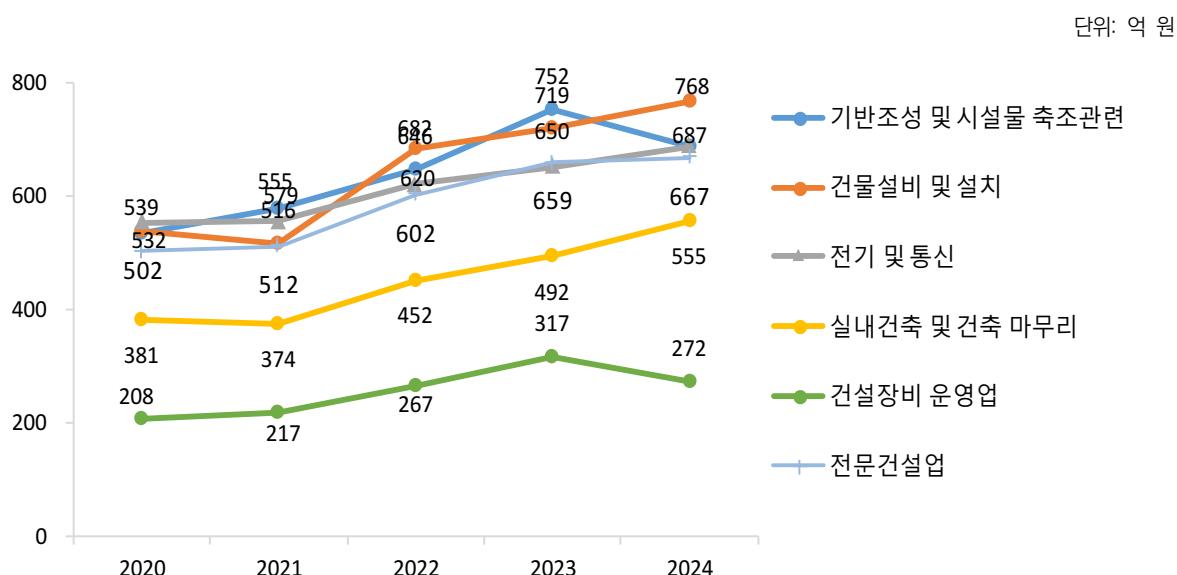


자료: VALUE Search

[그림 III-2] 종합건설업종 외감기업 평균 매출액 동향

- 전문건설업의 업종별 평균 매출액 동향을 살펴보면 2020년부터 2024년까지 대부분의 세부업종이 지속적인 성장세를 보임
- 가장 높은 성장률을 보여준 업종은 실내건축 및 건축 마무리 공사업으로 2021년을 제외하면

- 2020년 이후 지속적으로 성장하여 4년간 45.7%의 평균 매출액 성장률을 기록하였고, 2024년 555억원의 평균 매출액으로 전문건설업 세부업종에서는 네 번째로 높은 평균 매출액을 나타냄
- 건물설비 및 설치 공사업도 2021년을 제외하고 2020년부터 2024년까지 지속적으로 상승하여 두 번째로 높은 42.5%의 매출액 평균 성장률을 기록하였으며, 평균 매출액은 세부업종에서 가장 높은 768억원으로 나타남
 - 기반조성 및 시설 축조관련 공사업은 2020년부터 2023년까지 계속 상승하여 평균 매출액 최대치인 752억 원을 달성하였으나 2024년에는 다소 감소하여 687억 원을 기록함
 - 전기 및 통신 공사업은 2020년과 2021년의 평균 매출액이 약 550억 원으로 큰 변화없었으나 2022년부터 크게 증가하기 시작하여 2024년에는 687억 원의 평균 매출액 최대치를 기록함
 - 건설장비 운영업은 2020년부터 2023년까지 계속 상승하여 평균 매출액 최대치인 317억 원을 달성하였으나 2024년에는 다소 감소하여 272억 원으로 2020년 대비 30.5%의 성장률을 기록함



자료: VALUE Search

[그림 III-3] 전문건설업종 외감기업 평균 매출액 동향

- ▣ 전문건설업종을 세부업종으로 구분하여 분석한 결과, 업종별 평균 매출액 동향의 차이가 있는 것을 확인할 수 있었으며 전년도인 2023년도에 비해 대다수의 업종이 2024년도에는 1~18% 수준의 성장세를 기록한 반면, 건설장비 운영업, 철골, 철근 및 콘크리트 공사업은 10% 넘게 급감하였음
- 건물 및 구축물 해체 공사업의 2024년 평균매출액은 전년대비 4.9%가 증가한 325억 원을 기록하였으며 5년간 평균성장률 또한 4.7%로 전문건설업 5년간 평균성장률 6.7%보다는 다소 낮게 나타남
- 기반조성 관련 공사업은 2020년부터 2023년까지 지속적인 상승으로 2023년에 704억 원으로 최대치를 기록하였으나 2024년에는 전년대비 3.5% 감소한 679억 원으로 나타나 5년간 평균성장률은 5.9%를 기록함

- 철골, 철근 및 콘크리트 공사업도 기반조성 관련 공사업과 마찬가지로 2020년 이후 지속적인 상승으로 2023년 평균매출액 최대치인 937억 원을 달성하였으나 2024년 전년대비 13.0% 감소한 815억 원의 평균 매출액으로 나타남
- 기타 시설물 축조 공사업은 2021년까지 300억 중반의 평균 매출액을 기록하다 2022년 이후 크게 증가하여 2024년에는 평균 매출액 450억 원으로 최대치를 기록하며 5년간 평균성장률이 전문건설업 평균 수준을 보여줌
- 건물설비 설치 공사업은 5년간 연평균 9.3%의 성장율을 보였으며, 2024년에는 전년대비 6.8% 성장한 768억원의 최대치를 기록함
- 전기 공사업은 5년간 연평균 5.3%의 성장률로 전문건설업 평균보다 다소 낮은 수치를 보였으나, 2024년에는 전년대비 5.5% 상승하여 세부업종 중 네 번째로 높은 평균 매출액인 762억 원을 기록함
- 통신공사업은 5년간 평균 6.4%의 성장세가 나타났으며, 2024년에는 전년대비 5.2% 증가한 평균 매출액 555억 원으로 최대치를 기록함
- 도장, 도배 및 내장 공사업의 평균 매출액은 2021년에 소폭 감소하였으나 2022년부터 큰 폭으로 상승하여 2024년에는 최근 5년 중 가장 높은 634억 원의 평균 매출액을 기록하여 5년간 평균성장율이 10.5%로 두 번째로 높은 것으로 나타남
- 유리 및 창호 공사업도 2021년에 소폭의 감소였으나 2022년부터 크게 상승하여 2024년에는 전년대비 18.3% 상승하여 최근 5년 중 가장 높은 479억원의 평균 매출액을 기록하였고 이는 5년간 평균성장률이 가장 높은 세부업종으로 기록됨
- 기타 건축 마무리 공사업은 2020년부터 2023년까지 하락과 상승을 반복하다 2024년은 전년 대비 8.9% 상승한 439억 원의 평균 매출액을 기록함
- 실내건축 및 건축마무리 공사업은 2020년부터 2022년까지 지속적인 감소세를 보인 후 2023년에 큰 폭으로 상승하기 시작하여 2024년 795억 원의 최대치를 기록하며 평균 매출액이 두 번째로 높은 업종으로 나타남
- 건설장비 운영업은 2020년부터 2023년까지 지속적인 성장세를 기록하며 2023년 평균 매출액 317억 원을 기록하였으나 전년에 대비하여 2024년에는 14.2%의 가장 큰 감소를 보여주며 평균 매출액 272억 원을 기록함

〈표 III-1〉 전문건설업 세부업종별 외감기업 평균 매출액 동향

(단위: 억 원, %)

전문건설업 세부업종	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	2024년 성장률	5년간 CAGR
건물 및 구축물 해체 공사업	270	270	343	310	325	4.9%	4.7%
기반조성 관련 전문공사업	539	583	643	704	679	-3.5%	5.9%
철골, 철근 및 콘크리트 공사업	624	681	766	937	815	-13.0%	6.9%
기타 시설물 축조 관련 전문 공사업	349	360	396	443	450	1.8%	6.6%
건물설비 설치 공사업	539	516	682	719	768	6.8%	9.3%
전기 공사업	619	601	691	722	762	5.5%	5.3%
통신 공사업	433	473	493	528	555	5.2%	6.4%
도장, 도배 및 내장 공사업	426	413	526	571	634	11.1%	10.5%
유리 및 창호공사업	307	303	333	405	479	18.3%	11.7%
기타 건축 마무리 공사업	333	329	409	403	439	8.9%	7.2%
실내건축 및 건축마무리 공사업	661	654	585	751	795	5.8%	4.7%
건설장비 운영업	208	217	267	317	272	-14.2%	6.9%

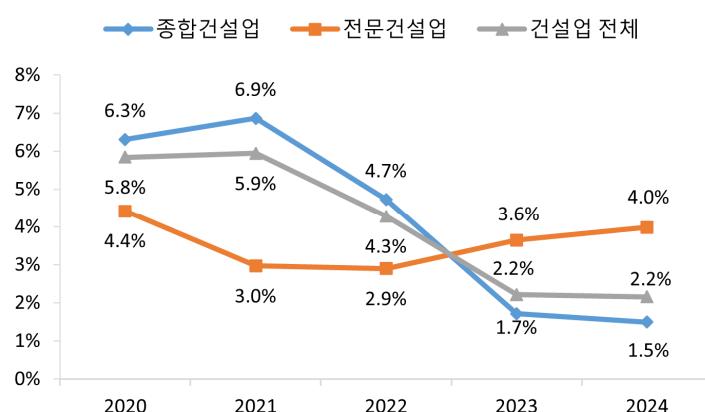
자료: VALUE Search

2. 건설 외감기업 이익률 동향

1) 건설 외감기업 업종별 이익률 동향

- ▣ 건설업의 수익성 동향을 파악하기 매출액 영업이익률(영업이익(손실)/매출액 × 100, 이하 영업이익률)을 파악하였으며, 2024년을 기준으로 건설업 전체의 영업이익률은 2.2%, 종합건설업체는 1.5%, 전문건설업체는 4.0%의 이익률을 나타냄(영업이익률은 외감기업 영업이익합계 / 매출액 합계로 구함)
- 영업이익률은 매출액에서 발생한 영업수익에 대한 영업이익의 비율로서 매출액영업이익률(賣出額營業利益率)이라고도 하며, 영업활동의 수익성을 나타냄
 - 총매출액 매출원가를 감산, 매출총이익에서 다시 관리비와 판매비용을 제한 것이 영업이익이며, 총매출액에 대한 비율이 영업이익률임
 - 건설업 전체의 영업이익률은 다수의 업체 비중을 차지하고 있는 종합건설업의 수익률과 동행하는 것으로 나타나고 있으며, 2020년 5.8%, 2021년에 5.9%의 최고점 이후 하락세가 지속되어 2024년에는 전년대비 0.1%p 하락한 2.2%로 최근 5년 최저점을 기록함
 - 종합건설업체의 영업이익률은 큰 변화없이 2021년 6.9%로 고점을 기록하였으나 2022년에는 전년대비 2.2%p 하락한 4.7%, 2023년에는 전년대비 3.0%p 하락한 1.7%, 2024년에는 전년 대비 0.2%p 하락한 1.5%를 기록하여 근래 가장 낮은 수치를 기록함
 - 전문건설업체의 영업이익률 또한 2020년 4.4%의 고점 이후 지속적으로 하락하였고, 특히 2022년에 최저점인 2.9%를 기록하였으나 2023년부터 다소 회복되어 2024년에는 4.0%를 기록함

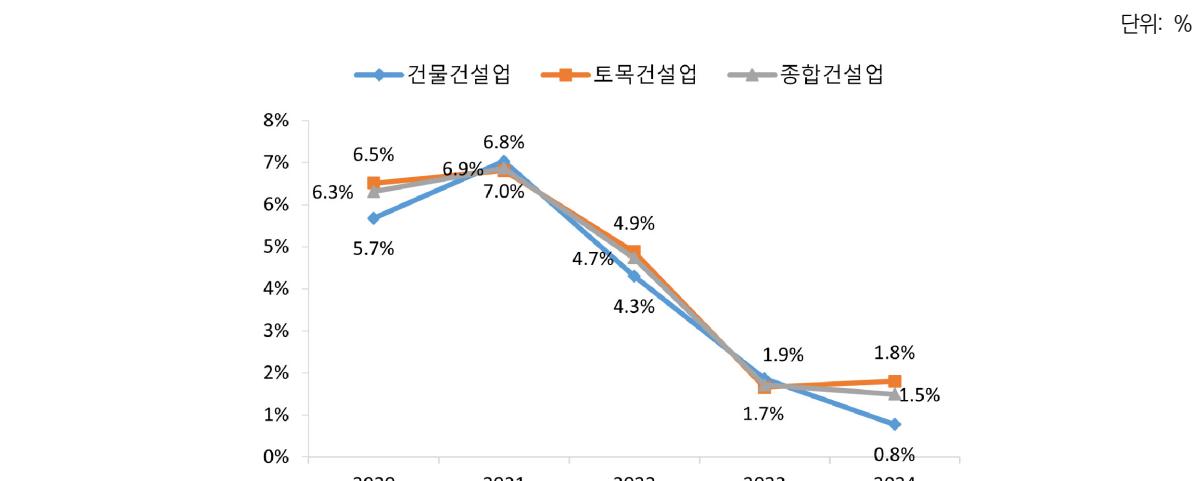
단위: %



자료: VALUE Search

[그림 III-4] 건설업종 외감기업 영업이익률 동향

- 종합건설업의 업종별 영업이익률을 파악한 결과, 토목건설업은 2023년, 건물건설업은 2024년에 최근 5년간 가장 낮은 수치를 기록함
 - 토목건설업종의 영업이익률은 2020년부터 2021년까지 6%대로 나타났으나 2022년에 4.9%로 하락한 후 2023년에는 전년 대비 3.2%P 하락한 1.7%로 최근 5년 최저점을 기록하였고 2024년도 1.8%로 2023년 대비 큰 변화없음
 - 건물건설업종의 영업이익률은 2021년 7.0%의 고점을 기록한 후 지속적으로 하락하여 2024년에는 0.8%의 영업이익률을 기록하여 최근 5년 간 가장 낮은 수치를 보임

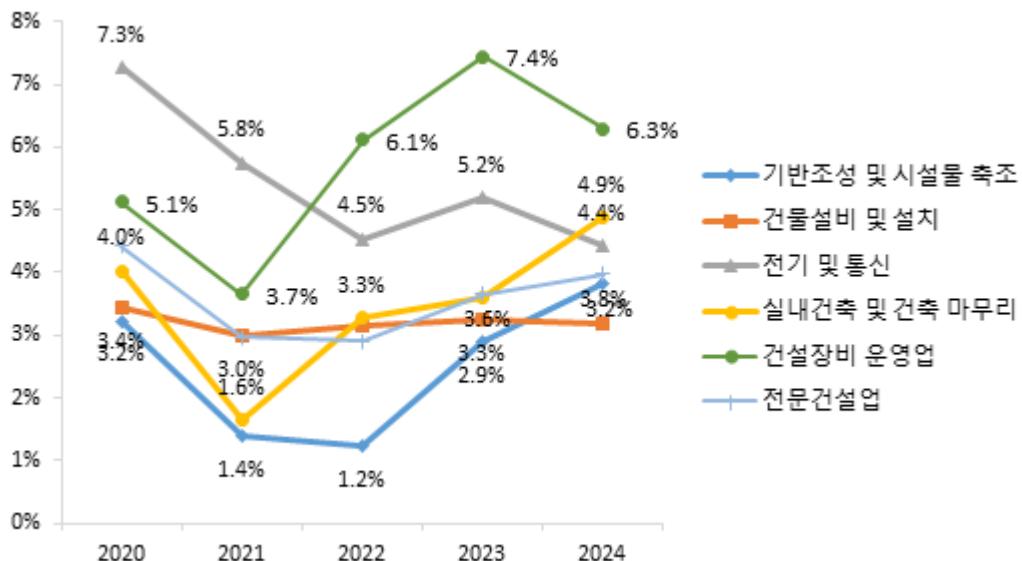


자료: VALUE Search

[그림 III-5] 종합건설업종 외감기업 영업이익률 동향

- 전문건설업 업종 중 가장 높은 영업이익률을 나타낸 것은 6.3%를 기록한 건설장비 운영업이었으며, 다음으로 실내건축 및 건축마무리 공사업 4.9%, 전기 및 통신 공사업 4.4%, 기반조성 및 시설물 축조 관련 공사업 3.8%, 건물설비 및 설치 공사업 3.2% 순으로 나타남
 - 건설장비 운영업은 2024년 영업이익률이 가장 높은 업종으로 2020년 5.1%에서 2021년 3.7% 까지 감소하였으나, 2022년에 크게 증가하여 2023년에는 7.9%로 최근 5년간 최고점을 기록한 후 2024년에 다소 감소한 6.3%의 영업이익률을 기록함
 - 실내건축 및 건축 마무리 공사업은 2021년 최저점을 기록한 후 2024년까지 지속적으로 상승하여 2024년 기준 영업이익률 4.9%로 전문건설업 중 두 번째로 높은 수치를 보여줌
 - 전기 및 통신공사업은 2020년 7.3%의 최고점을 기록한 후 매년 감소하는 추세로 2023년 5.2%로 다소 회복되었다가 2024년 4.4%로 감소하여 5년간의 최저점을 기록함
 - 기반조성 및 시설물 축조 공사업과 건물설비 및 설치 공사업은 각각 3.8%와 3.2%의 영업이익률을 보여 전문건설업 평균보다 다소 낮은 기록을 보여줌, 실내건축 및 건축 마무리 공사업, 은 각각 3.3%와 3.2%의 영업이익률을 보여 전문건설업 평균보다 다소 낮은 기록을 보여줌

단위: %

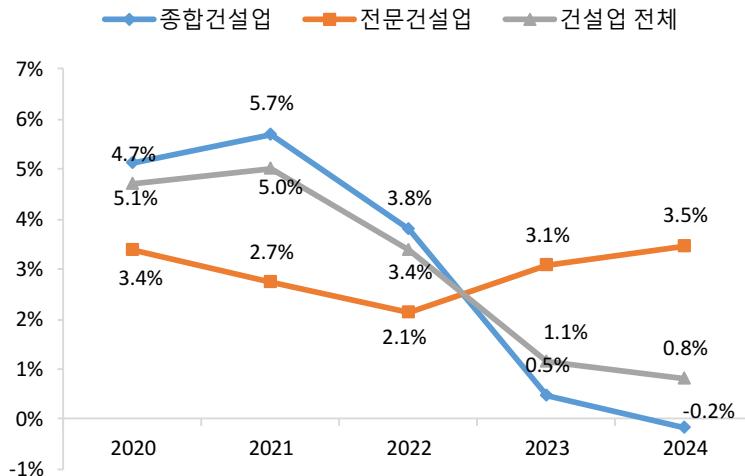


자료: VALUE Search

[그림 III-6] 전문건설업종 외감기업 영업이익률 동향

- ▣ 다음은 건설업의 매출액순이익률(당기순이익/매출액 × 100 이하 순이익률)을 파악하였으며, 2024년 기준 건설업 전체의 순이익률은 0.8%, 종합건설업은 -0.2%, 전문건설업은 3.5%의 이익률로 나타남(순이익률은 외감기업 당기순이익합계 / 매출액합계로 산정함)
- 매출액순이익률은 업종별로 규모나 사업 성격의 차이가 있을 수 있으므로 기업 활동의 총체적인 능률 및 최종 수익성을 판단하는 지표로 활용됨
 - 건설업의 순이익률은 다수의 업체 비중을 차지하고 있는 종합건설업의 수익률과 동행하는 것으로 나타나고 있으며, 종합건설업은 2020년 4.7%에서 2021년에 5.7%로 상승하여 5년 내 최고점을 기록한 후 지속적으로 하락하여 2023년은 0.5%로 급락하였고 2024년에는 -0.2%로 최근 5년간 최저점을 기록함
 - 전문건설업종은 종합건설업체와 달리, 2020년부터 2022년까지 지속적인 하락세를 보였으나 2023년에 3.1%, 2024년에는 3.5%로 소폭 증가하는 양상을 보임
 - 그러나 2022년에 비해 증가한 이자율(한국은행 기준금리 2.0%p 증가)과 높은 물가상승률(소비자물가 기준 2022년~2024년 평균 3.7%)를 고려하면 전문건설업의 실질 수익률은 오히려 감소했다고 볼 수 있음

단위: %

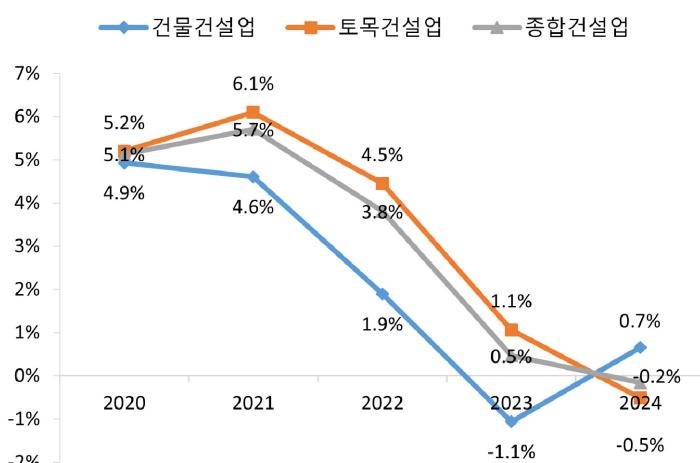


자료: VALUE Search

[그림 III-7] 건설업종 외감기업 순이익률 동향

- 종합건설업의 업종별 순이익률을 파악한 결과, 2024년 기준 건물건설업의 순이익률은 0.7%, 토목건설업은 -0.5%로, 지난 4년간 토목건설업보다 낮았던 건물건설업의 순이익률이 처음으로 역전되었음
 - 토목건설업의 순이익률은 2020년 5.2%에서 2021년 6.1%의 고점을 기록하였으나, 감소세로 돌아선 2022년은 4.5%, 2023년에는 1.1%로 급감하였고 2024년에는 -0.5%로マイ너스의 순이익률을 기록함
 - 건물건설업의 순이익률은 2020년 4.9%의 최고점에서 2021년 4.6%로 감소세로 돌아선 후 2023년까지 급감하여 -1.1%의 순이익률로 최저점을 기록하였지만 2024년에는 0.7%로 다소 회복된 수치를 보여줌

단위: %

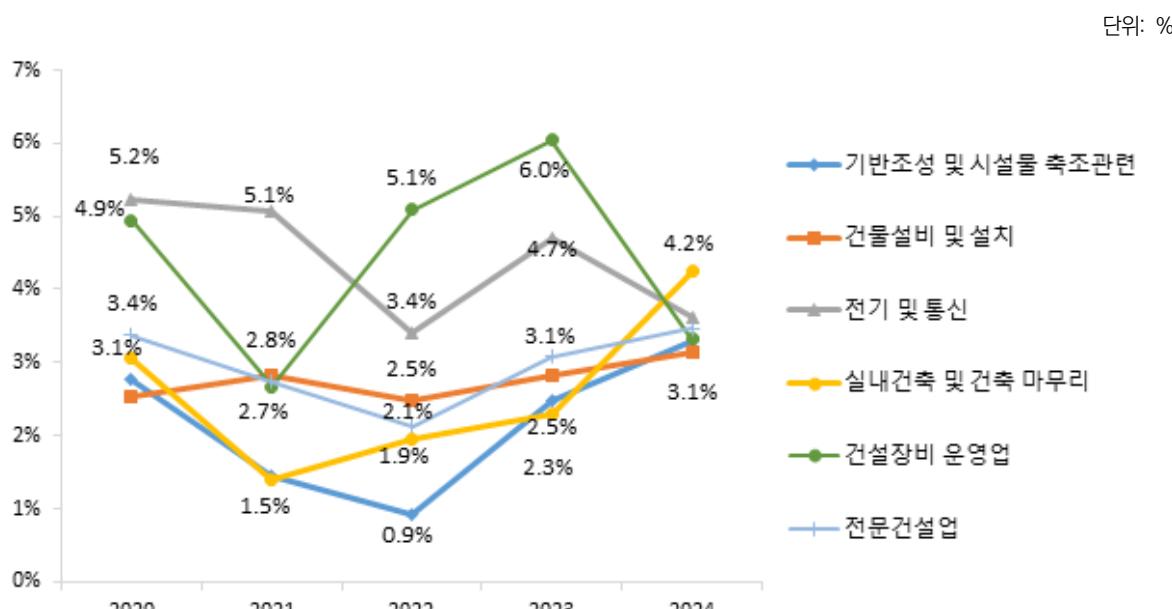


자료: VALUE Search

[그림 III-8] 종합건설업종 외감기업 순이익률 동향

- ▣ 전문건설업 중 가장 높은 순이익률을 나타낸 것은 실내건축 및 건축마무리 공사업이 4.2%로 가장 높았으며, 다른 업종들은 3.1~3.6% 사이의 순이익률을 기록하며 5년 내 업종별 격차가 가장 적은 것으로 나타남

- 실내건축 및 건축 마무리 공사업의 순이익률은 2020년 3.1%에서 2021년 1.4%의 최저치까지 하락하였다가 이후 상승으로 반등하여 2024년 4.2%까지 상승하며 2024년 기준 순이익률이 가장 높은 업종으로 나타남
- 타 업종들은 대부분 3% 초중반의 수익률로 비슷한 수치를 기록하고 있으며, 대부분 2020년부터 하락하여 2022년 최저치를 기록한 후 2023년부터 반등하여 2024년까지 상승하거나 2024년에 다시 하락으로 반전되는 모습을 보여줌



자료: VALUE Search

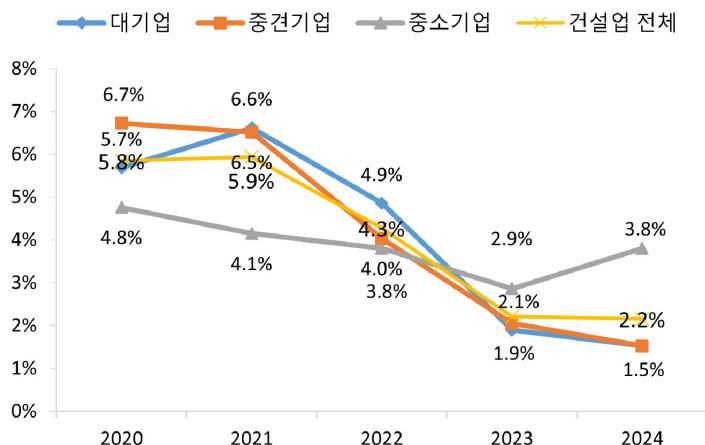
[그림 III-9] 전문건설업종 외감기업 순이익률 동향

- ▣ 업종별 이익률을 살펴본 결과, 주목할 만한 것은 종합건설업종의 영업이익률 및 순이익률이 2021년 이후 지속적으로 하락하였다는 것임
- 반면, 전문건설업종은 대부분의 업종이 2021년 또는 2022년 이후 반등하여 2023년의 수치 값들이 2020년 수준에 근접하였으며 2024년에는 모든 업종간 차이가 눈에 띄게 줄어든 것을 확인할 수 있음

2) 건설 외감기업 규모별 이익률 동향

- ▣ 건설업의 업종 이외에 규모에 따른 이익률 동향을 파악하기 위해 건설업을 대기업, 중견기업, 중소기업으로 구분하고 영업이익률과 순이익률을 분석하였음
- ▣ 규모에 따른 영업이익률을 분석한 결과, 대기업과 중견기업의 영업이익률은 2024년 기준으로 각각 1.5%를 기록한 반면, 중소기업의 영업이익률은 3.8%로 2.3%p의 차이가 났으며, 이러한 격차는 최근 5년 내 대기업과 중견기업이 중소기업보다 계속 높았던 영업이익률에서 처음으로 수치가 역전된 2023년보다 그 차이가 더 커진 것으로 나타남
 - 대기업의 영업이익률은 2020년부터 2021년까지 5~6%대를 형성하고 있었으나 2022년에는 전년도보다 1.7%p 하락한 4.9%로 나타났으며, 2023년에는 더욱 급락하여 1.9%를 보였다가 2024년에는 최근 5년간의 최저점인 1.5%를 기록함
 - 중견기업의 영업이익률도 대기업과 같이 2020년부터 2021년까지 6%대를 형성하였다가 2022년에 4.0%로 급락한 후 2024년에는 최근 5년간의 최저점인 1.5%를 기록함
 - 중소기업의 영업이익률은 2020년에 최고점 4.8%의 영업이익률 이후 지속적으로 하락하여 2023년에는 2.9%의 최저점까지 하락하였으며, 2024년에는 전년대비 0.9%p 상승한 3.8%의 영업이익률로 대기업과 중견기업의 2배가 넘는 성과를 보여줌

단위: %



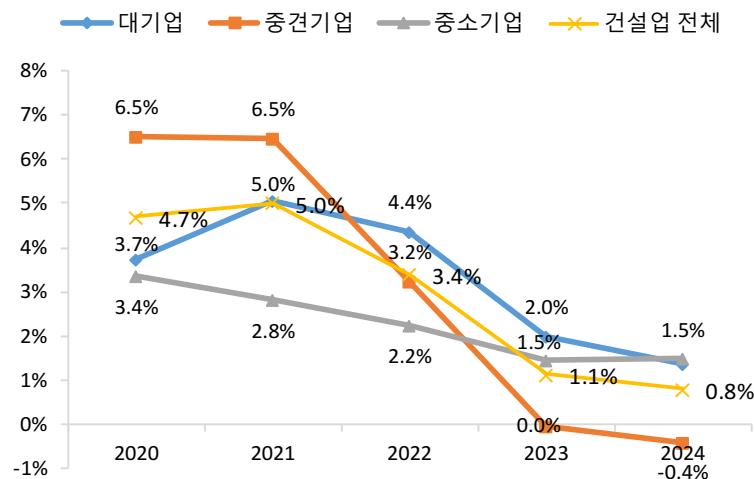
자료: VALUE Search

[그림 III-10] 기업 규모별 건설 외감기업 영업이익률 동향

- ▣ 규모에 따른 순이익률을 분석한 결과, 대기업과 중소기업의 순이익률은 2024년 기준 각각 1.4%, 1.5%를 기록한 반면, 중견기업의 영업이익률은 -0.4%로 나타났으며 모든 기업규모에서 2024년은 최근 5년간 가장 낮은 순이익률을 기록함
 - 대기업의 순이익률은 2021년 5.0%로 고점을 기록한 이후 하락하며 2023년에는 2.0%로 급락하였고, 2024년에는 1.4%로 최근 5년간 최저를 기록함

- 중견기업의 순이익률 역시 2021년 6.5%로 고점을 기록한 이후 급락하며 2023년에는 0.0%로 하락하였고, 2024년에는 -0.4%의 마이너스 수치까지 내려가며 최근 5년간 최저를 기록함
- 중소기업의 순이익률은 2020년 3.4%의 고점을 기록한 이후 지속적인 하락세를 나타내며 2023년과 2024년에는 각각 1.5%로 나타나 대기업과 중견기업과 마찬가지로 최근 5년 간 가장 낮은 수치를 기록함

단위: %



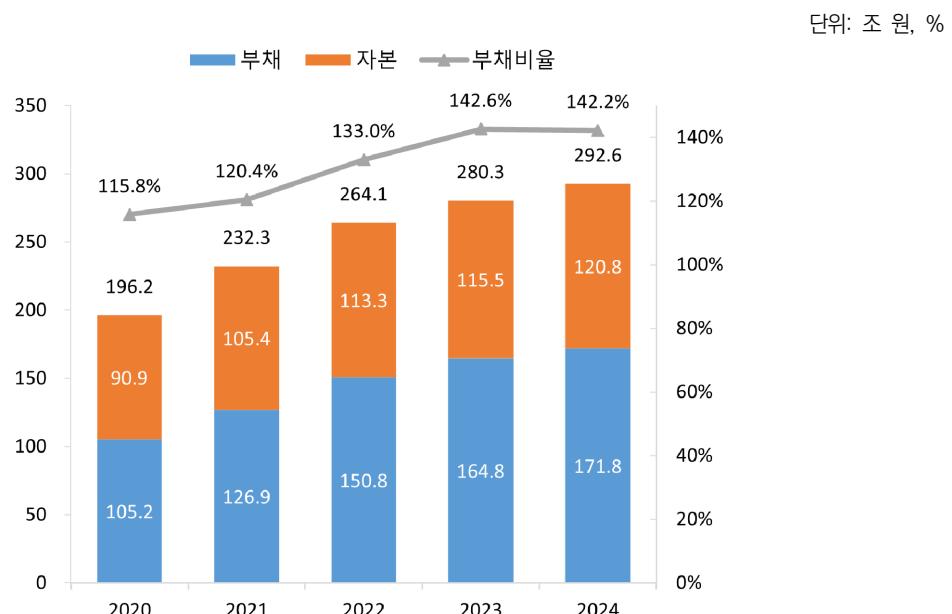
자료: VALUE Search

[그림 III-11] 기업 규모별 건설 외감기업 순이익률 동향

- ▣ 주목할 만한 것은 중소기업의 영업이익률 및 순이익률이 중견기업은 2023년, 대기업은 2024년을 기점으로 모두 역전하였다는 것임
 - 2020년부터 2022년까지 대기업의 영업이익률과 순이익률은 중소기업보다 매해 높았으나 2023년에는 순이익율만 높았으며, 2024년에는 중소기업이 모두 높아졌으며, 중견기업은 2023년부터 영업이익률 및 순이익률 모두 중소기업이 높아짐
 - 또한, 업종별 이익률 차이에서 확인한 바와 같이 대기업과 중견기업의 성장세는 2021년까지 지속된 이후 큰 폭으로 하락하는 추세이며, 중소기업의 경우 2020년 고점 이후로 서서히 하락하는 추세였다가 2024년은 2023년과 같은 수치로 하락은 멈춘 상태임
- ▣ 이익률 분석을 종합하여 판단하면, 2021년까지 종합건설업과 대기업 및 중견기업의 이익률은 지속적으로 상승하였다가 2022년부터 크게 하락하였고, 전문건설업종은 2021년까지 하락하던 이익률이 이후 회복되는 추세를 보이고 있으며, 중소기업의 이익률은 2020년 이후 서서히 감소하는 모습을 보임

3. 건설 외감기업 재무구조 동향

- ▣ 기업의 지속적인 성장을 위해서는 안정적인 재무구조를 지니고 있어야 하며, 특히 호황기를 지나 불황기에 진입할 경우는 매출 감소 및 수익성이 악화될 수 있으므로 건전한 재무상태를 유지할 필요가 있음
- ▣ 먼저 건설업의 부채 및 자본, 부채비율을 살펴보았는데, 최근 5년간 건설업의 부채와 자본은 모두 증가하였으며, 자본 증가율보다는 부채의 증가율이 약간 높아 부채비율이 증가한 것으로 나타남
 - 먼저, 건설업의 외감기업들은 자본보다는 부채에 대한 의존도가 매우 높은 산업으로 2020년 이후 5년간 건설업 외감기업의 자산구조를 분석함
 - 자산구조는 건설 외감기업들의 자기자본 총액 및 부채총액 각각 합산함(자산=자본+부채)
 - 2020년의 건설 외감기업의 자본총액은 90.9조 원에 부채총액이 105.2조 원임에 따라 자산총액은 196.2조 원으로 나타났으며, 부채비율은 115.8%임
 - 이후 4년이 지난 2024년에는 부채총액은 171.8조 원으로 63.2% 증가하였고 자본총액은 120.8조 원으로 32.9% 증가하였음
 - 결과적으로 건설업 외감기업의 자산총액은 2020년 196.2조 원에서 2024년 292.6조 원으로 49.2% 상승하였으며, 부채비율은 115.8%에서 142.2%로 26.5%p 증가하였음
 - 다만, 2020년부터 2023년까지 부채비율이 지속적으로 증가하여 2023년 기준 부채비율이 142.6%로 최근 5년간 가장 높은 수치였으나 2024년에는 0.4%p 감소하여 142.2%로 다소 감소한 상황임을 보여주었으며, 이는 2020년 이후 팬데믹 또는 저금리 기조에 따른 상황임을 감안할 필요가 있음



자료: VALUE Search

[그림 III-12] 건설 외감기업 부채/자본 총액 및 부채비율 동향

- 종합건설업 외감기업의 부채비율은 2024년 기준 154.6%로, 2021년까지는 큰 변화가 없었으나 이후 부채비율이 증가하고 있음

- 2020년의 종합건설업 외감기업의 자본총액은 74.8조 원, 부채총액이 93.4조 원임에 따라 자산총액은 168.3조 원으로 나타났으며, 부채비율은 124.9%임
- 이후 4년이 지난 2024년에는 부채총액은 151.6조 원으로 약 62.3% 증가하였고, 자본총액은 98.1조 원으로 23.8% 증가하였음
- 결과적으로 종합건설업의 2024년 자산총액은 249.79조 원, 부채비율은 154.6%로 나타남
- 종합건설 외감기업의 부채비율은 2020년 124.9%, 2021년 128.8%로 큰 변화가 없었으나 2022년 이후 계속 증가하여 2024년은 최근 5년간 가장 높은 수치인 154.6%로 나타남

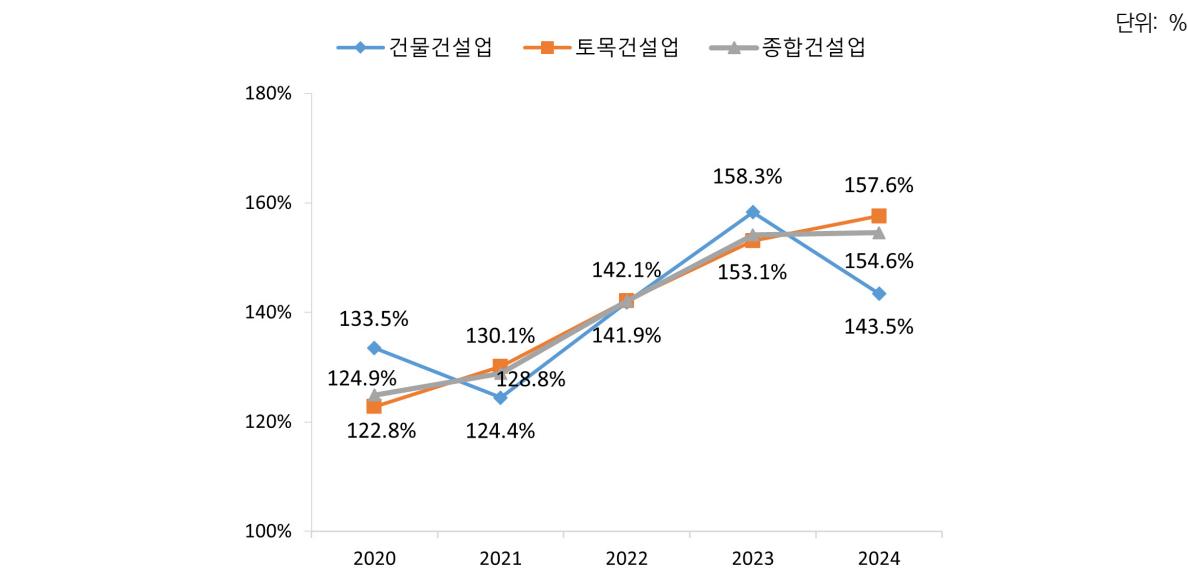
단위: 조 원, %



자료: VALUE Search

[그림 III-13] 종합건설업 외감기업 부채/자본 총액 및 부채비율 동향

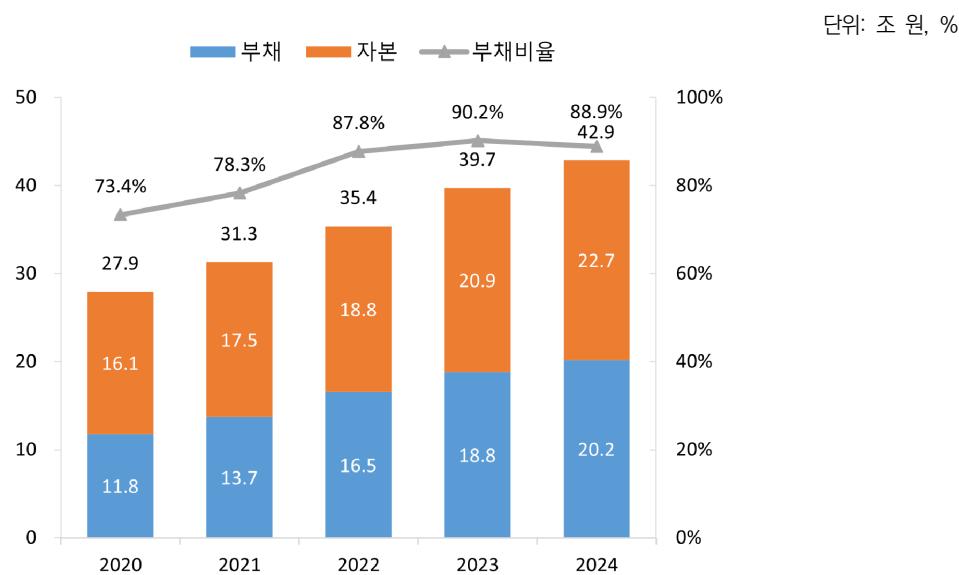
- 종합건설업 세부업종인 건물건설업과 토목건설업 모두 전체적으로 증가하는 추세를 보이고 있는데 부채비율도 서로 비슷한 수치로 높고 낮음을 반복해서 나타남
- 건물건설업의 부채비율은 2021년 기준 124.4%에서 최저점을 보였으나 이후 상승하는 추세로 2022년 141.9%, 2023년 158.3%로 최고치를 기록한 후 2024년 기준 143.5%로 다소 감소함
 - 토목건설업의 부채비율은 2020년 기준 122.8%에서 2024년 157.6%로 지속적으로 상승하며 2024년에 최근 5년 간 가장 높은 수준으로 나타남
 - 또 하나 주목해야 하는 것은 2023년과 2024년에 들어서 정도가 다소 완화되었으나, 두 업종 모두 2021년부터 2023년까지 부채비율이 큰 폭 증가했다는 점임



자료: VALUE Search

[그림 III-14] 종합건설업 업종별 부채비율 동향

- 한편 전문건설업 외감기업은 부채보다는 자본의 규모가 더 큰 자산구조를 지니고 있으며, 부채비율 100% 미만으로 운영되고 있음
 - 2020년 전문건설업 외감기업의 자본총액은 16.1조 원, 부채총액은 11.8조 원으로 자산총액 27.9조 원, 부채비율은 73.4%로 나타남
 - 2024년에 이르러 자본총액은 41.1% 상승하며, 22.7조 원으로 증가하였으며, 부채 역시 70.9% 증가하며, 20.2조 원을 나타내며 부채비율은 88.9%를 기록하였음
 - 전문건설업의 부채비율은 종합건설업 부채비율보다 낮은 수준을 기록하고 있는데 이는 하도급 공사를 주로 진행하기 때문에 자본 투자나 외부자금 조달이 상대적으로 덜 필요한 부분이 있다는 점과 대기업의 비중이 적어 부채차입이 용이하지 않다는 점을 감안해야 함
 - 분석기간 중 자본총액 증가보다는 부채총액의 증가가 더 높았다는 점에서 전문건설 외감기업 역시 팬데믹의 저금리 기조에 영향을 받은 것으로 판단됨
 - 다만 2024년 기준 부채비율이 전년대비 1.3%p 낮아지며 부채비율 증가세가 하락으로 반전됨

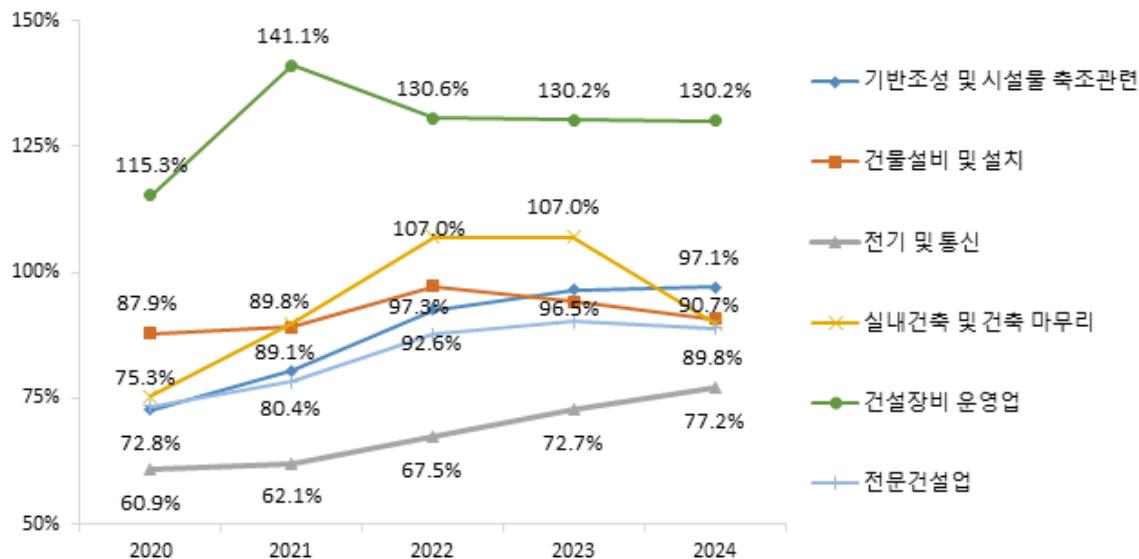


자료: VALUE Search

[그림 III-15] 전문건설업 외감기업 부채/자본 총액 및 부채비율 동향

- ▣ 전문건설업의 업종별 부채비율을 살펴보면 건설장비 운영업의 부채비율이 높지만, 2021년 이후 지속적으로 감소한 가운데 전기 및 통신공사업의 부채비율이 가장 낮았으며, 나머지 업종들은 80~130%대의 부채비율을 유지하고 있는 것으로 나타남
 - 부채비율이 비교적 높은 업종은 건설장비 운영업으로 장비 확보 및 의존성이 높은 산업으로 2021년에는 141.1%로 최고점을 기록했으나, 2022년부터에는 약 130%로 일정하게 유지되고 있음
 - 전기 및 통신공사업은 부채비율이 전문건설업종 중 가장 낮은 77.2%로 나타났으나, 2020년 60.9%로 최저를 기록한 후 매년 지속적으로 상승하는 추세를 보이고 있음
 - 기반조성 및 시설물 축조 관련 전문공사업은 2020년 72.8%의 최저점을 기록한 이후 2024년 97.1%까지 지속적으로 증가함
 - 건물설비 및 설치공사업은 전문건설업 평균 부채비율보다 매년 5~10%p 높은 정도로 유지되고 있었으며 2024년 전체 평균과 거의 같은 부채비율로 나타남
 - 실내건축 및 건축마무리 공사업은 2020년 75.3%에서 2022년에 107.0%까지 크게 증가하였다가 2023년에는 전년과 같은 107.0%에서 2024년에 89.5%까지 하락하여 2021년 수준으로 회복됨
 - 전문건설업의 평균 부채비율이 88.9%로 낮은 가운데 대부분의 업종이 2020년 이후부터 부채 비율이 지속적으로 상승하는 추세로 나타났으며 그 중 일부 업종은 2023년과 2024년에 부채 비율이 다소 감소하는 모습도 나타남

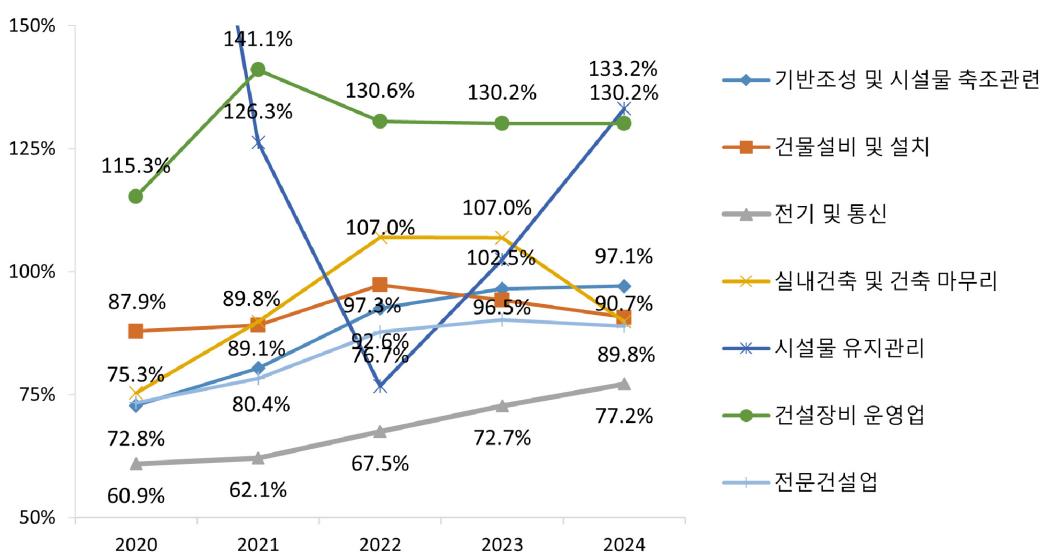
단위: 조 원, %



자료: VALUE Search

[그림 III-16] 전문건설업 외감기업 업종별 부채비율 동향

단위: %



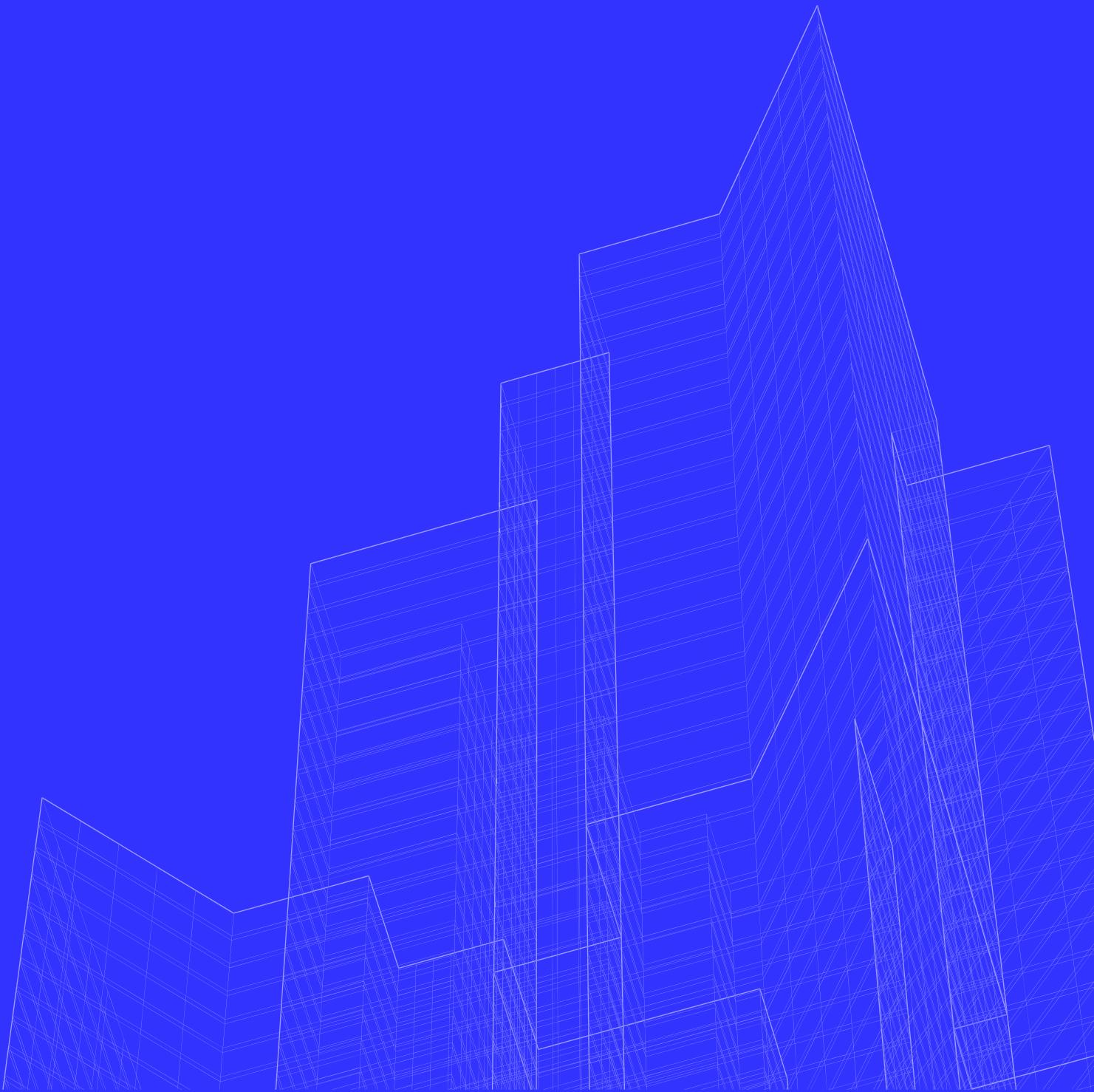
자료: VALUE Search

[그림 III-17] 전문건설업 업종별 부채비율 동향

IV

건설 한계기업 동향 및 특징

- 건설 한계기업 동향
- 건설 한계기업 특징



제4장

건설 한계기업 동향 및 특징

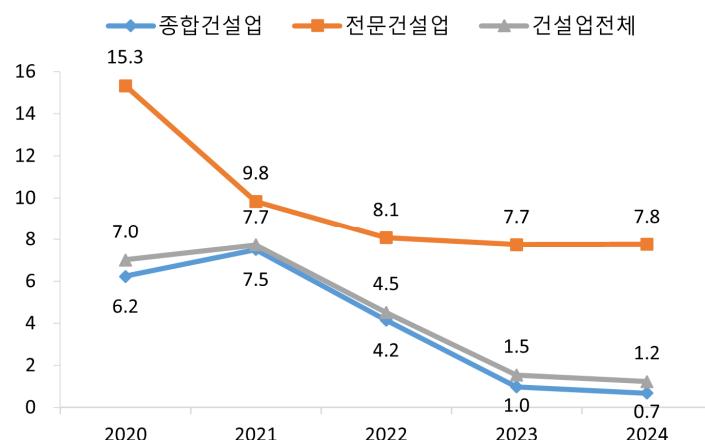
1. 건설 한계기업 동향

1) 건설업 이자보상배율 동향

- 앞서 한계기업에 관한 연구에서 알 수 있듯이 많은 연구에서 한계기업을 정의하는 데 있어 활용한 지표는 이자보상배율임
 - 이자보상배율은 기업의 채무상환능력을 나타내는 대표적인 지표로 영업이익을 금융비용(이자비용)으로 나누어서 산출함
 - 이자보상배율이 1이면 영업활동으로 번 돈으로 이자를 지급한 후 남는 돈이 없다는 의미이며, 1보다 크다는 것은 영업활동을 통해서 금융비용을 지불하고도 순이익이 발생할 수 있음
 - 따라서 이자보상배율이 1미만의 업체라는 것은 영업이익으로 금융비용을 감당하기도 어려운 상황으로 잠재적인 부실기업으로 볼 수 있으며, 한국은행 등은 이러한 이자보상배율이 3년 연속 1미만이면 한계기업으로 간주함
 - 반대로 이자보상배율이 1.5 이상이면 일반적으로 부채를 변제할 능력이 있는 것으로 간주함
- 따라서 건설업의 이자보상배율을 살펴보는 것은 전반적인 산업의 부채 및 이익에 따른 안정성을 살펴볼 수 있음
- 건설업 전체의 이자보상배율은 2024년 기준으로 1.2배로, 한국은행에서 분석한 전체 외감기업의 이자보상배율 3.8배에 매우 낮은 수치이며, 지난 5년간의 추이를 살펴보면 건설업의 이자보상배율은 2021년까지 7~8배 사이에서 형성하다 최근 3년 동안 급감한 것으로 나타남
 - 건설업의 이자보상배율은 2020년 7.0배에서 2022년에는 7.7배로 최고점을 기록하였다가 2022년 4.5배, 2023년 1.5배, 2024년에는 1.2배로 최근 5년간 가장 낮은 수치로 나타남
- 업종별로 살펴보면, 종합건설업종의 이자보상배율이 전문건설업종의 이자보상배율보다 더 낮게 나타났는데, 이는 단순히 시공을 수행하는 대형 하도급업체와 달리 사업의 기획 및 운영을 담당하는 종합건설업의 특성을 반영하고 있다고 볼 수 있음

- 종합건설업의 이자보상배율은 2020년 6.2배에서 2021년 7.5배까지 상승하였다가 2022년 4.2배, 2023년 1.0배, 2024년에는 0.7배로 급격히 하락하여 가장 낮은 수치를 기록함
- 전문건설업은 2020년 15.3배로 가장 높은 수치를 기록하며 두 자리수의 배수를 유지했으나, 2021년 이후 크게 하락하여 2021년 9.8배, 2022년 8.1배, 2023년에는 7.7배로 최근 5년간 가장 낮은 수치를 보였다가 2024년 7.8배로 다소 증가한 수치로 나타남
- 2021년 전문건설업의 급격한 이자보상배율 변화는 앞의 외감기업 이익률 동향에서 알 수 있듯 전문공사업의 부채총액이 전년인 2020년 대비 16.3% 상승한 반면, 영업이익률은 32.8% 감소하면서 발생한 결과임
- 결과적으로 2024년 이자보상배율은 2021년 전문건설업의 이자보상배율 급락으로 인해 업종별 차이가 많이 줄여지고, 2022년 이후 종합건설업의 이자보상배율 하락으로 차이가 다시 벌어지고 있는 것으로 나타남

단위: 배



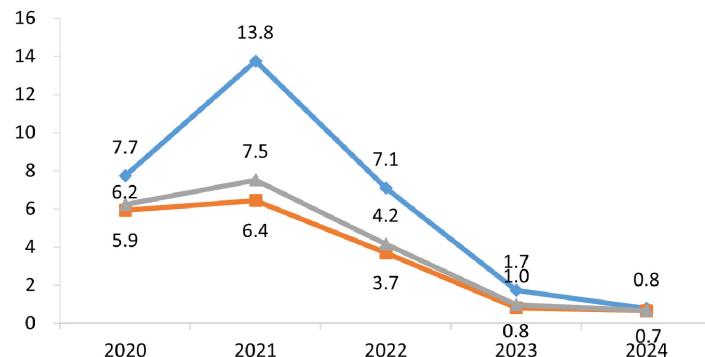
자료: VALUE Search

[그림 IV-1] 건설 외감기업 업종별 이자보상배율 동향

- 종합건설업의 업종별 이자보상배율을 살펴보면 건물건설업의 이자보상배율은 0~14배 사이의 변동성을 지녔으며, 토목건설업의 이자보상배율은 0~7배 수준에서 등락하는 것을 알 수 있음
- 건물건설업의 이자보상배율은 2021년 13.8배의 고점을 기록한 후 2022년 7.1배로 크게 낮아지고 2024년에는 0.8배의 저점을 기록함
- 토목건설업의 2020년 이자보상배율은 5.9배였으며, 2021년에 6.4배까지 상승했다가 건물건설업과 마찬가지로 이후 줄곧 하락하여 2024년에는 0.7배로 크게 낮아진 것을 알 수 있음

단위: 배

■ 건물건설업 ■ 토목건설업 ■ 종합건설업

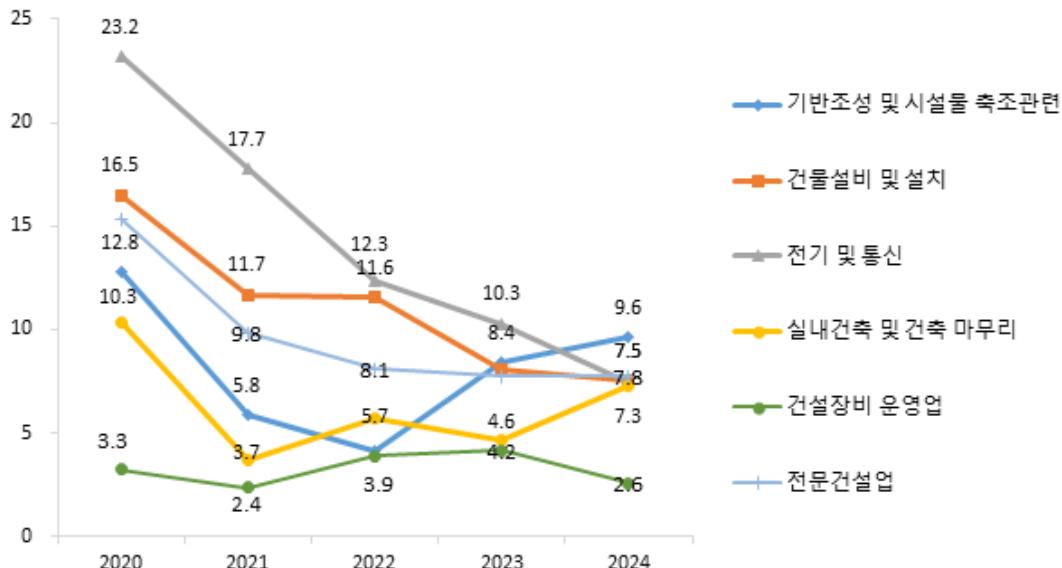


자료: VALUE Search

[그림 IV-2] 종합건설업 업종별 이자보상배율 동향

- 최근 5년간의 종합건설업의 이자보상배율은 2021년까지 6~7배 수준으로 유지되다 2022년에는 4.2배, 2023년에는 1.0배로 급격히 하락한 것으로 나타나 채무상환능력이 2023년 들어 크게 낮아진 것이 2024년까지 이어짐
- 한편 전문건설업종의 이자보상배율은 2024년 기준 7.8배로 종합건설업종보다 안정적인 편이나, 업종별로 편차가 존재함
 - 가장 높은 이자보상배율을 나타낸 것은 기반조성 및 시설물 축조관련 공사업으로, 2020년에는 12.8배를 기록하였으나 이후 하락하여 2022년에 4.1의 최저점을 지나 2023년에 반등하여 2024년에는 9.6배까지 상승함
 - 건물설비 및 설치 공사업은 2020년 16.5배의 가장 높은 수치를 기록 후 2021년에 11.7배, 2022년 11.6배로 크게 낮아졌고 2023년에는 한 자리수 수치까지 하락한 후 2024년에 7.4배로 5년 내 최저점을 기록함
 - 전기 및 통신 공사업도 건물설비 및 설치 공사업과 같은 감소세를 보여 2020년 23.3배의 최고 점이후 지속적인 하락을 하며 2024년 7.5배의 5년 내 최저의 수치를 기록함
 - 실내건축 및 건축 마무리 공사업은 2020년 10.3배의 두 자리수 수치를 보였다가 2021년 3.7 배로 최저점을 기록한 이후 상승과 하락을 반복하며 2024년에는 건물건설업 평균 수준인 7.3 배의 수치를 기록함
 - 건설장비 운영업은 타 업종보다 이자보상배율이 낮고 큰 변동이 없는 편이며, 5년간 2~4배 정도의 수치를 보여주고 있으며 2024년에는 2.6배의 수치로 가장 낮은 수준으로 나타남

단위: 배



자료: VALUE Search

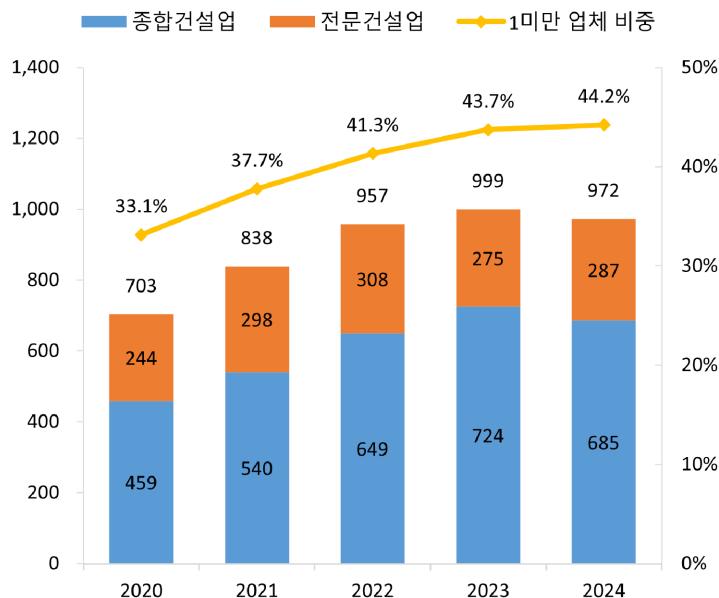
[그림 IV-3] 전문건설업 업종별 이자보상배율 동향

- 전문건설업의 업종별 이자보상배율 동향을 살펴본 결과, 대부분의 업종이 최근 5년간 지속적인 하락 추세를 보이고 있으며 특히 전기 및 통신 공사업, 건물설비 및 설치 공사업의 이자보상배율이 큰 폭으로 하락함
 - 전문건설업 전체의 5년간 이자보상배율은 49.4% 하락한 상황에서 전기 및 통신 공사업은 67.6%, 건물설비 및 설치 공사업은 54.4% 하락하여 전문건설업 전체 평균보다 높은 폭의 하락을 보임
- 건설업 전체의 이자보상배율을 검토한 결과, 건설업의 이자보상배율은 1.2배로 전체 외감기업 3.8배에 비하면 채무상환능력이 낮은 것을 알 수 있으며, 2022년에 접어들면서 전문건설업의 채무상환능력이 급격하게 낮아진 상황은 2024년까지 지속되었음
- 전문건설업종의 평균 부채비율은 88.9%로 높은 편이라 할 수는 없으나 이자 비용에 대한 부담이 증가하고 있으며, 금리 인상 및 건설경기 하락 시 채무상환능력은 더욱 급격히 악화될 것으로 우려됨

2) 건설업 내 이자보상배율 1미만 업체 동향

- 앞서 선행연구에서 언급한 바와 같이 한계기업을 정의하면서 공통으로 다루고 있는 지표는 이자보상배율 1을 기준으로 하고 있으며, 한국은행의 경우 3년 연속 이자보상배율이 1미만인 업체를 한계기업으로 정의하고 있음
- 그러나 3년 연속 이자보상배율이 1미만이 아닌 업체들을 상황에 따라 한계기업으로 정의하기도 하고 있어, 넓은 의미 또는 잠재적인 한계기업을 파악한다는 점에서 이자보상배율이 1미만인 업체 동향을 살펴보았음
 - 한계기업에 관한 일부 연구에서 3년 연속 이자보상배율 1미만 업체는 장기적 한계기업으로 구분하고, 당해 연도 이자보상배율 1미만 업체는 일시적 한계기업으로 구분함
 - 한국은행은 이자보상배율 1미만 업체를 취약업체로 분류함
 - 따라서, 산업 내의 이자보상배율 1미만 업체의 동향 파악은 업체 내의 부실 정도를 파악할 수 있는 척도로 활용할 수 있음
- 건설업에서 이자보상배율이 1미만인 업체는 2024년 기준 972개 업체로 2020년 703개사에서 지속적으로 증가하고 있으며, 종합건설업체가 많은 비중을 차지하고 있음
 - 종합건설업체의 이자보상배율 1미만 업체는 2024년 기준 685개사로 2020년 459개사에 비하면 49.2% 증가한 수치이며, 전체 외감기업 이자보상배율 1미만 업체 중 70.5%를 차지하고 있음
 - 이자보상배율이 1미만인 전문건설업체는 2020년 244개사에서 2024년에는 287개사로 5년 동안 17.6% 증가하여 종합건설업의 1미만 업체 비중 상승률보다는 낮게 증가함
 - 외감기업 중 이자보상배율 1미만 업체 비중은 2020년 33.1%에서 2021년과 2022년에 급증하여 40%를 초과하였으며 2024년에는 전년대비 1미만 업체수는 감소하였으나 건설업 전체 업체수 또한 감소하며 1미만의 업체 비중은 44.2%까지 도달하며 5년간 최대치를 기록함
 - 2024년 기준 전체 산업 외감기업의 이자보상배율 1미만 업체는 44.2%로 건설업체의 평균 비중과 비슷하며, 2020년까지 건설업체의 이자보상배율 1미만 업체 비중이 전체 산업의 비중에 비해 낮은 수준을 유지했으나 2021년 이후 급격하게 증가하여 산업평균과 비슷한 수치를 나타내며 건설산업의 취약기업이 증가한 것을 알 수 있음

단위: 개, %



자료: VALUE Search

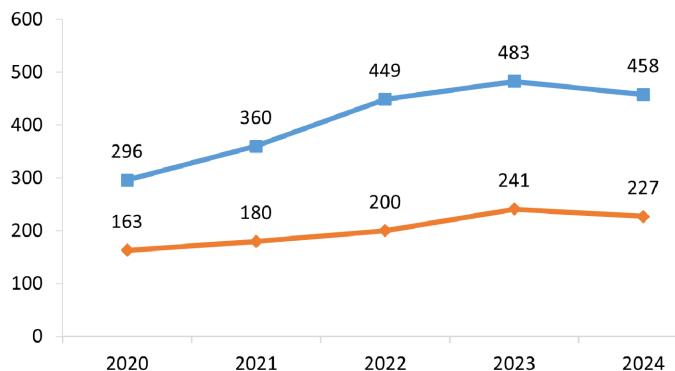
[그림 IV-4] 건설 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 동향

- 종합건설업의 업종별 이자보상배율 1미만업체 동향을 살펴보면, 토목건설업체보다는 건물건설업체의 비중이 더 높은 것을 알 수 있으며, 2020년 이후 이자보상배율 1미만업체의 증가세가 높은 편임
 - 건물건설업종은 2020년 296개사에서 2023년까지 계속 증가하여 483개사로 고점을 기록하였으나 2024년에 다소 감소한 458개사로 나타남
 - 토목건설업의 이자보상배율 1미만업체는 2020년 163개에서 2023년에 241개사까지 증가하였으며 건물건설업과 마찬가지로 2024년은 전년대비 약간 감소하여 227개사를 기록함
 - 2024년 기준으로 종합건설업의 이자보상배율 1미만업체 중 건물건설업종이 차지하고 있는 비중은 66.9%로 많은 비중을 차지하고 있음
- 이자보상배율 1미만업체 수는 절대적인업체 수를 반영하나 업종별로 전체업체 수가 다르므로 상대적으로 비교하기에는 한계가 있으며, 이를 비교하기 위해 세부업종 외감기업 내 이자보상배율 1미만업체 비중(이자보상배율 1미만업체 수 / 전체업체 수)을 산출하였음
- 종합건설업의 2024년 이자보상배율 1미만 비중은 54.7%인 가운데 건물건설업의 이자보상배율 1미만업체의 비중이 크게 높은 것으로 나타남
 - 건물건설업종의 이자보상배율 1미만업체 비중은 2020년 42.3%에서 2024년 62.6%로 지속적인 증가가 나타남

- 토목건설업의 이자보상배율 1미만 업체 비중은 2020년 31.8%에서 2024년 43.7%로 5년간 11.9%p 상승함
- 전체 외감기업의 이자보상배율 1미만 업체의 비중이 44.2%인 것을 감안하면, 건물건설업의 비중 62.6%는 전체 산업 평균보다 높은 점에서 주의와 모니터링이 필요하다고 볼 수 있음

단위: 개

■ 건물건설업 ■ 토목건설업

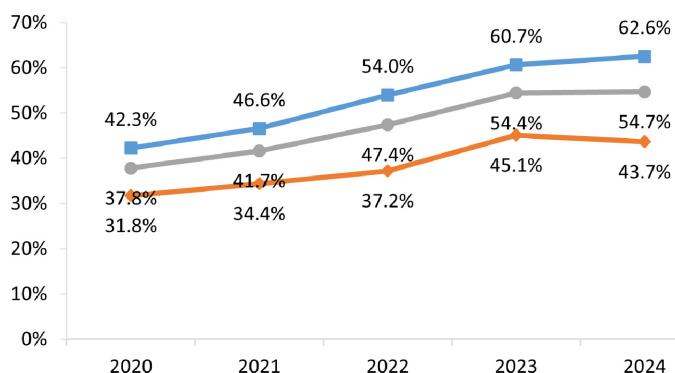


자료: VALUE Search

[그림 IV-5] 종합건설업 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 동향

단위: %

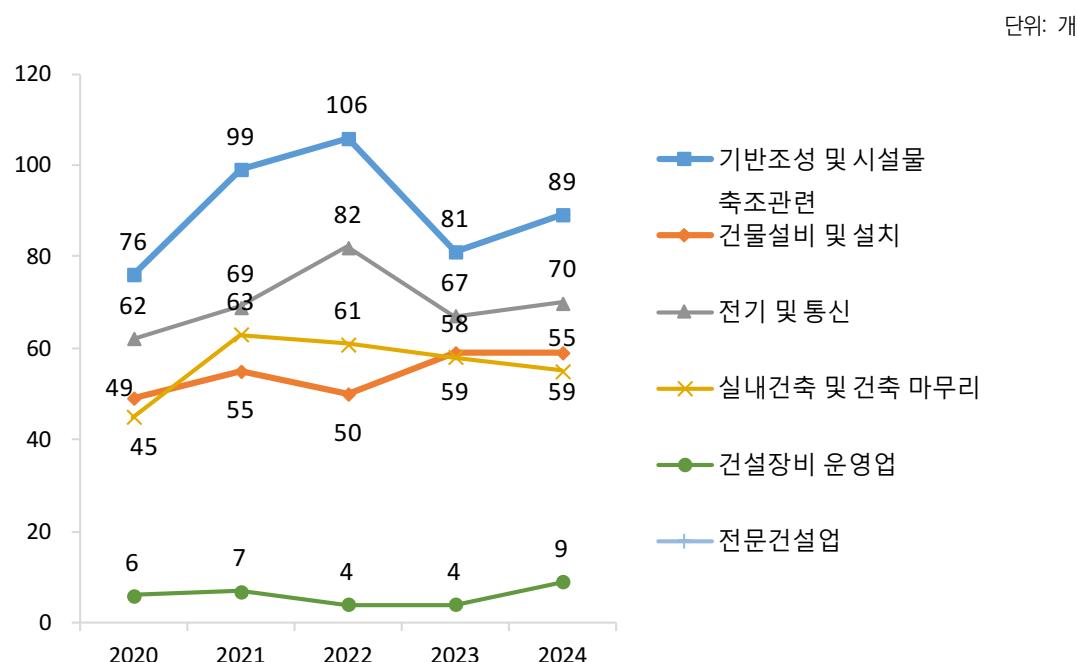
■ 건물건설업 ■ 토목건설업 ■ 종합건설업



자료: VALUE Search

[그림 IV-6] 종합건설업 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 비중 동향

- ▣ 전문건설업종에서 이자보상배율 1미만 업체 동향을 살펴보면, 2024년 건설장비 운영업의 1미만 업체는 2020년 대비 50% 증가함
- 전문건설업에서 이자보상배율 1미만 업체에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 것은 기반조성 및 시설물 축조관련 공사업으로 2020년 76개사에서 점차 증가하는 추세를 보이며, 2022년까지 106개로 큰 폭 증가하였다가 2023년에는 81개사로 감소한 후 2024년에는 89개사로 다시 증가함
 - 건물설비 및 설치 공사업 또한 2020년에는 49개사였으나 이후 증가와 감소를 반복하다 1미만 업체수가 2023년부터 2024년까지 59개사가 지속됨
 - 전기 및 통신공사업은 2020년 기준 이자보상배율 1미만인 업체 62개에서 2022년에 이르러 82개까지 증가하였다가 2024년에는 70개사로 다소 감소함
 - 실내건축 및 마무리 공사업은 2020년 45개의 업체가 이자보상배율이 1미만이었으나, 2021년 63개사로 급등하여 고점을 기록한 이후 지속적으로 감소하는 추세를 보이며 2024년 기준 55개사를 기록함
 - 건설장비 운영업의 이자보상배율 1미만 업체는 2020년 6개사, 2021년 7개사를 기록한 후 2022년과 2023년에 각각 4개사로 급감하였다가 2024년에 9개사로 크게 증가하여 5년간 최고점을 기록함

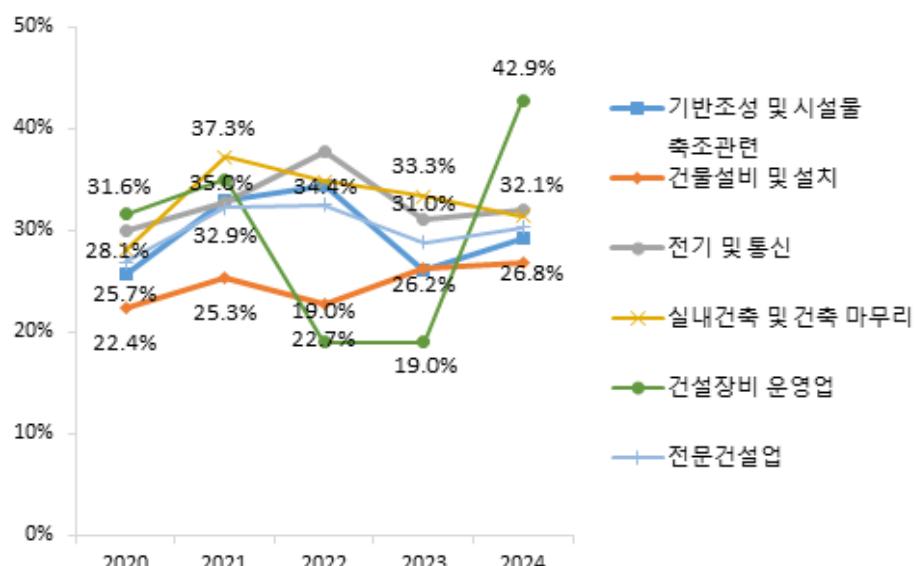


자료: VALUE Search

[그림 IV-7] 전문건설업 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만 업체 동향

- ▣ 전문건설업의 이자보상배율 1미만 비중은 2024년 30.3%인 가운데 모든 업종이 2020년 이후 지속적인 상승세를 보인 것으로 나타남
 - 기반조성 및 시설물 축조 공사업종 역시 1미만업체 비중이 증가하여 2020년 25.7%에서 2022년에 34.4%까지 증가하였다가 2024년에는 29.2%로 다소 감소함
 - 건물설비 및 설치공사업은 이자보상배율 1미만업체 비중이 2020년 기준 22.4%로 전문건설업 업종 중 가장 낮은 수준이나 2023년 이후 증가하여 2024년에는 26.8%를 기록함
 - 전기 및 통신공사업은 2020년 30.0%에서 지속적으로 상승하여 2022년 37.8%의 고점을 기록하였으나 2023년에 크게 하락한 후 2024년에는 32.1%를 기록함
 - 실내건축 및 건축마무리 공사업의 이자보상배율 1미만업체 비중은 2020년 28.1%에서 2021년 37.3%로 급등한 후 지속적으로 감소하여 2024년 31.4%까지 하락한 수치를 보여줌
 - 건설장비 운영업의 이자보상배율 1미만업체 비중은 2020년 31.0%에서 2021년 35.0%로 증가하였고 2022년과 2023년에 각각 19%로 급감하였다가 2024년에 42.9%로 다시 크게 증가하며 최고점을 기록하며 가장 큰 변동을 보여주고 있음

단위: %



자료: VALUE Search

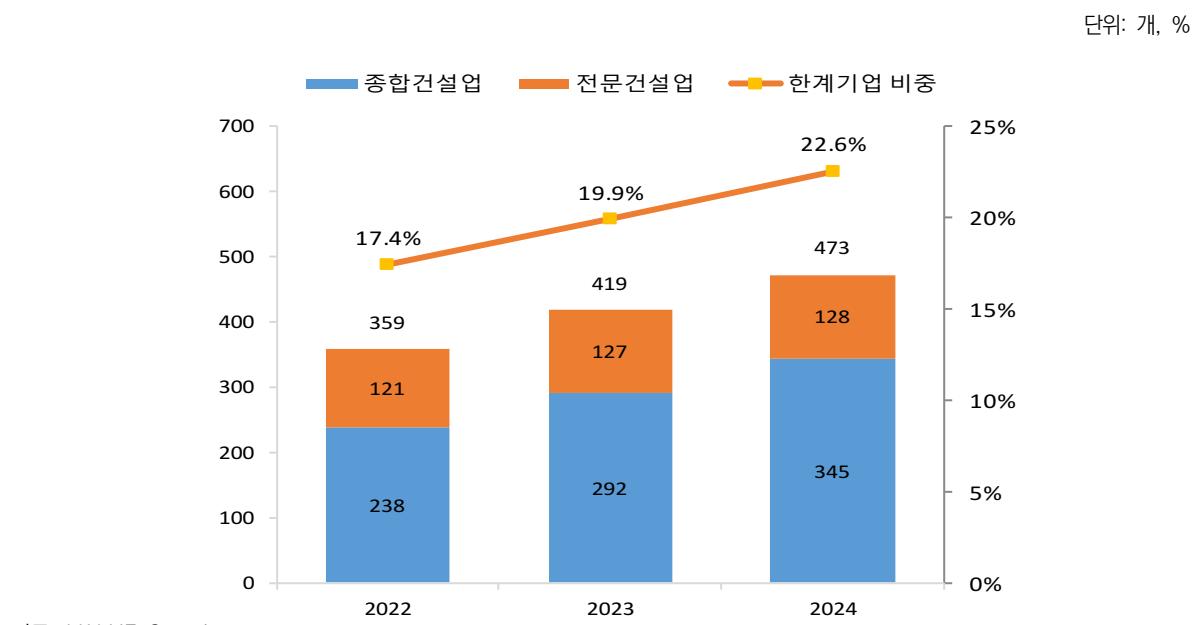
[그림 IV-8] 전문건설업 외감기업 업종별 이자보상배율 1미만업체 비중 동향

3) 건설업 한계기업 동향

- ▣ 건설업체의 한계기업 분석은 한국은행의 기준과 마찬가지로 이자보상배율이 3년 연속 1미만인 업체를 대상으로 선정하였으며, 2020년 이후의 재무자료 바탕으로 최근 3년간인 2022년부터 2024년까지의 한계기업을 도출하였음
 - 2020년 이후 3년 연속 실적이 존재하는 업체 중 이자보상배율이 1미만인 업체를 한계기업으로 선정하였음

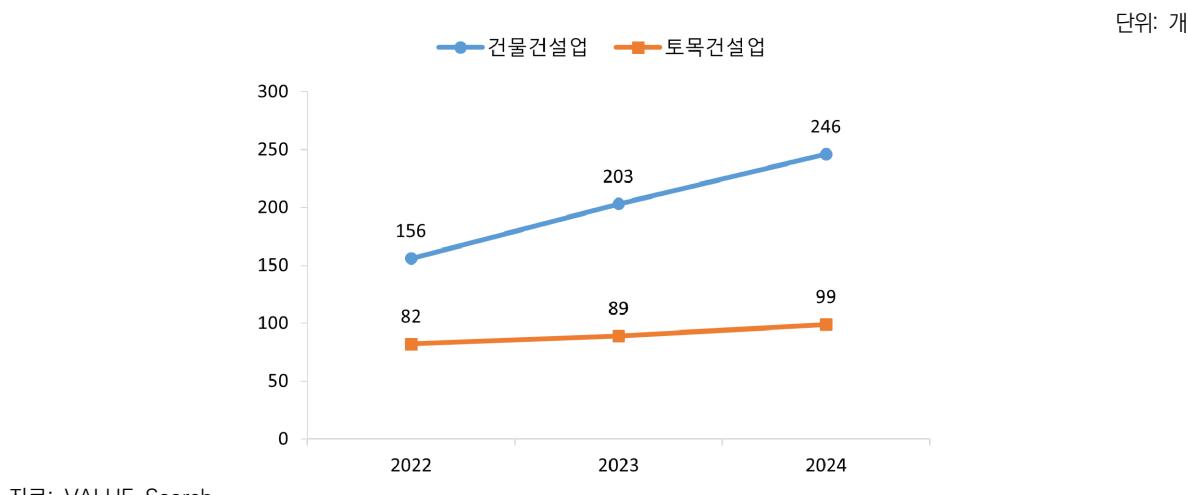
- 지난 3년 연속 VALUE Search에 재무실적이 등록된 업체는 2022년 기준 2,207개사, 2023년 기준 2,372개사, 2024년 기준 2,381개사로 상승세를 보이는 것으로 나타남

- 건설업 내의 한계기업은 2024년 기준 473개 업체로 2022년에 비하면 114개사인 31.8% 증가하였으며, 종합건설업체가 많은 비중을 차지하고 있음
- 종합건설업 내의 한계기업 업체 수는 2022년에는 238개였으나, 매년 증가하며 2024년에는 345개사로 나타남
- 전문건설업은 2022년 121개 사에서 2023년 127개사, 2024년 128개사로 매년 증가하지만 종합건설업에 비해 상승률이 크지 않음
- 3년 연속 실적이 존재하는 건설업 외감기업 중 한계기업이 차지하는 비중은 2022년 17.4%에서 2023년에는 19.9%, 2024년에는 22.6%로 상승하여 비중 또한 증가하고 있음
- 이러한 상승세는 재무실적이 등록된 업체의 수 증가보다 건설업 전체 한계기업의 증가의 속도가 더 빠르기 때문이며, 특히 종합건설업 한계기업의 수가 크게 증가한 것을 원인으로 볼 수 있음



[그림 IV-9] 건설업 외감기업 한계기업 업체 수 및 비중 동향

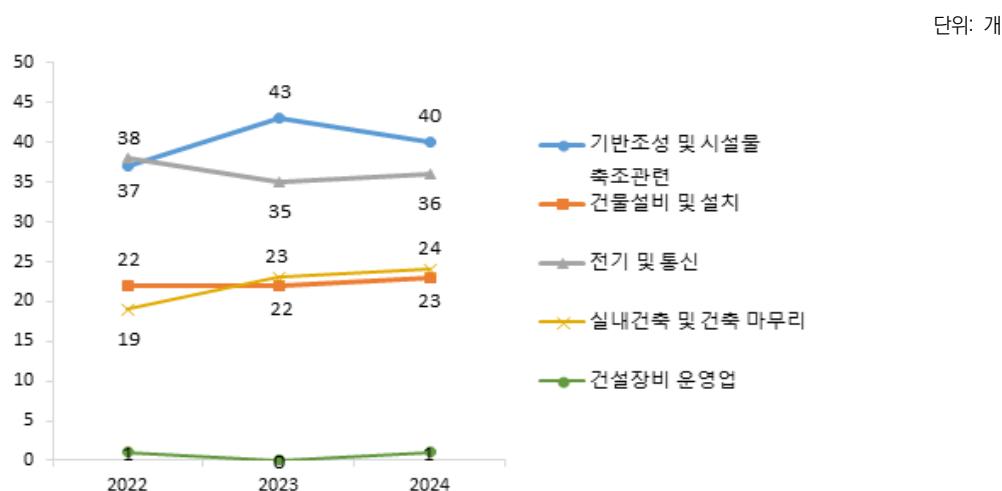
- 종합건설업의 업종별 한계기업 동향을 살펴보면, 토목건설업과 건물건설업의 모든 한계기업이 지속적으로 증가하고 있는 것을 알 수 있음
 - 건물건설업은 2022년 156개사에서 2023년 203개 업체, 2024년에는 246개 업체로 3년간 57.7% 상승하였음
 - 토목건설업의 한계기업 수는 2022년 82개에서 2023년 89개, 2024년 99개로 늘어나 3년 만에 20.7% 상승하였음
 - 최근 3년간 종합건설업의 업종별 한계기업은 계속 증가세를 보이는 것으로 나타났으며, 2023년의 특징으로는 건물건설업종의 한계기업 증가율이 더 높아졌다는 것을 알 수 있음



자료: VALUE Search

[그림 IV-10] 종합건설업 외감기업 업종별 한계기업 동향

- 전문건설업의 업종별 한계기업 동향을 살펴보면, 실내건축 및 건축마무리 공사업을 제외한 모든 업종에서 한계기업의 변화는 크지 않은 것으로 나타남
 - 기반조성 및 시설물 축조 관련 전문공사업은 한계기업이 가장 많은 업종으로 2022년 37개사에서 2023년 43개 업체로 크게 증가하였다가 2024년에 40개사로 다시 감소함
 - 실내건축 및 건축마무리 공사업은 2022년 19개 업체에서 2022년 23개, 2024년 24개 업체로 증가하여 가장 큰 증가율을 나타냄
 - 전기 및 통신 공사업은 2022년 38개에서 2024년 36개로 감소하여 전문건설업 중 한계기업이 줄어 든 요일한 업종임
 - 이 외 다른 업종들은 건물설비 및 설치 공사업은 22~23개사, 건설장비 운영업은 0~1개사의 한 계기업의 수치를 보여 3년간 한계기업의 수가 큰 변화가 없는 것으로 나타남



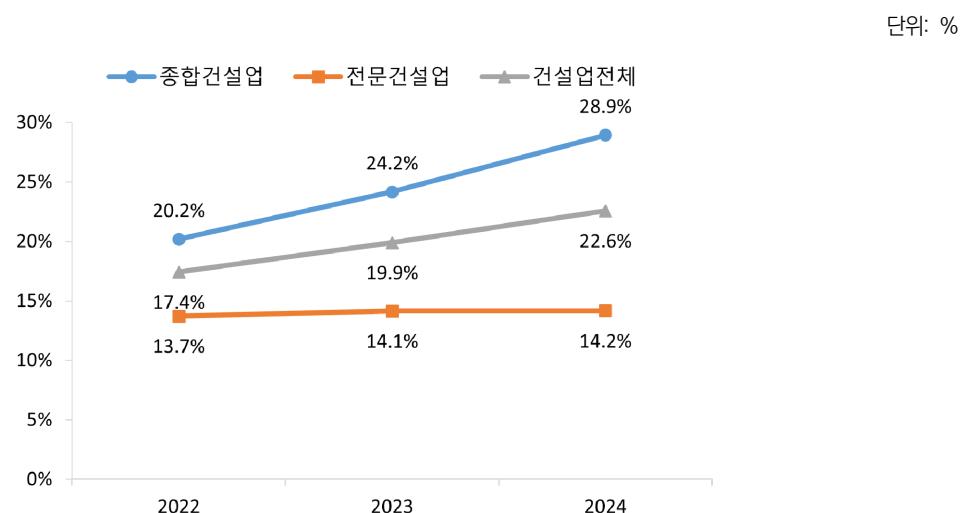
자료: VALUE Search

[그림 IV-11] 전문건설업 외감기업 업종별 한계기업 동향

2. 건설 한계기업 특징

1) 업종별 한계기업 비중

- ▣ 건설업 외감기업 내 한계기업 비중은 2024년 기준 22.6%로 2022년 17.4%대에서 증가하였으며, 종합건설업종은 물론 전문건설업종 모든 업종에서 증가세를 나타냄
- 2022년 건설업 외감기업 중 3년 연속 이자보상배율이 1미만인 한계기업은 17.4%였으나 2023년에는 전년대비 2.5%P 증가한 19.9%를 기록하였으며 2024년에도 22.6%로 증가함
 - 업종별로 살펴보면, 종합건설업종의 한계기업 비중이 2022년 20.2%에서 지속적으로 증가하여 2023년에는 24.2%를 기록하였으며 2024년 또한 상승하여 28.9%를 기록함
 - 전문건설업종의 한계기업 비중 2022년에 13.7%로 종합건설업에 비해 낮은 편이며 2023년 기준으로 14.1%를 기록하였고 2024년에는 14.2%로 종합건설업에 비해 증가율이 낮은 편임

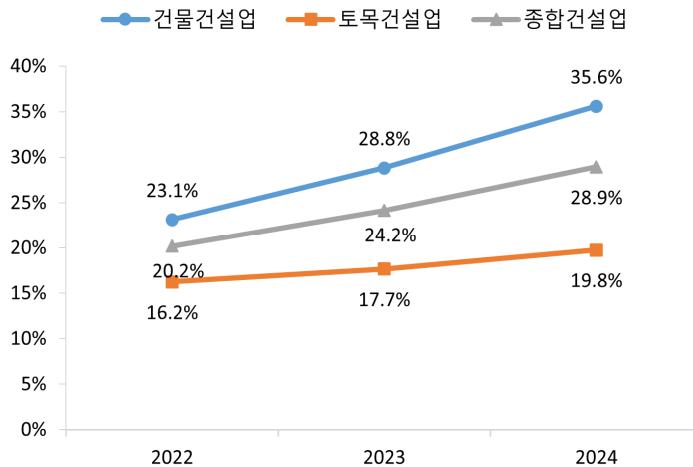


자료: VALUE Search

[그림 IV-12] 건설업 외감기업 한계기업 비중 동향

- ▣ 종합건설업 업종별 한계기업 비중을 살펴보면, 건물건설업의 한계기업 비중이 높은 가운데 최근 큰 폭 상승하였으며, 토목건설업종의 한계기업 비중은 더 낮으나 지속적으로 증가하고 있음
- 종합건설업 내의 한계기업 비중은 2022년 20.2%에서 2023년에 24.2%로 전년대비 4.0%P 증가하였으며, 2024년에도 큰 폭 상승하며 28.9%로 나타남
 - 건물건설업의 2022년 업종 내 한계기업 비중은 23.1%였으나 2023년 28.8%로 5.7%P 증가하였으며 2024년에도 대폭 상승하여 35.6%로 나타남
 - 토목건설업종의 한계기업 비중은 2022년 16.2%에서 매년 증가하여 2024년에는 19.8%로 나타남
 - 종합건설업의 한계기업 비중은 건물건설업의 높은 한계기업 비중과 건물건설업과 토목건설업 모두 지속적으로 증가하고 있는 추이를 주시할 필요가 있음

단위: %

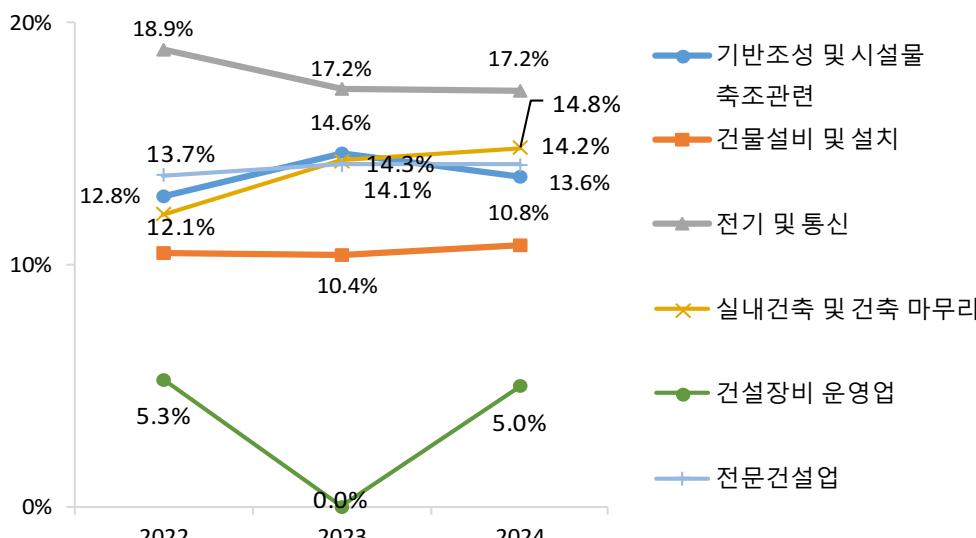


자료: VALUE Search

[그림 IV-13] 종합건설업 외감기업 업종별 한계기업 비중 동향

- 전문건설업종 전체는 14.2%의 한계기업 비중을 유지하고 있으며, 건설장비 운영업만 한 자리수 비중인 반면 나머지 업종은 10%대의 비중을 형성하고 있음
 - 전기 및 통신 공사업은 2022년 18.9%에서 2023년과 2024년에 모두 17.2%로 다소 감소하여 전문건설업 중 한계기업 비중이 가장 크게 감소한 업종으로 나타남
 - 건설장비 운영업은 2022년 5.3%, 2023년 0.0%, 2024년 5.0%로 전문건설업종 중 가장 낮은 수치임
 - 이 외 다른 업종들은 기반조성 및 시설물 축조관련 공사업은 12~14%, 건물설비 및 설치 공사업은 10~11%, 실내건축 및 건축 마무리 공사업은 12~15% 내에서 3년간 소폭 증가하는 수치를 기록함

단위: %

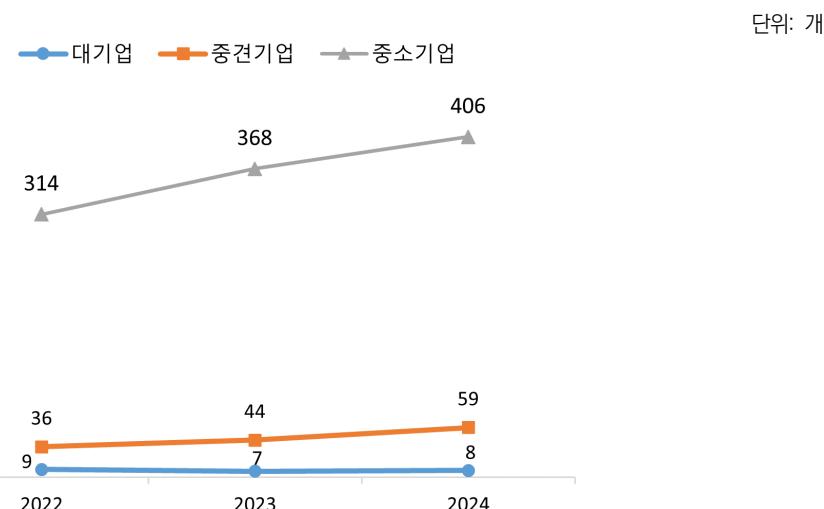


자료: VALUE Search

[그림 IV-14] 전문건설업 외감기업 업종별 한계기업 비중 동향

2) 규모별 한계기업 비중

- ▣ 건설업의 규모별 한계기업 추이를 살펴보면, 대기업은 큰 변화가 없으며 중견기업과 중소기업 모두 증가하였으며 특히 중소기업의 한계기업 증가세가 더 높은 것을 알 수 있음
- 건설업의 한계기업 중 대기업은 2022년 9개사에서 2023년 7개사로 감소했으나, 2024년에는 8개사로 증가함
 - 건설업의 한계기업 중 중견기업은 2022년 36개사에서 2023년 44개사, 2024년에는 59개사로 증가함
 - 건설 한계기업 중 중소기업은 2022년 314개사에서 2023년 368사로 49개사가 증가하였으며 2024년에도 크게 증가하여 406개사를 기록함
 - 최근 3년간 한계기업 중 중견기업은 2022년 대비 2024년에 63.9% 증가하였으며 중소기업도 2022년 대비 2024년 29.3% 증가하였으므로, 중견기업에 비해서는 적은 편이나 증가 추이를 주시해야 함



자료: VALUE Search

[그림 IV-15] 건설 외감기업 규모별 한계기업 동향

- ▣ 건설업의 규모에 따른 한계기업 동향을 살펴보기 위해 대기업, 중견기업, 중소기업으로 구분하여 한계기업 동향을 살펴보았음
- 『중소기업기본법』 및 시행령에 따라, 건설업의 중소기업은 평균 매출액 1,000억 원 이하⁴⁾, 자산 총액이 5,000억 미만인 기업을 대상으로 하고 있으며, 자산기준으로 중견기업은 5,000억 이상 10조 원 미만, 대기업은 10조 원 이상으로 구분됨

4) 보고서 작성에 사용된 기업자료는 2025년 9월 1일 개정된 중소기업기본법 시행령에 따른 기업 분류임. 이 시행령에 따른 건설업의 중소기업 규모 평균매출액 기준은 1,200억원 이하이므로 분석기준년도인 2024년 분류기준인 1,000억원 이하와 차이가 발생할 수 있음.

- 건설 외감기업의 규모에 따른 한계기업 동향을 살펴본 결과, 한계기업 중 대부분은 중소기업이 차지하고 있었음
 - 2024년 기준으로 규모별 한계기업 현황을 살펴보면, 대기업은 전체 473개사 중 8개사로 1.7%, 중견기업은 59개사로 12.5%, 중소기업은 406개사로 85.8%의 비중을 차지하고 있음
- 업종별로 봤을 때는 종합건설업과 전문공사업 내에서 중소기업이 대다수를 차지하고 있었으며, 업종별 기업 규모의 비중은 큰 차이가 없음
 - 종합건설업 한계기업 345개 중 대기업이 차지하는 비중은 5개사(1.4%)였으며, 중견기업은 46 개사(13.3%)이며 중소기업은 294개사(85.2%)를 차지하고 있음
 - 전문건설업종 내에서는 총 128개의 한계기업 중 대기업은 3개사(2.3%)였으며, 중견기업은 13 개사(10.2%), 중소기업은 112개사(87.5%)를 차지하고 있음
- 업종별/규모별 한계기업을 분석한 결과 종합건설업종의 중소기업이 전체 한계기업의 62.2%를 차지하고 있음

〈표 IV-1〉 기업 규모별 업종별 한계기업 현황(2024년)

(단위: 개, %)

기업	종합건설업		전문공사업		합계	
	업체 수	업종내 비중	업체 수	업종내 비중	업체 수	전체 비중
대기업	5	1.4%	3	2.3%	8	1.7%
중견기업	46	13.3%	13	10.2%	59	12.5%
중소기업	294	85.2%	112	87.5%	406	85.8%
총합계	345	100%	128	100%	473	100%

자료: VALUE Search

- 2024년 한계기업 분포를 기준으로 전년도 대비 변동비를 살펴본 결과 기업 규모와 관계없이 모두 한계기업이 증가한 것으로 나타났으며, 종합건설업의 대기업과 중견기업의 한계기업 증가가 두드러진 것으로 나타남
 - 기업 규모별로 한계기업의 증가율을 살펴보면, 대기업은 전년 대비 1개사(14.3%)가 증가하였으며, 중견기업은 15개사(34.1%), 중소기업은 38개사(10.3%)가 증가함
 - 업종별로 살펴보면, 종합건설업은 53개사(18.2%)가 증가하였으며, 전문건설업은 1개사(0.8%)가 증가한 것으로 나타남
 - 규모별/업종별로 봤을 때 가장 높은 증가율을 기록한 것은 종합건설업의 대기업 증가율(66.7%)과 종합건설업의 중견기업의 한계기업 증가율(58.6%)이 가장 높은 것으로 나타난 반면, 전문공사업의 대기업과 중견기업은 한계기업이 오히려 각각 25.0%, 13.3% 감소한 것으로 나타남

- 정리하면 종합건설업의 한계기업 증가율이 전문건설업보다 높게 나타났으며, 중소기업은 업종에 상관없이 한계기업이 증가한 반면 대기업과 중견기업은 모두 종합건설업에서 한계기업이 크게 증가하고 전문건설업에서는 감소한 것으로 나타남

〈표 IV-2〉 기업 규모별 업종별 한계기업 동향

(단위: 개, %)

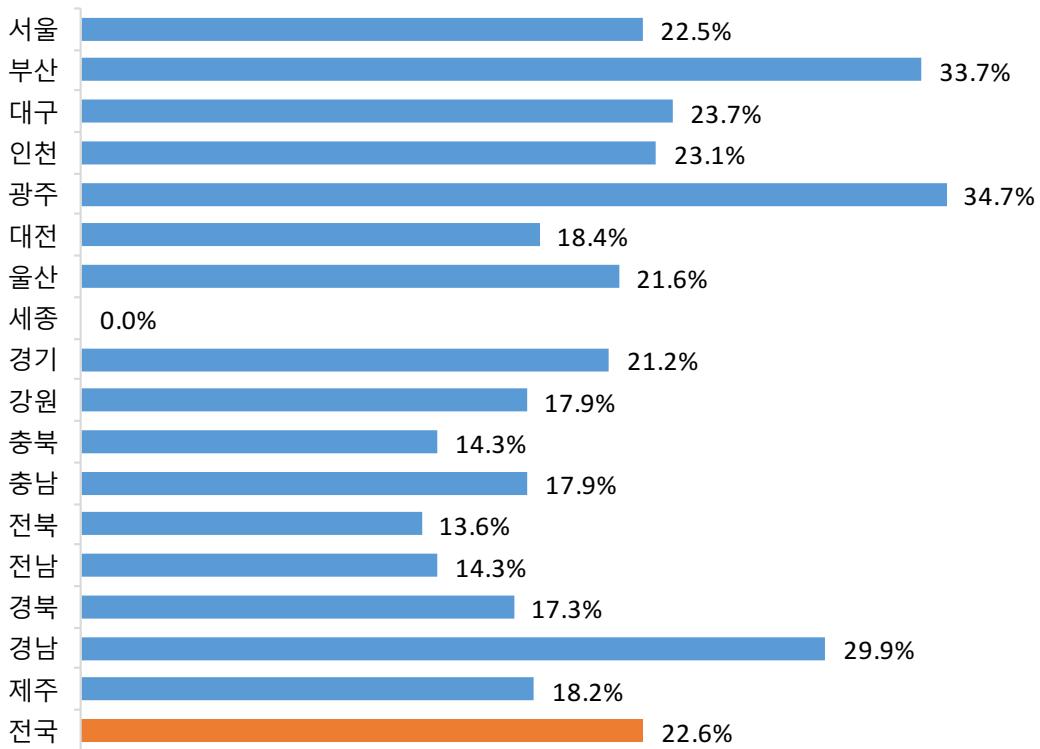
연도	2023년			2024년			변동비		
	기업	종합 건설업	전문 공사업	총합계	종합 건설업	전문 공사업	총합계	종합 건설업	전문 공사업
대기업	3	4	7	5	3	8	66.7%	-25.0%	14.3%
중견기업	29	15	44	46	13	59	58.6%	-13.3%	34.1%
중소기업	260	108	368	294	112	406	13.1%	3.7%	10.3%
총합계	292	127	419	345	128	473	18.2%	0.8%	12.9%

자료: VALUE Search

3) 지역별 한계기업 비중

- 한계기업의 지역적 분포 및 변동사항을 분석하기 위해 광역지자체별로 구분하여 외감기업과 한계기업 그리고 한계기업 비중을 살펴보았음
 - 지역의 구분은 본사의 소재지를 대상으로 해서 구분하였으며, 광역시 및 자치도 17개 지역으로 구분함
 - 외감기업은 일정 이상의 규모를 지닌 업체이므로 지역에 국한되지 않고, 인접 지역은 물론 전국을 대상으로 영업권을 가질 수 있기 때문에 지역의 경기를 직접 반영하기에는 한계가 있음
 - 그러나 본사의 위치가 있는 해당 지역 역시 주요 지역시장 중 하나로 볼 수 있으며, 해당 지역의 특성 및 영업망을 확보하고 있으므로 지역별 외감기업의 한계기업을 탐색하는 것은 지역적 건설기업의 체감경기를 파악하는데 기여 할 수 있음
- 2024년 권역별 한계기업의 비중을 살펴보면, 전국 평균 19.9%로 나타나는 가운데 특히 광주, 부산, 경남의 한계기업 비중이 크게 높았음
 - 지역별 한계기업 비중이 전국 평균(19.9%)보다 높은 지역을 살펴보면 광주(29.8%), 부산(28.6%), 경남(25.8%), 서울(20.6%), 인천(20.0%)의 순으로 나타났음
 - 반면 세종(0.0%), 제주(12.1%), 전남(12.3%), 전북(12.8%), 충북(12.9%), 경북(15.9%), 충남(16.2%), 강원(17.2%), 대전(17.6%), 경기(18.2%), 울산(19.3%), 대구(19.4%)은 전국 평균보다 낮은 비중을 차지하고 있음
 - 다만 세종시는 외감업체가 적기 때문에 소폭의 변화에도 큰 변동성을 지니고 있음을 감안해야 함

단위: %



자료: VALUE Search

[그림 IV-16] 건설 외감기업 지역별 한계기업 동향

- ▣ 2024년 기준으로 외감기업의 지역적 분포는 수도권(56.3%)이 비수도권(43.7%)에 소폭 더 많게 분포하고 있으며, 한계기업은 비수도권(212개)보다 수도권(261개)에 더 많이 분포하고 있는 것으로 나타남
 - 2024년 기준 수도권 지역의 외감기업*은 1,185개로 전체의 전체 외감기업의 56.3%로 나타났으며, 한계기업은 261개로 전체 한계기업의 55.2%를 차지하고 있음
 - 수도권 내에서는 서울의 외감기업이 608개, 한계기업 137개로 전체 광역지자체 중에서 가장 많은 외감기업과 한계기업이 분포하고 있음
 - 비수도권 지역의 외감기업은 911개로 전체의 전체 외감기업의 43.7%로 나타났으며, 한계기업은 212개로 전체 한계기업의 44.8%를 차지하고 있음
 - 수도권을 제외한 권역별 외감기업의 수는 영남권이 431개로 가장 많았으며, 호남권(254개), 충청권(176개) 및 강원/제주가(62개)의 순으로 나타남
 - 비수도권 권역별 한계기업을 살펴보면 영남권이 118개로 가장 많았으며 호남권(56개), 충청권(29개), 강원/제주(9개)의 순으로 나타남

* 한계기업의 비중 및 동향을 파악하기 위해 3년 연속으로 외감기업 자격을 존속하고 있는 기업으로 한정함

- ▣ 한계기업 추이를 전년도와 비교하면 수도권의 한계기업 비중이 소폭 증가한 가운데 비수도권 지역에서는 호남권을 제외한 모든 지역에서 한계기업이 증가한 것으로 나타남
- 수도권의 한계기업은 전년대비 37개 업체가 증가하였으며, 한계기업 비중은 3.1%P 상승하였음
 - 충청권의 한계기업은 전년대비 3개 업체가 증가하였으며, 한계기업 비중은 1.5%P 상승하였음
 - 호남권의 한계기업은 전년대비 2개 업체가 감소하였으며, 한계기업 비중은 0.5%P 감소하였음
 - 영남권의 한계기업은 전년대비 10개 업체가 증가하였으며, 한계기업 비중은 2.9%P 상승하였음
 - 강원 및 제주 지역은 전년대비 6개 업체가 증가하였으며, 한계기업 비중은 11.9%P 상승하였음

〈표 IV-3〉 지역별 외감기업 및 한계기업 변동 현황

(단위: 개, %)

구분*	2023년			2024년			한계기업 증감	
	외감기업	한계 기업	한계기업 비중**	외감기업	한계 기업	한계기업 비중	한계 기업	한계기업 비중
수도권	1,185	224	18.9%	1,185	261	22.0%	37	3.1%P
서울	609	121	19.9%	608	137	22.5%	16	2.7%P
	576	103	17.9%	577	124	21.5%	21	3.6%P
비수도권	921	195	21.2%	911	212	23.3%	17	2.1%P
충청권	174	26	14.9%	176	29	16.5%	3	1.5%P
	257	58	22.6%	254	56	22.0%	-2	-0.5%P
	441	108	24.5%	431	118	27.4%	10	2.9%P
	49	3	6.1%	50	9	18.0%	6	11.9%P
총합계	2,106	419	19.9%	2,096	473	22.6%	54	2.7%P

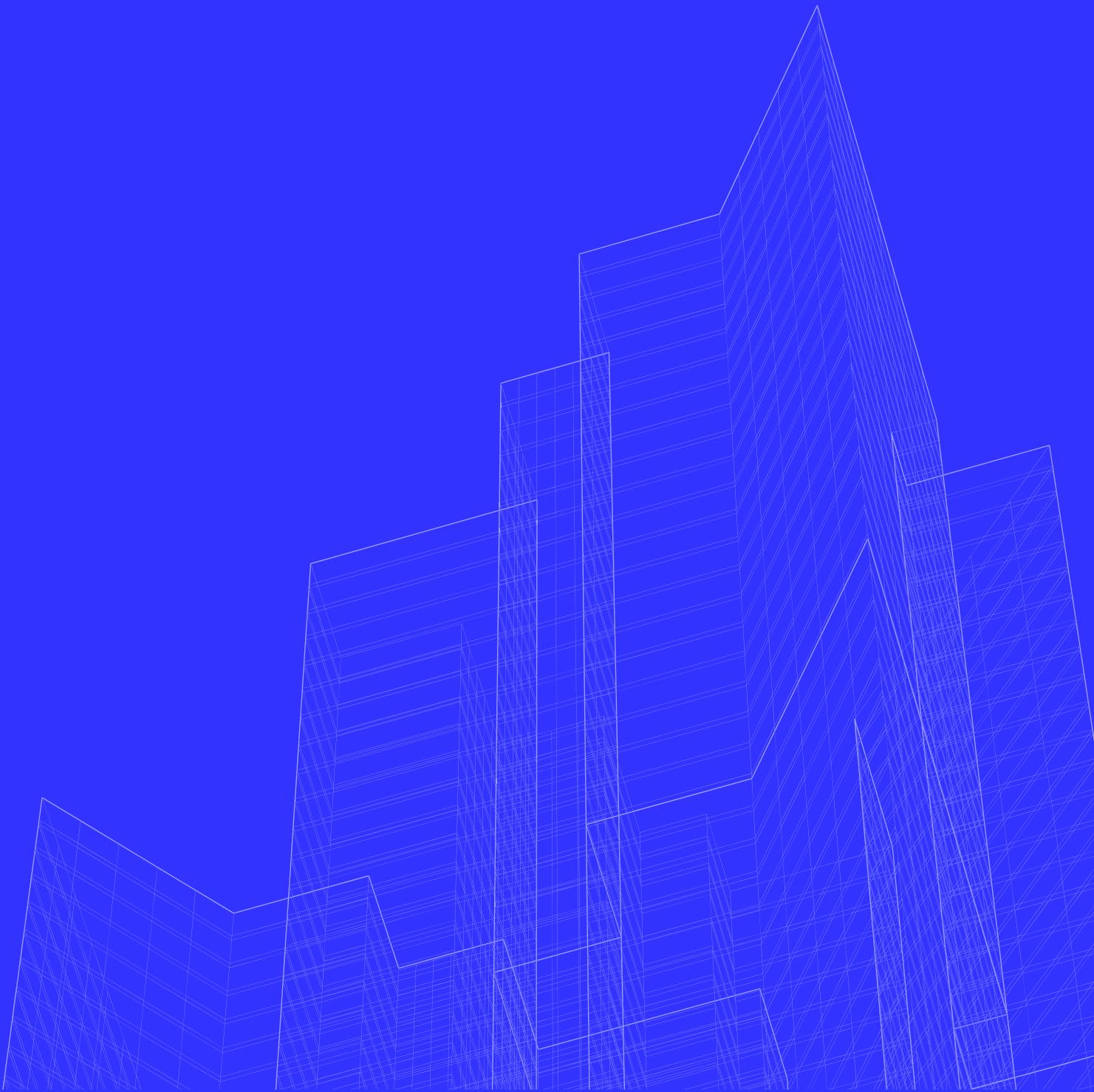
* 수도권: 서울+경기+인천, 충청권: 대전+세종+충북+충남, 호남권: 광주+전북+전남, 영남권: 부산+대구+울산+경북+경남

** 한계기업은 3년 연속 이자보상배율 1미만 업체를 대상으로 하므로 3년 연속 실적 기업을 대상으로 함

자료: VALUE Search

2025 통계보고서

V 결론



제5장

결론

- ▣ 한계기업은 외부의 도움 없이는 정상적인 경영활동을 유지하기 어려운 부실기업을 뜻하며, 산업 내의 한계기업 증가는 산업 내의 금융자원, 인적자원을 비효율적으로 운용하게 만들어 결과적으로 산업의 경쟁력을 약화시킴
- ▣ 건설산업은 외부환경에 대한 민감도가 높아 경제위기에 취약하여 연쇄부도 및 일자리 감소 등의 부정적 파급효과가 큰 산업으로 산업의 내실을 파악할 수 있는 한계기업 동향 파악이 중요하다고 볼 수 있음
- ▣ 본 조사에서는 건설산업의 동향을 산업적 총괄 지표가 아닌 기업 수준으로 분석하여 건설산업의 리스크 현황을 파악하고자 하였으며, 이를 위해 건설업 외감기업의 재무자료를 바탕으로 주요 경영 실적과 한계기업의 동향과 특성을 파악함
- ▣ 이번 조사의 의의는 건설업 외감기업을 대상으로 업종별/규모별 경영실적 분석하여 건설업의 세부적인 현황을 파악하였다는 점과 건설업 내의 한계기업의 동향과 특징을 분석하여 부실 현황을 파악하였다는 것임
- ▣ 건설업의 외감기업은 2024년 기준으로 2,199개사로 2020년 2,121개 이후 2022년까지 지속해서 증가하다 2023년부터 하락하여 2024년까지 감소세가 유지되고 있으며, 종합 건설업체(56.9%) 및 중소기업(82.6%)이 대다수를 차지하였고 전체 등록 건설업체 중 2.6%의 비중을 차지하고 있음
- ▣ 세부 업종별로 봤을 때는 종합건설업종 중 건물건설업이 가장 많은 비중(58.5%)을 차지하고 있으며, 최근 5년간 토목건설업은 소폭 증가한 가운데 건물건설업의 외감기업업체 수 증가율(4.6%)이 더 높음

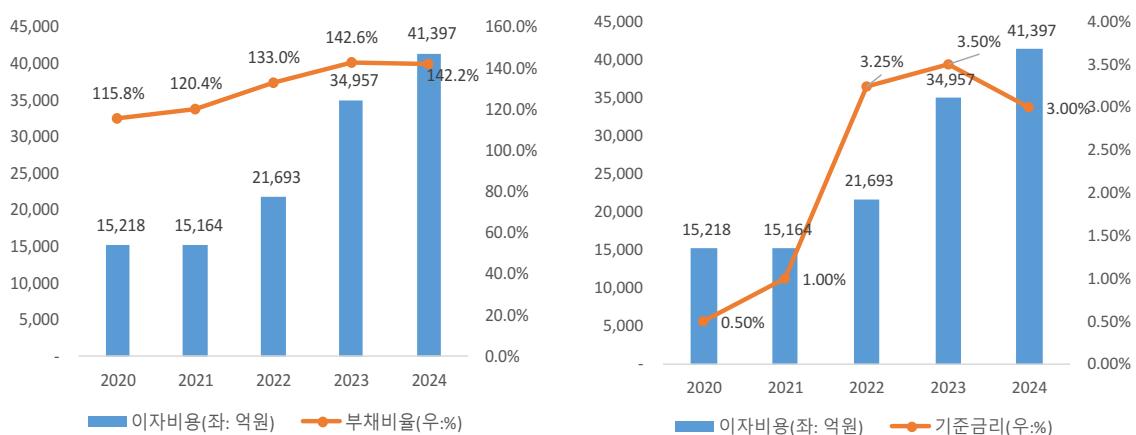
- ▣ 건설업 외감기업의 평균 매출액은 1,129억 원으로 종합건설업이 1,509억 원, 전문건설업이 667억 원을 기록하였으며, 종합건설업종 내에서는 건물건설업(1,005억 원)보다는 토목건설업(2,142억 원)의 평균매출액이 더 높았고, 전문건설업종에서는 건물설비 설치공사업(768억 원), 기반조성 및 시설물 공사업(687억 원), 전기 및 통신공사업(687억 원), 실내건축 및 마무리 공사업(555억 원), 건설장비 운영업(272억 원)의 순이었음
 - 2020년부터 2024년까지 종합건설업종 중 토목건설업의 평균 매출액은 30.8% 증가했지만 건물건설업은 토목건설업보다는 낮은 10.3%의 성장을 보여줌
 - 전문건설업종은 업체 수는 약간 증가한 가운데 최근 5년간 실내건축 및 건축 마무리 공사업(45.7%)의 평균 매출액 상승률이 가장 높았으며, 건물설비 및 설치 공사업(42.5%), 건설장비 운영업(30.8%), 기반조성 및 시설물 축조 전문공사업(29.2%)도 크게 성장함
- ▣ 2024년 기준으로 건설업 전체의 영업이익률은 2.2%으로, 종합건설업체는 1.5%, 전문건설업체는 4.0%의 이익률을 나타냈으며, 순이익률은 종합건설업체 -0.2%, 전문건설업체는 3.5%로 종합건설업체의 순이익률이 급격히 하락하였음
 - 종합건설업종의 영업이익률은 토목건설업과 건물공사업 모두 2020년 대비, 전년 대비 하락함
 - 한편 전문건설업종의 영업이익률은 대부분의 업종에서 2021년 또는 2022년에 최저점을 기록한 후 2022년과 2023년에 반등하여 2024년에는 2020년 수준으로 회복되는 추세로 나타남
 - 종합건설업종의 순이익률은 건물건설업과 토목건설업 각각 2020년과 2021년 최고점을 기록한 후 지속적으로 하락하여 토목건설업은 2024년에 최저점(-0.5%)을 기록하였고 건물건설업은 2023년 최저점 이후 소폭 반등하였으나, 여전히 0.7%로 낮은 편임
 - 전문건설업종의 순이익률은 2022년까지 2%대로 감소하다가 2023년에 이후 소폭 반등하였으나 여전히 3%대로 낮은 수준임
- ▣ 기업 규모별로 봤을 때 대기업의 영업이익률(1.5%)과 순이익률(1.4%), 중견기업의 영업이익률(1.5%)과 순이익률(-0.4%) 모두 전년 대비 하락한 가운데 중소기업의 영업이익률(3.8%)은 상승, 순이익률(1.5%)은 유지되어 대기업과 중견기업의 하락폭이 더 커진 최근에는 중소기업의 영업이익률과 순이익률이 대기업과 중견기업보다 높게 나타남
- ▣ 건설업 외감기업의 평균 부채비율은 최근 5년간 상승 추세로 142.2%를 기록하였는데, 이는 전체 산업의 외감기업 부채비율인 85.3%에 비하면 매우 높은 수치임
 - 종합건설업의 부채비율은 154.6%이며, 건물건설업의 부채비율은 143.5%로 토목건설업의 부채비율 157.6%보다 낮은 수치임

- 전문건설업의 부채비율은 88.9%로 종합건설업체보다 낮으며, 업종별로는 장비 의존도가 높은 건설장비 운영업이 130.2%로 높았으며, 반대로 전기 및 통신공사업이 77.2%로 낮게 나타난 가운데 타 업종은 80~100%대의 비교적 높은 부채비율을 유지하고 있음

- 이자보상배율은 기업의 채무상환능력을 나타내는 대표적인 지표로 영업이익을 금융비용(이자비용)으로 나누어서 산출하는데, 건설업 전체의 이자보상배율은 2024년 기준으로 1.2 수준으로 전체 산업의 이자보상배율 3.8보다 낮아 채무상환능력이 낮은 업종임
- 영업이익보다 이자비용 많아 정상적인 영업활동으로는 수익을 창출하기 어려운 기준이 되는 이자보상배율이 1미만인 업체는 2024년 기준 972개 업체로 2020년 908개사에서 지속적으로 증가하고 있으며, 종합건설업체가 많은 비중(70.5%)을 차지하고 있음
- 2024년 이자보상배율 1미만 업체 수의 비중을 살펴보면, 종합건설업체는 전년 대비 0.5%P 증가한 72.4%를 나타내고 있는 반면, 전문건설업은 전년 대비 2.0%P 증가한 29.5%를 나타내고 있어 최근에는 전문건설업의 취약업체의 증가폭이 더 큰 것을 알 수 있음
- 건설업내의 한계기업은 2024년 기준으로 473개 업체로 2022년에 359개사에서 31.8% 증가하였고, 종합건설업체가 많은 비중을 차지하고 있었으며, 2023년, 2024년 모두 크게 증가하였음
- 이러한 한계기업 증가에는 종합 및 전문건설업종 양 업종의 한계기업 증가가 주요 원인으로 볼 수 있는데, 2022년 156개였던 건물건설업의 한계기업은 2023년 203개, 2024년에는 246개로 증가하였고, 토목건설업도 2022년 82개, 2023년 89개, 2024년 99개로 꾸준히 증가함
- 또한, 전문건설업종 역시 2022년 121개였던 한계기업이 2023년 127개, 2024년도에는 128개로 증가추세에 있음
- 건설업의 한계기업을 분석하기 위하여 업종별 비중(한계기업 업체 수/업종 내 외감기업 업체 수)을 살펴본 결과 2024년 기준 전체 건설업에서 약 22.6%가 한계기업으로 나타났으며, 종합건설업은 28.5%, 전문건설업은 14.2%로 나타남
 - 종합건설업종 중 건물건설업의 한계기업 비중은 2024년 기준 35.6%, 토목건설업의 한계기업 비중은 19.8%로 나타나 건물건설업의 채무상환 부담이 더 큰 것으로 나타남
 - 전문건설업종의 한계기업 비중은 2024년 기준 전기 및 통신 공사업이 17.2%, 실내건축 및 건축 마무리 공사업이 14.8%, 기반조성 및 시설물 축조관련 전문공사업이 13.6%, 건물 설비 및 설치 공사업 10.8%의 순으로 높았으며, 건설장비 운영업은 10% 미만으로 나타남

- ▣ 규모별 한계기업 동향을 분석한 결과 대기업은 전체 473개사 중 8개사로 1.7%, 중견기업은 59개사로 12.5%, 중소기업은 406개사로 85.8%를 차지함
 - 종합건설업종 한계기업에서 중소기업이 차지하는 비중은 85.2%이며, 전문건설업종 한계기업에서 중소기업이 차지하는 비중은 87.5%였음
- ▣ 한계기업의 지역별 분포를 살펴보면 수도권(22.0%)보다는 비수도권의 비중(23.3%)이 더 높은 것으로 나타났으며, 전년 대비 증가율은 수도권(3.1%P)이 비수도권의 증가율(2.1%P)보다 더 높은 것으로 나타남
- ▣ 종합적으로 살펴보면 2024년 건설 외감기업 분석결과 2023년보다 더욱 악화된 수익률과 부실현황을 파악할 수 있었음
- ▣ 가장 크게 악화된 경영실적은 수익성으로 볼 수 있는데, 평균 매출액이 증가하는 가운데 영업이익은 하락세를 기록하였고, 순이익은 더욱 큰 폭으로 하락하였음
 - 영업이익률은 전년 대비 0.1%P 하락한 2.2%를 기록하였으나, 순이익률은 전년대비 0.3%P하락한 0.8%를 기록함
- ▣ 특히 종합건설업의 순이익률이 크게 하락하였는데 이는 종합건설업의 증가한 부채와 금리 상승으로 인해 순이익이 감소하였기 때문으로 추정되며, 2023년 0.5% 보다 더 악화된 -0.2%순이익률을 기록함
 - 종합건설업의 영업이익률은 전년대비 0.2%P 하락한 1.5%를 기록한 반면, 순이익률은 전년대비 0.6%P 하락한 -0.2%로 하락폭이 더 커짐
 - 이러한 현상은 종합건설업의 영업이익 하락도 영향이 있지만 영업외 비용으로 분리되는 이자비용의 부담이 더욱 크게 증가한 것을 원인으로 들 수 있음
 - 종합건설업체의 부채비율은 2023년 대비 5.7%P 증가한 151.6%였으며, 기준금리도 2022년 평균 2.13%에서 2023년에는 1.37%P 증가한 3.50%로 전년 대비 이자율이 64.3% 증가하였음
 - 2024년 4분기에 기준금리가 소폭 인하되었지만 실제 적용되는 시차와 감소폭을 고려하면 2024년에는 금리인하 효과는 거의 없을 것으로 판단됨
 - 이를 바탕으로 단순 추정하면 종합건설업의 이자비용은 2022년 대비 2023년과 2024년은 74.0% 증가한 것으로 볼 수 있으며, 건설업계에 많은 더 높은 금리를 적용하는 현실을 고려하면 사실상 전년대비 이자비용이 두 배 가까이 증가하였을 것으로 보여짐
- ▣ 문제는 이러한 건설업계의 위기가 2025년도에도 회복하지 못하고 지속 또는 소폭 악화될 가능성 이 있다는 것임

- 선행지표인 건설수주액은 2024년말 기준 전년대비 5.3% 증가하였으나 다른 선행지표인 허가면적은 6.8% 감소하였으며, 2025년도에 수주 및 매출액 전망은 소폭 증가할 것으로 예상되나 물가 상승률을 감안하면 양적 측면에서 건설경기 불황은 지속될 것으로 예상됨
- 반면, 기준금리가 소폭 인하되기는 하였으나 건설업계는 이러한 효과도 받기 어려운 상황으로 여전히 높은 이자비용을 부담에 노출되어 있음
 - 부채비율과 한국은행 기준금리 동향과 건설 외감기업의 이자비용을 비교한 결과 2024년은 전년도 보다 부채비율과 기준금리가 하락하였음에도 불구하고 이자비용이 증가하였음



자료: VALUE Search

[그림 V-1] 건설 외감기업 이자비용 동향

- 이러한 현상은 본격적으로 PF문제가 발생한 2023년 이후 건설업체에 대한 대출은 줄어들고 기존 대출에 대한 연장 따른 더 높은 이자율 부과 또는 지급보증을 요구하며 더 많은 이자비용이 발생한 것으로 보여짐
- 코로나 팬데믹 이후 급격히 증가한 공사원수가 아직 안정화 되지 않았고, 이자비용은 증가하는 상황 속에 주택경기 불황이 더해지며, 2025년도 건설경기 하락세가 반등하기는 어려울 것으로 예상됨
- 특히 2024년도부터 본격화된 중견/중소기업의 부실로 표출화된 건설산업 양극화는 2025년 들어 더욱 심해질 것으로 예상됨
 - 대기업의 경우 최근 주요 정비사업을 수주하며 실적이 개선될 여지가 높아 보이나, 상대적으로 중견기업들은 이러한 사업을 수주하기 어려운 상황임
 - 이미 중견기업들은 2023년도부터 순이익 0%대 이하를 기록하기 시작하였으며, 만약 2025년도 까지 이러한 상황이 지속된다면 다수의 중견기업들이 한계기업으로 볼 수 있음

- 또한 아직 영세한 중소기업은 외감기업으로 분류되지 않아 정확한 실적을 파악할 수 없으나 민간부분에서 시행된 공사를 중심으로 대금을 적기에 지급받지 못해 유동성 위기에 처한 기업들이 상당수 존재할 가능성이 높음

- 이러한 건설업의 부실은 하도급업체에 대한 공사대금 지급분쟁 그리고 건설근로자에 대한 임금체불 현상과 일자리 감소 등에 영향을 주고 있음
 - 한국공정거래조정원 접수된 2024년 하도급 대금 분쟁 조정 건수는 4,041건으로 역대 최대를 기록하였으며, 이는 전년대비 8%, 2년 전 대비 34% 증가한 수치임
 - 2022년 2,924억 원이던 건설산업 임금체불액은 2024년 4,780억 원으로 64% 급증하였으며, 2025년 상반기에도 2,292억 원에 달해 전년도를 넘어설 가능성이 높음
 - 2022년 219만명에 달하던 건설업 취업자수는 2025년 들어 200만명 선이 붕괴되었고, 최근 2년간 수도권에서는 5.9만명, 지방에서 9.3만명이 감소하는 등 지방 일자리의 타격이 큼
- 이러한 건설경기 침체에 따른 피해를 막기 위해 단기적으로는 일시적으로 유동성 위기에 처한 기업들에게 하도급 공사대금과 임금에 관하여 저리의 자금을 지원하는 방안을 도입해야 하며, 건설경기 반등을 위해 적정공사원가를 반영한 공공사업을 조속히 추진해야 함
- 또한 중장기적으로 성숙기를 지난 건설산업의 체질을 변화시키기 위해 스마트건설 등의 기술 중심 혁신과 해외 건설시장 등 시장다각화 전략을 추진해야 함
- 이를 위해 정부는 중장기적 체질 개선을 위한 건설제도의 개선과 R&D 지원을 적극 추진하고 건설업계 역시 이러한 불황에 단기적으로 위기를 모면하는 것이 아니라 글로벌 수준의 본원적 경쟁 우위 창출을 위한 핵심역량 확보 전략을 수립하여 경영위기를 반복하는 우를 범하지 말아야 함

참고문헌

■ 문헌자료

- 금융감독원(2025), “2024년 외부감사대상 회사 및 감사인 지정 현황”, 보도자료
대한건설협회, 「주요건설통계」, 각 연도
대한전문건설협회, 「전문건설업 통계연보」, 각 연도
한국은행(2025), “금융안정 상황(2025년 9월)” 보도자료
한국은행(2025), 「금융안정보고서」, 2025년 6월

■ 인터넷자료

- NICE평가정보 NICE BizLINE, <https://www.nicebizline.com>
NICE평가정보 VALUE Search, <https://www.nicevse.com>
법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>
통계청 국가통계포털, <http://kosis.kr>

2024년도 건설 외감기업 경영실적 및 한계기업 분석

Korea Research Institute for Construction Policy



RICON
대한건설정책연구원

