



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 세계 1위 시스템거푸집 기업, 3D 프린트 도전의 시사점
 - 유럽 최대 규모 3D 프린팅 아파트 건물 완공

정책동향

- 공동주택관리법 개정안('26.05.12)의 주요 내용과 시사점
 - 하자기획소송의 남용 방지와 ADR 활성화를 통한 사회적 비용 절감 기대

시장동향

- 건설업체 규모별·업종별 경영여건 진단
 - 복합위기 속 대중소기업 및 종합·전문건설업 체감 경기 상이

산업동향

세계 1위 시스템거푸집 기업, 3D 프린트 도전의 시사점

- 유럽 최대 규모 3D 프린팅 아파트 건물 완공 -

조재용 부연구위원
(adelid83@ricon.re.kr)

1. 시스템거푸집 선두 업체의 3D 프린팅 추진

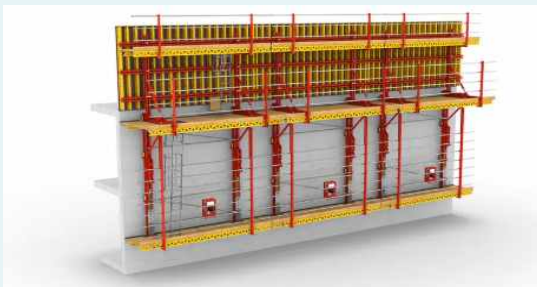
◆ 3D 콘크리트 프린팅은 거푸집 없이 벽체를 찍어내기 때문에, 장기적으로 PERI의 핵심 비즈니스인 거푸집 수요를 감소시킬 수 있는 기술임

- 세계 최대 거푸집(Formwork)과 비계(Scaffolding) 시스템 회사인 독일의 PERI사는 2018년 3D 프린터 스타트업인 덴마크 COBOD사의 지분을 인수했고, 현재는 PERI 3D Construction이라는 100% 자회사를 두고 시장을 선도하고 있음
- PERI사는 공식 발표를 통해 외부 경쟁자에 의해 우리 사업이 파괴당하는 것보다, 우리 스스로 내부에서 우리 모델을 의심하고 선제적으로 파괴(Disruption)하는 것이 비즈니스적으로 훨씬 안전하기 때문에 선제적으로 3D 프린팅 기술을 도입한다고 발표하고 있음

◆ 거푸집/동바리 시스템 중심의 시공 비즈니스가 아닌 기술 플랫폼 공급자로의 체질 개선 지향

- 현대 건축은 독창적인 곡면이나 비정형 디자인 수요가 늘고 있음. 하지만 전통 공법으로 곡면 벽체를 만들려면 특수 거푸집 제작비가 천문학적으로 증가함. PERI는 3D 프린팅을 통해 비정형 곡면건축을 직선건축과 동일한 비용으로 지을 수 있는 시대를 열어 건축 시장의 새로운 파이를 키우고자 함
- PERI사는 수십 년간 다져온 건설 현장 노하우를 바탕으로, 전 세계 건설사들에게 3D 프린터 장비를 판매·대여하고 기술 교육 및 재료를 공급하는 기술 솔루션 플랫폼 기업이 되려는 전략을 추진하고 있음

〈독일 PERI사의 주력 제품(시스템거푸집)과 새로운 3D 프린터 장비〉



* 자료 : 페리코리아 홈페이지



* 자료 : PERI 3D Construction 사

2. 유럽 최대 규모 3D 프린팅 아파트 ViliaSprint

◆ 플루리알 노빌리아(Plurial Novilia)가 개발하고 PERI 3D Construction의 3D 건설 프린터를 사용하여 설계된 3층 아파트 건물이 준공됨

- 프랑스 베잔(Bezannes)에서 사회주택 디벨로퍼인 플루리알 노빌리아(Plurial Novilia) 주도로 완공 (2026년 4월 30일)된 ViliaSprint는 3층, 연면적 800㎡, 12세대 규모의 공동주택을 3D 프린팅으로 구축한 유럽 최대 규모의 프로젝트임
- 기술의 실효성을 객관적으로 검증하기 위해 동일 부지 내에 기존 전통 공법(RC 구조)으로 거의 동일한 쌍둥이 건물을 동시에 착공하여 공기, 인력, 자재 소요 등을 직접 비교·분석함

◆ 현장 투입 인력은 단 3명이었으며, 골조공사 출력은 34일 만에 완료되었음

- (현장 동시 출력(In-situ Printing) 및 100% 내력벽 구조) 기존의 3D 프린팅이 공장에서 부품을 찍어와 조립하는 '프리캐스트' 방식 또는 1층 단독주택에 머물렀던 것과 달리, 현장에서 COBOD社의 'BOD2 로봇 갠트리 시스템'을 활용해 3층 높이의 건축물 전체 외피와 내력 구조를 직접 적층함
- (신소재 잉크 기술 적용) 글로벌 건자재 기업 홀심(Holcim)의 텍터프린트 기술을 도입함. 고성능 합성 거대 섬유(Synthetic Macro-fibers)로 보강된 특수 콘크리트 유체로서, 기존 철근 배근 과정을 대폭 줄이면서도 인장강도와 풍압, 열응력을 견디도록 설계됨

〈독일 PERI사의 ViliaSprint 조감도와 실제 시공 과정〉



*자료 : PERI 3D Construction 사



*자료 : PERI 3D Construction 사

3. 3D 프린팅으로 중소규모 건축현장 자기완결 시공 가능

◆ 3D 프린팅 기술을 확보한 전문건설사는 중소규모 건축물에서 기획-설계-출력(시공)을 원스톱으로 처리하는 기술주도형 단독 시공주체로 거듭날 수 있음

- 장비 한 대로 다수의 공종을 커버하므로, 다양한 공사 영역을 자연스럽게 아우를 수 있기 때문에 융복합화된 전문건설기업이 출현할 수 있는 기술적 환경이 마련됨. 이를 한국 건설시장에 이식하기 위해서는 기술력을 갖춘 전문건설사가 역량을 발휘할 수 있도록 관련 법·제도의 발전적 설계가 필요함

정책동향

공동주택관리법 개정안('26.05.12)의 주요 내용과 시사점 - 하자기획소송의 남용 방지와 ADR 활성화를 통한 사회적 비용 절감 기대 -

홍성진 산업정책연구실장(hongsj@ricon.re.kr)

1. 공동주택관리법 개정안 주요 내용

(1) 주요 내용

- ◆ 「공동주택관리법」은 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등을 체계적이고 전문적으로 관리하고자 하자판정에 관한 기준을 대통령령으로 정하도록 하고 있음(법 제39조 제4항)
 - 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회를 설치하고, 하자의 구체적 판정 기준으로 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」을 마련하여 운영
- ◆ 그러나 현행 「공동주택관리법」은 그 취지와는 달리 적용 대상이 분쟁조정으로 한정되어 하자관련 소송실무에서 근거 규범으로 적용되지 않아 이해관계의 대립 및 소송 등이 빈발하였음
 - 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」은 하자심사·분쟁조정위원회의 운영 규정으로만 활용
- ◆ 따라서 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」을 하자심사분쟁조정위원회 뿐만 아니라 사업주체, 입주자 등 모든 이해관계인에게 적용할 수 있도록 일반규정으로 전환함
 - 공동주택 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등을 대통령령으로 위임하고, 하자심사·분쟁조정위원회의 심사 및 조정에서도 준용(안 제37조 제3항 및 제39조 제4항)

(2) 입법 경과

- ◆ 이번 「공동주택관리법」 개정안은 2025. 05. 08. 권영진 의원이 대표발의한 법률안으로, 2026. 04. 01. 수정 가결 이후 체계자구심사, 본회의 심의 등을 거쳐 최종 공포되었음
 - 국토교통위원회에서는 개정 이유 및 주요 내용을 공감하고, 경미한 자구수정 의견만 제시

◆ 「공동주택관리법」 개정안은 2026. 05. 12. 공포되었으며, 2028. 05. 13. 본격 시행됨

〈공동주택관리법 개정안 신규법 비교〉

현행	개정안
<p>제37조(하자보수 등) ①·② (생략) ③ 제1항에 따라 청구된 하자의 보수와 제2항에 따른 손해배상책임을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 준용할 수 있다. ④·⑤ (생략)</p>	<p>제37조(하자보수 등) ①·② (현행과 같음) ③ 제1항에 따라 청구된 하자의 보수와 제2항에 따른 손해배상책임을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 <u>대통령령으로 정한다.</u> ④·⑤ (현행과 같음)</p>
<p>제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ① ~ ④ (생략) ⑤ 하자보수보증금의 지급을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 준용할 수 있다. ⑥ (생략)</p>	<p>제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 하자보수보증금의 지급을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 제37조제3항을 준용할 수 있다. ⑥ (현행과 같음)</p>
<p>제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (생략) ④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 <u>대통령령으로 정한다.</u></p>	<p>제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 제37조제3항을 준용한다.</p>

2. 공동주택 하자소송 실태와 개정 당위성

(1) 소송 실태

- ◆ 공동주택에 하자가 발생한 경우 입주자대표회의등은 사업주체에 하자보수 청구를 하고, 사업주체는 하자보수 청구일로부터 15일 이내에 하자보수 또는 하자보수계획을 통보하여야 함
- ◆ 이 과정에서 입주자대표회의등과 사업주체는 하자의 종류와 발생원인, 하자보수의 방법 등에 대하여 다양한 분쟁이 발생할 수 있음
- ◆ 이러한 분쟁을 해결하기 위해 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회를 두고 있으며, 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」(이하 '하자판정기준')을 마련하고 있음
 - 하자심사·분쟁조정위원회는 판사·검사·변호사, 교수 등 전문가로 구성되고, 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 역시 연구기관·학회 등 전문가의 연구로 마련

◆ 그러나 최근 일부 법무법인의 선제적 제언에 따라 입주자대표회의 등이 하자심사분쟁조정위원회를 거치지 않고 곧바로 법원에 소송을 제기하는 '하자기획소송'이 남용되고 있음

- 하자기획소송은 하자보수 또는 하자보수에 상응하는 손해배상이 아닌 금전적 이득을 위한 소송으로 볼 수 있으며, 하자 관련 진단업체의 '하자 적출보고서'를 근거로 소송 청구

◆ 이와 관련하여 법원은 일관되게 '하자판정기준'은 국토교통부 하자분쟁조정위원회의 내부적 기준에 불과하여 대외적 구속력이 보기 어렵다는 입장임

- 법원은 2016년 서울중앙지방법원에서 마련한 '건설감정실무'를 주된 근거로 삼거나, 하자감정인의 감정결과에 의존하여 직권으로 판결

• '공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준'은 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에서 공동주택의 내력구조부별 및 시공공사별로 발생하는 하자를 신속하고 공정하게 심사하고 분쟁을 조정하기 위하여 하자여부 판정, 하자조사방법 및 하자보수비용 산정에 관한 기준을 정하기 위하여 마련한 행정규칙에 불과하여 공동주택이 통상 갖추어야 할 성능에 관한 참고자료가 될 수 있을 뿐 구속력 있는 법적 기준으로 보기 어렵다(서울중앙지방법원 2021.4.22 선고 2019가합501138 판결; 수원지방법원 2020.6.17 선고 2017가합10940 판결; 부산지방법원 2019.1.16 선고 2017가합44509 판결 등)

(2) 개정 당위성

◆ 법원이 의존하는 '건설감정실무'는 2016년 이후 개정이 이루어지지 않아 변화하는 건축 기술을 반영하지 못하고, 다른 행정규칙과 달리 공식적인 의견수렴 절차도 없는 상황임

- 국토교통부의 '하자판정기준'은 「행정규제기본법」에 따른 규제영향심사를 거쳐 제정·관리

◆ 법원이 '하자판정기준'의 법규성을 부정하고, 하자감정인의 감정결과에 의존하여 판단하면서, 결과적으로 하자심사·분쟁조정위원회의 조정 및 재정을 위축시키고 있음

- 최근 5년간 하자심사·분쟁조정위원회의 조정성립은 매우 낮고, 조정을 취하려는 건수가 매우 높은 상황

〈최근 5년간 하자심사·분쟁조정위원회의 하자심사 분쟁조정 신청 및 처리결과〉

연도	신청건수	처리결과			
		조정성립	조정결렬	조정불응	취하
2021	7,686	148	50	0	1,627
2022	3,027	76	34	0	1,431
2023	3,313	42	50	0	1,495
2024	3,922	56	35	0	1,627
2025.10.	4,333	52	50	0	1,024

자료: 공공데이터 포털(하자심사분쟁조정위원회 공동주택 하자심사 분쟁조정 신청 처리현황)

주: 신청건수는 하자심사 및 분쟁조정 포함한 개념, 처리결과는 조정신청 현황으로서 신청건수 합계와 상이

- ◆ 하자심사·분쟁조정위원회의 조정 및 재정은 전문적이고 신속한 분쟁 해결이 가능한 반면, 하자소송의 경우 약 2~3년 장기간 동안 분쟁이 발생하여 안전하고 효율적인 공동주택관리가 어려움
 - 조정의 경우 약 60일, 재정의 경우 약 150일 소요

3. 공동주택관리법 개정안에 따른 시사점

(1) 주요 영향

- ◆ 우선, 개정안은 ‘하자판정기준’을 대외적 구속력이 있는 대통령령으로 전환하여, 입주민과 사업주체의 하자 관련 분쟁에서 명확한 판단 기준으로 작용하여 법적 안정성을 도모할 수 있음
 - 대통령령에서 ‘하자판정기준’을 별표형식으로 규율하거나 또는 준용하는 형태로 법규성 부여
- ◆ 또한, 개정안은 ‘하자판정기준’을 하자심사·분쟁조정위원회의 조정 및 재정의 ADR(Alternative Dispute Resolution)로 정립함으로써 사회적 비용을 절감할 수 있음
 - 입주자대표회의등, 시공사(수급인 및 하수급인), 보증기관 등의 합리적 역할과 책임 분배 가능
- ◆ 나아가, 개정안은 법원의 하자 관련 소송에서도 ‘하자판정기준’을 우선 적용함으로써, 향후 무분별한 하자기획소송의 남용을 방지하고 안전하고 효율적인 공동주택관리에 기여할 수 있음
 - 법원은 ‘하자판정기준’을 우선하고, 하자감정인의 판단을 참고용으로 활용하여 판결

(2) 향후 과제

- ◆ 법원은 과거부터 현재까지 하자보수 손해배상 소송에 대하여 “집합건물법”을 우선 적용하고 있음
 - “집합건물법”은 「공동주택관리법」과의 관계에서 우선 적용하도록 규정(법 제2조의2)
- ◆ 이는 (구)「주택건설촉진법」과 “집합건물법”에 따른 하자담보책임기간의 상이함에 따른 혼란과 입주자 보호를 위한 법원의 입법 보완적 판결의 영향임
 - 이후 입법자가 「공동주택관리법」과 “집합건물법”의 하자담보책임기간 등을 동일하게 규율하는 입법 정비 단행
- ◆ 현행 「공동주택관리법」과 “집합건물법”은 하자담보책임을 동일하게 규율하고 있는바, 이번 「공동주택관리법」 개정안의 취지에 따라 “집합건물법”도 ‘하자판정기준’을 준용하도록 할 필요가 있음

시장동향

건설업체 규모별·업종별 경영여건 진단

- 복합위기 속 대중소기업 및 종합·전문건설업 체감 경기 상이 -

박선구 경제금융연구실장(parksungu@ricon.re.kr)

1. 건설업 여건: 반등 신호와 구조적 부담이 병존

- ◆ **건설업은 2021년부터 2025년까지 5년 연속 역성장(건설투자 기준)을 지속했으며, 일부 회복 기대에도 불구하고 아직 본격적인 반등 국면에 진입하지 못한 상황**
 - 현재 건설업은 고물가·고환율·고금리, PF 부실, 수요 위축이 동시에 작용하면서 단순한 경기순환적 침체를 넘어 수익성, 유동성, 수주 기반이 함께 약화되는 구조적 압박에 직면
 - 특히 고공사비는 기존 수주 현장의 원가율을 끌어올리고, 고금리는 PF와 운전자금의 금융비용을 높이며, 고환율은 수입 자재·장비 및 해외 프로젝트의 환차손 위험을 확대
 - 세 요인이 동시에 작동할 경우 물량이 일부 회복되더라도 기업의 체감 경기는 부진할 수밖에 없는 구조
- ◆ **주요 건설통계를 살펴보면 일부 반등하는 지표도 있으나, 전반적으로 부진한 상황이 지속되는 모습**
 - 2026년 들어 건설수주와 착공면적은 증가세로 전환되었으나, 여전히 다수의 건설지표는 부진
 - 최근 수주 증가는 공사비 상승에 따른 명목금액 확대와 기저효과가 일부 반영된 결과로 볼 수 있으며, 실제 현장 생산활동을 보여주는 기성, 허가, 고용 지표는 여전히 어려운 상황
 - 여기에 공사비 상승폭이 재차 확대되고 있으며, 건설기업 심리도 타 산업과 비교하면 부진

주요 건설지표 동향 (전년동기대비)

구분	2023년	2024년	2025년	2026년 1분기	평가 및 전망
건설수주(경상)	-18.3%	10.8%	4.9%	28.9%	공사비 효과로 증가세 지속 예상
건설기성(불변)	7.8%	-4.6%	-16.5%	-5.6%	감소 추세이나, 기저효과로 하반기 소폭 개선 기대
건축허가면적(m ²)	-23.1%	-9.0%	-10.5%	-5.0%	심리 위축으로 인해 허가면적 감소 지속
건축착공면적(m ²)	-32.0%	6.7%	-12.2%	9.7%	기저효과로 상승했으나, 물량자체가 크게 감소
건설공사비지수	2.8%	1.0%	2.0%	2.5%	이란전쟁으로 인해 상승폭 확대 예상
건설업 취업자수(천명)	-9	-49	-125	-25	건설경기 부진에 따라 건설 취업자수 감소 지속
건설기업 BSI(100기준)	63.1	51.1	50.6	57.0	술 산업 평균에 비해 낮은 수준 지속

자료: 국토교통부, 통계청, 한국은행 등

◆ **특히, 2026년 건설업계가 직면한 새로운 외생적 충격은 '이란전쟁'으로 유가 및 원자재 가격 상승 압력에 따라 건설자재 변동성이 커질 높아진 상황**

- 대한건설정책연구원은 이란전쟁발 유가·자재가격 상승이 이미 임계점에 몰린 건설업 재무구조에 충격을 가하면서 한계기업을 중심으로 중소기업의 위험이 더욱 커질 수 있음을 경고
- 한국건설기술연구원은 올해 2분기부터 이란전쟁의 충격이 원자재 가격에 본격 반영될 가능성이 높다고 판단하고 있으며, 철근·아스팔트 등 주요 건설자재 가격이 오를 가능성을 지적
- 한국건설산업연구원은 유가가 60% 상승할 경우 건축물 생산비용은 1.5%, 일반 토목시설 생산비용은 3.0% 증가한다는 분석을 제시

이란 전쟁발 주요 건설자재 및 공종 영향도 예상

건설자재 유형	유가 전이 시차	주요 영향 공종	위험도
운반비(물류 전반)	즉각~1개월	전 공종	매우 高
아스팔트·역청계	1~2개월	토목 도로·포장공사	매우 高
석유화학계 단열재·파이프	1~2개월	건축·설비공사	高
철근·형강 등 철강재	3~6개월	구조·골조공사	中
시멘트·레미콘	3~6개월	기초·골조공사	中

2. 건설기업 규모 및 업종별 진단

◆ **본고에서는 건설기업 위기 양상을 두 가지 축으로 살펴봄. 규모별로는 금융 접근성, 수주 여력, 위기 흡수능력의 차이를, 업종별로는 도급 구조, 대금 회수 방식, 원가전가 차이를 각각 판단**

- 최근 건설환경 하에서는 기업 규모와 업종에 따라 체감 경기와 위험 요인이 상이하게 나타날 것으로 예상되며, 특히 '위기의 양극화' 구조가 고착화될 우려가 상존
- 실제로 건설시장은 수도권과 지방 간 물량 격차, 대기업과 중소기업 간 수주 양극화가 심화되는 양상
- 여기에 이란전쟁 등 중동지역 지정학 리스크로 인한 공사비 상승 압력이 더해질 경우, 시장 양극화가 한층 심화되고 산업 내 취약 고리인 중소 건설업과 전문건설업의 경영 부담이 더욱 커질 위험이 상당

◆ **대형 건설사: PF 리스크가 점차 완화되고 있으나, 안전·규제 비용은 확대**

- 대형 건설사의 부동산 PF 리스크는 정점을 통과한 것으로 평가되지만, 책임준공, 미분양, 시행사 사업성 악화에 따른 잔존 리스크는 여전히 남아 있는 상황
- 또한, 대형 건설사는 이익률이 점진적으로 개선되는 흐름이나, 건설안전과 규제 비용은 확대되는 추세
- 대형사들은 주택사업 의존도를 낮추고 SMR·반도체 플랜트 등 신사업으로 포트폴리오를 다변화하는 생존 전략을 추진 중이나, 대형사마다 역량과 사업 여건이 상이하여 불확실성이 상당한 수준

◆ 중견 건설사: 금융 접근성 열위와 수주 경쟁 심화

- 금융감독원에 따르면, 시공능력평가 20~100위 중견 건설사 중 분기별 공사를 하는 27개 기업의 2025년 9월 말 기준 미청구 공사비와 공사 미수금 규모는 약 8.1조원으로 1년 전보다 11% 증가
- 중견사는 대형사 대비 신용등급·담보력이 열위인 상황에서 고금리 환경이 지속되어 금융비용 부담이 가중되고, 대형사의 공공·민간 영역 하향 진입으로 수주 경쟁도 격화
- 에스컬레이션(물가연동) 조항이 없는 확정가 계약 구조에서 원가 상승분을 고스란히 흡수해야 하는 구조적 한계 역시 문제점으로 작용

◆ 소형 건설사: 폐업 급증과 수주절벽의 이중고

- 소형 건설사의 경영 여건은 매우 심각한 수준으로 KISCON에 따르면 2026년 1분기 건설업체 폐업은 1,088건으로 전년 동기(925건) 대비 17.6% 급증
- 대한건설정책연구원에 따르면 건설 외부감사 대상 기업 중 영업이익으로 이자조차 감당하지 못하는 이자보 상배율 1 미만 한계기업 비중은 44.2%에 달하며, 이 가운데 중소기업의 비중이 86%를 차지
- 착공 감소로 공사 물량 자체가 크게 줄어들었고, 자재가 상승분 단가 반영 협상력마저 열위인 소형 건설사는 운전자본 고갈과 금융 접근성 부재가 겹쳐 생존의 기로에 놓여 있는 상황

◆ 종합건설업: 원도급 리스크 집중

- 종합건설업은 전체적인 조달과 시공을 일괄 부담하는 원도급 구조상 외부 충격이 가장 먼저, 가장 직접적으로 귀착되어 확정가 계약 구조와 물가연동 조항 부재가 결합되면서 자재가 상승분을 고스란히 흡수해야 하는 구조적 부담이 존재
- 2026년 들어 공공 수주 확대와 건설공사비지수 안정화가 긍정적 요인으로 작용하고 있었으나, 이란 전쟁에 따른 고유가 충격이 3~4개월의 시차를 두고 현장 원가에 본격 반영될 경우 이익률 개선 흐름이 다시 꺾일 가능성이 큰 상황
- 또한, 지방 중심의 미분양 문제와 PF 기한이익상실 리스크도 완전히 해소되지 않은 상태

◆ 전문건설업: 구조적 취약성의 심화

- 전문건설업의 위기는 건설경기 부진이라는 경기적 요인과 함께 하도급 생태계의 구조적 문제까지 결합
- 하도급 원가 구조상 재료비와 노무비가 원가의 70% 이상을 차지하는 전문건설업은 종합건설업 대비 자재가인건비 상승 충격을 직접 흡수하는 구조이며, 공사 완료 후 대금을 수취하는 비중이 높아 운전자본이 상시 부족하고, 지급 지연·분할 지급·미수금 발생 가능성이 높아 현금흐름 안정성이 낮은 상황
- 특히, 생산체계 개편 이후 종합건설업과의 상호시장 영역 잠식이 심화되어 어려움이 가중되고 있어 전문업체 보호구간은 물론 하도급대금 보호장치가 강화될 필요가 상당

건설기업 규모 및 업종별 체감 위험 매트릭스					
구 분	고물가	고환율	고금리·PF	수주절벽	현금흐름
대형 종합	보통	높음	높음	낮음	보통
중견 종합	높음	낮음	높음	높음	높음
소형 종합	높음	낮음	높음	매우 높음	매우 높음
대형 전문	높음	낮음	높음	높음	높음
중소 전문	매우 높음	낮음	높음	매우 높음	매우 높음

주: 위험도는 원가 상승 노출도, 금융 접근성, 수주감소 영향, 현금흐름 취약성 등을 종합한 자체 정성평가 결과

3. 정책적 시사점

- ◆ **현재 건설업이 직면한 위기는 외부 충격(고물가·고환율·고금리·중동 전쟁)과 내부 구조 문제(하도급 불공정·PF 과의존·공사비 현실화 미흡)가 중첩된 것으로 건설기업 규모별·업종별 위기 양상이 상이한 만큼, 일률적 지원보다 맞춤형 처방이 요구**
 - 첫째, 공사비 현실화 및 계약제도 개선이 필요하며, 세부적으로 ①물기연동 에스컬레이션 조항 표준 계약서 반영, ②자재가 급등 시 긴급 설계변경·계약금액 조정 청구권 신속 처리 절차 마련 등이 중요
 - 둘째, 전문건설업 하도급 생태계 건전화가 중요하며, 이를 위해 ①하도급대금 보호 강화, ②전문공사 보호구간의 합리적 재정비로 시장 영역 보호, ③공사 미수금 조기 정산, 공급망 금융 확대 등을 추진
 - 셋째, 중소 건설사 금융 지원 확대가 필요하며, ①중소 건설사 대상 정책금융 공급 검토, ②공제조합을 통한 보증 한도 및 용자 확대, ③소규모 SOC의 중소기업체 배정 확대로 수주 기회 보장 등을 추진
 - 마지막으로 안전 규제와 산업 활력의 균형을 위해 ①건설안전 과징금 부과 기준의 기업 규모별 차등화, ②규제 준수 비용을 공사비 원가 계산에 반영하는 간접비 산정 기준 개선 등이 필요
- ◆ **건설업계는 단순한 경기침체를 넘어 ‘위기 속 양극화’를 겪고 있으며, 특히 중소·전문건설업체를 중심으로 재무적 체력이 빠르게 소진**
 - 건설산업 생태계는 종합건설업과 수만 개의 전문건설업이 맞물린 수직적 공급망 구조로 공급망 하단의 붕괴는 전체 건설산업 역량의 손실로 귀결
 - 정책 당국은 단기적 경기 부양과 함께 하도급 생태계 건전화, 공사비 현실화, 소형사 금융 지원 등 구조적 처방을 병행하는 것이 가장 시급한 과제



RICON
건설 BRIEF VOL. 104

RICON
대한건설정책연구원

발행처 | (재)대한건설정책연구원 발행인 | 김희수
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL : 02-3284-2600 FAX : 02-3284-2620 www.ricon.re.kr