

경쟁 우위 확보를 위한 건설업계 2, 3위 기업의 재무성과 개선 전략

추인성*, 정기만**

*한국교통대학교 융합경영학과, **한국교통대학교 융합경영학과 교수

e-mail:kmjeong@ut.ac.kr

Strategies to Improve Financial Performance of Second- and Third-Ranking Construction Companies to Gain Competitive Advantage

In-Seong CHU*, Kiman Jeong**

*Dept. of Convergence Management, Korea Nat'l Univ. of Transportation, Korea

**Dept. of Convergence Management, Korea Nat'l Univ. of Transportation, Korea

요 약

건설산업은 단순한 건축 활동을 넘어, 주거·교육·의료·교통·문화 등 인간 생활의 전 영역과 도시·지역 구조를 형성하며, 인류 문명 발전과 삶의 질 향상, 경제 활동 기반 및 사회적 연대를 촉진하는 핵심 산업으로 평가된다. 오늘날 인프라 확충과 도시화가 가속화되면서 건설산업은 국가 경제에서 과거보다 더 중요한 위치를 차지하고 있으며, 그 규모 또한 꾸준히 성장하는 추세를 보여주고 있다. 이에 본 연구는 건설산업의 규모와 현황을 살펴보고, 국내 대표 건설사 중 시공능력 2, 3위인 현대건설과 대우건설의 주요 재무비율을 통하여 양사 간의 재무 경쟁력을 분석하였다. 이 연구를 통해 두 기업의 경영성과와 재무 건전성을 평가하고, 향후 동종업계 1위가 되기 위한 경영전략 수립에 참고할 수 있는 시사점을 제공하고자 하였다.

1. 서론

건설산업은 인간이 갖춰야 할 세 가지 요소인 의식주 중 '주거'를 담당하는 산업이다. 예로부터 인간은 먹고 입는 기본적인 욕구가 충족되면, 자신을 보호하고 편안히 쉴 수 있는 공간을 갖고자 했다. 이러한 본능을 바탕으로 사람들은 단순히 거주하는 공간을 넘어 더 넓고 쾌적한 주거 환경으로의 이동을 추구해 왔다. 이러한 인간의 특성은 건설업의 지속적 발전을 이끌어왔으며, 현재는 주거지뿐만 아니라 도로, 철도 등 다양한 형태의 건설로 그 범위를 확대해 나가고 있다. 건설산업은 토목, 건축, 사회 기반 시설 등 다양한 분야에서 이루어지는 시공, 유지 관리, 철거 등을 포괄하는 산업 활동이다. 특히 건설산업은 국가 경제와도 연관이 있는 산업으로, 대표적인 사례로 미국 대공황 시기 뉴딜 정책을 통해 진행된 대규모 인프라건설을 들 수 있다(이홍일, 이종한, 2024). 이처럼 건설산업은 단일 분야에 국한되지 않고 다양한 기술 및 공법이 융합된 종합 산업으로 진화했다. 건축물 건설을 비롯해 산업 생산을 지원하는 산업 설비 공사, 쾌적한 환경 조성을 위한 조경 및 환경 시설 공사 등 복합적인 시설물의 생산 과정을 총괄한다 이러한 종합적 특성은 건설업이 여러 전문 분야를 아우르는 시스템 통합(system integration)의 특성을 지니고 있음을

보여준다. 건설산업의 대규모 인프라건설은 대규모 일자리 창출과 경제 회복에 크게 기여하는 산업이다. 건설산업은 오늘날까지 경기를 위한 핵심 산업으로 활용되고 있으며, 도로, 철도, 공항, 항만 등 주요 인프라의 건설은 고용 창출 및 경제 전반에 지속적인 영향을 미치고 있다(임현수 외, 2022). 그러나 이처럼 높은 경제적 중요성에도 불구하고, 건설산업은 경기 변동 및 금리 변화 등의 외부 환경 요인에 크게 영향으로, 기업의 장기 프로젝트의 지연이나 무산과 같은 다양한 위험이 동반되는 산업 중 하나이다. 실제로 최근 몇 년간 원자재 가격 상승, 지속적인 고금리 등의 외부 환경의 급격한 변화로 인해, 건설사들의 수익성 및 재무건전성에 대한 관심이 점차 증가하고 있다(박선우 외, 2024).

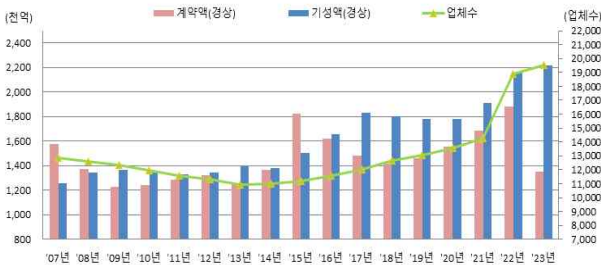
국내 건설산업은 국가 경제의 중요한 기반을 형성하며, 지속적인 투자와 발전을 통해 경제 성장과 국민 생활 수준 향상에 기여해왔다. 그러나 최근 국내외 경기 변동성 증대, 부동산 시장의 불확실성, 원자재 가격 상승, 금리 인상 등으로 인해 건설 기업의 재무 건전성 및 경영 성과에 대한 우려가 커지고 있다. 이러한 상황에서 국내 건설업계의 전반적인 동향을 파악하고, 업계를 선도하는 대표 기업들의 재무 상태 및 경영 성과를 심층적으로 분석하는 것은 미래 건설산업 경영전략 수립에 중요할 것으로 판단된다. 국내 건설 시장에서 선두권을 유지하고 있는 현대건설과 대우건설과 같은 주요 기업의 재무 경쟁력을 분석하는 것은 전체

건설산업의 재무 건전성을 진단하고 미래 방향성을 제시하는 데 중요한 지표가 될 수 있다. 이에 본 연구는 국내 건설산업 시장의 시공능력 기준 2위와 3위인 현대건설과 대우건설을 선정하여 양사의 재무경쟁력을 비교 분석하고자 한다. 이를 통해 두 기업의 경영성과와 재무 건전성을 평가하고, 나아가 양사의 재무적 특성을 비교 분석하여 선도기업이 될 수 있는 합리적인 의사결정에 기여하고자 한다.

2. 건설산업 현황

2.1 국내 건설산업 규모

[그림 1]을 살펴보면 23년도 국내건설 기성액은 221조 6,463억 원으로 전년 대비 2.8% 증가하였고, 23년 말 기준 건설업체 수는 전년보다 629개가 증가한 19,516개 사로 집계되어 경상가격 기준으로 1개 업체당 평균 기성액은 22년 114.1억 원에서 0.4% 감소한 113.6억 원으로 나타났다. 한편, 23년 국내건설 계약액은 135조 560억 원으로 전년 대비 26.8% 감소한 것으로 나타났다(종합건설업조사개발, 2025).

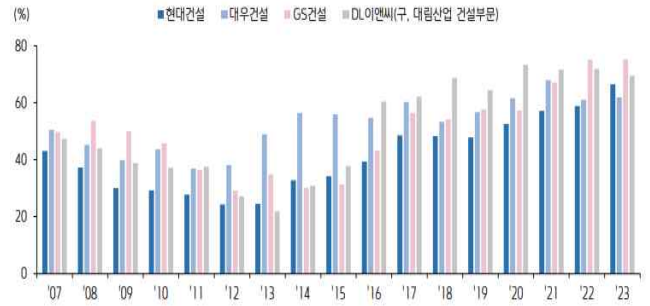


[그림 1] 연도별 계약액·기성액·업체 수 현황

2.2 국내 건설산업 현황

국내 건설산업 현황을 살펴보고자 한다. [그림 2]를 살펴보면 2011년부터 국내 건설사의 주택/건축 부문의 매출 비중이 꾸준히 증가하는 것으로 나타났다. 건설사마다 차이는 있으나 대형 건설사의 경우 매출의 60~70% 수준을 차지하게 되었다. 이는 저유가로 인한 해외 수주의 감소, 무리한 해외 저가 수주에 따른 출혈 경쟁, 국내 부동산 시장 상승에 기인하는 것으로 판단된다. 이러한 국내 건설산업의 매출액 증가로 건설사의 부동산 시장에 대한 민감도가 함께 증가하게 되었다. 국내 주거 형태는 대부분 아파트에 집중되어 있다는 점에서 아파트 매매가가 건설산업에 중요한 부분을 차지하게 되었다. 그러나 최근 국내 건설사들의 해외 수주가 증가하는 추세를 보여주고 있다. 이는 과거 주요 수주 국가가 제한적인 부분에서 벗어나 해외 수주 국가가 다양해지고 있는 모습을 보여주고 있다. 이에 따라 건설사들은 선별적인 수주가 가능해졌고, 수주 경쟁이 줄어들며 따라 이전보다 높은

마진을 확보할 수 있게 되었다(민윤건, 이희상, 2025).



[그림 2] 건설사 주택/건축 부문 매출 비중 추이

3. 재무적 경쟁력 분석

3.1 활동성 및 수익성 분석

[표 1]에서 나타나듯이 전반적인 수익성비율을 살펴본 결과, 현대건설의 수익성비율은 2022년에서 2023년 소폭 상승하였으나 2024년 큰 폭으로 하락하여 수익성 지표에서 마이너스를 기록하는 큰 수익성 악화를 보였다. 반면 대우건설은 2023년과 2024년 두 해 모두 수익성비율이 하락했음에도 불구하고, 현대건설과 대조적으로 두 해 모두 플러스의 수익성을 기록하였다.

[표 1] 현대건설과 대우건설의 수익성비율

재무비율	현대건설			대우건설		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
총자산영업이익률	2.8	3.5	-5.0	7.0	5.9	3.4
총자산순이익률	2.3	2.9	-3.0	4.7	4.7	2.0
자기자본순이익률	4.9	6.4	-7.6	14.6	13.4	5.8
매출액영업이익률	2.7	2.6	-3.9	7.3	5.7	3.8
매출액순이익률	2.2	2.2	-2.3	4.9	4.5	2.3

한편, 수익성에 영향을 미치는 요인 중의 하나는 활동성 수준이다. 이 중 매출채권회전율과 평균회수기간은 매출채권의 현금화 속도를 나타내는 지표이다. 이 두 지표를 통해 현대건설과 대우건설 두 기업 모두 해가 지나갈수록 매출채권을 통한 현금 회수가 점점 더 어려워지고 있음을 알 수 있다. 다음으로 재고자산회전율을 살펴보면 현대건설의 재고자산회전율이 대우건설에 비해 높아 현대건설이 더 효율적으로 재고자산을 관리하고 있음을 알 수 있다. 다음으로 비유동자산회전율을 살펴보면 현대건설의 경우 비유동자산회전율이 매년 꾸준히 증가하고 있음에도 불구하고, 대우건설이 현대건설보다 비유동자산을 더 효율적으로 활용하고 있음을 알 수 있다.

마지막으로 2022년부터 2024년까지의 총자산회전율과 자기자본회전율의 변화를 살펴보면, 현대건설은 총자산과 자기자본을 활용한 투자 효율성이 꾸준히 증가했다. 반면, 대우건

설의 경우 2024년부터 투자 효율성이 하락한 것을 알 수 있다. 특히 2022년과 2023년 더 높았던 자기자본회전율에서 하락세를 나타내고 있다. 결과적으로 2024년에는 현대건설이 더 높은 자기자본회전율 기록하였다.

[표 2] 현대건설과 대우건설의 활동성비율

재무비율	현대건설			대우건설		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
매출채권회전율(회)	11.6	11.0	7.5	11.0	7.7	4.5
평균회수기간(일)	31.4	33.2	48.6	33.1	47.2	80.5
재고자산회전율(회)	25.1	33.5	41.3	5.2	5.8	5.3
비유동자산회전율(회)	24.0	30.7	32.0	49.2	51.9	47.4
총자산회전율(회)	1.0	1.3	1.3	1.0	1.0	0.9
자기자본회전율(회)	2.2	2.9	3.2	3.0	3.0	2.5

3.2 위험 분석

우선 유동성비율 중 단기 채무에 대한 상환능력을 의미한다(장영광, 송치승, 2022).

[표 3] 현대건설과 대우건설의 유동성비율

재무비율	현대건설			대우건설		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
유동비율(%)	183.5	178.6	158.7	145.2	153.7	183.9
당좌비율(%)	173.9	169.8	152.4	111.4	119.1	146.0
방어기간비율(일)	252.2	206.1	201.5	220.1	206.8	252.8
현금사정비율(배)	0.6	0.5	0.4	0.4	0.4	0.4

[표 3]은 두 기업의 유동비율과 당좌비율을 보여주고 있다. 유동비율은 높을수록 단기 채무에 대한 지급 능력이 양호하다 보는데 이 수치는 전통적으로 200% 이상으로 평가되고 있다. 그러나 현대건설과 대우건설 모두 200% 이하의 비율을 기록하고 있어, 좋지 않은 상황임을 알 수 있다. 따라서 두 기업 모두 유동비율을 높일 필요성이 있다고 판단된다. 다만, 두 기업의 미래 전망에는 차이가 존재한다. 현대건설은 유동비율이 지속적으로 하락하고 있는 모습을 나타내고 있으며, 대우건설은 유동비율이 지속적으로 상승하는 긍정적인 모습을 보여주고 있다. 당좌비율 또한 유동비율과 비슷한 추세를 보여주고 있다. 전통적으로 당좌비율이 100% 이상이면 유동성이 양호하다고 평가된다. 두 회사 100% 넘는 비율을 보여주고 있기에 두 회사 모두 일반적인 기준으로는 양호하다고 판단할 수 있다. 하지만 현대건설의 당좌비율은 지속적인 하락세를 보여주고 있어 더 이상의 하락이 이어지지 않도록 원인 분석 및 관리가 필요하다고 판단된다.

안정성 비율은 기업이 장기적인 채무를 감당할 수 있는 능력을 평가하는 지표이다. 현대건설의 부채비율은 꾸준히 상승하고 있다. 반면, 대우건설의 부채비율은 꾸준히 하락하고 있음을 알 수 있다.

[표 4] 현대건설과 대우건설의 안정성비율

재무비율	현대건설			대우건설		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
부채비율(%)	109.5	119.0	152.0	211.2	187.5	184.7
자기자본비율(%)	47.7	45.7	39.7	32.1	34.8	35.1
차입금의존도	7.4	7.4	8.5	16.7	19.9	25.2
이자보상비율(배)	3.3	5.6	-7.4	9.4	4.4	2.5
비유동비율(%)	22.2	22.5	24.2	21.7	19.2	18.1
비유동장기적합률	17.8	18.0	19.0	13.5	12.5	10.6

[표 4]의 현대건설 채권자들의 채권 보전 안전도가 떨어지고, 손익확대효과는 커졌음을 알 수 있다. 반대로 대우건설 채권자들의 채권 보전 안전도는 상승하고 손익확대효과는 하락했음을 알 수 있다. 현대건설의 경우 부채비율이 증가함에 따라 자기자본비율이 감소하고 있으며, 대우건설의 경우 부채비율이 감소함에 따라 자기자본비율이 증가하고 있음을 알 수 있다. 이자보상비율은 보상비율이 1 이하이거나 1에 근접할수록 이자를 지급하지 못할 가능성이 높아진다는 것을 의미한다. 이를 바탕으로 두 기업의 이자 지급 능력을 예상해 보면 현대건설의 경우 2024년의 이자보상비율이 -7.4로 이자 지급의 어려움이 예상된다. 반면 대우건설의 경우 2.5의 이자보상비율을 기록하였다. 물론 지금 당장의 이자 지급에는 문제가 없을 것으로 예상된다. 하지만, 두 기업 모두 2024년 급격한 하락을 기록한 만큼 이에 대한 대처가 필요할 것으로 판단된다. 비유동비율과 비유동장기적합률은 이 비율이 낮을수록 높은 안전성을 가진다. 따라서 현대건설의 경우 비유동비율과 비유동장기적합률 모두 상승하고 있어 안정성이 낮아지고 있다. 반면, 대우건설의 경우 두 비율 모두 하락하고 있어 안정성이 높아지고 있음을 알 수 있다.

3.3 시장 평가 분석

[표 6]을 살펴보면 현대건설의 주가수익배수(PER)는 매해 지속적으로 하락, 2024년에는 손실실을 기록하여 주가수익배수가 N/A로 표기되었다. 반면 대우건설의 경우 주가수익배수는 매해 지속적으로 상승하고 있음을 알 수 있다.

[표 5] 현대건설과 대우건설의 보통주평가비율

재무비율	현대건설			대우건설		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
주가수익배수 (PER)	9.59	7.32	N/A	3.45	3.37	5.51
주당순자산배율 (PBR)	0.51	0.48	0.36	0.46	0.42	0.30

주당순자산배율(PBR)은 미래 수익성 전망이 좋고 자산운용이 효율적일수록 시장가격과 장부가액과의 차이가 커져 PBR 비율이 높게 나타난다. 이 PBR은 1을 기준으로 1보다 낮으면 저평가를 의미하고, 1보다 높으면 고평가를 의미한다. 두 기업 모두

PBR이 1보다 낮을 뿐만 아니라 매년 그 수치가 더 낮아지고 있음을 알 수 있다. 이는 두 기업에 대한 저평가가 심화되고 있음을 의미한다.

4. 결론

국가 경제 성장의 기반이자 국민 생활에 필수적인 인프라를 구축하는 건설산업은 그 중요성이 매우 크다. 최근 건설산업은 기후변화와 같은 환경 문제에 대응하는 방향으로 전환하고 있다. 재해 예방 및 복구 시스템 구축과 같은 환경 변화 대응형 건설 기술이 중요하게 부각되고 있다. 또한, 태양광 및 풍력 등 신재생에너지 발전 시설 건설과 같은 지속가능한 에너지 인프라 구축은 미래 건설산업의 핵심 분야로 자리 잡고 있다. 이러한 흐름은 건설산업이 단순한 물리적 구조물 건설을 넘어 환경적 지속가능성과 첨단 기술 융합을 추구하는 미래 지향적 산업으로 재편되고 있음을 시사한다. 최근 전 세계적인 경제 변동성과 원자재 가격 불안정 등 다양한 외부 요인들이 산업 전반에 영향을 미치면서, 기업의 지속적인 성장을 위해 재무분석은 더이상 선택이 아닌 필수로 자리 잡았다. 이에 본 연구는 국내 대표 건설기업인 현대건설과 대우건설을 중심으로 재무경쟁력을 비교 분석하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 두 기업 수익성비율을 살펴본 결과, 현대건설은 2024년 들어 모든 수익성 지표가 큰 폭으로 하락하여 마이너스로 전환되는 수익성 악화를 기록하였다. 반면 대우건설은 매해 수익성비율이 하락하는 추세를 보였음에도 불구하고, 현대건설과 대조적으로 모든 수익성 지표에서 플러스를 기록하는 모습을 보였다. 둘째, 유동성비율의 경우 두 기업 모두 안정적이지 못한 유동비율을 기록하여 단기 채무 상환 능력에 대한 우려가 제기된다. 다만, 두 기업의 미래 전망에는 차이가 존재하는데, 현대건설은 유동비율이 지속적으로 하락하고 있다. 반면, 대우건설은 유동비율이 지속적으로 상승하는 긍정적인 모습을 보여주고 있다는 점이다. 셋째, 성장성비율의 경우 두 기업 모두 성장성 비율이 마이너스를 기록하며, 향후 성장을 위한 전략적인 대응이 시급해 보이며 추가수익배수(PBR) 또한 1보다 낮아 시장에서의 저평가가 심화되고 있음을 알 수 있다. 따라서 두 기업 모두 수익성과 유동성, 성장성 측면에서 개선이 필요한 상황이다. 향후 지속 가능한 성장 및 글로벌 시장 경쟁우위 확보를 위한 전략적 재정비와 원인 분석을 통한 근본적인 구조 개선이 필요하다고 판단된다.

마지막으로 현대건설과 대우건설의 경영 재무 성과를

비교·분석하여 현재의 문제점을 파악할 수 있었다. 그러나 본 연구는 재무비율에 기반한 정량적 분석만을 수행하였기 때문에, 기업의 내부 실태 비정량적 요소를 충분히 반영하지 못했다는 한계점이 또한 존재한다. 따라서 이러한 한계점을 고려하여 산업 특성, 기업의 경영전략, 산업 전망 등의 정성적 요소들을 반영한다면 더욱 심층적이고 종합적인 분석이 가능할 것이다.

※본 연구는 교육부와 충청북도 RISE 사업의 재원으로 지원을 받아 수행된 충청북도 RISE사업의 연구결과입니다.

참고문헌

- [1] 이홍일, 이종한(2024). 건설산업 재탄생(Rebirth)을 위한 ESG 경영의 가치 탐색, 한국건설산업연구원. Construction Issue Focus. 2024.12.
- [2] 임현수, 서정훈, 유위성 외 1명(2022). 거시 환경 분석을 통한 국내 건설 프로젝트 성과의 주요 영향지표 도출, 한국건축사공학회, 한국건축사공학회지, 22(2).
- [3] 박선우, 성미나, 이승엽(2024), 건설사의 ESG 환경경영 현황 분석 및 개선방안, 국제차세대 융합기술학회, 차세대융합기술학회논문지, 8(2).
- [4] 대한건설협회, 2023년 기준 종합건설업조사 개황[1], 2025.
- [5] 민윤건, 이희상(2025). 건설산업 지속가능성 주제 분석: GRI 기반 지속가능경영 보고서 및 학술논문 비교, 한국산학기술학회, 한국산학기술학회 논문지, 26(5).
- [6] 장영광, 송치승, 경영분석 6관, 한빛 아카데미, 2022.
- [7] 신대현, 키움증권 리서치센터, 2025.
- [8] 전자공시시스템 다투, 현대건설 사업보고서, 2025.
- [9] 전자공시시스템 다투, 대우건설 사업보고서, 2025.
- [10] Bajpai, Avirag, and Subhas C. Misra. "Evaluation of success factors to implement digitalization in the construction industry." Construction innovation 24.4 (2024): 865–891.
- [11] Choi, Jin Ouk, Jennifer S. Shane, and Ying-Yi Chih. "Diversity and inclusion in the engineering-construction industry." (2022): 02021002.
- [12] Lima, Luanda, et al. "Sustainability in the construction industry: A systematic review of the literature." Journal of cleaner production 289 (2021): 125730.