

금융브리프 포커스

최근 건설업 및 부동산업 건전성 현황 및 시사점

김현태 연구위원 | 02-3705-6335

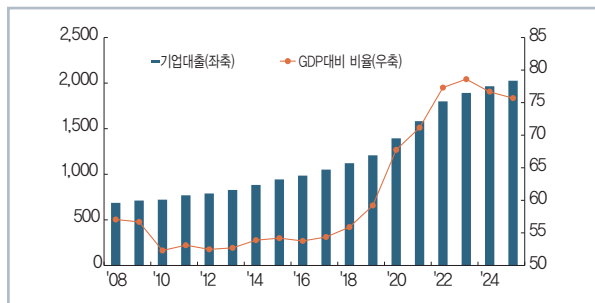
2010년대 중반 이후 건설업 및 부동산업 대출이 가파르게 증가하였던 바 있으나, 최근에는 전반적인 기업대출 증가세 둔화와 함께 건설업 및 부동산 기업의 디레버리징이 진행중임. 이에 따라 부채비율은 점진적으로 낮아지고 있으나, 건설경기 침체가 장기화되는 가운데 수익창출능력이 취약한 한계기업 비중은 오히려 확대되고 있어 향후 기준금리 인상 국면에서의 부실 확대 가능성에 유의할 필요가 있음.

- 국내 기업대출 규모는 팬데믹 이후 2023년까지 빠르게 증가하였으나 금리 상승 등으로 2024년부터는 GDP 대비 비율이 감소 추세로 전환됨.
 - 예금취급기관의 기업대출 규모는 2020년~2022년 중 전년비 10% 이상으로 빠르게 증가하였으며, 이에 따라 GDP 대비 비율도 2019년 59.2%에서 2023년 78.6%까지 상승하였음.
 - 2023년 이후로는 증가세가 둔화됨에 따라 GDP 대비 비율 또한 2025년 75.7%로 하락하였음.¹⁾
- 또한 2010년대 중반 이후 가파르게 증가하였던 건설업 및 부동산업 대출은 2025년 중 하락세로 전환하였음.
 - 2019~2022년 중 연속으로 전년 대비 15% 이상 증가한 건설업 대출은 2023년과 2024년 상승률이 각각 4.1%와 1.0%로 둔화된 데 이어 2025년 중에는 -4.2%로 마이너스 증가율을 기록함.

1) 국제 비교에 주로 사용되는 BIS 통계(자금순환표 기준이며 예금취급기관뿐만 아니라 기타 국내금융기관, 비거주자등을 포함한 대주가 제공하는 대출 및 채무증권을 모두 포함) 상으로도 GDP 대비 비금융기업에 대한 신용의 비율은 2023년 말 112.9%에서 2025년말 110.4%로 2.5%p 하락하였음.

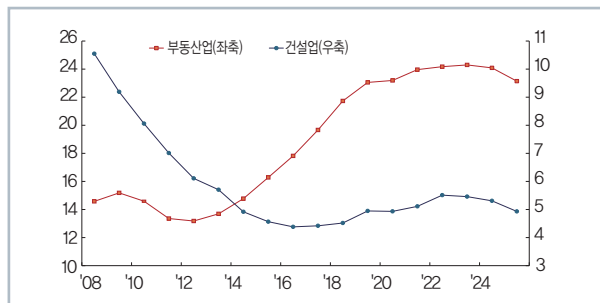
- 2012년 이후 꾸준히 증가해온 부동산업 대출은 건설업과 마찬가지로 2023년 이후 상승률이 둔화되었으며, 2024년 473.5조원으로 정점을 기록한 이후 2025년에는 468.9조원으로 감소하였음(-1.0%).
 - 이에 따라 2010년대 중반 이후 증가해온 건설업과 부동산업 대출이 전체 기업대출에서 차지하는 비중도 각각 2022년과 2023년을 정점으로 하락세로 전환하였음.
- * 전체 기업대출 중 부동산업 대출의 비중은 2012년 말 약 13.2%에서 2023년 말 24.3%로 빠르게 확대되었다가 2025년 말 23.1%로 감소하였으며, 건설업 대출 비중은 2016년 말 4.4%에서 2022년 말 5.5%까지 확대되었다가 2025년 말 4.9%로 감소하였음.

<그림 1> 기업대출 규모 및 GDP 대비 비율
(단위 : 조원, %)



주 : 예금취급기관 기준
자료 : 한국은행

<그림 2> 기업대출 중 부동산업 및 건설업 비중
(단위 : %)



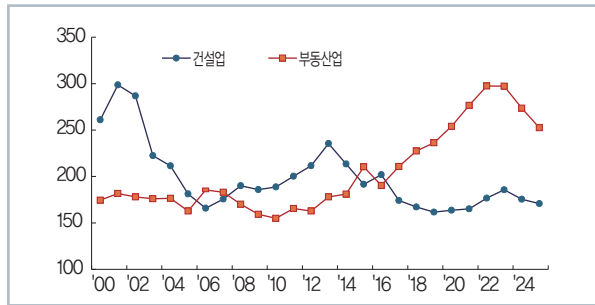
주 : 예금취급기관 기준
자료 : 한국은행

■ 이에 따라 건설업 및 부동산업 기업의 부채비율이 최근 들어 낮아지는 등 디레버리징이 점진적으로 진행 중이나, 건설경기 침체 지속 등으로 이자보상배율 측면에서는 큰 변화가 없는 것으로 나타남.

- 외감법인 이상 기업 가운데 제11차 표준산업분류상 부동산업 및 건설업 기업을 분석 대상으로 함(자료 출처: ValueSearch).
- * 총 9,978개 기업(건설업 2,308개, 부동산업 7,670개)을 대상으로 분석한 결과이며, 이상치(outlier)의 영향력을 제한하기 위해 각 지표별로 상하위 1% 값을 절사하였음.
- 부동산업 부채비율 중간값은 2022년 297.4%로 정점을 기록한 후 2025년 252.5%로 44.9%p 하락하였으며, 건설업 부채비율은 2023년 185.7%에서 2025년 170.8%로 14.9%p 하락함.
 - 이자보상배율은 건설업과 부동산업 모두 2023년까지 하락추세를 보인 후 낮은 수준에서 큰 변화가 없었음.

<그림 3> 건설업 및 부동산업 부채비율 추이

(단위 : %)

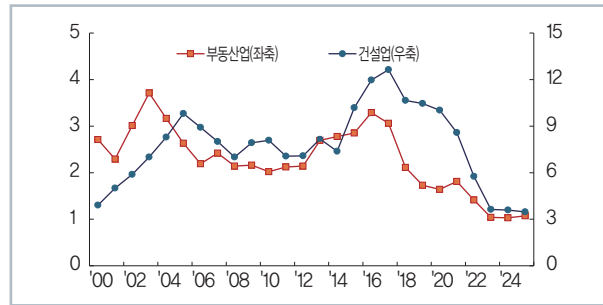


주 : 중간값 기준

자료 : ValueSearch

<그림 4> 건설업 및 부동산업 이자보상배율 추이

(단위 : 배수)



주 : 중간값 기준

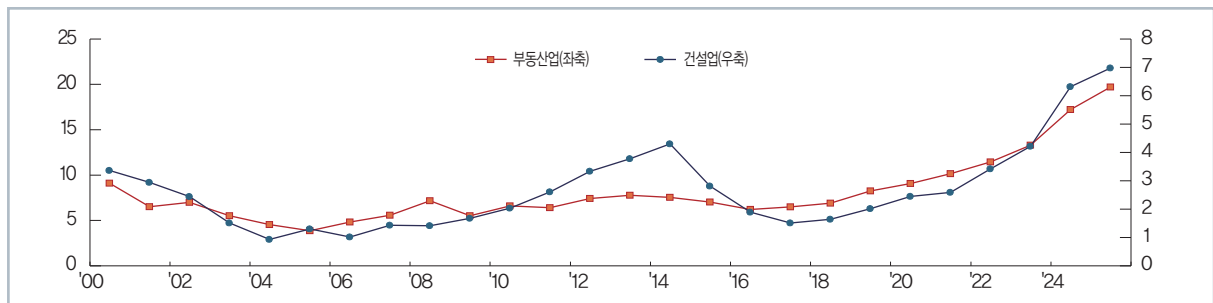
자료 : ValueSearch

■ 부채비율 수준 자체가 여전히 높고 건설경기 침체로 건설업과 부동산업 모두 한계기업 비중은 상승세를 지속하고 있어 업종 전반의 부실위험은 아직 충분히 해소되지 않은 것으로 판단됨.

- 한계기업은 통상적 기준에 따라 3개년도 연속으로 이자보상배율이 1 미만인 기업(소위 ‘좀비기업’)으로 정의함.
- 건설업 한계기업 비중은 2023년 4.2%에서 2025년 7.0%로 2.8%p 상승하였으며 부동산업 한계기업 비중 또한 동기간 중 13.3%에서 19.7%로 빠르게 상승하였음(6.4%p).

<그림 5> 건설업 및 부동산업 한계기업 비율

(단위 : %)



주 : 중간값 기준

자료 : ValueSearch

■ 종합해 볼 때, 최근 들어 부동산업 및 건설업 디레버리징 진행으로 부채비율 측면에서는 일부 개선이 나타난 반면 이자지급능력과 수익성 측면에서는 취약성이 지속되고 있는 것으로 판단됨.

- 상환능력 취약기업 비중이 늘어나고 있는 상황 하에서 향후 기준금리가 인상되고 대출금리가 상승할 경우 건설업 및 부동산업 기업의 연체율 상승과 금융기관의 자산건전성 저하로 연결될 위험성을 내포하고 있음.

- 향후 금리 상승 국면에서 건설경기 부진이 지속될 수 있는 만큼, 업황 부진에 대응한 단기적 유동성 지원과 중장기적 재무구조 개선을 병행하는 한편 기업별 사업성 및 채무상환능력에 기반한 선별적 신용공급 체계를 강화할 필요가 있음.
- 최근의 대출 감소는 부채 누증 완화 측면에서는 긍정적이나, 건설경기 침체와 금융기관의 신용경계감 확대가 동시에 작용한 결과일 가능성이 있으므로 정상 사업장 및 회생가능성이 높은 기업까지 자금조달이 급격히 위축되지 않도록 유동성 경색을 예방할 필요가 있음.
- 반면 수익성 회복 가능성이 낮고 이자보상능력이 현저히 저하된 기업에 대해서는 만기연장이나 차환을 통한 부실의 단순 이연보다 채무조정, 자산매각 등을 통해 질서 있는 구조조정을 유도할 필요가 있음. **KIF**