

건설동향

BRIEF_{ing}

• 건설 지수형(파라메트릭) 공제 도입의 필요성

- 기상이변 확산으로 건설현장의 재무 손실과 안전 리스크 동시 확대
- 기존 실손보상 중심 건설공제는 보장 범위와 지급 적시성에 한계
- 파라메트릭(지수형) 공제로 신속 보상과 안전한 작업중단 유도

• PF 안정화와 실물공급 기반 회복의 조화

- 부동산 PF 익스포저는 감소세를 지속했으나, 유의·부실우려 사업장은 10% 내외 유지
- 최근 2년간 PF 순공급은 -61.3조 원으로 자금공급 위축 심화
- 공공성과 사업 안정성을 반영한 위험기반 PF 규제체계 전환 필요



건설 지수형(파라메트릭) 공제 도입의 필요성

-기상 리스크의 '보장 공백'을 넘어, 현장이 '안전하게 멈출' 유인 제공-

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)

옥외작업·저수익 구조의 건설산업, 급변하는 기상이변으로 재무 손실과 안전사고에 동시노출

- 건설업의 기상 취약성은 옥외작업·이동제한, 수주 및 준공기한 고정 등의 산업의 본질적 특징에서 비롯됨.
 - 건설산업은 이동형 옥외 작업장이라 기상에 직접 노출되고(옥외·이동성), 준공기한이 고정된 수주산업이라 공기지연이 곧 지체상금·간접비 부담이 되는(수주·고정기한) 산업임.
 - 더불어, 건설산업의 영업이익률은 2.8%로 전산업 평균(6.1%)의 절반에도 못 미쳐 그 비용 충격을 흡수할 완충력이 취약하고(저수익·저원충), 장기·다공종 공정이라 기상 노출 구간이 길고 안전관리가 복잡함(장기·복합공정).¹⁾
- 급변하는 기상 악화는 '작업중단에 따른 재무적 손실'과 '공기만회 강행에 따른 안전사고'를 동시에 유발하는 공통 원인으로 작용함.
 - 공기연장(기상 포함)에 따른 추가 간접비는 국가계약법령상 보상 대상임에도 실무 보상은 미흡하며, 건설기업의 62%는 공기연장으로 인한 간접비 발생을 경험하였으나, 그중 44%는 청구조차 못하였으며, 청구한 경우에도 65%가 보상받지 못함.²⁾
 - 건설업 사고사망 발생형태 상위 유형(떨어짐 55.6% 등)이 모두 강풍·결빙·집중호우 등 기상 조건과 직접 연동됨.³⁾ 이처럼, 기상 리스크가 곧 안전(재해) 리스크로 전이되는 구조임.

1) 한국은행, 「2025년 3/4분기 기업경영분석」, 2025.12.17. ; 헤럴드경제, 「반도체 수출 호황에…3분기 韓 기업 성장·수익 모두 개진」, 2025.12.17.(<https://biz.heraldcorp.com/article/10638396>).
2) 이재섭, 「공기지연에 따른 손실비용 산정기준」, 한국건설산업연구원, 1999.12. 공기연장 추가간접비는 국가계약법 제19조·시행령 제66조의 보상대상임. ; 「공기 연장 간접비, 바람직한 해법은?」, 한국건설신문, 2019.1.30. 보도자료.
3) 고용노동부-안전보건공단(2024.4), 「2023년 유족급여 승인 기준 사고사망 현황」.

〈표 1〉 건설업 사고사망 발생형태와 기상조건 연관성

발생형태	사망(명)	비중(%)	기상조건 연관성
떨어짐(추락)	198	55.6	강풍·결빙 시 고소작업 위험 ↑
부딪힘	35	9.8	강풍·돌풍 시 충돌·전도 위험
물체에 맞음	28	7.9	강풍 시 낙하물·비래 위험
무너짐(붕괴)	27	7.6	집중호우 후 지반 약화
깔림·뒤집힘	24	6.7	호우 후 토사 붕괴·장비 전도

자료 : 고용노동부·안전보건공단, 「2023년 유족급여 승인 기준 사고사망 현황」(2024.4.)

- 건설업 사고사망만인율 또한 1.59‰로 전 산업 평균(0.39‰)의 약 4배에 달하며, 기상발(發) 손실과 안전사고가 건설기업의 재무 악화로 이어지고, 이는 다시 악순환으로 이어짐.⁴⁾

(악순환의 구조) 재무 완충력이 취약한(영업이익률 2.8%) 건설사 → ① 공기단축 압박(지체상금·간접비) → ② 악기상에도 작업 강행 → ③ 추락·붕괴 등 기상연동 재해 발생 → ④ 재해·간접비 손실 → ⑤ 재무의 추가 악화로 되돌아가는 악순환 형성

❖ ‘물리적 손해·실손보상’ 중심인 건설공제 상품, 기상이변으로 인한 손실 보장과 보상 적시성에 한계

- 보장 범위의 한계는 기상이변으로 인한 비물리적 손실이 공제의 담보 범위에서 구조적으로 배제된다는 점임.
 - 기존 건설공제 상품은 ‘공사목적물의 물리적 손상’과 ‘계약 불이행’을 대상으로 한 전위험담보(All-Risk)로 설계됨. 따라서, 목적물에 물적 손해가 없는 한 기상으로 인한 ‘작업중단 그 자체(영업손실·간접비)’는 기본 담보에서 배제됨.⁵⁾
 - 가동지연손해 특약이 있으나, 담보되는 물적 손해가 함께 발생한 경우에만 보상되고 별도 가입·고비용이어서 건설사의 활용도가 낮음.⁶⁾
 - 폭염·강수 등 점진적·반복적 기상 영향에 따른 작업불능은 ‘급격하고 우연한 사고’라는 보험사고 요건을 충족하지 못해 담보 대상에서 제외됨.
 - 풍수재는 해안·태풍 영향지역 등에서 별도 자기부담금·면책이 설정되어 실질 보상이 매우 축소됨.⁷⁾

4) 최수영·정수완, 「2023년 OECD 경제 10대국 건설업 사고사망만인율 비교」, 한국건설산업연구원 건설동향브리핑 제1019호 (2025.8.) ; 국내 건설업 1.59‰ 전 산업 0.39‰.

5) 한국화재보험협회(2019), 「기업성 재물보험의 자연재해 담보」, 건설공사보험(CAR) 보통약관은 공사목적물의 물리적 손해를 담보하는 전위험담보 구조임.

6) 가동지연손해(Delay in Start-Up, DSU) 관련 특약은 건설공사공제 약관에서 보상하는 직접적인 물적 손해로 인해 사업 개시가 늦어져 발생하는 발주자의 사업지연손실(이익상실 및 고정비용)을 보장하는 장치.

- 보상의 적시성 한계는 실손보상은 손해사정에 수주에서 수개월이 소요되어 유동성이 가장 시급한 시점에 자금을 적기에 공급하지 못한다는 점임.

파라메트릭(지수형) 공제, 손해사정 없이 즉시 지급하여 건설현장이 ‘안전하게 멈출’ 유인을 제공하는 대안

- 파라메트릭(지수형) 공제는 기상지표가 사전에 정한 임계값(Trigger)에 도달하면 손해사정 없이 약정 액을 즉시 지급함으로써 신속한 유동성과 ‘안전하게 멈출’ 경제적 유인을 동시에 제공함.
 - 제3자가 제공하는 객관적 지표(기상청 특보 등) 사용으로 도덕적 해이를 차단하고, 손해사정을 생략해 지급까지의 시차를 제거함으로써 위험 강행 대신 ‘안전한 작업중단’을 선택하게 하여 재해 예방에 기여함.

〈표 2〉 전통 실손보상 공제 vs 파라메트릭(지수형) 공제

구분	전통 실손보상(Indemnity)	파라메트릭(Parametric)
보상 기준	실제 물리적 손해 입증 시	객관적 지표(Index) 도달 여부
지급 속도	손해사정 등 수개월 소요	데이터 확인 즉시(수일 내)
보상 범위	주로 물적 피해·직접손실	물적 피해 없는 작업중단 간접비 포함
운영 비용	손해사정·행정비용 높음	손해사정 불필요로 저비용
주요 리스크	도덕적 해이·역선택	기초 리스크(Basis Risk) ⁸⁾

자료 : 강윤지, 「글로벌 파라메트릭 보험 동향」 등 참조, 저자 작성.

- 건설전문 공제기관은 단순한 ‘사후 보상기관’을 넘어, 현장 기후 리스크를 사전에 예측·경보하고 조건 충족 시 즉시 유동성을 공급하는 ‘선제적 위험관리 컨설턴트’로 위상을 높일수 있음.
 - 민간 손보사가 지수형 상품을 선점한 만큼, 건설전문 공제조합의 도입·활성화가 시급함.⁹⁾
 - 파라메트릭 공제의 글로벌 시장 규모는 2025년 약 194억 달러에서 2035년 약 638억 달러로 성장할 전망이다, 특히 자연재해 부문이 전체 시장의 65.3% 이상을 차지할 것으로 예상됨.¹⁰⁾
- 실손보상·피보험이익 원칙과의 정합을 위해 ‘지수형 공제’의 법적 정의 신설 및 상법상 기평가보험 특례 적용 등 법제화 선결이 필요함.
 - 이러한 선제적인 제도적 기반 마련은 단순한 손실 보상을 넘어, 기후 위기 시대에 대응하는 건설산업의 근본적인 기후 적응력을 강화하고 지속 가능한 생태계를 조성하는 데 핵심적으로 기여할 것임.

7) 한국화재보험협회 웹진(2019.9), 「기업성 재물 보험의 풍수재 담보와 자기부담금」.
 8) 기초 리스크(Basis Risk) : 지수형 상품에서 지급 기준인 지표(index) 값과 계약자의 실제 손해 사이의 괴리로 인한 위험. 실제 손해가 있어도 지표가 임계값에 미달하면 미지급되고, 반대로 손해가 없어도 지표 도달 시 지급되는 불일치가 생길 위험을 의미.
 9) 현대해상(건설현장 지수형 날씨보험)·DB손해보험(경기 기후보험)·KB손해보험(일용직 폭염 소득보상) 등 민간 손해보험사는 이미 건설·기후 특화 지수형 상품 운용 중.
 10) Global Market Insights·Swiss Re 등 시장전망 ; Munich Re ‘One Storm’ 상품자료.



PF 안정화와 실물공급 기반 회복의 조화

- 신규 주택공급·산업기반 확충을 위한 금융·실물 선순환 정책 제언 -

나경연(경제금융·도시연구실장 · econa@cerik.re.kr)

부동산 프로젝트 금융(이하 PF) 익스포저는 2023년 말 이후 지속 감소, 사업성 평가 결과 유의·부실우려 비중은 10% 내외 유지¹¹⁾

- PF 익스포저는 '23년 말 231.1조 원에서 '26년 3월 말 169.8조 원으로 약 61조 원(-26.5%) 감소함.
 - 금융권의 PF 디레버리징(Deleveraging)¹²⁾이 지속되며 신규 PF 공급이 기존 회수 규모를 지속적으로 하회함(〈표 1〉 참조).
- '26년 1분기 PF사업성 평가결과 유의(C)·부실우려(D) 여신은 16.4조 원으로 계절적 요인, 건설원가 및 시중금리 상승 등으로 전분기 대비 1.7조 원 증가함.
 - 유의·부실우려 사업장은 정리·재구조화가 지속되면서 전반적으로 감소세를 보이고 있으며, 유의·부실우려 사업장은 전체 PF 익스포저 대비 10% 내외를 기록함.
- PF 리스크는 약 2년이 넘는 연착륙 과정 등 규모와 비중 측면 모두 상당 부분 안정화되고 있으며, 이제 위기 대응 중심에서 벗어나 정상 사업장에 대한 금융지원과 주택공급 기반 회복 간 균형을 모색할 필요가 있음.
 - 본 고는 이러한 맥락에서 PF 자금조달 규모가 9분기 연속 위축됨에 따라 주택 착공 지연, 공급 기반 약화 등 실물경제 영향을 고려하여 위기관리에서 공급 기반 회복으로 패러다임 전환 필요성을 검토하고자 함.

11) 금융위원회(2026.7.3.), “부동산 프로젝트 금융(PF) 상황 점검회의 개최” 보도자료.

12) PF 대출 회수, 신규 PF 대출 축소, PF 익스포저(대출·보증 등) 감소, 고위험 사업장 정리 및 재구조화 등 새로 공급하는 자금보다 회수하는 자금이 많아 PF 시장 규모가 줄어드는 현상을 의미.

〈표 1〉 PF 사업성 평가 결과

(단위 : 조 원, %)

구 분	전 체 (a)	新 기준 평가대상	C·D 소계 (b)		비 중 (b/a*100)	
			유익(C)	부실우려(D)		
'23년 12월 말	231.1			9.3 ¹⁾	4.0	
'24년 6월 말	216.5	33.7	7.4	13.5	21.0 ²⁾	9.7
'24년 9월 말	210.4	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
'24년 12월 말	202.3	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5
'25년 3월 말	190.8	190.8	6.6	15.4	21.9	11.5
'25년 6월 말	186.6	186.6	6.2	14.6	20.8	11.1
'25년 9월 말	177.9	177.9	4.9	13.3	18.2	10.2
'25년 12월 말	174.3	174.3	3.7	11.0	14.7	8.4
'26년 3월말	169.8	169.8	4.3	12.1	16.4	9.6

주 : 1) 구 기준의 PF 대출 '악화우려'에 해당하는 여신잔액+토담대 고정이하여신액+채무보증 고정이하여신액

2) 신 기준 1차평가 결과이며, 평가대상 외(182.8조 원) 사업장에 대한 구 기준 적용 유익·부실우려 여신(2.3조 원) 합산시 23.3조 원
 자료 : 금융위원회(2026.4.6., 2026.7.3.), “부동산 프로젝트 금융(PF) 상황 점검회의 개최” 보도자료..

- '26년 1분기 PF 대출(115.5조 원) 연체율은 4.65%로 계절적 요인 등 전분기 대비 +0.77%p 상승함.
 - PF 대출 연체율은 4% 내외에서 등락을 보이고 있으나, 부실 사업장 정리 과정의 영향으로 전반적인 건전성은 비교적 안정적으로 관리 중임(〈표 2〉 참조).

〈표 2〉 금융권 PF 대출 연체율 및 신규 취급액 추이

(단위 : %, %p, 조 원)

구 분	'24년 3월 말	'24년 6월 말	'24년 9월 말	'24년 12월 말	'25년 3월 말	'25년 6월 말	'25년 9월 말	'25년 12월 말	'26년 3월 말	전분기 말 대비 변동
PF 대출 (%)	3.55	3.56	3.51	3.42	4.49	4.39	4.24	3.88	4.65	+0.77
PF 신규 취급액 (조 원)	-	15.1	16.4	17.1	11.2	23.6	20.6	20.7	16.8	-3.9

자료 : 금융위원회(2026.7.3.), “부동산 프로젝트 금융(PF) 상황 점검회의 개최” 보도자료.

- '26년 1분기 PF 신규취급액은 16.8조 원으로 전분기 대비 3.9조 원(-18.8%) 감소
 - PF 신규취급액은 일시적인 회복에도 불구하고 '25년 6월 말 이후 감소 추세가 뚜렷함.
 - 이하에서는 PF 시장의 자금 흐름 변화를 파악하기 위해 신규 PF 공급 규모와 기존 PF 회수·정리 규모를 비교하여 순공급 흐름을 분석함.

❖ '24년 2분기~'26년 1분기(2년) 동안 누계로 신규 PF는 141.5조 원, 회수·정리 규모는 202.8조 원, 차액인 순공급은 -61.3조 원으로 분석

- '24년 2분기 이후 회수·정리 규모 대비 신규 PF 공급 비율은 평균 70.0%로, 동 기간 회수·정리 된 PF 자금의 약 30%는 재공급되지 못한 것으로 분석(〈표 3〉 참조)됨.
 - 동 기간 누적으로 신규 PF 공급(141.5조 원)이 회수·정리 규모(202.8조 원)를 61.3조 원 하회함.¹³⁾
 - 또한, 분석 기간 내 모든 시점에서 순공급이 마이너스(3.6~14.6조 원)를 기록하며 PF 시장의 디레버리징이 지속됨(〈그림 1〉 참조).
 - 이는 질적 측면에서 PF 시장의 연착륙 과정 등 부실·위험 사업장의 정리는 진행되고 있으나, 양적 측면에서 신규 자금 공급은 충분히 회복되지 못하면서 실물 부문으로의 자금 순환이 상대적으로 제약되고 있음을 의미함.
- PF 리스크가 비교적 안정화 단계에 진입한 만큼, 주택공급 기반이 더 위축되지 않도록 정상 사업장과 금융 병목이 발생한 사업장을 중심으로 PF 순공급을 점진적으로 회복하는 것이 중요한 시점임.
 - 부동산 금융을 일률적으로 비생산적 금융으로 간주하기보다, 산업단지 조성·주택 공급 등 실물경제 기반 확충에 기여하는 공급금융은 생산적 금융으로 평가될 수 있도록 명확한 기준과 정책 방향을 시장에 제시해야 할 시점임.
 - 특히, 산업단지는 기업 입지와 첨단산업 육성 기반을, 주택공급은 안정적인 주거 기반을 제공하기에 기존 자산의 거래를 지원하는 금융과 달리 신규 투자와 실물자산 축적을 통해 생산성을 높이고 실물경제 기반의 성장을 견인하는 특징이 존재함.

13) 순공급 감소 규모의 파급효과를 파악하기 위해 강한 가정(PF 익스포저 감소액이 동일 규모의 건설투자 감소로 이어진다고 가정)을 도입해 분석하면, 한국은행 2023년 산업연관표 기준 건설업 취업유발계수는 10억 원당 10.8명으로 직접(건설업) 6.7명(62%), 간접(타산업) 4.1명(38%)으로 구성됨. 다른 조건이 일정할 때 이를 적용하면, 2년간 숲 산업에 걸친 직·간접 취업자 감소효과는 약 66만 2천 명, 연평균 기준으로는 약 33만 1천 명 수준(직접 20만 5천 명, 간접 12만 6천 명)으로 추정됨.

〈표 3〉 PF의 신규, 회수·정리, 순공급 규모 및 회수·정리 대비 공급 비율

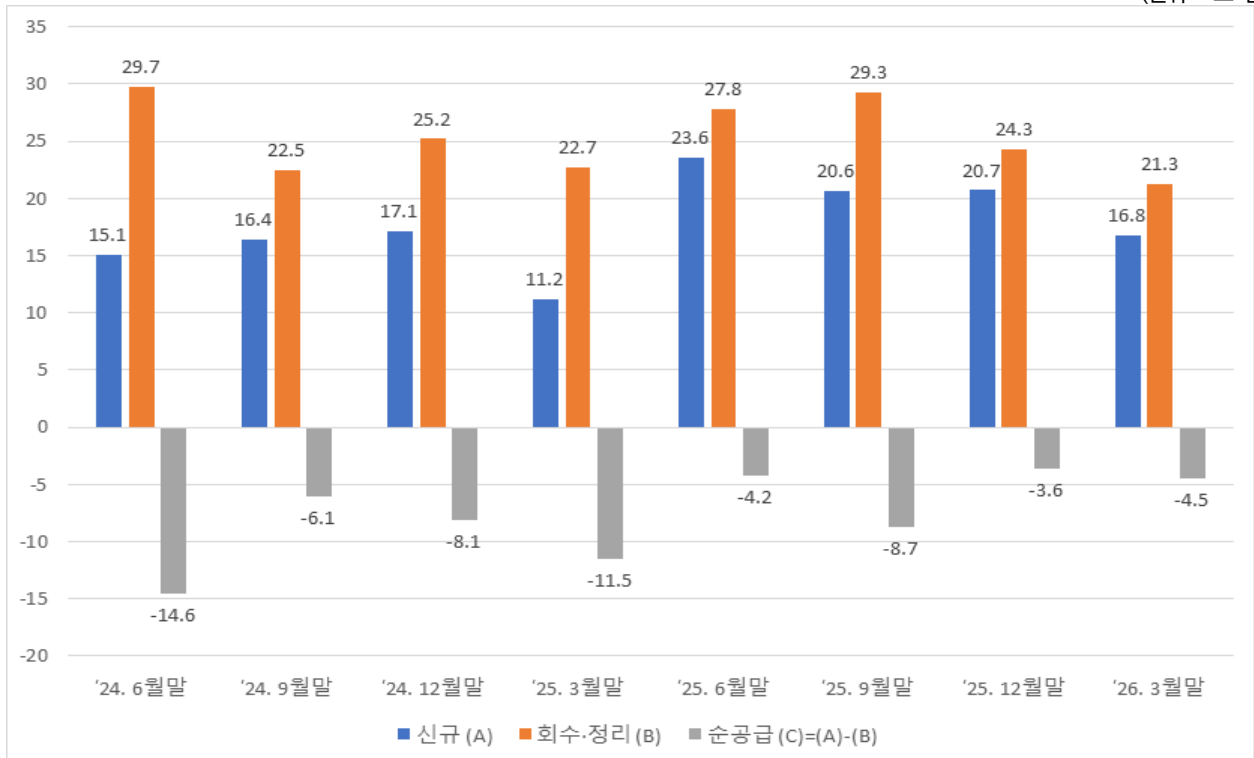
(단위 : 조 원, %)

구분	전체 PF 익스포저	신규 (A)	회수·정리 (B)	순공급 (C)=(A)-(B)	회수·정리 규모 대비 신규 PF 공급 비율 (D)=(A)/(B)
'23년 12월 말	231.1				
'24년 6월 말	216.5	15.1	29.7	-14.6	50.8%
'24년 9월 말	210.4	16.4	22.5	-6.1	72.9%
'24년 12월 말	202.3	17.1	25.2	-8.1	67.9%
'25년 3월 말	190.8	11.2	22.7	-11.5	49.3%
'25년 6월 말	186.6	23.6	27.8	-4.2	84.9%
'25년 9월 말	177.9	20.6	29.3	-8.7	70.3%
'25년 12월 말	174.3	20.7	24.3	-3.6	85.2%
'26년 3월 말	169.8	16.8	21.3	-4.5	78.9%
24년 2분기~26년 1분기 누계(A), (B), (C), 평균(D)		141.5	202.8	-61.3	70.0%

주 : 신규는 금융위원회 보도자료 발표 규모, 회수·정리 = 신규 + 직전 익스포저 - 현재 익스포저로 산출.
 자료 : 금융위원회(2026.4.6., 2026.7.3.), “부동산 프로젝트 금융(PF) 상황 점검회의 개최” 보도자료를 재정리.

〈그림 1〉 PF의 신규, 회수·정리, 순공급 규모

(단위 : 조 원)



주 : 신규는 금융위원회 보도자료 발표 규모, 회수·정리 = 신규 + 직전 익스포저 - 현재 익스포저로 산출
 자료 : 금융위원회(2026.4.6., 2026.7.3.), “부동산 프로젝트 금융(PF) 상황 점검회의 개최” 보도자료를 재정리.

금융안정과 실물경제의 선순환을 위한 위험기반 PF 규제체계 전환 필요

- 공공보증이 제공되는 PF도 일반 PF와 유사한 자본규제를 적용받아 민간 금융공급 확대에 제약이 존재함.
 - 금융기관의 위험가중자산(RWA)¹⁴⁾ 부담 등 정책적으로 필요한 보증부 PF 공급이 제약되지 않도록, 공적 신용보강에 따른 위험경감 효과를 반영한 위험가중치¹⁵⁾ 차등 적용기준을 마련하여 건전성 규제의 합리화 필요가 있음.

- 나아가 국가균형발전 핵심사업, 노후계획도시 정비사업, 임대주택사업 등 공공성이 높은 프로젝트까지에도 동일한 건전성 규제체계가 적용될 경우 정책적으로 필요한 자금 공급이 제약될 가능성이 있어, 사업 특성을 반영한 합리적 규제 적용 방안 마련이 중요할 것으로 판단됨.
 - 사업 안정성과 공공성을 종합적으로 고려하여 주거, 산업, 인프라, 지역 균형발전 등 정책 목적 사업에 대해서는 안정적인 PF 자금 공급 기반을 회복하고, 금융 안정과 실물경제 성장이 선순환하는 생산적 금융체제로 조속히 전환해야 할 시점임.
 - 결국 실물경제 기반 확충과 공공적 가치 창출에 기여하는 공공성이 높은 사업에 대해서는 정부·지자체·공공기관의 지원·투자 여부와 사업의 안정성 등을 균형적으로 고려하여 위험가중치, 금융권 총당금 및 자본규제를 차등 적용하는 제도적 방안을 마련할 필요가 있음.
 - 이를 통해 금융안정 기조를 유지하면서도 실물경제 활성화로 이어지는 예측가능한 자금공급 체계가 구축되길 기대함.

14) 위험가중자산(RWA)은 금융기관이 보유한 자산 및 위험노출액에 자산별 위험가중치를 적용하여 산정한 자산으로, 자기자본 적정성(BIS 비율) 산정의 기준이 되는 지표임.

15) 위험가중치는 자산의 위험 수준을 반영하여 적용하는 비율로, 금융기관이 부담해야 하는 자기자본 규모를 결정하는 핵심 지표임. 위험가중치가 높을수록 금융기관의 자본 부담이 커져 대출 공급이 위축될 수 있으며, 반대로 합리적인 위험가중치 조정은 금융공급 확대와 자금중개 기능 회복에 기여할 수 있음.