

제1023호 2025. 9. 12.

건설동향

BRIEF_{ing}

• 2025년 2/4분기 건설업 기업경영분석

- 2025년 2/4분기 건설업 성장성 지표 전년 동기 대비 악화하여 역성장
- 수익성 지표인 매출액 세전순이익률과 이자보상비율 모두 하락
- 건설업 안정성 지표 중 부채비율은 하락하였으나 차입금의존도는 상승

• Daiwa House의 생물다양성 보전 추진 전략

- ESG 경영에서 기후위기 대응 이후 생물다양성 보전이 핵심 이슈로 부각
- 2030년 녹지 확대·2055년 순손실 제로 목표 설정
- TNFD 권고안 선도 적용, 생물다양성을 보전하기 위한 전략 추진



2025년 2/4분기 건설업 기업경영분석

- 건설업 성장성, 수익성, 안정성 지표 모두 전반적으로 부진한 흐름 지속 -

이지혜(연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

2025년 2/4분기 건설업 성장성 지표 전년 동기 대비 악화하여 역성장

- 한국은행이 발표한 「2025년 2/4분기 기업경영분석」에 따르면 2025년 2/4분기 건설업 총자산증가율이 전년 동기 대비 하락하여 마이너스(-) 성장을 보임(〈표 1〉 참조).
 - 2024년 2/4분기 2.20%였던 건설업 총자산증가율은 2025년 2/4분기 -0.29%로 전년 동기 대비 2.49%p 하락하여 마이너스(-) 성장률을 보임.
 - 건설업 분기별 총자산증가율은 2024년 3/4분기 -1.95%, 4/4분기 -1.01%로 전년 동기 대비 역성장하다가 2025년 1/4분기에는 1.73%로 역성장을 벗어났으나, 2/4분기에 다시 역성장함.
- 2025년 2/4분기 건설업 매출액증가율 역시 전 분기 대비 하락하였으며, 4분기째 역성장을 이어감.
 - 2024년 1/4분기 -8.73%였던 건설업 매출액증가율은 2025년 2/4분기 -8.92%로 0.19%p 하락함.
 - 건설업 분기별 매출액증가율은 2024년 3/4분기 -3.20%, 4/4분기 -5.24%, 2025년 1/4분기 -8.73%, 2/4분기 -8.92%로 4분기째 하락 폭이 커지며 역성장이 심화되고 있음.
- 2025년 2/4분기에는 제조업 및 전(全)산업 성장성 지표도 하락함.
 - 2025년 2/4분기 제조업 총자산증가율은 0.63%로 전년 동기(1.69%) 대비 1.06%p 하락했으며, 매출액증가율은 -1.66%로 전 분기(2.85%) 대비 4.51%p 하락하여 마이너스(-)로 전환됨.
 - 전(全)산업 총자산증가율은 0.20%로 전년 동기(1.35%) 대비 1.15%p 하락하였고, 매출액증가율은 -0.74%로 전 분기(2.43%) 대비 3.17%p 하락함.
 - 2025년 2/4분기 국내 외감기업(외부감사대상 법인기업)의 성장성이 전반적으로 악화되었으며, 특히 건설업은 총자산과 매출액이 모두 역성장함.

수익성 지표인 매출액 세전순이익률과 이자보상비율 모두 하락

- 2025년 2/4분기 건설업 매출액 세전순이익률이 전년 동기 대비 하락함.
 - 2025년 2/4분기 건설업 매출액 세전순이익률은 2.87%로 2024년 2/4분기 3.24%보다 0.37%p 하락함.
 - 건설업 매출액 세전순이익률의 전년 동기 대비 변화율은 2022년 3/4분기부터 2024년 4/4분기까지 10분기 연속 마이너스(-) 흐름을 보이다가 2025년 1/4분기 0.61%로 전환된 이후, 2/4분기에 다시 마이너스(-)로 하락함.
 - 한편, 2025년 2/4분기 제조업과 전(全)산업의 매출액 세전순이익률 역시 각각 5.78%, 5.28%로 전년 동기 대비 각각 2.36%p, 1.46%p 하락함.
- 건설업 수익성 악화와 높은 금융 비용으로 인해 이자보상비율도 전년 동기 대비 하락함.
 - 분기별 건설업 차입금평균이자율은 2024년 1/4분기부터 4/4분기까지 각각 4.31%, 4.54%, 4.53%, 6.01%로 매우 높았으며, 2025년 1/4분기에는 4.7%, 2/4분기에는 4.61%로 여전히 높은 수준을 유지함.
 - 수익성이 낮은 상황에서 금융 비용이 높은 수준을 유지하여 2025년 2/4분기 건설업 이자보상비율(영업 이익/금융 비용)×100은 211.31%로 2024년 2/4분기 229.70%보다 18.39%p 하락함.
 - 2025년 2/4분기 제조업과 전(全)산업의 이자보상비율은 각각 390.03%, 323.52%로 전년 동기 대비 각각 244.42%p, 94.70%p 하락함.
- 2025년 2/4분기 건설업 매출액영업이익률은 전년 동기 대비 상승함.
 - 2025년 2/4분기 건설업 매출액영업이익률은 3.91%로 2024년 2/4분기 2.97%보다 0.94%p 상승함.
 - 2025년 2/4분기 제조업과 전(全)산업의 매출액영업이익률은 각각 5.14%, 5.11%임.

건설업 안정성 지표 중 부채비율은 하락하였으나 차입금의존도는 상승

- 2025년 2/4분기 건설업 부채비율은 전 분기 대비 다소 하락함.
 - 2025년 2/4분기 건설업 부채비율은 128.46%로 1/4분기 130.22%보다 1.76%p 하락하여 개선됨.
 - 건설업 분기별 부채비율은 2024년 2/4분기부터 4/4분기까지 각각 127.08%, 129.27%, 128.35%로 최근 1년간 120% 후반에서 130% 초반 수준을 유지하고 있음.
- 건설업 차입금의존도와 차입금대매출액비율은 전 분기 대비 상승함.

- 건설업 차입금의존도[(차입금/총자산)×100]는 2025년 1/4분기 25.10%에서 2/4분기 25.59%로 0.49%p 상승함.
- 건설업 매출액 감소 폭이 커지며 차입금대매출액비율[(차입금/매출액)×100]은 전년 동기 대비 큰 폭으로 상승했는데, 2024년 2/4분기 28.46%에서 2025년 2/4분기 40.11%로 11.65%p 상승함.

● **활동성 지표인 총자산회전율은 전년 대비 하락함.**

- 건설기업이 보유한 자산을 얼마나 효율적으로 활용해 매출을 창출하는지를 나타내는 건설업 총자산회전율[(매출액/총자산)×100]은 2025년 2/4분기 0.65%로 2024년 2/4분기 0.84%보다 0.19%p 하락함.
- 2025년 2/4분기 제조업과 전(全)산업의 총자산회전율은 각각 0.76%, 0.77%임.

● **건설 경기 침체로 인해 건설업 기업경영분석 지표의 부진한 흐름이 이어지고 있음.**

- 최근 몇 년간 지속되고 있는 건설 경기 침체로 인해 건설업의 성장성, 수익성, 안정성 모두 어려운 흐름을 보이고 있음. 2025년 2/4분기에는 특히 건설업 매출액 감소 현상이 두드러졌으며, 최근 4분기째 감소 폭이 커지는 심각한 상황임.
- 건설업 매출 감소는 성장성과 함께 차입금대매출액비율과 같은 안정성 지표에도 부정적인 영향을 미침.
- 높은 공사비와 고금리, 부동산 PF 부실 문제로 인한 부동산 금융 제약, 건설 관련 규제 강화 등으로 인해 당분간 어려운 건설 경기가 이어질 것으로 전망됨.

〈표 1〉 주요 경영지표

(단위 : %)

구분		성장성	수익성			안정성	활동성	구분	성장성	안정성	
		총자산 증가율 ¹⁾	매출액 세전 순이익률	매출액 영업 이익률	이자 보상 비율	차입금대 매출액 비율	총자산 회전율		매출액 증가율 ²⁾	부채 비율	차입금 의존도
건설업	2024 2/4	2.20	3.24	2.97	229.70	28.46	0.84	2025 1/4	-8.73	130.22	25.10
	2025 2/4	-0.29	2.87	3.91	211.31	40.11	0.65	2025 2/4	-8.92	128.46	25.59
제조업	2024 2/4	1.69	8.14	7.07	634.45	24.80	0.82	2025 1/4	2.85	68.47	19.94
	2025 2/4	0.63	5.78	5.14	390.03	28.87	0.76	2025 2/4	-1.66	65.81	22.08
전(全) 산업	2024 2/4	1.35	6.74	6.24	418.22	30.37	0.83	2025 1/4	2.43	89.90	25.01
	2025 2/4	0.20	5.28	5.11	323.52	34.59	0.77	2025 2/4	-0.74	89.81	26.65

주 : 1) 전년 말 대비, 2) 전년 동기 대비

자료 : 한국은행(2025.09.10), 2025년 2/4분기 기업경영분석.



Daiwa House의 생물다양성 보전 추진 전략

- 2055년까지 '생물다양성의 순손실 제로(net loss zero) 달성' 목표 추진 -

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

ESG경영 핵심 이슈로 기후위기 대응에 이어 생물다양성 보전 부각

- ESG경영 핵심 이슈로 기후위기 대응에 이어 생물다양성(biodiversity) 보전이 부각됨.
 - 생물다양성은 지구상의 생물종(species) 다양성, 생물이 지닌 유전자(gene) 다양성, 생물종이 서식하는 생태계(ecosystem) 다양성을 포괄하는 개념임.
 - 모건스탠리캐피털인터내셔널(MSCI)은 2021년 '2021 ESG Trends to Watch' 보고서에서 기후위기 대응 이후 핵심 이슈로 생물다양성 보전을 지목했음.¹⁾
- 기업의 생물다양성 보전 추진과 관련된 글로벌 표준 및 가이드라인도 최근 잇따라 발표되고 있음.
 - 대표적으로 자연 관련 재무 정보 공개 태스크포스(TNFD) 권고안, 과학 기반 목표 네트워크(SBTN)의 목표 설정 매뉴얼, GRI(Global Reporting Initiative)의 생물다양성 공시 가이드라인 등이 최근 1~2년 내 잇따라 발표되었음.
 - 현재 IFRS 재단 산하 국제지속가능성기준위원회(ISSB)는 자연 및 생물다양성 보전 관련 공시 기준인 IFRS S3를 개발 중에 있으며, 이에 다수 기업이 TNFD 권고안을 기초로 자연 및 생물다양성 관련 공시를 추진하고 있음.²⁾

Daiwa House Group의 생물다양성 보전을 위한 중장기 목표

- Daiwa House Group은 2055년 '생물다양성의 순손실 제로(net loss zero) 달성'을 장기 목표

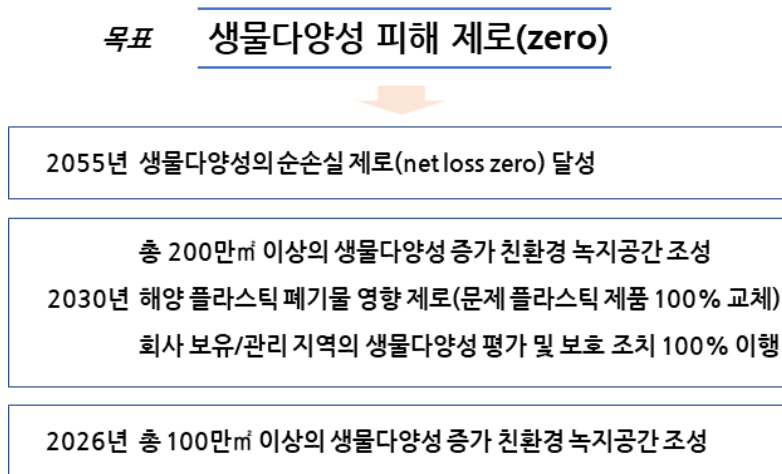
1) MSCI, '2021 ESG Trends to Watch', 2020.12.

2) 2024년 10월 21일부터 11월 2일까지 콜롬비아 칼리에서 개최된 제16차 생물다양성협약 당사국총회(COP16)에서 TNFD는 500개 이상의 기업과 금융기관이 TNFD 권고안을 기초로 자연 관련 공시를 시작하기로 약속했다고 발표했다.

로 설정하고, 생물다양성 보전을 추진함.

- 중기 목표로는 2030년까지 '총 200만㎡ 이상의 생물다양성이 증가된 친환경 녹지공간 조성'과 '해양 플라스틱 폐기물 영향 제로(zero)', '회사 보유/관리 지역의 생물다양성 평가 및 보호 조치 100% 이행'을 설정함.
- 또한, Daiwa House Group은 목표 달성 수준을 측정할 수 있는 핵심성과지표(KPI)에 대한 정확한 정의를 내리고, 매년 목표 달성 수준 실적을 측정해 공개하고 있음.
- 예를 들어 생물다양성이 증가된 녹지공간의 정의는 해당 지역 자연 생태계를 고려하여 자생종이 50% 이상인 녹지로 덮인 부지 면적을 의미함.

〈그림 1〉 Daiwa House Group의 생물다양성 보전 관련 목표 로드맵



주 : Daiwa House Group Sustainability Report 2024를 기초로 재작성함.

글로벌 건설사 중 선도적으로 생물다양성 글로벌 표준인 TNFD 권고안 적용

- Daiwa House Group은 자연 관련 재무 정보 공개 태스크포스(TNFD)가 운영하는 포럼에 2024년 6월 가입하고, TNFD 적용 기업(TNFD Adopter)으로 공식 등록했음.
- 2024년 지속가능경영보고서에서 2023년 9월에 발표된 TNFD 권고안을 최대한 참조해 회사의 자연에 대한 영향 및 의존도, 위험과 기회를 평가하고 이를 기초로 자사의 생물다양성 보전 정책과 주요 조치 활동들을 검토한 후 지속가능경영보고서를 통해 공개하고 있음.
- 특히 회사 내부의 사업 활동 부문뿐만 아니라 제품 및 서비스, 조달 부문까지 전체 가치사슬 영역을 포함해 생물다양성 보전을 위한 전략을 세부적으로 수립·추진하고, 이를 지속가능경영보고서를 통해 상세히 공개하고 있음.
- 동 조치들은 글로벌 건설기업 중에서도 비교적 신속한 대응 조치로 판단됨.

Daiwa House Group의 생물다양성 보전 추진 조직 체계

- Daiwa House Group은 생물다양성 보전을 포함한 환경경영의 주요 사항을 이사회 산하 그룹 환경추진위원회에서 검토·논의함.
- 그룹 환경추진위원회는 주요 사항에 대해 이사회 산하 기업지배구조위원회와 이사회에 보고해 의사결정을 추진함.
- 또한, 그룹의 모든 계열사가 환경담당 임원과 환경업무 실무책임자를 지정하도록 하고, 자체적으로 환경위원회를 운영하도록 함.

〈표 1〉 Daiwa House Group의 생물다양성 보전 추진 주요 조직

구분	구성원	역할	회의 주기
이사회	이사(사외이사 포함)	감독, 의사결정	월간
기업지배구조위원회	대표이사, 사외이사, 감사, 외부감사	전략 검토 및 제언	격년
그룹 환경추진위원회	환경담당 집행임원, 환경이사(사업부), 본사 기능장	전략 수립/성과 분석 및 보고	반년
그룹 환경경영 교육세미나	그룹사 집행임원	전략, 성과 등 공유	격년
환경위원회(사업부문)	본부장, 환경국장, 환경프로모션관리자	전략 실행 및 성과 관리	반년

자료 : Daiwa House Group Sustainability Report 2024.

Daiwa House Group의 생물다양성 보전 전략 추진 범위

- Daiwa House Group은 그룹 사업활동, 제품 및 서비스, 조달 부문의 가치사슬 3대 부문으로 나눠 생물다양성 보전 전략을 이행함. 즉 전체 가치사슬과 생산 제품 및 서비스를 모두 포함해 생물다양성을 보전하기 위한 전략을 추진하고 있음.
- 제품 및 서비스 부문은 주택, 건물, 도시개발 등 제품 및 서비스가 생물다양성을 보전할 수 있는 ‘자연 기반 솔루션(Nature based Solution)’을 제공하는 전략 및 활동을 전개함.
- 사업활동 부문은 회사 보유·관리 시설, 토지 등과 건설 현장을 대상으로 2024년부터 LEAP 접근법에 의해 생물다양성 보전 관련 평가 후 과제를 도출해 이행함.³⁾
- 조달 부문은 원료 및 자재 등의 조달 부문에 속해 있는 협력업체 대상으로 ‘공급망 지속가능성 가이드라인’을 기초로 산림벌채 제로, 친환경 녹지공간 조성 등 회사의 전략 및 주요 활동을 동일하게 요구함.

3) LEAP 접근법은 기업과 연관성이 있는 자연의 위치를 파악(Locate)하고, 자연에 대한 의존도와 영향을 측정(Evaluate)한 후, 기업의 리스크와 기회를 평가(Assess)하여, 이에 대응하고 공사를 준비(Prepare)하는 단계적 접근법으로 TNFD 권고안에 포함됨.