

Date

2025. 12. 09.

Contact

권준성

기업평가본부 책임연구원
02.2014.6278
jskwon@nicerating.com

Contents

1. 최근 동향.....	2
2. 주요 크레딧 이슈.....	3
3. Industry Outlook.....	4
4. Credit Outlook.....	5
Appendix	7

건설투자 위축세가 이어지며 부진한 업황 지속 전망

SUMMARY

2026 실적전망			신용등급 방향성		
저하	유지	개선	부정적	안정적	긍정적

착공 부진에 따른 건설투자 위축으로 부진한 업황이 이어질 전망이다.

건설투자는 업황 악화로 2024년 2분기 이후 하락 추세를 보이고 있으며, 특히 2025년 들어 분기 평균 10%를 상회하는 큰 하락 폭을 나타냈다. 건설업 대내외의 불리한 산업환경 하에서 최근 3개년간 이어진 착공감소 영향이 누적되며, 구조적인 침체 국면에 머무르고 있는 것으로 판단된다. 이러한 가운데 착공 및 기성 감소, 고물가 등에 따라 2026년 건설업황은 부진한 흐름을 이어갈 것으로 예상된다. 특히, 주거용 부동산의 수요와 공급이 대출규제 강화 및 시장 불확실성 등에 따라 위축되면서, 민간을 중심으로 한 주택경기 침체 기조가 지속될 전망이다.

안전관리 중요도 확대에 따른 비용부담이 지속될 전망이다.

2021~2022년 공사비 급등 시기 착공된 사업장들이 순차적으로 준공되면서, 사업 포트폴리오에서 고원가 사업장의 비중이 감소하고 있다. 특히 공사비 상승세가 둔화된 가운데 공사원가 상승분을 도급액에 반영한 신규 사업장의 공사가 진행됨에 따라, 주요 건설사들의 매출원가율은 2025년 3분기 기준 91.7%로 2024년 94.5% 대비 개선된 모습이다. 다만, 최근 건설사들의 진행 사업장에서 연이은 안전사고가 발생하면서, 안전관리에 대한 중요도가 높아지고 있다. 중대재해처벌 강화와 공사기간 연장 등 안전관리 강화에 따른 추가 비용 발생은 건설사들의 수익성에 부담으로 작용할 전망이다.

미분양·미입주에 따른 매출채권 회수 리스크가 상승하고 있다.

전국 미분양 물량은 2025년 10월 기준 6.9만호로 2023년 초 7.5만호 대비 감소하였으나, 최근 10개년(2015~2024년) 장기평균인 4.9만호를 상회하고 있다. 이러한 가운데, 주택시장 침체가 장기화되면서 기존 주택매각이 지연되거나, 시세가 분양가 대비 하락하는 등의 사유로 수분양자들의 입주율이 하락하였다. 특히 일부 우수한 분양성과를 보인 사업장의 경우에도 미입주에 따른 잔금 회수가 지연되고 있는 점을 감안하면, 건설사의 매출채권 회수 리스크가 상승하고 있는 것으로 판단된다. 이에 따라 높은 운전자금 부담이 이어지며, 당분간 부진한 현금흐름으로 인해 재무부담이 가중될 것으로 판단된다.

부동산 양극화가 고착화되면서 지방 사업 비중이 높은 건설사의 신용위험 상승이 예상된다.

수도권과 지방 지역의 수요 격차가 심화되면서, 지방 사업장을 중심으로 분양실적 개선에는 시일이 소요될 전망이다. 이에 지방 사업장은 수도권 대비 미분양 누적과 입주를 저하에 따른 운전자금 부담 확대, 회수가능성 저하로 인한 매출채권 손상 인식 등에 있어 상대적으로 높은 위험에 노출되어 있는 것으로 판단된다. 한편, 부동산 경기 침체가 장기화될수록 장기 미착공 및 부진한 분양성과를 보이는 사업장의 경우 금융비용 부담 등으로 점차 사업성이 악화되면서, PF우발채무 현실화 위험이 확대될 것으로 판단된다. 이처럼 부동산 시장의 양극화 영향으로 열위한 사업성을 보이는 지방 사업 비중이 높은 건설사의 신용위험 상승할 것으로 예상된다.

1. 최근 동향

착공 부진에 따른 건설투자 위축세가 지속되고 있다.

건설투자는 업황 악화로 2024년 2분기 이후 하락 추세를 보이고 있으며, 특히 2025년 들어 분기 평균 10%를 상회하는 큰 하락 폭을 나타냈다. 건설업 대내외의 불리한 산업 환경으로 인해 최근 3개년 연평균 착공물량은 31.2만호로, 2020~2021년 연평균 53.7만 호 대비 42% 감소하였다. 이러한 착공감소 영향이 누적되면서, 건설경기는 구조적인 침체 국면에 머무르고 있는 것으로 판단된다.

한편, 국내 건설수주 규모는 2024년 및 2025년 3분기 각각 5.3%, 2.2% 증가하였으나, 수주가 착공 및 건설투자로 이어지는 데에는 상당기간 소요될 전망이다. 이에 따라, 중단 기적으로는 부동산 시장의 불확실성과 이에 따른 착공전환 지연으로 건설투자 부진이 지속될 것으로 전망된다.

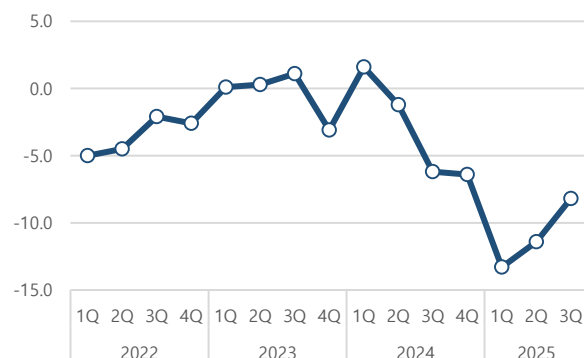
부동산 양극화 현상이 고착화되면서 비수도권의 주택경기 회복이 지연되고 있다.

국내 주택시장은 수도권의 주택수요 회복과 지방 지역의 미분양 적체가 함께 나타나며 더욱 뚜렷해진 양극화 현상을 보이고 있다. 2025년 10월 말 기준 준공 후 미분양 물량 2.8만 세대 중 비수도권 비중은 84.5%로, 2023년 하반기 80% 수준에서 확대되었다. 또한, 실거래가격지수의 경우 2021년의 전고점을 회복한 서울과 달리 지방 지역은 하락 추세를 지속하는 등 지역 간 격차가 심화되는 양상이다.

이러한 가운데, 2025년 정부의 대출규제 강화와 더불어 10.15 주택시장 안정화 대책으로 수도권 지역의 주택매매거래량은 크게 감소하였다. 높은 대출의존도를 보이는 부동산 거래 특성상, 자금조달 여력이 제한되며 수요 위축으로 이어지고 있다. 다만, 2025년 10월 지역별 주택시장 소비심리지수를 살펴보면 비수도권은 보험국면을 유지하는 반면, 수도권은 여전히 상승국면에 있는 것으로 파악된다. 이와 같이 수도권 주택에 대한 높은 선호도를 기반으로 한 잠재적 수요를 고려할 때, 부동산 양극화 상황은 지속될 것으로 전망된다.

건설투자 증감률 추이

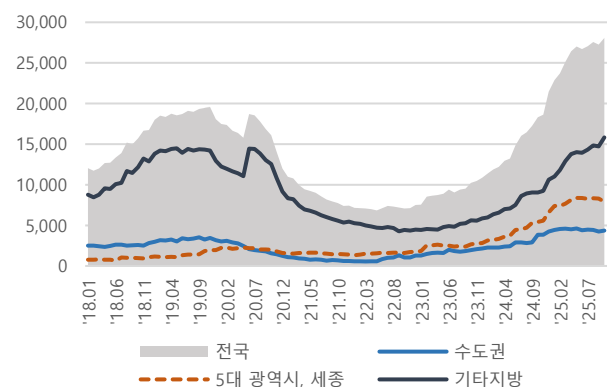
단위: %



자료: 한국은행
주: 전년 동기 대비 수치

준공 후 미분양 물량 추이

단위: 호



자료: 국토교통부

2. 주요 크레딧 이슈

안전관리 중요도 확대에 따른 비용부담이 지속될 전망이다.

2021~2022년 공사비 급등 시기 착공된 사업장들이 순차적으로 준공되면서, 사업 포트폴리오에서 고원가 사업장의 비중이 감소하고 있다. 특히 최근 공사비 상승세가 둔화된 가운데 공사원가 상승분을 도급액에 반영한 신규 사업장의 공사가 진행되면서, 주요 건설사들의 매출원가율은 2025년 3분기 기준 91.7%로 2024년 94.5% 대비 개선된 모습이다.

다만, 최근 건설사들의 진행 사업장에서 연이은 안전사고가 발생하면서, 안전관리에 대한 중요도가 높아지고 있다. 이에 정부가 사고 발생 기업에 대한 추가적인 제재 법안 개정을 추진 중인 가운데, 중대재해처벌 강화와 공사기간 연장 등 안전관리 강화에 따른 추가 비용 발생은 건설사들의 수익성에 부담으로 작용할 전망이다.

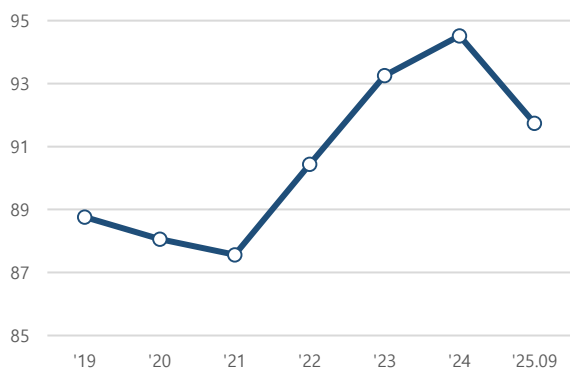
미분양·미입주에 따른 매출채권 회수 리스크가 상승하고 있다.

전국 미분양 물량은 2025년 10월 기준 6.9만호로 2023년 초 7.5만호 대비 감소하였으나, 최근 10개년(2015~2024년) 장기평균인 4.9만호를 상회하고 있다. 이러한 가운데, 주택시장 침체가 장기화되면서 기존 주택매각이 지연되거나, 시세가 분양가 대비 하락하는 등의 사유로 수분양자들의 입주율이 하락하였다. 이로 인해 입주 잔금을 통한 매출채권 회수가 지연되면서, 건설사의 운전자금 부담이 누적되고 있다.

특히 2025년 10월 기준 85.9%를 기록하며 최근 입주율이 반등하는 모습을 보이는 수도권과 달리, 지방의 입주율은 59.3%로 하락세를 유지하고 있다. 사업성이 열위한 지방 사업장을 중심으로 한 미분양·미입주 물량 적체 상황을 감안하면, 매출채권 회수 리스크가 상승하고 있는 것으로 판단된다.

주요 건설사 매출원가율 추이

단위: %

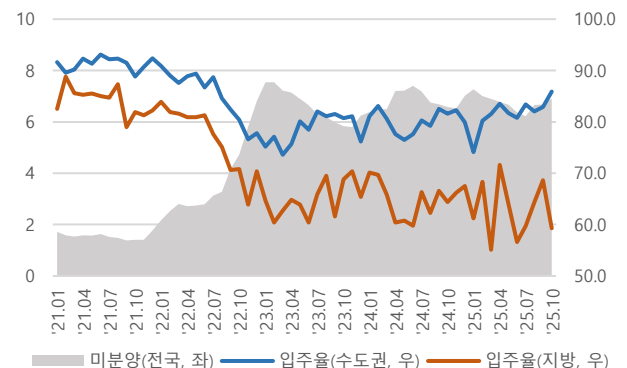


자료: 각 사 공사자료

주: 현대건설(연결), DL이앤씨(연결), 대우건설(연결), 포스코이앤씨(연결), 롯데건설(연결), GS건설(연결), HDC현대산업개발(연결), SK에코플랜트(연결), KCC건설(개별), HLI디앤아이한라(연결), 코오롱글로벌(연결)의 실적 합산 기준

미분양 및 입주율 추이

단위: 만호, %



자료: 국토교통부, 주택산업연구원

3. Industry Outlook

민간 주택경기의 침체 지속으로 부진한 업황이 이어질 전망이다.

착공과 기성감소, 고물가 등 대내외 불리한 산업환경이 지속되면서, 2026년 건설업황은 부진한 흐름을 이어갈 것으로 전망된다. 공공부문의 경우 정부의 9.7 주택공급 확대방안에 따른 공공 주도 공급과 SOC 예산 증가(27.5조원, 전년 대비 +7.9%)를 고려하면, 투자 회복이 이루어질 것으로 보여진다. 다만, 건설사 사업포트폴리오 중 높은 비중을 차지하는 주거용 부동산의 수요와 공급이 대출규제 강화 및 시장 불확실성 등에 따라 위축되면서, 민간을 중심으로 한 주택경기 침체 기조가 지속될 전망이다.

국내 아파트 분양가격은 공사비와 금융비용 상승 등의 영향으로 2022년 이후 상승세를 나타내고 있다. 지역별로 수도권과 지방 지역의 2025년 10월 말 기준 아파트 분양가는 2022년 초 대비 각각 46.1% 및 23.1% 상승하였다. 공사비 추이를 감안할 때 분양가의 상승은 지속될 것으로 판단되며, 고분양가에 대한 부담과 지방 지역의 경우 미흡한 수요기반으로 인해 높은 미분양 리스크가 지속될 전망이다.

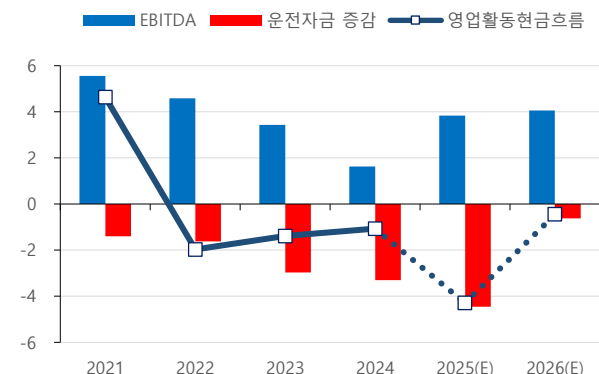
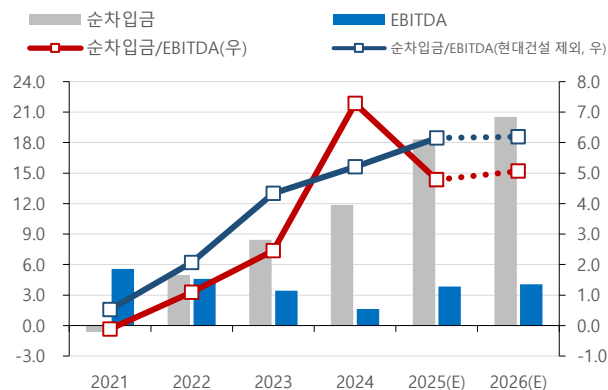
건설사들은 수주물량을 확대하고 있으나, 착공 지연 및 공사기간 장기화 등으로 기성 및 매출 실적은 당분간 감소 추세를 보일 전망이다. 이에 따라, 원가율 안정에도 불구하고 매출기반이 약화되면서 이익창출력도 동반 저하될 것으로 판단된다. 한편, 미분양 적체와 미입주 등에 따라 건설사의 운전자금 부담이 심화되고 있으며, 구체적으로 주요 건설사들의 2025년 9월 말 매출채권 금액은 35.7조원으로 2021년 말 18.6조원 대비 92.3% 증가하였다. 이로 인해 현금 순유출 기조가 나타나며, 순차입금 규모는 2021년 말 (-)0.6조원에서 2025년 9월 말 17.6조원까지 증가하였다. 중단기적으로 매출채권 회수 리스크 상승에 따라 부진한 현금흐름이 이어지면서, 재무부담이 가중될 것으로 판단된다.

주요 건설사 사업 및 재무실적 전망

단위: 조원, 배

주요 건설사 현금흐름 전망

단위: 조원



자료: 각 사 공시 및 제시자료 등을 바탕으로 NICE신용평가 재구성

주1: 현대건설(연결), DL이앤씨(연결), 대우건설(연결), 포스코이앤씨(연결), 롯데건설(별도), GS건설(연결), HDC현대산업개발(연결), SK에코플랜트(연결), KCC건설(개별), HLD이앤아이 한라(연결), 코오롱글로벌(연결)의 실적 합산 기준

주2: 현대건설의 2024년 약 1.3조원 규모 영업손실 영향을 제외한 순차입금/EBITDA 지표를 별도로 표기

자료: 각 사 공시 및 제시자료 등을 바탕으로 NICE신용평가 재구성

주: 현대건설(연결), DL이앤씨(연결), 대우건설(연결), 포스코이앤씨(연결), 롯데건설(별도), GS건설(연결), HDC현대산업개발(연결), SK에코플랜트(연결), KCC건설(개별), HLD이앤아이 한라(연결), 코오롱글로벌(연결)의 실적 합산 기준

4. Credit Outlook

부동산 양극화 심화로 지방 사업 비중이 높은 건설사의 신용위험 상승이 예상된다.

수도권과 지방 지역의 수요 격차가 심화되면서, 지방 사업장을 중심으로 분양실적 개선에는 시일이 소요될 전망이다. 이에 지방 사업장은 수도권 대비 미분양 누적과 입주율 저하에 따른 운전자금 부담 확대, 회수가능성 저하로 인한 매출채권 손상 인식 등에 있어 상대적으로 높은 위험에 노출되어 있는 것으로 판단된다.

한편, 주요 건설사의 자본대비 PF우발채무 비중은 2023년 말 75.3%에서 2025년 9월 말 71.8%로 감소하였으나, 여전히 높은 수준에서 유지되고 있다. 부동산 경기 침체가 장기화될수록 장기 미착공 및 부진한 분양성과를 보이는 사업장의 경우 금융비용 부담 등으로 점차 사업성이 악화되면서, PF우발채무 현실화 위험이 확대될 것으로 판단된다. 이처럼 부동산 시장의 양극화 영향은 건설사의 사업 포트폴리오별 사업 및 재무안정성에 차등적으로 작용할 전망임에 따라, 열위한 사업성을 보이는 지방 사업 비중이 높은 건설사의 신용위험 상승할 것으로 예상된다.

현대엔지니어링 (AA-/Negative)

2025년 발생한 안전사고 영향에 따른 신규 착공 전환 둔화로, 2025년 3분기 누계 매출액은 전년 동기 대비 15.5% 감소한 10.1조원을 기록하였다. 사고 여파로 인한 신규 수주 위축으로, 중단기간 매출액은 감소 추세를 보일 것으로 예상된다. 한편, 해외 플랜트에서의 대규모 손실 발생으로 2024년 1.2조원의 영업적자를 기록하였다. 양호한 채산성을 확보한 사업장 비중 증가로 2025년 3분기 EBIT/매출액은 2.5%로 회복되었으나, 손실 프로젝트의 잔여 투입원가와 2025년 해외 플랜트 사업에서 발생한 본드콜의 중재 결과 등에 따른 추가 비용 발생가능성은 부담으로 작용하고 있다.

장기간 부(-)의 순차입금 기조가 유지된 가운데 2024년 말 순차입금 규모는 -1.2조원을 기록하였으나, 매출채권 회수 지연과 손실 프로젝트에서의 원가 투입 등 저조한 현금흐름으로 인해 2025년 9월 말 1,672억원으로 확대되었다. 또한, 2024년 대규모 손실 인식에 따른 자기자본 감소로 부채비율은 2023년 말 108.0%에서 2025년 9월 말 220.2%까지 상승하였다. 높은 운전자금 부담 등을 감안하면 중단기적으로 상승한 재무부담이 이어질 것으로 예상된다.

포스코이앤씨 (A+/Stable, A2+)

포스코이앤씨는 2025년 3분기 누계 2,616억원의 손실을 기록하였다. 이는 해외 현장의 공기지연 등에 따른 손실과 신안산선 사고 및 안전사고 발생 관련 103개 현장 공사중단으로 인한 추가 원가 반영이 주요하게 작용하였다. 영업손실의 주된 원인인 사고 관련 비용은 일회성 요인에 해당함에 따라, 2026년 이후 영업수익성 개선이 가능할 것으로 판단된다. 그러나, 신안산선 사고 조사 결과에 따른 비용 변동 가능성, 안전관리 감독 강화에 따른 시공 환경 변화가 원가부담 증가로 이어질 가능성은 수익성 개선에 잠재적 리스크 요인으로 판단된다.

2025년 9월 말 기준 부채비율과 순차입금의존도는 각각 162.3%, 14.9%로 절대적 수준에서는 양호하나, 2025년 대규모 영업손실 인식 및 운전자금 부담 가중 등으로 2024년 말 118.1%, -0.3% 대비 저하된 모습이다. 이러한 가운데, 안전 사고로 회사의 사업 및 재무위험 불확실성이 확대되고 있으며, 이에 따른 대외신인도 하락은 향후 자금조달 환경에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 특히, 안전사고 발생 기업에 대한 대출축소, HUG 보증 제한 등 추가적인 제재 방안이 논의되는 가운데, 이러한 금융 제재가 현실화될 경우 PF 보증, 회사채 차환 과정에서 단기적으로 재무적 대응력이 일부 약화될 수 있다.

KCC건설 (A-/Negative, A2-)

손실 사업장들의 공사 마무리 영향으로 KCC건설의 EBIT/매출액은 2025년 3분기 기준 5.5%로 전년 동기 3.6%대비 개선세를 유지하고 있다. 다만, 일부 주택 사업장의 저조한 분양실적으로 인한 매출채권 손상 등 비경상적 비용 인식이 발생하였다(매출채권 손상 2024년 601억원, 2025년 3분기 807억원). 동 사업장들이 준공 이후 개선된 분양실적을 보이고 있어, 추가 비용 인식은 크지 않을 것으로 판단된다.

매출채권 회수 지연에 따른 운전자금 부담 증가로, 순차입금 규모는 2025년 9월 말 2,832억원을 기록하고 있다. 관련 매출채권 회수가 2026년 이후 가능할 것으로 예상되는 점을 고려하면, 당분간 높은 운전자금 부담이 지속될 전망이다. 한편, 일부 사업장의 준공 기한 연장 과정에서 증가하였던 PF우발채무는 동 사업장들의 분양 실적 개선을 바탕으로 2024년 말 6,513억원에서 2025년 9월 말 4,515억원으로 감소 추세를 보이고 있다. 최근의 분양 실적 개선 추세와 장기화된 만기 구조 감안시, 단기간내에 PF우발채무 현실화 가능성은 높지 않은 것으로 판단된다.

Appendix 1: 주요 건설회사 사업 및 재무현황

주요 건설회사 사업 및 재무현황

단위: 억원, %, 배

구분	연도	총자산	순차입금	부채비율	순차입금 의존도	매출액	EBIT	EBITDA	EBIT/ 매출액	EBITDA/ 금융비용	순차입금/ EBITDA	영업 현금흐름	잉여 현금흐름
현대건설 (연결)	2020	179,393	-29,653	104.6	-16.5	169,709	5,490	7,246	3.2	9.3	-4.1	17,297	16,615
	2021	196,373	-30,514	108.3	-15.5	180,655	7,535	9,294	4.2	16.0	-3.3	10,094	9,078
	2022	209,117	-29,273	110.7	-14.0	212,391	5,749	7,613	2.7	17.4	-3.8	-1,435	-2,874
	2023	237,145	-21,866	126.8	-9.2	296,514	7,854	9,884	2.7	15.4	-2.2	-7,147	-9,129
	2024	270,054	-20,501	179.3	-7.6	326,703	-12,634	-10,414	-3.9	-10.3	2.0	-1,188	-3,082
	2024.09	249,778	-12,689	132.2	-5.1	254,234	5,125	6,767	2.0	8.3	-1.4	-7,074	-8,641
	2025.09	268,608	4,254	170.9	1.6	230,028	5,342	6,837	2.3	7.6	0.5	-23,957	-24,550
디엘이앤씨 (연결)	2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021	87,017	-11,109	93.5	-12.8	76,317	9,573	10,369	12.5	28.7	-1.1	5,804	5,670
	2022	89,747	-10,519	91.3	-11.7	74,968	4,970	5,831	6.6	16.9	-1.8	1,520	1,294
	2023	93,441	-9,657	95.9	-10.3	79,911	3,307	4,184	4.1	8.6	-2.3	2,313	2,157
	2024	97,124	-9,173	100.4	-9.4	83,184	2,709	3,555	3.3	6.6	-2.6	1,879	1,814
	2024.09	98,387	-9,345	104.2	-9.5	58,796	1,768	2,415	3.0	6.5	-2.9	2,165	2,099
	2025.09	100,734	-8,098	98.4	-8.0	57,066	3,239	3,785	5.7	10.4	-1.6	891	777
포스코이앤 씨 (연결)	2020	67,873	-6,944	121.0	-10.2	77,944	3,797	4,482	4.9	12.3	-1.6	9,097	8,957
	2021	73,868	-7,648	119.0	-10.4	81,986	4,409	5,089	5.4	24.0	-1.5	3,269	3,172
	2022	80,498	-3,773	127.4	-4.7	94,352	3,086	3,811	3.3	12.3	-1.0	-1,012	-1,699
	2023	81,957	-2,967	135.6	-3.6	101,657	2,014	2,692	2.0	3.5	-1.1	-2,949	-3,895
	2024	76,627	-267	118.1	-0.4	94,687	618	1,252	0.7	1.4	-0.2	307	176
	2024.09	77,890	3,497	117.3	4.5	72,181	1,247	1,746	1.7	2.5	1.5	-3,339	-3,416
	2025.09	84,244	12,518	162.3	14.9	50,877	-2,616	-2,117	-5.1	-3.8	-4.4	-11,894	-11,788
롯데건설 (연결)	2020	51,674	1,360	115.5	2.6	50,979	3,570	3,732	7.0	11.3	0.4	3,694	3,615
	2021	54,841	5,701	109.8	10.4	57,011	4,937	5,072	8.7	18.3	1.1	-2,227	-2,253
	2022	95,793	6,203	264.9	6.5	59,443	3,608	4,172	6.1	5.1	1.5	1,783	1,639
	2023	88,572	8,572	235.3	9.7	68,111	2,595	3,122	3.8	1.5	2.8	499	372
	2024	84,453	13,938	196.0	16.5	78,632	1,695	2,247	2.2	1.3	6.2	-979	-1,146
	2024.09	86,199	15,539	217.1	18.0	60,284	1,632	2,049	2.7	1.5	5.7	-2,257	-2,318
	2025.09	89,410	23,687	214.3	26.5	58,372	920	1,295	1.6	1.1	13.7	-7,102	-7,294
HDC현대 산업개발 (연결)	2020	61,161	-2,270	123.0	-3.7	36,702	5,857	6,221	16.0	18.2	-0.4	-2,589	-2,669
	2021	65,664	-282	127.6	-0.4	33,639	2,734	3,119	8.1	8.8	-0.1	304	124
	2022	73,363	19,073	152.8	26.0	32,983	1,164	1,625	3.5	2.6	11.7	-17,351	-18,195
	2023	70,163	14,708	133.3	21.0	41,908	1,953	2,551	4.7	5.6	5.8	6,402	5,740
	2024	74,619	13,602	139.6	18.2	42,562	1,846	2,427	4.3	4.4	5.6	3,144	2,768
	2024.09	74,431	16,118	142.0	21.7	31,312	1,429	1,870	4.6	4.8	6.5	281	194
	2025.09	81,148	20,991	153.1	25.9	31,220	2,073	2,444	6.6	4.8	6.4	-5,673	-6,209
GS건설 (연결)	2020	137,707	14,908	219.3	10.8	101,229	7,504	9,103	7.4	7.9	1.6	5,539	4,536
	2021	151,837	8,737	211.6	5.8	90,366	6,465	8,003	7.2	8.7	1.1	11,075	9,553
	2022	169,466	23,509	216.4	13.9	122,992	5,548	7,691	4.5	5.2	3.1	-73	-3,301
	2023	177,073	28,977	262.5	16.4	134,367	-3,879	-1,945	-2.9	-0.6	-14.9	4,698	-325
	2024	178,033	34,854	250.0	19.6	128,638	2,860	4,947	2.2	1.6	7.0	2,678	-2,099
	2024.09	173,086	28,668	238.4	16.6	94,774	2,457	3,983	2.6	1.7	5.4	4,484	555
	2025.09	179,432	31,642	239.9	17.6	94,670	3,809	5,492	4.0	2.3	4.3	2,580	810

주요 건설회사 사업 및 재무현황

단위: 억원, %, 배

구 분	연도	총자산	순차입금	부채비율	순차입금 의존도	매출액	EBIT	EBITDA	EBIT/ 매출액	EBITDA/ 금융비용	순차입금/ EBITDA	영업 현금흐름	잉여 현금흐름
대우건설 (연결)	2020	93,059	12,299	247.6	13.2	81,367	5,583	6,851	6.9	6.6	1.8	4,084	3,991
	2021	104,580	-3,085	225.2	-3.0	86,852	7,383	8,507	8.5	13.9	-0.4	17,468	16,955
	2022	111,404	2,629	199.1	2.4	104,192	7,600	8,744	7.3	10.9	0.3	-4,231	-4,939
	2023	112,431	10,384	176.8	9.2	116,478	6,625	7,896	5.7	5.3	1.3	-8,328	-9,043
	2024	126,585	20,577	192.1	16.3	105,036	4,031	5,257	3.8	3.2	3.9	-12,835	-13,246
	2024.09	123,255	21,860	196.0	17.7	78,566	2,819	3,744	3.6	3.2	4.4	-14,155	-14,731
	2025.09	138,583	23,392	228.7	16.9	63,406	2,901	3,752	4.6	2.8	4.7	-1,065	-2,029
SK에코플 랜트 (연결)	2020	62,079	11,317	434.6	18.2	69,664	1,746	2,044	2.5	3.7	5.5	-512	-319
	2021	77,555	20,602	420.9	26.6	61,738	1,160	2,089	1.9	2.2	9.9	14	-882
	2022	133,216	32,577	256.0	24.5	75,509	1,570	3,254	2.1	1.7	10.0	-756	-1,729
	2023	149,160	42,901	236.8	28.8	89,251	1,745	4,517	2.0	1.4	9.5	-7,319	-9,570
	2024	168,557	49,630	233.0	29.4	93,176	2,347	5,704	2.5	1.4	8.7	1,432	-1,919
	2024.09	155,346	51,473	251.3	33.1	63,717	1,153	3,530	1.8	1.1	10.9	-6,017	-7,939
	2025.09	177,111	50,028	218.6	28.3	87,927	3,663	6,188	4.2	2.0	6.1	-2,705	-6,038
KCC건설 (개별)	2020	9,775	-1,729	144.1	-17.7	11,016	543	574	4.9	6.9	-3.0	2,074	633
	2021	10,898	-675	146.3	-6.2	13,640	319	359	2.3	5.2	-1.9	-1,121	-1,136
	2022	11,981	403	165.9	3.4	18,931	-11	35	-0.1	0.4	11.5	-771	-796
	2023	12,410	587	178.1	4.7	19,096	181	230	1.0	1.2	2.6	-156	-169
	2024	14,786	3,201	190.8	21.7	18,270	646	698	3.5	2.9	4.6	-2,179	-2,208
	2024.09	13,186	2,534	188.3	19.2	12,822	466	502	3.6	3.1	3.8	-1,542	-1,556
	2025.09	15,425	2,832	184.4	18.4	13,867	767	820	5.5	3.8	2.6	555	469
코오롱글로 벌 (연결)	2020	24,699	6,604	407.9	26.7	39,282	1,763	2,342	4.5	7.3	2.8	3,345	3,187
	2021	25,757	6,181	319.9	24.0	27,298	1,869	2,531	6.9	22.9	2.4	1,994	1,920
	2022	28,341	2,288	403.0	8.1	26,021	1,667	2,326	6.4	12.5	1.0	2,438	2,104
	2023	25,713	6,396	364.3	24.9	26,635	128	439	0.5	0.9	14.6	-1,484	-1,654
	2024	27,199	5,779	356.4	21.3	29,120	-567	-215	-2.0	-0.2	-26.9	-2,133	1,179
	2024.09	29,929	9,698	559.6	32.4	22,086	-205	59	-0.9	0.1	123.7	-2,133	-2,539
	2025.09	26,692	6,253	370.5	23.4	19,858	564	811	2.8	1.1	5.8	424	271
HL디앤아 이한라 (연결)	2020	16,536	4,309	341.9	26.1	15,509	898	1,140	5.8	3.5	3.8	-1,882	-1,574
	2021	15,214	4,906	265.3	32.3	14,753	786	1,131	5.3	4.6	4.3	-378	1,142
	2022	16,674	6,469	290.3	38.8	14,721	526	718	3.6	2.6	9.0	-383	-406
	2023	17,243	6,076	278.5	35.2	15,720	507	683	3.2	1.7	8.9	-4	-7
	2024	17,030	6,643	258.7	39.0	15,788	579	775	3.7	2.0	8.6	-404	-410
	2024.09	17,579	7,269	269.3	41.4	11,451	427	571	3.7	1.9	9.6	-867	-868
	2025.09	20,608	8,400	263.1	40.8	12,087	595	750	4.9	1.9	8.4	-1,815	-1,833

자료: 각 사 공시자료

Appendix 3: 주요 건설회사 신용등급 현황

주요 건설회사 신용등급 현황

기업명		2020	2021	2022	2023	2024	2025
대우건설	장기	A-/S	A-/P	A/S	A/S	A/S	A/S
	단기	A2-	A2-	A2	A2	A2	A2
동원건설산업	장기	-	-	BBB/S	BBB/S	BBB/N	-
	단기	A3+	A3+	A3+	-	-	-
디엘건설	단기	-	-	-	-	A2-	A2-
디엘이앤씨	장기	AA-/S	AA-/S	-	-	AA-/S	AA-/S
	단기	A1	A1	A1	A1	A1	A1
롯데건설	장기	A+/S	A+/S	A+/N	A+/N	A+/N	A/S
	단기	A2+	A2+	A2+	A2+	A2+	A2
반도건설	장기	BBB+/S	BBB+/S	BBB+/S	BBB+/S	BBB+/S	BBB+/S
	단기	A3+	A3+	A3+	A3+	A3+	A3+
쌍용건설	장기	-	-	-	-	-	BBB/S
	단기	A3	A3	A3	A3	A3	A3
SK 에코플랜트	장기	A-/S	A-/S	A-/S	A-/S	A-/S	A-/S
	단기	A2-	A2-	A2-	A2-	A2-	A2-
일신건설	장기	BB+/S	BB+/S	BB+/S	BB+/S	BB+/S	BB+/P
자이에스앤디	장기	-	-	A-/S	A-/S	A-/S	A-/S
중흥토건	장기	-	-	BBB/S	BBB/S	BBB/S	BBB/S
	단기	-	-	-	-	A3	A3
지에스건설	장기	A/S	A+/S	A+/S	A+/N	A/S	A/S
	단기	A2	A2+	A2+	A2+	A2	A2
케이씨씨건설	장기	A-/S	A-/S	A-/S	A-/S	A-/N	A-/N
	단기	A2	A2	A2	A2-	A2-	A2-
코오롱글로벌	단기	A3	A3	A3+	A3+	A3+	A3+
포스코이앤씨	장기	A+/S	A+/S	A+/S	A+/S	A+/S	A+/S
	단기	A2+	A2+	A2+	A2+	A2+	A2+
HDC 현대산업개발	장기	A+/S	A+/S	A/N	A/N	A/S	A/S
	단기	A2+	A2+	-	-	-	-
HL 디앤아이한라	장기	BBB/P	BBB+/S	BBB+/S	BBB+/S	BBB+/S	BBB+/S
	단기	A3	A3+	A3+	A3+	A3+	A3+
현대건설	장기	AA-/S	AA-/S	AA-/S	AA-/S	AA-/S	AA-/S
현대엔지니어링	장기	-	-	AA-/S	AA-/S	AA-/S	AA-/N
호반건설	장기	-	-	A/S	A/S	A/S	A/S
	단기	-	-	A2	A2	A2	A2
호반산업	장기	-	-	-	-	A-/S	A-/S
	단기	-	-	A3+	A2-	A2-	A2-
흥화	장기	BBB/N	BBB/S	BBB/S	BBB/S	BBB/S	BBB/S
	단기	A3-	A3	A3	A3	A3	A3

주1: 2025년 등급은 2025년 11월 30일 NICE신용평가(주) 보유 유효등급 기준임

주2: 등급전망(Rating Outlook)은 P(Positive: 긍정적), S(Stable: 안정적), N(Negative: 부정적), D(Developing: 유동적)로 구분됨

주3: 등급감시(Credit Watch)는 등급상향 검토 ↑, 등급하향 검토 ↓, 불확실 검토 ◆로 구분됨

주4: 지급보증 또는 담보부보증 등을 바탕으로 부여된 신용등급은 표기를 생략함

유의사항

NICE신용평가㈜가 제공하는 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약 또는 발행주체의 상대적인 신용위험에 대한 NICE신용평가㈜ 고유의 평가기준에 따른 독자적인 의견이며, NICE신용평가㈜가 외부에 제공하는 보고서 및 연구자료(이하 “발간물”)는 상대적인 신용위험 현황 및 전망에 대한 견해를 포함할 수 있습니다. NICE신용평가㈜는 신용위험을 미래의 채무불이행 및 손실 가능성으로 정의하고 있습니다. 따라서 NICE신용평가㈜의 신용등급과 발간물은 금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권에의 유동성위험, 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험을 표현하지는 않습니다.

NICE신용평가㈜의 신용등급과 발간물은 미래의 채무불이행 및 손실 가능성에 대한 현재 시점에서의 의견으로 예측정보를 중심으로 분석, 평가되고 있으며, 예측정보는 예상치 못한 환경변화 등에 따라 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 또한, 신용등급과 발간물은 사실의 진술이 아니라, 미래의 신용위험에 대한 NICE신용평가㈜의 독자적인 의견으로, 특정 유가증권의 투자 의사결정(매매, 보유 등)을 권고하는 것이 아닙니다. 즉, 신용등급과 발간물은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 어떠한 경우에도 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이에 정보이용자들은 각자 유가증권, 발행자, 보증기관 등에 대한 자체적인 분석과 평가를 수행하여야 하며, 개인투자자의 경우 외부 전문가의 도움을 통해 투자에 대한 의사결정을 해야 한다는 점을 강조합니다.

NICE신용평가㈜는 신용등급 결정에 활용하고 발간물에 주요 판단근거로서 제시하는 정보를 신뢰할 만하다고 판단하는 제시자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집하여 분석, 인용하고 있으며, 발행주체로부터 제출 자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 일으키는 내용이 없다는 확인을 받고 있습니다. 따라서 NICE신용평가㈜는 신용평가 대상인 발행주체와 그의 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있습니다. 그러나, NICE신용평가㈜는 자료원의 정확성 및 완전성에 대해 자체적인 실사를 하지는 않고 있습니다. 또한, 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 인간적, 기계적 또는 기타 요인에 의한 오류의 가능성이 있습니다.

이에 NICE신용평가㈜는 신용등급 결정 시 활용된 또는 발간물에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등과 관련한 어떠한 형태의 책임도 부담하지 않습니다. 또한, NICE신용평가㈜는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 발간물 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.

NICE신용평가㈜에서 작성한 발간물에 수록된 모든 정보의 저작권은 NICE신용평가㈜의 소유입니다. 따라서 NICE신용평가㈜의 사전 서면동의 없이 본 정보의 무단 전재, 복사, 유포(재배포), 인용, 가공(재가공), 인쇄(재인쇄), 재판매 등 어떠한 형태든 저작권에 위배되는 모든 행위를 금합니다.