

# 건설기업의 이익률 실태 및 특징 분석에 관한 연구

## Analysis of Construction Contractors' Profit Level

김 한 수\*      이 현 기\*\*  
Kim, Han-Soo,    Lee, Hyun-Ki

### 요 약

기업 존재의 목적은 정당한 이윤창출을 통해 지속적으로 성장 발전하는 것이다. 건설기업의 경우도 예외일 수 없다. 그러나 최근 정부의 강력한 부동산 대책이 분양가 상한제와 분양원가 공개로 이어지는 과정에서 건설기업의 '폭리(暴利)'에 대한 시민단체의 주장이 강하게 대두되어 왔다. 한 산업 또는 기업의 적정 이윤 또는 폭리 수준을 계량적인 수치로 정의한다는 것은 사실상 불가능 하다. 본 연구의 목적은 국내 건설기업의 이윤 현황을 다양한 이익률 관점에서 조명하고 이를 타(他) 산업 분야와 비교·분석하여 국내 건설기업의 이익률 실태와 특징을 도출하는데 있다.

키워드 : 건설기업, 적정 이윤, 이익률, 타 산업 이익률 비교

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

시장 경제에서 기업은 경제활동의 중심에 위치하고 있다. 기업은 생산물 시장에서는 공급을 담당함으로써 소비자의 욕구를 충족시키며, 생산요소 시장에서는 수요자로서 생산요소의 공급자들에게 소득을 창출해 주는 역할을 담당하고 있다<sup>1)</sup>. 기업의 기본적인 존립목적 중 하나는 정당한 이윤창출을 통해 지속적으로 성장 발전하는 것이다. 건설기업의 경우도 예외일 수 없다.

그러나 최근 정부의 강력한 부동산 대책이 분양가 상한제와 분양원가 공개로 이어지는 과정에서 건설기업의 '폭리(暴利)'에 대한 시민단체의 주장이 강하게 대두되어 왔다. 한 산업 또는 기업의 적정 이윤 또는 폭리 수준을 계량적인 수치로 정의한다는 것은 사실상 불가능 하다. 어느 정도 수준의 이익이 적정한가는 절대적인 사실판단의 문제가 아니라 상대적인 가치판단의 문제이고, 이익창출 과정의 투명성과 공정성도 함께 고려되어야 하기 때문이다. 그럼에도 불구하고 건설기업이 얼마만큼의 이익을

남기고 있는가에 대한 사실 분석은 적정 이윤 또는 폭리에 대한 논의에 객관적인 사실 기반을 제공한다는 측면에서 중요한 의미를 지닌다.

본 연구의 목적은 국내 건설기업의 이윤 현황을 다양한 이익률 관점에서 조명하고 이를 타(他) 산업 분야와 비교·분석하여 국내 건설기업의 이익률 실태와 특징을 도출하는데 있다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 다음과 같은 단계로 수행되었다.

첫째, 이윤 및 적정이윤의 정의와 개념에 대한 고찰을 통해 이론적 배경을 검토하였다.

둘째, 건설기업의 이익률 분석을 위한 대상 기업을 선정하였다. 선정 기준은 2007년 5월 기준 한국증권선물거래소에<sup>2)</sup> 등록된 상장기업이었다. 상장기업을 선정한 주된 이유는 이익률 분석을 위해 필수적인 데이터인 손익계산서를 구하기가 용이하고 비상장기업에 비해 데이터의 신뢰성이 높기 때문이었다. 그 결과 36개 일반건설회사가 분석 대상으로 선정되었다.

셋째, 상기 기업의 2006년 12월 31일 기준 손익계산서(누적)를 수집하여 매출액 대비 영업이익률, 경상이익률, 순이익률을 분석하고 주요 특징을 도출하였다.

\* 종신회원, 세종대학교 건축공학과 교수, 공학박사, hskim@sejong.ac.kr

\*\* 일반회원, 세종대학교 건축공학과 대학원, ozland2@nate.com

※ 이 논문은 2007년도 세종대학교 교내연구비 지원에 의한 논문임.

1) 이준구, 미시경제학, 법문사, 2006.

2) <http://www.krx.co.kr>

넷째, 건설기업과 타(他) 산업 기업과의 비교를 위해 자동차, 통신, 전자·반도체, 제철, 정유 등 5개 주요 산업 분야의 기업을 선정하고 상호 비교를 실시하여 주요 특징을 도출하였다. 타 산업 분야와의 비교를 실시한 이유는 건설기업이 타 산업 기업과 비교하여 어느 정도 수준의 이익을 남기고 있는가를 벤치마킹하기 위한 목적이었다.

마지막으로 상기 분석 결과를 종합적으로 고찰하여 국내 건설기업의 이익률 실태와 특징의 주요 분석 내용을 제시하였다.

## 2. 이윤 및 적정이윤에 관한 이론적 고찰

### 2.1 기업의 목적과 이윤

기업의 목적에 대한 경제·경영학적 관점은 기업목적일원설(企業目的一元說)에서 기업목적다원설(企業目的多元說)로 발전하여왔다. 고전적 자본주의 경제를 전제로 하고 있는 기업목적일원설에서는 기업의 목적을 이윤추구라고 정의하고 있다. 이 관점은 이후 매출액 극대화설 및 장기이윤 극대화설로 발전되었지만 기본적으로 기업의 목적을 이윤 극대화라는 일원적인 관점에서 보는 것이다.

이에 반해 기업목적다원설은 기업의 목적을 이윤뿐만 아니라 사회적 책임과 봉사로 확장한 이론이다. 이 관점에서 기업의 이윤은 궁극적인 목적이 아니라 사회적 책임과 봉사를 위한 수단으로 간주한다<sup>3)</sup>.

기업목적다원설이 기업목적일원설과 다른 점은 이윤 추구만으로 기업의 목적이 수렴되지 않는다는 것이지만 기업목적다원설에서도 기업의 이윤 추구를 부정하지는 않는다. 다만, 이윤을 기업목적 달성에 대한 사회적 보상으로 이해하고 기업의 목적을 다면적으로 이해하는 것이다. 비록 기업의 목적에 대한 관점은 다면화되었지만 이윤 추구는 여전히 기업의 중요한 존재 목적 중 하나이다.

### 2.2 이윤 및 적정이윤의 개념

이윤에 대한 보편적인 정의는 기업의 총수입에서 생산과정에 투입된 모든 요소에 대한 경제적 비용을 공제하고 남은 잉여를 의미한다<sup>4)</sup>. 이윤에 대한 보다 정교한 개념에 관해서는 다음과 같은 다양한 학설이 존재한다.

#### 2.2.1 적정이윤설

조엘 딘(Joel Dean)에 의하면 적정이윤의 수준은 첫째, 외부 자본을 유입할 수 있는 이윤, 둘째, 동종 기업이 올리고 있는 이윤, 셋째, 대중이 적정하다고 생각하는 수준의 이윤이다<sup>5)</sup>. 이 이론에 의하면 이익을 바라보는 시각에 따라 적정이윤에 대한 해석과 판단이 달라진다는 것을 시사한다. 현재 건설기업의 적정이윤에 대한 건설기업과 시민단체간의 이견과 논란도 근본적으로 이와 같은 시각차에 기인하고 있는 것이다.

#### 2.2.2 만족이윤설

허버트 사이먼(Herbert Simon)에 의해 제안된 이론으로 만족(satisficing)의 관점에서 이윤을 해석하는 것이다. 현대의 기업을 둘러싼 환경이 날이 복잡해져가고 있는 상황에서 기업의 경영자가 이윤을 극대화하고자 한다면 엄청나게 많은 양의 정보가 필요할뿐더러, 설사 이것이 갖춰진다고 하더라도 경제현상에 내재하는 불확실성은 극대화를 위한 선택 자체를 무의미하게 만들 수도 있다고 하였다. 더군다나 현실에서의 인간은 철저하게 합리적인 존재일 수 없고 오직 제한된 합리성만을 갖고 있기 때문에 오늘날의 기업은 무엇을 '극대화(maximize)' 하는데 목표를 두고 있는 것이 아니라, 적절한 선에서 '만족(satisfice)' 하는데 목표를 두고 있다고 보는 것이 더욱 현실적이라는 결론을 내렸다<sup>6)</sup>.

이 이론에서는 기업의 만족이라는 관점에서 적정이윤을 해석하고 있다. 즉, 비록 기업이 이윤의 극대화를 추구하기는 하지만 불확실성 및 비합리성이 내재한 현실 상황에서 기업은 이를 감안하여 만족할만한 이윤을 설정하고 이를 적정이윤이라고 수용하는 것이다.

#### 2.2.3 필요최저이윤설

피터 드러커(Peter Drucker)에 의해 제안된 이론으로 기업의 목적을 기업의 생존 그 자체에 있다고 하는 기업생존설에서 비롯된 이윤개념이다. 현대 기업은 이윤극대화만을 추구하기 위해 다수 이해관계자 집단의 공익적 관심으로부터 벗어나서는 안 되며, 오히려 기업 그 자체가 유지, 존속될 수 있기 위해서 필요로 하는 최소한의 이윤만을 추구하는 것으로 이윤의 개념을 한정해

3) 강길환 외, 현대경영학의 이해, 대왕사, 2002.

4) 이영환, 미시경제학, 율곡출판사, 2006.

5) 박세홍 외, 경영학원론, 청목출판사, 1999.

6) 이준구, 미시경제학, 법문사, 2006.

야 한다는 것이다<sup>7)</sup>. 따라서 기업이 가진 사회적 책임을 다할 수 있도록 해야 한다는 견해에서 나온 이윤 개념이 필요최저이윤이며 기업목적다원설에 기반을 두고 있는 것이다.

이상에서 살펴본 것 이외에도 이윤 또는 적정이윤에 대한 다양한 개념과 이론이 경제·경영학 분야에서 존재하고 있다. 이러한 다양한 논의에도 불구하고 공통적으로 나타나고 있는 특징은 어느 정도 수준의 이윤이 한 기업 또는 산업의 적정 이윤인가에 대한 수치적인 정의는 내리지 못하고 있다는 것이다. 이는 근본적으로 시장경제체제에서는 이윤 달성의 방법이 정당하다는 것을 전제로 한다면 기업의 적정이윤 수준을 수치적·규범적으로 규정한다는 것을 사실상 불가능하다는 것을 의미하는 것이다.

따라서 본 연구에서도 건설기업의 이익률 분석과 타 산업 기업과의 비교·분석을 통해 건설기업이 적정이익 또는 폭리를 취하고 있는가에 대한 가치판단을 내리지는 않고 있다. 대신 건설기업의 이익률 수준에 대한 객관적인 사실 파악(fact findings)에 초점을 두었다. 그럼에도 불구하고 이러한 사실(facts)을 어떠한 시각에서 해석하는지 여부는 이를 해석하는 주체의 가치판단 기준에 따라 달라질 것으로 예측된다.

### 2.3 손익계산서를 통한 이윤 분석

#### 2.3.1 손익계산서의 활용

비록 기업의 이윤에 대해 다양한 개념과 이론이 존재하지만 기업의 이윤 실태를 분석하기 위해서는 보다 실용적인 접근방식이 요구된다. 기업의 이윤 실태를 분석하기 위한 객관적이고 계량적인 방법은 손익계산서를 통한 분석이다.

손익계산서는 대차대조표와 함께 가장 대표적인 재무제표로 기업의 수익성(이익률)을 분석하기에 가장 적합한 자료라고 할 수 있다. 따라서 본 연구에서도 건설기업 및 타 산업 기업의 이윤 실태 분석을 위해 손익계산서를 수집하여 분석하는 방식을 채택하였다.

#### 2.3.2 손익계산서의 구성

손익계산서는 <그림 1>에 제시된 바와 같이 특정 기간 동안의 기업의 수익성을 몇 가지 중요한 지표로 제시한 자료이다<sup>8)</sup>.

손익계산서상에 제시되는 이익은 영업이익, 경상이익 및 당기

○ 손익계산서

[단위: 억원]

항 목	1999.12.31	2000.12.31	2001.12.31	2002.12.31	2003.6.30
매출액	2,434.0	2,699.8	2,700.6	3,249.3	1,570.3
매출원가	2,162.7	2,443.3	2,215.1	2,494.2	1,205.9
매출총이익	271.2	256.5	485.5	755.0	364.3
판매비와관리비	215.8	207.9	236.5	307.2	148.0
영업이익	55.4	48.6	248.9	447.8	216.2
영업외수익	95.8	91.5	80.0	106.8	48.3
영업외비용	107.2	130.0	84.4	74.0	34.1
경상이익	44.0	10.1	244.5	480.6	230.4
특별이익	-	5.3	-	-	-
특별손실	19.6	0.2	-	-	-
법인세차감전순이익	24.3	15.2	244.5	480.6	230.4
법인세등	-1.0	3.9	76.1	147.3	64.8
당기순이익	25.4	11.3	168.4	333.3	165.5

그림 1 손익계산서 예시

순이익이며 매출액과 이들 간의 비율을 본 연구에서는 분석 대상으로 하였다<sup>9)</sup>.

#### 2.3.3 주요 이익률의 정의

본 연구에서 사용된 매출액, 영업이익률, 경상이익률 및 순이익률의 주요 정의는 다음과 같다<sup>10)</sup>.

- 매출액: 매출액은 기업의 주요 영업활동으로부터 얻는 수익으로서 매출액 규모는 기업의 양적 성장을 대외적으로 나타내어주는 지표이다.
- 영업이익률: 영업이익이란 기업이 주된 영업 활동을 통해 창출한 이익을 의미하며 영업이익률은 영업 활동의 성과를 측정하는 지표로 매출액 대비 영업이익의 백분율로 산출된다.
- 경상이익률: 경상이익이란 「영업이익+영업외수익-영업외비용」으로 산출되며 기업의 이익 획득력을 판단하는 지표로 경상이익률은 매출액 대비 경상이익의 백분율로 산출된다.
- 순이익률: 순이익률은 매출액 대비 당기순이익의 백분율을 의미하며 기업의 전체적인 경영 효율성을 판단하는 지표로 활용된다.

## 3. 사례분석: 상장 건설기업

### 3.1 데이터 수집 및 분석

건설기업의 이익률 분석을 위한 대상 기업은 2007년 5월 기준 한국증권선물거래소에 등록된 상장기업이었으며 총 36개 일반 건설회사로 파악되었다. 이들 36개 기업의 2006년도 기준 시공

7) 피터 드러커, 경영의 지배, 청림출판, 2003.

8) 김성민, 재무제표를 읽으면 기업이 보인다, 새로운 제안, 2007.

9) 즉, 매출액이익률, 매출액경상이익률, 매출액순이익률을 분석한 것이다.

10) 허익준, 재무제표는 경제상식이다, 청림출판, 2006.

능력평가액(시평액) 순위별 분포는 <표 1>에 제시된 바와 같다.

표 1. 상장 건설기업 현황

2007년 5월 현재						
2006년 시평액 순위	1위~10위	11위~20위	21위~30위	31위~50위	51위~100위	총계
기업 수	7	5	7	8	9	36

상기 상장 건설기업의 2006년 12월 31일 기준 손익계산서를 수집하여 매출액 대비 영업이익률, 경상이익률, 순이익률을 분석하였다<sup>11)</sup>.

### 3.2 상장 건설기업의 이익률 분석

#### 3.2.1 영업이익률

영업이익은 기업의 주된 영업활동을 통한 수익창출능력을 측정하기 위한 기본적인 지표이며 상장 건설기업의 시평액 순위별 영업이익률 분포는 다음과 같다.

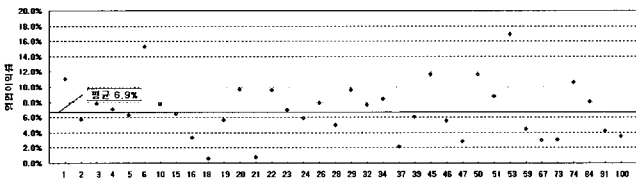


그림 2. 시공능력평가 100위 이내 상장기업의 영업이익률 분포

시평액 기준 100위 이내의 36개 상장 건설기업들의 영업이익률은 0.6%~16.9%로 기업에 따라 상당히 큰 편차를 보이고 있다. 상기 기업들의 평균 영업이익률은 6.9%로 36개 기업 중 평균을 상회하는 기업이 18개 사(社) 50%, 평균에 미치지 못하는 기업이 18개 사(社) 50%로 동일하게 나타나고 있다.

이를 일반적으로 건설 대기업군으로 분류되는 1위~30위 기업들과 하위 순위(31위~100위) 기업들로 구분해서 살펴봐도 평균 영업이익률 이상 또는 이하의 기업 분포가 거의 유사하게 나타난다. 이를 수치적으로 살펴보면 건설 대기업군과 하위 순위 기업군의 평균 영업이익률이 동일하게 6.9%로 나타나고 있어 영업이익률 측면에서 상호 격차가 없는 것으로 나타나고 있다.

11) 삼성물산 건설부문(이하 삼성건설, 2006년 시공능력평가 2위)의 경우, 영업이익은 건설부문과 상사부문이 별도로 분리되어 손익계산서 상에 공시되어 있지만 경상이익과 당기순이익은 별도로 분리되어 있지 않은 것으로 파악되었다. 따라서 삼성건설이 포함되는 분석 항목의 경우, 영업이익에 대해서만 분석에 포함시키고 경상이익과 당기순이익은 해당 분석에서 제외하였다.

#### 3.2.2 경상이익률

경상이익률은 기업의 경쟁력을 나타내는 지표로 상장 건설기업의 경상이익률 분포는 다음과 같다.

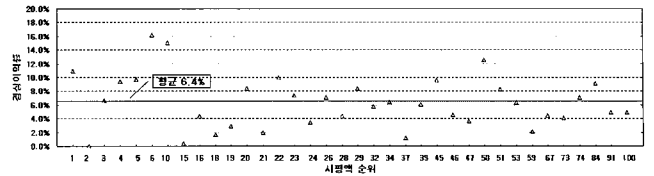


그림 3. 시공능력평가 100위 이내 상장기업의 경상이익률 분포

시평액 100위 이내 상장 건설기업의 경상이익률은 평균 6.4%로 영업이익률 보다는 약간 낮은 수치를 보여주고 있다. 경상이익률 분석 결과, 영업이익률과 유사한 패턴을 보여주고 있다. 즉, 경상이익률의 범위가 0.4%~16.2%로 기업마다 큰 편차를 보여주고 있으며 평균 경상이익률을 초과하는 기업과 미달하는 기업의 비율도 거의 비슷하게 나타나고 있다. 또한 건설 대기업군과 하위 순위 기업군의 평균 경상이익률도 각각 6.8%와 6.0%로 다소 차이는 있지만 그다지 큰 격차는 아닌 것으로 나타났다.

#### 3.2.3 순이익률

순이익률은 기업의 '최종적인' 이익이라고 할 수 있으며 상장 건설기업의 '최종' 수익성을 파악하기 위한 순이익률 분석 결과는 다음과 같다.

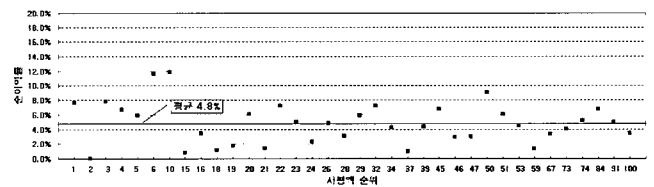


그림 4. 시공능력평가 100위 이내 상장기업의 순이익률 분포

순이익률의 경우도 0.8%~11.9%로 각 기업마다 큰 편차를 보이고 있으며, 평균 4.8%로 나타나고 있다. 또한 건설 대기업군과 하위 순위 기업군의 평균 순이익률도 각각 5.0%와 4.6%로 다소 차이는 있지만 경상이익률과 마찬가지로 그다지 큰 격차는 아닌 것으로 파악되었다.

#### 3.2.4 기업 순위 구간별 수익성 분석

상기 분석에서는 36개 상장 건설기업의 수익성을 영업이익률, 경상이익률, 순이익률로 구분하여 산포도 형식으로 표현함으로

서 전반적인 수익성 현황을 살펴보았다. 이번에는 기업군에 따른 수익성 현황을 조사하기 위하여 기업의 시평액 순위 구간별로 분석하였다.

상기 분석에서는 대기업군을 시평액 1위~30위로 묶어서 살펴보았지만 아래 분석의 경우는 건설산업의 대표 기업인 소위 Big 5를<sup>13)</sup> 별도로 구분하여 분석하여 보았다.

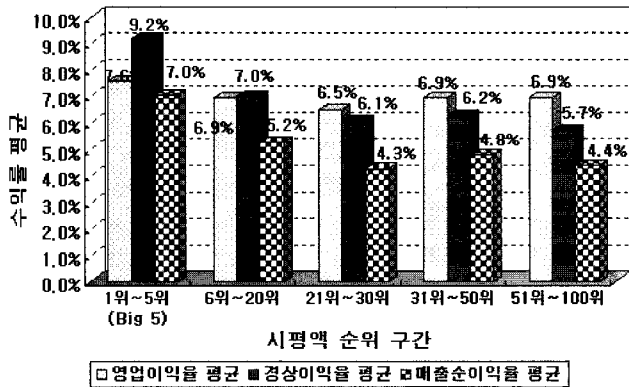


그림 5. 기업 순위 구간별 수익성 현황

〈그림 5〉에 제시된 바와 같이 Big 5를 제외한 시평액 100위 이내 건설기업의 수익성(영업이익률, 경상이익률 및 순이익률)은 큰 격차가 없이 유사한 수준인 것으로 나타나고 있다. 건설산업의 대표 기업인 Big 5의 경우, 하위 그룹과 비교하여 수익성 측면에서 상대적으로 양호한 결과를 보여주고 있다.

세부적으로 살펴보면 영업이익률의 경우는 하위 그룹에 비해 큰 격차를 보이고 있지는 않지만 경상이익률과 순이익률 측면에서는 상대적으로 큰 격차를 보이고 있어 Big 5의 상대적 경쟁력을 간접적으로 시사하고 있다.

### 3.3 Big 5 건설기업의 수익성 추세 분석<sup>13)</sup>

본 절에서는 Big 5의 수익성이 상기 분석결과와 같은 수준을 지속적으로 유지하였는지 또는 개선·악화되어 왔는지에 대한 추세 분석을 위해 과거 5년간(2002년~2006년)의 영업이익률, 경상이익률 및 순이익률을 분석하였다. 분석 구간을 2002년부터 설정한 이유는 한국 건설시장이 IMF 외환위기 수준 이전으로 '정상 회복' 한 시기가 2002년이었기 때문이다.

12) 2006년 시공능력평가 기준으로 Big 5 순위는 대우건설, 삼성건설, 현대건설, GS건설, 대림산업이었다.  
13) 영업이익률은 Big 5를 대상으로 분석을 실시하였고 경상이익률 과 순이익률은 삼성건설을 제외한 Big 4만을 대상으로 실시하였다: 각주 11번 참조.

표 2. Big 5 건설기업 평균 영업이익률(5개년)

기업명 년도	단위 : %					평균
	대우건설	삼성건설	현대건설	GS건설	대림산업	
2002년도	9.0	7.8	3.6	8.7	4.8	6.8
2003년도	7.4	5.2	6.0	7.8	7.0	6.7
2004년도	8.9	5.1	6.8	5.7	7.5	6.8
2005년도	8.5	5.1	10.2	6.0	7.5	7.5
2006년도	11.0	5.7	7.8	7.0	6.3	7.6

표 3. Big 4 건설기업 평균 경상이익률(5개년)

기업명 년도	단위 : %				평균
	대우건설	현대건설	GS건설	대림산업	
2002년도	5.1	0.5	7.7	0.7	3.5
2003년도	5.4	1.5	7.5	9.4	6.0
2004년도	7.8	4.9	6.0	14.3	8.2
2005년도	11.0	7.4	6.5	11.6	9.1
2006년도	10.9	6.7	9.5	9.7	9.2

표 4. Big 4 건설기업 평균 순이익률(5개년)

기업명 년도	단위 : %				평균
	대우건설	현대건설	GS건설	대림산업	
2002년도	3.5	0.4	5.1	4.6	3.4
2003년도	3.9	1.5	4.7	6.6	4.2
2004년도	5.2	1.4	3.9	10.7	5.3
2005년도	8.0	7.6	4.7	8.1	7.1
2006년도	7.7	7.8	6.7	5.9	7.0

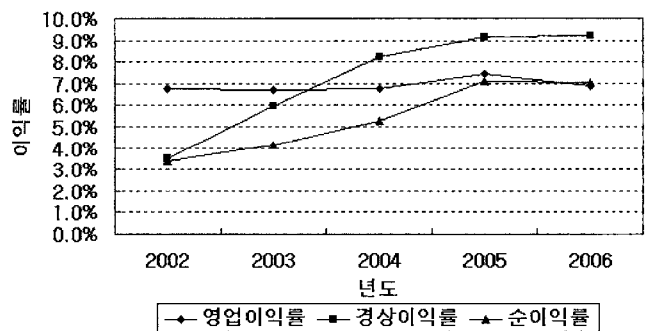


그림 6. Big5 영업이익률과 Big4 경상이익률 및 순이익률 추세

상기 분석 결과, Big 5의 영업이익률은 과거 5년간 6.8%~7.6%의 일정수준을 유지하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 경상이익률과 순이익률의 경우는 최근에 와서 각각 약 9%와 약 7%선을 보이고 있으며 그 이전에는 이 보다 낮은 수준에서 향상되어 온 것으로 나타났다.

### 3.4 상장 건설기업의 이익률 실태 및 특징

시평액 100위 이내의 36개 상장회사를 중심으로 건설기업의 이익률을 분석한 결과 나타난 주요 실태와 특징을 요약 정리하면 다음과 같다.

1) 영업이익률, 경상이익률, 순이익률 모두 각 건설기업에 따

라 큰 편차를 보이고 있으며 시평액 순위가 높다고 해서 반드시 하위 순위 기업에 비해 이익률이 높은 것은 아닌 것으로 나타나고 있다.

- 2) 영업이익률, 경상이익률, 순이익률의 경우 모두 평균 이익률을 상회 또는 미달하는 기업 수의 분포가 거의 비슷한 것으로 나타나고 있다. 이를 건설 대기업군(1위~30위)과 하위 순위(31위~100위) 기업군으로 구분하여 살펴보아도 평균 이익률을 상회 또는 미달하는 기업 수의 분포는 거의 유사하게 나타나고 있다.
- 3) 건설 대기업군의 이익률과 하위 순위 기업군의 이익률의 경우, 건설 대기업군의 이익률이 하위 순위 기업군과 동일하거나 다소 높은 것으로 나타나고 있지만 큰 격차는 아닌 것으로 파악되었다. 따라서 건설 대기업군이 하위 순위 기업군에 비해 이익률 측면에서 수익성이 월등하게 높은 것은 아닌 것으로 나타나고 있다.
- 4) 다만 건설 대기업군 중 건설산업의 대표 기업인 Big 5의 경우는 이익률 측면에서 하위 그룹과 비교하여 상대적으로 양호한 수익성을 보이고 있다.
- 5) Big 5의 경우, 영업이익률은 과거 5년간 일정 수준을 유지하여 왔으며 경상이익률과 순이익률은 향상되어 온 추세를 보이고 있다.

#### 4. 사례분석: 건설기업과 타 산업 기업 비교

##### 4.1 개요

3장에서는 상장 건설기업을 중심으로 한 수익성 분석을 통해 건설기업의 이익률 실태와 특징을 분석하였다. 그 다음 연구의 분석 초점은 건설기업과 타 산업 기업의 이익률을 비교·분석하는 것으로 설정하였다. 이를 통해 건설기업이 타 산업 기업에 비교하여 보다 높은 이익을 남기고 있는지를 분석하고자 하는 목적이었다.

물론 타 산업의 이익 수준이 건설산업이 적정 이익 또는 폭리를 취하고 있는가에 대한 절대적인 잣대로 사용될 수는 없다. 이는 근본적으로 서로 상이한 산업적 성격으로 인해 한 산업이 다른 산업보다 더 많은 또는 더 적은 이익을 남겨야 하는지를 규정하는 것은 매우 어렵기 때문이다. 그럼에도 불구하고 타 산업과의 벤치마킹을 통해 건설산업의 이익수준의 위상(status)을 파

14) 자동차 산업 부문에서 르노삼성자동차와 GM대우자동차도 대표 기업이지만 비상장기업으로 손익계산서가 공시되어 있지 않아 분석대상에 제외하였다.

악하고 객관적인 이해의 폭을 넓힐 수 있다는 측면에서 의미 있는 분석이라고 할 수 있다.

##### 4.2 데이터 수집 및 분석

건설산업과의 비교를 위한 대상 산업은 일반적으로 국내에서 주요 산업으로 인식되고 있는 자동차, 통신, 전자·반도체, 제철, 정유 등 5개 산업 부문을 선정하였다. 5개 산업 부문을 선정 후 <표 5>에 제시된 3가지 비교 관점에 따라 적합한 기업들을 선정하여 이익률 관점에서 건설기업과의 비교를 실시하였다. 분석을 위한 자료는 2006년 12월 31일 손익계산서(누적)를 활용하여 동일 시점 비교가 가능하도록 하였다.

표 5. 건설기업과 타 산업 기업간의 이익률 비교 관점

구분	분석 내용	비교 관점
1	건설 대표 기업군 對 타 산업 대표 기업군의 이익률	건설산업의 대표 기업들이 타 산업의 대표 기업들과 비교하여 어느 정도 수준의 이익을 내고 있는가?
2	건설 매출 1위 기업 對 타 산업 매출 1위 기업의 이익률	건설산업의 매출 1위 기업이 타 산업의 매출 1위 기업과 비교하여 어느 정도 수준의 이익을 내고 있는가?
3	건설 매출 1위 기업 對 유사 매출 규모의 타 산업 기업의 이익률	건설 매출 1위 기업이 유사 매출 규모를 가지고 있는 타 산업 기업과 비교하여 어느 정도 수준의 이익을 내고 있는가?

##### 4.3 대표 기업군 비교 : 비교 관점 1

산업 부문별 대표 기업군의 이익률을 비교하는 관점은 건설산업의 대표 기업들이 타 산업의 대표 기업들과 비교하여 어느 정도 수준의 이익률을 보이고 있는가 하는 것이다. 이때 대표 기업군으로 건설산업의 경우, 시평액 기준 상위 4개사 중 3개사(삼성건설 제외)이며 타 산업 부문의 경우 각 산업 부문별로 기업규모(매출액)가 큰 3개 기업을 선정하였다.

표 6. 산업 부문별 대표 기업군

건설	자동차 <sup>14)</sup>	통신	전자·반도체	제철	정유
대우건설	현대 자동차	KT	삼성전자	POSCO	SK 에너지
현대건설	기아 자동차	SK텔레콤	LG전자	현대제철	GS칼텍스
GS건설	쌍용 자동차	KTF	LG필립스	동국제강	S-Oil

상기 표에 제시된 각 산업 부문별 대표 기업군의 영업이익률, 경상이익률, 순이익률을 분석한 결과는 다음과 같다

분석 결과, 각 산업 부문별 3개 대표 기업의 평균 이익률에 상당한 격차가 있는 것으로 분석되었다. 특히 통신(최상위)과 자동차(최하위) 부문의 경우 그 격차는 상당히 큰 것으로 나타나고 있다. 각 산업 부문별로 살펴보면, 통신 부문이 가장 높은 이익률을 보이고 있고 건설 부문은 제철 부문에 이어 세 번째로 높은 이익률을 보이고 있다. 따라서 주요 6개 산업 부문 간의 비교에서 건

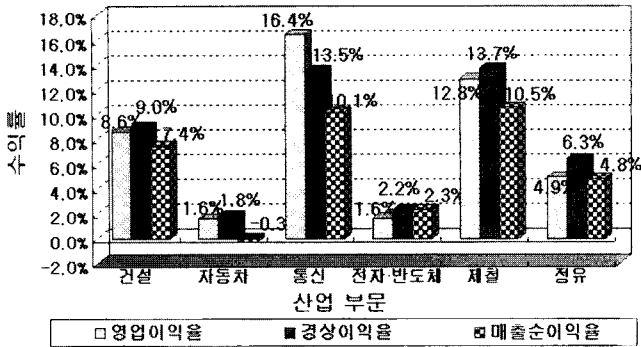


그림 7. 산업 부문별 대표 기업군의 이익률 현황

설 대표 기업군은 중간 정도 수준의 이익률을 보이고 있다.

산업 부문별 3개 대표 기업의 이익률 관점에서 상위 그룹(통신, 제철, 건설)과 하위 그룹(자동차, 전자·반도체)을 살펴보면 한 가지 흥미로운 특징을 발견할 수 있다. 일반적으로 고부가가치 산업으로 인식되고 있는 자동차, 전자·반도체 부문의 이익률이 하위 그룹에 속해 있다는 것이다. 그 이유를 분석한 결과, 자동차와 전자·반도체 부문의 경우 1위 업체와 2위·3위 업체 간의 이익률 격차가 매우 클 뿐만 아니라 2위·3위 업체의 이익률이 마이너스로 나타나는 경우도 있고 국내외 시장에서 가격 경쟁 심화, 환율 하락 등의 원인이 이익률을 낮춘 결과를 초래한 것으로 파악되었다.

반면 건설 부문의 경우는 3개 기업 간의 이익률 차이가 있기는 있지만 큰 폭의 차이가 아니기 때문에 비교적 안정적인 평균값을 보여주고 있는 것으로 나타났다.

#### 4.4 매출 1위 기업 비교: 비교 관점 2

산업 부문별 매출 1위 기업 간의 이익률을 비교하는 관점은 건설산업의 매출 1위 기업이 타 산업의 매출 1위 기업과 비교하여 어느 정도 수준의 이익률을 보이고 있는가 하는 것이다. 각 산업 부문별 매출 1위 기업과 매출액은 다음과 같으며 건설 부문 1위 기업의 매출액이 6개 산업 부문 중 가장 낮은 것으로 나타났다.

상기 표에 제시된 각 산업 부문별 매출 1위 기업의 영업이익률, 경상이익률, 순이익률을 분석한 결과는 다음과 같다.

각 산업 부문별 매출 1위 기업들의 이익률을 분석한 결과, 건설 부문이 이번에도 중간 정도 수준의 이익률로 나타났다. 4.3절의 대표 기업군 분석 결과와 상호 비교해 보면 산업 부문별로 다소 다른 양상이 나타났다. 가장 두드러진 차이점은 제철 부문이 가장 이익률이 높은 것으로 나타났고 전자·반도체 부문이 대표 기업군 비교에서는 하위 그룹에 속해 있었지만 매출 1위 기업 비교에서는 상위 그룹에 속한 것으로 나타났다.

결국 산업 부문별 이익률 비교 시 어떠한 그룹핑(grouping)으로 상호 비교를 실시하는가에 따라 서로 다른 양상의 이익률 수준이 나타난다고 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 건설 부문의 경우는 중간 정도 수준의 이익률로 유사하게 나타나고 있다.

표 7. 산업 부문별 매출 1위 기업

부문	기업명	매출액
건설	GS건설	57,451.70
자동차	현대자동차	273,353.70
통신	KT	117,720.70
전자·반도체	삼성전자	589,727.70
제철	POSCO	200,434.10
정유	SK에너지	236,515.00

단위: 억원

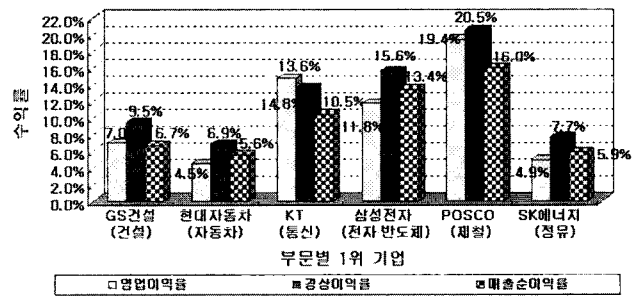


그림 8. 산업 부문별 매출 1위 기업의 이익률 현황

#### 4.5 유사 매출 기업 비교: 비교 관점 3

산업 부문별 유사 매출기업의 이익률을 비교하는 것은 '동일 체급' 간의 비교를 위한 것이다. 4.4절에 제시된 산업 부문별 매출 1위 기업들 간의 비교는 '1등' 간의 비교라는 의미는 지니고 있다. 그러나 기업규모(매출액) 측면에서 '동일 체급' 간의 비교라고 간주하기는 어렵다. 따라서 각 산업 부문별로 유사 매출 기업을 선정하여 이들 기업 간의 이익률을 비교 분석하여 보았다.

표 8. 유사 매출 기업 현황

부문	기업명	매출액	영업이익액	경상이익액	당기순이익
건설	GS건설	57,541.60	4,033.70	5,437.10	3,869.50
통신	KTF	65,073.50	6,687.50	5,137.70	4,117.00
전자·반도체	삼성SDI	49,076.20	136.4	985.6	907
제철	현대제철	54,812.40	5,917.30	6,432.80	4,735.40

단위: 억원

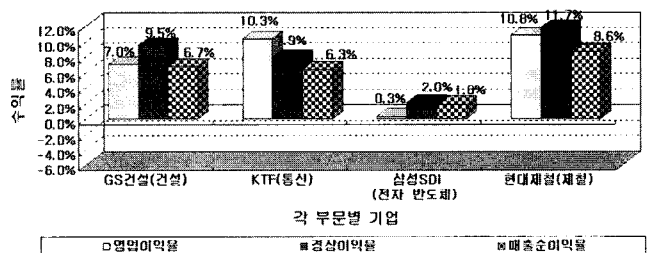


그림 9. 산업 부문별 유사 매출 기업의 이익률 현황

건설기업의 경우는 매출액 1위인 GS건설을 선정하였고 타 산업 부문별로 유사한 매출을 내는 기업을 조사하였다. 그러나 타 산업 부문별 유사 매출을 내는 기업을 조사하는 과정에서 자동차 및 정유 부문은 유사 매출액에 해당되는 적합한 기업이 발굴되지 않아 분석 대상에서 제외시켰다.

상기 표에 제시된 각 산업 부문별 유사 매출 기업의 영업이익률, 경상이익률, 순이익률을 분석한 결과는 다음과 같다.

상기 분석 결과, 전자·반도체 부문을 제외한 산업 부문 간의 격차는 크지 않은 것으로 나타나고 있다. 건설 부문의 경우, 타 산업 부문의 유사 매출 기업과 비교하여 비슷하거나 다소 낮은 이익률을 보이고 있다.

#### 4.6 건설기업과 타 산업 기업과의 이익률 비교 특징

타 산업과의 벤치마킹을 통해 건설산업의 이익수준의 위상(status)을 파악한 목적으로 실시한 분석 결과에서 나타난 주요 특징을 요약 정리하면 다음과 같다.

- 1) 건설기업이 타 산업 기업과 비교하여 중간 정도 수준의 이익률을 보이고 있는 것으로 파악되었다.
- 2) 이러한 특징은 대표 기업군 비교, 매출 1위 비교, 유사 매출 기업 비교에서 동일하게 나타나고 있다.
- 3) 타 산업 부문의 경우, 1위, 2위, 3위 기업 간의 이익률이 큰 격차를 보이는 반면, 건설 부문의 경우 이들 기업 간의 이익률 격차가 그다지 크지 않은 것으로 나타나고 있다.
- 4) 서로 상이한 산업적 성격으로 인해 건설기업의 이익 수준이 타 산업 기업과 비교하여 적정한지에 대한 판단은 어렵다. 그럼에도 불구하고 타 산업 기업과의 상대 비교 관점에서 본다면 건설기업이 폭리를 취하고 있다는 객관적인 증거는 상기 3가지 관점의 비교에서는 발견되지 않았다.

### 5. 결 론

한국 건설 60년을 맞이하는 시점에서 되돌아보면 건설산업은 국가 경제 발전, 국가 경쟁력 향상과 국민의 삶의 질 향상 측면에서 지대한 공헌을 하여 왔다. 그러나 건설산업에 대한 국민적 이미지나 정서에서는 이러한 긍정적인 부분 보다는 부실, 부패, 부정 등 부정적인 부분이 더 강하게 나타나고 있는 것 같다. 특히 최근 정부의 강력한 부동산 대책과 시민단체의 주장이 맞물리면서 건설기업 이윤의 적정성에 대한 이견과 논란이 지속되고 있다. 본 연구는 이러한 논란에 객관적인 사실 기반을 제공하고 자 하는 배경과 목적에서 수행되었다.

이를 위해 2006년도 손익계산서를 중심으로 상장 건설기업의 이익률 실태와 특징을 분석하였고 타 산업 부문과의 이익률 비교도 실시하였다. 그 결과, 비록 건설기업의 이윤 수준이 적정한가에 대한 가치 판단은 어렵지만 타 산업 부문과 비교할 때 건설산업이 폭리를 취하고 있다는 객관적인 증거는 발견되지 않았다.

그러나 이러한 관점에서 건설기업의 이윤이 적정한가를 판단하는 것에는 한계점이 있다. 현재 건설기업의 이윤이 적정한가에 대한 논쟁의 도화선은 주로 주택사업을 중심으로 이루어지고 있다. 만일 건설기업이 주택사업에서 폭리를 취하고 있다고 가정하면, 전체적인 이익률 수준을 놓고 볼 때 타 사업부문에서의 이익률은 높지 않다는 것을 의미할 수도 있다.

따라서 건설기업의 이윤 수준에 대한 보다 정교한 실태 파악을 위해서는 건축·토목·플랜트, 민간·공공, 주택·비주택, 최저가·적격심사·턴키 사업 등 다양한 관점에서 구분된 이익률을 분석하는 것이 필요하다. 그러나 이러한 분석을 위해 필요한 데이터는 대부분 기업의 기밀사항으로 처리되고 있기 때문에 데이터의 접근이 용이하지 않았다. 그럼에도 불구하고 데이터 수집이 가능한 범위 이내에서 보다 세분화된 이익률 분석을 향후 과제로 추진할 예정이다.

또한 손익계산서의 경우, 기업 경영활동의 최종적인 결과만을 수치적으로 표현한 것이기 때문에 각 비용 항목의 세부적인 내용과 이와 연계된 기업 경영상의 목표, 전략, 운영 방침 등을 세부적으로 파악하기에는 한계가 있다. 이를 보완하기 위해서는 손익계산서에서 나타나는 수치적인 의미를 경영활동의 내용과 연계하여 분석하는 추가적인 연구도 필요하다고 하겠다. 마지막으로 제조업과 건설업의 회계 체계상의 차이에서 기인하는 적정성 논란에 대한 분석도 필요하다.

건설기업 이윤의 적정성에 대한 논쟁을 관찰해 보면, 논쟁의 핵심은 적정의 수치적 수준에 관한 것이 아니라 건설산업 또는 건설기업의 투명성·공정성 이슈와 주택시장과 관련된 국민적 정서로 귀결되는 것을 쉽게 발견 할 수 있다. 결국 건설기업이 적정한 이윤을 남기고 있는가 또는 폭리를 취하고 있는가에 대한 이견과 가치 판단은 이익률에 대한 수치적 분석을 통해 단순히 해결되기에는 매우 복잡한 사안이다. 그럼에도 불구하고 건설기업의 이윤률에 대한 계량적이고 보다 세부적인 분석은 '주장과 가치판단'에 따라 주관적으로 좌우 될 수 있는 건설기업 이윤의 적정성에 관한 논쟁에 객관적인 사실 기반을 제공한다는 측면에서 향후에도 지속적으로 연구되어야 하는 중요한 주제라고 할 수 있다.



## 참고문헌

1. 강길환 외(2002), 현대경영학의 이해, 대왕사, 서울.
2. 김성민(2007), 재무제표를 읽으면 기업이 보인다, 새로운 제안.
3. 박세홍 외(1999), 경영학원론, 청목출판사, 서울.
4. 이준구(2006), 미시경제학, 법문사, 서울.
5. 이영환(2003), 미시경제학, 울곡출판사, 서울.
6. 피터 드러커(2003), 경영의 지배, 청림출판, 서울.
7. 허익준(2006), 재무제표는 경제상식이다, 청림출판, 서울.
8. <http://www.krx.co.kr> 및 각 기업 홈페이지

논문제출일: 2007.11.28

심사완료일: 2007.12.27

---

## Abstract

An objective of companies' existence is to make profits and grow steadily. Judging what is reasonable or excessive profit for an industry or a company by a profit figure is practically impossible because it is a matter of value judgement not just fact judgement. But recently construction companies' profit level is under severe argument.

The objective of this study is to investigate the level of construction companies' profit level and compare it with other industries in order to identify facts and characteristics in relation to construction companies's profit level.

**Keywords** : construction company, reasonable profit, profit rate, benchmarking profit rate