

심층분석보고서

26상_롯데건설_건축시공

마감일: 6월17일23시00분

| 노영우 컨설턴트 & 취업 플랫폼 '룩센트'

롯데건설 건축시공 직무

1장: 산업(섹터) 분석

1-1. 산업 정의와 가치사슬, 그리고 수익이 발생하는 지점

국내 건설업은 시행(개발)부터 시공, 감리로 이어지는 가치사슬을 가집니다. 시공사는 발주처인 시행사, 재건축·재개발 조합, 공공기관으로부터 공사를 도급받아 건물을 완성합니다. 건축 부문은 주거용(아파트·주상복합)과 비주거용(상업시설·오피스·물류센터·공장)으로 나뉘며, 대형 건설사 대부분은 주택·건축 매출이 전체의 절반 이상을 차지합니다. 수익이 생기는 자리는 크게 두 갈래입니다. 하나는 도급공사에서 발생하는 시공마진이고, 다른 하나는 자체개발사업에서 나오는 개발이익입니다. 자체사업은 토지 매입부터 인허가, 분양까지 시공사가 사업 주체로 참여하므로 이익률이 높지만, 미분양과 PF 위험을 사업자가 떠안습니다. 롯데건설처럼 주택 비중이 높은 회사는 이 개발이익과 분양 성적이 손익을 좌우합니다.

1-2. 시장 규모와 2026년 성장 전망: 저점 통과 후 회복 모색

한국건설산업연구원(건설연)에 따르면 국내 건설수주는 2022년 248.4조원으로 역대 최대치를 찍은 뒤 2023년 206.7조원으로 16.8% 급감했습니다. 건설연은 2025년 연간 수주 추정치를 222.2조원으로 잡았고, 2026년 수주를 전년 대비 4.0% 늘어난 231.2조원으로 전망합니다. 부문별로는 공공이 SOC 발주 확대로 시장을 떠받치고, 민간은 주택과 비주거 건축을 중심으로 제한적으로 늘어나는 구도입니다. 건설투자는 2025년 8.8% 급락한 뒤 2026년 약 2.0% 증가한 270조원 수준으로 완만하게 돌아설 것으로 봅니다. 다만 마스턴투자운용 등 시장 분석기관은 신규 수주 개선이 실제 공사 물량과 매출 회복으로 이어지기까지 시차가 존재한다고 분석하며, 본격 회복까지 시간이 더 걸린다는 신중론을 함께 제시합니다. 한국물가정보 등은 2026년 1분기 건설경기를 "저점 통과 이후 회복 국면 진입을 모색하는 단계"로 규정하며, 수도권 매매·전세가격 상승이 심리 측면에서 일부 긍정적으로 작용한다고 봅니다.

1-3. 침체의 그림자: 기성·고용 감소와 공사비 상승

회복 전망에도 현장 체감 경기는 여전히 무겁습니다. 건설기성은 2024년 5월부터 감소세로 돌아선 뒤 장기 침체에 빠졌고, 건설업 취업자는 2026년 초까지도 전년 동월 대비 마이너스 구간에 머물러 있습니다. 감소폭이 줄긴 했으나 서비스업 중심의 고용 회복과 달리 건설업은 여전히 취약 부문으로 남아 있으며, 이는 신규 착공과 현장 가동률 회복이 더디다는 사실을 반영합니다. 비용 측면에서는 한국건설기술연구원 공사비평가관리센터 기준 건설공사비지수가 2024년 12월 130.18로, 2019년 12월 98.63 대비 5년간 약 32% 올랐습니다. 자재값과 인건비가 동시에 오르면서 2021~2022년 고가로 착공한 현장의 원가 부담이 2024~2025년 손익을 짓눌렀고, 이 부담을 털어내는 시점이 건설사별 실적 회복의 분기점이 됐습니다.

1-4. 부동산 PF 위기와 미분양: 양극화의 심화

한국개발연구원(KDI)은 한국형 PF 구조의 뿌리 문제로 시행사의 낮은 자기자본비율을 지목합니다. 총사업비 대비 자기자본이 약 3%에 불과해 작은 충격에도 사업이 흔들리는 구조이며, 정부는 이를 중장기적으로 20% 수준까지 끌어올리는 정책을 추진합니다. 미분양은 2025년 2월 전국 7만5,438호로 정점을 찍은 뒤 줄어들었으나, 준공 후에도 팔리지 않는 '악성 미분양'은 늘어나는 흐름이며 그 80% 이상이 지방에 쏠려 있습니다. 수도권은 수요가 견조한 반면 지방은 침체가 길어지는 양극화가 뚜렷합니다. 2025년 1분기에만 건설사 약 200 곳이 폐업했고, 시공능력 100위권 안에서도 신동아건설·삼부토건 등 복수의 업체가 법정관리를 신청하면서 중견·중소 건설사의 연쇄 위기가 현실로 드러났습니다.

1-5. 규제 환경의 강화: 안전과 품질이 비용을 키운다

중대재해처벌법 시행 이후에도 건설현장 사망사고가 좀처럼 줄지 않으면서 규제는 더 촘촘해졌습니다. 2025년 10월부터 중대재해 사고를 당일 공시하도록 규정이 바뀌었고, 2026년 들어 대법원 양형위원회가 중대재해 양형기준 마련을 공식화하면서 경영책임자 처벌 가능성이 한층 구체화됐습니다. 건설안전특별법 제정 논의도 이어집니다. 이러한 안전·노동·품질 규제 강화는 공사 기간을 늘리고 비용 부담을 키워 사업성을 압박하지만, 동시에 안전관리 역량을 갖춘 대형사에게는 차별화 기회로 작용합니다. 규제가 만든 진입장벽이 시공 능력과 관리 시스템을 갖춘 회사에게 유리하게 돌아가는 구조입니다.

1-6. 기술 혁신: 스마트건설 상용화와 탈현장(OSC)

디지털 전환은 건설업이 인력난과 중대재해 부담을 풀어내는 핵심 해법으로 자리 잡았습니다. 1,000억원 이상 공공공사에는 BIM(건설정보모델링) 적용이 의무로 자리 잡았고, 모듈러·PC(사전제작 콘크리트) 공법으로 대표되는 탈현장건설(OSC)이 빠르게 퍼지고 있습니다. 2025년은 BIM과 AI, 로봇이 현장에 본격 적용된 '스마트건설 상용화의 해'로 평가받으며, 2026년에는 이 기술들이 원가관리와 안전관리, 공정관리의 표준 도구로 안착하는 단계로 넘어갑니다. 건축시공 직무 지원자 관점에서 이 흐름은 매우 중요합니다. 현장 관리자가 다뤄야 할 도구가 종이 도면과 엑셀에서 BIM 모델과 디지털 관제 시스템으로 넓어지고 있기 때문입니다.

지원 전략 관점의 시사점: 산업이 '저점 통과 후 완만한 회복'이라는 국면에 들어선 만큼, 회복을 만드는 핵심 변수는 외형 성장이 아니라 원가율과 안전·품질 관리입니다. 건축시공 직무는 바로 이 세 가지를 현장에서 책임지는 자리이므로, 산업 침체기일수록 원가관리와 안전관리 역량을 갖춘 인재의 가치가 커진다는 점을 이해하는 것이 출발점입니다.

2장: 주요 기업 비교 및 대상 회사 포지셔닝

2-1. 2025년 시공능력평가순위로 본 업계 지형

심층분석보고서: 26상_롯데건설_건축시공

국토교통부가 2025년 7월 31일 공시한 시공능력평가(토건 기준)에서 1위는 삼성물산(34조 7,219억원)입니다. 그 뒤를 현대건설(17조2,485억원), 대우건설(11조8,968억원), DL이앤씨(11조2,183억원), GS건설(10조9,454억원), 현대엔지니어링(10조1,416억원), 포스코이앤씨(9조8,972억원)가 있습니다. 롯데건설은 7조4,021억원으로 8위에 자리하며, 그 아래로 SK에코플랜트(6조8,493억원), HDC현대산업개발이 따라옵니다. 1위 삼성물산과 8위 롯데건설의 시평액 격차가 약 4.7배에 이를 만큼 상위권 집중도가 높으며, 롯데건설은 5위권 대형사와 중견 강자 사이의 경계에 위치한 '확실한 상위권, 그러나 톱5는 아닌' 포지션입니다.

2-2. 신용등급으로 본 재무 체력의 서열

2026년 5월 현재 건설사 신용등급은 회사의 재무 체력 차이를 선명하게 보여줍니다. 삼성물산이 AA+로 가장 높고, 현대건설과 DL이앤씨가 AA-(DL이앤씨는 업계 최고 등급을 여러 해 유지)로 그다음입니다. 현대엔지니어링도 AA-를 지킵니다. 그 아래 A+ 구간에 포스코이앤씨가 있으며, A 구간에는 GS건설(2023년 검단 사고 이후 A+에서 A로 내려온 뒤 회복하지 못함), 대우건설, HDC현대산업개발, 그리고 롯데건설이 함께 묶입니다. 롯데건설은 2025년 6월 18일 국내 3대 신용평가사가 일제히 A+(부정적)에서 A(안정적)로 한 단계 내렸습니다. 한국신용평가는 하향 사유로 PF 보증 규모를 줄였음에도 우발채무 부담을 충분히 풀어내지 못한 점, 분양 실적과 이익 창출력이 약해진 점, 계열과 금융시장 상황에 따른 재무 변동성이 내재한 점을 들었습니다. 시장은 롯데건설 채권의 내재등급을 이미 A-로 인식할 만큼 보수적으로 평가합니다.

2-3. 브랜드 경쟁: 르엘과 롯데캐슬, 하이엔드 시장에서의 위치

롯데건설은 1999년 '롯데캐슬'을 선보이며 국내 아파트 브랜드 시대를 열었고, 2019년 하이엔드 브랜드 '르엘(LE-EL)'을 내놓았습니다. 르엘은 한정판을 뜻하는 'Limited Edition'의 LE와 시그니엘·애비뉴엘 등 롯데 럭셔리 라인의 접미사 EL을 결합한 이름으로, '사일런트 럭셔리'를 콘셉트로 삼습니다. 강남과 한강변 정비사업에서 삼성물산의 '래미안', 현대건설의 '디에이치', DL이앤씨의 '아크로'와 정면으로 맞붙습니다. 청담 르엘 전용 84m²가 최근 60억원을 넘어섰고, 잠실 르엘은 1순위 청약에서 평균 631.6대 1의 경쟁률을 기록하며 조기에 완판해 하이엔드 입지를 굳혔습니다. 다만 2021년 북가좌6구역을 DL이앤씨에, 2022년 한남2구역을 대우건설에 내준 수주 실패 이력도 있어, 핵심 사업지에서의 브랜드 파워가 항상 우위에 있다고 보기는 어렵습니다.

2-4. 정비사업 시장에서의 실적과 한계

롯데건설은 2025년 도시정비 신규 수주를 약 3조3,668억원까지 끌어올려, 2024년 1조 9,571억원 대비 크게 늘렸습니다. 상반기에만 2조9,521억원을 따내 전년 연간 실적을 반년 만에 넘어선 점이 인상적이며, 신용산역복축1구역, 상계5구역, 부산 가야4구역, 가락1차 현대 등이 주요 성과입니다. 다만 같은 해 정비사업 시장의 주도권은 삼성물산(9조원 이상)과 현대건설(업계 최초 10조 클럽 달성)이 쥐었습니다. 롯데건설의 정비사업 경쟁력은 분명히 회복세이지만, 절대 규모에서는 톱2와 격차가 남아 있는 '추격하는 상위권'의 위치입니다.

2-5. 오일근 체제의 첫 시험대: 성수4지구 수주전

2026년 1월, 오일근 신임 대표 출범 이후 첫 대형 빅매치로 서울 성수4지구 재개발 수주전이 떠올랐습니다. 시공사 선정 입찰을 두고 대우건설과 롯데건설의 맞대결 가능성이 거론되며, 이는 2022년 한남2구역에서 맞붙은 지 약 4년 만의 리턴 매치라는 의미를 가집니다. 오 대표가 신년사에서 내건 '수익성 중심 선별 수주' 기조가 초대형 핵심 사업지에서 어떤 성적을 내느냐가 향후 경영 평가의 분기점이 될 것이라는 분석이 나옵니다. 즉 롯데건설의 2026년 포지셔닝은 '공격적 외형 확장'이 아니라 '사업성을 따져 고른 수주로 질적 성장을 입증하는 것'에 무게가 실립니다.

2-6. 반복되는 '위기설'과 그 실체

롯데건설은 매년 연말마다 유동성 위기설과 회생절차설이 떠도는 회사로 시장에 각인돼 있습니다. 2025년 12월에도 SNS상에 회생절차설 지라시가 퍼지자 회사가 허위사실이라며 법적 대응에 나섰습니다. 이러한 위기설이 반복되는 배경에는 책임준공 약정, 지방 미분양, 그리고 홈플러스 점포 관련 후순위 PF 보증(약 8,000억원대)이라는 잠재 위험 요인이 자리합니다. 다만 1장에서 본 산업 전반의 PF 위기와 비교하면, 롯데건설은 그룹 차원의 지원과 자체 펀드 조성으로 고비를 넘긴 쪽에 속한다는 점에서 위기설의 강도와 실제 재무 상태 사이에 간극이 존재합니다.

지원 전략 관점의 시사점: 롯데건설을 객관적으로 이해하려면 '8위 상위권 + A등급 + 추격하는 정비사업 강자 + 위기설 반복'이라는 네 면을 함께 봐야 합니다. 회사를 무조건 위태롭게 보거나 반대로 톱티어로 과대평가하지 않고, '회복 흐름을 만들어가는 견조한 상위권'으로 균형 있게 인식하는 시각이 직무 적합성을 설명하는 토대가 됩니다.

3장: 대상 회사 심층 분석

3-1. 사업 구조와 매출 구성: 주택에 쏠린 무게중심

롯데건설은 주택·건축·토목·플랜트 네 부문을 운영하며, 주택 매출 비중이 전체의 절반을 넘습니다(2025년 상반기 기준 약 55.8%). 주택 매출은 2021년 약 3조원에서 2024년 4조 3,000억원 규모로 커졌습니다. 그룹 계열사 물량(캡티브)은 한때 매출의 30%를 차지했으나(2023년 2조263억원), 2024년 1조4,926억원으로 비중이 19%까지 내려와 외부 수주 의존도가 높아졌습니다. 롯데바이오로지스 송도공장(도금액 8,750억원), 2025년 11월 준공한 인도네시아 라인(LINE) 석유화학 프로젝트 등이 캡티브 물량의 원천이었습니다. 주택에 무게가 쏠린 구조는 분양 경기가 좋을 때 강력한 이익 원천이지만, 침체기에는 미분양 위험을 키우는 양면성을 가집니다.

3-2. 재무 실적: 2026년 1분기 뚜렷한 턴어라운드

가장 중요한 최신 지표는 2026년 5월 15일 발표한 1분기 실적입니다. 롯데건설은 연결 기준

매출 1조6,012억원, 영업이익 504억원, 당기순이익 171억원을 기록했습니다. 영업이익은 전년 동기 38억원 대비 약 13배 늘었고, 당기순이익도 약 4.5배 증가했습니다. 반등의 핵심은 원가율 안정화로, 1분기 원가율이 91.7%까지 내려와 전년 동기 95.4%보다 3.7% 포인트 낮아졌습니다. 원가가 급등하던 시기에 착공한 고원가 현장의 매출 비중이 줄고, 현장별 원가관리 시스템이 작동하면서 수익성이 회복됐다는 분석입니다. 이는 2024년(매출 약 7.86조원, 영업이익 1,695억원)과 2025년(매출 약 7.91조원, 영업이익 약 1,036억원)의 부진을 딛고 손익이 정상 궤도로 들어서는 신호로 읽힙니다.

3-3. 재무 건전성: 부채비율과 PF 우발채무의 개선 흐름

부채비율은 2022년 말 264.8%로 정점을 찍은 뒤 2023년 235.3%, 2024년 196.0%, 2025년 말 186.7%로 내려왔고, 2026년 1분기에는 168.2%까지 추가로 낮아졌습니다(전분기 대비 18.5%포인트 개선). PF 우발채무는 2022년 말 6.8조원에서 2023년 4.8조원, 2024년 3.6조원, 2025년 말 3조1,500억원대로 줄었고, 2026년 1분기에는 2조9,700억원대로 내려와 처음으로 3조원 아래로 들어섰습니다. 회사는 2026년 중 PF 우발채무를 자기자본 이하 수준인 2조원대까지 더 줄이는 것을 목표로 삼습니다. 다만 한국기업평가는 2025년 상반기 이자보상배율이 0.58배로 1배에 못 미쳤던 점을 지적한 바 있어, 이자비용을 감당할 영업이익 창출력을 안정적으로 회복하는 것이 남은 과제입니다.

3-4. PF 대응과 유동성 확보: 펀드 조성에서 ABS까지

롯데건설은 2024년 2월 시중은행·증권사·계열사와 함께 2조3,000억원 규모의 '프로젝트샬롯' 펀드를 조성해(은행 1.2조원, 증권 4,000억원, 그룹사 7,000억원) 메리츠금융과 맺었던 연 12% 안팎의 고금리 펀드를 갚았습니다. 이후 리파이낸싱으로 평균 금리를 약 2%포인트 낮춰 연간 이자 부담을 크게 줄였습니다. 2025년 11월에는 7,000억원 규모 신종자본증권(영구채)을 발행해 단기 PF 만기 부담에 대응하며 부채비율을 추가로 낮췄고, 경기 남양주 퇴계원 군부대 부지를 1,800억원에 매각해 유동성을 보강했습니다(매각 후 개발사업 시공사로 참여할 계획). 2026년 들어서는 업계 최초로 준공 임박 사업장의 공사대금채권을 활용한 자산유동화증권(ABS)을 설계해 AAA 등급 채권으로 3,000억원을 조달했습니다. 신용등급 A인 회사가 AAA 채권을 발행한 것은 자산구조화를 통한 조달 비용 개선의 좋은 사례입니다.

3-5. 전략 방향과 오일근 대표 체제: 디벨로퍼로의 전환

박현철 부회장은 그룹의 '재무통'으로서 2022년 말 유동성 위기 때 구원투수로 투입돼 PF 우발채무와 부채비율을 크게 낮추는 성과를 냈습니다. 2025년 11월 26일 단행한 그룹 '2026년 정기 임원인사'에서 부회장단이 용퇴하고, 오일근 롯데자산개발 대표가 신임 대표로 선임돼 2025년 12월 12일 공식 취임했습니다. 1968년생인 오 대표는 경성고와 서강대 경영학과를 졸업하고 동 대학원에서 재무학 석사를 받았으며, 1993년 롯데월드 입사 후 롯데마트 부지개발부문장을 거쳐 2016년부터 롯데자산개발에서 리테일개발·경영전략·개발사업본부장을 역임한 부동산 개발 전문가입니다. 2022년부터 롯데자산개발 대표를 맡아

그룹의 복합개발과 자산 유동화를 총괄했습니다. 오 대표는 2026년 신년사에서 '수익성 중심의 선별 수주'를 전면에 내걸었고, 2026년 3월 타운홀 미팅에서는 '경영 리빌딩과 조직 효율화를 통한 근본적 경영체질 강화'를 선언하며 "업의 기본인 공사품질 향상과 현장 안전보건 관리 강화"를 강조했습니다. 그룹 내 디벨로퍼로서 협업 시너지를 키우고 고부가가치 사업을 발굴해 사업 포트폴리오를 재편하겠다는 방향입니다. 이를 뒷받침하듯 2025년 12월 조직개편에서 기존 '주택사업본부'를 '개발사업본부'로 바꾸고 해외영업실을 건축사업실 산하로 편입했습니다.

3-6. 차별화 요소: 초고층 기술, 브랜드, 그룹 시너지, 친환경

롯데건설의 강점은 여러 갈래입니다. 첫째, 555m 롯데월드타워 시공으로 입증한 초고층 기술력으로, 최근 '롯데캐슬 드메르' 스카이브릿지 공개에서도 이 역량을 보여줬습니다. 둘째, 르엘과 롯데캐슬로 이어지는 하이엔드 브랜드 자산입니다. 셋째, 롯데쇼핑·호텔·월드 등 계열사와 연계한 '롯데타운화' 복합개발 역량으로, 4조원 규모 롯데칠성음료 서초부지 개발 등 그룹 연계 프로젝트가 성장 기반이 됩니다. 넷째, '그린바이그루브'로 대표되는 친환경·조경 역량으로 2025년 대한민국 조경대상에서 산림청장상을 받았습니다. 다섯째, 안전 부문 투자로 Safety ON 안전체험센터와 본사 안전상황센터, AI·로봇·OSC 기반의 안전혁신 조직을 운영하며, 2025년 9월에는 PC 모듈러 공법 특허 14건을 등록했습니다.

3-7. 리스크 요인: 주택 편중, PF 잔여 부담, 안전, 모회사 영향

남아 있는 위험도 분명합니다. 주택사업 비중이 절반을 넘는 편중 구조는 분양 경기에 손익이 크게 흔들리는 약점입니다. PF 우발채무가 3조원 아래로 내려왔으나 책임준공 약정과 홈플러스·롯데마트 부지 개발사업 관련 신용보강 부담이 이어집니다. 프로젝트샐럿 펀드에 포함된 11개 개발사업 중 5개가 홈플러스·롯데마트 개발사업으로, 오 대표의 개발 전문성이 이 미착공 사업의 해법 찾기에 투입될 전망입니다. 모회사 격인 롯데케미칼의 신용등급이 AA에서 AA-로 내려온 점도 그룹 차원의 재무 변동성 요인입니다. 안전 측면에서는 롯데건설 현장에서 최근 수년간 산업재해 사망사고가 이어졌고 2025년에도 사고가 발생해, 중대재해 관리가 상시 과제로 남아 있습니다.

지원 전략 관점의 시사점: 롯데건설의 2026년 스토리는 '위기 탈출 후 수익성 중심으로 체질을 바꾸는 회사'로 요약합니다. 부채비율 개선(264.8%에서 168.2%)과 PF 우발채무 축소(6.8조원에서 2조원대 후반으로), 1분기 원가율 91.7% 회복이라는 흐름을 긍정적으로, 주택 편중과 안전 과제를 남은 숙제로 균형 있게 이해하는 것이 핵심입니다. 건축시공 직무는 이 '원가율 회복'과 '안전·품질 강화'를 현장에서 만들어내는 자리이므로, 회사의 전략과 직무가 어떻게 연결되는지를 설명할 수 있어야 합니다.

4장: 인재상/조직문화

4-1. 회사 고유 인재상의 최신성 교차검증

인재상은 시즌마다 잘못된 과거 자료가 떠도는 영역이므로 출처를 엄격히 확인했습니다. 2026년 5월 현재 롯데건설 공식 채용 사이트(career.lottecon.co.kr)에 게시된 회사 고유 인재상은 네 유형입니다. 첫째 성과인은 목표를 달성하고 성과를 창출해 회사 발전에 기여하는 인재입니다. 둘째 도전인은 자율성과 환경 적응력, 글로벌 마인드를 갖추고 진취적인 자세로 도전을 두려워하지 않는 불굴의 인재입니다. 셋째 지력인은 자기 분야에서 최고의 전문지식과 풍부한 인적 네트워크를 지닌 유능한 인재입니다. 넷째 극기인은 올바른 가치관과 건전한 자세로 기본과 원칙에 충실하며 자기를 극복하는 인재입니다. 이 페이지에 대표이사가 '오일근'으로 표기돼 있어 2026년 현재 체제에서 유효한 최신 인재상임을 확인했습니다.

4-2. 그룹 핵심가치와의 관계: 두 틀을 구분해서 본다

롯데건설의 인재상을 정확히 이해하려면 회사 고유 인재상(성과인·도전인·지력인·극기인)과 롯데그룹 전체의 핵심가치를 구분해야 합니다. 그룹 핵심가치는 Beyond Customer Expectation(고객 기대를 뛰어넘는 가치 창출), Challenge(업무 본질에 집중하는 끊임없는 도전), Respect(다양한 의견 존중과 원칙 준수), Originality(변화에 민첩하게 대응하는 협업과 혁신)이며, 그룹 비전은 'Lifetime Value Creator'입니다. 회사 고유 인재상이 채용 현장에서 지원자 평가의 직접 기준으로 쓰이는 틀이라면, 그룹 핵심가치는 그 위를 감싸는 상위 가치 체계입니다. 두 틀이 공통으로 강조하는 키워드는 '도전'과 '원칙·기본 준수'이며, 이 교집합이 롯데건설이 일관되게 중시하는 인재 성향입니다.

4-3. 조직문화: MZ 비종과 소통, 안전 우선 기조

롯데건설은 임직원의 약 60%가 MZ세대로, 2021년부터 '주니어보드'를 운영해 조직문화 개선 의견을 듣습니다. 박현철 부회장 시절 '소통형 리더'를 강조했고, 오일근 대표 체제에서도 타운홀 미팅으로 비전을 공유하며 전사적 동참을 유도하는 소통 기조를 이어갑니다. 남성 근로자 의무 육아휴직 등 일·가정 양립 제도를 운영하며, 2026년 경영 메시지는 '경영 리빌딩과 조직 효율화', '공사품질과 현장 안전보건 강화'에 집중합니다. 즉 외형보다 내실, 속도보다 안정과 품질을 우선하는 분위기가 2026년 조직문화의 기조입니다.

4-4. 처우와 인재 육성

평균 연봉은 약 7,600만~8,600만원, 신입 초봉은 약 5,000만원 수준으로 알려져 있습니다. 롯데는 그룹 차원에서 직무 전문성을 중시하는 'M(아이엠) 전형' 등 마니아형 인재 채용을 확대해 왔으며, 롯데인재개발원을 통한 체계적 교육 과정을 운영합니다. 건설업 특성상 현장 배치와 순환을 거치며 실무 역량을 키우는 구조이므로, 입사 초기 현장 경험을 성장 기회로 받아들이는 태도가 조직 적응에 유리합니다.

4-5. 건축시공 도메인이 선호하는 인재 특성

건축시공 도메인에서 꾸준히 성과를 내는 사람에게는 공통된 성향이 나타납니다. 첫째, 안전을 모든 의사결정의 최우선에 두는 마인드입니다. 중대재해처벌법 환경에서 안전은 윤리이자 회사 생존과 직결된 역량입니다. 둘째, 건축·전기·설비·공무 등 여러 공종과 부서를 조율하는 협업

능력입니다. 현장은 수십 개 협력사가 동시에 움직이는 공간이므로 갈등을 조정하고 우선순위를 정리하는 힘이 성과를 좌우합니다. 셋째, 착공부터 준공까지 수년에 걸친 장기 프로젝트를 끈기 있게 끌고 가는 책임감입니다. 넷째, 현장 중심 사고로, 도면과 시방서를 정확히 읽고 현장의 실제 상황과 맞춰보는 꼼꼼함입니다. 다섯째, 공정·원가·품질을 한 흐름으로 통합해 관리하는 균형 감각입니다.

4-6. 평가받는 소프트스킬: 협력사와의 상생적 소통

현직자들이 공통으로 꼽는 핵심 소프트스킬은 두 가지입니다. 하나는 담당 업무를 끝까지 책임지고 끌고 가는 주인의식이며, 다른 하나는 협력사에게 지시사항을 정확히 전달하고 win-win 관계를 만드는 소통 능력입니다. 현장 관리자는 협력사보다 나이가 어린 경우가 많고 공사 경험도 적을 수 있으므로, 권위가 아니라 신뢰와 합리적 설득으로 현장을 이끄는 역량이 실질적인 성과 차이를 만듭니다. 롯데건설이 운영하는 동반성장(winwin) 체계도 이러한 상생적 소통을 조직 차원에서 뒷받침합니다.

면접 활용 포인트가 아닌 직무 적합성 관점의 시사점: 롯데건설 인재상 네 유형 중 건축시공 직무와 가장 밀접한 것은 성과인(원가율·공정 목표 달성)과 극기인(기본과 원칙 준수, 곧 안전·품질 원칙)입니다. 회사가 2026년 내세운 '수익성 중심·품질·안전 강화' 기조와 인재상이 정확히 같은 방향을 가리키므로, 본인의 경험을 이 두 유형의 언어로 정리해 두면 직무 적합성을 일관되게 설명할 수 있습니다.

5장: 직무 분석

5-1. 건축시공의 핵심 역할: 현장의 통합 관리자

건축시공은 건물 착공부터 준공까지 모든 공정을 점검하고 관리하는 현장 관리감독자 직무입니다. 롯데건설 직무 소개에 따르면 건설현장에서 안전관리·공정관리·품질관리·원가관리를 수행하며, 도면과 시방서에 근거한 현장 관리가 가장 중요한 업무입니다. 현장에서 발생하는 크고 작은 문제를 풀고 미리 막는 것이 직무의 목적입니다. 건축시공 담당자는 설계 의도를 실제 구조물로 구현하는 마지막 책임자이자, 협력사·발주처·감리 사이에서 정보를 모으고 의사결정을 조율하는 허브 역할을 맡습니다.

5-2. 하루·한 달·1년 단위 업무 사이클

하루 일과는 오전 7시 TBM(Tool Box Meeting)으로 시작합니다. 출력 인원과 당일 작업 내용을 확인하고 안전 사항을 공유한 뒤, 공사 진도를 점검하고 자체 품질점검과 안전점검을 돕니다. 시공이 끝난 부위는 검측으로 확인하고, 후속 공정을 준비하며, 기성 관련 서류를 작성합니다. 한 달 단위로는 월별 기성을 청구하고 실행예산을 점검하며 공정회의에 참여합니다. 1년 단위로는 착공계획서와 실행예산을 편성하는 단계부터 본공사 관리, 준공과 입주, 하자 정산까지 전 과정을 끌고 갑니다. 프로젝트 전체로 보면 보통 2~4년에 걸친 장기

사이클을 한 호흡으로 관리하는 일입니다.

5-3. 이해관계자 맵: 누구와 함께 일하는가

건축시공 담당자는 내부와 외부의 다양한 주체와 협업합니다. 내부에서는 현장소장과 공무팀, 건축·전기·설비 등 공종별 팀, 본사 지원부서와 호흡을 맞춥니다. 외부에서는 협력업체(전문건설사), 발주처 또는 재건축·재개발 조합, 감리단, 설계사, 인허가 관청, 소방서, 도시가스·지역난방공사, 그리고 공사로 영향을 받는 인근 주민과 소통합니다. 이 가운데 협력사와 감리, 조합과의 관계 관리가 일정과 품질, 분쟁 여부를 좌우하는 핵심 접점입니다.

5-4. 필요 역량: 기술·지식과 소프트스킬

기술·지식 측면에서는 도면과 시방서를 정확히 읽는 능력, 공정표 작성과 BIM 활용, 건축 관련 법규 이해, 원가와 실행예산 관리 역량이 필요합니다. 2026년 현재 스마트건설이 표준 도구로 자리 잡으면서 BIM과 디지털 관제 시스템에 대한 친숙도가 점점 중요해집니다. 소프트스킬 측면에서는 돌발 상황에 대응하는 판단력과 순발력, 담당 업무를 끝까지 책임지는 자세, 협력사를 대상으로 한 명확한 소통과 조율, 여러 공정의 우선순위를 정리하는 관리 능력, 그리고 빈틈없는 일정관리가 핵심입니다. 기술 지식은 입사 후에도 쌓을 수 있으나, 책임감과 소통 역량은 현장 적응 속도를 가르는 결정 요소입니다.

5-5. 성과 지표(KPI)와 평가 포인트

건축시공의 성과는 네 갈래로 평가합니다. 첫째 공기 준수로, 계획한 공정률을 지켜 준공 기한을 맞추는지가 기본입니다. 둘째 원가관리로, 실행예산 대비 실제 투입 비용을 통제하고 원가율을 목표 수준으로 유지하는지를 봅니다. 2026년 롯데건설이 전사적으로 원가율 회복을 강조하는 만큼 이 지표의 비중이 커졌습니다. 셋째 품질로, 하자 발생을 줄이고 검측 통과율을 높이는지를 평가합니다. 넷째 안전으로, 무재해를 유지하고 중대재해를 예방하는 것이 다른 모든 지표에 앞서는 최우선 기준입니다. 기성 관리의 정확성도 현장 재무 건전성과 직결되는 평가 요소입니다.

5-6. 대표 업무 워크플로우: 착공에서 준공까지

가상의 아파트 신축 현장을 예로 들면 흐름은 다음과 같습니다. 착공 단계에서 현장을 개설하고 실행예산을 편성하며, 협력사를 선정하고 인허가 절차를 챙깁니다. 본공사 단계에서는 공정표에 따라 골조·마감 공사를 관리하고, 시공상세도를 검토하며, 자재와 장비 반입을 조율하고, 정기 기성검사를 진행하며, 매일의 안전관리를 책임집니다. 비가 오거나 자재가 늦게 들어오는 등 변수가 생기면 공정을 재조정해 전체 일정에 미치는 영향을 최소화합니다. 준공 단계에서는 준공검사를 받고 입주를 지원하며, 하자를 정리하고 정산을 마무리합니다. 이전 과정에서 건축시공 담당자는 안전·공정·원가·품질이라는 네 기준을 동시에 저울질하며 의사결정을 내립니다.

직무 적합성 관점의 시사점: 건축시공 직무를 한 문장으로 정리하면 '안전을 최우선에 두고

심층분석보고서: 26상_롯데건설_건축시공

공정·원가·품질을 통합 관리하며 수년째 프로젝트 끝까지 끌고 가는 현장 통합 관리자입니다. 롯데건설이 2026년 강조하는 원가율 회복과 품질·안전 강화가 곧 이 직무의 핵심 평가 지표와 일치하므로, 본인의 협업 경험과 책임 완수 경험을 이 직무 언어로 번역해 정리하는 것이 회사가 찾는 인재상과 가장 잘 맞물립니다.

참고 레퍼런스 (References)

한국건설산업연구원 2026 건설·자재·부동산 경기전망 세미나(이지혜 연구위원 발표) —

https://www.sankun.com/blog/detail/1287_2026%EB%85%84_%EC%97%85%ED%99%A9_%EB%B0%98%EC%A0%84%EC%9D%98_%ED%95%B4%EA%B0%80_%EB%90%A0%EA%B9%8C

한국건설산업연구원(CERIK) 2026년 건설산업 7대 주요 이슈 브리핑 —

<https://www.cerik.re.kr/uploads/report/3037/%EA%B1%B4%EC%84%A4%EB%8F%99%ED%96%A5%EB%B8%8C%EB%A6%AC%ED%95%91%201038%ED%98%B8.pdf>

한국물가정보(KPI) 2026년 건설경기 전망 AI 리포트 —

https://www.kpi.or.kr/www/contents/ai_report.asp?CFG_CD=kpi_c_ai_outlook

마스틴투자운용 2026년 국내 건설경기 점진적 회복 전망 —

<https://v.daum.net/v/54Kb1WztCS>

월간 이하우징 2026년 건설경기 전망(건산연 자료 인용) —

<http://ehousing.kr/news/view.php?no=2530>

뉴스핌 롯데건설 2026년 1분기 실적 분석 —

<https://www.newspim.com/news/view/20260515001222>

헤럴드경제 롯데건설 1분기 영업이익 504억원 턴어라운드 —

<https://biz.heraldcorp.com/article/10739057>

서울경제 롯데건설 1분기 영업이익 13배 증가 —

<https://www.sedaily.com/article/20044656>

파이낸셜신문 롯데건설 1분기 실적 턴어라운드 분석 —

<https://www.efnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=129802>

인사이트 롯데그룹 1분기 IR(롯데건설 PF 우발채무 감축) —

<https://www.insight.co.kr/news/556013>

이코노미스트 롯데건설 PF 리스크 축소와 재무 체질 개선 —

<https://economist.co.kr/article/view/ecn202604150043>

에너지경제 롯데건설 PF 감축 속 부도설 반복 분석 — <https://m.ekn.kr/view.php?key=20251204023314248>

인베스트조선 연례행사가 된 롯데건설 위기설의 실체 — https://www.investchosun.com/site/data/html_dir/2025/12/01/2025120180177.html

인사이트코리아 롯데건설 2.3조원 프로젝트샬롯 펀드 조성 — <https://www.insightkorea.co.kr/news/articleView.html?idxno=128936>

파이낸셜뉴스 롯데건설 PF펀드 조성 보도 — <https://www.fnnews.com/news/202402081700567751>

딜사이트 롯데건설 PF 리파이낸싱 — <https://news.dealsitetv.com/articles/157001>

블로터 롯데건설 캡티브 수주·매출 분석 — <https://www.bloter.net/news/articleView.html?idxno=639394>

데이터뉴스 롯데건설 건축 성장 기반 반등 모색 — <https://www.datanews.co.kr/news/article.html?no=138862>

이코노믹데일리 롯데건설 PF 위기 속 오일근 카드 — <https://www.economidaily.com/view/20251127145703320>

한국경제 오일근 롯데건설 차기 대표 내정 — <https://www.hankyung.com/article/2025112672036>

청년일보 오일근 신임 대표 선임(롯데건설 최근 행보 포함) — <https://www.youthdaily.co.kr/news/article.html?no=204069>

더벨 건설사 CEO 리포트: 오일근 대표 개발사업 역량 — <https://www.thebell.co.kr/free/content/ArticleView.asp?key=202512161819415800106480>

뉴스포스트 오일근 대표 경영체질 강화 선언(2026 타운홀) — <https://www.newspost.kr/news/articleView.html?idxno=221757>

헤럴드경제 롯데건설 경영 리빌딩·조직효율화 선언 — <https://biz.heraldcorp.com/article/10695046>

1코노미뉴스 오일근 체제 첫 빅매치 성수4지구 수주전 — <https://www.1conomynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=46197>

스마트투데이 오일근 신임 대표 부동산 개발 실무형 CEO — <https://www.smarttoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=97343>

롯데건설 공식 채용사이트 인재상(성과인·도전인·지력인·극기인) —

심층분석보고서: 26상_롯데건설_건축시공

<https://career.lottecon.co.kr/aboutus/talents>

롯데건설 공식 비전·그룹 핵심가치 — https://www.lottecon.co.kr/about_us/mission

롯데그룹 채용 2026년 상반기 신입(롯데건설 건축시공 포함) — <https://recruit.lotte.co.kr/>

시사저널e 롯데건설 인사 및 박현철 부회장 연임 배경 분석 — <https://www.sisajournal-e.com/news/articleView.html?idxno=407711>