

# 2024년 건설경기 전망

박선구 대한건설정책연구원 연구위원  
(parksungu@ricon.re.kr)

- I. 서론
- II. 건설경기 동향
- III. 2024년 건설시장 Key Point
- IV. 건설경기 전망 및 시사점

# 2

## ■ 국문요약 ■

본고에서는 건설경기 동향을 살펴보고 이를 바탕으로 건설투자와 전문건설업 계약액에 대한 전망을 실시하였다. 분석결과, 2024년 건설투자는 2.4% 감소한 257조원 수준으로 전망된다. 내년도 건설투자는 2022년 이후 부진했던 건설선행지표의 시차효과가 본격적으로 반영될 것으로 예상된다. 여기에 금융시장 불안, 생산요소 수급 차질, 공사비 상승 등 부정적 요인이 부각될 경우 건설경기 침체는 더욱 심화될 가능성이 상존한다. 향후 건설경기 둔화는 불가피할 것으로 보이며, 2024~2025년 사이 저점에서 회복세로 전환을 예상된다. 건설경기 회복세를 위해서는 인플레이션 완화, 금융환경 개선 등 거시경제 환경이 중요하다. 2024년 전문건설업 계약액은 2023년 대비 3.2% 감소한 119.2조원으로 전망된다. 전문건설업 도급별로는 민간 건축분야의 부진이 공공에 비해 클 것으로 보여 원도급보다 하도급의 어려움이 예상된다. 2023년의 경우 전문건설업 선행 공종이 부진했다면, 2024년에는 철근·콘크리트를 중심으로 골조 공종의 부진이 심화될 것으로 전망된다. 거시 및 정책 환경변화에 따라 건설업 불확실성이 커져 정부의 정책지원과 관심이 절실히 요구된다. 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 경우 생산체계 개편의 부정적 영향과 더불어 공사비 상승으로 인해 어려움이 가중되는 상황이다. 전문 및 중소건설업의 여건을 고려하여 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도 개선 등의 보완이 필요하다.

**주제어** : 건설경기, 건설시장 전망, 건설투자, 전문건설업

## I. 서론

한국은행, KDI 등은 올해 우리나라 경제성장률을 1.4%로 예상하고 있다. 2022년 경제성장률이 2.6%임을 감안하면 올해 성장률은 크게 둔화된 것으로 평가할 수 있다. 경제 전반에 고물가·고금리 기조가 지속되면서 민간소비가 감소하고, 투자위축, 수출감소 등 다양한 부정적 요인이 주요 원인이다. 세부적으로 민간소비는 고금리의 영향으로 상품소비를 중심으로 위축되어 소비증가율은 2% 내외로 부진하다. 설비투자는 경제 불확실성에 따라 하반기 이후 큰 폭으로 줄어들어 작년에 이어 2년 연속 마이너스 성장이 예상된다. 건설투자는 당초 예상과 달리 건축 마감공종이 호조세를 보이며 2%대의 성장세를 보일 것으로 예상되나, 선행지표의 부진이 심각하여 2024년 이후 크게 둔화될 가능성이 높다. 수출은 반도체를 중심으로 부진한 상황이나, 최근에는 수입이 수출보다 더 많이 줄면서 무역수지는 흑자로 전환된 상태이다.

본고에서 다룬 건설경기는 부진한 것으로 평가할 수 있다. 동행지표인 건설투자는 증가세로 나타나고 있으나, 개별기업의 체감경기는 매우 부정적이다. 특히, 건설물량의 70% 이상을 차지하는 건축시장의 선행지표 악화가 심각한 수준이다. 작년까지 건축허가 물량이 증가하여 일부 기대감도 있었으나, 공사비 상승, 자금조달 어려움으로 허가 이후 착공으로 이어지지 못하고 있는 상황이다. 그 결과, 건축착공은 지난해 18.1% 줄어든 데 이어 올해 3분기까지 40% 감소하여 유례없이 건설물량이 감소하고 있다. 여기에 부동산 PF 대출 연체율이 증가하고 있어 자금조달이 어려워져 한계기업이 증가하고 있다. 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 체감경기는 더욱 심각하다. 건설업은 하도급 생산방식으로 종합건설사 하나가 도산하면 수십, 수백 개의 전문건설업이 위기로 빠져들 수밖에 없는 구조로 건설업 전반의 리스크가 고조되고 있다. 또한, 가중된 자재비와 인건비로 인해 생산요소를 직접 조달하는 전문건설업체의 타격은 심각하며, 생산체계 개편이 본격화되면서 상호시장 진출에 따른 불균형 문제 역시 심화되고 있는 실정이다.

본고는 불확실성이 큰 현시점에서 건설경기 동향을 점검하고 내년도 전망을 제시하고자 한다. 본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 증추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체, 자재 및 장비업체 등의 향후 경영 계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

## II. 건설경기 동향

### 1. 주요 건설지표

#### (1) 건설수주

건설수주는 경상금액(명목)으로 표시되어 그간 공사비 상승에 따라 금액적으로 증가하여 왔다. 그러나 2023년 들어 큰 폭의 감소세로 전환되었는데, 올해 9월까지 건설수주는 전년동기대비 26% 감소하면서 작년 하반기부터 4분기 연속 부진한 상황이다. 공공과 민간이 모두 감소한 가운데, 건축은 주거용 건축이 큰 폭으로 줄어들었으며, 민간 토목부문만 증가하였다. 건설수주는 공사비 상승분을 포함하고 있어 건설경기가 크게 악화하지 않는 한 증가하는 특성을 가지고 있음에도 불구하고 올해 수주 감소세가 심화되고 있는 양상이다. 건설수주가 선행지표라는 점에서 최근 수주 감소는 상당기간 건설경기 부진을 초래할 가능성이 높다.

**표 1** 2023년 국내 건설공사 세부 수주실적

(단위: 억원, %)

구분	합계	발주자별						공종별			
		공공			민간			토목	건축		
		소계	토목	건축	소계	토목	건축		소계	주거	비주거
23년 9월누계	1,277,950	354,871	227,273	127,598	923,079	225,000	698,079	452,273	825,677	384,909	440,768
22년 9월누계	1,727,482	390,328	258,190	132,138	1,337,153	159,371	1,177,782	417,561	1,309,920	648,129	661,791
전년동기비	△26.0	△9.1	△12.0	△3.4	△31.0	41.4	△40.7	8.3	△37.0	△40.6	△33.4

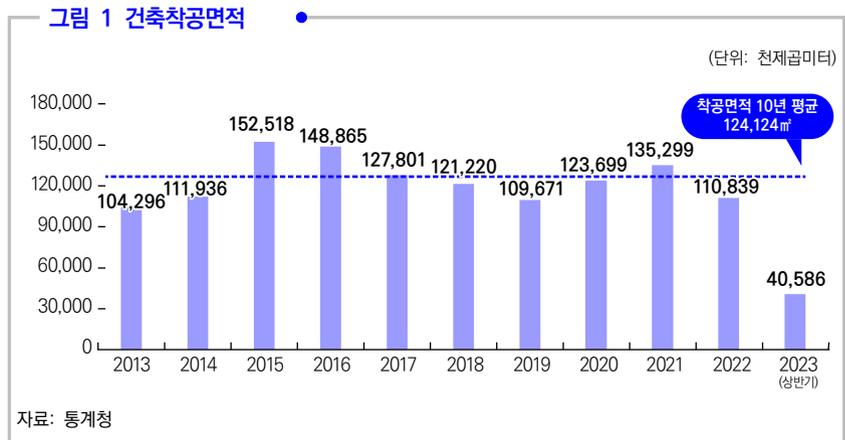
자료: 대한건설협회

#### (2) 건축허가 및 착공면적

건설수주와 함께 건설경기 선행지표로 인식되는 건축허가와 착공면적은 2022년까지 혼조세를 보였으나, 2023년 들어 감소세가 심화되고 있다. 건축허가와 착공은 진폭의 차이는 있으나, 통상 6개월 전후의 시차를 보인다. 또한, 두 지표는 강한 동행성이 그 특성으로 대부분의 기간 건축허가와 착공은 연간 기준으로 유사한 방향성을 보였다. 그러나 2022년 이후 건축허가와 착공이 서로 다른 방향성을 나타내면서 큰 폭의 불일치가 발생했다. 2022년 건축허가는 4.8% 증가한 반면, 착공은 오히려 18.1% 감소했다. 특히, 주거용의 경우 건축허가는 12.2% 증가했는데, 착공은 25.8% 줄었다. 이는 건설자

재 가격 등 전반적인 공사비용 상승으로 인해 허가 이후 착공으로 연결되지 못했기 때문이다. 여기에 금리인상, 경기 불확실성 확대에 따라 부동산 PF 등 자금조달 여건이 크게 악화된 것도 착공 부진의 요인으로 작용하였다.

2023년 들어서는 건축허가와 착공이 동반 큰 폭으로 감소하면서 건설경기 장기부진이 우려되고 있는 상황이다. 2023년 9월까지 건축허가면적은 25.9% 줄어들었으며, 착공 역시 40.4% 감소하였다. 특히, 건축착공은 2022년 18.0% 감소에 이어 2023년에도 급감하여 2년 연속 감소세 보였다. 건설업 선행지표 가운데 건설착공면적의 예측력이 가장 높다는 점에서 향후 2~3년간 건설경기 부진이 예상된다.



**표 2** 최근 건축허가 및 착공면적 동향

(단위: 천제곱미터, %)

구분	건축허가면적 누계			구분	건축허가면적 누계		
	2021년	2022년	증감률		22년 9월 누계	23년 9월 누계	증감률
합 계	173,206	181,620	4.9	합 계	138,572	102,619	-25.9
주 거	57,576	64,600	12.2	주 거	48,814	34,440	-29.4
비주거	115,630	117,021	1.2	비주거	89,758	68,179	-24.0

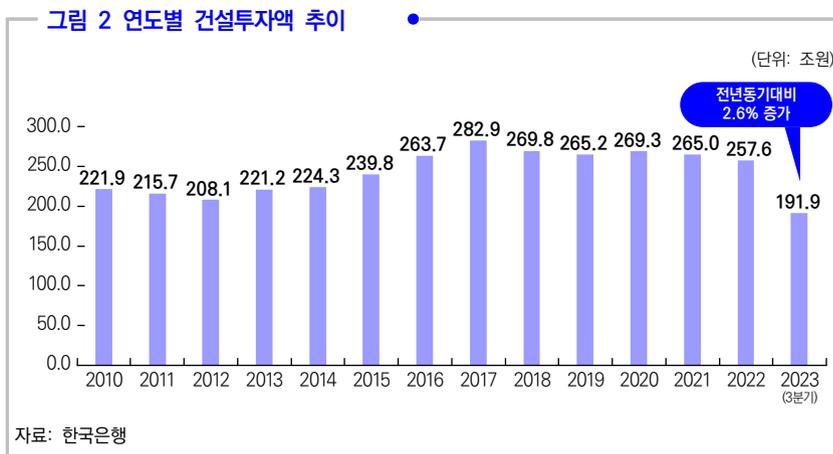
구분	건축착공면적 누계			구분	건축착공면적 누계		
	2021년	2022년	증감률		22년 9월 누계	23년 9월 누계	증감률
합 계	135,299	110,935	-18.0	합 계	87,630	52,200	-40.4
주 거	46,783	34,719	-25.8	주 거	27,694	15,274	-44.8
비주거	88,516	76,216	-13.9	비주거	59,936	36,926	-38.4

자료: 통계청

### (3) 건설투자

선행지표가 부진한 가운데 동행지표인 건설투자는 당초 예상과는 달리 저효과, 건축 마무리공사 증가 등에 따라 전년동기대비 2.6% 증가하였다. 2023년 건설투자는 공공에 비해 민간부문, 토목에 비해 건물투자가 양호한 것으로 나타났다.

당초 한국은행, KDI 등 대다수 전망 기관에서는 올해 건설투자 감소세를 예상했으나, 2021년까지 증가한 착공물량의 시차효과가 크게 나타난 것으로 판단된다. 다만, 선행지표 부진에 따라 건설투자는 하반기로 갈수록 둔화할 것으로 보이며, 이는 2024년까지 이어질 것으로 예상된다. 특히, 건설경기예 핵심적 영향을 미치는 공사비 및 금융시장 불안 등이 해소되지 못하고 있는 상황이기 때문에 건설경기 회복세를 기대하기 쉽지 않은 여건이다.

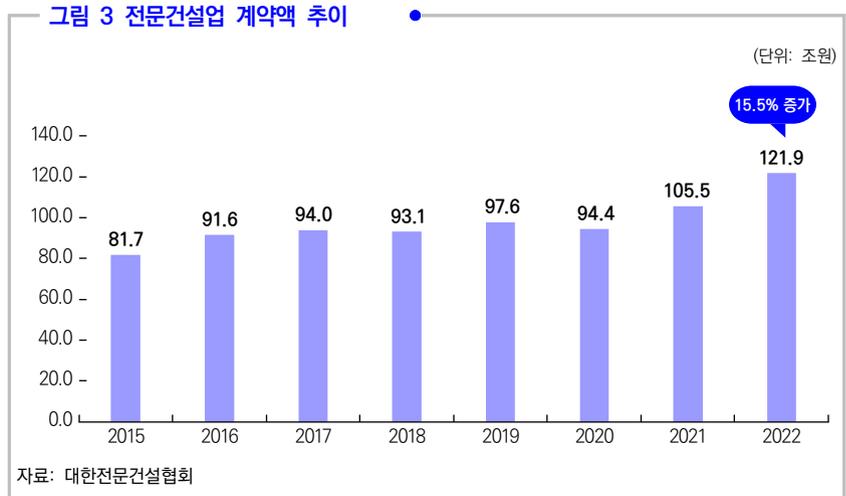


## 2. 전문건설업

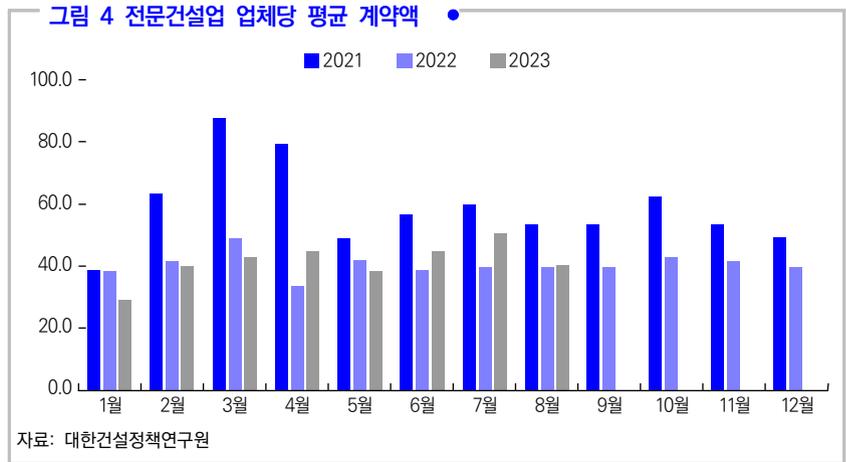
전문건설업 계약액은 2020년 3.3% 감소했으나, 2021년 11.8%, 2022년 15.5%로 연속 증가하여 121.9조원을 기록하였다. 세부적으로 하도급 계약액은 85.7조원으로 18.9% 늘어났으며, 원도급 계약액은 36.2조원으로 8.4% 증가하였다.

전문건설업 계약액만 보면 전문건설 경기가 개선된 것으로 인식할 수 있으나, 전문건설업 계약액은 건설수주와 같이 경상금액으로 건설 인플레이션에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 따른 결과이다. 평균 공사비 상승률이

2021년 14%, 2022년 7%에 이르는 점을 감안하면 공사비 상승에 따른 계약액 증가분이 반영되었다. 또한, 하도급 계약액 증가율이 원도급에 비해 2배 이상이라는 점은 자재비를 포함하여 물량을 넘겼다는 것을 의미한다. 즉, 전문건설기업 입장에서 매출액은 증가했을 수 있으나, 이익 지표 등은 오히려 훼손되었을 가능성이 크다. 전문건설업 계약액은 통상적으로 증가하는 경우가 많은데, 이는 건설경기의 불확실성이 큰 경우 위험관리 측면에서 종합건설업의 하도급 비율이 증가하기 때문이다. 과거 데이터를 보면 건설경기가 악화되면 종합건설업체의 하도급(외주비) 비율은 오히려 증가하는 모습을 보이는 경우가 많다.



전문건설업 체감경기는 부정적이다. 올해 전문건설업 경기실사지수(BSI)는 2021년과 2022년에 비해 낮은 수준이다. 코로나 팬데믹 이후 자재, 인력, 장비 등 전방위에 걸친 공사비용의 상승과 생산체계 개편에 따른 업역충돌과 수주경쟁의 심화 등이 여전하기 때문이다. 전문건설업 경기실사지수는 4월과 7월을 제외하고 최근 3년간 최저치를 기록하였다.



### 3. 생산요소

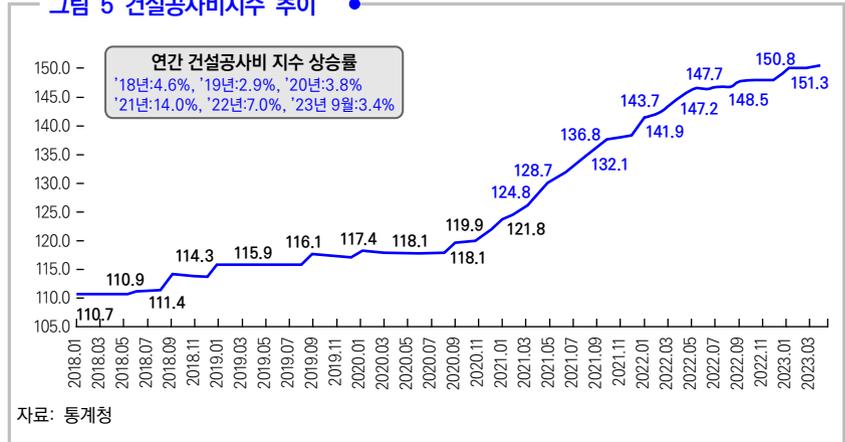
#### (1) 건설고용

건설경기 부진에도 불구하고 건설 취업자는 증가추세에 있다. 2023년 3분기 기준 전체 취업자는 2,869만명 중 건설업 취업자수는 약 213만명으로 7.4%를 차지하고 있다. 중장기적으로 기능인력의 공급 부족에 따라 건설취업자 감소를 예상하는 경우가 많으나, 여전히 견조한 상황이다. 코로나 팬데믹 이후 외국인 근로자의 진입 감소, 실업자 및 자영업자의 유입 등이 건설고용 증가에 지속적인 영향을 미친 것으로 판단한다. 또한, 올해에는 노동투입 비중이 높은 건축마무리 공사가 활성화된 점 역시 건설고용에 긍정적이었다. 향후 단기적으로 건설 취업자수는 200만명 이상으로 유지될 수 있을 것으로 판단하며, 중장기적으로 건설 생산방식의 변화 등에 따라 점차 감소할 것으로 예상된다.

#### (2) 건설자재

최근 몇 년간 건설자재 가격 상승은 건설경기 악화의 주요 요인으로 작용하였으나, 다행히 2023년 들어 상승세가 둔화되고 있다.

그림 5 건설공사비지수 추이



생산자물가 건설중간재 가격은 전년말대비 2020년 1.8%, 2021년 27.3%, 2022년 6.2%, 2023년 9월까지 1.0% 상승하였다. 자재가격 자체가 여전히 높은 수준이나, 추가 상승세는 꺾인 상황으로 보인다. 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 최근 상승세가 둔화되었다. 건설공사비지수는 전년말대비 2020년 3.8%, 2021년 14.0%, 2022년 7.0%, 2023년 9월까지 3.4% 각각 상승하였다. 건설공사비지수 상승률이 자재가격 상승률보다 높다는 점에서 건설 노임, 장비 임대료, 각종 경비 등의 상승세는 여전히 불확실성이 높은 상황이다.

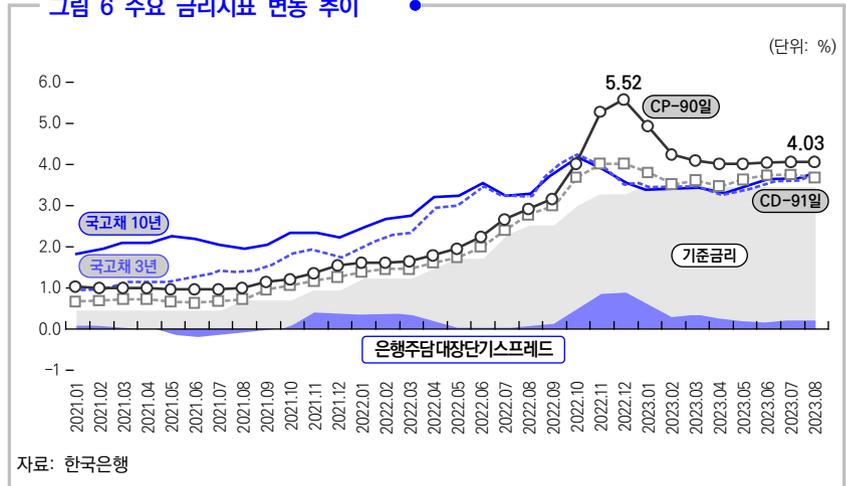
### (3) 금리

건설기업 입장에서 금리는 조달비용을 결정하는 중요한 요소로 2022년 이후 인플레이션에 대응한 각국 중앙은행의 빠른 금리인상은 금융시장에 상당한 충격을 안겨주었다. 2023년 11월 기준, 미국의 정책금리는 5.5%로 우리나라 3.5%에 비해 2%p 높은 수준이다. 미국의 추가적인 금리인상이 없을 것이라는 전망이 우세하나, 내년 하반기 이후에나 금리인하 가능성이 있어 한동안 고금리에 따른 경제 전반의 위축이 예상된다. 또한, 우리나라의 경우 올해 내내 금리 동결을 결정하여 향후 미국의 금리인하 시 그 속도는 느릴 것으로 판단된다.

시장의 주요 금리는 2022년 하반기 큰 폭으로 상승한 이후 올해 들어서는 하향 안정세를 보이나, 전반적으로 높은 수준의 조달금리가 이어지고 있는 상황이다. 자금조달 여건이 어려운 건설업 입장에서는 상당기간 고통이 불가

피할 것으로 예상된다. 실제로 건설업의 경우 고금리 영향으로 이익률 지표가 크게 줄어들고 있으며, 건설기업 부도와 폐업 등이 증가하고 있다. 건설 외감기업 가운데 한계기업 비중 역시 증가하고 있는데, 2022년 기준 한계기업은 18.7%에 이르고 있다.

그림 6 주요 금리지표 변동 추이



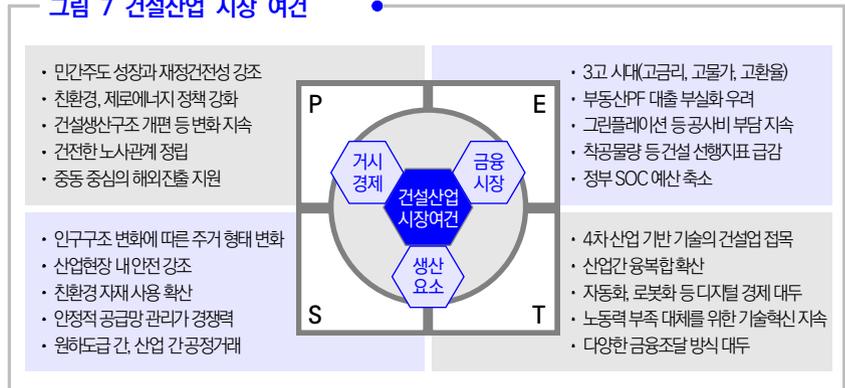
### III. 2024년 건설시장 Key Point

#### 1. 건설산업 환경 점검

건설산업은 단기 및 중장기적으로 정치, 경제, 사회·문화, 기술 측면에서 다양한 환경 변화에 직면해 있다. 이러한 환경 변화는 단기적으로 건설경기 흐름과 양상을 변화시킬 수 있고, 중장기적으로 산업의 구조 재편까지 영향을 줄 수 있을 것으로 보인다. 건설산업을 둘러싼 다양한 환경 변화 가운데 건설시장 단기 전망과 경기 변동 파악을 위해서는 경제적 요인에 집중하여 분석할 필요성이 크다.

2024년 건설시장의 불확실성은 ‘고금리에 따른 민간투자 위축’, ‘건설 선행지표 급감의 파급효과’, ‘SOC예산 감소 및 공공투자 정체’, ‘공사비 부담 지속’ 등이 핵심 요인으로 판단된다. 따라서 이에 대한 현재 상황과 향후 흐름에 대한 전망을 제시하고자 한다.

그림 7 건설산업 시장 여건

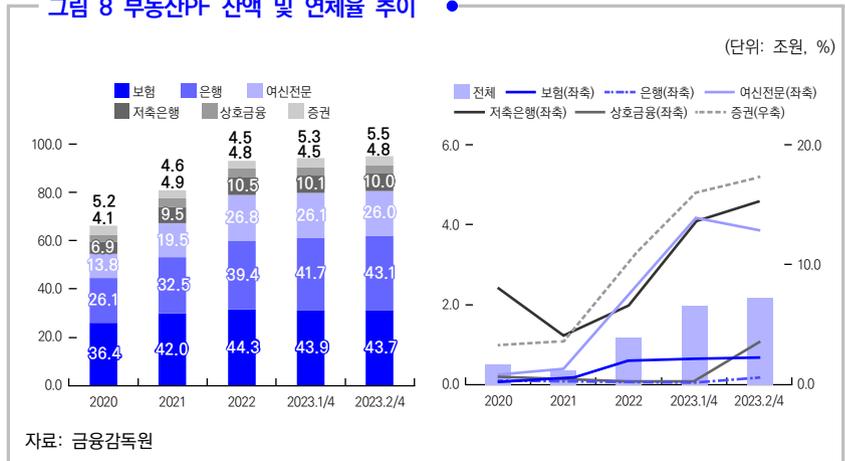


## 2. 금융시장 여건 개선 여부

건설사업은 장기간에 걸쳐 대규모 자본이 투입된다는 측면에서 경제여건과 함께 금리수준 등 원활한 자금조달 환경이 타 산업과 비교하면 그 중요성이 크다고 볼 수 있다. 특히, 우리나라 건설업은 시행사의 자기자본 규모나 신용도가 높지 않아 부동산개발 사업에서 PF대출에 대한 의존도가 상당히 높은 상태이다. 그러나, 최근 몇 년간 인플레이션에 대응한 금리인상으로 자금조달에 부담이 심화되고 있다.

2022년 이후 레고랜드 사태로 부동산PF 시장을 중심으로 자금경색 문제가 심각한 수준으로 그 우려가 어느 때보다 고조된 상황이다. 금융위기 이후 저축은행 사태에 따라 위축됐던 PF 대출시장은 부동산시장 호황과 함께 급팽창하여 2023년 6월 말 기준 잔액이 약 133조원까지 증가하였다. 문제는 건설업의 자금조달 여건이 좋지 않은 상황에서 부동산PF 부실화 문제가 심각한 상황으로 치닫고 있다는 것이다. 증권사, 저축은행, 여신전문기관 등을 중심으로 연체율이 지속적으로 상승하는 추세이며, 증권사 연체율은 17.3%까지 증가하였다. 특히, 브릿지론의 대부분이 2024년 만기 도래 예정으로 향후 1년간 PF 손실 부담이 커질 가능성이 상당하다.

그림 8 부동산PF 잔액 및 연체를 추이



자료: 금융감독원

건설시장이 회복세를 보이기 위해서는 부동산PF 등 자금시장 불안 해소가 전제되어야 하는데, 부정적 환경요인이 단기간에 해소될 가능성이 크지 않은 상황으로 평가할 수 있다. 부동산PF 시장의 위축은 주택공급은 물론 상업용 부동산까지 부정적 영향이 상당하다는 점에서 민간투자 둔화가 예상된다. 민간투자는 정부투자자와 차별적으로 금리 민감도가 상당히 높기 때문에 고금리 상황의 장기화는 민간 중심의 주거 및 비주거 공급의 위축을 유발한다. 실제로 최근 건설시장은 부정적 경제여건과 함께 고금리, 고물가 등으로 인해 건설 착공이 크게 줄어들며 그 어느 때보다 우려가 큰 상황이다.

다행히, 2024년 하반기 전후로 금리인하를 기대하면서 현재가 금리의 정점이라는 인식이 확산되고 있는 상황이다. 따라서 경제 전반은 물론 건설경기 회복세를 제약하고 있는 고금리 상황은 2024년 이후 소폭 개선될 가능성이 점쳐지고 있다.

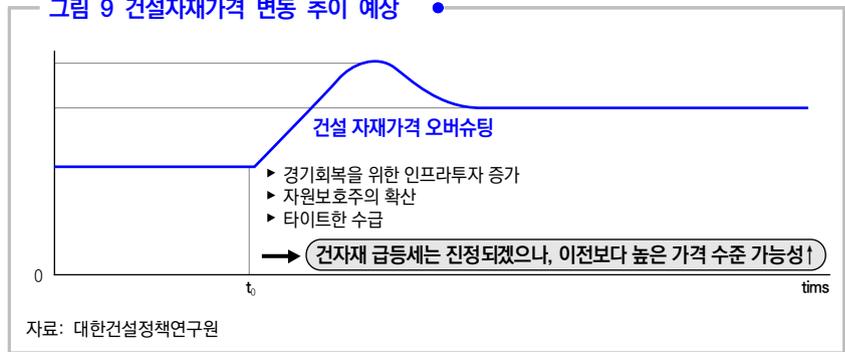
### 3. 건설 인플레이션 안정화 여부

2021년부터 심화된 건설공사비 상승은 건설시장에 큰 부담으로 작용하였다. 특히, 자재가격의 상승은 수급 불균형, 비용부담 증가로 이어져 건설공사 원가상승, 현장 지연을 발생시켜 큰 혼란을 초래했다. 향후 원자재 시장의 방향성 예측이 쉽지 않아 건설자재 가격 상황 역시 불확실하다. 그러나, 최근 국내외적으로 건설자재 가격의 상승폭은 점차 둔화될 것으로 전망하는 경우가 다수이다.

누적된 건설자재 가격 상승에 따라 공사비용 부담은 여전하지만, 2023년 들어 가격 상승률 자체는 1%대 수준으로 이전에 비해 크게 안정되었다. 따라서 건설비용은 점진적으로 하향 안정화를 기대할 수 있으나, 상승 이전 수준으로의 하락세는 쉽지 않을 것으로 보인다. 특히, 향후 노무비와 장비 임대료 등은 지속적으로 상승할 가능성이 높아 불확실성은 상존한다. 또한, 건설비용 상승이 둔화되더라도 절대적 금액 자체가 2021년 이전 수준과 비교하면 크게 오른 상황이기 때문에 공사비 부담에 대한 문제는 지속될 가능성이 높다. 통상 가격은 하방경직적 특성이 존재하기 때문에 건설자재 가격은 안정화 또는 소폭 하락하는 형태로 그 추이가 이어질 것으로 보인다.

한편, 기후위기 대응, 친환경 경제로의 전환 과정 등에서 발생할 수 있는 비용 증가는 향후 건설시장에 부담으로 작용할 수 있다. 최근 시멘트 가격이 인상되었는데, 다양한 인상 요인 가운데 친환경 설비 구축이 비용상승에 큰 영향을 미친 것으로 보인다. 향후 시멘트 이외에도 철강, 금속, 석유화학산업 등에서 친환경 관련 비용상승이 지속적으로 발생할 것으로 예상되며, 이는 건설자재 가격 인상으로 이어질 가능성이 높다.

그림 9 건설자재가격 변동 추이 예상



#### 4. 선행지표 악화의 부정적 파급효과

최근 건설경기 동향에서도 밝혔듯이 2023년 들어 건설 선행지표로 인식되는 건설수주, 건축허가, 착공, 분양 등 거의 모든 지표가 역대급으로 부진하다. 2023년 3분기 전년동기대비 기준, 건설수주 -26%, 허가 -25.9%, 착공 -40.4%, 분양(7월 누계) -53.7%로 감소폭이 유례가 없는 상황이다. 또한, 세부적으로 건설수주와 건축허가는 2022년 4분기부터 2023년 3분기까지 4분기 연속 감소했고, 건축착공은 2022년 1분기부터 2023년 3분기까지 7분기

연속 감소하고 있다.

**표 3** 최근 건축허가 및 착공면적 동향(전년동기비)

(단위: %)

구 분	2021년				2022년				2023년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
건설수주(경상)	26.5	18.7	3.7	-2.9	13.2	22.2	30.5	-17.4	-11.1	-31.5	-26.0
건설기성(불변)	-8.8	-7.2	-8.1	-3.1	-1.7	2.0	3.5	6.4	11.5	9.0	5.8
건축허가면적	17.6	7.2	29.3	12.7	14.1	13.7	5.4	-11.0	-8.5	-33.5	-25.9
건축착공면적	17.8	10.4	2.9	7.7	-15.6	-9.4	-6.4	-38.1	-28.7	-46.5	-40.4
분양물량(만호)	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	8.3	12.3	3.5	4.0	5.1

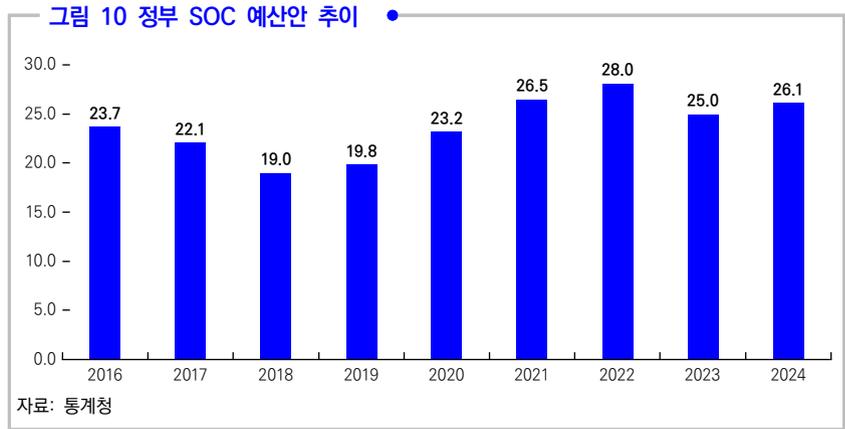
자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

한국은행은 올해 예상보다 양호한 건설기성 효과로 건설투자 전망치를 올렸으나, 오히려 내년 전망치는 하향 조정하여 향후 건설경기 부진을 예상하고 있다. 한국은행 분석에 따르면 동행지표인 건설투자와 선행지표간 시차상관계수는 건축허가는 6~7분기, 건설수주는 4분기, 착공은 2분기 선행하는 것으로 나타나고 있다. 최근 건설시장에서 동행지표와 선행지표 간 시차상관관계는 공사비 상승과 자금조달 어려움 등 건설시장을 둘러싼 대내외 악재로 인해 기존 패턴과 불일치하는 경향이 나타나고 있으나, 선행지표의 부진은 결국 건설투자 감소로 이어질 수밖에 없는 구조이다. 2024년 건설투자 전망에 있어 다수의 기관들이 마이너스 성장을 예상하는데, 이는 2022년 1분기부터 감소한 착공물량이 주된 근거이다. 선행지표의 부정적 파급효과로 인해 2024년 건설경기는 전반적으로 부진할 것으로 전망된다. 또한, 건설경기 부진과 함께 기업의 이익률 역시 감소할 것으로 보여 개별 건설기업이 느끼는 체감경기는 더욱 악화될 가능성이 크다.

## 5. SOC 예산 및 공공투자 정체

2024년 SOC 예산은 전년도에 비해 4.6%(1.1조원) 증가한 26.1조원으로 책정되었으나, SOC 예산 내 안전예산 7천억 등을 감안하면 사실상 올해와 유사한 수준으로 평가된다. SOC 예산은 2018년 19조원으로 최저치를 보인 이후 지속적으로 증가하여 2022년에는 28조원을 기록하였다. 그러나, 정부의 재정운용 기조가 확장에서 긴축·건전 방향으로 바뀌며, SOC 예산은 2023년 이후 감소 또는 제한적 증가세를 보이고 있다. 한편, SOC 예산은

명목금액으로 2021년 이후 건설부문 인플레이션을 감안하면 사실상 SOC 예산은 지속적으로 감소하고 있는 추세로 평가할 수 있다. 또한, SOC 분야 비용액이 2010년 이후 연평균 약 1.2조원으로 투자의 비효율성 역시 상당한 수준이다.



2023년 공공주택 인허가 실적은 9월까지 4.7만호로 2022년에 비해서는 증가했으나, 최근 5년 평균 7.3만호에 비해서는 부진한 수준이다. 정부의 주택공급 계획(270만호)은 상당한 수준이나, 주택경기 여건상 불확실성이 상존한다. 공공부문 건설투자 역시 2020년 3분기부터 2023년 2분기까지 12분기째 감소·정체 추세를 보이고 있다. 정부 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실하다. 2024년 공공투자는 전반적으로 부진이 이어질 가능성이 높다. 일부 예산 이연이 존재한다는 점과 공공주택 공급계획을 기대할 수 있으나, 실질 SOC 예산의 감소, 공공 수주 및 투자가 부진하다는 점에서 회복세 전환은 쉽지 않을 전망이다.

#### IV. 건설경기 전망 및 시사점

##### 1. 전망방법 및 변수

건설경기 전망은 건설투자와 전문건설업 계약액을 분석한다. 건설투자, 전문건설업 전망의 경우 시계열모형을 통해 도출한 이후 포함하기 어려운 정량·정성적 요인을 고려하여 전망치를 조정한다. 데이터 속성 등으로 포함하

지 못한 변수, 대내외 환경 등을 고려하며, 전문건설업은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정한다.

## 2. 건설경기 전망

### (1) 건설투자 전망

2024년 건설투자는 2023년 대비 2.4% 감소한 257조원에 그칠 것으로 전망된다. 내년도 건설투자는 2022년 이후 부진했던 선행지표의 시차효과가 본격적으로 반영될 가능성이 크기 때문이다. 여기에 금융시장 불안, 생산요소 수급 차질, 공사비 상승 등 부정적 요인이 부각될 경우 건설경기 침체는 더욱 심화될 가능성이 상존한다. 타 기관의 2024년 건설투자 전망치는 -1.6%~0.2%로 예상하고 있다. 전반적으로 건설투자가 부진할 것으로 보고 있는 상황이며, 특징적인 것은 전망시점이 늦을수록 올해 투자 전망치는 상향하는 반면, 내년 투자 전망은 하향하고 있는 추세이다.

향후 건설경기는 2024~2025년 사이 저점에서 회복세로 전환을 예상된다. 건설물량의 시차 효과로 인해 선행 공종은 2024년 저점, 후행 공종은 2025년 저점일 것으로 판단한다. 건설경기 회복세를 위해서는 인플레이션 완화, 금융환경 개선 등 거시경제 환경이 중요하다.

**표 4** 2024년 건설투자 전망

구 분	2022년	2023년			2024년
		상반기	하반기	연간	
현대경제연구원(2023.08)	-2.8%	2.1%	-0.5%	0.7%	-0.1%
국회예산정책처(2023.10)	-2.8%	1.8%	0.3%	1.0%	0.2%
KDI(2023.11)	-2.8%	1.8%	3.7%	2.8%	-1.0%
금융연구원(2023.11)	-2.8%	1.8%	3.2%	2.5%	-1.6%
대한건설정책연구원(2022.11)	-2.8%	1.8%	2.5%	2.2%	-2.4%

자료: 각 기관별 전망 자료

### (2) 전문건설업 전망

2024년 전문건설업 계약액은 2023년 대비 3.2% 감소한 119.2조원으로 전망된다. 내년도 전반적인 건설경기 부진에 따라 전문건설업 계약액 역시 감소할 것으로 판단한다. 전문건설업 도급별로는 민간 건축분야의 부진이 공공에 비해 클 것으로 예상되어 원도급보다 하도급의 부진이 클 것으로 예상

된다. 2023년의 경우 전문건설업 선행 공종이 부진했다면, 2024년에는 철근·콘크리트를 중심으로 골조 공종의 부진이 심화될 것으로 판단한다.

한편, 전문건설업 계약액은 중장기적으로 회복할 가능성이 클 것으로 예상된다. 향후 건설경기는 부진할 것으로 예상되나, 공사비 상승에 따라 계약금액 자체는 유지될 가능성이 존재한다. 또한, 건설산업의 전문화, 분업화가 이미 고도화되어 전문건설업의 추가적인 시장 확대가 쉽지 않을 전망이다. 이 밖에도 건설생산구조 개편에 따라 전문건설업 시장의 불확실성이 클 것으로 보인다. 상호시장 진출 등에 있어 전문건설업의 경쟁력 약화가 나타나고 있으며, 시설물유지관리업이 폐지되는 등 종합과 전문의 영역 변화 역시 예상하기 어려운 상황이다.

**표 5** 2024년 전문건설업 전망

구 분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 <sup>a)</sup>	2024년 <sup>b)</sup>
도급 별	원도급	34.4조원 (21.1%)	31.7조원 (-7.8%)	33.4조원 (5.4%)	36.2조원 (8.4%)	36.4조원 (0.5%)	35.6조원 (-2.2%)
	하도급	63.2조원 (-2.3%)	62.8조원 (-0.6%)	72.1조원 (14.8%)	85.7조원 (18.9%)	86.7조원 (1.2%)	83.6조원 (-3.6%)
합 계		97.6조원 (4.8%)	94.4조원 (-3.3%)	105.5조원 (11.8%)	121.9조원 (15.5%)	123.1조원 (1.0%)	119.2조원 (-3.2%)

### 3. 시사점

건설수주, 건축허가, 건축착공 등 건설업 선행지표가 크게 감소하고 있다는 측면에서 향후 건설경기는 부진이 불가피할 것으로 보인다. 여기에 누적된 비용상승에 따른 건설공사비 부담, 고금리로 인한 자금조달 어려움, 수주 경쟁 심화 등이 더해져 체감경기는 더욱 악화될 가능성이 높다. 이에 따라 건설산업 내 종합건설업과 전문건설업, 대기업과 중소기업, 수도권 기업과 지방 기업의 양극화는 심화될 가능성이 커졌다. 건설시장 정상화를 위해서는 건설공사비 안정과 부동산PF 등 자금시장 불안 해소가 전제되어야 하는데, 부정적 거시 환경요인이 단기간에 해소될 가능성이 높지 않아 건설경기 부진에 대한 우려가 지속될 수밖에 없는 상황이다.

따라서 거시 환경요인의 불확실성 제거 노력이 경제정책 최우선 과제로 추진될 필요가 있다. 또한, 전문 및 중소건설업의 어려움이 커졌다는 점에서 정부의 정책지원과 관심이 절실히 요구되는 시점이다. 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 경우 생산체계 개편의 부정적 영향과 더불어 공사비 상승으로

인해 어려움이 가중되는 상황이다. 전문 및 중소건설업의 여건을 고려하여 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도 개선이 필요하다.

2024년 건설경기는 올해보다 악화될 가능성이 커져 개별 기업 입장에서는 리스크 관리 중심의 경영 전략이 필요할 것으로 판단된다. 단기적으로 건설경기 침체에 따라 위험관리를 경영 우선순위로 설정하고, 재무 건전성 강화 노력을 지속해야 한다. 또한, 수익성 중심의 내실 경영을 추구하는 동시에 중장기적으로 미래 경쟁력 확보를 위한 전략도 요구된다. 중장기적으로는 4차 산업혁명 요소기술, 디지털 전환, ESG 대비 등 건설시장의 메가트렌드에 대한 관심을 가져야 한다.

#### 참고문헌

1. 국회예산정책처, 2024년 및 중기 경제전망
2. 기획재정부, 2024년 예산안
3. 대한건설정책연구원, 2022년도 건설외감기업 경영실적 및 한계기업 분석
4. 대한건설정책연구원, 지표로 보는 건설시장과 이슈
5. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
6. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
7. 한국개발연구원(KDI), 2024년 경제전망
8. 한국금융연구원, 2024년 한국경제 전망
9. 한국은행, 경제전망
10. 한국은행, 금융안정 상황 보도자료