2023년 건설경기 전망

통계보고서

Korea Researech Institute for Conftruction Policy

RICON
대한건설정책연구원

연 구 진

박 선 구 | 연 구 위 원 | 대한건설정책연구원

ⓒ 대한건설정책연구원 2022

2022 통계보고서

2023년 건설경기 전망

등 록 | 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)
발 행 | 2022년 12월 발행
발 행 인 | 유 일 한
발 행 처 | 대한건설정책연구원
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층
(신대방동, 전문건설회관)
TEL (02)3284-2600
FAX (02)3284-2620
홈페이지 www.ricon.re.kr

인 쇄 처 | 경성문화사 (02)786-2999
I S B N | 979-11-5953-141-5

※ 이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 대한건설정책연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

요 약

○ 본고에서는 건설산업 주요 지표의 동향과 흐름을 살펴보고, 이를 바탕으로 2023년 건설경기 전망을 제시함

- 건설경기 전망은 GDP 구성요소인 건설투자에 대하여 실시하였고, 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업 시장 역시 도급별(원/하도급) 계약액을 추정함
- 전망의 방법은 시계열모형을 통해 전망치를 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량/정성적 요인을 고려하여 조정하는 방식을 취함
- 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함하지 못한 변수와 정책 변수, 대내·외 환경 등을 별도로 고려하였으며, 전문건설업 전망은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정하였음

○ 2021년 기준 GDP 지출부문에서 약 13.8%를 차지하는 건설투자는 민간소비, 설비투자 등 타 부문에 비해 경기하강의 속도와 폭이 가파른 수준임

- 2021년 GDP 구성요소 중 유일하게 역성장세('21년 건설투자 -1.6%)를 보였던 건설투자는 올해 3분기까지 전년동기대비 3.5%가량 감소하며, 부진을 이어감
- 사실상 올해 건설투자는 마이너스 성장이 확실해졌으며, 결과적으로 건설투자는 2017년 정점을 기록한 이후 약 5년간 하향 추세에 있음

○ 최근 건설경기 회복세를 가로막는 주요 요인은 건설 인플레이션에 따른 비용상승과 부정적인 금리환경으로 볼 수 있음. 인플레이션으로 인해 금리가 상승하고 이는 다시 개별기업의 수익성 및 자금조달 악화 등으로 이어져 악순환이 우려스러운 상황임

- 건설 인플레이션은 2023년 하반기 이후에는 안정화될 가능성이 큰 것으로 판단함. 다만, 가파르게 오른 건설공사비로 인해 기업의 수익성이 악화되면서 중소 및 전문업체의 위기가 커질 위험이 상당함. 이익지표의 경우 후행적 성격이 강한 특성이 있어 올해부터 적자기업이 증가할 가능성이 큼. 여기에 주택경기까지 얼어붙어 미분양이 확산될 경우 건설업 내 한계기업은 크게 증가할 가능성이 상당함
- 부정적 금리환경으로 자금조달의 어려움 역시 우려스러움. 특히, 부동산PF의 부실이 가시적으로 발생할 경우 개별기업의 연쇄 부실화 등 부정적 파급효과가 크게 확산될 가능성이 큼. 수도권보다는 지방, 대형업체보다는 중소·중견업체의 위험이 커질 우려가 있음
- 향후 자금시장의 안정화가 건설경기 회복의 핵심 열쇠가 될 것으로 판단함

○ 향후 건설경기는 부정적 요인이 지속된다는 측면에서, 2023년 건설투자는 2022년 대비 0.4% 감소한 256조원 수준을 기록할 것으로 전망함

- 경기둔화 영향으로 비주거용 건물투자 부진, SOC 예산 감축에 따른 토목투자 감소로 건설경기 회복이 지연될 것으로 판단함
- 또한, 건설공사비 증가는 내년에도 여전히 불확실성이 큰 상황으로 건설시장 내 리스크 요인으로 작용할 가능성이 큼
- 타 기관의 2023년 건설투자 전망치는 -0.2%~2.4%로 제시되고 있음. 2023년 건설투자는 2022년에 비해 개선될 것으로 보고 있으나, 회복 여부에 대해서는 기관마다 상이하게 판단함
- 건설경기는 인플레이션이 완화되고 금융환경이 개선되는 2024년부터 회복국면에 진입할 것으로 예상함

○ 2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 2.0% 증가한 119.2조원으로 전망함

- 건설 인플레이션이 둔화되면서 계약액은 소폭 증가할 것으로 보이며, 실질 계약액증가율은 미미할 것으로 보임. 도급별로는 하도급 계약액 증가율이 큰 폭으로 줄어들면서 전체 전문건설업 계약액 증가율이 둔화될 것으로 예상함

○ 거시 및 정책 환경변화에 따라 건설경기 불확실성이 커져 정책적 지원과 관심 절실한 상황임

- 최근 부동산PF 시장을 중심으로 자금조달 어려움이 커져 건설시장에 추가적인 부정적 충격을 최소화하기 위해 금융당국의 빠른 대처가 지속되어야 하며, 단기 유동성 지원 방안을 추가로 마련할 필요가 있음
- 또한, 건설시공의 주체인 전문건설업의 경우 생산체계 개편의 부정적 영향과 더불어 공사비 상승으로 인해 어려움이 가중되는 상황임. 전문 및 중소건설업의 여건을 고려하여 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도 개선 등이 요구됨
- 중소 및 전문건설업체의 보증사고 위험 역시 증가할 가능성이 크므로 이에 대한 모니터링이 필요한 시점임

○ 개별 건설기업은 단기적으로 건설경기 침체에 따른 리스크 관리가 필수적이며, 중장기적으로 미래 먹거리에 대한 고민이 필요함

- 2023년에는 위험관리를 경영 우선순위로 설정하고, 저가 수주를 지양하는 가운데 선별 수주를 통해 수익성 중심의 내실경영을 추구해야 함
- 중장기적으로는 4차 산업혁명 요소기술, 디지털 전환, ESG 대비 등 건설시장의 메가트렌드에 대한 관심 역시 지속하여야 함

목 차

2022 통계보고서

제1장 | 서 론 / 1

1. 배경 및 목적 ····· 3
2. 구성 및 방법 ····· 5

제2장 | 대내·외 경제동향 / 7

1. 세계경제 ····· 9
2. 국내경제 ····· 11
3. 경제전망 ····· 13

제3장 | 건설경기 동향 / 15

1. 주요 건설지표 ····· 17
2. 전문건설업 ····· 23
3. 생산요소 ····· 26
4. 기업 경영지표 ····· 28

제4장 | 2023년 건설시장 Key Point / 31

1. 공공투자 회복세 여부 ····· 33
2. 민간투자 상승세 전환 여부 ····· 36
3. 자금조달 여건 개선 여부 ····· 38
4. 건설공사비 상승세 둔화 여부 ····· 40
5. 전문건설업 경기회복세 여부 ····· 42

제5장 | 건설경기 전망 및 시사점 / 45

1. 전망방법 및 변수 ····· 47
2. 건설경기 전망 ····· 48
3. 시사점 ····· 50

참고문헌 / 52

표목차

통계보고서

〈표 Ⅱ-1〉 주요 기관의 세계 경제성장률 전망치 ····· 10
〈표 Ⅱ-2〉 한국은행 경제성장률 및 주요 거시변수 전망 ····· 14
〈표 Ⅲ-1〉 국내 건설공사 세부 수주실적 ····· 18
〈표 Ⅲ-2〉 전문건설업 업종별 계약액 추이 ····· 24
〈표 Ⅳ-1〉 2023년 국토교통부 예산 및 기금 총괄표 ····· 34
〈표 Ⅳ-2〉 공동주택 사업승인 현황 ····· 35
〈표 Ⅳ-3〉 대표적인 건설 선행지표 ····· 36
〈표 Ⅳ-4〉 대표적인 건설 동행지표 ····· 36
〈표 Ⅳ-5〉 상호시장 허용공사 분석 결과 ····· 43
〈표 Ⅴ-1〉 2023년 건설투자 전망 ····· 48
〈표 Ⅴ-2〉 2023년 전문건설업 전망 ····· 49

그림목차

통계보고서

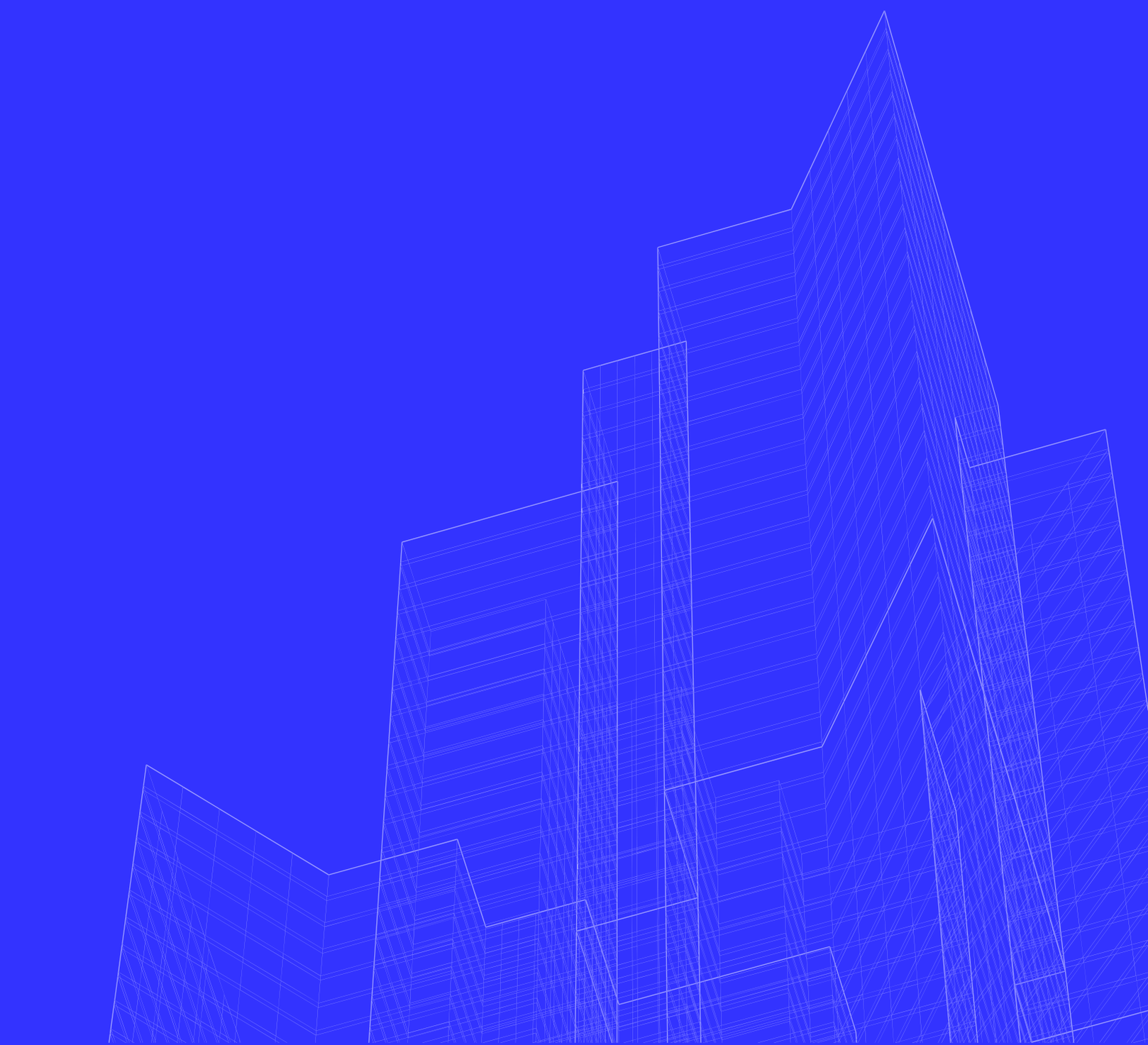
[그림 Ⅱ-1] 선진국 및 신흥국의 성장률 추이 ····· 10
[그림 Ⅱ-2] 민간소비 추이 ····· 11
[그림 Ⅱ-3] 변동금리 비중 및 가계대출 금리 ····· 11
[그림 Ⅱ-4] 부문별 설비투자 추정 ····· 12
[그림 Ⅱ-5] 공종별 건설투자 추이 ····· 12
[그림 Ⅱ-6] 수출 전망 ····· 13
[그림 Ⅱ-7] 수입 전망 ····· 13
[그림 Ⅱ-8] 향후 경제성장률 경로 전망 ····· 14
[그림 Ⅲ-1] 연도별 건설수주액 추이 ····· 17
[그림 Ⅲ-2] 발주자별 건설수주액 추이 ····· 18
[그림 Ⅲ-3] 연도별 건축허가면적 추이 ····· 19
[그림 Ⅲ-4] 연도별 건축착공면적 추이 ····· 19
[그림 Ⅲ-5] 2022년 건축허가면적 및 건축착공면적 추이 ····· 20
[그림 Ⅲ-6] 연도별 건설투자액 추이 ····· 21
[그림 Ⅲ-7] 2022년 공종별 건설투자 현황 ····· 22
[그림 Ⅲ-8] 2022년 주체별 건설투자 현황 ····· 22
[그림 Ⅲ-9] 주요 활동별 건설성장 기여율 추이 ····· 22
[그림 Ⅲ-10] 전문건설업 계약액 추이 ····· 23
[그림 Ⅲ-11] 전문건설업 도급별 계약액 추이 ····· 23
[그림 Ⅲ-12] 전문건설업 계약액 및 업체수 증가율 비교 ····· 25
[그림 Ⅲ-13] 전문건설업 업체당 평균 계약액 추이 ····· 25
[그림 Ⅲ-14] 전체 및 건설업 취업자 수 추이 ····· 26
[그림 Ⅲ-15] 건설생산자물가(건설용 중간재) 추이 ····· 27
[그림 Ⅲ-16] 건설공사비지수 추이 ····· 27
[그림 Ⅲ-17] 한국과 미국의 기준금리 추이 ····· 28
[그림 Ⅲ-18] 건설 외감기업 업종별 평균 매출액 동향 ····· 29
[그림 Ⅲ-19] 건설 외감기업 규모별 평균 매출액 동향 ····· 29
[그림 Ⅲ-20] 건설 외감기업 업종별 영업이익률 동향 ····· 29
[그림 Ⅲ-21] 건설 외감기업 규모별 영업이익률 동향 ····· 29
[그림 Ⅳ-1] 정부 SOC 예산안 추이 ····· 33
[그림 Ⅳ-2] 공공부문 건설투자 추이 ····· 35
[그림 Ⅳ-3] 전국 미분양 주택 현황 ····· 37
[그림 Ⅳ-4] 부동산PF 대출 잔액 추이 ····· 38
[그림 Ⅳ-5] 업권별 부동산PF 대출 잔액 ····· 38
[그림 Ⅳ-6] 부동산PF 유동화증권 만기도래 현황 ····· 39
[그림 Ⅳ-7] 부동산PF 우발채무 위험지역 분포 ····· 39
[그림 Ⅳ-8] 최근 3년간 전문건설업 업종별 자재비 비중 ····· 40

[그림 Ⅳ-9] 시기별 건설중간재 생산자물가지수 추이(1980~2022) ····· 41
[그림 Ⅳ-10] 전문건설업 계약액 및 계약보증 추이 ····· 42
[그림 Ⅳ-11] 전문건설업 경기실사지수 비교(최근 3년) ····· 43
[그림 Ⅳ-12] 전문건설업을 둘러싼 부정적 환경 ····· 44
[그림 Ⅴ-1] 2023년 건설시장 주요 변화 요인 ····· 47

I 서 론

1. 배경 및 목적

2. 구성 및 방법



제1장

서 론

1. 배경 및 목적

□ 한국은행은 2022년 우리나라 경제성장률을 2.6%로 예상함[1)]

- 2022년에는 코로나19의 부정적인 영향이 줄어들면서 민간소비가 활성화되어 경제 전반에 긍정적 요인으로 작용함
- 그러나, 금리인상의 속도와 폭이 당초 예상보다 크게 나타나, 경제 전반의 불확실성을 증대시켜 건설투자와 설비투자가 큰 폭으로 감소함
- 여기에 그간 우리 경제의 버팀목으로 작용했던 수출이 둔화하면서 경제성장률이 전년도에 비해 크게 줄어들 것으로 예상되고 있음[2)]
- 실제로 동행지수 순환변동으로 판단하면 국내 경기는 '22년 1분기 정점 이후 수축국면에 진입한 것으로 보임

□ 2023년 우리나라 경제성장률은 올해보다 줄어들어 1%대 성장률에 그칠 것으로 전망됨

- 주요 기관마다 차이는 있으나, 대체로 1% 후반대 성장을 예상하고 있음[3)]
- 2023년은 그간 경제 제약요인으로 작용했던 인플레이션은 둔화하겠지만, 고금리 상황에 따라 민간소비가 둔화, 투자 위축이 우려되고 있음
- 결과적으로 코로나 팬데믹 이후 가파르게 회복세를 보였던 국내 경기는 최소 2023년까지 하락세를 보일 가능성이 큰 것으로 예상됨
- 향후 경제 키워드는 "통화정책", "인플레이션", "환율", "가계부채 및 부동산" 등으로 판단함

□ 2021년 기준 GDP 지출부문에서 약 13.8%를 차지하는 건설투자는 타 부문에 비해 경기하강의 속도와 폭이 가파른 수준임

---

1) 한국은행 경제전망 보도자료(2022. 11. 24)

2) 주요 기관들의 올해 우리나라 경제성장률은 2.6~2.8% 수준으로 2021년 4.1%에 비해 약 1.5%p 감소할 것으로 전망되고 있음

3) 2023년 경제성장률 전망은 한국은행 1.7%, KDI 1.8%, 국회예산정책처 2.1% 등임

- 2021년 GDP 구성요소 중 유일하게 역성장세('21년 건설투자 -1.6%)를 보였던 건설투자는 올해 상반기까지 전년동기대비 4.5%가량 감소함
- 이에 따라 사실상 올해 건설투자는 마이너스 성장이 확실해졌으며, 결과적으로 건설투자는 2017년 정점을 기록한 이후 5년간 하향 추세에 있음

□ 각종 건설지표에서 나타나는 수치에 비해 개별기업이 체감하는 건설경기는 부정적인 상황임

- 2021년부터 시작된 건설자재 가격 급등과 이에 따른 수급 불안정이 올해에도 이어져 건설시장에 부정적 영향을 초래함[4]. 2021년 철강재, 금속재 등이 크게 올랐다면, 2022년 들어서는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화됨
- 특히, 올 초에는 물가 동조현상으로 수급과 상관없이 전방위적인 가격상승이 나타났으나, 다행히 3분기 이후 상승세가 둔화되고 있음
- 여기에 올 하반기에는 유례없이 빠른 금리상승과 부동산 경기 침체로 부동산 PF 대출사태가 발생하여 건설경기 침체 우려가 어느 때보다 고조되고 있음
- 건설업은 대표적인 하도급 생산방식으로 종합건설사 하나가 도산하면 수십, 수백 개의 전문건설업이 동시에 위기로 빠져들 수밖에 없는 구조임

□ 특히, 건설공사 시공의 주체인 전문건설업의 체감경기는 더욱 악화됨

- 생산요소를 직접 조달하는 전문건설업체는 자재 및 인건비 상승에 직접적인 타격을 받을 수밖에 없으며, 여기에 건설산업 생산체계 개편이 본격화되면서 상호시장 진출에 따른 불균형 문제가 더욱 심화되고 있는 실정임
- 이에 따라 전문건설업 경기실사지수(BSI)는 3년 이래 최저수준인 상황임

□ 본고는 불확실성이 큰 현시점에서 건설경기 동향을 점검하고 내년도 전망을 시행하고자 함

- 본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체, 건설자재 및 장비업체 등의 향후 경영계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대함

□ 건설경기 전망은 건설투자에 대하여 실시하며, 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업을 대상으로 도급별(원/하도급) 계약액 역시 함께 분석함

- 전망의 방법은 시계열 모형을 통해 전망치를 도출한 이후, 모형에 포함하기 어려운 정량·정성적 요인을 고려하여 조정하는 방식을 취함
- 또한, 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함하지 못한 변수와 정책 변수, 대내·외 환경 등도 고려하며, 전문건설업 전망은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정함

4) 생산자물가 건설중간재지수는 전년대비 '21년 27.3%, '22년 3분기까지 7.0% 상승했으며, 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 '21년 14.0%, '22년 3분기까지 7.0%까지 상승

2. 구성 및 방법

□ 본고는 총 5개의 장으로 구성됨

□ 1장에서는 전망 자료의 배경, 목적, 구성, 방법 등에 관해 설명함

□ 2장 대내·외 경제동향에서는 한국은행, KDI 등 타 기관의 전망치를 정리하여 제시함

- 세계 및 주요국의 경제 전망치는 대외경제정책연구원, OECD, IMF 등의 자료를 활용하여 요약 정리함
- 한국경제의 전반적인 흐름은 소비, 투자, 수출 등 수요부문별로 살펴보고 한국은행, KDI, 국회 예산정책처 등의 전망 자료를 활용하여 2023년 우리나라 경제성장률을 제시함

□ 3장에서는 건설경기 동향을 각종 통계자료를 활용하여 분석함

- 건설수주, 건설투자, 건축허가 및 착공면적, 생산요소 동향, 기업 이익지표 등은 한국은행, 통계청, 대한건설협회 자료 등을 활용하여 정리함
- 전문건설업의 계약액, 업종별 성장률 등은 대한전문건설협회, 전문건설공제조합 자료 등을 활용하여 분석함

□ 4장에서는 2023년도 건설경기 전망에 있어 핵심 쟁점이 될 사안 5가지를 선정하여 내년도 건설경기의 방향성을 점검함

- 주로 정부부문과 민간부문으로 나누어 살펴보며, 생산요소 시장, 금융시장 환경, 전문건설업 시장에 대한 쟁점도 포함하여 설명함

□ 5장에서는 앞에서 살펴본 주요 지표의 동향과 쟁점 사항들을 종합하여 내년도 건설경기를 전망하고 시사점을 제시함

- 전망은 건설투자와 전문건설업을 그 대상으로 하며, 타 기관과의 비교 등을 수행함
- 또한, 전체적인 전망내용을 요약, 정리하고 그에 따른 향후 건설기업의 전략과 시사점을 도출함
- 마지막으로 정부 및 유관기관들의 정책적 지원 방향 등을 제시함

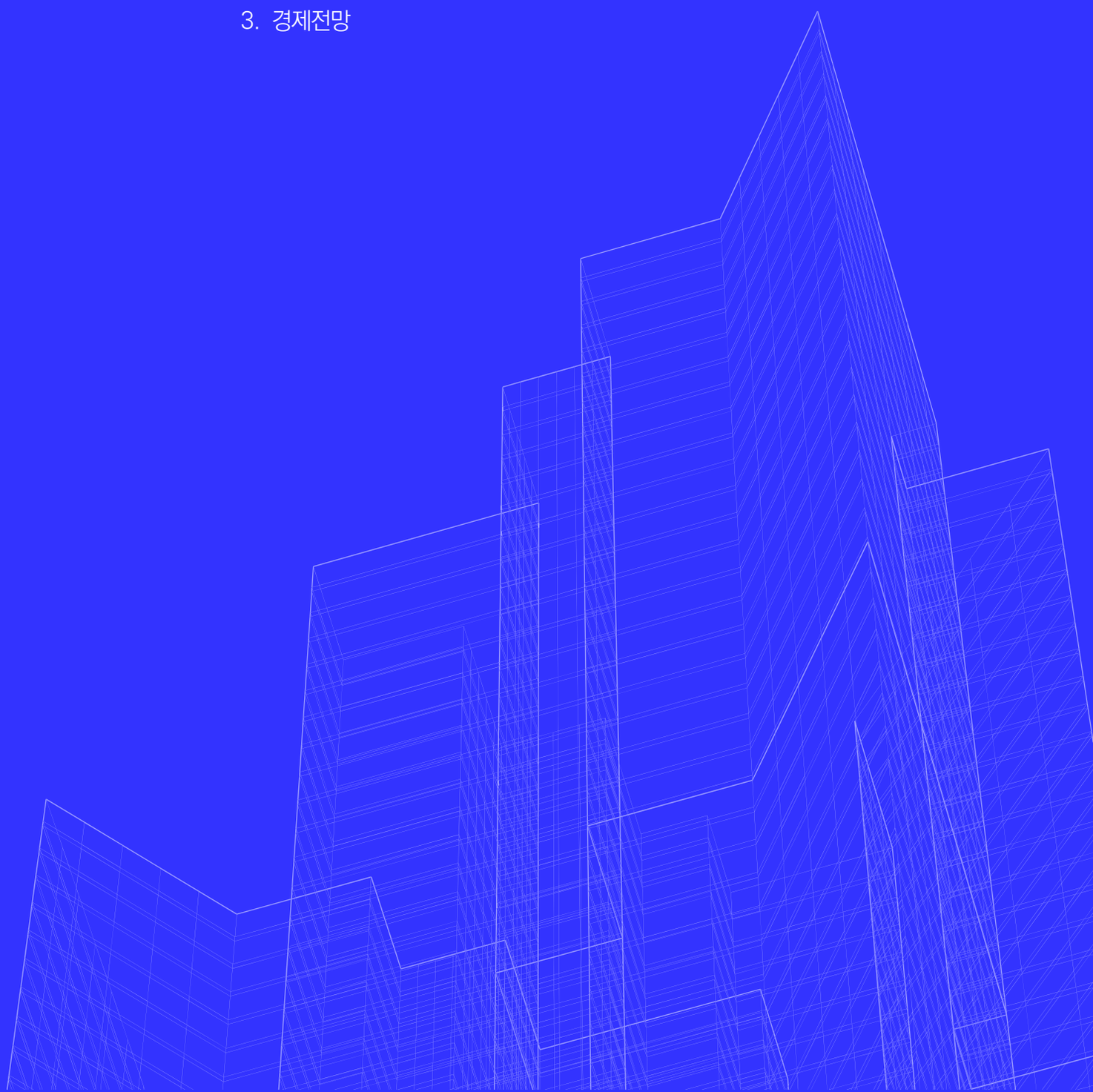
Ⅱ

대내·외 경제동향

1. 세계경제

2. 국내경제

3. 경제전망



제2장

대내·외 경제동향

1. 세계경제[5)]

□ 대외경제정책연구원은 2022년 세계 경제성장률을 3.1%로 전망함. 이는 2021년 세계 경제성장률 6.1%에 비해 3%p 하락한 것으로 경기하방 압력이 커지고 있음을 의미함

- 인플레이션에 대응한 주요국 중앙은행들의 공격적인 금리인상으로 인해 세계경제는 빠르게 위축되고 있어, 이전과 같은 높은 성장세를 회복하기는 어려울 것으로 평가하고 있음
- 대외경제정책연구원은 현재 경제 상황을 "긴축과 파편화 속에 억눌린 회복"이라 정의하며, '금리 급상승과 민간 부채 부담의 실물 전이', '재정 역할의 딜레마', '러시아-우크라이나 사태', '미중 전략경쟁' 등이 향후 세계 경제성장의 추가적인 하방요인이라 지적함

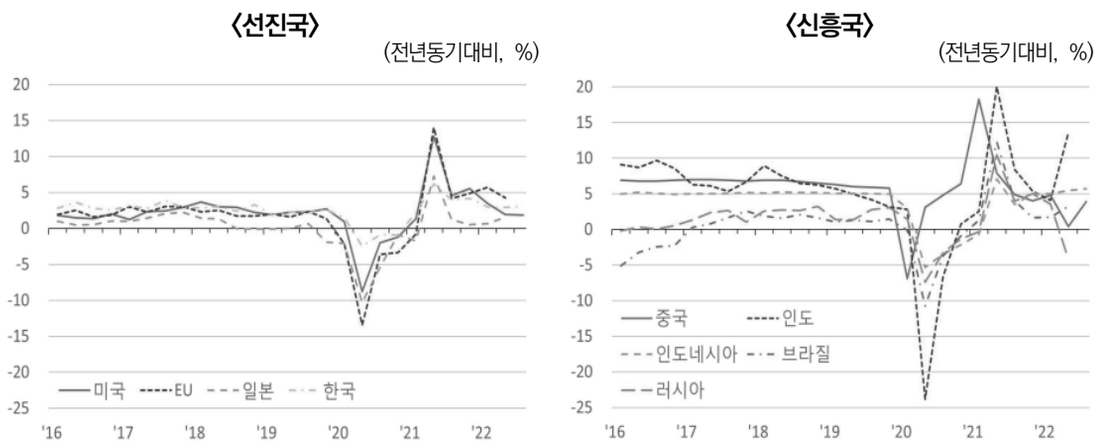
□ 선진국 경제는 2022년 하반기 이후 하방 압력이 확대되면서 성장률이 축소되고 있음

- 미국경제는 높은 인플레이션으로 촉발된 급격한 정책금리 인상으로 성장세가 둔화되며 1.5%의 성장률을 보일 것으로 전망됨. 또한, 미국 연준이 당분간 물가에 집중할 것으로 보여 민간 소비 심리 위축이 예상되며, 대규모 재정정책 또한 기대하기 어려워 경기하강은 피할 수 없을 것으로 평가됨
- 유로경제는 우크라이나 사태에도 불구하고 코로나19 제한조치 완화, 투자와 관광 활성화로 상대적으로 양호한 3.0%의 성장률을 기록할 것으로 전망됨. 다만, 유럽중앙은행(ECB)의 공격적인 금리인상으로 향후 경기회복세는 기대하기 어려움
- 일본경제는 주요국 가운데 유일하게 확장적인 통화정책을 지속하며 물가보다는 성장에 초점을 맞추고 있음. 2022년 일본의 경제성장률은 1.7%로 전망되며 통화 약세에 따른 경제 전반의 우려가 커지고 있음

□ 신흥국 경제는 중국과 인도와 같은 경제규모가 큰 곳의 성장률 전망이 하향 조정된 반면, 여타 신흥국들은 상대적으로 양호한 성장세를 보일 전망임

5) 대외경제정책연구원(2022. 11. 10), "2023년 세계경제 전망" 자료를 바탕으로 수정·보완함

- 2022년 중국경제는 2021년 8.1%에서 크게 낮아진 3.4%의 성장률을 기록할 전망임. 제로 코로나 정책으로 핵심 경제지역이 타격을 받은 가운데 부동산 부문의 리스크, 해외 경기상황 악화 등 부정적 요인이 상당한 수준임
- 인도경제는 작년 8.3%에서 올해 6.9%의 성장률이 예상되어 상대적으로 하락폭이 적을 것으로 보임. 인도는 타 신흥국과 달리 해외직접투자가 증가세를 보이고 있으며, 중국 이외의 투자처 모색에 따른 수혜를 받고 있는 것으로 판단됨
- 아세안 5개국의 성장률은 5% 초반 수준으로 비교적 양호할 것으로 전망됨. 코로나19 이동제한 조치 완화, 민간소비 증가, 자원부국들의 원자재 가격상승 등이 긍정적인 영향을 미침



자료: CEIC, 대외경제정책연구원 재인용

[그림 II-1] 선진국 및 신흥국의 성장률 추이

□ 대외경제정책연구원은 2023년 세계 경제성장률을 2.4%로 예상하였으며, 주요 기관들 역시 전체적으로 2.1%∽2.7%로 2022년에 비해 0.5%p 이상 낮아질 것으로 전망함

- 물가와 금리 부담에 따른 민간소비 및 투자활동 위축, 공급망 차질 및 투입비용 증가, 지정학적 불안정 등이 경기 하방 요인으로 작용할 것으로 보임

〈표 II-1〉 주요 기관의 세계 경제성장률 전망치

(단위: %)

구 분		전망시점	2022년e)	2023년e)
IMF	세계경제 (전체)	2022. 10	3.2	2.7
	선진국		2.4	1.1
	신흥국		3.7	3.7
OECD		2022. 11	3.1	2.2
Bloomberg		2022. 11	2.9	2.1
6개 IB 평균		2022. 11	3.2	2.1
대외경제정책연구원		2022. 11	3.1	2.4

자료: 각 기관 전망치 자료

2. 국내경제[6)]

1) 수요부문별 전망

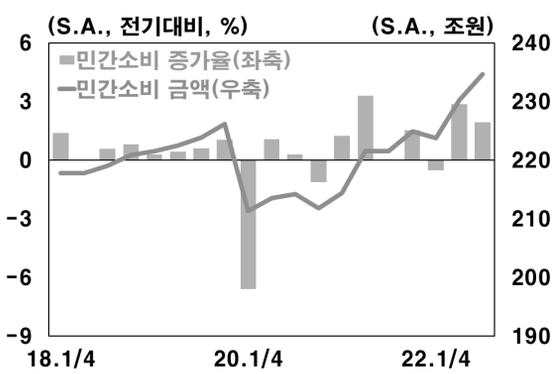
(1) 민간소비

□ 2022년 상반기 민간소비는 4.1% 증가하며 우리나라 경제성장을 견인함

- 사회적 거리두기가 해제되는 등 국내 소비는 서비스를 중심으로 개선되었음
- 특히, 특히 의료보건(10.3%), 오락·스포츠 및 문화(17.9%), 교육(12.6%), 음식점 및 숙박(15.7%) 서비스는 상반기 중 10% 이상의 높은 증가율을 나타냄

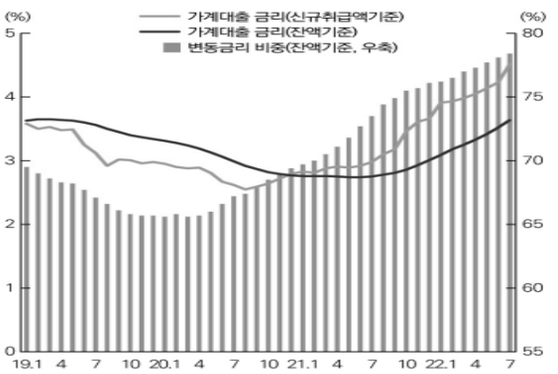
□ 다만, 2023년 민간소비는 금리인상의 여파로 성장과 고용이 감소하고 자산시장이 위축되면서 증가세가 둔화될 것으로 예상됨

- 금리 인상기에 따라 누적된 가계부채에 대한 이자 상환 부담이 가중될 것으로 보여 소비 여력이 줄어들 가능성이 큼
- 또한, 내년도 물가는 하향 조정되더라도 최소 3% 이상 오를 것으로 보여 가계의 실질 구매력이 약화될 전망임



자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 II-2] 민간소비 추이



자료: 국회예산정책처 중기 경제전망 자료 재인용

[그림 II-3] 변동금리 비중 및 가계대출 금리

□ 한편, 2023년 정부소비(지출)는 4.0% 증가할 것으로 예상되어 2022년(5.3% 전망)에 비해 증가세가 둔화될 것으로 전망됨

- 정부지출의 구조조정으로 법령에 따라 지출하는 의무지출에 비해 재량지출 항목을 중심으로 감소세가 나타날 것으로 예상됨

6) 국내경제 전망과 관련해서는 한국은행, 국회예산정책처, KDI 등의 자료를 활용하여 제시함

(2) 투자

□ 2022년 설비투자는 운송장비와 기계류 중심으로 감소하면서 전년동기대비 6.4% 감소함

- 설비투자의 부진은 최근 2년(2020~2021 연평균 8.1%) 동안의 높은 증가율에 따른 기저효과와 대내·외 불확실성 확대에 따른 기업들의 투자심리 위축에 기인함

□ 2023년 설비투자는 글로벌 수요둔화, 자본조달비용 상승 등으로 위축될 가능성이 큼

- 기준금리 인상과 원/달러 환율 상승은 기업들의 투자비용을 증가시키면서 설비투자를 위축시키는 요인으로 작용할 것으로 보임
- 다만, 친환경 및 차세대 기술 관련 설비투자 수요가 크게 증가할 경우 하락폭은 제한적일 것으로 전망됨

□ 2022년 건설투자는 착공물량이 크게 줄어들면서 상반기까지 4% 이상 감소함

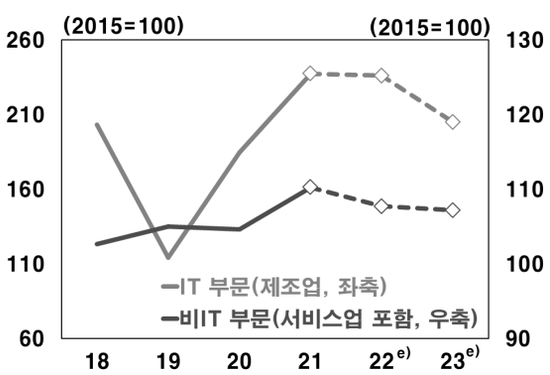
- 상반기에는 건설 자재가격, 하반기에는 자금조달 비용이 크게 증가하면서 건설투자 제약요인으로 작용하였음
- 2022년 건설투자가 3% 줄어들 것으로 전망함

□ 2023년 건설투자는 감소폭은 줄어들 것으로 보이나, 하강국면이 이어질 것으로 판단함

- 경기둔화에 따른 비주거용 건물투자 감소, SOC예산 감소로 인한 토목투자 부진으로 건설투자는 0.4% 줄어들며 침체국면을 이어갈 것으로 전망함

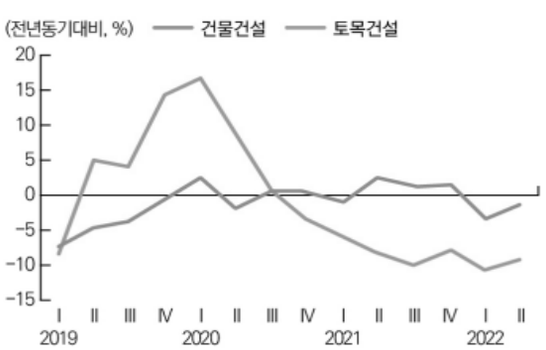
□ 지식재산생산물 투자는 2022년 상반기 중 연구개발과 기타지식재산생산물에서 모두 늘어나면서 전년동기대비 4.6% 증가함

- IT서비스 수요 증가, 콘텐츠 투자 확대 등으로 2023년에도 지식투자는 증가할 전망임



자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 Ⅱ-4] 부문별 설비투자 추정



자료: 국회예산정책처 중기 경제전망 자료 재인용

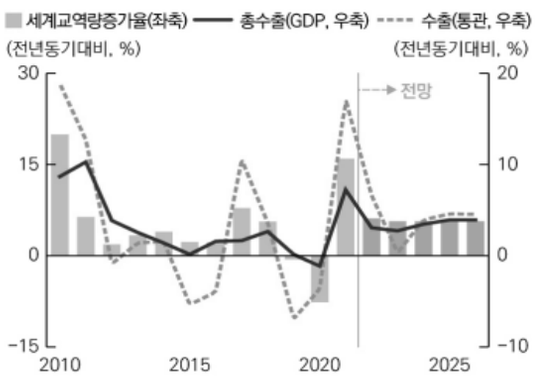
[그림 Ⅱ-5] 공종별 건설투자 추이

(3) 대외거래

□ 2022년 수출과 수입을 포함한 대외거래는 글로벌 경기둔화의 영향으로 부진한 모습을 보이고 있으며, 향후 대외 여건이 더욱 악화될 가능성이 커져 우려가 큰 상황임

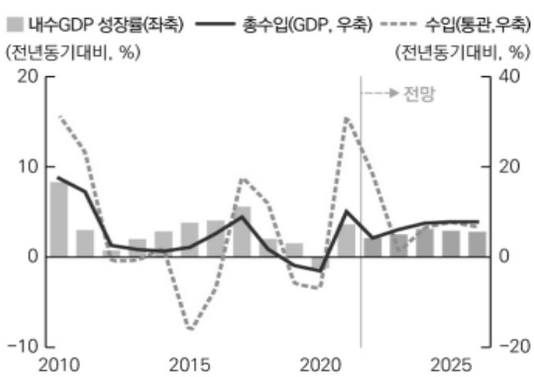
□ 2023년 총수출과 총수입 증가율은 2022년에 비해 낮아질 전망임

- 공급과잉 지속으로 반도체 가격이 저조할 것으로 보이며, 원유 등 원자재가격도 하락하여 전반적인 무역규모의 축소가 예상됨
- 또한, 2023년에는 세계경제를 둘러싼 불확실성이 높아지면서 하방 위험이 확대될 것으로 보임. IMF, OECD 등의 주요국 경제성장률 전망이 계속해서 하향 조정되고 있는 실정임



자료: 국회예산정책처 중기 경제전망 자료 재인용

[그림 II-6] 수출 전망



자료: 국회예산정책처 중기 경제전망 자료 재인용

[그림 II-7] 수입 전망

3. 경제전망

□ 한국은행에 따르면 2023년 우리나라 경제성장률은 올해 2.6%에 비해 둔화하여, 1.7%를 기록할 것으로 전망하고 있음

- 향후 국내경제는 주요국 경기 동반 부진 등으로 잠재수준을 하회하는 성장흐름이 이어지겠으며, 내년 하반기 이후에는 대외 불확실성이 줄어들면서 부진이 점차 완화될 것으로 예상하고 있음

□ 국제기구(IMF, OECD)와 타 연구기관의 2023년 우리나라 경제성장률 예상치는 1.7~2.1% 수준으로 세부 전망치의 차이는 존재하나, 전체적인 방향성은 일치하고 있음

- IMF('22.10)와 OECD('22.11)는 수정전망을 통해 2023년 우리나라 경제성장률을 각각 2.0%와 1.8%로 예상함
- 특히, 최근으로 올수록 성장률 전망치가 낮아지고 있음. OECD의 경우 '22년 9월 전망에서 우리나라 경제성장률을 2.2%로 제시했으나, 11월 전망에서는 1.8%로 하향 조정함

- 대다수 기관이 내년도 성장률을 1%대로 전망하고 있으며, 일부 해외 금융기관에서는 마이너스 성장을 예상하기도 함

〈표 Ⅱ-2〉 한국은행 경제성장률 및 주요 거시변수 전망

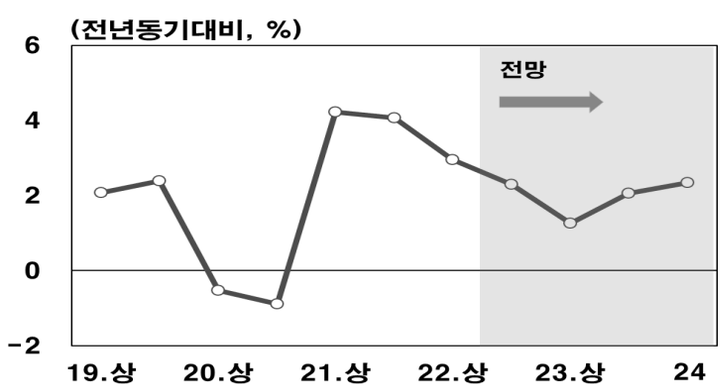
(단위: %)

구 분	2021년	2022년e)			2023년e)		
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP	4.1	3.0	2.3	2.6	1.3	2.1	1.7
민간소비	3.7	4.1	5.3	4.7	4.3	1.3	2.7
설비투자	9.0	-6.4	2.7	-2.0	0.7	-6.7	-3.1
건설투자	-1.6	-4.5	-0.4	-2.4	2.4	-2.4	-0.2
지식재산생산물투자	4.4	4.6	4.8	4.7	3.5	3.6	3.6
상품수출	10.5	6.0	0.9	3.4	-3.7	4.9	0.7
상품수입	12.8	5.3	6.4	5.8	2.0	-1.2	0.4

자료: 한국은행(2021. 11), 경제전망 보고서

□ 2023년 국내 경기는 부진이 이어질 가능성이 높아진 가운데 다음과 같은 상·하방 요인이 존재하며, 향후 경제 키워드는 '통화정책', '인플레이션', '환율', '가계부채와 부동산' 등으로 판단함

- (상방요인) 주요국 통화긴축 완화, 중국 제로코로나 조기 완화, 소비회복 모멘텀 지속 등
- (하방요인) 국내외 금융불안 심화, 높은 에너지가격 지속, 지정학적 긴장 고조 등



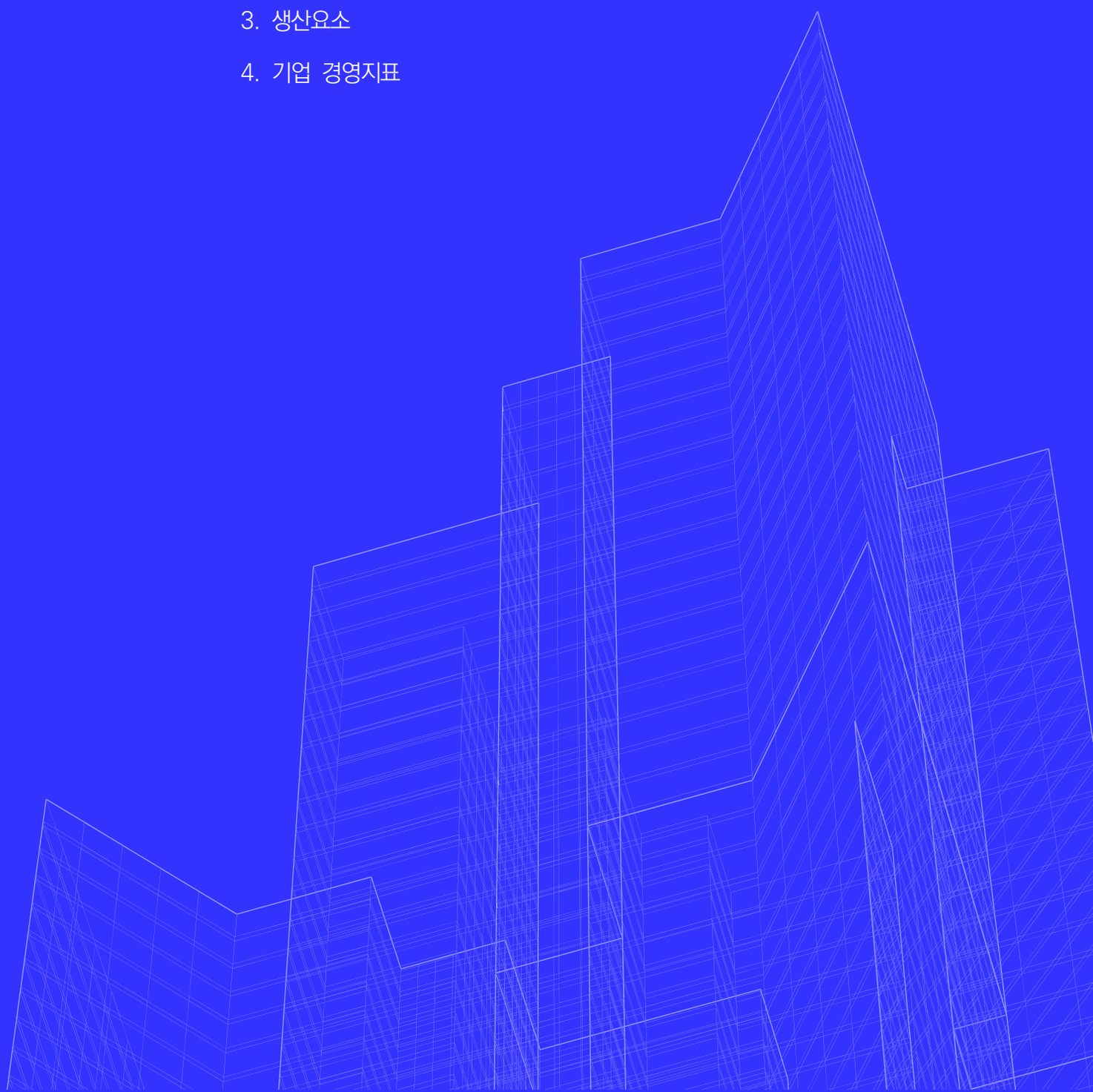
자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 Ⅱ-8] 향후 경제성장률 경로 전망

Ⅲ

건설경기 동향

1. 주요 건설지표
2. 전문건설업
3. 생산요소
4. 기업 경영지표



제3장

건설경기 동향

1. 주요 건설지표

1) 건설수주

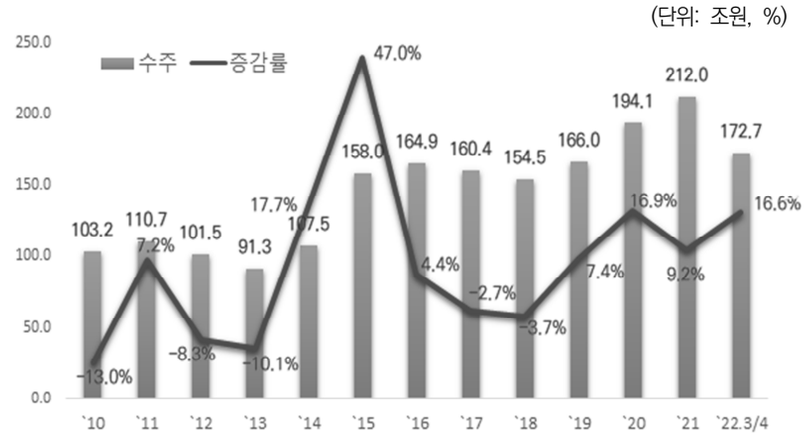
□ 2022년 3분기 건설수주는 172.7조원으로 전년동기대비 16.6% 증가하며, 금액적으로 사상 최고치를 기록함

- 건설지표 중 선행변수로 평가되는 건설수주는 2019년 4분기 이후 지속적으로 증가하고 있으며, 증가율 역시 10% 이상으로 상당한 수준임
- 최근 건설수주 호조세는 민간부문이 주도하고 있는 상황임

□ 다만, 건설수주액은 경상금액으로 건설 인플레이션(공사비 상승)을 감안하면 실제 건설수주 증가율은 높지 않은 수준임

- 건설자재를 중심으로 공사비 상승세가 지속되어 건설공사비지수는 2021년 14%, 2022년 3분기까지 7% 각각 상승함
- 이러한 점을 감안하면 실질 건설수주는 제한적인 수준으로 평가할 수 있음

(단위: 조원, %)

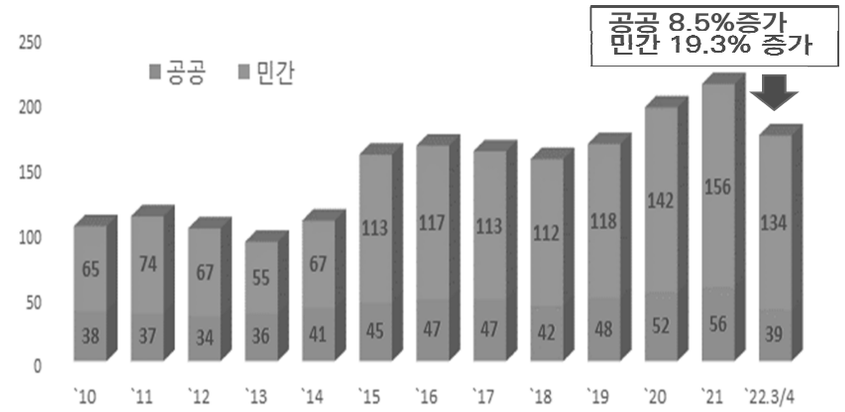


자료: 대한건설협회

[그림 Ⅲ-1] 연도별 건설수주액 추이

□ 2022년 발주자별 건설수주는 공공(8.5%)에 비해 민간부문의 증가세(19.3%) 크게 확대된 것으로 나타나고 있음

(단위: 조원)



자료: 대한건설협회

[그림 Ⅲ-2] 발주자별 건설수주액 추이

□ 세부적으로 살펴보면, 2022년 건설수주는 모든 부문에서 증가세를 유지하는 가운데, 민간토목의 증가세가 43.9%로 가장 높게 나타나고 있음

- 또한, 공종별로는 비주거 건축이 20.1% 증가한 것으로 나타나, 토목과 주거용 건축에 비해 높은 수주 증가세를 보임

□ 2022년 건설수주는 건설 분야 인플레이션을 감안하면 금액적으로 소폭 증가한 것으로 평가할 수 있음

- 그러나, 건설공사비 증가분이 올해부터 본격적으로 수주 금액에 반영되었다는 측면에서 실질 건설수주 증가를 논하기에는 한계가 있음

〈표 Ⅲ-1〉 국내 건설공사 세부 수주실적

(단위: 억원, %)

구분	합계	발주자별						공종별			
		공공			민간			토목	건축		
		소계	토목	건축	소계	토목	건축		소계	주거	비주거
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
21년 9월누계	1,480,991	359,827	239,685	120,142	1,121,165	110,774	1,010,391	350,459	1,130,533	579,538	550,994
전년동기비	16.6	8.5	7.7	10.0	19.3	43.9	16.6	19.1	15.9	11.8	20.1

자료: 대한건설협회

2) 건축허가 및 착공면적

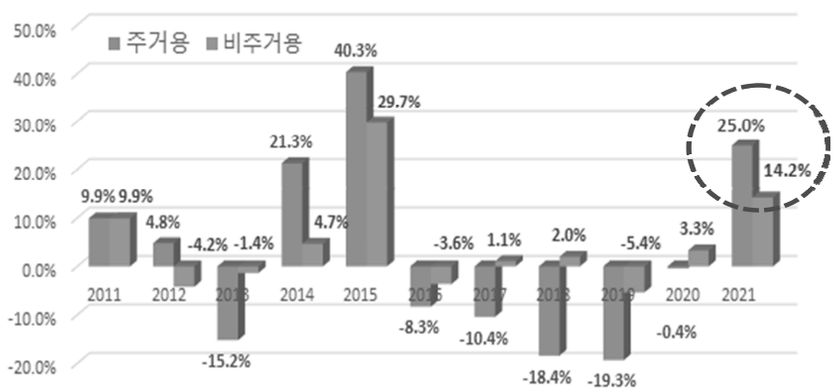
□ 건설수주와 더불어 대표적 선행지표로 평가되는 건축허가면적은 2020년 상승 반전한 이후 2021년에는 큰 폭으로 증가세를 나타냄

- 건축허가면적은 2014년과 2015년 큰 폭으로 증가한 이후 2016년부터 4년 연속 감소세를 보였음
- 그러나, 2020년 회복세를 보인 이후 2021년 건축허가면적은 주거용이 25.0%, 비주거용이 14.2% 증가함

□ 건축착공면적 역시 건축허가면적과 유사한 방향성을 나타냄

- 건축착공면적은 2016년부터 2019년까지 감소세를 보였으나, 2020년부터 큰 폭으로 반등하기 시작해, 2021년에는 주거용이 16.2%, 비주거용이 6.1% 증가함

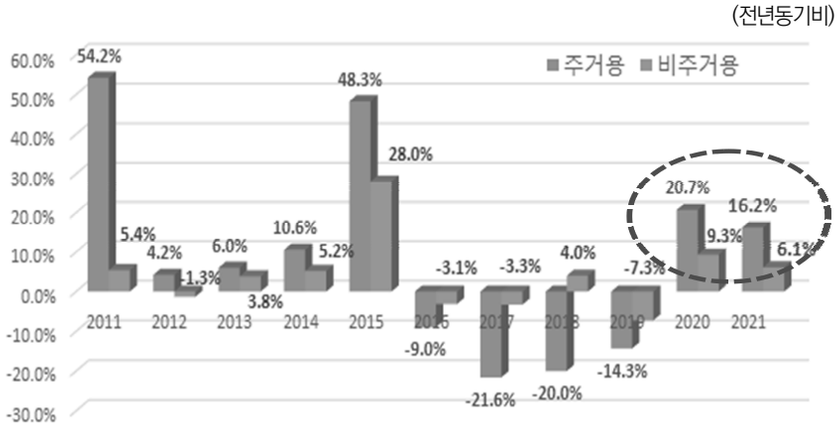
(전년동기비)



자료: 통계청

[그림 Ⅲ-3] 연도별 건축허가면적 추이

(전년동기비)



자료: 통계청

[그림 Ⅲ-4] 연도별 건축착공면적 추이

□ 그동안 건축허가면적과 건축착공면적은 세부적으로 정도와 차이는 있었으나, 방향성은 대체로 일치하여 왔음

- 그러나, 2022년 들어 건축허가면적과 건축착공면적은 서로 다른 방향성을 나타내면서 큰 폭의 불일치를 보임
- 2022년 9월까지 건축허가면적은 11.0% 증가한 반면, 건축착공면적은 오히려 10.4% 감소하였음
- 특히, 비주거용 건축시장에 비해 주거용 시장에서 착공지연 또는 연기가 많이 나타나고 있는 상황임
- 실제로 주거용 건축의 경우 건축허가는 16.8% 증가한 반면, 건축착공은 오히려 17.1% 줄어들어 비주거용에 비해 차이가 크게 나타남

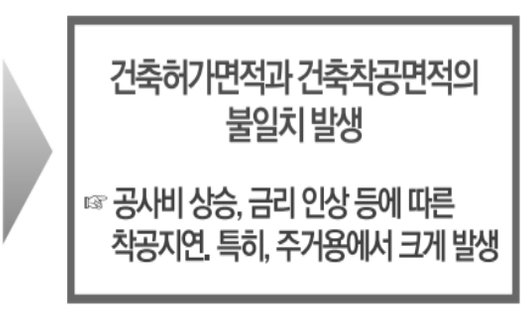
□ 이와 같은 불일치는 건설자재 가격 등 전반적인 공사비용 상승으로 인해 건축허가 이후 착공으로 이어지지 않는 것으로 판단함

- 여기에 최근에는 금리인상, 경기 불확실성 확대 등에 따라 부동산 PF 등 자금조달 여건이 크게 악화되어 건축허가와 착공 간의 불일치가 더욱 심화되고 있음
- 이러한 현상은 2023년에도 지속될 가능성이 상당히 큰 것으로 판단하며, 이는 전반적인 건설경기 악화의 주요 요인으로 작용할 가능성이 큼

(단위: ㎡, %)

구분	건축허가면적 누계		
	2021년9월누계	2022년9월누계	증감률
합계	124,863	138,572	11.0
주거	41,784	48,814	16.8
비주거	83,080	89,758	8.0

구분	건축착공면적 누계		
	2021년9월누계	2022년9월누계	증감률
합계	97,809	87,620	-10.4
주거	33,411	27,694	-17.1
비주거	64,399	59,937	-6.9



자료: 통계청

[그림 Ⅲ-5] 2022년 건축허가면적 및 건축착공면적 추이

3) 건설투자

□ 건설지표 중 대표적인 동행지표인 건설투자는 2017년 약 283조원으로 최고치를 기록한 이후 최근까지 감소추세를 지속하고 있음

- 건설투자는 2013년부터 2017년까지 5년 연속 증가세를 보였으나, 2018년 이후 감소세를 나타내고 있음
- 건설투자는 2020년 일시적으로 소폭 상승세를 기록하였으나, 2021년과 2022년까지 재차 감소하여 부진을 이어가고 있는 실정임

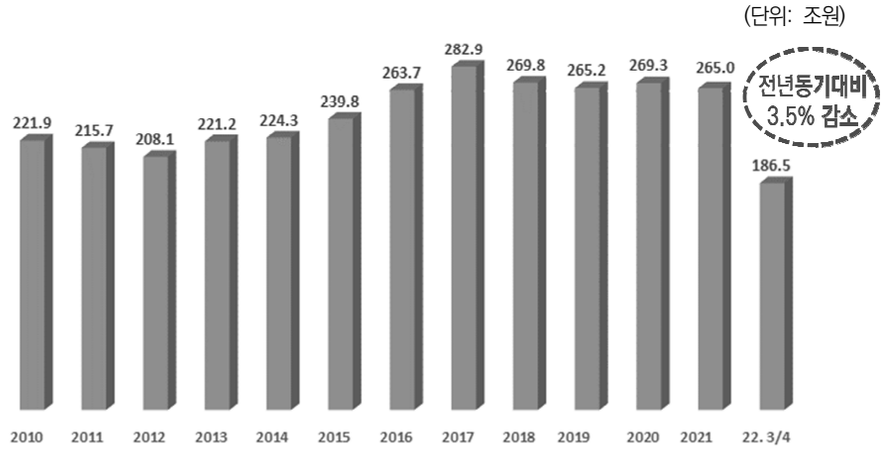
□ 2022년 3분기까지 건설투자는 186.5조원으로 전년동기대비 3.5% 줄어들며, 감소폭을 확대하고 있음

- 이에 따라 사실상 올해 건설투자는 마이너스 성장이 불가피한 상황임
- 당초 한국은행 등은 건설수주 및 건축허가면적의 개선세에 따라 올해 건설투자의 회복세를 예상했으나, 결과적으로 부진을 이어 나가고 있음
- 건설투자 부진의 결정적인 이유는 건설자재, 인건비, 금융비용 등 생산비용 증가에 따른 착공 부진이 주요 요인인 것으로 판단함

□ 주요 전망기관의 경우 자재가격 상승세 둔화, 선행지표 개선세 등에 따라 내년도 건설투자를 긍정적으로 전망하고 있으나, 최근 건설산업을 둘러싼 부정적 환경에 따라 내년도 회복세 전환은 쉽지 않을 것으로 판단함

- 특히, 경제 전반의 불확실성 확대, 미분양 증가, 부동산 PF 시장 경색 등에 따라 부진이 장기화할 우려 역시 남아 있음

(단위: 조원)



자료: 한국은행

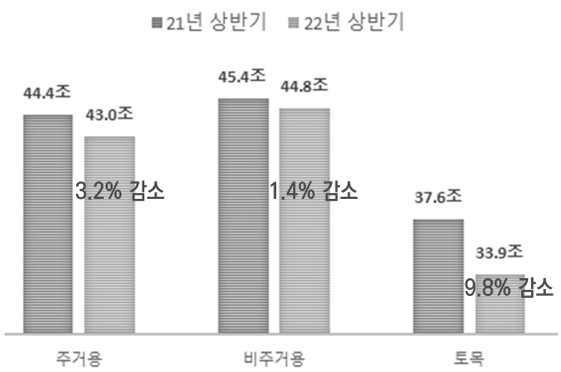
[그림 Ⅲ-6] 연도별 건설투자액 추이

□ 2022년 상반기까지 공종별 건설투자는 건축에 비해 토목부문의 부진이 상대적으로 심화된 것으로 나타나고 있음

- 주거용 건물투자와 비주거용 건물투자가 각각 3.2%, 1.4% 감소한데 비해, 토목투자는 9.8% 감소하였음

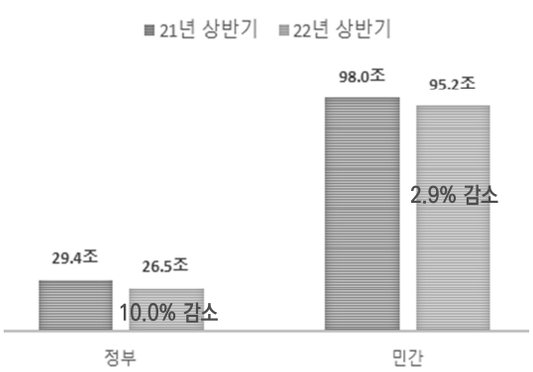
□ 주체별 건설투자는 민간에 비해 정부부문의 부진이 심화됨

- 민간투자가 2.9% 감소한데 비해 정부부문은 10.0% 감소하며, 전체 건설투자 감소에 큰 영향을 미침



자료: 한국은행

[그림 Ⅲ-7] 2022년 공종별 건설투자 현황

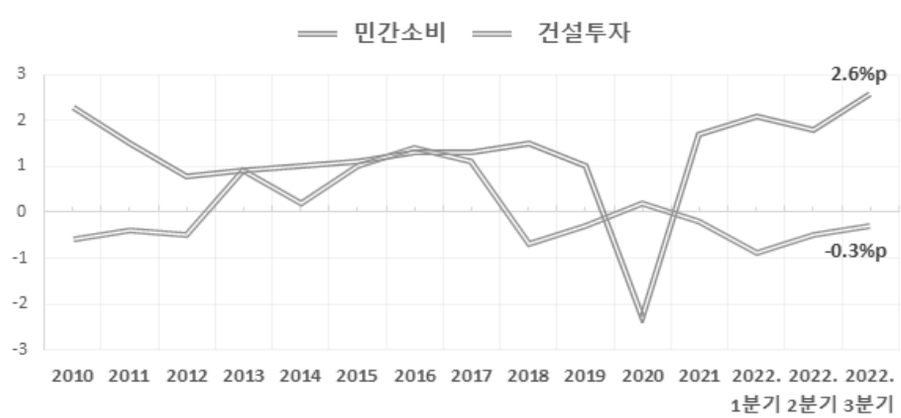


자료: 한국은행

[그림 Ⅲ-8] 2022년 주체별 건설투자 현황

□ 2013년부터 2017년까지 건설투자의 증가는 경제성장 기여율이 상당했으나, 2018년 이후 하향세를 나타내고 있음

- 특히, 2022년 3분기 기준 민간소비의 경제성장 기여율이 2.6%p인데 비해, 건설투자의 경우 -0.3%p로 2021년 이후 지속적으로 마이너스로 나타남



자료: 한국은행

[그림 Ⅲ-9] 주요 활동별 경제성장 기여율 추이

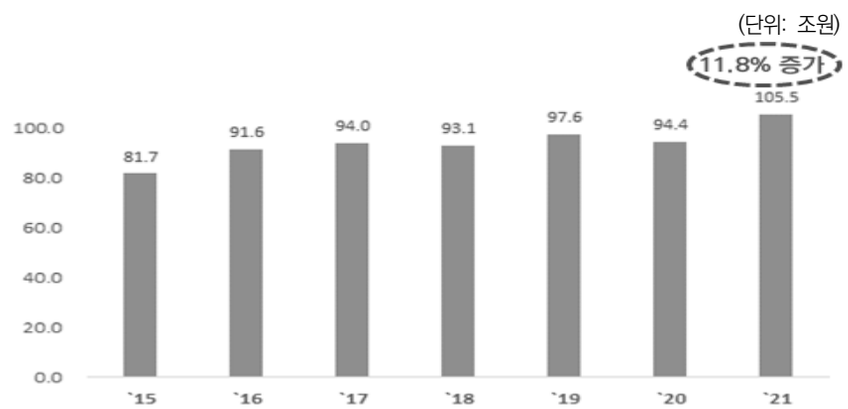
2. 전문건설업

□ 전문건설업 계약액은 2020년 3.3% 감소했으나, 2021년에는 11.8% 증가한 105.5조원을 기록함

- 세부적으로 전문건설업 하도급 계약액은 72.1조원으로 14.8% 늘어났으며, 원도급 계약액은 33.4조원으로 5.4% 증가함

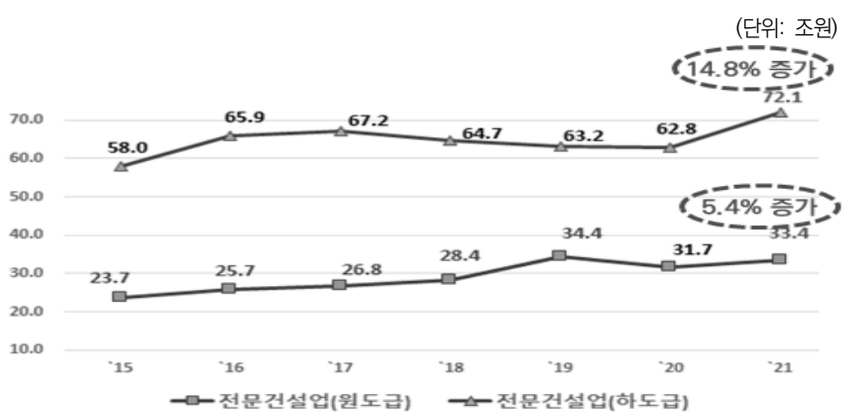
□ 전문건설업 계약액만 보면 전문건설 경기가 개선된 것으로 인식할 수 있으나, 전문건설업 계약액은 건설수주와 같이 경상금액으로 건설 인플레이션에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 따른 결과임

- 2021년에만 평균 공사비 상승률이 14%에 이르는 점을 감안하면 공사비 상승에 따른 계약액 증가분이 반영되었음. 또한, 하도급 계약액 증가율이 원도급에 비해 매우 크다는 것은 자재비를 포함하여 하도급 물량을 넘겼다는 것을 의미함
- 2022년 역시 전문건설업 계약액은 증가한 것으로 예상되나, 21년과 동일하게 실질 계약액 증가는 미미한 것으로 판단됨



자료: 대한전문건설협회

[그림 Ⅲ-10] 전문건설업 계약액 추이



자료: 대한전문건설협회

[그림 Ⅲ-11] 전문건설업 도급별 계약액 추이

□ 2021년 전문건설업 계약액이 전체적으로 늘어나면서 시장 내 주요 업종의 계약실적 역시 전년과 비교하면 증가세를 보임

- 2021년 전문건설업 계약액 증가 업종은 대표적으로 토공(30.8%), 지붕판금(27.5%), 비계구조물(21.8%) 등인 것으로 나타남
- 반면, 시설물(-9.0%), 상하수도(-5.5%), 포장(-1.5%), 도장(-7.9%), 승강기(-8.1%) 등의 업종은 계약액이 감소함

□ 2021년 기준 전문건설업 내 시장 비중은 철근·콘크리트공사업이 19.65조원(18.6%)으로 가장 크게 나타나고 있으며, 다음으로 기계설비(15.9%), 토공(13.6%), 실내건축(11.8%), 금속구조물(7.9%) 등의 순임

〈표 Ⅲ-2〉 전문건설업 업종별 계약액(2021년)

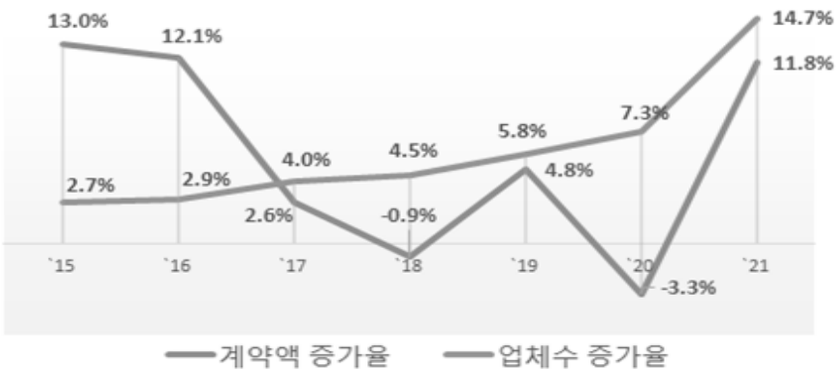
(단위: 조원, %)

구 분	2020년	2021년	증가율	시장 비중
철근콘크리트	18.05	19.65	8.9%	18.6%
기계설비	14.39	16.82	16.9%	15.9%
토공	10.98	14.36	30.8%	13.6%
실내건축	11.38	12.44	9.3%	11.8%
금속구조물	7.75	8.29	7.0%	7.9%
시설물	5.34	4.86	-9.0%	4.6%
습식방수	3.83	4.38	14.4%	4.2%
강구조	3.12	3.88	24.4%	3.7%
상하수도	3.47	3.28	-5.5%	3.1%
비계구조물해체	2.66	3.24	21.8%	3.1%
지붕판금	1.93	2.46	27.5%	2.3%
조경식재	2.27	2.33	2.6%	2.2%
포장	2.05	2.02	-1.5%	1.9%
도장	2.15	1.98	-7.9%	1.9%
석공	1.79	1.88	5.0%	1.8%
조경시설물	1.25	1.39	11.2%	1.3%
보링그라우팅	0.75	0.79	5.3%	0.7%
수중	0.47	0.65	38.3%	0.6%
승강기	0.37	0.34	-8.1%	0.3%
준설	0.20	0.27	35.0%	0.3%
철도궤도	0.17	0.18	5.9%	0.2%
철강재	0.05	0.06	20.0%	0.1%
삭도	0.02	0.00	-88.0%	0.0%
전문건설업 전체	94.45	105.54	11.8%	100.0%

자료: 대한전문건설협회

□ 한편, 전문건설업 계약액 증가에 비해 업체수 증가 속도가 더욱 가파른 것으로 나타남

- 전문건설업 등록기준이 완화되면서 2021년에만 업체수가 14.7% 증가함



자료: 대한전문건설협회

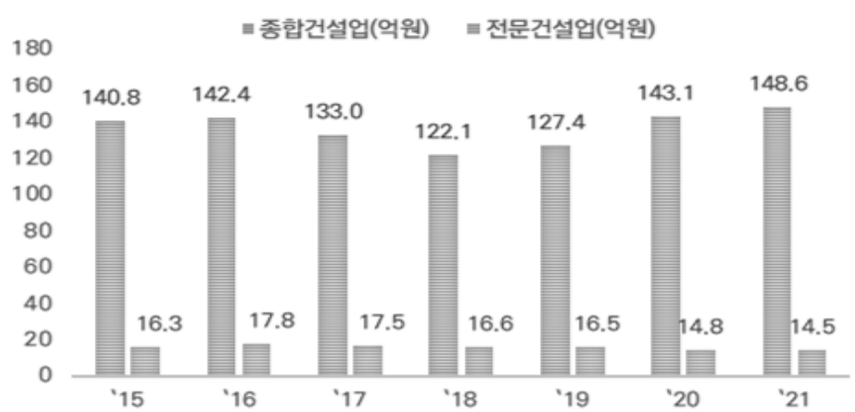
[그림 Ⅲ-12] 전문건설업 계약액 및 업체수 증가율 비교

□ 그 결과, 2021년 전문건설업 업체당 평균 계약액은 '20년에 비해 오히려 줄어든 14.5억원 수준으로 낮아짐

- 전문건설업 계약액 증가율: '18년: -0.9% , '19년: 4.8%, '20년: -3.3%, '21년: 11.8%
- 전문건설업 업체수 증가율: '18년: 4.5% , '19년: 5.8% , '20년: 7.3%, '21년: 14.7%
- 전문건설업 업체당 평균 계약액: '18년: 16.6억, '19년: 16.5억, '20년 14.8억, '21년: 14.5억

□ 결과적으로 전문건설업 개별기업이 체감하는 시장 상황은 부진한 것으로 판단됨

- 여기에 건설산업 생산체계 개편이 본격화됨에 따라 새로운 경쟁 환경이 조성되어, 전문건설업체들의 불안감은 더욱 큰 것으로 예상함



자료: 대한건설협회, 대한전문건설협회

[그림 Ⅲ-13] 전문건설업 업체당 평균 계약액 추이

3. 생산요소

1) 건설고용

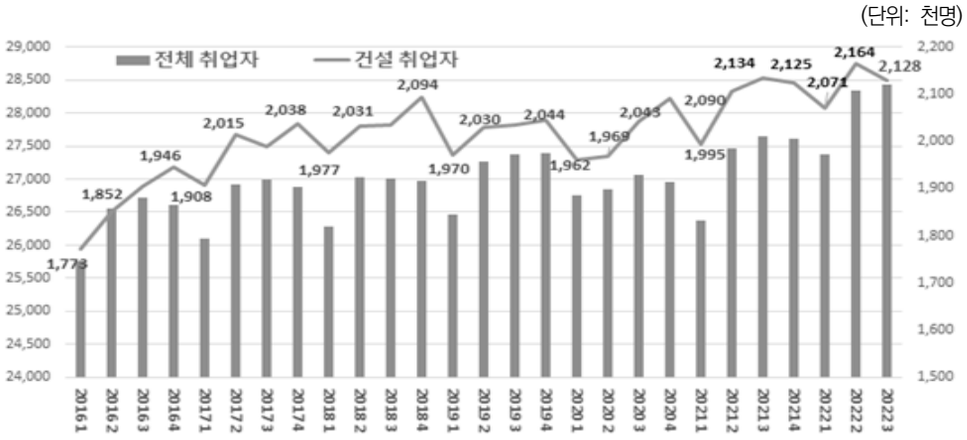
□ 건설투자 감소세에도 불구하고 건설업 취업자는 증가추세에 있음

- 2022년 3분기 전체 취업자는 2,843만명 수준에 육박하면서 고용률, 실업률 등 고용지표가 전반적으로 안정적인 상황임
- 2022년 3분기 건설업 취업자수 역시 213만명으로 역대 최고치를 보이고 있으며, 전체 취업자의 7.5%를 차지함
- 건설업 취업자는 분기 기준 사상 최대 수준으로 전체적으로 증가 추세이나 향후 소폭 감소할 것으로 예상함
- 한편, 건설 직종별 취업자 비중은 임시직이 54%로 가장 많고, 다음으로 기술직(26%), 사무직(12%), 기능직(8%)의 순으로 나타남

□ 코로나19 이후 외국인 근로자의 진입 감소, 실업자 및 자영업자의 건설업 유입 등이 건설고용 증가에 영향을 미친 것으로 판단함

- 향후 단기적으로 건설 취업자수는 200만명 이상으로 유지될 수 있을 것으로 판단하며, 중장기적으로 건설산업 생산방식의 변화 등에 따라 점차 감소할 것으로 보임

(단위: 천명)



자료: 통계청

[그림 Ⅲ-14] 전체 및 건설업 취업자 수 추이

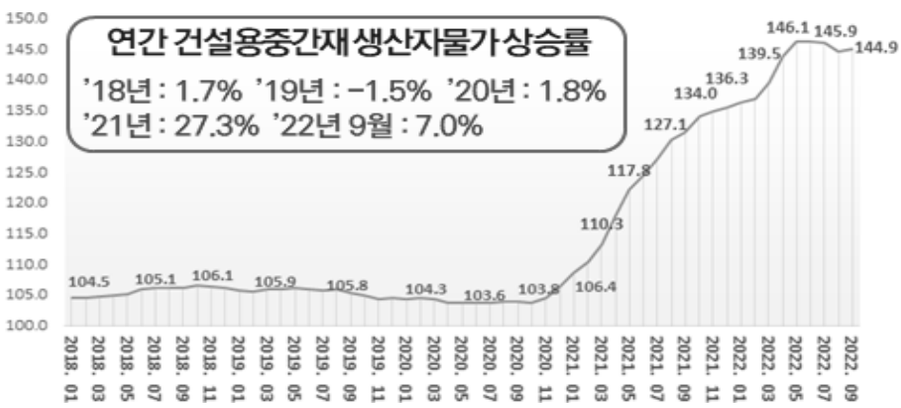
□ 한편, 노동집약적 성격이 강한 건설산업 내 기능인력의 고령화는 심각한 문제로 대두되고 있음

- 40대 이상 인력비중은 80% 이상으로 전산업 대비 17%p 높은 수준임. 중장기적으로 인력수급에 대한 합리적 방안이 모색되어야 할 것으로 보임

2) 건설자재

□ 2021년에 이어 2022년에도 원자재 가격상승에 따른 건설자재 가격 변동성이 상당했음

- 생산자물가 건설중간재지수는 전년대비 '21년에 27.3%가 올랐으며, '22년 9월까지 7.0% 추가 상승하였음
- 2021년의 경우 철강재, 금속재 등이 크게 올랐다면, 2022년 들어서는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화되었음
- 특히, 2022년 상반기에는 물가 동조현상으로 수급과 상관없이 가격상승의 모습이 나타나 우려가 상당했으나, 다행히 3분기 들어 상승세가 둔화하는 모습을 보임

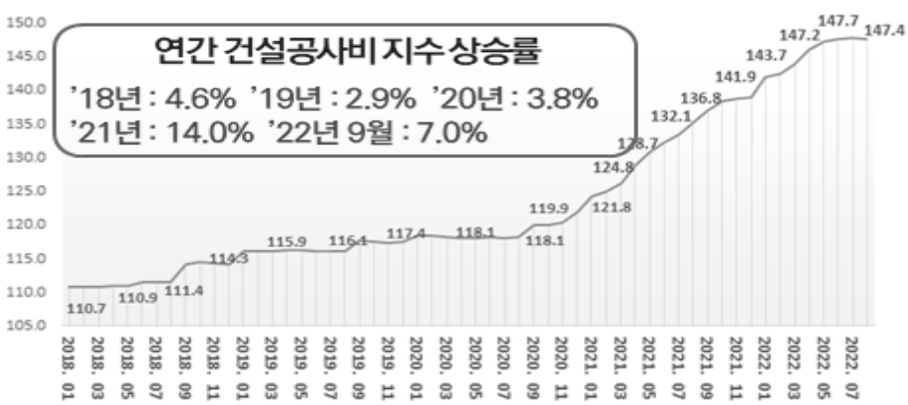


자료: 통계청

[그림 Ⅲ-15] 생산자물자(건설용 중간재) 추이

□ 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 크게 상승함

- 건설공사비지수는 전년 말 대비 2021년 14.0%, 2022년 9월까지 7.0% 각각 상승했음
- 자재가격 외에도 노임, 장비 임대료 등의 상승이 계속되고 있어 연간 상승률은 8~9%에 육박할 것으로 예상됨



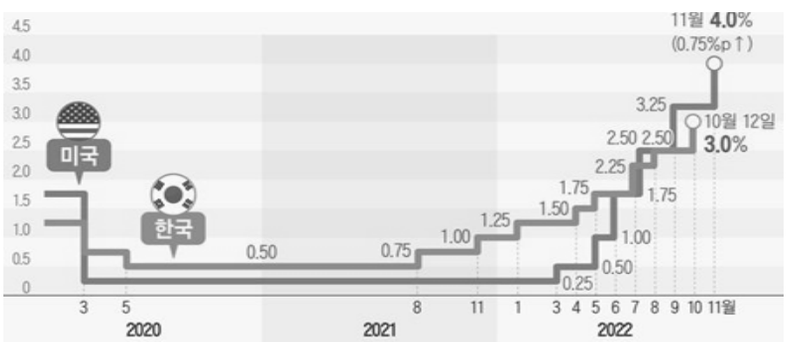
자료: 통계청

[그림 Ⅲ-16] 건설공사비지수 추이

3) 금리

□ 건설기업 입장에서 금리는 조달비용을 결정하는 중요한 요소임. 특히, 2022년 들어 인플레이션에 대응한 각국 중앙은행의 빠른 금리인상은 금융시장에 상당한 충격을 안겨줌

- 향후 미국의 정책금리는 5%를 넘어설 수도 있을 것으로 예상되며, 우리나라 기준금리 역시 3.5~4% 수준에 이를 것으로 보임
- 금리인상에 따른 이자부담과 자금조달의 어려움은 가계는 물론 기업까지 상당한 수준의 고통이 불가피할 것으로 판단함
- 특히, 최근에는 채권시장을 중심으로 자금경색 현상이 심화되고 있어 한계기업이 크게 증가할 것으로 예상함
- 기업의 단기조달 금리인 CP금리는 4%를 넘어섰고, 예금은행 대출 금리 역시 5%대로 1년 전과 비교하면 2배 가까이 증가한 상황임



자료: 조선비즈

[그림 Ⅲ-17] 한국과 미국의 기준금리 추이

4. 기업경영지표

1) 매출 및 이익지표

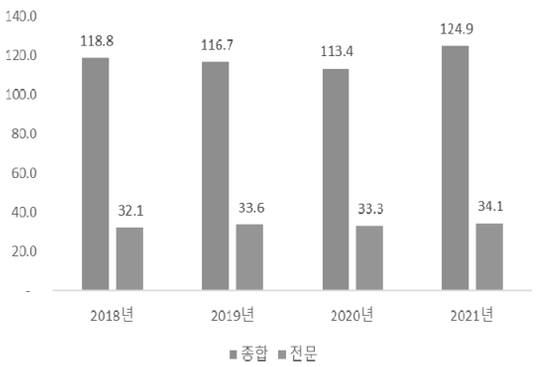
□ 건설경기 침체가 지속되고 있어 건설기업의 매출 및 이익지표가 크게 훼손될 가능성이 큰 상황임. 다만, 건설자재 가격 급등 등의 비용 상승이 2021년부터 본격화되었다는 점에서 기업의 재무지표는 2022년부터 본격적으로 악화될 가능성이 큼

- 실제로 현 시점에서 구득 가능한 데이터가 2021년 기업자료라는 측면에서 매출 및 이익지표는 예상보다 양호한 수준임

□ 건설 외감기업의 평균 매출액은 종합건설업체를 중심으로 성장세를 나타내고 있음

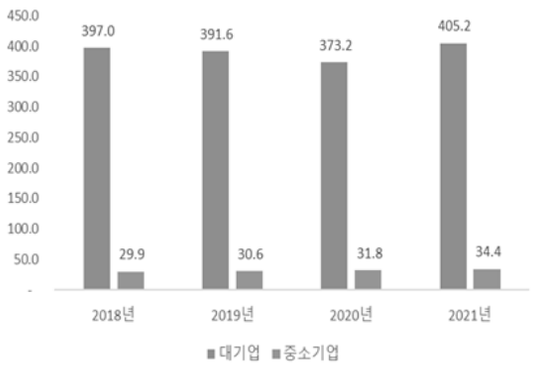
- 외감기업 평균 매출액을 업종별로 보면 종합 업종이 10% 상승한 반면, 전문 업종은 3% 성장에 그치고 있음

- 또한, 규모별 외감기업 평균 매출액은 대기업과 중소기업 모두 8% 대의 성장률을 기록함
- 다만, 건설기업의 매출액이 증가한 것은 비용상승에 따른 현상으로 평가할 수 있음



자료: Kis-Value

[그림 Ⅲ-18] 건설 외감기업 업종별 평균 매출액 동향



자료: Kis-Value

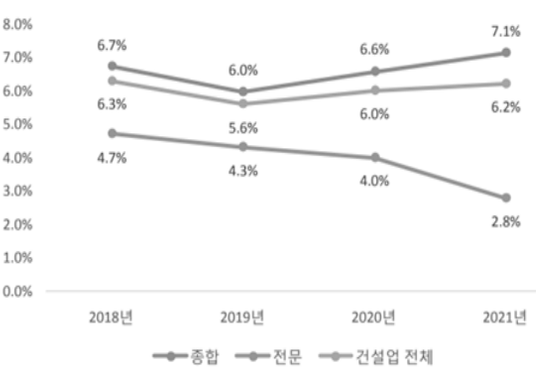
[그림 Ⅲ-19] 건설 외감기업 규모별 평균 매출액 동향

□ 건설 외감기업의 영업이익률 분석 결과, 전문건설업 및 중소건설기업의 수익성이 악화된 것으로 나타남

- 2021년 전체 건설 외감기업 영업이익률은 6.2%로 전년대비 0.2%p 상승함
- 세부적으로 종합건설업의 영업이익률은 전년대비 0.5%p 증가한 7.1%를 기록하였으나, 전문건설업은 2.2%p 하락한 2.8%로 나타남
- 규모별은 대기업의 순이익률은 6.7%로 상승하고 있는 반면, 중소기업의 순이익률은 전년대비 0.5%p 감소한 4.9%를 기록함

□ 결과적으로 건설경기 부진과 공사비 상승 충격은 대기업에 비해 중소기업, 종합에 비해 전문건설업에 부정적 영향을 미친 것으로 볼 수 있음

- 또한, 2022년 건설업 영업이익률은 21년에 비해 악화될 것으로 예상되며, 이에 한계기업이 크게 증가할 것으로 판단함



자료: Kis-Value

[그림 Ⅲ-20] 건설 외감기업 업종별 영업이익률 동향

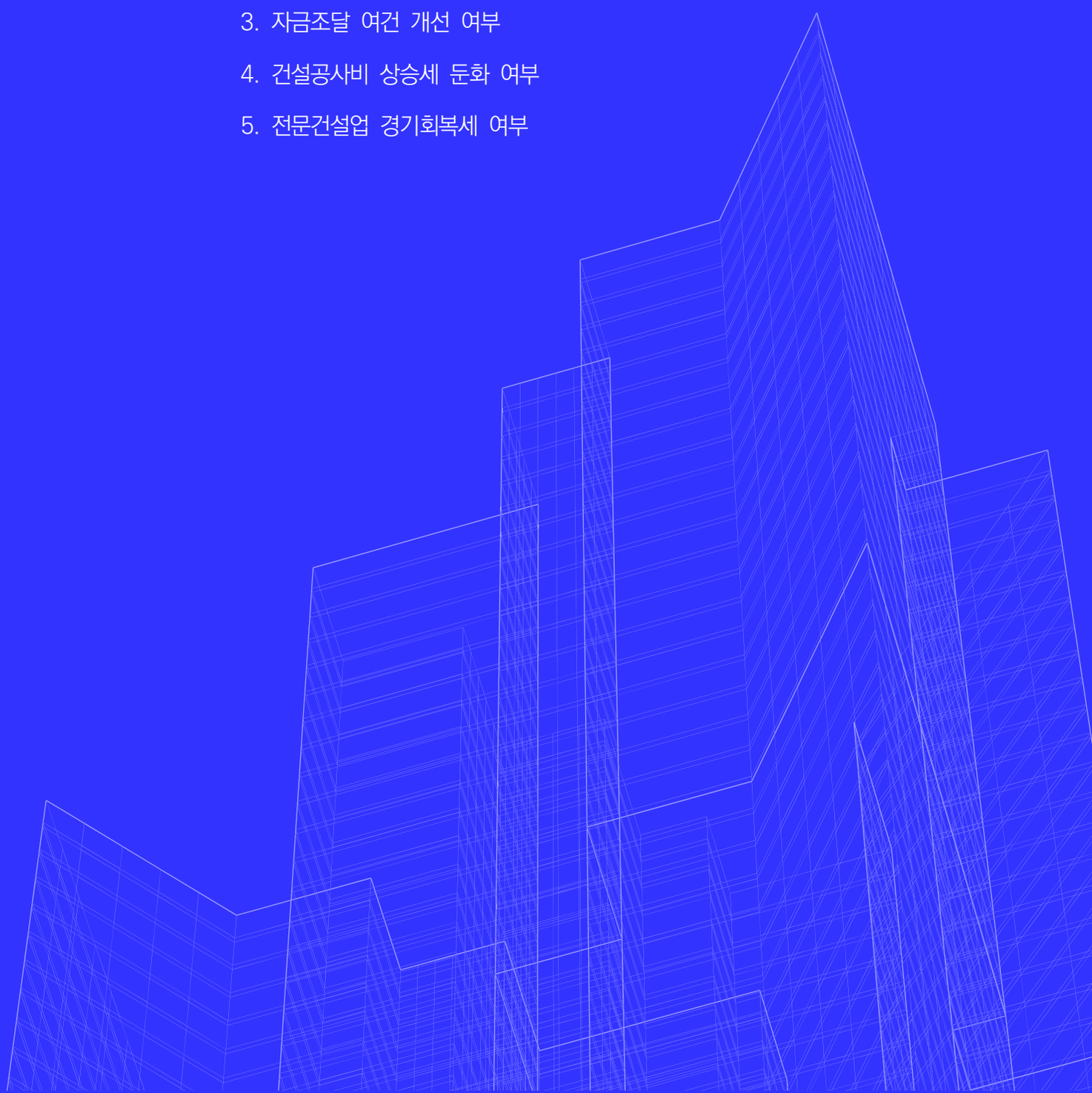
자료: Kis-Value

[그림 Ⅲ-21] 건설 외감기업 규모별 영업이익률 동향

Ⅳ

2023년 건설시장 KEY POINT

1. 공공투자 회복세 여부
2. 민간투자 상승세 전환 여부
3. 자금조달 여건 개선 여부
4. 건설공사비 상승세 둔화 여부
5. 전문건설업 경기회복세 여부



제4장

2023년 건설시장 KEY POINT

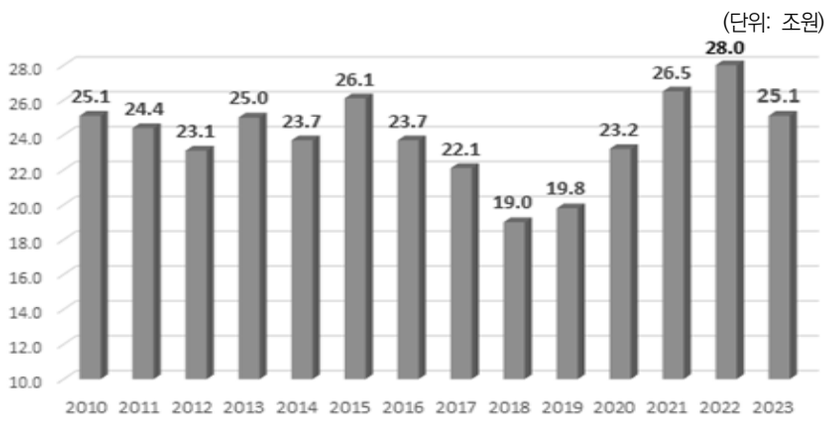
1. 공공투자 회복세 여부

□ 2023년 정부 SOC 예산안은 2022년 대비 10.4% 감소한 25.1조원으로 결정되어 최근 3년 내 최저수준으로 책정됨

- SOC 예산은 2018년 19조원으로 최저치를 보인 이후 지속적으로 증가하여 2022년에는 28조원을 기록함
- 정부의 재정운용 기조가 확장에서 건전으로 바뀌며, 결과적으로 SOC 예산이 줄어들었음
- SOC 예산은 명목금액으로 건설업 물가상승률을 감안하면 2023년 실질 SOC 예산은 2019년 수준에 불과한 것으로 평가됨

□ 또한, 수정된 국가재정 운용계획에서 SOC 예산을 2026년까지 연평균 1.8% 감액하기로 하여, 앞으로도 SOC 예산의 감소세가 우려되고 있음

- 정부의 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실한 상황임



자료: 기획재정부

[그림 Ⅳ-1] 정부 SOC 예산안 추이

□ 2023년 국토교통부 소관 예산과 기금운용안 역시 2022년 대비 7.0% 감소한 55.9조원 규모로 정부 총지출 639조원 대비 8.7% 수준임

- 국토교통부는 새 정부의 재정기조(확장→건전재정)에 따라 지출 재구조화를 통해 예산 감축을 단행하였으며, 연차별 소요, 사업별 집행률, 예상 이월금 등을 고려해 예산을 효율화했다고 밝힘
- 전체적으로 예산과 기금 모두 줄어든 가운데, SOC 내 산업단지(-30.3%), 항공·공항(-19.8%), 지역 및 도시(-19.4%)의 감소폭이 크게 나타났음. 예산 금액으로는 철도(-8,212억), 도로(-5,494억) 분야에서 크게 줄어들었음

〈표 Ⅳ-1〉 2023년 국토교통부 예산 및 기금 총괄표

단위: 억원

부문	2022 예산		2023년 예산(안)		
	본예산(A)	추경(1·2회)	정부안(B)	2022 대비	
				(B-A)	%
합계	**600,681**	**585,041**	**558,885**	**△41,796**	**△7.0**
예산	**243,665**	**242,534**	**225,194**	**△18,471**	**△7.6**
SOC	**220,002**	**218,871**	**197,956**	**△22,046**	**△10.0**
■ 도로	83,322	81,249	77,828	△5,494	△6.6
■ 철도	85,684	83,222	77,472	△8,212	△9.6
■ 항공 · 공항	4,237	4,236	3,398	△839	△19.8
■ 물류 등 기타	20,411	23,847	18,527	△1,884	△9.2
(R&D)	5,740	5,738	5,570	△170	△3.0
■ 지역 및 도시	21,650	21,620	17,456	△4,195	△19.4
■ 산업단지	4,699	4,699	3,275	△1,424	△30.3
주거복지	**23,663**	**23,663**	**27,238**	**3,575**	**15.1**
■ 주택	1,843	1,843	1,515	△328	△17.8
■ 주거급여	21,819	21,819	25,723	3,904	17.9
기금	**357,017**	**342,507**	**333,691**	**△23,326**	**△6.5**
■ 주택도시(주거복지)	356,419	341,909	333,085	△23,334	△6.5
■ 자동차(SOC)	597	597	606	9	1.6

자료: 국토교통부

□ 2022년 공공주택 사업승인은 8월까지 1.65만호로 부진함

- 사업승인이 통상 하반기에 많다는 점을 고려하더라도 올해 공공주택 사업승인은 이전에 비해 줄어들 것으로 예상함
- 정부의 주택공급 계획(270만호)에 따라 내년부터 본격적으로 공공주택 사업물량이 증가할 것으로 보이나, 주택경기 여건상 불확실성이 상존함

〈표 Ⅳ-2〉 공공주택 사업승인 현황

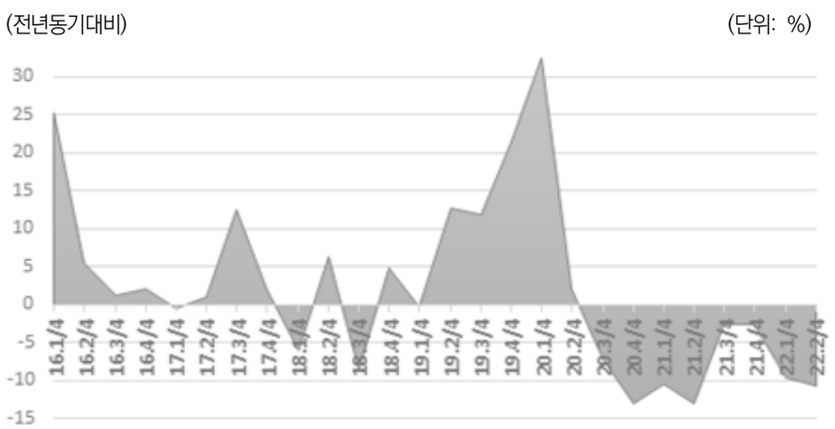
단위: 만호

구분		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022. 1~8월
총계		7.6	7.6	7.7	8.1	9.4	8.2	6.7	1.65
유형	임대	7.0	7.1	6.8	6.3	5.6	4.5	3.4	0.82
	분양	0.6	0.5	0.9	1.8	3.7	3.7	3.3	0.83
지역	수도권	4.3	3.9	4.5	5.3	6.2	5.2	5.6	0.72
	지방	3.3	3.7	3.1	2.8	3.2	3.0	1.4	0.93

자료: 국토교통부

□ 공공부문 건설투자는 역시 2020년 3분기부터 2022년 2분기까지 8분기째 감소세를 나타내고 있음

- 공사비 증가 등의 영향으로 정부 토목사업은 물론 공공주택 사업 등이 지연되면서 부진이 장기화되고 있는 실정임



자료: 한국은행

[그림 Ⅳ-2] 공공부문 건설투자 추이

□ 2023년 공공투자는 전반적으로 긍정적 요인에 비해 부정적 요소가 큰 상황으로 2023년에도 부진을 지속할 가능성이 큰 것으로 판단됨

- 일부 예산 이연이 존재한다는 점과 공공주택 공급계획을 기대할 수 있으나, SOC 예산 감소, 공공 수주 및 투자가 부진하다는 점에서 회복세 전환은 쉽지 않을 전망임

▶ 공공부문 건설투자 회복 여부?

◉ 긍정적 요인: 기저효과 기대, 일부 예산 이연, 공공주택 공급계획

◉ 부정적 요인: SOC 예산 및 정부 예산 감축, 민간 대비 공공수주의 제한적 증가

☞ **2023년 공공투자는 예산 축소 등에 따라 부진이 지속될 것으로 전망되나, 낙폭은 줄어들 것으로 기대**

2. 민간투자 상승세 전환 여부

□ 최근 건설시장의 뚜렷한 특징 중 대표적으로 선행지표와 동행지표의 불일치가 상당하다는 점이며, 이에 따라 양 지표간 시차가 지속적으로 커지고 있는 실정임

- 대표적인 선행지표인 건축수주, 건축허가면적은 증가하고 있으나, 동행지표인 건물투자와 건축착공면적은 감소하고 있음
- 결과적으로 최근 건설투자 부진의 원인은 동행지표의 건물투자 부진과 건축착공면적 감소가 주요 요인으로 작용함

〈표 Ⅳ-3〉 대표적인 건설 선행지표

구 분	건축수주 누계(선행지표)		
	2021년 9월 누계	2022년 9월 누계	증감률
합계	1,130,533	1,309,920	15.9
주거	579,538	648,129	11.8
비주거	550,994	661,791	20.1

구 분	건축허가면적 누계(선행지표)		
	2021년 9월 누계	2022년 9월 누계	증감률
합계	124,863	138,572	11.0
주거	41,784	48,814	16.8
비주거	83,080	89,758	8.0

자료: 한국은행, 통계청

〈표 Ⅳ-4〉 대표적인 건설 동행지표

구 분	건물투자 누계(선행지표)		
	2021년 9월 누계	2022년 9월 누계	증감률
합계	898,417	878,016	-2.3
주거	443,974	429,863	-3.2
비주거	454,443	448,153	-1.4

구 분	건축착공면적 누계(선행지표)		
	2021년 9월 누계	2022년 9월 누계	증감률
합계	97,809	87,620	-10.4
주거	33,411	27,694	-17.1
비주거	64,399	59,937	-6.9

자료: 한국은행, 통계청

□ 향후 민간부문에서는 주거용 건물투자는 3기 신도시 착공, 정비사업 규제 완화, 리모델링 시장 활성화 등에 따라 개선세가 예상됨

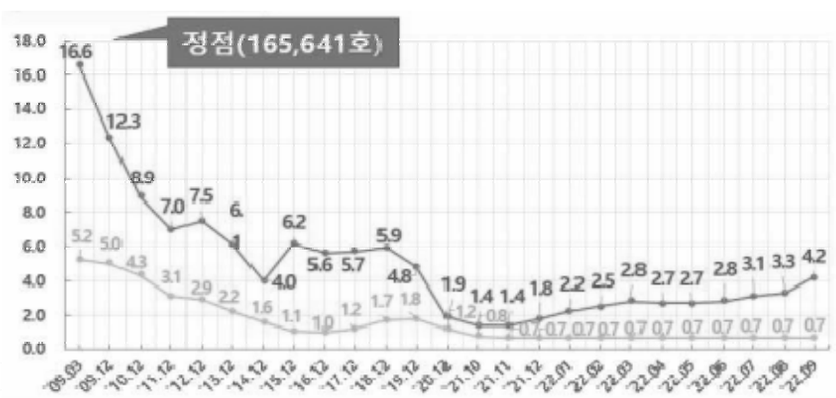
- 정부의 주택공급 계획이 이행된다고 가정하면 주택공급에 따른 물량 증가를 기대할 수 있으며, 재건축·재개발 등 정비사업 역시 규제 완화가 진행 중에 있음
- 또한, 2020년 이후 건축허가가 증가했다는 측면에서 착공물량의 증가를 기대할 수 있음

□ 반면, 그간 상대적으로 양호한 흐름을 보인 비주거용 건물투자는 경제 전반의 불확실성 확대와 경기둔화에 따라 부진할 가능성이 큰 것으로 예상함

- 특히, 비주거용의 경우 그간 공장·창고 수주가 성장세를 견인해 왔는데, 기저효과 및 경기둔화에 따라 감소세를 나타낼 가능성이 큰 것으로 보임

□ 한편, 현재 주거용 건물투자의 경우 공급확대의 기대와 부동산시장 침체에 따른 우려가 공존하고 있어, 향후 방향성이 달라질 수 있음

- 앞서 언급한 대로 양호한 건축부문 선행지표, 공급확대, 규제개선 등에 따라 주거용 건물투자는 회복세를 기대할 수 있음
- 특히, 국민 주거안정 실현 방안의 주택공급 계획에 따르면 정부는 2027년까지 총 270만호의 주택을 공급할 예정이며, 주택수요가 많은 수도권과 광역·자치시를 중심으로 주택공급을 늘릴 계획임
- 다만, 최근 부정적인 금리환경에 부동산경기 침체가 더해져 미분양 주택이 지속적으로 증가하고 있음. 이와 같은 상황이 장기화될 경우 주택에 대한 수요와 공급 모두 감소하여 시장 침체를 가져올 수 있음
- 여기에 부동산PF 시장이 사실상 작동이 멈춰있어 신규 개발사업을 중심으로 수요가 급감할 가능성이 큼



자료: 국토교통부

[그림 Ⅳ-3] 전국 미분양 주택 현황

□ 2023년 민간투자는 긍정적 요인과 부정적 요인이 혼재되어 있는 가운데, 주거용 건물투자 회복, 비주거용 건물투자 부진이 예상됨

- 다만, 금리상승에 따른 부동산 경기 침체 심화, 부동산PF 자금경색이 지속될 경우 주거용 건물투자 회복은 지연될 수 있을 것으로 판단함

▶ 민간부문 건설투자 상승세 전환 여부?

◉ 긍정적 요인: 건축수주 및 건축허가면적 증가, 주택공급 확대, 정비사업 규제개선

◉ 부정적 요인: 금리상승에 따른 수급 위축, 미분양주택 증가, 공사비 상승 위험 상존

☞ **2023년 민간투자는 주거용 회복, 비주거용 위축이 예상되며, 금리환경이 방향성을 결정할 것으로 판단**

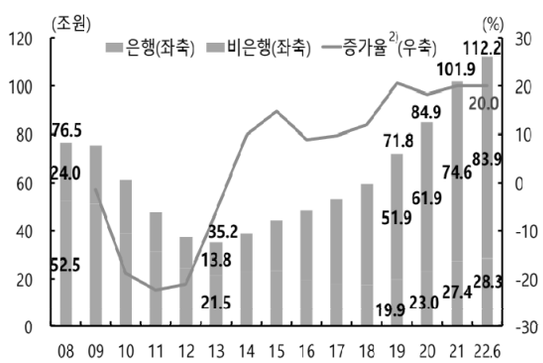
3. 자금조달 여건 개선 여부

□ 건설사업은 장기간에 걸쳐 대규모 자본이 투입된다는 측면에서 원활한 자금조달 환경이 타 산업과 비교하면 그 중요성이 크다고 볼 수 있음

- 그러나 올해 들어 급격한 금리상승과 더불어 부동산PF 사태까지 겹쳐, 그 우려가 어느 때보다 고조된 상황임
- 우리나라의 경우 시행사의 자기자본 규모나 신용도가 높지 않아 부동산개발 사업에서 PF대출에 대한 의존도가 상당히 높은 상태임
- 특히, 최근에는 레고랜드 사태로 부동산PF 시장을 중심으로 자금시장의 경색 문제가 심각한 수준으로 번지고 있음

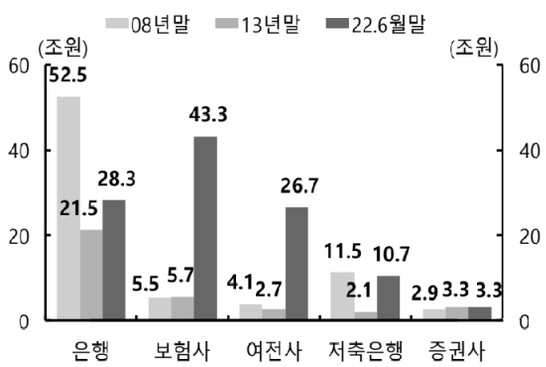
□ 실제로 금융위기 이후 저축은행 사태 등에 따라 위축됐던 PF 대출은 부동산시장 호황과 함께 급팽창하여 2022년 6월 말 기준 잔액이 약 112조원 수준에 이름

- 업권별로 보면 금융위기 이후 은행권은 PF대출을 줄였으나, 비은행권의 비중이 크게 증가했으며, 저금리 상황이 장기화되자 수익률 개선을 목적으로 보험사, 여전사, 저축은행 등이 PF시장을 주도하고 있음



자료: 한국은행, 금융안정 상황 보도자료(22. 9. 22)

[그림 Ⅳ-4] 부동산PF 대출 잔액 추이



자료: 한국은행, 금융안정 상황 보도자료(22. 9. 22)

[그림 Ⅳ-5] 업권별 부동산PF 대출 잔액

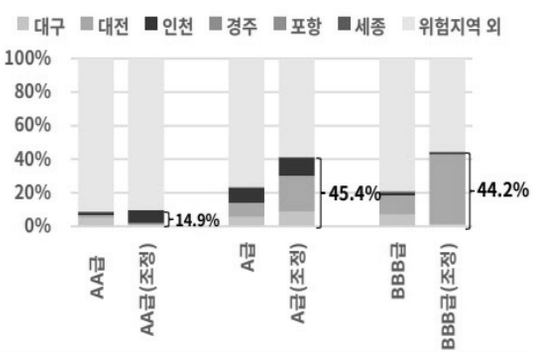
□ 자금시장이 얼어붙으면서 부동산 PF 부실 우려가 상당한 수준이며, 이에 따라 일부 금융기관, 시행사, 건설사의 타격은 불가피할 것으로 판단함

- 금융기관 내에서는 자금규모가 적은 저축은행, 캐피탈사, 소형증권사 순으로 위험이 전이될 가능성이 높고, 건설사 역시 대형건설사보다 중소, 중견건설사의 부실 심화될 수 있음
- 또한, 2022년 연말부터 2023년까지 부동산PF 유동화증권 만기 도래가 증가할 것으로 나타나고 있어 우려가 큰 상황임. 한국기업평가에 따르면 건설사 PF 우발채무 총액은 16조원에 달하며, 수도권에 비해 지방이 더욱 심각한 것으로 나타남

- 사업별로는 재건축·재개발 등 정비사업보다 상대적으로 자체 개발사업의 부실이 우려되며, 부동산시장 호황으로 우후죽순 생겨난 지역주택조합 등과 같은 개발사업이 장기 표류될 가능성이 상당할 것으로 보임

자료: 한국은행, 금융안정 상황 보도자료(22. 9. 22)

[그림 Ⅳ-6] 부동산PF 유동화증권 만기도래 현황



자료: 한국은행, 금융안정 상황 보도자료(22. 9. 22)

[그림 Ⅳ-7] 부동산PF 우발채무 위험지역 분포

□ 건설업은 대표적인 하도급 생산방식으로 종합건설사 하나가 도산하면 수십, 수백 개의 전문건설업이 동시에 위기로 빠져들 수밖에 없는 구조임

- 최근 부동산PF 시장은 사실상 중단된 상태로 건설기업 등의 자금조달 여건이 최악인 상황이며, 장기화 시 건설사의 연쇄 도산 우려가 커짐

□ 부동산PF 문제 외에도 시장금리 자체가 크게 상승하여 이에 대한 부작용이 상당함. 금리상승은 소비수요 감소, 투자 조달비용 증가를 가져와 전반적인 투자 위축을 유발하기 때문임

- 실제로 금리와 건설투자는 음의 상관관계가 강한 특성이 있음

□ 레고랜드 사태 이후 정부는 "50조원+α" 대책을 발 빠르게 내놓으며, 단기적으로 시장 안정화에 기여하였음

- 그러나 정부 대책에 직접적 수혜 기업은 신용등급이 높은 기업 중심으로 중소 및 중견업체의 자금조달 여건 개선에는 한계가 있는 것으로 판단함

▶ 자금조달 여건이 개선될 것인가?

◉ 금리와 건설투자는 음의 상관관계가 강한 특성이 있으며, 수요/공급 모두 심리 위축

◉ 부동산PF 시장은 중단된 상태로 건설기업의 자금조달 여건이 최악인 상황, 장기화 시 연쇄 도산 우려

☞ **정부의 발 빠른 대처로 시장 안정화를 기대하나, 중소/중견업체, 지방사업장 자금조달 개선에는 한계**

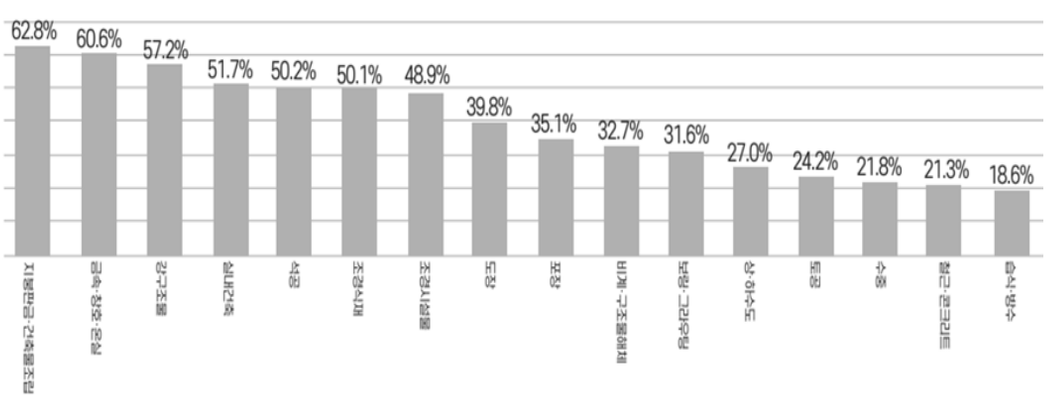
4. 건설공사비 상승세 둔화 여부

□ 2021년부터 시작된 건자재가격 폭등, 인건비 상승 등에 따른 건설공사비 급증은 건설시장의 가장 큰 리스크 요인으로 작용함

- 특히, 건자재 가격 상승세가 기록적인 수준으로 상승했는데, 이는 ①풍부한 유동성(저금리+재정지출 확대), ②공급차질, ③인프라 투자 증가, ④에너지 자원주의, ⑤가격상승 심리에 따른 투기증가 등 다양한 요인에 의해 발생함
- 결과적으로 자재가격의 상승은 수급 불균형, 비용부담 증가 등으로 이어져 건설공사 원가상승, 현장 지연 등을 발생시켜 큰 혼란을 초래함

□ 건설자재 가격 급등은 직접시공의 주체인 전문건설업에 상대적으로 큰 타격으로 줌

- 전문건설업체는 자재 생산업체를 통한 직접구매가 어려워 유통사에 의존하는 구조이며, 가격협상력 역시 열위에 있기 때문임
- 특히, 전문건설업 특정 업종의 경우 전체 공사비에서 자재비가 차지하는 비중이 60%가 상회하는 경우도 있어 수익성은 크게 악화한 것으로 추정됨[7)]
- 또한, 계약금액 조정을 위한 발주자와 원청 간, 원청과 하청 간의 분쟁이 증가했으며, 이에 따라 시공에 따른 손실은 물론 법적·행정적 비용까지 증가했을 것으로 추정됨



자료: 대한건설정책연구원, 전문건설업 완성공사 원가통계

[그림 Ⅳ-8] 최근 3년간 전문건설업 업종별 평균 자재비 비중(2018~2020)

□ 향후 원자재 시장의 방향성 예측이 쉽지 않아 건자재 가격 상황 역시 불확실하나, 과거 자재가격 변동 흐름을 살펴보면 실마리를 찾을 수 있음

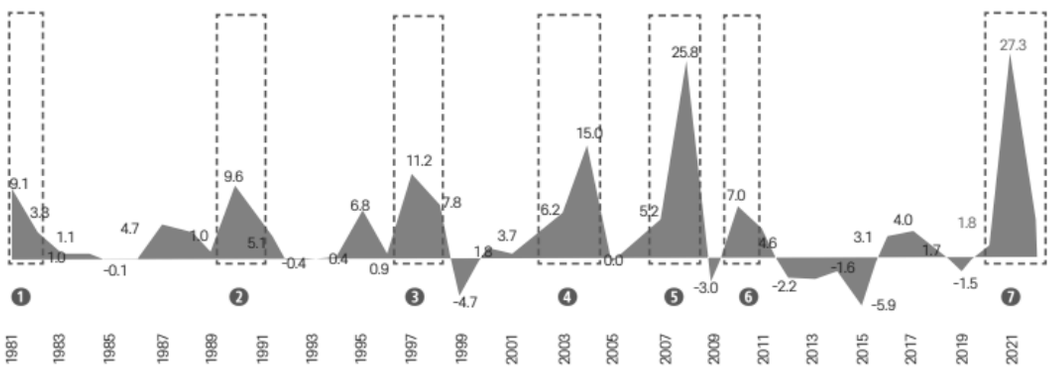
- 현재 건설 자재가격이 2021년부터 가파르게 상승했다는 점에서 현재 7분기가량 상승세를 지속하고 있는 상황이며, 최근에는 상승세가 크게 둔화되고 있음

7) 전문건설업 세부 업종 가운데 자재비 비중이 50%를 상회하는 업종은 지붕판금·건축물조립(62.8%), 금속·창호·온실(60.6%), 강구조물(57.2%), 실내건축(51.7%), 석공(50.2%), 조경식재(50.1%) 등으로 나타남

- 또한, 과거 건설자재 급등 시기를 살펴보면, 자재가격의 가파른 상승은 2년을 넘기는 경우가 흔치 않았음

□ 그러나, 과거 건설 인플레이션이 오일쇼크(①), 수요급증(②, ④), 환율급등(③, ⑤), 유동성 증가(⑥) 등이었다면 이번에는 환율, 유동성 이외에 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 예단이 쉽지 않은 상황임

- 그럼에도 불구하고 역사적 경험을 바탕으로 예상해보면 2023년 이후에는 건설자재 등 물가 상황은 안정화될 것으로 기대함



자료: 통계청

[그림 Ⅳ-9] 시기별 건설중간재 생산자물가지수 추이(1980-2022)

□ 전반적인 건설비용의 점진적으로 하향 안정화를 기대하나, 급격한 하락세는 기대하기 어려운 상황으로 가격상승 압력이 여전히 존재함

- 특히, 향후 노무비와 장비 임대료 및 운송료 등은 지속적으로 상승할 가능성이 여전하다는 측면에서 불확실성은 상존함
- 또한, 건설비용 상승이 둔화되더라도 절대적 금액 자체가 2021년 이전 수준과 비교하면 크게 오른 상황이기 때문에 공사비 부담에 대한 문제는 지속될 가능성이 큼

▶ 건설공사비 상승세 둔화 여부?

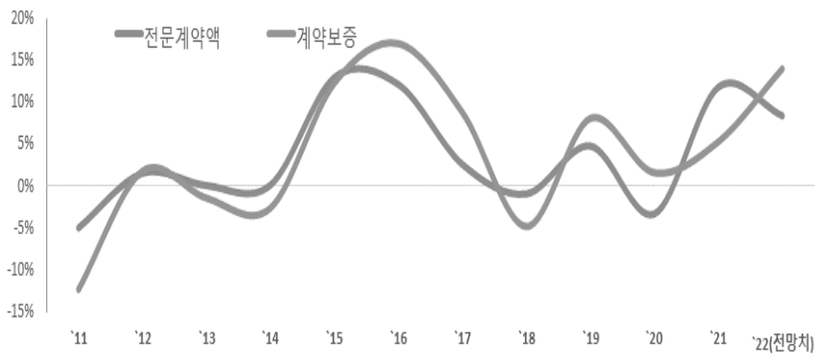
◉ 1980년 이후 건설 자재가격 등은 주기적으로 큰 변동성을 보였으나, 2년을 넘기는 경우는 흔치 않음

☞ **2023년 이후에는 자재가격 등 건설공사비 상승세가 둔화되어 건설시장 안정화에 기여할 것으로 기대**

5. 전문건설업 경기회복세 여부

□ 전문건설업 계약액은 2021년 11.8% 증가했으며, 2022년에도 약 10.8% 증가한 것으로 추정되어 금액적으로 최고치를 경신할 것으로 예상함

- 전문건설업 계약액은 객관적인 통계자료가 전무한 상황으로 전문건설공제조합 계약보증 추이를 바탕으로 추정하는데, 통상 전문건설업 계약액과 계약보증 간에는 약간의 시차가 존재할 뿐 대체적으로 방향성이 동일하게 나타남



자료: 대한전문건설협회, 전문건설공제조합

[그림 Ⅳ-10] 전문건설업 계약액 및 계약보증 추이

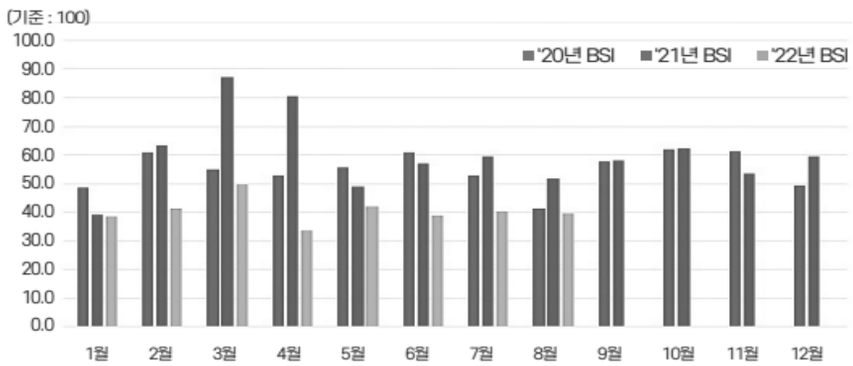
□ 그러나, 앞서 밝혔듯이 전문건설업 계약액은 경상금액으로 건설비용 상승이 그대로 포함된 금액으로 판단하는 것이 합리적임

- 따라서 전문건설업 실질 계약액은 건설공사비 상승폭 등을 감안하면 큰 변동이 없는 것으로 판단할 수 있음[8)]

□ 건설경기 회복세가 요원한 가운데, 경제 및 정책적 부담이 커지며 전문건설업 개별기업이 체감하는 건설경기는 크게 악화된 것으로 보임

- 이는 전문건설 시장 내 공사비가 크게 상승한 것이 가장 큰 요인으로 작용함
- 또한, 하도급 물량 확대로 계약액은 증가하나, 건설자재 등의 직접구매로 인해 수익성은 오히려 크게 감소한 것 역시 체감경기 악화에 영향을 미침
- 이에 따라 전문건설 개별기업이 체감하는 경기상황(BSI)은 최근 3년 이래 최저치를 기록하며, 악화 일로를 걷고 있음

8) 전문건설업 계약액은 원도급과 하도급 금액이 혼재되어 있어 건설 디플레이터 등을 통해 정확하게 추정하기는 어려우나, 건설공사비가 2021년 14%, 2022년 7%가량 상승했음을 감안하면 실질 증가액은 크지 않은 것으로 볼 수 있음



자료: 대한건설정책연구원

[그림 Ⅳ-11] 전문건설업 경기실사지수 비교(최근 3년)

□ 생산체계 개편 이후 상호시장 진출에 있어 종합건설업이 전문건설업에 비해 시장 침투율이 크게 나타나고 있어 이 역시 전문건설업의 체감경기 악화로 작용함

- 실제로 상호시장 진출에 있어 건수로는 전문의 종합시장 수주는 10.0%인데 비해, 종합의 전문시장 수주는 30.7%로 3배, 금액으로는 4배 차이가 나고 있음
- 특히, 건축의 경우 전문의 종합 수주는 1%에 불과하나, 종합의 전문 수주는 41%로 나타나 불균형이 심각한 상황임

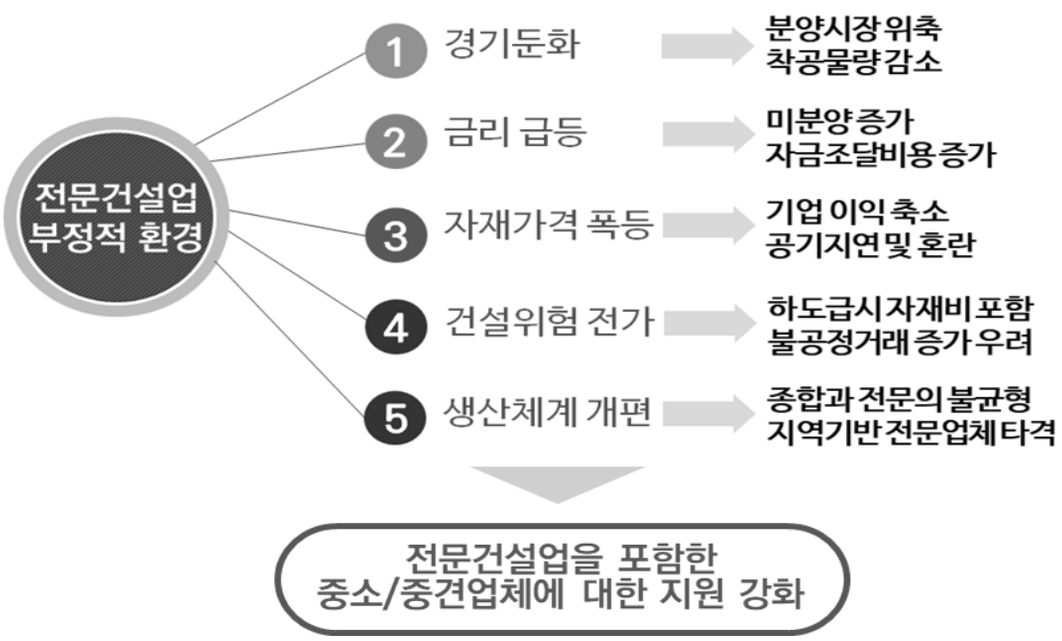
〈표 Ⅳ-5〉 상호시장 허용공사 분석 결과(2022.1월~9월)

발주 (낙찰자 선정 완료 건)					교차 수주 (종합↔전문)			
공사	분야	건수(건)	금액(억)	평균 금액(억)	업체	건수(건)	금액(억)	평균 금액(억)
종합 공사 (5,239건)	토목	3,258	23,348	7.2	전문 업체 (525건)	367(11.3%)	1,661.5(7.1%)	4.5
	건축	1,422	10,308	7.2		14(1.0%)	114.8(1.1%)	8.2
	조경	534	2,553	4.8		129(24.2%)	449.3(17.6%)	3.5
	산설	25	799	32.0		15(60.0%)	638.2(79.9%)	42.5
	소계	5,239	37,008	7.1	소계	525(10.0%)	2,864(7.7%)	5.5
전문 공사 (7,075건)	토목	3,899	15,210	3.9	종합 업체 (2,175건)	1,109(28.4%)	3,341.4(22.0%)	3.0
	건축	2,274	9,933	4.4		933(41.0%)	3,885.5(39.1%)	4.2
	조경	819	3,060	3.7		132(16.1%)	552.4(18.1%)	4.2
	산설	83	781	9.4		1(1.2%)	4.7(0.6%)	4.7
	소계	7,075	28,985	4.1	소계	2,175(30.7%)	7,784(26.9%)	3.6
합계		12,314	65,993	5.4	합계	2,700(21.9%)	10,648(16.1%)	3.9

자료: 입찰정보사이트(아이건건설넷)

□ 전문건설업은 경기둔화, 금리급등, 자재가격 폭등, 건설위험 전가, 생산체계 개편 등 다양한 부정적 환경에 처해 있는 상황임

- 따라서 전문건설업을 포함한 중소·중견업체에 대한 지속적인 관심과 지원책이 마련될 필요가 있음



[그림 Ⅳ-12] 전문건설업을 둘러싼 부정적 환경

□ 2023년 전문건설업 경기회복세는 쉽지 않을 것으로 판단함

- 금리인상에 따른 자금시장 악화, 건설기업 도산 우려, 상호시장 진출 불균형 등에 따라 전문건설업 체감경기 악화는 지속될 것으로 보임
- 특히, 2023년부터 건설공사비 상승에 따른 비용 증가 문제가 개별기업에 직접적으로 영향을 미칠 가능성이 커져, 산업 내 한계기업이 크게 증가할 것으로 예상됨

▶ 전문건설업 경기회복세 여부?

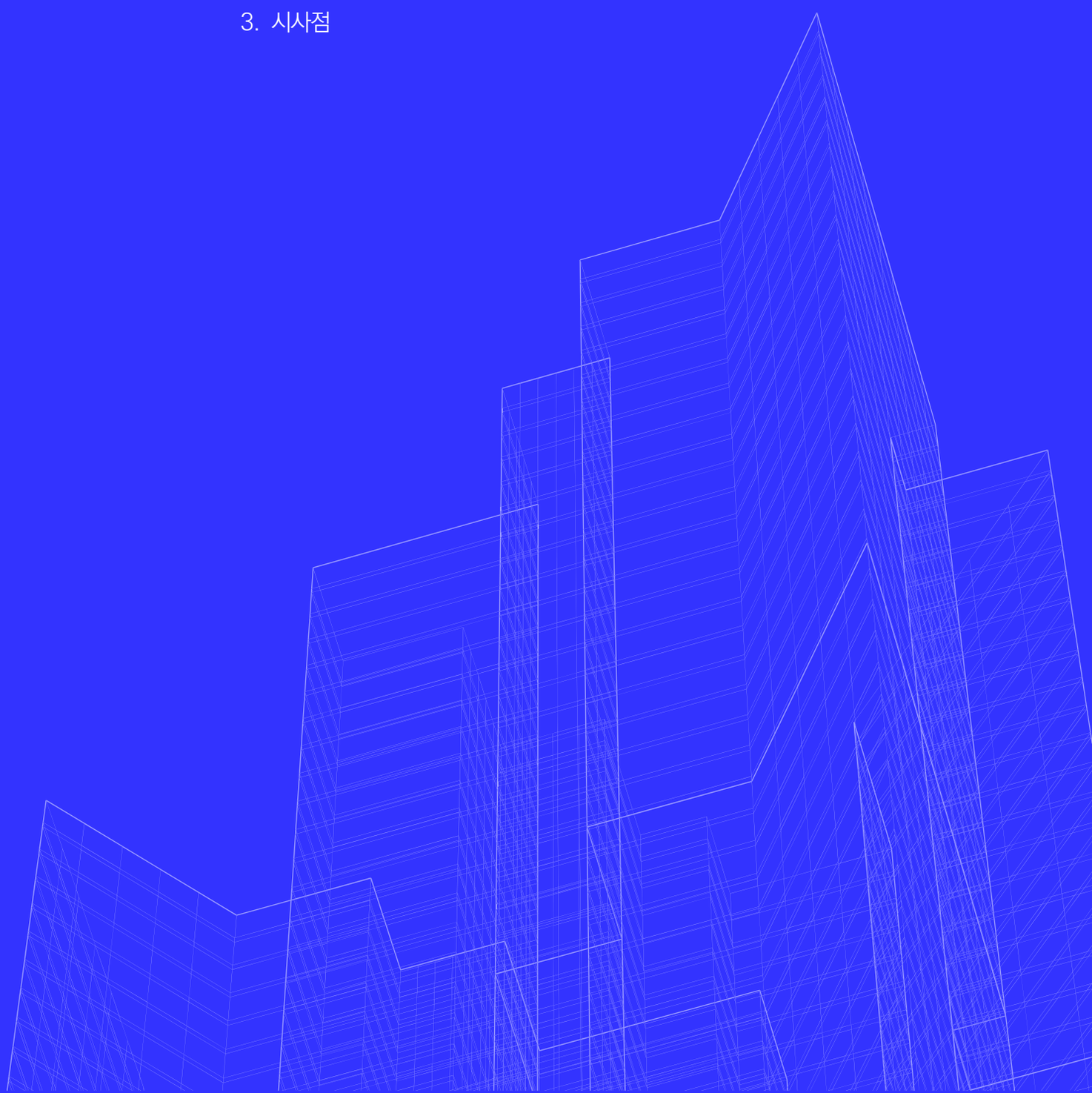
◉ 전문건설업 경기는 전체 건설경기와 다르지 않으나, 최근 생산요소 조달 비용상승으로 수익성이 크게 악화

☞ **금리인상에 따른 자금시장 악화, 건설기업 도산 우려, 상호시장 진출 불균형 등에 따라 전문건설업 체감경기 악화는 지속될 것으로 예상**

V

건설경기 전망 및 시사점

1. 전망 방법 및 변수
2. 건설경기 전망
3. 시사점



제5장

건설경기 전망 및 시사점

1. 전망방법 및 변수

□ 건설경기 전망은 한국은행 등 타 기관과의 비교 등을 위해 건설투자에 대하여 실시함

- 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업을 대상으로 도급별(원/하도급) 계약액(수주)을 전망함

□ 건설투자, 전문건설업 전망의 경우 시계열모형(ARDL)을 통해 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량/정성적 요인을 고려하여 전망치를 조정함

- 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함하지 못한 변수와 정책 변수, 대내·외 환경 등을 고려함
- 또한, 전문건설업 전망은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정함

□ 2023년 건설시장 상승/회복/둔화/하강의 주요 요인은 다음과 같이 정리할 수 있음

- 세부적으로 상승요인으로는 양호한 건설수주, 건축허가물량 증가를 꼽을 수 있음
- 회복요인으로는 주거용 건축투자의 회복세 기대, 정부의 주택공급 계획 등임
- 반면, 건설경기 둔화 요인으로는 SOC 예산 감소로 인한 공공투자 위축, 비주거용 건축 감소, 기저효과에 따른 건설수주 감소 우려, 건설공사비 관련 불확실성 등이 있음
- 하강요인으로는 경제전반의 침체 위험, 부정적 금리환경에 따른 자금시장 위축 등임

□ 2023년 건설경기는 전체적으로 둔화, 하강요인이 상승, 회복요인이 큰 것으로 판단되어 건설경기의 침체를 예상할 수 있음

둔화	상승
✓ SOC예산 감소로 정부투자 위축 ✓ 비주거용 건축 감소 예상 ✓ 기저효과 등에 따라 건설수주 둔화 ✓ 건설공사비 관련 불확실성 여전	✓ 양호한 건설수주 ✓ 건축허가물량 증가
하강	**회복**
✓ 경제전반의 침체 위험 ✓ 금리환경에 따른 자금시장 위축	✓ 주거용 건축부문 회복세 기대 ✓ 정부의 주택공급 계획

[그림 V-1] 2023년 건설시장 주요 변화 요인

2. 건설경기 전망

1) 건설투자 전망

□ 향후 건설경기는 부정적 요인이 지속된다는 측면에서, 2023년 건설투자는 2022년 대비 0.4% 감소한 256조원 수준을 기록할 것으로 전망함

- 경기둔화 영향으로 비주거용 건물투자 부진, SOC 예산 감축에 따른 토목투자 감소로 건설경기 회복이 지연될 것으로 판단함
- 또한, 건설공사비 증가는 내년에도 여전히 불확실성이 큰 상황으로 건설시장 내 리스크 요인으로 작용할 가능성이 큼

□ 한편, 타 기관의 2023년 건설투자 전망치는 -0.2%~2.4%로 나타나고 있음

- 전체적으로 2023년 건설투자는 2022년에 비해 개선될 것으로 보고 있으나, 회복 여부에 대해서는 기관마다 상이하게 판단함
- 한국은행의 경우 '22년 8월 전망에서는 내년도 건설투자가 2% 이상 증가할 것으로 전망했으나, 11월 전망에서는 -0.2%로 큰 폭으로 하향 조정함

□ 현재 건설경기는 회복과 침체의 변곡점에 있는 상황이며, 긍정적 요인에 비해 부정적 요인이 더욱 부각되어 내년에는 하강국면이 이어질 것으로 전망함

- 우리 연구원에서는 내년도 건설경기 판단에 있어 핵심 키워드가 "2022년=공사비 상승"이었다면, "2023년=자금시장 안정"으로 판단함
- 현재 건설경기는 침체기 하단으로 판단되며, 향후 침체가 지속될지 회복기로 전환될지는 자금시장 안정에 달려 있음

□ 건설경기는 인플레이션이 완화되고 금융환경이 개선되는 2024년부터 회복국면에 진입할 것으로 예상함

〈표 V-1〉 2023년 건설투자 전망

구 분	2021년	2022년[e)]			2023년[e)]
		상반기	하반기	연간	
현대경제연구원(2022. 09)	-1.6%	-4.5%	3.0	-0.8%	2.4%
국회예산정책처(2022. 10)	-1.6%	-4.5%	-1.6%	-2.9%	0.4%
KDI(2022. 11)	-1.6%	-4.5%	-1.6%	-3.0%	0.2%
한국은행(2022. 12)	-1.6%	-4.5%	-0.4%	-2.4%	-0.2%
대한건설정책연구원(2022. 11)	-1.6%	-4.5%	-1.8%	-3.0%	-0.4%

자료: 각 기관별 전망 자료

2) 전문건설업 전망

□ 2022년 전문건설업 계약액은 2021년 대비 10.8% 증가한 116.9조원으로 전망됨

- 건설경기 부진과 별도로 공사비 상승과 하도급 물량 증가에 따라 계약액 자체는 증가했을 것으로 예상됨
- 건설공사비가 2021년 14%, 22년 8%가량 상승할 것으로 보여, 전문건설업의 실질 계약액 증가는 소폭에 그칠 것으로 판단함

□ 2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 2.0% 증가한 119.2조원으로 전망함

- 건설 인플레이션이 둔화되면서 계약액은 소폭 증가할 것으로 보이며, 실질 계약액증가율은 미미할 것으로 보임
- 도급별로는 하도급 계약액 증가율이 큰 폭으로 줄어들면서 전체 전문건설업 계약액이 둔화될 것으로 예상함
- 2023년 전문건설업 도급별 예상 계약액은 원도급과 하도급 모두 약 2% 증가할 것으로 보임

□ 한편, 전문건설업 계약액은 중장기적으로 횡보할 가능성이 클 것으로 예상함

- 향후 건설경기는 안정화될 가능성이 크나, 건설산업의 전문화, 분업화 역시 이미 고도화되어 전문건설업의 추가적인 시장 확대가 쉽지 않을 것으로 보임
- 또한, 생산체계 개편에 따라 전문건설업 시장의 불확실성이 크게 나타날 수 있음. 이미 상호시장 진출 등에 있어 전문건설업의 경쟁력 약화가 나타나고 있어, 향후 시장 변동성이 커질 것으로 보임

〈표 Ⅴ-2〉 2023년 전문건설업 전망

구 분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년e)	2023년e)
도급별	원도급	28.4조원 (5.9%)	34.4조원 (21.1%)	31.7조원 (-7.8%)	33.4조원 (5.4%)	35.1조원 (5.0%)	35.8조원 (1.9%)
	하도급	64.7조원 (-3.7%)	63.2조원 (-2.3%)	62.8조원 (-0.6%)	72.1조원 (14.8%)	81.8조원 (13.4%)	83.4조원 (2.0%)
합 계		93.1조원 (-0.9%)	97.6조원 (4.8%)	94.4조원 (-3.3%)	105.5조원 (11.8%)	116.9조원 (10.8%)	119.2조원 (2.0%)

3. 시사점

□ 최근 건설경기 회복세를 가로막는 주요 요인은 건설 인플레이션에 따른 비용상승과 부정적인 금리환경으로 볼 수 있음

- 인플레이션으로 인해 금리가 상승하고 이는 다시 개별기업의 수익성 및 자금조달 악화 등으로 이어져 악순환이 우려스러운 상황임

□ 건설 인플레이션은 보수적으로 판단하더라도 2023년 하반기 이후에는 안정화될 가능성이 큰 것으로 판단함

- 다만, 가파르게 오른 건설공사비로 인해 기업의 수익성이 악화되면서 중소 및 전문업체의 위기가 커질 위험이 상당함
- 이익지표의 경우 후행적 성격이 강한 특성이 있어 올해부터 적자기업이 증가할 가능성이 크며, 높은 수준의 금리는 이를 가속화할 수 있음
- 여기에 주택경기까지 얼어붙어 미분양이 증가할 경우 건설업 내 한계기업은 크게 증가할 가능성이 상당함

□ 내년도 건설경기는 부정적 금리환경으로 인해 자금시장의 혼란이 초래될 가능성이 상당함

- 특히, 부동산PF의 부실이 가시적으로 발생할 경우 개별기업으로의 부정적 파급효과가 크게 확산될 가능성이 큼
- 자금시장에 추가적인 부정적 충격을 최소화하기 위해 금융당국의 빠른 대처가 지속되어야 하며, 단기 유동성 지원 방안을 추가로 마련할 필요가 있음
- 또한, 수도권보다는 지방, 대형업체보다는 중소·중견업체의 위험이 상당하다는 점에서 맞춤형 추가 대책에 대해서도 고민할 필요가 있음
- 향후 자금시장의 안정화가 건설경기 회복의 핵심 열쇠가 될 것으로 판단함

□ 한편, 최근 건설시장은 경기침체, 물가상승 우려가 크다는 측면에서 2010년 초반과 유사하다고 볼 수 있음

- 2010년 전후로 금융위기와 인플레이션으로 인해 100대 건설사 중 절반 가까운 기업이 구조조정에 돌입한 경험이 있음
- 당시 불안한 거시여건 하에서 미분양 증가와 더불어 건설물량마저 급감하여 건설경기 침체가 6년 가까이 지속되었음
- 과거와 같은 건설경기 침체를 겪지 않기 위해서는 물량 증가가 중요한데, 최근 SOC 예산이 축소되는 등 우려가 큰 상황임

□ 거시 및 정책 환경변화에 따라 전문 및 중소건설업의 불확실성이 더욱 커져 정책적 지원과 관심 절실한 상황임

- 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 경우 생산체계 개편의 부정적 영향과 더불어 공사비 상승으로 인해 어려움이 가중되는 상황임
- 전문 및 중소건설업의 여건을 고려하여 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도 개선 등이 요구됨
- 한편, 중소 및 전문건설업체의 보증사고 위험 역시 증가할 가능성이 크므로 이에 대한 모니터링 역시 필요함

□ 개별 건설기업은 단기적으로 건설경기 침체에 따른 리스크 관리가 필수적이며, 중장기적으로 미래 먹거리에 대한 고민이 필요함

- 2023년에는 위험관리를 경영 우선순위로 설정하고, 저가 수주를 지양하는 가운데 선별 수주를 통해 수익성 중심의 내실경영을 추구해야 함
- 중장기적으로는 4차 산업혁명 요소기술, 디지털 전환, ESG 대비 등 건설시장의 메가트렌드에 대한 관심 역시 지속하여야 함
- 건설업은 과거 여러 차례 위기를 극복한 경험이 있음. 2023년 건설시장은 불확실성이 어느 때보다 큰 상황이나, 슬기롭게 대처해 나갈 것으로 기대함

참고문헌

1. 국토교통부, 2023년 국토교통부 예산안 보도자료
2. 국토교통부, 국토교통 통계누리
3. 국회예산정책처, 2023년 및 중기 경제전망
4. 기획재정부, 2023년 예산안
5. 기획재정부, 국가재정 운용계획
6. 대외경제정책연구원, 2023년 세계경제 전망
7. 대한건설정책연구원, 전문건설업 완성공사원가
8. 대한건설정책연구원, 지표로 보는 건설시장과 이슈
9. 대한건설협회, 월간 건설경제동향
10. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
11. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
12. 전문건설공제조합, 업무통계연보
13. 조선비즈(2022. 11. 03), 한미 금리차 100bp로 확대···한은, 연속 빅스텝 밟을까
14. 통계청, 건설업조사
15. 한국개발연구원(KDI), 2023년 경제전망
16. 한국은행, 경제통계시스템
17. 한국은행, 경제전망
18. 한국은행, 금융안정 상황 보도자료
19. 한국은행, 기업경영분석
20. 한국건설산업연구원, 2023년 건설경기 전망
21. 현대경제연구원, 2022년 한국경제 전망