



2025년 건설경기 전망

통계보고서

Korea Research Institute for Construction Policy



2025년 건설경기 전망

통계보고서

Korea Research Institute for Construction Policy

연구진

박 선 구 | 연구 위원 | 대한건설정책연구원

© 대한건설정책연구원 2024

통계보고서

2025년 건설경기 전망

등 록 | 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)
발 행 | 2024년 11월 발행
발 행 인 | 김 희 수
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 | 979-11-5953-184-2 (93320)

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

- 본고에서는 건설산업 주요 지표의 동향과 흐름을 살펴보고, 이를 바탕으로 2025년 건설경기 전망을 제시함
 - 건설경기 전망은 GDP 구성요소인 건설투자에 대하여 실시하였고, 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업 시장 역시 도급별(원·하도급) 계약액을 추정
 - 전망의 방법은 시계열모형을 통해 전망치를 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량·정성적 요인을 고려하여 조정하는 방식으로 작성
 - 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 보정

- 2024년 건설경기는 부진한 가운데, 주요 지표 흐름을 요약하면 다음과 같음
 - 건설경기 선행지표는 전년도 기저효과에 따라 소폭 반등세를 기대할 수 있음. 건축허가는 전년동기 대비 줄어들었으나 차츰 회복세이며, 건설수주와 건축착공면적은 전년도 대비 증가했으며, 이러한 추세가 지속될 것으로 예상
 - 반면, 건설경기 동행지표는 선행지표 부진의 시차효과로 부진이 예상됨. 2024년 2분기부터 건설기성이 마이너스로 전환되었으며, 건축착공면적 감소세를 감안하면 2025년까지 동행지표는 부진할 가능성이 상당
 - 생산요소(인력, 자재, 자금)는 불확실성이 여전하나, 인건비와 자재비는 안정화 추세임. 그러나 높아진 건설공사비용에 따라 심리적 부담은 여전
 - 건설기업 수익성은 올해가 저점일 가능성이 높고, 내년부터 회복되며 심리도 일부 개선될 전망임. 수익성 악화의 주요 요인으로 작용했던 2021~2022년 착공 물량이 완료됐거나, 마무리 단계로 판단
 - 선행지표 등 일부 회복 요인도 있으나, 전체 건설경기는 장기간 지지부진한 모습이며 건설기업의 체감경기는 더욱 부정적

- 2024년 전문건설업 계약액은 전년대비 약 3% 감소한 것으로 추정되며, 세부 업종별로는 건설생산 프로세스에 따라 계약액 증감이 상이한 것으로 보임
 - 전문건설업 세부 업종별로는 선행공종/민간중심/건축중심/하도급 업종의 부진이 심화
 - 준공 물량이 양호하다는 점에서 후행공종, 공공투자가 증가했다는 점에서 공공중심/토목중심 업종은 상대적으로 선방
 - 전문건설업 계약액은 공사비 상승이 포함된 경상금액이라는 점에서 실질 계약액 감소는 더욱 큰 수준

- 2025년 건설경기는 부진한 민간투자를 공공부문이 얼마나 상쇄할 수 있을지가 중요하며, 공사비 안정과 금융시장 여건 개선 역시 중요한 Key Point가 될 것으로 예상함
- 내년도 건설경기는 선행지표 부진의 영향으로 부진이 불가피할 것으로 판단하며, 이에 따라 2025년 건설투자는 2024년 대비 1.2% 감소하여 300조원을 하회할 것으로 전망함
 - 토목부문은 보험세로 판단되며, 건축부문은 주거용과 비주거용이 각각 2% 내외의 감소세가 예상
 - 다만, 2024년 건축착공 등 선행지표가 일부 회복세를 보인다는 점에서 건설경기 부진을 일부 상쇄
 - 건설경기는 순환주기 측면에서 2025년 하반기에서 2026년 상반기에는 회복국면을 기대
- 2025년 전문건설업 계약액은 2024년 대비 1.0% 증가한 113.6조원으로 전망함
 - 전반적인 건설경기 부진에 따라 전문건설업 계약액도 지지부진할 것으로 판단
 - 전문건설업 계약액이 경상금액이라는 점에서 계약액 1% 증가는 실질 계약액의 감소를 의미
 - 전문건설업 도급별로는 민간 건축분야의 부진이 공공에 비해 클 것으로 예상되어 상대적으로 공공 중심의 원도급 부문이 선방할 것으로 예상
 - 또한, 2024년까지 전문건설업 선행 공종이 부진하고 후행 공종이 선방했다면 2025년에는 선행 공종의 소폭 회복세와 후행 공종의 감소세가 예상
- 단기 건설경기는 순환주기 측면에서 2025년 하반기에서 2026년 상반기에는 회복국면을 기대함
 - 금리 여건 개선, 주택시장 회복세 지속, 건설공사비 안정화 등이 확인될 경우 건축허가와 착공은 점진적으로 증가 예상
 - 다만, 회복국면에 들어서더라도 부정적 경제 여건을 고려하면 의미 있는 물량 증가는 어려울 전망
- 중장기적 측면에서 건설투자는 경제성장률을 하회할 가능성이 높으며, 이에 따라 GDP대비 건설투자 비중은 현재에 비해 낮아질 것으로 예상됨
 - 건설자본 스톡, 소득수준, 도시화율, 주택보급률, 경제발전단계 등을 종합적으로 고려하면 건설산업은 이미 성숙기 진입
 - 경제 및 인구구조, 지역 쇠퇴, 건설산업 여건 등 부정적 환경으로 건설투자는 과거의 성장세를 기대하기 어려운 여건
 - 기간별 건설투자 성장률을 고려하면 향후 평균 0~1% 성장이 뉴노멀
- 건설산업이 이미 성숙기에 진입했다는 점, 정체된 산업 환경을 극복할 필요성이 크다는 점에서 새로운 생존 전략과 지속가능성에 대한 고민이 필요한 시점임
 - 무엇보다 생산구조 혁신, 디지털화 등을 통해 생산성과 부가가치를 높이는 체질 개선 노력이 필요
 - 또한, 범국가적 차원에서 건설산업 대전환을 위한 논의가 절실

목 차

2024 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	17

제3장 | 건설경기 동향 / 19

1. 주요 건설지표	21
2. 전문건설업	27
3. 건설업 생산요소	32
4. 기업경영 주요 지표	36

제4장 | 2024년 건설시장 KEY POINT / 41

1. 공공부문 건설투자 지속가능 여부	43
2. 민간부문 건설투자 회복세 전환 여부	46
3. 자금조달 및 부동산PF 불확실성 해소 여부	49
4. 공사비 안정화 지속 여부	52
5. 건설경기 상승국면 전환 시점	54

제5장 | 건설경기 전망 및 시사점 / 57

1. 전망방법 및 변수	59
2. 건설경기 전망	60
3. 시사점	62

참고문헌 / 64

표목차

2024 통계보고서

〈표 II-1〉 주요 기관의 세계 경제성장률 전망치	10
〈표 II-2〉 주요 기관의 경제성장률 전망치	17
〈표 III-1〉 국내 건설공사 세부 수주실적	22
〈표 III-2〉 최근 건축허가면적 동향	24
〈표 III-3〉 최근 건축착공면적 동향	24
〈표 III-4〉 최근 주택 인허가 실적 동향	25
〈표 III-5〉 전문건설업 업종별 계약액(2023년)	29
〈표 III-6〉 업종별 건설업체수 현황	30
〈표 III-7〉 주요 금리지표 추이	35
〈표 IV-1〉 2025년 국토교통부 예산 및 기금 총괄표	44
〈표 IV-2〉 주요 건설지표 동향	55
〈표 V-1〉 2025년 건설투자 전망	60
〈표 V-2〉 2025년 전문건설업 전망	61

그림목차

2024 통계보고서

[그림 II-1] 선진국 및 신흥국의 성장률 추이	10
[그림 II-2] 소비판매액과 민간소비 추이	11
[그림 II-3] 재화 형태별 소비 증가율	11
[그림 II-4] 설비투자 조정압력과 설비투자 현황	12
[그림 II-5] 지식재산생산물 투자 추이	12
[그림 II-6] 건물건설 및 건축수주·착공	13
[그림 II-7] 건설용중간재 가격 상승률 추이	13
[그림 II-8] 재화수출 및 수입 추이	14
[그림 II-9] 반도체 재고 및 출하지수	14
[그림 II-10] 소비자물가 및 근원물가 상승률	15
[그림 II-11] 소비자물가 상승률 전망	15
[그림 II-12] 취업자 수 증감 추이	16
[그림 II-13] 산업별 취업자 수 경로	16
[그림 II-14] 향후 경제성장률 추이 전망	17
[그림 III-1] 연도별 건설수주액 추이	21
[그림 III-2] 최근 월별 건설수주액 추이	22
[그림 III-3] 연도별 건축허가면적 추이	23
[그림 III-4] 연도별 건축착공면적 추이	23
[그림 III-5] 최근 10년 건설기성 순환주기	26
[그림 III-6] 연도별 건설투자액 추이	26
[그림 III-7] 전문건설업 계약액 추이	27
[그림 III-8] 전문건설업 도급별 계약액 추이	27
[그림 III-9] 전문건설업 경기실사지수(최근 3년)	28
[그림 III-10] 전문건설업 업체당 평균 계약액 추이	30
[그림 III-11] 전문건설업 업종별 공사진행 프로세스	31
[그림 III-12] 건설업 취업자 수 추이 및 직종별 비중	32
[그림 III-13] 생산자물가(건설용 중간재) 추이	33
[그림 III-14] 건설공사비지수 추이	33
[그림 III-15] 주요 건설자재 가격 상승률 추이	34
[그림 III-16] 전기요금 인상 추이	34
[그림 III-17] 한국은행 기준금리 추이	35
[그림 III-18] 건설 외감기업 업종별 평균 매출액 동향	36
[그림 III-19] 건설 외감기업 업종별 영업이익률 동향	37
[그림 III-20] 최근 매출액 영업이익률 추이(전산업 VS. 건설업)	37
[그림 III-21] 건설업 폐업신고 업체수 추이	38
[그림 III-22] 외감기업 한계기업 비중	38
[그림 III-23] 한국은행 건설업 경기실사지수(BSI) 추이	39

그림목차

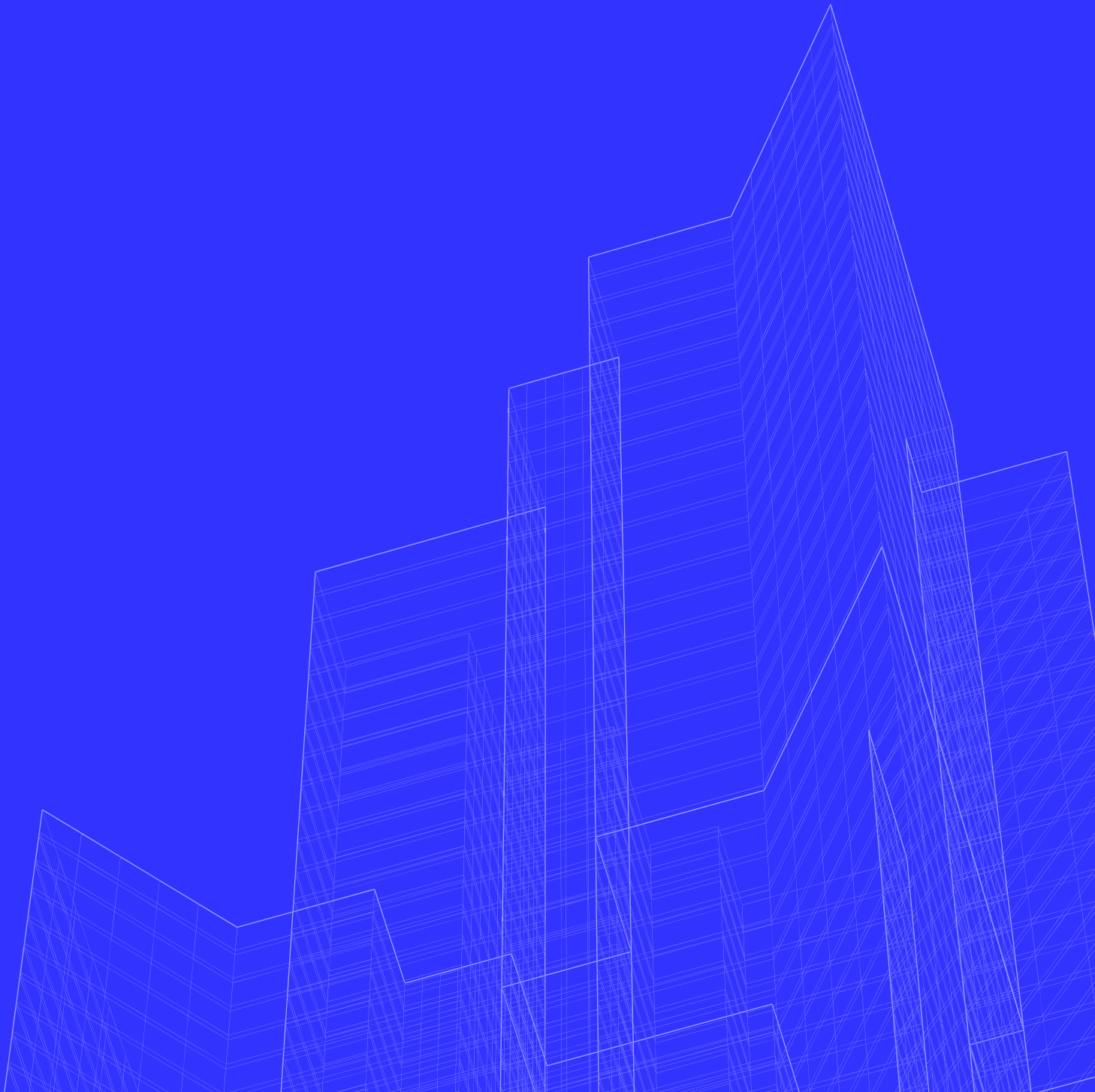
2024 통계보고서

[그림 IV-1] 정부 SOC 예산안 추이	43
[그림 IV-2] 2024~2028년 국가재정운용계획	44
[그림 IV-3] 공공부문 건설투자 추이	45
[그림 IV-4] 건축착공면적 추이	46
[그림 IV-5] 건설투자 추이	46
[그림 IV-6] 민간부문 건설투자 추이	47
[그림 IV-7] 건설경기 회복지원 방안(국토교통부)	48
[그림 IV-8] 부동산PF 연체율	49
[그림 IV-9] 금융업권별 부동산PF 위험노출액	50
[그림 IV-10] 기준금리와 건설투자 증감률 추이	51
[그림 IV-11] 기준금리와 건축착공면적 증감률 추이	51
[그림 IV-12] 자재가격 및 공사비 상승에 따른 영향	52
[그림 IV-13] 생산자물가지수와 건설중간재 물가지수 비교	53
[그림 IV-14] 우리나라 건설경기 순환변동	54
[그림 IV-15] 건설활동 지표간 시차상관계수	55
[그림 V-1] 2025년 건설시장 주요 변화 요인	59
[그림 V-2] 기간별 경제성장률과 건설투자 증가율 비교	63
[그림 V-3] GDP대비 건설투자 비중 추이	63

I

서론

1. 배경 및 목적
2. 구성 및 방법



제1장

서론

1. 배경 및 목적

- 한국은행, KDI 등은 2024년 우리나라 경제성장률을 2% 초반대로 예상하고 있음¹⁾
 - 2023년 경제성장률이 1.4%임을 감안하면 올해 성장률은 소폭 개선되는 것으로 평가
 - 올해 경제성장률 개선은 무엇보다 수출 증가 효과가 가장 큰 요인으로 작용
 - 사실상 수출을 제외하면 민간소비, 건설투자, 지식재산생산물투자 등 내수경기는 대체로 부진한 것으로 평가
 - 또한, 내수가 미약한 흐름을 보임에 따라 물가 상승세 둔화가 지속되고 고용 여건은 완만하게 조정될 것으로 예상
 - 우리나라 경제성장률은 주요국 성장률, 물가 흐름, IT경기 확장 속도, 글로벌 정치 상황 등의 불확실성이 상당한 수준

- 2025년 우리나라 경제성장률은 올해보다 소폭 둔화될 가능성이 큰 것으로 예상되고 있음²⁾
 - 2025년 미국과 중국경제가 올해보다 둔화될 가능성이 크다는 점에서 우리나라 성장률은 둔화될 가능성이 큰 것으로 전망
 - 세부적으로 민간소비는 임금 상승률 확대, 물가상승률 둔화 등으로 가계의 소비여력이 개선되면서 올해에 비해 개선될 것으로 전망
 - 투자는 설비투자가 양호한 흐름을 이어갈 전망이나, 건설투자는 신규 착공위축 영향으로 내년까지 부진이 이어질 전망
 - 수출은 견조할 것으로 예상되나 올해 증가율에 비해 감소할 것으로 보이며, 수입은 증가할 전망

- 한편, 세계경제는 2024년에 이어 2025년에도 3% 초반의 성장세를 지속할 것으로 전망됨
 - 유럽과 일본의 경우 내년 성장률이 회복되는 데 비해 미국과 중국을 중심으로 성장률이 하락할 것으로 예상

1) 한국은행 경제전망 보도자료(2024. 8. 22), KDI 경제전망 보도자료(2024.11.12.)

2) 2025년 우리나라 경제성장률 전망치는 한국은행 2.1%, 현대경제연구원 2.2%, 국회예산정책처 2.2%, 하나금융연구소 2.1%, KDI 2.0%로 각각 전망

- 최근 건설경기는 건설기성, 투자 등 동행지표를 중심으로 크게 악화되고 있는 실정임
 - 상반기에는 정부의 적극적인 재정 조기집행 효과로 비교적 양호한 흐름을 이어갔으나, 3분기 이후 건설기성 등 동행지표가 크게 악화
 - 세부 시장을 살펴보면 공공과 토목 물량이 양호한 반면 민간과 건축은 부진한 상황
 - 전체적으로 그간 부진했던 선행지표는 전년도 기저효과로 인해 소폭 회복되는 데 비해 상대적으로 양호했던 동행지표는 누적된 선행지표 부진의 시차효과에 따라 하락세로 전환
 - 이러한 흐름은 내년 상반기까지 이어질 가능성이 클 것으로 판단

- 건설지표에서 나타나는 증감률과는 별도로 개별기업이 체감하는 경기는 매우 부정적인 상황임
 - 건설경기 전반의 지지부진한 상황이 장기화되면서 대표적인 심리지수인 건설기업 경기실사지수(한국은행)는 올해 들어 평균 “51.5”에 불과하여 역대 최저치를 기록
 - 특히, 지역 건설업체와 중소건설업체의 위기의식은 최고조에 달해 있는 상황
 - 건설경기 부진이 장기화되면서 기업들의 체력이 떨어져 있는 상태이며, 지방의 경우 물량 자체가 크게 줄어들어 그 고통이 가중

- 특히, 건설공사 시공의 주체인 전문건설업의 체감경기는 더욱 악화됨
 - 건설업은 대표적인 하도급 생산방식으로 종합건설사 하나가 도산하면 수십, 수백 개의 전문건설업이 동시에 위기로 빠져들 수밖에 없는 구조로 건설업 전반의 리스크가 고조되고 있는 상황
 - 또한, 가중된 자재가격 및 인건비로 인해 생산요소를 직접 조달하는 전문건설업체의 타격은 더욱 심각하며, 건설산업 생산체계 개편에 따라 상호시장 진출에 따른 불균형 문제 역시 지속되고 있는 실정

- 본고는 불확실성이 큰 현시점에서 건설경기 동향을 점검하고 내년도 전망을 제시하고자 함
 - 본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체, 자재 및 장비업체 등의 향후 경영계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대

- 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 방식으로 진행
 - 또한, 데이터 속성 및 다중공선성 문제로 모형에 포함하지 못한 변수와 정책 변수, 환경 변화 등도 고려
 - 전문건설업 전망은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정

2. 구성 및 방법

- 본고는 총 5개의 장으로 구성됨

- 1장에서는 연구의 배경과 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·정리
 - 한국경제의 전반적인 흐름은 소비, 투자, 수출 등 수요 부문별로 살펴보고 한국은행, KDI, 국회 예산정책처 등의 전망 자료를 활용하여 2024년 및 2025년 우리나라 경제성장률을 제시

- 3장에서는 건설경기 동향을 각종 통계자료를 활용하여 분석함
 - 건설수주, 건설투자, 건축허가 및 착공면적, 생산요소 동향, 기업 이익지표 등은 한국은행, 통계청, 대한건설협회 자료 등을 활용하여 분석
 - 전문건설업의 계약액, 업종별 성장률 등은 대한전문건설협회, 전문건설공제조합 자료 등을 활용하여 분석

- 4장에서는 2025년도 건설경기 전망에 있어 핵심 쟁점이 될 사안을 선정하여 내년도 건설경기의 방향성을 점검함
 - 내년도 건설경기의 핵심 Key Point로 다섯 가지 쟁점사항을 선정
 - 주요 쟁점사항은 ①공공부문 건설투자 지속가능 여부, ②민간부문 건설투자 회복세 전환 여부, ③공사비 안정 지속 여부, ④자금조달 여건 및 부동산PF 불확실성 해소 여부, ⑤건설경기 상승 국면 전환 시점 등이며, 이에 대한 분석을 실시

- 5장에서는 앞에서 살펴본 주요 지표의 동향과 쟁점 사항들을 종합하여 내년도 건설경기를 전망하고 시사점을 제시함
 - 전망은 건설투자와 전문건설업을 그 대상으로 하며, 타 기관과의 비교 등을 수행
 - 또한, 전체적인 전망 내용을 요약, 정리하고 그에 따른 향후 건설기업의 전략과 시사점을 도출
 - 마지막으로 정부 및 유관기관들의 정책적 지원 방향 등을 제시

2024 통계보고서

II

대내·외 경제동향

1. 세계경제
2. 국내경제
3. 경제전망



제2장

대내·외 경제동향

1. 세계경제³⁾

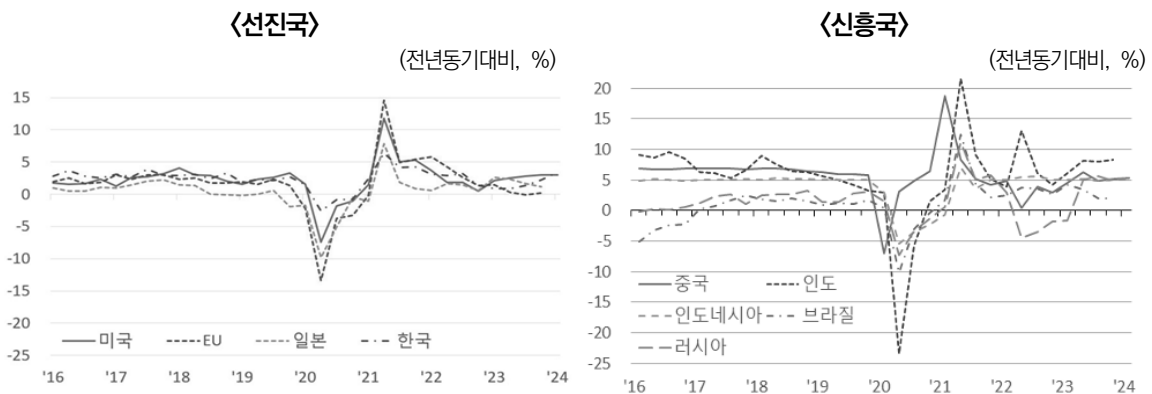
- 대외경제정책연구원은 2024년 세계 경제성장률을 3.0%로 전망함. 이는 2023년 세계 경제성장률 3.2%에 비해 소폭 하락한 것으로 불확실성이 크다는 것을 의미함
 - 대외경제정책연구원은 올해 세계경제 평가에 있어 △지정학적 리스크 확산과 공급 충격 재발, △고금리 장기화 속 국가 간 통화정책 차별화, △글로벌 선거의 해 이후 사회·정치 양극화 및 자국 우선주의 심화 등이 복합적으로 성장의 하방요인으로 작용하였다고 평가
 - 또한, 현재 세계경제 상황을 “정책 초불확실성 여파로 차별화된 성장”이라 언급

- 2024년 선진국 경제는 미국의 강한 회복세가 완만해지는 한편, 유럽과 일본 경제는 상대적으로 부진할 전망이다
 - 미국경제는 예상보다 강한 소비지출, 민간투자 회복, 정부지출 등이 성장의 주요 축을 담당하면서 2024년 2.4% 성장(중전 전망치 대비 0.9%p 상향 조정)할 것으로 예상
 - 유로경제는 낮은 수준의 투자와 해당 지역에서 30% 이상을 차지하는 독일 경제의 부진으로 0.7%(중전 전망치 대비 0.4%p 하향 조정) 성장에 그칠 전망
 - 일본경제는 내수의 완만한 회복세에도 불구하고 2023년 높은 성장을 견인했던 수출입 부문 기여도의 하락이 예상됨에 따라 2024년에는 0.9%(중전 전망치 대비 0.1%p 하향 조정)를 기록할 것으로 예상

- 신흥국 경제는 인도의 강한 성장세와 중국 및 여타 신흥국의 완만한 경기가 대조적인 흐름을 보일 것으로 전망함
 - 2024년 중국 정부는 ‘5% 내외’의 경제성장률 목표를 제시하였지만, 시장의 낮은 기대와 지속적인 경제 리스크, 대외 불확실성 등을 고려할 때 4.8%의 성장률을 기록할 것으로 전망
 - 반면, 인도는 정부 및 민간투자 확대와 민간소비 회복으로 2024년 6.8%(중전 전망치 대비 0.6%p 상향 조정)의 고성장세를 이어갈 것으로 예상

3) 대외경제정책연구원(2024. 05. 21.), “2024년 세계경제 전망(업데이트)” 자료를 바탕으로 수정·보완함

- 아세안 5개국은 대외수요 회복, 관광 증가, 정부지출 확대 또는 정상화, 인프라 프로젝트 추진 등의 긍정적 요인으로 종전 전망치와 유사한 4.5%의 견조한 성장세를 보일 전망
- 인도네시아는 10월 취임 예정인 신정부의 지출 확대, 말레이시아는 수출 및 관광 개선, 필리핀은 인프라와 관광 개선, 태국은 정부지출 정상화 및 관광 호조 지속, 베트남은 제조업 수출과 해외직접투자 유입 등으로 성장
- 러시아는 전시 상황 장기화에 따른 뉴노멀에 적응하면서 지난해와 유사한 3.2% 성장 예상
- 브라질은 고금리와 저조한 농산물 작황으로 성장세가 둔화되나 재정지출 확대, 수출 원자재 가격 상승으로 1.8%(종전 전망치 대비 0.4%p 상향 조정)의 성장이 예상



자료: CEIC(검색일: 2024. 05. 14.)

[그림 II-1] 선진국 및 신흥국의 성장률 추이

- 대외경제정책연구원은 2025년 세계 경제성장률을 3.2%로 예상하였으며, 주요 기관들 역시 전체적으로 2.7%~3.2%로 2024년과 유사한 수준이 될 것으로 전망함
- 전망 기관들은 공통적으로 향후 세계경제는 물가 둔화와 소득 개선, 통화정책 완화 등으로 안정적인 성장률이 예상함. 다만, 지정학적 갈등에 따른 투자 위축과 수입가격 상승, 인플레이션 완화 과정에서 예상 밖의 과도한 금융시장 변동 등은 위험 요인으로 평가
- 또한, 미국 대선 결과에 따른 보호무역주의 증대 우려와 중국 부동산시장 침체, 기후조건 악화 등도 위험 요인으로 지목

<표 II-1> 주요 기관의 세계 경제성장률 전망치

(단위: %)

구 분		전망시점	2024년 ^{a)}	2025년 ^{a)}
IMF	세계경제 (전체)	2024. 10	3.2	3.2
	선진국		1.8	1.8
	신흥국		4.2	4.2
세계은행		2024. 06	2.6	2.7
OECD		2024. 09	3.2	3.2
대외경제정책연구원		2024. 05	3.0	3.2

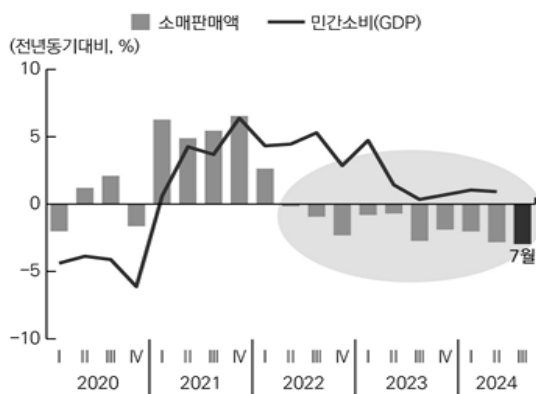
자료: 각 기관 전망치 자료

2. 국내경제⁴⁾

1) 수요 부문별 전망

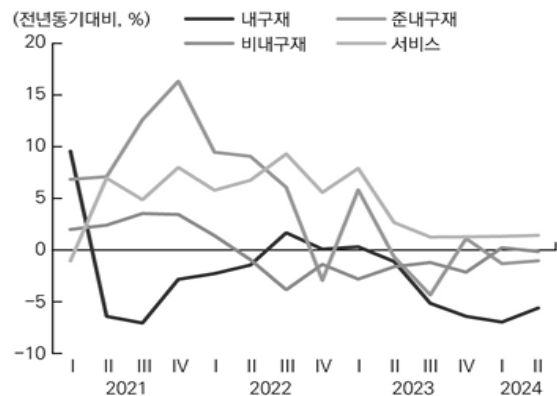
(1) 민간소비

- 올해 경제성장률이 작년에 비해 개선될 것으로 보이나, 민간소비의 부진은 지속되고 있는 상태임
 - 민간소비 중 상품소비를 보여주는 소매판매액은 2022년 2분기부터 9분기 연속 감소
 - 서비스 소비와 밀접한 개인서비스업 지수 역시 최근 5분기 연속 감소
 - 고물가, 고금리 등으로 인한 소비심리 위축이 민간소비 증가세를 제약하고 있는 상황
- 재화 형태별 소비 역시 대체적으로 부진한 모습을 보임
 - 자동차를 중심으로 내구재 소비가 감소했고, 준내구재와 비내구재 소비도 하락
 - 해외여행 수요가 지속되면서 거주자의 국외 소비를 중심으로 민간소비가 소폭 증가
- 내년 민간소비는 임금상승률 확대, 물가상승률 둔화 등으로 가계의 소비여력이 개선되면서 민간 소비의 회복이 예상됨
 - 또한, 금리가 추가적으로 인하될 경우 부채를 보유한 가계의 원리금 상환 부담이 감소하여 이는 민간소비 상방 요인으로 작용할 가능성이 상당
 - 다만, 높아진 가계부채 상황을 감안하면 민간소비 회복은 구조적으로 쉽지 않은 여건
 - 한국은행은 민간소비 증가율을 올해 1.4%, 내년에는 2.2% 각각 전망



자료: 국회예산정책처 경기전망 자료 재인용

[그림 11-2] 소매판매액과 민간소비 추이



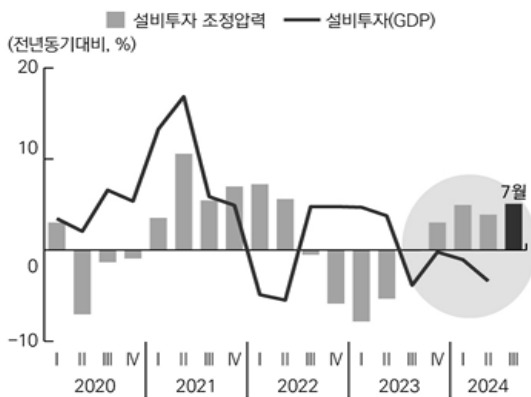
자료: 국회예산정책처 중기 경제전망 자료 재인용

[그림 11-3] 재화 형태별 소비 증가율

4) 국내경제 전망과 관련해서는 한국은행, 국회예산정책처 등의 자료를 활용하여 제시함

(2) 투자

- 올해 상반기 설비투자는 글로벌 IT 경기 회복에도 불구하고 반도체 기업들의 보수적 전략 및 항공기 도입 지연, 높아진 자본재 수입가격 등의 영향으로 예상보다 위축됨
 - 대한상공회의소에 따르면 국내 제조기업 중에서 2024년 상반기 투자를 당초 계획보다 축소·지연하였다고 응답한 기업은 34.2%를 차지했으며, 투자 축소의 주요 요인으로는 ‘투자자금 여력 축소’와 ‘투자자금 조달 부담’이 52.3%로 가장 높게 조사
- 하반기에는 글로벌 금융여건이 완화되는 가운데 기업실적 개선에 따른 투자여력 확대에 힘입어 반등하겠으며, 내년에도 유사한 흐름이 이어질 것으로 전망함
 - 한국은행은 올해 설비투자는 0.2%, 내년에는 4.3% 증가할 것으로 예상
- 최근 지식재산생산물투자는 연구개발 부문은 영업실적 악화, 고금리 등 주요 기업들의 투자여건 악화와 투자 불확실성 확대 등으로 다소 둔화됨
 - 2024년 상반기까지 연구개발 기업부설 연구소 숫자가 감소하고 연구원 수 증가율도 둔화
- 그러나, 내년에는 기업의 연구개발 투자 지속, 정부의 R&D 예산 확충 등으로 지식재산생산물투자의 증가세가 확대될 전망이다
 - IT 제조업 수출이 빠르게 늘어나고 있어 기업들의 투자 여력이 점차 확대
 - 여기에 2025년 정부 R&D 예산이 29.7조원으로 2024년 26.5조원에 비해 11.8% 증액
 - 다만, 전반적인 경기 회복세 둔화가 지속될 경우 지식재산생산물투자 증가세는 제한적일 전망
 - 한국은행은 지식재산생산물투자는 금년 중 1.9%, 내년에는 3.3% 증가할 것으로 각각 전망



자료: 국회예산정책처 경기전망 자료 재인용

[그림 11-4] 설비투자 조정압력과 설비투자 현황



자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 11-5] 지식재산생산물 투자 추이

□ 건설투자는 상반기 정부의 재정 조기집행 영향으로 공공부문과 토목부문이 증가하며, 예상보다 선방한 것으로 평가할 수 있음

- 상반기 건설투자는 정부의 재정 신속 집행, 부동산 거래 및 분양 확대 등에 힘입어 예상보다 양호한 흐름

□ 그러나, 올해 하반기 이후 선행지표 부진이 가시화되며 둔화세로 전환될 전망이다

- 향후 건설투자는 주거용·상업용 중심의 입주물량 축소와 신규착공 위축 영향으로 공사물량 감소가 본격화되면서 당분간 부진할 것으로 예상
- 여기에 SOC 예산 역시 줄어들어 공공투자 역시 지지부진할 전망
- 부동산 PF 구조조정 관련 불확실성 역시 건설경기 하방 리스크로 작용

□ 향후 건설투자에 있어 긍정적 요인도 존재하나, 2025년까지는 부진할 가능성이 큼

- 기저효과 영향이긴 하나 건설수주, 건축착공면적 등 일부 지표가 상승세로 전환
- 지정학적 불확실성이 존재하나, 국제 원자재 가격이 안정화되면서 건설자재 가격 상승률이 점진적으로 안정화되고 있는 상황
- 또한, 금리인하의 통화정책 기조로 건설부문의 자금조달 비용이 감소하며 건설투자의 상방요인으로 작용할 가능성이 존재

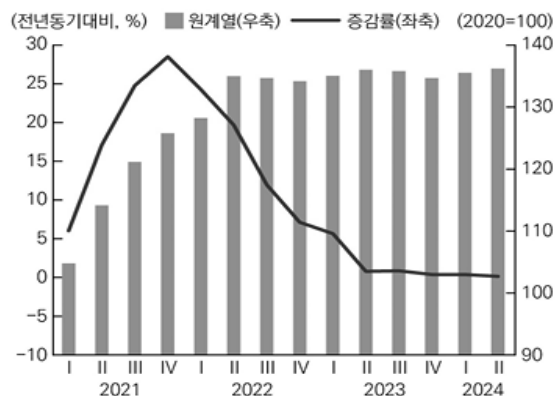
□ 한국은행은 올해와 내년 건설투자의 경우 각각 0.8%, 0.7% 감소할 것으로 전망함

- 2000년 이후 건축착공과 건물기성액 간 시차상관계수 분석 결과 건축착공이 건물기성에 약 25~31개월 선행(시차상관계수 0.75)하는 것으로 나타났으며, 건축착공이 2021년 말 이후 감소한 점을 감안하면 그 영향이 올해부터 내년까지 이어질 것으로 판단



자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 11-6] 건물건설 및 건축수주·착공



자료: 국회예산정책처 경기전망 자료 재인용

[그림 11-7] 건설용중간재 가격 상승률 추이

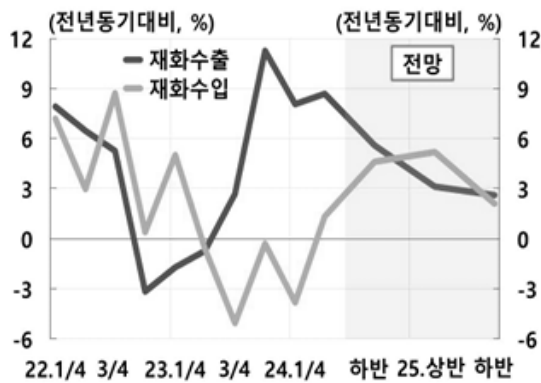
(3) 대외거래

- 올해 수출은 반도체와 선박을 중심으로 상승세가 이어져 수출이 큰 폭으로 증가함
 - 수출단가가 회복하고 수출물량(실질금액)도 증가율이 크게 나타나고 있는 상황
 - 그 결과, 경상수지(국제수지 기준)는 상품수지를 중심으로 호조를 보여 흑자폭이 확대

- 수입은 1/4분기 중 감소하였으나 2/4분기 들어 증가로 전환됨
 - 수출 호조, 설비투자 회복 등에 따라 원자재와 자본재를 중심으로 수입은 증가할 전망
 - 또한, 소비자재 수입 역시 내수회복에 힘입어 완만하게 증가할 전망

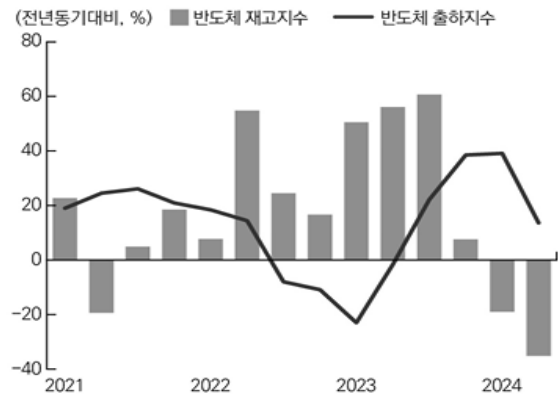
- 2025년 총수출은 세계 경제성장률과 교역량 확대 등에 따라 3%에 가까운 성장세를 보일 전망이다
 - AI 산업의 가파른 성장과 함께 고대역폭메모리(HBM), 기업용 SSD 등 고성능 제품에 대한 수요 증가가 이어질 전망
 - 또한, 스마트폰 등 기존 IT 제품에 대한 수출도 점차 확대될 것으로 예상
 - 다만, 예상보다 더딘 중국경제의 회복 속도와 중장기적인 성장세 약화는 수출전망의 하방요인
 - 여기에 미중 무역갈등이 심화될 가능성이 상당하여 불확실성이 상당한 수준
 - 산업 가운데서도 전기차 및 2차전지의 경우 글로벌 수요둔화와 중국 등 경쟁국과의 경쟁심화로 수출수요에 대한 불확실성이 상존

- 2025년 총수입은 수출 확대로 인해 생산에 필요한 원자재·중간재 수요를 중심으로 수출보다 더 크게 증가할 전망이다
 - 다만, 최근 국제유가가 예상보다 빠르게 안정되고 있는 점은 수입전망의 하방 리스크로 작용
 - 결과적으로 2025년 경상수지 흑자폭은 올해에 비해 다소 축소될 전망



자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 11-8] 재화수출 및 수입 추이



자료: 국회예산정책처 중기 경제전망 자료 재인용

[그림 11-9] 반도체 재고 및 출하지수

2) 물가 및 고용

(1) 물가

- 올해 2/4분기 중 소비자물가 상승률은 근원물가가 둔화 추세를 이어간 가운데 농축수산물 가격의 오름폭도 축소되면서 둔화 흐름을 지속함
 - 근원물가 상승률은 더딘 내수 회복, 낮은 노동시장 압력 등의 영향으로 2%대 초반 수준에서 안정된 흐름
 - 일반인 기대인플레이션(향후 1년)은 농축수산물 가격 등이 둔화된 영향으로 낮아지면서 8월 중 전월에 이어 3%를 하회

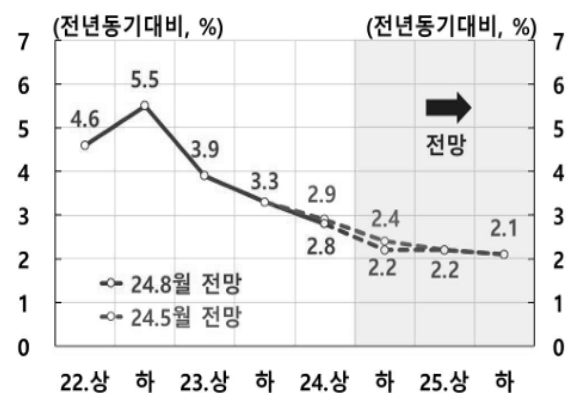
- 다만, 물가상승 압력 요인도 상당하다는 점에서 유의할 필요가 있음
 - 최근 주요국의 통화정책 기조가 완화적으로 전환되고 있어, 이와 같은 통화정책 기조 변화에 따라 늘어난 유동자금이 물가의 상방 압력으로 작용할 가능성이 상당
 - 또한, 가스·난방·상하수도 등 주요 공공요금 인상도 소비자물가의 상방요인으로 작용할 전망
 - 최근 원/달러 환율 상승 역시 수입물가를 통해 시차를 두고 국내물가를 높이는 요인으로 작용
 - 그러나, 물가 변동의 장기적인 추세를 나타내는 근원물가 상승률은 2023년 이후로 꾸준히 하락하고 있어 소비자 물가상승률을 낮추는 요인으로 작용할 전망

- 한국은행에 따르면 향후 소비자물가 상승률 흐름은 금년 하반기 중 2%대 초반 수준으로 낮아지고 내년 하반기로 갈수록 목표(2%) 수준으로 둔화될 전망이다
 - 국제유가 움직임, 기상여건, 공공요금 인상 시점 및 인상폭 등에 따라 불확실성은 있으나, 대체적으로 안정화될 것으로 예상



자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 II-10] 소비자물가 및 근원물가 상승률



자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 II-11] 소비자물가 상승률 전망

(2) 고용

- 올해 고용은 취업자 수 증가폭이 하향세를 보이며, 둔화 움직임이 뚜렷해지고 있는 상황임
 - 산업별로 보면 운수 및 창고업 등 일부 수출 관련 서비스업에서는 수출 호조에 힘입어 취업자 수가 늘었으나, 고용 비중이 큰 내수 관련 서비스업 취업자 수는 축소
 - 제조업 취업자 수가 7월 이후 감소세로 전환되었으며, 특히 건설경기 부진으로 인해 건설업 취업자 수가 큰 폭으로 감소
 - 성별·연령별 취업자 수는 여성과 고령층 중심으로 증가하였으나, 청년층과 핵심 연령층(30-59세)은 둔화
 - 이에 따라 7월 고용률은 62.6%로 연초 62.9% 대비 소폭 낮아졌으며, 실업률은 경제활동 참가율이 낮아지면서 2% 중반의 낮은 수준으로 하락

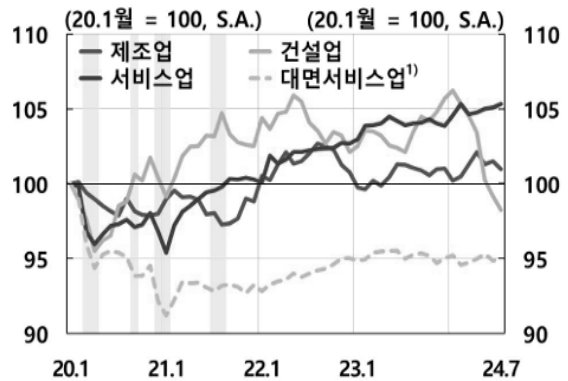
- 향후 취업자 수는 생산가능인구 감소로 증가 규모가 완만하게 둔화될 것으로 예상됨
 - 노동 공급은 생산가능인구가 줄어드는 가운데 팬데믹 이후 빠르게 상승한 경제활동참가율도 조정 국면에 진입하여 추세적으로 둔화될 전망
 - 수요 측면에서 보면 제조업, 비대면 서비스업 등은 증가세를 지속하겠으나, 건설업이 건설투자 위축 등으로 부진할 전망

- 한국은행은 취업자 수 증가 규모를 올해 20만명, 내년 16만명으로 전망함
 - 실업률은 올해와 내년 동일하게 2.9%를 예상



자료: 국회예산정책처 중기 경제전망 자료 재인용

[그림 11-12] 취업자 수 증감 추이



자료: 한국은행 경기전망 자료 재인용

[그림 11-13] 산업별 취업자 수 경로

3. 경제전망

- 주요 기관의 경제전망을 종합하면 2025년 우리나라 경제성장률은 2%대 초반으로 예상됨
 - 인플레이션 완화, 금리인하 등에 따라 대체적으로 민간소비의 완만한 회복세를 예상
 - 설비투자 역시 기업실적 개선에 따른 투자 여력 확대에 의해 올해에 이어 상승세 예상
 - 건설투자는 선행지표 부진의 누적이 이어지면서 내년에도 마이너스 성장 전망
 - 수출은 증가세가 둔화되고, 수입은 증가하면서 올해보다 순수출이 줄어들 전망

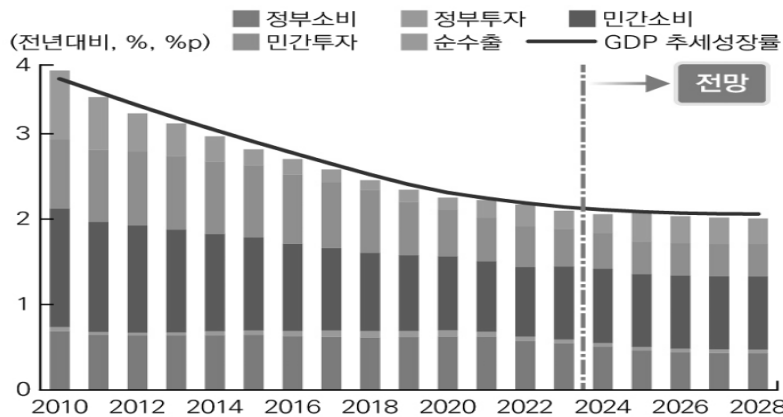
〈표 11-2〉 주요 기관의 경제성장률 전망치

(단위: %)

구 분	2024년	2025년 ^{하)}		
		상반기	하반기	연간
한국은행(2024.08)	2.4	1.8	2.4	2.1
현대경제연구원(2024.09)	2.6	1.9	2.3	2.2
국회예산정책처(2024.10)	2.4	2.0	2.4	2.2
하나금융연구소(2024.10)	2.5	1.9	2.3	2.1
KDI(2024.11)	2.2	1.6	2.3	2.0

자료: 각 기관 전망 자료

- 한국은행은 거시경제 성장경로에 있어 주요국 성장 흐름, 물가여건, IT경기 확장 속도, 글로벌 정치 상황 등의 불확실성이 존재한다고 밝힘
 - 경제성장의 상방요인으로 글로벌 IT경기 개선세 확대, 가계소득 여건 회복세 확대, 지정학적 리스크 완화 등을 꼽았으며, 하방요인으로는 미국 성장세 둔화 우려, 부동산PF 구조조정 등에 따른 시장불안 등을 대표적으로 언급
- 한편, 국회예산정책처에 따르면 향후 우리나라 경제성장률은 2% 초반 잠재성장률 수준으로 수렴할 것으로 예상됨



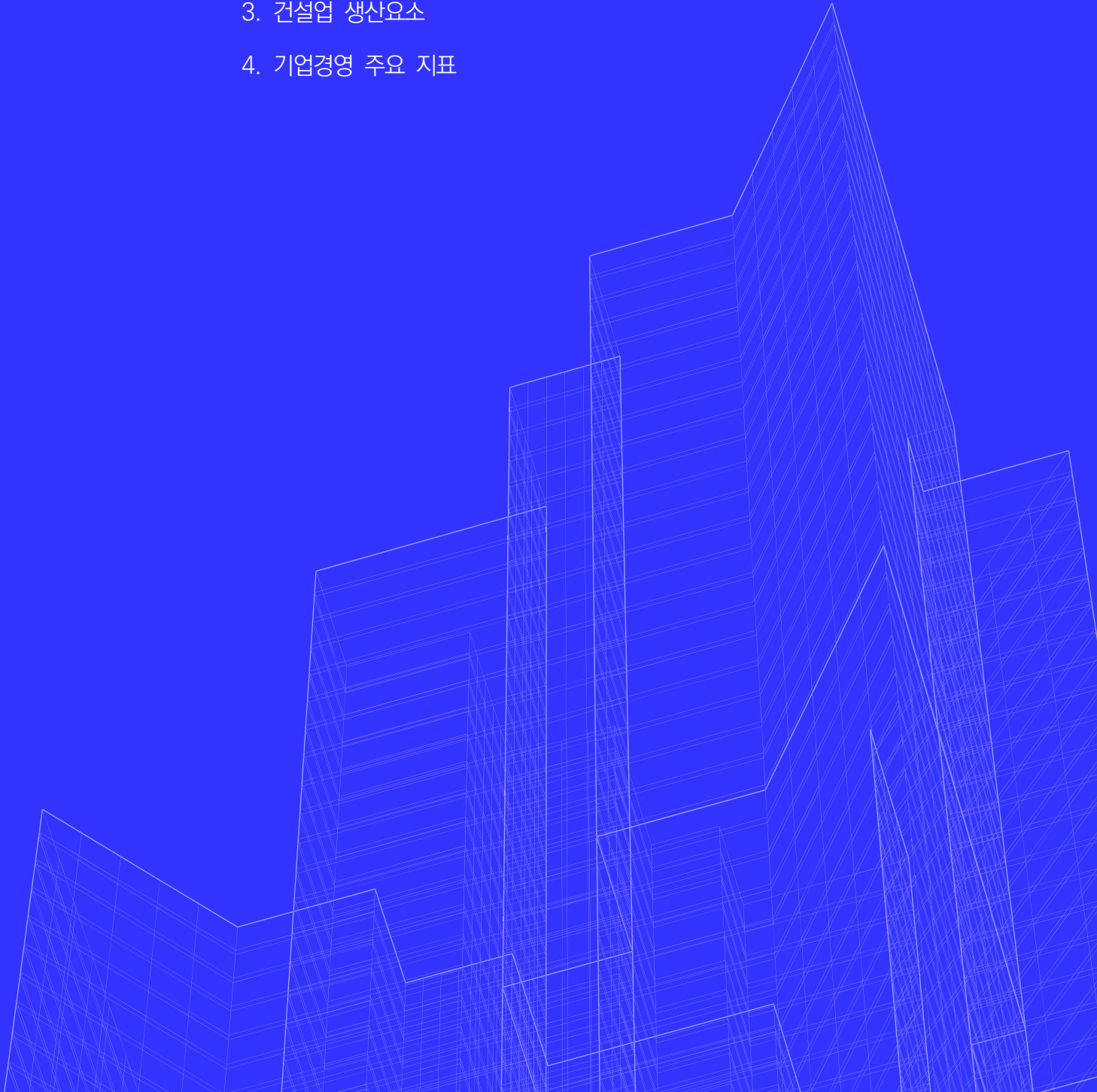
자료: 국회예산정책처 중기 경제전망 자료 재인용

[그림 11-14] 향후 경제성장률 추이 전망

III

건설경기 동향

1. 주요 건설지표
2. 전문건설업
3. 건설업 생산요소
4. 기업경영 주요 지표



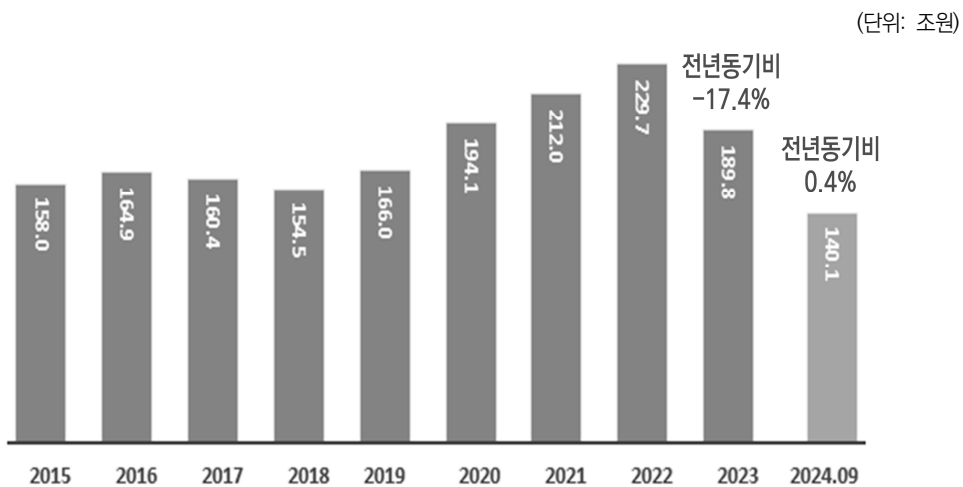
제3장

건설경기 동향

1. 주요 건설지표

1) 건설수주

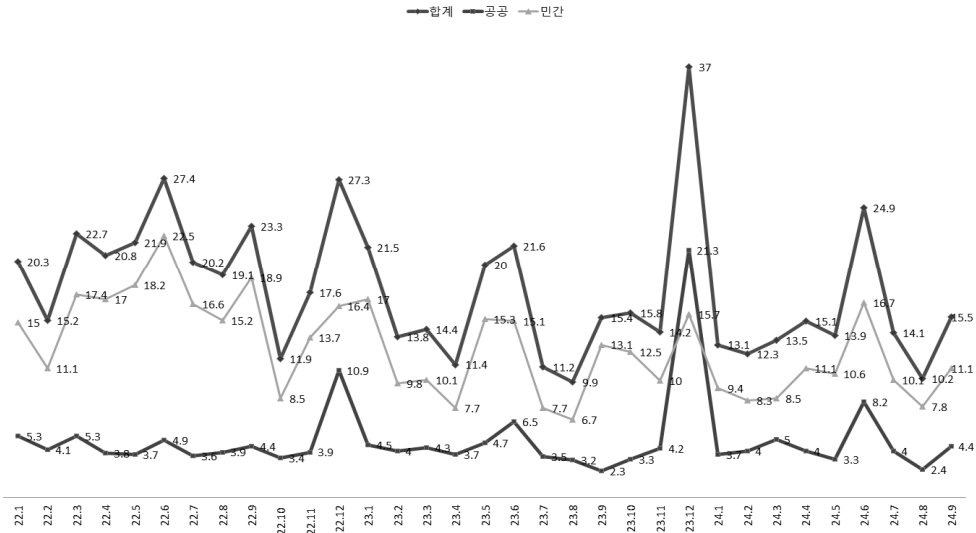
- 2023년 건설수주는 약 189.8조원(전년동기대비 -17.4%)으로 전년대비 크게 감소함
 - 금액기준 선행지표인 건설수주는 2019년부터 2022년까지 증가했으나, 2023년 들어 큰 폭의 감소세를 시현
 - 2013년 건설수주는 공공이 13.1% 증가한데 비해 민간은 27.4% 감소했으며, 토목은 14.3% 증가한데 비해 건축이 28.8% 감소
- 건설수주는 경상금액(명목)으로 공사비 상승을 감안하면 매년 증가하는 것이 일반적임
 - 2021~2022년 건설수주가 큰 폭으로 증가했는데, 이는 건설공사비 상승이 주된 요인으로 이를 감안하면 실질 수주액 증가는 미미한 수준



자료: 대한건설협회 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-1] 연도별 건설수주액 추이

(단위: 조원)



자료: 대한건설협회, 국내 건설경제동향

[그림 Ⅲ-2] 최근 월별 건설수주액 추이

□ 2023년 크게 부진했던 건설수주는 2024년 기저효과에 의해 소폭 반등세를 나타내고 있음

- 건설수주는 상반기까지 전년동기대비 감소하였으나, 하반기 소폭 반등하여 9월 누계 기준 약 140.1조원으로 전년동기대비 0.4% 증가
- 세부적으로 공공공사는 7.0% 증가하였으나, 민간이 2.0% 감소하였으며, 토목은 1.5% 증가한데 비해 건축이 0.2% 감소
- 특히, 건축부문의 경우 주거용은 10.7% 증가한데 비해 비주거용이 10.5% 감소하면서 건축부문 부진을 견인

□ 향후 건설수주는 전년도 기저효과 등에 따라 하반기 개선이 예상되며, 연간 금액기준으로 5% 내외 증가세를 보일 것으로 예상됨

<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	
24년 9월누계	1,401,286	397,397	269,413	127,984	1,003,889	209,726	794,163	479,139	922,147	497,802	424,345	
23년 9월누계	1,395,762	371,523	243,920	127,603	1,024,239	228,050	796,189	471,970	923,792	449,598	474,194	
전년동기비	0.4	7.0	10.5	0.3	△2.0	△8.0	△0.3	1.5	△0.2	10.7	△10.5	

자료: 대한건설협회, 국내 건설경제동향

2) 건축허가 및 착공면적

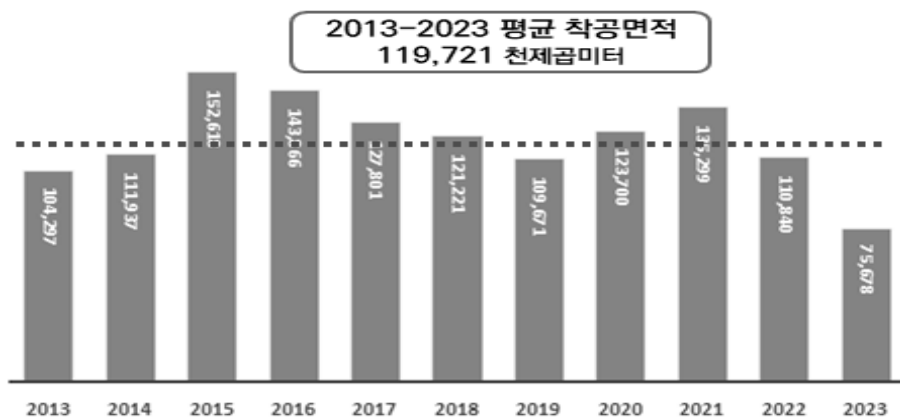
- 건설수주와 함께 건설경기 대표적 선행지표로 인식되는 건축허가와 착공면적은 혼조세를 보이나, 2023년 이후 감소세가 심화되고 있음
 - 건축허가와 착공은 통상 6~12개월 전후의 시차를 보이며 진폭의 차이는 있으나, 강한 동행성이 그 특성으로 대부분의 기간 건축허가와 착공은 연간 기준으로 유사한 방향성
 - 건축허가 및 착공면적은 2015년 큰 폭으로 증가한 이후 2016년에서 2019년까지 지속적으로 감소하였고, 2020년부터 2021년까지 증가세로 전환
 - 그러나 2023년 건축허가와 건축착공면적인 큰 폭의 감소세를 시현

- 2023년 건축허가는 10년 평균의 84.8% 수준이며, 착공은 63.2%로 감소폭이 상당한 수준임
 - 건축허가는 미실현 물량이 상당한데 비해, 건축착공은 실현 물량으로 지표상 중요도가 높은 특성
 - 건축착공은 2022년부터 평균치를 하회하고 있어 2025년까지 건설경기는 부진할 가능성이 큰 것으로 판단



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-3] 연도별 건축허가면적 추이



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-4] 연도별 건축착공면적 추이

- 2022년 이후 건축착공이 크게 감소한 것은 자재가격 상승과 부동산PF 사태 등이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨
 - 건설자재 가격 등 전반적인 공사비용 상승으로 인해 허가 이후 착공으로 이어지는 물량 감소
 - 여기에 금리인상, 경기 불확실성 확대 등에 따라 부동산 PF 등 자금조달 여건이 크게 악화

- 2024년 9월까지 건축허가면적은 11.7% 줄어들었으나, 최근 감소폭이 축소
 - 건축허가면적은 상반기에 18.7% 감소했으나, 이후 소폭 회복세를 보이며 9월 누계로 11.7% 줄어들어 감소폭이 축소
 - 용도별로는 주거용이 15.6% 감소했으며, 상업용과 공업용은 각각 +1.9%, -7%로 상대적으로 감소폭이 적은 수준
 - 건축허가면적은 연간 기준으로 감소하겠으나, 하반기 감소폭이 크게 줄어든다는 점에서 고무적

- 반면, 9월 누계로 건축착공면적은 전년동기대비 10.9% 증가함
 - 상반기 건축착공면적은 6.1% 증가했으며, 3분기에도 호조세를 보이며 9월 누계로 10.9% 증가
 - 올해 건축착공면적은 주거용이 30.4% 증가한 반면 상업용과 공업용은 각각 10.5%, 8.1% 감소하면서 주거용이 전체 착공면적 상승세를 견인하고 있는 상황
 - 건축착공면적은 작년 기저효과로 증가세가 예상되나, 물량 측면에서 과거 평년 수준까지 회복할 가능성은 크지 않을 전망

〈표 III-2〉 최근 건축허가면적 동향

(단위: 천제곱미터, %)

구분	건축허가면적 누계			구분	건축허가면적 누계		
	2022년	2023년	증감률		23년 9월 누계	24년 9월 누계	증감률
합 계	181,474	135,080	-25.6	합 계	102,619	90,641	-11.7
주 거	64,510	44,747	-30.6	주 거	34,440	29,061	-15.6
비주거	116,963	116,963	-22.8	비주거	68,179	61,581	-9.7

자료: 통계청

〈표 III-3〉 최근 건축착공면적 동향

(단위: 천제곱미터, %)

구분	건축착공면적 누계			구분	건축착공면적 누계		
	2022년	2023년	증감률		23년 9월 누계	24년 9월 누계	증감률
합 계	110,840	75,978	-31.4	합 계	52,200	57,912	10.9
주 거	34,684	25,169	-27.4	주 거	15,274	19,922	30.4
비주거	76,156	50,809	-33.3	비주거	36,926	37,990	2.9

자료: 통계청

□ 전반적인 인허가 및 착공의 감소는 주택 인허가 실적의 감소로도 이어짐

- 2024년 9월 누계 주택 인허가 실적은 전국 218,641호로 전년동기대비(282,471호) 22.6% 감소
- 세부적으로 수도권은 90,580호로 전년동기대비 23.2% 감소했으며, 지방 역시 128,061호로 22.2% 감소
- 서울을 제외한 전국 대부분 지역에서 주택 인허가 실적이 크게 줄어 향후 주택공급에 차질이 발생할 가능성 상당
- 한편, 유형별 인허가 실적은 전국 아파트가 190,970호로 전년동기대비 21.2% 감소하였으며, 아파트 외 주택은 27,671호로 전년동기대비 31.3% 감소하여 아파트 풀림 지속

□ 전체 건축물뿐만 아니라 주택 인허가 실적 역시 감소 추세에 있어 향후 건설경기에 부정적 영향이 상당할 것으로 보임

- 전반적으로 주택건설 인허가는 부진이 지속되는 가운데 양극화가 심화되고 있는 실정

〈표 Ⅲ-4〉 최근 주택 인허가 실적 동향

(단위: 호, %)

구 분	2024년			2023년		전년대비 증감	
	8월	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월
전 국	28,478	18,486	218,641	27,498	282,471	△32.8%	△22.6%
수도권	16,189	4,924	90,580	13,391	117,967	△63.2%	△23.22%
(서울)	5,799	1,792	24,140	361	24,139	396.4%	0.0%
(인천)	2,148	298	9,028	3,075	20,300	△90.3%	△55.5%
(경기)	8,242	2,834	57,412	9,955	73,528	△71.5%	△21.9%
지 방	12,289	13,562	128,061	14,107	164,504	△3.9%	△22.2%

자료: 통계청

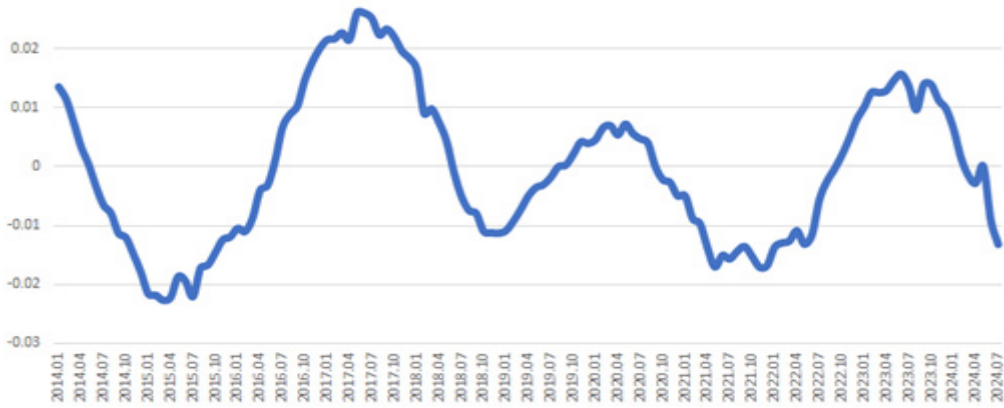
3) 건설기성 및 투자

□ 건설투자의 기초가 건설기성은 2024년 9월 누계 전년대비 2.7% 감소함

- 상반기까지 건설기성은 증가세를 보였으나, 하반기 들어 감소폭을 키우며 마이너스로 전환
- 정부의 재정 조기집행에 따라 토목부문은 6.1% 증가하였으나, 건축이 5.2% 감소

□ 착공 물량이 2022년부터 줄어들었다는 점에서 건축을 중심으로 건설기성의 부진은 지속될 전망이다

- 시차효과를 고려하면 2025년 상반기까지 건설기성의 약세가 예상되며, 실제로 순환주기 상 하강 국면 진입
- 내년 상반기까지 기저효과에 따라 선행지표는 반등, 동행지표는 부진의 흐름이 지속될 것으로 판단

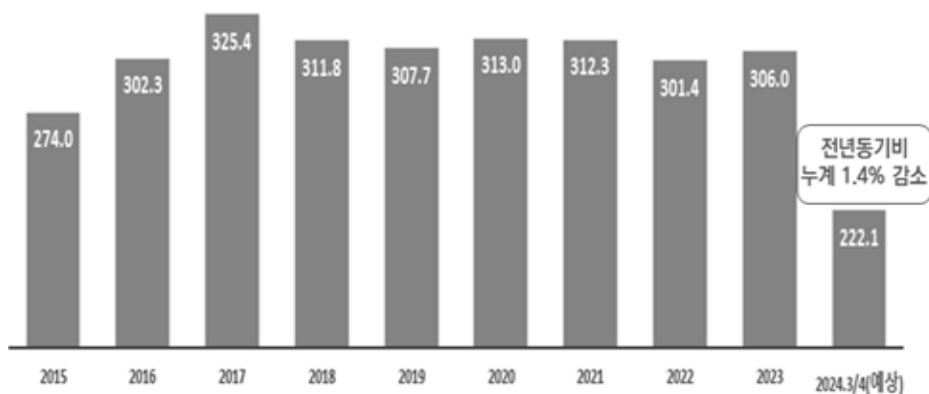


자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-5] 최근 10년 건설기성 순환주기

- 건설지표 중 대표적인 동행지표인 건설투자는 2023년 약 306조원으로 전년동기대비 1.5% 증가
 - 2017년 325.4조원으로 최고치를 기록한 건설투자는 2023년까지 전체적으로 소폭 하향세 지속
- 2024년 3분기 건설투자는 건축부문의 부진에 따라 전년동기대비 1.4% 감소한 것으로 추정됨
 - 건설경기 부진에 따라 올 상반기 정부의 재정 조기집행 증가 등으로 토목투자가 6.2% 증가
 - 그러나, 전체 건설에서 75%를 차지하는 건축부문이 부진했는데 주거용 건물투자가 3.1%, 비주거용 건물투자는 0.1% 각각 감소
 - 선행지표인 건설수주, 건축허가 및 착공이 부진하다는 점에서 하반기 건설투자는 상반기에 비해 크게 부진할 전망
- 한국은행, KDI 등 주요 기관들에 따르면 건설투자는 2025년까지 부진이 이어질 전망이다

(단위: 조원)

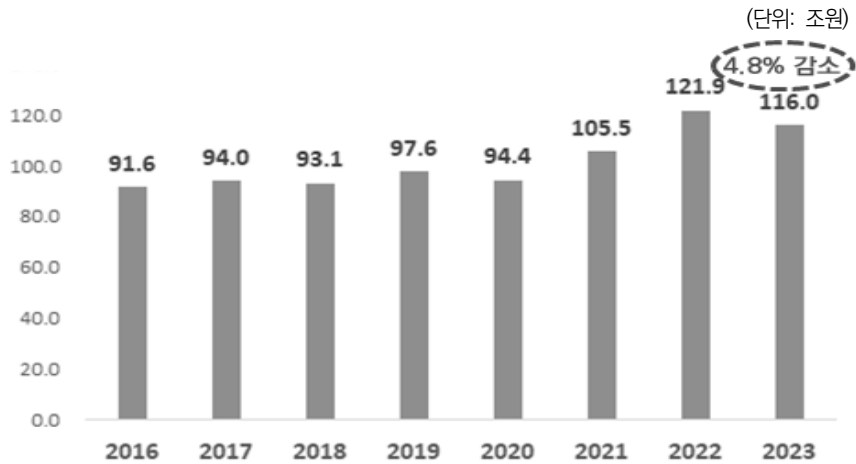


자료: 한국은행, 국내총생산 속보치

[그림 III-6] 연도별 건설투자액 추이

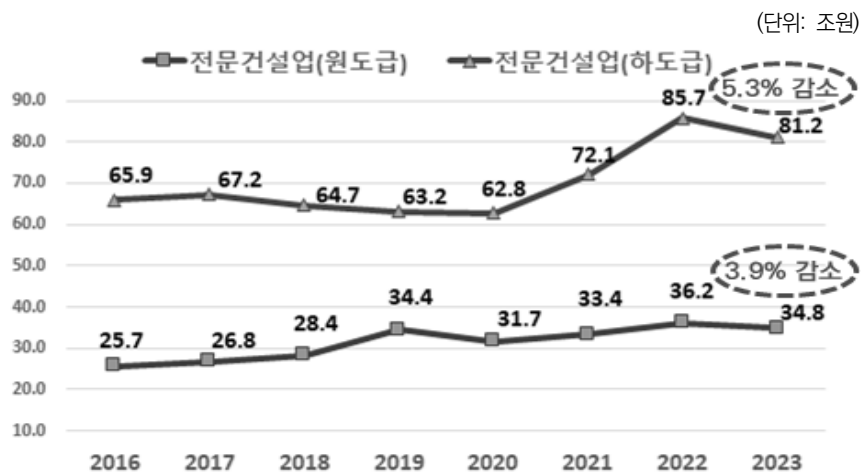
2. 전문건설업

- 건설산업의 전문화, 분업화로 인해 전문건설업 계약액은 지속적으로 증가하여 왔음
 - 전문건설업은 2010년을 기점으로 성장세가 둔화하였으며, 2015년 이후에는 건설시장 호조로 계약액이 재차 증가추세를 시현
 - 통상적으로 전문건설업은 건축과 토목경기에 따라 업종별로 상이한 영향을 받으며, 공사프로세스 상 선행·후행 공종으로 구분할 수 있어 시차 영향도 상당
- 전문건설업 계약액은 2022년까지 증가하여 122조원에 육박했으나, 2023년 전년대비 4.8% 줄어들어 116조원을 기록함
 - 세부적으로 전문건설업 하도급 계약액은 81.2조원으로 5.3% 줄어들었으며, 원도급 계약액 역시 34.8조원으로 3.9% 감소



자료: 대한전문건설협회

[그림 III-7] 전문건설업 계약액 추이



자료: 대한전문건설협회

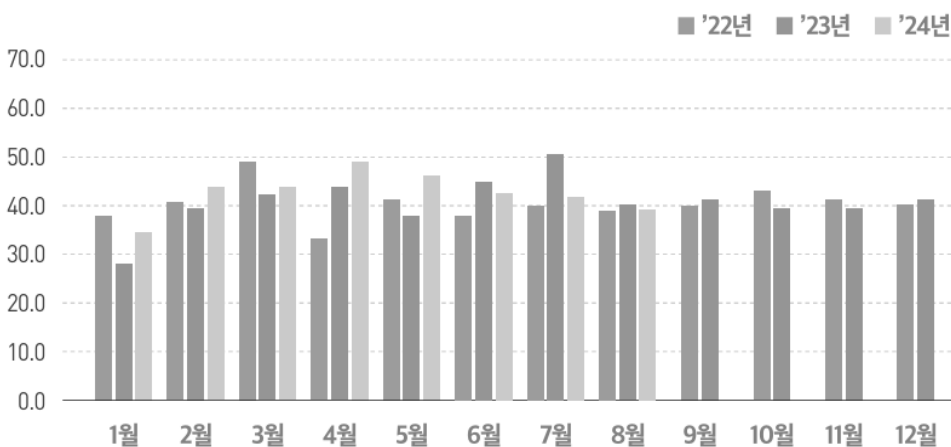
[그림 III-8] 전문건설업 도급별 계약액 추이

- 전문건설업 계약액만 보면 전문건설 경기가 개선된 것으로 인식할 수 있으나, 전문건설업 계약액은 건설수주와 같이 경상금액으로 건설 인플레이션에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 따른 결과로 보는 것이 타당함
 - 평균 공사비 상승률이 2021년 14%, 2022년 7%에 이르는 점을 감안하면 공사비 상승에 따른 계약액 증가분이 반영
 - 또한, 하도급 계약액 증가율이 원도급에 비해 2배 이상이라는 점은 자재비를 포함하여 물량을 넘겼다는 것을 의미
 - 즉, 개별기업 입장에서는 매출액은 증가했을 수 있으나, 이익지표 등은 오히려 훼손되었을 가능성이 상당

- 전문건설업 계약액은 통상적으로 증가하는 경우가 많은데, 이는 건설경기의 불확실성이 큰 경우 위험관리 측면에서 종합건설업의 하도급 비율이 증가하기 때문임
 - 실제로 과거 데이터를 보면 건설경기가 악화되면 종합건설업체의 외주비(하도급) 비율은 오히려 증가하는 모습

- 2023년 전문건설업 계약액 감소는 전반적으로 건설경기가 어려운 가운데 공사비 상승 요인도 크지 않았기 때문인 것으로 판단됨
 - 2024년 전문건설업 계약액은 건설기성과 투자와 같은 동행지표가 줄어들었다는 점에서 작년에 이어 부진이 이어졌을 가능성이 상당

- 건설경기 부진이 이어지며 전문건설업 경기실사지수(BSI)는 크게 악화됨
 - 코로나 팬데믹 이후 자재, 인력, 장비 등 전방위에 걸친 공사 소요비용의 상승과 생산체제 개편에 따른 업역 충돌로 인한 수주경쟁의 심화 등이 여전하여 체감경기 악화



자료: 대한건설정책연구원

[그림 III-9] 전문건설업 경기실사지수(최근 3년)

- 2023년 전문건설업 계약액은 4.8% 감소했으며, 업종별로는 차별적인 양상을 보임
 - 전문건설업 계약액이 1조원 이상 업종 가운데 지반·조성포장공사업과 철근·콘크리트공사업의 계약액 감소율이 각각 13.7%, 12.3%로 가장 큰 수준
 - 이외에도 철강구조물공사(-6.0%), 구조물해체비계공사(-7.8%), 승강기삭도공사(-15.9%), 철도 궤도공사(-11.3%) 등이 계약액 감소
 - 2023년 계약액이 증가한 업종도 있는데 대표적으로 기계가스설비공사(5.4%), 실내건축공사업(5.2%), 도장·습식·방수·석공사(6.8%), 조경식재·시설물(10.2%), 금속창호·지붕건축물조립공사(2.9%) 등이 대표적

- 2023년 전문건설업 계약액 증감률이 업종별로 차별화되면서 전문건설업 내 시장 비중이 달라짐
 - 전문건설업 세부 업종 가운데 가장 큰 비중을 차지하는 철근·콘크리트공사업의 전체 시장 비중이 20.1%에서 18.6%로 축소
 - 지반조성포장공사업 역시 시장 비중이 15.1%에서 13.7%로 축소
 - 반면, 올해 계약액이 증가한 기계가스설비공사업, 실내건축공사업, 도장·습식·방수·석공사업 등은 시장 비중이 확대

〈표 Ⅲ-5〉 전문건설업 업종별 계약액(2023년)

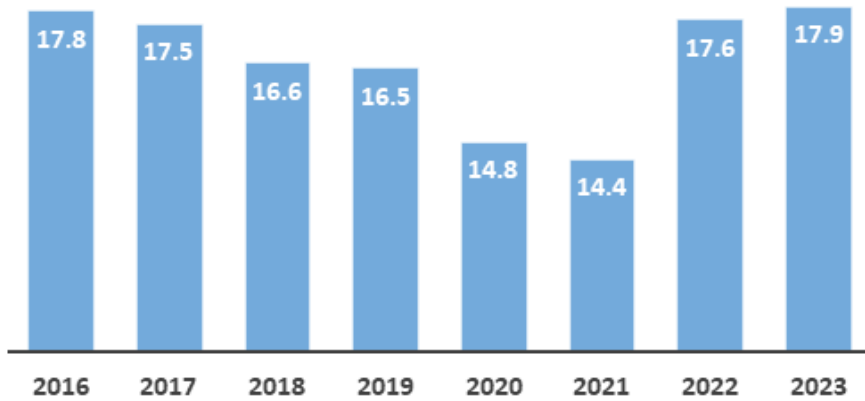
(단위: 조원, %)

구 분	2022년 계약액	2023년 계약액	증감률
철근·콘크리트공사업	24.55	21.52	5.4%
기계가스설비공사업	22.31	23.51	-12.3%
지반조성·포장공사업	18.43	15.91	-13.7%
실내건축공사업	14.09	14.83	5.2%
금속창호·지붕건축물조립공사업	12.50	12.86	2.9%
도장·습식·방수·석공사업	9.71	10.37	6.8%
철강구조물공사업	5.56	5.23	-6.0%
조경식재·시설물공사업	4.04	4.45	10.2%
상·하수도설비공사업	3.50	3.62	3.4%
구조물해체·비계공사업	2.66	2.45	-7.8%
수중·준설공사업	0.64	0.68	5.5%
승강기·삭도공사업	0.42	0.35	-15.9%
철도·궤도공사업	0.22	0.20	-11.3%
전문건설업 전체	121.87	115.97	-4.8%

자료: 대한전문건설협회

□ 전문건설업 업체당 평균 계약액은 2022년 17.6억원에서 2023년 17.9억원으로 소폭 증가함

- 평균 계약액 증가한 것은 2023년 전문건설업 계약액은 4.8% 감소했음에도 불구하고 업체수가 오히려 6.8% 감소했기 때문
- 업체수 감소는 건설생산구조 개편에 따라 전문건설업에 포함되어 있던 시설물유지관리업이 업종 전환하였는데, 약 90%가 종합건설업으로 전환한 영향으로 실제 전문건설업 평균 계약액 증가는 미미한 상황



자료: 대한전문건설협회

[그림 III-10] 전문건설업 업체당 평균 계약액 추이

<표 III-6> 업종별 건설업체수 현황

(단위: 개사)

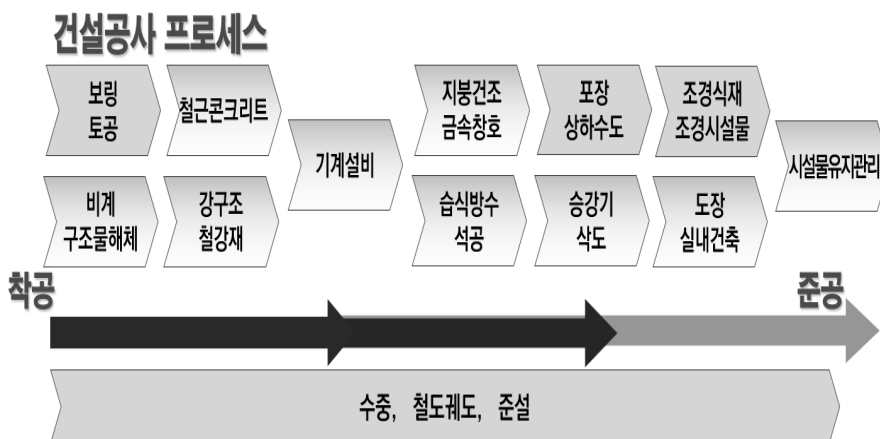
구분	건설업체					주택업체
	소계 (a+b+c+d)	종합(a)	전문(b)	설비(c)	시설물(d)	
2016	63,124	11,579	38,652	7,360	5,533	7,172
2017	65,655	12,028	40,063	7,602	5,962	7,555
2018	68,674	12,651	41,787	7,887	6,349	7,607
2019	72,323	13,050	44,198	8,311	6,764	7,812
2020	77,182	13,566	47,497	8,797	7,322	8,686
2021	87,509	14,264	56,724	9,287	7,234	9,904
2022	88,208	18,887	52,433	9,796	7,092	10,049
2023	84,140	19,516	54,517	10,107	-	9,390

자료: 대한전문건설협회

- 전문건설업 세부 업종별로는 건설생산 프로세스에 따라 계약액 증감이 상이할 것으로 보임
 - 전문건설업은 건축/토목경기와 공사프로세스(선행/후행 공종)에 따라 민감하게 계약액 수준이 변동하기 때문
 - 2023년 전문건설업 세부 업종별 계약액은 선행공종은 감소세, 후행공종은 증가세를 보인 것으로 판단
 - 이는 2021년까지 양호했던 건축착공의 시차효과로 2023년 이후 상대적으로 건축 마감공사가 증가했기 때문

- 2024년 전문건설업 계약액은 3% 전후로 감소한 것으로 추정됨
 - 2024년 전문건설업 계약액 통계는 아직 집계되지 않은 상황이나, 전문건설공제조합 계약보증과 전문건설업 계약액이 매우 높은 상관관계를 가지고 있어 이를 통해 통계적으로 추정이 가능

- 2024년은 부진한 선행지표 누적 등으로 공공 및 토목공사 비중이 큰 전문건설업 업종을 제외하면 전반적으로 계약액 감소가 예상됨
 - 올해 상반기까지 준공 물량이 양호하다는 점에서 일부 후행공종, 공공투자가 증가했다는 점에서 공공중심/토목중심 업종은 상대적으로 선방
 - 반면, 철근·콘크리트공사업과 같은 건축중심의 선행공종이면서 민간비중이 큰 업종의 경우 계약액 감소세는 더욱 클 것으로 예상
 - 또한, 올해 공공 건설부문이 양호하다는 점에서 전문건설업 원도급 계약액은 보합수준이 예상되며, 하도급은 상대적으로 큰 감소세를 기록할 것으로 전망



자료: 저자 작성

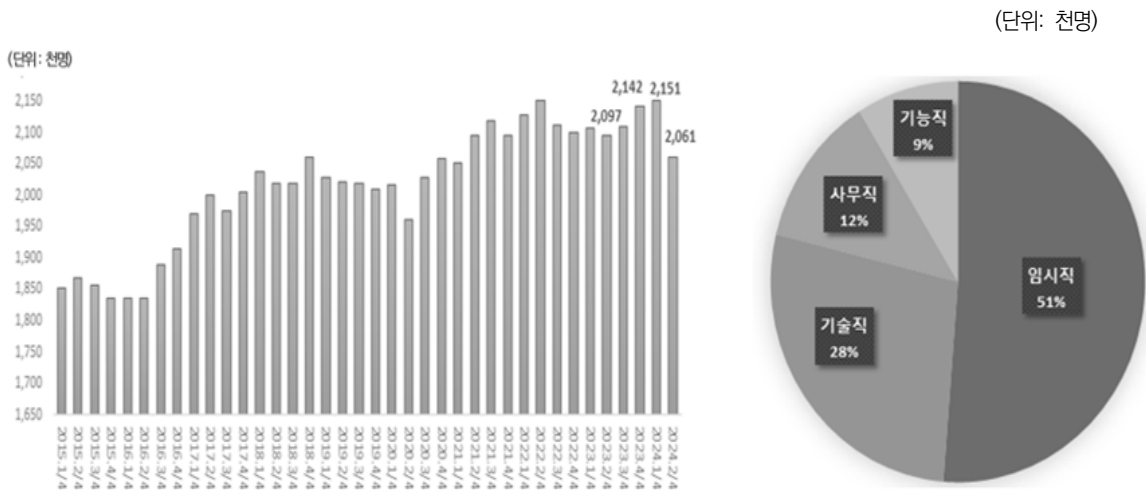
[그림 III-11] 전문건설업 업종별 공사진행 프로세스

3. 건설업 생산요소

1) 건설고용

- 2020년 이후 건설업 취업자수는 건설경기과 별도로 증가추세에 있었으나, 최근 감소세로 전환됨
 - 2020년 이후 건설업 취업자수는 건설경기과 별도로 210만명 이상을 기록하며 양호한 수준
 - 그러나 2024년 들어 건설 취업자는 감소세로 전환
 - 2024년 2분기 기준 전체 취업자 2,859만명 중 건설업 취업자수는 약 206만명으로 7.2% 차지
 - 중장기적으로 기능인력 등의 공급 부족에 따라 건설 취업자 감소를 예상하는 경우가 다수
 - 건설 직종별 취업자 비중은 임시직이 51%로 가장 많고, 다음으로 기술직(28%), 사무직(12%), 기능직(9%)의 순

- 코로나 팬데믹 이후 외국인 근로자의 진입 감소, 실업자 및 자영업자의 유입 등이 건설고용 증가에 영향을 미쳤으나, 이후 건설경기 부진이 이어지면서 건설 취업자는 감소세로 전환됨
 - 향후 단기적으로 건설 취업자수는 200만명 수준은 유지될 수 있을 것으로 판단하며, 중장기적으로 건설산업 생산방식의 변화 등에 따라 점차 감소할 것으로 예상
 - 특히, 장기적으로 현장 중심의 임시직 비중이 상대적으로 감소할 가능성이 큰 것으로 판단
 - 한편, 노동집약적 성격이 강한 건설업 내 기능인력의 고령화는 심각한 산업 전반의 문제로 확산
 - 따라서 중장기적으로 외국인 근로자를 포함한 인력수급 전반에 대한 합리적 방안이 모색되어야 필요성이 큰 상황



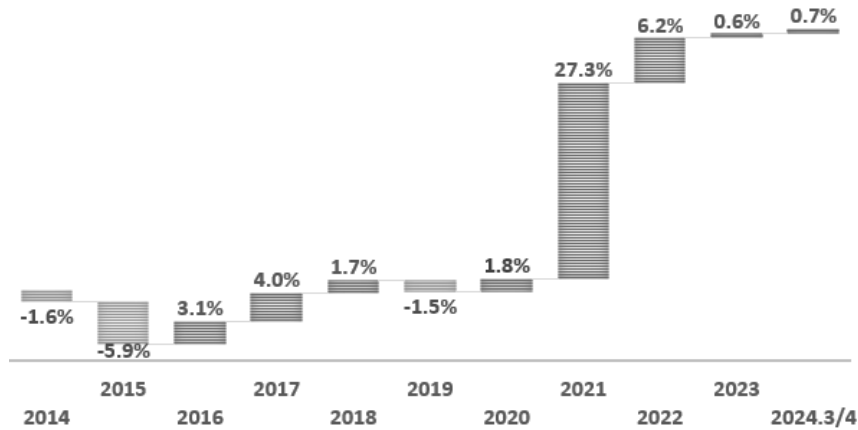
자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-12] 건설업 취업자 수 추이 및 직종별 비중

2) 건설자재

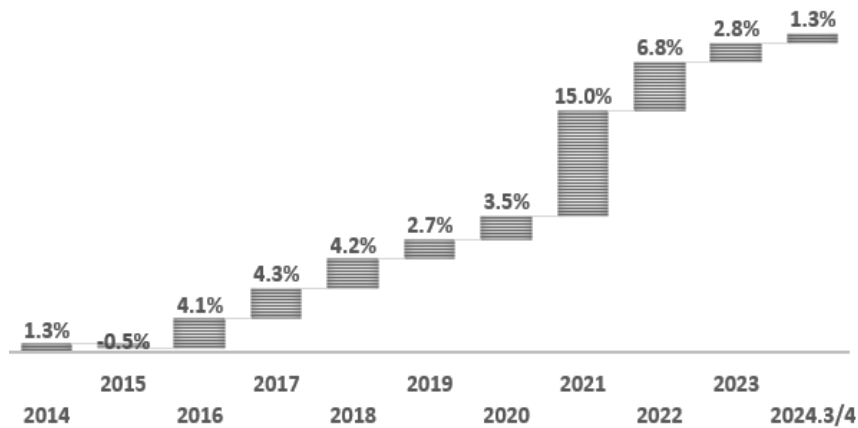
- 최근 몇 년간 건설자재 가격 상승은 건설경기 악화의 주요 요인으로 작용하였으나, 다행히 2023년 이후 상승세가 둔화되고 있음
 - 생산자물가 건설중간재 가격은 전년말대비 2021년 27.3%, 2022년 6.2%, 2023년 0.6% 상승한데 이어 2024년 9월까지 0.7% 상승
 - 자재가격 자체가 여전히 높은 수준이나, 추가 상승세는 꺾인 상황

- 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 최근 상승세가 둔화됨
 - 건설공사비지수는 전년말대비 2021년 15.0%, 2022년 6.8%, 2023년 2.8% 상승했으며, 올해 9월까지 1.3% 상승하며 비교적 안정화
 - 팬데믹 이후 건설자재가격은 3년간 36.0% 올랐으며, 건설공사비지수는 26.3% 상승했으나, 전체적으로 2023년 이후 하향 안정화 추이가 유지



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-13] 생산자물가(건설용 중간재) 추이



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-14] 건설공사비지수 추이

□ 개별 자재가격은 주요 품목별로 차별적인 흐름이 나타나고 있음

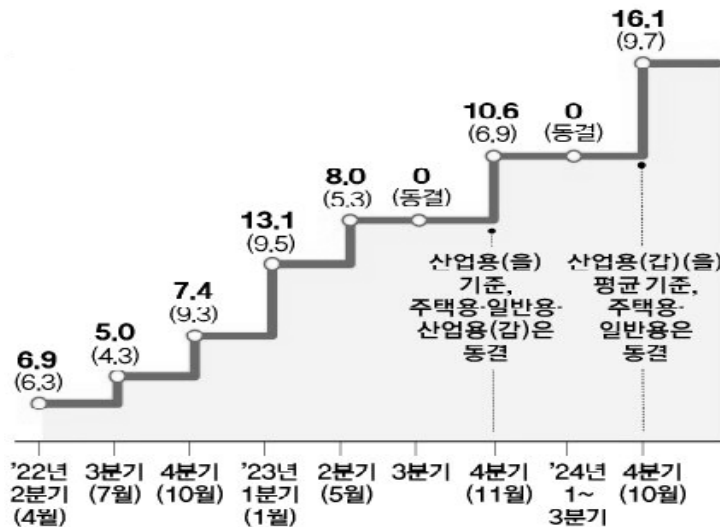
- 건설자재 중 건설공사 투입비중이 가장 높은 레미콘은 2022년 이후 최근까지 상승세가 지속되며, 올해에도 3.9% 상승
- 시멘트 가격 역시 레미콘 가격과 유사하며, 시멘트 가격 상승이 레미콘, 콘크리트파일 등에 연쇄적으로 영향을 미친 것으로 판단
- 철근 가격은 2021년과 2022년에 큰 폭으로 상승했으나, 2023년 이후 가격이 약세로 전환되어 올해에는 약 7.9% 하락한 상황
- 개별 자재시장의 경우 전반적으로 금속, 철강재 가격은 하향세를 보이며, 비금속광물은 여전히 오름세가 지속 중인 것으로 평가



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-15] 주요 건설자재 가격상승률 추이

□ 한편, 올해 4분기 산업용 전기요금 인상이 이은 향후 전기사용 비중이 큰 시멘트, 철강재 등을 중심으로 가격상승 압박 요인으로 작용할 가능성이 큼

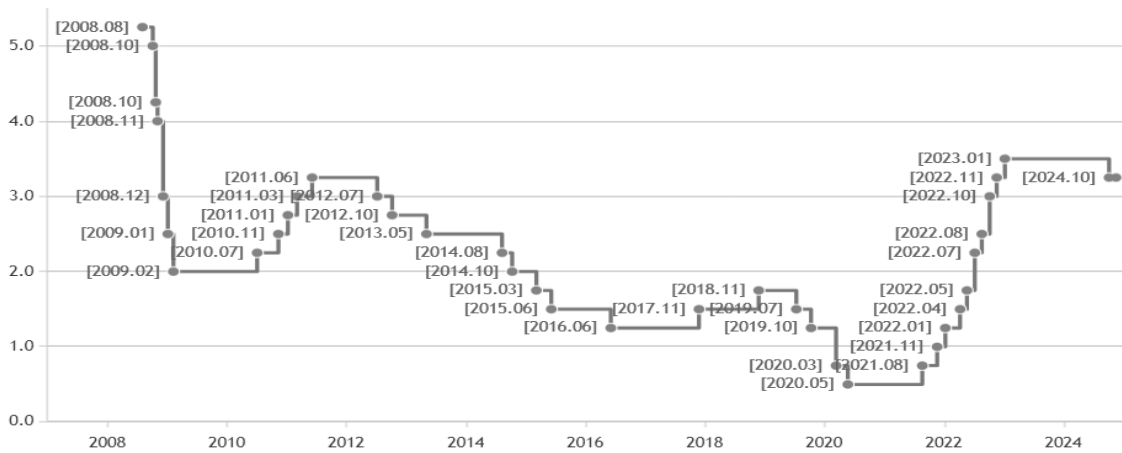


자료: 한국전력공사 자료로 중앙일보 기사 인용

[그림 III-16] 전기요금 인상 추이

3) 시장금리

- 건설기업 입장에서 금리는 조달비용을 결정하는 중요한 요소로 2022년 이후 인플레이션에 대응한 각국 중앙은행의 빠른 금리인상은 금융시장에 상당한 충격을 안겨줌
 - 다행히 미국을 중심으로 금리인하가 시작되었고, 한국은행 역시 올해 10월 기준금리를 인하
 - 다만, 한미 간 금리차, 가계부채에 따른 부동산시장 불안 등을 감안하면 우리나라 기준금리 인하폭은 제한적일 것으로 판단
 - 실제로 미국의 경우 기준금리 인하 이후 국채금리는 오히려 상승하는 등 불확실성 여전



자료: 한국은행

[그림 III-17] 한국은행 기준금리 추이

- 다행히 시장의 주요 금리는 2022년 하반기 큰 폭으로 상승한 이후 올해 들어서는 하향 안정세를 보이고 있는 상황임
 - 건설업은 부동산 PF 부실화에 따라 불확실성이 상당하는 점에서 향후 금리인하가 본격화된다면 조달비용 감소와 함께 건설기업 심리 개선에도 도움을 줄 것으로 판단

<표 III-7> 주요 금리지표 추이

(단위: %)

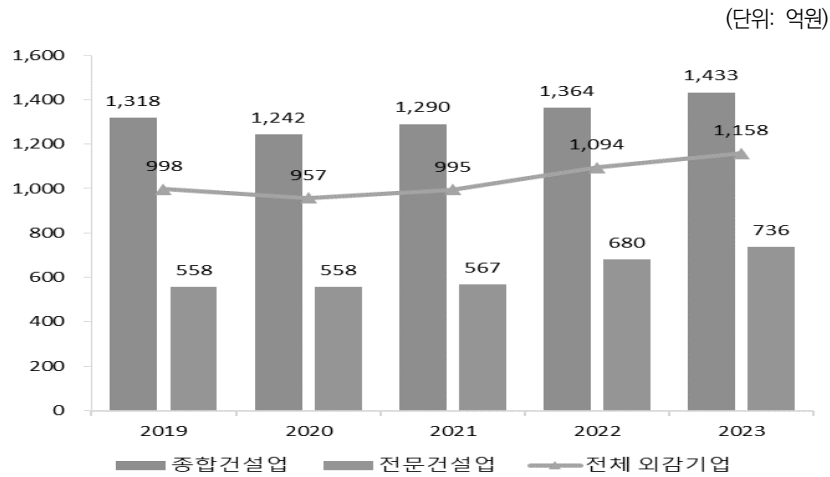
구분	2021	2022	2023	2024 5월	2024 6월	2024 7월	2024 8월	2024 9월
국고채 3년(평균)	1.39	3.20	3.57	3.43	3.26	3.08	2.92	2.87
국고채 5년(평균)	1.72	3.32	3.59	3.47	3.28	3.11	2.95	2.92
국고채 10년(평균)	2.07	3.37	3.64	3.53	3.34	3.17	3.00	3.01
회사채 3년(AA-, 평균)	2.08	4.16	4.39	3.88	3.71	3.54	3.42	3.45
CD 91물(평균)	0.85	2.49	3.71	3.60	3.60	3.54	3.50	3.52
콜금리(1일물, 평균)	0.61	2.02	3.51	3.53	3.55	3.52	3.53	3.53
기준금리	1.00	3.25	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

주: 한국은행은 10월 기준금리를 3.5%에서 3.25% 인하
 자료: 한국은행

4. 기업경영 주요 지표⁵⁾

1) 매출지표

- 건설업 외감기업의 평균 매출액은 2023년 기준 1,158억 원으로 전년대비 5.8% 증가함
 - 세부 업종별로는 종합건설업 평균 매출액이 1,433억원, 전문건설업은 736억원으로 나타났으며, 매출액 자체는 매년 지속적으로 증가 추세
 - 매출 기준, 종합건설업종은 전문건설업 매출액에 약 1.95배 수준
- 그간 건설기업의 매출 증가는 물량증가 요인보다 공사비상승 요인이 큰 것으로 판단됨
 - 이런 점에서 건설기업의 매출액 자체는 크게 줄어들 가능성은 제한적



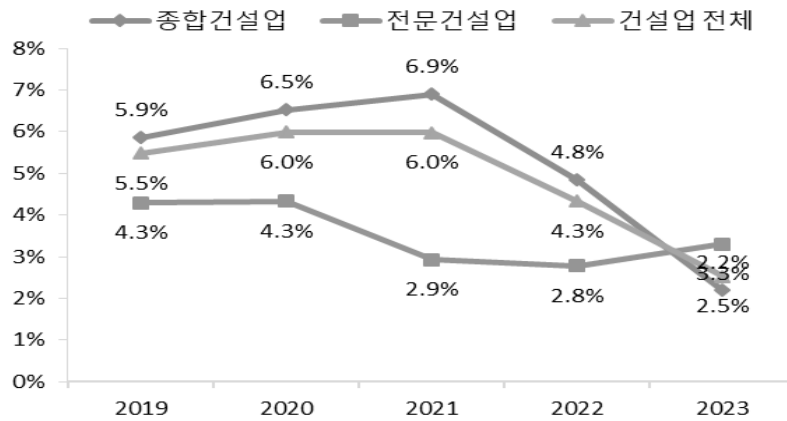
자료: Kis-Value

[그림 III-18] 건설 외감기업 업종별 평균 매출액 동향

2) 이익지표

- 건설업 외감기업의 매출액은 증가한 반면, 이익률은 크게 악화된 것으로 나타남
 - 2023년 건설 외감기업 영업이익률은 2.5%로 전년도 4.3에 비해 1.8%p 하락
 - 업종별로는 종합건설업의 영업이익률은 전년대비 2.6%p 줄어든 2.2%, 전문건설업은 0.5%p 증가한 3.3% 기록
 - 건설외감기업의 영업이익률은 2021년을 정점으로 하락
 - 종합건설업은 2022년 이후 토목, 건축 등 모든 부문에서 급격한 하락을 하고 있으며, 전문건설업은 그보다 한해 빠른 2021년부터 먼저 하락하기 시작

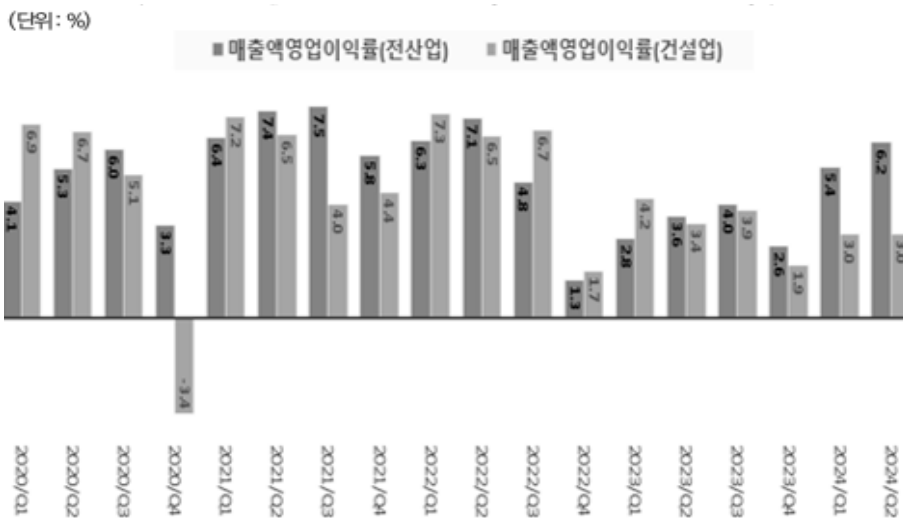
5) 매출, 이익률 등의 기업경영지표는 Kis-Value에서 제공하는 건설외감기업 자료를 활용함



자료: Kis-Value

[그림 III-19] 건설 외감기업 업종별 영업이익률 동향

- 한국은행 기업경영분석 자료 역시 최근 건설기업의 영업이익률 감소를 나타내고 있음
 - 건설업 매출액 대비 영업이익률은 2022년 3분기 이전까지 양호한 수준이었으나, 2022년 레고랜드 사태 이후 이익률이 악화하기 시작하여 최근에는 전산업 대비 지속적으로 열위 상황
 - 2024년 2분기 건설업 영업이익률은 3.0% 수준으로 전산업 영업이익률 6.2%의 절반에도 미치지 못하는 수준
- 향후 건설기업 수익성은 큰 폭의 개선은 어려우나, 현재 수준에 비해 나아질 것으로 판단함
 - 수익성 악화의 요인으로 작용했던 2021~2022년 착공 물량이 완료됐거나, 마무리 단계로 판단
 - 또한, 2023년 이후 건설자재를 비롯한 공사비지수 등도 하향 안정화되고 있어 건설기업 부담이 차츰 완화될 수 있을 것으로 예상

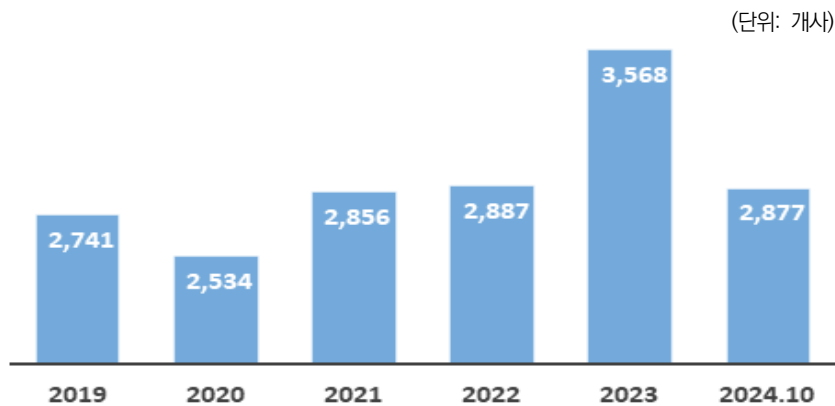


자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

[그림 III-20] 최근 매출액 영업이익률 추이(전산업 VS. 건설업)

3) 부실지표

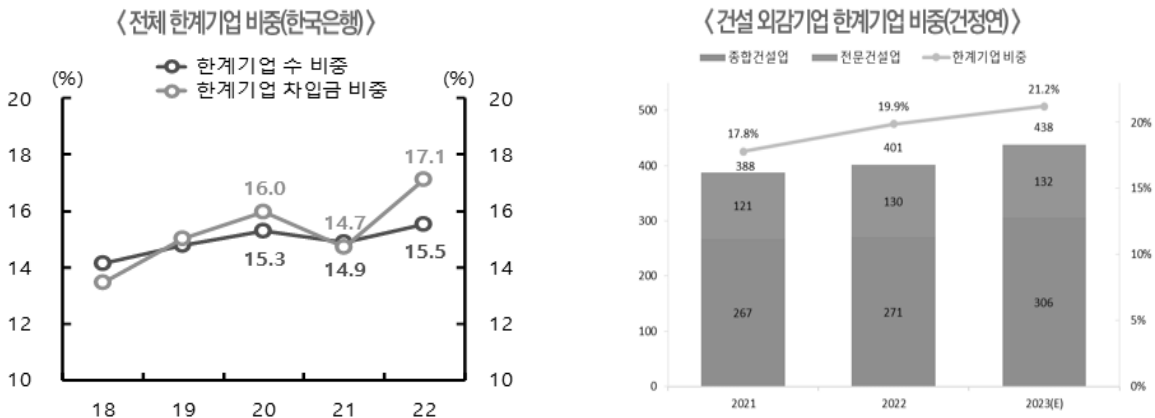
- 2023년 이후 건설기업 부도 및 폐업이 크게 증가하면서 중소건설사를 중심으로 부실에 대한 우려가 점증하고 있음
 - 건설비용 증가, 자금조달 악화, 건설경기 둔화 등에 따라 지방을 중심으로 중소건설사 부도위험에 대한 우려가 상당
 - 건설산업정보원에 따르면 2024년 10월까지 건설기업(종합+전문건설) 총 2,877개사가 폐업 신고하였으며, 이는 전년동기대비 1%, 전전년동기대비 27.3% 증가
 - 다만, 건설기업 수가 8만개 이상임을 감안하면 위험이 확대하여 해석된 측면도 존재



자료: 키스콘 데이터를 기반으로 저자 작성

[그림 III-21] 건설업 폐업신고 업체수 추이

- 한편, 2023년 기준 건설업 외감기업 가운데 한계기업 비중은 약 21.2%로 전체 산업 15.5%에 비해 높은 수준임
 - 건설경기 부진에 따른 한계기업 및 부실위험기업의 비중이 확대되는 만큼 산업의 안정성 차원에서 모니터링을 강화할 필요

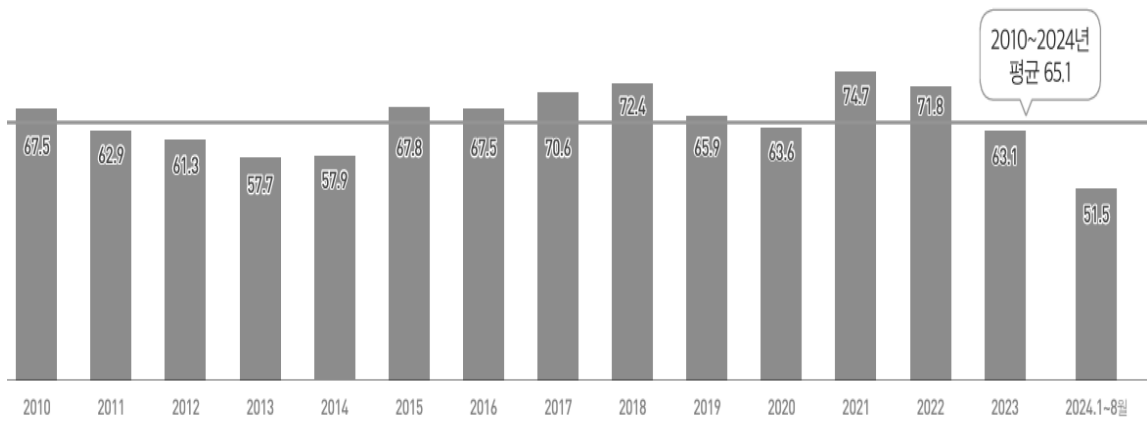


자료: 한국은행, 대한건설정책연구원

[그림 III-22] 외감기업 한계기업 비중

4) 심리지표

- 건설기업 경기실사지수(BSI)는 100을 기준으로 높을 경우 경기확장, 낮은 경우 경기침체로 평가하는데 한국은행에서 조사하는 건설기업 BSI 지수는 올해 들어 역대 최저 수준을 기록함
 - 건설기업 경기실사지수는 2010~2024년까지 평균 65.1이며, 기간별로는 글로벌 금융위기부터 2014년까지 낮은 수준을 보이며, 이후 평균값을 상회하다가 2023년부터 다시금 낮아지고 있는 상황
 - 건설경기는 글로벌 금융위기 이후 장기침체를 겪었으며, 2013년에는 100대 건설기업 가운데 절반에 가까운 45개 기업이 워크아웃과 법정관리에 들어가면서, 위기의식이 정점에 이름
 - 그러나, 올해 1월부터 8월까지의 경기실사지수 평균은 51.5로 오히려 2013년에 비해서도 낮은 수준이며, 올해 10월에는 47까지 하락



자료: 한국은행 데이터를 기반으로 저자 작성

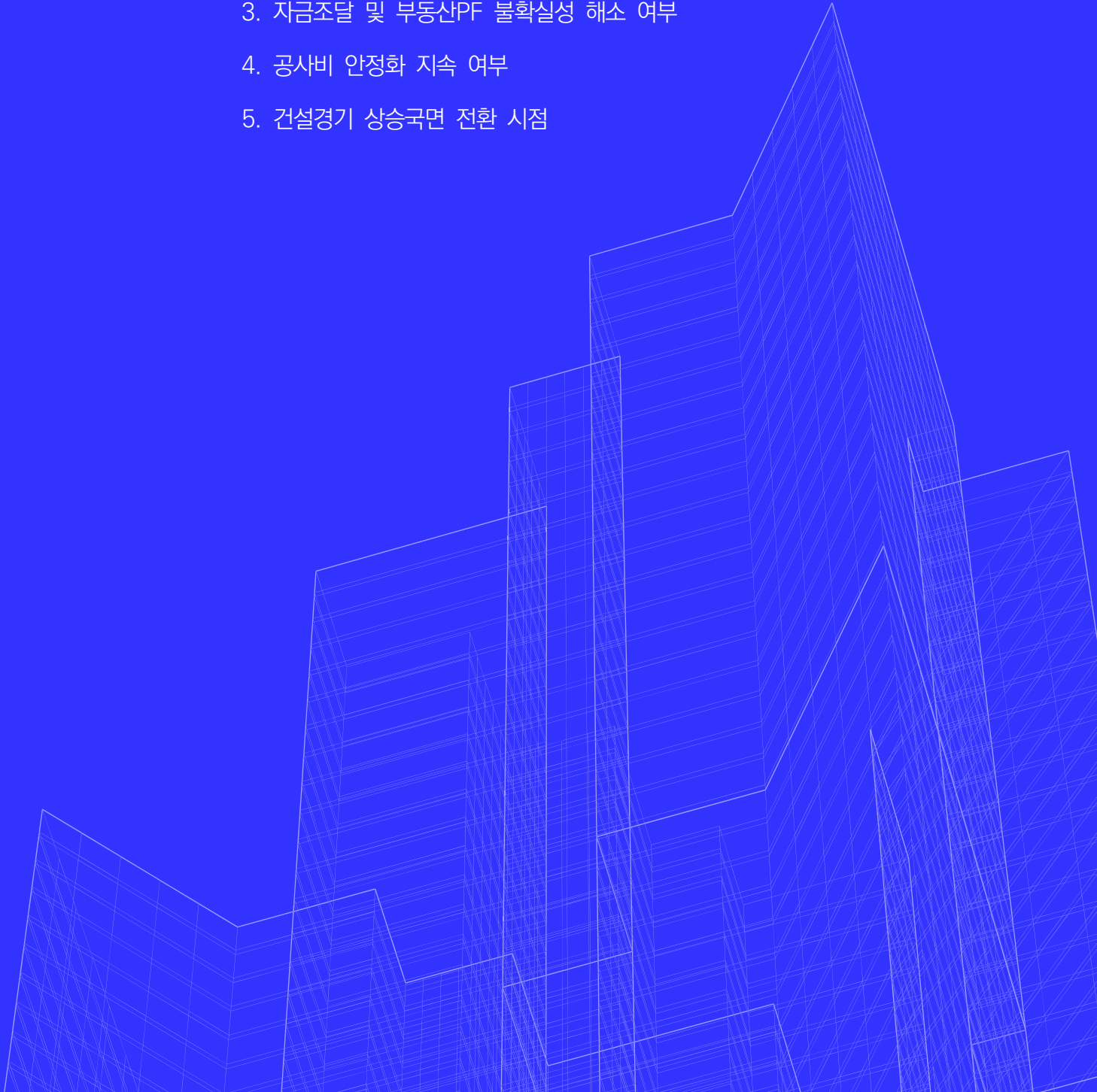
[그림 III-23] 한국은행 건설업 경기실사지수(BSI) 추이

- 건설경기는 물론 건설기업 심리 위축의 요인은 ①공사비 부담, ②선행지표 악화, ③부동산PF 불확실성 등이 대표적임
 - 이 가운데 건설공사비 부담은 자재가격 상승세가 한풀 꺾여 당분간 공사원가에 대한 우려는 차츰 줄어들 전망
 - 또한, 건설 선행지표는 당장 크게 개선되기는 어려우나, 향후 물량 회복세를 기대할 수 있는 요인이 다수
 - 다만, 부동산 PF 관련해서는 위기가 여전히 지속되고 있고, PF 부실사업장 처리가 최소 내년 상반기까지 이어질 가능성이 높아 불확실성이 지속될 수밖에 없는 환경
- 내년도 건설기업 경기실사지수는 역대 최악 수준을 보이고 있는 올해에 비해서는 높아질 것으로 예상되나, 상승세는 제한적일 것으로 전망됨

IV

2025년 건설시장 KEY POINT

1. 공공부문 건설투자 지속가능 여부
2. 민간부문 건설투자 회복세 전환 여부
3. 자금조달 및 부동산PF 불확실성 해소 여부
4. 공사비 안정화 지속 여부
5. 건설경기 상승국면 전환 시점

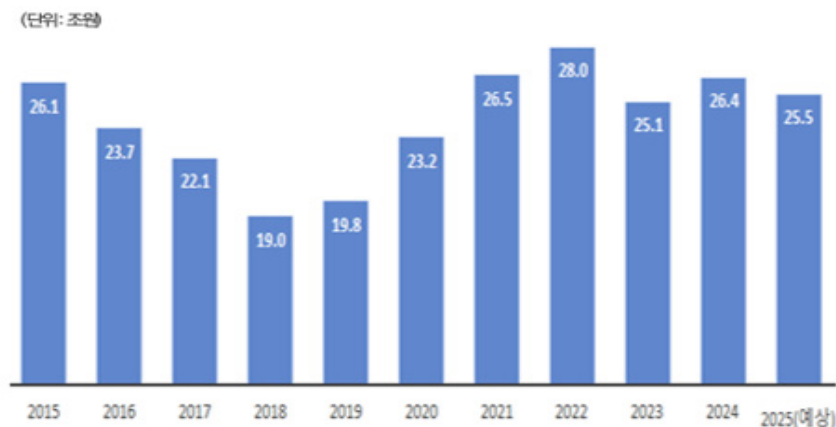


제4장

2025년 건설시장 KEY POINT

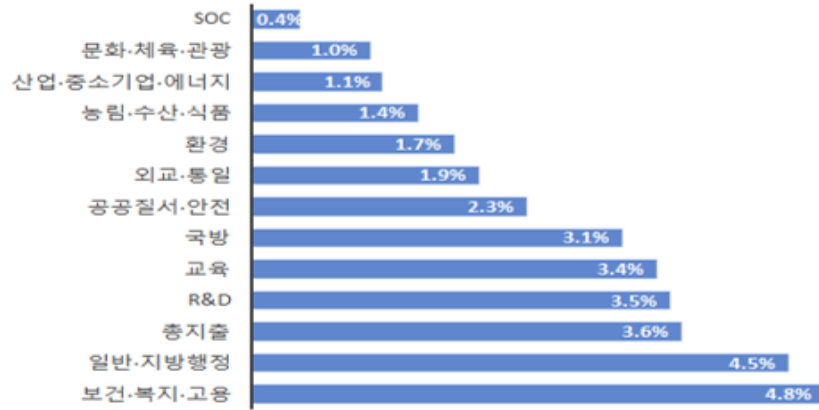
1. 공공부문 건설투자 지속가능 여부

- 2025년 정부 SOC 예산안은 2024년 대비 3.6% 감소한 25.5조원으로 결정되어 정부 12개 예산 분야 중 유일하게 감액되었음
 - SOC 예산은 2018년 19조원으로 최저치를 보인 이후 지속적으로 증가하여 2022년에는 28조원을 기록하였으나, 이후 하향세
 - 정부의 재정운용 기조가 확장에서 건전으로 바뀌며, 결과적으로 SOC 예산이 감소했으며, 일각에서는 정부의 구조조정 1순위로 SOC 예산이 지목됐다는 평가
 - SOC 예산은 명목금액으로 건설업 물가상승률을 감안하면 2025년 실질 SOC 예산은 크게 감소
- 또한, 수정된 국가재정 운용계획에서 SOC 예산을 2028년까지 연평균 0.4% 증액하기로 하여, 타 예산 대비 최저 수준임
 - 정부의 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실한 상황이며, SOC 예산 규모 축소는 성장 잠재력 약화와 경기와 고용에 악영향을 줄 수 있다는 점에서 우려스러운 부분



자료: 기획재정부 자료 기반 저자 작성

[그림 IV-1] 정부 SOC 예산안 추이



자료: 기획재정부 자료 기반 저자 작성

[그림 IV-2] 2024~2028년 국가재정운용계획

- 2025년 국토교통부 소관 예산과 기금운용안 역시 2024년 대비 4.5% 감소한 58.2조원 규모로 정부 총지출 677.4조원 대비 8.6% 수준임
 - 전체적으로 예산과 기금 모두 줄어든 가운데, SOC 내 도로(-9.8%), 철도(-13.6%) 예산이 감소
 - 항공·공항 예산은 52% 증가했는데, 가덕도 신공항 건설비용과 대구경북 신공항 건설의 설계비 등이 반영

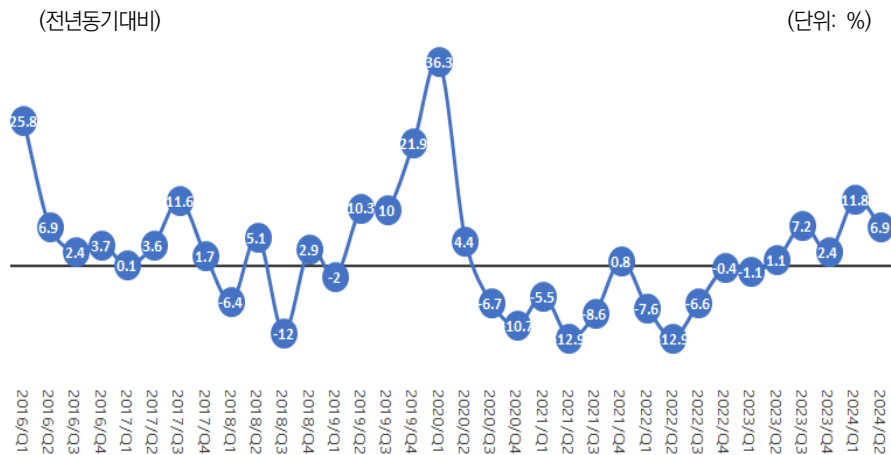
[표 IV-1] 2025년 국토교통부 예산 및 기금 총괄표

단위: 억원

부문	2024 예산(A)	2025년 예산(안)		
		정부안(B)	2024 대비	
			(B-A)	%
합계	609,439	582,161	△27,278	△4.5
예산	236,583	227,610	△8,973	△3.8
SOC	207,187	195,270	△11,917	△5.8
■ 도로	79,779	71,998	△7,781	△9.8
■ 철도	80,997	70,016	△10,981	△13.6
■ 항공·공항	8,906	13,533	4,627	52.0
■ 물류 등 기타	19,106	21,479	2,373	12.4
■ 지역 및 도시	15,308	15,465	157	1.0
■ 산업단지	3,090	2,779	△311	△10.1
사회복지	29,397	32,339	2,942	10.0
■ 주택	1,972	1,971	△1	△0.1
■ 주거급여	27,424	30,368	2,944	10.7
기금	372,856	354,552	△18,304	△4.9
■ 주택도시(주거복지)	372,266	353,995	△18,271	△4.9
■ 자동차(SOC)	589	556	△33	△5.6

자료: 국토교통부

- 공공부문 건설투자는 2020년 3분기부터 2023년 1분기까지 11분기 감소하다가 최근 5분기째 증가세를 나타내고 있음
 - 2022년 하반기 이후 전체 건설경기가 악화되면서 공공투자 비중이 늘어났으며, 재정 조기집행 등이 일부 성과
 - 또한, SOC 예산과는 별도로 LH, 도로공사 등 공공기관과 지방재정에서 공공발주가 증가한 것으로 예상



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

[그림 N-3] 공공부문 건설투자 추이

- 최근 정부는 「주택공급 확대방안(8.8 공급대책)」을 통해 ‘도심내 아파트 공급’, ‘빌라 등 비아파트 시장 정상화’, ‘서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대’ 등의 대책을 발표함
 - 현 정부는 2022년 8월부터 공공주택을 포함한 공급 확대방안을 지속적으로 언급하고 있으나, 실제 인허가와 착공으로 이어진 물량은 적은 수준
 - 다만, 공급규제가 개선되고 있고, 정책적 지원도 강화되어 향후 주택공급 확대 기대
- 2025년 공공투자는 전반적으로 긍정적 요인에 비해 부정적 요소가 큰 상황이나, 국책사업과 공주택 공급 증가 등을 감안하면 보험수준을 예상함
 - 가덕도 신공항 등 대형 국책사업이 지속되며, 정부의 공공주택 공급 의지, 공공기관 및 지방정부 발주 증가는 긍정적 요인
 - 반면, SOC 예산 및 국토교통부 지출 감소, 건전재정 등에 따른 투자재원 한계 등은 부정적 요인인 것으로 평가

▶ **공공부문 건설투자, 지속가능 여부**

◎ 긍정적 요인: 가덕도 신공항 등 대형 국책사업 지속, 공공주택 공급 의지, 공공기관 및 지방정부 발주

◎ 부정적 요인: SOC 예산 및 국토교통부 지출 감소, 건전재정 등에 따른 투자재원 한계

☞ **2025년 공공투자는 예산 축소 등에 따른 우려는 존재하나, 전반적으로 올해와 유사한 보험수준 예상**

2. 민간부문 건설투자 회복세 전환 여부

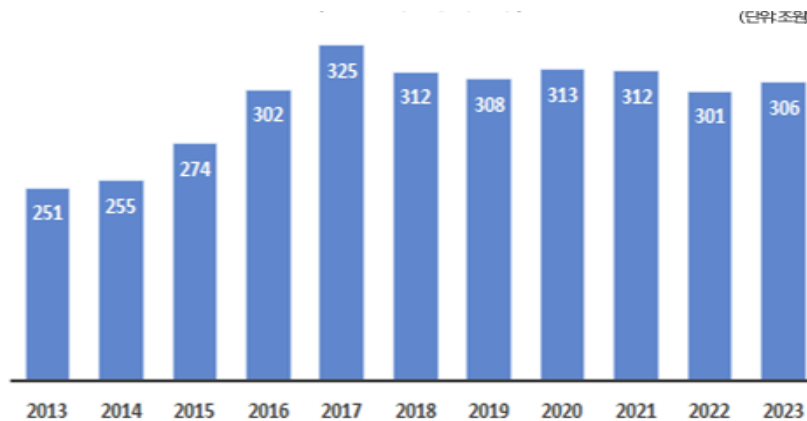
- 전체 건설투자에서 민간부문이 차지하는 비중이 지속적으로 증가하면서 최근에는 약 80%에 육박하고 있음
 - 즉, 건설경기가 추세적으로 상승국면을 맞이하기 위해서는 결국 민간부문 건설투자의 회복이 전제되어야 가능
 - 민간부문은 토목에 비해 주로 건축 중심으로 이루어지며, 건축은 다시 주거용, 비주거용(상업, 공업 등)으로 구분

- 민간부문 건설투자는 2022~2023년 부진한 건축착공 실적의 시차효과로 내년까지 부진 예상됨
 - 통상 건축착공과 건설투자는 약 2년 내외의 시차가 존재하며, 올해 선행지표가 개선되더라도 내년까지 감소세는 불가피
 - 최근 민간부문 수주와 건축착공이 일부 회복하고 있는 점에서 내년 하반기 이후 소폭 회복세 기대



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

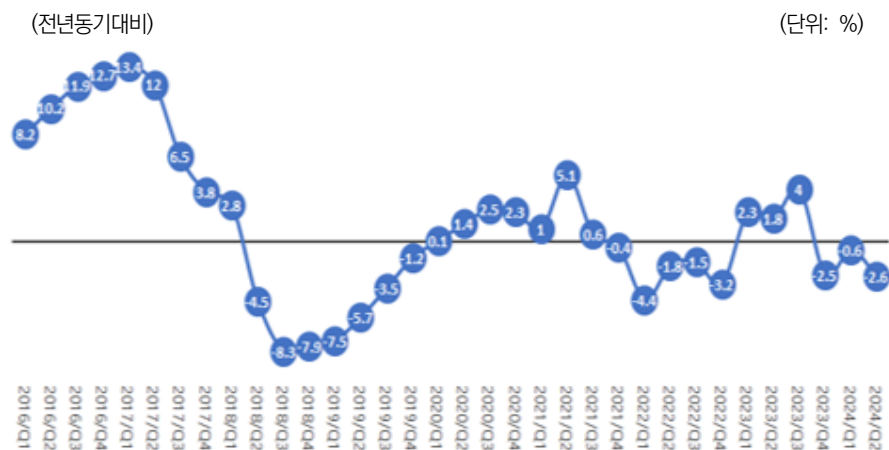
[그림 IV-4] 건축착공면적 추이



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

[그림 IV-5] 건설투자 추이

- 실제로 민간부문 건설투자는 부진한 건축착공 등 선행지표에 의해 2023년 4분기 이후 마이너스 성장세를 나타내고 있음
 - 이와 같은 추세는 최소 2025년 상반기에서 최대 2026년 상반기까지 지속될 수도 있어 우려가 큰 상황
 - 여기에 부동산 PF 관련해서도 위기가 여전히 지속되고 있고, PF 부실사업장 처리가 최소 내년 상반기까지 이어질 가능성이 높아 불확실성이 높은 환경



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

[그림 IV-6] 민간부문 건설투자 추이

- 다만, 그간 민간투자 부진의 원인으로 작용한 고금리·고물가는 완화 추세로 이는 민간부문 건설 부문 회복 요인으로 작용할 가능성이 있음
 - 올해 수주와 착공 증가는 기저효과 영향도 있으나, 최근 금리의 하향 추세, 공사비 안정 등이 일부 기여한 것으로 평가
- 또한, 중장기적으로 건설경기가 활성화를 위한 긍정 요인도 다수임
 - 대표적으로 1기 신도시 재건축 및 3기 신도시 개발이 존재
 - 중장기적으로도 스마트 인프라시장 확대, 유지관리시장 성장 등의 긍정요인 다수
- 민간 건설경기 회복 및 활성화를 위한 정부의 지원과 노력도 지속되고 있는 상황임
 - 올해 상반기에 발표한 정부의 건설경기 회복지원 방안의 주요 내용은 ①적정 공사비 반영, ②대형공사 지연 최소화, ③미분양 등 건설사업 리스크 최소화, ④건설 및 부동산시장 규제개선 등이며, 이에 대한 후속대책 역시 지속적으로 발표
 - 정부의 건설경기 활성화 노력은 건설경기 침체, 부동산시장 불안에 따라 건설사의 위기가 가중되는 시점에 발표되어 시장심리 개선에 도움

- 다만, 일부 대책들은 법률 개정이 동반되어야 추진 가능하며, 정부 부처간(기획재정부, 조달청, 행정안전부, 중소기업벤처부) 협의가 필요한 경우도 상당하여 시장에 안착하여 효과를 발휘하기에는 일정 시간이 소요될 것으로 판단



자료: 국토교통부 보도자료(2024.03.28.)를 기반으로 저자 작성

[그림 IV-7] 건설경기 회복지원 방안(국토교통부)

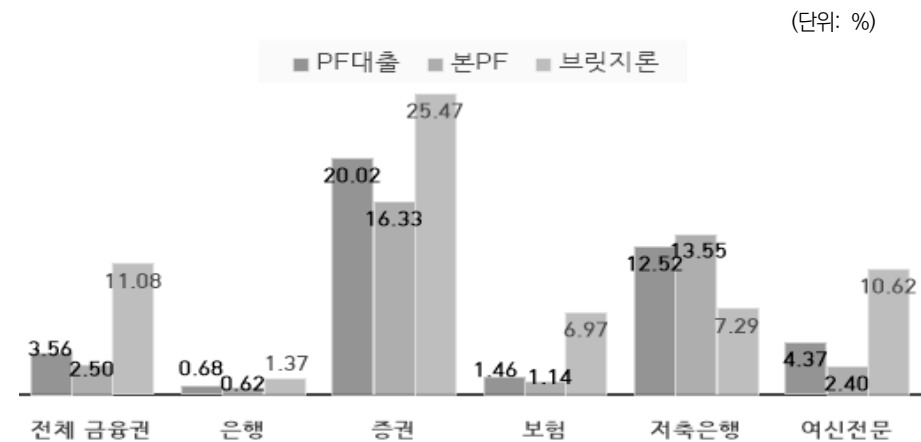
- 2025년 민간부문 건설투자는 긍정적인 요인에 비해 부정적인 요소가 큰 상황임
 - 기저효과 영향이 크긴 하나, 올해 건축 관련 선행지표인 건설수주와 건축착공면적이 증가하고 있으며, 중기적으로도 민간투자 활성화 요인이 다수인 점은 긍정적 요인
 - 반면, 2022~2023년 부진한 선행지표의 시차효과로 2025년까지 건축중심의 민간 건설경기 부진이 예상되는 점, 부동산PF 불확실성이 여전하다는 점 등은 부정적 요인인 것으로 평가
- 또한, 민간 중심의 건설경기 활성화를 위해서는 주거용 건물투자가 중요함
 - 주택가격을 비롯한 주택경기 상방 또는 하방 여부 역시 민간부문 건설투자 회복세에 중요한 요인으로 작용할 가능성이 상당

▶ **민간부문 건설투자, 회복세 전환 여부**

- ◎ 긍정적 요인: 기저효과 영향이나 건축 관련 선행지표 개선, 중기적으로 민간투자 활성화 요인 다수
- ◎ 부정적 요인: 2022~2023년 부진한 선행지표 누적, 부동산PF 불확실성에 따른 민간투자 위축
- ➡ 2025년 민간투자는 부진한 선행지표의 시차효과로 감소세가 예상되나, 하반기 이후 감소폭 완화 전망

3. 자금조달 및 부동산PF 불확실성 해소 여부

- 경제 전반은 물론 건설경기 회복세를 제약하고 있던 고금리 상황이 오랜 기간 지속되면서 건설기업의 어려움이 상당했음
 - 다행히 최근 미국을 중심으로 금리인하를 시작하여 차츰 금리는 하향 안정화될 것으로 기대
 - 그러나, 지정학적 위험과 고착화된 물가 상황 등을 고려하면 금리인하 폭은 크지 않고 그 속도 역시 빠르지 않을 것으로 예상
- 고금리 환경에서 건설업이 직접적으로 타격받은 것은 부동산PF 부문으로 PF 규모는 PF대출, 증권사의 지급보증, 브릿지론성 토지담보대출까지 포함하면 200조 원을 넘어서는 수준임
 - 현재 부동산PF 시장은 기존 사업장의 부실처리가 지연되고, 신규 PF 공급이 원활하지 못한 상황이며, 부실화 위험은 브릿지론에서 본 PF로 전환되지 못한 사업장에 집중되어 있는 모습
 - 부동산PF 연체율 역시 증가하고 있는 추세로 2024년 6월 기준 금융권의 부동산PF 연체율은 3.56%이며, 본 PF 연체율이 2.5%인데 비해 브릿지론은 11.08%로 상대적으로 높은 수준
 - 금융업권별로는 은행의 연체율이 0.68%인데 비해 여신전문(4.37%), 저축은행(12.52%), 증권사(20.02%)는 높은 연체율을 기록



자료: 금융위원회 데이터 기반 저자 작성

[그림 IV-8] 부동산PF 연체율(2024년 6월 기준)

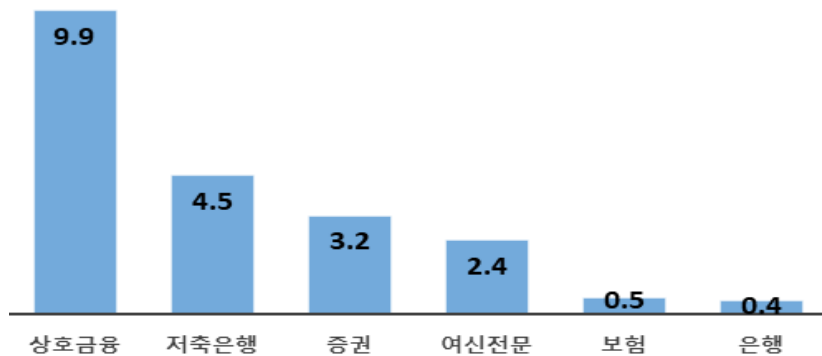
- 정부는 2022년 하반기 이후부터 부동산 PF 리스크에 대응하여 다양한 시장안정 프로그램을 운용해 왔으며, 올해 5월에는 '부동산PF의 질서 있는 연착륙'을 위한 종합적인 정책을 재차 발표함
 - 이번 대책에 따라 금융감독원 등은 부동산PF 사업성 평가를 실시했으며, 그 결과를 발표
 - 평가결과, 부동산PF 중 유의·부실우려로 위험노출액은 21.0조원이며, 이는 전체 부동산PF 익스포져(216.5조원)의 9.7% 수준
 - 세부적으로 본 PF 4.1조원, 브릿지론 4.0조원, 토지담보대출 12.9조원 수준

- 금융업권별로는 상호금융이 9.9조원, 저축은행 4.5조원, 증권 3.2조원, 여신전문 2.4조원, 보험 0.5조원, 은행 0.4조원 순

□ 부동산PF 부실화에 대한 우려는 2022년 하반기부터 시작되어 지금까지 이어지고 있음

- 전체적으로 부동산PF 연착륙을 기대하나, 정상화 과정에서 예상치 못한 리스크가 발생할 수도 있어 불확실성은 여전한 상황

(단위: 조원)



자료: 금융위원회 데이터 기반 저자 작성

[그림 IV-9] 금융업권별 부동산PF 위험노출액

□ 다행히 전세계적으로 통화정책은 금리인하라는 전환점이 도래했으며, 통상 금리인하 사이클은 예외적인 쇼크가 없을 경우 통상 수년간 지속됨

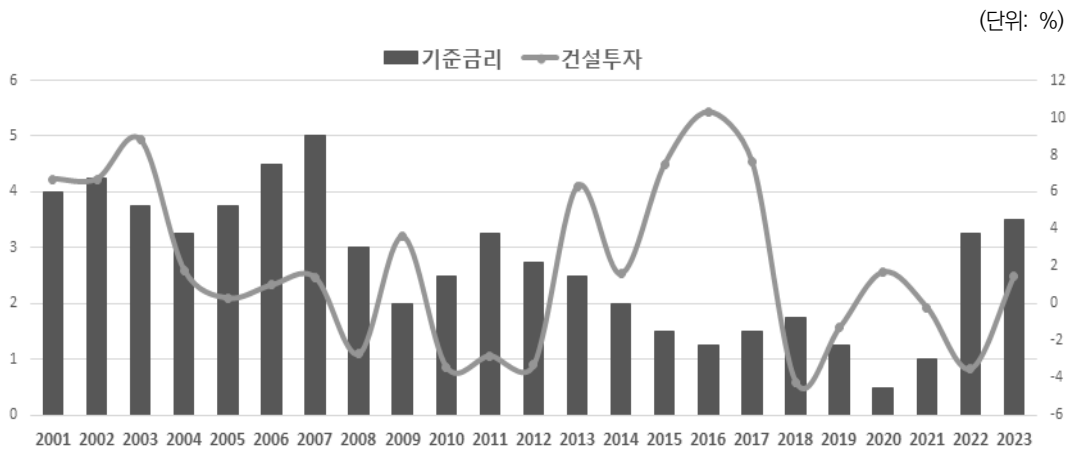
- 금리인하는 건설기업의 원활한 자금조달과 비용 감소 효과가 존재하기에 긍정적임

□ 실제로 기준금리 변화와 건설투자 증감률 등을 살펴보면, 금리인하는 시차를 두고 건설투자에 긍정적 영향을 미치고 있음

- 과거 금리인하 이후 건설투자는 오히려 줄어드는 경우도 존재하나, 최소 1년에서 2년 이후 건설투자는 재차 증가하는 모습을 시현
- 이러한 모습은 건설투자보다 선행 지표적 성격의 건축착공에서 더욱 뚜렷하게 나타나는데, 금리인하 이후 일정 기간이 지나면 건축착공이 활성화되는 모습을 확인

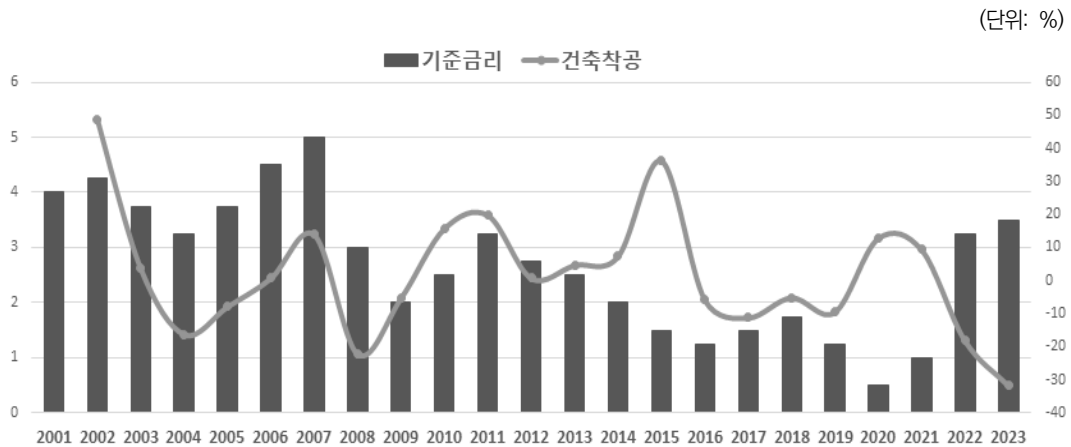
□ 따라서 금리인하는 당장 건설경기 변화에 직접적 영향도는 크지 않으나, 중기적으로 긍정적 요인으로 작용할 가능성이 높음

- 건설업은 대규모 자금조달이 이루어지는 경우가 많고, 부채비율이 타 산업에 비해 높은 수준이라는 점에서 금리인하는 건설기업 전반에 온기를 채우는 요인으로 작용
- 특히, 건설업은 부동산 PF 부실화에 따라 불확실성이 상당하는 점에서 금리인하는 조달비용 감소와 함께 건설기업 심리 개선에도 도움을 줄 것으로 판단



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

[그림 IV-10] 기준금리와 건설투자 증감률 추이



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

[그림 IV-11] 기준금리와 건축착공면적 증감률 추이

□ 향후 자금조달 및 부동산PF 불확실성은 차츰 해소될 것으로 기대함

- 여전히 부동산PF 정상화 과정에서 예상치 못한 부실에 따른 시장 우려가 확산될 가능성도 존재하나, 전반적으로 최악은 지나가고 있는 것으로 평가
- 건설경기 침체 장기화로 지방 및 중소기업체 위기가 커지고 있는 점은 지속적인 관심과 모니터링이 필요한 것으로 판단

▶ 자금조달 및 부동산PF 불확실성 해소 여부

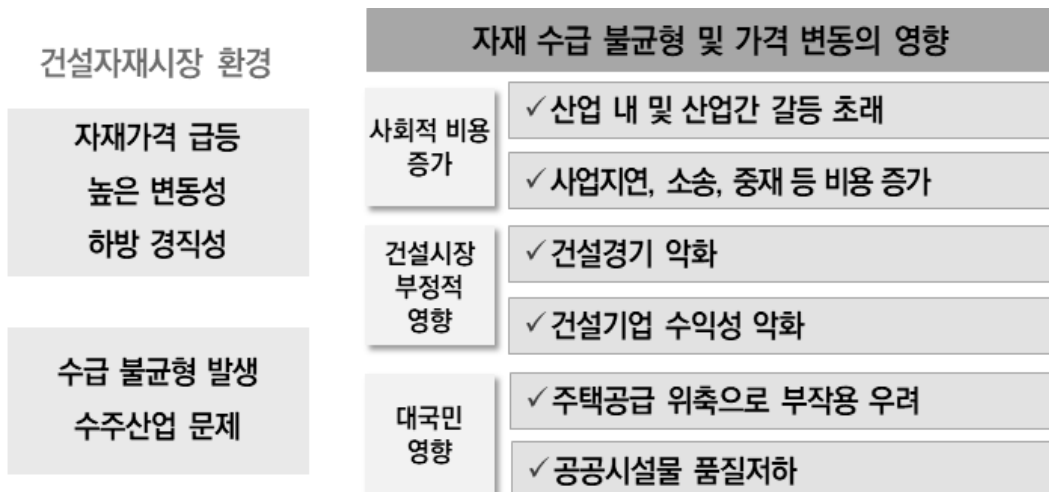
- ◎ 긍정적 요인: 부동산PF 시장은 충격을 최소화하며 연착륙될 수 있을 것으로 기대, 금리인하에 따른 여건 개선
- ◎ 부정적 요인: 부동산PF 정상화 과정에서 단기적으로 시장 우려 확산, 지방 및 중소기업 위기 고조, 기준금리와 시장금리 괴리

☞ 불확실성은 존재하나, 전반적으로 자금조달과 부동산PF 여건은 개선될 것으로 예상

4. 공사비 안정화 지속 여부

- 자재가격 폭등, 인건비 상승 등 공사비용 급증은 2023년까지 건설시장 부진의 결정적인 요인으로 작용함
 - 건설자재 가격 상승세가 역대 최대 수준이었는데, 이는 ①풍부한 유동성(저금리+재정지출 확대), ②공급차질, ③인프라 투자 증가, ④에너지 자원주의, ⑤가격상승 심리에 따른 투기 증가 등 다양한 요인에 의해 발생
 - 특히, 과거 건설자재 가격상승이 오일쇼크, 수요급증, 환율급등, 유동성 증가 등이었다면 이번에는 환율, 유동성 이외에 러시아·우크라이나 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 상승폭이 이전보다 심화

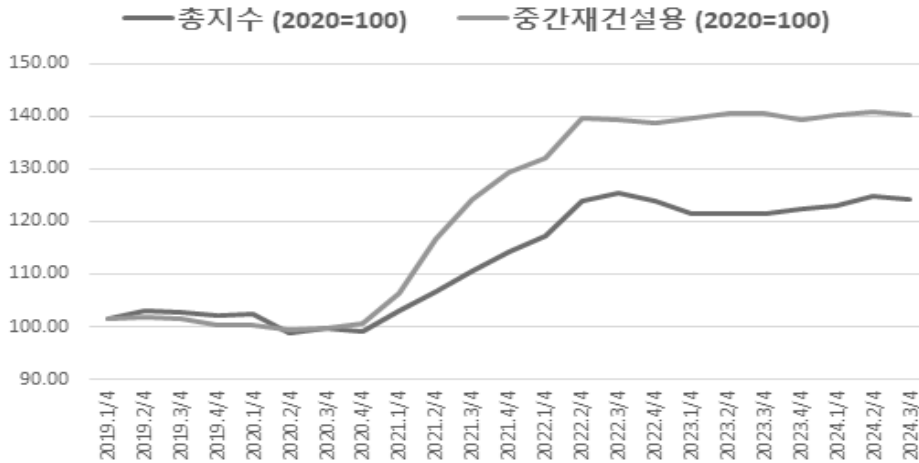
- 자재가격의 상승은 수급 불균형, 비용부담 증가 등으로 이어져 건설공사 원가상승, 현장 지연 등을 발생시켜 큰 혼란을 초래하였음
 - 건설 원가의 30% 이상을 차지하는 자재시장 변동성은 건설업계 내부뿐 아니라 관련 산업 간 갈등을 초래
 - 발주자와 건설업자, 종합건설과 전문건설업 간 공사비 증액 등의 문제로 내용이 심화되어 각종 분쟁과 소송으로 법적·행정적 비용 증가
 - 2021년에는 철근 가격의 급등으로 철강업계와 건설업계의 갈등이 노출되었으며, 2022년에 이어 2023년에도 시멘트 가격이 인상되자, 시멘트와 레미콘 및 건설업계 간 갈등이 발생
 - 건설자재 수급차질과 가격상승은 재개발·재건축 공사비를 둘러싼 조합과 시공사 갈등으로도 전이되어 사회적 문제가 된 사례도 다수



자료: 저자 작성

[그림 IV-12] 자재가격 및 공사비 상승에 따른 영향

- 다행히 2023년 이후 자재별 차이는 있으나, 전반적으로 자재가격은 안정화 추세가 유지되고 있음
 - 세부 자재별로는 시멘트와 레미콘 등 비금속광물은 오름세가 지속되고 있는 반면, 금속·철강재는 하락세로 전환된 상황
 - 그림에도 불구하고 자재비 자체가 이전에 비해 금액적으로 크게 상승하여 신규 공사발주에 있어 부담으로 작용하고 있는 상태
 - 실제로 건설자재가격은 전체 생산자물가 평균에 비해 크게 상승



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

[그림 IV-13] 생산자물가지수와 건설중간재 생산자물가지수 비교

- 국지적 분쟁이 지속되고 있어 불확실성은 여전하나, 원자재 시장 여건, 건설경기 부진 등으로 내년도 자재가격은 안정화를 지속할 것으로 예상함
 - 정부의 건설공사비 안정화 노력 역시 자재가격 하락 요인으로 작용할 가능성이 상당
 - 그러나, 자재가격 상승 위험요인도 상당한 수준
 - 무엇보다 올 10월 산업용 전기요금이 인상되었는데, 이는 자재가격 전반의 비용상승으로 이어질 가능성이 상당하여 추이를 지켜봐야 할 것으로 판단
 - 또한, 금리인하가 본격화될 경우 이에 따른 유동성 증가로 인해 원자재시장의 불안이 야기될 수도 있으며, 환율 상승 역시 수입재를 중심으로 원가 상승 압박요인으로 작용
 - 2025년 건설공사비는 안정화될 가능성이 높으며, 상승률은 올해보다 소폭 증가한 3~4% 예상

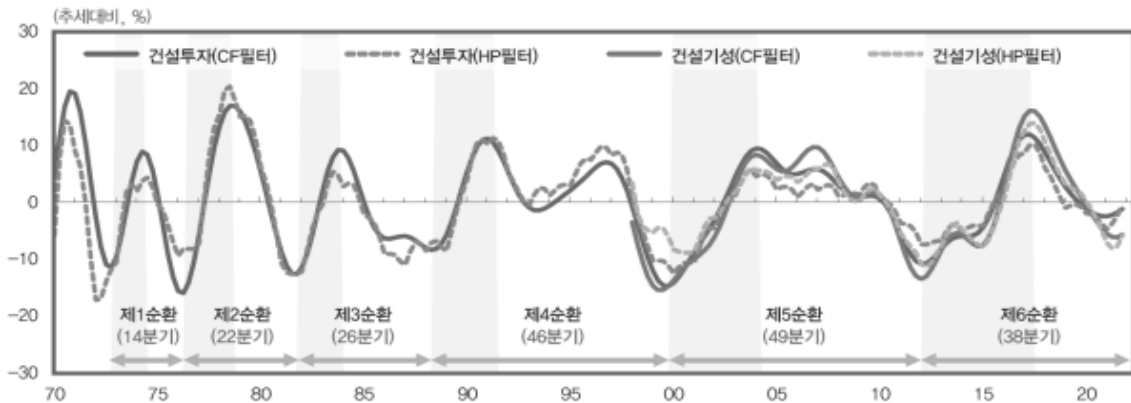
▶ **공사비 안정화 지속 여부**

- ◎ 안정화 요인: 원자재 시장 안정세 유지, 건설경기 부진, 공사비 안정화를 위한 정부 대응
- ◎ 불안 요인: 국지적 분쟁 지속, 기후위기 및 친환경 전환에 따른 비용 증가, 전기요금 및 환율 상승, 금리인하에 따른 유동성 증가

☞ 2025년 건설공사비 안정화 추이는 이어질 것으로 보이며, 상승률은 올해보다 증가한 3~4% 예상

5. 건설경기 상승국면 전환 시점

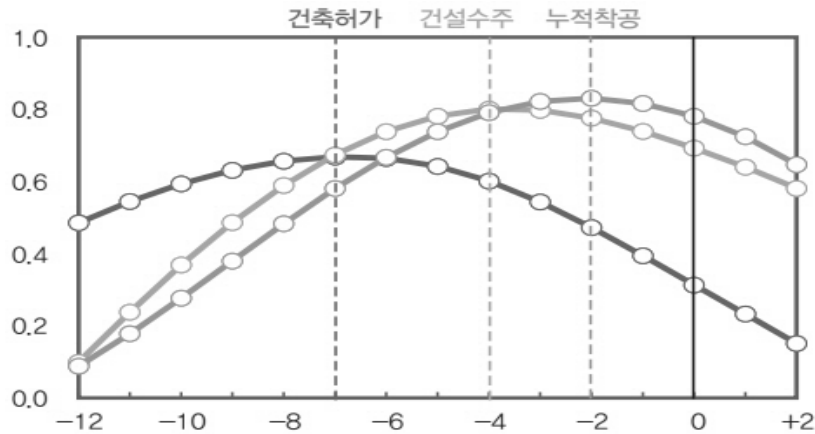
- 건설경기가 장기간 지지부진한 모습이 이어지고 있어 향후 회복시기에 대한 궁금증이 커지고 있음
 - 여기서는 건설경기 순환변동 추이와 최근 선행지표 등을 중심으로 검토
- 한국은행 분석자료에 따르면 1970년 이후 건설경기는 순환국면상 6순환 중에 있으며, 이전에 비해 순환주기가 길어지고 있는 추세로 나타나고 있음
 - 우리나라 건설경기 순환변동은 1에서 3순환까지 30분기 남짓으로 상승국면과 하강국면이 짧았으나, 4순환 이후부터는 10년(40분기) 이상 순환국면이 장기화되고 있는 추이
 - 5순환 국면은 약 2000년도부터 2013년까지 49분기에 걸쳐 진행되었으며, 6순환은 2013년 시작되어 지금까지 이어지고 있는 상황으로 대략 47분기째 지속
 - 이전 순환국면이 50분기를 넘지 않는 점과 중기 건설시장 여건 개선 등을 감안하면 6순환은 2025년 하반기에서 2026년 상반기 마무리될 수 있을 것으로 기대



자료: 한국은행, BOK 이슈노트(2022-20)

[그림 IV-14] 우리나라 건설경기 순환변동

- 또한, 건설경기 단기 예측을 위해서는 선행지표와 동행지표의 시차와 최근 동향과 같은 움직임을 주목할 필요가 있음
 - 최근 건설경기 동향을 요약하면 ‘부진했던 선행지표는 전년도 기저효과로 인해 회복되는데 비해 상대적으로 양호했던 동행지표는 누적된 선행지표 부진의 시차효과에 따라 하락세로 전환’되었다고 보는 것이 합리적
 - 실제로 올해 선행지표인 건설수주와 건축착공면적이 기저효과로 증가세를 보이고 있으며, 건축허가면적 역시 하반기로 올수록 낙폭을 줄이고 있는 상황
 - 반면, 올 초까지 양호한 흐름을 보이던 동행지표인 건설기성은 하반기 이후 하락세로 전환
 - 이러한 선행지표의 반등과 동행지표의 부진 추이는 한동안 이어질 것으로 예상



자료: 한국은행, BOK 이슈노트(2022-20)

[그림 IV-15] 건설활동 지표간 시차상관계수

<표 IV-2> 주요 건설지표 동향

(전년동기비, %)

구 분	2021년	2022년	2023년	2023년	
				상반기	3/4분기
건설수주(경상)	9.2	10.0	-18.5	2.9	8.5
건설기성(불변)	-6.7	2.8	7.3	0.4	-2.7
건축허가면적	17.6	4.9	-25.6	-18.7	-11.7
건축착공면적	9.4	-18.1	-31.7	6.1	10.9

자료: 통계청, 국토교통부

- 건설경기는 2025년 하반기에서 2026년 상반기 회복세로 전환될 가능성이 큰 것으로 판단함
 - 이는 순환변동 추이와 선행지표와 동행지표의 시차를 종합적으로 고려한 결과
 - 건설공사 프로세스상 선행공종은 2025년 하반기 후행공종은 2026년 저점 확인 후 회복세를 보일 것으로 예상
 - 다만, 건설 선행지표 부진의 누적, 부동산PF 불확실성 상존 등으로 회복되더라도 2014~2015년과 같은 가파른 상승세가 나타나기는 쉽지 않은 상황

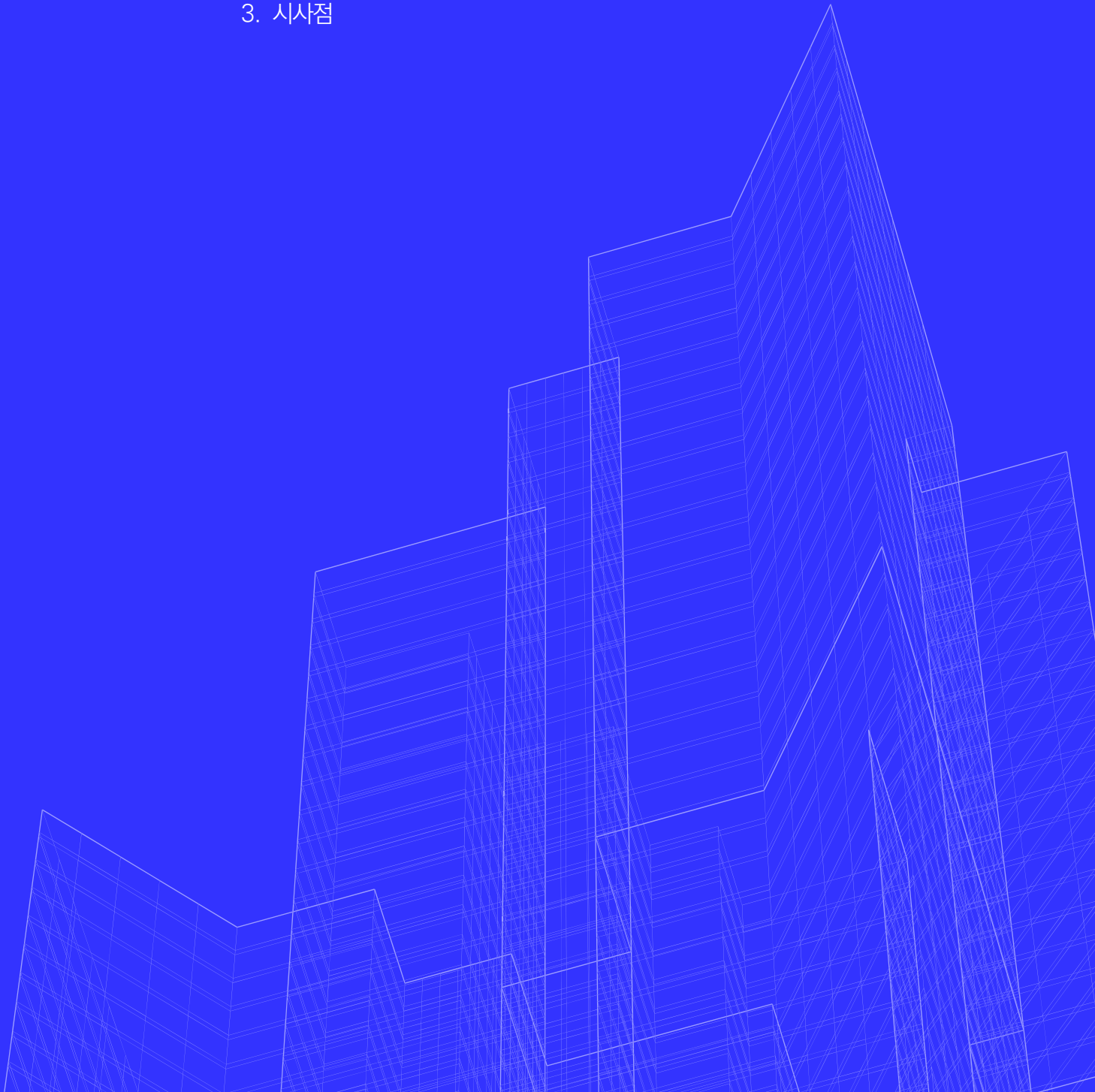
▶ **건설경기 상승국면 전환 시점은?**

- ☞ 순환변동 추이와 선행·동행지표의 시차를 고려하면 건설경기는 2025년 하반기에서 2026년 상반기 회복세로 전환될 가능성이 큰 것으로 판단
- 건설공사 프로세스상 선행공종은 2025년 하반기 후행공종은 2026년 저점 확인 후 회복세를 보일 것으로 예상



건설경기 전망 및 시사점

1. 전망방법 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
 - 또한, 중소기업업체가 다수를 차지하는 전문건설업을 대상으로 도급별(원/하도급) 계약액(수주)을 전망
- 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 고려
 - 또한, 전문건설업 전망은 모형 이외에 원·하도급, 선·후행, 건축·토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정
- 2025년 건설시장 전망을 위해 아래 그림과 같이 최근 회복 및 부진 요인을 정리하고, 경제구조와 정책여건 등을 종합적으로 고려하였음



[그림 V-1] 2025년 건설경기 주요 결정요인

2. 건설경기 전망

1) 건설투자 전망

- 2024년 건설투자는 1.4% 감소하여 약 302조원 수준을 기록할 것으로 전망됨
 - 당초 올해 건설투자는 부진이 심화될 것으로 예상되었으나, 공공물량 증가로 인해 감소폭이 일부 축소된 것으로 판단
 - 자본재 형태별로는 토목이 3.2%의 증가세를 보이는 반면, 건축은 주거용이 3.8%, 비주거용이 2.2% 감소할 전망

- 2025년 건설투자는 2024년 대비 1.2% 감소하여 300조원을 하회할 것으로 전망됨
 - 세부적으로 공공투자와 토목투자는 보합세로 판단되며, 민간과 건축은 부진할 것으로 예상
 - 특히, 건축부문은 주거용과 비주거용이 각각 2% 내외의 감소세가 예상
 - 2025년 건설경기는 상반기 부진하다가 하반기 들어 소폭 회복세를 보일 것으로 전망
 - 다만, 본 전망치는 건설공사비, 금융시장 여건이 개선된다는 가정하에 예상된 수치인만큼 공사비 불안과 부동산PF 불확실성이 지속될 경우 건설투자 감소폭은 확대될 가능성이 상존

- 한편, 타 기관의 2025년 건설투자 전망치는 -0.7%~-2.1%로 예상하고 있음
 - 전반적으로 2025년 건설투자는 부진할 것으로 보고 있는 상황
 - 특징적인 것은 전망 시점이 늦을수록 올해 건설투자 전망치를 하향하고 있으며, 내년도 건설투자 역시 보수적으로 판단

- 각 기관 전망치를 종합하면 건설경기 회복기 도래는 여전히 일정 시간이 소요될 것으로 전망됨

〈표 V-1〉 2025년 건설투자 전망

구 분	2023년	2024년 ^{a)}			2025년 ^{a)}
		상반기	하반기	연간	
한국은행(2024. 05)	1.5%	-1.1%	-2.7%	-2.0%	-1.1%
한국은행(2024. 08)	1.5%	0.8%	-2.2%	-0.8%	-0.7%
KDI(2024. 08)	1.5%	0.8%	-1.5%	-0.4%	-1.0%
KDI(2024. 11)	1.5%	0.4%	-3.8%	-1.8%	-0.7%
한국건설산업연구원(2024. 11)	1.5%	0.4%	-3.2%	-1.4%	-2.1%
대한건설정책연구원(2024. 11)	1.5%	0.4%	-3.0%	-1.4%	-1.2%

자료: 각 기관별 전망 자료

2) 전문건설업 전망

- 2024년 전문건설업 계약액은 2023년 대비 약 3.0% 감소한 112.5조원 수준으로 전망됨
 - 전문건설업 계약액은 2022년까지 공사비 상승에 따라 금액적으로 증가하였으나, 2023년 이후 감소세로 전환
 - 전문건설업 세부 업종별로는 선행공종/민간중심/건축중심/하도급 업종의 부진이 심화
 - 또한, 준공 물량이 양호하다는 점에서 후행공종, 공공투자가 증가했다는 점에서 공공중심/토목중심 업종은 상대적으로 선방
 - 도급별로는 원도급은 보합 수준, 하도급은 4% 이상 감소할 것으로 예상

- 2025년 전문건설업 계약액은 2024년 대비 1.0% 증가한 113.6조원으로 전망함
 - 전반적인 건설경기 부진에 따라 전문건설업 계약액도 지지부진할 것으로 판단
 - 전문건설업 계약액이 공사비 상승이 포함된 경상금액이라는 점에서 계약액 1% 증가는 실질 계약액의 감소를 의미
 - 전문건설업 도급별로는 민간 건축분야의 부진이 공공에 비해 클 것으로 예상되어 상대적으로 공공중심의 원도급 부문이 선방할 것으로 예상
 - 2024년까지 전문건설업 선행 공종이 부진하고 후행 공종이 선방했다면 2025년에는 선행 공종의 소폭 회복세와 후행 공종의 감소세가 예상

- 한편, 전문건설업 계약액은 중장기적으로 횡보할 가능성이 클 것으로 예상함
 - 건설산업의 전문화, 분업화가 이미 고도화되어 전문건설업의 추가적인 시장 확대가 쉽지 않을 전망
 - 이 밖에도 건설생산구조 개편에 따라 전문건설업 시장의 불확실성이 클 것으로 판단
 - 상호시장 진출 등에 있어 전문건설업의 경쟁력 약화가 나타나고 있으며, 시설물유지관리업이 폐지되는 등 종합과 전문의 영역 변화 역시 예상하기 어려운 상황

〈표 V-2〉 2025 전문건설업 전망

구분		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 ^{a)}	2025년 ^{a)}
도급별	원도급	31.7조원 (-7.8%)	33.4조원 (5.4%)	36.2조원 (8.4%)	34.8조원 (-3.9%)	34.8조원 (0.0%)	35.5조원 (+2.0%)
	하도급	62.8조원 (-0.6%)	72.1조원 (14.8%)	85.7조원 (18.9%)	81.2조원 (-5.3%)	77.7조원 (-4.3%)	78.1조원 (+0.5%)
합계		94.4조원 (-3.3%)	105.5조원 (11.8%)	121.9조원 (15.5%)	116.0조원 (-4.8%)	112.5조원 (-3.0%)	113.6조원 (+1.0%)

3. 시사점

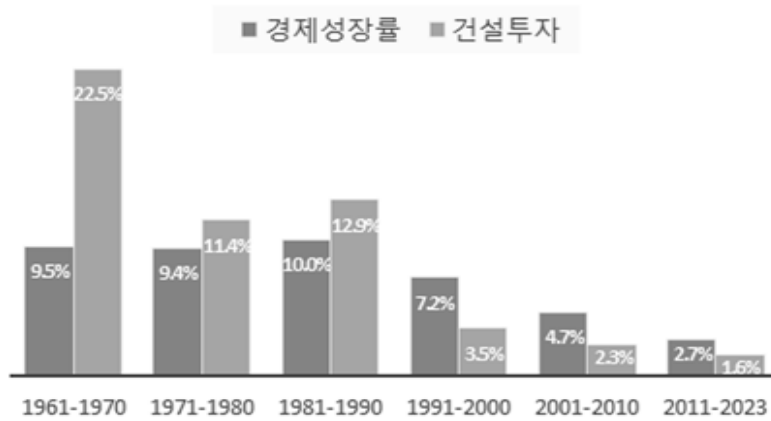
- 최근 건설경기는 뚜렷한 회복세 없이 장기간 지지부진한 모습이며, 이에 따라 건설기업 체감경기는 더욱 부진한 상황임
 - 물량 감소, 경쟁 심화, 이익률 저하 등으로 대다수 건설기업은 상당히 어려운 시기를 보내고 있는 실정
 - 실제로 건설기업 경기실사지수는 금융위기 이후 최저 수준이며, 지역별 양극화 역시 심화

- 건축착공 등 선행지표가 2022~2023년 큰 폭으로 줄어들어 2025년까지 건설경기 부진은 불가피할 것으로 보임
 - 다만, 2024년 건축착공 등 선행지표가 일부 회복세를 보인다는 점에서 2025년 건설경기 부진을 일부 상쇄할 수 있을 것으로 기대

- 주거용을 중심으로 민간 건축부문 부진이 지속될 것으로 보여 건설경기 회복세를 위해서는 정부의 역할과 지원이 중요함
 - 건설경기 부진은 성장 잠재력 약화와 고용에도 악영향을 줄 수 있다는 점을 고려할 필요
 - 특히, 지역별 양극화가 심화되고 있다는 점에서 지방경기 활성화, 중소건설사 지원 등의 맞춤형 대책에 대한 고민이 필요

- 단기 건설경기는 순환주기 측면에서 2025년 하반기에서 2026년 상반기에는 회복국면을 기대함
 - 금리 여건 개선, 주택시장 회복세 지속, 건설공사비 안정화 등이 확인될 경우 건축허가와 착공은 점진적으로 증가 예상
 - 다만, 회복국면에 들어서더라도 경제구조와 지방경제 여건을 고려하면 의미 있는 물량 증가는 어려울 전망

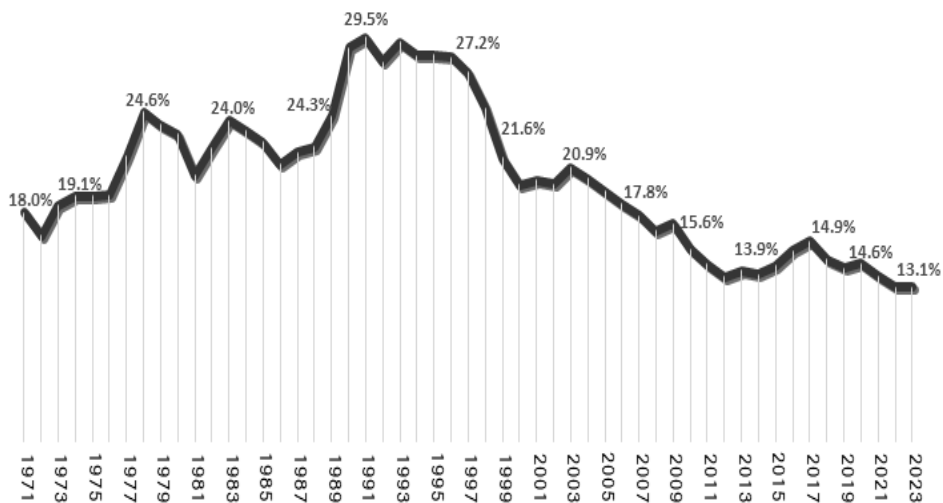
- 한편, 건설자본 스톡, 소득수준, 도시화율, 주택보급률, 경제발전단계 등을 종합적으로 고려하면 건설산업은 이미 성숙기 진입함
 - 기간별 건설투자 증가율은 1980년대 12.9%에서 시간이 지날수록 지속적으로 감소하여 2011년 이후에는 1.6%에 불과한 상황
 - 경제 및 인구구조, 지역 쇠퇴, 건설산업 여건 등 부정적 환경으로 건설투자는 과거의 성장세를 기대하기 어려운 여건
 - 기간별 건설투자 성장률을 고려하면 향후 평균 0~1% 성장이 뉴노멀



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

[그림 V-2] 기간별 경제성장률과 건설투자 증가율 비교

- 또한, 중장기적 측면에서 건설투자는 경제성장률을 하회할 가능성이 높으며, 이에 따라 GDP대비 건설투자 비중은 현재에 비해 낮아질 것으로 예상됨
- 실제로 GDP대비 건설투자 비중은 1990년대 초 29.5%까지 상승했으나, 이후 지속적으로 감소하여 2023년에는 13.1%에 불과



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

[그림 V-3] GDP대비 건설투자 비중 추이

- 건설산업이 이미 성숙기에 진입했다는 점, 정체된 산업 환경을 극복할 필요성이 크다는 점에서 새로운 생존 전략과 지속가능성에 대한 고민이 필요한 시점임
- 무엇보다 생산구조 혁신, 디지털화 등을 통해 생산성과 부가가치를 높이는 체질개선 노력이 필요
- 또한, 범국가적 차원에서 건설산업 대전환을 위한 논의가 절실

참고문헌

1. 국토교통부, 2025년 국토교통부 예산안 보도자료
2. 국토교통부, 국토교통 통계누리
3. 국토교통부 보도자료(2024.03.28.), 건설경기 회복지원 방안
4. 국회예산정책처, 2025년 및 중기 경제전망
5. 금융위원회 보도자료(2024.05.13.), 부동산PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 방향
6. 금융위원회 보도자료(2024.08.29.), 부동산PF에 대한 금융회사의 사업성 평가결과 및 향후계획
7. 기획재정부, 2025년 예산안
8. 기획재정부, 국가재정 운용계획
9. 대외경제정책연구원, 2024년 세계경제 전망(업데이트)
10. 대한건설정책연구원, 2023년도 건설외감기업 경영실적 및 한계기업 분석
11. 대한건설정책연구원, 지표로 보는 건설시장과 이슈
12. 대한건설협회, 국내 건설경제동향
13. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
14. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
15. 전문건설공제조합, 업무통계연보
16. 중앙일보(2024.10.23.), 산업용 전기요금만 9.7% 인상...20대 기업 1.2조원 이상 늘듯
17. 통계청, 건설경기동향조사
18. 통계청, 건설업조사
19. 하나금융연구소, 경제전망
20. 한국개발연구원(KDI), 2025년 경제전망
21. 한국은행, BOK 이슈노트(2022-20)
22. 한국은행, 경제통계시스템

23. 한국은행, 경제전망
24. 한국은행, 기업경영분석
25. 한국건설산업연구원, 2025년 건설경기 전망
26. 현대경제연구원, 2025년 한국경제 전망
27. IMF, World Economic Outlook
28. KISCON, 건설업 행정정보
29. NICE 신용평가정보. KisValue
30. OECD 세계경제 전망
31. World Bank, Global Economic Prospects

