

# 2023년 건설경기 전망

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

- I. 서 론
- II. 건설경기 동향
- III. 2023년 건설시장 Key Point
- IV. 건설경기 전망 및 시사점

# 2

## ■ 국문요약 ■

본고에서는 건설경기 동향을 살펴보고 이를 바탕으로 건설투자와 전문건설업 계약액에 대한 전망을 실시하였다. 분석결과, 2023년 건설투자는 0.4% 감소한 256조원 수준으로 전망된다. 경기둔화 영향으로 비주거용 건물투자 부진, SOC 예산 감축에 따른 토목투자 감소로 건설경기 회복이 지연될 것으로 판단한다. 2023년 건설경기 판단에 있어 핵심 키워드는 '자금시장 안정'이며, 건설공사비 증가는 내년에도 여전히 불확실성이 큰 상황으로 건설시장 내 리스크 요인으로 작용할 가능성이 크다. 건설경기는 인플레이션이 완화되고 금융환경이 개선되는 2024년부터 회복국면에 진입할 것으로 예상된다. 2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 2.0% 증가한 119.2조원으로 전망된다. 건설 인플레이션이 둔화되면서 계약액은 소폭 증가할 것으로 보이며, 실질 계약액증가율은 미미할 것으로 판단된다. 도급별로는 하도급 계약액 증가율이 큰 폭으로 줄어들면서 전체 전문건설업 계약액 증가율이 둔화될 것으로 예상된다. 전체적으로 2023년 건설경기는 부진을 이어갈 것으로 보인다. 자금시장의 어려움이 예상되므로 부정적 충격을 최소화하기 위한 장치를 마련해야 한다. 특히, 전문 및 중소건설업의 불확실성과 취약성이 더욱 커진 상황이므로 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도개선 등이 요구된다.

**주제어** : 건설경기, 건설투자, 전문건설업

## I. 서론

한국은행에 따르면 올해 우리나라 경제성장률은 약 2.6%로 작년과 비교하면 약 1.5%p 하락할 것으로 전망된다. 세부적으로 보면 코로나19의 부정적인 영향이 줄어들면서 민간소비가 활성화되어 경제 전반에 긍정적 요인으로 작용했다. 그러나, 금리인상의 속도와 폭이 당초 예상보다 크게 나타나, 경제 전반의 불확실성을 증대시켜 건설투자와 설비투자가 큰 폭으로 감소했다. 여기에 그간 우리 경제의 버팀목으로 작용했던 수출이 둔화되면서 경제성장률이 전년도에 비해 크게 줄어들 것으로 예상되고 있다. 실제로 동행지수 순환변동으로 판단하면 현재 국내 경기는 2022년 1분기 정점 이후 수축국면에 진입한 것으로 보인다.

특히, GDP 지출부문에서 약 13% 이상을 차지하는 건설투자는 타 부문에 비해 경기하강의 속도가 폭이 가파른 수준이다. 2021년 GDP 구성요소 중 유일하게 마이너스 성장세(21년 건설투자 -1.6%)를 보였던 건설투자는 올해 3/4분기까지 전년동기대비 3.5% 가량 감소했다. 사실상 올해 건설투자는 마이너스 성장이 확실해졌으며, 결과적으로 건설투자는 2017년 정점을 기록한 이후 5년간 하향 추세에 있다.

각종 건설지표에서 나타나는 수치에 비해 개별기업이 체감하는 건설경기는 더욱 부정적인 상황이다. 2021년부터 시작된 건설자재 가격 급등과 이에 따른 수급 불안정이 올해에도 이어져 건설시장에 부정적 영향을 초래했다. 특히, 올 초에는 물가 동조현상으로 수급과 상관없이 전방위적인 가격상승이 나타났다. 다행히 건설자재 가격은 3분기 이후 상승세가 둔화되고 있으나, 불확실성은 여전하다. 여기에 올 하반기에는 유례없이 빠른 금리상승과 부동산 경기침체로 부동산 PF 대출을 중심으로 자금시장이 얼어붙었다. 건설업은 대표적인 하도급 생산방식으로 종합건설사 하나가 부실화되면 수십, 수백 개의 전문건설업이 동시에 위기로 빠져들 수밖에 없는 구조로 기업 체감경기는 악화 일로를 걷고 있다.

본고는 불확실성이 큰 현시점에서 건설경기 동향을 점검하고 내년도 시장 전망을 살펴보고자 한다. 건설경기 전망은 건설투자와 함께 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업 시장을 분석한다. 본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체 등의 향후 경영계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

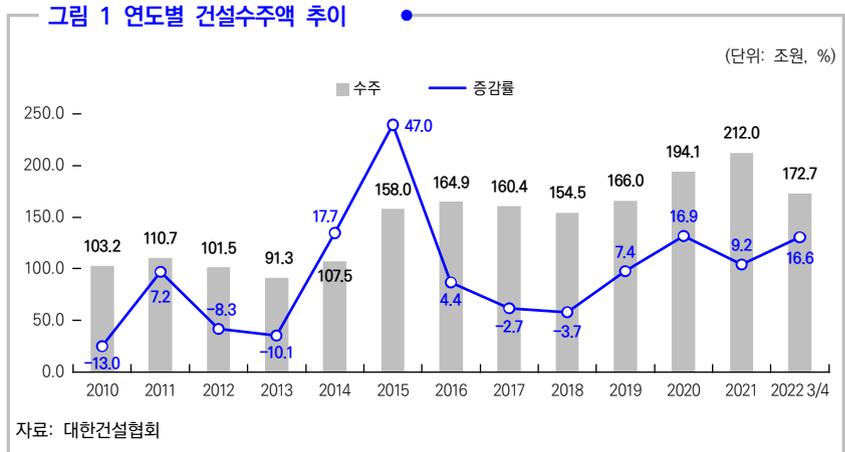
## II. 건설경기 동향

### 1. 주요 건설지표

#### (1) 건설수주

2022년 3분기 건설수주는 172.7조원으로 전년동기대비 16.6% 증가하여, 금액적으로 사상 최고치를 기록했다. 건설지표 중 선행변수로 평가되는 건설수주는 2019년 4분기 이후 지속적으로 증가하고 있으며, 증가율 역시 10% 이상으로 상당한 수준이다.

그러나 건설수주액은 경상금액으로 건설 인플레이션을 감안하면 실질 증가율은 높지 않다. 건설자재를 중심으로 공사비 상승세가 지속되어 건설공사비지수는 '21년 14%, '22년 3분기까지 7% 각각 상승했다. 이러한 점을 감안하면 실질 건설수주는 제한적인 수준으로 평가할 수 있다.



#### (2) 건축허가 및 착공면적

건설수주와 함께 대표적 선행지표로 평가되는 건축허가면적은 2020년 상승 반전한 이후 2021년에는 큰 폭으로 증가세를 나타냈다. 건축착공면적 역시 건축허가면적과 유사한 방향성을 보여주며, 2020년부터 큰 폭으로 반등하기 시작해, 2021년 10% 이상의 증가세를 보였다.

그러나, 2022년 들어 건축허가와 건축착공은 서로 다른 방향성을 나타내면서 큰 폭의 불일치를 보이고 있다. '22년 9월까지 건축허가면적은 11% 증가한 반면, 건축착공면적은 오히려 10.4% 감소했다. 특히, 비주거용 건축시

장에 비해 주거용 시장에서 착공지연 또는 연기가 많이 나타나고 있는 상황이다. 주거용 건축의 경우 건축허가는 16.8% 증가한 반면, 건축착공은 오히려 17.1% 줄어들어 비주거용에 비해 차이가 크게 나타난다. 이와 같은 불일치는 건설자재 가격 등 전반적인 공사비용 상승으로 인해 건축허가 이후 착공으로 이어지지 않는 것을 의미한다. 여기에 최근에는 금리인상, 경기 불확실성 확대 등에 따라 부동산 PF 등 자금조달 여건이 크게 악화되어 건축허가와 착공 간의 불일치가 더욱 심화되고 있다. 이러한 현상은 2023년에도 지속될 가능성이 상당히 큰 것으로 판단하며, 이는 전반적인 건설경기 악화의 주요 요인으로 작용할 가능성이 크다.

그림 2 건축허가면적 및 건축착공면적

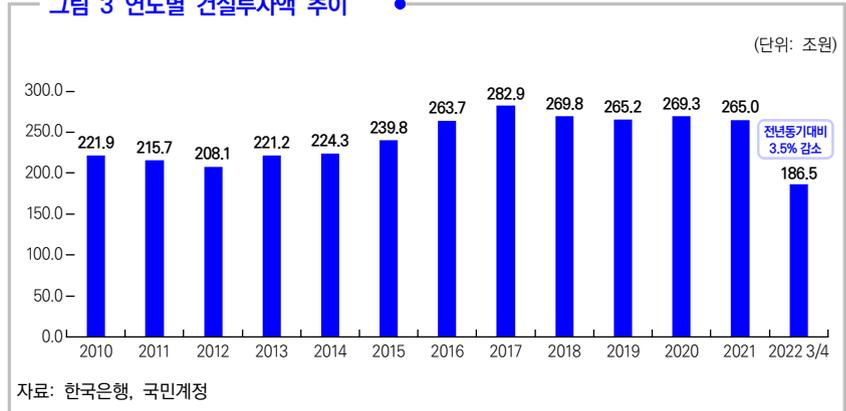


### (3) 건설투자

건축착공의 감소는 건설투자 하향세로 이어지고 있다. 건설투자는 2017년 283조원으로 최고치를 기록한 이후 최근까지 감소추세를 지속하고 있다. 2022년 3분기까지 건설투자는 186.5조원으로 전년동기대비 3.5% 줄어들며, 감소폭을 확대하고 있다. 당초 한국은행 등은 선행지표의 개선세에 따라 올해 건설투자의 회복세를 예상했으나, 결과적으로 부진을 이어 나가고 있다. 건설투자 부진의 이유는 건설자재, 인건비, 금융비용 등 생산비용 증가에 따른 착공 부진이 주요 요인인 것으로 판단한다.

주요 전망기관의 경우 공사비 상승세 둔화, 선행지표 개선세 등에 따라 내년도 건설투자를 긍정적으로 전망하고 있으나, 건설업을 둘러싼 부정적 환경을 감안하면 빠른 회복세 전환은 쉽지 않다. 특히, 경기둔화, 미분양 증가, 부동산 PF 시장 경색 등에 따라 부진이 장기화할 우려가 있다.

그림 3 연도별 건설투자액 추이

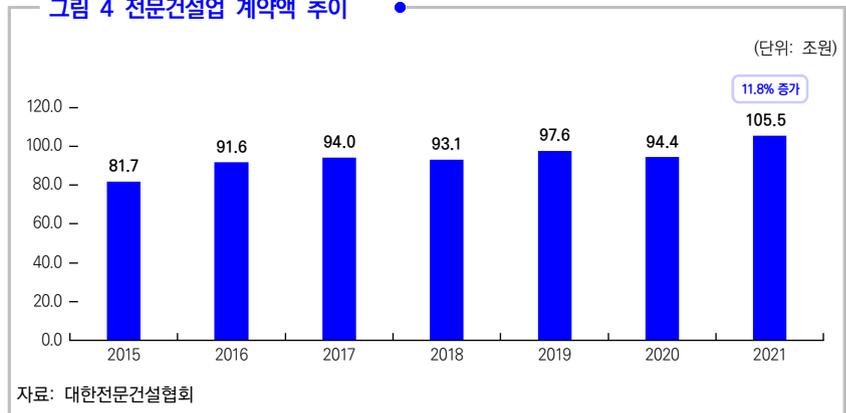


## 2. 전문건설업

전문건설업 계약액은 2020년 3.3% 감소했으나, 2021년에는 11.8% 증가한 105.5조원을 기록했다. 세부적으로 하도급 계약액은 72.1조원으로 14.8% 늘어났으며, 원도급 계약액은 33.4조원으로 5.4% 증가했다. 전문건설업 계약액만 보면 전문건설 경기가 개선된 것으로 인식할 수 있으나, 전문건설업 계약액은 건설수주와 같이 경상금액으로 건설 인플레이션에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 따른 결과로 실질 증가율은 제한적이다. 특히, 하도급 계약액 증가율이 원도급에 비해 매우 크다는 것은 자재비를 포함하여 하도급 물량을 넘겼다는 것을 의미하는 것으로 개별기업 입장에서는 오히려 수익성이 악화되었을 가능성이 크다.

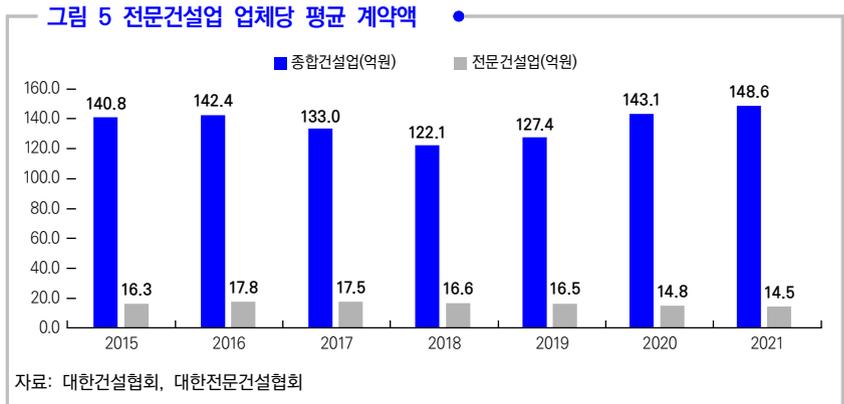
2022년 역시 전문건설업 계약액은 증가한 것으로 예상되나, 21년과 동일하게 실질 계약액 증가는 미미한 것으로 판단된다.

그림 4 전문건설업 계약액 추이



한편, 전문건설업 계약액 증가에 비해 업체수 증가 속도가 매우 가파르게 진행되고 있다. 전문건설업 등록기준이 완화되면서 2021년에만 업체수가 14.7% 증가했다. 그 결과, 2021년 전문건설업 업체당 평균 계약액은 '20년에 비해 오히려 줄어든 14.5억원 수준으로 낮아졌다.

결과적으로 전문건설업 개별기업이 체감하는 시장 상황은 부진한 것으로 보인다. 여기에 건설산업 생산체계 개편에 따라 새로운 경쟁 환경이 조성되어, 전문건설업체들의 불안감은 더욱 큰 것으로 판단된다.



### 3. 생산요소

#### (1) 건설고용

건설투자 감소세에도 불구하고 건설 취업자는 증가추세에 있다. 2022년 3분기 건설업 취업자수는 213만명으로 역대 최고치를 보이고 있으며, 전체 취업자의 7.5%를 차지하고 있다. 코로나19 이후 외국인 근로자의 진입 감소, 실업자 및 자영업자의 건설업 유입 등이 건설고용 증가에 영향을 미친 것으로 판단한다.

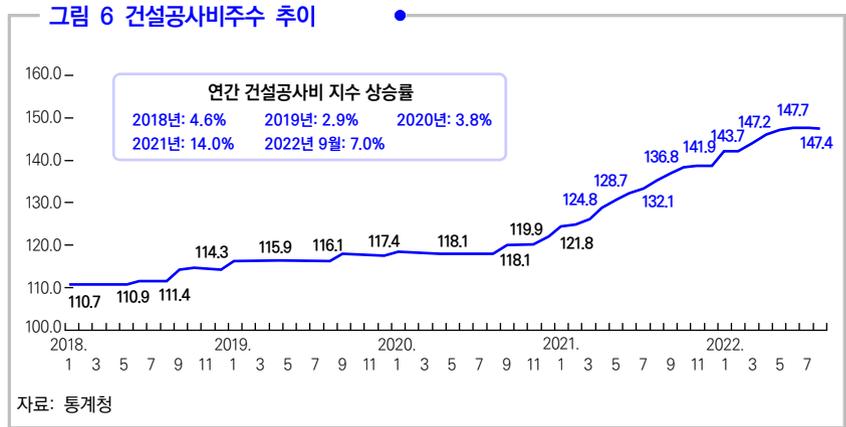
향후 단기적으로 건설 취업자수는 200만명 이상으로 유지될 수 있을 것으로 판단하며, 중장기적으로 건설산업 생산방식의 변화 등에 따라 점차 감소할 것으로 보인다.

#### (2) 건설자재

2021년에 이어 2022년에도 원자재 가격상승에 따른 건설자재 가격 변동성이 상당했다. 생산자물가(건설중간재지수)는 '21년에 27.3%가 올랐으며,

'22년 9월까지 7.0% 추가 상승하였다. '21년의 경우 철강재, 금속재 등이 크게 올랐다면, '22년 들어서는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화되었다. 특히, '22년 상반기에는 물가 동조현상으로 수급과 상관없이 가격상승의 모습이 나타나 우려가 상당했으나, 다행히 3분기 들어 상승세가 둔화하는 모습을 보이고 있다.

인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 크게 올라, '21년 14.0%, '22년 9월까지 7.0% 각각 상승했다. 자재가격 외에도 노임, 장비 임대료 등의 상승이 계속되고 있어 연간 건설공사비 상승률은 8~9% 수준일 것으로 예상된다.



### (3) 금리 등

올해 인플레이션에 대응한 각국 중앙은행의 빠른 금리인상은 금융시장에 큰 충격을 안겨주었다. 2023년 미국의 정책금리는 5%를 넘어설 수도 있으며, 우리나라 기준금리 역시 3.5~4% 수준에 이를 것으로 보인다.

금리인상에 따른 이자부담과 자금조달의 어려움은 가계는 물론 기업까지 상당한 고통으로 다가온다. 기업의 단기조달 금리인 CP금리는 4%를 넘어섰고, 예금은행 대출 금리 역시 5%대로 1년 전과 비교하면 2배가량 증가한 상황이다. 결과적으로 후행지표인 기업의 이익은 점차 악화될 가능성이 크다. 특히, 건설경기 부진, 공사비 상승, 금리인상 등의 충격은 대기업에 비해 중소·중견기업, 종합건설업에 비해 전문건설업에 더 큰 영향을 미칠 것으로 판단된다. 실제로 2021년 건설 외감기업 경영분석에 따르면 중소기업과 전문건설업의 영업이익률이 크게 줄어들었다.

III.  
2023년  
건설시장  
Key Point

1. 공공투자 회복세 여부

2023년 정부 SOC 예산안은 2022년 대비 10.4% 감소한 25.1조원으로 결정되어 최근 3년 내 최저수준으로 책정되었다. 정부의 재정운용 기조가 확장에서 건전으로 바뀌며, 결과적으로 SOC 예산이 줄어들었다. 또한, 수정된 국가재정 운용계획에서 SOC 예산을 2026년까지 연평균 1.8% 감액하기로 하여, 앞으로도 SOC 예산의 감소세가 우려되고 있다. 2023년 국토교통부 소관 예산과 기금운용안 역시 2022년 대비 7.0% 감소한 55.9조원 규모로 정부 총지출 639조원 대비 8.7% 수준이다. 국토교통부는 새 정부의 재정기조에 따라 지출 재구조화를 통해 예산 감축을 단행하였으며, 연차별 소요, 사업별 집행률, 예상 이월금 등을 고려해 예산을 효율화했다고 밝혔다. 정부의 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실한 상황이다.

공공투자 물량 측면에서도 우려가 상당하다. 2022년 공공주택 사업승인은 8월까지 1.65만호로 부진하다. 정부의 주택공급 계획(270만호)에 따라 내년 부터 본격적으로 공공주택 사업물량이 증가할 것으로 보이나, 주택경기 여건 상 불확실성이 크다. 공공부문 건설투자는 역시 2020년 3분기부터 2022년 2분기까지 8분기째 감소세를 나타내고 있다. 공사비 증가 등의 영향으로 정부 토목사업은 물론 공공주택 사업 등이 지연되면서 부진이 장기화되고 있는 실정이다.

2023년 공공투자는 전체적으로 긍정적 요인에 비해 부정적 요소가 큰 상황으로 부진을 지속할 가능성이 큰 것으로 판단된다. 일부 정부 예산 이연이 존재한다는 점과 공공주택 공급에 대한 기대는 존재하나, SOC 예산 감소, 공공 수주 및 투자가 부진하다는 점에서 회복세 전환은 쉽지 않을 전망이다.

▶ 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 상당하고 양 지표간 시차가 지속적으로 커지고 있다는 점이다. 대표적인 선행지표인 건축수주, 건축허가면적은 증가하고 있으나, 동행지표인 건물투자와 건축착공면적은 감소하고 있다. 결과적으로 최근 건설투자 부진의 원인은 동행지표의 건물투자 부진과 건축착공면적 감소가 주요 요인으로 작용했다.

향후 민간부문에서 주거용 건물투자는 3기 신도시 착공, 정비사업 규제 완화, 리모델링 시장 활성화 등에 따라 개선세가 예상된다. 정부의 주택공급 계획이 이행된다고 가정하면 주택공급에 따른 물량 증가를 기대할 수 있으며, 재건축·재개발 등 정비사업 역시 규제 완화가 진행 중이다. 또한, 2020년 이후 건축허가가 증가했다는 측면에서 착공물량의 증가를 기대할 수 있다. 반면, 그간 상대적으로 양호한 흐름을 보인 비주거용 건물투자는 경제 전반의 불확실성 확대와 경기둔화에 따라 부진할 가능성이 큰 것으로 예상된다. 특히, 비주거용의 경우 그간 공장·창고 수주가 성장세를 견인해 왔는데, 기저효과 및 경기둔화에 따라 감소세를 나타낼 가능성이 큰 것으로 보인다.

한편, 현재 주거용 건물투자의 경우 공급확대의 기대와 부동산시장 침체에 따른 우려가 공존하고 있어, 향후 방향성이 달라질 수 있다. 이중 부동산시장 침체가 심각한 상황인데, 최근 미분양주택이 빠른 속도로 증가하고 있어 주택시장의 수요와 공급 모두가 위축될 가능성이 상당하다. 여기에 현재 부동산PF 시장이 사실상 작동이 멈춰있어 신규 개발사업을 중심으로 수요가 급감할 가능성이 크다.

2023년 민간투자는 긍정적 요인과 부정적 요인이 혼재된 가운데, 주거용 건물투자 회복, 비주거용 건물투자 부진이 예상된다.

### ▶ 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

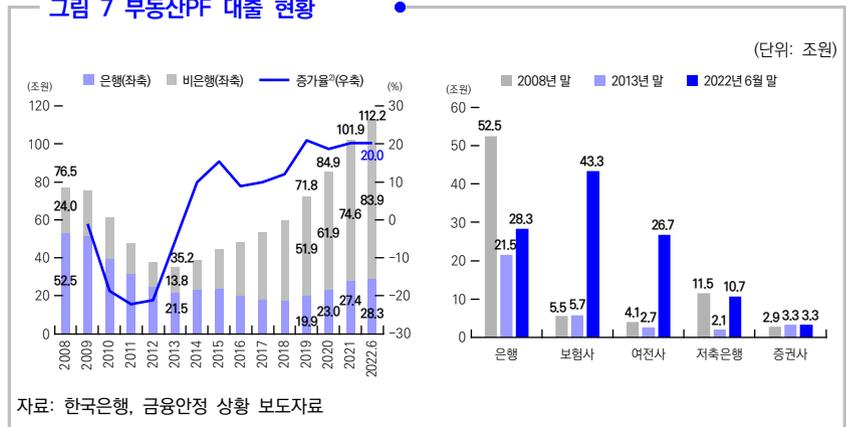
☞ 2023년 민간투자는 주거용 회복, 비주거용 위축이 예상되며, 금리환경이 방향성을 결정할 것으로 판단

### 3. 자금조달 여건 개선 여부

건설사업은 장기간에 걸쳐 대규모 자본이 투입된다는 측면에서 원활한 자금조달 환경이 타 산업과 비교하면 그 중요성이 크다고 볼 수 있다. 그러나 올해 들어 급격한 금리상승과 더불어 부동산PF 사태까지 겹쳐, 그 우려가 어느 때보다 고조된 상황이다. 최근에는 레고랜드 사태로 부동산PF 시장을 중심으로 자금시장의 경색 문제가 심각한 수준으로 변지고 있다.

실제로 금융위기 이후 저축은행 사태 등에 따라 위축됐던 PF 대출은 부동산시장 호황과 함께 급팽창하여 2022년 6월 말 기준 잔액이 약 112조원 수준에 이른다. 자금시장이 얼어붙으면서 부동산 PF 부실 우려가 상당한 수준이며, 이에 따라 일부 금융기관, 시행사, 건설사의 타격은 불가피할 것으로 판단된다. 금융기관 내에서는 자금규모가 적은 저축은행, 캐피탈사, 소형증권사 순으로 위험이 전이될 가능성이 크고, 건설사 역시 대형건설사보다 중소, 중견건설사의 부실이 심화될 수 있다.

그림 7 부동산PF 대출 현황



레고랜드 사태 이후 정부는 “50조원+ $\alpha$ ” 대책을 발 빠르게 내놓으며, 단기적으로 시장 안정화를 위해 노력하고 있다. 그러나 정부 대책에 직접적 수혜 기업은 신용등급이 높은 기업 중심으로 중소 및 중견업체의 자금조달 여건 개선에는 한계가 있는 것으로 판단한다.

▶ 자금조달 여건이 개선될 것인가?

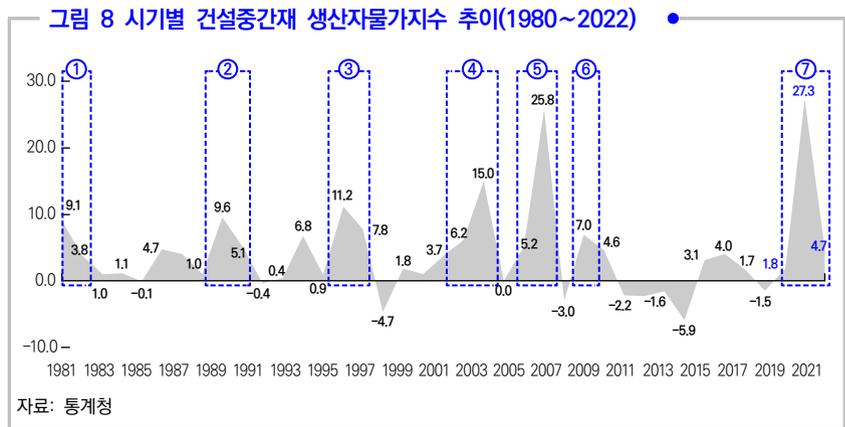
- 금리와 건설투자는 음의 상관관계가 강한 특성이 있으며, 수요/공급 모두 심리 위축
- PF 시장을 중심으로 건설기업의 자금조달 여건이 최악인 상황, 장기화 시 연쇄 도산

☞ 정부 대책으로 시장 안정화를 기대하나, 중소기업, 지방사업장 자금조달 개선에는 한계

#### 4. 건설공사비 상승세 둔화 여부

2021년부터 시작된 건자재가격 폭등, 인건비 상승 등에 따른 건설공사비 급증은 건설시장의 가장 큰 리스크 요인으로 작용하였다. 건설공사비 상승은 수급 불균형, 비용부담 증가 등으로 이어져 건설공사 원가상승, 현장 지연 등을 발생시켜 큰 혼란을 초래했다. 또한, 계약금액 조정을 위한 발주자와 원청간, 원청과 하청 간의 분쟁이 증가했으며, 이에 따라 시공에 따른 손실은 물론 법적·행정적 비용까지 증가했을 것으로 추정된다.

향후 원자재 시장의 방향성 예측이 쉽지 않아 건자재가격 상황 역시 불확실하나, 과거 건설자재 급등 시기를 살펴보면, 자재가격의 가파른 상승은 2년을 넘기는 경우가 흔치 않았다. 다만, 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 상황이다. 그럼에도 역사적 경험을 바탕으로 예상해보면 2023년 이후에는 건설부문 물가 상황은 안정화될 것으로 기대한다. 다만, 건설비용의 하향 안정화는 가능하나, 급격한 하락세는 기대하기 어려운 상황으로 가격상승 압력이 여전히 존재한다.



▶ **건설공사비 상승세 둔화 여부?**

- 1980년 이후 자재가격은 큰 변동성을 보였으나, 2년을 넘기는 경우는 흔치 않음
  - 노무비와 장비 임대료 등은 상승할 가능성이 여전하다는 측면에서 불확실성은 상존
- ☞ 2023년 이후에는 자재가격 등 건설공사비 상승세가 둔화되어 건설시장 안정화에 기여할 것으로 기대

## 5. 전문건설업 경기회복세 여부

전문건설업 계약액은 2021년 11.8%, 2022년 10.8% 증가한 것으로 추정되어 금액적으로 최고치를 경신할 것으로 예상된다. 그러나, 앞서 밝혔듯이 전문건설업 계약액은 경상금액으로 건설비용 상승이 그대로 포함된 금액으로 실질 계약액은 건설공사비 상승폭 등을 감안하면 큰 변동이 없는 것으로 판단할 수 있다.

오히려 전체 건설경기 회복세가 요원한 가운데, 정책적 부담까지 커지며 전문건설업 개별기업이 체감하는 건설경기는 크게 악화된 것으로 보인다. 이는 무엇보다 전문건설업이 시공의 주체라는 측면에서 공사비 상승의 피해가 직접적으로 영향을 미쳤기 때문이다. 또한, 하도급 물량 확대로 계약액은 증가하나, 수익성은 오히려 감소했다. 여기에 생산체제 개편 이후 상호시장 진출에 있어 종합건설업이 전문건설업에 비해 시장 침투율이 크게 나타나고 있어 체감경기 악화에 영향을 미친 것으로 보인다. 실제로 상호시장 진출에 있어 전문의 종합시장 수주는 10.0%인데 비해, 종합의 전문시장 수주는 30.7%로 나타난다. 특히, 건축의 경우 전문의 종합 수주는 1%에 불과하나, 종합의 전문 수주는 41%로 나타나 불균형이 심각한 상황이다. 결과적으로 전문건설 개별기업이 체감하는 경기상황(BSI)은 최근 3년 이래 최저치를 기록하며, 악화 일로를 걷고 있다.

2023년 전문건설업 경기회복세는 쉽지 않을 것으로 판단된다. 금리인상에 따른 자금시장 악화, 건설기업 도산 우려, 상호시장 진출 불균형 등에 따라 전문건설업 체감경기 악화는 지속될 것으로 보인다. 무엇보다 2023년부터 건설공사비 상승에 따른 비용 증가 문제가 개별기업에 직접적으로 영향을 미칠 가능성이 커져, 산업 내 한계기업이 크게 증가할 것으로 예상된다.

### ▶ 건설공사비 상승세 둔화 여부?

- 전문건설업 경기상황은 전체 건설경기와 다르지 않으나, 최근 생산요소 조달 비용 상승으로 수익성이 크게 악화

☞ 금리인상에 따른 자금시장 악화, 건설기업 도산 우려, 상호시장 진출 불균형 등으로 체감경기 악화는 지속

## IV. 건설경기 전망 및 시사점

### 1. 전망방법 및 변수

건설경기 전망은 건설투자와 전문건설업 계약액을 분석한다. 건설투자, 전문건설업 전망의 경우 시계열모형을 통해 도출한 이후 포함하기 어려운 정량·정성적 요인을 고려하여 전망치를 조정한다. 데이터 속성 등으로 포함하지 못한 변수, 대내외 환경 등을 고려하며, 전문건설업은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정한다.

### 2. 건설경기 전망

#### (1) 건설투자 전망

향후 건설경기는 부정적 요인이 지속된다는 측면에서, 2023년 건설투자는 2022년 대비 0.4% 감소한 256조원 수준을 기록할 것으로 전망한다. 경기둔화 영향으로 비주거용 건물투자 부진, SOC 예산 감축에 따른 토목투자 감소로 건설경기 회복이 지연될 것으로 판단한다. 또한, 건설공사비 증가는 내년에도 여전히 불확실성이 큰 상황으로 건설시장 내 리스크 요인으로 작용할 가능성이 크다.

타 기관의 2023년 건설투자 전망치는 -0.2%~2.4%로 나타나고 있다. 전체적으로 2023년 건설투자는 2022년에 비해 개선될 것으로 보고 있으나, 회복 여부에 대해서는 기관마다 상이하게 판단하고 있다.

우리 연구원에서는 내년도 건설경기 판단에 있어 핵심 키워드가 “2022년=공사비 상승”이었다면, “2023년=자금시장 안정”으로 판단하며, 건설경기는 인플레이션이 완화되고 금융환경이 개선되는 2024년부터 회복국면에 진입할 것으로 예상한다.

**표 1** 2023년 건설투자 전망

구 분	2021년	2022년			2023년
		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(2022.11)	-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

2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 2.0% 증가한 119.2조원으로 전망한다. 건설 인플레이션이 둔화되면서 계약액은 소폭 증가할 것으로 보이며, 실질 계약액증가율은 미미할 것으로 보인다. 도급별로는 하도급 계약액 증가율이 큰 폭으로 줄어들면서 전체 전문건설업 계약액 증가율이 둔화될 것으로 예상된다.

한편, 전문건설업 계약액은 중장기적으로 회복할 가능성이 클 것으로 예상된다. 향후 건설경기는 안정화될 가능성이 크나, 건설산업의 전문화, 분업화 역시 이미 고도화되어 전문건설업의 추가적인 시장 확대가 쉽지 않을 것으로 보인다. 여기에 생산체제 개편에 따라 전문건설업 시장의 불확실성이 크게 나타날 수 있다. 이미 상호시장 진출 등에 있어 전문건설업의 경쟁력 약화가 나타나고 있어, 향후 시장 변동성이 커질 것으로 보인다.

**표 2** 2023년 전문건설업 전망

구 분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 <sup>*)</sup>	2023년 <sup>*)</sup>
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 요인은 건설 인플레이션(비용상승)과 부정적인 금리환경으로 볼 수 있다. 인플레이션으로 인해 금리가 상승하고 이는 다시 개별기업의 수익성 및 자금조달 악화 등으로 이어져 악순환이 우려스러운 상황이다.

다행히 건설 인플레이션은 2023년 하반기 이후에는 안정화될 가능성이 큰 것으로 판단한다. 다만, 가파르게 오른 건설공사비로 인해 기업의 수익성이 악화되면서 중소 및 전문업체의 위기가 커질 위험이 상당하다. 이익지표의 경우 후행적 성격이 강한 특성이 있어 올해부터 적자기업이 증가할 가능성이 크며, 높은 수준의 금리는 이를 가속화할 수 있다. 여기에 주택경기까지 얼어붙어 미분양이 증가할 경우, 건설업 내 한계기업은 크게 증가할 가능성이 상당하다.

내년도 건설경기는 부정적 금리환경으로 인해 자금시장의 혼란이 초래될 가능성이 크다. 특히, 부동산PF의 부실이 가시적으로 발생할 경우, 개별기업으로의 부정적 파급효과가 크게 확산될 가능성이 있다. 자금시장에 추가적인 부정적 충격을 최소화하기 위해 금융당국의 빠른 대처가 지속되어야 하며, 단기 유동성 지원 방안을 추가로 마련할 필요가 있다.

거시 및 정책 환경변화에 따라 전문 및 중소건설업의 불확실성이 더욱 커져 정책적 지원과 관심이 절실하다. 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 경우 생산체계 개편의 부정적 영향과 더불어 공사비 상승으로 인해 어려움이 가중되는 상황이다. 전문 및 중소건설업의 여건을 고려하여 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도 개선 등이 요구된다. 한편, 중소 및 전문건설업체의 보증사고 위험 역시 증가할 가능성이 크므로 이에 대한 모니터링 역시 필요하다.

개별 건설기업은 단기적으로 건설경기 침체에 따른 리스크 관리가 필수적이며, 중장기적으로 미래 먹거리에 대한 고민이 필요하다. 2023년에는 위험 관리를 경영 우선순위로 설정하고, 저가 수주를 지양하는 가운데 선별 수주를 통해 수익성 중심의 내실 경영을 추구해야 한다. 중장기적으로는 4차 산업혁명 요소기술, 디지털 전환, ESG 대비 등 건설시장의 메가트렌드에 대한 관심을 가져야 한다.

건설업은 과거 여러 차례 위기를 극복한 경험이 있다. 2023년 건설시장은 불확실성이 어느 때보다 큰 상황이나, 슬기롭게 대처해 나갈 것으로 기대한다.

참고문헌

1. 국토교통부, 2023년 국토교통부 예산안 보도자료
2. 국회예산정책처, 2023년 및 중기 경제전망
3. 기획재정부, 2023년 예산안
4. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
5. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
6. 한국개발연구원(KDI), 2023년 경제전망
7. 한국은행, 경제전망
8. 한국은행, 금융안정 상황 보도자료
9. 현대경제연구원, 2022년 한국경제 전망