



2024년 건설경기 전망

2023. 11. 01

한국건설산업연구원
박 철 한 연구위원



2024년 건설경기전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

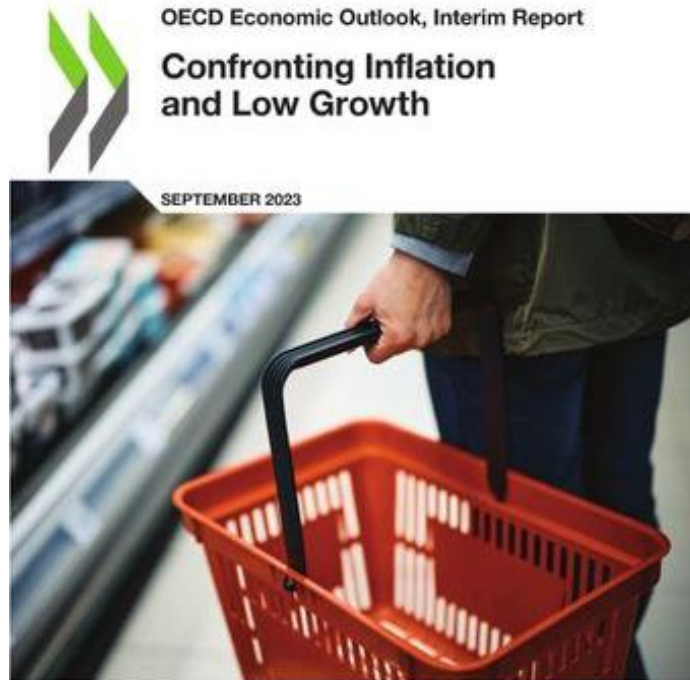
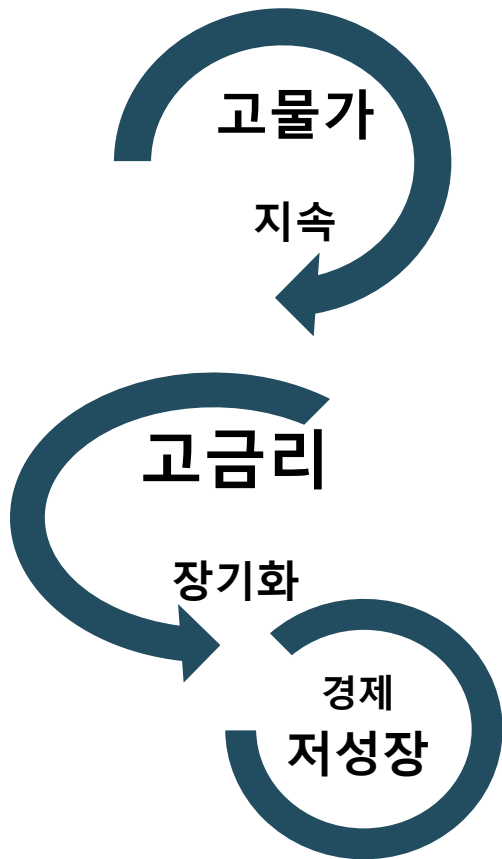
4. 민간공사 이슈

5. 2024년 건설경기 전망 및 시사점

1 거시경제 변화_2024년 경제 핵심KEYWORD

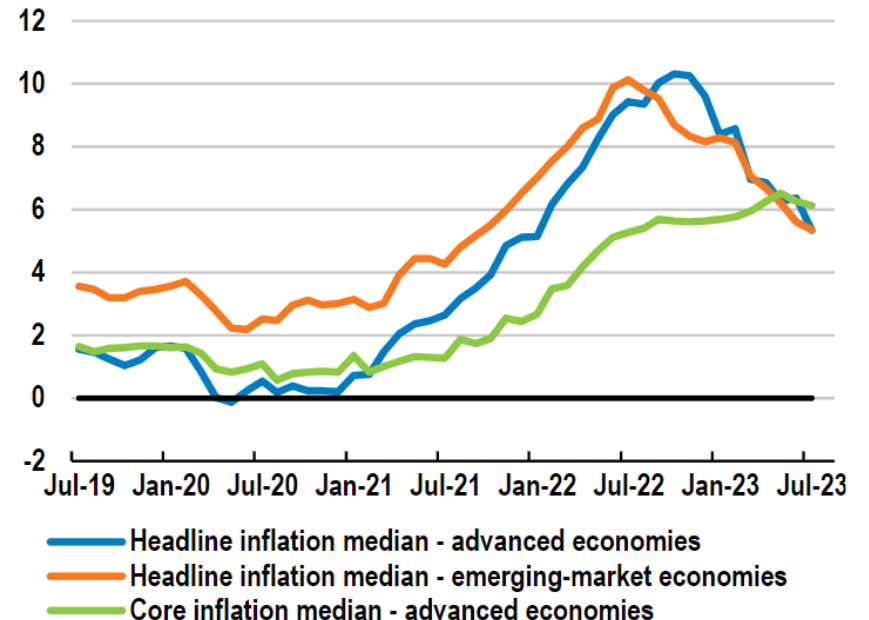
OECD 2024년 세계경제 Keyword “여전히 잡히지 않는 인플레이션” 그리고 “저성장”

- 최근 물가 하락은 식료품과 에너지가격 하락 때문, 근원물가(Core inflation)는 크게 하락하지 않았으며, 식료품과 에너지 가격이 다시 상승할 가능성이 있어, 고물가 상황 2024년 지속 전망
- 2024년 대부분 국가들 국가 물가 정책목표인 2% 넘어설 전망, 그로 인해 고금리 상황 장기화될 전망
- 경제주체(민간과 가계)에 부담으로 경제의 저성장 국면 지속될 전망



자료 : OECD

A. Headline and core consumer price inflation
%, y-o-y



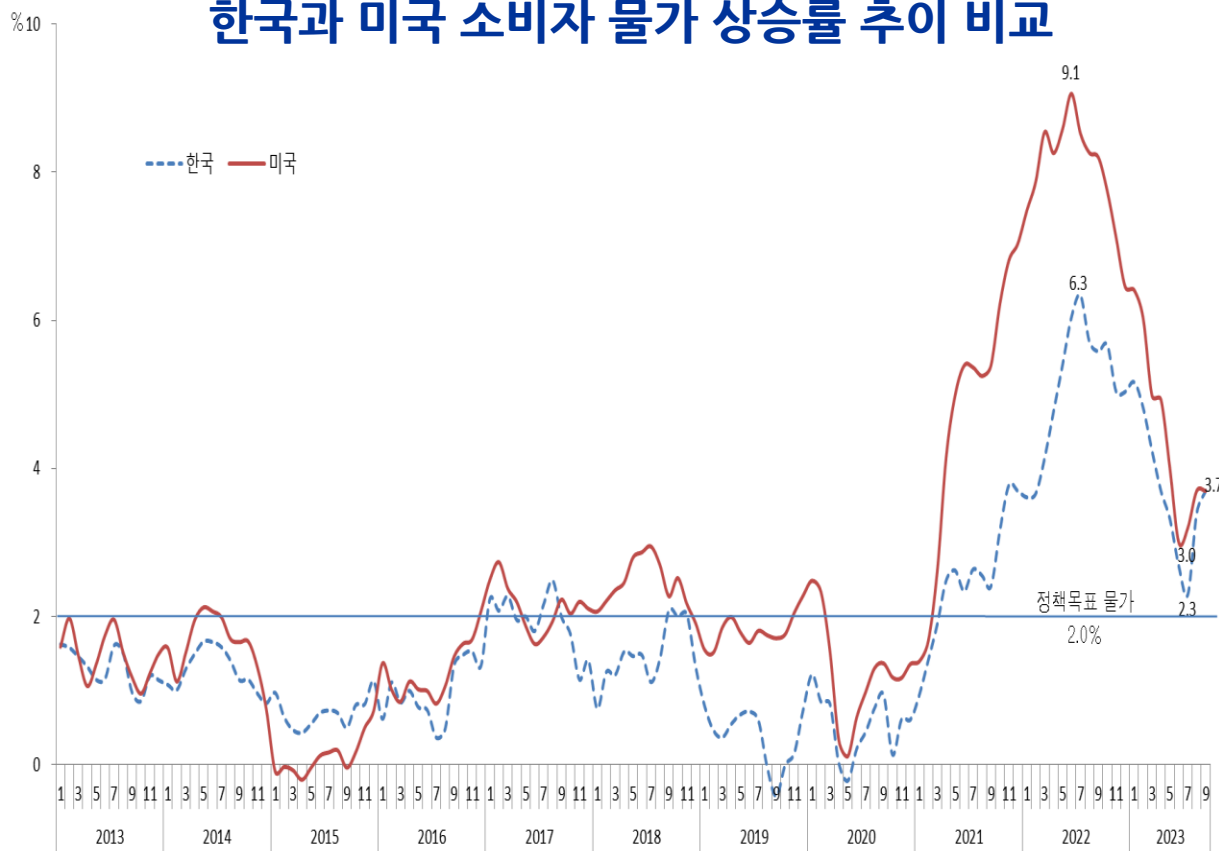
주 : 근원물가(Core inflation) : 식품, 에너지 품목 제외한 물가
헤드라인 물가(Headline inflation) : 식료품과 에너지 품목 포함한 일반 물가
자료 : OECD

2거시경제변화_물가상황

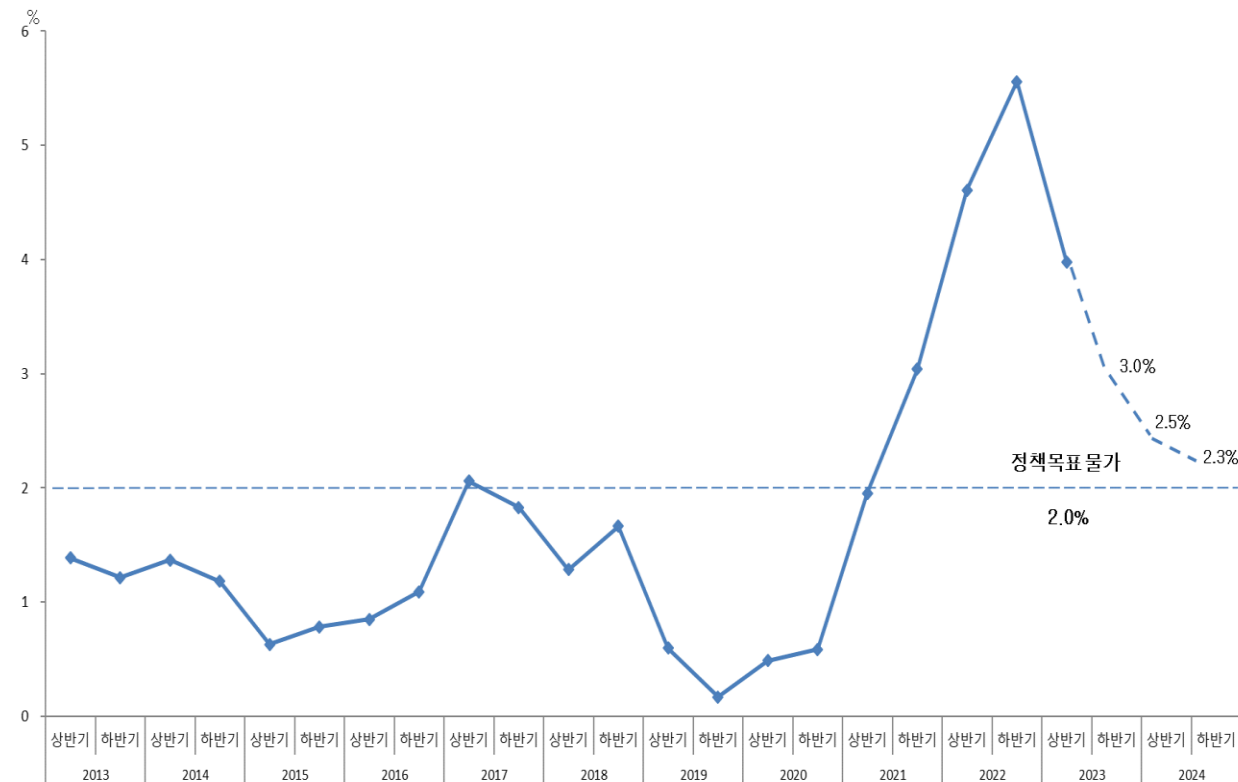
최근 소비자물가상승률이 둔화되었다가, 다시 증가하고 있는 상황_Stickyinflation

- 2023년 6~7월 저점을 형성한 이후에 8~9월 다시 반등하고 있는 양상
- 국내 소비자 물가 상승률 2023년 3.5%, 2024년 2.4% 증가 예상(한국은행)
- * Sticky inflation : 경직성 인플레이션, 높은 인플레이션과 성장 정체 현상이 공존하는 경제 상황

한국과 미국 소비자 물가 상승률 추이 비교



국내 소비자 물가 2024년 예측치

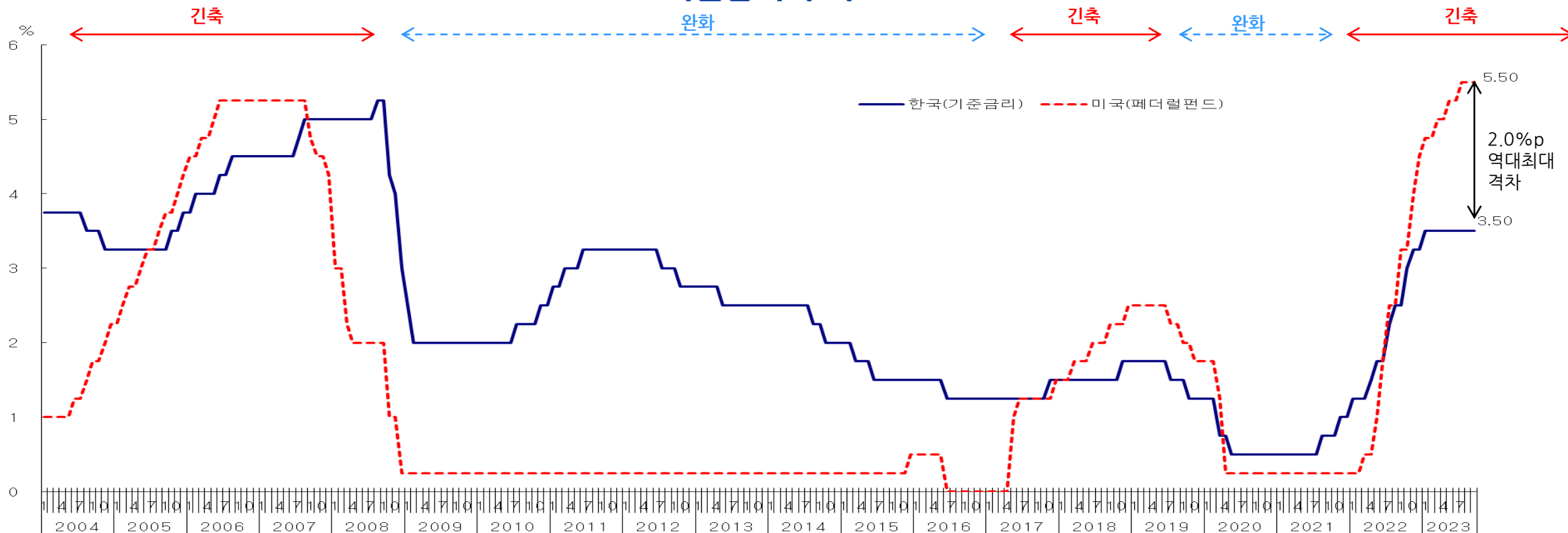


3. 거시경제 변화_ 기준금리

미국의 금리 인하 시점 늦어지고 있어, 고금리 상황 예상보다 장기화될 전망

- 미국 중앙은행 연준(Fed) 기준금리 7월 27일 0.25p 인상 5.50 기록 후 최근까지 동결한 상황, 향후 추가 인상 가능성
- 고금리 장기화 우려감 증가, 10월초 미국 고용지표 발표 후 10년 만기 국채 수익률 4.81% 넘어 2007년 이후 최대치 기록

기준금리 추이

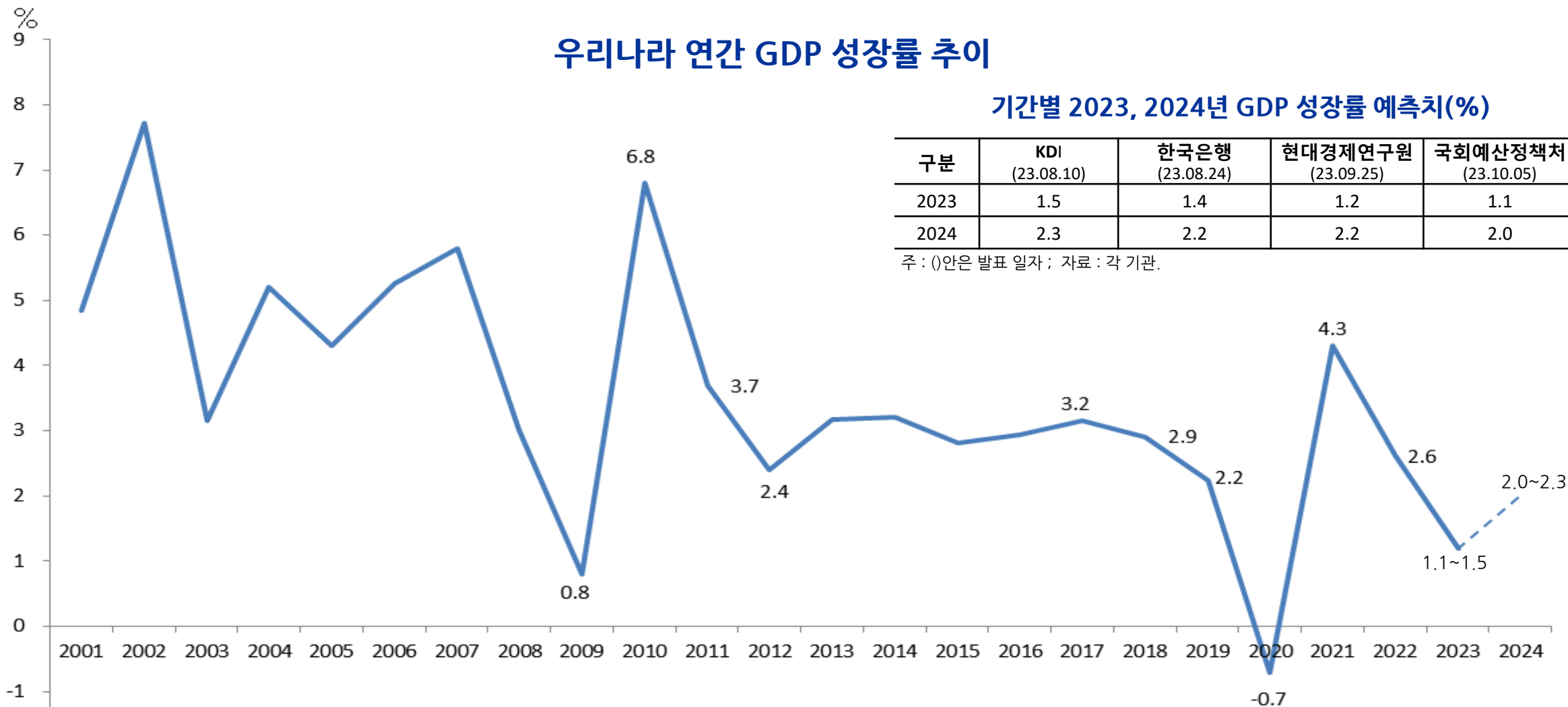


자료 : 한국은행

4. 거시경제 변화_우리나라 경제 성장률 전망

우리나라 경제성장률 2023년 1% 초반대로 부진한 이후, 2024년에 2% 초반대 전망(전망치 점차 하향 조정)

우리나라 연간 GDP 성장률 추이



5. 거시경제 변화 요약: 건설경기 전망의 기본 전제 조건

2024년 우리나라 경제, 대내외 불확실성 상존하는 가운데 금리 인하 시점이 늦어지면서 완만한 회복세

2024년 우리나라 경제 성장률 2% 초반 전망

- 우리나라 GDP 성장률, 2022년 2.6% → 2023년 1.1~1.5% → 2024년 2.0~2.3%

고물가와 고금리, 대내외 불확실성 등의 영향으로, 경제가 전반적으로 어려움을 전망

- 대내외 복합 경제 침체 상황, 주요국 통화긴축효과로 글로벌 경기둔화 우려
- 민간소비는 누증된 가계부채와 이자 상환 부담으로 회복 지연 예상
- 수출은 세계 수요 및 거래가 소폭 반등 영향, 반도체 경기 저점 통과해 소폭 회복 전망
- 단, 중국 경기침체, 반도체 경기회복 지연, 중동 정세불안 등 불안요인 존재

결국, 기준금리 조정은 2024년 상반기보다는 하반기 이후에나 이뤄질 것으로 예상됨

- 2024년 하반기로 갈수록 주요국 금리인상 사이클이 일단락 되면서 점차 금리와 환율이 안정될 전망
- 삼성증권은 한은 기준금리 인하 시점 전망 2024년 1/4분기에서 → 3/4분기로 변경(2023.10.06)
- 2024년 하반기 이후에나 우리나라 기준금리 인하 가능할 전망(한미 기준금리차 감안, 미국보다 인하 시점이 늦은 시점 가능)



2024년 건설경기전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

4. 민간공사 이슈

5. 2024년 건설경기 전망 및 시사점

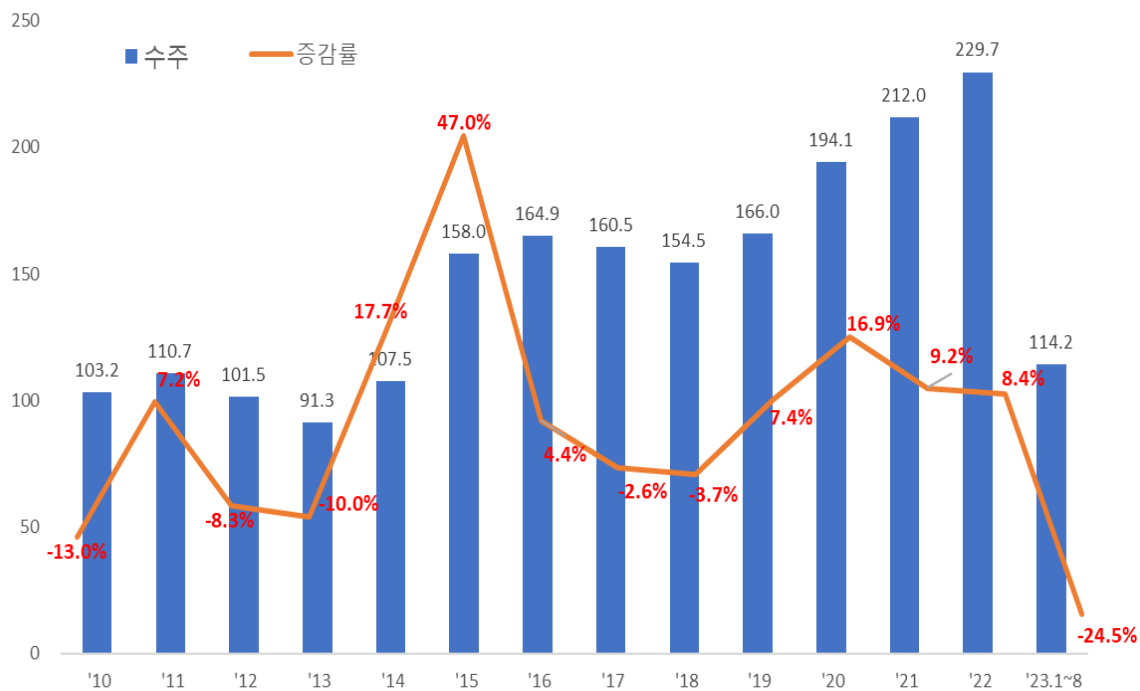
1. 건설경기 동향_건설수주

2023년 건설수주 공공과 민간 모두 부진한 상황, 1~8월 114.2조원(전년동기대비 -24.5%) 기록

- 건설수주는 2023년 2월부터 8월까지 7개월 연속 감소세 지속
- 1~8월 공공수주는 33.1조원(전년동기대비 -4.1%), 민간수주는 81.1조원(전년동기대비 -30.5%)

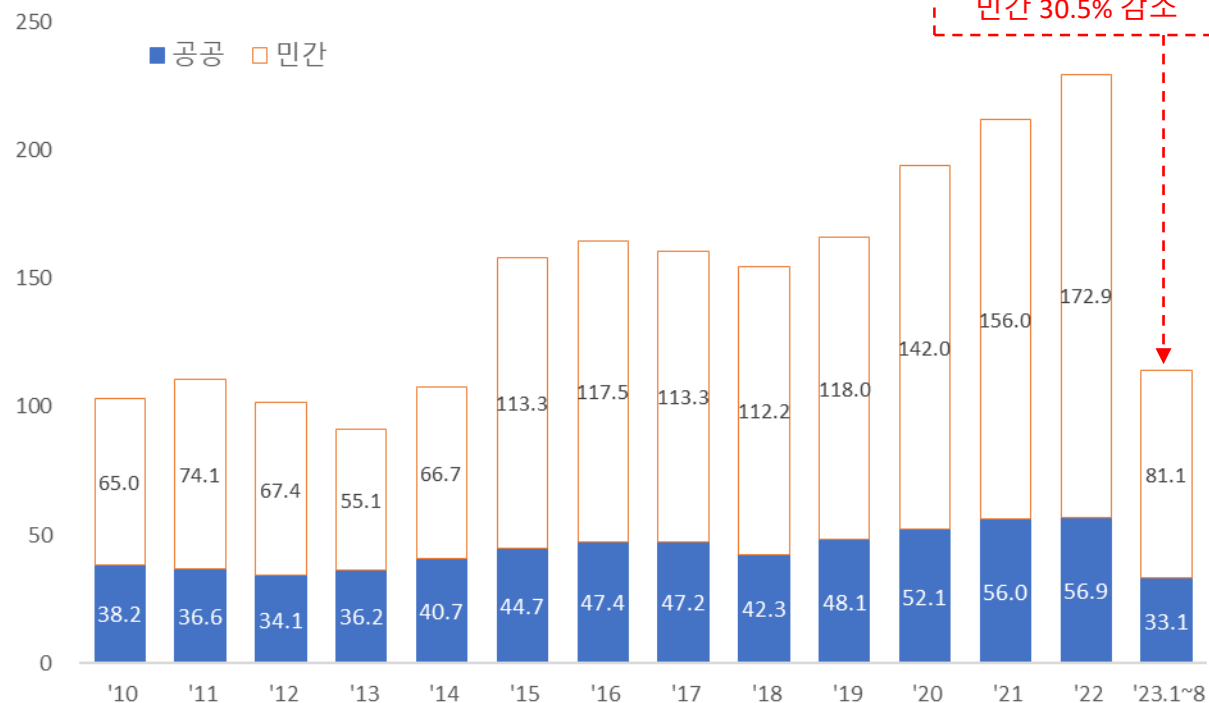
국내 건설수주 추이

(단위 :조원)



발주자별 건설수주 추이

(단위 :조원)



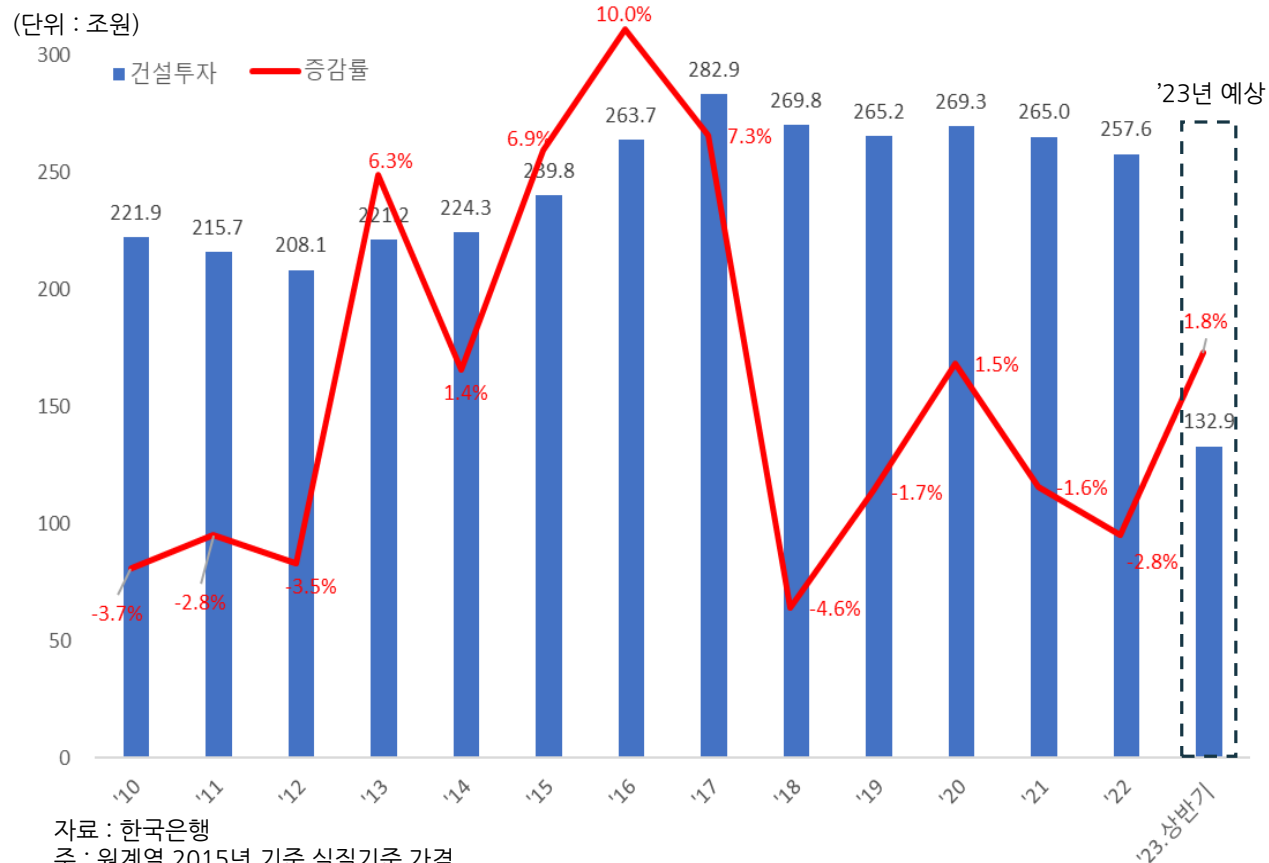
자료 : 대한건설협회

2. 건설경기 동향_건설투자

2023년 상반기 건설투자는 1329조원으로 전년 동기 대비 +1.8%증가

- 1/4분기 전년 동기 대비 1.9% 증가 (10분기 2년 6개월 만에 증가), 2/4분기에도 1.7% 증가

건설투자 추이



자료 : 한국은행
주 : 원계열 2015년 기준 실질기준 가격

건설투자 증감률 추이



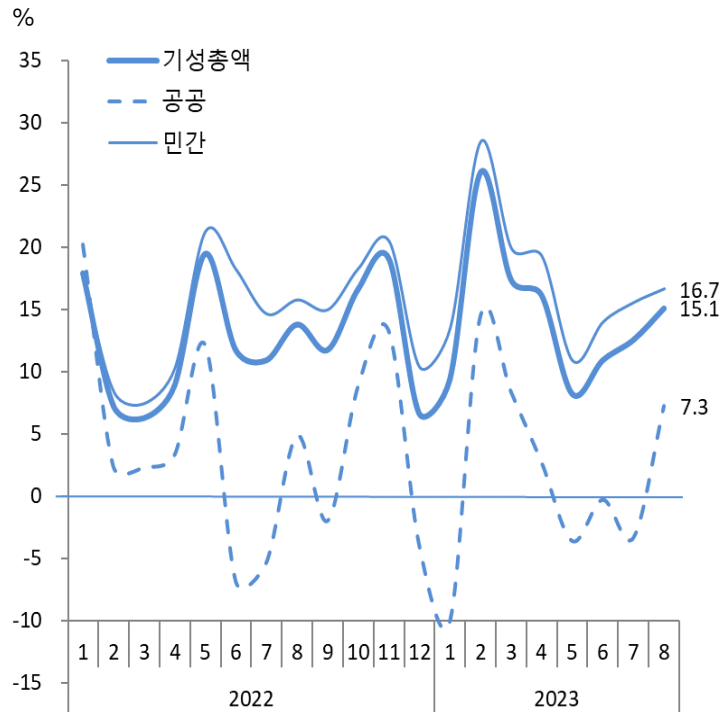
구분		건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목건설
2022	1/4	-3.8	-5.0	1.3	-8.8
	2/4	-3.7	1.2	-2.2	-10.9
	3/4	-2.0	-2.0	0.9	-6.6
	4/4	-1.8	-6.2	3.8	-3.1
2023	1/4	1.9	5.7	2.7	-4.3
	2/4	1.7	5.2	4.5	-6.0

3. 건설경기 동향_건설투자가 회복된 이유

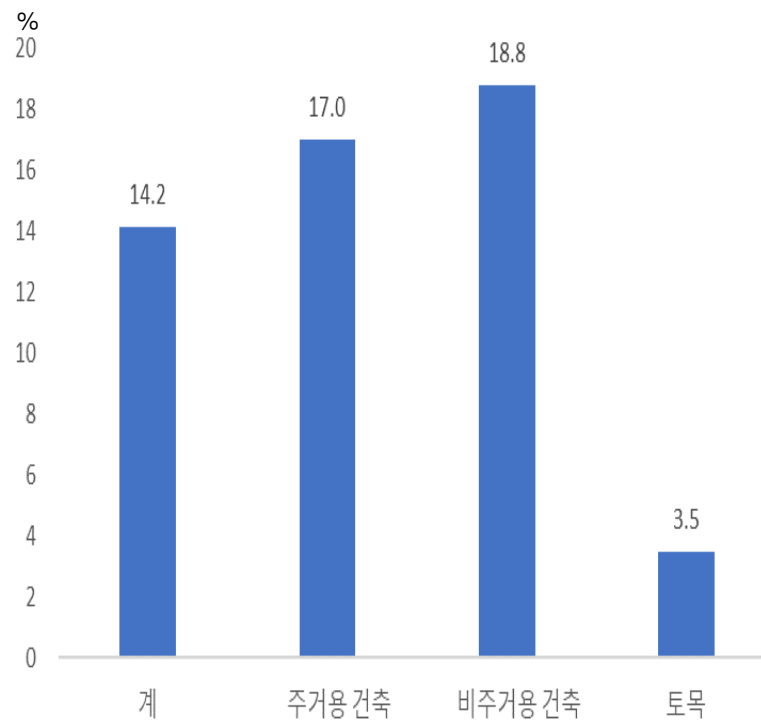
2023년 건설투자가 회복된 이유는 건축공사가 증가하고, 미분양 주택(재고)이 감소한 영향 때문

- 건설기성 23개월 증가세 지속, 2023년 1~8월 기성 14.2% 증가, 주거용과 비주거용 건축 각각 17.0%, 18.8% 증가해 양호
- 미분양 주택 수 2022년 1월 2.2만호 → 2023년 1월 7.5만호(+5.3만호) → 2023년 8월 6.2만호(-1.3만호)

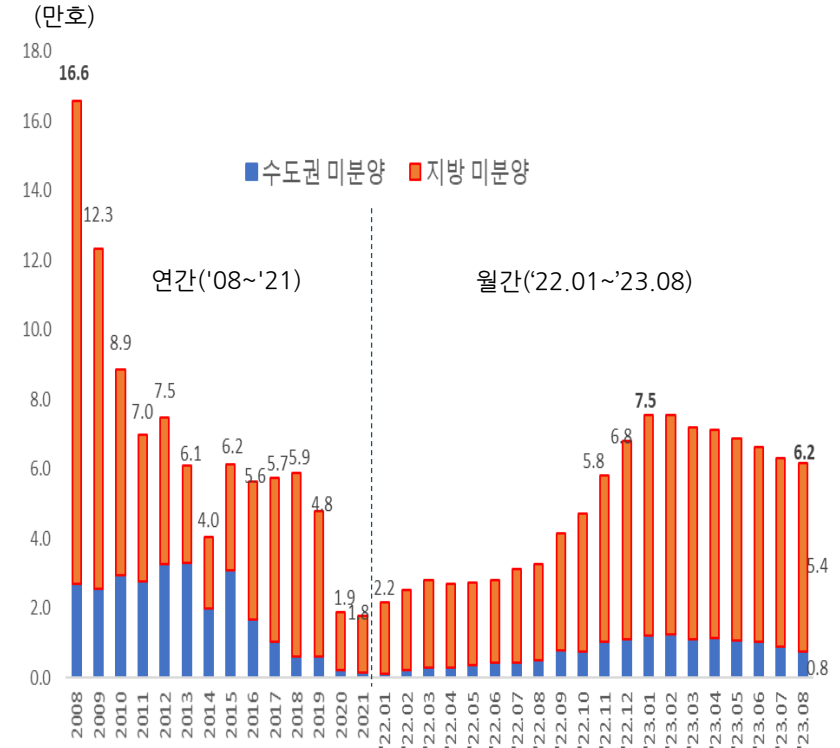
건설기성 월간 증감률 추이



1~8월 공종별 건설기성 누적 증감률



미분양 주택수 추이



자료 : 통계청
주 : 경상금액기준으로 전년 동월 대비 증감률임

주 : 경상금액기준으로 전년 동기 대비 증감률임

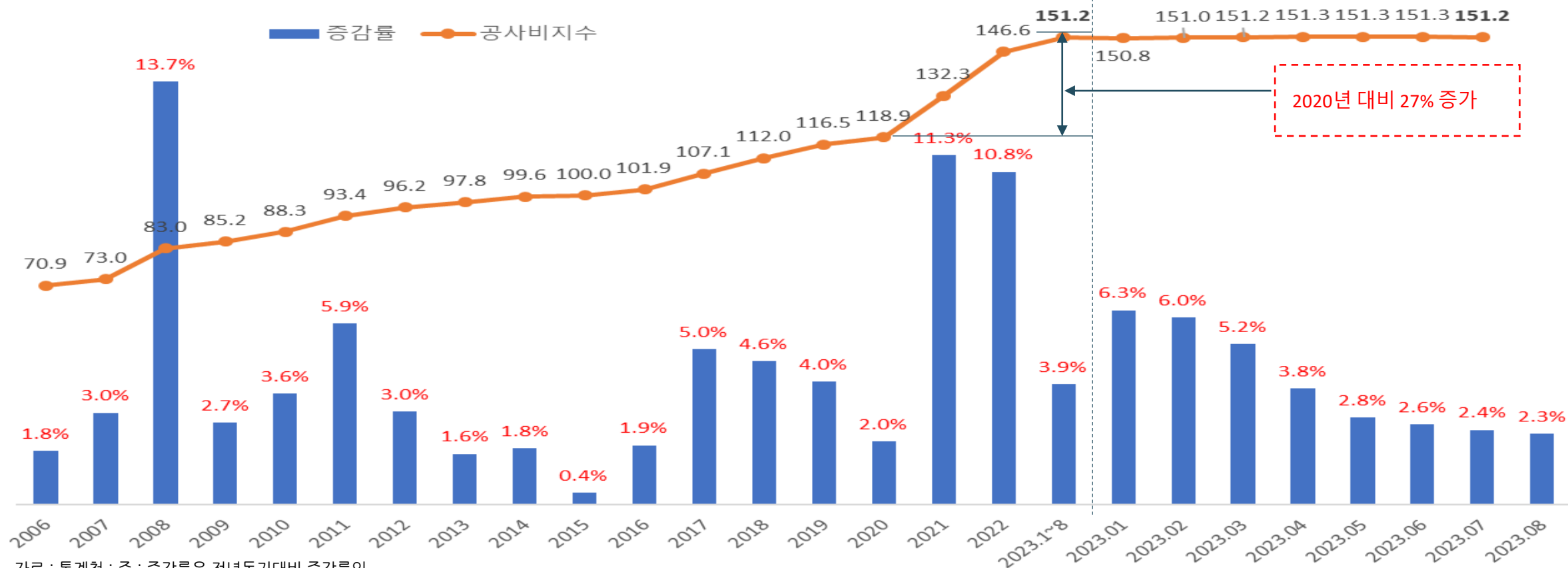
자료 : 국토교통부

4. 건설경기 동향_건설공사비

급등한 건설공사비 2023년 5월부터 증감률이 2%대로 안정화, 다만 여전히 높은 수준의 공사비 고착화

- 건설공사비 2021년 11.3%, 2022년 10.8% 상승, 올해 1~8월 3.9% 증가
- 1~8월 평균 철근가격은 전년 동기 대비 5~6% 정도 하락했지만, 시멘트와 레미콘은 18~21% 정도 상승

건설공사비 지수 및 증감률 추이



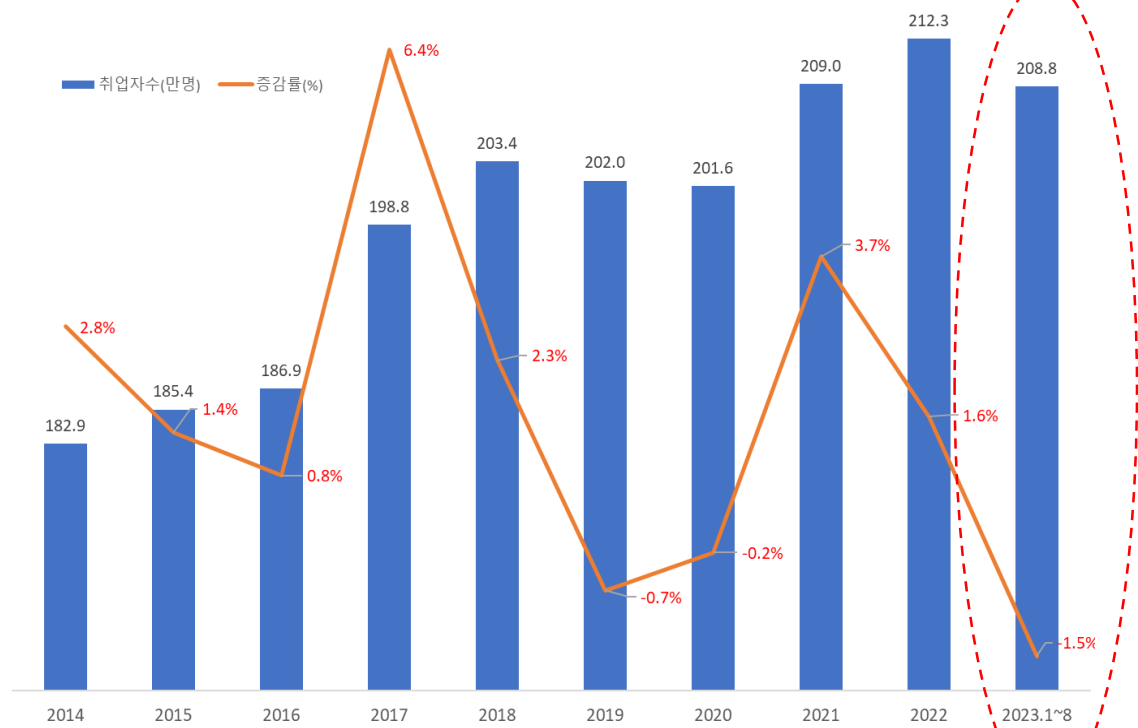
자료 : 통계청 ; 주 : 증감률은 전년동기대비 증감률임

5. 건설경기 동향_건설취업자수

2023년 건설업 취업자수는 감소하고 있는 상황(2023년1~8월전년동기대비1.5%감소)

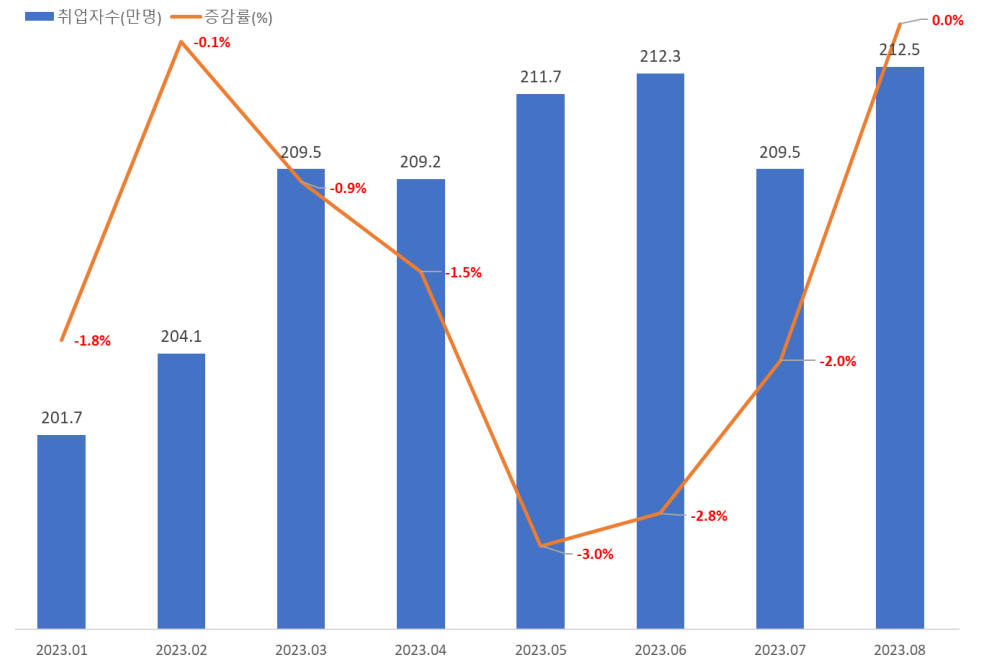
- 2023년 건설기성이 증가세를 지속하고 있음에도 불구하고, 취업자수는 증가하지 못하고 지속 감소
- 건축공사가 활발하지만, 신규 채용 최소화하고 있는 상황(증가한 비용 문제와, 신규 분양 전년 대비 감소한 영향 때문)

연간 건설업 취업자수 및 증감률 추이



주 : 연간 평균 치 대비 비교한 것임
자료 : 통계청

월간 건설업 취업자수 및 전년 동월 대비 증감률 추이



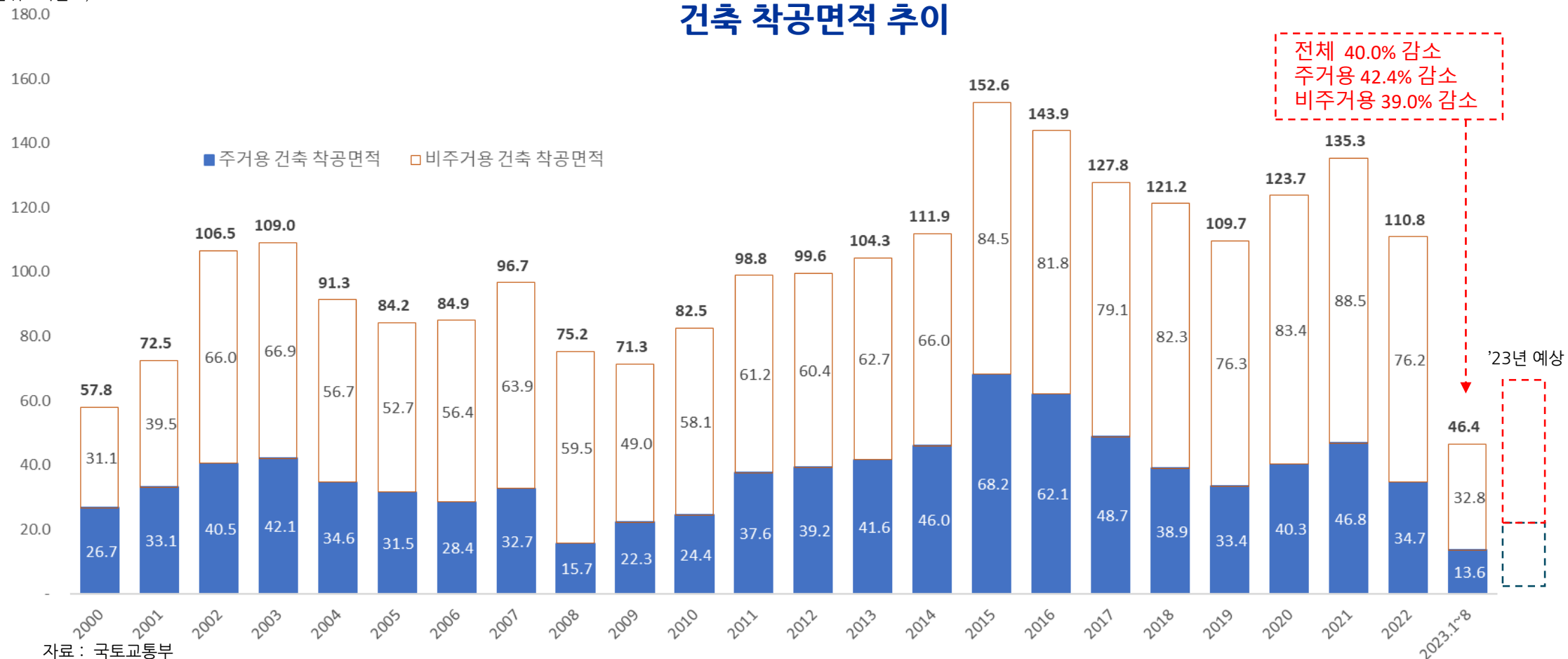
6. 건설경기 동향_건축착공

신규착공이 감소해 향후 건설투자 위축될 전망

2023년 1~8월 건축착공면적 전년 동기 대비 40% 감소, 2023년 건축착공면적 2009년도 수준으로 위축될 전망

(단위 : 백만㎡)

건축 착공면적 추이

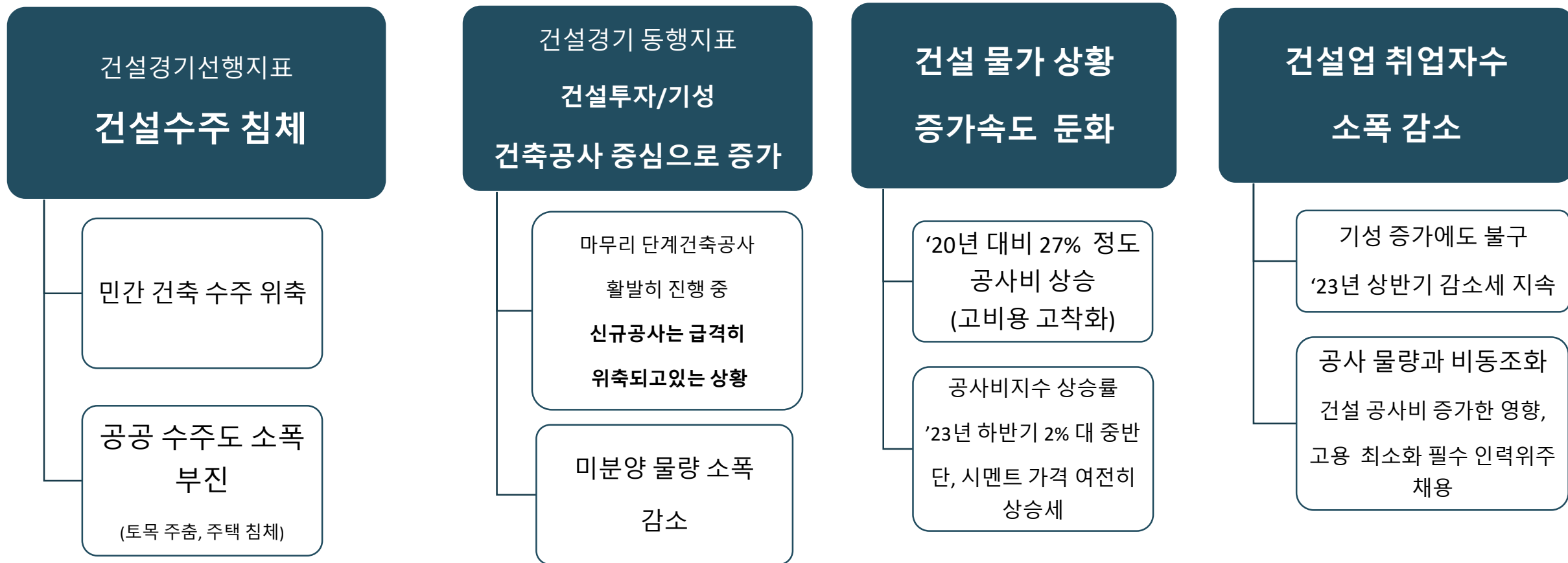


자료 : 국토교통부

7. 건설경기 동향 요약

최근 건설경기 선행지표 급격히 위축, 동행지표도 향후 부진이 예상

신규수주의 경우 민간 건축 수주 침체가 심각한 가운데 공공 토목수주도 부진
진행중인 건축공사(마무리 단계)는 활발, 높아진 공사비용으로 인력채용 최소화





2024년 건설경기전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

4. 민간공사 이슈

5. 올 하반기 및 내년 건설경기 흐름

1 공공공사이슈_중앙정부SOC예산

'24년 SOC 예산안 26.1조원(↑ 1.1조원, 전년 대비 4.6% 상승, '27년 28.0조원으로 증가계획)

도로, 철도, 항만과 수자원, 항공·공항 예산 등이 증가할 전망

2024년 GTX*와 가덕도 신공항 관련 수주 증가 예상

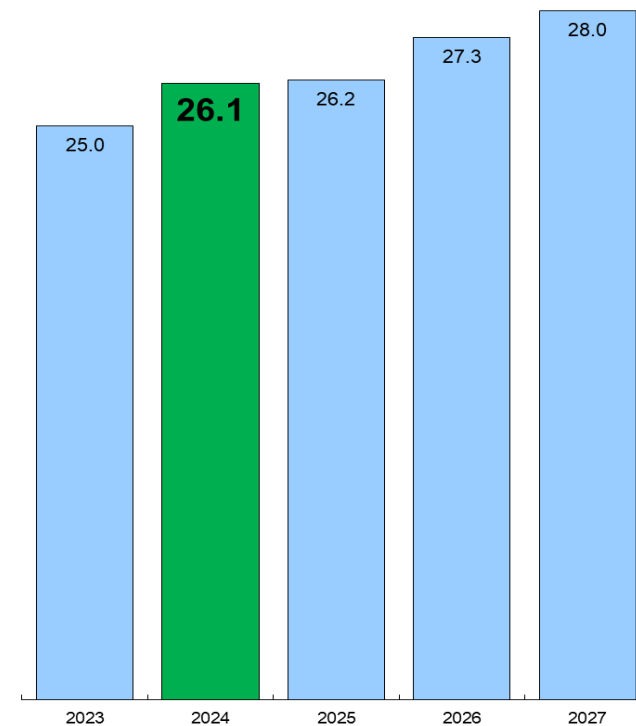
* (GTX-A, 재정·민자) 5,059→1,805억원(공사비·건설보조금), (GTX-B, 재정·민자) 384→3,562억원(공사비 등) (GTX-C) 1,276→1,880억원(용지비 등)

SOC 예산 세부 내역 (단위 : 조원)

구분	2022년	2023년	2024년	비고
도로	8.5	7.8	7.9	· 건설(5.2→5.1조원) , 안전 등(2.0→2.3조원)
철도/ 도시철도	8.6	7.6	8.1	· 건설(4.3→4.2조원) , 안전 등(2.1→2.5조원)
해운/항만/ 수자원	3.6	3.5	4.2	· 건설(1.5→1.6조원), 해운(0.4→0.4조원) 항만(1.5→1.6조원), 수자원(1.6→2.2조원)
지역 및 도시	3.0	2.3	1.8	· 도시재생(0.6→0.4조원) 민관협력 지역상생협약신규(135억원)
물류/항공/ 산단	4.2	3.8	4.1	· 항공·공항(0.3→0.8조원)
합계	28.0	25.0	26.1	

향후 정부 SOC 중기예산투자 계획

(단위: 조원)



주: 추경을 제외한 예산, 명목가격 추이 / 자료: 기획재정부, 각 년도 예산안

2 공공공사 이슈_국토교통부 예산

국토부 '24년 예산(안) 공공주택 공급 확대, 가덕도신공항과 GTX 등, 대형 SOC 사업 포함

5대 추진 방안 중 건설 관련 항목

① 안전 투자 확대: 新유형 재해 대응 기반 강화

☞ '23년 본예산 4.9조원 → '24년 정부안 5.6조원 (+0.7조원)

도로 안전: ('23) 2.2조원 → ('24) 2.5조원(+0.3조원), 철도 안전: ('23) 2.1조원 → ('24) 2.5조원(+0.4조원)

② 국민 주거 안정: 아이 낳기 좋은 주거 환경 조성

☞ '23년 본예산 32.6조원 → '24년 정부안 36.7조원 (+4.2조원)

공공주택 연 7만호 공급: 공공분양(3만호)·임대(3만호), 민간분양(1만호) 특별분양 등
5년 간 공공주택 20.5만호* 확대 지원 *(공공임대) 17.9조원(10.7→11.5만호), (공공분양) 2조원(7.6→9.0만호)

③ 약자 보호와 생활 여건 개선: 따뜻한 동행을 위한 복지 확대

④ 미래 혁신: 국토교통 분야 미래 성장 동력 확충

⑤ 지역 활력 제고: 지역이 주도하고 민간이 투자하는 지역 발전

☞ '23년 본예산 12.6조원 → '24년 정부안 12.8조원 (+0.2조원)

(지역 성장 기반 강화) 인구감소 지역 유입위해 빈집활용 민관협력지역상생협약사업 신규(135억원), 지역 일자리창출거점 기업혁신파크 2개소(10억원) 지원, 민간과 지역중심 지역활성화 기반조성 145억원 투입

가덕도 신공항 건설착수(5,363억원)

GTX 개통 지원(7,247억원)**: (GTX-A '24년 개통, 1,805억원), (GTX-B, 3,562억원), (GTX-C, 1,880억원)

도로망 확충(5.1조원) 계획대로 추진: 함양-울산, 광주-강진, 세종-청주 고속도로 등 주요 광역 거점 연계 확대, 주요 국도·국지도와 광역·혼잡도로 확충도 지속 추진

국토교통부 소관 '24년 예산 (단위 : 억원)

부문	'23 예산 (A)	'24년 예산(안) 정부안(B)	'23 대비	
			(B-A)	%
합계	557,514	606,471	48,957	8.8
예산	224,013	233,068	9,056	4.0
SOC	196,772	204,418	7,647	3.9
■ 도로	78,408	78,705	297	0.4
■ 철도	75,896	80,478	4,582	6.0
■ 항공·공항	3,435	8,425	4,990	145.3
■ 물류등기타	18,682	18,666	△16	△0.1
(R&D)	5,571	4,260	△1,310	△23.5
■ 지역및도시	16,989	15,164	△1,825	△10.7
■ 산업단지	3,361	2,980	△381	△11.3
사회복지	27,241	28,650	1,409	5.2
■ 주택	1,519	1,226	△293	△19.3
■ 주거급여	25,723	27,424	1,702	6.6
기금	333,501	373,403	39,901	12.0
■ 주택도시기금 (복지)	332,895	372,813	39,918	12.0
■ 자동차기금 (SOC)	606	589	△17	△2.8

3. 공공공사 이슈_가덕도신공항건설사업

13.7조원 국책사업 가덕도신공항 건설, 2024년 공사 착공 예정(2029년 12월 개항 추진)

연혁 및 사업 규모

- 연혁 -

- 2022년 4월 예타면제 사업 선정 2022년 9월 기본계획수립용역 착수 2023년 3월 “매립식 공법적용” 발표
- 2023년 8월 국토부기본계획(안) 발표
- 2023년 10월 가덕도신공항건설공단법 국회통과

- 사업비 및 예상 일정 등 -

- 2030 부산엑스포 개최 맞춰 가덕도신공항 개항 추진, 기본계획 수립후 보상착수(착수 1년 단축) 매립식공법 (27~29개월 단축)
- 총사업비 13.7조원 예상, 턴키+Fast Track 기본 및 실시설계,
- 2024년 공사비 6~7조원 규모 ‘부지 조성공사’ 턴키(설계시공 일괄입찰) 발주 계획

자료 : 국토교통부

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

20230 부산엑스포관련 주요 사항

국토부는, 2030 부산엑스포 유치 성사 여부관계 없이 2029년 12월 개항 목표 일정계획대로 진행 방침(23.8.24 가덕도신공항 건설사업 기본계획(안))

2030 부산 엑스포는 등록 엑스포(Registered Exhibition), 올림픽, 월드컵과 같은 세계 3대 행사(23년 11월 28일 선정지 발표 예정)

*기추진한 '93 대전 엑스포, '12 여수 엑스포는 소규모 인정 엑스포(Recognized Exhibition)

2030 부산 엑스포 유치시, 연결철도, 고속도로, 주변 경제자유구역 및 복합물류센터 등 관련 건설 프로젝트 추진 가속화될 전망(연결 접근철도 1.5조원, 급행철도(BuTX)는 4.8조원 민자로 추진 중)

자료 : 언론사

가덕도신공항 건설 조감도



자료 : 국토교통부

4. 공공공사 이슈_GTX 진행상황

수도권 광역 급행철도 GTX-A 공사 진행중, B노선과, C노선 관련 사업 2024년 수주 발생 예상

- GTX-B노선 민자구간 2023년 1월에 사업자 선정, 재정구간은 실시설계 용역 착수, 2024년 착공 예정
- GTX-C노선 도봉-창동구간 지하화 결정, 2023년 실시협약 체결 및 실시계약 인가 이후 연말 착공 예정

GTX 현황 요약

사업	구간	사업비(조원)	현황	비고
GTX-A	운정-삼성(민자)	3.5	공사중	2024년 6월→2024년 하반기 완공
	삼성-동탄(재정)	2.0	공사중	2023년 12월→2024년 상반기 완공, 2028년 운정~동탄 최종 개통
GTX-B	인천대입구-마석 (민자)	4.1	2023년 1월 사업자 선정	2024년 착공, 2030개통 예상
	용산-상봉(재정)	2.4	실시설계 용역 착수	
GTX-C	덕정-수원(민자)	4.4 → 4.7	실시협약체결 연내 착공 예정	도봉-창동 구간 5.4km구간 지하화 결정(5월) 사업비 추가, 실시협약 체결(8월 22일) 실시계획 인가와 함께 사업 비와 기간 단축위해 다시 지상화 원안대로 수행 결정(10월 20일) 2023년 말 착공 예정(2028년 개통 예정)
GTX-D	김포-부천	2.3	사전타당성조사중	2023년 예비타당성 신청



5. 공공공사이슈_정부 국가첨단전략산업

정부 국가첨단전략산업 특화단지 등에 2024년 4,000억원 투입, 건설 경기에 긍정적 영향

- 국가첨단전략산업 특화단지('24년 1,213억원), 첨단의료복합단지('24년 1,193억원), 연구개발특구('24년 1,650억원) 등
- 혁신역량 기반 클러스터 2024년 4,000억원 향후 5년간 2조 2,000억 원을 집중 투자(기재부 9.18)

산업부 국가첨단전략산업 특화단지 지정 안

< 국가첨단전략산업 특화단지 >



자료 : 산업부(2023.07)

분야	지역	주요 내용	민간투자(기간)
반도체	용인·평택*	메모리 세계1위 수성, 시스템 점유율 10%로 확대	562.0조원(~'42)
	구미	12인치 웨이퍼 글로벌 리딩그룹 도약	4.7조원(~'26)
이차전지	청주	리튬황·4680 원통형 등 미래 이차전지 혁신거점	4.2조원(~'26)
	포항	국내 최대 양극재 생산거점(年 70만톤 이상)	12.1조원(~'27)
	새만금	핵심광물가공(전구체 등) 및 리사이클링 전초기지	6.4조원(~'27)
	울산	이차전지 포트폴리오(LFP, 전고체 등) 다변화 거점	7.4조원(~'30)
디스플레이	천안·아산	OLED 초격차 확보, 무기발광 디스플레이 생태계 조성	17.2조원(~'26)
합 계			614.0조원(~'42)

△반도체 : 경기용인·평택, 경북구미

- 경기용인·평택(우수 반도체 산업 생태계 보유 및 민간 대규모 투자 예정지)
- 경북구미(국내 웨이퍼 최대 생산지, 반도체 핵심 원재료 업체 집적)

△이차전지 : 충북 청주, 경북 포항, 전북 새만금, 울산

- 청주(차세대 이차전지 선도를 위한 혁신역량 보유), 포항(우수 소재 기업 집적), 새만금(핵심광물 가공 집적지로 성장 可), 울산(미래 수요대응을 위한 역량 보유)

△디스플레이 : 충남 천안·아산

- 충남천안·아산(디스플레이 글로벌 선도기업 및 인프라가 고도로 집적)

6. 공공공사 이슈_지연되었던 공공 대형공사 현황

'22~'23년 원자재 값 인상 등으로 지연되었던 공공 대형공사 일부 재추진
2024년 건설경기에 긍정적 영향

2022~2023년 사업비 증가로 유찰 및 지연된 공사 일부 2024년에 발주 및 공사 진행 예정

2022~2023년 유찰되거나 지연된 대형 공사('23년 9월 말 기준)

사업명		금액(조원)	최근 상황
철도	충북선철도고속화사업	1.3→1.9	1.3 → 1.9조원 사업 규모 확대, 기획재정부 및 KDI 총사업비 협의와 사업계획적정성 재검토 완료(2023.07) 국토교통부 기본계획 중(2023.09), 2024년 상반기중 공사 발주 예상
	대전도시철도 2호선	0.75→1.41	22.6월 기본설계 완료, 0.75→1.48조원으로 사업 규모 확대, 2024년도 정부예산 사업 선정(2023.08), 2024년 착공 예정
	경상남도 남부내륙고속철도(서부경남KTX)	4.99→6.9	서부지역을 서울·수도권과 연계 177.9km의 KTX 노선 구축 사업, 총사업비 4.8조원 규모, 2022년 1월 기본 및 실시설계1, 9공구 9,300억원 터키(설계·시공일괄입찰) 발주(5월)→ 4차례 유찰→ 9월 기타공사(설계·시공분리입찰)로 변경 추진 → 국토부, 예산 1.9조원 추가 필요해 기재부에 사업 적정성 재검토 의뢰('23년 확정된 국비 2,357억원 전용 예산), '24년 하반기 재검토 결과 발표 예상
	여주~원주 복선전철	0.92	1월 1공구(3500억원) 사업자 선정완료, 7개 잔여공구 7월 실시설계적격자선정 예상 →사업비 15% 이상 상승해 사업계획 적정성 재검토, 2023년 6월 착공 계획→ 2024년 3월로 연기→ 2023년 9월 조기착공 결정(423억원, 2024년 국비 예산확보)
	인덕원~동탄 복선전철 (10개공구)	2.6→3.1	12개중 1,9공구는 공사 진행중, 10개 종합심사낙찰제, 2022년 발주 2.6→3.1조원 15% 이상 공사비 증액, 사업계획 적정성 재검토(2023.07 완료), 2023.10 입찰공고, 2023년 연말 사업자 선정 예상
	신분당선(광교~호매실)	0.96→1.03	신분당선 '광교~호매실' 1.03조원 복선전철 건설공사 3개 공구 심의, 1공구(4271억원), 2공구(3561억원), 3공구(2474억원), 2023년 1월 낙찰자 발표→ 2024년 1월 착공 예정
도로	제2경춘국도 도로건설공사	0.9→1.3	2022~2023년초 기술형입찰 유찰된 이후, 5개 공사 구간으로 나뉘어 2024년 상반기 착공 추진 중
	고창 해리-부안 변산 도로건설공사(노을대교)	0.4	2022년 4회 유찰, 2023년 분리발주로 변경, 기본설계 용역 수행 중(2023.04~11월)
	신안 비금-암태 도로건설	0.4	종심제로 입찰방식을 전환해 진행 중
	조야-동명 광역도로 건설공사1-1 공구	0.4	2023년 초 유찰(기본설계기술제안), 총사업비 3,620억원, 2024년 정부예산 200억원 확정되어 재추진(당초 부처안 101억원만 반영 보상비, 공사비 부족해 지연될 상황 이었음) (2023.08)
기타	부산항 진해신항 남방파제 (1단계) 축조공사	0.3	2023년 초 유찰된 이후 사업단과 수의계약 진행 중 해수주는 부산항 진해신항(1단계) 건설(5044억 원)사업 관련해 2024년 예산 확보, 관련 공사 2024년 발주 예정
	베곧 서울대병원 건설공사	0.5→0.6	2023년 초 유찰, 사업비 5,312 →5,883억원으로 증액, 571억원 증액, 2024년 예산 국비 260 확보 + 서울대 311억원 증액(2023.09)

7. 공공공사 이슈_정부의 주택공급 회복 노력

정부의 공공 주택공급 물량 확대 노력, '24년 공공주택 수주 회복에 긍정적

- '23년 1~8월 공공주택 사업승인 1만호 미만으로 부진
- 국토부 2024년 예산(안) 공공주택 7만호 수준 공급 발표(공공분양 3만호·임대 3만호, 민간분양 1만호 포함 특별공급 등)
- 9.26 대책 중 민간 미매각 용지 공공주택 용지로 전환 계획

공공주택 사업승인 (단위 : 만호)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 1~8
계	6.3	7.6	7.6	7.7	8.1	9.4	8.2	6.69	3.99	0.89
유형	임대	3.9	7.0	7.1	6.8	6.3	4.5	3.39	1.72	0.36
	분양	2.5	0.6	0.5	0.9	1.8	3.7	3.30	2.27	0.53
지역	수도권	5.7	4.3	3.9	4.5	5.3	6.2	5.62	1.43	0.61
	지방	0.6	3.3	3.7	3.1	2.8	3.0	1.37	2.56	0.27

자료 : 국토교통부

9.26 대책 중 공공주택 물량 관련 사항

(민간 → 공공 전환) 미매각 및 사업 미진행 부지, 기존 민간 추진 예정 공공택지 공공주택 사업 전환 추진

미매각 공동주택 용지 1.4만호(29필지) 검토 공공주택 용지로 변경(약 0.5만호 내외)

8. 공공공사 이슈_2024년 공공공사 이슈 종합

'2024년 공공공사 전반적으로 긍정적, 토목과 주택 공사 증가할 전망, 다만 비주택 건축은 조정 예상

- GTX-B, GTX-C 사업 착공, 공사 본격화
- 13.7조원 가덕도신공항 사업
- '22~'23년 지연되었던 공공 대형공사 재추진

'24년 정부 재정 기본 방향
"건전재정 기조 견지와 재정 정상화로 예산의 체질 개선", 국민을 위해 정부가 해야 할 일에는 제대로, 과감하게 투자

2023년 부동산 경기침체와 수출 부진 세수 부족 (60조원 예상), 2024년에도 경기 부진으로 인한 세입 부진으로 정부재원으로 투자 한계

2024년 공공 토목 공사 전반적으로 증가할 것으로 예상
다만, 단기간의 대규모 재정투입은 어려울 전망
공공 비주택 건축공사(공공 청사와 정부 복합 건물 사업 등)의 투자는 감소할 가능성
결국, 2024년 공공 토목공사는 증가, 건축에 있어서 주택은 기저효과로 증가, 비주택 건축 공사는 감소할 전망

대형공사 위주 경기부양책, 지역 경제 경기 회복 영향 극대화 위한 지역 업체 참여 방안 함께 고려 필요



2024년 건설경기전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

4. 민간공사 이슈

5. 2024년 건설경기 전망 및 시사점

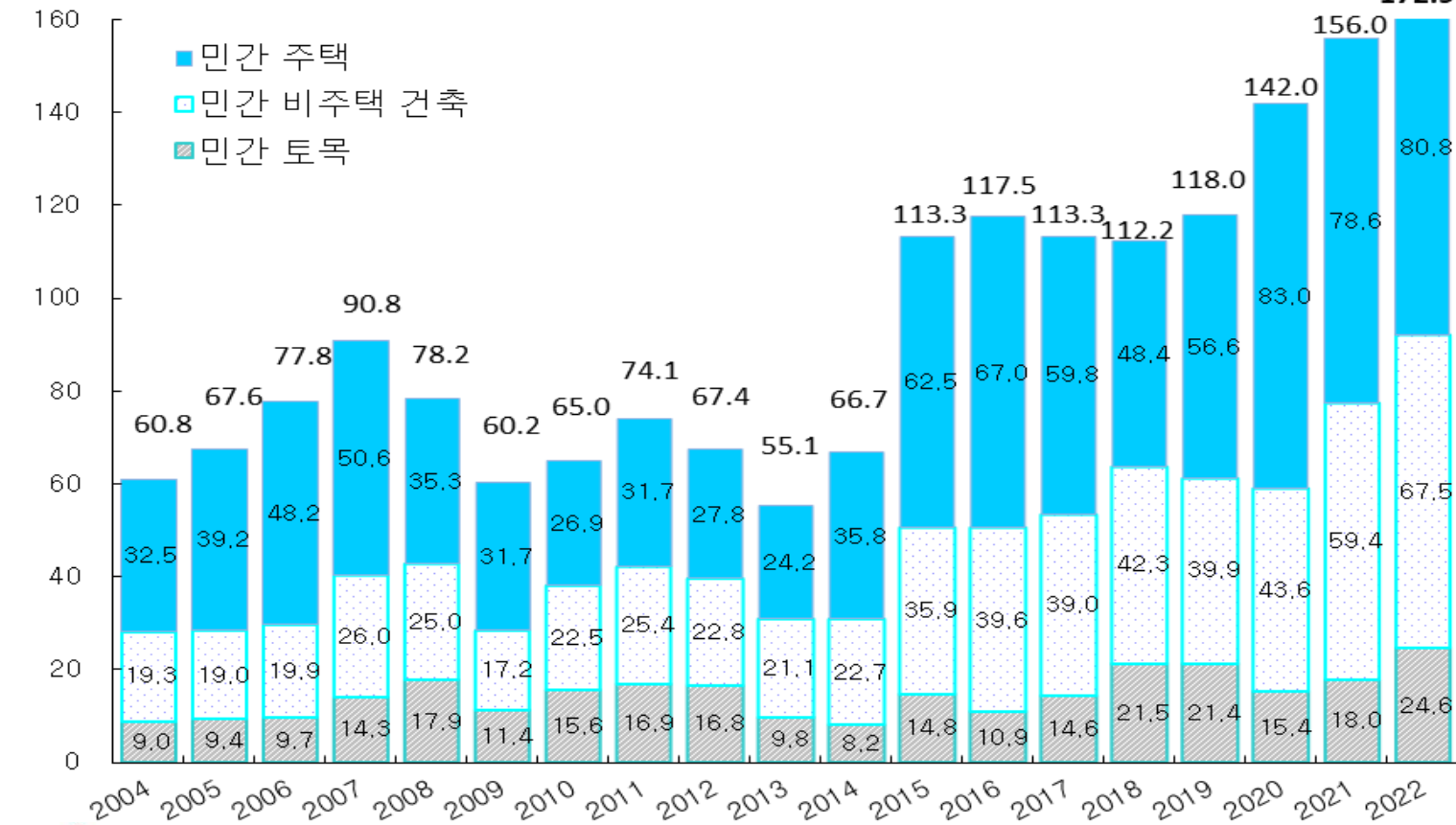
1. 민간공사 이슈_민간 건설수주 동향

2022년 민간 건설 수주액은 172.9조원(역대 최고 수준)

지난해 모든 공종에서 양호한 수주 실적 기록

연간 민간수주 추이

(단위 : 조원)



① 주택

- '22년 2.9% 증가한 80.8조원, 역대 두번째
- 부동산 규제 완화에 대한 기대 반영
- 신규수주와 재개발/재건축 수주 모두 증가

② 비주택 건축

- '22년 역대 최대 실적 67.5조원, 13.5% 증가
- 대규모 반도체 공장 수주 영향

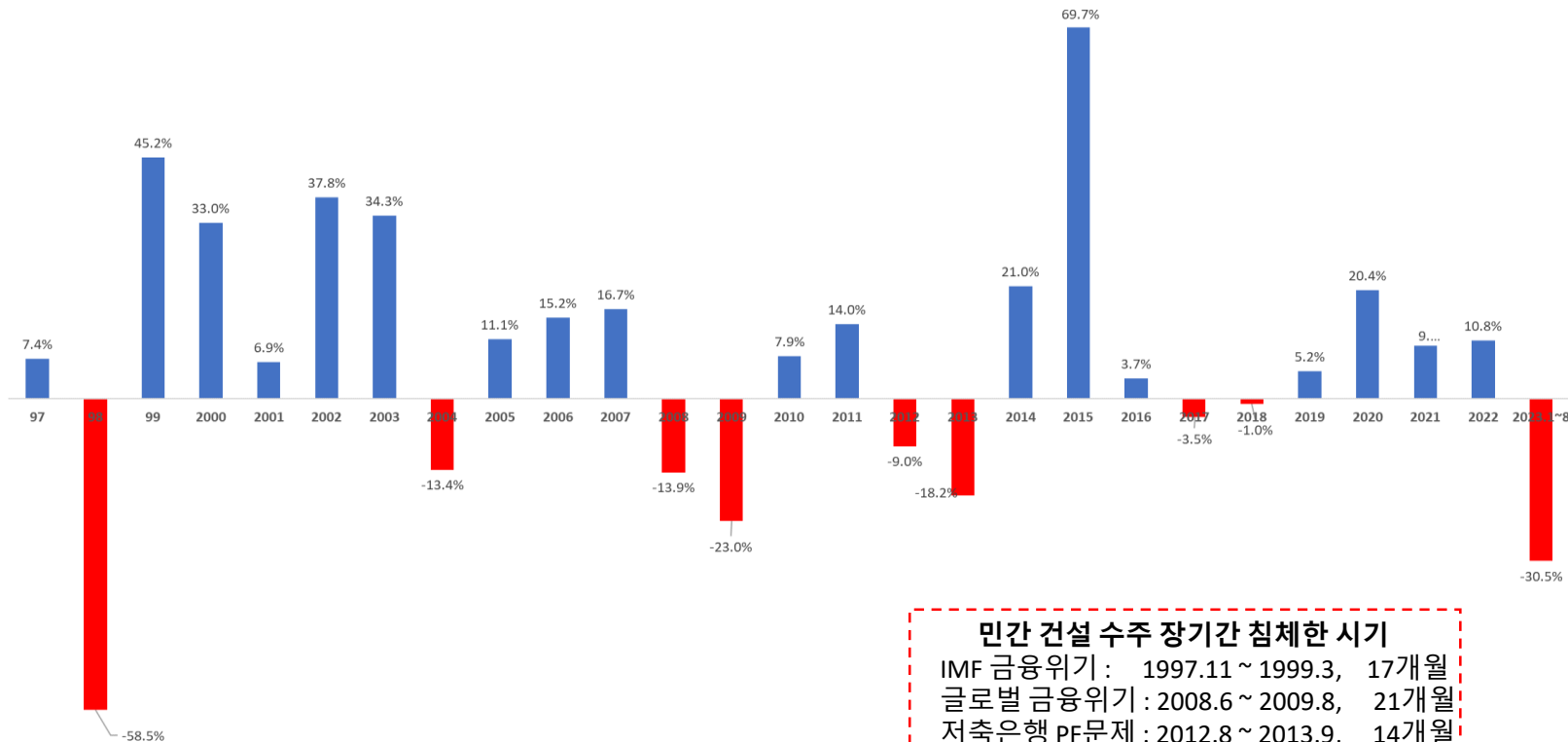
③ 토목

- '22년 37.0% 증가한 24.6조원
- 반도체 공장내 플랜트 수주 증가
- 석유화학 플랜트도 양호

2. 민간공사 이슈_민간 건설수주 침체 상황

2023년 1~8월, 민간 건설 수주 81.1조원, 전년 동기 대비 30.5% 감소
고금리 고물가로 인한 시장 악화로 민간 수주 감소세(2~8월 연속 감소), 과거 장기 침체 패턴과 유사
부동산 PF 문제로 주택과 비주택 건축 수주 동반 위축

민간수주 연간 증감률 추이



주: 2023년은 1~8월 누적치 전년 동기 대비 증감률임
자료: 대한건설협회

2023년 1-8월 민간건설 수주

구분	민간				
	토목	건축	주택	비주택	
금액(조원)	81.1	19.0	62.1	31.1	31.0
증감률(%)	-30.5	36.2	-39.6	-41.7	-37.3

주: 전년동기대비 증감률(%)
자료: 대한건설협회

민간 건설 수주 장기간 침체한 시기

IMF 금융위기: 1997.11 ~ 1999.3, 17개월
글로벌 금융위기: 2008.6 ~ 2009.8, 21개월
저축은행 PF문제: 2012.8 ~ 2013.9, 14개월

3. 민간공사 이슈_2024년 민간 건설수주 핵심 쟁점

2023년 현상

- 신규주택 수주 위축
- 재개발/재건축수주 부진

- 상업용 건물 수주부진
- 공장 및 창고 수주감소

- 대규모 석유화학 플랜트

요인

- 부동산 경기 침체
- 공사비 상승으로 인한 분쟁

- 높은 금리로 인한 수익성 하락
- 반도체 경기침체로 투자 축소

- 사힌 프로젝트(9.3조원)

2024년 핵심 쟁점

- 금리 인하 시기
- 부동산PF 불안 해소 여부

- 자재가격 안정화

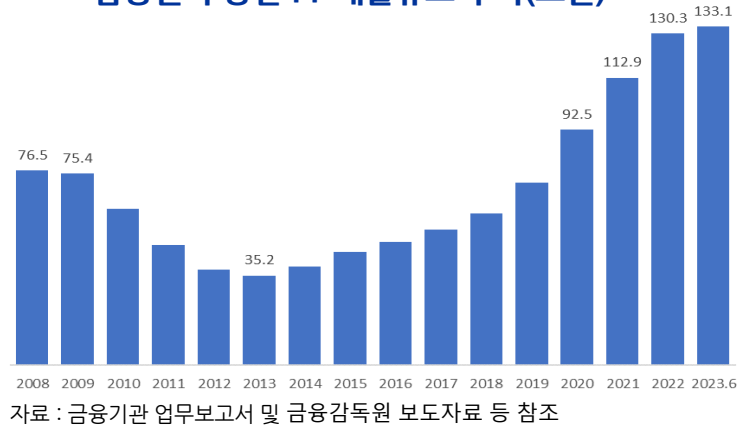
- 상업용 건물 수요 회복
- 반도체 경기회복과 설비투자

- 대규모 민간 토목 사업

4. 민간공사 이슈_주택 부문 : 부동산 PF 대출 현황

부동산 PF 대출 규모 '23년 6월말 기준으로 133.1조원, 건설투자의 40% 수준
(대주단 협약 및 검토사업장 187개 중 지방이 103개, 수도권 84개)

금융권 부동산 PF 대출규모 추이(조원)



금융권 PF 대출규모(조원)

구분	'20말	'21말	'22말	'23.6말
은행	26.1	32.5	39.4	43.1
증권	5.2	4.6	4.5	5.5
보험	36.4	42	44.3	43.7
저축은행	6.9	9.5	10.5	10
여신전문	13.8	19.5	26.8	26
상호금융	4.1	4.9	4.8	4.8
전체	92.5	112.9	130.3	133.1

금융권 PF 연체율(%)

구분	'20말	'21말	'22말	'23.6말
은행	0.29	0.02	0.01	0.23
증권	3.37	3.71	10.38	17.28
보험	0.11	0.07	0.6	0.73
저축은행	2.43	1.22	2.05	4.61
여신전문	0.28	0.47	2.2	3.89
상호금융	0.3	0.09	0.09	1.12
계	0.55	0.37	1.19	2.17

자료 : 금융감독원 보도자료('23.9.)

협약별·단계별 현황

(단위 : 개)

구분	금융권 협약	업권별 협약	저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림	새마을 금고	계
브릿지론	75	69	53	1	4	2	2	-	-	11	144
본PF	10	33	28	-	-	-	-	-	-	5	43
계	85	102	81	1	4	2	2	-	-	16	187

* (진행상황별 현황) 협약 적용 152건, 검토 진행중 12건, 부결 23건

지역별·용도별 현황

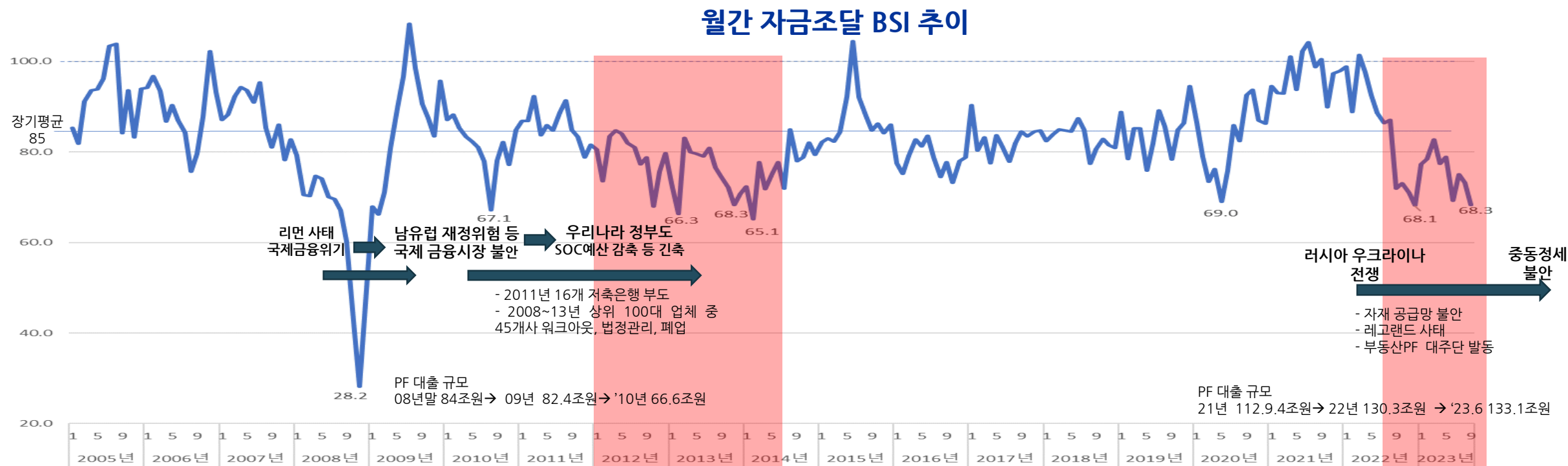
(단위 : 개)

구분	주거시설	상업시설	업무시설	산업시설	숙박시설	기타시설	계
수도권	46	13	9	13	1	2	84
서울	17	3	2	1	1	-	24
경기	25	6	4	9	-	-	44
인천	4	4	3	3	-	2	16
지방	68	12	7	9	-	7	103
계	114	25	16	22	1	9	187

5. 민간공사 이슈_주택 부문 : 건설사 자금조달 상황

금융시장 불확실성으로, 건설사 자금조달의 어려움, '24년에도 당분간 지속될 전망
2023년 자금조달 어려운 상황, 2012~2014년과 비슷, 불확실성 해소하는데 2년 이상 소요 예상

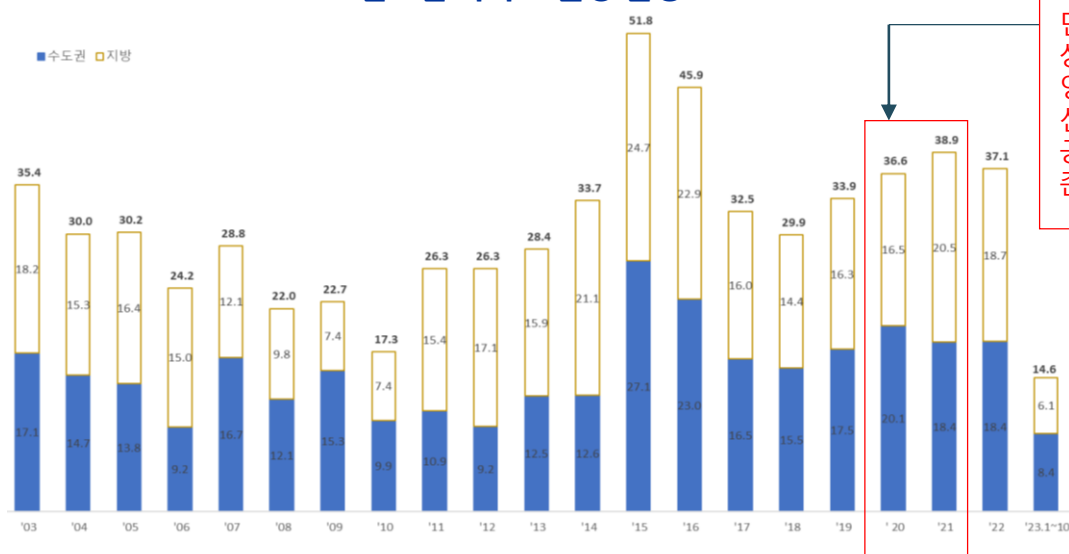
- '11년 16개 저축은행 영업정지→'12년 6월 시공순위 100대 중 21개사 →'13년 7월, 100대 중 45개사 워크아웃·법정관리·폐업
- '08~'09년 금융위기 PF 대출 급등→ 부동산경기 침체 장기화 ('10~'13년), 신용경색 상황 등 침체 심화



주 : CBSI(건설경기실사지수)자료 중 일부, 자금조달 BSI자료는 전월과 비교한 자금조달 사정에 대해 응답한 수준을 지수화(100이상 양호, 100미만은 부진으로 응답, 지수값 낮을 수록 자금조달 어려운 상황)
 자료 : 한국건설산업연구원

6. 민간공사 이슈_주택 부문 : 아파트 분양과 입주

연도별 아파트 분양 물량



주 : 2023년은 10월까지 중순까지 실적 ; 자료 : 부동산114

민간택지 분양가
상한제 실시('20.07)
영향으로 일시에
신규 착공한 아파트
공사가 마무리되어
준공되는 시점

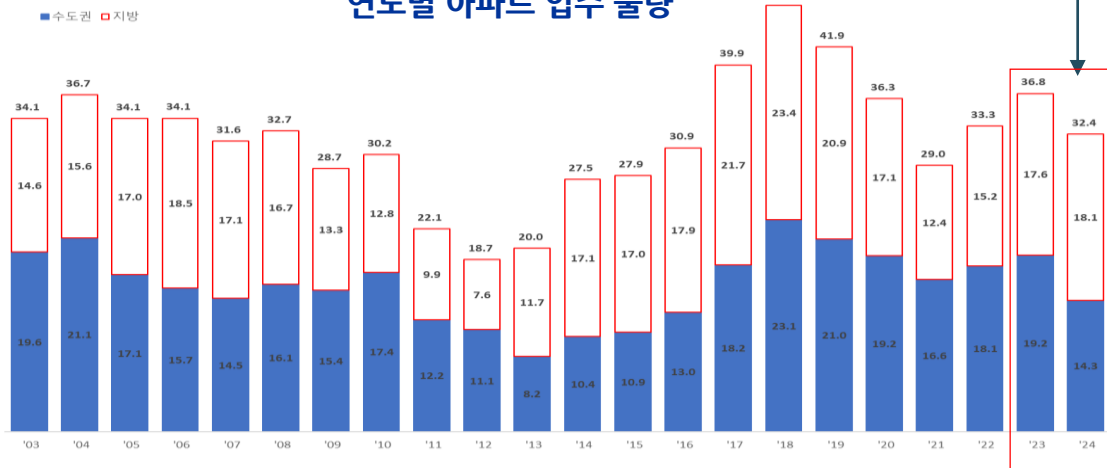
2023년 아파트 분양 급격한 위축

- '23년에 28.6만호 분양 계획했지만, 1~10월 중순까지 14.6만호 분양
- '22년에 감소에 이어 2년 연속 감소하는 것이며, 2010년(17.3만호) 이후 최소 분양 기록할 전망

2024년 아파트 입주 본격 감소하기 시작 (전년대비 수도권 -49만호, 지방 +05)

- 수도권은 입주물량이 크게 감소하는데 반해 지방은 전년 대비 소폭 증가

연도별 아파트 입주 물량



자료 : 부동산114

→ 수도권 신규주택 공급여건 개선될 전망, 수주회복에 일부 긍정적
반면, 지방은 신규주택 공급여건이 좋지 않아

* 미분양 주택 85% 이상 지방물량인 것을 감안, 지방 미분양 주택 해소대책 필요
('23년 8월 미분양 물량 수도권 0.8만호, 지방 5.4만호)

→ '23년 입주 정점 기록한 이후 '24년부터 감소하는 것은 공사가
진행중인 아파트 물량이 2024년부터 본격 감소함을 시사
(건설투자를 감소시키고, 투입되는 건설 자재 수요도 함께 감소 시킬 전망)

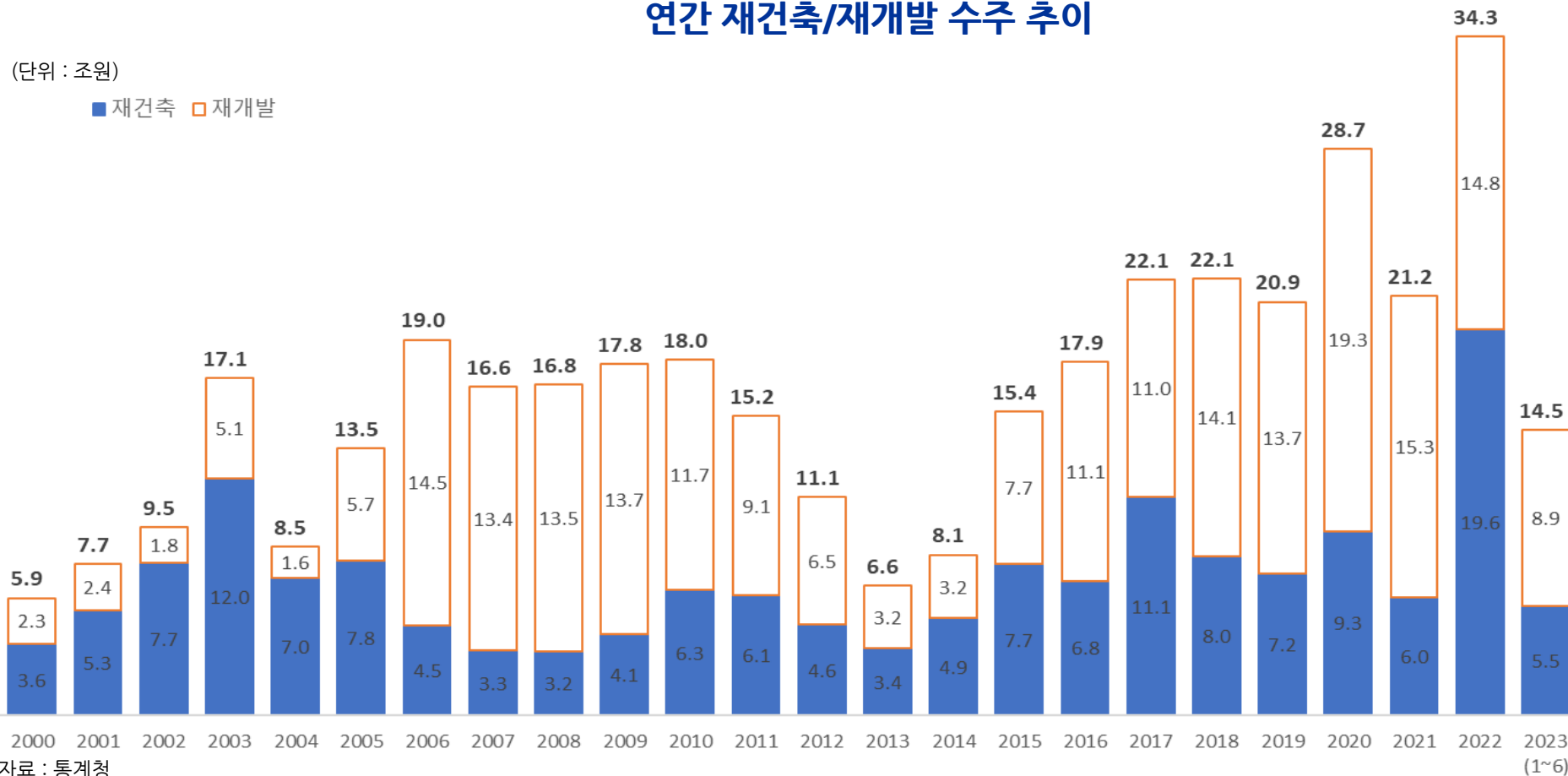
7. 민간공사 이슈_주택 부문 : 재건축/재개발 수주

재개발/재건축 수주 최근 주춤한 상황, 2024년에 일부 회복할 가능성
최근 공사비 분쟁 심화, 다만 내년 자재가격 안정화 등 일부 긍정요인

연간 재건축/재개발 수주 추이

(단위 : 조원)

■ 재건축 ■ 재개발



'23년 서울시 신속통합기획
영향(시공사 선정시기 : 사업시행인
가 이후 → 조합설립인가 이후),
사업속도 개선 → 정비사업
수주 증가 영향

'24년 건설자재 가격 안정화
(국내 건축 공사 물량 감소 영향)
→ 사업 예측 가능, 불확실성
일부 해소될 전망

다만, 일반 분양가를 감당할
수 있는 사업지에서만
선별적으로 수주 발생할 전망

자료 : 통계청

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

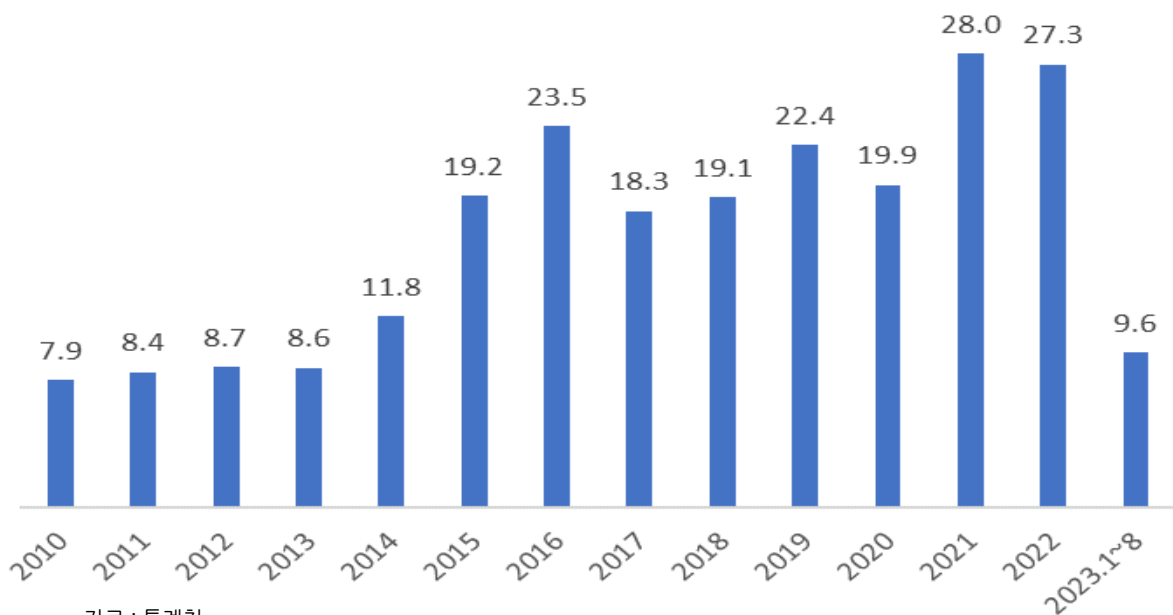
8. 민간공사 이슈_비주택 건축 부문 : 사무실 및 점포(상업용 건물)

상업용 건물(사무실 및 점포), 높은 금리 수준과 가격변동 위험을 감안할 때 ' 24년 수요부진 예상

민간 사무실 및 점포 수주 2023년 1~8월 수주 전년 동기 대비 56.1% 급감한 9.6조원

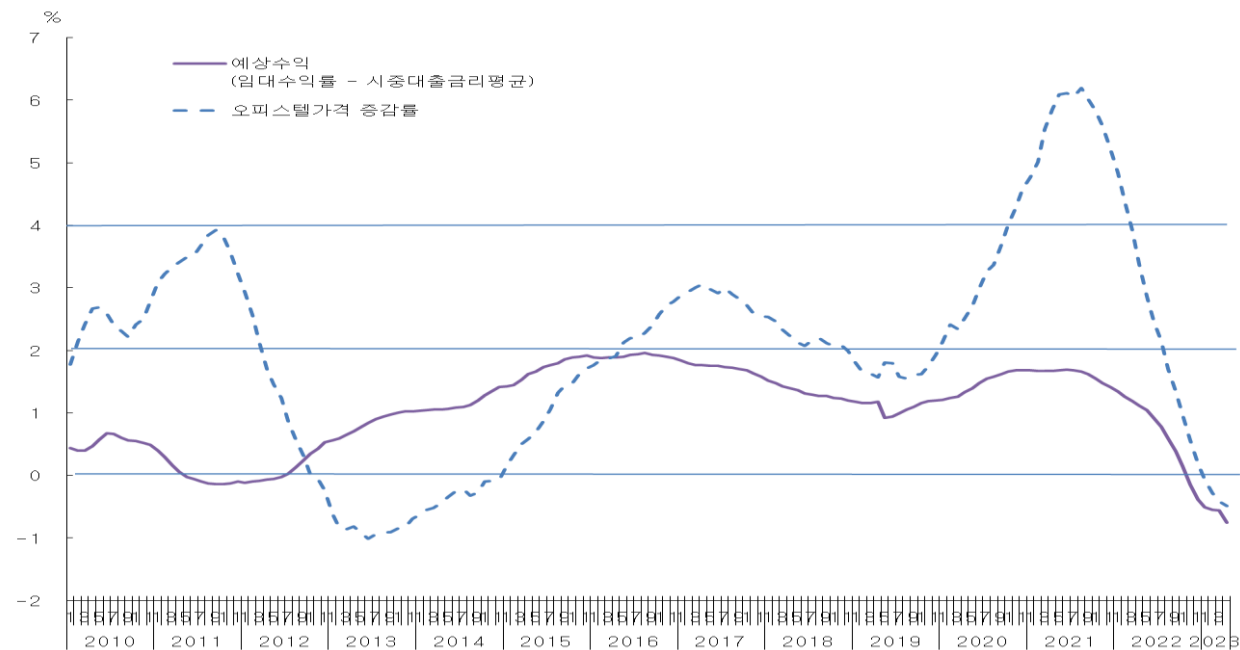
민간 사무실 및 점포 수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 통계청

오피스텔 가격 및 수익률 변화 추이



주 : 수익률 추정치 산정시 시중대출금리 평균으로 한국은행 간액기준 총대출 금리 자료 사용
 자료 : 부동산 114

9. 민간공사 이슈_비주택 건축 부문 : 반도체 팹(Fab) 투자(공장 및 창고)

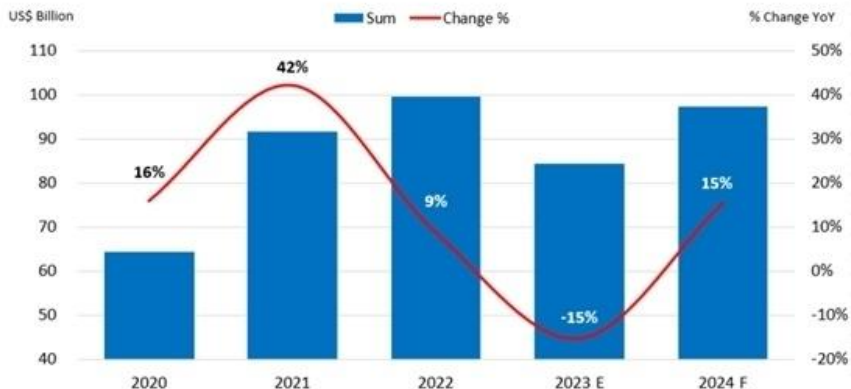
2023년 감소했던 반도체 장비 투자, 2024년에 회복 예상, 건설수주에 일부 긍정적

■ 국내 용인 첨단특화단지 투자, 향후 건설경기에 긍정적 영향 미칠 전망(2024년에 관련수주 일부 발생할 전망)

- 용인/평택에 2042년까지 삼성전자와 SK하이닉스 등 562조원 투자 계획발표
- SK하이닉스 용인에 2027년 7월까지 120조원 투자, 4개 팹(Fab)중 2025년 3월 첫번째 팹 착공 예정

팹(Fab : Fabrication facility) 지출

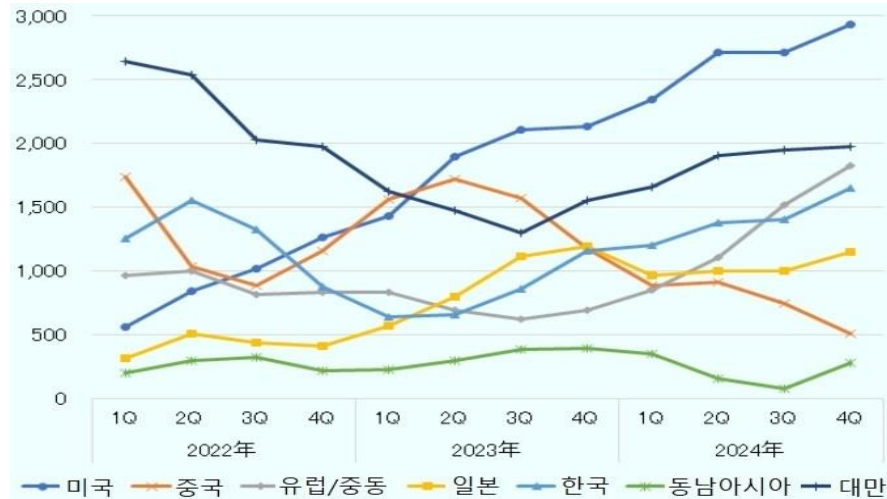
Fab Equipment Spending (Front End)



Source: World Fab Forecast Report, 3Q23 Update, Published By SEMI

자료 : SEMI (국제반도체 장비재료협회) 2023.09
팹은 실리콘웨이퍼 제조 공장의 줄임 말임

세계 반도체 제조 공장 건설 투자액 (단위: 백만\$)



자료 : SEMI (국제반도체 장비재료협회) 2023.09

용인 첨단 특화단지 전경도(SK)

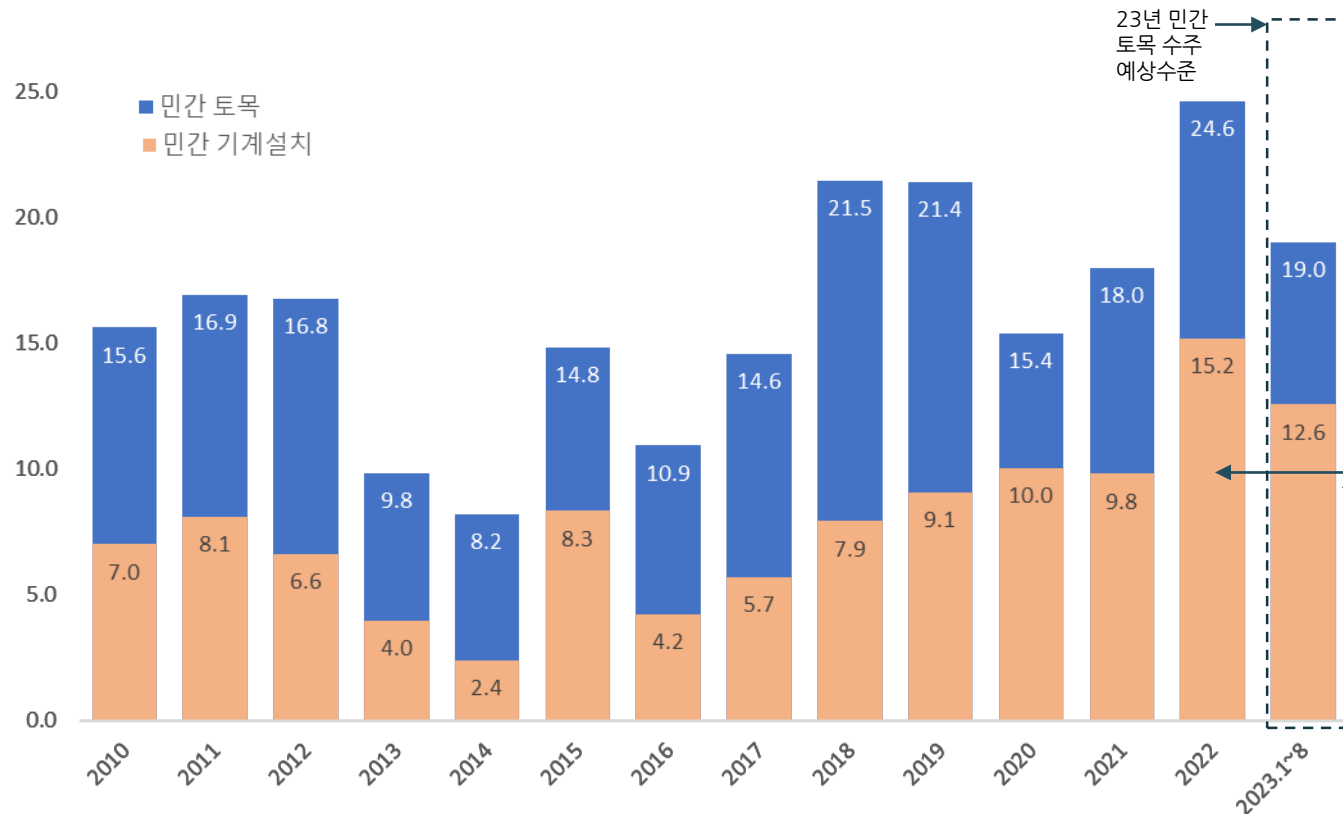


자료 : 연합뉴스

- '23년 글로벌 팹 장비투자 전년비 15% 감소한 840억\$(111.4조원), 2024년 전년비 15% 증가한 970억\$(128.6조원) 전망(SEMI, 2023.09)
- '24년에는 신규 공장 6건 착공 포함, 총 83건의 프로젝트 진행 전망, 전년비 21% 증가 371억\$ 지출전망

10. 민간공사 이슈_토목 부문 : 민간 기계설치수주

2024년 기계설치 수주, '22~'23년과 같은 높은 실적 달성 여부는 미지수
국내 반도체 팹(Fab) 투자 확대로 기계설치 수주 일부 증가할 요인 있지만, 최대치 경신은 어려울 전망



2024년에 신규 대단위 플랜트 투자 발생할
주요 Event?
반도체 클러스터 전력 관련 공사 수요는
'24년 이후에나 발생할 전망

2022년 증가는 반도체 공장에 투입되는 기계설치 공사 물량 때문

샤힌 프로젝트 9.3조원, 스팀 크래커 대단위 석유화학 설비
역대 최대 규모



* 사우디아라비아 모하메드 빈 살만 왕세자 방한('22. 11), 샤힌프로젝트 기공식('23.03)

주 : 민간 기계설치 수주는 통계청 데이터 ; 자료 : 대한건설협회



2024년 건설경기전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

4. 민간공사 이슈

5. 2024년 건설경기 전망 및 시사점

1. 2024년 건설경기 전망 및 시사점_거시경제와 정책 요인

2024년 거시경제적 정책적 요인 검토 결과, 국내 건설경기 반등은 어려울 전망

경제 성장 부문

- 저성장 국면 지속
- 민간의 공사 발주 여건 저해

금융 부문

- 고금리 상황 최소 상반기까지 지속될 전망
- 금융 공급과 수요 여건 모두 어려움 지속 예상

물가 부문

- 공사비 상승세 전반적 둔화될 전망
- 다만, 유가 및 전력 비용 증가 불확실성

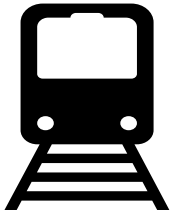
정책

- 건설금융 PF와 주택공급 활성화 일부 긍정적
- 불확실성 해소위한 구체화된 지원책 강구 필요
- 안전 품질 강화, 비용상승과 직결되는 규제 확대

2. 2024년 건설경기 전망 및 시사점_건설수주 전망1

'24년 공공공사는 양호하지만, 민간공사는 부진 예상

공공공사



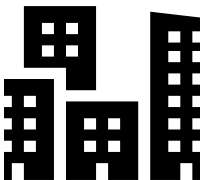
토목

- 대형공사 증가해 양호한 모습 예상
- SOC 예산 증가, GTX사업과 가덕도신공항 영향 관련해 철도와 공항 수주 증가 예상



주택

- 예년보단 낮은 실적이나 기저효과로 증가할 전망(정부의 공공주택 활성화 노력 반영)

비주택
건축

- 정부의 건전재정 영향으로 조정될 예상
- '23년보단 수주가 감소할 전망

민간공사

토목

- 예년보단 양호한 수주 실적 예상되나, '22~'23년 수준을 넘어서긴 어려울 전망

주택

- 자금조달의 어려움 당분간 지속 예상, 지방 입주물량 높은 수준으로 지방에서 신규사업 회복 여력은 낮은 편

비주택
건축

- 반도체 팹(Fab)투자 증가로 공장 및 창고는 양호하지만, 상업용 빌딩은 수익률이 낮아 부진이 지속될 전망

3. 2024년 건설경기 전망 및 시사점_건설수주 전망2

2024년 국내 건설수주 1.5% 감소한 187.3조원 전망(공공 +4.6%, 민간 -4.0%)
 공종별로 토목이 0.3% 증가, 주택과 비주택 건축이 각각 0.8%, 3.8% 감소해 부진할 전망

2024년 건설수주 전망

구분	2022			2023			2024
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기e	연간e	연간e
건설수주액 (조원, 당해년 가격)							
공공	27.3	29.6	56.9	26.3	29.5	55.8	58.4
민간	89.5	83.4	172.9	69.1	65.2	134.3	128.9
토목	30.3	30.7	61.0	35.4	27.9	63.3	63.5
건축	86.4	82.4	168.8	60.0	66.8	126.8	123.8
주거	42.3	43.7	86.0	26.0	35.0	61.0	60.5
비주거	44.1	38.7	82.8	34.0	31.8	65.8	63.3
계	116.7	113.0	229.7	95.4	94.7	190.1	187.3
증감률 (% , 전년 동기비)							
공공	1.9	1.1	1.5	-3.4	-0.3	-1.8	4.6
민간	17.4	4.6	10.8	-22.8	-21.8	-22.3	-4.0
토목	17.8	10.0	13.7	16.7	-9.0	3.8	0.3
건축	11.9	1.5	6.6	-30.5	-18.9	-24.9	-2.4
주거	8.8	-1.4	3.3	-38.5	-19.9	-29.1	-0.8
비주거	15.1	5.0	10.1	-22.9	-17.8	-20.5	-3.8
계	13.4	3.6	8.4	-18.3	-16.2	-17.3	-1.5

고금리 상황 지속되고 부동산 PF
 관련 자금조달 어려움 지속
 높은 공사비 고착화 지속되어
 민간 수주가 단기간에 회복되기
 어려울 전망

건축 수주 부진
 당분간 지속 예상

주 : 2023년 하반기와 2024년 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회

4. 2024년 건설경기 전망 및 시사점_건설투자 전망

2024년 국내 건설투자 전년 대비 0.3% 감소할 전망
건축공사물량 상반기를 전후해서 감소할 전망

2023년 국내 건설투자 전년 대비 1.5% 증가한 261.6조원

- 하반기 건축공사 증가세가 둔화되었지만, 토목투자가 일부 회복되면서 1.3% 증가

2024년 국내 건설투자는 전년 대비 0.3% 감소할 전망, 건축공사 부진 예상

- 상반기를 전후해서 주거용 건축투자가 감소세로 전환될 전망
- 비주거용 건축투자 또한, 상업용 건물 공사 위축으로 부진할 전망
- 다만, 토목투자가 플랜트 공사 진행과 정부 공사가 증가한 영향으로 플러스(+) 반등해 전체 침체 폭을 완화할 전망

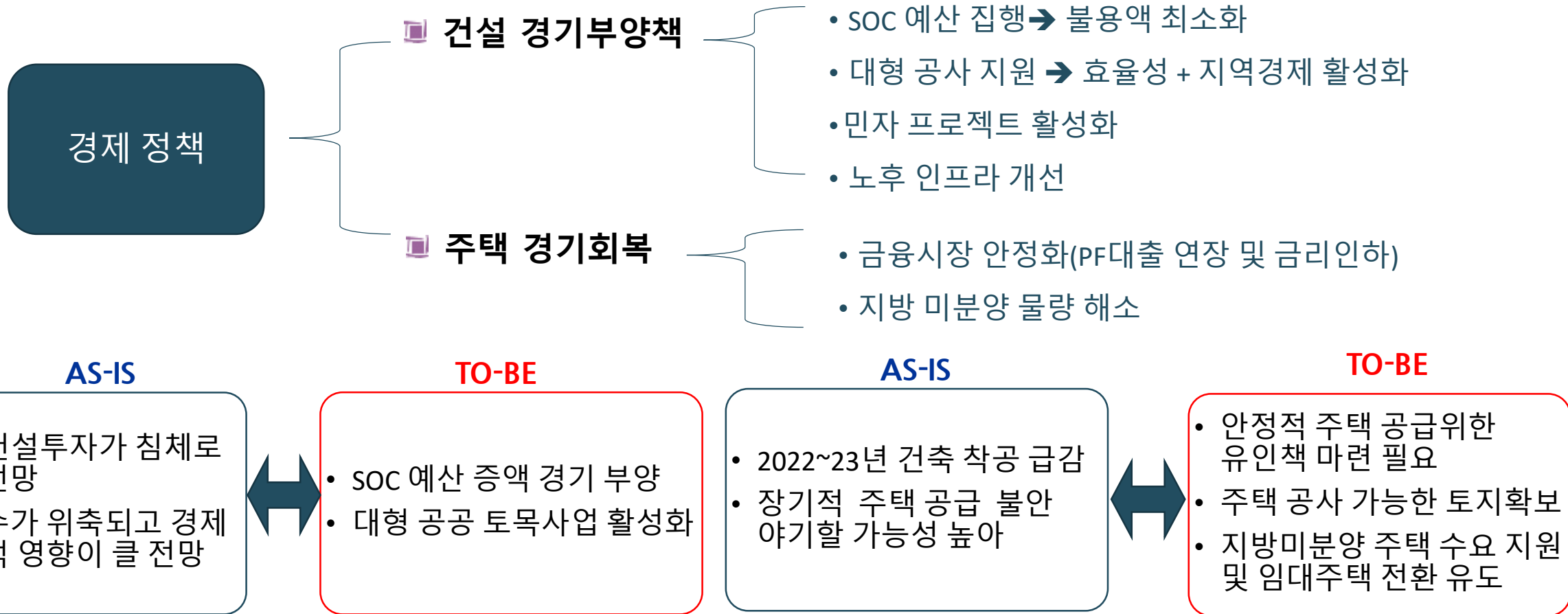
2024년 건설투자 전망

구 분	2021			2022			2023			2024
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기(e)	연간(e)	연간(e)
건설투자(조원)	127.42	137.54	264.96	122.64	135.00	257.64	124.88	136.71	261.59	260.68
증감률(%)	-1.7	-1.5	-1.6	-3.7	-1.8	-2.8	1.8	1.3	1.5	-0.3

주 : 2023년 하반기와 2024년 한국건설산업연구원 전망치
자료 : 한국은행

5. 2024년 건설경기 전망 및 시사점_정부 대응 방안

2024년 경기부양을 위한 인프라 투자의 필요성 증가할 전망
대형공사지원, 노후인프라개선, 민자프로젝트 강화할 필요



재무안전성강화하는가운데,공공공사수주역량강화 필요

