

건설동향브리핑

CERIK

제985호
2024. 12. 13.

- 2024년 3/4분기 건설투자, 5.7% 감소
- 도심지와 아파트 공사 사고 복구 사각지대, 건설공사공제 제도의 한계

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2024년 3/4분기 건설투자, 5.7% 감소

– 3/4분기 건축공사 위주로 감소세 심화, 건설투자 2025년에도 감소할 전망 –

■ 3/4분기 GDP 전년 동기 대비 1.5% 성장¹⁾

● 한국은행이 지난 12월 5일 발표한 국내총생산 잠정치에 의하면, 2024년 3/4분기 우리나라 경제(GDP) 성장률은 전년 동기 대비 1.5% 성장한 것으로 나타남. 지난 1/4분기 3.3%를 기록한 이후 성장률이 둔화됨(3.3% → 2.3% → 1.5%)(<그림 1> 참조).

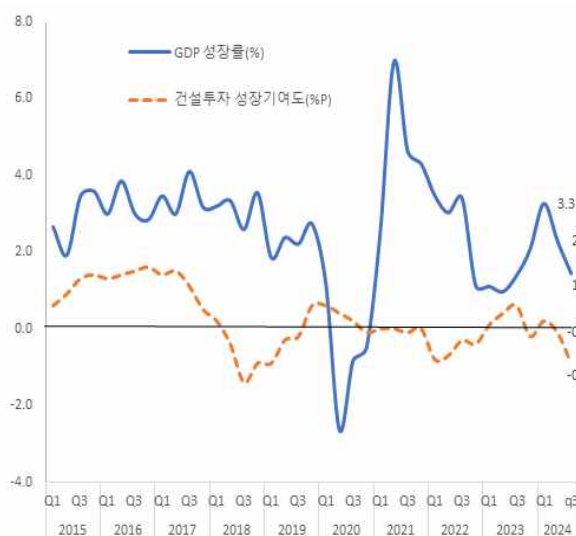
– 지출 항목별로 민간과 정부의 소비 그리고 수출이 전년 동기 대비 증가하였지만, 건설투자가 위축된 영향이 컸던 것으로 분석됨.

■ 3/4분기 건설투자 전년 동기 대비 5.7% 감소, GDP 성장 0.9%p 저해

● 건설투자는 1/4분기에 전년 동기 대비 1.6% 증가해 양호했지만, 2/4분기에 0.5% 감소한 이후 3/4분기에 5.7% 감소해 크게 위축된 것으로 나타남(<표 1> 참조).

– 결과적으로 3/4분기 건설투자 성장기여도는 3/4분기에 -0.9%p로 GDP 성장을 크게 저해한 것으로 분석됨.

<그림 1> GDP 성장률(%) 추이



<그림 2> 건설투자 증감률(%) 추이



자료 : 한국은행 2024년 3/4분기 국민소득 잠정치(2024년 12월 5일), 주 : 2020년 연쇄가격, 원계열 기준 전년 동기 대비 증감률

1) 계절조정계열로는 전기대비 0.1% 상승에 불과

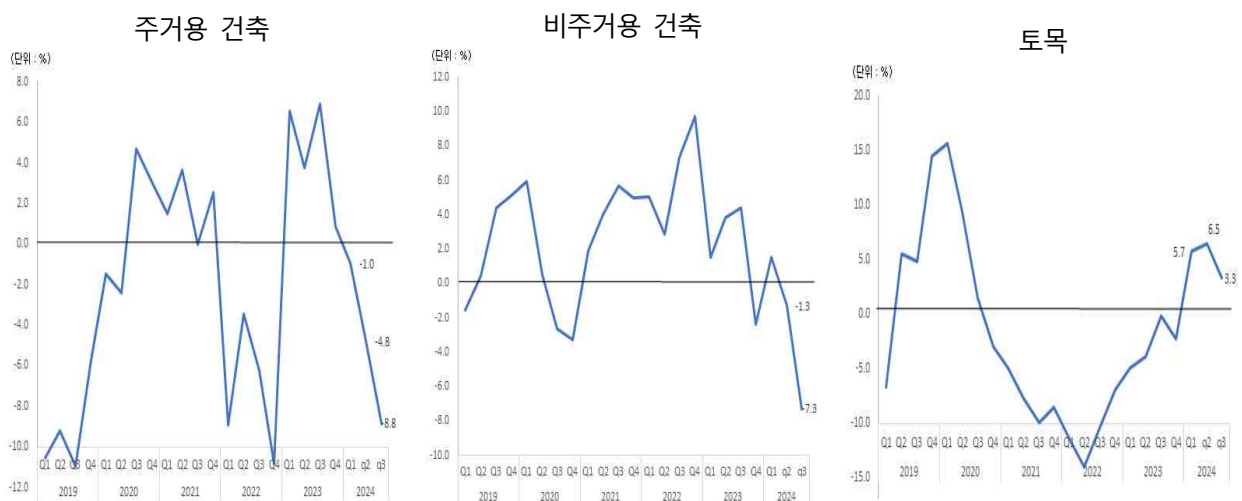
■ 공종별 건설투자, 토목을 제외한 주거용과 비주거용 건축 투자 감소

- 공종별 건설투자의 증감률 추이를 살핀 결과 주거용 건축과 비주거용 건축이 2/4분기에 이어 3/4분기에 감소, 건축 공사의 침체가 더욱 심화됨(<그림 3> 참조).
- 3/4분기에 토목 투자가 3.3% 증가해 양호한 모습을 보인 반면 주거용과 비주거용 건축은 각각 전년 동기 대비 8.8%, 7.3% 감소해 부진

■ 주거용 건축투자 3분기 연속 감소, 감소세는 내년까지 이어질 전망

- 주거용 건축투자의 전년 동기 대비 증감률을 살핀 결과 지난 1/4~3/4분기까지 -1.0% → -4.8% → -8.8%를 기록해 침체가 점차 심화되었으며, 이러한 감소세는 내년까지 지속될 것으로 예상됨.
- 주거용 건축투자가 전년 동기 대비 3분기 이상 감소한 것은 지난 2022년(1/4~4/4분기) 이후 2년 만임.
- 주거용 건축투자가 올해 부진한 것은 부동산경기 침체의 영향으로 2022~2023년 착공이 감소한 가운데, 주택 가격이 급등하던 시기인 2020년 전후에 분양되었던 아파트 공사가 2024년 초에 대부분 준공된 영향으로 전반적으로 공사 물량이 감소하고 있는 것으로 판단됨.
- 지난 2010~2012년 침체, 2018~2020년 침체를 감안하면 주거용 건축투자는 올해뿐만 아니라 내년까지 위축될 가능성이 큰 것으로 전망됨.²⁾

<그림 3> 공종별 건설투자 전년 동기 대비 증감률 추이



자료 : 한국은행.

2) 2000년 이후 주거용 건축투자가 3분기 이상 감소한 기간을 살펴보면, 2006. 2/4~2009. 1/4(12분기), 2010. 2/4~2012. 3/4(9분기), 2018. 2/4~2020. 2/4(9분기), 2022. 1/4~4/4(4분기)로 평균적으로 8~9분기로 올해 시작된 침체는 내년까지 이어질 가능성이 큼.

■ 비주거용 건축투자 2/4분기부터 2분기 연속 감소, 내년 하반기 회복 가능성

- 비주거용 건축투자의 전년 동기 대비 증감률을 살핀 결과 지난 1/4분기까지는 양호했지만, 2/4~3/4분기 동안 -1.3% → -7.3%를 기록해 감소세가 더욱 확대됨.
- 비주거용 건축 투자가 2분기 이상 감소한 것은 지난 2020년(3/4~4/4분기) 이후 4년 만임.
- 지난 2021~2023년 증가한 대단지 반도체 공사가 2024년에 증가한 영향과 부동산 PF 문제로 인해 침체한 상업용 건물 시장이 위축된 영향으로 올해 2/4분기부터 감소한 것으로 분석됨.
- 과거 비주거용 건축투자가 침체한 기간을 살핀 결과 침체가 평균적으로 침체가 3~4분기 정도 지속된 것을 감안하면 내년 하반기에 회복 가능성이 있는 것으로 예상됨.³⁾

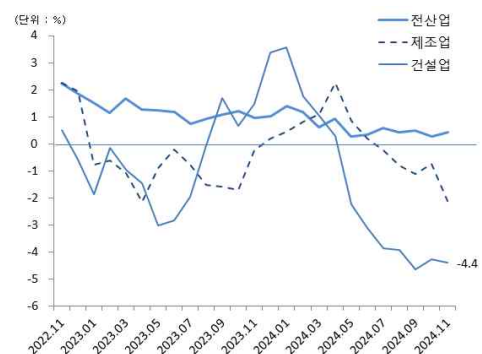
■ 토목투자 2024년 1/4분기부터 3분기 연속 증가, 내년 중반 이후 부진 가능성

- 토목투자의 전년 동기 대비 증감률을 살핀 결과 지난 1/4~3/4분기 3분기 연속 증가함.
- 토목투자가 양호한 것은 GTX 공사 영향으로 일반 토목공사가 증가한 것으로 분석됨.
- 최근 토목 건설수주 또한 공공공사를 중심으로 양호한 모습을 보이고 있는데, 건설경기가 부진한 상황을 일부 완화한 것으로 보임.
- 다만, 2024년 중앙 정부의 SOC 예산이 1조원 가까이 삭감되었는데 향후 토목투자의 증가세가 지속되기는 어려울 전망이다.
- 토목투자의 증가세가 지속된 기간을 분석한 결과⁴⁾ 2025년 중반부터 감소할 가능성이 큼.

■ 최근 건설투자 감소로 일자리 감소 등 내수 침체 영향

- 건설투자가 감소한 것은 GDP 성장에 마이너스(-) 영향을 미친 것뿐만 아니라 일자리 또한 감소시켜 내수 침체에 영향이 큰 것으로 분석됨.
- 통계청의 산업별 취업자 수 증감률(전년 동월 대비) 추이를 살핀 결과, 건설업 취업자 수는 지난 5월부터 11월까지 7개월 연속 감소함.
- 건설투자 데이터로 살핀 결과 건축공사 물량이 2/4분기부터 본격 감소한 영향이 컸던 것으로 판단됨.

<그림 4> 취업자 수 증감률 추이



자료 : 통계청.

3) 2000년 이후 비주거용 건축투자가 3분기 이상 감소한 기간을 살핀 결과 2004.4/4~2005.4/4(5분기), 2008.4/4~2009.2/4(3분기), 2012.2/4~2013.1/4(4분기), 2018.2/4~2019.1/4(3분기) 평균적으로 4분기로 올해 중반에 시작된 침체는 내년 연초에서 상반기까지는 이어질 것으로 예상됨.

4) 2000년 이후 토목투자가 3분기 이상 증가한 기간을 살핀 결과 총 6번으로 2003.2/4~4/4(3분기), 2005.1/4~4/4(4분기), 2006.4/4~2007.4/4(5분기), 2008.3/4~2009.4/4(6분기), 2015.1/4~4/4(4분기), 2019.2/4~2020.3/4(6분기)로 평균적으로 5분기 정도 증가세가 지속, 내년 하반기에 감소할 가능성이 큰 것으로 보임.

■ 건설투자 감소로 인한 내수 부진 2025년에도 지속될 전망

- 대부분 국내 기관이 내년에 건설투자⁵⁾ 침체로 인한 내수 부진으로 내년 경제 성장이 올해보다 둔화될 것으로 전망함.
 - KDI는 지난 11월 12일 GDP가 올해 2.2% 성장을 기록한 이후 내년에 2.0% 성장을 전망함.
 - 한국은행의 경우 지난 11월 28일 GDP가 올해 2.2% 성장을 기록한 이후 내년에 1.9% 성장에 그칠 것이라 발표함.
 - KDI와 한국은행 모두 올해에 이어 내년에 건설투자가 전년 대비 감소할 것으로 전망함.

<표 1> 주요기관 2024년, 2025년 GDP와 건설투자 증감률 전망치

(단위 : %)

구분		2024년	2025년
한국은행 (2024.11.28)	GDP	2.2	1.9
	건설투자	-1.3	-1.3
KDI (2024.11.12)	GDP	2.2	2.0
	건설투자	-1.8	-0.7

주 : 괄호는 발표한 시점.
자료 : 각기관.

■ 정치적 불안정성으로 인한 건설투자 침체를 최소화 및 선제적 대응 필요

- 2025년 국내 경제가 회복하기 위해서는 건설투자의 회복이 절실한 것으로 볼 수 있음.
 - 다만, 최근 정치적 불안정성이 건설투자의 부진을 심화시킬 가능성이 있는 것으로 예상되는데⁶⁾ 이에 대한 대응이 필요한 것으로 판단됨.
- 정부는 정치적 안정성을 높여 경제 불확실성을 최소화할 필요가 있으며, 2025년 상반기에 필요한 자원 투입을 늘리는 가운데, 필요할 경우 건설 부문을 통한 부양 효과를 높일 추경 예산을 편성하는 등 경제 침체에 선제적으로 대응할 필요가 있음.
 - 국내 산업 경쟁력이 떨어지지 않도록 모니터링을 강화하는 가운데 2025년 상반기에 예정된 공사 발주가 제대로 이뤄질 수 있도록 해야 할 것임.
 - 정부 원안 677.4조원에서 4.1조원이 삭감된 673.3조원 규모의 2025년 정부 예산이 12월 10일 국회 본회의를 통과하였는데, 정치적 불확실성이 극도로 높은 상황에서 위축된 실물경제에 대응하기 위해 선제적으로 추가경정예산에 대한 논의 또한 이뤄질 필요가 있음.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

5) GDP에서 건설투자가 차지하는 비중은 대략 15%이며, 건설업에 1조원을 신규 투자할 때 창출되는 일자리는 1만5000개, 타 산업으로 이어지는 후방연쇄효과도 8,600억원에 달하는 등 전후방(linkage effect) 효과가 큰 산업임.

6) 박철한(2019. 1), “정치적 안정성과 은행 예대율이 OECD 국가의 고정자본 투자에 미친 영향 - 건설투자 분석을 중심으로”. 재정정책논집 제21권 2호.

도심지와 아파트 공사 사고 복구 사각지대, 건설공사공제 제도의 한계

- 의무가입은 200억 이상 고난위 공종 한정... 신속한 피해 복구 담보 어려워 -

■ '건설공사공제', 예기치 못한 건설 사고에 대한 복구 비용을 담보(擔保)하는 종합 보험

- 건설공사공제(보험)이란 발주자, 시공사 및 공사관계자가 예기치 못한 건설사고로 재물 및 제3자 배상책임, 발주자의 예정 손해가 발생할 경우 이를 보상해주는 종합 보험임.
- 건설공사공제(보험)는 각종 건설 공사의 발주자, 시공사 및 기타 공사관계자가 예기치 못한 사고로 인해 공사목적물 및 자재·가설재·공사용 중장비 등에 입힌 재물손해와 제3자에 대한 배상책임손해, 그리고 발주자의 예정 이익에 대한 상실 손해를 종합적으로 보상해주는 보험임.
- 건설공사공제(보험)는 약관상 면책으로 기재되지 않는 손해를 모두 보상해주는 전(全) 위험 담보의 성격을 가지고 있어, 약관이 어떻게 구성되는가에 따라 계약의 성격이 달라질 수 있음.
 - 건설공사공제는 모든 건설 구축물이 공제의 가입 대상이 됨.
 - 주택, 상가, 공장 등 / • 국장, 전시장, 철도역, 공항 등의 공공건물 / • 공장 등 산업용 시설
 - 토공, 도로, 철도, 지하철 / • 하천, 항만, 방파제, 제방 / • 터널, 갯도, 교량
 - 하수도, 배관, 저수지, 펌프장 / • 기존 건물의 증축 및 리모델링 등

■ 도심지·아파트 공사 사고 복구를 담보하지 못하는 건설공사공제 제도

- 그러나, 정부 발주의 200억원 이상의 고난위 공종으로 한정된 건설공사공제 의무 가입제도로는 도심지 및 아파트 등의 공사 사고 발생 시 빠른 피해 복구를 담보할 수 없음.
- 공사 난도가 높은 건설 공사 및 사고 발생 시 다수의 국민에게 위해(危害)를 줄 수 있는 공공공사에 관해서는 법령에 의거 건설공사공제(보험)의 가입이 의무화됨.
 - 건설공사공제 의무 가입 대상 공사의 의무 가입 대상에 대해서는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제53조(손해보험의 가입) 및 「계약예규 정부 입찰·계약집행기준」 제55조 등에 의해 기술됨.
 - 주요 내용은 아래 <표 1>과 같음.

〈표 1〉 건설공사(공제)보험의 가입 대상 공사

유형		의무 가입 여부
「국계법」 시행령 제78조 공사	대형공사계약(“대형공사”라 함은 총공사비 추정가격이 300억 원 이상인 신규복합공종공사를 말한다) 중 대안입찰 또는 일괄입찰에 의한 계약과 특정공사의 계약에 관한 공사	의무 가입 대상
「국계법」 시행령 제97조 공사	각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 상징성·기념성·예술성 등이 필요하다고 인정되거나 난이도가 높은 기술이 필요한 시설물 공사에 대하여는 실사실계 기술제안 입찰 또는 기본설계 기술제안입찰에 의한 계약	의무 가입 대상
계약예규 「입찰참가자격사전심사요령」 제6조제5항제1호 18개 공종 공사	추정가격 200억원 이상 공사	2가지 요건 동시 해당 요(要)
	가. 다음 중 어느 하나에 해당하는 교량건설공사 가-1. 기둥 사이의 거리가 50미터 이상이거나 길이 500미터 이상인 교량건설공사 가-2. 교량건설공사와 교량 외의 건설공사가 복합된 공사의 경우에는 교량건설공사 나. 공항건설공사 / 다. 댐축조공사 / 라. 에너지저장시설공사 / 마. 간척공사 바. 준설공사 / 사. 항만공사 / 아. 철도공사 / 자. 지하철공사 / 차. 터널건설공사 카. 발전소건설공사 / 타. 쓰레기소각로건설공사 / 파. 폐수처리장건설공사 / 하. 하수종말처리장건설공사 / 거. 관람집화시설공사 / 너. 전사시설공사 / 더. 송전공사 / 러. 변전공사	



공사 구분	18개 특수 공종 해당 여부	의무가입 대상 공사 여부
「국계법」 시행령 제78조 공사 / 「국계법」 시행령 제97조 공사		공사손해 보험 의무가입 대상
추정가격 200억 이상 공사	미해당	공사손해 보험 의무가입 대상 아님
	해당	공사손해 보험 의무가입 대상

주 : 저자 작성.

- 아파트 및 도심지 내 공사 등은 건설 사고 발생 시 국민에게 심각한 피해를 줄 수 있음에도 불구하고 건설공사공제(보험) 의무 가입에서 제외됨
 - 공공 발주 공사 중에도 도심지 내 도로공사, 지하 지반 공사 등 건설 사고 발생 시 국민의 재산 및 신체에 피해가 큰 건설 공사 또한 추정가격 200억원 미만의 공사를 이유로 건설공사공제(보험)의 의무 가입 대상이 되지 않음.
 - ※ 지난 2024. 10. 1. 일, 국민권익위는 공공 건설 공사 계약 중 공사 건수를 기준으로 약 99%, 금액을 기준으로 64.5%가 손해배상보험의 의무 가입 대상에 해당하지 않는다고 발표함.⁷⁾
- 더불어, 최근 급격히 증가하고 있는 공공 아파트 건설 공사 법령에서 규정한 고난위 공종이 아니므로 건설공사공제(보험)의 의무 가입 대상에 해당하지 않음.

7) 국민권익위 보도자료(2024. 10. 11), “공공 건설 공사 안전사고와 불공정 거래, 국민권익위가 예방한다”.

■ 예기치 못한 건설 사고의 원활한 피해 복구 위해, '건설공사공제(보험)'의 의무 가입금액 및 범위 확대 필요

- 공제(보험)는 예기치 못한 미래 손실에 대한 회복 비용을 동종의 리스크에 직면한 가입자가 일정한 대가를 미리 지불하고 제3자(공제기관이나 보험회사)에게 전가하는 행위임.
 - 장래의 손실위험이란, 보험(공제)계약자나 피보험자의 처지에서는 고의적인 손실이 아닌 예상 또는 예측할 수 없는 불의의 손실을 의미하며 손실을 보상하기로 약정한 제3자(공제기관과 보험회사)에 위험을 전가함으로써 계약자의 손실을 집단화하는 것을 말함.
- 따라서, 건설공사 수행 시 발생할 수 있는 예기치 못한 사고로부터 발주자와 시공사 등의 재물 및 예정 이익에 대한 원활한 손해 복구를 위해서는 '건설공사공제(보험)'의 의무 가입금액 및 범위 확대에 대한 고민이 필요함. 주요 고려 사항은 다음과 같음.
 - 건설공사 수행 시 발생할 수 있는 예기치 못한 사고로부터 발주자와 시공사 등의 재물 및 예정이익에 대한 원활한 손해 복구를 위해서는 100억원 이상 공공공사와 같이 건설공사공제(보험)의 의무 가입금액의 확대를 고려할 필요가 있음.
 - 더불어, 도심지 내 공사 등 건설 사고 발생 시 다수의 국민에게 재산 및 신체에 피해를 끼칠 수 있는 공공발주 건설공사의 경우에는 의무 가입을 위한 공사 금액의 범위를 더욱 넓힐 필요가 있음 (예, 50억원 이상의 공공공사 등)
 - 특히, 아파트 등 공동주택의 경우 예기치 않은 사고가 발생한다면, 공사 사고로 인한 피해의 범위가 클 수 있으므로 공공 발주 공사를 중심으로 '건설공사공제(보험)'의 의무가입 범위를 확대에 대한 논의가 필요함.

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)