

지표로 보는 건설시장과 이슈

'22년 3/4분기

시장동향 및 전망

1. 건설시장

- 건설지표가 혼조세인 가운데, 착공면적이 줄어들면서 건설경기 회복 지연
- 공사비 상승폭은 둔화가 예상되나, 자금조달 악화로 건설경기 침체 지속

2. 전문건설시장

- 공사비 상승, 하도급물량 확대로 계약액은 증가하나, 수익성은 악화일로
- 생산요소 가격이 높은 수준이며, 자재수급 역시 원활치 못해 체감경기 악화

3. 주택시장

- 주택가격 및 수급지수 하락폭이 확대되며, 주택시장 침체국면 진입
- 금리상승 및 부정적 경제여건으로 인해 주택시장 침체 심화 예상

이슈진단

1. 최근 건설경기 악화, 과거 금융위기 이후 장기 침체의 대자부?

미분양 급증이 장기 침체의 시발점이 될 가능성이 크므로 집중 관리 필요

2. SOC예산 감소, 민간투자사업으로 대체?

금리 상승, 경기침체 위험 등으로 민간투자사업 활성화에 불확실성이 큰 상황

3. 납품대금 연동제, 법제화 가능할까?

불확실성은 여전하나, 여야 모두 하반기 우선 처리 법안으로 선정하여 입법화 기대

4. 주택시장 침체국면 진입, 주택가격 하락은 언제까지 지속될까?

향후 1~2년 침체가 지속될 것으로 예상되며, 주택가격 하락폭은 커질 우려

시장동향 및 전망

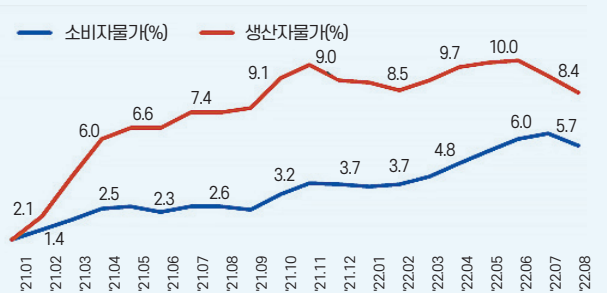
거시경제여건

- 글로벌 인플레이션, 주요국의 금리인상, 무역적자 확대 등 경제 전반의 하방위험이 커지고 있는 상황
 - 원/달러 환율이 1,400원을 돌파했으며, 회사채수익률 등 주요 금리지표가 빠르게 상승
 - 석유류 등 에너지가격의 하락으로 소비자 및 생산자물가의 상승폭은 둔화되었으나, 여전히 높은 수준
- 대내외적으로 경기둔화 우려가 확대되어 연간 경제성장률 하향 조정이 불가피할 것으로 판단

원/달러 환율 및 회사채수익률(AA-) 추이



소비자 및 생산자물가지수 추이



건설시장

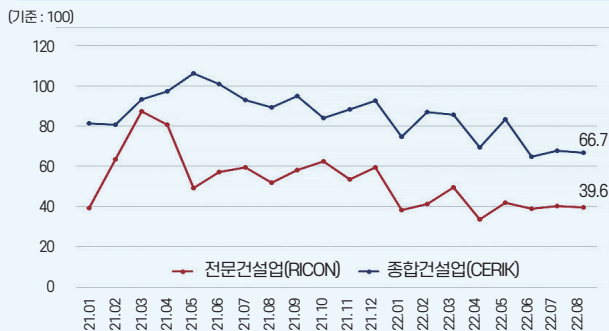
- 주요 건설지표가 혼조세인 가운데, 착공면적이 크게 줄어들면서 건설경기 회복 지연
- 건설공사비 상승폭은 둔화될 것으로 예상되나, 자금조달 악화로 인해 건설경기 침체 불가피



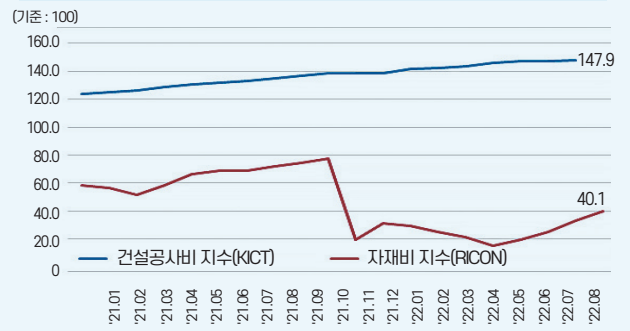
전문건설 & 생산요소

- '22년 3/4분기는 공사비 상승, 하도급물량 확대로 전문건설 계약액은 증가했으나, 수익성 개선 난항
- 전문건설업 경기체감도(BSI)는 매우 낮은 수준이며, 이는 4/4분기까지 이어질 가능성이 큰 상황
 - 생산요소(수급난·단가), 대외여건(금리인상, 환율등등), SOC예산 감축 등이 부정적 영향

전문 및 종합건설업 BSI 추이



건설공사비지수와 자재수급지수



주택시장

주택시장 3/4분기 동향

수급심리 안정 지속 → 가격 하락폭 확대		
주택가격	하락 지속	안정/침체
수급/심리	수급 안정	안정/위축
총 합		침 체

주택시장 4/4분기 전망

가격 하락 지속과 하락 폭 확대		
주택가격	하락폭 확대	침체 심화
수급/심리	수요 위축 심화	위축 지속
총 합		침 체 지속

건설시장

'22년 3/4분기 건설시장: 주요 건설지표가 혼조세인 가운데, 착공면적이 크게 줄어들면서 건설경기 회복 지연

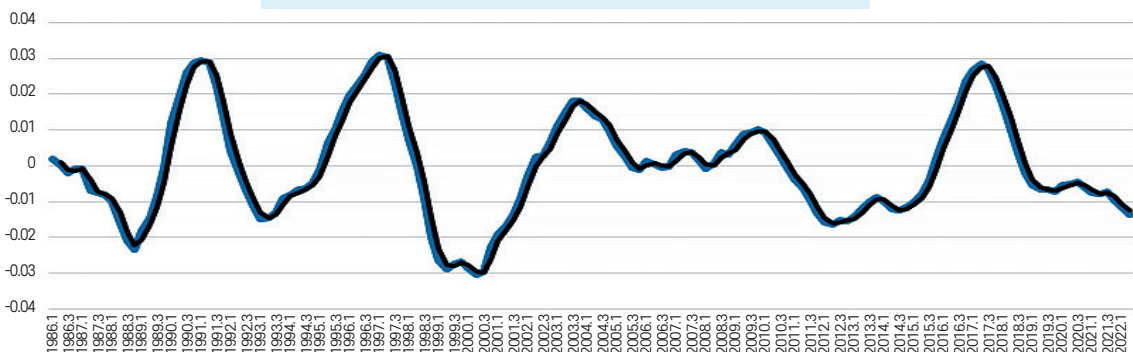
- '22년 상반기 건설투자는 124.7조원으로 전년동기대비 4.5% 감소하여, 사실상 올해 마이너스 성장이 불가피
 - 공종별로는 주거용과 비주거용 건물투자가 각각 3.2%, 1.4% 감소했으며, 토목은 9.8% 감소
 - 주체별로는 민간이 2.9% 감소한 반면, 정부부문은 10.0% 급감하면서 전반적인 건설투자 감소의 주요인으로 작용
- '22년 3분기 주요 건설지표는 수주, 허가, 분양물량 등은 비교적 양호한 반면, 건설기성과 착공은 부진한 상황
 - 건설수주는 경상금액으로 전반적인 공사비용 상승이 반영되면서 지속적으로 증가세를 유지
 - 건축허가는 '21년에 이어 '22년 7월까지 꾸준히 증가하고 있어, 향후 건설경기에 긍정적 요인으로 작용
 - 그러나, 착공면적이 올해 들어 큰 폭으로 줄어들면서, 전체적인 건설경기 회복세를 지연시키고 있는 상황
 - 이는 많은 건설사업이 수주, 허가 이후 착공으로 연결되지 않고 있음을 의미하며, 건자재 가격 폭등에 따른 공사비 상승, 금리 상승 등 자금조달 여건 악화가 주요 요인으로 작용하는 것으로 판단

주요 건설지표 동향	구분	'21년					'22년		
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	7월
(전년동기비, %) 자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114 통계자료를 기반으로 재정리	건설수주(경상)	9.6	26.7	18.5	4.4	-2.2	13.4	21.4	11.7
	건설기성(불변)	-6.7	-5.2	-1.9	-1.1	4.4	-1.5	2.1	2.0
	건축허가면적(연면적)	17.6	7.2	29.3	12.7	20.4	14.1	13.7	7.0
	건축착공면적(연면적)	9.4	17.8	10.4	2.9	7.7	-14.4	-12.1	-21.3
	아파트 분양물량(만호)	38.9	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	2.7

'22년 4/4분기 건설시장: 공사비 상승폭은 둔화될 것으로 예상되나, 자금조달 악화로 인해 건설경기 침체 지속

- 건설공사비 급등과 시장금리 상승에 따른 자금조달 악화는 4분기에도 건설경기에 부정적 영향을 미칠 것으로 판단
 - 생산자물가 건설중간재 지수는 '21년 27.3%, '22년 7월까지 8.2% 상승하여 여전히 부담스러운 수준
 - 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 '21년 14.0%, '22년 7월까지 6.5% 상승
 - 또한, 시장금리의 상승 등 비우호적인 금융환경으로 인해 브릿지론, PF 등 자금조달 상황이 크게 악화
 - 수도권에 비해 지방, 대형업체에 비해 중소·중견업체 사업이 위험에 우선적으로 노출될 우려가 상당
 - 증권사, 보험사 등의 부동산금융 익스포저가 증가한 상황에서 리스크 역시 빠르게 확대되고 있어 신규 부동산개발 사업 등이 크게 위축될 가능성이 클 것으로 판단
- ◎ 본 연구원에서 개발한 “건설경기 리스크 지표”에 따르면 현재 건설경기는 “호조, 중립, 부진, 심각” 가운데 “부진” 단계
 - 모니터링 지표 8개 가운데, “수주, 허가, 고용, 미분양”은 현재 양호한 상황이며, “기성, 공사비, 금리, 건설BSI”는 위험수준, 향후 미분양주택 증가 우려가 있어, 전반적인 건설경기 리스크 확대 가능성 점증
- ◎ 부정적 건설 환경과 더불어 순환변동상 건설투자 하향세 역시 지속되어 4분기 건설경기 침체가 이어질 것으로 전망

수도권 아파트 가격지수



자료: 한국은행 건설투자 자료를 기반으로 필터 분석

전문건설시장

'22년 3/4분기 전문건설업: 공사비 상승, 하도급 물량 확대로 전문건설업 계약액은 지속적으로 증가

- '22년 전문건설업 계약실적은 상반기에 이어 3/4분기에도 지속적으로 증가하는 것으로 추정
 - 그러나, 전문건설업 계약액은 경상금액으로 건설공사비 상승이 반영되어 계약금액 자체가 높아진 상황
 - 또한, 자재가격 및 인건비 상승으로 종합건설업의 하도급 물량이 확대되어 전문건설업 계약액이 증가한 것으로 판단

최근 3개월의 전문건설공사 수주실적(잠정)	시기	구분	추정 수주액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
(전년동월비, 십억원, %)	'22년 6월	전문건설업 전체	9,923	26.8	19.5
		원도급공사	3,071	12.7	16.7
		하도급공사	6,852	34.4	20.8
	'22년 7월	전문건설업 전체	8,992	31.9	20.2
		원도급공사	2,386	26.7	22.7
		하도급공사	6,606	33.9	19.4
주: '22년 6월~8월까지 전문건설공제조합의 계약보증 실적을 기반으로 추정	'22년 8월	전문건설업 전체	8,022	34.5	29.1
		원도급공사	2,225	42.7	30.5
		하도급공사	5,797	31.7	28.6

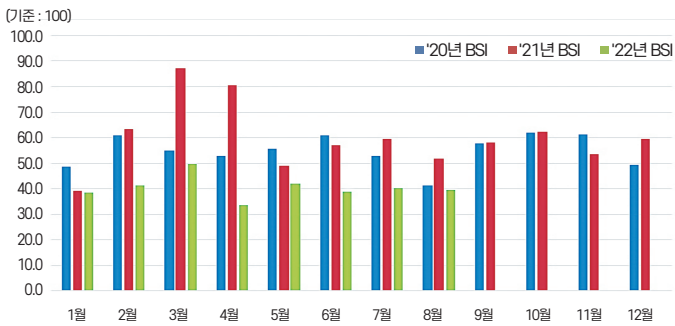
'22년 4/4분기 전문건설업: 3/4분기와 유사한 상황이 이어지나, 연말 수익성 악화 문제가 대두될 가능성이 상당

- 공사비 상승, 하도급 물량 확대로 '22년 4/4분기 계약액은 증가할 것으로 예상되나, 수익성은 부진할 것으로 판단
 - 공사비가 책정된 시점과 발주시점의 시차로 인해 전문건설사들의 수익성 악화가 상당한 것으로 파악
 - 실제로 '21년 건설 외감업체 영업이익률 분석결과, 종합건설업이 7.1%인데 비해 전문건설업은 2.8%에 불과

'22년 3/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 매우 낮은 수준이며, 이는 4분기까지 지속될 것으로 예상

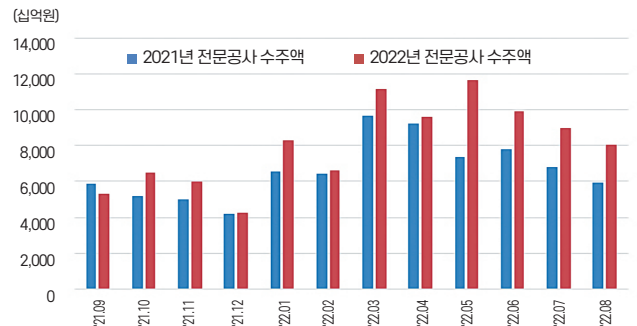
- 전문건설업 경기체감도(BSI)는 '22년 8월까지 예외 없이 과거 2년 대비 지속적으로 낮은 상황
 - 생산요소(건설자재·건설장비·기능인력 등)의 수급 곤란과 높은 공급단가가 해결되지 않고 있는 실정
 - 금리인상과 환율변동으로 불확실성이 커졌으며, 최근 침수피해로 국산 철강자재의 불안정한 수급 역시 일부 영향

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

최근 1년간 전문공사 수주액 비교



자료: 대한건설정책연구원

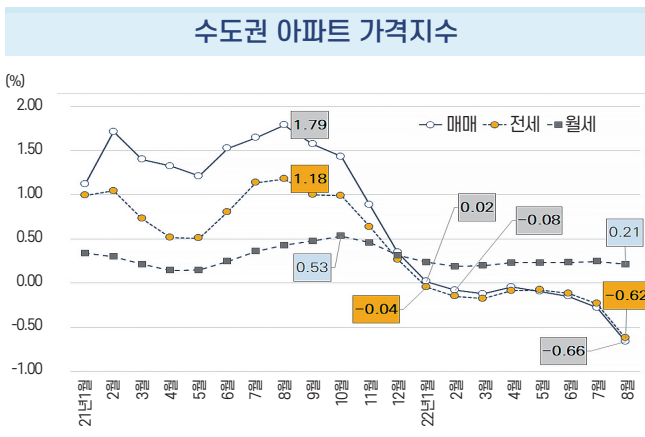
전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치	구분	'21년 11월	12월	'22년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월(E)
	월별 전망		67.5	60.5	56.8	53.0	58.8	56.8	40.3	46.9	39.7	44.4
월별 평가		62.3	53.4	38.4	41.2	49.6	33.5	41.8	38.8	40.2	39.6	-

자료: 대한건설정책연구원

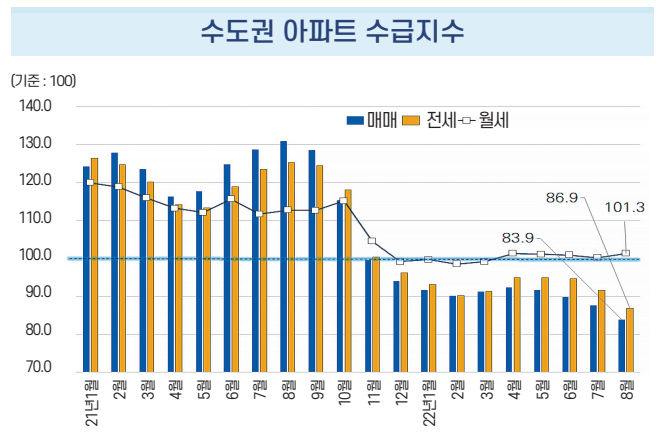
주택시장

'22년 3/4분기 주택시장 : 주택가격 및 수급지수의 하락폭이 확대되며, 시장은 침체 국면 진입

- '22년 8월 현재 수도권 아파트 가격은 매매, 전세 모두 연속 하락 중에 있으며, 하락폭이 확대되고 있는 상황
 - 매매가격은 2월부터, 전세가격은 1월부터 하락세로 전환하여 8월까지 이어지고 있음. 8월 하락폭은 매매 0.66%, 전세 0.62%를 기록하였으며, 하락폭이 가파르게 커지고 있어 침체 국면 진입이 가시화되고 있음
 - 수요 위축 상태가 유지되고, 기준금리 인상 등 시장 악재가 계속 될 가능성이 높아, 가격 하락폭이 커짐
 - 반면 월세가격은 소폭 상승세가 나타나는데, 이는 전세가구의 월세 선택이 증가한 것이 주요 요인으로 작용
- 매매-전세 수급지수는 '21년 11월 이후 '100' 이하로 하락한 이후 최근에는 '80'대를 기록
 - 금리인상 등에 따른 가파른 수요 위축과 향후 주택가격 하락 심리가 수급지수 하락의 요인으로 작용
 - 반면, 월세 수급은 매매-전세와 달리 '100'을 기준으로 부침을 반복하고 있는 상황



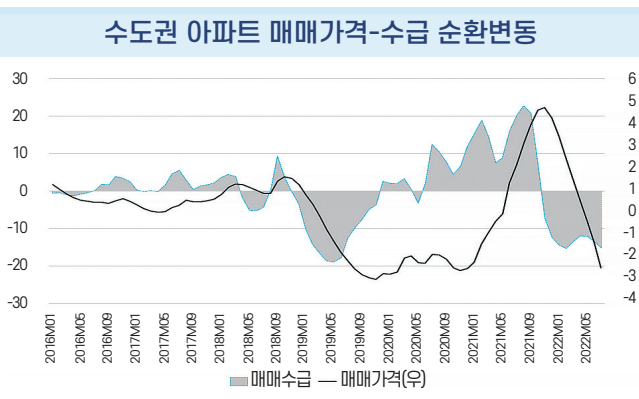
자료: 한국부동산원



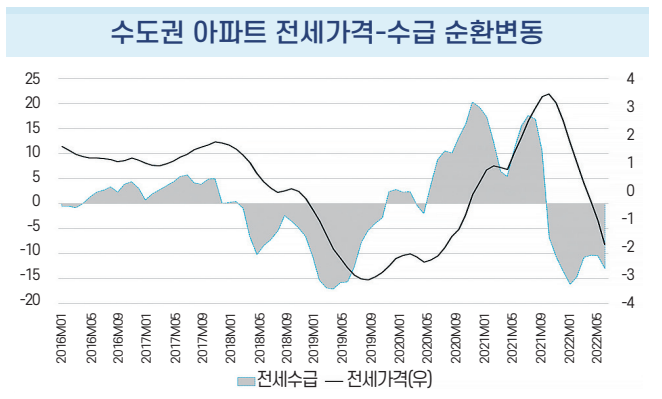
자료: 한국부동산원

'22년 4/4분기 주택시장 : 강한 수요 위축 추세가 유지되어, 주택가격 하락 및 시장 침체 심화 예상

- (금리 등 거시경제 여건) 한국은행의 빅스텝 기준금리 인상 및 러-우 전쟁 영향 등 대내외 여건 불투명 지속
 - 한국은행은 기준금리 조정을 통한 물가 안정화 노력에 집중 → 최근 인플레이 소폭 안정 징후
 - 미 금리 조정 등 대외 공조 유지를 위해 기준금리 추가 인상 가능 → 시장 금리 상승, 건설투자 위축 우려
 - 물가 안정을 선택한 주요국의 거시경제 기조가 유지될 가능성이 커져 주택의 수요와 공급의 위축이 심화
- (주택시장 순환변동) 수도권 아파트 매매-전세가격은 수축 지속, 수급은 최근 수축국면 재진입
 - 수급지수 순환변동: '22년 하반기 이후 급격하게 수축단계로 진입했으며, 향후 위축 정도가 심화될 것으로 예상
 - 가격지수 순환변동: '21년 말 이후 매매와 전세 순환변동 모두 가파른 수축국면이 지속
 - ⇒ 수급지수 순환변동이 급격히 수축되면서 주택시장 침체는 4분기 이후 심화될 가능성이 큰 것으로 전망



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 필터 분석



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 필터 분석

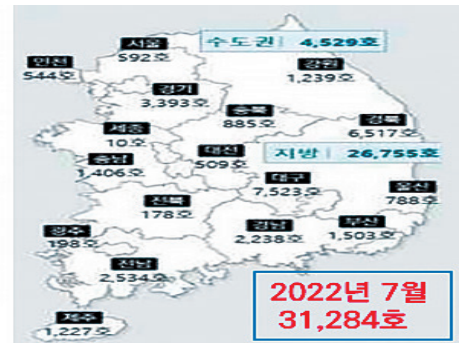
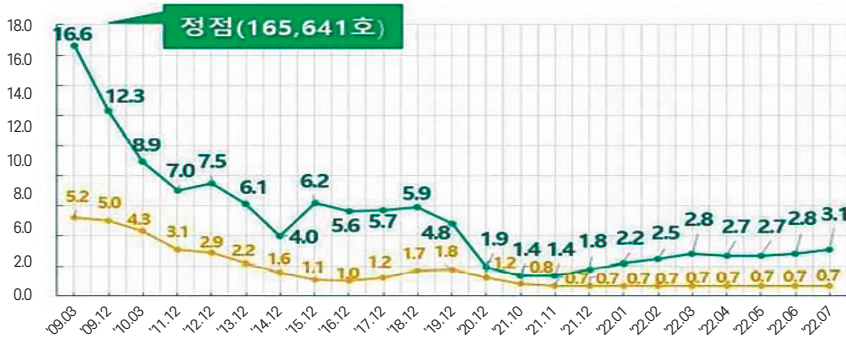
건설·주택시장 이슈 진단

이슈¹

최근 건설경기 악화, 과거 금융위기 이후 장기 침체의 데자뷰?

- 최근 건설경기 하향 국면이 이어지면서 과거 글로벌 금융위기 이후 건설시장 장기침체 시기를 떠올리게 함
 - 2008년 금융위기 이후 2013년까지 100대 건설사 중 절반 가까이가 워크아웃, 법정관리 등 구조조정에 돌입
 - 이 시기 건설경기 장기 불황의 원인은 건설물량 감소, 공사비 급증, 미분양 증가 등이 복합적으로 영향
 - 최근 건설경기 부진의 원인이 공사비 급증과 금융비용 상승이라는 측면에서 과거 위기와 유사한 상황이 존재
 - 다만, 2010년 전후로 미분양주택이 10만호 이상인데 비해, 최근에는 3만호 가량으로 숫자상 양호한 수준
 - 또한, 건설수주, 건설투자 등이 금융위기 시기에 비해 금액적으로 크게 개선된 상황
- 그러나, 시장금리 상승 속도가 매우 가파른 상황으로 향후 주택경기 침체가 가속화된다면 위험이 크게 증가
 - 현재 미분양주택수는 양호한 수준으로 평가할 수 있으나, 주택수급, 금리환경 등에 의해 증가할 가능성이 상당
 - 미분양주택의 급증이 건설경기 장기 침체의 시발점이 될 가능성이 크므로 지속적인 지방 중견업체 중심으로 강화

전국 및 지역별 미분양주택 현황



자료: 국토교통부

이슈²

SOC예산 감소, 민간투자사업으로 대체?

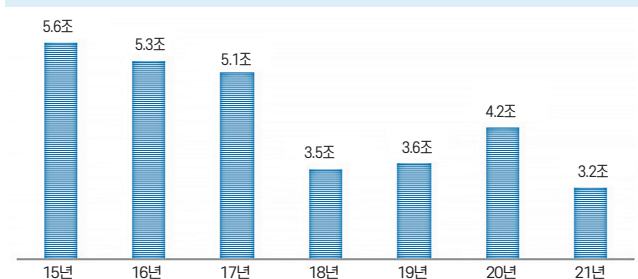
- 정부는 재정건전성 확보를 목적으로 2023년 SOC예산을 올해(28조원)보다 10.2% 줄여든 25.1조원으로 편성
 - SOC예산의 투자 효율화를 통해 절감한 재원은 교통편의, 기술혁신, 안전확보 분야 등에 재투자 계획
 - 대내외적 불확실성이 큰 현시점에서 정부의 SOC예산 증액을 기대한 측면이 있어 아쉬운 상황
- 다만, 정부는 중장기 재정운용계획에서 '민간투자 활성화 방안'을 제시하면서 재정투입이 필요한 SOC투자를 일부 민간투자자로 대체해 SOC예산 부족을 보완하려는 계획을 제시
 - 정부의 민간투자사업 활성화와 별개로 최근 민간투자사업 집행실적은 지속적으로 감소 추세
- 정부의 계획대로 민간투자가 활성화될 경우 업계에서 우려하는 SOC예산 감소가 상쇄될 수 있으나, 이를 위해서는 민자사업 종류를 다양화하고, 사업방식 역시 다변화하여 민간사업자의 수익성 확보 여부가 중요
 - 그러나, 최근 시장금리 상승, 경기위축 가능성 등으로 민간투자사업 활성화에 대한 불확실성이 큰 상황

2023년 SOC 예산안

구분	2022년 예산	2023년 예산안
도로	85,478	77,828
철도, 도시철도	85,756	77,644
해운항만	20,320	18,940
수자원	16,055	16,818
지역 및 도시	30,439	22,760
물류, 항공, 산단 등	41,635	38,656
합계	279,683	251,213

자료: 기획재정부

민간투자사업 실적 추이



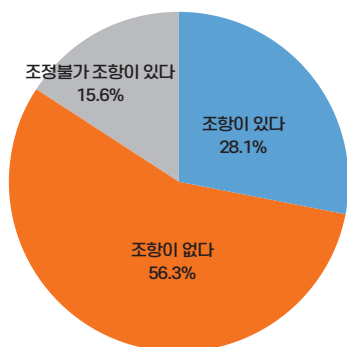
자료: 기획재정부

이슈³

납품대금 연동제, 법제화 가능할까?

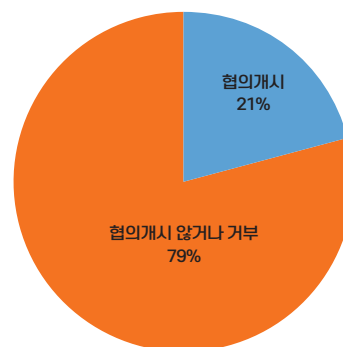
- 코로나 팬데믹 이후 글로벌 공급망 차질, 우크라이나 사태 등이 겹쳐 원자재 가격이 2년째 폭등하면서 중소기업도 하도급기업을 중심으로 납품대금 연동제 도입에 대한 요구가 확대
 - 특히, 건설업은 하도급 거래를 통해 생산물이 완성되는 대표적인 산업으로 납품대금 연동제의 필요성이 큼
- 그러나 전문건설업 대상 설문조사 결과, 원자재가격 상승에 따른 하도급대금 조정이 원활하지 않은 것으로 조사
 - 실제로 하도급계약서에 원자재가격 상승에 따른 납품대금(하도급대금) 조정이 명시된 경우는 28.1%에 불과하며, 원가상승 등의 이유로 하도급대금 조정을 신청하더라도 협의하지 않거나 거부하는 경우가 79%로 나타남

하도급대금 조정 계약서 반영 여부



자료: 대한건설정책연구원

하도급대금 조정 신청 이후 협의 여부



자료: 대한건설정책연구원

- 기존 대금 조정협의제의 한계와 실효성 부족에 따라 납품대금 연동제 도입으로 공감대가 형성되고 있는 분위기
 - 국회에서는 김경만 의원('21.11), 강민국 의원('22.4), 정태호 의원('22.7)이 납품대금 연동제 관련 입법안 발의
 - 또한, 여권은 물론 야권에서도 올해 하반기 정기국회 우선 처리 법안으로 납품대금 연동제를 선정
 - 중소기업벤처부는 납품대금 연동 특별약정서(하도급대금 연동계약서)를 활용한 시범운영을 시행
- 최근 원자재가격 상승률이 둔화되고 있는 상황으로 납품대금 연동제가 도입되더라도 현재가 아닌 향후 원자재 시장 불확실성에 대비하는 차원이므로 중소기업계의 오랜 숙원 법안인 납품대금 연동제 입법화 기대

이슈⁴

주택시장 침체 국면 진입, 주택가격 하락은 언제까지 지속될까?

- 불확실한 대외 경제여건과 인플레이션에 대응하기 위한 경제안정화 기조는 주택시장의 수요와 공급을 모두 위축시키고, 일상적 작동을 저해하여 시장 침체를 심화시키는 요인으로 작용
 - 향후 높은 수준의 금리 환경이 지속될 것으로 판단되며, 여기에 경기침체까지 가세하여 주택시장 여건이 지속적으로 악화되고 주택가격 측면에서도 하락폭이 확대될 것으로 예상
 - 도심 정비사업(8.16대책 등)은 1기 신도시 관련 논란, 수요 위축 등으로 목표만큼 원활하게 추진되기 어려울 것으로 보이며, 공급 확대도 기대에 비해 적을 것으로 판단
- 최근 수급지수 순환변동이 수축단계로 재진입하여 주택경기는 완전한 침체국면에 진입한 것으로 판단함. 현 순환변동 패턴은 참여정부 초기 때와 유사하여 당시 변동 특성을 감안하여 향후 침체 기간 등을 추정
 - 2002~2003년 매매와 전세가격 순환변동은 정점에 도달한 후 급격하게 수축단계로 진입하여 16~39개월 동안 침체 상황 유지. 당해 기간 동안 누적매매가격은 3.9~4.9% 하락, 전세가격은 12.1% 하락하였음
 - 분석결과, 현 매매-전세 변동의 정점이 모두 '21년 11월이며, 매매가 저점은 '23년 3월에서 '24년 2월 사이 전세가 저점은 '25년 2월로 예상되며, 결과적으로 주택시장 침체는 향후 2년 내외 지속될 것으로 판단
 - 주택가격 역시 시장금리의 지속적인 상승으로 하락세가 이어질 것으로 예상. 내년 양도세 부과 유예가 종료된 이후 매물 잠김효과 소멸로 거래가 증가할 경우 주택가격 하락 폭은 더 커질 수 있음
 - '22년 8월 누적 기준으로 수도권아파트 매매가격은 1.40%, 전세가격 1.49% 각각 하락. 최근 보여준 주택가격과 수급의 순환변동 전환 속도를 감안하면 주택가격 하락은 불가피할 것으로 판단

지표로 보는
건설시장과
이슈

'22년 3/4분기

발행일 : 2022. 09
발행인 : 유일한
발행위원 : 박선구, 권주안, 이은형
발행처 : 대한건설정책연구원
등록 : 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

RICON
대한건설정책연구원

서울특별시 동작구 보라매로길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)07071
TEL 02-3284-2600 FAX 02-3284-2620 <http://www.ricon.re.kr>