

# 지표로 보는 건설시장과 이슈

'22년 4/4분기

## 2022년 시장평가

### 1. 건설시장

- 공사비 상승, 자금시장 경색, 이익률 악화 등으로 건설경기 부진
- 착공물량 감소로 2022년 건설투자는 약 3% 감소할 전망

### 2. 전문건설시장

- 수익성 악화, 업체수 증가 등으로 실질 계약액 증가율은 미미한 수준
- 전문건설업 체감경기 악화로 SC-BSI는 3년 이래 최저치 기록

### 3. 주택시장

- 거래절벽이 심화되는 가운데, 미분양이 확산되고 있어 경착륙 우려
- 금리상승, 수요위축 등으로 가격 하락폭이 확대되며 시장위험 확대

## 2023년 시장전망

### 1. 건설시장

- 공공투자 부진, 민간투자 위축으로 건설경기 부진이 지속될 전망
- 2023년 건설투자는 0.4% 감소할 전망이며, 2024년 이후 회복국면 예상

### 2. 전문건설시장

- 건설경기 악화, 이익률 감소 등으로 전문건설업 경기 부진 지속
- 전문건설업이 처한 위기 타계를 위해 정책적 지원과 관심 절실

### 3. 주택시장

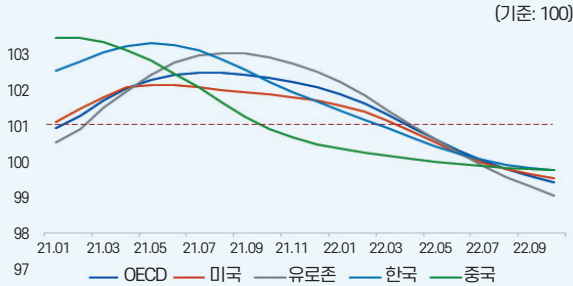
- 시장 침체로 수도권 아파트 기준 매매/전세가격은 4% 내외 하락 전망
- 하반기 저점에 도달할 수 있으나, 이후 L자형 회복 예상

# 시장평가 및 전망

## 거시경제여건

- 인플레이션에 대응한 주요국 중앙은행들의 공격적인 금리인상으로 인해 세계경제는 빠르게 위축  
- 2022년 초부터 대부분의 국가에서 경기선행지수는 하락 추세를 보이며, 2023년 저성장을 예고
- 국내경제는 주요국 경기의 동반 부진으로 잠재수준을 하회하는 성장흐름이 이어질 전망

OECD 경기선행지수 추이



2023년 GDP 및 거시변수 전망(한국은행) (단위: %)

구분	상반기	하반기	연간
GDP	1.3	2.1	1.7
민간소비	4.3	1.3	2.7
설비투자	0.7	-6.7	-3.1
건설투자	2.4	-2.4	-0.2
지식재산생산물투자	3.5	3.6	3.6
상품수출	-3.7	4.9	0.7
상품수입	2.0	-1.2	0.4

## 건설 및 전문건설시장

### 2022년 건설 및 전문건설업 평가

- 착공물량이 줄어들어 건설투자 감소세 심화  
- 2022년 건설투자는 약 3% 감소할 전망
- 공사비용 증가에 따른 수익성 악화로 전문건설업의 체감경기는 더욱 악화



### 2023년 건설 및 전문건설업 전망

- 금리상승, PF 부실화 등 건설경기 부진 지속  
- 2023년 건설투자는 0.4% 감소 전망
- 자금경색, 수익성 악화로 전문건설업을 중심으로 한계기업이 크게 증가



## 주택시장

### 2022년 주택시장 평가

- 하반기 이후 주택가격 및 수급 악화가 심화  
- 매매와 전세가 동반 급락하고, 거래절벽 지속
- 수요 관망세, 자금시장 경색으로 미분양 증가

#### 2022년 주택시장 평가

- 가격하락세가 확대되며 시장리스크 증폭
  - 금리상승으로 주택가격 하락폭 확대
  - 수요위축 지속으로 거래절벽 현상 심화
  - 미분양주택 증가 및 수도권 확산 우려
  - 하반기 이후 시장 경착륙 위험 증가

시장 안정화를 넘어  
경착륙 위험 확대

### 2023년 주택시장 전망

- 주택시장 위축이 지속되면서 수도권 기준 매매-전세가격 4% 내외 하락 전망
- 하반기 저점에 도달하나, 이후 L자형 회복 예상

#### 2023년 주택시장 전망

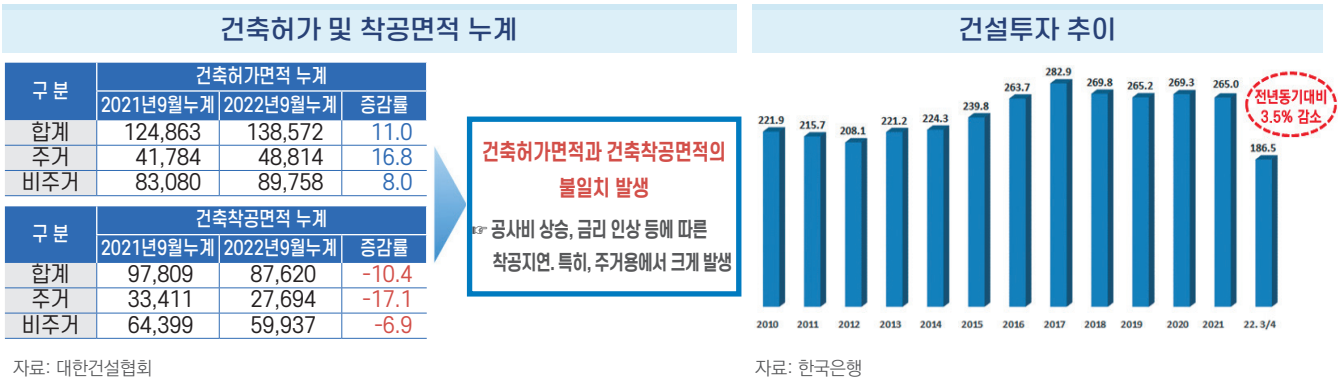
- 주택수급 및 가격하락이 하반기 정점에 이를 전망
  - 고금리가 유지되며 수요 심리 위축 지속
  - 자금시장 경색으로 주택공급 여건 악화
  - 수도권 기준 주택가격 4%가량 하락 전망
  - 저점 이후 주택가격은 L자형 회복 예상

가격하락은 지속하겠으나,  
하반기 저점 도달 전망

# 2022년 건설시장 평가

## [ 건설지표 ] 선행지표 호조 지속 + 동행지표 부진 장기화 + 체감지표 악화 ⇒ 건설경기 부진 지속

- 2022년 건설시장은 선행지표와 동행지표의 불일치가 심화되는 가운데, 전체적으로 건설경기는 부진한 상황
  - 선행지표인 건설수주는 건설공사비 상승에 따라 증가세를 보였으며, 건축허가면적도 전년도에 비해 증가
  - 동행지표인 건설투자는 '22년 3분기 기준 3.5% 줄어들었으며, 건축착공면적 역시 10% 이상 감소
  - 공사비 상승, 금리인상에 따른 자금조달 여건 악화 등으로 착공 보류 및 지연이 크게 발생하는 것으로 판단

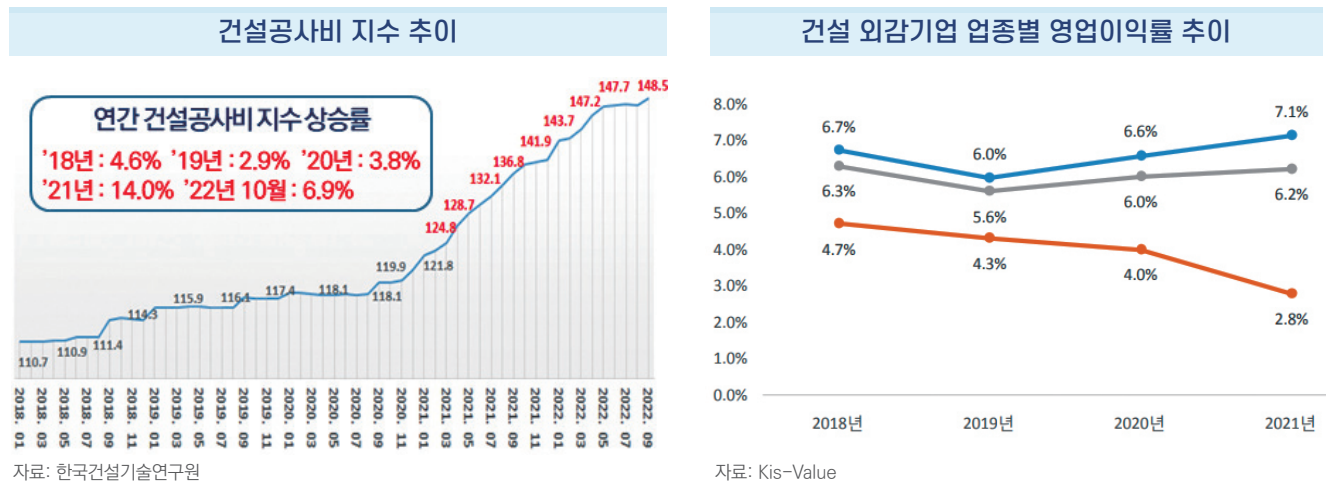


자료: 대한건설협회

자료: 한국은행

## [ 생산요소 ] 건설 자재가격 상승 + 인건비 및 운임 상승 + 시장 금리 상승 ⇒ 전문 및 중소건설업 이익률 악화

- 건설업 주요 생산요소인 건설자재, 인건비, 기계경비 등이 상승하였으며, 금리상승으로 자금조달 여건마저 악화
  - 건설자재는 '21년 철강재, 금속재 등이 크게 올랐으며, '22년에는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화
  - 물가 동조현상으로 수급과 상관없이 가격상승이 나타났으나, 다행히 '22년 하반기 이후 상승세 둔화
  - 인건비, 자재비, 경비를 종합한 건설공사비지수는 '21년 14%, '22년 10월까지 6.9% 상승하여 비용부담 증가
- 건설비용 상승은 기업의 체감경기를 크게 악화시켰으며, 시공주체인 전문건설업을 중심으로 이익률이 크게 축소
  - 건설경기 부진과 공사비 상승 충격은 대기업에 비해 중소기업, 종합에 비해 전문건설업에 부정적 영향 초래
  - 2021년 전문건설업 영업이익률은 2.8%로 크게 줄어들었으며, 2022년에는 더욱 악화되어 한계기업 급증 예상



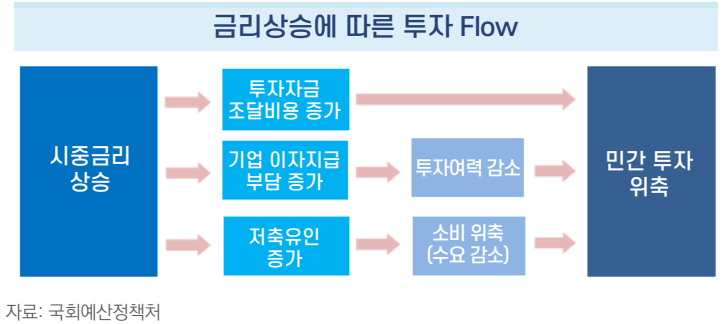
## [ 2022년 건설시장 평가 ] 공사비 상승 + 자금시장 경색 + 이익률 악화 ⇒ 착공물량 감소, 건설투자 부진

- 2022년 건설경기 회복세를 가로막는 요인은 건설 인플레이션(비용상승)과 부정적 금리 환경으로 볼 수 있음
  - 가파르게 오른 건설공사비로 인해 기업의 수익성이 악화되면서 중소 및 전문업체의 위기가 커질 위험 점증
  - 이익지표는 후행지표로 올해부터 적자기업이 증가할 가능성이 크며, 높은 수준의 금리는 이를 가속화
  - 여기에 주택경기까지 얼어붙어 미분양이 크게 증가할 경우 건설업 내 한계기업은 증가할 가능성이 상당
- 2022년 건설투자는 약 3% 줄어든 257조원 수준을 기록할 것으로 전망
  - 현재 건설경기는 침체기 하단으로 판단되며, 침체기 지속과 회복기 전환 여부는 향후 자금시장 안정에 달려 있음

## 2023년 건설시장 전망

### [ 공공 및 민간투자 ] SOC예산 축소로 공공투자 부진 + 경기침체에 따른 민간투자 위축 ⇒ 건설 회복세 요원

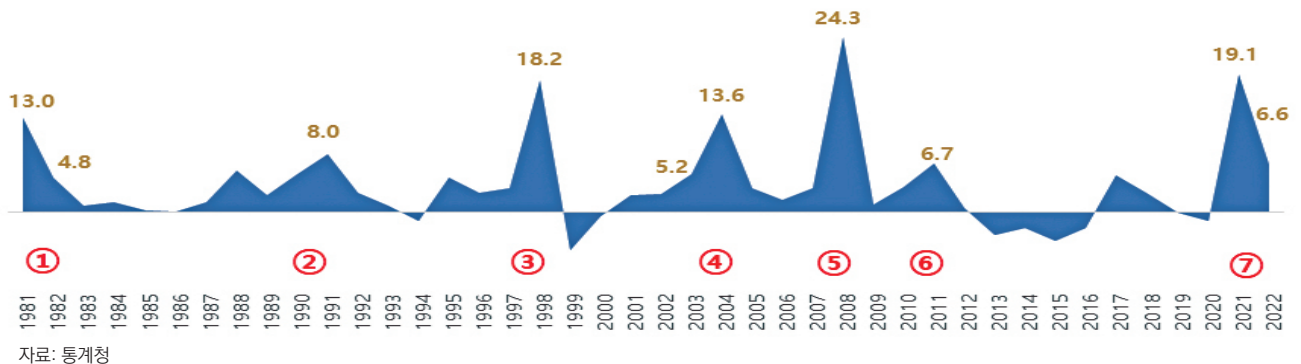
- 2023년 공공투자는 SOC예산 축소로 부진할 것으로 보이며, 민간투자 역시 경기침체, 금리상승 등으로 위축 예상
  - SOC예산은 10% 이상 감소한 25.1조원으로 3년 내 최저수준을 기록해 공공투자 부진이 지속될 것으로 예상
  - 민간투자는 주거용 회복, 비주거용 위축이 예상되며, 금리 환경이 방향성을 결정할 것으로 판단



### [ 생산요소 ] 자재가격 등 건설공사비 상승세 둔화 + 시장금리 상승 지속 ⇒ 긍정 및 부정적 요인 공존

- 2023년 공사비 상승세는 둔화할 것으로 기대되나, 시장금리 상승에 따른 자금조달 위험은 더욱 커질 것으로 전망
  - 과거 건설 인플레이션이 오일쇼크(①), 수요급증(②, ④), 환율급등(③, ⑤), 유동성 증가(⑥) 등이었다면 최근에는 환율, 유동성 이외에 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 여전히 불확실성은 상존
  - 금리인상에 따라 부동산PF 리스크가 확대되는 등 자금조달 여건이 최악인 상황으로 연쇄 도산 우려 급증

시기별 건설중간재 생산자물가지수 추이(1980~2022)



### [ 2023년 건설시장 전망 ] 공공투자 부진 + 비주거용 위축 + 자금조달 여건 악화 ⇒ 건설경기 부진 지속

- 2023년 건설투자는 2022년 대비 0.4% 감소한 256조원에 그칠 것으로 전망
  - 올해 건설경기 부진의 원인이 급증한 공사비였다면, 내년에는 자금시장 불안정이 건설투자 제약요인으로 작용
  - 경기둔화 영향으로 비주거용 건물투자 부진, SOC예산 감축에 따른 토목투자 감소로 건설경기 회복이 지연
- 건설경기는 인플레이션이 완화되고 금융환경이 개선되는 2024년부터는 회복국면에 진입할 것으로 예상

#### 2023년 건설시장 주요 변화 요인

<p><b>둔화</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SOC예산 감소로 정부투자 위축</li> <li>✓ 비주거용 건축 감소 예상</li> <li>✓ 기저효과 등에 따라 건설수주 둔화</li> <li>✓ 건설공사비 관련 불확실성 여전</li> </ul>	<p><b>상승</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 양호한 건설수주</li> <li>✓ 건축허가물량 증가</li> </ul>
<p><b>하강</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 경제전반의 침체 위험</li> <li>✓ 금리환경에 따른 자금시장 위축</li> </ul>	<p><b>회복</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 주거용 건축부문 회복세 기대</li> <li>✓ 정부의 주택공급 계획</li> </ul>

자료: 대한건설정책연구원

#### 2023년 건설투자 전망

구분	2021년	2022년 <sup>e</sup>	2023년 <sup>e</sup>
현대경제연구원(2022.09)	-1.6%	-0.8%	2.4%
국회예산정책처(2022.10)	-1.6%	-2.9%	0.4%
KDI(2022.11)	-1.6%	-3.0%	0.2%
한국은행(2022.11)	-1.6%	-2.4%	-0.2%
대한건설정책연구원(2022.11)	-1.6%	-3.0%	-0.4%

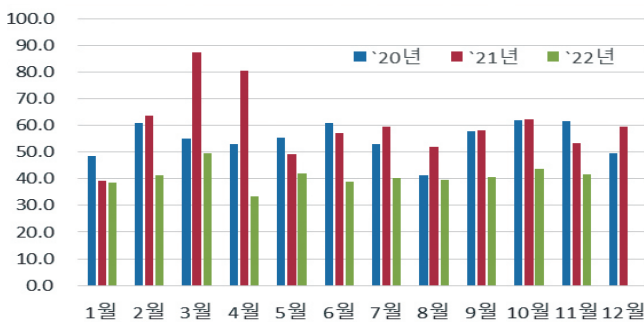
자료: 각 기관별 전망자료

## 전문건설시장 평가와 전망

### [ 2022년 전문건설업 평가 ] 하도급물량 증가 + 공사비 상승 + 수익성 악화 + 업체수 증가 ⇒ 체감경기 부진

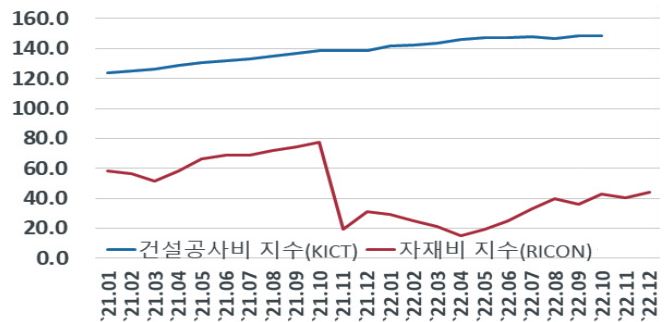
- 2022년 전문건설업은 공사비 상승에 따라 계약액은 증가하였으나, 수익성이 크게 악화되면서 체감경기는 부진
  - 계약액 증가로 전문건설 경기가 개선된 것으로 오인할 수 있으나, 물가상승에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 기인
  - 전문건설업이 건설공사 시공 주체라는 측면에서 2년에 걸친 공사비 상승은 수익성 악화로 직결
- 전문건설업 개별기업이 체감하는 경기상황(SC-BSI)은 최근 3년 이래 최저치를 기록
  - 공사비 상승으로 명목상 계약금액만 증가했을 뿐 오히려 자금조달 어려움과 수익성 악화에 노출되어 리스크 확대
  - 여기에 생산체계 개편 이후 상호시장 진출에 있어 종합건설업이 전문건설업에 비해 시장 침투율이 큰 상황
  - 22년 전문건설업 영업이익률은 21년에 비해 악화될 것으로 예상되며, 한계기업이 크게 증가할 것으로 판단

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재수급지수 비교



자료: 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

### [ 2023년 전문건설업 전망 ] 자금시장 악화 + 도산 우려 점증 + 계약액 증가 미미 ⇒ 전문건설업 경기 부진 지속

- 금리인상에 따른 자금시장 악화, 건설기업 도산 우려, 상호시장 진출 불균형 등으로 전문건설업 경기 부진은 지속
  - 자금시장 경색으로 인해 종합건설업 부도가 증가할 경우 전문건설업 연쇄 도산 우려
- 2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 2% 증가한 119.2조원으로 전망
  - 2023년 전문건설업 전문건설업 계약액은 소폭 증가할 전망이며, 실질 계약액 증가율은 미미할 것으로 판단
  - 도급별로는 하도급 계약액 증가율이 큰 폭으로 줄어들면서 전체 전문건설업 계약액이 증가율이 둔화될 것으로 예상
- 거시 및 정책 환경변화에 따라 전문 및 중소건설업의 불확실성이 더욱 커져 정책적 지원과 관심 절실
  - 전문건설업이 처한 복합 위기를 타개하기 위해 발주물량 확대, 생산체계 개편 부작용 최소화 등이 필요
  - 또한, 수도권보다는 지방, 대형업체보다는 중소·전문업체의 위험이 상당하다는 점에서 맞춤형 추가 대책 고민

#### 전문건설업 지원 방향

지원방향	내용
경제상황 악화 등 경기둔화 우려	추경 등을 통해 SOC 등 정부 발주물량 확대 지자체 발주 확대를 통해 지역업체 고통 경감
금리인상에 따른 자금조달 악화	중소업체 자금조달 여건 개선 하도급대금지급보증을 통해 연쇄 부도 차단
자재가격 폭등에 따른 손실 확대	원하도급, 대중소기업 납품대금연동제 도입 공공공사 단품슬라이딩제도 확대 적용
위험전가 등 전문건설업 위기	불공정하도급거래 및 노조 횡포 최소화
생산체계 개편에 따른 불균형 심화	전문건설업 보호 구간 확대를 통해 종합과 전문의 불균형 해소

## 2022년 주택시장 동향

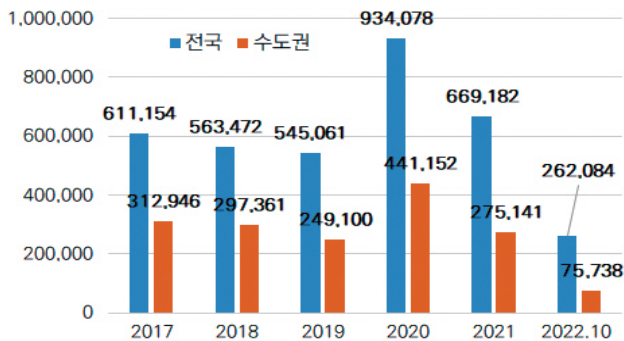
### [ 주택거래 ] 시장금리 상승으로 수요가 크게 위축되어 가격 하락폭은 확대되고 거래절벽 현상이 심화

- '22년 10월 기준 아파트매매 거래는 전국이 26.2만호, 수도권이 7.6만호로 나타나 극심한 거래절벽 지속
  - 전년대비 주택거래량은 전국이 44%, 수도권은 30% 수준으로 정상적인 시장 작동이 불가능한 상태
  - 과거 5년 평균 거래량 대비 전국은 48%, 수도권은 29%로 주택시장은 극심한 침체기 진입

### [ 수급지수 ] 수요 위축으로 수급지수는 매매-전세 모두 급격하게 하락했으며, 월세 수급은 '90'대 유지

- 수요 감소와 구매심리 위축으로 수급지수는 지속적으로 하락하여 '22년 11월 전국 아파트수급지수는 '70'대 수준
  - 수도권 수급지수는 전국 평균에 비해 더욱 낮은 수준으로 매매 69.5, 전세 68.6을 나타내 조사 이래 최저치
  - 월세는 시장금리 상승에 따른 전세 기피현상으로 인해 상대적으로 약진하여 '90'대 수준 유지

아파트매매거래 추이



자료 : 국토교통부, 직방

아파트 수급지수 : 전국과 수도권

구 분	전 국			수도권		
	매매	전세	월세	매매	전세	월세
2021.12	95.7	98.5	100.3	94.1	96.1	99.1
2022.03	93.6	95.2	100.1	91.3	91.4	99.2
2022.06	92.7	96.1	100.9	89.9	94.7	100.9
2022.09	84.3	87.6	99.6	80.0	83.3	99.1
2022.10	80.7	82.5	98.6	75.3	76.5	97.4
2022.11	74.5	75.1	94.9	69.5	68.6	92.6

자료 : 한국부동산원

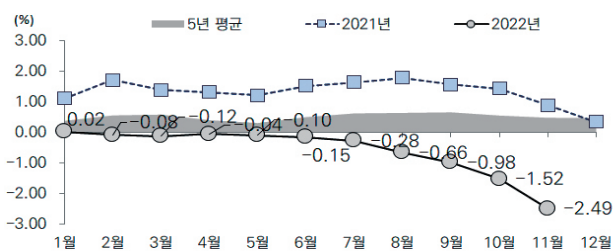
### [ 미분양과 인허가 ] 미분양이 수도권으로 확산 중이며, 자금시장 경색으로 인한 공급 여건 악화로 인허가 감소

- 미분양주택은 '22년 10월 기준 4.7만호(수도권 7.6천호)로 증가 속도가 빠르며, 미분양이 수도권으로 확산되는 양상
  - 레고랜드 사태로 인한 자금시장 경색으로 공급 여건이 악화되며, 시장위험이 심화
  - 수요의 급격한 위축에 더해 미분양과 공급 여건마저 악화되어, 주택시장 경착륙 위험이 점증
- 인허가 실적은 8월 기준, 전국 34.7만호 수도권은 12.9만호로 전국 실적은 증가한 반면 수도권은 감소
  - 시장 침체로 미분양 위험이 수도권으로 확산되는 등 악재가 강하게 작용하고 있어 민간부문 공급 위축 불가피

### [ 주택가격 ] 금리상승, 수요위축 등으로 매매-전세가격 하락폭이 확대되며, 시장 경착륙 위험 증폭

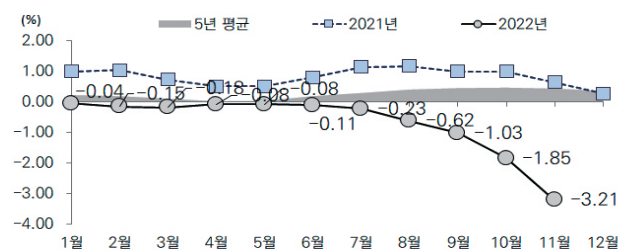
- 수도권 아파트가격은 매매·전세 모두 하락폭이 커지고 있으며 11월 누적 매매 6.25%, 전세 7.37% 하락
  - 시장금리 상승으로 인한 수요위축으로 매매·전세가 모두 하락폭이 커지면서 관망세도 더욱 확대
  - 11월 누적으로 수도권이 서울과 전국에 비해 하락폭이 크며, 매매가 보다 전세가 하락이 더욱 큰 상황
  - 최근 미분양 물량이 인천과 경기 외곽에서 증가하고 있어 분양시장 역시 빠르게 위축
  - 수도권 전세가 하락은 금리상승 영향과 함께 사전청약과 월세 전환 등 수요 분산에 기인

수도권 아파트 매매가격 변동



자료 : 국토교통부, 직방

수도권 아파트 전세가격 변동



자료 : 한국부동산원

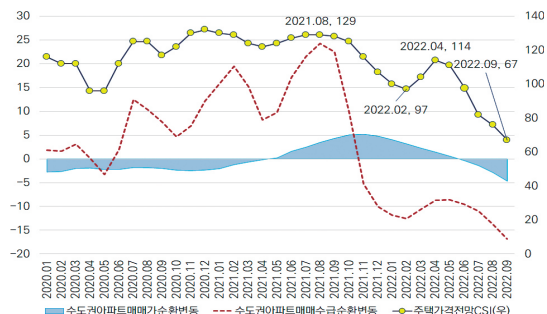
## 2023년 주택시장 전망

### [ 시장 심리 ] 기준금리 인상에 따른 시장금리 상승으로 주택가격전망 CSI, 아파트 수급지수 등이 동반 급락

#### ● 주택가격전망 CSI지수와 수도권 아파트 수급지수는 기준금리와 높은 양(+)의 상관관계

- 기준금리 인상에 따른 시장금리 상승으로 주택가격전망 CSI지수, 수도권 아파트 수급지수 등이 급격하게 수축국면으로 진입
- 수급 순환변동이 수축국면으로 진입한 이후 매매가격 순환변동 역시 일정한 시차를 두고 동행
- 특히, '22년 하반기 이후에는 하락폭이 크게 확대되며, 시장 불안정 심화
- 주택가격전망 CSI지수는 현재 '60'대에 도달하여 향후 가격 하락세는 지속될 것으로 예상

#### 주택가격전망CSI와 수도권 아파트 순환변동



자료 : 한국은행, 한국부동산원 자료 분석

### [ 순환변동 분석 ] 가격지수와 수급지수 모두 수축국면에 위치하여 향후 주택가격 하락은 불가피

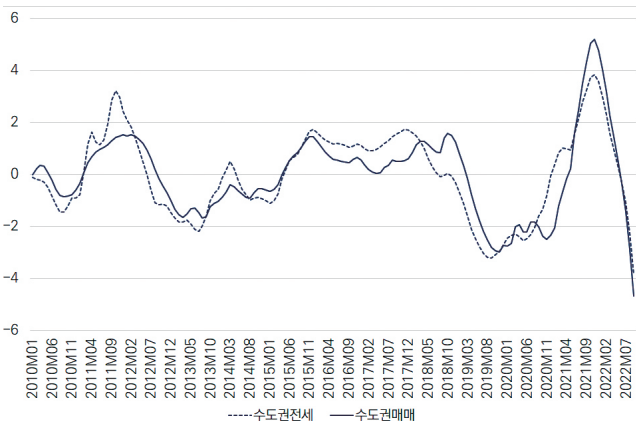
#### ● (기준금리 인상) 한국은행 분석에 따르면 기준금리 250bp 인상은 주택가격 7% 내외 하락

- 인플레이션 완화를 위해 한국은행은 2023년에도 기준금리를 추가 인상할 것으로 보여 주택가격 하락세는 지속
- 대내·외 거시경제 여건이 악화되어 성장을 둔화가 예상되나, 인플레이션 대응 강도는 유지될 것으로 전망

#### ● (수도권 아파트시장 순환변동) 수도권 아파트 매매-전세가격은 물론 수급 역시 수축국면에 위치

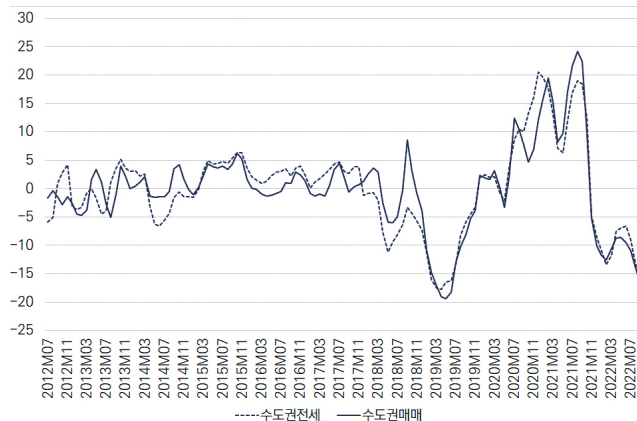
- 가격지수 순환변동: 2021년 말 이후 매매와 전세 순환변동 모두 수축국면 진입 후 가파른 급락 지속
- 수급지수 순환변동: 2022년 하반기 이후 급격히 수축단계에 진입했으며, 향후 시장 침체 심화 예상
- ⇒ 2023년 주택시장은 가격 하락이 지속되는 침체국면으로 하반기에는 저점을 확인할 가능성도 존재

#### 수도권 아파트 매매-전세가격 순환변동



자료 : 한국부동산원 자료 분석

#### 수도권 아파트 매매-전세수급 순환변동



자료 : 한국부동산원 자료 분석

### [ 2023년 주택시장 전망 ] 시장 침체로 수도권 아파트 기준 매매-전세가격은 4% 내외 하락할 것으로 전망

#### ● (순환변동 저점) 주택가격 하락이 지속되는 가운데 급격한 수축이 진행되고 있어 주택경기는 2년 정도 침체 예상

- 가격 순환변동 저점 : 현 순환변동 패턴은 참여정부 초기 때와 유사하여 당시 주기를 적용하여 추정
  - 매매-전세가격 순환변동 정점: '21년 11월
  - 매매가 저점: '23년 3월에서 '24년 2월, 전세가 저점: '25년 2월로 예상
- 매매 및 전세가격 하락세는 2023년에도 지속 → 수도권 아파트 매매-전세가격 4% 내외 하락 전망

#### ● (공급 여건 악화) 구매심리 위축이 지속되는 가운데 주택공급 여건 역시 악화되어 경착륙 위험이 더욱 커짐

- 수요 위축, 자금시장 경색에 시장금리 상승 지속 → 민간공급 실적 감소로 인허가 실적 감소 예상

지표로 보는  
건설시장과  
이슈

'22년 4/4분기

발행일 : 2022. 12  
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>