



Mar.



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 미국 '바이 아메리카 (Buy America)' 추진 동향 및 건설업 시사점
 - 국내 전문건설기업들의 미국 건설투자 참여 방안 모색 필요

정책동향

- 주택 관련 인플레이션 대응 정책: 경기침체 우려와 원가 상승 반영
 - (한국은행) 기준금리 동결, (국토부) 기본형건축비 조정 고시

시장동향

- 2022년 '건설업 수주·주요 건설기업 실적' 진단 및 2023년 전망
 - 금리인상, 인플레이션, 주택경기 악화 등으로 건설시장 침체 본격화

산업동향

미국 '바이 아메리카(Buy America)' 추진 동향 및 건설업 시사점 - 국내 전문건설기업들의 미국 건설투자 참여 방안 모색 필요 -

이호일 선임연구원
(lhi0904@ricon.re.kr)

1. 미국 바이 아메리카(Buy America) 추진 동향

◆ 미국 바이든 행정부가 바이 아메리카(Buy America) 정책을 지속적으로 강화함에 따라 향후 미국 연방조달시장 환경변화 불가피

- 2021년 1월 25일 바이든 행정부의 백악관 관리예산처(Office of Management and Budget)는 메이드 인 아메리카 정책을 총괄하는 메이드 인 아메리카 정책국(Made in America Office)을 신설함
- 2022년 5월 14일 『미국 인프라법(The Infrastructure Investment and Jobs Act)』이 발효됨으로써 법률 내용에 미국 공공 인프라 조달시장에 자국산 우대조건을 강화하는 『빌드 아메리카, 바이 아메리카법(The Build America, Buy America Act)』을 포함시킴
- 미국 내 최대 10년에 걸친 1조 2,000억 달러(약 1,413조 원)의 인프라 투자 계획에 연방재정지원(Federal Financial Assistance)이 투입되는 모든 미국 인프라 사업에 대해 자국산 철강, 철, 제조품, 건축자재 등을 의무적으로 사용할 것을 규정하고 있음(총 부품 비용의 55% 이상 미국산 사용)
- 바이든 행정부는 신설된 메이드 인 아메리카 정책국을 통해 미국 내 공급망을 강화하고, 정부조달에 있어 바이 아메리카 정책의 시행 및 예외적용(Waivers) 관리를 엄격히 시행하고자 함

◆ 바이 아메리카법의 주요 내용은 『빌드 아메리카, 바이 아메리카법(Build America, Buy America Act)』의 전방위적 이행 및 예외적용(Waivers)의 범위와 조건의 엄격한 관리

- 『빌드 아메리카, 바이 아메리카법』의 실행지침(Memorandum)¹⁾을 살펴보면, 인프라의 범위를 폭넓게 인정하여 적용하고 있으며, 특히 건축 자재(Construction materials)를 범위에 포함시켜 예외적용(Waivers)의 범위와 조건을 엄격히 관리하고 있음

1) Memorandum(M-22-11), "Initial Implementation Guidance on Application of Buy America Preference in Federal Financial Assistance Programs for Infrastructure."

- 메이드 인 아메리카 정책국을 통해 각 조달기관별로 분산되어 있던 예외적용(Waivers)을 중앙관리화함으로써 예외적용을 크게 제한한다는 점이 특징임
- 미국 인프라 투자 프로젝트에 자국산 건축 자재인 비철금속, 플라스틱, 폴리머 제품(PVC, 복합건축자재, 광섬유 케이블용), 유리, 석고보드, 목재 등의 사용을 의무화함
- 단, 시멘트 및 돌, 모래, 자갈 등 시멘트 재료, 건설용역 등 건설 서비스와 건설현장의 임시 시설물이나 임시 장비 및 비품은 적용 대상에서 제외됨

◆ 미국 건설시장에 진출하는 한국 건설기업들의 시공실적은 극히 제한되어 있으며, 바이 아메리카 정책 강화로 인해 미국 진출이 더욱 어려워질 것으로 예상

- 2022년 말 기준 삼성전자, 현대자동차 등의 미국 현지 생산시설 및 공장 건설이 미국 건설시장 진출 실적의 주를 이루고 있으며, 미국 건설시장에서 한국 건설기업들의 시공실적은 극히 제한됨
- 바이 아메리카 정책 강화로 인해 향후 국내 건설기업들의 미국 건설시장 진출이 더욱 어려워질 것이라는 우려가 존재함

〈미국 내 한국 건설기업의 건축 수주현황〉

구분	합계	공장	주택	사무실	콘도미니엄	백화점	기타
건수	35	6	0	0	0	0	29
금액(천 달러)	2,764,099	2,821,655	-60,000	426	0	0	2,018

* 자료: 해외건설종합정보서비스(2022년 말 기준)

◆ 2023년 3월 7일 산업통상자원부와 대한무역투자진흥공사가 공동 개최한 「미(美) 조달시장 및 Buy America 규정 세미나」에 따르면 바이 아메리카 정책 강화로 인한 미국 현지 업계의 우려가 증가하고 있으며, 미국의 자국산 우대 조치 강화에 한국 정부 및 기업의 공동 대응 필요성 강조

- 2023년 3월 7일 산업통상자원부와 대한무역투자진흥공사가 공동 개최한 「미(美) 조달시장 및 Buy America 규정 세미나」에 따르면 바이 아메리카 정책 강화로 인해 미국 현지에서도 부품 공급난, 공사 지연, 불필요한 세금 낭비 초래 등 업계 우려가 증가하고 있으며, 실제 전미건설협회(AGC) 설문(2022.8)에서 응답 기업의 93%가 자재 수급에 어려움을 겪고 있다고 응답함
- 세미나 참석 기업들은 자국산 우대 조치 강화 움직임에 우려를 표명하고, 기존 도로, 교통, 수자원 설비 등 한정 분야에 적용된 규정이 다양한 분야로 지속 확대되고 있는 만큼 정부의 적극적 업계 지원 강화를 요청함
- 정부는 한국 기업들의 미국 조달시장 진출 시 애로사항을 해소하기 위해 정부와 기업의 적극적인 소통을 통한 공동 대응 필요성을 강조함

2. 주요 시사점

◆ 미국의 바이 아메리카 정책 강화 기조 속에서 국내 전문건설기업들이 미국 첨단산업 관련 현지 생산기반시설 및 공장 건설에 우선적으로 참여할 수 있도록 정부 차원의 방안 마련 필요

- 미국이 세계 최대의 건설시장이라는 점을 고려할 때, 한국 전문건설기업들의 미국 건설시장 진출은 더욱 활성화되어야 함
- 한국의 전문건설기업들은 단기적 관점에서 바이 아메리카 강화 정책의 이행과정에서 시장에서 배제되지 않도록 대응하는 한편 장기적 관점에서 바이 아메리카 강화 정책으로 인해 발생할 수 있는 기회들을 활용해 나가야 함
- 바이 아메리카 정책 강화 기조 속에서 반도체, 자동차, 2차전지 등 첨단산업의 미국 현지 기반시설 및 공장을 구축하고자 추진되고 있는 미국 건설투자 프로젝트에 대해 국내 전문건설기업들이 우선적으로 참여할 수 있는 정부 차원의 방안 마련 필요
- 정부는 미국 현지 기반시설 및 공장 구축을 추진하고 있는 해당 기업과의 협의를 통해 한국 전문건설기업들이 미국 첨단산업 생산기반시설 및 공장 건설에 우선적으로 참여할 수 있도록 적극적 검토 필요

정책동향

주택 관련 인플레이션 대응 정책 : 경기침체 우려와 원가상승 반영 - (한국은행) 기준금리 동결, (국토부) 기본형건축비 조정 고시 -

권주안 객원연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

1. 금융통화위원회(한국은행)는 기준금리를 3.5% 수준에서 동결(2월 23일)

◆ 한국은행은 금융통화위원회를 통해 기준금리를 3.5% 동결하기로 결정하여 연속 7차례 인상한 후 금리 동결 선택

- 인플레이션 둔화가 명확하게 나타나지 않은 가운데 경기침체에 대한 우려가 확산되면서 경기 회복과 성장에 대한 불확실성 상황 점검을 위해 기준금리 동결 결정
 - 기대인플레이션은 '22년 7월 4.7%에서 '23년 1월 3.9%로 소폭 진정되고 있으며 실제 인플레이션은 동 시점 6.34%에서 5.17%로 둔화되었음
 - 그러나 둔화 속도가 명확한 안정국면으로의 방향 전환을 보이지 않고 있는 가운데 경기침체에 대한 우려가 커지고 있어 금리 상승에 대한 경제주체들의 적응과 침체 가능성에 대한 점검 차원에서 기준금리 동결을 선택한 것으로 판단
- (거시경제 여건 점검) 작년 12월 기준으로 설비투자지수와 건설기성액이 크게 감소하였고, 제조업생산지수 및 서비스업생산지수도 감소하고 있어 경기침체 확산에 대한 우려가 커지고 있음. 고용율의 소폭 감소와 실업율의 확대는 소득 여건 악화로 이어져 전반적인 소비지출 감소로 이어질 경우 체감 경기는 더욱 침체될 것으로 판단되는 상황임
 - 이러한 상황에서 환율이 급격하게 상승하여 수출에 유리한 여건은 조성되었으나 생산 등 여타 관련 지수들이 우려할 정도로 위축되고 있어 전반적인 성장 기반은 악화되고 있음. 더욱이 경상수지도 부침을 반복하는 등 안정적이지 않은 불확실성 여건이 지속되고 있음
 - 기준금리 동결이 단기 경기 호전으로 이어지는 긍정적 결과로 이어지는 것은 제한적으로 보임

◆ 시장금리 상승 여건 속 정부의 금리 억제 노력 지속 : 금리 소폭 하락에도 불구하고 가계대출은 감소

- 은행의 신규 취급 주담대 금리는 '22년 10월 4.82%에서 '23년 1월 4.58%로 소폭 하락하였으나 비은행 신규취급액 기준 주담대 금리는 지속 상승하여 '23년 1월 7.13% 기록

- 대출 금리의 소폭 조정에도 불구하고 주담대를 포함한 가계대출은 '23년 2월 기준 2조 7천억 원 감소하는 등 연속하여 잔액은 감소하였음. 전반적인 경기침체에 대한 체감도가 확산되고 있어 소폭 금리 조정 효과는 미미할 수밖에 없으며 주택시장의 연착륙에 대한 가능성도 일부 관찰되고 있어 당분간 거시경제 여건뿐 아니라 개별 시장에서의 혼조세는 지속될 것으로 판단됨
- **(주택시장 연착륙 가능성)** 주택가격 변동이 하락세로 전환되면서 매매 및 전세가격 모두 급격한 하락 국면이 유지되고 있음. 하락 폭 둔화가 연착륙 전환으로 이어질 수 있으나 전반적인 수급여건이 크게 악화되어 있어 전반적인 시장 침체 둔화로 확산되기 위해선 현 가격 조정이 지속적으로 더 유지되어야 할 것임

2. 국토부는 원가 상승 반영한 기본형건축비 조정하여 고시(2월 28일)

◆ 국토부는 기본형건축비 정기고시를 실시 : 작년 9월 고시된 m²당 190만 4천 원 대비 2.05% 인상된 194만 3천 원으로 조정

- 건설자재가격과 노무비 인상에 따른 직접공사비 상승분이 1.21%p, 이와 연계된 간접공사비 상승분이 0.84%p로 직접공사비 상승이 더 큰 것으로 나타남
 - 레미콘 15.2%, 고강도 철근 -9.9%, 합판거푸집 7.3% 등 자재가격 변동 요인 발생
 - 보통인부 2.21%, 특별인부 2.64%, 콘크리트공 3.91% 등 노무비 변동 요인 발생
- 원가 상승분을 반영하여 기본형건축비를 조정하는 것이 적절한 대응이나 시점 간 격차가 커 공급 측 이윤 구조 악화를 완화하는 효과는 크지 않음

◆ 생산원가 상승 요인 반영을 통해 미분양 등 사업위험이 커지는 여건 속에서 공급측 애로 해소를 위한 비용 상승 부담 완화 시도

- 인상분은 3월 이후 사업장에 적용되므로 미분양 위험이 확산되는 기존 사업장에 대한 효과는 없음. 향후 주택시장이 회복될 경우 원가 상승이 반영될 수 있어 정상적 이윤 구조로 이어질 수 있으나 현 시점에서의 공급측에 대한 긍정적 효과는 없음
- 오히려 비용 상승이 미래 사업장 공급가격에 반영되어 수요를 유인하는 효과는 없을 것으로 판단되며 비용 상승으로 인한 인플레이션 압력이 커져 동결된 기준금리에 대한 인상 압박도 커질 수 있음. 결과적으로 시장금리 상승세가 지속될 경우 침체 상황이 지속되는 악순환 가능성을 배제할 수 없음
 - 주택시장 침체와 수요 위축으로 지속하여 하락하고 있는 시세 대비 분양가격이 상대적으로 높아져 수요 메리트가 감면되어 수요 위축은 악화될 것으로 판단됨
- 특히 시세 대비 낮은 수준을 유지했던 공급가격의 메리트가 감퇴되어 분양시장에서 미분양 물량이 확대된다면 일부 상황에서 관찰되는 연착륙 가능성에도 불구하고, 주택시장 경착륙 가능성은 더 커질 수 있음
 - 안정적 상황으로 인식되는 6만호 수준의 미분양 물량 기준을 넘어 악화되는 분양시장 상황을 보면 앞으로 준공 후 미분양 증가로 이어질 수 있으며 이 상황이 누적된다면 시장 경착륙 위험도 커질 수 있음

3. 정책 영향 점검 : 거시경제와 주택건설시장

◆ **(거시경제) 기준금리 인상에도 불구하고 인플레이션이 뚜렷하게 완화되지 않는 상황이 지속되고 있어 경제회복 둔화에 대한 우려가 오히려 커지고 있으며 현 기준금리 동결로는 확산되는 경제 심리 위축을 완화하는 효과는 제한적일 것으로 판단됨**

- 성장 기반이 약화되고 있으며 고용시장 여건도 위축되고 있어 체감 경기 악화가 고착화되고 있으며 인플레이션 문제를 해결하지 못한 가운데 대외여건 불확실성이 지속되고 있어 기준금리 동결은 인플레이션과 경제회복 두 마리 토끼 모두 놓칠 가능성도 있어 섬세한 대응 전략이 요구됨
- 주택시장 등 부동산시장 위축이 미분양과 자금시장 경색으로 악화되고 있으며 건설투자가 큰 폭으로 감소하는 등 기준금리 인상으로 파생되는 시장금리 상승 여파가 지속적으로 강하게 작용하고 있음. 주택가격 하락세 둔화로 연착륙 가능성도 있으나 거래절벽 상황이 강하게 유지되고, 고금리 회피 선택도 증가하고 있어 시장 침체는 당분간 지속될 것으로 보임. 현 가격 조정 국면은 당분간 유지되어야 경기변동 흐름 속에서 정상적인 시장 회복도 기대할 수 있을 것임
 - 일부 시장의 과도한 긍정적 평가에 대한 주의가 필요하며 시장의 미시적 상황에 대한 정책적 대응도 일관성을 유지하는 선택을 보여야 할 것임

◆ **(주택건설시장) 분양시장 악화가 지속되는 가운데 가격 하락세 둔화가 관찰되는 등 혼조세가 유지되고 있으나 거래절벽, 수요 위축 및 미분양 증가 등 악성 상황도 지속되고 있음. 연착륙보다는 침체 국면이 지속되는 것으로 해석되어야 하며 분양가격 인상을 통한 시장 회복에 대한 기대는 과도한 확대 해석으로 판단됨**

- 순환변동 분석 결과 주택시장은 당분간 침체 상태를 유지할 것으로 보이며 가격 순환변동 기준으로 저점은 '23년 하반기에나 가능할 것으로 예상됨. 따라서 분양가격 조정은 수요 위축을 강화시킬 뿐 시장 회복으로 이어지지 않을 것으로 전망됨
- 따라서 일시적 가격 하락세 둔화가 관찰되더라도 급매물 중심의 거래 형성으로 나타난 결과일 뿐 시장의 대세 회복은 아님. 가격 하락이 지속되어 바닥이라는 심리적 판단이 확대된다면 거래 회복으로 이어질 수 있으나 거래 여건이 악화된 상황을 지속적으로 보여주고 있으며 가격의 소폭 조정에도 시장금리가 높은 수준을 유지할 것으로 보여 구매 심리는 위축된 상황이 유지될 것으로 판단됨
 - 미분양 증가 속도가 가파르게 유지되면서 준공 후 미분양 물량이 급격하게 증가하기 시작하면 오히려 경착륙이 가시화될 가능성이 커질 수 있으며, 가격 조정이 충분히 이루어져야 저점에 대한 심리적 여건도 조성될 수 있음
- **(전문건설시장)** 3월 이후 주택시장 물량에 적용되는 분양가 인상의 긍정적 효과가 적용될 것으로 보이므로 당장의 여건 호전은 불가능함. 따라서 기존 현장에 대한 자금흐름 위축 위험뿐 아니라 신규 계약 위축에 대한 준비도 필요함. 건설투자 감소가 예상되므로 사업장과 기업 경영 등 섹터별 대응 전략이 필요함

시장동향

2022년 '건설업 수주 · 주요 건설기업 실적' 진단 및 2023년 전망

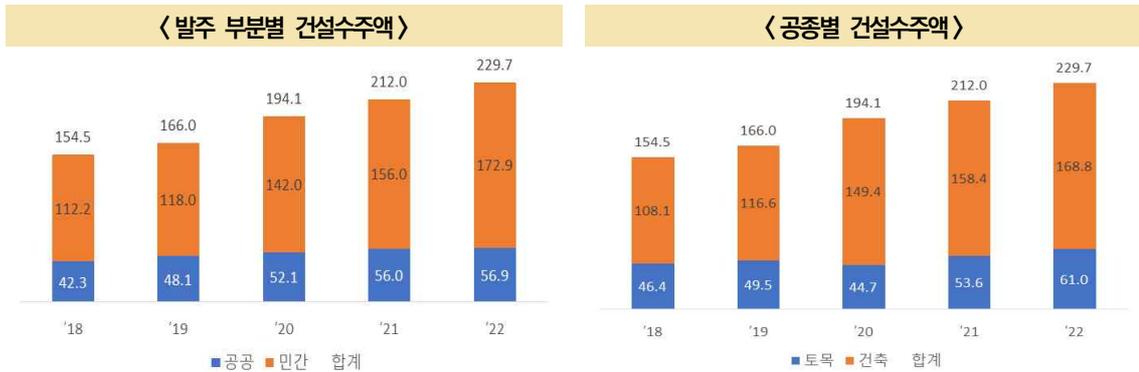
- 금리인상, 인플레이션, 주택경기 악화 등으로 건설시장 침체 본격화 -

김태준 연구위원 (tjkim@ricon.re.kr)

1. 2022년 국내건설 수주액 역대 최고 기록

◆ 2022년 건설 수주액 전년대비 8.4% 상승, 민간과 토목분야 높은 성장률

- 2022년 국내건설 수주액은 229.7조 원으로 전년대비 8.4% 상승하며 역대 최고액을 기록하였음
- 민간부문이 172.9조 원으로 전년대비 10.8% 상승하였으며, 공공부문은 56.9조 원으로 전년대비 1.5% 상승
- 건축부문이 168.8조 원으로 전년대비 6.6% 상승하였으며, 토목부분은 61.0조 원으로 전년대비 13.7% 상승



* 자료: 대한건설협회, 주요건설통계

2. 실적 확대에도 불구하고 건설사 수익성 및 안정성 하락

◆ 주요 상장사 영업이익률 하향추세 '22년 영업이익률 2% 중반대 전망

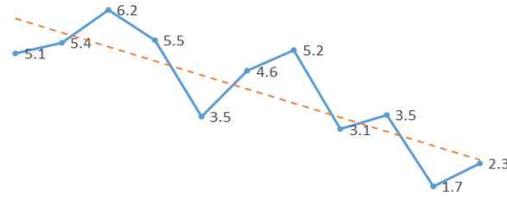
- 코스피 상장사 29개사의 영업이익률을 분석한 결과 '20년 3분기 6.2%로 고점 이후 하향 추세를 보임
- 2022년 2분기는 1.7%로 저점을 기록하였으며, '22년 영업이익률은 2% 중반대를 기록할 것으로 전망

◆ 대형건설사의 신용평가 등급 하향

- 2019년부터 2021년까지 건설업체의 신용평가는 유지 또는 상향 조정이 대부분이었으나 2022년에는 대형 건설사들의 신용평가 등급이 하향 또는 부정적 전망이 증가함

- 신용평가 조정의 사유는 사업성 하락과 채무증대, 이자율 상승에 따른 재무부담 증가를 들고 있음

〈코스피 상장기업 영업이익률 동향〉



20_1/4 20_2/4 20_3/4 20_4/4 21_1/4 21_2/4 21_3/4 21_4/4 22_1/4 22_2/4 22_3/4

* 자료: 금융감독원 전자공시시스템

〈신용평가 건설업 부정평가 동향〉

구분	2022년 부정전망/하향 기업
한국기업평가	HDC현대산업개발, 쌍용건설, 롯데건설, 태영건설, 동부건설, 한신공영
한국신용평가	HDC현대산업개발, 롯데건설, 태영건설
NICE신용평가	HDC현대산업개발, 롯데건설, 태영건설

* 자료: 각 신용평가기관

2. 2023년 건설산업의 전망은 부정적, 하드랜딩 방지 위한 정책 필요

◆ 주요 신용평가사 건설산업의 실적 및 신용등급 전망 부정적

- 한국기업평가는 건설산업의 미분양 위험을 주요 이유로 사업환경, 실적 및 등급 모두 부정적으로 전망
- 한국신용평가는 금리인상, 자재가격 상승, 경기침체를 이유로 부정적으로 평가하며 단기 회복은 난항 전망
- NICE신용평가는 PF위험 확대, 미분양, 자재가격 상승을 이유로 '21년 대비 수익성 50% 이상 하락 전망

〈주요 신용평가사 2023년 건설산업 전망〉

신용평가사	2023년 실적전망	2023년 신용등급 방향성	주요 내용
한국기업평가	저하	부정적	- 2023년 분양물량 15% 감소, 미분양 확대에 따른 현금흐름 악화 - 금리 인상에 따른 프로젝트 사업성 저하, 차입금 부담 증가 - 강원도 ABCP이후 단기자금 확보 곤란, 유동성 부담 가중 - 건자재 가격 상승에 따른 수익성 저하
한국신용평가	비우호적(저하)	부정적	
NICE신용평가	저하	부정적	

* 자료: 각 신용평가기관 건설산업 신용등급 전망 자료

◆ 건설경기 과도한 침체를 막기 위한 지원 및 규제 필요

- '23년도 건설경기는 '08년도 글로벌 금융위기 이후 최대 위기를 맞이할 것으로 전망되며, 코로나 엔데믹과 우크라이나 전쟁이 야기한 금리와 물가의 인상과 더불어, 과열된 주택경기의 급격한 하락이 원인
- 경상수지 적자가 지속되는 가운데 내수시장에 중요한 기여를 해온 건설 및 주택경기의 급격한 침체는 일자리 감소, 자산가치 하락, 가처분 소득 저하 등을 불러오며 대한민국 경제를 내외외환 상황에 빠지게 할 것
- 건설경기의 과도한 침체를 막기 위해 미분양 물량 해소, 단기자금 유통 등의 지원 정책을 실시하고 부동산시장 주기의 급등과 급락을 막기 위한 규제를 정부와 건설산업 자체적으로 수립할 필요