

지표로 보는 건설시장과 이슈

Q 시장동향 및 전망

건설시장

건설기성 제외 대부분의 건설지표 악화
건설경기 부진은 하반기에도 이어질 전망

전문건설시장

2/4분기 들어 계약액이 감소세로 전환
하반기 전문건설업 업황 부진 예상

주택시장

가격 조정 및 수급 개선으로 가격 낙폭 둔화 지속
주택경기 개선 추세 뚜렷

Q 이슈 진단

상반기 건설시장 결산

건설경기 회복세가 지연되고 생산요소 수급 불안 역시 여전

하반기 건설시장 점검

건설물량 감소, 생산요소 부담, 부동산PF 불안 등 위험요인 상당

상반기 주택시장 결산

수요 정상화를 위한 규제 완화로 시장 경착륙 위험이 크게 감소

하반기 주택시장 점검

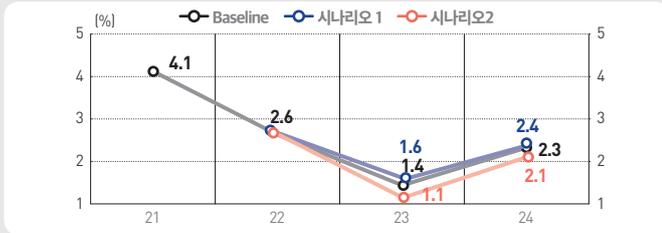
연체율 증가, 낮은 거래량 등 위험요인이 존재하나, 주택경기는 저점 도달

시장동향 및 전망

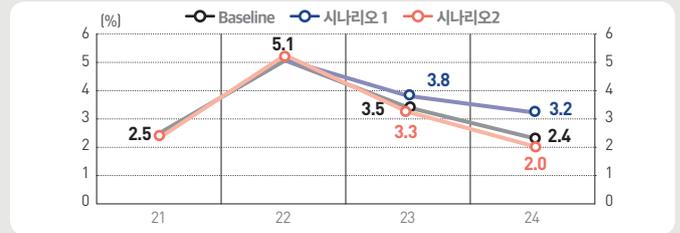
거시 경제 여건

- ▶ 한국은행은 '23년 5월 전망을 통해 올해 경제성장률은 1.4%로 지난해(2.6%)보다 둔화될 것으로 예상
 - 연간 건설투자는 -0.4%로 전망했으며, 상반기에 비해 하반기 감소폭이 커질 것으로 예상
- ▶ 또한, 대내외 환경, 금융시장 변동성 등에 따라 Baseline을 중심으로 성장률과 소비자 물가에 대해 긍정과 부정 시나리오를 제시
 - 중국경제 회복지연, 금융불안이 확대될 경우 올해와 내년 성장률은 각각 1.1%, 2.1%로 낮아질 전망

시나리오별 경제성장률 전망(한국은행)



시나리오별 소비자물가 상승률 전망(한국은행)



건설시장

건설시장 2/4분기 동향

'23년도 2분기
건설시장 평가

- ▶ 건설기성 및 건설투자 증가
기저효과 및 시차에 따른 현상
- ▶ 수주, 허가, 착공 등 큰 폭 감소
건설경기 부진 장기화 우려
- ▶ 건설경기 회복국면이 지연
부정적 건설환경 지속

- ▶ 건설기성을 제외한 대부분의 지표가 크게 악화되며, 건설경기 회복 국면이 지연

건설시장 3/4분기 전망

'23년도 3분기
건설시장 전망

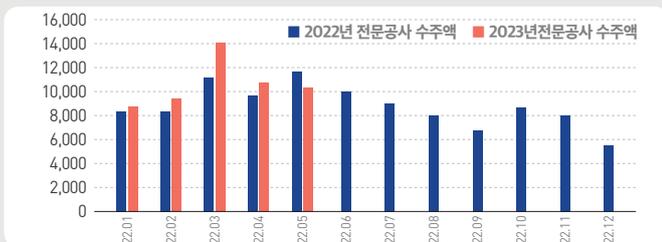
- ▶ 민간 건축시장 부진 지속
건축허가 및 착공의 동반 부진
- ▶ 건설공사비 부담이 여전한 상황
시멘트, 레미콘 등 가격인상 우려
- ▶ 건설경기 부진이 지속될 전망
건설공사비 및 금융시장 불안 여전

- ▶ 부진한 건설지표와 함께 부정적 금융환경 등으로 인해 하반기 건설 경기는 상반기보다 어려움이 클 것으로 예상

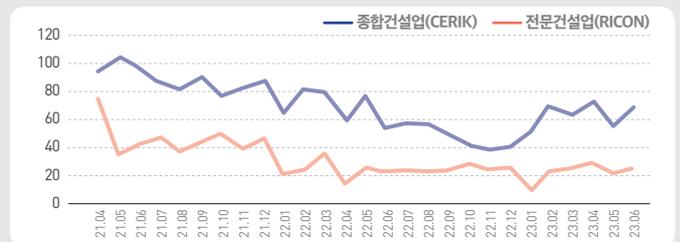
전문건설시장

- ▶ 공사비 상승, 하도급 증가로 그간 계약액이 증가했으나, 2분기 들어 감소세로 전환
 - 건설경기 부진, 거시경제 여건 악화에 따라 전문건설업 업황 역시 부진이 이어질 것으로 예상
- ▶ 2/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 낮은 수준이며, 이는 3/4분기에도 계속될 것으로 판단
 - 전문건설업체의 수익성이 악화될 것으로 예상되어 경기 체감도 개선은 쉽지 않을 전망

전문건설업 계약액 추정치



종합 및 전문건설업 BSI 추이



주택시장

주택시장 2/4분기 동향

주택가격	하락 폭 둔화	하락
수급/심리	위축 개선	위축
종합		저점 접근

- ▶ 가격 하락세 유지 속, 낙폭 둔화도 지속

주택시장 3/4분기 전망

주택가격	보합 확산	보합
수급/심리	위축 개선	보합
종합		저점 도달

- ▶ 경기 저점 접근으로 주택가격은 보합세 전환

건설시장

“2023년 2/4분기 건설시장: 건설기성을 제외하면 대부분의 건설지표가 큰 폭의 감소세를 보여 부진이 지속”

- '23년 4월 건설지표는 건설기성은 증가하였으나, 건설수주, 건축허가면적, 아파트 분양물량 등이 감소
 - 건설업 동행지표는 양호한 가운데, 선행지표인 건설수주와 건축허가면적 감소세가 크게 나타나고 있는 실정
 - 건설수주는 1/4분기 10.7% 감소한 이후 4월에는 50.6% 줄어들었고, 건축허가면적 역시 1/4분기 8.5%, 4월에는 42.1% 각각 감소하여 향후 건설경기 부진 우려가 심화
 - 건설기성은 1/4분기 11.5% 늘어난 이후 4월에도 12.5% 증가했는데, 이는 기저효과와 더불어 그간 누적된 선행지표(건설수주와 건축허가)의 시차효과인 것으로 판단
 - 아파트 분양물량은 4월까지 누적 4.7만호에 불과하여 작년 1분기 10.2만호의 절반에도 못 미치는 수준
 - 건축착공면적 역시 올해 4월까지 누계로 34.7% 감소하고 있어 건설경기는 전체적으로 부진한 상황
- '23년 상반기 건설시장은 양호한 건설기성을 제외하면 대부분의 지표가 부정적으로 건설경기 회복국면이 지연

주요 건설지표 동향

단위: 조원, %

구분	2021년				2022년				2023년	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	4월
건설수주(경상)	26.5	18.7	3.7	-2.9	13.2	22.2	30.5	-16.1	-10.7	-50.6
건설기성(불변)	-8.8	-7.2	-8.1	-3.1	-1.7	2.0	3.5	6.5	11.5	12.5
건축허가면적	17.6	7.2	29.3	12.7	14.1	13.7	5.4	-11.0	-8.5	-42.1
아파트 분양물량(만호)	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	8.3	12.3	3.5	1.2

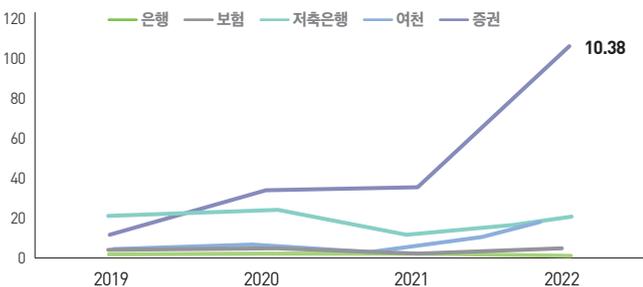
자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

“2023년 3/4분기 건설시장: 착공물량 감소, 공사비 부담, 부동산PF 불안 등으로 건설경기 부진이 지속될 전망”

- '23년 3분기 건설경기는 부진한 건설지표와 함께 부정적 금융환경으로 인해 상반기보다 어려움이 클 것으로 예상
 - 건설물량에 70% 이상을 차지하는 건축시장에서 건축허가와 착공면적이 동시에 큰 폭으로 감소
 - 올해 SOC 예산 감소, 상반기 조기집행 등에 따라 3/4분기 이후 공공투자 역시 부진할 가능성이 큰 상황
- 브릿지론 비중이 높은 증권사 등을 중심으로 부동산PF 연체율이 증가하면서 건설업 자금시장 불안감이 여전
 - '21년 말 0.18%에 불과했던 금융권의 PF 연체율은 '22년 말 0.56%로 증가했으며, 증권사의 연체율은 10.4%로 '21년 말 3.7%에 비해 급증했고, 저축은행(2.1%), 여전사(2.2%) 등도 연체율이 증가 추세
 - 단기간 내에 건설 자금시장 안정화를 기대하기 쉽지 않다는 측면에서 민간 건축시장 부진이 이어질 전망
- 최근 들어 건설공사비지수는 안정세를 보이고 있으나, 전기세 인상에 따라 시멘트 등 가격 및 수급불안 여전
 - 건설공사 비용상승은 건설기업 이익감소는 물론 건설경기 부진의 악순환으로 작용할 가능성이 상당
- 건설공사비 안정과 부동산PF 등 금융시장 불안 해소가 선행되어야 건설경기 회복이 가능할 전망

부동산PF 연체율 추이

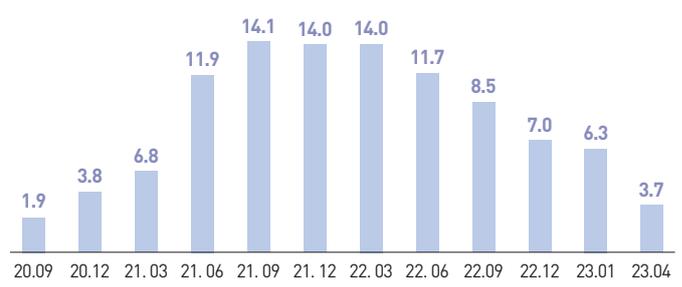
단위: %



주: '22년 말 기준 / 자료: 금융감독원, 하나금융경영연구소 재인용

건설공사비지수 상승률 추이

단위: %



주: 전년동기비 / 자료: 통계청

전문건설시장

“ 2023년 2/4분기 전문건설업: 공사비 상승, 하도급 증가로 계약액이 증가했으나, 2분기 들어 감소로 전환 ”

- 전문건설업 계약액은 '23년 3월 14조원, 4월 10.7조원, 5월 10.2조원으로 최근 감소세로 전환
 - 최근 3개월 간의 계약액은 전년동월 대비 점차 감소하는 것으로 나타났으며, 이는 과거 3년 평균에서도 동일한 추세를 보이는 상황

'23년 2분기 전문건설공사 수주실적(잠정)

시 기	구 분	추정 수주액(십억원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'23년 3월	전문건설업 전체	14,058	26.2	21.2
	원도급공사	4,470	13.0	16.7
	하도급공사	9,588	-6.1	23.4
'23년 4월	전문건설업 전체	10,705	11.4	8.7
	원도급공사	2,817	-4.0	2.0
	하도급공사	7,888	18.2	11.4
'23년 5월	전문건설업 전체	10,248	-12.0	3.7
	원도급공사	3,086	0.4	13.9
	하도급공사	7,163	-16.5	-0.1

주: 전문건설공제조합의 보증실적('23.3~'23.5)을 기반으로 추정
 자료: 전문건설공제조합

“ 2023년 3/4분기 전문건설업: 건설경기 부진에 따라 전문건설업 계약액 역시 감소 추세가 이어질 전망 ”

- 전반적인 건설경기 부진, 거시경제 여건 악화에 따라 전문건설업 업황 역시 부진이 이어질 것으로 예상
 - 공사계약 이후의 소요원가 상승 등으로 인해 업계가 맞닥뜨린 난관, 불확실한 시장상황으로 인한 공사발주 지연 등을 감안하면 단기적으로 전문건설업 업황 개선은 쉽지 않을 것으로 판단

“ 2023년 2/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 낮은 수준이며, 이는 3/4분기에도 계속될 것으로 판단 ”

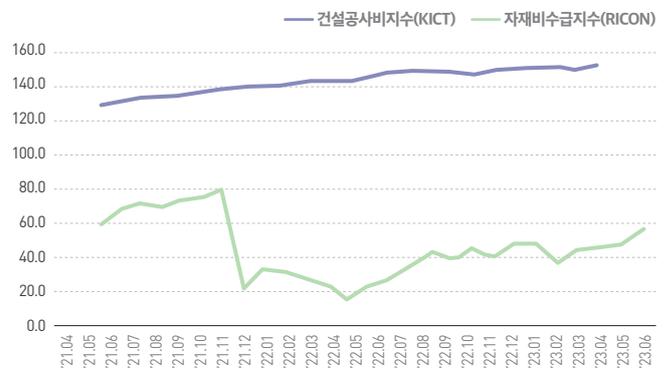
- 전문건설업 경기체감도는 최근 3년 이래 가장 낮은 수준으로 '23년 5월에는 38.9에 불과한 상황
 - 경영상의 주요 애로사항으로는 타워크레인의 잔업거부 및 안전수칙 준수 등 건설노조 현안, 기능인력의 수급난, 생산체계 개편에 따른 업역충돌과 수주경쟁의 심화 등이 지적
 - 또한, 최근 전문건설업체의 수익성이 악화된 것으로 예상되어 경기 체감도 개선은 쉽지 않을 전망

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재수급지수 비교



자료: 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

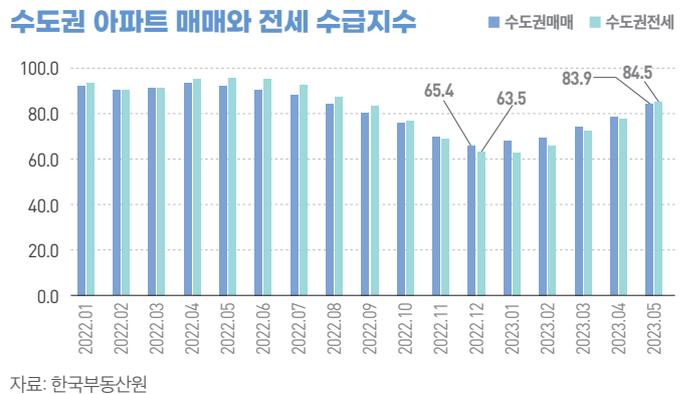
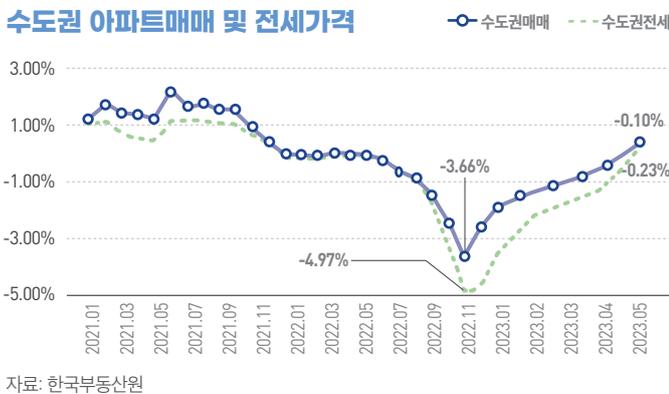
전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

구 분	'22년 8월	9월	10월	11월	12월	'23년 1월	2월	3월	4월	5월
월별 전망	44.4	49.5	44.6	42.7	41.5	33.5	42.2	55.6	49.4	52.3
월별 평가	39.6	40.6	43.8	41.5	40.8	28.6	40.0	42.7	44.6	38.9

주택시장

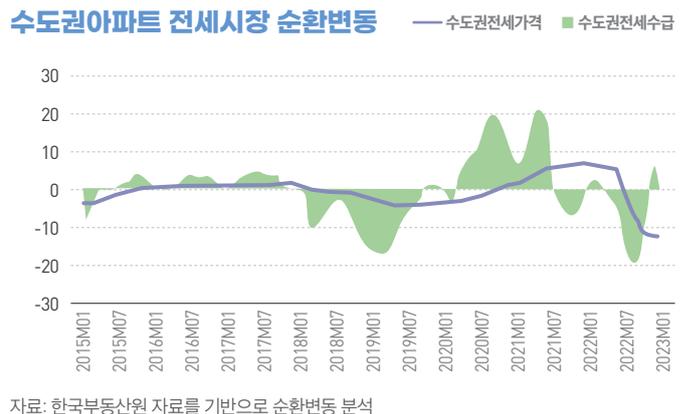
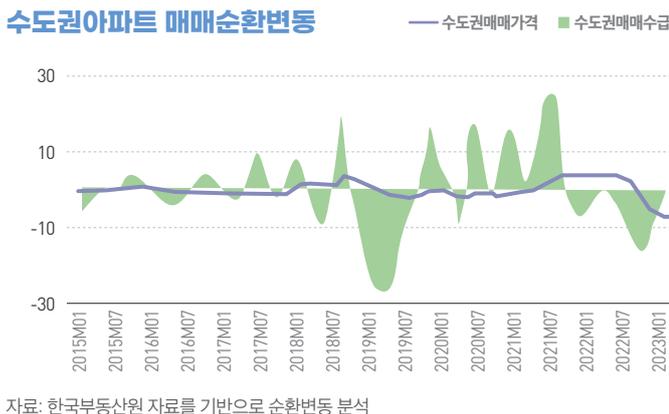
“ 2023년 2/4분기 주택시장: 규제 완화와 누적 가격 조정으로 가격 낙폭이 둔화되고 수급심리 개선 지속 ”

- ’23년 5월 현재 수도권아파트 매매와 전세가격은 하락세가 지속되었으나, 낙폭은 둔화되고 있는 상황**
 - 매매가격은 0.1%, 전세가격은 0.23% 하락하여 지속적 하락세를 유지했으나, 전년 12월 최저 변동치를 기록한 후 5개월 연속하여 하락 폭은 둔화됨. 전세가격 낙폭 둔화 정도가 매매가 대비 강하게 나타나고 있음
 - 동월 서울 아파트매매가격은 0.01% 상승세 전환을 기록하여 시장 회복은 추세적 흐름을 타고 있음
- 매매와 전세가격의 하락폭 둔화는 수급지수의 지속적 개선에 기인하는 것으로 판단**
 - 가격 하락세가 가장 컸던 전년 12월 수급지수도 가장 낮은 수준으로 매매는 65.4, 전세는 63.5를 기록했으며 가격 낙폭 둔화와 함께 수급지수도 지속하여 개선되고 있음
 - 5월 현재 기준으로 매매수급지수는 83.9, 전세수급지수는 84.5를 기록했으며 전년 중반 이후 유지되고 있는 가격 조정으로 형성된 급매물 중심의 거래 발생 등이 반영된 수급 여건 개선으로 가격 낙폭 둔화로 이어짐



“ 2023년 3/4분기 주택시장: 가격 및 수급 여건 개선으로 주택경기는 저점에 근접할 것으로 전망 ”

- (거시경제 여건) 한국은행의 기준금리 동결(3.5%)로 인해 주택가격 하락 압박은 완화되고 있는 상황**
 - 환율과 금융시장 불안감은 여전히 존재하고 있으나, 기대인플레이션 등 일부 거시 지표는 안정적으로 유지
 - 기준금리 동결로 시장금리는 안정되고 있어 주택가격 하락 압박도 완화될 것으로 예상됨
- (주택시장 동향) ’23년 4월 기준 미분양 물량은 연속해서 감소하는 등 주택시장 경착륙 위험은 완화**
 - 미분양은 71,365호로 전월 대비 연속해서 감소하고 있으며 준공후 미분양은 8,716호로 소폭 변동에 그침
 - 누적된 가격 조정과 급매물 중심 거래로 주택시장 수급 여건도 개선되고 있어 시장 회복 기대감도 커짐
- (수도권아파트 순환변동 분석) 가격지수와 수급지수 순환변동은 모두 수축기를 유지하나, 이후 저점 도달 전망**
 - 매매-전세가격 순환변동은 저점에 도달한 것으로 관찰됨. 낙폭 둔화 등 시장회복 상황은 지속될 것으로 예상
 - 매매-전세수급 순환변동은 지속하여 확장하고 있어 수급지수 개선도 유지될 것으로 보임



건설·주택시장 이슈 진단

상반기 건설시장 결산과 하반기 점검

(상반기) 건설지표가 악화되어 건설경기 회복세가 지연될 가능성이 커졌고, 생산요소 수급 불안 역시 여전

- (건설지표) '22년 하반기부터 '23년 상반기까지 건설업을 둘러싼 내외부 환경은 매우 부정적
 - 건설수주, 건축허가 및 착공, 분양물량 등이 크게 감소하며, 건설경기 장기 부진 우려
 - 공사 원가 상승, 미분양 증가, PF 부실 등으로 지방을 중심으로 건설기업 부도 및 폐업이 증가
- (건설자재) 최근 전반적인 자재가격의 안정세에도 불구하고 시멘트, 레미콘 등의 수급불안으로 인해 자재시장의 불확실성이 지속되고 있어 공사현장의 차질과 불안은 여전
 - 원자재가격 추이를 대표하는 S&P GSCI 지수는 '22년 6월 최고치를 기록한 이후 '23년 들어 하향세 지속
 - 다만, 전기요금 인상에 따라 시멘트, 레미콘, 철근 등 주요 건설자재 가격불안 요인은 상존

건축허가 및 착공면적 현황

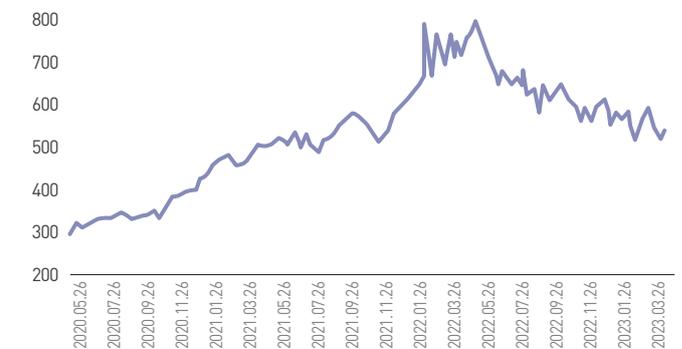
단위: m², %

구분	건축허가면적 누계		
	2022년 4월 누계	2023년 4월 누계	증감률
합계	58,556	47,549	-18.8
주거	19,911	15,963	-19.8
비주거	38,644	31,587	-19.3

구분	건축착공면적 누계		
	2022년 4월 누계	2023년 4월 누계	증감률
합계	37,356	24,391	-34.7
주거	10,991	7,593	-30.9
비주거	26,365	16,798	-36.3

자료: 통계청

최근 3년 국제 원자재가격 추이



자료: S&P Dow Jones Indices LLC.

(하반기) 건설물량 감소, 인력 및 자재수급 부담, 부동산PF 불안 등으로 건설경기 부진이 지속될 전망
건설투자는 마이너스로 전환되어 연간 0.2% 감소할 것으로 예상

- (위험요인) 거시경제 부진, 건설경기 침체가 이어지면서 한계기업이 크게 증가하는 등 다양한 위험요인 상존
 - 하반기 건설시장은 공공부문의 부진이 지속되는 가운데, 민간 건축시장 역시 상반기에 비해 부진할 것으로 예상
 - 분양연기, 착공지연 등에 따라 건설업이 차지하는 비중이 상당한 지역 경제를 중심으로 부정적 영향이 심화
 - '23년 1/4분기 상장 건설사(50개사) 영업이익은 전년동기 대비 20.2% 감소하였고, 하반기에도 지속될 것으로 예상되어, 한계기업 및 부실위험기업이 크게 증가할 전망
 - 건설기업과 노조 간 갈등이 상당한 수준으로 단체행동 등에 따라 건설현장 섯다운 등 불안요인 상존
 - 전기세 인상 등에 따라 시멘트 가격이 인상될 가능성이 크며, 이는 레미콘, 콘크리트파일 등 타 자재로의 연쇄적인 가격 인상으로 이어질 가능성이 상당
 - 부동산PF 연체율이 증가하고 있어, 건설 자금시장 경색 상황이 여전
- (소결) 건설시장을 둘러싼 위험요인이 단기간에 해소될 가능성이 적어 올해 건설경기 부진은 불가피할 전망

건설업 한계기업 비중 추이

단위: %



주: 한계기업은 3년 연속 이자보상배율이 1미만 기업
자료: 한국은행

시멘트 가격 변동 추이

단위: 원



주: '23년 6월 시멘트 제조사 인상 발표 기준
자료: 시멘트 제조사 및 언론자료 종합

시멘트 가격 상승률

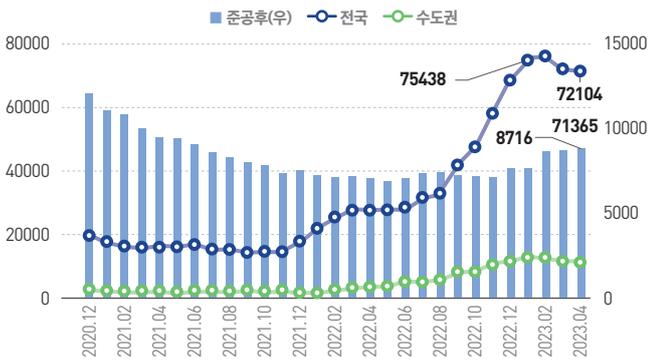
'21년: 5.3% '22년: 32.9%
'23년(인상사): 14.3%

상반기 주택시장 결산과 하반기 점검

(상반기) 수요 정상화 목적의 전방위 규제 완화로 시장 경착륙 위험은 크게 완화

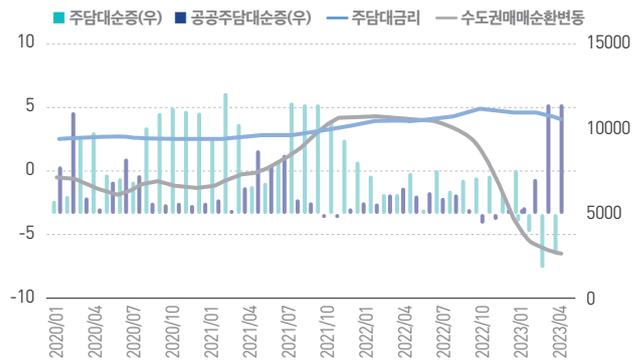
- (연착륙 가능성 확대) 세제, 금융규제 등 주택수요를 억제했던 규제 완화와 분양물량 조정
 - 주택가격이 충분히 조정된 후 수요 회복으로 이어지는 기반을 구축하는데 기여했으며, 최근 급매물 중심의 거래 개선으로 가격 하락 폭도 꾸준히 둔화되고 있어 연착륙 가능성도 커지고 있음
 - 미분양 확대에 대응한 민간부문의 분양물량 조정으로 2개월 연속 미분양 물량 감소세가 유지되고 있어 공급 부문의 경착륙 위험은 완화(그림 1 참조)
- (주택가격 회복 심리 확산) 누적된 가격 조정 속에서 급매물 중심 거래는 시장 정상화 기반 형성
 - 수도권 아파트가격 순환변동은 저점에 접근하고 있으며, 최근 서울의 경우 중간매매가격이 상승세로 전환되고 있어 가격 기준 주택시장 상황은 회복 징후가 뚜렷하게 강해지고 있음
 - 기준금리 동결과 금융 당국의 금리 가이드는 주택담보대출 금리 상승을 억제하여 구매수요를 일부 회복시켰고, 공공부문의 장기 저리 대출 상품 확대로 수요 심리가 개선되어 주택가격은 저점에 접근하고 있음 (그림 2 참조)
- (소결) 2023년 들어 주택가격 낙폭이 지속적으로 축소되고 있으며, 분양시장 역시 미분양 물량 감소로 위험이 크게 완화되어 시장 연착륙 가능성이 커지면서 시장심리 회복세 강화

① 미분양 동향



자료: 한국부동산원

② 주택담보대출(예금취급기관)과 매매순환변동

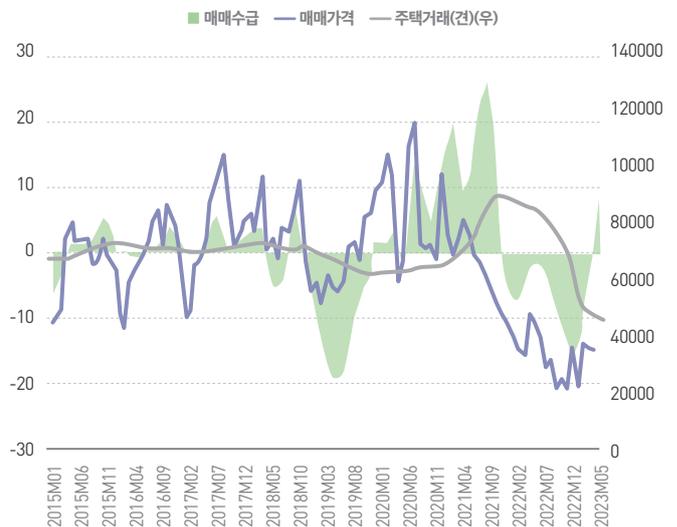


자료: 한국은행 및 한국부동산원 자료 분석

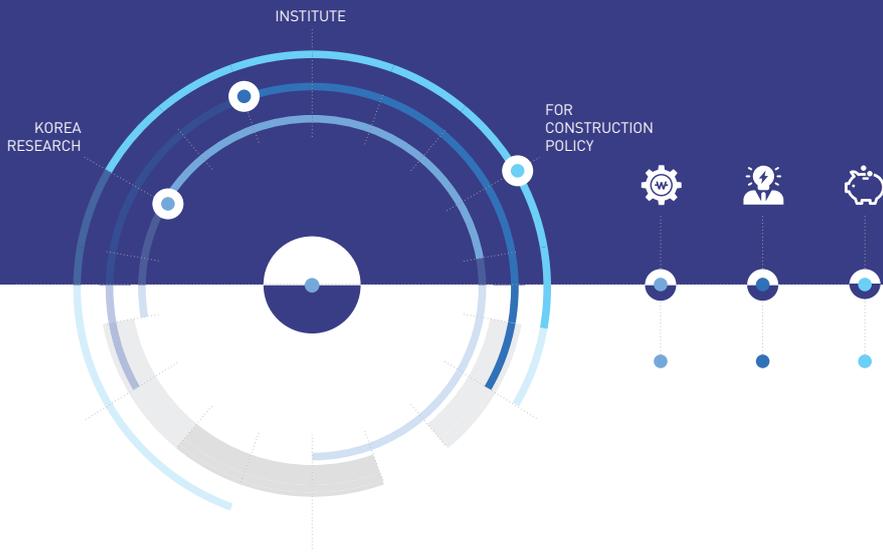
(하반기) 주택경기는 저점에 근접하였으나, 연체율, 분양시장 및 주택거래량 등 위험 요인도 상존
수도권 아파트 가격은 매매와 전세 모두 0.3% 내외 상승세로 전환 예상

- (위험요인) 거시경제 여건 불안정성과 분양시장 위축 등 다양한 위험 요인 상존
 - 환율 등 대외여건의 불확실성에 더하여 연체율 증가로 인한 수요 안정성 저해 우려
 - 최근 분양시장 및 착공물량 감소 등 공급 측면에서의 조정국면으로 파생되는 위축 우려
 - 가격 및 수급심리 개선 속에서 주택거래량은 여전히 낮은 수준을 유지하고 있어 시장 회복 속도를 저해할 수 있음 (그림 3 참조)
- (소결) 상반기에 이어 하반기도 시장 회복세는 지속되며, 주택 경기는 저점에 도달할 것으로 전망
 - 미분양 물량 감소, 급매물 중심 거래 회복 등 상반기 주택시장은 긍정적 시그널을 양산하고 있으나, 수요 불안정성으로 인한 분양시장 및 착공 여건 위축이 지속될 경우 주택경기 회복 속도는 더딜 수 있음
 - 동시에 1기 신도시 포함한 '노후계획도시 정비사업 특별법' 및 '재건축 초과이익환수법' 등 주요 규제 개선의 국회 심의 결과는 수요 회복에 대한 심리적 여건에 영향을 줄 수 있어 진행 상황에 따른 시장 변동성 증폭도 가능한 상황임

③ 수도권아파트 매매시장 순환변동과 주택거래건수



자료: 한국부동산원 자료 분석



지표로 보는 건설시장과 이슈

발행일 2023. 06
발행인 김희수
발행위원 박선구, 권주안, 이은형
발행처 대한건설정책연구원
등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관) 07071
TEL 02-3284-2600 | FAX 02-3284-2620

RICON
대한건설정책연구원