

# 지표로 보는 건설시장과 이슈

## Q 시장동향 및 전망

### 건설시장

건설수주, 건축허가 및 착공 등 건설 선행지표 악화 지속  
하반기로 갈수록 건설경기 부진이 심화될 전망

### 전문건설시장

하도급공사를 중심으로 계약액 감소세가 가시화  
경기체감도(BSI)가 낮은 상황으로 어려움이 지속

### 주택시장

주택수급 개선 등으로 주택가격 상승세 전환  
가격 상승세 전환 후 보합 상황 유지

## Q 이슈 진단

### 2024년 SOC 예산안 평가

안전 예산, 공사비용 증가 등을 감안하면 실질 예산은 감소세

### 전문건설업 업종별 여건

착공물량 감소의 시차효과로 토공 등 선행 공종 어려움 가중

### 불법하도급 단속 및 근절방안 평가

불법하도급 발생 환경을 우선적으로 해소한 후 패널티 강구

### 주택시장 불안정성 진단

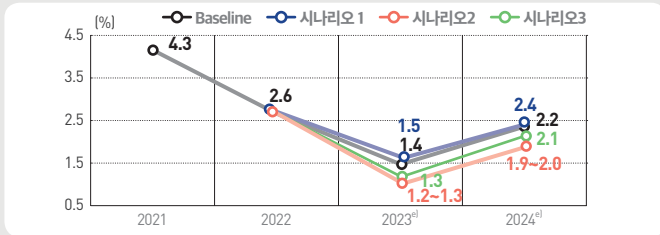
공급 측면의 위축으로 주택시장은 불안정한 상태가 지속

# 시장동향 및 전망

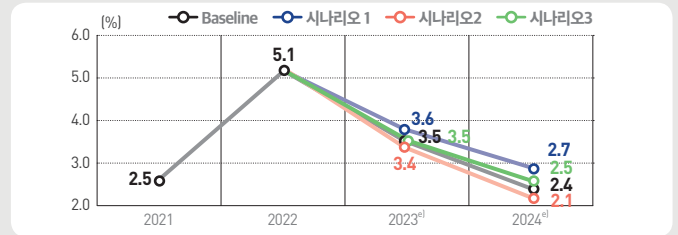
## 거시 경제 여건

- ▶ 한국은행은 '23년 8월 수정전망을 통해 올해 경제성장률은 1.4%로 유지했으며, 건설투자는 -0.4%에서 0.7%로 상향 조정
  - 상반기 건설투자는 예상외로 선방하여 2.1% 증가했음을 감안하면, 상반기에 비해 하반기는 부진할 것으로 전망
- ▶ 또한, 거시경제 성장경로에 있어 중국경제 항방, 주요 선진국 경기 흐름, 에너지가격 추이 등을 핵심 요인으로 지목하며, 전반적으로 불확실성이 높은 상황이라 평가
  - 연간 소비자물가 3.5%, 근원물가 3.4% 상승을 예상했으며, 누적된 비용상승 압력을 우려

### 시나리오별 경제성장률 전망(한국은행)



### 시나리오별 소비자물가 상승률 전망(한국은행)



## 건설시장

### 건설시장 3/4분기 동향

'23년도 3분기  
건설시장 평가

- 1 ▶ 수주, 허가, 착공 등 큰 폭 감소  
건설경기 부진 장기화 우려
- 2 ▶ 건설기성은 증가  
시차효과에 따른 마감공사 증가
- 3 ▶ 전반적인 건설경기 부진 지속  
일부 공종 제외 부진 심화

- ▶ 건설수주, 건축허가 및 착공, 분양 등 건설업 선행지표의 부진이 심화

### 건설시장 4/4분기 전망

'23년도 4분기  
건설시장 전망

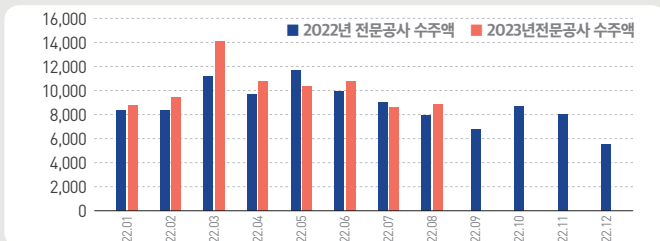
- 1 ▶ 민간 건축시장 부진 우려  
건축허가 및 착공의 동반 부진
- 2 ▶ 누적된 비용상승으로 부담 지속  
건설공사비 부담이 여전
- 3 ▶ 하반기로 갈수록 부진 심화  
신규 착공물량 감소 영향

- ▶ 신규 착공물량이 크게 감소하여 하반기로 갈수록 건설경기 부진이 심화될 전망

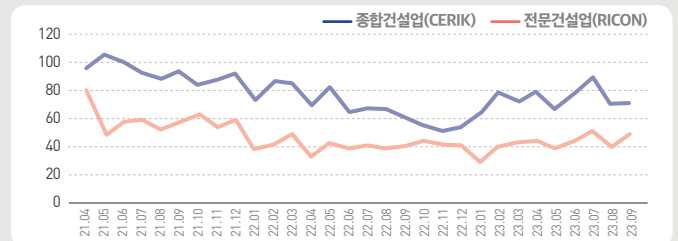
## 전문건설시장

- ▶ 전문건설업 계약액 기준 원도급공사는 종전 수준, 하도급공사는 계약액 감소세가 가시화되는 상황
  - 전문건설업 업종별로는 토공, 철근·콘크리트 등 선행 공종을 중심으로 어려움이 클 것으로 판단
- ▶ 3/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 여전히 낮은 상황이며, 4/4분기에도 이어질 전망
  - 건설경기 악화 및 코로나 팬데믹 이후 누적된 공사소요비용 부담이 주된 원인

### 전문건설업 계약액 추정치



### 종합 및 전문건설업 BSI 추이



## 주택시장

### 주택시장 3/4분기 동향

주택가격	상승세 전환	상승
수급/심리	개선 뚜렷	보합
종합		저점/회복

- ▶ 가격 상승세 전환, 저점 도달

### 주택시장 4/4분기 전망

주택가격	상승 보합	보합
수급/심리	개선 둔화	보합
종합		보합

- ▶ 가격 상승세 전환 후 보합 상황 유지

# 건설시장

## “ 2023년 3/4분기 건설시장: 건설수주, 건축허가 및 착공 등 선행지표의 부진이 심화되어 향후 건설경기 부진 우려 ”

- '23년 7월 건설지표는 건설기성은 10.8% 증가하였으나, 건설수주, 건축허가 및 착공면적 등은 50% 가까이 감소
  - 건설수주는 1/4분기 11.1%, 2/4분기 31.5% 줄어든 데 이어 7월에도 55.3% 감소
  - 건축허가면적은 상반기 22.6%(1/4: -8.5%, 2/4: -33.5%) 감소하였고, 7월에는 45.7% 줄어 부진이 심화
  - 건축착공 감소세는 더욱 심각한데 상반기 38.5% 줄어들었고, 7월에도 48.9% 감소
  - 아파트 분양물량은 7월까지 누적 9.3만호로 작년 동기간 20.1만호의 절반에도 미치지 못하는 수준
  - 건설기성 만이 증가세를 보이는데 이는 2021년까지 증가한 착공물량의 시차효과이며, 2022년부터 건설 선행지표 부진이 본격화되었다는 측면에서 2024년 이후 건설경기는 지금보다 악화될 가능성이 매우 큰 상황
- 전체적으로 건설지표가 부진하며, 마감공사 등 일부 공종을 제외하면 건설공사 물량도 크게 줄어든 상황

### 주요 건설지표 동향

(전년동기비, %)

구분	2021년				2022년				2023년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	7월
건설수주(경상)	26.5	18.7	3.7	-2.9	13.2	22.2	30.5	-16.1	-10.7	-50.6	-55.3
건설기성(불변)	-8.8	-7.2	-8.1	-3.1	-1.7	2.0	3.5	6.5	11.5	12.5	10.8
건축허가면적	17.6	7.2	29.3	12.7	14.1	13.7	5.4	-11.0	-8.5	-42.1	-45.7
건축착공면적	17.8	10.4	2.9	7.7	-15.6	-9.4	-6.4	-38.1	-28.7	-46.5	-48.9
아파트 분양물량(만호)	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	8.3	12.3	3.5	1.2	1.8

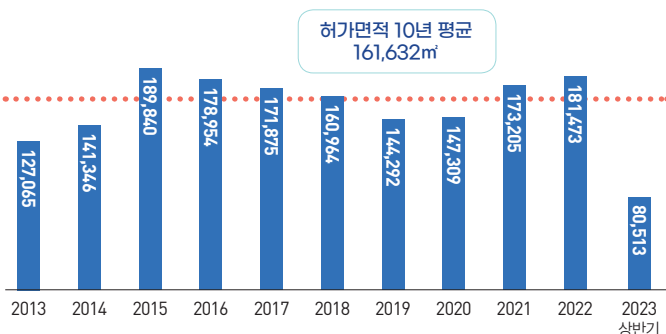
자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

## “ 2023년 4/4분기 건설시장: 신규 착공물량이 크게 감소하여 하반기로 갈수록 건설경기 부진이 심화될 전망 ”

- 하반기로 갈수록 상반기에 비해 건설경기 부진이 심화될 것으로 예상되며, 이는 내년까지 이어질 가능성이 상당
  - 한국은행은 올해 예상보다 양호한 건설기성 효과로 건설투자 전망치를 상향 조정(-0.4%→+0.7%)하였으나, 오히려 내년 전망치는 하향 조정(0.2%→-0.1%)하여 향후 건설경기 부진의 장기화를 우려
- 특히, 올해 들어 건설물량에 70% 이상을 차지하는 건축시장의 선행지표 악화가 매우 심각한 상황
  - 작년까지 건축허가 물량 자체는 증가하여 우려할 수준은 아니나, 문제는 공사비 상승, 자금조달 어려움 등으로 건축허가 이후 착공으로 이어지지 못하고 있는 상황
  - 그 결과, 건축착공은 지난해 18.1% 줄어든 데 이어 올해는 감소폭이 7월까지 39.9%로 더욱 심화된 상황
- 결국 시장 정상화를 위해서는 건설공사비 안정과 부동산PF 등 자금시장 불안 해소가 전제되어야 하는데, 부정적 환경요인이 단기간에 해소될 가능성이 적어 건설경기 부진에 대한 우려가 지속될 수밖에 없는 상태

### 연도별 건축허가면적 추이

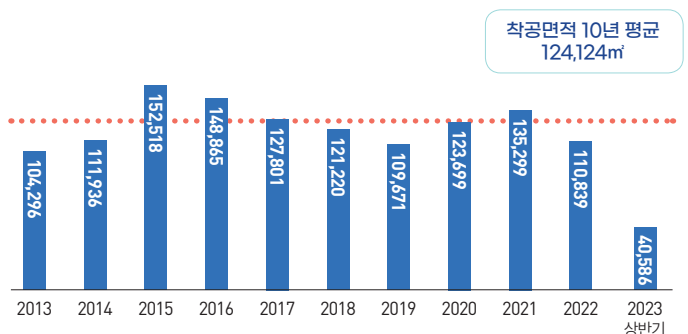
단위: 천제곱미터



자료: 국토교통부

### 연도별 건축착공면적 추이

단위: 천제곱미터



자료: 국토교통부

## 전문건설시장

### 2023년 3/4분기 전문건설업: 하반기 들어 하도급공사를 중심으로 계약액 감소세가 가시화

- 전문건설업 계약액 추정치는 '23년 6월 10.2조원, 7월 8.6조원, 8월 8.7조원으로 감소세 지속
  - 공공발주 비중이 높은 원도급공사와 달리 민간 위주의 하도급공사를 중심으로 전년 동월 및 과거 3년 동월 대비 계약액 감소가 나타나고 있는 상황

#### 2023년 3분기 전문건설공사 수주실적(잠정)

시 기	구분	추정 수주액(십억원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'23년 6월	전문건설업 전체	10,248	-12.0	3.7
	원도급공사	3,086	0.4	13.9
	하도급공사	7,163	-16.5	-0.1
'23년 7월	전문건설업 전체	8,592	-4.5	2.9
	원도급공사	3,049	27.8	26.1
	하도급공사	5,543	-16.1	-6.5
'23년 8월	전문건설업 전체	8,698	8.4	11.6
	원도급공사	2,346	5.4	18.0
	하도급공사	6,353	9.6	9.5

주: 전문건설공제조합의 보증실적(23.6~'23.8)을 기반으로 추정  
 자료: 전문건설공제조합

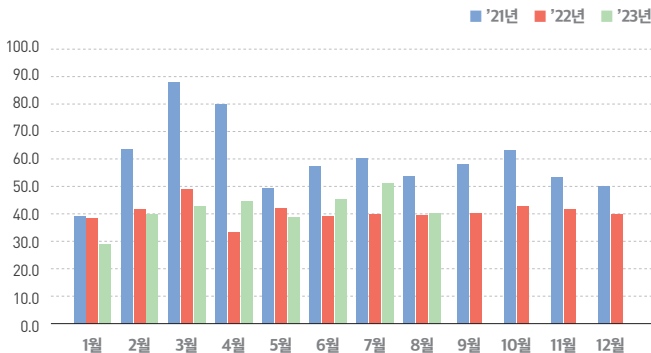
### 2023년 4/4분기 전문건설업: 건설경기 부진에 따라 전문건설업 계약액 반등은 쉽지 않을 전망

- 전반적인 건축 착공물량 감소에 따라 하도급 부문을 중심으로 전문건설업 계약액 감소가 이어질 것으로 예상
  - 신규 물량이 감소했다는 측면에서 전문건설업 업종별로는 토공, 철근·콘크리트 등 선행 공종을 중심으로 어려움이 클 것으로 판단

### 2023년 3/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 여전히 낮은 상황이며, 4/4분기에도 이어질 전망

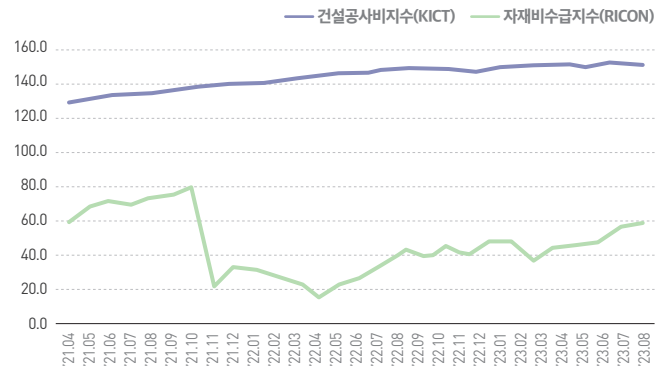
- 전문건설업 경기체감도는 전년 동기의 비관적인 전망을 감안하면 별다른 개선이 없는 것으로 판단
  - 코로나 팬데믹 이후 자재, 인력, 장비 등 전방위에 걸친 공사소요비용의 상승과 생산체제 개편에 따른 업역충돌과 수주경쟁의 심화 등이 여전하여 체감 경기 악화
  - 업황의 단기적인 반등을 기대하기 어려움에 따라 경기 체감도의 개선은 쉽지 않을 것으로 판단

#### 전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

#### 건설공사비지수와 자재수급지수 비교



자료: 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

#### 전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

구분	11월	12월	'23년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
월별 전망	42.7	41.5	33.5	42.2	55.6	49.4	52.3	41.1	42.7	59.0
월별 평가	41.5	40.8	28.6	40.0	42.7	44.6	38.9	45.2	51.1	40.4

# 주택시장

## “ 2023년 3/4분기 주택시장: 지속적인 주택수급 여건 개선으로 주택가격 상승 전환 이후 호조세 지속 ”

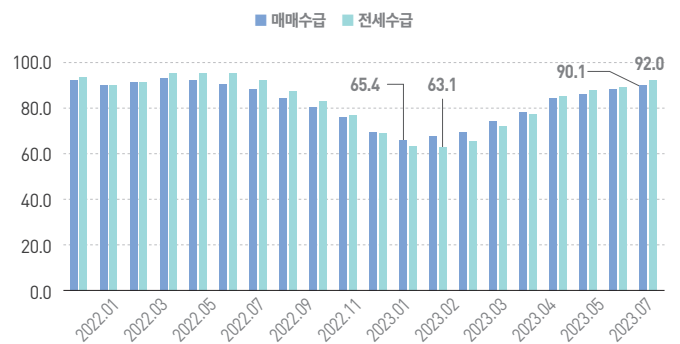
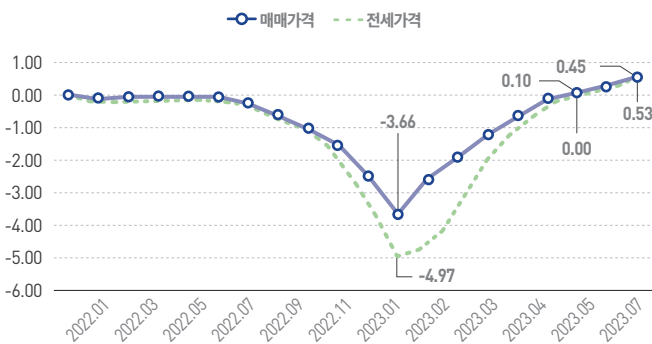
- '23년 6월부터 수도권아파트 매매, 7월부터 전세가격은 상승세로 전환되어, 이후 개선추세가 유지하고 있는 상황
  - '23년 8월 기준, 매매가격은 0.45%, 전세가격은 0.53% 상승하였으며, 전세가격 상승폭이 매매가보다 확대
  - 지속된 가격 하락에 따른 수요 회복으로 주택시장은 저점을 통과한 후 가격은 상승세가 유지
- 매매와 전세가격의 상승 전환은 누적된 가격 조정과 함께 수급지수의 지속적 개선에 기인하는 것으로 판단
  - 강한 가격 하락세를 보인 전년 12월 이후 가격 조정과 수요 회복으로 수급지수는 지속하여 개선
  - '23년 8월 기준, 매매수급지수는 90.1, 전세수급지수는 92.0을 기록하여 회복세가 강하게 유지
  - 수급지수 개선 패턴을 보면 전세지수가 상대적으로 강하게 나타나 전세가격 상승폭이 매매보다 큰 것으로 판단

수도권아파트 매매-전세가격지수 변동

단위: %

수도권아파트 매매-전세수급지수 추이

기준: 100



자료: 한국부동산원

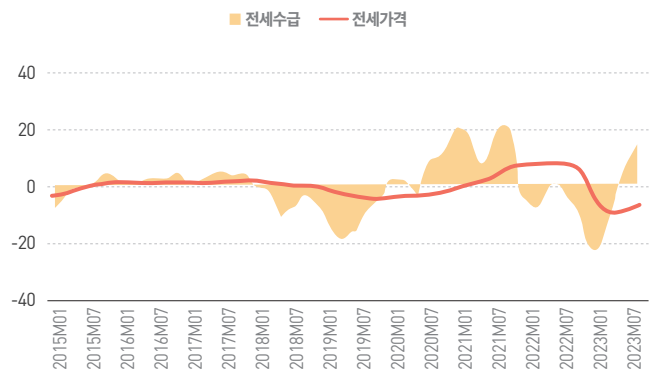
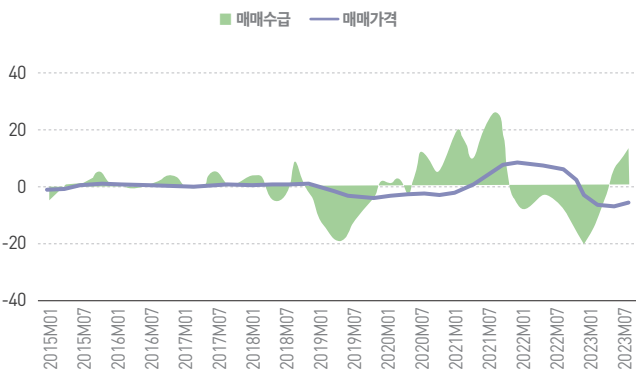
자료: 한국부동산원

## “ 2023년 4/4분기 주택시장: 가격 순환변동은 저점 통과 후 회복세가 지속되어 단기적으로 가격 상승세 유지 ”

- (거시경제 여건) 기준금리 동결(3.5%)로 대출금리는 지속적으로 하락하여 상환 부담도 약화되고 있는 상황
  - 기준금리 동결 및 대출금리 하락으로 주택수요는 회복 추세 유지할 것으로 예상
  - 다만, 고환율, 고물가 여건이 지속되고 있으며, 경기 회복에 대한 불확실성 우려가 여전히 큰 상황
- (주택시장 동향) 주택 인허가 물량 급감 등 주택공급 위축 우려로 주택시장 회복의 불안정성도 확대
  - 공급 위축으로 인한 공급 기반 약화로 수급 불안감이 조성되고 있어 단기 가격 불안정성 우려도 확대
  - 또한, 수급지수 상승폭이 소폭 둔화되고 있어 당분간 주택시장은 회복 속도와 폭은 둔화될 것으로 판단
- (수도권아파트 순환변동 분석) 수급지수는 확장국면, 가격지수는 저점 통과 후 회복국면을 유지
  - 매매-전세가격 순환변동은 저점에 도달 후 소폭 회복되고 있으며, 단기적으로 유지될 것으로 판단
  - 매매-전세수급 순환변동은 확장하면서 가격 순환변동에 일정 시차를 두고 회복세에 영향을 미치고 있는 모습

수도권아파트 매매순환변동

수도권아파트 전세시장 순환변동



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석

자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석

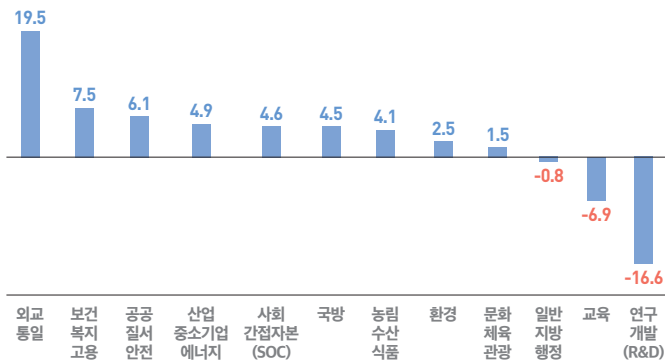
# 건설·주택시장 이슈 진단

## 이슈 1. 2024년 SOC 예산안 평가

- 2024년 SOC 예산은 4.6%(1.1조원↑) 증가한 26.1조원으로 책정되었으나, SOC 예산 내 안전 예산 7천억 등을 감안하면 사실상 올해와 유사한 수준으로 평가할 수 있음
  - 여기에 2021년 이후 건설부문 인플레이션을 감안하면 사실상 SOC 예산은 지속적으로 감소하고 있는 추세
  - 또한, SOC 분야 불용액이 2010년 이후 연평균 약 1.2조원으로 투자의 비효율성 역시 상당한 수준
- 정부부문 건설투자가 2020년 이후 3년째 감소하고 있다는 점에서 건설경기 회복을 위해 예산 증액이 필요
  - SOC 예산을 단순한 시설물 투자라는 인식에서 국민 삶의 질 개선의 사회적 인프라로 확장 해석할 필요가 있음

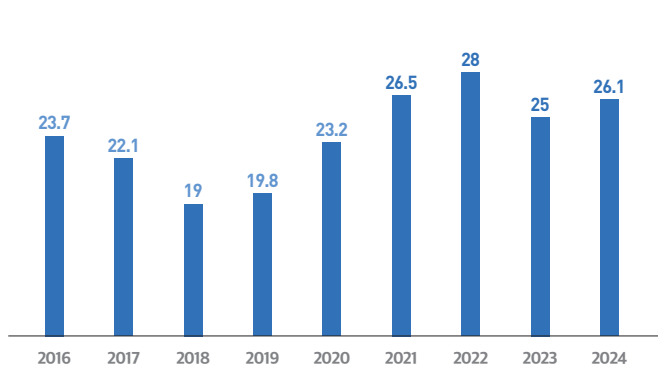
2024년 분야별 예산안 증감률

단위: %



연도별 SOC 예산 추이

단위: 조원



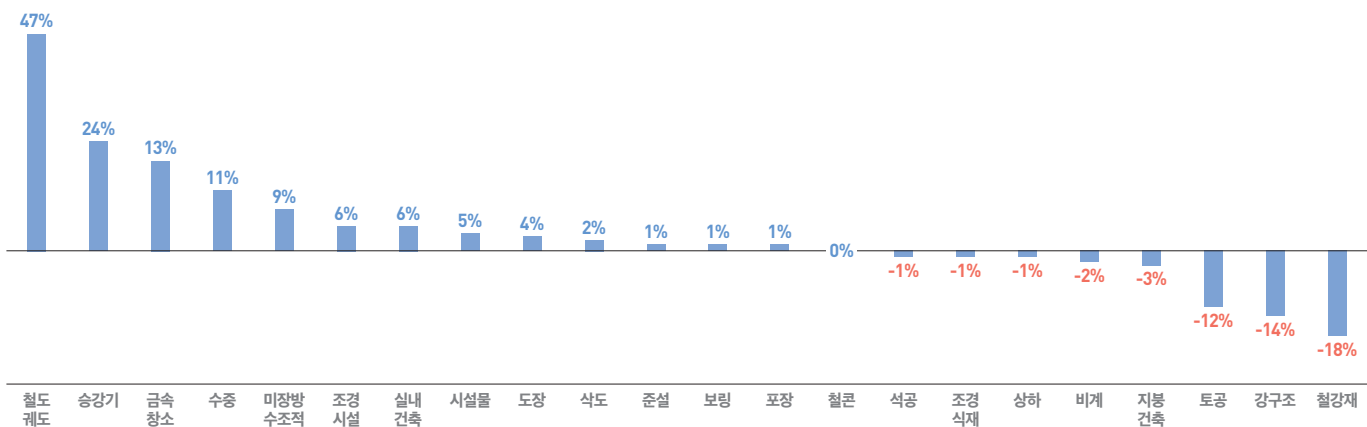
자료: 기획재정부

## 이슈 2. 향후 전문건설업 업종별 여건 전망

- 전문건설공제조합 계약보증 실적을 바탕으로 2023년 8월까지 전문건설업 계약액을 추정하면 업종별로 상이
  - '23년 8월 누적 기준, 계약보증액은 1.3% 증가했는데, 업종별로는 금속창호, 조경시설물, 실내건축 등의 업종이 증가율이 높고, 토공, 강구조 등의 업종이 감소폭이 큰 것을 나타냄
  - 또한, 전반적으로 건축마무리 공종의 계약보증은 양호한 반면, 토공, 철콘, 비계 등 선행 공종은 부진한 상황
- 이는 건축착공 감소의 시차효과에 기인하는 것으로 건설생산 프로세스에 따라 2023년 전문건설업 선행 공종을 중심으로 감소세가 이어지고 2024년에는 골조 공종, 2025년에는 마감 공종으로 부정적 영향이 파급될 것으로 예상

2023년 전문건설업 업종별 계약액 증감률 추정치

(전년동기비)



자료: 전문건설공제조합

## 이슈 3. 불법하도급 집중단속 결과 및 근절방안 평가

- 국토교통부는 ‘불법하도급 100일 집중단속 결과’ 및 ‘불법하도급 근절방안’을 발표**
  - 동 집중단속은 관계부처 합동 건설현장 불법행위 근절대책(‘23.2.21)과 후속대책(‘23.5.11) 일환으로 추진
  - 불법하도급 근절방안의 주요 내용은 상시단속체계 구축 및 처벌강화, 조기포착 시스템 고도화, 특별사법경찰제도 도입, 임금 직접지급 강화, 시공팀장 관리체계 구축 등으로 요약 가능
- 불법하도급의 재발방지를 위한 취지는 바람직하나, 단속과 처벌을 강화하는 제도적 보완과 함께 실행역량의 육성이 함께 추진되어야 할 필요성이 큰 것으로 판단**
  - 불법하도급 근절을 위해서는 이러한 행위가 발생할 수밖에 없는 환경 개선이 우선적으로 해소될 필요
  - 원칙과 규정을 따르는데 수반되는 비용증가가 있다면 이를 먼저 공사비에 적절히 반영한 이후, 위반시의 실질적인 패널티를 강구하는 것이 적절한 것으로 판단

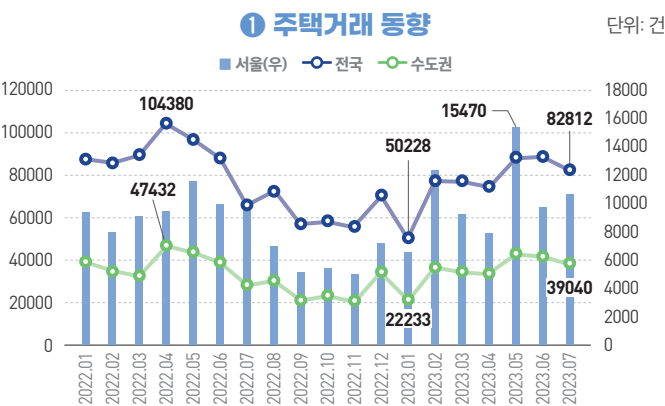
### 건설현장 불법하도급 100일(‘23. 5.23 ~ 8.30) 집중단속 결과

구분	주요 내용
적발현장(179개)	총 508개 단속대상 현장의 35.2%
적발건수(333건)	무자격자 하도급 221건(66.4%), 재하도급 111건(33.3%), 일괄하도급 1건(0.3%)
적발업체(249개)	원청 156개(62.7%), 하청 93개(37.3%)
불법시공(223개)	무등록업체 159개(71.3%), 무자격업체 64개(28.7%)

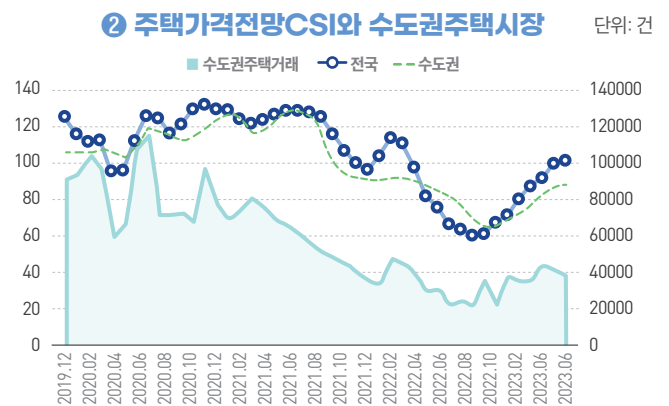
자료: 국토교통부(‘23.9.20)

## 이슈 4. 주택시장 회복 속, 불안정성 진단: 수급 불안감과 공급 위축

- (주택시장 회복) 주택경기는 저점 통과 후, 회복세가 진행되고 있으나, 불안 요인 역시 상존**
  - 최근 주택거래량은 소폭 감소하고 있어 가격 조정 후 반등한 수요 회복이 둔화될 가능성 여전(①). 서울과 수도권 모두 거래량이 감소하고 있어 누적된 가격 하락에서 파생된 수요량이 소진되는 것으로 판단
  - 주택가격전망CSI는 ‘100’을 넘어 상승 전망이 우세하나 상승 폭이 둔화되는 양상(②). 주택시장 회복세는 유지될 수 있으나 회복 속도와 상승 폭은 크지 않은 보합세로 전망

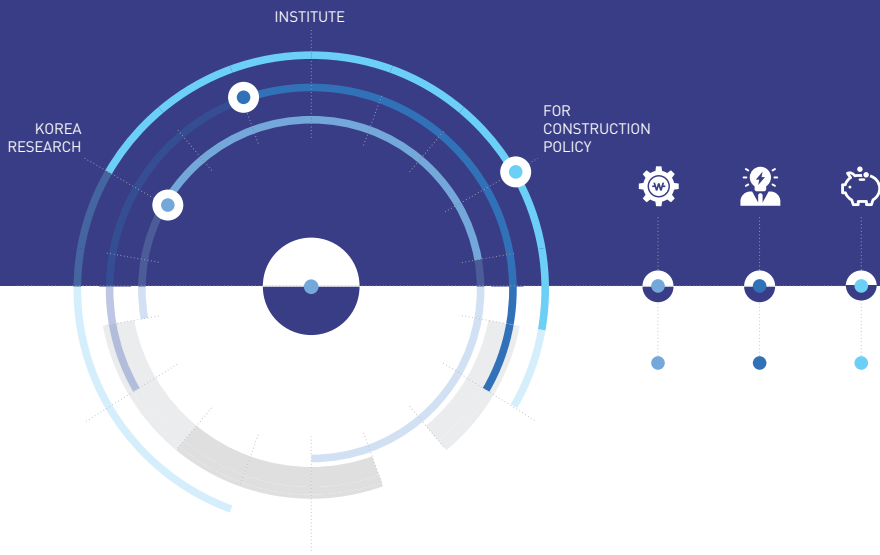


자료: 한국부동산원



자료: 한국은행 및 한국부동산원 자료 분석

- (수급 불안감과 지표 개선 폭 둔화) 공급 위축 심화로 수요 회복세와 맞추어 수급 불안감 확대 가능**
  - 주택공급 인허가와 착공 물량은 7월 누계 기준으로 수도권은 전년 대비 28%, 54% 각각 감소한 것으로 나타나 미분양의 지속적 개선에도 불구하고 공급 기반 위축은 심화되고 있는 실정
  - 거래량 소폭 감소와 주택가격전망CSI 소폭 개선이 보여주는 주택시장 회복세 단기 둔화는 민간부문 공급 위축 여건 개선을 더디게 할 수 있으며, 이후 수요가 정상적으로 회복될 경우 수급 불안을 조성할 우려도 존재
- (소결) 공급 측면의 위축으로 주택시장은 불안정한 상태가 지속되고 있는 상황**
  - 기존 PF대출 조건 완화, 미분양 물량 해소 지원 등 다양한 지원책 마련이 시급



# 지표로 보는 건설시장과 이슈

**발행일** 2023. 9  
**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