



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 건설사 법정관리 확산, 4월 위기설 현황 진단
 - 중소건설업 도래한 위기, 건설업 전체 위기는 진행중

정책동향

- 지역 건설경기 부양, 정부 지원과 지자체 전략이 맞물려야
 - 확대되는 지역 개발사업... 중소 전문건설업체의 기회와 과제

시장동향

- 민간아파트 분양가격 현황과 그에 따른 주택시장 영향 점검
 - 3.3㎡당 서울 평균 분양가격은 전국 대비 2.3배 높은 4,413만 원 수준

산업동향

건설사 법정관리 확산, 4월 위기설 현황 진단

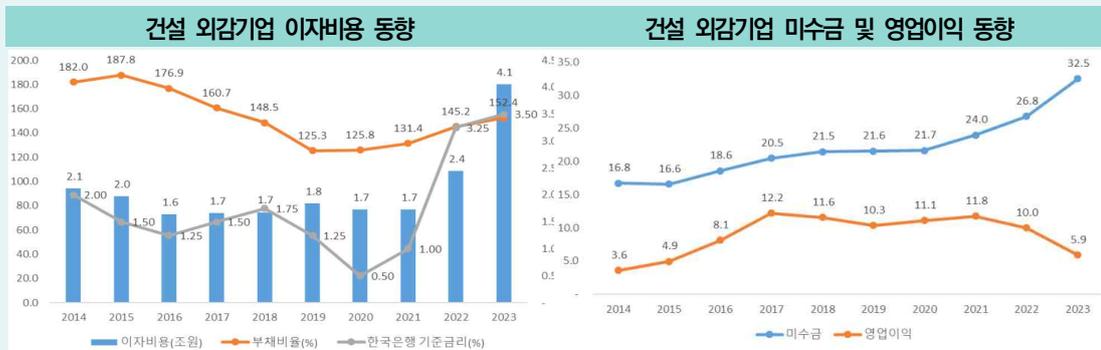
- 중소건설업 도래한 위기, 건설업 전체 위기는 진행중 -

김태준 연구위원
(tjkim@ricon.re.kr)

1. 4월 위기설의 원인과 현황 진단

◆ 10년만에 최악인 경영환경, 이자비용과 미수금이 4월 위기설의 배후

- 건설업체의 이자비용은 2022년 금리 상승기를 기점으로 저점 대비 3배 가까이 급증하였음
- 여기에 글로벌인플레이션이 야기한 건설공사비 증가는 영업이익을 악화시켰고 시장침체로 미수금이 증가함
- 4월 위기설은 급증한 부채와 이자비용에 반해, 건설업체가 지닌 유동성 저하를 원인으로 하고 있음
- 건설업체의 유동성은 2021년부터 하락하였는데 유동비율은 2023년 기준으로 1.49로 안정권인 1.50 이하로 떨어졌고, 당좌비율은 2022년도에 1.30 이하로 하락하며 건설업 전반이 유동성 위기에 봉착함



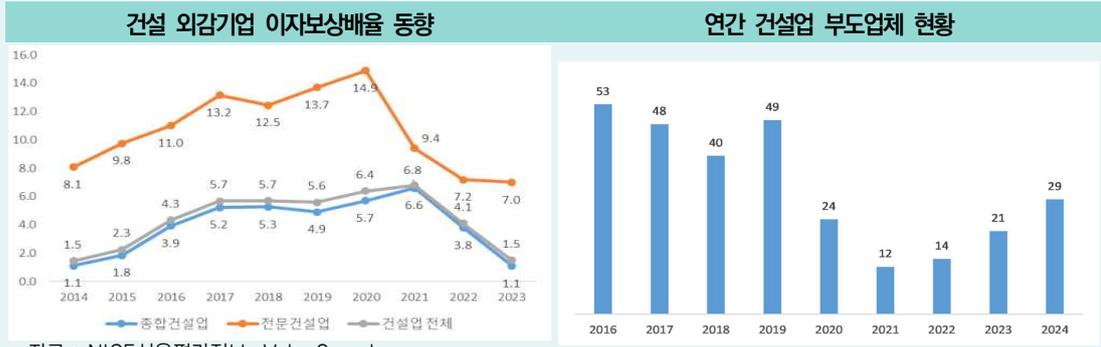
* 자료 : NICE신용평가정보, ValueSearch



* 자료 : NICE신용평가정보, ValueSearch

◆ ‘건설산업 4월 위기설’은 다소 과장, 그러나 최악으로 급격하게 진행중인 상황

- 장기적인 관점에서 건설산업의 최악은 아직 도래했다고 보기는 어려우나, 현재의 상황이 1년 이상 지속되면 과거 IMF금융위기, 글로벌금융위기에 준하는 불황이 올 가능성은 다분함
- 지난 서브프라임 사태 발발 이후 4~5년이 지난 시점에 건설업 위기가 극대화된 것을 감안하면 2022년부터 시작된 건설업 위기는 금년 또는 내년에 불황의 정점에 도달할 가능성이 높음

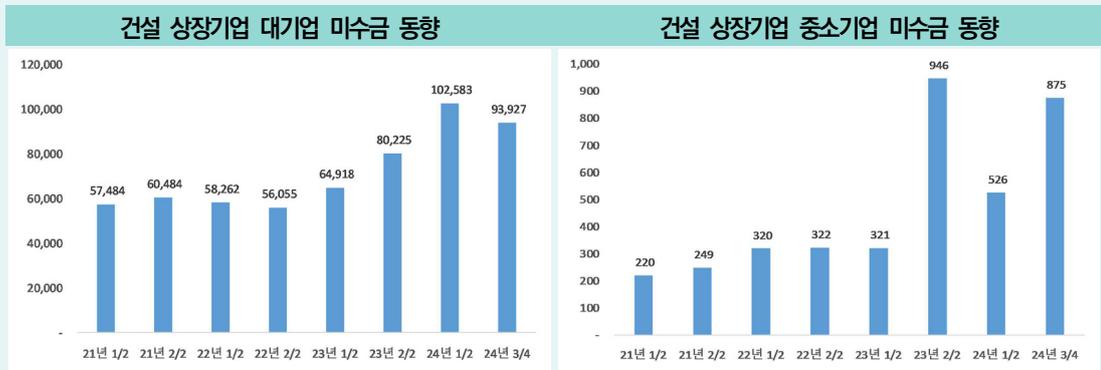


* 자료 : NICE신용평가정보, ValueSearch

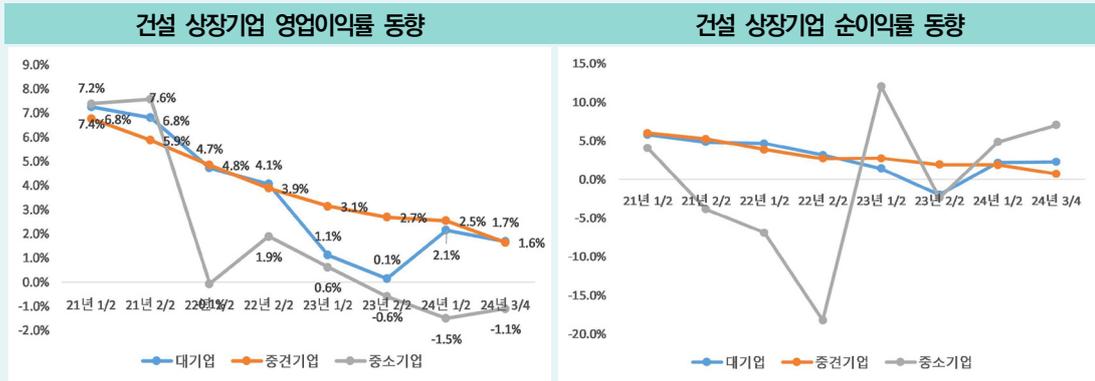
2. 중소건설업은 이미 최악의 상황, 대책 마련 서둘러야

◆ 중소기업 미수금 증가 대기업의 2배, 수익률도 적자 행보

- 최근 2년간 대기업의 미수금은 2배 미만 증가한 반면, 중소기업의 미수금은 4배 이상 증가하고 있어 중소기업의 자금 압박이 더욱 심함
- 또한 중소기업의 영업이익률 역시 2022년부터 적자 행보를 지속하고 있어 정상적인 영업활동으로는 이자비용과 미수금에 대한 부담을 벗어나기는 어려운 상황임
- 특히 측정 가능한 최신 통계는 외감기업 이상이나 상장기업 등 일정 규모가 있는 기업이 대부분이라 건설업 저변을 구성하고 있는 소규모 건설업체들이 체감하는 불황과 위기의 크기는 더욱 클 수밖에 없음



* 자료 : NICE신용평가정보, ValueSearch



* 자료 : NICE신용평가정보, ValueSearch

◆ **중소 및 지방 건설의 위기는 건설산업 전체의 위기 확산의 전 단계**

- 한국의 건설산업은 대기업과 중견/중소기업의 유기적인 협력체계로 운영되고 있음
- 중소기업의 위기를 방관할 경우 건설산업은 핵심 이해관계자의 역량 상실을 야기할 것이며, 이는 건설산업 전체의 경쟁력 약화로 이어질 것임

◆ **반면 현재 건설산업의 자원체계는 대기업 중심으로 구성되어 있어 중소기업 혜택받기 어려워**

- 최근 건설산업의 지원정책은 PF중심으로 이루어져 있으며, 이마저도 우량사업장에 집중해 있어 대규모 원도급사가 아니면 실질적인 지원은 받기 어려운 상황임
- 또한 지자체별로 상이하나 중소 건설기업은 중소기업 지원정책에서도 타업종에 비해 소외되어 있어 건설경기 불황에 그대로 노출되어 있음

◆ **중소건설기업에 대한 지원, 일부에 대한 지원이 아니라 기초에 대한 투자 관점으로 접근 필요**

- 기초적인 역량조차 지니지 못한 부실기업에 대한 지원은 밑 빠진 독에 물 붓기이며, 오히려 산업의 역량을 저해시킬 수 있음
- 그러나 역량이라는 것은 상대적인 관점이기 때문에 기업의 규모나 지역의 위치로 단정되어서는 안되며 장기적 관점에서 산업에 기여할 수 있는 정도로 파악해야 함
- 중소기업, 지방기업이 각자의 역할에서 기여하는 부분을 외면하면, 대기업은 물론 국가적 차원에서 건설산업의 경쟁력을 잃게 될 것임
- 모든 산업에는 다양한 플레이어들의 포지션이 있고 각자의 포지션에 최선을 다해야 전체 산업의 경쟁력이 창출되는 것을 감안하여 건설산업 기초에 대한 투자의 관점으로 중소 및 지방의 역량 있는 기업들을 지원하는 방안의 마련이 필요함

정책동향

지역 건설경기 부양, 정부 지원과 지자체 전략이 맞물려야 - 확대되는 지역 개발사업... 중소 전문건설업체의 기회와 과제 -

이지아 부연구위원(jjapooh@ricon.re.kr)

1. 2025년 지역건설경기 보완 방안 주요 내용

◆ 2025년 2월 19일 국토교통부와 기획재정부 등 관계부처는 건설경기 침체로 인한 지방 건설투자 감소 및 지역경제 위축을 해결하기 위해 지역건설경기 보완 방안을 발표하였음

- 주요 내용은 지역경제 활성화, 유동성 지원, 건설투자 촉진, 항공안전 투자 확대의 4대 추진과제로 구성됨

추진 방향	세부 내용
지역경제 활성화	철도 지하화 사업 조기 추진, 국가산업단지 조성 가속화, 개발제한구역(GB) 해제 총량 예외 적용을 통한 전략사업 추진
유동성 지원	SOC 재정 집행 확대, 미분양 주택 매입 및 임대수요 확대, 주택거래 활성화를 위한 금융지원 확대
건설투자 촉진	공사비 현실화 및 자금지원 강화, 책임준공 부담 완화 및 부담금 감면, 정비사업 활성화를 위한 제도 개선
항공안전 투자 확대	공항 시설 안전점검 및 개선, 조류충돌 예방을 위한 레이더 도입, 활주로 이탈 방지를 위한 안전구역 확보

◆ 중앙 정부는 지역소멸위기 대응과 균형발전을 목표로 추가적인 지역 개발사업 확대 정책을 추진하고 있음

- 비수도권 국가 지역 전략사업지 선정(2025.02.25.) : 지역별 특화산업 육성과 일자리 창출을 위해 대구, 광주, 강원 등 15곳을 전략사업지로 지정
- 2025년도 지역개발사업 공모(2025.03.04.) : 지자체의 자율적인 개발사업 기획을 장려하고 지역 맞춤형 발전을 지원
- 노후계획도시 정비사업 워크숍 개최(2025.03.06.) : 지자체 공무원의 도시 정비 역량 강화를 통해 도시 재생 및 정비사업의 실효성을 높이는 정책적 기반 마련

◆ **각 지자체 또한 지역경제 및 산업 활성화, 주민 정주여건 개선을 목표로 자체적인 대응 방안 및 규제 완화 전략을 마련 중임**

- 서울시는 2월 10일 공공건설분야 규제를 대폭 철폐하고 민간투자 유치를 확대하기 위해 신속한 건축 허가 및 행정 절차 간소화를 추진하는 규제철폐안을 발표함
- 경기도는 지역 내 건설 전문기업을 선정하고, 지방 공공사업 수주 기회를 확대하는 정책을 검토 중임
- 부산시는 지역 건설업체와 협업하여 북항 재개발 프로젝트 및 철도 지하화 사업을 연계하고 있으며, 중소 건설업체가 참여할 수 있는 구조 마련을 모색함

◆ **정부 대책이 건설경기 회복에 긍정적 영향을 미칠 것으로 기대되나, 세부 정책의 실행력 확보 및 신속한 후속 조치가 요구되는 상황임**

- 지역별 특성을 고려하여 건설경기를 부양하고 지역 하도급률을 제고하기 위한 방안 마련이 필요

2. 지역 건설산업 활성화의 기대효과와 한계

◆ **정부와 지자체의 적극적인 지역개발 정책 추진은 건설경기의 회복과 지방 미분양 문제 해결에 기여할 것으로 전망되나, 여전히 몇 가지 한계점이 존재함**

- 금융 지원 및 규제 완화를 통한 지역 건설시장 유동성 확보는 중소 전문건설업체의 신규 사업 참여와 시장 경쟁력 강화에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상
- 그러나 사업 규모를 고려했을 때 지역 전문건설업체가 실질적으로 참여할 기회가 충분하지 않으며, 지자체별 산업 특성과 지역 건설사의 역량 차이를 고려한 맞춤형 지원이 부족한 실정

◆ **향후 지속적인 지역개발사업 확대 및 정부의 지원 정책에 맞춰 지자체와 지역 건설업체가 협력할 수 있는 체계적인 지원 모델 구축이 요구됨**

- 서울시, 경기도, 부산시 등 일부 지자체에서는 지역 전문건설업체의 경쟁력 강화에 대한 논의를 진행하였으며, 이러한 움직임은 지역 건설산업의 지속 가능성을 높이고, 지역 내 고용 창출 및 경제 활성화에 기여할 것으로 기대됨
- 따라서, 정부는 단순한 경기 부양을 넘어 지역 기반 건설업체의 역량 강화 및 사업 참여 확대를 위한 추가적인 정책 지원을 고려할 필요가 있음
- 특히 지역 특화산업과 연계한 건설사업을 확대하고 중소 건설업체가 지속적으로 성장할 수 있는 지원책 (예_기술개발 지원, 공공 프로젝트 내 중소기업 참여 의무화 등)에 대한 고민이 요구됨

시장동향

민간아파트 분양가격 현황과 그에 따른 주택시장 영향 점검

- 3.3㎡당 서울 평균 분양가격은 전국 대비 2.3배 높은 4,413만 원 수준 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 전국 민간아파트 3.3㎡당 평균 분양가격은 약 1,900만 원 수준

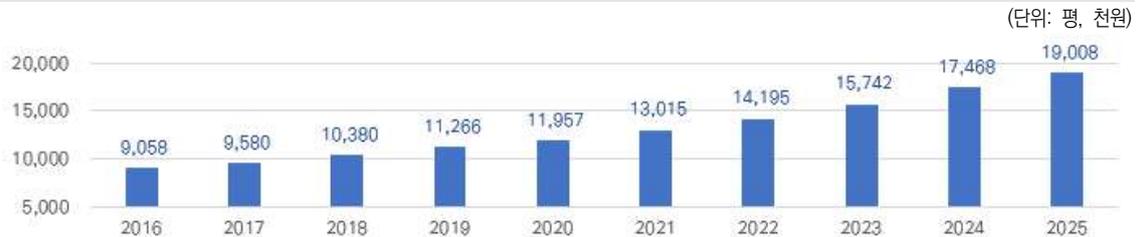
◆ 전국 민간아파트 ㎡당 평균 분양가격은 575만 원으로 전년 대비 약 8.8% 상승

- 주택도시보증공사에서 공표하는 「민간아파트 분양시장 동향」에 따르면 '25년 1월 기준, 전국 민간아파트 ㎡당 평균 분양가격은 약 575만 원이며, 이를 '평' 단위인 3.3㎡로 환산하면 약 1,900만 원 수준임
- 2016년 기준 3.3㎡당 평균 분양가격은 905만 원이었으나, 2025년에는 평균 분양가격이 1,900만 원까지 상승하면서 9년 만에 약 110% 증가하였으며, 이는 연평균 약 8.6%의 상승률에 달함

전국 민간아파트 ㎡당 평균 분양가격 추이



전국 민간아파트 3.3㎡당 평균 분양가격 (㎡ → 평 환산)



* 자료: 주택도시보증공사, 「민간아파트 분양시장 동향」
 ** 민간아파트 분양시장 동향은 월별 자료이므로 해당연도 1월을 기준으로 분석
 *** 주택도시보증공사의 ㎡당 평균 분양가격은 2015년 10월부터 공표되었으므로 2016년부터 2025년까지 9개년 치 데이터 활용

2. 3.3㎡당 서울 평균 분양가격은 전국 대비 2.3배 높은 4,413만 원 수준

◆ 지역별 평균 분양가격은 서울이 가장 높으며, 가장 낮은 지역은 1,219만 원의 전북 지역

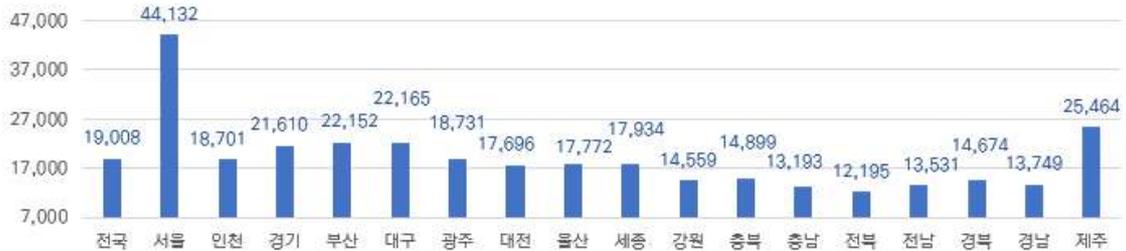
- 서울을 제외하고 민간아파트 3.3㎡당 평균 분양가격이 가장 높은 상위 3개 지역은 제주, 대구, 부산 순으로 제주는 2,546만 원, 대구는 2,216만 원, 부산은 2,215만 원으로 나타남
- 반면, 민간아파트 3.3㎡당 평균 분양가격이 가장 낮은 하위 3개 지역으로는 전북, 충남, 전남 순이며, 전북은 1,219만 원, 충남은 1,319만 원, 전남은 1,353만 원으로 나타남

◆ 전국 평균 분양가격보다 높은 지역은 5개 지역으로 서울·제주·대구·부산·경기 해당

- 2025년 1월을 기준으로 민간아파트 평균 분양가격을 지역별로 살펴보면, 전국 평균 분양가격인 1,900만 원보다 높은 지역은 서울, 제주, 대구, 부산, 경기로 5개 지역이 해당됨
- 서울은 전국 대비 약 2.3배, 제주는 1.3배, 대구·부산·경기는 모두 약 1.1배 수준으로 높은 것으로 나타남

지역별 민간아파트 3.3㎡당 평균 분양가격 (2025.1월 기준)

(단위: 3.3㎡, 천원)



* 자료: 주택도시보증공사, 「민간아파트 분양시장 동향」

전국 민간아파트 ㎡당 평균 분양가격 대비 지역별 수준 (2025.1월 기준)

구분	3.3㎡당 평균 분양가격	전국 평균 대비 수준	구분	3.3㎡당 평균 분양가격	전국 평균 대비 수준
전국	19,008	-	세종	17,934	0.94
서울	44,132	2.32	강원	14,559	0.77
인천	18,701	0.98	충북	14,899	0.78
경기	21,610	1.14	충남	13,193	0.69
부산	22,152	1.17	전북	12,195	0.64
대구	22,165	1.17	전남	13,531	0.71
광주	18,731	0.99	경북	14,674	0.77
대전	17,696	0.93	경남	13,749	0.72
울산	17,772	0.93	제주	25,464	1.34

* 자료: 주택도시보증공사, 「민간아파트 분양시장 동향」

3. 분양가격 상승의 주요 원인 중 하나는 급격한 건설공사비 상승

- ◆ '22년 건설공사비 지수가 15.1% 상승하면서 이를 반영하여 '23년 분양가격은 10.9% 상승
 - 한국건설기술연구원에서 공표하는 '건설공사비 지수'에 따르면, '25년 1월 건설공사비 지수는 130.99를 기록하였으며, 코로나19와 러·우 전쟁, 중동전쟁 등을 겪으며 공사비 인상은 더욱 심화된 경향을 보임
 - 고금리·고물가 기조와 함께 러·우 전쟁이 발생한 '22년에는 건설공사비 지수가 전년 대비 15.1% 상승하였으며, 이를 반영하여 1년 후인 '23년에 민간아파트 평균 분양가격도 10.9%, '24년에는 11.0% 상승하는 등 전례 없는 상승률을 기록함

건설공사비 지수 및 증감률

(2020년 =100 기준)



* 자료: 한국건설기술연구원, 「건설공사비 지수」
 ** 건설공사비 지수는 월별 자료이므로 해당연도 1월을 기준으로 분석

4. 민간아파트 평균 분양가격 상승에 따른 주택시장 영향 점검

- ◆ 수요자는 대출 규제와 함께 수요 위축, 공급자는 신규 사업 부담으로 주택시장 위축 가능성
 - '22년 이후 건설공사비가 급격히 상승하면서 원가 부담이 크게 증가하였고, 이로 인해 민간아파트의 평균 분양가격도 건설공사비와 함께 동반 상승하는 경향이 지속됨
 - 최근 정책의 개입 등으로 공사비는 안정화되는 모습을 보이고 있으나, '25년 1월 건설공사비 지수는 여전히 전년 대비 0.9% 상승한 130.99로서 당분간 원가 상승에 따른 분양가 인상은 불가피할 것으로 보임
 - 수요자들은 높은 분양가격과 금융 당국의 대출 규제 강화로 인해 수요 위축을 겪고 있으며, 공급자인 건설사들은 공사비 부담 증가와 주택 수요 위축 등의 여러 요인으로 인해 신규 사업 추진에 부담을 느끼고 있는 상황임
 - 이러한 상황은 향후 2~3년 내 주택 공급 위축으로 이어질 가능성이 높고, 그 결과 공사비 상승 → 분양가 상승 → 주택 수요 위축 → 신규주택 공급 감소 → 주택 가격 상승이라는 악순환이 반복될 위험을 내포함



RICON
건설 BRIEF VOL 81

RICON
대한건설정책연구원

발행처 | (재)대한건설정책연구원 발행인 | 김희수
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL : 02-3284-2600 FAX : 02-3284-2620 www.ricon.re.kr