

건설정책저널

52

통권 제52호
RICON Magazine

2024년 건설·부동산 경기전망 및 10대 뉴스

2024년 건설·부동산 경기전망

- 2024년 국내 경제전망
- 2024년 건설경기 전망
- 2024년 주택시장 전망

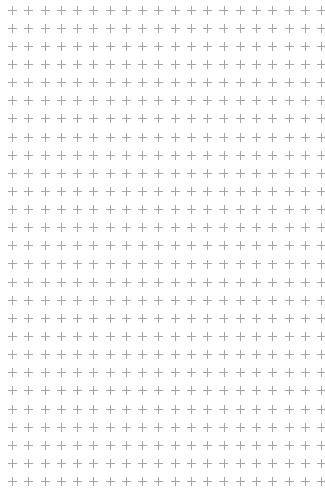
2024 건설업·전문건설업 10대 뉴스

• 건설업 5대 뉴스

부동산PF 부실 현실화
한계기업의 구조조정 촉진
건설경기 장기 불황 대비
해외건설 진출 다각화
소규모 주택정비사업 활성화

• 전문건설업 5대 뉴스

중대재해처벌법의 소규모 사업장 적용 유예
적정 공사비 확보
원도급자 직접시공 확대 정책 여파
하도급대금 연동제 본격 시행
페이퍼컴퍼니 퇴출 제도 강화



CONTENTS

2024.01 | Vol.52

2024년 건설·부동산 경기전망 및 10대 뉴스

2024년 건설·부동산 경기전망

02 2024년 국내 경제전망
이형석 현대경제연구원 연구위원

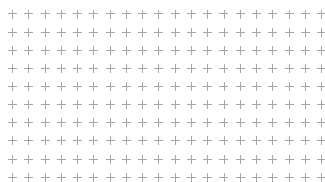
12 2024년 건설경기 전망
박선구 대한건설정책연구원 연구위원

29 2024년 주택시장 전망
권주안 대한건설정책연구원 연구위원

2024 건설업·전문건설업 10대 뉴스

43 건설업 5대 뉴스
부동산PF 부실 현실화
한계기업의 구조조정 촉진
건설경기 장기 불황 대비
해외건설 진출 다각화
소규모 주택정비사업 활성화

48 전문건설업 5대 뉴스
중대재해처벌법의 소규모 사업장 적용 유예
적정 공사비 확보
원도급자 직접시공 확대 정책 여파
하도급대금 연동제 본격 시행
페이퍼컴퍼니 퇴출 제도 강화



건설정책저널 | 2024년 건설·부동산 경기전망 및 10대 뉴스

Korea
Research
Institute for
Construction
Policy

2024년
건설·부동산 경기전망



2024년 국내 경제전망

이형석 현대경제연구원 연구위원
(walden0230@hri.co.kr)

- I. 들어가며
- II. 국내경제 전망
- III. 국내외 리스크 요인
- IV. 결론

1

■ 국문요약 ■

2024년 국내경제 성장률은 주요국의 금리 피크아웃(peakout)과 글로벌 교역의 개선으로 잠재성장률 수준인 2.2%를 기록하며, 2023년도 (1.2%) 대비 반등할 것으로 보인다. 그러나, 2023년도 경제성장률이 IMF, 금융위기, 코로나19 위기 이후 가장 낮은 성장률을 기록한 것에 비해서는 기저효과(base effect)가 약해 기대에 비해서는 낮은 성장세를 보일 것으로 예상된다. 이는 3高(고물가, 고금리, 고환율)의 지속 가능성과 G2(미국 및 중국)의 동시 불황 등의 리스크 요인이 2024년도에도 이어져 국내 경제의 하방압력으로 작용할 것이기 때문이다.

주제어 : 경제전망, 국내 경제전망, 글로벌 리스크 요인

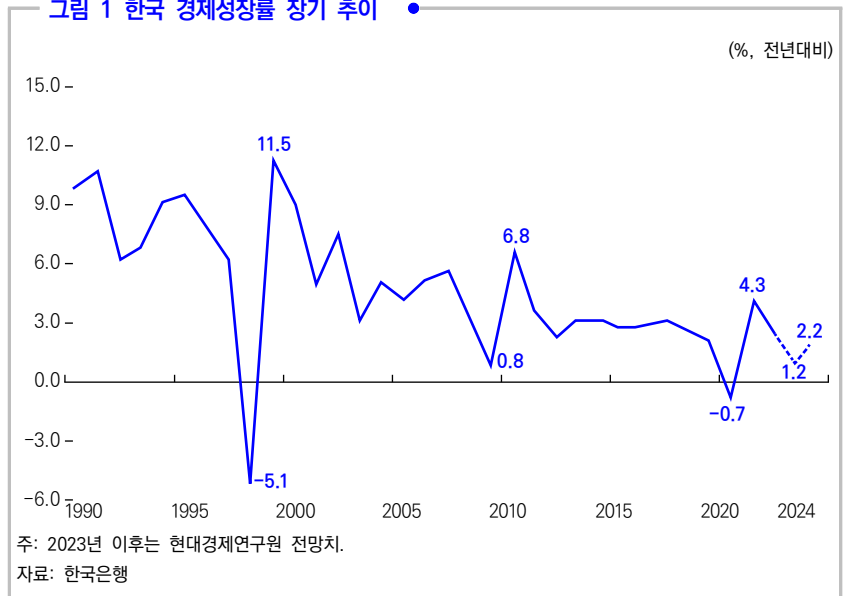
I. 들어가며

한국경제의 강점은 회복탄력성(resilience)이다. 한국경제는 위기가 닥칠 때마다 이를 극복하고, 회복세를 보여주면서 전년도의 부진을 만회하였다. 예를 들어 1998년 IMF에 경제성장률은 -5.1%(전년동월대비)의 역대 최악의 역성장을 기록했으나, 다음 해에 보란 듯이 두 자릿수(11.5%)의 회복세를 기록하며 만회하는 모습을 보여주었다. 금융위기나 코로나19 위기 때도 마찬가지였다. 위기를 겪은 다음 해는 용수철 같이 튀어 올라 극복하였다.

그렇다면, 한국경제는 올해 위기를 딛고 다시금 강하게 회복되는 모습을

보여줄 것인가? 2023년은 위기의 해였다. 대부분의 전망 기관은 3고(고물가, 고금리, 고환율) 현상에 따른 대내외 복합불황으로 경제 성적표는 IMF, 금융 위기, 코로나19 위기 이후에 가장 낮은 1% 초반 대의 성장률을 기록할 것으로 예상된다. 그러면, 이번에도 한국경제의 저력이 나타나, 올해의 부진을 모두 씻어내는 모습들을 보란 듯이 보여줄 것인가? 아쉽게도 기대보다 아쉬운 성적표를 받을 가능성이 높다. 고물가 고금리, G2(미국, 중국)의 동반침체 가능성 등 산적해 있는 리스크 요인들이 한국경제의 성장세를 내년에도 압박할 가능성이 높기 때문이다.

그림 1 한국 경제성장률 장기 추이



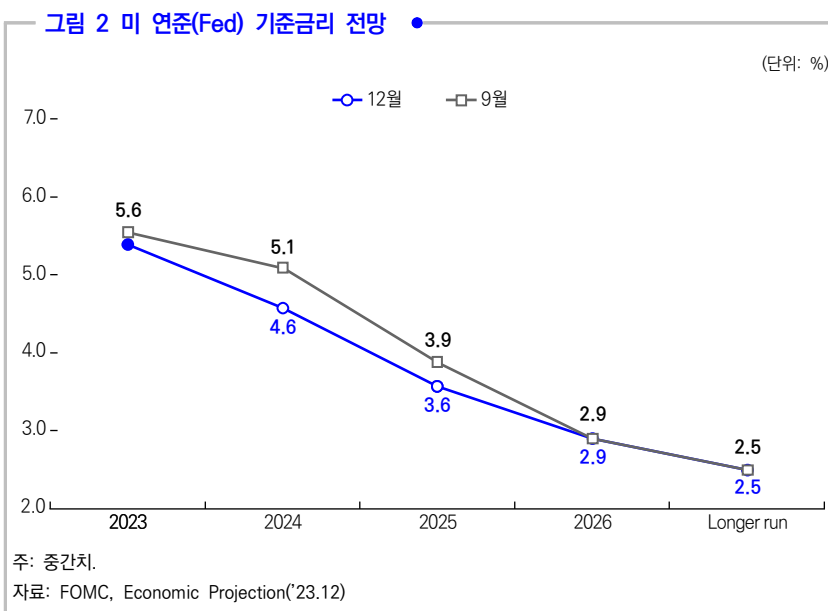
II. 국내경제 전망

2024년 국내외 경제전망에 핵심 요인은 주요국 통화정책의 피봇(pivot) 시기와 강도이다. 이는 금리 경로에 따라 글로벌 제조업과 교역의 회복 시기가 결정될 것이기 때문이다. 제조업이 주로 생산하는 자동차 및 가전 등 내구재의 경우에는 다른 소비재보다는 금리 민감도가 높다. 이는 경제주체가 내구재 구입 시 대출 및 할부를 통해 구입하기 때문이다. 또한, 국내 경기 역시 금리 경로에 따라 내수가 좌우될 것으로 보일 것으로 예상된다. 따라서, 국내외 금리 경로 향방에 대한 전망과 함께 한국의 내수외수 여건을 점검하는 것이 필요하다.

1. 전망의 배경

(1) 통화정책 피벗(pivot)에 따른 교역 회복

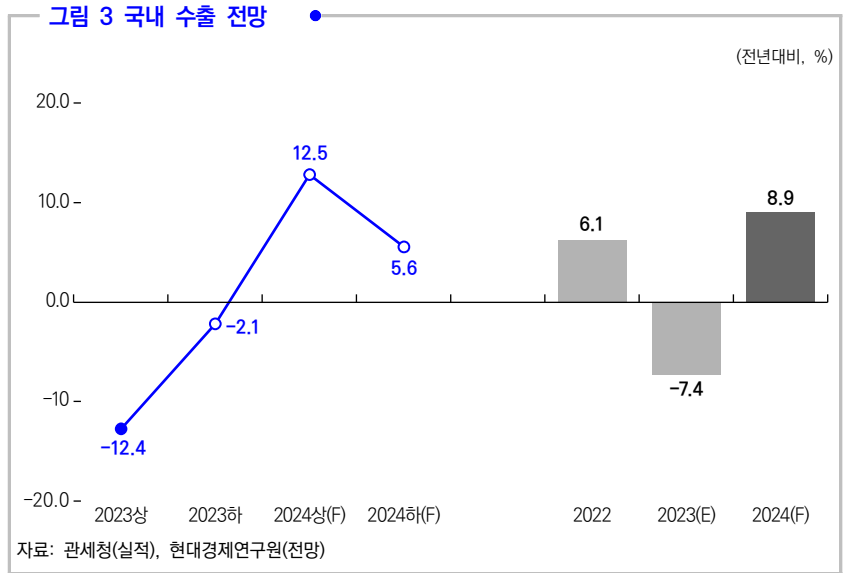
먼저, 미 연준(Fed)의 금리 인하 시기를 살펴봐야 한다. 미 연준이 금리 인하에 대한 확실한 시그널을 주어야 여타 주요국과 한국은행이 금리를 인하를 단행할 것이다. 이는 세계 경제 1위국과의 정책 금리 및 시장 금리가 확대될 수록 자본유출과 외환시장 변동성 확대 등과 같은 문제가 발생할 가능성이 크기 때문이다.



필자는 내년도 하반기에 미 연준이 금리 인하를 이르면 2분기부터 3~4번 정도 단행할 것으로 예상한다. 2023년 12월 기준 미 연준의 정책금리는 5.50%(상단 기준)이다. 2023년 12월 FOMC에서 미 연준 위원들은 2023년도 말 기준금리는 5.4%(중간치 기준), 2024년도 말 기준금리는 4.6%로 제시하였다. 이는 현재 수준의 정책금리를 유지한 이후 내년도 상반기까지는 유지하고, 하반기에 0.25%p씩 3~4번 정도 인하하는 것으로 해석할 수 있다. 그렇다면, 미 연준이 금리 인하를 개시하면서, 한국은행도 2분기 또는 하반기에 통화정책을 피벗(pivot)할 가능성이 높다.

주요국 금리 인하가 내년도 하반기에 이루어지면, 금융 여건이 개선되기

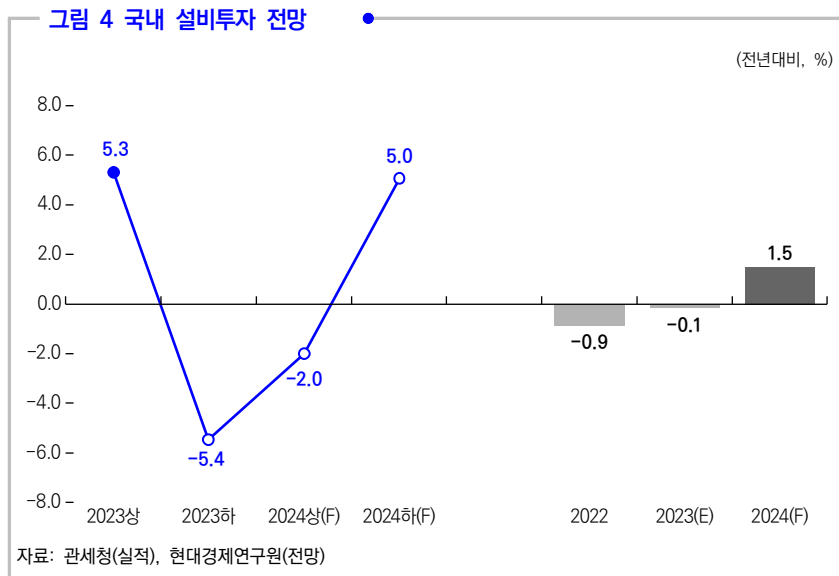
시작하면서 가계의 내구재 소비가 증가하면서 글로벌 제조업 경기와 함께 상품 교역도 살아날 가능성이 높다. 이렇게 되면 한국과 신흥국의 수출 경기는 회복될 것으로 예상된다.



(2) 금리 인하에 따른 내수 개선

2024년도에 금리의 피크아웃으로 금융 여건이 개선되기 시작하면, 내수(소비와 투자) 역시 전반적으로 개선될 것으로 보인다.

먼저, 고물가·고금리로 부진이 지속되었던 민간 소비는 완만하게 회복될 것으로 전망한다. 금리가 하락하면, 저축보다는 소비에 대한 유인이 강화되면서 민간 소비는 완만한 회복세를 유지할 것으로 보인다. 또한, 금리 하락에 따른 소비자 심리 개선, 양호한 고용 여건으로 소비는 전반적으로 개선될 조짐이다. 다만, 누증된 가계부채와 이자상환 부담은 민간 소비 회복의 하방 요인으로 작용할 것으로 보인다. 또한, 금리 인하에 따른 금융조달 비용의 하락 등 전반적인 투자 여건의 개선으로 설비투자 역시 소폭의 회복세를 보일 것으로 판단한다. 물론, 설비투자는 업황 악화 우려로 인해 기업의 투자가 지연되는 모습을 보이고 있어, 반등세가 제한될 가능성도 있다.



2. 국내 경제전망 및 평가

이러한 여건들을 종합하면, 2024년도에는 국내외 주요국의 금리 인하로 내수 회복과 수출 경기가 회복되면서, 경제성장률은 2.2%를 기록할 것으로 보인다.

다만, 2023년도의 경제성장률이 1953년 이후 5번째로 낮은 수준을 기록한 것에 비해 2024년도 경기 반등 폭은 과거에 비해 낮은 수준이다. 보통 경제에 강한 충격이 온 다음에는 기저효과(base effect)에 힘입어 높은 성장세를 기록한다. 코로나19 충격으로 2020년에는 -0.7%를 기록한 이후 2021년에는 4.3%의 높은 성장률을 기록했으며, 글로벌 금융위기로 2009년 0.8%의 낮은 성장률 이후 2010년에는 6.8%로 크게 반등하였다. 따라서, 2023년도에 1% 초반대의 역대 5번째로 낮은 성장세에 따른 기저효과에도 2024년도에는 평균 정도의 성장세인 2% 초반세를 기록한다는 것은 분명 아쉽다.

표 1 2024년 지출부문별 경제전망

구분	2022년 연간	2023년			2024년(E)		
		상반	하반(E)	연간(E)	상반	하반	연간
경제성장률 (%)	2.6	0.9	1.5	1.2	2.3	2.1	2.2
민간소비 (%)	4.1	3.1	1.3	2.2	2.0	2.4	2.2
건설투자 (%)	-2.8	1.8	0.5	1.2	-0.5	1.5	0.5

III. 국내외 리스크 요인

구 분	2022년 연간	2023년			2024년(E)		
		상반	하반(E)	연간(E)	상반	하반	연간
설비투자 (%)	-0.9	5.3	-5.4	-0.1	-2.0	5.0	1.5
경상수지 (억 달러)	298	24	250	274	120	300	420
무역수지 (억 달러)	-478	-263	24	-239	21	123	144
수출증가율 (%)	6.1	-12.4	-2.1	-7.4	12.5	5.6	8.9
수입증가율 (%)	18.9	-7.8	-12.5	-10.2	3.0	2.6	2.8

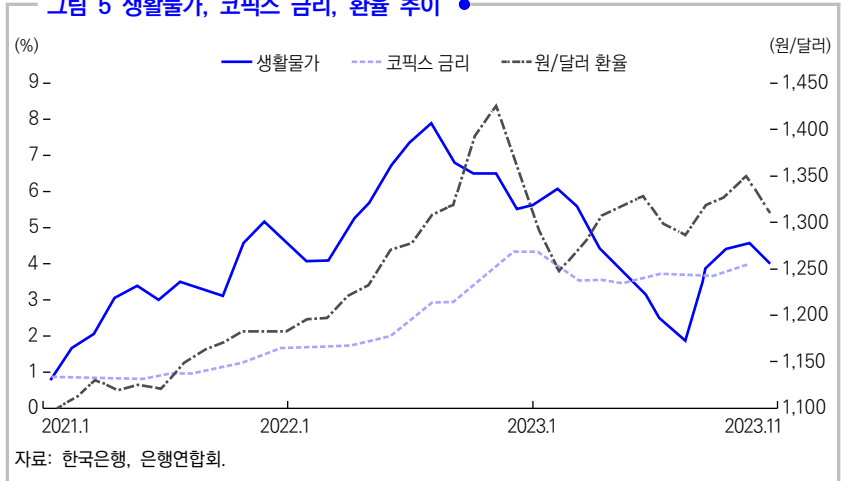
자료: 한국은행, 통계청, 산업통상자원부, 2023~2024년 전망은 현대경제연구원 전망

내년도 국내 경기 반등이 기대에 미치지 못하는 이유는 산적해 있는 리스크 요인이 내년도 국내 경기를 압박할 가능성이 높기 때문이다. 올해 한국경제를 짓누르던 3高的 지속 가능성, 미국·중국의 동반 경기침체, 스태그플레이션(stagflation) 등의 국내 리스크가 한국 경제의 회복을 제한할 것으로 보인다.

1. 3高的 지속 가능성

내년도 하반기에 금리를 인하할 것으로 보이나, 미국 경기가 현재 타이트한(tight) 노동시장으로 금리 인하가 예상보다 지연될 경우도 고려해야 한다. 미 연준이 금리를 2022년 3월부터 5%p가량 단기간에 올렸음에도 불구하고, 현재 기업의 노동수요는 견조하다. 노동수요가 높아 임금 상승률이 높아지면, 비용부담이 커진 기업들이 가격을 올리게 된다. 스티키 인플레이션(sticky inflation, 고물가 장기화) 현상이 지속될 수 있다. 미 연준의 금리 인하 시기가 늦춰질수록 강달러 현상이 지속될 것이다. 이로 인해 원/달러 환율이 높은 수준을 유지하면 국내 수입물가 상승을 유발해 국내 고물가 기조는 유지될 가능성도 배제할 수 없다. 즉, 미국의 금리 고금리, 고환율, 고물가의 악순환을 유발해 국내 경기 회복을 지연시킬 수 있다.

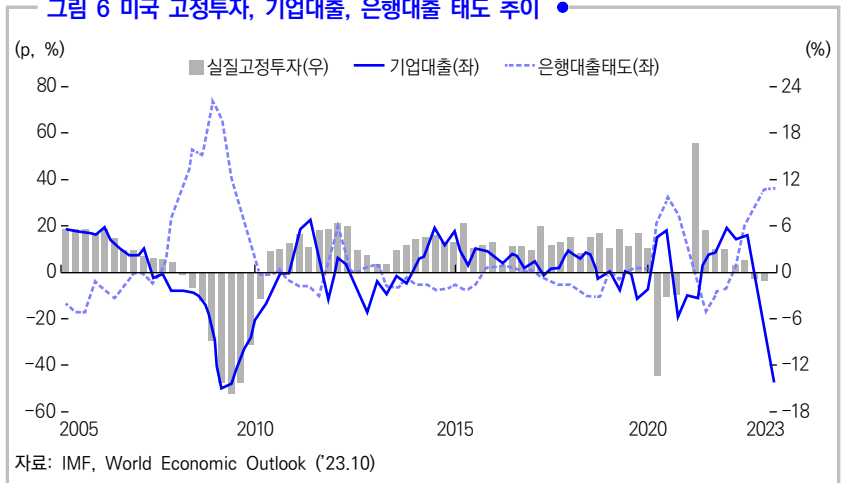
그림 5 생활물가, 코픽스 금리, 환율 추이



2. G2(미국, 중국) 동반 경기침체

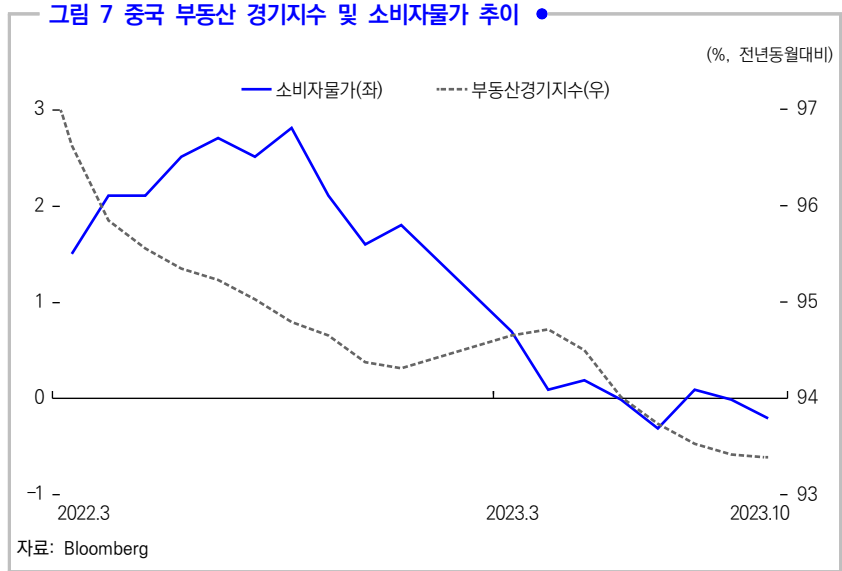
또한, 세계 GDP의 40% 가량을 차지하는 G2(미국, 중국)의 동반경기침체 가능성이 있다. 현재 미국이 워낙 양호한 경기 흐름을 보여주고 있으나, 통화정책 긴축의 누적효과로 경기 침체를 보일 가능성이 존재한다. 고금리 상황 속에서 은행은 경제주체가 높은 이자 비용을 감당할 수 있는지에 대한 의구심이 생겨 보수적인 대출태도를 취한다. 따라서, 경제 내에 신용공급이 위축되면서, 자금조달이 원활하지 않게 되고, 이는 투자의 위축으로 이어져 미국 경기의 침체를 유발할 수 있다. 또한, 금리인상의 여파로 상업용 부동산 시장이 위축되면서, 중소형 은행을 중심으로 금융 불안이 발생할 가능성도 존재한다.

그림 6 미국 고정투자, 기업대출, 은행대출 태도 추이



중국 경제는 디플레이션(deflation) 우려가 지속되고 있다. 중국 중앙은행의 금리 인하에도 투자 개선은 회복이 지연되는 가운데, 소비자 및 생산자 물가 상승률은 마이너스(-)를 기록하고 있다. 또한, 중국의 부동산시장 부진은 최대 리스크 요인으로 작용하면서 중국 경제의 하방 압력으로 작용할 것이다. 부동산 경기지수는 역대 최저치를 기록하고 있는 가운데, 주택가격이 27개월 연속 하락이 이어지면서 부동산 경기 침체가 지속중에 있다. 일각에서는 중국 부동산 시장의 민스키 모멘트(Minsky Moment) 도래¹⁾ 우려까지 제기되고 있는 상황이다. 또한, 부동산 정책 역시 지방정부 부채 문제 및 재원 부족 등으로 지방정부의 지원은 부족할 것으로 보이며, 중앙정부는 지방정부 지원에 대한 보수적인 스탠스를 견지할 것으로 보여 중국 부동산 부문의 부진은 상당 기간 지속될 것으로 보인다.

G2의 경기가 휘청거리면, 글로벌 제조업과 교역도 회복하는데 지나긴 시간이 걸릴 것이다. 세계 GDP의 1위와 2위인 미국과 중국이 경기 침체로 대외 수요가 감소하면 글로벌 교역의 회복도 미미할 것이기 때문이다. 이러한 경우 내년도 기대되는 국내 수출 경기의 회복도 이루어지 않을 것이다.

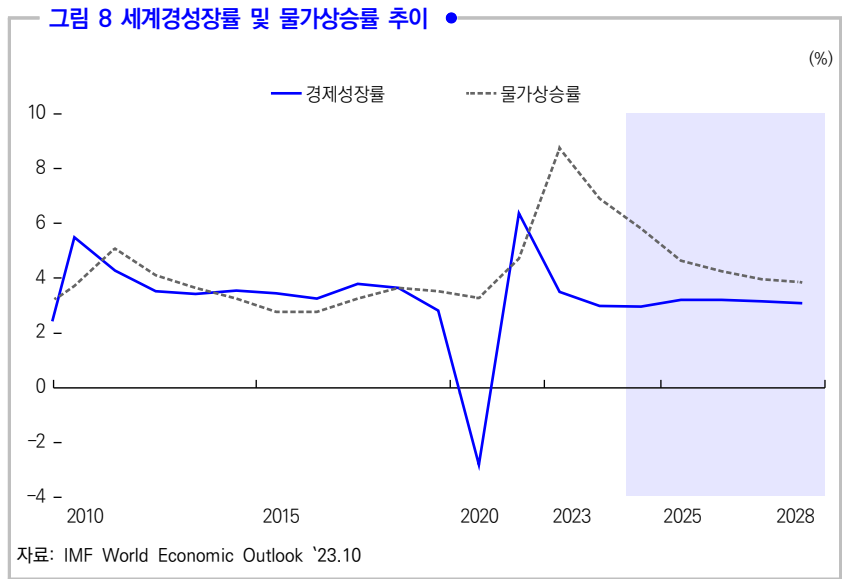


1) 민스키 모멘트: 부동산시장 위축 → 기업부실 심화 → 경제심리 냉각 → 우량자산매각 → 부동산시장 추가 위축 → 위기발생

3. 스태그플레이션(stagflation)

이러한 리스크들이 모두 발생하는 경우 세계경제는 2024년에 스태그플레이션에 빠지게 된다. 3고 현상의 지속되는 가운데, 세계 GDP의 40%를 차지하는 G2 경기침체, 이로 인해 글로벌 교역 회복이 지연되어 신흥국 경기까지 둔화되면, 2024년도 글로벌 경기는 험난한 가시밭길을 걸어가게 된다.

특히, IMF는 2024년 이후에도 글로벌 경제는 저성장, 고물가의 위협에 지속적으로 노출될 것으로 전망하였다. 코로나19 위기 이전에는 저물가, 중속성장의 추세가 나타났으나, 2024년 이후 세계 경제성장률(실질)과 물가상승률은 역전되는 것으로 전망하였다.²⁾ 이는 국내외 경기는 향후 스태그플레이션 위협에서 자유롭지 못하는 것을 암시한다.



IV. 결론

내년도 국내 경기여건은 올해보다는 개선될 소지가 다분하나, 현장에서 경기의 온기를 느끼는 것은 어려울 가능성이 높다. 산적해 있는 리스크 요인들이 현실화될 수 있기 때문이다. 따라서, 내년도에도 리스크 관리에 유의하는

2) 2024~2028년 평균 세계 경제성장률은 3.1% 물가상승률은 4.4%이나, 2010~2019년 평균 세계 경제성장률은 3.7%로 물가상승률(3.5%)보다 높다.

것이 필요하다. 특히, 미 연준의 통화정책의 방향성은 여전히 안개 속에 있으며, 지정학적 리스크(러시아-우크라이나 및 이스라엘-하마스 전쟁) 양상에 따른 불확실성도 상당히 높다. 분명 한국경제는 견고한 내성을 가지고 있기에 기대 이상의 경기 회복세를 보여줄 가능성도 존재하지만, 리스크 현실화에 따른 시나리오별 대응전략이 민간 경제주체들에게는 필요해 보인다.

참고문헌

1. 2024년 국내경제 전망, 현대경제연구원, 2023.9
2. World Economic Outlook, IMF, 2023.10

2024년 건설경기 전망

박선구 대한건설정책연구원 연구위원
(parksungu@ricon.re.kr)

- I. 서론
- II. 건설경기 동향
- III. 2024년 건설시장 Key Point
- IV. 건설경기 전망 및 시사점

2

■ 국문요약 ■

본고에서는 건설경기 동향을 살펴보고 이를 바탕으로 건설투자와 전문건설업 계약액에 대한 전망을 실시하였다. 분석결과, 2024년 건설투자는 2.4% 감소한 257조원 수준으로 전망된다. 내년도 건설투자는 2022년 이후 부진했던 건설선행지표의 시차효과가 본격적으로 반영될 것으로 예상된다. 여기에 금융시장 불안, 생산요소 수급 차질, 공사비 상승 등 부정적 요인이 부각될 경우 건설경기 침체는 더욱 심화될 가능성이 상존한다. 향후 건설경기 둔화는 불가피할 것으로 보이며, 2024~2025년 사이 저점에서 회복세로 전환을 예상된다. 건설경기 회복세를 위해서는 인플레이션 완화, 금융환경 개선 등 거시경제 환경이 중요하다. 2024년 전문건설업 계약액은 2023년 대비 3.2% 감소한 119.2조원으로 전망된다. 전문건설업 도급별로는 민간 건축분야의 부진이 공공에 비해 클 것으로 보여 원도급보다 하도급의 어려움이 예상된다. 2023년의 경우 전문건설업 선행 공종이 부진했다면, 2024년에는 철근·콘크리트를 중심으로 골조 공종의 부진이 심화될 것으로 전망된다. 거시 및 정책 환경변화에 따라 건설업 불확실성이 커져 정부의 정책지원과 관심이 절실히 요구된다. 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 경우 생산체계 개편의 부정적 영향과 더불어 공사비 상승으로 인해 어려움이 가중되는 상황이다. 전문 및 중소건설업의 여건을 고려하여 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도 개선 등의 보완이 필요하다.

주제어 : 건설경기, 건설시장 전망, 건설투자, 전문건설업

I. 서론

한국은행, KDI 등은 올해 우리나라 경제성장률을 1.4%로 예상하고 있다. 2022년 경제성장률이 2.6%임을 감안하면 올해 성장률은 크게 둔화된 것으로 평가할 수 있다. 경제 전반에 고물가·고금리 기조가 지속되면서 민간소비가 감소하고, 투자위축, 수출감소 등 다양한 부정적 요인이 주요 원인이다. 세부적으로 민간소비는 고금리의 영향으로 상품소비를 중심으로 위축되어 소비증가율은 2% 내외로 부진하다. 설비투자는 경제 불확실성에 따라 하반기 이후 큰 폭으로 줄어들어 작년에 이어 2년 연속 마이너스 성장이 예상된다. 건설투자는 당초 예상과 달리 건축 마감공종이 호조세를 보이며 2%대의 성장세를 보일 것으로 예상되나, 선행지표의 부진이 심각하여 2024년 이후 크게 둔화될 가능성이 높다. 수출은 반도체를 중심으로 부진한 상황이나, 최근에는 수입이 수출보다 더 많이 줄면서 무역수지는 흑자로 전환된 상태이다.

본고에서 다룬 건설경기는 부진한 것으로 평가할 수 있다. 동행지표인 건설투자는 증가세로 나타나고 있으나, 개별기업의 체감경기는 매우 부정적이다. 특히, 건설물량의 70% 이상을 차지하는 건축시장의 선행지표 악화가 심각한 수준이다. 작년까지 건축허가 물량이 증가하여 일부 기대감도 있었으나, 공사비 상승, 자금조달 어려움으로 허가 이후 착공으로 이어지지 못하고 있는 상황이다. 그 결과, 건축착공은 지난해 18.1% 줄어든 데 이어 올해 3분기까지 40% 감소하여 유례없이 건설물량이 감소하고 있다. 여기에 부동산 PF 대출 연체율이 증가하고 있어 자금조달이 어려워져 한계기업이 증가하고 있다. 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 체감경기는 더욱 심각하다. 건설업은 하도급 생산방식으로 종합건설사 하나가 도산하면 수십, 수백 개의 전문건설업이 위기로 빠져들 수밖에 없는 구조로 건설업 전반의 리스크가 고조되고 있다. 또한, 가중된 자재비와 인건비로 인해 생산요소를 직접 조달하는 전문건설업체의 타격은 심각하며, 생산체계 개편이 본격화되면서 상호시장 진출에 따른 불균형 문제 역시 심화되고 있는 실정이다.

본고는 불확실성이 큰 현시점에서 건설경기 동향을 점검하고 내년도 전망을 제시하고자 한다. 본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 증추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체, 자재 및 장비업체 등의 향후 경영 계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

II. 건설경기 동향

1. 주요 건설지표

(1) 건설수주

건설수주는 경상금액(명목)으로 표시되어 그간 공사비 상승에 따라 금액적으로 증가하여 왔다. 그러나 2023년 들어 큰 폭의 감소세로 전환되었는데, 올해 9월까지 건설수주는 전년동기대비 26% 감소하면서 작년 하반기부터 4분기 연속 부진한 상황이다. 공공과 민간이 모두 감소한 가운데, 건축은 주거용 건축이 큰 폭으로 줄어들었으며, 민간 토목부문만 증가하였다. 건설수주는 공사비 상승분을 포함하고 있어 건설경기가 크게 악화하지 않는 한 증가하는 특성을 가지고 있음에도 불구하고 올해 수주 감소세가 심화되고 있는 양상이다. 건설수주가 선행지표라는 점에서 최근 수주 감소는 상당기간 건설경기 부진을 초래할 가능성이 높다.

표 1 2023년 국내 건설공사 세부 수주실적

(단위: 억원, %)

구분	합계	발주자별						공종별			
		공공			민간			토목	건축		
		소계	토목	건축	소계	토목	건축		소계	주거	비주거
23년 9월누계	1,277,950	354,871	227,273	127,598	923,079	225,000	698,079	452,273	825,677	384,909	440,768
22년 9월누계	1,727,482	390,328	258,190	132,138	1,337,153	159,371	1,177,782	417,561	1,309,920	648,129	661,791
전년동기비	△26.0	△9.1	△12.0	△3.4	△31.0	41.4	△40.7	8.3	△37.0	△40.6	△33.4

자료: 대한건설협회

(2) 건축허가 및 착공면적

건설수주와 함께 건설경기 선행지표로 인식되는 건축허가와 착공면적은 2022년까지 혼조세를 보였으나, 2023년 들어 감소세가 심화되고 있다. 건축허가와 착공은 진폭의 차이는 있으나, 통상 6개월 전후의 시차를 보인다. 또한, 두 지표는 강한 동행성이 그 특성으로 대부분의 기간 건축허가와 착공은 연간 기준으로 유사한 방향성을 보였다. 그러나 2022년 이후 건축허가와 착공이 서로 다른 방향성을 나타내면서 큰 폭의 불일치가 발생했다. 2022년 건축허가는 4.8% 증가한 반면, 착공은 오히려 18.1% 감소했다. 특히, 주거용의 경우 건축허가는 12.2% 증가했는데, 착공은 25.8% 줄었다. 이는 건설자

재 가격 등 전반적인 공사비용 상승으로 인해 허가 이후 착공으로 연결되지 못했기 때문이다. 여기에 금리인상, 경기 불확실성 확대에 따라 부동산 PF 등 자금조달 여건이 크게 악화된 것도 착공 부진의 요인으로 작용하였다.

2023년 들어서는 건축허가와 착공이 동반 큰 폭으로 감소하면서 건설경기 장기부진이 우려되고 있는 상황이다. 2023년 9월까지 건축허가면적은 25.9% 줄어들었으며, 착공 역시 40.4% 감소하였다. 특히, 건축착공은 2022년 18.0% 감소에 이어 2023년에도 급감하여 2년 연속 감소세 보였다. 건설업 선행지표 가운데 건설착공면적의 예측력이 가장 높다는 점에서 향후 2~3년간 건설경기 부진이 예상된다.

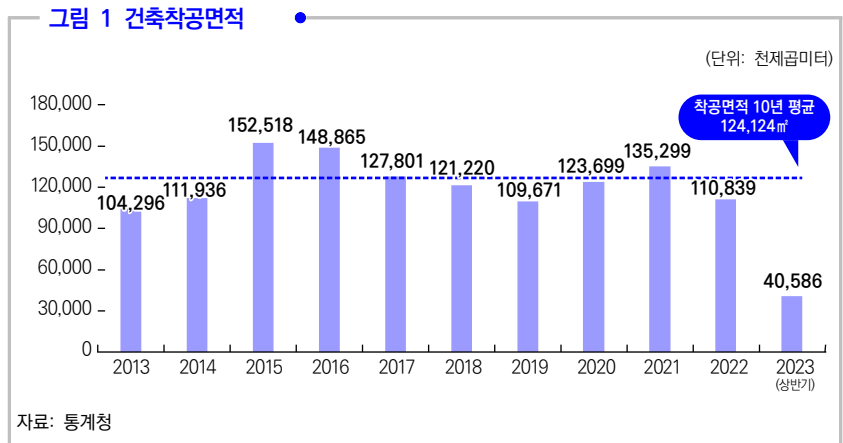


표 2 최근 건축허가 및 착공면적 동향

(단위: 천제곱미터, %)

구분	건축허가면적 누계			구분	건축허가면적 누계		
	2021년	2022년	증감률		22년 9월 누계	23년 9월 누계	증감률
합 계	173,206	181,620	4.9	합 계	138,572	102,619	-25.9
주 거	57,576	64,600	12.2	주 거	48,814	34,440	-29.4
비주거	115,630	117,021	1.2	비주거	89,758	68,179	-24.0

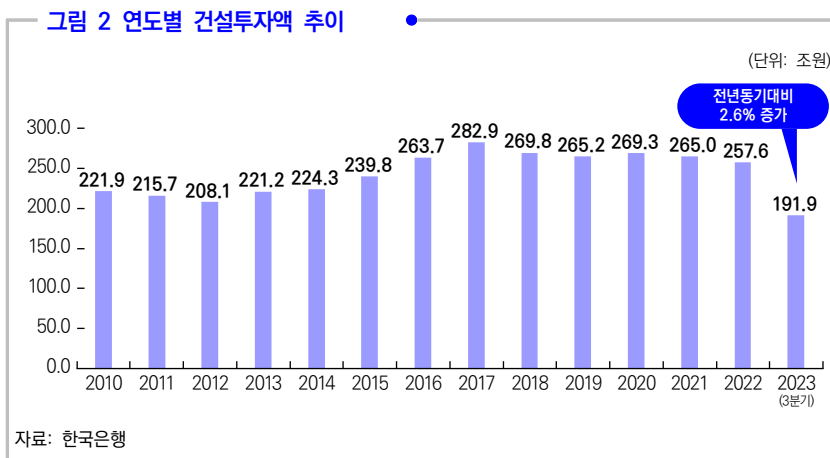
구분	건축착공면적 누계			구분	건축착공면적 누계		
	2021년	2022년	증감률		22년 9월 누계	23년 9월 누계	증감률
합 계	135,299	110,935	-18.0	합 계	87,630	52,200	-40.4
주 거	46,783	34,719	-25.8	주 거	27,694	15,274	-44.8
비주거	88,516	76,216	-13.9	비주거	59,936	36,926	-38.4

자료: 통계청

(3) 건설투자

선행지표가 부진한 가운데 동행지표인 건설투자는 당초 예상과는 달리 저효과, 건축 마무리공사 증가 등에 따라 전년동기대비 2.6% 증가하였다. 2023년 건설투자는 공공에 비해 민간부문, 토목에 비해 건물투자가 양호한 것으로 나타났다.

당초 한국은행, KDI 등 대다수 전망 기관에서는 올해 건설투자 감소세를 예상했으나, 2021년까지 증가한 착공물량의 시차효과가 크게 나타난 것으로 판단된다. 다만, 선행지표 부진에 따라 건설투자는 하반기로 갈수록 둔화할 것으로 보이며, 이는 2024년까지 이어질 것으로 예상된다. 특히, 건설경기예 핵심적 영향을 미치는 공사비 및 금융시장 불안 등이 해소되지 못하고 있는 상황이기 때문에 건설경기 회복세를 기대하기 쉽지 않은 여건이다.

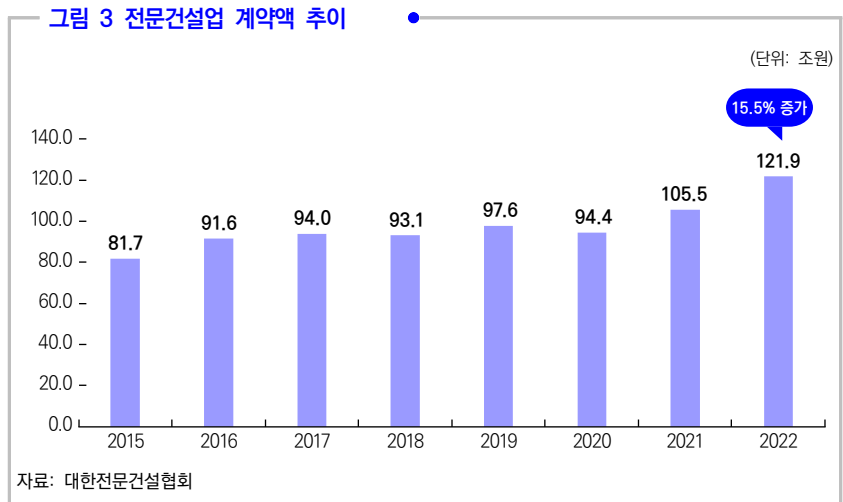


2. 전문건설업

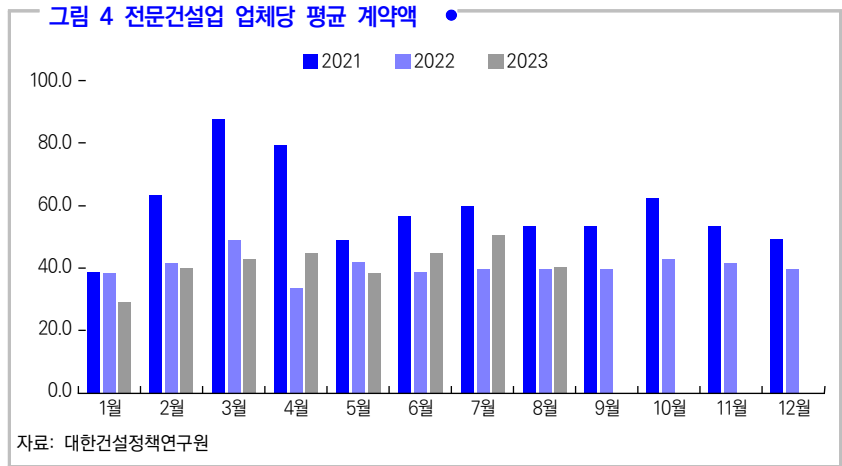
전문건설업 계약액은 2020년 3.3% 감소했으나, 2021년 11.8%, 2022년 15.5%로 연속 증가하여 121.9조원을 기록하였다. 세부적으로 하도급 계약액은 85.7조원으로 18.9% 늘어났으며, 원도급 계약액은 36.2조원으로 8.4% 증가하였다.

전문건설업 계약액만 보면 전문건설 경기가 개선된 것으로 인식할 수 있으나, 전문건설업 계약액은 건설수주와 같이 경상금액으로 건설 인플레이션에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 따른 결과이다. 평균 공사비 상승률이

2021년 14%, 2022년 7%에 이르는 점을 감안하면 공사비 상승에 따른 계약액 증가분이 반영되었다. 또한, 하도급 계약액 증가율이 원도급에 비해 2배 이상이라는 점은 자재비를 포함하여 물량을 넘겼다는 것을 의미한다. 즉, 전문건설기업 입장에서 매출액은 증가했을 수 있으나, 이익 지표 등은 오히려 훼손되었을 가능성이 크다. 전문건설업 계약액은 통상적으로 증가하는 경우가 많은데, 이는 건설경기의 불확실성이 큰 경우 위험관리 측면에서 종합건설업의 하도급 비율이 증가하기 때문이다. 과거 데이터를 보면 건설경기가 악화되면 종합건설업체의 하도급(외주비) 비율은 오히려 증가하는 모습을 보이는 경우가 많다.



전문건설업 체감경기는 부정적이다. 올해 전문건설업 경기실사지수(BSI)는 2021년과 2022년에 비해 낮은 수준이다. 코로나 팬데믹 이후 자재, 인력, 장비 등 전방위에 걸친 공사비용의 상승과 생산체계 개편에 따른 업역충돌과 수주경쟁의 심화 등이 여전하기 때문이다. 전문건설업 경기실사지수는 4월과 7월을 제외하고 최근 3년간 최저치를 기록하였다.



3. 생산요소

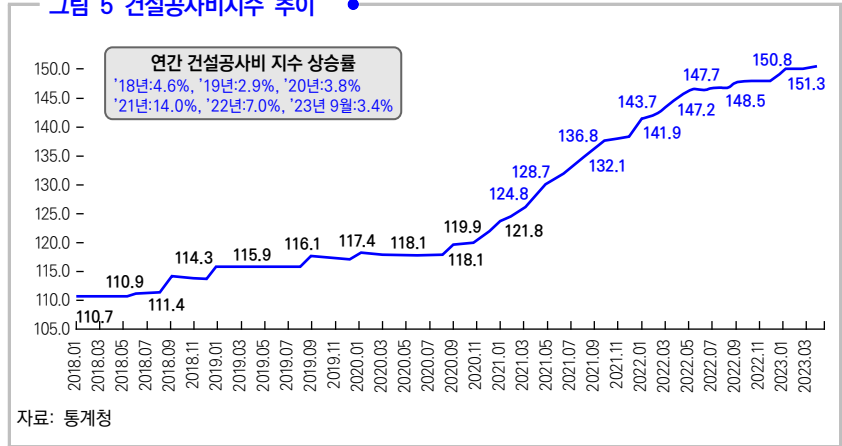
(1) 건설고용

건설경기 부진에도 불구하고 건설 취업자는 증가추세에 있다. 2023년 3분기 기준 전체 취업자는 2,869만명 중 건설업 취업자수는 약 213만명으로 7.4%를 차지하고 있다. 중장기적으로 기능인력의 공급 부족에 따라 건설취업자 감소를 예상하는 경우가 많으나, 여전히 견조한 상황이다. 코로나 팬데믹 이후 외국인 근로자의 진입 감소, 실업자 및 자영업자의 유입 등이 건설고용 증가에 지속적인 영향을 미친 것으로 판단한다. 또한, 올해에는 노동투입 비중이 높은 건축마무리 공사가 활성화된 점 역시 건설고용에 긍정적이었다. 향후 단기적으로 건설 취업자수는 200만명 이상으로 유지될 수 있을 것으로 판단하며, 중장기적으로 건설 생산방식의 변화 등에 따라 점차 감소할 것으로 예상된다.

(2) 건설자재

최근 몇 년간 건설자재 가격 상승은 건설경기 악화의 주요 요인으로 작용하였으나, 다행히 2023년 들어 상승세가 둔화되고 있다.

그림 5 건설공사비지수 추이



생산자물가 건설중간재 가격은 전년말대비 2020년 1.8%, 2021년 27.3%, 2022년 6.2%, 2023년 9월까지 1.0% 상승하였다. 자재가격 자체가 여전히 높은 수준이나, 추가 상승세는 꺾인 상황으로 보인다. 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 최근 상승세가 둔화되었다. 건설공사비지수는 전년말대비 2020년 3.8%, 2021년 14.0%, 2022년 7.0%, 2023년 9월까지 3.4% 각각 상승하였다. 건설공사비지수 상승률이 자재가격 상승률보다 높다는 점에서 건설 노임, 장비 임대료, 각종 경비 등의 상승세는 여전히 불확실성이 높은 상황이다.

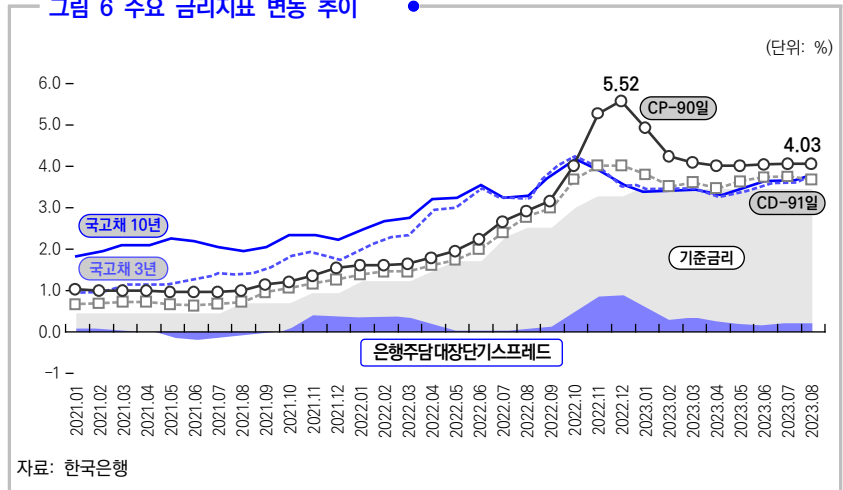
(3) 금리

건설기업 입장에서 금리는 조달비용을 결정하는 중요한 요소로 2022년 이후 인플레이션에 대응한 각국 중앙은행의 빠른 금리인상은 금융시장에 상당한 충격을 안겨주었다. 2023년 11월 기준, 미국의 정책금리는 5.5%로 우리나라 3.5%에 비해 2%p 높은 수준이다. 미국의 추가적인 금리인상이 없을 것이라는 전망이 우세하나, 내년 하반기 이후에나 금리인하 가능성이 있어 한동안 고금리에 따른 경제 전반의 위축이 예상된다. 또한, 우리나라의 경우 올해 내내 금리 동결을 결정하여 향후 미국의 금리인하 시 그 속도는 느릴 것으로 판단된다.

시장의 주요 금리는 2022년 하반기 큰 폭으로 상승한 이후 올해 들어서는 하향 안정세를 보이나, 전반적으로 높은 수준의 조달금리가 이어지고 있는 상황이다. 자금조달 여건이 어려운 건설업 입장에서는 상당기간 고통이 불가

피할 것으로 예상된다. 실제로 건설업의 경우 고금리 영향으로 이익률 지표가 크게 줄어들고 있으며, 건설기업 부도와 폐업 등이 증가하고 있다. 건설 외감기업 가운데 한계기업 비중 역시 증가하고 있는데, 2022년 기준 한계기업은 18.7%에 이르고 있다.

그림 6 주요 금리지표 변동 추이



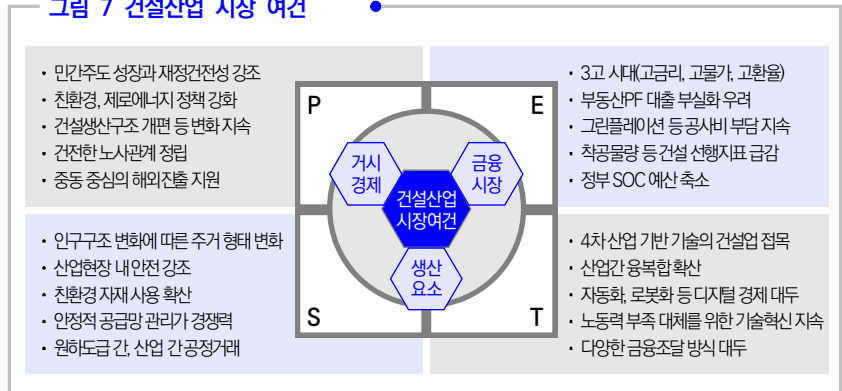
III. 2024년 건설시장 Key Point

1. 건설산업 환경 점검

건설산업은 단기 및 중장기적으로 정치, 경제, 사회·문화, 기술 측면에서 다양한 환경 변화에 직면해 있다. 이러한 환경 변화는 단기적으로 건설경기 흐름과 양상을 변화시킬 수 있고, 중장기적으로 산업의 구조 재편까지 영향을 줄 수 있을 것으로 보인다. 건설산업을 둘러싼 다양한 환경 변화 가운데 건설시장 단기 전망과 경기 변동 파악을 위해서는 경제적 요인에 집중하여 분석할 필요성이 크다.

2024년 건설시장의 불확실성은 ‘고금리에 따른 민간투자 위축’, ‘건설 선행지표 급감의 파급효과’, ‘SOC예산 감소 및 공공투자 정체’, ‘공사비 부담 지속’ 등이 핵심 요인으로 판단된다. 따라서 이에 대한 현재 상황과 향후 흐름에 대한 전망을 제시하고자 한다.

그림 7 건설산업 시장 여건

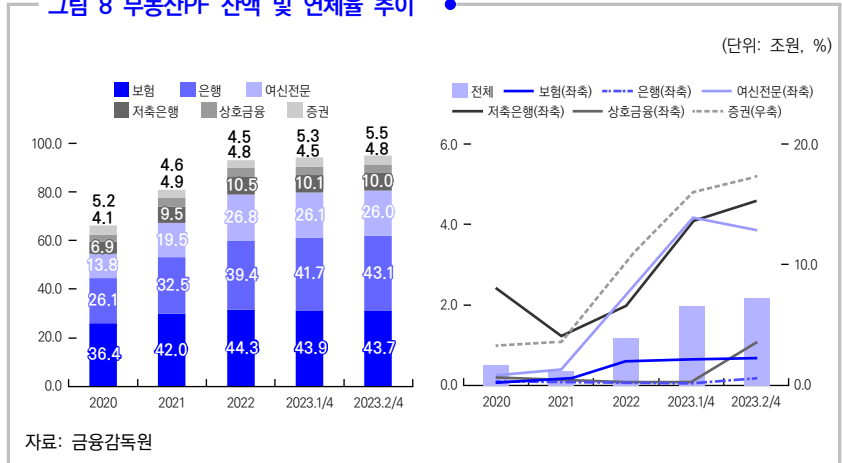


2. 금융시장 여건 개선 여부

건설사업은 장기간에 걸쳐 대규모 자본이 투입된다는 측면에서 경제여건과 함께 금리수준 등 원활한 자금조달 환경이 타 산업과 비교하면 그 중요성이 크다고 볼 수 있다. 특히, 우리나라 건설업은 시행사의 자기자본 규모나 신용도가 높지 않아 부동산개발 사업에서 PF대출에 대한 의존도가 상당히 높은 상태이다. 그러나, 최근 몇 년간 인플레이션에 대응한 금리인상으로 자금조달에 부담이 심화되고 있다.

2022년 이후 레고랜드 사태로 부동산PF 시장을 중심으로 자금경색 문제가 심각한 수준으로 그 우려가 어느 때보다 고조된 상황이다. 금융위기 이후 저축은행 사태에 따라 위축됐던 PF 대출시장은 부동산시장 호황과 함께 급팽창하여 2023년 6월 말 기준 잔액이 약 133조원까지 증가하였다. 문제는 건설업의 자금조달 여건이 좋지 않은 상황에서 부동산PF 부실화 문제가 심각한 상황으로 치닫고 있다는 것이다. 증권사, 저축은행, 여신전문기관 등을 중심으로 연체율이 지속적으로 상승하는 추세이며, 증권사 연체율은 17.3%까지 증가하였다. 특히, 브릿지론의 대부분이 2024년 만기 도래 예정으로 향후 1년간 PF 손실 부담이 커질 가능성이 상당하다.

그림 8 부동산PF 잔액 및 연체를 추이



건설시장이 회복세를 보이기 위해서는 부동산PF 등 자금시장 불안 해소가 전제되어야 하는데, 부정적 환경요인이 단기간에 해소될 가능성이 크지 않은 상황으로 평가할 수 있다. 부동산PF 시장의 위축은 주택공급은 물론 상업용 부동산까지 부정적 영향이 상당하다는 점에서 민간투자 둔화가 예상된다. 민간투자는 정부투자자와 차별적으로 금리 민감도가 상당히 높기 때문에 고금리 상황의 장기화는 민간 중심의 주거 및 비주거 공급의 위축을 유발한다. 실제로 최근 건설시장은 부정적 경제여건과 함께 고금리, 고물가 등으로 인해 건설 착공이 크게 줄어들며 그 어느 때보다 우려가 큰 상황이다.

다행히, 2024년 하반기 전후로 금리인하를 기대하면서 현재가 금리의 정점이라는 인식이 확산되고 있는 상황이다. 따라서 경제 전반은 물론 건설경기 회복세를 제약하고 있는 고금리 상황은 2024년 이후 소폭 개선될 가능성이 점쳐지고 있다.

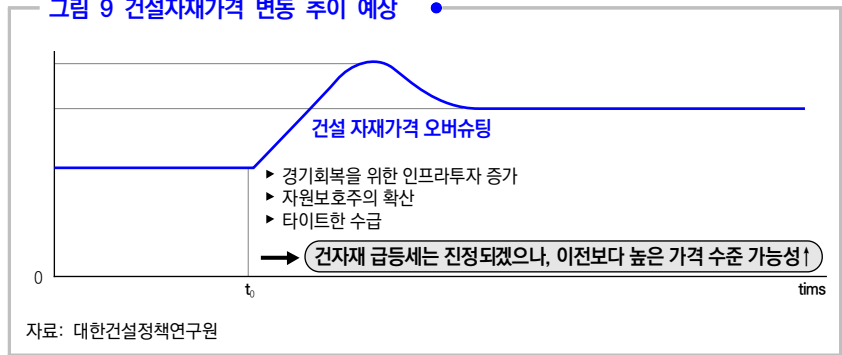
3. 건설 인플레이션 안정화 여부

2021년부터 심화된 건설공사비 상승은 건설시장에 큰 부담으로 작용하였다. 특히, 자재가격의 상승은 수급 불균형, 비용부담 증가로 이어져 건설공사 원가상승, 현장 지연을 발생시켜 큰 혼란을 초래했다. 향후 원자재 시장의 방향성 예측이 쉽지 않아 건설자재 가격 상황 역시 불확실하다. 그러나, 최근 국내외적으로 건설자재 가격의 상승폭은 점차 둔화될 것으로 전망하는 경우가 다수이다.

누적된 건설자재 가격 상승에 따라 공사비용 부담은 여전하지만, 2023년 들어 가격 상승률 자체는 1%대 수준으로 이전에 비해 크게 안정되었다. 따라서 건설비용은 점진적으로 하향 안정화를 기대할 수 있으나, 상승 이전 수준으로의 하락세는 쉽지 않을 것으로 보인다. 특히, 향후 노무비와 장비 임대료 등은 지속적으로 상승할 가능성이 높아 불확실성은 상존한다. 또한, 건설비용 상승이 둔화되더라도 절대적 금액 자체가 2021년 이전 수준과 비교하면 크게 오른 상황이기 때문에 공사비 부담에 대한 문제는 지속될 가능성이 높다. 통상 가격은 하방경직적 특성이 존재하기 때문에 건설자재 가격은 안정화 또는 소폭 하락하는 형태로 그 추이가 이어질 것으로 보인다.

한편, 기후위기 대응, 친환경 경제로의 전환 과정 등에서 발생할 수 있는 비용 증가는 향후 건설시장에 부담으로 작용할 수 있다. 최근 시멘트 가격이 인상되었는데, 다양한 인상 요인 가운데 친환경 설비 구축이 비용상승에 큰 영향을 미친 것으로 보인다. 향후 시멘트 이외에도 철강, 금속, 석유화학산업 등에서 친환경 관련 비용상승이 지속적으로 발생할 것으로 예상되며, 이는 건설자재 가격 인상으로 이어질 가능성이 높다.

그림 9 건설자재가격 변동 추이 예상



4. 선행지표 악화의 부정적 파급효과

최근 건설경기 동향에서도 밝혔듯이 2023년 들어 건설 선행지표로 인식되는 건설수주, 건축허가, 착공, 분양 등 거의 모든 지표가 역대급으로 부진하다. 2023년 3분기 전년동기대비 기준, 건설수주 -26%, 허가 -25.9%, 착공 -40.4%, 분양(7월 누계) -53.7%로 감소폭이 유례가 없는 상황이다. 또한, 세부적으로 건설수주와 건축허가는 2022년 4분기부터 2023년 3분기까지 4분기 연속 감소했고, 건축착공은 2022년 1분기부터 2023년 3분기까지 7분기

연속 감소하고 있다.

표 3 최근 건축허가 및 착공면적 동향(전년동기비)

(단위: %)

구 분	2021년				2022년				2023년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
건설수주(경상)	26.5	18.7	3.7	-2.9	13.2	22.2	30.5	-17.4	-11.1	-31.5	-26.0
건설기성(불변)	-8.8	-7.2	-8.1	-3.1	-1.7	2.0	3.5	6.4	11.5	9.0	5.8
건축허가면적	17.6	7.2	29.3	12.7	14.1	13.7	5.4	-11.0	-8.5	-33.5	-25.9
건축착공면적	17.8	10.4	2.9	7.7	-15.6	-9.4	-6.4	-38.1	-28.7	-46.5	-40.4
분양물량(만호)	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	8.3	12.3	3.5	4.0	5.1

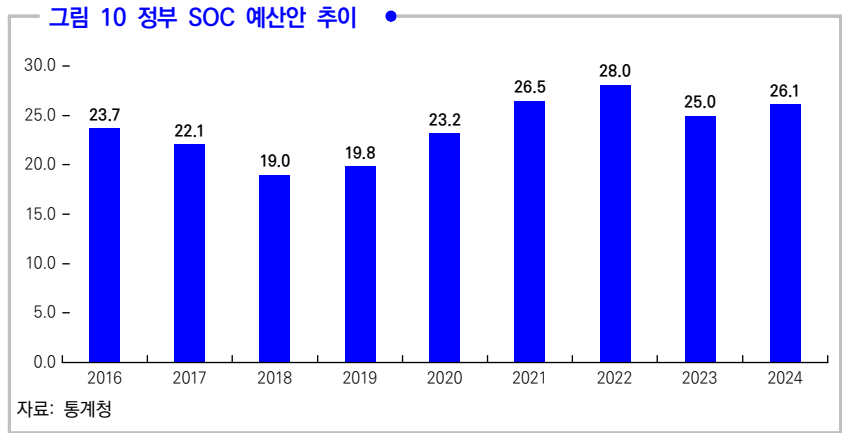
자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

한국은행은 올해 예상보다 양호한 건설기성 효과로 건설투자 전망치를 올렸으나, 오히려 내년 전망치는 하향 조정하여 향후 건설경기 부진을 예상하고 있다. 한국은행 분석에 따르면 동행지표인 건설투자와 선행지표간 시차상관계수는 건축허가는 6~7분기, 건설수주는 4분기, 착공은 2분기 선행하는 것으로 나타나고 있다. 최근 건설시장에서 동행지표와 선행지표 간 시차상관관계는 공사비 상승과 자금조달 어려움 등 건설시장을 둘러싼 대내외 악재로 인해 기존 패턴과 불일치하는 경향이 나타나고 있으나, 선행지표의 부진은 결국 건설투자 감소로 이어질 수밖에 없는 구조이다. 2024년 건설투자 전망에 있어 다수의 기관들이 마이너스 성장을 예상하는데, 이는 2022년 1분기부터 감소한 착공물량이 주된 근거이다. 선행지표의 부정적 파급효과로 인해 2024년 건설경기는 전반적으로 부진할 것으로 전망된다. 또한, 건설경기 부진과 함께 기업의 이익률 역시 감소할 것으로 보여 개별 건설기업이 느끼는 체감경기는 더욱 악화될 가능성이 크다.

5. SOC 예산 및 공공투자 정체

2024년 SOC 예산은 전년도에 비해 4.6%(1.1조원) 증가한 26.1조원으로 책정되었으나, SOC 예산 내 안전예산 7천억 등을 감안하면 사실상 올해와 유사한 수준으로 평가된다. SOC 예산은 2018년 19조원으로 최저치를 보인 이후 지속적으로 증가하여 2022년에는 28조원을 기록하였다. 그러나, 정부의 재정운용 기조가 확장에서 긴축·건전 방향으로 바뀌며, SOC 예산은 2023년 이후 감소 또는 제한적 증가세를 보이고 있다. 한편, SOC 예산은

명목금액으로 2021년 이후 건설부문 인플레이션을 감안하면 사실상 SOC 예산은 지속적으로 감소하고 있는 추세로 평가할 수 있다. 또한, SOC 분야 비용액이 2010년 이후 연평균 약 1.2조원으로 투자의 비효율성 역시 상당한 수준이다.



2023년 공공주택 인허가 실적은 9월까지 4.7만호로 2022년에 비해서는 증가했으나, 최근 5년 평균 7.3만호에 비해서는 부진한 수준이다. 정부의 주택공급 계획(270만호)은 상당한 수준이나, 주택경기 여건상 불확실성이 상존한다. 공공부문 건설투자 역시 2020년 3분기부터 2023년 2분기까지 12분기째 감소·정체 추세를 보이고 있다. 정부 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실하다. 2024년 공공투자는 전반적으로 부진이 이어질 가능성이 높다. 일부 예산 이연이 존재한다는 점과 공공주택 공급계획을 기대할 수 있으나, 실질 SOC 예산의 감소, 공공 수주 및 투자가 부진하다는 점에서 회복세 전환은 쉽지 않을 전망이다.

IV. 건설경기 전망 및 시사점

1. 전망방법 및 변수

건설경기 전망은 건설투자와 전문건설업 계약액을 분석한다. 건설투자, 전문건설업 전망의 경우 시계열모형을 통해 도출한 이후 포함하기 어려운 정량·정성적 요인을 고려하여 전망치를 조정한다. 데이터 속성 등으로 포함하

지 못한 변수, 대내외 환경 등을 고려하며, 전문건설업은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정한다.

2. 건설경기 전망

(1) 건설투자 전망

2024년 건설투자는 2023년 대비 2.4% 감소한 257조원에 그칠 것으로 전망된다. 내년도 건설투자는 2022년 이후 부진했던 선행지표의 시차효과가 본격적으로 반영될 가능성이 크기 때문이다. 여기에 금융시장 불안, 생산요소 수급 차질, 공사비 상승 등 부정적 요인이 부각될 경우 건설경기 침체는 더욱 심화될 가능성이 상존한다. 타 기관의 2024년 건설투자 전망치는 -1.6%~0.2%로 예상하고 있다. 전반적으로 건설투자가 부진할 것으로 보고 있는 상황이며, 특징적인 것은 전망시점이 늦을수록 올해 투자 전망치는 상향하는 반면, 내년 투자 전망은 하향하고 있는 추세이다.

향후 건설경기는 2024~2025년 사이 저점에서 회복세로 전환을 예상된다. 건설물량의 시차 효과로 인해 선행 공종은 2024년 저점, 후행 공종은 2025년 저점일 것으로 판단한다. 건설경기 회복세를 위해서는 인플레이션 완화, 금융환경 개선 등 거시경제 환경이 중요하다.

표 4 2024년 건설투자 전망

구 분	2022년	2023년			2024년
		상반기	하반기	연간	
현대경제연구원(2023.08)	-2.8%	2.1%	-0.5%	0.7%	-0.1%
국회예산정책처(2023.10)	-2.8%	1.8%	0.3%	1.0%	0.2%
KDI(2023.11)	-2.8%	1.8%	3.7%	2.8%	-1.0%
금융연구원(2023.11)	-2.8%	1.8%	3.2%	2.5%	-1.6%
대한건설정책연구원(2022.11)	-2.8%	1.8%	2.5%	2.2%	-2.4%

자료: 각 기관별 전망 자료

(2) 전문건설업 전망

2024년 전문건설업 계약액은 2023년 대비 3.2% 감소한 119.2조원으로 전망된다. 내년도 전반적인 건설경기 부진에 따라 전문건설업 계약액 역시 감소할 것으로 판단한다. 전문건설업 도급별로는 민간 건축분야의 부진이 공공에 비해 클 것으로 예상되어 원도급보다 하도급의 부진이 클 것으로 예상

된다. 2023년의 경우 전문건설업 선행 공종이 부진했다면, 2024년에는 철근·콘크리트를 중심으로 골조 공종의 부진이 심화될 것으로 판단한다.

한편, 전문건설업 계약액은 중장기적으로 회복할 가능성이 클 것으로 예상된다. 향후 건설경기는 부진할 것으로 예상되나, 공사비 상승에 따라 계약금액 자체는 유지될 가능성이 존재한다. 또한, 건설산업의 전문화, 분업화가 이미 고도화되어 전문건설업의 추가적인 시장 확대가 쉽지 않을 전망이다. 이 밖에도 건설생산구조 개편에 따라 전문건설업 시장의 불확실성이 클 것으로 보인다. 상호시장 진출 등에 있어 전문건설업의 경쟁력 약화가 나타나고 있으며, 시설물유지관리업이 폐지되는 등 종합과 전문의 영역 변화 역시 예상하기 어려운 상황이다.

표 5 2024년 전문건설업 전망

구 분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^{a)}	2024년 ^{b)}
도급 별	원도급	34.4조원 (21.1%)	31.7조원 (-7.8%)	33.4조원 (5.4%)	36.2조원 (8.4%)	36.4조원 (0.5%)	35.6조원 (-2.2%)
	하도급	63.2조원 (-2.3%)	62.8조원 (-0.6%)	72.1조원 (14.8%)	85.7조원 (18.9%)	86.7조원 (1.2%)	83.6조원 (-3.6%)
합 계		97.6조원 (4.8%)	94.4조원 (-3.3%)	105.5조원 (11.8%)	121.9조원 (15.5%)	123.1조원 (1.0%)	119.2조원 (-3.2%)

3. 시사점

건설수주, 건축허가, 건축착공 등 건설업 선행지표가 크게 감소하고 있다는 측면에서 향후 건설경기는 부진이 불가피할 것으로 보인다. 여기에 누적된 비용상승에 따른 건설공사비 부담, 고금리로 인한 자금조달 어려움, 수주 경쟁 심화 등이 더해져 체감경기는 더욱 악화될 가능성이 높다. 이에 따라 건설산업 내 종합건설업과 전문건설업, 대기업과 중소기업, 수도권 기업과 지방 기업의 양극화는 심화될 가능성이 커졌다. 건설시장 정상화를 위해서는 건설공사비 안정과 부동산PF 등 자금시장 불안 해소가 전제되어야 하는데, 부정적 거시 환경요인이 단기간에 해소될 가능성이 높지 않아 건설경기 부진에 대한 우려가 지속될 수밖에 없는 상황이다.

따라서 거시 환경요인의 불확실성 제거 노력이 경제정책 최우선 과제로 추진될 필요가 있다. 또한, 전문 및 중소건설업의 어려움이 커졌다는 점에서 정부의 정책지원과 관심이 절실히 요구되는 시점이다. 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 경우 생산체계 개편의 부정적 영향과 더불어 공사비 상승으로

인해 어려움이 가중되는 상황이다. 전문 및 중소건설업의 여건을 고려하여 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도 개선이 필요하다.

2024년 건설경기는 올해보다 악화될 가능성이 커져 개별 기업 입장에서는 리스크 관리 중심의 경영 전략이 필요할 것으로 판단된다. 단기적으로 건설 경기 침체에 따라 위험관리를 경영 우선순위로 설정하고, 재무 건전성 강화 노력을 지속해야 한다. 또한, 수익성 중심의 내실 경영을 추구하는 동시에 중장기적으로 미래 경쟁력 확보를 위한 전략도 요구된다. 중장기적으로는 4차 산업혁명 요소기술, 디지털 전환, ESG 대비 등 건설시장의 메가트렌드에 대한 관심을 가져야 한다.

참고문헌

1. 국회예산정책처, 2024년 및 중기 경제전망
2. 기획재정부, 2024년 예산안
3. 대한건설정책연구원, 2022년도 건설외감기업 경영실적 및 한계기업 분석
4. 대한건설정책연구원, 지표로 보는 건설시장과 이슈
5. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
6. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
7. 한국개발연구원(KDI), 2024년 경제전망
8. 한국금융연구원, 2024년 한국경제 전망
9. 한국은행, 경제전망
10. 한국은행, 금융안정 상황 보도자료

2024년 주택시장 전망

권주안 대한건설정책연구원 연구위원
(jooankwon@ricon.re.kr)

- I. 들어가면서
- II. 거시경제 동향과 이슈
- III. 2023년 주요 주택정책
- IV. 2023년 주택시장 동향
- V. 2024년 주택시장 전망

3

■ 국문요약 ■

2023년 주택시장은 위축되었던 수요가 소폭 회복되면서 상반기 가격 하락폭이 둔화되기 시작했다. 수요 회복세가 지속되면서 하반기 들어 가격은 상승세로 전환되어 침체 국면을 벗어난 듯 했으나, 고금리 여건 속에서 수요 약세가 지속되어 가격은 약보합을 유지하고 있다. 건설원가 상승으로 수요 위축은 분양시장으로 확산되었고 인허가 물량이 감소하면서 미분양도 감소하는 복합 불황 상태를 보였다. 2024년 주택시장은 불황세가 지속되는 가운데 주요 지표들의 변동성이 안정되는 상황을 보일 것으로 판단된다. 고금리 속에서 수요 약세가 지속되고, 공급 침체도 지속되어 “L”자형의 회복하는 복합 불황 국면에 진입할 것으로 보인다.

주제어 : 주택시장 전망, 주택시장 동향, 주택가격, 주택수요

I. 들어가면서

2023년 주택시장은 전년의 가격 하락 추세가 이어졌으나, 수요의 소폭 회복으로 하락폭이 둔화되었고 하반기 상승세로 바뀌는 국면 전환을 보였다. 그러나 수요 약세가 지속되면서 최근 수급지수는 소폭 하락하였다. 가격 상승률도 둔화되는 약보합세를 보이고 있어 수요 회복 여건이 조성되지 않는다면 수요 위축으로 야기되는 복합 불황을 극복하기 어려울 것으로 판단된다. 주택거래 등 주요 주택시장 지표가 정상적으로 작동할 수 있기 위해선 수요 회복에 초점을 맞춘 정책적 지원이 필요하다.

II. 거시경제 동향과 이슈

1. 거시경제 동향

2023년 우리 경제는 전년도와는 달리 인플레이션이 어느 정도 안정되면서 경기 둔화에 대한 우려가 화두로 떠올랐다. 금리 상승 위험은 없어졌으나 높은 금리와 물가 수준으로 소비지출 등 주요 거시지표의 성과는 전년 대비 감소할 것으로 보인다.

표 1 거시경제 지표 동향과 전망

(단위: %, 만명)

구 분	2021년	2022년	2023년		
			상반기	하반기 (e)	연간 (e)
GDP	4.1	2.6	0.9	1.8	1.4
민간소비	3.7	4.1	3.0	1.0	2.0
설비투자	9.0	-0.9	4.9	-10.3	-3.0
건설투자	-1.6	-2.8	2.1	-0.5	0.7
취업자수 증감 (만명)	37	82	37	22	29
소비자물가	2.5	5.1	4.0	3.0	3.5

자료: 한국은행

한국은행 전망에 따르면, 2023년 경제성장률은 1.4%에 그칠 것으로 전망되고 있다. 민간소비는 전년 대비 반토막난 2% 수준의 성장세가 예상되고 전반적인 대외여건 악화 등으로 설비투자는 3% 감소할 것으로 보인다. 건설투자도 1%를 하회하는 증가세에 그칠 것으로 예상되고 있어 일자리 창출력도 약화되어 전년 대비 1/3 수준의 취업자 증가세가 예상된다. 물가는 기준금리 인상으로 점차 안정되면서 3%대에 머물 것으로 보이나, 저성장세가 유지되면서 실질 경제성장률은 연속해서 마이너스를 기록할 것으로 전망되고 있다.

2. 이슈 : 단기 시장위험 확대

기준금리 동결로 시장금리 상승세는 어느 정도 안정화되었으나, 거시 여건 악화 상황이 지속되면서 단기 시장위험은 커진 것으로 판단된다. 장단기 국채금리 격차가 작아지고 있어 장기 대비 단기에서의 시장위험이 커진 것으로 나타나고 있다. 물가 안정을 위한 기준금리 인상은 시장금리를 올려 다행히

III.
2023년
주요 주택정책

인플레이션을 어느 정도 안정화시켰으나, 경제성장 둔화라는 비용을 지불하였다.

2023년 들어 기준금리를 지속하여 동결한 배경에 경제회복 둔화를 완화시켜 정상적인 성장 트랙으로 경제를 되돌리려는 정책적 선택이 있었지만, 누노멀의 고금리 여건으로 단기 위험은 증대되었다. 물론 경제회복세도 의도한 만큼 강하지 않아 단기 위험 증대와 함께 경제심리도 약세를 유지하고 있다.

1. 금융위원회 주요 업무 추진계획 (1월 30일)

2022년 레고랜드 사태 이후 경직된 자금시장 상황으로 야기된 부동산 PF 위험에 대한 선제적 대응을 강화했다. 정상적으로 작동하는 부동산 PF는 원활하게 운영되도록 자금지원을 확대하고, 부실 우려가 큰 PF에 대해서는 정상화되도록 지원을 집중한다. 사업자 보증을 확대하고 PF-ABCP를 장기 대출 상품으로 전환하도록 유도한다. 또한 대주단 협약을 통해 부실 PF자산을 매입할 수 있는 펀드를 조성한다. 이와 함께 부동산 연착륙을 위해 대출규제 완화를 계획하였다. 주택담보대출을 다주택자에게도 허용하고 LTV를 30% 수준으로 하향 조정하는 것을 포함하고 있다.

이와 함께 주거 및 금융 애로 완화를 위한 다양한 지원과 제도 개선도 추진할 계획이다. 전세자금 대출을 증액하고, 대출 대상도 확대하여 임차인을 지원하는 정책을 추진한다. 임대보증금 반환 목적의 대출에 대한 제한을 폐지하여 임대시장 운영의 정상화 기반 구축을 시도한다. 실수요자 대상으로 주담대 상환 부담을 완화하기 위해 특례보증자리론 공급 기준을 완화할 계획을 세웠다.

2. 노후계획도시정비 및 지원에 관한 특별법 제정(2월 7일)

1기 신도시를 포함한 노후된 계획도시를 대상으로 한 정비사업 지원 특별법 제정을 발표하였다.

택지개발촉진법 등을 통해 개발이 완료된 후 20년이 경과된 100만㎡ 이상 택지를 대상으로 적용된다. 기본 흐름은 국토부의 기본방침이 설정된 후 지자체별 기본계획이 수립되어야 하며 특별정비구역으로 지정된 후 정비사업을 추진하는 것을 주 골자로 하고 있다.

특별정비구역은 대규모 블록단위 통합정비가 가능하도록 설정되며 역세권 복합 및 고밀개발 그리고 광역교통시설 등의 기반시설을 확충하는 사업 추진을 포함해야 한다. 또한 이주단지 조성 등을 통해 원활한 도시기능을 강화하는 사업이 가능해야 한다. 특별정비구역으로 지정되면 재건축 안전진단을 면제하거나 완화하고 용적률 및 용도지역 등 규제 완화가 적용된다.

특별정비구역으로 지정된 경우 각 지역은 관련되는 해당 법에 의해 규정된 재건축사업 혹은 도시개발사업 등으로 정비사업이 추진된다. 이주대책은 국토부의 기본방침을 통해 이주대책 원칙을 정해야 하며, 지자체의 기본계획은 세부 추진계획을 담아야 한다.

3. 하반기 경제정책 방향(7월 4일)

주택가격 하락세 둔화가 지속되는 상황에서 미분양의 소폭 증가세가 유지되면서 부동산 PF에 대한 위험도 확장될 수 있다는 우려가 확산되고 있다. 더욱이 기준금리 동결에도 불구하고 고금리 여건이 지속되고 있어 미분양으로 인한 사업 부실화가 가시화될 경우 경제적 영향이 클 수 있어 이를 위한 사전적 조치를 강화하는 메시지가 필요한 시점이었다. 고금리로 인한 부동산 PF 리스크와 전세사기로 인한 임대차시장 불안정성이 꾸준히 지속되고 있어 대응책 마련이 필요한 상황을 인식하여 하반기 정책 방향성을 제시하였다.

가계부채 위험은 양적 및 질적 관리를 통해 조절하겠다는 방향을 설정하였다. 이를 위해 채무조정 등 다양한 대응책을 고민하고 있다. 부동산 PF 위험은 사업장 단위로 관리하되 유동성을 지원하거나 제도 개선 등을 통해 정상화 추진을 유도하는 방향을 설정하였다.

최근 벌어지고 있는 역전세와 전세사기 등 임대차시장 위험에 대해선 보증금 대출규제를 완화하고 임대인의 의무보증 상품을 개선하는 대응 방향을 설정하였다. 동시에 임대차3법의 합리화 개선을 검토할 계획이다.

주택정책은 수요 지원을 위해 주담대를 개선하여 체증식 상환이나 이자 상환 부담의 소득공제 기준을 확대하는 것을 검토한다. 또한 수요 위축과 이로 인한 시장 침체 확대로 발생할 수 있는 정비사업 등 공급 기반 위축을 인지하고 있어 하반기 시장 동향 모니터링을 통한 전방위적 위험관리에 초점을 맞추었다.

4. 9.26 대책 : 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안(9월 26일)

주택시장 침체가 수요 위축으로 지속되면서 미분양은 소폭 개선되고 있다. 그러나 이는 인허가 물량 감소에 기인하고 있어 비정상적 침체 상황이 유지되고 있었다. 이로 인해 수급심리 여건이 악화될 수 있어 이를 방지하기 위해 정부는 공급 확대를 위한 대책을 마련하였다.

공공부문의 공급 확대 방향은 다음과 같다. 3기 신도시 물량을 확대하고 미매각 용지를 활용하여 민간사업을 공공사업으로 전환하여 충분한 물량이 공급되도록 유도한다. 이와 함께 신규 택지 물량을 확대하기 위해 조속한 후보지 선정을 완료한다. 패스트트랙을 활용하여 조기에 주택공급이 가능하도록 하며 이미 추진되고 있는 사업의 경우 공정관리를 통해 원활하게 공급되도록 여건을 조성한다.

민간부문의 경우 다음과 같은 대책을 마련하였다. 민간 공급 확대를 위해 공공택지 전매제한을 완화하고 분양사업을 임대사업으로 전환하는 선택을 허용하여 원활한 공급을 유도한다. 또한 공사비 증액으로 인한 시공사간의 불협화음 조정을 위해 증액 기준을 설정하여 공유한다. PF 안정화를 위해 PF대출 보증을 확대하고, 민관PF조정위원회를 운영한다. 기업의 P-CBO매입한도를 확대하고 부실 사업장에 대해선 사업재구조화 등을 지원한다.

또한 비아파트 사업 여건을 개선하기 위해 자금조달을 지원하고 규제 개선을 시도한다. 그리고 정비사업 추진이 신속하게 이루어지도록 사업 절차를 개선하고 절차를 통합한다. 소규모주택정비사업의 경우 기부채납 요건을 완화하는 등 제도적 제약을 개선한다.

이러한 정부의 노력에도 불구하고 가격 하향 조정으로 시작된 시장 변동은 침체를 넘어 불황 상태에 진입하고 있다. 수요 위축이 주요인이며 이에 더하여 공급 측면의 비용 상승이 상황을 악화시키고 있다. 그럼에도 정부의 수요 지원에 대한 시각은 투기억제라는 허들을 넘지 못하는 상황이다. 수요가 없는 상황에서 공급 확대는 무의미할 뿐 아니라 비용 부담 증대라는 문제도 있기 때문에 수요와 공급을 모두 포함하는 포괄적 정책 마련이 필요한 것으로 판단된다.

IV. 2023년 주택시장 동향

2023년 주택시장은 2022년의 흐름이 지속되며 침체 상황을 이어갔다. 2022년 주택시장은 기준금리의 급격한 인상으로 인한 시장금리 상승으로 가격 하락 조정이 이루어졌으며, 하반기 들어 하락 폭은 급격하게 확대되었다. 수요 위축이 두드러지게 나타났고 레고랜드 사태로 인한 자금시장 경색은 금리 상승과 함께 부동산 PF 불안감을 더 확대시켰다.

2023년 상반기 주택가격은 하락 폭이 둔화되었다. 이와 함께 시장 회복에 대한 기대감도 커져 주택시장은 연착륙하는 듯 보였다. 가격 조정으로 고금리에도 불구하고 저가 중심 거래가 형성되면서 수요는 회복되었고 하반기 시작 전후 상승세로 전환되었다. 그러나 고금리 부담으로 수요 회복세는 더 이상 확대되지 않고 있는 상황이다.

수요 위축은 분양시장으로 확산됐으며 고금리 여건 속에서 건설원가 상승으로 높아진 분양원가는 분양수요를 위축시켰다. 그러나 미분양은 지속하여 증가하지 않았다. 수요 위축과 고금리 등 여건 속에서 신규 인허가 물량이 크게 감소하여 미분양은 감소한 것이다. 수요 위축과 공급 침체의 복합 불황 상태가 지속되고 있다.

1. 주택거래와 주택수급지수 : 수급 소폭 개선 불구 거래 위축 지속

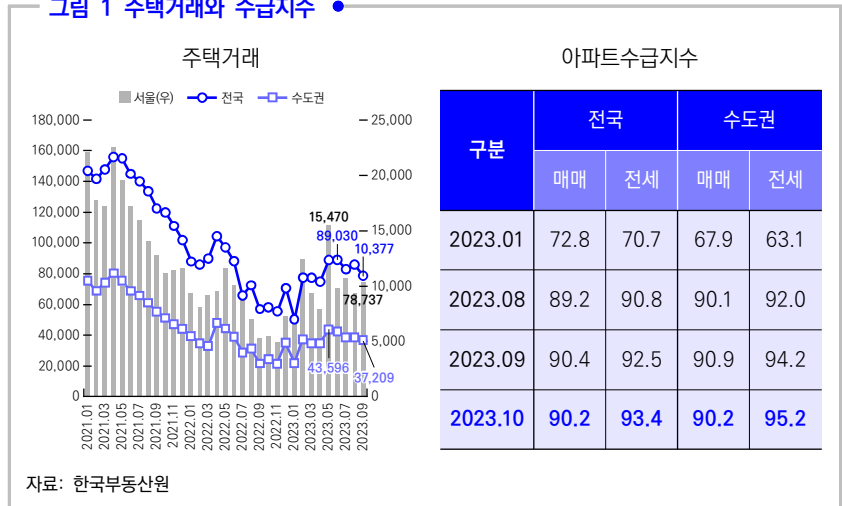
주택거래는 2023년 들어 수요 회복에 맞추어 증가하였으나 소폭에 그쳤다. 이후 수요 위축이 지속되면서 거래량도 반등하지 못하고 전년 대비 낮은 수준에 머무르고 있다. 최근 9월 기준 전월 대비 주택거래량은 서울은 소폭 증가하였고, 수도권과 전국은 소폭 감소하였다. 전국과 수도권 모두 거래량이 감소하는 추세가 이어지고 있으며 서울 역시 홍보하는 보합세가 유지되는 정도의 거래량 변동을 보이고 있어 비정상적인 침체 상황은 지속되고 있다.

9월 기준, 거래량은 전국 78,737건, 수도권은 37,209건으로 2018~2019년 월평균 거래량(시장 과열 이전 정상 상태) 대비 전국은 57.5%, 수도권은 52.4%에 불과한 상황으로 전체적으로 거래 절벽 상태가 유지되고 있다. 이는 가격 상승 전망 기반이 형성되지 못한 상황에서 고금리로 인한 자금조달 부담이 커진 수요 여건을 반영하고 있다.

아파트수급지수는 시장 회복 지속으로 개선 추세를 대체로 유지하고 있다. 그러나 개선 폭이 둔화되고 있어 수요 회복 약세가 관찰된다. 10월 기준 수급

지수는 전국과 수도권 매매의 경우 전월 대비 소폭 하락하여 수요 회복이 후퇴하는 모습을 보이고 있으며, 전세의 경우 반대로 지속 증가세를 유지하고 있다. 모든 주요 지역에서 지수 회복세는 주춤하고 있으며 지수 증가 폭은 2023년 5월을 기점으로 감소하고 있어 수요 약세가 지속되고 있다.

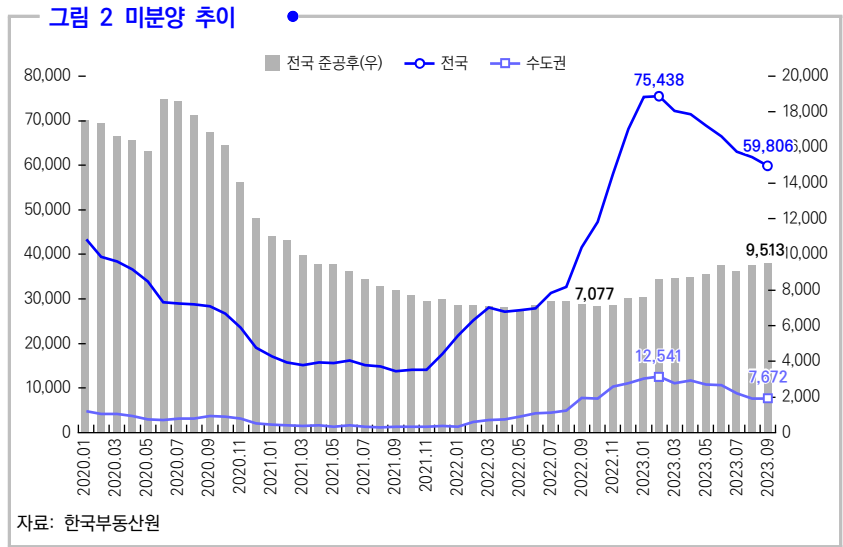
그림 1 주택거래와 수급지수



2. 미분양 : 시장위험 확대 불구, 미분양 물량 지속 감소

2023년 9월 기준, 전국 미분양 주택은 총 59,806호로 2023년 2월 이후 감소세가 유지되고 있으며 전월 대비 3.2% 감소하였다. 준공후 미분양 물량은 9,513호로 전월 대비 소폭 증가하여 수요 위축 영향이 지속되고 있는 것이 관찰되고 있다.

수도권 미분양 물량은 지속적으로 감소하고 있다. 가격의 상승세 전환 후 보험세 유지 국면은 주택수요 회복의 더딘 개선세로 이어지고 있으나, 공급 실적도 지속적으로 악화되고 있어 미분양 개선은 의미있는 것으로 해석될 수 없다.



3. 주택공급 : 인허가와 착공 모두 급격한 침체

주택공급은 인허가와 착공 물량 모두 급격하게 감소하고 있다. 건설원가 상승, 고금리 등으로 인한 분양원가 상승은 시세 대비 작아진 프리미엄으로 분양 메리트가 감소하여 분양수요 감소로 이어지고 있다. 또한 주택가격 상승 전망 기반도 약화되어 분양시장 위축은 당분간 지속될 것으로 보인다.

고금리 여건은 수요 위축으로 이어지고 있고, 이는 다시 공급 여건을 악화시키고 있어 이에 대응하여 공급 감소를 선택한 것으로 판단된다. 또한 브릿지론의 본PF 전환이 어려워지고 있거나 조건 악화 등으로 착공 감소가 크게 나타나고 있어 단기 수급 불안감 요인으로 작용할 것으로 보인다.

인허가 물량은 9월 누계로, 수도권은 10만호로 전년 동기 대비 22.6% 감소하였고, 전국은 25.5만호로 전년 동기 대비 33% 감소하였다. 착공을 보면 감소 폭이 더 커진다. 동월 누계로 수도권 착공은 6만호로 전년 동기 대비 60% 가까이 감소하였으며, 전국은 12.6만호로 57% 감소하였다.

전반적인 공급 위축은 비용 상승 부담과 수요 위축으로 인한 시장 불안정과 불확실성 증대에 기인하며 수요 침체와 함께 복합 불황 상태인 것으로 판단된다.

그림 3 인허가 및 준공 실적 : 전국과 수도권

인허가 (호)	2023	2022	전년대비 증감	5년대비 증감
	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월
전 국	255,871	380,200	△32.7%	△25.7%
수도권	102,095	131,839	△22.6%	△38.1%

착 공 (호)	2023	2022	전년대비 증감	5년대비 증감
	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월
전 국	125,862	294,059	△57.2%	△62.2%
수도권	60,250	149,198	△59.6%	△65.5%

자료: 국토교통부

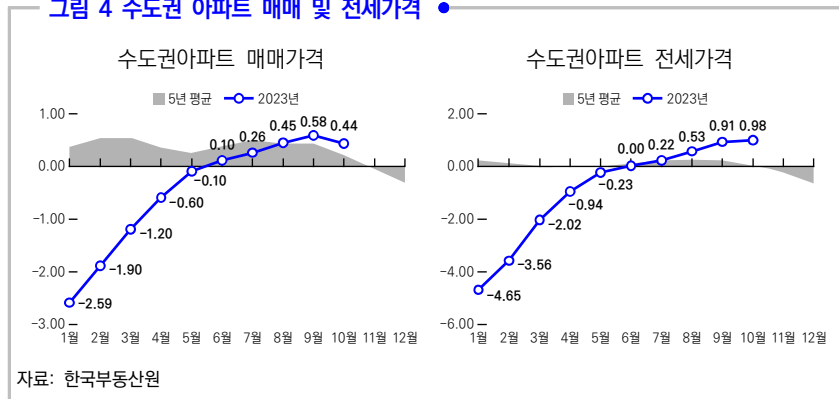
4. 주택가격 : 상승세 유지 속 상승률 둔화 혹은 증가 폭 감소

상반기 주택가격은 정부의 정책 모기지로 인한 수요 회복에 의존하여 하락세가 둔화되기 시작했다. 상반기에서 하반기로 넘어가면서 가격은 상승 추세로 전환되었으나 이후 수요 회복세 미약으로 주춤하고 있다.

10월 기준으로 수도권 아파트가격은 매매와 전세 모두 상승세를 유지하고 있으나 상승률은 크지 않는 수준이다. 다만 매매가격은 상승률이 둔화되고 있으며 전세가격은 매매가격 보다 높은 상승률을 유지하고 있으나 상승률 증가폭이 작아지고 있다. 전반적인 수요 위축이 지속하여 가격 변동에 작용하고 있다.

이러한 가격 변화는 앞에서 본 수급지수 변동을 그래도 반영하고 있다. 매매수급은 소폭 하락하여 매매가격 상승률 둔화로 이어지고 있으며 전세수급은 지속 상승하나 상승폭이 작아지는 패턴이 전세가격 상승률 변동에 반영되고 있다.

그림 4 수도권 아파트 매매 및 전세가격



V.
2024년
주택시장 전망

5. 2023년 주택시장 : 수요-공급 동반 위축으로 인한 복합 불황

2023년 주택시장은 가격의 누적 하락 조정으로 수요가 회복되면서 가격 하락세는 상승세로 전환되었다. 수급지수도 동시에 개선되고 있으나 여전히 '100'이하의 수준에 머물고 있어 수요 회복세는 약한 상황이 지속되고 있다. 이러한 여건에서 고금리와 건설원가 상승 등으로 공급 여건이 악화되고 있으며 분양수요 역시 수요 위축과 함께 약세를 유지하고 있어 공급 감소는 불가피한 상황이다.

2023년 주택가격은 이전에 비해 수요가 소폭 회복되면서 하락세는 크게 완화될 것으로 보인다. 다만 공급 위축이 심화되고 있어 공급량은 전년 52만 호 대비 20% 정도 감소한 41.8만호가 예상된다. 가격은 수도권아파트 매매 가격은 -3%, 전세가격은 -5%로 전년 -9.68%, -11.97% 대비 완화된 하락세로 마감할 것으로 보인다.

2023년에 이어 2024년 주택시장은 거시경제 여건의 영향을 받을 것으로 보인다. 수요 위축과 공급 여건 악화가 유지되는 불황형 안정세가 예상된다.

1. 주택시장 심리 위축 : 매수심리 위축 지속

한국은행이 집계하는 주택가격전망CSI는 2023년 들어 소폭 상승세를 유지하고 있으며 2023년 9월 110 정점에 도달한 후 10월 전월 대비 하락한 108를 기록하고 있다. 지수가 '100'을 넘어서고 있어 수급 불안감으로 인한 가격 상승 혹은 기저효과에 따른 가격 반등에 대한 가능성이 심리적으로 작용하고 있는 것으로 판단된다.

더욱이 2022년 이후 연속하여 실질경제성장률이 마이너스를 보일 것으로 전망되고 있어 거시경제 여건도 불투명한 상태이다. 금리 상승에 대한 우려는 악화되었다 하더라도 물가 상승과 성장 둔화로 인한 구매력 저하 등은 경제심리를 위축시켜 주택시장에 악재로 작용할 것으로 보인다.

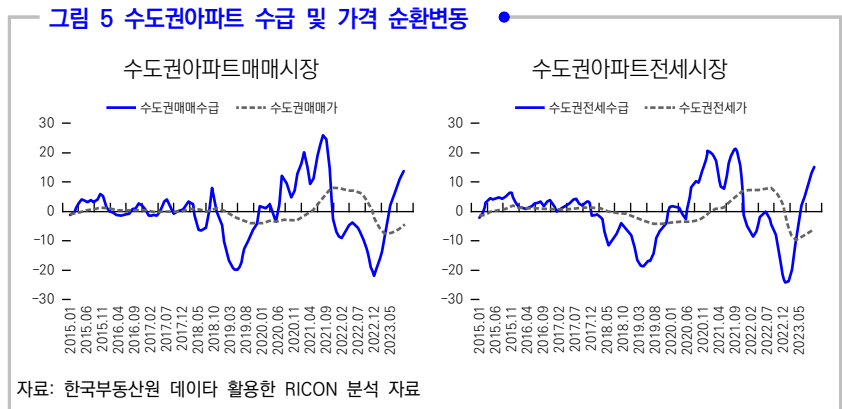
정리하면, 주택가격전망CSI가 '100'을 초과한 것은 수급 불안감을 반영하고 있으며 최근 지수가 소폭 하락한 것은 수요 약세가 지속되는 시장 상황이 반영된 것으로 보인다. 수급 불안감으로 인한 가격 상승 가능성은 있으나 최근 수요 약세를 보면 보합 정도의 변동성이 감지된다.

2. 주택가격 및 수급지수 순환변동 : 수급은 정점 근접, 가격은 더딘 회복

주택시장 단기 변화를 순환변동 분석을 통해 점검하였다. 10월 매매가격 상승률이 소폭 하락하여 보합세가 유지되고 있다. 전세가격 역시 상승률은 커지고 있으나, 증가폭이 작아지고 있어 점차 보합 변동에 가까워지는 양상이다. 여기에 주택가격전망CSI도 주춤한 상승세를 보이고 있어 가격 전망은 보합세 여건이 조성되고 있는 것으로 판단된다.

수도권아파트시장을 대상으로 한 수급지수와 가격지수 순환변동을 보면, 수급지수 순환변동은 확장세가 둔화되고 있는 국면인 반면 가격지수는 저점을 통과한 후 소폭 개선되는 정도의 회복 국면을 보이고 있다. 동일한 순환변동 분석에 의한 서울과 전국 아파트시장 변동도 거의 비슷한 상황이다.

가격 기준으로 보면 주택시장은 저점을 지나 회복 국면에 진입한 것으로 보인다. 그러나 순환변동 상 수급지수 확장세 둔화와 가격지수의 미흡한 회복력을 감안한다면 향후 가격 변동성은 크지 않을 것으로 보인다. 2023년 하반기 상승세 전환 후 2024년 주택가격은 수요의 소폭 개선 혹은 보합세를 반영한 약보합이 유지될 것으로 전망된다. 따라서 2024년 수도권아파트시장 기준으로 매매가격은 1% 내외 상승, 전세가격은 2% 내외 상승이 예상된다.



2024년 전반적인 시장 상황은 수요의 미미한 힘과 공급 여건 악화 조건이 지속되며, 이로 인해 주택가격은 보합세가 유지될 것으로 예상된다. 금리 변동성의 영향이 클 것으로 예상되지만, 미국 금리 하향 조정에도 금리 격차가 크고 인플레이션 안정성이 확보되지 않고 있어 변동 폭은 크지 않을 것으로 예상된다. 따라서 주택시장은 고금리 수준의 여건에서 작동될 수 밖에 없으

며 다른 변수들의 영향은 크지 않을 것으로 판단된다.

공공부문을 통한 공급 확대로 2023년 41.8만호 수준 정도의 공급량은 가능할 것으로 판단된다. 2024년에도 공공부문의 강한 드라이브는 유지될 것으로 보이지만, 공공부문만으로 공급량의 확대는 제한적일 수밖에 없다. 민간의 공급이 중요한데, 고금리 여건이 어느정도 개선될 가능성이 있어 약 42만호 정도 공급 실적은 가능할 것으로 판단된다. 수요 회복 없이 공급 확대는 무의미하다고 판단된다. 고금리 여건 속에서 정상적인 수요가 유지될 수 있는 여건을 만드는 것이 중요한 관건으로 생각된다.

3. 시사점 : 수요 회복 필요

2022년부터 시작된 주택시장 조정국면은 급격한 하락세를 지나 저점을 통과한 후 회복국면에 진입했으나, 수요 침체와 금리 및 건설원가 등의 거시경제 여건이 악화되면서 복합 불황에 진입하였다. 2024년은 보합세를 보이는 불황형 안정세를 보일 것으로 전망된다.

현재 공급 침체는 수요 위축에 기인한다. 따라서 실수요자 중심으로 수요를 회복시킬 수 있다면 민간부문의 공급 감소가 완화되면서 자연스럽게 수급 여건도 개선될 것으로 보인다. 지금은 복합 불황과 이로 인한 침체 상황을 완화하는 것이 주택시장을 안정시키는 것이며, 시장 안정화는 수요 회복에 기반하는 공급 확대가 답일 것으로 판단된다.

특례보증자리론이 보여주었던 수요 회복 효과는 실수요자 특히 무주택가구 대상으로 주거안정을 도모하는 긍정적 결과로 이어지는 것을 관찰했다. 정책 모기지 대상 기준은 유지하고 DSR 기준을 완화하여 적용하는 모기지를 은행 등 민간영역으로 확대할 수 있는 여건을 만든다면 수요 회복과 공급 침체 완화 그리고 거래 정상화 등을 통한 시장 정상화가 가능할 것으로 보인다. 정부의 폭 넓은 정책적 대응을 기대해 본다.

참고문헌

1. 국토교통부 : 2023년 보도자료
2. 대한건설정책연구원, “월간 주택시장 동향” (2023년 각월)
3. 한국부동산원, 한국은행, 국토교통부 및 통계청 : 웹페이지 (통계자료)
4. 한국은행, 경제전망보고서, 2023.8

건설정책저널 | 2024년 건설·부동산 경기전망 및 10대 뉴스

2024 건설업·전문건설업 10대 뉴스

Korea
Research
Institute for
Construction
Policy



TOP 10 NEWS

2024 건설업·전문건설업 10대 뉴스

KEYWORD

건설업 5대 뉴스

- 부동산PF 부실 현실화
- 한계기업의 구조조정 촉진
- 건설경기 장기 불황 대비
- 해외건설 진출 다각화
- 소규모 주택정비사업 활성화

KEYWORD

전문건설업 5대 뉴스

- 중대재해처벌법의 소규모 사업장 적용 유예
- 적정 공사비 확보
- 원도급자 직접시공 확대 정책 여파
- 하도급대금 연동제 본격 시행
- 페이퍼컴퍼니 퇴출 제도 강화

건설업

01

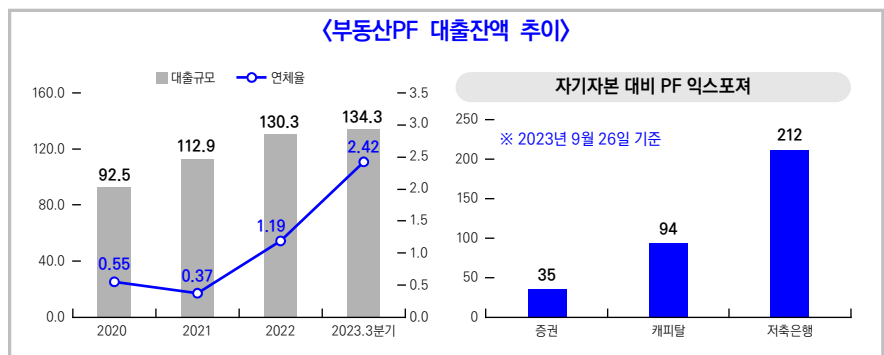
부동산PF 부실 현실화

선정 배경

- 2023. 12. 28. 부동산PF 문제로 유동성 위기를 겪고 있던 업계 16위 태영건설이 워크아웃을 신청하면서 1년 이상 건설업계를 짓누르던 부동산 PF 문제가 현실화됨
- 부동산PF 부실화는 태영건설만의 문제가 아닌 건설업계 전반의 뇌관이라는 점에서 불확실성이 커지고 있으며, 이는 2024년 건설업계는 물론 금융권 전반의 뜨거운 감자가 될 가능성이 상당한 것으로 판단함

주요 내용

- 2023년 9월 기준 부동산PF 대출잔액은 134.3조원으로 크게 증가했으나, 2022년 이후 신규취급액은 거의 없는 상황임
 - 한국기업평가에 따르면 신규 PF 취급이 거의 없음에도 위험 노출액 축소가 더딘 점을 고려하면 PF 진행이 원활한 사업장이 많지 않을 것으로 추정
 - 현재 증권사·캐피탈·저축은행 등의 부실위험이 높고, 연체율도 증가 추세
- 자금조달 여건이 좋지 않은 상황에서 부동산PF 부실화는 건설시장을 더욱 위축
 - 브릿지론의 대부분이 2024년 만기 도래 예정으로 2024년 PF 손실 부담이 과중



시사점

- 건설시장이 회복세를 보이기 위해서는 부동산PF 등 자금시장 불안 해소가 전제되어야 하는데, 부정적 환경요인이 단기간에 해소될 가능성이 크지 않은 상황
- 부동산PF 위축은 주택공급은 물론 상업용부동산까지 부정적 영향이 상당하다는 점에서 민간투자 둔화 예상
 - 부동산PF 부실이 건설업계 및 금융권으로 확산되지 않도록 위험차단과 관리 필요

건설업

02

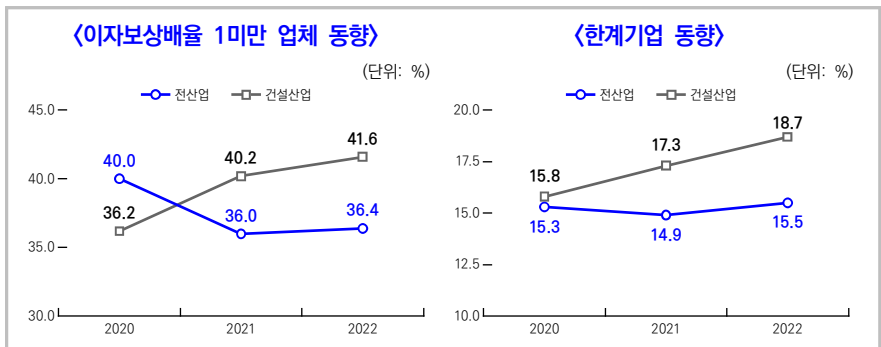
한계기업의 구조조정 촉진

선정 배경

- 건설업은 호황과 불황의 격차가 큰 산업으로 IMF사태의 1990년 후반 위기, 서브프라임모기지사태와 연계된 2010년 초반 위기를 맞이하였으며, 코로나 팬데믹과 우크라이나 전쟁을 겪은 현재 또 다른 위기가 도래할 수 있음
- 건설업 위기는 하청업체의 연쇄부도와 수많은 건설근로자의 일자리를 상실하게 해 파급효과가 매우 크기 때문에 과거 위기 대응에 대한 실수를 답습하지 않고 피해를 최소화하기 위해 선제적인 대응이 필요함

주요 내용

- 건설 외감기업 이자보상배율(영업이익/이자비용) 1미만 업체의 비중은 41.6%로 전체 산업의 36.4%보다 5%p 이상 높으며, 한계기업(3년연속 이자보상배율 1미만)의 비중은 18.7%로 전체산업의 비중 15.5%보다 2.8%p 높음
- 건설산업의 부실이 타 산업에 비해 큰 상황으로 2010년대 초의 위기에 비하면 양호한 수준이나 선제적 조치가 이루어지지 않으면 건설한 전문건설 및 중소기업체 그리고 건설근로자에게 확산될 수 있음



시사점

- 지난 12월 국회는 일몰되었던 「기업구조조정촉진법(기촉법)」 제정안을 통과시켰고 1월 중 시행될 예정이며, 이번 개정안은 대내외 경제변수 악화와 기업부실이 확대되고 있다는 것을 인식한 것으로 건설산업은 주요 대상 중 하나임
- 건설산업의 피해를 최소화하기 위해 대형 종합건설업체를 중심으로 사업 및 재무구조의 선제적 구조조정이 필요하며, 만약 자구적 해결하기 어려운 상황이면 채권기관과의 선제적 협상을 통해 워크아웃을 추진하는 것이 합리적임

건설업

03

건설경기 장기 불황 대비

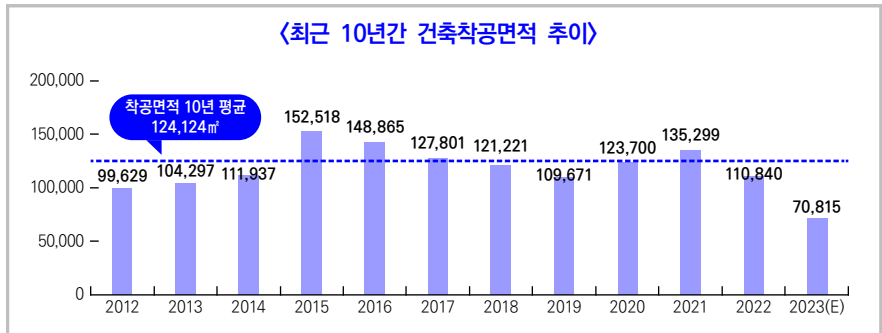
선정 배경

- 건설업 선행지표로 인식되는 건설수주, 건축허가, 착공, 분양 등 모든 지표가 역대급 부진을 지속하고 있어 건설경기 장기 불황에 대한 우려가 커지고 있음
- 여기에 누적된 공사비 상승, 자금조달 어려움 지속 등으로 건설경기 부진이 예상보다 커질 수도 있는 상황으로 이에 대한 점검이 필요함

주요 내용

- 건설 선행지표의 부진이 1년 이상 지속되고 있는 상황임(2023년 4분기 기준)
 - 건설수주는 전년동기대비 22.8% 감소하여 5분기 연속 부진
 - 건축허가는 27.3% 줄어들었고, 건축착공 역시 38.8% 감소
 - 특히, 건설경기 예측력이 높은 건축착공의 경우 2001년 통계 작성 이래 최저수준
 - 선행지표의 부진은 공사비 증가와 자금조달(부동산PF) 어려움에 따른 민간 주거용 건물투자 급감이 주 요인으로 장기화되고 있는 실정
- 이에 따라 향후 건설경기 부진이 장기화될 가능성이 큰 상황임
 - 순환변동 측면에서 현재 국면은 후퇴기로 판단되어 한동안 부진이 지속될 전망

〈최근 10년간 건축착공면적 추이〉



시사점

- 기업 운영에 있어 리스크 관리를 최우선으로 하고, 선택과 집중을 통한 보수적 경영이 필요한 시점으로 판단됨
- 거시 및 정책 환경변화에 따라 중소건설업 및 지역 건설업체의 불확실성이 커져 정책적 지원과 관심이 절실히 필요한 시점임
 - 건설업이 지역경제에 미치는 영향이 크다는 점에서 지자체의 소규모 공사 발주가 늘어날 필요성이 큰 상황

건설업

04

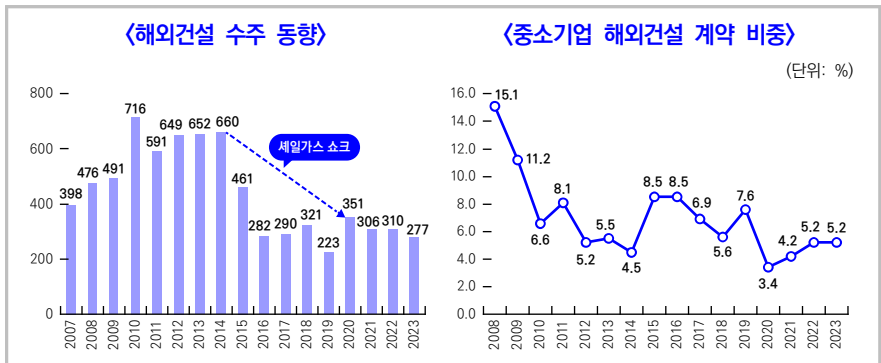
해외건설 진출 다각화

선정 배경

- 최근 경제 환경은 고유가, 고금리, 고환율이라는 이른바 3고(高)의 악재에 처해있으며, 국내 건설시장 역시 어려운 상황이나 이러한 악재가 반대로 해외건설 수주에는 유리하게 작용되고 있음
- 유가 상승으로 우리나라 해외 주력시장인 중동 산유국의 재정이 개선되며 지연되어 있던 프로젝트의 발주가 활성화될 것으로 전망되며, 환율 상승은 수입기업에는 악재이나 달러를 벌어들이는 수출기업에는 가격경쟁력 확보 및 수익 증대로 이어지기 때문에 적극적인 해외건설 수주가 필요함

주요 내용

- 우리나라의 해외건설 수주는 2010년 중반 600억불을 수주하며 전성기에 달하였으나 셰일가스 쇼크 이후 300억불 수준으로 급락하였고 특히 중소기업 및 전문업체의 해외진출 실적이 크게 저조하여 개선이 필요한 상황임
- 해외건설협회에 따르면 중동지역의 건설시장은 사우디 네옴프로젝트를 중심으로 2027년까지 연평균 4.4% 성장할 것으로 예상되며, 이외에도 인도네시아 수도이전 프로젝트, 우크라이나 재건프로젝트 등 메가 프로젝트 추진이 예정되어 있음



시사점

- 해외건설 수주 시 현지 협력업체만을 활용한 대형 건설사의 단독진출은 실현 수익을 국내로 들여오는데 한계가 있어, 국가 차원의 외화 수익 극대화와 해외진출 경쟁력 제고를 위해서는 대중소 기업의 동반진출 확대가 필요함
- 해외건설 수주를 위한 팀코리아에 전문업체를 참여시키고 해외진출에 대한 인센티브를 동반진출하는 대형 건설사와 참여 건설사 중심으로 확대해야 함

건설업

05

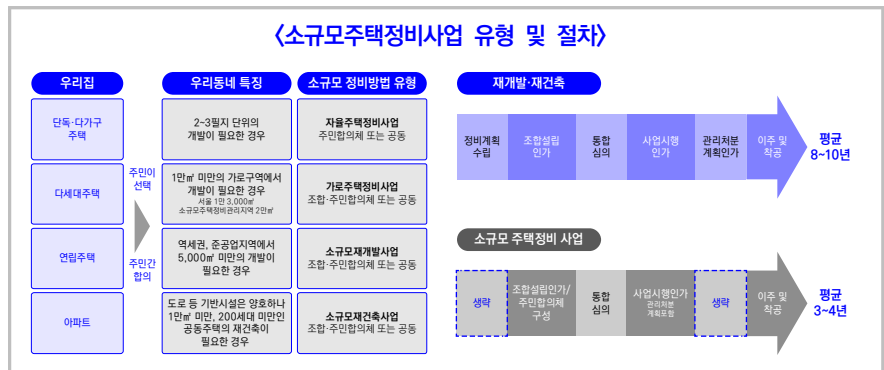
소규모 주택정비사업 활성화

선정 배경

- 박상우 국토교통부장관은 도심 내 소규모 주택이 빠른 시간 내에 공급될 수 있도록 정부와 지자체의 협력이 필요하다는 입장을 피력하였음
- 최근 부정적 부동산 선행 지표에 따라 규제완화 및 비(非)아파트 중심의 공급 확대 시그널로 이해되며, 건설업의 주택 시장에 큰 영향을 줄 수 있음

주요 내용

- 일반적으로 소규모 주택은 “소규모주택정비법”상 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 등을 의미함
- “소규모주택정비법”상 소규모주택정비사업은 빠른 사업 진행을 위해 절차를 간소화 하고 있으며, 사업계획승인 요건 및 매도청구 요건 완화, 융자 지원, 건축규제 특례 및 임대주택 건설에 따른 특례 등을 부여하고 있음
 - 재건축·재개발의 정비사업은 사업 완료까지 평균 8~10년 이상 소요되나, 소규모 주택정비사업은 평균 3~4년으로 추산



시사점

- 다만, 소규모 주택정비사업은 사업시행에 대한 전문성이 부족하고, 사업의 규모도 상대적으로 적기 때문에 건설업계는 사업 진출에 신중한 입장임
- 사업시행과 관련하여 LH공사 등 공공기관을 중심으로 정비지원기구를 구성하고 있기 때문에 주민의 동의율이 낮고, 시공에 대한 적절한 보상도 부재한 상황임
 - 서울시의 신속통합기획은 재건축·재개발사업 중심으로 운영
- 소규모 주택의 공급 촉진을 위하여 건설업계의 소규모 주택정비사업의 정비지원기구 참여 확대를 위한 제도 개선 및 시공에 따른 공공 매입 방안을 제시할 필요가 있음

전문건설업

01

중대재해처벌법의 소규모 사업장 적용 유예

선정 배경

- 2022. 1. 27. 안전·보건 조치의무를 위반하여 중대재해를 발생하게 한 사업주, 경영책임자, 공무원 및 법인의 처벌 등을 규정한 “중대재해처벌법”이 시행되었음
 - 중대재해는 중대산업재해와 중대시민재해로 구분
- 상시 근로자가 50명 미만의 소규모 사업장(건설업의 경우 공사금액 50억원 미만의 공사)에 대해서는 2024년 1월 27일부터 시행될 예정이나, 유예 논의가 이루어지고 있음
 - 상시 근로자가 5명 미만인 사업장은 미적용

주요 내용

- 사업주와 경영책임자등은 안전 및 보건 확보 의무 등을 준수하여야 하며, 의무 위반으로 중대재해 발생 시 최대 1년 이상의 징역 또는 10억원 이하의 벌금이 부과됨

〈중대재해처벌법 개요〉

구 분	중대재해처벌법	
의무주체	• 개인사업주, 경영책임자 등	• 법인
중대재해 정의	• 중대산업재해 <ul style="list-style-type: none"> - 사망자 1명 이상 발생 - 동일한 사고로 6개월 이상 치료가 발생한 부상자 2명 이상 발생 - 동일한 유해요인으로 급성중독 등 직업성 질병자 1년 이내 3명 이상 발생 	
처벌	• 경영책임자등(자연인) <ul style="list-style-type: none"> - (사망): 1년 이상 징역 또는 10억원 이하 벌금 - (부상, 질병): 7년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 	• 법인 <ul style="list-style-type: none"> - (사망): 50억원 이하 벌금 - (부상, 질병): 10억원 이하 벌금

- 정부 및 여당은 50명 미만인 사업 또는 사업장에 대한 적용을 2년 유예하면서 중대재해 예방을 위하여 안전진단 및 안전보건 관리체계를 구축하는 것을 발표하였음
 - 국회는 관련 법안 발의(임이자 의원 대표발의: 의안번호 2124277)

시사점

- 야당은 소규모 사업장의 2년 유예에 대하여 조건부 찬성하는 입장이며, 노동계는 강력하게 반발하고 있음
 - 조건: 정부의 공식 사과, 산업안전을 위한 구체적인 계획과 재정지원 방안, 2년 연장 후 중대재해처벌법의 모든 기업 적용에 대한 경제단체의 확실한 약속 등
- 중소기업 및 건설업계는 법안 통과 여부를 모니터링하면서, 관계 부처 및 협·단체의 지원을 통하여 안전·보건 확보 체계 구축을 가속화할 필요가 있음

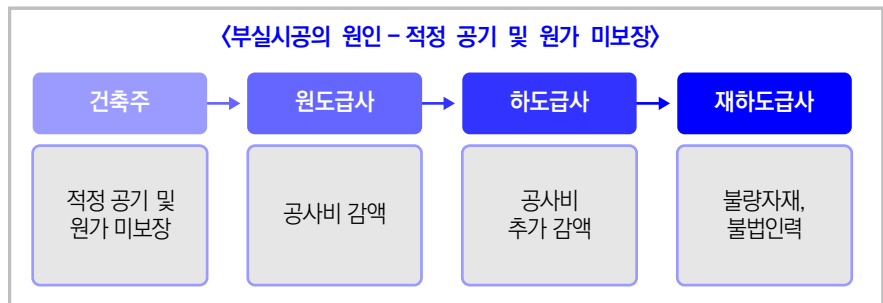
적정 공사비 확보

선정 배경

- 최근 몇 년간 건설업 내에서 부실시공 문제가 반복적으로 발생하면서 우려와 경고의 목소리가 커지고 있는 상황임
- 부실시공의 원인은 제도적 한계, 건설사업자의 책임의식 결여, 건설기술 부족, 불량 자재 및 미숙련 근로자 문제 등 다양하나, 적정 공사비 및 공기 미확보가 근본적인 원인으로 판단됨

주요 내용

- 적정 공사비의 확보는 품질, 안전 등 건설업의 고질적인 문제 해소의 출발점임
 - 잇단 붕괴사고로 인해 건설업 이미지 추락
 - 원가 절감, 공기 단축에 쫓겨 안전사고 위험에 노출
 - 발주자와 원도급사, 원도급사와 하도급사 간의 공사비 갈등



- 적정 공사비 확보를 통해 품질 및 안전은 물론 산업의 경쟁력을 강화해야 함
 - 현재 건설업 경쟁력은 산업 가운데 최하위 수준으로 기피 업종으로 전락
 - 중장기적으로 산업의 붕괴까지 걱정해야 할 상황
- 부족한 공사비 문제의 악순환이 발생하지 않도록 제도 개선은 물론 건설 생산프로세스 참여자 모두의 노력이 필요함

시사점

- 건설 자재가격 및 인건비 상승으로 공사비 부담이 증가한 가운데 2024년에는 제로 에너지 건축물 인증, 총간소음 기준 강화 등으로 비용 부담을 더욱 커질 전망이다
 - 적정 공사비 확보가 되지 않을 경우 부실시공의 악순환 우려는 지속
- 발주자부터 합리적인 공사비, 공사기간 산정의 공감대가 형성되어야 하며, 제도적으로도 가격보다 품질을 중요시하는 입찰제도의 활성화가 필요함

전문건설업

03

원도급자 직접시공 확대 정책 여파

선정 배경

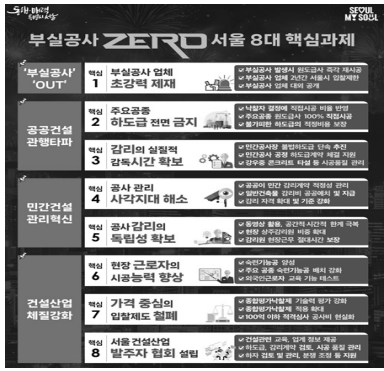
- 2023. 11. 7. 서울시는 공공발주 시 주요 공종은 하도급을 전면 금지하고, 100% 직접 시공을 원칙으로 하는 내용의 '서울형 건설혁신 대책'을 발표·추진하고 있음
 - 2022. 4. 4. 서울시의 「직접시공 확대 및 관리방안」의 후속 조치
- 건설업계 및 전문가는 쉐 산업에서 활용하는 하도급을 불법하도급으로 간주하는 인식의 문제, 하도급 중심의 전문 시공업체의 생존권 우려, 위장 하도급 성행 등으로 서울시 정책에 대해서 반발하고 있는 상황임

주요 내용

- 서울시는 '서울형 건설혁신 대책'을 발표하면서, 행정안전부와 「지방자치단체 입찰 시 낙찰자 결정기준」에 따른 평가 항목에 '직접 시공 비율' 추가를 건의하였음

〈서울형 건설혁신 대책의 주요 내용〉

부문	핵심과제
공공공사	<ul style="list-style-type: none"> • 부실공사 업체 초강력 제재 • 주요 공종 하도급 전면 금지 • 감리 현장감독 시간 확보
민간공사	<ul style="list-style-type: none"> • 민간공사 관리 사각지대 해소 • 민간공사 감리 독립성 확보
산업체질	<ul style="list-style-type: none"> • 현장 근로자 시공능력 향상 • 가격 중심 입찰제도 철폐 • (가칭)서울 건설산업 발주자협회 설립



- 행정안전부는 직접시공 비율 평가항목을 신설하되, 건설업계의 준비기간 등을 고려하여 2025. 1. 1.부터 시행한다는 계획임

시사점

- 서울시 및 행정안전부의 정책은 수십년간 이어진 건설공사의 종합·전문건설업 생산 구조와 원·하도급 생산방식의 근간을 뒤흔드는 것으로 평가할 수 있음
- 향후에도 직접시공 확대 정책은 많은 진통이 예상되며, 중·장기적 측면에서 국토교통부, 건설업계, 전문가 등과 협의를 통하여 정책의 수정·보완 및 대안을 마련할 필요가 있음
 - 발주제도를 CM과 시공으로 분리하는 방안, 불법하도급의 근절 강화 방안, 감리제도의 개선 방안 등

전문건설업

04

하도급대금 연동제 본격 시행

선정 배경

- 최근 건설공사의 자재가격, 노임, 장비임대료 등 원가 상승으로 3년간 건설공사비지수가 약 30% 상승하였음
 - 건설공사비지수는 건설공사의 재료비, 노무비, 장비 등의 직접공사비의 가격변동을 측정하는 지수
- 2023. 10. 4. 시행된 하도급대금 연동제가 2024. 1. 1부터 본격적으로 시행됨에 따라 제도 활용에 따른 원사업자와 하도급사의 분쟁이 증가할 것으로 예상됨
 - 동 제도는 계도기간을 거쳐 2024. 1. 1.부터 위반 업체에 대하여 과태료 부과

주요 내용

- 2024년부터 하도급대금 연동제를 위반한 원사업자는 시정조치 및 유형별 벌점, 과태료 등이 부과될 수 있음
- 반면, 원사업자가 하도급사와 '당사자간 합의에 따른 자율적 연동제'를 활용하는 경우 인센티브를 부여받게 됨
 - 인센티브는 「하도급거래 모범업체 선정 가이드라인」에서 규정

〈하도급거래 모범업체 선정시 부여되는 인센티브〉

- ① 하도급법 제22조 제2항에 따른 하도급거래 직권조사 1년간 면제
 - 하도급법 제22조의2에 따른 서면실태조사에 따른 후속조치로서의 현장확인 조사(조사표 미제출 업체, 법 위반 혐의에 대한 자진시정에 따르지 않은 업체 등을 대상으로 하는 현장확인 조사를 의미), 신빙성 있는 첩보, 제보, 익명신고 등을 근거로 직권인지하여 실시하는 조사, 하도급법 제12조의3 위반여부에 대한 조사는 예외로 함
- ② 하도급거래 모범업체 지정 및 정부부처간 하도급정책협력네트워크를 통해 관계부처가 제공하는 인센티브 제공
 - 국토부(상호협력평가시 가점 3점), 조달청(물품구매적격심사시 가점 0.5점), 금융위원회(신용등급 상향 및 대출금리 인하 등)
- ③ 하도급 벌점 경감(3점)

시사점

- 아파트 등 건축공사는 계약 이후 오랜 기간이 소요되기 때문에, 마감공사에 해당하는 건설업체를 중심으로 하도급대금 연동제 적용에 관한 분쟁이 증가할 것으로 예상됨
 - 계약 이후 원자재 가격 상승에 따른 하도급사의 손실 보전 및 입주자의 마감공사 품질에 대한 클레임 제기 등
- 향후 분쟁예방 및 제도 정착을 위하여 건설하도급 분야의 특성을 반영한 주요 원재료의 비중 완화, 하도급대금 연동제 지원을 위한 기관 지정 등 제도개선이 필요함

전문건설업

05

페이퍼컴퍼니 퇴출 제도 강화

선정 배경

- 최근 지자체는 공정한 건설시장 조성을 위하여 페이퍼컴퍼니 단속 또는 부적격업체를 조사하는 제도를 도입·시행하고 있음
 - 경기도 및 서울시는 “지역건설산업 활성화 촉진 조례” 개정을 통하여 페이퍼컴퍼니 단속 및 부적격업체 조사 근거 마련
- 건설경기 침체에 따른 수주 악화, 시설물 안전사고, 직접시공 확대 논의 등 대내외 환경변화에 따라 페이퍼컴퍼니 퇴출 제도가 강화될 것으로 예상됨

주요 내용

- 지자체의 페이퍼컴퍼니(또는 부적격업체) 단속은 “지방계약법”상 적격심사 배제 또는 낙찰자 결정 취소와 함께 등록말소, 영업정지 등 행정처분을 병행하는 것을 말함
 - 페이퍼컴퍼니(또는 부적격업체)는 「건설산업기본법」에 따른 등록기준을 충족하지 못하거나 건설기술인의 배치가 이루어지지 않는 업체
- 페이퍼컴퍼니 또는 불공정거래업체의 용어, 단속의 권한과 처분 근거, 개인정보 보호 등에 대하여 많은 문제가 있었으나, 관련 조례 개정이 이루어졌음
 - 과거 법제처는 관련 조례를 법률 위반으로 판단하였으며, 지자체는 조례 개정

〈지자체 지역건설산업 활성화 촉진 조례의 페이퍼컴퍼니 단속 사항〉

용어	경기도	불공정 거래업체(페이퍼컴퍼니) → 등록기준 미달업체 등
	서울시	부적격업체
예외	경기도	4개월 이내 실태조사 실시 업체 → 6개월 이내 실태조사 실시 업체
	서울시	6개월 이내 실태조사 실시 업체
개인정보 보호	경기도	자료제출 범위의 사전(별표) 규율 및 개인정보 보호 준수 의무 부여
	서울시	-
제재	경기도	소명절차→“지방계약법”상 적격심사 배제 또는 낙찰자 결정 취소
	서울시	

시사점

- 최근 국토교통부는 건설업 등록기준과 관련하여 「건설산업기본법 시행령」을 개정하였음
 - 사무실: 「건축법」상 사용승인 건축물 및 사무실의 위치 등 국토교통부 고시를 충족하는 경우 인정
 - 기술인력: 상시 근무에서 상시 근무하는 것에 지장이 없는 경우 인정
- 부적격업체 퇴출 관련 제도가 정비되는 상황에서, 향후 부적격업체 조사가 강화될 것으로 예상되기 때문에 건설업계의 법률 준수를 위한 자생적 노력이 필요함

Focus 2024년 건설·부동산 경기전망 및 10대 뉴스

2024년 1월 발행 | 통권 제52호 |

편집인 김희수

발행처 (재)대한건설정책연구원

www.ricon.re.kr

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층

(신대방동, 전문건설회관)

Tel. (02)3284-2600

Fax. (02)3284-2620

기획 / 홍성진

편집·인쇄 경성문화사

Tel. (02)786-2999

Future Value Creator in Specialty Construction Industry

대한건설정책연구원은
글로벌 경쟁력을 갖춘 전문건설업 부문
최고의 연구·컨설팅 기관 되겠습니다.

※ 본지에 실린 내용은 필자 개인의 의견이며, 본 연구원의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.
본지의 내용은 출처와 필자를 밝히는 한 인용될 수 있습니다.

Vol. 52

건설정책저널

2024년 건설·부동산 경기전망 및 10대 뉴스