

지표로 보는 건설시장과 이슈

Q 시장동향 및 전망

건설시장

경기둔화, 부동산PF 부실 우려 등 건설경기
하방위험은 지속될 전망

전문건설시장

생산요소 수급난 및 비용부담 등으로
경기 개선 기대가 어려운 상황

주택시장

가격 하락세는 지속되나,
수급여건 개선으로 시장은 저점에 근접

Q 이슈 진단

- ① **건설경기 진단지표로 보는 최근 건설경기 평가 결과는?**
건설경기 부진이 심화되어 시장 위험은 2010~2011년 이후 최대 수준
- ② **건설기업 부도 증가, 장기 침체의 신호인가?**
자금시장 안정화와 보증시스템을 통해 위험관리 필요
- ③ **주택가격 하락세 둔화, 일시적 반등인가? 상승전환 신호인가?**
주택가격 하락은 수축국면 과정 속 단기 현상으로 하락세 지속 예상
- ④ **물가변동에 따른 공사비 증액 갈등, 근본적인 해결책은?**
공사비 증액을 계약서에 명확히 반영하고, 강제성 있는 중재기구 도입

시장동향 및 전망

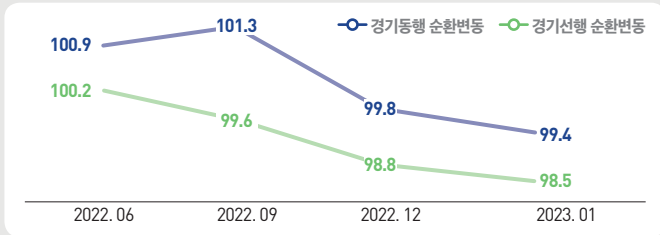
거시 경제 여건

▶ 2023년 1분기 우리나라 경제는 물가 상승세는 소폭 둔화되었으나, 긴축의 장기화에 따른 기업심리 위축, 수출 부진 등 경기둔화 흐름이 지속되고 있는 상황

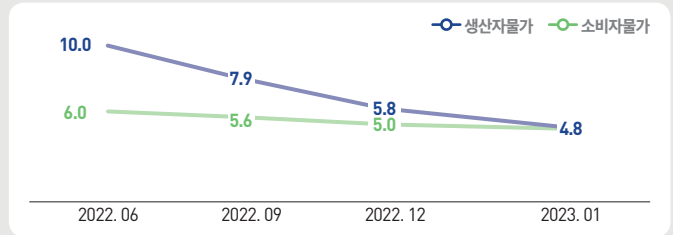
- '23년 2월 소비자 및 생산자물가는 상승폭이 축소되었으나, 근원물가의 경우 4.8%로 여전히 높은 수준
- '23년 3월 미연준의 금리인상으로 한·미 금리차가 1.5%p 확대되며, 자본유출 우려 등 불확실성 증가

▶ 경기선행 및 동행지수 순환변동치가 동반 하락추세에 있어, 경기 불안 우려가 가중

경기 선행 및 동행지수 순환변동치 추이



소비자 및 생산자물가 상승률(전년동기비)



건설시장

건설시장 1/4분기 동향

'23년도 1분기
건설시장 평가

- ① 건설지표 방향성 혼조세
수주/기성 증가 VS. 허가/분양 감소
- ② 조기집행으로 물량 양호
하반기 물량 감소 우려
- ③ 경기둔화로 민간 건축수주 감소
주택경기 부진, 경기 불확실성 확대

▶ 재정 조기집행의 영향으로 수주와 기성은 증가하였으나, 건축허가와 분양물량은 감소

건설시장 2/4분기 전망

'23년도 2분기
건설시장 전망

- ① 착공감소, 민간 건축부문 부진
비주거용 건물의 감소세 심화
- ② 건설공사비 상승세 둔화
시멘트 수급 문제 등 불확실성은 상존
- ③ 부동산PF 부실 등 하방 위험 여전
자금시장 불안이 이어질 것으로 예상

▶ 민간 건축부문 부진, 부동산PF 부실 우려 등으로 건설경기 하방 위험은 여전할 전망

전문건설시장

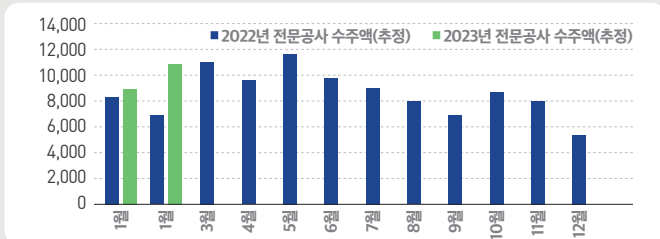
▶ 1/4분기 전문건설업 계약액은 공공의 조기 발주 등의 영향으로 증가세를 시현

- 다만, 최근 건설경기 위축을 감안하면 현재의 수주추세가 장기적으로 지속되기는 어려울 것으로 판단

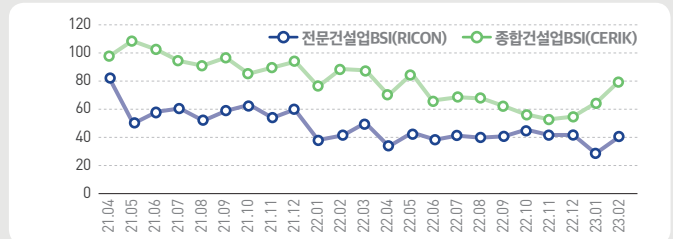
▶ 전문건설업 경기체감도(BSI)는 매우 낮은 수준이며, 큰 폭의 개선은 기대하기 쉽지 않음

- 기능인력 수급, 수주물량 정체, 업역 충돌 등 현안 사안 개선이 미미한 상황

전문건설업 계약액 추정치



종합 및 전문건설업 BSI 추이



주택시장

주택시장 1/4분기 동향

주택가격	하락 지속	하락
수급/심리	위축 지속	위축
종합		수축 국면

▶ 수요 심리 위축 → 가격 하락 지속

주택시장 2/4분기 전망

주택가격	하락 소폭 둔화	하락
수급/심리	위축 소폭 개선	위축
종합		저점 접근(漸近)

▶ 수요 심리 위축 → 가격 하락 지속

건설시장

“2022년 건설시장 종합: 건설공사비 상승과 자금시장 불안으로 착공물량이 감소하며 건설투자 감소세 지속”

- '22년 건설수주(경상)는 229조원으로 8.4% 증가하였으나, 건설공사비 상승에 따라 실질 증가율은 매우 제한적
 - 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 상승률은 '21년 14.0%, '22년 7.0% 각각 상승
- '22년 건설투자는 255.6조원으로 전년대비 3.5% 감소하며, 2018년 이후 지속적으로 하향세 시현
 - 공사비용 상승과 함께 금리인상, 경기 불확실성 확대 등에 따라 건축착공 물량이 18% 감소
 - 2023년 역시 경기둔화, 자금시장 불안정 등이 건설투자 제약요인으로 작용할 전망

“'23년 1/4분기 건설경기: 주요 건설지표의 방향성이 혼조세를 보이는 가운데, 건축허가가 큰 폭으로 감소”

- '23년 1월 건설지표는 건설수주와 건설기성은 증가하였으나, 건축허가면적과 아파트 분양물량이 감소
 - '23년 1월 건설수주와 건설기성은 각각 7.7%, 0.9% 증가세를 보이며, 올해 들어 상승세로 전환
 - 경기부진에 따른 정부의 상반기 재정 조기집행 등의 영향으로 1/4분기 수주와 기성은 증가할 가능성이 상당
 - 그러나 주택경기 부진, 경기 불확실성 확대로 건설물량의 70% 이상을 차지하는 민간 건축수주는 오히려 감소
 - 실제로 건축허가면적이 7.6% 줄어들었고, 아파트 분양물량 역시 감소하여 향후 건설경기 부진 우려

주요 건설지표 동향

(전년동기비, %)

구분	2021년				2022년				2023년
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1월
건설수주(경상)	26.5	18.7	3.7	-2.9	13.2	22.2	30.5	-16.1	7.7
건설기성(불변)	-8.8	-7.2	-8.1	-3.1	-1.7	2.0	3.5	6.5	0.9
건축허가면적	17.6	7.2	29.3	12.7	14.1	13.7	5.4	-11.0	-7.6
아파트 분양물량(만호)	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	8.3	12.3	1.0

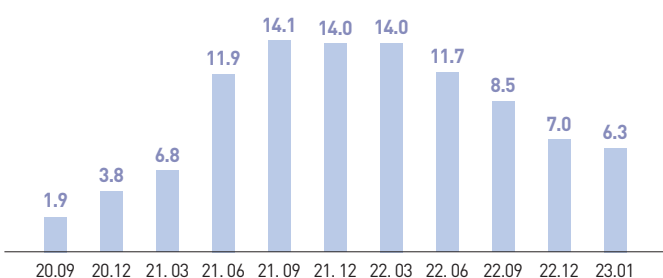
자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

“'23년 2/4분기 건설경기: 주택시장 부진, 부동산PF 부실 우려 등으로 건설경기 하방 위험은 여전히 전망”

- '23년 2분기 건설경기는 상방요인에 비해 하방요인이 큰 것으로 판단되어 전체적으로 부진할 것으로 예상
 - 작년까지 건설시장 부진의 결정적 요인으로 작용한 건설공사비 상승세는 소폭 둔화되었으나, 불확실성은 여전
 - '23년 들어서도 건축 착공 감소세가 이어지고 있으며 특히, 비주거용 건물의 부진이 매우 심각한 상황
 - 미분양주택 증가세가 확대되고, 부동산PF 부실 우려가 점증하는 등 건설경기 하방 위험이 큰 상황
- 특히, 부동산PF 연체율이 증가하면서 '22년 9월 기준 연체 금액이 1조 1,500억원에 육박
 - 최근 미분양 우려로 수 백억원의 손실을 감수하고 시공권 포기 사태가 발생하는 등 지방을 중심으로 위험 증가
 - 향후 브릿지론을 많이 취급하고 있는 증권사, 여전사, 저축은행, 상호금융 등은 위험에 크게 노출될 가능성이 상당

건설공사비지수 상승률 추이

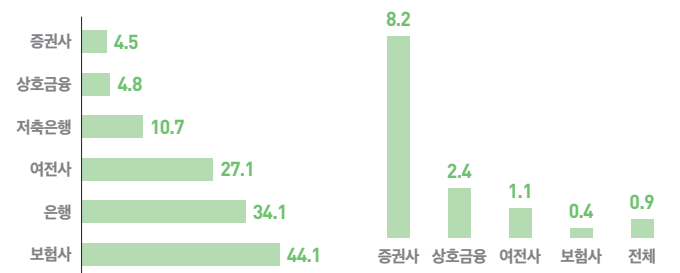
단위: %



주: 전년동기비 / 자료: 통계청

업권별 부동산PF 잔액 및 연체율 현황

단위: 조원, %



주: '22년 9월 말 기준 / 자료: 금융감독원

전문건설시장

'23년 1/4분기 전문건설업: 재정 조기집행, 하도급 물량 증가 등으로 계약액 자체는 증가

• 전문건설업 계약액은 '23년 1월 8.6조원, 2월 9.4조원으로 전년 동월 수준을 상회하는 수준으로 추정

- 이는 경기둔화에 따른 정부의 상반기 조기집행 증가의 영향과 함께 종합건설업의 외주비(하도급 물량) 증가에 기인한 것으로 판단
- 또한, 전문건설업 계약금액은 경상금액으로 건설공사비 증액분이 포함되어 있어 통상적으로 증가하는 추세

'23년 1분기 전문건설공사 수주실적(잠정)

시 기	구분	추정 수주액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'23년 1월	전문건설업 전체	8,679	4.5	9.4
	원도급공사	2,820	36.7	27.4
	하도급공사	5,859	-6.1	2.5
'23년 2월	전문건설업 전체	9,397	42.0	25.2
	원도급공사	2,821	25.1	26.3
	하도급공사	6,576	50.7	24.7

주: 전문건설공제조합의 보증실적('23. 1~'23. 2)을 기반으로 추정
 자료: 전문건설공제조합

'23년 2/4분기 전문건설업: 조기 집행의 영향으로 계약액은 양호하겠으나, 장기간 지속되기는 어려울 전망

• 거시경제 여건 악화, 건설경기 침체의 장기화 등에 따라 전문건설업 업황 역시 불안정할 것으로 예상

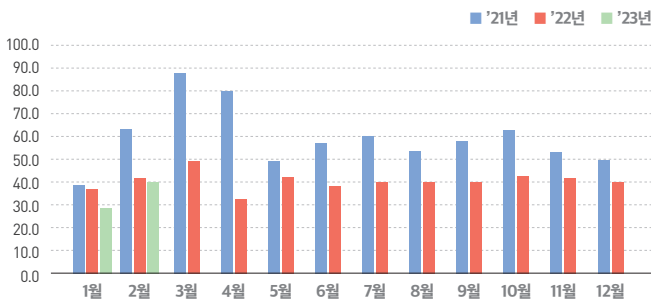
- 현재 건설경기는 시장금리 상승, 공사비용 증가, 수익성 악화 등의 복합 리스크에 노출
- 또한, 주택시장을 위시한 건설경기의 위축 시기가 아직 짧다는 점을 감안하면, 현시점에서 수주추세 등이 장기간 지속되기는 어려울 것으로 판단

'23년 1/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 매우 낮은 수준이며, 이는 2/4분기에도 이어질 전망

• 전문건설업 계약액이 상대적으로 양호한 것과 달리 전문건설업체의 건설경기 체감도(BSI)는 매우 저조한 상황

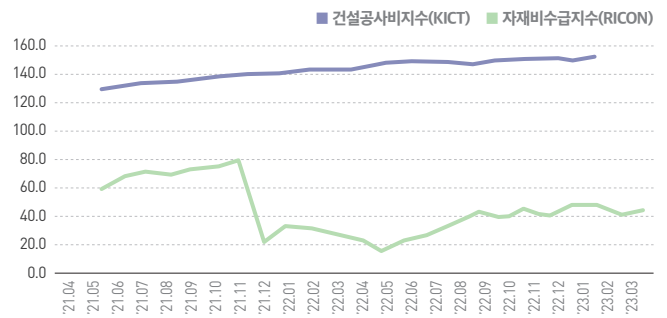
- '23년 1월의 경우 BSI지수가 28.6에 불과하게 나타나, 역대 최저 수준을 보임
- 1분기 전문건설업 업황지수는 최근 2년 대비 악화된 수준이며, 단기 반전은 어려울 것으로 판단
- 생산요소(건설자재-건설장비-기능인력 등)의 수급 곤란과 높은 공급단가가 이어지고 있으며, 종합-전문 간의 업역 갈등도 여전히 지속되고 있는 상황
- 특히, 전문건설업체의 수익성이 크게 악화될 것으로 예상되어 경기 체감도 개선은 쉽지 않을 전망

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재수급지수 비교



자료: 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

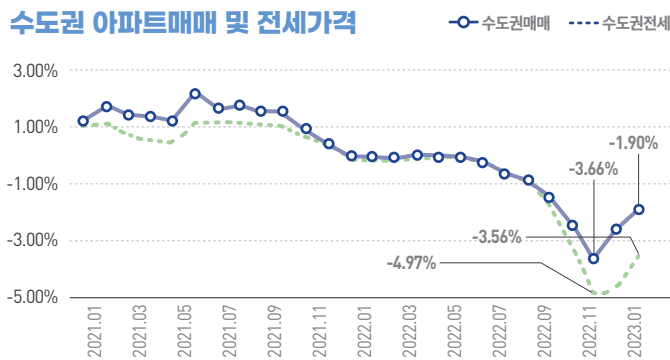
전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

구분	'22년 5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'23년 1월	2월
월별 전망	40.3	46.9	39.7	44.4	49.5	44.6	42.7	41.5	33.5	42.2
월별 평가	41.8	38.8	40.2	39.6	40.6	43.8	41.5	40.8	28.6	40.0

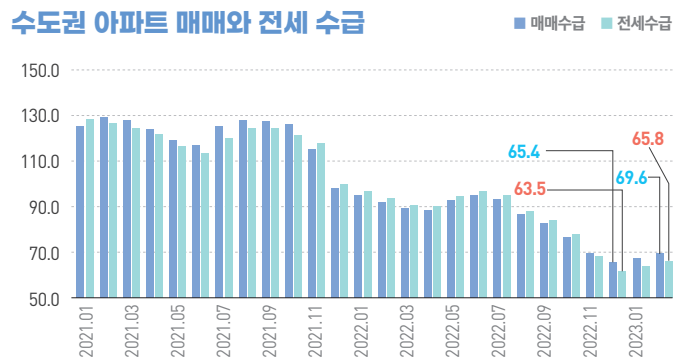
주택시장

“ '23년 1/4분기 주택시장: 주택시장 위축이 지속되는 가운데 수급 여건이 일부 개선되어 가격 하락 폭 둔화 ”

- '23년 2월 기준 수도권 아파트매매와 전세가격은 하락세 지속 (전월대비 매매 -1.90%, 전세 -3.56%)
 - 매매와 전세가격 하락폭은 2개월 연속 둔화되어 저점 통과 기대심리 확산
 - '22년 12월 대비 매매가격은 1.76%p, 전세가격은 1.41%p 하락 폭이 둔화되어 수급 여건이 일부 개선
- 가격 하락 폭 둔화는 수급지수의 개선에 기인하며, 전세에 비해 매매수급지수의 반등폭이 소폭 큰 수준
 - 금매물 중심으로 거래가 이루어지며 수급 심리는 소폭 개선되었으나, 금리 등 주택시장 침체 여건이 지속
 - '23년 2월 기준 수급지수는 '60'대에 머물러 있어 가격 하락세는 이어질 것으로 판단



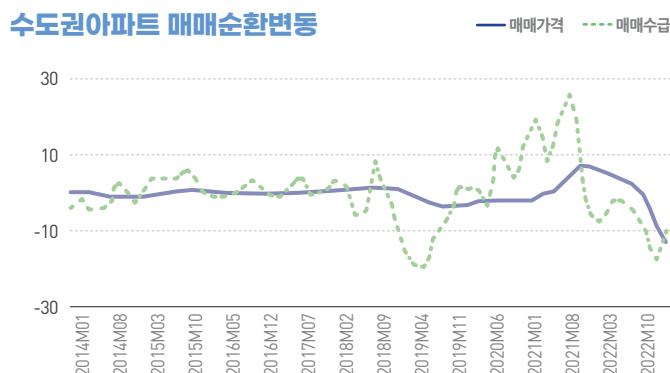
자료: 한국부동산원



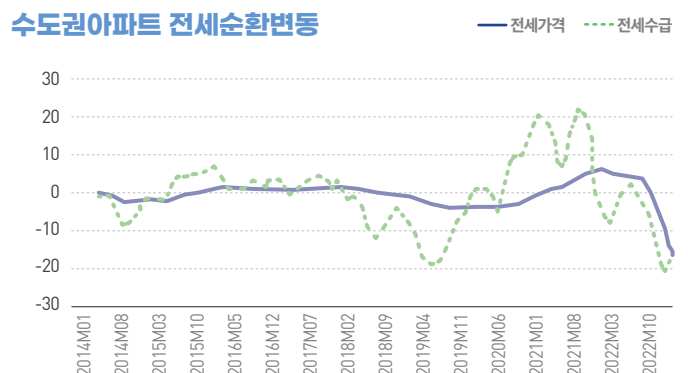
자료: 한국부동산원

“ '23년 2/4분기 주택시장: 가격 하락세는 지속되나, 수급심리의 개선으로 시장은 저점에 근접할 것으로 예상 ”

- (거시경제 여건) 물가 상승세 둔화, 시장금리 안정화 등은 긍정적이나, 대내외 불확실성과 경기둔화 흐름은 부정적
 - 기준금리가 동결된 가운데, 정부의 금리 가이드라인 등으로 시장금리 상승 압박은 일부 완화
 - 그러나, 여전히 높은 물가수준과 대외여건 불확실성 등으로 경기둔화가 지속되면서 고용 상황도 위축
- (주택시장 동향) 수요위축이 지속되는 가운데 미분양 물량은 증가하고 있어 시장 경착륙 위험이 여전한 상황
 - 금리부담 완화와 가격 조정으로 주택거래는 금매물 중심으로 증가하면서 가격 하락세 둔화로 이어짐
 - 최근 수급 심리의 소폭 회복 등 긍정적 시그널도 공존하나, 주택시장은 하향세 지속 예상
- (수도권아파트 순환변동 분석) 가격지수와 수급지수 순환변동의 탈동조화가 발생하면서 조정국면 불확실성 확산
 - 매매와 전세가격 순환변동은 급격한 위축을 유지하는 수축국면이 지속되고 있는 상황
 - 반면, 수급지수 순환변동은 매매와 전세 모두 소폭 반등하는 형태를 보임
 - 가격 급락에 따른 금매물 소진과 경매시장 활성화 등 국지적 상황 호전이 수급심리를 자극한 것으로 판단
- (전망) 주택가격 하락세는 지속되겠으나, 수급심리의 일부 개선으로 하락폭 둔화속 시장은 저점에 근접할 것으로 예상



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석

건설·주택시장 이슈 진단

이슈 1. 건설경기 진단지표로 보는 최근 건설경기 평가 결과는?

• 우리 연구원에서는 6개의 대표적인 건설지표를 활용하여 매달 건설경기 상황을 진단

- 당초 건설경기 평가에 활용되는 변수는 총 8개였으나, 건설수주와 건설취업자를 제외하고 ①건설기성, ②건축허가, ③건설공사비, ④미분양주택, ⑤금리(회사채수익률), ⑥건설BSI 등을 활용
- 건설지표별 정상과 위험의 평가기준은 전월 및 전년동월 비교, 장기평균 등을 통해 설정

• 평가 결과, 건설경기는 전체적으로 부진한 가운데, 특히 '22년 9월 이후 더욱 악화된 것으로 분석

- '22년 하반기 이후 건축허가가 감소세로 돌아섰으며, 미분양이 크게 증가한 것이 결정적인 영향

건설경기 진단지표를 이용한 최근 평가 결과

기간	건설 기성	건축 허가면적	건설 공사비	미분양 주택수	회사채 수익률	건설업 BSI지수	위험 빈도	경기 진단
2022/01	정상	정상	위험	정상	정상	위험	2/6	보통
2022/02	위험	위험	위험	정상	정상	정상	3/6	부진
2022/03	위험	위험	위험	정상	정상	정상	3/6	부진
2022/04	위험	정상	위험	정상	위험	정상	3/6	부진
2022/05	정상	정상	위험	정상	위험	정상	2/6	보통
2022/06	정상	위험	위험	정상	위험	위험	4/6	심각
2022/07	정상	정상	위험	정상	위험	위험	3/6	부진
2022/08	정상	정상	위험	정상	위험	정상	2/6	보통
2022/09	정상	위험	위험	정상	위험	위험	4/6	심각
2022/10	정상	위험	위험	정상	위험	위험	4/6	심각
2022/11	정상	위험	위험	위험	위험	위험	5/6	심각
2022/12	위험	위험	위험	위험	위험	위험	6/6	심각
2023/01	정상	위험	위험	위험	위험	위험	5/6	심각

자료: 대한건설정책연구원

2022년 하반기 이후 건설경기 부진이 심화되어 시장위험이 크게 증가한 상황
→ 건설지표별 위험빈도는 2010~2011년 이후 최대 수준

이슈 2. 건설기업 부도 증가, 장기 침체의 신호인가?

• 건설경기 침체가 이어지면서 부도 등의 이유로 폐업하는 건설업체가 올해 3월까지 70% 증가한 100여 개사에 육박

- 전체 업체수로 보면 적은 수준이나, 건설업 특성상 폐업보다 양도·양수가 잦다는 점에서 우려스러운 상황

• 최근 건설경기는 시장금리 상승, 공사비용 증가, 수익성 악화라는 복합 리스크에 노출되어 리스크가 확대

- 여기에 부동산 가격이 하락하면서 신규주택에 대한 수요가 줄어들어 미분양이 빠른 속도로 증가
- 신용평가기관은 올해 분양물량 15% 이상 감소, 수익성 20% 이상 하락 등 건설업 전반을 부정적으로 예상

• 부동산PF 위험이 가시화되어 대형 및 중견건설사의 부도 사태가 발생할 경우 부정적 파급효과는 크게 확대

- 대형 및 중견건설업체 1개사가 부도날 경우 전문건설업체는 적게는 수십 개에서 수백 개까지 연쇄 도산

• 글로벌 금융위기 이후 미분양 증가에 따른 부동산PF 부실화로 연쇄 도산과 건설경기 장기 침체를 이미 경험

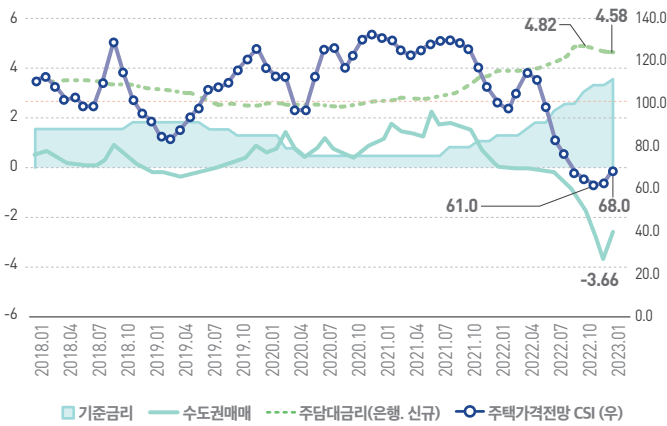
- 자금시장 안정화 노력을 통해 건설기업 부실화를 최소화하고, 하도급대금 지급보증으로 하도급업체로의 위험 전이를 차단하여 장기 침체가 발생하지 않도록 노력을 지속

'22년 하반기 이후 건설경기 침체에 따른 수익성 악화 등으로 건설기업 부도가 크게 증가
→ 자금시장 안정화, 보증시스템 등을 통해 위험전이가 최소화될 수 있도록 모니터링 강화

이슈 3. 주택가격 하락세 둔화, 일시적 반등인가? 상승 전환의 신호인가?

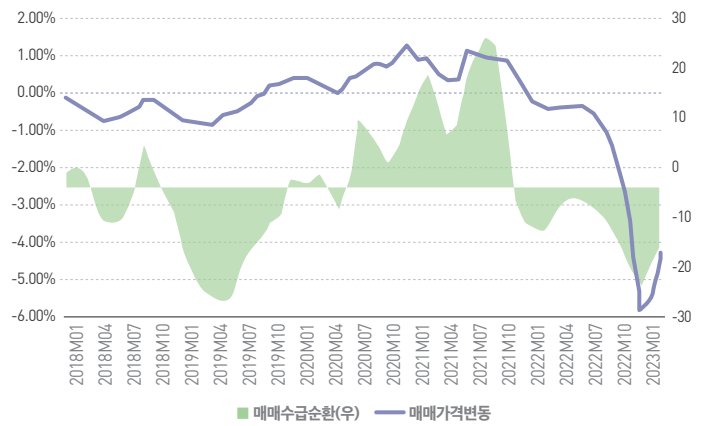
- 주택가격은 시장금리에 민감하게 반응하면서 작년부터 하락 지속
 - 최근 시장금리가 안정화되면서 가격 하락세도 둔화되는 등 가격 변동에 대한 논란이 확산
- 거시경제 여건과 시장심리 개선 등은 주택경기의 저점 가능성 시사
 - 최근 주담대 금리(신규취급 기준)는 정부의 가이드라인에 맞추어 소폭 하락하여 구매수요를 일부 회복
 - 주택가격전망 CSI 지수는 시장금리 하락 시점에 맞추어 '68.0'으로 소폭 반등하여 심리 호전 시사
 - 수도권 아파트 수급지수 순환변동은 가격 하락 둔화와 동조화하면서 소폭 반등
 - 그러나 순환변동치는 "0" 이하 "음(陰)" 영역에 위치하고 가격(매매-전세) 순환변동은 수축국면 유지
- 주택경기는 수축국면에 위치하면서 가격 역시 하락세가 지속될 것으로 예상. 단, 하락폭 둔화는 가능

매매가격과 금리 및 심리



자료: 한국부동산원, 한국은행

매매가격 변동과 수급지수 순환변동



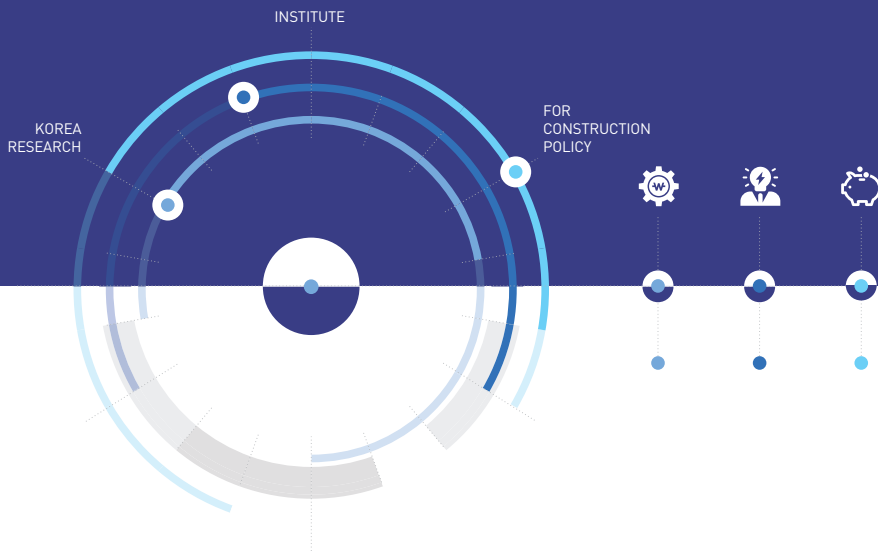
자료: 한국부동산원 자료 분석

최근 주택가격 하락폭 둔화는 수축국면 과정 속 단기 현상으로 부침이 반복되면서 저점으로 근접하는 과정으로 이해 → 주택가격은 '저점'으로 접근(漸近) 예상

이슈 4. 시공사와 정비조합 간의 공사비 증액 문제, 근본적인 해결책이 있는가?

- 최근 건설공사비 증액 문제를 둘러싼 시공사와 정비조합 간의 분쟁에 따라 입주자들의 피해사례가 발생
 - 분쟁 사업장에서는 시공사 측과 조합 측의 계약서 조항에 대한 다른 해석으로 합의점을 찾기 어려운 상황
- 물가상승에 따른 공사비 증액과 관련하여 정부 측은 "협의를 통한 공사비 증액 및 공사기간 연장이 가능"하다는 내용의 유권해석을 내놓으며, 시장 내 갈등과 혼란이 커진 상황
 - 그러나, 민간공사의 경우 사적 계약으로 공사비 검증 등의 문제를 풀어내기 쉽지 않은 현실
 - 한국부동산원의 '공사비 검증제도', 서울시의 '서울주택도시공사의 공사비 검증업무' 등이 존재하나, 사업시행자가 요청하는 경우에 한하며, 검증 결과 역시 강제성을 갖지 않는다는 한계를 지님
- 향후 물가변동에 따른 공사비 증액과 관련하여 건설공사의 계약사항을 구체적이고 세부적으로 적용하는 등의 보완을 통해 유사 사례의 재발을 줄이는 조치가 필요
 - 도급계약서의 내용에 따르는 것이 원칙이므로 건설자재의 수요 및 공급망 문제 등 갑작스러운 시장환경 변화에 따른 공사비 분쟁의 경험을 표준계약서 등에 반영할 필요가 있음
 - 또한, 민간 계약을 공공이 강제·감독하는 것에 한계가 있으므로 강제력 있는 중재 기구의 도입 역시 검토가 이루어져야 함

최근 문제가 되는 물가변동에 따른 공사비 증액 문제는 근본적인 해결책이 부족한 상황 → 공사비 증액에 대해 표준계약서 등에 명확하게 반영하고, 강제성 있는 중재기구 도입 필요



지표로 보는 건설시장과 이슈