



지표로 보는 건설시장과 이슈

Q 시장동향 및 전망

건설시장

건설지표 방향성이 혼조세를 보이며 수주와 건축허가는 감소
건설경기 부진이 예상되는 가운데, 민간은 침체, 공공은 양호할 전망

전문건설시장

계약액이 정체·감소 추세이며, 하도급부문이 부진한 상황
재정 조기 집행으로 계약액이 증가할 수 있으나, 지속되기 쉽지 않은 여건

주택시장

주택 수요가 부진한 가운데 매매와 전세가격 간의 괴리가 지속
주택 구매력 약화, 공급여건의 불확실한 상황이 계속되며 어려움 지속

Q 이슈 진단

부동산PF 시장위험 점검

부동산PF 부실처리가 지연되고 연체율이 증가하면서 불확실성이 큰 상황
부동산PF 연착륙을 위해 유동성 지원, PF사업장 재구조화 촉진 등이 필요

건설기업 수익성 하락

금융비용 증가, 공사비 상승 등에 따라 2023년 건설기업 수익성이 하락
다수 건설사가 수주 목표치를 하향하는 등 올해 수익성 개선은 어려울 전망

정비사업 활성화를 위한 대안 제시

도시의 주택공급 확대를 위해서는 정비사업을 통한 공급 활성화가 긴요
정비사업 활성화를 위해 용적률 개편, 분양가 산정기준 등의 보완 필요

시장동향 및 전망

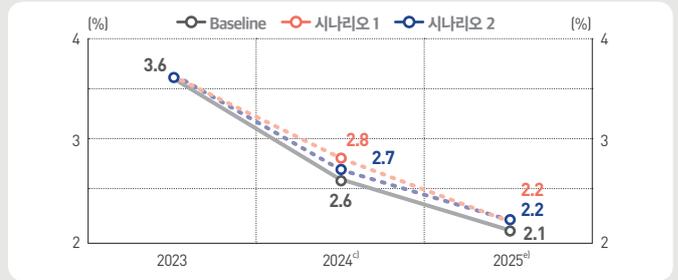
거시 경제 여건

- ▶ 한국은행은 '24년 2월 수정전망을 통해 올해 경제성장률을 2.1%, 소비자물가 상승률은 2.6%로 각각 제시
- ▶ 향후 전망경로 상의 불확실성을 고려하여 2가지 대안적 시나리오를 제시
 - 시나리오1: 지정학적 갈등 확대로 원자재시장 불안 야기시 2024년 성장률은 2.0%↓, 물가상승률은 2.8%↑
 - 시나리오2: 글로벌 IT 경기가 반등하여 수출과 투자활성화시 2024년 성장률은 2.3%↑, 물가상승률은 2.7%↑

시나리오별 경제성장률 전망(한국은행)



시나리오별 소비자물가 전망(한국은행)



건설 시장

건설시장 1/4분기 동향

'24년 1분기
건설시장 평가

- ▶ 주요 건설지표 혼조세
수주/허가 감소 VS. 기성/착공 증가
- ▶ 건설수주 및 건축허가 감소
건설경기 부진 장기화 우려
- ▶ 건설기성 및 건축착공 증가
전년도 기저효과 영향

▶ 주요 건설지표의 방향성이 혼조세를 보이는 가운데, 수주와 건축 허가가 감소

건설시장 2/4분기 전망

'24년 2분기
건설시장 평가

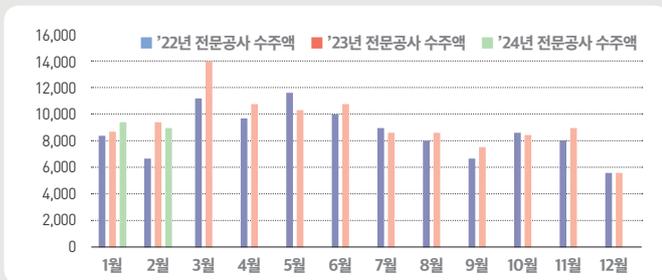
- ▶ 전년도 선행지표 급감
통행지표 감소, 선행지표 혼조세 예상
- ▶ 민간 건설부문 부진 우려
건설공사비 부담, PF부실화 우려
- ▶ 공공 건설부문 양호 예상
중앙 및 지방정부 재정 조기집행 증가

▶ 공공부문은 재정 조기집행으로 양호할 전망이나, 민간부문 부진이 예상되어 전체 시장은 하향세 전망

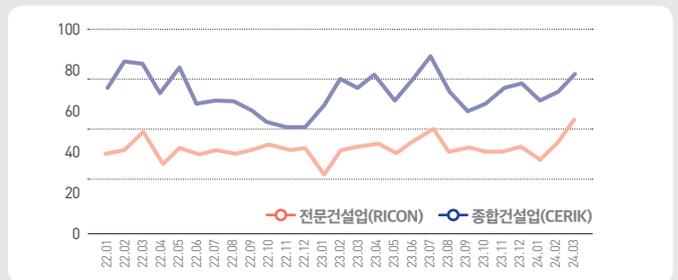
전문건설 & 생산요소

- ▶ 전문건설업 계약액이 정체·감소 추세이며 특히, 하도급공사를 중심으로 부진한 상황
- ▶ 2024년 1/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 전반적으로 낮은 수준으로 평가
 - 전문건설업 물량 감소와 함께 중대재해처벌법 등 불리한 제도 환경이 영향을 미친 것으로 판단

전문건설업 계약액 추정치



종합 및 전문건설업 BSI 추이



주택시장

주택시장 1/4분기 동향

주택수요	전년대비 소폭증가	소폭개선
주택공급	인허가 및 착공 미흡	악화
종합		불안정

▶ 주택 수요가 부진한 가운데 매매와 전세가격 간의 괴리 지속

주택시장 2/4분기 전망

주택수요	소폭 악화	보합
주택공급	불확실성 지속	보합
종합		불안정

▶ 주택 구매력 약화, 공급여건의 불확실한 상황으로 어려움 지속

건설시장

’23년 건설시장 종합: 고금리 상황 지속, 부동산PF 부실화, 선행지표 악화, 기업의 축소 등으로 건설경기 냉각

- **건설경기 회복세를 제약하고 있는 고금리 상황이 지속되고 부동산PF 부실 우려가 커지면서 건설업황 부진**
 - 대한건설정책연구원(2023)의 외감업체 대상 분석에서도 3년 연속 이자보상배율이 1미만인 기업이 18.7%로 증가 추세
- **부정적 건설환경으로 건설수주, 건축허가 및 착공면적, 분양 등 선행지표의 부진이 역대급으로 심각한 수준**
 - 2023년 건축허가는 10년 평균의 84.8% 수준이며, 착공은 63.2%로 감소폭이 상당한 수준
 - 건설기업 영업이익률은 2%p이상 감소한 것으로 예상되며, 수익성 개선은 올해에도 기대하기 어려울 전망

’24년 1/4분기 건설경기: 주요 건설지표의 방향성이 혼조세를 보이는 가운데, 수주와 건축허가가 감소

- **2024년 1월 건설지표는 건설수주와 건축허가가 감소세를 보인 반면, 건설기성과 건축착공은 증가세를 시현**
 - 2024년 1월 선행지표인 건설수주는 -53.6%, 건축허가면적은 -15.3% 감소하며, 부진을 지속
 - 반면, 동행지표인 건설기성은 17.6% 증가했으며, 건축착공면적은 기저효과 영향으로 26.6% 증가
 - 작년까지 선행지표가 악화된 점을 감안하면 상반기 동행지표는 악화, 선행지표는 기저효과로 증감을 반복할 것으로 전망

주요 건설지표 동향

단위: 전년동기비, %

구분	2022년					2023년					2023년
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1월
건설수주(경상)	13.4	21.4	30.2	-17.2	10.0	-12.7	-31.4	-44.8	22.9	-18.5	-53.6
건설기성(불변)	-1.7	1.9	3.6	6.7	2.7	11.5	8.7	10.1	0.9	7.4	17.6
건축허가면적	14.1	13.7	5.4	-11.0	4.9	-8.5	-33.5	-32.8	-24.3	-25.6	-15.3
건축착공면적	-15.6	-9.4	-6.4	-38.1	-18.0	-28.7	-46.5	-44.2	1.2	-31.7	26.6
아파트 분양물량(만호)	10.2	7.2	8.3	12.3	38.0	3.5	4.0	5.1	8.6	21.1	2.2

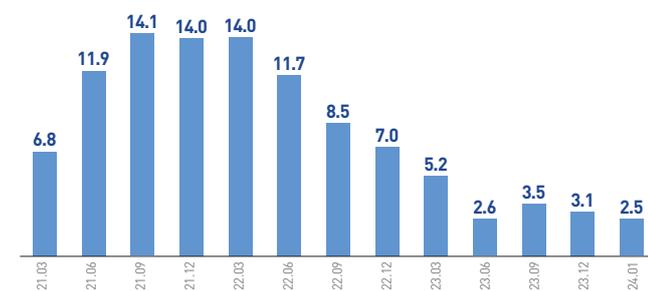
자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

’24년 2/4분기 건설경기: 공공은 재정 조기집행으로 양호할 전망이나, 민간은 부진이 예상되어 전체 시장은 하향세 전망

- **’23년 2분기 건설경기는 상방요인에 비해 하방요인이 큰 것으로 판단되어 동행지표를 중심으로 부진할 것으로 예상**
 - 부동산 PF 부실화 우려, 공사비 부담이 여전한 상황에서 건축 중심의 민간부문 부진이 지속될 것으로 판단
 - 중앙 및 지방정부가 적극적인 재정 조기집행을 추진할 방침인만큼 공공부문은 양호할 것으로 전망
 - 그러나 2023년 기준 건설투자의 민간부문 비중이 80%에 육박하고 있다는 점에서 민간 중심의 회복세가 중요
- **민간부문 건설경기 회복세를 위해서는 공사비 안정, 금리인하 등 금융시장 여건 개선이 무엇보다 중요**
 - 건설공사비지수는 2023년 이후 상승률 자체는 줄어들었으나, 공사비 금액 자체는 지속적으로 증가하고 있는 추이
 - 한국경제인연합회(매출 500대 건설기업 조사)에 따르면 현재 금리수준에서 76.4%의 기업이 어려움을 겪는 것으로 조사
- **건설경기 전반의 여건이 부정적이나, 공공투자 확대 등에 따라 하강국면 낙폭 축소 및 기간 단축을 기대**

건설공사비지수 상승률 추이

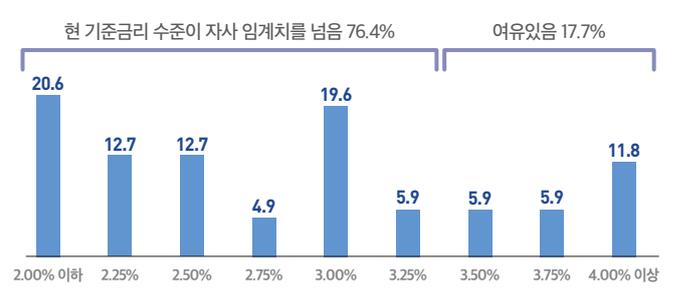
단위: 전년동기비, %



자료: 한국건설기술연구원

이자비용 감당이 가능한 기준금리 임계치

단위: %



자료: 한국경제인연합회

전문건설시장

“ ’24년 1/4분기 전문건설업: 전체 계약액이 정체·감소 추세이며 특히, 하도급공사를 중심으로 부진한 상황 ”

- 전문건설업 계약액은 '24년 1월 9.4조 원, 2월 8.9조 원으로 전년과 유사한 수준이나, 하도급이 상대적으로 부진
 - 2023년 4분기 건설투자, 건설기성의 부진에 따라 전문건설업 하도급 물량이 줄어든 것으로 판단
 - 전문건설업 계약금액은 경상금액으로 건설공사비 증액분이 포함되어 있어 통상적으로 증가하는 것이 일반적
 - 그러나, 작년 하반기 이후 계약액이 정체되어 있어 전반적으로 전문건설업 경기는 부진한 것으로 평가

'24년 1분기 전문건설공사 수주실적(잠정)

시기	구분	추정 수주액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'24년 1월	전문건설업 전체	9,359	7.8	6.6
	원도급공사	2,861	1.4	10.8
	하도급공사	6,499	10.9	4.8
'24년 2월	전문건설업 전체	8,977	-4.5	7.8
	원도급공사	3,006	6.5	11.6
	하도급공사	5,970	-9.2	5.9

주: 전문건설공제조합의 보증실적('24.1~'24.2)을 기반으로 추정
 자료: 전문건설공제조합

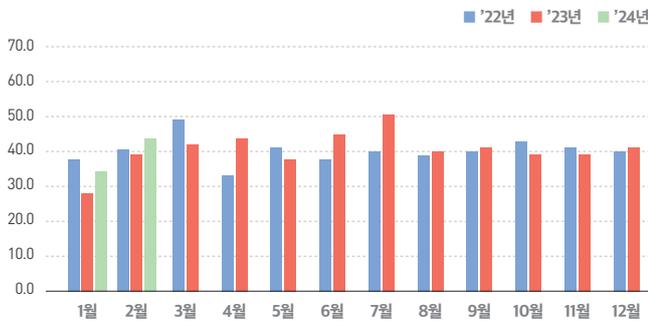
“ ’24년 2/4분기 전문건설업: 조기 집행의 영향으로 계약액이 증가할 수 있으나, 지속되기는 쉽지 않은 여건 ”

- 전문건설업의 건설경기 후행적 특성을 감안하면 전문건설업 업황은 부진할 가능성이 큰 상황
 - 상반기 재정 조기집행 등에 따라 계약액이 일시적으로 증가할 수 있으나, 이는 단기에 그칠 가능성이 큼
- '24년 2분기 전문건설업 업황은 개선요인에 비해 불안요소가 우세한 상황으로 지지부진한 상황이 이어질 전망

“ ’24년 1/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 낮은 수준으로 2023년 이후 지속적으로 40 수준에 불과 ”

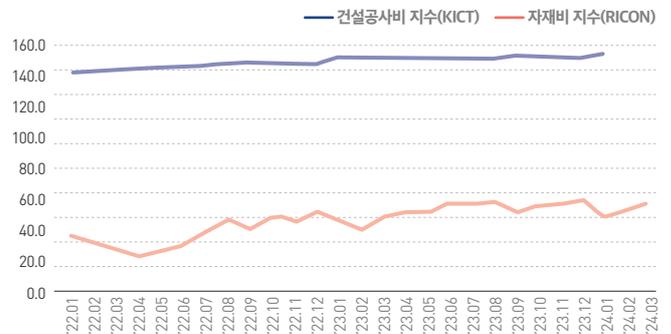
- 전문건설업체의 건설경기 체감도(BSI)는 수 년째 별다른 변화없이 부진한 상황이 지속되고 있는 실정
 - 1분기 전문건설업 업황지수는 최근 2년과 비교하면 유사한 수준이며, 단기 반전은 쉽지 않은 여건
 - 발주물량 감소에 따른 경쟁심화 이외에도 중대재해처벌법 등 불리한 제도 환경이 영향을 미친 것으로 판단
 - 여기에 건설공사비 상승폭이 둔화되기는 했으나, 여전히 높은 수준으로 자재가격 부담이 지속
 - 특히, 건설업 수익성이 지속적으로 악화되고 있어 업체의 경기 체감도 개선은 어려울 것으로 전망

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재수급지수 비교



자료: 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

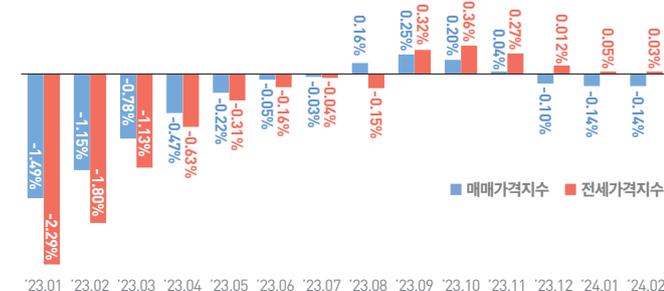
구분	'23년 5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'24년 1월	2월
월별 전망	52.3	41.1	42.7	59.0	50.0	40.5	39.3	39.9	39.5	43.0
월별 평가	38.9	45.2	51.1	40.4	41.6	39.9	40.4	42.4	35.2	44.2

주택시장

'24년 1/4분기 주택시장: 주택 수요가 전반적으로 부진한 가운데 매매와 전세가격 간의 괴리가 지속

- '24년 1분기 주택매매지수는 소폭의 하락세가 나타난 반면 전세가격지수는 상승세가 지속되는 상황**
 - 지역별로 일부 차이는 있지만 매매가격의 변동률은 작년 12월부터 전체적으로 하락세가 이어진 것으로 집계
 - 전세가격은 작년 9월부터 올 2월까지 6개월 연속 상승세를 보이고 있으나, 최근 상승률은 둔화되고 있는 상태
 - 매수자금부담과 향후 시장 불확실성 등이 전세수요로 연결되면서 전세가격이 전반적인 상승세를 보인 것으로 판단
- 주택수요 여건 및 거래량 지표로 판단하면 향후 매매시장의 활성화는 기대하기 쉽지 않을 것으로 예상**
 - 아파트 거래량은 작년 6월 정점을 기록한 이후 하향 추세에 있으며 특히, 서울의 경우 6천건 수준에 불과
 - 당분간 전국은 물론 서울을 포함한 수도권 모두 거래량의 대폭적인 회복은 어려울 것으로 예상
 - 다만, 3040세대의 아파트 거래비중은 유지되고 있는데, 이는 신생아 특례대출 정책의 영향으로 판단
 - 특정 조건을 충족하는 대상자에게 제공되는 혜택이기에 시장에 미치는 영향은 제한적이나, 지원 정책의 취지가 긍정적이므로 연속성이 필요한 것으로 평가

주택매매 및 전세가격지수 증감률 추이



자료: 한국부동산원

아파트 거래량 추이

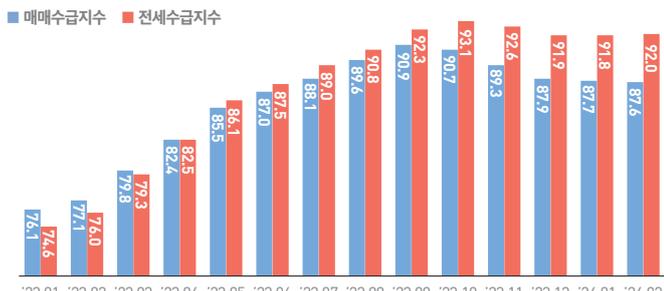


자료: 한국부동산원

'24년 2/4분기 주택시장: 주택 구매력 약화, 공급여건의 불확실한 상황이 계속되며, 시장 불안 지속

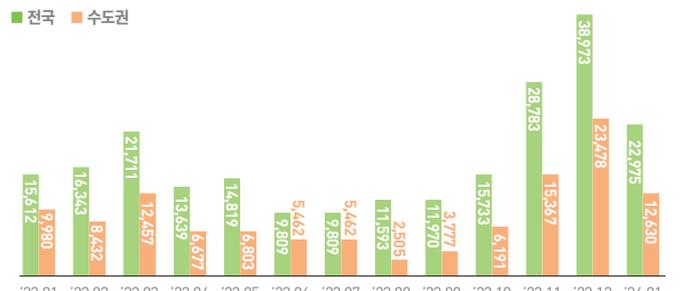
- 주택매매수급지수는 작년 9월 이후 하락세를 유지하고 있으며, 전세수급지수는 강보합 수준으로 평가**
 - 불확실한 주택시장 전망, 대출이자 부담 등 주택매수에 대한 수요자의 부담이 지속되면서 선부른 매수보다는 관망세 또는 전세 전환을 보이는 사례가 누적되어 수급지수는 하향세를 보이는 것으로 판단
 - 또한, 스트레스DSR 도입 등 가계대출관리에 따라 정책자금대출이 아닌 일반대출의 이용폭은 축소될 가능성이 높으며, 이는 매매와 전세수요 양쪽에 영향을 미칠 것으로 예상
 - 한편, '24년 2월 미분양 주택은 64,874호로 전월대비 1.8%(1,119호), 준공후 미분양도 11,867호로 4.4%(504호) 증가
- 최근 신규 주택건설 인허가와 착공이 증가하고 있으나, 중장기적 공급여건은 여전히 불확실한 상황**
 - 전국으로는 작년 12월에 인허가 및 착공이 증가했는데, 이는 공공물량 증가에 기인하며 지속가능성은 향후 추이를 좀더 지켜볼 필요성이 있는 것으로 판단
 - 또한, 최근 경기와 인천의 착공물량이 증가한 반면 서울지역의 인허가와 착공실적은 반등하지 못하고 있는 실정

매매수급 및 전세수급지수 추이



자료: 한국부동산원

주택건설 착공실적



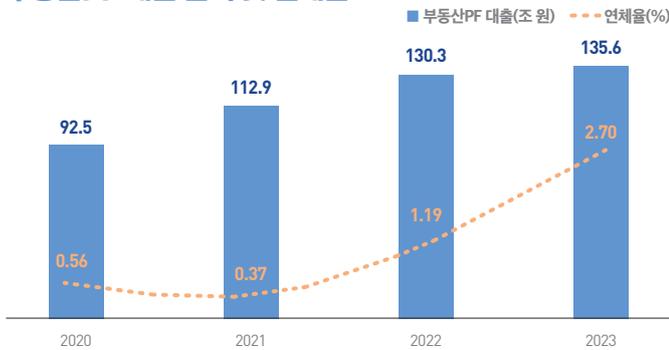
자료: 국토교통부

건설·주택시장 이슈 진단

이슈 1. 부동산PF 시장위험 점검

- **부동산PF 부실 위험이 여전한 가운데, 2023년 말 기준 금융권 부동산PF 대출 잔액은 135.6조 원 수준**
 - 신용평가 기관 등에 따르면 부동산PF 규모는 PF 대출, 증권사의 지급보증, 브릿지론성 토지담보대출까지 포함하면 200조 원에 육박
 - 부실화 위험은 브릿지론에서 본 PF로 전환되지 못한 사업장에 집중되어 있는 모습
- **2023년 말 기준 부동산PF 연체율은 2.7%로 2022년 1.19%에 비해 크게 증가한 상황**
 - 부동산PF 연체율이 가장 높았던 2012년의 13%대에 비하면 최근 연체율은 낮은 수준이나, 지속적인 모니터링 필요
 - 현재 연체율은 은행(0.35%)과 보험사(1.02%)에 비해 증권사, 저축은행 등이 상대적으로 높은 수준
 - 2023년 말 증권사의 연체율은 13.73%, 저축은행은 6.94%, 여신전문사는 4.65%, 상호금융 3.12%를 각각 기록

부동산PF 대출 잔액 및 연체율



자료: 금융위원회

업권별 부동산PF 대출 연체율 추이



자료: 금융위원회

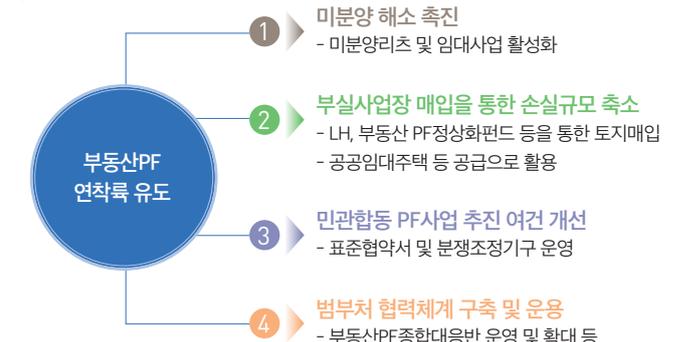
- **기존 PF 사업장의 부실처리가 지연되고, 신규 PF 공급이 원활하지 못하면서 부동산PF 시장 불확실성이 큰 상황**
 - 부동산PF 사업환경이 악화되면서 일각에서는 브릿지론의 30~50%가 부실화될 것이라는 견해도 존재
 - 대주단 협약 가동 및 금융당국의 정책대응으로 부동산PF 시장 경착륙 가능성은 크지 않으나, 정상화에는 오랜 시간이 소요될 것으로 예상
- **부동산PF 시장 연착륙을 위해 유동성 지원 확대, 부실우려 PF사업장 재구조화 촉진 등이 필요**
 - 본 PF 전환이 어려운 사업장(브릿지론)은 선별 정리하되, 손실 규모 축소를 위해 노력
 - 정상화 가능한 사업장 및 일시 유동성 부족 사업장은 정책자금 및 보증 등을 통해 지원
- **부동산 개발사업의 주요 자금조달 기법인 PF는 불황기에 반복적으로 경제를 위협하는 요인으로 작용**
 - 중장기적으로 PF방식을 대체할 수 있는 부동산개발사업 투자 펀드 등 다양한 자금조달 방안에 대한 고민 필요
- **한편, 최근 언론 등에서는 부동산PF 위험을 토대로 '4월 위기설'을 제기하고 있으나, 이는 다소 과장된 측면이 존재**
 - 일부 건설사들의 문제는 남아있지만, 선불리 업계 전체에 대한 위기로 확대 해석하는 것은 경계할 필요

부동산PF 사업환경 변화

구분	관련지표	2021년	2023년	비고
금융시장	기준금리	0.5%	0.5%	3%p 상승
	KOSPI	3,300	2,500	24% 하락
분양가격	주택담보대출금리	2.6%	4.2%	1.6%p 상승
	아파트 매매가격지수	100	90	10% 하락
분양원가	토지비용(브릿지론)	만기연장중		30-50% 손실 가능성
	금융비용(브릿지론 금리)	5%	10%	100% 상승
	공사비용(건설공사비지수)	124	153	23% 상승

자료: NICE 신용평가

부동산PF 연착륙 방안



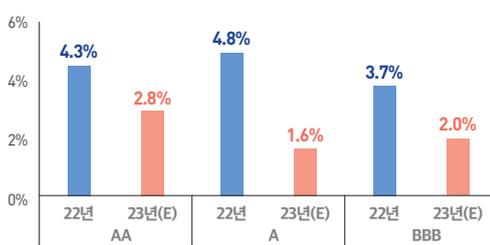
자료: 국토교통부 유관 연구기관 공동 세미나

이슈 2. 건설기업 수익성 하락

- **금융비용 증가, 공사비 상승 등에 따라 2023년 건설기업 수익성이 큰 폭으로 감소한 것으로 조사**
 - 한국기업평가에 따르면 2023년 건설기업의 매출은 공사비 상승으로 증가했으나, 이익률은 감소한 것으로 나타남
 - 주요 건설기업의 영업이익률은 16개사 중 14개사가 감소했으며, 2022년 대비 2.5%p 하락한 2%를 기록
- **부정적 건설환경이 지속되고 있어 수익성 개선은 올해에도 기대하기 어려울 전망**
 - 건설사 대부분이 올해 수주 목표치를 하향조정 했으며, 공사비가 확보된 양질의 사업장 외에는 보수적 운영 예상
 - 건설시장 불확실성으로 중소건설사 및 전문건설업체는 수주 목표 자체를 설정하지 못하고 있는 실정

2023년 주요 건설기업 실적

구분	매출액(억 원)		영업이익률		부채비율		차입금의존도	
	2022년	2022년(E)	2022년	2022년(E)	2022년	2022년(E)	2022년	2022년(E)
실적	771,288	877,468	4.5%	2.0%	166.4%	172.2%	23.8%	22.6%
증감률		13.8%		-2.5%p		5.8%p		-1.2%p



주: 조사대상 16개 건설사(현대건설, 디엘이앤씨, 포스코이앤씨, 롯데건설, 대우건설, 지에스건설, HDC현대산업개발, 신세계건설, 디엘건설, 한양, 코오롱글로벌, 계룡건설, 에이치엘디앤아이한라, 동부건설, 한신공영, 금호건설)
자료: 한국기업평가

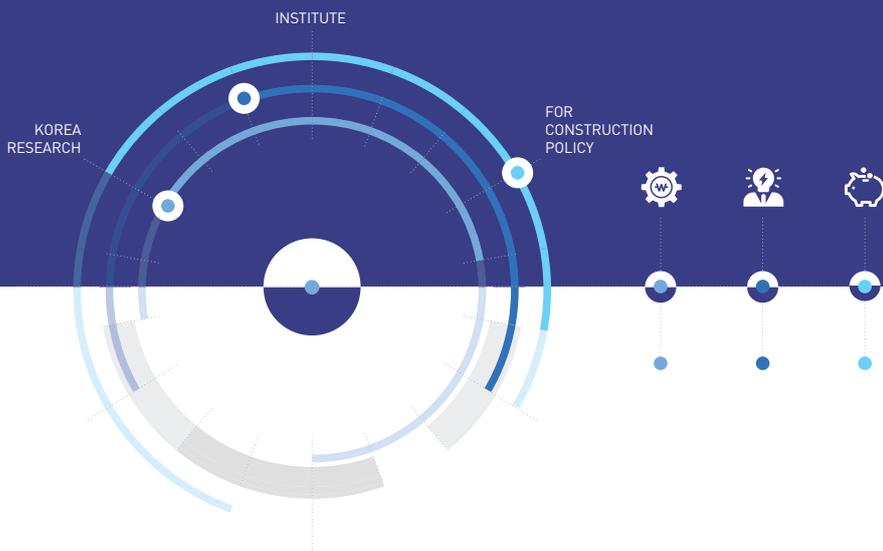
이슈 3. 정비사업 활성화를 위한 방안 제시

- **정부는 지난 1월 10일 “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안” 대책을 발표**
 - ‘도심 공급 확대’, ‘다양한 유형의 주택공급’, ‘신도시 등 공공주택 공급’, ‘건설경기 활력 회복’ 등을 제시
 - 이 중 ‘도심 공급 확대’ 방안은 재건축·재개발, 1기 신도시 재정비, 소규모 정비 및 도심복합사업 분야로 구분
- **서울 등 도심의 주택공급 확대를 위해서는 정비사업(재건축·재개발)을 통한 주택공급 활성화가 긴요**
 - 이를 위해 정부는 패스트트랙 도입, 정비사업 추진 요건 완화, 초기 자금지원, 재건축부담금 추가 합리화, 공사비 갈등 완화 등과 관련된 기준 개선 등을 추진할 계획
- **그러나 재건축·재개발 사업성 개선을 위해서는 용적을 체계 개편, 공공지원 확대 등 추가적인 대안이 필요**
 - 건설산업연구원(2024)은 공공참여형 정비사업 활성화, 정비사업 용적률 체계 개편, 주택연금형 정비사업 도입 등 사업구조 개편과 금융구조 도입 등의 추가적인 개선방안을 제안
 - * 정비사업 용적률 체계 개편: 현황용적률이 기준용적률 이상인 구역에 대해서는 ‘현황용적률 + α’ 방식 적용
- **무엇보다 공사비 상승에 따른 합리적 분양가 산정기준 등이 제시되어 중도하차의 위기에 있는 사업단지들에 대한 중재 방안도 신속히 마련되어야 할 것으로 판단**

서울시 일반주거지역 용적률 변화

시기	용적률
1979년	180% 이하
1985년	250% 이하
1990년(4월)	300% 이하
1990년(11월)	400% 이하
1997년	도시기본계획에 일반주거지역 중세분화(1종 200%, 2종 250%, 3종 300% 이하)
1998년	주택재개발기본계획 수립, 계획용적률제도 도입(지역 특성에 따라 용적률 180~220%)
2004년	중세분화 서울시 시행 (용적률: 現 조례와 동일 - 1종 150%, 2종 200%, 3종 250% 이하)

자료: 한국건설산업연구원



지표로 보는 건설시장과 이슈

발행일 2024. 3
발행인 김희수
발행위원 박선구, 이은형, 정대운
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