

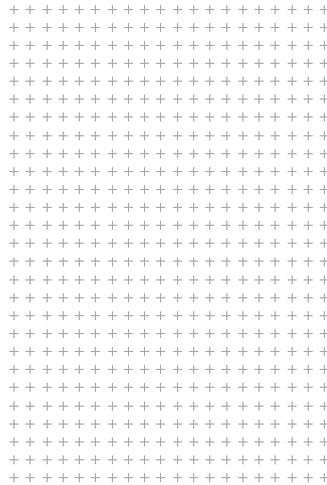
2023년 건설 · 부동산 경기 전망 및 정책 이슈

논단 1 : 2023년 경기 전망

- 2023년 국내 경제전망
- 2023년 건설경기 전망
- 2023년 주택시장 전망
- 2023년 금융시장 전망

논단 2 : 2023년 정책 이슈

- 2022년 건설정책 평가와 대응전략
- 2023년 건설업 주요 이슈 및 종합건설업체 대응 전략
- 2023년 전문건설업 주요 이슈 및 전문건설업체 대응 전략
- 건설산업 안정화를 위한 금융기관 대응 전략



CONTENTS

2022.12 | Vol.48

2023년 건설·부동산 경기 전망 및 정책 이슈

논단1 2023년 경기 전망

02 2023년 국내 경제전망
오현희 하나금융경영연구소 연구위원

09 2023년 건설경기 전망
박선구 대한건설정책연구원 경제금융연구실 연구위원

24 2023년 주택시장 전망
권주안 대한건설정책연구원 경제금융연구실 연구위원

37 2023년 금융시장 전망
김홍년 NH농협리츠운용 경영전략본부 부장

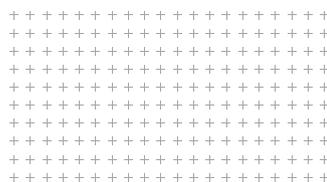
논단2 2023년 정책 이슈

52 2022년 건설정책 평가와 대응 전략
이복남 서울대학교 건설환경종합연구소 교수

60 2023년 건설업 주요 이슈 및 종합건설업체 대응 전략
최은정 한국건설산업연구원 산업정책연구실 연구위원

68 2023년 전문건설업 주요 이슈 및 전문건설업체 대응 전략
홍성호 대한건설정책연구원 미래전략연구실 선임연구위원

78 건설산업 안정화를 위한 금융기관 대응 전략
김태준 대한건설정책연구원 경제금융연구실 연구위원



논단 1

2023년 경기 전망

Korea
Research
Institute for
Construction
Policy



2023년 국내 경제전망

오현희 하나금융경영연구소 연구위원
(hyunheeoh@hanafn.com)

- I. 들어가며
- II. 글로벌 경제여건 및 전망
- III. 국내경제 여건 및 전망
- IV. 팬데믹 이후 새로운 균형을 찾아



■ 국문요약 ■

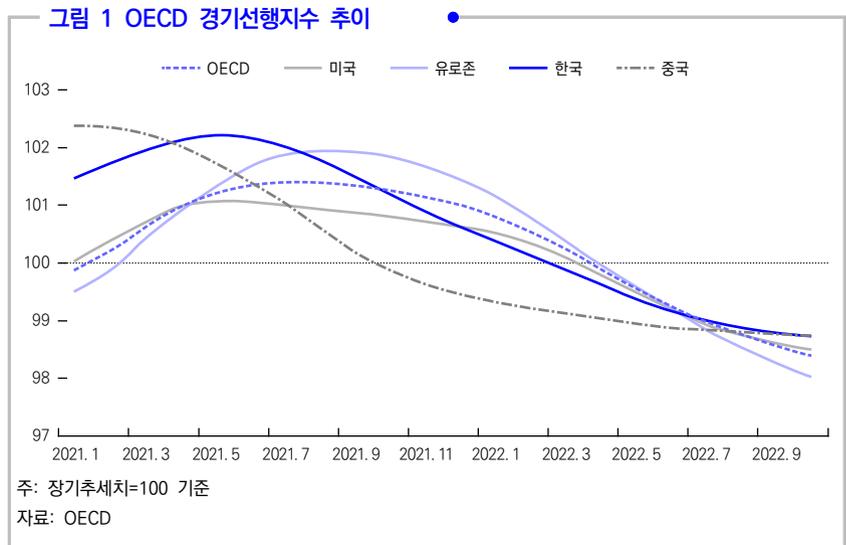
2023년 세계경제는 지정학적 갈등이 지속되는 가운데 올해 주요국이 실시한 통화긴축의 여파가 나타나면서 성장둔화가 본격화될 전망이다. IMF는 10월 발표한 세계경제전망 보고서에서 내년도 세계경제가 2.7% 성장할 것으로 전망하였다. 글로벌 성장세가 약화되는 가운데 2023년 국내경제 또한 올해보다 낮은 성장이 예상된다. 올해와 마찬가지로 투자 등을 중심으로 내수부진이 이어지는 가운데 대외수요 위축에 따른 수출 증가세 둔화와 투자부진 지속 등으로 1.8% 성장에 그칠 전망이다.

주제어 : 경제전망, 글로벌전망, 국내경제전망

I. 들어가며

당초 올해 세계경제는 백신접종 확대, 대규모 경기부양책 등에 힘입어 코로나19의 영향에서 벗어나 회복세를 보일 것으로 예상되었다. 주요국의 방역 조치 완화 등으로 대면소비를 중심으로 경기가 회복되고 글로벌 수요가 확대되면서 교역 또한 양호한 모습을 보일 것으로 기대되었다. 그러나 연초 예기치 못한 러시아의 우크라이나 침공 및 전쟁 장기화로 인해 세계경제는 하방위험이 높아지며 예상했던 성장세를 나타내지 못하고 있다. 전쟁의 영향으로 국제유가 등 원자재 가격이 급등하면서 인플레이션 압력이 확대되었고 고물가에 따른 미국의 공격적인 긴축이 이어지면서 강달러로 인한 통화약세가

나타났다. 아울러 미국의 금리인상에 대응한 글로벌 통화긴축이 지속되면서 미국을 제외한 대부분의 국가들은 고금리·고물가·고환율이라는 어려운 상황에 처해 있는 모습이다. 향후 6~9개월 기간에 대한 경기순환 및 경기사이클을 판단할 수 있는 OECD의 경기선행지수는 정점을 통과하여 하락하는 추세를 보이고 있으며 2022년 초부터 대부분의 국가에서 장기추세치를 하회하는 수준으로 하락세를 지속하고 있다. 고물가가 지속되는 가운데 소비심리가 낮은 수준을 나타내고 금융시장이 불안한 모습을 보이면서 경기선행지수는 하락세를 이어가고 있으며 이러한 추세가 지속될 전망이다.



II. 글로벌 경제여건 및 전망

2022년 세계경제는 방역조치 완화에도 불구하고 러시아·우크라이나 전쟁과 인플레이션 확대, 통화긴축의 영향 등으로 회복세가 약화되는 모습을 보였다. 2023년 세계경제는 지정학적 갈등이 지속되는 가운데 올해 주요국이 실시한 통화긴축의 여파가 나타나면서 성장둔화가 본격화될 전망이다. 또한, 코로나 19 이후 시행된 적극적 재정정책의 영향으로 정부가 취할 수 있는 정책수단 또한 제한되어있는 상황이다.

IMF는 10월 발표한 세계경제전망 보고서에서 내년도 세계경제가 2.7% 성장할 것으로 전망하였다. 이중 선진국을 1.1%, 신흥국 3.7%로 예상하며, 선진국의 성장률을 상대적으로 부정적으로 보고 있다. 세계경제의 삼분의

일 가량이 2분기 연속으로 마이너스 성장을 기록하였으며, 고물가·고환율·고금리 등 위험요인이 장기화되면서 내년도 성장률이 추가 하락될 가능성이 있음을 경고하였다. 게오르기 IMF 총재는 12월 로이터 컨퍼런스에 참석하여 세계적인 경기후퇴 우려 등이 높아지면서 내년도 세계경제 성장률이 2% 아래로 내려갈 가능성이 10월 전망보다 커지고 있음을 밝히는 등 경기침체 우려가 높아지고 있는 상황이다.

경기침체 우려가 높아지는 가운데 물가 상승압력이 점진적으로 완화되겠지만, 여전히 물가 수준 자체는 높은 고물가를 지속할 전망이다. IMF는 올해 글로벌 인플레이션이 8.8%에 이를 것으로 예상하고 있으며, 내년에는 6.5%로 올해보다는 낮아질 것으로 보고 있다. 이는 1996년 이후 가장 높은 수준으로 물가압력 가중에 따라 전 세계적으로 생계비 위기(the cost of living crisis)에 직면할 것으로 예상하였다.

내년도 선진국 경제는 물가상승 압력은 다소 완화(22년 7.2%→'23년 4.4%)되겠지만, 러시아·우크라이나 전쟁 등 지정학적 리스크가 지속되는 가운데 강력한 통화정책의 영향 등으로 경기침체 우려가 높아지고 있다. 미 연준은 11월 공개된 의사록에서 3월 금리인상을 시작한 이후 처음으로 경기침체 가능성을 공식적으로 언급하는 등 내년도 미국의 경기상황에 대한 우려를 내비치기도 하였다. 유럽중앙은행(ECB)은 11월 금융안정보고서에서 내년도 유로지역의 경기침체 확률을 80%로 예상하였다. 특히, 유로지역은 올해 러·우 전쟁의 영향을 가장 크게 받은 지역으로 러시아발 에너지 수급 불안 등으로 경기침체 우려가 어느 때보다 높아지고 있다.

신흥국 경제는 글로벌 경기둔화에 따른 대외수요 위축과 긴축적 통화·재정정책의 영향으로 성장동력이 약화될 전망이다. 중국의 경우 시진핑 3기 출범 이후 방역 완화와 경기부양책 강화 등으로 올해 3.2% 성장에서 내년 4.4%로 성장세가 개선될 전망이다. 지난 12월 7일 중국정부는 방역완화 조치를 공식적으로 발표하며 중국의 소비 반등과 투자 개선이 기대되는 상황이다. 다만, 대외적으로는 수출둔화, 미·중간 패권경쟁 등에 노출되어 있고, 대내적으로는 부동산 침체 우려가 이어지는 등 리스크 요인은 여전히 남아있는 모습이다. 아세안이나 중남미 지역의 경우 교역 감소 및 대외불확실성의 영향 등으로 성장 모멘텀이 약화될 가능성이 있으며, 코로나 대응과정에서 정부의 재정여력이 축소된 점 등이 성장의 하방요인이 될 가능성이 있다.

표 1 IMF 세계경제 성장 추이 및 전망

(단위: %)

연도	2021	2022	2023
세계	6.1	3.2	
선진국	5.2	2.4	1.1
미국	5.7	1.6	1.0
유로	5.4	3.1	0.5
일본	1.7	1.7	1.6
영국	7.4	3.6	0.3
한국	4.1	2.6	2.0
신흥개도국	6.8	3.7	3.7
중국	8.1	3.2	4.4
인도	8.7	6.8	6.1
러시아	4.7	-3.4	-2.3
브라질	4.6	2.8	1.0

자료: IMF World Economic Outlook, 2022.10

III. 국내경제 여건 및 전망

1. 경제성장률

2022년 국내경제는 건설과 설비투자 위축에도 불구하고 상반기 중에는 수출 증가, 하반기 중에는 소비회복 등에 힘입어 비교적 양호한 2.7% 성장이 예상된다. 설비투자는 글로벌 공급망 위축과 반도체 경기둔화, 건설투자는 건설자재가격 급등과 건설경기 위축으로 마이너스 성장을 보일 전망이다. 수출은 팬데믹 이후 글로벌 수요회복에 힘입어 두 자릿수의 증가세를 지속하였으나, 러·우 전쟁과 통화긴축의 파급효과 등으로 글로벌 경기가 둔화되면서 증가세가 큰 폭으로 낮아진 모습이다. 반면, 수입은 원자재 가격 급등으로 큰 폭의 증가세를 보이며 무역수지가 8개월 연속 적자를 지속하고 있다.

2023년 국내경제는 올해와 마찬가지로 투자 등을 중심으로 내수부진이 이어지는 가운데 대외수요 위축에 따른 수출 증가세 둔화로 올해보다 낮은 성장이 예상된다. 글로벌 통화긴축과 해외수요 위축 등으로 세계성장률과 교역량이 모두 둔화되면서 수출여건이 악화되고 투자부진 또한 지속되면서 1.8% 성장에 그칠 전망이다.

표 2 2023년 지출부문별 경제전망

(단위: %)

연도	2021	2022	2023
실질 국내총생산(GDP)	4.1	2.7	1.8
민간소비	3.7	4.5	2.6
설비투자	9.0	-4.0	-0.2
건설투자	-1.6	-2.5	0.5
경상수지(억 달러)	883	230	200
통관수출	25.7	7.0	1.0
통관수입	31.5	20.1	-4.5
소비자물가(%)	2.5	5.1	2.5

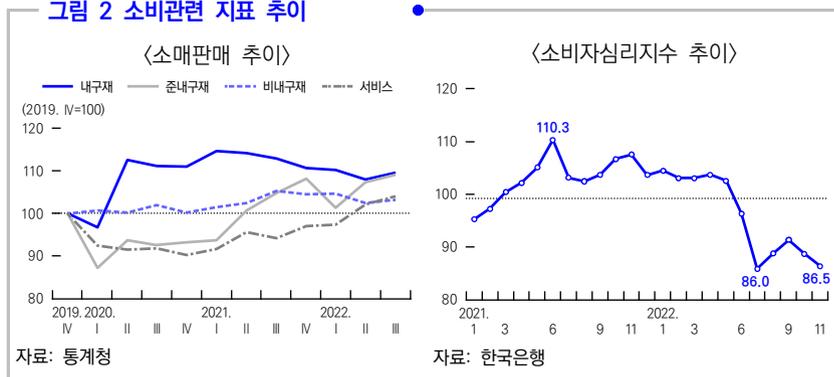
자료: 한국은행, 통계청, 산업통상자원부, 2022~2023년 전망은 필자 전망

2. 민간소비

민간소비는 코로나19와 거리두기 등의 영향에서 벗어나면서 서비스소비와 국외소비의 개선이 이어지면서 내년도 투자와 수출 부진의 영향을 어느 정도 완화해 줄 것으로 예상되나, 물가상승 및 금리급등에 따른 가계의 실질구매력 저하로 올해보다 낮은 2.6% 성장이 예상된다.

코로나19의 영향으로 민간소비가 크게 위축된 이후 재화소비는 코로나19 발생 이전 수준을 회복하였으나, 상대적으로 서비스의 회복속도가 늦은 모습이며, 국외소비는 여전히 코로나 이전 수준을 회복하지 못하고 있다. 올해에 이어 내년까지도 방역조치 완화와 거리두기 해제로 인한 대면활동 본격화가 서비스소비 확대에 영향을 줄 전망이고, 팬데믹 이후 급감하였던 해외여행객이 빠르게 늘면서 거주자 국외소비(해외소비) 또한 큰 폭의 증가세를 이어갈 것으로 예상된다.

그림 2 소비관련 지표 추이



3. 투자

설비투자는 올해에 이어 2년 연속 역성장을, 건설투자는 0%대의 낮은 성장을 이어가며 투자부문의 부진이 지속될 전망이다.

설비투자는 올해에 이어 반도체 경기가 악화되는 가운데 금리상승이나 경제의 불확실성이 확대되면서 IT부문을 중심으로 회복세가 지연될 것으로 예상된다. 다만, 친환경·차세대 기술 관련 투자 증가로 비IT부문의 투자가 확대될 수 있는 점은 긍정적인 요인이나, 부진이 이어지는 IT부문의 높은 비중 등을 감안할 때 설비투자는 역성장이 예상된다.

건설투자는 올해 큰 폭으로 상승하며 투자 부진을 이끌었던 건설자재 상승세가 진정되면서 투자가 증가할 것으로 예상되지만, 부동산 시장 위축과 정부의 SOC 예산 감축 등을 투자에 부정적 영향을 작용하면서 0.5% 성장에 그칠 전망이다.

4. 대외부문

통관수출은 세계경기 회복세 등에 힘입어 2021년부터 두자릿 수의 증가세를 지속해왔으나, 올해 하반기 글로벌 긴축과 교역 신장률 둔화 등으로 한자릿 수로 성장세가 낮아지기 시작하였으며, 10~11월 역성장을 기록하는 등 수출경기가 크게 악화되는 모습을 보였다. 내년도에는 세계경제 성장률과 교역신장률이 둔화되는 가운데 글로벌 금융 긴축의 파급효과 등으로 수출 물량 증가세가 위축될 것으로 예상되는 가운데 반도체 등 주력품목의 단가하락이 이어지면서 수출이 큰 폭으로 둔화될 것으로 예상된다.

무역수지는 수출둔화에도 불구하고 원자재 가격 하락 등으로 수입이 감소할 것으로 예상되어 점차 적자폭이 줄어들 것으로 보이나, 수출 둔화의 영향으로 회복세 자체는 제한적일 전망이다. 경상수지는 해외여행 증가 등으로 서비스수지 적자폭이 확대되면서 올해보다 흑자폭이 소폭 둔화될 전망이다.

5. 소비자물가

내년도 소비자물가는 원자재 가격 안정으로 공급측 상승압력이 완화되고, 국내 경기 하방압력 확대 등으로 수요측 상승압력 또한 완화되면서 올해보다 낮은 2.5% 상승할 것으로 예상된다. 하지만 여전히 한국은행의 물가안정목표인 2%를 상회하는 고물가가 지속되는 상황에서 환율변동성 확대, 기대물가 상승에 따른 임금인상 등 물가 불안요인 또한 상존하고 있어 물가에 대한 우려는 지속될 가능성이 있다.

IV.
팬데믹 이후
새로운 균형을
찾아

6. 금융시장

내년도 금융시장은 글로벌 통화긴축이 지속되면서 고금리 상황을 지속할 것으로 예상된다. 최근 물가정점론과 경기침체론 등이 부상하며 미국을 비롯한 주요국의 금리인상 속도 조절 가능성 등이 부각되고 있지만, 여전히 높은 물가수준을 감안할 때 내년에도 글로벌 통화긴축이 지속될 것으로 예상된다. 다만, 미국과 주요국 중앙은행은 내년 1분기까지 추가 금리인상을 단행한 이후 정책기조나 물가안정 여부 등을 확인하면서 연말까지 기준금리를 동결할 전망이다. 시장금리는 기준금리가 고점에 도달한 이후 경기 둔화 등을 반영하여 점진적으로 낮아져 상고하저 흐름을 보일 전망이나, 높은 기준금리 수준 등을 고려할 때 올해보다 높은 금리수준이 이어질 것으로 예상된다.

내년도 원/달러 환율은 올해 지속된 달러강세가 다소 완화되면서 점진적으로 하락할 것으로 예상이 된다. 내년 미 연준의 금리인상 사이클이 종료되면 통화정책의 불확실성이 해소되면서 달러강세 압력이 점차 완화되는 가운데 국내 무역수지 적자 개선, 세계채권지수에 국제 편입 기대 등은 외화 수급에 우호적 여건을 조성하여 원/달러 환율의 안정요인이 될 것으로 보인다. 다만, 내년도 경기침체 우려가 부각되고 안전자산 선호심리가 강화되면 안전자산인 달러화 강세가 다시 재개될 가능성 또한 배제할 수는 없는 상황이다.

글로벌 경제는 코로나19로 인한 위기와 대응과정에서 과거에 경험해 보지 못한 물적·인적 교류의 제한, 대면활동의 위축 등을 겪어야 했으며, 전례 없는 완화적 통화정책과 대규모 재정부양책을 실시하였다. 올해는 전쟁의 영향으로 인해 금융위기 이후 가장 높은 물가 수준을 경험하였으며 가파른 금리상승을 목도해야만 했다. 앞으로의 세계경제는 팬데믹 이전 저물가·저금리 환경과 다른 높은 수준의 물가, 금리, 환율을 보일 가능성이 있다. 아울러 러·우 전쟁과 공급망 재편 등의 갈등을 겪으며 글로벌 협력관계가 훼손되는 탈세계화 (deglobalization) 시대를 맞이할 것으로 보인다. 이처럼 변화된 금융환경과 글로벌 여건하에서 우리 경제 또한 새로운 균형점을 찾아가야 할 시기로 보인다.

참고문헌

1. 2023년 경제·금융시장 전망, 하나금융경영연구소, 2022.10
2. World Economic Outlook, IMF, 2022.10

2023년 건설경기 전망

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

- I. 서론
- II. 건설경기 동향
- III. 2023년 건설시장 Key Point
- IV. 건설경기 전망 및 시사점

2

■ 국문요약 ■

본고에서는 건설경기 동향을 살펴보고 이를 바탕으로 건설투자와 전문건설업 계약액에 대한 전망을 실시하였다. 분석결과, 2023년 건설투자는 0.4% 감소한 256조원 수준으로 전망된다. 경기둔화 영향으로 비주거용 건물투자 부진, SOC 예산 감축에 따른 토목투자 감소로 건설경기 회복이 지연될 것으로 판단한다. 2023년 건설경기 판단에 있어 핵심 키워드는 '자금시장 안정'이며, 건설공사비 증가는 내년에도 여전히 불확실성이 큰 상황으로 건설시장 내 리스크 요인으로 작용할 가능성이 크다. 건설경기는 인플레이션이 완화되고 금융환경이 개선되는 2024년부터 회복국면에 진입할 것으로 예상된다. 2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 2.0% 증가한 119.2조원으로 전망된다. 건설 인플레이션이 둔화되면서 계약액은 소폭 증가할 것으로 보이며, 실질 계약액증가율은 미미할 것으로 판단된다. 도급별로는 하도급 계약액 증가율이 큰 폭으로 줄어들면서 전체 전문건설업 계약액 증가율이 둔화될 것으로 예상된다. 전체적으로 2023년 건설경기는 부진을 이어갈 것으로 보인다. 자금시장의 어려움이 예상되므로 부정적 충격을 최소화하기 위한 장치를 마련해야 한다. 특히, 전문 및 중소건설업의 불확실성과 취약성이 더욱 커진 상황이므로 정책적 지원은 물론 생산체계 개편의 부작용 해소를 위한 제도개선 등이 요구된다.

주제어 : 건설경기, 건설투자, 전문건설업

I. 서론

한국은행에 따르면 올해 우리나라 경제성장률은 약 2.6%로 작년과 비교하면 약 1.5%p 하락할 것으로 전망된다. 세부적으로 보면 코로나19의 부정적인 영향이 줄어들면서 민간소비가 활성화되어 경제 전반에 긍정적 요인으로 작용했다. 그러나, 금리인상의 속도와 폭이 당초 예상보다 크게 나타나, 경제 전반의 불확실성을 증대시켜 건설투자와 설비투자가 큰 폭으로 감소했다. 여기에 그간 우리 경제의 버팀목으로 작용했던 수출이 둔화되면서 경제성장률이 전년도에 비해 크게 줄어들 것으로 예상되고 있다. 실제로 동행지수 순환변동으로 판단하면 현재 국내 경기는 2022년 1분기 정점 이후 수축국면에 진입한 것으로 보인다.

특히, GDP 지출부문에서 약 13% 이상을 차지하는 건설투자는 타 부문에 비해 경기하강의 속도가 폭이 가파른 수준이다. 2021년 GDP 구성요소 중 유일하게 마이너스 성장세(21년 건설투자 -1.6%)를 보였던 건설투자는 올해 3/4분기까지 전년동기대비 3.5% 가량 감소했다. 사실상 올해 건설투자는 마이너스 성장이 확실해졌으며, 결과적으로 건설투자는 2017년 정점을 기록한 이후 5년간 하향 추세에 있다.

각종 건설지표에서 나타나는 수치에 비해 개별기업이 체감하는 건설경기는 더욱 부정적인 상황이다. 2021년부터 시작된 건설자재 가격 급등과 이에 따른 수급 불안정이 올해에도 이어져 건설시장에 부정적 영향을 초래했다. 특히, 올 초에는 물가 동조현상으로 수급과 상관없이 전방위적인 가격상승이 나타났다. 다행히 건설자재 가격은 3분기 이후 상승세가 둔화되고 있으나, 불확실성은 여전하다. 여기에 올 하반기에는 유례없이 빠른 금리상승과 부동산 경기침체로 부동산 PF 대출을 중심으로 자금시장이 얼어붙었다. 건설업은 대표적인 하도급 생산방식으로 종합건설사 하나가 부실화되면 수십, 수백 개의 전문건설업이 동시에 위기로 빠져들 수밖에 없는 구조로 기업 체감경기는 악화 일로를 걷고 있다.

본고는 불확실성이 큰 현시점에서 건설경기 동향을 점검하고 내년도 시장 전망을 살펴보고자 한다. 건설경기 전망은 건설투자와 함께 중소건설업체가 다수를 차지하는 전문건설업 시장을 분석한다. 본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체 등의 향후 경영계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

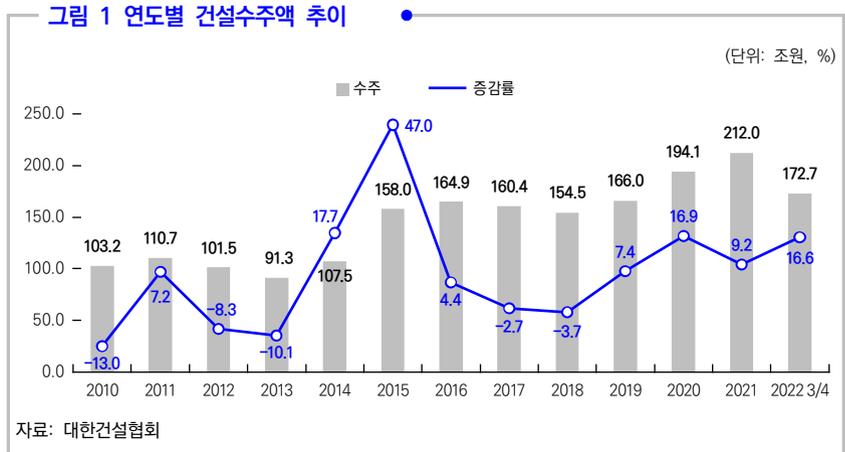
II. 건설경기 동향

1. 주요 건설지표

(1) 건설수주

2022년 3분기 건설수주는 172.7조원으로 전년동기대비 16.6% 증가하여, 금액적으로 사상 최고치를 기록했다. 건설지표 중 선행변수로 평가되는 건설수주는 2019년 4분기 이후 지속적으로 증가하고 있으며, 증가율 역시 10% 이상으로 상당한 수준이다.

그러나 건설수주액은 경상금액으로 건설 인플레이션을 감안하면 실질 증가율은 높지 않다. 건설자재를 중심으로 공사비 상승세가 지속되어 건설공사비지수는 '21년 14%, '22년 3분기까지 7% 각각 상승했다. 이러한 점을 감안하면 실질 건설수주는 제한적인 수준으로 평가할 수 있다.



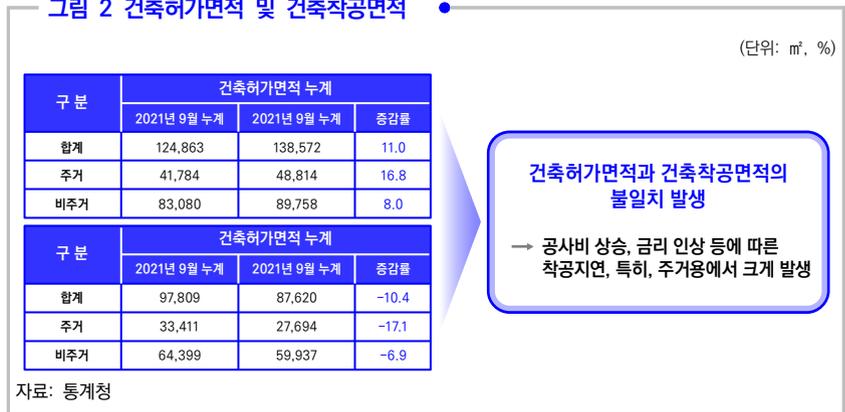
(2) 건축허가 및 착공면적

건설수주와 함께 대표적 선행지표로 평가되는 건축허가면적은 2020년 상승 반전한 이후 2021년에는 큰 폭으로 증가세를 나타냈다. 건축착공면적 역시 건축허가면적과 유사한 방향성을 보여주며, 2020년부터 큰 폭으로 반등하기 시작해, 2021년 10% 이상의 증가세를 보였다.

그러나, 2022년 들어 건축허가와 건축착공은 서로 다른 방향성을 나타내면서 큰 폭의 불일치를 보이고 있다. '22년 9월까지 건축허가면적은 11% 증가한 반면, 건축착공면적은 오히려 10.4% 감소했다. 특히, 비주거용 건축시

장에 비해 주거용 시장에서 착공지연 또는 연기가 많이 나타나고 있는 상황이다. 주거용 건축의 경우 건축허가는 16.8% 증가한 반면, 건축착공은 오히려 17.1% 줄어들어 비주거용에 비해 차이가 크게 나타난다. 이와 같은 불일치는 건설자재 가격 등 전반적인 공사비용 상승으로 인해 건축허가 이후 착공으로 이어지지 않는 것을 의미한다. 여기에 최근에는 금리인상, 경기 불확실성 확대 등에 따라 부동산 PF 등 자금조달 여건이 크게 악화되어 건축허가와 착공 간의 불일치가 더욱 심화되고 있다. 이러한 현상은 2023년에도 지속될 가능성이 상당히 큰 것으로 판단하며, 이는 전반적인 건설경기 악화의 주요 요인으로 작용할 가능성이 크다.

그림 2 건축허가면적 및 건축착공면적

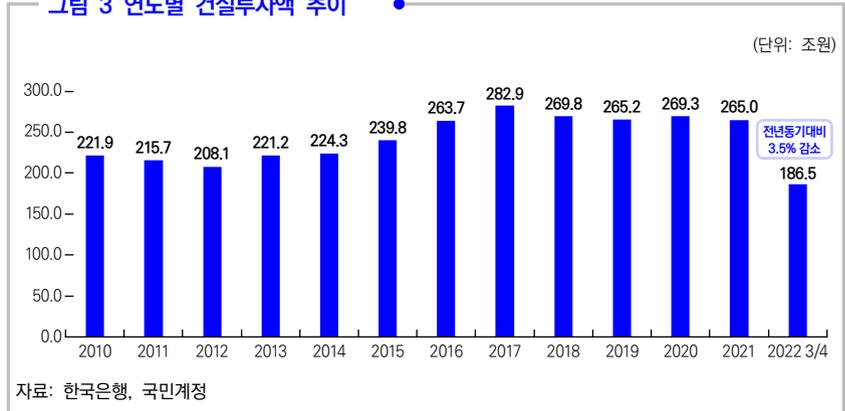


(3) 건설투자

건축착공의 감소는 건설투자 하향세로 이어지고 있다. 건설투자는 2017년 283조원으로 최고치를 기록한 이후 최근까지 감소추세를 지속하고 있다. 2022년 3분기까지 건설투자는 186.5조원으로 전년동기대비 3.5% 줄어들며, 감소폭을 확대하고 있다. 당초 한국은행 등은 선행지표의 개선세에 따라 올해 건설투자의 회복세를 예상했으나, 결과적으로 부진을 이어 나가고 있다. 건설투자 부진의 이유는 건설자재, 인건비, 금융비용 등 생산비용 증가에 따른 착공 부진이 주요 요인인 것으로 판단한다.

주요 전망기관의 경우 공사비 상승세 둔화, 선행지표 개선세 등에 따라 내년도 건설투자를 긍정적으로 전망하고 있으나, 건설업을 둘러싼 부정적 환경을 감안하면 빠른 회복세 전환은 쉽지 않다. 특히, 경기둔화, 미분양 증가, 부동산 PF 시장 경색 등에 따라 부진이 장기화할 우려가 있다.

그림 3 연도별 건설투자액 추이

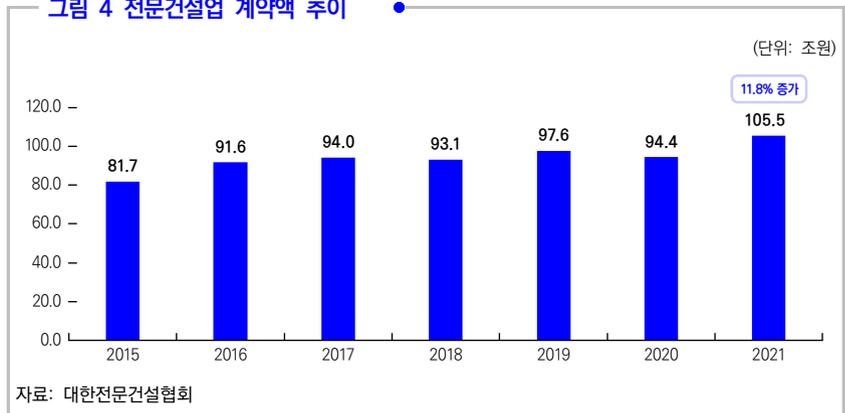


2. 전문건설업

전문건설업 계약액은 2020년 3.3% 감소했으나, 2021년에는 11.8% 증가한 105.5조원을 기록했다. 세부적으로 하도급 계약액은 72.1조원으로 14.8% 늘어났으며, 원도급 계약액은 33.4조원으로 5.4% 증가했다. 전문건설업 계약액만 보면 전문건설 경기가 개선된 것으로 인식할 수 있으나, 전문건설업 계약액은 건설수주와 같이 경상금액으로 건설 인플레이션에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 따른 결과로 실질 증가율은 제한적이다. 특히, 하도급 계약액 증가율이 원도급에 비해 매우 크다는 것은 자재비를 포함하여 하도급 물량을 넘겼다는 것을 의미하는 것으로 개별기업 입장에서는 오히려 수익성이 악화되었을 가능성이 크다.

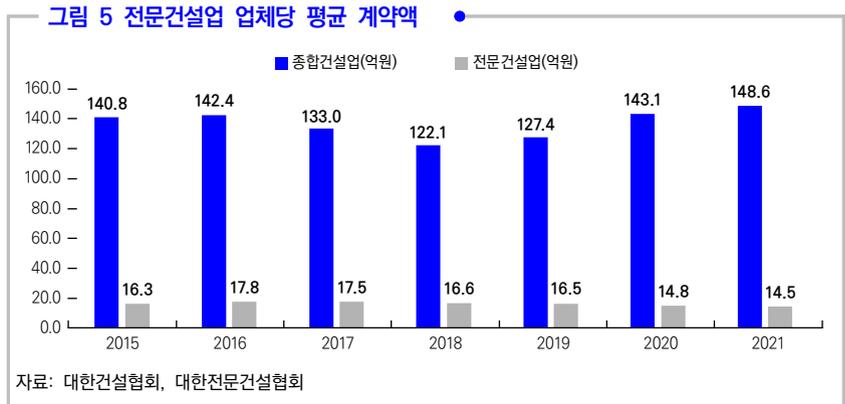
2022년 역시 전문건설업 계약액은 증가한 것으로 예상되나, 21년과 동일하게 실질 계약액 증가는 미미한 것으로 판단된다.

그림 4 전문건설업 계약액 추이



한편, 전문건설업 계약액 증가에 비해 업체수 증가 속도가 매우 가파르게 진행되고 있다. 전문건설업 등록기준이 완화되면서 2021년에만 업체수가 14.7% 증가했다. 그 결과, 2021년 전문건설업 업체당 평균 계약액은 '20년에 비해 오히려 줄어든 14.5억원 수준으로 낮아졌다.

결과적으로 전문건설업 개별기업이 체감하는 시장 상황은 부진한 것으로 보인다. 여기에 건설산업 생산체계 개편에 따라 새로운 경쟁 환경이 조성되어, 전문건설업체들의 불안감은 더욱 큰 것으로 판단된다.



3. 생산요소

(1) 건설고용

건설투자 감소세에도 불구하고 건설 취업자는 증가추세에 있다. 2022년 3분기 건설업 취업자수는 213만명으로 역대 최고치를 보이고 있으며, 전체 취업자의 7.5%를 차지하고 있다. 코로나19 이후 외국인 근로자의 진입 감소, 실업자 및 자영업자의 건설업 유입 등이 건설고용 증가에 영향을 미친 것으로 판단한다.

향후 단기적으로 건설 취업자수는 200만명 이상으로 유지될 수 있을 것으로 판단하며, 중장기적으로 건설산업 생산방식의 변화 등에 따라 점차 감소할 것으로 보인다.

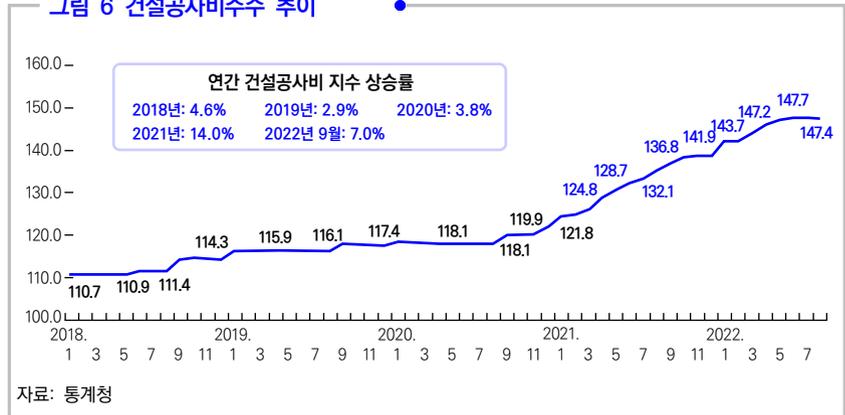
(2) 건설자재

2021년에 이어 2022년에도 원자재 가격상승에 따른 건설자재 가격 변동성이 상당했다. 생산자물가(건설중간재지수)는 '21년에 27.3%가 올랐으며,

'22년 9월까지 7.0% 추가 상승하였다. '21년의 경우 철강재, 금속재 등이 크게 올랐다면, '22년 들어서는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화되었다. 특히, '22년 상반기에는 물가 동조현상으로 수급과 상관없이 가격상승의 모습이 나타나 우려가 상당했으나, 다행히 3분기 들어 상승세가 둔화하는 모습을 보이고 있다.

인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 크게 올라, '21년 14.0%, '22년 9월까지 7.0% 각각 상승했다. 자재가격 외에도 노임, 장비 임대료 등의 상승이 계속되고 있어 연간 건설공사비 상승률은 8~9% 수준일 것으로 예상된다.

그림 6 건설공사비주 추이



(3) 금리 등

올해 인플레이션에 대응한 각국 중앙은행의 빠른 금리인상은 금융시장에 큰 충격을 안겨주었다. 2023년 미국의 정책금리는 5%를 넘어설 수도 있으며, 우리나라 기준금리 역시 3.5~4% 수준에 이를 것으로 보인다.

금리인상에 따른 이자부담과 자금조달의 어려움은 가계는 물론 기업까지 상당한 고통으로 다가온다. 기업의 단기조달 금리인 CP금리는 4%를 넘어섰고, 예금은행 대출 금리 역시 5%대로 1년 전과 비교하면 2배가량 증가한 상황이다. 결과적으로 후행지표인 기업의 이익은 점차 악화될 가능성이 크다. 특히, 건설경기 부진, 공사비 상승, 금리인상 등의 충격은 대기업에 비해 중소·중견기업, 종합건설업에 비해 전문건설업에 더 큰 영향을 미칠 것으로 판단된다. 실제로 2021년 건설 외감기업 경영분석에 따르면 중소기업과 전문건설업의 영업이익률이 크게 줄어들었다.

III.
2023년
건설시장
Key Point

1. 공공투자 회복세 여부

2023년 정부 SOC 예산안은 2022년 대비 10.4% 감소한 25.1조원으로 결정되어 최근 3년 내 최저수준으로 책정되었다. 정부의 재정운용 기조가 확장에서 건전으로 바뀌며, 결과적으로 SOC 예산이 줄어들었다. 또한, 수정된 국가재정 운용계획에서 SOC 예산을 2026년까지 연평균 1.8% 감액하기로 하여, 앞으로도 SOC 예산의 감소세가 우려되고 있다. 2023년 국토교통부 소관 예산과 기금운용안 역시 2022년 대비 7.0% 감소한 55.9조원 규모로 정부 총지출 639조원 대비 8.7% 수준이다. 국토교통부는 새 정부의 재정기조에 따라 지출 재구조화를 통해 예산 감축을 단행하였으며, 연차별 소요, 사업별 집행률, 예상 이월금 등을 고려해 예산을 효율화했다고 밝혔다. 정부의 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실한 상황이다.

공공투자 물량 측면에서도 우려가 상당하다. 2022년 공공주택 사업승인은 8월까지 1.65만호로 부진하다. 정부의 주택공급 계획(270만호)에 따라 내년 부터 본격적으로 공공주택 사업물량이 증가할 것으로 보이나, 주택경기 여건 상 불확실성이 크다. 공공부문 건설투자는 역시 2020년 3분기부터 2022년 2분기까지 8분기째 감소세를 나타내고 있다. 공사비 증가 등의 영향으로 정부 토목사업은 물론 공공주택 사업 등이 지연되면서 부진이 장기화되고 있는 실정이다.

2023년 공공투자는 전체적으로 긍정적 요인에 비해 부정적 요소가 큰 상황으로 부진을 지속할 가능성이 큰 것으로 판단된다. 일부 정부 예산 이연이 존재한다는 점과 공공주택 공급에 대한 기대는 존재하나, SOC 예산 감소, 공공 수주 및 투자가 부진하다는 점에서 회복세 전환은 쉽지 않을 전망이다.

▶ 공공부문 건설투자 회복 여부?

- 긍정적 요인: 기저효과 기대, 일부 예산 이연, 공공주택 공급계획
- 부정적 요인: SOC 예산 및 정부 예산 감축, 민간 대비 공공수주의 제한적 증가

☞ 2023년 공공투자는 예산 축소 등에 따라 부진이 지속될 것으로 전망되나, 낙폭은 줄어들 것으로 기대

2. 민간투자 상승세 전환 여부

최근 건설시장의 뚜렷한 특징 중 대표적으로 선행지표와 동행지표의 불일치가 상당하고 양 지표간 시차가 지속적으로 커지고 있다는 점이다. 대표적인 선행지표인 건축수주, 건축허가면적은 증가하고 있으나, 동행지표인 건물투자와 건축착공면적은 감소하고 있다. 결과적으로 최근 건설투자 부진의 원인은 동행지표의 건물투자 부진과 건축착공면적 감소가 주요 요인으로 작용했다.

향후 민간부문에서 주거용 건물투자는 3기 신도시 착공, 정비사업 규제 완화, 리모델링 시장 활성화 등에 따라 개선세가 예상된다. 정부의 주택공급 계획이 이행된다고 가정하면 주택공급에 따른 물량 증가를 기대할 수 있으며, 재건축·재개발 등 정비사업 역시 규제 완화가 진행 중이다. 또한, 2020년 이후 건축허가가 증가했다는 측면에서 착공물량의 증가를 기대할 수 있다. 반면, 그간 상대적으로 양호한 흐름을 보인 비주거용 건물투자는 경제 전반의 불확실성 확대와 경기둔화에 따라 부진할 가능성이 큰 것으로 예상된다. 특히, 비주거용의 경우 그간 공장·창고 수주가 성장세를 견인해 왔는데, 기저효과 및 경기둔화에 따라 감소세를 나타낼 가능성이 큰 것으로 보인다.

한편, 현재 주거용 건물투자의 경우 공급확대의 기대와 부동산시장 침체에 따른 우려가 공존하고 있어, 향후 방향성이 달라질 수 있다. 이중 부동산시장 침체가 심각한 상황인데, 최근 미분양주택이 빠른 속도로 증가하고 있어 주택시장의 수요와 공급 모두가 위축될 가능성이 상당하다. 여기에 현재 부동산PF 시장이 사실상 작동이 멈춰있어 신규 개발사업을 중심으로 수요가 급감할 가능성이 크다.

2023년 민간투자는 긍정적 요인과 부정적 요인이 혼재된 가운데, 주거용 건물투자 회복, 비주거용 건물투자 부진이 예상된다.

▶ 민간부문 건설투자 상승세 전환 여부?

- 긍정적 요인: 건축수주 및 건축허가면적 증가, 주택공급 확대, 정비사업 규제개선
- 부정적 요인: 금리상승에 따른 수급 위축, 미분양주택 증가, 공사비 상승 위험 상존

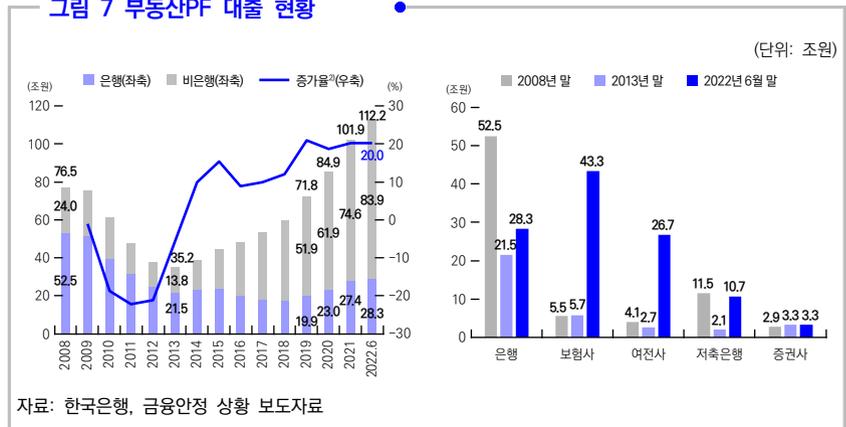
☞ 2023년 민간투자는 주거용 회복, 비주거용 위축이 예상되며, 금리환경이 방향성을 결정할 것으로 판단

3. 자금조달 여건 개선 여부

건설사업은 장기간에 걸쳐 대규모 자본이 투입된다는 측면에서 원활한 자금조달 환경이 타 산업과 비교하면 그 중요성이 크다고 볼 수 있다. 그러나 올해 들어 급격한 금리상승과 더불어 부동산PF 사태까지 겹쳐, 그 우려가 어느 때보다 고조된 상황이다. 최근에는 레고랜드 사태로 부동산PF 시장을 중심으로 자금시장의 경색 문제가 심각한 수준으로 변지고 있다.

실제로 금융위기 이후 저축은행 사태 등에 따라 위축됐던 PF 대출은 부동산시장 호황과 함께 급팽창하여 2022년 6월 말 기준 잔액이 약 112조원 수준에 이른다. 자금시장이 얼어붙으면서 부동산 PF 부실 우려가 상당한 수준이며, 이에 따라 일부 금융기관, 시행사, 건설사의 타격은 불가피할 것으로 판단된다. 금융기관 내에서는 자금규모가 적은 저축은행, 캐피탈사, 소형증권사 순으로 위험이 전이될 가능성이 크고, 건설사 역시 대형건설사보다 중소, 중견건설사의 부실이 심화될 수 있다.

그림 7 부동산PF 대출 현황



레고랜드 사태 이후 정부는 “50조원+ α ” 대책을 발 빠르게 내놓으며, 단기적으로 시장 안정화를 위해 노력하고 있다. 그러나 정부 대책에 직접적 수혜 기업은 신용등급이 높은 기업 중심으로 중소 및 중견업체의 자금조달 여건 개선에는 한계가 있는 것으로 판단한다.

▶ 자금조달 여건이 개선될 것인가?

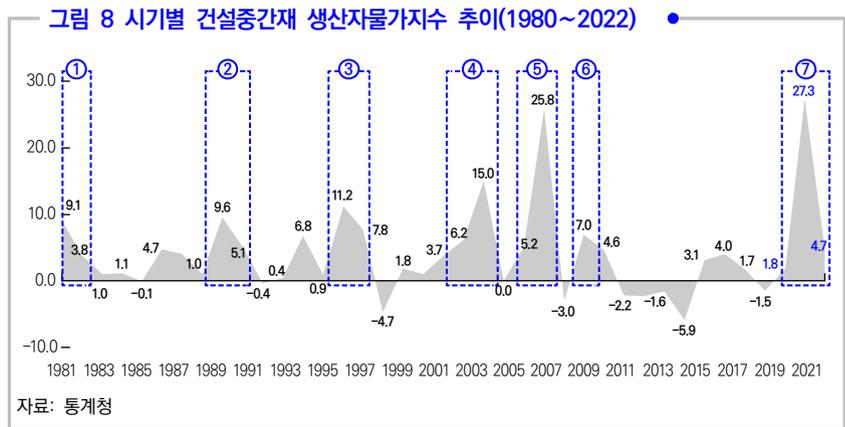
- 금리와 건설투자는 음의 상관관계가 강한 특성이 있으며, 수요/공급 모두 심리 위축
- PF 시장을 중심으로 건설기업의 자금조달 여건이 최악인 상황, 장기화 시 연쇄 도산

☞ 정부 대책으로 시장 안정화를 기대하나, 중소기업, 지방사업장 자금조달 개선에는 한계

4. 건설공사비 상승세 둔화 여부

2021년부터 시작된 건자재가격 폭등, 인건비 상승 등에 따른 건설공사비 급증은 건설시장의 가장 큰 리스크 요인으로 작용하였다. 건설공사비 상승은 수급 불균형, 비용부담 증가 등으로 이어져 건설공사 원가상승, 현장 지연 등을 발생시켜 큰 혼란을 초래했다. 또한, 계약금액 조정을 위한 발주자와 원청간, 원청과 하청 간의 분쟁이 증가했으며, 이에 따라 시공에 따른 손실은 물론 법적·행정적 비용까지 증가했을 것으로 추정된다.

향후 원자재 시장의 방향성 예측이 쉽지 않아 건자재가격 상황 역시 불확실하나, 과거 건설자재 급등 시기를 살펴보면, 자재가격의 가파른 상승은 2년을 넘기는 경우가 흔치 않았다. 다만, 과거 건설 인플레이션이 오일쇼크(①), 수요급증(②, ④), 환율급등(③, ⑤), 유동성 증가(⑥) 등이었다면 이번에는 환율, 유동성 이외에 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 예단이 쉽지 않은 상황이다. 그럼에도 역사적 경험을 바탕으로 예상해보면 2023년 이후에는 건설부문 물가 상황은 안정화될 것으로 기대한다. 다만, 건설비용의 하향 안정화는 가능하나, 급격한 하락세는 기대하기 어려운 상황으로 가격상승 압력이 여전히 존재한다.



▶ **건설공사비 상승세 둔화 여부?**

- 1980년 이후 자재가격은 큰 변동성을 보였으나, 2년을 넘기는 경우는 흔치 않음
 - 노무비와 장비 임대료 등은 상승할 가능성이 여전하다는 측면에서 불확실성은 상존
- ☞ 2023년 이후에는 자재가격 등 건설공사비 상승세가 둔화되어 건설시장 안정화에 기여할 것으로 기대

5. 전문건설업 경기회복세 여부

전문건설업 계약액은 2021년 11.8%, 2022년 10.8% 증가한 것으로 추정되어 금액적으로 최고치를 경신할 것으로 예상된다. 그러나, 앞서 밝혔듯이 전문건설업 계약액은 경상금액으로 건설비용 상승이 그대로 포함된 금액으로 실질 계약액은 건설공사비 상승폭 등을 감안하면 큰 변동이 없는 것으로 판단할 수 있다.

오히려 전체 건설경기 회복세가 요원한 가운데, 정책적 부담까지 커지며 전문건설업 개별기업이 체감하는 건설경기는 크게 악화된 것으로 보인다. 이는 무엇보다 전문건설업이 시공의 주체라는 측면에서 공사비 상승의 피해가 직접적으로 영향을 미쳤기 때문이다. 또한, 하도급 물량 확대로 계약액은 증가하나, 수익성은 오히려 감소했다. 여기에 생산체제 개편 이후 상호시장 진출에 있어 종합건설업이 전문건설업에 비해 시장 침투율이 크게 나타나고 있어 체감경기 악화에 영향을 미친 것으로 보인다. 실제로 상호시장 진출에 있어 전문의 종합시장 수주는 10.0%인데 비해, 종합의 전문시장 수주는 30.7%로 나타난다. 특히, 건축의 경우 전문의 종합 수주는 1%에 불과하나, 종합의 전문 수주는 41%로 나타나 불균형이 심각한 상황이다. 결과적으로 전문건설 개별기업이 체감하는 경기상황(BSI)은 최근 3년 이래 최저치를 기록하며, 악화 일로를 걷고 있다.

2023년 전문건설업 경기회복세는 쉽지 않을 것으로 판단된다. 금리인상에 따른 자금시장 악화, 건설기업 도산 우려, 상호시장 진출 불균형 등에 따라 전문건설업 체감경기 악화는 지속될 것으로 보인다. 무엇보다 2023년부터 건설공사비 상승에 따른 비용 증가 문제가 개별기업에 직접적으로 영향을 미칠 가능성이 커져, 산업 내 한계기업이 크게 증가할 것으로 예상된다.

▶ 건설공사비 상승세 둔화 여부?

- 전문건설업 경기상황은 전체 건설경기와 다르지 않으나, 최근 생산요소 조달 비용 상승으로 수익성이 크게 악화

☞ 금리인상에 따른 자금시장 악화, 건설기업 도산 우려, 상호시장 진출 불균형 등으로 체감경기 악화는 지속

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 포함하지 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

향후 건설경기는 부정적 요인이 지속된다는 측면에서, 2023년 건설투자는 2022년 대비 0.4% 감소한 256조원 수준을 기록할 것으로 전망한다. 경기둔화 영향으로 비주거용 건물투자 부진, SOC 예산 감축에 따른 토목투자 감소로 건설경기 회복이 지연될 것으로 판단한다. 또한, 건설공사비 증가는 내년에도 여전히 불확실성이 큰 상황으로 건설시장 내 리스크 요인으로 작용할 가능성이 크다.

타 기관의 2023년 건설투자 전망치는 -0.2%~2.4%로 나타나고 있다. 전체적으로 2023년 건설투자는 2022년에 비해 개선될 것으로 보고 있으나, 회복 여부에 대해서는 기관마다 상이하게 판단하고 있다.

우리 연구원에서는 내년도 건설경기 판단에 있어 핵심 키워드가 “2022년=공사비 상승”이었다면, “2023년=자금시장 안정”으로 판단하며, 건설경기는 인플레이션이 완화되고 금융환경이 개선되는 2024년부터 회복국면에 진입할 것으로 예상한다.

표 1 2023년 건설투자 전망

구 분	2021년	2022년			2023년
		상반기	하반기	연간	
현대경제연구원(2022.09)	-1.6%	-4.5%	3.0	-0.8%	2.4%
국회예산정책처(2022.10)	-1.6%	-4.5%	-1.6%	-2.9%	0.4%
KDI(2022.11)	-1.6%	-4.5%	-1.6%	-3.0%	0.2%
한국은행(2022.11)	-1.6%	-4.5%	-0.4%	-2.4%	-0.2%
대한건설정책연구원(2022.11)	-1.6%	-4.5%	-1.8%	-3.0%	-0.4%

자료: 각 기관별 전망 자료

(2) 전문건설업 전망

2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 2.0% 증가한 119.2조원으로 전망한다. 건설 인플레이션이 둔화되면서 계약액은 소폭 증가할 것으로 보이며, 실질 계약액증가율은 미미할 것으로 보인다. 도급별로는 하도급 계약액 증가율이 큰 폭으로 줄어들면서 전체 전문건설업 계약액 증가율이 둔화될 것으로 예상된다.

한편, 전문건설업 계약액은 중장기적으로 회복할 가능성이 클 것으로 예상된다. 향후 건설경기는 안정화될 가능성이 크나, 건설산업의 전문화, 분업화 역시 이미 고도화되어 전문건설업의 추가적인 시장 확대가 쉽지 않을 것으로 보인다. 여기에 생산체제 개편에 따라 전문건설업 시장의 불확실성이 크게 나타날 수 있다. 이미 상호시장 진출 등에 있어 전문건설업의 경쟁력 약화가 나타나고 있어, 향후 시장 변동성이 커질 것으로 보인다.

표 2 2023년 전문건설업 전망

구 분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 ^{*)}	2023년 ^{*)}
도급별	원도급	28.4조원 (5.9%)	34.4조원 (21.1%)	31.7조원 (-7.8%)	33.4조원 (5.4%)	35.1조원 (5.0%)	35.8조원 (1.9%)
	하도급	64.7조원 (-3.7%)	63.2조원 (-2.3%)	62.8조원 (-0.6%)	72.1조원 (14.8%)	81.8조원 (13.4%)	83.4조원 (2.0%)
합 계		93.1조원 (-0.9%)	97.6조원 (4.8%)	94.4조원 (-3.3%)	105.5조원 (11.8%)	116.9조원 (10.8%)	119.2조원 (2.0%)

3. 시사점

최근 건설경기 회복세를 가로막는 요인은 건설 인플레이션(비용상승)과 부정적인 금리환경으로 볼 수 있다. 인플레이션으로 인해 금리가 상승하고 이는 다시 개별기업의 수익성 및 자금조달 악화 등으로 이어져 악순환이 우려스러운 상황이다.

다행히 건설 인플레이션은 2023년 하반기 이후에는 안정화될 가능성이 큰 것으로 판단한다. 다만, 가파르게 오른 건설공사비로 인해 기업의 수익성이 악화되면서 중소 및 전문업체의 위기가 커질 위험이 상당하다. 이익지표의 경우 후행적 성격이 강한 특성이 있어 올해부터 적자기업이 증가할 가능성이 크며, 높은 수준의 금리는 이를 가속화할 수 있다. 여기에 주택경기까지 얼어붙어 미분양이 증가할 경우, 건설업 내 한계기업은 크게 증가할 가능성이 상당하다.

내년도 건설경기는 부정적 금리환경으로 인해 자금시장의 혼란이 초래될 가능성이 크다. 특히, 부동산PF의 부실이 가시적으로 발생할 경우, 개별기업으로의 부정적 파급효과가 크게 확산될 가능성이 있다. 자금시장에 추가적인 부정적 충격을 최소화하기 위해 금융당국의 빠른 대처가 지속되어야 하며, 단기 유동성 지원 방안을 추가로 마련할 필요가 있다.

거시 및 정책 환경변화에 따라 전문 및 중소건설업의 불확실성이 더욱 커져 정책적 지원과 관심이 절실하다. 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 등이 요구된다. 한편, 중소 및 전문건설업체의 보증사고 위험 역시 증가할 가능성이 크므로 이에 대한 모니터링 역시 필요하다.

개별 건설기업은 단기적으로 건설경기 침체에 따른 리스크 관리가 필수적이며, 중장기적으로 미래 먹거리에 대한 고민이 필요하다. 2023년에는 위험 관리를 경영 우선순위로 설정하고, 저가 수주를 지양하는 가운데 선별 수주를 통해 수익성 중심의 내실 경영을 추구해야 한다. 중장기적으로는 4차 산업혁명 요소기술, 디지털 전환, ESG 대비 등 건설시장의 메가트렌드에 대한 관심을 가져야 한다.

건설업은 과거 여러 차례 위기를 극복한 경험이 있다. 2023년 건설시장은 불확실성이 어느 때보다 큰 상황이나, 슬기롭게 대처해 나갈 것으로 기대한다.

참고문헌

1. 국토교통부, 2023년 국토교통부 예산안 보도자료
2. 국회예산정책처, 2023년 및 중기 경제전망
3. 기획재정부, 2023년 예산안
4. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
5. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
6. 한국개발연구원(KDI), 2023년 경제전망
7. 한국은행, 경제전망
8. 한국은행, 금융안정 상황 보도자료
9. 현대경제연구원, 2022년 한국경제 전망

2023년 주택시장 전망

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

- I. 들어가면서
- II. 경제 동향과 이슈
- III. 2022년 주택정책
- IV. 2022년 주택시장 동향
- V. 2023년 주택시장 전망

3

■ 국문요약 ■

2022년 주택시장은 수요 위축이 지속되면서 가격 조정 단계를 지나 침체 국면으로 진입하였다. 과도하게 상승한 주택가격이 조정되는 것은 당연하지만 급격한 가격 하락으로의 전환과 미분양 증가 가속화로 경착륙으로 이어질 위험성도 확산되고 있다. 2022년 급격한 가격 하락세와 공급 감소는 피할 수 없어 보이며, 이 추세는 2023년으로 이어질 것으로 예상된다. 기준금리 인상, 각종 규제 완화 등 호재와 악재가 동시에 존재하고 있으나, 수요 위축과 시장 금리 상승으로 시장 침체는 계속될 것으로 전망된다. 2023년 주택가격은 하락하면서 보험세로 홍보하는 “L”자형 변동을 보일 것으로 예상된다.

주제어 : 주택시장 전망, 주택시장 동향, 주택가격, 주택수요

I. 들어가면서

2022년 주택시장은 전년도의 불안한 상승세를 벗어나 급격한 조정 과정을 거치고 있다고 요약할 수 있다. 최근 미분양 등 시장 위험이 확대되면서 경착륙에 대한 경고등도 같이 켜지고 있다. 저금리의 영향으로 높아진 주택가격이 조정되는 과정을 거치고 있다는 점에서 긍정적 평가를 내릴 수 있겠으나, 급격한 가격의 하락은 시장 심리 불안 확대뿐 아니라 공급 영역으로 확산되어 시장의 정상적 작동을 저해할 수 있어 세심한 정책적 고려가 필요한 상황이다.

II. 경제 동향과 이슈

1. 거시경제 동향

2022년 거시경제는 인플레이션에 대응한 기준금리 인상이 주된 화두였다. 물론 저금리 기조로 만들어진 확장적 거시경제 상황과 이로 인한 자산시장의 급격한 팽창도 문제였지만, 코로나 위기를 벗어나는 과정에서 대외여건 변화로 급격하게 만들어진 인플레이션 상황도 무시하지 못할 변수이다. 러-우 전쟁, 원유 및 원자재 가격 상승 등 끊임없는 대외여건 악화에 미국 달러화 강세로 만들어진 환율의 급격한 상승은 기대인플레이션을 올리고 있어 심리적 부담이 확대되고 있는 상황이다.

그럼에도 2022년은 민간소비의 회복이 두드러지게 나타나 실질 경제성장은 다소 둔화된 수준이지만 지속적 성장세를 유지하였다. 시장 금리의 급격한 상승으로 설비투자 등 기업활동은 위축될 수밖에 없는 상황에서 소비지출의 약진은 경제성장 위축을 완화하는데 기여하였다. 소비자물가 상승이 과거 안정적이었던 수준을 넘어 큰 폭으로 상승하고 있으며, 기대인플레이션을 통해 심리적 압박이 강해진다면 소비지출마저 위축될 수 있다.

설비투자 등 기업의 생산활동은 금융비용 부담 확대와 불확실성 증대로 위축될 것으로 예상된다. 더욱이 자금시장 경색으로 인한 충격이 전 경제 분야로 확산되고 있어 내년 경제성장 전망은 부정적 요인이 많아 안정적 성장세를 예견하기 어려워 보인다. 취업자 수는 2022년보다는 2023년 급격하게 둔화될 것으로 예상되고 있어 성장세를 이끌었던 소비지출이 위축되는 등 전반적인 총수요의 마이너스 성장은 피할 수 없어 보인다.

2022년 경제 상황은 성장은 유지된 가운데 시장금리 상승으로 인한 기업 활동 위축의 위험 요소가 공존한 것으로 정리할 수 있다. 그러나 인플레이션 완화를 위한 기준금리 상승이 효과적으로 심리와 물가 안정에 기여하지 못하고 있을 뿐 아니라 경기침체를 악화시키고 있는 것이 체감되고 있어 2023년 여건은 긍정적으로 볼 수 없다. 2023년 경제성장은 한국은행은 1.7%, KDI는 1.8% 예상하고 있으며, 조정 단계를 거치면서 전망 수치가 낮아지고 있어 경제 여건은 밝지만은 않은 상황이다. 특히, 시장금리의 급격한 상승으로 직격탄을 맞고 있는 부동산 시장은 디플레 위험과 가계부채 위험의 폭탄을 품고 있어 경기침체와 개별 시장에서의 경착륙 등 위험요인에 대한 세심한 정책적 고민이 요구되고 있다.

표 1 주요 거시경제 지표 동향과 전망

(단위: %, 만명)

구 분	2021년	2022년			2023년
		상반기	하반기	연 간	
GDP	4.1	3.0 (3.0)	2.3 (2.5)	2.6 (2.7)	1.7 (1.8)
민간소비	3.7	4.1 (4.1)	5.3 (5.2)	4.7 (4.7)	2.7 (3.1)
설비투자	9.0	-6.4 (-6.4)	2.7 (-0.8)	-2.0 (-3.7)	-3.1 (0.7)
건설투자	-1.6	-4.5 (-4.5)	-0.4 (-1.6)	-2.4 (-3.0)	-0.2 (0.2)
취업자수 증감 (만명)	37	94 (94)	70 (64)	82 (79)	9 (8)
소비자물가	2.5	4.6 (4.6)	5.6 (5.5)	5.1 (5.1)	3.6 (3.2)

주: 괄호 밖은 한국은행 수치, 괄호 안은 KDI 수치임
 자료: 한국은행, KDI

2. 기준금리 인상 : 경기침체와 인플레이션 안정

앞에서 언급한 바와 같이 기준금리의 급격한 인상으로 경기침체가 심화되고 있다. 대외여건이나 국내 자금시장 경색이 발생하지 않았더라면 한국은행의 바람대로 인플레이션 안정 단계로의 진입이 가능했을지 모르지만, 현 거시경제 상황에서 기준금리 인상은 속도와 폭을 조정해야 할 상황인 것으로 판단된다.

경기침체 상황에서 인플레이션이 안정되지 않는다면 스태그플레이션으로 확산되어 더욱 어려운 상황으로 이어질 수 있다. 기대인플레이션 안정화뿐 아니라 미국과의 금리 격차도 해소해야 하는 상충된 목적을 달성해야 하지만 완급과 속도를 조절하는 것도 필요할 것으로 보인다. 자산시장의 급격한 위축이 정상적인 가격 조정을 벗어난 상황이라면 경착륙 위험도 높아질 수 있다. 경기침체 완화와 함께 개별 시장의 경착륙 가능성을 약화시키거나, 속도를 조절할 수 있도록 여건을 조성해야 할 것이다.

III. 2022년 주택정책

1. 새 정부 경제정책 : 주거안정 (6월 16일)

새 정부는 110대 국정과제를 발표하면서 부동산 부문에 대한 실질적 정책 방향과 방안을 설정하여 발표하였다.

충분한 주택공급과 부동산 시장 정상화라는 틀 속에서 추진되어야 할 정책 방향과 주요 내용을 지난 6월 발표하였다. 시장 정상화 틀에서는 양도세, 취득세, 종부세 등 세제 개선을 설정하였고, 주택수요를 억제했던 대출 규제도 단계적으로 정상화하겠다는 계획을 담고 있다.

금융위원회를 통한 가계대출 위험 관리 측면에서 DSR 적용을 확대하면서 정상화 방향성에 맞도록 LTV 상한을 80%로 완화하는 방안을 설정하였다. 안심전환대출을 통한 부채부담 완화를 유도하기 위해 장기고정금리 비중을 제고시킨다는 방안도 발표하였다. 또한 국토부 영역에서는 분양가 상한제를 합리화하고 기본형 건축비 조정을 통해 대외여건 변화로 발생한 원가 상승을 충분히 반영하려는 개선방안을 내놓았다.

2. 8.16대책 : 국민 주거안정 실현 방안 (8월 16일)

110대 국정과제 방향성을 근간으로 한 규제 정상화를 추진하였다. 도심 주택공급 등 공급 확대 정책은 교통 편리성, 공급 소요 기간 단축 등을 추진하여 수급 간의 괴리를 좁혀 시장 심리 안정을 도모하기 위한 기반을 발표하였다. 이를 위해 우선 재개발 및 재건축사업 정상화를 위해 신규 정비구역을 지정하고, 재건축부담금 감면, 안전진단 제도개선, 신탁사 정비사업 참여 확대 등 다양한 방안을 공지했다. 도심복합사업 개편을 통해 기존 도심개발 문제점을 보완하여 공급 확대 기반을 구축하였으며 공급 소요기간 단축을 위한 방안도 마련하였다.

다만, 발표한 대부분의 사안은 관련 법을 개정하거나 제정하는 과정을 거쳐야 한다는 점에서 정책 추진의 불확실성 한계를 벗어나지 못하였다. 정치 상황이 복잡하게 얽히면서 정책 추진을 위한 제도적 기반 형성이 제대로 만들어지지 않는다면 새 정부 정책에 유효한 의미를 부여하기 어려울 것으로 판단된다. 공급 확대 기반을 위한 제도적 개선이 한계에 부딪힌 상황에서 주택시장의 침체 속도는 가속화되고 있어 단순한 공급 확대와 규제 완화를 통한 시장 안정화 방향은 적절하지 않으며 시장 연착륙을 위한 정책이 필요한 것으로 보인다.

3. 공공주택 50만호 공급 계획 : 제7차 청년정책조정위원회 (10월 26일)

높아진 주택가격으로 인해 주거안정이 저해되고 있는 상황을 타개하기 위해 소외된 일정 계층을 대상으로 공공분양을 제공하는 계획을 발표하였다.

2023~2027년 5년간 총 50만호의 공공분양주택을 건설하여 공급하는 계획을 세웠다. 청년층 대상으로 34만호를 공급하고, 수도권에 35.6만호가 집중 공급될 예정이다. 특이한 사항은 공급 방식에서 모기지 상품 형태를 다변화한 것이다. 기존의 공유형 모기지를 보완하여 나눔형, 선택형 그리고 일반형으로 나누어 입주자의 사정에 맞는 선택을 하도록 하여 주거권을 보장하려는 의도를 장착하였다. 모두 시세 대비 낮은 가격으로 분양가격을 책정하면서 저금리의 40년 장기 모기지를 제공하고 있어 미래 가격 상승으로 만들어지는 자본이득을 공유할 뿐 아니라 상환 부담을 완화하는 방식을 채택하고 있다.

주택가격 급상승은 매매가격뿐 아니라 전세가격과 월세가격도 동시에 상승시켜 저소득층의 주거안정을 저해하고 있다. 이로 인해 야기된 심리적 불안감은 완화하면서 동시에 공급 측면의 위축을 보완할 수 있는 정책으로 기대된다.

4. 11.10대책 : 부동산시장 현안 대응 방안 (11월 10일)

주택시장 침체가 가속화되고 있는 상황에서 레고랜드 부도 위기는 단기 자금조달시장 경색으로 이어져 기업들의 영업 여건은 크게 악화되었다. 이를 보완하기 위한 대책으로 현안 대응 방안을 발표하였다. 실수요자의 수요 회복을 위한 지원 확대와 더불어 단기 자금조달을 원활하게 할 수 있는 자금투입을 골자로 하고 있어 공급 측면의 과도한 위험을 완화할 것으로 기대된다.

부동산 시장에 대해선 PF대출보증 지원을 확대하고 채권시장안정펀드를 통한 직접적인 자금 투입을 발표하였다. 또한 재정비사업의 안전진단 규제의 개선안을 마련하면서 공공부문이 추진하고 있는 사전청약 의무화를 완화하였다. 미분양 위험이 확대되고 있는 가운데 부족해진 유효수요를 보완하기 위한 대책으로 판단된다. 또한 등록임대제도 합리화를 통한 임차시장 안정성도 도모하려는 의지도 보였다.

무엇보다 중요한 것은 특례보증자리론 상품 개발에 대한 것으로 기존 금융규제 중 LTV 완화가 DSR 규제로 효과가 반감되는 상황을 타개하기 위한 실수요 중심의 자금지원 대책의 중요 축으로 기능할 것으로 보인다. 공급 측면의 자금 문제를 해결하면서 동시에 부족할 수 있는 수요를 보완하는 지원을 발표하여 시장 경착륙 위험을 완화할 수 있는 최소한의 방안을 마련하였다.

정부는 출범하면서 주택공급 확대와 규제 개선을 통한 주택시장의 정상화에 정책 초점을 맞추었다. 이후 주택시장에서는 가격 하락과 함께 수요 위축 확대가 급격하게 발생하여 침체 상황이 악화되기 시작하였다. 특히, 지방의

IV.
2022년
주택시장 동향

미분양 위험이 수도권으로 확산되는 징후도 보여 수요와 공급 모든 측면에 대한 지원으로 정책 방향이 전환되었다. 시의적절한 대응으로 판단되나 중장기 주택공급 기반 구축과 수요 회복에 필요한 제도적 장치로는 현 침체 상황을 벗어나기 어려울 것으로 판단된다. 주택시장 연착륙에 대한 중요성을 인식한 점과 다양한 시도를 통해 주거안정도 동시에 달성하려는 노력으로 이해된다.

주택시장은 전년도까지 급상승했던 주택가격이 숨을 고르는 전환 국면에서 2022년을 시작하였다. 거래 절벽이 유지되면서 수요는 크게 위축되었으며 시장금리 상승의 압도적 영향으로 가격 상승세는 크게 둔화되었다. 소폭 하락하는 상황으로 변환되면서 수축기로 접어드는 전형적인 시장 상황을 보였다. 6~7월부터 가격은 확장기보다 빠른 수축 상황을 보이고 있으며 지방의 미분양 위험 확대, 사전청약 중단을 통해 알 수 있는 공급 과잉 등의 위태로운 현상이 지속되었고, 현재 단기 자금시장 경색으로 시장 위축은 더욱 가중되고 있다.

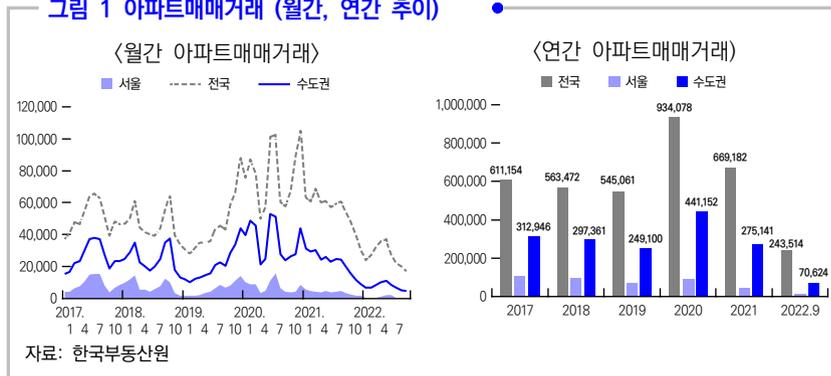
주택가격 조정은 당연하고 필요한 상황이다. 과거 급상승했던 가격이 조정 과정을 통해 정상적인 균형으로 회귀하는 것이기 때문이다. 그러나 수축 속도와 폭이 과도할 경우 경착륙 위험으로 확산될 수 있으며 미분양 증가와 지역별 확산은 통상적인 시장 조정을 넘어서는 과도한 경착륙 위험으로 이어질 우려로 번지고 있다.

1. 주택거래와 주택수급지수 : 거래 절벽과 수요 위축 심화

시장금리 상승과 높아진 주택가격으로 수요 위축이 지속되고 있어 아파트 매매거래 역시 절벽 상황을 유지하였다. 9월 현재 누적으로 아파트매매거래량은 전국 24만건, 수도권 7만건을 기록하고 있다. 이 수치는 전년동기대비 전국은 44%, 수도권은 30% 정도 된다. 과거 5년간 동기 평균 대비 전국은 과반에 못 미치고 있으며 수도권은 30% 수준을 밑도는 정도의 극심한 거래 절벽 상황이 유지되고 있다.

이와 함께 수급지수는 9월 현재 매매와 전세 모두 '80'대를 보이고 있어 공급 과잉 가능성이 심화되고 있다. 이와는 달리 월세수급은 '100' 수준에 머물고 있어 시장금리 상승으로 인한 반사적 수요 강세를 보이고 있다. 주택시장이 정상적인 기능을 수행하지 못하고 있으며 급격한 위축으로 인한 부작용만 양산되고 있는 상황이다.

그림 1 아파트매매거래 (월간, 연간 추이)

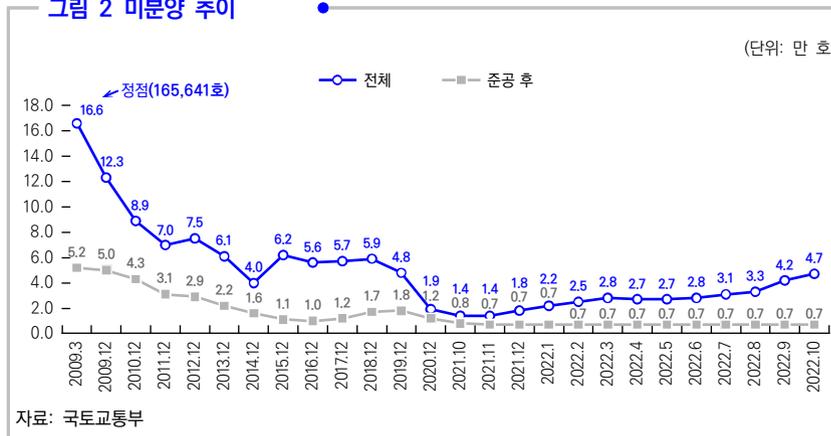


2. 미분양 : 수요 위축으로 미분양 위험 확대

2022년 10월 현재 전국 미분양은 4.7만호로 지속적으로 증가하였다. 전국 미분양이 가장 작았던 2021년 9월의 1.4만호 대비 3배 이상 증가하였다. 단기 자금시장 경색이 심화된다면 공급자 자금흐름이 악화되어 위험은 증폭될 수 있을 것으로 보인다.

미분양은 지방에서 확대 속도가 가파르게 나타나고 있다. 대구와 부산 그리고 경기도에서의 미분양 물량은 급격하게 증가하였다. 현재 미분양은 대구, 경북지역이 가장 심각한 상황이나, 향후 전국적으로 미분양이 크게 증가할 것으로 보이며, 수도권과 서울 역시 안전지대가 되지 못할 것으로 보인다.

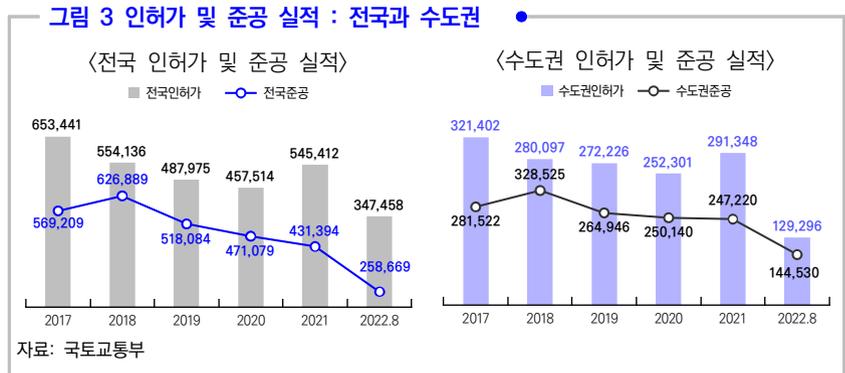
그림 2 미분양 추이



3. 인허가 물량 : 시장 침체로 공급 물량도 감소

인허가 물량은 전국적으로는 지속 증가하고 있으나, 수도권은 큰 폭의 하락을 보였다. 9월 기준으로 전국은 35.9만호로 꾸준한 증가세를 보였으나, 수도권은 18.4만호를 기록하여 전년동기대비 28.3% 감소하였다. 수요 위축과 시장 침체로 수도권에서의 공급은 크게 감소한 것으로 보인다. 준공 물량도 전년동기대비 전국은 5% 가까이 증가한 반면, 수도권에서는 5% 감소하였다.

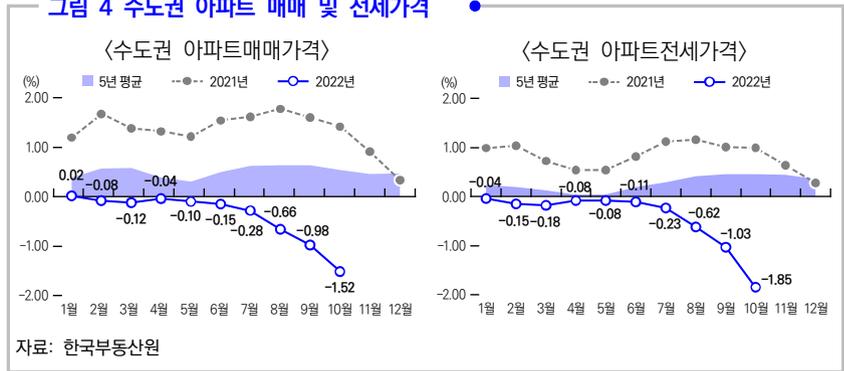
전국 허가면적 통계도 비슷한 감소 상황을 보여주고 있는데, 2022년 1/4 분기까지 지속하여 허가면적은 증가하였으나 이후 감소하고 있어 공급 지표는 지속하여 위축되고 있다. 가격 상승으로 인한 수요 위축이 시장금리 상승 영향을 극복하지 못하고 있으며, 더욱이 규제 완화를 통한 정비사업 활성화는 관련 법 개정이 필요한 상황으로 여전히 시장 불확실성이 유지되고 있어 증가세는 감소세로 전환된 것으로 보인다.



4. 주택가격 : 수도권 아파트가격 하락폭 확대 지속

10월 기준으로 수도권 아파트가격은 매매와 전세 모두 하락폭이 커졌다. 이 추이는 2022년 들어서면서 상승세가 둔화되기 시작했던 추세가 하락세로 전환되었고 이후 급격하게 하락폭이 커지는 상황으로 전개되고 있음을 보여 주고 있다. 10월 현재 수도권 아파트매매가격은 1.52%, 전세가격은 1.85% 하락하였다. 가격 조정이 이루어지고 있는 상황으로 급격한 하락으로 경착륙 위험도 증대될 수 있다.

그림 4 수도권 아파트 매매 및 전세가격



10월 누적으로 가격변동을 보면, 전국 아파트매매는 2.83%, 수도권은 3.85% 하락하였다. 이보다 큰 폭의 하락세를 보이고 있는 지역은 세종시 9.54%, 대구 7.26%, 그리고 인천 5.06%이며, 전세가격 하락폭도 크게 나타나고 있다. 지역에 대한 규제 완화에도 불구하고 가격 하락세는 이어지고 있을 뿐 아니라 폭도 커지고 있어 가격 조정은 급격하게 전국에 걸쳐 확산되고 있다.

5. 금융시장 위험 : 수요와 공급의 동반 위축 심화

한국은행은 인플레이션 억제를 위해 기준금리를 지속해서 인상하였다. 현재 기준금리는 3.25%로 시장금리를 상승시키는 주원인이 되었다. 이에 반해 인플레이션은 10월 기준 5.7%를 기록하고 있어 충분한 안정세로 전환되지 않고 있는 상황이다. 기대인플레이션은 9월 4.2%로 소폭 둔화되어 이를 감안하여 최근 기준금리 인상폭을 베이비스텝인 0.25%p에 그쳤다. 그러나 인플레이션은 여전히 시장을 압박하고 있으며 시장금리 상승으로 경기침체는 날로 심화되고 있다.

한국은행 분석에 따르면 기준금리 0.5%p 인상하면 주택가격은 2년 뒤 최대 1.4% 하락 가능하다는 결과는 내놓았다. 이를 적용하면 한국은행은 14개월 동안 10월까지 총 250bp 만큼 기준금리를 인상하였으며 이로 인해 주택가격은 3년 간 분산되어 하락하며 누적으로 보면 총 7% 정도 하락이 가능하다는 결론을 내릴 수 있다. 한국은행이 대미 금리 격차를 해소하고 인플레이션 안정화 목적을 유지한다면 기준금리는 여전히 인상될 가능성을 가지고 있으며 주택가격 하락은 당분간 지속될 것으로 예상된다.

이와 함께 레고랜드 사태로 인한 자금시장 경색도 미분양 위험 등으로 사

업 추진이 어려워지고 있는 공급 측면의 어려움을 가중시키고 있다. 정부의 다양한 지원에도 불구하고 일정 수준 이상의 신용도를 가진 사업자에게 제한적으로 적용되는 자금지원으로는 자금 문제를 완화하기 어려워 보인다. PF-ABCP를 통한 자금조달뿐 아니라 신규사업 추진은 더욱 어려워질 것으로 보여 공급 감소가 예상된다.

결과적으로 시장금리 상승은 저금리 기조로 만들어진 시장 상황을 조정 국면으로 진입시켰으며 이로 인해 만들어진 급격한 위축 변화는 최근 발생한 자금시장 경색으로 불투명성을 심화시키고 있다. 수요와 공급 모두 위축시키고 있어 인플레이션 안정 효과가 미미한 상황에서 경기침체만 심화되고 있다. 인플레이션 안정을 위한 정책적 선택은 주택시장 여건을 더 악화시키고 있다.

6. 2022년 주택시장 : 침체 진입으로 수요 공급 모두 위축

수도권에서의 인허가 물량 감소폭이 크게 나타나고 있다. 공급 확대 기조에 대한 조정이 필요한 상황으로 판단되는데, 미분양 위험이 전국으로 확산되는 가운데, 3기 신도시 등 공공택지사업에서의 사전청약이 잠재수요를 흡수하여 나타난 결과로 보인다.

물론 시장금리 상승과 높은 주택가격으로 인한 수요 위축 추세도 동시에 작용하고 있어 공급 감소는 이에 대응한 선택으로 보인다. 규제 강화로 인한 수요 위축과 공급 감소로 이어진 것으로 해석될 수 있다. 이러한 가운데 수도권에 집중될 과도한 공급 물량은 시장 상황을 악화시킬 수 있는 요인으로 작용할 수 있어 공급 확대 정책의 시점과 물량의 분산이 필요할 것으로 보인다.

아파트가격 조정 속도가 가속되면서 하락폭도 커지고 있다. 이러한 추세가 지속된다면 2022년 수도권 아파트매매가격과 전세가격은 모두 4~5% 이상의 하락세를 보일 것으로 예상된다. 또한 인허가 기준의 공급도 미분양 위험 확산 등 악재로 전국은 전년 대비 10%, 수도권은 20% 감소가 불가피할 것으로 예상된다. 주택시장은 가격 조정 단계가 아니라 침체에 진입하였으며 이제는 경착륙을 우려해야 할 정도의 고도한 조정을 보여주고 있다.

V. 2023년 주택시장 전망

2022년 주택시장 여건과 상황은 지속해서 2023년에 영향을 줄 것으로 보인다. 수요 위축과 공급 위험 확대는 수급 침체를 심화시킬 것으로 예상된다.

1. 주택시장 심리 위축 : 매수심리 위축 지속

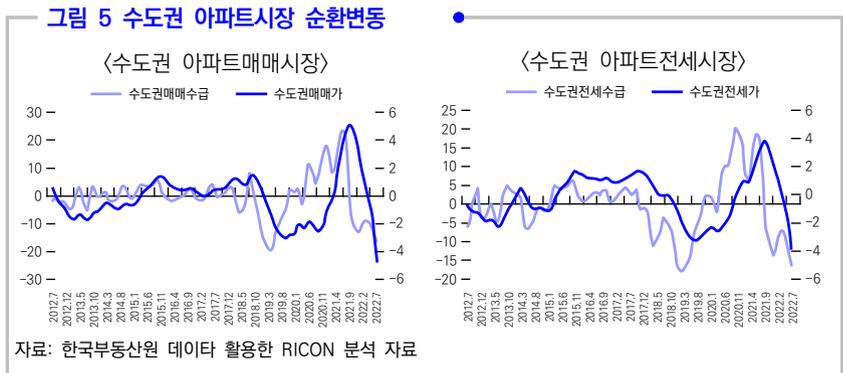
한국은행이 집계하는 주택가격전망 CSI는 1년 후 주택가격에 대한 심리 상황을 볼 수 있는 지표이다. 기준금리가 처음으로 0.25%p 인상된 시점인 2021년 8월부터 전망지수는 하락했으며 이후 기준금리의 빅스텝, 자이언트 스텝 인상에 따라 동행하여 지수는 하락하여 9월 현재 지수는 67을 기록하고 있다. 향후 주택가격 하락과 하락폭 확대는 유지될 것으로 전망된다.

국토연구원이 발표하는 주택소비 심리지수도 비슷한 상황이다. 2022년 들어 심리지수는 90대로 하락하면서 지역별로 80대로 접어든 것으로 나타나고 있다. 매매와 전세 모두 심리지수가 하락하고 있어 매매와 전세가격 하락세는 당분간 지속될 것으로 예상된다.

2. 주택가격 및 수급지수 순환변동 : 수축 지속

한국부동산원이 발표하는 가격지수와 수급지수 변화를 순환변동을 통해 분석하면 단기 변동성에 대한 방향을 예측할 수 있다. 전국, 서울, 수도권 모두 아파트매매와 전세 그리고 월세시장에 대해 적용한 결과 월세시장을 제외한 매매와 전세시장 순환변동은 모든 지역에서 강한 수축세를 보이고 있다. 가격과 수급 모두 급격한 하락세를 보일 것이라는 전망이 유효한 것으로 판단된다.

앞에서 본 주택가격전망 CSI도 비슷한 상황을 보여주고 있어 시장 심리가 고스란히 가격과 수급 상황에 반영된 것으로 이해된다. 순환변동 패턴을 통해 보면 저점에 대한 대략적인 시점을 추정할 수 있는데, 매매가격 저점은 2023년 3월 ~ 2024년 2월 중 도달할 것으로 예상된다. 전세가격은 변동 주기가 길어 2025년 2월 전후가 가능할 것으로 예상된다. 단, 최근 월세시장에서의 가격 하방 경직성이 강하게 나타나고 있어 전세가격 저점 도달은 조금 이르게 나타날 가능성도 있다.



3. 2023년 주택시장 주요 지표 전망 : 저점 통과 예상

2023년은 공급 위축, 수요 약세가 유지되면서 규제 완화가 지속될 것으로 예상되나 규제 정도에 대해선 정치 여건의 불확실성도 존재하고 있어 쉽게 예단하기 어려운 상황이다. 시장 경착륙 완화를 위한 선택이 유지되고 가격 하방 조정이 어느 정도 진전된 후 저점에 도달할 것이라는 전망이 가능하다. “L”자형 변동 패턴이 가능할 것으로 예측되며, 저점에 도달한 이후 보합세로 전환될 것으로 보인다. 따라서 수도권 아파트 매매와 전세가격 모두 3~4% 정도의 하락세가 예상된다.

인허가 기준의 공급도 지속해서 위축될 것으로 보인다. 자금 압박, 수요 위축 등의 여건 속에서 미분양 위험도 확대되고 있어 인허가 기준으로 전국은 44만호 수도권은 20만호 정도 전망된다. 수도권에 집중된 3기 신도시와 공공택지사업 그리고 한강 제2신도시와 도심에서의 정비사업 추진에 더하여 1기 신도시 정비사업 관련 정책들은 모두 수도권에서의 공급 증가로 이어질 것으로 보인다. 최근 미분양이 수도권으로 확산되고 있어 민간 참여 주택사업은 수도권에서 크게 감소할 것으로 예상된다. 중장기 공급 기반 안정화를 위한 정책적 고민이 필요한 대목이다.

4. 시사점 : 정책의 Fine Tuning 필요

2022년 현재 시점의 주택시장은 완전한 침체에 진입하였다. 직전까지의 주택가격 급상승과 과열된 주택시장 상황을 반추하면 정상적인 가격 조정으로 이해된다. 그러나 급격한 수축이 지속되거나 하락폭이 커질 경우 안정적 전환보다는 급격한 조정으로 변질 수 있으며, 이는 만만치 않은 부작용을 야기할 수 있다.

2023년 주택시장은 공급량은 감소할 것으로 보이며, 가격 역시 하락이 지속되면서 저점에 도달할 것으로 예상된다. 이 이면에는 미분양 확대로 인한 공급 측면의 위험 확대도 예상된다. 자금시장 경색으로 파생된 금융시장 불안에 더하여 기준금리 인상으로 촉발된 시장금리 상승이 동시에 맞물려 어려움을 더욱 가중시킬 것으로 보인다. 한국은행의 기준금리 인상은 인플레이션이라는 불확실한 이슈를 잠재울 수 있는 수단이지만 하나 과도한 시장금리의 조정과 이로 인한 거시경제 침체라는 부작용은 간과해서는 안 될 것으로 보인다. 기준금리 인상은 인플레이션 억제라는 좁은 관점에서 접근하기보다 포괄적인

개별 시장에서의 부작용도 같이 점검한 후 결정되는 것이 바람직해 보인다.

2022년 출범한 새 정부의 주택정책은 공급 확대 기조와 시장 정상화를 위한 규제 완화에 초점을 맞추었다. 이후 주택시장 침체가 심화되면서 공급 측면의 위험이 증대되었고 이에 맞추어 실수요 중심의 지원 확대와 공공공급 물량 등의 미세 조정, 그리고 자금시장 경색 완화를 위한 대책을 발표하였다. 정부의 공급 확대 기조는 면밀히 점검해야 한다. 수도권에 집중될 공공분양 등 주택공급 물량 과다로 야기될 수 있는 민간부문과의 경합이 그것이다. 이로 인한 미분양 증가 혹은 민간사업 구축 등 부작용에 대한 고민이 선행되어야 할 것이다.

제도적 측면에서는 세제와 금융규제의 장기적 안정성을 확보하는 것이 필요하다. 시장 상황에 따라 세제와 금융규제가 연동하여 변동한다면 시장 주체들이 고민해야 할 불확실성이 그만큼 커지고 많아진다. 정부의 과도한 대응 전략은 오히려 시장 불안정성을 증대될 수 있다. 규제와 제도는 본래의 목적을 달성하는 수준에서 장기적 안정성과 일관성을 갖추어야 할 것이다.

미시적으로 보면 가계부채 상환 부담 가중을 완화시킬 수 있는 방안도 필요하다. 차환을 확대하거나 한시적으로 이자만 부담하는 거치기간 적용도 고민하는 것을 제안한다. 이와 함께 미분양 확대로 인한 위험을 방지하기 위한 제도적 정책적 수단도 확대되어야 할 것으로 보인다.

참고문헌

1. 국토교통부 : 2022년 보도자료
2. 대한건설정책연구원, “월간 주택시장 동향” (2022년 각 월)
3. 한국개발연구원(KDI), KDI 경제전망, 2022.11
4. 한국부동산원, 한국은행, 국토교통부 및 통계청 : 웹페이지 (통계자료)
5. 한국은행, 경제전망보고서, 2022.8

2023년 금융시장 전망

김홍년 NH농협리츠운용 경영전략본부 부장
(lick97@hanmail.net)

- I. 서 론
- II. 주식시장 동향 및 전망
- III. 채권시장 동향 및 전망
- IV. 부동산 시장 및 관련 금융 익스포져 전망

4

■ 국문요약 ■

2022년 금융시장은 하반기 이후 전반적인 부정적 방향으로 돌아섰다. 주식시장은 글로벌 인플레이션과 금리인상, 경기침체에 대한 우려로 글로벌 주식시장이 약세로 전환되었다. 주식시장의 약세에 따른 기업의 자금조달은 감소되는 등 부정적 상황은 더욱 커지며 2023년 주식시장도 매우 어려운 여건이 지속될 것으로 예상된다. 채권시장은 글로벌 금리인상 기조와 이에 영향을 받은 국내 정책금리의 인상으로 장단기 금리 동반 상승을 통해 약세장으로 전환되었고 상대적으로 단기물 급등과 장기물의 소폭 상승으로 bull flattening이 발생하였다. 금리의 상승으로 대기업의 회사채 발행은 수요가 감소되었고, 일부 특수채 발행 수요만 증가되는 추세가 지속되었다. 2023년도 이와 같은 상황이 지속되어 고금리, 저성장 상황이 지속될 전망이다. 부동산 등의 자산시장은 2022년 금리상승, 대출규제, 고평가 인식 확산으로 주거용, 상업용 부동산 모두가 하락세로 전환되면서 비은행권 부동산 익스포져가 급증하며 잠재리스크가 확대되고 있다. 2023년 들어서도 전반적인 부동산시장 침체로 리스크가 확대될 것으로 예상된다. 이처럼 2022년 하반기는 전형적인 금융산업의 약세장 신호가 커지면서 2023년의 금융시장도 부정적인 방향성이 진행될 전망이다.

주제어 : 고금리, 경제둔화, 저성장, PF부실, 리스크 확대

I. 서론

2022년 금융시장은 하반기 이후 전체적으로 부정적 방향으로 돌아섰다. 주식시장은 인플레이션과 금리인상, 경기침체에 대한 우려로 글로벌 주식시장이 약세로 전환되었다. 주식시장의 약세에 따라 기업의 자금조달은 감소되었고, 서학개미로 통칭되는 개인투자자의 해외투자 수요는 증대되고 있었으며, 공매도 금지 등 각종 제도적 보완에 대한 요구도 더욱 커지고 있는 상황이다.

채권시장은 글로벌 금리인상 기조와 이에 영향을 받은 국내 정책금리의 인상으로 장단기 금리 동반 상승을 통해 약세장으로 전환되었고, 상대적으로 단기물 급등과 장기물의 소폭 상승으로 bull flattening이 발생하였다. 금리의 상승으로 대기업의 회사채 발행은 수요가 감소되었고, 일부 특수채 발행 수요만 증가되는 추세가 지속되었다.

부동산 등의 자산시장은 2022년 금리상승, 대출규제, 고평가 인식 확산으로 주거용, 상업용 부동산 모두가 하락세로 전환되면서 비은행권 부동산 익스포져가 급증하며 잠재리스크가 확대되고 있다.

이처럼 2022년 하반기부터 전형적인 금융시장의 약세 신호가 켜지면서 2023년의 금융시장도 부정적인 방향으로 진행될 것을 많은 시장의 전문가들은 예고하고 있다.

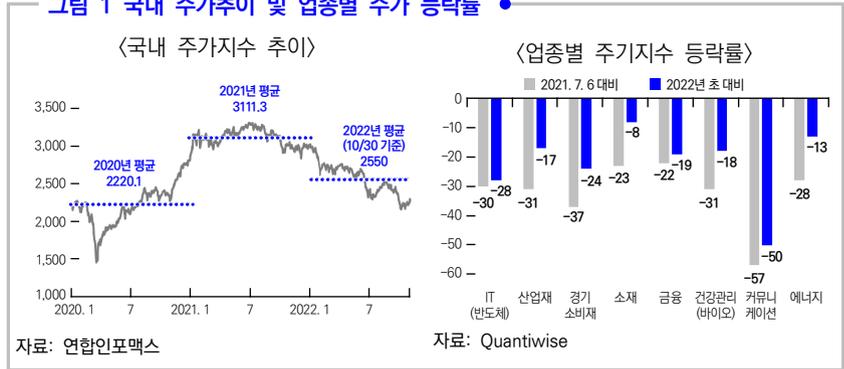
II. 주식시장 동향 및 전망

1. 주식시장 동향

(1) 2022년 KOSPI 하락세

2021년 하반기부터 하락하기 시작한 KOSPI는 2022년에도 하락세가 지속되었다. 금융시장은 KOSPI는 2022년 12월 1일 기준으로 전년말 대비 16.7% 하락하여 2479.84pt를 기록 중인데, 이는 2021년 최고점인 3305.22pt 대비 24.9% 하락한 수준이다. 주가지수가 떨어진 이유는 미국의 대중 반도체 기술 수출 제한 및 메모리 반도체 수요 감소 등의 영향으로 반도체의 주가 하락 폭이 컸기 때문이다. 연초부터 현재까지 외국인과 기관은 각각 9.6조원, 12.4조원을 순매도, 개인은 20.6조원을 순매수한 것으로 나타나고 있다. 코로나 이후 외국인 매도세가 뚜렷해졌는데, 원·달러 환율 상승으로 이러한 추세는 한동안 지속될 것으로 보인다.

그림 1 국내 주가추이 및 업종별 주가 등락률



(2) 글로벌 증시와 동반하락 추세

2022년 KOSPI 지수는 글로벌 증시와 유사한 수준으로 하락하였다. 2022년 1월부터 11월 초까지 전 세계 주가상승률은 신흥국(-31.4%)<한국(-21.4%) < 선진국(-21.0%) 순으로 우리나라의 하락폭은 글로벌 주식시장과 비슷한 수준이다.

물가상승에 따른 금리인상과 경기침체에 대한 우려 등이 주식시장의 공통적인 하락요인으로 작용하여 글로벌 시장의 하락 동조화 현상이 심화되고 있다. 상반기에는 유가 상승, 미 연준 조기 긴축우려 확대, 러시아 긴장 고조, 중국 재봉쇄 등 이슈가 부상되었다. 하반기에는 미국의 인플레이션 지속 및 반도체 중국 수출 제한 조치, 러시아의 유럽행 가스공급 중단, 유로화 약세, 파운드화 급락 등으로 글로벌 경기침체에 대한 우려가 확대되고 있다.

표 1 주요국 국가지수 등락률

(단위: %)

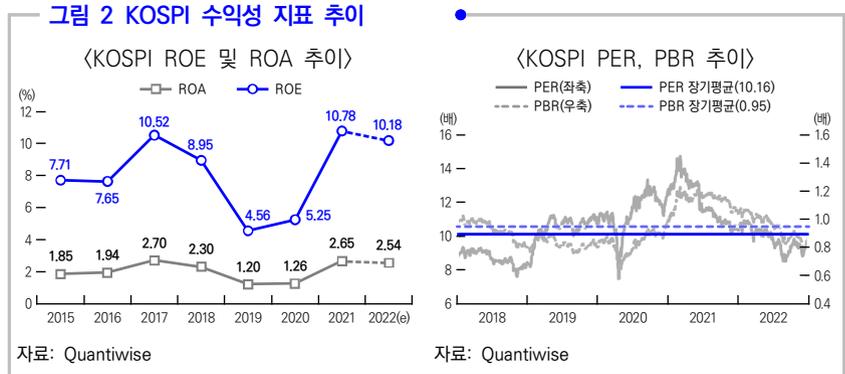
구분	'21.7.1대비	'22.1.3.대비	'22.7.1대비
MSCI 선진국	-15.4%	-21.0%	0.04%
KOSPI	-30.9%	-31.4%	-14.8%
MSCI 신흥국	-38.2%	-24.1%	-1.6%

주: 2022년 10월 30일 주가지수 기준

(3) 2022년 기업실적 소폭 악화 그러나 가치평가는 대폭 하락

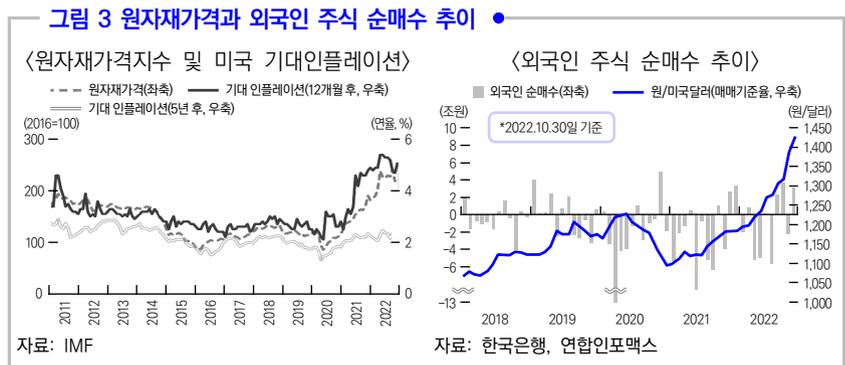
올해 ROE와 ROA는 소폭 하락할 것으로 예상되나, 가파른 주가 하락으로 PER, PBR은 장기 평균 수준을 하회할 것으로 전망된다. 2022년 중 ROE와

ROA등 수익성 지표는 10.18% 및 2.54%로 전년대비 소폭 하락할 것으로 전망된다. 상대적으로 양호한 상반기 기업실적으로 계산된 수치로 하반기 실적에 따라 추가적으로 하락할 것으로 판단된다. 주가하락 추세가 지속되면서 하반기부터 PER과 PBR은 장기평균 수준을 하회하기 시작하였으며, 현재 PER(12개월 선행이익)은 10.34, PBR은 0.82 수준이다.



(4) 미국의 고강도 긴축정책, 환율상승 등 대외 불확실성 확대

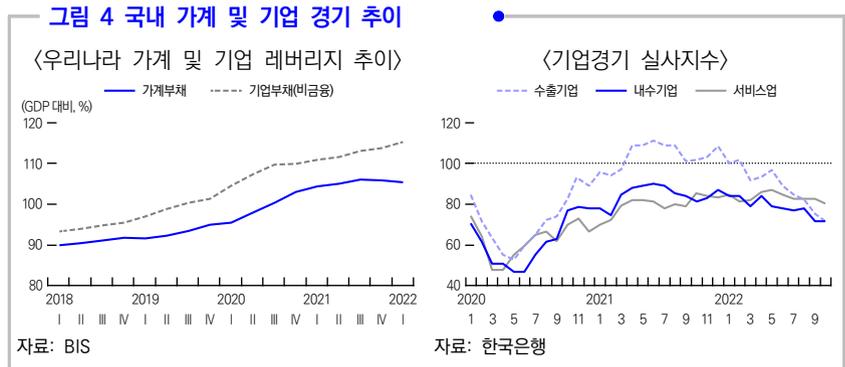
글로벌 인플레이션 수준과 미국의 고강도 긴축정책, 원·달러 환율 상승 등 현재 대외요인의 불확실성이 상당히 큰 상황이다. 원자재 가격, 인건비 상승 등으로 인플레이션 지속에 대한 우려와 이에 따른 미연준의 고강도 긴축정책은 당분간 지속될 가능성이 높다. 강달러에 의한 달러채 발행 기업의 부채부담도 증가하고 있으며, 원자재 사용 기업의 비용 부담이 가중되는 상황이다. 신흥국 금융불안 및 글로벌 경기 침체에 대한 우려로 우리 주식시장의 자본유출을 가속화할 가능성도 있다.



2. 주식시장 전망

(1) 2023년 대내적 위험요인 : 민간부채와 업황 악화

2023년 주식시장은 기업 및 가계부채의 누적과 업황 악화가 주요 위험요인으로 떠오르고 있다. 가계부채 증가율은 둔화되었으나, 여전히 높은 수준의 가계부채는 이자율 상승과 함께 가계소비 둔화 및 가계 건전성 악화로 이어질 가능성이 높은 상황이다. 또한 기업의 높은 부채 수준은 자금조달 시장 여건 악화로 인한 차환 비용 증가와 기업의 투자 및 고용 둔화를 초래할 가능성도 높은 상황이다. 제조업의 경우 수출과 내수 모두 업황이 악화되고 있어, 내년 기업 실적은 전반적으로 좋지 않을 것으로 예상된다.



(2) 2023년은 상반기 주가 정체, 하반기 소폭 회복 예상

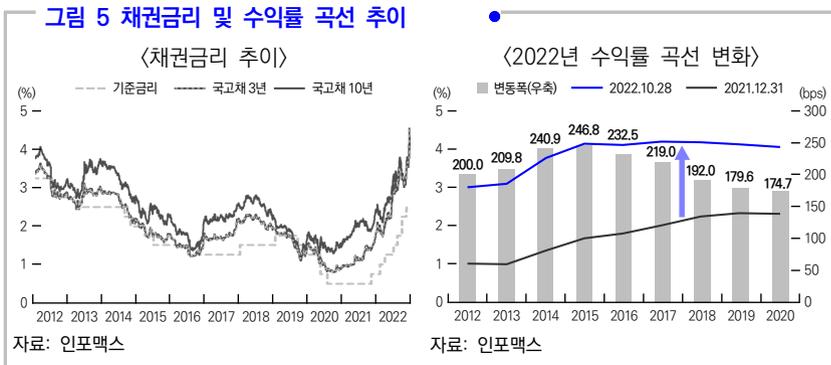
2023년도 상반기 주식시장은 하방 압력이 지속될 것으로 예상되며 높은 변동성 수준을 유지할 것으로 보인다. 물가 안정 및 통화정책 정상화 속도 조절에 따라 하반기에는 주가가 소폭 개선되면서 시장이 회복될 가능성도 존재한다. 2023년 주식시장의 하방요인은 글로벌 인플레이션과 금리인상, 강달러 등 대외 금융 불안과 기업 실적 악화에 따른 경기침체에 대한 우려 등으로 자본유출 심화 및 투자심리 위축이 진행 될 가능성이 있으며, 상방요인으로는 하반기 글로벌 경기 침체 가시화에 따른 통화정책 정상화 속도 조절 시 투자심리 위축이 완화될 것으로 보이며, 글로벌 경기 침체에 대한 우려 지속 시 상승 여력은 제한적일 것으로 전망된다.

III. 채권시장 동향 및 전망

1. 채권시장 동향

(1) 2022년 금리 급등

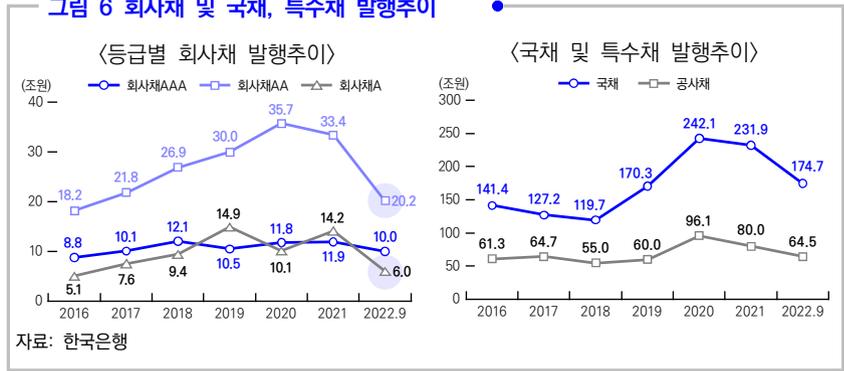
2022년 금리는 미 연준의 공격적 통화 긴축에 따라 국내 금리도 급등하는 추세를 보였다. 미국 연준 정책금리(하한기준)는 '22년 2월 0%에서 7차례 인상(4차례 0.75%p)을 통해 '22년 11월 4.00%에 도달하였다. 이에 발맞추어 한국은행도 기준금리를 '22년 초 1%에서 7차례 인상(2차례 0.5%)하여 '22년 11월 3.25%에 이르렀다. 국내외 급속한 통화 긴축에 따라 우리나라 수익률 곡선은 장단기 고루 전방위적으로 상승하게 되었다. 정책금리의 22~23년 인상분을 반영하여 상대적으로 소폭 상승을 하게 되었고 이는 2010년 이후 최초로 장단기(10년/3년) 금리차로 역전이 되는 상황이었다.



(2) 2022년 회사채 발행수요 둔화

2022년 크레딧시장은 채권금리 급등에 따라 대기업의 은행대출 의존도가 상승하게 되었고, 한전과 특수은행 등을 중심으로 특수채 발행도 증가하여 AA-등급과 A-등급의 회사채 금리가 연초 2.41%, 3.28%에서 10월 12일 5.53%, 6.41%로 급상승하였다. 기관의 크레딧 투자수요도 위축됨에 따라 대기업 자금조달이 회사채에서 은행대출로 상당부분 전환되었다. '22년 1월부터 8월까지 기업의 114.8조원의 자금조달 중 회사채 조달은 순상환에 따라 -1.4조원을 기록한 반면, 은행대출이 80.4조원을 차지하였다. 2분기 이후 AA~A 등급 회사채 발행이 급감한 반면, '22년 한전과 특수은행 중심으로 특수채 발행량은 견조하게 흘러갔다. 하지만 물량부담에 따라 한전채 등의 특수채는 스프레드가 급등하는 상황도 발생하였다.

그림 6 회사채 및 국채, 특수채 발행추이



2. 채권시장 전망

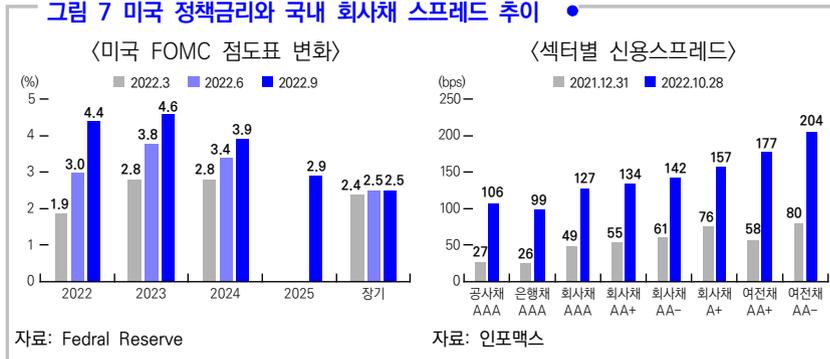
(1) 높은 금리 변동성 지속 우려

2023년 금리는 금리정점(terminal rate)에 대한 불확실성도 있으나, 금리 정점의 지속기간에 대한 불확실성으로 인해 변동성이 확대될 것으로 우려된다. '22년 국채금리는 미국 FOMC 전후, 연준 소식, 금통위 전후에 유례없이 높은 변동성을 나타내었다. 선도금리로 도출되는 3~9개월 후 정책금리에 대한 기대도 '22년 유례없이 높은 변동성을 보이며, 10월 28일 현재 0.25~0.45%p의 금리인상 기대를 반영하였다, 이에 따라 '22년의 금리 변동성 요인은 금리 정점 수준의 지속적인 상승과 불확실성에 따른 변동성 영향이 가장 컸으며 '23년 금리 변동성 요인은 금리 정점 지속 기간의 불확실성이 가장 높을 것으로 예상된다.

(2) 신용스프레드도 최고수준 기록 중

2022년 신용스프레드 확대는 금리상승과 유동성 축소에 기인하지만, 아직 섹터별 부실위험은 크게 부각되지 않은 상황이다. 국채(3년물) 금리상승기에 크레딧물 신용스프레드가 확대되는 경향이 두드러지는데, 올해도 국채금리 상승과 시중 유동성 축소에 따라 등급별/섹터별 신용스프레드가 크게 확대되는 추세이다. 10월 말 기준 등급별 스프레드 추이를 보면 AA+ 회사채는 134bps, A-회사채 230bps, AA-여전채 204bps, AAA공사채 106bps 글로벌 금융위기 이후 최고 수준을 기록하였다. 부실위험이 부각되는 스트레스 상황에서 확대되는 AA-등급과 A+등급 간 스프레드, CP와 CD간 스프레드 등은 아직 크게 변화하지 않았다. 부실위험의 상승 보다는 유동성 축소가 '22년 스프레드 확대를 견인하였다.

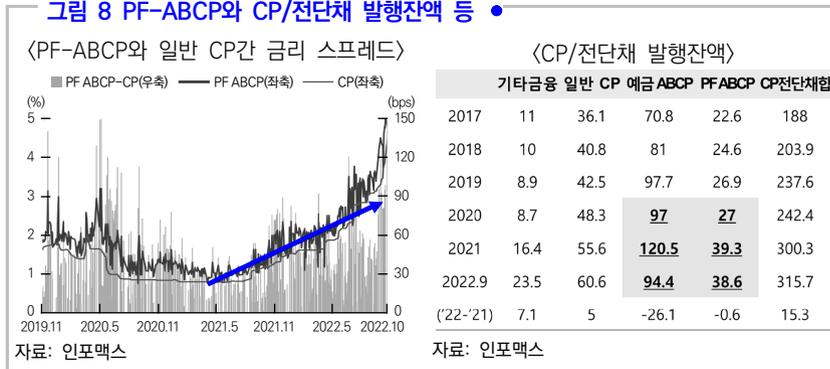
그림 7 미국 정책금리와 국내 회사채 스프레드 추이



(3) 2023년 부동산PF, 제2금융권 리스크 확대여부가 관건

부동산PF 부실위험, 부동산PF 관련 금융사 및 A등급 건설사 유동성위험, 일반기업 신용도 하락 위험 등이 2023년 크레딧시장 안정을 위협하는 가장 큰 요인이다. '22년 상반기 경기침체 우려에도 불구하고 '22년 상반기 크레딧시장 기업 실적 및 재무건전성 악화 위험 미반영되며, 투자등급 기업 신용등급 상향조정이 우위 되었다. 금리상승과 부동산가격 하락, 건설비용 상승으로 부동산 PF 부실 위험이 부각되며 '21년 이후 발행잔액이 증가한 PF ABCP의 만기가 단기화되고, A-2등급 비중(26.6%)이 늘어나는 등 부실 징후가 가시화 되고 있다. 특정금전신탁의 PF ABCP의 투자수요 급감으로 증권사의 우발채무가 대거 확정채무로 전이될 위험이 있다. 부동산 PF 익스포져가 많은 캐피탈사를 중심으로 여전채 조달금리가 급등하면서 캐피탈사는 첫 번째는 규제차익이 존재하는 장기 CP 발행 확대, 두 번째 개인투자자 대상으로 하는 1~2년 만기 캐피탈채 판매량 확대가 예상된다.

그림 8 PF-ABCP와 CP/전단채 발행잔액 등



IV.
부동산 시장 및
관련 금융
익스포저 전망

(4) 장기금리는 안정화 예상

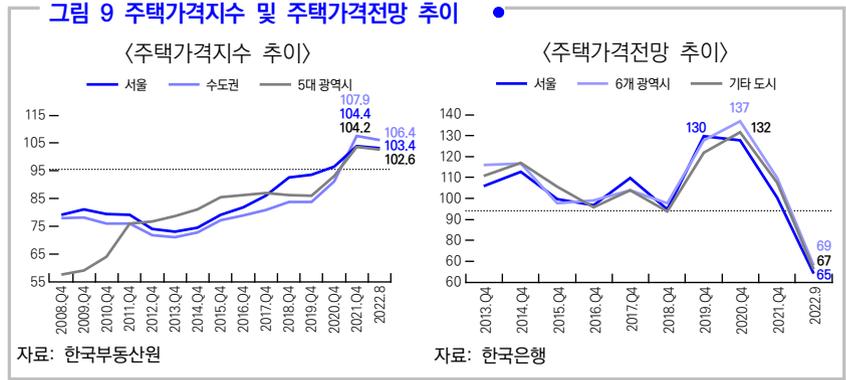
장기적으로 외국인 채권투자액 감소와 특수채 발행수요 증가가 예상되나, 긴축재정, 장기채 투자 대기수요, 회사채 발행수요 감소 등으로 수급여건 악화 가능성은 낮은 편이다. 장기투자자입에도 불구하고 평가손실을 우려한 연기금과 일부 보험사의 장기채 투자회피는 10년물 금리를 4.0% 이상 상승시킨 주요 원인이며, 잠재성장률 등을 감안시 균형 10년금리는 4%이하 수준이다. 금리정점 확인(peaking out)이 되면, 연기금 장기채 투자가 확대되면서 장기금리는 빠른 속도로 정상화될 것으로 예상된다. 또한 장단기 금리차는 '23년에도 축소된 상태가 유지될 것으로 전망된다. WGBI편입 가능성, 환율 안정화 가능성은 외국인의 장기채 투자확대 요인이지만 반대로 첫 번째로 높지않은 기계적 WGBI 추종 자금 비중, 두 번째로 한미금리차 역전폭 확대, 세 번째 글로벌 유동성 축소 추세가 지속되면서 '23년 외국인 채권투자는 다시 확대되기는 어려울 것으로 전망된다.

1. 주택시장 동향과 전망

(1) 주택시장 하락세 전환

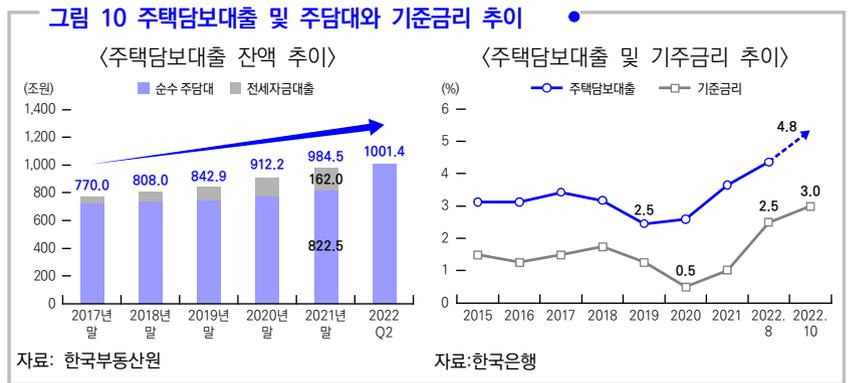
시장금리 상승, 대출규제 강화, 주택가격에 대한 고평가 인식 확산 등으로 금년 들어 주택가격이 하락세로 전환되었으며, 향후 부동산시장에 대한 부정적 심리 및 전망도 빠르게 확산되는 추세이다. 주택매매가격의 경우 글로벌 경제위기 이후 지속적으로 상승하던 주택가격은 '21년 4분기 이후 하락세로 전환되었다. 주택가격지수 추이를 살펴보았을 때 '21년 2분기를 100으로 보면, 서울은 '21년 4분기 104.4에서 '22년 8월에는 103.4로 줄었고, 수도권의 경우도 '21년 4분기 107.9에서 '22년 8월 106.4로 줄었다. 5대광역시를 살펴보아도 '21년 4분기 104.2에서 '22년 8월 102.6으로 가격 하락을 전국적으로 보이고 있다. 주택시장의 소비자심리 또한 대출금리 급등, 원자재 가격 상승, 미분양 증가 등으로 '21년 3분기 이후 급락세가 진행되고 있다. 부동산시장의 소비자심리지수 추이를 100을 기준으로 살펴보면 서울의 경우 '20년 4분기 130.8로 높은 수준이었으나 '22년 8월 88.3으로 심리가 많이 떨어졌으며, 수도권의 경우도 '20년 4분기 130.5에서 '22년 8월 88.0, 5대광역시의 경우도 '20년 4분기 127.5에서 '22년 8월 86.8로 부동산 관련 소비자심리는 급감함을 알 수 있다. 이에 따라 주택가격은 금리상승, 고점 인식

등으로 2023년 부동산 가격 하락 기대감은 더욱 확산될 것으로 예상되며 주택매매 수요 및 거래량 급감과 함께 주택가격에 대한 부정적 전망이 빠르게 확산 중이다.



(2) 원리금 상환부담 및 관련 리스크 확대

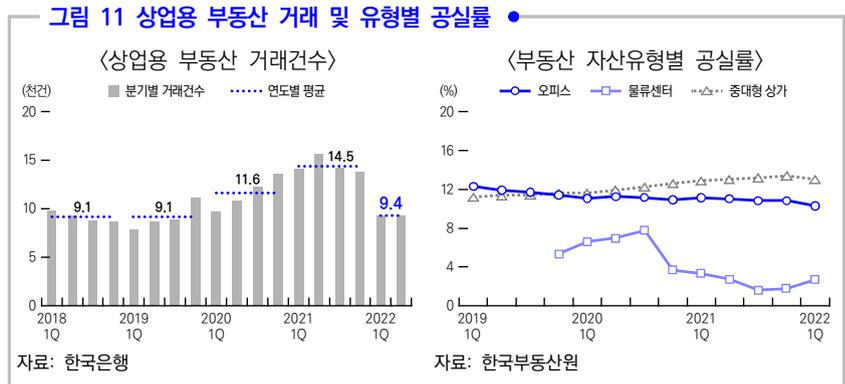
부동산시장은 작년 하반기 이후 관련 대출금리가 급등하면서 차주의 원리금 상환부담 및 관련 리스크가 확대되는 추세이다. 주택담보대출의 경우 금년 상반기까지 지속적으로 증가하는 가운데 전세대출 비중도 빠른 속도로 증가 추세이다. 주담대 증가율은 전년동기대비로 살펴 보았을 때 '18년도 말에는 4.9%에서 '20년도에는 8.2%까지 증가하였으나 '22년 2분기까지 5.3%로 주담대 증가율이 줄어드는 추세로 전환되었다. 주택관련 대출금리는 '22년 9월 말 현재 4.8% 수준으로 '15년 이후 최고치를 기록한 이후 지속적으로 경신 중이며, 주담대 LTI 및 변동금리 대출 비중의 경우 유럽 등 일부 복지국가를 제외하면 가장 높은 수준이어서 소득 대비 대출 비중이 높은 가구들을 중심으로 금리상승의 충격이 크게 나타날 가능성이 높다.



2. 상업용 부동산시장 동향

(1) 임대시장 부진 확대

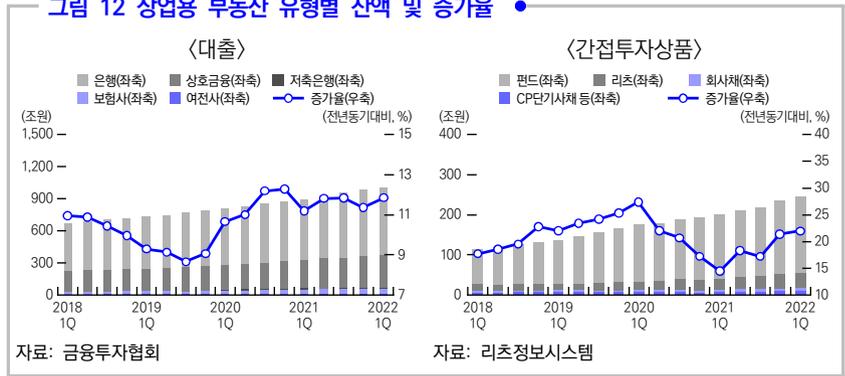
코로나19 이후 상업용 부동산 매매시장은 전반적으로 상승세였으나 올해부터 둔화되는 모습을 보이고 있다. 임대시장은 전반적으로 양호한 흐름이 지속되는 가운데 상가를 중심으로 공실률이 상승하는 등 부진한 상황이 확대되고 있는 추세이다. 매매거래량을 살펴보면 상업용 부동산의 경우 코로나19 팬데믹 이후 높은 거래량 증가세를 보였으나, 금년 들어 상당폭 둔화되는 모습을 보이고 있다. 매매가격은 코로나19 이후 큰 폭의 상승세를 지속하다 금년 들어 상승세가 정체되고 하반기 들어 소폭 하락세도 나타나고 있는 실정이다. 임대공실률의 경우 오피스와 물류센터는 임차수요 증가로 공실률이 낮은 수준을 유지하는 가운데 상가를 중심으로 높은 공실율이 발생되었고, 이후 지속적으로 높은 공실율이 유지되고 있는 실정이다.



(2) 상업용 부동산 금융 익스포저 확대

최근 코로나19 팬데믹 기간까지 저금리와 풍부한 유동성을 배경으로 상업용 부동산 거래가 급증하면서 금융기관 대출이 확대되고 부동산펀드, 리츠(REITs)등 간접투자자 큰 폭으로 늘어나는 등 상업용 부동산 관련 금융 익스포저가 지속적으로 확대되고 있는 추세이다. 대출의 경우 '22년 1분기 말 현재 상업용 부동산 관련 금융대출 잔액은 약 1,005조원(전년동기대비 +106조원)규모로 가파른 성장세를 보였다. 또한 간접투자상품은 '22년 1분기 말 현재 부동산펀드와 리츠 등의 잔액은 약 243조원으로 전년동기대비 22% 늘어난 44조원이 급증하면서 코로나 특수를 받아 성장했다고 볼 수 있다.

그림 12 상업용 부동산 유형별 잔액 및 증가율

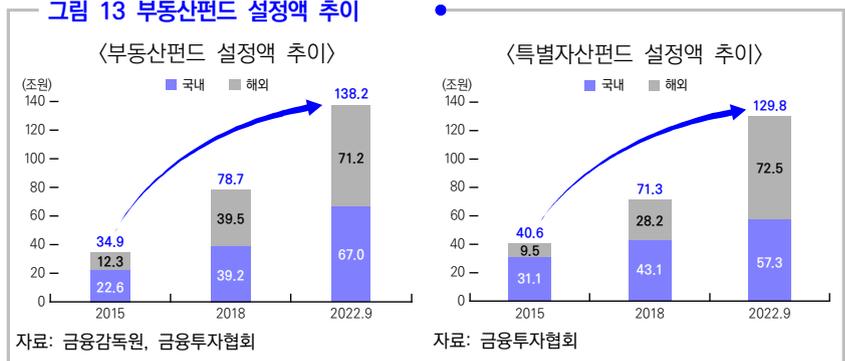


2. 상업용 부동산시장 전망

(1) 부동산 그림자금융 익스포저 및 잠재리스크 확대

'22년 9월 말 국내 비은행권 부동산 그림자금융은 18년 말 대비 4년 만에 87.3%로 급증하며, 관련 익스포저 및 잠재리스크가 확대되는 상황이다. 지난 4년간 부동산 관련 펀드 및 신탁은 각각 약 80%씩 증가하며 비은행권 부동산 그림자금융 확대를 주도하였다. 부동산 그림자금융이란 G20 수준의 건전성 규제를 받지 않으면서 신용중개(비은행 금융중개)에 관여하는 기관 및 활동 중 시스템 리스크나 규제차익을 유발할 가능성이 높아 적극적인 정책적 대응이 요구되는 비은행권 부동산 익스포저를 말한다. 특히, PF대출 관련 익스포저(PF대출+PF유동화증권+관련 채무보증)가 104.8%(약 95.6조원) 증가하며 시장 변동성과 취약성에 크게 노출된 상황이다. 향후 보험사와 여전사, 증권사 등이 PF 관련 익스포저를 크게 확대시키면서, 조달금리 상승과 미분양 등 부동산시장 침체로 인한 잠재적 부실화 위험에 노출되어 있는 것으로 평가된다.

그림 13 부동산펀드 설정액 추이

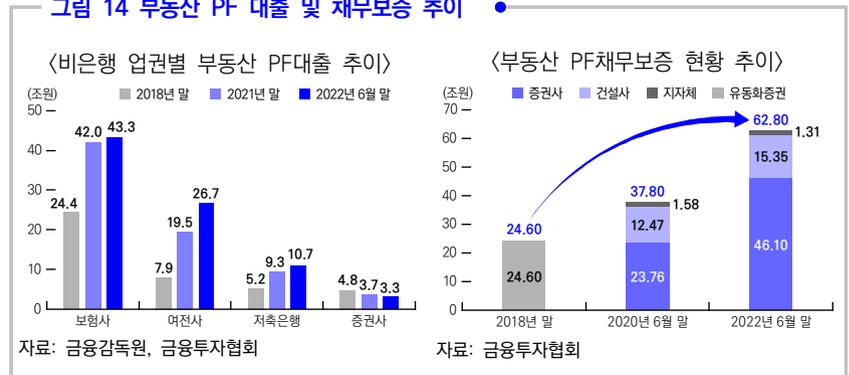


(2) 전망 및 대응전략

국내 부동산 관련 금융 익스포저와 관련해서는 시장 전반의 불확실성이 확대되면서 다양한 리스크에 노출되고 있는 상황으로 평가된다. 개별 시장별, 금융 업권별로 자체 위기관리 노력과 함께 정책당국의 지속적인 현장 점검과 위험 차단을 위한 다양한 제도적 장치의 구비도 필요하다.

가계 자산 중 부동산 비중과 변동금리 대출 비중이 높은 국내 상황을 고려하면 고금리 및 주택시장 침체가 장기화되는 경우 다중채무자, 고위험 차주, 영세자영업자를 중심으로 급격한 상환능력 부실화에 직면할 수 있으며, 추가 주택가격 하락 기대로 급매현상이 확산될 가능성도 존재한다. 특히, 경매시장의 낙찰률이 지속적으로 하락하여 고LTV 차주를 중심으로 소위 깡통주택 가능성이 커지고 있으며, 대출 부실화와 자산효과를 통해 민간소비 및 경기 위축으로 연결될 가능성도 높아졌다. 금융기관들도 부동산시장 침체로 인한 대출채권 부실화 및 담보가치 하락으로 자산건전성이 크게 저하될 가능성도 있다.

그림 14 부동산 PF 대출 및 채무보증 추이



상업용 부동산시장은 향후 금리인상 및 시장 불확실성 확대 등으로 둔화세가 이어질 것으로 전망되며, 일부 상업용 부동산 관련 금융 익스포저의 잠재 리스크가 현재화될 가능성도 크다. 상업용 부동산의 경우 주택에 비해 레버리지 비율이 높은데다 경기 변화에 따른 가격 변동 폭이 크고, 가격 하락시 자금 회수가 어렵다는 특징을 갖고 있다. 업황 침체시 사업장 부실로 인한 연쇄부도, 간접투자상품의 경우 환매요구 증가, 만기 도래시 차환 실패 등의 위험에 직면할 수 있다. 향후 가계대출의 DSR 중심의 상환능력범위 내 대출

관행 정착, 채권안정펀드 등 비은행 금융기관에 대한 긴급유동성 공급채널 추가확보, 부동산 개발 자금조달 과정에서 지나친 부채가 발생하지 않도록 상장리츠 등 민간 투자자본을 활용할 수 있는 제도적 장치도 마련될 필요성도 있다.



참고문헌

1. 한국은행, 경제전망보고서(2022년 11월)
2. 한국금융연구원, 2022년 금융동향과 2023년 전망(2022년 11월)
3. 자본시장연구원, 경제 및 자본시장 전망(2022년 12월)

논단 2

2023년 정책 이슈

Korea
Research
Institute for
Construction
Policy



2022년 건설정책 평가와 대응 전략

이복남 서울대학교 건설환경종합연구소 교수
(bnleek@snu.ac.kr)

- I. 들어가기
- II. 2022년 건설정책 평가
- III. 당면한 이슈 진단과 2023년 예측
- IV. 2023년에 기대 가능한 3好(호)·3機(기)
- V. 어떤 대응책을 준비해야 하는가?
- VI. 마무리



■ 국문요약 ■

2022년 건설정책 이슈는 ①생산구조 개편·업역 철폐, ②부실·불법업체 퇴출, ③공정거래 정착, ④건전한 노사관계 정립 등으로 요약된다. 그러나 기대했던 정책 목표와 달리 몇 가지 제도적 장애로 인하여 한계가 있었다. 이런 상황 가운데 건설산업은 코로나 팬데믹, 러시아의 우크라이나 침략 등의 Risk로 인하여 교환율·고물가, 저성장, 시장 침체의 어려운 상황에 처해있다. 다만, 이러한 위기는 일정 부분 극복될 것으로 예상되기 때문에 또 다른 기회로 다가올 수 있다. 따라서 국내 건설이 새로운 도약의 기회를 만들어 내기 위해 지금까지와는 다른 대응책이 필요하다. 정부와 산업체 공동으로 “민간주도·정부지원”이라는 정책 흐름에 따라 정부 의존에서 벗어나 사업자 단체를 중심으로 역량 강화 및 민간주도 경제 활성화가 필요하다.

주제어 : 2022 건설정책 평가, 2023 건설정책 대응 전략, 민간주도·정부지원, 건설 기업 역량 강화, 민간주도 경제 활성화

I. 들어가기

21세기 초반부터 급격한 변화가 일상화되어 있다. 작년 1월 미국 라스베이거스 국제전자제품박람회(CES) 개막식 연설에서 소비자기술회장 게리 샤피

II. 2022년 건설정책¹⁾ 평가

로가 “앞으로 2년간에 일어날 변화는 과거 200년 변화를 뛰어 넘을 것”이라 주장 할 만큼 변화가 거세다. 10년전부터 정보에서 데이터로, IT가 어느 사이에 인공지능(AI)로, 아날로그가 디지털로, 제3차 산업혁명이 공식화되기도 전에 제4차 산업혁명이 등장했다. 3년전에 발생한 코로나 팬데믹, 2월에 발생한 러시아·우크라이나 전쟁 등이 국민의 삶과 경제 전반을 변화시킬 것이 확실하다. ‘70년대 말부터 발생했던 오일쇼크, ’97년 말 외환위기(IMF), 2008년 미국발 금융위기로 국내 경제는 경험해보지 않았던 큰 시련을 겪었다.

위기 때마다 한국건설이 국민경제를 활성화시키는데 큰 역할을 해 왔다. 오일쇼크는 해외건설을 통한 오일머니로, 외환위기는 부동산시장 활성화로 경제위기를 벗어나는데 큰 역할을 했다. 외생변수가 촉발시킨 변화의 폭풍과 함께 한국경제는 새로운 내생변수로 새로운 정부가 출범했다.

과거 정부가 국가 및 재정주도 정책에 의존했었다면 윤석열정부의 국정기조는 민간과 민간자본주도, 시장은 글로벌 시장으로 확대하는 정책으로 변했다. 경제 도약을 위해 디지털 생태계 구축을 선언했다. 정책의 대 변화는 정부와 산업에 새로운 대응책을 요구하게 된다. 위기 때마다 한국건설은 어려움에 비례해 돌파하는 복원력을 더 강화시켜 왔다. 2022년 건설정책을 평가한 후 현재의 이슈진단과 2023년 어떤 대응책이 필요한지를 짚어보고자 한다.

2022년 한 해에 대한 정책평가는 “일관된 정책 혁신, 미흡한 제도 혁신”으로 요약된다. 2018년부터 시작된 “제5차건설산업기본계획”이 마무리 되는 해이기도 하다. 산업기본계획의 핵심, 즉 2022년 건설정책 이슈는 ①생산구조 개편·업역 철폐, ②부실·불법업체 퇴출, ③공정거래 정착, ④건전한 노사관계 정립 등으로 요약된다.

생산구조 개편으로 다단계하도급 구조 철폐를 위한 직접시공 확대, 업역 철폐로 종합과 전문공사업 간 교차 진입 허용 등이 꼽힌다. 부실·불법업체 퇴출은 입찰난립과 다단계하도급의 원인으로 지목된 유령회사(일종의 페이퍼 컴퍼니, PC) 난립방지와 건실한 업체 육성이 핵심이었다. 공정거래 문화 정착은 발주자와 원도급자, 원도급자와 하도급자 간 거래를 갑을의 수직관계가 아닌 전문분야의 보완적 관계 유지를 위한 수평적 역할 분담에 두었다. 건전

1) 국토교통부(2018), “제5차 건설산업진흥기본계획(2018-2022)”.

한 노사관계는 근로시간 제한으로 근로자의 건강보호와 최소생계비를 초과하는 임금 지불 등이다. 기본계획에는 강조되지 않았지만 현장에서 발생하는 사망사고를 혁신적으로 줄이기 위해 “중대재해처벌법”이 발효되었다.

정책이 실현되기 위해서는 실현시킬 제도와 운용기반이 반드시 뒷받침 되어야 한다. 정책이 목표하는 성과를 제대로 거두지 못했던 배경에는 몇 가지 제도적 장애를 극복하지 못한 한계가 있었다.

첫 번째 장애로 정책혁신을 총괄적으로 관리할 수 있는 정부 내 사령탑 조직이 없었다. 가장 핵심 요소로 지목된 발주와 입·낙찰 및 계약, 즉 거래제도에 대한 역할과 책임이 건설주관부처에서 벗어나 있었다. 두 번째 장애는 발주기관의 역할과 책임, 역량 부족이 지적된다. 공무원의 순환보직제로 인해 사업을 총괄관리하는 책임과 오너십, 그리고 경험과 역량 미비가 지적된다. 종합과 전문공사업이 교차 진입을 가능하도록 위해서는 입찰패키지의 세분화가 필요하지만 발주책임자의 업무 비중을 줄여주고 관리 역할을 보완해주는 제도적 장치를 마련하지 못했다. 세 번째 장애는 전문화를 유도하기 위해서는 과거 실적에 대한 평가체계가 마련되어야 했었다. 전문화를 평가 할 수 있는 수단으로 “건설산업정보시스템(KISCON)” 고도화를 통한 변별력 확대를 고려했지만 제대로 실현하지 못했다. 페이퍼 컴퍼니(pc) 난립 방지를 위한 제도도 미흡했다. 시스템(예, 보증회피, 근로자카드제 활용 등)보다 방문 확인 방식에 의존하여 한계가 있었다. 네 번째 직접시공 확대를 위한 제도 마련이 아쉬운 부분으로 지적된다. 미국이나 영국 등에서 직접시공 확대를 위해 발주자가 규모에 따라 사업관리전문조직(PMC)을 유연하게 활용할 수 있다. 공공공사의 경우 직접시공 대상은 70억원 이하, CM방식을 도입 할 수 있는 대상은 200억원이상으로 제한하여 상호 어긋나 있는 모순이다. 건전한 노사관계 정착도 정책 목적에 걸 맞는 사용자와 근로자 사이에 공정한 거래 환경 구축이 전제 되어야 하지만 노동단체 난립과 요구로 정상 궤도에 진입하지 못한 상태다. 끝으로 평가되어야 할 부분은 발주자의 역할과 책임을 재정립하지 못했다. 국내 공공공사의 경우 설계와 시공, 발주 및 계약 등을 일괄적으로 책임지는 사업책임자(Project Manager) 임명제를 도입하지 않았다. 역할과 책임이 분산되어 있음으로 인해 건설공사에 대한 단일 책임 창구가 없어 정책과 제도 실현과 상당한 거리가 있다.

III. 당면한 이슈 진단과 2023년 예측

국내 건설을 포함해 전 세계가 3종류의 어려움(3難, 난)에 처해 있다. 3難을 일으키게 만든 주요 원인으로 코로나 팬데믹, 러시아의 우크라이나 침략이 지적된다.

3難의 첫 번째가 3高(고)에 해당하는 달러가치 상승(고환율), 급격한 물가상승과 극심한 물류란(고물가)이다.

두 번째가 3低(저)로 인해 국민과 산업경제 모두가 겪고 있는 고통이다. 低소비로 인해 산업경제 동맥과 소비자 정맥 모두가 정체되어 低성장으로 나타났다. 저소비와 저성장은 생산량은 없는데 고정비용이 지출되는 低생산성 현상이 심화되고 있다. 고정비로 지출해야 하는 간접비(사무실 유지 및 인건비 등)는 지속적으로 지출해야 하기 때문에 산업체의 생산성이 낮아진다.

세 번째가 3不(불) 현상이다. 금융조달이 제한되고 자금흐름이 끊기면서 시장이 침체되는 불황 현상이 확산되고 있다. 금융조달과 시장경제 침체는 곧 바로 건설사업자를 부도공포에 빠지게 만든다. 특히 유동성 자본비가 낮은 중견이하 건설사업자 경영수지에 치명적이다. 국내 건설시장은 민간자본, 즉 금융에 의존하는 민간공사 비중이 전체의 70% 이상²⁾이다. 자금조달 부족은 중견이하 건설사업자 경영에 치명적인 영향을 미칠 수밖에 없다.

IV. 2023년에 기대 가능한 3好(호)· 3機(기)

내리막이 있으면 반드시 오르막이 있다. 2022년에는 예측하지 못했던 외생변수가 만들어 낸 3難에 희망적인 조짐이 나타나게 될 것으로 예측된다. 예측되는 3好題(호제)는 팬데믹 공포 소멸, 러시아와 우크라이나 전쟁 종식 혹은 휴전, 그리고 세계 각국이 침체된 경제를 활성화시키기 위한 단기대책으로 교통이나 주거, 에너지 등 국토인프라에 대대적인 투자를 시작 할 것이라는 예상이다.

코로나 팬데믹은 완전히 종식은 되지 않더라도 감염 공포에서 해방될 것이라는 기대다. 인류가 충분히 극복할 수 있겠다는 판단을 지난 3년간의 경험을 통해 터득했기 때문이다.

러·우 전쟁은 어느 일방국의 승리나 패배가 아닌 자유진형과 사회주의 진

2) 한국건설산업연구원(2022), “2023년 건설·부동산 경기전망”, 42쪽: 2021년 기준 민간수주액 비중이 73.6%로 집계 됨.

영 간의 타협이 이뤄지게 될 것으로 예상된다. 출발은 국가 대항전이었지만 이념이 다른 국가 연합인 진영 간의 대결로 발전하게 되었다. 러·우 모두 막대한 인명과 재산 피해, 그리고 무기와 경제 소모가 감당할 수 없는 수준까지 이르렀다. 러시아 정부는 단기전을 예상한 탓에 자국민의 지지를 받았지만 장기전에 돌입하면서 국민의 기대를 잃어 지속하기 힘들게 되었다. 서방연합국 역시 국민 피로가 누적될 수밖에 없다.

긍정적인 신호가 나타나면 세계 각국들이 단기 대책으로 산업연관효과와 고용유발계수가 타 산업에 비해 높고 투자 효과가 그 즉시 나타나는 국토인프라 구축이나 개선에 나서게 될 것이다. 러·우 전쟁 폐허를 치유하려는 복구 사업이 피해 국가와 피해 지역 중심으로 새로운 시장이 형성될 것으로 추정된다. 세계 건설시장 활성화 조짐이 하반기부터 서서히 나타나게 될 것이라는 예상이다.

3好는 한국건설에 세 가지의 좋은 기회, 즉 3好機(호기)를 제공하게 될 것으로 예상된다. 윤석열정부의 국정비전과 정책 방향³⁾이 “다시 도약”과 “민간 주도”다. 그동안 건설은 국가정책과 제도, 정부 재정에 일방적으로 의존하여 성장해 왔었다. 새 정부가 110大 국정과제를 통해 비전은 “다시 도약”, “시장은 글로벌”, “산업과 기술 생태계는 디지털”임을 분명히 했다. 도약을 위한 무대를 내수시장에서 글로벌로 확대시켰다. 그리고 아날로그 기반의 산업과 기술이 수명을 다했다는 사실을 공식화 시키고 새로운 생태계는 디지털이라는 점을 분명히 했다. 눈여겨 볼 대목으로 그동안 사용되어왔던 “인적자원”이라는 용어 대신 “인재”를 사용함으로써 “보통·평균·평준화”에서 벗어나 “역량 중심”으로의 정책 전환을 시사했다. 민간의 자율성과 창의성을 최대한 발휘할 수 있도록 정부가 지원하겠다는 것이다. 그동안 민간단체와 사업자는 정부에게 “투자확대와 규제완화”를 일방적으로 요구해 왔다. 이제는 투자는 민간자본, 규제완화는 민간단체의 사업 목적을 분명히 할 때 지원이 가능함을 암시하고 있는 것이다.

두 번째 기회는 세계건설시장이 각국의 단기 정책으로 인해 활성화될 것으로 예상되어 국내 업체들이 해외시장에 진출 할 수 있는 기회가 많아질 것으로 예상된다. 2022년 7월 국토부장관의 대통령 보고에서 해외건설 3.0시대를 열어가겠다고 한 것도 시장 성장 기회를 최대한 활용하겠다는 의지로 해석된다. 국내 건설에는 타 국이 가지기 어려운 장점이 인적자원 보유다. 단기間に 급성장한 배경에는 막대한 국토인프라 구축이 있었다. 한국의 국토인프라

3) 제20대대통령직인수위원회(2022), “윤석열정부 110대 국정과제”.

V.
어떤 대응책을
준비해야
하는가?

라 축적도는 세계 주요 144개국 가운데 6위⁴⁾를 차지할 정도로 높다. 경제력 순위 13보다 7단계가 높다. 국토인프라 축적과정을 통해 국내 건설은 실적 경험을 통해 검증된 지식을 가진 50대 이상의 풍부한 유경험 인적자원을 보유하고 됐다. 풍부한 인적자원을 글로벌 시장에서 경쟁이 가능하도록 융합기술과 디지털 지식으로 재무장시키면 새로운 인재로 전환할 수 있다. 3好·3機를 어떻게 활용하고 대응하는지에 따라 2023년 한국건설과 산업체, 그리고 개인의 미래가 달라질 것으로 예상된다.

3好·3機가 예상되지만 장담할 수 없는 게 한계다. 다만 지금의 3難에 반드시 끝이 있다는 사실은 확실하다. 3難의 끝은 상반기보다 하반기에 조짐이 나타나게 될 것으로 예상된다. 2023년은 검은 토끼의 해다. 토끼는 절대 건지 않는다. 가까운 거리라도 경충경충 뛴다. 토끼가 몸을 움츠리는 이유는 뛰기 위해서다. 국내 건설사업자 대부분 한껏 움츠려 있다. 아무리 움츠려도 소낙비는 그치지 않을 것이다. 변화의 일상화, 전 세계 산업과 기술의 생태계가 과거로의 회귀가 불가능하다.

국내 건설이 새로운 도약의 기회를 만들어 내기 위해 지금까지와는 다른 대응책이 필요하다. 정부와 산업체 공동으로 “민간주도·정부지원”이라는 정책 흐름에 맞는 행동이 필요하다. 건설의 글로벌 챔피언 산업화를 위한 역할 분담과 시장 활성화를 위한 규제 혁파가 과감하게 추진되어야 한다.

돌발 변수가 없는 한 새 정부는 재정건전성 확보를 위한 조치로 재정준칙을 도입할 것으로 예상된다. GDP 대비 정부 재정 적자 차이를 3% 이내로 묶는 정책이다. 국고수입이 늘어나도 예산 편성에서 의무지출(국가운영비, 이차지출비 등)이 차지하는 비중이 50%를 넘어 재량지출⁵⁾(예, 건설투자비 등)액이 오히려 줄어들게 된다⁶⁾. 건설투자가 재정보다 민간자본에 의존할 수밖에 없다. 민간투자를 활성화시키기 위해서는 현재와 같이 원가산정에 의한 공사비 산출과 공사비 회수를 위한 사용료 책정방식(이 방식은 입구)을 출구(이 방식은 사용료를 사전에 확정시킴)방식으로 전환하여 민간의 창의성과 자

4) WEF(2019), “The Global Competitiveness Report 2019-2020”, p. 322.
5) 국회예산정책처(2022), “2021/2022년 경제·재정수첩 인용(재량지출 비중, 52.3%/2021, 50.1%/2022)”, 항목 45).
6) 국회예산정책처(2022), “2023년도 예산안 총괄분석 I(재량지출 46.5%)”, 11쪽

육성을 최대한 보장하는 방식으로 전환해야 한다. 해외시장 진출은 팀 코리 아를 강화하되 대기업과 중소기업, 공공기관이 함께 하는 팀을 구성하여 역할 분담을 분명히 하는 다양한 모델 개발이 필요하다.

대·중·소 건설업체 모두에게 필요한 것은 유동성 흐름을 체계적으로 관리하기 위한 현금 흐름관리 기술과 역량을 고도화시켜야 한다. 대기업은 건설공사의 기획 및 관리, 그리고 시공설계 역량을 고도화시켜야 한다. 중소기업, 특히 전문공사업체는 직접시공과 시공공법 전문화 역량 고도화가 필요하다. 이를 위해서 인재 확보와 양성이 절대적으로 필요하다. 최소비용을 최대효과를 노리기 위해서는 인재 확보와 양성을 동시에 추진해야 한다. 시장 반등 기회가 왔을 때 산업체를 움직이는 것은 사람이기 기술이 아니다. 비용을 줄이기 위한 수단으로 구조조정은 시간의 문제일 뿐 소생할 수 있는 기회를 잃게 된다. 인구생태계 변화, 팬데믹 등은 우리나라뿐 아니라 선진국에서 공통으로 나타나는 문제가 있다. “인적자원(양)과 인재(질)” 부족 문제다. 한 번 떠난 직장인이 제자리로 다시 돌아올 가능성이 극히 낮다. 택시운전사 부족 문제가 남의 일만이 아닌 보편화된 문제라는 사실을 곧 알게 된다. 중소기업체와 전문공사 업체가 경영과 공사비 손실을 최소화시키기 위해서는 현장안전사고 예방시스템 구축이 필요하다. 국내 건설현장에서 발생하는 사망사고가 20억 원 미만 공사에서 높은 빈도로 발생⁷⁾한다는 점을 고려하면 중소기업체의 대응력이 절실하다. 개별 사업자별 구축은 한계가 있다. 사업자단체가 개발하여 실비로 회원사가 공유하도록 하는 방안이 합리적이라 판단된다. 새 정부의 국정과제 49(산업재해 예방 강화 및 기업 자율의 안전관리체계 구축 지원)에 안전사고 예방을 민간 자율에 맡기고 정부는 지원역할만 하는 것을 분명히 했다는 점에서 사업자 단체가 회원사를 위해 적극 나서야 할 때로 판단된다.

VI. 마무리

위기 뒤에는 반드시 새로운 기회가 온다. 기회는 절대 산업체를 기다려 주지 않는다. 준비된 산업체에게 도약 기회를 만들어 준다는 의미다. 새 정부는 평균·평준화보다 역량 있는 산업체에게 성장기회가 돌아가도록 하겠다는 점을 분명히 했다. 그동안 유지해 왔던 “중·소기업 보호·육성” 정책이 “역량 있는 중소기업 육성” 정책으로 전환될 것이다. 대통령의 정책 방향은 건설과 국

7) 김일환(2022), “제4차 산업혁명 시대의 스카트 건설안전 전략(한국공학한림원 제32회 한반도국토포럼 공개세미나)”, 14쪽: 전체 사망사고의 61% 비중.

토인프라에 절대적인 영향을 미칠 수밖에 없다. 정부 의존에서 벗어나 사업자 단체를 중심으로 한 민간주도 경제 활성화, 건설시장 활성화를 해가야 한다. 업역 보호를 주장하거나 복귀를 주장하기보다 자생력을 갖춰야 한다. 인프라 시장은 국가와 국민이 존재하는 한 사라지지 않는다. 토끼는 더 멀리 가기 위해 몸을 더 움츠린다. 기회는 천천히 오지 않는다. 변화의 크기와 속도가 과거와 전혀 다르다. 제4차 산업혁명과 지식기반의 디지털 생태계는 잠시 내리는 소나기와 다르다. 변화의 일상화를 인정하고 경영 및 기술전략을 바꿔가는 기민함이 필요한 시대다.

참고문헌

1. 제20대대통령직인수위원회(2022), “윤석열정부 110대 국정과제”
2. 국토교통부(2018), “제5차 건설산업진흥기본계획(2018~2022)”
3. 국회예산정책처(2022), “2021/2022년 경제·재정수첩”
4. 국회예산정책처(2022), “2023년도 예산안 총괄분석 1”
5. 김일환(2022), “제4차 산업혁명 시대의 스카트 건설안전 전략(한국공학한림원 제32회 한반도국토포럼 공개세미나)”
6. 한국건설산업연구원(2022), “2023년 건설·부동산 경기전망”
7. WEF(2019), The Global Competitiveness Report 2019-2020

2023년 건설업 주요 이슈 및 종합건설업체 대응 전략

최은정 한국건설산업연구원 산업정책연구실 연구위원
(kciel21@cerik.re.kr)

- I. 서론
- II. 2023년 건설업 주요 이슈
- III. 종합건설업체 대응 전략

2

■ 국문요약 ■

올 초 러-우 전쟁으로 국제 원자재 가격의 인상, 미국의 기준금리 인상에서 시작된 국내 금리 상승 및 부동산 PF 시장 금융규제 강화 등으로 건설업체의 수익성 악화가 시작하였다. 즉, 고금리·고환율·고물가, 이른바 ‘3고(高) 시대’가 도래하면서 건설업계의 자금난 우려가 커지고 있는 것이다. 한편, 건설업을 둘러싼 환경도 급속히 변화하고 있다. 스마트 건설기술의 활성화, ESG경영의 중요성 등이 강조되고 있기 때문이다. 이와 같은 대내·외적 환경 변화에 대응해 2023년 건설업체는 우선적으로 경영 전반의 리스크 관리 강화가 필요하겠다. 단순히 업체의 외형을 축소하기 보다는 내부 효율성 제고를 위한 노력이 이루어져야 한다. 또한, ESG경영을 위한 자체적 전략 수립을 통해 시대적 요구에 대응해야 한다. 마지막으로 현장관리 방식 개선을 통한 생산성 제고가 필요하다. 이를 위해 협력업체 관리 강화, 현장의 품질관리, 안전 및 상생을 위한 시스템 구축 등에 초점을 두고 준비가 이루어져야 할 것이다.

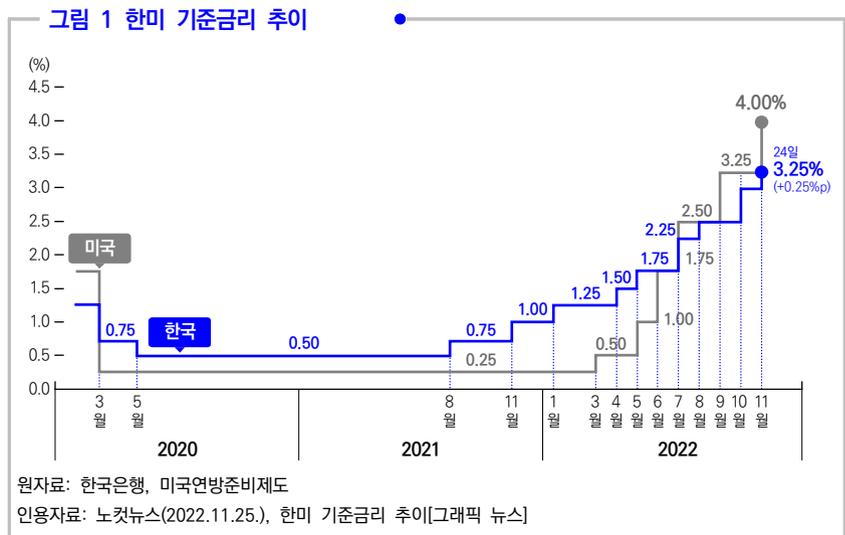
주제어 : 건설환경, 경제 여건, 경영전략, 건설업체

I. 서론

2020년 초 시작된 코로나19(Covid-19)는 전 세계적인 팬데믹(pandemic)으로 확산되어 사회적, 경제적 피해를 양산하였다. 그러나 최근 코로나19(Covid-19)라는 긴 터널을 지나 엔데믹 시대로 접어들면서 건설업계에도 기대감이 감돌고 있는 듯 했다.

지난해까지 이어져 온 저금리 기조로 시중의 자금이 부동산 시장으로 유입되면서 주택 가격이 크게 상승하였고 이에 따라 부동산 개발사업이 활발히 추진되었기 때문이다. 실제로 통계청 자료에 따르면 2021년 건설수주액은 197.1조원(공공 34.4조원, 민간 162.7조원)으로 역대 최고치를 기록하였다.

하지만 뜻하지 않게 국내·외 경제 상황에 반전이 일어났다. 올 초 러시아-우크라이나 전쟁의 발발로 원자재 가격이 폭등하였고, 미국이 물가상승 억제를 위해 기준 금리를 급격히 인상하면서 국내 금리 역시 빠른 속도로 상승한 것이다¹⁾.



이로 인해 건설업체의 수익성 악화가 시작되었으며 특히, 지난 9월 발생한 일명 ‘레고랜드 사태’로 채권 시장이 불안해지면서 부동산 PF 사업을 하는 업체들의 경영 악화가 가속되기 시작하였다. 즉, 고금리·고환율·고물가, 이른바 ‘3고(高) 시대’가 도래하면서 건설업계의 자금난 우려가 커지고 있는 것이다.

한편, 건설업을 둘러싼 환경도 급속히 변화하고 있다. 과거 보다 기업의 사회적 책임이 강조되면서 건설업도 근로자의 안전, 윤리경영 등이 강조되고 있기 때문이다.

본 고에서는 2023년 건설업과 관련된 주요 이슈를 살펴본 후 이에 대응하기 위한 종합건설업체의 경영 전략을 모색해 보고자 한다.

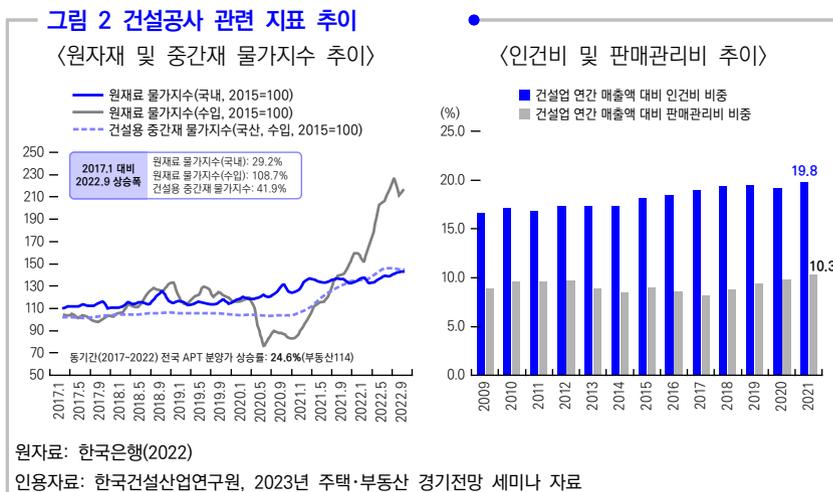
1) 김정주(2022), ‘부동산PF위기’ 원인 진단과 정책적 대응방안, 한국건설산업연구원

II. 2023년 건설업 주요 이슈

1. 건설경기 주요 이슈

(1) 원자재값 급등 및 공사 관련 비용 증가로 건설업체 부담 증가

전술하였듯이 러-우 전쟁으로 국제 원자재 가격의 인상은 건설비 상승으로 이어져 건설업체의 부담이 크게 높아진 상태이다. 또한, 건설업체의 인건비 및 관리비 비중은 <그림 2>에서와 같이 최근 10년간 지속적으로 증가하고 있어 향후 건설업체에 부정적인 요인으로 작용할 가능성이 높은 상황이다.



(2) 금리 인상 및 부동산 PF 시장 금융규제 강화로 건설업체 자금조달 애로 증가

설상가상으로 정부의 금리 인상은 최근 부동산 PF 시장의 신용을 더욱 악화시키고 있다. 부동산 개발의 상당 부분이 PF를 통해 자금 조달을 하고 있는데 높은 금리로 인해 PF 사업의 부실화가 야기될 수 있기 때문이다. 특히, 레고랜드의 채무보증 불이행 사태가 발생하면서 금융권이 부동산 관련 대출을 중단하거나 기준을 강화하고 있어 건설업체의 자금조달 어려움은 가중되고 있다.

실제로 최근 종합건설업체를 대상으로 조사한 건설기업 경기실사지수(CBSI)를 살펴보면 올 하반기 이후 전체적으로 지수 하락이 두드러지게 나타났다. 특히, 업체 규모별로는 대형건설업체가, 지역별로는 서울 지역의 지수 하락이 크게 나타나 수도권 지역 주택 위주 건설업체들의 부진한 상황이 계속되고 있다는 것을 알 수 있었다.

표 1 규모별·지역별 건설경기 BSI 추이

구분	22년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		12월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	74.6	86.9	85.6	69.5	83.4	64.7	67.9	66.7	61.1	55.4	52.4	66.2	60.2	
규모별	대형	75.0	84.6	91.7	58.3	100.0	54.5	72.7	75.0	58.3	66.7	50.0	66.7	50.0
	중견	80.0	90.0	80.0	63.4	70.0	71.8	62.5	64.1	67.5	48.6	48.7	70.3	59.0
	중소	67.9	86.0	84.7	89.7	79.3	68.4	68.4	60.0	56.9	50.0	59.6	61.1	73.7
지역별	서울	83.5	92.3	91.6	60.0	87.3	63.3	75.4	72.1	61.0	59.0	51.8	65.5	56.6
	지방	65.3	81.2	79.1	80.6	79.3	66.1	60.0	60.9	62.6	51.7	53.2	67.0	64.1

주: 건설사 규모는 대형건설업체(시공능력 순위 약 1~30위 업체), 중견건설업체(시공능력 순위 약 31~300위 업체), 중소기업(시공능력 순위 약 301위 이하 업체)로 구분

자료: 한국건설산업연구원, 2022년 11월 건설기업경기실사지수

2. 건설환경 변화 주요 이슈

(1) 건설업 ESG경영의 중요성 부각

건설경기와 관련된 대내·외적 변화와 함께 코로나19 이후 기업의 불확실성이 가속화 되면서 지속가능한 경영을 위한 비(非)재무적 요소인 ESG (Environment : 환경, Social : 사회, Governance : 지배구조)의 중요성이 부각되기 시작하였다. 건설업도 탄소 저감, 친환경 자재에 대한 소비자 니즈 (needs) 증가, 현장 내 근로자 안전 강화 및 건설인력 고령화 등의 이슈가 부각되면서 ESG라는 시대적 요구에 부응할 수 밖에 없게 된 것이다.

그러나 건설업체의 대다수가 중소기업체인 상황에서 ESG 경영을 적극적으로 추진하기에는 경영상 애로사항이 존재하고 있다. 건설업체를 대상으로 한 설문조사 결과²⁾에서도 코로나19 이후 ESG 경영에 대한 관심이 이전보다 증가하였다고 답하였으나 건설업체의 규모가 작아질수록 ESG 경영을 위한 자체적인 대응 방안 마련이 용이하지 않은 것으로 나타났다. 구체적으로 건설업 ESG 경영 추진 시 애로사항에 대해 건설업체의 규모가 작아질수록 ‘구체적으로 뭘 해야 할지 모르겠다’라는 응답이 전체의 37.5%를 차지하였다. 건설업 ESG 경영을 위한 건설업체 준비 사항에 대해서도 ‘별도의 준비 부재’라는 응답이 전체의 과반수를 차지하였다.

따라서 향후 건설업 ESG 경영의 활성화를 위해 건설업체 스스로 규모별 대응 방안과 함께 정부 차원에서 ‘가이드라인 마련’이 필요한 시점이다.

2) 최은정(2022), 건설업 ESG 경영 실태와 대응 방안, 한국건설산업연구원

(2) 스마트 건설기술 활용 증대

최근 국토교통부는 제7차 건설기술진흥기본계획 수립(2023~2027)을 통해 건설산업의 디지털 전환(Digital Transformation, DX)을 통한 스마트 건설 실현을 주요 골자로 하고 있다. 이를 통해 타(他) 산업 및 해외 건설 대비 낮은 생산성을 높이고, 인력 대신 장비 투입을 통한 건설 현장 내 안전사고 저감을 목표로 하고 있다. 구체적으로 공공공사에 BIM을 전면 도입하고 이를 위한 제도를 정비하겠다는 계획이다. 또한, 건설기계 자동화 및 OSC 활성화를 위한 방안도 마련하겠다고 밝혔다.

그러나 국토교통부의 이러한 노력에도 불구하고 앞서 ESG경영처럼 대형 건설업체에 비해 상대적으로 열악한 중소 건설업체의 경우 스마트 건설기술의 활용은 저조한 상황이다. 건설업체 대상 설문조사 결과³⁾에서도 현재 건설산업의 스마트 건설기술 활용 수준을 살펴본 결과, 전체적으로 보통 이하(5점 만점 중 2.6점)의 점수인 것으로 나타났다. 업종별·규모별 건설업체 스마트 건설기술 활용 수준은 종합건설업체와 전문건설업체 모두 중소기업체가 대형업체의 60% 수준(종합건설업체 기준)에 그치는 것으로 나타났다. 또한, 대형 종합건설업체를 제외한 중견·중소 종합건설업체 및 대형·중견·중소 전문건설업체 모두 스마트 건설기술 활용 수준이 보통 이하인 것으로 나타났다.

향후 환경, 안전, 생산성 향상이라는 측면에서 스마트 건설기술은 더 활성화 될 수 밖에 없을 것이다. 따라서 정부의 정책적 지원과 더불어 건설업체 스스로도 대응방안 마련이 필요한 때이다.

III. 종합건설업체 대응 전략

1. 경영 전반의 리스크 관리 강화

앞서 살펴본 바와 같이 2023년 건설시장의 여건은 한동안 긍정적이지 않을 것으로 보인다. 따라서 건설업체는 우선적으로 경영 전반의 리스크 관리 강화가 필요하겠다.

이를 위해 먼저, 단순히 업체의 외형을 축소하기 보다는 내부 효율성 제고를 위한 노력이 이루어져야 한다. 즉, 간접비(고정비) 등의 관리, 안정성 위주의 건전한 재무 상태 유지를 통해 방어적 전략 수립이 모색되어야 하겠다.

3) 건설인적자원개발위원회(2021), 스마트건설 교육훈련 제도화 및 활성화 방안

다음으로 생산성 향상이다. 특히, 생활 환경 변화에 따른 소비자 요구 증대가 건설공사의 수익성 악화로 이어질 경우를 대비해 기술력 구축 및 프로세스 개선을 통한 생산성 제고가 필요하다. 또한, 최근 위생, 안전, 스마트 등에 대한 중요성이 높아지면서 건설현장 내 생산성 향상을 위한 노력이 필요하다. 일본의 경우 건설현장의 생산성을 2025년까지 20% 향상하는 목표를 설정해 ‘하이테크’, ‘스마트’ 건설현장이 되기 위한 노력을 하고 있다(그림 3) 참조.

그림 3 일본의 건설현장 생산성 향상을 위한 노력 ●

〈하이테크 기술을 반영한 스마트 건설 현장(예)〉 〈트위터를 이용한 실시간 재해 정보〉




자료: 국토교통성, 건설현장에서 일하는 사람들의 자량·매력·보람 검토위원회 제언(2019): 건설현장에서 생생하게 활약하기 위해.

마지막으로 우수인력의 확보이다. 특히, 스마트 건설기술 확산에 대응한 인력 확보가 중요하겠다. 전술하였듯이 향후 건설현장에서 스마트 건설기술의 활용은 더욱 커질 수 밖에 없을 것이다. 따라서 우선적으로 필요한 기술(예를 들어 BIM, 드론 등)을 중심으로 관련된 인력을 양성 혹은 확보하기 위한 노력이 요구된다.

2. ESG경영을 위한 준비 필요

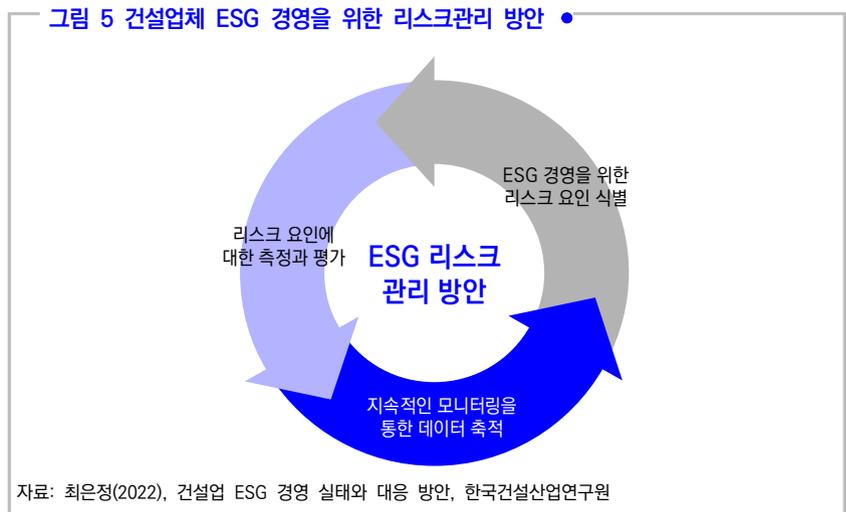
(1) ESG경영을 위한 자체적 전략 수립

대형건설업체의 경우 해외건설 수주 등을 위해 평가기관으로부터 ESG 분야별로 우수한 평가를 받기 위한 노력을 하고 있다. 반면, 건설업의 약 99%를 차지하고 있는 중소건설업체의 경우 대형건설업체와 비교해 볼 때, 평가기관으로부터 ESG에 대한 우수한 평가를 받아야 할 필요성을 크게 느끼지 못할 것이다. 따라서 일률적으로 특정 분야에 집중하는 것을 요구하기보다는 건설업체가 개별적으로 처한 상황에 따라 우선적으로 주력할 수 있는 분야를 파악한 후 실행 방안을 모색하는 것이 적합할 것이다. 즉, ESG의 영역 중 어

떠한 분야에 중점을 둘 것인지 파악한 후 해당 분야의 구성 요인 중 가장 취약하고 개선이 시급한 부분이 무엇인지를 선정하는 작업이 필요하겠다. 이를 토대로 구체적 실행 방안을 마련해야 할 것이다(그림 4) 참조).



또한, 건설업체 규모별로 ESG 평가지표에 대한 선택과 집중을 하였다면 이에 대한 지속적인 리스크관리가 필요하겠다. 이를 위한 대응 방안은 크게 2가지로 나누어 볼 수 있는데 첫째, 교육 및 관리 시스템의 구축, 둘째, 관련 지표에 대한 지속적인 모니터링을 통해 성과평가 및 데이터 축적이 이루어져야 한다. 이러한 과정은 조직 내 문제점 파악 및 향후 개선 방안 등에 대한 가이드라인 역할을 해줌으로써 중장기적으로 기업의 ESG 경영을 위한 리스크 관리에 기여할 수 있을 것이다.



3. 현장관리 방식 개선을 통한 생산성 제고

마지막으로 현장관리 방식 개선을 통한 생산성 제고가 필요하다. 이를 위해 먼저, 협력업체 관리 강화가 필요하다. 건설산업 업종 개편과 맞물리면서 개별 업체의 실적이 중요해짐에 따라 협력업체에 대한 시공역량 평가 및 주력공종 파악 등에 중점을 두어야 할 것이다.

또한, 현장의 품질관리, 안전 및 상생의 중요성 부각으로 이를 지원하기 위한 원도급사 차원의 지원 시스템 구축이 필요하겠다. 일례로 현장관리 매뉴얼 점검 및 강화 등의 방안이 있겠다.

한편, 근로시간 단축, 새롭게 등장한 MZ세대의 워라밸 요구 증대 등을 반영해 건설 현장도 기존의 관행에 변화가 필요하다. 휴일 수 증가, 초과 근무 제한, 임금 상승 등 건설업의 취업 환경 개선에 힘써야 한다. 일본의 경우 일하는 방식의 개혁을 위해 작업복의 디자인을 개선하여 '세련되고 입고 싶은 유니폼'이 될 수 있도록 노력하고 있다. 즉, 현장에서 일하는 사람이 자부심을 가지고 일할 수 있는 환경을 조성해 주고 있는 것이다.

끝으로 변화하는 환경에 대한 '선제적 대응'을 통해 2023년, 건설산업이 코로나19라는 긴 터널을 벗어나 새롭게 도약할 수 있기를 기대한다.

참고문헌

1. 건설인적자원개발위원회(2021), 스마트건설 교육훈련 제도화 및 활성화 방안
2. 국토교통성, 건설현장에서 일하는 사람들의 자량·매력·보람 검토위원회 제언(2019) : 건설현장에서 생생하게 활약하기 위해.
3. 김정주(2022), '부동산PF위기' 원인 진단과 정책적 대응방안, 한국건설산업연구원
4. 노컷뉴스(2022.11.25.), 한미 기준금리 추이[그래픽 뉴스]
5. 최은정(2022), 건설업 ESG 경영 실태와 대응 방안, 한국건설산업연구원
6. 한국건설산업연구원, 2022년 11월 건설기업경기실사지수
7. 한국건설산업연구원, 2023년 주택·부동산 경기전망 세미나 자료
8. 한국은행

2023년 전문건설업 주요 이슈 및 전문건설업체 대응 전략

홍성호 대한건설정책연구원 미래전략연구실 선임연구위원
(hsh3824@ricon.re.kr)

- I. 들어가는 말
- II. 2023년 전문건설업 주요 이슈
- III. 전문건설업 대응 전략

3

■ 국문요약 ■

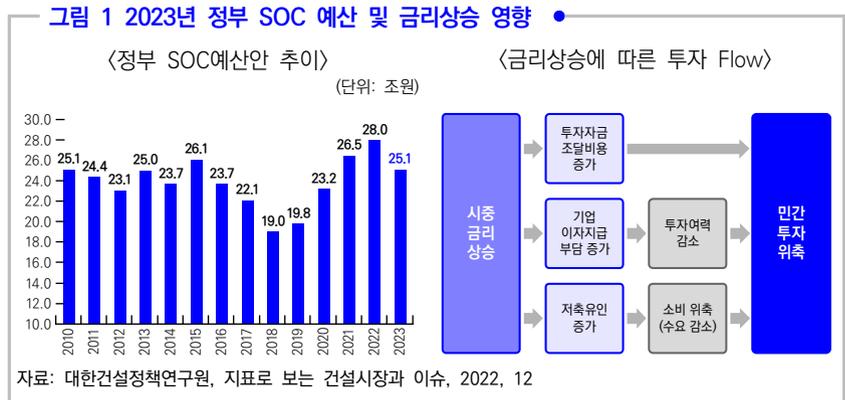
금리인상에 따른 자금시장 악화, 건설기업 도산 우려, 상호시장 진출 불균형 등으로 전문건설업 경기 부진은 2023년에도 지속될 전망이다. 종합건설업체의 부도 또는 부실 여파로 인해 전문건설업체의 연쇄 도산이 매우 우려되는 상황이다. 또한 전문건설업체의 안전관리 역량 확보에 대한 요구는 커질 전망이다. 이와 같은 전문건설 경기와 내부적 환경에 대응하여 전문건설업체는 간접비(고정비) 등의 관리, 안정성 위주의 건전한 재무 상태 유지 등 ‘버티기 전략’을 추진할 필요가 있다. 아울러 미래를 준비하기 위해 시장 세분화와 평가를 통해 목표시장을 결정하고, 여기에 필요한 핵심기술을 오픈 이노베이션을 통해 확보하여 상품 및 프로세스를 개선하는 집중화 전략을 채택할 필요가 있다. 나아가 전문건설업 공동으로 상호시장 진출 불균형을 해소하기 위한 제도 개선을 적극 추진해야 하며, 안전역량 강화를 위해 하수급자 안전보건경영시스템 개발 및 보급, 안전혁신 아카데미 운영, 안전기술 혁신 지원, 안전문화 캠페인 등의 추진이 요구된다.

주제어 : 건설환경, 경제 여건, 경영전략, 전문건설업체

I. 들어가는 말

2022년 건설경기는 선행지표와 동행지표의 불일치가 심화되는 가운데, 전체적으로 부진한 상황이었다. 실제로 선행지표인 건설수주는 건설공사비 상승에 따라 증가세를 보였으며, 건축허가 면적도 전년도에 비해 증가하였다. 그러나 동행지표인 건설투자는 '22년 3분기 기준 3.5% 줄어들었으며, 건축착공

면적 역시 10% 이상 감소하였다. 건설경기 부진과 함께 주요 생산요소인 건설 자재, 인건비, 기계경비 등이 상승하였으며, 금리상승으로 자금조달 여건마저 악화되었다. 이와 같은 현상은 <그림 1>과 SOC 예산 감소와 부정적 금리 환경으로 인해 2023년에도 유지될 것으로 보인다. SOC 예산은 10% 이상 감소한 25.1조원으로 3년 내 최저수준을 기록해 공공투자 부진이 지속될 것이며, 민간투자도 금리 환경에 따라 주거용 회복, 비주거용 건축의 위축이 예상된다.



이러한 건설시장의 부정적 전망과 더불어 건설산업 내부의 환경도 급속히 변화할 것으로 보인다. 코로나19 팬데믹 이후 국민 일상생활이 변화됨에 따라 경제·사회를 비롯한 건설산업 대전환이 예고되어 있기 때문이다. 이로 인해 건설정책·제도, 시장과 산업구조, 기술, 조직·인력이 근본적으로 변화할 예정이다. 그러므로 23년은 거시경제 여건 변화, 기술·생산요소 혁신 등 메가 트렌드에 직면할 것이므로, 냉철한 고민과 철저한 준비가 필요한 시점이라 판단된다. 따라서 본고는 건설시장과 내부 환경의 변화에 따라 건설시공 주체인 전문건설업이 직면할 2023년 주요 이슈를 살펴보고, 이의 대응전략을 전문건설업체와 업계 전반으로 구분하여 제안하고자 한다.

II. 2023년 전문건설업 주요 이슈

1. 전문건설경기 주요 이슈

(1) 전문건설업 계약액 증가율 둔화와 영업이익률 악화

2022년 전문건설업도 공사비 상승에 따라 계약액은 증가하였으나, 수익성이 크게 악화되면서 체감경기는 악화되었다. 전문건설 경기가 개선된 것으로

오인할 수 있으나, 물가상승에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 기인한 바가 크다. 또한 2년에 걸친 공사비 상승은 수익성 악화로 직결되고 있으며, 자금조달 어려움과 수익성 악화에 노출되어 리스크가 확대되고 있다. 여기에 생산체제 개편 이후 상호시장 진출에 있어 종합건설업이 전문건설업에 비해 시장 침투율이 큰 상황이다. 이로 인해 전문건설업 개별기업이 체감하는 경기상황(SC-BSI)은 최근 3년 이래 최저치를 기록하고 있다.

이러한 현상은 2023년에도 지속될 것으로 예상된다. 대한건설정책연구원(2022)이 발표한 결과에 따르면, <표 1>과 같이 2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 2% 증가한 119.2조원으로 전망되나 실질 계약액 증가율은 미미할 것으로 판단된다. 도급별로는 하도급 계약액 증가율이 큰 폭으로 줄어 들면서 전체 전문건설업 계약액이 증가율은 둔화될 것으로 보인다. 아울러 공사비 상승으로 인해 2023년 전문건설업 영업이익률은 22년에 비해 악화될 것으로 보이며, 한계기업도 크게 증가할 것으로 판단된다.

표 1 2023년 전문건설업 계약액 전망

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
원도급	28.4조원 (5.9%)	34.4조원 (21.1%)	31.7조원 (-7.8%)	33.4조원 (5.4%)	35.1조원 (5.0%)	35.8조원 (1.9%)
하도급	64.7조원 (-3.7%)	63.2조원 (-2.3%)	62.8조원 (-0.6%)	72.1조원 (14.8%)	81.8조원 (13.4%)	83.4조원 (2.0%)
합 계	93.1조원 (-0.9%)	97.6조원 (4.8%)	94.4조원 (-3.3%)	105.5조원 (11.8%)	116.9조원 (10.8%)	119.2조원 (2.0%)

자료: 대한건설정책연구원, 2023년 건설경기 전망, 2022. 12

(2) 금리 인상 및 하도급 대금 지연으로 인한 자금조달 어려움 증가

금리 인상이 가파르게 이뤄지고 있다. 기업 대출금리는 9년 8개월 만에 5%를 돌파하며 12년여 만에 가장 높은 금리를 기록했다. 한국은행이 지난달 30일 공개한 ‘2022년 10월 중 금융기관 가중평균금리’를 보면, 중소기업 대출금리는 5.49%로 9월(4.87%)보다 0.62%포인트(p) 올랐다. 2012년 9월(5.49%) 이후 가장 높은 수치다. 실제로 업체들은 대출금리 인상의 영향으로 지난해 9월 90% 가량이 금리 4% 미만 상품을 활용했으나, 올해 9월 기준 80% 가량이 4~6%대의 높은 금리를 이용하고 있다. 더 나아가 제2·3 금융권에서 이보다 훨씬 나쁜 금리로 자금을 조달하는 전문건설업체도 상당수이다. 더욱이 종합건설업체의 하도급 대금지연도 발생할 우려가 높아 전문건설업체 자금조달이 더욱 어려워질 전망이다.

(3) 종합건설업체 부도로 인한 연쇄도산 가능성 심화

PF(프로젝트파이낸싱) 자금시장 경색과 금융기관들의 대출 제한 조치 등에 따라 유동성 위기를 극복하지 못한 경남 소재 한 중견 종합건설업체가 최종 부도 처리됐다. 이에 따라 70~100여 곳에 달하는 해당 업체의 협력업체(전문건설업체)까지 피해를 볼 상황이다. 이런 흐름이 단시간에 반등할 수 있는 상황이 아니라면 점이 더 큰 문제로 꼽힌다. 주택산업연구원은 '2023년 주택 시장 전망과 정책 방향' 보고서에서 고금리와 집값 급락·프로젝트파이낸싱(PF) 중단으로 내년 상반기 중 건설업체 부도가 급증하고, 하반기부터 제2금융권 부실로 전이될 가능성이 있는 것으로 분석했다. 실제로 2021년에는 300곳이 폐업신고를 했으나 올해는 현재(12월14일)까지 벌써 320건을 훌쩍 넘어섰다. 12월 말까지 합산할 경우 작년보다 최대 10% 가량 더 증가할 수도 있다는 분석까지 나온다.

이와 같은 종합건설업체의 부도 또는 부실 여파로 인해 전문건설업체가 연쇄 도산할 가능성이 2023년에 심화될 전망이다. 전문건설업체의 경우 종합건설업체와 운명공동체로 묶여 있지만 부도 등의 나쁜 소식은 보통 미리 알지 못하는 경우가 다수여서 피해를 고스란히 떠안는 경우가 많다. 지난 2015년 경남기업의 부도 당시에도 상황은 비슷했다. 다수의 전문건설업체들은 뒤늦게 사실을 인지, 대처조차 하지 못했다. 일부 업체들은 연쇄도산 문제를 겪기도 했다. 따라서 전문건설업체들도 협력사인 중견·중소 종합건설업체들의 도산에 대비해 연쇄 피해를 방지할 방안 마련이 필요할 것으로 예상된다.

(4) 종합·전문 상호시장 진출 불균형 가속화

2018년 6월에 건설산업 혁신방안 발표를 계기로 시작된 건설생산체계 개편 작업이 계속되고 있다. 40여 년 동안 변화가 없었던 건설산업 생산체계를 개편하는 과정에서 부작용이 나타날 수밖에 없다. 새로운 건설생산체계의 시행에 따라 나타나는 부작용 중 특히 주목받고 있는 문제는 업역폐지로 종합건설사업자와 전문건설사업자의 상호시장에 대한 진출이 이뤄지는 가운데 나타나고 있는 종합건설사업자 우위의 수주 불균형이다. 2022년 9월까지 종합건설사업자가 전문공사를 수주한 비율은 건수 기준으로 30.7%인데 비해, 전문건설사업자가 종합공사를 수주한 비율은 불과 10.0%에 불과하다.

표 2 상호시장 허용공사 분석 결과(22년 1월~9월)

(단위: 건, %, 억원)

발주 (낙찰자 선정 완료 건)					교차 수주 (종합↔전문)			
공사	분야	건수	금액	평균금액	업체	건수	금액	평균금액
종합 공사 (5,239건)	토목	3,258	23,348	7.2	전문 업체 (5,252건)	367(11.3%)	1,661.5(7.1%)	4.5
	건축	1,422	10,308	7.2		14(1.0%)	114.8(1.1%)	8.2
	조경	534	2,553	4.8		129(24.2%)	449.3(17.6%)	3.5
	산설	25	799	32.0		15(60.0%)	638.2(79.9%)	42.5
	소계	5,239	37,008	7.1	소계	525(10.0%)	2,864(7.7%)	5.5
전문 공사 (7,075건)	토목	3,899	15,210	3.9	종합 업체 (2,175건)	1,109(28.4%)	3,341.4(22.0%)	3.0
	건축	2,274	9,933	4.4		933(41.0%)	3,885.5(39.1%)	4.2
	조경	819	3,060	3.7		132(16.1%)	552.4(18.1%)	4.2
	산설	83	781	9.4		1(1.2%)	4.7(0.6%)	4.7
	소계	7,075	28,985	4.1	소계	2,175(30.7%)	7,784(26.9%)	3.6
합계		12,314	65,993	5.4	합계	2,700(21.9%)	10,648(16.1%)	3.9

자료: 대한건설정책연구원, 2023년 건설경기 전망, 2022. 12

당초 종합건설사업자와 전문건설사업자가 서로 상대방의 시장에 진출할 수 있도록 허용한 것은 종합건설사업자와 전문건설사업자 간에 대등한 경쟁이 이뤄질 것으로 봤기 때문이다. 그러나 종합건설사업자는 전문건설사업자보다 등록기준이 높고 업무범위가 넓기 때문에 전문공사 입찰에 제한이 없는 반면 전문건설사업자는 종합공사 입찰에 참여하기 어렵게 되는 불공정한 경쟁이 발생하고 있다. 건설생산체계 개편의 성공적인 완수와 종합건설업 및 전문건설업 간의 균형적 발전을 통한 건설산업의 도약을 위해서는 종합건설사업자 우위의 수주 불균형이 시정되어야 한다. 2023년은 종합·전문 상호시장 불균형 해소를 위한 정책적 배려와 각종 시도가 활발히 추진될 것으로 전망된다.

2. 전문건설업 내부 환경 이슈

(1) 건설현장 정상화를 위한 노동 개혁 추진

① 건설노조 불법행위 근절을 위한 각종 정책 추진

건설산업은 공사를 하는 업(業)이며, 본원적인 생산요소인 노동에 대한 의존도가 높은 생산구조라는 점을 감안하면 상생의 노사관계도 매우 중요한 과제이다. 노사의 협력적 상생관계는 개별 건설업체의 생산 효율성뿐만 아니라 건설업 전반의 경쟁력 제고, 그리고 건설산업의 지속가능성에도 직접적인 연관성을 갖고 있다. 이처럼 상생의 노사관계 정립은 다른 어떤 산업이나 업종보다 건설업에서 매우 중요하고 시급하다.

그러나 최근 건설현장에서 골조공정을 중심으로 발생하고 있는 건설노조의 노조원 채용을 빌미로 자행되는 양태는 매우 우려할 만한 수준이라고 할 수 있다. 건설노조의 요구를 수용하지 않으면 생산활동에 심각한 타격을 감수해야 하는 상황이다. 특히 골조공정은 공정의 초기단계부터 진행되며, 가장 긴 공정이다. 골조공정의 차질은 공사 전반에 피해를 야기할 수밖에 없고, 공사기간을 연장시키게 된다. 건설업이 주택과 SOC를 공급하는 역할을 한다는 점에서 사회적 비용도 유발될 수 있다. 이에 2023년에는 건설노조에 대한 개혁 요구가 거세질 전망이다. 아울러 타워크레인 기사에게 지급하는 월례비 관행이나 건설노조의 조합원 가입 강요, 채용 강요 같은 불법 행위를 근절하는데 각종 조치가 이루어질 것으로 예상된다.

② 외국인 근로자 고용 확대

통계청 경제활동인구조사에 의하면 2018년 기준 55세 이상 건설근로자는 646천명이었으며, 입직의 정체로 고령 근로자 비중이 지속적으로 상승하고 있다. 아울러 건설현장에 대한 내국인의 기피현상이 상대적으로 심하여, 부족한 노동력을 보완하는 수단으로 외국인 근로자가 활용되고 있다. 그러나 외국인 근로자 중 상당수는 불법체류 또는 불법취업의 형태이며, 이들에 의한 내국인근로자 피해와 사회적 비용 감소를 위한 대안모색이 시급할 것으로 판단된다. 이번 윤석열 정부는 노동개혁을 주요 정책으로 삼고 있으므로 건설현장의 외국인 근로자 활용을 적극 모색할 것으로 전망된다. 특히 2023년은 외국인 근로자 고용제한 전면 해제, 방문취업동포 취업허가인정서 발급 한도 폐지, 일시적인 공사 중단 시 동일 사업주의 타 공사 현장으로 인력 이동 등도 가능케 하는 규제개선이 추진될 전망이다.

(2) 안전 관련 법, 제도 논쟁 가속화

「중대재해처벌법」이 시행된 1년 동안의 평가와 함께 산업 안전에 대한 규제의 효과성과 목적성에 대한 논의가 확대될 것으로 보인다. 동시에 산업 안전에 대한 법, 제도 정비의 필요성 제기될 것이다. 기업 차원에서는 처벌의 합리성에 대한 문제 계속 제기되고 시민단체 및 근로자 단체 등과 정부에서는 안전사고 절감에의 실질적인 성과를 개선하기 위해 관련 법률들을 강화해야 한다는 목소리가 커짐에 따라 기업과의 시각차가 더욱 벌어질 것으로 보인다. 처벌 강화와 처벌 완화 간 팽팽한 의견 대립이 발생할 것이다. 이와 함

III. 전문건설업 대응 전략

계 2024년 1월에는 50인 미만 사업장에 확대 적용되게 될 예정이기에 이에 대한 논쟁도 가열될 전망이다. 현재도 중대재해가 계속해서 발생하고 있는 상황에서 로드맵에 따라 「중대재해처벌법의」 확대 적용시 나타나게 될 문제점에 대한 논의는 크게 확대될 것이다.

1. 전문건설업체 대응전략

(1) 버티기 전략 추진

암울한 경제 침체의 시기에는 모두가 고통스럽다. 그중에서도 부정적 경제 여건과 함께 자재 값 인상, 자금 조달 어려움, 미분양 증가 등으로 지금도 힘든 건설사에는 적신호가 켜질 전망이다. 우선 러시아-우크라이나 전쟁으로 촉발될 글로벌 공급망 붕괴는 자재 값 인상을 가져와 건설비용 예측도 불가능할 정도가 됐다. 철근, 시멘트 등 주요 자재 대부분이 2년 전보다 평균 40% 이상 오른 상황이다. 또 기준금리가 인상됨에 따라 차입금 의존도가 높은 종합 및 전문건설업체의 금융비용이 늘어나 부담으로 작용하고 있다. 최근에는 자금 조달 문제로 시작부터 좌초되는 개발사업과 강원도 레고랜드 등 빌린 돈을 갚지 못하는 개발사업이 늘어나고 있다. 더욱이 저금리와 유동성으로 인해 급등했던 주택 가격이 빠르게 조정되는 등 주택 경기 침체에 따른 미분양 증가도 경영난을 부채질하고 있다. 실제로 지난해 8월 전국의 미분양 주택은 1만4천864가구에 불과했던 것이 올해 8월에는 3만2천722가구로 2배 이상으로 늘었다. 여기에 정부가 발표한 내년 사회간접자본(SOC) 예산은 올해 28조원에 비해 10.2% 감소하는 등 민간 건설 경기 위축과 함께 공공 물량도 감소할 전망이다.

문제는 이런 현실이 장기화될 경우다. 2008년 글로벌 금융위기를 겪은 이후 건설 경기는 6년 이상의 장기 불황을 겪은 바 있다. 당시에 주택 가격은 하락세를 면치 못했고, 부진한 경제 여건에 금리 환경마저 부정적이었기 때문에 주택 공급에 비해 수요가 모자랐다. 전국적으로 미분양이 속출했고, 주택 사업에 몰두했던 건설사에 악몽으로 다가왔다. 공공 물량도 감소해 문제의 심각성이 더해졌다. 결국 체력이 바닥난 종합 및 전문건설업체부터 하나 둘 쓰러지기 시작했고, 그 결과 100대 건설사 중 절반 가까운 기업이 구조조정에 돌입했다. 이를 보면 현재 상황이 어디서 본 듯한 데자뷔 같아 매우 우려스럽다.

내년 전문건설업체에 주어진 키워드는 생존을 위한 ‘버티기 전략’이다. 먹구름이 가득한 2023년 경제 상황을 맞아 모든 경제 주체가 힘들겠지만, 그중에서도 건설사가 어려움을 가장 무겁게 인내해야 함을 의미한다. 따라서 전문건설업체는 리스크 관리 강화가 필요하다. 이를 위해 외형을 축소하기 보다는 내부 효율성 제고를 위한 노력이 이루어져야 한다. 즉, 간접비(고정비) 등의 관리, 안정성 위주의 건전한 재무 상태 유지를 통해 방어적 전략 수립이 모색되어야 한다.

(2) 집중화를 통한 핵심역량 확보

전문건설업체의 ‘버티기 전략’은 생존을 위한 마지막 카드이긴 하지만 어떤 면에서 미래를 준비하기 위한 포석이어야 한다. 미래를 만드는 기업만이 생존할 수 있기 때문이다. 경제는 분명 내리막이 있으면 다시 상승하기 마련이다. 그 시간이 길고 짧음의 차이는 있지만 불황을 이겨낸 자에게는 호황을 만끽할 기회가 주어질 것이 분명하다.

따라서 전문건설업체는 시장 세분화와 평가를 통해 목표시장을 결정하고, 여기에 필요한 핵심기술을 오픈 이노베이션을 통해 확보하여 상품 및 프로세스를 개선하는 집중화 전략을 채택할 필요가 있다. 혁신을 통한 상품 및 프로세스 개선이 없는 상태에서의 전문건설업체의 집중화, 시장 확장은 성장에 도움이 되지 않고 있기 때문이다. 집중화 전략을 통해 목표시장에서 충분한 핵심역량을 확보한 이후, 기업의 목적에 따라 차별화된 성장전략을 추구하는 것이 요구된다. 매출증대를 목적으로 하는 전문건설기업은 집중화 영역의 핵심기술을 바탕으로 관련시장, 신시장으로 점차 시장을 확대해 나가는 전략을 추구해 나가야 하며, 필요한 경우 리스크 감소를 위해 다른 기업 파트너십 구축을 통해 새로운 시장을 진출하는 것도 고민할 필요가 있다. 수익성 증대를 목적으로 하는 기업은 목표시장에서 관련기술, 신기술 개발을 통해 수익성을 점차 증가시키는 전략을 추구해 나가야 한다.

2. 전문건설업 공동의 노력

(1) 상호시장 진출 불균형 해소를 위한 종합공사 수주 활성화

종합건설사업자의 전문공사 수주와 전문건설사업자의 종합공사 수주에서 나타나는 큰 격차를 계속 방치하면 전문건설업의 경쟁력이 약화되어 전체 건

설산업의 기반이 붕괴되는 상황에 봉착하게 된다. 이를 해소하기 위해서는 다음과 같은 제도 개선이 2023년에 추진될 필요가 있다.

첫째, 전문건설사업자에게 개방된 종합공사 입찰에서 종합공사를 구성하는 것으로 인정되는 전문건설업종의 수를 적정하게 해야 한다. 종합공사를 구성하는 전문건설업종의 수를 과도하게 산정해 전문건설사업자가 입찰에 참여하기 어려운 경우가 많다. 종합공사에서 요구하는 전문업종을 1개 또는 2개 이내, 많은 경우에도 3개 이내로 한정하는 것이 바람직하다.

둘째, 종합공사에 참여하려는 전문건설사업자에게 종합업종에 준하는 등록기준을 요구하고 있는데, 전문건설사업자가 구비해야 할 등록기준의 요건을 현실에 맞게 완화해야 한다. 종합공사를 낙찰받을 수 있을지 불확실한 상황에서 인력과 자본금을 늘려서 보유하라고 강제하는 것은 비현실적이다.

셋째, 전문건설사업자 간의 공동도급을 적극적으로 활용해야 한다. 공동도급은 둘 이상의 전문건설사업자가 각자 보유한 전문건설업종을 활용해 공동으로 종합공사를 구성하는 업종 요건을 충족함으로써 종합공사 입찰에 참여하는 것이다.

(2) 전문건설업체의 안전역량 향상 및 원하도급 협력적 안전관리

전문건설업체에 대한 건설현장 근로자 안전 확보 요구는 지속적으로 커질 전망이다. 따라서 무엇보다 전문건설업체의 안전역량 제고가 필요하다. 그러나 영세한 하수급자들이 자신의 노력만으로는 안전역량을 향상시키기 어려우므로 업계 공동의 노력이 요구된다. 따라서 업계 공동으로 하수급자 안전보건경영시스템 개발 및 보급, 안전혁신 아카데미 운영, 안전기술 혁신 지원, 안전문화 캠페인 등을 추진하는 ‘전문건설 안전혁신 센터’ 설립을 적극적으로 검토해야 한다.

아울러 사업주의 안전책무를 강조하는 일련의 규제강화에 따라 원·하수급자가 무재해라는 공동 목표를 달성하기 위해 지속적으로 협업하는 ‘협력적 안전관리’의 중요성이 날로 높아지고 있다. 협력적 안전관리는 Top-Down 안전관리(원수급자의 하수급자 지원)와 Bottom-Up 안전관리(하수급자의 책임의식 향상과 자율적 안전관리)의 상호 균형이 요구된다. 아울러 안전책임·권한·역할·비용의 합리적 분담이라는 기본원칙 하에 다음과 같은 4대 요소의 정착이 필수적이다.

첫째, 원·하수급자의 책임범위 혼란과 업무의 비효율성을 방지하기 위해 안전책임·권한·역할의 명확화가 필요하다. 이를 위해 안전보건조치 종류별로 실시자와 비용 부담자를 각기 구분한 업무분장을 마련하고 유해위험방지계획서에 포함시켜 발주자가 최종 승인하도록 해야 한다. 또한, 원·하수급자 안전보건조치 업무분장이 하도급 계약 시 반영되지 않거나 발주자 승인내용과 상이한 경우 부당특약으로 간주하는 것도 요구된다.

둘째, 원·하수급자의 안전책임·권한·역할에 따른 합리적 비용 분배가 요구된다. 하수급자 산업안전보건관리비를 의무 계상 및 지급으로 변경하고, 안전책임·권한·책임에 비례해 사용하도록 산업안전보건법 시행규칙 제89조, ‘건설업종 표준하도급 계약서’ 제20조를 개정해야 한다. 또한, 안전보건조치 업무분장에 따라 하수급자가 산업안전보건관리비를 견적하고 원수급자에게 제출하면, 발주자 검토를 통해 최종 승인하는 상향적 견적방식 도입도 필요하다.

참고문헌

1. 대한건설정책연구원(2022), 지표로 보는 건설시장과 이슈, Vol 2, No4
2. 대한건설정책연구원(2022), 2023년 건설경기 전망
3. 대한건설정책연구원(2022), 건설공사 원·하수급자 협력적 안전관리를 위한 선결과제

건설산업 안정화를 위한 금융기관 대응 전략

김태준 대한건설정책연구원 경제금융연구실 연구위원
(tjkim@ricon.re.kr)

- I. 건설산업에 찾아온 금융위기
- II. 정부의 금융위기 대응 현황
- III. 금융기관 대응전략
- IV. 결 론

4

■ 국문요약 ■

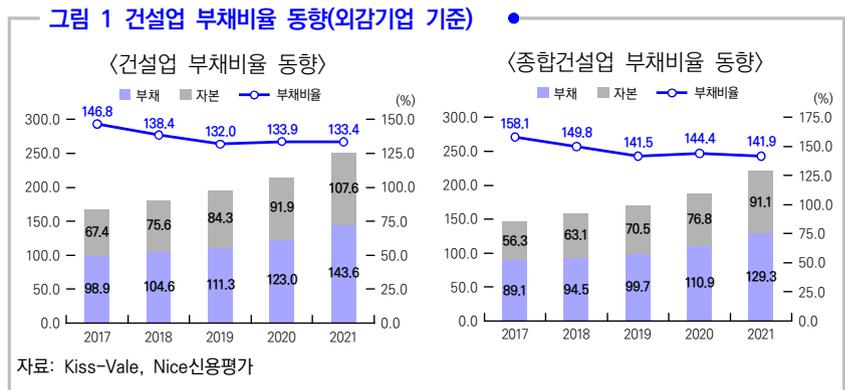
건설업은 타산업에 비해 부채비율이 높아 금리 변동에 민감하게 반응하는 산업이다. 최근 유례를 찾을 수 없는 금리 상승 및 우크라이나 전쟁으로 인한 원가 상승과 함께 2022년 10월 강원도 ABCP 관련 이슈는 국내 신용 시장과 부동산 PF에 큰 충격으로 다가왔다. 정부가 50조원+ α , 금융회사들이 95조원의 시장안정 대책을 마련하였으나, 금융시장 안정에 초점이 맞추어져 있어 일부 대기업을 제외하면 건설업체의 유동성 위기를 극복하기에는 한계가 있다. 이를 극복하기 위하여 정책금융기관은 현재 문제가 되는 PF보증의 한도를 확대하고 장기대출 전환 등을 통해 해결하고 채권발행이 불가능한 건설업체를 대상으로 P-CBO발행을 확대해야 한다. 건설관련 공제조합은 정부의 건설업 금융지원 방안에 적극 참여하는 한편, 단기 용자상품을 운용하여 자금난에 몰린 조합원 들을 지원하되, 리스크관리를 강화할 필요가 있다. 일반 금융기관 역시 정부 정책에 참여하되, 채권단의 역할에서 위기에 빠진 기업들을 위해 지촉법을 활용한 회생절차를 적극 검토해야 한다. 건설산업의 불경기는 금리상승기에 당연한 수순이나 과도한 경착륙은 건설산업의 경쟁력 및 국내 인프라 운영에 악영향을 가져온다. 건설 경기의 연착륙을 위하여 건설업과 금융업의 상생전략이 추진되어야 한다.

주제어 : 건설업, 건설금융, 유동성 위기, 프로젝트파이낸싱

I. 건설산업에 찾아온 금융위기

건설산업은 타산업에 비해 높은 부채비율을 지니고 있다. 건설공사에는 대규모의 자본이 투입되고 이를 통해 건설자재, 인력, 장비를 장기간 운용하기 때문에 투자금 회수에는 많은 기간을 필요로 한다.

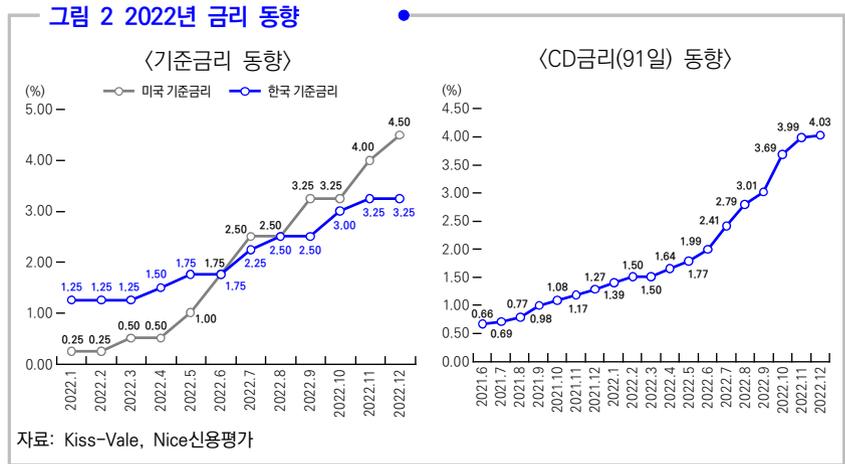
국내 전체산업의 부채비율은 2021년 말을 기준으로 80.1% 수준이나 건설산업의 부채비율은 133.4%에 달하고 있으며 원도급 공사를 주력으로 하는 종합건설업의 부채비율은 141.9%에 달하고 있다. 더구나 이러한 부채비율은 최근 건설경기 호황으로 인해 하락하였음에도 타 산업에 비해 약 1.7배 높은 수준이다.



이러한 재무구조의 취약성으로 인해 건설산업은 금리변동에 매우 취약한 특성을 지니고 있다. 금리가 낮아지면 건설업체의 높은 부채비율에도 조달비용이 감소하며, 대체투자자와 주택시장이 활성화된다. 반대로 금리가 높아지게 되면 건설업체의 자금 조달에 부담을 주게 되며, 대체투자의 매력도가 떨어지고, 주택시장은 불황기에 접어들게 된다.

그런데 우려하던 상황이 발생하였다. 한국의 금리는 유례없는 상승을 하고 있다. 원인은 미국의 금리 인상이다. 미국의 연방준비위원회는 코로나팬데믹과 우크라이나 전쟁으로 발생한 인플레이션에 대응하기 위해 사실상 제로 금리 수준이었던 0.25%에서 10개월 만에 4.50%까지 상승시켰다. 그리고 이러한 금리 인상은 내년에도 지속시킬 것으로 결정하였다. 전 세계 기축통화의 금리 인상은 우리나라에도 영향을 주었다. 한국은행은 1.25%였던 기준금리를 단계적으로 인상하여 3.25% 상승시켰다. 현재 미국 기준금리와의 격차는

1.25%로 역전된 상황이며, 미국의 기준금리와 동조를 하지 않는다 하더라도 2023년의 금리 인상 기조는 사실상 확정이라 볼 수 있다. 그리고 최근 CD금리 동향을 살펴보면 작년 말 1.27% 이었던 금리가 12월 현재 이미 4%를 상회하고 있다.



더욱이 건설업체들은 이러한 금리 상승 시기에 더욱 불리한 대우를 받고 있다. 2022년 10월 강원도가 레고랜드 조성을 위해 지급 보증한 2050억 규모의 프로젝트파이낸싱(PF) 자산유동화기업어음(ABCP)이 부도처리 되었다. 그리고 국내 채권시장의 미매각, 단기기업어음(CP) 금리가 급등하였다. 심지어는 기업신용 최고등급인 AAA에 해당하는 한국전력공사의 회사채 발행이 유찰되기도 했다.

그리고 이러한 신용경색은 프로젝트파이낸싱과 건설사들이 가장 큰 타격을 받게 되었다. 국내 최대의 재건축 사업인 서울 강동구 둔촌주공아파트은 초우량PF로 인정받았으나, 만기 83일의 차환대출에 조달 초기 12%로 금리를 인상한 후에 조달할 수 있었다. 이는 초기 조달했던 금리의 3배가 넘는 수치이다. 이후 여타 프로젝트파이낸싱의 금리는 최고 금리인 20%에 달하게 되었다. 심지어는 수수료 명목 등을 통해 사실상 20%를 초과하는 대출이 이루어진다는 현장의 목소리도 있다.

건설사들의 신용등급은 하향되고 부정적인 평가가 지배적이다. NICE신용평가는 종합건설업내 주요 31개 기업의 평균 이자보상배율을 2021년 11.7배에서 2023년 5.1배로 발표하며 금리인상에 수익성이 하락할 것으로 전망했다.

II. 정부의 금융위기 대응 현황

강원도 ABCP 관련 이슈로 건설금융 신용시장에서의 불안이 확대되는 상황에서 정부는 10월 23일 50조원+ α 규모의 시장 안정화 대책을 발표하였다. 대책의 주요 프로그램은 채권시장 안정펀드 20조원, 회사채 및 기업어음(CP) 매입 16조원(건설사 보증 PF매입 1조원), 증권사 유동성 지원 3조원, 주택도시보증공사(HUG), 주택금융공사 사업자 보증지원 15조원, 증권사 보증 PF 매입 1.8조원으로 포함하고 있다.

또한 한국은행은 매입 가능한 적격담보 대상 증권에 국채 이외에도 공공기관채, 은행채 등을 포함하는 방안을 검토하였으며, 단기금융시장 안정을 위한 환매조건부채권(RP) 6조원, 채권시장 안정펀드 출자기관에 대한 환매부조 건채권 2.5원을 계획하였다.

금융위원회와의 간담회에서 5대 금융지주 회사는 95조원 규모의 시장 유동성 및 계열사 자금지원 계획을 밝혔다. 세부적으로는 한전 등 공기업과 대기업, 중소기업에 대한 자금공급을 확대하고 채권/어음/유동화증권 등을 매입하는 시장유동성 공급 확대에 73조원, 정부가 운영 개시한 채권시장안정펀드에 12조원 출자 그리고 지주그룹 내 계열사 간 유동성 지원에 10조원이다.

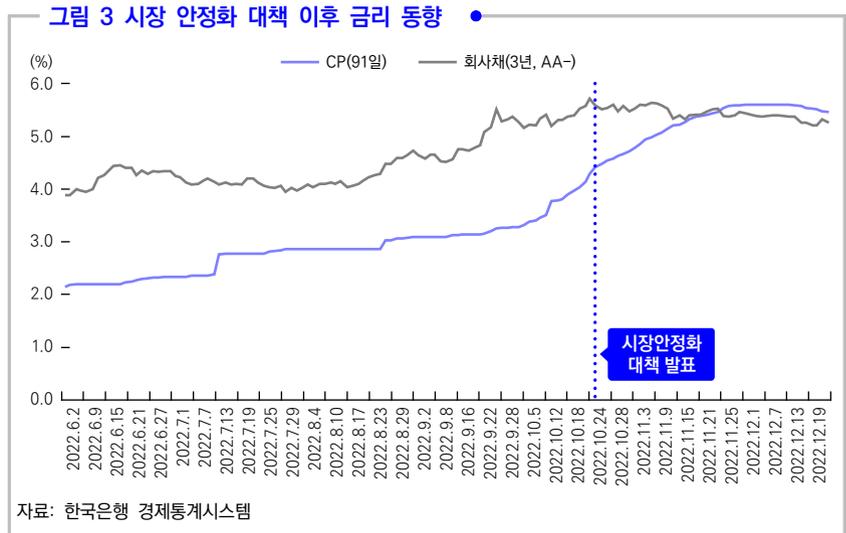
표 1 정부/한국은행의 주요 시장안정 대책 현황

(단위: 조원)

주체	대책	총계획	조성규모
정부 (기재부)	■ 채권시장 안정펀드	20.0	4.5
	■ 정책금융기관 회사채·CP 매입 프로그램	16.0	8.0
	■ 건설사 보증 PF 매입프로그램	1.0	1.0
	■ 증권금융의 증권사 유동성 지원	3.0	3.0
	■ 부동산 PF 사업장 보증지원	15.0	15.0
	■ 증권사 보증 PF 매입 프로그램	1.8	1.8
	■ LCR 정상화 유예조치, 은행·저축은행 예대율 완화 등	-	-
한국은행	■ 적격담보대상 및 대상증권 확대	-	-
	■ 단기금융시장 안정을 위한 RP 매입	6.0	2.5
	■ 채권시장안정펀드 출자기관 RP 매입	2.5	
금융 위원회 (5대 금융지주)	■ 시장유동성 공급 확대(기업 자금공급 확대, 채권 매입)	73	
	■ 채권(증권) 시장안정펀드 참여	12	
	■ 지주그룹 내 계열사 간 유동성 지원 강화	10	

자료: 통화신용정책보고서, 한국은행, 2022년 12월, 금융위원회 보도자료 2022년 11월 1일

시장 안정화 대책 이후 회사채 및 단기어음(CP)의 안정화가 이루어졌다고 볼 수 있으나 효과는 크다고 보기 어렵다. 회사채(AA-)의 경우 10월 중순 5.74%까지 상승하였던 금리가 하락하여 현재는 5.2% 수준으로 낮아졌으나 50bp에 불과하다. 단기어음은 시장 안정화 대책 이후로도 지속적으로 상승세를 이어갔다. 9월 말 3.30% 이었던 어음금리는 10월 들어 4%대를 넘어섰고 11월 초에 5%를 상회하였으며, 11월 말에는 회사채 금리를 역전하면서 12월 초에는 5.62%로 고점을 기록하였다.



결론적으로 현재 국내 금융시장은 시장안정화 대책 이후 신용경색 국면이 완화되었으나 단기금융시장을 중심으로 높은 신용위기가 지속되고 있다고 볼 수 있다.

그러나 이러한 대책들은 전반적인 금융시장 안정화를 목적으로 하고 있어 실제로 부동산 프로젝트파이낸싱 시장의 문제를 해결하는 데에는 한계가 있으며 건설사들의 유동성 문제는 어려움이 지속되고 있는 상황이다.

또 다른 문제는 현재 실행되고 있는 지원 정책의 규모는 본PF를 지원하기에는 한계가 있고 이마저도 대기업 위주의 지원정책이 될 가능성이 높다. 회사채나 어음의 문제 해결은 중소 및 중견기업들의 유동성 문제를 해결할 수기 때문이다. 따라서 여전히 대다수의 건설업체는 유동성 위기에 빠져 있으며 현재의 지원정책이 확대된다. 하더라도 중소 건설사들을 중심으로 부도의 위험에 노출되어 있다고 볼 수 있다.

III. 금융기관 대응전략

1. 정책금융기관 대응방안

정책금융기관은 산업은행, 중소기업은행등의 은행계열과 주택도시보증(HUG)과 한국주택금융공사(HF)로 구분할 수 있다. 일단 당면의 과제는 부동산 PF에 대한 과도한 불신으로 야기된 위기이다.

이를 해결하기 위해 HUG등에서 실시하기로 한 PF보증의 한도를 설정한 15조원을 확대할 필요가 있다. 특히 부동산 매수 심리가 하락된 만큼 미분양 PF에 대한 확대 보증이 필요하다. 물론 사업타당성이 충분하지 못한 PF에 대한 보증은 오히려 악영향을 줄 수 있으나, 최소한 장기대출로의 전환을 통해 당면한 건설사 부도를 면할 수 있도록 해야 한다. 대한건설정책연구원이 전망한 내년도의 주택경기는 저점을 기록할 것으로 보이며, 적정시간이 지난 이후 매수심리가 회복되고 저가로 분양을 시도하면 실수요자 중심으로 매수세가 회복하며 건설사의 피해를 최소화 할 수 있다.¹⁾

이러한 PF에 대한 지급보증 장기대출로의 전환은 금액이 확대된다 하더라도 대기업 위주의 정책이 될 수 있으며, 중소기업에 대한 정책적인 지원이 필요하다. 중소기업의 부채비율은 대기업보다 낮으나 부동산 경기 하락 및 원도급업자의 대금결제가 지연되게 되며 단기간에 유동성 부족 현상이 발생할 수 있다. 이렇게 유동성 상황이 악화되면 최종적으로 다수의 건설근로자의 임금문제로 이어지게 된다. 따라서 하청 위주의 중소 건설업들의 유동성 강화를 위해 공공부분은 공사대금의 선지급 부분을 확대하고 정책금융기관은 중소 건설업들을 위한 운영자금 대출, 민간부분 공사에 대한 공사계약실적을 담보로 대출을 실시하는 방안 등도 검토해야 한다. 또한 본래 중소/중견 건설사를 지원하기 위해 2010년 이후 실행되었던 P-CBO²⁾의 발행 규모 및 건설사 비중을 확대할 필요가 있다.³⁾

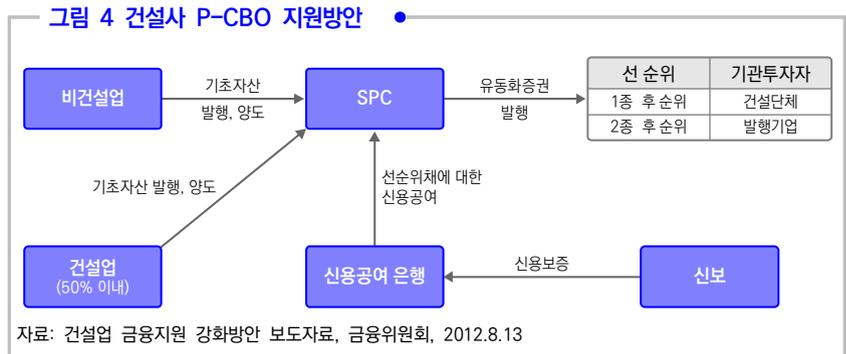
1) 대한건설정책연구원, “2023 건설·주택 경기전망 세미나 발표자료”, 2022. 11. 29.

2) P-CBO(Primary Collateralized Bond Obligation), 채권을 기초자산으로 하여 발행하는 자산담보 부증권인 CBO(Collateralized Bond Obligations; 회사채담보부증권 또는 채권담보부증권)의 일종으로, 신용도가 낮아 회사채를 직접 발행하기 힘든 기업의 자금 조달을 위해 도입되었음

3) 2010년 8월 「실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원 방안」 발표 시 도입된 것으로 총 3조원 규모로 건설업종의 편입비율을 50% 하였으며, 부실 가능성을 감안하여 후순위채를 발행하여 건설관련 기관이 인수하는 형태로 진행됨

2. 건설관련 공제조합 대응방안

건설관련 공제조합의 대응방안은 정부의 건설업 금융지원 방안 참여, 단기용자상품 운용, 리스크관리 강화를 기본전략으로 삼아야 한다. 앞서 정부의 P-CBO의 경우 신용보증기금이 신용을 보증하고 대한주택보증과 건설공제조합이 2.5%씩 인수를 하였듯이 조합원이 CBO를 발행할 경우 관련 공제조합은 타당성 및 인수를 검토할 필요가 있다. 또한 공제조합의 자산운용 중 일부를 정부의 건설업체 유동성 지원 기금 마련 시 참여하고 별도로 우량한 기업들의 유동성 부족에 대응하기 위한 1년 미만의 단기운영자금 대출 등을 준비해야 한다. 마지막으로 건설경기 하락에 따른 부실 및 한계기업에 대한 리스크관리 방안을 대비해야 한다.



3. 일반 금융기관 대응방안

시중은행 및 제2금융권 업체인 일반 금융기관의 전략 역시 기본적으로는 정부의 건설업 안정화 대책과 보조를 이루되, 신용공여를 한 경우 우량한 건설업체의 회생 및 재기를 지원해야 한다. 현재 정부는 일몰법을 맞이하고 있는 기업구조조정촉진법⁴⁾(이하 기촉법)을 연장하는 방안을 추진하고 있다.

이번 개정방안에는 기존 신용공여액 30억 이상이 워크아웃 대상이었으나, 10억 원 이상의 소규모 기업까지 확대하는 방안을 담고 있다. 이번 개정방안은 상당히 많은 소기업들까지도 기촉법 대상에 포함될 것으로 예상되고 있

4) 기업구조조정촉진법은 기업구조조정이 신속하고 원활하게 추진될 수 있도록 법적 장치를 마련한 것으로 2001년 7월 제정되었음. 채권금융기관들의 법적인 권한과 의무를 부여해 채권단협의회 구성원 중 4분의 3이 동의하면 해당 기업에 대한 처리(공동관리, 은행관리, 회사정리절차 등)를 결정하는 내용을 담고 있음.

IV. 결론

며, 상대적으로 신용공여 기관임 금융기관의 모니터링 및 회생관련 역량 확보를 필요로 하고 있다. 회생이 불가능한 만성 한계기업의 시장 퇴출은 당연하나 과도한 경기 급락으로 인해 단기간 유동성에 빠진 기업에 대한 채권회수 및 부도처리 보다는 회생을 위한 지원을 적극 시행해야 한다. 불경기에 과도하게 우산을 거두는 행위보다는 다시 재기할 수 있는 도움을 줄 수 있는 동반자로 서있어야 한다.

모든 경기는 호황이 있으면 불황이 존재하기 마련이다. 건설산업은 지난 코로나팬데믹에도 불구하고 견실한 성장을 기록한 산업 중 하나이다. 우크라이나 전쟁에 의한 원가 상승으로 인해 전 세계의 인플레이션은 과도해 졌고 결국 미국의 기준금리는 급속히 상승하였다. 불경기가 오더라도 연착륙을 도모하여야 과도한 피해를 감소하고 안정적인 재기가 가능하다.

그러나 현재 건설업의 불경기는 지나치게 과도하게 평가되어서는 안된다. 냉정하게 낮은 사업성과 회생 불가능한 한계기업을 도려내되 건설업 전반의 불신은 결국 산업의 경쟁력 약화와 우리나라 인프라의 안정적 확보 및 운영을 어렵게 할 뿐이다.

이미 다가온 건설업의 위기에서 금융기관의 역할은 그 어느 때보다 중요하다. 저금리 시대에 대체투자 및 건설경기 활성화로 확보한 이익을 감안하여 어려운 시기를 함께 극복하는 상생전략을 금융업과 건설업이 함께 하기를 기원한다.

참고문헌

1. 2023년 건설주택경기 전망 세미나 발표자료, 대한건설정책연구원, 2022년 11월 29일
2. 건설업 금융지원 강화방안 보도자료, 금융위원회, 2012년.8월.13일
3. 대한건설정책연구원, “2023 건설·주택 경기전망 세미나 발표자료”, 2022. 11. 29
4. 통화신용정책보고서, 한국은행, 2022년 12월, 금융위원회 보도자료 2022년 11월 1일
5. 한국은행 경제통계시스템
6. Kiss-Vale, Nice신용평가

Focus 2023년 건설·부동산 경기 전망 및 정책 이슈

2022년 12월 발행 | 통권 제48호 |

편집인 유일한

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. 48

건설정책저널

2023년 건설·부동산 경기 전망 및 정책 이슈