

지표로 보는 건설시장과 이슈

'22년 3/4분기

시장동향 및 전망

1. 건설시장

- 건설지표가 혼조세인 가운데, 착공면적이 줄어들면서 건설경기 회복 지연
- 공사비 상승폭은 둔화가 예상되나, 자금조달 악화로 건설경기 침체 지속

2. 전문건설시장

- 공사비 상승, 하도급물량 확대로 계약액은 증가하나, 수익성은 악화일로
- 생산요소 가격이 높은 수준이며, 자재수급 역시 원활치 못해 체감경기 악화

3. 주택시장

- 주택가격 및 수급지수 하락폭이 확대되며, 주택시장 침체국면 진입
- 금리상승 및 부정적 경제여건으로 인해 주택시장 침체 심화 예상

이슈진단

1. 최근 건설경기 악화, 과거 금융위기 이후 장기 침체의 대자부?

미분양 급증이 장기 침체의 시발점이 될 가능성이 크므로 집중 관리 필요

2. SOC예산 감소, 민간투자사업으로 대체?

금리 상승, 경기침체 위험 등으로 민간투자사업 활성화에 불확실성이 큰 상황

3. 납품대금 연동제, 법제화 가능할까?

불확실성은 여전하나, 여야 모두 하반기 우선 처리 법안으로 선정하여 입법화 기대

4. 주택시장 침체국면 진입, 주택가격 하락은 언제까지 지속될까?

향후 1~2년 침체가 지속될 것으로 예상되며, 주택가격 하락폭은 커질 우려

시장동향 및 전망

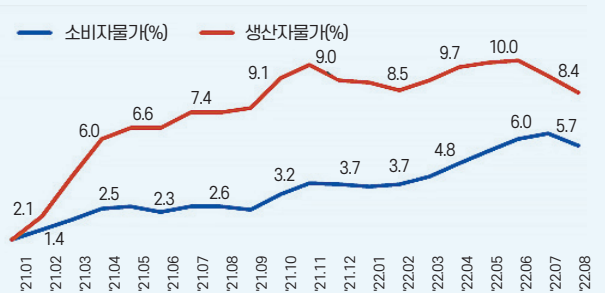
거시경제여건

- 글로벌 인플레이션, 주요국의 금리인상, 무역적자 확대 등 경제 전반의 하방위험이 커지고 있는 상황
 - 원/달러 환율이 1,400원을 돌파했으며, 회사채수익률 등 주요 금리지표가 빠르게 상승
 - 석유류 등 에너지가격의 하락으로 소비자 및 생산자물가의 상승폭은 둔화되었으나, 여전히 높은 수준
- 대내외적으로 경기둔화 우려가 확대되어 연간 경제성장률 하향 조정이 불가피할 것으로 판단

원/달러 환율 및 회사채수익률(AA-) 추이



소비자 및 생산자물가지수 추이



건설시장

- 주요 건설지표가 혼조세인 가운데, 착공면적이 크게 줄어들면서 건설경기 회복 지연



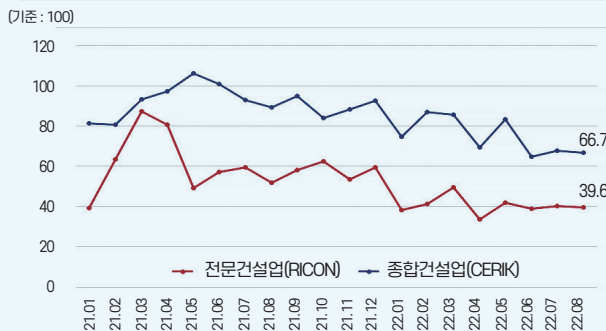
- 건설공사비 상승폭은 둔화될 것으로 예상되나, 자금조달 악화로 인해 건설경기 침체 불가피



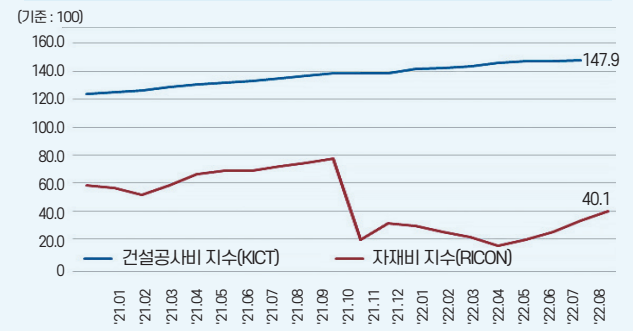
전문건설 & 생산요소

- '22년 3/4분기는 공사비 상승, 하도급물량 확대로 전문건설 계약액은 증가했으나, 수익성 개선 난항
- 전문건설업 경기체감도(BSI)는 매우 낮은 수준이며, 이는 4/4분기까지 이어질 가능성이 큰 상황
 - 생산요소(수급난·단가), 대외여건(금리인상, 환율등등), SOC예산 감축 등이 부정적 영향

전문 및 종합건설업 BSI 추이



건설공사비지수와 자재수급지수



주택시장

주택시장 3/4분기 동향

수급심리 안정 지속 → 가격 하락폭 확대		
주택가격	하락 지속	안정/침체
수급/심리	수급 안정	안정/위축
총 합		침 체

주택시장 4/4분기 전망

가격 하락 지속과 하락 폭 확대		
주택가격	하락폭 확대	침체 심화
수급/심리	수요 위축 심화	위축 지속
총 합		침체 지속

건설시장

'22년 3/4분기 건설시장: 주요 건설지표가 혼조세인 가운데, 착공면적이 크게 줄어들면서 건설경기 회복 지연

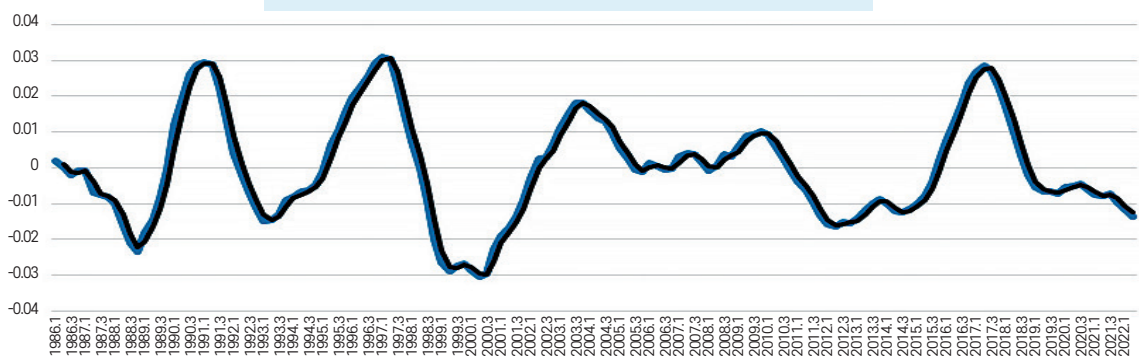
- '22년 상반기 건설투자는 124.7조원으로 전년동기대비 4.5% 감소하여, 사실상 올해 마이너스 성장이 불가피
 - 공종별로는 주거용과 비주거용 건물투자가 각각 3.2%, 1.4% 감소했으며, 토목은 9.8% 감소
 - 주체별로는 민간이 2.9% 감소한 반면, 정부부문은 10.0% 급감하면서 전반적인 건설투자 감소의 주요인으로 작용
- '22년 3분기 주요 건설지표는 수주, 허가, 분양물량 등은 비교적 양호한 반면, 건설기성과 착공은 부진한 상황
 - 건설수주는 경상금액으로 전반적인 공사비용 상승이 반영되면서 지속적으로 증가세를 유지
 - 건축허가는 '21년에 이어 '22년 7월까지 꾸준히 증가하고 있어, 향후 건설경기에 긍정적 요인으로 작용
 - 그러나, 착공면적이 올해 들어 큰 폭으로 줄어들면서, 전체적인 건설경기 회복세를 지연시키고 있는 상황
 - 이는 많은 건설사업이 수주, 허가 이후 착공으로 연결되지 않고 있음을 의미하며, 건자재 가격 폭등에 따른 공사비 상승, 금리 상승 등 자금조달 여건 악화가 주요 요인으로 작용하는 것으로 판단

주요 건설지표 동향	구 분	'21년					'22년		
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	7월
자료 : 통계청, 국토교통부, 부동산114 통계자료를 기반으로 재정치	(전년동기비, %)								
	건설수주(경상)	9.6	26.7	18.5	4.4	-2.2	13.4	21.4	11.7
	건설기성(불변)	-6.7	-5.2	-1.9	-1.1	4.4	-1.5	2.1	2.0
	건축허가면적(연면적)	17.6	7.2	29.3	12.7	20.4	14.1	13.7	7.0
	건축착공면적(연면적)	9.4	17.8	10.4	2.9	7.7	-14.4	-12.1	-21.3
	아파트 분양물량(만호)	38.9	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	2.7

'22년 4/4분기 건설시장: 공사비 상승폭은 둔화될 것으로 예상되나, 자금조달 악화로 인해 건설경기 침체 지속

- 건설공사비 급등과 시장금리 상승에 따른 자금조달 악화는 4분기에도 건설경기에 부정적 영향을 미칠 것으로 판단
 - 생산자물가 건설중간재 지수는 '21년 27.3%, '22년 7월까지 8.2% 상승하여 여전히 부담스러운 수준
 - 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 건설공사비지수 역시 '21년 14.0%, '22년 7월까지 6.5% 상승
 - 또한, 시장금리의 상승 등 비우호적인 금융환경으로 인해 브릿지론, PF 등 자금조달 상황이 크게 악화
 - 수도권에 비해 지방, 대형업체에 비해 중소·중견업체 사업이 위험에 우선적으로 노출될 우려가 상당
 - 증권사, 보험사 등의 부동산금융 익스포저가 증가한 상황에서 리스크 역시 빠르게 확대되고 있어 신규 부동산개발 사업 등이 크게 위축될 가능성이 클 것으로 판단
- ◎ 본 연구원에서 개발한 “건설경기 리스크 지표”에 따르면 현재 건설경기는 “호조, 중립, 부진, 심각” 가운데 “부진” 단계
 - 모니터링 지표 8개 가운데, “수주, 허가, 고용, 미분양”은 현재 양호한 상황이며, “기성, 공사비, 금리, 건설BSI”는 위험수준, 향후 미분양주택 증가 우려가 있어, 전반적인 건설경기 리스크 확대 가능성 점증
- ◎ 부정적 건설 환경과 더불어 순환변동상 건설투자 하향세 역시 지속되어 4분기 건설경기 침체가 이어질 것으로 전망

수도권 아파트 가격지수



자료: 한국은행 건설투자 자료를 기반으로 필터 분석

전문건설시장

'22년 3/4분기 전문건설업: 공사비 상승, 하도급 물량 확대로 전문건설업 계약액은 지속적으로 증가

● '22년 전문건설업 계약실적은 상반기에 이어 3/4분기에도 지속적으로 증가하는 것으로 추정

- 그러나, 전문건설업 계약액은 경상금액으로 건설공사비 상승이 반영되어 계약금액 자체가 높아진 상황
- 또한, 자재가격 및 인건비 상승으로 종합건설업의 하도급 물량이 확대되어 전문건설업 계약액이 증가한 것으로 판단

최근 3개월의 전문건설공사 수주실적(잠정)	시 기	구분	추정 수주액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
(전년동월비, 십억원, %)	'22년 6월	전문건설업 전체	9,923	26.8	19.5
		원도급공사	3,071	12.7	16.7
		하도급공사	6,852	34.4	20.8
	'22년 7월	전문건설업 전체	8,992	31.9	20.2
		원도급공사	2,386	26.7	22.7
		하도급공사	6,606	33.9	19.4
주: '22년 6월~8월까지 전문건설공제조합의 계약보증 실적을 기반으로 추정	'22년 8월	전문건설업 전체	8,022	34.5	29.1
		원도급공사	2,225	42.7	30.5
		하도급공사	5,797	31.7	28.6

'22년 4/4분기 전문건설업: 3/4분기와 유사한 상황이 이어지나, 연말 수익성 악화 문제가 대두될 가능성이 상당

● 공사비 상승, 하도급 물량 확대로 '22년 4/4분기 계약액은 증가할 것으로 예상되나, 수익성은 부진할 것으로 판단

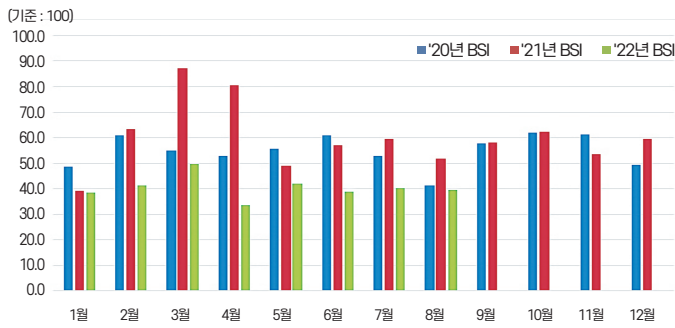
- 공사비가 책정된 시점과 발주시점의 시차로 인해 전문건설사들의 수익성 악화가 상당한 것으로 파악
- 실제로 '21년 건설 외감업체 영업이익률 분석결과, 종합건설업이 7.1%인데 비해 전문건설업은 2.8%에 불과

'22년 3/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 매우 낮은 수준이며, 이는 4분기까지 지속될 것으로 예상

● 전문건설업 경기체감도(BSI)는 '22년 8월까지 예외 없이 과거 2년 대비 지속적으로 낮은 상황

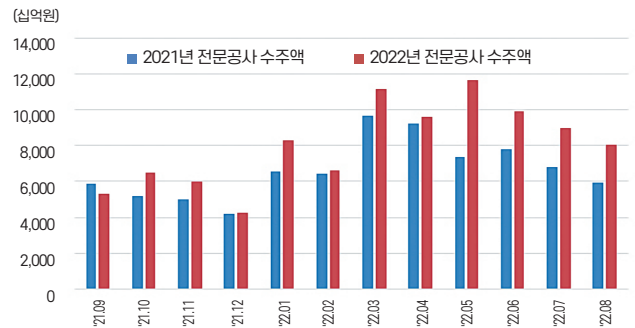
- 생산요소(건설자재·건설장비·기능인력 등)의 수급 곤란과 높은 공급단가가 해결되지 않고 있는 실정
- 금리인상과 환율변동으로 불확실성이 커졌으며, 최근 침수피해로 국산 철강자재의 불안정한 수급 역시 일부 영향

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

최근 1년간 전문공사 수주액 비교



자료: 대한건설정책연구원

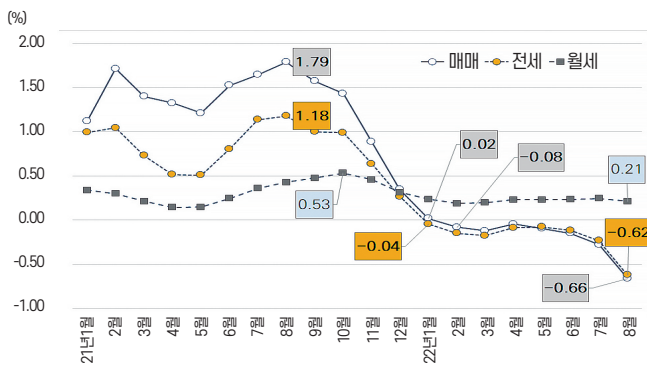
전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치	구분	'21년 11월	12월	'22년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월(E)
자료: 대한건설정책연구원	월별 전망	67.5	60.5	56.8	53.0	58.8	56.8	40.3	46.9	39.7	44.4	49.5
	월별 평가	62.3	53.4	38.4	41.2	49.6	33.5	41.8	38.8	40.2	39.6	-

주택시장

'22년 3/4분기 주택시장 : 주택가격 및 수급지수의 하락폭이 확대되며, 시장은 침체 국면 진입

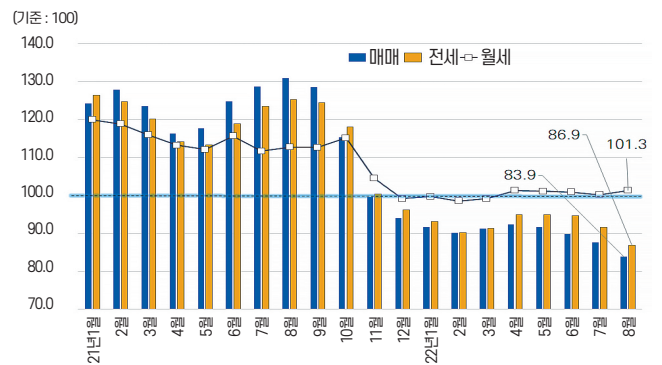
- '22년 8월 현재 수도권 아파트 가격은 매매, 전세 모두 연속 하락 중에 있으며, 하락폭이 확대되고 있는 상황
 - 매매가격은 2월부터, 전세가격은 1월부터 하락세로 전환하여 8월까지 이어지고 있음. 8월 하락폭은 매매 0.66%, 전세 0.62%를 기록하였으며, 하락폭이 가파르게 커지고 있어 침체 국면 진입이 가시화되고 있음
 - 수요 위축 상태가 유지되고, 기준금리 인상 등 시장 악재가 계속 될 가능성이 높아, 가격 하락폭이 커짐
 - 반면 월세가격은 소폭 상승세가 나타나는데, 이는 전세가의 월세 선택이 증가한 것이 주요 요인으로 작용
- 매매-전세 수급지수는 '21년 11월 이후 '100' 이하로 하락한 이후 최근에는 '80'대를 기록
 - 금리인상 등에 따른 가파른 수요 위축과 향후 주택가격 하락 심리가 수급지수 하락의 요인으로 작용
 - 반면, 월세 수급은 매매-전세와 달리 '100'을 기준으로 부침을 반복하고 있는 상황

수도권 아파트 가격지수



자료: 한국부동산원

수도권 아파트 수급지수

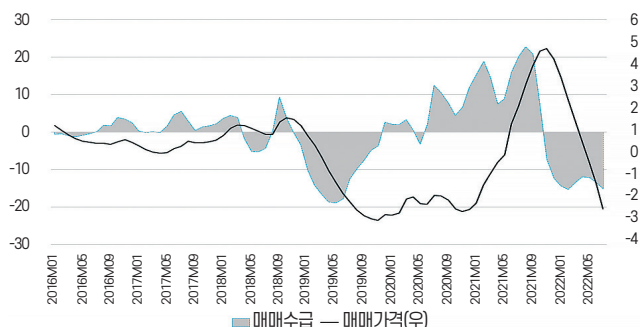


자료: 한국부동산원

'22년 4/4분기 주택시장 : 강한 수요 위축 추세가 유지되어, 주택가격 하락 및 시장 침체 심화 예상

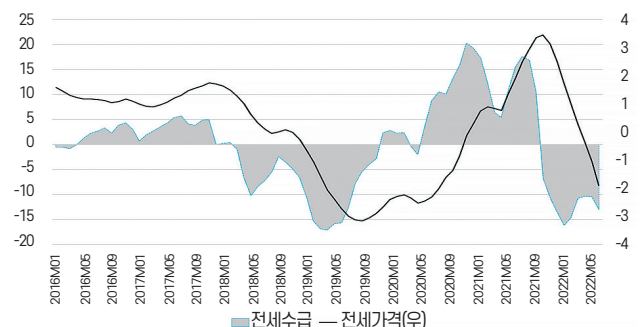
- (금리 등 거시경제 여건) 한국은행의 빅스텝 기준금리 인상 및 러-우 전쟁 영향 등 대내외 여건 불투명 지속
 - 한국은행은 기준금리 조정을 통한 물가 안정화 노력에 집중 → 최근 인플레이션 소폭 안정 징후
 - 미 금리 조정 등 대외 공조 유지를 위해 기준금리 추가 인상 가능 → 시장 금리 상승, 건설투자 위축 우려
 - 물가 안정을 선택한 주요국의 거시경제 기조가 유지될 가능성이 커져 주택의 수요와 공급의 위축이 심화
 - (주택시장 순환변동) 수도권 아파트 매매-전세가격은 수축 지속, 수급은 최근 수축국면 재진입
 - 수급지수 순환변동: '22년 하반기 이후 급격하게 수축단계로 진입했으며, 향후 위축 정도가 심화될 것으로 예상
 - 가격지수 순환변동: '21년 말 이후 매매와 전세 순환변동 모두 가파른 수축국면이 지속
- ⇒ 수급지수 순환변동이 급격히 수축되면서 주택시장 침체는 4분기 이후 심화될 가능성이 큰 것으로 전망

수도권 아파트 매매가격-수급 순환변동



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 필터 분석

수도권 아파트 전세가격-수급 순환변동



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 필터 분석

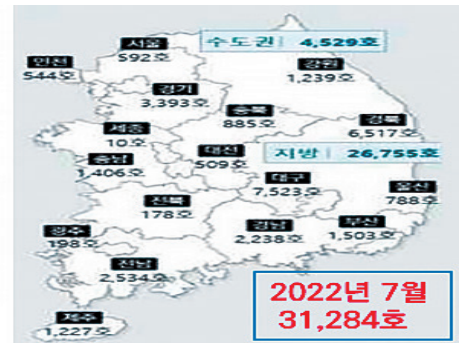
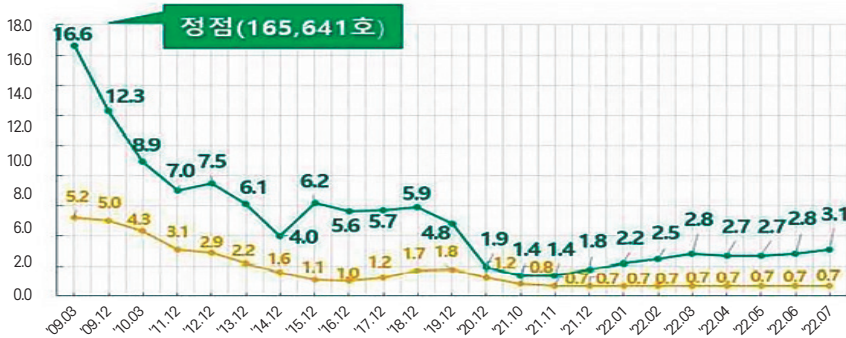
건설·주택시장 이슈 진단

이슈¹

최근 건설경기 악화, 과거 금융위기 이후 장기 침체의 대자부?

- 최근 건설경기 하향 국면이 이어지면서 과거 글로벌 금융위기 이후 건설시장 장기침체 시기를 떠올리게 함
 - 2008년 금융위기 이후 2013년까지 100대 건설사 중 절반 가까이가 워크아웃, 법정관리 등 구조조정에 돌입
 - 이 시기 건설경기 장기 불황의 원인은 건설물량 감소, 공사비 급증, 미분양 증가 등이 복합적으로 영향
 - 최근 건설경기 부진의 원인이 공사비 급증과 금융비용 상승이라는 측면에서 과거 위기와 유사한 상황이 존재
 - 다만, 2010년 전후로 미분양주택이 10만호 이상인데 비해, 최근에는 3만호 가량으로 숫자상 양호한 수준
 - 또한, 건설수주, 건설투자 등이 금융위기 시기에 비해 금액적으로 크게 개선된 상황
- 그러나, 시장금리 상승 속도가 매우 가파른 상황으로 향후 주택경기 침체가 가속화된다면 위험이 크게 증가
 - 현재 미분양주택수는 양호한 수준으로 평가할 수 있으나, 주택수급, 금리환경 등에 의해 증가할 가능성이 상당
 - 미분양주택의 급증이 건설경기 장기 침체의 시발점이 될 가능성이 크므로 지속적인 지방 중견업체 중심으로 강화

전국 및 지역별 미분양주택 현황



자료: 국토교통부

이슈²

SOC예산 감소, 민간투자사업으로 대체?

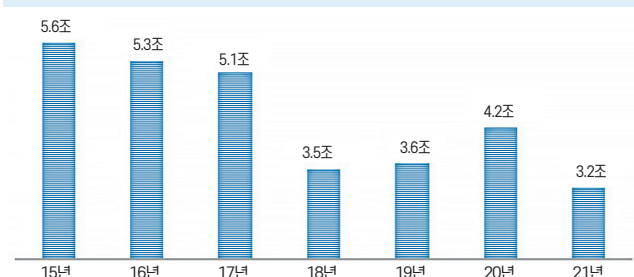
- 정부는 재정건전성 확보를 목적으로 2023년 SOC예산을 올해(28조원)보다 10.2% 줄여든 25.1조원으로 편성
 - SOC예산의 투자 효율화를 통해 절감한 재원은 교통편의, 기술혁신, 안전확보 분야 등에 재투자 계획
 - 대내외적 불확실성이 큰 현시점에서 정부의 SOC예산 증액을 기대한 측면이 있어 아쉬운 상황
- 다만, 정부는 중장기 재정운용계획에서 '민간투자 활성화 방안'을 제시하면서 재정투입이 필요한 SOC투자를 일부 민간투자사업으로 대체해 SOC예산 부족을 보완하려는 계획을 제시
 - 정부의 민간투자사업 활성화와 별개로 최근 민간투자사업 집행실적은 지속적으로 감소 추세
- 정부의 계획대로 민간투자가 활성화될 경우 업계에서 우려하는 SOC예산 감소가 상쇄될 수 있으나, 이를 위해서는 민자사업 종류를 다양화하고, 사업방식 역시 다변화하여 민간사업자의 수익성 확보 여부가 중요
 - 그러나, 최근 시장금리 상승, 경기위축 가능성 등으로 민간투자사업 활성화에 대한 불확실성이 큰 상황

2023년 SOC 예산안

구분	2022년 예산	2023년 예산안
도로	85,478	77,828
철도, 도시철도	85,756	77,644
해운항만	20,320	18,940
수자원	16,055	16,818
지역 및 도시	30,439	22,760
물류, 항공, 산단 등	41,635	38,656
합계	279,683	251,213

자료: 기획재정부

민간투자사업 실적 추이



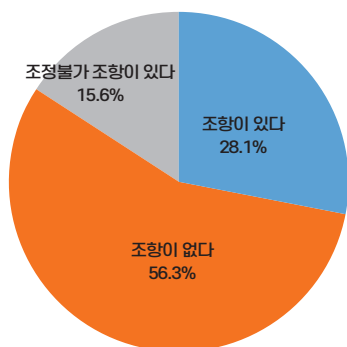
자료: 기획재정부

이슈³

납품대금 연동제, 법제화 가능할까?

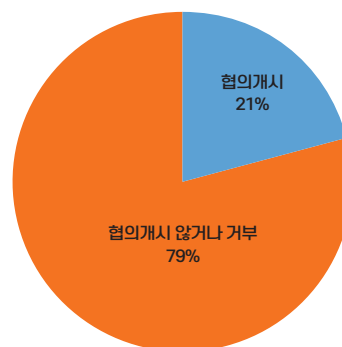
- 코로나 팬데믹 이후 글로벌 공급망 차질, 우크라이나 사태 등이 겹쳐 원자재 가격이 2년째 폭등하면서 중소기업 하도급기업을 중심으로 납품대금 연동제 도입에 대한 요구가 확대
 - 특히, 건설업은 하도급 거래를 통해 생산물이 완성되는 대표적인 산업으로 납품대금 연동제의 필요성이 큼
- 그러나 전문건설업 대상 설문조사 결과, 원자재가격 상승에 따른 하도급대금 조정이 원활하지 않은 것으로 조사
 - 실제로 하도급계약서에 원자재가격 상승에 따른 납품대금(하도급대금) 조정이 명시된 경우는 28.1%에 불과하며, 원가상승 등의 이유로 하도급대금 조정을 신청하더라도 협의하지 않거나 거부하는 경우가 79%로 나타남

하도급대금 조정 계약서 반영 여부



자료: 대한건설정책연구원

하도급대금 조정 신청 이후 협의 여부



자료: 대한건설정책연구원

- 기존 대금 조정협의제의 한계와 실효성 부족에 따라 납품대금 연동제 도입으로 공감대가 형성되고 있는 분위기
 - 국회에서는 김경만 의원('21.11), 강민국 의원('22.4), 정태호 의원('22.7)이 납품대금 연동제 관련 입법안 발의
 - 또한, 여권은 물론 야권에서도 올해 하반기 정기국회 우선 처리 법안으로 납품대금 연동제를 선정
 - 중소기업벤처부는 납품대금 연동 특별약정서(하도급대금 연동계약서)를 활용한 시범운영을 시행
- 최근 원자재가격 상승률이 둔화되고 있는 상황으로 납품대금 연동제가 도입되더라도 현재가 아닌 향후 원자재 시장 불확실성에 대비하는 차원이므로 중소기업계의 오랜 숙원 법안인 납품대금 연동제 입법화 기대

이슈⁴

주택시장 침체 국면 진입, 주택가격 하락은 언제까지 지속될까?

- 불확실한 대외 경제여건과 인플레이션에 대응하기 위한 경제안정화 기조는 주택시장의 수요와 공급을 모두 위축시키고, 일상적 작동을 저해하여 시장 침체를 심화시키는 요인으로 작용
 - 향후 높은 수준의 금리 환경이 지속될 것으로 판단되며, 여기에 경기침체까지 가세하여 주택시장 여건이 지속적으로 악화되고 주택가격 측면에서도 하락폭이 확대될 것으로 예상
 - 도심 정비사업(8.16대책 등)은 1기 신도시 관련 논란, 수요 위축 등으로 목표만큼 원활하게 추진되기 어려울 것으로 보이며, 공급 확대도 기대에 비해 적을 것으로 판단
- 최근 수급지수 순환변동이 수축단계로 재진입하여 주택경기는 완전한 침체국면에 진입한 것으로 판단함. 현 순환변동 패턴은 참여정부 초기 때와 유사하여 당시 변동 특성을 감안하여 향후 침체 기간 등을 추정
 - 2002~2003년 매매와 전세가격 순환변동은 정점에 도달한 후 급격하게 수축단계로 진입하여 16~39개월 동안 침체 상황 유지. 당해 기간 동안 누적으로 매매가격은 3.9~4.9% 하락, 전세가격은 12.1% 하락하였음
 - 분석결과, 현 매매-전세 변동의 정점이 모두 '21년 11월이며, 매매가 저점은 '23년 3월에서 '24년 2월 사이 전세가 저점은 '25년 2월로 예상되어, 결과적으로 주택시장 침체는 향후 2년 내외 지속될 것으로 판단
 - 주택가격 역시 시장금리의 지속적인 상승으로 하락세가 이어질 것으로 예상. 내년 양도세 부과 유예가 종료된 이후 매물 잠김효과 소멸로 거래가 증가할 경우 주택가격 하락 폭은 더 커질 수 있음
 - '21년 8월 누적 기준으로 수도권아파트 매매가격은 1.40%, 전세가격 1.49% 각각 하락. 최근 보여준 주택가격과 수급의 순환변동 전환 속도를 감안하면 주택가격 하락은 불가피할 것으로 판단

지표로 보는
건설시장과
이슈

'22년 3/4분기

발행일 : 2022. 09

발행인 : 유일한

발행위원 : 박선구, 권주안, 이은형

발행처 : 대한건설정책연구원

등록 : 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

RICON
대한건설정책연구원

서울특별시 동작구 보라매로길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)07071

TEL 02-3284-2600 FAX 02-3284-2620 <http://www.ricon.re.kr>