

An isometric illustration featuring a yellow construction crane lifting large 3D numbers '2024'. A person holds a magnifying glass over the numbers, while another holds a lightbulb. A person stands on a platform with a laptop, pointing at a screen displaying a bar chart. A bar chart with an upward arrow is also shown. A small drone flies nearby. In the bottom right, a pie chart is visible on a platform. The background has soft yellow and blue gradients.

2024년 건설·주택 경기전망 세미나

2023년 **11월 21**일(화) 오전 10시
전문건설회관 4층 중회의실

RICON
대한건설정책연구원

An isometric illustration featuring a yellow construction crane lifting a large '2024' block. A person holds a glowing lightbulb, another uses a magnifying glass over gears. In the foreground, three people discuss a laptop and a bar chart on a platform, with a rising bar chart and a blue arrow pointing up nearby. A high-speed train is also depicted.

2024년 건설·주택 경기전망 세미나

PROGRAM

개 회

10:00~10:10

개회사 김희수 대한건설정책연구원 원장

환영사 김승기 대한전문건설협회 상임부회장

박성진 전문건설공제조합 전무이사

발 표

10:10~11:00

1주제 2024년 건설경기 전망

박선구 대한건설정책연구원 연구위원

2주제 2024년 주택시장 전망

권주안 대한건설정책연구원 연구위원

토 론 (가나다순)

11:00~11:40

김진유 경기대학교 교수(한국주택학회 회장)

김환주 대한전문건설협회 경영정책본부장

문 혁 건설산업정보원 부원장

서미숙 연합뉴스 기자

우정훈 국토교통부 건설산업과장

이치주 국토연구원 건설경제산업본부 센터장

이형석 현대경제연구원 연구위원

발 표 1 2024년 건설경기 전망 1

박 선 구 대한건설정책연구원 연구위원

발 표 2 2024년 주택시장 전망 37

권 주 안 대한건설정책연구원 연구위원

발표 1

2024년 건설경기 전망

박 선 구 대한건설정책연구원 연구위원



2024 건설·주택 경기전망 세미나

2024년 건설경기 전망

2023. 11. 21(화)

대한건설정책연구원
박선구 연구위원
parksungu@ricon.re.kr



CONTENTS



I 국내 경제 동향

II 건설경기 동향

III 2024년 건설시장 Key Point

IV 건설경기 전망 및 시사점



국내 경제 동향

국내 경제 동향

I

경제 동향

KDI는 국내외 여건을 종합하여 우리나라 **2023년 경제성장률을 1.4%로 전망**

- ▶ 고물가, 고금리 상황이 지속됨에 따라 민간소비와 설비투자가 부진
- ▶ 건설투자는 당초 예상(마이너스 성장)과 다르게 높은 증가세를 유지
- ▶ 그간 우리 경제의 버팀목으로 작용했던 수출은 반도체 수요가 회복세를 보이면서 하반기 들어 회복세

KDI는 경제상황에 대해 **내수 증가세가 둔화되나, 수출이 회복세를 보여 경기 부진이 완화될 것으로 예상**

- ▶ 또한, 인구구조 변화로 성장잠재력이 약화될 것으로 전망하며, 경제전반의 구조개혁 추진을 강조

〈2023년 경제 성장률 및 주요 거시변수 전망〉

(단위: %)

구 분	2022년	2023년 ^{a)}		
		상반기	하반기	연간
GDP	2.6	0.9	1.8	1.4
민간소비	4.1	2.9	0.8	1.9
설비투자	-0.9	5.3	-4.5	0.2
건설투자	-2.8	1.8	3.7	2.8
지식재산생산물투자	5.0	2.9	1.2	2.0
상품수출	3.4	-0.9	5.8	2.5
상품수입	3.5	4.4	2.3	3.3

자료: KDI 경제전망(2023. 11. 9)

■ 주요 기관의 **2024년 경제 전망**을 종합하면 **경제성장률은 2.0~2.2%로 예상되어 올해보다 개선**

- ▶ 그러나, 고금리에 따른 경기 불확실성이 여전하고, 물가 상승에 따른 실질임금 감소로 소비 증가가 제약
- ▶ 수출과 설비투자는 글로벌 교역 증가 및 반도체 업황 회복으로 반등하겠으나, 건설투자는 줄어든 것으로 전망

■ 한편, IMF에 따르면 **세계경제는 2023년에 이어 2024년에도 낮은 성장세**를 지속할 것으로 전망

- ▶ 글로벌 고금리 기조가 장기화되는 가운데, 미국과 중국을 중심으로 성장률이 하락할 것으로 예상

〈2024년 기관별 경제 성장률 전망〉

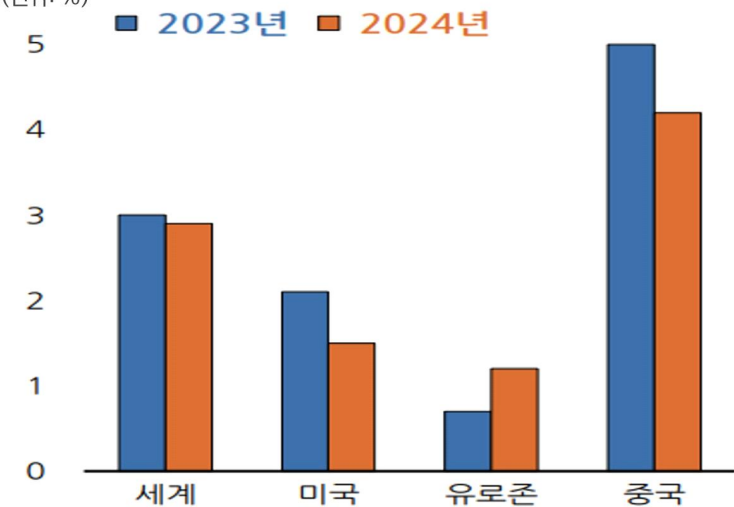
(단위: %)

기 관	2023년 [㉠]	2024년 [㉠]		
		상반기	하반기	연간
한국은행(2023.08)	1.4	2.3	2.2	2.2
현대경제연구원(2023.09)	1.2	2.3	2.1	2.2
예산정책처(2023.10)	1.1	-	-	2.0
KDI(2023.11)	1.4	2.3	2.0	2.2
금융연구원(2023.11)	1.3	2.2	2.0	2.1

자료: 각 기관 전망자료

〈주요국 경제성장률 전망(IMF)〉

(단위: %)



자료: IMF 전망치(KDI 자료 재인용)



건설경기 동향



건설경기 동향

II

건설수주 동향

2022년 건설수주는 약 229조원(전년동기대비 +8.4%)으로 금액적으로 최고치를 기록

- ▶ 선행지표로 평가되는 건설수주는 연간기준 2019년부터 2022년까지 지속적으로 증가하고 있는 상황
- ▶ 2022년 건설수주는 공공에 비해 민간, 건축에 비해 토목의 증가세가 큰 수준

다만, 최근 건설수주액 증가는 건설 인플레이션에 따른 착시현상으로 실제 수주 증가 효과는 미미

- ▶ 건설수주의 경우 경상금액(명목)으로 공사비 상승분을 감안하면 실질 건설수주 증가율은 제한적인 것으로 판단
- ▶ 건설자재를 중심으로 공사비 상승세가 지속되어 건설공사비 지수는 '21년 14%, '22년 7% 각각 상승

〈연도별 건설수주액 추이〉



자료: 대한건설협회

〈발주자별 건설수주액 추이〉



자료: : 대한건설협회

건설경기 동향

II

건설수주 동향

2023년 9월까지 건설수주는 전년동기대비 26.0% 감소하여 2022년 4분기부터 4분기 연속 부진

- ▶ 공공과 민간이 모두 감소한 가운데, 건축은 주거용 건축이 큰 폭으로 줄어들었으며, 토목부문은 증가
- ▶ 건설수주 감소세가 상반기에 이어 하반기에 더욱 심화되고 있는 양상으로 건설경기 장기 침체 우려

건설업 선행지표로 인식되는 건설수주의 감소는 향후 건설경기 부진을 초래할 가능성이 상당

- ▶ 특히, 건설수주는 경상금액이라는 측면에서 건설수주 감소세는 심각한 수준

〈2023년 국내 건설수주 세부 동향〉

(단위: 억원, %)

구 분	합 계	발주자별						공종별			
		공 공			민 간			토 목	건 축		
			토 목	건 축		토 목	건 축			주 거	비주거
2023년 9월 누계	1,277,950	354,871	227,273	127,598	923,079	225,000	698,079	452,273	825,677	384,909	440,768
2022년 9월 누계	1,727,482	390,328	258,190	132,138	1,337,153	159,371	1,177,782	417,561	1,309,920	648,129	661,791
전년동기비	△26.0	△9.1	△12.0	△3.4	△31.0	41.4	△40.7	8.3	△37.0	△40.6	△33.4

자료: 대한건설협회

■ 선행지표로 인식되는 **건축허가와 착공면적**은 혼조세를 보이나, **2023년 들어 감소세 심화**

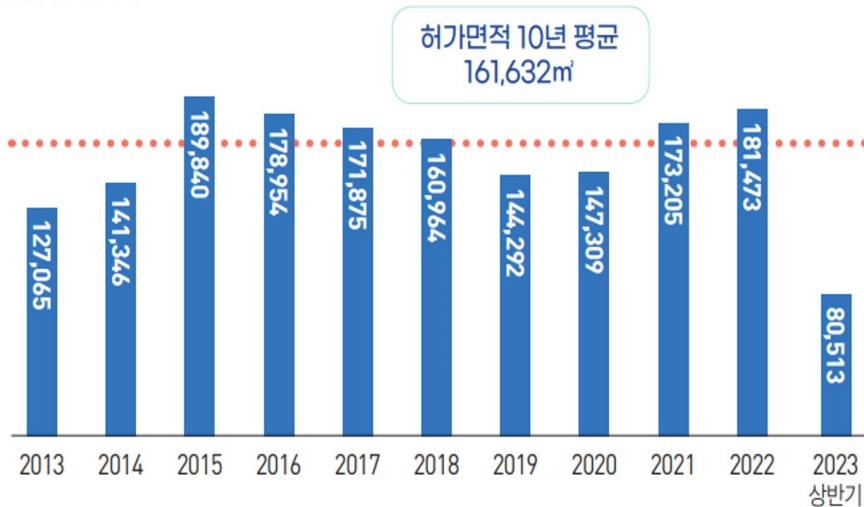
- ▶ 건축허가 및 착공면적은 2015년 큰 폭으로 증가한 이후 2016년에서 2019년까지 지속적으로 감소
- ▶ 양 지표 모두 2020년 이후 회복세를 보였으며, 2021년 들어 완전한 증가세로 전환

■ **건축허가와 착공**은 통상 **6개월 전후의 시차**를 보이며 **진폭의 차이**는 있으나, **강한 동행성이 그 특성**

- ▶ 그러나 2022년 건축허가는 4.8% 증가한 반면, 착공은 오히려 18.1% 감소
- ▶ 특히, 주거용의 경우 건축허가는 12.2% 증가했는데, 착공은 25.8% 감소

〈연도별 건축허가면적 추이〉

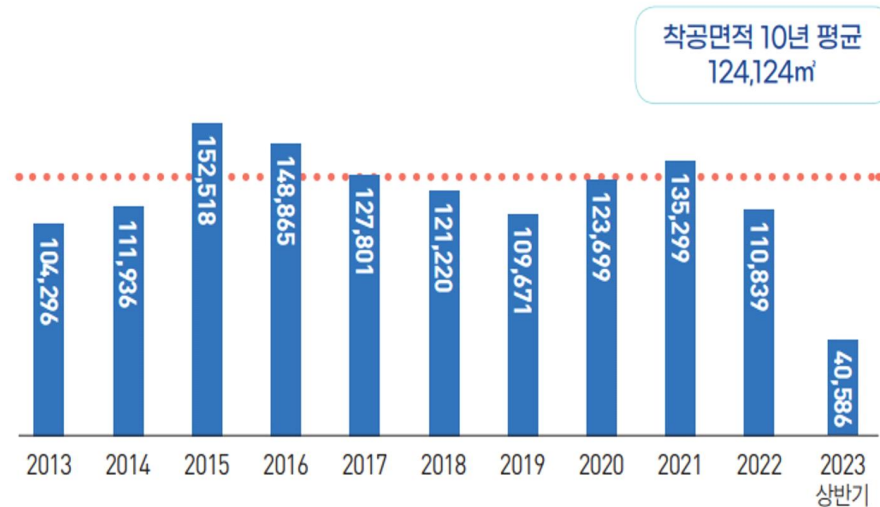
(단위: 천제곱미터)



자료: 통계청

〈연도별 건축착공면적 추이〉

(단위: 천제곱미터)



자료: 통계청

건설경기 동향

II

건축허가 및 착공 현황

2022년 이후 건축허가와 착공이 서로 다른 방향성을 나타내면서 큰 폭의 불일치 발생

- ▶ 이는 건설자재 가격 등 전반적인 공사비용 상승으로 인해 허가 이후 착공으로 이어지지 않고 있음을 의미
- ▶ 여기에 금리인상, 경기 불확실성 확대 등에 따라 부동산 PF 등 자금조달 여건이 크게 악화

2023년 9월까지 건축허가면적과 건축착공면적이 동반 큰 폭으로 감소하면서 건설경기 부진 우려

- ▶ 특히, 건축착공은 2022년 18.0% 감소에 이어 2023년 9월까지 40.4% 급감

〈건축허가면적 및 건축착공면적 최근 동향〉

(단위: 천제곱미터, %)

구 분	건축허가면적 누계		
	2021년	2022년	증감률
합 계	173,206	181,620	4.9
주 거	57,576	64,600	12.2
비 주 거	115,630	117,021	1.2

구 분	건축착공면적 누계		
	2021년	2022년	증감률
합 계	135,299	110,935	-18.0
주 거	46,783	34,719	-25.8
비 주 거	88,516	76,216	-13.9

자료: 통계청

(단위: 천제곱미터, %)

구 분	건축허가면적 누계		
	2022년 9월누계	2023년 9월누계	증감률
합 계	138,572	102,619	-25.9
주 거	48,814	34,440	-29.4
비 주 거	89,758	68,179	-24.0

구 분	건축착공면적 누계		
	2022년 9월누계	2023년 9월누계	증감률
합 계	87,630	52,200	-40.4
주 거	27,694	15,274	-44.8
비 주 거	59,936	36,926	-38.4

2023년 9월 누계 주택 인허가 실적은 전국 255,871호로 전년동기대비(380,200호) 32.7% 감소

- ▶ 수도권은 102,095호로 전년동기대비 22.6% 감소, 지방은 153,776호로 전년동기대비 38.1% 감소
- ▶ 인천을 제외한 전국 대부분 지역에서 주택 인허가 실적이 크게 줄어 향후 주택공급에 차질이 발생할 가능성 상당
- ▶ 한편, 유형별 인허가 실적은 전국 아파트가 219,858호로 전년동기대비 29.6% 감소하였으며, 아파트 외 주택은 36,013호로 전년동기대비 47.0% 감소

전체 건축물 뿐만 아니라 주택 인허가 실적 역시 감소 추세에 있어 향후 건설경기에도 부정적

〈주택건설 인허가 실적 동향〉

(단위: 호)

구 분	2023		2022		전년대비 증감		5년대비 증감		10년대비 증감	
	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월	9월	1~9월
전 국	43,114	255,871	32,742	380,200	31.7%	△32.7%	22.4%	△25.7%	△2.5%	△33.9%
수도권	20,544	102,095	2,543	131,839	707.9%	△22.6%	36.0%	△38.1%	△1.4%	△44.4%
(서울)	408	19,778	998	32,053	△59.1%	△38.3%	△91.6%	△55.8%	△93.9%	△62.5%
(인천)	3,724	15,284	312	10,176	1093.6%	50.2%	204.4%	△16.7%	162.4%	△6.9%
(경기)	16,412	67,033	1,233	89,610	1231.1%	△25.2%	82.3%	△34.2%	29.0%	△41.5%
지 방	22,570	153,776	30,199	248,361	△25.3%	△38.1%	12.2%	△14.4%	△3.4%	△24.4%

자료: 통계청

건설경기 동향

II

건설투자 동향

2022년 건설투자는 257.6조원으로 전년동기대비 2.8% 감소

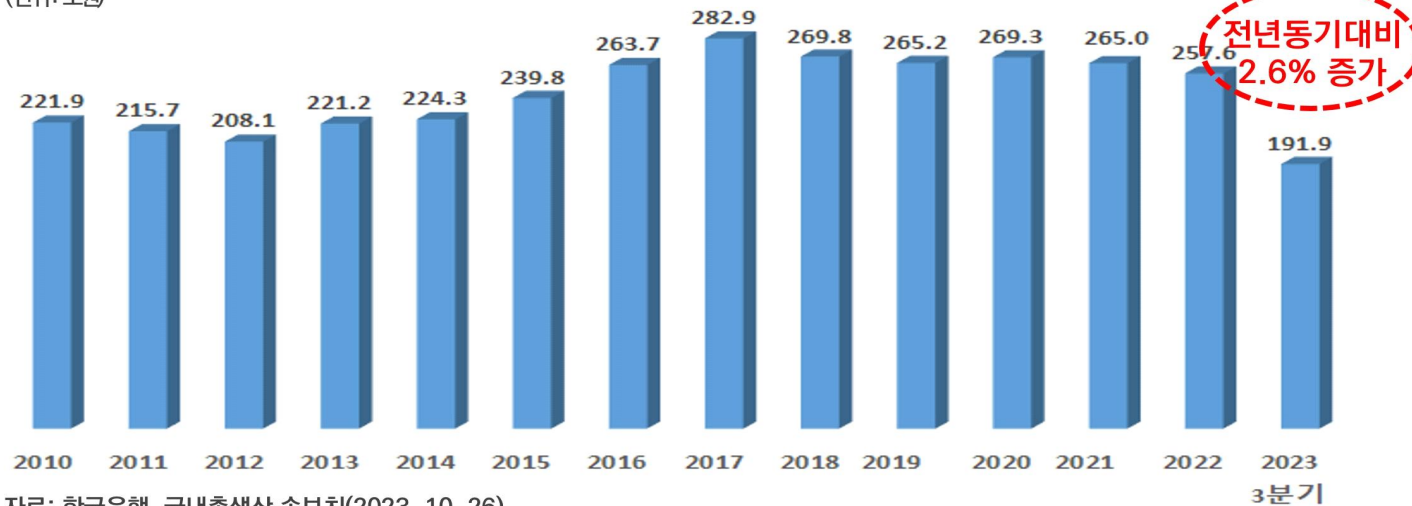
- 2017년 282.9조원으로 최고치를 기록한 건설투자는 22년까지 전체적으로 하향세 지속
- 건설투자는 2013년부터 2017년까지 5년 연속 증가세를 보였으나, 2018년 이후 지속적으로 감소세 시현

2023년 3분기 건설투자는 기저효과, 건축 마무리공사 증가 등에 따라 전년동기대비 2.6% 증가

- 전년도 기저효과와 더불어 2021년까지 증가한 착공물량의 시차효과인 것으로 판단
- 한국은행 등 주요 기관 전망치를 감안하면 건설투자는 하반기로 갈수록 둔화될 것으로 판단

〈연도별 건설투자액 추이〉

(단위: 조원)



자료: 한국은행, 국내총생산 속보치(2023. 10. 26)

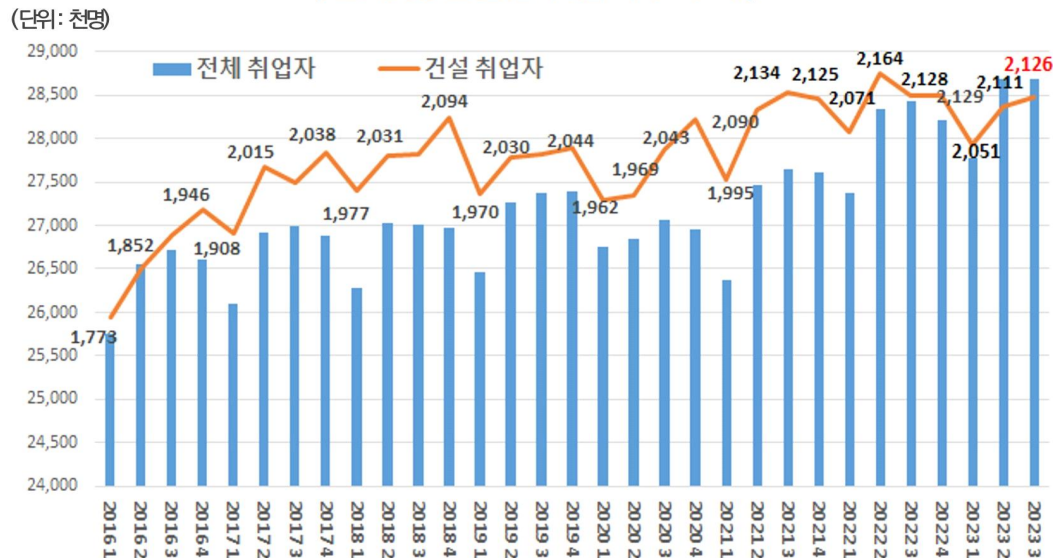
II 건설경기 동향 건설고용

2020년 이후 건설업 취업자수는 건설경기과 별도로 210만명 이상을 기록하며 양호한 수준

- 2023년 3분기 기준 전체 취업자는 2,869만명 중 건설업 취업자수는 약 213만명으로 7.4% 차지
- 중장기적으로 기능인력 등의 공급 부족에 따라 건설취업자 감소를 예상하는 경우가 많으나, 여전히 견조한 상황
- 건설 직종별 취업자 비중은 임시직이 54%로 가장 많고, 다음으로 기술직(26%), 사무직(12%), 기능직(8%)의 순

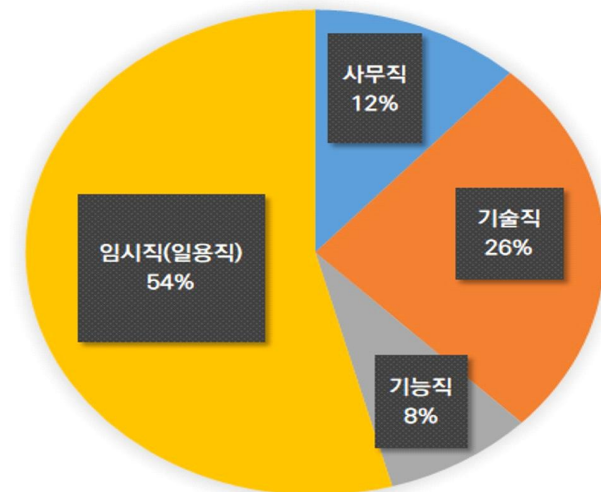
코로나 팬데믹 이후 외국인 근로자의 진입 감소, 실업자/자영업자의 유입 등이 건설고용 증가에 영향

〈전체 및 건설업 취업자수 추이〉



자료: 통계청

〈건설업 직종별 취업자 비중〉



자료: 통계청

-13-

건설경기 동향

II 건설자재

■ 생산자물가 **건설중간재** 가격은 전년말 대비 '20년 1.8%, '21년 27.3%, '22년 6.2%, '23년 9월 1.0% 상승

▶ '21년 철강재, 금속재 등이 크게 올랐으며, '22년 이후에는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화

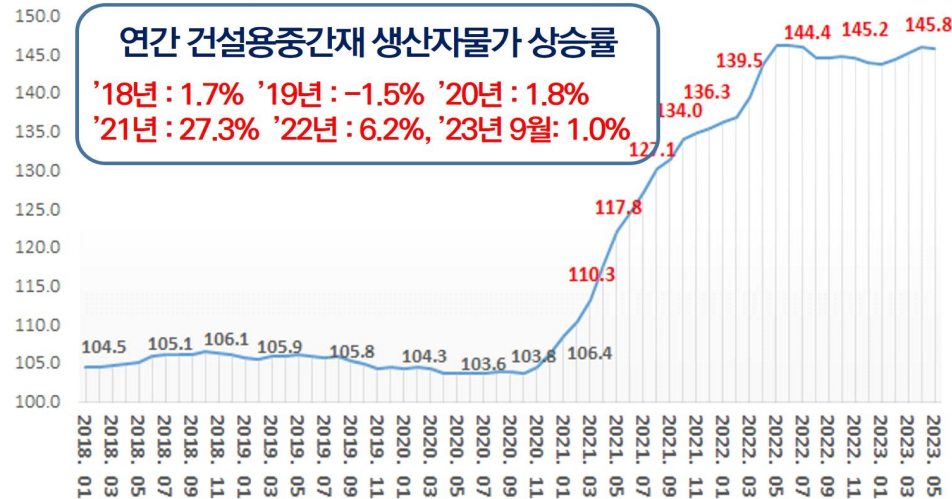
■ 인건비, 자재비, 경비 등을 종합한 **건설공사비** 지수 역시 크게 상승했으나, 최근 상승세는 둔화

▶ 건설공사비 지수는 전년말 대비 '20년 3.8%, '21년 14.0%, '22년 7.0%, '23년 9월 3.4% 각각 상승

▶ 한편, '22년 하반기 이후 자재가격 상승은 둔화되었으나, 건설 노임, 장비 임대료 등의 상승은 여전한 상황

〈생산자물가 지수(건설 중간재) 추이〉

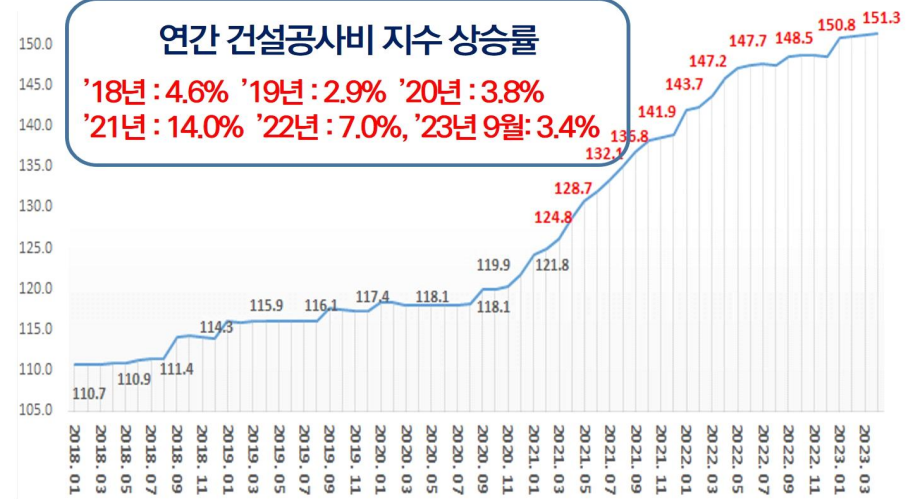
(전년말 대비)



자료: 통계청

〈건설공사비 지수 추이〉

(전년말 대비)



자료: 한국건설기술연구원

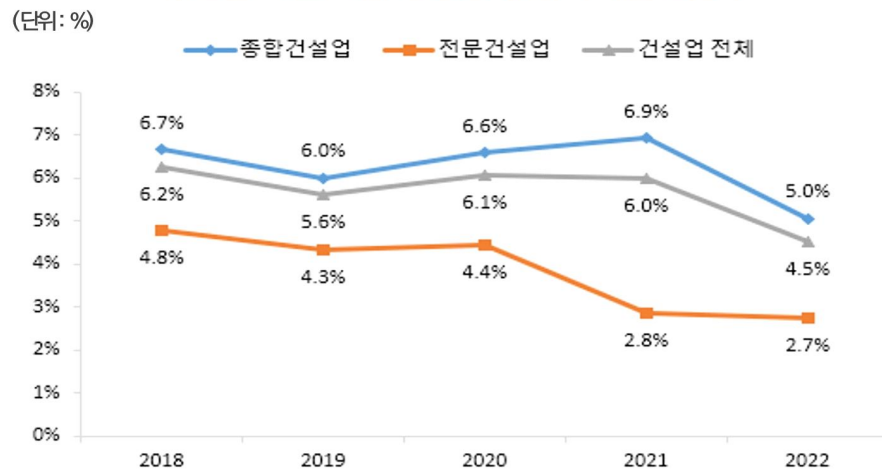
■ 건설 외감기업 이익률 분석 결과, 전문건설업이 종합건설업에 비해 수익성이 악화

- ▶ 2022년 건설 외감기업 영업이익률은 4.5%로 전년대비 1.5%p 하락했으며, 종합건설업의 영업이익률은 전년대비 1.9%p 줄어든 5.0%, 전문건설업은 0.1%p 하락한 2.7% 기록
- ▶ 순이익률 역시 감소했는데, '22년 종합건설업 순이익률은 4.1%, 전문건설업은 2.1%로 작년에 비해 악화

■ 최근 2년간 건설공사비가 크게 상승한 점을 감안하면 공사비 상승 충격은 종합에 비해 전문건설에 부정적 파급효과가 큰 것으로 판단

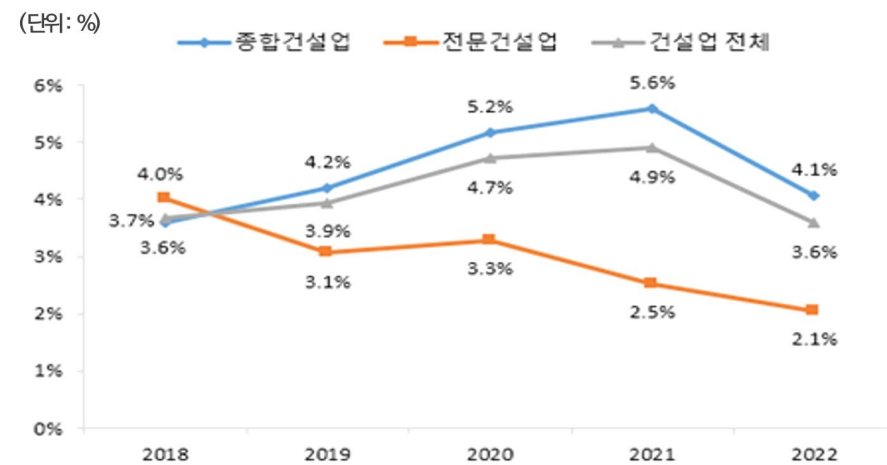
- ▶ 2023년은 공사비 상승효과로 매출 증가, 이익 감소가 예상되며, 대형사와 중소형사 간 실적 차별 현상이 확대될 전망

〈건설 외감기업 업종별 영업이익률 동향〉



자료: Kis-Value

〈건설 외감기업 업종별 순이익률 동향〉



자료: Kis-Value

-15-

건설경기 동향

II

건설기업 위험(부도)

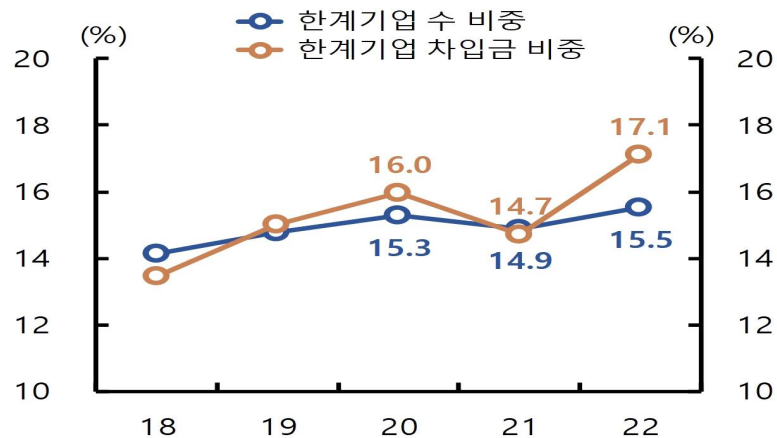
■ 건설기업 부도 및 폐업 증가 등으로 **중소건설사를 중심으로 부실에 대한 우려 증중**

- ▶ 건설비용 증가, 자금조달 악화, 건설경기 둔화 등에 따라 지방을 중심으로 중소건설사 부도위험에 대한 우려가 상당
- ▶ KISCON에 따르면 '23년 3분기 건설기업(종합+전문건설) 총 2,712개사가 폐업 신고하여 전년대비 20% 이상 증가
- ▶ 건설업 부도에 대한 우려가 상당하나, 건설기업 수가 8만개에 육박함을 감안하면 위험이 확대 해석된 측면도 존재
- ▶ 건설경기 부진에 따른 한계기업 및 부실위험기업의 비중이 확대되는 만큼 모니터링을 강화할 필요

■ 한편, 2022년 **건설 외감기업 한계기업 비중은 약 18.7%**로 전체 산업 15.5%에 비해 높은 수준

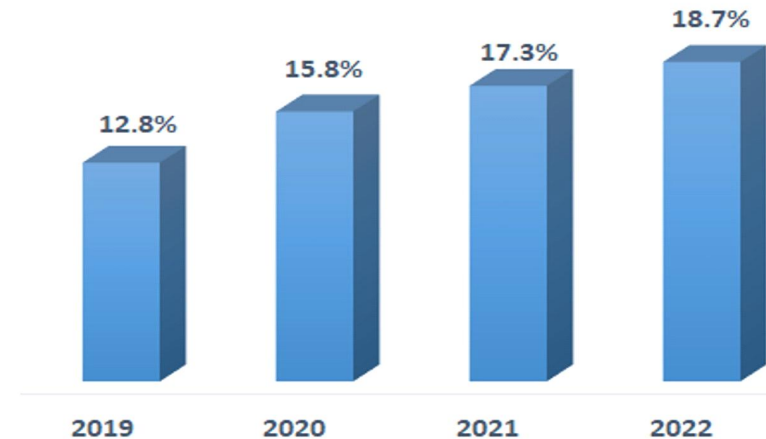
〈건설기업 한계기업 비중 및 추이〉

〈전체 한계기업 비중(한국은행)〉



주: 한계기업은 3년 연속 이자보상배율 1미만 기업

〈건설 외감기업 한계기업 비중(건정연)〉



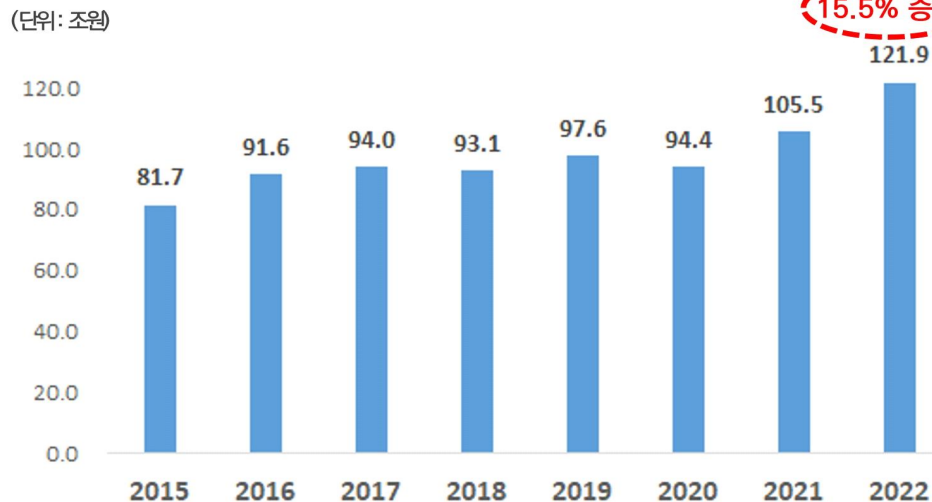
주: 한계기업은 3년 연속 이자보상배율 1미만 기업

■ 전문건설업 계약액은 '20년 3.3% 감소했으나, '21년 11.8%, '22년 15.5% 연속 증가하여 121.9조원 기록

- ▶ 전문건설 경기가 개선된 것으로 인식할 수 있으나, 이는 물가상승에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 기인
- ▶ 평균 공사비 상승률이 '21년 14%, '22년 7%에 이르는 점을 감안하면 공사비 상승에 따른 계약액 증가분이 반영
- ▶ 하도급 계약액 증가율이 원도급에 비해 2배 이상이라는 점은 자재비를 포함하여 물량을 넘겼다는 것을 의미

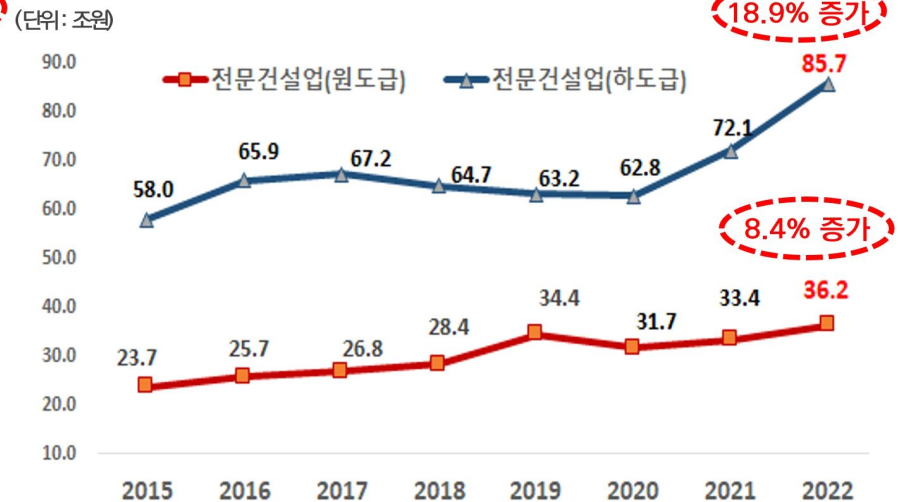
■ 한편, 전문건설업 계약액은 통상적으로 증가하는 경우가 많은데, 이는 건설경기의 불확실성이 큰 경우 위험관리 측면에서 종합건설업의 하도급 비율이 증가하기 때문

〈전문건설업 계약액 추이〉



자료: 대한전문건설협회

〈전문건설업 도급별 계약액 추이〉



자료: 대한전문건설협회

건설경기 동향

II

전문건설업 업종별 계약액

■ 전문건설업 내 시장비중은 철근·콘크리트공사업이 24.6조원으로 20.1% 차지

▶ 다음으로 기계가스설비, 지반조성·포장, 실내건축공사, 금속창호·지붕건조 등의 비중이 큼

■ 2022년 전문건설업 업종별 계약액은 전반적으로 증가한 가운데 **하도급 비중과 자재비 비중이 높은 업종일수록 계약액 증가폭이 큰 특성**

▶ 하도급 비중이 높은 전문건설 업종(괄호는 하도급비중)

– 철강구조물공사(96.3%), 철근콘크리트공사(92.1%), 지반조성공사(83.0%) 등

▶ 자재비 비중이 높은 전문건설 업종(괄호는 자재비 비중)

– 금속창호지붕건축물(60% 이상), 실내건축(50% 이상), 강구조물(50% 이상), 도장습식방수석공(50% 내외)

■ 전문건설업은 **건축/토목경기에 따라 업종별 상이한 영향을 받으며, 공사프로세스(선행/후행 공종) 역시 계약액 변화에 민감**

〈2022년 전문건설업 업종별 계약액 추이〉

(단위: 조원)

구 분	계약액	시장 비중
철근·콘크리트공사업	24.55	20.1%
기계가스설비공사업	22.31	18.3%
지반조성·포장공사업	18.43	15.1%
실내건축공사업	14.09	11.6%
금속창호·지붕건축물조립공사업	12.50	10.3%
도장·습식·방수·석공사업	9.71	8.0%
철강구조물공사업	5.56	4.6%
조경식재·시설물공사업	4.04	3.3%
상·하수도설비공사업	3.50	2.9%
시설물유지관리업	3.26	2.7%
구조물해체·비계공사업	2.66	2.2%
수중·준설공사업	0.64	0.5%
승강기·삭도공사업	0.42	0.3%
철도·궤도공사업	0.22	0.2%
전문건설업 전체	121.87	100.0%

자료: 대한전문건설협회

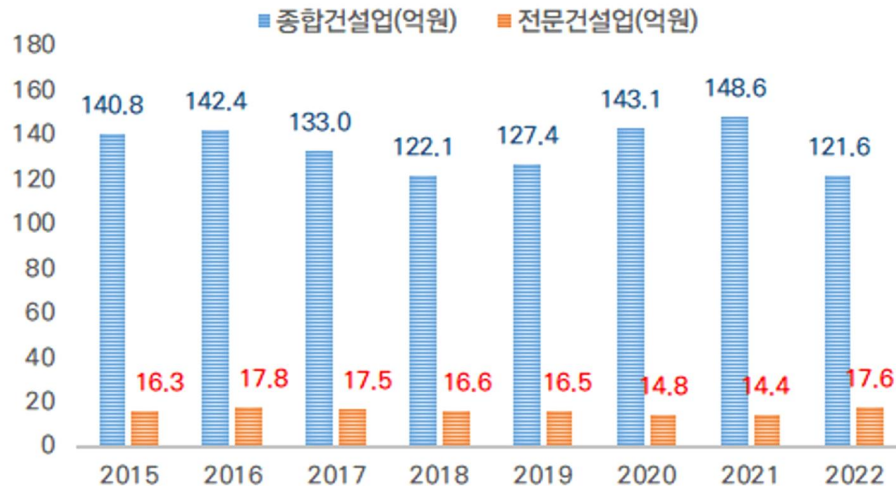
2022년 전문건설업 계약액은 15.6% 늘었으나, 이는 공사비 상승과 하도급 물량 증가에 기인

- ▶ 또한, 전문건설업 평균 계약액 역시 21년 14.4억에서 17.6억으로 증가했는데, 업체수 감소가 큰 요인으로 작용
- ▶ 건설생산구조 개편에 따라 전문건설업에 포함되어 있던 시설물유지관리업이 종합건설업으로 업종 전환(90%)
- ▶ 그 결과, 종합건설업의 업체 수는 증가, 전문건설업의 업체 수는 감소하였으며, 이에 따라 평균 계약액 역시 변동

계약액 증가와는 별개로 개별 전문건설업체가 느끼는 체감경기는 매우 부진한 상황

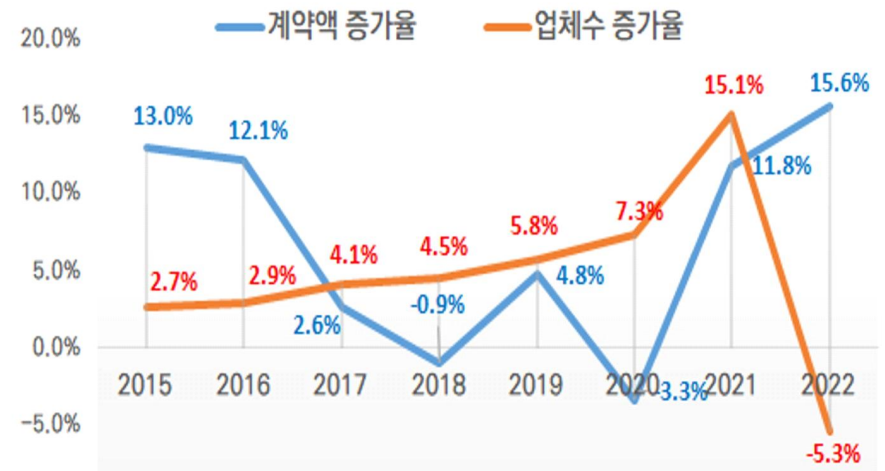
- ▶ 실제로 상호시장 진출에 따른 수주경쟁 심화, 이익률 축소 등으로 전문건설업 경기실사지수(BSI)는 역대 최저 수준

〈전문건설업 업체당 평균 계약액 추이〉



자료: 대한전문건설협회, 대한건설협회 자료 기반 분석

〈전문건설업 계약액 및 업체수 증가율 비교〉



자료: 대한전문건설협회 자료 기반 분석

건설경기 동향

II

전문건설업 경기 종합

전문건설업 계약액은 2023년 보합세를 보인 이후 2024년부터는 감소세로 전환할 것으로 예상

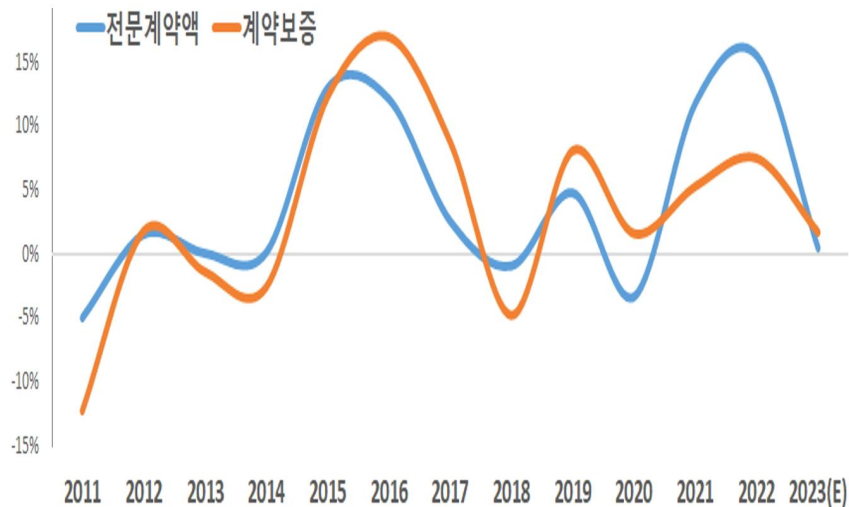
▶ 전문건설공제조합 계약보증과 전문건설업 계약액이 매우 높은 상관관계를 가지고 있어 이를 통해 통계적으로 추정

전문건설업 세부 업종별로는 건설생산 프로세스에 따라 상이한 환경에 직면할 것으로 판단

▶ 건축착공물량 감소의 시차효과 발생

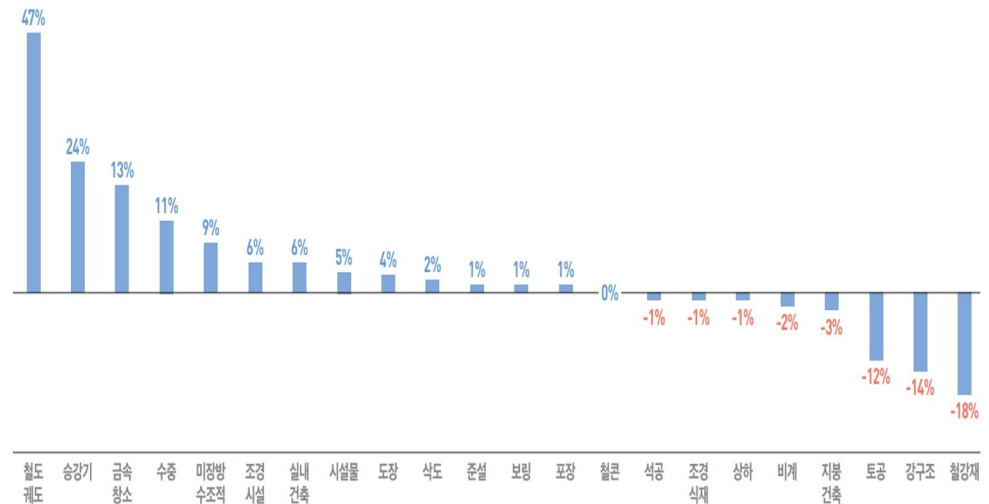
▶ 2023년 전문건설업 선행 공종을 중심으로 감소세가 이어지고 2024년에는 골조 공종, 2025년에는 마감 공종으로 부정적 영향이 파급될 것으로 예상

〈전문건설업 계약액 및 계약보증 추이〉



자료: 대한전문건설협회, 전문건설공제조합

〈2023년 업종별 계약액 추정치〉



자료: 대한전문건설협회, 전문건설공제조합



2024년 건설시장 Key Point

2024년 건설시장 Key Point



건설산업 환경

■ **건설산업은 단기 및 중장기적으로** 정치, 경제, 사회·문화, 기술 측면에서 **다양한 환경 변화에 직면**

▶ 규제완화를 통한 민간주도 성장, ESG로 대표되는 산업의 지속가능성, 융복합을 위한 기술혁신 등이 강조

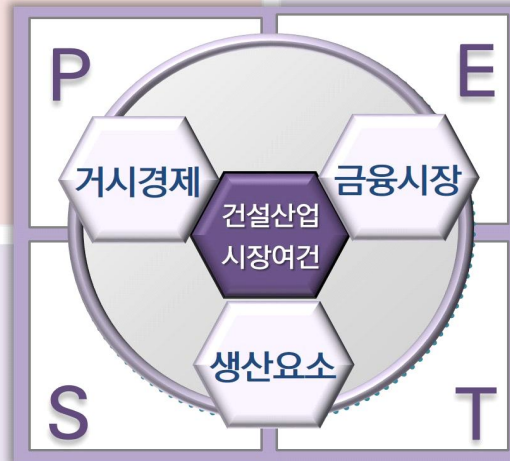
■ **이 가운데 건설산업 단기 전망과 경기 변동 파악을 위해서는 경제적 요인에 집중하여 시장 분석이 필요**

▶ 건설시장 불확실성은 ‘고금리에 따른 민간투자 위축’, ‘건설 선행지표 급감의 파급효과’, ‘SOC예산 감소 및 공공 투자 정체’, ‘공사비 부담 지속’ 등이 핵심 요인으로 이에 대한 점검이 필요

〈건설산업 시장여건 분석〉

- 민간주도 성장과 재정건전성 강조
- 친환경, 제로에너지 정책 강화
- 건설생산구조 개편 등 변화 지속
- 건전한 노사관계 정립
- 중동 중심의 해외진출 지원

- 인구구조 변화에 따른 주거 형태 변화
- 산업현장 내 안전 강조
- 친환경 자재 사용 확산
- 안정적 공급망 관리가 경쟁력
- 원하도급 간, 산업 간 공정거래



- 3고 시대(고금리, 고물가, 고환율)
- 부동산PF 대출 부실화 우려
- 그린플레이션 등 공사비 부담 지속
- 착공물량 등 건설 선행지표 급감
- 정부 SOC 예산 축소

- 4차 산업 기반 기술의 건설업 접목
- 산업간 융복합 확산
- 자동화, 로봇화 등 디지털 경제 대두
- 노동력 부족 대체를 위한 기술혁신 지속
- 다양한 금융조달 방식 대두

2024년 건설시장 Key Point



금융시장 여건 개선 가능성 ①

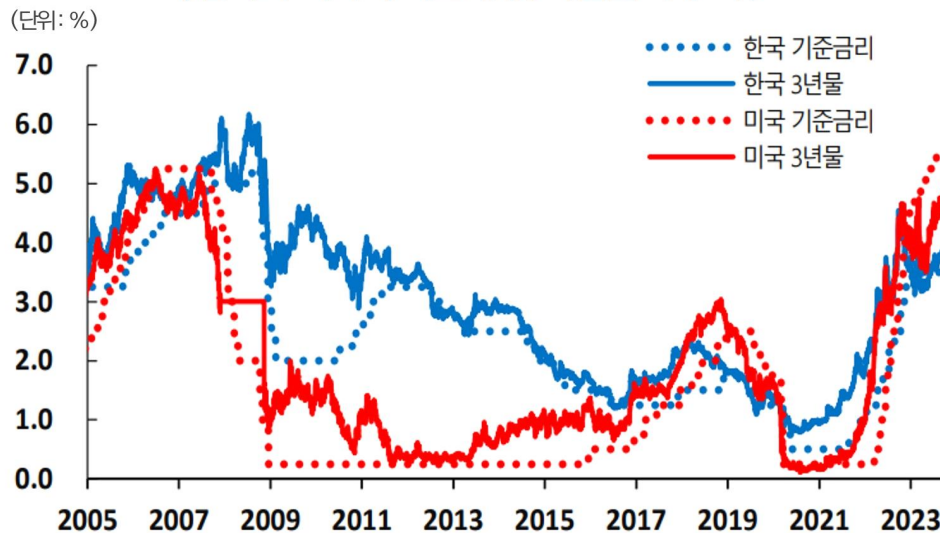
경제 전반은 물론 건설경기 회복세를 제약하고 있는 **고금리 상황은 소폭 개선될** 가능성이 상당

- ▶ 그간 인플레이션에 대응한 각국 중앙은행의 빠른 금리인상으로 금융시장에 복합 충격 발생
- ▶ 미국의 견조한 실물경기, 근원물가 경직성 등으로 연준의 피벗 기대가 약화되어 시장금리는 지속적으로 상승
- ▶ 다만, 내년 하반기 전후 연준의 금리인하를 기대하면서 추가적인 기준금리 인상은 없을 것이라는 안도감 확산

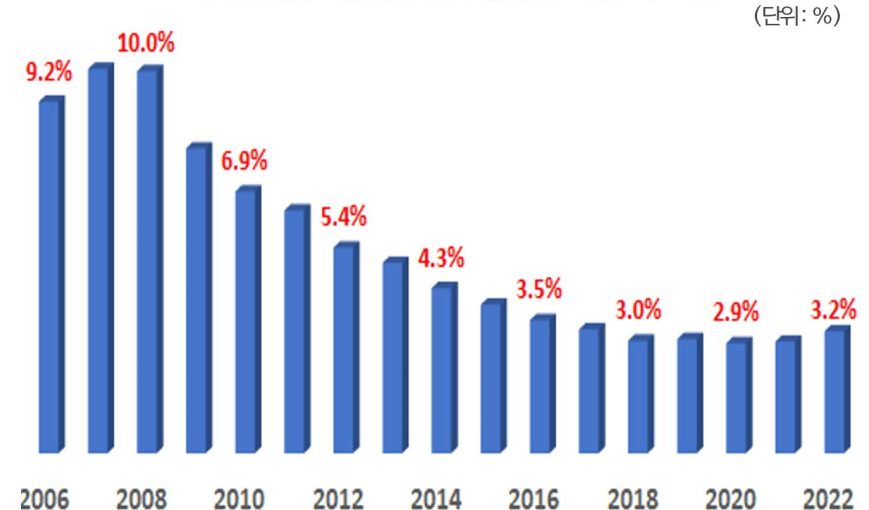
자금조달에는 다양한 방법이 있으나, **건설업의 경우** 대기업을 제외하면 은행 등의 **간접금융시장에 의존**

- ▶ 고금리와는 별개로 건설업은 금융위기 이후 구조적으로 대출을 꺼리는 산업으로 낙인('08년:10% → '22년:3.2%)

〈한국과 미국의 국고채 및 기준금리 추이〉



〈산업별 대출금 중 건설업 비중 추이〉



2024년 건설시장 Key Point



금융시장 여건 개선 가능성 ②

■ 건설업의 자금조달 여건이 좋지 않은 상황에서 **부동산PF 부실화는 건설시장을 더욱 위축**

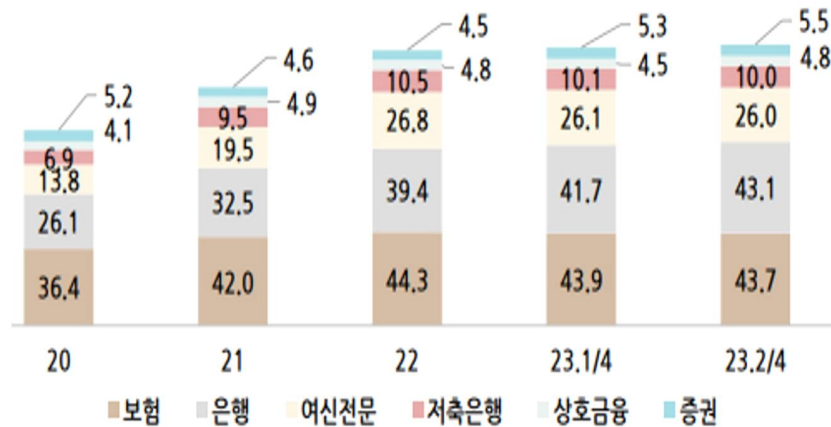
- ▶ 2023년 6월 기준 부동산 PF는 133조원이 넘어서고 있으며, 증권사의 연체율은 17.3%까지 상승
- ▶ 특히, 브릿지론의 대부분이 2024년 만기 도래 예정으로 향후 1년간 PF 손실 부담이 과중

■ **건설시장이 회복세를 보이기 위해서는 부동산PF 등 자금시장 불안 해소가 전제되어야 하는데, 부정적 환경요인이 단기간에 해소될 가능성이 크지 않은 상황**

- ▶ 부동산PF 위축은 주택공급은 물론 상업용 부동산까지 부정적 영향이 상당하다는 점에서 민간투자 둔화 예상
- ▶ 한편, 부동산PF 시장은 정부의 빠른 대응으로 시장개선이 이루어졌으나, 일부 부실화는 불가피할 전망

〈부동산PF 대출 현황〉

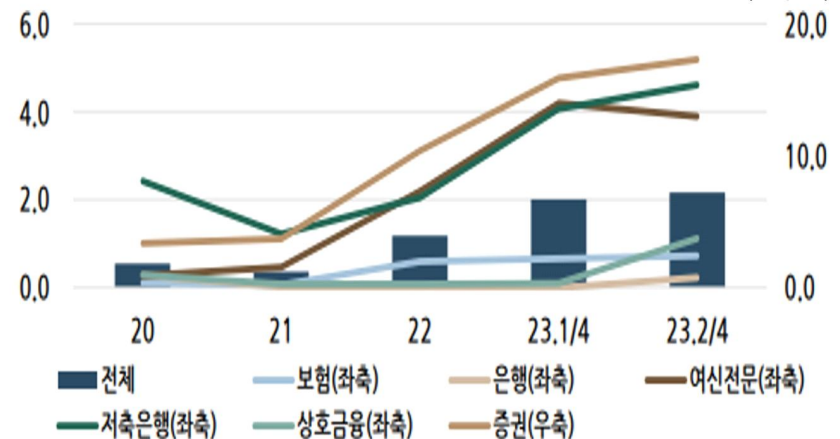
(단위: 조원)



자료: 금융감독원

〈부동산PF 연체율 추이〉

(단위: %)



자료: 금융감독원

2024년 건설시장 Key Point



건설 인플레이션 안정화

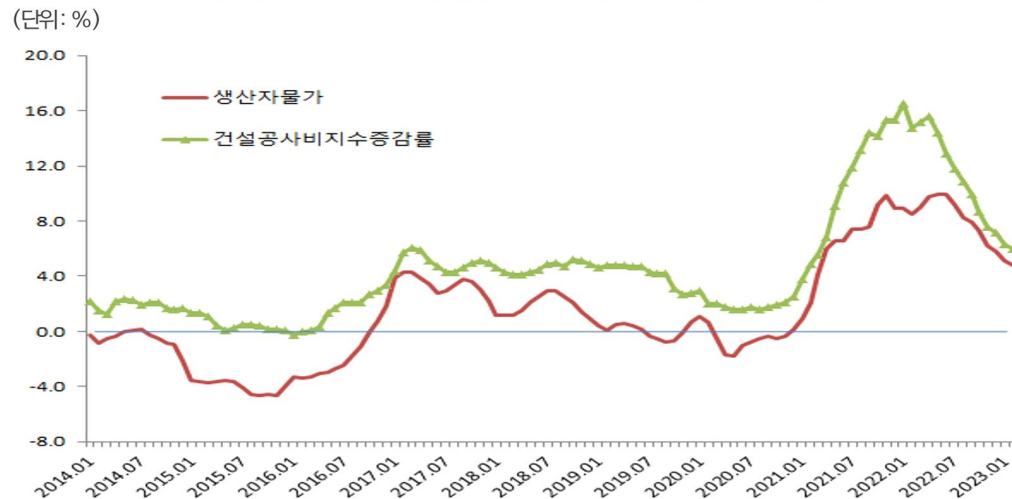
■ **국내외적으로 건설자재 가격의 상승폭은 점차 둔화될 것으로 전망**하는 경우가 다수

- ▶ 건설자재 물가 등락은 경기에 따라 영향을 받으며, 일반적인 생산자물가보다 증가율이 더 높은 수준
- ▶ 글로벌 부동산 CBRE 그룹, 맨해튼건설 그룹, 미국주택건설협회 등은 향후 건설비용 지수 완화 전망

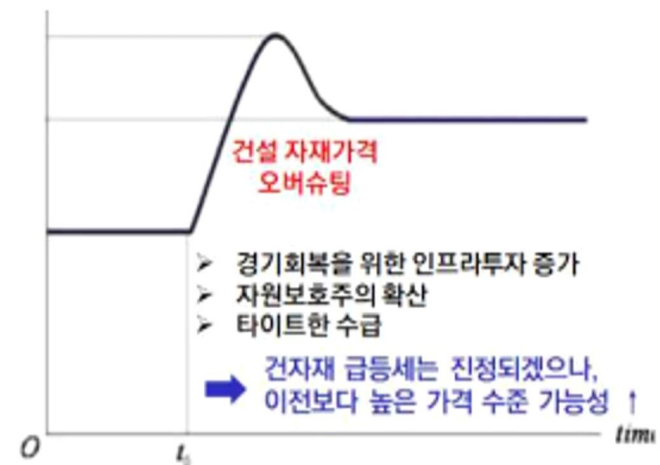
■ **다만, 가격의 하방경직성 등에 따라 향후 건설자재 가격의 급격한 하락세를 기대하기는 어려운 상황**

- ▶ 실제로, 최근 지정학적 위험이 확대되면서 원자재가격 불안정 등이 재차 우려되고 있는 상황
- ▶ 또한, 기후위기 대응, 친환경 경제로의 전환 과정 등에서 발생할 수 있는 비용 증가도 향후 지속적으로 증가할 전망

〈생산자물가와 건설공사비지수 증감률 추이〉



〈자재가격 변동 추이 전망〉



2024년 건설시장 Key Point



선행지표 급감의 부정적 파급효과

2023년 들어 **건설 선행지표**로 인식되는 건설수주, 건축허가, 착공, 분양 등 **모든 지표가 역대급 부진**

2023년 3분기 기준, 건설수주 -26%, 허가 -25.9%, 착공 -40.4%, 분양(7월 누계) -53.7%로 유례가 없는 상황

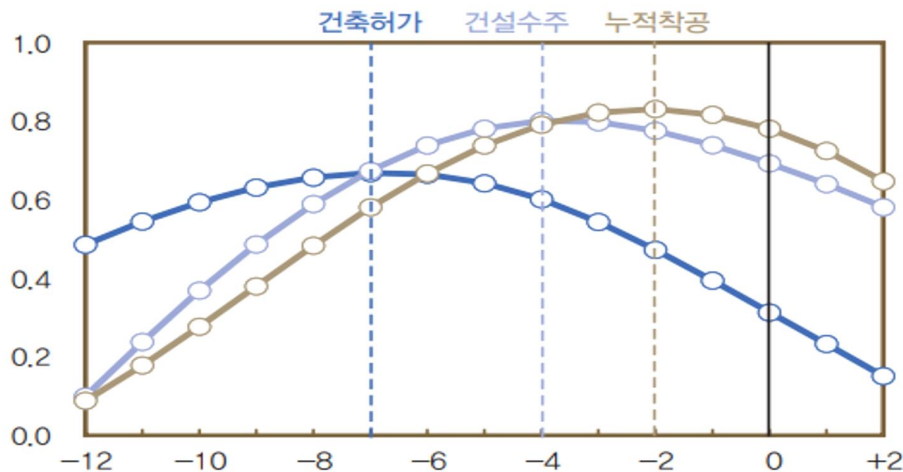
건설투자과 선행지표간 시차상관계수는 건축허가는 6~7분기, 건설수주는 4분기, 착공은 2분기 선행

최근 시차상관관계는 공사비 상승과 자금조달 어려움 등 건설시장을 둘러싼 악재로 인해 기존 패턴과 불일치

실제로 대다수의 기관은 올해 건설투자 감소를 전망(3분기 기준 +2.6%)했는데, 작년 착공물량 감소가 주된 근거

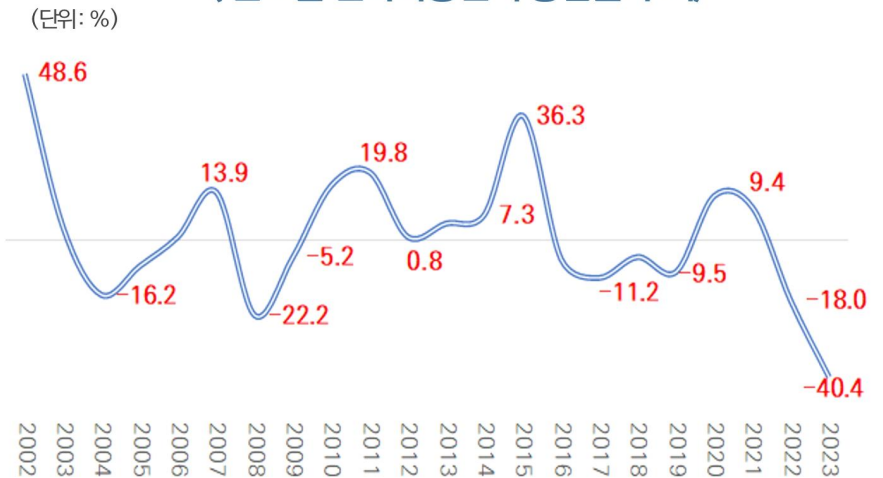
착공의 시차가 지연된 것으로 보이며, '22년부터 착공 감소가 심화된 점에서 향후 건설경기 부진은 불가피

〈건설활동 지표간 시차상관계수〉



자료: 한국은행, BOK 이슈노트(2022~20)

〈연도별 건축착공면적 증감률 추이〉



자료: 통계청

2024년 건설시장 Key Point



SOC 예산 및 공공투자 정체

2024년 SOC 예산은 4.6%(1.1조원 ↑) 증가한 26.1조원으로 책정되었으나, SOC 예산 내 안전 예산 7천억 등을 감안하면 사실상 올해와 유사한 수준으로 평가

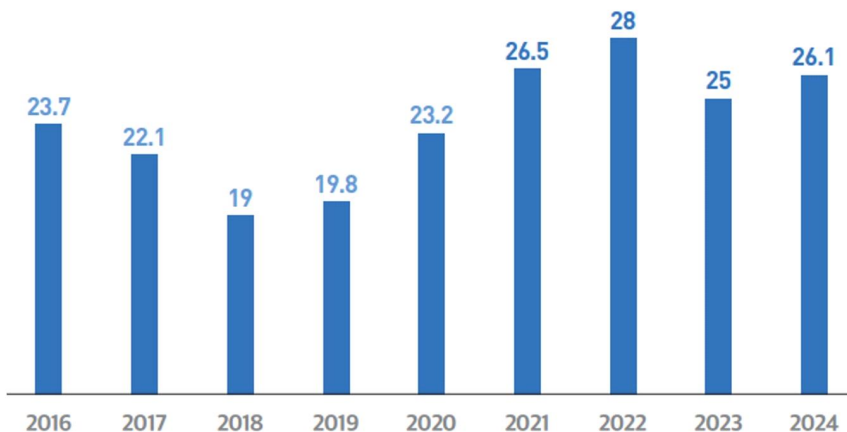
- 여기에 2021년 이후 건설부문 인플레이션을 감안하면 사실상 SOC 예산은 지속적으로 감소하고 있는 추세
- 또한, SOC 분야 불용액이 2010년 이후 연평균 약 1.2조원으로 투자의 비효율성 역시 상당한 수준

공공부문 건설투자는 2020년 3분기부터 2023년 2분기까지 12분기째 감소·정체 추세

- 공사비 증가 등의 영향으로 정부 토목사업은 물론 공공주택 사업 등이 지연되면서 부진 지속
- 정부 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실

〈연도별 SOC 예산 추이〉

(단위: 조원)

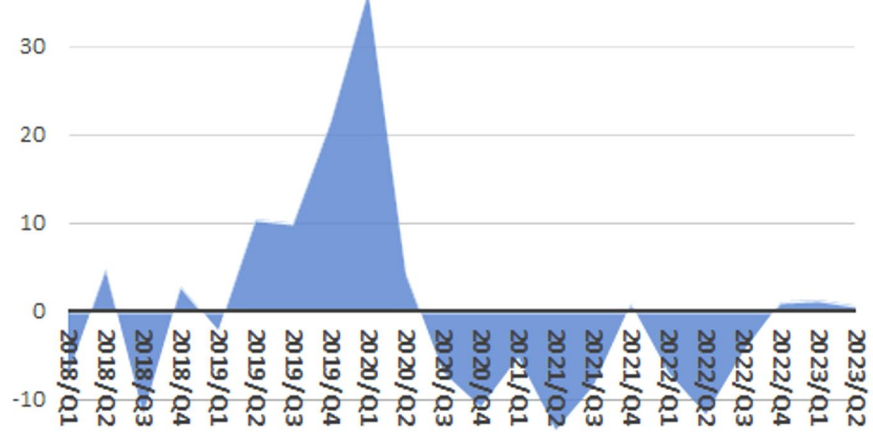


자료: 기획재정부

〈공공부문 건설투자 추이〉

(단위: %)

(전년동기대비)



자료: 한국은행

-27-

IV

건설경기 전망 및 시사점



■ 건설투자 전망은 시계열모형(ARDL)을 통해 도출한 이후 모형에 포함하기 어려운 정량/정성적 요인을 고려하여 조정

- ▶ 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함되지 못한 변수와 정책 변수, 대내외환경 등 고려
- ▶ 전문건설업 전망은 모형을 통한 분석이 아닌 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 도출

〈 2024년 건설시장 주요 변화 요인 〉

건설경기 회복 요인

- ✓ 국제 원자재가격이 하락하면서 전반적인 건설 인플레이션 완화
- ✓ 금리 고점 인식 확산에 따라 자금조달 여건 개선 기대

건설경기 부진 요인

- ✓ 주요 건설지표의 부진 – 건설수주, 건축허가 및 착공, 분양물량 등 급감
- ✓ 공공부문의 부진이 예상되는 가운데, 민간 건축시장 역시 침체
- ✓ 부동산PF 연체율이 증가하는 등 자금시장 경색 상황이 여전
- ✓ 건설기업과 노조 간 갈등, 그린플레이션 등 생산요소시장 불안

건설경기 전망 및 시사점

IV

건설투자 전망

2023년 건설투자는 2.2% 증가하여 263조원 수준을 기록할 것으로 전망

- ▶ 당초 올해 건설투자는 부진이 예상되었으나, 2021년까지 증가한 착공물량의 시차효과에 따라 마감공사가 증가
- ▶ 2023년 건설투자는 공공에 비해 민간부문, 토목에 비해 건물투자가 양호할 것으로 전망

2024년 건설투자는 2023년 대비 2.4% 감소한 257조원에 그칠 것으로 전망

- ▶ 2022년 이후 부진했던 건설 선행지표의 시차효과가 본격적으로 반영될 것으로 판단
- ▶ 여기에 금융시장 불안, 생산요소 수급 차질, 공사비 상승 등 부정적 요인이 부각될 경우 건설경기 침체는 더욱 심화

〈 2024년 건설경기 전망 - 건설투자 〉

구 분	2022년	2023년 ^{e)}			2024년 ^{e)}
		상반기	하반기	연간	
한국은행(2023. 08)	-2.8%	2.1%	-0.5%	0.7%	-0.1%
현대경제연구원(2023. 09)	-2.8%	1.8%	0.5%	1.2%	0.5%
국회예산정책처(2023. 10)	-2.8%	1.8%	0.3%	1.0%	0.2%
KDI(2023. 11)	-2.8%	1.8%	3.7%	2.8%	-1.0%
한국금융연구원(2023. 11)	-2.8%	1.8%	3.2%	2.5%	-1.6%
대한건설정책연구원(2023. 11)	-2.8%	1.8%	2.5%	2.2%	-2.4%

IV

건설경기 전망 및 시사점

전문건설업 전망

■ 2023년 전문건설업 계약액은 2022년 대비 1.0% 증가한 123조원 수준으로 전망

- ▶ 전문건설업 계약액은 2022년도 기저효과에 따라 상승폭은 크게 둔화될 것으로 예상
- ▶ 토공, 비계 등 선행 공종이 부진한 가운데, 금속창호, 미장·방수·조적, 실내건축 등 마감 공종은 양호한 것으로 판단

■ 2024년 전문건설업 계약액은 2023년 대비 3.2% 감소한 119.2조원으로 전망

- ▶ 건설경기 부진에 따라 전문건설업 계약액 역시 감소할 것으로 보이며, 원도급에 비해 하도급 부진이 클 것으로 예상
- ▶ 2023년의 경우 전문건설업 선행 공종이 부진했다면, 2024년에는 철근·콘크리트를 중심으로 골조 공종의 부진이 심화될 것으로 판단

〈 2024년 전문건설업 계약액 전망 〉

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

IV

건설경기 전망 및 시사점

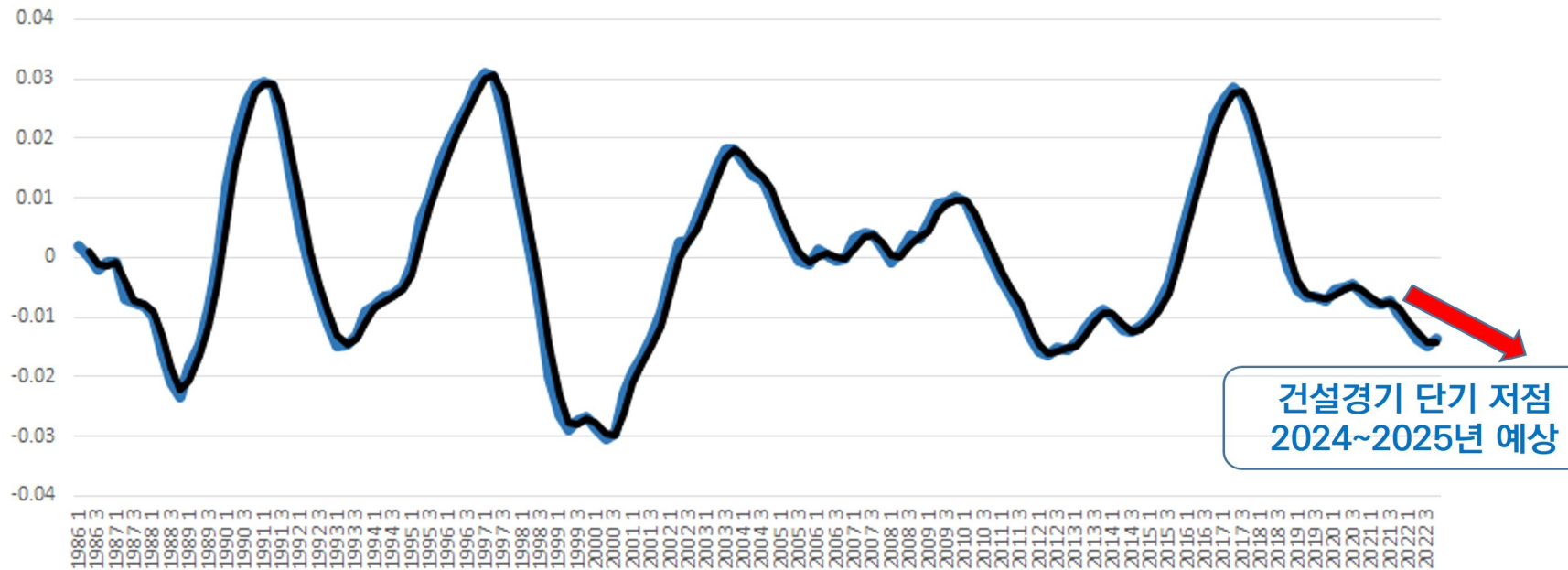
건설경기 종합

■ 향후 건설경기 둔화는 불가피할 것으로 판단하며, 2024~2025년 사이 저점에서 회복세로 전환 예상

▶ 건설물량의 시차 효과로 인해 선행 공종은 2024년 저점, 후행 공종은 2025년이 저점일 것으로 판단

■ 건설경기 회복세를 위해서는 인플레이션이 완화, 금융환경이 개선 등 거시경제 환경이 중요

〈건설투자 순환변동 분석(HP필터)〉



자료: 한국은행 건설투자액을 기반으로 순환변동 분석

■ **수주, 허가, 착공 등 선행지표가 크게 감소하고 있다는 측면에서 향후 건설경기 악화가 불가피**

- ▶ 공공보다 민간, 토목보다 건축부문의 감소세가 크며, 전문건설업은 원도급에 비해 하도급의 어려움이 클 것으로 예상
- ▶ 건축착공이 2022년부터 본격적으로 감소하고 있다는 점에서 2023년 전문건설업 선행 공종을 중심으로 감소세가 이어지고 2024년에는 골조 공종, 2025년에는 마감 공종으로 부정적 영향이 파급될 것으로 예상
- ▶ 여기에 누적된 비용상승에 따른 건설공사비 부담, 고금리로 인한 자금조달 어려움, 수주경쟁 심화 등이 더해져 체감 경기는 더욱 악화될 가능성이 상당

■ **따라서 기업 운영에 있어 리스크 관리를 최우선으로 하고, 선택과 집중을 통해 보수적 경영이 필요한 시점**

- ▶ 단기적으로 건설경기 침체에 따른 리스크 관리 전략이 요구되며, 재무 건전성 강화 노력 필요
- ▶ 수익성 중심의 내실 경영을 추구하는 동시에 중장기적으로 미래 경쟁력 확보를 위한 전략도 요구

■ **거시 및 정책 환경변화에 따라 전문 및 중소건설업의 불확실성이 더욱 커져 정책적 지원과 관심 절실**

- ▶ 특히, 건설시공의 주체인 전문건설업의 경우 공사비 상승의 부정적 파급효과로 인해 어려움이 가중
- ▶ 중소 및 전문건설업체의 보증사고 위험 역시 증가할 가능성이 크므로 이에 대한 모니터링 역시 필요
- ▶ 또한, 수도권보다는 지방, 대형업체보다는 중소·중견업체의 위험이 상당하다는 점에서 맞춤형 대책 고민

2024 건설·주택 경기전망 세미나

경청해주셔서
감사합니다



발표 2

2024년 주택시장 전망

권 주 안 대한건설정책연구원 연구위원



2024년 주택시장 전망

2023. 11. 21.(화)

권 주 안

RICON
대한건설정책연구원

Korea Research
Institute For
Construction
Policy





Contents

RICON

- 01 경제 동향과 이슈
- 02 2023년 주요 주택정책
- 03 2023년 주택시장 동향
- 04 2024년 주택시장 전망
- 05 이슈 : 주택시장 복합 불황



1

경제 동향과 이슈

경제 동향

▶ 고금리 여건 속, 대외여건 악화로 **고용과 투자 감소** → 소비지출 및 성장 위축

- 민간소비 : 물가 상승, 거시경제 여건 불투명 지속 등으로 상반기 소비는 크게 위축, 하반기 반등 예상
- 설비투자 : 대외여건 악화, 원자재가격 상승 및 세계경제 위축, 금리 상승 등 여건 악화로 마이너스 성장
- 건설투자 : 공공 토목 발주 확대로 상반기 소폭 회복. 하반기 주택공급 위축 영향으로 재 위축
- 취업자수 : 경기 회복 둔화로 취업자수 증가 급격하게 하락. 민간소비 및 성장세 둔화로 확대
- 소비자물가 : 기준금리 인상 통해 상승률 억제. 최근 물가 수준 재상승 관찰되는 등 위험 요인으로 작용

주요 거시경제 지표 동향

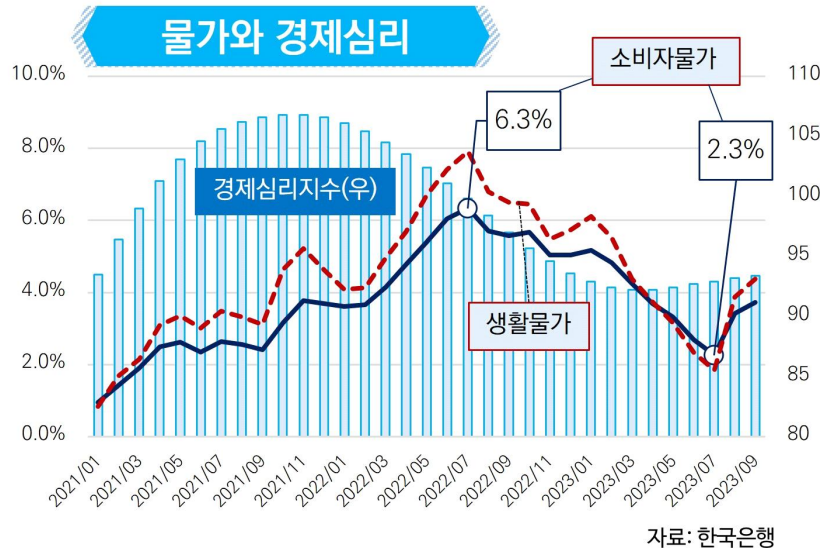
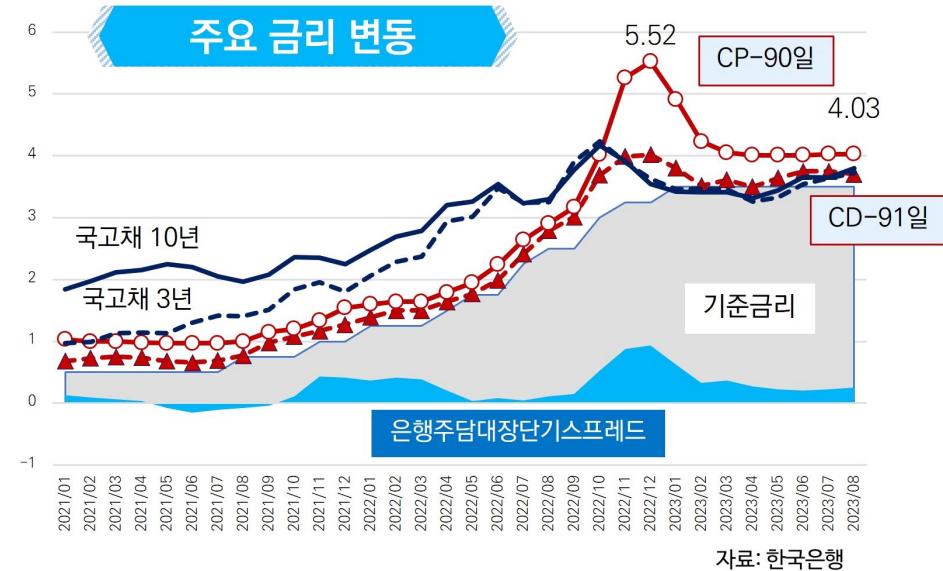
구 분	2021년	2022년	2023년		
			상반기	하반기 e	연간 e
GDP	4.1	2.6	0.9 (2.9)	1.8 (2.4)	1.4 (2.6)
민간소비	3.7	4.1	3.0 (4.2)	1.0 (3.8)	2.0 (4.0)
설비투자	9.0	-0.9	4.9 (-7.1)	-10.3 (-0.2)	-3.0 (-3.8)
건설투자	-1.6	-2.8	2.1 (-4.3)	-0.5 (1.0)	0.7 (-1.5)
취업자수 증감 (만명)	37	82	37 (94)	22 (53)	29 (74)
소비자물가	2.5	5.1	4.0 (4.6)	3.0 (5.9)	3.5 (5.2)

주: ()은 2022년 시점에서의 2023년 전망치
자료: 한국은행

이슈 : 시장 금리와 인플레이션 위험

▶ 시장금리 보합 안정세 : 단기 위험 증대

- 기준금리 지속적 동결 선택으로 시장금리는 하향 안정세 유지 → 경기 회복 ?
- 국고채 장단기 금리 격차 소멸. 동시에 주담대 은행 고정-변동금리 스프레드 감소 안정
- 장단기 금리 격차 소멸 → 단기 시장 위험 증대 : 고금리 지속으로 단기 뉴노멀 고착화



▶ 소비자물가 재상승, 경제심리 저조

- 경기 둔화 대응 : 한국은행의 기준금리 동결
- 소비자물가 상승률 상승세 전환 : 생활물가 상승률은 물가상승률 상회하고 있어 물가 상승 체감 심화
- 경제심리지수는 인플레이션에 따라 위축 후 보합세 유지 : 경기 둔화 체감 및 미래 전망 악화 → 소비 등 경제활동 위축 심화 우려

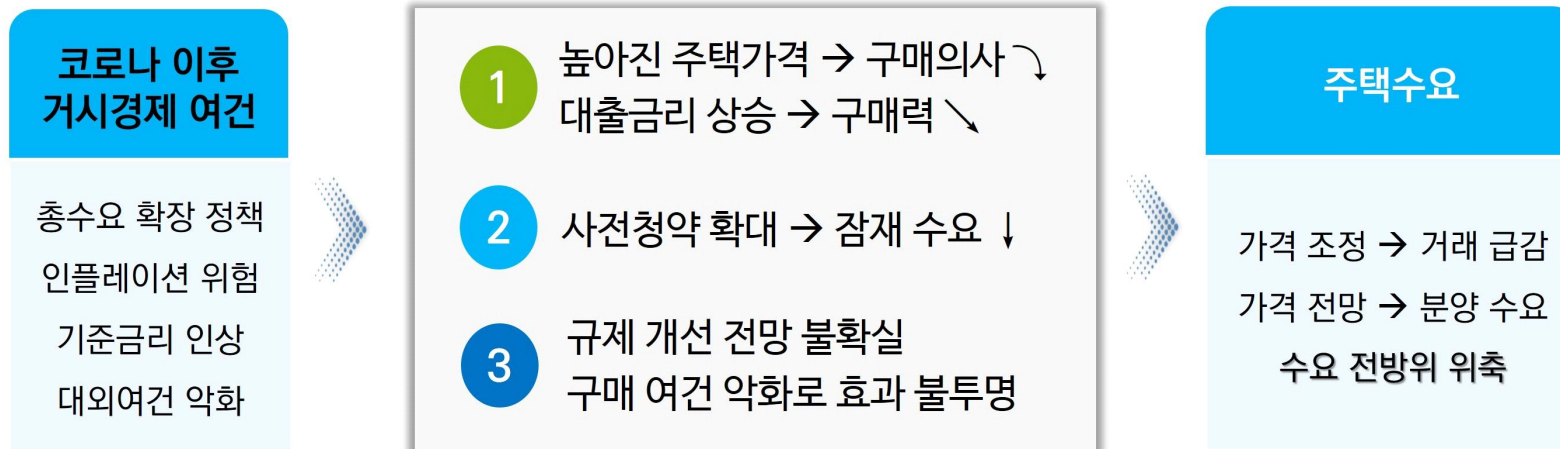


2

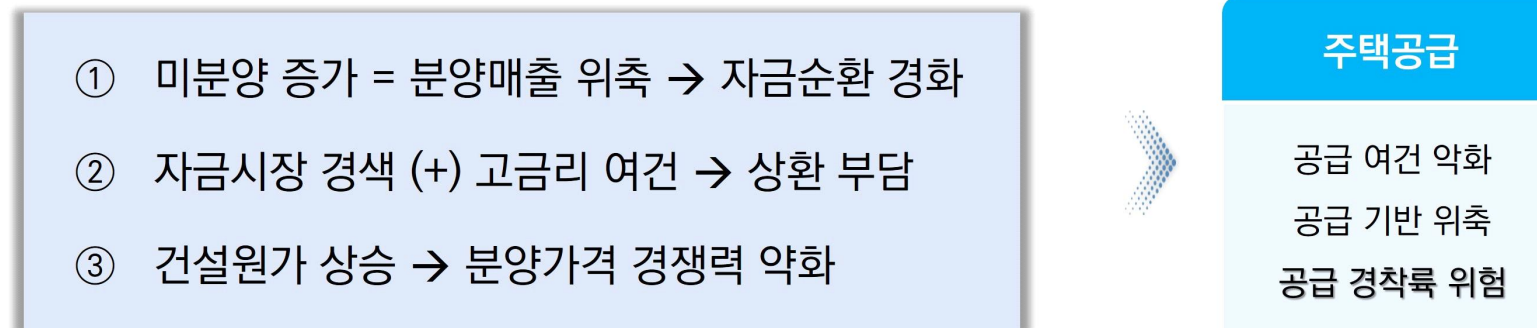
2023년 주요 주택정책

2023년 주택시장 : 수요 급락과 경착륙 위험

주택수요 : 거시경제 변화 속 급격하게 위축



주택공급 : 자금시장 경색, 미분양 증가 등 어려움 가중



2023년 주택정책 (1)

2023년 금융위원회 주요 업무 추진계획 (1.30)

☑ 부동산 관련 금융리스크 관리

- 정상 부동산 PF는 원활화 위한 자금지원 / 부실우려 PF는 정상화 지원 : 사업자 보증 확대, PF-ABCP 장기대출 전환, 대주단 협약 활용한 부실 PF자산 매입 펀드 조성
- 부동산시장 연착륙 위한 대출 규제 완화 : 다주택자 등 주담대 허용, LTV 30%로 정상화

☑ 주거 및 금융 애로 완화

- 임차인 등 : 전세자금 대출 공급 확대, 대출 대상 확대, 임대보증금 반환 목적 대출 관련 제한 폐지
- 실수요자 : 주담대 상환 부담 완화 (특례보증자리론 공급 기준 완화 : 가격, 한도, 소득 기준 등)

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 (2.7)

☑ 제1기 신도시 등 노후계획도시 광역적 정비 위한 특별법 제정 : 주요 골자

- (적용 대상) 택지개발촉진법 등 통해 사업 완료 후 20년 이상 경과된 100만㎡ 이상 택지
- (기본 흐름) 국토부 기본방침 → 지자체 기본계획 → 특별정비구역 지정 → 개발 사업 추진
- (특별정비구역) < 대규모 블록 단위 통합정비 (+) 역세권 복합 및 고밀개발 (+) 광역교통시설 등 기반시설 확충 (+) 이주단지 조성 등 도시기능 강화 > 위한 사업 추진 구역
- (특별정비구역 특례 및 지원) 재건축 안전진단 면제 및 완화, 용적률 및 용도지역 등 규제 완화 등
- (특별정비구역 내 사업 시행) 해당 법 상 재건축사업 및 도시개발사업 등으로 추진
- (이주대책 수립 및 공공성) 기본방침을 통해 이주대책 원칙 제시, 기본계획에서 세부 추진계획 수립

2023년 주택정책 (2)

하반기 경제정책 방향 (7.4)

☑ 부동산 정책 방향

- 위험 관리 : 고금리, 건설경기 둔화 → 부동산 PF 등 리스크 / 임대차시장 불안정성
- 가계부채의 양적 관리 강화 (+) 질적 개선 : 채무조정 특례 등
- 부동산 PF 위험 : 사업장 관리, 유동성 지원, 제도 개선 등 정상화 추진
- 역전세 및 전세사기 등 임대차 시장 리스크 관리 : 보증금 대출규제 완화, 임대인 의무보증 개선, 임대차 3법 합리화 검토
- 공공임대 공급 확대 / 3기 신도시 등 기존 사업 추진 및 신규 택지 발굴

☑ 주택정책 방향

- 주택담보대출 개선 : 체증식 상환, 이자 상환 소득공제 확대 → 대출 부담 완화 시도
- 정비사업 등 공급 기반 위축 위험 : 민간 공급 위축 가능성 증대

국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안 (9.26)

☑ 공공 주택공급 확대

- 공급 물량 확대 : 3기 신도시 물량 확충, 미매각 용지 활용 및 민간사업 택지 공공사업 전환, 신규 택지 물량 확대 및 발굴 조사 추진
- 패스트트랙 활용 → 조기 공급 유도 / 기 추진 사업 공정관리 철저

☑ 민간 주택공급 확대

- 규제 합리화 : 공공택지 전매제한 완화, 분양사업의 임대 전환, 공사비 증액 기준 등
- 자금조달 위한 지원 : PF대출 보증 확대, 민관PF조정위원회 운영 및 공사비 조정, P-CBO 매입한도 확대, 부실사업장 사업 재구조화 등
- 비아파트 사업 여건 개선 : 자금조달 지원 및 규제 개선
- 정비사업 추진 신속화 : 사업절차 개선, 절차 통합, 소규모정비사업 기부채납 요건 완화 등

2023년 주택정책 평가



(시장) 기준금리 인상 (+) 레고랜드 사태 → 자금시장 경색 → 부동산 PF 위험 증대
(정책) 부동산 PF 위험 인식 : PF 사업장 정상화 지원 (+) 분양시장 회복 유도 : 특례보증자리론 등



(시장) 정비사업 니즈 확산 : 1기 신도시 등 대규모 택지사업 지구
(정책) 노후계획도시 정비사업 관련 특별법 제정 추진



(시장) 수요 회복 및 가격 상승세 전환. 그러나 고금리 여건 속 미분양 위험 = 부동산 PF 위험 상존
(정책) 부동산 PF 위험 완화. 가계대출 위험 관리 및 주담대 규제 완화 → 공급 기반 약화 인식



(시장) 수요와 공급 동반 복합 불황 확산 → 시장 위험 고착화로 인한 공급 기반 약화 우려
(정책) 공공 중심의 공급 기반 확보 (+) 민간 사업 관련 규제 완화



(시장 상황) 수요 위축 지속 → 인허가 물량 급감으로 미분양 위험 완화 = 불황형 안정세
(정책 평가) 자금지원 (+) 공급 규제 개선 집중 : 수요 대책 부족으로 시장 회복 불투명



3

2023년 주택시장 동향

주택거래 : 수요 소폭 회복 속, **약보합세**

RICON
대한건설정책연구원

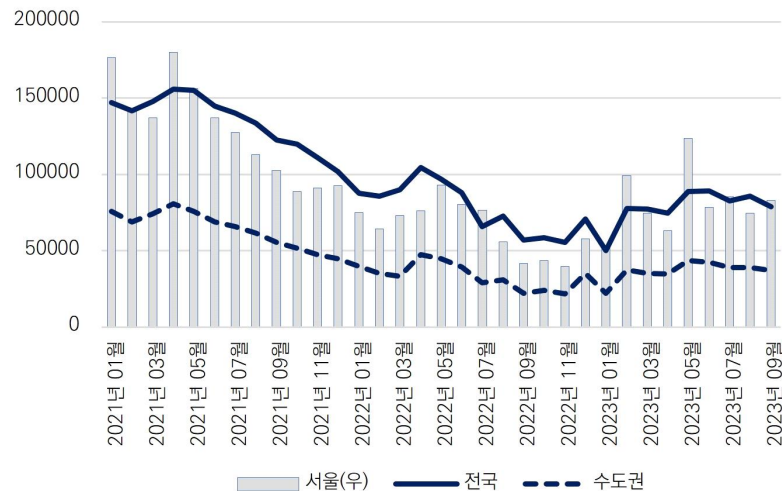
▶ 주택가격 누적 조정으로 수요 소폭 회복 → 주택거래는 증가세로 전환

- 주택거래는 주택가격의 누적 하향 조정으로 회복된 수요에 힘입어 저점 도달 후 증가세로 전환
- (거래 소폭 개선 지속) 9월 누적 거래량은 전국은 70만건으로 전년 동기 대비 94% 수준에 머물렀으나, 서울은 91,756건으로 전년 동기 대비 115%, 수도권은 33만건으로 102% 수준으로 소폭 개선되었음

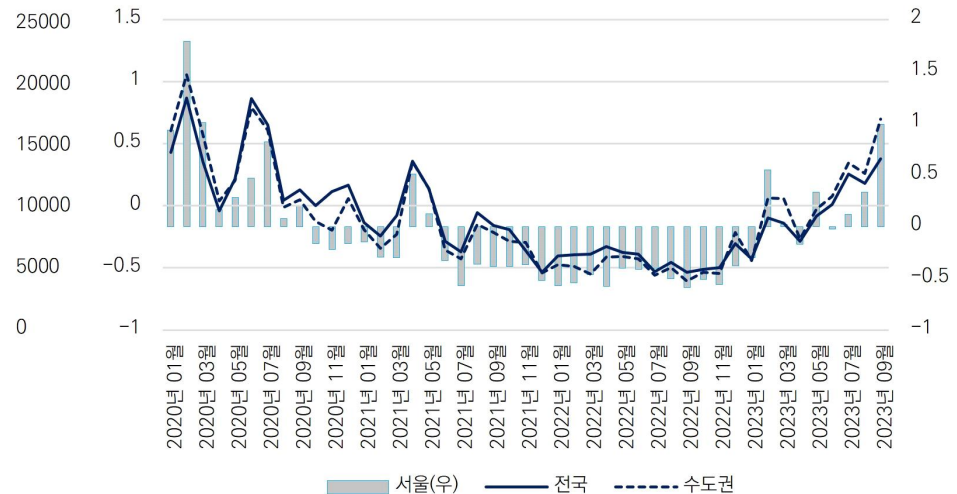
▶ 최근 주택거래는 소폭 위축되는 등 약보합 추세 지속

- 주택거래는 가격 급등기 이전 대비 60%내외 수준 불과. 고금리 속 주택가격 전망 약세 → 거래 약보합 지속

월별 주택거래 동향



월별 주택거래 : 전년동월 대비



자료: 한국부동산원

수급지수 : 수요 회복으로 개선 전환, **소폭** 개선

▶ 아파트수급지수는 전 지역에서 개선세로 전환

- 상반기 수급지수는 전 지역에서 증가세로 전환 → 개선 폭은 증가하여 수요 회복 강세
- 하반기 수급지수는 전 지역에서 개선 추세 유지 → 개선 폭은 점차 감소, 수요 회복 둔화

▶ 수급지수 개선 폭 둔화는 수요 회복 약세 전환에 기인

- 기준금리 동결에도 불구하고, 고금리 여건 지속 및 소폭 금리 상승으로 금리 상승 위험 확대 → 수요 위축 지속
- 주택가격 상승 전망도 약화(상승세 전환 후 최근 둔화)되고 있어 수요 회복 둔화세는 당분간 유지

아파트수급지수

	수급지수						전월대비 변동					
	전국매매	전국전세	수도권매매	수도권전세	서울매매	서울전세	전국매매	전국전세	수도권매매	수도권전세	서울매매	서울전세
2022.12	70.5	70.3	65.4	63.5	63.6	60.9	-4.0	-4.8	-4.1	-5.1	-3.6	-6.2
2023.01	72.8	70.7	67.9	63.1	66.5	60.7	2.2	0.4	2.5	-0.4	2.8	-0.2
2023.02	74.2	72.4	69.6	65.8	67.0	62.6	1.4	1.7	1.7	2.7	0.5	1.9
2023.03	77.4	76.6	73.8	71.9	70.7	68.4	3.2	4.2	4.2	6.1	3.7	5.8
2023.04	80.5	81.1	78.2	77.9	75.1	75.7	3.2	4.4	4.4	6.0	4.5	7.3
2023.05	84.8	85.5	83.9	84.5	82.7	84.2	4.2	4.5	5.7	6.6	7.6	8.4
2023.06	86.3	87.2	86.3	87.2	85.1	87.2	1.6	1.7	2.4	2.8	2.4	3.1
2023.07	87.5	88.7	88.2	89.5	87.3	89.7	1.1	1.5	1.9	2.2	2.2	2.5
2023.08	89.2	90.8	90.1	92.0	89.5	92.6	1.7	2.1	1.9	2.5	2.2	2.9
2023.09	90.4	92.5	90.9	94.2	89.7	93.9	1.2	1.7	0.8	2.2	0.2	1.3

자료: 한국부동산원

주택담보대출과 금리 : 최근 소폭 상승

RICON
대한건설정책연구원

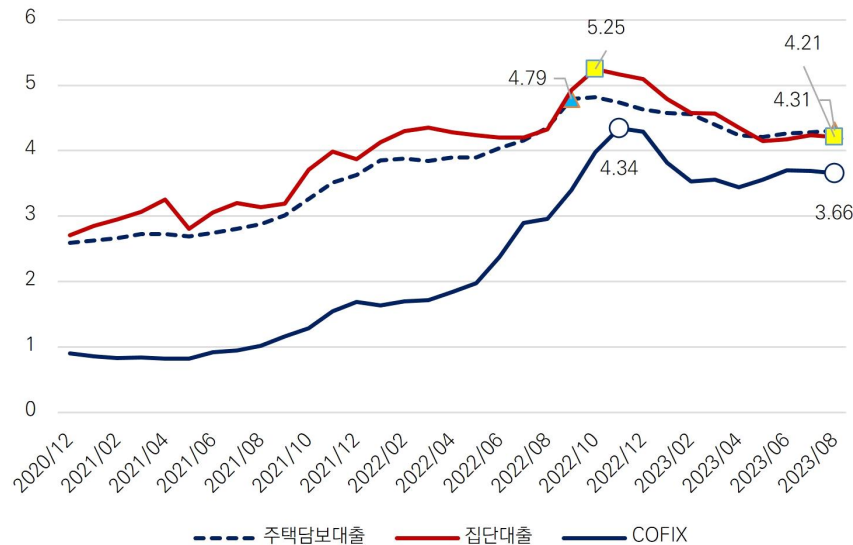
▶ 주택담보대출 금리 : 기준금리 동결 불구, 조달금리 상승으로 소폭 상승

- 기준금리 동결에도 불구, COFIX 금리 상승으로 대출금리 소폭 상승세 유지
- 단기 금리 상승 혹은 강세 → 대출금리 소폭 상승 추세 유지 → 주택수요 위축도 지속

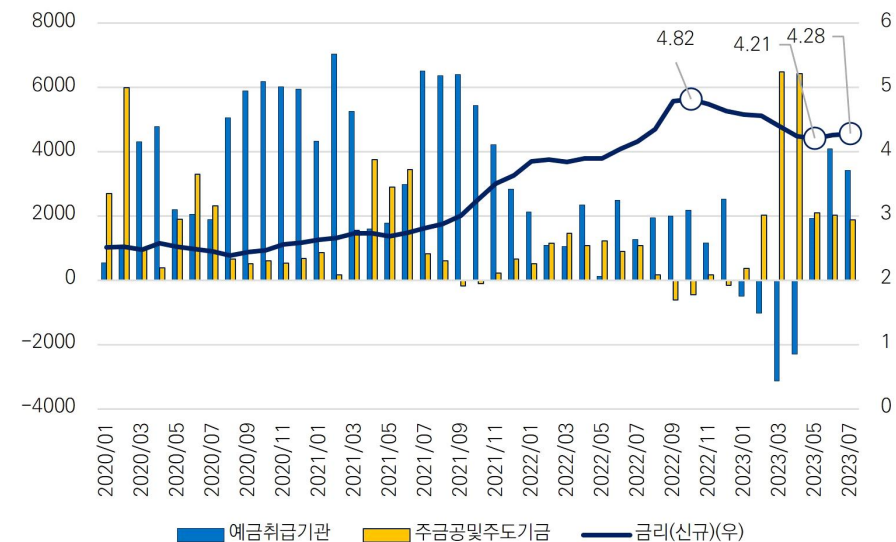
▶ 주택담보대출 순증 : 특례보증자리론 영향으로 공공대출 강세

- (상반기) 공공부문의 특례보증자리론 확대로 담보대출 순증은 크게 증가. 금리 부담으로 민간부문은 감소
- (하반기) 수요 개선 등으로 민간부문 대출 확대. 최근 금리 상승으로 대출 순증은 소폭 감소

주택담보대출 금리 변동



주택담보대출 순증 변동



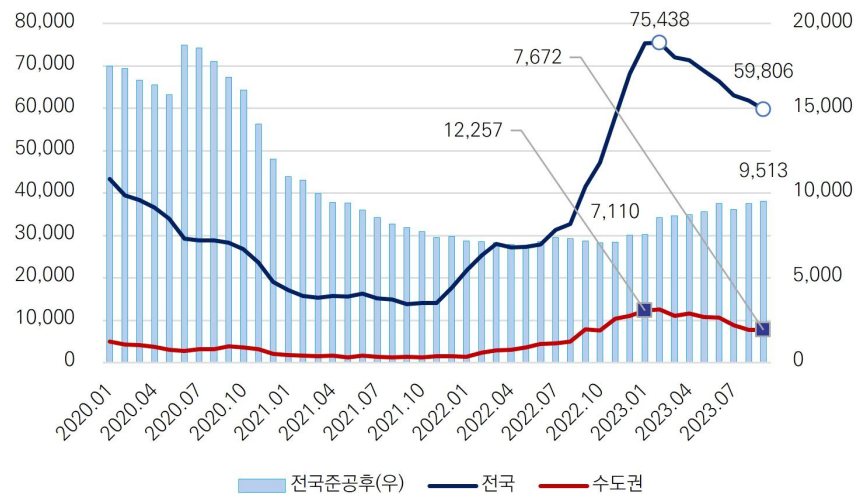
자료: 한국은행, 전국은행연합회

공급 동향 : 신규 물량 감소 → 미분양 감소

▶ 9월 현재 전국 미분양은 5.9만호로 2023년 2월 이후 지속 감소 : 인허가 감소에 기인

- 전국과 수도권에서의 미분양은 지속해서 개선되고 있으나 이는 신규 물량인 인허가 감소에 기인
- 인허가 실적은 9월 전월 대비 개선되었으나 전년 누계 대비 30% 감소한 수준이 유지 : 착공도 급감
- (수요 약세로 불황 심화 우려) 미분양 개선이 수요 회복에 의한 정상적 변동이 아닌 불황형 개선으로 이해. 공급 여건 악화로 신규 물량 감소 지속되면 수급 불일치 문제로 확대. 최근 준공후 미분양 물량 증가도 우려

주요 지역별 미분양



주택인허가 실적

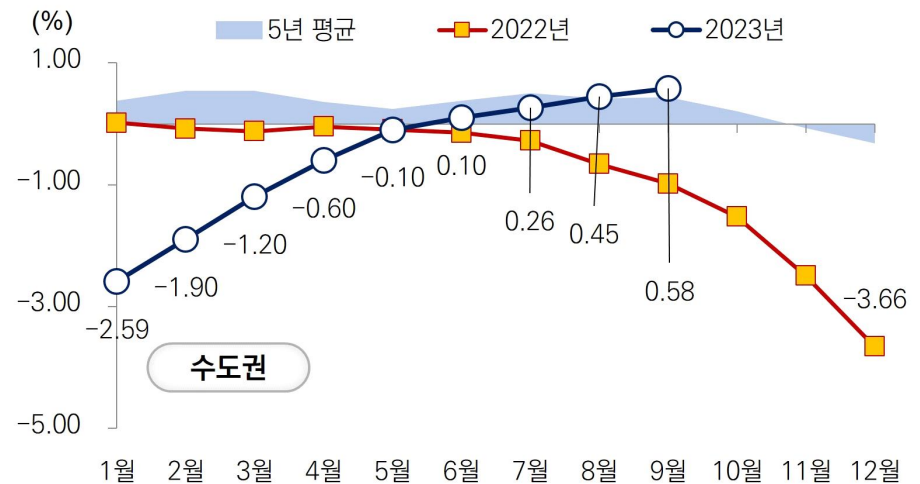
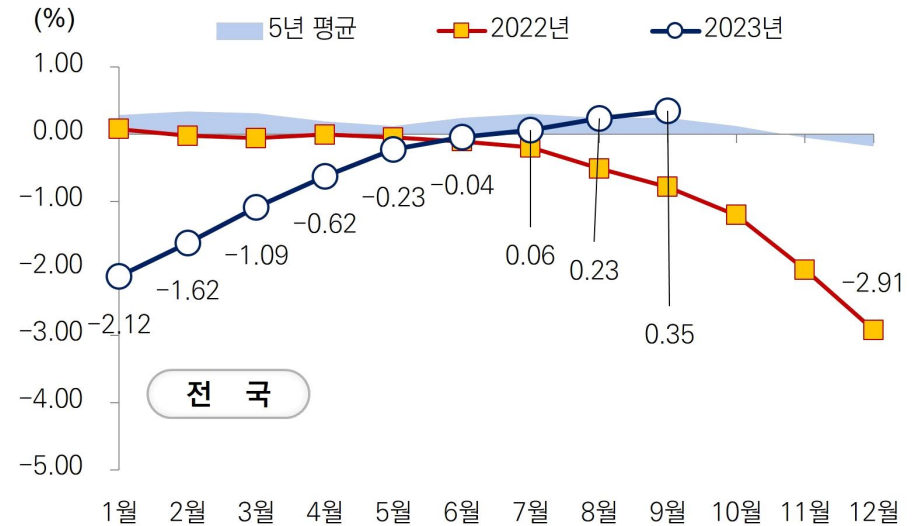
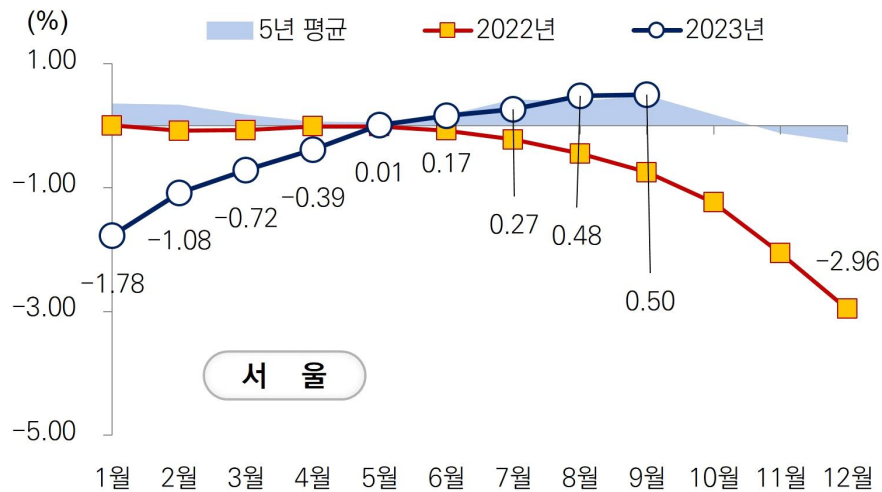
구 분	2023년		2022년		전년 대비		5년 평균 대비	
	9월	누계	9월	누계	9월	누계	9월	누계
전 국	43,114	255,871	32,742	380,200	31.7%	△32.7%	22.4%	△25.7%
수도권	20,544	102,095	2,543	131,839	707.9%	△22.6%	36.0%	△38.1%
(서울)	408	19,778	998	32,053	△59.1%	△38.3%	△91.6%	△55.8%
(인천)	3,724	15,284	312	10,176	1093.6%	50.2%	204.4%	△16.7%
(경기)	16,412	67,033	1,233	89,610	1231.1%	△25.2%	82.3%	△34.2%
지 방	22,570	153,776	30,199	248,361	△25.3%	△38.1%	12.2%	△14.4%

자료: 국토교통부

매매가격 : 상승세 전환, 하반기 상승 폭 둔화

RICON
대한건설정책연구원

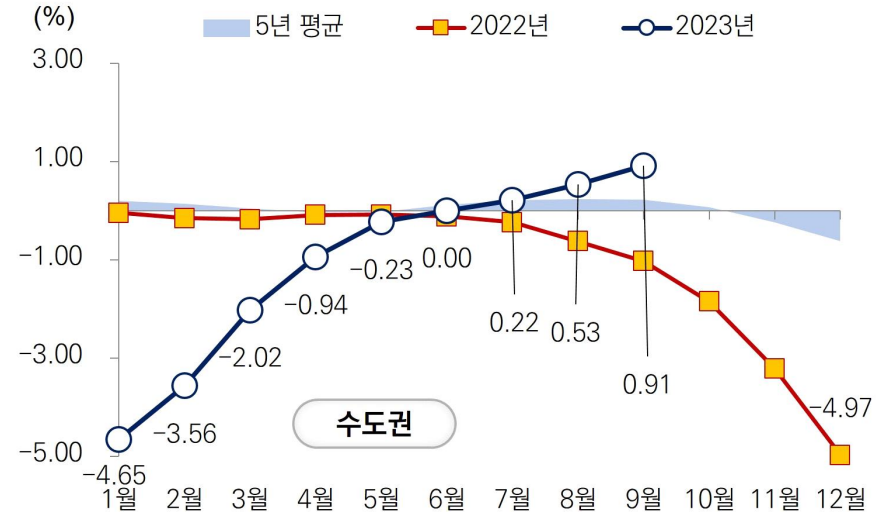
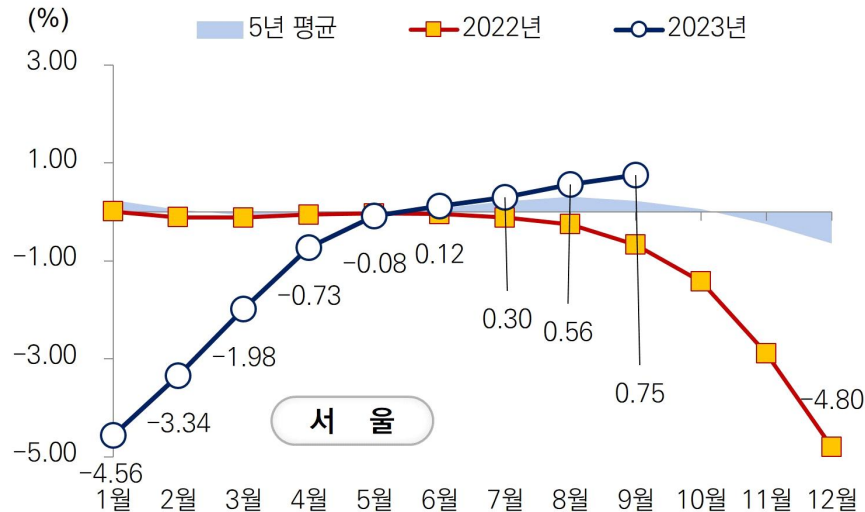
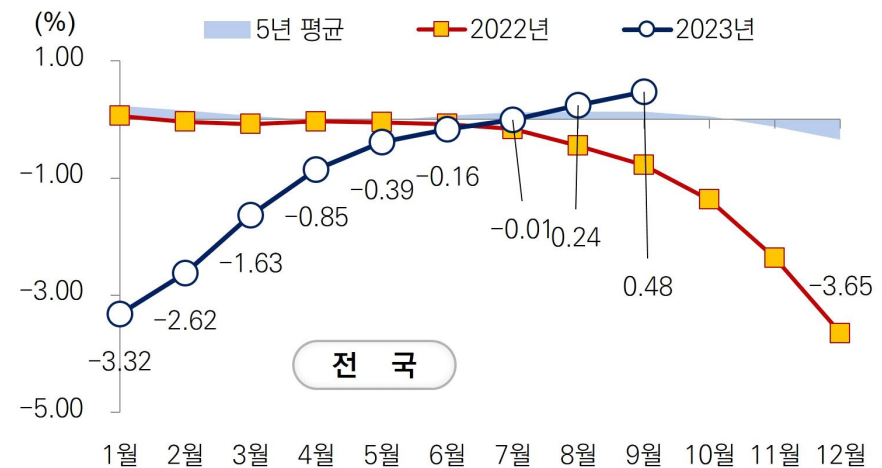
- 9월 기준, 전 지역에서 매매가격은 상승세 지속. 수도권, 서울, 전국의 순으로 상승세가 높음
- 가격 누적 하락으로 가격이 낮아지면서 제한적 수요 회복 발생. 하락세 둔화되면서 상반기와 하반기 점점 시점에서 상승세로 전환
- 수급지수와 거래량이 동반 소폭 개선되면서 가격 하락세 둔화 → 상승세 전환 : 최근 상승 폭이 소폭 작아지고 있음



자료: 한국부동산원

전세가격 : 상승세 전환, 이후 상승 폭 둔화

- 전세가격 변동은 매매가격과 동일한 패턴 궤적 유지. 상승세 전환 후, 최근 상승 폭 둔화
- 기준금리 동결 이후 하락세 약화되면서 상-하 반기 점점 내외 시점에서 상승세로 전환
- 수급지수는 매매 보다 작으나 상승폭은 상대적으로 크게 나타나고 있음. 수급지수 개선 폭이 작아지면서 최근 상승세 둔화



자료: 한국부동산원

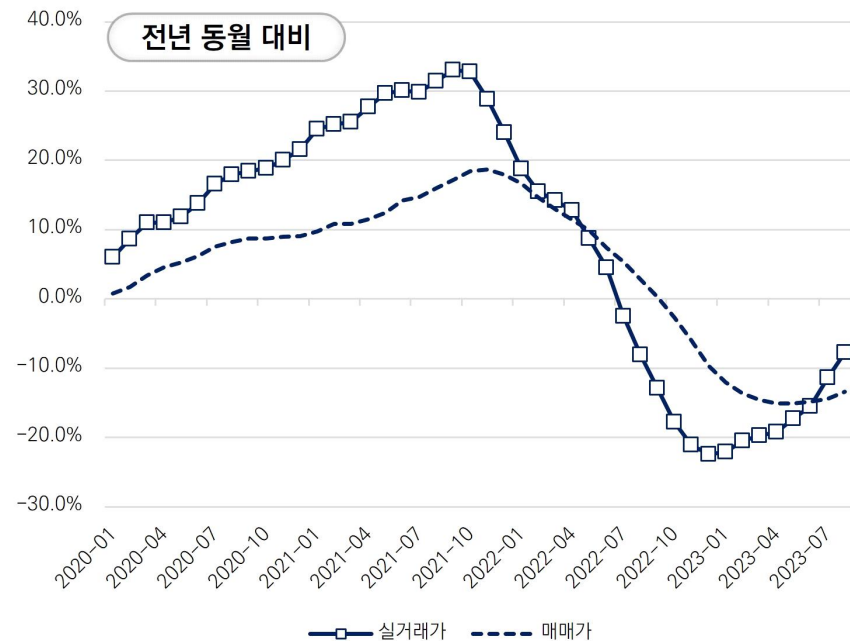
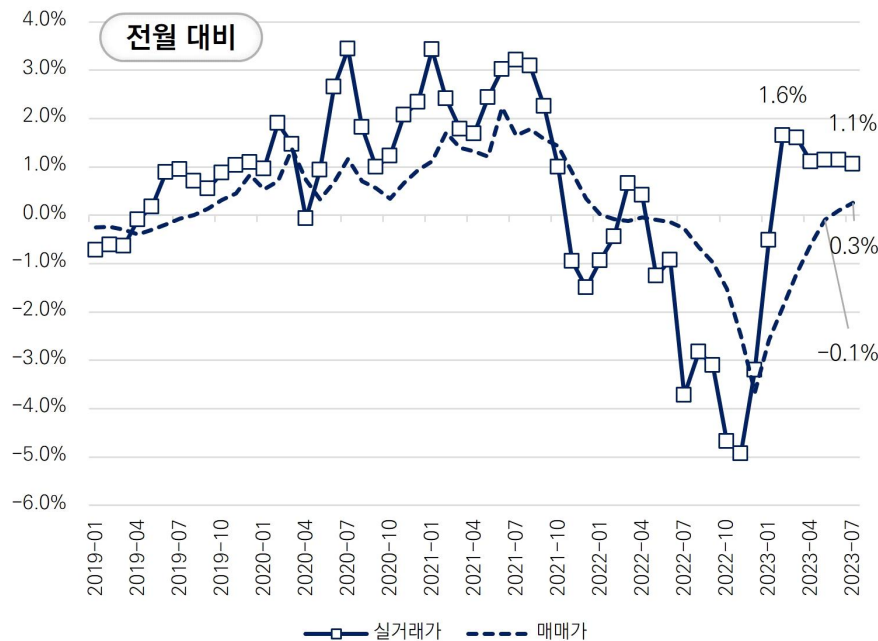
매매가격과 실거래가격 : 동반 상승세 둔화

RICON
대한건설정책연구원

실거래가 변동은 매매가 변동을 선행 : 3~4개월 내외 시차 관찰

- DSR 등 규제 강화 여건 속, 고금리 지속되고 있어 주택가격 누적 하락에 의한 수요 반등 약화 → 회복세 둔화
- 실거래가 변동 : 전월 대비 상승세 둔화(보합), 전년동월 대비 상승세 둔화(소폭 상승세)
- 실거래가 상승세 둔화 → 매매가격 상승세 둔화 : 수요 위축 상황 지속

수도권 아파트 : 매매지수 vs 실거래가지수



자료: 한국부동산원

2023년 주택시장 : 주요 이슈와 키워드

2022년 자금 경색

- 레고랜드 사태 → 자금조달 시장 경색
- 부동산 PF로 위험 확대

금리 상승 부담 속
자금흐름 위험 확대

분양시장 침체 지속

- 고금리 → 자금수요 감소
- 분양가 상승 (+) 시세 조정
- 분양 수요 감소 = 미분양 증가

금리 및 건설원가 상승
(+) 매출 위험 증대

민간 공급 기반 위축

- 공공부문 악재와 공급력 제한
- 민간사업 위축 → 기반 약화
- 중기 수급 안정화 불투명

수요와 공급 동반 침체
고금리 등 경제 여건 악화

수요 위축 → (가격 조정) → 공급 감소 : **복합 불황**

2023 주택시장

수요 보합
(+)
공급 침체 지속
"불황 악순환"

주택인허가
실적

'22년 52.2만호 대비 20% 감소
→ '23년 41.8만호 예상

주택가격
(수도권 아파트)

2023년 누계 기준 :
매매 -3.0%, 전세 -5.0%



4

2024년 주택시장 전망

거시경제 전망 1 : 경제성장과 물가

▶ 인플레이션, 고금리로 소비-투자지출 위축 불가피 : 미약한 경기 회복 전망

- 경기 회복 추세로 경제성장은 소폭 수준 유지 : 고금리, 물가와 환율 불안정성으로 경기회복 둔화 우려도 상존 !
- 인플레이션과 고용 여건 등 불투명성 확대로 민간소비는 낮은 수준의 보합 추세 → 최근 물가 상승 폭이 커지고 있어 인플레이션 발 경기 위축 가능성도 공존
- 뉴 노멀인 고금리 여건으로 설비-건설투자 위축 : 주택시장과 건설수요 위축은 단기 지속될 전망
- 호재와 악재가 혼합된 불확실성 지속 → 소폭 성장세 예상, 그러나 실질 성장률은 마이너스 !
- (고금리 여건) 뉴 노멀 변화로 경제 전반에 걸친 조정 불가피 → **금리 변동 위험** 확대와 영향이 키워드

주요 거시경제 지표 전망

구 분	2021	2022	2023 e	2024 상	2024 하	2024 연간
GDP	4.1	2.6	1.4	2.3	2.2	2.2
민간소비	3.7	4.1	2.0	1.8	2.5	2.2
설비투자	9.0	-0.9	-3.0	-1.3	9.7	4.0
건설투자	-1.6	-2.8	0.7	-2.5	2.0	-0.1
취업자수 증감 (만명)	37	82	29	17	20	19
소비자물가	2.5	5.1	3.5	2.5	2.3	2.4

자료: 한국은행

거시경제 전망 2 : 시장 금리 (1)

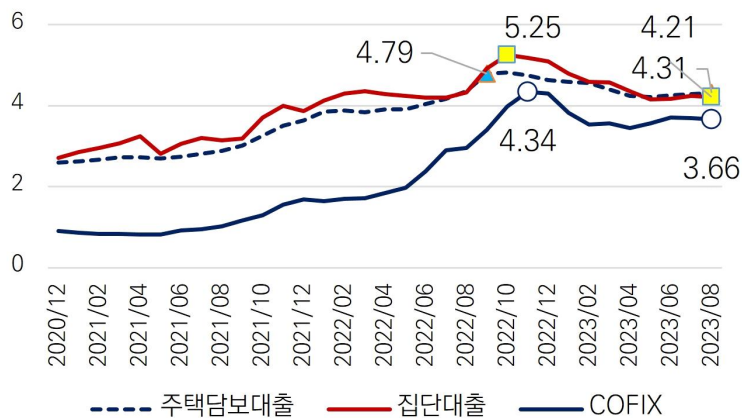
▶ 레고랜드 사태 이후 시장금리는 진정 후 하락 전망 : 그러나 단기 위험 확대 ?

- 국회예산정책처 금리 전망 : 단기 위험 점차 해소되면서 단기 금리 소폭 하락 유지 전망
- 거시경제 : 기준금리 동결에도 불구하고, 고금리 수준이 유지되면서 투자가 위축되어 성장세 둔화는 불가피. 대미 금리 격차 유지와 환율 불안정성 등으로 단기 금리 불안정성 증대 예상

구 분	2021	2022	2023	2024	2025	2026
국고채 3년	1.4	3.2	3.8 / 3.5	3.0	2.8	2.6
회사채 3년 AA-	2.1	4.2	4.6 / 4.3	3.6	3.3	3.2

자료: 한국은행, 국회예산정책처[〈2024년 및 중기경제전망〉(2023.10)]

주담대 금리



자료: 한국은행, 은행연합회

▶ 주택담보대출 금리 : 소폭 상승

- 기준금리 동결 여건 속에서 COFIX 금리 하락으로 주담대금리와 집단대출금리 모두 안정화
- 2023년 1분기 주택담보대출과 집단대출 금리 격차 작아지면서 최근 집단대출 금리가 주택담보대출 보다 낮은 수준 유지 : 재고주택시장 보다 분양시장에서의 주택구입자금 조달 조건이 상대적 유리
- 최근 COFIX 금리 소폭 상승, 가산금리 조정 → 대출 금리 상승 가능성 지속 : 수요 위축 여건 고착화

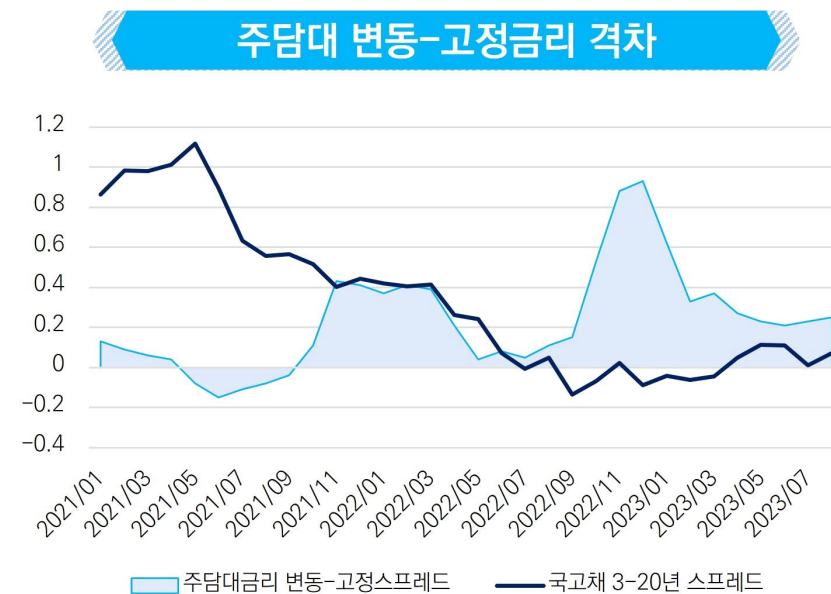
거시경제 전망 2 : 시장 금리 (2)

▶ 시장금리 변동성 : 장단기 금리 격차 축소 (+) 최근 인플레이션 위험 재발

- 기준금리 동결로 인플레이션 위험은 상당 부분 안정. 미국 기준금리 동결 결정으로 금리 격차 현 수준 유지
- 최근 국내 물가 재상승 (+) 대외여건 악화 = 단기 위험 확대 → 금리 상승 압박 혹은 체감도 증대
- 고금리 여건 속, 주택시장에서는 불황 악순환 지속 : 수요의 약한 회복세 (+) 공급 위축 지속
- 단기 금리 변동의 불안감 지속 → 시장 심리 위축, 수요 회복 둔화 지속

▶ 주택담보대출 금리 : 변동-고정 격차

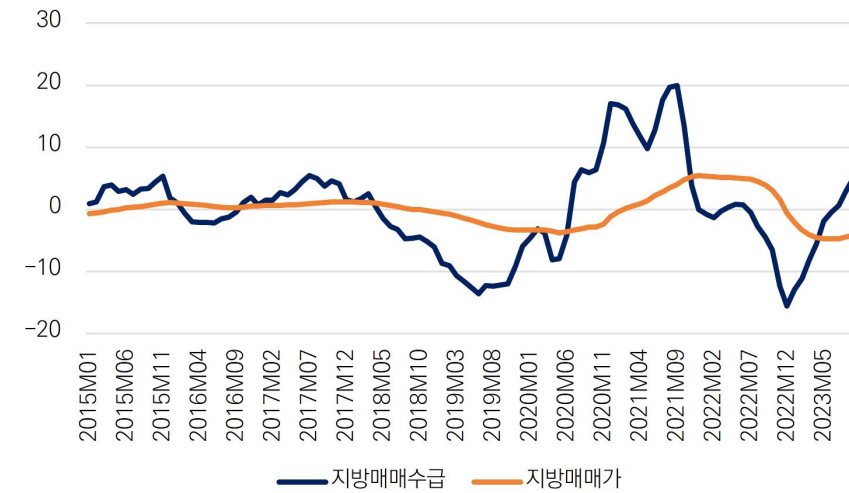
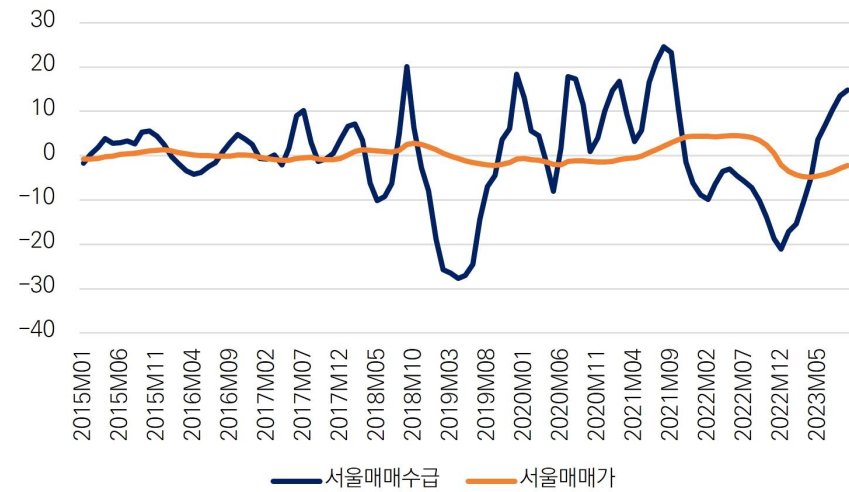
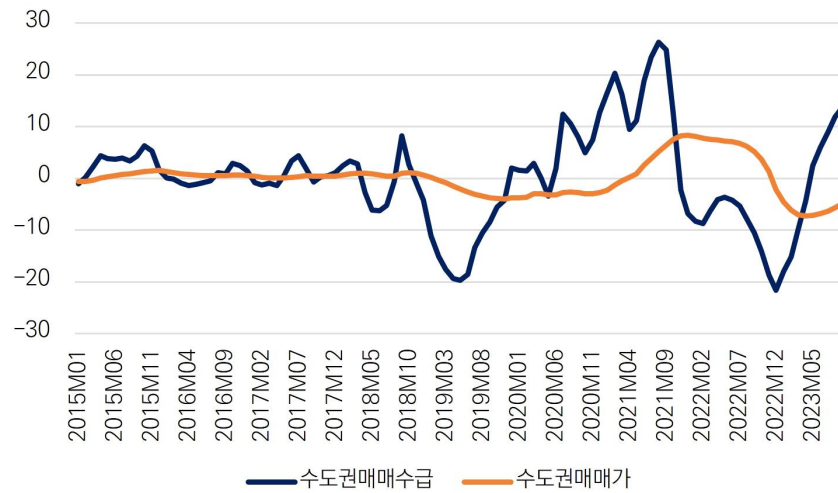
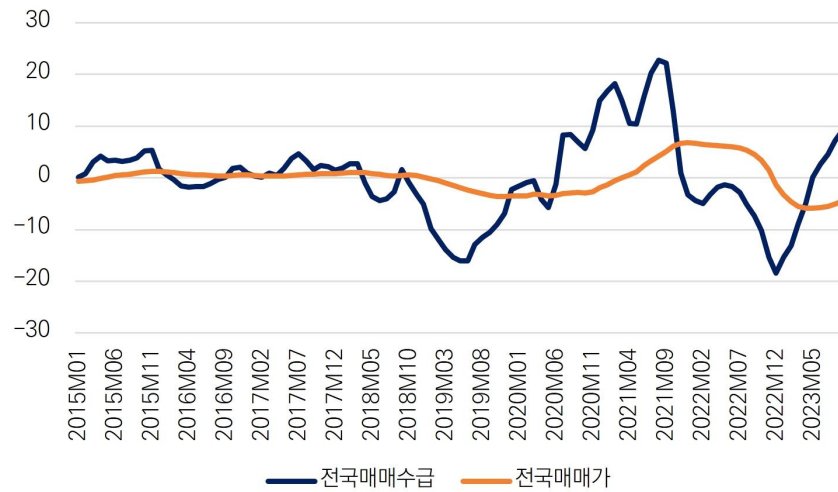
- 주담대 변동-고정금리 격차는 2022년 10월 급격하게 확대되어 단기 변동금리 대출 위축 → 특례보증자리론 확대와 대상기준 완화로 시장금리 상승에 따른 수요 위축 완화
- 단기 위험 증대되면서, 주담대 변동-고정금리 격차도 소폭 감소 : 변동금리 주담대 위축은 지속
→ 연계 주택수요 회복 둔화 예상
- 최근 COFIX 금리 소폭 상승 = 단기 주담대 금리 상승 가능 → 수요 유발 효과 감소



자료: 한국은행

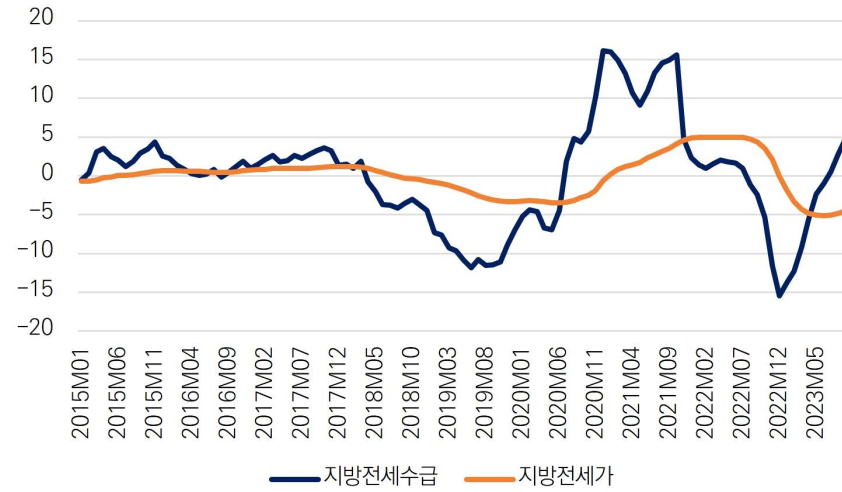
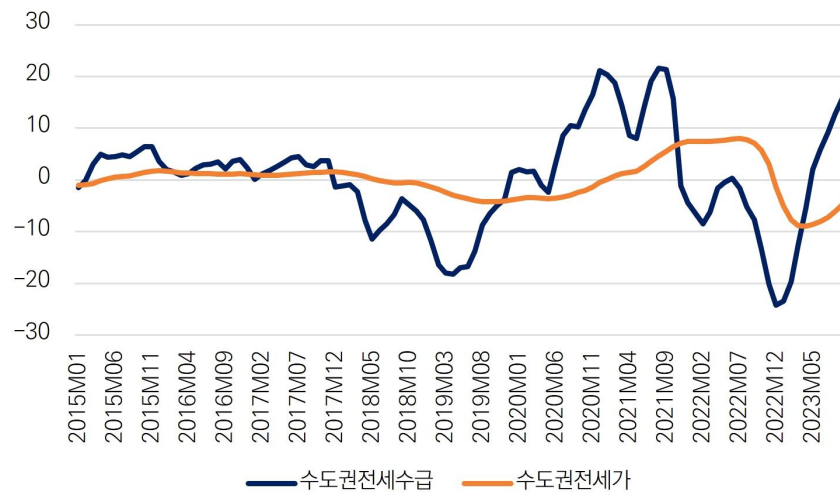
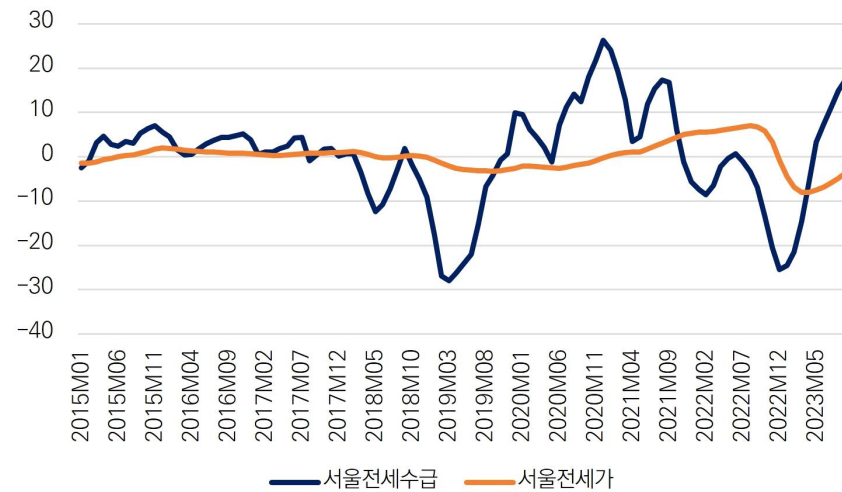
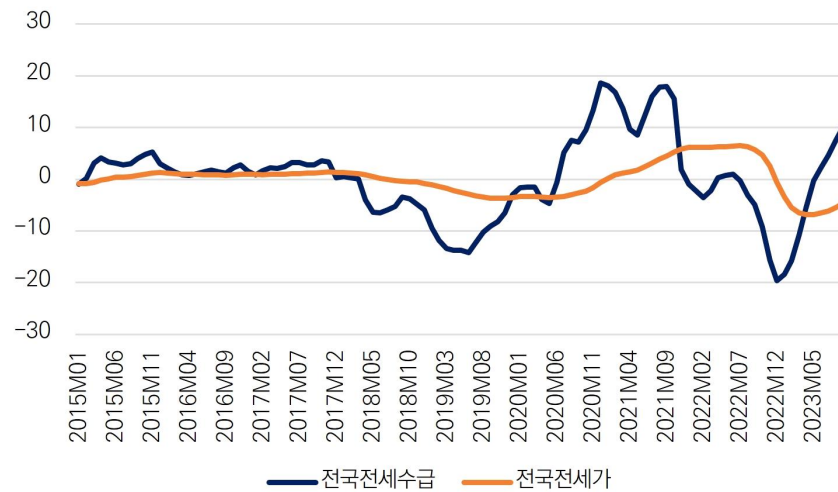
아파트매매 순환변동 : 수급 정점 근접, 가격 확장 약세

RICON
대한건설정책연구원



아파트전세 순환변동 : 수급 정점 근접, 가격 확장 미약

RICON
대한건설정책연구원



주택시장 : 주요 변수 변동과 시장 심리

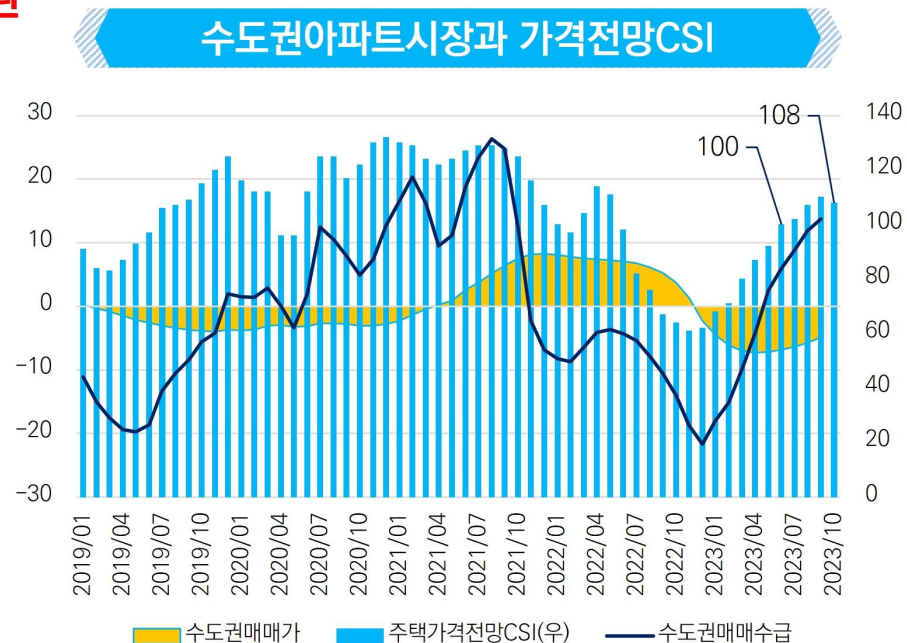
RICON
대한건설정책연구원

▶ 가격-수급지수 최근 변동 패턴 : 가격 상승세 둔화 (+) 수급지수 개선 폭 감소

- (순환변동) 수급은 정점 근접, 가격은 확장세 둔화 → 수급 개선 폭 둔화, 가격 상승 폭 둔화 = 보합세
- 가격지수, 특히 매매지수는 상승세가 지속되고 있으나 하락에서 전환되는 경우 보다 상승 폭이 크게 작을 뿐 아니라 최근 상승 폭도 작아지고 있어 가격은 강한 보합세 진입 시사
- 고금리, 가격 상승 전망 위축 등 수요 여건 불투명성 (+) 수요 정상화 대책 전문 : 수요 회복 둔화 지속 전망

▶ 시장 심리 : 가격 상승 전망 위축 전환

- 매매수급지수는 확장세 지속하나 위치 상 정점에 접근 → 확장세 약화
- 매매가격지수는 저점 통과 후 회복국면 유지하고 있으나 회복 속도와 폭은 작은 추세 지속 → 상승세 보합
- 주택가격전망CSI는 6월 '100'을 넘어 상승 전망으로 전환 → 9월 정점 이후 소폭 하락 : 가격 상승 전망 위축
- 시장 전망 : “약보합” “L”자 횡보하는 불황



자료: 한국은행, 한국부동산원 자료 분석

2024년 주택시장 전망 : 복합 불황, 수요 회복 관건

[주택수요]

수요 약세 지속

- 고금리의 뉴 노멀 → 수요 회복 여건 악화
- 3기 신도시 등 대량 물량 → 수요 소진 및 분산
- 고분양가와 저시세 (전망 약세) → 분양수요 위축

[주택공급]

공급 여건 악화

- 분양수요 위축 + 정비사업 시장성 악화 → 사업 위축
- 공공부문 공급 물량 확대 → 민간부문 구축 및 위축
- 고금리, 고건설원가 부담 → 신사업 선택 폭 감소

[시장 순환변동]

확장세 둔화(정점)

- 가격 변동 : “L”자형 횡보
 - ① 수요 약세 지속
 - ② 주택시장 단기 불황
- 공급 불황 지속 불가피. 인허가 물량 감소세 유지
- 총선 후 시장 판도와 규제 완화 등 → 수요 반등 ?

[2024년 주택시장 전망]

가격, 거래, 공급 동반 약보합의 **불황형 안정세** : “L”자형 횡보세 지속

수도권APT 매매 1% 내외 · 전세 2% 내외

인허가 물량 전국 42만 · 수도권 23만 +

주택시장 복합 불황 : 정책적 대응

RICON
대한건설정책연구원

▶ 주택공급 위축과 정책 효과

- 공급 여건 악화로 '23년 40만호 내외 수준 가능. '24년 54만호 계획하나 45만호 그칠 전망
- 현 공급 위축 원인은 ① 수요 위축-회복 둔화 → 시장 여건 침체 ② 고금리 및 건설원가 상승 → 분양시장 메리트 소멸
- 9.26대책 : 공공부문 확대는 공공의 공급 역량 한계로 제한적 효과. 민간부문 공급은 시장 여건 악화 해소 없이는 불능 → 기존 정책 틀을 통한 시장 기능 회복 효과는 미흡, 시장 기능 회복에 역효과 양산

8.16대책 : 주택공급 계획

구 분	23	24	25	26	27
합 계	47	54	56	56	57
(1) 주요사업	20	28	30	30	32
a. 정비사업 등	7	12	11	11	11
수도권	5	8	8	9	8
비수도권	2	4	3	3	3
b. 공공택지 등	13	16	20	19	20
수도권	9	11	14	13	16
비수도권	4	6	6	6	4
(2) 기타 사업 *	26	26	26	26	26

* 도시개발, 지구단위계획구역, 기타 주택법 근거 일반주택 사업 등 민간 자체추진 사업

▶ 주택시장 복합 불황과 정책적 대응 : 시장 동력인 수요의 정상적 회복 여건 조성

- **(수요 회복 기반 구축)** ① 가계대출 관리는 신용대출에 집중. 주담대 관리는 은행 책임 운영 ② 주담대 관련 DSR 한시적 폐지 혹은 대폭 완화 ③ 장기 주담대 확대 및 전환 유도
- **(공급 규제)** ① 분양가 상한제 적정성 점검 및 폐지 ② 공급 기반 확충 방향성 전환 : 택지개발 → 정비사업
- **(정비사업 제도 개선)** ① 정책 틀 전환 : 재생과 개발 혼합의 적극적 접근 방식으로 전환 ② 조합 등 기존 사업 방식의 막대한 시간비용 특성에 대응한 제도적 개선 방안 강구 (단순한 공공 공동시행 외 방식 고민)



5

이슈 : 주택시장 복합 불황

부동산 PF 안정성 : 글로벌 금융위기 시점과 비교

RICON
대한건설정책연구원

▶ 부동산 PF 현황 : 글로벌 금융위기 시점과 주요 내용 비교

- 현재 PF 대출 규모는 금융위기 시점 대비 1.8배 : 비은행 대출규모 급증
- 반면 PF 대출 연체율은 낮은 수준으로 유지하고 있음. 단, 증권사 중심으로 급등 → PF-ABCP 자금지원 정책
- 본PF 전환이 위축될 경우 브릿지론 부실화 확대 (+) 미분양 물량 부담으로 본PF 출구 위험
- 단기 시장 위험 확대로 브릿지론 위험 상대적으로 커짐

구분	글로벌 금융위기		현재	
PF 규모	76.8조원 (2008)		140.6조원 (2022.09)	
대출 기관	은행 68%, 저축은행 15%, 보험 7% 등		보험 32%, 은행 22%, 여전 19%, 증권 19% 등	
브릿지론 비중	69%(저축,증권 합산 = 10조원), 은행 9%		28%(여전,증권,저축 합산 = 21조원)	
PF 연체율	저축 : 13.0 → 25.1 증권 : 13.9 → 29.8 보험 : 2.4 → 8.3 은행 1.1 → 4.3	2008 말 → 2010 말	증권 : 3.7 → 10.4 저축 : 1.2 → 2.1 여전 : 0.2 → 2.2	2021 말 → 2022 말
미분양	16.6만호 (2008 말 ~ 2009 초)		7.5만호 (2023.02)	

자료: “부동산 PF시장 현황 및 전망”, 하나금융연구소(2023.5)

▶ 부동산 PF 위험 : 미분양

- 레고랜드 사태로 야기된 자금시장 경색, 금리 ↑
- 주택수요 위축 → 미분양 ↑ → 경착륙 위험
- 브릿지론 → 본PF 전환 ↓ : 인허가, 착공 ↓

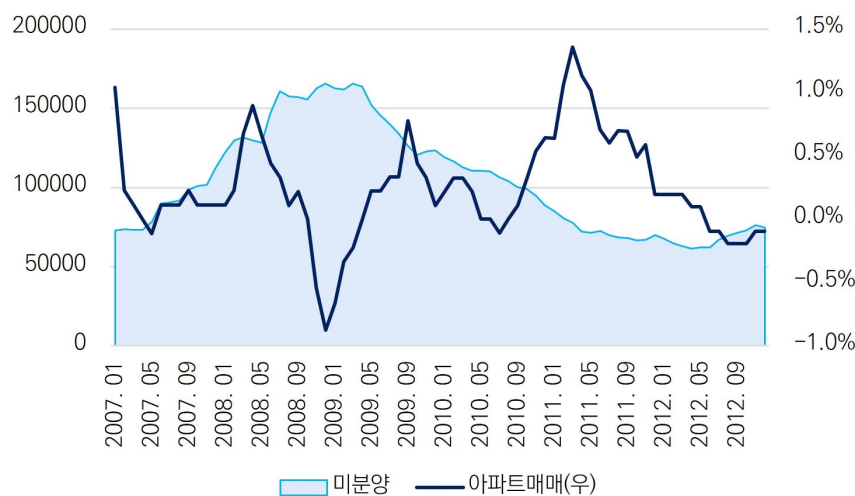
단계	토지매입	인허가	착공	준공	정산
자금소요	토지비 + 초기사업비		공사비		
자금조달	브릿지론		본PF	중도금 대출	주담대
위험	토지매입, 인허가, 본PF 전환 등		미분양, 건설공사비 등		준공후 미분양

공급 침체 : 글로벌 금융위기 시점과 비교

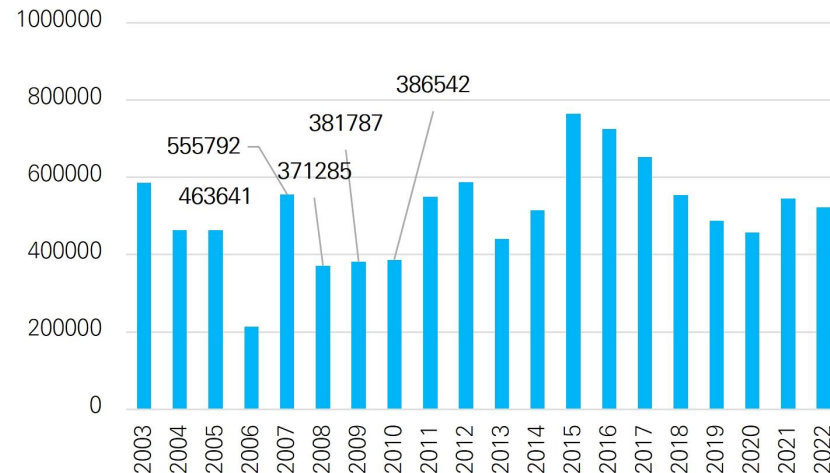
▶ 분양가상한제 민간 확대 (+) 글로벌 금융위기 = 공급 확대와 수요 위축

- 글로벌 금융위기 전후 주택시장 : 주택가격 하락 조정과 미분양 급증 이후 정상화 수준으로 회귀
 - 2기 신도시 발표 후, 분양가 규제 회피 대량 공급. 당시 시장은 수요 억제로 가격 하락 조정 국면 지속 : 현 시점과 유사
 - (회복 배경) 기준금리 인하 (5.25%→2.0% <'08.08→'09.02>) (+) 실수요 중심 지원 (금융 및 조세) → 수요 회복
 - (불황 저점 → 정상화) (i) 대략 2년 정도 소요 (ii) 인허가 물량은 예년 대비 80% 수준
- 현재 : 고금리 → 공급 침체 장기화 가능성 크고, 공급 감소도 불가피
- 불황 출구 전략 : 수요 회복이 관건 = 낮은 금리와 동일한 효과의 금융 해법 제시!

미분양과 아파트매매가격



주택인허가 물량



자료: 국토교통부, 한국부동산원

Q & A

Korea Research
Institute For
Construction
Policy



Korea Research
Institute For
Construction
Policy

감사합니다

RICON
대한건설정책연구원

MEMO

Handwriting practice area with 20 horizontal dotted lines.

MEMO

MEMO

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.



2024년
건설·주택
경기전망 세미나

RICON
대한건설정책연구원