

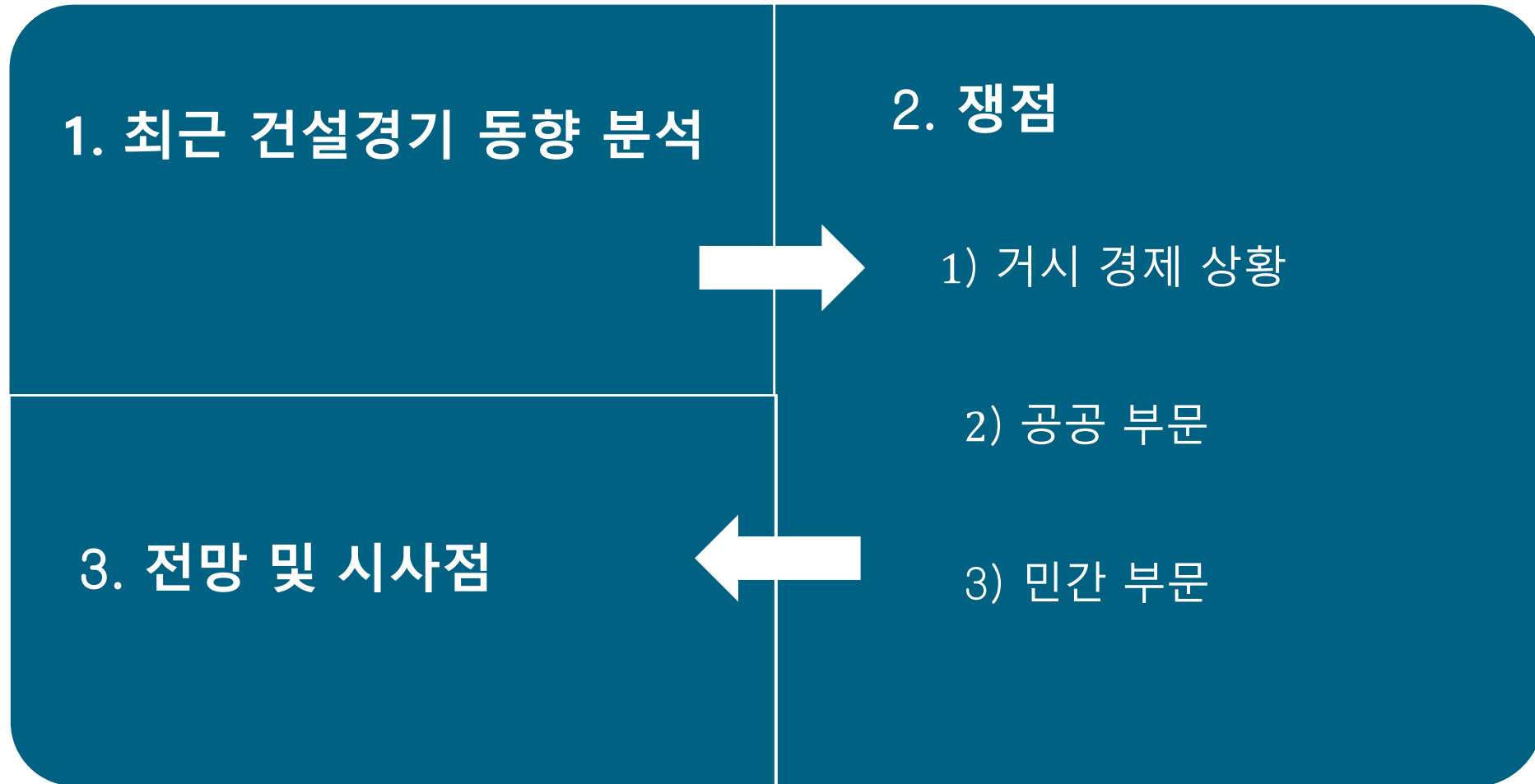
# 2023년 건설경기 전망

2022. 11. 2.



박 철 한 연구위원

# 목차



# 1.전망 회고

## 2022년 상반기, 건설수주는 예상보다 양호했지만 건설투자는 예상보다 크게 위축되고 있는 상황

- 2022년 상반기 건설수주가 2.8% 증가할 것으로 전망했지만, 민간수주 급등으로 13.4% 증가
- 2022년 상반기 건설투자는 4.0% 감소할 것으로 전망했지만, 토목투자 침체가 길어지면서 4.5% 감소

2022년 상반기 건설수주 전망과 실적치 비교

구분	총수주	공공수주	민간수주
상반기 수주 전망 (한국건설산업연구원)	2.8	1.8	3.2
상반기 수주 실적치	13.4	1.9	17.4

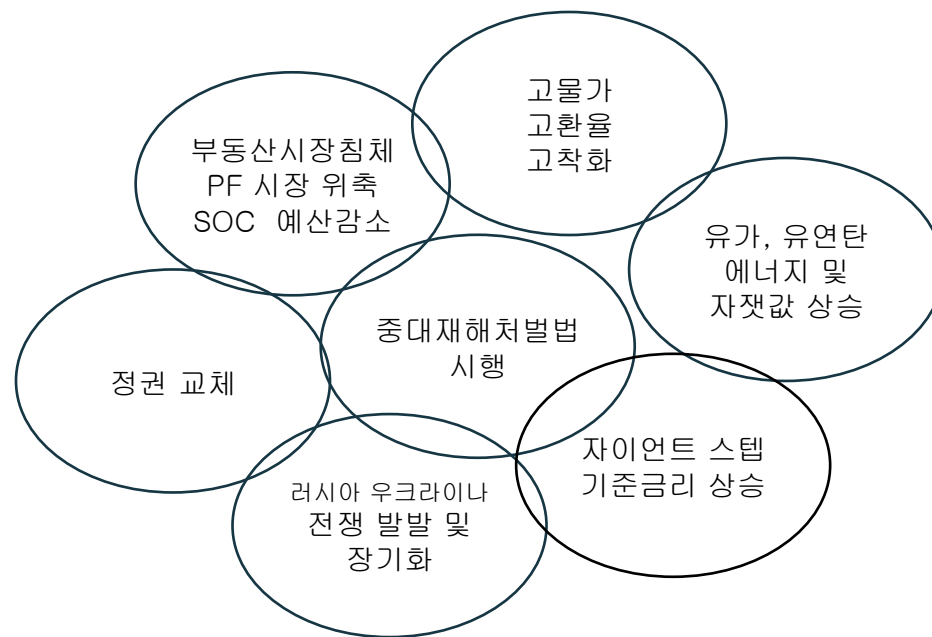
주 : 전년 동기 대비 증감률(%)  
자료 : 대한건설협회

2022년 상반기 건설투자 전망치 비교

구분	상반기	하반기	연간
현대경제연구원(4.18)	2.5	3.0	2.5
KDI (05.18)	-3.0	0.3	-1.3
한국은행 (05.26)	-3.4	2.2	-0.5
한국건설산업연구원 (06.27)	-4.0	0.2	-1.8
건설투자 잠정치 (09.01)	-4.5	-	-

주 : 전년 동기 대비 증감률(%), 괄호안은 발표 날짜  
자료 : 대한건설협회

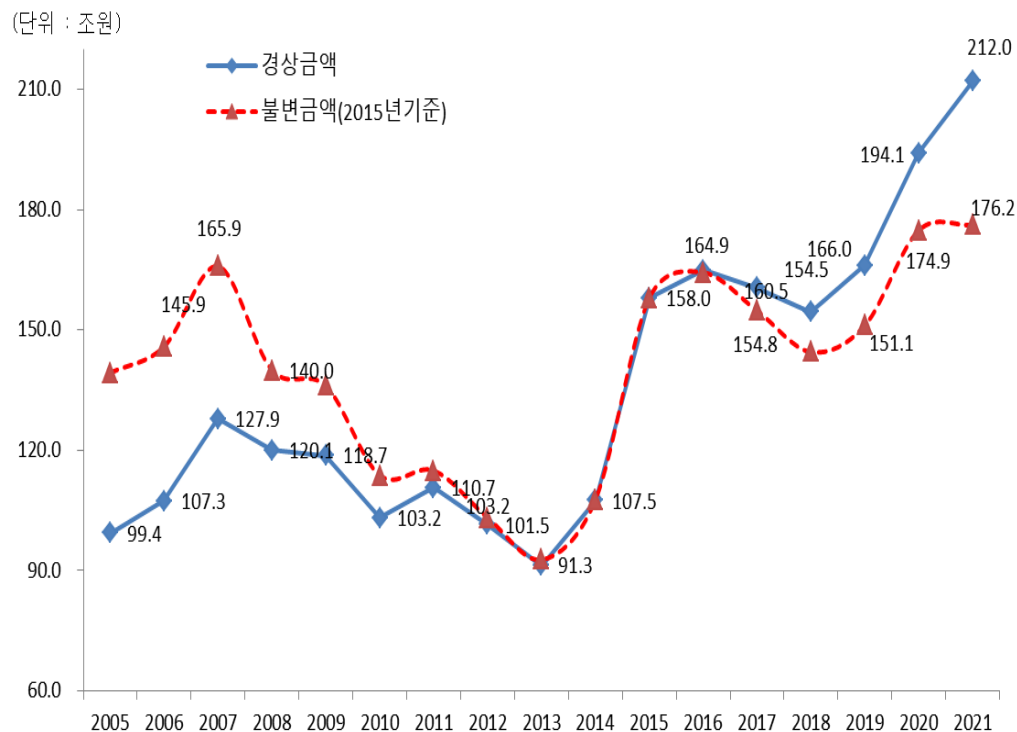
원자재 가격 상승, 정부 SOC 예산감소, 금리인상 등  
시장 상황이 급변하고 있어,  
민간 시장의 변동성이 커지고 있는 상황



## 2. 최근 연간 수주 동향

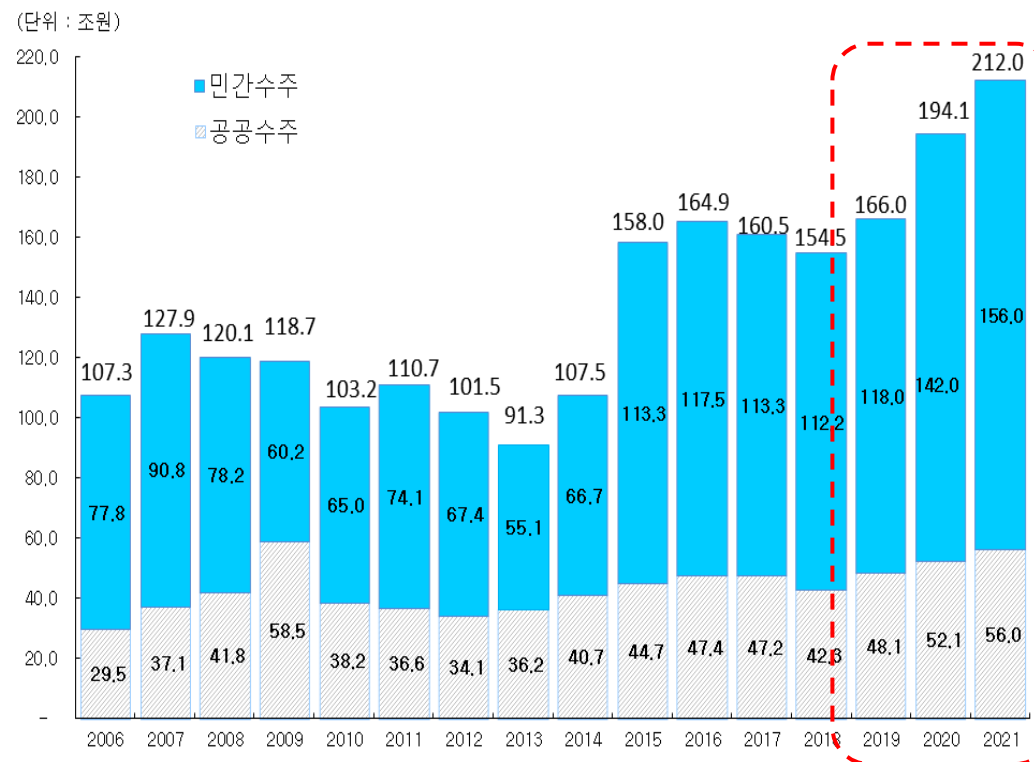
2021년 국내 건설수주는 2020년 대비 9.2% 증가한 212조원(역대 최대 수주 규모)

### 국내 건설수주 중장기 추이



주 : 불변금액은 2015년 기준  
자료 : 대한건설협회

### 발주 부문별 국내 건설수주 추이



자료 : 대한건설협회

### 3. 최근 수주 동향

#### 2022년 1-8월 건설수주는 151.3조원(전년 동기 대비 12.7% 증가)

- 동 기간 중 공공수주는 34.5조원(+4.8%, 2009년 1-8월 이후 동일 기간 기준 역대 두번째 수준)
- 동 기간 중 민간수주는 116.8조원(+15.3%, 동일 기간 기준 역대 최대치)

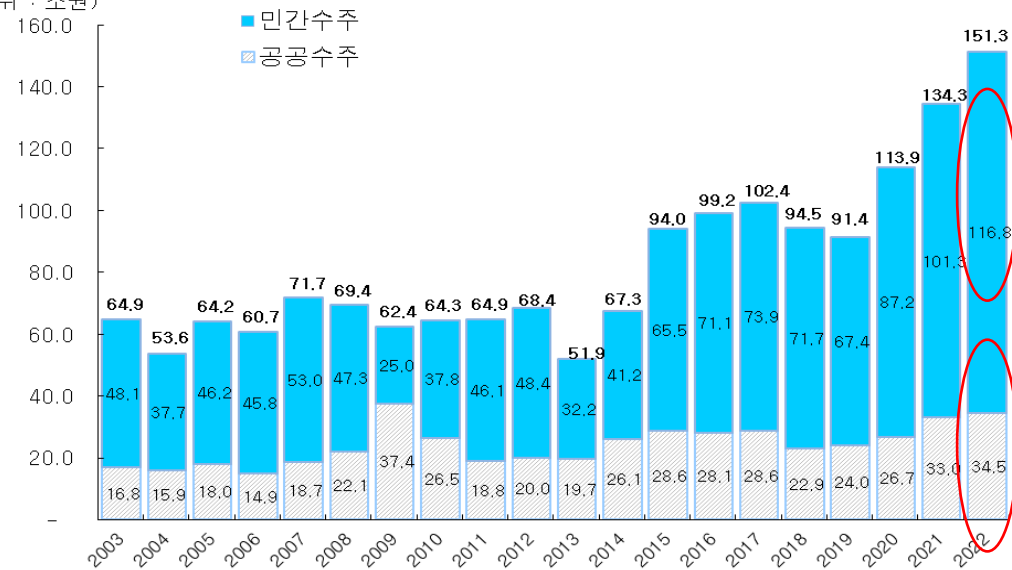
국내 건설수주 증감률 추이 (단위 : 전년 동기비 %)

구분		총계	공공				민간			
			토목	주택	비주 택		토목	주택	비주 택	
2021 년	1/4	31.8	33.3	60.5	-57.8	15.7	31.1	25.1	26.9	38.4
	2/4	18.7	21.6	31.4	-13.5	8.5	17.8	44.3	-6.6	64.9
	3/4	-6.1	-2.5	2.4	-40.7	13.0	-7.0	-21.5	-21.8	32.0
	4/4	1.0	-7.3	4.5	-59.2	38.6	5.3	36.4	-5.9	14.3
	연간	9.2	7.5	21.7	-52.4	20.8	9.9	16.8	-5.3	36.3
2022 년	1/4	9.1	9.5	18.3	23.1	-15.1	8.9	18.7	3.2	13.1
	2/4	17.1	-5.8	-15.1	55.6	7.3	24.4	102.9	11.4	24.7
	7월	19.5	5.4	-5.3	84.2	14.0	23.5	-27.6	6.8	90.4
	8월	2.0	31.5	30.5	51.0	21.4	-4.2	10.5	2.7	-12.1
	1~8월	12.7	4.8	2.9	49.6	0.0	15.3	36.3	7.1	20.0

자료 : 대한건설협회

1~8월 국내 건설수주 액 비교

(단위 : 조원)



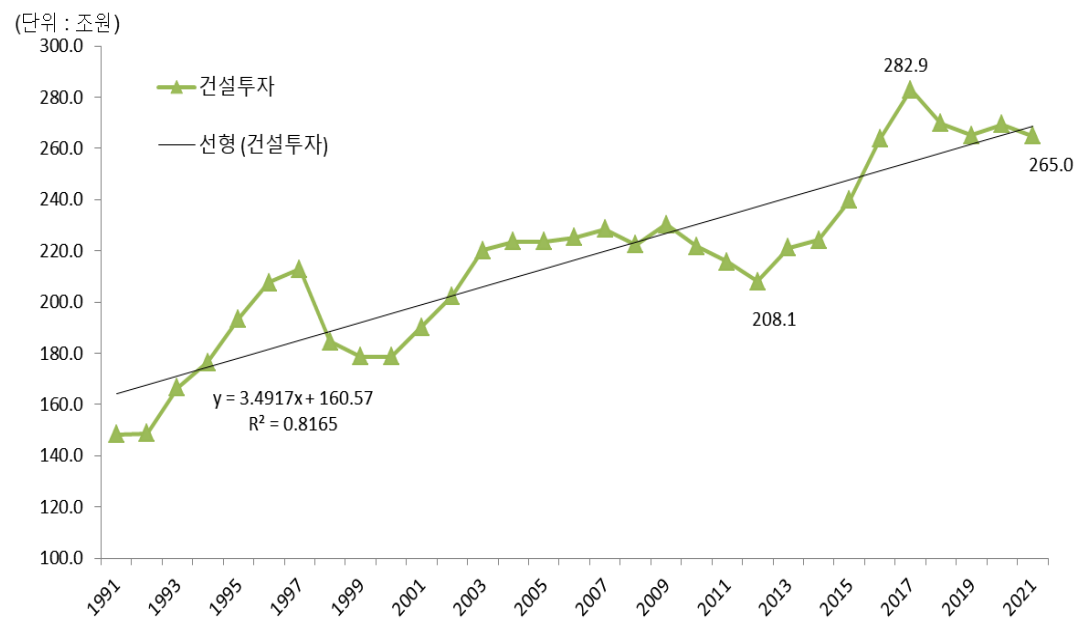
자료 : 대한건설협회

## 4. 최근 연간 건설투자 동향

■ 건설투자는 2017년 이후 감소세 지속, 2021년 투자액은 265조원 규모(2016년도 수준)

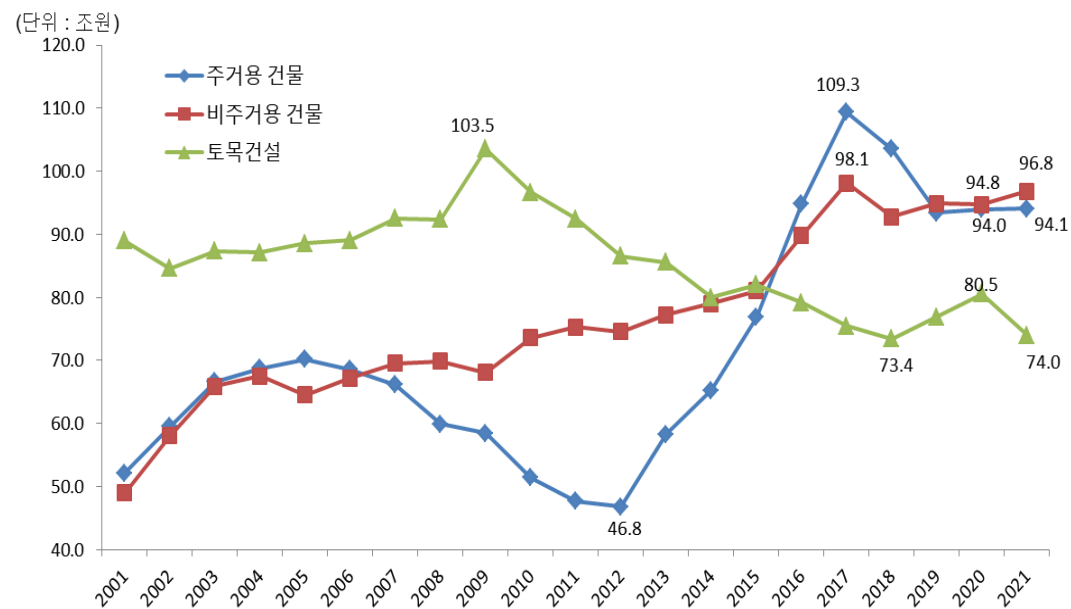
- 2021년 건설투자 감소 이유는 토목투자 감소에 기인(건축투자는 2019년부터 회복세)

연간 건설투자 추이



주 : 2015년 기준 실질가격 추이  
자료 : 한국은행

연간 공종별 건설투자 추이



주 : 2015년 기준 실질가격 추이  
자료 : 한국은행

## 5. 최근 건설투자 동향

### 2022년 상반기 건설투자 전년 동기 대비 4.5% 감소, 3/4분기에도 1.5% 감소

- 2020년 4/4분기부터 2022년 3/4분기까지 8분기 연속 감소세 지속
- 건설투자 감소는 주로 토목건설 감소에 기인
- 최근 거래감소, 미분양 증가 등으로 건설기성과 건설투자는 다소 차이가 있는 상황

건설투자 증감률(전년 동기대비, %)

구분		건설 투자	공종별 투자		
			주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2020년 연간		1.5	0.6	-0.1	4.8
2021년	1/4	-2.3	-1.8	0.1	-6.0
	2/4	-1.2	1.6	3.0	-8.4
	3/4	-1.5	-0.7	3.5	-10.0
	4/4	-1.6	-0.3	1.5	-8.0
2021년 연간		-1.6	0.1	2.2	-8.1
2022년	1/4	-5.5	-6.7	-0.2	-10.7
	2/4	-3.7	-0.3	-2.2	-9.3
2022년 상반기		-4.5	-3.2	-1.4	-9.8
	3/4	-1.5	-	-	-

주 : 실질가격은 2015년 기준  
자료 : 한국은행

건설기성 증감률(전년 동기 대비, %)

구분		건설 기성	공종별 기성	
			건축	토목 건설
2020년 연간		-2.1	-4.7	5.3
2021년	1/4	-9.0	-8.1	-11.6
	2/4	-7.2	-4.8	-13.4
	3/4	-8.1	-3.4	-20.6
	4/4	-2.9	1.9	-13.8
2021년 연간		-6.7	-3.5	-14.7
2022년	1/4	-1.5	1.4	-9.3
	2/4	2.1	3.3	-0.9
2022년 상반기		0.4	2.4	-4.9
	7월	1.7	4.5	-7.4
	8월	7.5	6.8	9.6
2022년 1~8월		1.4	3.2	-3.6

주 : 실질가격은 2015년 기준  
자료 : 통계청

## 6. 최근 동향 해석

## 건설 수주(명목 가격)

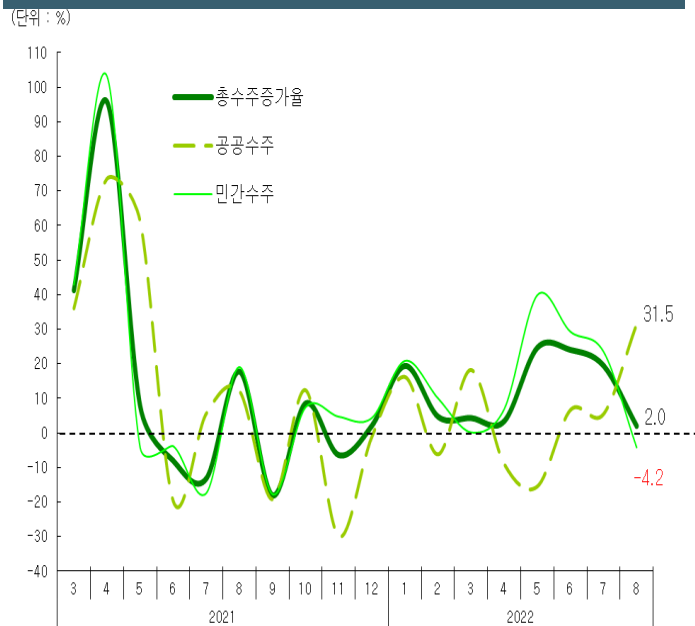
전반적으로 증가세 지속  
최근 민간 수주는 증가세 둔화

## 건설 투자(불변 가격)

감소세 장기화  
정부 건설투자(토목투자) 침체 지속 때문

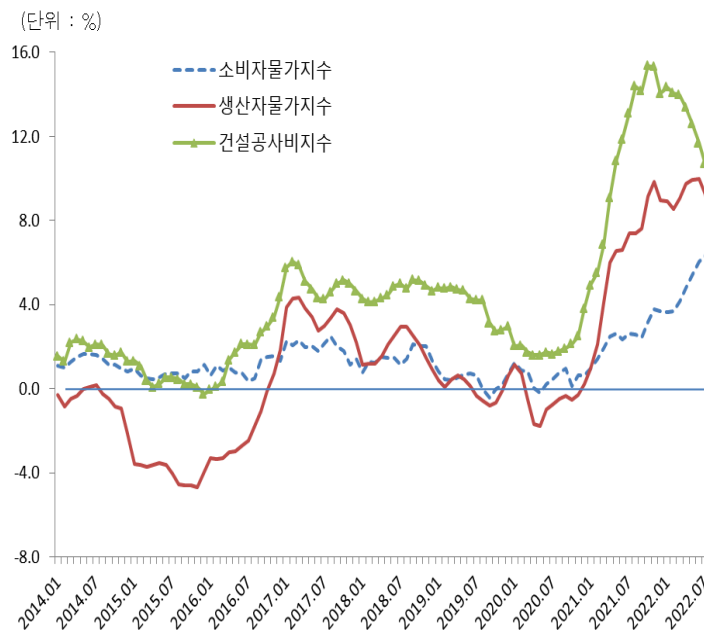
선행 지표인 수주가 지속적으로 증가했지만, 증가한만큼 공사 이뤄지지 않아 동행지표인 건설투자는 부진  
급등한 원자재가격으로 민간에서는 착공을 미루고, 정부의 전체적인 공사 물량도 감소한 것으로 판단

## 건설 수주 증가율 추이(전년 동월비, %)



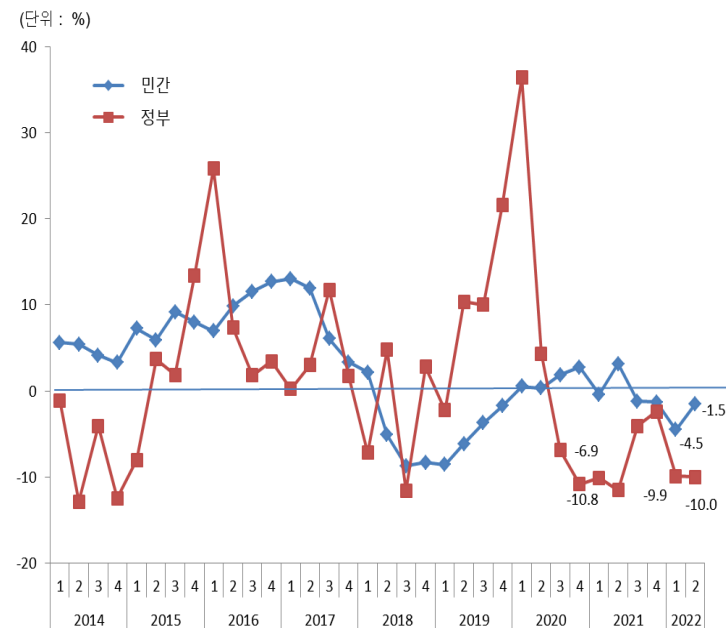
자료 : 대한건설협회

## 물가지수 증감률 추이 (전년 동월비, %)



자료 : 통계청

## 주체별 건설투자 추이(전년 동기비, %)



자료 : 한국은행

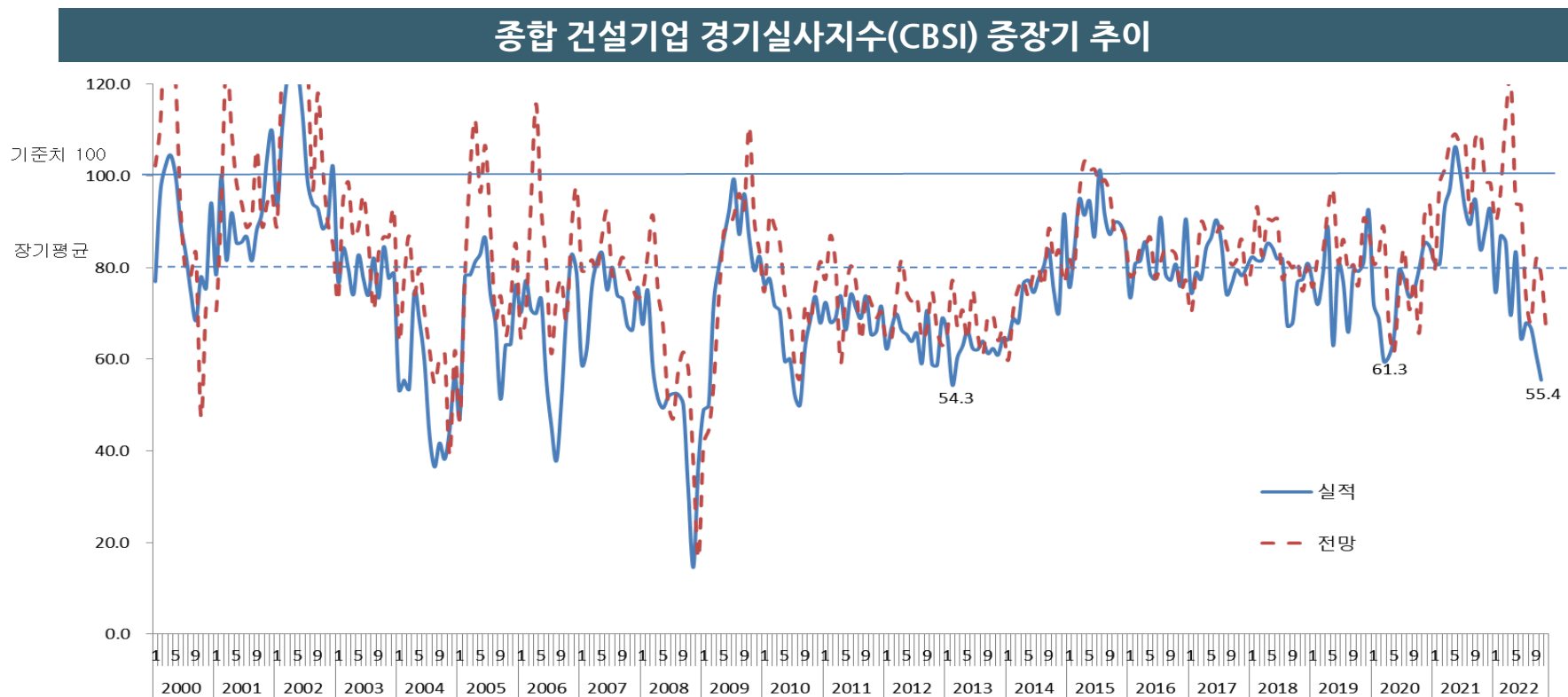


## 7. 최근 CBSI 추이

### 10월 CBSI 건설기업 경기실사지수(CBSI) 55.4 기록, 9년 8개월래 최저

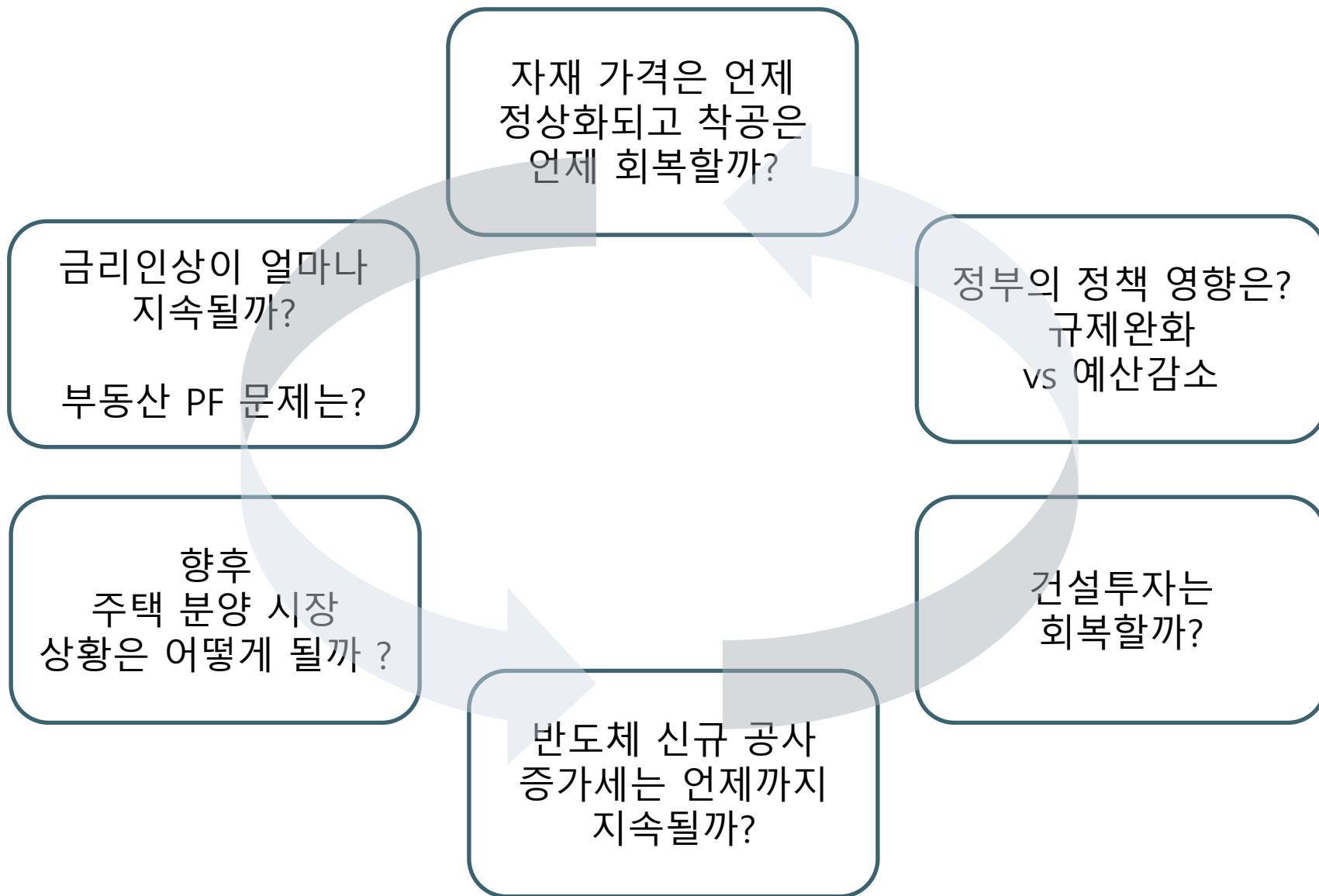
- 레고랜드발 부동산 PF(프로젝트파이낸싱)부실 우려로 체감경기가 악화
- 9월에는 대형사 BSI, 10월에는 중견사 BSI가 하락 주도

### 건설경기 상황이 10월을 전후해 급격히 악화된 것으로 판단

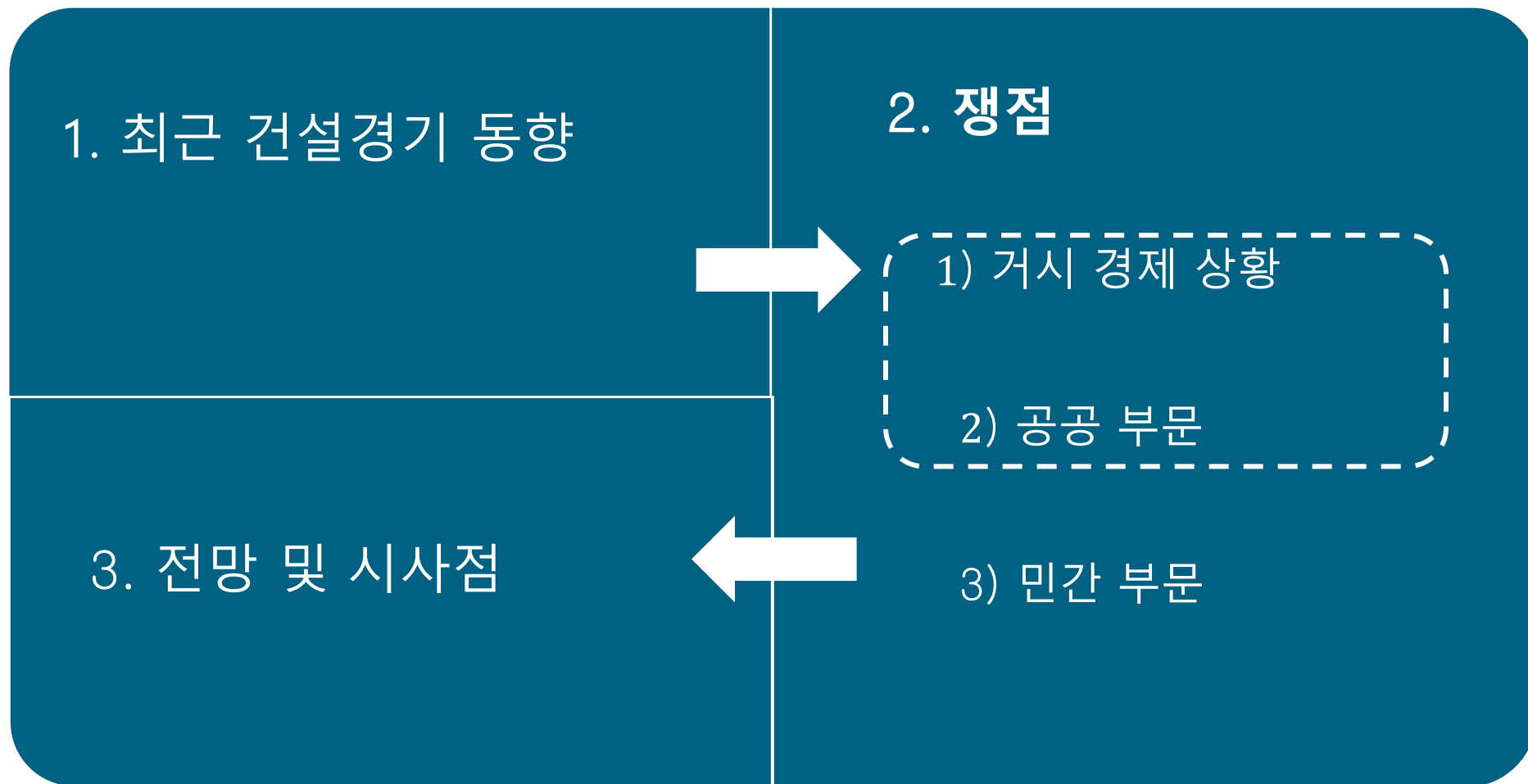


자료 : 한국건설산업연구원

## 8. 최근 이슈 정리



# 목차 table of contents



## Part II 1. 거시 경제 전망

### 금년 우리나라 경제 성장률 2% 중반 예상

- 러시아 우크라이나 전쟁, 금리인상, 소비자물가 상승, 기업 경영여건 악화 등

### 2023년에도 2.1-2.3% 수준의 경제성장률 예상

- 물가 상승 등에 따른 민간소비 둔화, 원가 및 환율 상승, 세계 경제 위축에 따른 순수출 감소
- 소비자 물가는 다소 안정화 될 것으로 예상되나, 경기위축으로 실업률은 상승할 것으로 예상

주요기관 2023년 경제성장률 및 주요 거시지표 전망(전년 대비, %)

구분	기간	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
KDI (22.05.18)	2022	2.8	3.7	-1.3	-4.0	5.1	4.9	4.2	3.1
	2023	2.3	3.9	2.3	2.4	2.8	4.8	2.2	3.3
한국은행 (22.08.25)	2022	2.6	4.0	-1.5	-3.8	3.2	2.9	5.2	3.1
	2023	2.1	2.6	2.2	0.9	1.6	2.1	3.7	3.5
현대경제연구원 (22.09.23)	2022	2.5	3.7	-0.8	-1.7	11.0	23.0	5.0	3.1
	2023	2.2	2.7	2.4	2.0	4.0	-2.8	3.0	3.3
NABO (22.10.05)	2022	2.5	3.7	-2.9	-4.9	4.6	4.2	5.2	-
	2023	2.1	2.4	0.4	1.2	4.1	6.1	3.3	-

주 : ()안은 발표 일자  
자료 : 각 기관.

## 2. 정부 재정 운용 전망

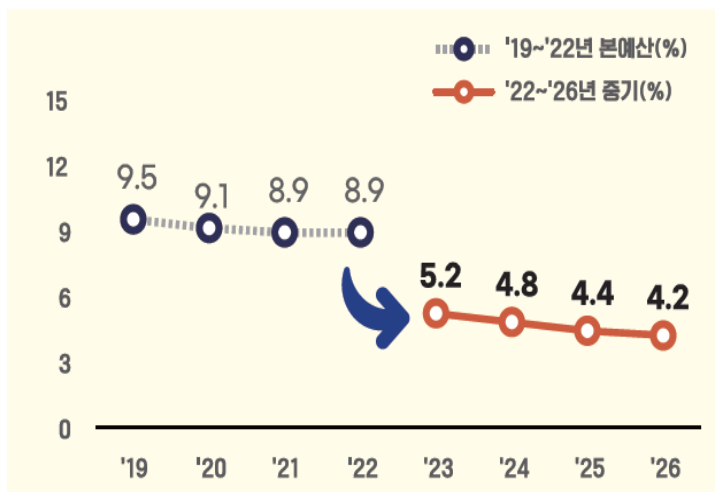
### ■ 새정부 '건전재정' 기조로 재정운용 방향 전면 전환

- 지출 예산 증가율 5% 이하로 조정, GDP 대비 국가 채무 비율 안정화 추진

### ■ 재정사업 효율화, 민자사업 활성화 등 인프라 투자정책의 방향성 재설정

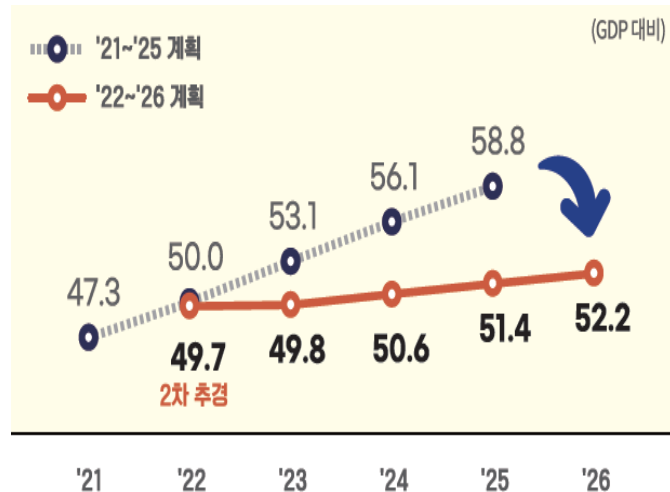
- 예타기준 명확화 : 예타 면제요건을 구체화하여 불필요한 예타면제 대상을 최소화
- 민간투자 활성화 : 산업·생활·노후 인프라 등으로 대상시설 다양화, 사업방식 다변화, 수익 패러다임 전환, 절차·비용부담 완화 등 민자사업 참여유인 제고

정부 지출 예산 증가율 추이



자료 : 기재부

GDP 대비 국가 채무 비율 예상



자료 : 기재부

2022~2026년 국가재정운영계획상 SOC 예산

	2022	2023	2024	2025	2026	2022~26년 평균
총지출(조원)	607.7	639.0	669.7	699.2	728.6	-
- 증가율(%)	8.9	5.2	4.8	4.4	4.2	4.6
SOC(조원)	28.0	25.1	25.5	25.8	26.0	-
- 증가율(%)	5.5	-10.2	1.5	1.1	1.0	-1.8

자료 : 기재부

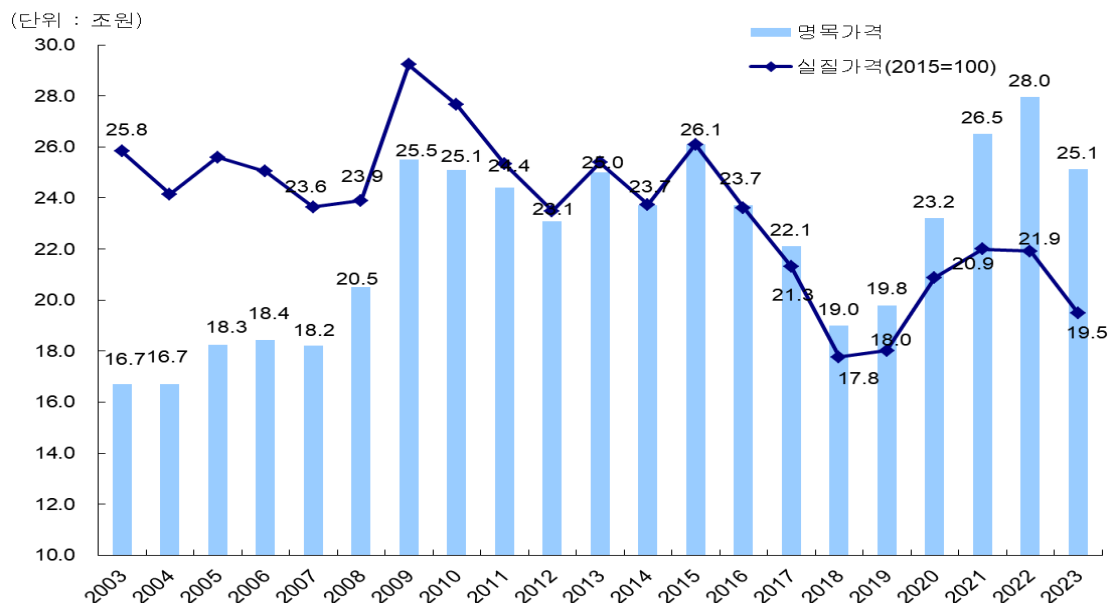
### 3. SOC 예산 – 중앙 정부

#### 2023년 중앙정부 SOC 예산은 25.1조원으로 전년 대비 2.8조원(-11.3%) 감소

- 정부의 재정운용 기조 변화에 따라 2023년 SOC 예산 역시 명목 금액 기준으로 3년 최저치
- 도로 예산 0.8조원, 철도예산 0.8조원\*, 지역 및 도시 0.8조원 삭감

\* 단 수도권 GTX-A(4.6천억→5.1천억), GTX-C(1.0천억→1.3천억) 등 일부 대형 철도건설사업의 경우 예산 소폭 증가

SOC 예산 연도별 추이



주: 실질가격은 한국은행 건설투자 디플레이터를 활용해 계산  
자료: 기재부

SOC 예산 세부 내역(단위 : 조원, %)

구분	2020	2021	2022 (a)	2023 (b)	차이 (c=a-b)	증감률 (c/a%)
도로	7.1	7.8	8.5	7.8	-0.8	-9.8
철도/ 도시철도	7	8.1	8.6	7.8	-0.8	-10.4
해운/항만	1.9	2.1	2.0	1.9	-0.1	-7.3
수자원	1.3	1.7	1.6	1.7	0.1	5.1
지역 및 도시	2.4	3.1	3.0	2.3	-0.8	-33.7
물류/항공/산 단	3.5	3.8	4.2	3.9	-0.3	-7.7
합계	23.2	26.5	28.0	25.1	-2.8	-11.3

자료: 기재부

### 3. SOC 예산 - 국토교통부

#### 2023년 국토교통부 SOC 예산은 19.8조원으로 전년 대비 2조 2천억원(-10%) 감소

- 항공/공항(-19.8%), 산업단지(30.3%), 지역 및 도시(-19.4%) 순으로 감소폭이 커
- 금액상으로는 철도(-0.8조원), 도로(-0.5조원), 지역 및 도시(-0.4조원) 순으로 크게 감소

2023년 국토 교통부 SOC 예산안 세부 내역 (단위 : 억원)

부문	2021예산	2022 예산		2023년 예산(안)		
	본예산	본예산(A)	추경(1,2회)	정부안(B)	2022년 대비	
					B-A	%
합계	570,575	600,681	585,041	558,885	△41,796	△7.0
예산	235,984	243,665	242,534	225,194	△18,471	△7.6
SOC	<b>214,994</b>	<b>220,002</b>	<b>218,871</b>	<b>197,956</b>	<b>△22,046</b>	<b>△10.0</b>
-도로	74,997	83,322	81,249	77,828	△5,494	△6.6
-철도	80,956	85,684	83,222	77,472	△8,212	△9.6
-항공·공항	3,564	4,237	4,236	3,398	△839	△19.8
-물류등기타	19,725	20,411	23,847	18,527	△1,884	△9.2
(R & D)	5,984	5,740	5,738	5,570	△170	△3.0
-지역및도시	23,387	21,650	21,620	17,456	△4,195	△19.4
-산업단지	4,239	4,699	4,699	3,275	△1,424	△30.3
주거복지	20,990	23,663	23,663	27,238	3,575	15.1
-주택	1,111	1,843	1,843	1,515	△328	△17.8
-주거급여	19,879	21,819	21,819	25,723	3,904	17.9
기금	334,591	357,017	342,507	333,691	△23,326	△6.5

자료 : 국토교통부

2023년 주요 SOC 건설사업안 (단위 : 억원)

분야	사업명	2022년	2023년	증가
도로	세종-청주고속도로	-	1,003	1,003
	부산신항-김해고속도로	-	784	784
	남해서면-여수신덕국도건설	1	486	485
	제2경춘국도(남양주-춘천1~4)	2	766	764
철도	강릉-제진철도건설	1,158	2,828	1,670
	장항선개량 2단계	770	1,121	351
	남부내륙철도	541	1,686	1,145
	춘천-속초 단선전철	1,270	2,068	98
공항	가덕도신공항 건설	-	120	120

자료 : 국토교통부

## &lt;참고1&gt; 국토교통부 2023년도 SOC 예산 중 신규 사업 편성 현황

## 2023년 국토 교통부 SOC 예산 중 신규 사업 편성 내용

구분	사업명	정부안(억원)	주요 내용
국토	기후변화대응 산단조성 지원	5	‘에너지자립’, ‘스마트인프라’, ‘친환경시설’ 등 스마트그린기술을 적용한 신규 산단 국가시범사업 추진(설계비 5억)
	산단 진입도로 5건	45	충주드림파크(11), 천안제6(5), 예산예당2(6), 김포학운5(11), 경주혁신원자력연구단지(12.5)
주택	청년전세보증금 반환보증 보증료지원	61	전세사기 예방을 위해 청년 20만명에 전세보증금보증 보증료 지원
	충간소음 성능보강(용자)	300	기축주택 충간소음 차단성능 보강 소음 매트 등 설치·시공 비용 용자지원
	충간소음 개선 리모델링(용자)	80	공동주택 리모델링 시 충간소음 고성능 자재 사용 시공사에 저리 용자지원
교통	모빌리티 활성화 지원	29.5	모빌리티 종합지원체계 구축 등
항공	가덕도 신공항 건설	120	기본계획수립 용역, 전략환경영향평가 용역 및 사전재해영향성검토 용역비
도로	고속도로 건설 4건	2389	안산-인천(30), 부산신항-김해(784), 세종-청주(1,003), 울산외곽(573)
	국도 건설 2건	12	부안-흥덕(2), 제주일주도로우회도로(10)
	광역·혼잡도로 2건	46	검단-대곡광역도로(2), 금곡-대곡혼잡도로(44)
	국지도 건설 4건	8	밀양신법-동산(2), 사천곤양-곤명(2), 충북도계-천안탑원(2), 함안-의령(2)
철도	수색-광명 고속철도 건설	87	수색-서울-광명 간 고속철도 전용선 건설
	새만금신항 인입철도	37	새만금 신항만을 중심으로한 산업 물류단지 철도수송체계 구축
	용산-상봉 광역급행철도	324	GTX-B 노선 재정 구간(‘23년부터 재정, 민자 구간 분리 편성)
	대구 도시철도 엑스코선 건설	12	도시철도 1,2,3호선 연결망 구축

자료 : 국토교통부



## &lt;참고2&gt; 공공 대형공사 관련 정책 동향

## 정부 대형 공사 관련 주요 발표 자료 요약

- ◆ 2022년 9월 1기 신도시 민관합동 TF 9.29일 마스터플랜 수립 연구용역 추진 계획 발주, 2024년 중 완료 예정 (노후 도시 정비 목표 기능 강화, 10만호 이상 주택 공급 시나리오 검토)
- ◆ 2022. 9월 가덕도신공항 기본계획수립용역 착수보고회 개최, 2023년 8월까지 시행 예정, 총사업비 13.7조 원 예상, 2023년 하반기 중 터키+Fast Track, 기본 및 실시설계, 2024년 터키 착공 예상
- ◆ 2022년 8월, GTX추진단 발족, '24년 최초 준공(A노선 조기개통,) B노선(송도~마석)은 '24년에 착공해 '30년에 개통목표, C노선(덕정~수원)은 내년에 착공해'28년에 개통목표

사업	구간	사업비(조원)	현황	일정
GTX-A	운정-삼성(민자)	3.5	공사중	2024년 6월 완공
	삼성-동탄(재정)	2.0	공사중	2023년 12월 완공
GTX-B	인천대입구-마석(민자)	4.1	사업기본계획(RFP)고시완료	연내우선협상대상자선정
	용산-상봉(재정)	2.4	사업기본계획고시완료	2023년 초 실시설계적격자선정
GTX-C	덕정-수원(민자)	4.4	우선협상대상자실시협약 협약중	2023년 3월 계약 목표
GTX-D	김포-부천	2.3	사전타당성조사중	연내 예비타당성 신청

- ◆ 2022년 7월, 새만금 국가산단, 스마트그린 국가시범산단 최초 지정(스마트그린 국가시범산단(5,6공구))
- ◆ 2022년 6월, 새만금국제공항 건설, 기본계획 고시 설계 착수('22.말) → 착공('24) → 준공('28) → 개항('29) '29년 개항 목표로 총 8,077억원 투입 2028년까지 건설 완료 목표

자료 : 국토교통부

## 예상

- 1기 신도시 재정비 사업 관련 2027년까지 재건축 선도지구(시범지구) 지정 추진
- 2024-2025년 가덕도 신공항 공사 착공 예상
- GTX B노선(인천대입구-마석) 2022-2023년 민자 우선협상대상자 선정 예상
- C노선(덕정-수원) 2023-2024년 민자 우선협상대상자 선정 예상
- 새만금 스마트그린 국가시범산단 2023년발주 예상
- 새만금 국제공항 건설공사 2024-2025년 공사 착공 예상

## &lt;참고3&gt; 공공 대형공사 관련 특이사항

## 부족한 공사비로 인해 올해 기술형 입찰 유찰 크게 증가, 내년 사업으로 일부 이어질 것으로 예상

- 올해 1~9월 사이에만 총 기술형 입찰건수 18건 중 11건 유찰(통상 연간 1~3건 유찰)
- 총사업비관리대상 사업 특성상 사업비 산정시점으로부터 발주시점까지 장기간(평균 2년 이상) 소요됨으로 인해, 예산단가를 활용해 산정한 사업비가 최근 건자재 가격 상승 현실을 반영치 못한 것이 유찰 발생 원인

### 올해 1~9월 중순까지 유찰된 기술형입찰 공사 리스트

구분	공사명	계약금 액(억원)	발주시기	유찰여부	구분	공사명	계약금 액(억원)	발주시기	유찰여부
도로 (7건)	계	20,736		5건	철도 (9건)	계	40,420		5건
	남해 서면-여수 신덕 도로건설공사	5,691	2022.08	유찰(1회)		남부내륙철도 건설공사 제1공구	5,187	2022.05~08	유찰(3회)
	고창 해리-부안 변산 도로건설공사	3,870	2022.05.08	유찰(1회)		남부내륙철도 건설공사 제9공구	5,234	2022.05~08	유찰(3회)
	신안 비금-암태 도로건설공사	3,995	2022.05.08	유찰(1회)		신분당선 광교~호매실 복선전철 제1공구	4,271	2022.05	-
	동면-진천(제1공구) 도로건설공사	1,091	2022.08			신분당선 광교~호매실 복선전철 제2공구	3,561	2022.05	-
	동면-진천(제2공구) 도로건설공사	1,109	2022.08			신분당선 광교~호매실 복선전철 제3공구	2,474	2022.05	-
	제2경춘국도(남양주-춘천) 도로건설공사(3공구)	3,274	2022.08	유찰(1회)		수도권광역급행철도 B노선(용산~상봉) 제1공구	4,380	2022.08	유찰(1회)
	제2경춘국도(남양주-춘천) 도로건설공사(4공구)	1,706	2022.08	유찰(1회)		수도권광역급행철도 B노선(용산~상봉) 제2공구	3,442	2022.08	유찰(1회)
						수도권광역급행철도 B노선(용산~상봉) 제3공구	6,367	2022.08	유찰
항만 (2건)					항만 (2건)	계	2,364		1건
						울산신항 동방파제 보강공사	685	2022.03	-
						광양(여천)항 낙포부두 개축공사	1,679	2022.04	유찰(1회)

자료 : 내부자료

## <참고4> 공공 대형 철도공사 관련 특이사항

### ■ 일부 공공 대형 철도사업, 원자재 가격 인상 등으로 발주시점 1년 이상 연기될 가능성 존재

- ‘기재부 관리지침’ 상 총사업비 15% 이상 증가시 사업 타당성 재조사 또는 사업계획 적정성 재검토가 의무화되어 있어, 실제 재조사나 재검토가 이뤄질 경우 사업기간이 최대 15-18개월까지 지연되는 효과 발생

대형 철도공사 계획 및 현황

사업명	금액(조원)	최근 상황
대구산업선철도	1.5	기본계획 확정 완료(3월) → 기존 2023-24년 발주 및 착공 예상 → 2025년 발주 예상, 대형공사 입찰방법 심의 이후 공구별로 일괄입찰(Turn Key) 방식 및 기타 방식으로 예상, 올 12월 설계 용역 발주, 2024년 12월 설계 완료, 2025년 공사 발주 예정
충북선철도고속화사업	1.3→2.0	1.3 → 2.0조원 사업 규모 확대, 사업계획 적정성 재검토, 연말 기본계획 고시이후 2023~24년 기본설계 및 실시설계 예상
대전도시철도 2호선	0.75→1.48	22.6월 기본설계 완료, 0.75→1.48조원으로 사업 규모 확대, 2024년 이후 사업 진행 예정 개통예정 시기 지연(2025년 → 2027년 → 2028년)
경상남도 남부내륙고속철도 (서부경남KTX)	4.8	서부지역을 서울·수도권과 연계 177.9km의 KTX 노선 구축 사업, 총사업비 4.8조원 규모, 2022년 1월 기본 및 실시설계1, 9공구 9,300억원 터키(설계·시공일괄입찰) 발주(5월)→ 4차례 유찰→ 9월 기타공사(설계·시공분리입찰)로 변경 추진 → 2023~24년 공사 발주 예상 2~8공구 노반 기본 및 실시설계 용역 진행중, 2024년 6월 완료 예상, 24년 착공 예상, 2027년 완공 계획
여주~원주 복선전철	0.92	1월 1공구(3500억원) 사업자 선정, 7개 잔여공구 7월 실시설계적격자선정 예상 →사업비 15% 이상 상승해 사업계획 적정성 재검토 (최대 1년 6개월 연장), 2023년 6월 착공 계획→ 2024년 착공 예정, 2027년→2028년 개통 예상
인덕원~동탄 복선전철 (10개공구)	2.6→3.1	12개중 1,9공구는 공사 진행중, 10개 종합심사낙찰제, 2022년 발주 예정이었으나 2.6→3.1조원 15% 이상 공사비 증액으로 사업계획 적정성 재검토 중, 7월 발주 연기 → 2023년 발주 예상
신분당선(광교~호매실)	0.96→1.03	신분당선 ‘광교~호매실’1.03조원 복선전철 건설공사 3개 공구 심의,1공구(4271억원), 2공구(3561억원), 3공구(2474억원), 연말 ~2023년 낙찰자 발표 예정
수도권 광역철도 GTX-B노선	6.5	민자 4.1조원 연말 우선협상자 선정(지연 가능), 2023년 중 실시협약 체결, 2024년 착공 계획 재정구간 2.35조원 2023년 사업자 선정, 2024년 착공 예상(지연 가능)

## 4. 공공 주택

### 올 1-8월 공공 사업승인(인허가) 1.65만호로 지난해보단 양호하지만 예년에 비해서는 부진

- 전년도 사업승인 추이 감안 시 올해도 7만호 수준 예상

### 새정부, 공공주택 계획은 아직 수립 되지 않은 상황, 내년 공공 인허가는 올해와 비슷 또는 소폭 증가 예상

- 정부의 2023-2027년 중 270만호 공급계획을 감안하면 내년 47만호 공급 예상되며, 이 중 통상적인 공공주택의 비중(전체 공급량의 15% 수준)을 감안하면 내년 공공주택 사업승인 물량은 7-8만호 수준이 될 것으로 전망
- 정부가 무주택 서민, 취약계층에 대한 (부담가능한) 공공임대주택 공급을 계획\*하고 있어 인허가 물량이 확대될 가능성

\* 공공임대주택공급계획 마련 중( '22.下 발표 예상)

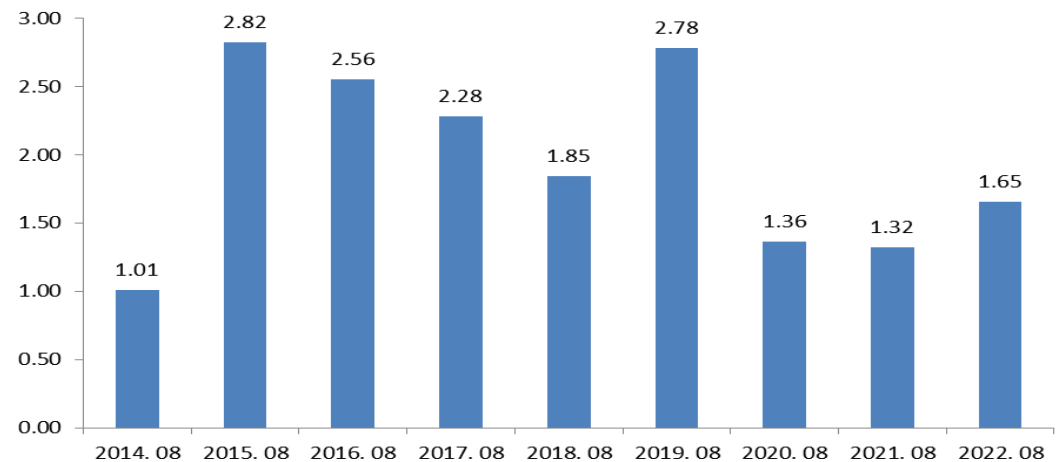
공공주택 사업승인 (단위 : 만호)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 1~8
계	6.3	7.6	7.6	7.7	8.1	9.4	8.2	6.69	1.65
유형	임대	3.9	7.0	7.1	6.8	6.3	5.6	4.5	3.39
	분양	2.5	0.6	0.5	0.9	1.8	3.7	3.7	3.30
지역	수도권	5.7	4.3	3.9	4.5	5.3	6.2	5.62	0.72
	지방	0.6	3.3	3.7	3.1	2.8	3.2	1.37	0.93

자료 : 국토교통부

연도별 1~8월 공공주택 사업승인 (단위 : 만호)

(단위 : 만호)



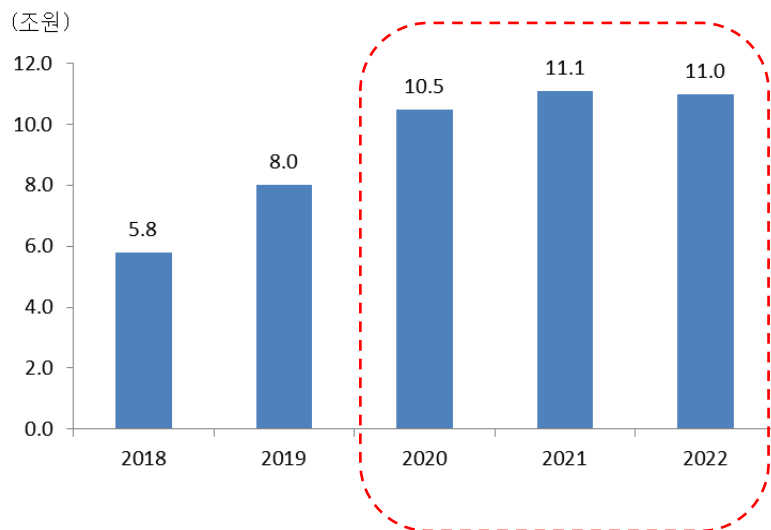
자료 : 국토교통부

## 5. 공공 비주택건축

### ■ 생활형 SOC 목표달성률(착수 기준) 100%를 초과 달성함으로써 향후 공공 비주택건축 수주 감소 예상

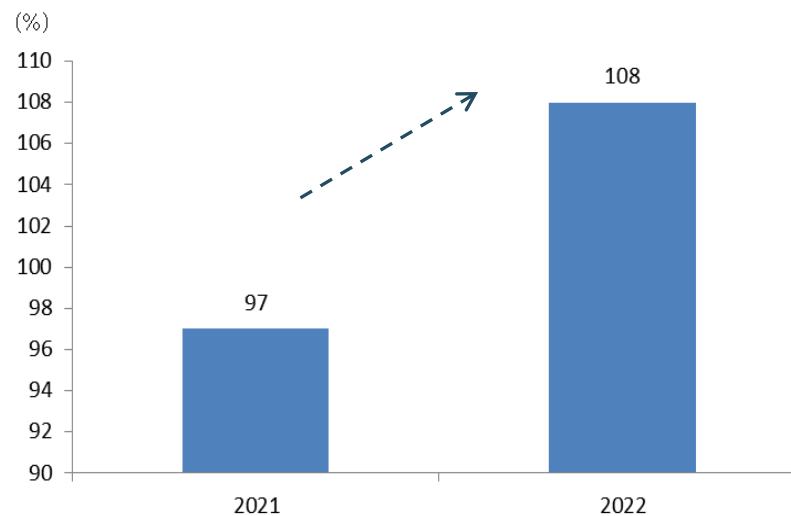
- 생활밀착형 사회기반시설(생활형 SOC)은 문화, 체육, 의료, 복지, 공원 등으로 공공 비주택건축 수주에 영향
- 정부는 2020-2022년 기간 중 적극적으로 생활형 SOC 확충
- 2020-2022년까지 총 33조원이 투입되면서, 공공 비주택 건축 수주 발생에 긍정적 영향
- 하지만 2022년 목표 달성률이 108%에 달함으로써 향후 관련 수주 물량은 위축될 것으로 예상

생활형 SOC 예산 추이



자료 : 기재부, 2022년 예산안(2021.08) ; 국무조정실(2021.12)

생활형 SOC 착수 기준 목표 달성률



자료 : 국무조정실(2021.12)

## 6. 공공 부문 결론 및 요약

❑ SOC 예산 감소와 정부 지출 구조조정 영향으로 2023년 공공수주는 전반적으로 감소 예상

❑ SOC(토목) 수주는 비교적 크게 감소 예상

- 토목(SOC) 수주는 도로와 철도 부문에서 주로 감소할 것으로 예상
- 다만 금년에 유찰된 일부 대형 공사가 2023년에 재추진됨으로써 SOC 수주의 낙폭을 완화시켜줄 가능성

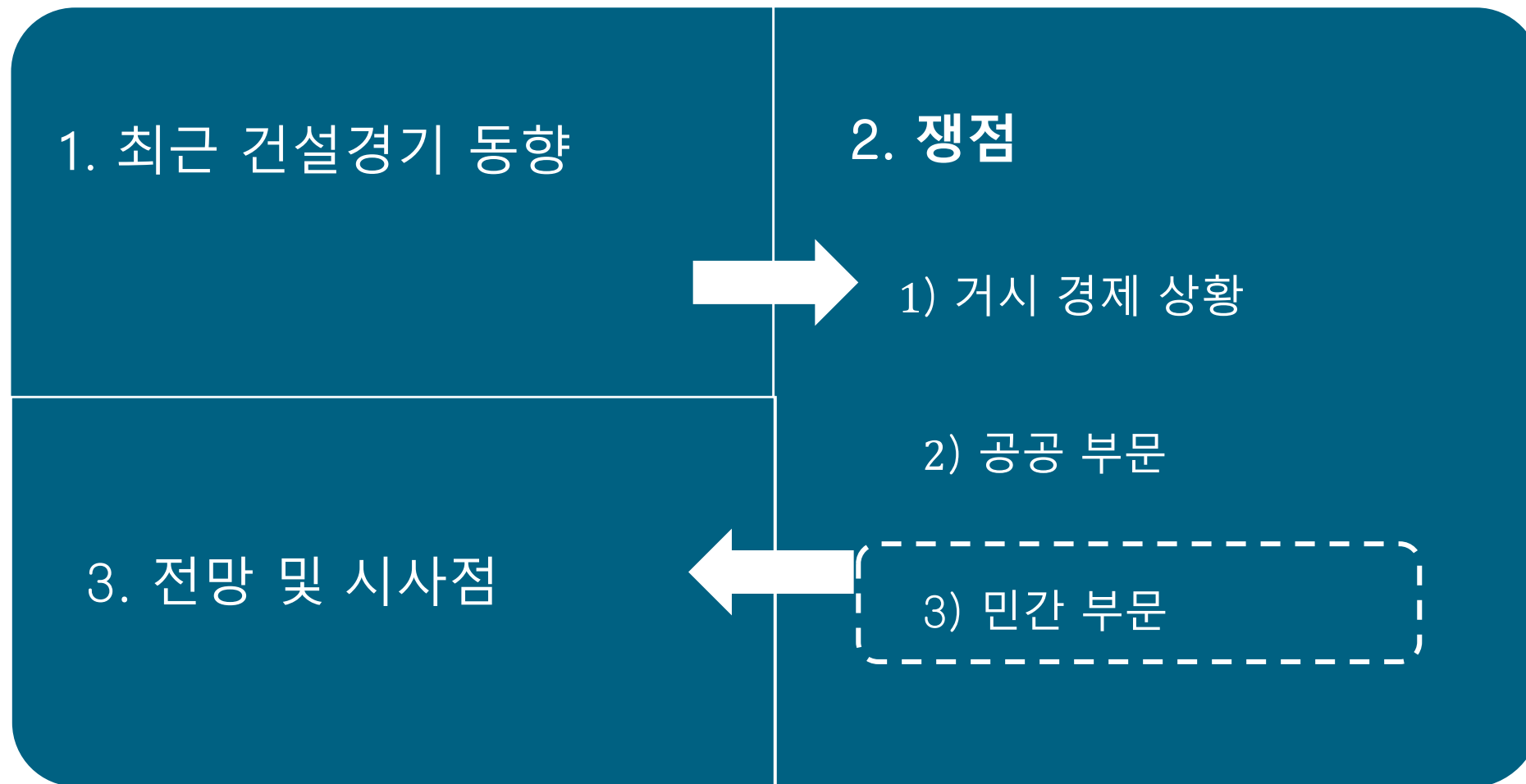
❑ 공공 주택 수주는 금년과 비슷하거나 소폭 증가할 가능성

- 공공주택은 정부의 주택 복지 예산 증가에 따라 2022년과 비슷하거나 소폭 증가할 것으로 예상

❑ 공공 비주택 건축 수주는 감소할 전망

- 2022년 생활형 SOC 목표 달성을 100% 초과 달성하여 신규 사업 발생 여력은 낮을 것으로 예상

# 목차 table of contents



# 1. 민간건설수주 동향

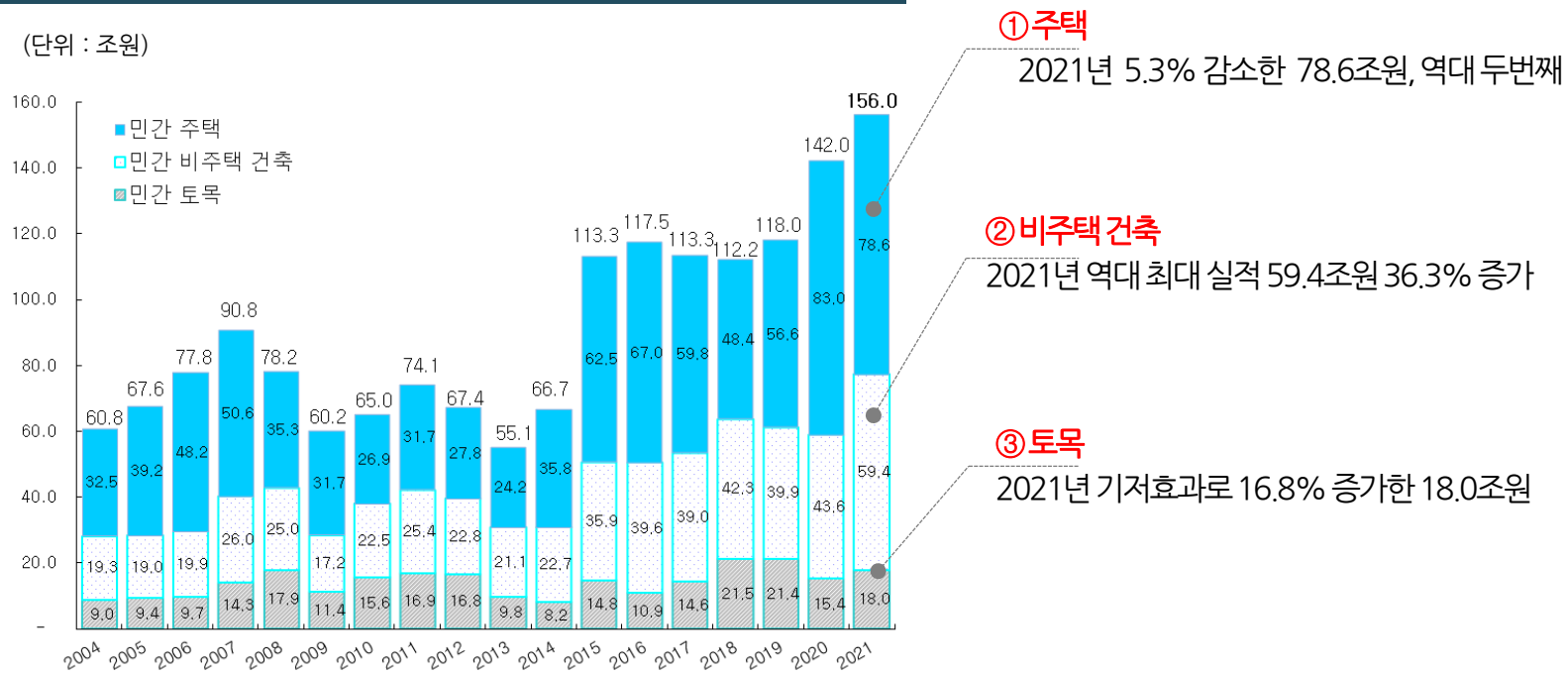
## 2021년 민간건설 수주액은 156조원(역대 최고 수준)이며 금년 8월까지도 비교적 양호한 추세 지속

- 대부분의 공종에서 양호한 수주 실적 기록, 특히 비주택 건축부문의 수주액은 역대 최대 수준을 기록
- 2022년 1월~8월까지 수주 누적액은 116.8조원으로 최근까지도 수주상황 양호\*

\* 주택건축은 재건축재개발수주 확대, 비주택건축은 반도체공장 및 창고 건설 수주 증가, 토목은 기계설치 수주 증가가 주요 요인

### 연간 민간 건설수주

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

### 2022년 1-8월 민간건설 수주

구 분	민간			
	토목	건축	주택	비주택
2022. 1~8월	116.8	14.0	102.8	49.4
증감률	15.3	36.3	12.9	7.1

주 : 조원, 전년동기대비 증감률(%)  
자료 : 대한건설협회

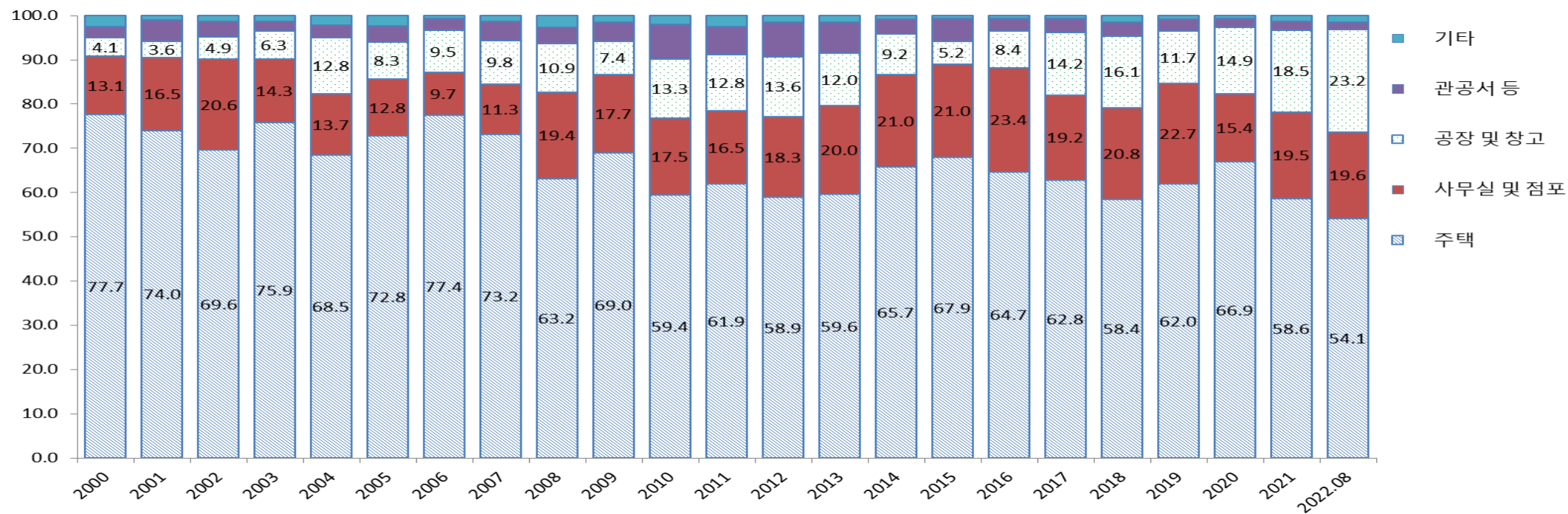


## <참고> 비주택 건축 수주 관련 최근 이슈

### ❏ 공장 및 창고 수주 증가가 최근 비주택 건축 수주 확대를 견인

- 삼성의 반도체 공장 확충(평택3라인(30조원 규모, 금년 하반기 준공), 평택4라인(30조원+a, 내년 6월 준공 예정))과 지식산업센터, 데이터센터, 물류 창고 수주가 크게 증가한 것이 수주 확대의 주요 원인
- 향후 삼성의 평택5라인 구축 계획이 실재화 할 경우 내년 민간건설 수주에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상

건축 수주 세부 구성 비중



자료 : 통계청

## 2. 건축허가 및 착공

### 금년 1~8월까지 건축허가면적은 전년 동기간 대비 12.9% 증가

- 주거용 18.2% 증가, 비주거용도 10.2% 증가(상업용 : 1.3%, 공업용 : 13.7%, 교육사회용 : -5.2%)

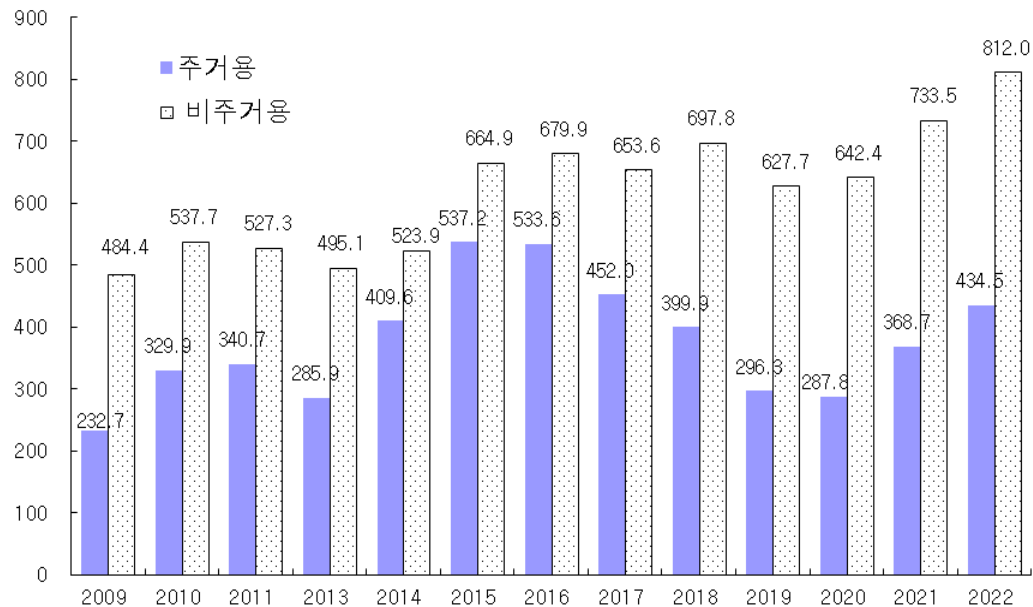
### 반면 동 기간 중 착공면적은 10.3% 감소했으며, 특히 주거용 건축 착공이 전년 대비 비교적 크게 감소

- 주거용은 -18.9%, 비주거용도 -6.0%(상업용 -7.7%, 공업용 +2.6%, 교육사회용 -10.3%)

➔ 주거용 건축 착공 위축 원인 ① 자칫값 등 공사비용 상승 ② 규제완화에 대한 기대 심리 착공 연기 ③ 부동산시장 침체

각 년도 1~8월 기간 중 건축허가면적 비교

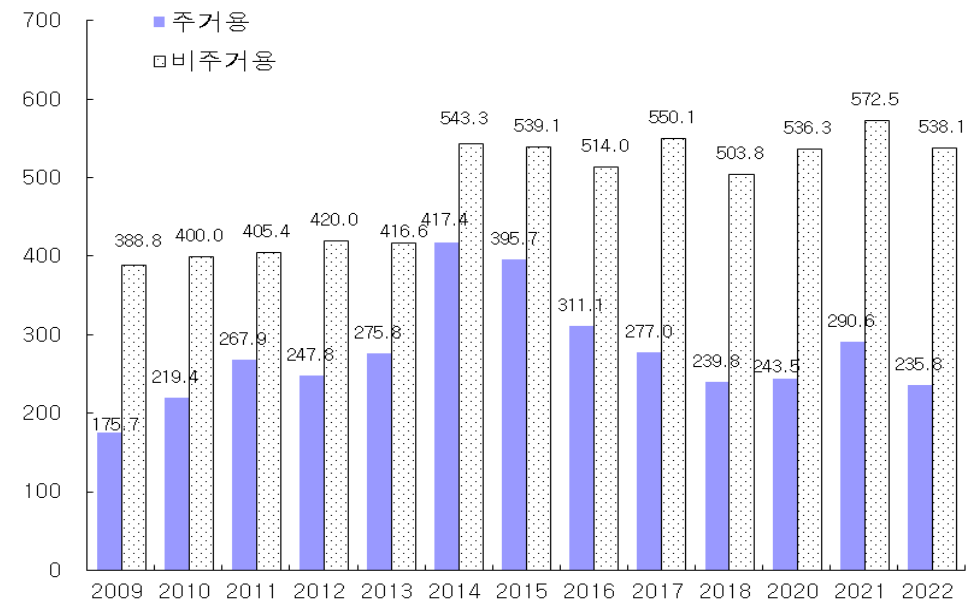
(단위 : 십만제곱미터)



자료 : 국토교통부

1~8월 건축 착공 면적 연도별 비교

(단위 : 십만제곱미터)



자료 : 국토교통부

### 3. 공동주택 입주 및 분양

2023년 공동주택(아파트) 입주 물량은 34.3만호로 최근 20년 평균 32만호 보다 다소 높은 수준

- 전년도에 비해 수도권 입주물량은 비슷한 수준이나, 지방 입주물량이 다소 확대(+1.5만호)

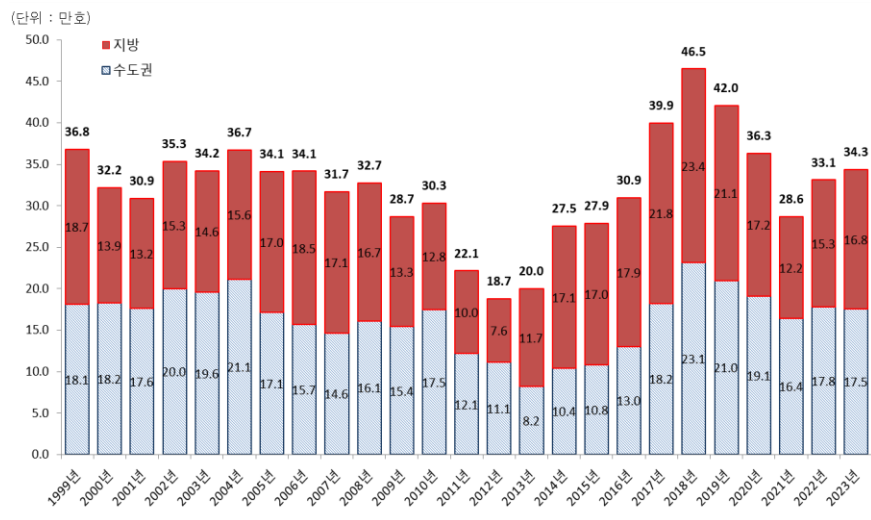
2021년 공동주택 분양물량은 39.1만호이며, 올해 1~9월까지 분양물량은 25.5만호(전년 동기대비 -2.4%)

- 금년 10월 6만호(전년 10월 대비 2배 수준) 분양 예정이나 실제 분양이 이뤄질 수 있을지는 불명확

➔ 내년 입주 증가로 수주 여건은 다소 악화될 전망

➔ 금리상승 등 비용 상승 요인으로 인해 연내 밀어내기 분양이 확대될 가능성

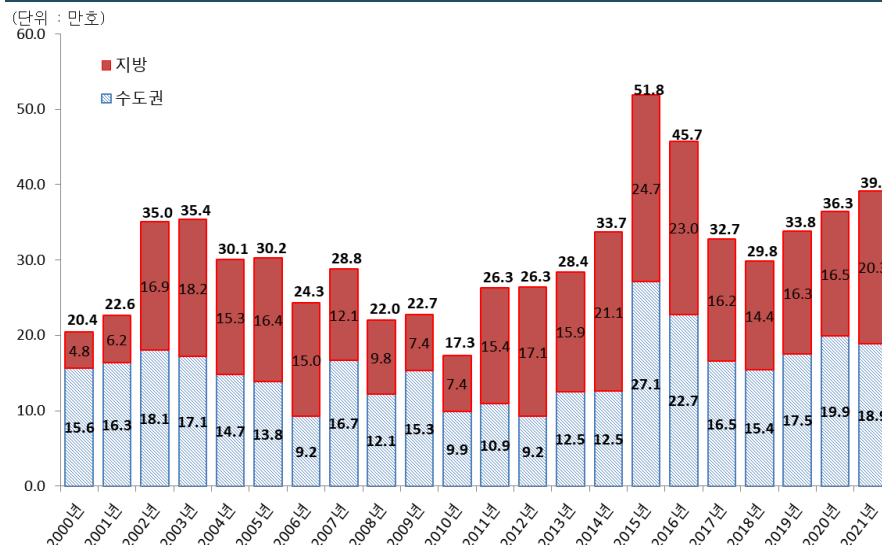
연도별 아파트 입주 및 예정 물량



주 : 2022년과 2023년은 예정물량

자료 : 부동산 114

연도별 아파트 분양 물량



자료 : 부동산 114

2022년 아파트 분양 실적

구분	분양 물량 (만호)		증감률 (%)
	2021년 1~9월	2022년 1~9월	
전국	26.1	25.5	-2.4
수도권	12.2	12.8	4.8
지방	13.9	12.7	-8.6

자료 : 부동산 114

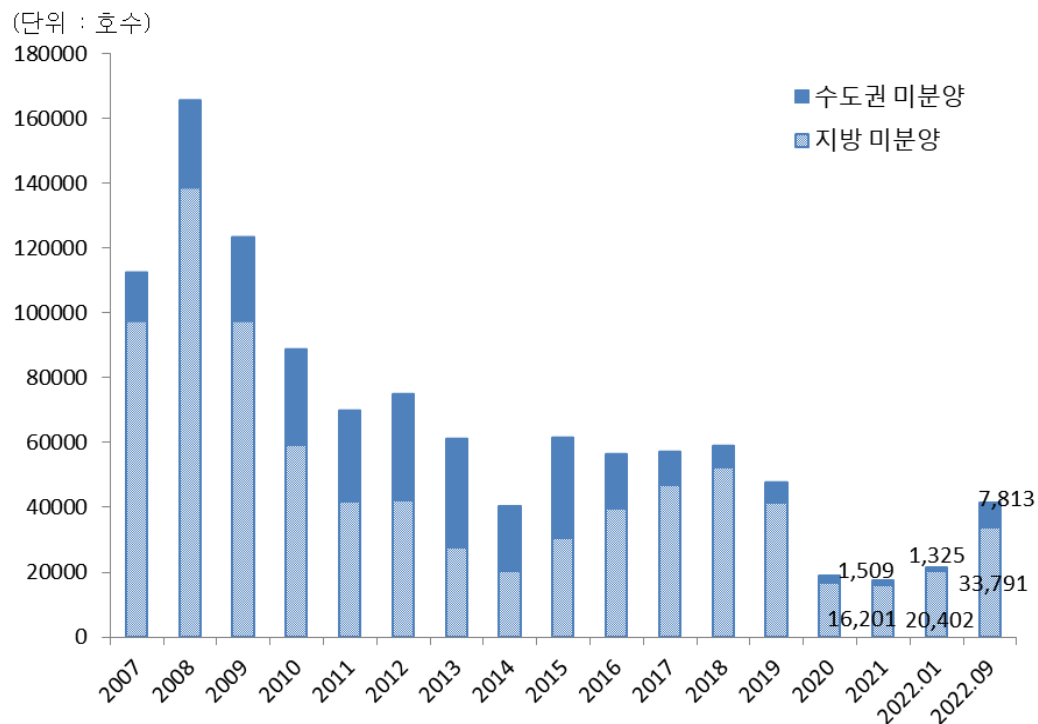
## 4. 공동주택 미분양

**2022년 9월 기준 미분양 물량은 총 4.2만호이며 전국적으로 미분양이 증가하는 추세**

- 수도권 : 2021년 1,500호 → 2022년 9월 7,900호
- 지방 : 2021년 1.6만호 → 2022년 8월 3.4만호

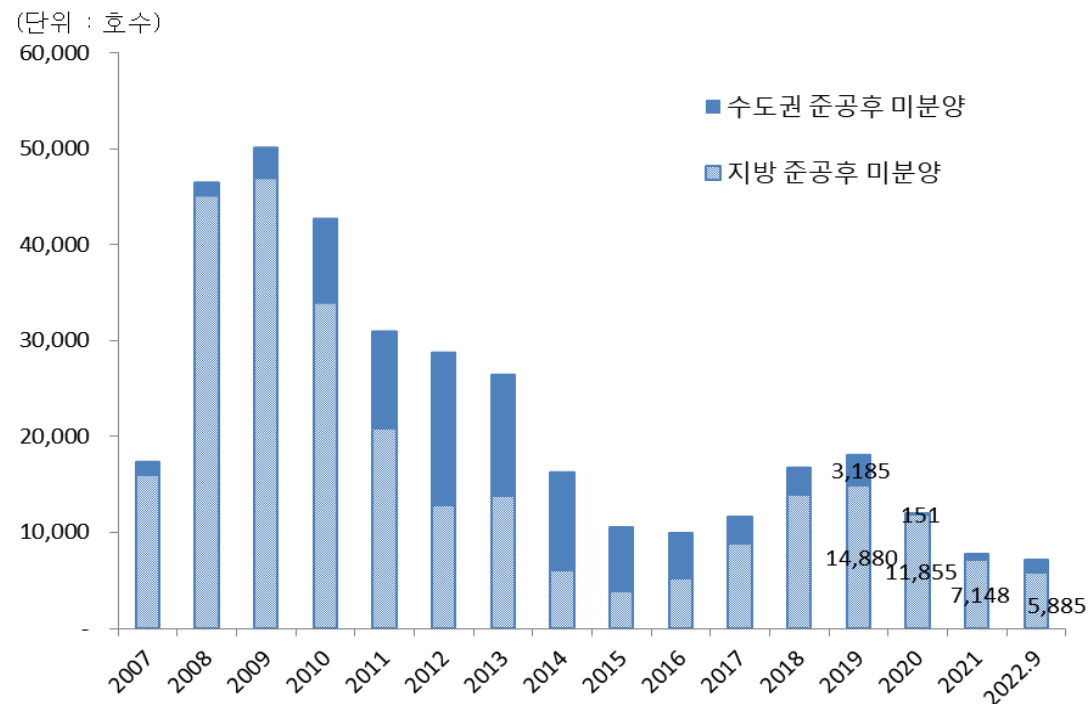
➔ 지방 미분양 물량 관리 필요, 수도권도 최근 증가하고 있는 상황

연도별 공동주택 미분양 추이



자료 : 국토교통부

연도별 공동주택 준공후 미분양 추이



자료 : 국토교통부

## 5. 주택공급계획

### 정부 270만호 공급 계획(인허가 기준)

- 2023년 47만호, 수도권 26만호, 비수도권 21만호 계획
- 공공택지와 재개발/재건축, 도심 복합사업 위주로 공급이 확대될 계획

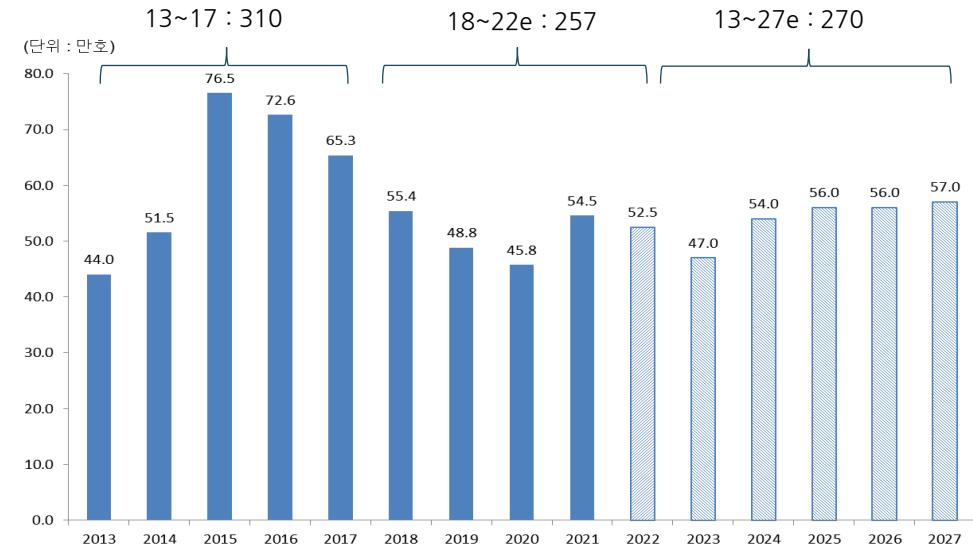
➔ 내년 주택 인허가 물량은 올해보다 감소할 것으로 보이지만, 정부 계획을 고려했을 때 이후에 점차 주택공급이 증가할 가능성

270만호 공급 계획 (단위 : 만호)

		'18~'22e (A)	'23e~'27e (B)						
				'23	'24	'25	'26	'27	증감(B-A)
합 계		257	270	47	54	56	56	57	+13
지역별	수도권	129	158	26	30	33	33	36	+29
	서울	32	50	8	11	10	11	11	18
	비수도권	128	112	21	24	23	23	21	-16
	광역시·자치시	48	52	9	11	11	11	9	4
	8개 도	80	60	12	12	12	12	12	-20

자료 : 국토교통부(인허가 기준)

270만호 공급 계획과 이전 실적 비교 (단위 : 만호)



자료 : 국토교통부

사업 방식별 공급계획 (단위 : 만호)

구분	2018년-2022년	2023년-2027년
재개발/재건축, 도심복합사업	41	52
공공택지(3기신도시 포함)	64	88
그외	152	130
합계	257	270

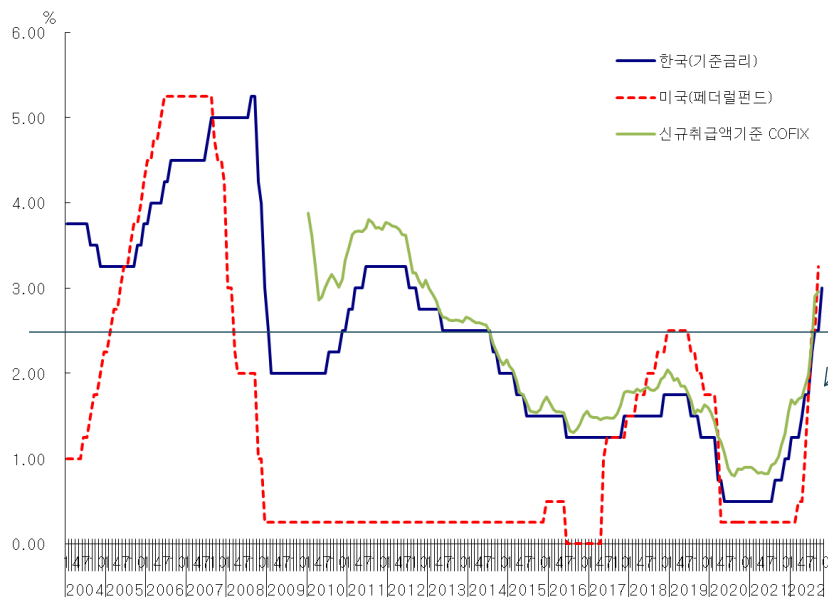
자료 : 국토교통부

## 6. 금리

### 미국의 급격한 금리 인상(기준금리 : 0.25%(1월)→3.25%(9월))으로 국내 금리 동반 상승

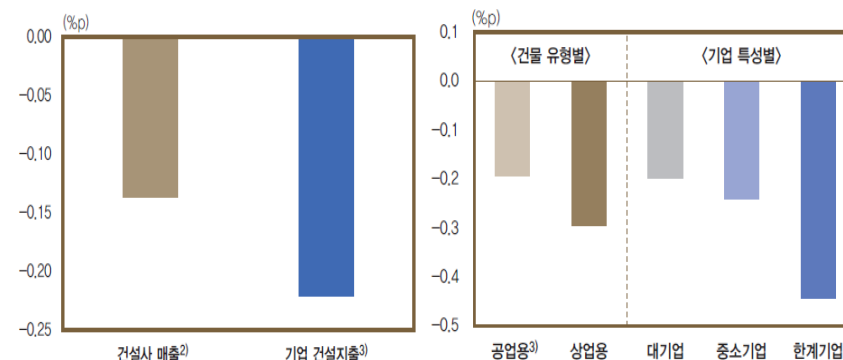
- 미국 기준금리는 5월 0.5p 상승, 6월/7월/9월에 다시 각각 0.75p씩 상승해 6개월만에 2.75%p 상승(22년만에 최대 인상 폭)
  - 한국은행 올해 총 6번 기준 금리 인상(1.0%(1월)→3.0%(10월))으로 국내 가계와 건설부문 재무적 압박 심화\*
- \* 한국은행(2022)에 따르면 기준금리 0.5%p 상승시 가계대출 이자부담 6.5조원 증가, 건설투자 0.14~0.26%p 감소

#### 기준 금리 추이



**우리나라 기준금리 인상**  
 0.5%('20.5~'21.7)  
 → 1.0%('21.12)  
 → 2.25%('22.07)  
 → 3.00%('22.10)

#### 건설사 매출, 건물유형별·기업특성별 금리 탄력성



주: 1) 실질회사채금리 상승(차분)에 대한 반응  
 2) 금리변동의 건설사 실적매출에 대한 영향  
 3) 금리변동의 기업 실적건설지출에 대한 영향  
 자료: 한국은행, 통계청, 자체추정

주: 1) 실질회사채금리 상승(차분)에 대한 반응  
 2) 기업의 실적건설지출에 대한 영향 기준  
 3) 플랜트 및 발전소 등 일부 토목건설을 포함  
 자료: 한국은행, 통계청, 자체추정

자료 : 한국은행(2022)

자료 : 각기관



## 7. 물가(건설공사비)

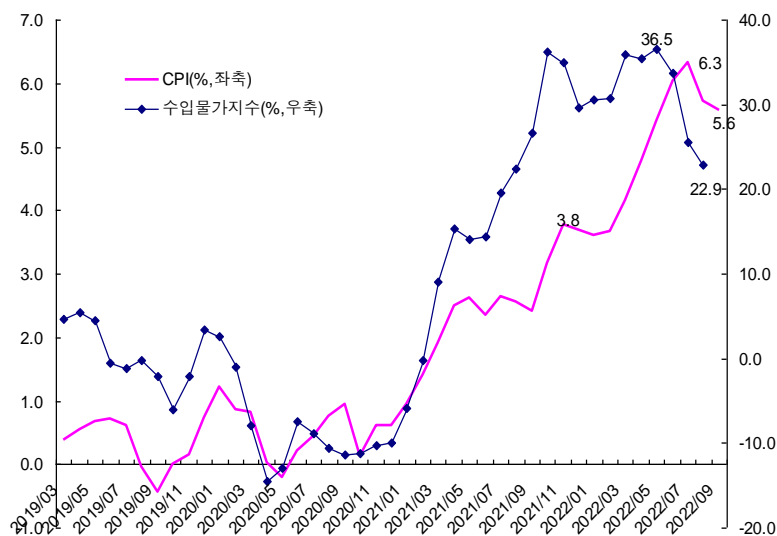
### 수입물가지수와 국내 소비자 물가지수 상승률이 7월 이후 다소 둔화되었지만 여전히 높은 수준

- IMF는 전세계 소비자 물가지수 증감률이 올해 3/4분기에 정점을 기록한 이후 점차 둔화될 것으로 예상

### 환율 및 원자재 가격 상승에 따른 공사비 부담 역시 크게 높아진 상태

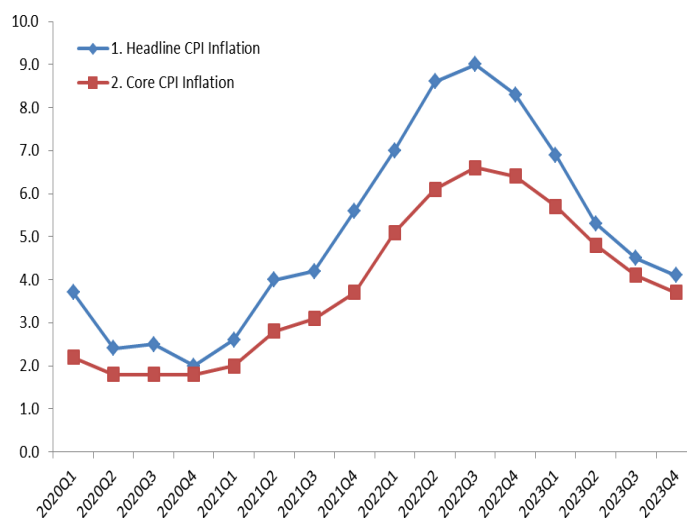
- 다만 내년 하반기 이후 건설공사비 상승으로 인한 건설현장의 애로는 다소 완화될 가능성

수입, 소비자 물가지수 증감률 추이



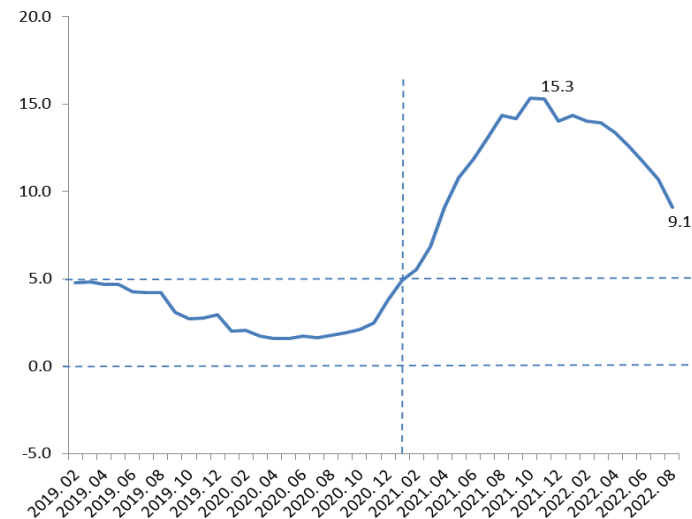
자료 : 한국은행, 통계청

전세계 소비자 물가지수 증감률 예측



자료 : IMF(2022)

건설공사비 지수 증감률 추이



자료 : 통계청

## 8. 부동산PF시장

### ❏ 급격한 금리 상승이 부동산PF시장의 신용경색을 심화시키고 있는 상황

- 역대급 기준금리 인상 속도로 인해 부동산PF시장에서 신용경색이 나타나고 있는 상황

### ❏ 제2금융권(증권, 보험사, 캐피탈 등)의 PF 대출 금리 및 연체율 급증으로 기 실행 대출액의 부실 위험이 확대

➔ 신용 경색 및 금융사 부실위험 증가, 유동성 위기 증가

➔ 건설사 신용등급 하향, 시행사 및 중소형 건설사 부도 증가

➔ 건설 신규 사업 위축, 내수 경기 악화

금융권 부동산 PF 대출 잔액(조원)



자료 : 한국경제(22.09.14)

증권사 부동산 PF 익스포저 현황

구분	2020	2021	2022.03
금리(%)	5.2	5.4	5.7
익스포저(조원)	24.59	28.80	28.84
연체잔액(억원)	1757.0	1691.0	1968.0
연체율(%)	3.4	3.7	4.7

자료 : 동아경제(22.09.20)



## 9. 재건축/재개발

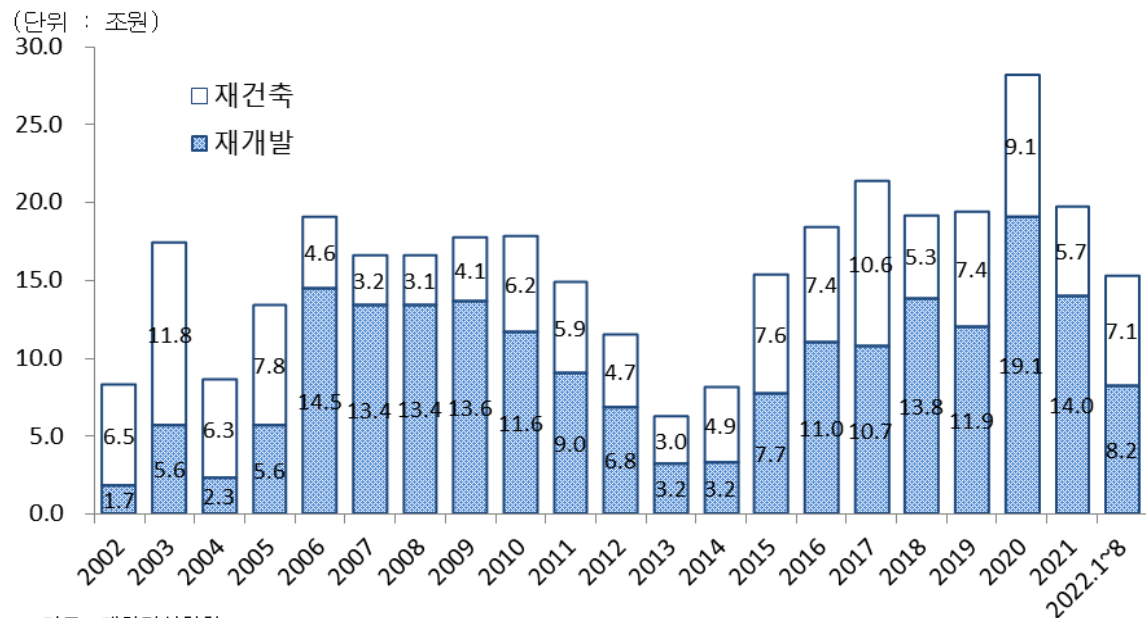
### 재건축/재개발 수주액은 금년 1~8월 중 전년 동기 대비 28.8% 증가한 15.3조원 기록

- 재건축 수주는 전년 동기 대비 89.4% 증가했고 재개발수주는 0.9% 증가

### 향후 정부의 재개발/재건축 촉진 및 도심복합사업 적극 추진시 수주가 확대될 가능성

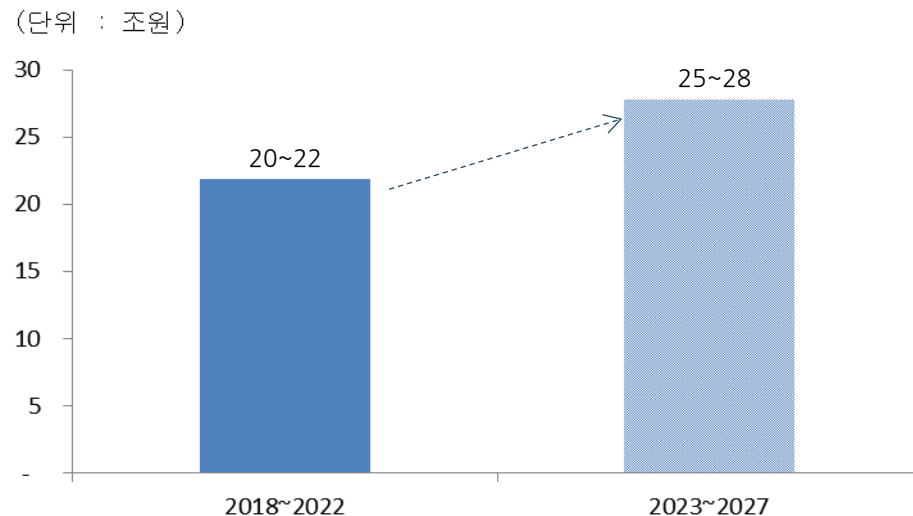
- 규제 완화 진행 중, 소규모 재개발 사업, 재건축 초과이익환수제 등
- 2018-2022년 기간 중 재개발/재건축 및 도심복합사업 연평균 수주액 (20~22조원) 및 연평균 공급호수(8.2만호) 감안 시 정부 계획에 따른 향후 5년 간 52만호(연 평균 10.4만호)의 인허가 물량이 정상 창출될 경우 연간 25~28조원 수주 발생 예상

재건축 재개발 수주 변화 추이



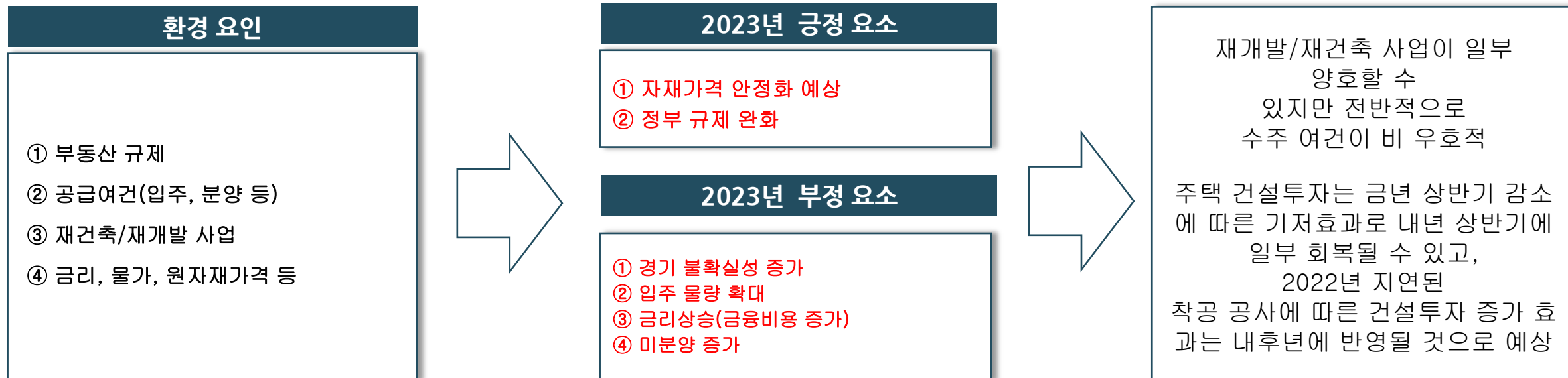
자료 : 대한건설협회

정부 계획에 따른 재개발/재건축 연평균 수주 변화 예상



주 : 5년간 평균적으로 발생하는 수준을 예측, 재개발/재건축 사업 41만호에서 52만호 상승할 경우 수주액을 비율로 계산(물가 변화는 고려하지 않음)  
자료 : 발표자 작성

## 10. 주택부문 수주 전망



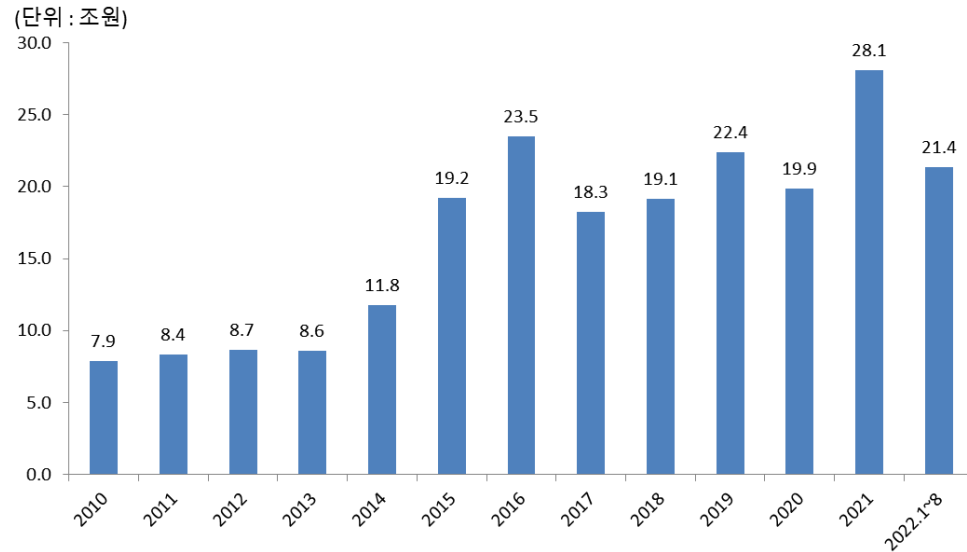
## Part II 11. 비주택건축-사무실 및 점포

### 금년 1~8월 중 사무실 및 점포 수주는 전년 동기 대비 11.3% 증가한 21.4조원

- 작년까지 비교적 양호한 수익률과 가격상승세를 보인 결과, 개발사업이 다수 추진된 결과
- 다만 금년 하반기부터 부동산PF시장 신용경색 심화로 수주 증가세가 둔화되는 모습

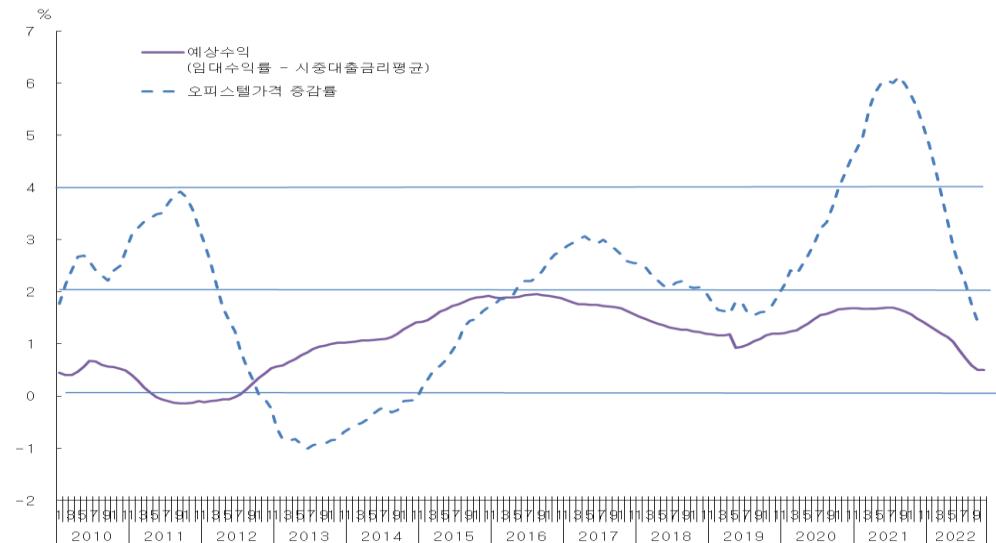
### 금리상승 영향으로 금년 4/4분기부터 수주가 감소, 2023년에는 금년보다 수주 상황이 더욱 악화될 가능성

사무실 및 점포 수주 추이



자료 : 통계청

오피스텔 가격 및 수익률 변화 추이



주 : 수익률 추정치 산정시 시중대출금리 평균으로 한국은행 잔액기준 총대출 금리 자료 사용  
자료 : 부동산 114

## 12. 비주택건축 -공장 및 창고

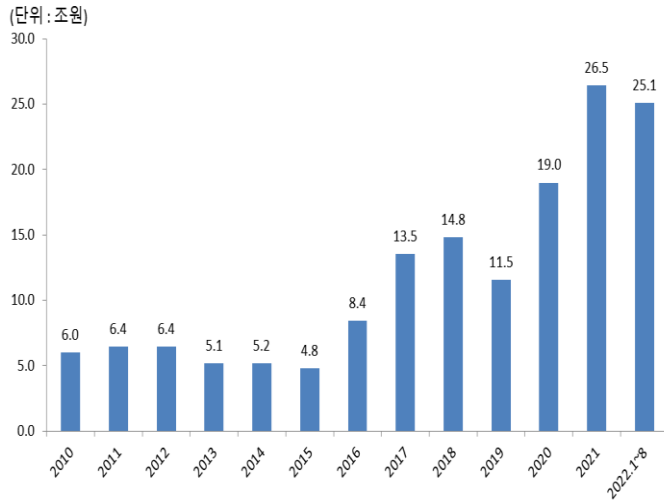
### 금년 1-8월 공장 및 창고 수주 전년 동기 대비 39.4% 증가한 25.1조원

- 국내반도체 설비투자 증가 영향(삼성전자 51조원(메모리 30→35조원 증액, 파운드리 15조원 등), SK하이닉스 10조원)
- 지식산업센터 수주도 증가했을 가능성

### 최근 글로벌 반도체 공급과잉 영향으로 2023년 반도체 설비투자는 올해보다 감소할 전망

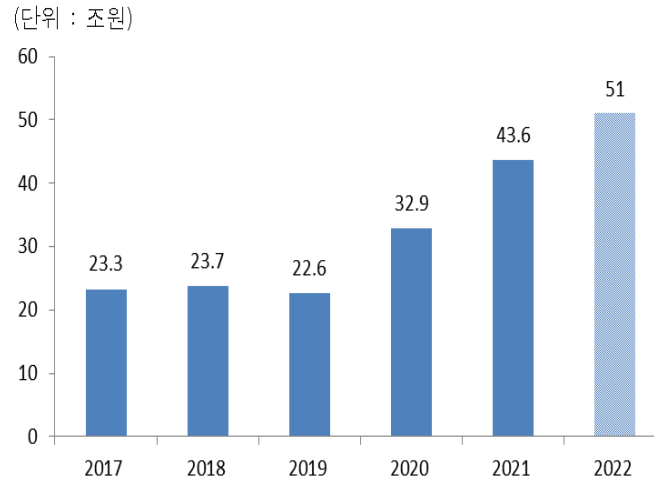
- SK하이닉스는 협력사에 내년 장비 발주물량 감축 통보, 마이크론과 일본 키옥시아 등 설비투자 30% 감축 전망, SK하이닉스 내년 투자 50% 이상 감축 발표\*
- ★ 디일렉(2022.10.05), ZDNet Korea(2022.10.26) 등

공장 및 창고 수주 추이



주: 통계청 경기동향조사 비중을 활용하여 세부 공종 금액 추정  
자료: 대한건설협회

삼성전자 반도체 설비 투자 추이



주: 2022년은 추정치  
자료: 아시아투데이(2022.04.01)

지식산업센터 현황

구분	개소		증감률 (%)
	현황	증가수	
2020.04	1,168	-	-
2020.12	1,214	46	3.9
2021.12	1,282	68	5.6
2022.09	1,415	133	10.4

주: 등록 및 승인 기준  
자료: 한국산업단지공단

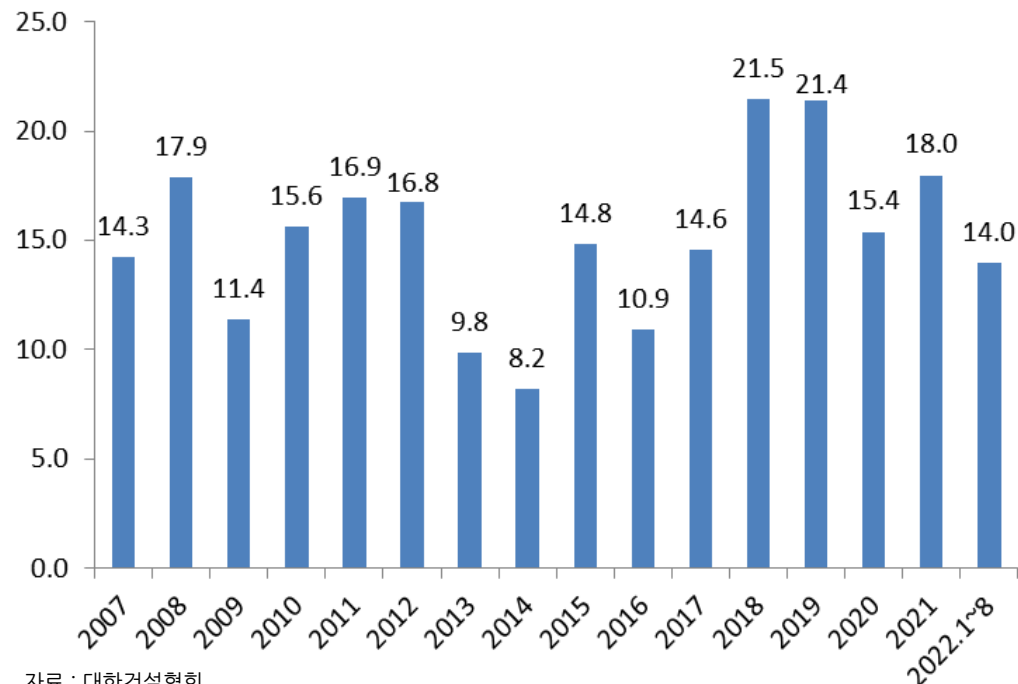
## 13. 민간 토목 수주 일반 현황

### 금년 1~8월까지 민간 토목수주는 전년 동기 대비 36.3% 증가한 14.0조원

- 민간 토목수주는 국내 플랜트가 67%(기계설치 44%, 발전플랜트 23%)를 차지하고, 그 외 교통SOC가 16%(철도 8%, 도로 8%), 토지조성이 11%, 상하수도 및 기타가 6%를 각각 차지

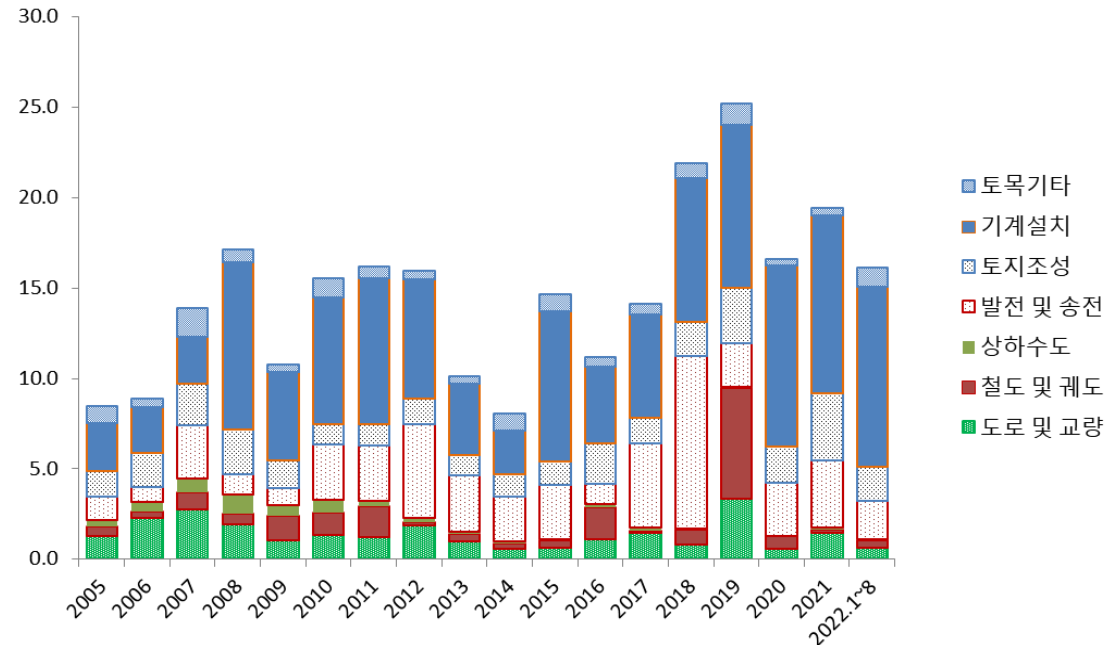
연간 민간 토목수주 추이

(단위: 조원)



민간 토목수주 주요 공종별 추이

(단위: 조원)



## Part II 14. 민간토목 – 기계설치 및 발전플랜트

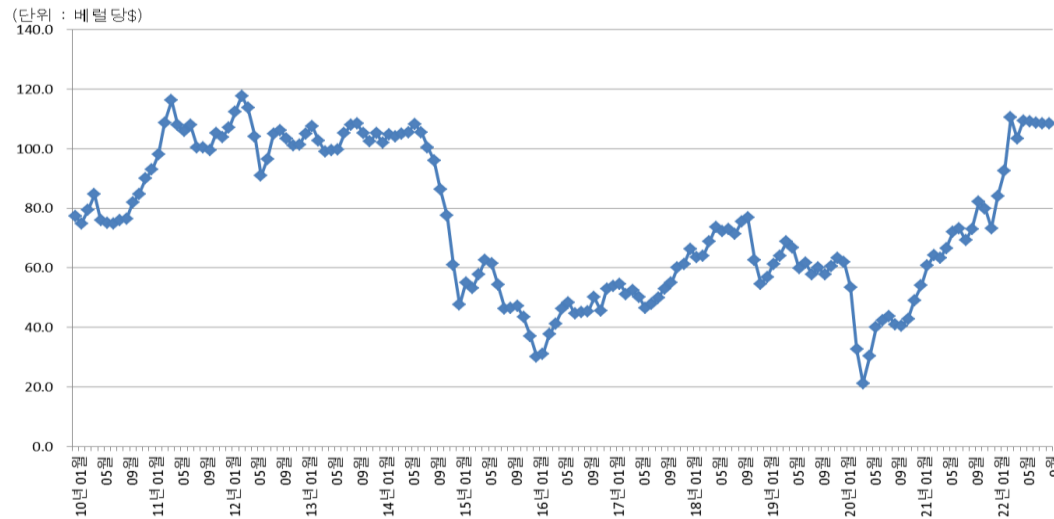
### 반도체 공장 부지내 기계설치 증가로 2022년 기계설치 수주는 역대 최대 실적을 경신했으나, 발전플랜트 수주는 다소 부진

- 올해 반도체 공장 수주 증가와 국제유가 상승에 따른 석유화학 품목 생산설비 증설이 기계설치 수주 확대 견인

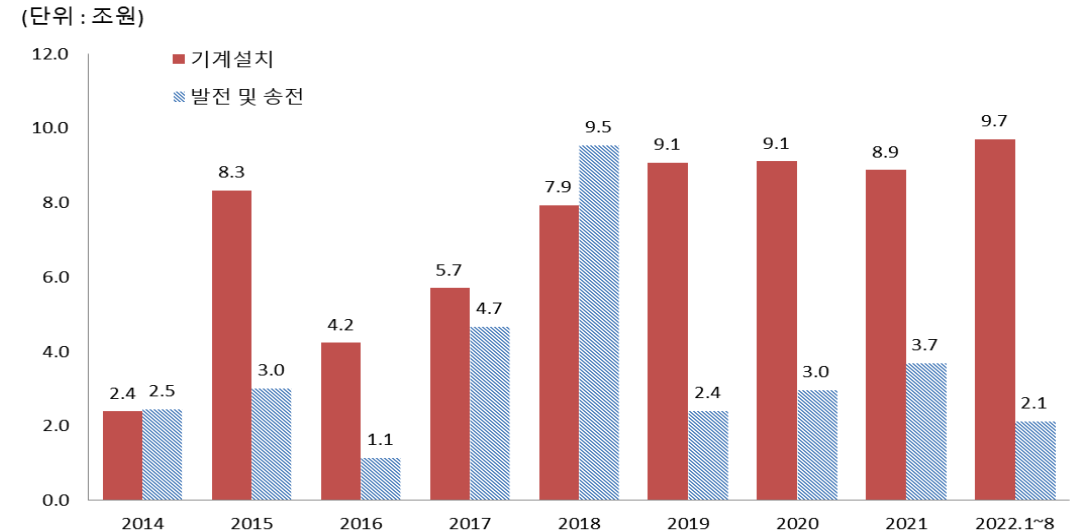
### 2023년 기계설치 수주는 조정될 가능성이 높고, 발전플랜트 수주 증가 유인도 크지 않아

- 내년 세계 경제성장률 둔화(IMF 전망 : 2.9%→2.7%(10월12일))에 따라 국제유가에 대한 하방 압력 커질 전망
- 러시아 우크라이나 전쟁 종전시 국제 유가 안정화에 긍정적 효과 예상
- 반도체 설비 관련 수주는 추가 확대 가능성이 낮은 상태
- 민간 LNG 발전소 등도 전력구매 단가 하락(환경기여도삭제, 2022.5)으로 수주 기회 감소 예상

국제 유가 추이



민간 기계설치 및 발전 및 송전 수주 연간 추이



자료 : 통계청

# 15. 민간투자 시장

## 민간투자시장 제한적 확대 가능성

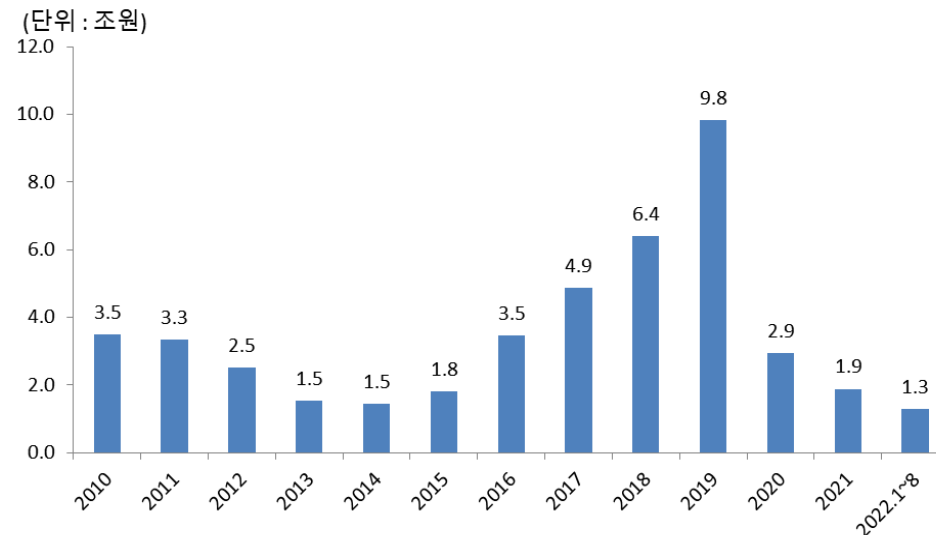
- 새 정부는 지난 25년간 연평균 5조원 수준이었던 민자사업 투자 규모를 연간 10조원 규모로 상향해 사업을 발굴, 추진할 계획(기획재정부(2022.5.))이며, 현재 사업 시행자 인센티브 강화 방안 마련 중
- 정부 지출 구조조정과 맞물려 민간투자시장 활성화에 대한 기대감이 높아지고 있는 상황
- 다만 최근 금리인상에 따른 자금조달여건 악화, 민간투자사업 활성화 제약요인 완화가 단기간에 이뤄지기는 어려워 민간투자시장 활성화에 다소 시간이 걸릴 것으로 예상

### 추진가능성 높은 민간투자사업

- GTX B노선 민자구간 사업규모 4.2조원 2022~23년 우선협상대상자 선정 예상
- 부산 사상~해운대 민자고속도로 3차 민자공고(2.2조원, 22.09), 2023년 우선협상대상자선정 예상
- '대장~홍대 광역철도(1.8조원) 2023년 우선협상대상자선정 예상



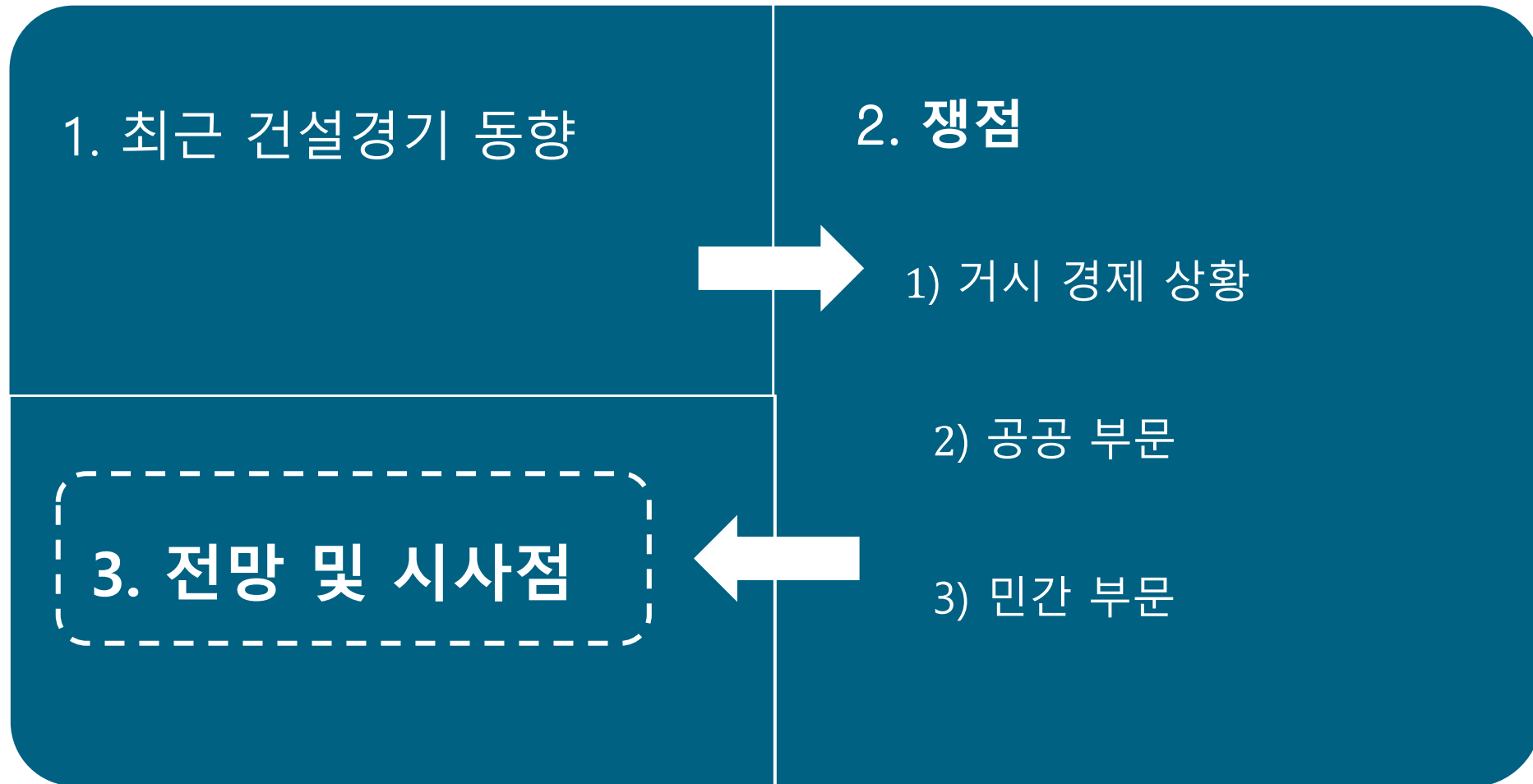
### 연간 민자 수주액(토목) 추이



자료 : 통계청

# 목차

table of contents





## 1. 전체 요약

## 2023년 국내수주는 공공부문과 민간부문 모두 부진 예상

- 공공부문 주택 수주는 증가가능성이 있으나, 민간 토목과 비주택 건축부문은 부진 예상

	토목	주택	비주택 건축
공공	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOC 예산 감소 영향으로 2023년 토목수주 감소할 것으로 전망</li> <li>➔ 2022년 예정되었던 대형 공사가 일부 유찰 됨으로 인하여 2023년 수주인식 하락폭은 10% 이내로 조정될 전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2022년 수주는 기저효과로 증가</li> <li>• 2023년 주거복지 예산 15.1% 증액된 영향으로 주택 수주 소폭 증가할 전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활형 SOC 증가 영향으로 비주택 건축수주 2020~2021년 2년 연속 역대 최대치 경신, 2022년에 금액상 양호한 상황</li> <li>• 그러나, 2023년 정부의 지출 구조조정 영향으로 감소할 전망</li> </ul>
민간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간 토목 수주 감소할 전망</li> <li>➔ 반도체 공장 부지내 기계설치 공사 감소로 기계설치수주 부진 예상. 다만 민자 수주 증가해 하락폭 완화될 것으로 예상</li> <li>• 민간 토목투자는 소폭 증가할 가능성</li> <li>➔ 2022년에 수주한 기계설치 공사 진행으로 2023년 민간부문 토목 공사 일부 증가 전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 수주 감소할 전망, 금리 상승 영향으로 전반적으로 부진 예상, 단 수도권 재건축 /재개발은 일부 양호</li> <li>• 추세상 주택 투자 상반기 일부 회복이 예상되나, 2022년 착공 감소한 영향 받을 전망, 상반기에서 하반기 전반적으로 흐름이 낮아지면서 전반적으로 횡보세 보일 전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비주택 건축 수주, 금리 상승 및 경기둔화 영향으로 전반적 하락 전망</li> <li>• 비주택 건축 투자(공사), 공장 및 창고 공사 물량 자체는 일부 증가하지만, 상업용 건물 공사는 위축으로 부진할 전망</li> </ul>

## 2. 건설수주 전망

### 2023년 국내 건설수주 7.5% 감소한 206.8조원 전망

- 2020년 194.1조원 → 2021년 212.0조원 → 2022년 223.5조원으로 역대 최대치를 경신할 것으로 예상
- 다만 금리상승영향, 정부 SOC 예산 감축 등에 따른 영향으로 2023년에는 수주 규모가 감소할 것으로 예상

### 공공 수주는 3.1%, 민간 수주는 9.0% 각각 감소할 것으로 예상

2023년 건설수주 전망										
구분	2020			2021			2022			2023(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	21.0	31.1	52.1	26.8	29.3	56.0	27.3	29.7	57.0	55.2
민간	61.7	80.3	142.0	76.2	79.8	156.0	89.5	77.0	166.5	151.6
토목	18.2	26.5	44.7	25.7	27.9	53.6	30.3	28.1	58.4	56.2
건축	64.5	84.9	149.4	77.2	81.2	158.4	86.4	78.7	165.1	150.6
주거	37.6	55.2	92.8	38.9	44.3	83.2	42.3	44.4	86.7	81.2
비주거	26.9	29.7	56.6	38.3	36.8	75.1	44.1	34.3	78.4	69.4
계	82.7	111.4	194.1	102.9	109.0	212.0	116.7	106.8	223.5	206.8
증감률 (% 전년 동기비)										
공공	13.9	4.9	8.4	27.3	-5.8	7.5	1.9	1.5	1.7	-3.1
민간	15.0	24.8	20.4	23.5	-0.6	9.9	17.4	-3.4	6.8	-9.0
토목	-16.2	-4.7	-9.7	41.4	5.3	20.0	17.8	0.8	9.0	-3.8
건축	28.1	28.3	28.2	19.7	-4.4	6.0	11.9	-3.1	4.2	-8.8
주거	38.8	44.0	41.9	3.4	-19.7	-10.3	8.8	0.1	4.1	-6.3
비주거	15.6	6.6	10.7	42.5	24.0	32.8	15.1	-6.9	4.3	-11.5
계	14.8	18.5	16.9	24.4	-2.1	9.2	13.4	-2.1	5.4	-7.5

주 : 2022년 하반기와 2023년은 한국건설산업연구원 전망치  
 자료 : 대한건설협회

### 3. 건설투자 전망

#### 2022년 국내 건설투자 전년 대비 2.4% 감소한 258.6조원(2015년 239.8조원 이후 7년래 최저)

- 상반기에 4.5% 감소해 부진하였는데, 연말 밀어내기 분량이 일부 증가하고 토목투자 부진이 완화될 전망
- 연간으로 볼 때 토목투자 감소가 가장 두드러지고, 주택 비주택 또한 소폭 하락할 전망

#### 2023년 국내 건설투자는 0.1% 증가에 그칠 전망, 상업용 건물투자와 토목투자 부진 예상

- 주거용 건축투자 일부 회복이 있으나 금리상승 영향으로, 미분량이 증가해 횡보세 전망
- 비주거용 건축투자 상업용 건물투자 감소 영향으로 위축될 전망, 다만 반도체 공장 투자로 일부 감소폭 완화 될 전망
- 토목투자는 민간자사업 일부 회복 있을 수 있으나 토목의 대다수를 차지하는 공공공사가 정부 SOC 예산 10% 이상 감소한 영향으로 전반적으로 부진할 전망

2023년 건설투자 전망

구 분	2020			2021			2022			2023(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자(조원)	129.6	139.7	269.3	127.42	137.54	264.96	121.69	136.91	258.60	258.85
증감률(%)	3.5	-0.2	1.5	-1.7	-1.5	-1.6	-4.5	-0.5	-2.4	0.1

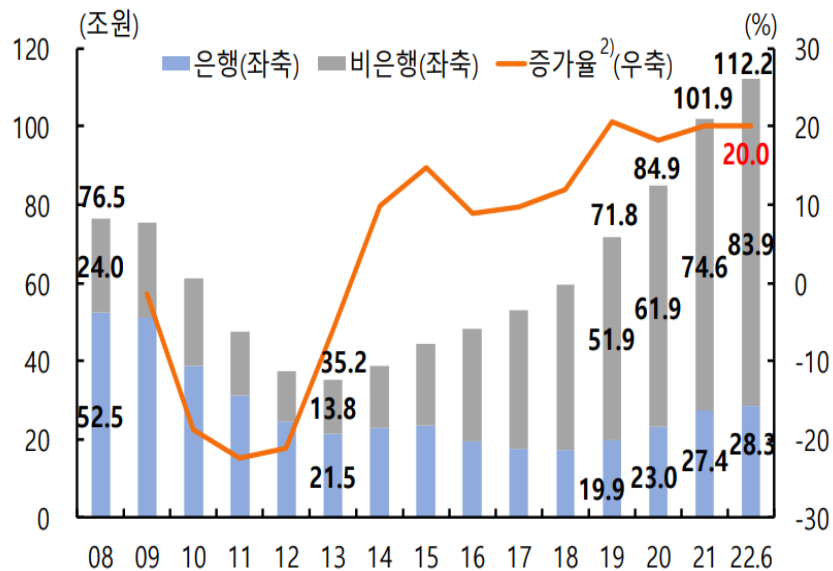
주 : 2022년 하반기 및 2023년은 한국건설산업연구원 전망치  
자료 : 한국은행

## 4. 시사점\_적극적인 금융시장 안정화 노력 필요

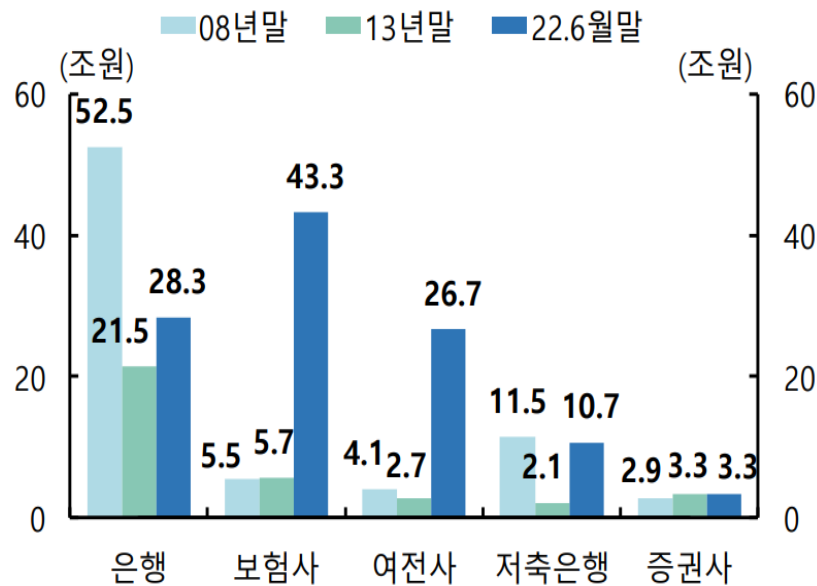
### ☐ 금융 시장 불안정성 해소를 위한 적극적 위기 대응책 필요

- 금리인상과 부동산PF사업에 대한 금융규제 강화로 개발사업 전반에서 신용경색 발생
  - 특히 10월 레고랜드 2050억원의 강원도 보증채무 디폴트 발생 이후 자본시장 전반으로 자금조달 애로가 확산
  - PF 시장 대출 연장 거부는 전형적인 유동성 위기로, 대출이 막혀 공사 자금 확보가 어려운 건설사가 증가하고 연대 보증으로 인한 부도위험 또한 커지고 있는 상황
- ➔ 정부의 적극적인 위기 대응 및 대내외적 시장 신뢰 확보가 관건

PF 대출 잔액 추이



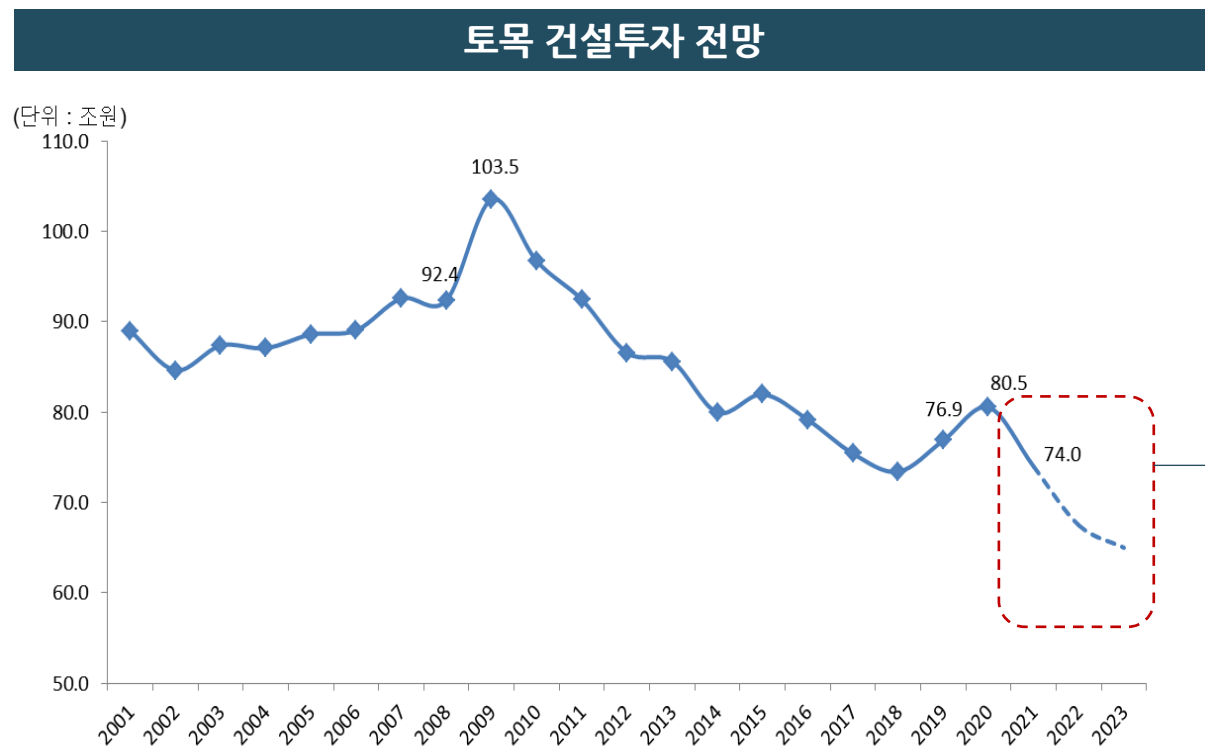
업권별 PF 대출 잔액



## 5. 시사점\_공공투자 공백기 최소화

### 2023년 공공 토목 투자 공백 클수록 경제 미치는 파급효과 커 이를 최소화할 필요

- 부동산PF시장 위축이 경기침체로 이어질 가능성에 대비해 선제적인 공공 부문에서의 대응책 마련 필요
- 단 공공투자 확대에 따른 물가 상승압력에 대해서는 세밀한 주의를 기울일 필요



2023년 공공 토목 건설 투자  
침체가 지속될 경우 국내경제에 미칠  
마이너스(-) 영향 더욱 심화될 전망  
\* 대부분 대형사업 착공이 2023에서 2024년 착  
공으로 전환됐기 때문

2023년 상반기 위기 극복을 위한 전략적 재정  
운용 필요

- 물가상승 압력 우려로 인해 내년 상반기 중  
적극적인 재정사업 확대가 쉽지 않을 것
- 다만 공공부문에서 (내년 상반기에 본격화될  
것으로 예상되는) 경기침체 위험을 적절히 흡  
수하는 것 역시 필요할 것

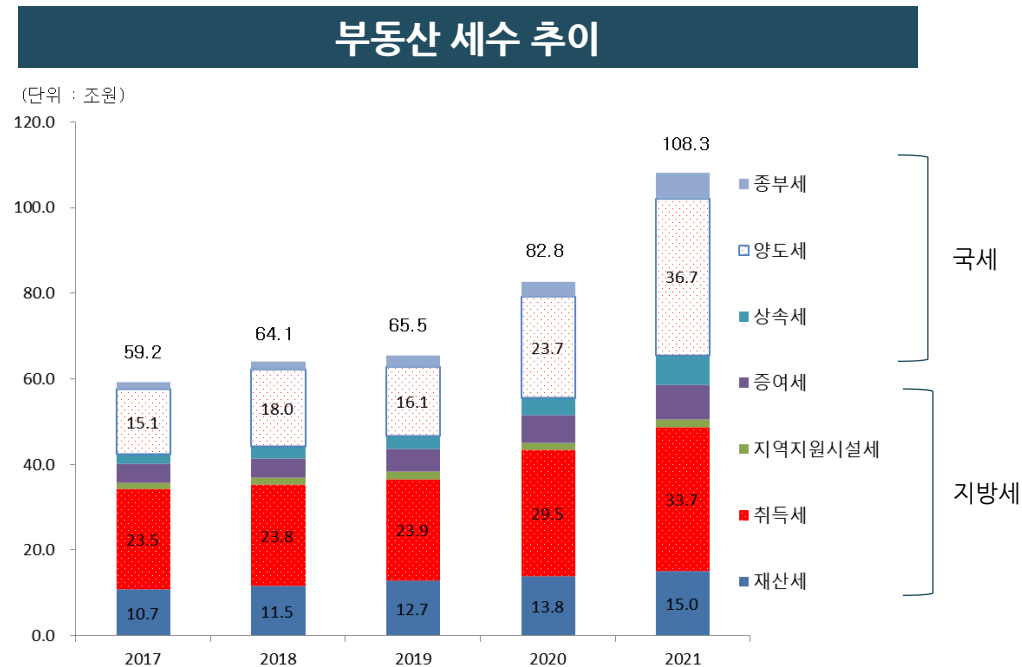
- ① 2023년 상반기에는 물가 영향 적게 받는 소  
형 공사 위주로 발주할 필요
- ② 2024년 대형 공공건설 착공 사업 → 2023년  
하반기로 앞당겨 시행

주 : 예측치는 발표자 예측치 기반  
자료 : 한국은행

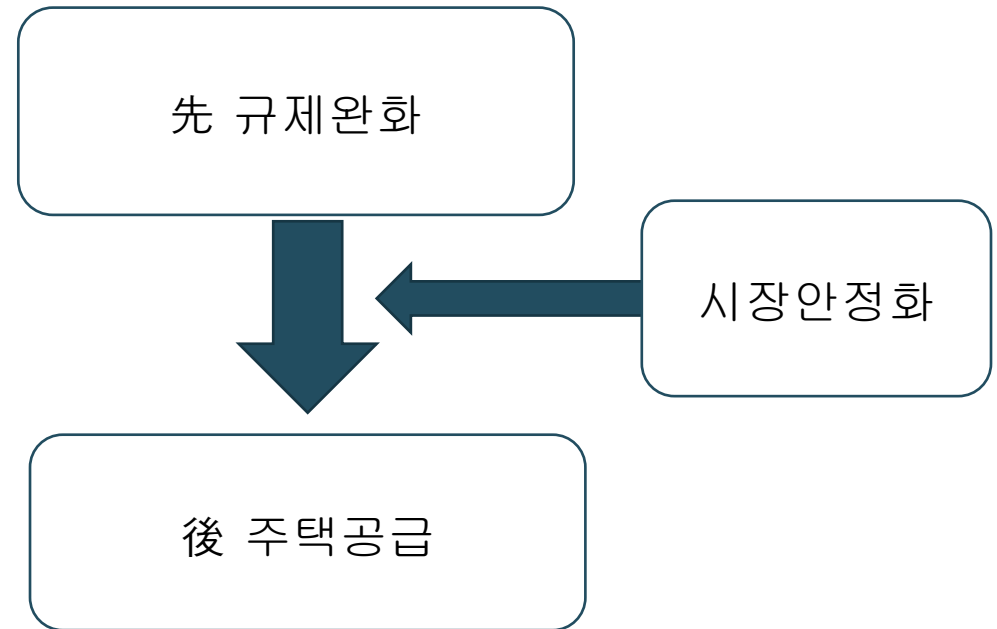
## 6. 시사점\_규제완화와 시장기능 정상화

### ❏ 先 규제완화, 後 주택공급을 통한 주택시장 연착륙 방안 모색 필요

- 최근 자재가격 상승으로 주택착공은 18.9% 급감, 금리 급등 및 신용경색으로 부동산PF사업장 상당수가 중단되면서 부동산PF 부실과 더불어 국내 경기침체에 대한 불안감이 커지고 있는 상황
- 한편 정부는 최근 ‘국민 주거안정 실현방안’(금년 8월)을 통해 향후 270만호 주택공급 계획 발표
- 하지만 부동산거래(분양)시장의 정상화 없이 공급확대 자체가 어려울 가능성이 크고, 공공부문 위주의 공급 확대 역시 한계에 부딪힐 가능성
- 각종 부동산 관련 규제완화와 더불어, 최근 가시화되고 있는 부동산PF 위기 극복을 위해 BAD BANK 설립 등을 통한 부실자산의 조기 인수, 처리 노력을 경주할 필요



자료 : 심상훈 의원(2022.09.28)



감사합니다.

