

건설동향브리핑

CERIK

제880호
2022. 11. 7

『2023 건설·부동산 경기 전망』

건설 전망

내년도 국내 건설수주 206.8조원 전망, 전년비 7.5% ↓

주택·부동산 전망

2023년 주택 시장, 매매가격 전국 2.5% 하락

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

내년도 건설수주 206.8조원 전망, 전년비 7.5% ↓

- 공공수주 3.1% 감소, 민간수주 9.0% 감소 전망, 건설투자도 부진 예상 -

2023년 국내 건설수주, 전년 대비 7.5% 감소할 전망

- 2023년 국내 건설수주는 전년 대비 7.5% 감소한 206.8조원을 기록할 전망이다(<표 1> 참조).
 - 건설수주는 지난 2019년부터 2022년까지 4년 연속 증가해 2022년 223.5조원으로 역대 최대치를 기록하는 등 양호한 모습을 보였음.
 - 그러나, 2023년에는 정부 SOC 예산의 10% 이상 감소하고, 기준금리가 급등하는 등 시장 상황이 어려운 영향으로 전년 대비 7.5% 감소한 206.8조원을 기록할 것으로 전망됨.
- 발주 부문별로 공공수주가 3.1% 감소하고 민간 부문도 9.0% 감소해 부진할 전망이다.
 - 정부 지출 구조조정의 일환으로 SOC 예산(안)이 3년래 최저치를 기록할 것으로 전망되어 공공수주는 3.1% 감소할 것으로 전망됨.
 - 민간수주는 금리상승 및 부동산 시장 침체 영향으로 건축 공사 위주로 위축이 발생, 전년 대비 9.0% 감소할 것으로 예상됨.

<표 1> 2023년 국내 건설수주 전망

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

주 : 2022년 하반기와 2023년은 한국건설산업연구원 전망치

자료 : 대한건설협회.

■ 발주 부문별로 공공수주 3.1% 감소, 민간수주도 9.0% 감소할 전망

- 발주 부문별로 공공수주는 SOC 예산이 감소한 영향으로 토목과 비주택 건축수주가 감소해 전년 대비 3.1% 감소한 55.2조원을 기록할 것으로 전망됨.
 - 2023년 SOC 예산(안)이 올해보다 11.8% 감소한 25.1조원으로 2.8조원 감소하는데, 수주에 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.
 - 공공 토목수주는 정부 지출 구조조정의 영향으로 감소할 것으로 전망됨. 다만, 2022년 자재비 상승으로 인하여 유찰된 일부 대형공사가 2023년에 수주로 인식되는 등의 영향으로 수주 감소폭은 크지 않을 전망이다.
 - 공공 주택 수주는 LH공사 발주 정상화 및 주거복지사업의 증가로 2022년보다 수주가 증가할 것으로 예상됨. 한편, 공공 비주거용 건축수주는 생활형 SOC 투자 감소 및 지자체 건축공사 발주가 감소한 영향으로 부진할 것으로 전망됨.
- 민간의 경우 모든 공종에서 부진한 영향으로 전년 대비 9.0% 감소할 전망이다.
 - 민간 토목수주의 경우 석유화학 플랜트 수주 증가할 여지가 있지만, 반도체 공장 부지 내 기계설치 공사 감소로 기계설치 수주 부진이 예상됨. 하지만 민간수주가 전년 대비 증가해 감소폭은 일부 완화될 것으로 예상됨.
 - 주택 수주의 경우 금리 상승 영향으로 전반적으로 부진 예상됨. 다만 수도권 재건축 /재개발은 일부 양호할 것으로 예상됨.
 - 비주택 건축수주의 경우 금리 상승 및 경기둔화 영향으로 전반적으로 부진할 것으로 예상됨.

■ 토목과 주택 수주는 각각 3.8%, 6.3% 감소, 비주택 건축수주는 11.5% 감소 전망

- 공종별로는 토목수주의 경우 정부 공사 발주가 감소하고 민간의 기계설치 플랜트 수주가 감소한 영향으로 전년 대비 3.8% 감소할 전망이다.
 - 정부의 건전재정 방향 가운데 2023년 중앙정부 SOC 예산은 전년 대비 11.3% 급감한 영향으로 정부 토목공사가 감소할 전망이다.
 - 민간 부문의 경우 2022년 반도체 공장 부지 내 기계설치 수주가 증가해 역대 최고 실적이 발생하였는데, 전반적으로 2023년 반도체 신규 설비 공사가 감소하는 등의 영향으로 2023년에는 기계설치 수주가 전년 대비 감소할 것으로 보임.
 - 다만, 2022년 원자재 가격 상승으로 발주한 공공 대형공사들이 유찰되고 차기 연도로 넘어가는 공사들이 많은데 이러한 영향으로 감소폭은 크지 않을 것으로 예상됨.
 - 또한, GTX-B와 GTX-C 등 대형 민자 사업의 우선사업자선정이 예상되며, 동시에 수주인식이 발

생하는 등의 영향으로 전체적으로 토목공사 감소폭이 완화될 것으로 예상됨.

- 주택 수주의 경우 공공수주가 증가하지만 민간수주가 감소한 영향으로 전년 대비 6.3% 감소할 것으로 전망됨.
 - 주택 수주는 금리상승의 영향과 미분양이 증가한 영향으로 주택 수주의 대다수를 차지하는 민간수주가 부진한 영향으로 전반적으로 감소할 것으로 예상됨.
 - 다만, 정부의 도심복합사업 활성화 계획의 일환과 규제완화 기조로 수도권외의 재개발/재건축수주는 일부 양호할 전임.
 - 또한, LH의 발주 증가 영향으로 공공 주택 수주 또한 양호해 전체적으로 주택 수주 감소폭을 다소 완화시킬 것으로 예상됨.
- 비주택 건축수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 대비 11.5% 감소해 공종별로 가장 부진한 모습을 보일 것으로 예상됨.
 - 먼저 2022년 동 수주 증가의 원인인 반도체 공장 수주가 반도체 경기가 부진한 영향 및 기발주된 사업 진척으로 2023년에는 감소할 것으로 예상됨.
 - 또한, 급격히 금리가 상승한 영향으로 부동산 PF대출이 크게 위축되는 상황인데, 이로 인하여 상업용 건물 수주가 급격히 위축될 것으로 예상됨.
 - 정부 비주택 수주 또한 위축될 것으로 예상됨. 지난 2020~2022년 동안 정부의 생활 SOC 공급 증가의 영향으로 공공 복합건축물의 발주가 활발했는데 생활형 SOC 공급 사업이 착수 기준으로 2022년에 목표 대비 100%를 초과 달성할 것으로 예상되는 바, 2023년에는 감소할 것으로 예상됨.

■ 2023년 건설투자, 전년 대비 0.1% 증가할 전망

- 2022년 국내 건설투자 전년 대비 2.4% 감소한 258.6조원으로 지난 239.8조원 이후 7년래 최저치를 기록할 것으로 전망됨(표 2 참고).
 - 건설투자는 2020년 4/4분기부터 2022년 3/4분기까지 8분기 연속 감소세를 지속하였음.
 - 2022년 상반기에 4.5% 감소해 부진하였는데, 하반기로 갈수록 연말 밀어내기 분양이 일부 증가하고 토목투자 부진이 일부 완화될 전망이다.
 - 2022년 건설투자가 감소한 것은 건설투자에 포함되는 부대비용이 부동산 경기 침체로 거래가 크게 위축된 영향 때문으로 건설기성으로 판단할 수 있는 공사 물량 자체는 전년보다 상승한 것으로 분석됨.
 - 결국, 2023년 입주 물량이 증가하는 것을 감안할 때 전국적으로 주택 공사 물량은 올해보다 내년에 상승하는 기조를 보일 것으로 예상되며 10월 이후 밀린 분양이 순차적으로 진행됨으로 인하여 공사량은 좀 더 증가할 유인이 있는 것으로 판단됨.

- 2023년 국내 건설투자는 0.1% 증가에 그칠 전망으로 상업용 건물투자와 토목투자 부진이 예상됨.
 - 주거용 건축투자 일부 회복이 있으나 금리상승 영향으로, 미분양이 증가해 횡보세를 보일 전망이다.
 - 비주거용 건축투자 상업용 건물투자 감소 영향으로 위축될 전망, 다만 반도체 공장 투자로 일부 감소폭이 완화될 전망이다.
 - 토목투자는 민간사업이 일부 회복 있을 수 있으나 토목의 대다수를 차지하는 공공공사가 정부 SOC 예산 10% 이상 감소한 영향으로 전반적으로 부진할 전망이다.

<표 2> 2023년 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

구 분	2020			2021			2022			2023
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	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 하반기와 2023년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2015년 연쇄가격 기준
자료 : 한국은행.

■ 정책적 시사점 1 : 적극적인 건설 금융시장 안정화 노력 필요

- 정부는 건설 금융 시장의 불안정성 해소를 위하여 적극적 위기 대응 정책을 마련할 필요가 있음.
 - 금리인상과 부동산 PF사업에 대한 금융규제 강화로 개발사업 전반에서 신용경색 발생함.
 - 특히 10월 레고랜드 2050억원의 강원도 보증채무 디폴트 발생 이후 자본시장 전반으로 자금조달 애로가 확산됨.
 - PF 시장 대출 연장 거부는 전형적인 유동성 위기로, 대출이 막혀 공사 자금 확보가 어려운 건설사가 증가하고 연대보증으로 인한 부도위험 또한 커지고 있는 상황임.
 - 건설부동산 부문에서 발생한 신용경색 상황에 대하여 정부의 적극적인 위기 대응 및 대내외적 시장 신뢰 확보가 2023년 국내 경제의 안정적인 성장에 가장 중요한 관건이 될 것으로 예상됨.

■ 정책적 시사점 2 : 전략적 재정 운용으로 공공투자 공백기 최소화할 필요

- 2023년 공공 토목투자 공백 클수록 경제 미치는 파급효과가 커 이를 최소화할 필요가 있음.
 - 부동산 PF시장 위축이 경기침체로 이어질 가능성에 대비해 공공 부문에서의 선제적 대응책 마련이 필요함.
 - 단 공공투자 확대에 따른 물가 상승압력에 대해서는 세밀한 주의를 기울여야 할 것임.

- 2023년 공공 토목 건설투자 침체가 지속될 경우 국내 경제에 미칠 마이너스(-) 영향 더욱 심화될 전망이다.
 - 대부분 대형사업 착공이 2023에서 2024년 착공으로 전환되었기 때문에 실질적으로 2023년 연내 경기부양을 위한 공공사업 여력이 사실상 한정적임.
 - ‘기재부 관리지침’ 상 총사업비가 15% 이상 증가 시 사업 타당성 재조사 또는 사업계획 적정성 재검토가 의무화되었는데, 원자재 가격 상승으로 공사비가 15% 상향된 대형 사업의 경우 최장 15~18개월까지 지연될 것으로 예상됨.
- 2023년 상반기 위기 극복을 위한 전략적 재정 운용 필요한 것으로 판단됨.
 - 2023년 상반기에는 물가상승 압력 우려로 인해 내년 상반기 중 적극적인 재정사업 확대가 쉽지 않을 것으로 예상됨.
 - 다만 공공 부문에서 (내년 상반기에 본격화될 것으로 예상되는) 경기침체 위험을 적절히 흡수하는 조치 역시 필요할 것임.
- 2023년 상반기에는 물가 영향 적게 받는 소형 공사 위주로 발주할 필요가 있음.
 - 하반기에는 2024년으로 착공이 넘어간 대형 공공건설 사업의 착공 시기를 2023년 하반기로 앞당겨 시행할 필요가 있음.
 - 2023년 경제 상황이 녹록지 않을 것으로 예상되는데, 하반기 물가가 안정화되고 경기부양이 필요한 시기 부양 효과를 최대화하기 위해서는 이러한 사업들의 조속한 연내 발주가 필요한 것으로 판단됨.

■ 정책적 시사점 3 : 先 규제완화, 後 주택공급을 통한 주택시장 연착륙 방안 모색 필요

- 정부는 시장기능을 정상화하기 위해서 先 규제완화, 後 주택공급을 통한 주택시장 연착륙 방안 모색할 필요가 있음.
 - 최근 자재가격 상승으로 주택착공은 18.9% 급감, 금리 급등 및 신용경색으로 부동산 PF사업장 상당수가 중단되면서 부동산 PF 부실과 더불어 국내 경기침체에 대한 불안감이 커지고 있는 상황임.
 - 한편 정부는 최근 ‘국민 주거안정 실현방안’ (금년 8월)을 통해 향후 270만호 주택공급 계획 발표함.
 - 하지만 부동산거래(분양)시장의 정상화 없이 공급확대 자체가 어려울 가능성이 크고, 공공부문 위주의 공급 확대 역시 한계에 부딪힐 가능성이 있음.
 - 각종 부동산 관련 규제완화와 더불어, 최근 가시화되고 있는 부동산 PF 위기 극복을 위해 BAD BANK 설립 등을 통한 부실자산의 조기 인수, 처리 노력을 경주할 필요가 있음.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

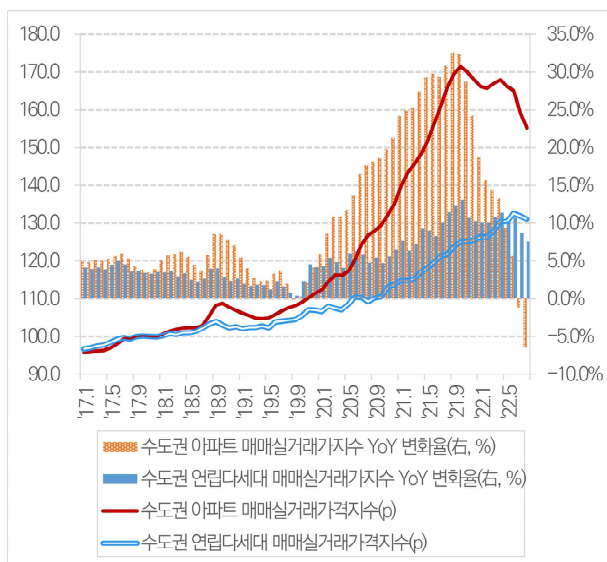
2023년 주택 시장, 매매가격 전국 2.5% 하락

- 주택 전세 가격은 올해 하락세 종료하고 0.5% 상승할 듯 -

2022년 시장, 매매가격 상승기를 마무리하고 하락폭이 커지면서 시장의 불안도 확대

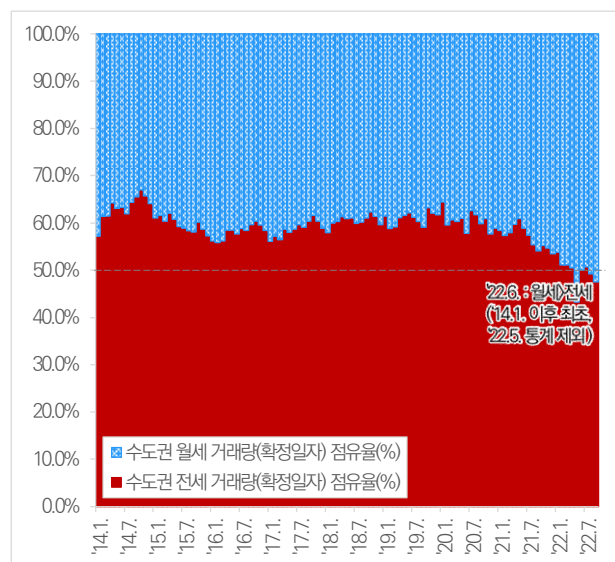
- (매매가) 2013. 1. 이후 2021. 10. 까지 105개월 동안 서울 주택가격은 159.4%(2.6배) 상승한 반면 최근 9개월째 이어지고 있는 하락 시장에서는 7.7% 하락 기록 중
 - 과거 추이를 볼 때 상승기에는 최대 60%대 상승을 보였으며 하락기에는 최대 20%대 하락 기록
 - 역사적으로 상승기는 대체로 기간이 짧았던 반면 가격 하락은 비교적 장기에 걸쳐 일어나는 모습을 보였으나, 금번 가격 상승 사이클은 105개월에 걸쳐 나타났다는 점을 함께 고려할 필요가 있음.
- (상품별) 그간 상승폭은 여러 상품 중에서 아파트가 단연 높은 모습을 나타냈으나 최근 하락기에는 아파트가 먼저 하락하고 연립·다세대의 상승세가 지속됨(<그림 1> 참조).
 - 건령(建齡)이 높은 주택의 거래가 많아 정비사업에 대한 기대심리가 반영된 것으로 판단됨.
- (전·월세) 임대차 시장에서 월세 선호가 증가하면서 월세 가격 상승세(<그림 2> 참조).
 - 2014. 1. 이후 최초로 월세거래량이 전세거래량을 추월하는 등 월세 선호 증가로 가격 상승세¹⁾

<그림 1> 상품별 가격 변화율 추이



자료 : 한국부동산원(2022)

<그림 2> 전·월세 거래 점유율 변화 추이



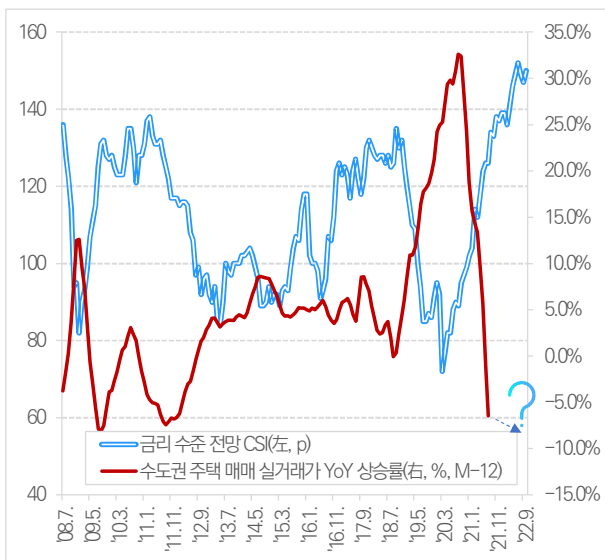
자료 : 법원 등기정보광장(2022)

1) '22.5. 통계를 제외한 것은 당시 임대차 거래 신고 유예 종료로 인해 노이즈가 발생했을 가능성이 있기 때문임.

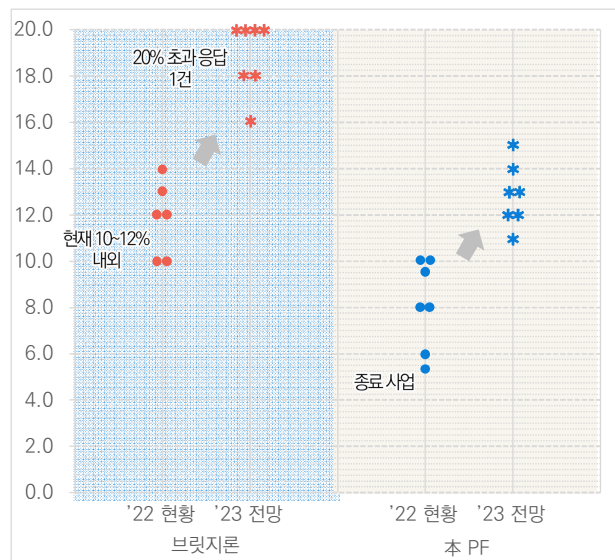
2023년 주택시장, 매매가에 미치는 하방압력 강해 하락세 지속할 듯

- (거시경제) 금리 인상의 여파로 수요자와 공급자 모두 어려운 한 해가 될 것으로 전망됨.
 - 소비자들의 금리 인상과 하락 예상 정도를 나타낸 금리 소비자 심리지수는 아파트 가격과 서로 상반된 흐름 보여 한동안 금리 인상이 계속될 경우 하방 압력 심화할 듯(<그림 3> 참조).
 - 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 업계 예상 역시 올해 실행 금리를 크게 초과한 수준으로 집계되어 공급자 금융에서의 어려움도 가중될 전망이다(<그림 4> 참조).

<그림 3> 금리 소비자심리지수와 아파트가격



<그림 4> PF 금리인상 예상 점도표(%)

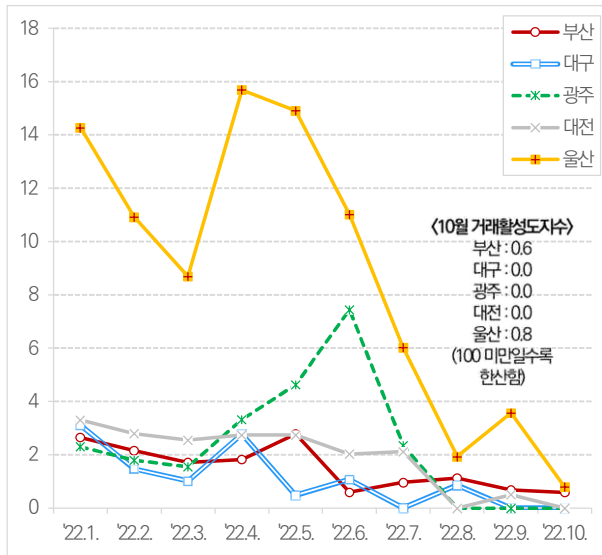


- (정책) 이번 정부 들어 지속했던 규제 완화는, 기존 주택 정책과는 달리 1주택자를 주택 구매의 잠재수요로 포섭했다는 측면으로 이해할 수 있지만 1주택자 수요자 현재 시장을 부양할 수 있을 정도의 규모는 아닐 것으로 전망
 - LTV 규제 완화에도 불구하고 지나 7.1. 시행된 강화된 DSR 규제에 의해 규제 시행 이전 대비 주택담보대출 한도가 최대 40% 정도 감소할 것으로 예상됨.
 - 그 외 금융 규제가 완화됐지만, 주택가격이 하락하는 시기에는 대출 수요자들이 대출을 줄이는 행태를 보였기 때문에 가계 대출이 급격히 증가해 가격을 떠받치리라 예견하기 어려움.
- (지역별) 5대 광역시를 중심으로 조정대상지역에서 해제됐지만 매매거래 드물어 거래활성도 지수가 0에 수렴하는 등 시장 회복세 기대하기 어려운 상황²⁾

2) 규제 완화 후 경과 기간이 짧아 지역별 공인중개사를 대상으로 한 설문조사에 의존한 자료를 활용하였음. 그러므로 실제 조사를 통해 11월 내지 12월 이후 발표될 매매거래량 및 주택가격지수 자료와는 차이가 발생할 수 있음.

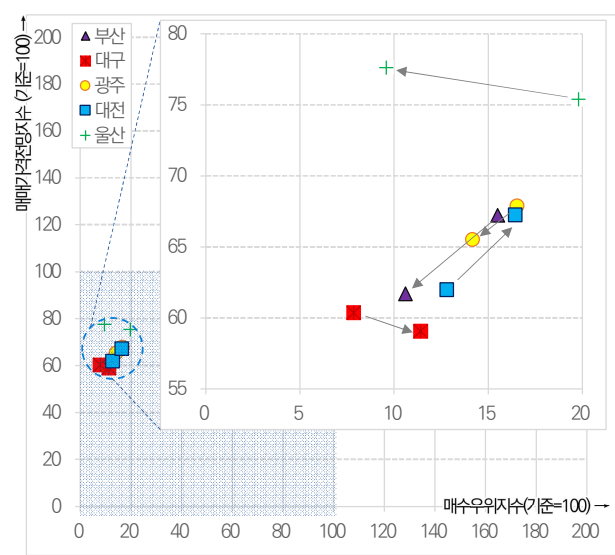
- 9월 조정대상지역에서 해제됐던 5대 광역시의 10월 거래 활성화 지수는 최소 0.0 내지 최대 0.8로 집계돼 매매거래가 거의 일어나지 않는다는 응답이 다수를 차지함.
- 조정지역 해제 전후 심리지수를 보더라도 대전과 대구의 매수우위지수가 소폭 상승했을 뿐 나머지 지역에서는 매수우위지수가 감소하는 모습을 노정함.

<그림 5> 조정지역 해제 전후 거래 활성화도(p)



자료 : KB국민은행(2022)

<그림 6> 조정지역 해제 전후 심리지수 변화(p)



자료 : KB국민은행(2022)

2023년 주택가격은 수도권 2.0%, 지방 3.0% 하락해 전국 2.5% 하락할 듯

- 매매가격은 규제 완화책에도 불구하고 높은 금리와 절대적 주택 가격 수준, 경기 둔화 등의 영향으로 시장의 매수심리가 부진한 만큼 거래가 활발해질 것으로 기대하기 어려움.
 - 지역별로는 미분양 누적 속도에서도 확인할 수 있듯, 상대적으로 지방 시장의 어려움이 수도권보다 더 클 것으로 전망됨.
 - 수도권 지역은 그간 누적된 가격 상승 폭이 커 3/4분기 들어 하락세 커졌지만 10.28. 발표된 규제 완화책이 단기적으로 하락 폭이 확대되는 것을 저지하는 작용을 할 것으로 예상
 - 지방은 상승기 동안 특정 지역·사업에 집중된 가격 상승이 나타났는데, 해당 상품에 대한 수요가 감소하면서 하락 폭이 수도권보다 더 클 것으로 예측됨.
 - 반기별로는, 상반기에 판매 유인이 더 크고 하반기에 금리 인하 등에 대한 기대가 있는 만큼 상대적으로 상반기가 하반기보다 더 어려워 상저하고의 흐름 보일 듯
- 전세가격은 2023년에는 매수세 축소에 기인한 추가 수요가 유입됨과 동시에 월세 가격 인상이 가파르다는 점을 고려할 때 2022년과 달리 전국 0.5% 상승할 것으로 전망

<표 1> 2023년 주택 가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2020년	2021년	2022년					2023년
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 [㉠]	연간 [㉡]	연간 [㉡]
매매	전국	5.4	8.0	0.1	0.1	-0.9	-1.1	-1.8	-2.5
	수도권	6.5	10.4	-0.0	-0.1	-1.2	-1.2	-2.5	-2.0
	지방	4.3	5.9	0.3	0.2	-0.5	-1.0	-1.0	-3.0
전세(전국)		4.6	5.1	0.1	-0.0	-0.9	-0.8	-1.6	0.5

주 : 주택 가격은 한국부동산원의 주택종합매매가격지수를 활용함. 모든 수치는 소수 둘째 자리에서 반올림한 것임. 2022년 4분기 및 2022-2023년 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.

- 공급은 금융 여건 부진으로 2021년보다 2022년이, 2022년보다 2023년이 더 어려울 듯
 - (인허가) 사업장별 옥석 가리기가 더욱 심화되면서 인허가가 더욱 감소해 연간 43만호 수준을 기록할 것으로 전망됨. 연 43만호의 인허가는 2008년과 2009년보다는 많고 수도권의 가격 하락이 누적됐던 지난 2013년에 소폭 못 미치는 수준임.

<표 2> 과거 인허가 추이 및 2023년 주택인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2017년	2018년	2019	2020년	2021년	2022년 [㉠]	2023년 [㉡]
합계	653,441	554,136	487,975	475,514	545,412	460,000	430,000
공공부문	76,229	81,082	93,626	81,801	66,884	70,000	80,000
민간부문	576,812	473,054	394,349	375,713	478,528	390,000	350,000

주 : 2022-2023년 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.

- (분양) 분양가상한제 적용 지역을 중심으로 시장의 선호는 이어지겠지만 공급 측면에서는 낮은 분양가를 유지하기 어려우며, 향후 공급자 금융 조달의 어려움으로 사업 진행에 난항이 예상됨.

<표 3> 과거 분양 추이 및 2023년 주택인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 [㉠]	2023년 [㉡]
전국	311,913	282,964	314,308	349,029	336,533	310,000	270,000

주 : 2022-2023년 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.

- 건설기업은 공급자 금융에서의 어려움이 심화된 만큼 프로젝트별 수익 평가를 과거보다 보수적으로 진행하고 현재 시공이 진행 중인 사업장에 대한 리스크 관리에 만전을 기해야 함.
- 정부 차원에서는 금융비용, 자재비, 인건비, 관리비 등의 인상으로 인한 민간 건설기업의 수익성 저하가 270만호로 예정된 계획 주택공급량 달성에 부정적 영향을 미칠 수 있으므로 이에 대한 선제적 대응이 필요함.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)