

건설동향브리핑

CERIK

제904호
2023. 4. 28.

- 주택 미분양 추이와 공급량 간 관계
- 올 1/4분기 건설투자, 전년 동기 대비 1.1% 증가
- 건설업 산업재해 발생 유형과 안전보건관리 시사점

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

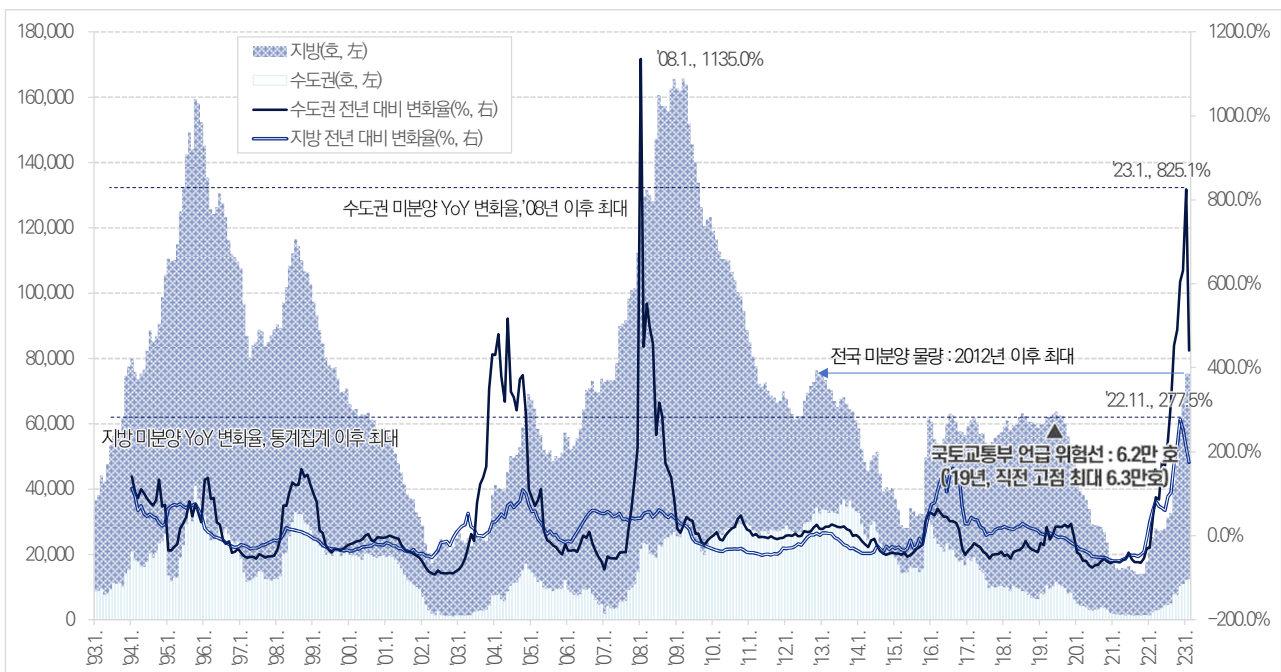
주택 미분양 추이와 공급량 간 관계

- 미분양 증가, 공급량 감소와 상관관계... 지역별 차별화된 대응 필요 -

■ 주택 미분양 물량 추이

- '23년 2월 현재 전국 미분양 물량은 7만 5,438호로 역사상 최대 미분양 재고 대비 45.6%
 - '93년부터 행정통계로 집계돼 보고되고 있는 미분양 물량은 지난 2008년 말 금융위기 여파로 최대 16만 5,599호를 기록한 바 있으며, 현재 미분양 재고는 '08년 12월 대비 45.6% 수준임.
 - 국토교통부에서 언급했던 미분양 위험선인 6만 2,000호를 초과한 것은 지난해 12월로, 3개월여 만에 위험 수준을 1만 3,000호 초과해 '12년 이후 가장 많은 미분양 재고가 쌓인 것으로 분석됨.
 - 미분양 증가율 역시 가팔라서, 지방 미분양 물량의 전년 대비 증가율은 통계 집계 이후 가장 급하고 수도권 미분양의 전년 대비 증가율은 글로벌 금융위기 이래 15년여 만에 최대임.
 - 최신 통계인 '23년 2월 미분양 물량은 전월 대비 0.1% 증가해 증가세가 둔화한 것으로 나타났지만 여전히 전년 동월 대비 198.7% 늘어난 것임.

<그림 1> 주택 미분양 물량 추이와 현황



자료 : 국토교통부(2023)를 저자 가공.

지역별 미분양 물량 현황

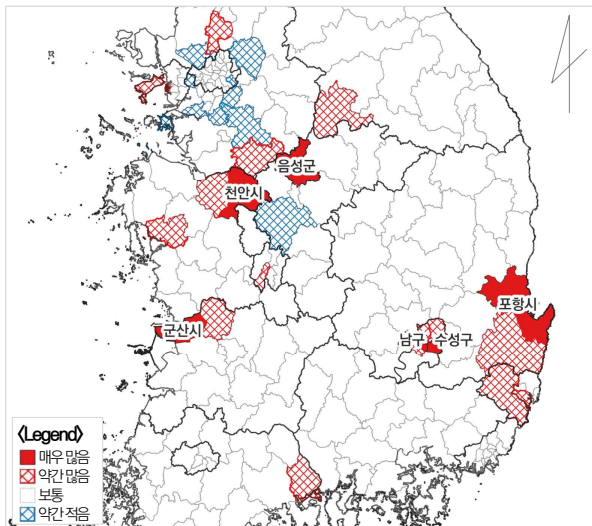
지역별 인구 대비 미분양 물량 현황

- 미분양 재고량과 각 시·군·구의 주민등록인구 수를 대비¹⁾하여 분석해 보면 경상 포항시, 대구 남구·수성구, 전라 군산시, 충청 음성군·천안시 등지의 미분양 물량이 인구(잠재수요) 대비 많은 것으로 분석됨(시·도명 가나다 順, <그림 3 참조>).
- 그 외에도 주택도시보증공사(HUG)의 미분양 관리지역에 포함되지 않은 강원, 경기, 울산, 전라 일부 지역에서도 인구 대비 다소 많은 미분양 물량이 쌓여 있는 것으로 나타남.
- 반면 주민등록인구 수 대비 미분양 재고가 적은 편으로 분석된 지역은 서울 인접 수도권(경기 고양시·남양주시·부천시·성남시·수원시·안산시·용인시) 및 충청 청주시 등임(시·군·구명 가나다 順).

미분양 상황 달라 지역별로 차별화된 대응 필요

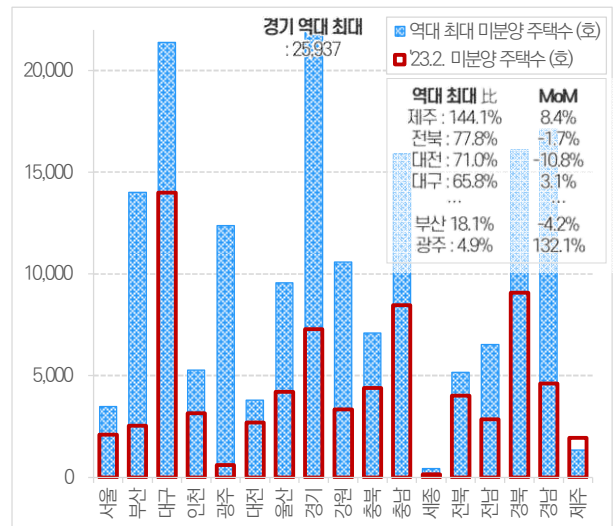
- 역대 최대 미분양 재고 기록을 경신한 지역(제주)이 나타난 상황이며, 전북·대전·대구 등은 역대 최대 물량 대비 60%에서 70% 수준을 나타냄(<그림 2> 참조).
- 다만 현재 누적 물량을 기준으로 지역별 미분양 재고의 심각성을 일률적으로 분석하는 데는 한계가 있음.

<그림 2> 지역별 역대 최대치 대비 현재 미분양



자료 : 국토교통부(2023), 통계청(2023)을 저자 가공.

<그림 3> 지역별 인구 대비 미분양 재고량



자료 : 국토교통부(2023).

1) 각 지역(시·군·구)에 주민등록한 인구를 주택 잠재수요로 가정하고 잠재수요 대비 미분양 물량 수준을 분석한 것임. 최근 수년간의 거래 추이를 보면 특정 지역에서는 외지인 거래가 같은 시도 내 거래량보다 많은 사례가 있어 당해 지역 내 주민등록 여부만으로 잠재수요로 가정하기 어려울 수 있음. 하지만 본 고의 작성 시점 현재 무순위 청약 전까지 시·도를 넘어서 외지인의 청약이 쉽지 않고 미분양 재고 문제가 제기되고 있는 지방의 사정을 복합적으로 고려하면 외지인 거래가 어려울 것으로 가정해 인구수를 기준으로 분석하였음.

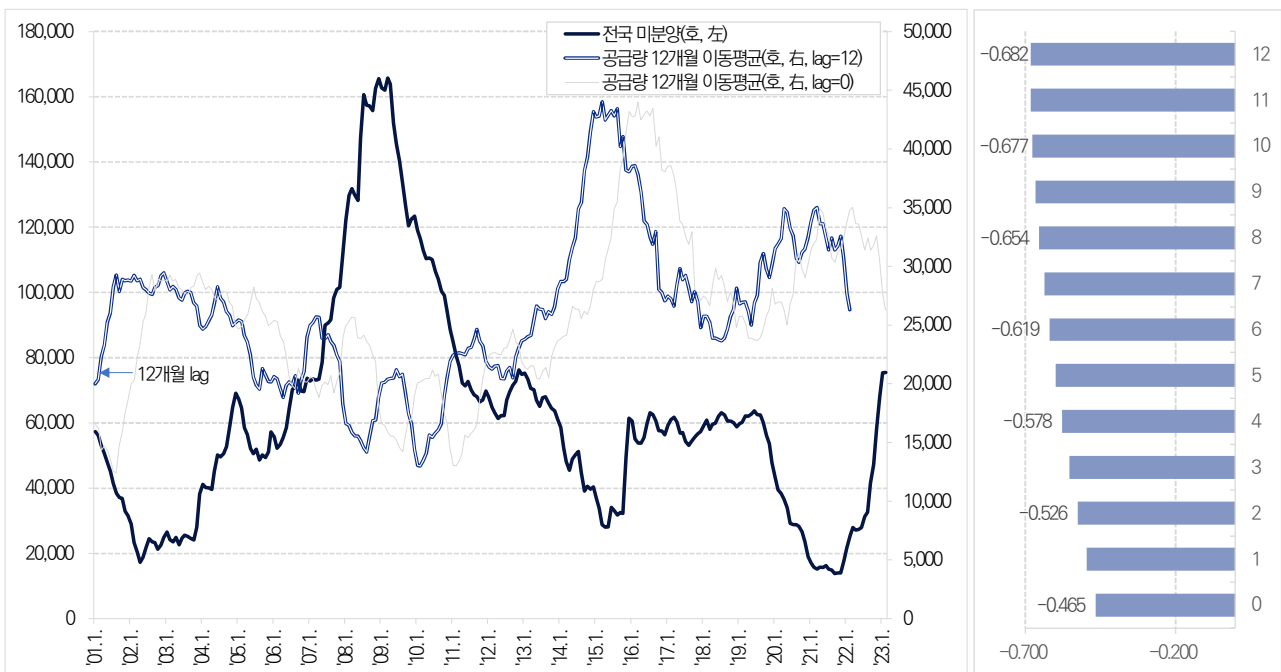
- 사례 ① 제주도 : 2월 미분양 물량이 직전 최대 물량을 140% 이상 초과(1,929호)한 제주 지역은 '18~'22 「장기 주거종합계획」상 추정된 수요보다 동 기간 실제 공급된 수량이 적어 현재 재고수준은 높지만, 해소 가능성은 여타 지역보다 클 수 있음.
- 사례 ② 광주광역시 : 역대 최대를 기록했던 미분양 수량(1만 2,000호) 대비 4.9%(608호)에 불과한 미분양 재고를 보유해 세종을 제외하면 가장 적음. 반면 전월 대비 미분양 증가율이 132.1%로 집계돼 세종과 함께 전국에서 가장 높은 증가율을 기록함.

■ 미분양과 향후 분양 물량의 상관관계²⁾

● 미분양 물량과 분양 물량³⁾은 12개월을 두고 음의 상관관계($r = -0.682$)를 나타냄.

- 예를 들어 '21년 말부터 늘어나기 시작한 미분양 물량과 최근 들어 새로 분양되는 물량이 감소하는 추이를 보이는 것은 상관관계를 가짐.
- 이는 시장의 흐름을 미리 분석한 각 사업장의 사업 지연 및 축소에 따른 예측 가능한 결과로서, 현재와 같이 미분양 물량 해소가 지난할 경우 공급 감소가 이어질 수 있다는 점을 보여줌.
- 지난 수년간 이어진 주택가격 상승은 낮은 금리, 다주택자 시장 진입 등 다양한 사유가 있겠지만 그 중 공급량 부족도 한 원인이었다는 점을 상기한다면 일정한 수준의 공급량 유지가 긴요함.

<그림 4> 미분양 물량과 분양물량 추이 및 교차상관관계 분석 결과



자료 : 국토교통부(2023)를 저자 가공.

2) 전·후 시차가 존재한다는 이유로 통계적 인과관계로 해석하지 않도록 유의.

3) 월별·계절별 변동성이 큰 분양 물량의 추세를 분석하기 위해 12개월 이동평균을 산출해 분석에 활용하였음.

■ 급격한 공급량 감소 등 시장 불안 요인 해소 위한 위축지역 지정 및 혜택 확대 필요

● 제도 도입 후 성과 없었던 위축지역 지정 필요

- 위축지역이란 조정대상지역 제도의 일부로서 「주택법」상 '주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역'을 말함.
- 위축지역의 지정 요건은 6개월간 주택가격 변화율이 -1% 이하인 지역으로서 '23년 2월 기준 전국 모든 지역이 해당됨에도 지정되지 않았을 뿐만 아니라 지난 2017년 「주택법」 개정 이후 지정 실적이 전무한 실정임.

● 현행 위축지역과 주택도시보증공사(HUG)의 미분양관리지역 등 제도 정비 및 조정 필요

- 현행 위축지역에 대한 혜택은 청약 자격 기준 완화에 그치는 반면, HUG의 미분양 관리지역으로 선정될 경우 분양 보증의 사전심사 요건이 신규 부과되는 등 강화된 조건이 적용돼 제도의 전반적 정비 및 조정도 필요한 상황임.

● 필요한 경우 현재 논의되고 있는 부동산 규제지역의 개정 논의와 함께 진행하여야 함.

- 조정대상지역과 투기과열지구 등 부동산 규제지역을 '부동산관리지역'으로 통합하는 안이 발의돼 국회에서 논의 중임.
- 다만 의안에서 제시한 '부동산관리지역'은 부동산 과열기 시장 규제를 위한 논의에 집중되어 있으므로 현재 시장 상황에 걸맞은 위축지역에 대한 논의를 함께 진행할 필요가 있음.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

올 1/4분기 건설투자, 전년 동기 대비 1.1% 증가

- 건축공사가 활발히 진행된 영향, 단 회복세가 하반기까지 지속되기는 어려울 듯 -

2023년 1/4분기 GDP 0.8% 성장, 건설투자 1.1% 증가

- 한국은행이 지난 4월 25일 발표한 국내총생산 속보치에 의하면, 2022년 1/4분기 우리나라 경제(GDP) 성장률은 0.8%⁴⁾로, 수출의 부진으로 2년 3개월래 가장 낮은 성장률을 기록하였음(<그림 1> 참조).
 - 반도체 등 IT 경기 부진으로 수출이 부진하였는데, 순수출(수출-수입) 성장기여도의 마이너스 폭이 일부 완화되었지만, 외환위기 직후인 1998년 2분기~1999년 1분기 이후 처음으로 4분기 연속 감소세를 지속함.
 - 비록 수출이 부진하였지만, 코로나19 사회적 거리 두기가 종료되어 민간소비가 회복된 영향으로 전체적으로 마이너스(-) 성장은 면한 것으로 평가됨.
- 한편, 건설투자는 1/4분기에 전년 동기 대비 1.1% 증가한 52.0조 원을 기록, 2020년 4/4분기~2022년 4/4분기까지 9분기 연속 감소세를 마감함(<표 1> 참조).
 - 건설투자는 2020년 4/4분기부터 지난 2022년 4/4분기까지 9분기 연속 감소하였는데, 올해 1/4분기 1.1% 증가함으로써 10분기 만에 다시 증가함.

<그림 1> GDP 성장률(%) 추이



주 : 2015년 연쇄가격, 원계열 기준임.

자료 : 한국은행, 2023년 1/4분기 국민소득 속보치(2023년 4월 25일).

<표 1> 건설투자 증감률(%)

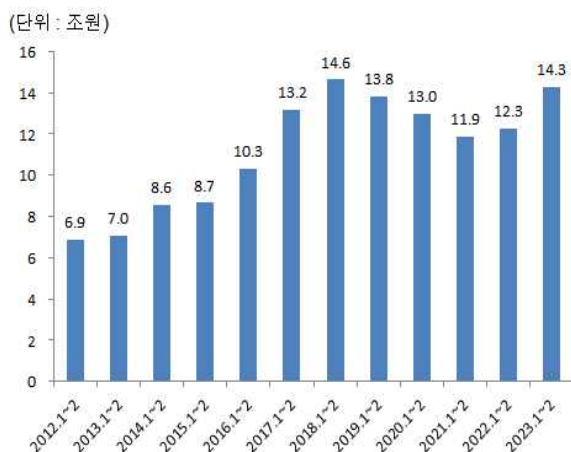
구분		건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설
2022년	1/4	-5.5	-6.7	-0.2	-10.7
	2/4	-3.7	-0.3	-2.2	-9.3
	3/4	-2.1	-2.5	1.7	-7.8
	4/4	-3.1	0.9	0.0	0.5
	연간	-3.7	-2.9	-0.3	-9.2
2023년	1/4	1.1	-	-	-

4) 원계열(2015년 연쇄가격기준) 전년 동기 대비 증감률 기준.

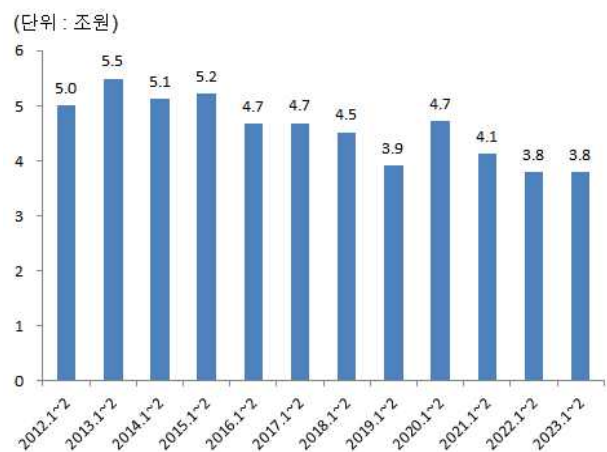
1/4분기, 토목은 부진했지만 건축 공사가 매우 활발

- 1/4분기 건설투자 속보치는 1~2월 데이터를 기반으로 작성이 됨. 올해 1~2월 건설기성 데이터를 살펴본 결과 토목은 부진하였지만, 건축 공사가 매우 활발히 이뤄진 것으로 분석됨 (<그림 2, 3> 참조).
- 올해 1~2월 건축기성의 경우 역대 두 번째로 높은 14.3조 원을 기록해 매우 양호한 실적을 기록함.
 - 14.3조 원은 지난 2018년 1~2월 14.6조 원 이후 5년 만에 최대치로 역대 두 번째로 높은 금액임. 세부적으로 주택과 비주택 건축 모두 양호한 것으로 분석됨.
 - 반면, 토목기성은 3.8조 원으로 통계가 작성된 지난 1997년 이후 기간 대비 최저치로 매우 부진했던 것으로 나타남.
- 비록 부동산 경기가 침체했지만, 준공을 앞둔 건축 현장에서 공사가 예년보다 활발히 진행되었음. 평년보다 상승한 기온 영향 및 원가 절감 차원에서 좀 더 집중적으로 공사가 진행된 것으로 판단됨.
 - 1~2월 건축기성이 크게 증가한 것은 진행 중인 건축 공사가 예년에 비해 활발하였음을 뜻함.
 - 3월에 시멘트 수급문제가 발생했는데⁵⁾, 2~3월에 예년보다 기온⁶⁾이 상승한 영향 및 원가 절감을 위해 집중적으로 콘크리트를 타설하는 등 관련 공사가 활발했던 것으로 판단됨.

<그림 2> 연도별 1~2월 건축기성 비교



<그림 3> 연도별 1~2월 토목기성 비교



주: 2015년 불변가격 기준으로 작성된 금액임.
자료: 통계청.

5) 대한건설협회에 의하면 수도권 현장을 중심으로 시멘트 공급 부족으로 레미콘 공급 차질이 심화된 것으로 나타남. 상위 100위권 이내 중·대형사를 중심으로 3월 이후 시멘트와 레미콘 수급 불안으로 공사가 중단되거나 지연된 현장은 154곳 중 98곳(63.6%)에 달함(대한건설협회(2023. 3. 30), “시멘트 수급 불안에 따른 대책 마련 건의” 보도자료 참조).

6) 기상청에 따르면 올해 2월 평균 기온은 2.3도로 평년보다 1.7~1.8도 정도 높았음.

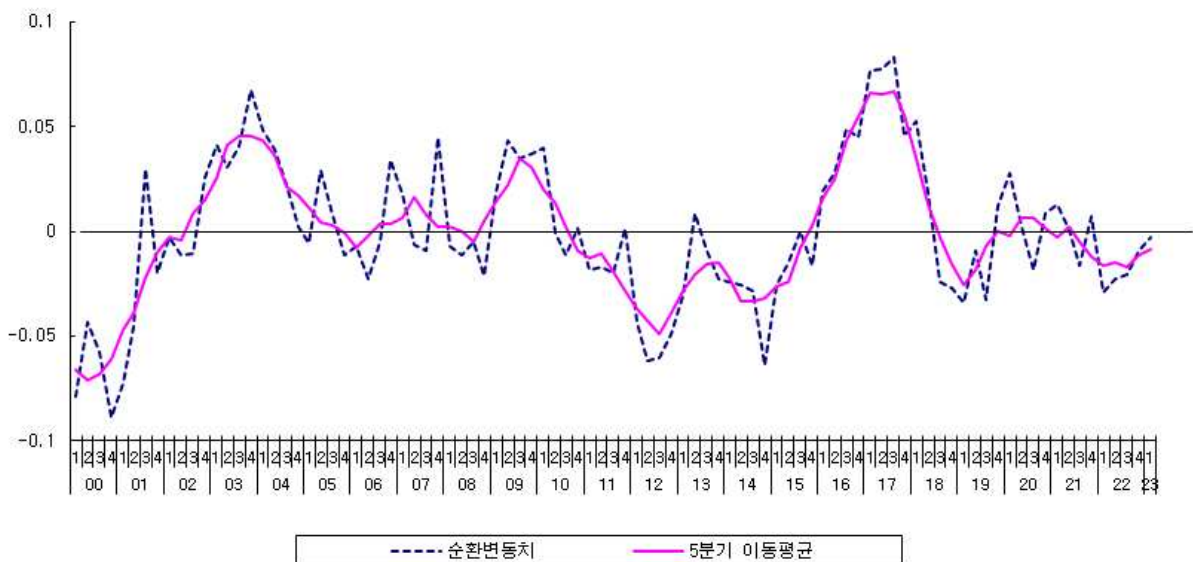
■ 건설투자 순환변동 완만한 회복세, 단 하반기까지 이어질지는 미지수

- 건설투자 순환 변동치 추이를 살펴보면, 건설투자는 2022년 상반기 저점을 지나 완만히 회복되는 모습을 그리고 있음(<그림 4> 참조).
 - 2022년 1/4~3/4분기 사이에 건설투자 순환 변동치가 반등한 모습을 보이나, 아직까지 기준선을 넘어서지 못하였는데 강하게 반등하지 못하고 회복속도가 느린 상황임.
- 최근 건축공사를 중심으로 회복되었지만, 회복세가 하반기까지 이어질지는 미지수임.
 - 지난해 1월부터 최근까지 건축착공이 감소해온 것을 감안하면, 향후 건축공사는 위축이 불가피함.⁷⁾

■ 하반기 경제 부담 최소화 위한 정부의 토목투자 확대 필요

- 최근 수출 감소로 성장률이 둔화되었는데, 향후 민간소비 회복세가 주춤하고 건설투자가 다시 감소할 경우, 경제에 미칠 악영향이 클 것으로 전망됨.
 - 지난해부터 최근까지 토목투자가 급격히 위축되었는데 건설 자재비를 포함해 국내 물가 자극을 최소화하기 위해서 정부가 인위적으로 재정투자를 최소화한 것으로 보임.⁸⁾
 - 하반기로 갈수록 물가가 안정화되어 재정투자의 여력이 높아질 전망인데, 향후 경제에 부담을 최소화하기 위해서 적극적으로 토목투자를 늘릴 필요가 있는 것으로 판단됨.

<그림 4> 건설투자 순환변동 추이



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2015년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

7) 건축착공과 건설투자 증감률의 시차는 대략 9개월~2년으로, 하반기로 갈수록 건축공사로 인한 투자회복 영향은 둔화될 전망이다.

8) 지난해 토목투자는 69.2조 원으로 28년래 최저치를 기록함.

건설업 산업재해 발생 유형과 안전보건관리 시사점

- 업무상 질병재해 발생 산업평균 이하, 보건관리자 배치기준 조정 필요 -

■ 최근 5년간 산업재해 지속적으로 증가, 특히 업무상질병 요양자 증가율 높아

- 우리나라의 산업재해자수는 2017년 8만 9,848명에서 꾸준히 증가하여 2021년 12만 2,713명을 기록하였는데, 특히 신체장해자, 업무상질병 요양자수가 크게 증가하였음.
- 2021년 재해자수는 2017년 대비 36.6% 증가하였는데, 같은 기간 사망자는 6.3%, 부상자 27.4%, 신체장해자 30.2%, 업무상질병 요양자는 134.2% 증가한 것으로 조사됨.

<표 1> 최근 5년간 산업재해 발생 현황

(단위 : 명)

연도	재해자 수	사망자	부상자	업무상질병 요양자수
2017	89,848	1,957	79,449	8,190
2018	102,305	2,142	89,588	10,302
2019	109,242	2,020	92,932	14,030
2020	108,379	2,062	91,237	14,816
2021	122,713	2,080	101,182	19,183

자료 : 고용노동부, "산업재해 현황분석", 2017~2021 각 연호

- 산업별로 살펴보면 건설업 재해자수는 전년 대비 11.7% 증가한 2021년 2만 9,943명으로 전체의 24.4%를 차지하며, 이는 제조업(25.8%)과 비슷한 비중임.
- 근로자 1천명 당 재해자 발생비율을 나타내는 천인율은 건설업 12.59, 제조업 8.01을 기록함.

<표 2> 산업재해 발생 현황

(단위 : 명)

구분	전 산업	광업	제조업	건설업	전기가스 수도업	운수창고 통신업	임업	어업	농업	금융 및 보험업	기타의 사업
사업장수	2,876,635	1,071	400,242	400,990	3,341	93,249	14,596	1,918	20,302	43,679	1,897,247
근로자수	19,378,565	10,257	3,959,780	2,378,751	79,791	993,678	110,395	4,955	78,999	781,685	10,980,274
재해자수	122,713	3,336	31,709	29,943	130	10,091	946	74	668	408	45,408
재해건수	121,852	3,155	31,366	29,812	129	10,043	944	74	668	403	45,258
재해 천인율	6.33	325.24	8.01	12.59	1.63	10.16	8.57	14.93	8.46	0.52	4.14

자료 : 고용노동부, "산업재해 현황분석", 2017~2021 각 연호

산업재해 중 업무상 질병재해 발생 비중, 점진적 상승

- 재해 유형을 업무상 사고재해와 업무상 질병재해로 구분하여 살펴보면, 전체 산업의 업무상 질병재해자(재해자+사망자) 비율은 최근 5년간 지속적으로 증가함.
 - 2017년 10.1%, 2019년 13.8%, 2021년에는 16.5%(2만 435명)를 기록함.
- 주요 산업별 업무상 질병재해자의 비중 또한 지속적으로 상승하는 양상을 보임. 광업은 재해의 90% 이상이 질병재해에 해당하며, 건설업은 2021년 기준 산업 평균보다 낮은 10.1%를 기록함.
 - 2021년 광업의 업무상 질병 요양재해자는 2,863명으로 규모는 건설업과 비슷한 수준이나 전체 재해자 중 업무상 질병재해가 차지하는 비율이 높은 특성이 있음.
 - 같은 해 제조업의 업무상 질병재해 비율은 산업 평균보다 소폭 높은 23.3%, 건설업은 전체 산업 평균보다 낮은 10.1%를 차지함.

<표 3> 최근 5년간 주요 산업별 업무상 사고 및 질병재해 현황

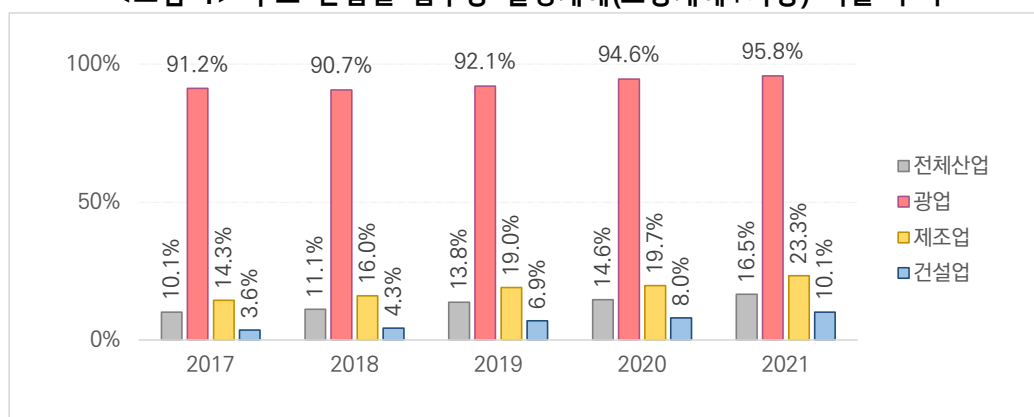
(단위 : 명)

연도	전 산업				광업			
	업무상 사고		업무상 질병		업무상 사고		업무상 질병	
	재해자	사망자	요양재해자	사망자	재해자	사망자	요양재해자	사망자
2017	80,665	964	8,190	993	158	10	1,292	447
2018	90,832	971	10,302	1,171	195	13	1,565	465
2019	94,407	855	14,030	1,165	186	17	1,968	389
2020	92,383	882	14,816	1,180	141	8	2,196	416
2021	102,278	828	19,183	1,252	133	9	2,863	340
연도	제조업				건설업			
	업무상 사고		업무상 질병		업무상 사고		업무상 질병	
	재해자	사망자	요양재해자	사망자	재해자	사망자	요양재해자	사망자
2017	21,676	209	3,433	224	24,718	506	858	73
2018	22,958	217	4,164	255	26,486	485	1,115	85
2019	23,684	206	5,304	286	25,298	428	1,824	89
2020	23,127	201	5,445	268	24,617	458	2,073	109
2021	24,265	184	7,116	328	26,888	417	2,921	134

주 : 업무상 질병 요양재해자는 '업무상질병 요양재해 발생현황', 사망자는 '업무상질병 사망재해 현황' 참조.
 자료 : 고용노동부, "산업재해 현황분석", 2017~2021 각 연호.

- 건설업의 업무상 질병 요양재해자 규모가 최근 5년간 높은 증가율을 보이나, 건설업 전체 재해자 대비 비중은 여전히 전체 산업 평균 및 타 산업과 비교해 낮은 편이며, 그 규모 또한 제조업 대비 절반 이하임(<그림 1> 참조).
- 산업재해 발생을 기준으로 판단할 때, 건설업은 업무상 질병재해보다 업무상 사고재해 예방을 위한 노력이 필요함을 시사함.

<그림 1> 주요 산업별 업무상 질병재해(요양재해+사망) 비율 추이



자료 : 고용노동부, "산업재해 현황분석", 2017~2021 각 연호.

■ 건설업 업무상 질병재해, 소규모 사업장 발생 많아

- 규모별 질병 요양재해 현황을 살펴보면, 광업과 제조업은 상시근로자 수가 많은 사업장의 질병 요양재해 발생이 높은 반면 건설업은 소규모 사업장의 발생이 많은 편임.
- 상시근로자 100인 이상 사업장의 업무상질병 요양재해자는 광업과 제조업이 각각 2,136명(74.6%), 3,430명(48.2%)인 반면, 건설업은 746명으로 건설업 요양재해자의 25.5%를 차지함. 타산업과 달리 건설업의 업무상질병 요양재해자는 100인 이하 소규모 사업장이 대부분을 차지함.

<표 4> 2021년 주요 산업별 업무상 질병 요양재해 현황 - 규모별

(단위 : 명)

구분	총계	규모									
		5인 미만	5~9인	10~19인	20~29인	30~49인	50~99인	100~299인	300~499인	500~999인	1,000인 이상
전 산업	19,183	3,084	1,844	2,042	1,279	1,522	1,773	2,591	1,162	1,481	2,405
광업	2,863	99	72	68	110	191	187	512	511	1,031	82
제조업	7,116	822	635	743	411	445	630	929	242	200	2,059
건설업	2,921	823	336	369	214	197	236	377	200	98	71

자료 : 고용노동부, "2021년 산업재해 현황분석".

■ 건설업 안전보건관리, 산업재해 발생 유형 반영해야

- 「산업안전보건법」은 건설공사의 안전보건관리를 위해 안전관리자와 보건관리자를 선임하도록 하고 있으며, 공사금액에 따라 그 증원하여 배치하도록 정하고 있음.
 - 안전관리자는 공사금액 50억 원 이상(7월부터), 보건관리자는 800억 원 이상 사업에 배치하도록 정하고 있으며, 공사금액이 증가할수록 상한 없이 배치인원이 증가함.
 - 안전관리자의 경우 공사금액 구간별 배치인원을 정하며, 보건관리자는 공사금액 800억 원 또는 상시근로자 600명이 추가될 때마다 보건관리자를 1명씩 추가 선임해야 함.
- 광업, 제조업 등 대부분 산업의 보건관리자 배치의무 인원은 최대 ‘2명 이상’으로 실질적 상한이 존재하나, 건설업의 배치기준은 상한 없이 공사금액과 상시근로자 수 증가에 따라 배치인원이 무한정 증가하도록 되어 있음.
 - 산업별 업무상 사고재해 및 업무상 질병재해 발생 현황에서 살펴본 바와 같이, 건설업의 산업재해의 대부분을 업무상 사고재해가 차지하며, 업무상 질병재해의 규모 및 비율은 광업과 제조업 대비 현저히 낮은 수준임.
 - 다만 현행 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법(기업규제완화법)」에 따라 1인 배치만으로 법률상 의무사항 준수가 가능하나, 이는 한시적인 것으로 산업재해 발생 유형을 감안하여 건설업의 보건관리자 배치기준을 수정할 필요가 있음.
- 타산업 대비 업무상 질병재해 비중이 낮고, 사고성 재해 비중이 높은 건설업의 산업재해 발생유형을 반영해 현행 보건관리자 배치기준을 조정할 필요가 있음.
 - 또한, 건설업의 업무상 질병재해 발생은 타산업과 달리 소규모 사업장에서의 발생 비율이 높은 만큼, 대규모 사업에 대한 배치인원 증원보다 소규모 사업장의 보건관리 강화 방안 모색이 필요함.

박희대(부연구위원 · hpark@cerik.re.kr)