

2023년 하반기 건설·부동산 경기전망

2023년 하반기 건설경기 전망

2023. 6.

한국건설산업연구원
박철한 연구위원





2023년 하반기 건설경기 전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

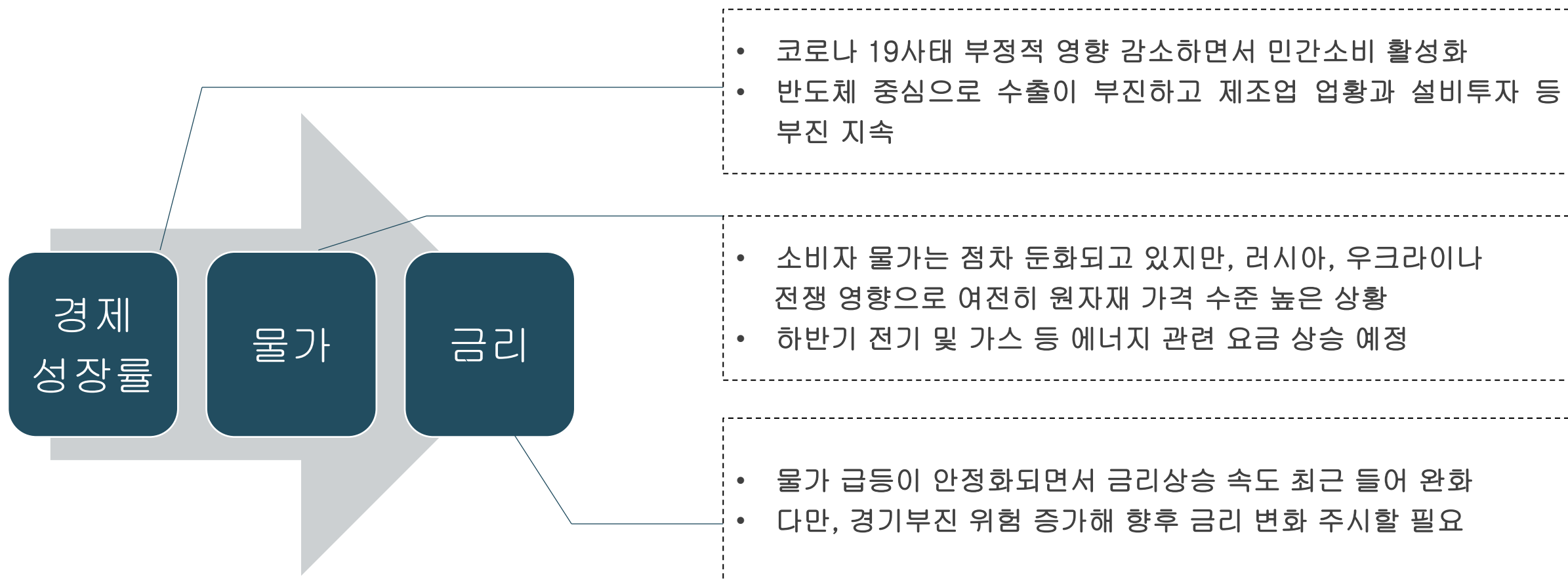
4. 민간공사 이슈

5. 건설경기 전망 및 시사점

1. 거시 경제 변화_핵심KEYWORD

올해 우리나라 거시경제 변화의 3대 핵심 Keyword는 성장률, 물가, 그리고 금리

거시경제 주요 Key 변수 상반기 흐름



2. 거시 경제 주요기관 전망

올해 우리나라 경제 성장률 1%대로 둔화될 전망, 상반기 부진, 하반기 일부 부진 완화 예상

- 지난해 2.6% GDP 성장률 기록, 올해에 1%대로 둔화 전망, 코로나19 사태로 0.7%감소한 지난 2020년 이후 3년만에 가장 낮은 성장률, 글로벌 경기 둔화로 수출과 설비투자 부진 때문

상반기 부진했던 수출, 하반기 일부 회복될 전망

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

구분	기간	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
2022년실적치	연간	2.6	4.1	-2.8	-0.9	3.4	3.5	5.1	2.9
한국은행 (23.02.23)	상반기	1.1	3.3	0.1	3.2	-4.0	-0.4	4.0	3.6
	하반기	2.0	1.3	-1.5	-8.9	5.0	-0.1	3.1	3.1
	연간	1.6	2.3	-0.7	-3.1	0.5	-0.2	3.5	3.4
한국금융연구원 (23.05.09)	상반기	0.9	3.1	1.5	3.5	-1.4	4.9	4.1	3.3
	하반기	1.7	1.1	2.3	-8.0	2.8	2.4	2.7	3.0
	연간	1.3	2.1	1.9	-2.5	0.7	3.6	3.4	3.2
KDI (23.05.18)	상반기	0.9	3.5	0.9	5.2	-2.0	3.8	4.0	3.1
	하반기	2.1	2.4	-0.2	-2.8	4.8	1.3	2.8	2.8
	연간	1.5	3.0	0.4	1.1	1.4	2.5	3.4	2.9
한국은행 (23.05.25)	상반기	0.8	3.3	0.7	5.3	-2.3	2.2	4.0	3.1
	하반기	1.8	1.4	-1.4	-11.1	3.0	-2.5	2.9	2.8
	연간	1.4	2.3	-0.4	-3.2	0.4	-0.2	3.5	3.0

주: ()안은 발표 일자; 자료: 각 기관.

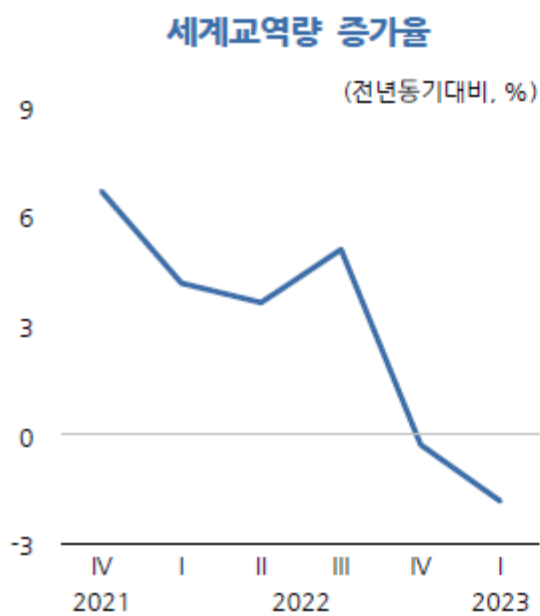
3. 수출 상황

올해 우리나라 경제, 가장 큰 문제는 글로벌 경기침체로 인한 수출 하락

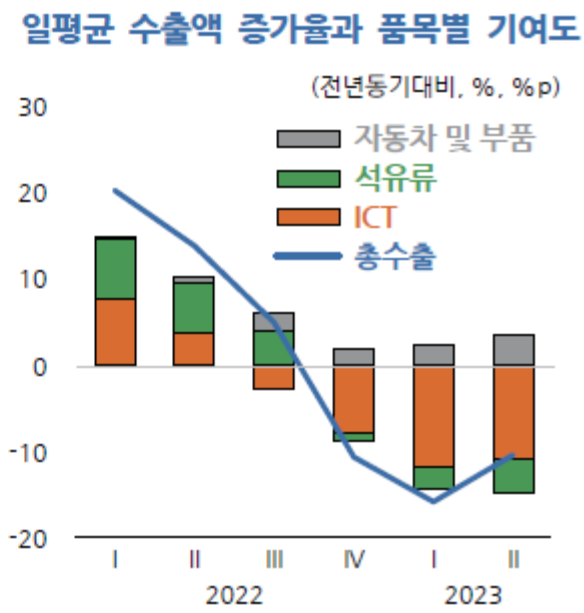
- 글로벌 경기둔화로 교역량이 감소하는 가운데, 반도체 경기가 침체하면서 ICT를 중심으로 수출 부진
- 글로벌 경기 둔화로 인한 수출과 설비투자 부진 등이 성장에 강한 하방 요인으로 작용할 전망

2023년 세계 경제성장률 부진과 글로벌 업황 부진으로 전반적 수출부진은 불가피할 전망

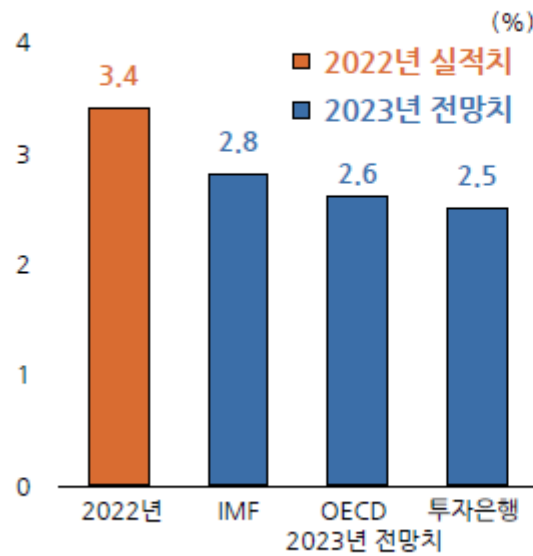
- 2023년 세계경제는 2%대 중후반으로 성장률이 하락할 전망
- 중국 경제의 회복 속도, 미국 경제 침체 가능성에 대한 불확실성 여전히 높은 상황



주: 세계교역량 2023년 1/4분기는 1~2월 기준이며, 수출액 2023년 2/4분기는 4월 기준임.
자료: CPB; 한국무역협회.

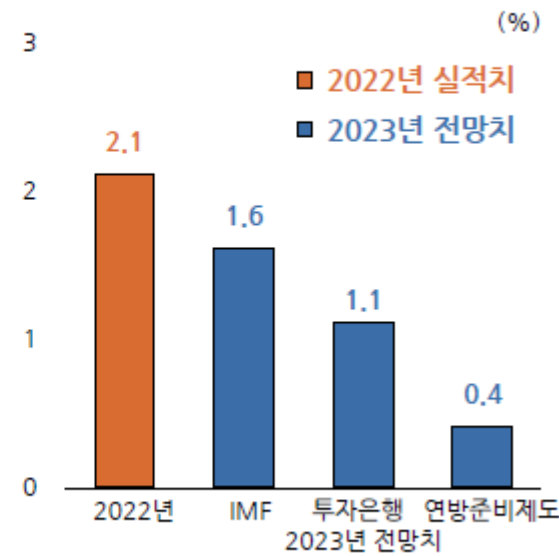


2023년 세계 경제성장률 전망치



자료: IMF(4월); OECD(3월); 주요 투자은행(4월); 미국 연방준비제도(3월).

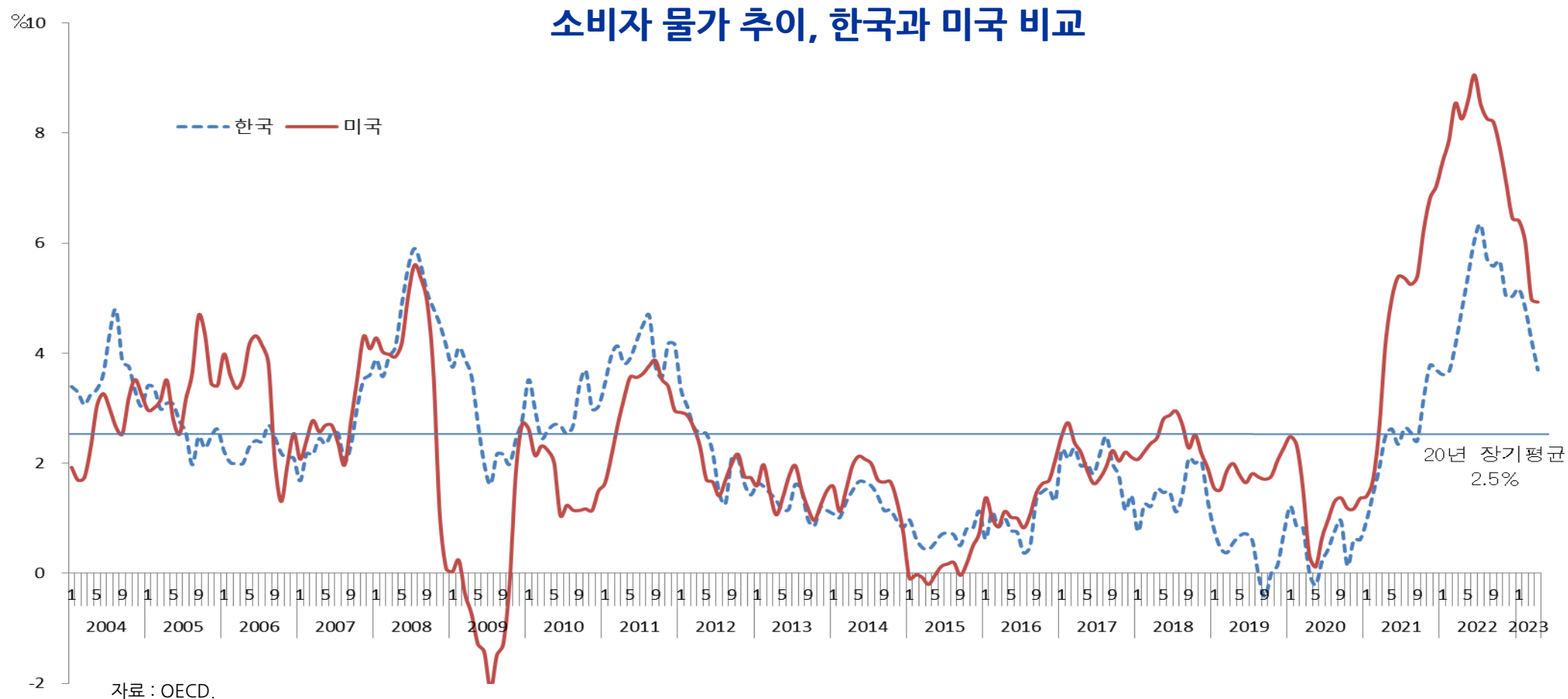
2023년 미국 경제성장률 전망치



4. 물가 변화_소비자 물가

국내 소비자 물가 상승률이 점차 완화되고 있는 상황으로 하반기 안정화될 전망

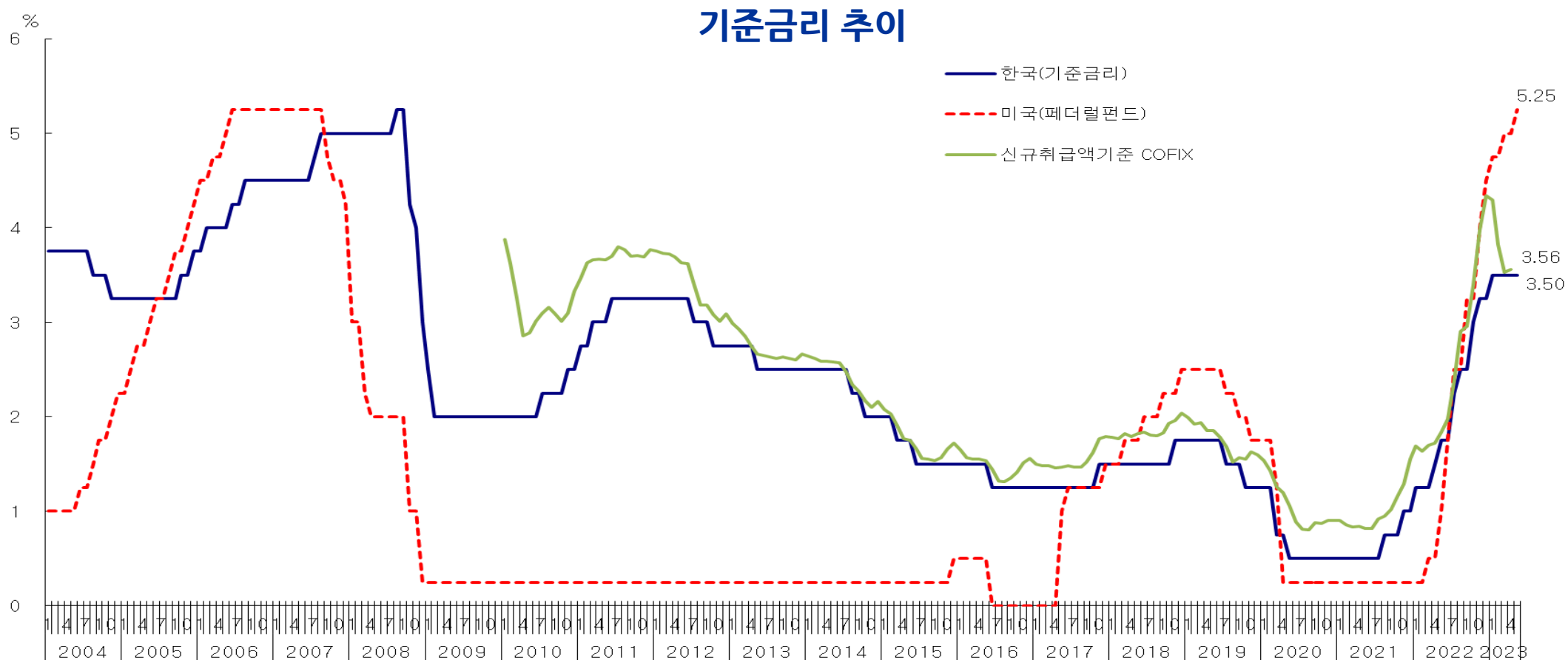
- 2023년 4월 수준은 미국은 2008년 9월 수준(4.9%), 한국은 2011년 12월(4.2%) 수준



5. 기준금리 추이

미국의 기준금리 5.25%, 한국은 3.50%로 한국과 미국간 기준금리 차이 1.75%로 역대 최대 수준

- 미국 중앙은행 연준(Fed) 기준금리 6월 14일 금리동결 결정, 15개월 만에 기준금리 동결
- 미국 금리 1~2번 베이비스텝(0.25%p 인상) 가능성

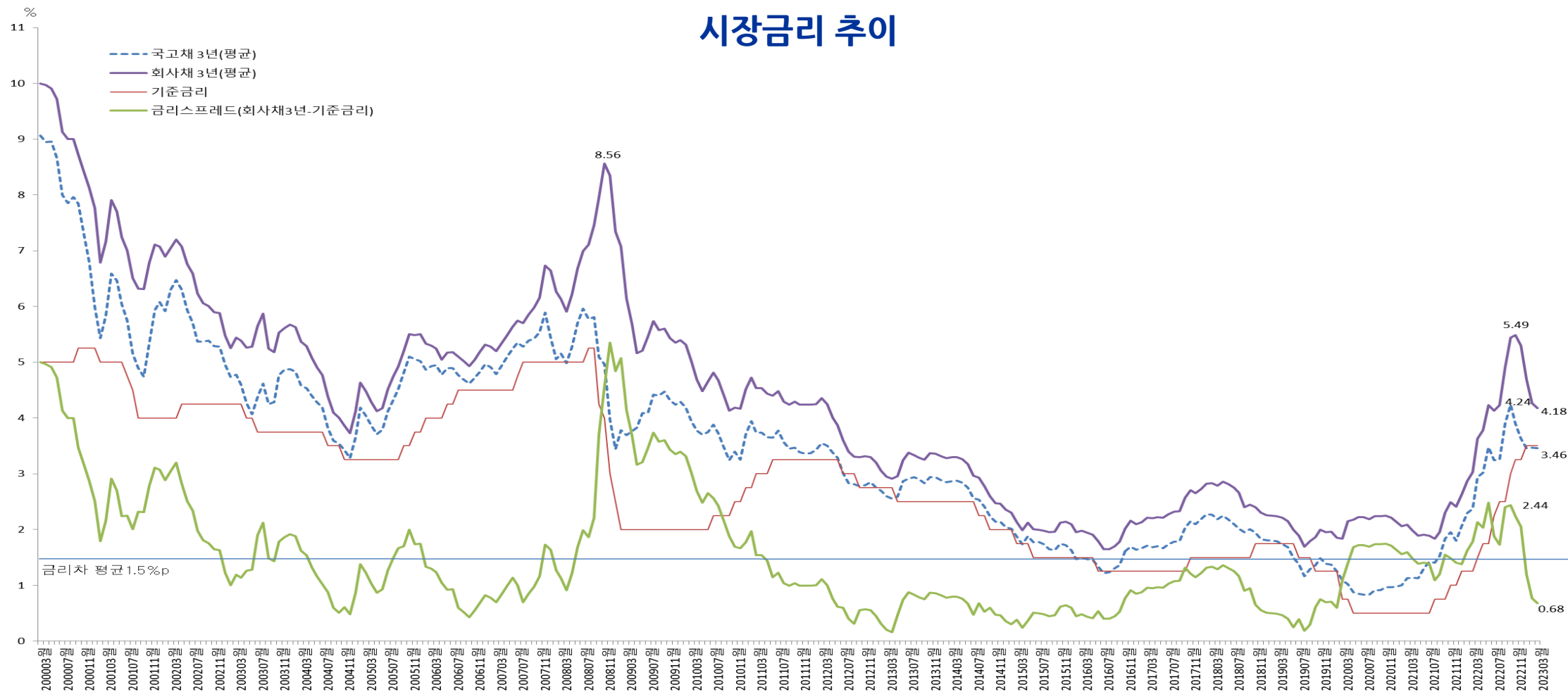


자료 : OECD.

6. 시장금리 추이

■ 지난해 10~12월 5% 이상 급등했던 회사채 금리(3년 평균) 올들어 4%대로 하락

- 회사채 금리(3년 평균)와 기준금리 차이인 금리스프레드 또한 3월에 0.68%p 수준으로 안정화



자료 : 한국은행, 금융시장동향

7. 거시경제 변화 요약_건설경기 전망의 기본 전제 조건

상반기 부진했던 수출, 하반기 소폭 회복 전망

- 5월 무역수지 적자를 기록, 지난해 3월부터 15개월 감소세 지속
- 하반기 철강과 정유, 석유화학, 가전 제품 수출이 증가하지만, 반도체, 디스플레이, 일반기계는 감소할 전망

상반기 4~5%대의 물가 상승률, 하반기 2~3% 수준으로 안정화될 전망

- 5월 소비자 물가 3.7% 기록, 13개월만에 다시 3% 수준으로 복귀
- 전기세 등 에너지 가격 상승 요인으로 물가 안정화가 일부 지체될 수 있으나, 하반기 3% 미만으로 하락할 전망

하반기 국내 기준금리 수준 3.50% 수준으로 유지 전망

- 한국은행 기준금리 1~5월 3.50%로 동결한 상황, 하반기 추가 인상 가능성 높지 않아
- 미국 기준 금리도 6월에 동결(15개월 만) 인상 속도 조절 중
- 다만, 높은 시중 금리 상황은 여전히 부동산 및 건설 금융 시장에 악영향 미칠 전망

➔ 결론, 상반기 부진한 상황 하반기 일부 완화될 전망



2023년 하반기 건설경기 전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

4. 민간공사 이슈

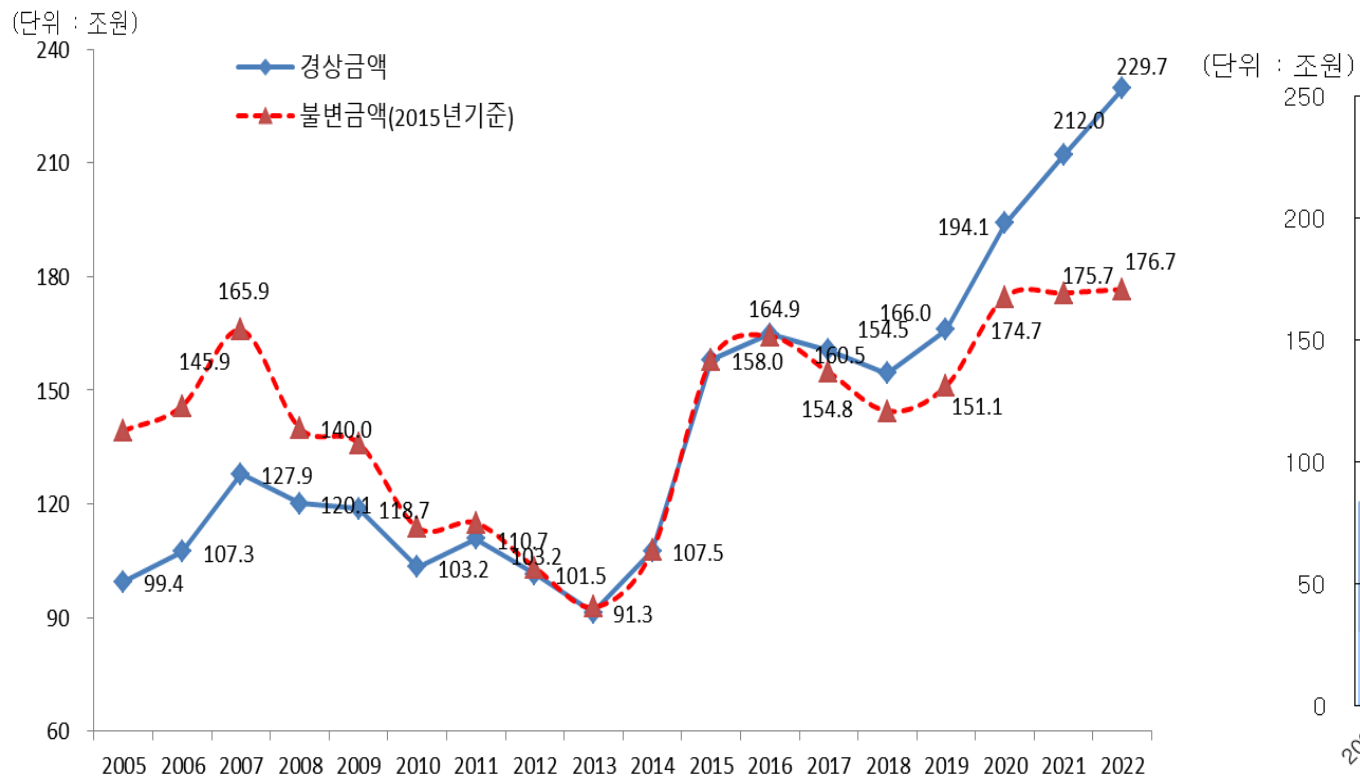
5. 건설경기 전망 및 시사점

1. 최근 연간 수주 동향

2022년 국내 건설수주 전년 대비 8.4% 증가한 229.7조원, 역대 최대 실적 기록

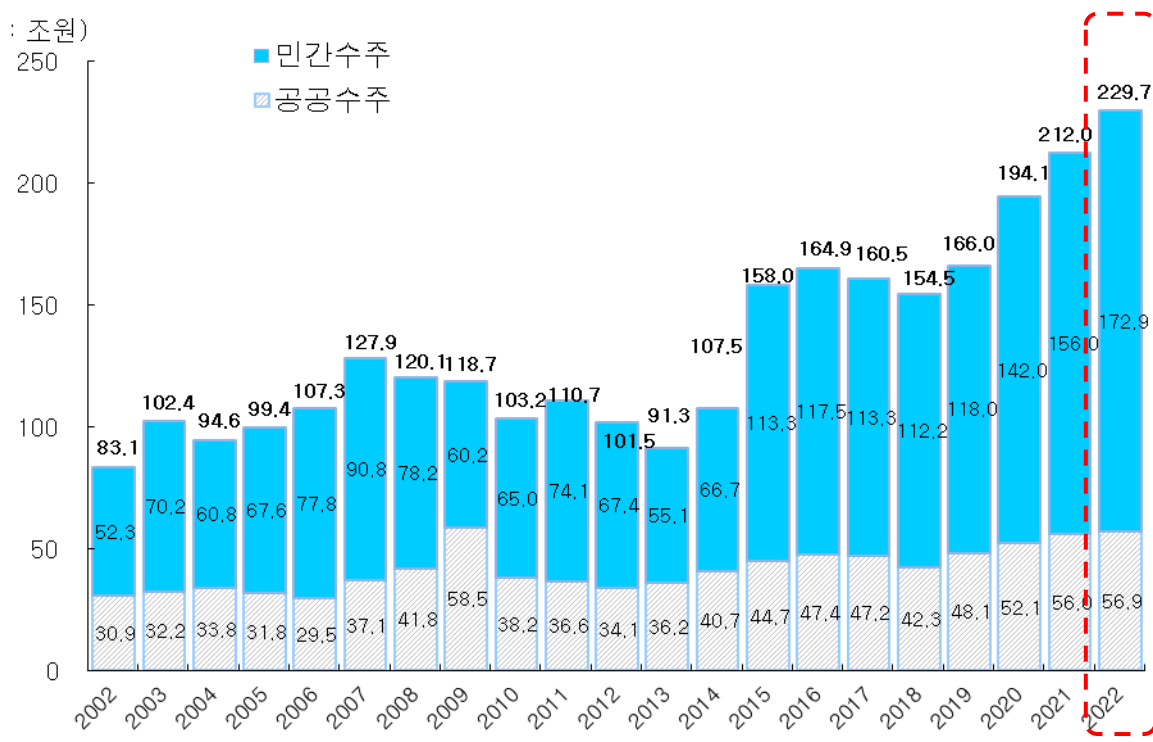
- 공공수주 1.5% 증가한 56.9조원 역대 두번째 높은 실적, 민간수주 10.8% 증가한 172.9조원 역대 최대 실적

국내 건설수주 중장기 추이



주 : 불변금액은 2015년 기준
자료 : 대한건설협회

발주 부문별 국내 건설수주 추이



자료 : 대한건설협회

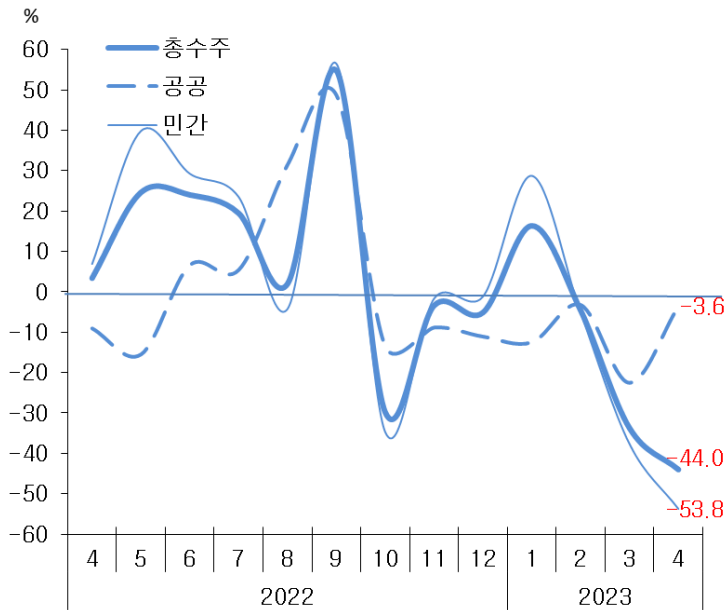
2. 최근 건설경기 트렌드1_요약

📌 2023년 1/4분기 건설경기 선행지표인 수주는 침체한 반면, 동행지표인 건설투자와 기성은 양호한 상황

- 수주는 1월 급등한 이후 2~4월 3개월 연속 감소세 지속
- 건설투자는 1/4분기 1.9% 반등(10분기 2년 6개월 만에 증가)
- 건설기성 또한 높은 증가세 지속

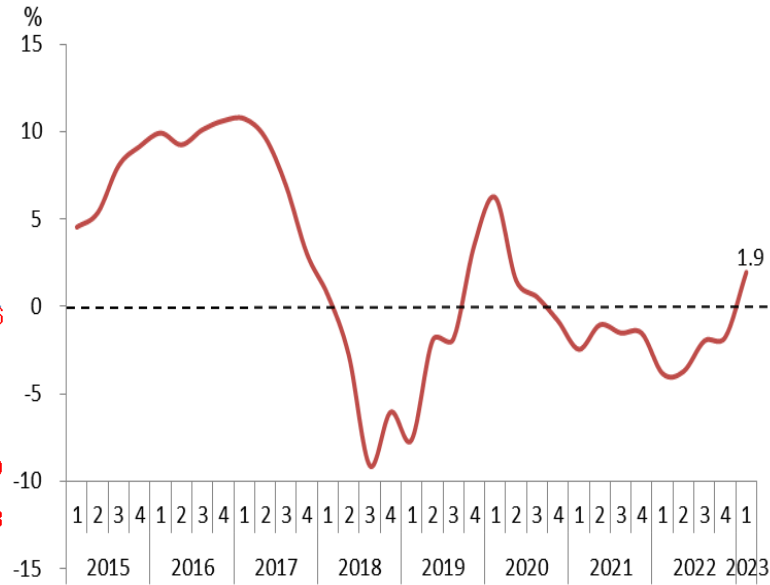
➔ 현재 진행중인 공사가 활발한 상황, 그러나 수주가 감소해 향후 공사물량은 감소할 수 있음을 시사

국내 수주 증감률 추이



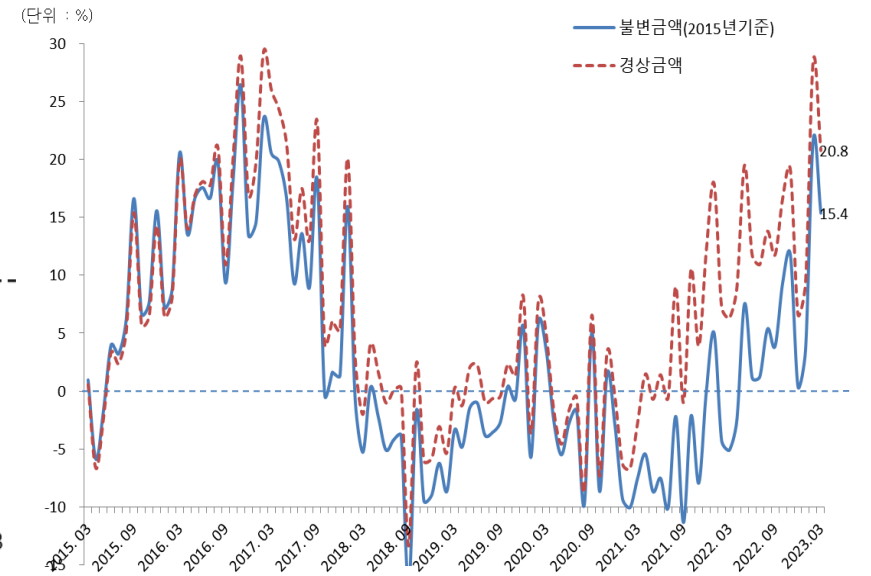
자료 : 대한건설협회
주 : 전년 동월 대비 증감률 추이

건설투자 증감률 추이



자료 : 한국은행
주 : 원계열 2015년 기준 실질기준 가격 기준, 전년 동기 대비 증감률

건설기성 증감률 추이



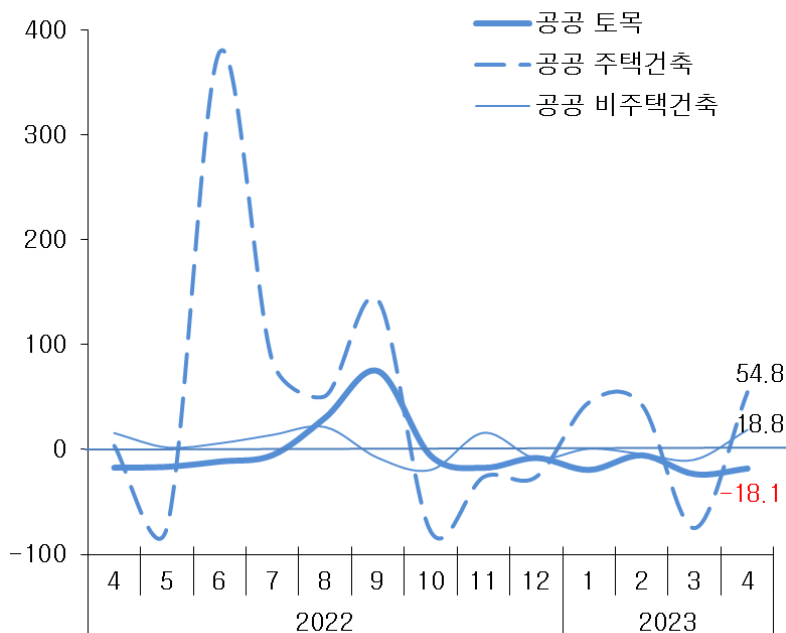
자료 : 통계청

2. 최근 건설경기 트렌드2_수주

1~4월 건설수주 전년 동기 대비 18.5% 감소한 58.5조원(공공 11.5%, 민간 20.9% 감소)

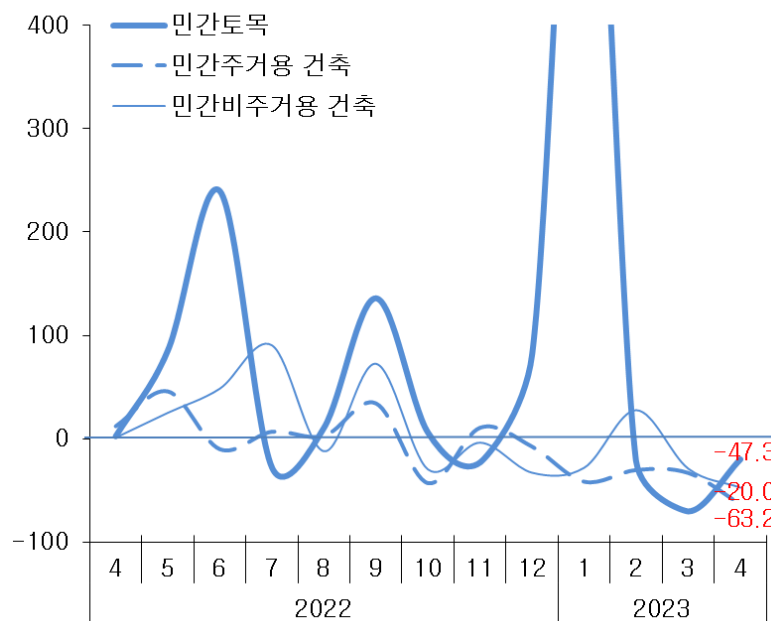
- 2월부터 4월까지 공공과 민간 모두 감소세 지속
- 공종별로 토목은 1월 대규모 수주 영향으로 전년 동기 대비 15.4% 증가한 22.3조원
- 주택수주는 민간 부문의 침체로 42.6% 감소한 15.2 조원
- 비주택 건축수주도 민간 부문의 침체로 19.0% 감소한 21.0 조원 기록

공공수주 공종별 증감률 추이



자료 : 대한건설협회
주 : 전년 동월 대비 증감률 추이

민간수주 공종별 증감률 추이



자료 : 대한건설협회
주 : 전년 동월 대비 증감률 추이

1~4월 건설 수주 세부

구분		전체	토목	주택	비주택 건축
전체	2023. 1~4월 금액 (조원)	58.5	22.3	15.2	21.0
	증감률 (전년동기비 %)	-18.5	15.4	-42.6	-19.0
공공	2023. 1~4월 금액 (조원)	16.4	11.3	0.9	4.2
	(전년동기비 %)	-11.5	-17.1	15.9	1.5
민간	2023. 1~4월 금액 (조원)	42.0	11.0	14.3	16.8
	(전년동기비 %)	-20.9	93.3	-44.5	-22.9

자료 : 대한건설협회

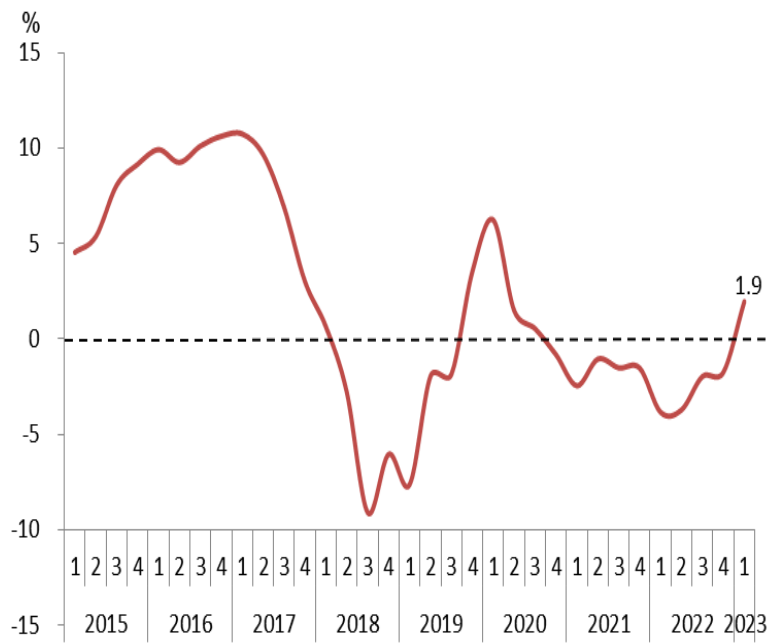
2. 최근 건설경기 트렌드3_건설투자

2023년 1/4분기 건설투자 전년 동기 대비 1.9% 증가

- 2020년 4/4분기부터 2022년 3/4분기까지 8분기 연속 감소세 지속(건설투자 감소는 주로 토목건설 감소에 기인)
- 미분양 증가 속도로 인해서 건설기성과 건설투자 차이 발생(건설투자<건설기성)

➔ 2년 만에 건설투자가 회복된 이유는? 1. 건축공사가 활발, 2. 미분양물량 증가 속도 1/4분기에 둔화(분양 지연 때문)

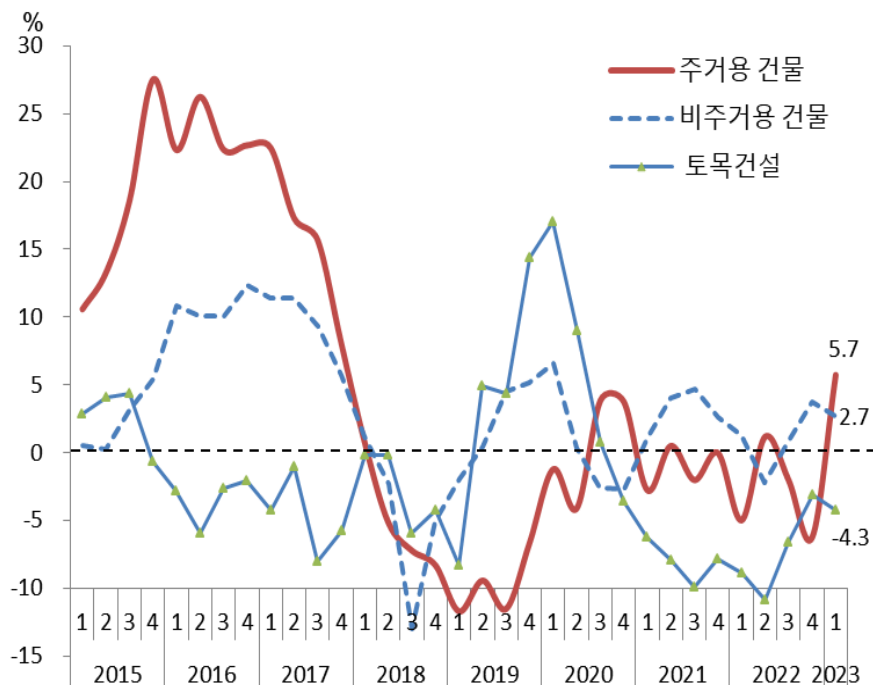
건설투자 증감률 추이



자료 : 한국은행

주 : 원계열 2015년 기준 실질기준 가격 기준, 전년 동기 대비 증감률

공종별 건설투자 증감률 추이



건설투자 추정 개념

건설 투자	(+)총산출*	건설업조사 국내 건설 기성(통계청)과 건축 착공면적(국토해양부)으로 건설업 총산출을 추계한 후 영림** 총산출을 더함.
	(+)부대비 용	부가가치세, 등록 및 취득세, 부동산 중개 수 수료, 분양 수입 등으로 정부 세수 자료, 부 동산업 생산의 총산출 등으로 추계함.
	(-) 재고 증가 차감 : 주거용 건축물에서 소유권 최종 사 용자에게 이전되기 전 물량	

* 총산출에 해당되는 금액 중 건물 수선과 보수는 일상적인 유지. 보수
개념으로 제외됨. 다만, 본래의 내용 연수와 가치를 현저히 증가시키는
대수선은 건설 투자에 포함됨.

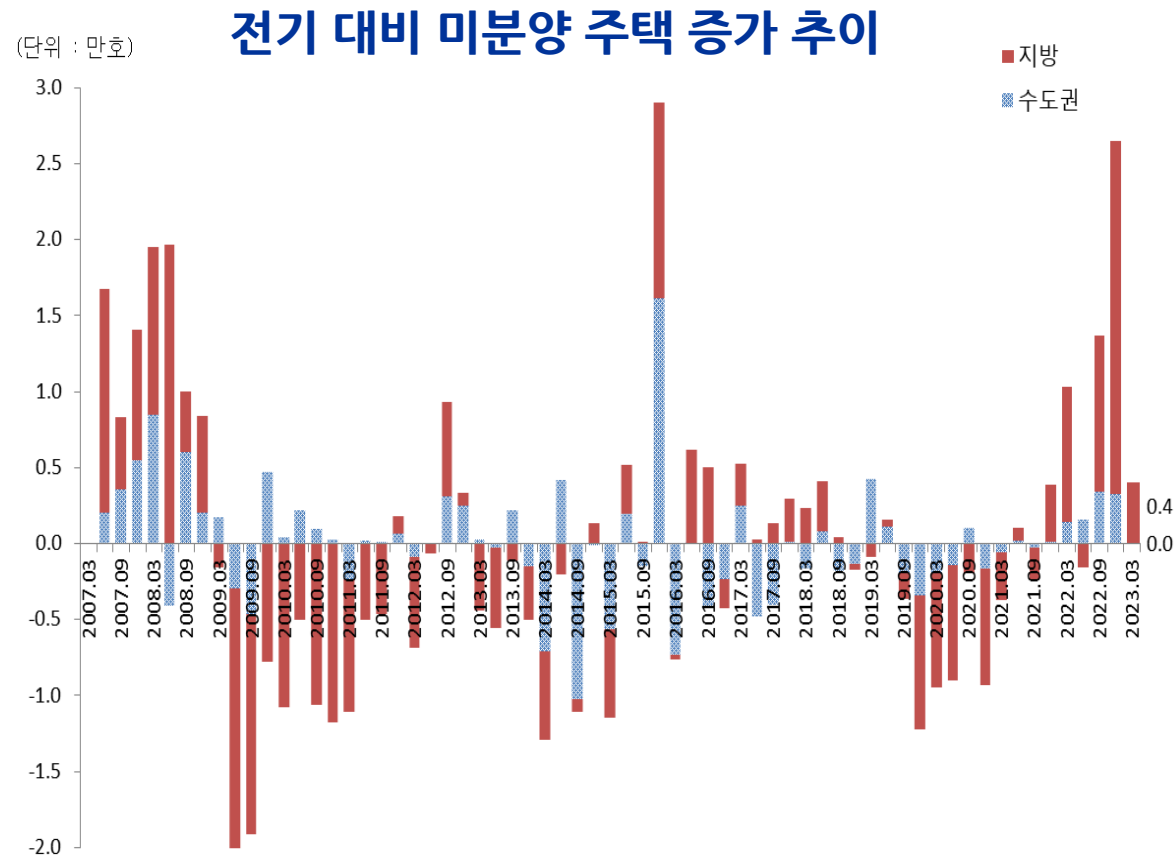
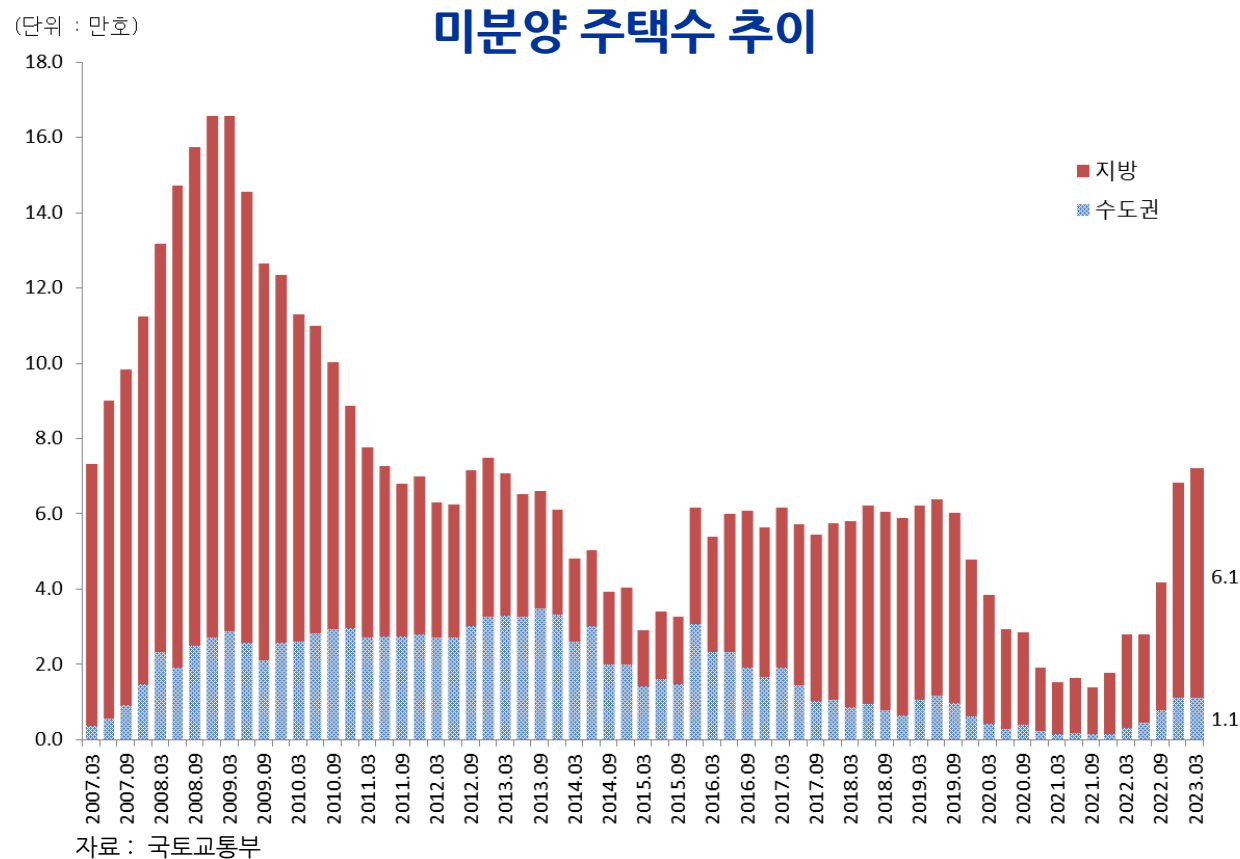
** 영림은 산림에서 나무를 심고 가꾸며 보호하는 활동을 뜻함.

2. 최근 건설경기 트렌드4_미분양

2023년 3월말 미분양 주택수 7.2만호(지방 6.1만호, 수도권 1.1만호)

- 2022년 미분양 주택 5만호 증가(지방 +4만호, 수도권 +1만호), 2023년 1/4분기 미분양 주택 0.4만호 증가

➔ 지난해 3/4분기(+1.5만호)와 4/4분기(+3.0만호)에 급등한 미분양 주택, 올해 들어 증가속도 감소(1/4분기 0.4만호)

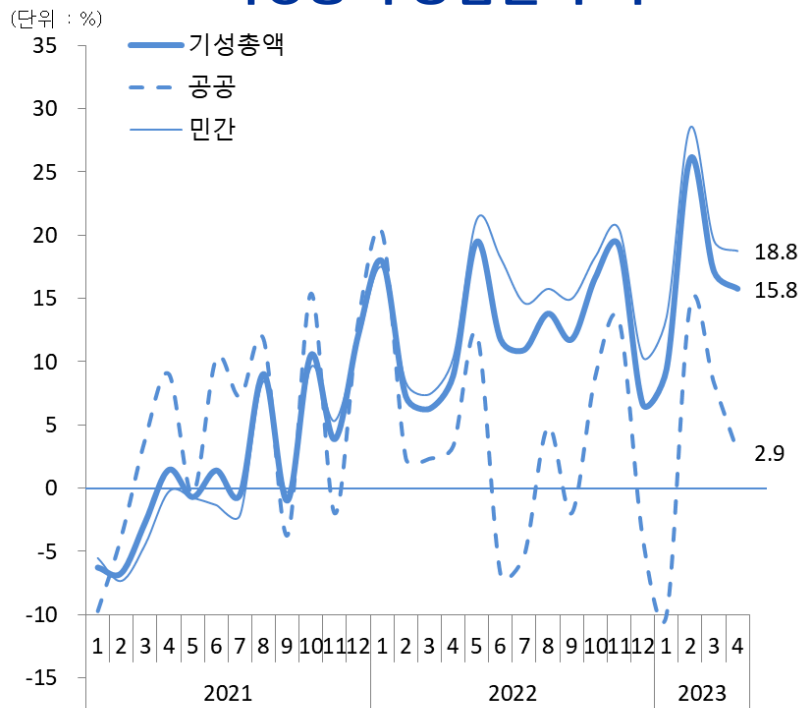


2. 최근 건설경기 트렌드5_건설기성

2023년 1~4월 건설기성(불변가격 기준) 10% 이상 상승, 건축공사에 기인

- 올해 건축공사 기성은 주거용과 비주거용 모두 증가(전년 동월 대비 20% 이상)
- 토목기성 증가율 1~5% 수준 불과

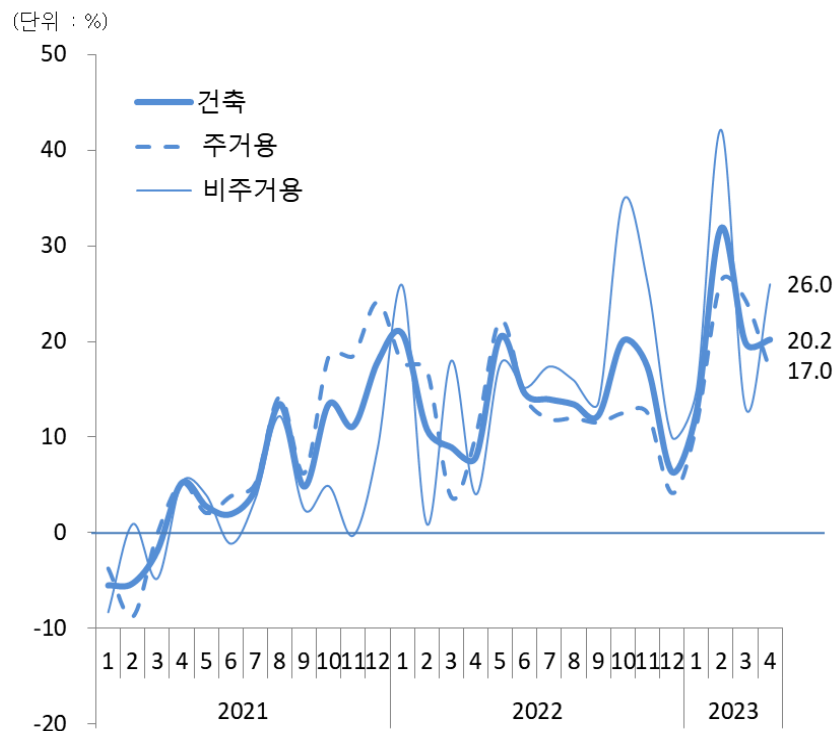
기성총액 증감률 추이



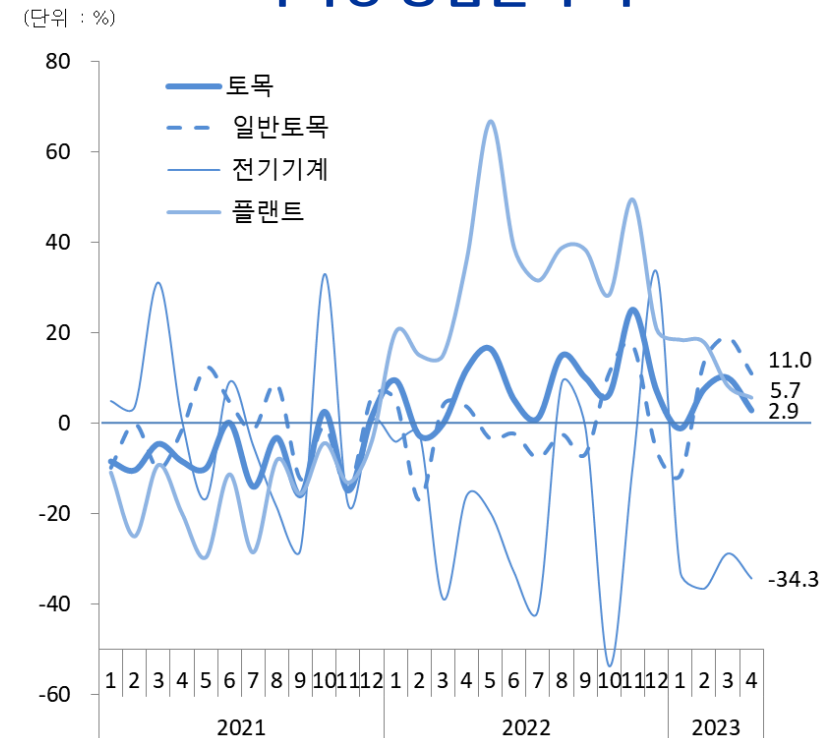
자료 : 통계청

주 : 경상금액기준으로 전년 동월 대비 증감률임

건축기성 증감률 추이



토목기성 증감률 추이

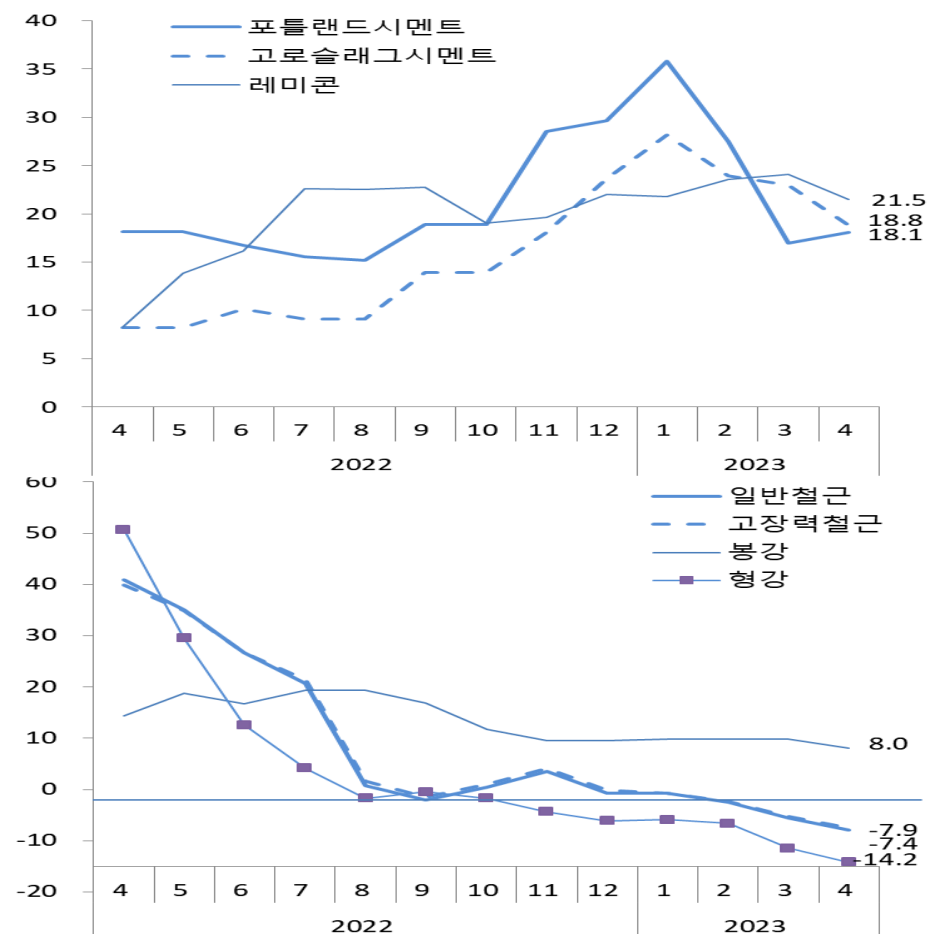
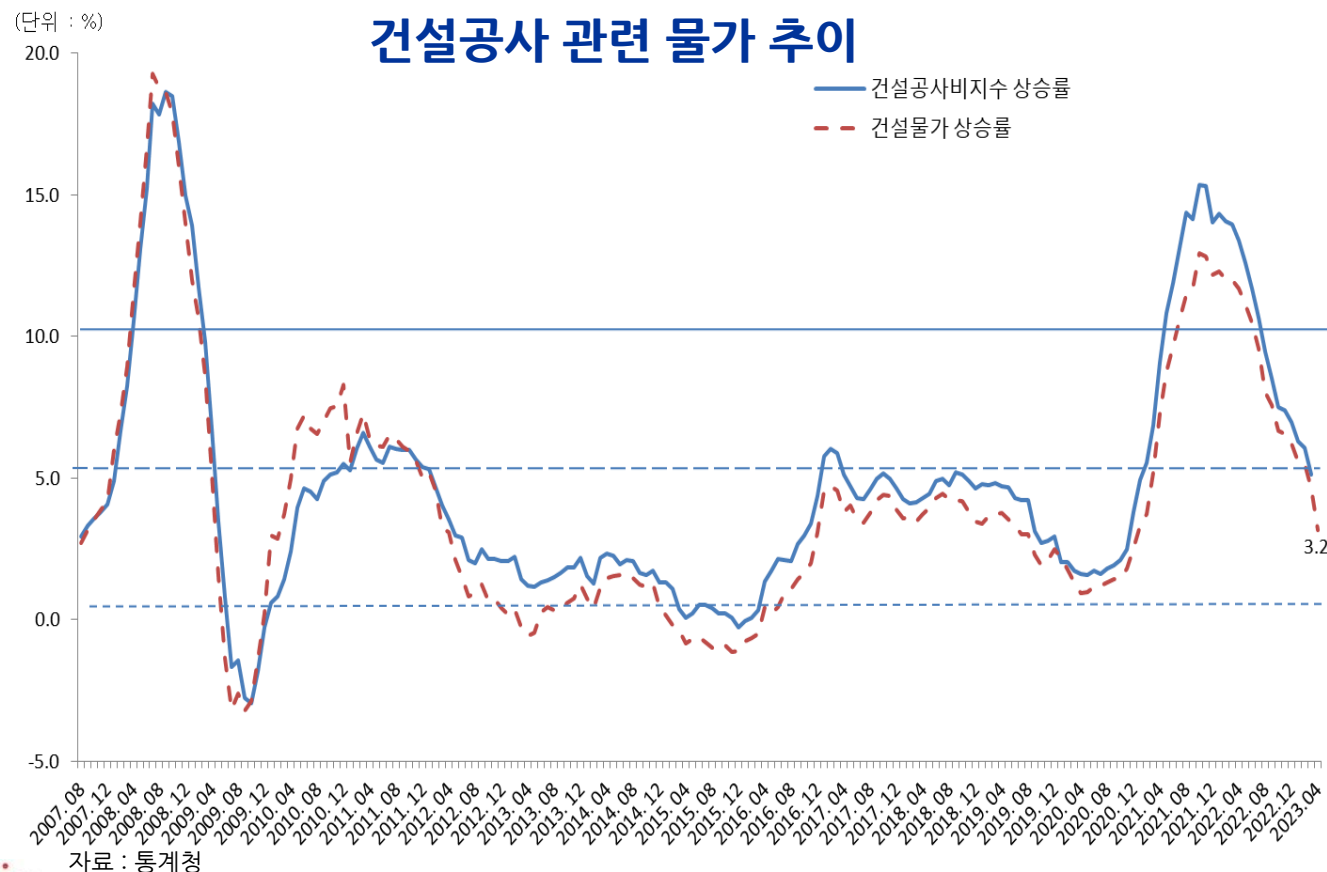


3. 그외 건설경기 지표 변화1_건설 물가

■ 건설물가 상승률 최근 들어 안정화

- 철근 등 금속제 가격 상승률은 감소세로 전환
- 다만, 시멘트와 레미콘 등 비금속 자재 가격은 여전히 높은 상승률 기록

➔ 2020~2022년 공사비 20% 상승(연간 10%씩 증가), 올해 1~4월 공사비 상승률 3~5% 수준으로 안정화



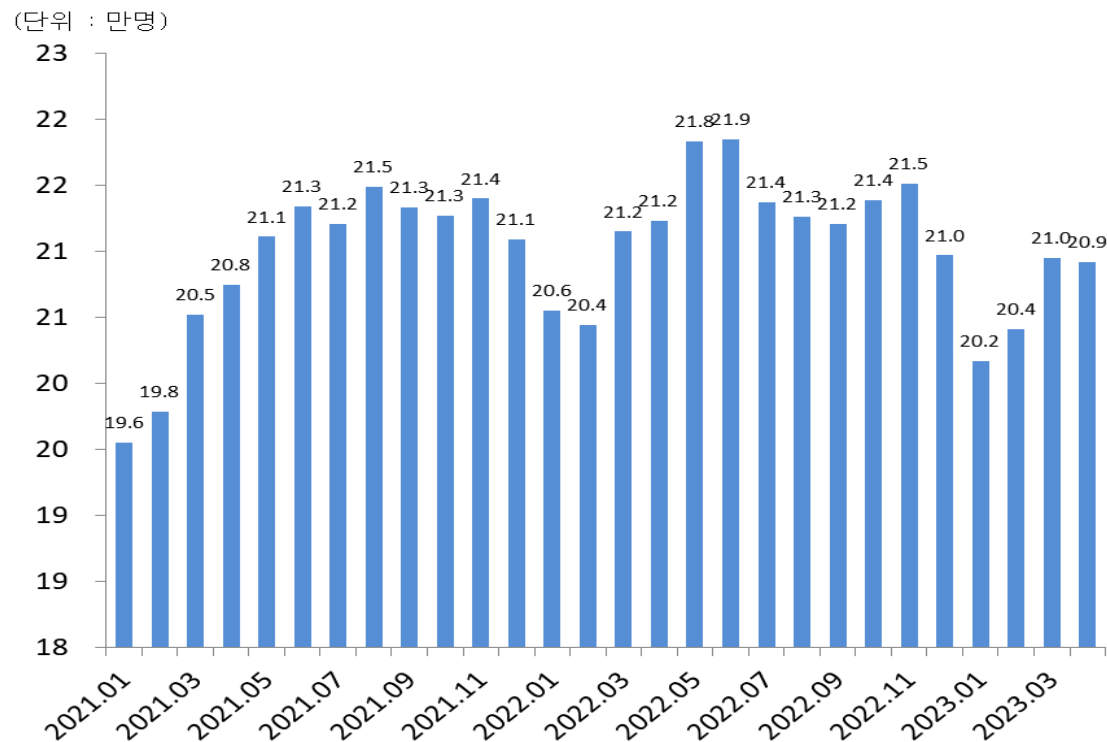
3. 그외 건설경기 지표 변화2_취업자수 추이

4월 건설업 취업자수 20.9만명, 전년 동월 대비 1.5% 감소

- 건설기성이 증가한 것과는 달리, 건설업 취업자수는 2022년 하반기 부터 감소세
- 자재비와 국내 인건비 증가한 영향으로 신규채용을 최소화

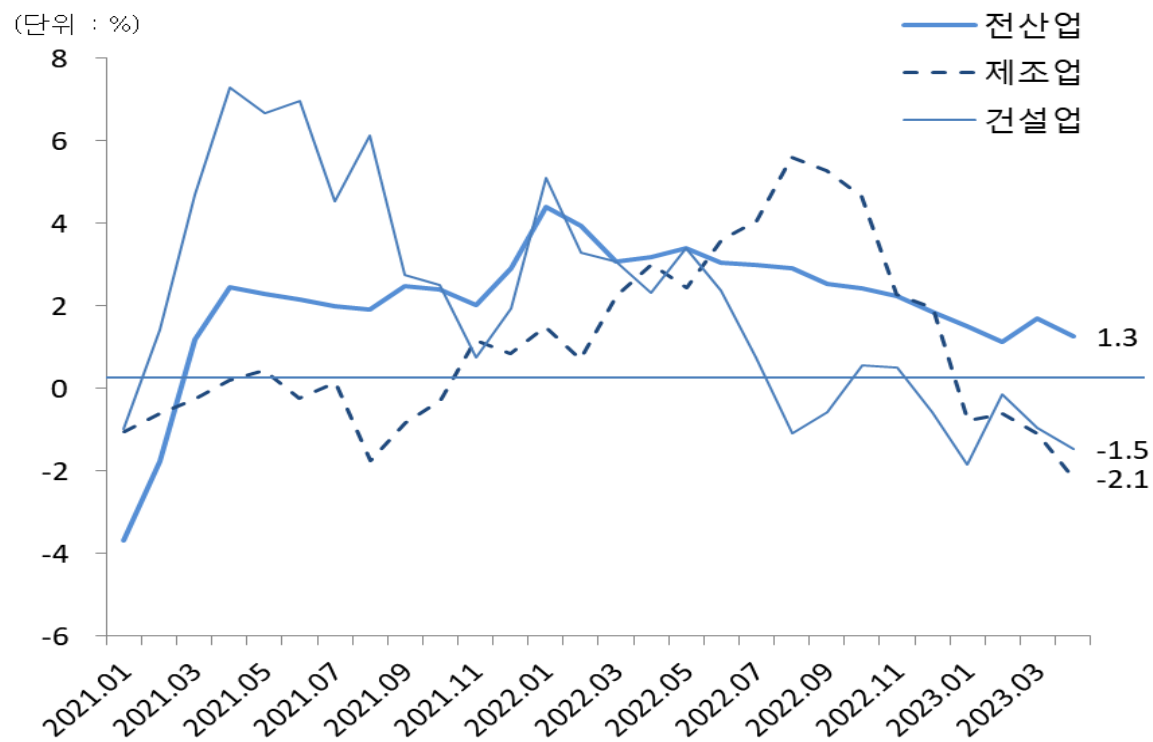
➔ 건축공사가 활발한 것과 별개로 수익성 제고 차원, 신규 채용은 최소화하고 있는 상황

건설업 취업자수 추이



자료 : 통계청

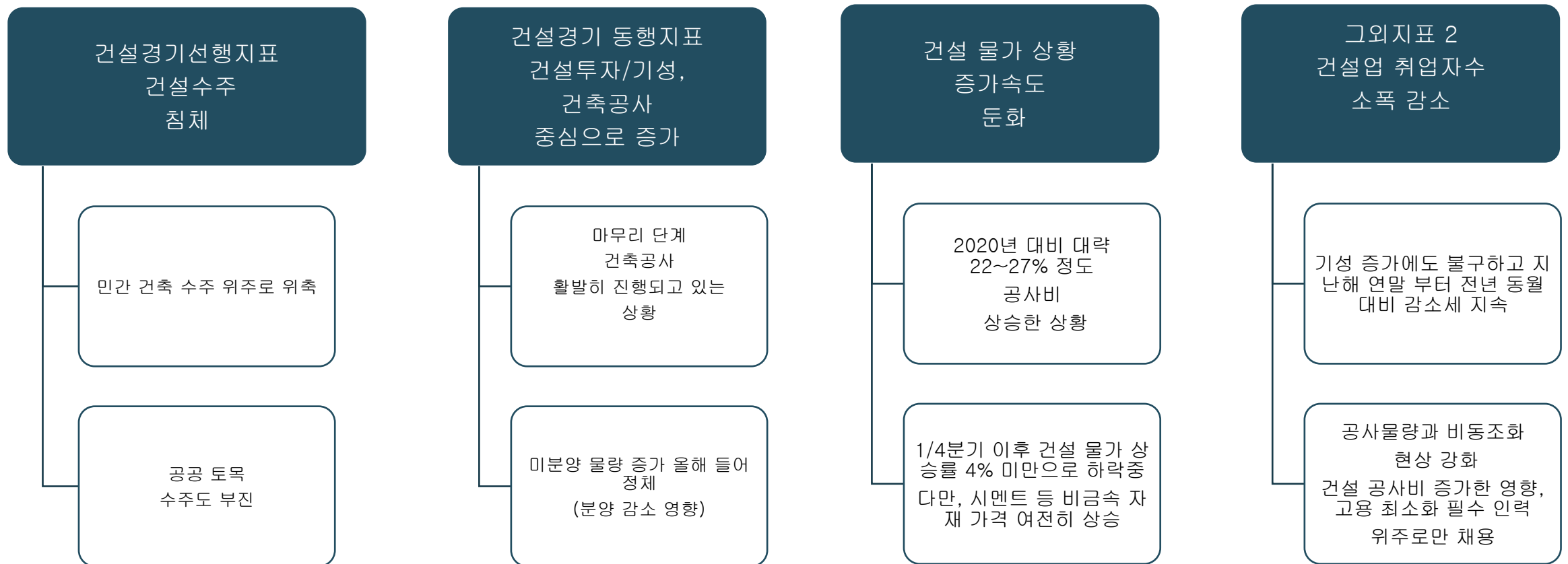
건설업 취업자수 전년 동월 대비 추이



4. 최근 건설경기 흐름 특징

최근 건설경기 선행지표 침체, 동행지표는 양호

- 건설경기 선행지표 민간 건축수주 침체가 심각한 가운데 공공 토목수주도 부진
- 건축공사 활발히 진행중이나, 높아진 공사비용으로 인력 채용은 최소화하면서 공사 수행
- 신규공사보다는 진행중인 공사 마감에 집중하고 있는 상황





2023년 하반기 건설경기 전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

4. 민간공사 이슈

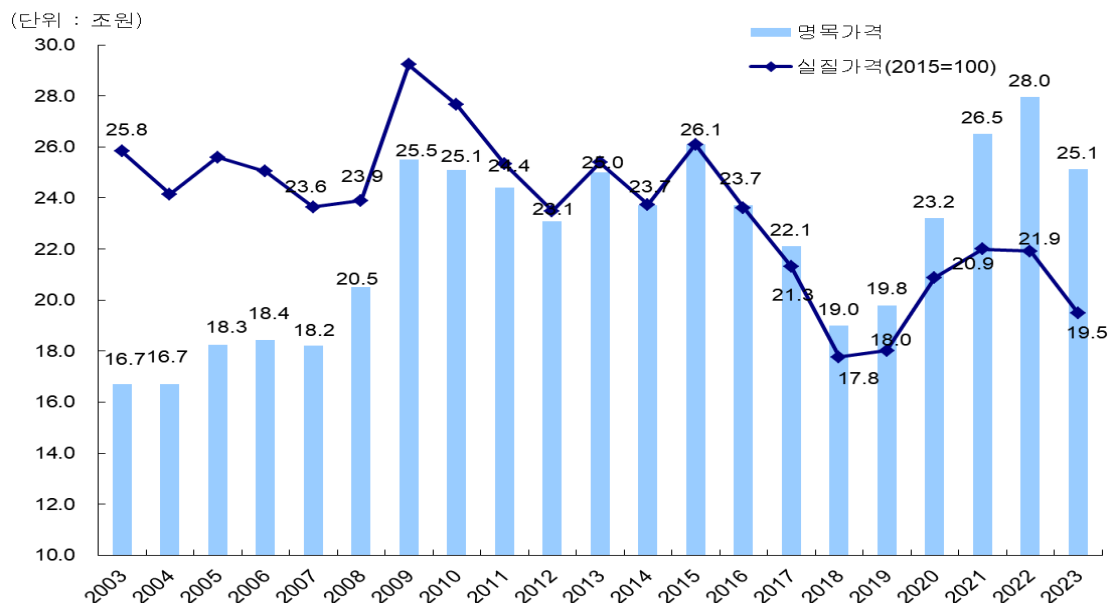
5. 건설경기 전망 및 시사점

1. 정부의 정책 기조_중앙정부 SOC 예산

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(전년 대비)
- * 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/산단	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

1. 정부의 정책 기조_예산 집행 계획 및 집행 실적

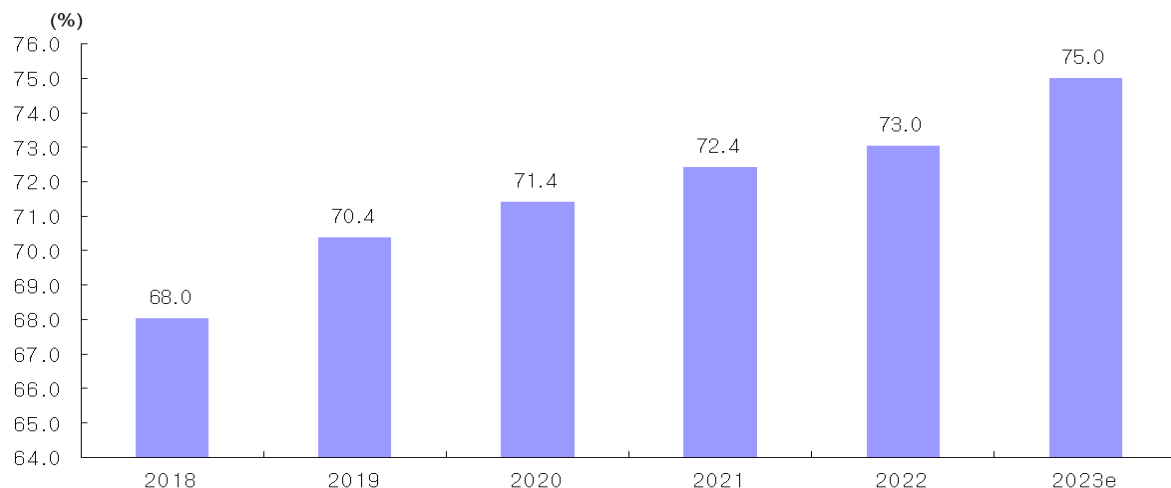
정부, 올해 역대 최대 집행 규모인 75.0% 상반기 재정 계획

- 2023년 전체 세출예산 638.7조원 규모, 이중 75.0% 금액 상반기 재정 계획

그러나, 실제 지출 금액은 감소(1~4월 정부 예산 지출, 전년 대비 26.5조원 감소)

- 올해 1~4월 예산집행 진도율 37.9%, 전년 동기 대비 1.3%p 감소
- 주요원인은 코로나 대응사업 축소 때문

연도별 상반기 세출 예산 집행 계획 비교



자료 : 기재부 각 연도별 발표자료 취합 주: 연말에 수행하는 예산배정계획으로 실제 예산집행 실적과는 차이가 있음.

2023년 1~4월 예산 지출 실적

구분	예산총계 (조원)	1~4월 집행액 (조원)	진도율 (%)
2022년	682.4	267.3	39.2
2023년	638.7	240.8	37.9
차이	-43.7	-26.5	-1.3

자료 : 기재부, 월간재정동향 2023년 6월호(2023.06.15)

1. 정부의 정책 기조_긴축 정책

▣ 정부, 코로나 격리의무 해제, 대면 서비스 및 관광중심 **내수 소비 회복에 집중**(23차 비상경제차관회의, 5.12)

- 6월부터 코로나 확진자 격리의무 해제, 대면서비스업 중심 소비 회복세 증가 및 관광객 유입 촉진

▣ 국내 물가 상승 억제하기 위하여, **긴축 정책**

- 내수 부진에 높은 물가 수준, 지출 감소 노력 중
- 물가 상승세 안전목표 수준 2% 수준 수렴 전까지 높은 기준금리 유지, 긴축 통화정책 지속 예상

▣ 상반기 수출부진, 부동산 침체 등으로 인하여 계획대비 **세수 부족**

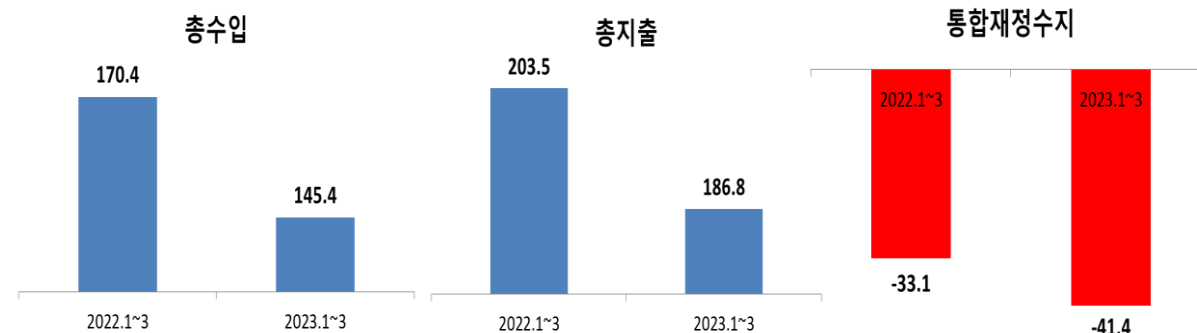
- 1~3월 정부총수입 145.4조원, 전년 동기 대비 25조원 감소(국세수입 87.1조원, 전년 동기 대비 24조원 감소)
- 올해 세입 목표 400.5조원, 4월 국세수입 진도율은 33.5%, 작년 4월 42.4% 대비 10%포인트(p) 정도 낮아
- 연말 세입목표 대비 대략 30~40조원 정도 미달 예상

2023년 국고채 발행계획

	비 중(%)			발행량(조원)		
	상반기	1분기	하반기	상반기	1분기	하반기
'23년 목표	50~60	25~28	40~50	84~101	42~48	67~84
('22년 실적)	(62.0)	(31.6)	(38.0)	(104.5)	(53.3)	(64.1)
('21년 실적)	(58.8)	(27.9)	(41.2)	(106.0)	(50.4)	(74.4)

자료 : 기재부('22.12.)

1/4분기 재정 상황



자료 : 기재부('23.05.)

1. 정부의 정책 기조_감세 기조

▣ 정부는 민생 부담 완화, 기업투자 촉진 위한 감세 기조 유지 전망

- 지난해 세제개편 통해 법인세, 소득세, 종합부동산세 인하
- 서민경제 부담 완화 위해 8월까지 유류세 인하 조치 연장
- 기업 투자 유치위해 반도체 시설투자, 전기차 공장 등 투자액의 25~35% 세액 공제 적용
- 내년 4월 총선 예정, 증세 기조로 전환 가능성 낮아

▣ 부족한 세수 보완 위해서 하반기에 국채 발행할 전망

- 정부 채권 발행치 않고 사용할 수 있는 재원 상반기 한계에 이를 전망(4월말 한은에 48.1조원 차입, 지난해 총 규모를 넘어선 상황('22년 34.2조원))
- 향후 국채발행 불가피, 물가 낮아지는 하반기에 발행할 가능성 높아

▣ 세수 부족으로 예산 지출에 어려움 겪는 상황, SOC 사업 진행 차질 발생할 가능성

- '예산 불용'은 , 세수부족으로 정부가 계획된 예산을 쓰지 않아 지출을 인위적으로 줄이는 방식
- 2013년 세입예산 8.5조원 부족해 18.1조원을 덜 쓰는 방식으로 대응

2. 공공기관 발주계획_조달청 신규 시설공사1

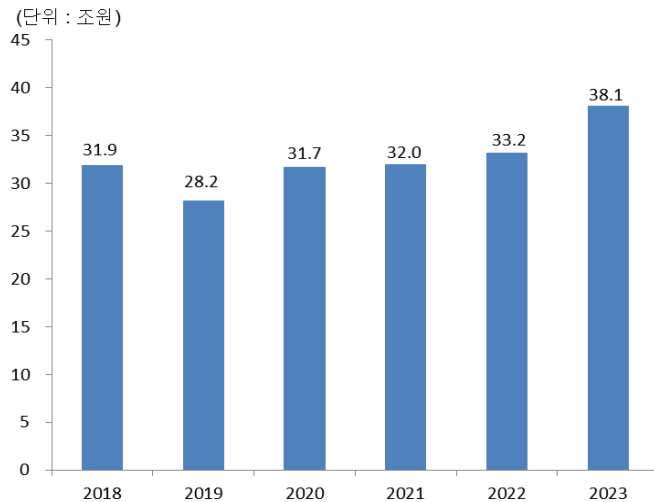
2023년 조달청 발주계획 38.1조원, 역대 최대금액

중앙행정기관과 지자체의 시설공사 발주 감소, 한편 **공기관 발주는 증가**

- 공기관 발주계획이 증가한 것은 고속도로와 철도 등 신규 대형 SOC 공사 발주 계획이 증가했기 때문(한국도로공사, 국가철도공단 발주 계획 확대)

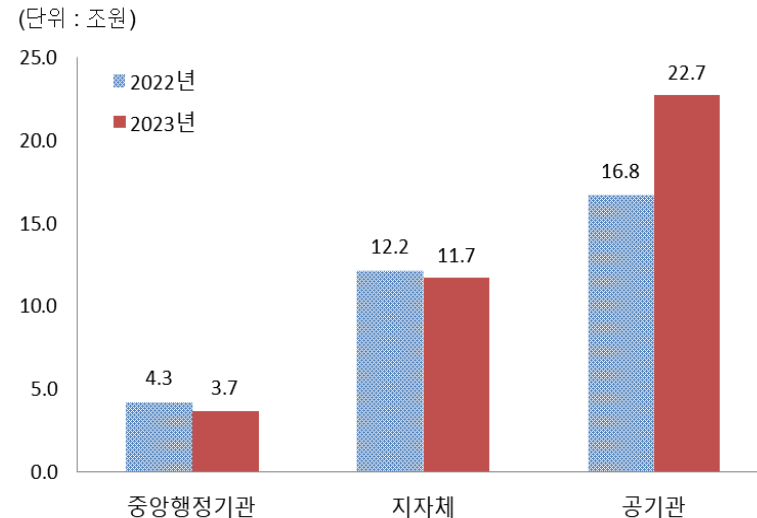
상반기에 23.2조원(60.8%), 하반기에 15.0조원(39.2%) 발주 계획

연도별 조달청 공공공사 발주계획 비교



자료 :조달청

행정기관별 발주 계획 비교



자료 :조달청

상반기/하반기 비교(단위 : 조원)

구분	총액	상반기	하반기
중앙행정기관	3.7	2.6	1.1
지자체	11.7	9.8	1.9
공기관	22.7	10.8	11.9
합계	38.1	23.2	15.0

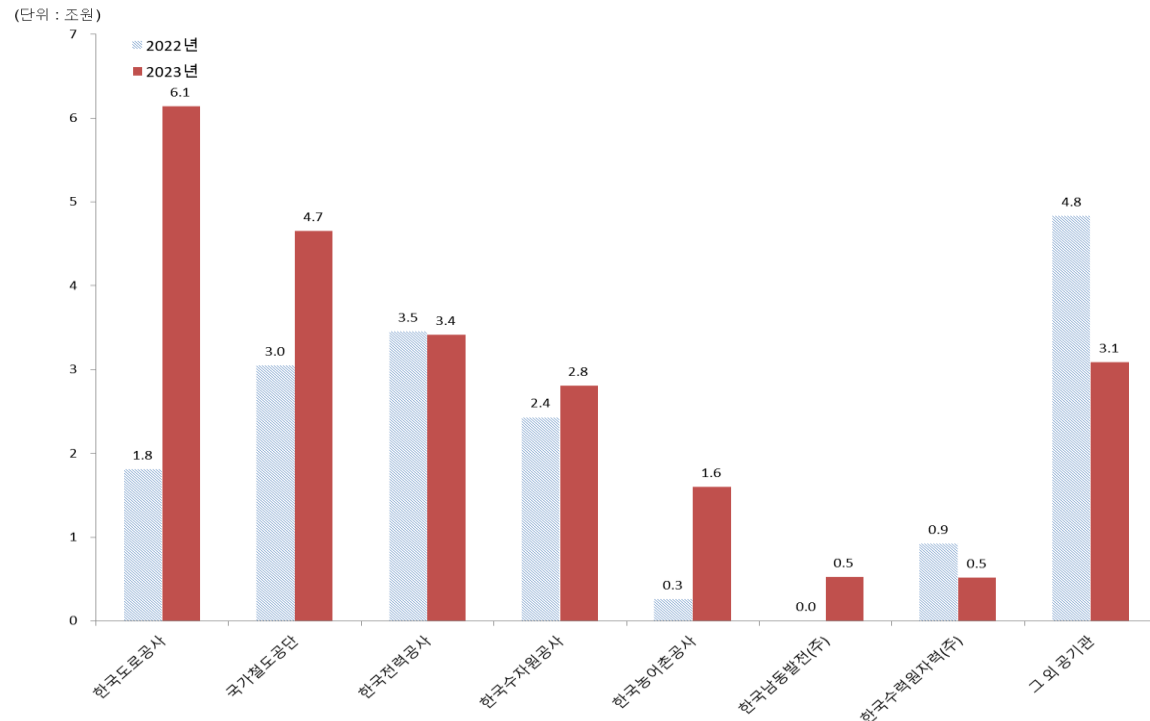
자료 :조달청

2. 공공기관 발주계획_조달청 신규 시설공사2

한국도로공사, 국가철도공사, 한국농어촌공사 발주규모 전년 대비 크게 상승 예상

규모가 큰 대형 공사들은 대부분 하반기, 특히 연말에 발주가 집중될 전망

주요 공기관 발주 계획 비교



자료 : 조달청(2023.2.20.), 「조달청, 올해 공공공사 발주계획 38.1조원 집계·발표」, 보도자료 데이터 가공

주요 대형 공사 발주 금액 및 시기

발주기관	사업명	발주금액(조 원)	발주 예정 시기
한국남동발전(주)	삼천포 천연가스발전 건설	0.5	3월
해양수산부	부산항진해신항준설토투지장(3구역) 호안축조(제1~2공구)	0.8	5월
한국도로공사	동광주~광산간 고속도로(2개 공구)	0.5	9월
	제천~영월간 고속도로(2개 공구)	0.5	9월
	세종~청주간 고속도로(4개 공구)	1.3	12월
	부산신항~김해간 고속도로(3개 공구)	1.1	12월
	울산외곽순환간 고속도로(3개 공구)	0.9	12월
	당진~아산간 고속도로(3개 공구)	0.7	12월
국가철도공단	춘천~속초 철도 노반공사(제2공구 등 6개 공구)	1.7	4월
	강릉~제진 철도 노반공사(4개 공구)	0.8	9월
	인덕원~동탄 복선전철 노반공사(제 2공구 등 10개 공구)	1.6	12월

주 : 조달청에서 집계한 발주계획 공사 중 금액이 4,500억원 이상인 상위 11개 공사 리스트임. 계획물량으로 실제 발주금액과 시기는 향후 차이가 있을 수 있음.

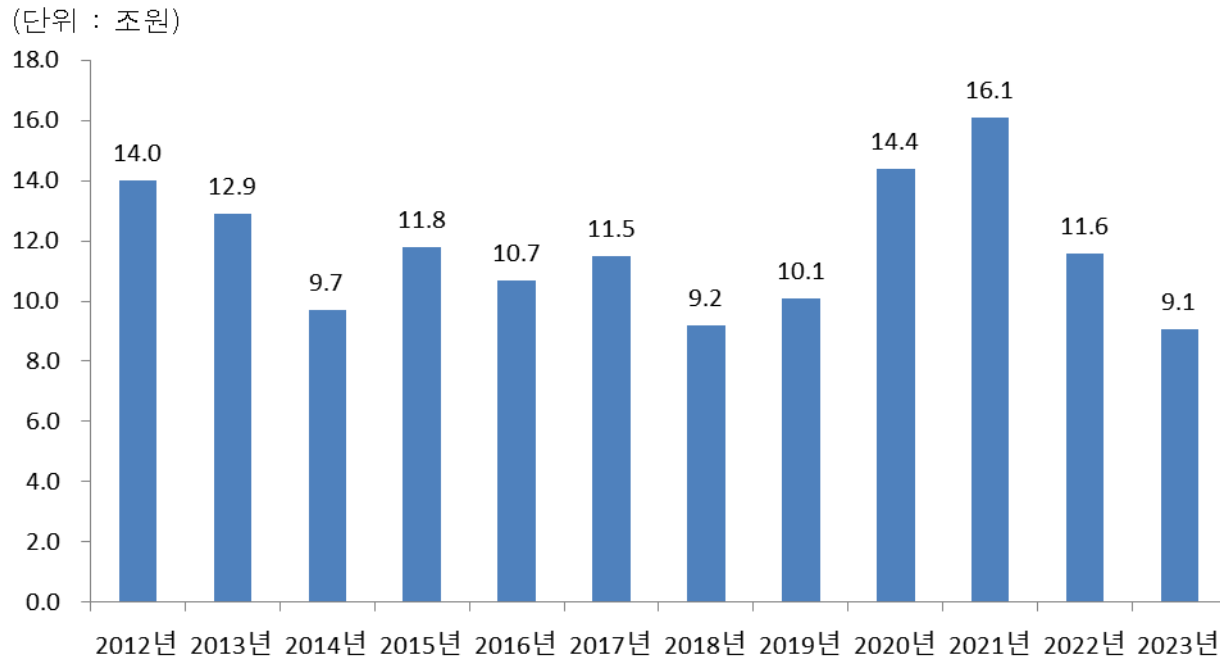
자료 : CM Herald 3월호 9page 기사 참조

2. 공공기관 발주계획_LH공사 발주 계획

2023년 LH공사 10조원 발주 계획, 3기 신도시 공사 본격 착수 예정

- LH의 발주 계획상으로는 최근 10년래 최저치인 10.0조원(수주 증가 요인 크지 않을 전망)
- 상반기 4.4조원, 하반기 5.6조원 계획
- 3기 신도시 조성공사 본격화(인천계약 APT 공사, 택지조성공사 : 남양주왕숙 2공구, 부천대장 2공구, 하남교산 3공구 등)

LH 공사 발주계획 연도별 비교



자료 : 연도별 발주 계획 자료 취합
주 : 용역을 제외한 공사 발주 계획

LH 공사 발주 실적 및 계획

단위: 조원

구분	2022년 실적	2023년 계획
공사	8.8	9.0
용역	1.1	1.0
총액	9.9	10.0

상반기 4.4조원
하반기 5.6조원

자료 : 대한건설협회 2023년 공공공사 발주계획 설명회(2023.02)

3. 공공 대형공사 동향_GTX

☐ 수도권 광역 급행철도 GTX-A 공사 진행중, C노선은 올해 연말에, B노선은 내년에 착공 예상

- GTX-B노선 민자구간 1월에 사업자 선정, 재정구간은 실시설계 용역 착수
- GTX-C노선 도봉-창동구간 지하화 결정, 올해 실시협약 체결 및 실시계약 인가 이후 착공 예정

GTX 현황 요약

사업	구간	사업비 (조원)	현황	비고
GTX-A	운정-삼성(민자)	3.5	공사중	2024년 6월→하반기 완공
	삼성-동탄(재정)	2.0	공사중	2023년 12월→2024년 상반기 완공, 2028년 운정~동탄 최종 개통
GTX-B	인천대입구-마석(민자)	4.1	1월 사업자 선정	2024년 착공, 2030개통 예상
	용산-상봉(재정)	2.4	실시설계 용역 착수	
GTX-C	덕정-수원(민자)	4.4	우선협상대상자 실시협약 협약중	2023년 3월 계약 목표 도봉-창동 구간 5.4km구간 지하화 결정(5월) 사업비 4,000~5,000억원 추가 예상, 민간 투자심사위원회 상정 및 실시협약 체결 후 실시계획 인가가 완료되면 올해 말 착공이 가능
GTX-D	김포-부천	2.3	사전타당성조사중	연내 예비타당성 신청



3. 공공 대형공사 동향_가덕도신공항, 신한울 3,4호기 등

■ 가덕도신공항 매립식 공법, 2023년 말 기본계획 수립 및 고시, 2024년 공사 착공, 2029년 12월 개항 추진

- 2022년 4월 예타면제 사업 선정, 2022.9월 가덕도신공항 기본계획수립용역 착수, 2023년 3월 중간보고 “매립식 공법 적용”
- 2030 부산세계박람회 개최 맞춰 가덕도신공항 개항 목표 추진
- 통상 실시계획 이후 착수하는 보상을 기본계획 수립이후 보상착수하도록하여 착수시기 1년 단축계획, 매립식공법 등 사업 기간을 27~29개월 단축 계획
- 총사업비 13.7조원 예상, 2023년 하반기 중 턴키+Fast Track, 기본 및 실시설계, 2024년 턴키 착공 예상

■ 신한울 3,4호기(4.9~6.0조원 규모) 건설사업 2024년 착공 예정, 올 하반기 수주 영향 미칠 전망

- 총사업비 6조원 규모, 본공사 입찰 연내 마무리, 한수원 중심제 고난이도 공사로 발주 계획
- 3월 신한울 원전 3, 4호기 원자로 주기기(2.9조원 규모 원자로, 증기발생기, 터빈발전기 등 핵심기기) 제작 착수
- 4월부터 2조원 규모 보조기(펌프, 배관, 벨트 등 각종 자재) 발주 시작
- 차세대 수출 주력상품인 소형모듈원자로(SMR) 관련 사업도 순차적으로 발주 예정

< 신한울 3,4호기 건설사업 개요 >

- ◇ 위치 : 경상북도 울진군 북면 덕천리, 고목리 일원
- ◇ 사업기간(부지정지 착수~준공) : '23.12. ~ '32.10(3호기), '33.10(4호기)
- ◇ 시설용량 : 1,400MW × 2기 (원자로 형식 : APR 1400)

3. 공공 대형공사 동향_기술형 입찰 동향

올 공공 기술형입찰 총 38건, 6.6조원 규모(4월 12일 국토교통부 집계), 지난해보단 계약 증가 예상

- 1~3월 기술형입찰 PQ(사전심사) 60% 유찰, 물가 반영 안한 경직적 공사비 책정 때문(예타→기본계획 수년 소요)
- 철도공단 물가상승분 반영, 지난해 기재부 총사업 관리지침 턴키(설계,시공일괄입찰) 사업물가 자율조정 가능토록 수정

2023년 주요 기술형 입찰 현황

공사명	사업비 (억원)	입찰 방식	발주시기 (월)
새만금 지역간 연결도로 건설사업	8,715	일괄입찰	12
광주송정~순천 단선전철 제1,3,4공구 노반 건설공사(T/K)	8,435	일괄입찰	5
수서~광주 복선전철 제2공구 건설공사(T/K)	3,806	일괄입찰	5
도시철도 엑스코선 건설공사	3,624	일괄입찰	9
충북선 고속화 건설사업 제3공구 노반 건설공사(T/K)	3,463	일괄입찰	9
18비 유도로 신설 및 활주로 재포장 사업	2,583	일괄입찰	10
서울양천우체국 복합청사 건립공사	2,521	실시설계 기술제안	5
송상GC 도시물순환 시스템 및 블루그린네트워크 조성공사	2,500	일괄입찰	10
연평도 PKX_B 계류시설	2,496	일괄입찰	10
대전도시철도2호선 차량급전시스템공사	2,480	기본설계 기술제안	11
다목적 방사광가속기 기반시설 건설공사	2,258	실시설계 기술제안	11
새만금항 인입철도 건설사업 제3공구 노반 건설공사(T/K)	2,248	일괄입찰	12
종합체육시설 건립사업	1,909	일괄입찰	11
안동댐 안전강화사업 건설공사	1,419	일괄입찰	7
두마~노성 지방도 확포장공사	1,263	실시설계 기술제안	8
광명시 자원회수시설 설치사업	1,200	일괄입찰	5
정부부산지방합동청사 신축공사	1,185	실시설계 기술제안	11
국립박물관단지 3차 건립사업	1,130	실시설계 기술제안	8
대덕구 신청사 건립공사	1,009	기본설계 기술제안	10

새만금 중심거점 도시 서비스 중심 2권역(수변도시)·3권역(관광레저 지역, 잼버리에 정지 포함)과 주변의 국도 연결하는 20.7km(6차로) 도로 건설 사업, 3~4월 기본계획 수립·고시, 대형공사 입찰방법 심의, '23. 4~5월 사업설명회 개최 및 7~8월 입찰공고 계획

경전선 광주송정~순천 철도건설사업, 광주~보성~순천을 잇는 총 길이 122.2km의 250km/h급 단선전철로, 2023년 3월에 기본계획을 고시, 사업비 1조 9,848억원이 투입될 예정 사업 기간은 2023~2030년

※ 영동대로 지하공간 복합개발 1,2공구 건설공사(기본설계 기술제안), 배곧서울대학교병원 건립공사(턴키), 조야-동명 광역도로 건설공사 1-1공구(기본설계기술제안), 옥정-포천 광역철도 3공구 건설공사(턴키), 새만금 신항 진입도로 등 개설공사(턴키), 홍성군 신청사 건립공사(기본설계 기술제안), 아산 충무교 건설공사(대안) 등 1~3월 동안 유찰

자료 : 대한경제(2023.04.12) 기사 참고

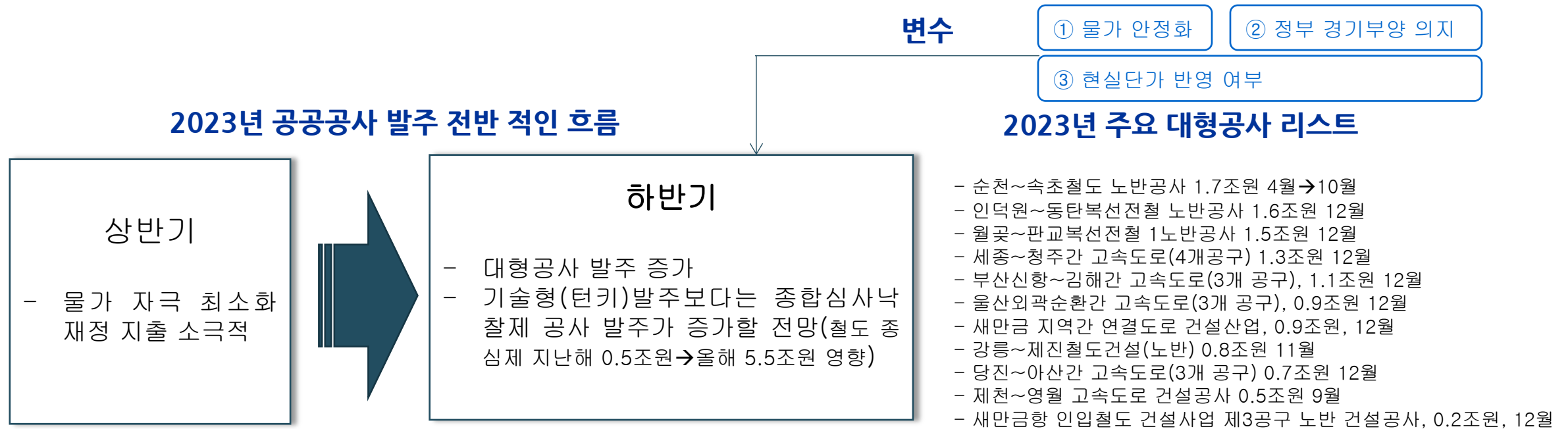
4. 2023년 상/하반기 공공공사 이슈 종합

올해 SOC 예산이 감소하고, 정부 세수 부족에 따른 지출 감소 영향으로 상반기 공공수주 부진 예상

- 중앙정부, 지자체 공사 특히 부진할 전망(조달청 발주 계획 분석 결과)

하반기에 대형공사 발주가 증가해 상반기보단 상황이 개선될 전망

- 고속도로, 철도 등 대형 공사가 하반기에 증가 예정





2023년 하반기 건설경기 전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

4. 민간공사 이슈

5. 건설경기 전망 및 시사점

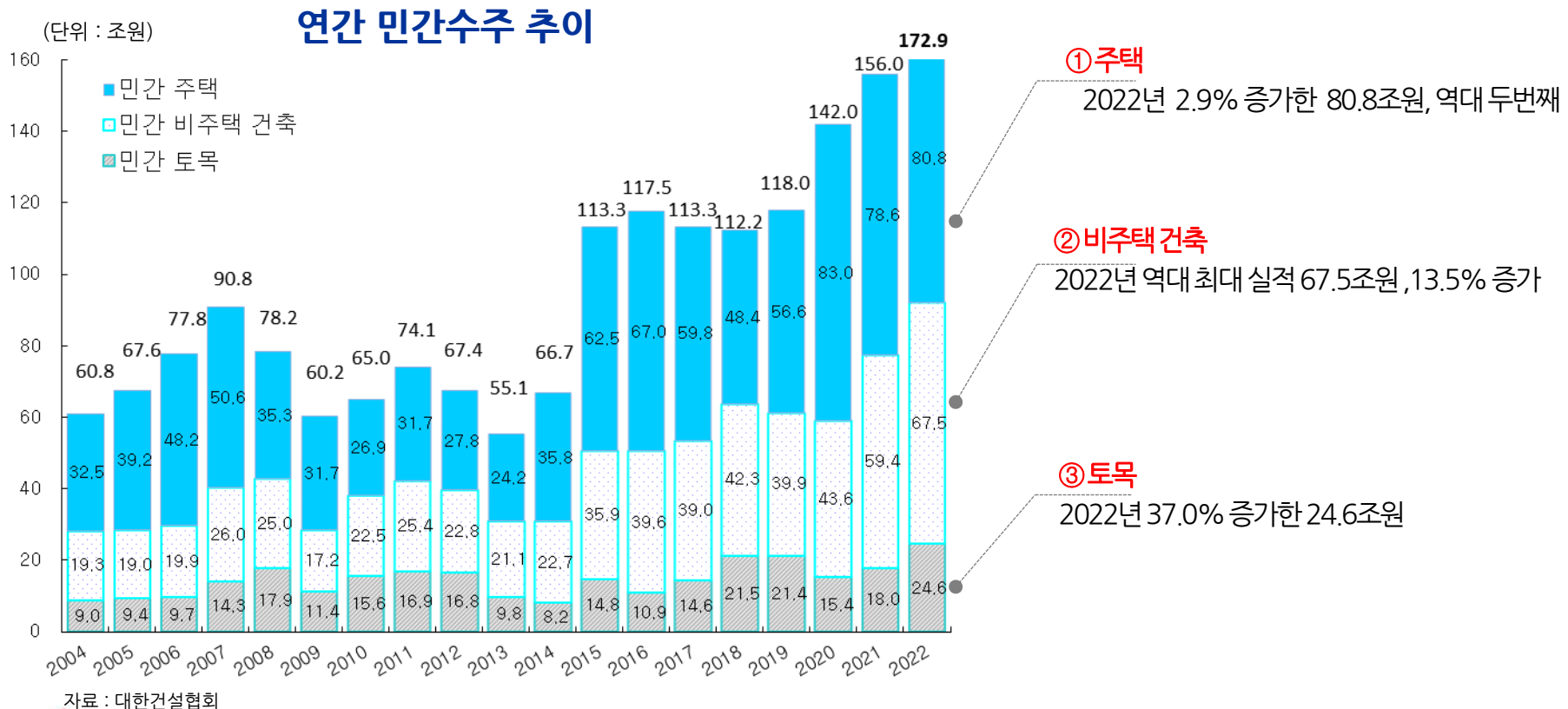
1. 민간 건설수주 동향

2022년 민간 건설 수주액은 172.9조원(역대 최고 수준)

- 지난해 모든 공종에서 양호한 수주 실적 기록, 특히 비주택 건축과 토목 수주액은 역대 최대 수준 기록

2023년1~4월 민간 건설수주, 전년 동기 대비 20.9% 감소한 42.0 조원 기록해 부진

- 2023년 들어서 연초를 제외한 2~4월 3개월 연속 감소세를 지속, 토목은 양호하지만, 건축수주가 매우 부진



2023년 1-4월 민간건설 수주

구 분	민간			
	토목	건축	주택	비주택
2023. 1~4 수주액(조원)	42.0	11.0	14.3	16.8
증감률 (전년동기비, %)	-20.9	93.3	-34.6	-22.9

주 : 조원, 전년동기대비 증감률(%)
자료 : 대한건설협회

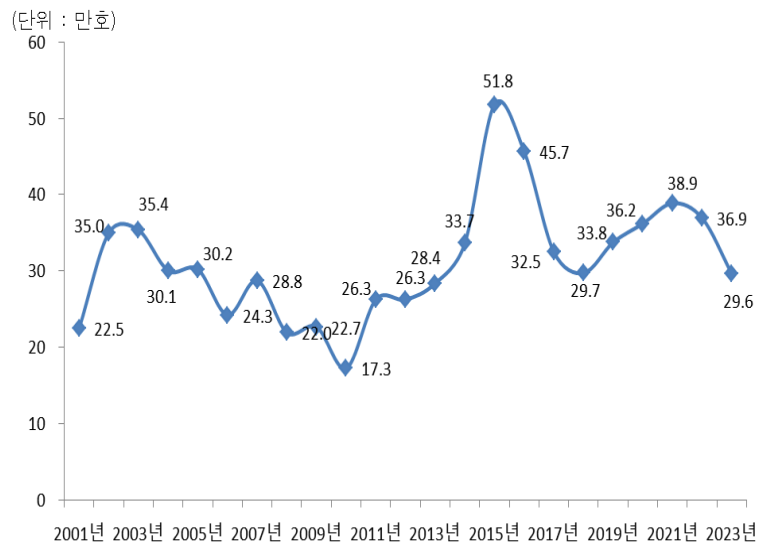
2. 민간 주택건축1_분양물량

2023년 29.6만호의 분양물량 계획(8만호는 세부일정 미정)

- 2022년 36.9만호 분양, 올해는 22.0~29.6만호 수준 예상
- 2018년 29.7만호 이후 5년 만에 다시 30만호 이하로 분양 물량 낮아질 전망
- 2023년 상반기에 9.7만호, 하반기에 19.9만호 분양 계획
- 이 중 8만호 정도는 세부 분양일자를 잡지 못한 상황(5월 중순 조사 기준)

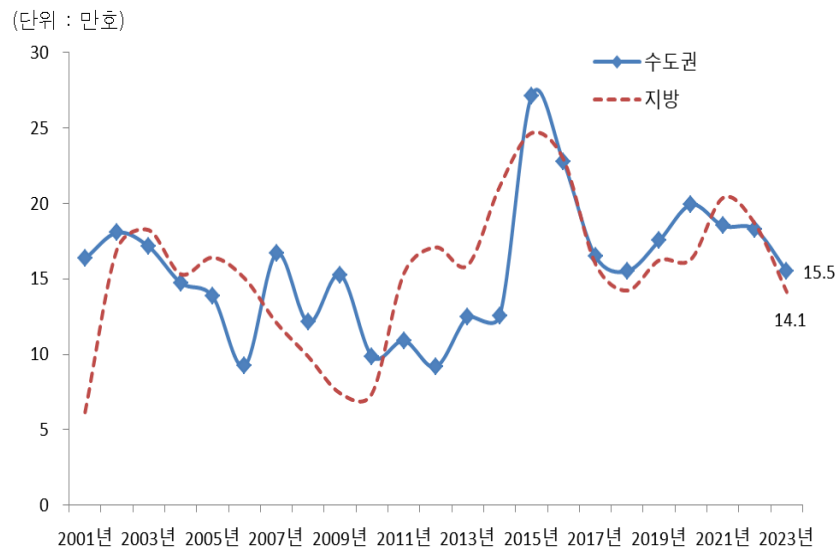
➔ 상반기보다 하반기에 분양이 증가할 전망이지만, 전반적으로 부진 예상

연도별 전국 아파트 분양 물량



자료 : 부동산114
주 : 2023년은 예정물량

연도별 수도권, 지방 아파트 분양 물량



자료 : 부동산114
주 : 2023년은 예정물량

2022~2023년 상반기 비교

구분		전국	수도권	지방
'22년	상반기	16.7	8.5	8.2
	하반기	20.2	9.8	10.4
'23년	상반기	9.7	5.4	4.4
	하반기	19.9 (8.0)	10.1 (4.6)	9.8 (3.4)

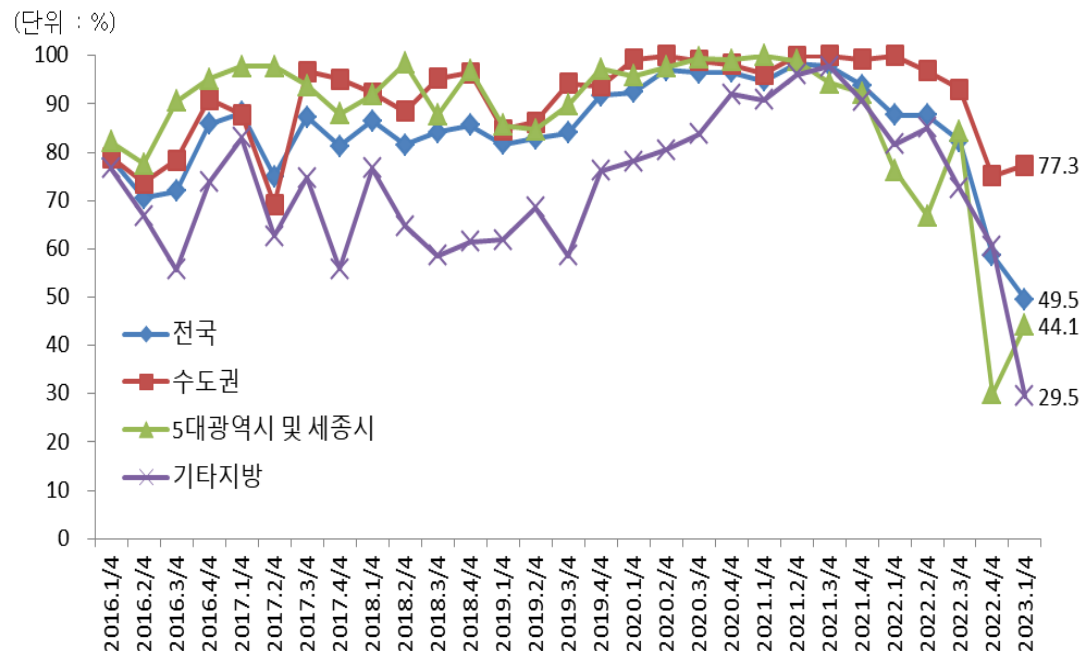
자료 : 부동산114
주 : ()수치는 연간계획에는 있지만 월간 분양계획 수립 못한 물량

2. 민간 주택건축2_미분양 및 분양률

2023년 1/4분기 초기분양률 49.5%, 기타 지방 분양률 30% 수준

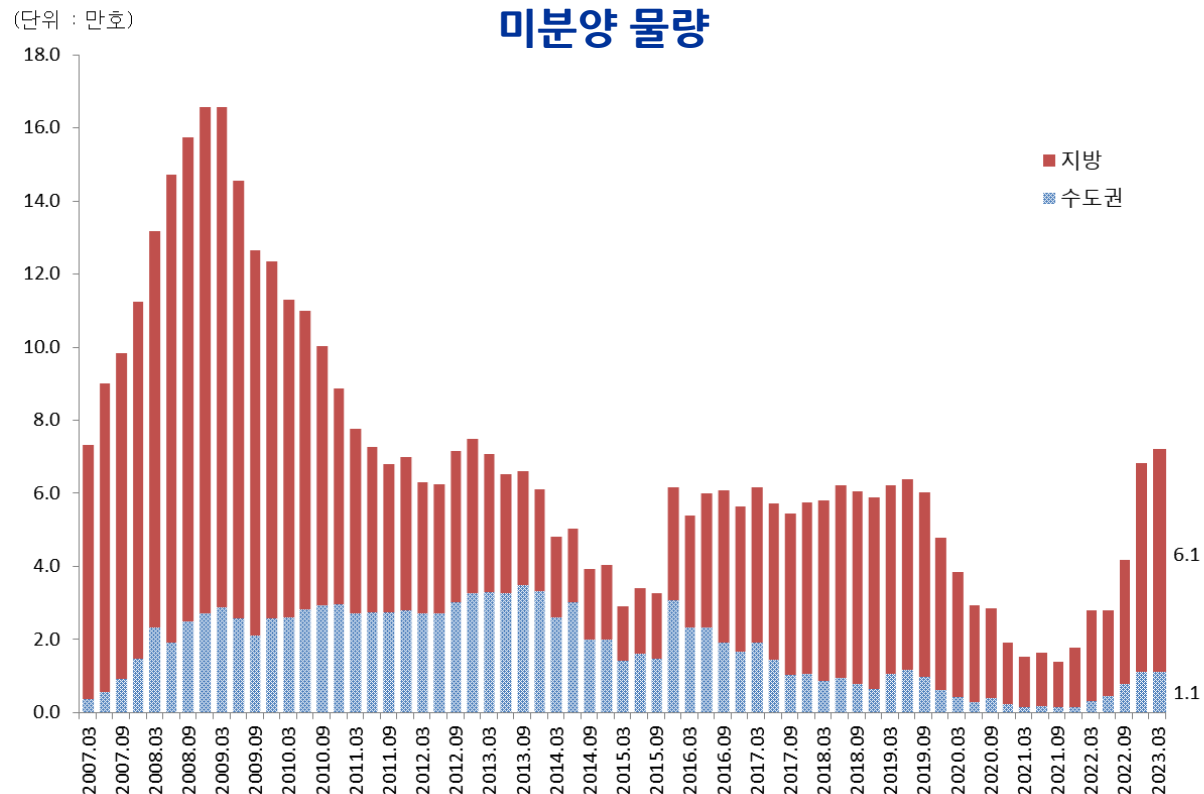
- '23년 1/4분기 민간 아파트 초기분양률 49.5%(수도권 77.3%, 5대광역시 및 세종시 44.1%, 기타지방 29.5%)
- 지방아파트 초기분양률 매우 저조한 상황

민간 아파트 초기분양률



자료 : 통계청

미분양 물량



자료 : 국토교통부

2. 민간 주택건축3_입주 물량

올해 입주 증가로 신규 주택 공급 여력 낮아(36.2만호, 전년 대비 3.1만호 증가)

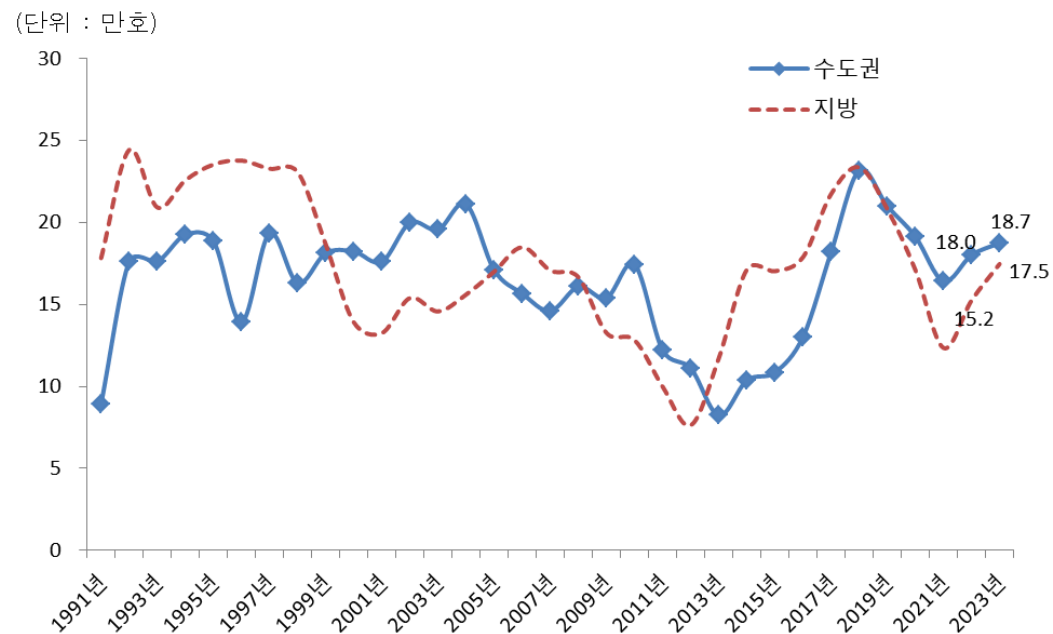
- 분기별 입주물량 2022년에 7.5만호에서 올해 8~9만호로 증가, 2024년1/4분기 이후 입주 감소 전망
- 준공 사업장 증가해 건설기성과 건설투자에는 긍정적

연도별 전국 아파트 입주 물량



자료 : 부동산114
주 : 2023년은 예정물량

연도별 수도권, 지방 아파트 입주 물량



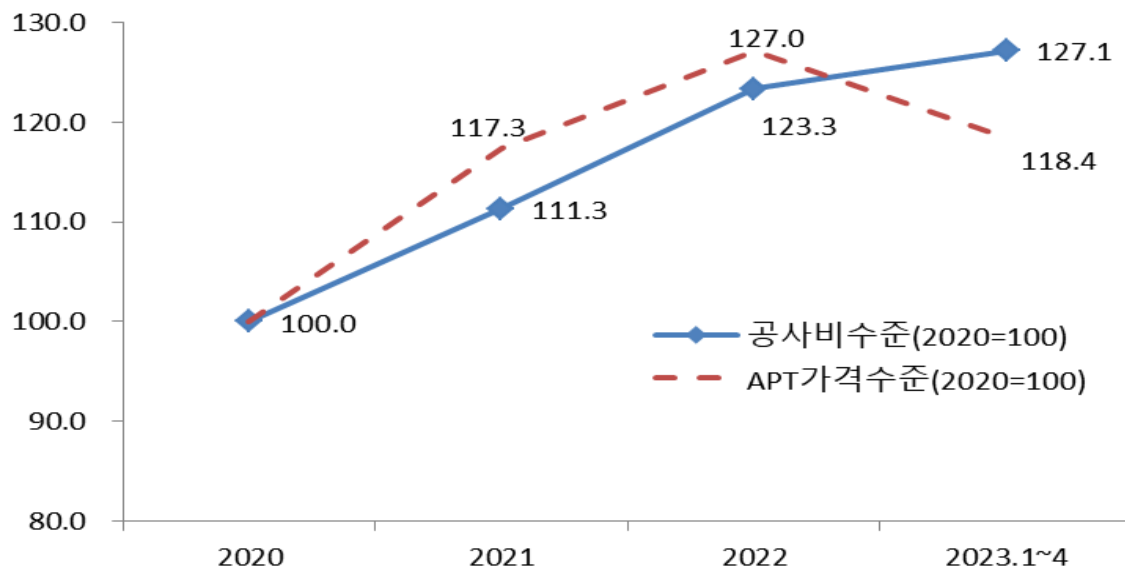
자료 : 부동산114
주 : 2023년은 예정물량

2. 민간 주택건축3_공급 여력

❏ 사업성 하락으로 신규주택 사업 축소(낮아진 주택 가격, 높아진 공사비와 금융 비용)

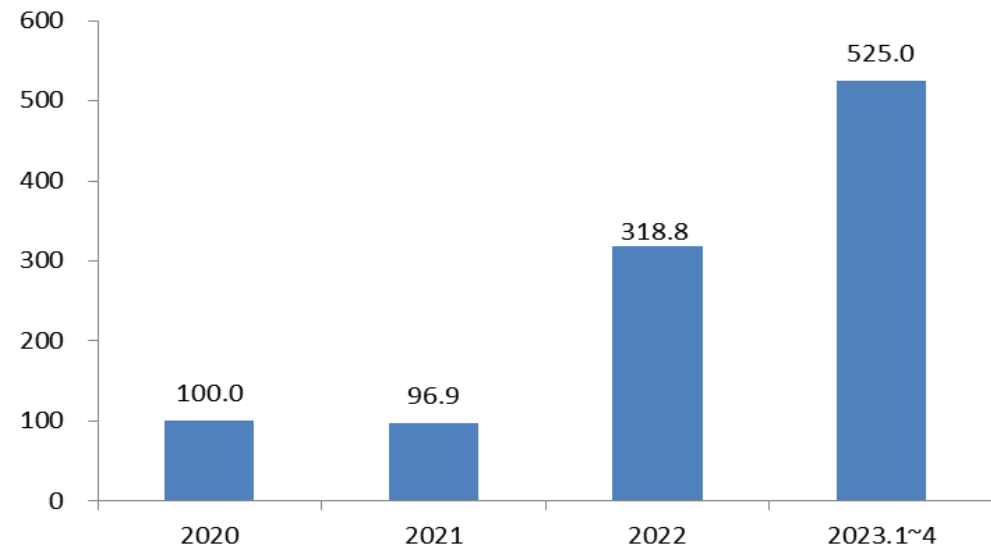
- 최근 2년 6개월 동안 공사비는 30% 가까이 상승, 반대로 주택가격은 하락한 상황
- 금융조달 비용은 2020년 대비 5배 정도 상승
- 상승한 공사비와 금융비용은 신규 주택사업 발생을 저해하는 요인
- 미분양 고려시 건설기업의 비용적인 리스크가 매우 높아진 상황

2020~2023년 공사비 수준과 APT 매매 가격 수준 비교



주 : APT 매매가격지수(KB은행)공사비지수(건기연) 연도별 평균치로 계산(2020=100)하여 비교

2020~2023년 금융조달 비용 수준 비교



주 : 한국은행 기준금리의 기간대비 평균치를 비교

2. 민간 주택건축4_재건축/재개발 수주

■ 지난해 재건축/재개발 수주 34.3조원(역대 최대), 올해는 수도권 대단지 위주로만 진행

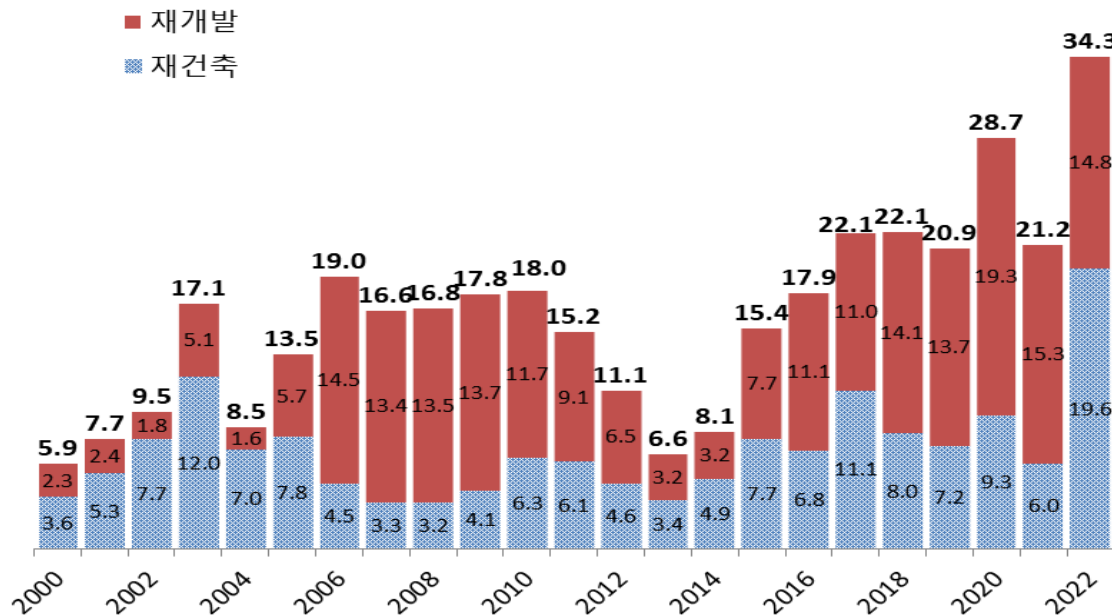
- 정부 2018-22년 재개발/재건축 및 도심복합사업 연평균 8.2만호 공급, 2023-27년 52만호(연 평균 10.4만호) 계획
- 올해 1~3월까지 7.3조원(전년 동기 대비 48.4% 증가), 하반기로 갈수록 증감률이 둔화 또는 감소할 전망

■ 2023년 하반기 서울 및 대도시심 중심 재개발 수주에 일부 긍정적

- 7월 서울시 정비사업 시공사 선정 시기 '사업시행인가 이후'에서 '조합설립인가 이후'로 변경(현재 서울 116개 사업장 조합설립인가 단계, 7월부터 개정 '도시 및 주거환경정비 조례안' 시행) 도심 정비사업 속도 1~2년 빨라질 전망
- 지자체별 상이한 정비사업 기부채납 제도 정비 계획(6월 발표)

(단위 : 조원)

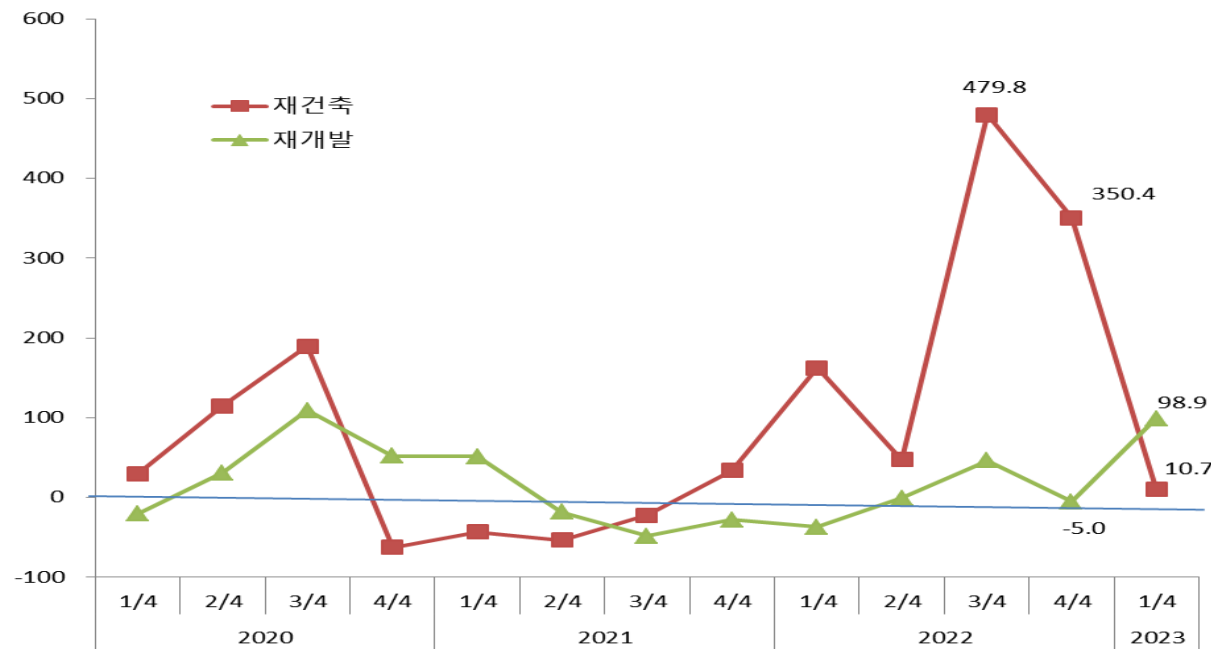
재건축 / 재개발 수주 추이



자료 : 통계청

재건축 / 재개발 수주 전년 동기 대비 증감률 추이

(단위 : %)



자료 : 통계청

3. 민간 비주택건축1_사무실 및 점포

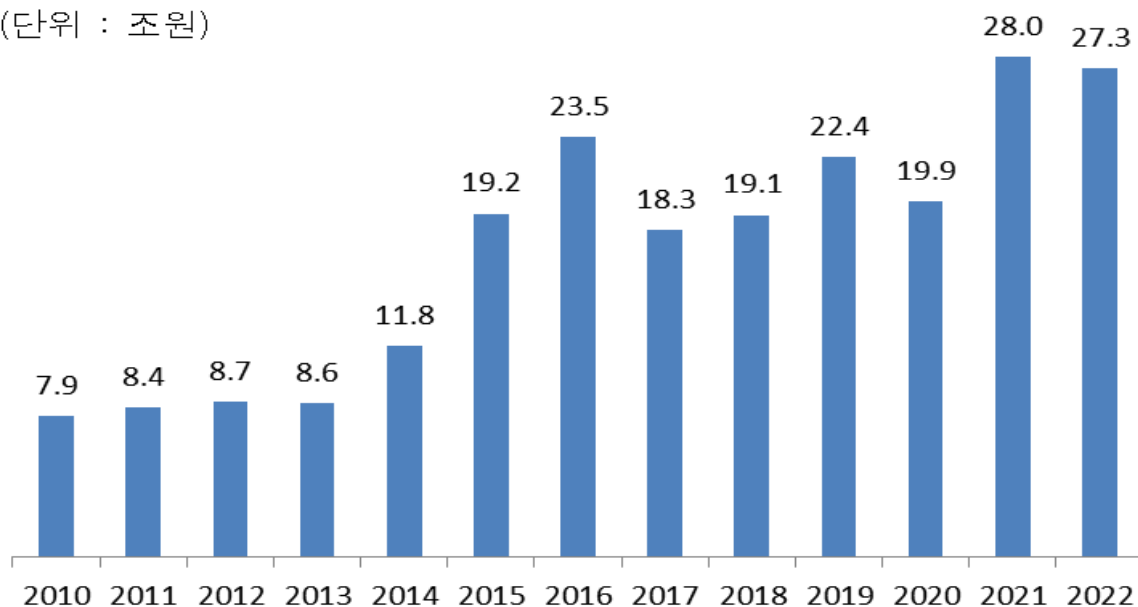
민간 사무실 및 점포 수주, 2023년 1~4월 전년도의 절반 수준으로 위축

- 2023년도에 들어서면서부터 오피스텔 가격 증감을 마이너스(-)로 전환
- 오피스텔 임대수익률(4% 중후반)보다 시중대출금리(잔액기준 5% 이상)가 높아져 마이너스(-) 수익

올해 수주 위축 불가피 할 전망(상반기와 하반기 모두 부진 예상)

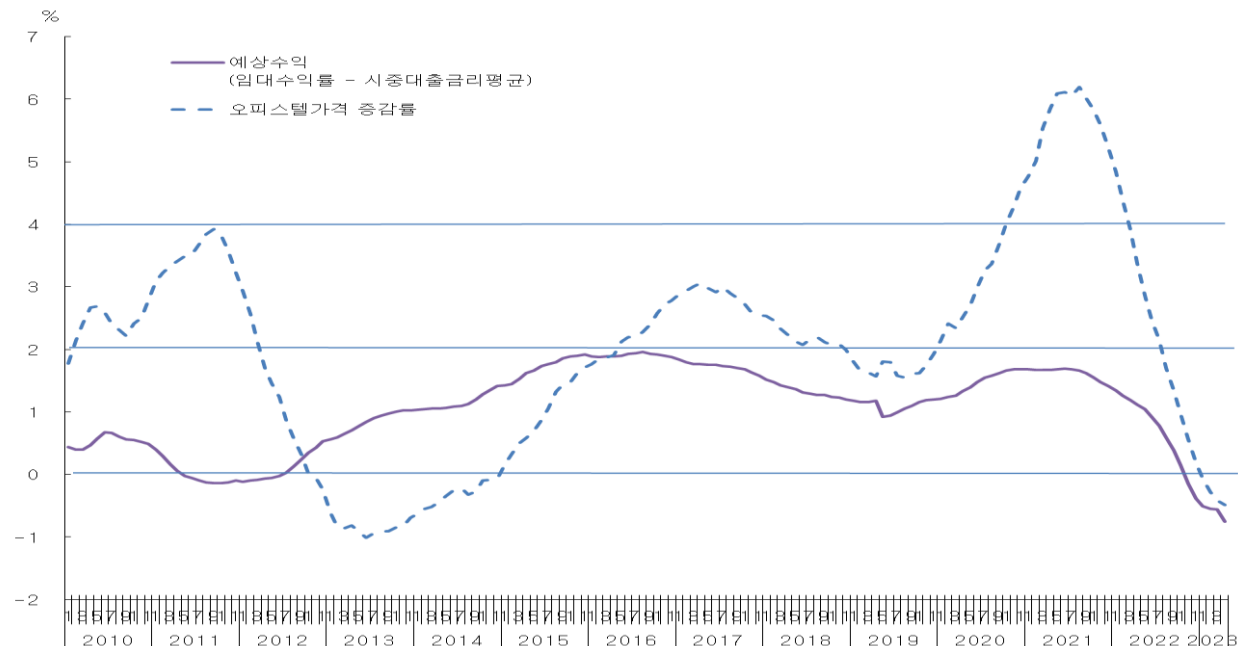
민간 사무실 및 점포 수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 통계청

오피스텔 가격 및 수익률 변화 추이



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

3. 민간 비주택건축2 _공장 및 창고

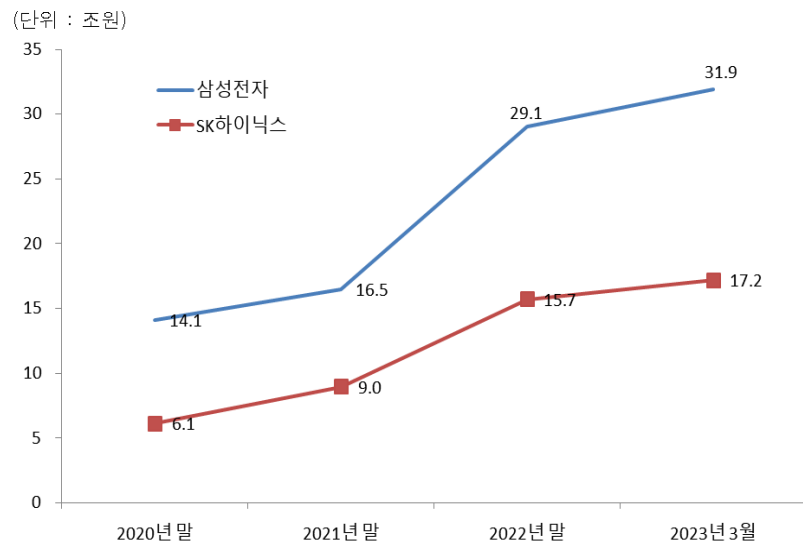
반도체 경기 부진 영향, 신규 설비투자 감소 예상

- 국내 반도체 재고 1년 3개월 만에 2배 수준 증가
- SK하이닉스 올해 1/4분기 시설투자 1.7조원으로 전년보다 3조원 정도 감축(삼성전자 올해 1/4분기 10.7조원으로 시설투자 전년 대비 2조원 정도 증가)

물류센터 신규 공사도 감소해, 공장 및 창고 수주 감소할 전망

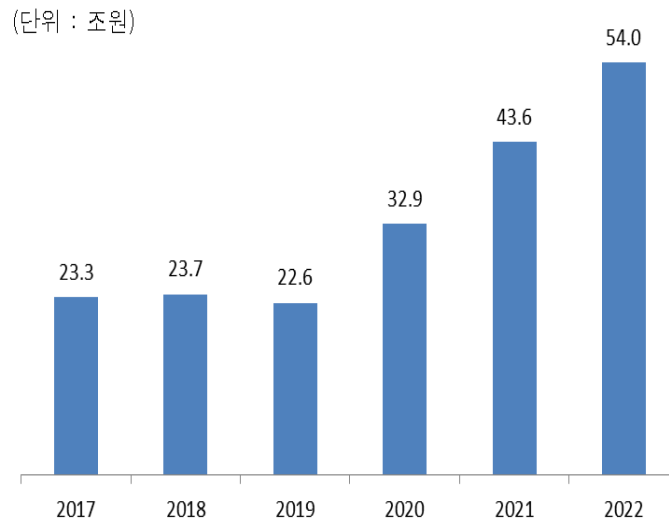
- 물류센터 공급량 2022년말 394만㎡에서 올해 말 790만㎡로 2배 증가 예정(동아일보 '23.04.25)
- 2020~2022년 코로나 기간 착공 증가, 공사비 동시에 30% 가까이 증가해 수익 위축

국내 반도체 재고 추이



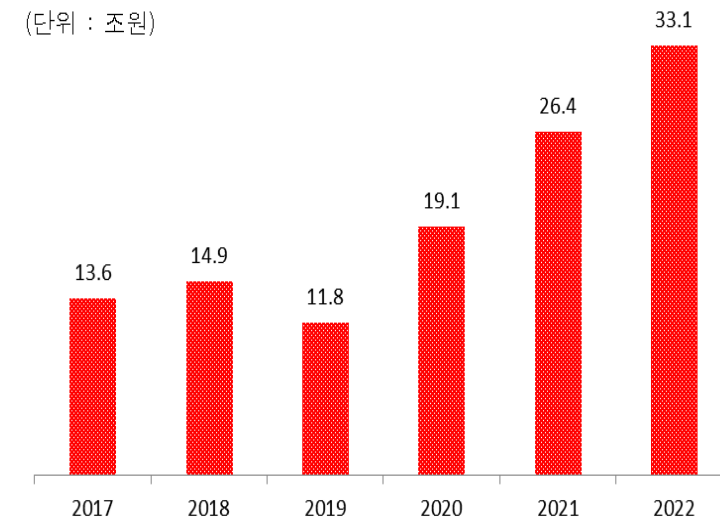
자료 : 금융공시시스템

삼성전자 반도체 설비 투자 추이



주 : 2022년은 추정치

공장 및 창고 수주 추이



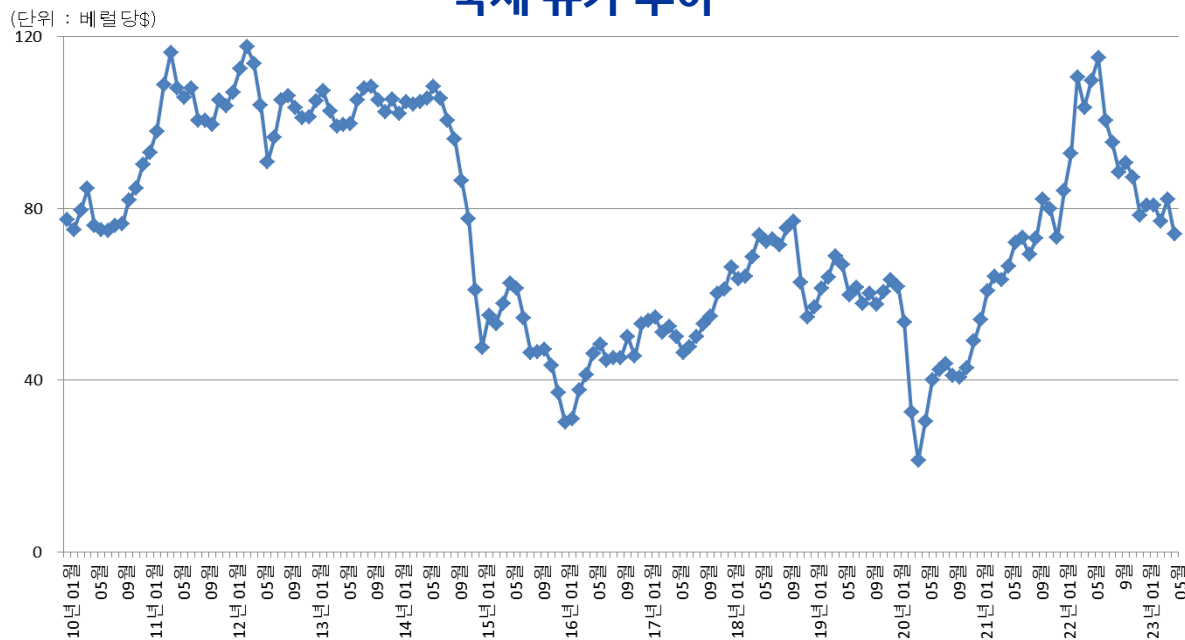
자료 : 통계청

4. 민간토목1_ 기계설치수주

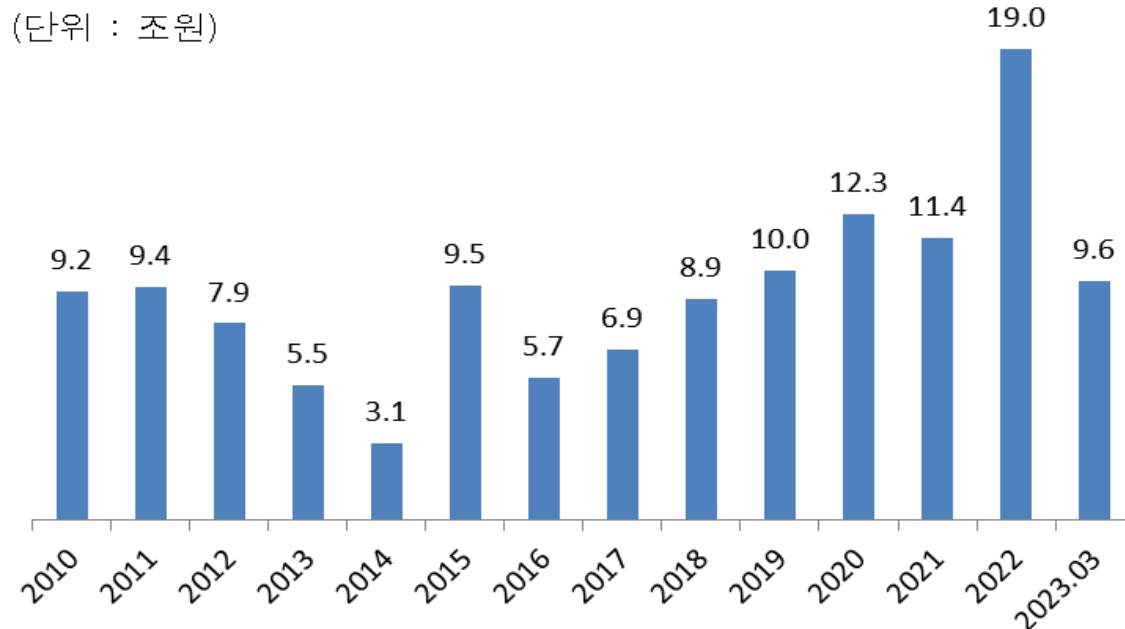
올해 국제 유가 지난해보다 낮아질 전망, 국내 기계설치 수주에 부정적 영향 미칠 전망

- 미국 민간 연구소들 올해 평균 유가 85불 내외 전망, 엔데믹 이후 미국 등 주요국 긴축재정으로 경기가 둔화되어 유가 하락할 것으로 전망(JP모건&체이스)
- 지난해 기계설치 수주 양호했던 것은 반도체 공장 증설과 관련된 설비 때문, 올해 그만큼 공사 발생은 어려울 전망
- 다만, 올 1월 울산샤힌프로젝트(9조원) 수주로 예년 수준 이상의 실적 전망

국제 유가 추이



국내 기계설치 수주 추이



자료 : 통계청

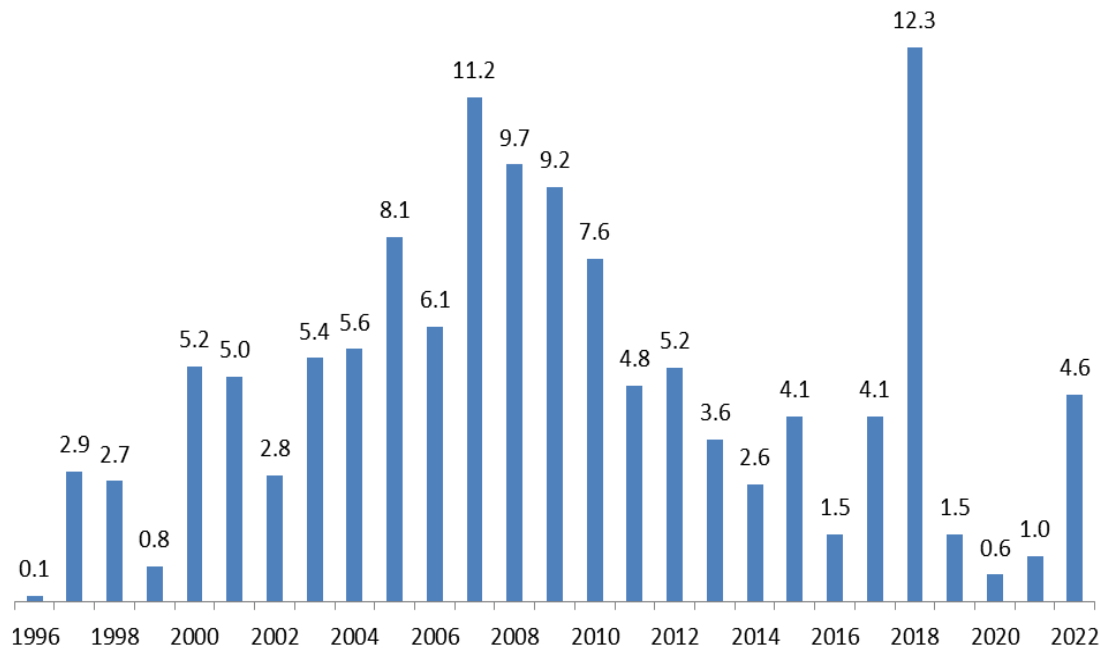
4. 민간토목2_ 민자사업

☐ 수도권 교통 효율화, 하수시설 현대화 사업 등으로 올해와 내년 민자사업 수주 긍정적

- 서울시 작년 하반기부터 최근까지 10건 민자사업 제안 받아 3~4건 선정, 한국개발연구원 공공투자관리센터 민자적격성조사 의뢰할 계획
- 경부간선도로지하화, 남부순환도로 지하화,반포대로 지하화 사업 등 수도권 교통 효율성 제고위한 사업 활성화
- 동부간선도로지하화 사업(민자 0.64조원 + 재정 0.35조원) 올해 하반기 착공 예정

민간투자 추이(총투자비 기준)

(단위: 조원)



자료 : 한국개발연구원

예정 민자사업

명칭	규모	상황
동부간선도로 지하화사업	0.99조원 (민자 0.34조원 + 재정 0.35조원)	재정구간은 2월 사업자 선정 착공 시작, 3월 민자구간 실시협약 체결, 2023년 하반기 착공, 2028년 개통 계획
대장홍대선	2조원	2월 우선협상대상자 선정, 올 3~11월까지 협상 예정, 2025년 착공해 2031년 개통 목표로 추진
부산-사상해운대 민자도로	2.2조원	2월 우선협상대상자, 3월부터 협상 진행
대전하수처리장 시설현대화 민간투자사업	0.72조원	1월 우선협상자선정, '손익공유형 민간투자사업(BTO-a)' 방식으로 추진, 이익 정부와 민간이 7대 3 비율로 배분, 손실 30% 이하는 민간이 우선 부담하고, 30% 초과 시에는 정부가 재정 지원, 올해 8월 착공, 2028년 하반기 준공 계획
의정부 공공하수처리장 현대화 민간투자사업	0.24조원	4월 우선협상자선정
경부간선도로 지하화사업	3조원 예상	2022년 타당성 조사 및 기본계획 용역 수행, 올해 한국지방행정연구원(LIMAC) 타당성 조사, 서울시 투자심사 등의 절차를 거쳐 중심도 지하도로(양재~반포) 사업 2026년 착공할 계획

5. 민간공사이슈 종합

민간 주택수주 상반기와 하반기 모두 부진할 전망

- 지방미분양 물량(4만호)이 많으며, 입주도 증가하는 상황에서 신규주택 수주 발생 여력 높지 않아
- 재건축/재개발 수주, 1/4분기에 양호하지만, 최근 공사비 분쟁이 증가해 수주에 악영향
- 서울 '도시 및 주거환경정비 조례안' 수정된 영향으로 하반기 재개발 수주가 일부 증가할 가능성

민간 비주택 건축수주, 상업용 빌딩과 공장 및 창고 수주 모두 감소할 전망

- 빌딩 수익률이 하락해 상업용 건물 수주는 상반기와 하반기 모두 부진 전망
- 물류 창고 물량도 포화 상태, 반도체 경기 부진으로 설비 투자도 감소 예상

민간 토목수주, 예년보단 양호하지만 지난해 수준을 넘어서진 못할 전망

- 지난해 급등한 유가 및 반도체 공장 부지내 기계설치 수주 증가해 역대 최대 실적 기록
- 올해 유가가 하락해 국내 석유화학 플랜트 수주 상승 여력 높지 않고 반도체 경기도 부진
- 하반기 계획된 민자사업 수주 영향으로 소폭 증가할 가능성



2023년 하반기 건설경기 전망

CONTENTS

1. 거시경제 변화

2. 건설경기 동향

3. 공공공사 이슈

4. 민간공사 이슈

5. 건설경기 전망 및 시사점

1. 2023년 전반적인 건설경기 기초

❏ 공공수주 : 하반기 대형공사 발주 증가로 수주가 증가하나, 지난해보단 낮은 수준 기록할 전망

- SOC 예산 감소 및 정부 세수 부족에 따른 지출 감소 영향 때문

❏ 민간수주 : 건축수주 침체로 하반기에도 부진이 지속될 전망

- 지방의 경우 미분양 물량으로 신규사업 추진 어려움, 지난해 양호했던 비주택 건축공사도 동반 위축 예상

2023년 하반기 전반적인 건설경기 트렌드 요약

공공공사

- SOC 예산 감소영향, 정부 세수 부족에 따른 지출 감소 영향으로 상반기 공공수주 부진
- 하반기에 대형공사 발주가 증가하는 영향으로 상반기보단 공사발주 상황이 양호할 전망
- 기술형(터키)발주보다는 종합심사낙찰제 공사 발주가 증가할 전망(철도 중심제 지난해 0.5조원 올해 5.5조원 영향)

민간공사

- 민간 주택수주 미분양 물량 영향으로 상반기 부진, 하반기 부진이 완화되지만 전반적으로 감소세 지속할 전망
- 주택 : 하반기 수도권 중심 정비사업 수주 증가요인 일부 있지만, 신규사업 위축되어 부진 전망
- 비주택 : 상업용 건물 가격 및 수익 하락해 수주 감소, 반도체 경기 부진으로 공장 및 창고도 위축
- 토목 : 지난해 만큼 반도체 설비 관련 기계설치 공사 물량 나오지 않아 부진, 다만 대형 석유화학 프로젝트와 민자사업 진행으로 감소폭은 일부 한정적

2. 건설수주 전망

2023년 국내 건설수주 12.9% 감소한 200.1조원 전망

- 상반기 19.1%, 하반기 6.6% 감소
- 공종별로 토목이 0.6% 감소, 주택이 17.9%, 비주택 건축이 16.9% 감소해 부진할 전망

공공 수주는 4.2%, 민간 수주는 15.8% 각각 감소할 것으로 예상

2023년 건설수주 전망

구분	2020	2021			2022			2023		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원 당해년 가격)										
공공	521	268	293	560	273	296	569	251	294	545
민간	1420	762	798	1560	895	834	1729	694	762	1456
토목	44.7	25.7	27.9	53.6	30.3	30.7	61.0	31.9	28.7	60.6
건축	149.4	77.2	81.2	158.4	86.4	82.4	168.8	62.6	76.9	139.5
주거	92.8	38.9	44.3	83.2	42.3	43.7	86.0	28.6	42.1	70.7
비주거	56.6	38.3	36.8	75.1	44.1	38.7	82.8	34.0	34.8	68.8
계	194.1	102.9	109.0	212.0	116.7	113.0	229.7	94.5	105.6	200.1
증감률 (%) 전년 동기비)										
공공	8.4	27.3	-5.8	7.5	1.9	1.1	1.5	-8.1	-0.6	-4.2
민간	20.4	23.5	-0.6	9.9	17.4	4.6	10.8	-22.4	-8.7	-15.8
토목	-9.7	41.4	5.3	20.0	17.8	10.0	13.7	5.2	-6.4	-0.6
건축	28.2	19.7	-4.4	6.0	11.9	1.5	6.6	-27.6	-6.6	-17.4
주거	41.9	3.4	-19.7	-10.3	8.8	-1.4	3.3	-32.5	-3.6	-17.9
비주거	10.7	42.5	24.0	32.8	15.1	5.0	10.1	-22.9	-10.0	-16.9
계	16.9	24.4	-2.1	9.2	13.4	3.6	8.4	-19.1	-6.6	-12.9

주 : 2023년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회

3. 건설투자 전망

■ 2023년 국내 건설투자 전년 대비 0.7% 증가한 259.5조원

■ 상반기에 1.8% 증가해 양호하지만, 하반기에 0.2% 감소할 전망

- 상반기 준공을 앞둔 건축공사가 활발한 영향으로 1.8% 증가해 양호
- 하반기에 완공공사가 증가하면서 건축투자 점차 둔화될 전망
- 토목투자는 정부 공사 위축으로 전반적으로 부진할 전망

2023년 건설투자 전망

구 분	2020	2021			2022			2023		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자(조원)	269.3	127.42	137.54	264.96	122.64	135.00	257.64	124.86	134.68	259.54
증감률(%)	1.5	-1.7	-1.5	-1.6	-3.7	-1.8	-2.8	1.8	-0.2	0.7

주 : 2023년은 한국건설산업연구원 전망치
자료 : 한국은행

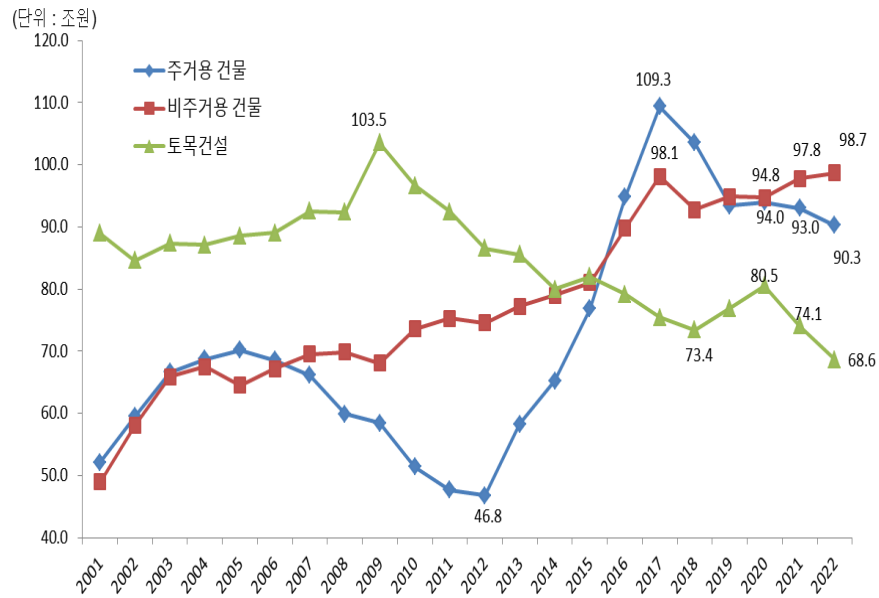
4. 시사점1_침체 선제적 대응 위한 건설경기 회복의 필요성

올해 하반기부터 민간 건축투자 침체 심화될 전망

- 올해 주거용 건축투자는 준공물량 증가로 일부 증가, 그러나 비주거용 건물은 부진이 예상
- 토목투자 또한 부진할 전망

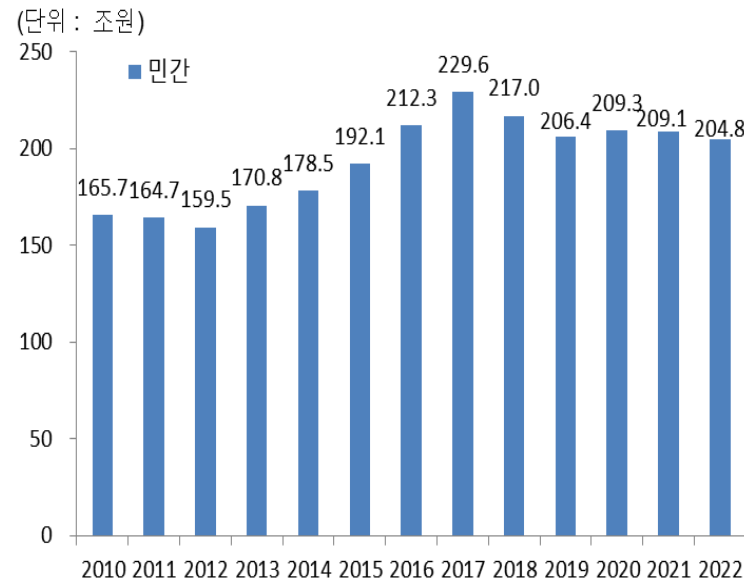
SOC 예산 확보되지 않을 경우, 정부 건설투자 부진으로 이중고 겪을 전망

공종별 건설투자

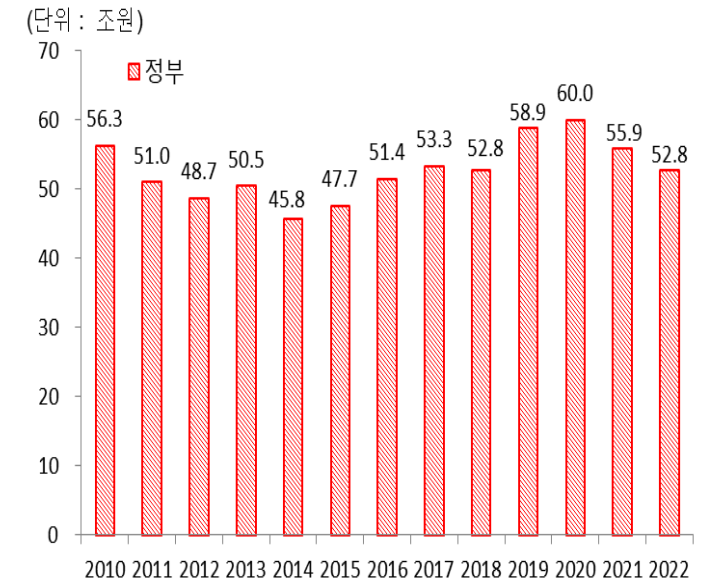


자료 : 한국은행

민간 건설투자



정부 건설투자



4. 시사점2_수주침체 영향

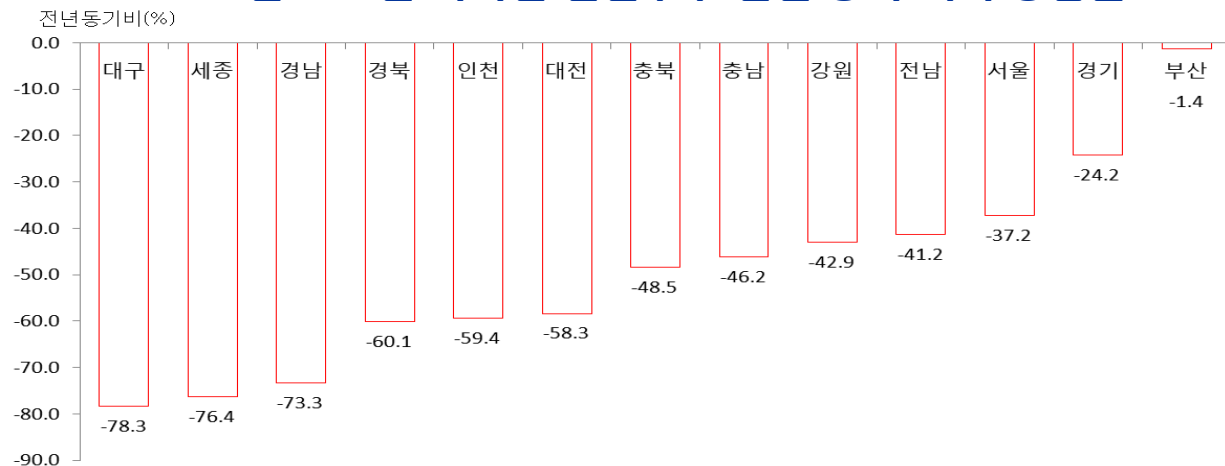
최근 건설수주 누적치 분석 결과, 대구, 세종, 경북, 경남, 인천 등 침체

- 17개 행정구역에서 13개 지역이 전년 동기 대비 수주 위축,
- 수도권에서는 인천이 59.4% 감소, 인천을 제외한 광역시도에서는 대구(-78.3%), 세종(-76.4%) 침체가 심각
- 기타지역에서는 경남(-73.3%)과 경북(60.1%) 침체가 심각

선행지표 수주의 침체는 향후 건설투자 감소 예고, 특히 지역 경제에 영향 클 전망

- GDP 대비 건설투자 비중은 15.4% 수준, 대부분 지역에서 수주가 감소하였는데 향후 지역 경제에 큰 영향을 미칠 전망

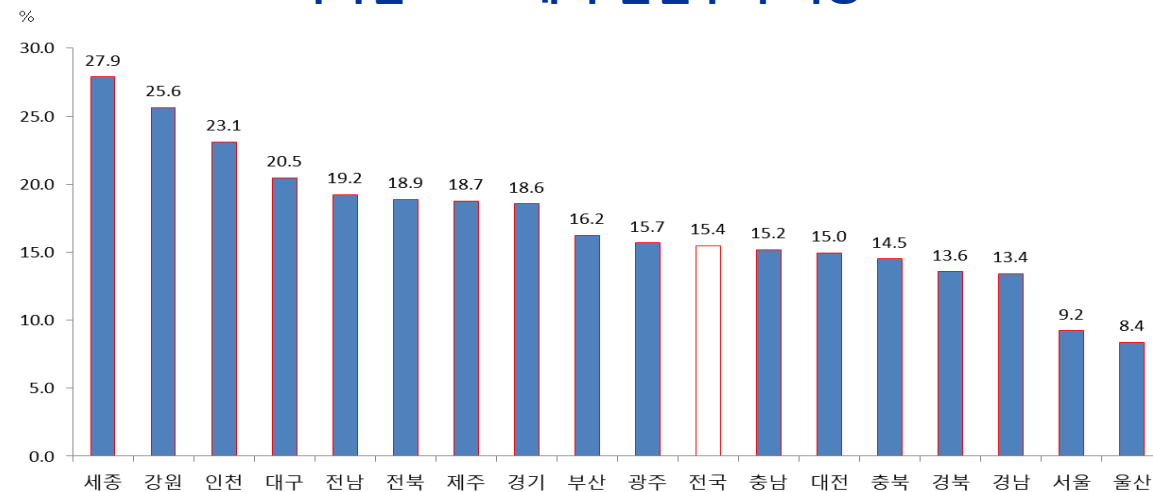
2023년 1~4월 지역별 건설수주 전년 동기 대비 증감률



자료 : 통계청

주 : 감소한 지역만 표기, 제주(+13.4%), 전북(+74.2%), 광주(127.1%), 울산(+490.1%) 등은 증가

지역별 GDP 대비 건설투자 비중



자료 : 통계청

주 : 2021년 기준

4. 시사점3_대응 방안



