

건설동향브리핑

CERIK

제961호
2024. 6. 14.

■ 2024년 건설수주, 10.4% 감소한 107.2조원 전망

■ 2024년 하반기 수도권 주택가격 보합세 전망

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2024년 건설수주, 10.4% 감소한 107.2조원 전망

- 공공수주 ▲0.8%, 민간수주 ▼16.1%, 건설투자 ▼1.3% 전망 -

2024년 국내 건설수주, 전년 대비 10.4% 감소 전망

- 2024년 국내 건설수주는 전년 대비 10.4% 감소한 170.2조원을 기록할 전망이다(<표 1> 참조).
 - 지난 2022년 229.7조원으로 역대 최고치를 경신했던 건설수주는 2023년에 전년대비 17.3% 감소한 189.8조원을 기록한 후, 2024년에도 10.4% 감소하여 2년 연속 수주가 감소할 전망이다.
- 2024년 고금리 장기화로 인해 자금조달에 어려움이 지속될 것으로 예상되고, 높은 건설공사비로 인한 수익성 악화, 하반기 부동산 PF 구조조정, 국내 경제 성장 둔화, 대내외로 높은 불확실성 등으로 인해 전체적인 건설수주가 하락할 것으로 전망됨.
 - 올해 금리의 큰 폭 인하 가능성이 매우 낮으며, 높은 건설공사비로 인해 수익성이 높은 사업에 대한 선별적 수주가 이어지고, 하반기 부동산 PF 구조조정으로 인해 자금조달에 어려움이 예상되며, 시행사 자금조달 여건 악화는 시공사인 건설기업의 수주에도 부정적인 영향을 미칠 것임.

<표 1> 2024년 국내 건설수주 전망

구분			2022			2023			2024		
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	1~4월	하반기 [㉠]	연간 [㉡]
금액 (경상, 조원)	건설수주		116.7	113.0	229.7	95.4	94.4	189.8	49.3	87.8	170.2
	발주 부문별	공공	27.3	29.6	56.9	26.3	38.0	64.3	16.0	39.0	64.8
		민간	89.5	83.4	172.9	69.1	56.5	125.5	33.3	48.9	105.3
	공종별	토목	30.3	30.7	61.0	35.4	34.3	69.7	18.3	34.2	63.8
		건축	86.4	82.4	168.8	60.0	60.2	120.2	31.1	53.7	106.3
		주거	42.3	43.7	86.0	26.0	33.8	59.8	17.3	31.1	58.9
		비주거	44.1	38.7	82.8	34.0	26.4	60.4	13.8	22.6	47.4
증감률 (%, 전년 동기비)	건설수주		13.4	3.6	8.4	-18.3	-16.4	-17.4	-15.6	-7.0	-10.4
	발주 부문별	공공	1.9	1.1	1.5	-3.4	28.3	13.1	-2.4	2.6	0.8
		민간	17.4	4.6	10.8	-22.8	-32.3	-27.4	-20.7	-13.5	-16.1
	공종별	토목	17.8	10.0	13.7	16.7	11.9	14.3	-18.0	-0.3	-8.4
		건축	11.9	1.5	6.6	-30.5	-27.0	-28.8	-14.2	-10.8	-11.5
		주거	8.8	-1.4	3.3	-38.5	-22.7	-30.5	13.6	-8.0	-1.5
		비주거	15.1	5.0	10.1	-22.9	-31.8	-27.0	-34.3	-14.4	-21.4

주 : 2024년 하반기와 연간은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

발주 부문별로 공공수주 +0.8%, 민간수주 -16.1% 전망

- 발주 부문별로 공공수주는 SOC 예산 증가, GTX와 가덕도신공항 사업 등 대형 토목사업 추진의 영향으로 인해 전년 대비 0.8% 증가한 64.8조원을 기록할 전망이다.
 - 2024년 SOC 예산은 26.4조원으로 전년 대비 5.8% 증가하여 공공부문 건설 수주에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망됨.
 - 공공 토목수주와 관련하여 GTX 사업이 추진 중이며 10.5조원 규모의 가덕도신공항 부지 조성공사가 착공되면 연말 수주에 반영될 것으로 예상됨.
 - 공공 주택수주는 정부의 주택공급 활성화 노력과 LH에서 역대 최대 규모의 공사 발주(건축공사 11조원, 토목공사 1.5조원) 영향으로 전년 대비 수주가 증가할 것으로 전망됨.
 - 공공 비주거 건축 수주는 국가재정운용계획에 따른 건전재정 기조에 따라 감소할 것으로 전망됨.
- 민간수주는 토목과 건축이 모두 감소하여 전년 대비 16.1% 감소한 105.3조원을 기록할 전망이다.
 - 민간 토목수주는 2023년 초대형 석유화학 플랜트인 사힌 프로젝트(9.3조원) 영향으로 양호했으나 2024년에는 이에 대한 기저효과로 인해 큰 폭의 수주 감소가 예상됨.
 - 민간 주택과 비주택 건축 수주는 고금리 장기화와 부동산 PF 구조조정으로 인한 자금조달 어려움, 높은 공사비로 인한 수익성 감소에 따른 선별 수주로 인해 부진할 것으로 전망됨. 다만 건축 수주는 2023년 큰 폭으로 감소했던 것에 대한 기저효과, 그리고 정부의 재건축 및 재개발 활성화 노력으로 인해 2024년에는 감소 폭이 크지 않을 전망이다.

공종별로 토목수주 -8.4%, 주택과 비주택 건축수주는 각각 -1.5%, -21.4% 전망

- 토목수주는 전년 대비 8.4% 하락한 63.8조원을 기록할 전망이다.
 - 공공부문 토목수주는 GTX, 가덕도신공항 등 대형공사 추진으로 인해 증가할 것으로 예상되나 민간부문 토목수주의 감소 폭이 커서 전체적인 토목수주는 감소할 것으로 전망됨.
- 주택수주는 민간부문의 수주 하락 폭을 공공부문에서 상당 부분 상쇄하겠으나 전체적인 수주는 전년 대비 1.5% 감소한 58.9조원을 기록할 전망이다.
 - 민간부문 주택수주 하락 폭이 전년 대비 줄어들고, 공공부문 주택수주가 전년 대비 증가함에 따라 전체 수주는 소폭 하락할 것으로 전망됨.
- 비주거 건축 수주는 공공과 민간 모두 하락하여 전년 대비 21.4% 하락한 47.4조원에 머무를 전망이다.

■ 2024년 건설투자, 전년 대비 1.3% 감소한 302.1조원 전망

- 2024년 건설투자는 하반기로 갈수록 감소하여 전년 대비 1.3% 감소할 전망이다(<표 2> 참조).
 - 2024년 1분기 건설투자는 마무리 공사의 활발한 진행으로 인해 전년 동기 대비 1.6% 증가하였으나 하반기로 갈수록 건설투자가 줄어 하반기에는 1.7% 감소, 연간으로는 1.3% 감소할 전망이다.
 - 주거용 및 비주거용 건축투자가 모두 부진할 전망이며, 공공부문 건설투자가 침체 폭을 완화할 전망이다.

<표 2> 2024년 국내 건설투자 전망

구분	2022			2023			2024		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	1분기	하반기 ^{a)}	연간 ^{a)}
건설투자(조원)	144.6	156.7	301.4	147.1	159.0	306.0	64.5	156.3	302.1
증감률(% 전년동기비)	-4.7	-2.3	-3.5	1.7	1.4	1.5	1.6	-1.7	-1.3

주 : 2024년 하반기와 연간은 한국건설산업연구원 전망치. 건설투자액은 2020년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행.

■ 건설경기 회복을 위한 정부 역할이 중요하며, 위기 극복을 위한 기업의 자구책 마련 필요

- 고금리, 고물가, 자금조달 여건 어려움 지속으로 인해 민간시장이 크게 위축될 것으로 예상되므로 건설 경기 회복을 위한 정부의 역할이 중요함.
 - 건설경기 회복과 경제 성장을 위해 SOC 투자, 금융시장 안정화 등 정부의 역할이 중요한 상황임.
- 건설기업의 유동성 및 재무 안정성 관리에 지속적인 노력이 요구됨.
 - 고금리가 유지되는 상황에서 기업의 매출액과 수익성의 감소, 자금조달의 어려움이 예상되므로 각 기업 상황에 맞는 유동성 및 재무안정성 관리가 이루어져야 함.
- 안전 강화와 품질 제고를 통해 건설업의 경쟁력과 지속가능성을 높여야 함.
 - 어려운 때일수록 가장 중요한 기본 가치인 안전 강화와 품질 제고가 이루어져야 경쟁력과 지속가능성을 이어갈 수 있으며 위기 극복이 가능함.
- 기술 투자를 통한 중장기적 비용 절감 및 경쟁력 제고 방안 모색이 필요함.
 - 단기적으로는 비용이겠지만 중장기적 관점에서의 기술 투자가 위기 극복의 열쇠가 될 것임.
- 앞으로도 포트폴리오 관리를 통한 위험 분산과 수익 다변화 노력이 지속될 것으로 전망됨.

이지혜(연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

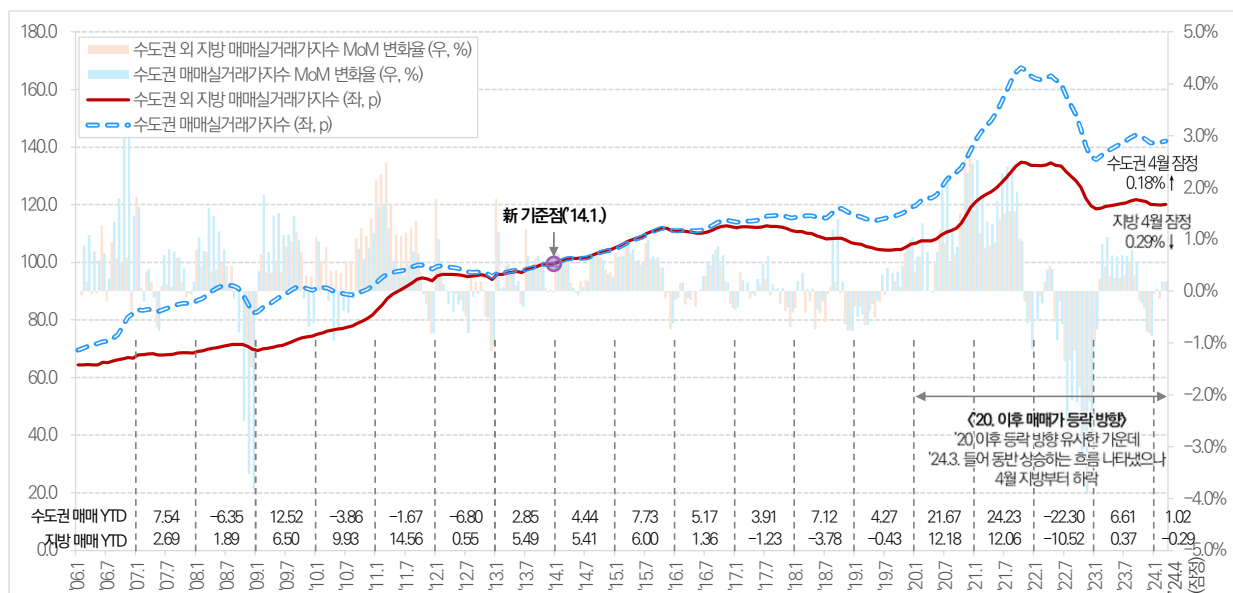
2024년 하반기 수도권 주택가격 보험세 전망

- 주택 전세 가격은 하반기 상승세 강해져 전국 연간 3%대 상승 전망 -

■ 매매가, 2014년 이후 수도권과 지방 등락 방향이 대체로 동기화되었으나 4월 들어 지방부터 하락 시작¹⁾

- 주택 매매가는 2014년 이후 거시경제 영향을 크게 받으며 유사한 흐름을 나타내었으며 동기의 강도는 2020년 이후 보다 강화됨.
- 특히나 본격적인 하락세가 시작된 2021년 11월 이후 현재까지 여러 차례 등락이 반복되었으며 그 때마다 수도권과 지방의 매매가 흐름이 1개월 내 격차를 두고 전환함.

<그림 1> 지역별 주택매매실거래가지수 추이 및 월간 변화율



주 : 등락 방향 동기화를 효과적으로 나타내기 위해 2014.1. 기준 지수 재산정.

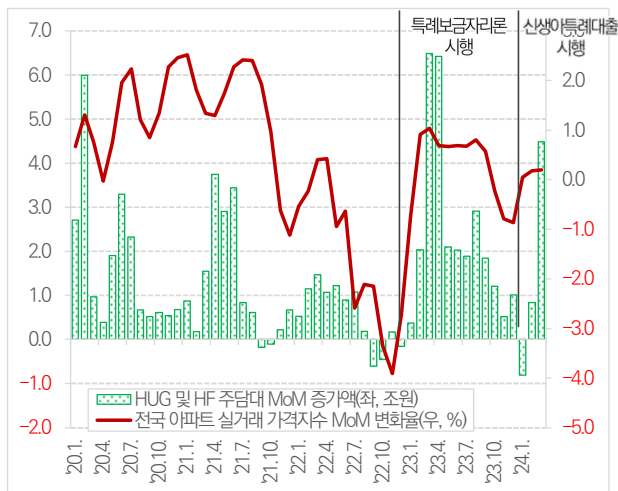
자료 : 한국부동산원.

- 최근 동기화된 흐름을 초래한 요인은 정책 상품 실행에 따른 주택시장 유동성의 증가였으며, 대체로 생애 최초 주택매수자가 정책 상품을 통해 매매시장에 진출한 것으로 추정됨.

1) 5월에 발표된 한국부동산원의 「'24. 3월 공동주택 실거래가격지수 보고서」 중 아파트 실거래가격지수의 4월 잠정치를 기준으로 한 것임.

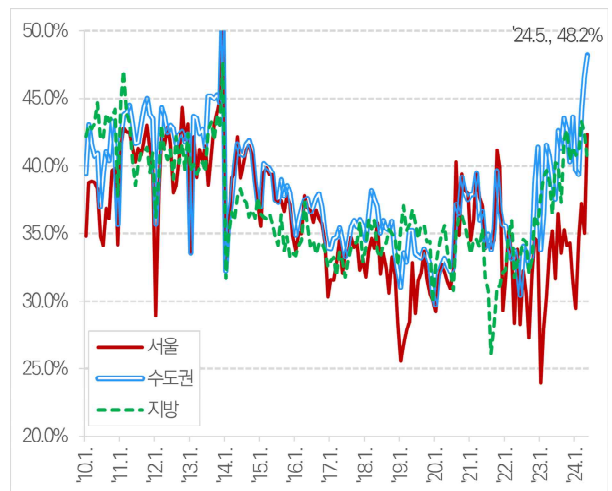
- 최근에는 주택담보대출이 3%대 중반으로 하락하였으나 신규 실행 기준 4%대 금리가 일반적이었던 2023년 초에 이러한 흐름이 뚜렷하게 발생함.
 - 실제로 주택도시보증공사(HUG)와 한국주택금융공사(HF)가 보증하는 주택담보대출의 실행 규모와 아파트 실거래가 움직임이 유사한 흐름을 나타냄(<그림 2> 참조).
 - 그 결과 생애 최초로 주택을 매수하는 비중과 30대 매수 비중이 과거에 비해 증가했으며, 이를 기초로 판단할 때 정책 대상이 되는 생애 최초 혹은 30대 소비자가 정책 상품을 기반으로 매수에 나선 것으로 분석됨(<그림 3> 참조).

<그림 2> 정책 상품에 의한 유동성 유입과 아파트 실거래가 추이



자료 : 한국은행.

<그림 3> 집합건물 매매거래 중 생애최초 매입 비율 추이



주 : 6월 초 기준 수집 정보이며, 데이터 출처의 업데이트 정책에 따라 수치가 지속해서 수정될 수 있음.

자료 : 법원 등기정보광장.

- 반면 2024년 들어서는 지방의 하락세가 나타나기 시작했으며, 지방을 중심으로 미분양 물량이 다시 증가함.
 - 5월에 발표된 지역별 아파트 매매 실거래가지수 4월 잠정치에 따르면 수도권은 0.18% 상승할 것으로 바라본 반면, 지방은 0.29% 하락할 것으로 집계돼 그간의 동기화 흐름이 깨지기 시작함.
 - 전국적으로 공사 완료 후 미분양 물량이 꾸준히 증가하는 가운데 최근 다소 감소하는 듯했던 미분양²⁾ 물량이 재차 증가해 지방 시장의 어려움을 나타냄.

2) 국토교통부가 집계해 발표하는 미분양 물량은 공사 완료 후 미분양과 공사 완료 전 미분양을 합한 것임.

■ 전세 시장 가격 상승이 나타났지만 역전세 상황 해소된 것은 아니며, 계약 방식으로는 월세화가 진전되고 상품별로는 아파트에 대한 선호가 증가

- 전세는 전세자금대출 금리가 안정세를 나타내자 상승하기 시작했고 2023년 8월 이래 지속 상승해 2024년 2월 현재 누적 2.26% 상승함.³⁾
 - 다만 2년 전 같은 시기와 비교하면 여전히 낮은 수준임. 2년 전인 2022년 4월과 2024년 4월의 전국 아파트 전세가격지수를 비교해보면 14.7% 하락함.
 - 이는 평균적으로 재계약 시 집주인이 세입자에게 전세보증금을 내줘야 하는 역전세 상황이 지속되고 있다는 점을 의미함.
- 그러자 전세보증금에 대한 우려가 커지면서 월세화가 진전되고 연립·다세대·다가구 전세 수요가 감소하면서 아파트 거래 비율이 증가함.
 - 전체 임대차 거래 중 아파트 비율은 2023년 11월 기준 52.6%로 집계돼 거래신고제가 도입된 이래 최대치를 기록함.⁴⁾

■ 2024년 하반기의 주요 시장 긍정(상승)요인, ①전고점 대비 여전히 낮은 매매가, ②dry powder의 증가, ③정책 상품을 중심으로 한 주택담보대출 실행액 증가세

- (고점 대비 하락) 지역별 평균 PIR을 산출해 보면 2022년 11월⁵⁾에 비해 전국과 서울 모두 감소세를 나타냄.
- (Dry powder) 가계 초과 저축은 2020년 이후 증가세를 보여 2022년까지 101조원가량 누적되어 이들 자금이 만약 부동산시장에 유입될 경우 가격 상승 동력이 될 수 있음.⁶⁾
- (정책 상품) 2024년 신생아특례대출 예정액 27조원(매매자금 10조원+전세자금 17조원)이 시장에 상승 압력으로 작용 가능

■ 2024년 하반기의 주요 시장 부정(하방)요인, ①급격히 하락하리라 기대하기 어려운 금리 환경, ②높은 가격 수준, ③가계 및 개인사업자 구매력 약화, ④ 정책 상품의 규모 축소

- (금리 환경) 미국의 한 차례 금리 인하 예상에도 불구하고 은행 마진폭이 줄어든 상황이므로 주택담보대출 금리 인하가 어려운 실정임.

3) 한국부동산원의 월간 주택가격동향 조사 기준임. 실거래가지수는 연립·다세대 전세지수가 공개되지 않아 부득이 월간 주택가격동향 조사를 기준으로 하였음.

4) 2024년 1월 비아파트 전·월세 거래량이 급증(전월 대비 4만 건 이상 증가)해 2024년에는 40%대로 하락

5) 2022년 11월을 기준으로 삼은 것은 데이터 원천인 KB국민은행의 조사 샘플 개편이 있었기 때문임.

6) 기본적으로 한국은행의 자료를 활용하였고 최신 데이터는 샌프란시스코 지역연준의 방법론을 원용하여 CERIK 시산.

- (가격 수준) 매매가가 전고점 대비 낮은 것은 사실이나, 시계열적으로 비교해보면 매우 낮은 편이라고 보기 어려워 여전히 매매 시장에 진입하기 어려움.
- (구매력 약화) 전반적으로 자산 대비 부채 비율이 상승하였고, 가계 구매력의 증가폭이 실질 GNI 증가율을 하회하는 것은 물론, 코로나19 이후 지원됐던 개인사업자에 대한 대출 상품의 대위변제율이 증가하는 등 경제 참여 주체 전반의 구매력이 약화되었음.
- (정책 상품 규모) 2023년 특례보증자리론의 매입 관련 대출 규모는 43.4조원 수준이었으나 2024년 신생아특례대출의 동일 용도 대출 한도 예정액은 10조원으로 1/4 수준에 불과해 지난해와 같은 수준의 영향력을 행사하기 어려울 것임.

■ 종합하면, 하반기 주택매매가 1.3% 하락할 것으로 전망되며 전세는 2.8% 상승할 듯

- 전세는 매수세 축소와 함께 매매에 비해 많은 정책 자금이 유입될 것으로 판단돼 상승이 예상됨.
 - 신생아특례론으로 편성된 구입용 자금(디딤돌)이 10조원인 데 반해 전세자금 대출용 자금(버팀목)이 17조원에 달해 전세자금 비중이 더 높음.
 - 소위 빌라로 칭해지는 연립·다세대·다가구 유형은 전세 보증금 미반환 사건이 이어지면서 전세에 대한 수요가 급격히 줄어들었으며, 월세로의 전환이 당초 예상보다 뚜렷하게 나타남.
 - 대신 이들 수요 중 일부는 아파트 전세시장으로 이동할 것으로 예상되며 여기에 계약갱신청구권 만료에 따른 4년 만기 임대 계약이 다시 체결되기 시작하면서 지수상 상승세가 지속될 것임.
- 매매시장은 최근 들어 일부 지역에서 상승세가 나타났지만, 전국적 상승세로 되돌려 세우는 힘이 부족할 전망이다.
 - 최근 시장의 흐름은 최저가 매물이 소진되며 저점을 보인 이후 차순위 저가 매물들이 일부 거래되어 지수 상 소폭 상승세를 보임.
 - 5.2조원 규모의 정책 자금의 유입 역시 시장을 다소간 상승시킬 수 있는 동력이 되었음.
 - 다만 규제 완화 등으로 인한 소비자들의 심리 회복에도 불구하고 전체적인 가격 수준(z-score 참조)이 높은 점, 주택담보대출 금리의 하향 조정 폭이 크지 않은 점, 전반적인 경기 둔화 등을 고려하면 현재 수준의 거래 활성화가 지속되리라 기대하기 어려움.
 - 전세 가격 상승에 의한 매매가 상승의 여지도 있지만 최근의 매매-전세 가격 움직임의 시차 등을 고려할 때 2024년 하반기 동안에는 뚜렷한 영향을 미치는데는 한계가 있을 것임.

<표 1> 2024년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2021년	2022년	2023년			2024년		
				1~4월	하반기	연간	1~4월	하반기 [㉠]	연간 [㉡]
매매	전국	-0.4	5.4	5.1	4.6	9.9	0.2	-0.7	-0.5
	수도권	0.5	6.5	6.4	6.1	12.8	-0.0	-0.5	-0.5
	지방	-1.1	4.3	3.9	3.3	7.4	0.2	-0.7	-0.5
전세(전국)		-1.3	4.6	3.2	3.2	6.5	0.1	2.5	2.6

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용함. 2024년 하반기 및 연간 변화는 한국건설산업연구원 전망치임.

● 공급 부문은 인허가 37만호, 분양 26만호 수준으로 전망됨.

- (인허가) 긍정적인 요소로는 최근 매매가가 상승하는 등 시장이 다소 회복되는 추세를 보였다는 점과 정부의 하반기 부동산 PF 사업장 정리 방침에 따른 불확실성 해소가 기대된다는 점을 꼽을 수 있음.
- 다만 현재 가격 오름세가 완전한 회복이라 판단하기 어려우며, PF 사업장 중 사업성 ‘양호’ 사업장은 불확실성 속에서도 시장에서 자율적으로 추진했을 것이므로 하반기 인허가 증가에 미치는 영향이 크다고 판단하기는 어려움.

<표 2> 과거 인허가 추이 및 2024년 주택인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 [㉠]
합계	487,975	457,514	545,412	521,791	428,744	370,000
공공부문	93,626	81,801	66,884	39,914	77,891	90,000
민간부문	394,349	375,713	478,528	481,877	350,853	280,000

주 : 2024년 연간 주택인허가 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.

- (분양 수요) 공사비 상승에 대한 우려, 금리 인하의 기대감 등으로 인근 주택가격에 비해 저렴한 분양가를 책정한 사업장(특히 분양가 상한제 적용 사업장)에 대한 수요가 집중될 것으로 예상되나 공사비 상승으로 인해 시장 기대보다 낮은 분양가 설정이 어려워 분양 경기의 회복을 전망하는 데는 한계가 있음.
- (분양 공급) 2023년까지는 상당량의 사업을 중지한 가운데 비교 유위 사업장에 대한 분양을 우선 추진하면서 19.2만호라는 역대 최저 수준의 분양이 진행됨. 2024년 사업 추진 여건도 어렵지만 2022년~2023년 동안 미뤄뒀던 사업을 추진할 것으로 예상돼 2023년 대비 상향 조정 전망됨.

<표 3> 과거 분양 추이 및 2024년 분양 전망

(단위 : 호)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 [㉠]
전국	314,308	349,029	336,533	287,624	192,425	260,000

주 : 2024년 연간 인허가 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)