

건설동향브리핑

CERIK

제863호
2022. 7. 4

시장동향

- 2022년 국내 건설수주... 0.5% 감소한 210.9조원 전망
- 하반기 전국 주택 가격... 0.7% 하락 전망

건설논단

- 우크라이나 전후 복구사업과 해외건설

2022년 국내 건설수주... 0.5% 감소한 210.9조원 전망

- 공공수주 0.4%↑ 민간수주 0.9%↓ 건설투자 1.8%↓ 예상 -

■ 2022년 국내 건설수주, 하반기 3.7% 감소해 전년 대비 0.5% 감소할 전망

- 2022년 국내 건설수주는 전년 대비 0.5% 감소한 210.9조원을 기록할 전망이다(<표 1 참조>).
 - 건설수주는 지난 2020년에 16.9% 증가한 194.1조원을 기록하였는데, 2021년에도 9.2% 증가한 212.0조원으로 역대 최대치를 경신하였음.
 - 2022년에는 0.5% 감소한 210.9조원으로 지난 2019년부터 2021년까지 증가세를 마감할 전망이다.
- 상반기 국내 건설수주는 전년 동기 대비 2.8% 증가하지만, 하반기에 3.7% 감소해 부진할 전망이다.
 - 상반기에는 정부 공사 발주가 증가하고 민간 부분도 양호한 모습을 보임.
 - 그러나, 하반기의 정부의 지출 조정으로 공공 수주가 소폭 감소하고 금리 상승의 영향으로 민간 수주 또한 감소할 것으로 예상됨.

<표 1> 2022년 국내 건설수주 전망

구분	2019	2020			2021			2022		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	48.1	21.0	31.1	52.1	26.8	29.3	56.0	27.3	29.0	56.3
민간	118.0	61.7	80.3	142.0	76.2	79.8	156.0	78.6	76.0	154.6
토목	49.5	18.2	26.5	44.7	25.7	27.9	53.6	27.3	28.6	55.9
건축	116.6	64.5	84.9	149.4	77.2	81.2	158.4	78.6	76.4	155.0
주거	65.4	37.6	55.2	92.8	38.9	44.3	83.2	39.8	44.9	84.7
비주거	51.1	26.9	29.7	56.6	38.3	36.8	75.1	38.8	31.5	70.3
계	166.0	82.7	111.4	194.1	102.9	109.0	212.0	105.9	105.0	210.9
증감률 (% 전년 동기비)										
공공	13.5	13.9	4.9	8.4	27.3	-5.8	7.5	1.8	-0.9	0.4
민간	5.2	15.0	24.8	20.4	23.5	-0.6	9.9	3.2	-4.7	-0.9
토목	6.7	-16.2	-4.7	-9.7	41.4	5.3	20.0	6.1	2.6	4.3
건축	7.8	28.1	28.3	28.2	19.7	-4.4	6.0	1.7	-5.9	-2.2
주거	15.8	38.8	44.0	41.9	3.4	-19.7	-10.3	2.2	1.3	1.7
비주거	-1.0	15.6	6.6	10.7	42.5	24.0	32.8	1.3	-14.5	-6.4
계	7.4	14.8	18.5	16.9	24.4	-2.1	9.2	2.8	-3.7	-0.5

주 : 2022년은 한국건설산업연구원 전망치.
 자료 : 대한건설협회.

■ 발주 부문별로 공공 수주 0.4% 증가하지만, 민간 수주가 0.9% 감소

- 발주 부문별로 공공 수주는 SOC 예산이 늘고, 대형 철도 공사 발주 영향으로 상반기에 증가하지만, 하반기에 정부 지출 구조 조정 및 비주택 건축 수주 위축으로 전년 대비 0.4% 증가에 그칠 것으로 전망됨.
 - 공공 수주는 지난해 56.0조원으로 11년래 최대치를 기록하였는데, 이러한 상승세는 올해에도 지속될 전망이나, 하반기로 갈수록 성장률이 떨어질 전망이다.
 - 공공 토목 수주는 정부 지출 구조조정과 지방선거 이후 지자체 공사의 감소, 자재비 상승으로 인한 공사비 재산정 등의 이유로 인해서 하반기에는 증가세가 둔화될 것으로 예상됨.
 - 특히, 공공 비주거용 건축 수주는 생활형 SOC 투자의 감소로 하반기에는 크게 감소할 전망이다.
 - 한편, 지난해 LH 사태 영향으로 발주가 부진했던 공공 주택수주는 올해 일정 수준 발주가 정상화되면서 전년 대비 증가할 전망이다.
- 민간 수주의 경우 토목과 주택 수주는 증가하지만, 비주택 건축 수주가 부진한 영향으로 전년 대비 0.9% 감소할 전망이다.
 - 민간 토목 수주의 경우 석유 및 에틸렌 가격 상승으로 국내에 관련 플랜트 수주가 증가하고 민자 수주가 일부 증가하여 양호할 것으로 전망됨.
 - 주택 수주의 경우 상반기에 규제 완화에 대한 기대로 재개발·재건축 수주가 활발해 양호한 모습을 보였지만, 하반기에는 금리 상승 영향으로 회복세가 주춤할 것으로 전망됨.
 - 비주택 건축 수주의 경우 지난 2020년부터 증가하기 시작한 신규 반도체 공장 수주가 어느 정도 정점을 지난 영향과 오피스텔 투자 감소로 작년보다는 감소할 것으로 전망됨.

■ 토목과 주택 수주는 각각 4.3%, 1.7% 증가, 비주택건축 수주는 6.4% 감소

- 공종별로는 토목 수주가 철도를 비롯한 대형 SOC 사업 발주가 증가하고 석유화학 플랜트 등이 증가한 영향으로 전년 대비 4.3% 증가할 전망이다.
- 주택 수주는 공공 수주가 증가하고 민간 재개발·재건축사업이 증가한 영향으로 전년 대비 1.7% 증가할 것으로 전망됨.
 - 주택 수주의 경우 지난해 LH 발주 위축으로 공공에서 수주가 부진하였고, 2·4 대책의 영향으로 재개발·재건축사업이 부진하였는데, 올해에는 공공 발주가 증가하고 도심의 민간 재개발·재건축 수주가 증가해 2021년보다는 증가할 것으로 예상됨.
- 비주택 건축 수주는 공공 건축물 수주가 감소하고, 반도체 및 디스플레이 공장 수주가 감소

해 전년 대비 6.4% 감소할 전망이다.

- 2020~2021년 동안 정부의 생활 SOC 공급 증가의 영향으로 공공 복합건축물의 발주가 활발했는데 생활형 SOC 공급 사업이 착수 기준으로 목표 대비 100%를 초과 달성할 것으로 예상되는바, 관련 수주는 전년 대비 크게 감소할 것으로 전망됨.
- 2023년 수요 증가에 대응하기 위해 반도체 공장 투자가 2020년부터 증가하기 시작함. 반도체 시설 투자가 정점을 지나 어느 정도 안정화 단계로 접어들면서 관련 신규공사 수주는 전년 대비 감소할 것으로 판단됨.
- 한편, 2021년 저금리 환경에 주택 가격 상승 및 도심 주택 공급 부족의 영향으로 오피스 공급이 매우 활발했는데, 올해 높은 인플레이션으로 인해 금리가 크게 상승한 영향으로 수익성이 감소해 오피스텔 수주가 감소할 것으로 보임.

■ 2022년 건설투자, 전년 대비 1.8% 감소

- 지난 2021년 건설투자는 건축 부문 투자가 양호했지만, 토목 부문 투자가 크게 부진해 전년 대비 1.6% 감소함.
 - 건축 투자는 전년 대비 1.1% 증가함. 명목 금액상으로 9.5% 증가해 10% 가까이 증가했지만, 건설 물가라 할 수 있는 건설투자 디플레이터가 전년 대비 8% 이상 상승해 실질가격 기준으로 1%대 증가에 머물.
 - 한편, 토목투자의 경우 명목 금액상으로는 2020년 수준이나, 높이 상승한 물가로 인하여 실질가격 기준으로는 8.1% 감소하면서 전체 건설투자 위축을 주도함.
- 2022년 건설투자는 상반기의 부진으로 전년 대비 1.8% 감소해 지난 2021년에 이어 2년 연속 감소할 것으로 전망됨(<표 2> 참조).
 - 올해 1/4분기 건설 물가라 할 수 있는 건설투자 디플레이터는 러시아의 우크라이나 침공 영향으로 전년 동기 대비 10.4% 상승하였으며, 자재가격과 공사비용 급등으로 인한 분쟁과 파업의 증가로 상반기 4.0% 감소할 것으로 전망됨.
- 하반기에 공종별로 토목 투자 일부 감소세가 완화되고, 주거용 건축 투자가 소폭 회복될 것으로 전망되지만, 연간 건설투자를 플러스(+)로 돌리기는 어려울 것으로 보임.
 - 지난해 토목 투자는 전년 대비 8.1% 감소하였는데, 이러한 흐름은 올 상반기까지 지속될 전망이다. 하반기에는 공공공사 진행 및 민간 플랜트 공사가 진행되어 감소폭이 완화될 것으로 보임.
 - 올 상반기 주거용 건축 투자의 경우 높은 자재가격 영향과, 분양과 착공 감소로 부진했음. 하반기에는 기본형건축비 인상 및 분양가상한제 규제 완화로 소폭 회복될 것으로 예상됨.
 - 한편, 비주거용 건축투자의 경우 2020~2021년 반도체 공장 건설이 크게 증가하고 도심 오피스텔

건설이 활발해 전반적으로 양호했으며, 올 상반기까지 이러한 모습을 보임. 그러나, 하반기에 공공 공사가 위축되고 반도체 공장 투자 또한 성장세가 둔화되어 전반적으로 부진할 것으로 예상됨.

<표 2> 2022년 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

구 분	2020			2021			2022(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	129.6	139.7	269.3	127.42	137.54	264.96	122.38	137.77	260.15
증감률	3.5	-0.2	1.5	-1.7	-1.5	-1.6	-4.0	0.2	-1.8

주 : 2022년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2015년 연쇄가격 기준.
 자료 : 한국은행.

정책적 시사점 ① : 고(高)물가로 인한 금리 인상 불가피, 다만 향후 속도 조절 필요

- 글로벌 각국 정부 및 통화정책 당국은 세계적인 초인플레이션을 막기 위해 금리 인상을 단행하고 있는데, 우리나라 한국은행도 지난 1년 동안 기준금리를 5번 인상, 7년래 가장 높은 1.5%를 기록함.
 - 지난 6월 16일 기재부는 6개월 만에 경제 성장률을 3.1%에서 2.6%로, 물가 상승률은 2.2%에서 4.7%로 비교적 큰 폭으로 전망치를 조정, 2%대 성장, 4%대 물가 상승을 기정 사실화함.
 - 우리나라는 지난 1~5월까지 기준금리를 3번 인상하였으며 1년 동안 기준금리는 0.25%에서 1.25%p 상승한 1.5%를 기록, 2015년 4월 1.75% 이후 7년래 가장 높은 상황임.
 - 미국도 자이언트스텝이라 하여 올해 6월 단변에 0.75%p 인상해 기준금리가 1.5%로 올라섰으며, 향후 추가 인상이 있어 올해 안에 기준금리가 2.0%를 넘어설 것이라는 전망이 우세함.
- 급격한 금리 인상은 기업 연체율을 증가시키고 경기 위축을 가속화 하는 부작용이 있기 때문에 향후 금리 인상 속도를 조정할 필요가 있음.
 - 금리 인상은 경기를 둔화시키고 부채 부담을 늘리는 부작용을 일으킬 수 있는데, 금리 인상 충격을 보완할 정부의 경기대책과 부채 위기 예방책 등이 함께 진행되어야 하기에 향후 과도한 금리 인상은 지양할 필요가 있음.

정책적 시사점 ② : 자재가 급등에 전방위적인 대응, 주택 공급과 에너지 안보에 차질 생기지 않도록 관련 인프라 투자 살펴야

- 건설산업에 있어서 자재가격 급등에 대한 전방위적인 대응이 필요하고 동시에 인프라 투자 우선순위를 세워서 중요한 인프라에 우선적으로 재원이 투입되도록 해야 할 것임.
 - 유가와 유연탄 등 수입에 의존하는 자원은 환율과 함께 가격이 급격히 상승하고 있는 상황이며,

국내에서 생산하는 자재 또한 여러 가지 다양한 요인으로 인해 함께 가격이 상승하고 있음.

- 국내 생산자 물가의 상승은 올해 2월부터 러시아의 우크라이나 침공으로 더욱 심화되었는데 건설 산업은 지난해 2/4분기부터 철근을 포함한 금속 자재를 시작으로 높은 자재가격 상승을 경험하고 있는바, 타 산업보다 원자재 및 단가 상승으로 인한 피해가 큰 상황임.

● 첫째로 정부는 공사비 상승으로 인해서 단기적으로 주택 공급에 차질이 생기지 않도록 특별 관리가 필요함.

- 자재가격이 상승하고 분양가상한제로 인해서 적정 수익을 확보할 수 없는 상황에서 건설사들은 뚜렷이 주택을 공급할 유인이 사라지게 됨.
- 지속적으로 상승한 단가가 분양가에 바로 반영될 수 있도록 조치가 필요하며 필요 시 기본형건축비의 상승폭을 높일 필요가 있음.
- 만약 수도권과 서울에 주택 공급이 올해 감소하게 된다면, 향후 가격 변동성이 커지는 등 사회적 인 비용이 크기 때문에 주택 공급이 멈추지 않도록 특별히 관심을 기울일 필요가 있음.

● 두 번째로, 에너지 안보 차원에서 관련 인프라 투자가 멈추지 않도록 살펴야 할 것임.

- 러시아가 우크라이나를 침공함으로 인해서 식량과 에너지 안보의 중요성은 더욱 높아짐.
- 에너지를 전량 수입하는 우리나라 상황에서 에너지 효율화와 에너지 관련 인프라 투자를 게을리한다면 향후 문제가 심각해질 것임. 따라서 관련 인프라 투자에 차질이 생기지 않도록 살펴야 함.

● 세 번째로, 지방정부 인프라 투자가 멈추지 않도록 관리해야 함.

- 만성적으로 예산이 부족한 지방정부 및 공기관 등은 증가한 공사비용을 충당할 여력이 부족해 공사 발주를 자제하거나 진행 중인 공사를 멈출 수 있는 위험이 증가할 것으로 보임.

■ 정책적 시사점 ③ : 한시적으로, 중소 건설업체에 대한 세금 감면 혜택 확대 고려

● 자재가격과 인건비 상승으로 이어지는 상황에서 건설사들의 건설행위를 보장하기 위해서 중소기업에 세금 감면 혜택 확대 수단도 고려해봐야 할 것임.

- 건설사들은 자재가격 상승에 대응하는 것뿐 아니라, 올해 「중대재해법」이 시행됨으로 인해서 안전에 대한 비용이 증가하는 등 비용적인 측면에서 많은 어려움을 겪고 있음.
- 또한, 레미콘노조 파업, 화물연대 파업 등 관련 산업의 노조 분쟁으로 피해가 누적됨.

● 한국은행의 2019년 기준 산업연관표를 기준으로 볼 때 건설산업은 4.2% 영업잉여(수익)가 발생하고 6.9%를 세금으로 지불하고 있는데, 급등한 자재가격과 노동 분쟁으로 인해서 대부분 현장에서 수익을 확보하기 어려운 상황인 것으로 판단됨.

- 건설투자 디플레이터 성장 속도가 5%를 넘어서게 되면 건설사의 시공 수익이 제로에 가까워지게 됨. 지난해 2/4분기부터 올해 1/4분기까지 디플레이터 성장률은 각각 7.4%, 9.8%, 11.8%, 10.4%를 기록해 1년 동안 평균 9.8% 상승하였음.
- 인건비를 제외하고 단순히 투입 경비(자재, 서비스)만 고려하면 대략 1년간 평균적으로 5.5% 정도 수익이 감소한 상태로, 단가 보상 없이 1년 동안 공사를 진행한 업체의 경우 적자공사 위험에 처하게 될 수밖에 없는 것으로 분석됨.¹⁾
- 자재가격과 인건비 상승, 그리고 향후 금융비용 상승으로 인한 피해를 최소화하기 위해서 세금을 낮춰 부담을 완화할 필요가 있음.
- 올해와 내년 한시적이라도 기존 중소 건설업체에 제공하고 있는 세금 감면 정책에 대해 수혜 대상을 확대하고 감면폭을 높일 필요가 있음.²⁾

■ 정책적 시사점 ④ : 건설사들 건설투자 디플레이터 증가율이 5% 이하로 떨어지기 전까지 보수적 사업 운영 필요

- 건설물가(건설투자 디플레이터) 성장률이 5% 이하로 떨어지기 전까지는 정상적으로는 수익 확보가 어렵기 때문에 건설업체들은 최대한 보수적인 사업 운영이 필요함.
 - 러시아의 우크라이나 침공으로 인한 글로벌 인플레이션 상황이 장기화됨으로 인해서 세계 경제는 스태그플레이션 위험이 커진 상황임.
 - 금리가 상승함으로 인해서 금융비용이 증가하여 부도 기업이 늘고 가계에 부담이 높아질 것으로 전망됨.
 - 건설 물가 상승 속도가 5% 이하로 떨어지기 전까지는 무분별한 사업확장은 지양할 필요가 있으며, 현장에서 자재 및 비용 문제가 생기지 않도록 최대한 보수적으로 사업을 진행해야 할 것임.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

1) 건설산업 전체 비용에서 자재항목이 37.7%, 서비스가 18.2%를 차지함. 1년간 평균 상승한 건설투자 디플레이터 성장률 9.8% 곱하여 계산함.
 2) 「조세특례제한법」 제7조【중소기업에 대한 특별세액감면】, 「조세특례제한법 시행령」 제6조【중소기업에 대한 특별세액감면】 등의 규정으로, 건설업의 경우 평균매출액 80억원 이하를 소기업으로 정의, 20% 세액 감면이 이뤄지고 있는데, 올해 한시적으로 대상 매출액 규모를 늘리고, 세액 감면폭도 상향할 필요가 있음.

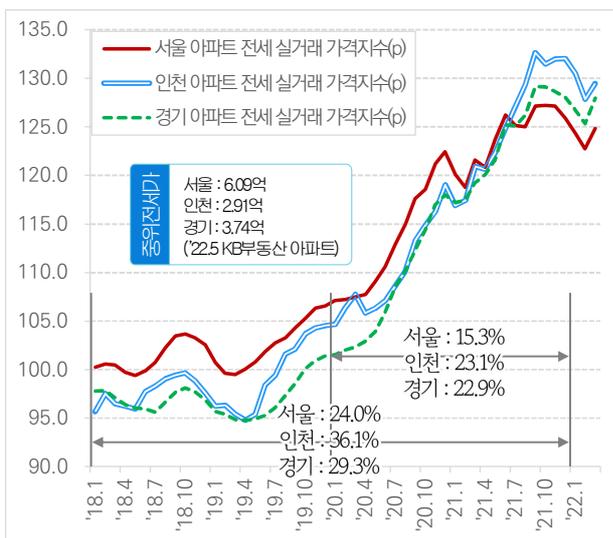
2022년 하반기 전국 주택 가격... 0.7% 하락 전망

- 주택 전세가격 2.5% 상승 전망, 월세 거래 늘어나며 상승압력 일부 해소 -

■ (수도권) 전월세 상승하나 매매는 기관마다 상이한 결과 도출해 시장의 불확실성 반영

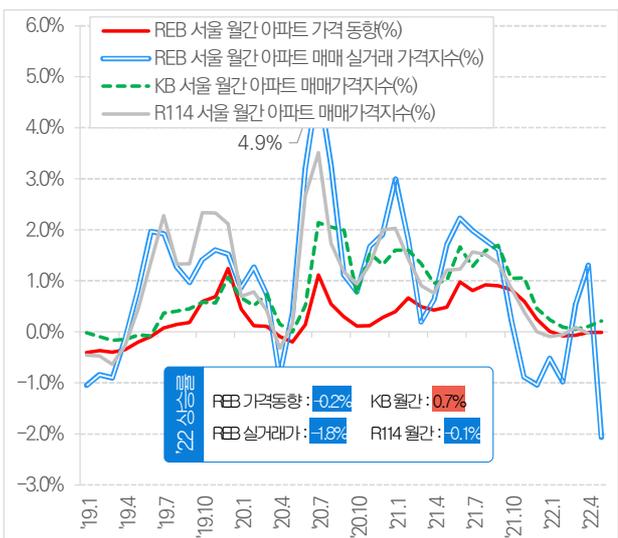
- 수도권 전세, 지난 4년 전 대비 최대 36.1%(인천) 상승해 수요자에게 부담(<그림 1> 참조)
 - 수도권에서 계약갱신청구권을 1회 사용한 이후 4년 만에 전세 재계약을 하려는 수요자가 부담해야 할 전세가격 상승폭은 최소 24.0%~36.1%에 달하는 것으로 조사됨. 2021년 8월 이후 전세가 상승폭이 줄어들었으나 이는 반전세·순수월세 유형으로의 이동이 가속화된 결과로 이해해야 함.
 - 국내 임대차 시장의 경우 그간 월세로 전환하는 데 매우 소극적인 모습 보였지만 전세자금대출 금리 인상 및 전월세 전환율의 정체 등 여러 이유로 월세 거래가 급격히 증가하는 추세임.
- 매매시장은 지수 산출 기관별로 상이한 움직임을 나타내며 혼조세를 보임(<그림 2> 참조).
 - 시장에서 주로 사용되는 매매가격지수를 산출하는 3개 기관 중 KB국민은행 지수는 누적 상승세를 보인 반면 한국부동산원과 부동산114 지수는 누적 하락세를 기록함.
 - 기관별 집계 방식에 따라 등락폭이 상이할 수 있으나 부호가 서로 다른 것은 이례적임.

<그림 1> 전세실거래가격지수 상승 추이



주 : '신축 아파트'란 준공 5년 이내의 아파트를 말함.
자료 : 통계청(2022), 부동산114(2022).

<그림 2> 산출 기관별 아파트매매가격지수 격차

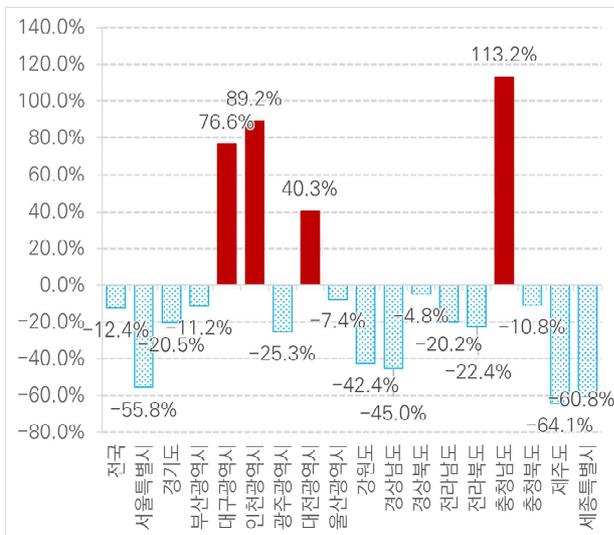


자료 : 부동산114(2022).

■ (지방 시장) 지난 5년간 신축 아파트 공급 많았던 지역 중심으로 어려움 심화

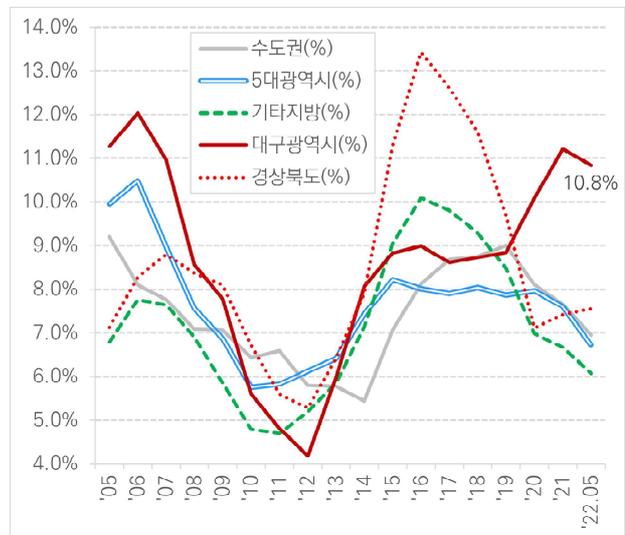
- 상반기 미분양 많았던 대구의 경우 과거는 물론 미래 공급 예정량도 많아 주의가 필요함(그림 3 참조)
 - 대구의 2022년 5월 가구 수 대비 지난 5년간 신규 공급된 물량의 비율은 약 10.8%로서 6%대를 기록한 여타 지방 대비 높은 수준을 기록함(그림 4 참조).
 - 향후 공급 예정량을 보더라도 대구 지역 공급량은 더 늘어날 것(76.6% 증가)으로 전망돼 향후 미분양에 대한 어려움이 더욱 심화될 것으로 판단됨.
- 실무에서 위험한 신호로 인식하는 준공 후 미분양이 증가하는 데는 시간이 소요되겠지만 미분양 물량의 해소 양상을 주의 깊게 살필 필요가 있음.

<그림 3> 직전 3년 대비 향후 3년 공급량 증감



자료 : 부동산114(2022).

<그림 4> 지역별 세대 수 대비 신축 아파트 공급



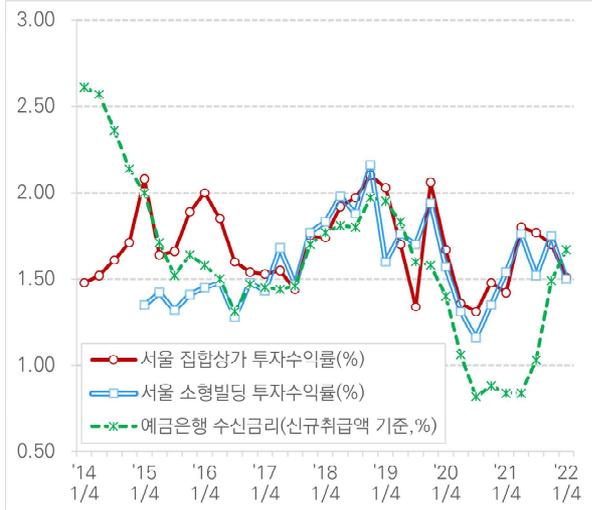
주 : '신축 아파트'란 준공 5년 이내의 아파트를 말함.
 자료 : 통계청(2022), 부동산114(2022).

■ 대안 주거 포함한 수익형 부동산, 일부에서 시장 위험 경고했지만 현실화되지는 않아

- 금리 인상으로 인해 수신금리와 투자수익률이 역전돼 신규 수요 유입이 어려운 상황
 - '수익형 부동산'이라는 명칭에서도 알 수 있듯 주택 이외의 부동산 상품 수요에 직접적인 영향을 미치는 요소는 수익률임.
 - 기준금리 인상에 따른 수신금리 인상으로 임대료 등 빌딩운영에 따른 소득수익률과 부동산 가격 증감에 의한 자본수익률을 합한 투자수익률보다 수신금리가 더 높은 현상이 발생함(그림 5) 참조).

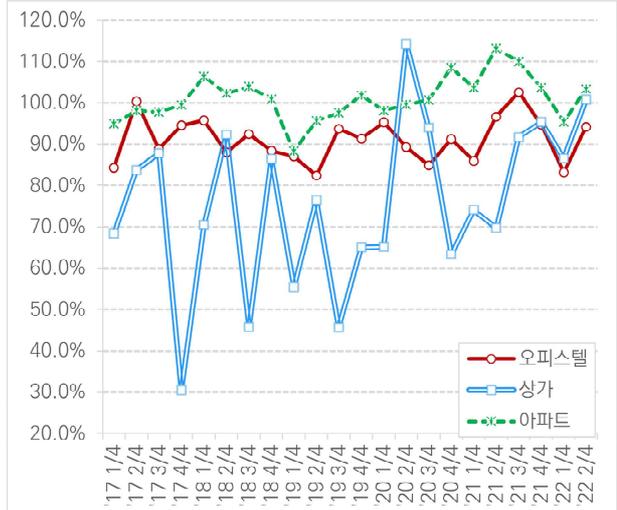
- 일각에서 제기했던 시장의 어려움을 분석하기 위해 경매 통계를 확인하였으나 이전과 큰 격차를 보이지 않아 아직 위험이 현실화되지는 않은 것으로 판단됨(<그림 6 참조>).

<그림 5> 수신금리와 투자수익률의 스프레드



자료 : 한국부동산원(2022).

<그림 6> 오피스텔 및 상가 경매 낙찰가를 추이



주 : 서울 소재 물건에 한하며 '22년 2분기는 수치 변동 가능함.
자료 : 법원경매정보(2022).

2022년 하반기의 주요 시장 하방 요인으로는 ① 거시경제 환경, ② 높은 가격 수준, ③ 지방을 중심으로 한 분양 시장의 부진 등을 꼽을 수 있음.

- (거시경제) 유동성 축소에 따른 금리 인상은 주택시장에 신규 매매수요가 진입하기 어렵게 함.
 - 지난해에 이어 실질 GDP 성장세는 지속되나 기대 인플레이션율이 높아 금리 인상이 불가피한 상황임. 이러한 유동성 축소 국면은 국내뿐만 아니라 전 세계적인 추세로서 전 세계 시장흐름을 거스르는 데는 한계가 있음.
 - 주식 및 가상자산(비트코인 등)과 같은 부동산을 제외한 자산시장의 낙폭이 크고, 미래 성장 기대에 대한 불확실성이 증대되면서 자산시장의 하부시장인 부동산시장에 하방압력으로 작용할 것으로 판단됨.
- (가격 수준) 물가상승률 및 임금상승률 등과 집값 상승세를 비교하면, 시장 수요자들이 감당하기 어려운 가격 수준에 다다름.
 - 역사적으로 물가상승률 및 임금상승률을 집값 상승세와 비교 분석한 결과 최근의 집값 상승세는 전에 없이 높은 수준인 것으로 분석됨.
 - 여기에 금융규제, 금리 인상 등 여러 요인이 겹치며 현재 가격 수준을 유지할 수 있는 동력이 약화됨.

- (분양 부진) 미분양 물량 증가하고 인허가에서 분양까지의 경과 시간(lead time)이 증가함.
 - 역사적으로 미분양 물량이 많다고 보기 어렵지만 지역별로 쌓이는 속도 상이하고 연간 공급 많은 지역 중심으로 미분양 추가 발생 가능성이 있음.
 - 시장의 어려움을 나타내는 인허가와 분양 사이의 가격 역시 길어지는 추세가 나타나고 있음.

■ 종합하면, 하반기 주택판매가 0.7% 하락할 것으로 전망되며 전세는 2.5% 상승할 듯

- 당초 예상보다 전세가가 큰 폭으로 상승하지는 않았지만 임대차시장에 대한 상승압력이 여전한.
 - 상반기 전세가격이 크게 상승하지 않았던 것은 임차인들이 월세·반전세 유형을 택했기 때문임.
 - 하반기에 임대차 갱신 계약을 체결하는 경우에도 그간의 전세가 상승분에 대한 부담이 커 월세·반전세를 택하는 세입자가 많아 시장 내부에서의 전세 수요의 압력은 높지 않을 수 있음.
 - 다만 하반기에는 시장에서 주목하는 서울 등 주요 지역에 공급이 줄어들며 전세 시장에 여전히 상방 압력을 행사할 것으로 전망됨.
- 매매시장의 경우 경기여건 악화 등을 고려하면 상반기보다 하반기 시장이 더욱 어려울 전망이다.
 - 분양가 인상(시공 관련 제반 비용 증가), 임대가 상승 등 매매가격에 미칠 상방요인이 존재하지만 수요자의 소극적 시장 참여로 영향력이 크지 않을 것으로 판단됨.

<표 1> 2022년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2019년	2020년	2021년			2022년			
			상반기	하반기	연간	상반기 [㉠]	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 : 주택 가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용함. 2022년 상·하반기 및 연간 변화는 한국건설산업연구원 전망치임.

- 공급 부문은 인허가 48만호, 분양 35만호 수준으로 전망됨.
 - (인허가) 하반기 및 2023년 이후 시장에 대한 전망이 불투명해짐에 따라 인허가 물량도 지난해보다 감소할 것으로 예상됨.
 - 하지만 자금조달 등 인허가를 받을 유인은 여전히 남아 있어 침체된 시장 분위기에 불구하고 2020년 인허가 물량을 소폭 상회할 것으로 전망됨.

<표 2> 과거 인허가 추이 및 2022년 주택인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 ^예
합계	726,048	653,441	554,136	487,975	475,514	545,412	480,000
공공부문	75,802	76,229	81,082	93,626	81,801	66,884	60,000
민간부문	650,246	576,812	473,054	394,349	375,713	478,528	420,000

주 : 2022년 연간 주택인허가 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.

- (분양 수요) 가구 수 대비 최근 공급량이 많았던 지역을 중심으로 수요가 줄어들 것으로 예상되나 분양가상한제가 적용되는 주요 관심 지역은 분양가 일부 상승 요인에도 불구하고 인근 시세와의 격차가 남아 있어 수요 감소를 예단하기는 어려움.
- (분양 공급) 정책 발표로 인한 분양가의 불확실성이 해소되면서 상반기의 부진을 만회하겠으나 주택 공급(인건·자재·관리비)을 위한 비용 증가 요인에 대한 부담으로 증가 폭이 크지 않을 것으로 보임.

<표 3> 과거 분양 추이 및 2022년 분양 전망

(단위 : 호)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 ^예
전국	469,058	311,913	282,964	314,308	349,029	336,533	350,000

주 : 2022년 연간 인허가 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.

- 건설기업은 급속히 악화되는 대내외 환경이 건설업뿐만 아니라 전 분야에 영향을 미칠 것으로 전망되는 만큼 기존에 구축한 컨틴전시 플랜을 현실에 맞게 재정비해야 할 때임.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

우크라이나 전후 복구사업과 해외건설

러시아가 우크라이나를 침공한 지도 3개월이 지나고 있다. 현재로서는 전쟁의 장기화 가능성이 큰 상황이지만, 분명한 사실은 결국 전쟁은 종식될 것이고, 우리는 그 이후를 대비해야 한다는 것이다. 최근 EU(유럽연합)는 우크라이나 재건을 위한 전략적 중장기 계획인 ‘리빌드 우크라이나(Rebuild Ukraine)’를 발표했다. 이 계획은 우크라이나 정부를 비롯해 EU 및 다른 국제기구와 국가의 지지를 기반으로 우크라이나의 지속 가능한 미래를 건설하는 데 필요한 주요 투자와 개혁을 포함하고 있다.

EU는 ‘Rebuild Ukraine’의 시행을 위해 EU와 우크라이나 정부가 공동 주도하는 ‘우크라이나 재건 플랫폼(Ukraine Reconstruction Platform)’의 구축을 제안했다. EU는 해당 플랫폼이 EU 회원국, 양자 및 다자 파트너, 국제금융기관을 포함한 지원 조직을 한데 모으는 역할과 함께 재건 우선 영역과 순위, 그리고 계획 실행의 진행 상황 등을 점검하는 전략적 거버넌스 기관의 역할을 하게 될 것이라고 밝혔다. 성공적인 계획의 실행을 위해서는 효과적인 국제공조가 필요하지만, 우크라이나 재건 계획은 결국 EU가 주도할 전망이다.

우크라이나 재건은 최소 10년 이상이 걸릴 뿐만 아니라 막대한 규모의 민간 및 공적 자금이 필요한 것으로 알려져 있다. 세계은행은 인프라 등 물리적 피해만 복구하는 데에 최소 600억 유로(80조원)가, 유럽정책연구센터는 복구 비용으로 최대 5000억 유로(675조원)가 필요할 것으로 전망했다. 인프라 복구에 최대 1050억 달러(132조원)가 필요할 것으로 추정됐던 이라크 사례와 비교해보면 우크라이나 재건은 한 국가를 새롭게 건설하는 프로젝트라고 봐도 무방한 수준이다.

우크라이나 전후 복구사업은 우리 해외건설에 기회가 될 수 있다. 지난 이라크 전후 복구사업의 사례에서처럼 우리 기업의 참여 방안을 모색할 필요가 있다. 비록 전후 복구사업 참여는 전쟁 시 지

원했던 국가가 유리한 위치에 있지만, 재원조달 문제나 사업의 우선순위 결정 등 불확실성이 높고, 장기간에 걸친 사업이라는 점에서 우리도 참여할 기회가 분명히 있을 것이다. 이에 우리 정부는 최근 재건사업 참여 의사를 우크라이나에 밝힌 바 있다. 그런데, 관심으로만 그쳐서는 안 된다.

해외건설은 최근 부진의 터널을 벗어나지 못하고 있다. 연간 수주에서 절대적인 비중을 차지했던 중동에서의 부진 영향이 크다. 매년 55~60% 수준이었던 중동시장의 비중이 2020년과 2021년에는 각각 37.9%와 36.7%를 기록하기도 했다. 중동시장을 대체할 수는 없어도 수주시장의 저변을 확대할 수 있는 새로운 시장이 필요하다. 유럽 건설시장은 2021년 ENR 250대 기업의 전체 해외 매출 중 25%를 차지하는 가장 큰 시장이다. 하지만, 우리 기업의 진출은 여전히 미진하다. 해외건설 누적 수주 9098억 달러 중 유럽 시장의 비중은 334억 달러로 3.7%에 그치고 있다.

우크라이나 재건 플랫폼은 G20의 협력도 포함하고 있다. 우리나라도 일원이 될 수 있다는 의미다. 정부는 우크라이나 정부와 협력 강화를 위한 외교적 노력에 집중할 필요가 있다. 민간 합동 수주지원단 파견은 물론이고, EDCF(대외경제협력기금) 등을 포함하는 유무상 원조 제시, 통상협력 강화가 필요하다. 또한, 진출기업의 사업 수주를 위한 금융 및 보험 등 정책 지원도 동반돼야 한다. 우리 기업은 국내 기업 간의 협력은 물론이고 EU 지역의 현지 기업과의 콘소시엄 구성이나 하도급 계약 등을 통한 수주 전략도 전개해야 한다. 우크라이나 전후 복구사업 참여가 유럽 건설시장에서의 수주 저변 확대로 더 나아가 우리 해외건설 수주 경쟁력의 지속 가능성을 높이는 계기가 되기를 기대해 본다. <대한경제, 6.8>