

2023

2.22

CERIK 시장전망

2023년 건설·부동산 시장 여건 진단과 주요 이슈

- 경제금융·도시연구실 -

[이슈 1] 부동산PF시장 위기 : 상반기 경기 하방 위험요인

[이슈 2] 급증하는 미분양 주택 : 부동산시장 회복의 중장기적 부담요인

[이슈 3] 신도시 정책 : 분양시장의 불확실성 확산 막기 위해 공급량 완급조절 필요

[이슈 4] 정비사업 : 입지별 편차 확대, 공사비 분쟁 지속, 공공 정비사업 관심 커질 듯

[이슈 5] 임대차시장 변화 : 다시 주목받는 민간임대주택사업과 다주택자

[이슈 6] 공공 토목사업과 민간투자사업 : 정부의 재정운용 기조 전환 속 중요성 커져

[이슈 7] 생활 및 노후 인프라 투자 정책 : 공공에서 민간 주도로 전환

[이슈 8] 해외 건설시장 : 성장하는 해외 건설시장, 국내 건설 경기 침체의 돌파구

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원



요 약

- ◎ (국내 경제) 최근 우리 경제는 불리한 외부적 여건 변화 속에서 경제 전반의 경고음이 커진 소위 ‘복합 위기’ 상황에 처해 있음. 그리고 올 한 해 동안 저성장과 물가 상승이 지속되는 스태그플레이션 상황에 놓일 것임.
- ◎ (건설·부동산 시장) 불리한 경제여건 속에서 건설 및 부동산시장 역시 전반적인 침체가 예상됨. 부동산경기 급랭에 따른 미분양 증가, 부동산PF사업의 부실가능성, 정부의 인프라투자 예산 감소 등이 이러한 전망을 뒷받침함.
- ◎ (2023년 건설·부동산 시장의 키워드) 우리 연구원에서는 2023년 건설 및 부동산 시장을 바라보는 키워드로 ‘부동산PF시장’, ‘미분양’, ‘신도시 정책’, ‘도시정비사업’, ‘임대차시장’, ‘공공투자와 민간투자사업’, ‘생활 및 노후 인프라 투자’, ‘해외 건설시장’ 등 8개를 선별함. 또한, 각각의 키워드와 연계해 2023년 한 해 동안 국내 건설 및 부동산 시장을 어떠한 관점에서 바라봐야 하는지를 진단함.
- ◎ (부동산PF시장) 현재 진행 중인 부동산PF시장의 위기는 금년 상반기 중 중요한 경기 하방 위험요인으로 작용할 것임. 그리고 금리의 추가적 인상 속도와 정부의 유동성 공급 조치 등 외부적 경제 및 정책 요인에 의해 위험의 가시화 여부와 크기가 결정될 것임.
- ◎ (미분양) 빠른 속도로 증가하고 있는 미분양은 국내 부동산시장 회복에서 단기적으로뿐만 아니라 중장기적으로도 커다란 부담요인이며, 지방에서 이러한 부담이 더욱 클 것임. 정부의 직접적인 미분양 매입과 함께 민간투자를 유도할 수 있는 정부의 조치가 미분양으로부터 발생하는 부담의 크기를 결정짓는 요인이 될 것임.
- ◎ (신도시 정책) 신도시 정책은 지난 경기 호황기에 늘어난 수요에 기반한 공급책으로, 예정된 일정대로 공급된다면 최근 들어 축소된 수요 대비 과도한 공급으로 인해 미분양 문제가 더욱 심화할 수 있음. 단, 주택수요는 시장 기대감에 따라 언제든 증감의 가능성이 있으므로 수요가 다시금 회복될 때를 대비해 완급 조절의 묘를 적절히 발휘함으로써 2023년을 공급 정상화의 원년으로 삼아야 할 것임.
- ◎ (정비사업) 현 정부 주택공급 정책의 핵심인 정비사업은 정책적·제도적 지원과, 고금리·공사비 상승·주택시장 침체 등 사업추진에 유·불리한 상황이 혼재된 가운데 사업성에 따른 입지별 편차가 커질 것으로 예상됨. 건설사들은 리스크 관리를 위해 과도한 경쟁을 피하고 컨소시엄 형태의 참여가 늘어날 것이며, 입지별로 선별적 수주를 해 나갈 것으로 판단됨. 공사비 관련 분쟁은 올해도 지속될 것임. 사업성이 낮아진 상황 속에 공공 정비사업(공공재개발, 도심 공공주택 복합사업 등)에 대한 관심이 커질 것으로 예상됨.

- ◎ (임대차시장) 보증금 반환 리스크 확대, 월세 비중 증가 등이 복합적으로 영향을 미치면서 임대차시장의 구조가 변화하고 있고 정부는 임대사업자와 다주택자에 대한 정책 기조를 임대사업자의 육성과 다주택자의 시장 진입 허용으로 전환하고 있음. 2023년은 민간 임대주택사업과 임대주택사업자, 다주택자의 순기능이 다시 주목받는 한 해가 될 것임.
- ◎ (공공투자과 민간투자사업) 현 정부 출범 이후 재정운용의 기조가 건전재정으로 급속히 선회함. 이 과정에서 정부의 인프라투자 예산이 감소하는 모습을 보이고 있는데, 이러한 추세가 향후 상당 기간 지속될 가능성이 있음. 다만 민간 건설시장의 침체가 예상되는 가운데 공공투자의 중요성은 여전히 강조될 것이며, 공공투자를 보완할 수 있는 민간투자사업 활성화를 위한 구체적 실행방안에 대한 논의 역시 다각적으로 이뤄질 것임.
- ◎ (생활 및 노후 인프라 투자) 전 정부에서 적극적으로 추진해 왔던 생활SOC와 노후 인프라에 대한 집중적 투자가 종료단계로 넘어가고 있음. 민간 건설시장이 이미 침체국면으로 접어든 가운데, 건설산업의 관점에서는 불리한 여건이 조성되고 있는 것으로 볼 수 있음. 다만 이들 사업이 지역경제 활성화를 비롯해 일반 국민에 대한 생활편의성 제고, 더 나아가 스마트 인프라 및 인프라 디지털화라는 거시적 정책 방향과 맞물려 있기 때문에, 정부의 투자 방향 변화에 대한 모니터링이 필요함.
- ◎ (해외 건설시장) 국내 건설시장의 침체가 예상되는 가운데, 중동 등 국내 건설기업들이 전통적으로 강세를 보여온 지역에서 수주 확대 가능성이 커지고 있음. 이는 국내 건설산업의 새로운 돌파구가 될 수 있음. 다만 과거의 실패 사례에 대한 교훈을 통해 그동안 국내 기업들의 취약점으로 여겨지던 역량 부문에 대한 보완의 속도와 정도가 실제 성과의 크기를 결정하게 될 것임.

〈 집 필 진 〉

김 정 주 연구위원
 빈 재 익 연구위원
 이 승 우 연구위원
 허 윤 경 연구위원
 유 위 성 연구위원
 박 철 한 연구위원
 김 성 환 부연구위원
 이 태 희 부연구위원



대내·외 거시경제 및 건설·부동산 시장 여건 진단

1. 2023년 대내·외 거시경제 여건 진단

- ◎ 최근 국가 경제 전반에 충격을 줄 수 있는 외부적 위협요인들이 현실화되고 있음. 그리고 그간 누적된 우리 경제 내부의 구조적 문제점들이 맞물리면서 현재 우리 경제가 복합적인 위기 상황에 놓여 있음.¹⁾
 - 작년 주요 국가들이 미국 금리 인상에 발맞춰 긴축기조로 재정·통화 정책을 급선회한 뒤, 세계 경제의 성장세가 점차 약화되고 있음.
 - 국내에서도 빠른 금리 인상, 한-미 간 금리 차 확대, 우크라이나 사태 발생 등으로 3고(고물가-고금리-고환율) 현상이 지속되는 가운데, 미-중 간 갈등 심화 등 대외 경제 불확실성도 커서 가계와 기업 모두의 활력이 저하되고 있음.
 - 그동안 우리 경제를 지탱해 왔던 수출 역시 반도체 업황 부진으로 금년 중에는 성장세가 둔화될 가능성이 큼. 특히 높아진 금리로 인해 이미 규모 면에서 GDP의 수준을 넘어선 가계 및 기업 부채에서 발생하는 이자부담 또한 민간 경제주체들의 소비와 투자를 압박하는 요인이 되고 있음.
 - 지난 수년간 급격하게 증가한 정부 부채로 인해 민간부채 부실화에 대응할 수 있는 국가 차원에서의 재정 여력 또한 약화되어 있음. 때문에 위기 발생 시 정부 차원에서의 적극적인 대응 역시 쉽지 않을 가능성이 큼.
- ◎ 전 세계적인 경기침체가 이미 본격화되고 있는 가운데, 우리나라 경제 역시 2023년 중 ‘저성장’과 ‘물가 상승’이 지속되는 스태그플레이션을 경험할 것으로 예상됨.²⁾
 - 우크라이나 전쟁 장기화, 각국의 탄소중립 정책 강화, 미-중 간 갈등과 세계화 후퇴에 따른 글로벌 공급망 재편, 2022년 중 지속된 주요 국가의 통화 긴축에 따른 영향 등이 시차를 두고 부담으로 작용하고 있음.
 - 자국 경제의 침체 시그널이 본격적으로 감지되면서 미국의 추가적인 금리 인상 가능성은 점차 낮아지고 있음. 하지만 이미 급격하게 높아진 금리 수준이 단기간에 낮아질 가능성 역시 크지 않아, 금리가 전 세계 실물경제의 성장을 지속적으로 제약하는 요인으로 작용할 것임.
 - 고물가 지속과 경상수지 적자폭 확대, 대내·외 경기 불확실성에 따른 기업들의 투자 감소로 국내 경기 침체가 상당 기간 지속될 가능성이 큼. 또한 작년부터 이어지고 있는 금리 인상이 가계에 적지 않은 이자 부담 증가로 이어지고 있어 민간소비 역시 위축될 것임.
 - 경기침체가 지속될 경우 기업·가계부채의 부실에 따른 새로운 경제충격 발생 가능성을 배제하기 어려

1) 한국은행(2022.12), “금융안정보고서”, 정기간행물 ; 관계부처 합동(2022.12.21), “2023년 경제정책방향”, 정부발표자료 등을 참고.

2) 현대경제연구원(2022.9.23), “2023년 한국 경제 전망”, 경제주평 ; 한국금융연구원(2022.12), “2023년 경제전망”, 정기간행물 ; 자본시장연구원(2023.1.26), “2023년 자본시장 전망과 주요 이슈”, 정기세미나 발표자료 등 참고.

움. 특히 작년 하반기부터 본격적으로 제기되기 시작한 부동산PF사업 부실위험이 기업·가계부채의 부실로 이어짐으로써 금융시장 불안을 다시 유발시킬 가능성도 여전히 존재함.

2. 2023년 건설·부동산 시장 여건 진단

- ◎ 정부는 최근 재정운용의 기초를 긴축으로 전환함. 이 과정에서 정부의 인프라투자 예산이 전년에 비해 비교적 큰 폭으로 줄어듦.³⁾ 또한 지난 수년간 이어진 우호적인 부동산경기 흐름 역시 작년 한 해 동안 동시다발적으로 발생한 외부적 충격요인으로 인해 크게 반전됨.
 - 작년 초부터 빠른 속도로 이뤄진 미국 기준금리 인상으로 국내 기준금리 역시 빠르게 상승하면서, 주택을 중심으로 부동산 구매심리가 악화되고, 동 기간 중 우크라이나 사태 등으로 개발사업에서 원가부담도 커지면서, 기추진 되어오던 사업장들의 사업성이 급격히 악화되기 시작함.
 - 특히 작년 말 채권시장을 중심으로 자금조달시장에서 신용경색이 발생했고, 같은 해 11월에는 노조 파업까지 겹치면서, 부동산PF사업들의 대규모 부실가능성에 대한 불안감이 극도에 달함.
- ◎ 부동산경기 급랭이 소비자 피해와 금융시장 불안으로 이어질 가능성이 커지면서, 작년 말부터 정부가 신속하게 유동성 공급 확대와 부동산규제 완화 조치들을 취해 나가고 있음. 다만 부동산시장에서는 긍정적인 효과가 아직까지 가시적으로 관찰되지는 않음.
 - 정부의 비교적 신속한 대처에도 불구하고, 이미 부동산가격이 고점이라는 인식이 팽배해 있고, 전 세계적인 경기침체에 대한 우려 역시 커진 상태임. 금리 역시 단기적으로 하향 안정화될 가능성은 크지 않음.
 - 때문에 국내 부동산시장은 이미 침체국면으로 진입한 상태임. 이미 지방을 중심으로 미분양 물량이 빠르게 증가하고 있고, 부동산가격의 추가적 하락에 대한 기대감 역시 시장 내에 팽배해 있음.⁴⁾
- ◎ 부동산PF사업의 부실 가능성에 대한 우려 역시 상존함.
 - 작년 말부터 이뤄진 정부의 발 빠른 조치로 우려되던 부동산PF사업의 대규모 부실 사태와 그에 따른 금융시장에서의 충격 발생 가능성은 다소 완화된 것으로 보임.⁵⁾
 - 다만 글로벌 경기침체에 따른 국내 기업들의 전반적인 실적 악화에 대한 우려가 커지고 있고, 부동산시장에서의 위험요소 역시 사라진 것이 아니어서 언제든 위기가 재현될 수 있음.
 - 때문에 위기 징후 발생 시 정부의 적극적인 시장개입과 함께, 적절한 정책수단의 조합을 통한 세심한 위험

3) 기획재정부(2022.12.23), “2023년 예산, 국회 의결·확정”, 정부보도자료 참고.

4) 정부의 적극적인 조치로 수도권을 중심으로 일부 지역시장에서 거래 및 가격 회복과 같은 긍정적인 신호들이 관찰되나, 이는 아직 국지적인 현상에 불과한 것으로 판단됨.

5) 증권사에 대한 유동성 공급, 부동산PF사업의 취약고리인 브릿지론의 본PF 전환, 본PF 만기연장, 단기 PF-ABCP의 장기대출로의 전환 등 정부와 정책금융기관, 5대 금융지주가 지원에 본격적으로 나서면서 극단적인 위기 발생 가능성은 크게 낮아진 것으로 판단됨.

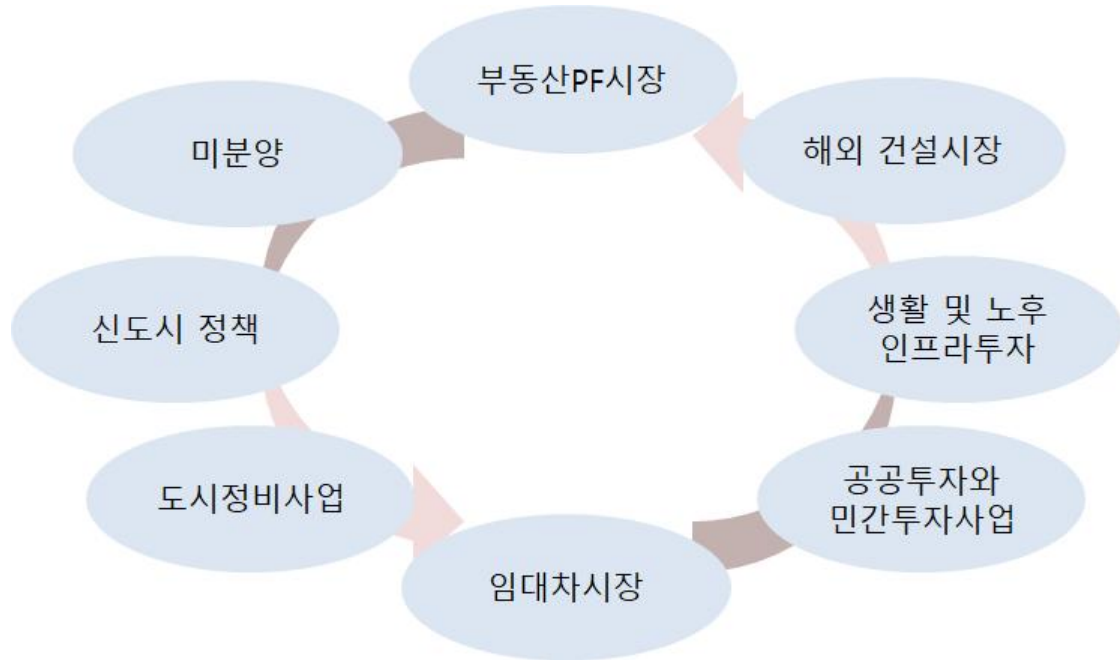
관리의 중요성이 강조될 것으로 예상됨.

- ◎ 금리 상승과 그에 따른 부동산가격 하락, 최근 입주 물량 증가 등으로 매매시장과 전·월세 시장에서 여러 가지 변화가 발생하고 있음. 이 과정 속에서 최근 강통전세와 전세 사기와 같은 사회적 이슈가 발생함으로써 임대차시장에 대한 정부 개입의 확대가 예상됨.
- ◎ 결국 거시경제 여건과 국내 부동산시장의 상황이 여전히 불안한 가운데, 정부의 직접적인 건설·부동산 시장 부문에서의 재정 투입 규모 역시 축소됨으로써 국내 건설·부동산 시장의 전반적인 침체가 예상됨.
 - 금년 중 주택을 중심으로 한 민간시장의 상당한 위축은 불가피할 전망이다. 정부의 건전재정 기조 강화 흐름 속에서 공공부문에서의 획기적인 투자확대를 기대하기도 어려움.
 - 때문에 일부 대기업을 중심으로 국내시장 대신 해외시장으로 사업 포트폴리오를 조정하려는 움직임이 관찰됨. 하지만 해외시장 진출이 여의치 않은 대다수 중소건설사들은 국내 시장 위축에 따른 경영여건 악화를 경험하게 될 것으로 예상됨.

2. 2023년 건설 및 부동산시장의 키워드

- ◎ 단기적으로 적지 않은 건설사들이 위기극복과 함께 치열하게 생존을 위한 전략을 모색해야 하는 상황에 놓일 것으로 예상됨. 특히 위기가 완화되어 부동산시장의 수요가 어느 정도 회복된다 할지라도, 향후 금융감독당국의 부동산PF와 관련한 전 금융업권에 걸친 규제와 모니터링이 강화될 가능성이 큼.
- ◎ 국내 경기침체에 따른 공공부문의 건설투자 확대 요구가 커질 것이지만, 물가상승 및 재정적자 확대에 대한 부담감, 그리고 최근 정부가 추진하고 있는 민간 주도의 경제정책 운용 방향에 비춰 과거와 같은 확장적 재정운용 기조로 전환하는 것은 쉽지 않을 것임.
- ◎ 다만 현 시장여건이 민간의 자율적인 투자를 유도하기에는 제약이 큰 상태여서, 일정 기간 동안 공공의 역할 확대에 대한 요구가 커질 것으로 예상되며, 이에 따라 인프라투자 부분을 중심으로 정부의 현재 스탠스가 다소 조정될 가능성은 있음.
- ◎ 결국 2023년 건설사 입장에서 건설·부동산 시장의 주요한 키워드는 ‘정책과 시장의 불확실성 속에서 생존 전략 모색과 미래를 위한 준비’로 요약해 볼 수 있음. 이러한 관점에서 우리 연구원에서는 향후 건설·부동산 시장 흐름과 관련해 시장 참여자들이 주목해야 할 핵심 키워드를 크게 <그림 1>과 같이 8개로 정리하였음.

〈그림 1〉 2023년 건설·부동산 시장 흐름과 관련해 주목해야 할 주요 키워드

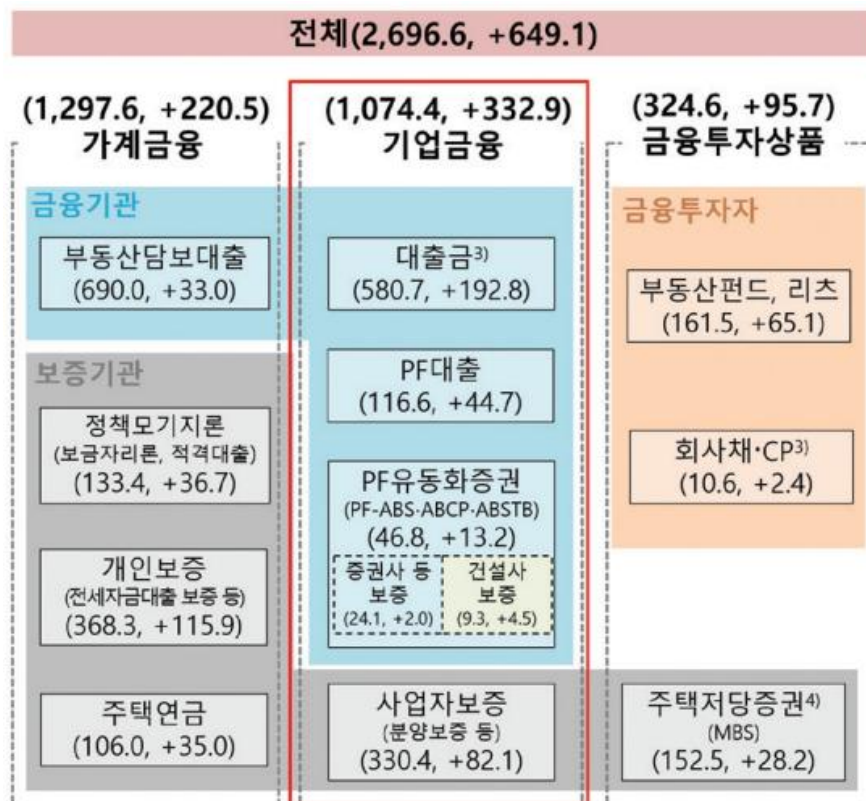


[이슈 1] 부동산PF시장 위기 : 상반기 경기 하방 위험요인

- ◎ 작년 하반기부터 부동산개발사업들의 대규모 부실 가능성이 제기되면서 금융시장 불안정성도 급격하게 커짐. 이 과정에서 개발사업의 자금조달 방식인 프로젝트파이낸싱(PF)이 가진 구조적 취약성이 재조명됨.
 - PF란 본래 투자대상이 되는 사업으로부터 발생이 예상되는 미래현금흐름만을 상환재원으로하여 사업에 필요한 자금을 조달하는 기법임. 때문에 이론적으로는 투자대상사업이 부실화되는 경우에도 원사업주의 투자자들에 대한 채무이행의무가 발생하지 않음.
 - 하지만 국내 부동산개발사업에서 활용되는 PF는 영세한 시행주체들이 자신의 자본력에 비해 큰 사업을 추진하는 과정에서 사업에 시공자로 참여하는 건설사나 제3의 금융기관이 신용보강을 통해 자금을 조달하는 특징이 있음.
 - 때문에 개발사업이 부실화될 경우 손실이 시행주체 → 시공사 → 투자자(금융회사)로 곧바로 이어짐. 경우에 따라서는 수분양자들에게로 피해가 발생하게 되는데, 지난 2008년 글로벌 금융위기와 직후에 발생한 일명 ‘저축은행 사태’를 통해 국내 부동산PF가 가진 이러한 구조적 문제점이 이미 확인된 바 있음.
- ◎ 지금의 부동산PF 문제는 개발사업에 훨씬 다양한 경제주체들이 금융 공급과정에 참여하고 있고 투자된 자금의 규모도 과거 글로벌 금융위기 당시에 비해 현저히 확대되어 있다는 특징이 있음.

- 글로벌 금융위기 당시 사업 부실화에 대한 손실은 인허가 및 토지매입단계에서 ‘브릿지론’을 주로 취급한 저축은행과 착공 및 분양 단계에서 ‘본 PF’를 취급한 은행에 집중됨.⁶⁾
- 때문에 글로벌 금융위기 당시 저축은행과 은행권의 손실이 커서 건전성 규제가 이 두 부문을 중심으로 강화됨. 또한 이후 진행된 (바젤Ⅲ로 대표되는) 글로벌 금융규제개혁 과정에서도 국내에서는 규제가 은행 부문에 집중되는 경향이 강했음.⁷⁾
- 그런데 이 과정에서 전통적인 은행시스템 밖에서 이뤄지는 일명 ‘그림자금융’이 저금리 기조의 지속, 금융권 간 수익률 경쟁 심화, 자본시장 고도화와 같은 여건 변화와 맞물려 빠르게 성장해 옴.⁸⁾ 참고로 최근 한국은행이 발표한 내용에 따르면 2022년 9월 말 기준 국내 총 부동산금융 익스포저는 명목 GDP의 125.9%인 2,696.6조 원에 이름.

〈그림 2〉 국내 부동산금융 익스포저 현황(2022년 9월 말 기준)



주 : 1) ()안의 숫자는 2022년 9월 말 기준 잔액을 나타내며, + 옆의 숫자는 2019년 말 대비 증감액을 표시.

2) 점선은 부동산금융의 익스포저 형태별 구분. 음영은 차주의 불이행 시 리스크 최종 분담주체별 구분. 붉은색 실선은 부동산 기업금융의 포괄범위를 표시.

3) 건설·부동산 기업에 대한 대출 및 이들이 발행한 채권이나 CP.

4) 보유주체는 금융투자자이나 주택금융공사자 지급보증을 통해 신용리스크를 최종 부담.

자료 : 한국은행(2022.12), “금융안정보고서”, 정기발간물의 그림 인용.

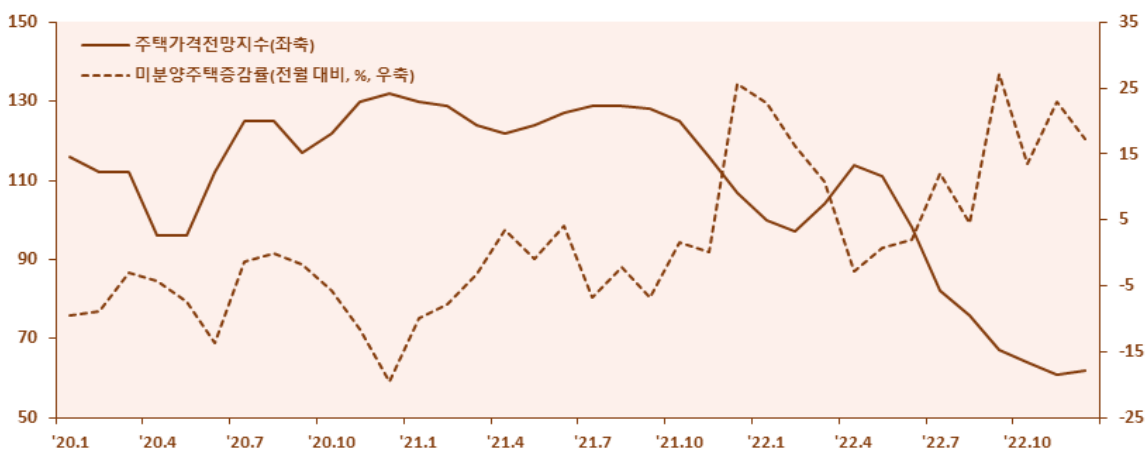
6) 브릿지론이란 토지매입대금과 초기사업비 조달을 위해 주로 제2금융권에서 조달하는 금융을 말함. 그리고 본 PF는 토지에 대한 소유권과 인허가가 확보된 상태에서 초기 공사비 등을 조달하기 위한 금융임(김정주(2022), “‘부동산PF위기’ 원인진단과 정책적 대응방안”, 건설이슈 포커스, 한국건설산업연구원 참고).

7) 금융위원회·금융감독원(2015.10.29), “건전성 규제 선진화 방안”, 정부발표자료 참고.

8) 허진호(2014), “그림자 금융 확대추세와 대응 방향”, 금융 내비게이터, 은행연합회.

- ◎ 때문에 지금의 부동산PF사업은 사업 부실화에 따른 경제적 효과의 파급 경로가 다양하고 그로 인해 경제 전반에 미치는 영향이 훨씬 클 수 있다는 특징이 있음.
 - 지난 부동산호황기 중 여전사, 상호금융기관, 자산운용사, 증권사 등도 부동산개발사업에 적극적으로 참여하기 시작했고, 직접 대출 외 유동화증권이나 집합투자기구의 활용도가 커짐.⁹⁾
 - 이처럼 개발사업에 참여자가 확대되고, 투자된 자금의 규모도 큰 상황에서 금리 인상으로 분양시장이 급속히 냉각되면서 부동산PF발 경제위기 발생 가능성에 대한 위기감이 작년 말에 극도에 달함.
- ◎ 다행히 작년 10월부터 자금조달시장에 대한 정부 차원에서의 유동성 공급이 이뤄지기 시작했고, 이후 정부의 시중 은행에 대한 금리 인상 자제 요청, 국채·한전채 발행 억제 등 시장에 대한 적극적 개입이 이뤄지면서 채권시장에서의 신용경색이 빠르게 완화되기 시작, 현재는 상당히 안정을 찾은 상태임.
 - 채권시장안정펀드를 통한 직접적인 유동성 공급이 이뤄지면서 부동산PF시장의 취약고리 중 하나인 단기 유동화증권(PF-ABCP)이 시중에서 다시 유통되기 시작함.
 - 또한 금리 안정화에 대한 기대감이 높아지면서 주가지수 하락세가 둔화되고 채권금리도 점차 하락하는 추세로 전환되는 등 금융시장 전반이 안정세로 접어듦.¹⁰⁾
- ◎ 그럼에도 불구하고 아직까지 부동산PF시장의 위험요인이 완전히 제거된 것은 아님. 부동산PF가 궁극적으로 정상 상황이 이뤄지기 위해서는 분양이 원활하게 이뤄지는 것이 중요한데, 작년부터 이미 시장에서 부동산가격 하락에 대한 기대감이 팽배해 있어, 분양률이 지방을 중심으로 지속적으로 하락하고 있음.

〈그림 3〉 주택가격 전망과 미분양 주택수 증감률 변화 추이



주 : 주택가격전망지수는 한국은행이 매월 발표하는 소비자동향조사 내 주택가격전망지수를 활용(100보다 크면 낙관적, 100보다 작으면 비관적임을 의미).

자료 : 한국은행 월별 소비자동향조사 결과 자료 및 국토교통 통계누리에서 제공하는 미분양 데이터를 저자가 가공.

9) 신용상(2022.4), “국내 부동산 그림자금융 급증과 관련 금융위험 관리”, 금융브리프 31(7), 한국금융연구원.

10) 금융위원회(2023.1.12), “금융시장 현황 점검회의 개최”, 보도자료.

- ◎ 다만 작년 하반기부터 정부의 적극적인 부동산 관련 규제 완화로 수도권을 중심으로 주택가격 하락세가 둔화되고 거래량도 확대되는 현상이 관찰됨.¹¹⁾ 하지만 이러한 경향은 규제 완화로 급매물이 일정 부분 소화되면서 관찰되는 일시적 반등 현상일 가능성이 큼.
 - 특히 금년에는 작년에 비해 입주 물량이 훨씬 많이 예정되어 있어 가격 하락에 대한 부담이 상존하며, 이는 분양률의 상승 반전을 기대하기 어렵게 하는 요인임.¹²⁾
- ◎ 결국 주택가격 하락에 대한 소비자들의 기대심리가 시장 내에서 확산되어 있고 금리 역시 단기적으로 하향 안정화할 가능성이 크지 않은 상황에서 부동산PF 위기는 상반기 중 부동산과 건설시장의 경기를 지속적으로 짓누르는 하방압력 요인으로 작용할 것임.
 - 신용경색과 자재값·금리 인상 등으로 이미 수익성이 악화될 대로 악화된 사업장들의 부실위험이 금년 상반기에 본격적으로 현실화될 가능성이 큼. 실제로 일부 사업장에서 사업이 부실화되는 현상이 관찰되고 있음.¹³⁾
 - 다행히 금리의 추가적인 인상압력이 낮아지고 있는 상황에서, 정부의 시장 부양 조치와 사업주체에 대한 PF보증 등 유동성 공급 확대, 부실채권 처리 등의 조치가 얼마나 신속하고 과감하게 이뤄지느냐에 따라 실제 위험의 현실화 정도는 크게 달라질 것임.



[이슈 2] 급증하는 미분양 주택 : 부동산시장 회복의 중장기적 부담요인

- ◎ 부동산경기 침체로 주택을 중심으로 미분양 물량이 시장에 빠르게 쌓이고 있음.
 - 주택 미분양 물량은 2022년 1월 말 기준 2.2만 호에서 12월 말에는 6.8만 호로 3배 이상 증가함.
 - 글로벌 금융위기 당시 전국적으로 미분양 주택이 16만 호를 상회했으나, 이후 정부의 노력과 부동산경기 회복으로 시장에서 빠르게 미분양 물건들이 해소되는 모습을 보임. 이후 안정적으로 약 5만~6만 호 정도의 미분양이 존재했는데, 지난 2~3년의 부동산가격 급등기에 2만 호 아래로 내려간 뒤 다시 빠른 추세로 미분양이 쌓이고 있음.
- ◎ 공식적으로 확인되는 미분양 물량의 절대 누적 규모가 아직 과도하게 큰 것은 아님. 하지만 물량 증가 속도가 과거 글로벌 금융위기 때보다 빠르고, 집계되지 않는 미분양 물량까지 감안한다면 이미 시장 회복에 부담이 되는 수준으로 미분양이 시장 내에 적체되어 있을 가능성도 있음.

11) 서울경제(2023.2.2), “서울 아파트가격 하락폭 5주 연속 둔화” ; 매일일보(2023.2.7), “1·3대책 한 달… 집값 하락폭 줄고 거래량 회복 중” 등 언론보도 참고.

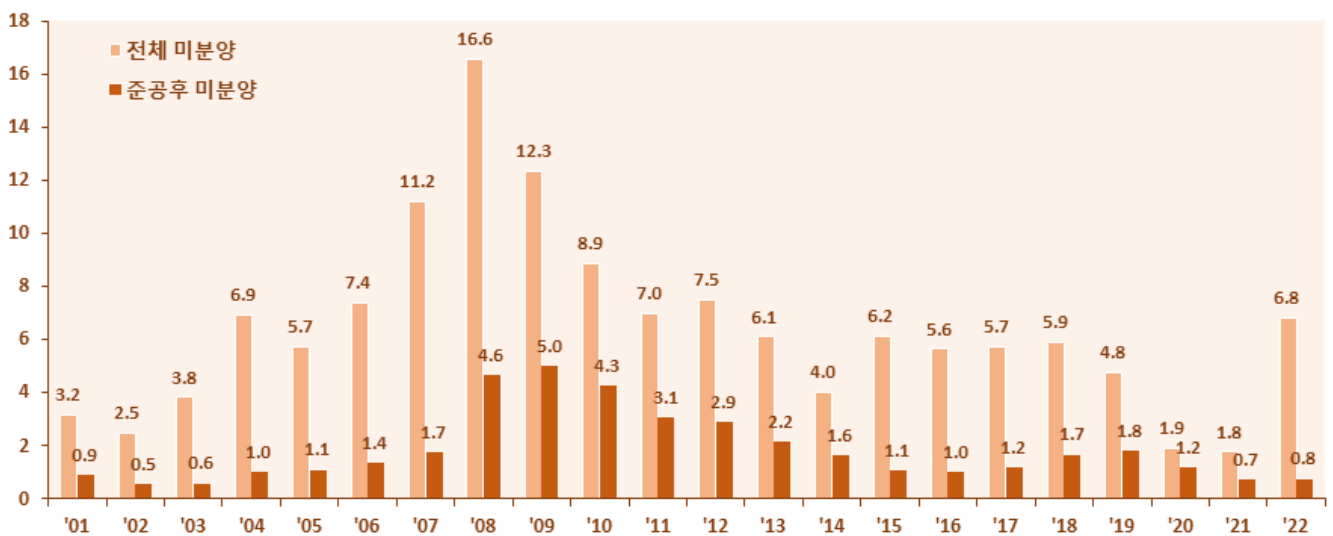
12) 연합뉴스(2022.12.8), “내년 아파트 입주물량 18% 증가… 4년 만에 30만 호 이상 전망”.

13) 아시아경제(2023.2.7), “[단독] 대우건설 보증 브리지론 디폴트”.

- ◎ 그런데 금리 인상과 글로벌 경기침체 등으로 외부 여건이 과거 글로벌 금융위기 당시에 비해 훨씬 불리해 정부의 부동산 경기부양책이 실행되는 경우에도 단기간에 물량 해소가 쉽지 않을 가능성이 큼.
- 지난해 금리 인상과 공사 원자재가격 상승, 그리고 노조 파업 등 악재가 동시에 발생하면서 기존에 추진되어 오던 분양사업들의 수익성이 크게 악화된 상태임.
- 때문에 미분양 물건들의 해소가 신속히 이뤄지지 못한다면 개발사들과 건설사, 금융사들의 연쇄적인 손실 발생이 불가피해 건설시장과 부동산금융시장 전반에 중요한 위기를 초래할 가능성이 있음.

〈그림 4〉 연도별 미분양 물량(주택) 증감 추이

(단위 : 만 호)

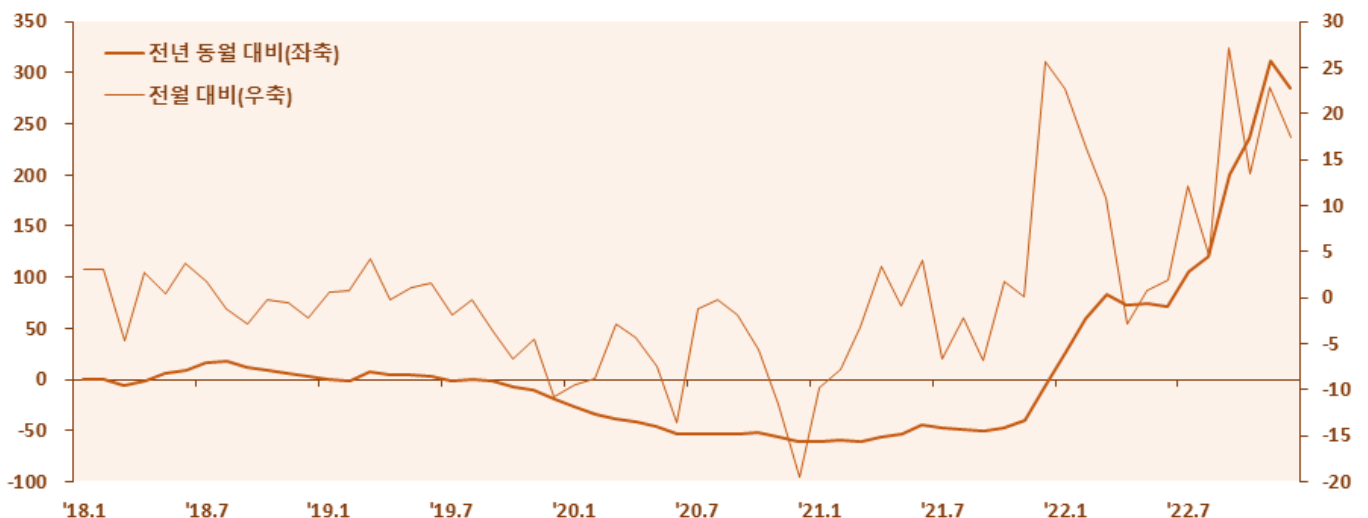


주 : 각 연도 12월 말 기준 미분양 주택 수 기준.

자료 : 국토교통부 통계누리(미분양 주택 현황보고) 데이터 가공.

〈그림 5〉 최근 미분양 주택 수 증감률 변화 추이

(단위 : %)



자료 : 국토교통부 통계누리(미분양 주택 현황보고) 데이터 가공.

- ◎ 아울러 지역을 중심으로 인구 감소가 본격화하고 있는 상황에서 미분양 누적은 지역 부동산시장과 지역 경제의 장기 침체 요인으로 작용할 가능성도 예견됨.
 - 지역별 분포를 살펴보면 미분양 물량의 지역 집중 현상이 관찰됨. 세부적으로 미분양 물량의 84%인 5.7만 호가 비수도권인 지방에 집중되어 있고, 이 중 특히 대구(1.3만 호)와 충남(0.9만 호), 경북(0.8만 호)에서 절대적인 미분양 규모가 클 뿐만 아니라 증가 속도도 우려되는 수준임.
 - 그런데 최근 인구동향을 살펴보면 수도권 이외 지역의 인구 감소가 매우 빠른 속도로 진행되어 왔음이 확인됨.¹⁴⁾ 때문에 부동산경기가 침체국면으로 전환되면서 수도권에 비해 실거주 수요가 약해진 지방에서 미분양 물량이 누적될 경우, 지역 부동산시장의 단기 급락과 함께 지역 부동산시장과 지역 경기의 회복이 장기간 지연될 가능성이 있음.
- ◎ 참고로 정부는 미분양 주택의 시장 누적에 따른 부동산시장의 경착륙으로 개발사와 건설사들이 대량 부도 위험에 노출될 가능성에 주목, 부동산거래와 관련한 대출 및 세제 개선, 사업자에 대한 금융공급 확대, 주택 매입 촉진, 임대차시장 활성화 등을 추진하고 있음. 특히 최근에는 정부가 한국토지주택공사(LH)를 통해 미분양 주택을 직접 매입해 공공임대주택으로 전환하는 방안도 추진 중임.
 - 정부는 작년 9월부터 지난 정부기간 중 도입된 부동산규제가 금리 인상과 맞물려 시장 경착륙으로 이어질 가능성에 주목, 투기과열지구와 조정대상지역 해제를 신속하게 추진해 옴.¹⁵⁾ 또한 규제지역 내 서민·실수요자 대상 LTV 규제와 생애 최초 주택구입자에 대한 세제 지원 요건 완화 그리고 민간 매입임대에 대한 등록재개 등도 추진 중임.¹⁶⁾
 - 또한 금년 초부터 책임준공 전 미분양으로 인한 사업 중단 발생 시 개발사업 참여자들의 동반 부실 문제 완화를 위해 주택도시보증공사(HUG)와 한국주택금융공사(HF)가 지원하는 PF 대출보증의 공급 규모를 확대하는 한편, 주택도시보증공사를 통해 준공 전 미분양사업장을 직접적인 대상으로 하는 5조 원 규모의 ‘미분양 주택 PF 대출보증’을 신설해 현재 시장에 공급 중임.¹⁷⁾ 준공 후 미분양에 대해서는 주택담보 대출 한도 확대를 통해 지원하고 있음.
 - 금년 초부터는 과거 글로벌 금융위기 당시 정부가 추진한 적이 있는 공공기관을 통한 미분양 물건의 직접 매입을 추진 중인 것으로 알려짐.
 - 다만 얼마 전 발생한 한국토지주택공사의 미분양 주택 고가매입 논란으로 구체적인 계획 수립과 실행에는 다소 시간이 소요될 것으로 예상됨.¹⁸⁾

14) 통계청의 행정구역별 인구수 동향을 살펴보면 최근 10년간 수도권(서울, 경기, 인천)의 연평균 인구증가율은 0.4%인 반면, 기타 지역의 연평균 인구증가율은 -0.8%로 매우 큰 차이를 보임.

15) 국토교통부(2022.9.21), “지방 광역시·도 조정대상지역 전면 해제”, 보도자료 ; 관계부처 합동(2022.11.10), “부동산 시장 현안 대응 방안”, 정부발표자료 ; 국토교통부(2023.1.3), “내 집 마련은 더 쉽게, 지역은 활력 넘치게 안전하고 살기 좋은 대한민국”, 보도자료 등 참고.

16) 관계부처 합동(2022.11.10), “부동산 시장 현안 대응 방안”, 정부발표자료 ; 관계부처 합동(2022.12.21), “2023년 경제정책방향”, 정부발표자료 등 참고.

17) 한국금융신문(2023.1.3), “HUG, 부동산PF 부실 막기 위해 15조 원 규모 보증 공급 나선다”.

18) 경향신문(2023.1.31), “미분양 주택 매입 검토하는 정부… ‘준공 후, 옥석 가려야’”.

- ◎ 하지만 정부의 이러한 조치에도 불구하고, 부동산가격 반등에 대한 기대가 시장 내에서 크지 않은 가운데, 금년 상반기 중 부동산시장 내 미분양 물량이 상당한 규모로 적체되어 금융시장 불안과 함께 부동산시장 회복을 지연시키는 요인으로 작용할 가능성이 큼.
 - 작년 말까지 가파르게 인상되던 주택담보대출금리가 정부의 인위적인 금융시장 개입으로 다소 안정화되는 흐름을 보이고 있으나, 이미 2021년 말 3% 중반에 불과했던 은행권 주택담보 및 집담대출 금리가 불과 1년 사이에 4% 후반에서 5% 수준으로 높아진 상태임.¹⁹⁾
 - 때문에 단기간에 주택을 포함한 부동산가격이 급락하면서 가격의 추가 하락에 대한 우려가 확산되어 있는 가운데, 높아진 금리는 소비자들의 구매심리를 악화시켜 미분양 물량 해소를 어렵게 하는 요인으로 작용할 것임.
- ◎ 결국 금년 중 미분양 물량의 해소 속도는 시장 참여자 입장에서 부동산시장 경기 그리고 더 나아가 국가 전체의 경기 흐름 변화를 예상해 볼 수 있는 중요한 가늠자가 될 것으로 예상됨.
 - 단기적으로 시장의 자율적 기능에 의한 전국적으로 발생한 미분양 물량 해소는 쉽지 않을 것으로 예상됨. 최근 정부의 부동산규제 완화에 따라 서울을 중심으로 소비자들의 소비심리지수 하락이 다소 진정되고 있으나, 전국적으로는 하강국면이 이어지고 있음.²⁰⁾
 - 따라서 정부의 직접적인 매입 규모와 시기 그리고 정부 차원에서 민간 투자자들의 미분양 물건 투자를 유도하기 위해 어떠한 조치를 내어놓을 것인지가 시장 흐름 변화에 중요한 결정요인으로 작용하게 될 것임.



[이슈 3] 신도시 정책 : 분양시장의 불확실성 확산 막기 위해 공급량 완급조절 필요

- ◎ 주요 국가들의 긴축재정 전환에 따라 금리 인상이 본격화하면서 지난 7~8년간 호황을 누렸던 국내 주택시장도 하향·조정 국면으로 접어들.
 - 2022년 12월 수도권 월간 아파트 매매가 하락률은 3.7%이며 전국 월간 아파트 매매가 하락률은 2.9%로 통계 집계 이후 가장 높은 하락률을 기록함.²¹⁾
 - 시장 거래량도 최저 수준을 기록하고 있는데, 특히 최신 통계인 2022년 11월 서울 주택 거래량은 통계가 발표되기 시작한 지난 2006년 1월 이후 두 번째로 적은 수준임.²²⁾

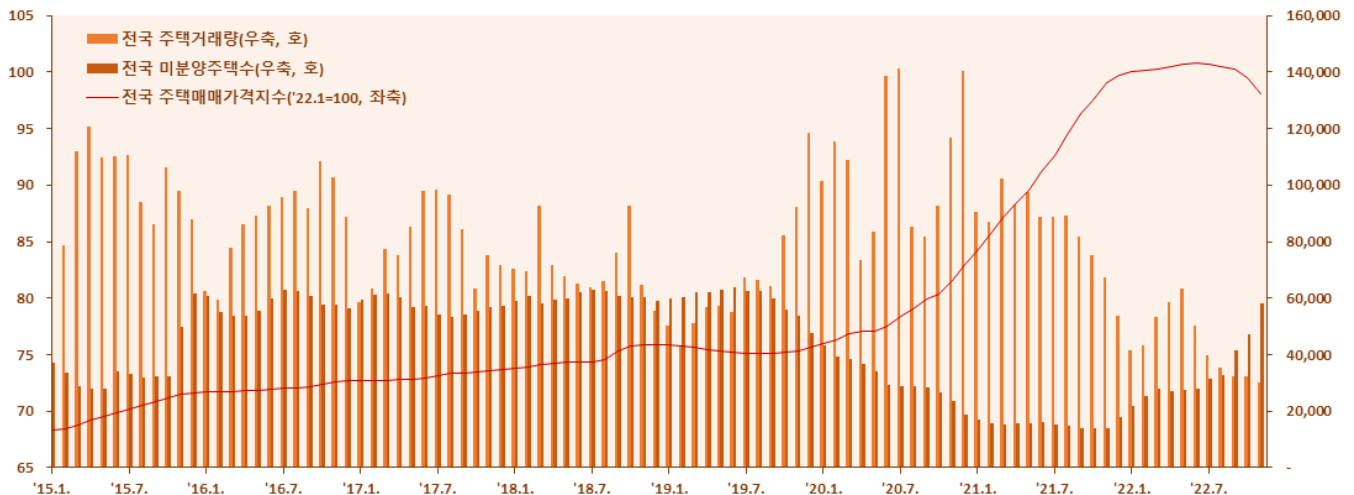
19) 한국은행(2023.1.27), “2022년 12월 금융기관 가중평균금리”, 보도자료.

20) 연합뉴스포맷(2023.1.16), “부동산소비심리 하강국면 유지… 서울지수 소폭 상승”.

21) 한국부동산원(2023.1.16), “전국주택가격동향조사(월간)”.

22) 한국부동산원(2023.1), “부동산거래동향”.

〈그림 6〉 최근 주택시장 변화 동향



자료 : KB국민은행 월간주택가격동향조사 데이터 가공.

- 또한 주택시장 침체에 따라 지방을 중심으로 미분양 주택이 빠른 속도로 증가하고 있음. 2022년 12월 말 기준 전국의 미분양 주택 수는 6.8만 호로 전 달에 비해 1만 호 이상 증가하였음. 향후 주택시장 경기 회복에 적지 않은 시간이 소요될 것으로 전망되는 만큼, 미분양 주택 수는 상반기 중에만 10만 호를 상회할 가능성이 큼.
- ◎ 한편 전 정부에서 기획한 ‘3기 신도시’(17.1만 호) 및 3080+ 공급 대책상 신규 공공택지(22.5만 호²³⁾)의 지구지정이 상당수 이뤄졌고, 현 정부에서 구상하고 있는 ‘역세권 콤팩트시티’(62만 호)도 지구지정이 시작 되는 등, 정부의 주택공급 계획이 구체적 실행단계로 넘어가고 있음.
 - 지난 정부에서 발표한 주요 5개 지구(남양주 왕숙, 하남 교산, 인천 계양, 고양 창릉, 부천 대장)를 통칭하는 3기 신도시와 그 외 8개 공공주택지구에서 39.6만 호가량이 공급될 예정임.
 - 그중 3기 신도시의 남양주 왕숙 1·2(6.6만 호)와 하남교산(3.3만 호)의 토지보상이 완료되어 연내 착공이 가능할 것으로 전망돼 사업 진행이 가시화됨.
 - 이번 정부 들어 발표한 「국민 주거안정 실현방안」에서 최초로 언급된 ‘역세권 콤팩트시티’를 통해 수도권에서만 약 62만 호 가량이 공급될 예정임.
 - 그중 역세권 콤팩트시티 개념을 최초로 도입한 6.4만 호 규모의 ‘김포한강2 콤팩트 시티’의 지구 지정이 지난 11월 이뤄져 사업이 가시화되고 있음.
 - 이들 주택공급 계획이 이행된다면 2027년까지 수도권에서의 공급(인·허가 기준) 물량은 100만 호²⁴⁾를

23) 2021년 2월에 발표된 「대도시권 주택공급 획기적 확대방안」(일명 3080+ 공급대책)에서 발표된 수도권 8개 지구는 19만 호로 발표되었으나 밀도상향 및 용도전환 등을 통해 1만 호 추가 신규 공급을 추진함[국토교통부(2022.1.30), “정부는 확고한 주택시장 안정을 위해 주택공급대책을 흔들림 없이 추진해 나가겠습니다” 보도자료 참고]. 여기에 3기 신도시 누리집에 표기된 과천(0.7만 호), 안산(1.5만 호)을 포함한 수치임.

24) 정비사업, 도시개발, 지구단위계획구역, 기타 주택법 근거 일반주택 사업 등을 제외한 공공택지를 중심으로 집계한 수치임.

초과한 수준이 될 것으로 전망됨.

- ◎ 때문에 과거 수요 폭증 시기에 대응하기 위한 신도시 건설 정책이 당초 계획대로 추진될 경우, 수요가 감소한 현재 주택시장에서는 오히려 공급 과잉을 초래해 미분양 물량을 증가시키고 가격의 하방압력을 더욱 높이는 방향으로 시장에 영향을 행사할 가능성을 배제할 수 없음.
- 앞서 언급한 신도시 건설사업 등을 통해 향후 공급될 것으로 예상되는 주택 수(124만 호)는 이번 정부 임기 내 인·허가 목표인 270만 호의 46%에 육박하는 수준임.
- 270만 호 공급 구상은 초과 수요 유입 시기에 지적된 수도권 주택공급 부족 문제 해결을 위해 구상되었기에 현재 시장 수요에 비해 공급 물량이 과도하게 책정된 측면이 있다는 지적이 제기됨.²⁵⁾ 특히 지난 주택가격 상승기에 계획됐던 257만 호보다 13만 호 더 많다는 점에서 급격한 수요 감소 공급 과잉에 대한 우려가 제기되는 측면도 있음.

〈표 1〉 기간별 정부의 주택공급계획 물량 비교

(단위 : 만 호)

구분	합계	수도권	서울	비수도권	광역시 등	기타지방
2018~2022(A)	257	129	32	128	48	80
2023~2027(B)	270	158	50	112	52	60
차이(B-A)	(+)13	(+)29	(+)18	(-)17	(+)4	(-)20

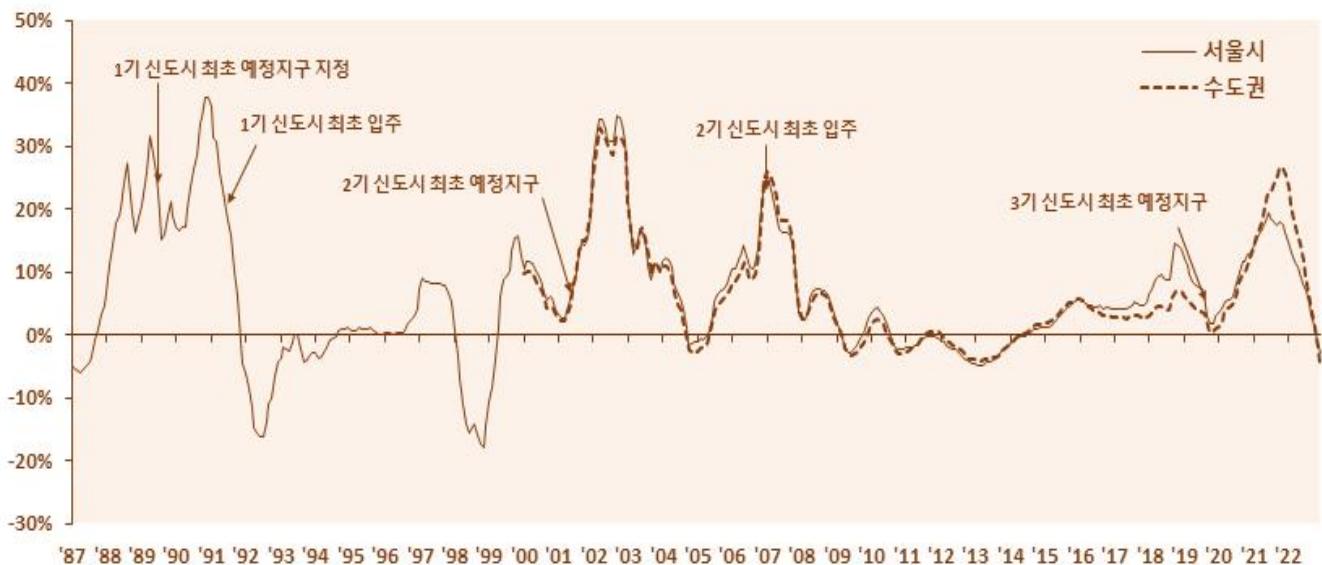
자료 : 관계부처 합동(2022.8.16), “국민 주거안정 실현방안”, 정부발표자료에서 인용.

- ◎ 한편 지난 입주 30년을 맞아 재건축 연한이 도래한 1기 신도시에 대해서는 도시 재정비에 대한 마스터플랜도 아직 구체화되지 못하고 있음.
- 종후 세대 수에 가장 큰 영향을 주는 용적률 완화안이 담길 것으로 전망되는 2023년 2월 「1기 신도시 등 노후 도시정비 특별법(가칭)」이 발의되며 재건축 사업에 대한 기대가 고조됐지만, 아직 국회의 문턱을 넘지 못한 상태임.
- 또한 1기 신도시 정비에 대한 마스터플랜 수립 시점이 2024년으로 예상되고 최근 들어 주택 경기에 대한 부정적 전망이 제기되면서, 완공에 오랜 시간이 소요되는 재건축보다 리모델링 사업에 대한 논의가 산발적으로 진행돼 1기 신도시 재정비의 방식이나 규모 측면에서의 불확실성 또한 커지고 있음.
- ◎ 결국 향후 신도시 정책을 통한 주택공급 확대가 시장에 미치는 영향력이 클 것으로 예상됨에도 불구하고, 공급 일정을 원안대로 추진한다면 단기적으로는 축소된 수요 대비 공급량이 과다할 우려가 있고 중·장기적으로는 1기 신도시 정비에 따른 시장 변화 상황에도 적절히 대응하기 어려운 상황에 처할 수 있음.
- ◎ 참고로 이러한 단기적 문제점은 과거 1·2기 신도시사업 추진 과정에서도 유사하게 노정된 바 있음.

25) 국회입법조사처(2023.1.26), “최근 부동산시장 동향 및 리스크 요인과 정책과제”, NARS 현안분석(282), 국회입법조사처.

- 당초 신도시는 자족 도시 개발과 주거 안정을 위해 추진됐지만 가격 앙등기에 계획이 수립되고, 가격 하락기에 입주가 이뤄지는 시점 간 미스매치(mis-match)의 문제에 노출됨. 그 결과 주택시장 내 가격 흐름이 크게 왜곡되는 현상이 발생함.
- ◎ 문제는 지금의 국내 경제·사회, 주택시장의 구조적 특성에 비춰, 정부가 무리하게 신도시 정책을 추진하면 현재와 입주 시점에 주택시장에 미치는 가격 흐름 왜곡의 정도가 클 수 있고, 특히 입주 시기에는 당시의 사회 여건에 따라 장기간에 걸쳐 국내 거시경제 전반에 부정적인 영향을 미칠 수도 있음.
 - 이미 주택시장의 흐름이 하락세로 접어든 가운데 현 신도시 사업이 그대로 진행된다면, 소비자들에게 가격 하락에 대한 추가적인 기대를 심어줘, 지금의 부동산시장 침체를 더욱 부추기는 요인이 될 수 있음.
 - 3기 신도시 등의 사업에 의한 입주 물량이 본격적으로 시장에 공급되는 시점은 시장이 어느 정도 안정화될 것으로 예상되는 2027년 이후로 예상됨. 하지만 이미 인구 감소로 인해 지역소멸 현상이 본격화하고 있는 상황에서 신도시 사업을 통한 수도권에의 대량 주택공급이 이뤄질 경우, 지방 주택시장의 가격 낙폭을 더욱 크게 함으로써 전반적인 주택시장 회복에 부정적인 영향을 미칠 가능성이 있음.

〈그림 7〉 수도권 1·2기 신도시 입주 시기와 서울·수도권 아파트 매매가격 추이



자료 : KB국민은행 월간주택가격동향조사 데이터 가공.

- ◎ 정부는 이번 기회를 통해 신도시 사업이 단기적인 시장 회복 정도와 중장기적인 시장 흐름 예측에 있어 불확실성을 가중시킬 수 있다는 가능성을 충분히 이해하고 건전한 공급체계 위에 시장 안정이 깃들 수 있도록 사업의 완급을 조절함으로써, 수요의 파고에 휩쓸리는 공급책이 아니라 계획에 입각한 견고하고 안정적인 주택 공급체계를 구축하는 계기로 삼아야 할 것임.



[이슈 4] 정비사업 : 입지별 편차 확대, 공사비 분쟁 지속, 공공 정비사업 관심 커질 듯

- ◎ 정비사업은 “선호도 높은 도심에 내 집 마련 기회를 늘린다”는 현 정부 주택공급 정책의 핵심임. 정부 출범 직후부터 시장에서 요구해왔던 여러 규제를 완화하는 방향으로 정책이 추진되어 옴.
- 정부 출범 후 처음 발표된 주택정책 로드맵이었던 「국민 주거안정 실현방안」(이하 8·16 대책)에서, “재개발·재건축 사업 정상화 착수”가 주거안정 실현을 위한 첫 번째 추진전략으로 제시됨.
- 안전진단, 분상제, 재초환 등 현장 요구사항을 대거 수용하여 정비사업 규제완화 방안이 발표됨.

〈표 2〉 현 정부 출범 후 발표된 정비사업 활성화 관련 규제완화 주요 내용

유형	내용	비고
사업성	1. 민간택지 분양가상한제도 산정방식 및 검증절차 개선, 분양가 상한제도 적용 지역 대거 축소 - 산정방식 : 명도소송비, 이주비 대출 이자, 총화운영비 등 정비사업 추진에 필수적으로 발생하는 비용을 분양가에 일부 반영할 수 있도록 함. - 택지비 검증절차 개선 : 택지비 검증 투명성 향상 위해 택지비검증위원회 신설 - 분양가 상한제도 적용지역 축소 : 강남 3구, 용산구를 제외하고 분양가 상한제도 적용지역 해제	제도개편 완료, 시행 중
	2. 고분양가 관리지역 분양가 산정방식 개선 - 가격 왜곡 문제 개선, 심사 속도 향상, 예측가능성 제고 위해 심사기준 개편, 심사절차 간소화, 심사 세부기준 공개범위 확대 및 이의신청 절차 신설	제도개편 완료, 시행 중
	3. 재건축 초과이익환수제도 개선 - 부담금 면제기간 상향 및 부과기간 확대, 부과 개시시점 조정 (추진위 → 조합설립인가), 공공주택 매각대금 초과이익 산정 제외, 1주택 장기보유자 감면 및 납부유예제도 신설	법률 개정 필요
물량	4. 재건축 안전진단 제도개선 - 평가항목 배점 비중 변경 (구조안전성 ↓, 주거환경 및 설비노후도 ↑), 조건부재건축 범위 축소, 적정성 검토 개선	제도개편 완료, 시행 중
	5. 정비구역 지정 확대 - 구체적 내용 부재	지자체 재량
	6. 정비구역 입안 요청제 도입 - 주민들이 구역 경계만 설정한 후 지자체에 정비구역 지정을 요청할 수 있도록 함(기존 주민제안 방식 : 지역주민이 구역 경계를 설정한 후 정비계획안까지 마련하여 제안).	법률 개정 필요
시행 방식	7. 1기 신도시 정비사업 추진, 특별법 제정 - 안전진단 면제, 용적률, 용도지역 등 도시·건축규제 완화 등 특례 제공	법률 제정 필요 (2월 중 발의 예정)
	8. 신탁방식 활성화 - 신탁사의 사업시행자 지정요건 완화, 주민-신탁사 간 표준계약서 도입	일부 시행 중 (표준계약서 관련 미완료)
	9. 시행자 범위 추가 확대 - 구체적 내용 부재	-
프로세스	10. 통합심의제도 확대 - 도시·건축·경관심의, 교통·교육·환경 등 각종 영향평가를 통합 심의	법률 개정 필요
	11. 학교용지부담금 면제기준 명확화 - 학교 신설 필요성이 없는 경우 부담금을 면제하도록 규정을 명확하게 정비	제도개편 필요
	12. 정비계획 가이드라인 사전제시 - 구체적 내용 부재	- (주로 지자체 사무)

주 : 규제지역 해제 등 주택시장 안정대책은 제외.

자료 : 관계부처 합동(2022), “희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현방안”, 정부발표자료 ; 국토교통부(2022), “분양가 상한제 등 합리화로 주택공급 촉진한다”, 보도자료 ; 국토교통부(2022), “재건축 안전진단 합리화 방안”, 정부발표자료 ; 국토교통부(2023), “재건축부담금 합리화 방안”, 정부발표자료 ; 주택도시보증공사(2022), “HUG, 고분양가 심사제도 일부 개선”, 보도자료 ; 국토교통부(2023), “질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 ‘노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법’ 주요내용 발표”, 보도자료 등을 참고해 저자가 정리.

- ◎ 규제 완화에도 불구하고 2022년 하반기 도시정비사업은 급격한 공사비 상승과 불리한 글로벌 거시경제 상황, 그리고 국내 주택시장 침체 상황으로 인해 활성화에 적지 않은 어려움을 겪고 있음. 이러한 현상은 금년 중에도 이어질 가능성이 큼.
 - 자재값, 인건비, 정책요인(주 52시간 시행, 레미콘 8·5제, 철거 및 안전 관련 비용 증가 등), 금리 상승 등으로 인해 사업비가 대폭 증가함. 공사비와 금리 상승은 근래 들어 다시 안정세로 접어든 상태임. 다만 향후 이 두 가지 요인이 단기간 내에 사업 추진에 유리한 방향으로 전환될 가능성은 높지 않음.
 - 금리의 경우 상승 속도는 둔화될 가능성이 크나 절대적 금리 수준은 상당 기간 높은 수준을 유지할 것으로 예상됨. 공사비 역시 인플레이션이 본격화되기 전인 2021년과 비교해 대폭 상승한 현재의 수준을 일정 기간 유지할 것으로 예상됨.
 - 아울러 지난 수년간 저금리 상황 속에서 가계부채가 크게 증가하고, 주택가격이 대폭 상승한 상황에서, 지난해부터 시작된 급격한 금리 상승과 경기침체 우려는 주택시장 침체로 이어짐. 이로 인해 일반분양 수요도 위축되었으며, 일부 지역의 경우 미분양 리스크도 상당히 높아진 상황임.
- ◎ 주택시장 경착륙 가능성에 대한 우려가 커지자 정부는 2022년 말부터 기존에 도입된 부동산 거래 및 세제, 대출 등에 관한 규제를 빠르게 해제해 나가고 있음.
 - 작년 9월부터 지난 정부에서 대거 지정했던 규제지역(투기과열지구, 조정대상지역 등), 민간택지 분양가 상한제도 적용 지역, 고분양가 관리지역이 강남 3구와 용산만 제외하고 모두 해제된 상태임.
 - 이 밖에도 매입임대주택 가능 대상에 국민주택규모 이하의 공동주택을 포함하고, 취득세와 양도소득세, 종부세를 완화하는 조치도 이뤄짐.
- ◎ 주택시장 침체 및 공사비 증가와 정부의 적극적인 시장활성화 조치라는 상반된 여건 속에서, 2023년 정비사업은 대상지의 사업성²⁶⁾에 따라 편차가 크게 나타날 것으로 예상됨.
 - 현 상황 속에서도 사업추진에 어려움이 없는 곳, 향후 상당 기간 사업성 확보가 힘들 것으로 예상되는 곳, 현 상황에서는 사업 추진이 어려우나 주택시장이 조금만 회복되어도 사업 추진이 가능한 곳 등 대상지의 사업성에 따라 편차가 크게 나타날 것으로 예상됨.
- ◎ 먼저, 지금도 사업성이 충분한 곳, 즉 양호한 입지에서 추진되는 정비사업은 다소 어려움은 있겠으나 기본적으로는 원활하게 사업을 추진해 나갈 수 있을 것으로 예상됨. 오히려 최근 부동산시장이 침체되고 정부와 지자체의 신속·원활한 사업 추진을 지원하는 분위기 속에서, 시장 활황기에 비해 인허가 절차를 진행하는데 더 용이한 측면도 있을 것임.

26) 여기에서 말하는 사업성은 예상되는 사업비 대비 기대 수입이 같거나 큰 곳을 의미함. 이 중 수입의 대부분은 일반분양 수입과 조합원 분양 수입으로 구성되기에, 일반분양 수입이 적더라도 조합원들이 추가로 부담할 수 있는 여력과 의지가 있는 곳은 사업 추진이 가능함. 다만, 이러한 곳은 일부 재건축사업에 국한되는 경우가 대부분이며, 대다수 사업의 경우 충분한 일반분양 수입이 예상되는 곳에서만 사업 추진이 가능함.

- 분양가 규제(분상제, 고분양가 관리지역 내 분양보증)가 적용되다가 규제가 해제된 곳 중에서 소위 ‘핵심 입지’라 불리는 곳(가령 여의도, 과천 등)은 오히려 과거보다 수익성이 향상된 사업장도 다수 존재할 것으로 예상됨. 규제 완화로 사업 추진에 상당한 탄력을 받을 것으로 보임.
 - 특히 주택시장 침체기에는 정비사업으로 인한 주택시장 불안이나 ‘과도한 개발이익’ 발생에 대한 우려가 적을 뿐 아니라, 내수경기 및 건설산업 활성화 목소리도 커지는 경향이 있음. 정비사업 활성화에 대한 정부와 지자체²⁷⁾의 의지가 큰 지금의 상황에서 사업 인허가와 관련해 오히려 유리한 환경이 조성될 가능성이 큼.
- ◎ 반면, 사업성이 좋지 않은 곳에서 추진되는 정비사업은 수입 감소와 지출 증가로 인한 조합원 부담 증가로 사업추진에 상당한 어려움이 있을 것으로 예상됨. 상당수 구역에서 사업추진 여부나 추가부담금 등과 관련해 조합원 간 갈등이 증가할 것이며, 이로 인해 사업이 지연될 것으로 보임. 특히 향후 상당 기간 사업성 확보가 어려울 것으로 보이는 구역 중 상당수는 사업이 무기한 연기되거나 무산될 것으로 예상됨.
- 미분양 리스크가 큰 주택시장 상황 속에서, 일부 사업장을 제외하고는 당초 계획 또는 기대했던 가격으로 일반분양을 하기 어려울 것임. 사업비가 대폭 상승한 상황 속에서, 미분양 우려로 인해 일부 구역에서는 조합원 분양가에도 미치지 못하는 가격으로 일반분양을 시도해야 할 것으로 예상됨. 심지어 그 경우에도 미분양을 피하기 힘들 수 있을 것임.
 - 사업비 증가와 일반분양 수입 감소로 조합원 부담금이 당초 예상에 비해 상당폭 증가할 것임. 이는 조합 내 갈등 증가로 이어져 사업 추진이 상당 기간 지연되거나, 심지어 사업이 무산되는 곳도 늘어날 것으로 예상됨.
 - 조합 내 갈등 외에도, 사업리스크 증가로 시공사 등 협력업체의 지원을 받기 어려워져 사업 추진의 모멘텀이 대폭 감소할 수 있음. 정비사업은 비전문가인 조합이 사업비 없이 토지만 가지고 시행하는 사업이기에, 전문성과 자금력을 가진 협력업체의 도움이 매우 중요한 특성이 있음.
 - 그중에서도 특히 사업비를 유상·무상으로 대여해주고, 건축설계와 인허가를 지원해 주며, 자금조달 시 신용을 보장해주는 주체인 시공사의 지원이 매우 중요함. 하지만 지금과 같은 시장 상황에서는 사업성이 좋지 않은 사업장을 중심으로 시공사 등 협력업체로부터 지원을 받는 데 어려움을 겪게 될 것임.
 - 조합원 부담금이 대폭 늘어나거나 사업이 장기간 연기될 것으로 예상되는 곳에서는 과거 2000년대 후반에서 2010년도 중반까지 나타났던 ‘정비구역 해제’를 요구하는 목소리가 커질 것임. 이 경우 ‘매몰비용’ 처리방안, 특히 협력업체로부터 대여받은 금액의 상환과 관련한 논란이 커질 것으로 예상됨.
- ◎ 현재 상황에서 사업성 확보가 곤란하나 여건이 조금만 개선되면 사업성 확보가 가능한 곳은, 구역 지정부터 입주까지 장기간이 소요되는 정비사업의 특성을 고려할 때 여건에 따라 사업속도나 일반분양 시기를 조

27) 예 : 서울시에서는 2021년, 기존의 ‘공공기획’을 개편하여 ‘신속통합기획’을 도입하여 사업 추진 속도를 향상하고자 했음. 여기에 더 나아가 올해 1월에는 자문 방식의 패스트트랙을 도입했음. 이를 통해 신속성, 행정적·재정적 효율성, 정책 수용성 향상을 도모하고 있음.

절해 가면서 계속 추진해 나갈 것으로 예상됨.

- 정비사업은 구역지정부터 입주까지 10년 이상 소요되는 곳이 대부분일 정도로 장기간 소요되는 사업임. 그리고 전체 사업 절차 중 '8부 능선'이라 불리는 관리처분계획 인가 후 이주비와 사업비 대출을 일으키기 전까지는 상대적으로 지출되는 사업비 규모가 제한적임.
- 따라서 사업시행자(대부분 조합)는 인허가 절차를 진행해 나가는 가운데 시장 여건을 보면서 필요시 관리처분계획 인가 신청이나 이주 시작, 또는 일반분양 시기를 조절하면서 사업을 추진할 것으로 예상됨.
- 사업 초기단계 사업장의 경우 이주 시작이나 일반분양 시기가 많이 남은 만큼 기존과 큰 차이 없이 사업을 추진해 나갈 것으로 예상됨.

◎ 건설사 입장에서 정비사업은 자체 시행 개발사업에 비해 리스크와 투입하는 사업비 부담이 훨씬 낮음. 따라서 주택시장이 침체기에 들어선 올해는 앞에서 살펴본 유형 중 향후 상당 기간 사업성을 확보하기 힘들다고 예상되는 곳을 제외하고는 건설사들의 관심이 높을 것으로 판단됨. 다만, 불확실성이 큰 거시경제 및 시장 상황과 기업들의 보수적 경영 기조 속에서, 과도한 수주 경쟁은 피하고 선별적으로 수주 활동에 나설 것으로 보임.

- 일반적으로 정비사업은 타 유형의 주택사업(자체 시행, 시행사 시행 + 시공사 신용보강 제공 등)에 비해 토지확보를 위한 사업비와 리스크 부담이 훨씬 적음.
- 또한, 도급 방식으로 계약이 맺어지기에 미분양 리스크에서 한발 떨어져 있으며²⁸⁾, 조합원 분양 물량이 확보되어 있어 미분양 리스크도 다른 유형의 주택사업에 비해 훨씬 낮음. 따라서 특히 지금과 같은 불황기에 많은 건설사들이 (사업성이 양호한) 정비사업에 관심을 가질 수밖에 없음.
- 다만, 최근 공사비 급등으로 다수 사업장에서 영업 손실이 발생하고 있고, 미분양 위험도 커진 상황임. 때문에 건설사들은 더욱 엄격한 리스크 관리 기준하에서 선별적이고 보수적으로 수주 활동에 나설 것으로 예상됨. 전략적 가치가 있는 소수 구역을 제외하고는 업체 간 '출혈경쟁'은 줄어들고, 대신 경쟁에 따른 수익 감소를 피하고 위험을 분산하기 위해 컨소시엄 형태 참여는 늘어날 것으로 예상됨.

◎ 최근 공사비가 이례적으로 급등한 상황 속에서 공사비 증액 관련 분쟁을 겪고 있는 사업장이 많음. 2023년 내내 '중대한 공사비 변경계약'²⁹⁾을 앞둔 사업장을 중심으로 공사비 증액 규모와 관련해서 조합-건설사, 조합-조합원 간 갈등이 크게 발생할 것으로 예상됨.

- 정비사업은 사업의 특성상³⁰⁾ 입찰 당시 제시된 금액보다 실제 공사비가 대폭 증액되는 곳이 많음.

28) 물론, 분양불 방식으로 계약이 체결되는 경우가 대부분이고, 미분양 발생 시 공사대금을 현물로 받는다는 조건으로 계약을 체결한 사업장도 존재할 뿐 아니라, 준공 후 할인 분양 등의 방법을 동원했음에도 불구하고 미분양이 발생하거나 할인분양 등으로 분양 수익이 당초 예상했던 금액보다 적을 시 당초 계약했던 도급공사 금액 모두를 받지 못할 가능성이 있기에 리스크가 전혀 없다고 볼 수 없음.

29) 증액 계약은 여러 차례 체결될 수 있음. 이 중 상대적으로 사소한 사안으로 인한 변경계약(예 : 스마트홈 기기 변경 등)을 체결하기도 하나, 정비사업의 특성상 최소 한 차례 이상은 큰 규모의 공사비 변경계약을 체결하는 곳이 대부분임. 대부분 사업장에서는 설계변경이 있을 때마다 수시로 공사비 변경계약을 체결하기보다는, 해당 내용을 종합적으로 반영하여 일정 시점(관리처분계획 수립 단계, 착공 전, 착공 후 -입주 전 등, 사업장 별 상이)에 공사비 변경계약을 체결함.

30) 시공사가 조합설립 후 선정되는 곳은 인허가가 확정되지 않은 상황이기 때문에 인허가를 거치고 사업시행계획이 구체화되어가는 과정 속에서

- 당초 계획했던 일반분양 수익을 달성하기 힘든 상황 속에서, 공사비 증액 협상은 쉽게 타협점을 찾기 어려운 상황임. 사업 지연을 최소화하기 위해 대다수 구역에서는 사업 절차는 계속 진행해 나가면서도 최종 증액 계약은 미뤄왔던 상황으로, 커다란 ‘뇌관’이 잠재되어 있다고 할 수 있음.
- ◎ 갈등의 정도와 양상은 도급자와 수급자 간 계약조건, 사업단계 및 공사 진행 정도, 대상지 특성, 예상되는 손해 금액 등에 따라 다양하게 나타날 것임. 이 중 대부분은 상호 양보 속에 적정한 선에서 타협이 이뤄지겠지만, 일부 사업장에서는 타협에 실패하여 소송이나 계약 해지까지 가는 사례도 발생할 것으로 예상됨.
 - 도급계약서에 건설공사비지수 상승에 연동하여 공사비를 증액하도록 계약한 곳은 조합원들의 부담이 대폭 증가하여 사업 추진에 장애가 발생할 수 있음.
 - 도급계약서에 자재비가 일정 비율 이상 증가 시 협의를 통해 공사비를 조정할 수 있다는 조항이 있는 경우, 증액폭 조정과 관련하여 조합과 시공사 간 상당한 갈등이 발생할 것으로 예상됨.
 - 물가 변동에 따른 공사비 증액 비율을 소비자물가지수에 연동해 놓은 사업장의 경우, 건설사의 손해가 매우 크게 발생할 것으로 예상됨. 이 경우 상당수 사업장에서 건설사는 공사비 재협상을 요구할 것임.
 - 사업장의 전략적 가치, 공사 진행 정도, 계약조건, 예상되는 손해 금액 등에 따라 큰 차이가 있겠으나, 일부 사업장에서는 시공사가 계약 해지를 무릅쓰고 공사비 재협상을 강하게 요구하는 곳이 있을 것임.
 - 이 경우 최근 시공사 선정 여건이 좋지 않은 상황 속에서 적정한 선에서 증액 요구를 수용하는 조합이 있는 반면, 일부에서는 계약을 해지하고 건설사를 새롭게 선정하는 곳도 있을 것으로 예상됨.
 - 조합이 요청한 설계변경으로 인해 발생한 공사비 상승의 경우, 산정방식 및 증액폭과 관련해 조합과 시공사 간 상당한 갈등이 있을 수 있음. 대부분의 사업장에서는 상호 양보 속에 적정한 선에서 타협을 이룰 것으로 보이나, 합의에 실패하여 소송까지 가는 사례도 발생할 것으로 예상됨.
- ◎ 여러 복합적 요인으로 사업 추진 여건이 나빠진 가운데, 입지가 좋지 않아 민간 정비사업을 시행하기 힘든 곳들을 중심으로 공공참여 정비사업³¹⁾(도심 공공주택복합사업, 공공재개발사업 등)에 대한 관심이 커질 것으로 예상됨.
 - 특히, 도시계획 규제를 대폭 완화받을 수 있고, 공공주도의 패스트트랙 방식으로 빠르게 사업이 추진되기에 토지주 입장에서 추가부담금 규모와 불확실성을 줄일 수 있는 ‘도심 공공주택 복합사업’의 인기가 커질 것으로 보임.
 - 마침 정부도 8·16 대책을 통해 한때 존폐 논란이 있었던 도심 공공주택복합사업을 민간 주도의 개발방식으로는 사업성이 부족한 노후주거지 밀집 지역을 중심으로 지속 추진기로 한 상황임.

공사비에 큰 변동이 생김. 서울시처럼 사업시행계획인가 후에 시공사를 선정하는 사업장은 대개 상당한 설계 변경 과정을 거치는데, 이 과정에서 공사비가 크게 변화함. 최근에는 ‘고급화’를 원하는 조합이 많기에, 설계변경을 거치며 사업비가 상당폭 증액되는 경우가 대부분임.

31) 본 고에서 말하는 ‘공공참여 정비사업’은 「도시정비법」에서 정의하는 정비사업(재개발·재건축사업, 공공재개발·재건축사업, 주거환경개선사업) 외에도 이와 유사한 결과물을 만들어 내는 도심 공공주택복합사업(「공공주택 특별법」에 근거해서 추진)도 포함함.

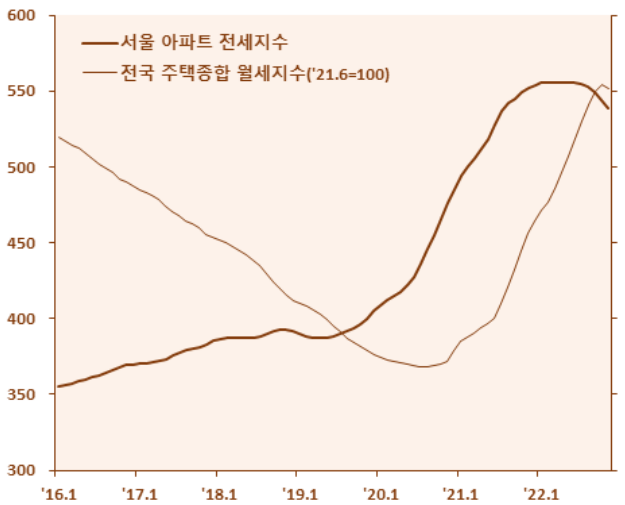
- ◎ 마지막으로, 「소규모주택정비법」에 따른 소규모 정비사업(가로주택정비사업이나 자율주택정비사업 등)의 경우 소수 양호한 입지에서 시행되는 사업이나, 소규모 주택정비 관리지역(서울시 브랜드 : 모아타운)에서 시행되어 각종 제도적 지원을 통해 규모의 경제를 실현할 수 있는 사업장을 제외하고는 전반적으로 일반 정비사업에 비해 사업 추진이 어려워질 것임.
- 소규모 정비사업을 통해 공급되는 소규모 아파트단지나 나홀로아파트(이상 ‘가로주택정비사업’ 또는 ‘소규모 재건축사업’ 등을 통해 조성 가능), 고밀 빌라(자율주택정비사업)의 경우 대규모 공동주택 단지에 비해 수요자들의 선호가 낮고, 사업 규모가 작아 ‘규모의 경제’를 실현하는 것이 어려움.
- 정비사업 추진 여건이 악화된 가운데, 사업 결과 조성되는 소규모 나홀로아파트 등은 주택 선호도가 상대적으로 낮고 공사비는 더 비싸기에 수익성 확보가 더욱 어려움. 따라서, 2023년 소규모 정비사업은 전반적으로 사업추진에 많은 어려움을 겪을 것으로 예상함.



[이슈 5] 임대차시장 변화 : 다시 주목받는 민간임대주택사업과 다주택자

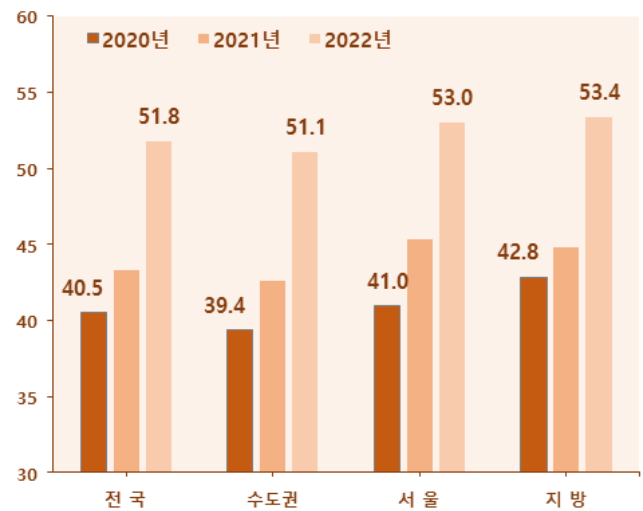
- ◎ 최근 전세가격은 빠르게 하락하는 반면, 월세가격은 상승세가 이어지는 등 임대차시장 내 변화가 관찰됨.
 - 전세가격은 아파트를 중심으로 2022년 하반기부터 하락을 지속하고 있음. 2022년 12월 서울 아파트 전세가는 2021년 7월 수준까지 낮아졌고, 일부 단지에서는 전세 재계약 시 2년 전 전세가를 밀도는 역전세 현상이 나타남.
 - 월세가격은 2019년 12월부터 상승세가 지속되고 있으며 2022년 하반기 전세가 하락에도 월세가 상승은 오름세가 이어짐.
- ◎ 또한 전체 주택 유형에서 월세 비중이 높아지면서 임대주택사업의 여건이 개선되고 있음.
 - 이 과정에서 2022년 1월부터 11월까지 전국의 주택 전·월세 거래량 중 월세 비중은 51.8%까지 높아짐. 아파트에서의 월세 비중은 43.1%로 과반을 넘어서지는 못했지만 아파트 이외 주택에서의 월세 비중은 59.5%로 높아짐.
 - 참고로 우리나라 고유의 임대차 형태인 전세는 소득수익률이 낮은 대신 자본수익률에 기대어 운영되는 특성이 있음. 그런데 그동안 주택시장 가격의 지속적 성장세로 인해 소득수익률에 비해 자본수익률이 상대적으로 높은 상황이 지속됨으로써, 소득수익률에 의존하는 임대주택사업의 성장을 어렵게 하는 요인으로 지적되어 옴.
 - 그런데 최근 금리 상승에 따라 매매시장 침체, 전·월세 전환율 상승, 전세대출 축소, 보증금 반환 리스크 확대 등이 복합적으로 영향을 미치면서, 임대차시장의 구조에 일정한 변화가 나타나고 있음.

〈그림 8〉 주택 전월세 가격지수 변화 추이



자료 : 부동산114 및 한국부동산원 데이터 가공.

〈그림 9〉 지역별 월세 거래량 비중(1~11월)



자료 : 국토교통부 보도자료.

- ◎ 한편 2022년 하반기부터 주택가격 하락에 따른 ‘역전세’와 ‘강통전세’, ‘전세사기’와 같은 전세시장 안에서 발생한 여러 악재로 인해 임대차시장에서의 불안이 커지고 있음.
 - 매매가격을 상회하는 보증금으로 임대차계약 이후 보증금을 가로채는 소위 강통전세에 기반한 ‘전세사기’ 문제가 주택의 소유권 변화에 대한 정확한 정보 확인이 어려운 연립주택, 다세대주택 등 非 아파트 시장에서 다수 발생, 최근 커다란 사회적 문제로 대두됨.
 - 전세사기로 인한 개인들의 피해 문제가 규모 면에서 적지 않고, 사기가 발생한 非 아파트 부문에서 임대차 제도의 하점에 대한 인식이 커지면서, 향후 임대차시장을 둘러싼 제도 변화도 뒤따를 것으로 예상됨.
- ◎ 이러한 변화 속에서 최근 정부의 임대차 정책은 규제에서 육성으로 방향을 전환함. 민간임대주택 정책은 2018년 이후 세제 강화, 임대 의무 기간 연장 등 임대인 입장에서 불리한 방향으로 제도 변화가 있었으나, 2023년 「경제정책방향」에서는 민간 매입형 등록임대 복원과 임대인에 대한 세제 측면에서의 인센티브 제공 등 임대인에 대한 혜택이 강화됨.³²⁾
 - 구체적으로 국민주택규모(85㎡) 이하 아파트를 매입임대 유형으로 복원하고 개인, 법인 모두 2호 이상 등록할 때 신규 등록을 허용함. 조정대상지역 내 등록 매입임대주택에 대해 양도세 중과 배제, 종부세 합산배제를 복원하고 양도에 따른 법인세 추가 과세를 배제할 계획임.
 - 현재의 임대 의무 기간인 10년을 초과하여 15년 이상까지 확대하는 사업자는 세제 혜택 주택 가액 요건을 완화함. 10년일 때는 수도권 6억 원, 비수도권 3억 원 이하, 15년 이상은 수도권 9억 원, 비수도권 6억 원 이하로 확대함.

32) 관계부처 합동(2022.12.21), “2023년 경제정책방향”, 정부보도자료 참고.

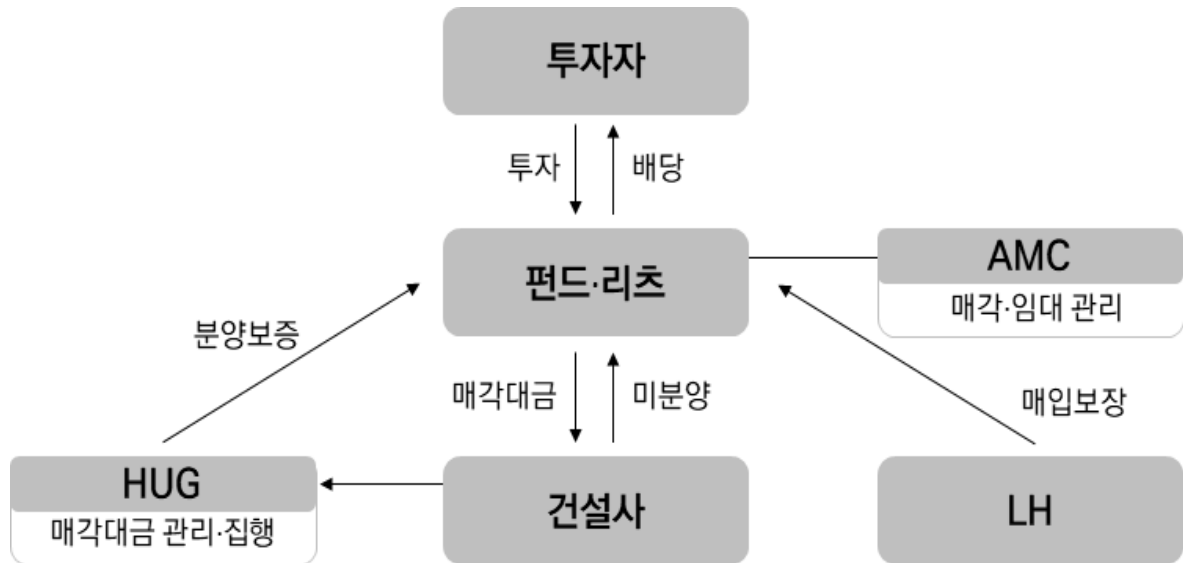
- 기존 등록된 1호 임대사업자도 추가로 1호 등록하면 2호 이상 신규 임대사업자와 동일한 세제 혜택이 가능함.
- ◎ 우리나라 주택시장에서 투자자이자, 등록되지 않은 임대사업자의 또 다른 이름은 ‘다주택자’임. 결국 주택 시장 침체기를 맞아 정부의 임대차정책이 변화하면서 다주택자의 역할이 다시 강조될 것임. 특히 2023년부터 다주택자에 대한 취득세 중과 완화, 양도세 중과 배제, 대출 규제 완화 조치 등이 예정되어 있어, 민간 임대차시장에서 다주택자의 역할이 커질 것임.³³⁾
 - 지난 주택 호황기 동안 다주택자들은 주택가격을 끌어올리는 ‘투기꾼’으로 인식되어 각종 규제의 대상이 됨. 주택 수, 조정대상지역 여부 등으로 구분하여 거래, 보유, 양도 전반에서 징벌적 조세 부과 대상이 되어 왔고, 주택담보대출의 금지 등 금융규제의 대상이 되기도 함.
 - 그러나 2023년부터 다주택자 취득세 중과세율을 3주택자는 8%에서 4%, 4주택 이상이거나 법인은 12%에서 6%로 완화될 예정임. 2023년 5월까지 유예 중인 양도소득세 중과 배제 역시 1년 추가 연장됨.
 - 규제지역 다주택자 장기보유특별공제가 2024년 5월 9일까지 연장되고, 2주택자에 대한 종부세 중과 또한 폐지되며, 규제지역 내 다주택자에 대한 LTV 한도가 30%까지 높아지고 9억 원 초과 주택의 임차보증금을 반환할 목적으로 주택담보대출을 받을 경우 3개월 이내 해당 주택에 전입해야 하는 의무도 폐지될 예정임.
- ◎ 결국 최근의 시장 여건과 더불어 정부의 정책 변화를 모두 고려할 때, 2023년은 민간 임대주택사업과 임대주택사업자, 다주택자가 다시 주목받는 한 해가 될 것임.
 - 민간 임대주택사업자는 경기가 좋을 때는 전세를 이용한 ‘갭 투자자’나 주택가격 상승을 부추기는 ‘투기꾼’으로 인식되어 과도한 규제의 대상이 되는가 하면, 경기가 나쁠 때는 시장 경착륙의 버팀목이자, 민간의 임대주택을 공급하는 공급자로서의 역할이 재인식되어 각종 세제혜택의 대상이 되는 등 주택시장의 경기 흐름에 따라 정반대의 관점에서 접근이 이뤄지는 정책대상임.
 - 그런데 최근 재정건전성 강화 기조에 따라 공공 임대주택 직접 공급과 민간을 활용한 공급 사이에 새로운 균형이 요구되고 있음.
 - 결국 2023년은 민간 임대주택사업자가 후자로 인식하는 해가 될 것이며, 민간 사업자 입장에서는 정책적 지원과 주택경기 침체기를 활용해 새로운 임대 상품의 개발을 시도하는 한 해가 될 것임.
- ◎ 따라서 전세가격의 방향성, 다주택자의 시장 진입 수준 등 임대차시장의 변화는 2023년 매매시장의 방향성을 가늠하는 가장 주요한 잣대가 될 것으로 판단됨.
 - 최근 매매시장 하락세의 가장 주요한 원인은 금리 상승 등 거시경제 요인이나, 2023년과 관련된 거시적 변화의 가능성은 낮음. 거시 변수가 고정 변수가 되면 수급 변수의 중요도는 커질 것임.

33) 관계부처 합동(2022.12.21), “2023년 경제정책방향”, 정부보도자료 참고.

- 수급 상황에 직접적이고 단기적 영향을 받는 전세가격 하락세가 저지되면, 매매시장 하락폭이 둔화되고 전세수요의 매매 이전 등으로 매매시장에 직접적인 영향을 미칠 것임. 이에 2023년 전세가격의 방향성은 매매시장 관점에서도 가장 주요한 변수임.
 - 또한, 침체기 시장의 버팀목은 자금과 리스크를 감내할 수 있는 투자자, 즉 우리 시장의 다른 이름인 다주택자이며 이들의 시장 진입 수준에 따라 임대시장, 매매시장에 동시에 영향을 줄 것임.
- ◎ 또한 낮아진 주택가격하에서 임대주택 재고를 대량으로 확보하고, 정부의 약화된 재정적 여력을 보완하기 위한 민간 주도의 기업형 임대주택에 대한 관심이 다시 커질 것으로 예상됨.
- 가령 2015년 「민간임대주택에 관한 특별법」 제정으로 도입된 ‘민간 기업형 임대주택’(일명 ‘뉴스테이’)³⁴⁾은 다양한 사업방식을 통해 일정 물량 공급이 가능했고, 최대 10년까지 임대기간 중 분양 전환을 하지 않는 중산층용 민간임대주택으로서 나름의 역할을 수행함.
 - 또한 뉴스테이는 기획 → 건설 → 운영의 Value-Chain 일체화를 통해 육아, 이사, 청소, 세탁, 가구 렌탈 등 종합 주거서비스 산업으로까지 임대차 산업의 비즈니스 모델을 확장시킴으로써 고부가가치 창출이 가능했던 장점이 있음.
 - 하지만 지금까지 우리의 민간 임대주택사업은 전세제도로 인한 낮은 임대수익률이라는 시장 환경과 임대사업자에 대한 부정적 사회적 인식 등으로 산업 발전이 더디게 이루어짐.
 - 2023년은 매매시장 침체기로 임대수익을 통한 안정적 사업 확보라는 기업의 요구와 자가 보유보다는 임차 선호라는 수요자의 이해가 맞으면서 임대주택산업에 대한 관심과 산업적 성장이 기대됨.
- ◎ 공공과 민간의 자금을 활용하여 미분양 문제를 해소하고 이를 임대주택으로 운영하는 방식의 미분양 리츠, 미분양 펀드가 설립될 가능성도 존재함.
- 리츠나 펀드가 미분양 주택을 저렴한 가격으로 매입하여 건설사에게는 유동성을 공급하는 한편, 안정적 운영을 통해 투자자에게 배당과 차익을 제공하는 순기능으로 작동할 수 있음.
 - 글로벌 위기 당시에도 LH의 매입확약을 바탕으로 리츠를 구조화하는 CR(기업구조조정) 리츠를 적극 활용하였고 준공 전 미분양 주택은 HUG가 분양보증하는 등 미분양 리츠, 미분양 펀드가 설립됨.
 - 초기 임대료 규제, 세제 규제, 임대기간 등의 수익성 이슈는 존재하며, 정부의 규제 완화 및 공공의 지원 수준은 경기 침체 수준에 따라 달라질 수는 있을 것임.
 - 그럼에도 불구하고 2023년 동안 미분양 주택을 활용한 임대주택 모델이 다양하게 실험될 것으로 판단됨. 이는 금융을 기반으로 취득, 보유, 임대·운영의 전 과정에 걸쳐 효율화될 때 임대수익과 자본수익을 확보할 수 있다는 점에서 산업 선진화에도 도움이 될 것임.

34) 지금은 장기일반 민간임대주택 제도에 포함되어 운영되고 있음.

〈그림 10〉 CR리츠의 일반적인 구조



[이슈 6] 공공 토목사업과 민간투자사업 : 정부의 재정운용 기조 전환 속 중요성 커져

- ◎ 신정부 출범 이후 정부 재정정책 운용의 방향성이 ‘확장재정’에서 ‘건전재정’으로 급격히 선회함. 지난 수년간 빠르게 확대된 재정적자 규모의 축소를 위해 범 공공부문 차원에서의 지출 재구조화 작업이 추진 중임.
- ◎ 작년 8월에 발표된 「2022~2026년 국가재정운용계획」에 따르면 향후 정부는 전기 계획 대비 관리재정수지 적자폭을 (-)2%대 중반 수준으로 개선하며, 국가채무비율 또한 2026년까지 50% 중반 이내에서 관리할 예정임.³⁵⁾
- ◎ 또한 정부는 작년 6월과 7월에 공공부문의 재무건전성 및 효율성 강화를 위한 「공공기관 재무건전성 강화 방안」과 「새정부 공공기관 혁신가이드라인」을 각각 발표했고,³⁶⁾ 이후 재무위험기관으로 선정된 공공기관을 중심으로 「재정건전화계획」과 「'22~'26년 공공기관 중장기 재무관리계획」을 수립, 현재 실행 중임.

35) 기획재정부(2022.8), “2022~2026년 국가재정운용계획 주요 내용”, 정부발표자료 참고.

36) 기획재정부(2022.6.3), “재무위험 공공기관 선정·집중관리제도 도입”, 보도자료 ; 기획재정부(2022.7.29), “생산성·효율성 제고를 위한 새정부 공공기관 혁신가이드라인”, 정부발표자료 참고.

〈그림 11〉 2015년 이후 연도별 중앙정부 재정운용 현황 변화 추이



주 : 2022년까지 총수입, 총지출, 통합재정수지는 추경 포함이며, 2023년도는 최종 확정 예산안 기준.

자료 : 기획재정부 각 연도 예산 자료 가공.

◎ 그런데 이 과정에서 공공부문에서의 실물투자 예산이 예년에 비해 다소 줄어들고 있음.

- 2023년 총지출 예산(본예산 기준)의 전년 대비 증감률은 5.1%로 6년래 최저치로 낮아졌는데, 특히 SOC 부문에 대한 예산 배분액이 비교적 크게 줄어들. 공공기관 효율화 추진에 따라 2023년 주요 공공기관³⁷⁾의 투자 규모 역시 계획기준 전년 66.1조 원 대비 2.8조 원 감소한 63.3조 원으로 결정됨.³⁸⁾

〈표 3〉 2022~2023년 분야별 중앙정부 지출 예산 배분 변화

(단위 : 조 원)

구분	보건·복지·고용	교육	문화·체육·관광	환경	R&D	산업·중소기업·에너지	SOC	농림·수산·식품	국방	외교·통일	공공질서·안전	일반·지방행정
2022년(A)	217.7	84.2	9.1	11.9	29.8	31.3	28.0	23.7	54.6	6.0	22.3	98.1
2023년(B)	226	96.3	8.6	12.2	31.1	26.0	25.0	24.4	57.0	6.4	22.9	112.2
차이(B-A)	8.3	12.1	-0.5	0.3	1.3	-5.3	-3.0	0.7	2.4	0.4	0.6	14.1

자료 : 기획재정부(2022.12.23), "2023년 예산, 국회 의결확정", 보도자료 데이터 가공.

〈표 4〉 연도별 주요 공공기관 투자계획 및 실적 변화 추이

(단위 : 조 원)

분야	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
투자계획	55.0	61.5	64.8	66.1	63.3
투자실적	54.1	61.0	64.8	65.5	-

자료 : 관계부처 합동(2023.1.4), "2023년 주요 공공기관 투자 효율화 추진계획", 정부발표자료 내용 가공.

37) 중장기 재무관리계획 작성기관(39개) 중 금융성기관(13개)을 제외한 26개 기관과 한국마사회를 포함한 총 27개 기관.

38) 관계부처 합동(2023.1.4), "2023년 주요 공공기관 투자 효율화 추진계획", 정부발표자료.

- ◎ 이러한 변화의 배경은 무엇보다 지난 수년간 국가채무가 빠르게 증가하면서 제기되고 있는 국가 재정건전성 악화에 대한 우려와 재정지출 확대 시 촉발될 수 있는 추가적인 물가 상승에 대한 부담임.
 - 지난 5년간 국가부채는 400조 원 이상 증가했고, GDP 대비 국가부채비율도 14.1%p 증가함. 이러한 국가부채 증가 속도는 최근 선진국들의 평균적인 국가부채 증가 속도를 감안하더라도 지나치게 빠른 수준임. 때문에 국제 신용평가사와 국제기구들이 우리나라의 재정 건전성에 대해 우려를 표명하기도 함.³⁹⁾
 - 또한 작년부터 국내에서 글로벌 공급망 교란과 코로나 사태 극복 과정에서 지나치게 늘어난 시중 유동성으로 물가가 빠르게 상승하고 있음. 그런데 확장적 재정정책은 이러한 물가 상승세를 더욱 부추길 가능성이 큼.
- ◎ 때문에 정부의 금년 경제정책 방향은 직접적인 재정지출 대신 규제개선과 세제·금융 등 인센티브를 강화함으로써 민간의 자발적 투자를 유도, 경제를 활성화하는 것에 초점이 맞춰져 있음.⁴⁰⁾
 - 작년 12월 21일에 정부가 발표한 「2023년 경제정책방향」에서는 금년 경제운용의 4대 기조 중 하나로 “민간중심 활력 제고”를 제시하였음.
 - 동 기조에서의 주안점은 ① 경제적 파급력이 큰 수출 부문과 미래 먹거리와 관련되는 미래 산업에 대한 직·간접적 지원 확대와 ② 규제혁신 및 세제·금융 인센티브 강화를 통한 기업하기 좋은 환경 조성임.
- ◎ 다만 최근 무역수지 적자와 금융시장 불안 심화, 금리 인상에 따른 가계부채 악화와 및 부동산경기 급랭 등 불안한 경기상황은 정부 입장에서도 재정지출 축소에 있어 적지 않은 부담임.
 - 글로벌 경기둔화와 반도체 업황 악화에 따라 최근 무역적자가 11개월째 지속되고 있음. 작년 한 해 동안 무역수지 적자는 472억 달러로 사상 최대 규모이고, 금년 1월 무역수지 적자 역시 월간 기준 역대 최대 규모인 127억 달러를 기록하는 등 수출 상황이 크게 나빠지고 있음.⁴¹⁾
 - 작년 하반기에 발생한 회사채시장을 중심으로 한 신용경색이 금년 들어 다소 안정화되고 있으나, 대내·외 경제여건 악화에 따른 기업실적 둔화 우려가 커지면서 실물부문에서의 충격 발생에 따른 금융시장 불안 재발가능성이 여전히 남아 있음.⁴²⁾
 - 지난 수년간 전 세계에서 유례없이 빠르게 증가한 가계부채와 기업부채가 최근 금리 인상과 맞물려 소비 및 투자 위축을 초래, 내수경제 활성화에 큰 걸림돌로 작용하고 있음.⁴³⁾

39) 연합뉴스포맷스(2022.3.7) “[KP물 변곡점 ④] 선심성 대선공약, 재정건전성 흔들… 韓 크레디트물 영향은…”.

40) 관계부처 합동(2022.12.21), “2023년 경제정책방향”, 정부발표자료.

41) 연합뉴스TV(2023.1.1), “지난해 무역적자 472억 달러… ‘역대 최대’”.

42) 조선비즈(2022.11.4), “경기침체, 우려가 현실되나… 상장사 3곳 중 1곳은 ‘어닝쇼크’”.

43) 세무사신문(2022.10.31), “대출로 연명… 한국, 기업 부채 증가 속도 세계 2위”.

- ◎ 특히 작년부터 금리 인상과 그에 따른 부동산경기 둔화가 본격화하면서 전국적으로 추진되어 왔던 부동산 PF사업들의 동시다발적인 부실 가능성이 제기되고 있음. 부동산PF사업의 부실은 금융기관의 손실로 이어질 수밖에 없어, 부실 규모가 확대될 경우 금융시장 불안을 재점화시킬 가능성이 큼.⁴⁴⁾
- ◎ 결국 운신의 폭이 크지 않은 가운데, 금년을 포함해 향후 상당 기간 정부의 재정운용의 방향성은 축소된 예산의 조기집행을 통한 내수 진작 효과 극대화과 물가 상승압력 최소화에 맞춰질 것임.
 - 특히 금년은 건전재정 기조하에서 기결정된 예산의 조기집행률을 끌어올려 상반기에 극대화될 것으로 예상되는 경기 하방압력을 완화시키고, 위기 가능성이 있는 부분에 대해서는 선별·집중적인 유동성 공급을 통해 금융시장 안정을 도모하는 것이 재정운용의 기본 방향이 될 것임.⁴⁵⁾
- ◎ 한편 최근 부동산시장과 금리 흐름에 비춰 민간부문 건축시장의 부진은 불가피해 보이며, 이러한 부진이 장기화될 가능성도 배제하기 곤란함.
- ◎ 따라서 과거와 같은 정부 재정 주도로 공공건설 투자가 획기적으로 확대될 가능성은 제한적임. 그럼에도 불구하고, 전체 건설시장 내에서 공공부문, 특히 토목사업 부문의 중요성은 상대적으로 더욱 부각될 것임.
 - 금년 정부의 SOC 예산 구성을 세부적으로 살펴보면 총 3조 원 지출예산 감소액 중 도로와 철도, 지역 및 도시 부분의 감소액 비중이 82%를 차지함으로써, 이들 부분의 시장 축소가 불가피하며, 그에 따라 이들 부분에서의 경쟁 강도 역시 작년에 비해 크게 높아질 것으로 예상됨.
 - 지난해 증가한 자재비로 인해서 유찰된 대형 토목공사가 많은데, 비록 SOC 예산은 감소하였더라도 이러한 유찰된 공사가 올해와 내년 사이에 재발주됨으로 인해서 공공 토목공사의 비중이 민간 건축시장의 위축과 맞물려 점차적으로 증가할 가능성이 큼.⁴⁶⁾

〈표 5〉 중앙정부 SOC 지출 세부예산(안) 배분 변화

(단위 : 조 원)

연도	도로	철도·도시철도	해운·항만	수자원	지역·도시	물류·항공·산단	합계
2022년(A)	8.5	8.6	2.0	1.6	3.0	4.2	28.0
2023년(B)	7.8	7.8	1.9	1.7	2.3	3.9	25.1
차이(B-A)	-0.8	-0.8	-0.1	0.1	-0.8	-0.3	-2.8

주 : 본예산(안) 기준으로, 2023년 확정 예산과 일부 차이(0.1조 원)가 있음.

자료 : 기획재정부(2022.8.30), "2023년 예산안", 보도자료 가공.

44) 대한경제(2022.11.24), "부동산 PF 한숨 돌렸지만 불안 여전... 책임준공 이슈 주목해야".

45) 실제로 지난달 21일 발표된 「2023년 경제정책방향」에서는 중앙정부 지출예산의 상반기 집행률 목표를 역대 최고 수준인 65%로 높이는 한편, 지방교부금 신속배정 등을 통해 지자체들의 상반기 예산집행률도 60% 수준으로 높일 계획임. 아울러 공공기관 투자와 관련해서도 절대적인 예산 규모는 줄었으나 상반기 집행목표는 작년의 53%에 비해 2%p 높아진 55%로 설정하였음[자세한 내용은 관계부처 합동(2022.12.21), "2023년 경제정책방향", 장부발표자료 참고].

46) 본 연구원은 지난 2022년 11월에 올해 공공 건설수주가 57.0조 원 → 55.2조 원으로 3.1% 감소할 것으로 전망함. 급격히 상승한 자재비 때문에 지난해 유찰된 대형공사가 많았는데, 올해 유찰된 일부 대형공사가 재발주됨으로 인해서 수주 감소폭이 일부 완화될 것이지만 전반적으로 시장 상황은 부진할 것으로 예상됨.

◎ 한편 이러한 공공시장의 위축과는 달리, 정부 차원에서 재정 부담을 줄이는 동시에 건설 경기 부양을 위한 대형 민간투자사업 발주 물량이 금년 중 단기적으로 확대될 가능성이 있음.

- 민간투자사업은 지난 2018년에 신안산선, GTX-A, 동북선 경전철 등 대형 민간투자사업의 영향으로 단기적으로 확대됐으나, 전반적으로는 2007년 이후 하락세를 면치 못하고 있음.⁴⁷⁾
- 그런데 앞서 살펴본 바와 같이 정부 재정운용 기조가 건전재정으로 전환된 가운데, 재정 이외 민간자본 등 가용재원을 총동원해 재정긴축이 경제에 미치는 부정적 영향을 최소화할 것으로 예상됨.
- 실제로 윤석열 대통령은 후보 시절 연평균 민자사업 투자 규모를 5조 원대에서 2배 규모인 10조 원으로 높인다는 공약을 발표한 바 있고,⁴⁸⁾ 지난해 7월에 정부가 개최한 국가재정전략회의에서도 대상시설 다양화, 참여유인 제고, 민자관리체계 혁신 등을 통해 민간투자사업을 활성화하려는 의지를 나타냄.⁴⁹⁾
- 또한 지난 12월에 발표된 「2023년 경제정책방향」에는 신속예타제도와 민자사업 보상자금 선투입제도 도입과 같은 직접적인 제도 개선 외에도, 신규사업 발굴 및 발주 확대, 생활형 인프라 등을 대상으로 하는 신유형 민간투자사업 모델 도입, 사업 집행을 저해하는 애로 요인 해소, 지역소멸에 대응한 지방 투자 확대에 관한 내용 등이 포함되어 있음.⁵⁰⁾
- 결국 향후 일정 기간 동안 민간투자사업 추진에 있어 유리한 조건이 형성될 가능성이 큼.⁵¹⁾

〈그림 12〉 연도별 민간투자사업 건수 및 총 투자비 변동 추이



자료 : 공공투자관리센터(2022.8), 「2021년도 KDI 공공투자관리센터 연차보고서」, 정기간행물 데이터 가공.

47) 특히 지난 정부에서 중 민간투자사업은 크게 위축됨. 다만 최저임금 인상과 코로나 사태 등으로 경기가 크게 악화되자 민간투자사업을 확대하려는 움직임을 보였으나, 실시협약 안전에 대한 심의·의결이 6건에 불과한 등 민간투자사업 활성화에 대한 적극적인 의지는 크지 않았던 것으로 판단됨.

48) 대한경제(2022.5.16), 「[단독] 구명 난 '나라살림' 정상화 시급... '민자' 판 키워 SOC 자본수혈」.

49) 기획재정부(2022.7), 「2022년 국가재정전략회의」, 정부발표자료.

50) 기획재정부(2022.7), 「2022년 국가재정전략회의」, 정부발표자료.

51) 올해 우선협상대상자 선정이 예정된 대형사업 2개 GTX-B 민자 구간과 대장~홍대 광역철도사업만 고려하더라도 6조 원의 수주가 예상됨. 그 외 예상되는 민자사업 발주물량을 감안하면 금년 중 적어도 6조~7조 원 규모의 사업 발주가 예상됨.

- ◎ 결과적으로 올해는 건설시장에서 공공부문의 중요성이 강조되는 가운데, 민간투자사업 동향에 대해서도 주목할 필요가 있음.
- ◎ 특히 민간 건축부문이 금년 상반기 중 침체 흐름을 보여 민간투자사업의 활성화 정도가 국내 건설시장의 흐름을 결정하게 될 것임.
 - 금년에는 지난해와 달리 금리 인상 속도와 물가 상승압력이 둔화될 것으로 전망됨. 최근 정부가 부동산 시장 활성화를 위한 각종 규제완화 및 시장 부양 조치에 적극적으로 나서고 있는 만큼 예상보다 빨리 시장이 안정화됨으로써 민간 건축시장의 흐름이 개선될 가능성도 있음.
 - 따라서 민간투자사업과 공공사업의 발주 물량이 상반기에 어느 정도 집중되는지 그리고 정부가 사업 집행에 있어 어느 정도 속도를 내는지에 따라 국내 건설 경기 흐름이 크게 달라질 것으로 예상됨.



[이슈 7] 생활 및 노후 인프라 투자 정책 : 공공에서 민간 주도로 전환

- ◎ 고도성장기가 끝나면서 국가 주도의 대규모 인프라 집중 건설의 필요성이 크게 약화되면서 2010년대 중반 이후부터는 노후 인프라, 생활SOC 등으로 인프라 투자 정책의 대상이 점차 바뀌게 됨.
 - 양적 측면에서만 시설물 스톡이 절대적으로 충분한지보다는 질적 측면에서 안전사고 예방을 위한 노후 인프라 개선과 일상 생활의 질을 높일 수 있는 생활 인프라의 중요성이 강조되기 시작함.
 - 특히 2017년부터 다수의 시설물 안전사고가 발생하면서 시설물 노후화의 심각성에 대한 국민적 관심이 제고됐고, 그에 따라 노후 인프라에 대한 재투자 문제가 국가 차원에서 다뤄야 할 주요한 정책과제로 대두됨.

〈표 6〉 국내 인프라 유형별 노후화 시설물(준공 후 30년 이상) 비중 변화 예상

(단위 : %, %p)

구분	2030년 기준(a)			2022년 8월 기준(b)			비중 변화(a-b)		
	수도권	비수도권	전체	수도권	비수도권	전체	수도권	비수도권	전체
공동구	58.3	37.5	50.0	29.2	18.7	25	29.1	18.8	25
상하수도	46.7	40.3	42.3	19	18.6	18.7	27.7	21.7	23.6
옹벽	18.1	18.2	18.1	6.0	6.6	6.3	12.1	11.6	11.8
교량	34.3	27.7	29.3	9.3	8.0	8.3	25	19.7	21
터널	32.7	15.7	21.4	10.3	4.2	6.3	22.4	11.5	15.1
하천	48.7	41.2	43.0	18	20.7	20.1	30.7	20.5	22.9
댐	87.5	74.0	75.2	76.8	61.4	62.8	10.7	12.6	12.4
항만	52.6	48.2	48.9	22.6	20.9	21.2	30	27.3	27.7

자료 : 국토안전관리원(FMS) 데이터 가공.

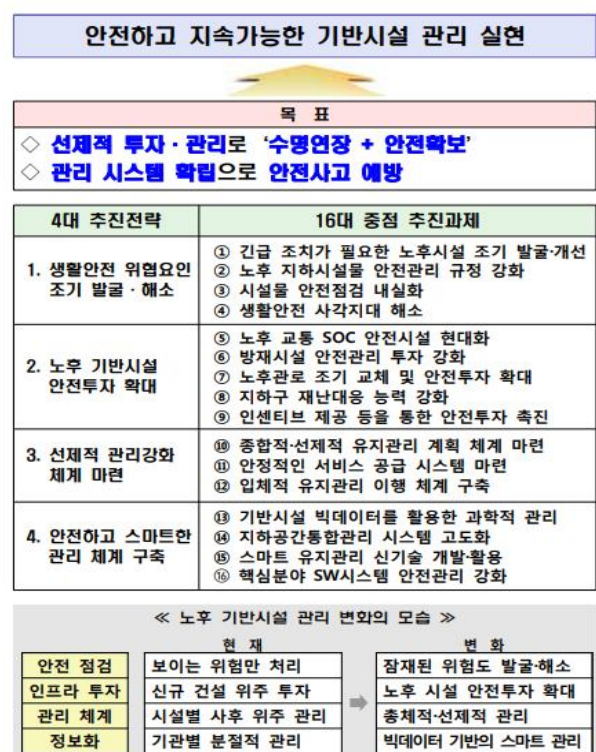
- ◎ 이와 관련된 사회적 논의가 활발히 진행되고 공감대가 형성됨에 따라 2019년부터 생활SOC 확충과 노후 인프라 개선에 대한 정부의 투자계획이 발표됨.
- 2019년 4월에 발표된 「생활SOC 3개년 계획」에서는 “국민 누구나 어디에서나 품격 있는 삶을 살 수 있는 대한민국”이라는 비전을 달성하기 위해 3대 분야 8개 핵심과제를 발표, 당시 예상 투자 규모는 2022년까지 총 48조 원(지방비 포함) 규모로 책정됨.
- 또한 2019년 6월 「지속가능한 기반시설 안전강화 종합대책」을 통해 4대 추진전략과 16대 중점 추진 과제를 제시하면서, 중대형 SOC, 지하시설물 중심의 15종 노후 기반시설 관리 강화에 4년간 연평균 8조 원, 총 32조 원을 투자할 계획을 밝힘.

〈그림 13〉 생활SOC 3개년계획(안)



자료 : 관계부처 합동(2019.4.15), “생활 SOC 3개년계획(안) - 2020~2022”, 정부발표자료

〈그림 14〉 「지속가능한 기반시설 안전강화 종합대책」 내용



자료 : 관계부처 합동(2019.6), “지속가능한 기반시설 안전강화 종합대책”, 정부발표자료

- ◎ 대책 발표 후 생활 SOC 확충과 노후 인프라 개선에 대한 다양한 제도 개선과 함께 투자 확대가 이뤄져 왔으나, 당시 대책들은 3~4년의 한시적 대책들로서 이미 종료되었거나 종료를 앞두고 있음.
- ◎ 먼저 생활SOC 사업은 다수의 사업이 ‘시설 복합화 방식’으로 추진되면서 일반 국민들의 생활SOC에 대한 인식 제고와 건설산업 활성화에도 적지 않게 기여함. 그러나 현재 추진체계가 사라지고 후속사업에 대한 계획 역시 미정인 상태임.⁵²⁾

- 그동안 생활SOC 확충 사업추진 전략의 방점은 주로 시설 복합화에 놓임. 이는 복수의 생활SOC 관련 국고보조사업을 통합해 하나의 부지에 연계 시설물들을 함께 건립하는 방식임.
 - 복합화 대상시설은 총 13종으로 공공도서관, 작은도서관, 국민체육센터, 생활문화센터, 국공립어린이집, 주민건강센터, 다함께돌봄센터, 공립노인요양시설, 공동육아나눔터, 가족센터, 주거지주차장, 전통시장주차장, 로컬푸드복합센터 등임.
 - 참고로 생활SOC 복합화 사업은 현재 총 530건이 진행 중인데, 2020년에 289건, 2021년에 149건, 2022년에 92건이 각각 추진됨. 가장 비중이 큰 시설은 생활문화센터 21.3%이며, 국민체육센터 13.5%, 다함께돌봄센터 12.8%, 작은도서관 11.9%, 주거지 주차장 11.2% 순임.⁵³⁾
 - 하지만 현재 생활SOC 공급을 위한 중·장기 계획을 세우고 사업지를 발굴하는 역할을 맡았던 국무조정실의 '생활SOC 추진단'은 폐지됐고, 해당 업무는 각 부처와 지자체가 담당하는 형태로 전환된 상태임.
- ◎ 노후 인프라에 대한 투자 및 개선 사업 역시 계속해서 추진은 되고 있으나, 중장기적 비전과 그에 기초한 체계적인 사업추진이 제대로 이뤄지지 못하고 있음.
- 가령 '국가 인프라 총조사 사업'⁵⁴⁾의 일환으로 2021년에 15종 시설물에 대한 전반적인 현황 및 실태 조사가 완료됐지만, 아직까지는 시설물별로 산재되어 있는 데이터의 통합 정도에 사업 내용이 머물러 있고, 조사결과를 시설물 자산가치의 유지 및 성능 개선이라는 관점에서의 중장기적 투자계획과 유기적으로 연결시키지 못하고 있는 상황임.
 - 이는 노후 인프라에 대한 투자와 관련해 법적 근거가 되는 「지속가능한 기반시설 관리기본법」 내에 관리주체들에 대한 국가나 지자체 차원에서의 재정적 지원에 대한 근거만 있고, 구체적인 실행체계가 제대로 마련되지 못하고 있는 것과도 밀접한 관련이 있음.
- ◎ 결국 지금으로서는 국민 생활과 직접적으로 관련되는 생활SOC에 대한 뚜렷한 지원 체계가 존재하지 않아, 향후 생활SOC 관련 사업이 단기적으로 크게 축소될 것으로 예상됨. 노후 인프라에 관한 정부 차원에서의 투자 역시 구체적인 체계 마련이 제대로 이뤄지지 않은 상태여서 지난 수년간에 이뤄진 정부 주도의 적극적 투자 확대를 기대하기는 어려울 것임.
- 특히 기존의 복합화 방식은 정부의 한시적 국고보조율 상향에 따라 이뤄진 것으로, 계획이 만료된 2023년부터는 이러한 방식으로 사업추진이 어려움.
 - 때문에 지금으로서는 생활SOC 사업에서 적정 수익확보가 어려워 사업추진 자체에 대한 유인이 부족한 문제가 발생함.⁵⁵⁾

52) 안내영·박수진(2022.9), “인천시 생활SOC 현황과 공급 방안”, 인천연구원, p.81.

53) 안내영·박수진(2022.9), “인천시 생활SOC 현황과 공급 방안”, 인천연구원, p.33.

54) 2020년부터 2023년까지 진행 예정임.

55) 김성수 외 3인(2021.10), “생활SOC 공급을 위한 민간투자 추진방안 연구”, 국토연구원.

- ◎ 동시에 최근 국내 경제성장률이 추세적으로 하락세를 보임으로써, 국세수입 역시 중장기적으로 감소할 것으로 예상됨. 이에 따라 정부 재정지출 측면에서 구조조정의 필요성은 점차 커질 것임.
 - 가령 그 동안 수출이 국내 경제성장을 견인해 왔으나, 최근 중국 경제가 본격적으로 중·저성장 기조로 바뀌고 있고, 우리나라와 중국 사이의 기술 격차 역시 크게 줄어든 상태임. 때문에 대중 무역 의존도가 높은 우리나라의 입장에서 수출 부문의 위축이 일정 기간 불가피한 측면이 있음.⁵⁶⁾
- ◎ 다만 생활SOC 확충 그리고 노후 인프라 개선은 국민의 일상생활 그리고 지역경제와 밀접한 관련성을 가지고 있고, 중장기적으로는 기존 인프라의 스마트 인프라로의 전환 그리고 인프라의 디지털화라는 거시적 정책 방향과도 관련성이 큼. 때문에 이들 부분에 대한 향후 정부의 투자전략이 과거와는 달리 민간투자사업 등을 활용한 민간 주도로 바뀔 가능성이 있음.
 - 정부가 작년 8월에 발표한 「2022~2026년 국가재정운용계획」에서 ‘국가 지출의 재구조화를 통한 건전 재정 기조 확립’을 국가 재정운용의 기본방향으로 설정하면서도, 민간 주도의 역동적 경제 실현을 위한 물적 기반으로 스마트시티와 주요 기반시설의 디지털화의 필요성은 여전히 강조하고 있음.⁵⁷⁾
 - 또한 작년 7월에 정부가 발표한 「민간투자사업기본계획」에서도 민간투자사업을 통한 대상시설의 하나로 생활 인프라와 노후 인프라가 포함됐으며, 이들 시설물에 대한 민간참여 유인 제고를 위해 사업방식을 다양화하고 수익패러다임을 전환할 계획임을 밝힘.⁵⁸⁾
- ◎ 결국 정부의 재정운용 정책 방향 전환에 따라 지난 정부에서 공공부문 시장을 견인해 온 생활SOC와 노후 인프라 부문의 투자는 단기적으로 위축될 것으로 보임.
 - 다만 향후 국내 경기 흐름에 따라 정부의 정책 방향 변화의 방향성은 존재하며, 특히 민간투자사업 활성화와 연계되어 새로운 형태로 시장을 견인할 가능성에 대해서는 여전히 주목할 필요가 있을 것임.



[이슈 8] 해외 건설시장 : 성장하는 해외 건설시장, 국내 건설 경기 침체의 돌파구

- ◎ IMF, OECD, World Bank, IHS Markit 등 해외 주요 기관들은 최근 발표한 경제전망 자료에서 2023년 최근 세계경제성장률 전망치를 비교적 크게 하향 조정함. 국내 기관들 역시 세계경제성장률 전망치를 하향 조정하는 한편, 국내 경제성장률 역시 1%대 수준으로 하향 전망함.
 - 작년부터 지속되고 있는 전 세계적 인플레이션과 우크라이나 전쟁 장기화, 미-중 간 정치·경제적 갈등, 미국 주도의 글로벌 통화긴축 지속에 대한 불확실성 등이 세계 경제의 하방 위험을 높이고 있는 요인임.

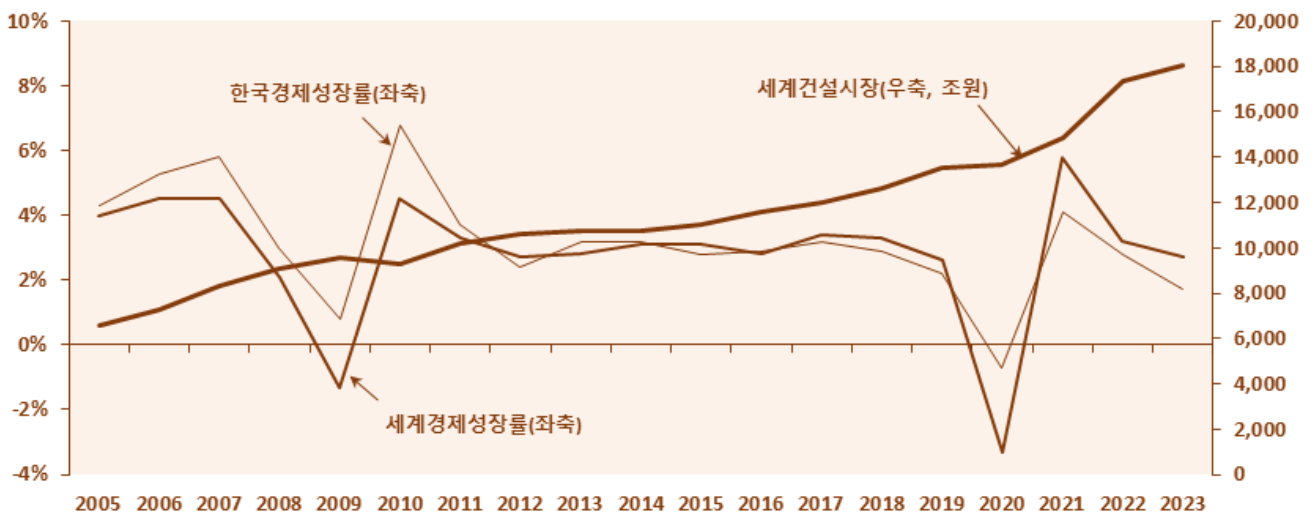
56) 중앙일보(2022.1.15), “[중국 5% 성장 시대]한국 대중 수출 의존도 25%, 중국 성장 둔화 땀 직격탄”.

57) 기획재정부(2022.8), “2022~2026년 국가재정운용계획 주요내용”, 정부발표자료.

58) 기획재정부(2022.7.18), “민간투자사업기본계획”, 기획재정부 공고 제2022-123호.

- ◎ 이러한 상황에서 국내 건설시장 역시 정부의 SOC 예산 축소, 부동산경기 침체 등으로 금년 중 크게 위축될 가능성이 큼.
 - 한국은행의 최근 경제전망에 따르면 연간 기준 작년 건설투자는 2.4% 감소한 것으로 추정되고, 금년 건설투자 역시 0.2% 감소할 것으로 예상됨.⁵⁹⁾
- ◎ 그런데 이러한 국내·외 불확실성 속에서 글로벌 전망기관 중 하나인 IHS Markit은 「Global Construction Outlook 2023」을 통해 2023년도에 세계건설시장 규모가 약 4% 증가한 약 1경 8,065조 원 수준이 될 것으로 전망함. 특히 IHS Markit는 중동 및 아프리카 권역의 2023년 성장률을 8% 수준으로 높게 전망함.

〈그림 15〉 세계건설시장 규모 및 경제성장률 추이



주 : 1) 세계건설시장 규모는 연간 평균 환율을 적용하여 원화로 산정.

2) 2023년 경제성장률(%)은 IMF 및 한국은행에서 2022년 10월과 11월에 발표한 추정치.

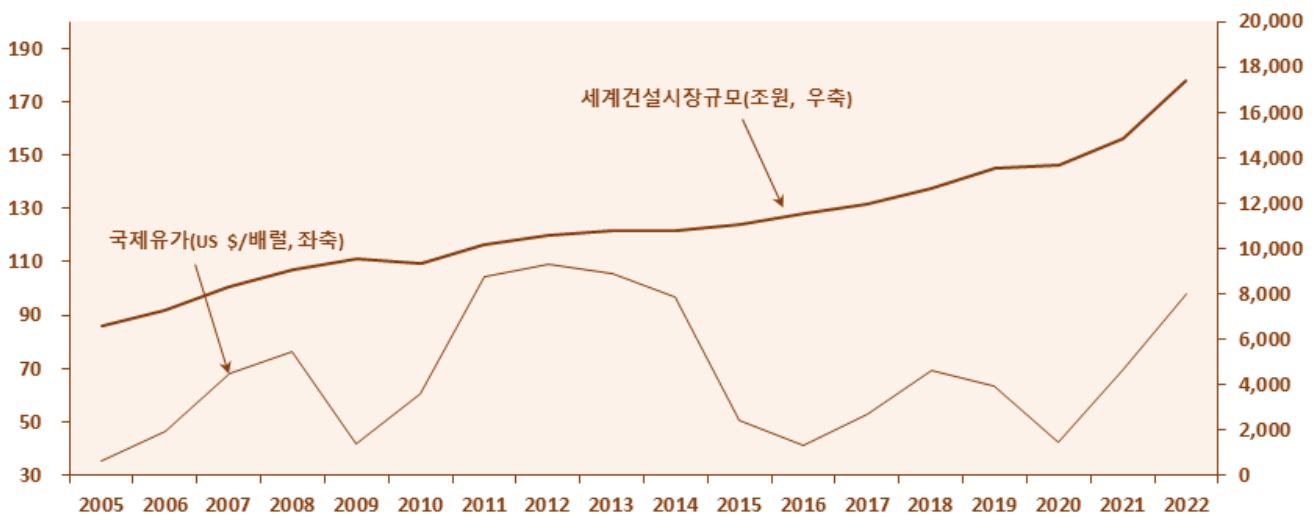
자료 : IMF(2022), "World Economic Outlook" ; 한국은행(2022), "경제전망보고서", 정기발간물 ; IHS Markit(2022), "Global Construction Outlook Executive Summary" 등의 데이터를 저자 가공.

- ◎ 중동 및 아프리카(이하 MENA, Middle East and Africa) 권역은 국내 건설기업들의 해외수주시장에서 높은 비중을 차지하는 지역임. 때문에 시장 규모 확대에 따라 글로벌 기업과의 경쟁이 심화될 것이지만, 시장에서 우위를 선점할 기회 또한 많아질 것으로 예상됨.
 - 동 지역에서는 2023년 상반기까지 해당 지역 내 각국 정부들이 다양한 해외건설 지원 정책을 수립할 것이 예상됨.
 - 또한 2023년에도 고유가가 예상되기 때문에 유가 재원으로 운영되는 중동 지역의 건설시장 규모도 확대될 것임.

59) 한국은행(2022.11), "경제전망보고서", 정기발간물.

- ◎ 그런데 이들 지역의 경우 과거부터 국내 건설기업들이 다수의 사업을 수주해 성공적으로 완수해 옴으로써 해당 지역의 국가들로부터 기술력을 인정받고 있을 뿐만 아니라, 우리나라 정부와 해당 국가 정부 사이에 신뢰 역시 높은 편임.
 - 때문에 공공과 민간의 적절한 협업과 정부 차원에서의 지원이 이뤄질 경우 동 지역에서 국내 기업들의 건설수주가 크게 확대될 가능성이 있음.
- ◎ 참고로 전 세계 경제의 침체국면 속에서도 세계건설시장은 매년 4~6%씩 성장할 것으로 예상됨. 하지만 2013년 이후 국내 건설기업의 해외사업 수주 비중은 크게 감소했는데, 이는 동 기간 중 지속된 국내 부동산시장의 양호한 흐름과 무관치 않음.
 - 2022년 기준 세계건설시장 규모는 약 1경 7,370조 원 규모이며, 이는 2010년 대비 약 60% 증가한 수준임. 하지만 우리나라 건설기업의 해외사업 수주 규모는 최고점이었던 2010년 이후 지속적으로 감소해 2022년에는 세계건설시장의 0.23% 수준인 약 40조 원에 머물고 있음.
 - 세부적으로 2022년 기준 국내·외 건설사업 수주 비중은 약 85%, 15% 수준으로 국내 규모가 약 4~5배 정도 높은 수준임.
 - 이는 직접적으로 지난 10년간 국내 부동산경기가 지속적으로 개선되면서 국내 사업의 수익성이 높아지고 사업기회가 확대된 결과지만, 2010년 이후 해외 건설시장에서 국내 건설기업들의 기술력과 경쟁력이 약화된 것과도 관련이 있음.

〈그림 16〉 국제유가⁶⁰⁾ 및 세계건설시장 규모 추이

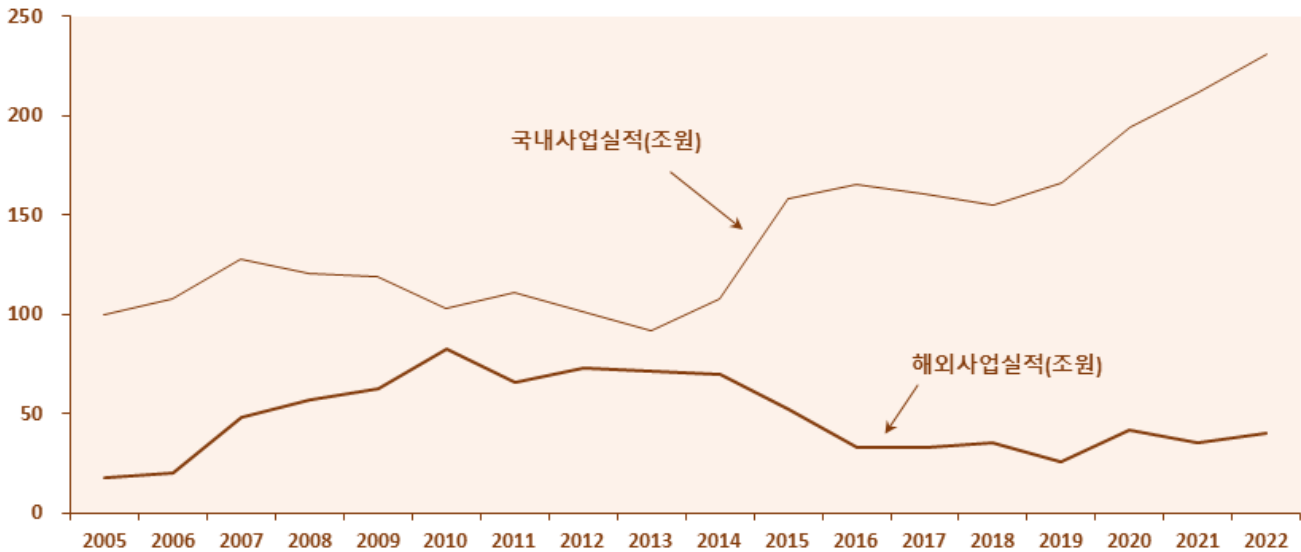


주 : 유가는 두바이유 가격 기준.

자료 : IHS Markit(2022), "Global Construction Outlook Executive Summary" ; KOSIS 국가통계포털 데이터를 저자 가공.

60) OPEC(석유수출국기구) 회원국들이 생산하는 7개 대표 유종의 가격을 가중평균한 원유가격을 국제유가의 지표로 삼고 있지만, 한국은 두바이유에 약 70%를 의존하고 있어 본고에서는 두바이유가 변동에 따른 세계건설시장 및 해외사업 수주 규모 변화를 분석하였음. 또한 통계청에서 매월 고시되는 유가를 연간 기준으로 평균하여 활용하였음.

〈그림 17〉 국내 건설기업의 국내외 건설사업 수주 실적 추이



주 : 해외 사업실적 규모는 연평균 환율을 적용해 원화로 환산하여 추정.

자료 : 해외건설협회, 종합정보서비스(<http://kor.icak.or.kr>) 데이터 가공.

- ◎ 결국 국내 경제와 건설 경기의 하락이 예상되는 상황에서 금년은 해외 건설시장이 국내 건설기업들에게 새로운 사업기회의 장으로 주목을 받는 한 해가 될 것임.
 - 금년 중 국내 건설시장은 공공과 민간 부문에서 모두 축소될 것으로 예상됨. 이는 정부의 재정건전화라는 기본적인 재정운용 기조와 관련이 있기 때문에, 단기간에 전환이 될 가능성이 낮음.
 - 이러한 상황에서 최근 정부는 「해외 인프라 수주 활성화 전략」을 발표하고, ‘제2의 중동 붐 견인’을 위한 해외건설 수주지원단을 출범시키는 등 구체적인 행동을 보이고 있음.⁶¹⁾
 - 특히 국내 건설기업의 해외사업은 플랜트 등 산업설비 부문이 꾸준히 큰 비중을 차지하고 있다는 점이 중동 및 아프리카 권역에서 수주 확대가 기대되는 요인임.
 - 참고로 시장 개방도가 낮은 유럽 및 미주 시장과는 달리 중동 및 아프리카 권역은 시장의 약 40~50% 정도가 개방되어 있음. 때문에 사업기회가 금년 중 크게 확대될 것으로 예상되는 상황에서 국내 건설기업들의 관심이 이들 시장에 집중될 것임.
- ◎ 다만 2015년 전후로 MENA 권역에서의 대규모 손실과 빅배스(Big Bath)를 경험하면서 수주 규모가 축소되고 전문 인력도 큰 폭으로 감소한 상태여서, 이것이 향후 수주 확대에 제약요인으로 작용할 가능성이 있음.
 - 2023년에 해외 건설시장은 여전히 MENA 권역 중심으로 대규모 EPC 사업의 발주 물량이 증가하고 있어 국내 건설기업의 경쟁력은 여전히 높을 것임. 하지만, 최근 5년간 수주 규모가 급격히 감소하면서 축소된 전문 인력 규모를 얼마나 효과적으로 확보하고 재교육할 수 있는지가 큰 과제로 대두될 것임.⁶²⁾

61) 국토교통부(2022.8.31), “해외 인프라 건설수주 활성화 전략”, 정부발표자료 ; 국토교통부(2022.12.28), “제2 중동 붐 견인, ‘해외건설 수주지원단’ 출범”, 정부보도자료.

- ◎ 국내 기업들의 전통적인 역량 취약 부문에 대한 보강 속도 역시 수주 확대 정도에 영향을 미칠 것임.⁶³⁾
 - 2015년 당시 대규모 손실 가능성을 인지하고 대응할 기회가 있었지만, 국내 건설기업들은 위기관리에 실패한 경험이 있음. 따라서 확대가 예상되는 해외 건설시장에서 기술 경쟁력을 바탕으로 우위를 선점하기 위해서 리스크 관리 역량에 대한 보완 노력이 선행되어야 할 것임.
 - 국내와는 다른 발주국의 요구사항(BIM 플랫폼, 통합 프로젝트관리 체계, 리스크 및 기회관리 역량 등)에 대한 강화 노력 역시 요구될 것임.
- ◎ 또한 선진국 기업들에 비해 전통적으로 취약한 사업기획 및 운영능력, 금융조달 능력 등에 대한 민간과 정부 차원의 공조가 얼마나 원활하게 이뤄질 수 있을 것인지도 관건으로 제기될 것임.



마무리 : 3高(고물가, 고금리, 고부채) 1低(저성장) 속 어려운 한 해 예상돼

- ◎ 최근 관찰되는 국내 경제의 여러 가지 여건 변화는 금리 인상 등 외부 거시경제적 요인이 그동안 진행되어 온 국내 경제·사회 구조의 취약성과 결합되면서 발생하고 있는 현상임.
 - 글로벌 금융위기와 최근 코로나 사태를 거치면서 확장재정 및 저금리 정책 기조가 범세계적으로 상당기간 유지되어 옴.
 - 이는 최근 주택을 포함한 모든 자산시장에서 가격 급등을 초래한 주요한 원인임. 이 과정에서 가계와 기업 그리고 정부의 부채 규모가 이전에 비해 훨씬 빠른 규모로 확대되는 흐름을 보였음.
 - 작년부턴 시작된 미국의 급격한 금리 인상은 지난 수년간 지속되어 온 자산시장의 가격 상승 흐름을 하락세로 반전시킨 주요한 동인임. 이 과정에서 부채 대비 자산가치의 급격한 하락이 초래되면서 경제의 모든 부문에서 경고음이 커지고 있음.
- ◎ 국내 부동산시장은 이러한 변화의 과정 속에서 국가 경제의 다른 부문들에 비해 보다 심각한 변화를 겪고 있는 것으로 판단됨.
 - 지난 수년간 부동산시장은 유례없는 가격 급등세를 보였고, 이 과정에서 소위 ‘영끌’을 통한 소비자들의 부동산 구매수요까지 이어짐.

62) 2015년 전후 대비 국내 주요 대형 건설기업의 해외사업 전문 인력이 약 50% 수준으로 축소됨. 반면 해외 건설시장에서는 융복합된 디지털 건설기술의 수요가 급증하면서 사업기획 및 계획, 건설, 운영 단계에 걸쳐 부가가치가 큰 분야에 건설인력의 집중적인 교육 및 훈련이 절실히 요구되고 있는 실정임.

63) 가령 2021년 기준 국토교통 분야에서 R&D 투자 규모, 기초연구 지원 규모, 사업화 지원 규모, 장비 및 설비 등의 인프라, 법제도 정비 수준 등을 종합적으로 고려했을 때, 미국의 기술력 수준을 100으로 가정할 경우, 한국은 약 85 수준으로 여전히 3년 이상의 기술력 차이가 있음. 유럽 선진국(독일, 프랑스, 영국 등) 및 일본은 90% 이상 수준으로 기술력을 추격하고 있지만, 한국은 일본하고도 여전히 1~2년의 기술력 차이가 있음.

- 과거 글로벌 금융위기를 거치면서도 여타 국가들과는 달리 우리나라는 가계부채의 디레버리징을 경험하지 않았고, 가계 자산에서 주택이 차지하는 비중이 압도적임. 때문에 최근 금리 상승 국면 속에서 주택 가격 하락이 경제 전반에 미치는 부정적 효과가 훨씬 크게 나타나고 있음.
- ◎ 특히 최근 이슈가 되고 있는 부동산PF나 미분양의 사태는 이러한 우리나라의 거시경제적 문제점이 그동안 제대로 개선되지 못한 부동산개발사업 추진 구조상 문제점과 맞물려 보다 심각하게 제기되고 있는 이슈임.
 - 미분양은 부동산경기 사이클 속에서 가격 상승에 대한 소비자들의 기대가 위축되는 경우 불가피하게 발생함. 다만 국내에서의 미분양 문제는 경험적으로 정부의 인위적인 부동산시장 개입에 의해 가격 변동성이 확대되면서 부동산경기 위축기에 보다 크게 발생하고, 이의 해소에 정부가 다시 개입해야 하는 문제점이 있음.
 - 미분양이 가진 이러한 강한 경기동조성과 적은 자본으로 각종 신용보강을 통해 개발사업이 추진되는 국내 개발사업의 추진방식은 부동산 경기변화에 따라 개발사업들의 부실 가능성이 단기간에 증폭되는 원인임.
 - 특히 최근의 부동산PF 문제는 지난 수년간 이어진 부동산호황기 기간 중 (저금리 상황 속에서 수익성 있는 투자처를 찾지 못한) 시중 유동자금이 매우 큰 규모로 개발사업으로 유입된 이후 부동산경기가 급랭하면서 발생한 것임. 따라서 그만큼 심각성이 과거에 비해 크다고 할 수 있음.
- ◎ 한편 정부의 부동산 정책은 가격 급등기에는 수요 억제 위주로 진행되다 가격이 조정국면으로 접어드는 시점에 공급 확대 위주로 전환되는 패턴을 보임. 그런데 이러한 정책 변화는 과거 오히려 부동산시장의 정상적 가격 조정과정을 저해하는 문제점을 초래해 왔기 때문에, 현재 정부가 추진하고 있는 신도시 정책이 시장에 미칠 영향에 대해서도 면밀한 주시가 필요함.
 - 과거에 추진되어 왔던 신도시 정책들이 대표적으로 그러한 사례이고, 최근의 3기 신도시 및 역세권 콤팩트시티 정책 역시 이러한 과거의 패턴과 크게 다르지 않을 것으로 예상됨.
 - 때문에 현재 정부가 추진하는 신도시 정책의 정책효과는 현재의 부동산시장 여건에 비춰 오히려 시장의 안정성을 떨어뜨리는 방향으로 나타날 가능성이 있음.
- ◎ 신도시 정책과는 별개로 직주근접 선호가 확대되고 노후 기성시까지 주거환경 정비의 필요성이 커지는 상황 속에서, 주택공급과 주거환경 정비라는 두 가지 정책효과를 함께 달성할 수 있는 정비사업에 관한 관심이 커지고 있음. 최근 주택시장 침체와 부정적인 거시경제 상황에도 불구하고 정부의 '민간 주도 주택공급 활성화' 정책 기조 속에 정비사업은 대상지의 사업성에 따라 편차가 크게 나타날 것으로 예상됨.
 - 사업성이 양호한 곳은 필요시 사업 속도나 일반분양 시기를 조절해 나가면서 사업을 계속 추진해 나갈 것으로 예상됨. 반면, 향후 상당 기간 사업성 확보가 어려울 것으로 보이는 구역 중에서는 사업이 무기한 연기되거나 무산되는 구역이 상당수 발생할 것으로 예상됨.
 - 사업 여건이 나빠진 가운데, 입지가 좋지 않아 민간 정비사업을 시행하기 힘든 곳을 중심으로 공공 정비

사업(도심 공공주택복합사업, 공공재개발사업 등)에 대한 관심이 늘어날 것으로 예상됨.

- 공사비 증가와 분양 수입 감소라는 이중고 속에서, 2023년에도 많은 구역에서 공사비 증액 관련 분쟁이 이어질 것으로 예상됨.
 - 사업 리스크가 커진 상황 속에서 시공사들도 과도한 수주 경쟁은 피하고 선별적 수주에 나설 것으로 예상됨. 경쟁에 따른 수익 감소를 피하고 위험을 분산하기 위해 컨소시엄 형태 참여가 늘어날 것임.
- ◎ 임대차시장의 구조 변화는 금리 인상과 부동산가격 하락이라는 변화한 부동산시장 여건 속에서 발생하는 현상임. 또한 최근 사회적 이슈가 되고 있는 전세사기 문제 그리고 정부의 임대인에 대한 세제지원 강화 등은 임대차시장의 구조 더 나아가 매매시장의 흐름을 바꿀 가능성이 있는 또 다른 외생적 변수임.
- 부동산시장 침체기에 매매시장이 위축되면서 오히려 임대차시장은 확대되는 경향이 있음.
 - 또한 정부의 재정여력이 약화되어 있는 가운데 민간 임대주택에 대한 정책적 수요 역시 확대될 것으로 예상됨.
 - 따라서 민간 임대차시장 활성화를 위해 정부가 어떠한 지원책을 동원할 것인지는 임대차시장, 더 나아가 향후 주택·부동산시장의 흐름 변화에도 적지 않은 영향을 미치게 될 것임.
- ◎ 아울러 이러한 국내 부동산시장의 미시적 변화가 국내 건설산업에 미치는 영향은 (부동산경기 둔화 등과 맞물려 초래되고 있는) 경제 저성장의 문제와 그에 대한 정부의 제한적 재정 대응 여력이라고 하는 보다 큰 맥락 속에서 바라볼 필요가 있음.
- 지난 수년간 정부의 고용 정책, 부동산 정책, 코로나 위기극복 대책 등은 국가 재정 상황을 빠르게 악화시킴. 이는 최근 우리 경제가 경험하고 있는 복합위기 상황을 정부가 순전한 재정투입만으로 극복하기 어렵게 하는 근본적 제약요인으로 작용하고 있음.
 - 지금의 대내·외 여건에 비춰 금년 중 우리나라 경제의 침체는 불가피한 측면이 있음. 따라서 경기 부양을 위한 공공투자 확대가 필요하고, 동시에 정부의 재정적 제약을 보완할 수 있는 민간자본에 의한 국내 투자 확대 필요성도 커질 것임.
 - 국내 건설산업에서 이 두 가지가 금년 중 산업의 활성화 정도를 결정할 수 있는 주요한 요인임. 다만 지난 정부 동안 대규모로 추진되어 온 생활SOC 및 노후 인프라에 대한 정부의 직접적 투자가 앞으로는 위축될 가능성이 크고, 이는 지역 건설업과 및 중소 건설기업 입장에서 수주기회 축소 그리고 그에 따른 전반적인 산업 위축이라는 효과로 나타날 것임.
 - 대신 최근 정부는 민간 주도의 경제성장을 지향하면서 민간투자사업을 활성화하기 위한 노력을 가시화하고 있음. 따라서 정부가 (과거와 달리) 민간투자사업이 추진될 수 있는 안정적인 여건을 얼마나 조성해 줄 수 있을지에 따라 건설산업의 여건도 영향을 받게 될 것임.
- ◎ 국내 건설·부동산 시장의 위축이 예견되는 가운데, 국내 건설산업에서 해외 건설수주 비중이 확대될 가능

성이 있고, 그에 대한 정부의 적극적인 지원과 건설기업 차원에서의 역량 강화가 필요한 시점임.

- 국내 시장과는 달리 해외 건설시장은 빠른 성장세를 보이고 있고, 특히 우리나라 건설기업들이 수주 경험을 많이 가지고 있는 중동·아프리카 권역에서의 시장 확대가 예상됨. 따라서 향후 일정 기간 해외건설에 대한 건설기업의 관심이 크게 높아질 것임.
 - 다만 선진국 기업들에 비해 전통적으로 약한 기술력, 사업기획 및 운영능력, 금융조달능력 등에 대한 발 빠른 보완이 이뤄질 필요가 있고, 이러한 보완 노력의 정도는 해외시장 확대라는 흐름 속에서 우리나라 건설산업의 성장 속도를 결정짓는 중요한 요소가 될 것임.
- ◎ 본 보고서에서 제시된 8가지 이슈는 2023년 한 해 동안 건설 및 부동산 시장의 전반적인 흐름을 조망함에 있어 눈여겨봐야 할 중요한 포인트임. 본 보고서가 시장 참여자들이 전반적인 시장 그리고 이를 둘러싸고 있는 정책 및 제도의 흐름을 이해하고, 향후 시장의 변화를 전망함에 있어 하나의 참고자료가 될 수 있기를 기대함.