

건설동향브리핑

CERIK

제888호
2022. 12. 30

2022년 진단과 2023년 전망

시장동향

- |(건설) 2023년 건설수주, 물량 감소하며 어려움 가중
- |(부동산) 2022년 주택시장 진단과 2023년 전망

산업정보

- |2023년 건설기업 3대 경영 이슈

2023년 건설수주, 물량 감소하며 어려움 가중

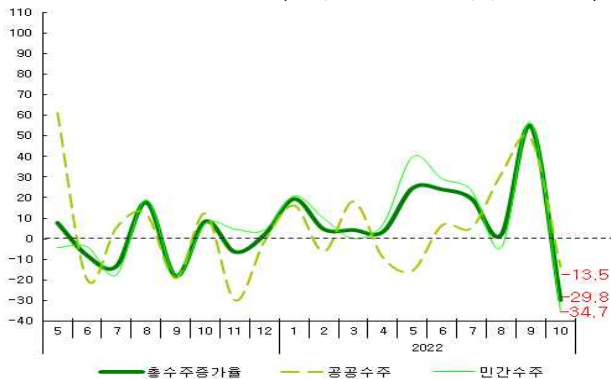
- 과감한 규제 완화 및 위기대응 능력 강화와 함께 전략적 공공공사 발주 필요 -

■ 최근 건설 경기 선행지표 추이 : 건설수주 10월에 29.8% 감소, 10개월 증가세 마감

- 2022년 10월 국내 건설수주는 부동산 PF 부실 우려로 공공과 민간 모두 부진해, 전년 동월 대비 29.8% 감소함(<그림 1> 참조).
 - 10월 수주로는 최근 5년래 최저치인 11.2조원을 기록함.
 - 공공 수주가 13.5% 감소했으며, 민간 수주가 34.7% 감소하였음.
 - 결국, 전체수주가 29.8% 감소해 지난 2021년 12월~2022년 9월까지 10개월 지속한 증가세를 마감함.
- 2022년 1~10월 누적 건설수주는 전년 동기 대비 12.1% 증가한 183.9조원을 기록함(<표 1> 참조).
 - 비록 10월에 감소하였어도 1~9월까지 증가세로 인하여 누적수주는 양호한 실적으로 10월까지 수주액 183.9조원은 기간대비 역대 최대 실적임.
 - 공공 수주의 경우 주택과 토목이 양호해 전년 동기 대비 6.4% 증가한 42.2조원을 기록함.
 - 민간 수주의 경우 모든 공종이 양호해 전년 동기 대비 14.0% 증가한 141.7조원을 기록함.

<그림 1> 건설수주 월간 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률 %)



주 : 명목가격 기준임.
자료 : 대한건설협회.

<표 1> 2022년 건설수주 1~10월 누적치

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분		전체	토목	주택	비주택 건축
금액 (조원)	공공	42.2	28.1	3.5	10.6
	민간	141.7	17.1	65.7	59.0
	전체	183.9	45.2	69.1	69.6
증감률 (%)	공공	6.4	6.4	49.2	-2.7
	민간	14.0	40.5	3.7	20.6
	전체	12.1	17.2	5.3	16.4

■ 최근 건설 경기 동행지표 추이 : 건설투자 부진, 토목공사 부진과 미분양 주택 증가가 원인

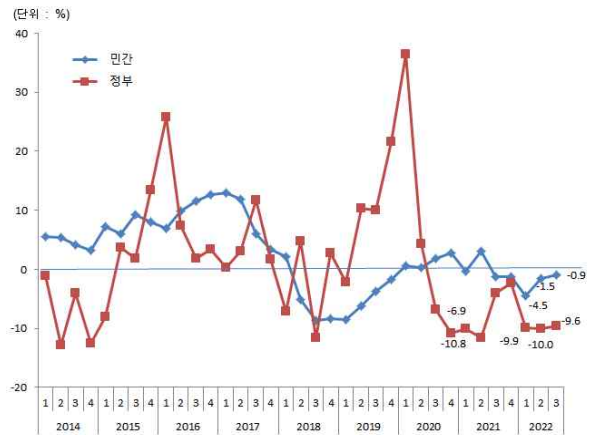
- 2022년 3/4분기 건설투자는 전년 동기 대비 2.1% 감소해 8분기 연속 감소함(<표 2> 참고).
 - 3/4분기 비주거용 건축이 반도체 공장 공사로 양호했지만 전반적으로 부진을 지속
 - 2022년 1/4~3/4분기까지 누적 건설투자는 전년 동기 대비 3.7% 감소해 부진

<표 2> 건설투자 증감률(%)

(단위 : 전년 동기비 증감률 %)

구분	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설	
2021년	1/4	-2.3	-1.8	0.1	-6.0
	2/4	-1.2	1.6	3.0	-8.4
	3/4	-1.5	-0.7	3.5	-10.0
	4/4	-1.6	1.1	1.5	-8.0
	연간	-1.6	0.1	2.2	-8.1
2022년	1/4	-5.5	-6.7	-0.2	-10.7
	2/4	-3.7	-0.3	-2.2	-9.3
	3/4	-2.1	-2.5	1.7	-7.8
	1~3/4	-3.7	-2.9	-0.3	-9.2

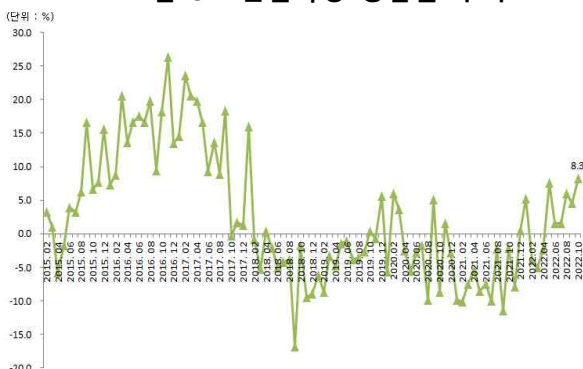
<그림 2> 주체별 건설투자 증감률 추이



주 : 2015년 연쇄가격, 원계열 기준임.
자료 : 한국은행.

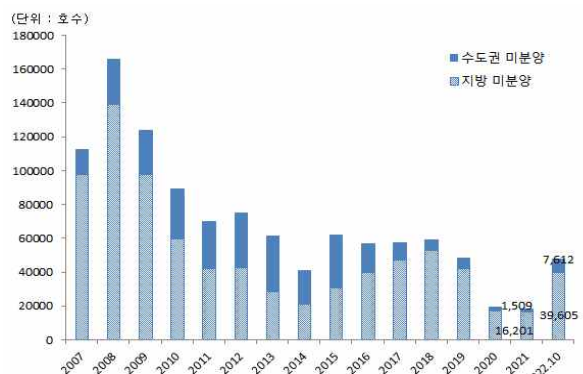
- 건설투자 지속적으로 부진한 모습을 보였지만, 같은 건설 경기 동행지표인 건설기성은 건축 공사 증가로 2022년 5~10월까지 6개월 연속 증가함(<그림 3> 참고).
 - 건설기성이 하반기 양호한 것은 건축공사에 투입되는 공사 물량이 증가했기 때문임.
 - 건설기성이 플러스(+) 돌아섰음에도 불구하고, 건설투자의 감소세가 지속된 것은 미분양 물량이 증가하였기 때문¹⁾으로 2021년 말 3.1만호 수준인 미분양 물량은 2022년 10월에 4.7만호를 기록함.

<그림 3> 건설기성 증감률 추이



주 : 2015년 기준 불변가격 기준임.
자료 : 통계청.

<그림 4> 미분양 주택 수 추이



자료 : 국토교통부.

1) 건설투자에는 생산활동에 필요한 중간재, 중개수수료 등 부대비용이 투입됨. 또한, 주거용 건설투자의 경우 소득권 이전 비용(중개수수료, 취득세 등) 등이 포함되며, 미분양 주택은 차감됨.

■ 2022년 건설 경기 요약 : 건축공사 진행 물량 증가했지만, 공사 진척 어려움 가중

- 2022년 건설 경기를 요약하자면, 수주 증가세가 마감되고, 전반적으로 진행 중인 건축공사가 증가하였지만 자재 가격 상승, 파업 증가, 신용경색 등의 영향으로 비용이 증가하고 공사 진척에 어려움을 겪은 것으로 판단됨.
 - 비록 건설투자가 감소세를 지속하였지만, 건축공사 물량은 전년보다 증가한 것으로 분석됨.
 - 그러나, 글로벌 자재가격 상승, 불법 파업 증가, 금리상승으로 인한 부동산 PF 신용경색 등의 영향으로 자금조달 및 공사 진행에 어려움이 가중됨.

■ 2023년 국내 건설수주, 전년 대비 7.5% 감소할 전망

- 2023년 국내 건설수주는 전년 대비 7.5% 감소한 206.8조원을 기록할 전망(<표 3> 참고).
 - 건설수주는 지난 2019년부터 2022년까지 4년 연속 증가해 2022년 223.5조원으로 역대 최대치를 기록하는 등 양호한 모습을 보였음.
 - 그러나, 2023년에는 정부 SOC 예산이 10% 이상 감소하고, 기준금리가 급등하는 등 시장 상황이 어려운 영향으로 전년 대비 7.5% 감소한 206.8조원을 기록할 것으로 전망됨.

<표 3> 2023년 국내 건설수주 전망

구분	2020	2021			2022			2023
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)								
공공	52.1	26.8	29.3	56.0	27.3	29.7	57.0	55.2
민간	142.0	76.2	79.8	156.0	89.5	77.0	166.5	151.6
토목	44.7	25.7	27.9	53.6	30.3	28.1	58.4	56.2
건축	149.4	77.2	81.2	158.4	86.4	78.7	165.1	150.6
주거	92.8	38.9	44.3	83.2	42.3	44.4	86.7	81.2
비주거	56.6	38.3	36.8	75.1	44.1	34.3	78.4	69.4
계	194.1	102.9	109.0	212.0	116.7	106.8	223.5	206.8
증감률 (% 전년 동기비)								
공공	8.4	27.3	-5.8	7.5	1.9	1.5	1.7	-3.1
민간	20.4	23.5	-0.6	9.9	17.4	-3.4	6.8	-9.0
토목	-9.7	41.4	5.3	20.0	17.8	0.8	9.0	-3.8
건축	28.2	19.7	-4.4	6.0	11.9	-3.1	4.2	-8.8
주거	41.9	3.4	-19.7	-10.3	8.8	0.1	4.1	-6.3
비주거	10.7	42.5	24.0	32.8	15.1	-6.9	4.3	-11.5
계	16.9	24.4	-2.1	9.2	13.4	-2.1	5.4	-7.5

주 : 2022년 하반기와 2023년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

발주 부문별로 공공 수주 3.1% 감소, 민간 수주도 9.0% 감소할 전망

- 발주 부문별로 공공 수주는 SOC 예산이 감소한 영향으로 토목과 비주택 건축 수주가 감소해 전년 대비 3.1% 감소한 55.2조원을 기록할 것으로 전망됨.
 - 2023년 SOC 예산이 전년보다 10.7% 감소해, 수주에 부정적인 영향을 미칠 전망이다.
 - 공공 토목 수주는 정부 지출 구조조정 영향으로 감소할 전망이다. 다만, 2022년 자재비 상승으로 유찰된 일부 대형공사가 2023년에 수주로 인식되는 등의 영향으로 감소폭이 다소 완화될 가능성이 있음.
 - 공공 주택 수주는 LH공사 발주 정상화 및 주거복지사업의 증가로 2022년보다 증가할 전망이다.
 - 공공 비주거용 건축 수주는 생활형 SOC 투자 감소 및 지자체 건축공사 감소로 부진이 예상됨.
- 민간의 경우 모든 공종에서 수주가 부진, 총액 기준 전년 대비 9.0% 감소할 전망이다.
 - 민간 토목 수주의 경우 기계설치 수주 부진이 예상됨.
 - 주택 수주의 경우 금리상승의 영향으로 전반적으로 부진할 전망이다. 다만 수도권 재건축 /재개발은 일부 양호할 것으로 보임.
 - 비주택 건축 수주 역시 금리상승 및 경기둔화 영향으로 전반적으로 부진할 것으로 예상됨.
- 공종별로 모든 공종에서 수주가 부진한 가운데, 비주택 부문의 수주 위축이 가장 클 전망이다.
 - 토목 수주의 경우 정부 공사 발주와 민간의 기계설치 플랜트 수주가 감소해 전년 대비 3.8% 감소할 것으로 예상됨.
 - 주택 수주의 경우 금리상승의 영향과 미분양이 증가한 영향으로 민간이 부진한 영향으로 전년 대비 6.3% 감소할 것으로 예상됨.
 - 비주택 건축 수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 대비 11.5% 감소해 공종별로 가장 부진할 전망이다.

2023년 건설투자, 완공공사 증가로 전년 대비 0.1% 증가하나, 전반적으로 부진 예상

- 2022년 국내 건설투자는 전년 대비 2.4% 감소한 258.6조원으로 7년래 최저치를 기록할 것으로 전망되며, 2023년에는 0.1% 증가할 전망이다(<표 4> 참조).

<표 4> 2023년 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

구 분	2020			2021			2022			2023
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	129.6	139.7	269.3	127.42	137.54	264.96	121.69	136.91	258.60	258.85
증감률	3.5	-0.2	1.5	-1.7	-1.5	-1.6	-4.5	-0.5	-2.4	0.1

주 : 2022년 하반기와 2023년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2015년 연쇄가격 기준.
 자료 : 한국은행.

- 2023년에 준공되는 주택 물량이 전년 대비 증가할 전망이다. 그러나, 부진한 부동산시장 상황 및 금리상승의 영향으로 미분양이 증가해 주택투자는 횡보세를 보일 전망이다.
- 비주거용 건축투자 상업용 건물투자 감소 영향으로 감소할 전망이다.
- 토목투자는 SOC 예산 10% 이상 감소한 영향으로 전반적으로 부진이 예상된다.

■ 정책적 방향 : 과감한 규제 완화, 위기대응 능력 강화, 전략적 공공공사 발주 필요

- 2023년 건설수주는 감소하고 공사 진행에 있어서 어려움은 가중될 것으로 예상됨.
 - 러시아 우크라이나 전쟁 장기화로 높은 원자재 가격으로 인한 비용 부담은 지속될 전망이다.
 - 추가적인 금리상승이 예상되는바 건설사들의 금융비용 부담이 커지고, 미분양 주택 증가 및 경기 불안으로 금융 시장에서 자금경색 상황 또한 발생할 가능성이 있음.
- 정부는 부동산시장 경착륙을 막기 위한 과감한 규제 완화를 추진할 필요가 있음.
 - 정부는 시장기능을 정상화하기 위해서 先규제완화, 後주택공급을 통한 주택시장 연착륙 방향을 지속적으로 고수할 필요가 있음.
 - 재고 주택의 거래를 회복시키기 위해서 먼저 과감하게 규제를 완화에 힘쓰고, 건설과 부동산시장의 안정화를 담보한 이후에 실질적인 주택공급을 이루고자 노력해야 할 것임.
- 금융 시장의 신용경색 상황에 바로 대처할 수 있도록 위기대응 능력을 강화할 필요가 있음.
 - 자금경색 상황이 발생해 PF 만기 연장에 어려움이 발생하지 않도록 예의주시할 필요가 있으며, 부실 채권 인수 및 정리 방안을 단계적으로 준비해 대응할 필요가 있음.
- 소규모 공사를 상반기에 집중해서 발주하고, 물가가 안정되는 하반기에는 경기부양을 위한 대형공사 착공을 앞당길 필요가 있음.
 - 2023년 상반기에는 물가상승 압력이 높아 적극적인 재정사업 확대가 어려울 전망이다. 그러나, 경기 침체 위험을 적절히 흡수할 수 있도록 공공공사 발주 계획을 수립할 필요가 있음.
 - 상반기에는 물가 영향 적게 받는 소형 공사 위주로 발주하고, 하반기에는 2024년으로 착공이 넘어간 대형 공공건설 사업의 착공 시기를 2023년 하반기로 앞당겨 시행할 필요가 있음.
 - 2023년 경제 상황이 녹록지 않을 것으로 예상되는데, 하반기 물가가 안정화되고 경기부양이 필요한 시기 부양 효과를 최대화하기 위해서 전략적인 공사 발주가 필요함.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

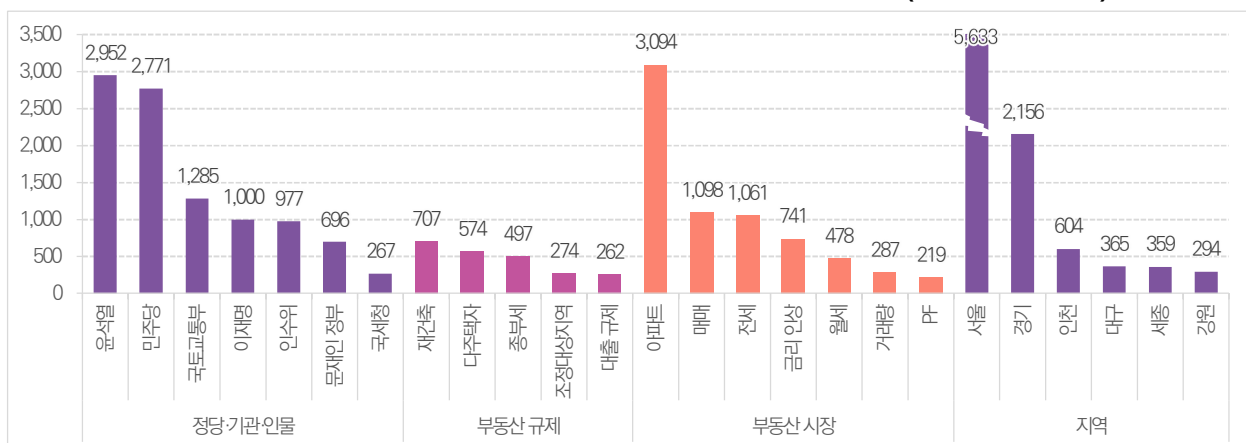
2022년 주택시장 진단과 2023년 전망

- ‘서울재건축아파트’로 요약된 2022년... 재건축, 다주택자, 종부세 순 관심 커 -

2022년 부동산 시장에 대한 세간의 관심은 ‘서울’·‘아파트’·‘재건축’에 집중됨.

- 본 절에서는 2022년 부동산 시장을 돌아켜보고자 1월 1일부터 2022년 12월 25일까지 보도된 전국일간지²⁾ 및 방송사³⁾의 기사 2만여 건에 대해 키워드를 분석하였음.
- 2022년 연간 부동산 시장 관련 보도 내용을 분석한 결과, 시장에서 가장 관심이 집중됐던 지역·상품을 꼽으면 ‘서울 재건축 아파트’로 요약할 수 있음.
 - 지역별로는 수도권에 대한 관심이 여타 지방보다 확연히 높았으며(서울·경기·인천 도합 8,393회 출현) 그 중에서도 서울의 출현 빈도가 여타 지역 대비 압도적으로 높음(5,633회).
 - 시장 측면에서는 아파트에 대한 관심도가 높은 가운데 매매·전세 시장에 대한 관심이 비등하게 나타났고 가격 인하의 주요 원인으로 지목받는 금리 인상이 다음으로 관심을 받았음.
 - 그 외에는 ‘빌라’의 출현 빈도가 최근 급증했는데, 전세 사기와 연관된 기사가 다수를 차지함.
 - 규제 측면에서는 재건축, 다주택자, 종부세 순으로 관심도가 높은 것으로 나타남.

<그림 1> 2022년 국내 부동산 관련 분야별 키워드 출현 빈도(상위 25개 기준)



주 : 해외 시장 키워드 영향력을 배제하고 반복되는 키워드를 소거하기 위해 ‘중국’, ‘미국’, ‘전문가(들)’ 등의 키워드를 제외하여 분석하였고, 특정 업체명이나 업체명을 유추할 수 있는 정보가 포함된 경우에도 분석에서 배제하였음.

자료 : 한국언론진흥재단 BIGKinds(2022)를 저자 가공.

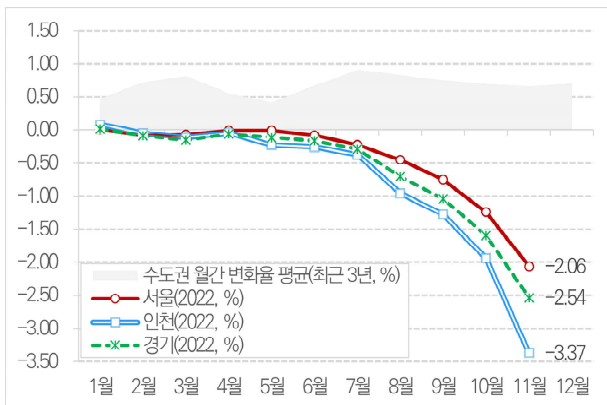
2) 경향신문, 국민일보, 내일신문, 동아일보, 문화일보, 성류신문, 세계일보, 조선일보, 중앙일보, 한겨레, 한국일보(가나다 順)

3) KBS, MBC, OBS, SBS, YTN(ABC 順)

■ (지역별) 전국 11월 누적 아파트 매매가 하락률 4.79%, 예상보다 큰 폭 하락세 기록4)

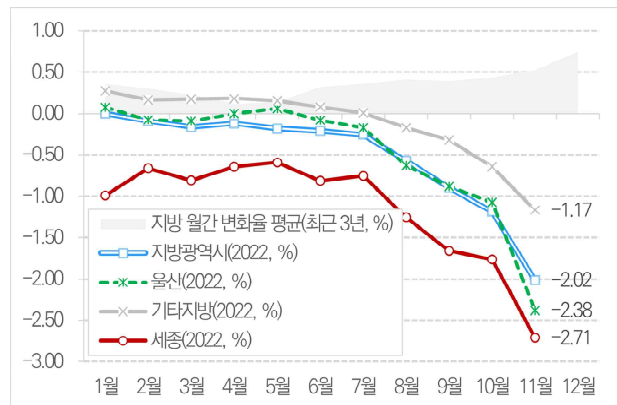
- 2022년 11월 전국 아파트 매매가 하락률은 2.02%로 2003년 12월 한국부동산원이 조사를 시작한 이후 가장 큰 하락폭을 기록함.
 - 직전 최고 기록은 지난달 1.20% 하락이었는데, 한 달 만에 해당 기록을 다시 경신함. 2022년 이전 가장 큰 낙폭은 2008년 12월에 기록한 0.92%였음.
- 키워드 분석에서 서울에 대한 관심이 집중된 가운데, 수도권에서는 서울의 주택가격 하락폭이 가장 적은 것으로 나타남.
 - 수도권 지역별 연간 누적 가격 하락 폭은 서울 4.89%, 경기 6.56%, 인천 8.26%로 조사돼 2021년 가격 상승폭이 컸던 인천 지역의 하락이 눈에 띈.
 - 세부 지역별로는 경기 수원 영통, 인천 연수 등에서 평균 11% 이상 하락하였음.
- 지방은 지방광역시가 기타지방보다 낙폭이 컸는데 지난 상승기 기타지방의 상승폭이 적었던 만큼 변화의 모멘텀이 적었던 것으로 판단됨.
 - 지방 아파트는 수도권보다 낙폭이 적었으며 그 중에서도 기타지방의 하락 폭이 상대적으로 적었던 반면(누적 1.28% 하락) 지방광역시 가격이 비교적 더 큰 하락세를 보임(누적 5.57% 하락).
 - 지방 광역시 중에서는 대구의 누적 하락폭이 가장 큰 가운데(9.20%) 11월 들어 울산의 월간 하락폭(2.38%)이 가장 크고 기타지방에서는 세종지역 누적 하락폭(11.99%)이 가장 컸는데, 세종은 올해 들어 전국에서 가장 아파트 가격이 크게 떨어진 지역임.

<그림 2> 수도권 아파트 매매가 변화율 추이



자료 : 한국부동산원(2022).

<그림 3> 지방 아파트 매매가 변화율 추이



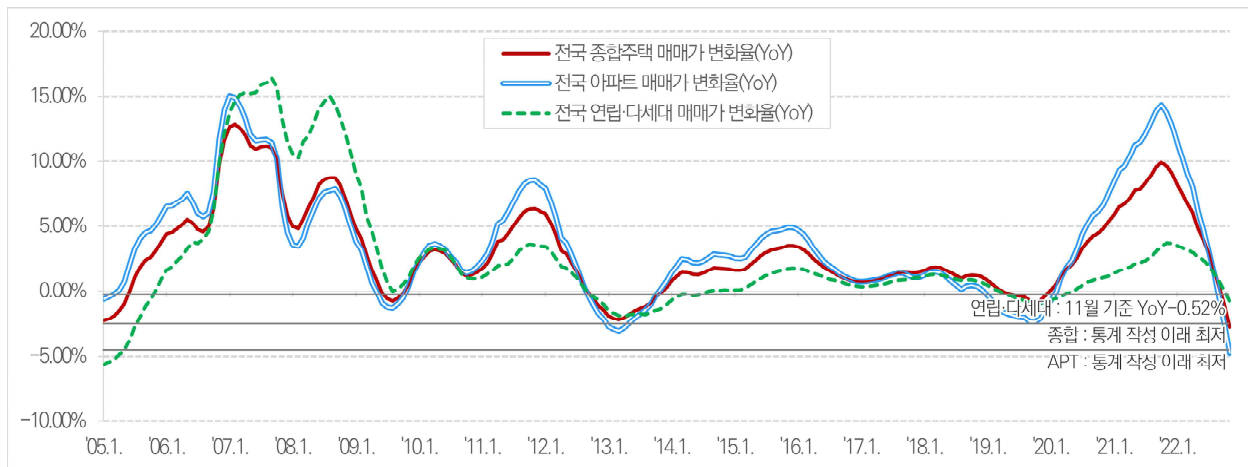
자료 : 한국부동산원(2022).

4) 아래 명기된 수치 중 재건축 대상/비대상 아파트 가격을 제외한 모든 수치는 한국부동산원의 전국주택가격동향조사(월간)을 기준으로 하였고, 본 고 작성 시점 현재 최신 자료인 2022년 11월까지의 변화율을 포함함.

■ (상품별) 아파트 가격 약세 커졌고, 상대적으로 반응 느린 연립·다세대 11월 하락 시작

- 전국 아파트 매매가는 YoY 4.47% 하락해 통계 집계 이후 가장 큰 폭임(<그림 4 참조>).
 - 2021년 한 때 전년 대비 15% 가까이 상승했지만 2021년 10월 이후 상승폭 줄어 2022년 9월 0.53% 하락한 것을 시작으로 급격한 하락세를 나타냄. 2022년 11월 기준 전년 동기 대비 하락률은 4.79%로 나타나 전년 대비 하락률로는 통계 작성 이후 가장 큰 폭의 하락을 기록함.
 - 전국적인 하락에도 불구하고 전북(1.12%), 제주(0.23%), 강원(0.16%) 지역은 여전히 전년 대비 상승세지만, 하반기 가격 하락해 내년 상반기에는 전국이 하락세에 접어들 것으로 예상됨.
 - 상품별 가격 낙폭을 비교하면, 연립·다세대(전국 0.77%↓), 단독(전국 1.74%↑) 보다 큰 하락세를 나타냄. 다만 상승 폭이 컸던 2020년과 2021년의 가격 추이를 복기하자면 현재 아파트 매매가의 낙폭이 큰 것을 특이 사항이라고 보기는 어려움.

<그림 4> 상품별 가격 변화 장기 추이(YoY, %)



자료 : 한국부동산원(2022).

- 그 중 키워드 분석에서 가장 큰 관심 보인 서울 재건축 대상 아파트와 그렇지 않은 아파트의 연 누적 가격 하락은 1%에 소폭 못 미쳐 유사하게 나타남(<그림 5> 참조).⁵⁾
 - 하락은 재건축 비대상 아파트에서부터 시작됐던 반면 하락기 낙폭은 재건축 대상 아파트에서 소폭 더 큰 것으로 나타남.
 - 재건축 비대상 아파트의 월간 하락이 6월부터, 재건축 대상 아파트의 가격 하락은 이보다 한 달 늦은 7월부터 시작됐고 최대 하락폭은 재건축 비대상 아파트가 월간 0.46%, 재건축 대상 아파트가 최대 0.77%로 조사됨.

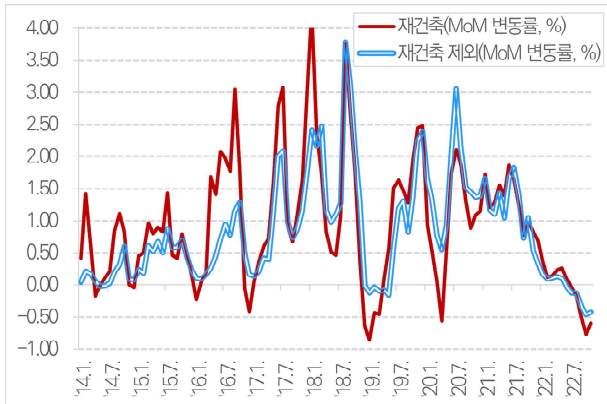
5) 해당 수치는 부동산114(주)의 수치로 앞서 언급한 수치와 산출 기관이 달라 낙폭의 크기를 직접 비교하기 어려움. 따라서 본 고에서도 비교가 가능한 재건축 대상과 비대상 아파트 간 비교를 중심으로 서술함.

- 연립·다세대 매매가는 대체로 아파트 가격보다 수개월 정도 반응이 느린데, 2022년 10월 전년 동월과 유사한 가격을 보인 이후(0.00%), 11월 들어 소폭 하락세를 보임(0.77%).
 - 연립·다세대 중 오히려 건령이 높은 주택에서 가격의 상승세가 이어지고 있다는 일부 보도가 있었으나, 전체 시장의 흐름을 바꿔놓을 정도의 주된 흐름은 아니었던 것으로 판단됨.

■ (거래유형별) 전·월세가격의 YoY 상승 폭이 줄어드는 가운데 전세는 낙폭을 키워 감.

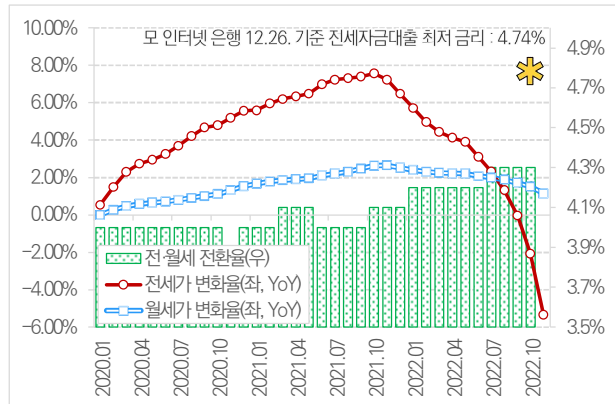
- 거래량 기준 월세가 전세거래량을 8년여만에 최초로 넘어서는 등 월세 선호가 가속화됨.
 - 이렇듯 월세 선호 경향이 나타나는 이유는 전·월세 전환율과 전세자금대출의 금리 차이에서 오는 전세 이탈 현상으로 규정할 수 있음.
 - 2022. 10. 현재 서울 전·월세 전환율은 4.3% 가량인 것으로 분석된 데 반해 2022. 12. 현재 전세자금대출 이율의 최저 금리는 4.74%(인터넷 은행)로 조사돼 월세가 전세자금대출 이자보다 저렴한 상황이 지속되면서 전세의 월세화가 가속화된 것으로 조사됨.
- 전세와 월세가격의 전년 대비 상승 폭이 가장 컸던 시기는 주택가격 하락이 시작되었던 2021년 10월~11월경으로 분석됐고 이후 상승 폭이 점차 감소하고 있음(<그림 6> 참조).
 - 2021. 10. 전세 가격의 전년 대비 상승 폭이 8%에 달했지만 2022. 11. 현재는 반대로 6%에 가까운 하락을 기록해 전환 속도가 급격함.
 - 월세의 YoY 상승폭은 2021년 한때 2%대에 달했지만 2022. 11. 현재 1.1%대로 다소 완화됨.
 - 이러한 추이를 기반으로 분석해보면 현재 일부에서 나타나고 있는 전세 사기, 혹은 소위 ‘강통전세’ 등의 현상이 2023년에도 지속될 것으로 예상되므로 세입자들의 주의가 필요함.

<그림 5> 재건축 여부에 따른 서울 아파트 가격 변화율 추이



자료 : 부동산114(2022).

<그림 6> 전·월세 가격 변화율 추이(좌) 및 전·월세 전환율(우) 추이



주 : 서울 아파트를 기준으로 함.

자료 : 한국부동산원(2022).

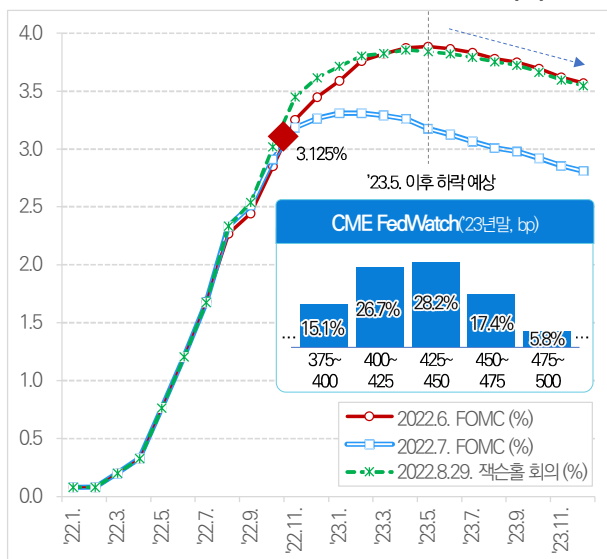
■ (규제) 2022년 9월 이후 규제 완화 추이 본격화돼 2023년 이후 적용되는 규제 다수

- 조정대상지역 해제를 중심으로 시작됐던 규제 완화 추이는 2022년 11월, 12월에도 지속됨.
 - 9월에는 지방 광역시 및 기타 지방을 중심으로 조정대상지역을 해제하기 시작했고, 11월 들어 수도권 지역에 대해 재차 완화하면서 2022년 12월 말 현재 1+4(서울 및 인근지역)에 적용⁶⁾됨.
 - 11월에는 금융 규제도 함께 완화되어 1주택자를 잠재 수요로 포섭하는 효과가 나타남.
 - 하락의 속도가 유지되자 12월에는 광범위한 규제(등록임대사업자(아파트) 일부 부활, 세제)를 해제 또는 해제 예고하고 시장 상황에 따른 추가 완화를 언급하는 등 시그널을 적극적으로 표명함.

■ 2023년 주택시장, 가격에 미치는 하방압력이 강해 올해에 이어 하락세 지속될 듯

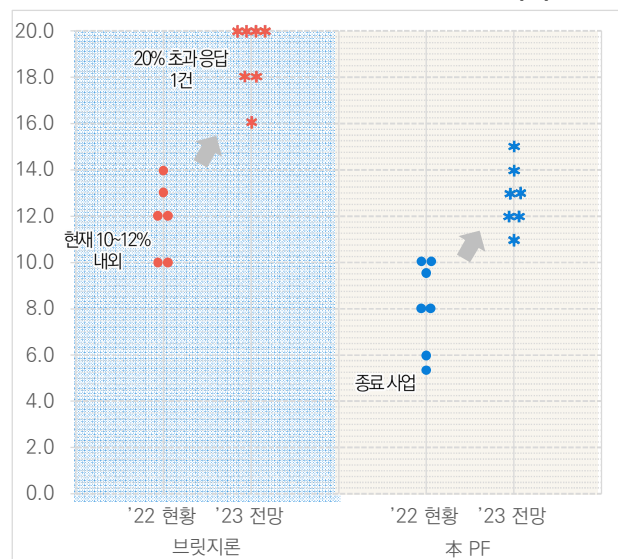
- 규제 완화에도 불구하고 하방압력이 완화 신호를 무시할 수 있을 정도로 큰 것으로 판단함.
- (거시경제) 금리 인상의 여파로 수요자와 공급자 모두 어려운 한 해가 될 것으로 전망됨.
 - 소비자들의 금리 인상과 하락 예상 정도를 나타낸 금리 소비자 심리지수는 아파트 가격과 서로 상반된 흐름 보여 한동안 금리 인상이 계속될 경우 하방 압력 심화할 듯(<그림 7> 참조).
 - 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 업계 예상 역시 올해 실행 금리를 크게 초과한 수준으로 집계되어 공급자 금융에서의 어려움도 가중될 전망이다(<그림 8> 참조).

<그림 7> PF 금리인상 예상 점도표(%)



주 : 연방기금금리(Federal Fund Rate) 선물 내재금리 기준.
 자료 : 한국은행, Bloomberg(2022) 재인용.

<그림 8> PF 금리인상 예상 점도표(%)

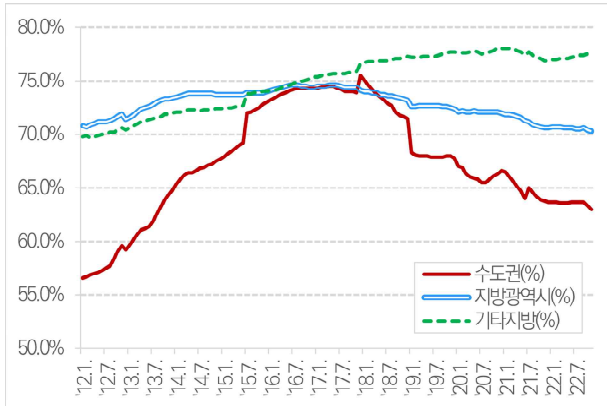


주 : 브릿지론 20% 초과 응답은 20%로 표기함.
 자료 : 시행사, 개발사 등 업계 인터뷰 결과(2022).

6) 조정대상지역은 도입 당시 의도했던 바와는 달리 시간이 지나면서 청약, 세제, 금융 등 종합 규제로 발전하였음. 이에 3종의 규제 지역 중 해제 시 가장 광범위한 규제 완화 효과를 볼 수 있음.

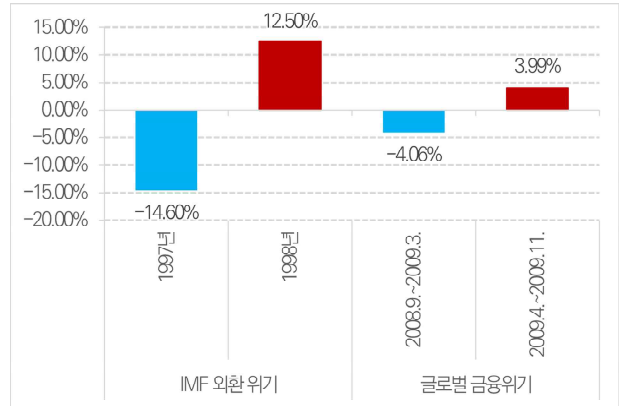
- (가격 변화) 2022년의 규제 완화는, 기존 정책과는 달리 1주택자 및 다주택자를 주택 구매의 잠재수요로 포섭했지만 현재 시장을 부양할 수 있을 정도의 규모는 아닐 것으로 전망됨.
 - 금융 규제 측면에서는 LTV 규제 완화에도 불구하고 지난해 하반기부터 적용받는 강화된 DSR 규제에 의해, 동일인이 받을 수 있는 주택담보대출 한도가 상반기보다 최대 40%가량 감소함.
 - 또한 주택가격이 하락하는 시기에는 무주택자와 1주택자를 중심으로 주택 매매시장에 진입하는 것을 꺼리는 행태를 보였기 때문에 규제 완화책이 가격을 떠받치리라 예견하기 어려움.
 - 전세가 하락으로 인해 지역별 전세가율이 하향 추세라는 것에 기반해 판단해보더라도 2023년 주택 가격에 상방압력으로 작용하기 어려움.

<그림 9> 지역별 아파트 전세가율 추이(%)



자료 : 국토교통부(2022).

<그림 10> 금융위기 이후 가격 변화(%)



자료 : KB국민은행(2022).

- 다만, 과거 추이를 돌아볼 때 경제 위기 및 이와 유사한 수준의 경기 부진으로 인해 급격한 가격 하락이 나타난 직후에는 가격의 소폭 반등이 있었다는 점을 감안하면 희망 압력의 완화에 영향을 줄 가능성을 배제할 수 없음(<그림 10> 참조).
- 이렇듯 반등의 가능성을 염두에 두더라도 전반적인 거시경제 악화로 인하여 가격의 하락세를 극복할 수 있는 모멘텀으로 보기는 어려울 것으로 전망됨.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

2023년 건설기업 3대 경영 이슈

- 자금조달 및 유동성 관리, 건설 현장 안전관리, 사업 포트폴리오 재정비 -

■ 2023년 국내 건설시장 어려운 한 해 예상

- 2022년 말 ‘3고(高)(고물가, 고금리, 고환율) 시대’와 경기 침체의 위기를 마주한 가운데 2023년 건설 경기 역시 하락할 것으로 예상됨.
 - 12월 21일 발표된 ‘2023년 경제정책방향’에서 정부는 2022년 건설투자는 3% 하락, 2023년 건설 투자는 0.4% 하락할 것으로 전망함. 2022년에는 자재 가격 상승에 따른 공사 지연 등으로 건설 투자가 전반적으로 부진했던 것으로 진단하고, 2023년에는 부동산 경기 위축, 자금조달 애로 등으로 부진이 지속될 것으로 예측함.
 - 한국건설산업연구원은 ‘2023년 건설 경기전망’을 통해 2023년 국내 건설 수주는 공공부문과 민간 부문 모두 부진할 것으로 전망함.
- 본 고에서는 2023년 어려운 한 해를 이겨내기 위해 건설기업이 반드시 주의를 기울여야 하는 3대 경영 이슈를 정리함.

■ 이슈 ① : 자금조달 및 유동성 관리 능력이 경영 성패 판가름

- 2023년은 여러 가지 어려운 상황이 겹치며 어느 해보다 건설기업의 자금조달 및 유동성 관리 능력이 중요해질 것으로 판단됨.
- 건설 경기 하락에 따른 투자 감소와 부동산 시장 침체에 따른 미분양 증가 등으로 건설기업 수익성 저하가 발생할 것으로 예상됨.
 - 2023년 SOC 예산은 총 25조원으로 확정되었는데, 이는 작년 28조원보다 10.7%나 삭감된 금액임. SOC 예산 감소에 따라 공공부문 수주가 감소할 것으로 예상됨.
 - 최근 부동산 시장이 급격히 얼어붙으며 부동산 가격이 하락하고 미분양이 증가함. 당분간 높은 금리 지속과 경기 위축에 따른 투자심리 감소 등으로 인해 부동산 시장이 침체를 이어갈 것으로 전망되며, 이에 따라 건설기업의 수익성이 하락할 것으로 예상됨.
- 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 시장 위축 등으로 인해 건설기업 자금조달에도 어려움이 발생할 가능성이 커졌으며, 고금리 및 신용등급 하락 등으로 인해 자금조달 비용이 상승할 것으로

로 예측됨.

- 부동산 PF 부실화 가능성은 최근 국내 금융시장에서 가장 중요하게 다루어지고 있는 주제로, PF의 위험성이 강조되어 당분간 PF 대출을 통한 자금조달은 전보다 어려워질 것임.
 - 미국 중앙은행 기준금리가 2022년 12월 15일 기준 4.5%까지 상승하였고, 2022년 1월 1.25%였던 한국은행 기준금리도 11월 24일 기준 3.25%까지 오름. 금리는 2023년에도 인상이 지속될 것으로 전망되며, 이에 따라 기업들의 전반적인 자금조달 비용이 크게 상승할 것으로 예상됨.
 - 게다가 PF 우발채무가 증가할 것으로 예상되면서 건설기업들의 신용등급도 하향 조정될 가능성이 커졌는데, 신용등급의 하락은 곧 자금조달 비용의 상승으로 이어지게 되므로 주의가 필요함.
- 원자재값 폭등 및 인건비 상승으로 인해 건설기업이 지급해야 하는 비용이 증가하였고, 특히 원자재값은 앞으로도 불확실성이 높아 비용 관리에 어려움이 예상됨.
 - 건설 원자재값은 2021년 하반기부터 상승하기 시작하여 2022년 한 해 동안 꾸준히 증가함. 대표적인 원자재 중 시멘트는 러시아-우크라이나 사태의 장기화로 인해 핵심 연료인 유연탄 가격이 크게 오르면서 가격이 지속해서 상승함. 2021년 톤당 7만 5,000원이던 시멘트 값은 2021년 하반기 7만 8,800원, 2022년 상반기 약 9만 3,000원, 그리고 2022년 9월에는 약 10만 5,000원으로 상승함.
 - 같은 기간 동안 철근 가격도 크게 올랐는데, 2021년 1분기 톤당 약 70만원 정도였던 철근 가격은 2022년 2월에는 톤당 99만 1,000원으로 상승하였고, 현재는 톤당 약 105만원의 시세를 형성하고 있음.
 - 또한 건설 현장 인건비도 최근 크게 오르고 코로나19 이후 외국인 노동자 수급에 어려움이 지속되고 있음.
 - 정리하자면, 건설기업 수익성은 하락하는 반면 자금조달 비용과 생산 비용은 상승할 것으로 예측되기에, 부동산 PF 위험이 커진 현 상황에서 건설기업의 유동성 리스크가 어느 해보다 높은 것으로 판단됨.
 - 2023년 안정적인 사업 수행을 위해서는 무엇보다 유동성 관리에 초점을 맞춘 경영전략 수립이 필요함.

■ 이슈 ② : 2022년에 이어 건설 현장 안전관리 중요성 지속

- 2022년 1월부터 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」이 시행되면서 지난 한 해 동안 건설 현장 안전관리에 대한 국민적 관심이 높았음. 2022년 11월 30일에는 정부가 ‘중대재해 감축 로드맵’을 발표하였으며, 건설 안전에 관한 관심은 2023년에도 지속될 것으로 전망됨.

- 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」이 시행되었음에도 지난 한 해 동안 건설업 중대 재해 발생이 지속되어 왔음. 이에 정부는 ‘중대재해 감축 로드맵’을 통해 2026년까지 사고사망만인율을 OECD 평균 수준(0.29‰)으로 감축하겠다는 목표를 발표함.
- 안전은 산업 현장에서 무엇보다도 중요하게 지켜져야 하는 가치로서, 안전한 일터를 만들어야 한다는 국민의 관심과 목소리가 매우 큰 상황임. 사고 발생 시 기업 경영에 많은 어려움이 발생하므로 2023년에도 현장 안전관리에 최선을 다해야 할 것임.
- 건설 현장 안전관리와 관련한 요구가 향후 더욱 높아질 것으로 예상되므로 이에 대한 지속적인 관심과 노력이 필요함.

■ 이슈 ③ : 사업 포트폴리오 재정비 및 인력 재편 필요

- 2022년 상반기까지 최근 몇 년간 주택시장이 호황을 누리면서 많은 건설기업이 주택 부문에 초점을 맞춘 경영활동을 이어왔으며, 이에 따라 기업의 사업 포트폴리오가 주택 부문에 편중되고 인력 또한 주택 및 건설 부문에 집중되는 경향을 보였음.
 - 지난 몇 년간 건설기업 사업 포트폴리오 내에서 수익성이 높았던 국내 주택시장이 차지하는 비중은 증가하고 해외 및 토목·플랜트 부문의 비중은 감소해 왔음.
 - 건설기업 내 부문별 인력 비중도 이와 마찬가지로 주택 및 건축 분야 인력은 꾸준히 채용이 이루어졌지만, 토목·플랜트 부문 인력은 감소하였음.
- 그러나 최근 건설 경기가 하락하고 특히 주택시장이 빠르게 얼어붙으면서 2023년에는 주택 분야의 인력 재편을 토대로 효율적인 인적자원 관리 방안 모색이 필요함.
 - 2023년에는 주택경기가 하락할 것으로 전망되므로 주택 부문에 집중되었던 포트폴리오를 재정비해야 할 것이며, 주택 및 건축 분야에 편중된 인력을 어떻게 관리하고 재배치할 것인지에 대한 전략적 판단이 요구됨.
- 건설기업들이 수익성 저하와 높은 인건비를 마주한 현시점에서 인력의 효율적 활용 방안 모색은 효율적인 경영활동을 위해 필수적인 요소임.

이지혜(부연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)