

건설동향브리핑

CERIK

제930호
2023. 11. 3.

- 2024년 건설수주, 1.5% 감소한 187.3조 원 전망
- 2024년 주택가격, 전국 2.0% 하락 전망

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2024년 건설수주, 1.5% 감소한 187.3조 원 전망

- 공공수주 4.6% ↑, 민간수주 4.0% ↓, 건설투자도 부진 예상 -

2024년 국내 건설수주, 전년 대비 1.5% 감소할 전망

- 2024년 국내 건설수주는 전년 대비 1.5% 감소한 187.3조 원을 기록할 전망이다(표 1 참조).
 - 지난 2022년 229.7조 원으로 역대 최대치를 기록했던 건설수주는 2023년에 전년 대비 17.3% 감소한 190.1조 원 이후, 2024년에도 1.5% 줄어 2년 연속 수주가 감소할 전망이다.
- 2024년 고금리 상황의 장기화로 부동산 PF 문제 등 자금조달에 어려움이 지속될 것으로 예상, 전체적으로 건설수주가 반등하기는 어려울 것으로 전망됨.
 - 2023년 하반기, 국내뿐 아니라 전 세계적으로 물가 상승률이 다시 증가하고 있으며, 최근 중동정세 불안으로 국제 유가 불확실성이 높아져, 이미 3.5%로 역대 최대 수준인 국내 기준금리가 단기간에 조정되기는 어려울 전망이다.
 - 대내외 불확실성이 상존하는 가운데 금리인하 시점이 늦어지면서, 부동산 PF 대출 등 자금조달이 어려워져 당분간 민간 부문의 부진이 지속될 것으로 예상된다.

<표 1> 2024년 국내 건설수주 전망

구분	2021	2022		2023			2024		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간		
건설수주액 (조 원, 당해년 가격)									
공공	56.0	27.3	29.6	56.9	26.3	29.5	55.8	58.4	
민간	156.0	89.5	83.4	172.9	69.1	65.2	134.3	128.9	
토목	53.6	30.3	30.7	61.0	35.4	27.9	63.3	63.5	
건축	158.4	86.4	82.4	168.8	60.0	66.8	126.8	123.8	
	주거	83.2	42.3	43.7	86.0	26.0	35.0	61.0	60.5
	비주거	75.1	44.1	38.7	82.8	34.0	31.8	65.8	63.3
계	212.0	116.7	113.0	229.7	95.4	94.7	190.1	187.3	
증감률 (% 전년 동기비)									
공공	7.5	1.9	1.1	1.5	-3.4	-0.3	-1.8	4.6	
민간	9.9	17.4	4.6	10.8	-22.8	-21.8	-22.3	-4.0	
토목	20.0	17.8	10.0	13.7	16.7	-9.0	3.8	0.3	
건축	6.0	11.9	1.5	6.6	-30.5	-18.9	-24.9	-2.4	
	주거	-10.3	8.8	-1.4	3.3	-38.5	-19.9	-29.1	-0.8
	비주거	32.8	15.1	5.0	10.1	-22.9	-17.8	-20.5	-3.8
계	9.2	13.4	3.6	8.4	-18.3	-16.2	-17.3	-1.5	

주 : 2023년 하반기와 2024년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료 : 대한건설협회.

■ 발주 부문별로 공공수주 4.6% 증가, 민간수주는 4.0% 감소할 전망

- 발주 부문별로 공공수주는 SOC 예산이 증가한 영향 및 GTX 공사와 가덕도신공항 사업의 추진 등 대형 토목사업의 영향으로 전년 대비 4.6% 증가한 58.4조 원을 기록할 전망이다.
 - 2024년 SOC 예산(안)이 4.6% 상승한 26.1조 원으로 1.1조 원 증가하는데, 수주에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨. 특히, 공공 토목수주는 GTX사업과 가덕도신공항 사업의 영향과 관련해 철도와 공항 관련 수주가 증가할 것으로 예상됨.
 - 공공 주택수주는 2023년 수주가 부진한 데 따른 기저효과 및 정부의 공공주택 공급 활성화 노력으로 전년보다는 수주가 증가할 것으로 예상됨.
 - 한편, 공공 비주거용 건축수주는 정부의 건전재정 방침¹⁾의 영향으로 2023년보단 수주가 감소할 것으로 전망됨.
- 민간수주의 경우 토목수주가 감소하고, 고금리 상황이 지속된 영향으로 건축수주 또한 부진해 전년 대비 4.0% 감소한 128.9조 원을 기록할 전망이다.
 - 민간 토목수주의 경우 2023년에는 초대형 석유화학 플랜트인 사힌 프로젝트(사업비 9.3조 원) 영향으로 양호했는데, 2024년에는 이에 대한 반락 효과로 수주가 감소할 것으로 예상됨.
 - 주택수주는 고금리 상황이 지속되고 부동산 PF 문제로 자금조달에 어려움이 당분간 지속되어 부진할 것으로 예상됨.
 - 한편 비주택 건축수주의 경우 반도체 경기 회복 및 국내 반도체 팹(Fab) 투자 증가로 공장 및 창고 수주는 양호할 것으로 전망됨. 다만, 상업용 빌딩수주가 2023년에 이어 2024년에도 부진할 것으로 보여 전체적으로는 전년 대비 감소할 것으로 전망됨.

■ 토목수주는 0.3% 증가, 주택과 비주택 건축수주는 각각 0.8%, 3.8% 감소

- 공종별로는 토목수주의 경우 정부의 대형공사가 증가한 영향으로 전년 대비 0.3% 증가할 전망이다.
 - 정부의 토목공사는 2022~2023년 유찰되었던 대형공사의 재입찰, GTX 사업의 본격적인 진행, 그리고 가덕도신공항 부지조성 공사 등 대형공사의 수주가 증가해 양호한 모습을 보일 것으로 예상됨.
 - 다만, 민간 토목수주가 2023년 역대 최대실적을 기록한 데 따른 반락 효과로 부진이 예상되는데, 공공 토목수주가 양호한 영향으로 전년 대비 0.3% 증가에 그칠 것으로 전망됨.
- 주택수주의 경우 공공수주가 증가하지만, 고금리 상황이 장기화되고 부동산 PF 불안으로

1) 정부는 2023년 9월, 35개 기관(공기관, 준정부기관)이 '23~'27년 동안 총 42.2조 원 지출을 감소해 부채를 절감하는 재정건전화 계획을 수립하였음. 국가철도공단과 한국도로공사 그리고 일부 에너지 공기업은 제외하고 대부분 부채 비율을 감소시킬 계획으로 공공 부문의 비주택 건축공사를 감소시키는 데 영향을 미칠 것으로 판단됨.

민간에서 전반적으로 어려운 상황으로 전년 대비 0.8% 감소할 것으로 전망됨.

- 주택수주는 금리상승의 영향과 미분양이 증가한 영향으로 주택수주의 대다수를 차지하는 민간수주가 부진해 전반적으로 감소할 것으로 예상됨.
 - 다만, 정부의 도심 주택공급 활성화 계획의 일환과 규제 완화 기조로 수도권외의 재개발/재건축 수주는 일부 양호할 전망이다.
 - 또한, LH의 발주가 일부 회복된 영향으로 공공 주택수주 또한 양호해 전체적으로 주택수주 감소폭을 다소 완화시킬 것으로 예상됨.
- 비주택 건축수주는 전년 대비 3.8% 감소해 공종별로 가장 부진한 모습을 보일 전망이다.
 - 2023년에 부진했던 반도체 경기가 회복됨으로 인해서 국내 반도체 팹(Fab) 투자가 전년 대비 증가하여 공장 및 창고 수주는 일부 회복될 것으로 예상됨.
 - 그러나, 비주택 건축수주의 절반 정도를 차지하고 있는 상업용 건물 수주가 수익성 저하로 공사가 위축되고, 공공에서도 재정 안정화를 위한 영향으로 건물수주가 감소해 전체적으로는 부진할 전망이다.

■ 2024년 건설투자, 건축공사가 위축되어 전년 대비 0.3% 감소할 전망

- 2023년 국내 건설투자는 활발한 건축공사로 인하여, 전년 대비 1.5% 감소할 것으로 전망됨(<표 2> 참조).
 - 건설투자는 2021~2022년 2년간 감소한 이후 이후에 2023년 1/4분기부터 건축공사를 중심으로 회복되는 모습을 보임.
 - 2023년 상반기 준공을 앞둔 건축 공사가 활발해 건설투자는 전년 동기 대비 1.8% 증가해 양호한 모습을 보임. 다만, 점차 증가세가 둔화되어 하반기에 1.3% 증가율을 기록할 전망이다.
- 2024년 국내 건설투자는 0.3% 감소할 전망으로 주거용과 비주거용 건축투자의 부진이 예상됨.
 - 2024년 상반기를 전후해 아파트 입주가 감소하기 시작하는데, 2020년 7월 민간택지 분양가 상한제 시행 전후로 급격히 증가한 아파트 착공 물량이 대다수 준공됨을 뜻하며, 이는 주거용 건축공사 물량이 감소함을 뜻함.
 - 무엇보다 금리가 상승한 2022~2023년 동안 주거용뿐만 아니라 비주거용 건축공사의 착공도 감소하였는데 이로 인해서 2024년 주거용과 비주거용 건축투자는 모두 전년 대비 감소할 전망이다.
 - 한편, 토목투자는 GTX를 비롯한 철도 공사가 증가하고 국내 플랜트 공사가 증가한 영향으로 2024년에는 증가할 것으로 예상되며 건축투자로 인해 침체된 상황을 일부 완화시킬 것으로 보임.

<표 2> 2024년 건설투자 전망

(단위 : 조 원, 전년 동기 대비 %)

구 분	2021			2022			2023			2024(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기 (e)	연간 (e)	연간
건설투자	127.42	137.54	264.96	122.64	135.00	257.64	124.88	136.71	261.59	260.68
증감률	-1.7	-1.5	-1.6	-3.7	-1.8	-2.8	1.8	1.3	1.5	-0.3

주 : 2023년 하반기와 2024년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2015년 연쇄가격 기준.
 자료 : 한국은행

2024년 고금리 상황 장기화로 인해 건설사의 자금조달 어려움 지속 전망

- 2023년 6월 말 금융권의 부동산 PF 대출 규모는 133.1조 원으로, 이 중 152개 건설 사업장이 정상화 및 연착륙을 위해서 대주단과 협약 중임.
- 예상보다 고금리 상황이 장기화되고, 금리인하 시기가 불확실한데, 2023년뿐만 아니라 2024년에도 금융시장 불확실성으로 건설기업의 자금조달 어려움은 지속될 전망이다.
 - 정부가 9.26 대책을 통해서 금융지원 조치를 통해서 브릿지론 단계에 있는 사업장이나 만기연장에 어려움을 겪고 있는 초기 사업장에 대해서 지원하기로 하였는데 일부 효과가 있을 것으로 예상된다.)
 - 그러나, 2024년 고금리가 지속될수록 부동산 PF 연체율이 증가하고 부실 가능성이 증가할 수밖에 없는바 건설사의 금융권 자금조달은 여전히 어려울 전망이다.
- 정부는 부실 우려가 큰 PF 사업장을 재구조화하는 데 노력하고 있으나, 단기간에 문제가 해소되기는 어려운 것을 인지하고 PF 재구조화뿐만 아닌, 다양한 지원 방안을 고민해야 함.
 - 정부는 9.26 후속 대책을 통해 부실 우려가 있는 PF 사업장 정상화를 위해서 캠프(한국자산관리공사)와 민간투자자 자금 매칭을 통해 조성한 캠프펀드가 1.1조 원 규모로 조성하였으며, 이와 별도로 금융지주사와 여신업권, 저축은행업권 등이 자체 재원으로 조성하는 펀드도 1.1조 원 규모로 결성할 계획이라 밝힘.
 - PF 재구조화는 단순히 정부의 공적 비용을 투입하는 것이 아니라, 사업이 정상적으로 작동하기 위한 목적 가운데 포트폴리오를 정상화하는 과정임.

2) PF보증 규모를 15조 원에서 25조 원으로 확대하고, PF대출(유동화증권 포함) 보증의 대출 한도를 전체 사업비의 50%에서 70%로 확대해 사업자의 추가자금 확보 지원, 시공사 도급순위 700위까지만 PF보증 심사 기준으로 두고 있는데 이를 폐지하고, 자기 자본 선투입 요건도 시공순위 100위 이내 5%, 그 외 10% 차등 적용, 공공택지 전매제한 완화(1년간) 등의 내용을 포함하고 있음. 또한, 금융당국이 사업성이 떨어지거나 부실 우려가 있는 부동산 PF 사업장에 2.2조 원을 투자해 지구조화를 지원한다 발표함.

- 다만, 과거 PF 사업장 재구조화 과정 중에서 일부 건설기업들이 회생절차 및 워크아웃(구조조정)을 겪었는데, 2024년에도 비슷한 상황이 발생할 것으로 보이며, 금리가 하락하고 부동산 경기가 회복되기 전까지 건설기업들은 자금조달에 어려움을 겪을 것으로 예상됨.

■ 경기부양을 위한 정부의 역할 및 인프라 투자의 필요성 증가할 전망

- 2024년 고금리 상황으로 인해서 건설부문뿐만 아니라, 경제 전반에 성장성이 떨어질 것으로 예상됨³⁾에 따라 경기부양을 위한 공공 인프라 투자의 필요성이 증대됨.
- 정부는 2024년 SOC 예산안을 2023년보다 1.1조 원 증액한 26.1조 원으로 편성하였음. 이 중 GTX 사업과 가덕도신공항사업에 1.2조 원 이상의 예산을 할애함.
 - 정부는 국토교통부 SOC 예산 중 GTX 개통 지원에 총 7,247억 원의 예산을 편성함(GTX-A 1,805억 원, GTX-B, 3,562억 원, GTX-C, 1,880억 원).
 - 또한, 가덕도신공항 건설착수에 5,363억 원을 편성 반영함.
- 경기가 부진한 상황에서 GTX와 가덕도신공항 같은 대형 토목사업의 경기부양의 영향력이 클 수밖에 없는바, 사업이 조속히 진행되도록 관리할 필요가 있음.⁴⁾
 - 민간의 건축투자가 부동산 경기에 따른 중·단기적 투자 성향이 있다면, 정부의 토목투자는 국가의 경쟁력을 결정하는 중·장기적 투자의 성격을 띠.
 - 특히, 13.7조 원의 사업비가 예상되는 가덕도신공항은 2024년에 공사비 6조~7조 원 규모 ‘부지 조성공사’ 턴키(설계시공 일괄입찰)발주를 계획하고 있는데 공사에 차질이 없도록 조속히 부지 조성공사가 발주될 수 있도록 지원할 필요가 있음.
 - 2030 부산세계박람회(엑스포) 유치 시 가덕도공항의 연결철도, 고속도로, 주변 경제자유구역 및 복합물류센터 등 관련 건설 프로젝트 추진이 가속화될 전망이다.⁵⁾
- 한편, SOC 예산 집행 불용액을 최소화하여 경기부양 효과를 극대화하는 가운데, 대형공사의 지역경제 부양 효과를 높이기 위해서 지역 중소건설사의 참여 또한 확대해야 함.
 - SOC 예산 불용액은 2020년 0.3조 원을 저점으로 2021년 0.7조 원, 2022년 0.8조 원으로 점차 증가⁶⁾, 최근 공사 유찰이 증가해 점차 금액이 증가한 것으로 판단됨.

3) KDI, 한국은행, 국회예산정책처의 경우 각각 2024년 경제성장률을 2.3%, 2.2%, 2.0%로 전망함.

4) 정부는 2030 부산세계박람회 유치 성사 여부와 관계없이 2029년 12월 개항을 목표로 사업을 진행한다고 발표(2023. 8. 24.)하였음. 올림픽과 월드컵과 같은 세계 3대 행사로 인정받고 있는 등록(Registered Exhibition)엑스포가 유치될 경우 예상되는 경제적 파급효과는 가덕도신공항사업비의 투자비용을 상회할 것으로 예상됨.

5) 연결 접근철도 1.5조 원, 급행철도(BuTX)는 4.8조 원 민자로 추진 중임.

6) 업군용 등(2023), “SOC 및 시설사업 재정집행 추이와 시사점”, 건설이슈포커스, 한국건설산업연구원, p20 참조.

■ 건설기업은 미분양 사업장 정리, 사업 포트폴리오 수정 및 대응 전략 수립 필요

- 건설기업에게 2024년은 어려운 한 해가 될 것으로 예상됨. 무엇보다 미분양 사업장을 정리하고 선별 분양을 통해서 현금 유동성을 높일 필요가 있음.
 - 자금조달 환경이 당분간 녹록지 않을 전망이다, 급변하는 경제 상황에서 어려움에 대비하고 갑작스러운 유동성 문제에 닥치지 않도록 현금 유동성을 확보해 대비해야 함.
 - 동시에 진행 중인 프로젝트의 비용 관리 강화를 통해서 불필요하게 유출되거나, 추가 발생하는 비용을 최소화하려는 노력 또한 지속해야 할 것임.
- 건축사업의 비중을 낮추고 공공토목과 민자사업 그리고 해외건설 진출 등 사업 포트폴리오 수정 및 보완을 통해서 불확실성 변수를 최소화하도록 해야 함.
 - 부동산시장의 불확실성과 상업용 빌딩 수요가 수익성 하락으로 인해서 당분간 진행이 어려울 것으로 예상됨.
 - 건축공사에 집중된 포트폴리오를 일부 낮추는 것을 고려할 필요가 있으며, 비록 수익성은 낮더라도 장기간 안정적 유동성을 확보할 수 있는 공공공사 사업의 비중을 좀 더 증대시킬 필요가 있음.
 - 단기와 중장기 대응 전략을 수립하고 상황에 따라 전략을 수정하며 경영환경 변화에 적극적으로 대처해야 할 것임.
- 도심 내 유력 사업지를 확보하는 가운데 신사업을 추가 발굴할 필요가 있음.
 - 향후 주택공급은 3기 신도시 및 도심 내 재개발/재건축 사업 등 분양가를 뒷받침하고 확실한 수요가 있는 도심에서 사업이 집중될 가능성이 큼.
 - 도심 내 유력한 사업지를 확보하는데, 노력을 기울 필요가 있으며, 또한 환경변화 및 ESG 경영, 스마트 건설기술 개발 등 건설과 관련된 다양한 사업에서 신사업을 추진해 수주산업의 불확실성에 대응할 필요가 있음.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

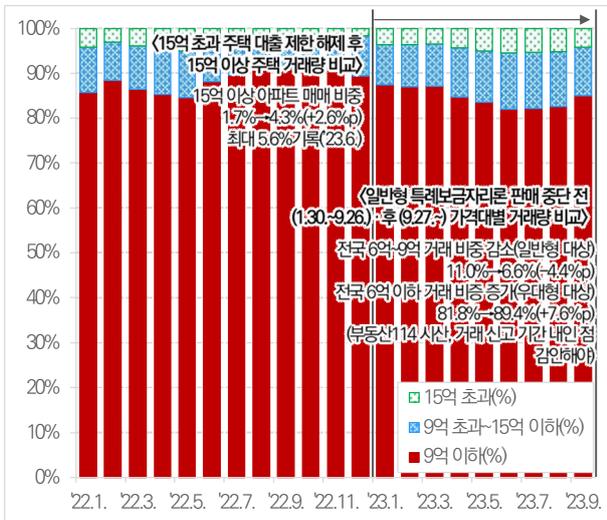
2024년 주택가격, 전국 2.0% 하락 전망

- 주택 전세가격은 4/4분기 상승 전환한 데 이어 내년에도 2.0% 오를 듯 -

2023년 매매가격, 3분기까지 상승 후 10월부터 둔화 / 공급 통계 전년비 30% 이상 감소

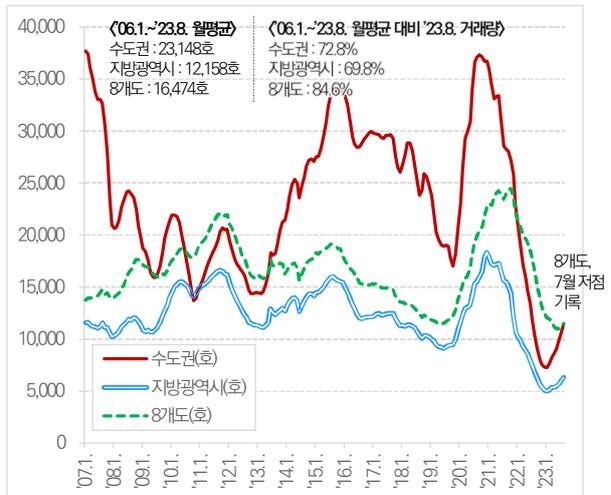
- (매매가) 실거래가 기준, 2023년 1월과 서울이 상승세로 전환한 이래 9월까지 13% 상승
 - 지방도 2월부터 상승해 9월까지 1.85% 상승한 것으로 나타나 전국적인 상승세를 기록함.
- (가격대별) 대출 제한 해제 및 정책 모기지 투입 여부에 따라 APT 가격대별 매매거래 비중 상이(<그림 1> 참조).
 - 15억 원 초과 주택의 대출 제한(LTV=0)이 해제된 2022년 12월 이후 해당 가격대 거래량이 증가함.
 - 특례보증자리론은 일반형과 우대형으로 구분되는데, 9.27. 일반형 판매 중지 이후 일반형으로만 매매 가능한 6억~9억 원대 아파트 거래량이 감소함.
- (거래량) 매매 거래량 증가했지만, 여전히 과거 평균 대비 적어(<그림 2> 참조).
 - 2014년 1월 이후 최초로 월세거래량이 전세거래량을 추월하는 등 월세 선호 증가로 가격 상승세를 보임.
- (공급) 2023년 8월까지 누적 기준 수도권 착공 YoY -56.9%, 인허가 YoY -36.9%
 - 2023년 8월 전국 월간 아파트 인허가 1,998호로 2007년 통계 작성 이후 최저치를 기록함.

<그림 1> 상품별 가격 변화율 추이



자료 : 국토교통부, 부동산114(2023).

<그림 2> 아파트 매매거래량 월간 추이



주 : 12개월 이동평균을 산출하여 도시하였음.

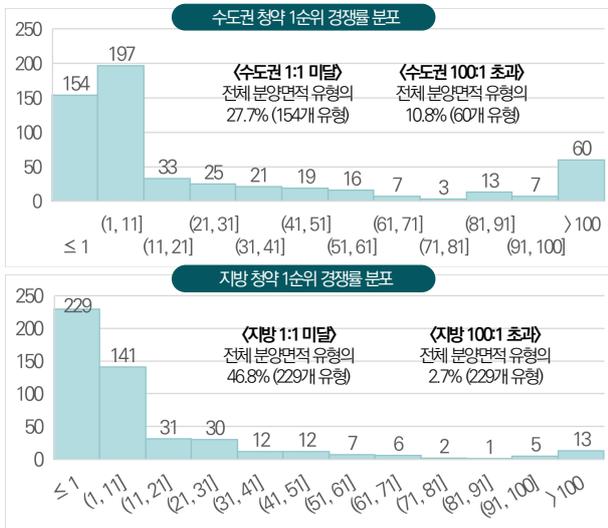
자료 : 법원 등기정보광장(2022).

2024년 주택시장, 금리 인상 가능성과 PF 리스크... 수요자·공급자 모두 어려움 지속 전망

● (공급자) 공사비, 분양가, 자금조달 등 다방면의 압력 받을 전망

- 공사비 등 각종 비용 인상으로 인한 분양가 인상 압력에도 불구하고 수요자의 기대 분양가와 차이가 크며, 무리한 분양가 책정 시 분양 실패 우려가 있어 인상폭이 제한적일 것임(<그림 3> 참조).
- PF 관련 보유 채권의 최대 14%가 손실 우려 자산으로 분류된 가운데(한신평, 2023), 후순위 채권 중심으로 손실이 실현된다면 PF를 통한 개발 자금조달이 더욱 어려워질 전망이다(<그림 4> 참조).

<그림 3> 지역별 1순위 청약 경쟁률 분포



자료 : 부동산114(2023).

<그림 4> 시나리오별 증권사 부동산 PF 손실률



자료 : 한국신용평가(2023).

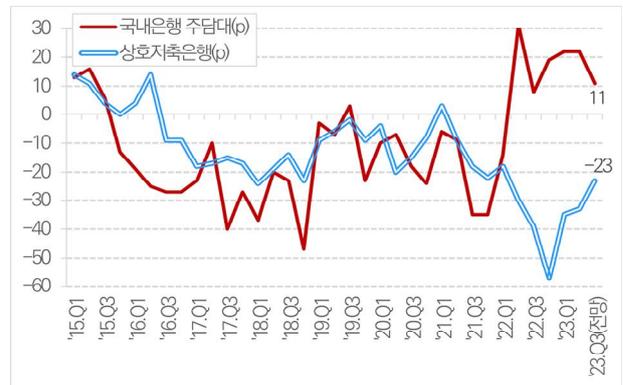
● (수요자) 과거 대비 부담스러운 가격, 고금리 장기화 우려, 경직적 대출 태도(정책 대출 포함), 경기 둔화 등의 영향으로 현재 수준의 수요자 지속될 것으로 예상하기 어려워

<그림 5> 조정지역 해제 전후 거래 활성화(p)



자료 : 한국은행, FRED(2023).

<그림 6> 은행 업권별 대출태도 추이



자료 : 한국은행(2023).

- 반대로 금리 인상이 제한적일 전망이다며 공사비 인상에 따른 분양가 인상압력, 공급 물량 감소 예상에 따른 수요 유입 가능성 등 급락을 예상할 근거도 부족함.
- 총선 이슈는 시장의 가격 기대감이 높지 않아 시장에 영향력이 크지 않을 것임. 경기도 일부 지역의 서울 편입 이슈가 대두되었으나 경기도의회 통과 여부 불확실하고 지역 여건이 변화하지 않은 상태에서 서울로 편입된다는 것만으로 가격에 뚜렷한 상승압력 주기 어려울 것으로 판단됨.

2024년 주택가격은 수도권 2.0%, 지방 3.0% 하락해 전국 2.5% 하락할 듯

- 매매가격은 2023년 3/4분기의 상승세와는 달리 2024년에는 수도권과 지방 모두 하락세로 반전할 전망이다. 7)
 - 규제 완화책에 따라 심리가 연초 대비 상당폭 회복되었음에도 불구하고 여전히 과거 대비 부담스러운 수준의 가격 수준, 고금리 장기화 우려, 연초 대비 경직성이 강화된 대출 태도(정책 대출 포함), 경기 둔화 등의 영향으로 현재 수준의 거래량이 지속되리라 기대하기 어려움.
 - 반대로 금리 인상이 제한적일 전망이다며 공사비 인상에 따른 분양가 인상압력, 공급 물량 감소 예상에 따른 수요 유입 가능성 등 급락을 예상할 근거도 부족함.
 - 매매가가 급등하거나 급락하지 않는 선에서 유지될 것으로 전망됨에 따라 내년 4월 총선을 전후해 부동산시장의 흐름이 크게 바뀌지는 않을 것으로 예상됨. GTX 개통 등 광역교통망의 개통 이벤트도 남아있으나 이미 해당 지역의 매매가에 반영된 것으로 판단함.
- 전세가격은 남은 4분기 상승세를 이어갈 것으로 보이며 2024년에도 상승할 전망이다.
 - 전세시장은 매매 수요 축소에 기인한 임대차 시장으로의 추가 수요 유입이 예상되며 입주 전망 물량도 올해보다 소폭 줄어들어 가격 상승의 요인이 있음.
 - 보증금 미반환 이슈(통칭 전세사기)가 연립·다세대 등 비아파트 시장 심리에 주는 영향이 커 특정 지역을 중심으로 아파트 시장으로의 쏠림 현상이 심화할 것으로 예상돼 면밀한 관찰이 필요함.

<표 1> 2023년 주택 가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2021년	2022년	2023년					2024년	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 ⁹⁾	연간 ⁹⁾	연간 ⁹⁾	
매매	전국	9.9	-4.7	-3.4	-0.7	0.4	0.0	-3.7	-2.0
	수도권	12.8	-6.5	-4.1	-0.6	0.9	0.5	-3.3	-1.0
	지방	7.4	-3.0	-2.7	-0.8	0.0	-0.5	-4.0	-3.0
전세(전국)		6.5	-5.6	-5.1	-1.1	0.4	1.0	-4.8	2.0

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용함. 모든 수치는 소수 둘째 자리에서 반올림한 것임. 2023년 4분기 및 2023-2024년 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.

7) 2023년 시장의 특성으로, 정책 금융으로 인한 자금 유입 수준이 당초 예상보다 커 실거래가 상승세가 나타났으며, 이러한 실거래가의 변화가 본 고에서 채택하고 있는 전국주택가격동향조사의 등락폭과 상이한 흐름을 나타냈으므로 해석에 유의할 필요가 있음.

- 공급은 금융 여건 부진으로 2023년보다 2024년이 더욱 어려울 전망이다.
 - (인허가) 2023년 연말까지 인허가 전망은 공공 부문을 상향 조정하고 민간 부문을 하향 조정하였음. 9월 발표된 공급대책에서 정부의 공급 기조를 재확인하여 공공 부문의 인허가는 소폭 늘어날 것으로 전망하였으나, 민간 부문은 시장 전망이 더욱 불투명해짐에 따라 하향 조정함.
 - 2023년까지는 비교적 사업성이 우월한 사업장을 중심으로 인허가를 먼저 추진하겠지만 공급자 금융 여건 등을 전반적으로 고려할 때 내년 물량이 증가하리라 보기 어려움.

<표 2> 과거 인허가 추이 및 2024년 주택인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^{a)}	2024년 ^{a)}
합계	554,136	487,975	475,514	545,412	521,791	380,000	350,000
공공 부문	81,082	93,626	81,801	66,884	39,914	60,000	70,000
민간 부문	473,054	394,349	375,713	478,528	481,877	320,000	280,000

주 : 2023-2024년 연가는 한국건설산업연구원 전망치임.

- (분양) 2023년은 시공사에 신용보강 및 초기분양 실적 등을 요구해 건설사에 부담으로 작용함에 따라 경색된 모습을 나타냄. 이러한 상황은 2024년에도 지속될 것으로 전망돼 개선의 폭이 작을 것으로 판단됨.
- 분양성이 양호한 사업장을 선별 분양해 초기 분양률이 다소간 개선되는 모습을 나타냈다는 점, 지난해부터 이어진 미착공 물량 누증 부담이 남아있다는 점 등을 감안하면 2023년과 유사한 수준에서 소폭 증가할 것으로 전망됨.

<표 3> 과거 분양 추이 및 2024년 주택인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 ^{a)}	2024년 ^{a)}
전국	282,964	314,308	349,029	336,533	287,624	250,000	260,000

주 : 2022-2023년 연가는 한국건설산업연구원 전망치임.

- 건설기업은 자금조달 조건의 악화와 분양가 인상 제한, 비용 상승 등 제반 여건이 불리하므로 보유 중인 사업용 토지 가치 등을 보다 냉정하게 판단한 후 포트폴리오의 조정이 필요함.
- 정부 차원에서는 급격히 줄어든 공급(인허가) 물량을 확대하기 위한 공공 차원의 노력이 필요하며 PF를 중심으로 한 자금 지원이 공정하게 분배될 수 있도록 관리가 필요함.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)