

국민의 주거 행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

주택시장/정책

## 주택 건설경기 동향 분석

2024. 06



- 저 자 : 최영상 연구위원 (051-663-8172 / choiys@hf.go.kr)  
강영신 연구원 (051-663-8178 / 6094@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

# 목 차

I. 종합 건설경기 동향 .....	1
1. 건설수주 및 건설투자 .....	1
2. 건설기업경기 및 공사비 동향 .....	5
II. 공공주택 건설경기 동향 및 이슈 .....	9
1. 공공주택 건설 공급동향 .....	9
2. 공공주택 건설 주요이슈 .....	12
III. 민간주택 건설경기 .....	15
1. 민간주택 건설 공급동향 .....	15
2. 민간주택 건설 주요이슈 - PF 대출 문제 .....	19
IV. 요약 및 시사점 .....	22
참고문헌 .....	24

## 요 약

- 2023년 종합 건설경기는 전반적으로 2022년 대비 위축된 양상을 보였으며, 건설기업 중 주택기업이 감소추세, 공사비 상승세는 지속되는 것으로 나타남
  - 또한 현재의 공사비 상승 및 주택매매수요의 위축, 미분양 증가 등의 상황을 고려해 볼 때 향후 공공과 민간, 양 분야의 주택건설경기 위축이 예상
- 공공부문 주택건설 경기는 주요 지표 대부분이 축소 된 것으로 나타남. 향후 주택공급 확대정책에 맞춰 공공주택 공급확대가 예상되나, 현재의 임차수요 증가양상을 고려해 볼 때 공공임대 중심의 공급증가를 예상
  - 전국 및 서울 주택시장에서 매매수요는 축소되는 반면 임대수요가 증가하고 있으며, 이에 따라 공공분양주택 물량의 공공임대주택 전환 및 공공매입 임대주택 물량의 증대가 예상
- 민간부문 주택건설경기의 경우 최근 주요 지표 및 재정비 시장의 지표를 고려해 볼 때, 향후 민간주택 건설경기의 전반적인 후퇴를 예상
  - 기존 민간주택 및 재개발-재건축 주택의 경우 2021-2023 기간 수주 물량이 많아 기 수주된 정비 사업들은 진행될 것으로 보이나, 공사비 상승 등 다양한 문제의 부상으로 인해 진행에 어려움이 예상
- 한편 비수도권 중심의 미분양 적체로 인한 PF대출 시장의 부실이 우려되나 최근의 정책 대응으로 부실우려의 점진적 완화를 추정
- 공공 및 민간 주택건설경기를 종합적으로 고려해 볼 때 당분간 신규주택 공급 감소가 예상되나, 기존 누적된 막대한 공급물량으로 인해 전반적 주택공급 부족으로 연결될 가능성은 낮아보임

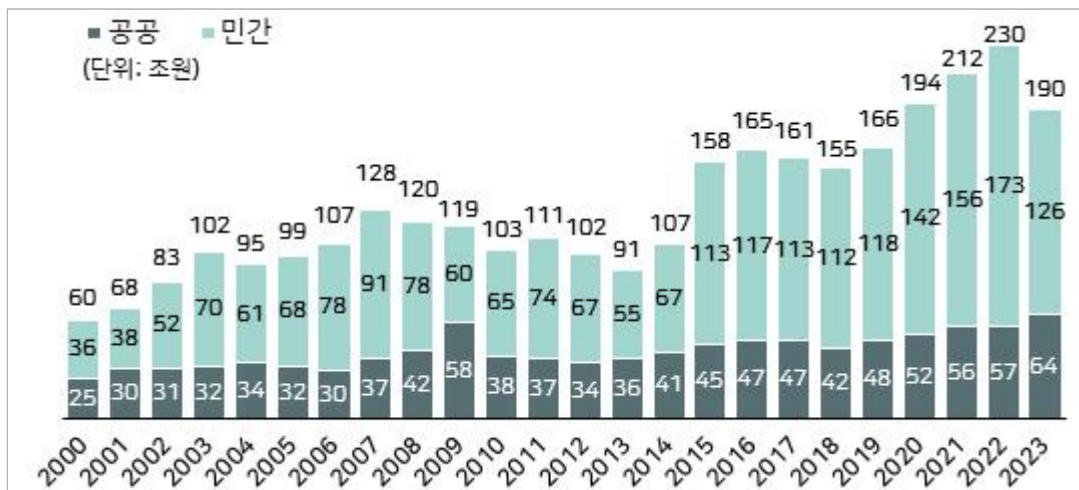
## I. 종합 건설경기 동향

### 1. 건설수주 및 건설투자

(건설시장 건설수주액)

- 2023년 건설시장의 건설수주액은 2022년 대비 큰 폭의 감소세를 보임. 2023년 건설수주의 특징은 공공부문 건설수주는 소폭 증가한 반면 민간 부문의 건설수주는 크게 감소
- 국내 건설수주 물량은 2015년 100조원 수준에서 2015년 이후 150조원 이상으로 큰 폭으로 규모가 확대된 이후 지속적으로 수주총액이 증가해 왔으나 2023년 들어 큰 폭의 감소세가 나타남
- 특히 2022년의 경우 건설수주액이 사상 최대 수준인 230조원을 기록, 민간 부문 수주 173조원 수준으로 역대 최대 수주를 기록, 공공부문 또한 2009년 이후 최대 수주 물량을 보였음
- 2023년 민간 건설수주액은 2022년 대비 약 47조원 감소했으나, 공공 건설수주액은 2022년 대비 약 7조원 증가. 민간과 공공 부문이 상반된 양상을 보인 것이 특징

〈그림 1〉 종합건설업 국내건설공사 수주액 / 공공-민간



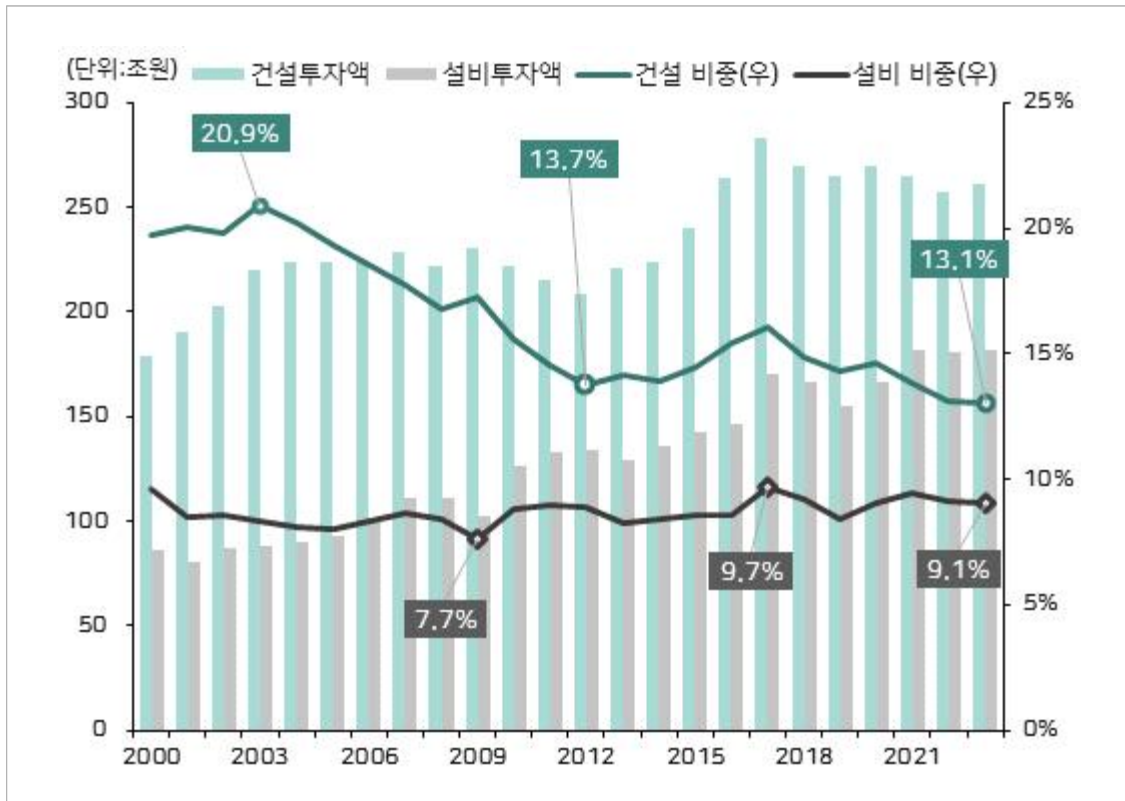
※ 자료 : 통계청

## (건설시장 건설투자)

□ GDP 내 건설투자 및 설비투자 비중은 2020년 이후 소폭 감소세를 지속, 설비투자 대비 건설투자 비중의 하락세가 두드러짐

- 2023년 GDP는 약 1,996조원 규모로 2022년 약 1,969조원 대비 25조원 이상 증가하였으며, 이로 인해 투자 금액 규모는 비슷한 수준을 유지해도 건설 및 설비투자의 비중은 소폭 감소
- 2022년 건설투자 비중은 2021년 13.8% 보다 소폭 감소한 13.1% 수준, 2023년 건설투자 비중은 13.1%로 비슷한 수준을 유지. 건설투자액은 2022년 257.6조원 2023년 261조원으로 소폭 증가
- 2023년 설비투자 비중은 2022년 9.2% 보다 소폭 감소한 9.1%, 2023년 설비투자액은 2022년 180.5조원보다 소폭 증가한 181.4조원

〈그림 2〉 GDP 내 건설투자비중

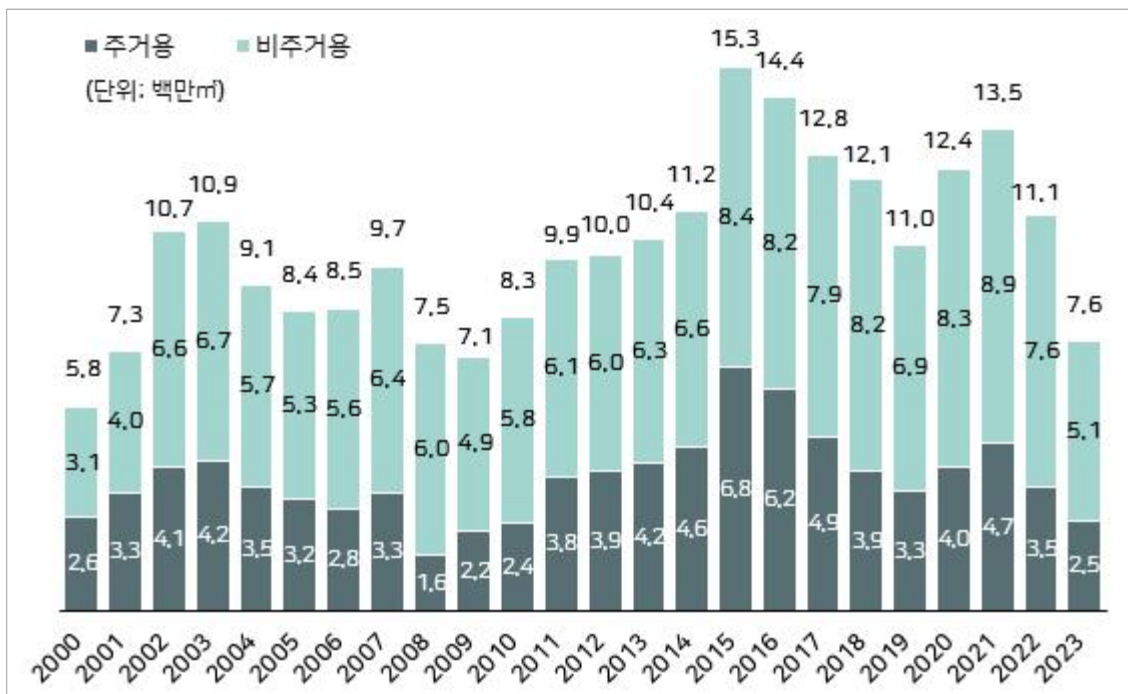


※ 자료 : 건설산업연구원

## (건설시장 착공면적)

- 건축 착공면적은 2022년 11.1 백만 $m^2$  에서 2023년 7.6 백만 $m^2$ 로 큰 폭의 감소세를 보였으며, 특히 비주거용 착공면적의 감소가 큰 것이 특징
  - 전체 착공면적은 2019-2021년 기간 동안 지속적인 증가세를 보였으나 2022년부터 감소세가 나타남
  - 2023년은 2012년 이후 약 10년 만에 착공면적이 10 백만 $m^2$  이하를 기록
- 주거용 착공면적은 2015년 이후 감소세를 보이다가 2019년경 다시 증가세를 보였으나, 최근 다시 감소 착공면적이 감소하여 2009년 이후 10년 만에 최소착공면적 수준을 보임
  - 주거용 착공면적은 2015년에 최대 수준을 보였으나, 비주거용 착공면적은 2021년 최대수준을 보였음

〈그림 3〉 건축 착공면적 추이



※ 자료 : 국토교통부

## (건설시장 건설 기성 및 미분양)

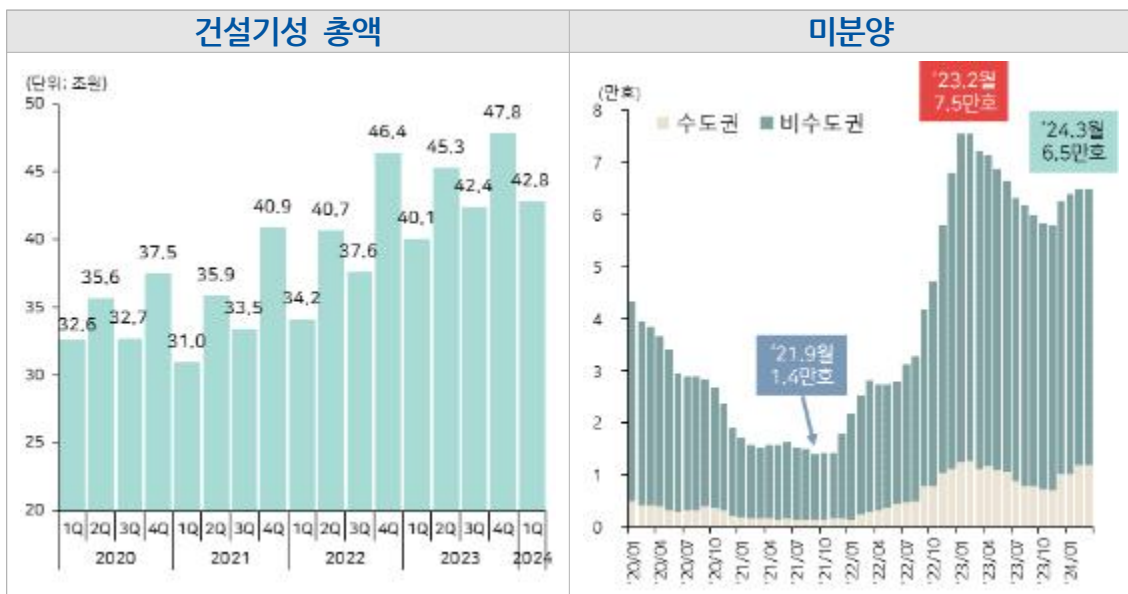
□ 건설기성의 경우 2020년 이후 지속적인 증가세를 보이고 있으며 2023년 4분기에는 역대 최고수준인 47.8조원의 건설기성 수주액을 보임

- 건설기성 총액은 건설의 단계마다 기성액이 들어오는 구조로 인해 상·하반기가 결산되는 2분기와 4분기에 상승하는 계절성을 가지고 있음
- 건설기성을 통해 각 년도 순차적으로 진행되는 착공물량의 진행 및 누적 상황을 자금흐름을 통해 유추해 볼 수 있음

□ 아파트 미분양은 2021년 하반기부터 비수도권을 중심으로 가파른 증가세를 보였으며, 2023년 하반기 감소세를 보였으나 2024년 들어 다시 증가하는 양상을 보임

- 미분양 물량은 2023년 7.5만호 수준에서 2023년 말 6만호 수준으로 감소하였으나, 최근 들어 다시 6.5만호 수준으로 증가
- 특히 비수도권의 경우 대구 등 일부지역을 중심으로 큰 폭의 미분양 증가세를 보였으며, 이후 비수도권 주택시장의 전반적 침체로 인해 미분양의 문제가 8도 지역을 중심으로 지속적으로 증대

〈그림 4〉 건설기성 총액추이 및 미분양 추이(2020~2024년)



※ 자료 : 건설산업연구원, 국토교통부

※

## 2. 건설기업경기 및 공사비 동향

(건설 기업 동향)

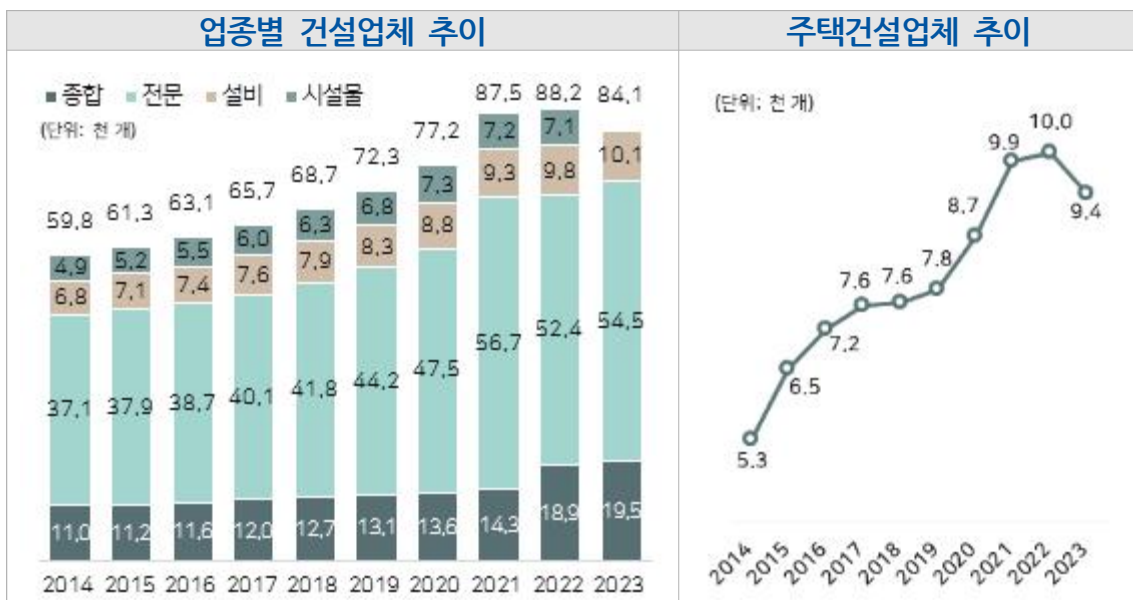
□ 업종별 건설업체수의 경우 2022년 대비 2023년 소폭증가세를 보인 반면, 주택건설업체는 2023년 들어 큰 폭의 감소세를 보임

- 2021년 최대수준을 보인 전문건설업체는 2022-2023년 기간 감소 후 다시 증가, 반면 종합건설업체의 경우 같은 기간 약 4.5천개 이상 증가
- 부동산 종합건설업체는 2020년 6개사, 2021년 2개사, 2022년 6개사, 2023년 7개사로 나타남. 2021-2023년 기간 크게 증가한 건설업체들의 경우 향후 건설경기의 부침에 따른 영향이 예상

□ 주택건설업체수는 2014년 이후 지속적으로 증가하였으나, 2023년 들어 감소세를 보임

- 주택건설업체는 2014년 이후 꾸준히 증가추세를 보이며 약 2배로 증가하였으나 2022년 주택경기 후퇴의 여파로 약 600개 이상 감소

〈그림 5〉 종합건설기업 / 주택건설기업



※ 자료 : 건설산업연구원, 건설정책연구원

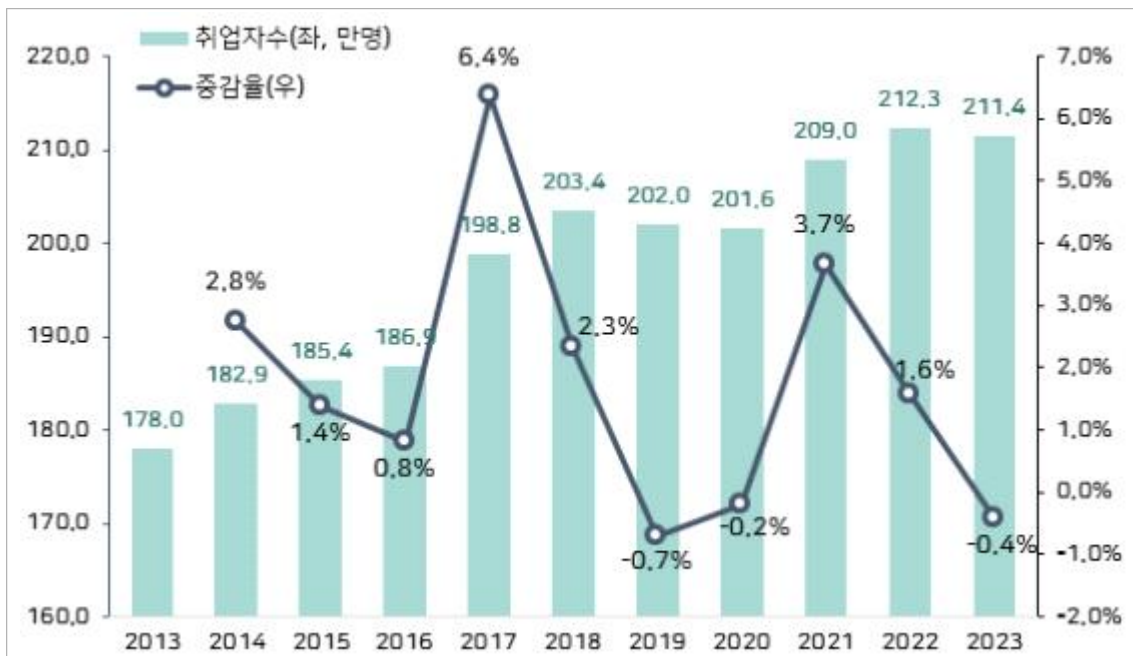
※ 주) 2023년에는 시설물 업종 제외



## (건설 취업자 동향)

- 연도별 건설 취업자의 경우 2022-2023년 기간 동안 210만 명을 넘어섰으며, 2022년 대비 2023년 건설 취업자 수는 소폭 감소 양상을 보임
  - 건설 취업자 수는 2017년 연 6.4%가 증가함에 따라 186만 명에서 198만 명으로 큰 폭의 증가를 보인 이후 지속적으로 증가해 왔으며, 2022년에는 210만 명을 넘어서는 양적 성장을 보임
  - 고용시장에서 건설관련 취업자 수가 큰 비중을 차지하는 만큼 면밀한 모니터링 및 향후 건설관련 취업자 관리가 필요해 보임
- 신규분양물량의 감소와 공사비 증가로 인해 향후 건설 착공의 축소가 예상되므로 취업자 수 또한 점진적으로 감소 할 가능성이 높아 보임
  - 후술할 공사비 증가 및 인건비 증가, 전반적 물가 상승으로 인해 신규채용이 감소하고, 건설산업 시장 고용을 최소인력 위주로 축소시킬 가능성이 높아 보임

〈그림 6〉 취업자 수 추이



※ 자료 : kosis-물가-건설공사비 지수

※

(공사비 추이)

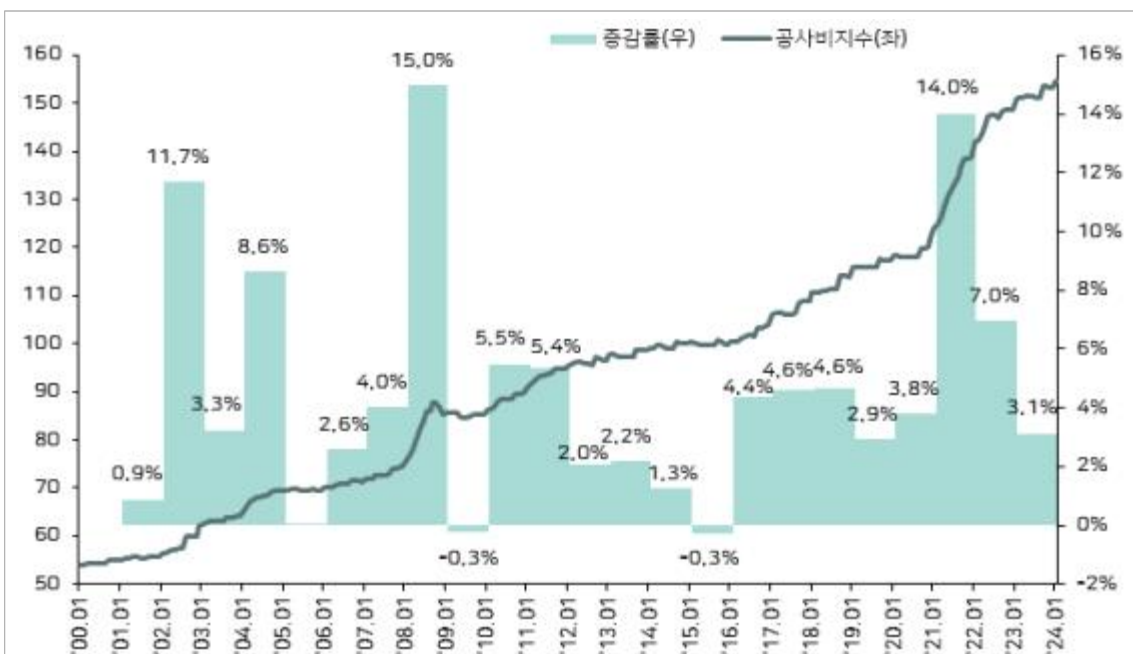
□ 2023년 공사비는 2022년 대비 약 3.1% 상승하여 상승추세를 유지한 것으로 나타남

- 2023년 12월 공사비 지수는 153.2 로 전년말 148.5 대비 증가세를 보였으나, 지난 2년간의 높은 상승률 대비 상승의 폭은 줄어든 것으로 나타남
- 국내의 전반적인 인플레이션과 더불어 글로벌 차원의 공사자재 부족으로 인해 향후 지속적인 공사비 상승이 예상됨

□ 공사비는 2021년 14% 상승, 2022년 7% 상승하여, 특히 2021-2022년 기간 높은 상승률을 보였음

- 과거 가장 높은 상승률을 보인 기간은 2008년으로 15%의 상승률을 보였으나 이후 금융위기 여파로 건설시장이 위축되면서 상당기간 안정적 상승률을 보이다가, 2017년 이후 점진적으로 공사비가 상승
- 2017-2019년 기간 또한 각각 4.4%, 4.6%, 4.6%로 상당한 수준의 공사비 상승률을 보였음

<그림 7> 건설공사비지수 추이 - 연도별 상승률 추가 필요



※ 자료 : 한국건설기술연구원

## (공사비 관련 자재가격 추이)

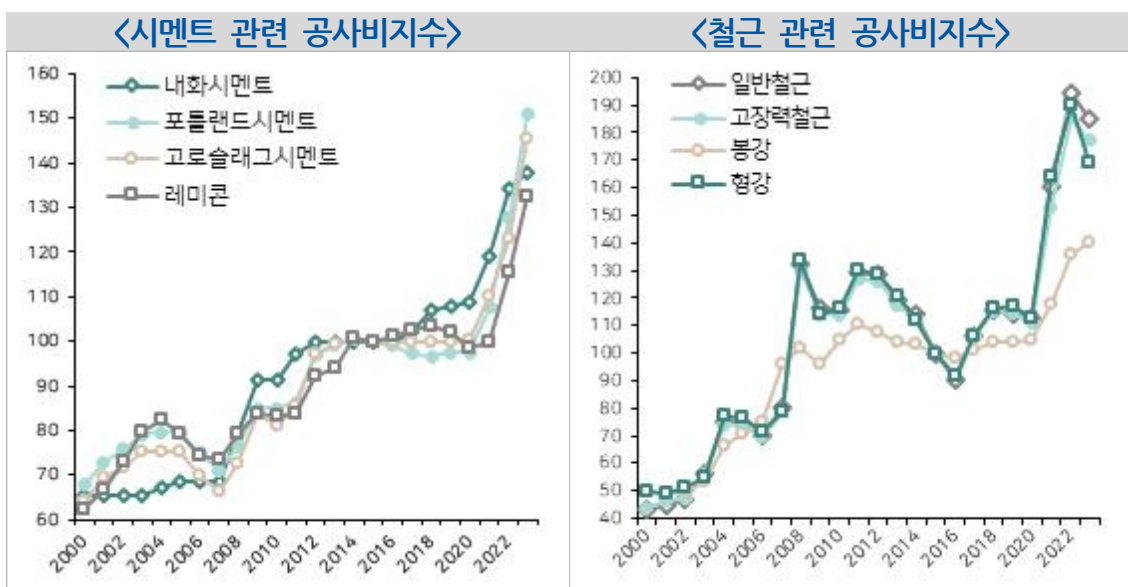
□ 시멘트 관련 자재비지수의 경우 대부분 종류의 시멘트가 지속적으로 높은 상승률을 보이는 것으로 나타남

- 시멘트 관련 자재비는 내화 시멘트, 포틀랜드 시멘트, 고로슬래시 시멘트, 레미콘 등 모든 영역에서 높은 상승률을 지속하고 있음
  - 고로슬래시 시멘트는 고로슬래그가 첨가된 혼합 시멘트로 주로 대형구조물 건축에 활용되며, 내화 시멘트의 경우 내화물이 첨가된 특수용도 시멘트로 산업시설 공사에 주로 사용
- 시멘트 중 가장 광범위하게 활용되는 포틀랜드 시멘트의 경우 현재 상승률이 높아 이후 전체 공사비 지수의 상승에도 지속적인 영향을 미칠 것으로 예상

□ 철강 관련 자재비지수는 최근 소폭 하락하는 경향을 보였으나, 봉강의 경우에는 상승세를 유지하는 것으로 나타남

- 일반철근, 고장력 철근, 형강의 경우 2023년 들어 자재비 지수가 소폭 감소하고 있는 것으로 나타남

〈그림 8〉 시멘트, 철근 자재비지수 추이



※ 자료 : 한국은행

## II. 공공주택 건설경기 동향 및 이슈

### 1. 공공주택 건설 공급동향

(공공주택 수주)

- 2023년의 공공부문 수주액은 2022년과 비슷한 수준의 수주액을 보였음.  
주거와 비주거 건설 수주액 또한 2022년과 비슷한 양상을 보였음
  - 2022년 공공부문 건설수주액은 약 20.4조, 2023년 공공부문 건설수주액은 20.5조 수준. 주거와 비주거의 비중 또한 비슷한 수준
- 2022-2023년 기간의 공공건설 수준 동향과 2017-2021년 기간 공공건설 수주 동향은 큰 차이를 보임
  - 2017-2021년 기간 동안 공공부문의 주거 건설 수주액은 약 8조원 이상의 물량을 유지했으나, 2022-2023년 기간 5조원 수준으로 감소
  - 반면 공공부문 비주거 건설 수주액은 2017-2021년 기간 연간 10조원 수준에서 2022-2023년 기간 15조원 수준으로 수주액이 증가

〈그림 9〉 공공부문 수주액 추이



※ 자료 : 대한건설협회

## (공공주택 건설 인허가)

□ 공공부문의 주택건설 인허가는 2022년 큰 폭의 감소세를 보였으나, 2023년에는 다시 증가세를 보임

- 2011-2012년 기간 공공주택 인허가는 약 11만호 이상의 물량을 보인 이후, 7-8만호 수준의 인허가를 보였으나 2020년대 이후 감소 추세를 보임

□ 2022년 공공주택건설 인허가는 주택경기 침체로 인해 큰 폭의 물량 축소 양상을 보였음

- 공사비 상승 및 분양가 상승, 주택수요의 위축 등으로 인해 2022년 공공주택건설 인허가는 10년내 최저 수준

□ 공공주택 확대 정책기조로 인해 2023년 공공주택건설 인허가 물량은 큰 폭으로 증가, 특히 공공부문 인허가 중 LH가 차지하는 비중이 93%

- 2023년 공공주택 인허가 약 7.7만호 중 7.2만호가 LH의 공공주택으로 지자체, 지방 공사 등의 공공주택 인허가는 약 0.5만호 수준
- 2011년 이후 LH 공공주택 인허가 비중이 최대 수준을 보임

〈그림 10〉 공공주택건설 인허가 추이



※ 자료 : 국토교통부

(공공주택 착공)

- 수주 및 인허가 물량추이와는 다르게 2023년 공공주택 착공은 크게 감소하여 역대 최저 수준의 착공물량을 보임

  - 2017-2021년 공공주택 확대 정책기조로 인해 2019년 공공주택 착공은 10년 내 최대 수준인 약 11.4만호를 착공하였으나, 2022년 들어 다양한 요인으로 인해 공공주택 착공 물량이 크게 감소
  - 특히 2023년의 경우 1.8만호를 착공, 이중 공공임대 착공물량은 0.7만호로 평균 4-5만호 수준을 보였던 과거 대비 착공물량이 크게 감소
  - 2023년 공공분양 착공물량 또한 비슷한 양상을 보이며 약 1만호 수준의 물량을 착공
- 2024년 1분기 공공주택 착공 물량은 약 0.9만호이며 이중 공공임대가 749호로 약 79% 비중, 공공분양은 200호로 약 21%

  - 2022-2023년 공공주택 인허가 및 수주 물량을 고려해 볼 때 향후 착공 물량이 감소가 예상되나, 2022년 발표한 공공주택 확대 기조 진행시 공급 확대 가능성 존재함

<그림 11> 공공주택 유형별 착공 추이



※ 자료 : 통계청 KOSIS

## 2. 공공주택 건설 주요이슈

(공공주택 공급정책)

- (기존 주택공급 정책 기초) 2022년 8월 정부는 270만호+α 공급확대정책을 발표. 8.16 공급정책은 이전 공급정책 대비 물량이 더욱 확대되었으며 특히 8.16 공급정책은 공공주택 공급확대를 주요 목적으로 함
  - 현 정부의 주택정책은 270만호+α 주택공급 확대정책 (8.16 공급정책) 및 공공주택 확장정책을 큰 줄기로 하며, 각각의 정책은 이전의 주택정책과 유사성 및 차별성을 동시에 가지고 있음
  - 8.16 정책은 서울 50만호 공급, 정비사업 52만호 공급, 공공택지 88만호 공급이 주요 내용
  - 8.16 정책은 인허가 기준으로 연평균 54만호를 공급해 약 5년간('22-'27) 총 270만호 공급을 기획, 이는 지난 5년간('18-'22) 공급된 주택물량보다 전국 약 13만호, 수도권 약 47만호 이상 많은 수준

〈그림 12〉 공공건설 주거 착공

8.16 공급확대 정책		8.16 공급대책 지역별 공급계획			
5년간 인허가 기준 전국 270만호 공급	서울 50만호 공급				
	정비사업 52만호 공급				
	공공택지 88만호 공급				
			18-22(A)	23-27(B)	증감(B-A)
		전국	257	270	+13
		수도권	129	158	+29
		서울	32	50	+18
		비수도권	128	112	△16
		광역시	48	52	+4
		8개도	80	60	△20

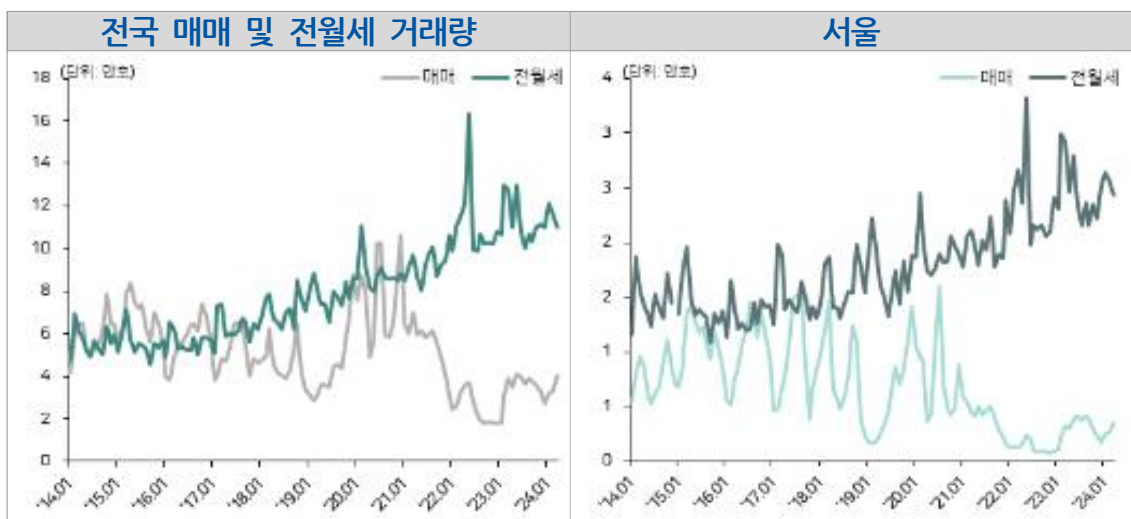
※ 자료 : 국토교통부



(매매거래량-전월세거래량)

- 전국단위 거래량을 살펴보면 매매거래량이 지속적으로 감소하는 반면 임차 시장의 전월세 거래량은 지속적으로 증가하는 상반된 양상이 나타남
  - 2020-2021년 주택매매가격의 가파른 상승 이후, 코로나로 인한 저금리 기조가 금리 상승으로 이어지면서 전반적으로 주택구매 부담이 증가함에 따라 매매거래량이 급감하는 양상이 나타남
  - 전세시장에서 역전세 및 강통전세 등의 문제로 인해 전세거래 물량이 빌라 시장을 중심으로 급감하였으나, 월세 거래량은 크게 증가하여 전반적으로 전월세 거래량은 지속적으로 증가
  - 거래량이 보여주듯 최근 주택시장은 매매수요 보다 임차수요가 크게 증가 하였으며, 이는 주거부담 및 주택매매가격 및 신규 분양주택 가격이 하락 하지 않는 이상 당분간 지속될 것으로 추정
  - 전국단위와 마찬가지로 서울 또한 매매거래량과 전월세 거래량이 상반된 양상을 보였으며, 그 편차는 더욱 큰 것으로 나타남
- 최근의 높은 임차수요는 임차시장의 불안정을 야기 시킬 가능성이 있으므로 향후 임차시장의 안정을 위한 공공주택 정책이 진행될 것으로 예상

〈그림 13〉 전국 매매 및 전월세 거래량 추이, 서울 매매 및 전월세 거래량 추이



※ 자료 : 국토교통부



## (공공 주택건설 경기 전망)

- 2023년 공공부문의 주택경기는 주요 공급지표 대부분이 과거대비 축소된 것으로 나타남. 특히 공공주택 착공물량이 크게 감소한 것이 특징

  - 2023년의 공공부문 전체 수주액은 2022년과 비슷한 수준의 수주액을 보였으나, 공공주택 부문 수주액은 과거 대비 큰 폭으로 감소
  - 인허가의 경우 2022년 큰 폭으로 감소하였으나 2023년에는 과거 수준을 회복
  - 2023년의 경우 공공주택 착공은 1.8만호로 역대 최저 수준의 착공물량을 보임, 특히 공공임대 착공물량은 0.7만호로 평균 4-5만호 수준을 보였던 과거 대비 착공물량이 크게 감소
- 2022년 발표된 주택공급 확대정책으로 인해 향후 공공주택 공급증가가 예상되나, 최근 몇 년간 공사비의 비약적 증가로 인해 한정된 예산안에서 과거의 계획된 물량을 공급하는데 있어 어려움이 있을 것으로 예상
- 최근 매매수요 대비 임차수요의 비약적 증가 및 공공분양주택 건설에 따른 다양한 부담 등을 고려해 볼 때, 앞으로 공공주택 공급은 공공임대주택을 중심으로 진행 될 것으로 예상

  - 지난 몇 년이 전국단위 거래량을 살펴보면 매매거래량이 지속적으로 감소하는 반면 임차시장의 전월세 거래량은 지속적으로 증가하는 상반된 양상이 나타남
  - 또한 과거 건설경기 침체시기 공공부문의 건설이 확대된 사례 등을 고려해 볼 때, 추후 건설경기 위축 시 일정부분 공공건설의 공급물량을 통해 경기 위축의 충격을 조정할 가능성이 있음
  - 정부는 2022년 인허가 기준 약 270만호+ $\alpha$ 의 공공주택확대 정책을 발표. 최근 다양한 여건으로 인해 공공주택의 공급 진행은 원활하지 않은 것으로 보이나, 정책기조 상 향후 공공주택의 건설물량은 증가할 것으로 추정

### Ⅲ. 민간주택 건설경기

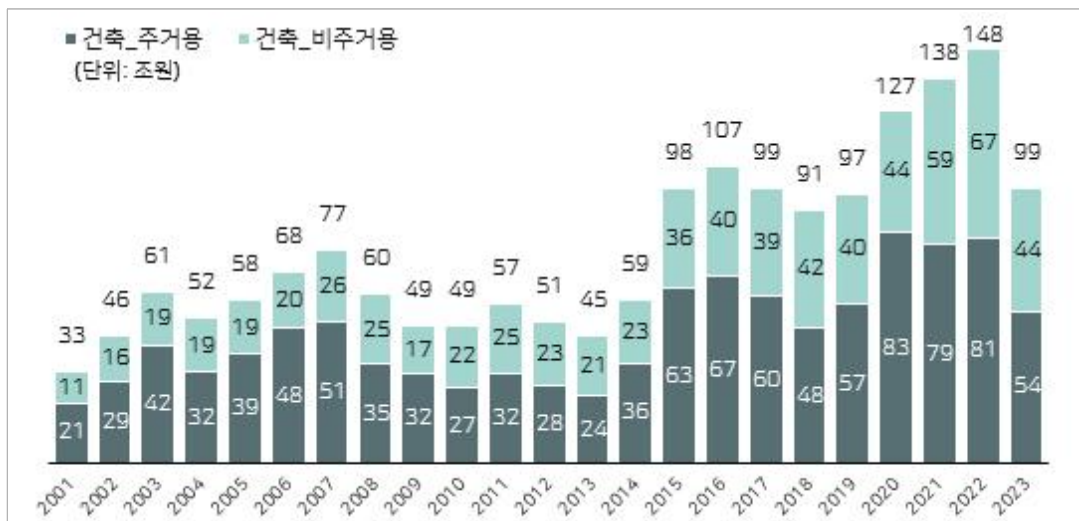
#### 1. 민간주택 건설 공급동향

(민간건설 수주액)

□ 2022년 대비 2023년 각 부문별 수주액은 주택과 비주택 부문 모두 큰 폭의 감소를 보임

- 2023년 민간주택 부문 건설수주는 2022년 67조원 보다 약 23조원 감소한 44조원 수준을 수주한 것으로 나타남
- 주택부문 수주액은 2018년 처음으로 42조원 수준 물량을 수주한 이후 물량이 지속적으로 증가, 2022년 역대 최대 수준인 67조원 수준의 물량을 수주
- 2023년 비주택 부문의 건설수주는 2022년 81조원 보다 약 27조원 감소한 54조원 수준의 물량을 수주
- 민간건설 비주택 부문은 2020년 최초로 80조원을 돌파한 이래로 3년간 80조원 내외의 막대한 물량을 수주해 왔으나, 2023년 수주물량의 경우 2019년 수준으로 축소

〈그림 14〉 민간주택 건설 수주



※ 자료 : 통계청

## (민간주택 건설 인허가)

## □ 민간주택 건설 인허가는 2023년 들어 전년 대비 큰 폭으로 감소

- 민간주택 인허가의 경우 2015년 68.9만호 2016년 65만호로 역대 최대 수준에 도달한 이후 점차 감소하였으나 2021년경 부터 다시 증가
- 2021-2022년 인허가는 각각 47.9, 48.2만호로 증가세를 보였으나 2023년에는 35.1만호로 감소하여 10년 내 최저 수준의 인허가 물량 수준을 보임
- (민간임대) 민간임대 물량의 경우 기본적으로 민간분양 물량에 비해 매우 적게 공급되어 왔는데 최근 공급 물량은 더욱 줄어드는 양상을 보임
  - 2021년 3.2만호 → 2022년 2.4만호 → 2023년 2.1만호

## □ 2023년 민간 분양주택 인허가는 비수도권이 약 19만호, 비수도권이 약 14만호로 수도권 대비 비수도권의 인허가 물량이 많은 것으로 나타남

- 최근 민간주택 인허가 물량은 비수도권이 수도권 대비 많은 것으로 나타남. 2022년 인허가 또한 비수도권, 수도권이 각각 약 28.0 만호, 16.7만호로 비수도권의 인허가 물량이 많았음

〈그림 15〉 민간주택 인허가

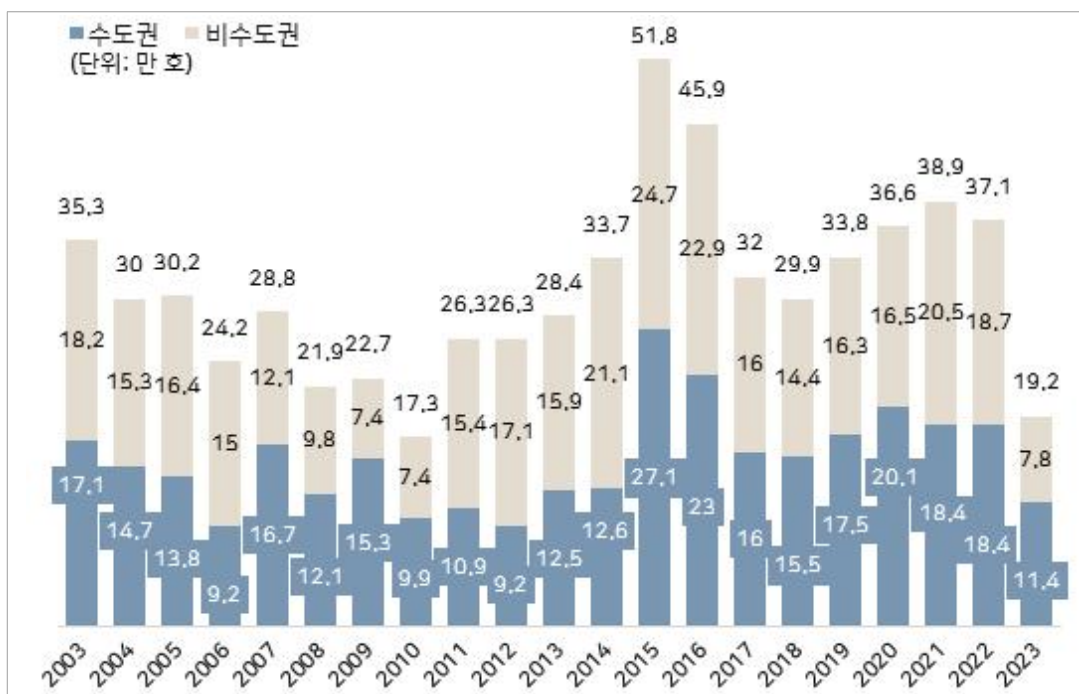


※ 자료 : 통계청

## (민간주택 분양)

- 2023년 민간주택 분양물량은 2022년 대비 큰 폭의 감소세를 보였으며, 이는 2010년 이후 최저 물량
  - 2023년 민간주택 분양물량은 총 19.2만호로 2022년 37.1만호 보다 약 18만호 가량 크게 감소
  - 2023년 분양 물량은 17.3만호로 최저분양실적을 기록한 2010년 이후 최저치이며, 이러한 공급 감소추세가 지속될 경우 향후 주택 건설시장 경기가 장기간 위축될 가능성이 높음
- 2023년 민간 분양시장은 비수도권 분양물량이 수도권 보다 크게 감소한 것이 특징으로, 비수도권 분양은 2022년 보다 약 11만호 감소한 반면 수도권은 약 7만호 감소
  - 비수도권 분양물량 감소로 인해 2023년 분양물량은 비수도권이 수도권에 비해 약 3.6만호 적은 것으로 나타남

〈그림 16〉 민간주택 건설 분양



※ 자료 : 통계청

## (민간건설 재개발-재건축 수주)

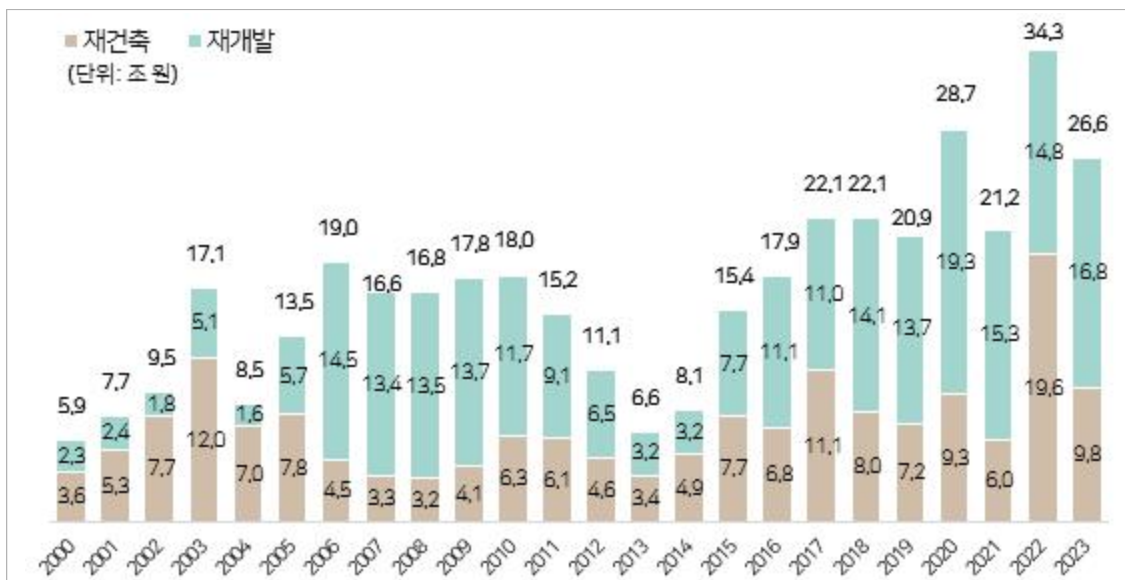
□ 2023년 민간주택 시장의 재개발-재건축 수주액은 2022년 대비 약 7조 이상 감소한 것으로 나타남

- 2022년 민간건설 재개발-재건축 수주액은 34.3조원으로 최대수준의 수주 물량을 보였으나 2023년 수주물량이 크게 감소
- 재개발-재건축은 주택경기가 호황을 보인 2010년대 후반부터 점진적으로 증가하기 시작하였으며. 2010년대 이후 주로 재개발 수주액 증가물량이 전체 수주물량의 증가분의 주를 이룬 것이 특징
- 그러나 2022년의 경우 재건축 수주액(19.6조원)이 전년(6.0조원) 대비 약 12.6조원 증가하면서 역대 최대 수주액 수준을 보임

□ 2023년 재정비사업 수주의 경우 재건축 수주액이 2022년 대비 큰 폭으로 감소하였으나, 이는 2022년 재건축 수주액이 사상 최대 수준이었기 때문으로 여전히 재개발-재건축 수주물량은 높은 수준을 유지

- 2023년 재건축 수주액은 9.8조원이며 2022년(19.6조원), 2003년(12조원), 2017년(11.7조원) 수주액 다음으로, 2000년 이후 네 번째로 높은 수준

〈그림 17〉 재개발-재건축 수주 추이



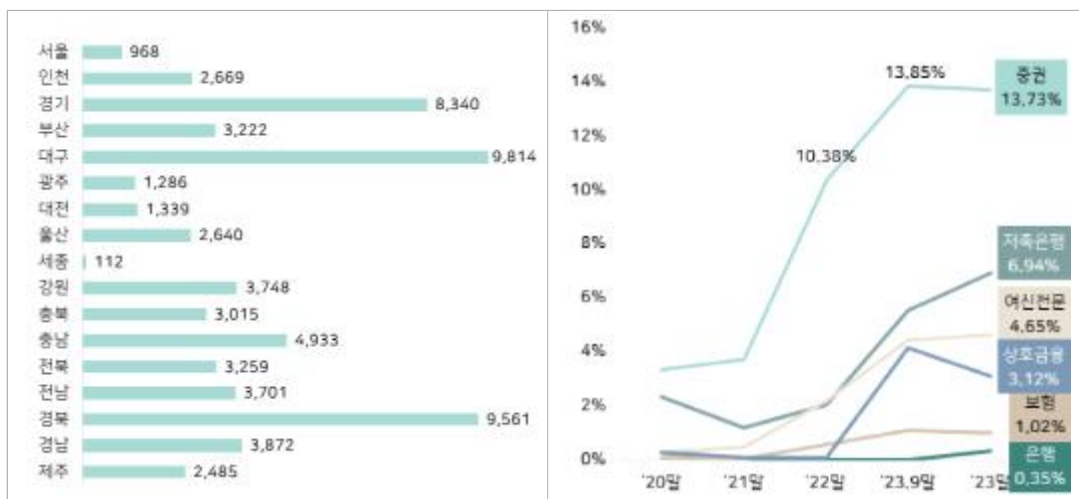
※ 자료 : 건설산업연구원

## 2. 민간주택 건설 주요이슈 - PF 대출 문제

(미분양 및 PF 대출 연체율)

- 2024년 1분기 미분양은 비수도권 비중이 높은 것이 특징으로 최근 경기, 경북, 제주 등의 미분양 물량이 약 2023-2024년 기간 큰 폭으로 증가
  - 대구 미분양은 최근 감소세를 보이고 있으나, 그럼에도 불구하고 지방 5대 광역시 미분양의 대부분을 차지하고 있음. 지방 8도 지역에서는 경북지역의 미분양 물량이 가장 많으며, 최근 약 1만호에 근접
- PF 대출의 경우 최근 증권사와 저축은행, 여전사 등을 중심으로 연체율이 증가세를 보이고 있음
  - 증권사의 경우 연체율이 13.7% 으로 매우 높은 수준의 연체율을 보이고 있으며, 저축은행 또한 최근 빠르게 증가하여 연체율이 약 7%에 달함
  - 여전사 또한 연체율이 지속적으로 증가하여 연체율이 4.65%에 이름
  - 아파트 미분양 적체 및 증가는 구조적으로 PF 부실 위험과 연결되어 있는데, 공사비 증가 및 인플레이션 등으로 인해 분양가 조정이 어려워 향후 PF 시장의 부실 확대 우려

〈그림 18〉 미분양 및 PF 대출 연체율 추이



※ 자료 : 통계청

※

## (PF 대출 부실 우려 및 대응정책)

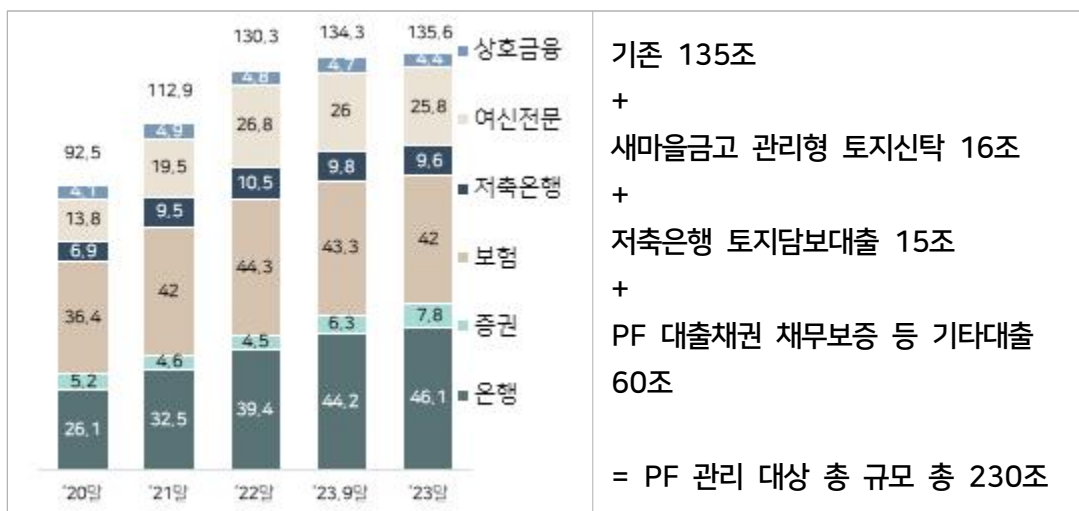
□ 2022년 주택가격이 급격하게 하락함에 따라 진행 중인 주택건설 사업장 등을 중심으로 PF 대출 부실 문제가 부상되기 시작

- 2023년 말 은행, 증권, 여전사, 보험사 등의 총 PF 대출이 약 135조로 집계되며 향후 미분양에 따른 PF 대출 부실 문제가 대두
- 앞서 살펴본 것과 같이 공사비 상승추세 및 주택매매수요 위축 등으로 인해 현재 고분양가를 형성한 주택시장의 경우 비수도권을 중심으로 미분양문제가 상당기간 이어질 것으로 예상되므로, 비수도권 PF 대출 부실이 예상
- 특히 대규모 아파트 건설의 경우 PF 부실로 인해 공급 진행에 차질이 생길 경우 수분양자에 막대한 피해로 이어지므로 이에 대한 우려가 확대

□ 최근 정부의 '부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향' 대책에서 관리대상으로 정리한 PF 대출 규모는 약 230조 규모

- 발표에 따르면 전체 사업장에서 부실이 우려되는 규모로 3%로 금융권의 총당금을 고려해 볼 때, 부실사업장 정리 및 연착륙이 가능한 것으로 추정

〈그림 19〉 pf 대출 잔액 및 전체 대출 추이



※ 자료 : 통계청

**(민간부문 주택건설 경기 전망)**

- 2023년 민간 주택건설 경기는 수주, 인허가, 분양 등의 주요 공급지표가 2022년 대비 큰 폭으로 감소한 것이 특징

  - 2022년 역대 최고 수준의 수주액을 보인 민간 건설시장은 2023년 들어 주택과 비주택 부문 모두 큰 폭의 감소세를 보임
  - 민간주택 건설 인허가 또한 2023년 들어 2022년 대비 큰 폭으로 감소
  - 2023년 민간주택 분양물량은 2022년 대비 약 절반 수준으로 감소세를 보였으며, 이는 2010년 이후 최저 물량
  
- 민간주택건설 시장에서 중요한 비중을 가지고 있는 재개발-재건축 수주액 또한 2022년 대비 2023년 큰 폭으로 감소

  - 특히 재개발-재건축 시장은 최근 들어 공사비 증가, 분담금 증가, 공사지연 등 다양한 문제들이 부상하고 있어 당분간 시장 위축이 예상
  
- 공사비 증가 및 주택 구매수요 위축으로 인해 일정기간 민간주택건설경기의 후퇴가 예상되나, 기존에 공급된 물량이 많아 전체적인 주택 공급부족으로 연결될 가능성은 낮아 보임
  
- 비수도권 중심의 미분양 증가 양상을 고려해 볼 때 향후 PF 시장의 대출 부실 우려가 상존하나, 최근 정부의 정책 대응으로 부실우려가 일정부분 감소

  - 최근 정책 대응으로 부실우려가 일정부분 감소 예상, 비수도권 주택매매 수요 위축으로 인해 향후 비수도권 미분양 해소에 어려움이 예상
  - 따라서 비수도권 PF 사업장의 부실우려는 상대적으로 수도권 사업장 대비 높을 것으로 보이며, 이에 대한 효율적 관리가 필요
  - 한편 비주택 부문의 PF 대출의 경우 일부 사업장의 부실이 금융권 경로를 통해 연결된 주택부문 사업장의 자금경색으로 이어질 가능성은 상존



## IV. 요약 및 시사점

- 2023년 전체 건설경기는 전반적으로 2022년 대비 위축되는 양상을 보였으며, 건설기업 중 주택기업이 감소추세를 보임. 반면 공사비 상승추세는 지속되는 것으로 나타남

  - 국내 건설 공사비는 특히 2021-2022년 기간 높은 상승률을 보임(2021년 14% 상승, 2022년 7% 상승). 2023년 12월 기준 공사비 지수는 153.2로 전년 말(148.5) 대비 약 3% 증가하며 증가세를 지속
  - 국내의 전반적인 인플레이션과 더불어 글로벌 차원의 공사자재 부족으로 인해 향후 지속적인 공사비 상승이 예상됨
  - 공사비 상승 및 주택매매수요의 위축, 미분양 증가 등의 상황을 고려해 볼 때 공공과 민간 양 측면 전반에서 주택경기의 위축이 예상
- 공공부문의 주택경기는 주요 공급지표 대부분이 축소된 것으로 나타남. 향후 주택공급 확대정책에 맞춰 공공주택 공급확대가 예상되나, 최근 임차수요 증가를 고려해 볼 때 공공임대주택 중심의 공급증가를 예상

  - 2023년의 공공부문 전체 수주액은 2022년과 비슷한 수준의 수주액을 보였으나, 공공주택 부문 수주액은 과거 대비 큰 폭으로 감소
  - 2023년의 경우 공공주택 착공은 1.8만호로 역대 최저 수준의 착공물량을 보임, 특히 공공임대 착공물량은 0.7만호로 평균 4-5만호 수준을 보였던 과거 대비 착공물량이 크게 감소
  - 전국 및 서울 주택시장에서는 매매수요는 위축되는 반면 임대수요가 증가함에 따라, 과거 계획된 공공부문의 주택공급은 상당수가 임대주택을 중심으로 공급될 가능성이 높아 보임

- **민간부문 주택경기의 경우 최근 주요 공급지표들이 축소된 것을 고려해 볼 때 향후 민간주택 건설경기의 전반적인 침체를 예상**
  - 2022년 역대 최고 수준의 수주액을 보인 민간 건설시장은 2023년 들어 주택과 비주택 부문 모두 큰 폭의 감소세를 보임
  - 2023년 민간주택 분양물량은 2022년 대비 약 절반 수준으로 물량이 감소세를 보였으며, 이는 2010년 이후 최저 물량
  - 기존 민간주택 및 재개발-재건축 주택의 경우 2021-2023년 기간 수주 물량이 많아 기존 수주물량의 사업진행은 지속될 것으로 보이나, 공사비 상승 등 다양한 문제의 부상으로 인해 여러 가지 어려움이 예상
  
- **비수도권 중심의 미분양적체로 인한 PF 대출시장의 부실이 우려되나 최근의 정책 대응으로 부실우려의 점진적 완화를 추정**
  - 최근 정부의 정책 대응으로 PF 대출 부실우려가 일정부분 감소될 것으로 예상되나, 비수도권의 경우 주택매매 수요의 전반적 위축으로 인해 향후 아파트 미분양 해소에 어려움이 예상
  
- **공공 및 민간 주택건설경기 최근 동향을 살펴볼 때 당분간 신규주택 공급 감소가 예상되나, 기존 누적된 막대한 공급물량으로 인해 전반적 주택공급 부족으로 연결될 가능성은 낮아보임**

## 참 고 문 헌

- 건설산업연구원
- 건설정책연구원
- 건설기술연구원
- 국토교통부
- 대한건설협회
- 통계청
- 한국부동산원
- 한국은행 경제통계시스템