

KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR CONSTRUCTION POLICY

지표로 보는 건설시장과 이슈



시장동향 및 전망

건설경기는 안정적 회복 전망 : 선행지표 중심 성장세 지속
주택시장 : 단기 안정과 불안 혼재, 2분기부터 시장안정 징후 감지
공공물량 확대로 전문업황 안정적, 자재 등 생산요소 불안정 대비 필요

이슈진단

저금리 기조 약화 : 시장금리, 10년 만기 국고채 금리 소폭 상승
건설투자자 기성 반등 시기 : 2021년 1분기부터 회복 전망, 이후 지속
정부의 주택공급 확대 : 주택시장 안정과 전문업황에 긍정적 영향

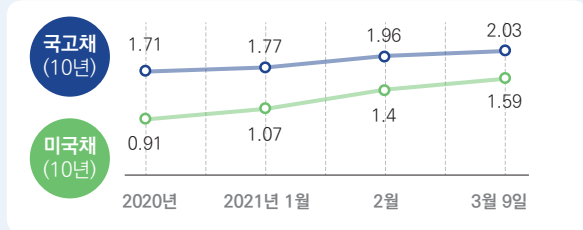
시장동향 및 전망

거시경제여건

- ▶ '21년 1분기 경제회복 속도는 제한적, 경기부양책 지속으로 인해 2분기 경제회복 기대감 유효
 - (+) 수출 증가세가 이어지면서 제조업을 중심으로 경기회복 기대, 기업 및 소비자심리 역시 개선
 - (-) 코로나19 재확산 영향으로 소비 위축, 고용지표 둔화, 물가 상승폭 확대 등 거시 불안정 여전

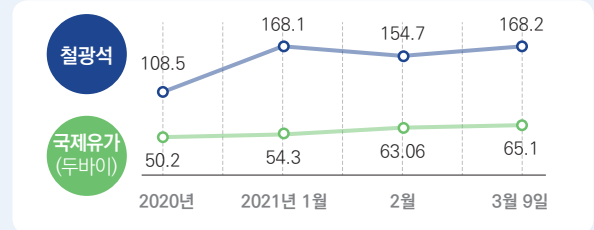
주요 금리 동향

(단위: %)



주요 원자재 동향

(단위: \$)

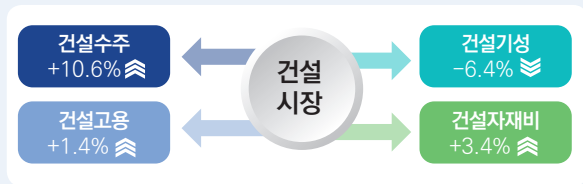


- ▶ 저금리 기조 약화(장기금리 상승 우려)

- ▶ 유가 및 자재가격 상승(건설기업 원가 상승 유발)

건설시장

1/4분기 동향



- ▶ 선행지표(건설수주)가 증가세를 유지하는 가운데 동행지표(건설기성) 부진 지속

2/4분기 전망



- ▶ 선행지표 개선, 조기집행 영향 등으로 인해 21년 2분기를 기점으로 건설투자 회복세 예상

주택시장

1/4분기 동향

| | | |
|--------|-------------------|--------|
| 주택가격 | 상승 지속 | 불안정 지속 |
| 전세가격 | 상승 지속(서울 상승폭 둔화) | 불안정 지속 |
| 매매수급지수 | 상승 지속 | 불안정 지속 |
| 전세수급지수 | 하락 지속('20년 12월부터) | 불안정 약화 |
| 종합 | | 불안정 지속 |

- ▶ 주택가격 상승세 지속, 전세보다 커진 매매가격 상승폭 확대로 시장 불안정성 여전

2/4분기 전망

| | | |
|------|-------|---------|
| 금리 | 소폭 상승 | 불안정 약화 |
| 소비심리 | 소폭 하락 | 심리적 안정 |
| 주택가격 | 상승 둔화 | 불안정 약화 |
| 순환변동 | 상승 지속 | 불안정 지속 |
| 종합 | | 혼조세/약보합 |

- ▶ 대출금리 소폭 상승, 심리지수 하락 등 안정 징후도 포착 : 혼조에도 안정화 전환 전망

전문건설 & 생산요소

- ▶ 1분기 전문건설 수주실적 불투명 속에 약보합, 2분기 수주여건은 회복 기대
 - 공공 중심의 건설투자 기조 확대, 공공물량 조기집행으로 원도급 중심 토목업종 수혜 기대
- ▶ '21년 2분기 인력·자재수급 상황 점검과 원가절감 노력 필요
 - 국제유가 상승, 착공현장 증가에 따른 원가상승 및 자재·인력 등 수급 불일치 징후



▶▶ 건설시장 부문

2020년 건설경기 : 코로나19에도 불구하고 선행지표를 중심으로 양호한 흐름 지속

- '20년 건설수주는 194조원으로 전년대비 16.9% 증가하며 사상 최고치 기록
 - 민간토목을 제외하고 쏠부음이 큰 폭으로 증가했으며, 주거용 건축이 41.9% 증가하면서 건설수주 확대 견인
 - 주거용 건축의 증가는 분양가상한제 시행을 앞두고 나온 밀어내기식 물량이 일부 포함된 것으로 판단
- '20년 건설투자는 262.6조원으로 전년대비 0.1% 감소하였으나, 이전에 비해 감소폭이 축소
 - 민간중심의 주거용 및 비주거용 건물투자가 부진한 가운데 정부 재정투자 중심의 토목부문이 호조세
- '19년 이후 건설수주 증가세가 지속되고 있어 '21년 건설투자는 순환주기상 회복국면에 진입할 것으로 기대

2021년 1/4분기 건설경기 : 건설수주의 증가세가 지속되는 가운데 건설기성은 감소

- '21년 1월 건설지표는 '20년과 동일하게 선행지표가 증가세를 유지하는 가운데 동행지표의 부진이 지속
 - 건설수주는 토목(-29.8%)이 감소하였으나, 주택 등 건축(28.9%)에서 늘어 전년 동월 대비 10.6% 증가
 - 반면, 건설기성은 건축(-6.1%) 및 토목(-7.1%) 공사 실적이 모두 줄어 전년 동월 대비 6.4% 감소

국내 건설기성 및 수주

(단위 : %)

| 구분 | 2019년 | 2020년 | | | | | | 2021년 |
|------|-------|-------|------|------|------|------|------|-------|
| | 연간 | 연간p | 3/4 | 4/4p | 1월 | 11월 | 12월p | 1월p |
| 건설기성 | -2.3 | -4.1 | -4.2 | -5.3 | -7.6 | -0.6 | -4.8 | -6.4 |
| 건설수주 | 7.6 | 16.4 | 40 | 8.7 | 8 | 28.7 | 8.4 | 10.6 |

자료 : 통계청, 건설경기동향조사

- 최근 선행지표와 동행지표의 괴리가 다소 발생하고 있으나, 연중 해소될 것으로 기대
 - 최근 수주와 투자간 시차가 상당하나, 역사적으로 8분기를 넘어가는 경우가 없어 '21년 건설투자 회복세 기대

역대 최고 수준의 조기집행을 계획하고 있어 2/4분기부터 공공 중심 건설투자 증가 기대

- 정부는 확장적 재정운용 효과를 극대화하고, 코로나19 피해극복 및 경기반등 모멘텀 마련을 위해 '21년 조기집행 목표를 역대 최고 수준으로 설정

2021년 상반기 재정집행 계획

(단위: 조원, %)

| 구분 | 2020년 | | | 2021년 | | |
|------|-------|--------|-----|-------|--------|-----|
| | 연간계획 | 상반기 계획 | | 연간계획 | 상반기 계획 | |
| | | 금액 | 집행률 | | 금액 | 집행률 |
| 중앙재정 | 305.5 | 189.3 | 62 | 341.8 | 215.3 | 63 |
| 지방재정 | 228.4 | 137.1 | 60 | 197.2 | 118.3 | 60 |

자료 : 기획재정부

- 특히, 경기활력 제고를 위해 SOC, 생활 SOC 및 한국판 뉴딜 예산의 조기집행을 중점적으로 추진할 예정
 - (SOC) 관리대상 예산 46.2조원 중 1/4분기 14.8조원(32.0%), 상반기 28.6조원(62.0%) 집행 추진
 - 철도(7.9조원): 출연·보조사업 교부절차 1~2월내 완료 → 1/4분기 41.0% 이상 집행
 - 도로(7.3조원): 철저한 공정관리, 선급금·기성금 조기 집행 → 1/4분기 33.2% 이상 집행
 - (생활 SOC) 관리대상 예산 11.0조원 중 1/4분기 3.4조원(30.6%), 상반기 7.2조원(65.5%) 집행 추진
 - (한국판 뉴딜) '21년 예산 21조원을 특별 관리과제로 지정하고 부처별 집행상황을 집중관리
- 다만, 중앙에 비해 지방재정 금액은 줄어든 만큼 중소 및 지역건설업체 수주 활성화 지원 필요
 - 조기집행에 따른 하반기 재정절벽 우려가 발생하지 않도록 적절한 안분 노력 지속

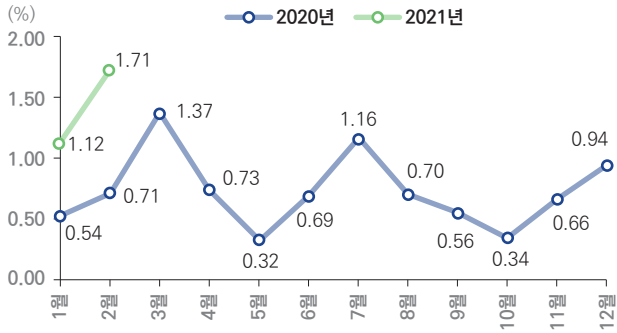
▶▶ 주택시장 부문

'21년 들어 주택가격 상승세 지속, 전세 보다 커진 매매가격 상승폭 확대로 시장 불안정 지속

- '21년 들어서도 매매가격과 전세가격은 지속적 상승, 매매가격 상승폭은 확대
 - 수도권 아파트매매가격은 1월 1.12%, 2월 1.71%로 상승폭 확대. 매매가격 불안정성 여전
 - 전세가격은 '21년 1월 상승폭 둔화, 2월 상승폭 다시 확대. 전세시장 불안정성도 지속

수도권 아파트 매매가격 변동

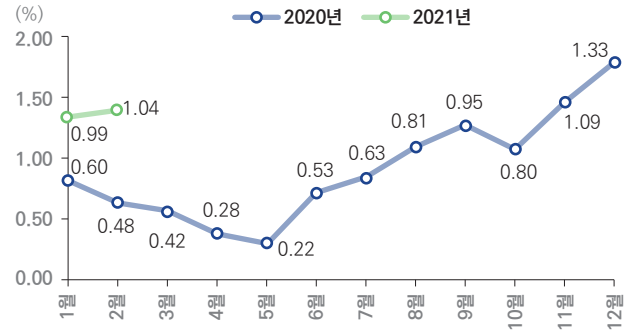
(단위: %)



자료 : 한국부동산원

수도권 아파트 전세가격 변동

(단위: %)

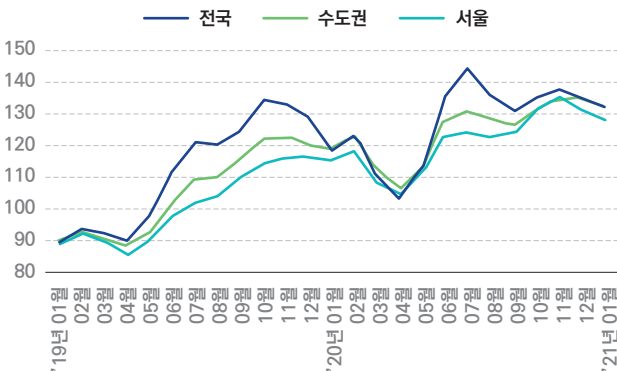


자료 : 한국부동산원

금리 소폭 상승, 심리지수 하락, 주간 주택가격 상승 둔화 등 안정 징후 : 2분기부터 시장안정 기대

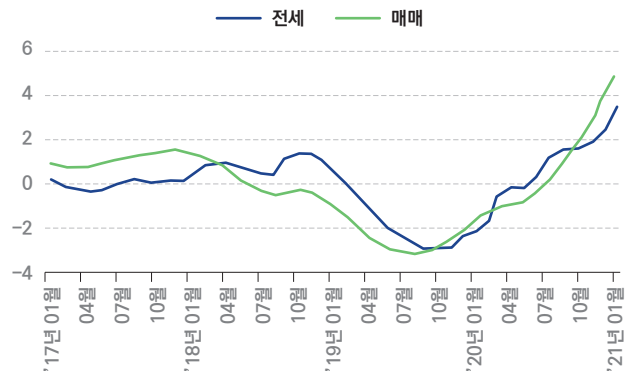
- 코로나 위기 극복을 위한 재정지출 확대로 국고채 금리가 소폭 상승하는 등 저금리 기조 약화
 - '20년 7월 1.36% → '20년 12월 1.68%, 주택담보대출 금리도 '20년 8월 대비 0.2%p 상승
- 주택시장 소비심리지수(국토연구원)는 '21년 1월 전월대비 소폭 하락(2개월 연속), 심리 불안감 완화
 - 심리적 안정감이 전 지역에 확대되고 있어 수급심리 불안감은 진정될 것으로 판단
 - 심리지수 하락은 천천히 진행되어 안정단계 진입까지 상당한 시간 필요, 조속한 정책 효과 체감 필요
- 주간 아파트가격 상승세 둔화, 주간 수급지수도 하락세 전환
 - 주간 아파트 가격이 전 지역 전세와 매매 모두에서 상승세가 점차 둔화
 - 주간 수급지수도 2월부터 서울, 수도권, 전국 모두에서 하락세로 전환되어 전세와 매매 수급 안정
- 2월 순환변동은 상승세 지속 전망 : 순환변동은 과거 변동 영향이 강하게 반영되는 특성을 가짐
 - 주택가격 HP순환변동은 '19년 9월 이후 강한 상승 에너지 관찰. 공급 확대의 가시적 효과 필요
- 2.4대책 등 210만호 달하는 주택공급 정책으로 시장심리 안정감은 점차 확대될 것으로 전망
 - 올 하반기 2.6만호 사전청약을 시작으로 주요 주거지표 안정화 확대 전망

주택시장 소비심리지수



자료 : 국토연구원

수도권 아파트가격 순환변동



자료 : 대한건설정책연구원(내부자료)

▶▶ 전문건설시장 부문

'21년 1/4분기 전문건설경기 : 수주 실적은 불투명 상황 속에서 약보합

- 전문건설 수주실적은 6.6조원(1월), 6.4조원(2월)으로 1월 대비 2월 수주실적은 소폭 감소
 - 2월 수주실적 소폭 감소는 통상적으로 1월에 발생하는 수주증가에 따른 기저현상
 - 일부 감소세는 있으나 1~2월 수주합산액은 전년 동기·과거 3년 동월평균과 대체적으로 유사한 수준

최근 3개월의 전문건설공사 수주실적(잠정)

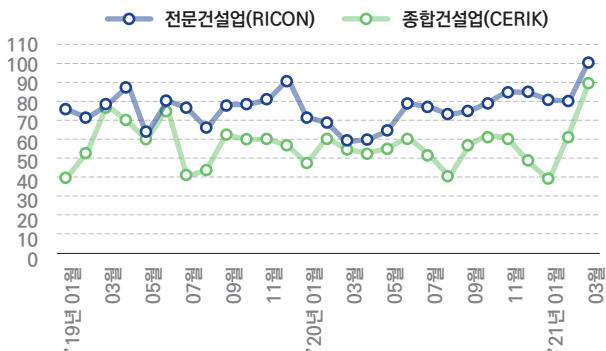
| 시기 | 구분 | 추정 수주액(억 원) | 전년 동월비(%) | 과거 3년 동월비(%) |
|----------|----------|-------------|-----------|--------------|
| '20년 12월 | 전문건설업 전체 | 36,470 | -6.1 | 8.5 |
| | 원도급공사 | 12,880 | -15 | 12.6 |
| | 하도급공사 | 23,600 | 0.5 | 6.3 |
| '21년 1월 | 전문건설업 전체 | 65,710 | 19.8 | 6.1 |
| | 원도급공사 | 18,040 | 16 | 7.1 |
| | 하도급공사 | 47,670 | 21.3 | 5.8 |
| '21년 2월 | 전문건설업 전체 | 64,000 | -14.6 | -0.9 |
| | 원도급공사 | 18,570 | -15.6 | 0.3 |
| | 하도급공사 | 45,430 | -14.2 | -1.4 |

주: '20.1~'21.2의 전문건설공제조합의 보증실적으로 추정된 21개 전문공사업종의 수주액

건설투자 증가와 공공물량 조기집행 등에 따라 2분기 전문건설 수주여건은 회복 기대

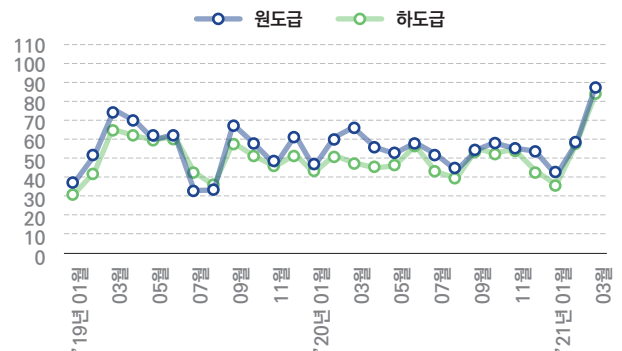
- 2분기 전문건설 수주환경은 양호할 것으로 판단되며, 원도급 중심 토목업종의 수혜 기대
 - 업황 심리 나타내는 3월 BSI 전망지수는 1월부터 연속 3개월 상승 : 36.6(1월) → 89.8(3월)
 - 정부의 건설투자 확대, 공공물량의 조기집행 기대감으로 건설업 전반의 경기 체감도 개선
 - 토공사, 파일공사 등 선형 공종과 포장공사, 상·하수도공사 등 원도급 중심 토목업종 개선 예상
 - 다만, 생산체계 개편 등 정책적 요인으로 업계가 느끼는 불안감이 상당
- '18년부터 정부의 꾸준한 주택공급 확대 정책과 각종 개발사업 추진은 전문건설 수주에 긍정적 영향
 - 2.4대책에 따른 공공주도 역세권개발 및 정비사업 확대 기대 → 건축업종 장기에 걸쳐 수혜 발생
 - 3기 신도시는 '20년 지구지정 완료, '21년 1월 광역교통개선대책 수립 등 긍정적 체감 곧 가시화
 - 수도권 및 일부 광역시 지역 업황 호황, 초기 택지 관련 토목업종, 이후 건축업종 업황 양호 기대

건설업 경기실사지수



자료 : 대한건설정책연구원, 한국건설산업연구원

전문건설 원·하도급 경기실사지수



자료 : 대한건설정책연구원

전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

| | '20년 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | '21년 1월 | 2월 | 3월(E) |
|-----|---------|------|------|------|------|------|------|------|---------|------|-------|
| 전망치 | 49.4 | 58.5 | 60.6 | 54 | 60.5 | 61.8 | 54.5 | 44.6 | 36.3 | 67.3 | 89.8 |
| 평가치 | 55.5 | 60.7 | 52.8 | 41.4 | 57.6 | 61.8 | 61.4 | 49.4 | 39.3 | 63.4 | - |

자료 : 대한건설정책연구원

▶▶ 생산요소 부문

· '21년 1월 건설공사비지수는 123.6(P)로 전월보다 1.8%p 상승(전년 동월대비 +4.48%p)

- 유가 상승은 공사비의 높은 비중을 차지하는 건설기계와 건설자재 원가 상승 촉발. 하도급사 비용 증가
 - 경유(9.72%), 휘발유(7.51%), 중유(4.47%), 윤활유 및 그리스(2.44%) ⇒ 건설기계 경비 상승
 - 건축용 금속제품(5.03%), 제재목(4.5%), 구조물용 금속제품(2.53%), 나사 및 철선 제품(2.18%), 산업용 유리제품(전자기기용 제외)(1.57%) 등 건설용 중간재 생산원가 상승 ⇒ 건설 자재비 상승
- 원자재 단가계약은 6개월 또는 1년 단위로 체결, 유가 상승 장기화는 '22년까지 부정적 영향 가능
 - 레미콘과 철근 등 주요 자재로 확산될 가능성도 높아 사전 대비전략 강구 필요
- 고강도콘크리트파일(PHC)은 작년 하반기부터 공사 급증으로 물량공급 부족과 가격 상승 기 경험

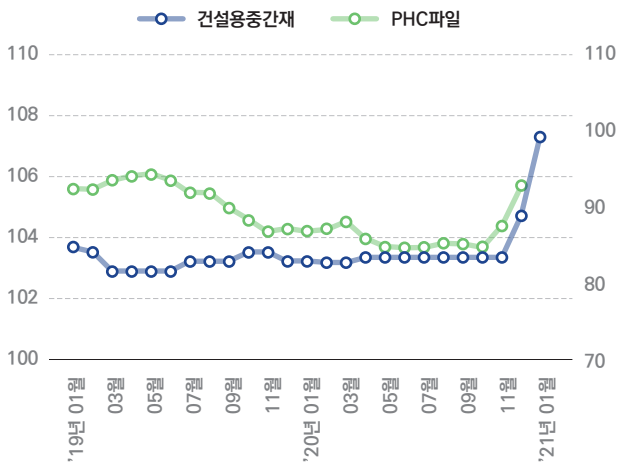
건설공사비지수 동향 (2015년 기준=100)

| 구분 | 연도별 1월 동향 | | | |
|-------|-----------|--------|-------|-------|
| | '18년 | '19년 | '20년 | '21년 |
| 지수 | 110.65 | 115.96 | 118.3 | 123.6 |
| 전월비 | 1.59% | 1.74% | 0.83% | 1.48% |
| 전년동월비 | 4.26% | 4.80% | 2.02% | 4.48% |

| 구분 | 최근 월별동향 | | | |
|-------|----------|----------|----------|-----------------------|
| | '20년 10월 | '20년 11월 | '20년 12월 | '21년 1월 ^{P)} |
| 지수 | 119.9 | 120.22 | 121.8 | 123.6 |
| 전월비 | 0.02% | 0.27% | 1.32% | 1.48% |
| 전년동월비 | 2.12% | 2.48% | 3.81% | 4.48% |

자료 : 한국건설기술연구원

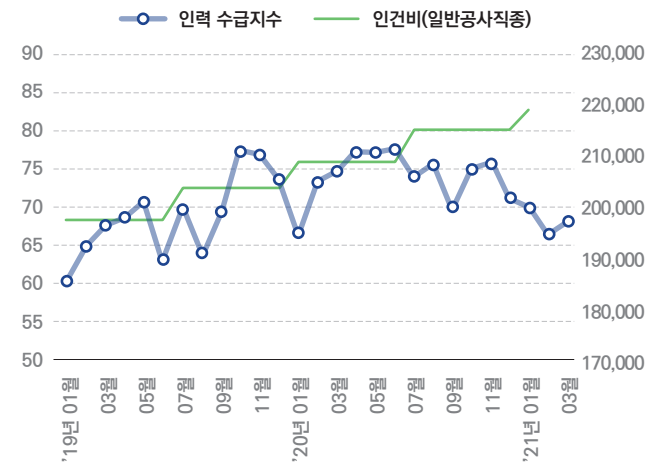
건설용중간재와 PHC파일(고강도콘크리트파일) 가격지수



자료 : 통계청

인력수급 BSI와 인건비(일반공사 직종)

(단위: 명, 원)



자료 : 통계청, 대한건설정책연구원

· '20년 7월부터 인력수급 BSI는 하락 추세, 반면 인건비는 지속적으로 증가 : 인력 수급 및 인건비 상승 우려

- 코로나19로 인해 국내 입국 외국인력 감소가 진행되어 인력수급 상황은 이미 불안정한 상황
- 공공공사 조기집행으로 상반기 인력수요가 증가한다면 일시적으로 인건비 상승 가능
- 인력수급 BSI가 지속적으로 악화될 경우 인건비가 상승하는 패턴의 장기 고착화 우려 : 인력수급 대책과 업계의 적극적 대응 필요

인력·자재수급 상황의 면밀한 점검과 대책 마련, 민·관 협업 필요

· 공사원가를 절감하기 위한 건설사의 선제적 전략 수립 필요

- 주요 자재와 유류에 대한 충분한 재고 물량 확보와 공급계약의 장기화 모색 및 공급처 다변화
- 관급 및 사급자재 외, 전문건설사가 직접 자재를 구매할 경우 비용 부담 가중 대응방안 필요

· 공사원가 상승과 생산요소 수급 차질을 관리하기 위한 정부의 적극적인 대응 필요

- 공사비 상승 요인과 생산요소 수급상황을 고려한 적정 수준의 공사원가 계상과 계약금액 조정 적극 허용
- 철근, 시멘트, 건설장비 등 주요 자재 수급상황의 지속적 점검과 수급 원활화 대책 마련 필요

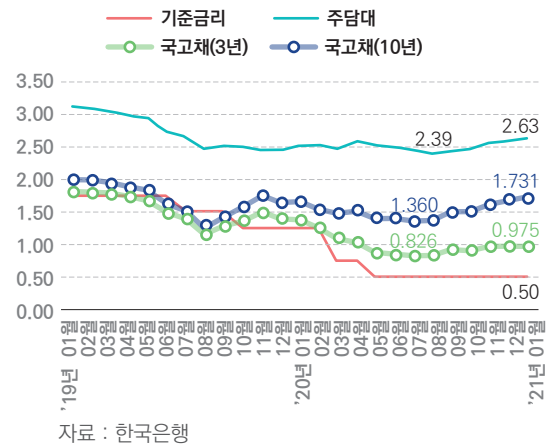
건설시장 이슈진단

이슈 #1 | 저금리 기초 벗어나는 시그널인가 : 10년 만기 국고채 금리 상승, 주택시장 안정 기여

- 낮은 기준 금리에도 불구하고 시장금리는 소폭 상승, 저금리 기초 와해 가능성 대두
 - 코로나 위기 극복 위한 재정지출 확대 → 국채 발행 → 10년 만기 국채 금리 상승
 - 2020년 7월 이후 상승 전환 : '20년 7월 최저 1.36% → '21년 1월 1.73%
 - 주택담보대출 금리와 3년 만기 국고채 금리도 상승하는 등 상승 기류 포착
 - 주택금융공사(HF) 모기지 금리 0.25%p 인상
 - 미국 등 주요국 금리(국채)도 상승, 자본유출 방지 위해 저금리 기초 동반 약화 가시화
- 금리 상승으로 주택가격 상승세 둔화 예상. 공급 확대와 함께 중장기 시장 안정성 확대 기여
 - 경제회복과 함께 금리는 점진적 상승 전망
 - 금리 상승은 주택가격 안정에 기여하나 내집 마련 위한 서민가계 부담은 증가

주요 금리 동향

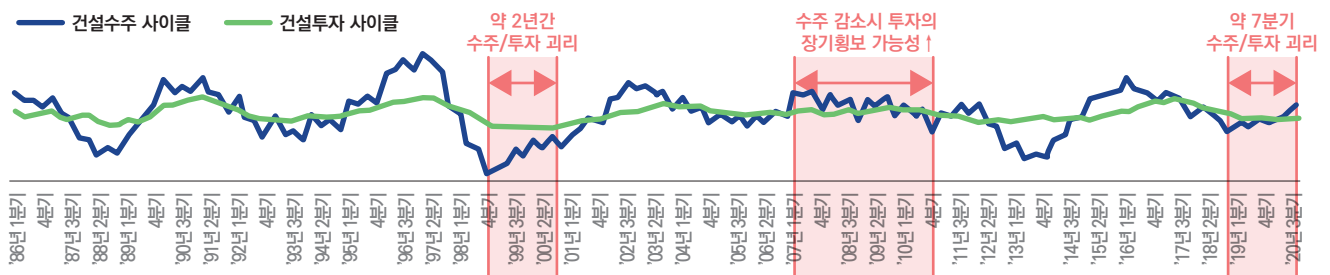
(단위: %)



이슈 #2 | 건설 동행지표(투자, 기성)의 반등 시기 : 2021년 1분기 회복 전망

- '19년 이후 선행지표(수주 등)의 개선에도 불구하고 동행지표(건설투자, 기성)는 부진한 상황
 - 통상 수주와 투자는 4분기 이내로 시차 발생, 현재 수주와 투자는 약 7분기 괴리가 발생
 - '21년 1월 건설수주는 10.6% 증가한데 비해, 건설기성은 6.4% 줄어들어 불일치 지속

건설수주 및 건설투자 순환주기 (HP필터)



- 시차분석 결과, 건설수주는 투자의 5분기, 8분기 유의하게 선행하면서 두 지표간 시차가 커지는 상황
 - 실제 건설수주는 '19년 4분기부터 주거용 건축을 중심으로 큰 폭으로 증가
 - 주택공급 확대, SOC예산 증가 등 정책요인 역시 우호적이므로 '21년 1분기부터 건설투자 회복세 기대

이슈 #3 | 정부의 주택공급 확대 : 주택시장 안정과 전문건설 업황에 긍정적 영향

- 2.4대책 등 주택공급 확대는 과거 1989년 200만호 주택공급 계획에 준하는 수준의 물량
 - '89년 4월 발표 → '92년 입주. 공급계획 발표 후, 2년 후 가격 하락하여 시장 안정세 도달
 - 매매가격은 21%('90년) → -0.6%('91년) → -4.9%('92년) 변동. 전세가격도 동반 안정세 전환
 - 전문건설 생산(GDP 지출 기준)은 '89~'92년 기간 연간 20~30%의 높은 성장세 시현
- 2.4대책 등 주택공급 확대는 주택시장 안정과 전문건설 업황에 긍정적 영향 줄 것으로 기대
 - '89년 공급 확대 전례를 적용하면, 주택시장 안정화는 '21년~'23년 기간 중에 가능할 것으로 예상
 - '21년 하반기 3기 신도시 중심 사전청약 적용으로 시장심리 불안정성 선제적 약화 전망
 - 주택공급의 원활한 추진을 위해서는 지자체와 지방공사, 민간의 협업체계 및 패스트트랙 필요

지표로 보는
건설시장과 이슈



지표로 보는 건설시장과 이슈