

KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR CONSTRUCTION POLICY

# 지표로 보는 건설시장과 이슈



## 시장동향 및 전망

1. (건설시장) 선행지표의 양호한 흐름 지속, 건설투자 2% 증가 전망
2. (주택시장) 시장 불안정 하반기에도 지속: 가격 상승, 수요 우위 계속
3. (전문건설) 하반기 계약액 증가 예상되나, 종합건설업 대비 미약

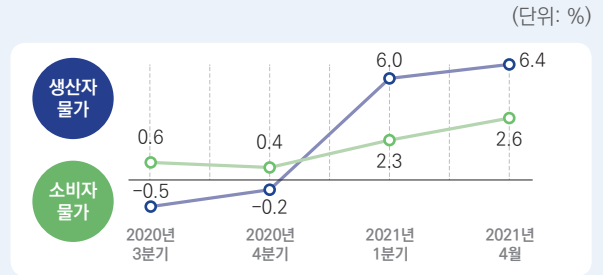
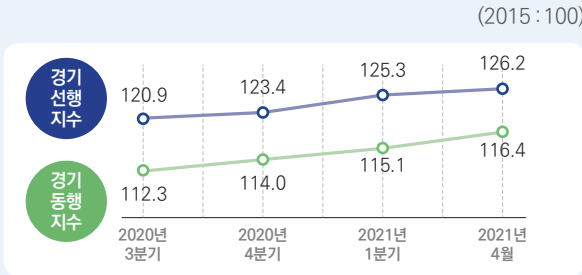
## 이슈진단

1. 건설자재 가격 상승 및 수급 곤란, 어떻게 될 것인가?  
: 오버슈팅 현상 → 철강재 가격 급등세 진정되나 높은 가격대 유지  
시멘트 등 비금속광물 자재 오름세로 확산 가능
2. 정부 노력에도 불구하고 주택시장 불안정이 계속되는 원인은?  
: 정책-규제 상충으로 정책 효과 반감 → 수급/심리 개선에 한계

# 시장동향 및 하반기 전망

## 거시경제여건

- ▶ 국내 경기는 글로벌 경기회복 등으로 호조가 이어지는 가운데 회복세가 확대될 전망
  - 선행/동행지수 개선세가 이어지고 있으며, 한국은행은 올해 경제성장률을 4%로 전망
  - 고용지표가 양호한 가운데, 원자재 가격 상승 등에 따른 물가불안 우려 상존



▶ 경기선행 및 동행지수 개선세 지속

▶ 생산자물가 중심으로 상승세 확대

## 건설시장

### 상반기 동향 (전년동기비, %)

구분	19년	20년	21년			
			1월	2월	3월	4월
건설수주	7.6	16.4	27.2	17.4	35.8	84.2
건축허가	-10.4	2.1	10.4	-13.0	25.9	45.9
분양물량	34.2	36.1	2.9	1.3	2.1	2.7

▶ 건설수주, 건축허가면적, 분양물량 등 건설선행지표 양호한 흐름 지속

### 하반기 전망 (전년동기비, %)

구분	19년 연간	20년 연간	21년(e)		
			상반기	하반기	연간
전체	-2.5	-0.1	-0.8	4.7	2.0
건축	-5.6	-2.3	-0.6	5.4	2.4
토목	5.8	5.0	-1.3	3.0	0.8

▶ 동행지표를 중심으로 뚜렷한 회복세 전망 → 건설투자 2% 증가 예상

## 주택시장

주택가격	상승률 둔화 약화	상승 유지
수급/심리	지수 '110' 내외 유지	심리 불안
종합		불확실 심화

▶ 수급-소비심리 불안 → 가격 상승 계속

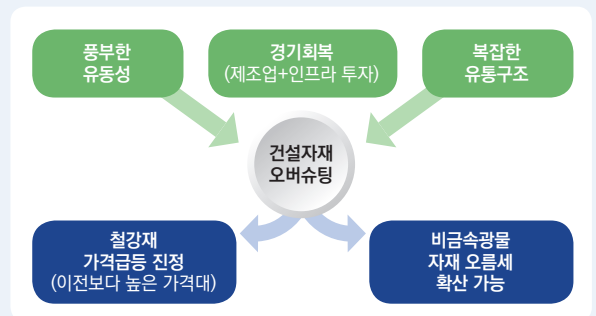
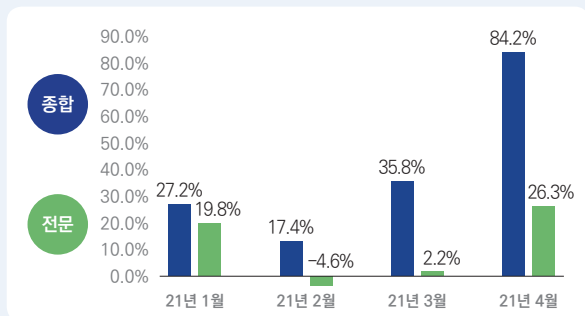
주택가격	하락요인 존재하나 미약	상승 유지
수급/심리	지수 회복	불안 유지
종합		불안정

▶ 금리의 가격 하방 압박 불구 시장 불안 계속

## 전문건설 & 생산요소

▶ 전년동기 대비 상반기 전문건설 계약액 증가, 하반기에도 소폭 증가 예상  
 - 상반기 전문건설 계약액 증가폭(12%)은 전체 건설수주 증가폭(39%) 대비 미약

▶ 풍부한 유동성, 경기회복, 복잡한 유통구조로 인한 건설자재 오버슈팅(Overshooting) 발생  
 - 철강재 가격 급등세 진정되나 이전보다 높은 가격대 유지, 비금속광물 자재 오름세로 확산 가능



## ▶▶ 건설시장

### 2021년 상반기 : 선행지표의 양호한 흐름 지속 → 하반기 건설투자 등 동행지표 긍정적 요인

- '21년 상반기 건설수주, 건축허가면적, 분양물량 등 건설 선행지표 호조세 지속
  - '19년 4/4분기 이후 건설수주 증가세가 지속적으로 확대되고 있어 향후 건설투자 회복세 가시화
  - 건축허가, 착공, 아파트 분양물량 등도 '20년 이후 회복세를 보이고 있으며, '21년 2분기까지 지속
- 반면, 동행지표인 건설투자는 1/4분기 -2.4%(전년동기비)를 기록하였고, 건설기성 역시 4월까지 부진 지속
  - 최근 기상여건 등에 따라 공사일수가 줄어들었고, 건자재 수급불안으로 공사중단 및 지연사태 일부 발생
  - 선행지표 개선세가 7분기 째 이어지고 있어 하반기 건설투자를 중심으로 동행지표의 강한 회복세 기대

### 주요 건설지표 추이

(전년동기비, %, 만호)

구분	2019년					2020년					2021년				
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1월	2월	3월	4월	
건설수주 (경상)	전체	7.6	-2.5	-0.8	1.7	26.0	16.4	-1.2	25.1	40.0	8.7	27.2	17.4	35.8	84.2
	건축	7.0	-0.8	1.9	6.7	16.8	29.0	11.3	30.3	63.8	20.0	51.7	15.6	33.2	71.4
	토목	9.4	-6.3	-10.3	-7.5	55.0	-16.1	-30.7	4.1	-11.8	-18.1	-26.7	29.4	51.8	158.8
건축허가면적	-10.4	-12.6	-18.3	-12.2	1.9	2.1	-5.1	4.0	12.6	-2.1	10.4	-13.0	25.9	45.9	
아파트 분양물량	34.2	5.3	9.3	7.6	12.0	36.1	4.0	9.3	12.5	10.2	2.9	1.3	2.1	2.7	
건설기성(불변)	-2.3	-5.9	-2.4	-3.4	2.1	-4.1	-0.8	-5.5	-4.2	-5.3	-8.0	-8.3	-5.7	-1.8	

자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

### 2021년 하반기 : 동행지표를 중심으로 뚜렷한 회복세 전망 → 건설투자 2% 증가 예상

- '21년 하반기 건설수주는 기저효과에 따라 상반기 대비 증가폭 둔화가 예상되나, 건설투자는 뚜렷한 회복세 전망
- '21년 건설투자는 2% 증가할 것으로 전망되며, 토목(0.8%)에 비해 건축(2.4%)의 증가폭이 클 것으로 예상
  - 건축 인허가 및 착공물량의 증가, 정부주도 공급물량 확대 등의 영향으로 '주거용 건물' 부문 회복세 가시화
  - '비주거용 건물' 부문은 공장, 창고 등 공업용의 호조세가 이어지고 있으며, 상업용도 회복세 기대
  - '토목 부문'은 정부 SOC예산 증액의 영향으로 증가세가 지속되겠으나, '20년에 비해 둔화 예상

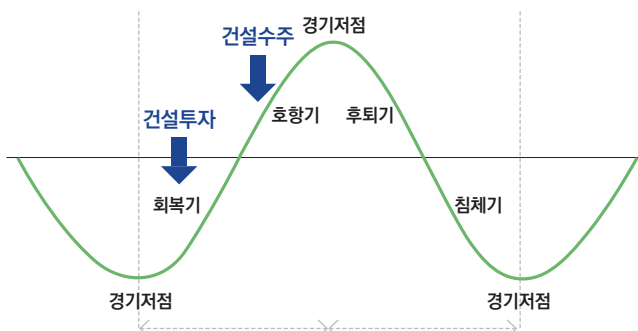
### 2021년 건설투자 전망치

(단위: %)

구분	2019년		2020년					2021년(e)		
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기(e)	하반기(e)	연간(e)	
건설투자	전체	-2.5	4.2	-0.1	-1.0	-2.5	-0.1	-0.8	4.7	2.0
	건축	-5.6	-0.3	-4.0	-2.2	-2.1	-2.3	-0.6	5.4	2.4
	토목	5.8	16.9	8.6	2.2	-3.3	5.0	-1.3	3.0	0.8

- 경기순환 국면상 선행지표인 건설수주는 호황기, 동행지표인 건설투자 및 기성은 회복기에 위치한 것으로 판단

### 경기변동 순환상 건설업 위치 판단



### 건설투자 순환주기(HP필터)



## ▶▶ 전문건설시장

2021년 상반기 : 전문건설 계약액은 전년 동기 대비 개선됐으나, 증가폭은 종합건설에 비해 미약

- 상반기(1~5월) 전문건설 계약액(39.3조원)은 전년동기(35.0조원) 대비 12% 증가
  - 전문건설공사 도급유형 중 원도급보다 하도급 계약실적의 증가폭이 높은 상황
    - 원도급 계약액 : '20년 상반기 11.7조원 → '21년 상반기 12.6조원, 전년동기 대비 7% 증가
    - 하도급 계약액 : '20년 상반기 23.3조원 → '21년 상반기 26.7조원, 전년동기 대비 15% 증가
  - 전년동기 대비 전문건설 계약액 증가폭(12%)은 전체 건설수주(종합건설) 증가폭(39%)의 1/3 수준

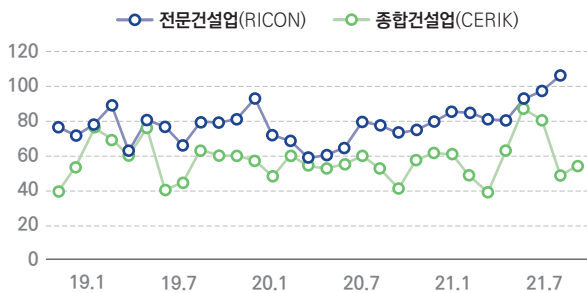
### '21년 상반기(1~5월) 전문건설 계약액(잠정)

시 기	구분	추정 계약액(억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'21년 1월	전문건설업 전체	65,710	19.8	6.1
	원도급공사	18,040	16.0	7.1
	하도급공사	47,670	21.3	5.8
'21년 2월	전문건설업 전체	64,000	-4.6	-0.9
	원도급공사	18,570	-4.6	0.3
	하도급공사	45,430	-4.2	-1.4
'21년 3월	전문건설업 전체	96,980	2.2	4.9
	원도급공사	37,560	0.4	0.9
	하도급공사	59,420	5.0	11.8
'21년 4월	전문건설업 전체	92,310	26.3	11.7
	원도급공사	28,300	15.5	14.4
	하도급공사	64,010	31.7	10.7
'21년 5월	전문건설업 전체	73,600	5.7	0.4
	원도급공사	23,220	7.8	7.2
	하도급공사	50,380	4.7	2.4

주: '20.3~'21.5의 전문건설공제조합의 보증실적으로 추정된 21개 전문공사업종의 수주액

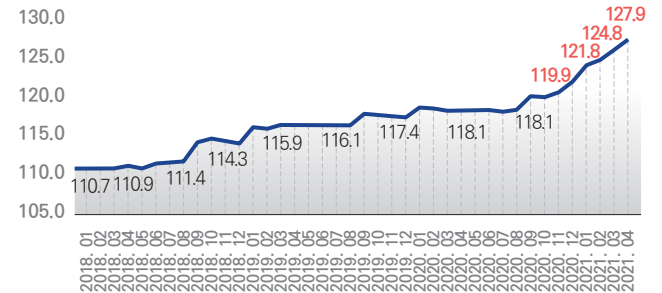
- 종합건설업보다 미약한 전문건설업 계약액 증가로 인해 실제로 전문건설업의 BSI(경기실사지수)가 종합건설업보다 낮은 것으로 판단
  - 전문건설업 사업 수행 체감도가 낮은 것은 생산체계 개편으로 인한 전문 원도급 시장에서의 경쟁심화, 작년부터 늘어난 착공현장으로 인한 건설자재·장비·인력의 가격상승과 수급 불일치에 기인

### 건설업 경기실사지수



자료 : 대한건설정책연구원, 한국건설산업연구원

### 건설 공사비 지수



자료 : 한국건설기술연구원

## 2021년 하반기 : 종합건설보다 낮은 폭으로 전문건설 계약액 증가 전망

- 건설수주 등 선행지표와 건설투자 등 동행지표의 개선으로 인해 전문건설 계약액 소폭 증가
  - 선행지표의 양호한 흐름 속에 하반기 건설투자 등 동행지표의 뚜렷한 회복세로 전문건설 계약액도 증가
  - 상반기와 마찬가지로 원도급 시장 경쟁심화, 생산요소 가격상승 및 수급 곤란은 전문건설업 업황에 부정적

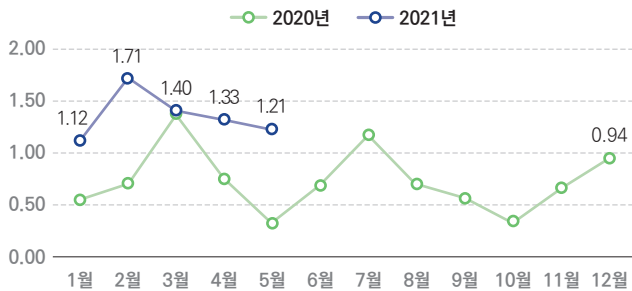
## ▶▶ 주택시장

### 2021년 상반기 : 주택가격은 수급-소비 심리 불안감 반영하여 상승세 지속

- '21년 2월 이후 매매, 전세가 전월 대비 연속 상승 둔화, 그러나 둔화 폭이 크지 않아 불안정 여전
  - 수도권 아파트매매가격은 2월 1.71%에서 5월 1.21%로 상승세 둔화, 둔화 폭은 전월 대비 감소
  - 전세가는 5월 0.51%로 매매와 같이 상승세 둔화. 단, 둔화는 4월까지 지속, 5월은 전월 수준 유지

수도권 아파트매매

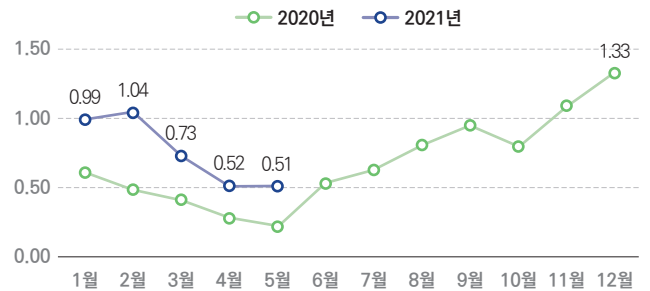
(단위: %)



자료 : 한국부동산원

수도권 아파트전세

(단위: %)

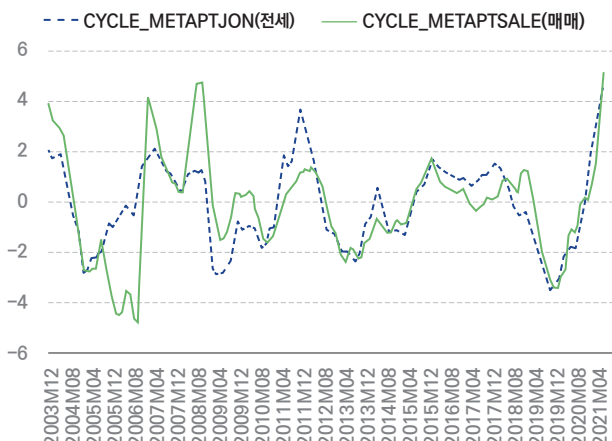


자료 : 한국부동산원

### 2021년 하반기 : 가격-심리 불안감 심화와 금리의 가격 안정화 효과 공존 → 불안정 지속 전망

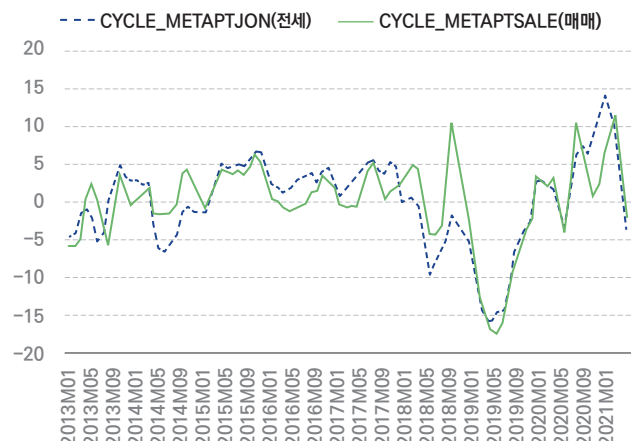
- (상반기 상황) 수급심리 불안감 지속은 가격에 영향 : 가격 상승세 둔화 속도 감소, 지역별 상승세 전환
  - 정부 정책과 규제간 상충작용으로 수급심리 불안감 지속 : 지역별, 분양-임차수요 미스매치 발생
- (시장 금리) 시장금리 상승, 장단기금리 격차 확대 → 경기회복 기대감 확대, 주담대 금리는 보험세 유지
  - '21년 3월 장단기 금리격차는 91bp, 금융위기 직후 최대값('09년 2월 146bp)에 근접
    - 금리격차 최대값 도달('09년 2월) 2분기 후('09년 3분기) 경기 호전 : 경제성장 3% 수준 회복
  - 하반기 추가예산으로 국채 금리 상승 지속 불가피, 2~3% 수준 전망 → 기준금리 인상 압박
    - 미국 금리 조정 등 테이퍼링 기대 확산 → 자금 유출, 인플레이션 등 거시경제 부담 가중
    - 하반기 기준금리 인상 → 주택가격 하방 압박 → 시장심리 안정화 중요 변수로 작용
- (하반기 전망) ① 가격과 수급지수 순환변동 역방향 : 공급 확대 체감 한계, 규제 완화 기대 등 불안감 상존 ② 상반기 금리 상승이 거시경제 회복 시그널로 인식되면 기준금리 인상 가능 → 시장 금리 상승으로 이어질 경우 주택가격 안정화 가능성 증대되나, 수급-심리 안정화 효과는 불확실 ⇒ 상승-하락 혼조의 불안정 계속

수도권아파트 가격 순환변동



자료 : 대한건설정책연구원(월간 주택시장 동향, 내부자료)

수도권아파트 수급지수 순환변동



자료 : 대한건설정책연구원(월간 주택시장 동향, 내부자료)

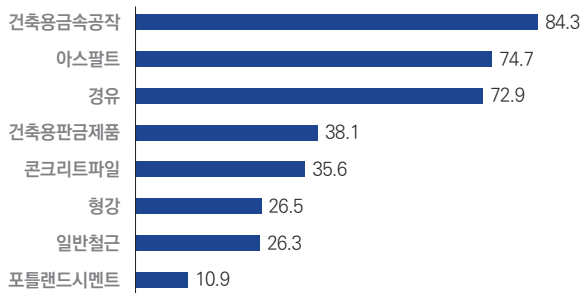
# 이슈진단

## ▶▶ 건설자재 가격 상승 및 수급 곤란 현상, 어떻게 될 것인가?

철강재 중심으로 건설 자재가격 급등 및 수급 불균형 → 전문 및 중소건설업체 어려움 가중

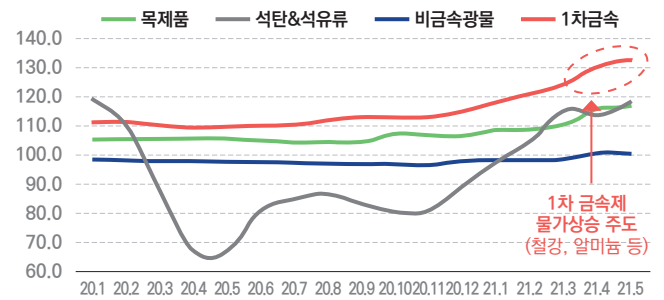
- 건설자재시장은 건설시장의 파생수요로 그 규모는 약 112조원 수준이며, 건설공사 원가에서 31.5%를 차지
  - '20년 하반기부터 시작된 건설자재 가격 급등과 수급 불균형으로 건설공사 원가상승과 공기지연 발생
  - '21년 4월 기준, 건설용 중간재 공급물가지수(116.2) 및 건설공사비지수(127.9)는 각각 사상 최고치 기록
  - 최근 건설자재 가격은 종류에 상관없이 전방위적으로 오름세를 보이며, 특히, 철강재 가격 상승이 가파른 수준
- 건설자재 가격 급등은 직접시공의 주체인 전문건설업, 중소 종합건설업체에 상대적으로 큰 타격
  - 전문 및 중소건설업체는 자재 생산업체를 통한 직접구매가 어려워 유통사에 의존하며, 가격협상력 열위
  - 철근의 경우 제강사로부터 대형 건설사가 직접구매하는 가격이 톤당 85만원인데 비해 유통사에 의존하는 중소형 건설사의 가격은 135만원으로 나타나, 가격 괴리가 매우 심화된 상황

### 최근 1년간 주요 자재 상승률('20. 5~'21. 5)



자료: 한국은행, 품목별 생산자물가 동향

### 자재 분류별 상승세 추이

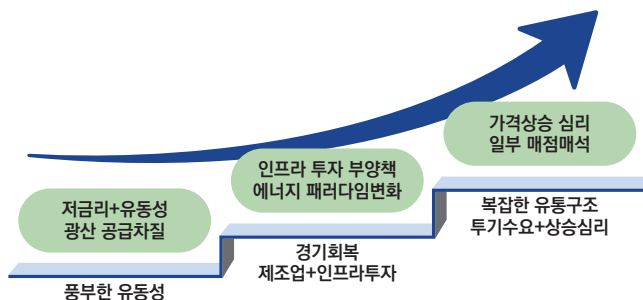


자료: 한국은행, 품목별 생산자물가 동향

철강재 가격 급등세는 진정되었으나, 비금속광물 등 오름세 조짐 → 실효성 있는 정책지원 절실

- 풍부한 유동성과 더불어 세계경제 회복세, 인프라 투자 증가 등에 따라 원자재 수급 불안 가중
  - 주요국의 제조업 및 건설업 경기 개선으로 수입 또는 대체재를 통한 가격안정 효과를 기대하기 어려운 실정
  - 한편, 철근 등 일부 자재는 출하량이 줄지 않았음에도 가격상승폭이 큰 상황이라 유통과정상 문제 역시 존재
- 현재 철근 등 일부 건설자재 가격은 오버슈팅 구간으로 판단되며, 하반기 가격 급등세 진정 전망
  - 다만, 거시경제 환경이 우호적이고, 타이트한 수급이 지속될 가능성이 높아 이전보다 높은 가격수준 유지
  - 상승폭이 상대적으로 크지 않은 목재류와 시멘트, 레미콘 등 비금속광물시장 역시 가격상승 압박 존재
- 건설자재 가격 안정 및 수급 원활화를 위한 전방위적 지원 및 실효성 있는 정책 마련이 시급
  - 단기적으로 유통과정상 매점매석 행위에 대한 강도 높은 단속, 중기적으로 복잡한 유통구조 문제 해결
  - 물가변동에 따른 계약금액 에스컬레이션(escalation) 제도의 유연한 적용 검토

### 건설자재 상승 요인



### 건설 자재가격 전망



## ▶▶ 정부 노력에도 불구하고 주택시장 불안정이 계속되는 원인은?

부족한 수급개선 체감은 불안한 시장심리로 이어져 : 수요 우위, 소비심리 강제 여전

- 수급지수 : 지수는 전년 말 대비 하락 지속, 수요 우세도 지속. 매매수요는 전년동월 대비 강한 우세
  - 매매-전세 수요 우세는 경기 > 수도권 > 서울 > 지방 順, 경기, 수도권 중심 수요 강제 유지
  - 전년동월 대비 매매수급지수는 규제 풍선효과로 지방이 수도권 보다 강한 우세 시현
  - 전세수급은 전년 동월 대비 모든 지역에서 전세 안정. 서울, 수도권은 큰 하락 폭 시현

### 아파트매매 수급지수

지역	20-12월	21-5월	전년동월대비
전국	116.5	112.4	19.8
수도권	120.4	117.6	14.8
지방권	112.8	107.5	24.4
서울	117.3	110.9	11.8
(동남권)	113.7	114.0	16.6
경기	124.5	120.7	17.2
(경의권)	142.2	120.7	17.2

자료 : 한국부동산원

### 아파트전세 수급지수

지역	20-12월	21-5월	전년동월대비
전국	119.9	110.4	-9.2
수도권	127.1	113.2	-13.1
지방권	113.2	107.9	-5.6
서울	133.5	110.3	-20.9
(동북권)	133.1	114.6	-19.0
경기	125.3	115.5	-9.8
(경부2권)	130.6	120.4	-9.3

자료 : 한국부동산원

- 소비심리지수 : 전세 보다 매매 강제 지속. 수급지수 강제로 연결. 100을 초과하여 상승국면 지속
  - 매매는 경기, 서울, 수도권 모두 강한 상승국면. 전세는 매매 보다 낮으나 전 지역 상승국면 유지

### 주택매매 소비심리

지역	20-5월	20-12월	21-4월
전국	118.5	139.6	128.4
수도권	120.6	143.0	133.1
지방권	116.6	135.9	124.0
서울	121.5	141.8	129.8
경기	118.6	145.3	132.9

자료 : 국토연구원

### 주택전세 소비심리

지역	20-5월	20-12월	21-4월
전국	104.8	121.6	110.4
수도권	106.6	124.0	110.4
지방권	102.7	118.7	110.9
서울	106.8	125.6	106.7
경기	106.3	123.6	110.3

자료 : 국토연구원

불안한 시장심리 : 정책과 규제 상충으로 효과는 오히려 반감 → 정책 신뢰도 하락

- 주택인허가 실적 : 4월 누적, 전국 15만호로 전년대비 18% 증가, 수도권은 13% 증가한 7.8만호
  - 전체 물량 중 임대는 공공 4.5천, 수도권 3.8천, 민간 8.2천, 수도권 3.8천으로 분양 중심
  - 4월 누적 상황 유지되면 수도권 물량은 총 28만호, 수도권 비중 감소 유지될 경우 수요 압박 해소 한계
  - 2.4대책 등 통해 수도권 10만호 공급기반 확보 → 수도권 공급기반 확대 불구, 실제 공급 30만 내외 가능
- 양도세 강화 통한 물량 공급 확대 (7.10대책) : 증여 목적 거래 증가로 매물 확대 효과 반감
  - 단기보유 양도세 강화 (세율 60~70% 조정) 이후, 거래 급증 그리고 증여 목적도 동시에 확대
    - '20년 전국 아파트 거래는 157만건, 전년 대비 30% 증가, 증여는 9.1만건으로 전년 대비 43% 증가
    - 동년 서울의 경우, 거래는 29% 증가 16.7만건, 매매 9.4만건 30.7% 증가, 증여 2.4만건 89.2% 증가
    - 서울 포함한 수도권 증여 증가는 전체 거래 증가를 초과 → 증여 증가폭이 상대적으로 커, 매물 확대 효과 반감
  - '21년 4월 수도권 누적 인허가 7.8만호, 동기간 증여는 1.9만호(24% 증가)로 잠재 시중 물량 축소
  - '21년 6월 이후 양도세 강화로 잠김효과 강화 가시화될 경우, 시중 물량 감소로 가격 안정 효과 한계
- 임대제도 및 임대사업자 등록 말소 (7.10대책) : 임대주택 물량 감소 위험
  - '21년까지 58.3만호 등록 말소 → 서울 17.8만, 경기 14.1만 등 수도권 34.5만호(60% 차지)
  - '20년 수도권 임대주택공급 7만호(공공 5.8만호, 민간 1.1만호)의 5배 규모의 임대주택 감소
    - 임차수요 증대로 시장 수급 상황 악화 → 임차수요가 매매 전환할 경우 수급 불안 매매시장으로 확대
- 수급 및 소비심리 불안정 원인 : 공급 확대와 규제 강화 간 효과 상쇄와 엇박자로 불안감 확대
  - 하반기 금리 상승으로 주택가격 하방 압박 가능하나 수급 불안정으로 시장심리 불안정은 계속
  - 공급 계획물량에 대한 실제적 체감 강화, 공급 확대를 저해하는 규제 타당성 점검 등 포괄적 개선 필요

지표로 보는  
건설시장과 이슈

