

KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR CONSTRUCTION POLICY

지표로 보는 건설시장과 이슈

'21년 3/4분기



시장동향 및 전망

건설시장

: 3분기 건설수주·기성 감소세, 4분기 동행지표 중심 회복세 예상

주택시장

: 3분기 가격상승 지속, 4분기 불안정성은 완화되나 가격상승세는 지속

전문건설

: 3분기 수주실적 상반기 대비 감소, 4분기 수주는 소폭 증가 예상

생산요소

: 자재 등 생산요소의 수급난·단가 문제는 리스크 요인

이슈진단

2년 9개월 만에 기준금리 인상, 건설업계에 미칠 영향은?

: 예상된 금리인상으로 건설시장에 미치는 영향은 적을 것이나, 추가 인상 시 중소 및 전문건설업체를 중심으로 부담 가중

건설공사 상호시장 진출 허용제도는 공정한가?

: 종합/전문업체 상호시장 진출 불균형, 전문의 종합시장 진입장벽 낮춰야

'주택수요-니즈'와 '공급계획-대응'의 엇박자?

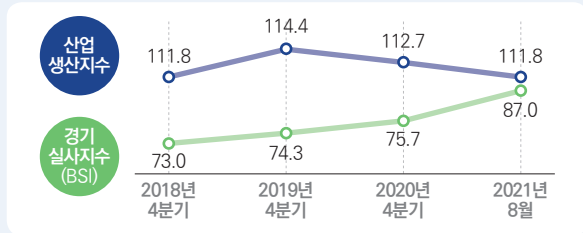
: 정비사업 통합관리, 공공임대 활성화에 초점을 둔 주거종합계획의 정책변화를 통해 주택수요 대응 필요

시장동향 및 전망

거시경제여건

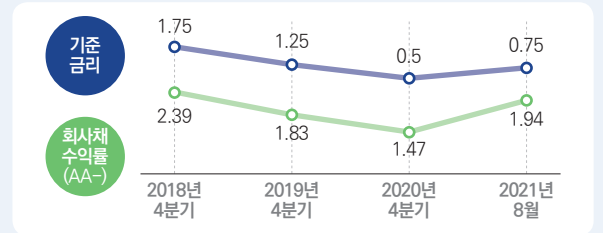
- ▶ 경제 재개에 대한 기대감은 큰 편이나, 델타변이 확산, 물가 및 금리상승 등 불안요인도 상존
 - 생산자물가 중심의 인플레이션이 심화되고 있어 기업 수익성 악화 우려
 - 기준금리 인상에 따라 경기회복세 둔화 및 기업의 자금조달 여건 악화 우려

산업생산지수 및 경기실사지수 (산업생산지수 2015: 100)



▶ 산업생산지수 소폭 감소, 경기실사지수 개선세 지속

주요 금리 동향 (단위: %)



▶ 기준금리 및 시장금리 상승세 지속

건설시장

3/4분기 동향



▶ 건설수주: 기저효과에 따라 감소세로 전환
건설기성: 연간 감소세 지속

4/4분기 전망



▶ 건설수주: 연간 금액기준 최고치 예상
건설기성: 4/4분기 회복세 예상

주택시장

3/4분기 동향

주택가격	상승폭 확대	상승 지속
수급/심리	상승유지	불안정
종합		불안정 지속

▶ 규제영향과 주택공급 확대 기대감 혼재

4/4분기 전망

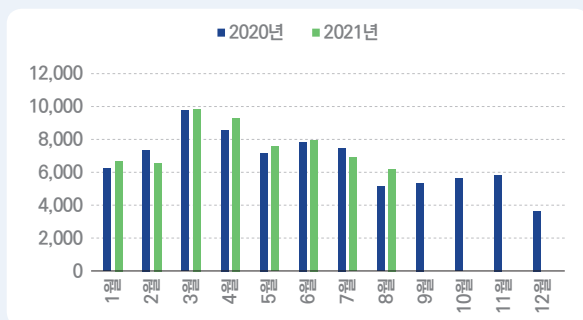
주택가격	순환변동 → 하방압박	상승 둔화
수급/심리	보합	혼조
종합		불안정성 완화

▶ 거래 위축, 금리상승에도 가격상승 지속 전망

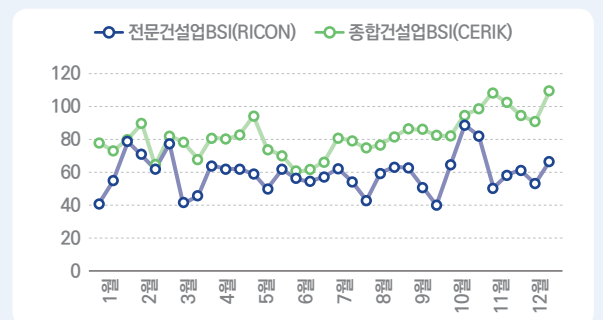
전문건설 & 생산요소

- ▶ 3분기 전문건설 수주는 상반기 대비 감소, 4분기 수주는 소폭 증가 예상
 - 계절적 요인에 의해 3분기 실적은 감소, 4분기에는 하도급을 중심으로 소폭 증가 예상
- ▶ 종합업체와 달리 전문업체의 건설경기 체감도 개선은 여전히 미흡
 - 상호시장 허용공사의 종합업체 수주 쏠림과 자재·인력 등 생산요소의 수급난·단가 문제에 기인

전문건설업 수주동향



전문 및 종합건설업 BSI 추이



▶▶ 건설시장 부문

2021년 3분기: 건설수주는 기저효과로 하락세 시현, 건설기성은 감소세 지속
 2021년 4분기: 건설수주는 보험세가 예상, 건설기성은 증가세로 전환될 것으로 전망

- '21년 상반기 건설수주는 21.8%(1/4분기 27.3%, 2/4분기 17.5%) 증가하며 호조세를 보였으나, 3분기 들어 기저효과 등의 영향으로 하락세로 전환
 - 다만, '19년 이후 건설수주 누적 물량이 상당함을 감안하면 우려할 수준은 아닌 것으로 판단
 - 건축허가면적은 '20년 이후 회복세를 보이고 있으며, '21년 상반기에 이어 3분기에도 증가세 지속
- 동행지표인 건설기성은 '21년 상반기에 이어 3분기에도 감소세 지속
 - 7월 폭염 등 기상여건 등에 따라 공사일수가 줄어들었고, 건자재 수급불안도 일부 영향을 미친 것으로 판단
 - 당초 3분기부터 건설기성을 중심으로 빠른 회복세를 예상하였으나, 기대보다 지연되고 있는 실정
 - 건설수주 등 선행지표의 누적 물량이 상당함을 감안하면, 시차의 문제일 뿐 건설기성의 회복세 예상

주요 건설지표 추이

(전년동기비, %)

구분		2019년					2020년					2021년		
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	7월
건설수주 (경상)	전체	7.6	-2.5	-0.8	1.7	26.0	16.4	-1.2	25.1	40.0	8.7	27.3	17.5	-15.7
	건축	7.0	-0.8	1.9	6.7	16.8	29.0	11.3	30.3	63.8	20.0	31.5	13.4	-19.4
	토목	9.4	-6.3	-10.3	-7.5	55.0	-16.1	-30.7	4.1	-11.8	-18.1	11.1	38.4	-5.7
건축허가면적		-10.4	-12.6	-18.3	-12.2	1.9	2.1	-5.1	4.0	12.6	-2.1	7.2	29.3	3.9
건설기성	경상	0.6	-2.5	1.1	-0.7	4.3	-2.6	0.9	-4.5	-3.0	-3.4	-3.3	2.8	1.2
	불변	-2.3	-5.9	-2.4	-3.4	2.1	-4.1	-0.8	-5.5	-4.2	-5.3	-7.2	-5.3	-8.1

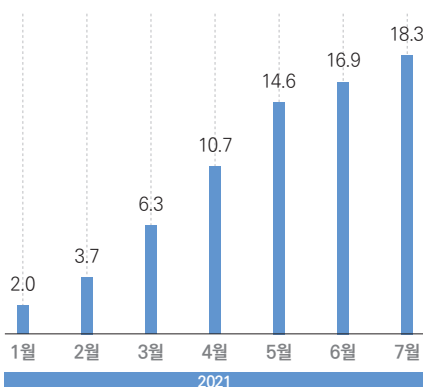
자료: 통계청, 국토교통부

건자재 가격 상승세 지속 → 원가상승으로 건설업계 수익성 비상 → 자재가격 상승폭은 축소될 것으로 기대

- 건자재 가격 상승세가 하반기에도 이어지고 있어 건설기업의 수익성에 악영향을 미칠 것으로 예상
 - 생산자물가 중 건설용 중간재 상승률은 '21년 7월 기준 18.3%로 지난해 연간 1.8% 상승에 그친 점에 미루어보면 상승 속도와 폭이 매우 가파른 수준
 - 한국건설기술연구원에서 조사하는 건설공사비지수 역시 7월까지 9% 상승
 - 실제로 건설기성의 경우 건자재 가격 상승 등의 요인으로 경상가격과 불변가격의 갭(Gap)이 상당한 수준
- 하반기 건설물량이 증가할 것으로 예상되어 자재가격 상승세는 지속될 가능성이 점증
 - 다만, 철광석을 중심으로 원자재 가격이 고점을 지나 하락세를 보이고 있어, 안정될 가능성 역시 상존
 - 건자재 가격 및 유통시장의 모니터링을 통해 업계 피해 최소화 방안 마련이 긴요

생산자 물가(건설용 중간재) 상승률

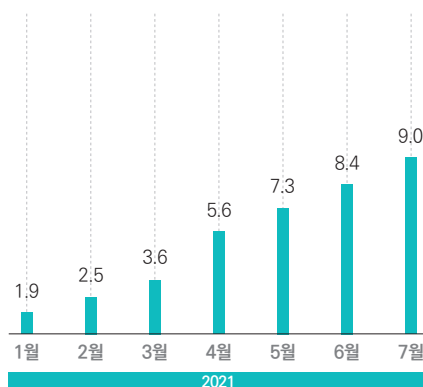
(전년말 대비, %)



자료: 통계청

건설공사비지수 상승률

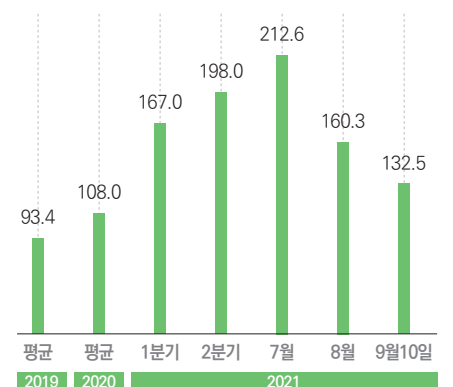
(전년말 대비, %)



자료: 한국건설기술연구원

철광석 가격 추이

(USD/ton)



자료: 한국자원정보서비스

▶▶ 전문건설시장 부문

2021년 3분기 전문건설 수주는 상반기 대비 감소, 4분기 수주는 소폭 증가 예상

- 전문건설 수주실적은 6월에 7.8조원을 기록한 이후, 7월(6.8조원), 8월(5.9조원)으로 점차 감소
 - 전년동기대비 수주실적은 소폭 증가하였으며, 3분기 수주실적이 감소한 것은 계절적 요인에 기인
- 상반기 종합건설업 수주물량이 크게 늘어난 영향으로 4분기에는 하도급공사를 중심으로 전문건설업 수주는 소폭 증가할 것으로 예상
 - 다만, 전문과 종합의 수주금액은 경가지표이기 때문에 물가상승을 감안하고 해석할 필요가 있음

최근 3개월의 전문건설공사 수주실적(잠정)

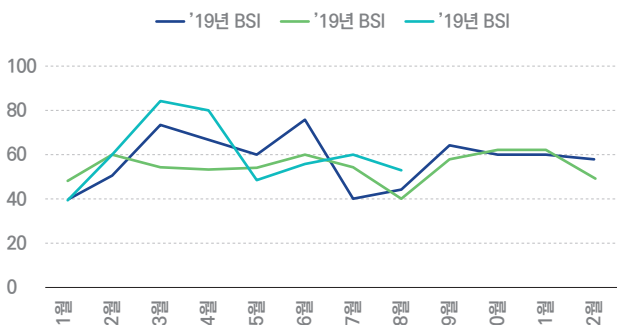
시 기	구분	추정 수주액(억원)	전월비(%)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'21년 6월	전문건설업 전체	78,230	6.3	2.5	6.1
	원도급공사	27,250	17.4	0.5	12.5
	하도급공사	50,980	1.2	4.2	3.0
'21년 7월	전문건설업 전체	68,180	-12.9	5.3	2.4
	원도급공사	18,820	-30.9	2.0	2.0
	하도급공사	49,360	-3.2	8.4	2.5
'21년 8월	전문건설업 전체	59,620	-12.5	28.0	12.2
	원도급공사	15,590	-17.2	17.0	10.8
	하도급공사	44,030	-10.8	32.4	12.7

주: '20.6~'21.8의 전문건설공제조합의 보증실적으로 추정된 21개 전문공사업종의 수주액

2021년 3분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 수주상황과 일부 상이, 4분기도 지속될 가능성 농후

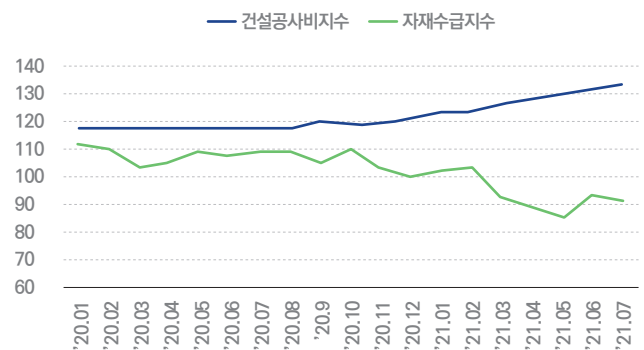
- 자재 등 생산요소 수급 곤란으로 인해 전문공사 수주실적과 달리 전문업체의 건설경기 체감도는 여전히 미흡
 - 2분기의 전문건설업 업황지수는 최근 2년 대비 저조, 3분기 지수는 소폭 개선되었으나 연초와 비교하면 여전히 낮은 수준
 - 생산요소(건설자재·건설장비·기능인력 등)의 수급 곤란과 높은 공급단가 문제가 아직 해결되지 못함에 기인
- 올해부터 시행된 건설공사의 상호시장 허용제도에 따른 종합업체 수주쏠림 현상도 전문업체의 경기 체감도 개선에 부정적인 영향을 미치는 것으로 추정

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료 : 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재수급지수 비교



자료 : 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

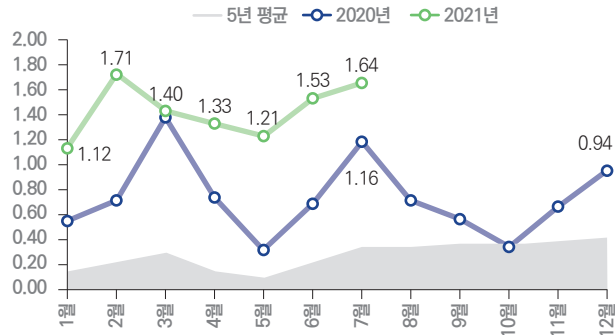
구분	'20년 11월	12월	'21년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월(E)
월별 전망	54.5	44.6	36.3	67.3	89.8	91.0	83.6	53.9	59.4	57.1	65.1
월별 평가	61.4	49.4	39.3	63.5	87.3	80.6	49.1	57.0	59.5	51.8	-

▶▶ 주택시장 부문

2021년 3분기 주택시장 동향 : 수급-소비심리 불안감으로 가격 상승세 지속

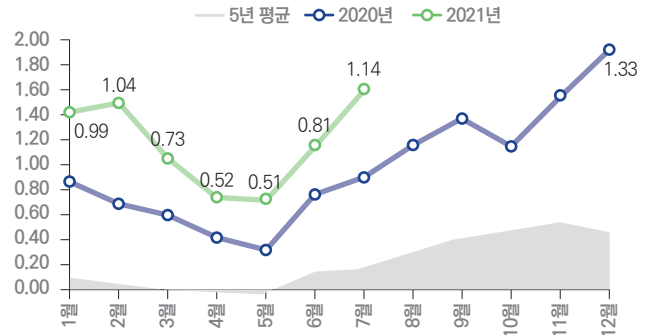
- '21년 7월 수도권 아파트매매와 전세가격 모두 상승세가 확대되어 수급심리 불안감이 여전
 - 수도권 아파트매매가격은 7월 1.64%로 상승률 확대, 전세가 역시 7월 1.14%로 크게 상승
 - 서울 매매 및 전세가격 상승세 지속, 지방은 매매-전세 모두 안정세 유지

수도권 아파트 매매



자료 : 한국부동산원

수도권 아파트 전세

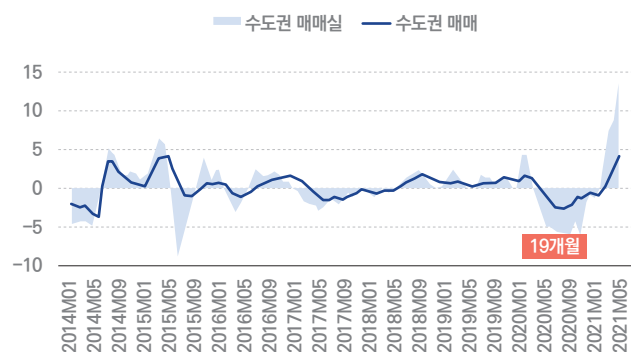


자료 : 한국부동산원

2021년 4분기 주택시장 전망 : 금리상승, 거래위축 등에 따라 가격 상승폭은 축소될 것으로 기대

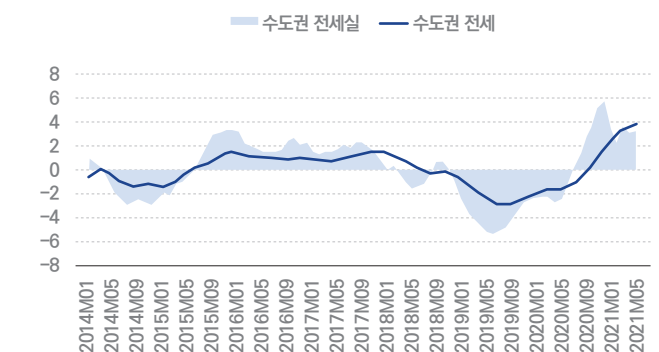
- (상반기 주요 동향) 수급심리 불안감 지속 → 수도권 매매-전세 상승폭 확대 → 시장 불안정성 유지
 - 양도세 강화, 담보대출 억제로 아파트 매매거래량 위축. 6월 기준 전년동기대비 40% 수준 불과
 - 지방 미분양 소폭 증가로 분양시장 과열 진정 징후 포착. 수도권 미분양도 지속적 증가세
 - 수급심리 불안감 유지, 동시에 주택가격 하방 압박 변화도 관찰 → 하반기 시장 변수로 작용
- (가격 하방압박 요인) 거래량 급감, 미분양 증가, 기준금리 인상 등 가격하방 요인이 증가
 - 최근 거래량 감소 추세가 뚜렷 : 통상 거래량 감소 1~2개월 이후 주택가격 하락 가능성 점증
 - 지방 및 수도권의 미분양 주택 소폭 증가 시 일반적으로 1~2개월 이후 주택가격 하락
 - 기준금리 인상(0.75%) → 시장금리 상승, 대출수요 감소로 주택수요 위축 → 주택시장 과열 진정
- (실거래가지수-가격지수 순환변동 비교) ① 최근 실거래 매매가 순환변동 진폭(과거 최대값 2배 이상)과 기간은 전례 없는 과열 → 수급심리로 인한 불안정 심화 ② 실거래 전세가 순환변동은 안정 단계 → 전세 확장국면 정점 도달 : 사전청약 효과로 판단, 전세가 상승 둔화로 매매가격 안정도 기대

수도권아파트 실거래가-가격지수 순환변동 : 매매



자료 : 대한건설정책연구원 (내부자료)

수도권아파트 실거래가-가격지수 순환변동 : 전세



- (주택가격 확장-정점 추정) 주택가격은 2022년 돼야 안정 가능. 가격 폭락 가능성은 낮은 것으로 판단

매매거래 → 매매순환	거래 감소 → 수도권 24~29개월, 서울 14~27개월 후 매매가 순환 정점	2022년 하반기 이후 하락 가능
실거래가 → 매매가	수도권 아파트 실거래가 수축기간 19개월	2021년 12월 이후 하락 가능

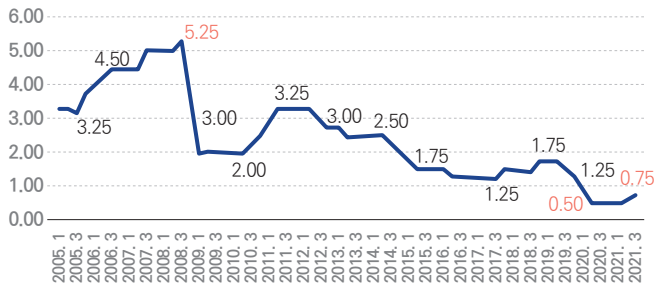
건설시장 이슈진단

▶▶ 2년 9개월 만에 기준금리 인상, 건설업계에 미칠 영향은?

예상된 금리인상으로 시장 영향 미미 → 추가 인상 시 중소건설업체를 중심으로 부담 가중

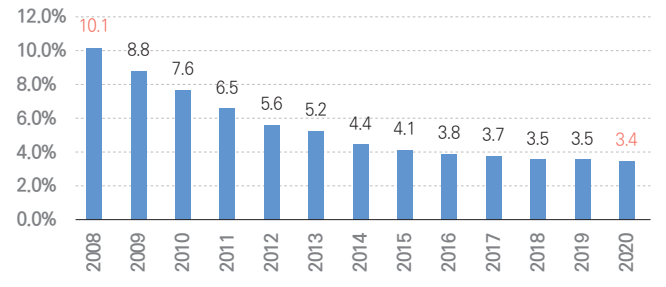
- **지난 8월 한국은행은 기준금리를 0.5%에서 0.75%로 인상하며, 15개월간 이어진 초저금리 상황이 마무리**
 - 올해 4%의 경제성장률이 예상되는 등 양호한 경제여건과 더불어 물가 및 주택가격 상승세, 가계부채 증가세 등이 금리인상의 배경으로 작용
 - 또한, 한국은행은 올해 4분기 기준금리의 추가 인상 가능성을 언급하며, 통화정책의 정상화를 강조
- **금리인상은 주택수요 감소, 자금조달 여건 악화로 이어질 우려가 있어 건설업에 있어서는 부정적 요인**
 - 금리인상에도 불구하고 여전히 저금리 상황이 이어지고 있어 건설시장에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 판단됨. 다만, 추가 인상이 몇 차례 지속될 경우 시장 충격은 크게 확대될 것으로 예상
 - 특히, 간접금융(은행차입)에 의존하고 있는 중소건설사를 중심으로 자금조달 여건이 악화될 가능성 상당
 - 금리 상황과는 별도로 이미 건설업은 리스크가 큰 산업으로 인식되어 은행을 통한 자금조달 여건이 지속적으로 악화 (건설업 대출 비중: 2008년 10.1% → 2020년 3.4%)

기준금리 변동 추이 (%)



자료: 한국은행

산업별 대출 중 건설업 비중 (%)



자료: 한국은행

▶▶ 건설공사 상호시장 진출 허용제도는 공정한가?

종합/전문업체 상호시장 진출 불균형, 전문업체의 종합시장 진입장벽 낮춰야

- **올해 상반기 공공 건설공사 상호시장 허용공사를 분석한 결과, 6,317건의 전문공사 중 1,767건(27.9%)을 종합건설업체가 수주한 반면 5,005건의 종합공사 중 전문건설업체가 수주한 공사는 380건(7.6%)에 불과**
 - 종합공사 입찰참가자격으로 과도한 수의 전문업종 보유, 종합업종 등록기준 충족 요구 등 전문업체의 종합공사 진입장벽을 해소해야만 상호시장 진출 불균형 해소 가능

'21년 상반기 상호시장 진출 현황

발주 (낙찰자 선정 완료 건)				수주 결과			
구분	건수(건)	금액(억)	평균액(억)	구분	건수(건)	금액(억)	평균액(억)
종합공사	5,005	33,320	6.7	전문업체	380	1,845	4.9
전문공사	6,317	24,508	3.9	종합업체	1,767	5,353	3.0

주: 가집계분이 일부 포함되어 추후 변동 가능, 자료: 대한전문건설협회

교차진출 허용공사 입찰참가 현황

구분	계(935개 공사)		종합공사(418개)		전문공사(517개)	
	종합업체	전문업체	종합업체	전문업체	종합업체	전문업체
입찰 참가수	147,377	142,909	84,401	8,644	62,976	132,265
평균 참가수(회/업체당)	10.6	2.4	6.1	0.4	4.5	2.3

주: '21.1~'21.5에 발주된 935개 공공공사를 분석, 자료: 대한전문건설협회

▶▶ '주택수요-니즈'와 '공급계획-대응'의 엇박자?

주거실태조사 2020 주요 결과 : 지속적인 주택가격 상승으로 주거안정 상태 악화

주거실태조사 시장 여건 : 매매-전세가 지속 상승, 수도권 급등→수급 불안 심화 등

[자가보유율 : 감소로 악화]

전국 60.6%, 수도권 53%로 소폭 감소
 - 전년 대비 감소폭 : 전국 0.6%p,
 수도권 1.1%p → 수도권 임차수요 상대적 강세

[PIR : 증가로 악화]

- '19to'20 : 전국 5.4→5.5,
 수도권 6.8→8.0→수도권 주거비부담 심화
 수도권 자가보유율 감소→주거비 부담과
 구매수요 전환 어려움 동시 심화

[주거이동 : 빈번 심화로 주거안정 저해]

- 전체 가구 평균 주거기간 7.6년 소폭 감소:
 수도권 6.3년→6.1년, 이동 빈번
 - 주거이동율 : 수도권 전체 41.9%,
 임차가구 62.1% : 수도권 임차 주거안정 열악

[이사 이유 및 주거 만족도]

- 1순위 : 시설, 설비 향상(48.3%)/
 2순위 : 직주근접(29.7%)/3순위 : 주택마련(28.3%)
 - 주거만족도 양호 수준 유지
 → 만족도 상승 불구, 주거이동 선택

[정책 및 지원 요구 사항]

주거지원 : 자금지원 선택 → 구입자금, 전세자금, 월세보조금 등
 공공임대 수요 강세 : 저렴한 임대료, 장기거주로 주거안정, 시설 등 양호

주택수요에 대응한 주거종합계획 필요 : 정비사업 통합관리, 공공임대 활성화를 위한 중장기계획 마련

- 1인가구, 신혼부부, 고령자 등 주거열위 계층 주거여건 악화에 대응책 마련 필요
 - (실태조사) PIR 증가로 임차가구 구매수요 전환 미약 / 전세가 동반 상승으로 주거비 부담도 증가
 - (종합계획) 청년, 신혼부부, 고령자 대상 맞춤형 주택을 중장기 11만호 공급계획
 - 공공임대주택의 비중은 크나 공급실적 저조 → 주거안정 체감효과 미약, 강제 주거이동 유발
 - 복잡한 공공임대 유형 통합 추진 계획 → 단기 공급 대상 복합화를 위한 제도 개선이 먼저
 - 공급 대책은 주택가격 문제 발생 후 대응 → 주택공급 골든타임 놓쳐, 공급효과 체감 여전히 부족
 - 택지개발 등 공급확대 여건 조성이 우선. 중장기 계획을 통한 안정적 공급량 확보로 시장불안 관리
 - 시장 반응 수렴을 통한 공공정비사업 조정 추진. 주택공급 가능 사업 확대 및 안정성 확보가 필요
- 공동주택 품질 제고를 위한 정비사업 등 관련 사업의 통합관리 : 활성화와 통제를 통한 복합 관리
 - (실태조사) 주거이동 원인 1순위가 주택 설비와 시설 상향 선호, 2순위 직주근접
 - (종합계획) 공공임대 대상 한정된 주택 질 제고, 모듈러 및 장수명주택 적용 추진
 - 도시재생 필요 증대와 대응정책 틀 마련이 필요. 소규모정비, 재개발, 재건축, 리모델링 통합관리
 - 모듈러-장수명은 신규주택 한정되므로 중장기로 추진. 기존 주택 노후 대비는 정비사업 통합
 - : 시장 대응논리 시각에서 벗어나 통합적 재생을 접근 → 소규모정비, 재개발-건축, 리모델링 통합
 - : 안전진단 등 법적 요건 판단 전담기구 설립 → 기준 및 책임소재 명확화로 불확실성 제거
 - 도시재생 뉴딜사업 평가 결과 활용 : 종류별 사업의 규모, 방식 등 점검 후 지원대상 조정
- '공공임대 8% 재고비율 목표'에 공급 다양화 포함 : 민간협력 확대, 다양한 지원 방안
 - (실태조사) 공공임대 선호 이유는 주거 장기 가능, 저렴한 임대료 → 주택 질 (+) 주거안정
 - 주택가격 지속 상승으로 임대주택 수요는 증가하고 있으나, 공급실적은 못 미치는 수준
 - (종합계획) 물량 목표보다 수요확대에 적절한 대응 필요, 공공 위주에서 벗어나 공급다변화 전략 필요
 - 공공임대주택 인허가는 '15~'16년 7만호 수준에서 '20년 4.5만호로 감소
 - 공공임대 장기계획 : 정비사업 연계, 택지 확보, 통합-배분관리, 민간협력 모색, 지원 다양화

지표로 보는
건설시장과 이슈

