



Jan



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 시멘트 가격 큰 폭 인상, 건설업계의 원가 부담 가중
  - '21년 5% 인상에 이어 '22년 10%대 인상 예상

### 정책동향

- 철도 유휴부지 활용 청년임대주택·복합문화공간 공급 민간제안 정책
  - 국유재산 활용 및 청년중심 공급의 지속가능성 논의

### 시장동향

- 2년 연속 해외수주 300억불 돌파의 의미와 향후 과제
  - 포스트 코로나19 팬데믹을 대비한 핵심역량 확보 필요

## 산업동향

**시멘트 가격 큰 폭 인상, 건설업계의 원가 부담 가중**  
 - '21년 5% 인상에 이어 '22년 10%대 인상 예상 -

박선구 연구위원  
 (parksungu@ricon.re.kr)

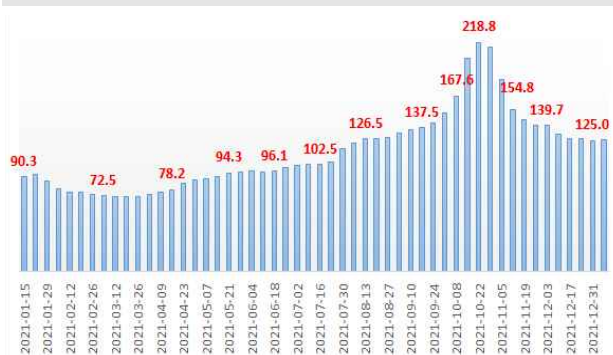
### 1. 시멘트 가격 인상안 발표

◆ '22년 1월 4일 시멘트 업계 선두 업체인 쌍용 C&E는 2월부터 벌크시멘트 가격을 톤당 78,800원에서 93,000원으로 18% 인상한다는 계획을 발표

- 과점시장에 가까운 구조인 시멘트 업계 특성상 한일, 삼표, 아세아, 고려 등 대다수의 시멘트 업체가 향후 유사한 수준의 인상률을 적용할 것으로 보임
- 시멘트 업계는 이번 가격 인상을 '14년부터 누적된 원가 상승요인이 감내하기 어려운 수준에 도달했기 때문이라 밝힘. 특히, 시멘트의 원재료인 유연탄 값이 크게 상승했고, 요소수 대란, 인도네시아의 석탄 수출 금지령 등 대외적 영향으로 인상이 불가피한 상황이라 설명함
- 여기에 전력비용 인상, 화물·항만·철도운임 인상, 환경부담금 증가 등이 상당하다고 주장함

◆ 시멘트 가격은 이미 '21년 7월 5.1% 인상한 바 있어 6개월 만에 추가 인상을 단행하는 것에 대해 레미콘과 건설업계 반발이 클 것으로 예상함. 특히, 최근 건자재 가격 급등에 따라 건설공사비 지수가 크게 상승하는 등 원가상승에 대한 부담이 그 어느 때 보다 큰 상황이기 때문임

최근 1년간 유연탄 가격 추이



자료: 한국자원정보서비스

시멘트 업계 시장점유율(출하량 기준)



자료: 한국시멘트협회

## 2. 건설업계 원가 부담 가중

### ◆ '21년 건설업계는 건설투자 부진과 함께 건설자재 가격 급등으로 힘겨운 시간을 보냈음

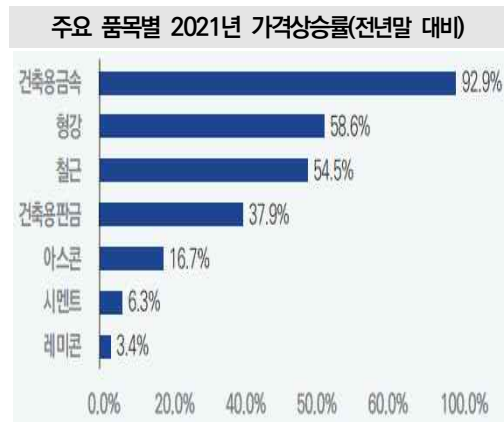
- '21년 10월 기준 건설용 중간재 생산자물가는 25.4%, 건설공사비 지수는 13.3% 각각 상승
- 이에 따라 원가부담, 공기지연 등 현장차질이 발생하였고, 건설기업 수익성이 악화됨
- 요소수 등 일부 품목의 경우 품귀현상으로 시장 혼란이 가중됨

### ◆ 시멘트, 레미콘 등이 포함된 비금속광물 시장규모는 41.7조원으로 건설자재 중 비중이 가장 큼. 시멘트 가격 인상은 레미콘, PHC파일, 석재 등 연관 자재로 전이된다는 측면에서 우려가 상당

- '22년 건설경기 회복세에 따라 시멘트 수요는 커질 가능성이 상당하여 원가부담 가중
- 일각에서는 시멘트 가격 인상이 건설단가뿐 아니라, 분양가 상승으로까지 이어질 것으로 우려



자료: 통계청, 한국건설기술연구원



자료: 통계청

### ◆ 시멘트 업계에서 18% 가격 인상안을 제시했으나, 실제 최종 인상률은 협상을 통해 결정

- '21년 7월 5.1% 가격 인상 시에도 시멘트 업계의 인상 발표 이후 6개월 이상 소요됨. 이번에는 가격 인상폭이 더욱 커서 협상에 더 많은 시간이 소요될 것으로 예상

### ◆ '21년 3분기 기준 주요 상장 시멘트 업체의 매출액과 영업이익이 크게 개선된 상황

- 건설업계 부담, 공사비 상승 등이 최소화될 수 있도록 협상과정에서 현명한 결정이 도출되기를 기대

〈주요 상장 시멘트업체 매출액 및 영업이익('21년 3분기 누적)〉

	쌍용 C&E	한일	아세아	삼표	성신양회	고려
매출액	12.5%	40.4%	7.4%	-2.0%	27.3%	-2.3%
영업이익	2.7%	44.0%	87.1%	16.5%	167.3%	53.7%

자료: 각 기업별 공시자료

## 정책동향

### 철도 유휴부지 활용 청년임대주택·복합문화공간 공급 민간제안 정책 - 국유재산 활용 및 청년중심 공급의 지속가능성 논의 -

이지아 선임연구원  
(ljastar@ricon.re.kr)  
권주안 연구위원  
(jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. '레일스테이' 공급 추진

##### ◆ 철도 유휴부지 활용 청년임대주택 공급 민간제안 공모 시작

- 정부의 주거안정 정책 차원에서 국토교통부와 국가철도공공간이 협업하여, 철도 유휴부지를 활용한 청년 및 신혼주택을 위한 임대주택 공급을 추진
- 대상지는 교외선 구간 중 운행중지된 유휴부지와 미건설선 유휴부지이며, '21년 12월 24일 시작된 민간제안 공모를 통해 총 500세대 규모의 임대주택과 복합문화공간의 공급을 기대

〈레일스테이(Rail Stay) 개념도 및 조감도 예시〉



출처: 국토교통부 보도자료('21.12.23)

##### ◆ 폐선·폐역 등 철도 유휴부지 활용도 제고 기대

- 해당 사업의 주요 목적은 철도노선의 선형개량, 지하화에 따라 기존 노선이 폐선되는 등 철도 유휴부지가 지속적으로 늘어나고 있는 상황에서 이를 공익적으로 활용하여 국유재산의 공익가치를 창출하는 것
- 철도 유휴부지 활용의 이점으로는 저렴한 임대료 공급과 교통시설과의 접근성이 향상됨에 따라 직주근접에 따른 주거안정이 가능
  - 특히, 정부는 이번 사업을 통해 청년 및 신혼부부 등 주거취약계층의 주거비 부담을 완화하고자 주변시세의 85% 이하 임대료로 공급 예정

## 2. 사업의 추진가능성 평가

### ◆ 기술적 측면의 건설가능성 상세검토 필요

- 철도 유희부지 상층에 건물을 짓는 방식에 대하여 대다수의 건설·건축 전문가들은 일본 등 국외에서 이미 유사한 주택건설 사례가 있었기 때문에 기술적으로는 충분히 가능하다고 주장
- 그러나 과거 국내에서 시행된 철도 위 주택건설 사업인 '가좌역 행복주택 사업' 추진 당시, 열차가 통행할 때 발생하는 야간소음의 정도가 일상생활을 방해할 수준이라는 점이 크게 지적됨
- 따라서, 단순히 주택공급 확장과 유희부지 활용이라는 장점만을 주목하기보다, 기술적 측면의 건설가능성에 대해 재검토하고 특히, 철도의 통행에 의해 발생하는 소음·진동 등에 대하여 면밀하게 고려할 필요가 있음

## 3. 향후 전망 및 방향성 제시

### ◆ 지속가능한 유희부지 활용 '프로토타입(Prototype)'으로 발전

- 신규 토지 확보가 어려운 현 상황에서 철도와 같은 국가소유 유희부지를 활용하여 주택공급을 활성화하는 사업이 추진되는 것은 매우 긍정적이라 판단됨
- 그러나 이러한 형태의 사업이 향후 응용 가능한 프로토타입의 사업으로서 자리하기 위해서는 일회성의 가치를 중시하기보다는 지속가능성에 초점을 두어야함
  - 대표적으로 현재 사업이 추진 예정 지역은 수도권에서 벗어난 교외지역이기 때문에, 실질적 임대수요가 높지 않을 수 있으며, 건설 후 입주한 청년 및 신혼부부의 거주기간이 지속적이지 않을 수 있음
  - 그에 따라 일정 시간이 흐른 후, 수요 부족 및 이주에 의한 빈집 발생 등의 문제점 발생 가능

### ◆ 프랑스 파리 '세느 리브고쉬'의 사회주택 건설 성공사례 검토

- 프랑스 파리의 대표적 재개발사업지구 '세느 리브고쉬' 계획에서는 철로 상부의 일부에 인공데크를 조성하여 지하철, 고속철도, 지하주차장, 사회주택(공공임대주택) 등이 들어선 복합건물을 조성함
  - 2000년대 초부터 개발이 추진된 해당 사업은 인근 지역주민과 주기적으로 소통해 나가며 개발계획을 수정하였고, 그 결과 단지 내에는 주택 외에도 각종 상업·업무시설, 공공·편의시설, 학교, 공원 등이 조성되는 등 낙후되어있던 철로 부지가 살기 좋은 주거단지로 개발됨
- 해당 사례와 같이 국외에서 철도 유희부지를 활용하여 주거단지를 공급하는 과정에서 겪은 시행착오에 대한 면밀한 검토가 요구됨
- 특히, 청년임대주택 및 복합문화공간으로의 활용 외에도 해당 시설물이 들어서는 인근 지역의 수요를 반영하고 지역 활성화를 이끌 수 있는 다양한 기능적 확장방안에 대하여 사전에 고려할 필요가 있음

## 시장동향

### 2년 연속 해외수주 300억불 돌파의 의미와 향후 과제

- 포스트 코로나19 팬데믹을 대비한 핵심역량 확보 필요 -

김태준 연구위원  
(tjkim@ricon.re.kr)

#### 1. '21년도 해외수주 300억불 지나는 의미

##### ◆ '10년 중반부터 지속된 해외건설수주 침체 탈피

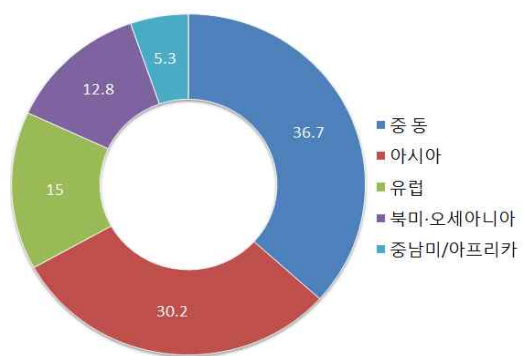
- 해외건설 수주 실적은 '10년 700억불 돌파 후 '14년까지 매년 500억불 이상을 기록해왔으나, 이후 유가 하락 등 대외여건 변화로 300억불 내외의 침체기를 맞이한 가운데 코로나19 팬데믹으로 인해 해외건설수주의 부정적 전망이 우세하였음
- 그러나 '19년에 223억불로 최저치를 기록했던 해외건설 수주액은 '20년 351억불, '21년 206억불로 2년 연속 300억불 이상을 기록하며 악조건 속에서도 선전하였음
- 특히, '21년 해외수주 실적에서는 그동안 중동과 아시아의 지역의 비중이 최초로 70% 이하를 기록하며, 지역적 다각화를 이루었다는 특징을 지니고 있음

2010년 이후 해외건설 수주 현황



자료: 해외건설협회

2021년 지역별 수주 현황



##### ◆ 선진국 건설시장 진출 및 전기업종 약진이 실적에 크게 영향

- 지난 해외건설수주 지역별 실적은 중동과 아시아의 비중이 70~90% 사이로 대부분을 차지하고 있었으나, '21년에는 유럽, 북미 및 오세아니아 등 선진국으로 볼 수 있는 시장의 비율이 27.9%로 크게 증가하였음
- 선진국 건설시장에서 수주한 85억불의 수주 현황은 해외건설수주가 호황을 이루던 '14년 이후 두 번째이며, '10년 이후 평균금액(약42억불)의 2배가 넘는 수준임

- 또한 '21년의 해외건설 수주를 공종별로 살펴보면, 전기 분야의 실적이 31억불 규모로 전년대비 3.5배 이자 역대 3번째로 높은 공종내 실적을 기록함

2021년 지역별 해외건설 수주 현황					2021년 공종별 해외건설 수주 현황						
구 분	2021		2020		전년 대비 증감률(%)	구 분	2021		2020		전년 대비 증감률(%)
	수주액 (백만불)	비중 (%)	수주액 (백만불)	비중 (%)			수주액 (백만불)	비중 (%)	수주액 (백만불)	비중 (%)	
중 동	11,224	36.7	13,297	37.9	-15.6	산업설비	17,891	58.4	18,636	53.0	-4.0
아시아	9,256	30.2	11,576	33.0	-20.0	토목	5,859	19.1	9,838	28.0	-40.4
유럽	4,604	15.0	1,596	4.5	188.4	전기	3,089	10.1	683	1.9	352.2
북미·오세아니아	3,934	12.8	546	1.6	619.8	건축	2,648	8.6	5,029	14.3	-47.3
중남미	1,399	4.6	6,918	19.6	-79.8	용역	1,100	3.7	855	2.4	28.6
아프리카	199	0.7	1,196	3.4	-83.3	통신	29	0.1	88	0.4	-66.6
[합 계]	30,616	100	35,129	100	-12.8	[합 계]	30,616	100	35,129	100	-12.8

자료: 해외건설협회

## 2. 해외건설 선도국가로 가기 위한 향후과제

### ◆ 새로운 트렌드에 적합한 혁신적 역량 확보 노력 필요

- 최근 해외건설시장의 트렌드는 ESG 경영, 스마트 시티를 비롯한 정보화기술의 대두를 들 수 있음
- 해외 ODA 프로젝트는 친환경 에너지를 주도로 진행되고 있으며, 선진국 역시 친환경 인프라와 디지털 전환을 중심으로 경기부양책을 실시하고 있음
- 따라서, 해외시장 진출의 선진화를 위해서는 기존의 역량을 강화하는 수준이 아닌 기존에 존재하지 않았던 새로운 분야인 친환경, 디지털 역량의 확보가 필요하며, 환경 및 IT분야의 혁신적 기술들을 건설업이 흡수하여 재탄생 시키는 역량이 필요함

### ◆ 고부가가치 프로젝트 수주를 위한 지원체계 고도화

- 해외건설 수주의 경쟁 환경을 살펴보면, 중국과 터키 등 원가위주로 경쟁하는 업체들의 성장이 주를 이루고 있으며 특히 중국은 10년째 압도적인 1위를 기록하고 있음
- 한국의 해외건설 진출 전략은 원가우위에서 차별화 우위로 전환되어야 하며 이를 통해서 고부가가치 프로젝트를 중심으로 수주하는 전략적 전환이 필요함
- 건설업에서 고부가가치를 창출하기 위해서는 사업개발, 금융인프라, 설계 및 공정관리의 고도화와 디지털 시공기술 확보 등이 필요하나, 건설업체 내부의 역량으로는 한계가 존재함
- 따라서, 차별화 우위를 통한 해외진출을 위해 공공기관을 중심으로 사업개발 및 금융지원 체계 고도화를 실시하고 국내 건설시장에서 신기술 사용에 따른 인센티브 도입으로 역량의 선제적 확보가 필요함