

지표로 보는 건설시장과 이슈

'22년 2/4분기

시장동향 및 전망

건설시장

선행 및 동행지표의 혼재 속 부정적 요인 증가
공사비 급등의 영향으로 건설경기 회복세 지연

전문건설

공사비 상승, 하도급 물량 확대로 계약액은 증가
생산요소 가격 급등과 부정적 여건으로 체감경기 악화

주택시장

수급심리 안정으로 매매-전세가격 하향 안정화
주택가격의 급격한 하락없이 안정적 연착륙 예상

이슈진단

1. 건설자재 가격 상승, 언제까지 이어질 것인가?

경험적으로 2023년 이후에는 안정화될 것으로 기대
다만, 자재상승 요인이 복잡하고 다양한 만큼 불확실성은 여전

2. 화물연대 총파업이 건설업에 미친 영향과 향후 대응은?

시멘트, 레미콘 등 운송차질로 건설현장 직간접 피해 속출
피해에 따른 공기연장과 간접비 보전 방안 마련 필요

3. 시장금리 상승에 따른 전문건설업 대응전략은?

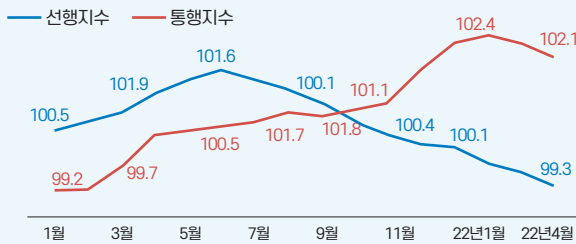
금리상승으로 자금조달 여건이 악화되어 전문건설업 타격 심화
매출극대화가 아닌 손실극소화 전략을 통해 시장위험 최소화

시장동향 및 전망

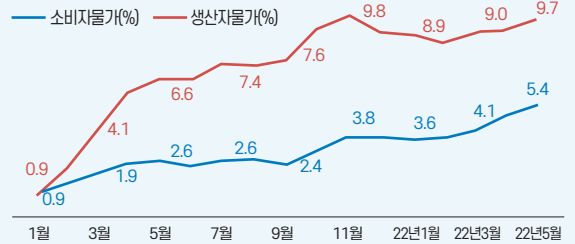
거시경제여건

- 최근 고용회복과 소비증가가 나타나고 있으나, 금리인상, 인플레이션 등으로 불확실성이 매우 큰 상황
 (+) '22년 5월 기준 취업자수는 전년동월 대비 93.5만명이 증가했으며, 실업률은 3.0%로 1%p 하락
 (-) '22년 5월 기준 소비자물가지수 5.4%, 근원물가 4.1%, 생산자물가지수 9.7% 상승
- 경기선행지수는 '21년 6월 이후 하락세이며, 경기동행지수 역시 '22년 2월 이후 하락세로 전환

경기선행 및 동행지수 순환변동치 추이

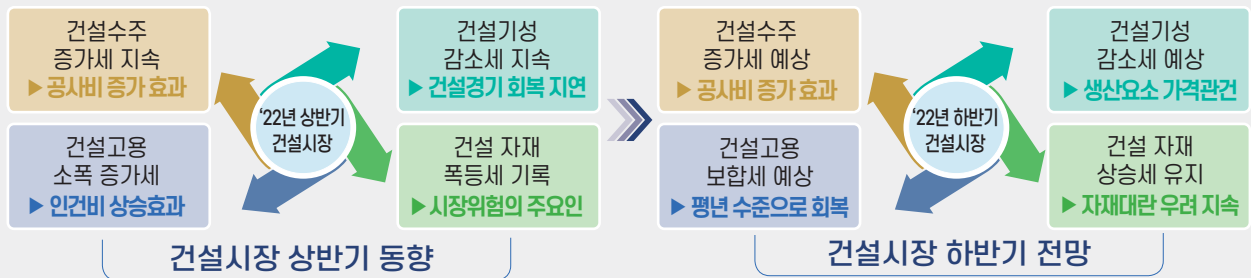


소비자 및 생산자물가지수 추이



건설시장

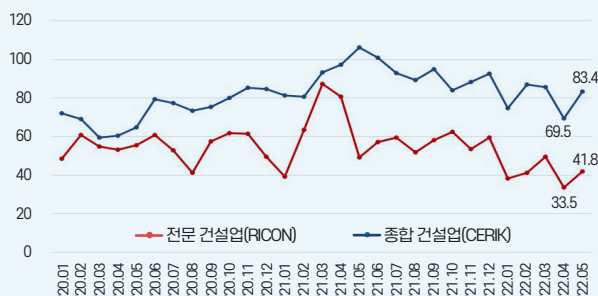
- 건자재가격 폭등세로 착공지연 등 건설현장 위축
- 자재가격 불안정이 지속될 경우 하반기 건설경기 회복세는 제한된 수준에 그칠 전망



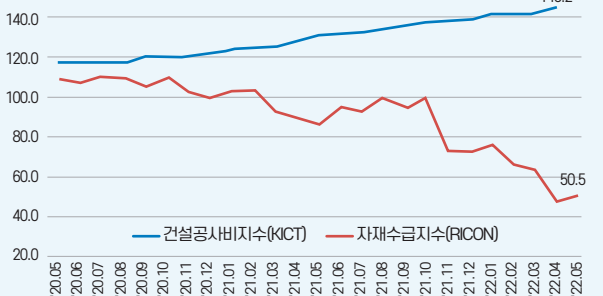
전문건설 & 생산요소

- '22년 상반기 공사비 상승, 하도급 물량 확대로 전문건설 계약액은 지속적으로 증가
- 전문건설업 경기체감도(BSI)는 매우 낮은 수준이며, 이는 하반기까지 이어질 가능성이 큰 상황
 - 생산요소(수급난·단가), 대외변수(우크라이나 사태, 금리인상 등), 대업종화 등이 부정적 영향
 - '22년 전문 및 종합의 BSI는 하향 추세이며, 새 정부 기대감 등으로 소폭 상승

전문 및 종합건설업 BSI 추이



건설공사비지수와 자재수급지수



주택시장

주택시장 상반기 동향

주택시장 상반기 동향		
수급/심리 안정 지속 → 가격 하락 유지		
주택가격	소폭 하락 지속	안정
수급/심리	수급지수 안정	안정
총 합		안정

주택시장 하반기 전망

주택시장 하반기 전망		
조세 제도 개선 등 정상화 속 시장 안정 지속		
주택가격	소폭 변동	안정
수급/심리	심리 안정	안정
총 합		안정

건설시장

'22년 상반기 건설경기 : 선행 및 동행지표의 혼재 속 부정적 요인 증가 특히, 건축허가와 착공의 불일치가 상당하며, 이는 공사비 급등과 불확실성이 원인

- '22년 1/4분기 건설투자(잠정치)는 전년동기대비 5.5% 감소했으며, 부진한 상황이 2/4분기에도 이어지는 상황
 - '22년 4월 선행지표는 건설수주, 건축착공이 부진한 가운데 건축허가, 분양물량은 증가하며 혼조세
 - 건설 동행지표인 건설기성은 1분기에 이어 4월에도 1.1% 감소하면서 부진 지속

주요 건설지표 동향	구분	'21년					'22년				
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	1월	2월	3월	4월
(전년동기비, %) 자료 : 통계청, 국토교통부, 부동산114 통계자료를 기반으로 재정리	건설수주(경상)	9.6	26.7	18.5	4.4	-2.2	7.7	6.0	-0.3	14.4	-6.6
	건설기성(불변)	-6.7	-5.2	-1.9	-1.1	4.4	-1.6	6.8	-4.0	-5.2	-1.1
	건축허가면적(연면적)	17.6	7.2	29.3	12.7	20.4	14.1	43.1	9.2	-0.8	10.9
	건축착공면적(연면적)	9.4	17.8	10.4	2.9	7.7	-15.6	-4.3	-29.1	-11.5	-7.4
	아파트 분양물량(만호)	38.9	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	4.9	2.6	2.7	2.9

- 특히, 2022년 들어 건축허가면적과 건축착공면적은 서로 다른 방향성을 나타내면서 큰 폭의 불일치가 발생
 - 건축허가면적이 '22년 4월까지 13.1% 증가한 반면, 건축착공면적은 오히려 13.3% 감소
 - 이는 건설자재 가격 등 전반적인 공사비 상승으로 인해 허가 이후 착공으로 이어지지 않고 있음을 의미
 - 특히, 주거용의 경우 건축허가는 16.4% 증가했음에도 착공은 28.8% 줄어 공사연기 및 지연이 많은 상황

구분	건축허가면적 누계		
	2021년 4월누계	2022년 4월누계	증감률
[합계]	51,768	58,556	13.1
주거	17,104	19,911	16.4
비주거	34,664	38,644	11.5

구분	건축착공면적 누계		
	2021년 4월누계	2022년 4월누계	증감률
[합계]	43,084	37,356	-13.3
주거	15,443	10,991	-28.8
비주거	27,641	26,365	-4.6

건축허가면적과 건축착공면적의 불일치 발생

자재가격 상승에 따른 착공지연
특히, 주거용에서 공사지연 문제 심각

'22년 하반기 건설경기 : 공사비 급등의 영향으로 건설경기 회복세 지연, 연간 건설투자 하향조정 불가피

- 당초 2022년 건설경기는 상승·회복요인이 둔화·하강요인에 비해 크다고 판단하여 회복세를 예상
 - 그러나, 상반기 건설시장의 부진이 지속되고 있으며, 하반기 역시 회복세에 대한 기대가 꺾인 상황
- 이는 예상보다 강한 건설공사비 급등의 영향으로 전반적인 시장 심리가 악화되면서 투자 지연과 연기가 발생
 - 실제로 한국은행, KDI, 국회예산처 등 대다수의 기관들은 수정전망을 통해 건설투자 전망치를 대폭 하향
- 결과적으로 '22년 하반기 건설경기는 부진을 지속할 가능성이 높으며, 2023년 이후 회복세를 보일 것으로 예상

주요 기관의 2022년 건설투자 전망 수정치	구분	2021년	2022년	
			당초 전망	수정 전망
자료 : 각 기관별 경기전망 자료	한국은행(2022. 05)	-1.6%	2.6%	-0.5%
	KDI(2022. 05)	-1.6%	2.4%	-1.3%
	국회예산처(2022. 05)	-1.6%	1.9%	0.5%

전문건설시장

'22년 상반기 전문건설업 동향 : 공사비 상승, 하도급 물량 확대로 전문건설 계약액은 증가

- 2022년 전문건설업 계약실적은 1/4분기에 이어 2/4분기에도 지속적으로 증가하는 것으로 추정
 - 그러나, 전문건설업 계약액은 경상금액으로 건설공사비 상승이 반영되어 계약금액 자체가 높아진 상황
 - 또한, 자재가격 상승 등으로 종합건설업의 하도급 물량이 확대되어 전문건설업 계약액이 증가
 - 과거에도 건설경기 악화 및 자재가격 상승 시기에 하도급 물량이 증가하여 계약액 자체가 증가한 사례 다수

최근 3개월의 전문건설공사 수주실적(잠정)	시기	구분	추정 수주액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
(전년동월비, 억원, %)	'22년 3월	전문건설업 전체	11,139	14.9	11.6
		원도급공사	3,955	5.3	12.9
		하도급공사	7,184	20.9	10.9
	'22년 4월	전문건설업 전체	9,609	4.1	9.8
		원도급공사	2,936	3.7	9.9
		하도급공사	6,673	4.3	9.7
주: '22.3-5의 전문건설공 제조합의 보증실적으로 추정함, 종전 21개 전문공사업종에 해당 하는 수주액	'22년 5월	전문건설업 전체	11,650	58.3	35.2
		원도급공사	3,072	32.3	27.9
		하도급공사	8,577	70.3	38.0

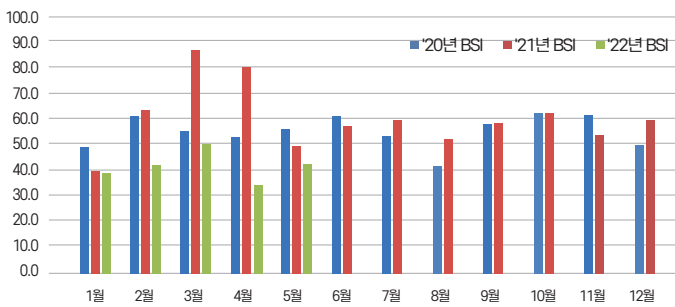
'22년 하반기 전문건설업 전망 : 상반기와 유사한 기조가 계속되어 계약액 자체는 증가할 것으로 예상

- 공사비 상승, 하도급 물량 확대로 '22년 하반기 계약액은 증가할 것으로 예상되나, 수익성은 부진할 것으로 판단
 - 종합건설업에 비해 전문건설업 원가에서 자재비, 노무비 등의 비중이 큰 것을 감안하면 수익성 악화가 불가피
 - '22년 상반기 내내 공사비 증액 등의 요인으로 갈등이 컸던 만큼 분쟁, 소송 등이 크게 증가할 것으로 예상

'22년 상반기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 매우 낮은 수준이며, 이는 하반기에도 지속될 것으로 예상

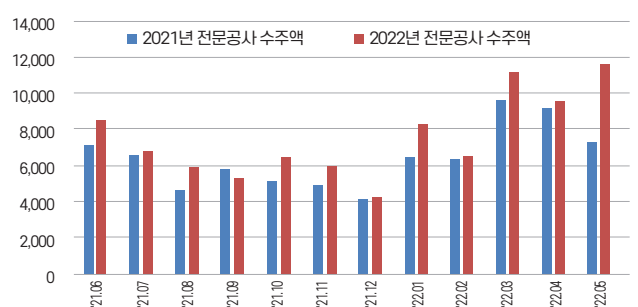
- 전문건설업 경기체감도(BSI)는 '22년 1~5월까지 과거 2년 대비 지속적으로 낮은 상황
 - 생산요소(건설자재·건설장비·기능인력 등)의 수급 곤란과 높은 공급단가가 결정적 요인으로 작용
 - 이외에도 우크라이나 사태, 금리인상, 전문건설업 대업종화에 따른 수주기회 저하 등이 경기체감도에 반영된 것으로 판단

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

최근 1년간 전문공사 수주액 비교



자료: 대한건설정책연구원

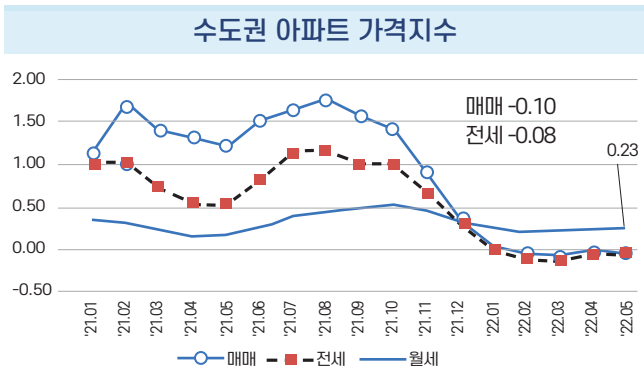
전문건설업 경기실사지수 월별 평가 및 전망치	구분	'21년 8월	9월	10월	11월	12월	'22년 1월	2월	3월	4월	5월	6월(E)
	월별 전망		57.1	65.1	67.5	60.5	53.4	56.8	53.0	58.8	56.8	40.3
월별 평가		58.1	59.4	62.3	53.4	59.5	38.4	41.2	49.6	33.5	41.8	-

자료: 대한건설정책연구원

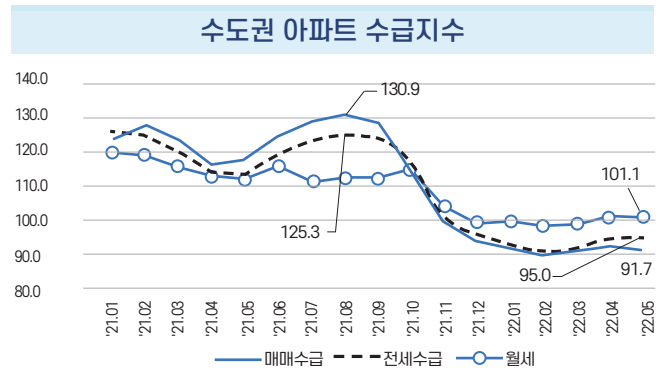
주택시장

'22년 상반기 주택시장 : 새정부 기대감과 세제 완화에도 수급심리 안정 → 가격하락 지속 및 시장 안정

- '22년 5월 기준 수도권 아파트가격은 매매와 전세 모두 3개월 이상 하락세를 지속하고 있어 안정 추세 유지
 - 수도권 아파트의 경우 매매와 전세가격은 소폭이긴 하나, '22년 2월 이후 연속하여 하락하고 있는 추세
 - 그러나, 월세가격의 경우 소폭 상승세가 지속되고 있어, 서민가구 주거안정 저해가 우려되는 상황
- 매매-전세 수급지수는 '21년 11월 이후 '100' 이하로 전환되었으며, 최근에는 '90'대 수준으로 하향 안정화
 - 월세 수급은 매매-전세와 달리 '100'을 기준으로 부침을 반복하고 있으나, 이전에 비해 상승세는 크게 둔화
 - 수요 위축으로 매매-전세 수급지수가 안정세를 보이고 있어, 향후 주택가격 안정추세 기대



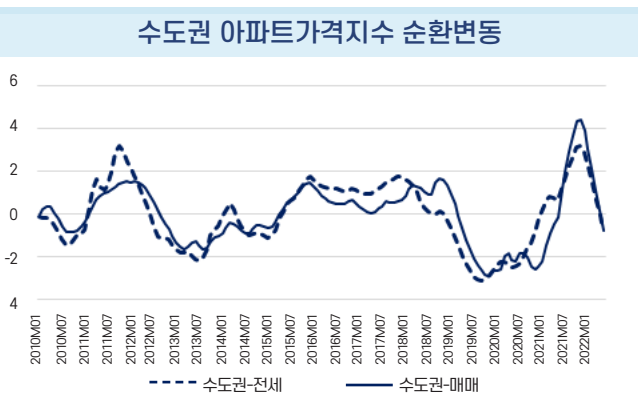
자료: 한국부동산원



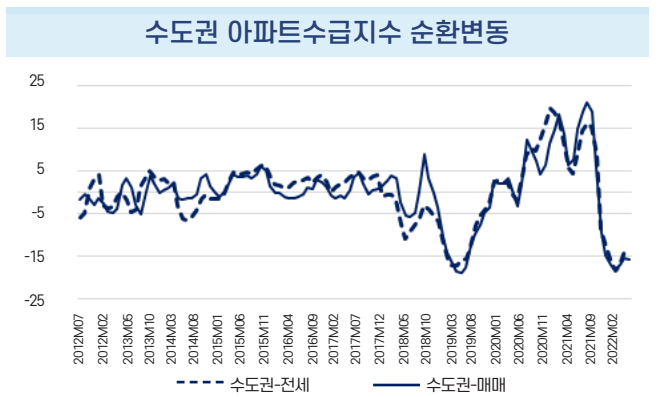
자료: 한국부동산원

'22년 하반기 주택시장 : 주택시장 규제 완화에도 불구하고 수급심리와 가격 안정추세는 하반기까지 지속될 전망

- 세제 완화와 거래량 소폭 증가로 주택시장은 수요 위축으로 인한 급격한 하락세 없이 안정적 연착륙 예상
- 국토교통부는 '22년 6월 중 분양가상한제 및 임대차법 개선안, 8월 중 주택정책 세부 방안 등 발표 예정
 - 새정부 경제정책 방향(2022.6.16): 충분한 주택공급과 시장기능 회복 통해 시장 정상화 추진
 - 조세원리에 맞도록 조세 정상화: 양도세 비과세 완화, 재산세와 종부세 공정시장가액비율 하향 조정 등
 - 생애최초가구 LTV 상한 80%, 대출한도 6억원으로 확대, DSR 장애소득 반영 방식 개선, 대출 조건 완화
 - 가계대출 관리방향 및 규제 정상화(2022.6): 금융위원회는 가계대출 기준 완화를 통한 시장기능 정상화 시도
 - 새정부 경제정책 내용 중 LTV 등 대출 규제 완화 세부방안: 서민 등 실수요 주택수요 위축 정상화 기대
 - 주택시장 영향: 급격한 수요 위축과 거래 절벽으로 야기될 시장 침체를 완화시켜 안정적 하락세 유도
- 주택경기 순환변동 분석 결과, 향후 수도권 아파트의 가격 변동성과 수급 여건은 안정추세를 유지할 것으로 전망
 - 가격지수 순환변동: 2021년 말 이후 순환변동 지속 하락 → 매매-전세 모두 당분간 안정세 유지 전망
 - 수급지수 순환변동: 2019년 이후 커진 변동은 2021년 이후 안정추세 지속 → 수급 안정 유지 전망



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석

건설·주택시장 이슈 진단

이슈 1 건설자재 가격 상승, 언제까지 이어질 것인가?

- 약 1년 이상에 걸쳐 건설시장의 최대 이슈는 원자재 가격 상승 등에 따른 건설자재 가격의 급등 문제임
 - 건설자재 가격 급등과 수급 차질로 인해 건설산업 내 착공지연, 공기증가, 수익성 악화 등 문제점 노출
 - 또한, 최근에는 발주자와 건설업자, 종합과 전문 간 공사비 증액 등의 문제로 갈등이 심화
 - 특히, 건설공사 시공주체인 전문건설업의 경우 자재비 비중이 높아 어려움이 가중
- 건설시장은 자재가격뿐 아니라 인건비, 운임료 등이 높아지고, 자금조달 비용마저 상승하여 여건이 크게 악화
 - 건설 인플레이션이 지속될 경우, 올해 건설투자 등 주요 지표는 당초 기대에 비해 크게 악화될 것으로 예상

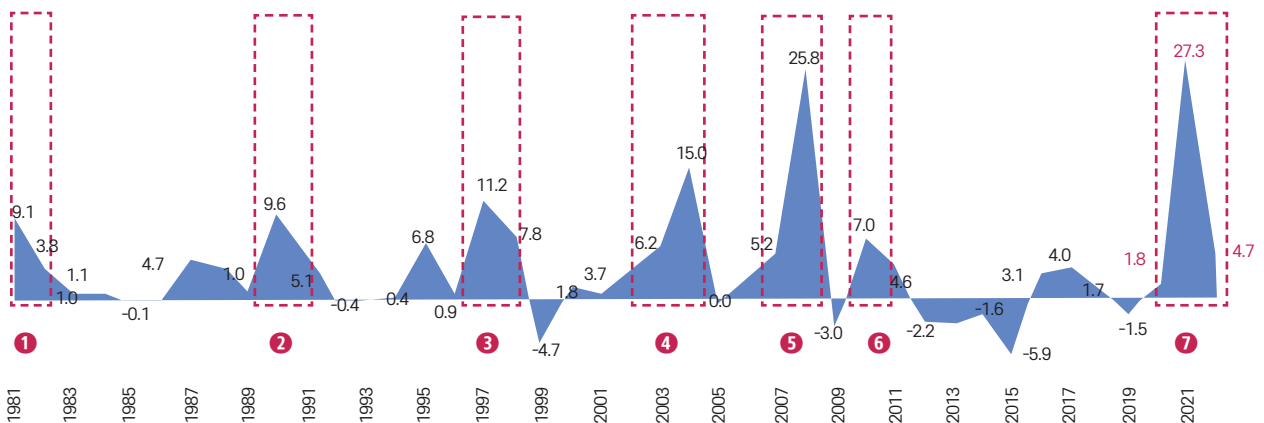
건설 자재가격 급등 요인



자료: 대한건설정책연구원

- 향후 건설 인플레이션 상황을 예측하기 어려우나, 과거 자재가격 변동 흐름을 살펴보면 실마리를 찾을 수 있음
 - 역사적으로 건설 자재가격의 가파른 상승은 2년을 넘기는 경우가 흔치 않았음
 - 건설 자재가격이 2021년부터 가파르게 상승했다는 점에서 현재 5분기 가량 상승세를 지속하고 있는 상황
 - 역사적 경험을 바탕으로 예상해보면 2023년 이후에는 건설자재 등 물가 상황은 안정화 될 것으로 기대
 - 다만, 과거 건설 인플레이션이 오일쇼크(①), 수요급증(②, ④), 환율급등(③, ⑤), 유동성 증가(⑥) 등이었다면 금번(⑦)은 환율, 유동성 이외에 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 예단이 쉽지 않은 상황

시기별 건설중간재 생산자물가지수 추이(1980~2022)



자료: 한국은행 통계자료를 기반으로 분석

이슈² 화물연대 총파업이 건설업에 미친 영향과 향후 대응은?

- **화물연대의 총파업(6.7~15)이 국토교통부의 안전운임제 지속추진 합의 등에 따라 마무리**
 - 안전운임제는 일몰제(20~22년)로 폐지 예정이었으나, 화물연대는 동 제도의 지속운영을 요구하며 파업에 돌입
 - 양측이 합의한 내용은 안전운임제 연장, 제도 전면확대의 추후 논의, 유가보조금 확대검토 등이나, 향후 동일 사안의 재발가능성이 여전. 일각에서는 개인사업자 단체의 운임비 보전을 위한 파업은 담합행위라는 의견도 제기
- **산업통상자원부는 화물연대 파업에 따른 손실을 1.6조원으로 추산했지만, 산업계의 추정치는 이보다 큰 수준**
 - 시멘트협회는 매출손실을 1,061억원으로, 중소기업중앙회는 레미콘업종의 피해규모를 4,000억원으로 추정
 - 수도권 건설현장의 피해 역시 상당한 수준. 화물연대의 총파업이 예고된 시점(5.28)부터 사실상 수도권의 시멘트, 레미콘 등 물류 운송이 중단
 - 건설수요가 많은 PC(Precast Concrete) 공장 역시 시멘트 수급이 멈추면서 생산시설은 물론 출하가 중단
- **건설업계는 화물연대 파업 사태에 따른 공기연장과 간접비 등이 보전되어야 한다는 의견을 제기**
 - 건설업체 입장에서는 자재가격 급등과 같은 공사비증가 요인에 새로 더해진 악재를 겪은 상황이기에 공기연장뿐만 아니라 관련 소요비용을 공사비로 정산받아야 할 필요가 크다는 점에서 설득력이 높은 주장

화물연대 관련 물류차질에 따른 산업피해 추정규모

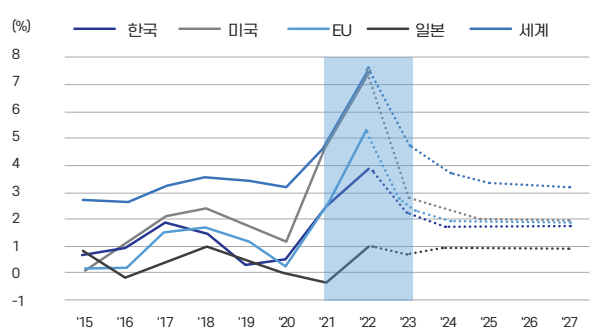
업종	피해 금액 추정	업종	피해 금액 추정
자동차	2,571억원	시멘트	752억원
철강	6,975억원	타이어	570억원
석유화학	5,000억원	소 계	1조 5,868억원

자료: 산업통상자원부 (출하물량은 내수+수출물량)

이슈³ 시장금리 상승에 따른 전문건설업 대응전략은?

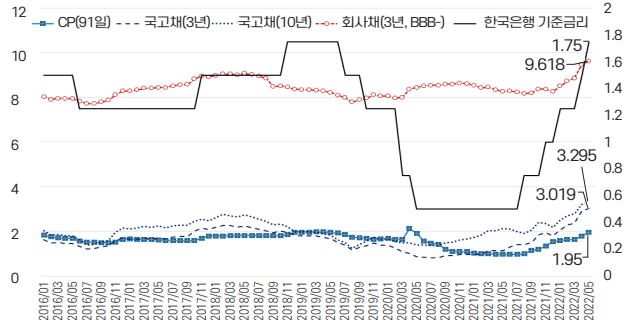
- **스태그플레이션에 대한 우려가 높은 가운데, 한국은행은 기준금리를 '21년 8월 이후 5차례 걸쳐 인상(1.75%)**
 - 자이언트스텝(0.75% 인상)을 선택한 미국은 '22년 말 기준금리는 최소 3% 이상 자리잡을 것으로 전망
 - 외국자본 이탈 등의 우려는 있으나, 연말 우리나라 기준금리는 3% 이하로 미국보다 낮은 수준으로 예상
- **국내 시장금리 역시 상승하여, '21년 5월 CP금리는 1.95%, 회사채(BBB-) 9.62%, 국공채 금리도 상승세 지속**
 - 자금조달 비용인 회사채와 CP금리의 상승은 건설업 자금조달 어려움을 가중시키고 이익률을 악화시킬 전망

주요국 인플레이션 추이와 전망



자료: 현대경제연구원

기준금리와 시장금리 동향



자료: 한국은행

- **기업의 자금조달 여건이 악화되는 가운데, 금리인상에 따른 전문건설업의 타격이 상대적으로 클 것으로 예상**
 - 높아진 자금조달 비용에 대응한 자금운영 전략 필요 → 위험 분산과 대출 등 다양한 조달원 확보 필수
 - 매출극대화 전략보다 손실 극소화 전략 추구 → 공공발주 물량 위주의 현금흐름이 원활한 공사위주로 수주
 - 경기 침체에 대한 우려가 확산되고 있어 전반적으로 보수적 전략을 추구

지표로 보는
건설시장과
이슈

'22년 2/4분기

발행일 : 2022. 06
발행인 : 유일한
발행위원 : 박선구, 권주안, 이은형
발행처 : 대한건설정책연구원
등록 : 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

RICON
대한건설정책연구원

서울특별시 동작구 보라매로길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)07071
TEL 02-3284-2600 FAX 02-3284-2620 <http://www.ricon.re.kr>