

건설자재 수급 문제점 및 정상화 방안

2024. 02. 05. (월)

대한건설정책연구원

박선구 연구위원

RICON

대한건설정책연구원

INDEX


Korea Research
Institute For
Construction
Policy

1. 논의 배경

2. 건설자재 특성과 상승 파급효과

3. 건설자재시장 정상화 방안

4. 결론 및 시사점



건설정책의 미래를
선도하는 연구기관
대한건설정책연구원

RICON

1 논의 배경

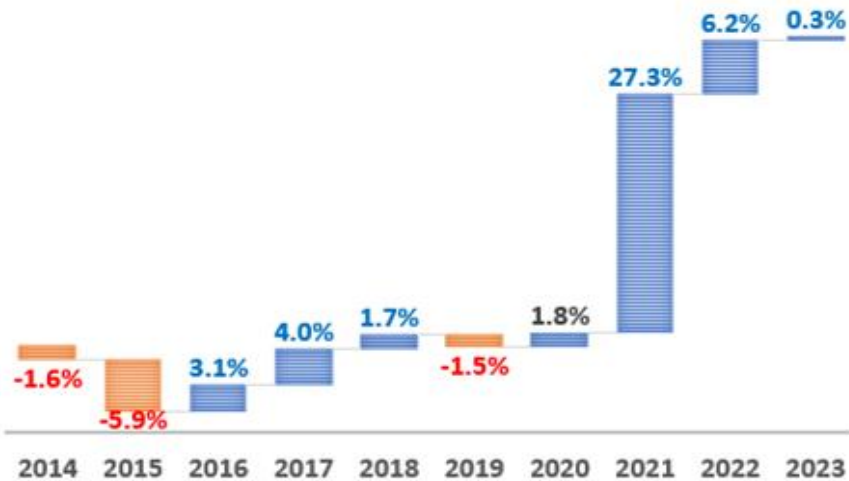
※ 최근 건설시장은 역대 최고 수준의 인플레이션을 경험

- 코로나 팬데믹 이후 유동성 증가, 환율 급등, 러·우 전쟁 등의 복합적 요인에 의해 원자재 가격 급등
- 이는 건설자재가격 폭등으로 이어져 공사비가 크게 증가함으로 건설시장의 상당한 리스크로 작용
- 건설자재비는 공사원가에서 차지하는 비중이 약 31.2%(2022년 기준)로 투입 비중이 가장 높은 수준

※ 팬데믹 이후 건설자재가격은 3년간 35.6% 올랐으며, 건설공사비지수는 26.1% 상승

- 최근 10년(2014~2023)으로 보면 건설자재가격은 37.3%, 건설공사비지수는 55.4% 각각 상승

생산자물가지수(건설중간재) 추이



자료: 통계청

건설공사비지수 추이



자료: 한국건설기술연구원

❖ 자재가격 상승으로 인한 공사비 증가는 건설경기 부진, 수익성 악화, 건설현장 갈등 등 부작용 야기

- 공사비 증가로 허가 이후 착공으로 이어지는 물량이 줄어들어 건축착공은 '22년 18%, '23년 35% 감소
- 분양가격 상승으로 주택수요 감소와 공급 위축을 유발하고, 이는 건설경기 하강국면을 심화하는 요인으로 작용
- 건설기업 이익률 역시 줄어들고 있으며 특히, 자재사용 비중이 높은 업종을 중심으로 타격이 큰 상황
- 자재가격 상승을 두고 건설자재 생산업체와 건설업자간 갈등으로 자재공급이 원활치 못하는 문제 발생
- 또한, 자재가격 급등에 따라 발주자와 원사업자, 원사업자와 수급사업자 간 공사비 갈등이 사회적 문제로 대두

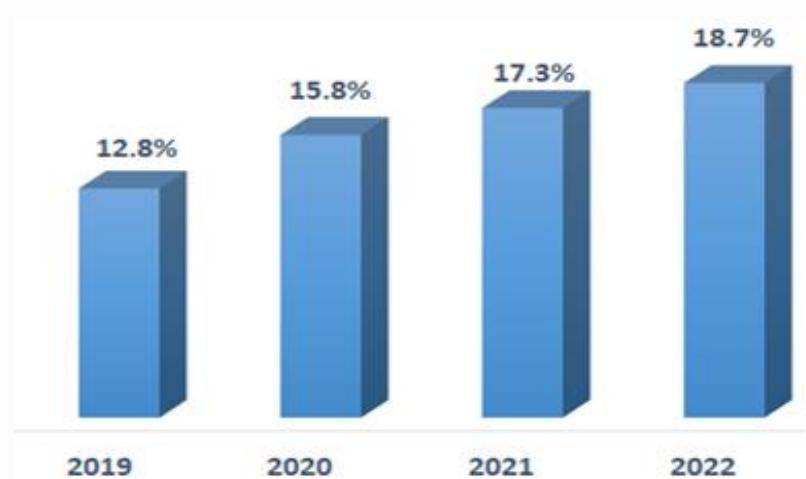
❖ 자재가격 불안정은 건설경기 부진 등으로 이어지며, 이는 다시 부실기업 증가의 악순환으로 작용

건축착공면적 추이



자료: 통계청

건설 외감기업 한계기업 비중



자료: 대한건설정책연구원

※ 건설자재 가격변동이 건설시장에 미치는 영향이 큼에도 불구하고 관련 논의는 부족한 상황


- 2021년 이후 철근, 시멘트, 레미콘 등 주요 자재가격의 인상 때마다 업계간 갈등이 지속적으로 노출
- 건설자재 공급 부족, 건설수요 초과 등으로 수급 불일치 문제도 잦아 일부 현장 차질 발생

※ 건설자재 가격 및 수급 안정을 위해 업계간 상호협력이 절실하며, 이와 함께 제도적 보완도 필요

건설자재 수급 및 가격 갈등 관련 언론사 기사

 매일경제 PICK · 2023.06.05. · 네이버뉴스

건설현장 섯다운은 시간 문제...**시멘트**·철근값 인상에 전쟁터

 데일리한국 · 2023.06.09.

시멘트값 인상두고 '건설업계 vs 시멘트업계' 강대강 대치

 조선비즈 PICK · 2023.06.08. · 네이버뉴스

시멘트 가격 인상에 레미콘·건설업계 반발... 건설현장 섯다운

 중앙SUNDAY · T8면 TOP · 2023.09.09. · 네이버뉴스


t당 61만원 하던 **철근** 값 100만원 넘어, 주택 착공·인허가 급감

 동아일보 PICK · B3면 TOP · 1주 전 · 네이버뉴스

연초 '**레미콘** 단가 인상' 갈등... 전국 건설현장 곳곳 섯다운 위기

 서울경제 · 18면 TOP · 2023.04.06. · 네이버뉴스


[이슈&워치] 시멘트대란 막을 수급 소통채널 만들어야

 이뉴스투데이 · 2023.06.27.

또 치솟는 **원자재**...**건설**업계 실적 회복 '요원'

 경향신문 · 2023.06.02. · 네이버뉴스


분양시장 한파 속 **시멘트**값 또 올랐다... 속타는 **건설**업계

 이뉴스투데이 · 2023.06.05.

건설업계, '사면초가' 직면...**원자재**·시공비 압박 '다' 커졌다

 헤럴드경제 PICK · 3면 1단 · 2023.02.10. · 네이버뉴스

건설자재 시장동향 정기조사로 수급난 막는다



건설정책의 미래를
선도하는 연구기관
대한건설정책연구원

RICON

2

건설자재 특성과 상승 파급효과

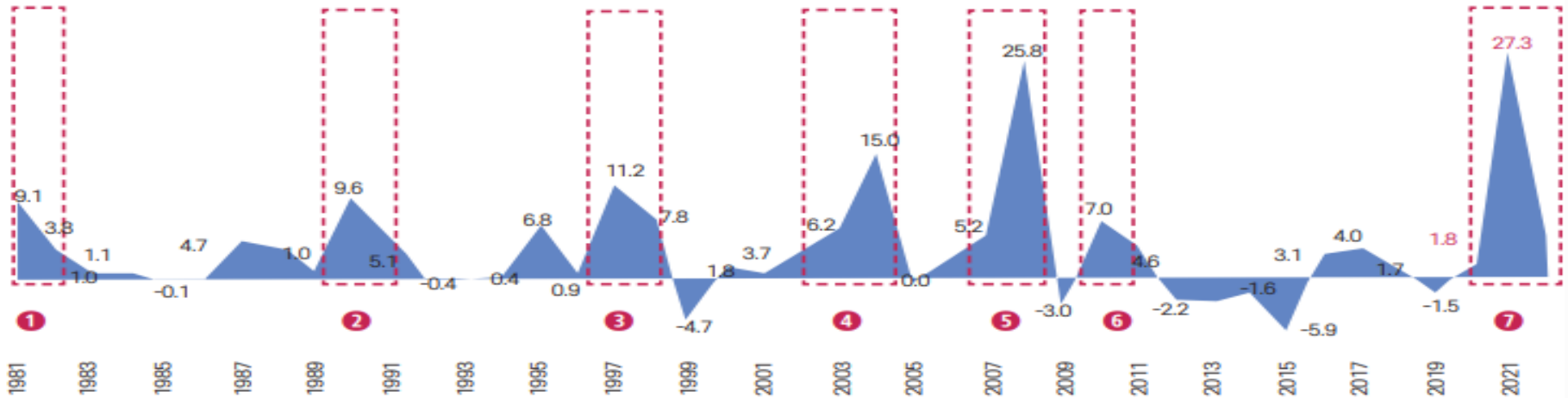
※ 자재가격은 원자재파동, 건설수요 급증, 환율급등, 유동성 증가 등 다양한 요인에 의해 변동

- 건설자재가격 변화는 불규칙적이며, 통상 생산자물가에 비해 변동성이 큰 특성이 존재

※ 2021년 이후 자재가격 상승폭은 최근 40여년과 비교해도 가장 큰 폭의 변동성을 시현

- 과거 건설자재 상승 요인은 오일쇼크(①), 수요급증(②, ④), 환율급등(③, ⑤), 유동성 증가(⑥) 등 개별 요인
- 최근 상승은 환율, 유동성 외에 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 상승폭이 이전보다 심화
- 2021년 철강재, 금속재 등이 크게 올랐고, 2022년부터는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화

시기별 건설중간재 생산자물가지수 추이(1980~2022)



자료: 통계청

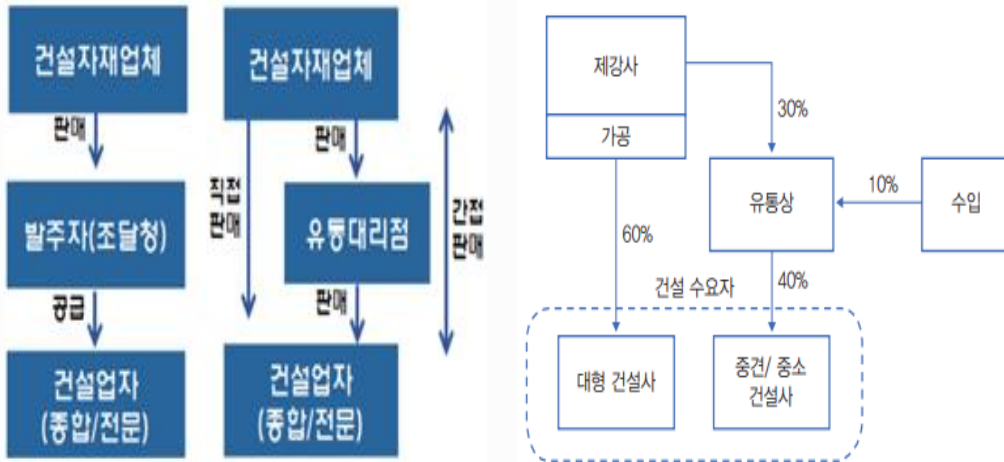
❖ 건설자재는 종류가 수천가지로 복잡한 유통구조를 가지며, 발주자·수요자·지역간 이중가격 구조

- 공공공사의 경우 예산제약 등으로 인해 민간공사와 차별적인 가격이 책정되는 경우가 다수
- 건설자재는 유통구조에 따라 직접 및 간접판매로 구분되며, 수요량과 지역에 따라 가격이 상이

❖ 건설자재 가격은 원자재 등락, 유통구조, 수급상황에 의해 오버슈팅하며, 하방경직적 특성이 존재

- 자재가격의 하방경직적 특성에 따라 상승 이전 수준으로의 하락세는 기대하기는 어려운 여건
- 또한, 기후위기 대응, 친환경 전환 과정 등에서 발생할 수 있는 비용 증가로 인해 가격상승 압력은 지속

건설자재 유통구조 및 철근 사례



자료: 대한건설정책연구원, 한국은행

자재가격 변동 특성(오버슈팅+하방경직)



자료: 대한건설정책연구원

※ 수급 불균형은 수요가 공급보다 많거나(수요>공급), 공급이 수요보다 많은(공급>수요) 경우 발생

- 건설자재 중 수입에 크게 의존하는 품목의 경우 수출국의 규제로 인해 간헐적으로 수급 불일치 발생
- 또한, 건설자재 가격상승시 유통구조 왜곡, 매점매석 등에 의해 수급 불일치가 발생하는 경우도 존재

※ 건설자재 수급 불안은 상시적이고, 반복적으로 발생하나 뚜렷한 대응방안이 부재한 상황

- 수급 불균형은 가격 상승이 동반되는 경우가 많고, 수입이 곤란하거나 대체재가 없는 경우 부정적 영향이 심화

2023년 초 시멘트 수급불안 경과

구 분	발표 내용
대한건설협회 (보도자료)	· 시멘트 공급부족으로 건설현장 64%에서 공사가 중단/지연 · 시멘트업계의 설비보수로 인한 생산량 감소를 주원인으로 지적 · 국토부와 산업부에 대책 마련을 건의
한국시멘트협회 (보도자료)	· 시멘트 수급불안은 레미콘 및 건설업계 상황에 따른 것 · 공사착공 증가, 콘크리트 강도 기준 상향에 따른 시멘트 사용량 증가 등을 주원인으로 지적 · 설비보수 종료 후 수출물량을 내수로 전환하여 우선 공급
국토부, 산업부 등 (보도자료)	· 유관기관(건설협회, 시멘트협회, 레미콘협회 등)과 협력회의 개최 · 시멘트 공급차질은 수요증가 및 일부 지역의 수요 집중에 따라 발생한 것으로 원인 파악 · 설비가동률 최대화, 수출물량 조절로 수급동향을 점검하고 협의체를 구성하는 등 정부차원에서 대응계획 제시

자료: 각 기관 보도자료 정리

2021년 철근 수급파동 경과

구 분	발표 내용
철근시장 상황	· 2020년 6월 톤당 65만원 수준의 철근가격이 2021년 6월 톤당 130만원을 기록 · 2021년 건설업 수요가 증가하는 가운데 철근 품귀현상까지 발생
정부 대응 (보도자료)	· 국토부, 산업부, 조달청은 자재수급 안정 TF 추진 · 국토부: 철근 납품지연에 따라 공사비 조정, 공기연장 추진 건설관련 협회에 신고센터 운영 및 계약 상담 · 산업부: 철강사에 철근 생산량 확대 독려, 사재기 등 유통시장 교란행위 점검, 소재부품 수급대응 지원센터 마련 · 조달청: 철근 등 관급자재 계약단가 인상을 통한 물량 확보, 확보된 물량은 안전시설물 및 국책사업에 우선 납품

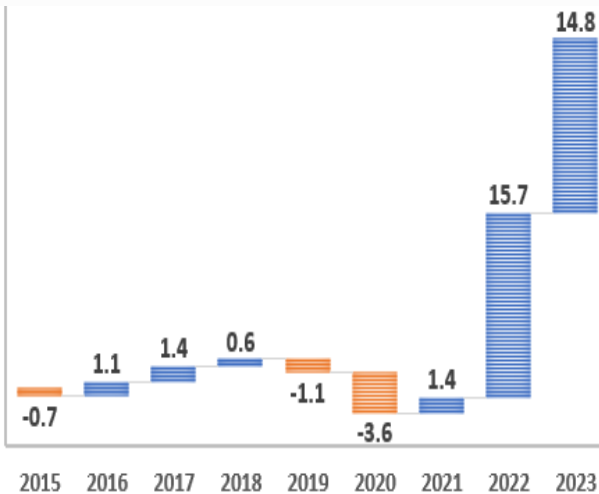
자료: 관계부처 보도자료 정리

※ 건설자재 가격이 최근 3년간 35.6% 오른 가운데 레미콘, 시멘트, 철근 등 주요 자재 역시 가격 상승세가 가파른 수준

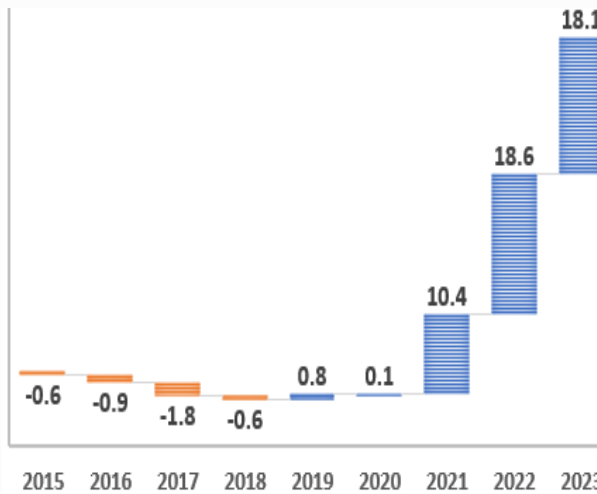
- 개별 건설자재 중 건설공사 투입비중이 가장 높은 레미콘은 3년간 누적 34.7% 상승
- 시멘트 가격은 3년 누적 54.6% 상승했으며, 이는 레미콘, 콘크리트파일 등에 연쇄적으로 영향
- 철근 가격은 3년간 64.6% 상승했으며, 형강(50.4%)과 아연도금강판(54.1%) 등도 크게 상승
- 금속제품의 가격상승률이 컸는데, 최근 3년간 건축용금속공작물은 99.5%, 건축용판금제품은 70.3% 상승

주요 건설자재 연간 가격상승률 추이(2015~2023)

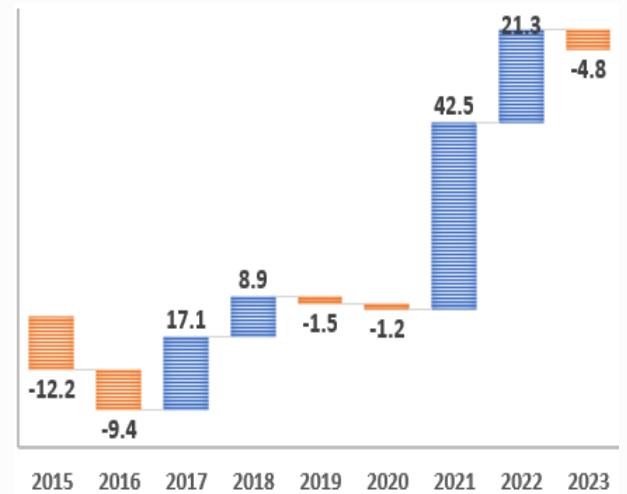
〈레미콘〉



〈시멘트〉



〈철근〉



자료: 통계청

❖ 건설 원가의 30% 이상을 차지하는 자재시장 변동성은 건설업계 뿐 아니라 관련 산업간 갈등 초래

- 2022년에 이어 2023년에도 시멘트 가격이 인상되자, 시멘트와 레미콘/건설업계 간 갈등 심화
- 2023년 하반기부터 2024년 1월까지 레미콘 가격 인상 이슈로 일부 지역에서는 공급중단 사태 발생
- 2021년에는 철근 가격의 급등으로 철강업계와 건설업계의 갈등 노출

❖ 건설산업 내에서도 발주자와 원도급자, 원도급자와 하도급자간 공사비 문제로 현장 갈등이 심각

- 자재수급, 공사비 문제 등으로 소송, 중재가 증가하면서 직간접적인 부가 비용이 증가

건설업계 및 관련 산업계 갈등 사례

시멘트 업계		레미콘 업계
“올해 인상분은 주요국 절반 수준. 추가 인상 불가피”	시멘트값 인상	“건설사와 콘크리트 가격 협상 이미 끝나. 가격 인상 내년으로 연기해야”
“영업 비밀이라 공개 불가”	원가구조 공개	“인상 요인 투명하게 공개해야”
“환경부담금 완화 등 가격 조정할 수 있는 숨통 틈워야”	정부 개입	“납품단가 연동제 필요. 시멘트 과점체제 통제해야”

철근·콘크리트

- 철근콘크리트연합회, 건설사에 3월까지 20% 계약금액 인상 요구
- 불응시 단체행동 개시 예고

레미콘

- 전국 지역 레미콘협의회, 건자회에 3월부터 25% 이상 가격 인상 요구 공문 발송

철근

- 건자회, 철강업계 가격 인상에 규탄 성명

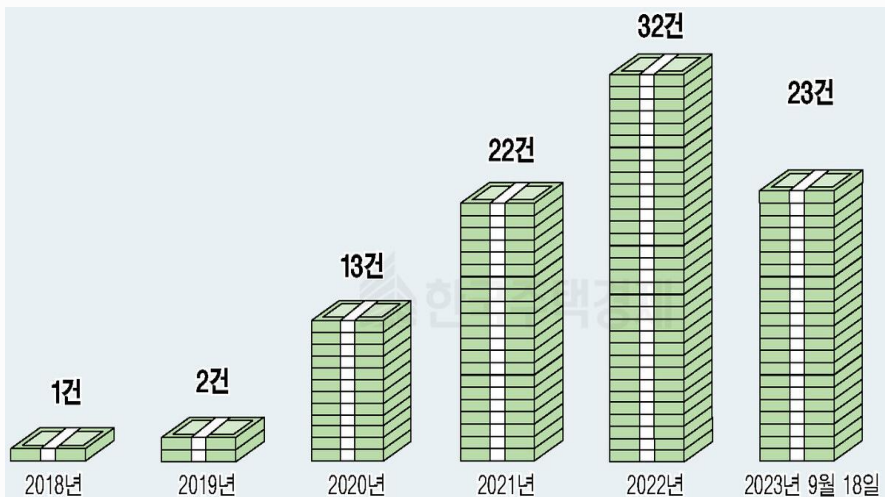
자료 : 각 업계

❖ 건설자재 수급차질과 가격상승은 재개발·재건축 공사비를 둘러싼 조합과 시공사 갈등으로 전이

- 조합과 시공자 간 공사비 갈등이 가시화되어 한국부동산원에 공사비 검증을 의뢰하는 건수가 급증
- 그러나 공사비 검증 자체가 법적 강제성이 없어 갈등이 해소되는 경우는 드문 상황
- 결과적으로 조합과 시공사 간의 갈등은 주택공급 및 입주 지연 등의 사회적 문제로 확대

❖ 공사비 증액 기준 명시를 의무화하거나 분쟁조정위원회에서 공사비 분쟁도 대상에 포함하는 등의 법률 개정안이 추진되고 있으나, 국회 계류 중(김정재 의원, 도시 및 주거환경정비법 개정안)

연도별 공사비 검증 의뢰 건수



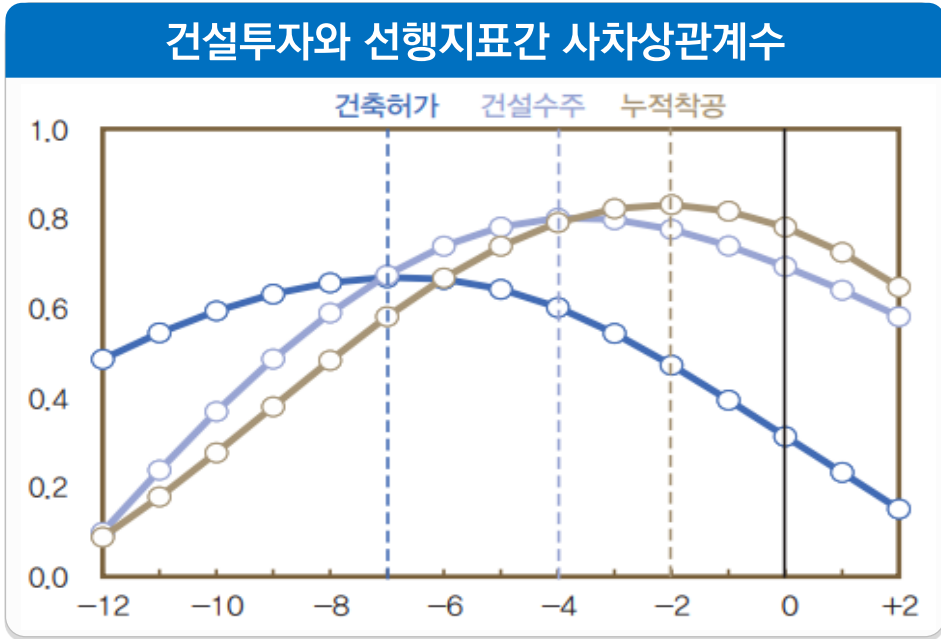
자료: 한국주택경제신문

조합과 시공사 간 공사비 갈등 구역(23.09.18. 기준)

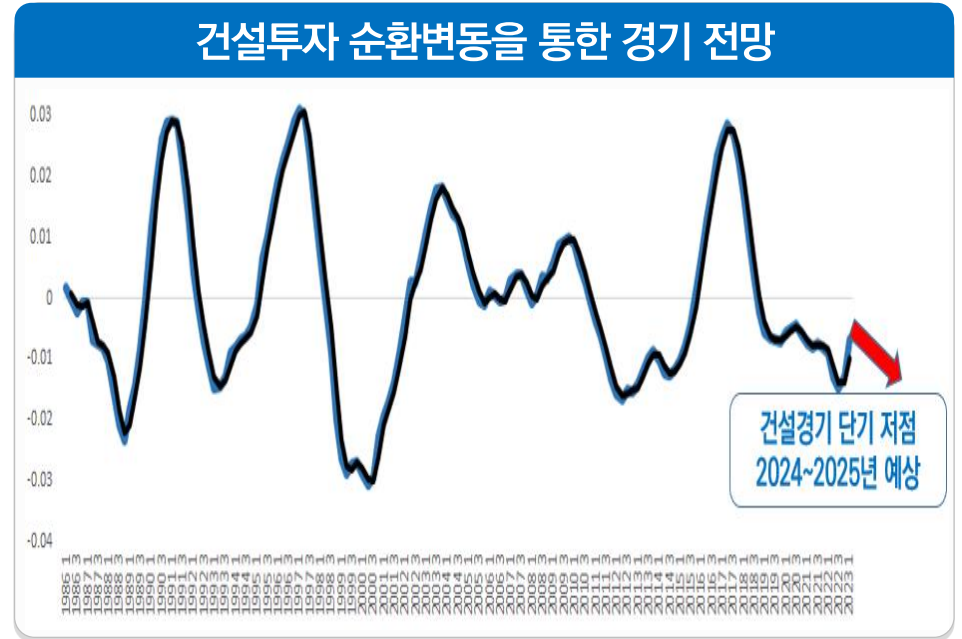
지역	구역	시공사	비고
경기 남양주시	진주 재건축	서희건설	해지 철회 및 협의 중
경기 성남시	산성구역 재개발	대우·GS건설	해지철회 및 재협상 진행중
부산 부산진구	촉진2-1 재개발	GS건설(현재 해지)	시공사 재선정 준비 중
서울 성북구	장위6 재개발	대우건설	협의 중
서울 강서구	방화6 재건축	HDC	협의 중
서울 서대문구	흥제3 재건축	현대건설	협의 중
경기 성남시	은행주공 재건축	GS건설 HDC	협의 중

자료: 한국주택경제신문(김병기 의원실 자료 제공)

- ❖ 자재가격 상승에 따른 공사비 증가로 건설업 선행지표가 크게 위축되고 있어 건설경기 악화 불가피
 - 2023년 11월 기준, 건설수주 -23.1%, 허가 -26.2%, 착공 -35.0%, 분양 -46.6%로 유례가 없는 상황
 - 선행지표 부진은 공사비 증가와 함께 부동산PF 위축으로 인한 자금조달 어려움 등이 복합적으로 영향
- ❖ 건설투자와 선행지표간 시차상관계수는 건축허가는 6~7분기, 건설수주는 4분기, 착공은 2분기 선행
 - 한국은행을 비롯한 대다수의 기관은 2024년은 물론 2025년까지 건설경기 부진을 예상



자료: 한국은행, BOK 이슈노트(2022-20)



자료: 대한건설정책연구원

❖ 공사비 상승은 주택시장에서 수요 회복세 약화와 공급 위축 심화를 야기

- 분양가격 상승에 따라 주택수요가 위축되고 있으며, 주택 거래 역시 큰 폭으로 줄어들고 있는 상황
- 2023년 주택건설 인허가 실적 예상치는 약 280,000호로 전년동기대비 45% 감소
- 공동주택 분양실적 역시 179,000호로 예상되어 전년동기대비 약 38% 감소

❖ 공급 위축은 주택시장 불안정 요소로 작용할 가능성이 있으며, 건설경기 하강국면을 장기화 시킬 수 있는 요인으로 작용

주택건설 인허가 실적 추이



자료: 통계청

공동주택 분양실적(분양+임대+조합) 추이



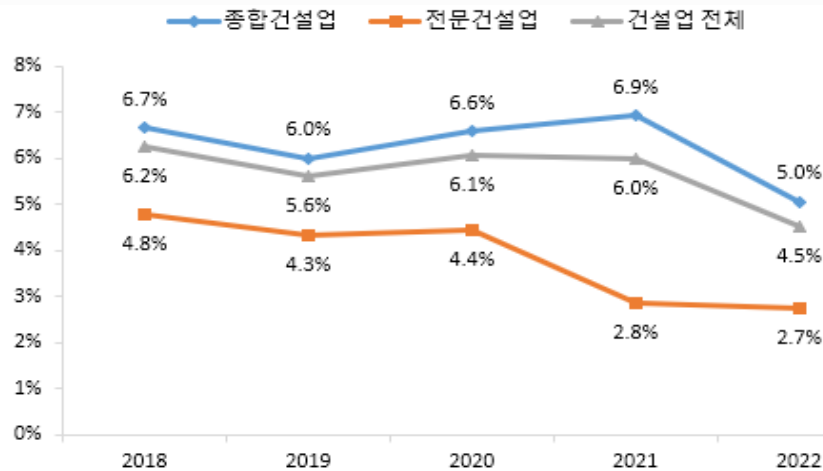
자료: 통계청

❖ 건설기업의 이익률 지표는 후행하는 성격을 가지며, 2021년 이후 지속적으로 감소 추세

- 2022년 건설 외감기업 영업이익률은 4.5%로 전년대비 1.5%p 하락했으며, 종합건설업의 영업이익률은 전년대비 1.9%p 줄어든 5.0%, 전문건설업은 0.1%p 하락한 2.7%를 기록
- 상위 13개 건설사 순차입금의 규모를 파악하는 순차입금/EBITA 지표는 2021년 말 0.2배에서 2023년 3분기 3.1배로 증가하며 건설사의 현금흐름은 저하하고 순차입금 부담은 증가한 상황

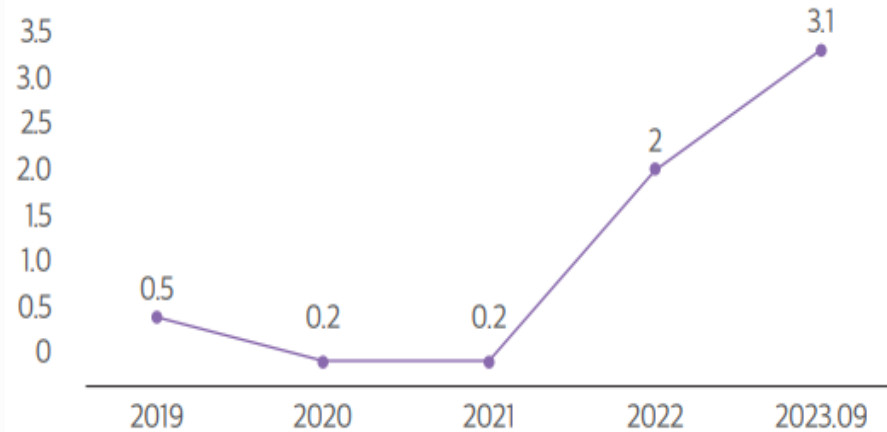
❖ 2023년에는 공사비 상승효과로 매출은 증가했으나, 이익은 감소한 것으로 예상되며, 대중소기업 간 실적 차별 현상이 확대될 전망

건설 외감기업 업종별 영업이익률 추이



자료: Kis-Value

상위 건설 13개사 순차입금/EBITA(배)




자료: 한국신용평가

- ※ 공공공사는 ‘공사용자재 직접구매제도’에 따라 레미콘을 비롯하여 350여개를 지급자재로 관리
 - 공사용자재 직접구매제도는 종합공사의 경우 40억원 이상 공사, 전문공사는 3억원 이상인 공사가 해당
- ※ 건설자재 수급 불안정으로 인해 공공시설물의 납품지연과 품질저하 문제 발생

레미콘 수급문제 피해사례

- 공급실태
 - 사급자재를 우선 납품한 후, 지급자재는 잔여물량 위주로 납품하며, 일부만 공급되거나, 납품이 취소되는 사례가 빈번
 - 납품일정이 지연되더라도 중간납기 미준수에 따른 제재규정이 없어 공급이 후순위로 밀릴 수밖에 없는 상황
- 품질저하
 - 요청물량이 원활히 납품되지 않아 끊어치기 발생
 - 품질확인을 위한 레미콘 실명제 이행이 어렵고 하자책임을 명확히 구분하기 곤란
- 비용상승
 - 레미콘 납품지연으로 공사기간 연장 사유가 발생하며, 이에 따라 간접비 증가 등 발주자 비용 부담 가중
 - 당일 납품 불가 통보도 상당하여 공사비 분쟁 및 민원이 크게 증가
- 공정차질
 - 통상 1개층 타설에 약 10일이 소요되었으나, 레미콘 수급 지연으로 소요기간이 증가하여 공정관리에 애로
 - 입주일이 정해진 아파트 등의 경우 입주 지연 등 사회문제 초래



건설정책의 미래를
선도하는 연구기관
대한건설정책연구원

RICON

3

건설자재시장 정상화 방안

※ 건설자재 수급 불균형과 가격 변동성은 사회적 비용증가뿐 아니라 경제 전반에 부정적 영향이 상당

- 건설자재시장 정상화를 위해 4가지 방안을 제시

건설자재시장 정상화를 위한 방향성 도출

건설자재시장 환경

자재 수급 불균형 및 가격 변동의 영향

사회적 비용 증가	✓ 산업 내 및 산업간 갈등 초래
	✓ 사업지연, 소송, 중재 등 비용 증가
건설시장 부정적 영향	✓ 건설경기 악화
	✓ 건설기업 수익성 악화
대국민 영향	✓ 주택공급 위축으로 부작용 우려
	✓ 공공시설물 품질저하

건설자재시장 정상화 방향

자재시장 예측시스템 개선

관급자재 수급문제 해소

건설자재 수급협의체 구성

시장 정기조사 도입

자재가격 급등
높은 변동성
하방 경직성

수급 불균형 발생
수주산업 문제

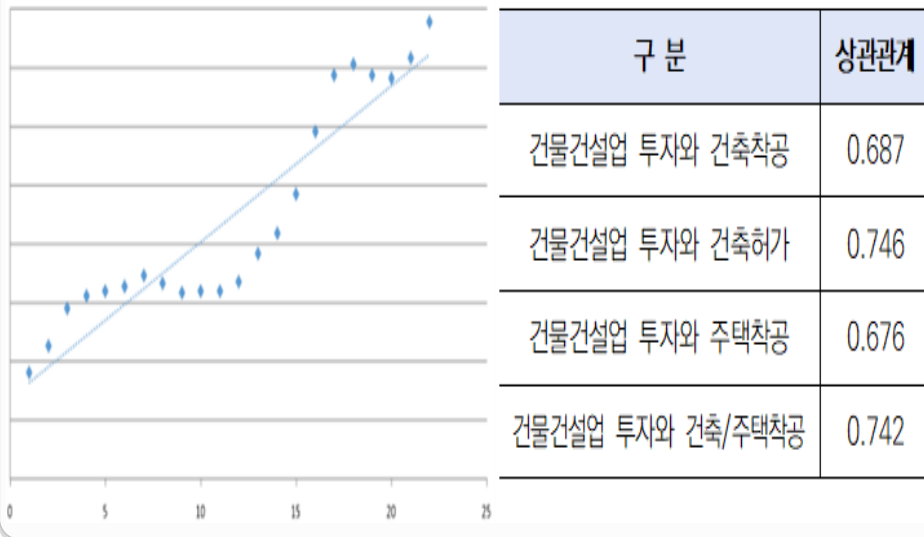
❖ 건설자재 수급 불균형 최소화를 위해서는 빅데이터 등을 활용한 건설자재 예측시스템의 개발이 필요

- 그간 건설자재업체는 연구기관의 건설투자 전망치를 기반으로 생산계획을 수립
- 건설시장 전망은 건설수주, 건설투자 등 금액지표 중심으로 예측되는데 이는 인플레이션에 취약

❖ 향후 건설자재 물량과 공사비 예측은 빅데이터 기반 인공지능 방법을 활용하여 정확도를 높일 필요

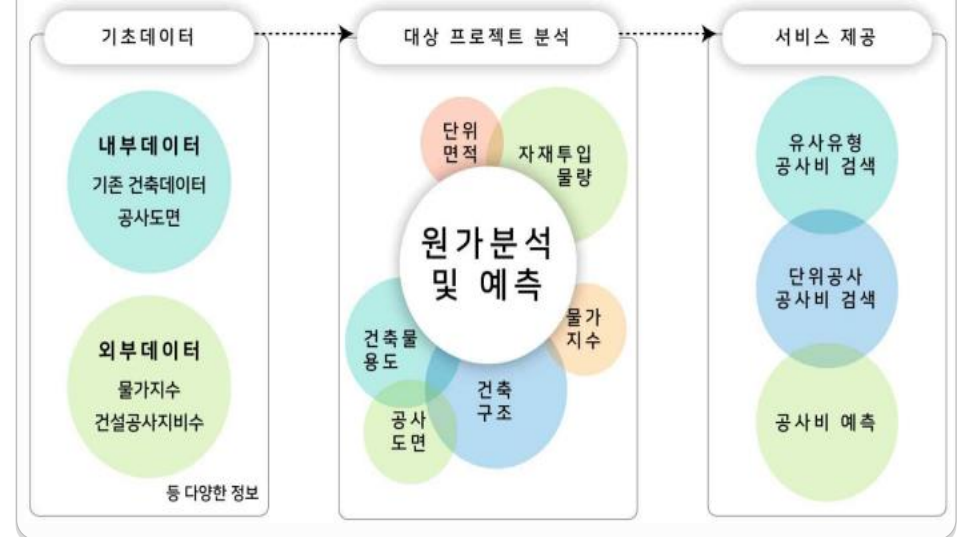
- 최근 빅데이터를 활용한 건설시장 전망 방법론들이 논의되기 시작되어 시장 예측시스템이 개선될 것으로 기대

건물건설업 투자와 허가 및 착공간 상관성(예시)



자료: (주)산군 건설자재예측시스템

공종별 공사비 및 자재 투입물량 예측(예시)



자료: 한국건설기술연구원

❖ 관급자재 수급문제는 공공시설물 품질 저하, 예산 과다소요, 입주지연 등 다양한 사회문제 초래

- 2023년 초 시멘트 공급부족에 따른 레미콘 수급불안시 공공현장의 지연비율이 높은 수준(공공: 80%, 민간 50.8%)
- 중소건설업체 소규모 현장은 자재확보 역량 부족으로 수급이 더욱 어려운 실정
- 사업예산이 부족한 소규모 지자체 발주공사의 경우 공사비 증액과 공사기간 조정이 어려워 건설업체 부담

❖ 관급자재 수급 정상화를 위한 다양한 제도적 개선방안에 대해 검토

관급자재 수급 정상화를 위한 대안

- 레미콘·콘크리트 등 수급문제가 발생하는 자재의 사급전환 비율 조정
 - 레미콘과 콘크리트 제품 등은 공사용자재 직접구매 대상품목 지정고시에서 사급전환 비율을 20%에서 50%로 상향
- 현재 관급자재 납품기한은 최종 납기일 기준으로 중간 납품기한 신설이 필요
 - 중간 납기 미준수에 따른 제재규정이 없어 공급이 후순위로 밀리는 경우가 다수 발생하여 관련 규정 개선이 필요
- 불량 관급자재에 대한 하자보수기간 강화
 - 입주민에 대한 하자보수보증에 비해 현재 건설자재 하자담보 책임기간이 짧아 개선이 필요
- 이외에도 부적합 자재에 대한 공급중단 및 공급원 승인취소 등 관급자재에 대한 관리 강화가 필요

❖ 건설자재 수급과 가격 변동으로 산업간 갈등이 심각한바, 건설자재 수급협약체 구성이 필요

- 그간 자재수급 및 가격 갈등시 정부와 자재수요자 및 공급자가 참여하는 협약체가 운영되어 온 사례가 존재
- 실제로 21년 이후 자재가격 급등에 따라 국토부, 기재부, 산업부, 조달청, 자재수요자, 공급자 간의 협약체 운영
- 그러나 협약체의 법적 근거가 없고, 이슈 발생시 일회성으로 운영되는 등의 한계가 존재

❖ 건설자재시장의 안정과 지속가능성을 위해 건설공사 품질과 안전에 영향을 끼칠 수 있는 주요 자재를 대상으로 '건설자재 수급협약체' 운영의 법적 근거와 함께 협약체 운영 규정 등을 마련

- 또한, 건설자재 수급협약체 갈등으로 협의안 마련이 어렵거나 지체될 경우 관계부처는 중재 노력


건설자재 수급협약체 개요

- (성격) 국토교통부 등 관계부처 주관으로 시멘트, 레미콘, 건설회사, 전문가 등이 결성하는 수급협약체
-수급협약체의 공신력 및 지속가능성을 위해 정기 협약체로 구성하고 국토교통부 고시 등을 통해 운영규정 마련
- (협약) 국토교통부 등 관계부처 회의에서 물가안정 차원에서 생산, 판매 상황 등 수급 및 가격 협의
-국토교통부 등 관계부처는 회의장을 마련하고, 업체 간의 자발적 협의안 마련을 유도
- (이행) 국토교통부 등 관계부처 주관 회의에서 논의된 사항을 기초로 협의안 마련 및 이행
-각 업체는 이행 여부에 대하여 자체 판단하되, 국토교통부 등 관계부처에 이행 여부를 회신

- ❖ 건설자재의 중요성에도 불구하고 그간 건설자재 시장 정기조사 등 체계적인 통계가 부재한 상황
 - 건설자재에 대한 조사는 수급 불일치, 가격 급등에 따라 일부 자재에 대해 비정기적으로 이루어진 것이 대다수
- ❖ 건설자재시장의 정기조사가 이루어지면 수급 및 가격변화에 효과적으로 대응할 수 있어 건설시장의 안정성은 물론 자재시장의 지속가능한 성장에 기여할 것으로 판단
 - 건설자재 정기조사는 갈등조정 등을 위한 수급협의체와 함께 추진되는 것이 원활한 조사와 협의에 효과적
 - 정기적으로 개최되는 수급협의체 회의시 건설자재 조사 내용 발표 및 의견 공유 필요

건설자재시장 정기조사 방안

- 조사대상
 - 조사대상 자재는 건설공사 품질과 안전에 영향을 미치는 레미콘, 시멘트, 철근, 골재 등으로 하고 추후 대상 확대
- 건설자재 협단체를 통한 조사
 - 주요 건설자재의 경우 해당 협단체가 존재하고 있어 이를 활용할 경우 시장조사를 신속하게 파악할 수 있다는 장점
 - 협단체의 규모와 역량이 상이하고 회원사 수가 많을수록 조사내용과 주기에 한계가 있을 수 있다는 단점도 존재
- 개별 자재업체 조사
 - 자재업체에 대한 개별조사는 통계의 정확도가 높아진다는 장점
 - 시간과 비용이 크게 발생하고 조사의 주체를 선정하기 쉽지 않다는 단점이 존재



건설정책의 미래를
선도하는 연구기관
대한건설정책연구원

RICON

4

결론 및 시사점

❖ 건설자재시장은 공사원가의 30% 이상을 차지하는 중요한 시장

- 그러나 그간 수급 불일치, 가격 급등락 기간 외에는 관심이 크지 않았고, 관련 연구와 조사도 부족
- 코로나 팬데믹 이후 자재가격이 급등하고 수급불균형 문제가 발생하면서 자재시장에 관심이 커진 상황

❖ 역대 최고 수준의 건설자재 가격 급등을 겪으며 건설시장 내 다양한 부작용이 발생

- 수주산업의 특성상 가격 변동은 갈등을 초래할 수밖에 없는 구조로 사회적 비용이 증가
- 비용 상승에 따라 건설수요가 위축되어 건설경기는 부진하고 기업의 수익성은 악화
- 분양가격 상승으로 주택공급이 위축되고 수급 불균형으로 인해 관급자재를 중심으로 공급 차질

❖ 이에 건설자재시장 정상화를 위해 4가지 방안을 제시

- 건설자재 수급 불균형 최소화를 위해 빅데이터 등을 활용한 건설자재 예측시스템 개발과 고도화 필요
- 관급자재 수급 정상화를 위해 사급전환 비율 조정, 불량 자재에 대한 관리 강화 등 제도 개선 추진
- 건설자재 수급 및 가격 변동에 따른 갈등 해소를 위한 건설자재 수급협의체 구성 및 운영
- 건설자재시장 정기조사를 통해 수급 및 가격변화에 대응

- ※ 건설자재시장 안정을 위해 자재 수요자와 공급자간 신뢰를 기반으로 협력하는 것이 최우선 요소
 - 코로나 팬데믹 이후 자재 수요자와 공급자는 가격인상 협상을 수차례 진행하면서 대립과 반목이 큰 상황
 - 건설자재 수급협의체 상시화를 통해 상호 협력 방안을 마련하고 추진할 필요성이 상당
 - 또한 건설자재 수급협의체를 통해 주요 자재별 가격 인상 또는 인하의 가이드라인을 마련하는 것도 중요

- ※ 향후 건설자재시장은 이전에 비해 가격 측면에서 안정화될 가능성이 높은 상황
 - 국지적 충돌에 따라 불확실성은 여전하나, 전체적으로 원자재 시장이 점차 안정
 - 여기에 향후 건설수요가 감소할 가능성이 상당하여 일부 자재는 가격 하락세가 예상

- ※ 건설자재시장 수급문제와 가격 이슈가 없는 시기는 오히려 발전적 대안을 고민하기 좋은 기회
 - 공동연구 등을 통해 건설자재 예측 시스템 고도화, 자재시장 정기조사 방안 마련 등을 논의
 - 건설자재시장의 안정성과 지속가능성 제고를 위해 다양한 고민 필요

- ※ 국토교통부 등 관계 부처는 건설자재시장 정상화를 위해 법률 개정 등 제도 개선 추진
 - 건설산업에 관한 일반법인 「건설산업기본법」에서 건설자재의 수급상황 등을 협의하기 위한 협의체를 구성하고, 건설자재의 정기조사 및 수급 전망을 실시하여 원활한 건설공사 수행을 지원할 수 있도록 근거 마련

우리나라 건설산업이 나아갈 미래를
대한건설정책연구원이 열어 나가겠습니다.

감사합니다