

KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR CONSTRUCTION POLICY

지표로 보는 건설시장과 이슈

'21년 4/4분기



시장동향 및 전망

건설시장

2021년 종합: 선행지표 호조+동행지표 부진+자재가격 급등 ⇨ 체감경기 약화
2022년 전망: 자재 리스크는 여전하나, 건설투자를 중심으로 회복세 기대

주택시장

2021년 종합: 공급심리 불안으로 지난 10년 이래 매매가격 상승률 최고치 기록
2022년 전망: 공급확대, 수급개선, 심리안정 등에 따라 가격상승률 크게 둔화

전문건설시장

2021년 종합: 건설물가 상승에 따라 실질 계약액 증가폭은 미미한 것으로 예상
2022년 전망: 건설투자 회복세에 따라 전문건설업 여건 개선 기대

건설·주택시장 10대 이슈

1. 건설투자 4년 연속 감소
2. 해외건설수주 부진 지속
3. 건설자재 가격 급등
4. 기준금리 인상 본격화
5. 생산체계 개편 부작용 속출
6. 중대재해처벌법 제정
7. 4차 산업혁명 기술 적용 본격화
8. 리모델링 시장 성장세 확대
9. 주택가격 상승세 지속
10. 2.4대책 등 주택공급 실적 증가

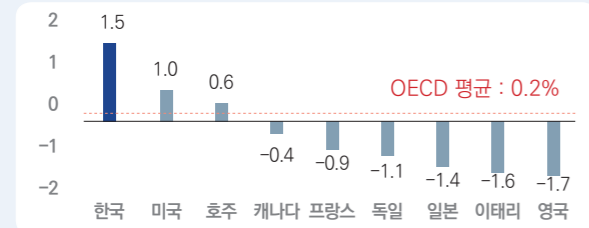
시장동향 및 전망

거시경제여건

- ▶ 글로벌 경제 성장세 지속, 일상회복 추진 등으로 거시경제 여건은 개선세 흐름을 이어나갈 전망
 - G20 선진국 중 경기회복세가 가장 양호한 수준이며, 소비와 수출 등도 개선세 지속
 - 다만, 코로나 확진자 증가 및 오미크론 확산에 따른 방역상황 전개 추이가 불확실성으로 작용
 - 물가상승 압력과 통화정책 정상화 역시 경제 회복 과정에서 리스크로 작용

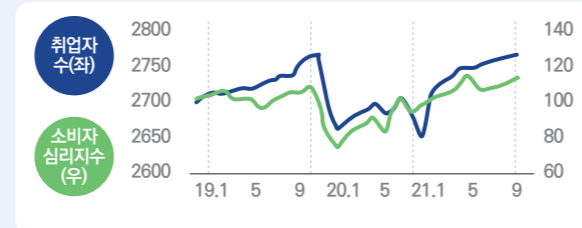
G20 선진국 '20~'21년 평균 성장률

※ OECD '21. 12월 전망치 기준



취업자수 및 소비자심리지수 추이

(단위: %) (만명, 기준점: 100)



건설시장

2021년 건설·주택시장 종합



- ▶ 건설수주 증가, 건설투자 감소 등 혼조세
자재가격 상승 등에 따라 체감경기 악화

2022년 건설·주택시장 전망



- ▶ 건설수주는 기저효과에 따라 증가폭 제한
자재가격 상승폭 축소, 건설투자는 회복세 예상

주택시장

2021년 건설·주택시장 종합

주택가격	상승폭 둔화	상승 지속
수급/심리	수요강세 유지	불안정 완화
종합	혼조	

- ▶ 가격 정점에 접근, 수요강세 완화

2022년 건설·주택시장 전망

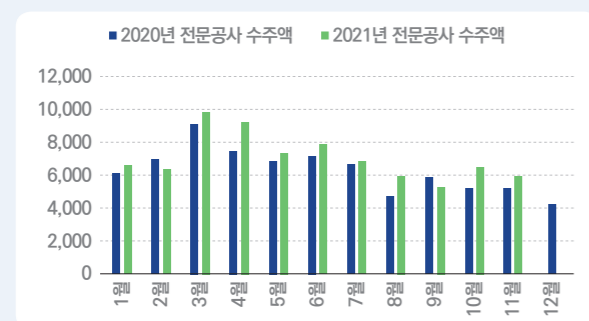
주택가격	상승 둔화 뚜렷	상승 유지
수급/심리	보합	안정세
종합	안정화 전환	

- ▶ 뚜렷한 안정화 추세 전환, 가격상승세도 둔화

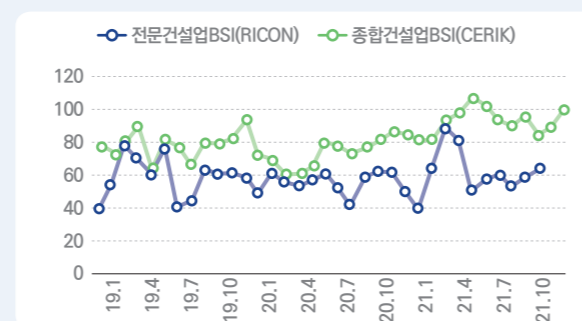
전문건설업 & 생산기여

- ▶ 2021년 전문건설업 계약액은 증가세를 보이나, 건설물가를 감안하면 실질 증가율은 크지 않은 상황
 - 건설공사비지수가 '21년 10월까지 13.3% 증가하는 등 건설물가 상승세가 지속
- ▶ 전문업체의 건설경기 체감도(BSI)는 종합업체에 비해 낮은 수준으로 보합세 유지
 - 상반기의 철강재에 이어 요소수, 단열재, 시멘트, 목재용 접착제 등의 자재난이 주요 원인

전문건설업 수주동향



전문 및 종합건설업 BSI 추이

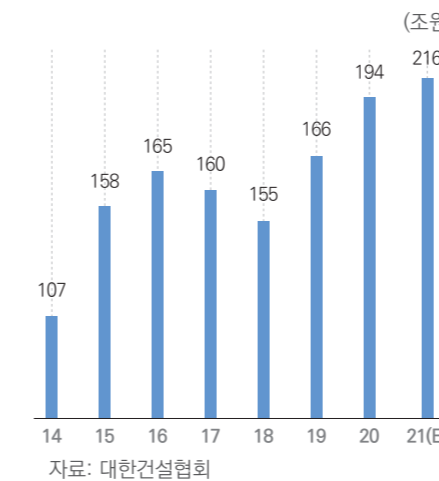


▶▶ 건설시장

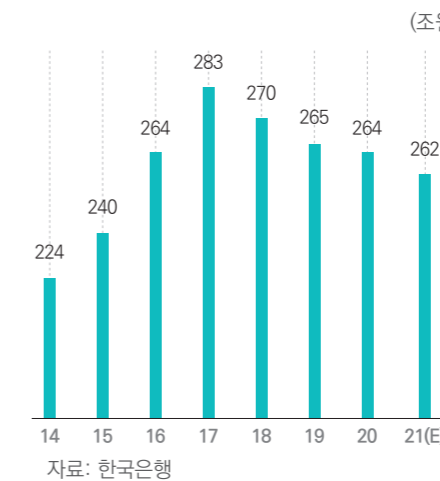
2021년 건설시장: 선행지표 호조 지속 + 동행지표 부진 장기화 + 전자재 가격 급등 → 체감경기 악화

- '21년 건설시장은 선행지표와 동행지표의 방향성이 서로 상이하게 나타나, 혼란스러운 상황이 지속
 - 선행지표인 건설수주는 '19년 하반기 이후 지속적으로 증가 추세를 보이며, '21년에는 216조원 예상
 - 동행지표인 건설투자는 '18년부터 부진이 이어지며, 결과적으로 4년 연속 감소하여 '21년에는 262조원 예상
 - '21년 건설시장 최고의 화두는 '건설자재 가격 급등'으로 수급 불균형에 따라 공사원가 상승과 현장 차질 발생
- 건설기성, 건설투자의 부진과 건설자재 등 생산요소 가격 급등에 따라 개별기업의 체감경기는 악화
 - 공공부문 투자 감소가 건설경기 부진의 원인으로 작용. '21년 3분기까지 건설투자는 민간이 0.9% 증가했으나, 공공은 3.4% 감소했고 공종별로도 민간중심의 건축투자는 1.4% 증가했으나, 정부중심의 토목투자는 8.6% 감소
 - SOC 예산 확대, 한국판 뉴딜, 공공주도 주택공급 등에 기대가 컸으나, 실제 사업속도는 부진한 것으로 평가
 - '21년 10월 기준 건설용 중간재 생산자물가는 25.4%, 건설공사비 지수는 13.3% 상승
 - '21년 3분기 건설기성 gap이 7.5% 수준으로 확대 → 올해 건설수주 실질 증가율은 5% 이내로 추정

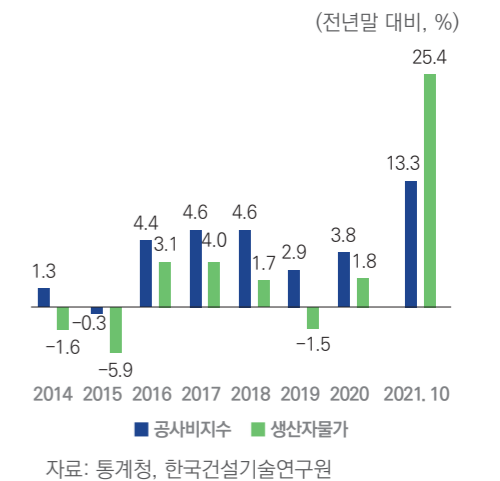
건설수주 추이



건설투자 추이



건설관련 물가 추이



2022년 건설시장: 건설수주 양호 + 인허가 물량 증가 + 자재가격 안정 기대 → 건설투자 회복세 예상

- '22년 건설시장은 건설투자를 중심으로 '21년에 비해 여건이 개선될 것으로 예상
 - 건설투자는 선행지표의 양호한 흐름과 주거 및 비주거 건물투자 회복세에 따라 3% 증가할 것으로 전망
 - 건설수주는 기저효과에 따라 증가세가 둔화할 것으로 예상하여 연간 2% 증가 전망
 - 전문건설업 계약액은 전체 건설경기 회복세에 따라 하도급 부문을 중심으로 연간 3% 이상 증가 전망
- 자재가격 불안정, 금리인상 등 통화정책, 생산체계 개편과 같은 정책적 요인 등 시장 내 불확실성은 여전
 - 시장과 정책환경 변화에 따라 전문 및 중소건설업의 어려움이 예상되나, 정책적 지원과 관심이 요구
 - 개별기업은 단기적으로 생산요소 확보와 관리가 중요하며, 중장기적으로 미래 먹거리 확보를 위한 전략 수립 필요

2022년 건설시장 주요 변화 요인

둔화	상승
<ul style="list-style-type: none"> • 기저효과로 건설수주 둔화 우려 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용/비주거용 건축 증가세 예상 • 정부 핵심 건설사업 지속 - 주택공급, 한국판뉴딜 등 • 선행지표 증가세 누적
하강	회복
<ul style="list-style-type: none"> • 건설자재 등 생산요소 가격 변동 • 코로나19 등으로 경기회복 지연 	<ul style="list-style-type: none"> • 전문건설업 경기 회복세 예상 • 기저효과로 민간토목 회복세

자료: 대한건설정책연구원

2022년 건설투자 전망

구분	2020년	2021년			2022년(E)
		상반기	하반기(E)	연간(E)	
한국은행(11월)	-0.4%	-1.5%	0.1%	-0.7%	2.6%
KDI(11월)	-0.4%	-1.5%	0.5%	-0.5%	2.4%
국회예산정책처(10월)	-0.4%	-	-	0.1%	1.9%
현대경제연구원(10월)	-0.4%	-1.5%	2.9%	0.7%	2.8%
한국건설산업연구원(11월)	-0.4%	-1.5%	1.4%	0.0%	2.4%
대한건설정책연구원(12월)	-0.4%	-1.5%	-0.3%	-0.9%	3.0%

자료: 각 기관별 전망자료

▶▶ 전문건설시장

2021년 전문건설업 계약액은 9% 증가 예상 → 건설물가 상승을 감안하면 실질 증가율은 크지 않은 상황

- 2021년 전문건설업 계약액은 전년대비 약 9% 증가한 수준인 것으로 평가
 - 2020년 전문건설업 계약액 감소에 따른 기저효과와 건설물가 상승에 따라 계약액 자체는 증가
 - 도급별로는 하도급공사에 비해 원도급공사 부문이 상대적으로 계약액 증가폭이 큰 수준
 - 다만, 종합건설업 수주 증가율에 비해 낮은 수준이며, 건설물가 상승을 감안하면 실질 증가율은 크지 않은 상황
- 2022년 전문건설업 계약액은 건설투자 회복세에 따라 완만히 증가할 것으로 전망

2021년도 전문건설공사 수주실적(잠정)

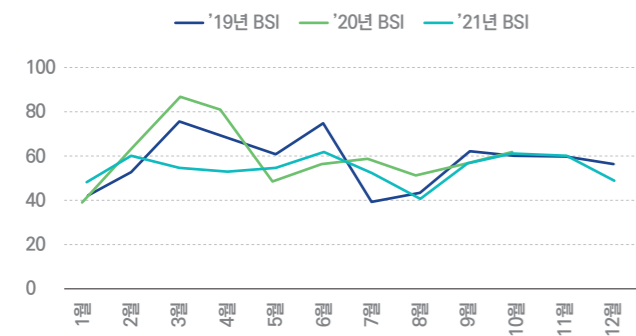
시 기	구 분	추정 수주액(억원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
2021년 1분기	전문건설업 전체	226,690	1.8	4.5
	원도급공사	74,170	17.3	15.3
	하도급공사	152,520	-4.4	0.0
2021년 2분기	전문건설업 전체	244,140	13.9	7.1
	원도급공사	78,770	27.9	18.0
	하도급공사	165,370	8.3	2.5
2021년 3분기	전문건설업 전체	180,640	5.4	3.2
	원도급공사	49,960	1.3	5.1
	하도급공사	130,690	7.1	2.4
2021년 4분기(E)	전문건설업 전체	166,490	15.4	9.0
	원도급공사	50,680	40.4	16.5
	하도급공사	115,810	7.0	6.0

주: 2021년 1월에서 11월까지 전문건설공제조합 보증실적으로 기반으로 추정된 전문건설업 수주액
전문건설업 계약보증의 경우 전문건설공제조합 이외 타 보증기관에서 발급하는 경우도 있어 전문건설업 계약액이 과소 추정됨을 유의

2021년 전문건설업 경기체감도(BSI)는 낮은 수준으로 자재가격 상승 등 생산요소 수급이 부정적 영향

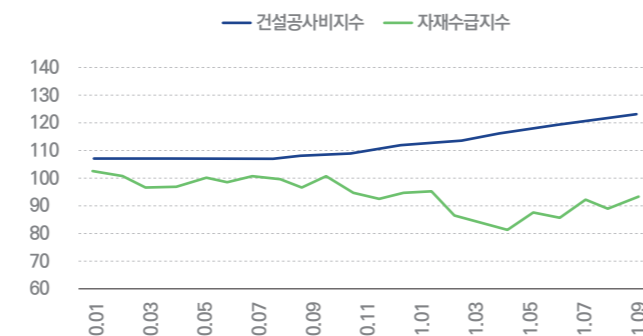
- 건설자재 등 생산요소 수급 곤란에 따라 전문건설업체 경기체감도(BSI)는 낮은 수준
 - 건설자재 가격이 여전히 높은 수준을 유지하는 가운데, 수급 여건 역시 원활하지 않아 문제는 현재진행형 (요소수 대란, 단열재 품귀, 시멘트가격 인상, 목재용 접착제 수급 등)
- 자재 가격 및 수급여건이 개선되지 않는다면, 공사물량이 늘어나는 '22년 2분기 재차 자재 대란 우려

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료 : 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재수급지수 비교



자료 : 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

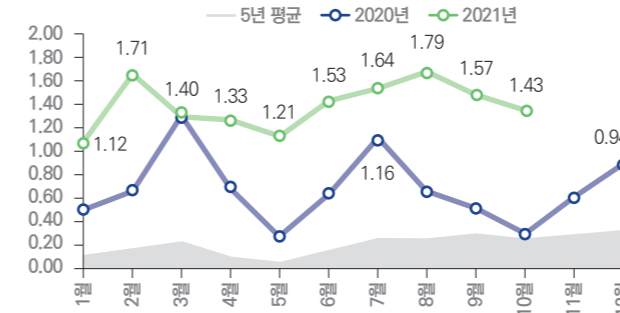
구 분	'21년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월(E)
월별 전망	36.3	67.3	89.8	91.0	83.6	53.9	59.4	57.1	65.1	67.5	60.5
월별 평가	39.3	63.5	87.3	80.6	49.1	57.0	59.5	51.8	58.1	62.3	-

▶▶ 주택시장

2021년 주택시장 : 수급심리 불안으로 가격 상승세 지속, 최근 불안감 완화로 가격 상승폭은 둔화

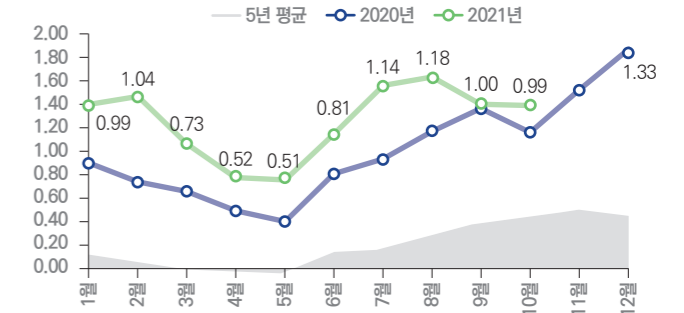
- 2.4대책 직후, 주택가격 상승세는 잠시 둔화하였으나, 이후 수급 불안감 지속으로 가격 상승률이 재차 확대
 - 매매와 전세가 가격 상승으로 시장 불안감이 지속되며, 과거 10년 중 매매가격은 가장 높은 상승률을 기록
- 최근 금리상승 등에 따라 거래가 감소하고 가격상승률이 둔화하는 등 주택시장 안정화 징후 다수 포착

수도권 아파트 매매



자료 : 한국부동산원

수도권 아파트 전세

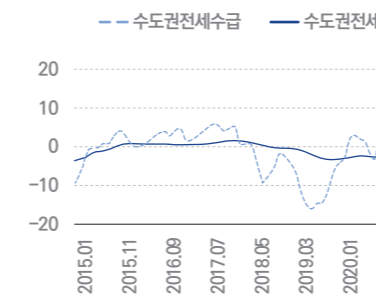


자료 : 한국부동산원

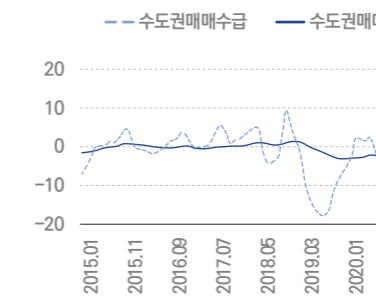
2022년 주택시장 : 공급확대로 수급불안 완화, 가격 정점 접근 → 가격 상승 둔화, 시장 안정 기대

- (거시경제 여건) 경제성장 회복 지속, 기준금리 인상과 시장금리 상승, 원자재 및 소비자물가 상승
 - '21년 경제성장률은 4%에 육박할 전망. 이와 함께 11월까지 소비자물가 상승률이 3.7%에 달해 인플레이 우려
- (주택공급) '21년 3분기까지 인허가 물량 및 건축허가면적이 20% 이상 증가
 - 2022년 인허가 물량은 49만호까지 확대될 것으로 전망되어 공급 증가에 따라 수급 불안감 완화
 - 다만, 본격적인 물량 확대는 2023년 이후로 판단되며, 도심복합 및 소규모재개발 추진의 불확실성 여전
- (주택수급지수) 월간수급지수 순환변동과 월간전세 및 매매지수 순환변동은 다른 방향성 유지 → 혼조
 - 주간수급지수는 최근 서울에서 100 이하로 하락하여 수급 개선을 통한 가격 안정화 기대감 확산
- (주택가격지수) 주택가격전망지수로 보면 가격이 정점에 근접했다는 심리가 확산되는 것으로 판단

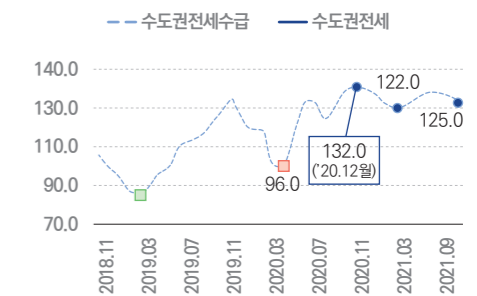
전세수급 및 전세가 순환변동



매매수급 및 매매가 순환변동



주택가격전망지수 (한국은행)



- (2022년 주택시장 전망) 가격 상승세는 유지되나, 전체적으로 주택가격 상승률이 둔화되어, 안정화 추세로 전환
 - 주택공급 추진을 통한 수급여건 개선 가능성이 충분히 체감되는 것이 중요하며, 공급 불확실성 제거 노력 필요

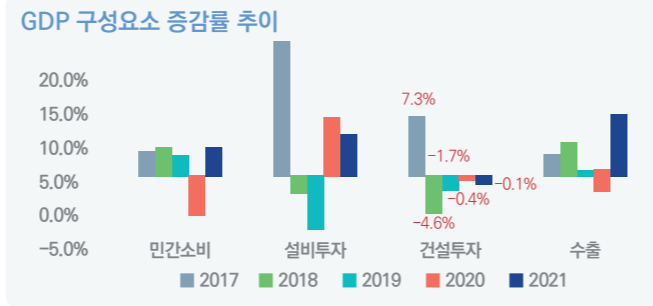
2022년 주택시장 전망

구 분	구 분	'21년 10월 누적	2021년 예상	2022년 전망
		매매가격	전 국	12.82%
	수도권	16.53%	16%	7%
전세가격	전 국	8.60%	8%	4%
	수도권	9.66%	9%	5%

2021년 건설·주택시장 10대 이슈

1. 건설투자 4년 연속 감소

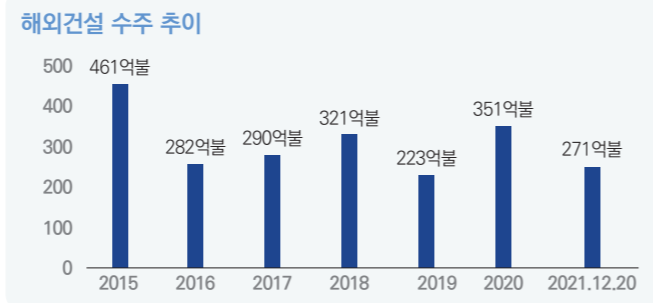
- 경기회복세에 따라 '21년 경제성장률은 4%에 육박
 - 소비, 설비투자, 수출 등이 비교적 크게 증가
 - 그러나 GDP구성요소 중 건설투자만이 마이너스 기록
- 건설투자는 '17년 고점을 기록한 이후 4년 연속 감소
 - 결과적으로 경제성장 기여율 역시 4년째 마이너스
 - 다행히, 감소폭은 1% 수준으로 크지 않은 상황



자료 : 한국은행

2. 해외건설수주 부진 지속

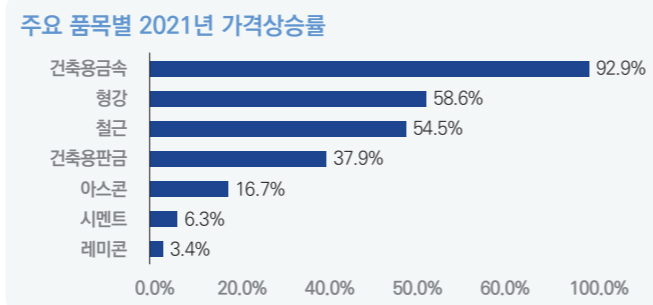
- '21년 해외건설수주는 300억불을 하회할 것으로 예상
 - 세계경제 회복세, 인프라투자 증가, 국제유가 상승 등에 따라 수주 확대에 대한 기대감이 컸으나, 결과적으로 부진
 - 주력시장인 중동과 아시아지역의 수주액이 감소세
- '21년 중소건설업 수주 역시 12억불로 '15년 대비 1/2 수준
 - 중소기업의 해외건설업 신고 역시 감소세



자료 : 해외건설종합정보서비스

3. 건설자재 가격 급등

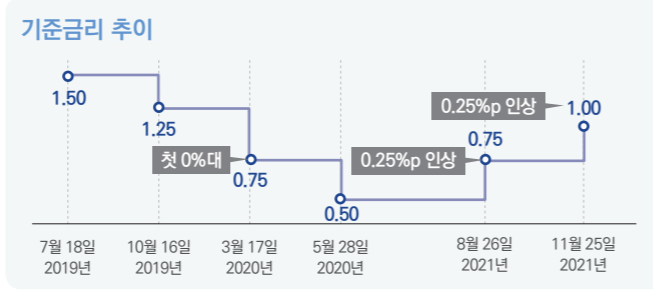
- 원자재가격 상승에 따라 건설자재 가격 급등
 - 수급 불균형으로 원가상승, 공기지연 등 현장차질 발생
 - 건설기업의 수익성 악화, 분쟁 증가 예상
 - 요소수 대란 등 일부 자재 품귀현상으로 시장 혼란
- 건설자재 가격은 점차 안정될 전망되나, 우호적 거시환경, 타이트한 수급이 지속될 경우 높은 가격유지 전망



자료 : 통계청

4. 기준금리 인상 본격화

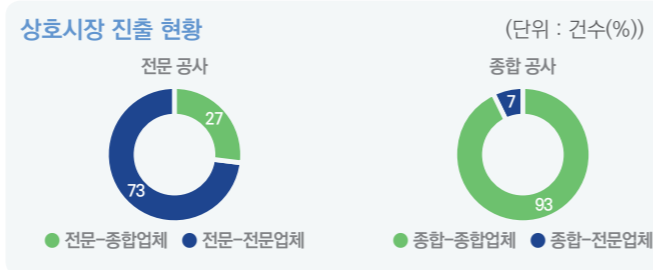
- '21년 기준금리는 2회 인상되며 초저금리 상황 마무리
 - 양호한 경제여건, 물가 및 주택가격 상승세, 가계부채 증가세 등이 금리인상 배경으로 작용
- 미 연준(FED)은 '22년 세 차례 금리인상을 시사
 - 우리나라 역시 추가적인 금리인상이 이루어질 전망
 - 주택수요 감소, 자금조달 악화 등 리스크 요인으로 작용



자료 : 한국은행

5. 생산체계 개편 부작용 속출

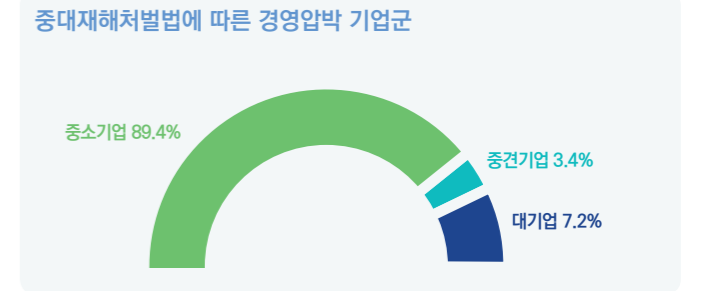
- 생산체계 개편에 따른 종합-전문간 불균형 경쟁이 지적
 - 상호시장 진출 결과, 종합은 전문시장의 27%를 진출한 반면, 전문은 종합시장의 7% 진출에 불과
- 종합공사 입찰참가자격으로 과도한 수의 전문업종 보유, 종합업종 등록기준 충족 요구 등 전문업체의 종합공사 진입장벽을 해결해야 상호시장 진출 불균형 해소 가능



자료 : 나라장터

6. 중재재해처벌법 제정

- '20년 「산업안전보건법」 개정, '21년 「중대재해처벌법」 제정 등에 따라 건설안전을 위한 책임 강화
 - 건설업의 안전사고 비중이 여타 산업 중 가장 높은 수준
 - 소규모 현장의 사고율이 높은 상황에서 전담 인력·안전관리비용 등이 부족한 중소기업의 경영상 부담 가중
- 안전사고 예방을 위한 '적정공사비 및 적정 공사기간'의 확보가 필요



자료 : 한국경영자총연합회

7. 4차 산업혁명 기술 적용 본격화

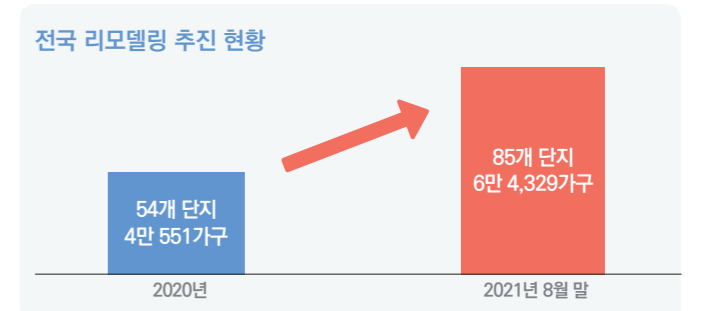
- 국토교통부는 '21년 하반기에 4차 산업혁명 기술 적용을 위한 지침 제정으로 향후 건설시장 적용 가속화 기대
 - 세종에 K-스마트 건설자동화 시범사업 시행(11월)
 - 전국16개 중소 스마트시티 조성사업 공모(11월)
 - 스마트건설기술 활성화 지침 제정 고시(11월)
 - 스마트그린산단 지정·개발 지침 제정 고시(12월)



자료 : 대한건설정책연구원

8. 리모델링 시장 성장세 확대

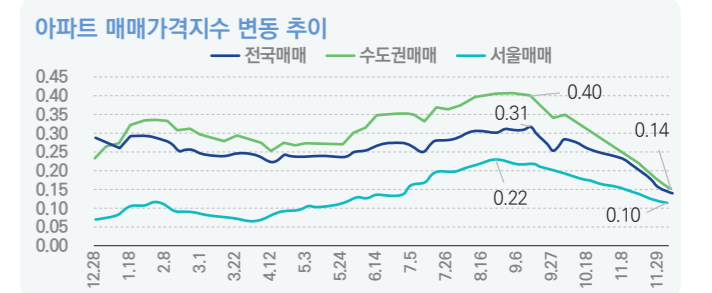
- 1기 신도시 등 수도권 공동주택 리모델링 사업 확산
 - 80개 단지(6만 세대) 이상 리모델링 사업 추진 중
 - 1기 신도시 30년 경과로 사업추진 단지 급증 예상
- 지자체 지원정책과 더불어 대형건설사 관심 확대
 - 지자체 리모델링 지원사업 확대 및 특별법 제정 촉구
 - 10대 건설사 중심 리모델링 전담조직 구성 및 확대



자료 : 한국리모델링협회

9. 주택가격 상승세 지속

- 수급 불안으로 주택가격 상승세 지속
 - 과거 10년 중 가장 높은 가격상승률 기록 ('21년 10월 기준 아파트매매가 서울 7.1%, 수도권 16.5% 등)
- 다만, '21년 8월 이후 상승률은 크게 둔화
 - 매물 급감, 금리 상승, 공급 확대 등의 효과로 수급 불안감 완화 ⇒ 시장 안정화 가능성 커짐
 - 시장 안정화 가능성이 커진 것으로 판단



자료 : 한국부동산원

10. 2.4대책 등 주택공급 실적 증가

- 인허가 물량, 주거용건물 수주, 분양실적 등 주택 선행지표 개선세 시현
 - 지속적인 공급 확대로 수급 불안감 해소 기대
 - 2022년 주택공급 49만호 달성 예상
 - 소규모 정비사업 등 도심의 비아파트 주택공급 확대
- 2025년까지 주택공급 물량은 지속적 증가 예상

구분	2021	2022	2023	2024	2025	합계
도심공공주택복합사업	1.84	4.02	6.92	4.86	1.96	19.6
역세권	1.2	2.5	4.3	3.1	1.2	12.3
저층주거지	0.5	1.3	2.2	1.5	0.6	6.1
공공시행 정비사업	1.3	2	2.8	3.4	4.1	13.6
도시재생	0.4	0.6	0.6	0.8	0.6	3
소규모 정비사업	1.1	1.7	2.1	2.8	3.3	11
단기 공급 확대	0.2	0.3	3.2	3.2	3.2	10.1

자료 : 국토교통부

지표로 보는
건설시장과 이슈

