

# 지표로 보는 건설시장과 이슈

'22년 1/4분기

## 시장동향 및 전망

### 건설시장

건설지표 개선세가 이어지고 있으나, 자재가격 폭등에 따라 건설경기 불확실성 확대

### 전문건설

생산요소 수급난 및 비용 부담, 생산체계 개편 우려 등이 더해져 체감 경기 악화

### 주택시장

수급 불안 해소로 주택가격은 하락세로 전환되어, 향후 시장안정 기대감 확대

## 이슈진단

### 1. 전문-종합 간의 상호시장 진출, 불균형은 계속될 것인가?

생산구조 개편의 제도적 보완이 없다면 2022년 전문-종합 간 불균형은 더욱 심화

### 2. 자재가격 급등에 따른 건설현장 섣다운 우려, 해법은?

정부는 건설공사 에스컬레이션을 선제적·적극적 검토, 주체별 고통 분담 등이 요구

### 3. 주택 인허가 물량 증가는 전문건설시장에 어떤 영향을 미치는가?

주택 인허가와 전문건설업 계약액 간의 상관관계가 매우 높게 도출

### 4. 최근 주택가격 하락세 전환은 '단기 조정'인가, '추세적 하락'인가?

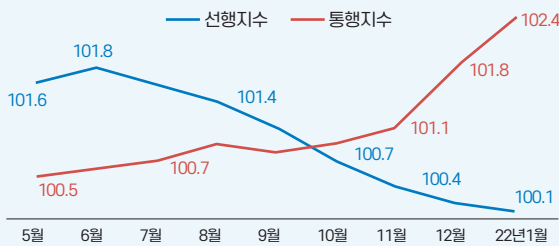
주택가격 하락세는 지속될 것으로 보이며, 이에 올해 주택가격은 하향 안정화 예상

# 시장동향 및 전망

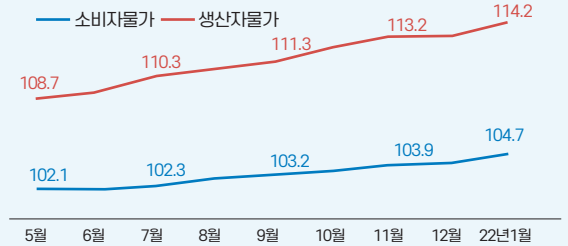
## 거시경제여건

- '22년 1분기 경기 여건은 고용 및 민간소비 회복이 이어지고 있으나, 물가 불안정 등으로 불확실성이 지속 확대  
 (+) 취업자 증가 등 고용여건 개선, 수출, 설비투자, 건설투자 등 지출부문의 증가세 시현  
 (-) 우크라이나 사태로 공급망 차질과 인플레이 우려 심화, 금리인상 등 통화정책 전환으로 불확실성 증가
- 경기 동행지수는 상승 추세에 있으나, 경기 선행지수가 7개월째 하락하는 등 경기불안 우려 점증

경기 선행 및 동행지수 순환변동치 추이

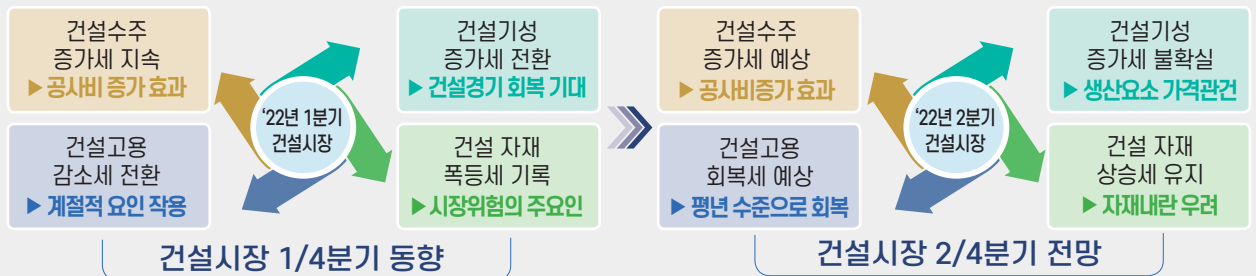


소비자 및 생산자물가지수 추이



## 건설시장

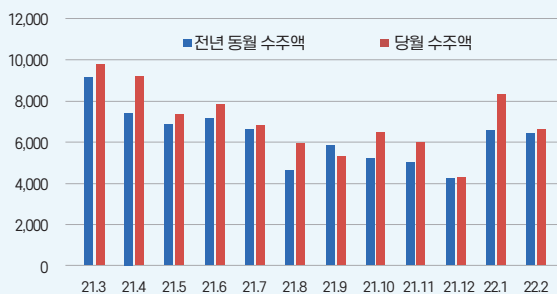
- 건설지표 개선세는 긍정적이거나, 건자재가격 폭등세로 건설현장 위축 우려
- 자재가격 불안정이 지속될 경우 상반기 건설경기 회복세는 제한된 수준에 그칠 전망



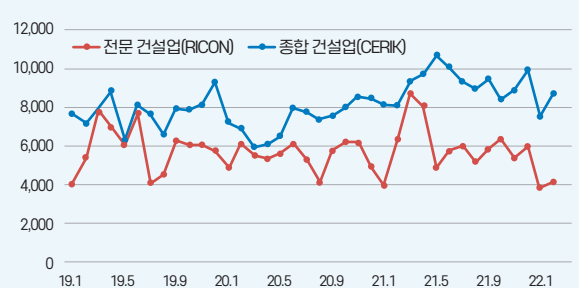
## 전문건설 & 생산요소

- 1/4분기 전문건설업 계약액은 증가세를 보였으나, 공사비 상승을 감안하면 증가폭은 크지 않은 수준  
 - 2/4분기 역시 자재가격 폭등에 따라 계약액 자체는 증가하겠으나, 실질 증가율은 제한적
- 1/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 낮은 수준이며, 이는 상반기까지 이어질 가능성이 큰 상황  
 - 작년보다 심화된 생산요소의 수급난·단가 문제, 생산체계 개편 본격화에 따른 우려 등이 요인

전문건설업 계약액 추정치



전문 및 종합건설업 BSI 추이



## 주택시장

주택시장 1/4분기 동향

주택시장 1/4분기 동향		
수급심리 안정 → 가격 하락세 전환		
주택가격	소폭 하락	안정 전환
수급/심리	수급지수 안정	안정 전환
총 합		안정 진입

주택시장 2/4분기 전망

주택시장 2/4분기 전망		
공급 확대, 금리 상승 → 안정세 지속		
주택가격	하향 안정화	안정 지속
수급/심리	수급안정 확대	안정 지속
총 합		안정 지속

## 건설시장

### 2021년 건설시장 종합: 4년 연속 건설투자 감소, 자재가격 폭등, 통화정책 변화 등으로 건설경기 부진

- '21년 건설수주는 212조원으로 전년대비 9.2% 증가하였으나, 건설공사비 상승 등에 따라 실질 증가율은 제한적
  - '21년 건설중간재 생산자물가는 26.9% 올랐으며, 그 결과 건설공사비지수가 14.0% 상승
  - '21년 건설기성은 경상금액이 4% 증가하였으나, 물가상승분을 배제한 불변금액은 오히려 -4.9%를 기록
- '21년 건설투자는 260.2조원으로 전년대비 1.5% 감소하여 2018년부터 4년 연속 감소
  - 공공부문 투자 감소가 부진의 원인으로 작용. 특히, 공공주도 주택공급에 기대가 컸으나, 실제 사업속도가 부진
  - 건설자재 가격 급등과 이에 따른 수급 불안정 역시 건설경기 부진의 원인으로 작용

### '22년 1/4분기 건설경기: 선행 및 동행지표 개선세는 긍정적이나, 자재가격 상승으로 건설현장 위축 우려

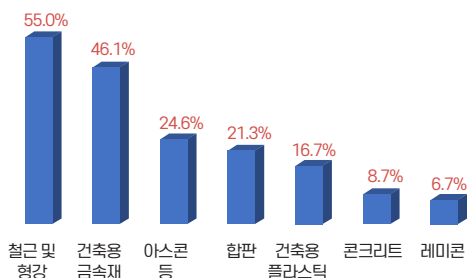
- '22년 1월 건설지표는 건설수주, 건설기성, 건축허가면적 등이 증가하는 것으로 나타나, 향후 건설투자에 긍정적
  - 특히, 부진을 이어가던 건설기성이 6.8% 늘어났으며, 건축허가면적은 43.1%로 큰 폭의 증가세 시현
- '22년 1/4분기 우리 연구원 내 건설경기 리스크 평가 결과, 생산요소 위험을 제외하면 타 지표는 양호한 수준
- 다만, 러시아-우크라이나 사태로 원자재가격이 급등하여 건설공사비 상승 압력이 매우 커진 상황
  - 이는 건설 자재가격 상승은 물론 수급 악화, 착공 지연 등으로 이어져 회복세에 있는 건설경기의 위축 초래

주요 건설지표 동향	구분	'20년				'21년				'22년
		1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1월
(전년동기비, %)  자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114	건설수주(경상)	-1.0	26.6	37.4	9.5	26.7	18.5	4.4	-2.3	6.0
	건설기성(불변)	1.2	-3.6	-2.2	-3.2	-9.0	-7.2	-8.1	-2.9	6.8
	건축허가면적	-5.1	4.0	12.6	-2.1	7.2	29.3	12.7	20.4	43.1
	아파트 분양물량(만호)	4.0	9.3	12.5	10.2	6.4	10.1	9.8	12.6	4.9

### '22년 2/4분기 건설경기: 자재가격 상승의 영향으로 건설경기 회복세는 제한된 수준에 그칠 전망

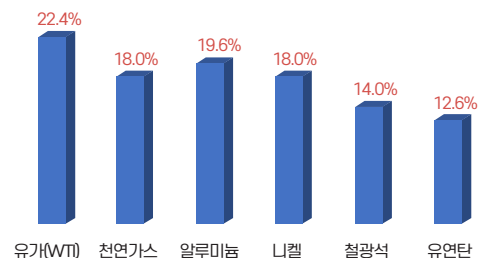
- 건설 자재가격은 '21년 30% 가까이 올랐으며, '22년 들어서도 상승이 지속되고 있는 국면
  - '21년 철강재, 금속재 등이 크게 올랐으며, '22년에는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화
  - 특히, 시멘트 가격의 상승은 레미콘, PHC파일, 석재 등 연관 자재로 전이된다는 측면에서 우려가 상당
- 지정학적 위험이 감소하고, 금리인상이 본격화될 경우 건설자재 가격은 점차 안정화될 것으로 기대하나, 최근 공급차질에 우크라이나 사태까지 터지면서 자재가격 상승세는 최소 상반기까지 이어질 전망
- 2/4분기 자재가격 급등이 지속될 경우 건설경기 회복세는 제한된 수준에 그칠 가능성이 매우 큰 것으로 판단

2021년 주요 건설자재 연간 상승률



주: 철근(48.3%)과 형강(61.7%)은 평균 적용  
자료: 통계청

2022년 주요 원자재가격 상승률



주: '22년 2월 말 기준 (전년말 기준)  
자료: 한국자원정보서비스

## 전문건설시장

### '22년 1/4분기 전문건설업 동향: 계약액은 증가했으나, 공사비 상승을 감안하면 증가폭은 크지 않은 수준

- 전문건설업 계약액은 '22년 1월 8.3조원, 2월 6.6조원으로 전년 동월에 비해 상회하는 수준으로 추정
  - '22년 1월 전문건설업 계약액은 26.4% 증가했으나, 2월에는 3.4%로 증가폭이 크게 축소
  - 계약액 증가는 긍정적이나, 공사비 상승에 따라 계약금액이 상향된 점에서 증가폭은 크지 않은 수준으로 판단

최근 3개월의 전문건설업 계약액 추정치 (전년동월비, 억원, %)	시 기	구 분	추정 수주액(억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
	'21년 12월	전문건설업 전체	42,710	1.6	3.7
		원도급공사	12,680	42.4	3.6
		하도급공사	30,020	9.4	3.7
	'22년 1월	전문건설업 전체	83,050	26.4	18.1
		원도급공사	20,630	14.4	10.9
		하도급공사	62,420	30.9	20.7
'22년 2월	전문건설업 전체	66,180	3.4	-0.6	
	원도급공사	22,550	21.4	14.1	
	하도급공사	43,640	-3.9	-6.8	

주: '21.12~'22.2의 전문건설공제조합의 보충실적을 기반으로 추정한 계약액

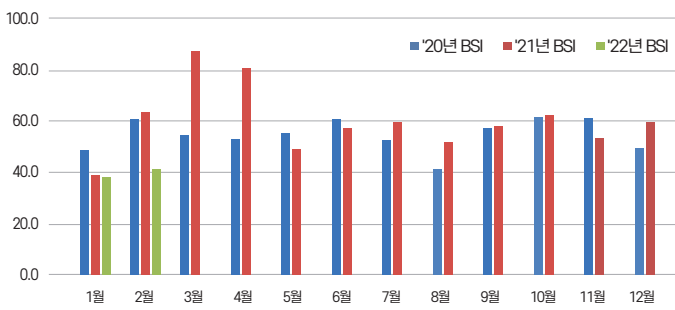
### '22년 2/4분기 전문건설업 전망: 공사비 상승에 따라 계약액 자체는 증가하겠으나, 실질 증가율은 제한적

- 종합건설업 수주 및 기성금액 증가에 따라 전문건설업 역시 계약액 자체는 증가세를 시현할 것으로 예상
  - 다만, 건설공사비 상승을 감안하면 실질 계약액 증가율은 제한적일 가능성이 상당
  - 종합건설업에 비해 전문건설업 원가에서 자재비 비중이 큰 것을 고려하면 수익성 악화가 불가피할 것으로 판단

### '22년 1/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 낮은 수준이며, 이는 2/4분기까지 이어질 가능성이 큰 상황

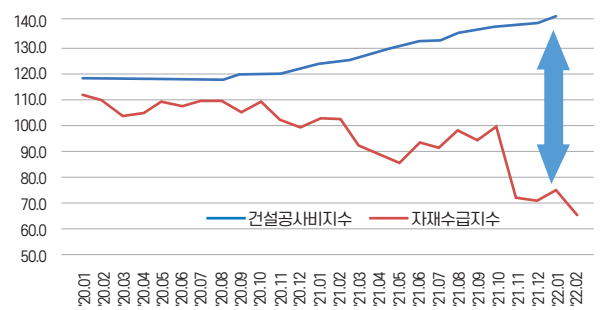
- 전문건설업 계약액이 양호한 것과는 달리 전문건설업체들의 건설경기 체감도(BSI)는 오히려 저조한 상황
  - 1/4분기의 전문건설업 업황지수는 최근 2년 대비 악화한 수준이며, 단기반전은 어려울 것으로 판단
  - 작년보다 더욱 심화된 생산요소(건설자재·건설장비·기능인력 등)의 수급 곤란과 높은 공급단가 문제가 관건
  - 대업종화에 따른 수주기회 저하, 종전보다 늘어난 안전관리비용 부담 증가 등도 부정적 요인
  - 한편, 전문건설업 BSI 3월 전망치는 65.1로 높은 수준인데, 이는 새 정부 출범의 기대감이 반영된 것으로 판단

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재수급지수 비교



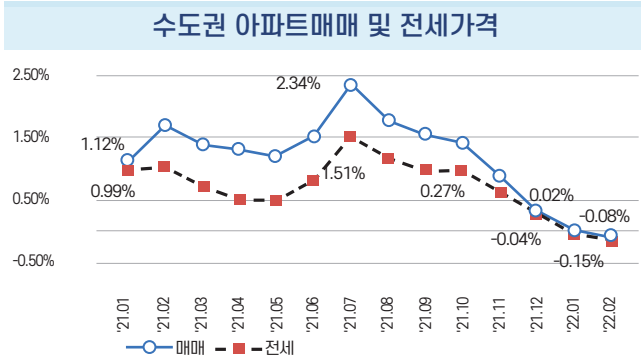
자료: 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치	구 분	'21년 6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'22년 1월	2월	3월(E)
	월별 전망	57.0	59.5	51.8	58.1	62.3	53.4	59.5	38.4	41.2	65.1
	월별 평가	53.9	59.4	57.1	65.1	67.5	60.5	53.4	56.8	53.0	-

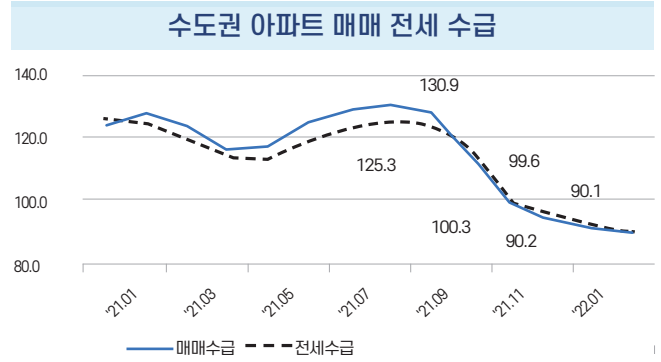
# 주택시장

## '22년 1/4분기 주택시장: 수급심리 불안 해소로 주택가격이 하락세로 전환되어 주거안정 기대감이 점증

- '22년 2월 기준 수도권 아파트매매와 전세가격 모두 하락세로 전환(매매 0.08%, 전세 0.15% 각각 하락)
  - 수도권 아파트의 경우 매매와 전세가격이 '21년 7월 이후 7개월 연속 상승폭이 둔화하며, 마이너스로 전환



자료: 한국부동산원

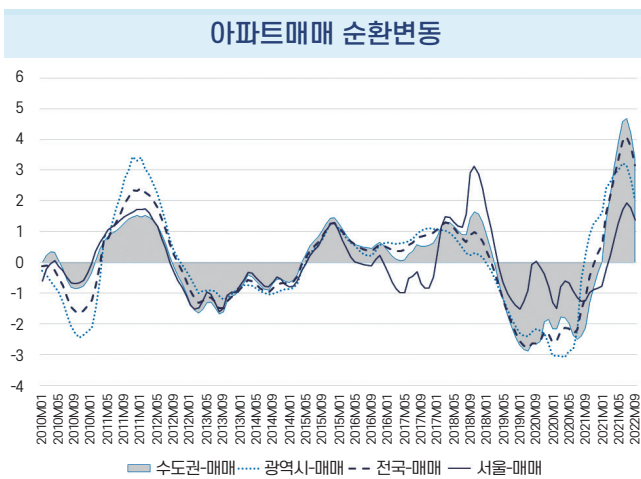


자료: 한국부동산원

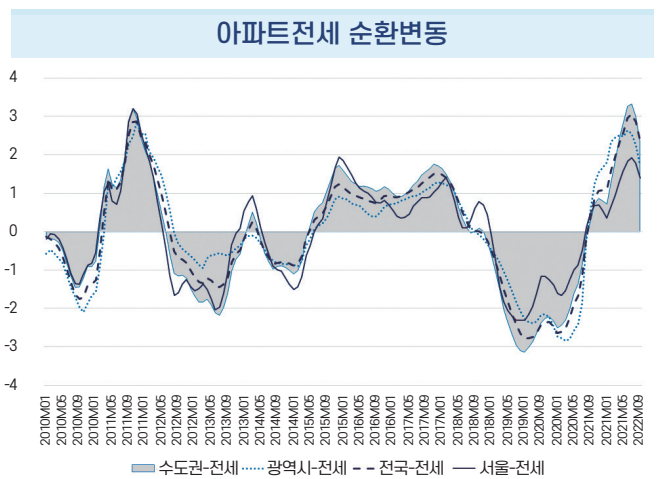
- 아파트 수급지수 동향 역시 '21년11월을 전후로 100이하로 하락하여 수급 안정세가 이어지고 있는 상황

## '22년 2/4분기 주택시장: 금융규제, 금리상승, 공급확대 기대감으로 수급여건이 개선되어 시장안정 지속

- 우리 연구원은 '22년 주택시장 전망에 있어 매매 및 전세가격 5% 내외의 상승을 전망했으나, 보험으로 수정 전망
  - 당초 주택공급 확대 개선이 불확실하고, 금리인상 지연으로 저금리 상황이 유지될 것으로 판단
  - 그러나, 인플레이션에 대응한 금리인상 본격화 움직임과 수급불안 심리가 빠르게 개선되고 있는 상황
- 아파트 가격 순환변동은 매매와 전세가격 모두 수축국면으로 전환되어 향후 주택가격 안정세 기대
  - 그간 가격 상승폭이 컸던 수도권뿐만 아니라 전국적으로 매매와 전세가격 순환변동은 수축단계에 진입
  - 실제로 '21년 4분기 이후 주택가격 상승세 둔화가 지속되고 있으며, '22년 들어 가격은 하락세로 전환
  - 공급 확대가 유지되고, 금리 상승과 금융규제 강화로 수요 조절이 지속된다면 수급 여건은 점차 안정될 가능성이 큰 것으로 판단



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석

- 한편, 급격한 주택수요 위축은 경착륙으로 이어져 시장 침체로 확산될 가능성 역시 상존
  - 최근 수요 위축이 비수도권에서의 분양시장 침체로 이어져 지방 미분양(대구, 울산 등)이 소폭 증가
  - 지방의 경우 청약시장 열기도 급격하게 식고 있어 수도권과 비수도권의 건설물량 격차 심화가 우려
  - 지방 주택시장 경착륙에 따른 가격 변동 격차 확대는 주택자산 불평등 심화와 수도권 인구 집중을 야기
  - 이는 주택시장 불안정성 재현 및 주거안정 저해라는 측면에서 우려스러운 상황

# 건설·주택시장 이슈 진단

## 이슈<sup>1</sup>

### 전체 공사로 확대되는 전문-종합 간의 상호시장 진출, 불균형은 계속될 것인가?

- 건설산업 생산구조 개편에 따라 '21년 공공공사의 상호시장 진출이 허용되었으며 '22년부터 민간시장까지 확대
  - '21년 상호시장 진출에서 전문과 종합의 불균형이 크게 발생하여 민간으로 확대되는 올해 전문업체 우려 증가
  - 실제로 '21년 전문공사를 종합업체가 수주한 비율(건수 기준)은 전체공사 30.8%, 건축공사 41.2%인데 비해, 종합공사를 전문업체가 수주한 비율(건수 기준)은 전체 7.5%, 건축공사 2.2%에 불과
  - 상호시장 진출 불균형은 종합면허의 경우 만능면허인 데 비해, 전문은 다수의 전문업종을 중복으로 보유해야 종합공사에 진출할 수 있기 때문임. 또한, 전문의 경우 낙찰받은 종합공사에 대해 과도한 직접시공 의무를 부여

상호시장 진출 허용 공사 수주 현황 (21년 1~12월 연간)	발주(낙찰자 선정 완료 건)				교차 수주(종합↔전문)				
	공사	분야	건수 (건)	금액 (억)	평균금액 (억)	업체	건수 (건)	금액 (억)	평균금액 (억)
종합공사 (8,660건)	토목	건축	5,021	37,461	7.5	전문 업체 (646개)	425(8.5%)	1,946(5.2%)	4.6
		조경	2,685	19,565	7.3		60(2.2%)	194(1.0%)	3.2
		소계	954	4,845	5.1		161(16.9%)	645(13.3%)	4.0
	소계	8,660	61,871	7.1	소계	646(7.5%)	2,785(4.5%)	4.3	
전문공사 (10,003건)	토목	건축	5,477	20,155	3.7	종합 업체 (3,081개)	1,401(25.6%)	3,691(18.3%)	2.6
		조경	3,582	14,676	4.1		1,477(41.2%)	5,224(35.6%)	3.5
		소계	944	3,387	3.6		203(21.5%)	774(22.8%)	3.8
	소계	10,003	38,218	3.8	소계	3,081(30.8%)	9,689(25.4%)	3.1	
합계		18,663	100,089	5.4	합계	3,727(20.0%)	12,473(12.5%)	3.3	

자료: 대한전문건설협회

- 상호시장 진출 불균형의 원인이 제도적으로 보완되지 않으면 2022년 전문-종합 간 불균형은 더욱 심화
  - 업역, 업종체계 개편의 부작용을 최소화하기 위해 조속한 제도 개선이 불가피

## 이슈<sup>2</sup>

### 자재가격 급등에 따른 건설현장 섣다운 우려, 해법은?

- 자재가격 상승이 1년 이상 지속되면서 건설현장 내 갈등이 누적되어 건설현장 섣다운까지 우려스러운 상황
  - 철근콘크리트연합회는 자재비와 노무비의 급격한 상승에 따라 100대 건설사를 대상으로 하도급대금 20% 수준의 증액을 요구('22.2.8)했으나, 대부분의 업체가 하도급대금 증액을 거부함으로써 건설현장 갈등 증폭
  - 이에 연합회 일부 회원사들은 전국 20여개 현장에 인력투입을 중단하는 등의 단체행동을 강행('22.3.2)
  - 신규계약의 경우 건설자재, 인건비 등의 상승폭을 감안하여 공사비 자체가 올랐으나, 기존 계약은 낮은 단가로 계약된 경우가 대부분이어서 실제로 공사가 진행될수록 손실이 커질 수밖에 없는 상태
  - 특히, 대형사와 달리 중소 및 전문건설업체는 다양한 자재공급망의 구축이 어렵고 자재를 선구매하더라도 야적장소를 확보하는 등의 문제가 있어 자재 단가 변동에 대비가 취약한 구조
- 자재가격 폭등은 원자재가격 상승 등의 비용인상 인플레이션이라는 측면에서 단기적인 해법이 마땅치 않은 상황
  - 또한, 발주자·원도급자·하도급자의 귀책 사유가 아닌 외부요인의 영향에 따른 결과이므로, 이해관계자들에게 만족스러운 계약금액의 조정이 여의치 않음
- 건설물량이 증가하는 2/4분기 공급부족과 수요증가가 맞물릴 경우 큰 폭의 가격상승과 품귀현상 가능성 우려
  - 정부는 건설공사 에스컬레이션 적용 여부를 선제적, 적극적으로 검토하고, 주체별 고통 분담 시급

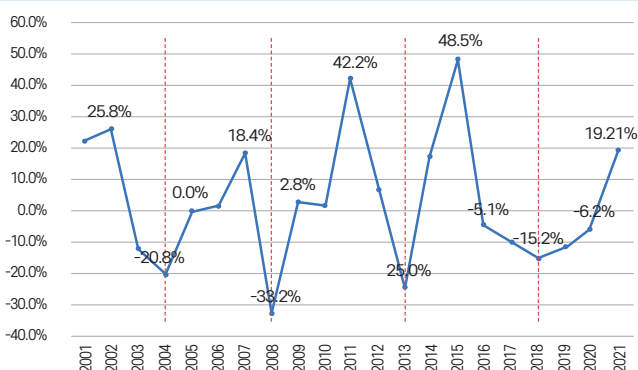
- 건설자재 가격 급등세는 최소 상반기까지 어이질 전망이며, 연간 지속될 가능성 역시 상존
  - 현장갈등에 있어 정부의 중재가 요구되며, 개별업체는 계약관리를 경영 최우선 목표로 설정

### 이슈<sup>3</sup>

## 주택 인허가 물량 증가는 전문건설시장에 어떤 영향을 미치는가?

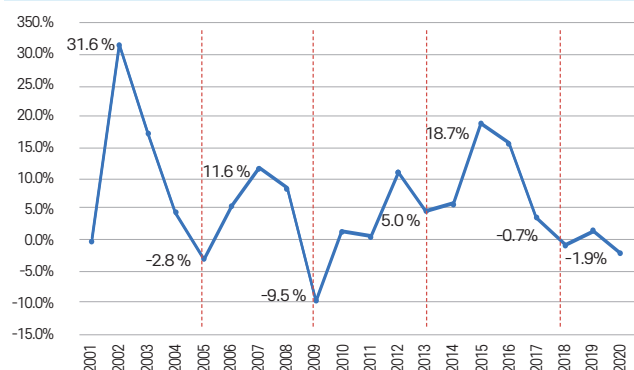
- 전문건설업 경기변동은 건설투자, 건설기성 등 건설 동행지표와 유사한 흐름으로 나타나는 것이 일반적  
- 그러나, 불규칙적인 시차 발생, 종합건설업의 하도급 물량 조절 등으로 경기와 무관한 움직임을 보이기도 함
- 2000년 이후 주택 인허가 물량 증가율과 전문건설업 계약액의 상관관계가 매우 높은 수준으로 분석됨  
- 2000년 이후 주택 인허가 물량 증가율은 약 3~4년의 간격을 두고 상승과 하락을 반복하는 패턴을 시현  
- 주택 인허가는 물량은 2004년, 2008년, 2013년, 2018년 각각 저점을 기록  
- 전문건설업 계약액 역시 2005년, 2009년, 2013년, 2018년 저점을 기록  
- 즉, 주택 인허가 물량과 전문건설업 계약액은 진폭과 시차에서 일부 차이가 있으나, 강한 동행성이 확인

주택공급 증가율(인허가 기준)



자료: 통계청

전문건설업 건축 공종 계약액 증가율



자료: 대한전문건설협회

### ● 2021년 주택 인허가 물량이 19.2% 증가했고, 2022년에도 양호한 흐름이 이어질 것으로 전망

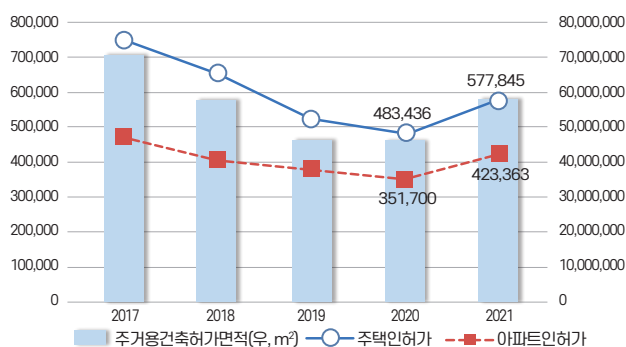
→ 양 지표간 동행성을 감안하면 2022년 전문건설업 계약액은 건축업종 중심으로 증가세 예상

### 이슈<sup>4</sup>

## 최근 주택가격 하락세 전환은 '단기 조정'인가, '추세적 하락'인가?

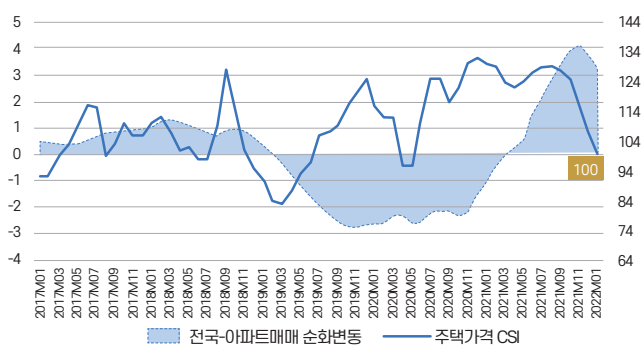
- 주택공급 확대 기대감으로 수급 여건의 개선과 더불어 수급 심리의 안정이 이어지고 있는 상황  
- 2021년 기준, 전년대비 건축허가면적은 25%, 주택건설실적은 19.5%, 아파트 인허가는 20.4% 증가  
- 주택가격 수급지수(CSI) 역시 100 이하로 하락하여 수급 불안감이 일부 해소되는 과정  
- 지속적인 공급확대 정책 유지, 금융규제와 금리 상승의 영향으로 주택가격 안정화 예상

주택공급실적과 건축허가면적



자료: 국토교통부

아파트매매가격 순환변동과 주택가격 CSI



자료: 한국은행

### ● 주택가격 하락세 전환은 단기 조정 아닌 추세적 안정으로 이어질 가능성이 상당

→ 2022년 주택가격은 보합세 예상

지표로 보는  
**건설시장**과  
**이슈**

'22년 1/4분기

발행일 : 2022. 03  
발행인 : 유병권  
발행위원 : 박선구, 권주안, 이은형, 이지아  
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>