

2021년 하반기 건설·부동산
경기전망 세미나

2021년 6월 30일(수)

2021년 하반기 건설경기 전망



한국건설산업연구원
박 철 한 연구위원

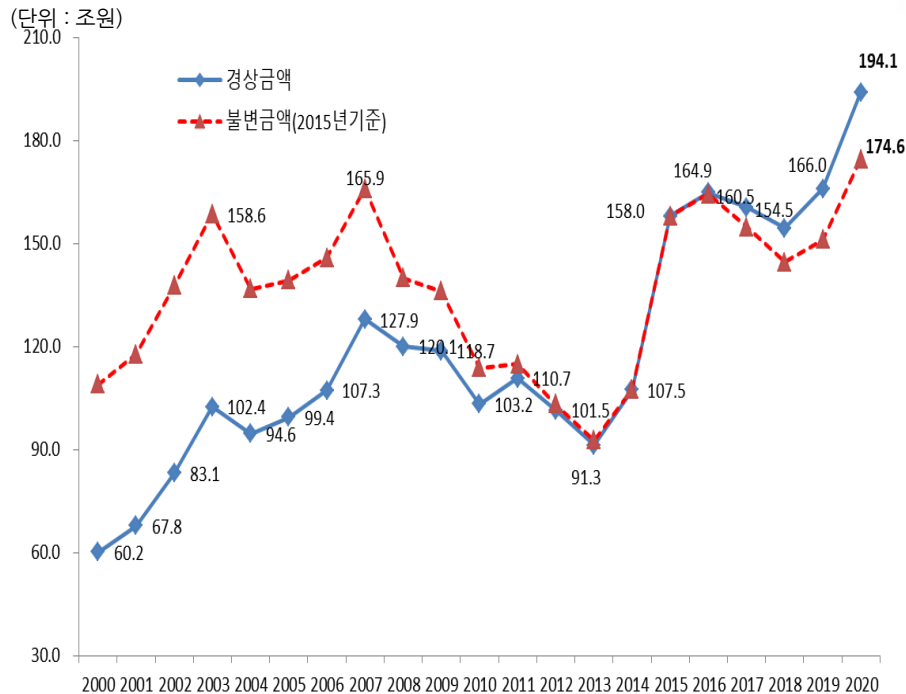
- | | |
|----|----------|
| 1. | 최근 동향 분석 |
| 2. | 전망의 쟁점요인 |
| 3. | 전망 및 시사점 |

1. 최근 건설경기 동향_연간 건설수주 추이

국내 건설수주 작년 하반기부터 높은 증가세, 2020년 연간 건설수주 전년 대비 16.9% 증가한 **194.1조원 역대급 수주**

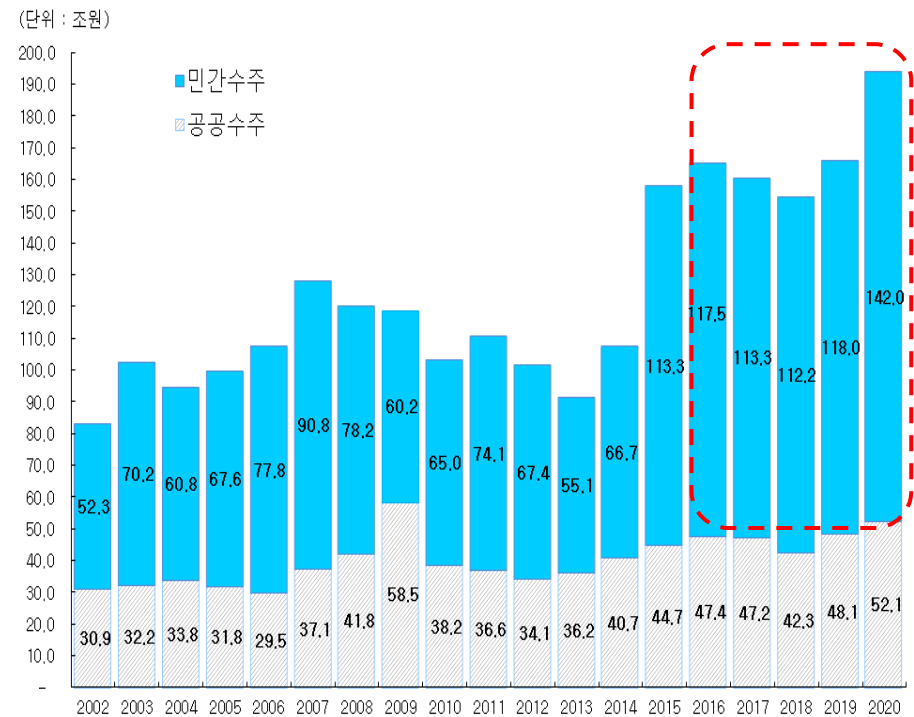
- 국내 건설수주 2017~18년 연속 감소 후 2019~20년 7.4%, 16.9% 증가, 역대 최대수주
- 발주자별로 공공수주가 8.4% 증가, 민간수주도 20.4% 증가

국내 건설수주 중장기 추이



자료 : 대한건설협회, 주 : 불변금액은 2015년 기준

발주 부문별 국내 건설수주 추이



1. 최근 건설경기 동향_연간 건설수주 발주자 및 공종별 추이

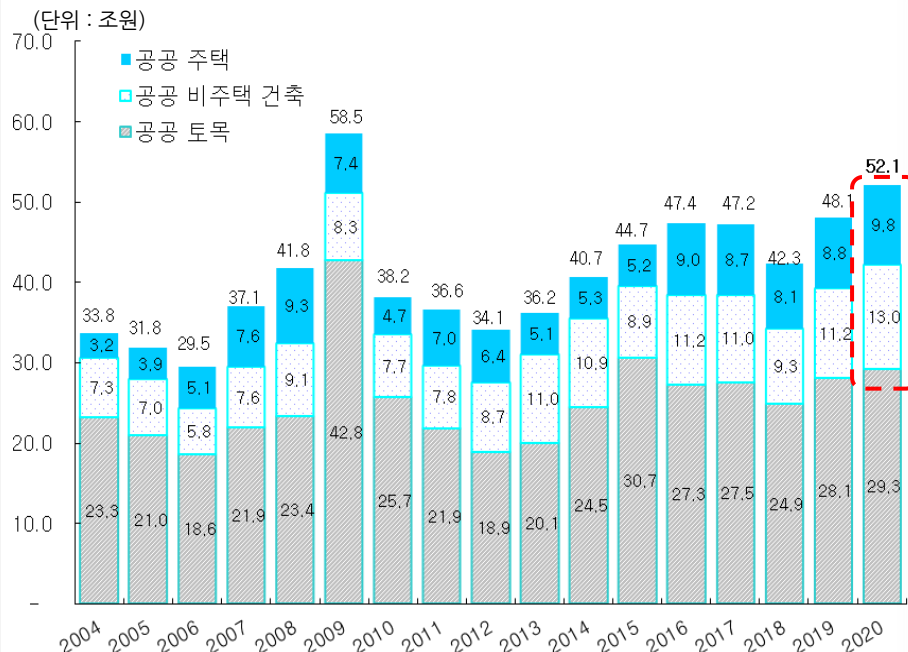
■ 공공수주 8.4% 증가, 52.1조원 역대 두번째 실적

- 공공토목 4.3% 증가 29.3조원(역대 두번째), 주택 11.8% 증가 9.8조원(역대 최대)
- 비주택 건축수주 역대 최대치인 13.0조원, 15.9% 증가

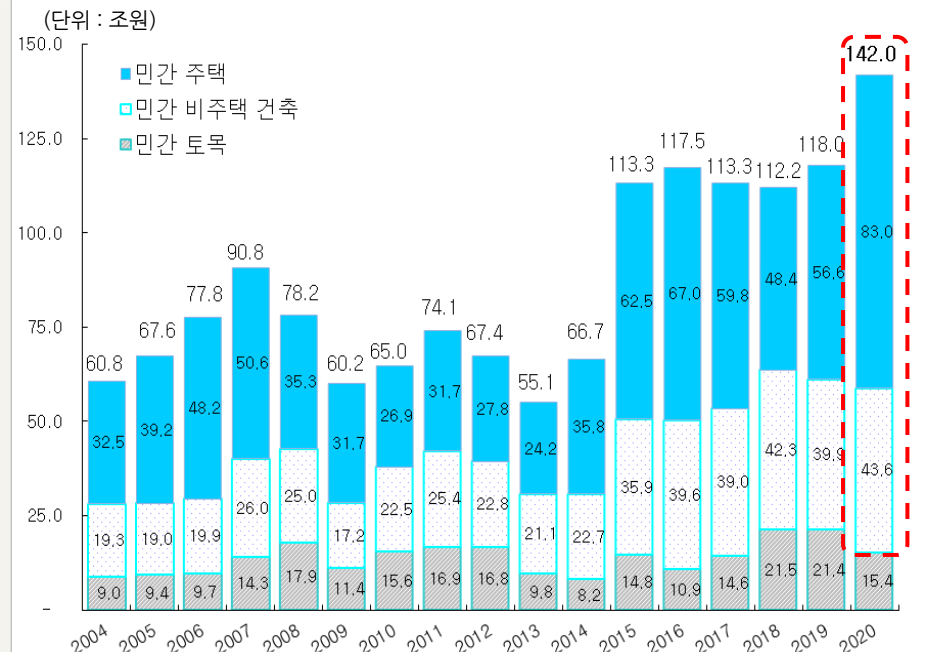
■ 민간수주 건축수주가 양호해 전년 대비 20.4% 증가, 역대 최대 142.0조원

- 민간토목 민자사업 위축으로 28.1% 감소, 15.4조원
- **주택 46.5% 증가, 83.0조원 역대 최대**, 분양가상한제('20.7.29) 회피 물량 영향
- 비주택 건축수주 반도체 공장 수주 증가 영향 9.2% 증가한 43.6조원으로 역대 최대 실적

공공수주 공종별 추이



민간수주 공종별 추이



1. 최근 건설경기 동향_건설수주3

2021년 1~4월 건설 수주 전년 동기 대비 24.6% 증가, 66.7조원 역대 최대치

- 공공수주 41.3% 증가 17.6조원, 2009년 1~4이후 역대 두번째 수준
- 민간수주 46.7% 증가 49.1조원(역대 최대치)

민간 주택수주 2019년 4/4분기부터 증가세 지속

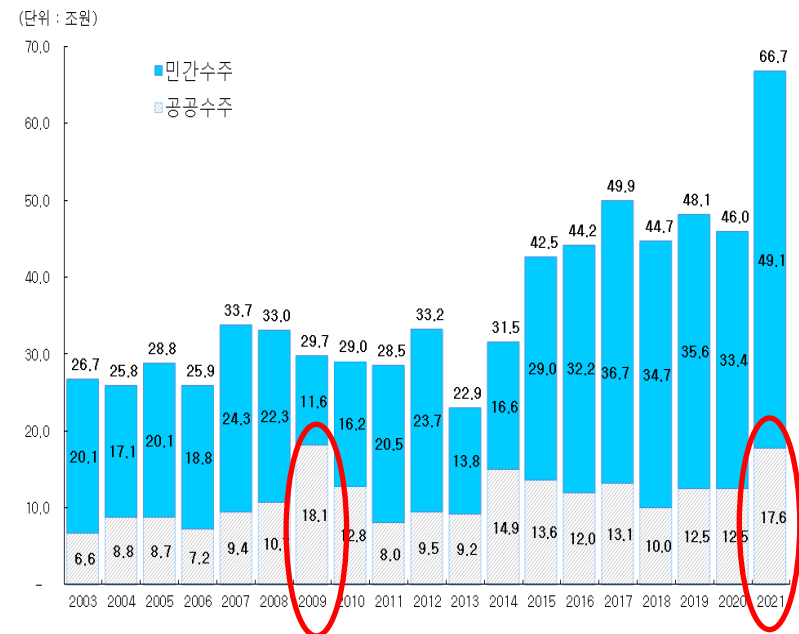
- 민간 주택수주 2019년 이후 높은 증가율 지속 올 4월까지 34.1% 증가
- 토목수주 기저효과로 46.1% 증가, 비주택수주도 65.9% 증가해 양호

국내건설수주 증감률 추이 (단위 : 전년 동기비 %)

구분	총계	공공			민간		
		토목	주택	비주택	토목	주택	비주택
2020년	1/4	68	5.1	-8.0	0.8	46.9	7.4
	2/4	219	23.5	18.0	8.3	42.4	21.4
	3/4	390	1.1	11.3	-20.6	0.3	53.0
	4/4	66	6.7	1.0	29.2	-3.8	6.5
	연간	169	8.4	4.3	11.8	15.9	20.4
2021년	1월	372	38.8	82.9	-88.8	76.6	36.5
	2월	155	25.7	67.8	-27.5	-7.9	11.1
	3월	412	36.0	37.6	88.7	22.6	42.9
	4월	958	73.5	97.0	-1.1	41.9	103.2
	1~4월	452	41.1	68.2	-48.8	20.2	46.7

자료 : 대한건설협회

1~4월 국내건설수주 액 비교



1. 최근 건설경기 동향_건설경기 동행 지표 : 건설 투자

■ 건설투자 '18~'20까지 3년 연속 감소

- 건설투자는 2018년에 4.6% 감소, 2019년 1.7%감소, 2020년에도 0.4% 감소
- 토목은 양호했지만, 주거용 건물과 비주거용 건물 부진 지속

■ 2021년 건설투자 전년 동기 대비 1.8% 감소

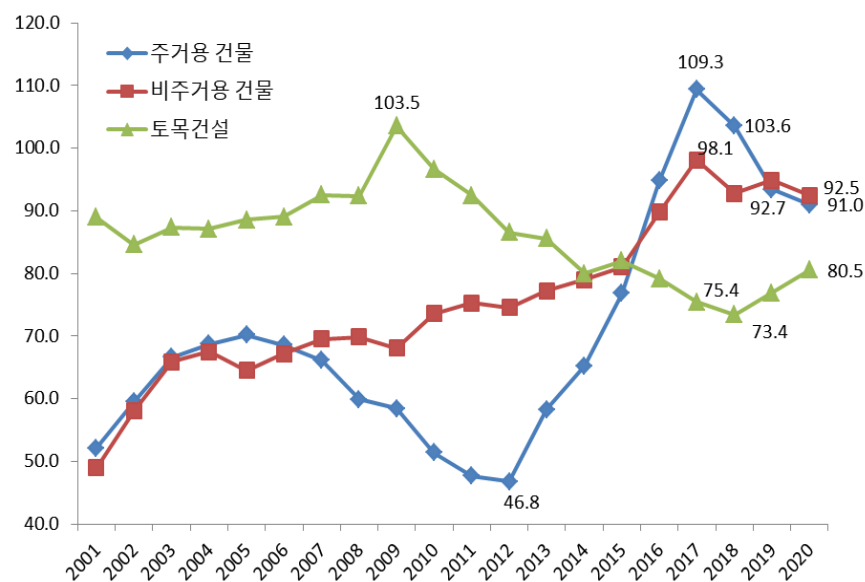
- 2020년 2/4분기부터 5분기 연속 감소세 지속
- 주거용 0.6% 감소, 비주거용 0.2% 감소, 토목 5.3% 감소

건설투자 증감률 추이 (전년 비 %)

구분		건설 투자	공종별 투자		
			주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2019년	1/4	-7.6	-11.7	-1.9	-8.3
	2/4	-2.0	-9.4	0.4	4.9
	3/4	-1.9	-11.5	4.5	4.3
	4/4	3.5	-6.6	5.2	14.4
2019년 연간		-1.7	-9.8	2.3	4.7
2020년	1/4	4.4	-3.1	3.7	16.7
	2/4	-0.4	-6.7	-1.8	8.2
	3/4	-1.5	0.1	-5.2	1.9
	4/4	-2.9	-0.4	-4.9	-3.4
2020년 연간		-0.4	-2.6	-2.5	4.8
2020년	1/4	-1.8	-0.6	-0.2	-5.3

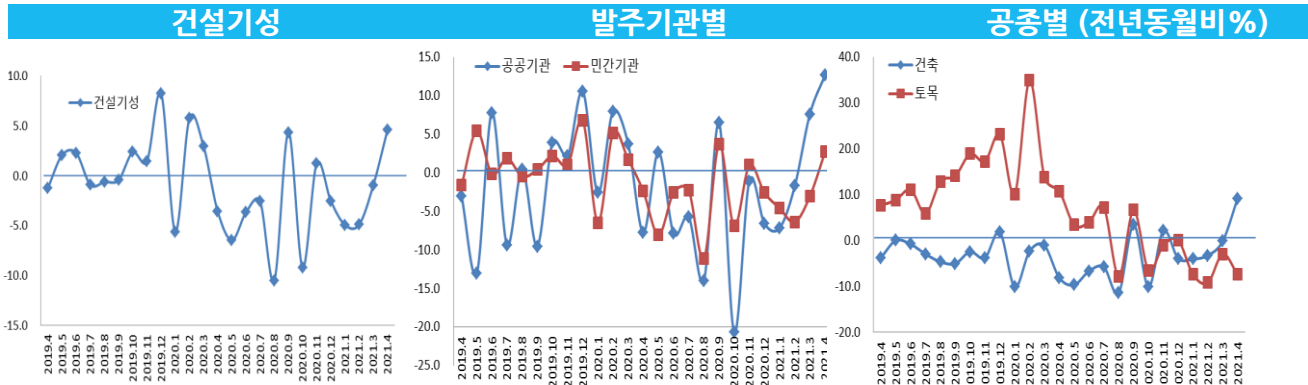
자료 : 한국은행

연간 공종별 건설투자 추이 (단위 : 조원)



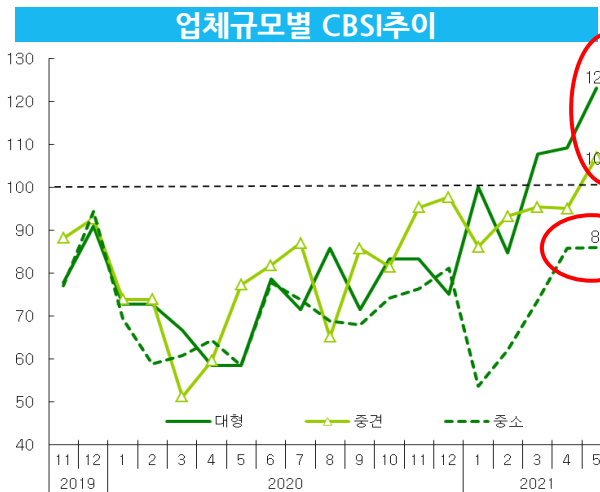
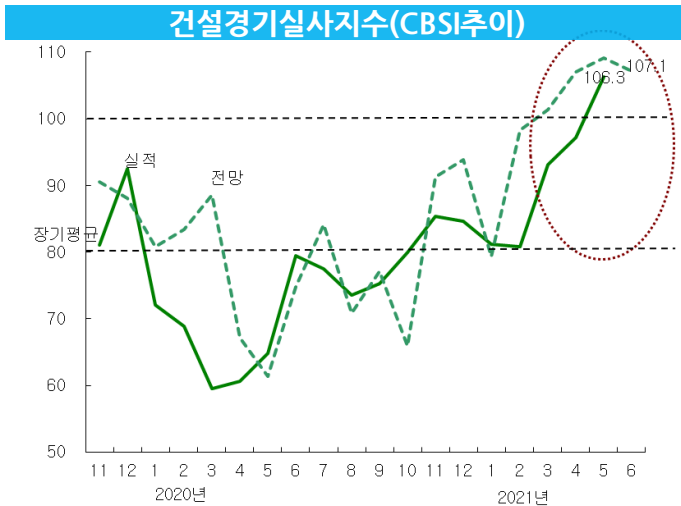
주 : 2015년 기준 실질가격 추이

건설경기 2/4분기부터, 건축공사 위주로 반등해 회복중



- 건설기성 4월(+)
- 토목은 부진
- 건축위주로 회복양상
- 5월 CBSI 106.3
18년 11개월래 최대치

자료 : 통계청



대형사, 중견사 회복중

But
중소건설사는
자재난으로 어려움

자료 : 한국건설산업연구원

① 건설경기
회복의
유인과 동력은
무엇인가(건축)?

② 이러한 회복세가
얼마나 지속될까?

정상적인 것인가?
일시적인 것인가?

③ 신규사업 여건은
어떤가?

정책적 요인과
시사점

기업들의
전략

외부 환경 변화

하반기 전망
+
내년 방향

1. 최근 동향 분석

2. 전망의 쟁점요인

1. 거시 경제 상황 → 경제전망

2. 공공 부문 → SOC 예산 및 정부 대책, 공공기관, 공공주택, 기타

3. 민간 부문 → 주택, 비주택건축, 토목

3. 전망 및 시사점

1. 거시경제 상황 및 전망_2021년 하반기 경제 전망

2021년 국내 경제 성장률 3.6~4.0% 성장 전망, 하반기 양호할 전망

- 2020년 GDP 코로나19 사태의 영향으로 전년대비 1.0% 감소, 마이너스(-)성장 한 것은 외환위기로 경제가 침체한 98년 (-5.4%) 이후 22년만

2021년 상반기 2~3% 성장, 하반기 3~4% 성장, 하반기 회복 속도 빨라질 듯

- 연초 예상보다 민간소비, 설비투자 수출 회복 속도 빠른 상황
- 경기는 상저하고 양상, 건설투자도 하반기 플러스(+) 전망
- 다만, 소비자 물가 상승속도 예상보다 빠른 상황

➔ 경제 회복 양상, 그러나 물가상승 속도 빠르고 고용 회복 다소 시간 걸려

최근 발표된 2021년 GDP 전망 (전년 비 %)

구분	기간	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
2021년실적치	연간	-1.0	-4.9	-0.1	6.8	-0.5	0.1	0.5	4.0
한국은행 (21.02.25)	상반기	2.6	0.2	-1.2	6.9	13.0	7.6	1.2	4.5
	하반기	3.4	3.8	2.6	3.8	2.0	5.3	1.4	3.6
	연간	3.0	2.0	0.8	5.3	7.1	6.4	1.3	4.0
LG경제연구원 (21.04.15)	상반기	3.6	2.1	-1.0	11.6	29.8	24.7	1.5	4.5
	하반기	4.3	4.7	2.8	3.8	35.0	41.0	1.7	3.4
	연간	4.0	3.4	0.9	7.6	32.4	32.9	1.6	3.9
KDI (21.05.13)	상반기	3.7	1.2	-0.6	11.4	13.8	11.0	1.7	4.7
	하반기	3.9	3.8	3.4	5.7	4.1	5.0	1.7	3.6
	연간	3.8	2.5	1.4	8.5	8.6	7.9	1.7	4.1
한국은행 (21.05.26)	상반기	3.7	1.2	-0.6	10.7	14.8	11.0	1.7	4.3
	하반기	4.2	4.0	3.4	4.3	4.0	5.9	2.0	3.5
	연간	4.0	2.5	1.3	7.5	9.0	8.3	1.8	3.9

자료 : 각 기관, 한국은행, KDI 수출/입은 물량기준, LG 경제연구원은 통관수출입 기준

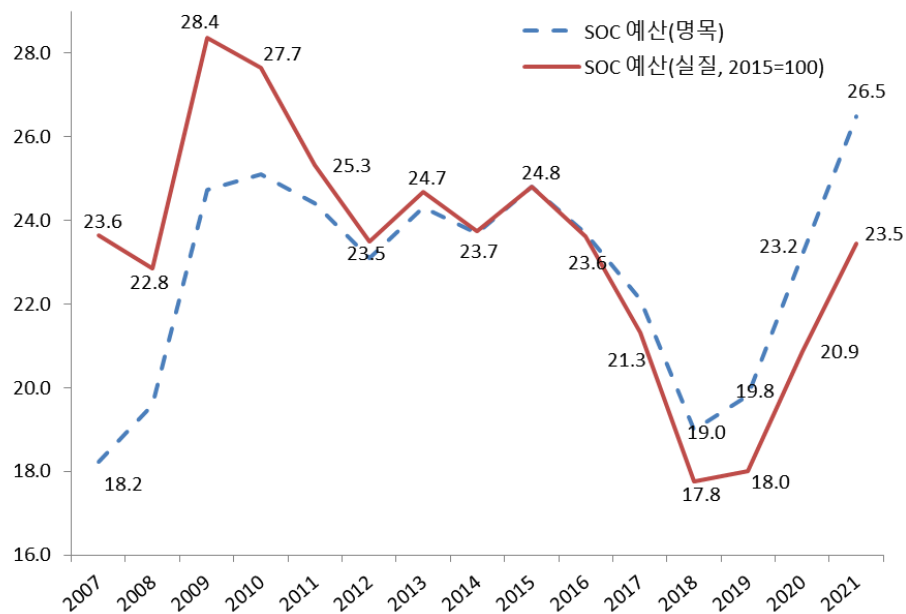
2. 공공 부문_SOC 예산1

2021년 정부 SOC 예산 26.0조원 → 26.5조원으로 확정, 철도 지역도시 예산 증액

- 2021년 정부의 SOC 투자 규모는 명목상으로는 역대 최대규모인 26.5조원으로 2020년 본예산 대비 14.2% 증가(3.3조원)함. 단 물가 감안 실질가격은 2016년 수준(23.5조원)
- 도로 예산 +0.7조원, 철도예산 +0.9조원(철도건설4.1→4.7조원), 지역도시 +0.7조원
- 해운/항만과 수자원 각각 0.2, 0.3조원 증액, 물류산단 각각 0.2조원 증액
- 상대적으로 **철도, 지역도시, 도로** 예산 순으로 증액 규모가 큰편

SOC 예산 증장기 추이

(단위 : 조원)



자료 : 기재부

2021년 SOC 예산 세부 내역 (단위 : 억원)

구분	2017	2018	2019	2020	2021	비고
도로	7.4	5.9	5.9	7.1	7.8	도로관리 (2.1→2.6조)
철도	6.9	4.8	5.3	6.6	7.5	철도건설 (4.1→ 4.7조)
도시철도	0.2	0.4	0.2	0.4	0.5	
해운/항만	1.8	1.8	1.7	1.9	2.1	항만개발 및 관리 (1.5→1.6조)
항공/공항	0.1	0.1	0.2	0.3	0.4	
물류등기타	1.8	2.3	2.4	2.9	3.1	
수자원	2.2	1.7	1.7	1.3	1.6	하천관리 (0.6→0.8조)
지역 및 도시	1.2	1.7	2.0	2.4	3.1	공공건축물 그린리모델링(신규0.2조)
산업단지	0.5	0.3	0.3	0.3	0.4	산업단지, 항공공항 각각 0.1조원 증액
합계	22.1	19.0	19.7	23.2	26.5	

2. 공공 부문_추경 예산 및 국가 채무

2021년 정부 예산 572.9조원(본예산 558조원, 추경 14.9조원)

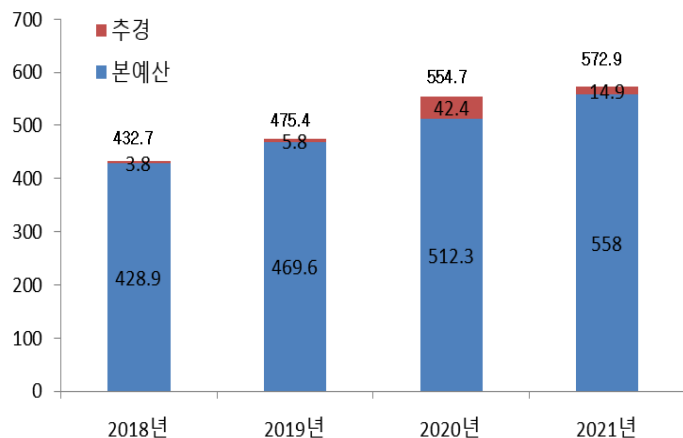
- 지난 2020년 본예산 512.3억원 + 추경예산(1~4차 총액) = 554.7조원
- 2021년 본예산 558억원 + 추경예산 14.9조원 = 572.9조원
- 지난해 추경으로 1조원 규모 SOC 사업 조정, 올해에는 SOC 사업은 추경에 미포함

2021년 국가 채무 950조원으로 GDP 대비 47.3% 이상 기록할 전망

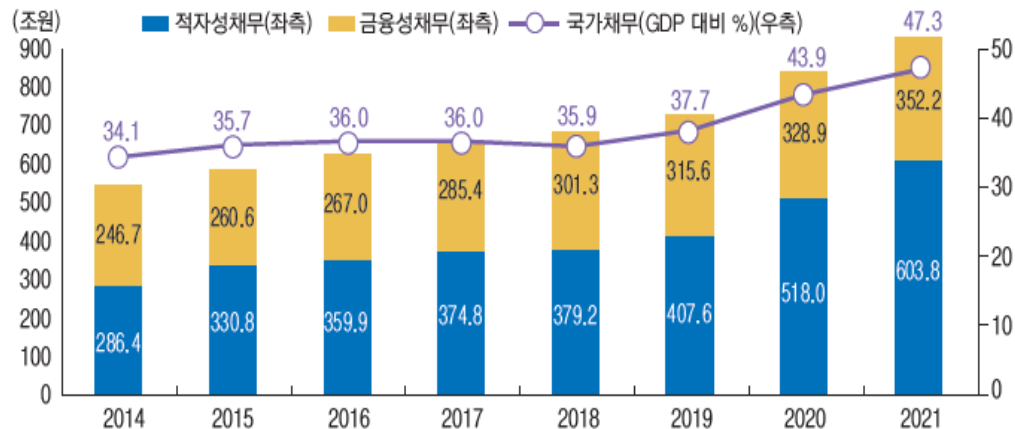
- 국가 채무 2014~2018년 30% 중반 → 2020년 43.9%로 급등, 올해 47.3%로 50% 근접
- 높아진 국가 채무 → 향후 세출 구조조정으로 내년부터 SOC 예산 편성에 영향을 줄 전망

연도별 세출 예산 추이

(단위 : 조원)



국가 채무 추이



주: 1. 2019년까지 결산기준, 2020년 추경기준, 2021년 본예산기준
 2. 한국은행 신계열 GDP 기준(2010년~2015년 기준년 개편, 2019.6.4.)
 자료: 기획재정부

2. 공공 부문_국토교통부 SOC 예산 중 신규사업

국토부 신규사업 SOC예산 2,823억원(기금포함4,528억원편성)

- 위기극복과 미래 준비 '20년 1.7조원 → '21년 예산안 2.5조원 (※주택도시기금(안) 0.4조원)
- 한국판뉴딜 : 1.2→2.4조원, R&D : 0.5→0.6조원, 물류인프라 : 62 → 319억원, SOC디지털 8,140→14,974억원, 스마트홍수관리시스템 900→1,800억원, 뉴딜 스마트시티 0.1→0.2조원
- 국민안심 위한 국토교통 안전강화 '20년 4.8조원 → '21년 예산안 5.8조원 (※자동차기금(안) 501억원)
- 국가하천유지보수사업 2,724→4,129억원
- 지역의 활력 제고 '20년 예산 10.7조원 → '21년 예산안 11.4조원 (※주택도시기금(안) 0.6조원)
- 국가균형발전프로젝트 1,116→3,765억원, 도시재생 7777→9180억원, 혁신도시 정주개선 357→737억원
- 새만금개발공사 설립 1,000억원, 새만금 신공항 120억원, 새만금~전주고속도로 1,879억원
- 취약계층 등의 주거안전망 강화 '20년 1.7조원 → '21년 예산안 2.1조원 (※주택도시기금(안) 29.8조원)

물류 인프라

하천유지보수

국가균형발전프로젝트

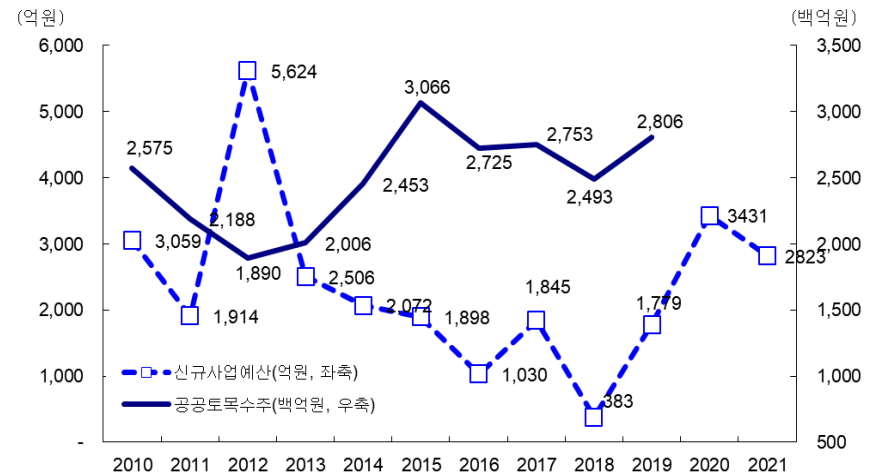
혁신도시정주사업

새만금 사업

국토교통부 신규사업 SOC 예산

	전체		도로		철도	
	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)
2012	78	5624	24	683		
2013	96	2506	33	1055	4	175
2014	82	2072	17	153	6	345
2015	28	1898	24	846	4	1052
2016	45	1030	22	359	2	221
2017	60	1845	22	1080	6	269
2018	32	383	3	6	0	0
2019	57	1779	13	110	1	20
2020	74	3431	10	788	11	884
2021	68	2823	18	49	6	863

2021년 SOC 예산 세부 내역 (단위 : 억원)



자료 : 국토교통부, 21년 예산의 경우 주택기금(1705억원)은 제외함.

2. 공공 부문_SOC 예산1

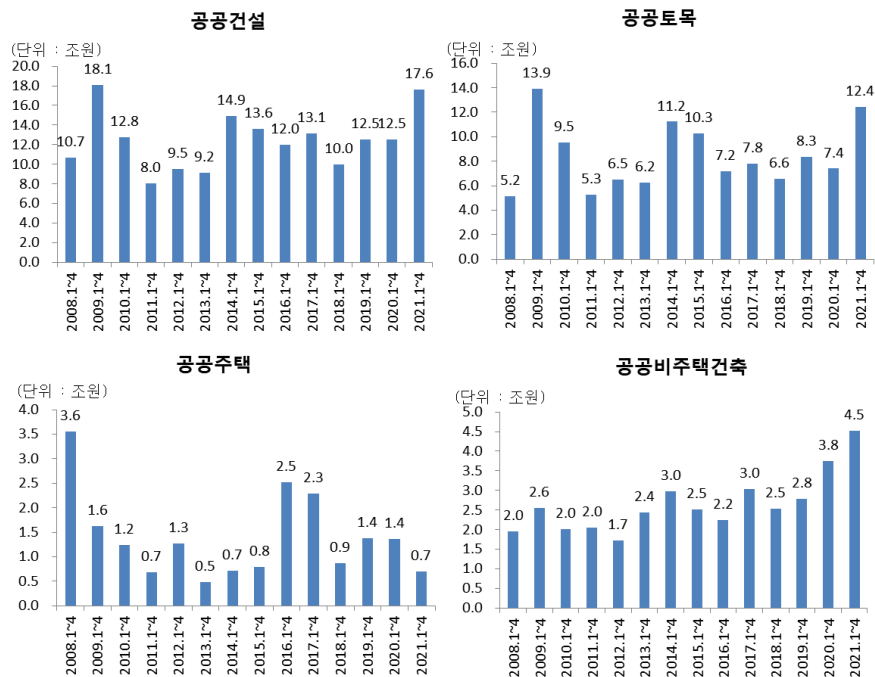
☐ 선행지표인 공공수주는 주택을 제외하고 모두 양호, 전년 동기비 41.1% 증가

- 공공토목 1~4월 12.4조원 12년래 최대 68.1% 증가, 공공비주택건축 4.5조원 역대 최대 20.2% 증가
- 공공주택 0.7조원 8년래 최저, 48.8% 감소

☐ 동행지표인 공공 기성, 3월부터 높은 증가세 기록

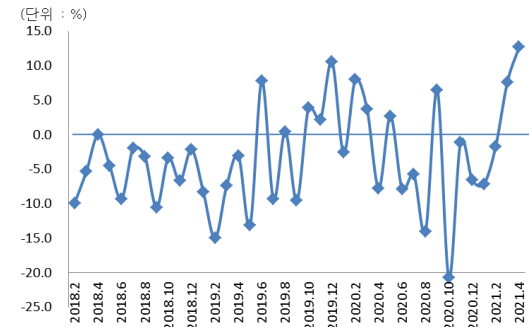
- 지난해 5월부터 감소세를 보인 공공기성 올 3월부터 다시 증가

공공수주 1~4월 누적치 비교



자료 : 대한건설협회

공공 기성 전년 동월 대비 증감률

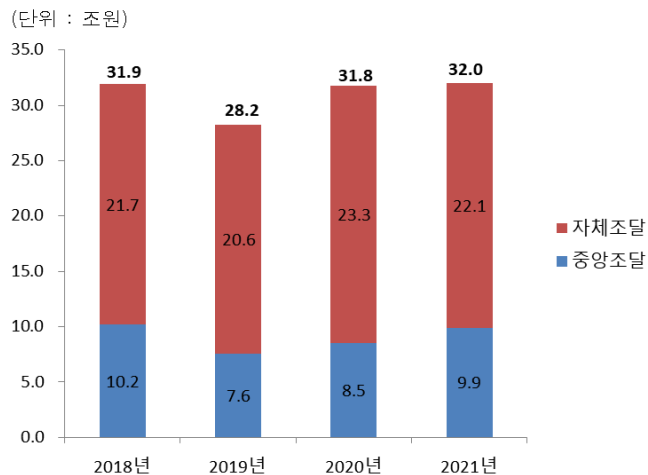


자료 : 통계청

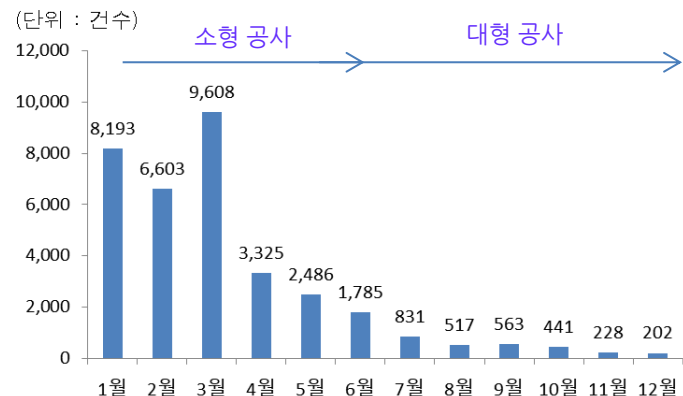
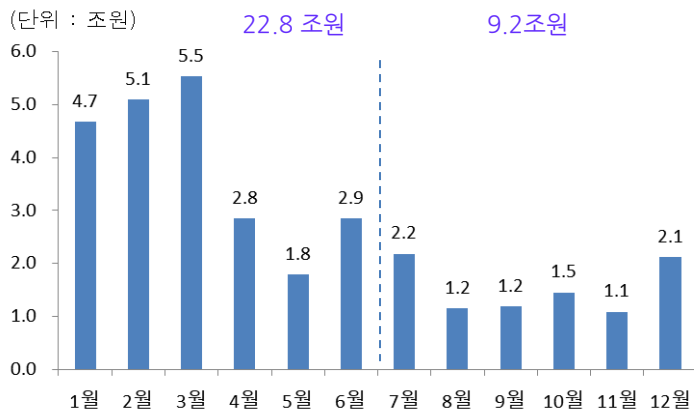
2. 공공 부문_조달청 신규 시설 공사

■ 조달청 신규 시설공사 32.0조원, 전년 비 +0.7%, **지자체 공사 물량이 많아**

조달청 신규 공사 계획 (조원)



- **올해 조달청 신규 시설공사 발주 계획은 자료확인된 2014년 이래 최대치**
- 중앙조달 공사는 전년 대비 16.3% 증가한 9.9조원이 계획되었는데, 지방자치단체에서 발주하는 공사가 크게 증가
- 중앙행정기관(3.7조원)과 공공기관(2.3조원)은 각각 2.0%, 5.9% 소폭 증가해 양호할 전망이며, 특히, **지방자치단체 공사의 경우 3.9조원으로 전년보다 43.6% 증가할 전망**
- 자체조달 발주 공사는 경우는 전년 대비 5.1% 감소한 22.1조원 계획
- 중앙조달 61.2%, 자체조달 75.6% 상반기 계획



자료 : 조달청

2. 공공 부문_조달청 신규 시설 공사 중 대형 공사 현황

중앙 행정 기관 신규 발주 공사 10대 (단위 : 억원)

	발주기관	공 사 명	금액
1	해양수산부	광양항 광역 준설토투기장 조성공사	3,572
2	해양경찰청	해양경찰 서부정비창 신설사업	2,206
3	해양수산부	새만금신항접안시설(1단계) 축조공사	1,977
4	국토교통부	국도3호선 성남-장호원6-2 도로건설공사	1,380
5	해양수산부	울산신항 남방파제(1.2공구) 보강공사	1,155
6	국토교통부	동면-진천 도로건설공사	1,027
7	국토교통부	경산시 국도대체우회도로 남산-하양 건설공사	951
8	해양수산부	목포신항 자동차부두 건설공사	851
9	국토교통부	입장-진천 도로건설공사	829
10	국토교통부	고남-창기 도로건설공사	640
합 계			14,588

공공 기관 신규 발주 공사 10대 (단위 : 억원)

	발주기관	공 사 명	금액
1	한국가스공사	당진기지 #1~4 저장탱크 건설공사	4,217
2	국가철도공단	장항선개량 2단계 건설사업 노반건설공사	3,600
3	한국수력원자력	원전 다수호기 기전설비 정비공사	3,517
4	한국원자력연구원	수출용신형연구로 건설공사	3,411
5	한국수자원공사	남강댐 치수능력증대사업	3,263
6	한국수자원공사	송산그린시티 국제테마파크 주거단지 조성공사	2,636
7	한국수자원공사	대산임해산업지역 공업용수도(해수담수화)사업 건설공사	2,166
8	한국환경공단	제주(도두) 공공하수처리시설 현대화사업 터키공사	2,111
9	한국도로공사	고속국도 제25호 호남선(동광주-광산간) 제1공구	2,017
10	한국가스공사	2022년 천연가스설비 경상정비공사	2,000
합 계			28,938

지자체 신규 발주 공사 10대 (단위 : 억원)

순위	발주기관	공 사 명	금액
1	인천광역시	서울도시철도7호선 청라국제도시 연장 1공구 건설공사	2,639
2	인천광역시	송도11-1공구 기반시설 건설공사(1-2구역)	2,166
3	인천광역시	서울도시철도7호선 청라국제도시 연장 4공구 건설공사	1,907
4	울산광역시	성암소각장 1,2호기 재건립	1,829
5	인천광역시	서울도시철도7호선 청라국제도시 연장 5공구 건설공사	1,591
6	인천광역시	서울도시철도7호선 청라국제도시 연장 3공구 건설공사	1,578
7	충청남도	충남국제전시컨벤션센터 건립공사	1,512
8	인천광역시	서울도시철도7호선 청라국제도시 연장 6공구 건설공사	1,491
9	인천광역시	서울도시철도7호선 청라국제도시 연장 2공구 건설공사	1,245
10	인천광역시	송도11-1공구 기반시설 건설공사(1-1구역)	1,159
합 계			17,117

- 여수, 광양항 광역 준설토투기장 조성공사 3,572억원(총사업 4,400억원)
12월 터키(설계·시공 일괄입찰) 방식으로 발주할 계획=> 2022년 용복합
물류단지 조성 예상

- 목포, 해양경찰 서부정비창 신설사업, 2,206억원 상반기 발주 예정
계류시설 + 정비창고 = 토목:건축 = 7:3, 기본설계 기술제안 방식으로
입찰방식확정(5월6일)

- 당진기지 #1~4 저장탱크 건설공사 4,217억원, 3월 발주 계획
종합심사 낙찰제(중심제) 방식 발주

- 장항선개량 2단계 건설사업 노반건설공사 3600억원, 각각 1800억원 규모의
2개 공구로 나눠 발주 예상

- 부산 기장, 수출용신형연구로 건설공사 3,411억원

- 경남, 남강댐치수능력증대사업 3,263억원, 사천만 방류 문제로 발주 지연 예상

2. 공공 부문_한국판 뉴딜사업 전체적 윤곽

21~22년 단기성과 사업 진행 후 3~5년 지자체 주도형 뉴딜 사업 활성화 예상

- 2021년 디지털뉴딜 사업은 수도권 및 광역권에서, 그린뉴딜 사업은 지역사업으로 진행
- 2021년 15.9조원 디지털 그린 뉴딜 국비 투입
- 2021~22년 신재생에너지 입지 선정 이후 관련 인프라 투자 확대 예상

한국판 뉴딜 사업 정리

디지털,그린뉴딜		디지털 뉴딜	그린뉴딜
전체금액	131.6 (26.2)	58.2 (13.1)	73.4 (13.1)
국비	87.5 (15.9)	44.8 (7.9)	42.7 (8.0)
지역균형 뉴딜	한국판 뉴딜 지역사업	문화관광 콘텐츠 디지털화	청사, 학교, 임대주택 리모델링
	지자체 주도형 뉴딜	스마트시티 Software 산업	클러스터조성, 숲조성 신재생에너지(해상풍력 등)
	공공기관 선도형 뉴딜	발전소 Software 개량	신재생에너지(수상태양광, 해상풍력 등)
전체금액	75.3 (13.0)	24.5 (4.2)	50.8 (8.8)
국비	42.6	15.7	26.9
한국판 뉴딜 중앙사업		수도권 스마트 물류 스마트시티 시범도시	공공청사 그린 리모델링 노후상수도 정수장 고도화 스마트 생태공장 클린팩토리
전체금액	56.3(13.2)	33.7 (8.9)	22.6 (4.3)
국비	44.9	29.1	15.8

안전망강화 : 전체 28.4 (6.3), 국비 26.6 (5.4)

주 : 금액은 2025년까지 전체 투자액, 괄호()내 금액은 2021년 예산

SOC 주요 예상 사업

1~2년	3~5년
① 청사,학교 그린리모델링 (에너지효율) 사업 ② 수도권 스마트 물류센터 ③ 스마트 시티 시범도시 ④ 태양광, 풍력 단지입지	① 클러스터 조성 ② 신재생에너지 인프라투자 ③ 스마트 시티
→ 단기 성과 가시적 사업	→ 중기투자 본격지자체주도형뉴딜 사업

지역사업 2021년
4.2
8.8
13.0

지역 공약 현실화
2021~ 22년
지역 신재생에너지 관련
사업 수주 증가 예상

2. 공공 부문_지자체 주도형뉴딜사업 주요 프로젝트

지자체 주도형뉴딜사업

지자체가 자체재원+민자로 추진하는 사업, (광역) 11개 지자체 자체계획 기발표, (기초) 125개 지자체 자체계획 발표·마련 中



건설관련 사업 다수, 산업단지(클러스터), 신재생에너지(풍력) 관련

➔ **지자체 주도형 뉴딜 사업은 사업자 유치가 관건**

- ① 지방재정투자심사 간소화 : 타당성조사 간소화 및 면제
- ② 지방채 초과발행 및 지방교부세 지원
- ③ 뉴딜·지역관련 펀드 투자 : 한국판뉴딜, 지방기업펀드(중기부), 지역산업활력펀드(산업부) 등
- ④ 균특(국가균형발전특별)회계 인센티브 제공

시도별 지역균형 뉴딜 주요사업(지자체 발표 기준)

서울	디지털	스마트도시 플랫폼 구축	경기	디지털	경기도 공공디지털 SOC(공공배달 플랫폼) 구축
	그린	공공건축물 ZEB 전환		그린	전력자립10만가구 프로젝트
인천	디지털	AI playground 인천 조성	강원	디지털	중화항체 면역 치료제 개발센터
	그린	국제 그린 스마트 타워 조성		그린	수소융합 클러스터 조성
대전	디지털	AI 기반 4차산업특별시 조성	경북	디지털	능동형 스마트 리빙 케어산업 육성
	그린	도심속 푸른 물길 프로젝트		그린	안전신뢰 고성능 이차전지 기술 개발
세종	디지털	스마트시티 생태계 선순환 구조 마련	경남	디지털	제조현장 디지털 전환 가속화
	그린	도시숲 조성		그린	해상풍력단지 연계 RE100 그린산단 조성
대구	디지털	5G 기반 K라이브셰어 콘텐츠 산업 육성	전북	디지털	농식품 빅데이터 플랫폼 및 센터 구축
	그린	안정적 맑은 물 공급		그린	그린수소 생산 클러스터 구축
광주	디지털	인공지능 중심산업융합 집적단지 조성사업	전남	디지털	광양항 자동화 컨테이너 터미널 구축
	그린	RE100구현에너지 A 탄소중립 에너지자립도시 조성		그린	신안 82GW 대규모 해양 풍력단지 조성
울산	디지털	미래형스마트시티 조성	충북	디지털	빅데이터 기반 맞춤형 화장품 개발 플랫폼 구축
	그린	부유식 해상풍력발전 클러스터 조성		그린	수소 모빌리티 파워팩 평가 인증기반 구축
부산	디지털	부산 상생형 스마트 제조 실증 클러스터 구축	충남	디지털	내로신도시내 IT클러스터 조성
	그린	SIC 파워반도체 생산플랫폼 구축		그린	가로림만해양정원 조성
*주 : 기타와 안전망 사업은 생략 음영은 건설관련 사업으로 판단			제주	디지털	블록체인기반 융합 데이터 산업 활성화
				그린	주민참여형 에너지운영 자치마을 구축

2. 공공 부문_주요 공공기관 발주

2021년 주요 공공기관 발주계획, 전년보다 2.2조원 증가한 27.3조원

- 한국농어촌공사 작년보다 0.3조원 ↑, 2.1조원
- **국가철도공단** 작년보다 **2.2조원 ↑**, 5.2조원 발주 계획, 월곶~판교, 인덕원~동탄, 강릉~제진 등 대형 노반공사 발주의 영향으로 6년래 규모가 가장 커
- **내공사** 작년보다 **1.7조원 ↑**, 16.1조원 발주 계획, 역대급 발주 계획
- 한국수자원공사 0.5조원 ↓, 1.9조원
- 한국도로공사 1.5조원 ↓, 2.0조원

주요 공공기관 발주 계획



국가철도공단

강릉~제진 1.1조원(3월), 장항선계량2단계 0.5조원(6월)
 월곶~판교 1.7조원(12월), 인덕원~동탄 1.5조원(10월)
 평택~오송 복복선화 사업(노선도) 9월 공고 2.3조원

내공사역대급 발주 준비 → 발주 지연예상

시공책임형 CM 시범사업 9건 중 6건(5~7월) 연내 발주 및 착공(위례A2-7 · 공릉(복합개발)(2500억원 · 이하 추정사업비), 대방(복합개발) · 동작구 수방사(1500억원), 국토지리정보원 · 성남금토 A-2블록(1000억원), 경산대입 A-8 · A-9 · B-1블록(2500억원 안팎), 행복도시 5-1생활권 L13블록 · 평택오덕 A58블록(2200억원) △남양주진접2 A-6 · A-7블록(2300억원)

주 : 계획물량으로 실제 발주는 차이가 있을 수 있음 ; 자료 : 각 공기관 발표 및 자체 발주시스템 자료 등 활용

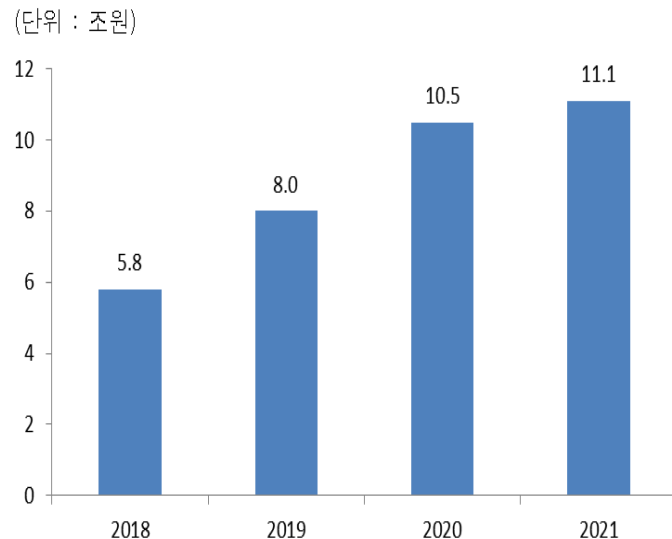
2. 공공 부문_생활 SOC 예산 및 복합화 사업

생활 SOC 예산 전년 대비 0.6조원 증액된 11.1조원, 올해 2.1조원 복합화사업

- 노후시설 개보수, 클린사업장 조성 등 안전·안심분야 지원 강화에 따른 생활 SOC 투자 확대(안전한 삶터 구축 4.2→4.4조원, 깨끗한 생활환경 조성 0.8→1.1조원)

→ 2021년에는 다양한 지역으로 확대, 복합 건축물 사업은 2020년보다는 소폭 감소 전망, 단, 지방 토목 사업과 연계된 사업 좀 더 활성화 될 전망

생활형 SOC 예산 추이



2021년 생활 SOC 복합화 사업

지역	복합시설(개소)		국비 사업비(십억원)	
	2020년	2021년	2020년	2021년
경기	42	18	178.7	57.8
전남	-	13	-	41.5
서울	-	12	-	40.1
부산	14	16	39.1	39.2
인천	14	10	36.9	32.1
경남	23	13	59.9	32.0
전북	19	13	53.2	31.3
충북	8	12	42.1	28.8
강원	24	13	73	28.4
경북	30	9	94.5	22.0
제주	3	3	12.3	18.5
충남	-	6	-	16.4
광주	-	5	-	7.9
세종	-	1	-	4.1
대구	5	1	18.9	3.3
울산	7	2	22.3	3.1
대전	-	2	-	2.6
총계	189	149	630.9	409.2

자료 : 기재부, 국토교통부. 복합화 사업은 제7차 생활밀착형 사회기반시설(SOC) 정책협의의 보도자료 활용, 2020년 보도자료와 비교

2. 공공 부문_공공 주택

2020년 공공주택 인허가 8.2만호 → 올해 다소 증가 예상 그러나, 불확실성 높아

- 지난해 코로나 사태 등의 영향으로 9.4→8.2만호로 1.2만호 감소, 계획보다 발주가 더디어 연말에 6만호(7년래 최대) 밀어냈지만, 전체적으로 감소
- 올해 계획은 지난해보다는 증가(1~3월 공공주택 9,600호 전년 동기 대비 237.8% 급등)
- 그러나, LH 사태 이후 공공주택 공급 여부 다소 불투명한 상황

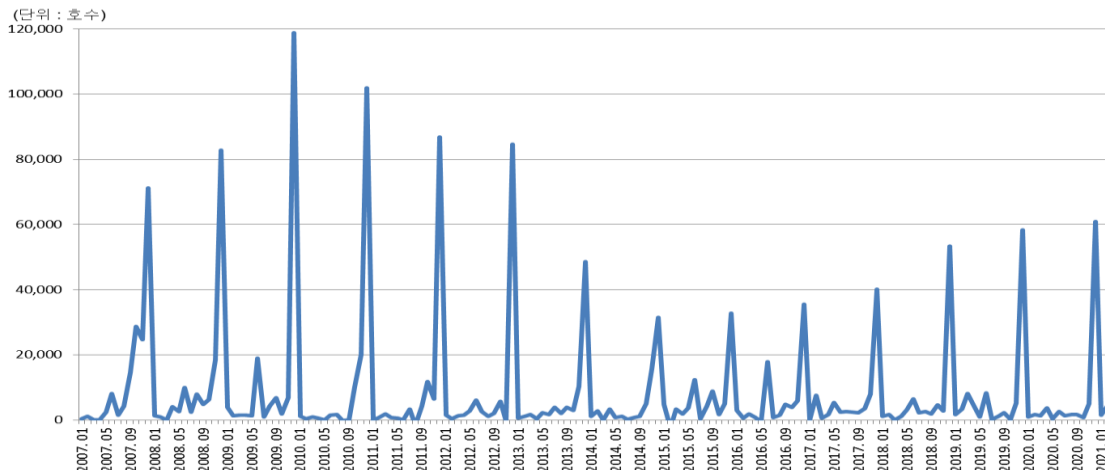
공공주택 사업승인 (단위 : 만호)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
계	16.8	13.8	11.5	11.0	8.0	6.3	7.6	7.6	7.7	8.1	9.4	8.2
유형	임대	6.9	6.4	5.9	5.7	7.0	3.9	7.0	7.1	6.3	5.6	4.5
	분양	9.9	7.4	5.6	5.3	1.0	2.5	0.6	0.9	1.8	3.7	3.7
지역	수도권	12.6	10.4	6.1	4.7	3.4	5.7	4.3	3.9	4.5	6.2	5.2
	지방	4.2	3.4	5.4	6.3	4.6	0.6	3.3	3.7	3.1	3.2	3.0

공공임대 건설형보다는 매입 및 전세형으로, 2020년 15만호 준공
(건설 7.0+ 매입 2.8+전세 5.0만호)

2021년 매입임대 4.5만호 계획
(공공리모델링 0.8만호 포함)

100만호 계획 : 매년 공공임대 13만호
(건설 7, 매입임차 6만호)
공공지원 4만호, 공공분양 ~4만호



공적주택 100만호 공급계획(착공 기준)

공급유형	'20년	'21년	'22년	공급 계획
공공임대·공공지원	18.1	18.6	18.7	90.2
청년	4.3	4.5	4.5	21.0
신혼부부	5.2	5.8	6.1	25.0
고령자	1.0	1.1	1.1	5.0
일반 저소득	7.6	7.2	7.0	39.2
공공분양(착공)	2.9	3.5	3.9	15.0
합계	21.0	22.1	22.6	105.2

자료 : 국토교통부.

2. 공공 부문_ 대형공사

▣ 하반기 공공 대형공사, 플랜트와 철도 관련 수주 증가할 전망

- 당진기지1단계 건설사업 LNG 탱크 4기 6~7월 발주, 대산임해해수 담수화 사업 7월
- 3/4분기, 강릉~제진 단선 전철, 평택~오송 복복선화 사업, 여주~원주 복선전철 등 기술형 입찰 증가할 전망

2021년 하반기 수주 발생 가능성이 높은 주요 대형 공사

사업명	발주자	규모	시점	내용
당진기지 1단계 건설사업	가스공사	6,772억원	6~7월	27만kℓ LNG탱크 4기
'대산임해산업지역 공업용수도 (해수담수화)사업 건설공사'	수자원공사	2,300억원	7월	설계시공일괄입찰
'강릉~제진 단선전철'	국가철도공단	1.1조원	7~9월	기술형입찰, 1공구(2838억원), 2공구(2200억원), 4공구(3714억원), 7~9월 수주 발생 예상
'평택~오송 복복선화 사업'	국가철도공단	2.3조원	9월	기술형입찰, 5~6개 공구로 나눠 발주 예정
'여주~원주 복선전철'	국가철도공단	5,299억원	9월	기술형입찰, 5,299억원
'인덕원~동탄 복선전철'	국가철도공단	3.2조원	10월	11개 공구 종합심사낙찰제 (12개중, 1공구기술형입찰(4월), 나머지 중심제)
'제주(도두) 공공하수처리시설 현대화사업'	한국환경공단	3,869억원	하반기	2월 발주 예정이었지만, 사업비 3869억원 => 4030억원으로 증가해 기재부와 협의중, 설계시공일괄입찰(턴키)예정
서부경전철	서울시	1.6조원	4/4분기	16.15km, 제3자 공고를 진행할 계획
'이수~과천 복합터널 건설사업'	서울시	5,208억원	내년	5월 우선협상대상자선정, 내년 실시협약

3. 공공 부문_결론 및 요약

올해 공공부문 상반기에 토목 주도 및 기저효과로 20% 이상 증가

- 상반기 도로 수주와 에너지 토지 조성 수주 증가 영향으로 토목수주 매우 양호
- 생활형 SOC 및 지자체 공사 증가영향으로 비주택 건축 수주도 양호

올해 공공부문 하반기 철도 및 대형공사 수주 영향으로 양호할 전망이나 증가세는 조정될 전망

- 하반기 공공수주는 철도 관련 수주가 주도할 전망이며, 상반기 부진했던 주택수주도 일부 회복될 전망

토목

- 상반기 도로, 에너지, 토지 조성수주 등이 양호, 지난해 상반기 부진한 기저효과로 매우 높은 증가세
→ 20% 이상 증가 예상
- 하반기 철도 및 대형공사 영향으로 양호할 전망
단 증가율은 조정될 전망
→ 5~10% 증가 전망

주택

- 상반기 부진 예상, 하반기에 회복될 예정이지만 전반적으로 지난해 이상의 수주는 어려울 것으로 예상
→ -20~30% 감소 전망
- 하반기에 발주가 상반기보단 증가할 전망이나 지난해 보단 부진할 전망
→ 감소폭 일부 조정 전망

비주택 건축

- 상반기에 생활형 SOC 증가 영향으로 관공서 및 기타 수주 양호
→ 10%이상 증가 전망
- 하반기에는 증가세가 조정될 전망

1. 최근 동향 분석

2. 전망의 쟁점요인

1. 거시 경제 상황 → 경제전망, 코로나 19로 인한 침체 영향

2. 공공 부문 → SOC 예산 및 정부 대책, 공공기관, 공공주택, 기타

3. 민간 부문 → 주택, 비주택건축, 토목 등

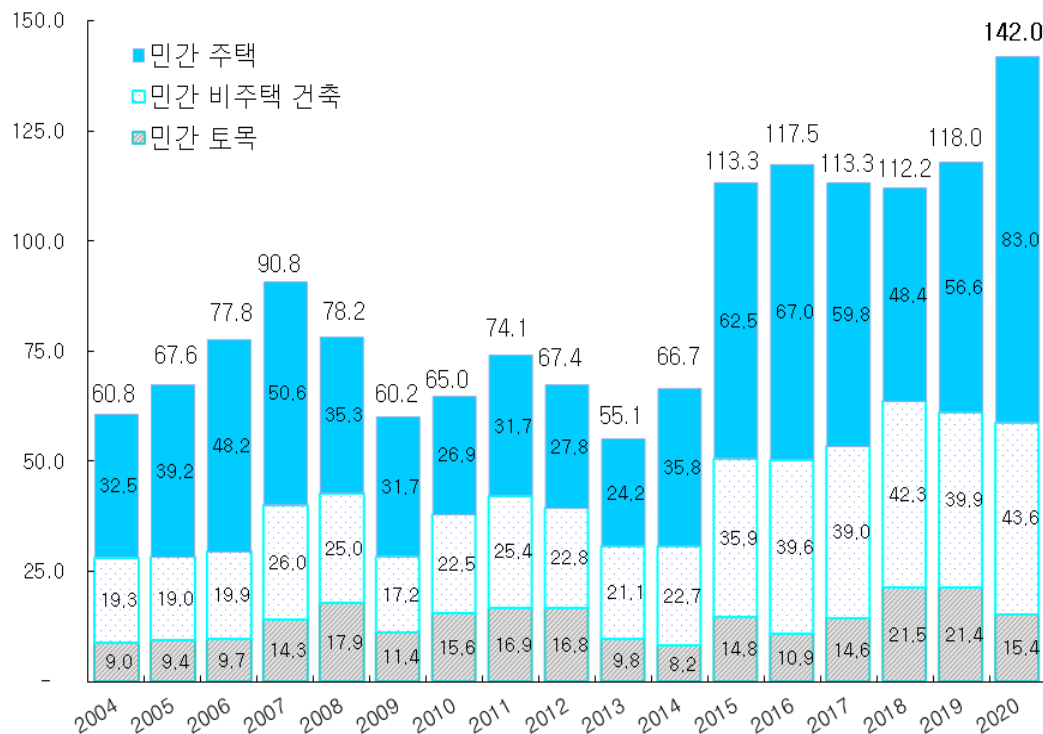
3. 전망 및 시사점

3. 민간 부문_시장 구성요소

민간 건설 시장 구성

민간수주 공종별 추이

(단위 : 조원)



① 민간주택

연간 50~60조원 수준 → 80조원 역대급
 민간 시장의 40~50% 차지
 신규주택 30~40조원
 재개발, 재건축 10~20조원
 → 부동산 경기 및 규제 영향

② 민간비주택건축

연간 20~40조원 발생
 민간 시장의 20~30% 차지
 오피스 40~60%, 공장·창고 30%

③ 민간토목

연간 10~20조원 발생
 민간 시장의 10~20% 차지
 20~30% 민자사업,
 70~80% 플랜트

자료 : 대한건설협회

3. 민간 부문_민간 주택시장_최근 특징 : 수주와 인허가 괴리

2007년 분양가 상한제 전면시행을 앞두고

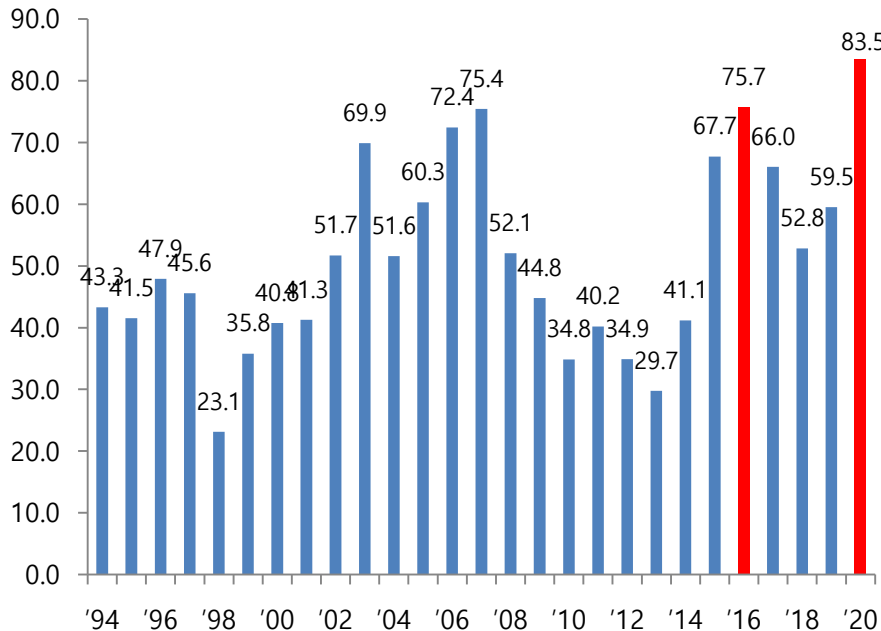
2020년 민간토지 분양가 상한제 본격 시행(3월→7월로 연기)

시사점

- ① 2007년, 2020년 공통적으로 아파트 구매 심리(욕구) 높은 시기
- ② 정부 규제 영향, 민간주택수주 상승 (재건축, 재개발 포함)
- ③ 발생한 수주가 실제 인허가로 이어지고 투자 연계는 늦어진 상황

연도별 주택수주(2015년 실질가격)

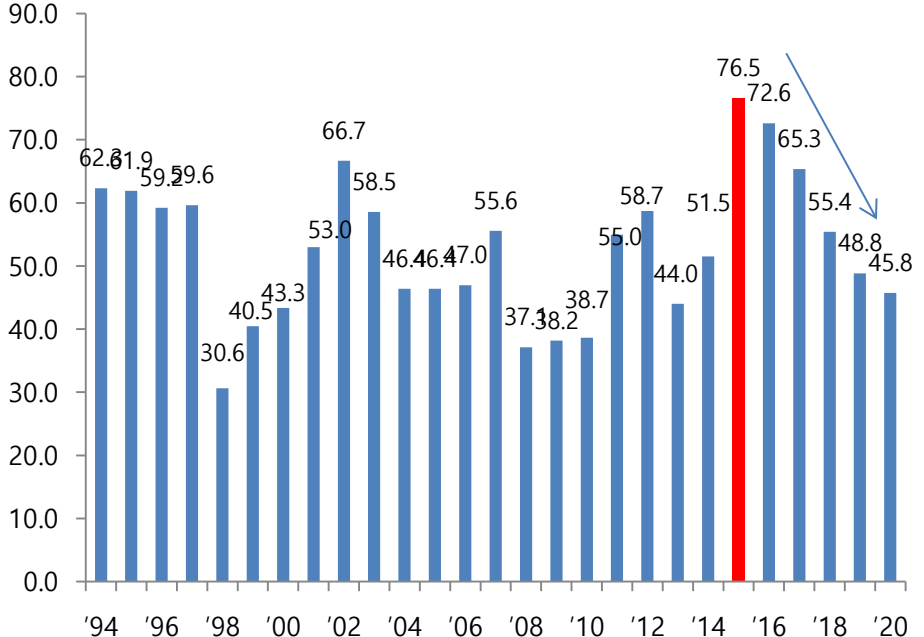
(단위 :조원)



주 : 대건협수주를 한국은행 건설투자 디스플레이터 자료 사용해 실질화

연도별 주택 인허가 물량

(단위 :만호)



자료 : 국토교통부

3. 민간 부문_민간 주택시장_최근 특징 : 수주와 인허가 괴리➔인허가 증가

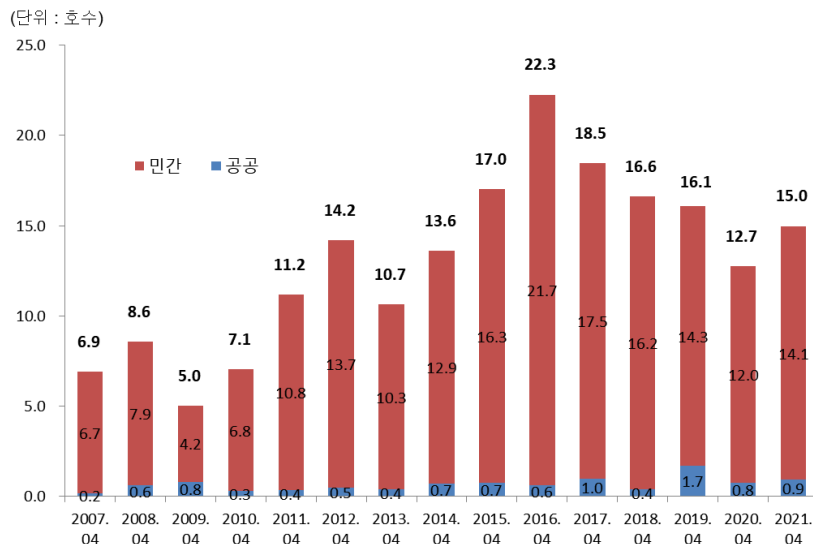
📊 2021년 1~4월 인허가 누적실적, **기저효과** 전년 동기비 17.5% 증가한 15만호

- 공공 인허가는 19.6% 증가, 민간도 17.4% 증가, 수도권과 지방 모두 증가
- 14.1만호는 예년대비 다소 미흡한 실적, 민간 인허가 증가폭은 수도권보단 지방이 높은상황

시사점

지난해 역대급 수주 ➔ 올해 인허가로 이어지는 양상
그러나, 역대급 수주에 비하면 여전히 인허가 수준 크지 않고
지난 2019년 수준에도 미치지 못한 상황

연도별 1~4월 누적 인허가 실적 비교



1~4월 누적 인허가 실적 및 전년 동기 대비 증감률

구 분		전국	서울	인천	경기	수도권	지방
호수 (만호)	총 계	15.0	2.6	0.3	4.9	7.8	7.2
	공공	0.9	0.1	0.0	0.6	0.8	0.2
	민간	14.1	2.5	0.3	4.3	7.1	7.0
증감 률(%)	총 계	17.5	46.4	-40.7	6.2	13.5	22.2
	공공	19.6	51.7	-98.9	297.4	79.4	-54.0
	민간	17.4	46.2	-7.5	-3.9	9.1	27.0

자료 : 국토교통부

3. 민간 부문_민간 주택시장_주거용 건축허가착공 면적

2020년 1~4월 주거용 건축허가 면적 전년 동기 대비 **24.6%** 증가한 1.7억㎡

- 수도권 19.7% 증가한 0.84억㎡, 지방 29.8% 상승한 0.87억㎡

2020년 1~4월 주거용 건축착공 면적 전년 동기 대비 **47.6%** 증가한 1.5억㎡

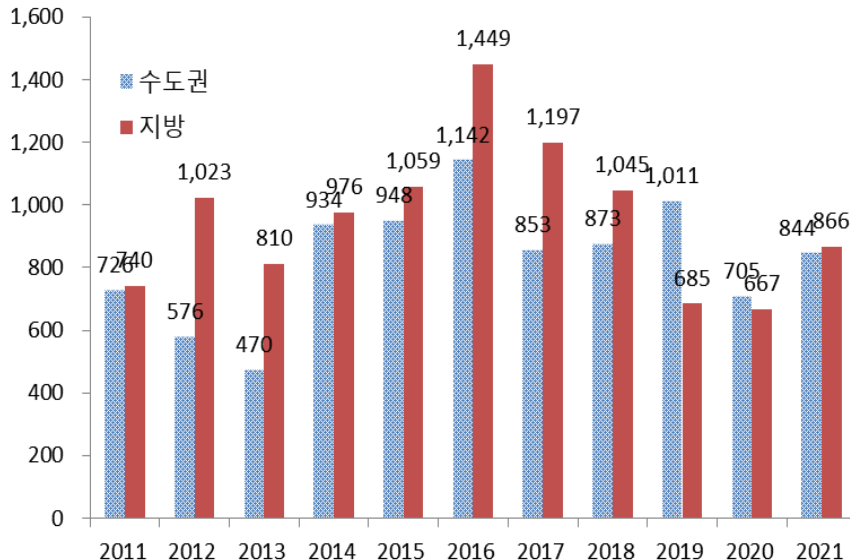
- 수도권 31.4% 증가한 0.72억㎡, 지방 65.2% 상승한 0.83억㎡

시사점

- ① 허가 증가속도보다 착공 증가속도가 더 빠른편 → 서둘러 분양
- ② 수도권 착공 증가속도 빠른데, 지방은 더 빠른편 "WHY?"

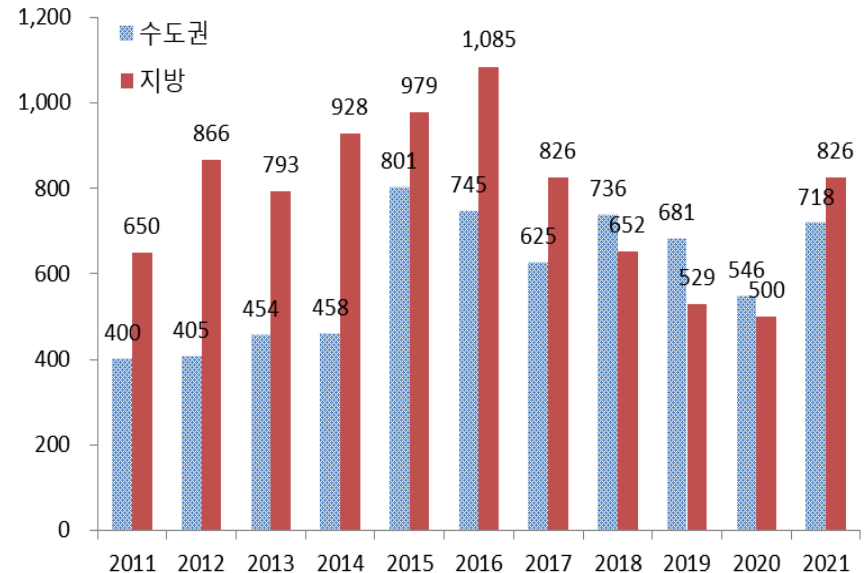
1~4월 주거용 건축허가면적

(단위 : 십만제곱미터)



1~4월 주거용 건축착공면적

(단위 : 십만제곱미터)

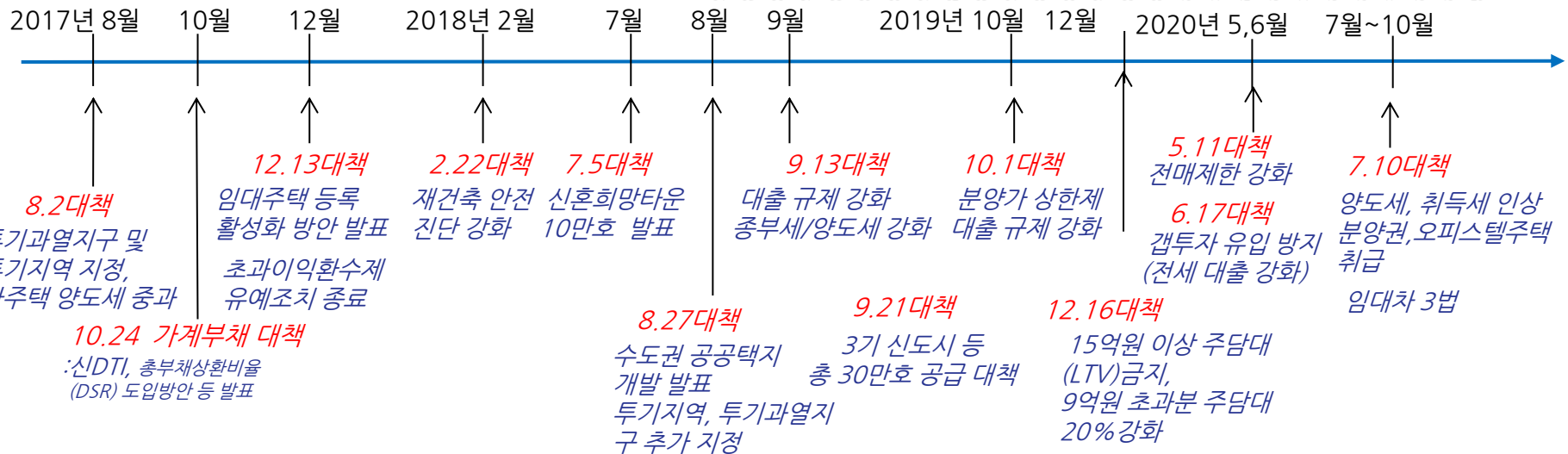
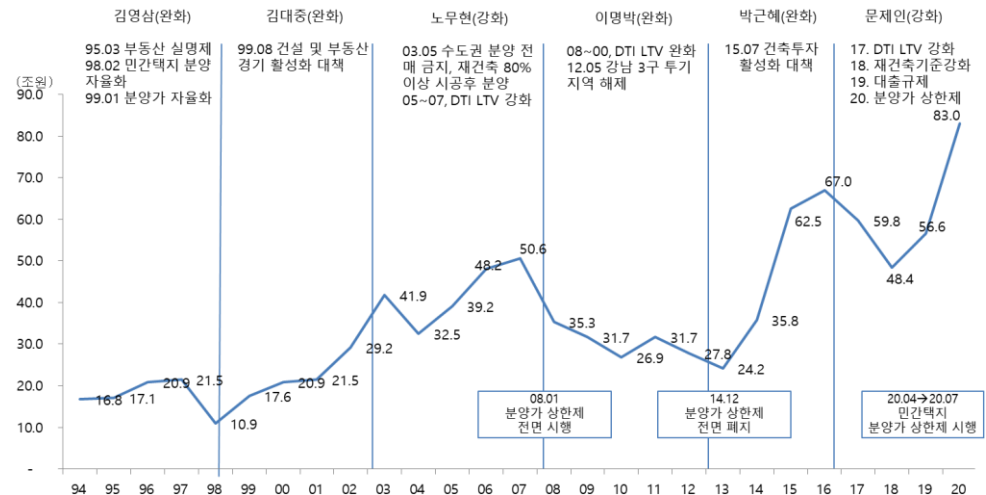


자료 : 국토교통부

3. 민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건_부동산규제

강화된 부동산 규제, 규제의 관성화, 일반화 → 금융규제로 확대중

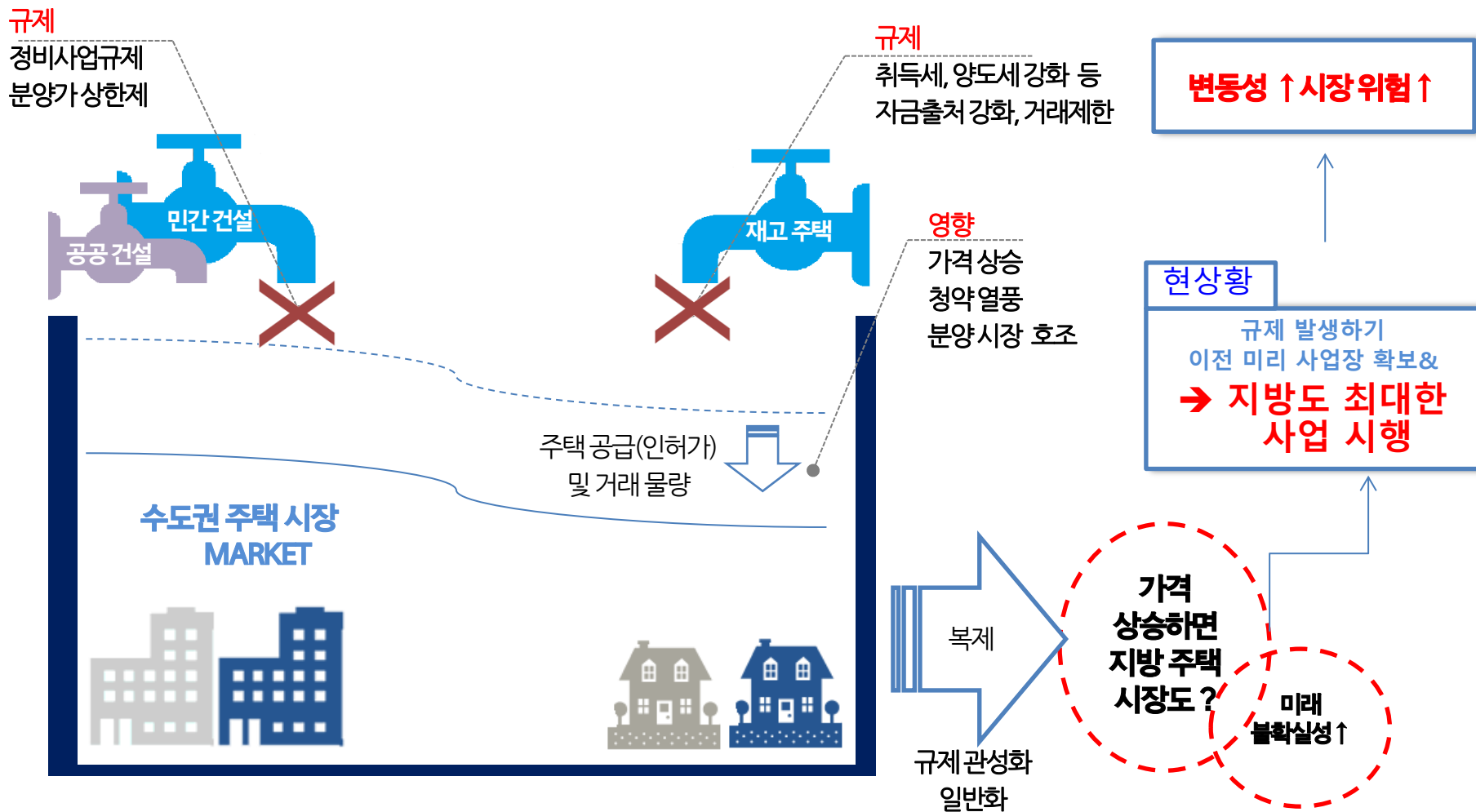
- 분양가상한제 시행을 앞두고 2019년 민간주택 수주 반등
- 2020년에도 종전 3월에서 7월까지 유예
- 앞당겨 수주가 증가한 만큼 2021년 민간주택 수주 감소 가능성 존재



3. 민간 부문_ 규제보다 빠른 시장 움직임

■ 지난해 정부 수도권 부동산규제 강화 기조➡규제 이전 미리 사업장 확보

- 수도권 규제로 분양 시장 호조 경험한 건설기업, 미래 사업에 대한 불확실성 커져 향후 규제 가능성이 높은 사업장 위주로 수주 인식(+생존위한 건설기업의 수주)



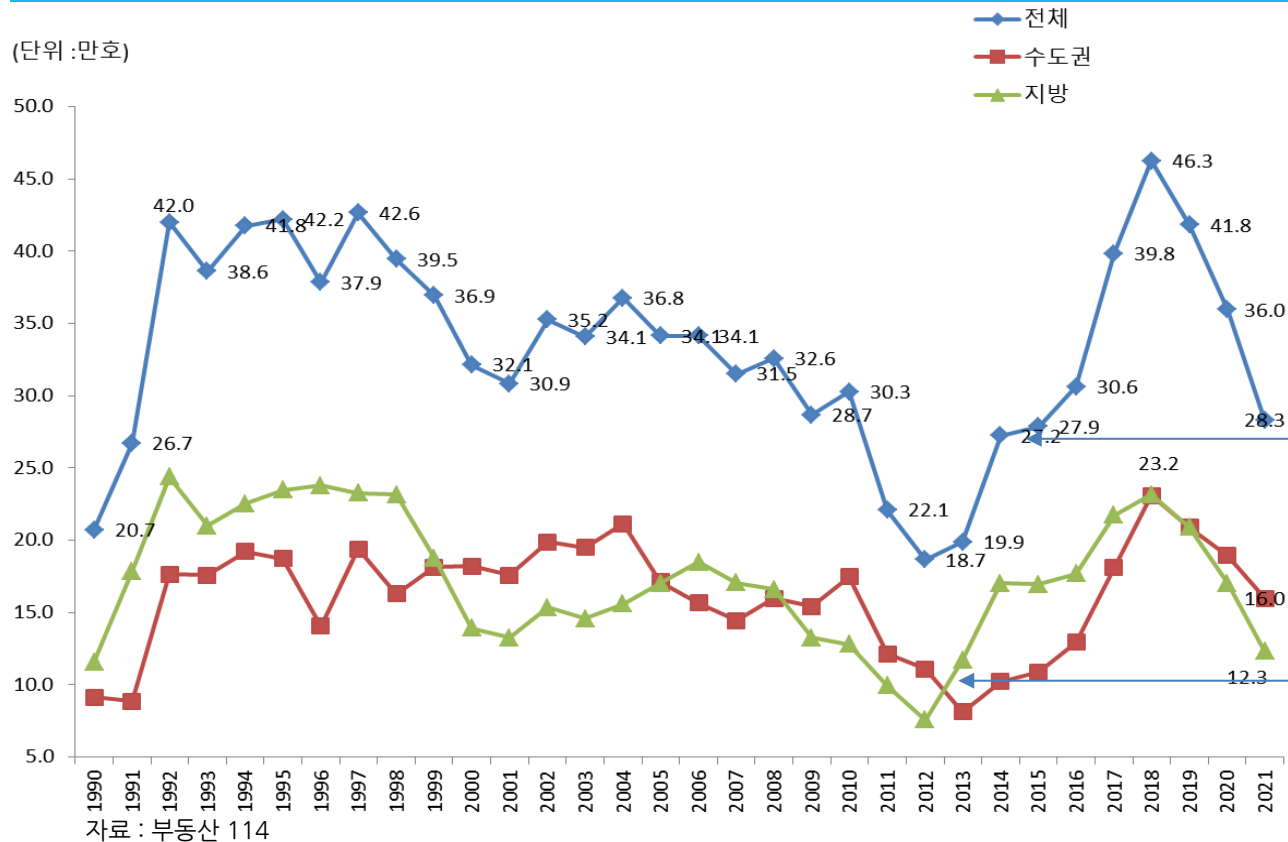
3. 민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건_입주물량

입주 36.0만호 → 28.3만호(수도권 16.0만호, 지방 12.3만호)

- 2021년 수도권 입주 예정물량 16.0만호는 2016~2017년 수준
- 지방의 12.3만호는 지난 2013년도 수준

올해 신규 주택 여건 상황 작년보다 양호(2015년 수준으로)

연도별 아파트 입주 및 예정물량



입주 예정 물량
과거 주택수주 회복하기 시작한
2014~2015년 수준으로 회귀

지방아파트 입주 예정 물량
2013년 수준으로 회귀

3. 민간 부문_민간 주택시장_정부의 수도권 주택공급계획1

아파트 입주 추이 및 전망(단위: 만호)

구분	'17년	'18년	'19년	'20년e	'21년e	'22년e
수도권	17.6	23.9	19.5	19.3	13.4	15.6
서울	3.0	4.4	4.6	5.3	3.6	5.0
비서울	14.6	19.5	14.9	14	9.8	10.6

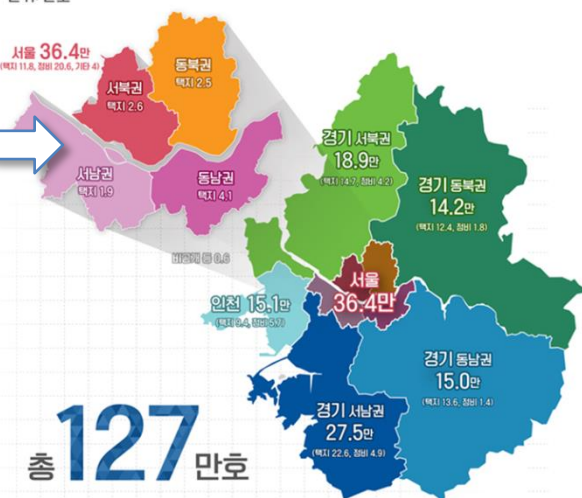
수도권 수급 불안
→ 가격급등, 패닉

국토교통부 수도권 주택 공급 관련 보도 자료

날짜	2020.5.6	2020.6.16	2020.8.13	2020.9.2	2020.9.8
제목	수도권 주택공급기반강화	"수도권 30만호 계획중" 중 서울도심 4만호 순항	8.4대책 서울36.4만 신규 주택공급	경기북부에 33만호 공급	수도권 37만호 공급 본격 시동
주요내용	수도권 30만호 분양 입주 조기화	서울에 4만호 이상 사업 승인(지구지정)	수도권 127만호 공급계획	수도권 127만호 공급중 경기 북부에 33만호 공급	공공택지 84.5만호 중 37만호 22년까지 집중 공급
비고	공공성강화 정비사업(4)+ 유휴공간정비.재활용 (1.5)+ 도심내 유휴 부지 추가(1.5) → 서울 7만추가	연말 1.6만호(사업승인), 21년 2만호 착공, 22년 3.5만호 착공	서울 36.4만호 공급 by +13.2만호(군&이전기관 부지, 3기신도시고밀화, 공공고밀도 재건축,재개발)	공공택지 84만호, 정비사업 39만호, 제도개선 4만호	3기신도시 사전청약 '22년까지 6만호 추진

수도권 127만호 주택(APT) 공급 계획('20~)

단위: 만호



수도권 127만호 APT 공급 계획(단위: 만호)

구 분	계	'20	'21	'22	'23년 이후
계	123.1+4.0(기타)	17.8→18.6	20.1→21.3	19.5→20.3	65.7→63.0
공공택지	84.5	8.2→9.0	12.0→13.2	13.8→14.6	50.5→47.8
- 서울	11.8	1.1	0.7	1.1	8.9
정비사업	38.6	9.6	8.1	5.7	15.2

* 민간택지 등에서 공급되는 신축물량은 제외(포함시 공급물량 증가)

** 사업 추진과정에서 물량 및 추진일정은 변동 가능, 화살표는 8→9월 발표

서울 36만호(정비20.6+택지11.8+기타4만호), 경기 76만호(북부 33, 남부 33만호), 인천 15만호

시사점

- ① 수도권 신규주택(서울외 공공택지)수주 증가
- ② 정비사업 향후 긍정적(공공)
- ③ 서울 정비사업 점차 증가예상

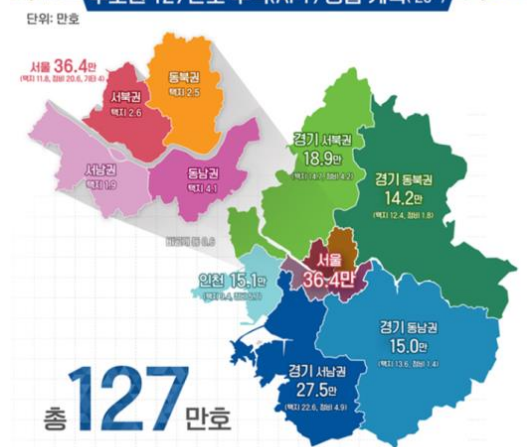
3. 민간 부문_민간 주택시장_정부의 수도권 주택공급계획2

정부 수도권 공급 대책 : 188.6만호(서울 68.4만호, 인천경기 120만호)

- 대략 평균적으로 7~8년치 인허가 물량, 서울은 9년치, 인천/경기는 6년치 물량
- 8년치 물량을 5년래 단축하여 공급하겠다는 계획, 그러나 택지계획 & 시장 혼란 가중

8.4 공급 대책 : 수도권 127만호

수도권 127만호 주택(APT) 공급 계획('20~)



2.4 공급 대책 : 수도권 61.6만호

날짜	2021.2.4
제목	공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표
주요 내용	25년까지 83.6만호 추가 공급 (수도권 61.6만호 + 지방 22만호) 57.3만호 도심내 신규사업, 26.3호 신규공공택지
비고	'25년까지 61.6만호(서울32만호) 및 지방 22만호 신규 부지 확보 127+

수도권
188.6만호

서울 68.4만호

인천,경기 120만호

1기신도시 :
분당(10만), 일산 평촌,
중동, 산본 29.6만가구

→ 2.4대책 실효성?

< 공급 부지확보 물량('21~'25) 추계치 총괄 > (단위 : 만 호)

	총계	정비 사업	도심공공주택복합사업			소규모	도시 재생	공공 택지	비주택 리모델링	신축 매입
			역세권	준공업	저층 주거					
계	83.6	13.6	12.3	1.2	6.1	11	3	26.3	4.1	6
서울	32.3	9.3	7.8	0.6	3.3	6.2	0.8	-	1.8	2.5
인천 경기	29.3	2.1	1.4	0.3	1.3	1.6	1.1	18.0	1.4	2.1
5대 광역시	22.0	2.2	3.1	0.3	1.5	3.2	1.1	(광역)5.6 (지방)2.7	0.9	1.4

시사점

정부가 수도권 주택 공급량을 최대한 늘리려고 하는상황, 그러나, 바로 늘릴 수 없는 상황 2~3년 시간 필요

건설사, 향후 본격 증가하기 전에, 최대한 착공 분양

3. 민간 부문_민간주택 분양 및 착공 쏠림 효과

예상치 못한 경기 침체, 정부 정책 변수 → 착공 쏠림 효과 발생

2020년 상반기
코로나 19로 인한 혼란
경기 침체

대형 건설사
분양 계획 수정

상반기 일단 stop

1~2월 청약 시스템 전환

민간택지 분양가 상한제 시행
3월 → 7월

월간 주택 건축 착공 면적 증감률 추이

(단위 : 전년동월비%)

하반기 및 연말부터
착공 급등

→ 쏠림 효과



3. 민간 부문_분양실적 및 계획

올해 상반기 20.1만호 분양 상반기로는 역대급, 연간 40 만호 이상 분양예상

- 수도권의 경우 상반기보다 하반기 분양 물량 다소 증가
- 지방의 경우 상반기보다 하반기 물량이 감소할 전망
- 분양물량 상반기 매우 양호 & 초기분양율 매우 양호(1/4분기 94.8%), 하반기 지속 증가 하지만 상승세는 다소 낮아질 전망(3기 신도시 3.02만가구 사전청약 영향)

분양가상한제

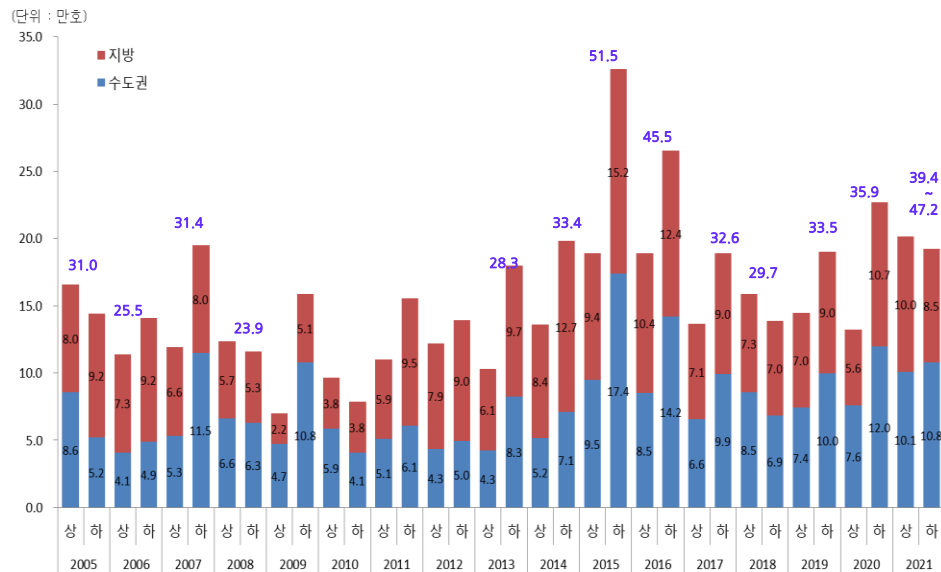
정부 공급계획

건설사 분양
확대

하반기 분양 증가

건설투자
증가

분양 실적 추이



자료 : 부동산114, 주 : 2021년 6월 2일자 기준, 파란 글자는 연간 수치

분양계획 물량(단위 : 만호, %)

구분	기간	전체	수도권	지방
물량 (만호)	2020상	13.2	7.6	5.6
	2020하	22.7	12.0	10.7
	2021상	20.1	10.1	10.0
	2021하	19.3	10.8	8.5
증감률 (전년 동기비,%)	2021하e	27.2	14.3	12.8
	2021상	52.3	32.8	78.7
	2021하	-15.3	-10.1	-21.0
	2021하e	19.5	19.2	19.0

구분	20년 실적	21년 계획	월간 계획수립	월간계획 미수립	미수립 비중 (%)
전체	35.9	47.2	39.3	7.9	16.7
수도권	19.6	24.4	20.9	3.5	14.3
지방	16.4	22.8	18.5	4.3	18.9

3. 민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건_재건축,재개발

재건축 재개발 수주 1~4월 수주 12.7% 감소한 5.1조원, 2.4대책 후 감소세

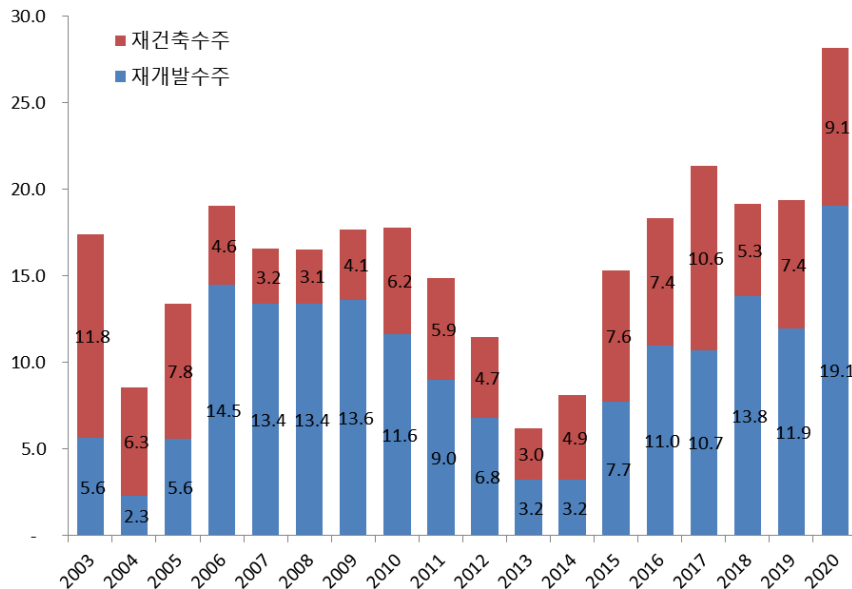
- 2020년 정비구역 정비사업 분양가 상한제 유예 4.28→ 7.28 영향 + 지방 재개발 수주 증가 영향 → 2020년 역대 최대 수주 28.2조원(재건축 9.1조원, 재개발 19.1조원)
- 올해 2.4대책 공공주도 정비사업 재건축/재개발 발표 이후 관련 수주 3개월 연속 감소세

공공 주도 정비사업 재건축/재개발 지구 선정 중 ('25년까지 13.6천호), 사업자 선정은 내년 예상
조합원지위양도제한시점 사업초기단계 강화(9월시행)

일부 정비단지 사업자 선정 서두르고 있지만,
수도권 재건축 / 재개발 수주는 작년보다 감소 전망

재건축 재개발 연간 수주 추이

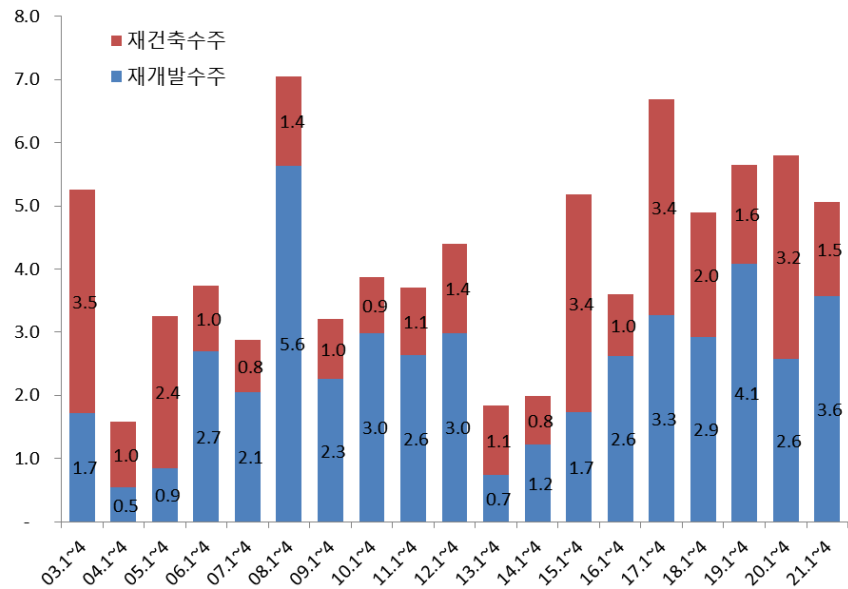
(단위: 조원)



자료: 대한건설협회

재건축 재개발 1~4월 누적 수주 추이

(단위: 조원)



자료: 대한건설협회

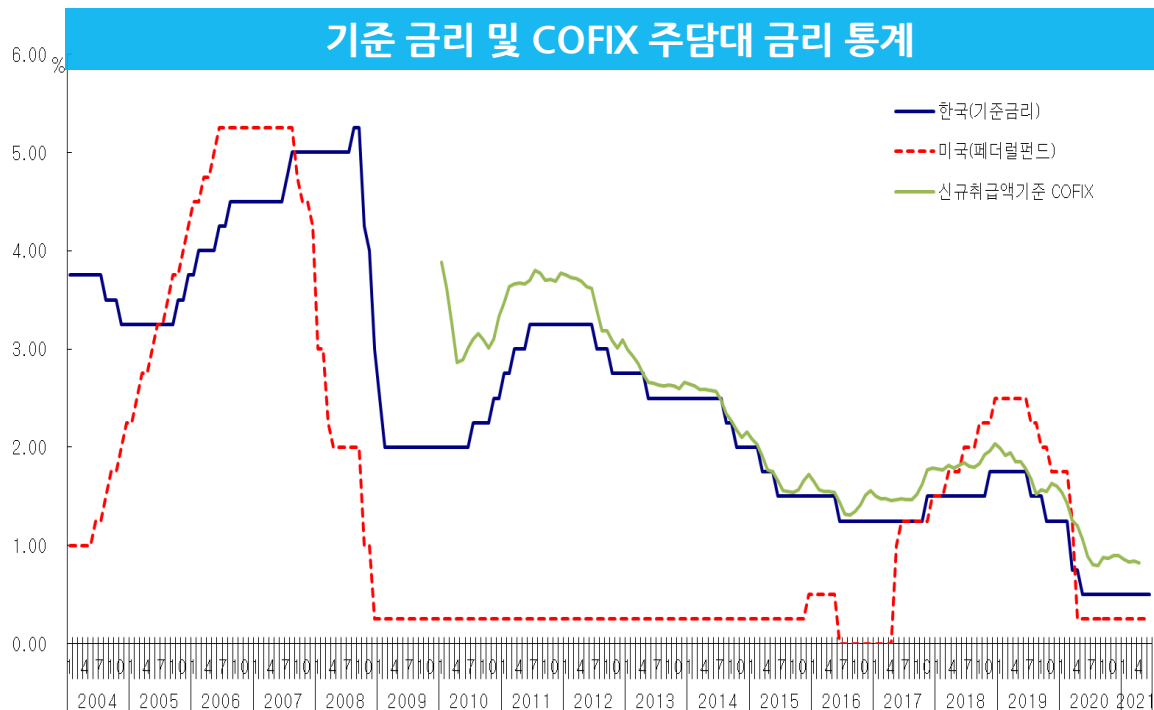
3. 민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건_금리

미국 양적완화 점진적 축소 테이퍼링 조짐, 연말 및 내년 중 금리 상승 예상

- 미 금리 상승 신호, 엘런장관(6.6) "정상적인 금리환경" 언급, 미국 경제성장/ 물가 변화 가장 민감한 10년 국채금리 작년말 0.5%→ 올해 5월 말 1.6%→ 세계금리 영향 예상

하반기 건설경기 영향 점진적으로 미칠 전망

저금리 상황 당분간 지속, 금리 상승 압력 하반기부터 점차 증가할전망(국채 발행 증가 & 물가 상승 압력 가중 등) → 건설경기 여건에 부정적

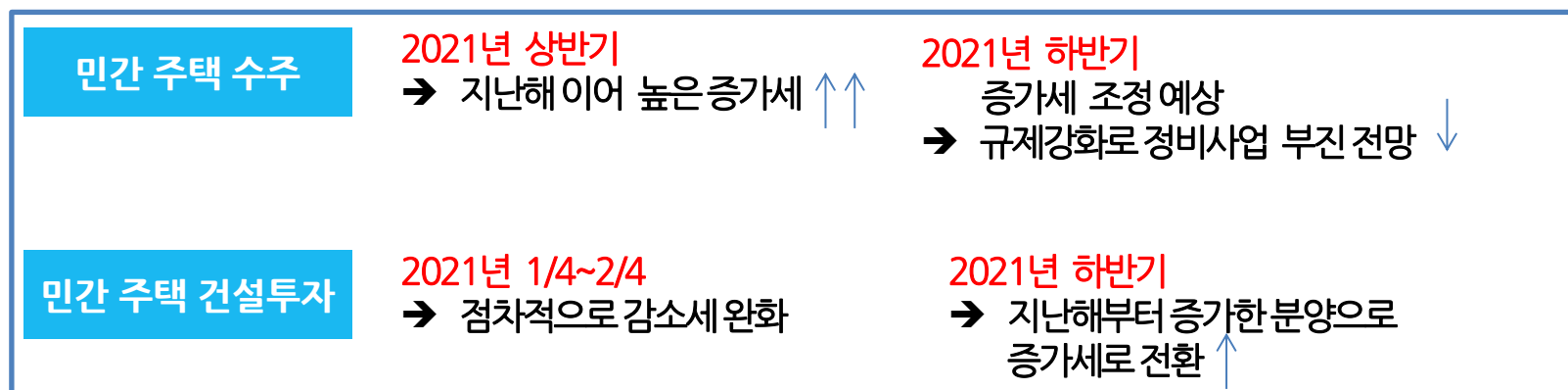
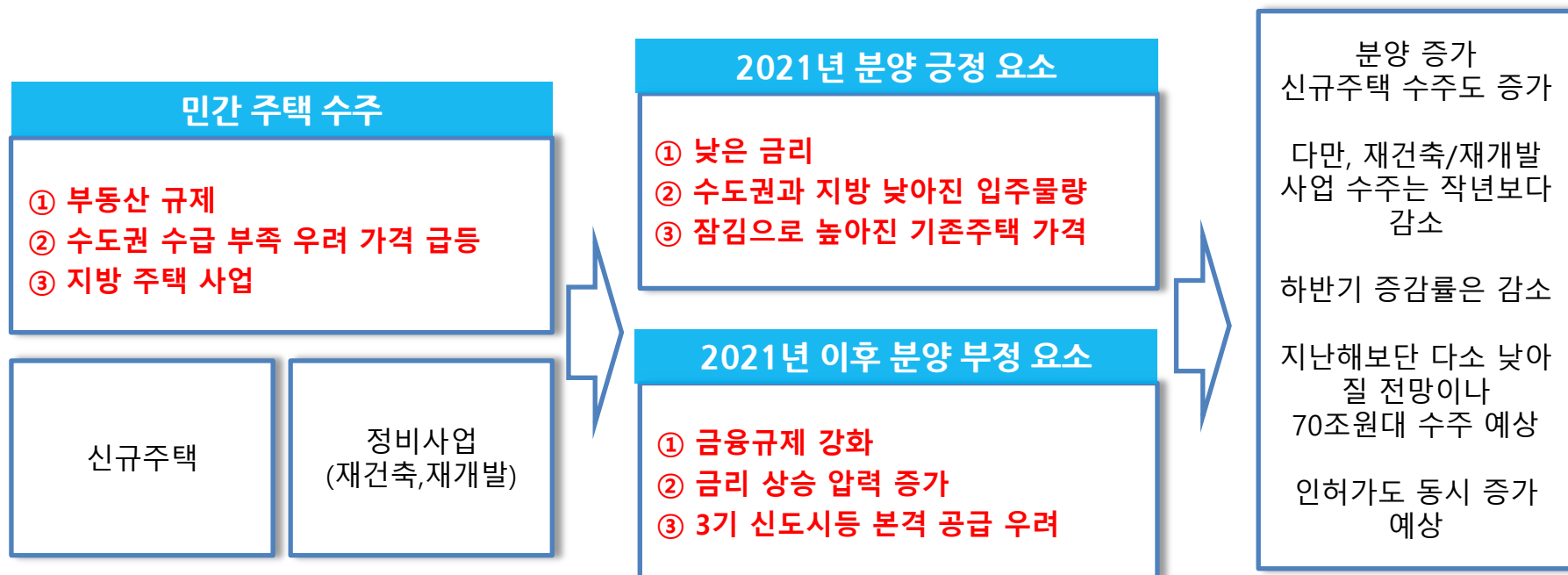


① 미국 테이퍼링 조짐 : 물가상승→ 국채발행 증가→ 국채가격하락→ 국채금리상승→ 시장금리상승압력 증가

② 국내 금리 상승 → 신규사업 여건 악화

자료 : 은행연합회, 한국은행 ; 주 : 코픽스는 국내 8개 은행 조달 금리(금융채·양도성예금증서 등) 가중평균 값

3. 민간 부문_주택(요약 및 결론)



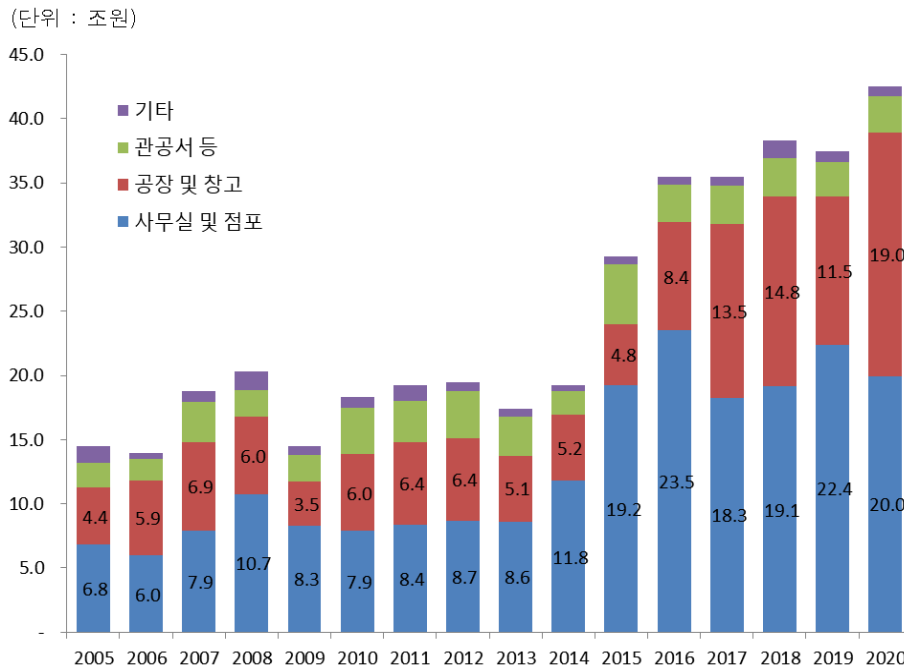
3. 민간 부문_비주택 건축_최근 동향

민간 비주거용 건축 수주_지난해 증가한 것은 공장 및 창고 물량 때문

- 지난해 코로나19 경기 둔화 영향으로 사무실 및 점포 수주 감소 = 상가 수주 감소
- 공장 및 창고 수주는 2019년 대비 2배 이상 증가
 ➔ 비대면 거래 증가 = 창고 증가, 반도체 공장 증설 증가 = 공장 증가

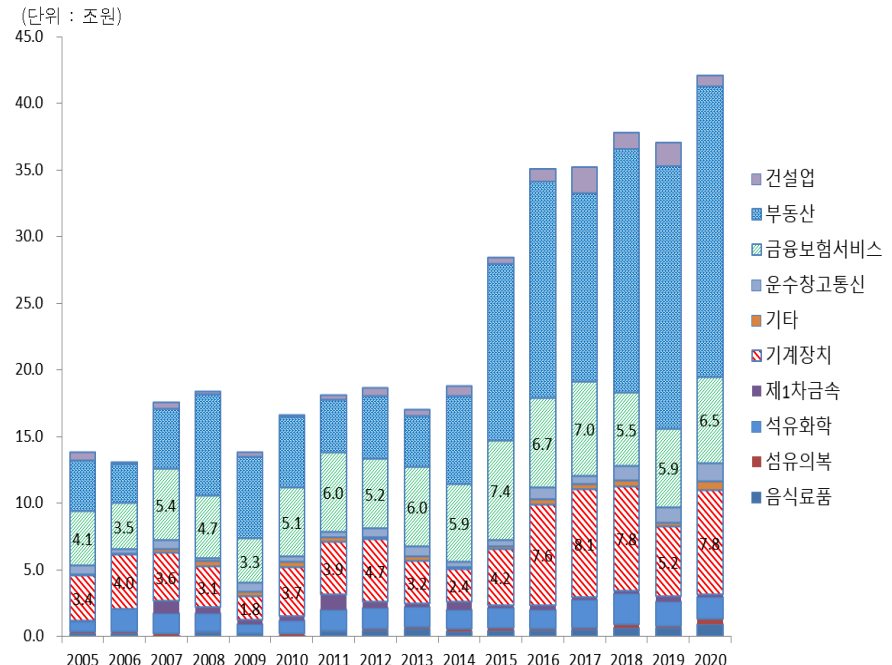
지난해 발주자 별로 제조업 중 기계장치 크게 증가, 부동산도 증가

민간 비주택 건축 수주 세부 공종별 추이



자료 : 통계청

민간 비주택 건축 발주자별 추이



3. 민간 부문_비주택 건축_주요 이슈

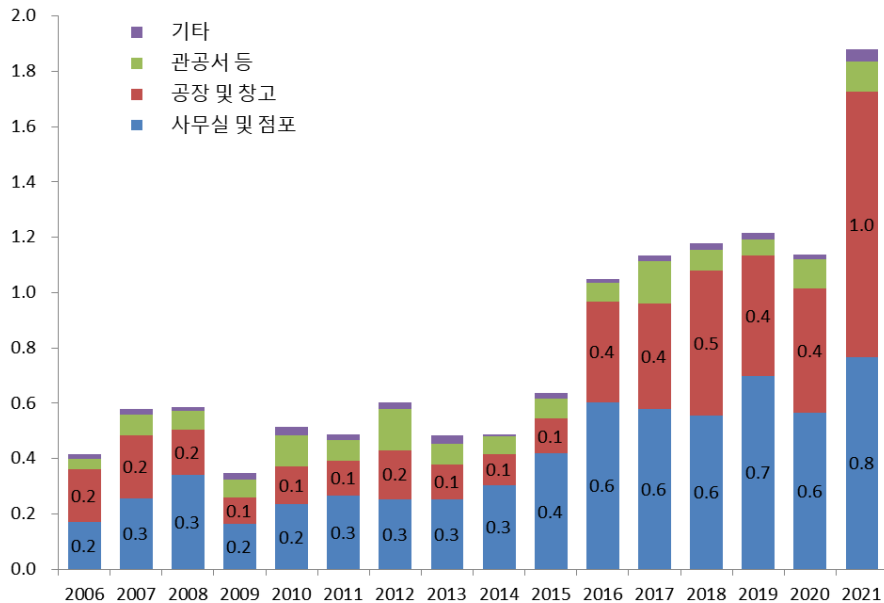
1~4월까지 민간 비주택 건축, 공장 및 창고, 사무실 및 점포 등 양호한 상황

하반기 민간 비주택 건축수주 주요 Key 이슈

- 반도체 투자 전략(정부 정책과 기업들의 투자 공조가 관건)
- 코로나19 사태로 자재 수급에 어려움 겪었던 기업들 리쇼어링 투자 증가 여부
- 정부의 금융규제로 인한 상업용 오피스 건물 투자 영향

1~4월 민간 비주택 건축 수주 세부 공종별 추이

(단위 : 조원)



①반도체 투자 : 정부 반도체 투자 정책

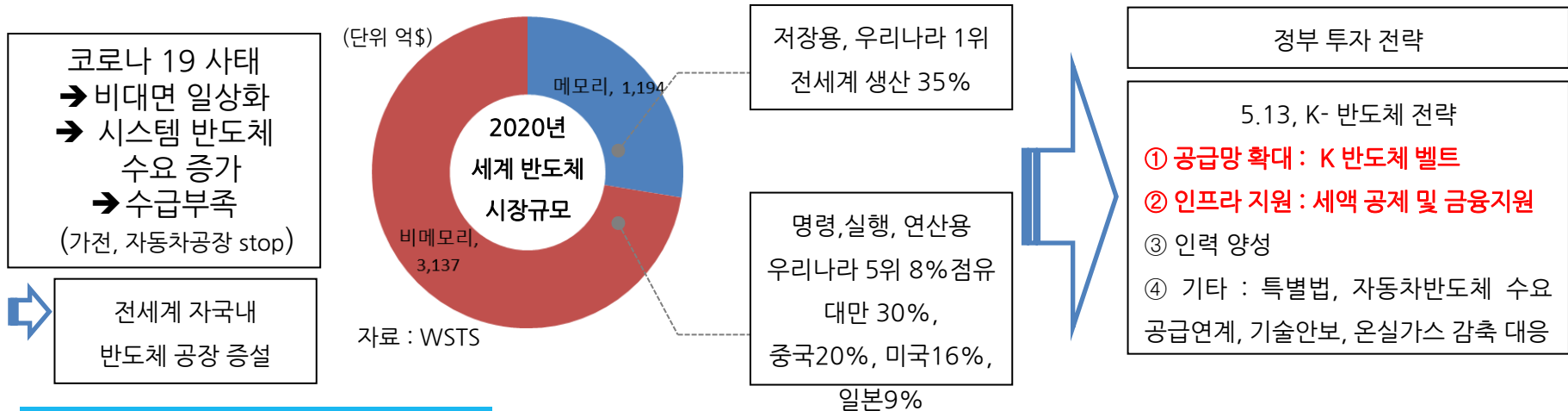
②제조업체 투자 전략(리쇼어링 Reshoring)

③정부 금융규제, 오피스 건물 수요

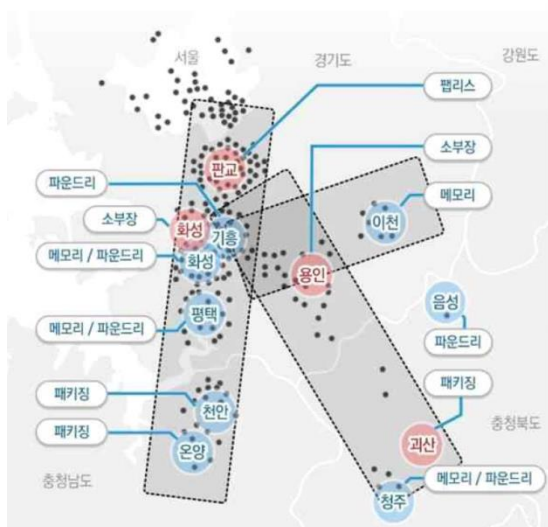
자료 : 통계청

3. 민간 부문_비주택 건축_정부 반도체 생산투자 지원 계획

시스템 반도체 위탁생산(파운드리) 생산 능력 증대위한 투자 증가→ 하반기 ↑



K반도체 벨트



K반도체 벨트 민간 반도체 회사 투자 계획 2021년 41.8조원

삼성 30조원 투자 계획, 지난해 5월 18조원 투자 계획에서 더욱 확대
(반도체 장비투자 통상 9개월 소요 작년 4/4분기 착공 장비 ↑)
용인 클러스터, 평택, 화성, 청주, 판교, 천안, 온양 등 투자 확대

< 153개사 기간별 투자 계획 >

기간	금액
'21년	40조원 이상
'21~'25년	238.2조원
'26~'30년	274.1조원
'21~'30년	510조원 이상

※ 반도체산업협회 조사 (4.19~23일)

< 누적 투자 계획 >



자료 : 산업자원통상부('21.05.13)

3. 민간 부문_비주택 건축_오피스텔 실질 수익률

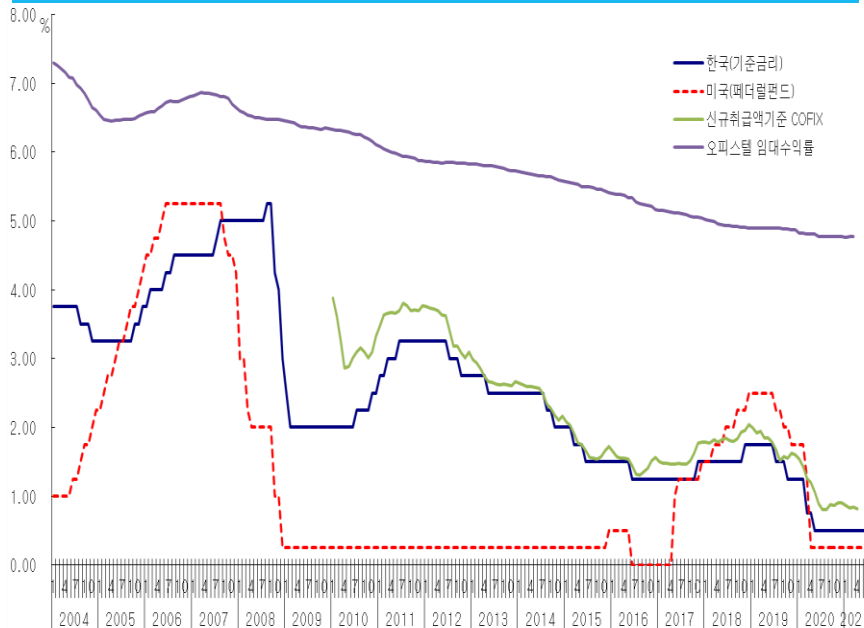
오피스텔 임대 수익률과 기준금리 갭, 20년부터 증가 하기 시작

- 오피스텔 임대 수익률은 시장 공급 증가하면서 완만히 하락 중
- 코로나19사태 영향 지난해 4월 부터 최저금리
- 오피스텔 가격도 2020년부터 증가

저금리 상황 오피스텔 기대수익이 개선되어 오피스텔 공급 위축 속도 지연

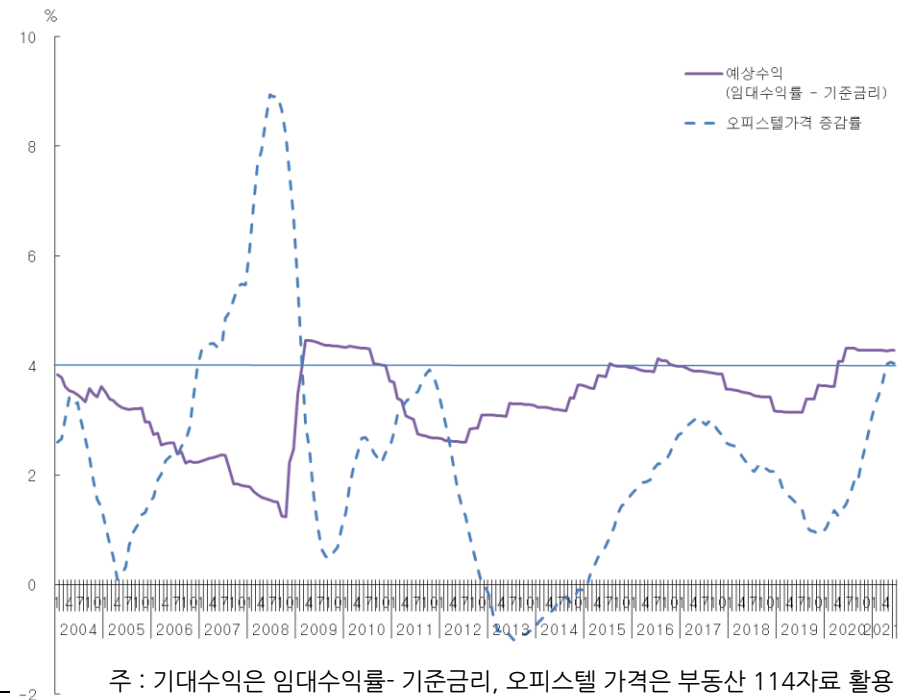
- 오피스텔 기대수익률과 가격 상승률 어느정도 정점에 도달한 것으로 여겨져 향후 조정 이 있을 것으로 예상(올해 말에서 내년 중반 사이)

기준금리와 오피스텔 임대 수익률 추이



자료 : 한국은행, 부동산 114, 전국은행 연합회

오피스텔 기대 수익 및 가격 증감률 추이

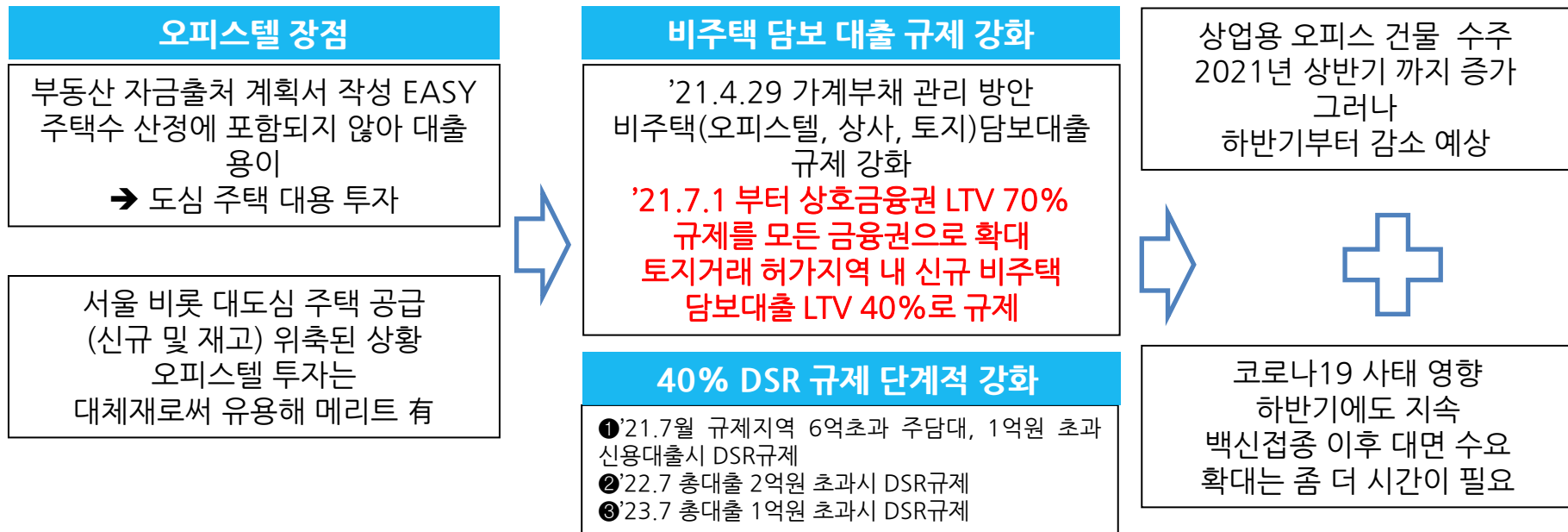


주 : 기대수익은 임대수익률- 기준금리, 오피스텔 가격은 부동산 114자료 활용

3. 민간 부문_비주택 건축_오피스텔 관련 규제 강화

민간 비주거용 건축 수주 중_상업용 건물 수주 하반기부터 감소 전망

- 정부의 금융규제 강화의 영향으로 상업용 오피스 건물 투자는 위축이 불가피할 전망
- 코로나19사태로 인하여 타격을 받은 자영업자, 그리고 대면수요의 회복이 정상화 되기 까지 시간이 걸리기 때문에 올 하반기 상업용 건물 수주 회복은 어려울 전망



정부의 금융규제 강화가 지식형산업단지 공급 감소에 영향을 미칠 것으로 예상
금융규제는 경제 전반에 미치는 영향이 크기 때문에
향후 전체 투자에 미치는 영향에 대해서 추가적으로 모니터링 해야

3. 민간 부문_비주택 건축(결론 및 요약)

■비주택 건축 수주 상반기에는 매우 양호하지만 하반기 둔화 예상

- 오피스텔 저금리상황으로 수익성은 양호한 상황, 7월 이후 금융규제 강화되기에 이를 피해서 상반기에 수주 활발할 전망
- 하반기 금리상승압력이 증가하고 정부 규제 영향으로 오피스텔 수주는 위축될 전망
- 공장 및 창고 물량, 반도체 파운드리 및 비메모리 공장 수주 하반기에도 양호할 전망

■비주택 건축 투자 상반기에는 부진하지만 하반기 또는 연말에 일부 회복 전망

- 작년에 착공한 물량이 하반기로 갈수록 비주택건축투자 영향을 미쳐 하반기 건설투자에 긍정적인 영향을 미칠 전망

상업용 오피스건물

- 정부 규제 대상 포함(7.10 대책 주거용 오피스텔 취득세중과 등)
- 정부 금융규제 (상호금융권 LTV 70% 규제를 모든 금융권으로 확대, 토지거래 허가 지역 내 신규 비주택 담보대출 LTV 40%로 규제)

➔ 하반기 부진 예상

공장 및 창고

- 반도체 설비투자 및 정부지원책 증가
- 비대면 거래 증가(택배 물동량), 첨단물류 센터 등 지식산업 건물 수요양호

➔ 하반기도 양호

그외

- 코로나19 상황 대면 활동 제한으로 인해 전반적으로 부진 예상
- 단, 리모델링 수요는 증가
- R&D 및 데이터 센터 등 디지털 뉴딜 관련해 수요 증가 예상

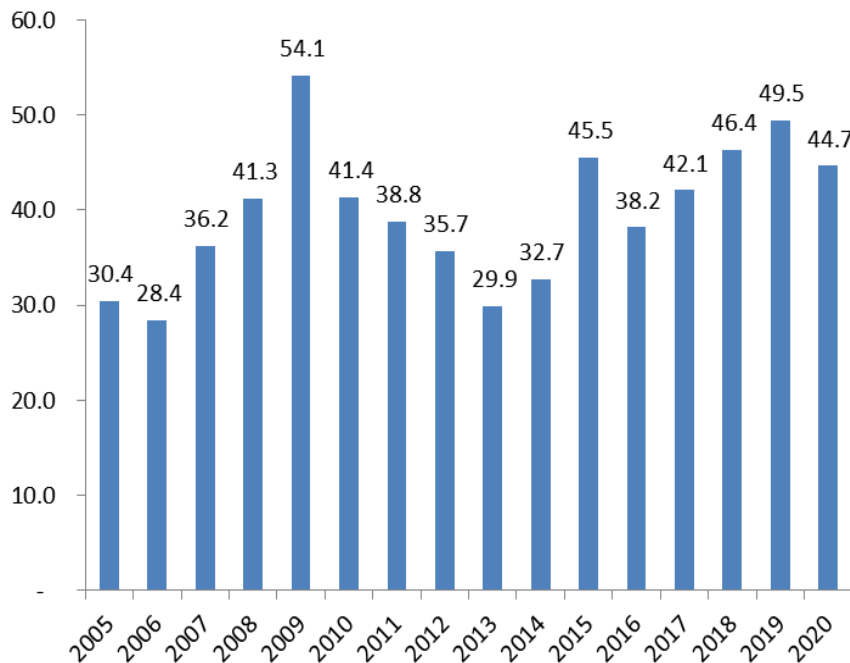
3. 민간 부문_토목_공종별 구성

최근 민간 토목 수주 공종별 추이1

- 2020년 민간토목수주 위축된 것은 민자 교통 SOC 사업의 위축 때문(첫째, 민자철도(GTX-A) 발생이후 위축, 둘째, 민자도로 위축 때문)

연간 민간 토목 수주 세부 공종별 추이

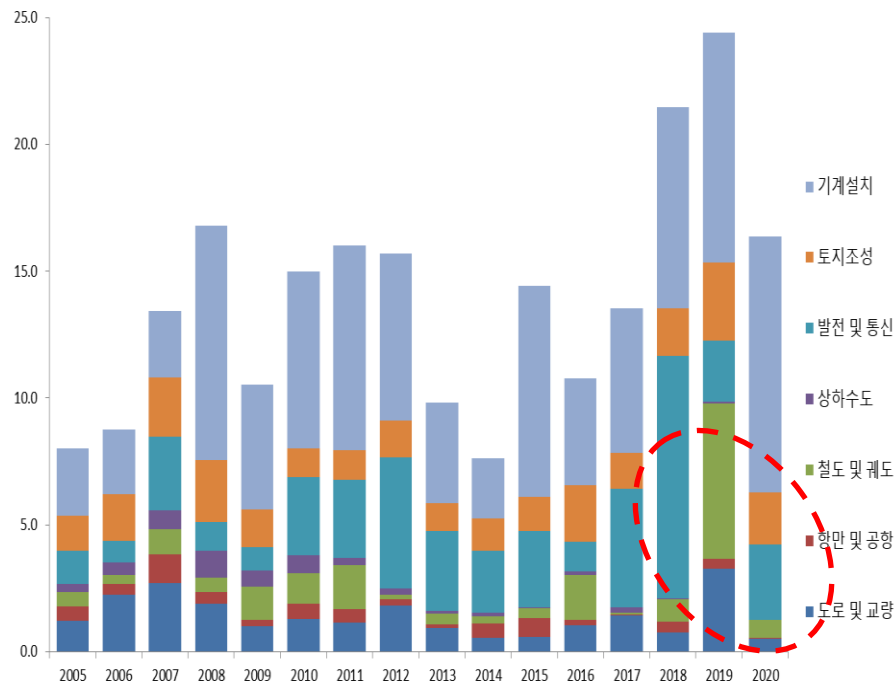
(단위 : 조원)



자료 : 대건협

민간 토목수주 주요 공종별 추이

(단위 : 조원)



자료 : 통계청

3. 민간 부문_토목_석유화학플랜트

1~4월 민간토목수주 역대 최대치 61.2% 증가한 17.4조원

- 국제유가 급격히 회복중 작년 40~50\$ 올해 50\$넘어서 최근 6월 60\$ 중후반
- 지난해 유가 급락에 따라 투자계획했던 석유화학 플랜트 올해 발주, 기저효과로 급등

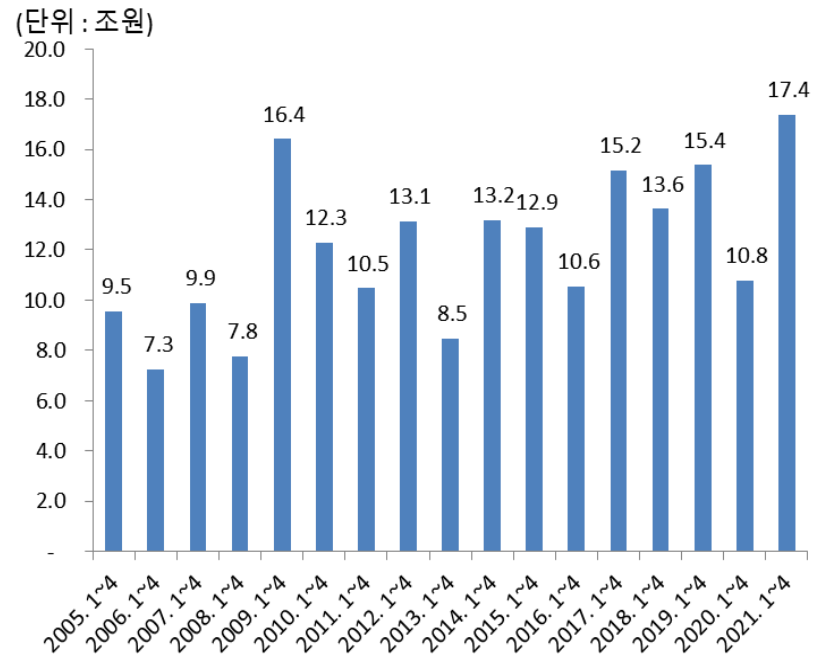
코로나19 사태로부터 회복 → 글로벌 수요 회복으로 유가 상승 → 석유화학 생산 설비 증대 → 올해 전반적으로 수주 증가 예상, 단 수주 증가율 자체는 하반기에 둔화 예상

국제유가 추이(두바이유)



자료 : 에너지경제연구원

민간 토목수주 1~4월 누적치 비교



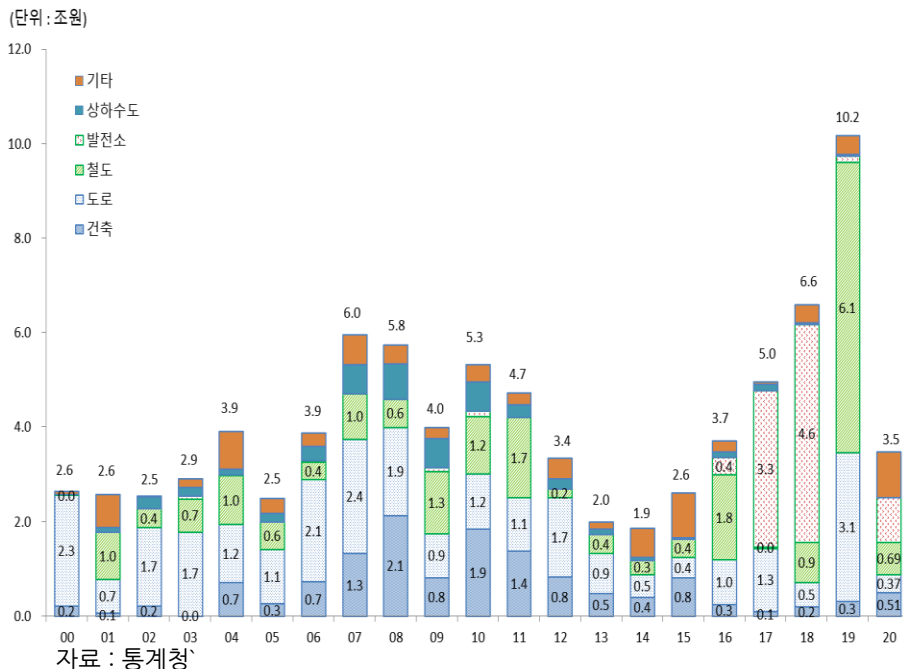
자료 : 대건협

2. 민간 부문_토목_민자 수주

2020년 감소한 민자수주, 2021년 증가(대략 6조원 정도 발생) 예상

- 지난해 6월에 하반기 경제정책 방향, 10조원 수준 민자사업 발굴 계획, 5조원 규모 민자사업 경제성 분석 완료 가능 → 올해 수주부터 영향을 미칠 전망
- 이수~과천 복합터널 건설사업(0.5조원) BTO 5월 사업자선정(롯데) → 내년 실시협약예정
- GTX-C노선(4.4조원) BTO 기본계획고시('20.12) → 7월 우선협상자 발표예정 → 수주
- 서부선경전철(1.5조원) BTO-rs 올 하반기선정 예상
- 잠실MICE복합단지(2.2조원), 10월 우선협상자선정 예상
- 하남H2프로젝트 개발사업(0.2조원), 8월 우선협상자선정 예상

공종별 민자 수주 추이



경제성 분석 완료 예정 민자 사업

구분	규모	향후 계획
완충저류시설 등 필수 산업기반시설	2.0조원	포괄주의 제도 마련
노후 환경시설 개량 투자	1.5조원	노후하수처리장 민자 적격성 조사 면제 추진
부산신항 수리조산단지	0.9조원	민자적격성 조사 추진

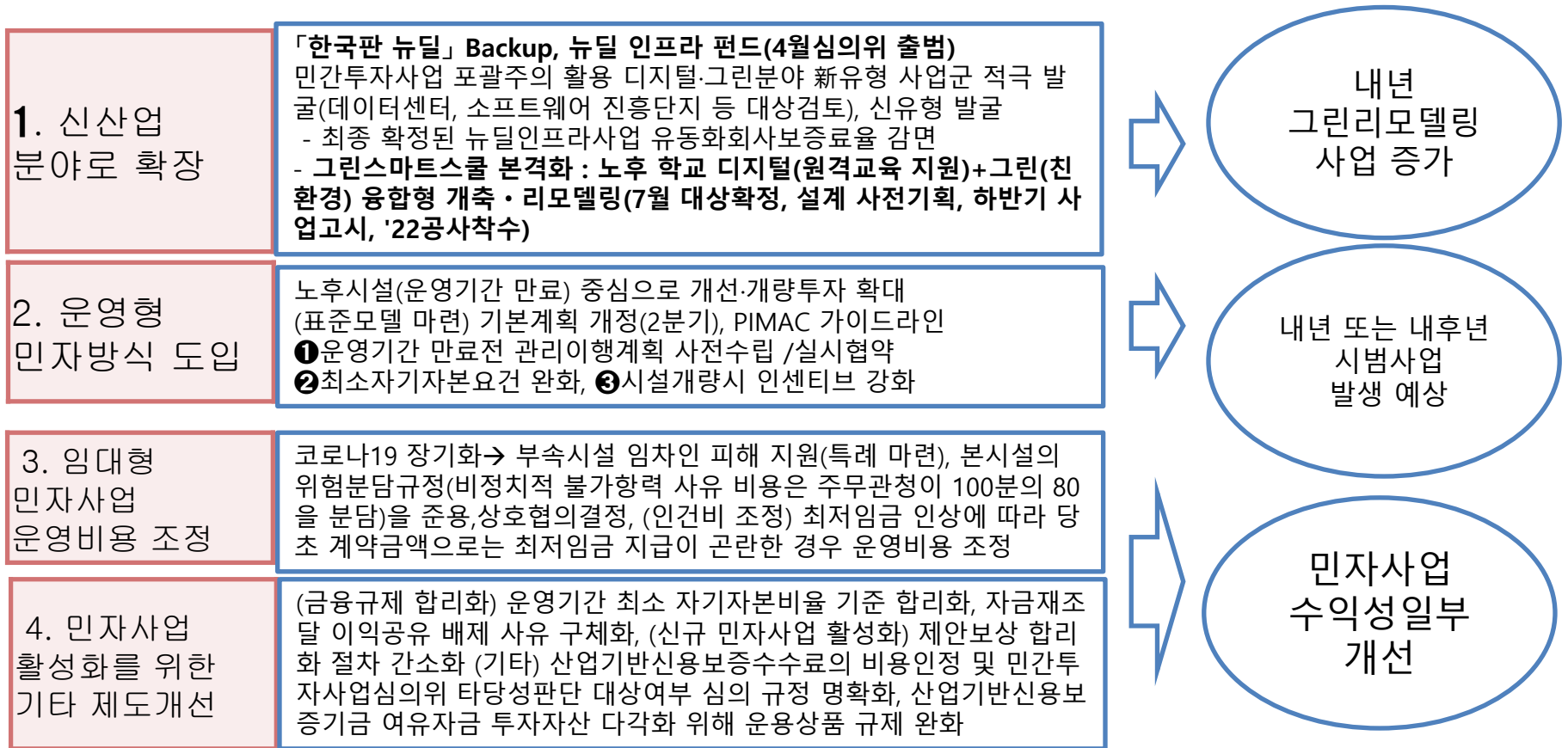
민자 전환 가능 예타면제 사업

구분	규모	향후 계획
남부내륙철도 (김천~거제)	5.3조원	기본계획수립 중 노선 정해지지 않은 상황
부산신항~김해 고속도로	0.9조원	기본설계, 실시설계 진행중

2. 민간 부문_2021년 민간투자사업기본계획

민자사업 신산업 분야로 확장 예정

•빠르면 올해 연말 그린스마트 스쿨 관련 리모델링 사업 수주 예상, 내년 본격화 전망



2. 민간 부문_토목_(요약 및 결론)

민간 토목 2020년 올해 회복 전망, 하반기 민자수주 증가 예상

- 유가가 회복되고 투자가 지연되었던 석유화학플랜트 수주 발생해 상반기 양호
- 하반기 민자사업이 발생할 전망이다, 특히 신재생에너지와 관련해 일부 수주가 발생할 것으로 전망

플랜트(기계장치)

- 코로나19로 인한 저유가 상황이 지속됨으로 인한 투자 지연 → 회복

→ 상반기와 하반기 모두 양호

발전 및 플랜트

- 정부 한국판 뉴딜 영향 신재생 에너지 민자사업 발생 하반기 증가할 전망
(풍력발전소 관련 수주 일부 발생 예상)

→ 전년보다 증가

기타 신사업 관련

- 하반기 민자 사업 발생 예상
- 한국형뉴딜관련 지자체 연계 민자사업 발생 예상

석유화학플랜트

신재생 에너지
관련 사업

한국형뉴딜관련
연계사업

→ 상반기와
하반기 모두
양호할 전망

1. 최근 동향 분석
2. 전망의 쟁점요인
3. 전망 및 시사점

3. **전망** 및 시사점_2021년 건설 수주 전망

2021년 국내 건설수주 1.7% 증가한 197.4조원 전망

- 상반기 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 95.3조원으로 상반기 실적으로는 역대 최대치로 15.2% 증가 전망
- 하반기 금융 및 부동산 규제 강화 영향으로 일부 조정될 전망으로 8.3% 감소 전망, 다만 금액은 102.1조원으로 양호할 전망

공공 수주 4.2% 증가, 민간 수주도 0.8% 증가 전망

2021년 건설수주 전망

구분	2018	2019			2020			2021(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	423	185	296	481	210	311	521	243	300	543
민간	1122	536	643	1180	617	803	1420	710	721	1431
토목	464	217	278	495	182	265	447	236	270	506
건축	1081	504	662	1166	645	849	1494	717	751	1468
주거	565	271	383	654	376	552	928	381	466	847
비주거	516	233	279	511	269	297	566	336	285	621
계	1545	721	940	1660	827	1114	1941	953	1021	1974
증감률 (% 전년 동기비)										
공공	-103	70	180	135	139	49	84	156	-34	42
민간	-10	-10	109	52	150	248	204	151	-102	08
토목	102	15	110	67	-162	-47	-97	29.7	20	133
건축	-87	07	139	78	281	283	282	11.1	-115	-18
주거	-175	63	237	158	388	440	419	12	-155	-87
비주거	34	-52	28	-10	156	66	107	250	-41	97
계	-37	09	13.1	7.4	148	185	169	152	-83	17

→ 공공 토목 증가
민간 토목 회복

→ 주택수주 일부 조정

→ 비주택 건축 수주 양호

주 : 2021년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

3. **전망** 및 시사점_2021년 건설투자 전망

2021년 국내 건설투자 전년 대비 1.6% 증가 전망

- 상반기에 0.4% 감소해 부진하지만, 예상했던 것 보다 회복세가 빠른 상황으로 주택과 비주택 건축투자 회복속도에 맞춰 하반기에 증가로 돌아설 전망으로 하반기에 3.6% 증가해 양호할 전망
- 토목투자 공공과 민간 모두 전년보다 증가해 증가세가 지속될 전망
- 주택과 비주택 비주택건축투자 하반기 증가로 돌아설 전망

하반기 건축 투자가 전체 건설투자 증가를 견인할 전망

- 건축 투자 중 주거용 건축(주택) 투자는 지난해 분양가 상한제 시행의 영향으로 연말에 착공이 급격히 증가하였는데, 올해 공사 진척에 따른 기성금 및 분양 증가의 영향으로 빠르면 2/4분기 늦어도 하반기 중 증가로 전환될 것으로 전망됨.
- 비주거용 건축 투자는 코로나19 사태의 영향으로 기업들의 투자가 위축되어 작년 하반기 매우 부진하였지만, 올해 업황이 회복되고 물류 시설 및 반도체 공장 투자의 영향으로 하반기부터 양호한 모습을 보일 것으로 전망

2021년 건설투자 전망

(단위 : 조원)

구 분	2018			2019			2020			2021(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	131.1	138.7	269.8	125.3	140.0	265.2	127.3	136.8	264.1	126.7	141.7	268.4
증감률	-13	-7.6	-4.6	-4.4	0.9	-1.7	1.6	-2.3	-0.4	-0.4	3.6	1.6

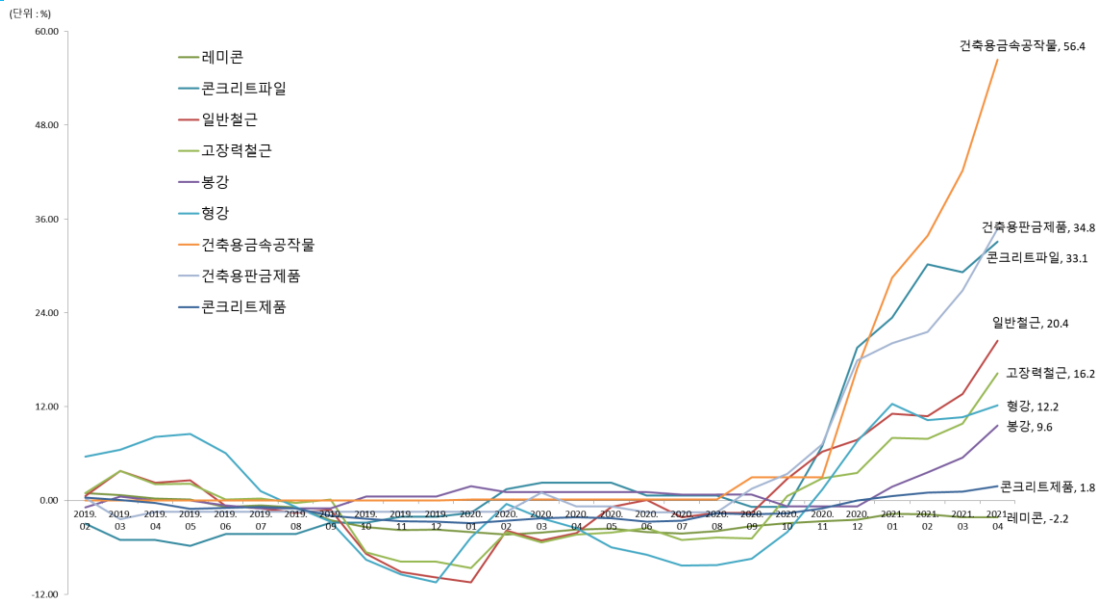
주 : 2021년은 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 한국은행.

3. 전망 및 시사점_정부 하반기 자재수급 문제 적극적 대응필요

하반기 경제 건설부양 효과 높이기 위해 건설 기초자재 수급문제 적극 대응 필요

- 자재가 급등 피해 중견/중소건설사 집중, 단기 조정 어려워(2008년 자재대란 상황과 달라)
- 주요금속자재(건축용 금속 제품, 철근 및 봉강, 구조용 금속제품, 철강관) 20% 증가시 부분손실, 40% 증가시 손실 발생
- 최소 전년 대비 10% 이상의 철근 및 철강 생산 증대 필요
- 공사비 산정시 최근 물가 반영한 현실단가 반영(건설공사 표준시장단가, 건설공사 표준품셈, 기본형건축비) 필요
- 관급자재 조달 안정화 및 불공정행위 대응 강화 및 공기 연장 필요
- 단계적 대응, 행정조치, 비금속 주요 건자재(시멘트, 레미콘) 추가 모니터링, 지역중소 건설사 협의체 구성 등의 조치 필요

건설관련 주요 자재 물가 전년 동기 대비 증감률 변동 추이



자료 : 통계청

내부 국내 건축수요 증가

분양가상한제 시행
→ 주택건축 착공
작년말 쏠림 효과 &
향후 지속 증가 예상

경기부양 and 지자체
소규모 건축,
반도체공장 및 상업용
건물 공사



외부적 요인

탄소규제 대응
중국
철근 수출 조정

주 52시간 근무제
50인 미만
7월 본격시행

주요 대응 방안

- ① 공사 원가 산정시 주요 자재의 최근 현실 단가 반영 지침과 기준 마련
- ② 공사용 자재 수급불안 대응 및 개선(지침 작성, 불공정행위 대응 강화, 공기 연장)
- ③ 민간건설공사 표준도급계약서의 개정

3. 전망 및 시사점_정부 ①신뢰 회복, ②재원 다양화 → 민간, 민자사업 강화

■ 건설 프로젝트 성공위해 ①공공신뢰 회복, ②재원 다양화→ 민간, 민자사업 강화

- 정부 건설 프로젝트 성공하기 위해서는 첫째로 신뢰회복이 필요(공자 나라다스리는일 : **first 신뢰** , **second 경제** , third 안전국방)
- 주택 공급 규제 완화, 도심 주택 공급 유도
- K반도체 벨트, GTX 등 주요 사업도 성공적으로 추진하기 위해서는 인센티브 강화 통한 민간 자원 활용

신뢰회복

시간적 한계, 유연한 대처,
규제완화

신도시 + 구도심 구도
공공주도 → 민간, 민자사업 다양화

①주택공급강화

3기 신도시
(남양주왕숙,
하남교산, 인천계양,
고양창릉, 부천대장
과천)

공공 재개발, 재건축

건설

②경제: 반도체 전략

K 반도체 벨트

용인 반도체
클러스터

③도심교통

GTX
A, B, C, D

가장 중요, 공급 늦어질시
서민주거 불안↑
도심내에 주택 대신
상업용건물 위주로 증가해
직주분리 공동화현상 강화

↔
실효성 강화 = 새로운것 하기보단 발표한 내용
최대한 실행되도록 진행

사업 지연시
국제 반도체 경쟁력 약화

↔
인센티브지원, 리쇼어링 유도,
부지, 도로, 물류 인프라 적극 지원

준공 늦어질시
사회적 비용 증가
↔
순차적으로 준공에 초점

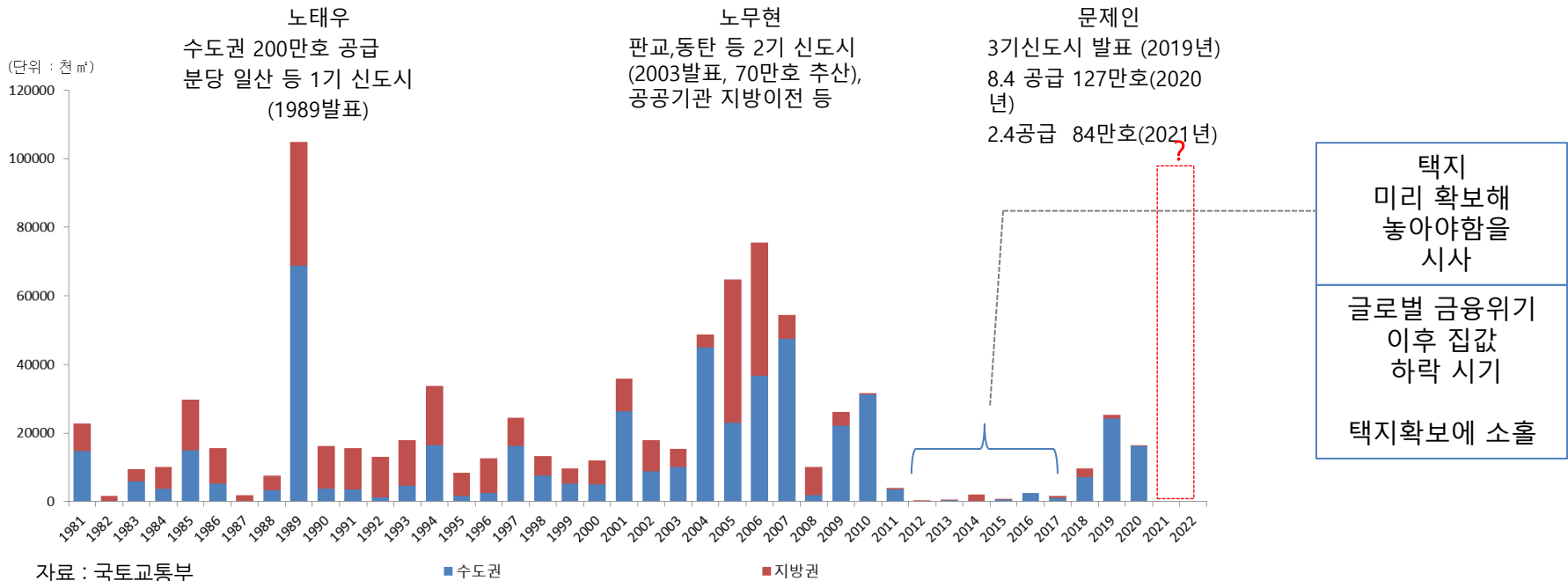
3. 전망 및 시사점_민간 하반기 분양 서두를 필요, 정부 장기적 관점 토지비축

❏ 건설사 올해 분양 늘려야, 단 무리한 사업 추진은 지양

- 정부가 발표한 주택공급 계획은 200만호 이상 역대 최대 수준 공급 계획, 수도권 188.6만, 지방 22만호로, 정부 공급 대책 중 100만호 정도가 택지 공급 계획, 2004년보다는 규모가 큰 상황
- 3기 신도시, 사전청약 단기 공급 증대 보다는 실수요 구매 지연, 50만 정비사업(민간, 공공, 소규모, 재생 등) 공급 속도 더딘 상황, 토지확보에 많은 노력을 기울이고 있는 중
- 올해 내년 택지 지정 증가 이후에 2023~24년부터 본격 착공 예상, 민간 사업자 가능한 사업지 분양은 서둘러 올해와 내년 공급하는 것이 양호할 전망
- 단, 무리한 사업 추진(2~3년 이후에나 분양 가능한 사업지)은 향후 미분양 등 부도 위험이 높아질 수 있음을 숙지해야

❏ 정부 장기적 관점 토지비축 제도(토지은행) 주택공급용 확보 방안 마련

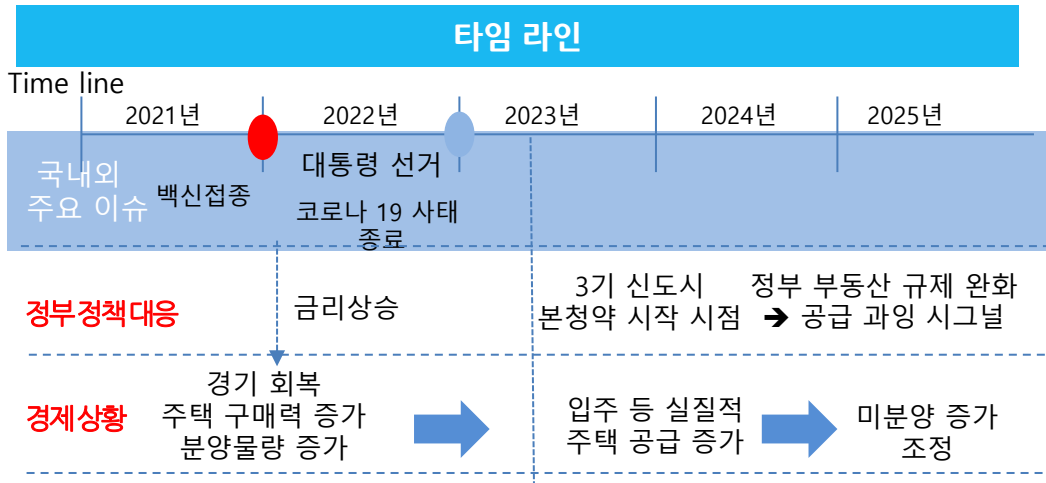
택지공급지정실적 및 정부 대규모 주택 공급 발표 시점



3. 전망 및 시사점_ 포스트 코로나 시대 신사업 트렌드

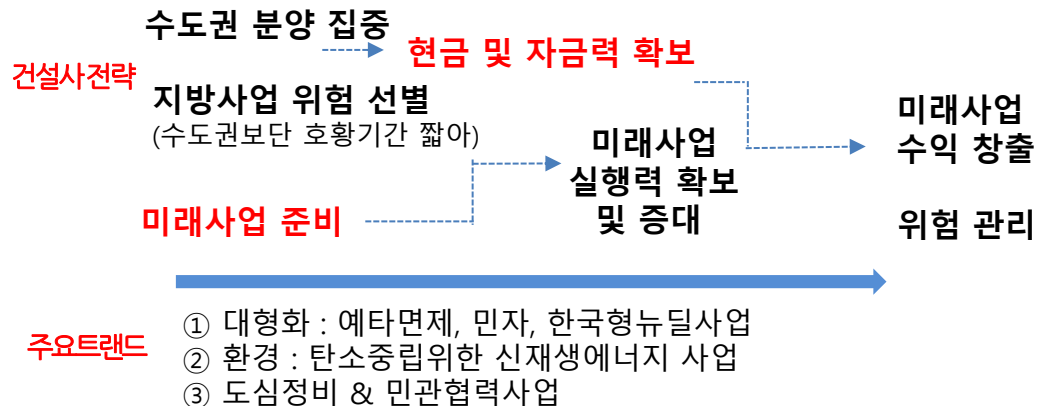
■ 포스트 코로나 사업 전략 : 3년 이후 미래 사업 준비 해야

- 수도권 주택 사업 집중, 지방 광역시는 개발호재지역 위주로, 지방 기타지방은 좀더 살펴야
- 2021~22년 분양 → 건설사 현금 증가 → 미래사업 실행력 확보
- 향후 성장 경로 확보를 위한 신사업 준비 필수



주거용 건축 투자 순환 주기 분석(소순환 인정시)

구분	저점	정점	저점	확장	수축	기간
1순환	'81.2/4	'83.2/4	'89.1/4	8분기	21분기	29분기
2순환	'89.1/4	'91.1/4	'92.4/4	8분기	4분기	12분기
3순환	'92.4/4	'97.4/4	'01.1/4	20분기	13분기	33분기
4순환	'01.1/4	'03.1/4	'08.4/4	8분기	20분기	28분기
5순환	'08.4/4	'09.3/4	'12.3/4	3분기	12분기	15분기
6순환	'12.3/4	'17.2/4	'20.2/4(p)	19분기	12분기	31분기
평균				11분기	14분기	25분기



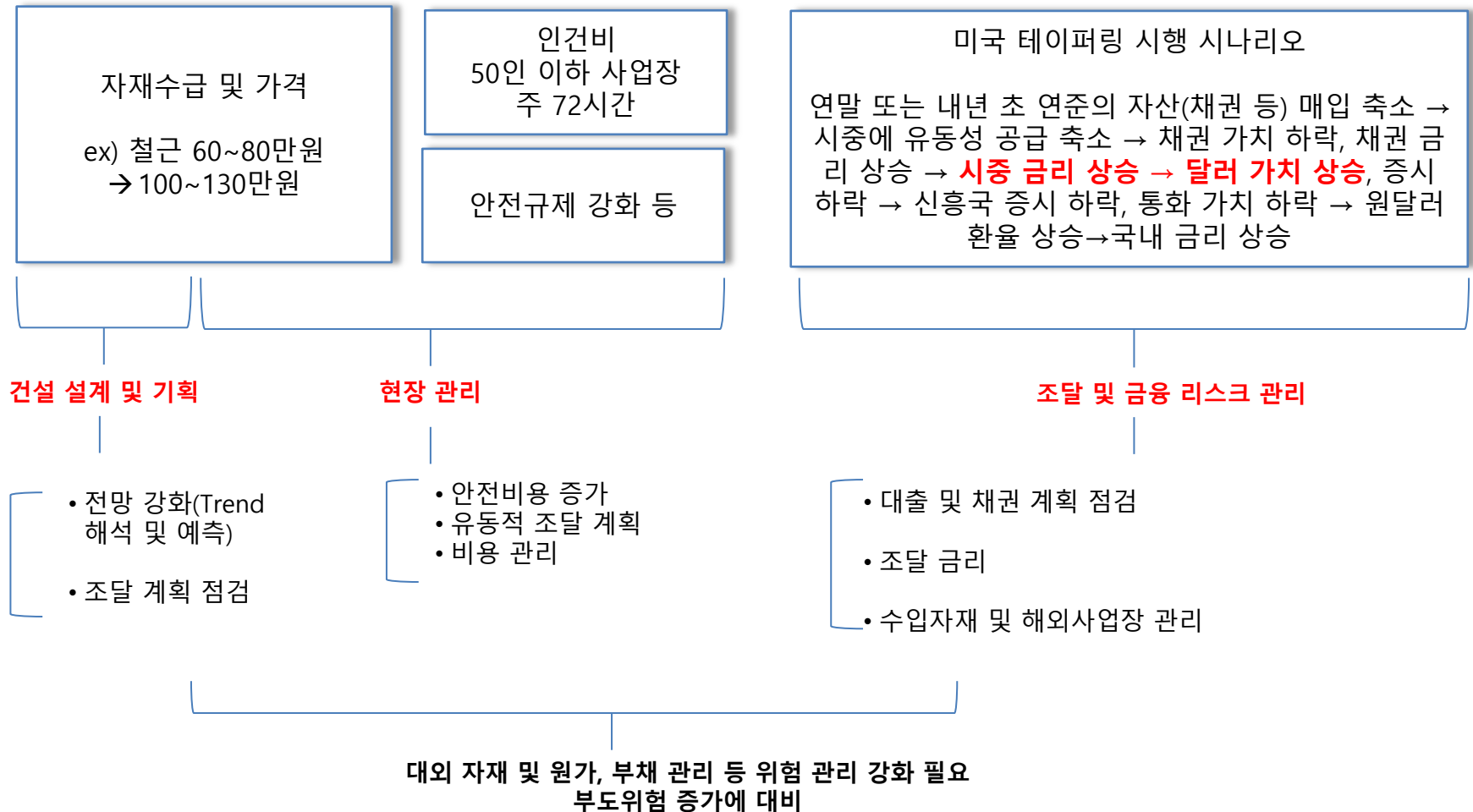
2~3년 주택 경기 호황
→ 2022~23년 정점

2024년
조정 ~25년
침체 국면 예상

- ① 주택사업 : 도심 재개발/재건축
- ② 환경관련 : 신재생에너지, 탄소감축사업, ESG
- ③ 기타 : 민자사업, 정부/지자체/공기관 협업사업

3. 전망 및 **시사점**_하반기 비용 및 리스크 관리 중요

■ 하반기 비용 관리 강화, 향후 미국 테이퍼링에 따른 충격 대비 필요



감사합니다

