

2022년 하반기 건설·부동산
경기전망 세미나

2022년 06월 27일(월)

2022년 하반기 건설경기 전망



한국건설산업연구원
박 철 한 연구위원

1. 최근 건설경기 동향

2. 쟁점요인

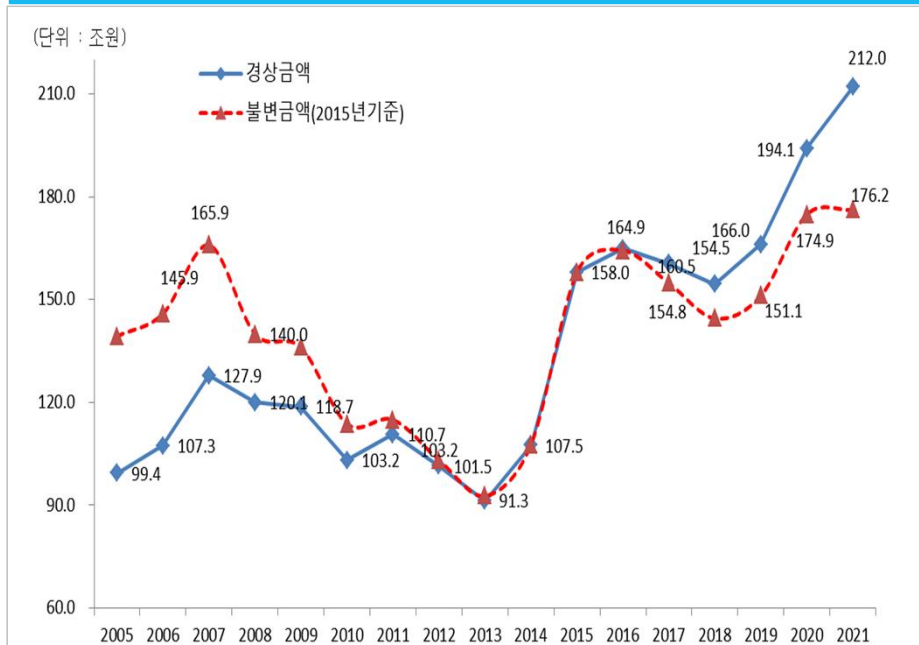
3. 전망 및 시사점

1. 최근 건설경기 동향_연간 건설수주 추이

국내 건설수주, 2021년 9.2% 증가한 212.0조원 역대 최대실적 수주

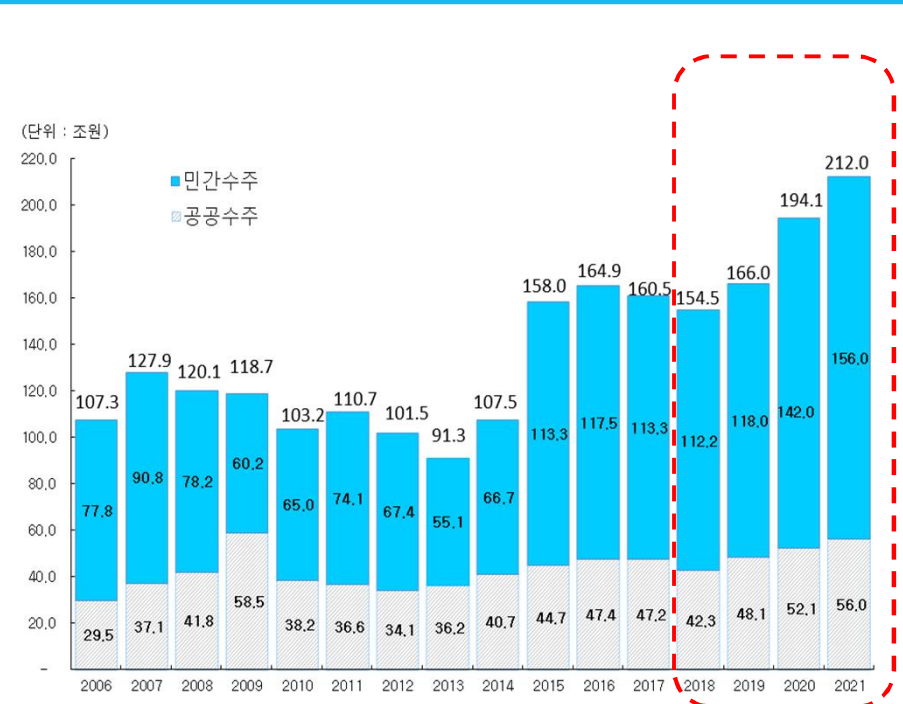
- 국내 건설수주 2017~18년 연속 감소 후 2019~21년 7.4%, 16.9%, 9.2% 증가, 역대 최대수주
- 발주자별로 공공수주가 7.5% 증가, 민간수주 9.9% 증가

국내 건설수주 증장기 추이



자료 : 대한건설협회, 주 : 불변금액은 2015년 기준

발주 부문별 국내 건설수주 추이



1. 최근 건설경기 동향_연간 건설수주 발주자 및 공종별 추이

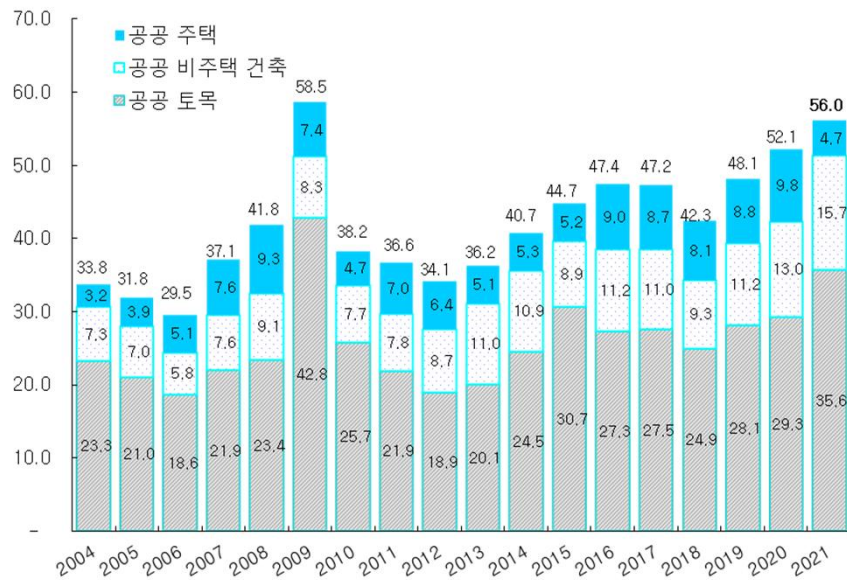
2021년 공공 수주 7.5% 증가한 56.0조원, 토목과 비주택 건축의 증가

- 주택 52.4% 급감, 6년래 최저치 4.7조원, LH 사태 영향 발주 감소
- 비주택 건축, 역대 최대 실적 15.7조원 20.8% 증가 생활형 SOC 건축물 증가 영향
- 토목 역대 두번째로 높은 35.6조원, 21.7% 증가, 도로, 철도 항만 등 교통SOC 발주 증가

2021년 민간 수주 9.9% 증가한 156.0조원, 비주택 건축 공사 약진

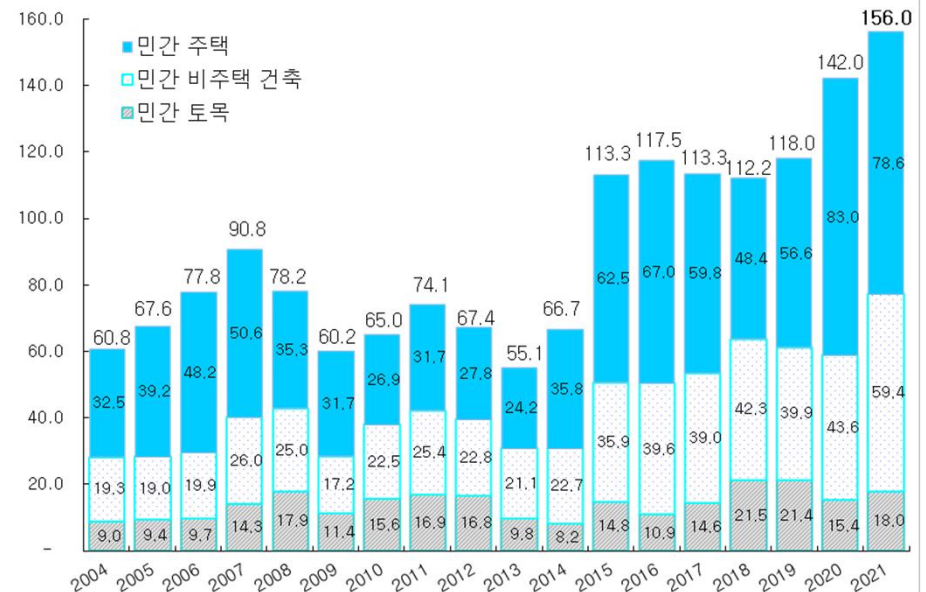
- 주택 5.3% 감소한 78.6조원, 2.4 대책 영향, 재개발/재건축수주 감소 영향
- 비주택 건축 역대 최대 실적 59.4조원 36.3% 증가, 반도체 공장, 오피스텔 수주 증가
- 토목, 기저효과로 16.8% 증가한 18.0조원, 신재생에너지 발전 설비 수주 증가, 토지조성 수주 증가

공공 건설수주



자료 : 대한건설협회

민간 건설수주



1. 최근 건설경기 동향_건설수주3

2022년 1~4월 건설 수주 전년 동기 대비 7.5% 증가, 71.7조원 역대 최대치

- 공공수주 5.2% 증가 18.6조원, 민간수주 8.3% 증가 53.1조원

공공수주의 경우 비주택 건축을 제외한 나머지 공종 양호

민간수주의 경우 모든 공종에서 양호, 건축은 기간대비 역대 최대 실적

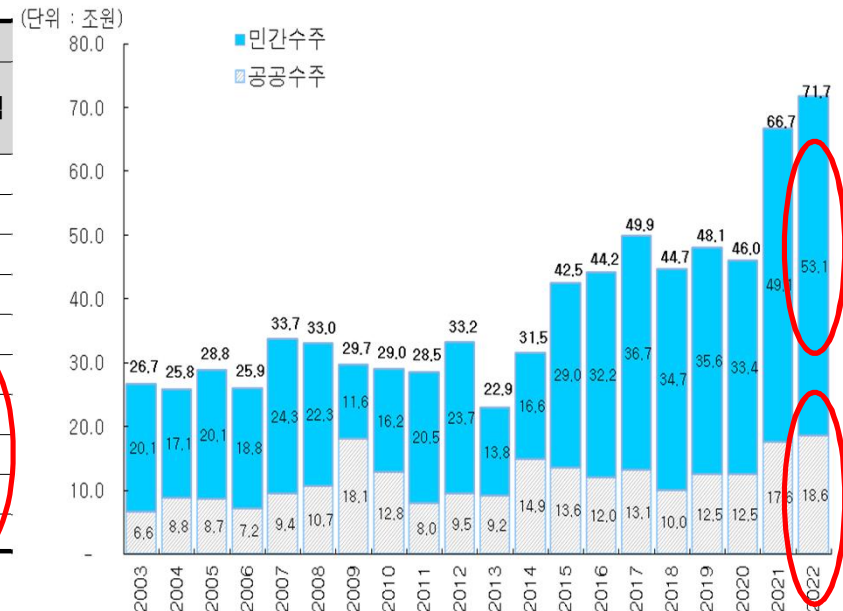
- 토목 14.6%, 주택 6.0%, 비주택 9.6% 증가

국내건설수주 증감률 추이 (단위 : 전년 동기비 %)

구분		총계	공공				민간			
			토목	주택	비주택		토목	주택	비주택	
2021 년	1/4	31.8	33.3	60.5	-57.8	15.7	31.1	25.1	26.9	38.4
	2/4	18.7	21.6	31.4	-13.5	8.5	17.8	44.3	-6.6	64.9
	3/4	-6.1	-2.5	2.4	-40.7	13.0	-7.0	-21.5	-21.8	32.0
	4/4	1.0	-7.3	4.5	-59.2	38.6	5.3	36.4	-5.9	14.3
	연간	9.2	7.5	21.7	-52.4	20.8	9.9	16.8	-5.3	36.3
2022 년	1월	19.4	16.2	14.2	131.4	12.4	20.8	-8.1	-4.0	78.4
	2월	4.7	-6.2	19.0	26.6	-51.9	10.0	5.7	14.6	5.9
	3월	4.3	18.2	22.1	-17.5	14.7	0.1	40.6	2.3	-12.3
	4월	3.4	-9.0	-17.3	3.6	15.7	6.9	2.4	12.1	1.1
	1~4월	7.5	5.2	9.6	17.1	-8.9	8.3	14.6	6.0	9.6

자료 : 대한건설협회

1~4월 국내건설수주 액 비교



1. 최근 건설경기 동향_건설경기 동행 지표 : 건설 투자

■ 건설투자 2018~2019년 감소, 2020년 증가 후 2021년 다시 감소

- 건설투자는 2018년에 4.6% 감소, 2019년 1.7%감소, 2020년에도 1.5% 증가(잠정치는 0.4% 감소, 확정치 수치 변경되면서 증가로 전환)
- 2021년 1.6% 감소

■ 2022년 1/4 건설투자, 전년 동기 대비 5.5% 감소

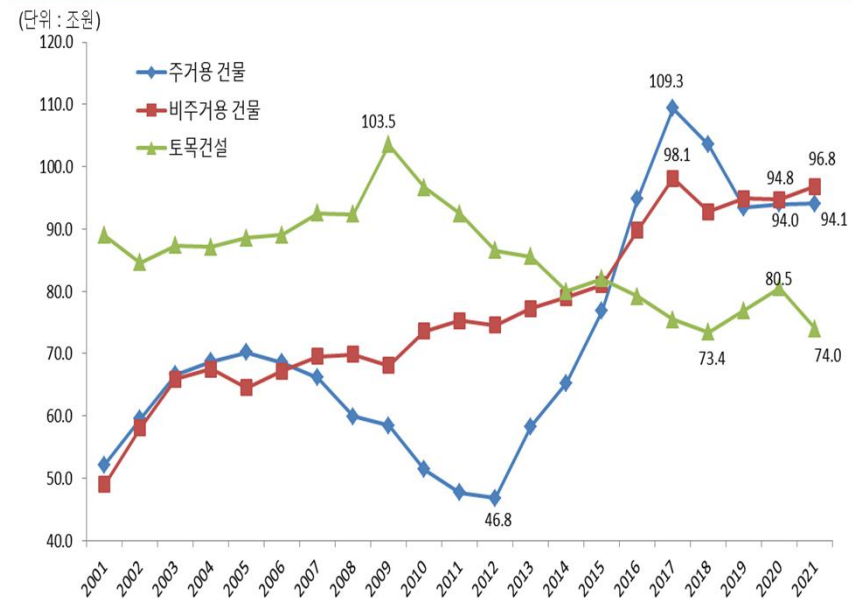
- 2020년 4/4분기~2022년 1/4분기 **6분기 연속 감소세 지속**
- 2022년 1/4분기 주거용 0.7% 증가, 비주거용 건물 0.2% 감소, **토목 10.7% 감소**

건설투자 증감률 추이 (전년 비 %)

구분		건설 투자	공종별 투자		
			주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설
2020년	1/4	6.2	-1.2	6.6	17.0
	2/4	1.5	-4.1	0.4	9.0
	3/4	0.5	3.8	-2.6	0.8
	4/4	-0.8	3.8	-2.7	-3.6
2020년 연간		1.5	0.6	-0.1	4.8
2021년	1/4	-2.3	-1.8	0.1	-6.0
	2/4	-1.2	1.6	3.0	-8.4
	3/4	-1.5	-0.7	3.5	-10.0
	4/4	-1.6	-0.3	1.5	-8.0
2021년 연간		-1.6	0.1	2.2	-8.1
2022년	1/4	-5.5	0.7	-0.2	-10.7

자료 : 한국은행

연간 공종별 건설투자 추이 (단위 : 조원)



주 : 2015년 기준 실질가격 추이

1. 최근 건설경기 동향_특징

📖 최근 건설 경기 특징, 선행지표인 수주는 최대치인데... 투자는 감소

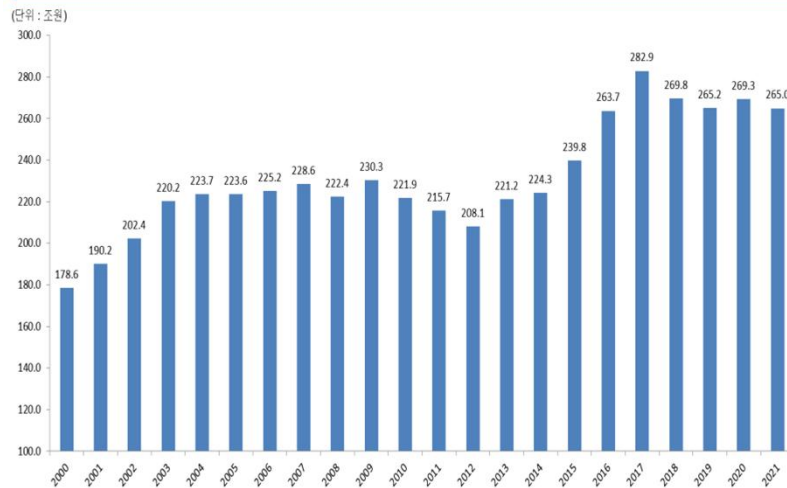
① 수주만 증가

토목투자는 감소, 주거용 건축 투자는 정체

② 비주택 건축만 양호

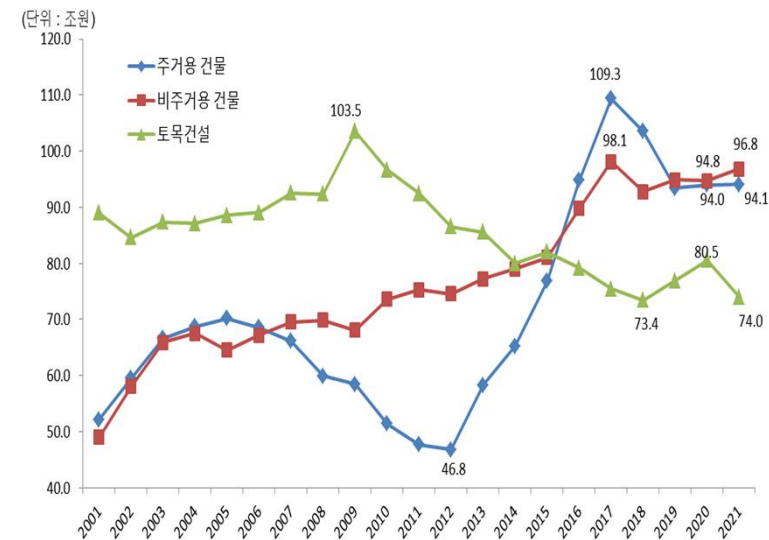
비주택 건축은 수주와 투자 모두 증가

전체 건설투자 추이



자료 : 한국은행; 주 : 불변금액(2015년) 기준

공종별 건설투자 추이



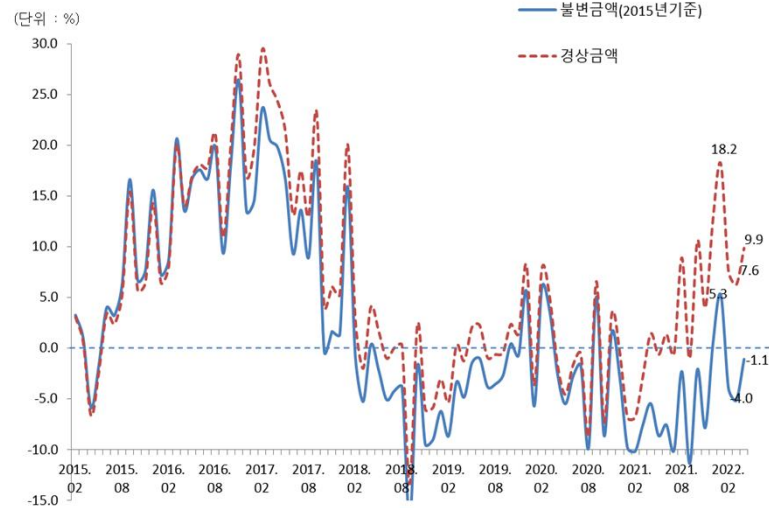
1. 최근 건설경기 동향_판단1

경상금액으로는 지난해 하반기부터 상승
그러나, 물가를 감안한 불변금액으로는
감소세 지속

ex)'21년 4,5월 시멘트 1톤 6~7만원대→'22년 4,5월 9만원대
'21년 4,5월 철근 1톤 65만원→ '22년 4,5월 120~130만원

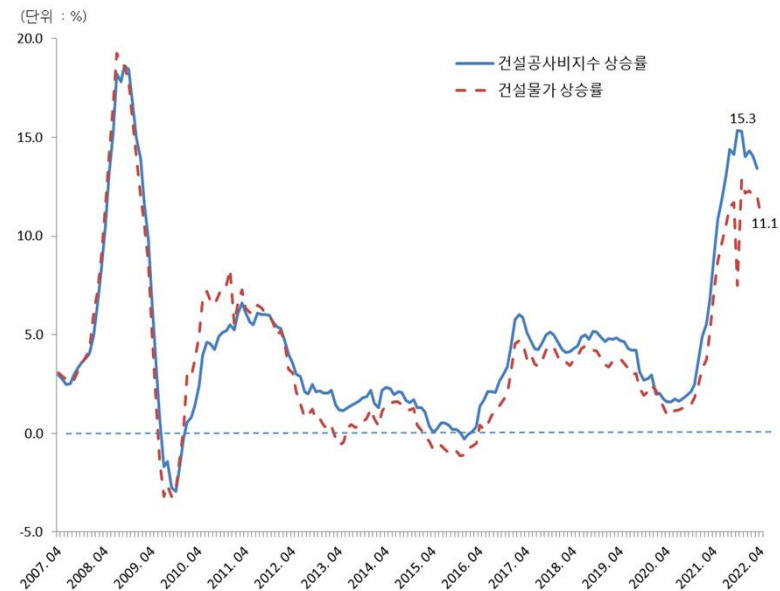
건설물가
10% 이상 상승
→
명목가격 10% 이상
상승해야 plus(+)

명목 및 불변 가격 기준 건설기성 증감률



자료 : 통계청

건설 물가 증감률 추이



1. 최근 건설경기 동향_판단2

📊 2022년 1~4월 건축 허가면적 전년 동기 대비 13.1% 증가

- 주거용 16.4%, 비주거용 11.4% 증가

📊 2022년 1~4월 건축 착공면적 전년 동기 대비 13.3% 감소

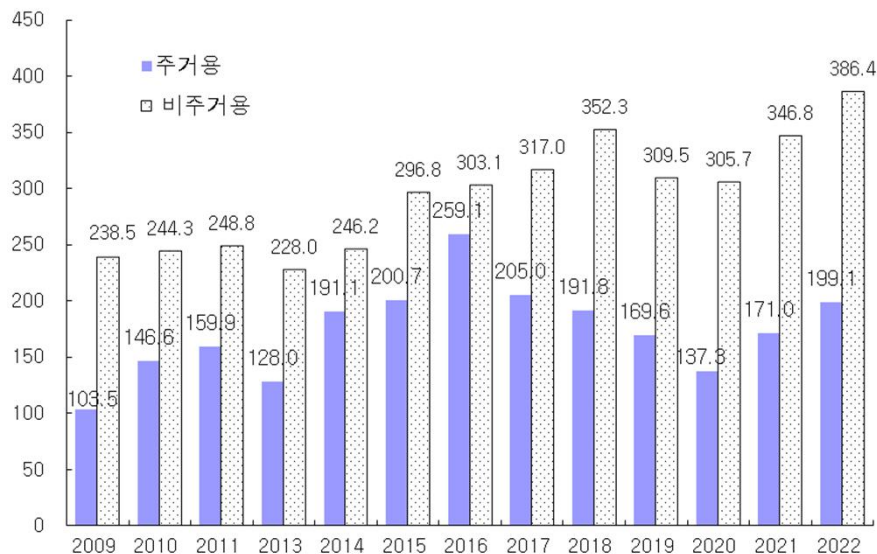
- 주거용 28.8%, 비주거용 4.6% 감소

시사점

러시아우크라이나 전쟁으로 인한 자재 가격 급등
→ 인허가 받아 놓고 착공을 못하고 있는 실정

1~4월 건축 허가면적 연도별 비교

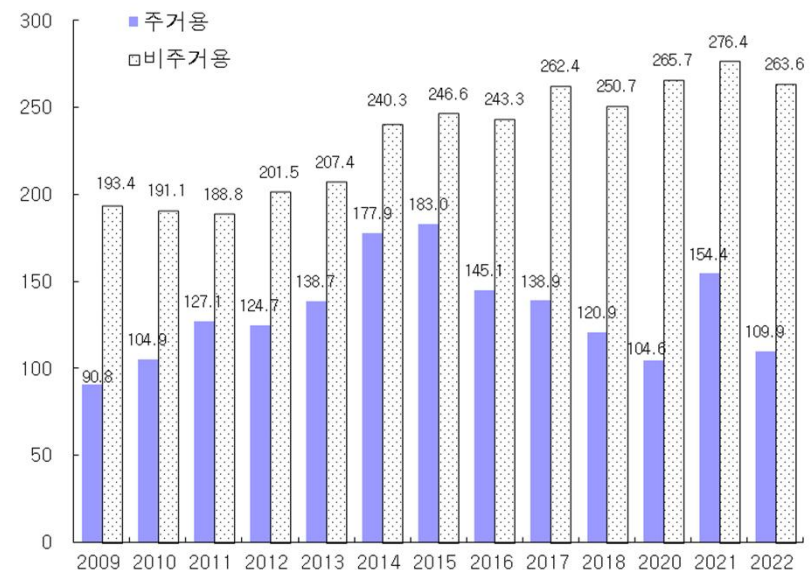
(단위 : 십만제곱미터)



자료 : 국토교통부

1~4월 건축 착공면적 연도별 비교

(단위 : 십만제곱미터)



1. 최근 건설경기 동향_판단3

대부분 기관들이 건설투자 올해 연초 회복 예상했지만 불확실성이 상승하고 비용 증가해 회복 못하고 있는 상황

향후 건설 자재
물가 상황
안정화 될 수
있을까?

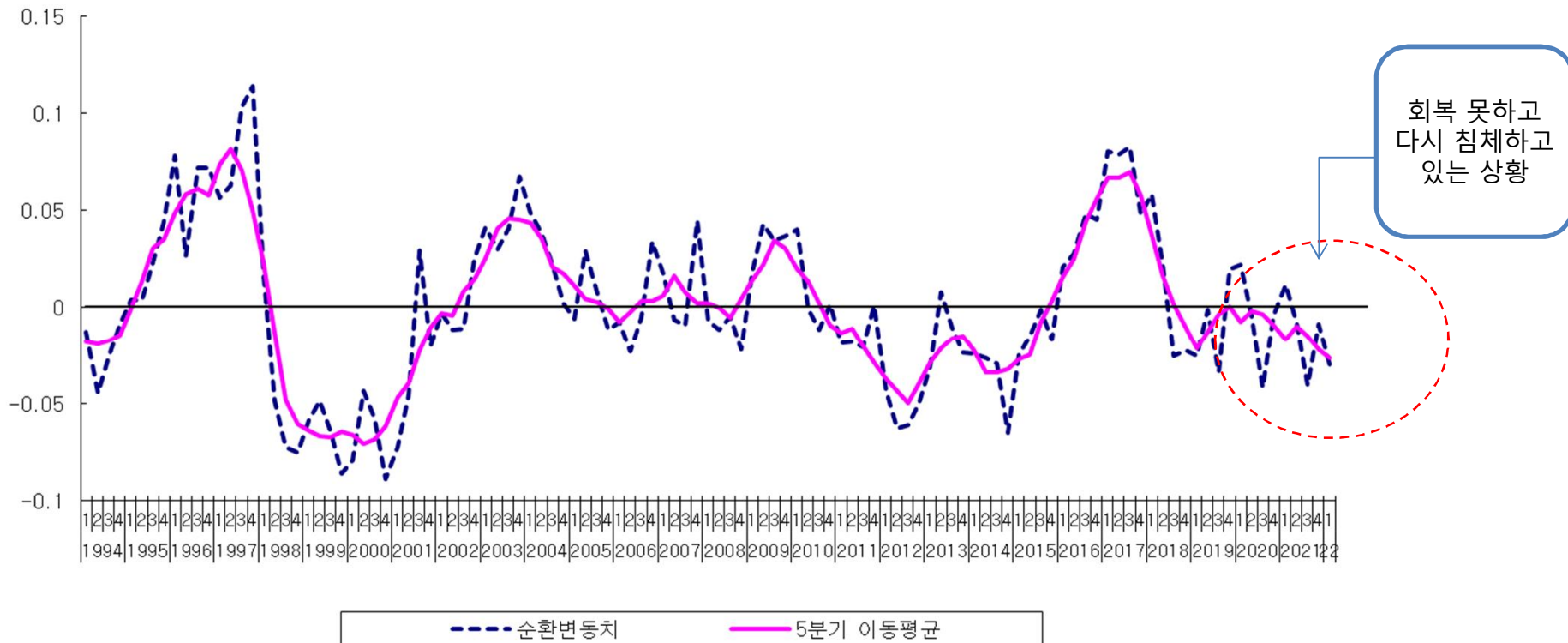
향후 가격 조정
받아들이고
투자를 할까?

금리 상승
등의 영향은
어떻게?

건설수주

건설투자

건설투자 순환 변동 추이



자료 : 한국은행; 주 : 불변금액(2015년)기준 자료를 HP 필터로 필터링

1. 최근 건설경기 동향

2. 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

2. 쟁점요인_1)거시경제 상황 및 전망_2022년 하반기 경제 전망

2022년 국내 경제 성장률 2~3% 성장 전망, 하반기 회복 불안

- 국내 경제는 민간소비를 중심으로 점진적으로 회복되고 있는 중
- 그러나, 글로벌 인플레이션과 러시아 전쟁 영향, 금리 상승 영향 점진적 받고 있는 상황

2022년 상반기 2% 후반 → 하반기에 2% 중반 성장률, 회복세 둔화 예상

- 하반기 민간소비 회복세가 둔화되고 수출도 함께 둔화될 전망
- 상반기 높은 물가 증가세 하반기 일부 안정화 예상

➔ 전반적으로 경제 불확실성으로 회복세 주춤할 전망

최근 발표된 2022년 GDP 전망 (전년 대비 %)

구분	기간	GDP	민간소비	건설투자	설비투자	수출	수입	소비자물가	실업률
2021년실적치	연간	4.0	3.6	-1.5	8.3	9.8	11.8	2.5	3.7
한국은행 (21.02.24)	상반기	2.8	3.9	0.6	-1.3	4.5	5.6	3.5	3.8
	하반기	3.1	3.2	4.0	5.8	2.5	2.1	2.7	3.3
	연간	3.0	3.5	2.4	2.2	3.4	3.8	3.1	3.6
현대경제연구원 (21.04.18)	상반기	2.7	3.9	2.5	-0.8	12.6	19.0	4.2	3.7
	하반기	2.5	2.9	3.0	4.6	5.5	4.3	3.6	3.3
	연간	2.6	3.4	2.8	1.8	9.1	11.7	3.9	3.5
KDI (21.05.18)	상반기	2.9	3.5	-3.0	-6.0	6.5	6.4	4.3	3.4
	하반기	2.7	3.8	0.3	-2.0	2.2	2.2	4.2	2.9
	연간	2.8	3.7	-1.3	-4.0	4.3	4.2	4.2	3.1
한국은행 (21.05.26)	상반기	2.8	3.9	-3.4	-5.4	5.8	5.8	4.4	3.2
	하반기	2.5	3.5	2.2	2.6	1.1	1.1	4.6	3.0
	연간	2.7	3.7	-0.5	-1.5	3.3	3.4	4.5	3.1

자료 : 각 기관.

2. 쟁점요인_1)거시경제 상황 및 전망_2022년 경제 상황 특징

2022년 경제 상황의 특징은 불확실성의 확대임

- 경제 성장 여력 하락하고, 리스크는 확대되어 경제 전반에 변동성과 **불확실성 높아진 시기**

상 반 기

2021년
V자 반등 이후
기저효과의 소멸

러시아 우크라이나
침공으로
글로벌
인플레이션
강화

급등한 인플레이션
완화시키기 위한
금리 상승
(한국은행 5월까지 3번)

리스크 확대
(위드코로나 vs 재확산
자재난 → 생산 둔화,
소득 둔화, 금융위기)

하 반 기

높은
인플레이션
상황 지속

규제 완화 기대
상승 / 코로나
이후 소비 회복
단, 수출 둔화

2. 쟁점요인_2)공공 부문_SOC 예산1

2022년 정부 SOC 예산 28.0조원, 도로와 철도 등 증액

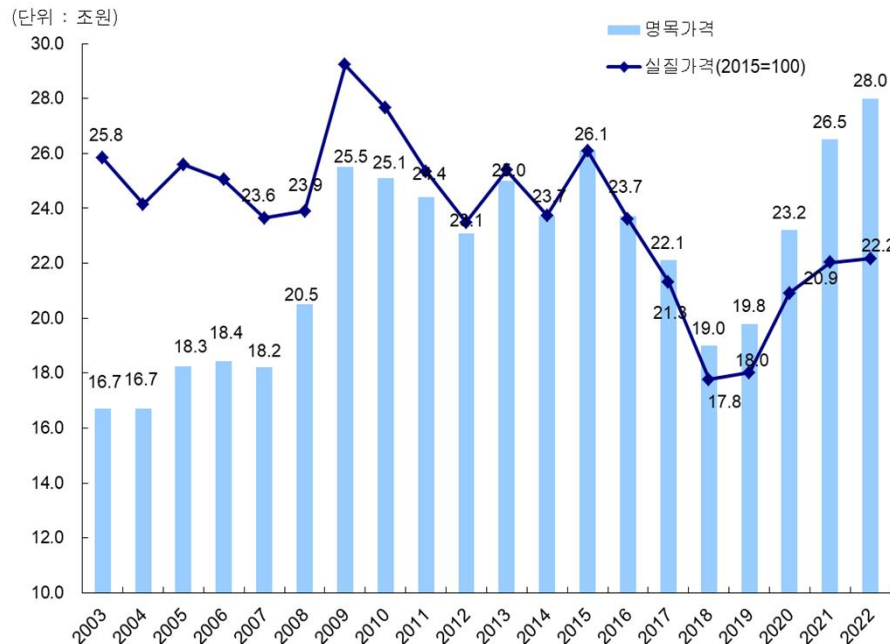
- 2022년 정부의 SOC 투자 규모는 명목상으로는 역대 최대규모인 28.0조원으로 2021년 본예산 대비 5.5% 증가(1.5조원). 물가 감안 실질가격은 2017년 수준(22.1조원)
- 도로 예산 +0.7조원, 철도예산 +0.5조원, 물류/항공/산단 +0.4조원
- 단, 해운/항만과 수자원 지역 및 도시 0.1조원씩 감액
- 상대적으로 **도로, 철도, 예산 순으로 증액 규모가 큰편**
- GTX A,B,C 본격 추진 위해 0.6조원 예산 편성



SOC 고도화·첨단화 프로젝트

* 교통망 확충(1.7조원) + 첨단화(1.5조원) + 스마트 시티(0.2조원)

SOC 예산 중장기 추이



자료 : 기재부 ; 주: 실질가격은 한국은행 건설투자 디플레이터 참고

2022년 SOC 예산 세부 내역 (단위 : 조원)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	비고
도로	5.9	5.9	7.1	7.8	8.5	도로건설 (5.3 → 5.7조)
철도/도시철도	5.2	5.5	7.0	8.1	8.6	0.5조원 증액
해운/항만	1.8	1.7	1.9	2.1	2.0	항만(1.64 → 1.57조)
수자원	1.7	1.7	1.3	1.7	1.6	하천관리(0.8 → 0.7조)
지역 및 도시	1.7	2.0	2.4	3.1	3.0	도시재생(0.8 → 0.9조)
물류/항공/산단	2.7	2.9	3.5	3.8	4.2	산단진입 (0.3→0.35조), 공항(0.36→0.42조)
합계	19.0	19.7	23.2	26.5	28.0	+5.5%

2. 쟁점요인_2)공공 부문_SOC 예산_도로, 철도 세부 항목

❏ 고속도로, 민자도로 예산 증가 두드러져 관련 사업 증가 예상

- 국가균형발전 및 첨단도로교통체계 투자, 5차 국도 건설계획(2021~25) 남해 서면-여수 신덕, 신안 비금-암태, 고창 해리-부산 변산 등 국가 균형발전 제고 위한 신규사업 투자 증가 예상
- 민자도로 이천-오산, 포천-화도, 평택-안산 실시협약 MRG 예산 + 토지보상비 선반영
- 기재부 올해 신규 민자사업 11조원 발굴(도로 + 철도 등) 목표 및 4.5조원 집행 계획

❏ 철도는 고속철도, 광역철도, 도시철도 건설 예산 증가가 두드러져

- 고속철도 병목 구간 해결 위한 평택~오송 2복선화 예산 반영, 호남고속철2단계(광주송정~목포), 인천, 수원발 KTX 연결사업 지속 추진, 광역철도 GTX A + B,C 등 추가, 도시철도는 광주 도시철도 2호선 및 서울도시철도 7호선 청라연결 사업 본격 추진 지원,
- 부산 1, 2호선 급행화 오시리아선 신규사업 10개 노선(4.4조원) 계획 확정(1월)
- 인천 부평연안부두선, 인천1호선 송도 연장 신규사업 8개 노선(2.9조원) 계획확정(1월)

도로 부문 세부 변동 내역

(단위: 억원 %)

구분	2021년 (a)	2022년 (b)	증감률 ((b-a)/a)
합 계	77,829	85,478	9.8
고속도로	20,609	24,025	16.6
국도	19,169	19,498	1.7
민자도로	5,940	8,334	40.3
도로관리	25,254	27,047	7.1
지자체도로건설지원	4,026	4,417	9.7

철도 부문 세부 변동 내역

(단위: 억원 %)

구분	2021년 (a)	2022년 (b)	증감률 ((b-a)/a)
합 계	80,909	85,684	5.9
고속철도	3,469	5,564	60.4
일반철도	32,696	30,009	△8.2
광역철도	8,311	11,968	44.0
철도안전 및 운영	30,976	30,833	△0.3
도시철도건설	5,505	7,311	32.8

자료: 국회예산정책처

2. 쟁점요인_2)공공 부문_SOC 예산_항공 산업단지 세부항목

☐ 항공과 산업단지 예산 증가가 두드러져

- 항공은 국가균형발전 위한 신공항 추진예산 반영
- 산업단지는 신규 산업단지 준공시기 맞춰 진입도로 적기 공급 66개 사업 지원, 노후산단지원

항공 / 지역 도시/ 산업단지 세부 변동 내역

(단위 : 억원 %)

구분	2021년 (a)	2022년 (b)	증감률 ((b-a)/a)
합 계	3,564	4,237	18.9
일반공항건설 및 관리	1,892	2,251	19.0
항공발전지원	1,527	1,835	20.2
항공운영지원	145	151	4.1

구분	2021년 (a)	2022년 (b)	증감률 ((b-a)/a)
지역 및 도시	30,693	30,439	△0.8
• 지역개발	5,994	5,299	△11.6
• 도시정책	13,986	11,892	4.9
• 국토정보관리	2,011	2,259	12.3
• 행정중심복합도시건설	4,344	4,038	△7.2
• 새만금개발	2,962	2,485	△16.1
산업단지	3,833	4,458	16.3
• 산업단지진입도로	3,045	3,539	16.2
• 산업단지지원	788	919	16.6

수자원 / 물류 등 세부 변동 내역

(단위 : 억원 %)

구분	2021년 (a)	2022년 (b)	증감률 ((b-a)/a)
합 계	15,126	14,522	△4.0
수자원정책 및 홍수관리	5,145	5,162	0.3
댐건설 및 치수능력증대	1,640	1,912	16.6
하천관리 및 홍수예보	630	714	13.3
국가하천유지보수	4,138	2,599	△37.2

구분	2021년 (a)	2022년 (b)	증감률 ((b-a)/a)
합 계	3,783	4,663	23.3
물류정책	373	389	4.5
대중교통 육성	1,346	2,169	61.1
자동차 및 교통정책	2,064	2,105	2.0

구분	2021년 (a)	2022년 (b)	증감률 ((b-a)/a)
합 계	21,099	20,290	△3.8
항만개발 및 관리	16,352	15,881	△2.9
해운산업 선진화	3,322	2,984	△10.2
해양 및 해상교통	1,425	1,425	-

2. 쟁점요인_2)공공 부문_국토교통부 SOC 예산 중 신규사업

국토부 신규사업 SOC예산 2,567억원

- 국가균형발전프로젝트: ① 서남해안 관광도로 등 지역산업 인프라 확충, ② 평택-오송 2복선화, ③ 동해선 전철화
- 지역성장거점육성 : 노후공단재정비지원 766억원, 캠퍼스 혁신파크 206억원, 도심융합특구 25억원 등
- 간선교통망 : (도로) 서울-세종고속도로 6,706억원, 새만금고속도로 2,150억원 등, (철도) 호남고속철도(광주-목포) 3,025억원, 포항-삼척 철도건설 1,794억원 등, (공항) 공항개발조사 사업 90억원, **울릉공항 건설 1,140억**
- 한국판뉴딜 : 노후 공공임대주택 그린리모델링(주택도시기금) 4,806억원, 그린리모델링 활성화 111억원, 수소도시지원 245억원
- 스마트물류 : 스마트물류센터 조성지원 127억원, 디지털물류실증단지 조성 60억원
- 고속도로 신규사업 : 서울-양평, 서평택-안산, 태안-서산 설계 예산 반영
- 예산 순증 주요사업 : 민자도로 (서울-문산, 이천-오산, 포천-화도, 광명-서울 등), 도시철도 우이신설선 연장선, 가덕도신공항건립 추진단운영, 공공건축물 그린리모델링, 장현도시첨단산업단지, 양주은남 외 9개 산업단지 등

국가균형발전프로젝트

지역성장거점 육성

간선교통망

한국판뉴딜

스마트 물류

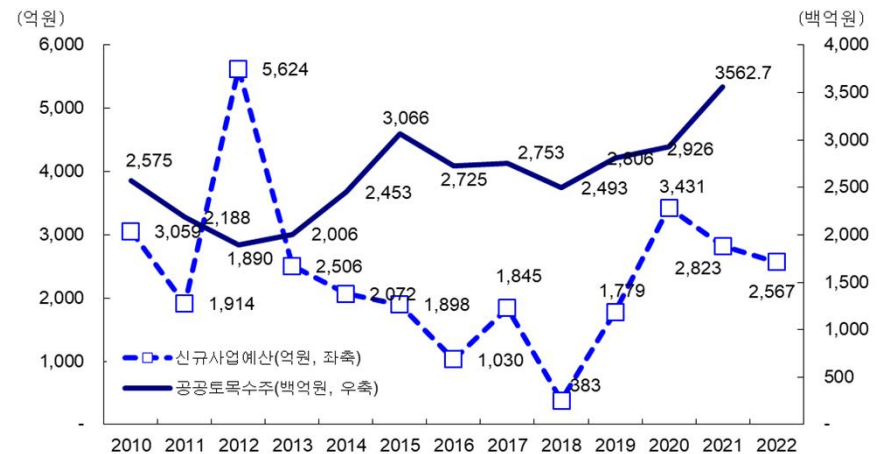
통상 신규사업 예산 2년 토목 수주 영향, 2022년 증가한 이후 2023년 감소 예상

국토교통부 신규사업 SOC 예산

	전체		도로		철도	
	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)
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
2022	99	2567	23	146	1	2

자료 : 국토교통부

국토교통부 신규사업 SOC 예산과 공공토목수주 추이



2. 쟁점요인_2)공공 부문_정부 상반기 예산 집행 목표 및 국가 채무 대응

2022년 상반기 정부 예산 집행 목표 추이 지난해와 비슷

- 다만, 선거와 경기 부양을 위한 SOC 예산 투입은 지난해보다 높은 수준인 듯

국가 채무 '21년 956조원 → '22년 1,068.3조원으로 GDP 대비 50% 이상 전망

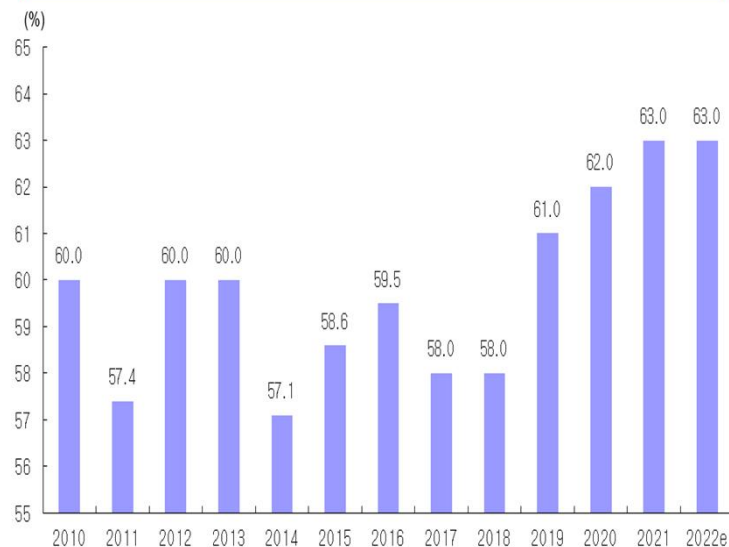
- 국가채무 2014~18년 30% 중반→ 2020년 43.9%, 2021년 47.3%, 올해 50% 이상 전망

하반기, 공기관 인력 감축 및 동결시 인센티브 등 지출 구조조정 움직임

- 5월 15일 기재부 '공공기관 혁신 및 효율화' 발표

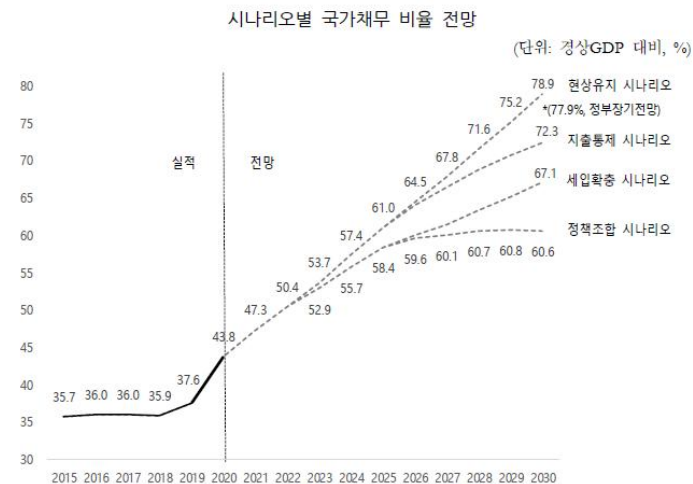
상반기 예산 투입과 하반기 정부 효율화 방침으로 건설 관련 예산 투입이 낮아질 가능성 존재

상반기 정부 예산 집행 목표 추이



자료: 기재부

GDP 대비 국가 채무 비율 예상 추이



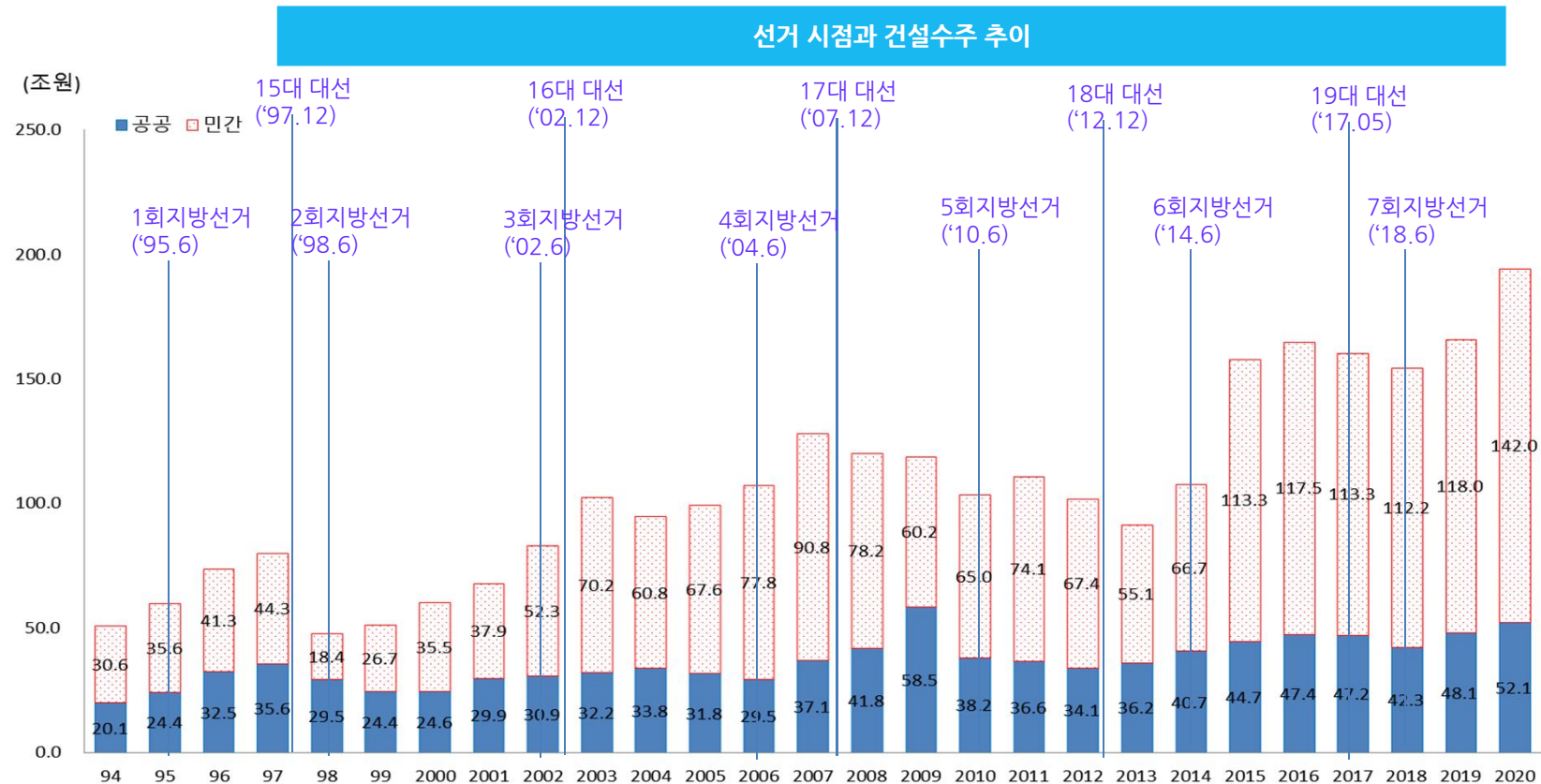
주: *는 정부의 「2020~2060년 장기재정전망」(2020.9.) 중 현상유지 시나리오의 2030년 국가채무(2,229조원)의 경상GDP 대비 비율임

자료: 국회예산정책처

2. 쟁점요인_2) 공공 부문_선거와 공공수주

선거와 국내 건설 수주, 6월 지방선거 이후 공공 수주 일부 감소 예상

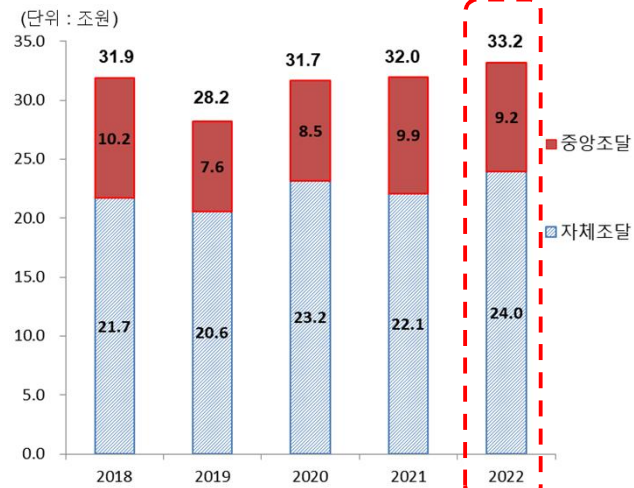
- 1994~2020년 5번 대선, 7번 지방선거 대선있던 해 건설수주 3번 증가(최근 '12년, '17년 감소), 지방선거 있던 해 4번 증가(98년, '10년, '18년 감소)
- 공공 수주 : 대선있던 해 3번 증가, 지방선거있던 해 3번 증가, 4번 감소 → 지방선거 이전 해에 증가하였다가 지방선거 있는 해에는 감소하는 경향 ; 수정된 공약실천을 위한 계획 변경 등의 사유 → 지방 공공 수주는 6월 이후 감소할 가능성이 일부 존재
- 민간 수주 : 대선있던 해 3번 증가, 지방선거있던 해 5번 증가 → 민간수주는 증가 가능성



2. 쟁점요인_2)공공 부문_조달청 신규 시설 공사

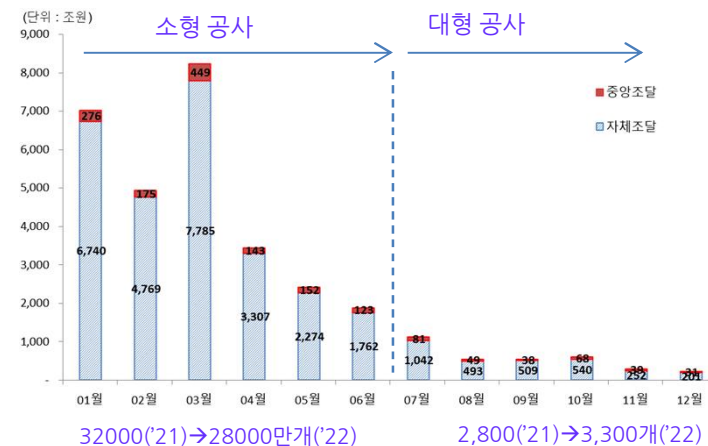
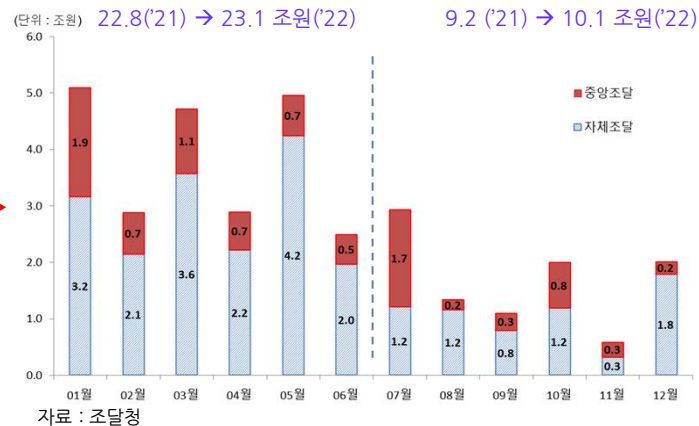
■ 조달청 신규 시설공사 33.2조원, 전년 비 +4.0%, **지자체 공사 물량이 많아**

조달청 신규 공사 계획 (조원)



- 올해 조달청 신규 시설공사 발주 계획은 자료확인된 **2014년 이래 최대치**
- 중앙조달 공사는 전년 대비 6.9% 감소한 9.2조원 계획, 자체조달 발주 공사 경우는 전년 대비 8% 증가한 24.0조원 계획
- **지난해보다 지방자치단체에서 발주 공사 증가할 전망 (11.0조원→12.2조원, +11.3%, 역대 최대 금액)**
- 중앙행정기관 공사는 (4.4→4.3조원, -3.4%)감소
- 공공기관 공사(16.6→16.8조원, +1.1) 증가 전망

6월 지방 선거 이전, 지자체 공사 발주 증가 예상
→ 하반기 발주 감소 예상



2. 쟁점요인_2)공공 부문_조달청 신규 시설 공사 중 대형 공사 현황

중앙 신규 발주 공사 10대 (단위 : 억원)

	월	공사명	발주기관	금액
1	07월	신안 비금-암태 도로개설공사	국토교통부	3,195
2	07월	고창 해리-부안 변산 도로개설공사	국토교통부	2,707
3	05월	동해신항 기타광석 및 잡화부두 축조공사	해양수산부	2,153
4	02월	광양(여천)항 낙포부두 리뉴얼사업 공사(1차)	해양수산부	1,794
5	10월	대구대공원 조성공사(토목,조경,건축,기계)	대구도시공사	1,760
6	09월	새만금 신항 북측진입도로 등 개설공사	해양수산부	1,609
7	01월	성남-장호원 도로건설공사(제6-2공구)	국토교통부	1,374
8	04월	안산 방아머리 마리나항만 개발사업(토목)	경기도 안산시	1,368
9	03월	조아~동명 광역도로 건설공사(1-1공구)	대구광역시	1,200
10	01월	구청사부지 복합건축물 건립공사(1차수)	경기도 광주시	1,134
합 계				18,294

공공 기관 자체 신규 발주 공사 10대 (단위 : 억원)

	월	공사명	발주기관	금액
1	05월	인덕원~동탄 복선전철 제12공구 노반신설 기타공사	국가철도공단	4,215
2	04월	원전(20개호기) 기전설비 정비공사	한국수력원자력	3,300
3	05월	인덕원~동탄 복선전철 제2공구 노반신설 기타공사	국가철도공단	3,201
4	05월	인덕원~동탄 복선전철 제7공구 노반신설 기타공사	국가철도공단	3,069
5	05월	인덕원~동탄 복선전철 제10공구 노반신설 기타공사	국가철도공단	2,568
6	06월	송산그린시티 서측지구 1-1공구 조성사업	한국수자원공사	2,467
7	05월	인덕원~동탄 복선전철 제5공구 노반신설 기타공사	국가철도공단	2,375
8	05월	송산그린시티 서측지구 S-1공구 조성공사	한국수자원공사	2,192
9	05월	인덕원~동탄 복선전철 제3공구 노반신설 기타공사	국가철도공단	2,172
10	05월	인덕원~동탄 복선전철 제6공구 노반신설 기타공사	국가철도공단	2,117
합 계				27,674

지자체 자체 신규 발주 공사 (단위 : 억원)

	월	공사명	발주기관	금액
1	10월	낙동강 생태공원 경관습지 정비공사	부산광역시	1,500
2	08월	성서 자원회수시설 개체사업	대구광역시	1,025
3	02월	본사 주차장 무인시스템 설치	광주광역시	956
4	03월	본선환기탑 집진장치 제작설치 (3차)전기공사	광주광역시	950
5	02월	건축시설물 유지보수 공사(단가계약)	광주광역시	900
6	03월	토목시설물 상반기 유지보수 공사	광주광역시	900
7	08월	토목시설물 하반기 유지보수 공사	광주광역시	900
8	09월	공기질전광판설치	광주광역시	810
9	01월	경기도서관 및 광장·보행물 건립공사	경기주택도시공사	770
10	03월	전동차 옥상 점검용 CCTV 설치	광주광역시	760
합 계				9,471

2022년 신규 대규모 시설 공사 발주 특징

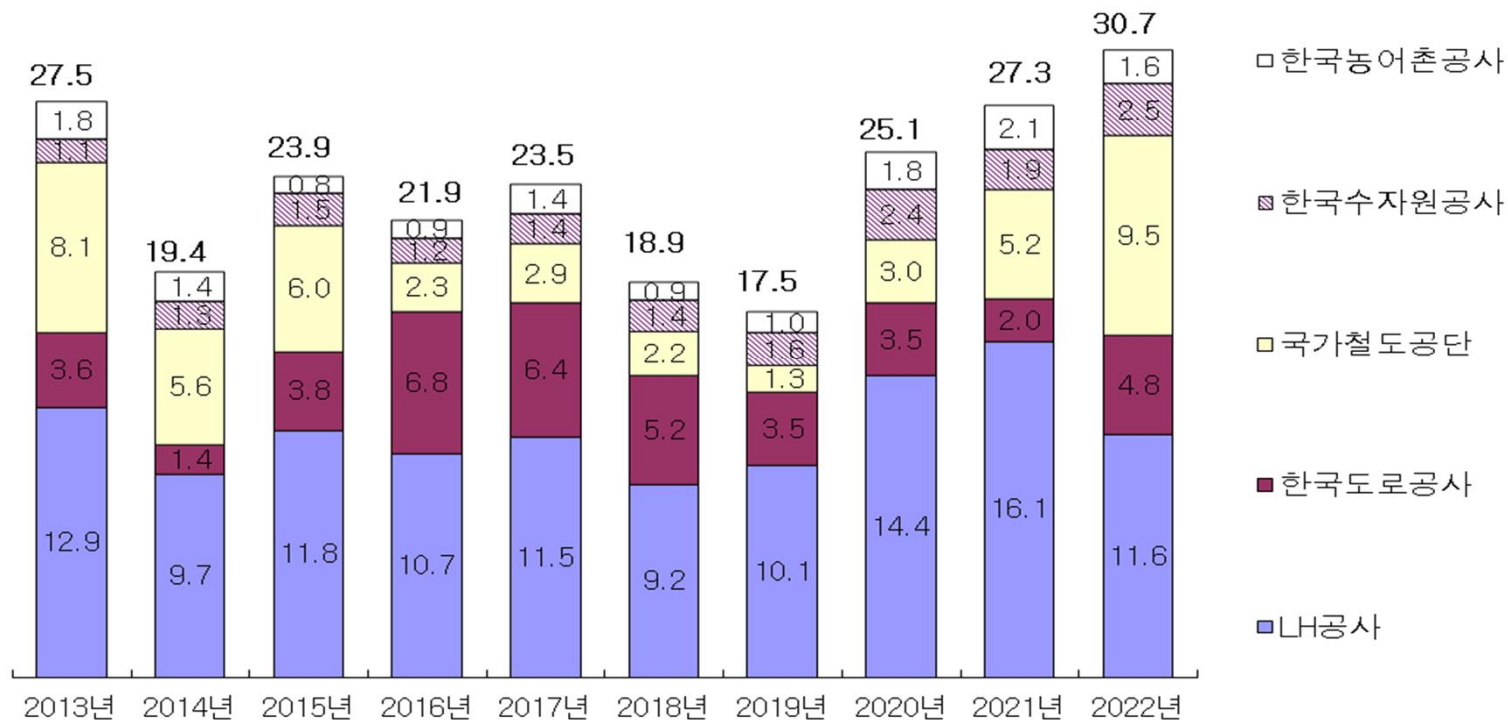
- 대규모 중앙 신규 발주 공사 국토부 도로 공사 발주 다수, 대부분 7월 이후
➔ 하반기 국토교통부 발주 도로공사
- 공공기관 자체 신규 발주 공사 대부분 4~5월, 국가철도공단 발주 다수
➔ 상반기 철도 관련 대규모 공사 예상
- 지자체 자체 공사 광주광역시 상반기 발주 다수

2. 쟁점요인_2)공공 부문_주요 공공기관 발주

2022년 주요 공공기관 발주계획, 전년보다 3.4조원 증가한 30.7조원

- 한국농어촌공사 작년보다 0.5조원 ↓, 1.6조원
- **국가철도공단** 작년보다 **4.3조원 ↑**, 9.5조원 발주 계획 (예산 책정된 공사 위주, 발주시스템 활용하여 추계)
- **NH공사** 11.6조원 계획(계획은 4.5조원 감소, 지난해 실제 발주 9.2조원), 실제 발주 20% 증가 전망
- 한국수자원공사 0.6조원 ↑, 2.5조원, **한국도로공사** **2.8조원 ↑**, **4.8조원**

주요 공공기관 발주 계획 (단위: 조원)



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

2. 쟁점요인_2)공공 부문_주요 공공기관 발주_철도 관련 주요 공사

2022년 철도 대형 공사 발주 계획, 12조원 정도 수주 발생 예상

2022년 철도 대형 공사 발주 계획 및 현황			요약
사업명	금액	최근 상황	
평택~오송 복복선화 46.4km (2022년 말 설계완료, 2023년 착공)	2.29조원	2022년 2월 15일까지 입찰참가 신청, 3~4월 수주 발생 예정 1공구, 10km 0.48조원 2022년 3월 개찰 2공구, 10.6km 0.67조원, 2022년 3월 개찰 3공구, 9.3km 0.35조원, 2022년 4월 개찰 4공구, 8.1km 0.4조원, 2022년 4월 개찰 5공구, 8.4km 0.5조원, 2022년 4월 개찰	5월 사업자 선정 완료
대구산업선철도	1.3조원	기본계획 완료(3월) → 2023년 발주 및 착공 예상	하반기 노반 설계 발주 계획
충북선철도고속화사업	1.3조원	2022년 착공예정이었지만, 노선문제로 착공 기간 연장 올해 277억원 일부 노반 발주 예정(9월)	일부 발주, 하반기 노반설계 발주
대전도시철도 2호선	0.75조원	2022년 설계진행→ 24년 예비타당성조사 및 기본계획 예상	
경상남도 남부내륙고속철 도(서부경남KTX)	4.8조원	서부지역을 서울·수도권과 연계하는 177.9km의 KTX 노선 구축 사업으로, 총사업비 4.8조억원 규모, 2022년 1월 기본 및 실시설계 올해 5월 노선 설계 발주 계획, 총 7개 공구 1, 9공구 9300억원 턴키(설계,시공일괄입찰) 발주 계획(5월) 2027년 완공 계획, 23년 착공 예정	5월 노반 설계 발주 계획
여주~원주 복선전철	0.92조원	1월 1공구(3500억원) 사업자 선정, 잔여공구 7월 설계, 시공업 체 선정 계획	7월 발주 예상
인덕원~동탄 복선전철	3.2조원 → 2.6조원	12개중 1개 2021년 4월 기술형입찰, 나머지 종합심사낙찰제, 2022년 발주 예정(2.6조원)	5~7월 발주 계획
월곶~판교 복선전철	1.7조원	8월 발주 계획	8월 발주 계획

- 신분당선(광교~호매실, 0.96조원 **1, 2, 3공구 0.8조원 5월말 턴키 발주 계획**)
- 수도권 광역철도 **GTX-B노선**, 5.7조원(송도마석복선전철 상반기 노반 설계 발주 계획), **재정구간 2.35조 규모 6월말 턴키 발주 계획**
- 석문산단 인입철도(0.95조원), 광주송정~순천 전철화(1.77조원), 수서~광주 복선전철(0.87조원) 하반기 노반 설계 발주 예상

2. 쟁점요인_2)공공 부문_그외 대형공사

❏ 한국전력공사 지난해 2.2→ 올해 2.9조원, 하반기 대형공사 일부 발생 예상

- 올해 2조 9,253억원(2569건), 지난해 2조 2,173억원(2427건)보다 증가
- 300억원 이상 18건, 인천CC-중산전력구(1050억원) 연말 발주 예상
- 동해발전전력 수도권 송전 위한 500kV HVDC 동해안-신가평 T/L건설공사(7공구, 3676억원) 대부분 연말

❏ 새만금 신공항 발주 물량 7월 이후 발주 예상

- 총사업비 9359억원 추정, 최근 기재부와 사업비 최종 협상 진행중
- 터키(공항부지공사) 및 기타공사(활주로, 터미널등) 병행하는 방식으로 입찰 예상, 빠르면 7~8월 입찰 예상

❏ 7,555억 규모 대산~당진 고속도로 연말 발주 예상

- 올해 도로공사 최대 발주 공사, 대산~당진 고속도로 연말 발주, 5개 공구 종합심사낙찰제로 발주 계획
- 1301억원 남원주~춘천구간 리모델링 공사도 하반기 발주 예상

2. 쟁점요인_2)공공 부문_한국판 뉴딜

📖 2022년 추경 편성 과정에서 한국판 뉴딜(33조원예산) 1.1조원 삭감(그린 뉴딜 0.56조원 삭감)

- SOC 사업 및 그린 뉴딜 사업 위축은 결국 지역에 투입되는 국비가 조정됨을 뜻함.

한국판 뉴딜 계획의 변화(국비 기준)		
한국판 뉴딜 (160조원) → 축소 예상	디지털 뉴딜	58.2→49조원
	그린 뉴딜	73.4→61조원
	안전망 →휴먼 뉴딜	28.4→50조원

주 : 20년 계획과 21년 기재부 보도자료 참고 차이 추정

'20~ 22년 국비 및 조정 내용 (조원)			
구분	20~21년	22년	조정 내용(22년)
전체	32.5	33.7	33조원에서 1.1조원 삭감
디지털	10.8	9.3	
그린	10.3	13.3	0.56조원 삭감
휴먼	11.4	11.1	

주 : 21년 기재부 보도자료와 22년 보도자료 비교

한국판 뉴딜(디지털 + 그린) 중 지역 사업 규모 (단위 : 조원)					
구분	총규모		지역 사업 규모		
			국비	지방비	민간자본
디지털 뉴딜	58.2	24.5	15.7	3.4	5.4
그린 뉴딜	73.4	50.8	26.9	13.5	10.4
합계	131.6	75.3	42.6	16.9	15.8

**2022년 5월 2차 추경 편성
과정에서 관련 예산 삭감**
 - 한국판 뉴딜 1.1조원 삭감
 - SOC 예산 0.6조원 삭감



디지털뉴딜 40% 지역사업
그린뉴딜 70% 지역사업

*한국판 뉴딜 2020~2025년 160조원(~22년 67.7조원),
 지역에 75.3조원 투입

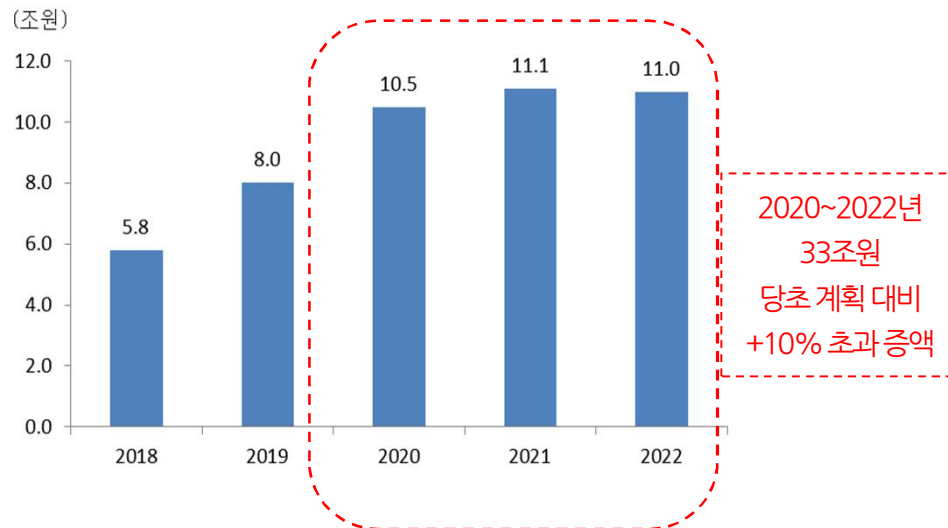
2. 쟁점요인_2)공공 부문_생활 SOC

생활 SOC 목표 달성률 초과 달성(착수 기준) → 신규 수주 감소 예상

- 안전 5.9조원, 여가 4.1조원, 돌봄 0.8조원 등 지역생활밀착형 인프라 확충
- 20~22년 33조원, '22년 목표 달성률 97→108%로 증가(착수기준)예상
(3년 계획대비 기준, 33종 주요 시설 중 12종 올해 착수 기준 목표 조기 달성)

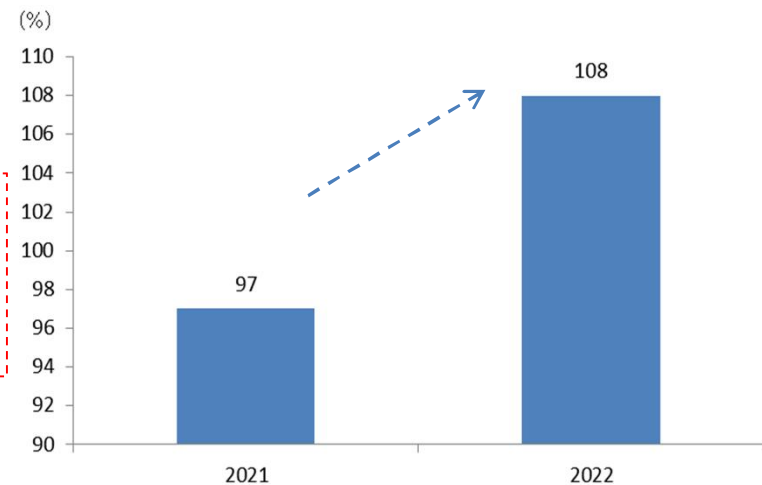
→ 2020년과 2021년 연속 최대치를 경신한 공공 비주택건축 수주, 생활형 SOC 신규사업 위축으로 2022년에는 수주가 감소할 전망

생활형 SOC 예산 추이



자료 : 기재부, 2022년 예산안(2021.08)
국무조정실 '제10차 생활 SOC 정책협의회'(2021.12)

생활형 SOC 착수 기준 목표 달성률



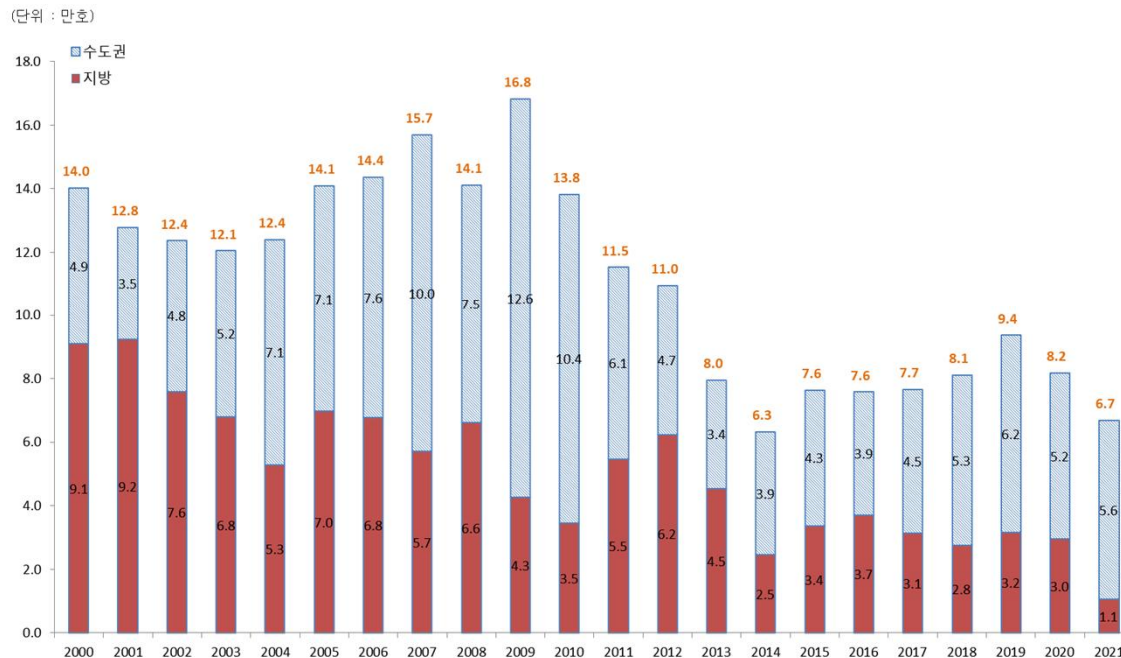
자료 : 국무조정실 '제10차 생활 SOC 정책협의회'(2021.12)

2. 쟁점요인_2) 공공 부문_공공 주택

올 1~4월 공공 인허가 1.0만호, 지난해보다 높은 수준

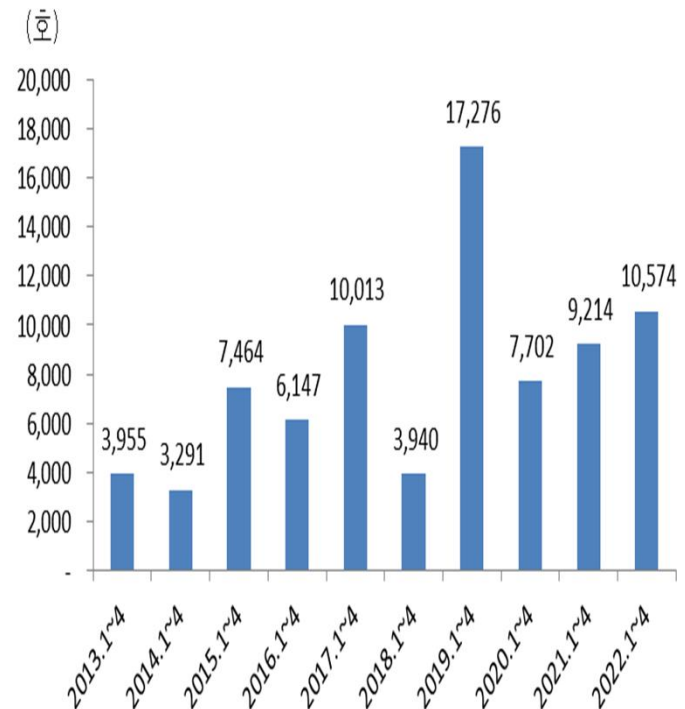
- LH공사 2021년 9.2조원 발주 → 2022년 11.6조원 계획
- 지난해 공공 인허가 6.7만호 7년래 최저
- 지난해보다는 증가한, 7만호 수준은 될 것으로 예상
- **2022년 공공주택 수주 상반기 및 하반기 모두 증가 전망**

연간 공공주택 사업승인



자료 : 국토교통부

1~4월 공공주택 사업승인비교



2. 쟁점요인_2)공공 부문_요약

2022년 공공수주 상반기에 양호하지만 하반기 둔화될 전망

상반기 집중해서 대형
공사 철도 위주로
발주가 증가

기재부 올해 SOC 분야
투자는 총 67조원,
지난해 64.7조원보다
2.3조원 증액
상반기 53%인
37.9조원 투자 계획

정부 일부 SOC 예산
하반기 구조조정
**한국판 뉴딜 1.1조원
삭감 등**

토목

• SOC 예산 증가 영향으로
**2022년 토목수주는 증가할
것으로 전망**

→ 광역교통망 관련 도로
수주, 대형 철도 사업 수
주가 증가(상반기 반영)

→ 하반기 전반적으로 둔화
예상

주택

• LH공사 발주 증가 영향으
로 2022년 수주 증가 예상

→ 상반기와 하반기 모두 양
호할 전망

비주택 건축

• 생활형 SOC 증가영향으로
2020~2021년 2년 연속
역대 최대치 경신

• 2022년 착공 목표 초과 달
성한 상황

→ 신규수주는 전년 대비 크
게 감소할 전망

1. 최근 건설경기 동향

2. 쟁점요인

1. 거시 경제 상황 → 경제전망, 코로나 19로 인한 침체 영향

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

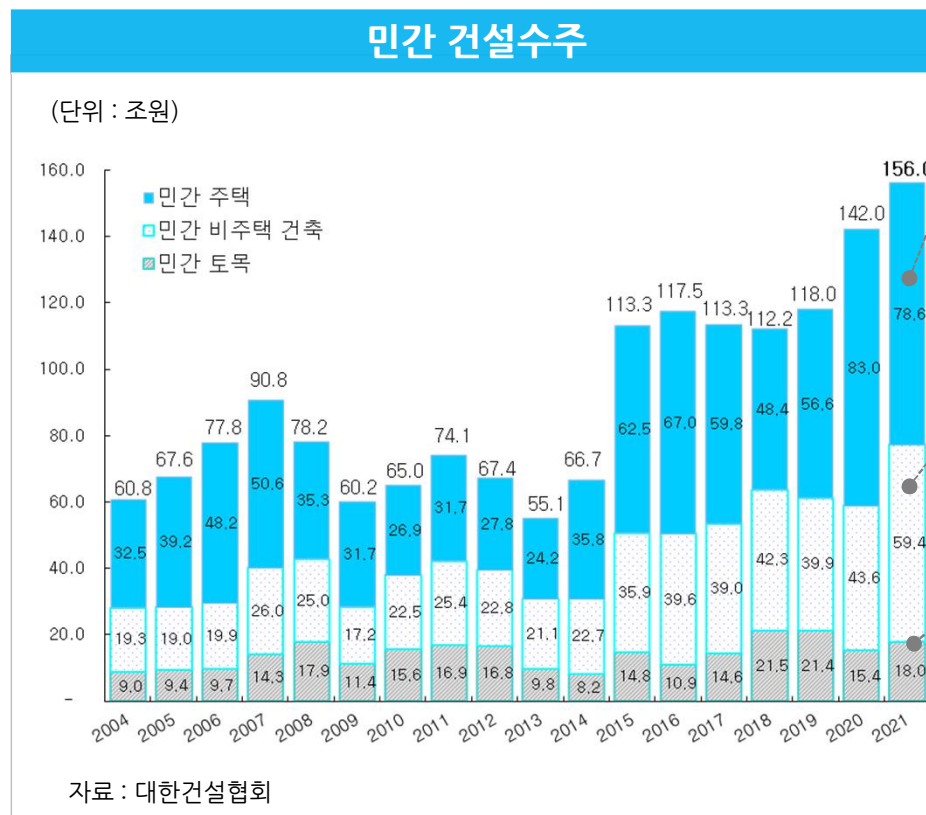
3. 민간 부문 → 주택, 비주택건축, 토목 등

3. 전망 및 시사점

2. 쟁점요인_3)민간 부문_연간 민간건설수주 추이

2021년 민간 수주 9.9% 증가한 156.0조원, 비주택 건축 공사 약진

- 역대 최대 실적, 주택수주가 주춤하였지만 비주택 건축수주 급등



① 주택

5.3% 감소한 78.6조원, 역대 두번째
→ 2.4대책 영향, 재개발/재건축수주 감소 영향

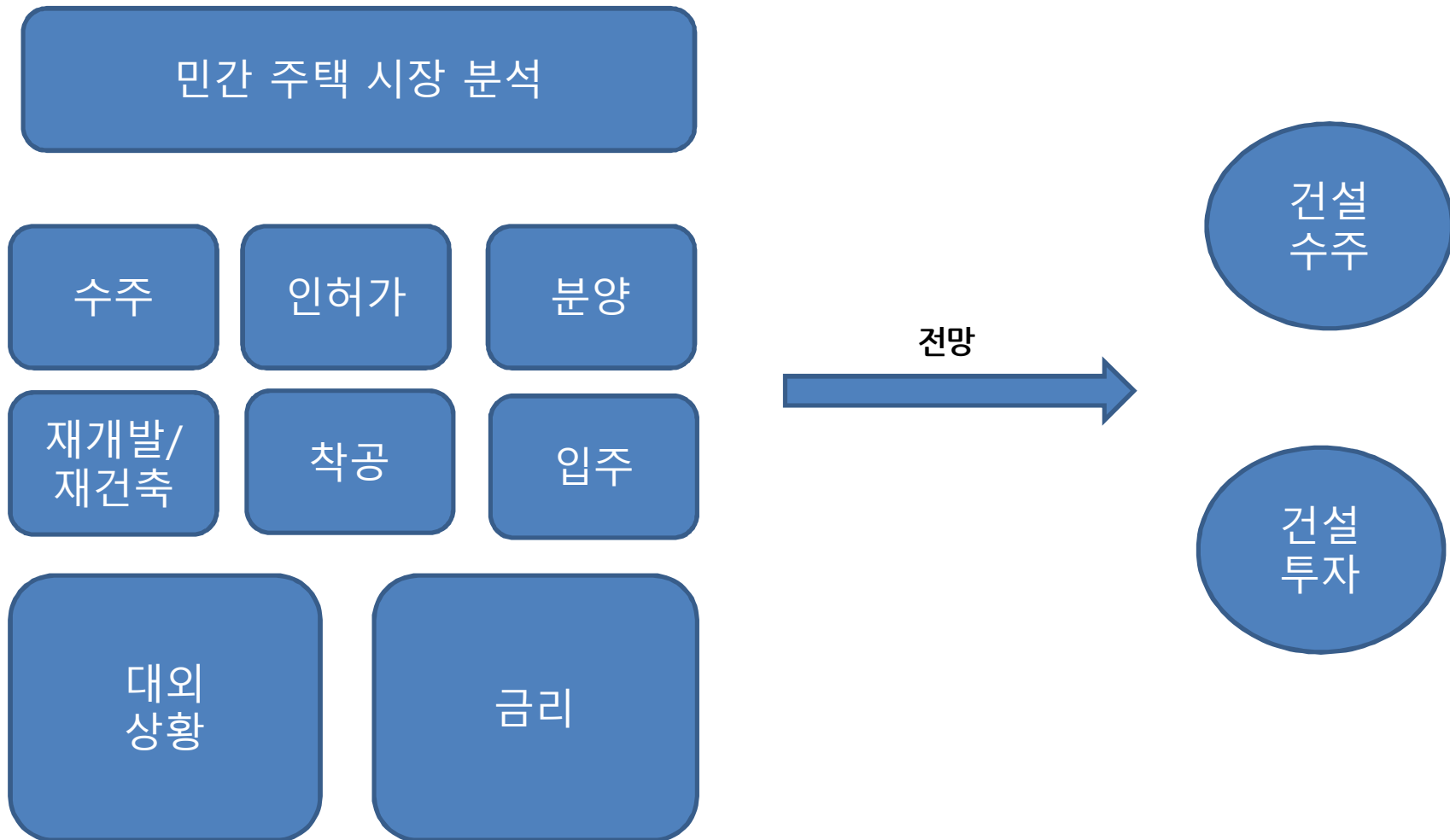
② 비주택 건축

역대 최대 실적 59.4조원 36.3% 증가
→ 반도체 공장 증가, 오피스텔 수주 증가

③ 토목

기저효과로 16.8% 증가한 18.0조원
→ 플랜트수주는 감소했지만
신재생에너지 관련 발전 설비 수주
증가, 토지조성 수주 증가

2. 쟁점요인_3)민간 부문_민간 주택 시장 분석틀



2. 쟁점요인_3)민간 부문_민간 주택시장_최근 특징 : 올해 수주는 감소, 인허가는 증가

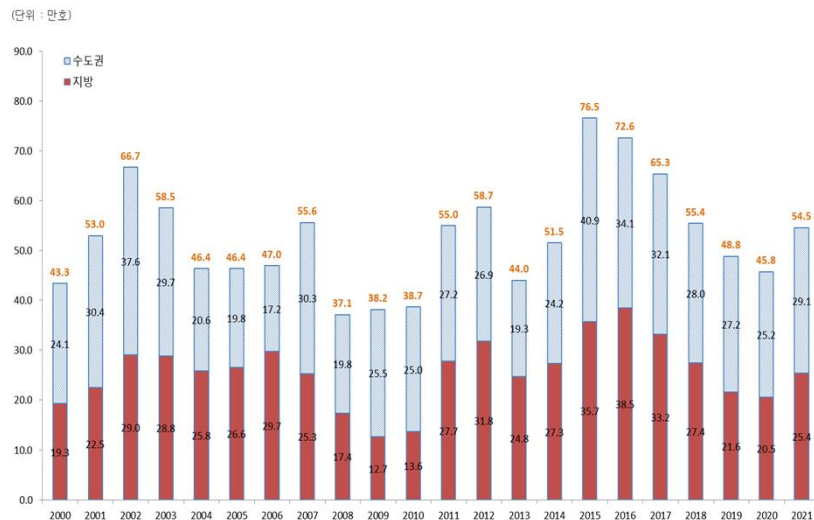
📅 2022년 1~4월 민간 인허가 누적실적, 전년 동기비 6.9% 증가한 15.0만호

- 민간 인허가 6.9% 증가 수도권 24.9%감소, 지방 39.1% 증가
- '19~'21년 1~4월 14만호 수준보단 양호하나, '15~'18년 평균(17.9만호) 수준에 미치지 못해

시사점

지난해 보다 양호하지만, 수주 만큼 역대급 수준은 아님
지방에 집중 → 민간 수주 이후 인허가 지연되고 있는 상황
'20년 분양가 상한제 시점과 비슷한 양상

연간 인허가 실적



1~4월 누적 인허가 실적 및 전년 동기 대비 증감률

구 분		전국	서울	인천	경기	수도권	지방
호수 (만호)	총 계	16.1	1.7	0.4	3.8	5.8	10.2
	공공	1.1	0.1	0.0	0.4	0.5	0.5
	민간	15.0	1.5	0.4	3.4	5.3	9.7
증감 률(%)	총 계	7.4	-37.2	33.3	-22.4	-25.4	43.2
	공공	14.8	-2.9	-	-35.4	-29.4	226.5
	민간	6.9	-39.2	34.2	-20.6	-24.9	39.1

자료 : 국토교통부

2. 쟁점요인_3)민간 부문_민간 주택시장_주거용 건축허가착공 면적

2022년 1~4월 주거용 건축허가 면적 전년 동기 대비 16.4% 증가한 2.0억㎡

• 수도권 23.0% 감소한 0.7억㎡, 지방 54.8% 상승한 1.3억㎡

2022년 1~4월 주거용 건축착공 면적 전년 동기 대비 28.8% 감소한 1.1억㎡

• 수도권 31.0% 감소한 0.5억㎡, 지방 27.0% 감소한 0.6억㎡

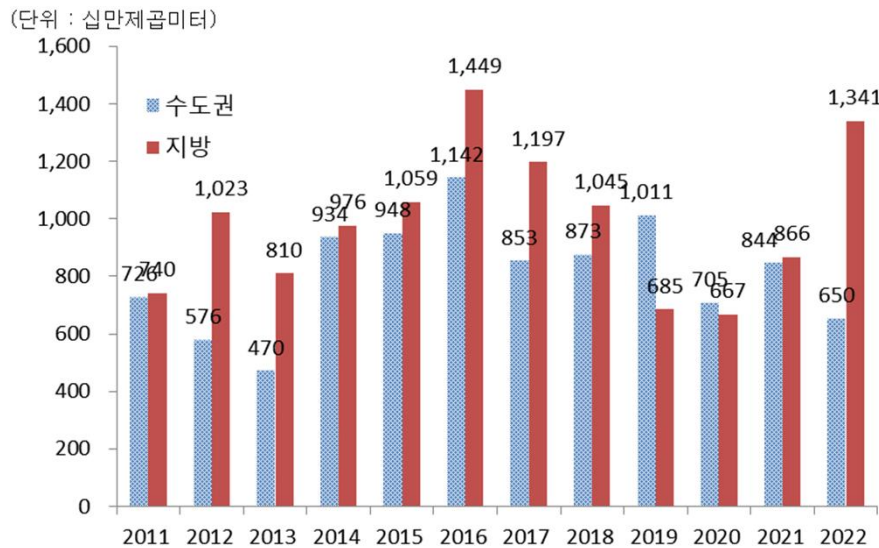
시사점

① 허가는 증가했지만, 착공은 급격히 감소

② 특히 수도권은 허가 착공 모두 감소, 지방 허가는 증가

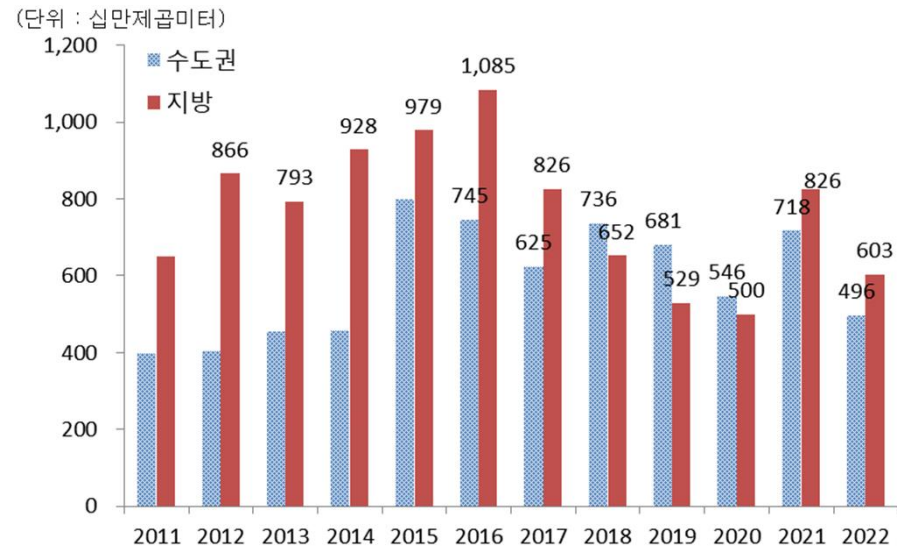
➔ 비용 증가 / 불확실성 영향(자재 등), 신규 수도권 사업 부진

1~4월 주거용 건축허가면적



자료 : 국토교통부

1~4월 주거용 건축착공면적



2. 쟁점요인_3)민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건_입주물량

입주물량 2021년 28.5만호→32.2만호, 내년 33만호

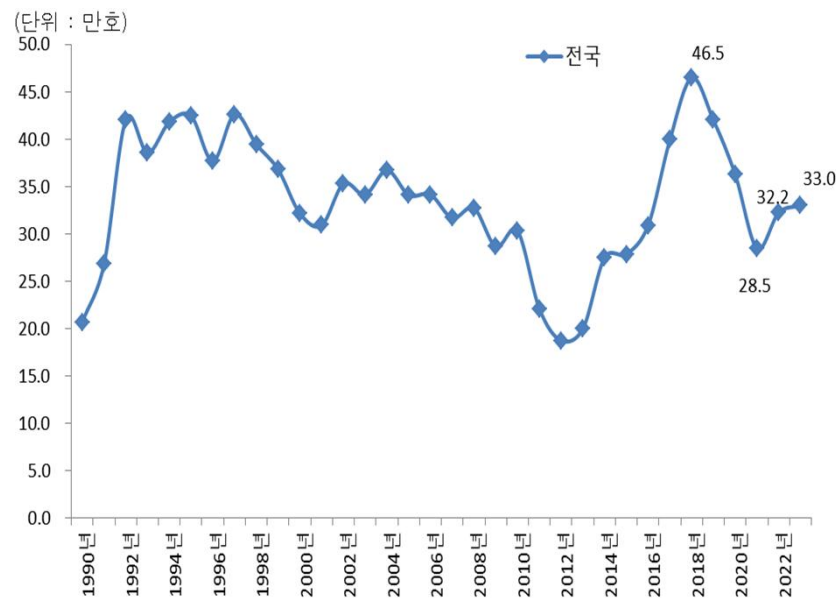
수도권은 입주가 감소하는 양상, 지방은 점차 증가하는 흐름

- 수도권 입주물량(2021~2023) 16.3만호→17.2만호→16.7만호
- 지방 입주물량(2021~2023) 12.2만호→15.0만호→16.3만호

시사점

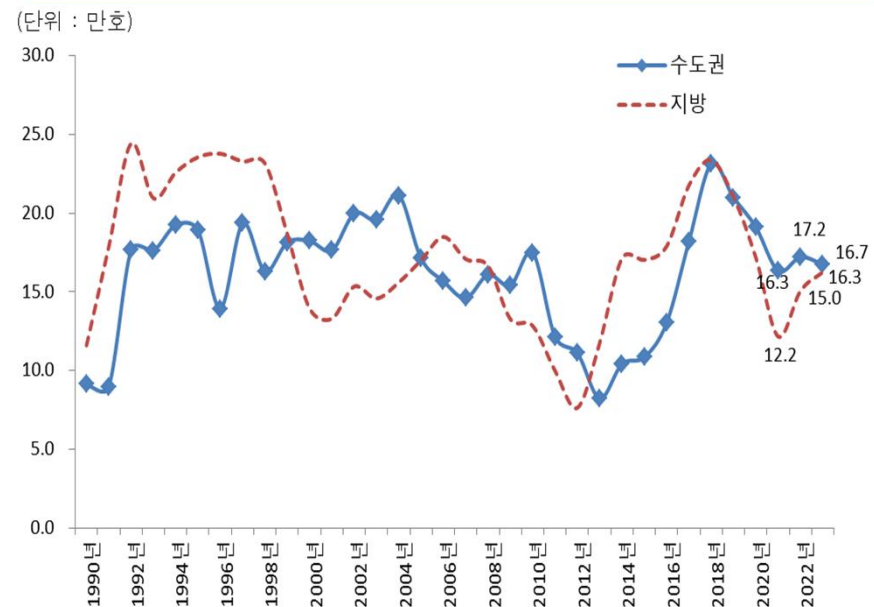
- ① 신규 주택수주 수도권 공급여건 양호
- ② 향후 지방 공급여건 점차 악화

연도별 전국 아파트 입주 및 예정물량



자료 : 부동산114

연도별 수도권/ 지방 아파트 입주 및 예정물량



2. 쟁점요인_3) 민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건

📊 2021년 분양 물량 39.5만호, 전년보다 3.3만호 증가

• 수도권 19.2만호(0.5만호 감소), 지방 20.2만호(3.7만호 증가)

📊 2022년 분양 계획 50.3만호(통상 계획 물량의 80% 정도 분양, 올해 40만호 수준 가능)

• 2021년 계획 물량 47.2만호(6월 집계 기준) → 39.5만호 분양

📊 미분양 물량, 수도권은 양호한 상황이나, 지방 미분양 물량은 점차 증가

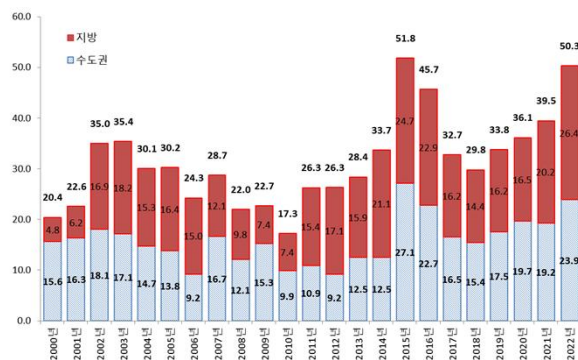
시사점

① 계획된 분양은 지난해보다는 많은 상황

② 수도권 미분양 상황은 양호하지만, 지방 미분양 점차 증가

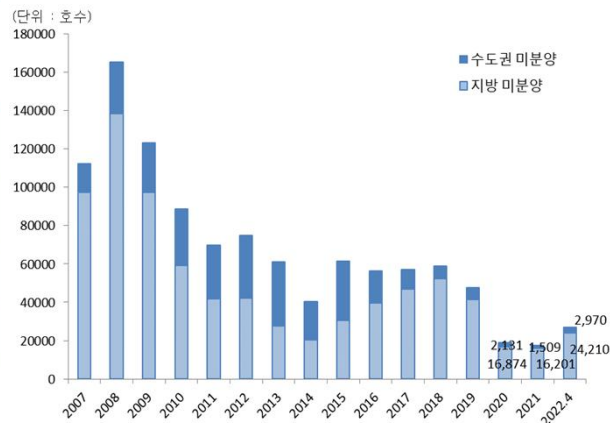
➔ 수도권 공급 상황 양호, 상대적으로 지방은 부진

연도별 아파트 분양 및 계획물량



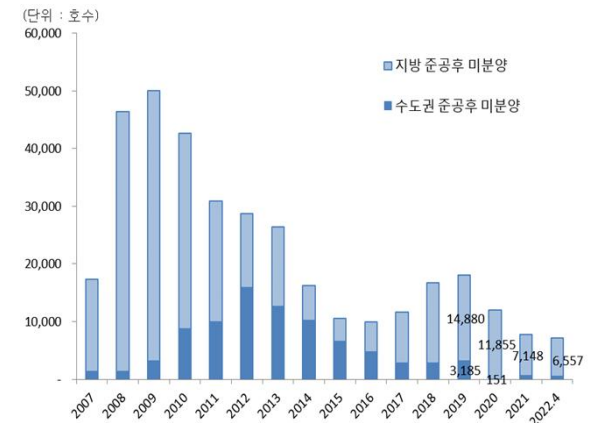
자료 : 부동산 114

연도별 미분양 주택수



자료 : 국토교통부

연도별 준공후 미분양 주택수



자료 : 국토교통부

2. 쟁점요인_3)민간 부문_아파트 분양 시장

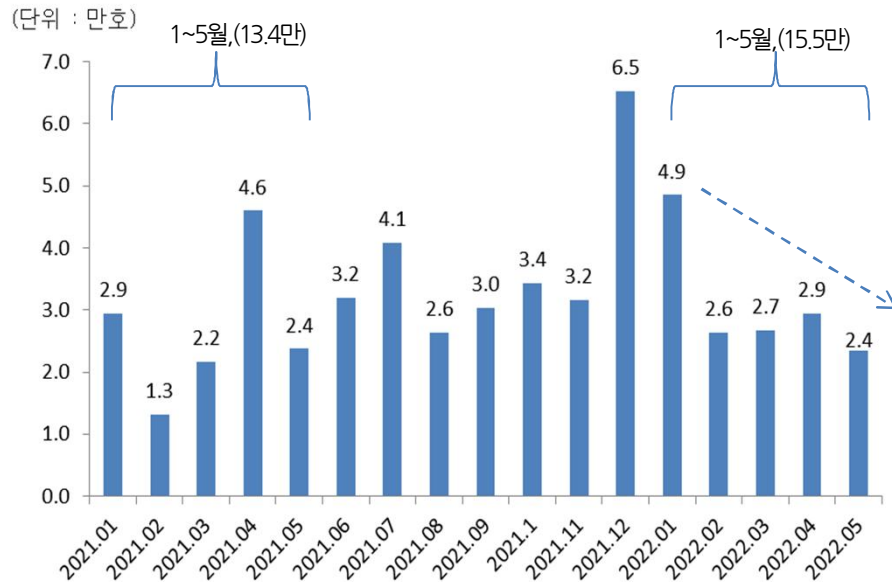
1/4분기 이후 분양 물량 점차 둔화되는 양상

- 1~3월까지는 전년 동월 대비 증가, 4~5월 감소한 상황

시사점

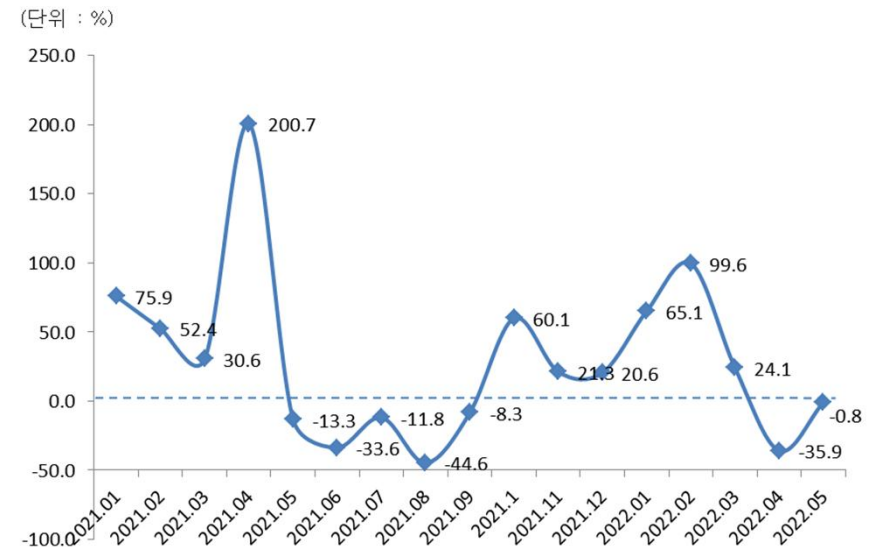
- ① 러시아 우크라이나 전쟁, 자재 비룻 공사비 급등→ 분양일정 연기
- ② 지난해 분양 58% 하반기, 올해 좀 더 쏠릴 가능성(60% 이상)

월간 분양 물량 추이



자료 : 부동산 114

분양 물량 전년 동월 대비 증감률



자료 : 부동산 114

2. 쟁점요인_3)민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건_재건축, 재개발

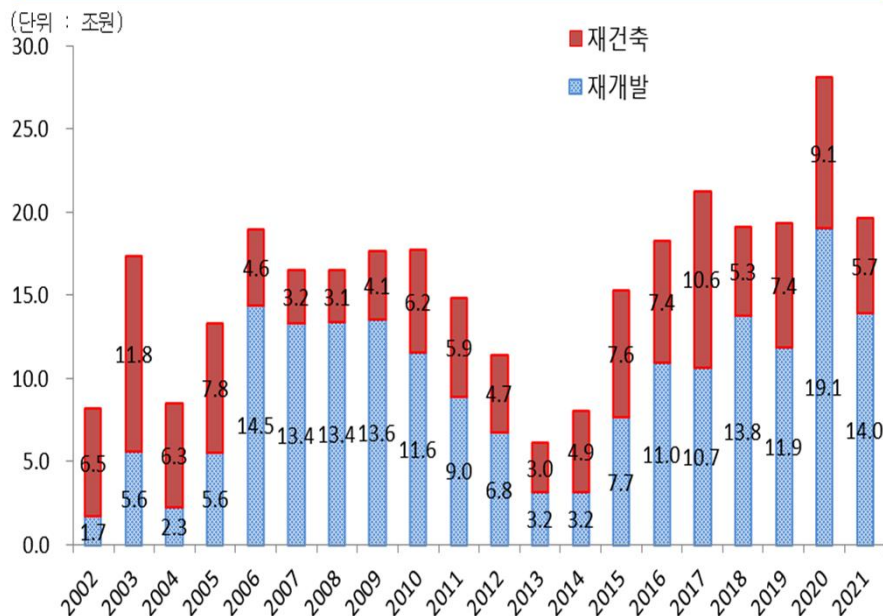
재건축 재개발 수주 1~4월 수주 55.8% 증가한 7.9조원, **기간대비 최대실적**

- 재건축 3.8조원(역대 최대), 재개발 4.1조원(역대 두번째)

시사점

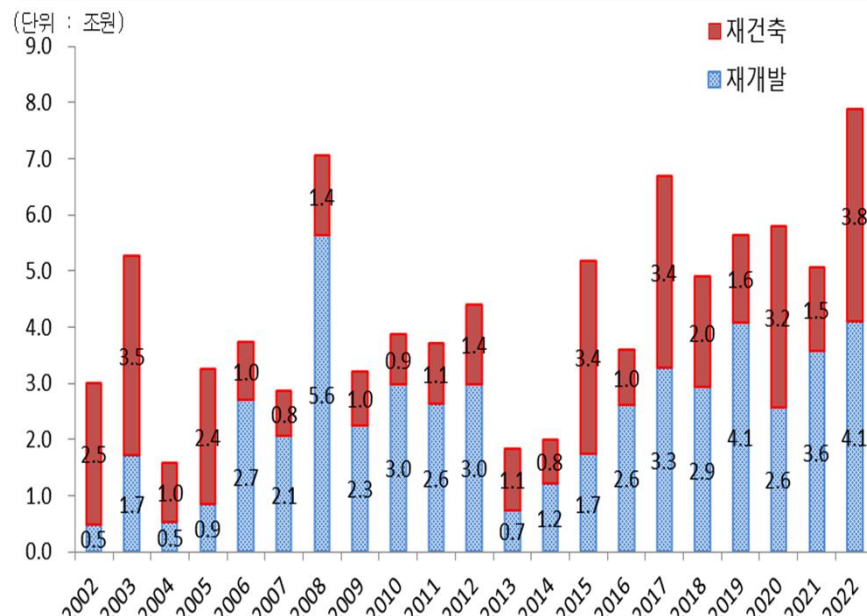
- ① 정권 교체 → 도심 주택 공급 위한 재건축/재개발 사업 기대상승
- ② 불확실성 높은 시기 건설사들 안전 시장 추구하는 경향

재건축 재개발 연간 수주 추이



자료 : 대한건설협회

재건축 재개발 1~4월 누적 수주 추이



자료 : 대한건설협회

2. 쟁점요인_3) 민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건_공약



규제 풀고, 공급 늘려
부동산문제
풀어봅시다

250만호(수도권 130만호 이상, 최대 150만호)
재건축/재개발 47만호(수도권 31만호)
도심 역세권 복합개발 20만호(수도권 13만호)
국공유지 및 차량기지 복합개발 18만호(수도권 14만)

**“정밀안전진단 기준 합리화, 재건축초과이익 부담금 완화,
신속 통합 인허가, 용적률 인센티브”**

부동산 | 주택 250만호 이상 공급

수요에 부응하는 주택 250만호 이상 공급

- 확고한 주택공급 정책으로 시장을 안정시키고 국민의 주거수준을 향상
 - 수요에 부응하는 주택의 공급에 주력하되 시장 안정을 위해 필요한 경우 추가적인 공공택지의 단계적 개발도 고려
- 5년간 250만 호 이상 공급(수도권 130만호 이상 최대 150만호)
 - 재건축·재개발 47만 호(수도권 31만 호): 정밀안전진단 기준 합리화, 재건축초과이익 부담금 완화, 신속 통합 인허가, 용적률 인센티브 등 제도개선을 통해 공급물량 20~30% 확대
 - 도심·역세권 복합개발 20만 호(수도권 13만 호): 도심 복합개발혁신지구 제도를 도입하여 도심지역, 역세권, 준공업지역 등 복합개발
 - 국공유지 및 차량기지 복합개발 18만 호(수도권 14만 호): 차량기지와 지상 전철부지, 그리고 미활용 국공유지를 복합·입체화 개발 추진
 - 소규모 정비사업 10만호(수도권 7만호): 기반시설 설치, 용적률 인센티브, 인·허가 절차 간소화 등을 통해 소규모로 주택공급
 - 공공택지 142만 호(수도권 74만 호): 현재 개발 중인 공공택지 및 GTX-A~D 노선상의 역세권 콤팩트시티 건설 추진
 - 기타 13만 호(수도권 12만 호): 서울 상생주택, 매입약정 민간개발 등

• 재건축 정밀안전진단 기준의 합리적 조정

- 30년 이상 노후 공동주택 정밀안전진단 면제 추진
- 구조안전성 가중치 하향, 설비노후도 및 주거환경 가중치 상향 조정

항목	구조안전성	건축마감 및 설비노후도	주거환경	비용 편익
현행	50%	25%	15%	10%
개선(안)	30%	30%	30%	10%

• 재건축 초과이익 환수제 완화

- 부담금 부과 기준 금액 상향, 부과율 인하, 비용 인정 항목 확대, 1주택 장기 보유자 감면, 부담금 납부 이연 허용 등

• 분양가 규제 운영 합리화

- 토지비용과 건축비 산정의 현실화, 이주비, 명도 소송비 등 정비사업의 특성 반영

• 기부채납 운영기준 마련

- 「도시및주거환경정비법(개)」 규정에 따라 과도한 기반 시설 기부 채납 방지를 위해 국토부장관이 작성, 고시

• 사업성이 낮은 지역은 공공 참여 재개발 추진

- 지자체는 용도지역 상향을 통해 사업성을 확보하고 중앙정부는 기반 시설 무상양도, 사업비 지원

• 신속한 리모델링 추진을 위한 법적, 제도적 개선

- '리모델링 추진법' 제정(현재는 주택법에 근거), 안전진단 및 안정성 평가 절차개선 (안전성 검토: 국토부 산하 2개기관 한정 → 민간 참여 확대), 리모델링 수직·수평 증축 기준 정비

자료: 윤석열 공약 위키

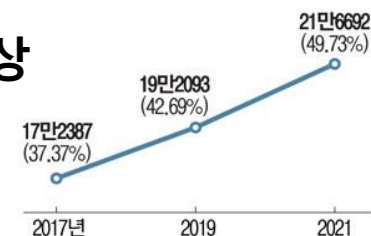
2. 쟁점요인_3)민간 부문_민간 주택시장_신규주택 여건_재건축, 재개발

❏ 향후 서울, 수도권 **재개발/재건축 사업 증가 전망**(1기신도시+노후아파트)

- 전국 주택 중 30년 이상 노후 주택 비율 19.6%, 서울은 50% 근접
- 향후 재개발 사업은 지방 → 서울/수도권으로 집중될 가능성
- 수도권 재건축 사업 증가할 전망(2000년 초반 수준 회복 여부 관건)

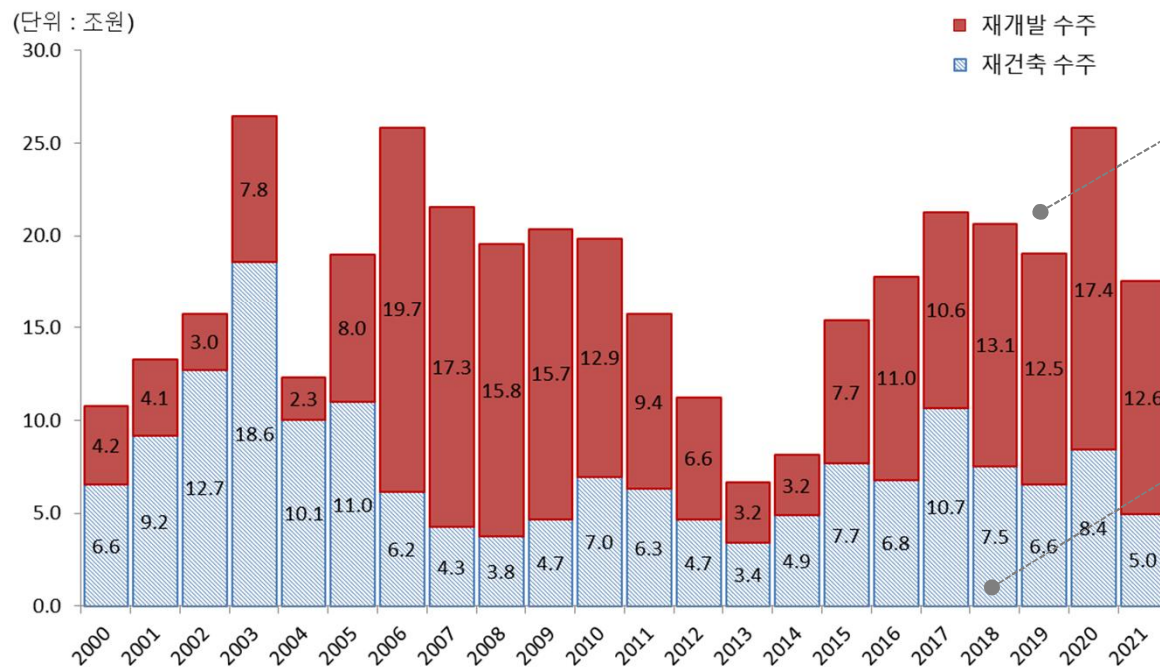
❏ 아파트 브랜드가 수주 경쟁력, 도심 APT 브랜드 경쟁 심화 예상

30년 이상 서울 주택 비중 (단위=동)



*괄호 안은 전체 주택 중 비율. 자료=국토교통부

재건축 재개발 연간 수주 추이



자료 : 통계청 ; 주: 건설투자디플레이터(2015년기준)로 실질화

지방 재개발 수주 증가



서울/수도권으로 이동 예상

위축된 재건축 수주



서울/수도권 증가예상

2. 쟁점요인_3)민간 부문_민간 주택시장_신규주택 공급 여건_금리

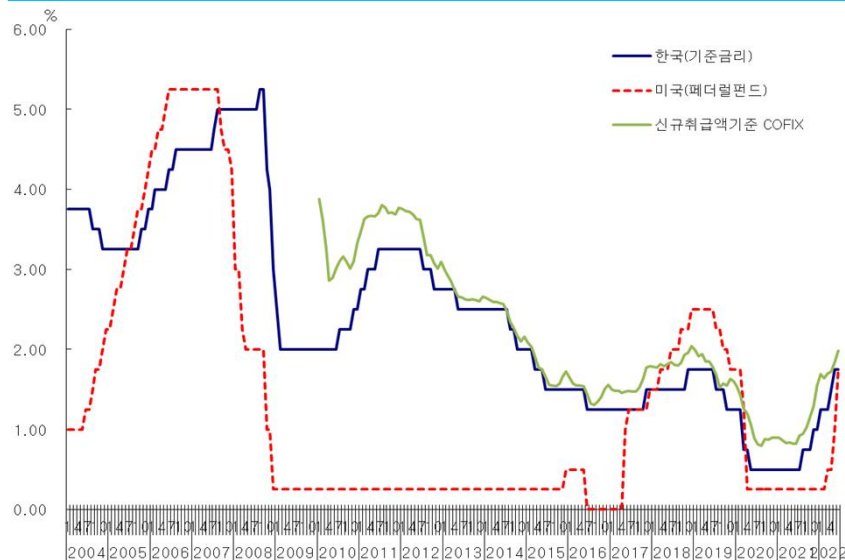
러시아 우크라이나 침공 영향 국제 물가 급등 → 금리인상 시기 앞당겨져

미국 5월 5일 0.5p 상승, 6월 15일 0.75p 상승 2000년 5월 이후 22연만의 최대 인상 폭

한국은행 1월, 4월, 5월 등 3번 금리 인상, 1.0% → 1.75%, 팬더믹 이전수준 회귀
올해 가계 이자 비용 7년래 최대치 전망

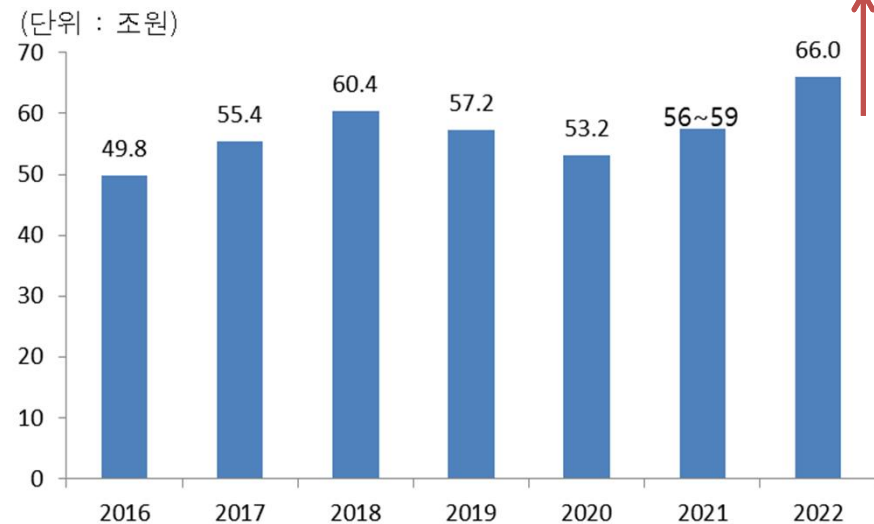
영국 파이낸셜타임스 세계 각국 중앙은행 20년래 가장 빠른 속도로 금리 인상 중(5월29일)
금리 상승 압력 하반기 더욱 증가할 전망(국채 발행 증가 & 물가 상승 압력 가중 등)
→ 신규사업여건 악화, 건설경기 여건에 부정적

기준 금리 및 COFIX 주담대 금리 통계



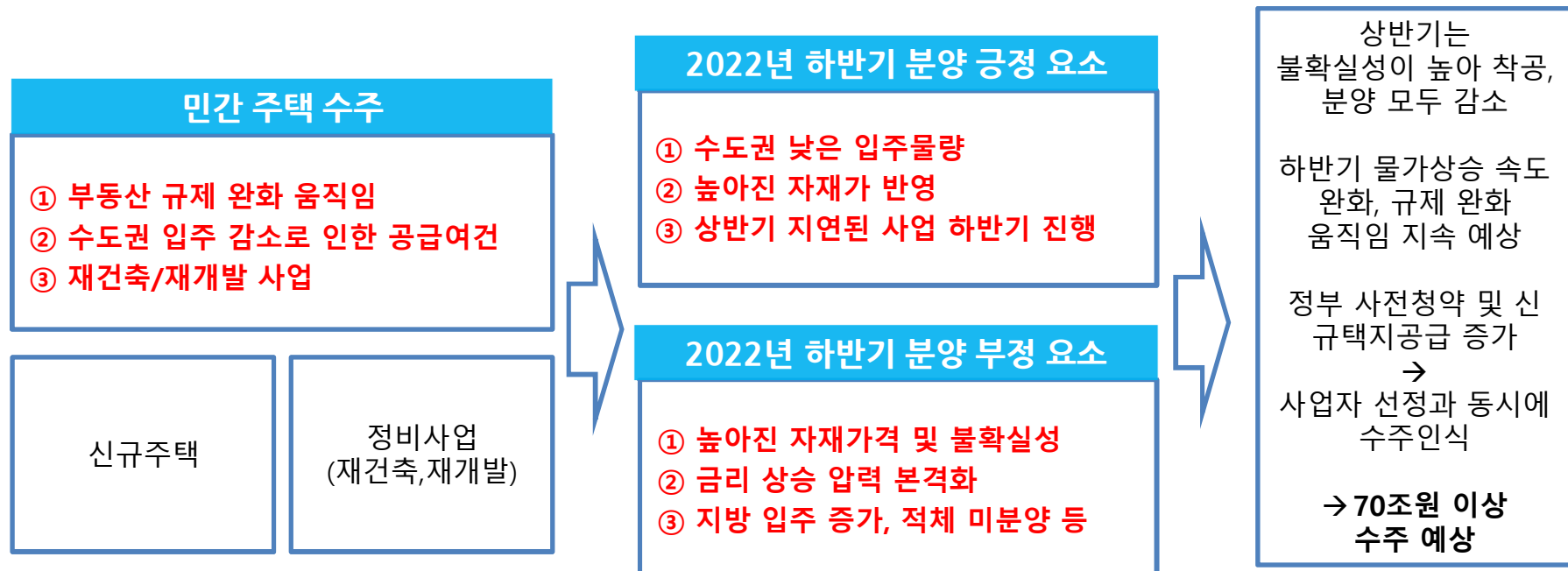
자료 : 한국은행 ; 주 :코픽스는 국내 8개 은행 조달 금리(금융채·양도성예금증서 등) 가중평균

국내 가계 이자 비용 예상



자료 : 한국투자증권(10.7) ; 주 : '21, '22년은 추정치

2. 쟁점요인_3)민간 부문_주택(요약 및 결론)



민간 주택 수주	2022년 상반기 정권변화규제완화 기대심리 증가 → 지난해보다 양호	2022년 하반기 도심 고밀 개발 사업 수요 증가 수도권 재건축/재개발 사업 양호할 전망, 단, 지방은 수주 둔화 → 증가세는 다소 둔화될 전망
민간 주택 건설투자	2022년 1/4~2/4 → 높은 물가 및 분양 감소로 감소	2022년 하반기 → 3/4분기 이후에 분양 증가 영향↑

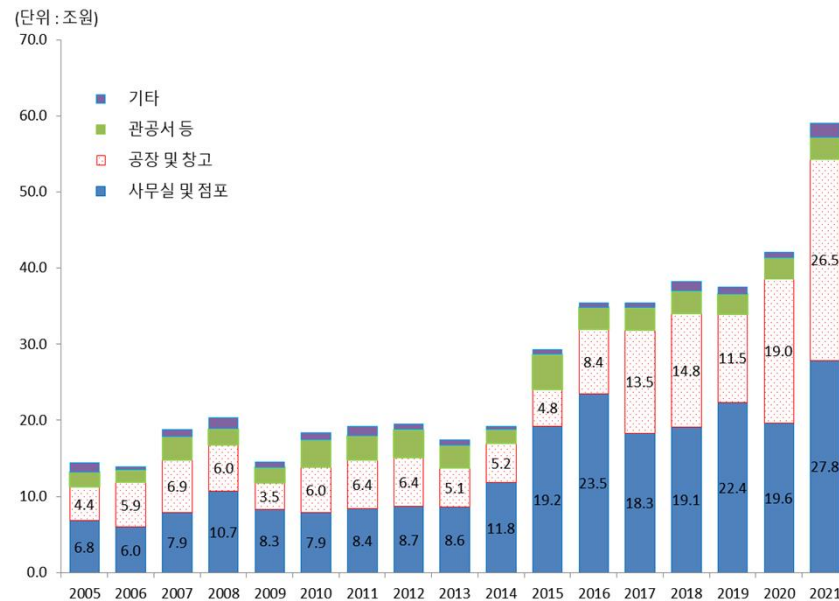
2. 쟁점요인_3)민간 부문_비주택 건축_최근 동향

📅 2022년 1~4월 민간 비주택 건축, 공장 및 창고 + 사무실 및 점포, 매우 양호

📅 2022년 민간 비주택 건축수주 주요 Key 이슈

- 반도체 공장 투자 수요, 오피스텔 등 준주택 수요 호황 지속 여부
- 코로나19 사태 이후 경기회복 속도

민간 비주택 건축 수주 세부 공종별 추이



자료 : 통계청

①반도체 공장 증설 수요 향방?

②상업용건물 수주호황 지속 여부

2. 쟁점요인_3)민간 부문_공장 및 창고 수요

❏ 국내 신규 반도체 공장 증설 수요 2020년 하반기~2022년까지 지속

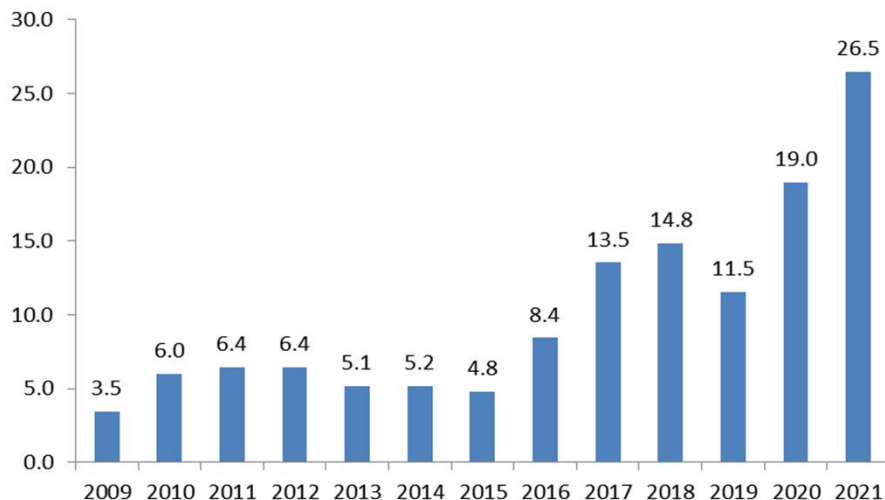
- 2020~2021년 물류 창고와 반도체 공장 투자 증가
- 반도체 업계 올해 56.7조원 투자, 지난해 보다 10% 증가한 금액(산업부 2월발표)

❏ 단, 2022년 반도체 공장 수주 증가세 하반기 둔화될 가능성 높은 편

- 삼성전자 평택 P3 라인 인프라 투자 하반기 완공 예상, P4 투자도 진행중
- 삼성전자 2021년 매출 94조원, 지난해 반도체 분야 시설투자 43.6조원 진행
- 올해도 공격적 투자 예상 다만, 수주는 앞단에 진행되기 때문에 상승세 하반기 조정 예상 (2023~2024년 수요 목표로 신·증설을 추진한 것이기에 수주 정점은 올해 지나갈 전망)

연간 민간 비주택 공장 및 창고 수주 추이

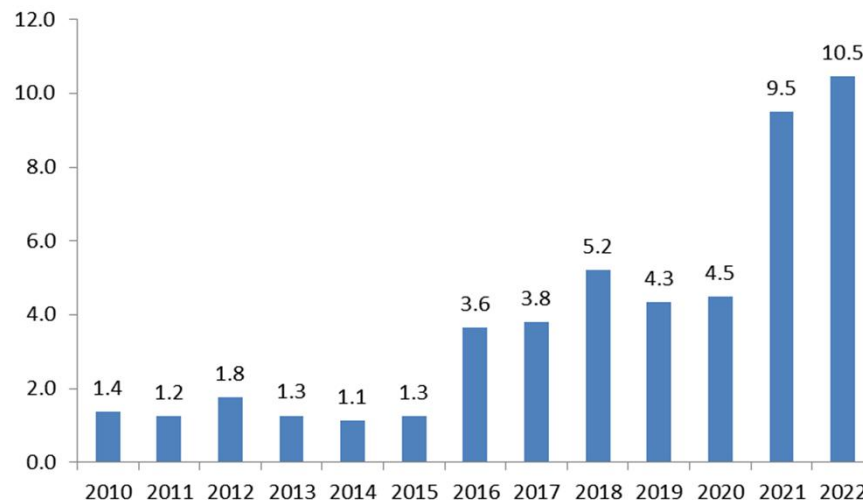
(단위 : 조원)



자료 : 통계청

1~4월 민간 비주택 공장 및 창고 수주 연간 비교

(단위 : 조원)



2. 쟁점요인_3) 민간 부문_비주택 건축_오피스텔 실질 수익률

2020~2021년 오피스텔 예상수익률과 가격 동시 상승 → 최대 수주 건인

- 도심 주택 공급 불안 → 준주택 수요 증가 → 가격 상승률 증가
- 코로나19 저금리 상황, 예상수익률도 함께 증가

2021년 예상수익과 가격 둔화 시작, 2022년 상반기 급격히 하락

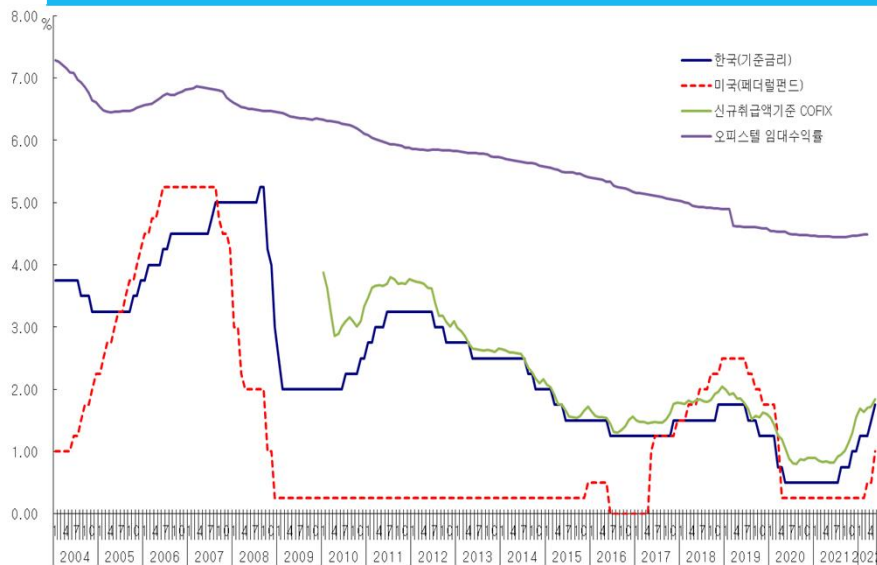
- 금리가 상승하고 도심 오피스텔 공급 증가로 가격 상승률이 둔화되는 영향, 하반기로 갈수록 더욱 심화될 전망

시사점

향후 금리가 상승해 수익 더욱 하락할 전망

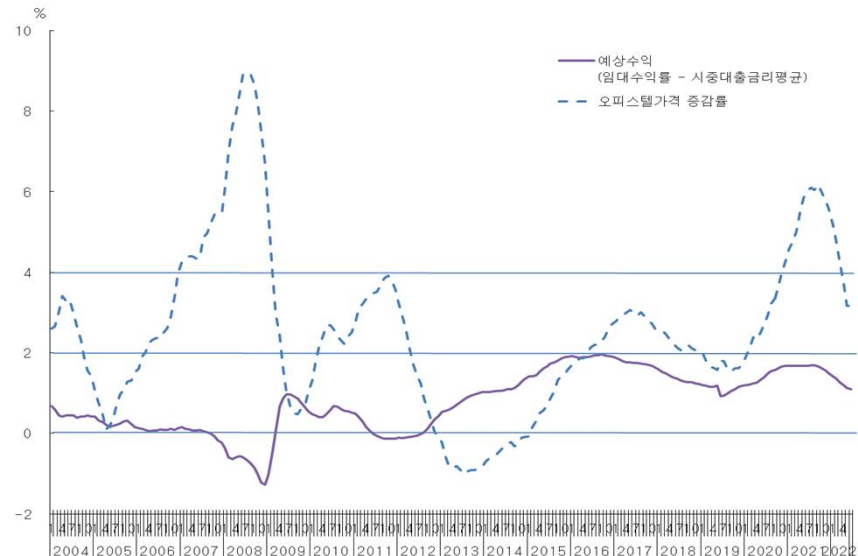
2022~23년 수도권 아파트 입주물량이 낮아 여전히 높은 수요 유인 존재
하반기 수주 둔화 될 것으로 전망

기준금리와 오피스텔 임대 수익률 추이



자료 : 한국은행, 부동산 114, 전국은행 연합회

오피스텔 기대 수익 및 가격 증감률 추이

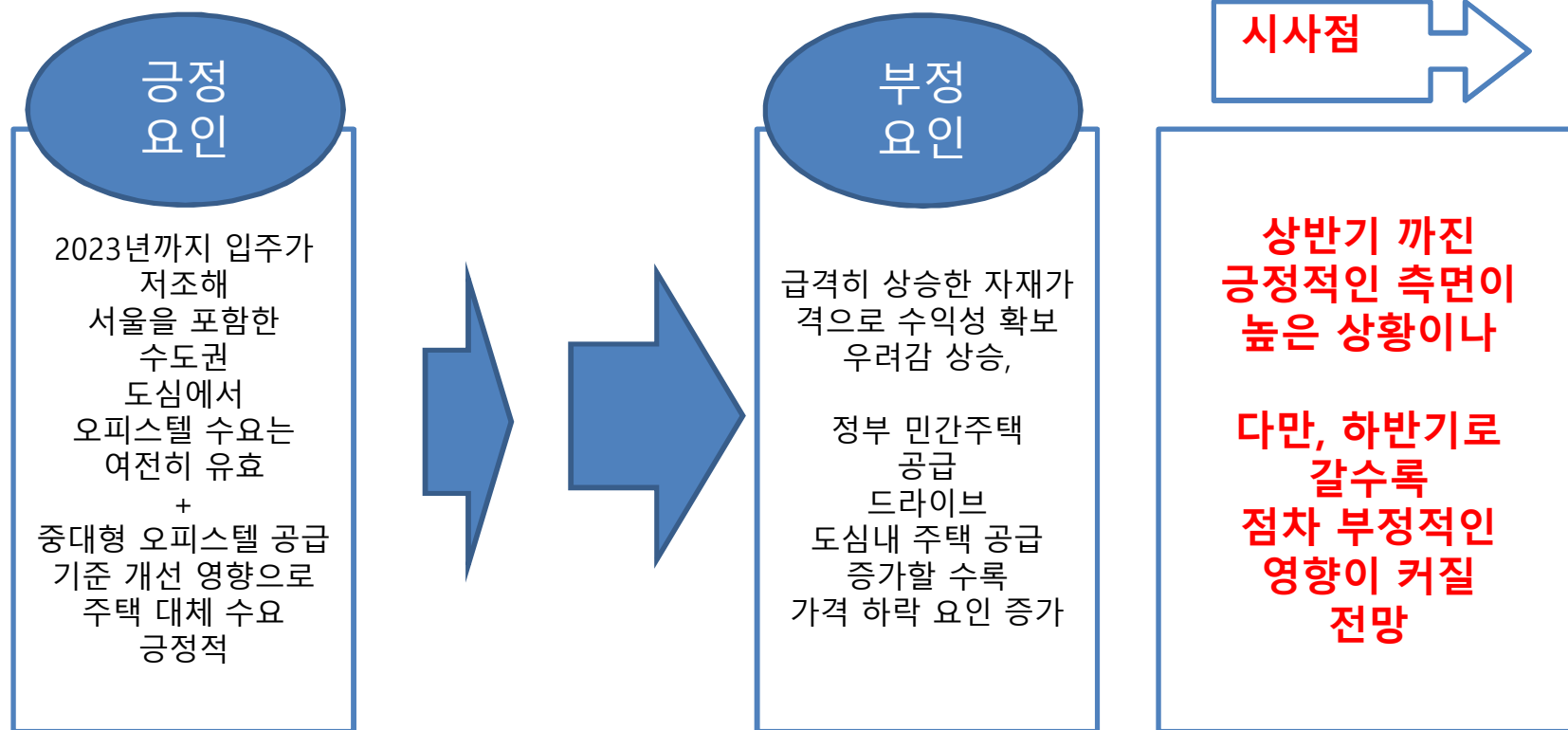


주 : 기대수익은 임대수익률-대출금리, 오피스텔 가격은 부동산 114자료 활용

2. 쟁점요인_3)민간 부문_오피스텔 수요 요인 점검

☐ 중대형 오피스텔 공급 기준 개선 등 긍정적 측면 있지만, 공급여건 점차 낮아져

- 2021년 11월 오피스텔 건축기준 개정 고시: 3~4인 가구 중대형 오피스텔 공급 촉진 목적, 전용면적 85㎡(25평) 미만 온돌/전열기 바닥난방 설치 → 120㎡(36평)이하 허용
- 오피스텔은 발코니 설치 금지로 전용면적이 아파트보다 작는데 이를 일부 개선(외벽 접한 길이 1.5m 바닥면적에서 공제), 주택과 마찬가지로 배기설비 기준 권고 규정 마련
- 2021년 5.7만실 분양 → 2022년 3.6만실 분양(R114), 최근 증가한 자재가격으로 사업 지연, 새정부 주택공급 완화에 따른 반대 효과로 향후 수익 위축 우려감 상승



2. 쟁점요인_3)민간 부문_비주택 건축(결론 및 요약)

■비주택 건축 수주, 하반기 둔화될 전망

- 상업용 건물의 경우 저금리 상황에서 실질 수익률이 증가하고 가격 또한 상승해 지난해 역대급 수주를 기록함.
- 올해는 금리 상승과 수익률 둔화로 인하여 하락 압력이 증가할 전망
- 다만, 도심 주택 공급 부족으로 인한 대체 수요 영향은 아직까지 존재하지만, 오피스텔 공급량은 지난해보다 감소할 전망
- 한편, 2020년 하반기부터 시작된 반도체 공장 증설 수요는 올해 하반기부터 점차적으로 둔화될 전망

상업용 건물

- 임대수익률은 감소하고 금리 상승 영향으로 공급이 조절
- 공급이 증가한 영향으로 점차 가격 상승률도 둔화되고 있는 상황
- 다만, 서울 및 수도권 아파트 입주가 최저치인 점을 감안하면 대체 수요 요인은 당분간 지속

➔ 상반기 양호하지만 하반기 감소 전망

공장 및 창고

- 2020년 말부터 시작된 반도체 증설 공사 올해 완성 단계
- 반도체 신규 투자 여전히 높은 수준이나 하반기부터 점차 상승세가 둔화될 전망

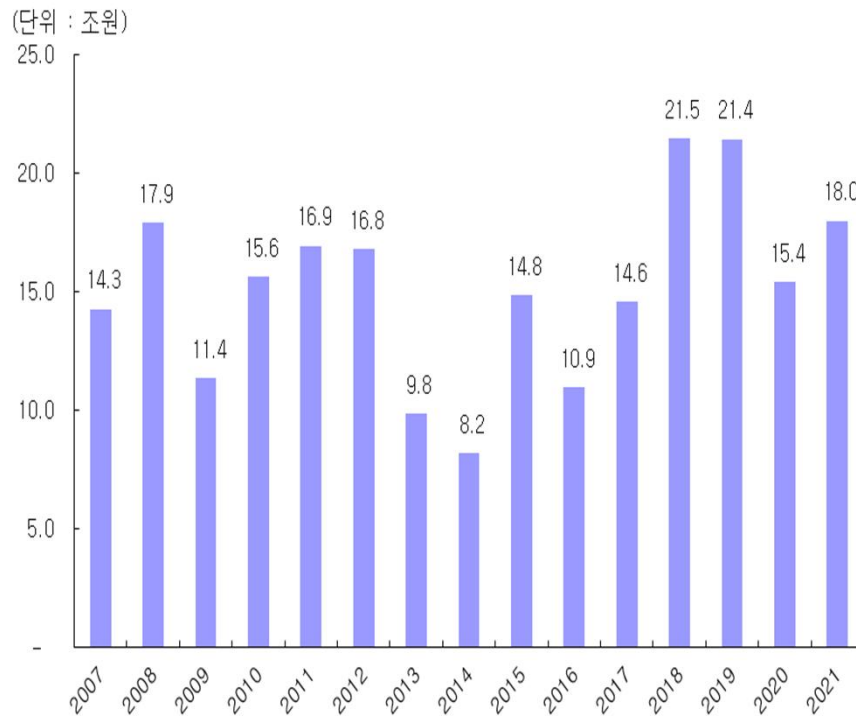
➔ 하반기 감소할 전망

2. 쟁점요인_3)민간 부문_토목_공종별 구성1

최근 민간 토목수주 공종별 추이1

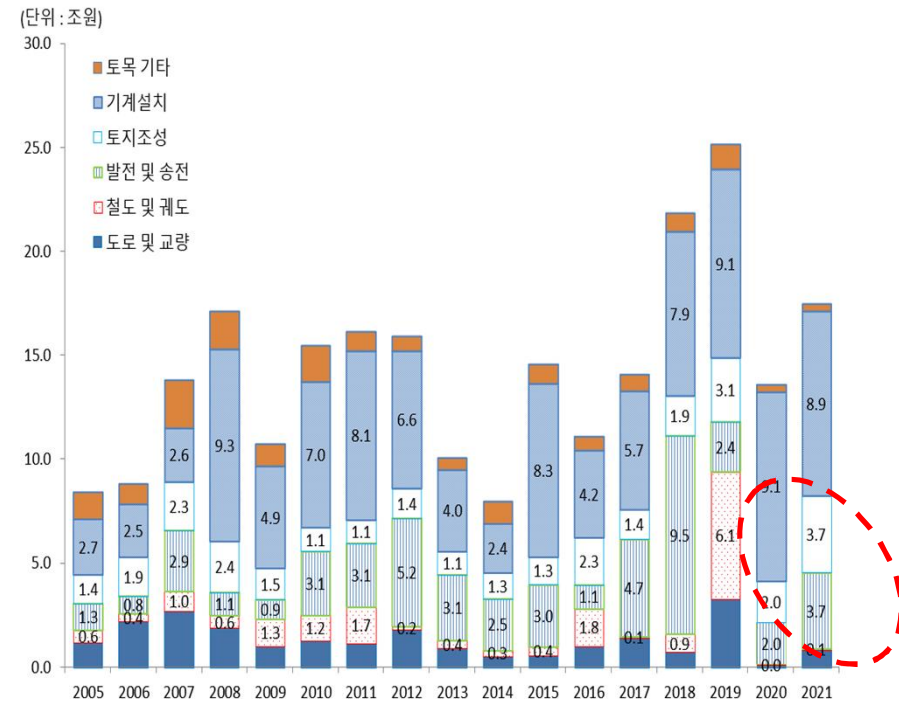
- **민간 토목수주는 국내 플랜트 수요가 67%**(기계설치 44%, 발전플랜트 23%) 그리고, 교통SOC투자사업이 16%(철도 8%, 도로 8%), 토지조성이 11%, 상하수도 및 기타가 6%
- 지난해 기계설치수주는 일부 감소, 그러나 토지조성과 발전 및 송전 수주가 증가

연간 민간 토목수주 추이



자료 : 대건협

민간 토목수주 주요 공종별 추이



자료 : 통계청

2. 쟁점요인_3)민간 부문_토목_민자시장

민간투자 시장 증가할 전망, 올 하반기 간접 영향

- 지난 25년간 연평균 5조원 수준 민자사업 투자 규모
- 윤석열 정부 연간 10조원으로 상향 추진 목표 설정

사업 시행자에 대한 인센티브를 강화하는 방안 마련중
단기적으로 회복되기는 어려워 시간 소요 예상

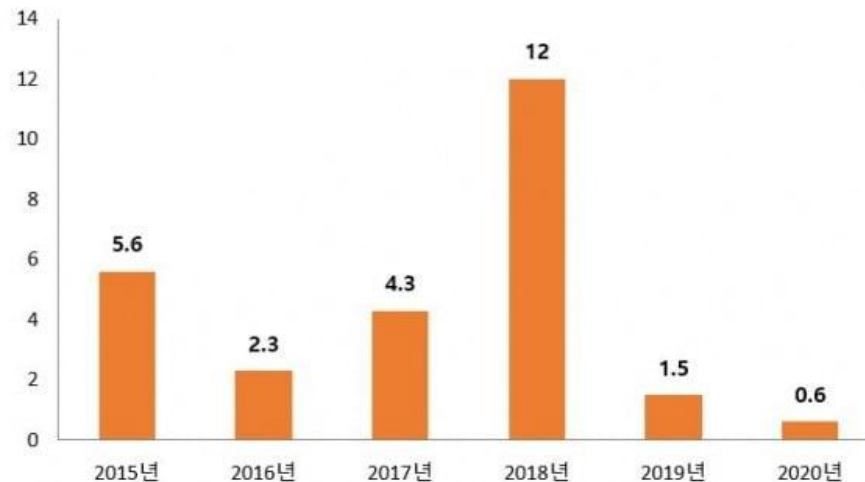


민자 시장

- GTX B노선 RFP 이후
- 사상~해운대(2조원), 평택~시흥 확장(0.5조원) 전략환경영향평가 마지막 단계 제3자 공고, 민투심(민간투자사업심의위원회) 상정 예상

➔ 대부분 내년 수주 영향 예상
올해 일부 영향

연간 민간투자사업 규모 (단위:조원)



*자료 : 기획재정부

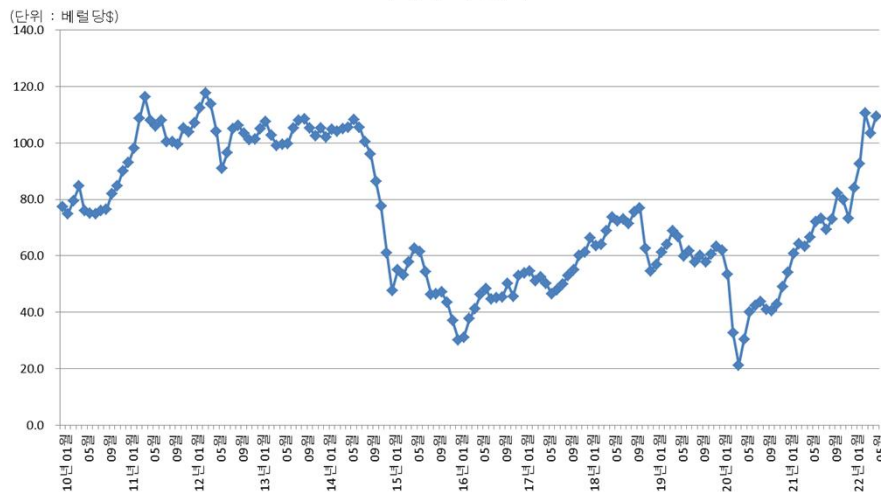
2. 쟁점요인_3)민간 부문_토목_기계설치 수주

국제유가 상승, 에틸렌 수익 상승 → 2022년 석유화학 설비 수주 증가 예상

- 국제유가 지난해 하반기부터 지속 상승 작년 7월 40\$ → 올해 5월 110\$ 2배 이상 상승
- 우리나라 석유 플랜트 원유 수입해 에틸렌 생산, 에틸렌가격 상승이 원유가격 상승폭 상회, 중국 전력난으로 석유화학 설비 가동률 낮아져 공급 위축으로 에틸렌 가격 상승
- 지난해 4/4분기부터 내년 1/4분기까지 국내 에틸렌 설비 증설 600만t 예비한 상황
- 석유화학 플랜트 수주 증가할 가능성이 높은 상황
- 러시아 우크라이나 전쟁으로 인해 불확실성이 높아진 상황으로 지속 모니터링 필요

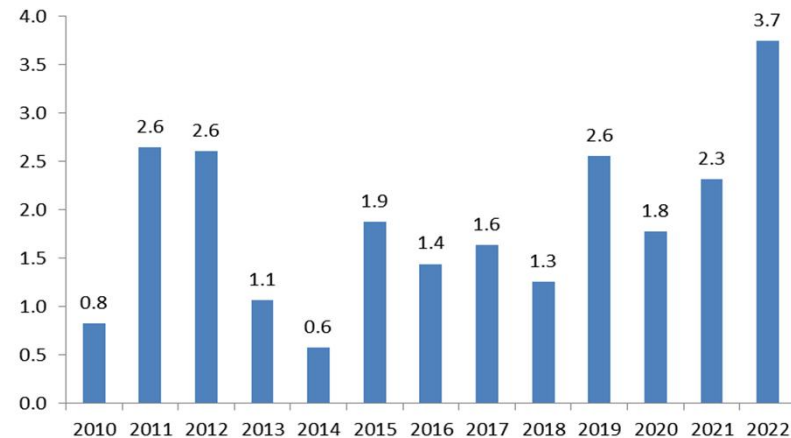
국제 유가 추이

국제유가 평균



기계설치 1~4월 수주 실적 비교

(단위 : 조원)



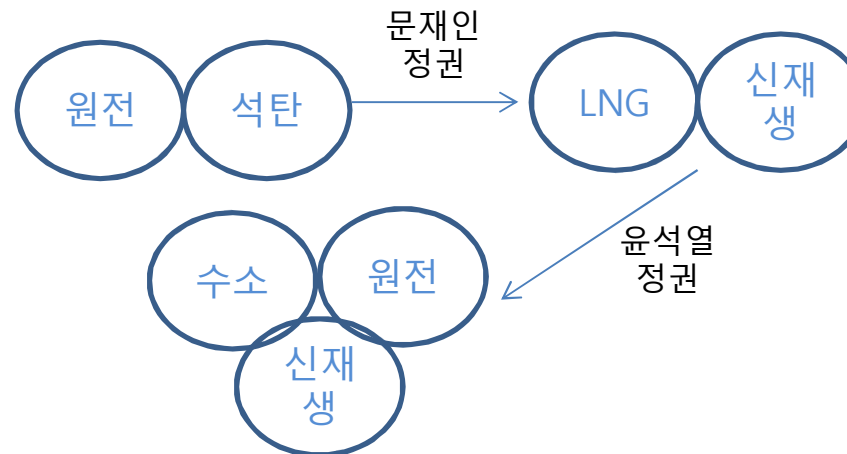
자료 : 통계청

2. 쟁점요인_3)민간 부문_토목_발전 및 송전 수주

러시아 사태가
최근 우리에게 주는
가장 큰 시사점

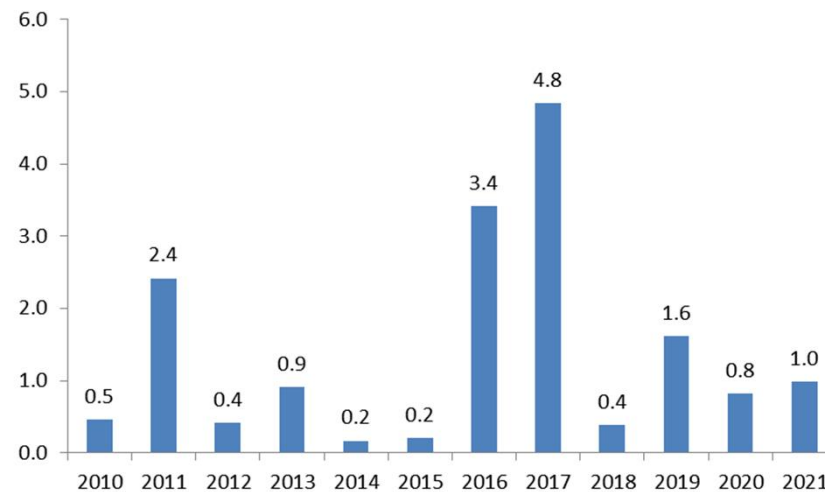
에너지 안보

탄소중립 위한 전략적
Step : 소규모 원전



민간 발전 및 송전 1~4월 수주 실적 비교

(단위 : 조원)

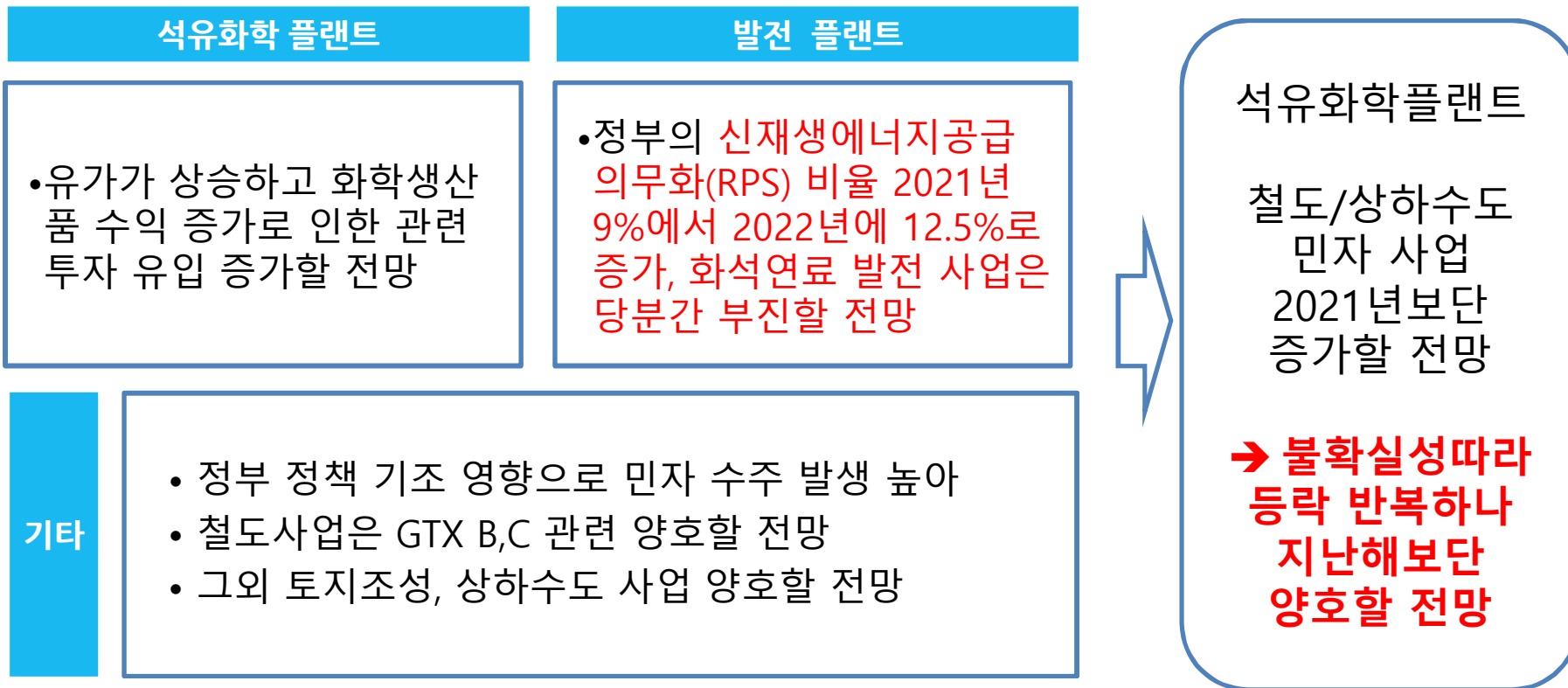


자료 : 통계청

2. 쟁점요인_3)민간 부문_토목_(요약 및 결론)

민간 토목 수주 2022년 소폭 증가할 전망

- 유가 상승 및 생산품 수익 증가 → 석유화학플랜트 수주 증가 유인 발생
- 일부 민자 수주 발생 예상(정권초 공약 실천의 적극적 움직임 → 신뢰형성)
- 발전수주, 토지조성은 지난해 수준



1. 최근 동향 분석
2. 전망의 쟁점요인
3. 전망 및 시사점

3. **전망 및 시사점**_2022년 건설수주 전망

📊 2022년 국내 건설수주 **0.5% 감소한 210.9조원** 전망

- 2020년 194.1조원 → 2021년 212.0조원으로 역대 최대치를 경신
- 2022년 상반기 상승 기조 지속하지만, 하반기 자재비용과 금융비용 등 증가한 영향으로 감소로 전환

📊 공공 수주 0.4% 증가, 민간 수주 0.9% 감소할 전망

2022년 건설수주 전망										
구분	2019	2020			2021			2022(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	481	210	311	521	268	293	560	273	290	563
민간	1180	617	803	1420	762	798	1560	786	760	1546
토목	495	182	265	447	257	279	536	273	286	559
건축	1166	645	849	1494	772	812	1584	786	764	1550
주거	654	376	552	928	389	443	832	398	449	847
비주거	511	269	297	566	383	368	751	388	315	703
계	1660	827	1114	1941	1029	1090	2120	1059	1050	2109
증감률 (% 전년 동기비)										
공공	135	139	49	84	273	-58	75	18	-09	04
민간	52	150	248	204	235	-06	99	32	-47	-09
토목	67	-162	-47	-97	414	53	200	61	26	43
건축	78	281	283	282	197	-44	60	17	-59	-22
주거	158	388	440	419	34	-197	-103	22	13	17
비주거	-10	156	66	107	425	240	328	13	-145	64
계	74	148	185	169	244	-21	92	28	-37	-05

→ 하반기 공공토목 둔화

→ 주택수주 회복세 주춤

→ 비주택 건축수주 조정

주 : 2022년 한국건설산업연구원 전망치 ; 자료 : 대한건설협회.

3. **전망** 및 시사점_2022년 건설투자 전망

📊 2022년 국내 건설투자 전년 대비 1.8% 감소할 전망

- 상반기에 4.0% 감소해 부진할 전망, 하반기에 횡보세를 보이지만 전체 건설투자는 전반적으로 부진할 전망
- 상반기 부진한 것은 발전 설비 공사가 위축되어 토목투자가 부진한 영향
- 급등한 자재가격 및 노조 파업의 영향으로 건축 공사 현장이 멈춘 영향으로 부진 예상

📊 하반기 토목투자 감소세 완화, 주거용 건축투자 일부 개선 전망

- 지난해 8.1% 감소해 침체가 심각했던 토목투자는 올 하반기부터 감소세가 완화될 전망
- 상반기 분양 감소로 부진했던 주거용 건축투자는 하반기 일부 개선(분상제 규제 완화 및 기본형 건축비 인상 영향) 예상
- 비주거용 건축 투자는 반도체 공장 투자 및 오피스 빌딩 투자의 영향으로 지난해 2.2% 증가해 양호했지만, 올 하반기는 부진 예상

2022년 건설투자 전망

(단위 : 조원, %)

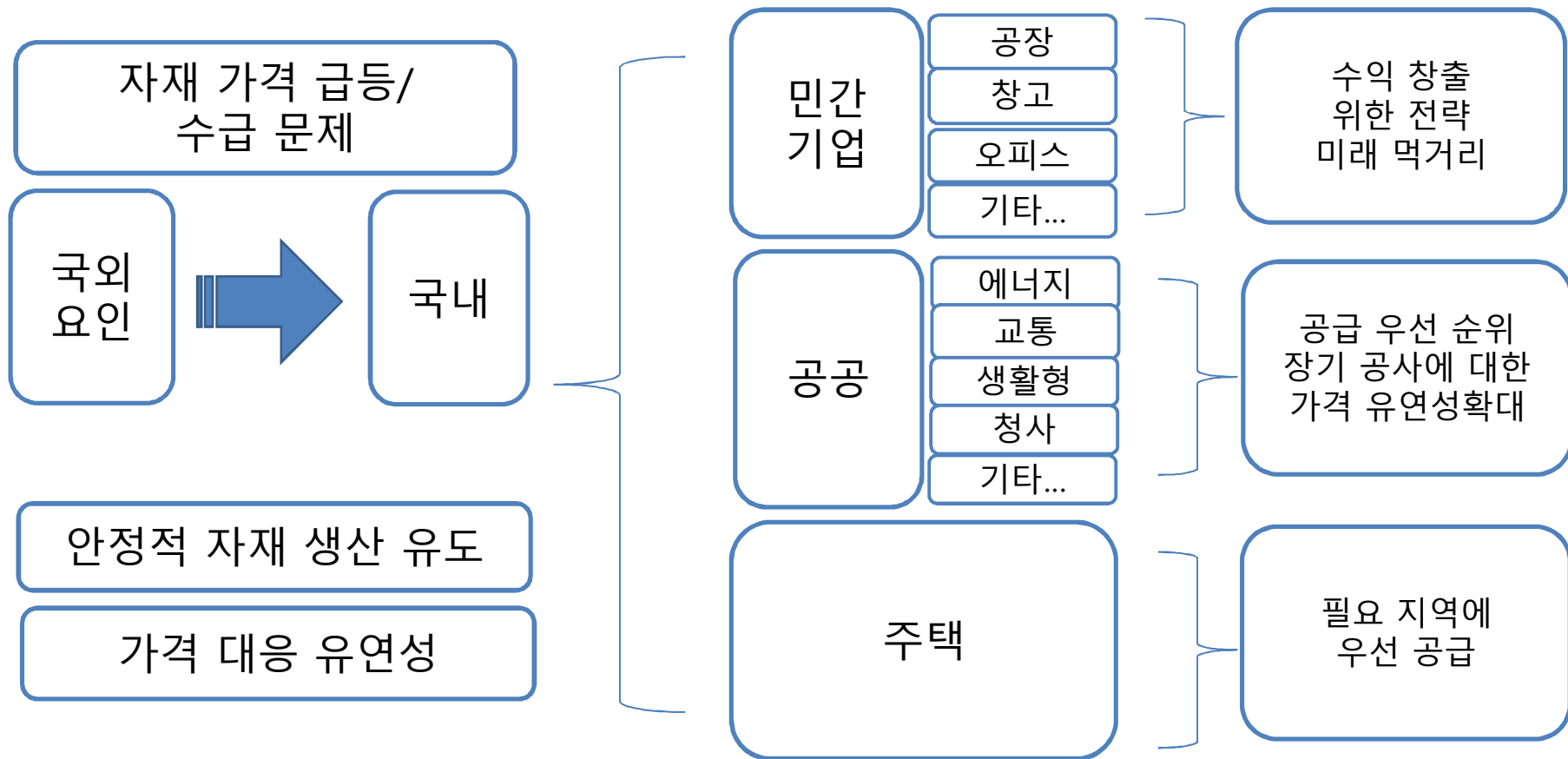
구 분	2020			2021			2022(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자(조원)	129.6	139.7	269.3	127.42	137.54	264.96	122.38	137.77	260.15
증감률(%)	35	-0.2	15	-1.7	-15	-1.6	-40	0.2	-1.8

주 : 2021년 하반기 및 2022년은 한국건설산업연구원 전망치; 자료 : 한국은행.

3. 전망 및 시사점_건설 자재 가격 변화 전방위적인 대응 강화해야

정부 건설 자재 가격 급등 및 수급 문제에 전방위적인 대응 필요

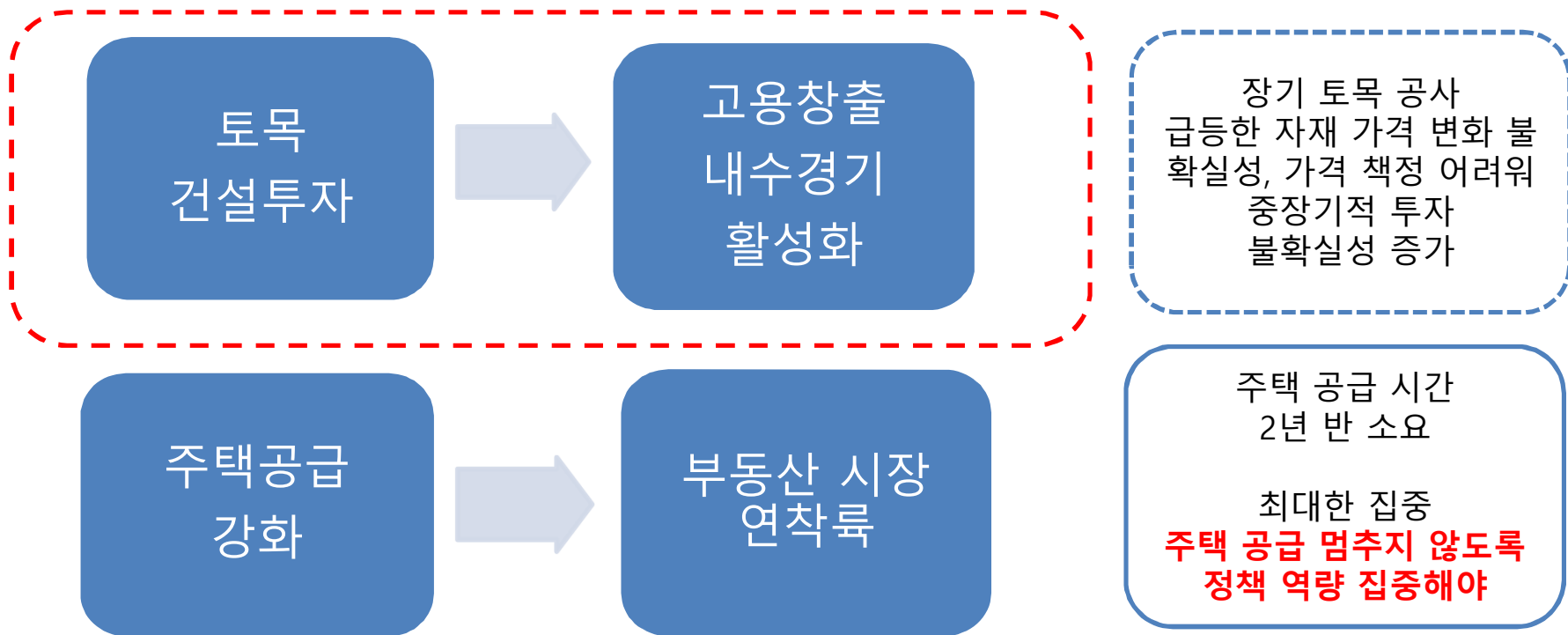
- 우리나라 사회에 필요한 건설 자원이 무엇인지 우선순위, 전략적 접근 필요
- 정부 자재 가격 안정화 위한 적극적인 대책 마련 필요
- 건설자재 국외 요인 대응, 급등한 가격 빠르게 적용할 방안 필요, 분쟁 최소화 해야



3. 전망 및 시사점_하반기 주택 공급 강화 필요

❏ 하반기 주택공급이 멈추지 않도록 정책 역량 집중해야

- 2022년 건설경기 부스터샷은 불확실성 높은 시기, 1~2년 단기적 효과 극대화 방안
- 중장기적으로 영향력 있는 처방을 위해서는 부동산 시장 연착륙을 위한 주택공급 강화 방안이 필요
- 결국, 3기신도시 사업 앞당기는 것과 함께, 도심 주택 공급(고밀화, 규제완화)을 증대시킬 방안을 마련할 필요가 있음.



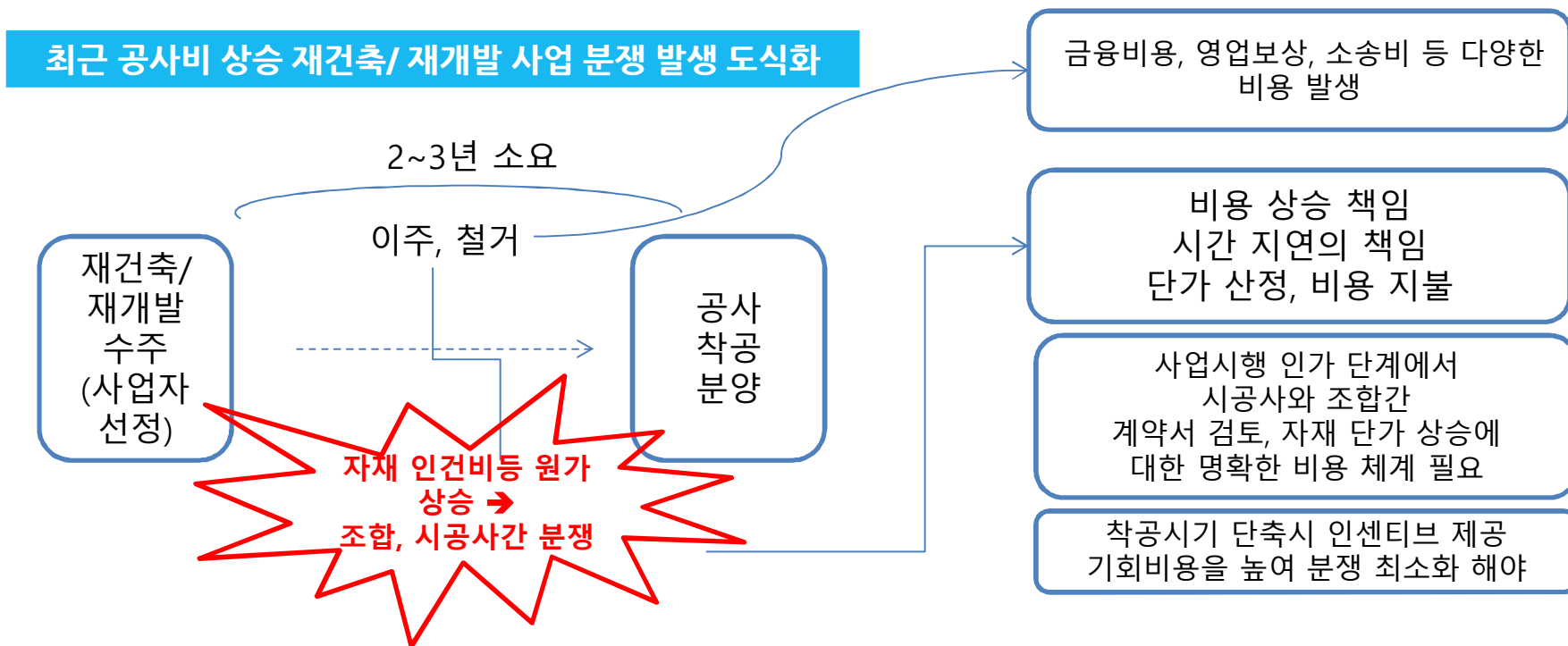
3. 전망 및 시사점_민간 주택 공급 합리적 공사비 산정 체계 필요

분쟁발생 원인과 과정에 원활한 민간 주택 공급의 Key 있어

- 최근 분쟁발생 원인은 계약후 착공 시점에서 증가한 자재와 인건비 가격 차이로 인하여 증가한 공사 원가 비용을 산정하고 재분배하는 과정에서 발생

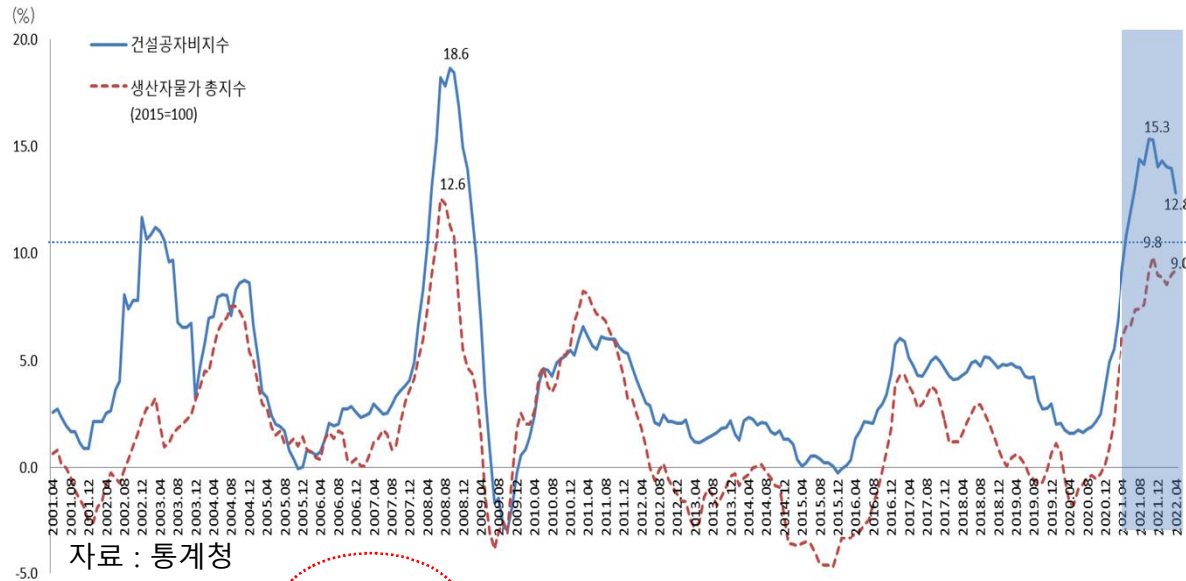
정부 5년 250만호 공급 계획 성공 위해서 도심 민간 주택 사업 제도 개선 필요

- 재건축/재개발 47만호(수도권 31만호), 도심 역세권 복합개발 20만호(수도권 13만호) 소규모 정비사업 10만호(수도권 7만호) 등 1/3 차지 → 향후 주택 250만호 공급 성공 좌우



3. 전망 및 시사점_물가 상승 대응, 중소건설사 세금 감면 확대 필요

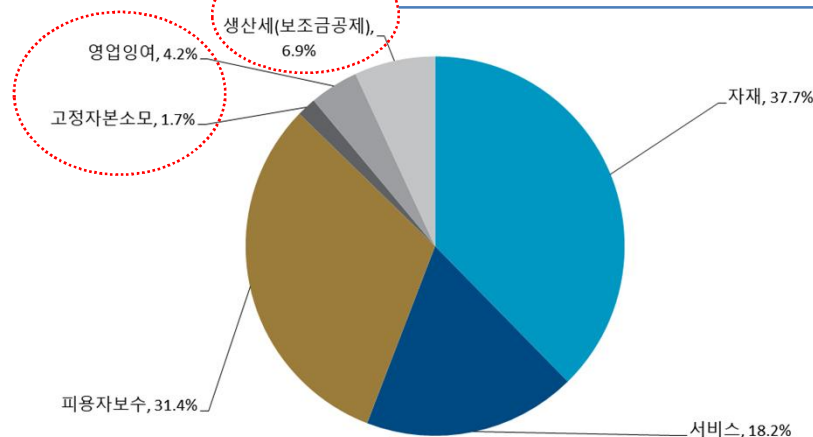
생산자물가 / 건설공사비 / 건설산업 생산 투입구조 비교



건설공사비 지수 10% 이상 상승
12개월 (2021.4~2022.4) 지속
이는 통계작성된 2000년 이래 가장
장기간 건설 물가가 상승

→ 건설사 수익 평균적으로 4~7%
감안,
자재가격 상승분만 감안해도, 지난
1년 동안 실질적으로 적자 공사가
발생(지난해 하반기 착공한 공사는
적자 위험 매우 높아)

해결책 : 한시적 세금 낮춰야



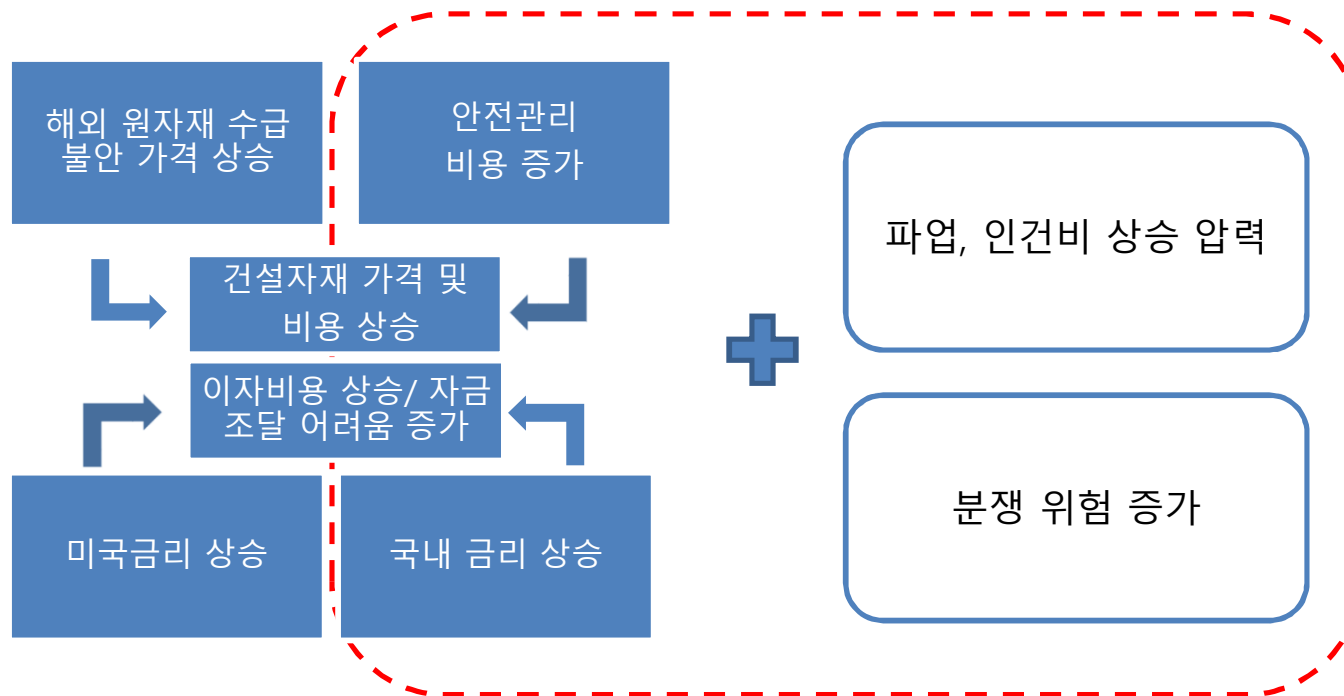
중소건설사 올해와 내년 세액 감면 확대 적용 필요
중소기업특별세액 감면 적용 확대 적용 필요
조세특례제한법 제7조【중소기업에 대한 특별세액감면】
조세특례제한법 시행령 제6조【중소기업에 대한 특별세액감면】
ex)80억원 매출(소기업 간주) 수도권 중소건설사 현재 20% 감면

자료 : 한국은행 2019년 산업연관표(생산자가격, 통합대분류)

3. 전망 및 시사점_건설기업 비용 리스크 관리 강화 필요

☐ 건설기업 자재가격과 이자비용 상승에 대응한 리크스 관리 강화 필요

- 2021년 하반기 전반적인 건설 자재 비용 10% 이상 급등(철근가격 2020년 톤당 평균 50~60만원 → 2021년 하반기 100만원 이상, 시멘트 레미콘 가격 모두 상승)
- 비용증가 상황은 2022년에도 지속될 전망, 불안한 해외 원자재가격, 탄소절감 비용 지출과 원자재 공급 불안으로 변동성 또한 더욱 커질 전망
- 미국 테이퍼링 본격화 & 국내 대출 규제 강화 → 이자비용 상승 및 자금 조달의 어려움 가중 예상, 예상치 못한 금융관련 위기 대응력 강화 필요

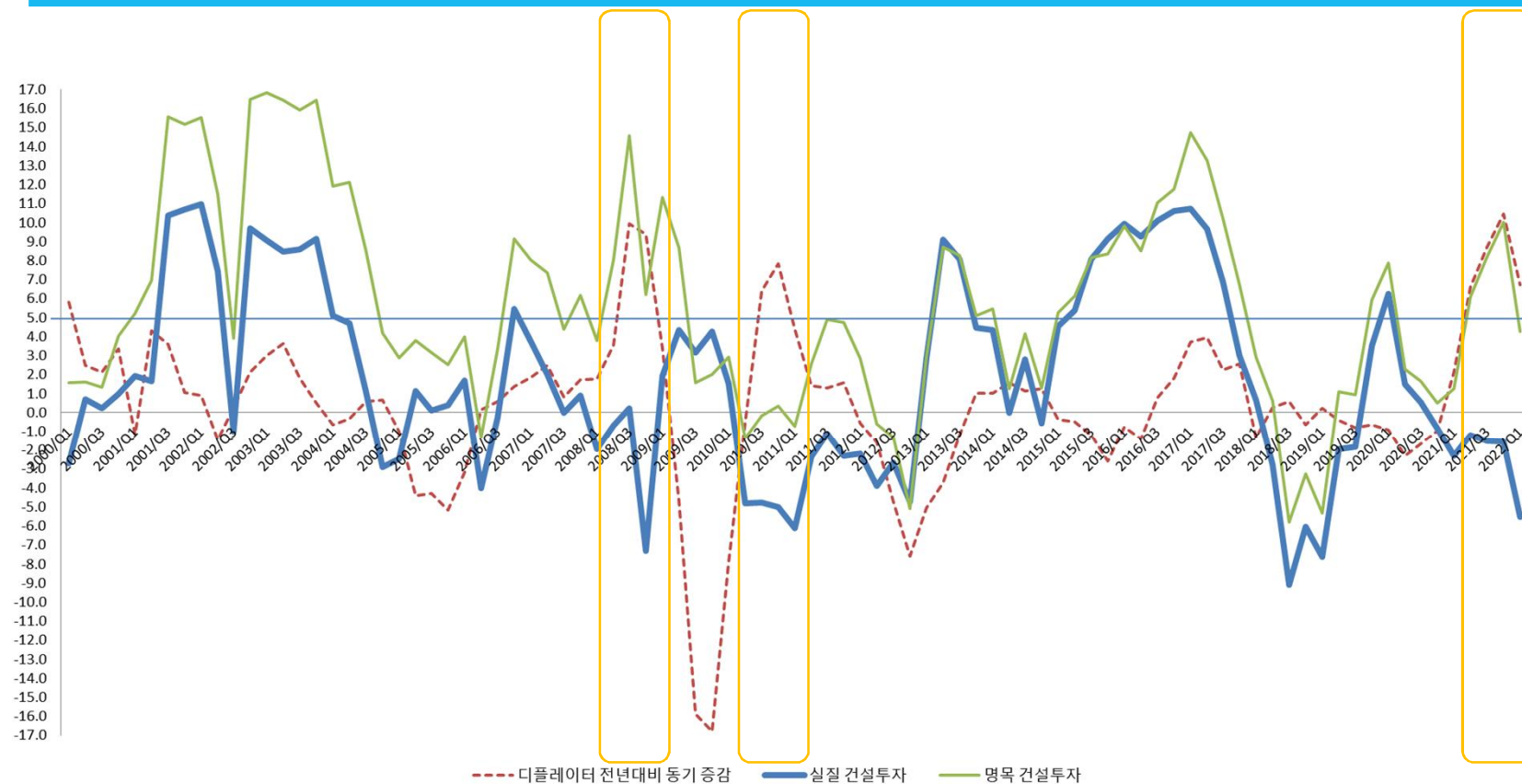


3. 전망 및 시사점_건설물가 상승률 5% 이하 전까지 선별 공사, 선별 수주

■ 건설물가(건설투자 디플레이터) 상승률 5% 미만시 정상적으로 공사 가능 무분별한 사업확장은 지양해야

- 평균적인 건설수익 구조 4~5% 수준 감안, 건설물가 성장률이 5% 미만이어야 정상적인 공사 가능, 선별수주, 선별공사, 합리적 사업 판단 필요

건설투자 디플레이터와 실질 및 명목 건설투자 증감률 비교



감사합니다



2022년 하반기 건설경기전망

2022. 06. 27

한국건설산업연구원
박 철 한 연구위원

- 본 자료의 무단전재 및 재배포를 금합니다. -