



지표로 보는 건설시장과 이슈

Q 시장동향 및 전망

건설시장

(동향) 기저효과로 선행지표는 개선, 시차효과로 동행지표는 부진
(전망) 동행지표 부진으로 연간 건설투자 마이너스로 전환될 전망

전문건설시장

(동향) 계약액이 확연한 감소세로 전환, 원도급공사 부진 심화
(전망) 업황 개선 기대감이 낮아 전문건설업 경기 부진 지속 전망

주택시장

(동향) 수도권 매매가격 상승세 지속, 주택담보대출 역대 최대치 기록
(전망) 수도권-비수도권 간 주택매매거래 등 양극화 지속 전망

Q 이슈 진단

건설기업 수익성 점검 및 향후 전망

- 건설기업 수익성은 공사비 안정에 따라 개선 가능성이 큰 것으로 판단

해외투자개발사업 활성화 방안과 시사점

- 도시개발 특화방안은 해외진출 리스크 감소 등 유용한 방안

'공공주택 25.2만호 공급' 발표에 따른 공공부문 주택건설 실적 점검

- 정부 목표 달성을 위해서는 주택건설 외 다양한 공급방안이 필요

문화융합 선도산업단지 조성계획 내용과 시사점

- 사업 성과에 따라 전국적으로 확산될 가능성이 큰 것으로 판단

시장동향 및 전망

거시 경제 여건

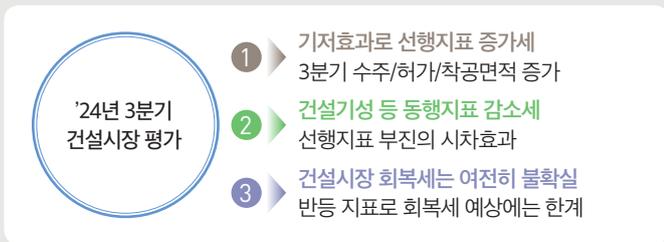
- ▶ 한국은행은 2024년 8월 수정전망을 통해 올해 경제성장률을 당초 2.5%에서 2.4%로 0.1%p 하향 조정
 - 국내 경제는 수출 호조세로 인해 올해와 내년 2%대 초중반 수준의 양호한 성장세를 이어갈 전망
 - 다만, 수출을 제외한 소비와 투자는 작년 성장률을 하회하여 체감경기는 부진한 것으로 판단
- ▶ 또한, 향후 전망경로 상 경제성장률과 물가부문에 있어 아래 표와 같이 상방/하방 리스크를 제시

시나리오별 경제성장률 전망(한국은행)

구분	상방 리스크	하방 리스크
경제성장	<ul style="list-style-type: none"> 글로벌 IT경기 개선세 확대 가계소득 여건 회복세 확대 지정학적 리스크 일부 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 미국 성장세가 예상보다 둔화 지정학적 리스크 심화 우려 부동산PF 구조조정에 따른 시장불안
물가	<ul style="list-style-type: none"> 지정학적 리스크 심화 우려 기상여건 악화 고환율의 물가 전가 확대 	<ul style="list-style-type: none"> 지정학적 리스크 일부 완화 내수경기 회복 지연 정부 불가안정대책 강화

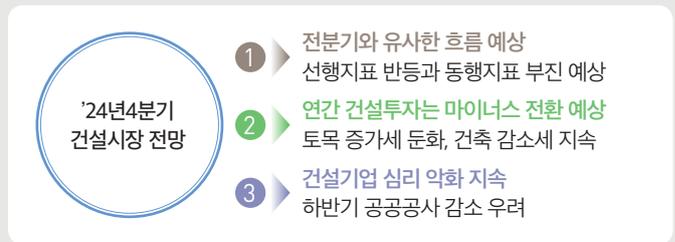
건설 시장

건설시장 3/4분기 동향



▶ 기저효과에 의해 선행지표는 개선, 시차효과에 따라 동행지표는 부진한 상황

건설시장 4/4분기 전망

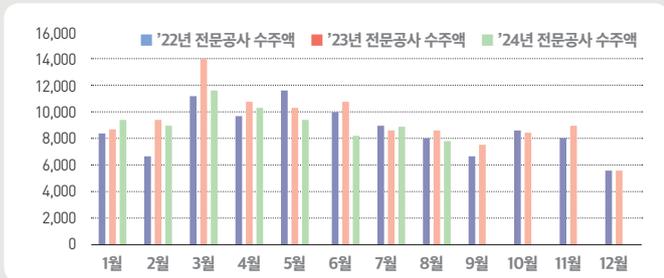


▶ 전분기와 유사한 흐름이 예상되며, 동행지표 부진으로 건설투자는 마이너스로 전환될 전망

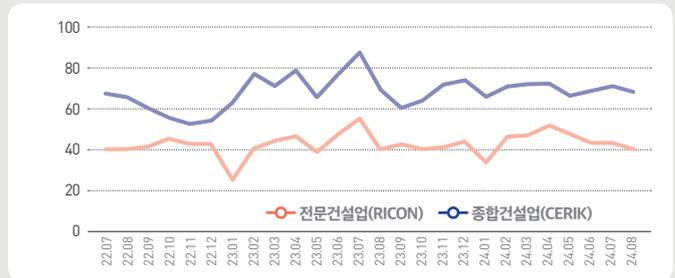
전문건설 & 생산요소

- ▶ 전문건설업 계약액은 3분기 들어 확연한 감소세로 전환되었으며 특히, 원도급공사 부진이 심화
 - 업황개선을 위한 기대감이 저조하여 전문건설업 경기는 부진할 것으로 예상
- ▶ 3/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 지속적으로 낮은 수준을 기록하며 심리 악화를 반영

전문건설업 계약액 추정치



종합 및 전문건설업 BSI 추이



주택시장

주택시장 3/4분기 동향

주택가격	수도권 상승·비수도권 하락	양극화
주택담보대출	역대 최대치 기록	상승세
종합		상승 유지

▶ 서울 등 수도권은 매매가격 상승세 지속, 주택담보대출은 역대 최대치 기록

주택시장 4/4분기 전망

주택거래	수도권 중심으로 주택매매거래 활발	양극화
미분양 주택	지방 미분양 비중은 여전히 높은 수준	지방 시장 심리 위축
종합		양극화 지속

▶ 수도권·비수도권 간 주택매매거래, 미분양주택 등 양극화가 지속될 것으로 전망

건설시장

“ 2024년 3/4분기 건설시장: 기저효과에 의해 선행지표는 개선, 시차효과에 따라 동행지표는 부진한 상황 ”

- '24년 3분기 건설지표는 건설수주, 건축허가 및 건축착공면적 등 선행지표 개선세와 건설기성으로 대표되는 동행지표 부진으로 요약
 - 건설수주는 1분기 15.9% 감소했으나, 2분기 20.9%, 7월 28.4% 각각 증가하여 7월까지 누계로 5.5% 증가
 - 건축허가면적은 상반기까지 20%에 가까운 감소세를 보였으나, 7월에 0.9% 반등하여 하반기 회복세를 기대
 - 건축착공면적은 1분기 9.6% 감소 이후 지속적으로 회복세를 보이며, 7월까지 누계로 10.0% 증가
 - 반면, 건설기성은 1분기에 4.1% 증가했으나, 이후 감소 추세를 보이며 7월까지 누계로 0.3% 감소
- 그간 부진했던 선행지표는 전년도 기저효과로 인해 회복되는데 비해 상대적으로 양호했던 동행지표는 누적된 선행지표 부진의 시차효과에 따라 하락세로 전환

주요 건설지표 동향

단위: 전년동기비, %

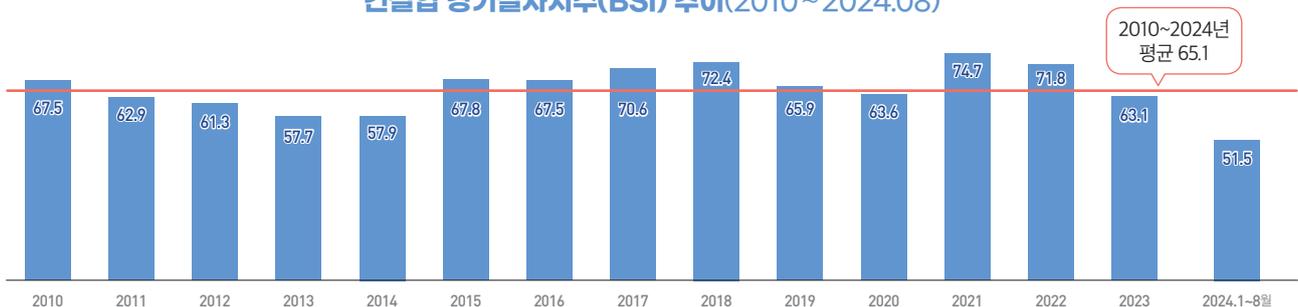
구분	2022년					2023년					2024년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	7월	7월 누계
건설수주(경상)	13.4	21.4	30.2	-17.2	10.0	-12.7	-31.4	-44.8	22.9	-18.5	-15.9	20.9	28.4	5.5
건설기성(불변)	-1.7	1.9	3.6	6.7	2.7	11.5	8.7	10.1	0.9	7.4	4.1	-2.7	-5.3	-0.3
건축허가면적(연면적)	14.1	13.7	5.4	-11.0	4.9	-8.5	-33.5	-32.8	-24.3	-25.6	-20.6	-16.6	0.9	-16.6
건축착공면적(연면적)	-15.6	-9.4	-6.4	-38.1	-18.0	-28.7	-46.5	-44.2	1.2	-31.7	-9.6	23.2	39.8	10.0
아파트 분양물량(만호)	10.2	7.2	8.3	12.3	38.0	3.5	4.0	5.1	8.6	21.1	5.8	5.7	2.2	13.7

자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

“ 2024년 4/4분기 건설시장: 3분기와 유사한 흐름이 예상되며, 동행지표 부진으로 건설투자는 마이너스로 전환될 전망 ”

- 4분기 건설지표는 지난 분기에 이어 선행지표의 반등과 동행지표의 부진 추이가 이어질 것으로 예상
 - 올해 건설시장은 정부의 재정 조기집행에 따라 공공과 토목물량이 양호한 반면 민간과 건축은 부진한 상황
 - 동행지표 기준으로 4분기에는 공공부문의 증가세가 줄어들 것으로 보이며, 민간의 부진은 이어질 것으로 예상
- 건설경기 전반의 지지부진한 상황이 장기화되면서 대표적인 심리지수인 건설기업 경기실사지수(한국은행)는 올해 들어 평균 "51.5"에 불과하여 역대 최저치를 기록
 - 그간 건설경기는 물론 건설기업 심리 위축의 요인은 ①자재가격 상승에 따른 공사비 부담, ②누적된 선행지표의 악화, ③부동산PF 위기와 불확실성 등이 대표적
 - 이 가운데 건설공사비 부담은 자재가격 상승세가 한풀 꺾여 당분간 공사원가에 대한 우려는 차츰 줄어들 전망
 - 또한, 건설 선행지표는 당장 크게 개선되기는 어려우나, 향후 1기 신도시 재건축, 3기 신도시 개발, 신공항 등 대규모 SOC 등 중기적으로 물량 회복세를 기대할 수 있는 요인이 다수
 - 다만, 부동산 PF 관련해서는 위기가 여전히 지속되고 있고, PF 부실사업장 처리가 최소 내년 상반기까지 이어질 가능성이 높아 불확실성이 지속될 수밖에 없는 환경

건설업 경기실사지수(BSI) 추이(2010~2024.08)



자료: 한국은행

전문건설시장

“ 2024년 3/4분기 전문건설업: 전문건설업 계약액이 확연한 감소세로 전환됐으며 특히, 원도급공사 부진이 심화 ”

- 전문건설업 계약액은 '24년 7월 8.9조원, 8월 7.7조원으로 집계되었으며, 특히 8월의 계약실적은 전년 동월 및 과거 3년 동월보다도 부진하여 전체적으로 물량 감소가 상당한 것으로 평가
 - 전문건설업 계약액은 경상금액으로 물가상승이 포함된다는 점에서 그간 큰 폭의 감소세가 나타나지 않았으나, 올해 2분기와 3분기 연속 전문건설업 계약액 전반의 감소세가 두드러지게 나타나고 있는 상황
 - '24년 3분기의 경우 하도급공사에 비해 원도급공사 부진이 커졌는데, 이는 정부의 상반기 재정 조기집행의 효과가 상쇄되었기 때문인 것으로 판단

'24년 3분기 전문건설공사 수주실적(잠정)

시 기	구분	추정 수주액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'24년 7월	전문건설업 전체	8,970	+7.0	+2.9
	원도급공사	3,189	-7.9	+16.2
	하도급공사	5,780	+17.5	-3.1
'24년 8월	전문건설업 전체	7,770	-13.4	-3.5
	원도급공사	2,281	-28.5	+8.5
	하도급공사	5,489	-5.0	-7.8

주: 전문건설공제조합의 보증실적('24.7~'24.8)을 기반으로 추정
 자료: 전문건설공제조합

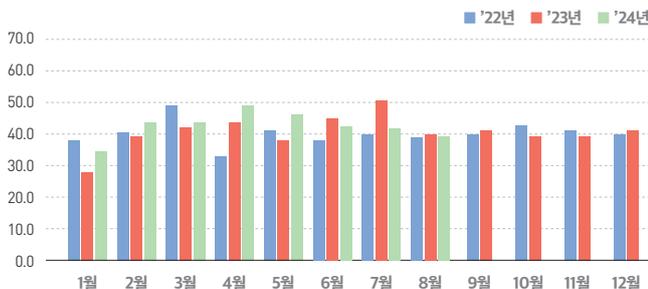
“ 2024년 4/4분기 전문건설업: 업황개선을 위한 기대감이 저조하여 전문건설업 경기는 부진할 것으로 예상 ”

- 건설경기 하강국면이 이어지고 있고, 조기집행 종료의 영향에 따라 전문건설업 업황은 부진이 이어질 것으로 예상
 - 건설수주 및 건축착공면적 감소 등이 시차를 두고 전문건설업에 영향을 미친다는 점에서 전문건설업 업황 개선에는 상당한 시간이 소요될 것으로 판단
 - 전문건설업 공종과 지역에 따라 여건이 일부 상이하지만 전체 업황의 가시적인 개선은 기대하기 어려울 전망

“ 2024년 3/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 지속적으로 낮은 수준을 기록하며 심리 악화를 반영 ”

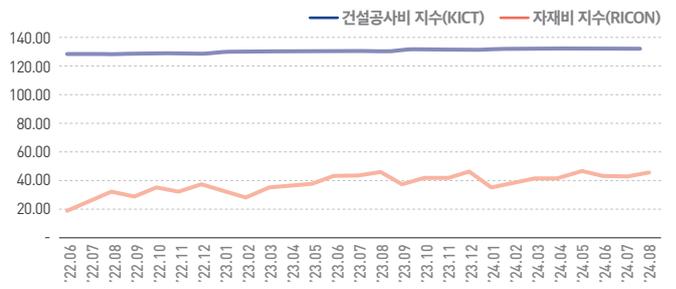
- 전문건설업체의 8월 건설경기 체감도(BSI)는 39.4로 매우 낮은 수준이며, 추가적인 개선 여지도 크지 않은 상황
 - 2분기 전문건설업 업황지수는 전년동기대비 소폭 개선되었지만, 3분기 들어 재차 하향 추세
 - 일부 업체는 건설경기의 침체로 수주경쟁이 심화되면서 발생하는 저가입찰의 문제를 중점적으로 지적하지만, 그 배경은 결국 전문건설업 발주물량 감소에 있는 것으로 판단
 - 또한, 운전자금의 조달문제가 하도급사에 대한 대금지급으로 확산되면서 공사대금의 수금 문제와 입찰공고가 전혀 없을 정도로 물량 자체가 부족하다는 점 등이 전문건설업 심리 저하의 주요 요인으로 지적

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재수급지수 비교



자료: 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

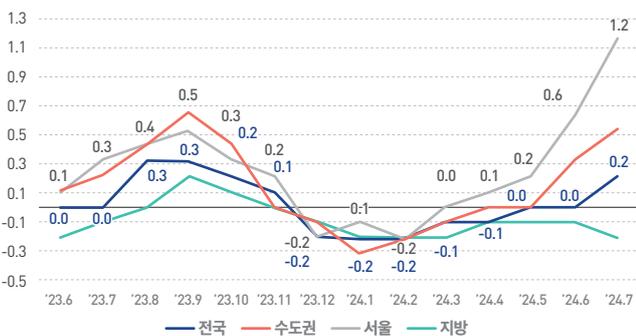
구분	'23년 11월	12월	'24년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
월별 전망	39.3	39.9	39.5	43.0	56.4	48.0	46.7	45.3	42.9	45.1
월별 평가	40.4	42.4	35.2	44.2	46.1	48.5	45.3	42.3	42.2	39.4

주택시장

“ 2024년 3/4분기 주택시장: 수도권은 매매가격 상승세 지속, 주택담보대출은 매달 역대 최대치 기록 ”

- (주택 가격)** '24년 7월 기준 아파트 매매가격지수가 전월대비 수도권 0.5% 상승, 서울 1.2% 상승하면서 전국 아파트 가격지수도 0.2% 상승하는 등 2/4분기에 이어 3/4분기까지 수도권을 중심으로 매매가격 상승세 지속
 - 반면, 지방의 경우 매매가격지수가 전월대비 0.2% 하락하여 여전히 수도권-비수도권 간 가격 양극화 심화
 - 최근 전세보증금 미반환 사건(이른바 전세사기)의 확산이 비(非)아파트 기피현상을 초래하여 전세 수요가 매매 수요로 쏠려 아파트 매매가격지수를 견인하는 상황과도 맞물려 수도권 중심의 아파트 매매가격 급등 현상 발생
- (주택담보대출)** 예금취급기관 주택담보대출은 매달 역대 최대치를 기록하고 있으며, '24년 7월 기준 주택담보대출은 1,041조(주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 포함) 수준
 - 당초 정부가 '24년 7월부터 도입하기로 했던 2단계 스트레스 DSR 시행을 2달 연기하여 9월부터 시행하기로 결정함에 따라 9월이 시작되기 전인 3/4분기에 대출 '막차 수요' 증가
 - 또한, 주택담보대출금리가 '24년 1월 3.99%에서 시작하여 '24년 7월 기준 3.50%까지 지속적으로 하락함에 따라 상대적으로 낮아지고 있는 대출금리가 자금수요 증가에 영향을 미친 것으로 판단

아파트 매매가격지수 전월대비 변동률 단위: %



자료: 한국부동산원

주택담보대출 규모 및 대출금리 단위: 십억원, %



자료: 한국부동산원

“ 2024년 4/4분기 주택시장: 수도권-비수도권 간 주택매매거래, 미분양주택 등 양극화가 지속될 것으로 전망 ”

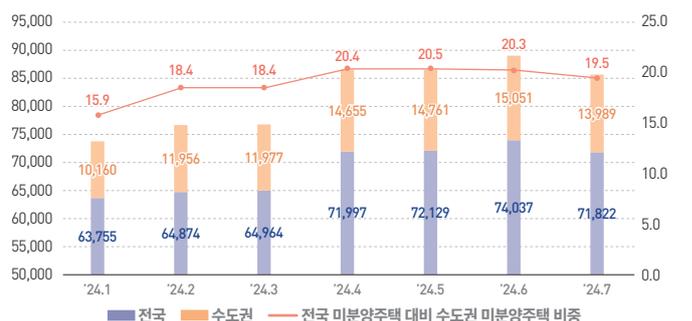
- (주택거래)** '24년 7월에 거래된 주택매매거래는 68,296호로 전월대비 약 22.5% 증가하였으며('24년 6월 전국 주택매매거래 55,760호), 이 중 37,684호는 수도권에서 거래되어 전체 주택매매거래 비중의 55.2% 차지
 - 전체 주택매매거래 대비 수도권 주택매매거래 비중은 '24년 1월 40.9%에서 꾸준히 증가하는 추세이며, 수도권 중심으로 수요가 쏠리는 현상이 하반기까지는 지속될 것으로 전망
- (미분양주택)** '24년 7월에는 미분양주택 최대 물량인 74,037호('24년 6월 기준)보다는 다소 감소한 71,822호로 나타났으며, 전국 미분양주택 대비 수도권 미분양주택 비중은 19.5%로 점차 낮아지고 있는 추세
 - 지방의 경우, 수요 여건이 단기적으로는 호전되지 않을 것으로 보여 미분양 위험은 지속될 가능성 존재

전국·수도권 주택매매거래 건수 단위: 호



자료: 한국부동산원

전국·수도권 미분양주택 추이 단위: 호



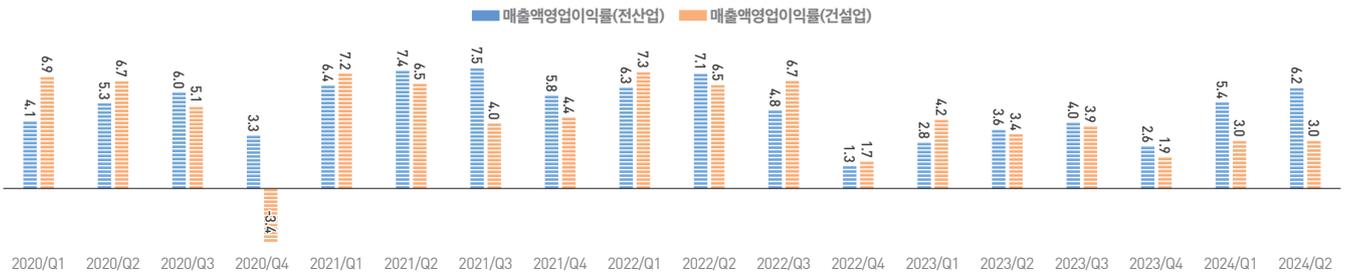
자료: 한국부동산원

건설·주택시장 이슈 진단

이슈 1. 건설기업 수익성 점검 및 향후 전망

- 한국은행 기업경영분석 자료에 따르면 최근 건설기업의 영업이익률은 전산업 대비 절반 수준에도 미치지 못한 실정
 - 건설업 매출액대비 영업이익률은 2022년 3분기 이전까지 전산업 대비 양호한 수준이었으나, 2022년 레고랜드 사태 이후 이익률이 악화되기 시작하여 최근에는 전산업 대비 지속적으로 열위 상황
 - 2024년 2분기 건설업 영업이익률은 3.0% 수준으로 전산업 영업이익률 6.2%의 절반에도 미치지 못하는 수준
 - 건설외감기업 대상 조사에서도 건설업 영업이익률은 2.5%로 나타나 이익률이 지속적으로 낮아지고 있는 추세
- 건설업 수익성 저하는 부도 및 폐업 증가와 맞물려 중소건설사를 중심으로 위기감을 고조시키는 요인으로 작용
 - 2024년 8월까지 건설업은 2,380개사가 폐업 신고하여 증가 추세(23년: 2,348개, 22년: 1,822개, 21년: 1,835개)
- 향후 건설기업 수익성은 큰 폭의 개선은 쉽지 않으나, 지금 수준에 비해 개선될 가능성이 큰 것으로 판단
 - 수익성 악화의 주요 요인으로 작용했던 2021~2022년 착공물량이 완료됐거나, 마무리 단계로 판단
 - 또한, 2023년 이후 건설자재를 비롯한 공사비지수 등도 하향 안정화되고 있어 건설기업 부담 완화

건설기업 수익성 추이



자료: 한국은행

이슈 2. 해외 투자개발사업 활성화 방안과 시사점

- 정부는 지난 7월 23일 경제관계장관회의 의결을 통해 「해외 투자개발사업 활성화 방안」을 발표
 - 본 방안은 ① 민관협력 거버넌스 확립, ② 패키지 지원, ③ 도시개발분야 특화진출, ④ 기업 투자사업 역량 강화로 구성
 - 도시개발분야 특화진출 확대는 전문 공공기관이 먼저 사업발굴 후 민간 건설기업들이 지분 투자 및 시공 수주 방식

UGPP 기반 도시개발 사업모델(예시: 베트남)



자료: 관계부처 합동(2024), 해외 투자개발사업 활성화 방안

- 이와 관련하여 최근 '베트남 하띤성 끼안시 공동주택 개발사업'을 위한 협력 시공사 설외 공고
 - 본 사업은 원스톱 수출·수주지원단 및 해외건설협회, 해외인프라도시개발지원공사(KIND) 등의 지원 사업
 - 베트남 건설 경력이 없는 건설사의 경우에 현지 업체와 협업할 수 있도록 지원하고 있으며 2차 사업도 계획 중
- 도시개발분야 특화진출은 건설기업의 해외진출 리스크를 감소시키고 현지 네트워크를 구축하는 유용한 방안
 - 해외시장에 진출하고자 하는 건설기업의 경우 정부지원 기반의 사업들에 대한 적극적인 관심과 참여가 필요

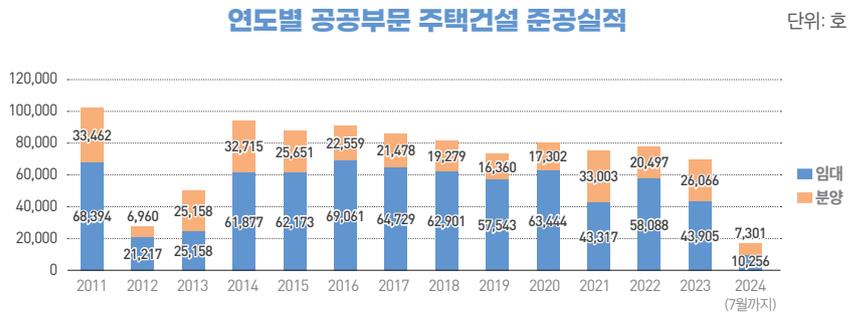
“ **이슈 3. ‘공공주택 역대 최대규모인 25.2만호 공급’ 발표에 따른 공공부문 주택건설 준공실적 점검** ”

- 2024년 8월, 정부는 ‘민생안정·역동경제로 서민·중산층 중심 시대 구현’이라는 목표로 ‘2025년 예산안’을 발표하였고, 이에 따라 8월 28일, 국토부도 내년 예산안을 58.2조원으로 편성하였다고 공표
 - 정부와 국토부가 발표한 예산안에 따르면 국민 주거안정을 위해 '25년에 공공주택 역대 최대규모인 25.2만호(임대주택은 15.2만호, 분양주택은 10.0만호)를 공급할 것을 강조하였으며, 현 정부 계획으로는 '25년 공급을 통해 연평균 20만호를 공급할 것이라는 목표 제시
- 이에 따라 정부에서 발표한 역대 최대규모인 공공주택 25.2만호의 규모를 가능하기 위해 주택 공급의 주요 방법인 주택건설 실적을 ‘연도별 공공부문 공공주택 준공실적’ 자료를 통해 분석 실시
 - 통계청에서 공표하는 ‘주택건설 준공실적’ 데이터 분석 결과, 2011년-2023년 연평균 공공부문의 공공주택 준공실적은 77,100호로 분석되며, '24년 7월까지의 실적은 17,557호로 연평균 대비 22.8%로 저조한 수준
 - 정부가 제시한 연평균 20만호 공급이라는 목표는 공공부문 주택건설 연평균 실적의 약 2.5배에 해당하는 수준으로서 주택건설 외에 다양한 정부 정책이 필요한 상황이라고 판단
 - 공공주택은 주택건설을 통한 공급 외에도 기존 임대주택의 재고를 활용하는 방안 등과 민간부문이 건설한 ‘매입임대주택’도 포함되므로 정부가 공표한대로 공급 계획이 이행될 수 있을지에 대해서는 지속적인 모니터링 필요

역대 정권별 연평균 공급실적 단위: 만호

구분	전체	임대	분양
참여 정부	15.1	11.1	4.0
이명박 정부	17.5	10.9	6.6
박근혜 정부	12.4	11.8	0.5
문재인 정부	15.5	12.9	2.6
'25년	25.2	15.2	10.0

자료: 기획재정부, 2025년 예산안 보도자료



자료: 통계청
 주1: 공공주택 준공실적은 국민임대, 공공임대, 공공분양 실적 합산
 주2: '주택건설실적통계'는 2010.7월부터 공표되었으나, 연도별 합산을 위해 2011년부터의 자료를 활용하여 분석

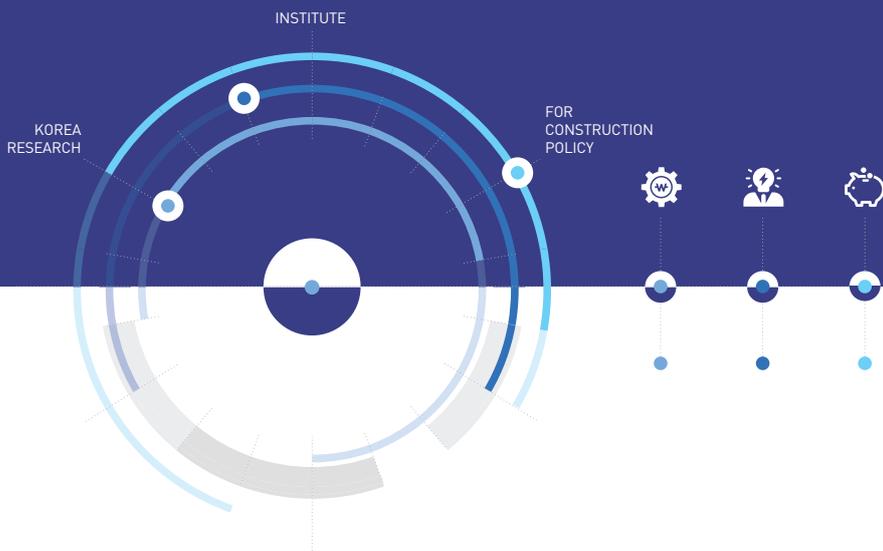
“ **이슈 4. 문화융합 선도산업단지 조성계획 내용과 시사점** ”

- 정부는 지난 9월 2027년까지 총 13곳의 선도산단을 지정하는 내용의 ‘문화를 담은 산업단지 조성계획’을 발표
 - 선정된 산업단지에는 산단 재생사업(국토교통부), 브랜드 개발 및 랜드마크 조성(산업통상자원부), 특화 문화프로그램 기획운영(문화체육관광부) 등의 13개 사업을 집중지원
 - 또한, 미선정 산단들에게 차년도 선정을 위한 컨설팅을 지원, 향후 신규로 조성되는 15개 국가산단은 초기부터 특화 문화시설을 구축
- 특히, 산업단지의 경관개선 및 문화와 편의시설의 확충, 시세보다 저렴한 임대주택 제공 등은 지방근무와 제조업을 기피하는 청년들을 유인하는 요인이 된다는 점에서 의미가 상당
 - 노후공장의 리뉴얼 예산 확대, 산단 내 유희부지에 체육시설 허용, 공장에 카페나 편의점 등 문화시설 입주, 입주기업의 문화·체육시설을 일반에게 개방 조치 등은 사업성과에 따라 전국적으로 확산될 가능성이 큰 것으로 판단

선도산단 패키지 지원사업(13개)

사업명	사업 내용	사업명	사업 내용
신규사업문화를 담은 브랜드산단 조성	산단 브랜드 개발 및 랜드마크 조성	문화가 있는 산단 미술 전시	산단 내 미술 전시
아름다운 거리 플러스 조성	주요 가로 경관 개선	구석구석 문화배달	산단 특화 문화 프로그램 기획·운영
노후공장 리뉴얼	노후공장 내·외관 개선	신규사업지역콘텐츠산업 균형발전 지원	특화산업과 영상 콘텐츠 등을 융합
휴폐업공장 리모델링	휴폐업공장 리모델링 후 임대	신규사업신산업관광 육성	산업단지 관광 프로그램 개발
청년문화센터 건립	청년 친화형 복합문화공간 구축	신규사업산단 청년공예 스튜디오 조성	청년 공예가의 창·제작 공간 조성
산단 환경개선펀드	정부 펀드를 마중물로 민간투자 유치	산업단지 재생사업	산단 기반시설 등 재개발
신규사업산업단지 디자인 혁신 지원	산단 및 인근 지역 공공디자인 조성		

자료: 국토교통부 보도자료(2024.09.12.)



지표로 보는 건설시장과 이슈

발행일 2024. 9
발행인 김희수
발행위원 박선구, 이은형, 정대운, 고하희
발행처 대한건설정책연구원
등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관) 07071
TEL 02-3284-2600 | FAX 02-3284-2620