



Nov.



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 2024년 3/4분기 국내총생산(속보치) 건설투자 평가
 - 선행지표 부진의 시차효과가 본격적으로 반영되어 건설투자 부진

정책동향

- 공사비 현실화를 위한 공공공사 적격심사제 낙찰하한률 개선
 - 순공사비 비율(88%→92%)로 인해 낙찰하한률 4% 상향 필요
- 건설업 특정활동(E-7) 활용도 제고 방안
 - 외국인력에 대한 교육 및 안정적 고용 환경을 위해 민간 역할 필요

시장동향

- 연도별·지역별 미분양주택 현황 점검
 - 미분양주택 최대치 기록 후 다소 감소하는 추세이나, 준공후 미분양은 여전히 증가세

산업동향

2024년 3/4분기 국내총생산(속보치) 건설투자 평가

- 선행지표 부진의 시차효과가 본격적으로 반영되어 건설투자 부진 -

박선구 연구위원
(parksungu@ricon.re.kr)

1. 2024년 3/4분기 국내총생산(속보치)

◆ 한국은행은 2024년 3/4분기 실질 국내총생산 속보치를 발표(2024.10.24.)

- 3/4분기 국내총생산은 전기대비 0.1%, 전년동기비 1.5% 성장하며 예상보다 부진
- 지출항목별 국내총생산은 민간소비와 정부지출이 양호한 가운데, 설비투자가 6.9% 증가했으나, 건설투자 (-2.8%)와 수출(-0.4%)이 부진하여 전체 성장률이 하회
- 이에 따라 당초 한국은행의 연간 경제성장률 전망치 2.4% 달성이 쉽지 않을 것이라는 평가가 다수
- 연간 경제성장률 2.4%를 달성하기 위해서는 4분기 성장률이 전기대비 1.2% 이상 기록해야 가능
- 한편, 경제활동별 국내총생산은 농림어업 3.4%, 제조업 0.2%, 전기가스수도사업 5.1%, 서비스업 0.2% 각각 증가했으나, 건설업만 유일하게 전기대비 0.7%, 전년동기대비 5.0% 각각 감소

〈국내총생산에 대한 지출(2020년 연쇄가격 기준)〉

구 분	2022				2023 ^p				2024 ^p		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
국 내 총 생 산 (G D P)	0.5	0.8	0.4	-0.5	0.4	0.6	0.8	0.5	1.3	-0.2	0.1 (1.5)
민 간 소 비	-1.0	2.9	1.3	-0.1	0.5	-0.3	0.1	0.4	0.7	-0.2	0.5 (1.3)
정 부 소 비	0.1	0.9	0.2	2.4	0.4	-2.1	0.3	0.5	0.8	0.6	0.6 (2.6)
건 설 투 자	-3.3	0.0	-0.2	1.1	0.6	0.2	1.9	-3.8	3.3	-1.7	-2.8 (-4.9)
설 비 투 자	-1.5	1.4	5.7	-0.8	-1.4	0.4	-2.0	2.8	-2.0	-1.2	6.9 (6.3)
지식재산생산물투자	2.6	-0.3	5.0	-2.2	-0.2	1.0	0.8	-0.2	0.8	-0.9	-0.1 (-0.3)
재 고 증 감	-0.3	0.1	0.6	-0.1	0.2	-0.4	-0.3	-0.4	-0.3	0.3	0.3 (-0.1)
수 출	3.0	-1.2	-0.3	-3.7	4.2	1.1	1.9	3.9	1.8	1.2	-0.4 (6.5)
수 입	-1.4	1.4	4.1	-2.5	3.9	-1.8	0.3	1.6	-0.4	1.6	1.5 (4.3)

주: 전기대비이며, ()내는 원계열 전년동기대비 증감률

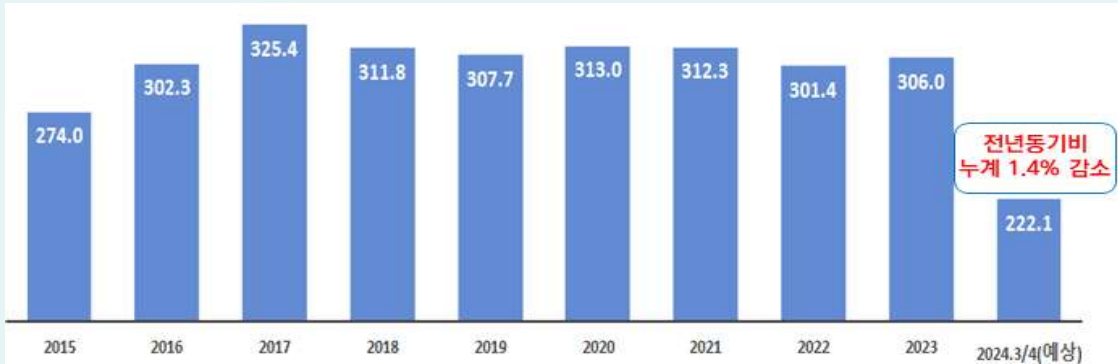
* 자료 : 한국은행

2. 2024년 3/4분기 건설투자 평가 및 향후 전망

- ◆ **당초 다수의 기관은 올해 건설투자 전망에 있어 2% 내외 마이너스 성장을 예상**
 - 건설수주, 건축허가 및 착공 등 건설 선행지표의 부진이 2022년 하반기 이후 누적되어 왔기 때문
 - 그러나 올해 상반기 적극적인 재정 조기집행 효과로 공공 및 토목투자가 증가하며 예상보다 선방
- ◆ **3분기 건설투자는 그간 부진했던 선행지표 누적의 사차효과가 본격적으로 반영된 것으로 평가**
 - 실제로 건설투자의 기초가 되는 건설기성의 경우 올해 2분기부터 지속적으로 감소세를 기록
 - 따라서 이와 같은 건설투자 하향 추이는 4분기에도 이어질 것으로 예상
- ◆ **건설투자 부진은 2025년 상반기 정점을 기록한 이후 하반기부터 점차 회복세를 보일 것으로 예상**
 - 다만, 연간 건설투자 성장률 기준으로는 올해는 물론 2025년까지 마이너스 성장이 예상
 - 기저효과에 영향이 크긴 하나 건설수주, 착공 등 선행지표가 올해 들어 증가세로 전환되고 있다는 점에서 2026년부터는 플러스 성장이 가능할 것으로 판단

〈2024년 3/4분기 국내총생산(속보) 내 건설투자 추이〉

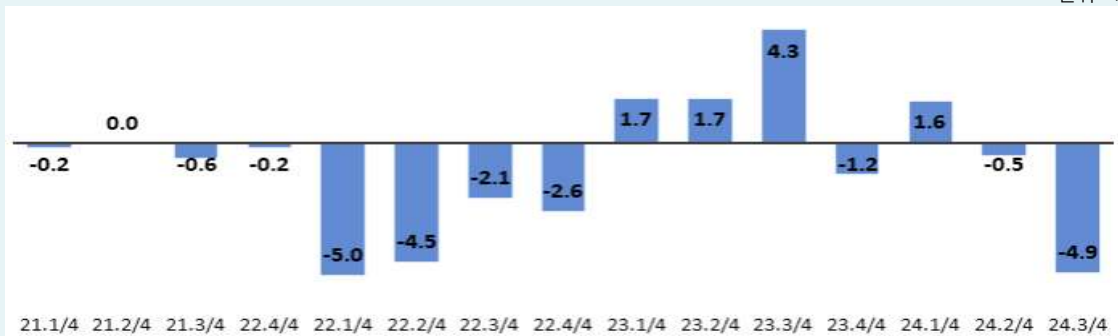
단위: 조원



* 자료 : 한국은행

〈최근 분기별 건설투자 증감률 (전년동기비)〉

단위: %



* 자료 : 한국은행

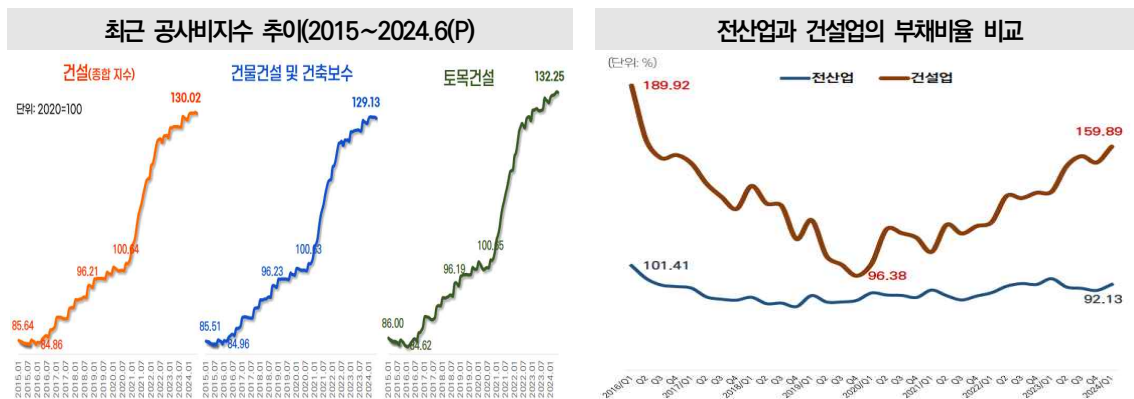
정책동향

「공사비 현실화를 위한 공공공사 적격심사제 낙찰하한률」 개선 - 순공사비 비율 증가(88%→92%)로 인해 낙찰하한률 4% 상향 필요 -

홍성호 선임연구위원(hsh2023@ricon.re.kr)

1. 공공공사 적격심사제 낙찰하한률 개선 필요성

- ◆ '20년부터 시작된 높은 건설물가로 인해 공사원가도 크게 증가하여 건설사의 수익성 악화
 - 최근 5년 동안 공사비지수는 비약적인 상승 폭('20년 1월 100 → '24년 6월 130 : 공사비 상승률 30%)을 기록하고 있으며, 고건설물가 현상은 상당 기간 계속될 것으로 전망되어 공사비 현실화가 필요
 - 높은 매출액증가율에도 불구하고 이자비용과 수익성 악화로 건설사의 부채비율과 차입금은 크게 증가
- ◆ 특히, 공공공사 적격심사제도의 낙찰하한률은 24년간 고정되어 있어 공사비 부족 현상을 초래
 - 중소건설사의 사업영역인 100억 원 미만(지방계약법 공사는 300억 원 미만) 공공공사 낙찰자 결정방식인 적격심사제도는 덤핑수주 방지, 적정공사비 확보를 통한 성실시공 유도를 위해 낙찰하한률을 설정
 - 적격심사제도 적용공사 : '23년 기준 공공공사 전체 계약건수의 27.9%, 계약금액의 65.9%
 - 낙찰하한률이란 다른 심사항목의 점수가 만점이라는 가정하에 적격심사 통과점수를 만족시키는 최저 투찰률로서 그 가격 미만으로 투찰할 경우 입찰가격 평가에서 감점하여 사실상 낙찰이 어렵게 되는 구조
 - 고건설물가에 따라 實공사비가 낙찰하한률(79.995%~87.745%)에 따른 낙찰가격보다 상회하여 공사비 부족을 초래함에 따라 적자시공 및 부실시공의 가능성이 큰 상황



* 자료: 전영준, “공공공사 공사비 현실화 소고와 합리적 방향 모색”, 2024 제1회 대한경제 공공포럼 발제 자료

2. 공공공사 적격심사제 낙찰하한률 주요 결정변수 : 순공사비 비율의 변화

◆ 낙찰하한률의 결정요소 중 다른 변수(입찰가격평점 등)는 변경된 적이 있으나 가장 주요한 순공사비 비율(예정가격의 88%)은 '95년 이후 지금까지 고정된 상태

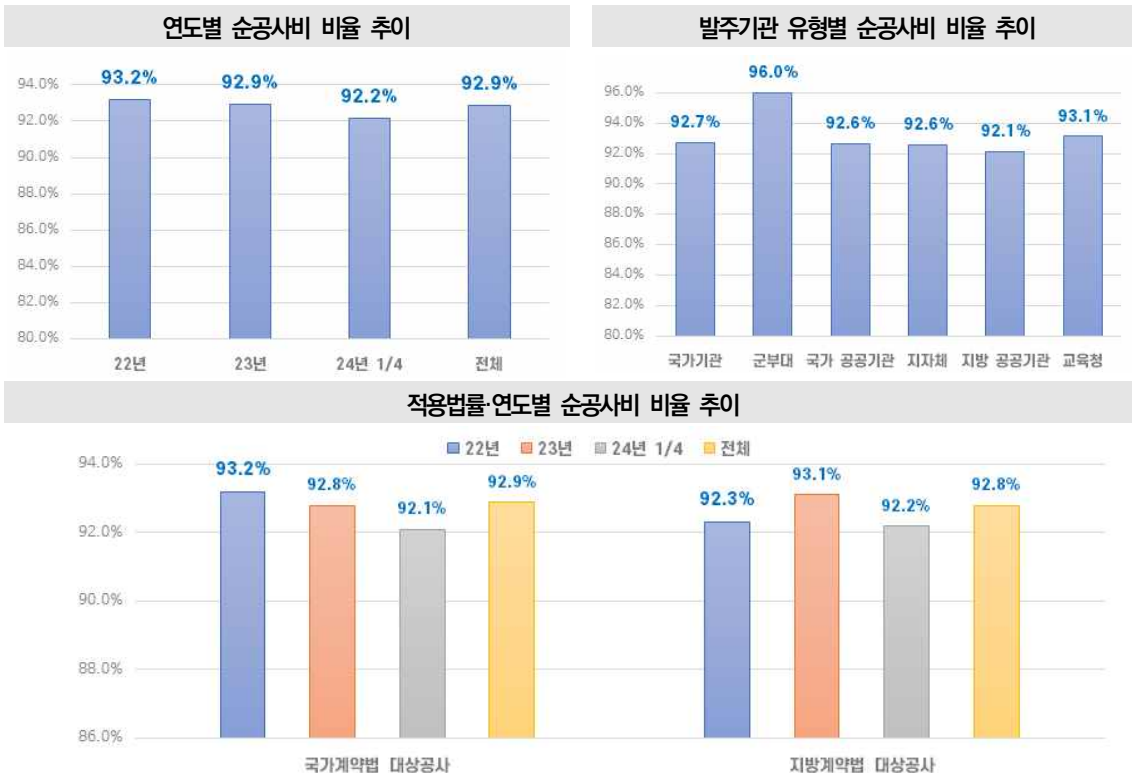
- 예정가격에서 일반관리비와 이윤을 제외한 '순공사비(재료비·노무비·경비의 합계액)' 이하로 낮아지면 부실 시공이 될 수 있어 그 수준(예정가격에서 순공사비가 차지하는 비율) 이하로 투찰 시 감점
- 현재의 순공사비 비율인 예정가격의 88%는 전체 공사원가에서 일반관리비와 이윤이 차지하는 비율과 '95년 당시 표준품셈의 여유 폭을 고려하여 결정

◆ 고건설물가로 인한 공사원가 증가가 예정가격에서 순공사비가 차지하는 비율을 변화시킬 가능성이 높으므로 공공공사 적격심사제 입·낙찰 자료의 수집·분석을 통해 확인 필요

- '22년~'24년 3월까지 발주된 공공공사(100억 원 미만)의 입찰공고문(총 47,922건, '22년 15,219건, '23년 24,749건, '24년 3월까지 7,974건)을 입찰전문사이트(아이건설넷)을 활용하여 수집
- 입찰공고문에 제시된 순공사비와 추정가격(순공사비+이윤+일반관리비)을 분석하여 순공사비 비율을 산출

◆ 최근 3년간 공공공사 순공사비 비율 평균은 현행 88%보다 4.9%p 높은 92.9%인 것으로 파악

- 연도별·적용법률(국가계약법·지방계약법)별·발주기관 유형별 순공사비 비율은 다소 편차가 있으나, 모두 현행 88%보다 높은 92% 수준을 상회(특히, 군부대 공사의 순공사비 비율은 96% 수준)



◆ **공공공사 공사규모별(추정가격 기준) 순공사비 비율 평균은 점차 92% 수준 대로 하향 안정화되는 추세**

- 대체적으로 국가계약법·지방계약법 적용공사의 공사규모별 순공사비 비율이 '22년에 비해 점차 감소하는 추세이나, 여전히 92% 수준을 상회
- 50억 원 이상 공사의 경우에 국가계약법 적용대상(감소 추세)과 지방계약법 적용대상(증가 추세)의 순공사비 비율 추이가 다소 차이를 보이지만, 그 미만 규모의 공사에 비해 높은 94% 수준을 상회

국가계약법 적용공사의 규모별 순공사비 비율

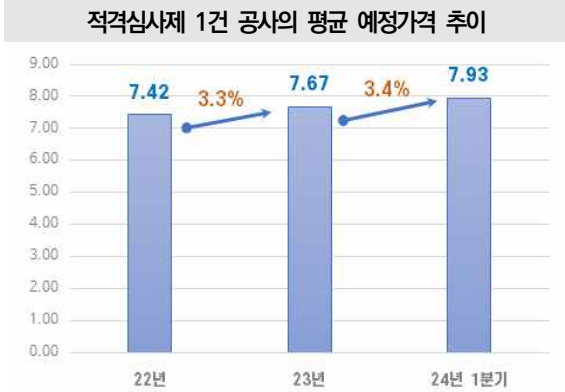
공사규모(추정가격 기준)		'22년	'23년	'24년 1/4분기	전체
공통	50~100억 원	96.2%	95.4%	94.8%	95.6%
종합·전문 공사	10~50억 원	94.2%	93.3%	92.3%	93.6%
	3~10억 원	94.3%	93.9%	92.6%	93.9%
	2~3억 원	93.2%	92.5%	92.6%	92.8%
	2억 원 미만	92.7%	92.5%	91.1%	92.5%
전체		93.7%	93.2%	92.4%	93.3%

지방계약법 적용공사의 규모별 순공사비 비율

공사규모(추정가격 기준)		'22년	'23년	'24년 1/4분기	전체
공통	50~100억 원	93.9%	94.2%	94.5%	94.3%
종합·전문 공사	30~50억 원	93.4%	93.5%	92.9%	93.3%
	10~30억 원	93.6%	93.6%	92.2%	93.2%
	4~10억 원	93.8%	93.4%	92.0%	92.9%
	2~4억 원	92.8%	93.3%	92.4%	93.0%
	2억 원 미만	91.9%	92.3%	92.1%	92.2%
전체		92.6%	93.3%	92.1%	93.0%

◆ **공공공사 적격심사제 순공사비 비율 상승의 원인은 고건설물가로 인한 재료비·노무비·경비의 비약적 증가, 물가상승분 반영이 미흡한 예정가격(사실상 고정), 표준품셈의 여유 폭 감소 등에 기인**

- '20년 대비 실제 공사원가는 30% 상승한 반면, 적격심사제 공사의 예정가격은 불과 6.7%만이 증가하여 전체 공사비에서 순공사비가 차지하는 비중이 증가할 수밖에 없는 상황
 - 적격심사제 1건 공사의 평균 예정가격: '22년(7.42억 원) → '23년(7.67억 원) → '24년 1분기(7.93억 원)
- 아울러 '95년 현행 순공사비 비율(88%) 결정요소 중 하나인 표준품셈의 여유가 20년에 걸친 '품셈 현실화'로 인해 거의 없다는 점도 순공사비 비율 상승의 원인으로 작용
 - 적격심사제도가 적용되는 100억 원 미만 동일공사를 대상으로 '24년 표준품셈으로 산정한 예정가격은 '05년 표준품셈에 의한 예정가격에 비해 무려 9.4% 감소한 금액



동일공사의 연도별 표준품 변화에 따른 공사비 변화 추이

구 분	설계가격(단위: 억원)				
	2005년	2010년	2015년	2020년	2024년
직접공사비(A)	55.3	51.3	51.3	50.6	50.9
직접재료비	11.1	11.0	11.0	10.9	11.6
직접노무비	31.1	27.1	27.1	26.6	26.1
직접경비	13.2	13.2	13.2	13.1	13.1
간접공사비(B)	33.5	30.2	30.2	29.7	29.5
순공사원가 계(A+B)	88.8	81.5	81.5	80.2	80.4
2005년=100 환산	100.0%	91.7%	91.7%	90.3%	90.6%

* 자료: 한국건설기술연구원(2024) 내부자료

3. 공공공사 적격심사제 낙찰하한률 개선(안)

- ◆ 공공공사의 순공사비 비율이 종래의 88%보다 최소 4%p 이상 높다는 점을 감안하여 적격심사제 입찰가격 평가산식의 기준비율을 92%로 변경하여 낙찰하한률(기존보다 4% 상향)을 개선할 필요
 - 순공사비 비율이 92% 수준으로 안정화되고 있으므로 입찰가격 평가산식의 기준비율을 92%로 변경
 - 50억 원 이상 공사는 순공사비 비율이 94% 이상이나, 공사규모별 낙찰하한률 정합성 확보를 위해 동일 적용

국가계약법 적용공사의 규모별 낙찰하한률 개선(안)

공사규모(추정가격 기준)	현행 순공사비 비율(88%) 적용 시 낙찰하한률	변경 순공사비 비율(92%) 적용 시 낙찰하한률	
공통	50~100억 원	85.495%	89.495%
종합·전문 공사	10~50억 원	86.745%	90.745%
	3~10억 원	87.745%	91.745%
	2~3억 원	87.745%	91.745%
	2억 원 미만	87.745%	91.745%

지방계약법 적용공사의 규모별 낙찰하한률 개선(안)

공사규모(추정가격 기준)	현행 순공사비 비율(88%) 적용 시 낙찰하한률	변경 순공사비 비율(92%) 적용 시 낙찰하한률	
공통	100~300억 원	79.995%	83.995%
	50~100억 원	85.495%	89.495%
종합·전문 공사	30~50억 원	86.745%	90.745%
	10~30억 원	86.745%	90.745%
	4~10억 원	87.745%	91.745%
	2~4억 원	87.745%	91.745%
	2억 원 미만	87.745%	91.745%

주: 100억 이상 공사의 순공사비 비율은 조사 분석되지 않았으나, 공사규모가 클수록 증가 폭이 크다는 점에서 다른 공사와 같이 92% 적용

정책동향

건설업 특정활동(E-7) 활용도 제고 방안

- 외국인력에 대한 교육 및 안정적 고용 환경을 위해 민간 역할 필요 -

박광배 선임연구위원(jwjb2021@ricon.re.kr)

1. 건설업에서 특정활동 외국인력 활용 필요성 및 효과

◆ 건설현장은 숙련자 부족이 심화되고 있고, 내국인은 고령화로 현장에서 이탈 추세 증가

- 건설업 생산은 노동 의존적인 구조가 유지되고 있고, 생산성 개선을 위해 필요한 고숙련 근로자 부족이 지속되고 있음
- 내국인은 건설업 입직을 기피하는 현상이 심화되고, 특히 인구구조 변화에 따라 생산연령인구의 감소도 급격하게 진행되고 있어 향후에도 노동력 부족과 고숙련 근로자 구인난 해소에는 어려움
- 내국인 건설근로자는 입직 정체로 인한 기존 건설근로자의 고령화로 평균 연령이 상승하는 현상이 빠르게 나타나고 있음
- 특히 중대재해처벌법 시행과 50억 원 미만 공사로의 확대 및 산업안전보건법령의 강화로 현장에서 고령자에 대한 기피가 심화되고 있는 상황임
- 건설현장에서 발생하고 있는 구인난을 개선하기 위해서는 외국인력 중 숙련자 또는 숙련기간을 단축할 수 있는 현장 경력 보유 외국인을 선별해서 활용하고 관리해야 함
- 특정활동(E-7)은 전문인력에게 발급되는 사증(Visa)으로 3년마다 갱신을 통해서 체류하며 노동을 공급할 수 있어 활용도가 높아 구인난 해소에 도움이 될 것으로 기대됨
- 최근 토공업종의 2개 전문건설업체가 베트남인을 대상으로 전문인력(E-7-1) 체류자격을 받았고, 이들을 활용하여 현장에서 구인난을 완화할 수 있는 계기가 마련되었으며, 향후 해당 체류자격을 포함해 특정활동 체류자격의 유입이 확대될 수 있는 여건이 조성됐음
- 노동력 수급불균형을 완화하기 위해서는 단기적 대안으로 일정한 요건을 갖춘 외국인력인 특정활동 체류자격을 선별하여 유입해 활용하고 관리할 수 있는 체계 구축이 필요함
- 노동력의 사용자인 전문건설업체의 요구가 반영된 특정활동 외국인력 선별과 검증, 그리고 외국인력의 자국에서 사전 직업훈련 이수 의무화를 위해서 대한전문건설협회의 역할 확대가 병행돼야 할 것으로 판단됨

2. 특정활동(E-7) 외국인력 활용도 제고 방안

◆ 특정활동(E-7) 요건 정비

- 건설업에서 활용가능한 것으로 판단되는 특정활동(E-7)은 전문인력(E-7-1) ~ 숙련기능인력(E-7-4)임
- 숙련기능인력(E-7-4)을 제외한 나머지 3개 체류자격은 요건이 동일하게 규정돼 있는데, 체류자격별로 역할과 현장에서의 활용도가 다름에도 동일한 요건이 규정돼 있는 것은 불합리함
- 이런 불합리함은 해당 체류자격자의 유입을 제약하는 규제이며, 현실에서 제도가 작동하지 못하게 하는 요인이 되고 있음
- 아울러 제조업을 기반으로 설계되어 있는 특정활동 체류자격 요건은 건설업을 비롯한 대부분의 비제조업에 적합하지 않음
- 특히 건설현장의 운영기간이 단기인 건설업에서 2년 이상의 고용계약기간을 설정하는 것은 개선이 시급한 과제임
- 또한 전문인력(E-7-1)에 대해서는 전년도 국민 1인당 GNI의 80% 이상의 임금을 지급하도록 규정하고 있고, 원칙적으로 기본급을 기준으로 하도록 하고 있으나, 현장 여건에 따른 근로 여부가 불확정적인 상황이 고려되지 않아 개선이 필요함
- 이외에도 한국어 능력요건이 제시되지 않아 유입 후 현장에서 제대로 활용할 수 있을지에 대한 의구심도 있으므로 비전문취업(E-9) 보다 강화된 한국어 능력 기준을 설정해야 함

◆ 대한전문건설협회의 역할 정립 및 효율성 제고

- 특정활동 체류자격은 3년 단위 갱신이 가능해 장기간 국내에서 취업활동을 할 수 있으므로 입국 후 생산현장 및 직무에 대한 이력관리가 효과적으로 이루어져야 함
 - 즉 단기 체류 및 취업활동 후 출국하는 체류자격이 아니므로 관리를 통해 동일한 업종 내에서 축적한 현장 경험과 역량을 판단할 수 있고, 이를 기반으로 외국인력 활용도 제고가 가능하도록 관리체계가 구축돼 운영되어야 하며, 이를 사용자 단체이며 비영리조직인 대한전문건설협회가 주도해야 함
- 특정활동 체류자격은 사용자의 요구와 필요에 부합하는 외국인력을 선별한 후 사증을 신청하는 절차를 거치므로 선별이 매우 중요한 요소이며 역량을 검증할 수 있는 조직과 기준이 정립돼야 함
- 이를 위해 전문건설업종별 대표자, 대한전문건설협회, 대한건설정책연구원, 전문건설공제조합 기술교육원 등으로 현장검증단을 구성해 운영해야 함
 - 검증단은 업종에서 요구하는 역량과 한국어 능력, 한국문화와 생활 규범, 그리고 인성 등을 종합적으로 평가하고 검증하는 역할을 수행함

◆ 전문건설업체의 역할

- 특정활동 체류자격으로 입국 후 개별 전문건설업체에 취업한 외국인력은 전문인력에 해당하므로 부합하는 역할을 수행할 수 있도록 활용해야 함

시장동향

연도별·지역별 미분양주택 현황 점검

- 미분양주택 최대치 기록 후 다소 감소하는 추세이나, 준공후 미분양은 여전히 증가세 -

고하희 선임연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 정부가 경제장관회의('24년 10월)를 통해 미분양주택 해소 관련 방안 발표

◆ '지역 건설경기 활성화'를 위한 방안 중 하나로서 지방 미분양주택 해소를 위한 인센티브 발표

- 정부는 '24년 10월, 「경제장관회의 겸 제1차 투자 활성화 장관회의」를 통해 내수 회복을 위해 각 부처별 '부문별 맞춤형 처방'을 발표하고 각 안건별 대응방안이 담긴 보도자료를 배포함
- 발표된 여러 자료 중 「최근 내수경기 점검 및 대응방향(24.10.02)」에는 '지역 건설경기 활성화'를 위한 방안 중 하나로서 지방의 미분양주택 해소를 위한 인센티브를 강화하는 내용이 포함됨(① 주택건설사업자가 보유한 준공 후 미분양 주택에 대한 종부세 합산 배제기간 확대, ② CR리츠의 지방 미분양 매입 활성화 지원 등)

◆ 미분양주택 해소를 위한 정부 지원이 발표되는 상황 속에서 미분양주택 현황에 대한 점검 필요

- 정부는 이번에 개최된 경제장관회의 외에도 지방 주택사업 여건 개선을 위해 여러 차례 지방의 미분양주택을 해소하기 위한 지원 방안을 발표한 바 있음
- '24년 1월, 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10대책)」에서는 지방의 준공 후 미분양 주택에 대한 세부담을 경감하는 방안을 발표하였고, 지난 8월에 공표한 「주택공급 확대방안(8.8 공급대책)」에서도 지방의 미분양주택을 해소하기 위한 3가지 지원 방안을 발표한 바 있음(① 지방 미분양 CR리츠 도입, ② 지방 준공전 미분양 PF 보증 지원 확대, ③ 지방 준공후 미분양에 대한 세부담 경감 등)
- 고금리·고물가에 따른 급격한 주택시장 침체로 인해 '23년 하반기부터 미분양주택 물량이 증가하고 있고, 이는 지역 건설경기의 회복을 더디게 하는 주요 요인 중 하나이기에 지역별·연도별 미분양주택 현황에 대해 점검이 필요한 시기임

2. 전체 미분양주택 중 수도권과 비수도권 간 비중은 평균적으로 2:8 수준

◆ 지난 6월, 미분양주택 최대치 기록 후 다소 감소하는 추세이나, 준공 후 미분양은 여전히 증가세

- 미분양주택은 '23년 11월 이후 급격하게 증가하고 있으며, '24년 6월에는 올해 물량 중 최대치인 74,037호를 기록한 이후, 다소 감소하여 '24년 8월 기준 67,550호로 나타남

- 반면, 최근 미분양주택 수가 다소 감소하였음에도 불구하고 '악성 미분양'이라고 불리는 '준공 후 미분양'의 물량은 오히려 '23년 1월부터 꾸준히 증가하여 '24년 8월에는 16,461호로 나타남

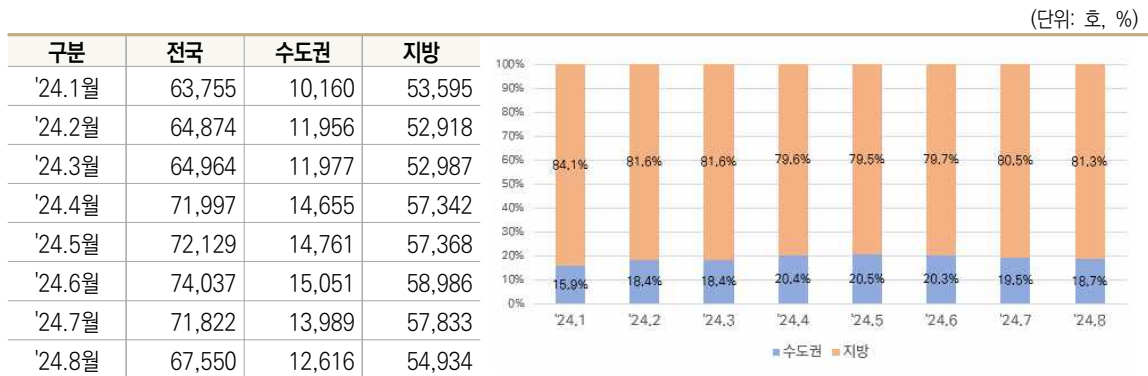


* 자료: 통계청, 「미분양주택 현황보고」

◆ '24년 1월부터 8월까지 평균적으로 전체 미분양주택의 81.0%는 지방 물량

- '24년 8월 기준, 전체 미분양주택 67,550호 중 지방 물량이 54,934호로서 전체 구성비의 81.3%를 차지하며, 수도권은 12,616호인 18.7% 수준임
- '24년 1-8월까지의 자료에 의하면 수도권과 비수도권 간 미분양주택 비중은 평균적으로 2:8 수준으로 지방 물량이 큰 비중을 차지하고 있음을 알 수 있음('24년 기준 지방 미분양주택 비중 평균 81.0%)

수도권 및 지방 미분양주택 현황



* 자료: 통계청, 「미분양주택 현황보고」

◆ 지역별 미분양주택 현황으로는 경기 14.2%, 대구 13.9%, 경북 10.9% 비중 차지

- 지역별 미분양주택 현황을 살펴보면, 전체 미분양주택 중 경기·대구·경북이 각각 차지하는 비율이 14.2%, 13.9%, 10.9%로 나타났으며, 최근 3개년 간 자료를 비교하였을 때도 경기·대구·경북은 높은 수준의 미분양주택 비중을 차지하고 있는 것을 알 수 있음(통계청 미분양주택 자료가 '24.8월까지 공표됨에 따라 최신 자료와의 비교를 위해 연도별 자료는 해당연도 8월을 기준으로 함)

- 수도권으로 분류되는 '경기'의 미분양주택 현황을 시군구별로 살펴보면, 평택시가 3,159호로 33.0%, 이천시 1,217호로 12.7%를 차지하여 평택시와 이천시가 경기도 미분양주택의 약 45.7%를 차지함
- 이에 따라 지역별 미분양주택 현황을 살펴본 바, 지방 중에서도 대구·경북에 미분양주택의 비중이 높게 차지하고 있는 것을 알 수 있으며, 수도권인 경기도 중에서는 서울과 접근성이 떨어지는 지역인 평택·이천 등을 중심으로 미분양주택이 쏠려있는 것을 알 수 있음

지역별 미분양주택 현황

(단위: 호, %)

구분	2022.08		2023.08		2024.08	
	미분양주택(호)	구성비(%)	미분양주택(호)	구성비(%)	미분양주택(호)	구성비(%)
전국	32,722	100.0	61,811	100.0	67,550	100.0
수도권	5,012	15.3	7,676	12.4	12,616	18.7
지방	27,710	84.7	54,135	87.6	54,934	81.3
서울	610	1.9	976	1.6	946	1.4
부산	1,799	5.5	2,327	3.8	5,652	8.4
대구	8,301	25.4	10,779	17.4	9,410	13.9
인천	1,222	3.7	1,299	2.1	2,103	3.1
광주	198	0.6	573	0.9	1,398	2.1
대전	668	2.0	1,177	1.9	2,174	3.2
울산	775	2.4	3,069	5.0	2,406	3.6
경기	3,180	9.7	5,401	8.7	9,567	14.2
강원	1,348	4.1	3,728	6.0	4,712	7.0
충북	619	1.9	3,804	6.2	2,905	4.3
세종	8	0.0	127	0.2	85	0.1
충남	1,386	4.2	6,234	10.1	4,715	7.0
전북	157	0.5	3,512	5.7	2,946	4.4
전남	2,503	7.6	3,591	5.8	3,775	5.6
경북	6,693	20.5	8,199	13.3	7,330	10.9
경남	2,042	6.2	4,593	7.4	4,996	7.4
제주	1,213	3.7	2,422	3.9	2,430	3.6

* 자료: 통계청, 「미분양주택 현황보고」

주: '24년 8월 자료까지 공표됨에 따라 비교의 적정성을 위해 2022과 2023년 자료도 8월을 기준으로 함

경기도 미분양주택 상위 5개 지역 현황 ('24년 8월 기준)

(단위: 호, %)

구분	미분양주택(호)	구성비(%)	구분	미분양주택(호)	구성비(%)
경기도 전체	9,567	100.0	안성시	899	9.4
평택시	3,159	33.0	고양시	682	7.1
이천시	1,217	12.7	양주시	679	7.1

* 자료: 통계청, 「미분양주택 현황보고」

3. 연도별·지역별 미분양주택 현황 점검에 따른 시사점

◆ 비수도권에 미분양주택이 쏠리는 문제점은 고질적인 국내 주택시장의 문제점 중 하나

- 최근 10개년인 2014-2023년 연도별 미분양주택 자료를 통해 수도권과 지방의 물량 비중 차이를 살펴본 결과, '14년과 '15년에는 수도권과 지방 간 비중이 약 50%로서 크게 차이를 보이지 않음
- 그러나 '16년 지방은 70.4%, 수도권은 29.6%를 차지하면서부터 격차가 점점 벌어져 '18년부터 현재까지는 평균적으로 약 80% 수준을 유지하고 있음(최근 10개년 간 지방 미분양주택 비중은 약 78.1% 수준)
- '20년과 '21년에는 전국 미분양주택이 낮은 수준이었고, '22년에는 물량이 급격히 증가하였음에도 전국 미분양주택의 절대적 물량과는 무관하게 수도권-비수도권 간 비중은 꾸준히 평균 80% 수준을 유지하고 있는 점을 감안하였을 때, 비수도권에 미분양주택이 쏠리는 문제점은 오랜 기간 고질적으로 발생하고 있는 국내 주택 문제점 중 하나임

전국 미분양주택 중 지역별 물량 비중 추이



* 자료: 통계청, 「미분양주택 현황보고」

주: 2014-2023년 자료는 해당년도 12월말 기준이며, 2024년은 최근 공표된 자료인 8월을 기준으로 분석함

◆ 이번 발표는 비수도권에 편중되어있는 미분양주택 문제를 해결하고자 한다는 측면에서 의의

- 올 초부터 지방 미분양주택 해소를 위해 다양한 정부 정책이 발표된다는 점은 과거부터 국내 주택시장의 문제점으로 지적되어 온 수도권-비수도권 간 미분양주택 비중 격차 문제, 비수도권 위주로 편중되어 있는 미분양주택 문제를 해결하고자 한다는 측면에서 의의를 가짐
- 고금리·고물가 영향, 저성장 기조 등으로 인해 지역 건설경기가 위축된 상태에서 건설업의 주요 사업영역 중 하나인 주택시장에 한시적으로라도 지원 방안을 도입한다는 취지만으로도 비수도권 건설시장의 활성화에 마중물 역할을 할 수 있음. 뿐만 아니라, 이번에 발표된 정책은 주택가격과 거래량 등이 상승세인 수도권이 아닌 비수도권 지역 위주로 사업자에게 인센티브를 부과한다는 점, 미분양주택 구입자에게도 소형 주택에 한해 특례를 적용한다는 점에서 정부가 공표한 '부문별 맞춤형 처방'이라는 측면과도 부합하는 정책임



RICON
건설 BRIEF VOL 73

RICON
대한건설정책연구원

발행처 | (재)대한건설정책연구원 발행인 | 김희수
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL : 02-3284-2600 FAX : 02-3284-2620 www.ricon.re.kr