

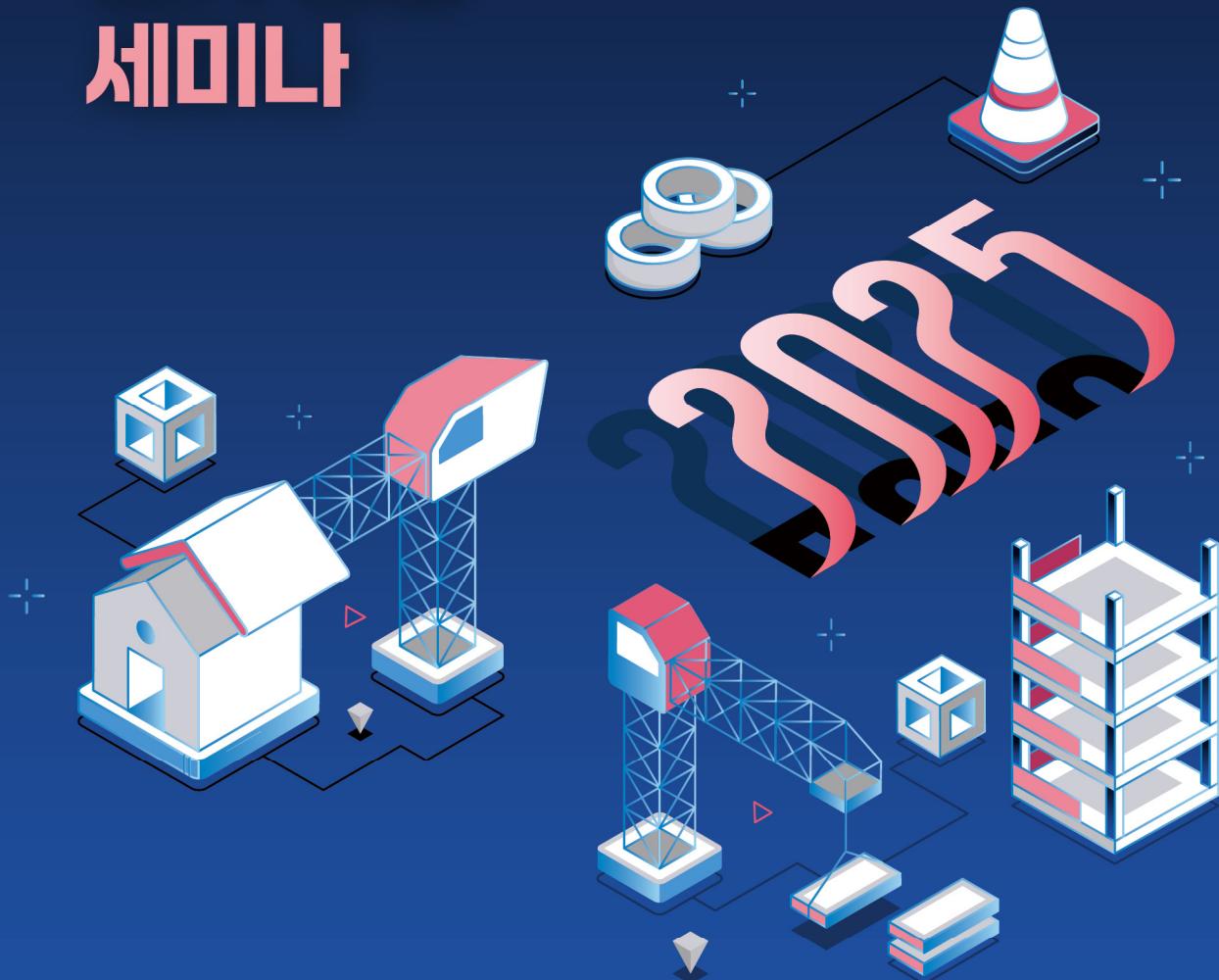
2025년 건설·주택 경기 전망 세미나

2024. 11. 26. TUE
AM 10

전문건설회관 4층 중회의실



2025년 건설·주택 경기 전망 세미나



PROGRAM

사회: 김태준 연구위원

개회

10:00~10:10

개회사 김희수 대한건설정책연구원 원장

발표

10:10~11:00

1주제 2025년 건설경기 전망
박선구 연구위원

2주제 2025년 주택시장 전망
고하희 부연구위원

토론

11:00~11:40

패널 김정주 법무법인 세종 전문위원
서미숙 연합뉴스 기자
이택근 현대경제연구원 연구위원
이현식 건국대학교 교수
전인재 국토교통부 건설산업과장
한호섭 전문건설공제조합 영업지원본부장

질의응답 및 폐회

11:40~

발 표 1 2025년 건설경기 전망

1

박 선 구 대한건설정책연구원 연구위원

발 표 2 2025년 주택시장 전망

41

고 하 희 대한건설정책연구원 부연구위원

발표 1

2025년 건설경기 전망

박선구 대한건설정책연구원 연구위원





2025년 건설경기 전망

| 2024. 11. 26.(화)

대한건설정책연구원
박선구 경제금융실장

RICON
대한건설정책연구원

INDEX

1. 국내 경제 동향
2. 건설경기 동향
3. 2025년 건설시장 Key Point
4. 건설경기 전망 및 시사점





2025년 건설경기 전망

1 국내 경제 동향

1. 국내 경제동향

2024년 성장을 자체는 개선되나, 수출을 제외하면 내수 부진 지속

- » KDI는 국내외 여건을 종합하여 우리나라 2024년 경제성장률을 2.2%로 전망
 - 수출이 개선되며 성장을 자체는 2023년에 비해 개선될 것으로 예상
 - 그러나 민간소비, 건설투자, 지식재산생산물투자 등 내수경기는 부진한 것으로 평가
 - KDI는 내수가 미약한 흐름을 보임에 따라 물가상승세 둔화가 지속되고 고용 여건은 완만하게 조정될 것으로 평가
- » 향후 성장률은 주요국 성장률, 물가흐름, IT경기 확장 속도, 글로벌 정치 상황 등의 불확실성이 존재

2024년 경제성장률 및 주요 거시변수 전망

구 분	2023년	2024년 ^{e)}			(단위: %)
		상반기	하반기	연간	
GDP	1.4	2.8	1.7	2.2	
민간소비	1.8	1.0	1.5	1.3	
설비투자	1.1	-1.8	5.1	1.6	
건설투자	1.5	0.4	-3.8	-1.8	
지식재산생산물투자	1.7	1.5	0.0	0.7	
상품수출	2.9	8.4	4.6	6.4	
상품수입	-0.3	-1.3	3.9	1.3	

자료: KDI경제전망(2024.11.12.)

» 주요 기관의 2025년 전망을 종합하면 경제성장률은 2.0~2.2%로 예상되어 올해보다 소폭 둔화

- 2025년 미국과 중국경제가 올해보다 둔화될 가능성이 크다는 점에서 성장을 소폭 둔화 예상
- 소비와 설비투자는 양호할 것으로 보이나, 건설투자는 2025년까지 부진할 것으로 전망

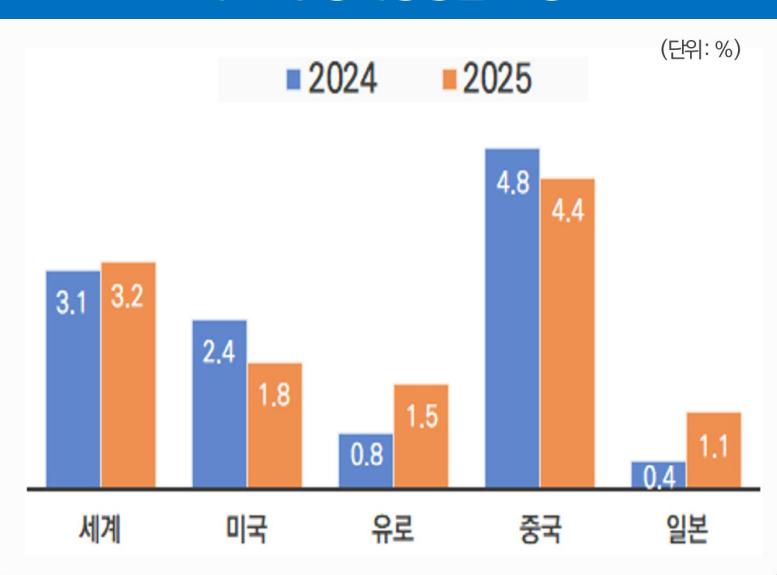
» 한편, 세계경제는 2024년에 이어 2025년에도 3% 초반의 성장세를 지속할 것으로 전망

- 유럽과 일본의 경우 내년 성장률이 회복되는데 비해 미국과 중국을 중심으로 성장률이 하락할 것으로 예상

2025년 기관별 경제성장률 전망

기 관	2024년 ^(e)	2025년 ^(e)			(단위: %)
		상반기	하반기	연간	
한국은행(24.08.22)	2.4	1.8	2.4	2.1	
현대경제연구원(24.09.13)	2.6	1.9	2.3	2.2	
국회예산정책처(24.10.11)	2.4	2.0	2.4	2.2	
하나금융연구소(24.10.14)	2.5	1.9	2.3	2.1	
KDI(24.11.12)	2.2	1.6	2.3	2.0	

주요국 경제성장률 전망



자료: 각 기관 전망자료 종합

자료: 한국은행 경제전망(2024.08.22.)



2025년 건설경기 전망



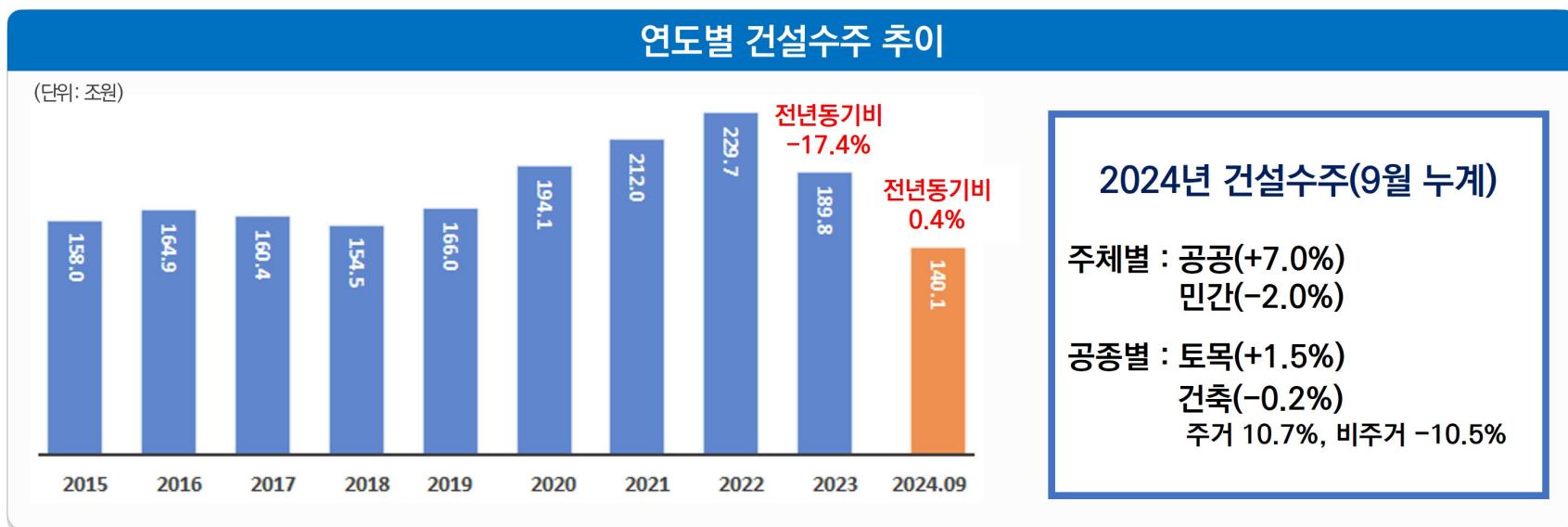
2 건설경기 동향

» 금액기준 선행지표인 건설수주는 2023년 17.4% 줄어들었으며, 올해 9월까지는 0.4% 소폭 증가세

- 선행지표로 평가되는 건설수주는 2019년부터 2022년까지 증가했으나, 2023년 이후 감소
- 건설수주는 경상금액(명목)으로 2021~2022년 공사비 상승을 감안하면 전체적으로 부진한 상황

» 올해 건설수주는 전년도 기저효과에 따라 하반기 소폭 개선이 예상되나, 증가폭은 제한적

- 9월 누계 기준 건설수주는 공공 증가/민간 감소, 토목 증가/건축 감소 추이(상반기 재정 조기집행 영향)
- 건축부문 수주의 경우 주거용은 10.7% 증가한데 비해 비주거용이 10.5% 감소한 것이 눈에 띄는 특성



2. 건설경기 동향

물량기준 선행지표인 건축허가 및 건축착공면적은 혼조세

▣ 건축허가와 건축착공면적은 혼조세를 보여 왔으나, 2023년 들어 감소세 심화

- 건축허가와 착공은 통상 6~12개월 전후의 시차를 보이며 진폭의 차이는 있으나, 강한 동행성이 그 특성

▣ 2023년 건축허가는 10년 평균의 84.8% 수준이며, 착공은 63.2%로 감소폭이 상당한 수준

- 건설수주와 건축허가는 미실현 물량이 상당한데 비해, 착공은 실현 물량으로 지표상 중요도가 높은 특성
- 건축착공은 2022년부터 평균치를 하회하고 있어 2025년까지 건설경기는 부진할 가능성이 큰 것으로 판단
- 2024년 9월까지 건축허가는 부진이 지속(-11.7%)되고 있으며, 착공은 회복세(+10.9%)를 보이고 있는 상황

연도별 건축허가면적 추이



자료: 국토교통부 데이터 기반 저자 작성

연도별 건축착공면적 추이



자료: 국토교통부 데이터 기반 저자 작성

» 2024년 9월 누계 주택 인허가 실적은 전국 218,641호로 전년동기대비(282,471호) 22.6% 감소

- 서울의 인허가는 24,140호로 전년과 유사한 수준이나, 경기·인천·지방의 인허가는 20% 이상 크게 감소
- 서울을 제외한 전국 대부분 지역에서 주택 인허가 실적이 줄어 향후 주택공급에 차질이 발생할 우려 존재
- 입지와 선호도 등에 따라 서울과 수도권, 수도권과 지방의 양극화가 심화

» 유형별 인허가 실적은 전국 아파트가 190,970호로 전년동기대비 21.2% 감소하였으며, 아파트 외 주택은 27,671호로 전년동기대비 31.3% 감소하여 아파트 쏠림 지속

주택건설 인허가 실적

구 분 (단위: 호)	2024			2023		전월比증감	전년대비 증감	
	8월	9월	1~9월	9월	1~9월		9월	1~9월
전 국	28,478	18,486	218,641	27,498	282,471	△35.1%	△32.8%	△22.6%
수도권	16,189	4,924	90,580	13,391	117,967	△69.6%	△63.2%	△23.2%
(서울)	5,799	1,792	24,140	361	24,139	△69.1%	396.4%	0.0%
(인천)	2,148	298	9,028	3,075	20,300	△86.1%	△90.3%	△55.5%
(경기)	8,242	2,834	57,412	9,955	73,528	△65.6%	△71.5%	△21.9%
지 방	12,289	13,562	128,061	14,107	164,504	10.4%	△3.9%	△22.2%

자료: 대한건설협회 월간건설경제동향

2. 건설경기 동향

동행지표인 건설기성은 올해 하반기 들어 감소세로 전환

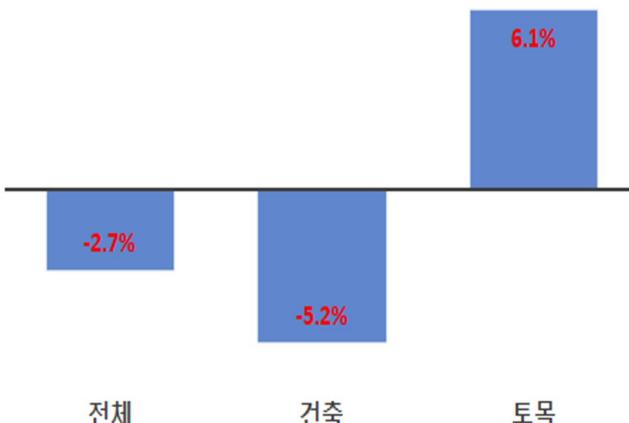
▣ 건설투자의 기초가 건설기성은 2024년 9월 누계 전년대비 2.7% 감소

- 상반기까지 건설기성은 증가세를 보였으나, 하반기 들어 감소폭을 키우며 마이너스로 전환
- 정부의 재정 조기집행에 따라 토목부문은 6.1% 증가하였으나, 건축이 5.2% 감소

▣ 착공물량이 2022년부터 줄어들었다는 점에서 건축을 중심으로 건설기성의 부진은 지속될 전망

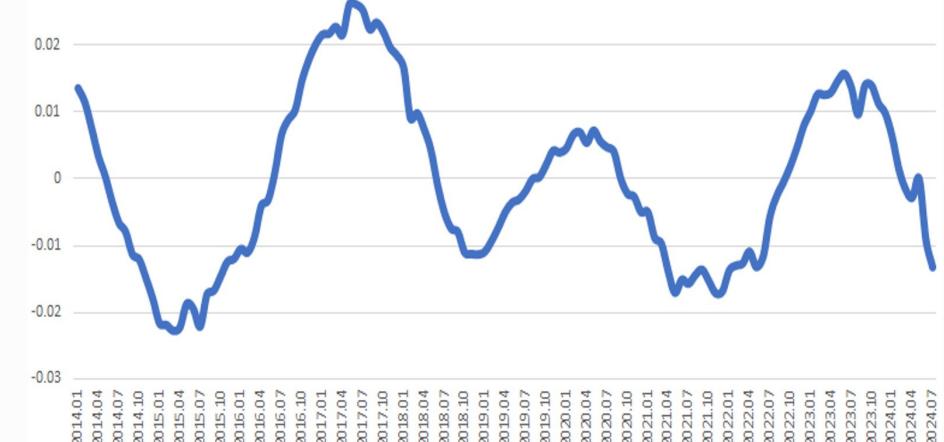
- 시차효과를 고려하면 2025년 상반기까지 건설기성의 약세가 예상
- 내년 상반기까지 기저효과에 따라 선행지표는 반등, 동행지표는 부진의 흐름이 지속될 것으로 판단

건설기성 동향(2024년 9월 누계 기준)



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

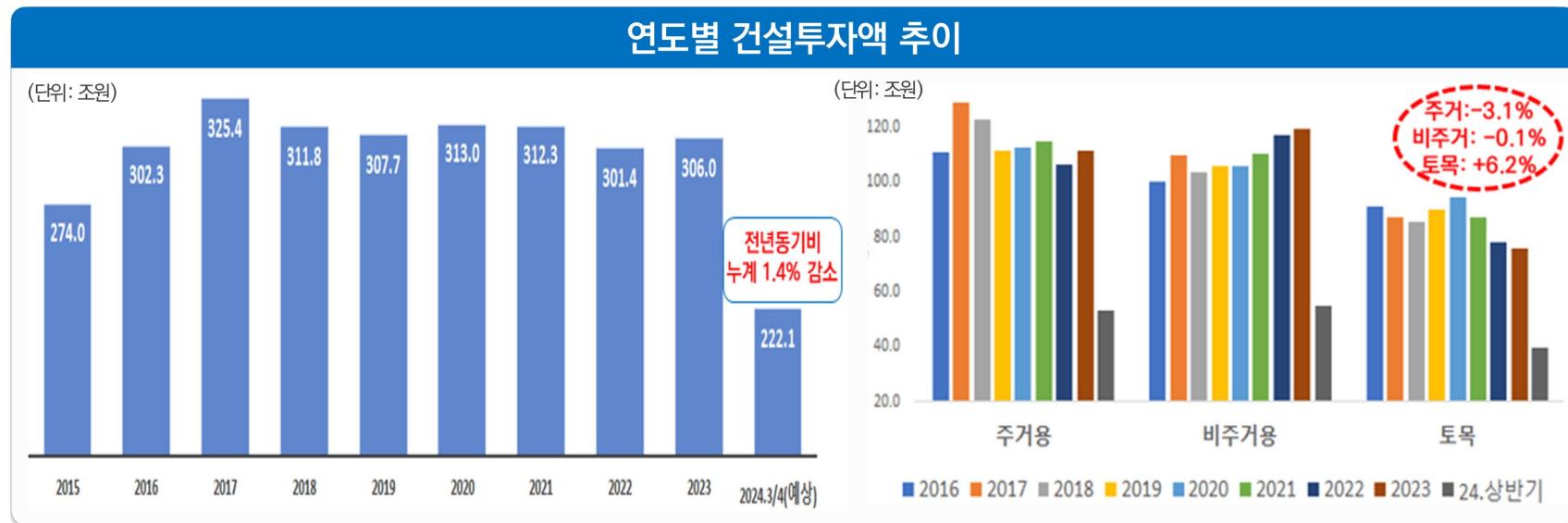
최근 10년 건설기성 순환주기



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

- » 2023년 건설투자는 306조원으로 전년동기대비 1.5% 증가
 - 2017년 325.4조원으로 최고치를 기록한 건설투자는 23년까지 전체적으로 소폭 하향세 지속

- » 2024년 3분기 기준 건설투자는 건축부문의 부진에 따라 전년동기대비 1.4% 감소 예상
 - 건설경기 부진에 따라 올 상반기 정부의 재정 조기집행 증가 등으로 토목투자가 6.2% 증가
 - 건축부문은 부진했는데, 주거용 건물투자가 3.1%, 비주거용 건물투자는 0.1% 각각 감소
 - 선행지표인 건설수주, 건축허가 및 착공이 부진하다는 점에서 하반기 건설투자는 상반기에 비해 크게 부진할 전망



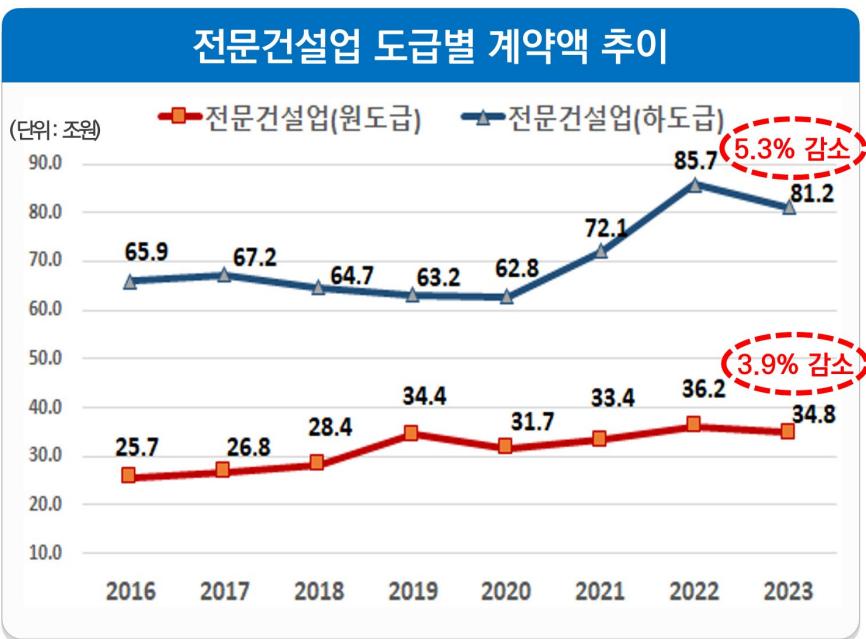
자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

2. 건설경기 동향

건설경기 부진의 영향으로 전문건설업 계약액 역시 감소 추세

▣ 전문건설업 계약액은 2020~2022년까지 공사비 효과로 증가했으나, 2023년에는 약 4.8% 감소

- 전문건설업 계약액 증가는 공사비 상승에 따른 계약금액 증액과 하도급 증가가 주요인
- 평균 공사비 상승률이 2021년 14%, 2022년 7%에 이르는 점을 감안하면 실질 계약액 증가분은 크지 않은 수준
- 또한, 원도급에 비해 하도급계약액이 크게 증가했는데 이는 경기 침체시 하도급을 통한 위험관리 전략의 일환
- 즉, 자재가격 상승과 수급불안으로 인해 자재비를 포함하여 하도급 물량을 책정했다는 의미
- 실제로 전문건설업은 수익성 악화, 실질 물량 부족 등으로 업황이 좋지 못한 상황



자료: 대한전문건설협회 데이터 기반 저자 작성

전문건설업 업종별 계약액은 차별적 양상

▣ 2023년 전문건설업 계약액은 4.8% 감소했으며, 업종별로는 차별적인 양상

- 전문건설업 계약액이 1조원 이상 업종 가운데 지반·조성포장공사업과 철근·콘크리트공사업의 계약액 감소율이 각각 13.7%, 12.3%로 가장 큰 수준
- 이외에도 철강구조물공사(-6.0%), 구조물해체비계 공사(-7.8%), 승강기·식도공사(-15.9%), 철도궤도 공사(-11.3%) 등이 계약액 감소
- 2023년 계약액이 증가한 업종도 있는데 대표적으로 기계가스설비공사(5.4%), 실내건축공사업(5.2%), 도장·습식·방수·석공사업(6.8%), 조경식재시설물(10.2%), 금속창호지붕건축물조립공사(2.9%) 등이 대표적

▣ 2023년 전문건설업 계약액 증감률이 업종별로 차별화되면서 전문건설업 내 시장비중도 변동

- 전문건설업에서 가장 큰 비중을 차지했던 철근콘크리트공사업의 시장비중이 20.1%에서 18.6%로 축소
- 지반조성포장공사업 역시 시장비중이 15.1%에서 13.7%로 축소

2023년 전문건설업 업종별 계약액 추이

(단위: 조원)

구 분	22년 계약액	23년 계약액	증감률
철근·콘크리트공사업	24.55	21.52	-12.3%
기계가스설비공사업	22.31	23.51	5.4%
지반조성·포장공사업	18.43	15.91	-13.7%
실내건축공사업	14.09	14.83	5.2%
금속창호·지붕건축물조립공사업	12.50	12.86	2.9%
도장·습식·방수·석공사업	9.71	10.37	6.8%
철강구조물공사업	5.56	5.23	-6.0%
조경식재·시설물공사업	4.04	4.45	10.2%
상·하수도설비공사업	3.50	3.62	3.4%
구조물해체·비계공사업	2.66	2.45	-7.8%
수중·준설공사업	0.64	0.68	5.5%
승강기·식도공사업	0.42	0.35	-15.9%
철도·궤도공사업	0.22	0.20	-11.3%
전문건설업 전체	121.87	115.97	-4.8%

자료: 대한전문건설협회 데이터 기반 저자 작성

2. 건설경기 동향

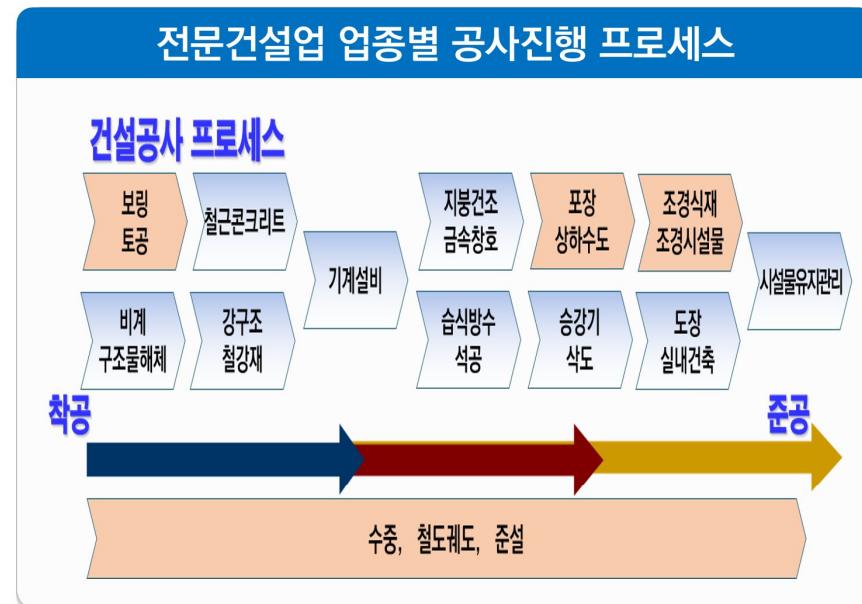
2023년 전문건설업은 후행 공종 양호, 2024년은 전반적으로 부진

▣ 전문건설업은 건축/토목경기와 공사프로세스(선행/후행 공종)에 따라 민감하게 계약액 수준이 변동

- 2023년 전문건설업 세부 업종별 계약액은 선행공종은 감소세, 후행공종은 증가세를 보인 것으로 판단
- 이는 2021년까지 양호했던 건축착공의 시차효과로 2023년 이후 마감공사가 증가했기 때문인 것으로 판단
- 2024년은 선행지표 부진의 누적 등으로 공공 및 토목공사 비중이 큰 업종을 제외하면 전반적으로 계약액 감소 예상

▣ 한편, 전문건설업 업체당 평균 계약액은 업체수 감소(시설물유지관리업)에 따라 소폭 증가

- 평균 계약액 증가와는 별개로 상호시장 진출에 따른 경쟁 심화, 이익률 축소 등 전문건설업 체감경기는 매우 부진



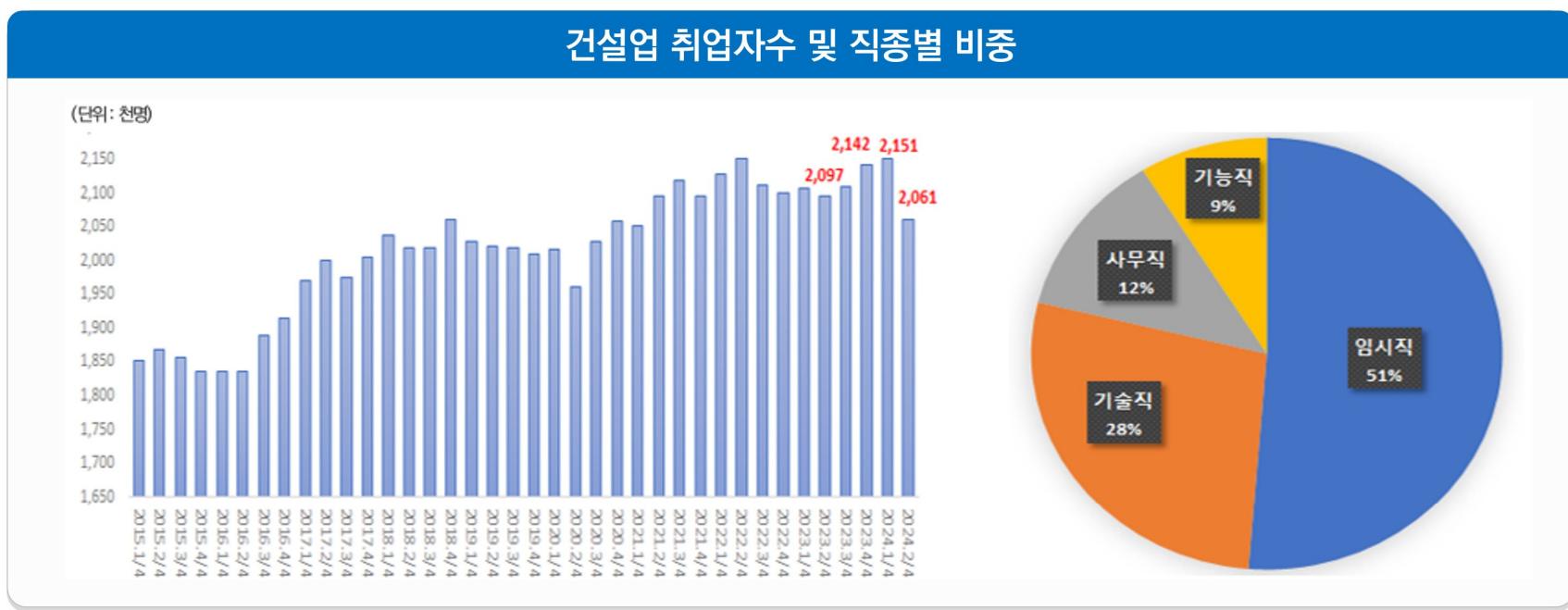
자료: 저자 작성



» 2020년 이후 건설업 취업자수는 건설경기와 별도로 증가추세에 있었으나, 최근 감소세로 전환

- 2024년 2분기 기준 전체 취업자 2,859만명 중 건설업 취업자수는 약 206만명으로 7.2% 차지
- 중장기적으로 기능인력 등의 공급 부족에 따라 건설취업자 감소를 예상하는 경우가 다수
- 건설 직종별 취업자 비중은 임시직이 51%로 가장 많고, 다음으로 기술직(28%), 사무직(12%), 기능직(9%)의 순

» 건설업은 여전히 노동집약적 특성이 강하나, 장기적으로 현장 중심의 임시직 비중이 줄어들 전망



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

2. 건설경기 동향

자재가격 안정화로 공사비 리스크는 완화되었으나, 불확실성은 여전

▷ 건설자재 시장은 2021~2022년 역대 최고 수준의 상승률을 기록했으나, 최근에는 안정세

- 코로나 팬데믹 이후 유동성 증가, 환율 급등, 러·우 전쟁 등의 복합적 요인에 의해 원자재 가격 급등
- 이는 건설자재가격 폭등으로 이어져 공사비가 크게 증가함으로 건설시장의 상당한 리스크로 작용
- 건설자재비는 공사원가에서 차지하는 비중이 약 31.2%(2022년 기준)로 투입 비중이 가장 높은 수준

▷ 팬데믹 이후 건설자재가격은 3년간 36.0% 올랐으며, 건설공사비지수는 26.3% 상승

- 2023년 자재가격 상승률은 0.6%, 올해 3분기까지 0.7%로 하향 안정화 추세이나, 전기요금 인상 등 변수 존재

건설용 중간재 공급물가지수 상승률 추이



건설공사비지수 상승률 추이

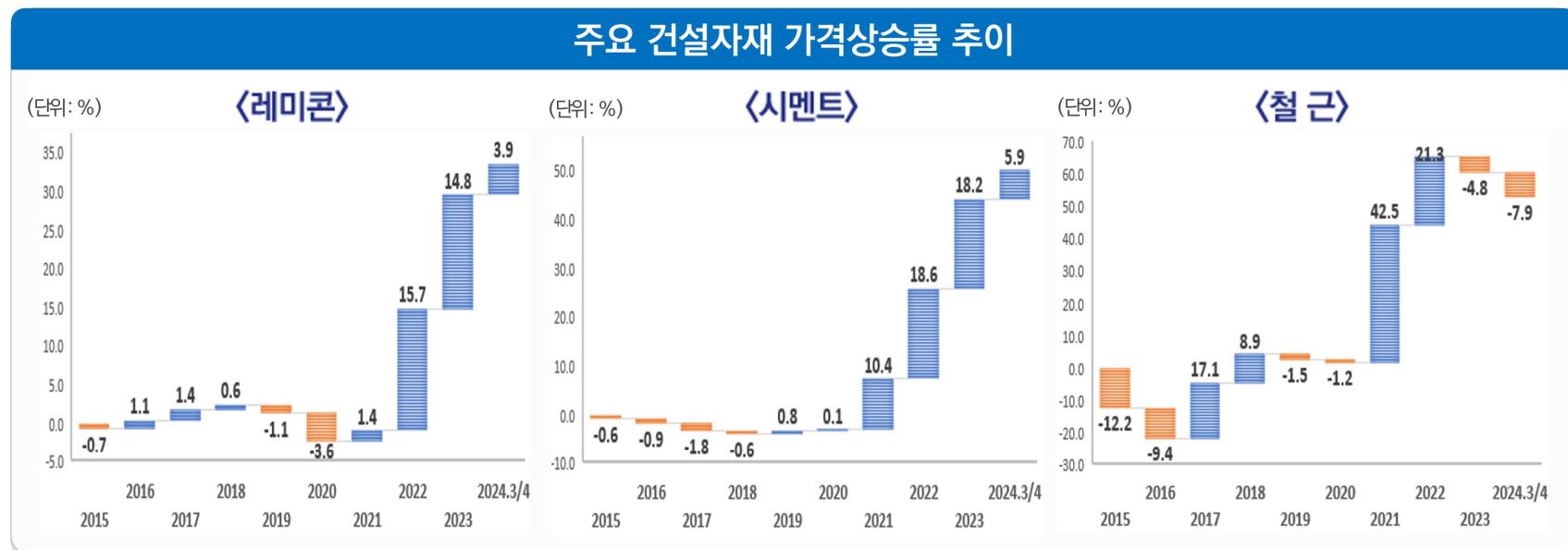


자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

▷ 최근 건설자재시장은 주요 품목별 차별적인 흐름

- 개별 건설자재 중 건설공사 투입비중이 가장 높은 레미콘은 2022년 이후 최근까지 상승세 지속
- 시멘트 가격 역시 레미콘 가격과 유사하며, 시멘트 가격 상승이 레미콘, 콘크리트파일 등에 연쇄적으로 영향
- 철근 가격은 2021년과 2022년에 큰 폭으로 상승했으나, 2023년 이후 가격 하락세를 시현
- 전반적으로 금속, 철강재 가격은 하향세를 보이며, 비금속광물은 여전히 오름세가 지속 중인 상황

▷ 2024년 3분기 말 기준 레미콘은 3.9%, 시멘트는 5.9% 상승했으며, 철근은 7.9% 하락



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

2. 건설경기동향

2023년 기준 건설기업 수익성 지표는 크게 악화되고 있는 상황

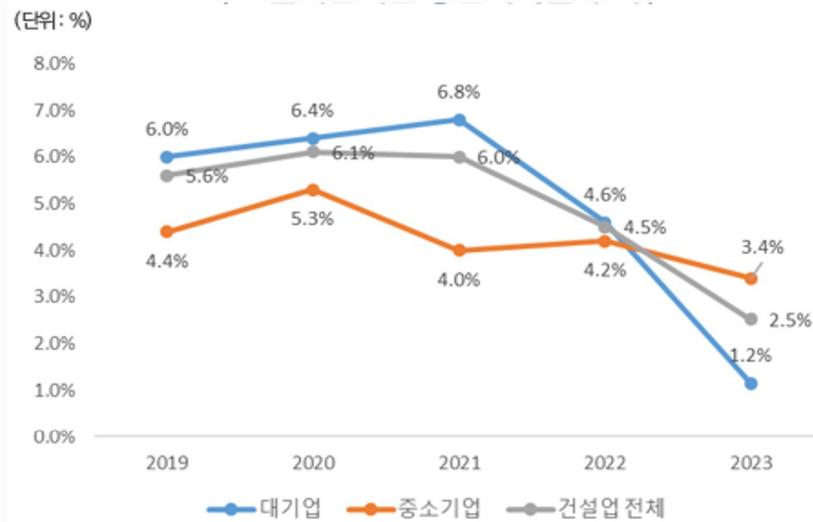
▣ 건설기업 이익률은 2021년 이후 감소 추세이며, 2023년 매출액 영업이익률은 2%대에 불과

- 2019~2021년 건설업 영업이익률이 약 6%임을 감안하면 최근 이익률은 크게 훼손될 것으로 판단
- 2023년 건설외감기업 영업이익률을 살펴보면 건설업 전체가 2.5%, 대기업은 1.2%로 크게 악화

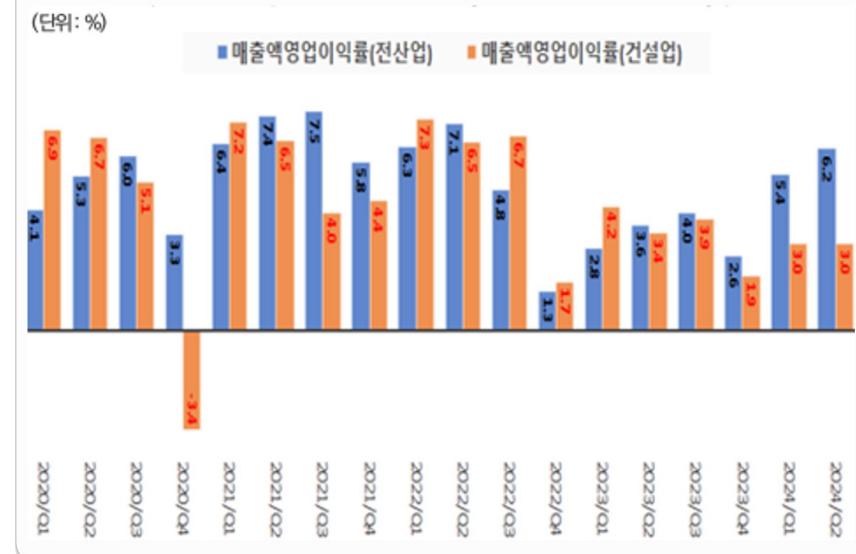
▣ 한국은행 기업경영분석 자료 역시 최근 건설기업의 영업이익률 감소를 나타내고 있음

- 2024년 2분기 전산업 영업이익률 평균이 6.2%인데 비해 건설업은 3.0%로 절반에도 미치지 못하는 수준

건설외감기업 영업이익률 추이



매출액 영업이익률 추이 (전산업 VS. 건설업)



자료: 김태준(2024), 건설산업의 위기진단과 대응전략 세미나 자료

자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

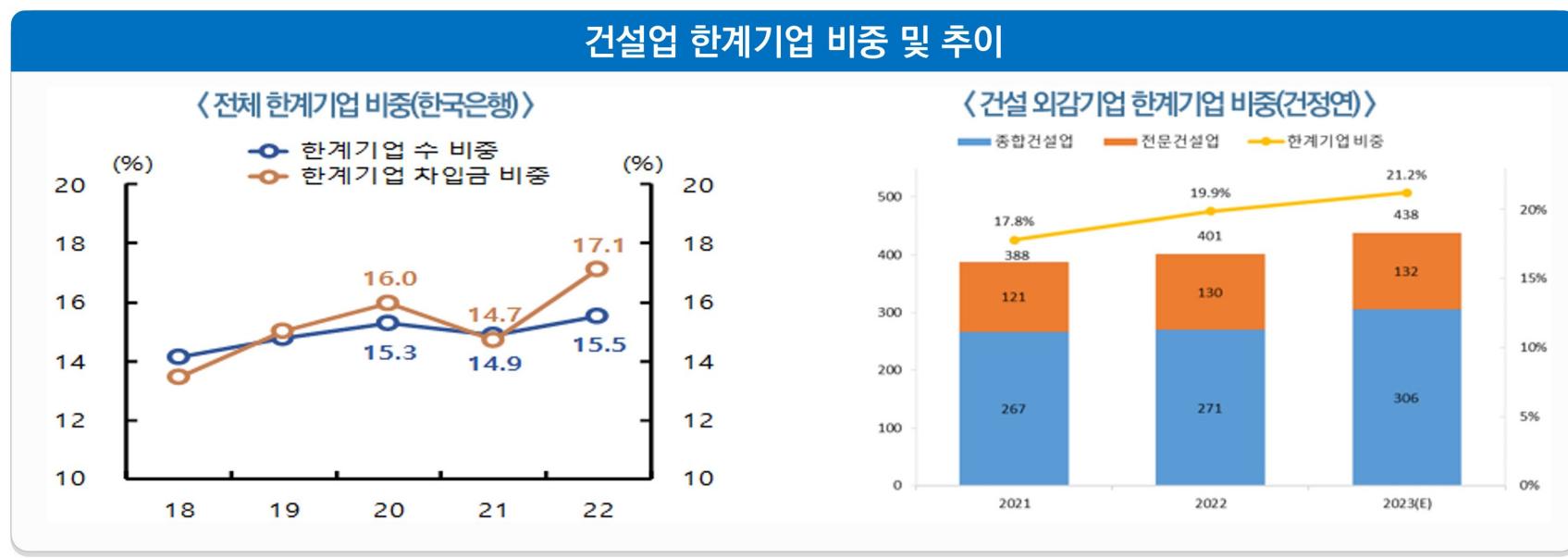
2. 건설경기동향

건설업 폐업 및 한계기업이 증가 추세로 부실화 우려 점증

▷ 건설기업 부도 및 폐업 증가 등으로 중소건설사를 중심으로 부실에 대한 우려 점증

- 건설비용 증가, 자금조달 악화, 경기 둔화 등에 따라 지방을 중심으로 중소건설사 부도위험에 대한 우려가 상당
- KISCON에 따르면 '24년 8월말 기준 건설기업은 2,380개사가 폐업 신고(23년: 2,348개, 22년: 1,822개, 21년: 1,835개)
- 건설업 부도에 대한 우려가 상당하나, 건설기업 수가 8만개 이상임을 감안하면 위험이 확대 해석된 측면도 존재
- 건설경기 부진에 따른 한계기업 및 부실위험기업의 비중이 확대되는 만큼 모니터링을 강화할 필요

▷ 한편, 2023년 건설 외감기업 한계기업 비중은 약 21.2%로 매년 증가 추세



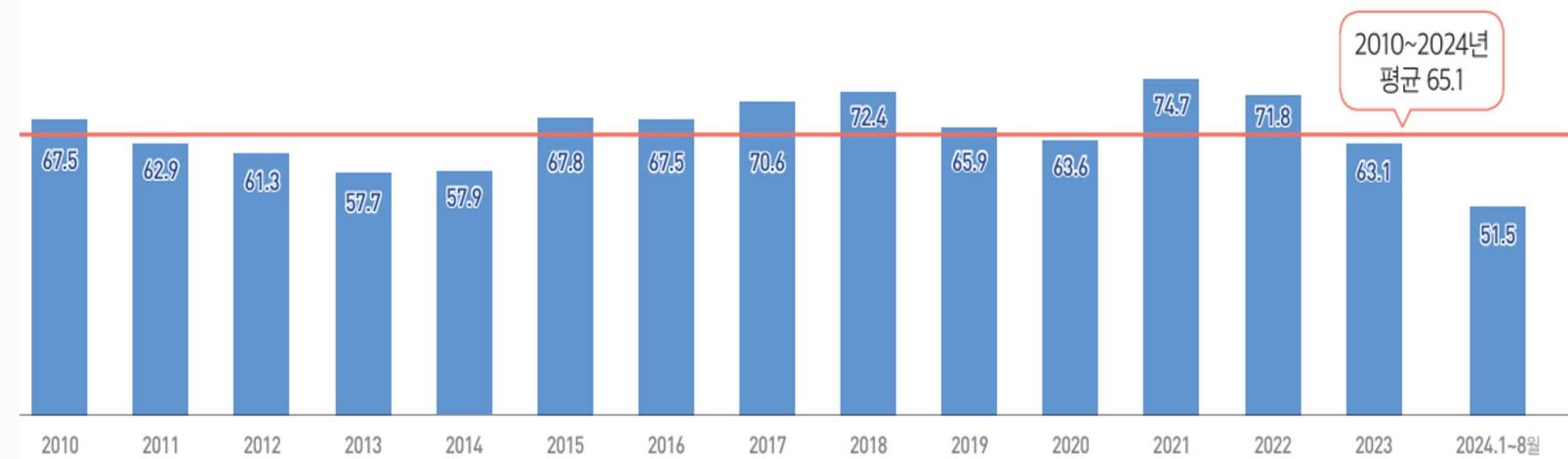
2. 건설경기 동향

건설기업 심리 상황(BSI)은 역대 최악 수준을 기록

▣ 건설경기 전반의 지지부진한 상황이 장기화되면서 대표 심리지수인 건설기업 경기실사지수(BSI)는 올해 들어 평균 “51.5”에 불과하여 역대 최저치를 기록

- 건설경기는 물론 건설기업 심리 위축의 요인은 ①공사비 부담, ②선행지표 악화, ③부동산PF 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 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



» 건설경기 선행지표는 전년도 기저효과에 따라 소폭 반등세 기대

- 건설수주와 건축허가는 전년동기대비 줄어들었으나, 전년도 기저효과 등에 따라 하반기 소폭 회복할 전망
- 건축착공면적은 전년도 대비 증가 추세이며, 이러한 추세가 지속될 것으로 예상

» 건설경기 동행지표는 선행지표 부진의 시차효과로 부진 예상

- 2024년 2분기부터 건설기성이 마이너스로 전환
- 2022년과 2023년 건축착공면적 감소세를 감안하면 2025년까지 동행지표는 부진할 가능성이 상당

» 생산요소(인력, 자재, 자금)는 불확실성이 여전하나, 인건비와 자재비는 하향 안정화 추세

- 높아진 건설공사비용에 따라 심리적 부담은 여전하나, 지표상 나타나는 상승률은 꺾인 상황
- 가격에 대한 우려보다 수급 불균형이 발생하지 않는 환경 조성이 중요

» 건설기업 수익성은 올해가 저점일 가능성이 높고, 내년부터 회복되며 심리도 일부 개선될 전망

- 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



2025년 건설경기 전망



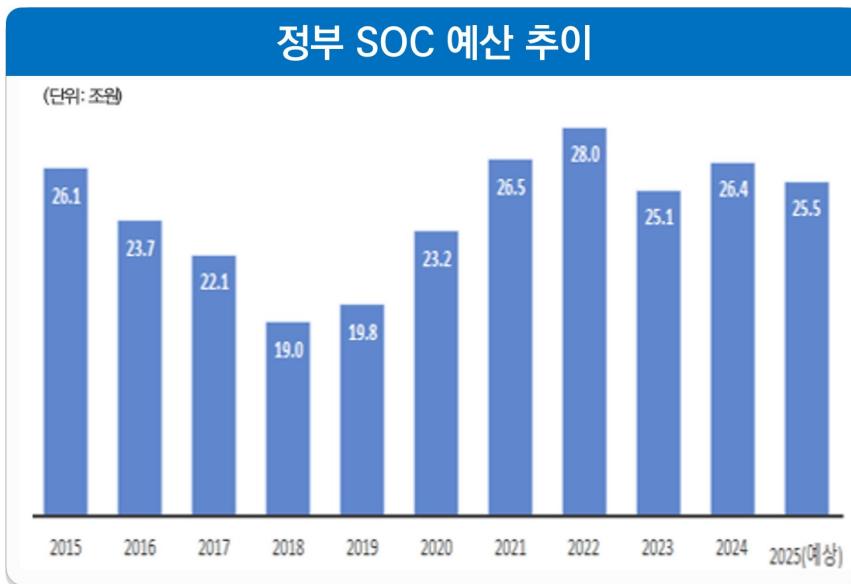
3 2025년 건설시장 Key Point

- 1. 공공부문 건설투자, 지속가능한가?**
- 2. 민간부문 건설투자, 회복세로 전환 가능한가?**
- 3. 공사비 안정화는 지속될 것인가?**
- 4. 자금조달 여건 및 부동산PF 불확실성은 해소될 것인가?**
- 5. 건설경기 상승국면 전환 시점은?**

3. 2025년 건설시장 Key Point

① 공공부문 건설투자, 지속가능 여부

- » 2025년 SOC 예산안은 전년대비 3.6% 감소한 25.5조원으로 12개 분야 중 유일하게 감액
 - 일각에서는 정부의 구조조정 1순위로 SOC 예산이 지목됐다는 평가
 - 중기 국가재정 운용계획에서도 SOC 예산은 향후 연평균 0.4% 증액하기로 하면서 타 예산 대비 최저 수준
- » SOC 예산은 명목금액으로 인플레이션 등을 감안하면 실질 SOC 예산 감소폭은 더욱 큰 수준
 - 정부 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실
 - SOC 예산 규모 축소는 성장 잠재력 약화와 경기와 고용에 악영향을 줄 수 있다는 점에서 우려스러운 부분



자료: 기획재정부 자료 기반 저자 작성



자료: 기획재정부 자료 기반 저자 작성

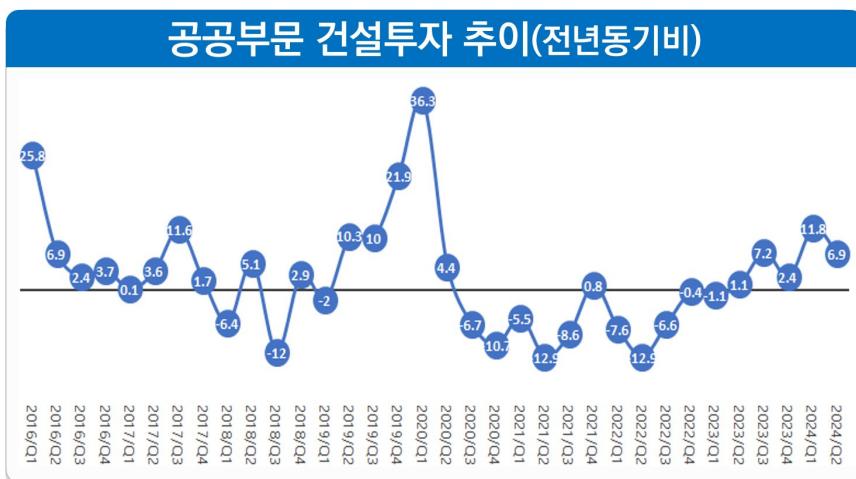
3. 2025년 건설시장 Key Point

① 공공부문 건설투자, 지속가능 여부

▣ 공공부문 건설투자는 '20년 3분기부터 '23년 1분기까지 11분기 감소하다가 최근 5분기째 증가세

- '22년 하반기 이후 전체 건설경기가 악화되면서 공공투자 비중이 늘어났으며, 재정 조기집행 등이 일부 성과
- 또한, SOC 예산과는 별도로 LH, 도로공사 등 공공기관과 지방재정에서 공공발주 증가

▣ SOC 예산 축소 등의 우려는 존재하나, 국책사업과 공공주택 공급증가 등을 감안하면 보합수준 예상



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

2025년 국토교통부 예산안			
구 분	'24년 본예산(A)	'25년 정부안(B)	'24년 대비(B-A)
회계	총지출	60.9조원	58.2조원
	예 산	23.7조원	22.8조원
	기 금	37.3조원	35.5조원
분야	SOC	20.8조원	19.6조원
	사회복지	40.2조원	38.6조원

자료: 국토교통부 예산안

① 공공부문 건설투자, 지속가능 여부

- 긍정적 요인: 가덕도 신공항 등 대형 국책사업 지속(~2029년), 공공주택 공급 의지, 공공기관 및 지방정부 발주
- 부정적 요인: SOC 예산 및 국토교통부 지출 감소, 건전재정 등에 따른 투자제한 한계

☞ 2025년 공공투자는 예산 축소 등에 따른 우려는 존재하나, 전반적으로 올해와 유사한 보합수준 예상

3. 2025년 건설시장 Key Point

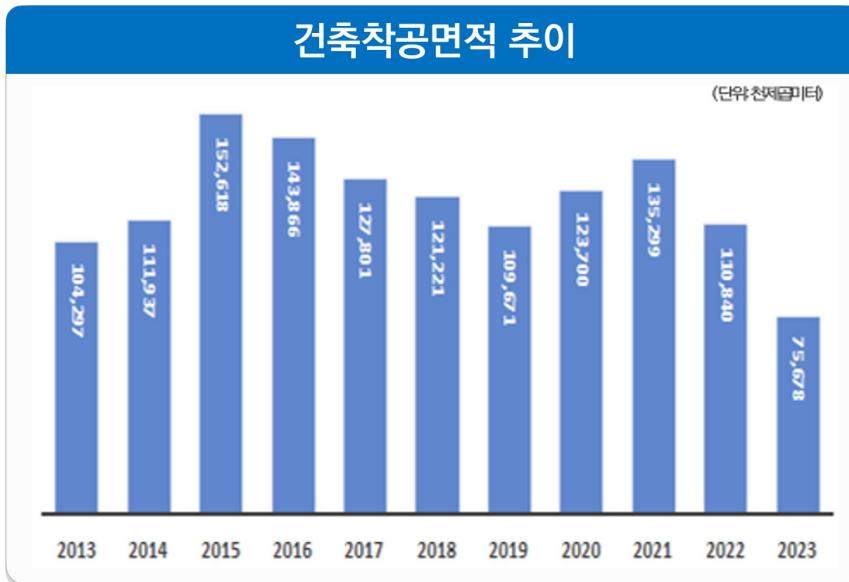
② 민간부문 건설투자, 회복세 전환 여부

▣ 전체 건설투자에서 민간부문의 비중이 지속적으로 증가하면서 최근에는 약 80%에 육박

- 즉, 건설경기가 추세적으로 상승국면을 맞이하기 위해서는 결국 민간부문 건설투자의 회복이 전제되어야 가능
- 민간부문은 건축 중심으로 이루어지며, 건축은 다시 주거용, 비주거용(상업, 공업 등)으로 구분

▣ 민간부문 건설투자는 2022~2023년 부진한 건축착공 실적의 시차효과로 내년까지 부진 예상

- 통상 착공과 건설투자는 약 1~2년의 시차가 존재하며, 올해 선행지표가 개선되더라도 내년까지 감소세는 불가피



자료: 국토교통부 자료 기반 저자 작성

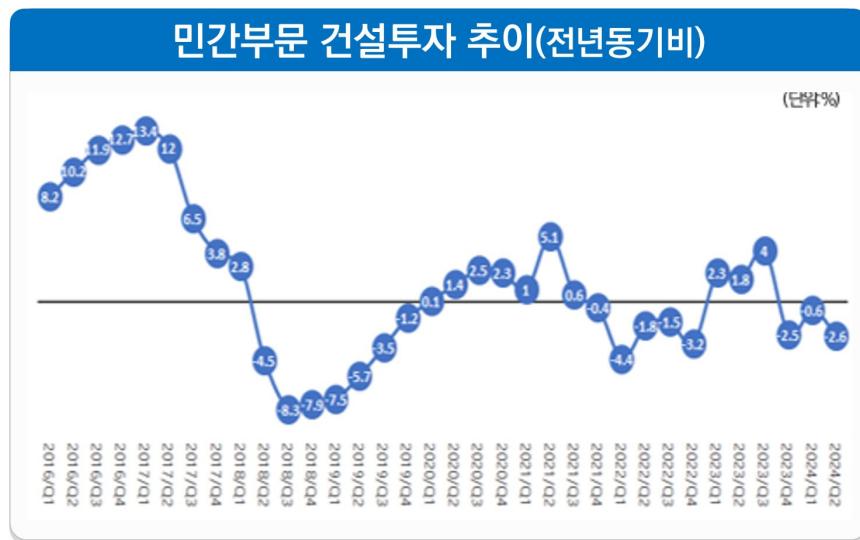


자료: 한국은행 자료 기반 저자 작성

3. 2025년 건설시장 Key Point

② 민간부문 건설투자, 회복세 전환 여부

- ❖ 실제로 민간부문 건설투자는 부진한 건축착공 등에 의해 2023년 4분기 이후 마이너스 성장세
- ❖ 다만, 그간 민간투자 부진의 원인으로 작용한 고금리·고물가는 완화 추세로 내년 하반기부터 회복세 기대
 - 중기적으로 1기 신도시 재건축, 3기 신도시 개발, 스마트 인프라시장 확대, 유지관리시장 성장 등 긍정요인 다수



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성



자료: 국토교통부 보도자료(2024.03.28.)를 기반으로 저자 작성

② 민간부문 건설투자, 회복세 전환 여부

- 긍정적 요인: 기저효과 영향이나 건축관련 선행지표 개선, 중기적으로 민간투자 활성화 요인 다수
- 부정적 요인: 2022~2023년 부진한 선행지표 누적, 부동산PF 불확실성에 따른 민간투자 위축

☞ 2025년 민간투자는 부진한 선행지표의 시차효과로 감소세가 예상되나, 하반기 이후 감소폭 완화 전망

3. 2025년 건설시장 Key Point

③ 공사비 안정화 지속 여부

▣ 자재가격 폭등, 인건비 상승 등 공사비용 급증은 2023년까지 건설시장의 가장 큰 리스크로 작용

- 일반적으로 건설공사는 원자재 등락, 유통구조, 수급상황에 의해 오버슈팅하며, 하방경직적 특성이 존재
- 특히, 자재가격 상승으로 인한 공사비 증가는 건설경기 부진, 수익성 악화, 건설현장 갈등 등 부작용 야기
- 건설자재 수급 불균형과 가격 변동성은 사회적 비용 증가뿐 아니라 경제 전반에 부정적 영향으로 작용
- 2021~2022년 착공물량의 경우 올해까지 비용 리스크로 작용하여 건설기업 이익률에 부정적 영향

자재가격 및 공사비 상승에 따른 영향

건설자재시장 환경

자재가격 급등
높은 변동성
하방 경직성

수급 불균형 발생
수주산업 문제

자재 수급 불균형 및 가격 변동의 영향

사회적 비용
증가

✓ 산업 내 및 산업간 갈등 초래

✓ 사업지연, 소송, 중재 등 비용 증가

건설시장
부정적
영향

✓ 건설경기 악화

✓ 건설기업 수익성 악화

대국민
영향

✓ 주택공급 위축으로 부작용 우려

✓ 공공시설물 품질저하

③ 공사비 안정화 지속 여부

» 2021년 이후 자재가격 상승폭은 최근 40여년과 비교해도 가장 큰 폭의 변동성을 시현

- 과거 건설자재 상승 요인은 오일쇼크(①), 수요급증(②, ④), 환율급등(③, ⑤), 유동성 증가(⑥) 등 개별 요인
- 최근 상승은 환율, 유동성 외에 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 상승폭이 이전보다 심화
- 다행히 2023년 이후 자재별 차이(비금속광물↑, 금속·철강재↓)는 있으나, 전반적으로 안정화 추세 유지

» 국지적 분쟁으로 불확실성은 여전하나, 원자재 시장 여건, 건설경기 부진 등으로 자재가격 안정화 예상

- 다만, 고환율, 산업용 전기요금 인상, 금리인하에 따른 유동성 증가 등은 공사비 불안요인



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

③ 공사비 안정화 지속 여부

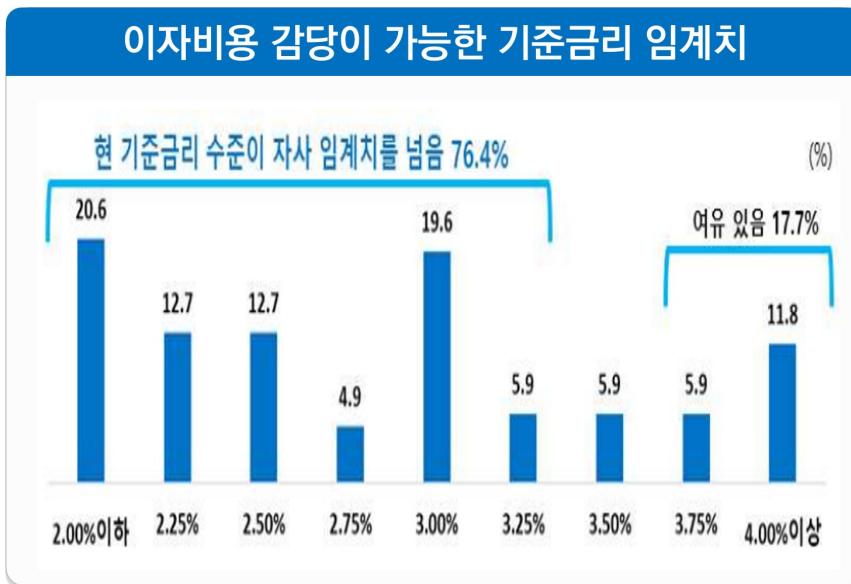
- 상승 요인: 국지적 분쟁, 기후위기 및 친환경 전환에 따른 비용 증가, 전기요금 및 환율 상승, 금리인하에 따른 유동성 증가
- 하락 요인: 원자재 시장 안정세 유지, 건설경기 부진, 공사비 안정화를 위한 정부 대응

☞ 2025년 건설공사비 안정화 추이는 이어질 것으로 보이며, 상승률은 올해보다 소폭 증가한 3~4% 예상

3. 2025년 건설시장 Key Point

④ 자금조달 및 부동산PF 불확실성 해소 여부

- » 고금리가 이어지는 가운데 부동산PF 규모는 PF대출, 증권사의 자급보증, 브릿지론성 토지담보대출까지 포함하면 200조원 이상이며, 기존 PF 사업장 부실처리는 자연, 신규 공급은 원활치 못한 상황
 - 상당수의 건설기업들이 현재 금리 수준에 큰 부담을 느끼고 있으며, 자금조달에 애로가 큰 상황
 - 2024년 6월 기준, PF 연체율은 3.56%이며, 본 PF가 2.5%인데 비해 브릿지론은 11.08%, 업권별로도 은행의 연체율(0.68%)은 양호한데 비해 증권사(20.02%), 저축은행(12.52%), 여전사(4.37%)는 높은 연체율 기록
 - 금융감독원 사업성평가 결과 본PF 부실우려는 높지 않으나, 유의 및 부실우려 사업장 처리 과정의 불확실성 상존
- » 부동산 PF 연착륙을 위해 정부당국은 사업성 평가 등에 속도를 내고 있으나, 시장 내 불확실성은 여전



자료: 한국경제인협회 보도자료(2024.02.19)

부동산 PF 유형별 현황

(단위: 조원)

	전체	1차평가대상		유의(C)		부실우려(D)		C·D 소계	
		비중 ¹⁾							
합 계	216.5	33.7	(15.6)	7.4	(3.4)	13.5	(6.3)	21.0	(9.7)
본PF	154.3	7.1	(3.3)	2.0	(0.9)	2.1	(1.0)	4.1	(1.9)
브릿지론	20.5	7.6	(3.5)	1.3	(0.6)	2.6	(1.2)	4.0	(1.8)
토지담보대출	41.8	19.1	(8.8)	4.1	(1.9)	8.8	(4.1)	12.9	(6.0)

주: 1) ()는 전체 PF 익스포저(216.5조원)에서 차지하는 비율

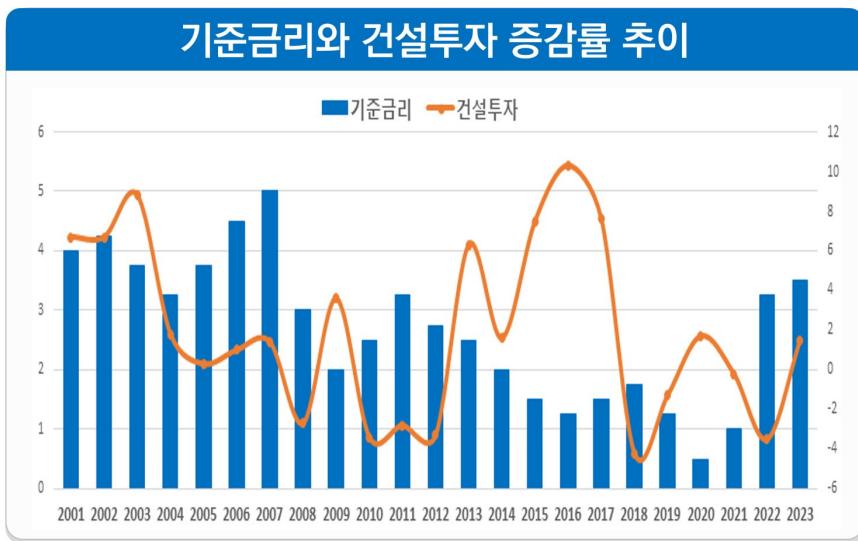
자료: 금융감독원

3. 2025년 건설시장 Key Point

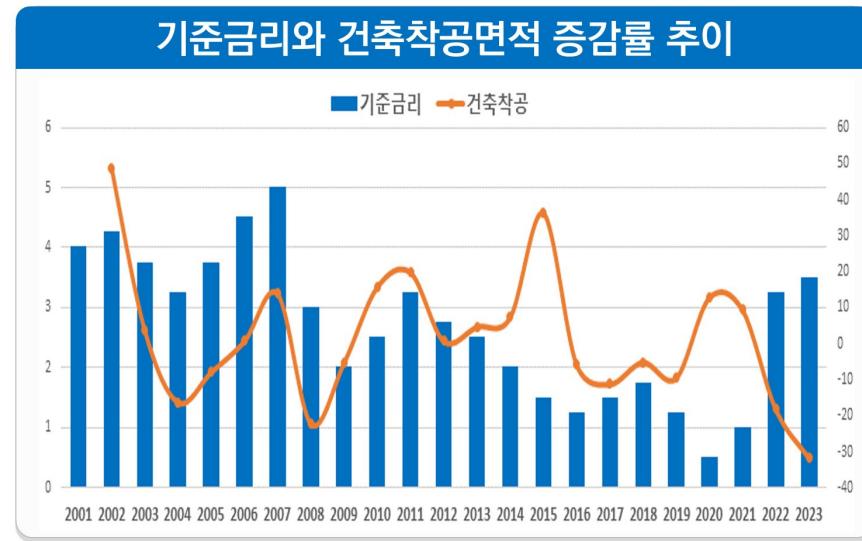
④ 자금조달 및 부동산PF 불확실성 해소 여부

▷ 최근 미국 연준은 금리를 0.5%p 인하하고 완화적인 통화정책을 시사하면서 금리인상 사이클이 종료

- 그간 금리인하는 경기침체 이후 이루어지는 경우가 많아 즉각적으로 건설시장에 영향을 미치지는 못하는 것으로 분석
- 다만, 금리인하는 시차를 두고 건설투자와 착공면적 증가에 긍정적 영향을 주며, 자금조달 여건을 개선



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성



자료: 한국은행, 국토교통부 데이터 기반 저자 작성

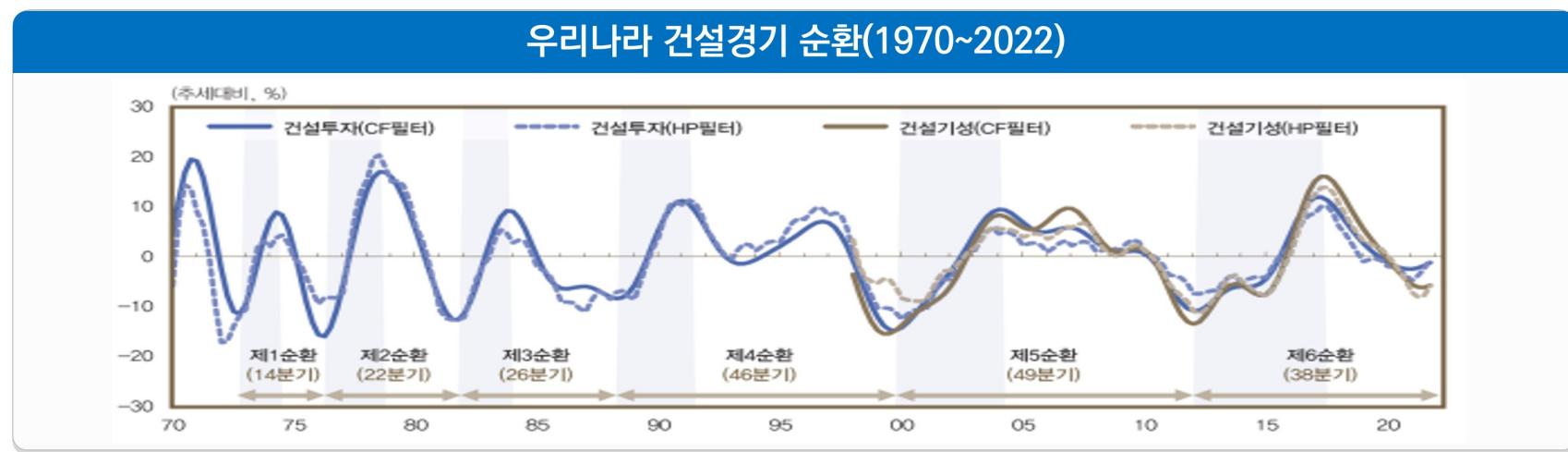
④ 자금조달 및 부동산PF 불확실성 해소 여부

- 긍정요인: 부동산PF의 경우 시장 충격을 최소화하며 연착륙될 수 있을 것으로 기대, 금리인하에 따른 여건 개선
 - 부정요인: 부동산PF 정상화 과정에서 단기적으로 시장 우려 확산, 지방 및 중소업체 위기 고조, 기준금리와 시장금리 괴리
- ☞ 불확실성은 존재하나, 전반적으로 자금조달과 부동산PF 여건은 개선될 것으로 예상

3. 2025년 건설시장 Key Point

⑤ 건설경기 상승국면 전환 시점

- » 1970년 이후 건설경기는 순환국면상 6순환 중에 있으며, 이전에 비해 순환주기가 길어지고 있는 추세
 - 최근 건설경기 하강국면이 이어지고 있는 상황으로 6순환 국면이 47분기째 지속
 - 이전 순환국면이 50분기를 넘지 않는 점과 중기 건설여건 개선 등으로 '25년 하반기~'26년 상반기 건설경기 저점 예상
- » 다만, 건설 선행지표 부진의 누적, 부동산PF 불확실성 상존 등으로 회복되더라도 2014~2015년과 같은 가파른 상승세가 나타나기는 쉽지 않은 상황



자료: BOK 이슈노트(2022), 최근 건설경기 상황에 대한 평가 및 시사점

⑤ 건설경기 상승국면 전환 시점은?

☞ 건설공사 프로세스상 선행공종은 25년 하반기 후행공종은 26년 저점 확인 후 회복세를 보일 것으로 예상



2025년 건설경기 전망



4

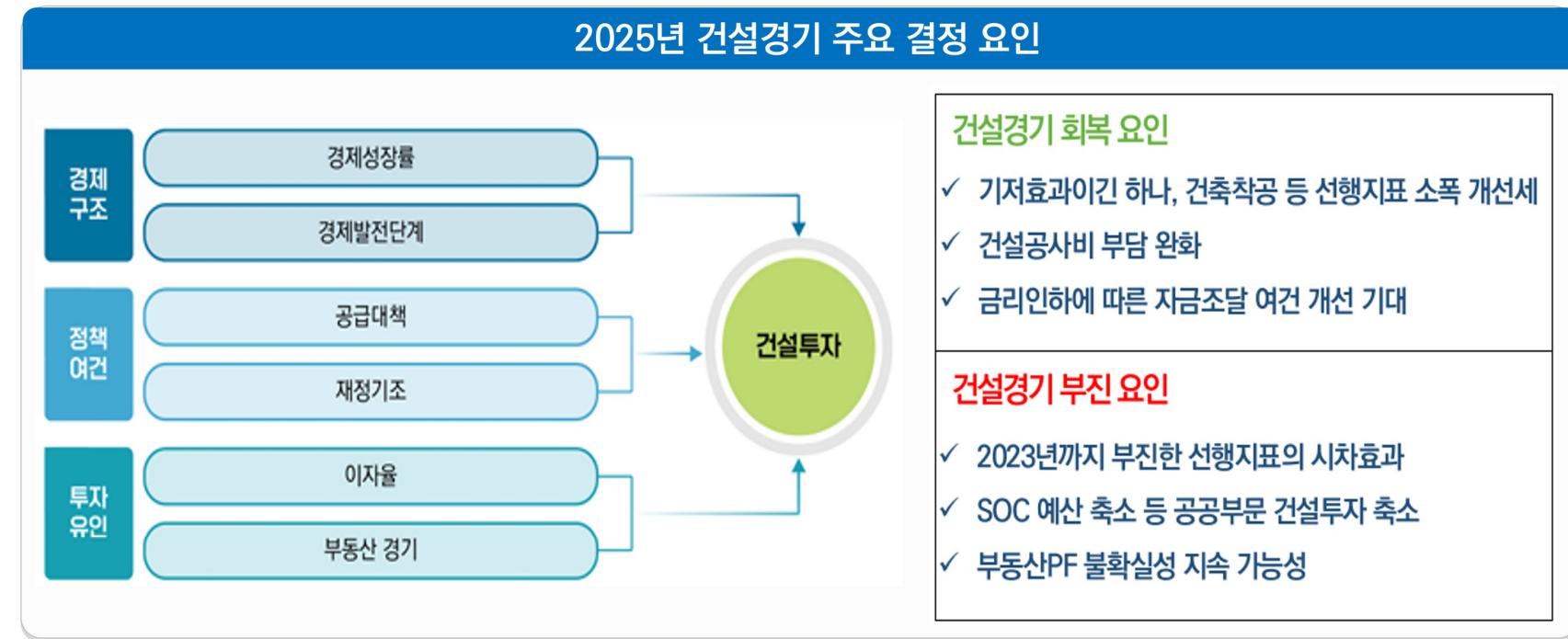
건설경기 전망 및 시사점

4. 건설경기 전망 및 시사점

건설경기 전망은 건설투자와 전문건설업 계약액을 대상으로 분석

▣ 건설투자 전망은 시계열모형을 통해 도출한 이후 모형에 포함되기 어려운 정량/정성적 변수를 고려하여 일부 조정

- 데이터 속성(월/분기/연) 및 다중공선성 문제 등으로 포함되지 못한 변수와 정책, 대내외환경 등 고려하여 일부 조정
- 전문건설업 전망은 모형을 통한 분석이 아닌 원/하도급, 선/후행, 건축/토목 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 도출



자료: 국회예산정책처

» 2024년 건설투자는 1.4% 감소하여 약 302조원 수준을 기록할 것으로 전망

- 당초 올해 건설투자는 부진이 심화될 것으로 예상되었으나, 공공물량 증가에 의해 감소폭이 축소
- 자본재 형태별로는 토목이 3.2%의 증가세를 보이는 반면, 건축은 주거용이 3.8%, 비주거용이 2.2% 감소할 전망

» 2025년 건설투자는 2024년 대비 1.2% 감소하여 300조원을 하회할 것으로 전망

- 토목부문은 보합세로 판단되며, 건축부문은 주거용과 비주거용이 각각 2% 내외의 감소세가 예상
- 2025년 건설경기는 상반기 부진하다가 하반기 들어 소폭 회복세를 보일 것으로 예상

2025년 건설경기 전망 – 건설투자

구 분	2023년	2024년 ^(e)			2025년 ^(e)
		상반기	하반기	연간	
한국은행(2024. 05)	1.5%	-1.1%	-2.7%	-2.0%	-1.1%
한국은행(2024. 08)	1.5%	0.8%	-2.2%	-0.8%	-0.7%
KDI(2024. 08)	1.5%	0.8%	-1.5%	-0.4%	-1.0%
KDI(2024. 11)	1.5%	0.4%	-3.8%	-1.8%	-0.7%
한국건설산업연구원(2024. 11)	1.5%	0.4%	-3.2%	-1.4%	-2.1%
대한건설정책연구원(2024. 11)	1.5%	0.4%	-3.0%	-1.4%	-1.2%

자료: 각 기관 전망자료를 종합하여 저자 작성

4. 건설경기 전망 및 시사점

전반적인 건설경기 부진에 따라 전문건설업 실질 계약액 감소

» 2024년 전문건설업 계약액은 2023년 대비 약 3% 감소한 112.5조원 수준으로 전망

- 전문건설업 세부 업종별로는 선행공종/민간중심/건축중심/하도급 업종의 부진이 심화
- 준공물량이 양호다는 점에서 후행공종, 공공투자가 증가했다는 점에서 공공중심/토목중심 업종은 상대적으로 선방

» 2025년 전문건설업 계약액은 2024년 대비 1.0% 증가한 113.6조원으로 전망

- 전문건설업 선행공종은 저점 확인 후 회복세, 후행공종은 부진이 본격화 될 것으로 전망
- 전문건설업 계약액이 공사비 상승이 포함된 경상금액이라는 점에서 실질 계약액은 감소할 것으로 예상

2025년 건설경기 전망 – 전문건설업

구 분		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 ^{e)}	2025년 ^{e)}
도 급 별	원도급	31.7조원 (-7.8%)	33.4조원 (5.4%)	36.2조원 (8.4%)	34.8조원 (-3.9%)	34.8조원 (0.0%)	35.5조원 (+2.0%)
	하도급	62.8조원 (-0.6%)	72.1조원 (14.8%)	85.7조원 (18.9%)	81.2조원 (-5.3%)	77.7조원 (-4.3%)	78.1조원 (+0.5%)
	합 계	94.4조원 (-3.3%)	105.5조원 (11.8%)	121.9조원 (15.5%)	116.0조원 (-4.8%)	112.5조원 (-3.0%)	113.6조원 (+1.0%)

자료: 저자 작성

- » 최근 건설경기는 뚜렷한 회복세 없이 장기간 지지부진한 모습이며, 체감 경기는 더욱 부진한 상황
 - 물량 감소, 경쟁 심화, 이익률 저하 등으로 건설업은 어려운 시기를 보내고 있는 상황
 - 실제로 건설기업 경기실사지수는 금융위기 이후 최저 수준이며, 지역별 양극화 역시 심화
- » 건축착공이 2022~2023년 큰 폭으로 줄어들어 2025년까지 건설경기 부진은 불가피
 - 다만, 2024년 건축착공 등 선행지표가 일부 회복세를 보인다는 점에서 2025년 건설경기 부진을 일부 상쇄
- » 민간 건축부문 부진이 지속될 것으로 보여 건설경기 회복세를 위해서는 정부의 역할과 지원이 중요
 - 특히, 양극화가 심화되고 있다는 점에서 지방경기 활성화, 중소건설사 지원 등의 맞춤형 대책 고민
- » 단기 건설경기는 순환주기 측면에서 2025년 하반기에서 2026년 상반기에는 회복국면을 기대
 - 주택시장 회복세가 지속되고 건설공사비 안정화가 확인될 경우 건축허가와 착공은 점진적으로 증가 예상
 - 다만, 회복국면에 들어서더라도 경제구조와 지방경제 여건을 고려하면 의미있는 물량 증가는 어려울 전망
- » 중장기적 측면에서 건설투자는 경제성장률을 하회할 가능성이 높으며, 이에 따라 GDP대비 건설투자 비중은 현재에 비해 낮아질 것으로 판단
 - 따라서 생산구조 혁신, 디지털화 등을 통해 생산성과 부가가치를 높이는 체질개선에 대한 고민 필요



감사합니다

발표 2

2025년 주택시장 전망

고 하 희 대한건설정책연구원 부연구위원



2025년 주택시장 전망

2024. 11. 26.(화)

경제금융연구실
고하희

RICON
대한건설정책연구원

Korea Research
Institute For
Construction
Policy



- 01 국내 경제에서 부동산 자산이 가지는 의미
- 02 2024년 주택시장 동향
- 03 2025년 주택시장 전망 영향 요인
- 04 2025년 주택시장 전망



1

국내 경제에서 부동산 자산이 가지는 의미

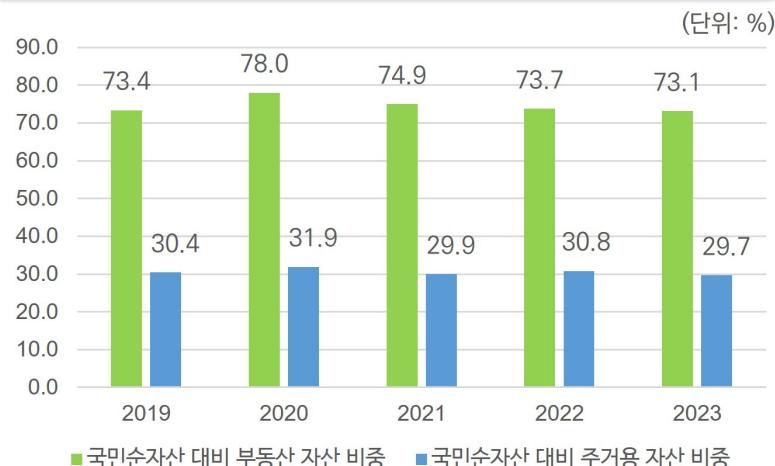
국내 경제에서 부동산 자산이 가지는 의미

RICON
대한건설정책연구원

국민순자산 중 부동산 자산이 차지하는 비중은 약 74.6% 수준

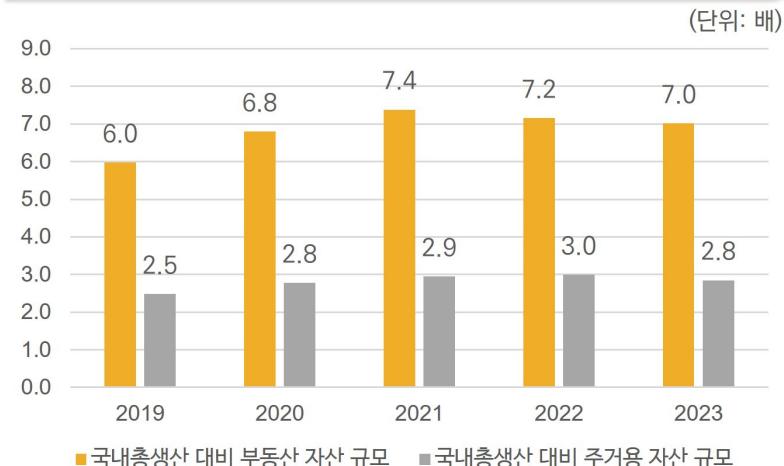
- 국민순자산 대비 주거용 자산이 차지하는 비중이 최근 5개년 평균 약 30.6% 수준
- '23년 기준 국민이 가진 부동산 자산 규모는 국내총생산의 평균 약 7배 수준
- 부동산은 국가 경제 및 국민의 삶에 미치는 영향이 큰 자산이며, 이에 따라 타 자산에 비해 국민의 관심 정도가 매우 높음

국민순자산 대비 부동산·주거용 자산 비중



* 출처: 통계청·한국은행, 각 해당연도 「국민대차대조표」

국내총생산 대비 부동산·주거용 자산 규모



* 부동산 자산은 토지자산과 건설자산 중 '주거용건물', '비주거용건물' 자산을 합하여 분석

** 주거용 자산은 건설자산 중 '주거용건물'과 토지자산 중 '주거용건물부속토지' 자산을 합하여 분석



2

2024년 주택시장 동향

SUMMARY

지역(수도권-지방)과 유형(아파트-비아파트)에 따라 양극화 심화

주택가격(전년 동월대비 증감률)

(단위: %)

구분	전국		수도권		지방	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세
아파트	0.2	2.7	1.8	6.1	-1.3	-0.2
비아파트	-0.5	-0.2	-0.4	0.0	-1.1	-0.6

- 지방과 비아파트는 매매 · 전세 시장 모두 주택가격 하락
- 수도권 위주의 주택가격 상승, 비아파트는 수도권·지방 모두 가격 하락

주택거래량

(단위: %)

구분	전년대비 증감률			거래량 비중		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
아파트	16.5	20.2	13.4	80.3	78.4	82.0
비아파트	0.6	5.0	-3.7	19.7	21.6	18.0
종합	13.0	16.6	9.9	100.0	100.0	100.0

- 전국, 수도권, 지방 모두 전년대비 거래량 평균 약 13% 증가
- 전체 거래된 주택건수의 약 80%는 수도권 중심

주택수급(전년 동월대비 증감률)

(단위: %)

구분	전국		수도권		지방	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세
아파트	4.8	5.6	9.2	8.1	0.7	3.2
비아파트	4.2	5.0	8.2	7.6	-2.5	1.1

- 전국적으로 주택수급지수는 상승하여 전년대비 수요 증가 경향
- 유일하게 지방 비아파트만 전년대비 2.5% 감소

주택공급(전년대비 증감률)

(단위: %)

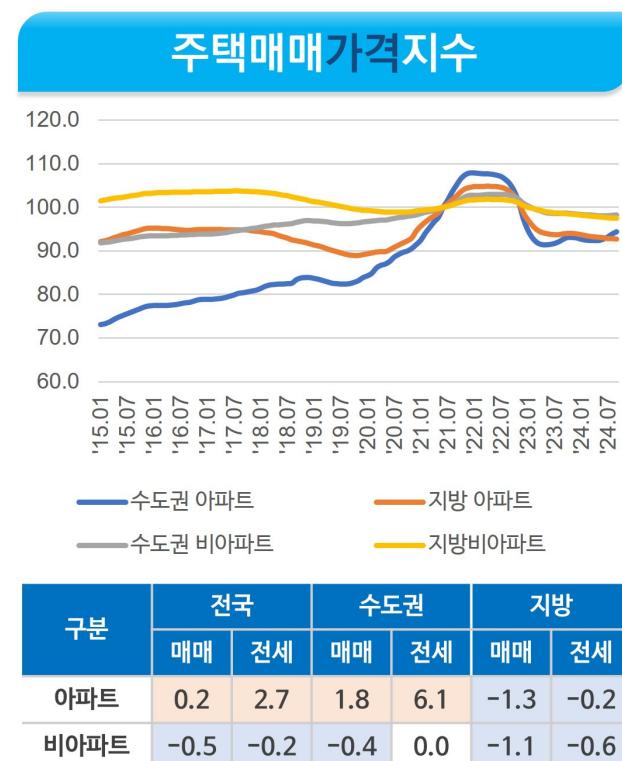
구분	인허가			착공		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
아파트	-21.2	-20.1	-21.9	68.7	96.6	51.5
비아파트	-31.3	-41.5	-23.7	-24.6	-38.0	-13.9
종합	-22.6	-23.2	-22.2	47.5	62.2	37.9

- 인허가 실적은 지역·유형 상관없이 대폭 감소하여 저조한 실적
- 특히 착공은 아파트 위주로 이루어졌으며, 비아파트는 약 25% 감소

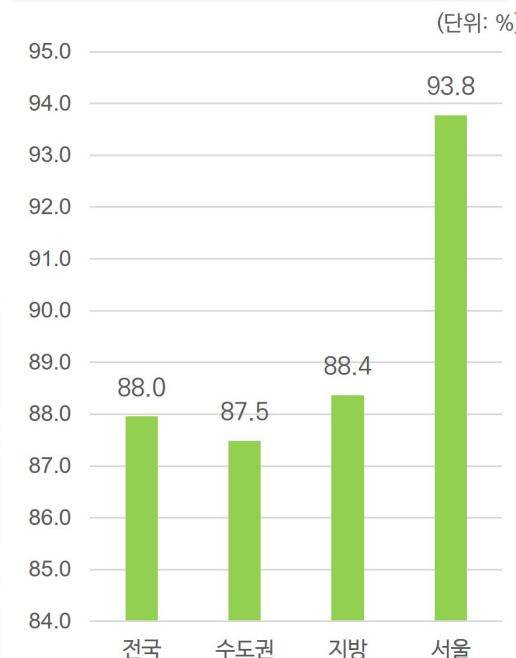
SUMMARY_주택가격 동향

RICON
대한건설정책연구원

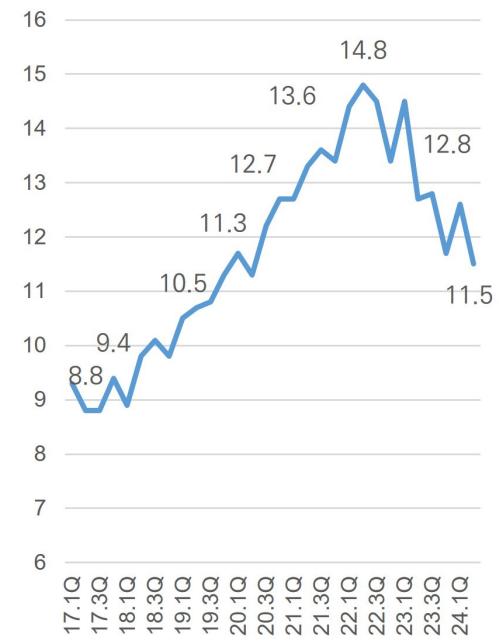
아파트가격은 전 고점 대비 88% 수준, 전년대비 가격은 수도권만 상승



전고점 대비 아파트가격 수준



서울 소득 대비 주택가격(PIR)



* 자료: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」(기준월: 2021.06 = 100)

**전년대비 증감률은 최근 공표된 데이터 간 비교를 위해 23.9월과 24.9월을 기준으로 비교

*** 비아파트의 경우, '연립다세대' 지수 활용

* 자료: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」

** 2024.9월 아파트 매매가격지수 기준

* 자료: KB 부동산

** PIR(Price to income ratio) = 주택가격/가구소득

SUMMARY_주택거래량 동향

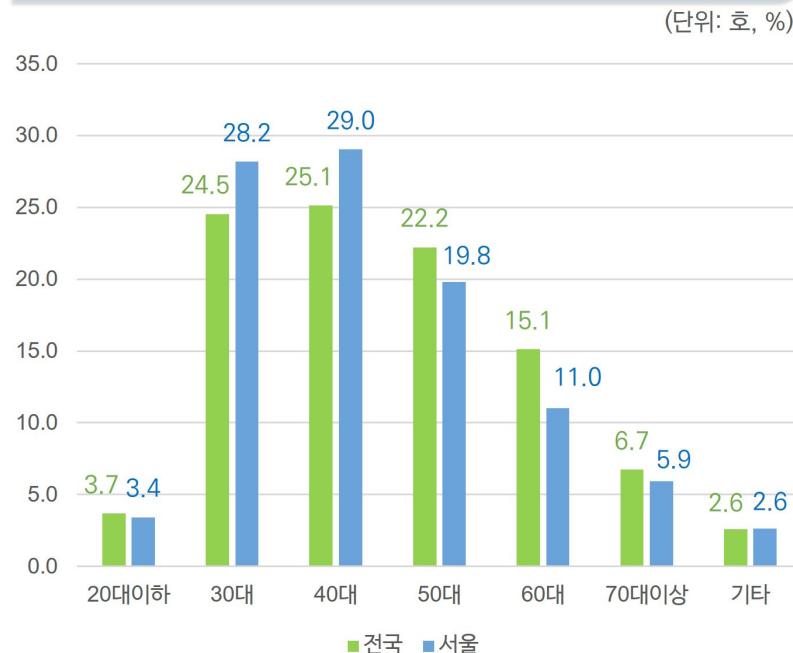
RICON
대한건설정책연구원

주택거래량은 5개년 평균 대비 약 73% 수준이나, 전년대비 약 13% 증가

주택거래현황



매입자 연령대별 주택매매거래 현황



* 출처: 한국부동산원, 「부동산거래현황」, 주택'매매'거래량이 아닌 '주택거래현황'임에 유의

** '24년과의 비교를 위해 각 해당연도 1~9월까지의 거래건수만 합산하여 비교

** 전년대비 증감률에서 2023년 거래량은 '22.10~'23.9월 거래량 합산, 2024년 거래량은 '23.10월~'24.9월 거래량 합산하여 분석

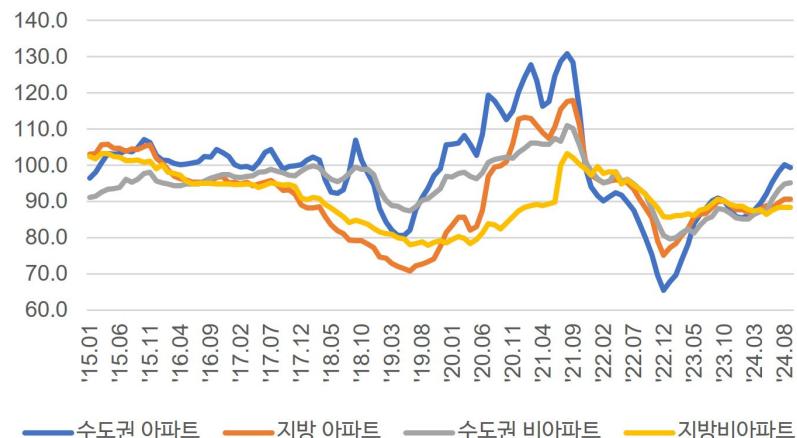
*** 주택거래량에서의 비아파트는 단독, 다가구, 다세대, 연립주택 모두 포함

SUMMARY_주택수급 및 공급 동향

RICON
대한건설정책연구원

수급지수 100 이상은 수도권 아파트가 유일, 인허가 실적은 여전히 저조

주택매매수급지수



구분	전국		수도권		지방	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세
아파트	4.8	5.6	9.2	8.1	0.7	3.2
비아파트	4.2	5.0	8.2	7.6	-2.5	1.1

* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」, (기준월: 2021.06 = 100)

**전년대비 증감률은 최근 공표된 데이터 간 비교를 위해 23.9월과 24.9월을 기준으로 비교

** 비아파트의 경우, '연립다세대' 지수 활용

주택건설 공급 실적



구분	인허가			착공		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
아파트	-21.2	-20.1	-21.9	68.7	96.6	51.5
비아파트	-31.3	-41.5	-23.7	-24.6	-38.0	-13.9
종합	-22.6	-23.2	-22.2	47.5	62.2	37.9

* 출처: 국토교통부, 「주택건설실적통계」

** 실적은 1~9월까지 실적 누계액을 기준으로 비교함, 가구수가 아닌 동수 비교

주요 이슈 및 사회 현상으로 살펴보는 2024년 주택시장 동향

RICON
대한건설정책연구원

2024년 주택 주요 이슈와 keyword를 경제·사회·정책적 요인으로 고찰

- (경제적 요인) 상반기까지 고금리 기조를 유지하였음에도 주택담보대출은 1,000조원을 기록한 후에도 여전히 증가 추세
- (사회적 요인) 저출산·고령화·수도권 과밀화·노후주택 증가 → 수도권 쓸림 현상과 신축 아파트 선호 현상
- (정책적 요인) 공사비 인상, 고금리 등에 따른 주택공급 저조 → 주택 공급 확대를 위한 그린벨트 해제 등 정부 정책 발표

01 경제적 요인	02 사회적 요인	03 정책적 요인
<ul style="list-style-type: none"> • 미국금리 인하(24.9.19) • 한국금리 인하(24.10.11) • 주택담보대출 1,000조 시대(23.12) • 부동산 PF 사업성 평가 결과(24.8.29) 	<ul style="list-style-type: none"> • 저출산·고령화 <ul style="list-style-type: none"> - 국가인구비상사태선포(24.6.19) • 1인가구·장래가구수 증가 • 수도권 과밀화·2030 세대 수도권 집중 • 노후주택 증가·신축 선호 현상 • 비아파트 기피(feat. 전세보증금 미반환 사건) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 공급지표 부진 <ul style="list-style-type: none"> - 그린벨트 해제, 정비사업 신속 추진 발표(24.8.8) - 그린벨트 해제 지역 발표(24.11.05) • 지방 미분양주택 증가 <ul style="list-style-type: none"> - 지방 미분양주택 해소 인센티브 발표(24.10.2) • 임대차 2법 시행 이후 4년 도래(24.7) • 2단계 스트레스 DSR 시행(24.9)

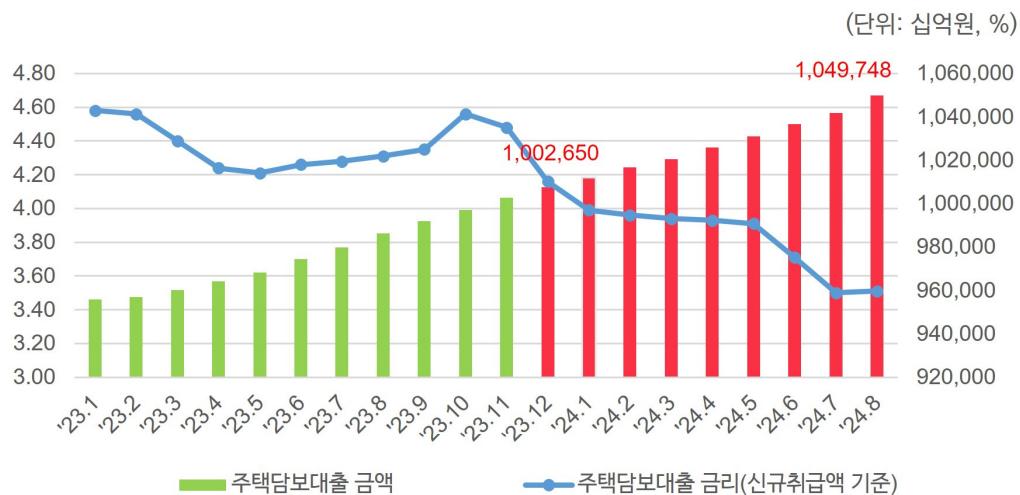
| 경제적 요인_금리 인하, 주택담보대출 규모는 1,000조

RICON
대한건설정책연구원

'23.12월 주택담보대출 규모 1,000조 기록 후 매달 역대 최대치 갱신

- '23.10월 이후 주택담보대출 금리가 점차 낮아지면서 2달 후인 '23.12월에 주택담보대출 규모 사상 첫 1,000조 기록
- 한국은행은 내수부진의 영향을 고려하여 10월 11일, 기준금리를 3.5%→3.25%로 0.25%p 하향 조정 발표
- 금융당국 대출 규제 예고에도 불구하고 '24.9월까지 주택시장 소비심리지수, 가격전망지수는 지속적으로 상승 추세

예금취급기관 주택담보대출 규모 추이



* 출처: 한국은행, 은행연합회, 통계청

** 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출까지 합산한 금액임

주택시장 소비자심리지수



* 출처: 한국은행, 「주택가격전망 CSI」 / 국토연구원, 「주택시장 소비자심리지수」

| 경제적 요인_고금리·고물가 그리고 부동산 PF

RICON
대한건설정책연구원

부동산 PF 유의·부실우려 익스포져는 전체 익스포져의 약 9.7% 수준

- '24.6월 말 기준, 총 부동산 PF 익스포져는 216.5조원으로 추계, 이 규모는 국내총생산*의 약 9%에 달하는 수준
- 금융감독원의 사업성 평가 결과, 전체 PF 익스포져 중 약 9.7%에 해당하는 21조원은 유의(C등급)·부실우려(D등급) 판정
- 금리가 인하되었음에도 불구하고 여전히 높은 금리 부담을 느끼고 있는 건설사와 최근 공사비 인상까지 맞물려 부동산 PF 문제는 '25년까지 지속될 것으로 예상

* 2023년 명목 국내총생산 약 2,400조원, 통계청·한국은행, 「국민대차대조표」

금융업권별 부동산PF 현황('24.6월말 기준)

(단위: 조원)

구분	본 PF	브릿지론	토지담보 대출	합계 (PF 익스포저)
은행	47.7	3.8	0	51.5
보험	37.7	2.2	0	39.9
증권	19.7	6.8	0	26.5
저축은행	6.5	1.3	8.8	16.6
여신전문	18.2	5.7	3.6	27.5
상호금융	24.6	0.6	29.4	54.6
전체	154.3	20.5	41.8	216.5

부동산PF 사업성 평가 결과(1차)

(단위: 조원, %)

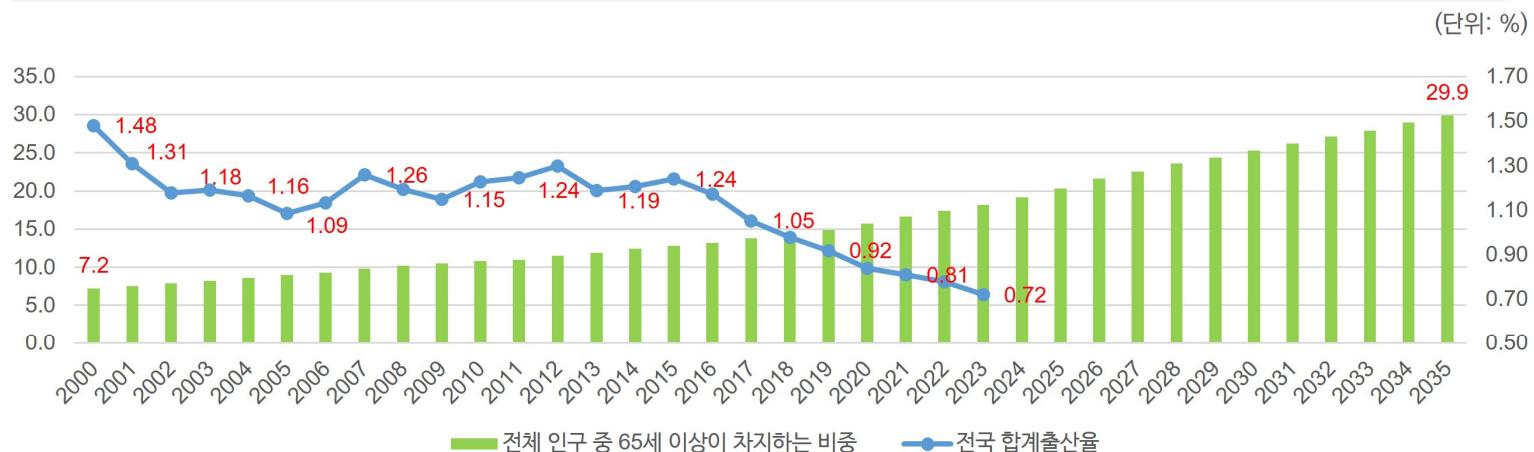
구분	본 PF	브릿지론	토지담보 대출	합계
전체	216.5	41.8	20.5	154.3
유의등급(C)	7.4	4.1	1.3	2
부실우려(D)	13.5	8.8	2.6	2.1
비중(%)	9.7	6.0	1.8	1.9

* 출처: 금융감독원, 「부동산PF에 대한 금융회사의 사업성 평가결과 및 향후계획 보도자료」('24.8)

10년 후인 2035년에는 전체 인구 중 약 30%가 65세 이상 인구로 추산

- '23년 전국 합계출산율은 0.72명으로서 OECD 국가 중 최하위권이며, 이에 따라 유례없는 속도로 고령화 진행
- 정부는 '24년 6월, 국가 인구비상사태를 선포하고, 신혼·출산가구 주택공급 확대 등의 내용이 담긴 대책 발표
- 통계청 장래인구추계에 따르면, 2072년 65세 인구 비중은 전체 인구의 절반 수준인 약 48% 육박
- 약 10년 후인 2035년에는 65세 이상 인구가 약 30%로서, 노동력 감소 등에 따른 경제성장을 둔화 가능성
- 생산성 저하와 경제성장을 둔화는 고령층의 주택 구매력 감소와 함께 주택 수요 변화로 이어질 가능성

연도별 65세 이상 인구 비중 추계와 전국 합계출산율



* 출처: 통계청, 「장래인구추계」, 「인구동향조사」

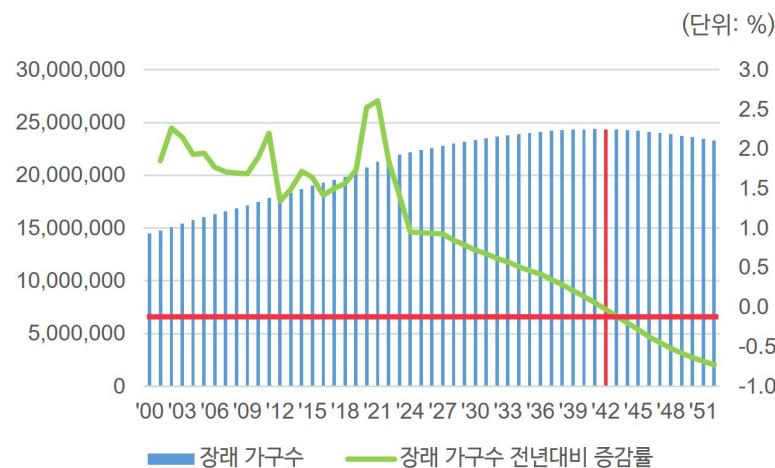
| 사회적 요인_1인가구·장래가구수 증가

RICON
대한건설정책연구원

2042년까지 가구수 증가 예정, 1인가구는 전체 가구수 대비 약 34% 수준

- 통계청 장래인구추계에 따르면, '21년 이후부터 가구수 증가폭이 둔화되기는 하나, '42년까지는 꾸준히 증가 예정
- '42년 추산 가구수(24,365,630가구)는 현재 가구수(22,728,163가구) 대비 약 1.07배 많은 수준
- 1인 가구도 꾸준히 증가하는 추세이며, '23년 기준 1인 가구수는 전체 가구수의 약 34% 수준
- 라이프 스타일 변화에 따른 독신가구 증가와 이혼으로 인한 세대 분리 등을 고려하면 중기적 관점에서 주택수요는 증가할 가능성

장래가구수 추계 및 증감률



전체 가구수 대비 1인가구 비중



* 출처: 통계청, 「장래인구추계」

* 출처: 통계청, 「인구총조사」

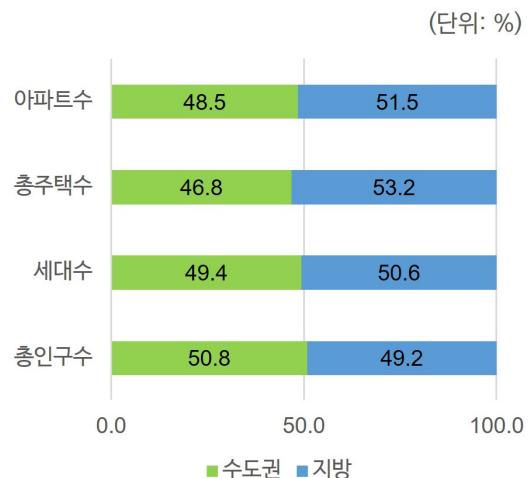
| 사회적 요인_수도권 과밀화, 2030 세대 수도권 쓸림

RICON
대한건설정책연구원

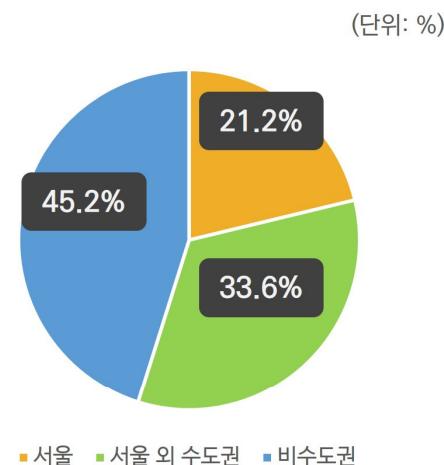
주택, 아파트, 인구 등 모든 지표에서 수도권 비중이 약 50% 수준

- 아파트수, 총주택수, 세대수, 총인구수 등 주거 관련 지표에서 수도권이 차지하는 비중은 절반 이상인 약 50% 수준
- 노동시장과 소비시장을 동시에 이끄는 경제 성장의 주축 2030세대의 경우도 수도권에 약 54.8% 거주(21.2%+33.6%)
- 인프라 및 일자리가 수도권에 집중됨에 따라 2030 세대의 수도권 선호 현상은 불가피한 현상
- 수도권으로의 과밀화가 지속될 경우, 수도권-지방 간 주택가격 격차는 확대될 수밖에 없는 요인으로 작용

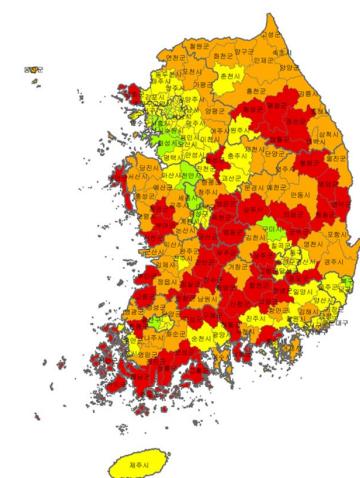
수도권 과밀화 지표



2030 세대 거주지역



지방 소멸 위험 현황



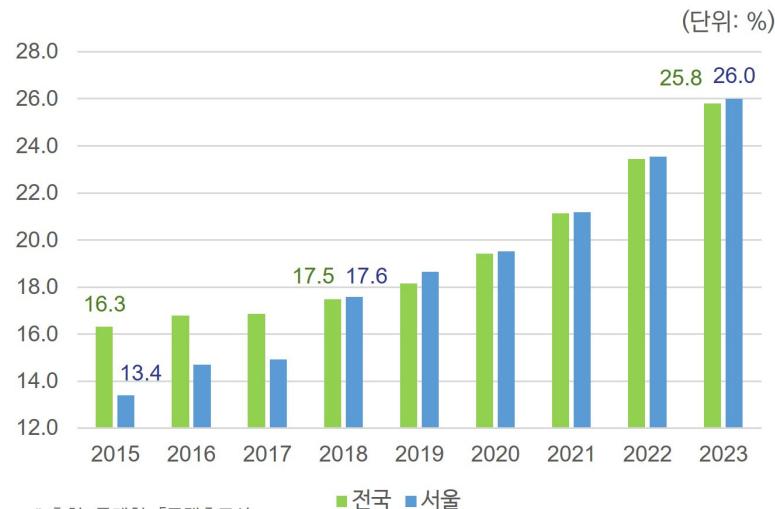
| 사회적 요인_노후주택은 증가, 신축 선호현상은 뚜렷

RICON
대한건설정책연구원

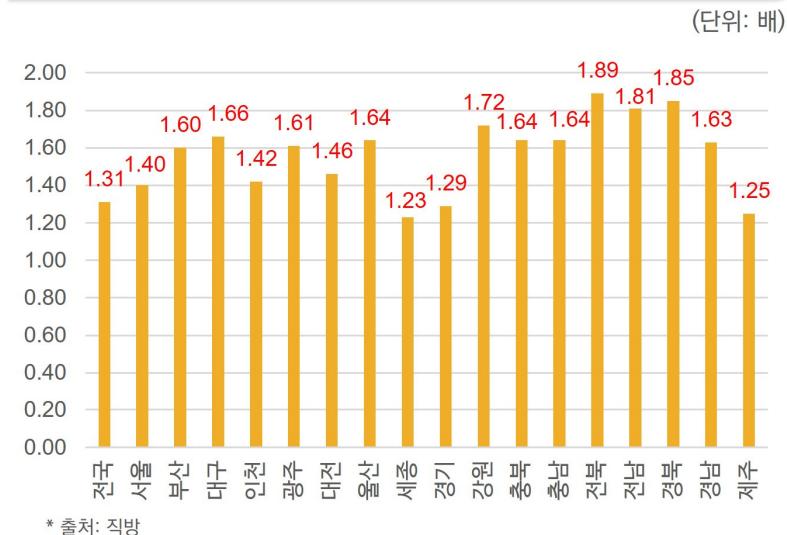
전국과 서울에 위치한 주택의 약 26%는 30년 이상 노후주택

- '15년에는 전국의 노후주택 비중이 서울보다 더 높았으나, '18년부터는 전국과 서울의 비중이 비슷해지기 시작
- 수도권 노후주택 비중은 '23년 기준 약 20% 수준이나, 서울의 경우는 약 26% 수준으로 서울 노후주택 문제는 더욱 심각
- 노후주택은 증가하는 반면, 시장에서는 신축 아파트 선호현상이 뚜렷하여 신축-구축 간 매매가격 차이는 약 1.31배 수준
- 향후 수도권으로의 접근성이 우수하면서도 '신축' & '아파트'의 경우, 희소성이 더욱 커질 수밖에 없을 것

30년 이상 노후주택 비중 추이



지역별 5년 내, 5년 초과 아파트 3.3㎡당 매매가격 차이

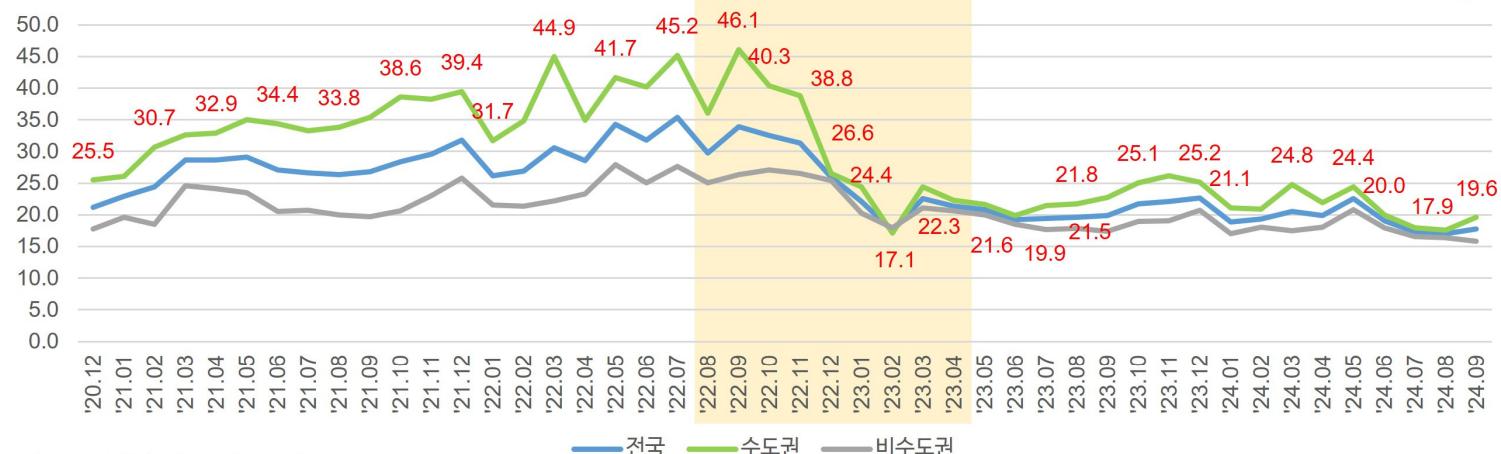


전세보증금 미반환이 이슈화된 '22년 하반기 이후 비아파트 거래량 대폭 감소

- 10년부터 '20년까지 약 10년 간 전체 주택거래건수 대비 비아파트 거래건수 비중은 약 30.5% 수준
- 전세보증금 미반환 사건이 이슈화되기 전인 '22년 상반기까지는 비아파트 거래 비중이 약 46.1% 수준까지 상승
- 그러나, 이후 '23년 2월에는 최저 수준인 17% 수준에 머물렀으며, 현재까지도 거래량이 회복되지는 못하고 있는 상황
- 비아파트 기피 현상은 내년까지도 회복되지 않을 것으로 보이며, 이는 아파트-비아파트 간 가격 격차를 확대시키는 요인

주택거래건수 대비 비아파트 거래건수 비중

(단위: %)



* 출처: 한국부동산원, 「부동산거래현황」

** 전체 주택거래건수를 분석한 것이며, 주택'매매'거래건수가 아님에 유의

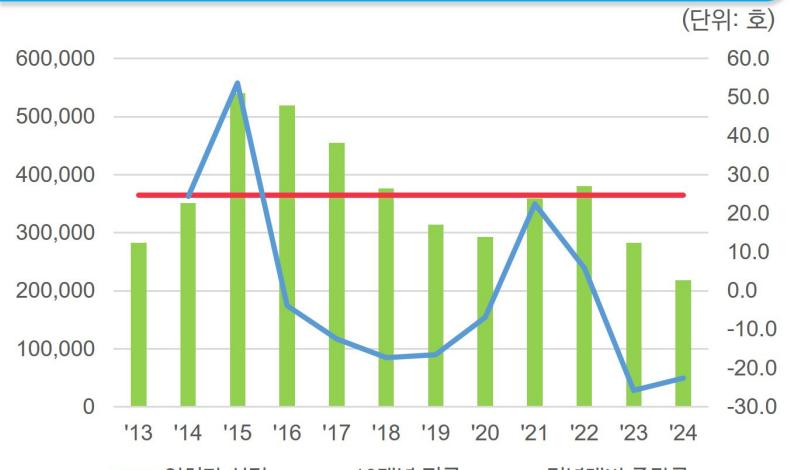
| 정책적 요인_주택 공급지표 부진(인허가, 착공)

RICON
대한건설정책연구원

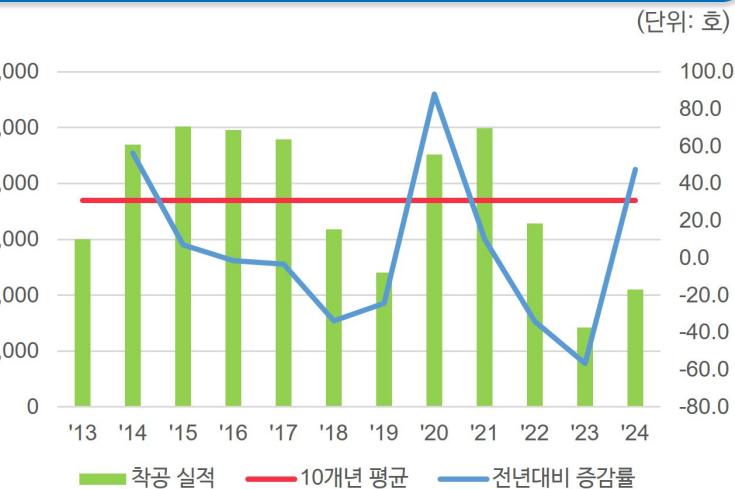
인허가 실적은 평균 대비 약 60% 수준, 착공 실적은 약 56.8% 수준

- 선행지표인 인허가와 착공 실적은 '22년부터 급격히 감소하였으며, '24년 현재까지도 여전히 회복하지 못하는 상태
- 인허가 실적은 10년 평균 대비 약 60% 수준이며, 착공 또한 약 56.8%에 머무르는 수준
- 부동산 PF, 공사비 상승, 부동산 경기 침체, 고금리 등의 경제 여건으로 건설업계에서는 신규 수주에 보수적 입장 견지

주택건설 인허가 실적 현황



주택건설 착공 실적 현황



* 출처: 국토교통부, 「주택건설실적통계」

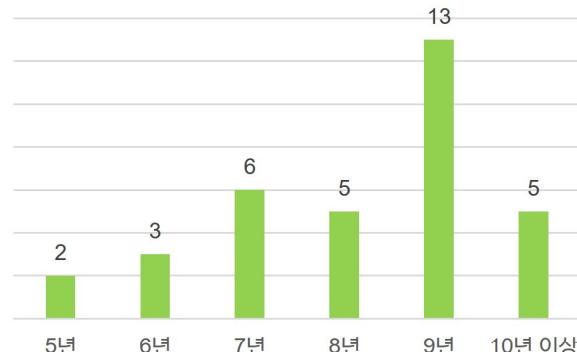
** 실적은 1~9월까지 실적 누계액을 기준으로 비교함

주택공급 확대를 위한 일관적인 정부의 기조는 긍정적…

- '24년에는 '주택공급 확대'와 관련된 정부 정책이 4차례* 이상 발표되었으며, 공급 확대를 위한 그린벨트 해제 지역도 공개
- 1.10대책에서는 정비사업 규제를 개선하는 방안을 발표하였으며, 후속 조치로 재건축 패스트트랙법 국회 통과(11.14)
- 그러나, 최근 10년간 그린벨트 해제지 34곳 중 23곳 이상이 입주까지 8년 이상 걸린 것으로 나타나 단기적 효과에는 한계
- 최근 주택공급 정책은 선호도가 높은 수도권 중심으로 이루어지고 있는 것이 특징이며, 장기적 측면에서는 실효성 존재

* '24.1.10, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, '24.6.17, 「하반기 매입임대주택 신속공급 계획」, '24.8.8, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, '24.11.5, 그린벨트 해제 지역 발표

최근 10년 간 그린벨트 해제지 입주까지 걸린 기간



* 출처: 국토교통부, 한국토지주택공사, 국회 문진석 의원실

** 공공주택지구 지정부터 입주(예정)일까지 걸린 기간을 뜻함

*** 사진 출처: 국토교통부, '24.11월 그린벨트 해제 발표 위치도 사진

재개발·재건축사업 소요기간(평균 8.7년)



* 출처: 부동산 114, (2012)

** 2000년 이후 서울에서 구역지정 통과된 545개 재개발·재건축 사업장 대상

| 정책적 요인_미분양주택 물량 역대 최대치 갱신

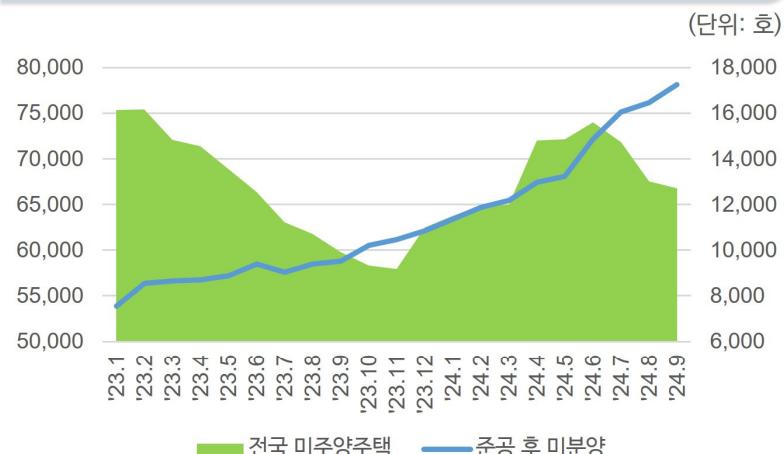
RICON
대한건설정책연구원

미분양주택 전년대비 약 11.7% 증가, 준공후 미분양은 약 81.5% 증가

- '23.11월 이후 미분양주택은 급격하게 증가하였으며, '24.6월에는 올해 물량 중 최대치인 74,037호 기록
- '24.9월 기준 미분양주택은 지난 10개년 평균 물량 대비 약 1.4배 많은 수준*
- '23년 말까지 미분양 물량이 점차 감소하였음에도 불구하고, '준공후 미분양' 물량은 오히려 '23.1월부터 꾸준히 증가 추세
- 특히 '23년 지방의 준공후 미분양 물량은 전년대비 약 30% 증가하였으나, '24년에도 약 87% 증가한 것으로 나타남

* 2014~2024년 미분양주택 평균 48,080호, 통계청 「미분양주택」

전국 미분양주택 현황



* 출처: 통계청, 「미분양주택」

미분양주택 전년대비 증감률

구분	2023년			2024년		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
미분양주택	43.8	-1.8	54.3	11.7	81.2	1.4
준공후 미분양	32.3	40.8	30.5	81.5	57.2	87.2

| 정책적 요인_미분양주택도 수도권-지방 양극화

RICON
대한건설정책연구원

지난 10년 간 전체 미분양주택의 약 80%는 지방 물량

- '14-'23년 10개년 간 연도별 미분양주택 비중을 살펴본 결과, 전체 미분양주택의 약 80%는 지방 쓸림 현상
- '14-'15년에는 수도권과 지방 간 비중이 각각 50%로서 크게 차이를 보이지 않았으나, '16년도부터 격차 발생
- '20-'21년에는 전국 미분양주택이 적은 수준이었고, '22년에는 급격히 증가하였음에도 절대적 물량과는 무관하게 수도권-지방 간 비중은 꾸준히 약 80% 수준 유지
- 비수도권에 미분양주택이 쓸리는 문제점은 오랜 기간 고질적으로 발생하고 있는 국내 주택 문제점 중 하나

전국 미분양주택 중 수도권과 지방 물량 비중 추이



* 출처: 통계청, 「미분양주택」

정책적 요인_임대차 2법 시행 이후 4년 도래

RICON
대한건설정책연구원

계약갱신요구권이 만료되는 아파트는 전체 거래 건수 대비 약 10.9% 수준

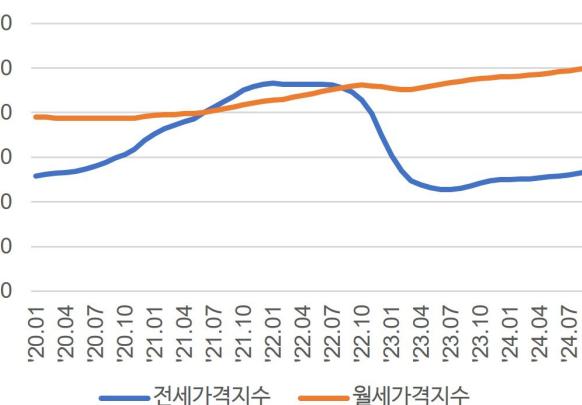
- '20.7월에 시행된 임대차 2법 이후 4년이 도래함에 따라 '24년 하반기부터 임대차 시장에 미칠 영향 점검
- 국토교통부 실거래가 자료를 분석한 결과, '24.7월, 계약갱신요구권이 만료되는 아파트는 13,169호이며, '24.12월까지 총 64,309호가 임대차 계약 만료 예정
- 이는 전체 아파트 거래량 대비 약 10.9% 수준으로 신규 계약 주택을 중심으로 임대차 가격이 상승할 수 있는 가능성 존재

* 기존 계약기간 2년에 2년을 추가로 늘려 총 4년 거주를 보장하는 '계약갱신요구권(갱신청구권)' 과 재계약 시, 임대료 상승폭을 직전의 5% 상한으로 제한하는 '전월세 상한제' 가 주요 내용

계약갱신요구권 만기 예정 아파트 전·월세 거래건수



전·월세가격지수 추이



* 자료: 국토교통부 실거래가 통계시스템

** 월별 전·월세 아파트 실거래가 전체 데이터 중 '갱신요구권 사용'으로 입력된 거래를 기준으로 분석



3

2025년 주택시장 전망 영향 요인

2024 주택시장 이슈별 단기·장기적 측면 영향 예측

RICON
대한건설정책연구원

2024년 주택 주요 이슈 및 Keyword

상승요소

미국, 한국 금리 인하('24.9~10) → 추가 금리 인하 가능성

부동산 PF 부실 사태, 사업성 평가 실시

노후주택 증가·신축 아파트 선호 현상

비이파트 기피(feat. 전세보증금 미반환 사건)

주택 공급지표 부진 → 공급확대를 위한 정비사업 신속 추진, 그린벨트 해제

임대차 2법 시행 이후 4년 도래('24.7)

중립

1인가구 증가·장래가구수 2042년부터 감소 시작

수도권 과밀화·2030세대 수도권 집중

하락요소

주택담보대출 1,000조 시대

저출산·고령화(국가 인구비상사태 선포, '24.6)

지방 미분양주택 증가

금융당국 대출 규제 강화 → 2단계 스트레스 DSR 시행 등

단기적 측면(2025년)

✓ 금리 인하 기대감으로 매수 관망

✓ 수도권 신축 아파트 희소성 증가, 아파트·비아파트 격차 확대

✓ 아파트 선호현상 고착

✓ 임대차 시장 가격 상승 가능성

✓ 대출 규제 강화 → 투기수요 감소

✓ 미분양주택 지방 쓸림 현상은 고질적 문제 → 지방 주택 가격 하락

✓ 자금 접근성 제한 → 수요 위축

장기적 측면

✓ 실수요자 위주 매수세 증가 예상

✓ 3~5년 뒤 주택 공급 감소 예상

✓ 5~10년 뒤 주택 공급 실적 반영

✓ 지방 위주로 수요 감소, 가격 하락

✓ 지방소멸 본격화, 수도권 가격 상승

2025년 주택시장에 영향을 미치는 요인을 경제·사회·정책 요인에서 검토



01 경제적 요인

- 한국은행과 한국개발연구원(KDI)은 2025년 경제성장률을 각각 2.1%와 2.0% 수준으로 양호한 성장세를 전망함
- 반면, 두 기관 모두 건설투자는 전년 대비 0.7% 감소할 것으로 전망하면서 건설투자의 부진이 심화될 것으로 예상함
- 이는 경제 전반적으로는 성장세를 보이겠지만, 건설업계의 침체는 심화될 것이라는 의미로 해석됨
- 건설경기의 회복이 지연될수록 주택 공급도 더디게 이루어질 가능성이 높고, 이는 주택시장에서 가격 상승 압력을 더욱 가중시키는 요인으로 작용할 수 있음
- 또한, 건설업계에서도 고금리, 공사비 상승 등 경제 여건 악화로 신규 사업 수주에 보수적인 입장을 유지하고 있어, 단기간내 주택 공급 회복은 어려울 것으로 예측됨
- 내년 상반기 내금리 인하 기대감과 함께 금융당국의 대출 규제 강화 기조에 따라 하반기까지는 주택 수요가 관망세를 보일 가능성이 높음. 그러나, 상반기 내 실제 금리가 인하될 경우, 수도권을 중심으로 수요가 증가할 것으로 예측됨
- 다만, 금리가 인하되더라도 여전히 저금리 기조는 아니므로 전체 시장의 활성화로 이어지기보다는 대출 상환 부담이 적은 실수요자 위주로 수요가 증가할 것임
- 금융당국의 대출 규제가 내년까지 지속될 것으로 예상되는 상황이 전체적인 시장의 수요를 감소하는 역할보다는 수도권 중심으로 수요가 쏠리게 하는 악영향을 미칠 가능성 또한 존재

2025년 주택시장 전망 영향 요인

RICON
대한건설정책연구원

2025년 주택시장에 영향을 미치는 요인을 경제·사회·정책 요인에서 검토



02 사회적 요인

- 주택가격에 영향을 미치는 요인으로 인구와 가수구는 경제 지표 만큼이나 중요한 지표임
- 2024년 6월, 정부가 국가인구비상사태를 선포할 만큼 한국은 심각한 저출산·고령화 문제에 직면해 있으나, 이는 장기적인 관점에서 주택시장에 영향을 미치는 요인이며, 단기적 측면에서는 오히려 가구수가 증가하고 있음을 전망에 고려하였음
- 통계청 장래인구 추계에 따르면, 2042년까지 가구수는 증가할 예정이며, 특히 라이프 스타일 변화에 따른 독신가구와 1인 가구 증가, 이혼으로 인한 세대 분리 등을 고려하면 단기적인 측면에서 주택 수요는 꾸준히 증가할 가능성이 높음
- 주택 가격에 영향을 미치는 장기적인 요인으로는 저출산·고령화 외에도 수도권 집중화, 지방소멸 등도 중요한 변수로 작용할 수 있으나, 본 발표에서는 단기전망을 다루고 있기에 이를 반영하지 않았음
- 한편, 국민의 선호도가 높은 수도권 지역은 점차 30년 이상 된 노후 주택의 비중이 높아지고 있으며, 특히 서울은 전체 주택의 26%가 노후 주택에 해당되어 향후 수도권 중심의 신축 아파트의 희소성은 더욱 커질 수밖에 없을 것임
- 매입자 연령대별 주택매매거래 현황을 살펴보면, 전체 주택매매거래 비중의 약 50%를 3040 세대가 차지하고 있는 것을 알 수 있는데, 신축 아파트 선호 현상은 거래의 주축이 되는 3040 세대 위주로 뚜렷한 현상으로 향후 신축-구축 간 가격 격차는 더욱 확대될 가능성이 높음
- 2022년부터 이슈된 전세보증금 미반환 사건은 정책의 개입으로 사회적 관심은 다소 진정되는 추세로 보여지나, 비아파트 기피 현상은 내년까지도 지속될 것이며, 이는 아파트-비아파트 간 가격 격차를 벌리는 요소로 작용될 것임

2025년 주택시장에 영향을 미치는 요인을 경제·사회·정책 요인에서 검토



03 정책적 요인

- 정부가 선호도 높은 수도권 중심으로 주택공급 확대를 지속적으로 추진하고 있으나, 그린벨트 해제를 통한 주택공급은 단기적 측면보다는 장기적 측면에서 실효성을 발휘할 것임
- 주택공급 확대 방안의 일환으로 재개발·재건축을 신속하게 추진할 수 있도록 하는 '재건축 패스트 트랙법'이 11월 14일 국회에서 통과됐지만, 재개발·재건축에 걸리는 사업 소요기간이 평균 8.7년이라는 점을 고려하였을 때, 이 또한 단기적인 주택 공급 측면에서 있어서는 실효성을 발휘하지 못할 것으로 판단함
- 정부가 지방 미분양 주택 물량 해소를 위해 CR리츠 도입, 인센티브 혜택 등을 주고 있으나, 수도권-지방 간 미분양 물량 격차는 '16년부터 서서히 발생하기 시작한 국내 주택 시장에서 발생하는 고질적인 주택 문제 중 하나로서 단기간에 해결되기에는 어려울 것으로 보임
- 지방의 미분양 주택 해소가 어려워지면, 이는 시장 위축으로 이어지고, 결국 또 다시 수도권-지방 간 주택 가격 양극화 문제로 이어지는 악순환이 계속될 수 있음
- 부동산 PF의 경우, 자기자본비율을 20% 수준까지 올리는 「부동산 PF 제도 개선 방안(24.11.14)」이 발표되었으며, 이는 장기적인 관점에서 주택 공급 여건을 개선할 수 있는 긍정적인 요소로 작용할 것임
- '20년 7월에 도입된 임대차 2법(계약갱신요구권, 전월세 상한제) 제도가 '24년 7월에 4년이 도래하였고, 이는 신규 계약 주택을 중심으로 임대차 시장 가격의 상승을 불러올 수 있을 것으로 전망함



4

A large, bold, blue number '4' is centered within a light blue circular frame, which is itself centered within a dark blue square background.

2025 주택시장 전망

2025년 주택시장 전망

RICON
대한건설정책연구원

향후 금리 인하 가능성, 경제성장률, 물가, 주택공급, 현재 가격, 정책 등 여러 시나리오 고려

주택가격 전망

수도권 1~2% 내외 상승, 지방 매매가격 보합

- 2025년 경제성장 2.0~2.1% 수준 완만한 성장세 전망(한국은행, KDI)과 내년 금리 인하 가능성
- 전고점 대비 아파트 가격 수준(전국 약 88%)과 고점대비 낮아진 소득 대비 주택가격(PIR)
- 최근 3개년 내 주택공급 실적 저조
- 임대차 2법 제도 시행 이후 4년이 도래함에 따른 임대차 가격 상승 가능성과 비아파트 기피 현상 고려

구분	주택가격	
	수도권	지방
매매	1% 상승	보합
전세	2% 상승	1% 상승

주택공급 전망

2024년 대비 착공 약 20% 증가, 준공 약 19% 감소

- 착공 물량이 준공 물량에 반영되기까지 평균 약 3년의 소요 기간이 필요함을 감안하여 추산
- 주택시장 과열기였던 '20~'21년 착공 실적이 최대였으나, '22년 침체기로 들어서면서 착공 실적 최저
- '24년 준공 물량 최대치 기록한 후, '25년부터 감소 예상
- 착공의 경우, '23년 저점을 기록한 후, 반등하는 추세이며, 부동산PF 불확실성 해소, 금리인하 등으로 실적 개선 예상

구분	2024년(예상)	2025년(예상)
착공	315,000호	380,000호
준공	445,000호	360,000호



MEMO

MEMO

MEMO

MEMO

MEMO

MEMO



RICON
대한건설정책연구원