



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 2024년 건설산업 요약 및 향후 전망
  - 2024년 건설투자는 2.7% 감소했으며, 2025년에도 부진할 전망

### 정책동향

- 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 하위법령 본격 시행
  - 민간주도 확대 속 공공성 확보 및 중소·전문건설업 대응 필요

### 시장동향

- 연도별·지역별 '미거주 주택(빈집)' 현황 및 시사점
  - 전국의 빈집 수는 약 153만 호로, 전체 주택의 약 7.9% 비중 차지

# 산업동향

## 2024년 건설산업 요약 및 향후 전망

박선구 연구위원

- 2024년 건설투자는 2.7% 감소했으며, 2025년에도 부진할 전망 - (parksungu@ricon.re.kr)

### 1. 기저효과에 따라 일부 건설지표가 증가했으나, 여전히 부진한 상황

#### ◆ 건설경기 선행지표는 전년도 기저효과에 따라 소폭 반등세를 보였으나, 장기평균을 크게 하회

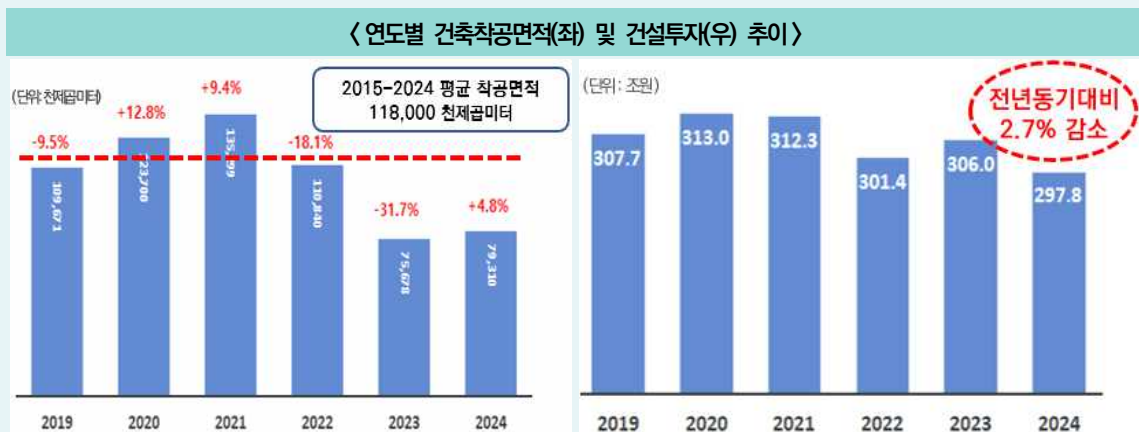
- 건설수주는 2023년 17.4% 줄어든 이후 2024년에는 1.5% 반등했으나, 실질 성장은 제로 수준
- 2024년 건축착공은 3년만에 증가세로 전환되었으나, 여전히 10년 평균은 78.2% 수준
- 건축허가는 2023년 25.6% 감소한 이후 2024년에도 6.8% 줄어든 상황

#### ◆ 건설 동행지표는 그간 선행지표 부진의 시차효과로 인해 하락세가 본격화

- 2024년 2분기부터 건설기성이 마이너스로 전환하면서 연간 4.9% 감소
- 건설기성을 기초로 작성되는 건설투자 역시 연간 2.7% 감소하면서 큰 폭의 하락세 시현
- 2022~2023년 건축착공 등 선행지표 감소세를 감안하면 2025년 건설경기 부진은 불가피한 상황

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

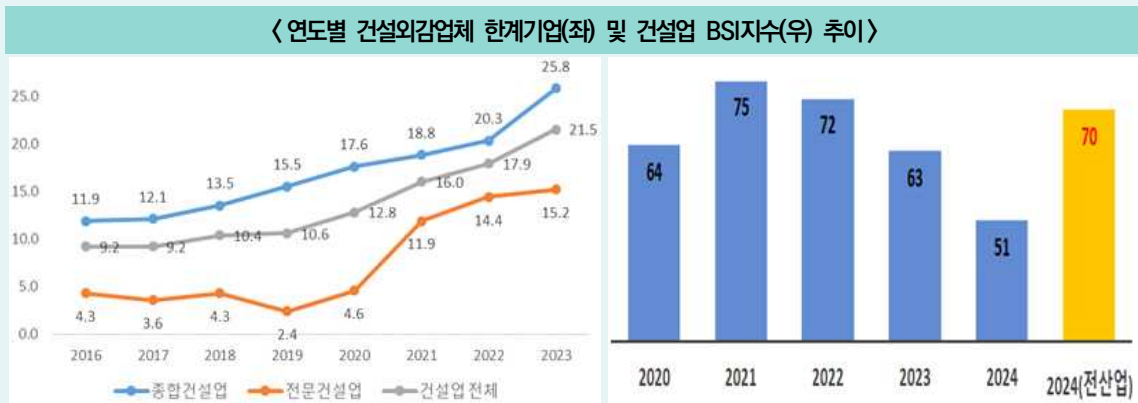
- 높아진 건설공사비용에 따라 심리적 부담은 여전하나, 지표상 나타나는 상승률은 꺾인 상황



\* 자료 : 국토교통부, 한국은행

## 2. 건설기업 수익성 하락으로 건설심리는 최악인 상태

- ◆ **건설기업은 이익률이 감소하고 부채비율은 증가하는 추세로 2023년 기준 순이익률이 1%에 불과**
  - 건설외감기업 중 이자보상배율이 1미만인 비중이 47.5%로 잠재적 부실기업이 크게 증가
  - 3년 연속 이자보상배율이 1미만인 한계기업 비중은 21.5%로 전산업 평균 16.4%를 상회
- ◆ **건설경기 전반의 지지부진한 상황이 장기화되면서 대표 심리지수인 건설기업 경기실사지수(BSI)는 올해 들어 평균 “51”에 불과하여 역대 최저치를 기록**
  - 건설기업 심리 위축의 요인은 ①공사비 부담, ②선행지표 악화, ③부동산PF 불확실성 등이 대표적



\* 자료 : 대한건설정책연구원, 한국은행

## 3. 2025년 건설경기 회복 요인도 존재하나, 부진이 지속될 전망

- ◆ **건설 순환주기 측면에서 2025년 하반기~2026년 상반기 회복국면을 기대**
  - 이는 선행지표 회복, 공사비 안정, 금융여건 개선 등을 감안한 것으로 건설경기 불확실성이 지속 또는 확대될 경우 건설투자 감소폭은 확대될 가능성도 상존
- ◆ **최근 주요 기관의 2025년 건설투자 전망치는 하향조정 중**
  - KDI(2025.02.11.)는 당초 건설투자 전망치를 -0.7%에서 -1.2%로 하향 조정
  - 한국은행(2025.02.25.)은 지난해 11월 전망치인 -1.3%에서 이번에 -2.8%로 더욱 부정적으로 전망
  - 건설외감기업 중 이자보상배율이 1미만인 비중이 47.5%로 잠재적 부실기업이 크게 증가
  - 3년 연속 이자보상배율이 1미만인 한계기업 비중은 21.5%로 전산업 평균 16.4%를 상회
- ◆ **민간 건축부문 부진이 지속될 것으로 보여 건설경기 회복세를 위해서는 정부의 역할이 중요**
  - 건설경기 활력제고를 위해 추경은 반드시 필요할 것으로 판단
  - 또한, 양극화가 심화되고 있다는 점에서 지방경기 활성화, 중소기업 지원 등의 맞춤형 대책 강구

## 정책동향

### 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 하위법령 본격 시행 - 민간주도 확대 속 공공성 확보 및 중소·전문건설업 대응 필요 -

이지아 부연구위원(jjapooh@ricon.re.kr)

#### 1. 도심복합개발법 시행령 및 시행규칙 주요 내용

- ◆ 2025년 2월 7일부터 본격적으로 도심 내 주거안정과 도시경쟁력 강화를 목표로 기존의 재개발·재건축과 차별화된 도심복합개발사업 방식 도입
  - 공공주도 방식에서 벗어나 민간이 적극적으로 참여할 수 있도록 법적·제도적 기반을 마련하여 신속하고 효율적인 도시개발 추진
  - 신탁·리츠 등을 활용하여 개발사업을 주도하며 사업 추진속도를 가속화 할 수 있는 구조 마련
- ◆ 도심복합개발법은 성장거점형과 주거중심형으로 구분되어 추진되며 각각 도시경쟁력 강화와 주택공급 확대를 목적으로 운영
  - 성장거점형은 도심 부도심 및 대중교통 결절지 500m 이내 지역에서 도시경쟁력 강화를 위해 첨단산업 유치 및 일자리 창출을 목표로 함
  - 주거중심형은 역세권 500m 이내 또는 노후 준공업지역(40% 이상 노후 건축물 포함)에서 주택공급을 확대하여 주거 안정화 도모
- ◆ 주요 특례 규정을 통해 사업성을 강화하고 공공성 확보
  - 성장거점형 사업은 도시혁신구역으로 지정될 수 있으며 기존 도시 규제를 적용받지 않음
  - 건축기준 및 용적률은 법적 상한까지 완화 가능하며, 준주거지역의 경우 용적률 최대 140%까지 확대 가능
  - 공공기관이 리츠 등에 출자하는 등 공공출자자 참여를 통해 민간과 협력할 수 있도록 허용
  - 성장거점형 사업은 개발이익의 최대 50%, 주거중심형 사업은 30~50%를 공공주택으로 공급하는 조건을 포함하여 공공기여 의무 부과

## 2. 평가 및 전망

### ◆ 도심복합개발법 시행으로 건설산업 구조가 변화하고 민간 주도의 사업 추진이 확대될 전망

- 도심복합개발법은 신탁·리츠 등 민간사업자의 주도권을 확대하며, 기존의 조합 중심 재개발·재건축 방식보다 사업 추진 속도가 빨라질 것으로 예상
- 공공 출자가 일부 허용되면서 민간의 재정적 안정성은 높아질 가능성이 있지만, 공공성 확보와 사업 안정성 보장이 중요한 과제

### ◆ 대형 개발사 중심의 구조 변화 속 중소·전문건설사의 생존 전략 및 차별화된 경쟁력 확보 방안 필요

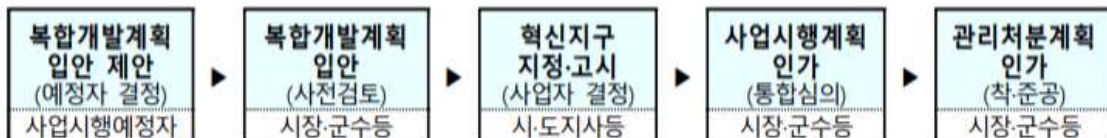
- 대형 건설사의 주도권 강화로 인해 중소·전문건설사는 하청 구조 편입 가능성이 높아짐
- 따라서 원청업체와의 협업을 강화하고 친환경 건축, 스마트 건설기술 등의 차별화된 기술력 확보 및 특화 전략 필요

### ◆ 중소·전문건설사의 시장 적응을 위한 정책 지원 병행 요구

- 중소·전문건설사의 경쟁력을 유지하기 위해 공공출자 리츠 사업에서 일정 비율 이상의 중소기업 참여를 의무화하는 방안 등 검토 요구

구 분	재개발 · 재건축	도심복합개발
시행 주체	조합 중심	신탁·리츠 중심
공공 개입 여부	공공주도의 개입 가능	민간 주도 개발, 일부 공공출자 허용
추진 속도	비교적 긴 사업기간 (조합설립, 추진위 구성 필요)	절차 간소화로 신속한 추진 가능
소유자 동의 방식	협의매수 및 매도청구 혼용	매도청구만 가능
공공 기여	필요시 공공기여 가능	개발이익의 일정 비율 공공 환원 필수

도심복합개발사업 시행 절차



\* 자료: 국토교통부 보도자료 (2024.02.06.)

## 시장동향

### 연도별·지역별 '미거주 주택(빈집)' 현황 및 시사점

- 전국의 빈집 수는 약 153만 호(2023년 기준)로, 전체 주택의 약 7.9% 비중 차지 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

#### 1. 전국의 빈집 수는 약 153만 호(2023년 기준)로 전년 대비 약 5.7% 상승

##### ◆ 통계청의 '미거주 주택(빈집)'과 「소규모주택정비법」상 '빈집'의 정의

- 통계청에서 공표하는 '미거주 주택(빈집)'의 정의는 '조사 시점인 11월 1일 기준으로 사람이 살지 않는 주택을 말하며, 신축주택 및 매매·임대·이사·미분양 등의 사유로 인한 일시적 미거주 주택'을 포함함
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 규정하는 '빈집'이란 '시장·군수 등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택'을 의미함
- 통계청 '미거주주택(빈집)' 통계와 관련 법상 '빈집'의 정의가 다르지만, 빈집의 연도별·지역별 추이를 살펴보기 위해서는 통계청 자료를 활용하는 것이 합리적이므로 통계청 자료를 기준으로 분석함

##### ◆ 통계청 주택총조사에 따르면, 전국의 빈집 수는 8년 만에 약 43.6% 증가

- 통계청 주택총조사에 따르면 '15년 대비 '23년 미거주 주택(이하 '빈집'이라 함)의 증가율은 43.6%로서, 전국적으로 빈집이 급증하고 있는 상황임(2023년 기준, 빈집 수는 약 153만 호 수준)

전국 빈집 수 현황



\* 자료: 통계청, 「주택총조사」(2015~2023), 빈집 수 통계는 2023년 자료가 최신이며, 2024년은 아직 미공표됨

## 2. 전체 주택의 약 8%가 빈집이며, 빈집 비중이 높은 지역은 경기도, 경남, 경북 순

### ◆ 전체 주택 수 대비 빈집 수의 비중은 약 7.9% 수준(2023년 기준)

- 주택가격이 상승세를 보였던 '20년과 '21년에는 빈집 수가 감소하는 모습을 보였으나, '22년과 '23년에는 전년 대비 각각 4.03%, 5.74% 증가하면서 빈집의 증가 폭이 더욱 커지고 있는 상황임
- 전국의 빈집 수가 절대적인 수치로 증가한다는 사실보다는 총 주택 수 대비 빈집의 비중이 높아지고 있다는 점을 주목하여야 함. 총 주택 수 대비 빈집 수의 비중을 살펴보면, '15년에는 6.5%였으나, '19년 8.4%를 거쳐, '23년에는 7.9%에 달하여 점차 높은 비중을 차지하고 있는 것을 알 수 있음



\* 자료: 통계청, 「주택총조사」(2015~2023)

### ◆ 전체 주택 수 대비 빈집 수의 비중이 높은 상위 3개 지역은 경기도, 경남, 경북 순

- 지역별 현황을 살펴보면, 빈집 수가 많은 상위 3개 지역은 경기도(18.6%), 경남(8.7%), 경북(8.4%) 순이며, 상위 3개 지역의 비중을 합하면 약 35.7% 수준에 달해 빈집이 일부 특정 지역에 몰려있다는 특징을 가짐
- 마찬가지로 경기도 내에서도 빈집 수가 가장 많은 상위 5개 지역은 평택시(11.2%), 화성시(8.1%), 부천시(6.3%), 수원시(6.1%), 남양주시(5.0%)로서 이들 상위 5개 지역을 합하면 약 36.6%를 차지함

#### 경기도 빈집 수 상위 5개 지역 현황

(단위: 호, %)

구분(지역별)	빈집 수(호)	구성비(%)	구분(지역별)	빈집 수(호)	구성비(%)
경기도 전체	286,140	100.0	부천시	17,989	6.3
평택시	32,009	11.2	수원시	17,478	6.1
화성시	23,201	8.1	남양주시	14,192	5.0

\* 자료: 통계청, 행정안전부 주민등록 인구통계(2023년 기준)

지역별 빈집 현황

(단위: 호, %)

구분(지역별)	빈집 수(호)	구성비(%)	구분(지역별)	빈집 수(호)	구성비(%)
전국	1,534,919	100.0	경기도	286,140	18.6
서울	107,681	7.0	강원	82,552	5.4
부산	114,245	7.4	충북	71,302	4.6
대구	56,673	3.7	충남	113,209	7.4
인천	84,414	5.5	전북	90,842	5.9
광주	40,588	2.6	전남	121,232	7.9
대전	25,396	1.7	경북	129,041	8.4
울산	30,900	2.0	경남	132,798	8.7
세종	13,019	0.8	제주	34,887	2.3

\* 자료: 통계청, 「주택총조사」, 2023.(빈집수 통계는 2023년 자료가 최신이며, 2024년은 아직 미공개됨)

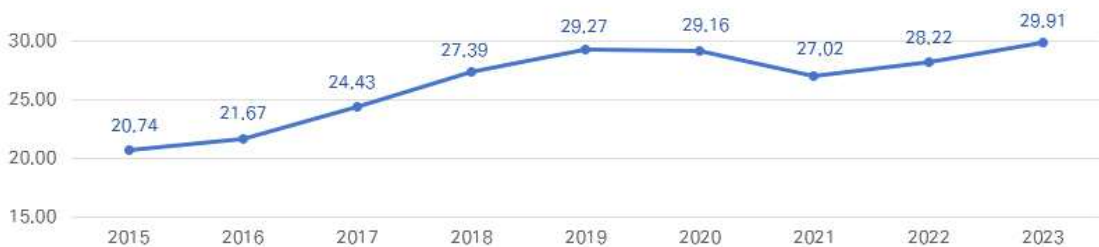
3. 연도별·지역별 ‘미거주 주택(빈집)’ 현황 점검 및 시사점

◆ 지역별 ‘전체 주택 수 대비 빈집 수’뿐 아니라, ‘해당 지역의 인구 대비 빈집 수’도 중요

- ‘전체 주택 수 대비 빈집의 비중이 높은 지역’과 함께 살펴보아야 하는 지표는 해당 지역의 인구 대비 빈집의 수가 얼마만큼 있는지에 대한 지표임. 전체 주택 수와 비교하여 빈집 수의 비중이 높다고 하더라도 해당 지역의 인구가 충분하다면 빈집을 정비하여 이를 적극적으로 시장에 유통하는 정책 등을 통해 빈집 활용도를 높이는 방안 등을 시행하여 빈집 문제를 해결할 수 있기 때문임
- 그러나, 해당 지역 자체에 인구가 충분하지 않거나 주택공급이 과잉된 상태에서 빈집의 수가 상대적으로 많은 경우에는 지자체에서 빈집 정책을 마련한다고 하더라도 실효성 자체에 한계가 있을 수 있음
- 인구 수와 빈집 수의 관계를 살펴보기 위해 ‘지역별 인구 천명당 빈집 수’ 자료를 활용하여 현황을 점검함

인구 천명(1,000명)당 빈집 수

(단위: 호)



\* 자료: 통계청, 행정안전부 주민등록 인구통계

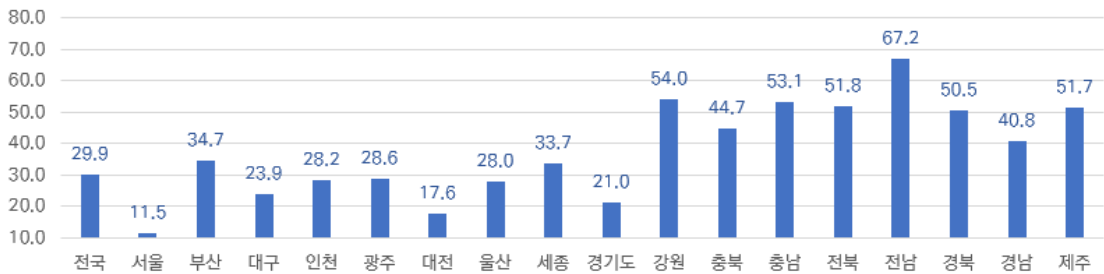


◆ 전국 기준, 인구 천명당 빈집 수는 '15년에는 20.7호였으나, '23년에는 29.9호로 증가

- 2015년부터 2023년까지의 인구 천명당 빈집 수를 살펴본 결과, 2015년에는 천명당 빈집 수는 20.74호였으나, 2023년에는 29.91호로 증가하는 등 전국적으로 인구 대비 빈집의 수도 증가하는 추세임
- 이를 지역별로 나누어서 살펴보면, 지역별 격차가 확연히 나타나는데 특히나, 전남은 67.2호, 강원 54.0호, 충남 53.1호로 나타나 상대적으로 인구수가 적은 비수도권에 '인구 대비 빈집 수'가 많은 것으로 분석됨
- 앞서 '전체 주택 수 대비 빈집 수의 비중'이 높았던 경기도의 경우는 인구 수가 많은 영향으로 인구 천명당 빈집 수가 21.0호로서 서울, 대전에 이어 가장 적은 수치를 나타냄. 수도권 중 경기도를 제외한 서울과 인천은 인구 천명당 빈집 수가 각각 11.5호, 28.2호로 나타나 상대적으로 양호한 수치를 보임
- 반면, 앞서 '전체 주택 수 대비 빈집 수 비중'이 경기도 다음으로 높았던 지역인 경남과 경북의 경우, 인구 천명당 빈집 수가 각각 40.8호, 50.5호로서 이들 지역의 경우, 전체 주택 수와 비교하여 빈집의 수가 많을 뿐 아니라, 인구 대비해서도 빈집의 수가 많은 것으로 분석됨

지역별 인구 천명당 빈집 수

(단위: 호)



\* 자료: 통계청, 행정안전부 주민등록 인구통계

◆ 지역 내 빈집을 지자체 공유재산으로 편입 후, 정비·리모델링 하는 방안 등 실질적인 빈집 문제 해결을 위한 지자체 차원에서의 정책 마련 필요

- 소유자에 의해 장기적으로 방치되는 빈집은 주변 주택까지 '빈집화'로 만들 가능성이 높고, 관리 부실로 인한 안전상의 문제와 도시 슬럼화 문제, 이로 인한 범죄 유발 지역으로 변질 가능성까지 있으므로 지자체 차원에서의 실질적인 빈집 문제 해결을 위한 정책 마련이 필요할 것으로 보임
- 우선적으로 지자체는 소유자가 주택을 빈집으로 방치하는 원인을 파악하고, 빈집 방치의 원인이 소유자가 빈집을 관리하는 데에 경제적·행정적 문제를 겪고 있는 것이라면, 이를 지자체 공유재산으로 편입하는 방안 등을 고려해 볼 수 있음. 이후, 정비·리모델링 등을 거친 후, 저소득층·청년층 임대 주택으로 활용하는 방안, 혹은 용도를 상업용으로 전환하되, 저렴한 대부료를 통해 지역 사회에 기여하는 방안 등도 고려될 수 있을 것임



**RICON**  
건설 BRIEF VOL  
80

**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](http://www.ricon.re.kr)