

건설동향브리핑

CERIK

제977호
2024. 10. 18.

- 1~8월 건축착공면적, 전년 동기 대비 10.8% 증가
- 1~8월 주택 매매거래시장 분석
- 연구원 소식

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

1~8월 건축착공면적, 전년 동기 대비 10.8% 증가

- 주거·비주거 착공 증가에도 예년 대비 60~70% 수준, 건설투자 부진 지속 전망 -

■ 최근 회복되고 있는 건축착공면적, 그러나 예년 수준에는 미치지 못해

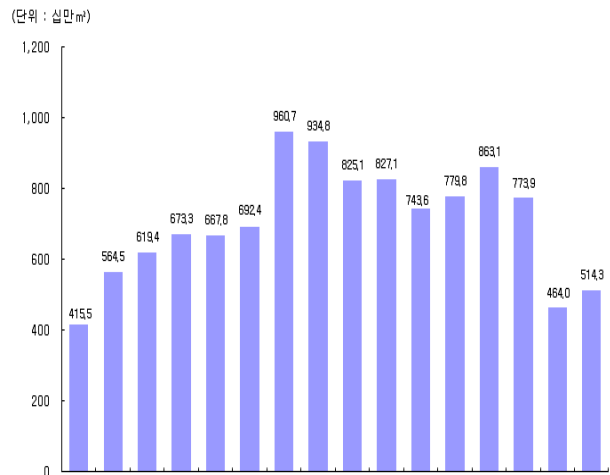
- 건설착공면적의 전년 동월 대비 증감률을 살펴본 결과, 올해 4~8월까지 5개월 연속 증가세를 기록하는 등 지표가 회복되는 모습을 보임(<그림 1> 참조).
 - 부동산경기 침체와 부동산PF 문제로 건축착공면적은 2022년에 18.1% 감소하고, 2023년에도 31.7% 감소하는 등 2년 연속 침체한 모습을 보임.
 - 올해 들어서 3월까지 부진하였지만, 4월에 전년 동월 대비 36.8% 증가를 시작으로 8월까지 5개월 연속 증가세를 지속하는 등 회복세를 보이는 등 고무적인 모습을 보임.
- 최근 증가세의 영향으로 2024년 1~8월 누적 건축착공면적은 전년 동월 대비 10.8% 증가한 5,143만㎡를 기록함. 다만, 전년 동기 대비 증가하였어도 여전히 예년 수준의 70% 수준에 불과해 여전히 부진한 수준인 것으로 판단됨(<그림 2> 참조).
 - 올해 1~8월 건축착공면적은 글로벌 금융위기의 영향으로 건설경기가 매우 좋지 않았던 2009년 이후 15년래 두 번째로 낮은 실적임. 2009~2023년까지 1~8월 착공면적 평균은 7,200만㎡으로 예년의 70% 수준에 불과함.

<그림 1> 건축착공면적 전년 동월 대비 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

<그림 2> 연도별 1~8월 누적 건축착공면적 비교

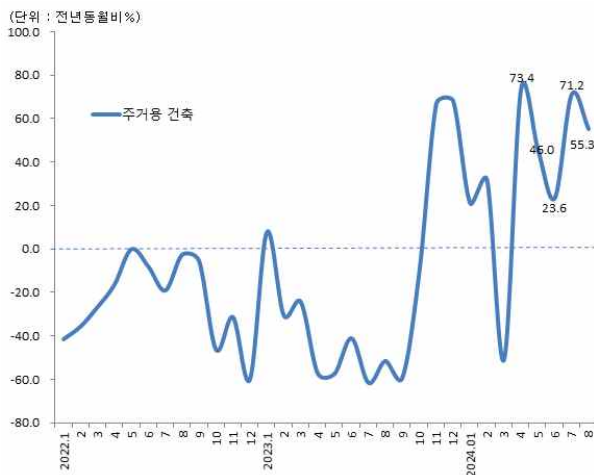


자료 : 국토교통부.

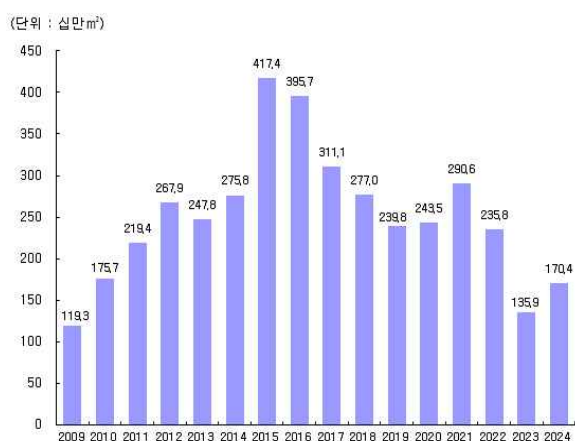
1~8월 주거용 건축착공면적, 전년 동기 대비 24.5% 증가... 다만 예년의 66% 수준

- 주거용 건축착공면적의 경우 올해 4월부터 5개월 연속 높은 증가세를 지속함(<그림 3> 참조).
 - 주거용 건축착공면적은 2022년에 25.9% 감소하고, 2023년에도 27.9% 감소하는 등 2년 연속 침체를 보임.
 - 올해 들어 3월까지 등락을 반복하다가, 4월에 전년 동월 대비 73.4% 증가를 시작으로 8월까지 5개월 연속 두 자릿수 이상의 높은 증가세를 보이며 작년보다 양호한 모습을 보임.
- 1~8월 주거용 건축착공면적은 전년 동기 대비 24.5% 증가한 1,704만㎡를 기록하며 지난해 보다 개선된 모습을 보임(<그림 4> 참조).
- 다만 전년 동월 대비 증가하였어도 예년 수준의 66% 수준에 불과해 여전히 부진한 수준인 것으로 판단됨
 - 올해 1~8월 착공면적은 글로벌 금융위기의 영향으로 건설경기가 매우 좋지 않았던 2009년 이후 15년래 세 번째로 낮은 실적임.
 - 2009~2023년까지 1~8월 주거용 건축착공면적 평균은 2,570만㎡였으나, 올해 1~8월 주거용 착공면적은 1,704만㎡로 예년의 66% 수준에 불과한 것으로 분석됨.

<그림 3> 주거용 건축착공면적 전년 동월 대비 증감률 추이



<그림 4> 연도별 1~8월 누적 주거용 건축착공면적 비교



1~8월 비주거용 건축착공면적, 전년 동기 대비 4.8% 증가했으나 상업용·공업용 여전히 부진

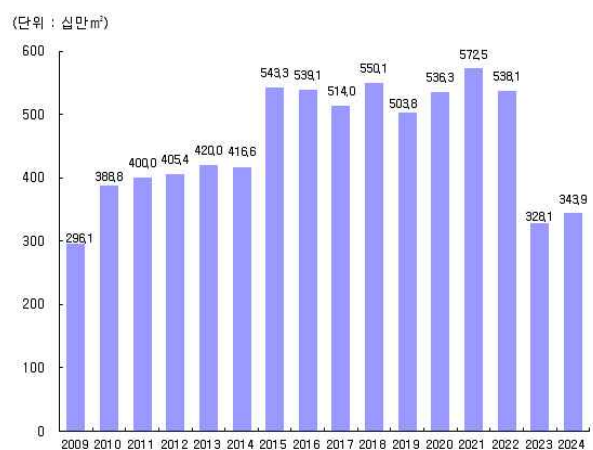
- 비주거용 건축착공면적의 경우도 역시 올해 4월부터 5개월 연속 증가세를 지속하였지만, 주거용만큼 양호한 모습은 아닌 것으로 나타남(<그림 5> 참조).
 - 비주거용 건축착공면적은 2022년에 14.0% 감소하고, 2023년에도 33.7% 축소되는 등 2년 연속 부진했음.
 - 올해 들어 3월까지 부진한 모습을 보였으나, 4월에 전년 동월 대비 23.9% 상승을 시작으로 8월 까지 5개월 연속 증가세를 지속함.
- 1~8월 비주거용 건축착공면적의 경우 전년 동기 대비 4.8% 증가해 지난해보다는 다소 회복되었음(<그림 6> 참조). 하지만 전년 동기 대비 증가했음에도 불구하고 예년 수준의 74%에 불과해 여전히 부진한 상태로 판단됨.
 - 올해 1~8월 착공면적은 글로벌 금융위기의 영향으로 건설경기가 매우 좋지 않았던 2009년 이후 15년래 두 번째로 낮은 실적임.
 - 2009~2023년까지 1~8월 비주거용 건축착공면적 평균은 4,630만㎡으로 예년의 74% 수준에 불과한 것으로 분석됨.
 - 특히, 1~8월 상업용과 공업용 건축착공면적은 각각 전년 동월 대비 11.2%, 4.3% 감소하는 등 여전히 부진한 상황을 지속하고 있음.¹⁾

<그림 5> 비주거용 건축착공면적 전년 동월 대비 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

<그림 6> 연도별 1~8월 누적 비주거용 건축착공면적 비교



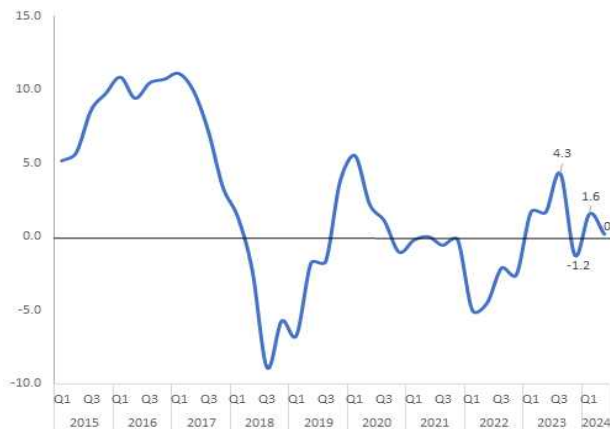
자료 : 국토교통부.

1) 1~8월 누적실적 상업용(-11.2%)과 공업용(-4.3%), 교육사회용(-25.1%)은 감소, 기타 건축착공면적(+51.5%)만 증가.

■ 착공과 건설투자의 시차를 감안, 당분간 건설투자 부진 불가피할 전망

- 지난 2022년과 2023년 건축착공이 감소한 영향으로, 올해뿐만 아니라 내년까지도 건설투자가 감소 영향을 받을 것으로 보임.
 - 주거용 건축착공면적은 지난 2022년 1/4분기부터 2023년 3/4분기까지 감소하다 2023년 4/4분기에 잠깐 증가하였지만, 2024년 1/4분기에 다시 축소된 이후 2/4분기부터 회복세를 보임.
 - 비주거용 건축착공면적은 지난 2022년 1/4분기부터 2024년 1/4분기까지 2년 연속 감소세를 지속함.
 - 과거 연구에 의하면 주거용 건축착공면적과 주거용 건축투자의 경우 시차가 대략 1년 9개월~2년 정도 나며, 비주거용 건축착공면적과 비주택 건축투자의 경우 시차가 대략 6~9개월 정도 나는 것으로 분석됨.²⁾
- 건축착공과 건설투자의 시차를 감안, 건축공사 물량으로 인해 건설투자가 감소하는 흐름은 최소 내년 상반기에서 3/4분기까지 지속될 가능성이 큰 것으로 판단됨.³⁾
 - 주거용 건축투자는 올해 1/4분기부터 감소세를 보이고 있으며, 이 흐름은 내년 상반기에서 3/4분기까지 지속될 것으로 예상됨.
 - 비주거용 건축투자는 올해 2/4분기부터 감소하기 시작했고, 내년 상반기까지 부진할 것으로 예상된다.

<그림 7> 건설투자 전년 동기 대비 증감률(%)



주 : 2020년 연쇄가격, 원계열 기준임.
자료 : 한국은행.

<표 1> 건설투자 전년 동기 대비 증감률(%) 세부

구분	건설투자	구분		
		주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설
2023년	1/4	1.7	6.5	1.5
	2/4	1.7	3.8	3.8
	3/4	4.3	6.9	4.4
	4/4	-1.2	0.9	-2.4
	연간	1.5	4.4	1.8
2024년	1/4	1.6	-1.0	1.5
	2/4	0.2	-4.8	-1.3
	상반기	0.4	-3.1	-0.1

박철한(연구위원·igata99@cerik.re.kr)

2) 박철한(2021. 12), “건설 경기종합지수를 활용한 공종별 건설경기 예측”.

3) 단순히 2000~2020년 건축착공면적과 건설투자 시차를 분석한 결과로, 미분양 주택의 해소, 부동산 경기의 변화 그리고 정부 대형 사업의 영향 등으로 회복 시점이 달라질 수 있음.

1~8월 주택 매매거래시장 분석

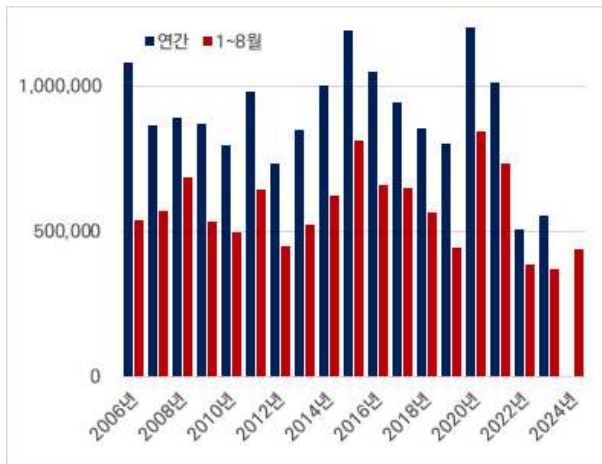
- 서울·경기, 중대형(60㎡ 초과) 아파트, 40·50대 매입 증가 -

1~8월 주택 매매거래량, 서울·경기 증가세 두드러져

- 1~8월 동안 주택 매매거래량은 43만 9,695호로 전년 동기 대비 17.5% 증가함.
 - 예년(2006~2023년) 1~8월 누계 평균 대비로는 25.2% 감소한 수준이며 2022년 이후 3년 연속으로 50만호에 미치지 못함.
 - 수도권은 21만 3,136호로 전년 동기 대비 29.0%, 지방광역시는 7만 7,357호로 8.3%, 기타지방은 14만 9,202호로 8.4% 증가함.
 - 2024년 들어 월별 추이는 8개월 연속 전년 동월 대비 증가세가 지속됨. 7월(41.8%)과 8월(17.6%)은 큰 폭 증가세임.

<그림 1> 전국 주택 매매거래량 추이

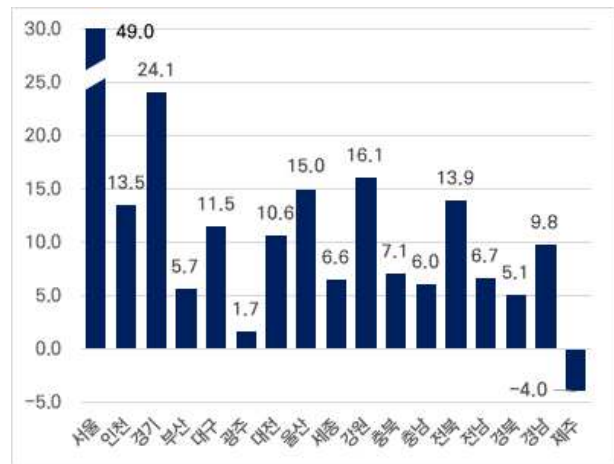
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

<그림 2> 시도별 주택 매매거래량 증감률

(단위 : %)



자료 : 국토교통부.

1~8월 주택 매매거래량, 서울 광진구·성동구·서초구 큰 폭 증가

- 서울과 경기 증가세가 전국의 증가세를 견인하였고 지방에서는 강원, 울산, 전북의 높은 증가세가 확인됨.
 - 1~8월 동안 서울(49.0%)과 경기(24.1%)에서 큰 폭 증가하여 전반적인 증가세를 견인함. 인천은

13.5% 증가함.

- 지방광역시에서는 울산(15.0%), 대구(11.5%), 대전(10.6%)이 10% 이상 늘었고, 부산과 광주
는 각각 5.7%, 1.7% 증가함.
- 기타지방에서는 강원 16.1%, 전북 13.9% 증가하였고, 경남(9.8%), 충북(7.1%), 전남(6.7%),
세종(6.6%), 충남(6.0%), 경북(5.1%)은 10% 미만의 증가세를 나타냄. 제주(-4.0%)는 유일
하게 전년 대비 주택매매 거래량이 감소함.

● 서울 광진구·성동구·서초구의 주택 매매거래량 증가세가 가팔랐고, 경기도는 구리시와 성남시
중원구 거래량 증가폭이 컸음.

- 서울에서는 광진구(88.4%), 성동구(81.0%), 서초구(80.1%), 동작구(71.0%), 용산구(69.6%),
양천구(56.2%), 노원구(55.9%), 서대문구(54.8%), 송파구(53.9%)가 전년비 50% 이상 증가함.
- 경기도는 구리시(74.0%), 성남시 중원구(67.2%), 과천시(54.9%), 수원시 장안구(46.0%), 안양
시(45.8%), 광명시(44.4%), 군포시(42.9%), 수원시 권선구(41.7%) 순으로 거래량이 증가함.
- 지방에서는 대구 군위군(611.1%), 강원 삼척시(66.2%), 전남 화순군(57.9%), 부산 사상구
(37.8%)의 거래량 증가세가 두드러짐.

■ 아파트 매매거래량, 수도권은 29.0%, 지방광역시는 10.1% 증가

● 1~8월 동안 전국 아파트 매매거래량은 전년 동기 대비 21.5% 증가하였고, 다세대, 다가
구, 단독, 연립 순으로 증가율이 높음.

- 아파트 21.5%, 다세대주택 13.5%, 다가구주택 7.8%, 단독주택 3.4%, 연립주택 0.4% 증가하
여 아파트 증가세가 가팔랐음.
- 수도권은 아파트 29.0%, 다세대주택 15.7%, 다가구주택 11.4%, 단독주택 5.0%, 연립주택
3.6% 증가하여 모든 유형에서 전국 증가세를 상회함.
- 지방광역시는 아파트 10.1%, 단독주택 8.4%, 다가구주택 5.4%, 연립주택 3.2%, 다세대주택
2.2% 증가하여 타 지역 대비 단독주택의 거래량 증가율은 높고 다세대는 낮은 특징이 확인됨.
- 기타지방은 아파트 11.2%, 다세대주택 9.5%, 다가구주택 5.4%, 단독주택과 연립주택 각각
1.8% 증가함.

■ 중대형 아파트 거래량 증가, 서울 아파트 40·50대 구매 비중 증가

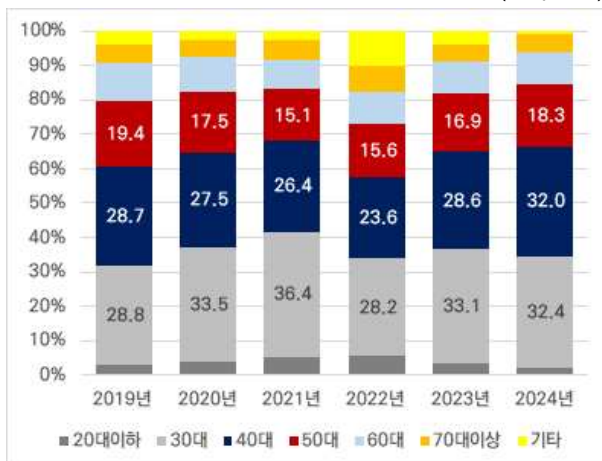
● 서울은 인접지인 관할시군구내 거주자와 서울 거주자의 매입이 급증함.

- 전국을 기준으로 매입자의 거주지를 확인하면, 관할시군구내 거주자(24.1%)와 관할시도내 거주자
(22.5%)의 증가율이 높아 인근 지역 거주자가 다수 매입한 것으로 이해됨.
- 특히, 서울은 관할시군구내 거주자 77.0%, 관할시도내 거주자 66.0%, 관할시도 외 거주자

45.7% 증가함. 인근 지역 매입자 거래가 급증과 함께 서울 이외 거주자의 증가율도 가팔랐음.

- 중대형(60㎡ 초과) 아파트 거래량 증가율이 소형보다 높게 나타남. 가격대가 높은 서울도 동일함. 임대 목적의 구매보다는 실수요자나 갈아타기 수요가 많았던 것으로 추정됨.
 - 1~8월 동안 전년 동기 대비 아파트 규모별 거래량 증감률을 확인하면 전용면적 20㎡ 이하 14.4%, 21~40㎡ 4.5%, 41~60㎡ 20.9% 증가함.
 - 반면, 중대형시장은 61~85㎡ 23.3%, 86~100㎡ 10.6%, 101~135㎡ 28.7%, 136~165㎡ 30.6%, 166~198㎡ 27.9%, 198㎡ 초과 25.6% 증가하여 소형보다 증가율이 높았음.
 - 거래량이 큰 폭 증가한 서울에서도 소형(60㎡ 이하, 47.3%)보다 중형(61~85㎡, 82.9%)과 대형(85㎡ 초과, 77.3%) 아파트 거래량 증가폭이 큼.
- 2023년은 30대 구매자 증가가 주목받았으나, 2024년 1~8월 서울 아파트 매입은 40·50대 비중이 증가함. 일정 자산을 확보한 연령대에서 고가의 서울 중대형 아파트를 매입한 것으로 해석됨.
 - 1~8월 서울 아파트 매입자 비중을 확인하면 20대 이하 2.1%, 30대 32.4%, 40대 32.0%, 50대 18.3%, 60대 9.1%, 70대 이상 5.1%, 기타 1.0%를 차지함.
 - 전년 연간 대비 40대(3.4%p)와 50대(1.4%p) 증가한 반면, 20대(-1.3%p), 30대(-0.7%p), 법인 등 기타(-3.0%p)는 감소함. 60대와 70대도 소폭 증가함.
 - 증가율의 차는 존재하나 연령별 특징은 전국 상황도 서울과 동일함.

<그림 3> 서울 아파트 매입자 연령별 비중 추이
(단위 : %)



주 : 기타는 법인, 외국법인, 종중, 국가 및 공공기관, 교회, 조합, 권리능력 없는 사단법인 등임.

자료 : 국토교통부.


<그림 4> 월간 주택 매매거래량 추이
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

연구원 소식

유형	제목	주요 내용																					
세미나	지속가능한 경쟁력 확보를 위한 스마트 기반 건설혁신 세미나	<ul style="list-style-type: none"> 한국건설산업연구원은 "지속가능한 경쟁력 확보를 위한 스마트 기반 건설혁신 세미나"를 10월 24일(목) 오후 2시 서울 강남구 건설회관 3층 대회의실에서 개최할 예정임. 본원은 건설산업의 대전환과 지속가능한 발전을 위해 ESG, 스마트 건설, 주택도시 등 다양한 주제에 관해 연구 및 시리즈 세미나를 진행하고 있음. 이번 세미나는 지난 ESG 세미나에 이은 두 번째로 건설산업의 근본적 생태계 전환과 경쟁력 확보를 위한 '스마트 건설'을 주제로 함. 																					
		<p style="text-align: center;">지속가능한 경쟁력 확보를 위한 스마트 기반 건설혁신 세미나</p>  <p style="text-align: center;">세미나 목적</p> <ul style="list-style-type: none"> 한국건설산업연구원은 건설산업의 대전환과 지속가능한 발전을 위해 ESG, 스마트 건설, 주택·도시 등 다양한 주제에 관해 연구 및 시리즈 세미나를 진행하고 있음. 이번 세미나는 지난 ESG 세미나에 이은 두 번째로 건설산업의 근본적 생태계 전환과 경쟁력 확보를 위한 '스마트 건설'을 주제로 함. 건설산업의 지속가능한 성장동력 확보를 위해서는 건설산업의 대전환은 필수적이며 이를 실현하는 방안의 하나로 스마트 건설 확대는 핵심 역할을 담당해야 함. 하지만, 여전히 스마트 건설에 대한 명확한 비전과 전략은 부재하고 스마트 기술활용은 일부 기업에 그치고 있으며, 관련 지원 정책의 수립 및 시행은 더딘 상황임. 본 세미나에서는 스마트 건설의 필요성과 방향성에 대한 방안을 마련하며, 스마트 건설 확산을 위한 이슈 도출과 정책 대안을 제시, 더 나아가 '국민과 국가를 위한 건설산업의 대전환'에 대한 공감대를 형성하는 데 기여하고자 함. <p style="text-align: center;">세미나 개요</p> <p style="text-align: center;">2024. 10월 24일, 14:00 서울 강남구 건설회관 3층 대회의실</p> <p style="text-align: center;">프로그래姆</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>시간</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14:05~14:10</td><td>개회사</td><td>이 총 재 한국건설산업연구원 원장</td></tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">주제발표</td></tr> <tr> <td rowspan="2">14:10~15:10</td><td>[제1주제] 스마트 기반 건설생산시스템 혁신 방향</td><td>박 희 대 한국건설산업연구원 부연구위원</td></tr> <tr> <td>[제2주제] 스마트건설 제도·정책적 한계와 개선방안</td><td>이 광 표 한국건설산업연구원 연구위원</td></tr> <tr> <td>15:10~15:20</td><td>Break</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">종합토론</td></tr> <tr> <td>15:20~16:30</td><td> ○ 좌 장 : 권순욱 성균관대학교 교수 ○ 토론자 : <ul style="list-style-type: none"> 김명준 국토교통부 기술정책 과장 정종홍 도로공사 실장 금대연 포스코 E&C Expert 조재영 GS건설 파트장 송상훈 토지주택연구원 단장 김민수 대한경제 기자 </td><td></td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">*상기 토론자는 변경될 수 있습니다.</p>	시간	내 용	비 고	14:05~14:10	개회사	이 총 재 한국건설산업연구원 원장	주제발표			14:10~15:10	[제1주제] 스마트 기반 건설생산시스템 혁신 방향	박 희 대 한국건설산업연구원 부연구위원	[제2주제] 스마트건설 제도·정책적 한계와 개선방안	이 광 표 한국건설산업연구원 연구위원	15:10~15:20	Break		종합토론			15:20~16:30
시간	내 용	비 고																					
14:05~14:10	개회사	이 총 재 한국건설산업연구원 원장																					
주제발표																							
14:10~15:10	[제1주제] 스마트 기반 건설생산시스템 혁신 방향	박 희 대 한국건설산업연구원 부연구위원																					
	[제2주제] 스마트건설 제도·정책적 한계와 개선방안	이 광 표 한국건설산업연구원 연구위원																					
15:10~15:20	Break																						
종합토론																							
15:20~16:30	○ 좌 장 : 권순욱 성균관대학교 교수 ○ 토론자 : <ul style="list-style-type: none"> 김명준 국토교통부 기술정책 과장 정종홍 도로공사 실장 금대연 포스코 E&C Expert 조재영 GS건설 파트장 송상훈 토지주택연구원 단장 김민수 대한경제 기자 																						