

# 건설동향브리핑

CERIK

제992호  
2025. 2. 7.

- 2024년 건설투자 2.7% 감소, 0.4%p 경제성장 저하
- 2024년 상반기 SOC 예산 집행률 67.3%에 불과
- 2025년 美 주택 가격, 높은 금리에도 상승 지속 전망

# 2024년 건설투자 2.7% 감소, 0.4%p 경제성장 저하

- 올해도 부진해 경제 악영향 예상, 건설경기 침체 길어질 수 있어 대응 필요 -

## 2024년 우리나라 경제 2.0% 성장에 그쳐(4/4분기에는 1.2% 성장에 불과)

- 한국은행이 발표한 국내총생산 속보치에 의하면, 우리나라 경제(GDP) 성장률이 지난해 1/4분기 3.3%를 기록한 이후 점차 둔화되어 4/4분기에는 1.2% 성장에 그친 것으로 나타남(3.3%→2.3%→1.5%→1.2%)(<그림 1> 참조).
  - 결국 2024년 GDP는 전년 대비 2.0% 증가에 그쳤는데, 지난해 대부분 경제기관들이 전망한 수치를 하회한 것으로 나타남<sup>1)</sup>.
  - 이렇게 성장률이 예상치보다 낮은 것은 건설투자가 위축되었기 때문임.

<그림 1> GDP, 건설투자 성장률(%) 추이



주 : 2020년 연쇄가격, 원계열 기준 전년동기 대비 증감률  
 자료: 한국은행 2024년 4/4분기 국민소득 속보치(2025.01.23).

## 지난해 건설투자, 경제 성장률 0.4%p 낮춘 것으로 분석

- 건설투자는 1/4분기에 전년 동기 대비 1.6% 증가해 양호했지만, 2/4분기에 0.5% 감소한 이후 3/4, 4/4분기 각각 5.7%, 5.5% 감소해 부진한 모습을 보임(<그림 2> 참조).
  - 1~4/4분기까지 건설투자의 GDP 성장기여도는 각각 0.2%p, -0.1%p, -0.9%p, -0.8%p를 기록, 결국 연간으로 건설투자는 2024년 GDP 성장률을 0.4%p 낮춘 것으로 분석됨.

<표 1> 2024년 건설투자 추이

구분	금액(조원, 2020년 실질 가격 기준)				증감률(% 전년 동기 대비)			
	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설	건설투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설
1/4	64.5	24.5	23.7	16.3	1.6(+0.2)	-1.0	1.5	5.7
2/4	83.1	28.6	31.4	23.1	-0.5(-0.1)	-4.8	-1.3	6.5
3/4	73.9	26.6	30.5	16.8	-5.7(-0.9)	-8.8	-7.3	3.3
4/4	76.4	-	-	-	-5.3(-0.8)	-	-	-
2024년	297.9	-	-	-	-2.7 (-0.4)	-	-	-

주: 속보치는 공종별 수치는 제공치 없음, 괄호는 건설투자 GDP성장기여도(%p)임.  
 자료: 한국은행 2024년 4/4분기 속보치(2025.01.23.)

1) 2024년 8~11월 주요 기관들 전망치: 한국은행 8월(2.4%), KDI 8월(2.5%), OECD 9월(2.5%), IMF 10월(2.5%), 국회예산정책처 10월(2.4%), KDI 11월(2.2%), 한국은행 11월(2.2%)

## 2024년 건축 공사가 전반적으로 부진한 가운데, 토목도 4/4분기에 급감

- 공종별 건설투자의 증감률 추이를 살핀 결과, 주거용 건축과 비주거용 건축 등 건축 투자가 2/4분기에 이어 3/4분기도 감소하고, 4/4분기에 침체가 지속된 가운데 1~3/4분기까지 양호했던 토목 투자가 4/4분기에 감소한 것으로 분석됨(<그림 2> 참조).
  - 한국은행의 속보치는 해당 분기 중 2개월에 대해서는 확정된 통계 수치를 반영하고 마지막 1개월 예상치 전망하기 때문에 공종별 건설투자 자료는 제공하고 있지 않음.
  - 전반적인 건설공사 흐름을 살피기 위해서 통계청의 건설기성 데이터를 통해 지난해 4/4분기 공종별 건설투자의 흐름을 알아봄.
- 공종별 건설기성을 살핀 결과 주거용과 비주거용 건축 기성 모두 3/4분기에 이어 4/4분기에도 전년 동기 대비 10% 이상 감소한 것으로 나타남.
  - 주거용 건축 기성의 전년 동기 대비 증감률을 살펴본 결과 1/4분기 1.8% 증가한 이후 2/4~4/4분기까지 각각 5.7%, 13.7%, 12.3% 감소하면서 침체를 지속함.
  - 비주거용 건축 기성도 1/4분기에 4.2% 증가해 양호했지만, 2/4~4/4분기까지 각각 6.2%, 10.9%, 10.0% 감소함.
- 한편, 1/4~3/4분기까지 양호했던 토목 기성이 4/4분기에는 전년 동기 대비 6.6% 감소하면서 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.
  - 토목공사 기성은 지난해 1/4~3/4분기까지 각각 전년 동기 대비 8.7%, 6.7%, 1.2% 증가하면서 양호한 모습을 지속했지만, 4/4분기에 6.6% 감소해 6분기 만에 다시 감소함.
  - 4/4분기 세부적으로 전기기계(+0.1%)는 양호했지만, 일반토목(-2.9%), 플랜트(-12.0%), 조경공사(-5.0%) 등 대부분 부진했던 것으로 분석됨.

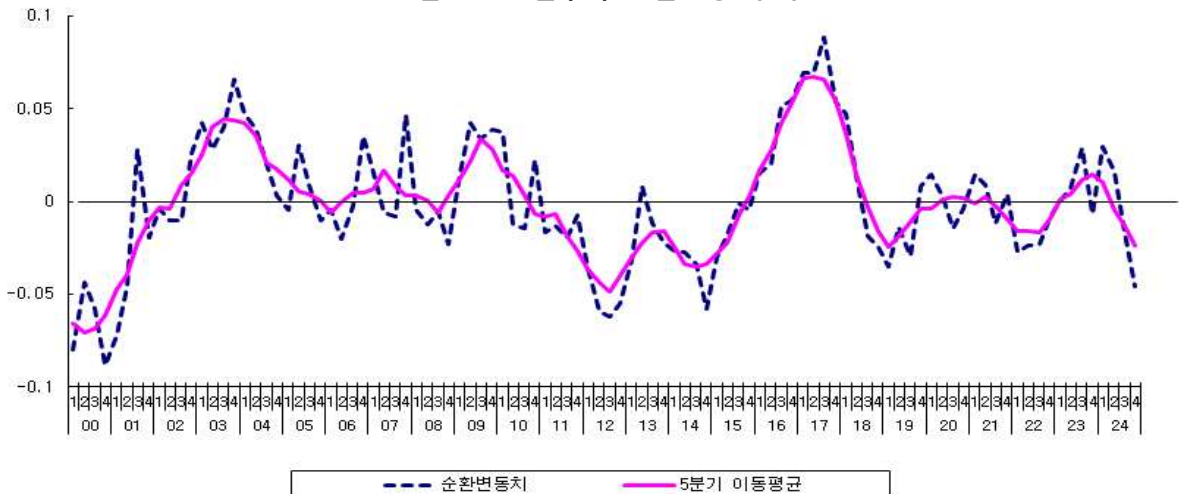


주 : 2020년 기준 불변가격 기준으로 전환해 분석  
자료 : 통계청 ;

■ 2024년 하반기 건설경기 본격적으로 침체국면에 진입, 올해에도 부진 지속될 전망

- 건설투자 순환변동 추이를 살펴보면, 건설투자는 2022년 하반기 회복 국면에 진입하고 2023년에 짧은 호황기를 거치며, 2024년 상반기 후퇴기에 들어선 것으로 분석됨 (<그림 3> 참조).
  - 2022~2023년 건설투자가 확장 국면에 들어선 것은 지난 2020년 전후 민간택지 분양가 상한제를 회피하여 착공한 아파트 공사 물량의 공사 마감 물량이 2022년 하반기부터 순차적으로 증가함에 따라 건설기업의 매출이 증가했던 것임.
  - 다만, 2021년 이후 급격한 공사비 상승과 금리 인상으로 인한 부동산 경기 침체로 추가 수요가 발생하지 않은 점, 특히 2022~2023년 2년 연속 위축된 건축 공사 착공의 영향으로 호황기를 지속한 기간이 짧아 2024년 상반기에 후퇴기로 돌아선 것으로 분석됨.
- 2024년 하반기에는 순환변동 추이가 기준선<sup>2)</sup> 이하로 내려가 침체기에 들어섰는데 침체 속도가 매우 빠른 것으로 판단되며, 침체 상황은 올해에도 지속될 것으로 보임.
  - 건설경기가 경기 침체기에 들어선 상황은 다른 여러 지표들로 확인할 수 있음. 지난해 종합건설업 폐업 신고 건수는 19년래 최대치(641건)이고, 건설업 취업자 수는 2024년 5월~12월까지 7개월 연속 감소해 3년 7개월래 최저치(201.1만명)를 기록함.
  - 건설경기가 평균적으로 불황기 진입 후 저점을 형성하는 데 2년~2년 6개월 정도로 추산됨.
  - 특히 2023년에 침체한 건축착공면적은 2009년도와 비슷한데, 2008~2009년 건축착공이 위축된 이후 2010~2012년까지 3년 연속 건설투자가 위축되었으며, 2024년에 시작된 침체는 올해에도 지속될 가능성이 높은 것으로 판단됨.

<그림 3> 건설투자 순환변동 추이



주 : 한국은행의 자료(건설투자 2020년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

2) 순환변동의 기준선은 장기추세로 이해할 수 있음.

**■ 예상보다 심각한 건설경기 침체 상황, 올해도 경제에 악영향 미칠 전망**

- 대부분 국내 기관이 올해 건설투자<sup>3)</sup> 침체로 인한 내수 부진으로 경제성장이 지난해보다 둔화될 것으로 전망, 올해에도 내수에 악영향을 미칠 것으로 예상됨.
  - KDI(2024년 11월 12일)와 한국은행은(2024년 11월 28일) 각각 올해 2.0%, 1.9% 성장을 전망하였으며, 두 기관 모두 올해 건설투자가 전년 대비 감소할 것으로 전망함.

<표 1> 주요기관 2024년, 2025년 GDP와 건설투자 증감률 전망치

(단위 : %)

구분	2024년 실적치	2025년 예측치	
		KDI (2024.11.12)	한국은행 (2024.11.28)
GDP	2.0	2.0	1.9
건설투자	-2.7	-0.7	-1.3

주 : 괄호는 발표한 시점  
자료 : 각 기관

**■ 올해 건설경기 상저하고 형태 예상, 하반기 부진도 대비할 필요**

- 대부분 올해 건설투자가 상반기에 부진하고 하반기에 회복세를 보일 것으로 예상되며, 건축착공과 건설투자 증감률을 분석한 결과 하반기에도 부진이 이어질 가능성이 있는 것으로 판단됨.
  - 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.<sup>4)</sup>

<그림 4> 주거용·비주거용 건축투자 및 착공면적 전년 동기 대비 증감률 비교



주 : 한국은행과 국토교통부 자료 활용

3) GDP에서 건설투자가 차지하는 비중은 대략 15%이며, 건설업에 1조원을 신규 투자할 때 창출되는 일자리는 1만 5,000개, 타 산업으로 이어지는 후방연쇄효과도 8600억원에 달하는 등 전후방(linkage effect) 효과가 큰 산업임.  
4) 박철한(2021. 12). 건설 경기종합지수를 활용한 공종별 건설경기 예측

## ■ 주거용 건축투자 회복시점이 늦어지고, 경제 불확실성으로 회복 지연 우려

- 건축착공의 증감률을 활용해 건축투자의 저점을 예상한 결과, 올해 3/4분기 전후를 기점으로 경기 저점을 형성할 것으로 예상됨(<그림 4> 참조).
  - 주거용 건축착공이 지난 2022년 1/4분기에 감소를 시작해 2023년 3/4분기에 가장 감소세가 극심하였는데, 감소 후 저점까지 7분기 걸린 것을 감안하면 작년 1/4분기부터 감소한 주거용 건축투자가 최저점을 형성하는 시기는 대략 올해 3/4분기 전후가 될 전망이다.
  - 비주거용 건축착공의 경우 2022년 1/4분기에 감소를 시작해 2023년 2/4분기에 가장 감소세가 극심하였는데, 감소 후 저점까지 6분기 걸린 것을 감안하면, 작년 2/4분기부터 감소한 비주거용 건축투자가 최저점을 형성하는 시기는 대략 올해 3/4분기가 될 것으로 보임.
- 다만, 고환율(달러 대비 원화평가절하) 상황으로 인해서 금리 인하 시점이 늦어지고, 트럼프 발 불확실성으로 기업들의 국내 투자가 연기될 경우, 전반적인 건축공사 회복 시점이 예보다 늦어져 침체 기간이 길어질 가능성이 있는 것으로 판단됨.

## ■ 주택 수요 진작을 위한 정책과 하반기 경기회복 지연에 대응해 추경예산 함께 준비해야

- 정부는 주택 수요 진작을 위한 정책과 하반기 침체에 대응하기 위하여 추경예산을 편성하는 등 침체에 선제적으로 대응할 필요가 있음.
  - 지난해 12월 말 전국 미분양 주택은 7만 173호로 6월~11월 감소하던 미분양 주택수가 다시 증가하였고, 악성 미분양인 준공 후 미분양도 10여 년 만에 다시 2만호를 넘어섬.
  - 미분양의 75%가 지방에 쏠려 있는데 지방 경기 침체를 야기하고 있는바 지방 미분양 문제 해결을 위해서 수요 진작을 위해서 강력한 세제 혜택과 대출완화책을 마련할 필요가 있음.
- 올해 정부는 상반기에 전체 예산의 75%를 집행해 부양 효과를 높인다는 계획이 있는데, 고용 창출 효과가 제일 높은 산업인 건설산업과 관련된 SOC 예산은 지난해보다 1조원 정도 삭감된 25.4조원으로 편성된 상황임.
- 증가한 건설공사 비용 등을 감안하고, 성장 잠재력 약화와 내수와 고용에 악영향을 미칠 수 밖에 없는데, 하반기 건설경기 침체에 선제적으로 대응하고 내수 부양을 위해서는 추경 SOC 예산을 편성해 대응할 필요가 있음.

박철한(연구위원:igata99@cerik.re.kr)

## 2024년 상반기 SOC 예산 집행률 67.3%에 불과

- SOC 예산 2025년 상반기 집행률 70% 달성을 위한 사업별 점검 필요 -

### 2024년 SOC 예산 상반기 집행률 67.3%에 불과

- 우리나라의 2024년 상반기 예산 집행률은 77.1%에 달하였으나, SOC 예산은 67.3%에 불과함. 11월 말까지 총예산은 131.6%를 보인 것에 반해 SOC 예산은 82.9% 수준에 그침.
  - 세부 분야별로 2024년 상반기 예산 집행률을 살펴보면, 교통 및 물류 분야는 66.1%, 국토 및 지역개발은 71.4% 수준으로 교통 및 물류 분야의 예산 집행률이 저조함.
  - ※ 2024년 예산 15대 분야 중 사회복지 분야는 상반기 117.4%, 11월 말 222.8% 달성하였으며, 산업중소기업 및 에너지 분야는 상반기 71.5%, 11월 말 103.2% 달성함.

<표 1> 2024년 월별 SOC 재정집행 추이

(단위 : 억원)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	예산액
총예산	1,282,907 (9.3%)	2,882,022 (20.6%)	5,552,619 (40.3%)	6,974,925 (50.6%)	8,327,091 (60.5%)	10,613,144 (77.1%)	12,325,601 (89.5%)	13,488,589 (97.9%)	15,436,394 (112.1%)	16,746,187 (121.6%)	18,121,154 (131.6%)	13,771,326
SOC	27,026 (5.5%)	102,718 (20.8%)	172,007 (34.9%)	203,205 (41.2%)	254,087 (51.6%)	331,720 (67.3%)	356,724 (72.4%)	366,318 (74.3%)	384,647 (78.1%)	391,845 (79.5%)	408,401 (82.9%)	492,726
교통 및 물류	22,349 (5.9%)	68,446 (18.2%)	118,305 (31.5%)	147,319 (39.2%)	187,582 (49.9%)	248,236 (66.1%)	267,300 (71.1%)	274,392 (73.0%)	287,866 (76.6%)	292,701 (77.9%)	305,813 (81.4%)	375,730
국토 및 지역개발	4,677 (4.0%)	34,272 (29.3%)	53,702 (45.9%)	55,886 (47.8%)	66,505 (56.8%)	83,484 (71.4%)	89,424 (76.4%)	91,926 (78.6%)	96,782 (82.7%)	99,144 (84.7%)	102,589 (87.7%)	116,996

주 : ( )은 예산액 대비 집행률이며, 12월은 미공표됨.

자료 : 기획재정부 열린재정 월별 지출집행상황

### 2024년 상반기 교통 및 물류 분야 도로, 항공·공항, 해운·항만 70% 미달성

- 교통 및 물류 분야의 2024년 상반기 예산 집행률은 66.1%인 가운데 물류 등 기타, 철도 부문은 70% 이상을 보인 반면, 도로, 항공·공항, 해운·항만 부문은 70% 이하를 보였으며, 특히 항공·공항 부문은 50% 이하의 집행률을 나타냄.
  - 항공·공항 부문은 상반기 신공항건설(48.2%), 일반공항건설(26.2%), 일반공항관리(14.9%), 항

공안전검사수입대체(43.0%), 항행안전시설(47.1%) 단위 사업에서 50% 이하의 예산 집행률을 보임.

- 해운·항만 부문은 상반기 마리나 항만개발(2.6%), 민자유치 및 글로벌기업유치(37.5%), 연안선사 유류비 지원(23.3%), 주요항 건설(45.2%) 등의 단위 사업에서 50% 이하의 예산집행률을 기록함.
- 한편 도로 부문은 상반기 고속도로조사설계(23.7%), 도로병목지점 개선(42.0%), 도로운영(45.7%), 위험도로개선(21.7%) 단위사업에서 50% 이하의 예산집행률을 보임.

<표 2> 2024년 월별 교통 및 물류 분야 재정집행 추이

(단위 : 억원)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	예산액
교통 및 물류	22,349 (5.9%)	68,446 (18.2%)	118,305 (31.5%)	147,319 (39.2%)	187,582 (49.9%)	248,236 (66.1%)	267,300 (71.1%)	274,392 (73.0%)	287,866 (76.6%)	292,701 (77.9%)	305,813 (81.4%)	375,730
도로	5,675 (4.0%)	22,073 (15.6%)	52,033 (36.7%)	62,912 (44.4%)	75,609 (53.3%)	89,946 (63.4%)	98,858 (69.7%)	101,303 (71.5%)	107,109 (75.6%)	108,712 (76.7%)	113,947 (80.4%)	141,764
물류 등 기타	7,848 (18.8%)	14,636 (35.1%)	21,125 (50.7%)	23,421 (56.2%)	26,498 (63.6%)	30,715 (73.8%)	32,076 (77.0%)	33,233 (79.8%)	34,825 (83.6%)	36,484 (87.6%)	37,650 (90.4%)	41,646
철도	4,603 (3.4%)	21,635 (15.8%)	28,804 (21.1%)	40,218 (29.4%)	60,942 (44.6%)	97,725 (71.5%)	102,235 (74.8%)	104,976 (76.8%)	109,356 (80.0%)	110,180 (80.6%)	115,261 (84.3%)	136,713
항공·공항	160 (0.9%)	1,898 (10.3%)	4,866 (26.3%)	7,171 (38.8%)	7,493 (40.5%)	7,795 (42.2%)	10,411 (56.3%)	10,479 (56.7%)	10,916 (59.0%)	11,283 (61.0%)	11,358 (61.4%)	18,488
해운·항만	4,063 (10.9%)	8,204 (22.1%)	11,477 (30.9%)	13,598 (36.6%)	17,040 (45.9%)	22,055 (59.4%)	23,720 (63.9%)	24,401 (65.7%)	25,659 (69.1%)	26,042 (70.2%)	27,597 (74.3%)	37,119

주 : ( )은 예산액 대비 집행률이며, 12월은 미공표됨.  
 자료 : 기획재정부 열린재정 월별 지출집행상황

### 국토 및 지역개발 분야 2024년 상반기 산업단지, 수자원 부문 70% 이하 집행

- 국토 및 지역개발 분야의 2024년 상반기 예산 집행률은 71.4%를 기록하였으나, 산업단지(56.9%) 및 수자원(66.3%) 부문은 70% 이하를 보였음.
  - 산업단지 부문은 산업단지 지원(일반) 62.1%, 산업단지 지원(지원) 67.1%, 산업단지 진입도로 지원 53.0%로 모두 70% 이하의 상반기 예산 집행률을 나타냄.
  - 수자원 부문은 본부 기본 경비(42.7%), 소속기관 전산 운영 경비(38.0%), 하천 편입 토지보상(40.0%), 홍수통제소 기본 경비(45.0%)는 50% 이하의 상반기 예산 집행률을 기록함.



&lt;표 3&gt; 2024년 월별 국토 및 지역개발 분야 재정집행 추이

(단위 : 억원)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	예산액
국토 및 지역개발	4,677 (4.0%)	34,272 (29.3%)	53,702 (45.9%)	55,886 (47.8%)	66,505 (56.8%)	83,484 (71.4%)	89,424 (76.4%)	91,926 (78.6%)	96,782 (82.7%)	99,144 (84.7%)	102,589 (87.7%)	116,996
산업단지	50 (1.4%)	562 (15.8%)	687 (19.4%)	908 (25.6%)	1,266 (35.7%)	2,021 (56.9%)	2,077 (58.5%)	2,211 (62.2%)	2,390 (67.3%)	2,549 (71.8%)	2,606 (73.4%)	3,552
수자원	1,199 (5.3%)	4,702 (20.9%)	10,929 (48.5%)	11,730 (52.1%)	12,713 (56.4%)	14,949 (66.3%)	15,460 (68.6%)	16,030 (71.1%)	17,139 (76.1%)	17,822 (79.1%)	18,329 (81.3%)	22,534
지역 및 도시	3,427 (3.8%)	29,008 (31.9%)	42,085 (46.3%)	43,248 (47.6%)	52,526 (57.8%)	66,513 (73.2%)	71,887 (79.1%)	73,685 (81.1%)	77,253 (85.0%)	78,774 (86.6%)	81,653 (89.8%)	90,910

주 : ( )은 예산액 대비 집행률이며, 12월은 미공표됨.

자료 : 기획재정부 열린재정 월별 지출집행상황

### ■ 건설경기 위축 상황 속 2025년 상반기 재정집행 70% 달성 위한 사업별 점검 필요

- 건설경기가 위축되고 경제성장률 전망 둔화 등으로 민간의 건설투자 확대가 쉽지 않은 상황에서 공공 SOC 투자의 확대가 절실한 상황임.
  - 건설경기가 위축하는 상황에서 공공 SOC 투자는 건설시장의 유동성 공급 효과를 가질 뿐만 아니라 미래에 대한 대비와 더불어 경기 선순환 구조로 전환할 수 있는 트리거(trigger)로서 작용함.
- 다만, 재정투자의 확대가 쉽지 않은 상황에서 예산의 조기 집행은 단기적으로 시중에 유동성 공급 확대 효과를 가져와 그 어느 시기보다 중요함.
- 2024년 총예산의 상반기 집행률은 77.1%를 달성하였으나, 건설경기와 직접적으로 연관이 있는 SOC 예산은 67.3%에 불과함. 대부분의 단위사업이 2024년과 2025년이 큰 변동이 없는 상황에서 2025년 상반기 SOC 예산의 70% 달성은 쉽지 않음.
  - 지난해 예산의 집행이 없었던 해양산업클러스터 운영 등과 같은 사업의 폐지와 단위사업별 예산 규모 조정 등이 일부 이루어졌으나, 대다수의 단위사업은 2024년과 2025년이 동일함.
- 매년 조기 집행이 필요한 시기에 수의계약 적용기준 완화, 입찰보증금 인하, 지급기한 단축 등 「국가계약법」 시행령 특례를 적용하여 추진하나, SOC 분야에는 제한적으로 단위사업별 점검과 더불어 예타 조사 기간 축소, 민자적격성 조사 기간 단축 등과 같은 사전조사 기간의 단축을 통한 조기 발주 도모 검토가 필요함.

엄근용(연구위원-kyeom@cerik.re.kr)

# 2025년 美 주택 가격, 높은 금리에도 상승 지속 전망

- 신규 주택공급 부족, 매물 부족, 양호한 거시환경 지속 -

## 2023년 2월부터 21개월 연속 상승하여 9.0% 상승

- 美 주택가격(S&P/Case-Shiller Home Price Index)은 2024년 10월 현재 21개월 연속 상승세를 이어가고 있으며 전 저점 대비 9.0% 상승함.
  - 금리 상승의 여파로 2022년 7월부터 2023년 1월까지 7개월간 2.2% 하락함. 20개 도시 지수 기준으로는 동기간 동안 3.8% 하락함.
  - 2023년 2월 상승세로 전환되어 2024년 10월까지 상승함. 지난 21개월 동안 미 전역 9.0%, 20개 도시 10.6%, 10개 도시 11.9% 상승하여 대도시권의 상승 폭이 큼. 그러나, 상승 폭의 차는 크지 않아 미 전역의 전반적인 상승세가 이어지고 있는 것으로 판단됨.
    - ※ 2025년 1월 24일 현재 2024년 10월 지수까지 발표됨.
  - 전미중개인협회(National Association of Realtors)의 가격선행지수인 11월 PHSI(Pending Home Sales Index)도 전월 대비 2.2% 상승하여 당분간 상승세가 이어질 것으로 예상됨.
    - ※ PHSI(Pending Home Sales Index)는 주택거래가 완료되었으나 대금이 지불되지 않은 상태를 지수화한 것으로 2~3개월 후의 주택 가격에 대한 선행지수로 사용됨.

<그림 1> 美 주택 가격지수 및 변동률

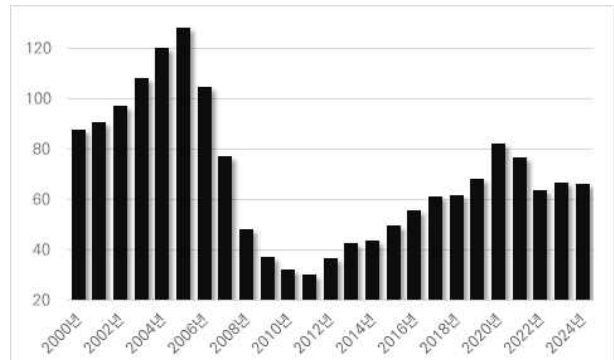
(2000년 1월 = 100, 단위 : %)



주 : 계절조정지수, 변동률은 전월비임.  
자료 : S&P/Case-Shiller.

<그림 2> 美 신규 단독주택 판매

(단위 : 만 호)



주 : 2024년은 11월 기준의 2024년 연간 예상치임.  
자료 : 상무부 센서스국 주택도시개발부.

- 2024년 재고 주택 및 신규주택 판매가 코로나-19 가격 급등기 대비로는 감소하였으나, 신규 주택 판매는 2018년 수준을 상회하며 양호한 모습임.
  - 주택 가격 강세에도 불구하고 재고 주택 판매량은 부진한 상황이 지속되고 있음. 2024년 11월 재고 주택 판매량(전미중개인협회)은 415만호(연간 기준)로 집계됨. 2021년 연간 600만호에 달하던 거

래량과 비교하면 30% 이상 감소한 수준임.

- 2024년 11월 신규 단독주택 판매(美 상무부 센서스국과 주택도시개발부; U.S. Bureau of the Census·HUD)는 연간 66.4만 건으로 전년을 소폭 밑도는 수준이나, 전월 대비로는 5.9% 증가세로 조사됨. 또한, 코로나-19 기간의 가격 급등기 대비로는 감소하였으나, 연간 600만건 이상을 유지하며 양호한 모습임.

※ 66만 건은 계절조정 후의 연간 물량 추정치임. 임차가구 증가, 도심 수요 집중 등으로 글로벌 금융위기 이전 단독주택 판매량과 코로나-19 가격급등기의 판매량의 양상은 다름.

● 15년 및 30년 고정 주택담보대출 금리는 6%대로 비교적 높은 수준이 유지되고 있음.

- 美 내 취급 비중이 높은 30년 고정금리형 주택담보대출은 가격 상승기인 2023년 2월부터 2025년 1월까지 6.08%에서 7.79% 범위로 등락하며 롤러코스터 양상을 보임.
- 2023년 9월 6.08%까지 낮아졌지만, 현재(2025년 1월 둘째 주)는 6.93%까지 상승함.

※ 15년 고정금리형 주택담보대출 금리도 동일한 패턴임. 9월 5.15% → 1월 둘째 주 6.14%로 높아짐.

● 높은 금리 수준에도 불구하고 주택 공급 부족, 매물 부족, 금리 인하 기대감, 경제 회복 및 고용 안정이 맞물리면서 주택가격 상승세가 이어지고 있음.

- 건축 자재비 상승, 인건비 증가, 도시계획 규제 등으로 인해 신규 주택 공급이 수요를 따라가지 못하면서 주택 공급 부족 문제가 지속되고 있음.<sup>5)</sup>
- 과거 저리로 고정금리 대출을 받은 주택 소유주들이 현재의 높은 금리 환경에서 주택 매각을 꺼리면서 주택시장의 매물 부족 현상이 심화됨.<sup>6)</sup>
- 2023년 11월 미국의 실업률은 4.1%로 역사적으로 낮은 수준을 유지하고 있고 신규 고용 증가, 임금 상승도 유지되면서 미국의 경제와 고용 상황이 안정적으로 유지되고 있음.

## ■ 높은 금리는 부담스러우나, 2025년에도 가격 상승 전망 우세

● Zillow와 Redfin<sup>7)</sup>은 2025년 美 주택가격은 2.6~4.0% 상승, 주택판매는 1.9~9.0% 증가할 것으로 전망하여 상승세가 이어질 것으로 예측함.

- 주택담보대출 금리의 변동성은 2025년에도 높을 것으로 예측되나, 트럼프의 고관세 정책은 건설비를 상승시켜 주택 공급을 더욱 제한할 가능성이 큼. 상대적으로 저렴한 주택시장에서 거래가 활발히 이루어질 것으로 예측함. 반면, 임대차시장은 임대주택(Multi-family house) 건설 증가로 2024년과 유사한 3% 수준의 안정적 임대료 상승률을 유지할 것으로 전망됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

5) 연합뉴스포믹스, 2024년 6월 21일자, “美 건설업 호황에도 주택 부족 악화하는 이유”

6) CoreLogic, 2024, 2024 Look Back: The Year That Redefined Housing Market Trends

7) “Zillow, 2024년 11월, Zillow’s Housing Market Predictions for 2025”와 “CNBC, 2024년 12월 8일자, 5 housing market predictions for 2025, according to economists”를 기초로 작성함.