



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 새 정부 추경안과 건설경기 회복을 위한 재정투입 전략
 - 단기 경기부양을 넘어, 건설산업 중장기 경쟁력 강화로

정책동향 : 새 정부의 건설정책 세부 전략

- 이재명 정부의 인공지능 대전환 대응을 위한 건설산업의 전략
 - 전문건설업의 AI 클러스터 대응을 위한 첨단 기술 내재화 및 AI 실무 활용 체계 마련 시급
- 新 정부 고령자 주거복지 전략의 실험과 전환
 - 초고령사회 대응을 위한 인프라 확장과 건설정책의 재설계

시장동향

- 건축착공면적으로 살펴본 지역별 건설물량 비교
 - 착공물량 절벽 지역에 맞춤형 재정 지원 필요

산업동향

새 정부 추경안과 건설경기 회복을 위한 재정투입 전략

- 단기 경기부양을 넘어, 건설산업 중장기 경쟁력 강화로 -

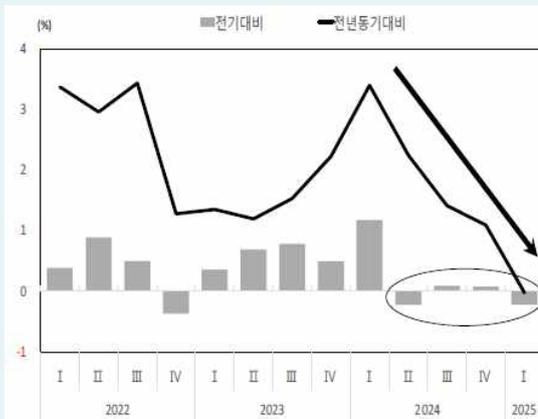
최 산 부연구위원
(schoi@ricon.re.kr)

1. 새 정부 추가경정 예산 편성 방향

◆ 국내 경제는 '25년 1분기 내수와 수출이 모두 부진해지며 성장 정체와 함께 민생 어려움이 가중

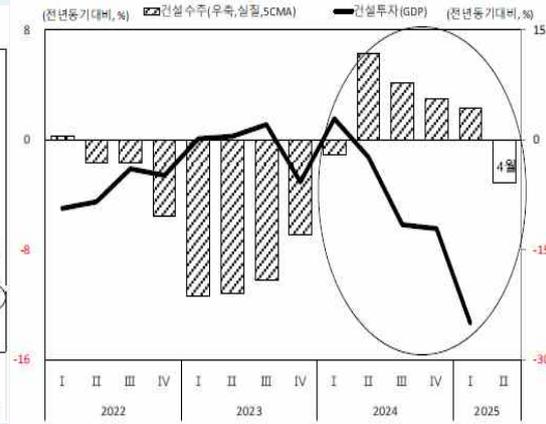
- 내수의 한 축인 민간소비는 서비스 소비의 부진으로 0.1% 감소하면서 작년 2분기(-0.2%) 이후 3분기 만에 감소
- 실질 GDP 성장률은 지난해 상반기 2.8%, 하반기 1.2%에 이어, 2025년 1분기 성장률은 0.0%로 떨어짐
- 내수의 또 다른 축인 건설투자와 설비투자 모두 감소, 건설투자는 건축부문 중심으로 3.2% 감소, 설비투자는 기계류를 중심으로 2.1% 감소
- 전기대비 성장률을 보더라도 우리 경제는 2024년 1분기 이후 4분기 연속 성장률이 0을 중심으로 등락을 반복하며 부진한 모습
- 특히, 민간투자는 1분기 중 4.7% 감소하여 지난해 하반기(-1.1%)에 비해 감소 폭이 크게 확대되었는데 건설투자의 부진(-13.3%)이 주요 원인

실질 GDP 성장률 추이



* 자료 : 한국은행

건설수주액과 건설투자



주: 건설수주액은 5분기 중심항 이동평균 기준

* 자료 : 한국은행, 국회예산정책처

◆ 새 정부는 '25년 제2회 추경을 마중물로 삼아 경기·민생 안정에 중점 투자하여 경제 선순환 유도

- '25년 제2회 추경안(30.5조원)은 ①소비여력 보강, 건설경기 활성화, 신산업 분야 투자 촉진과 관련된 경기진작 분야 (15.2조원) ②소상공인 재기지원, 고용안전망 강화, 취약계층·물가안정, 지방재정 보강 등 민생안정분야(5.0조원) ③세입 경정(10.3조원)으로 구성 ('25.6.19 국무회의 의결)

[2025년 제2회 추경안 구성]		
구분	주요내용	규모 (단위: 조원)
경기진작 (15.2조원)	소비여력 보강	11.3
	건설경기 활성화	2.7
	신산업 분야 투자 촉진	1.2
민생 안정 (5.0조원)	소상공인 재기 지원	1.4
	고용안전망 강화	1.6
	취약계층·물가안정 지원	0.7
	지방재정 보강 등	1.3
세입경정 (10.3조원)	국세수입 조정	10.3
총 규모		30.5

2. 건설경기 활성화를 위한 추가경정 예산 투입 방향

◆ [SOC 투자] 금년 집행이 가능한 소요를 발굴하여, 철도·항만 등 사회기반시설의 조기 착·준공 지원 (+1.4조원)

- ① 평택-오송 2복선화, 호남 고속철도 등 진행 중인 공사소요를 추가 반영하여 국가기간망의 조속한 완성 추진(7,124억 원) ② 노후 일반철도 구조물 개선 등 SOC 안전투자 강화(1,629억 원) ③ 국가하천 정비, 농촌 수리시설·배수관로 개보수 등을 통해 여름철 태풍·수해로 인한 재해를 사전에 예방(3,485억 원)
- 금번 추경으로 확보된 예산이 연내 집행될 수 있도록 관리 및 평택-오송 2복선화 준공 이전까지 오송역의 수용력 제고 필요

◆ [국공립시설] 국립대·병영시설 개보수 등 소규모 공사 발주를 확대, 지역 건설경기 활성화 도모 (+0.5조원)

- 금번 추경에서는 연내 집행 가능성을 높이기 위해 국립대, 공공청사, 병영시설 확충에 초점이 맞춰짐
- 2026년 SOC 본예산 편성시부터는 마을단위 빈집정비로 마을호텔·카페·청년주택·체험주택 등을 지원하고 귀농·귀촌 지원을 강화하는 농촌 빈집 재생 프로젝트 확대 필요

◆ [PF 지원] 단계별 맞춤형 유동성 개선을 위해 추가 자금 공급 (신규 + 0.8조원)

- ① 자금조달이 어려운 사업장에 특별 보증, 정부 출자 리츠를 통해 금융 지원 (0.5조원) ② 지방 건설사의 유동성 위기 극복을 위해 '28년까지 준공 전 미분양 주택 1만호를 환매조건부*로 매입 (0.3조원) 예산으로 구성
- * 분양가격의 50% 수준으로 매입하고 준공 후 “매입가격 + 이자비용”으로 환매 예정
- PF 지원하는 과정에서 안정성, 경제적 파급력, 공공성 등을 종합적으로 고려하는 공정성을 판단할 수 있는 정교한 기준을 마련하고 본 PF 전환 실패를 대비한 출구전략 및 사후관리방안 마련 필요

3. 건설산업 활성화와 국내 경기 회복을 위해서는 '26년 본예산 편성을 시작으로 인프라 투자의 규모 확대, 지역수요 중심의 예산 집행, 투자방향 전환 필요

◆ 금번 추경은 건설업계의 단기 유동성을 확보하고 민간부문 공백을 일부 보완하는 효과를 발휘할 것으로 예상하여 긍정적으로 볼 수 있지만 단기 부양책이며 제한적인 효과를 발휘

- 인프라 투자는 단순한 경기대응책이 아닌 국가 미래를 결정짓는 핵심투자이기에 건설산업을 활성화시키고 민간경제에 파급효과를 높이기 위해서는 2026년 본예산 확대 및 지속적인 재정투입 필요
- 재정집행 실질화를 위해 집행관리를 강화하고, 인프라 투자가 단순한 재정 지출을 넘어 국민 삶의 질 개선, 지역 균형발전, 산업 고도화 등 구체적인 성과로 이어지도록 전략 마련 필요

◆ SOC 본예산 확대는 경기 회복과 국가경쟁력 제고를 위한 필수 조건

- 최근 정부의 건설 부문 투자는 지속해서 감소해 왔으며 2025년 SOC 예산은 12개 분야 중 유일하게 감액됨
- 공사비 상승*을 고려하면 실질적인 SOC 투자의 감소폭은 더 크다고 볼 수 있으며 이러한 SOC 예산 감축은 경기순환 하방 국면, 민간건설 부진, 고금리 등으로 위축된 건설경기 회복에 큰 제약으로 작용 가능
- * '25년 건설공사비지수(131)는 '20년(100)부터 연평균 5~6% 수준으로 상승
- 한국의 SOC 투자가 감소하는 반면, 글로벌 경쟁국들은 디지털 인프라 전환과 기존 노후와 인프라 개보수를 중심으로 투자를 늘리고 있어 상대적 투자 격차 및 국가경쟁력 악화가 우려됨
- ① 미국은 2021년에 제정된 인프라 투자 및 일자리법(IIJA, Infrastructure Investment and Jobs Act)을 통해 2026년까지 총 1.2조 달러에 달하는 역대급 SOC 투자를 진행 중. 교통, 철도, 전력망, 수도 등 노후 인프라 개보수와 디지털 전환을 동시에 추진하며 장기적 국가경쟁력을 제고 중
- ② 독일은 인프라 투자(2025년 인프라 특별 펀드에 5,000억 유로 신규편성)와 국방비 증강을 통해 인프라 및 국방의 두 축으로 독일 경제 활성화를 목표로 하고 있고 광대역 화선 및 교량 보강을 포함한 철도 투자와 최근 다리 붕괴 사고 이후로 교량·도로 등 노후 SOC 보강 및 사전 유지 시스템 전환 중
- ③ 영국 또한 최근 Planning and Infrastructure Bill이 하원 내 법안 상정 후 상원 내 논의 중에 있으며, 노후화된 영국 내 주요 인프라를 개보수하고 부족한 주택공급의 신속화를 통해 건설경기 및 영국 경제성장 촉진 중
- '26년 본 예산 편성 시에는 SOC 예산을 충분한 수준으로 확대하고 공사비 상승분을 반영한 실질 투자규모 확보 필요

◆ 지역 수요 중심의 SOC 예산 집행 체계로의 전환 필요

- 영국이 2019년부터 추진한 Levelling Up 정책은 영국 내 지역 간 격차를 해소하고 균형발전을 도모하기 위해 도입된 정책이었으나 아래와 같은 구조적 문제로 인해 실패했다는 평가를 받아 반면교사의 사례를 보임
 - ① 정책 일관성 결여와 실행력 약화: 여러 부처가 해당 정책을 자율적으로 해석하고 추진한 결과, 각 부처 간 해석과 전략이 엇갈려 국가 차원의 일관된 추진 체계 결여
 - ② 중앙정부 주도의 자금배분 방식 문제: 지역 실수요 및 계획이 아닌 중앙정부와 의회의 승인 절차를 거쳐 배분되어 지자체가 실제 필요로 하는 SOC와 동떨어진 사업이 선정되는 경우가 빈번히 발생
 - ③ 공모방식 예산배분 부작용: 공모방식의 예산 배분은 지역 간 경쟁을 촉진하면서 제도적·행정적 역량이 부족한 지역은 반복 탈락
- 반면 미국은 중앙정부 중심이 아닌 주정부의 비중과 재량을 확대한 예산 집행 방식*으로 IJA를 실행하여 지역 맞춤형 사업 추진, 행정 효율성 향상, 책임성 강화라는 세 가지 측면에서 긍정적으로 평가됨
 - * 주정부는 각 지역의 사회경제적 맥락, 기반시설 노후화 수준, 기후 취약성, 물류 인프라 상태 등을 고려해 자체적으로 우선순위를 정해 예산 집행이 가능
- 한국 또한 지자체가 주도적으로 인프라 수요를 발굴하고 계획을 수립하며 중앙은 이를 평가하고 조율하는 하향식+상향식 결합형 구조로 전환하고 예산 집행 권한을 지자체로 점진적으로 이양하여 지역 간 SOC 불균형 해소 필요

◆ 단순한 경기부양을 넘어 장기적 국가경쟁력 제고를 위하여 아래와 같은 SOC 투자 방향의 전환 필요

[SOC 투자 전환 방향]	
전환 방향	내용
[1] 기간 인프라의 연결성 강화	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국가 경제의 기반을 이루는 고속철도, 물류항만, 간선도로망 등의 연계 인프라에 대한 지속적이고 중단 없는 투자가 필요 · 기간시설에 대한 재정 안정성과 예측 가능성 확보 및 절차 간소화 필요
[2] 노후 인프라 선제적 관리체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> ■ SOC 관리의 골든타임을 놓치지 않기 위한 투자 확대 및 제도 개선 · 선제적이고 계획적인 예방 보수체계로의 전환을 통해 안전사고 방지, 장기 수명화, 비용 효율성 확보 필요 · 시설물의 디지털 모니터링 기반 점검체계 개선, 정기 점검 등급화 및 위험도 기반 예산 배분 체계 구축 필요
[3] 지역 맞춤형 인프라 및 소규모 공사 확대	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지역 맞춤형 인프라 및 소규모 공사 확대 · 빈집정비와 연계한 마을호텔, 청년창업주택, 체험주택 등 지역경제 연계 시설 확충, 귀농귀촌 정착 기반 마련 및 지역내 고령자 친화형 생활 인프라 확충 필요
[4] 디지털·친환경 중심 인프라 혁신 추진	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기존의 단순 시공 중심의 SOC 투자 방식에서 벗어나 미래지향적이고 기술집약적인 건설산업 구조로 고도화 · BIM, 모듈러 건축 및 프래패브, 디지털 트윈 기반의 인프라 운영, 저탄소 건설기술 개발 등을 통해 건설산업 구조 고도화 및 글로벌 경쟁력 확보 필요

정책동향

이재명 정부의 인공지능 대전환 대응을 위한 건설산업의 전략 - 건설업의 AI 클러스터 대응을 위한 첨단 기술 내재화 및 AI 실무 활용 체계 마련 시급 -

이경태 부연구위원(ktlee422@ricon.re.kr)

1. 울산 데이터센터 투자, 건설의 새로운 성장동력?

- ◆ **지난 20일, SK그룹과 아마존웹서비스는 총 7조 원 규모의 국내 최대급 AI 인프라인 데이터센터를 울산에 짓기로 하였으며, 향후 전력수용을 넓혀 고밀도 AI 클러스터 구축을 계획함**
 - AI 연산에 쓰이는 GPU(그래픽처리장치)와 고성능 HBM(고대역폭 메모리) 등은 막대한 전력 소모 조절이 난제로 꼽히지만, 지리적 장점으로 인한 해결 및 첨단 설비 분야의 발전 등 기대
 - 결과적으로 약 25조 원의 경제적 파급효과와 7만 8천여명의 고용 창출 효과가 기대되는 가운데, 데이터센터 특성상 첨단 냉각시스템, 전력 인프라, 내진 설계 등 고부가가치 건설기술 수요가 크다고 판단됨
- ◆ **이재명 정부가 인공지능 대전환(AI)을 통한 세계 선도 및 산업 패러다임 전환을 공약한 만큼, 이는 건설시장의 회복을 위한 새로운 기회가 될 수 있음**
 - 하드웨어적으로는 국가 AI 데이터 집적 클러스터 조성을 목표로 하는 만큼, 지역 건설업계의 기술력 향상과 매출 증대에도 기여할 전망
 - 소프트웨어 측면에서는 ‘모두의 AI’ 프로젝트 추진과 규제 특례를 통해 AI 융복합 산업을 활성화하고, 설계·시공 자동화와 법규 검토 등으로 건설업의 생산성 향상이 기대
- ◆ **울산 데이터센터 투자는 건설업계에 단기적으로는 대규모 일자리와 매출, 장기적으로는 첨단 인프라 구축 역량 확보와 지속적 투자 기회 제공**
 - 2023~2024년 프랑크푸르트, 파리, 북버지니아 등지에서 블랙스톤과 디지털리얼티가 70억 달러 규모의 AI 데이터센터를 공동 개발함으로 고효율 에너지 설비, 친환경 건축 등 고부가가치 건설기술을 현장에 적용한 사례를 참고해 성장 기회로 삼는다면 새로운 먹거리 시장으로 확장 가능

2. 이재명 정부 AI 공약의 건설 분야 적용 전략

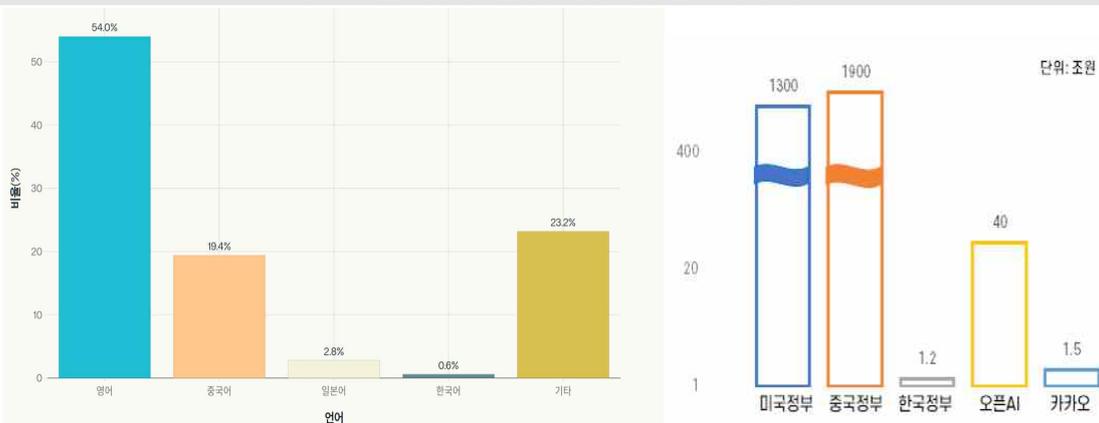
◆ AI 데이터센터 건설은 스마트 건설기술과 지역산업 활성화를 동시에 견인하는 국가전략 인프라 사업으로 부상하고 있는 만큼 건설업계의 지혜롭고 유연한 대응 전략이 요구됨

- 대규모 데이터센터는 복합 인프라 수요를 창출하는 장점이 있지만, 기술적 수명 주기가 3~5년으로 일반 건물 대비 약 80%에 불과하여, 이에 대응하기 위한 신축-리모델링 병행형 전략 수립이 필요함
- 또한 지진, 홍수 등 자연재해 리스크와 기후, 전력망 접근성 등 지역 특성을 반영한 정량적 위험 분석이 필수적이며 이를 통해 데이터센터의 지속가능성 및 운영안정성 확보도 강조되어야 함
- 이를 극복하기 위해 모듈러 방식 도입과 대한민국 맞춤형 리스크 평가 체계 구축이 선행되어야 하며, 이를 토대로 추진되는 데이터센터의 분산화 전략은 장기적으로 지역경제 활성화와 균형발전에 실질적으로 기여할 수 있음

◆ ‘모두의 AI’ 개발은 언어 데이터 확충과 전략적 투자를 기반으로 건설산업의 자동화-예측-협업 역량을 고도화하고, 국가경쟁력을 제고할 핵심과제로 주목됨

- 한국어는 전 세계 인터넷 언어 중 0.6%에 불과하며 (영어 54%, 중국어 19.4%), 조사-어미 등 언어 구조의 복잡성으로 인해 기존 AI 모델 적용에 근본적 한계가 존재함
- 양질의 공공데이터 개방과 투자 확대를 통해 한국형 AI 모델을 구축할 경우, 설계 자동화, 계약 리스크 분석, 다국어 협업 등 건설산업의 다양한 분야에 활용될 수 있을 것으로 기대되며, 특히 예측 AI와 실시간 분석 기술은 공정 지연 및 안전사고 예방 등 리스크 대응능력을 크게 향상시키므로 스마트 건설의 실질적 구현을 뒷받침함
- 그간 정부 차원의 투자가 상대적으로 부족했던만큼, 향후 AI 관련 국가 재정 투자 확대는 건설산업을 포함한 산업 전반의 구조적 혁신을 유도할 수 있는 전환점이 될 것임

인터넷 언어별 데이터 비율 및 국가, 기업 별 AI 투자 규모



* 자료: 문화일보

◆ AI 데이터센터는 차세대 SOC로서, 지방 분산형 구축과 규제 혁신을 통해 건설업의 새로운 역할을 정립하고, 지역 산업 생태계 전환을 도모할 수 있음

- 정부는 AI 데이터센터를 중심으로 첨단 인프라 개발을 촉진하고, 이를 통해 국내 건설사의 초대형 프로젝트 수행역량과 스마트 건설기술 적용 범위를 확대하려는 전략을 모색하는 것으로 보여짐
- 수도권 집중 해소를 위한 지방 유치 및 복합용도 규제 완화는 지역별 맞춤형 인프라 개발과 고용·세수 창출에 기여할 수 있으며 이는 전문건설업체 및 중소기업들에게도 새로운 도전이 될 것임

3. 건설업체의 대응 전략 및 시사점

◆ AI 클러스터 SOC화 정책은 건설산업의 하드웨어(인프라, 모듈러 등)와 소프트웨어(BIM, 자동화) 혁신을 동시에 견인하며, 국내 건설사의 전반적 역량 고도화와 지방 전문업체 등의 첨단 인프라 시장 진입 기회를 함께 제공함

- AI 클러스터는 고도화 된 기술이 집중적으로 적용되는 분야로, 전력·냉각·통신 등 특수 설비공사 수요의 급증이 예상되며, 이에 대응하기 위한 전문업체의 기술 경쟁력 확보가 핵심과제로 떠오르고 있음
- 이에 따라 스마트 건설기술에 대한 규제 샌드박스 도입은 기술혁신을 촉진함과 동시에 지역 고용 창출과 지방세 확충 등 실질적인 경제적 파급 효과를 기대할 수 있음

◆ 한국형 생성형 AI 모델은 친환경 설계 대안, 자재 최적화, 공정 자동화 등에 적용 가능한 기술로, 건설업체는 이를 실무에 적용하기 위한 프롬프트 설계와 협업 도구 마련을 선제적으로 준비해야 함

- AI는 충분한 학습 데이터를 전제로 작동하는 만큼, 건설업체는 시공 영상, 품질 기록, 작업 일지, 자재 정보 등 현장 기반 데이터를 체계적으로 디지털화하는 작업이 우선되어야 함
- 견적서 초안 작성, 시공 절차서 요약, 기술 제안 문안 생성 등 실무 적용이 가능한 사례부터 단기 실용 중심의 교육 프로그램 확산이 필요하며, 이후 점진적으로 활용 범위를 확대해 나가야 함
- 이렇게 개발된 한국형 AI는 고정된 도구가 아닌 지속 학습형 협업 파트너로, 현장 직원 단위의 기본 교육, 활용 매뉴얼 구축, 사내 적용 가이드라인 마련 등이 병행되어야 함

◆ AI 클러스터 SOC화가 본격화되는 시점에서, 전문건설업체 또한 데이터 기반 기술력 확보 및 자재 역량 고도화를 통해 미래 건설산업 구조 변화에 선제적으로 대응해야 할 필요성이 더욱 커지고 있음

정책동향

新정부 고령자 주거복지 전략의 실험과 전환
 - 초고령사회 대응을 위한 인프라 확장과 건설정책의 재설계 -

이지아 부연구위원(jispooh@ricon.re.kr)

1. 新정부 초고령사회 대응 고령자 주거복지 정책 분석

- ◆ **대한민국은 2024년 기준 65세 이상 인구 비중이 20%를 초과하며 초고령사회에 진입**
 - 인구 고령화는 주거복지·돌봄·의료 등 사회 전반에 걸쳐 구조적 대응이 시급한 과제로 부상함
 - 특히 수도권과 비수도권 간 고령화율 격차가 뚜렷하여, 지방소멸과 지역 인프라 불균형이 증첩된 복합 문제로 나타나고 있음
- ◆ **2025년 출범한 이재명 정부는 고령자 주거복지를 핵심 국정과제로 설정하고, 세 가지 주요 전략을 제시**
 - 해당 공약은 기존의 분절적 제도와 차별되는 통합적 접근이라는 점에서 정책적 의의를 가짐
 - 다만 대부분 구상 수준에 머물고 있으며, 구체적 실행계획, 법제화, 예산 확보 등 제도화 과정은 미비한 실정으로 공약의 실효성 확보를 위해 현황 진단을 토대로 구조적 보완이 병행되어야 함

주요 전략	기존 정부 정책과의 차별점
고령자 친화 주택 및 은퇴자 도시 조성	복지시설 중심에서 탈피해 주거·의료·돌봄·커뮤니티 기능이 통합된 복합 공간 개념 도입
지역사회 통합돌봄 체계 구축	수도권 편중을 완화하고 지방 정착을 유도하는 지역균형 모델
공공신탁제도 및 자산관리 지원	고령자의 주거 유지와 생활 안정성을 동시에 고려한 제도적 기반 확대

2. 고령자 주거복지 실태 및 수요 분석

- ◆ **고령자 주거복지 인프라는 공공임대, 민간주택, 리모델링 등 모든 부문에서 공급이 절대적으로 부족한 상황**

- 고령자 맞춤형 공공임대주택은 전체 노인 세대의 약 0.4%에 불과하며, 이 중 무장애 설계를 갖춘 주택은 정부 목표치인 5천 호에도 미치지 못해 전체 고령자 수요를 충족하지 못하는 실정임
- 고령자 주택 리모델링 지원사업은 2024년부터 본격화되었으나 전체 고령자 가구 대비 지원 규모는 매우 제한적 수준임
- 민간 부문에서도 고령자 친화 설계는 여전히 활성화되지 못하고 있으며 제도적 유인도 미비함

◆ 고령자의 주거 수요는 재택 중심으로 뚜렷하게 나타나며, 스마트 기술 등 주거 서비스에 대한 수요 또한 증가하는 추세

- 한국보건사회연구원의 2023년 노인실태조사에 따르면, 전체 고령자의 87.2%가 '현재 거주지에서 계속 살고 싶다'고 응답하였으며, 건강이 악화된 이후에도 자택돌봄을 원하는 응답이 48.9%에 달함
- 반면 실버타운 및 요양시설에 대한 선호도는 각각 20.0%, 32.0%로 낮은 편으로, 재택 기반의 주거 인프라 확충 필요성이 명확하게 드러남
- 또한 신노년층(60~75세)을 중심으로 스마트홈 기반 건강 모니터링, 낙상감지, 원격의료 연계 기능 등에 대한 수요가 높아지고 있어, 향후 고령자 주거복지 정책은 기술과 서비스의 융합을 전제로 할 때 실효성을 가질 수 있을 것임

3. 고령자 주거복지와 건설정책 연계 방향

◆ 고령자 주거복지 인프라 확충은 더 이상 복지정책에만 국한되지 않으며, 건설정책과의 유기적 연계가 필수적

- 공간 설계, 지역 인프라 배분, 민간참여 유인, 기술 적용 등 다양한 분야에서 정책 통합이 필요함
- 이에 따라 건설정책은 초고령사회 대응형 주거복지체계 구축을 위한 핵심 수단으로 기능해야 함

◆ 고령자 주거복지의 실효성 확보를 위해 통합형 공간설계 및 지역 균형 지원 강화가 필요

- 지구단위계획 단계에서 '고령자 복합단지' 개념을 반영하고 복지주택 인증제도와 연계된 설계 기준 마련
- 비수도권 지자체 대상 리모델링 보조금, 용적률 완화, 세제 인센티브 등 차등형 재정 지원 필요

◆ 민간 참여 촉진과 기술 융합 기반을 조성하기 위한 유인책 마련 필요

- 다양한 인증제 도입과 사회적 채권 배정, ESG 평가 가점 등 민간 유인 강화 필요
- 고령자 주거설계 전문인력 양성과 스마트홈 패키지 의무화, 실증단지 운영을 통한 기술 검증 및 확산 기반 마련

4. 공약 실현을 위한 정책적 조건

◆ 이재명 정부의 고령자 주거복지 공약은 복지와 도시계획, 기술 융합을 아우르는 진일보한 전략이지만, 실효성 확보를 위해서는 선언적 수준을 넘어 실행 기반 마련 병행이 필수

- 앞서 제시한 건설정책 연계 방안은 통합 복합단지 설계, 지역 균형 인센티브 강화, 민간 주도 고령자 설계 인증, 스마트홈 기술 기반 확대와 실증 운영 등을 통해 이재명 정부 공약의 구체적 실현 수단으로 작동할 수 있음
- ◆ **특히 정책의 실질적 효과를 높이기 위해서는 중앙정부의 제도 설계, 지자체의 지역계획 역량, 민간의 현장 실행력이 삼각축을 이루는 협력 구조 마련이 요구됨**
 - 정부는 고령자 주거복지를 단순한 주택 공급이 아닌, 생애주기별 삶의 질을 보장하는 지속가능한 주거 인프라 전략으로 전환해야 하며, 공공, 민간, 기술과 제도가 유기적으로 연결되는 시스템을 구축해야 함
 - 이를 통해 “모든 고령자가 안전하고 자립적인 생활을 영위할 수 있는 공간”을 실현하는 것이 궁극적 목표가 되어야 함

시장동향

건축착공면적으로 살펴본 지역별 건설물량 비교

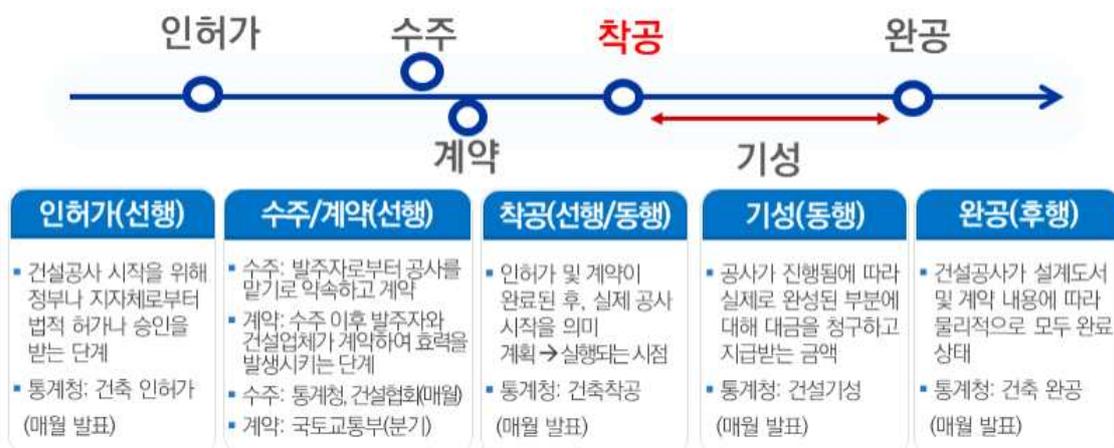
- 착공물량 절벽 지역에 맞춤형 재정 지원 필요 -

박선구 경제금융연구실장(parksungu@ricon.re.kr)

1. 건축착공면적의 의미와 중요성

- ◆ **최근 건설경기는 IMF 이후 최악이라는 평가를 받을 정도로 부진이 심각한 상황**
 - 매월/매분기 발표되는 다양한 건설지표의 감소세가 현재 상황을 대변
- ◆ **건설공사는 프로세스가 복잡하고, 장기간 수행되는 특성으로 인해 다양한 통계가 존재하므로 이를 종합적으로 이해하고 건설경기를 판단하는 것이 바람직**
 - 주요 건설지표는 건설공정과 연계성이 강하고, 각각의 지표가 선행/동행/후행의 성격을 보유
 - 통상 건설 프로젝트는 인허가, 수주·계약, 착공, 기성, 완공의 순서를 따르며, 이와 관련되어 매월 또는 매분기 통계가 발표
 - 이 가운데 건축착공면적은 건설공사의 실질적인 시작을 의미하는 만큼 다른 지표보다 중요성이 크며, 건설경기를 판단하는 선행지표의 성격과 동행지표의 특성을 동시에 보유

건설공사 프로세스에 따른 건설지표 개념



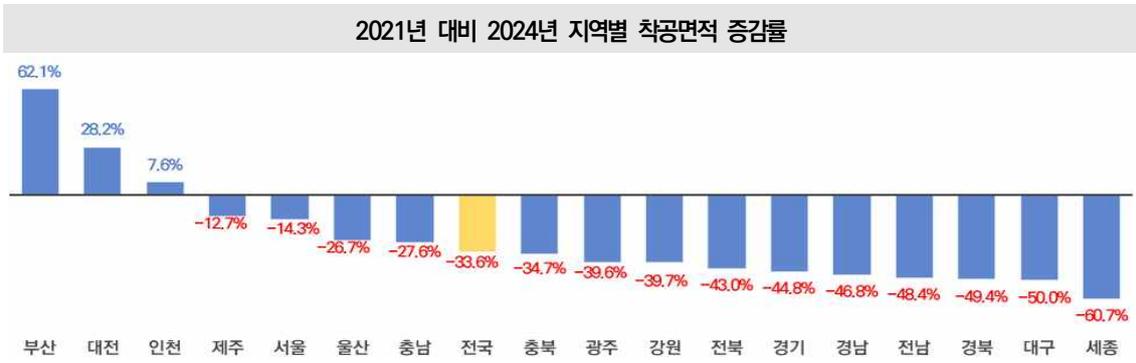
자료: 통계청, 국토교통 통계누리를 기반으로 저자 작성

2. 지역별 건축착공면적

- ◆ **최근 건축착공면적은 2021년 135,299 천㎡로 최고치를 기록한 이후 지속적으로 하향세**
 - 착공면적은 2022년 -18.1%, 2023년 -31.7% 감소한 이후 2024년 18.6% 증가했으나, 여전히 2021년 착공면적의 66.4% 수준에 불과
 - 여기에 착공면적은 올해 5월까지 다시 전년동기대비 20.7% 감소하며, 부진을 이어가고 있는 상황
- ◆ **건설시장 내 기업간, 지역간 양극화가 심화되는 가운데 착공면적 역시 지역별로 차별적인 흐름**
 - 2021년 대비 2024년 착공면적은 전국 기준 33.6% 감소하며 물량 측면에서 크게 부진한 상황
 - 지역별로 보면 건설경기 부진에도 부산, 대전, 인천은 각각 62.1%, 28.2%, 7.6% 착공면적이 증가
 - 반면, 도(道) 지역을 중심으로 착공면적 감소세는 심각한 수준으로 세종(-60.7%), 경북(-49.4%), 전남(-48.4%), 경남(-46.8%), 경기(-44.8%), 전북(-43.0%)은 40% 이상 감소
 - 또한, 제주(-12.7%), 서울(-14.3%), 울산(-26.7%)은 착공이 감소했지만, 전국과 비교하면 양호한 수준



주: 2022~2024년까지는 전년대비, 2025년 5월 누계는 전년동기대비
 자료: 국토교통 통계누리



자료: 국토교통 통계누리

3. 지역 건설경기 활성화에 우선순위

- ◆ **건설산업은 지역 경제의 핵심적인 축이며, 건설 프로젝트는 자재 구매, 인력 고용, 장비 임대와 같은 산업에 직접적인 영향을 미치며, 전후방 연계 산업으로의 파급효과도 매우 큰 수준**
 - 현재 지역 건설경기는 장기간 이어진 부진으로 인해 경제의 선순환 구조를 저해하고 있는 상황
- ◆ **착공물량이 크게 줄어든 지역을 중심으로 정부와 지방자치단체의 재정 투입이 시급한 시점**
 - 다행히 새정부는 경기진작과 민생안정을 위해 30.5조 원 규모의 추경을 발표했으며, 대다수의 지방자치단체 역시 추경을 확정하거나 준비 중에 있는 것으로 파악
 - 경제 전반이 어려운 여건으로 건설부문에 재정을 집중하기 쉽지 않지만, 공사비 상승률 등을 감안할 때 지역 SOC 투자에 많은 비중을 할애할 필요성이 큰 상황
 - 특히, 착공물량이 감소한 지역을 중심으로 정부와 지자체의 재정 투입을 우선순위로 두고 추진
 - 지방 도(道) 지역은 현재 경제활력 저하와 일자리 감소로 지역 소멸 위기가 심화되고 있어, 지역 건설경기 활성화를 통해 경제활력 회복, 주민 삶의 질 향상, 그리고 지속가능한 지역 발전을 도모

지방자치단체별 추경 확정 및 계획안 정리^{주)}

지방자치단체	추경 확정/제출일	추경 규모	주요 목적(핵심내용)
경기도	2025년 6월(확정)	5,605억 원	민생경제 회복(지역화폐), 미래 산업(반도체), SOC 투자
충청북도	2025년 4월(제출)	1,399억 원	학생 맞춤형 학습지원, 독서운동, 마음 건강, 돌봄 환경, 급식, 디지털 교육
충청남도	2025년 4월(제출)	3,235억 원	교육 환경 개선 및 교육 활동 지원
강원도	2025년 5월(의결)	3,640억 원	민생 안정, 지역 경제 활성화, 도민 안전, 맞춤형 복지, SOC 개선
경상북도	2025년 4월(확정)	7,802억 원	민생경제 회복(버팀금융), 산불 피해 복구, APEC 정상회의 지원
경상남도	2025년 5월(제출)	8,820억 원	산불 피해 긴급 복구, 소상공인/수출기업 지원, 도민 복지 및 생활 안정
전라북도	2025년 5월(국비)	541억 원(국비)	지역사랑상품권 발행, 금경사지/하수관로 정비 등 지역 현안
전라남도	2025년 6월(국비)	6,025억 원(국비)	경기 회복, 민생 안정, 지역 경제 활력
제주도	2025년 4월(편성)	2,194억 원	재정 건전성 확보, 민생 안정, 지역 현안 해결 등 일반적 목적
서울특별시	2025년 6월(확정)	1조 5,974억 원	민생 안정, 미래 투자, 돌봄·공동체 강화, 지역 경제 활성화
부산광역시	2025년 5월(발표)	5,664억 원	민생경제 회복, 미래 성장 동력 확보, 복지, 안전
대구광역시	2025년 4월(제출)	4,263억 원	민생 안정, 미래 핵심 사업(TK신공항 기어 사업 등)
대전광역시	2025년 6월(편성)	1,276억 원	인건비, 기타 교육행정 사업
울산광역시	2025년 5월(편성)	1,750억 원	지역 경제 위기 극복, 정원 박람회, 산불 복구, 주력 산업 경쟁력
광주광역시	2025년 6월(제출)	4,807억 원	민생경제, 미래 투자, 돌봄·공동체, 광주 실현 (상생카드, 소상공인 지원)

주: 지역별 추경자료는 자료수집 시점에서의 확정 또는 계획(안)이므로 향후 변경될 수 있음
 자료: 각 시도청 홈페이지(검색일자: 2025.06.28)



RICON
건설 BRIEF VOL. 87

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