VOL
88
Jul.

RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

• ‘31층 목조 빌딩’ 착공, 목조건물 고층화의 시사점

– 모듈러 건축기술의 전환, 국내 목조 건축제도 기반 강화 필요

정책동향

• 건설경기 불황으로 인한 건설 일자리 동향 분석

– 최근 2년간 건설업 취업자 15.3만명 감소, 지방 일자리 감소 심각

시장동향

• 6.27 대출 규제 강화 발표에 따른 주택시장 영향 점검

– ‘가계대출 안정화’, ‘다주택자 및 투기수요 억제’ 등 4대 핵심 규제 발표

RICON
대한건설정책연구원

산업동향

'31층 목조 빌딩' 착공, 목조건물 고층화의 시사점

– 모듈러 건축기술의 전환, 국내 목조 건축제도 기반 강화 필요 –

조재용 부연구위원
(adelid83@ricon.re.kr)

1. 세계 최고 높이 목조건물 착공

◆ 2025년 6월, 미국 위스콘신주 밀워키시에서 31층 높이의 목조건물 착공식을 진행함

- 뉴트럴 에디슨(Neutral Edison) 프로젝트는 위스콘신주 밀워키 도심 중심부의 아름다운 리버워크 옆에 위치한 378세대의 고급 임대 아파트로 구성된 최고급 다세대 주택임. 이 프로젝트는 1억 3,300만 달러(약 1,800억 원) 규모이며, 2026년 내 완공을 목표로 하며, 2027년 입주를 계획하고 있음
- 밀워키의 고급 주택시장을 공략하는 동시에, 매스팀버(Mass Timber) 기술을 활용하여 건축 설계 및 시공 방식에 새로운 기준을 제시함. 구조 시스템에 교차 적층 목재(CLT) 패널, 글루램 기둥 및 보와 같은 매스팀버 요소를 광범위하게 사용하며, 콘크리트 코어, 전단벽, 포스트텐션 콘크리트 포디움과 같은 콘크리트 요소와 매스팀버를 결합한 하이브리드 구조 시스템으로 설계되었음
- 이 프로젝트는 카페, 피트니스 센터, 스파, 수영장, 사우나, 스카이 라운지, 반려견 공원, 영화관, 커뮤니티 가든, 주방이 딸린 엔터테인먼트 데크, 야외 스포츠 코트 등 최고급 편의시설을 갖추고 있음
- 뉴트럴 에디슨(Neutral Edison) 프로젝트가 완공되면, 세계에서 가장 높은 목조건물이 될 예정임

뉴트럴 에디슨(Neutral Edison) 프로젝트

* 자료: Neutral사 홈페이지(2025)

◆ 2020년경부터 목재 기술의 발전과 함께 세계적으로 목조건물의 고층화가 이루어지고 있음

- (CLT의 등장) 2000년대 후반부터 본격적으로 상용화되기 시작한 CLT(구조용 집성판)는 목재판을 직교하여 여러 겹으로 접착시킨 공학 목재임. 이는 기존 목재의 단점이었던 수축, 팽창으로 인한 변형을 최소화하고, 철근콘크리트나 철강에 버금가는 높은 강도와 안정성을 제공함
- (프리패브 및 모듈러 기술) 대량 목재 패널은 공장에서 정밀하게 재단 및 가공되어 현장으로 운반됨. 이는 현장에서의 조립 시간을 획기적으로 단축시켜 공사 기간을 단축하고, 건설비용을 절감하며, 현장 폐기물을 줄일 수 있음

미국 Ascent (어센트)	노르웨이 Mjøstårnet (미에스토로네)	오스트리아 HoHo Wien (호호 빈)
높이: 86.6m 층수: 25층 완공: 2022년	높이: 85.4m 층수: 18층 완공: 2019년	높이: 84.0m 층수: 24층 완공: 2020년

* 자료: 각 사 홈페이지(2025)

2. 목조 건축 기술과 시사점

◆ 목조 기술 발전과 철강 관세 인상에 따른 목조건물의 부상

- 트럼프 대통령에 의한 철강 관세 인상은 건설비용 증가로 이어질 수 있어 미국 건설업계에서는 우려를 표명하고 있음. 미국건설협회(AGC)는 미국 내 철강 생산 능력이 국내 수요를 모두 충족시키기 어려운데, 수입에 대한 관세 부과는 결국 건설 프로젝트 지연과 비용 상승으로 이어질 것이라고 비판하고 있음. 이를 대비한 방안의 하나로 목조 공법이 주목받고 있음

◆ 목재 기반 모듈러 건축 기술의 육성이 필요

- 국내에서도 목조 건축물의 높이 제한이 완화되면서, 고층 목조 건축 시장이 새롭게 열리고 있음. 목재 공법은 공장 생산(프리패브리케이션)을 기반으로 하므로, 목재 기반 모듈러 건축 기술의 육성이 필수적임
- 정부 차원에서 목조 건축 기술 개발(내화, 내진, 방수 등), 표준화, 자재 생산 기술 개발 등에 대한 R&D 투자 확대가 필요함

정책동향

건설경기 불황으로 인한 건설 일자리 동향 분석
- 최근 2년간 건설 취업자 15.3만명 감소, 지방 일자리 감소 심각 -

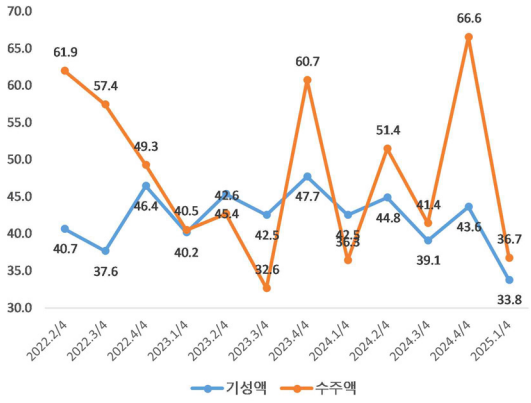
김태준 신성장전략연구실장(tjkim@ricon.re.kr)

1. 건설경기 악화로 건설 취업자 수 15.3만명 감소하며 200만명 선 붕괴

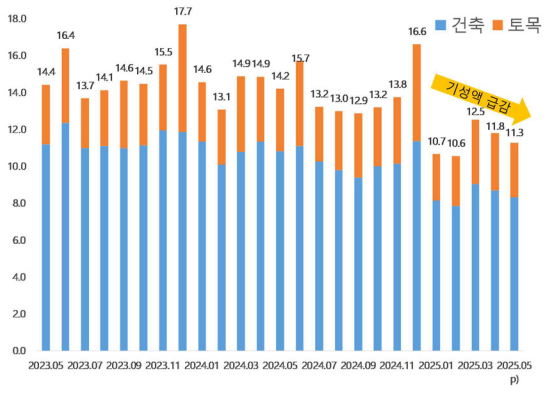
◆ 2022년 이후 감소한 건설수주, 2025년 들어 기성액 급감

- 대표적인 건설경기 선행지표인 건설 수주액은 2022년 248.4조원을 기록한 이후 2023년 207.1조원, 2024년 218.1조원으로 감소세로 전환함
- 계약 체결과 실제 착공의 시기 차이로 인해 선행지표인 건설 수주액과 동행지표인 건설 기성액과는 1년에서 1년 반 정도의 차이가 발생하기 때문에 건설기성액은 2024년 감소세로 전환 이후 2025년 들어 급감함
- 2025년 1분기 건설 기성액은 33.8조원으로 이는 전 분기대비 22.5%(-9.8조원) 감소한 수치이며 전년 동기 대비로도 20.6%(-8.8조원) 감소한 수치임
- 이러한 건설기성액의 감소는 주택경기 침체로 인한 건축공종 기성액의 감소가 주 원인으로 2025년 5월 건축공종 기성액은 8.3조원으로 이는 전년 동월 대비 -23.0%, 전전년 동월 대비 -25.7% 감소한 수치임

분기별 건설 수주액 및 기성액 동향



월별/공종별 건설기성액 동향

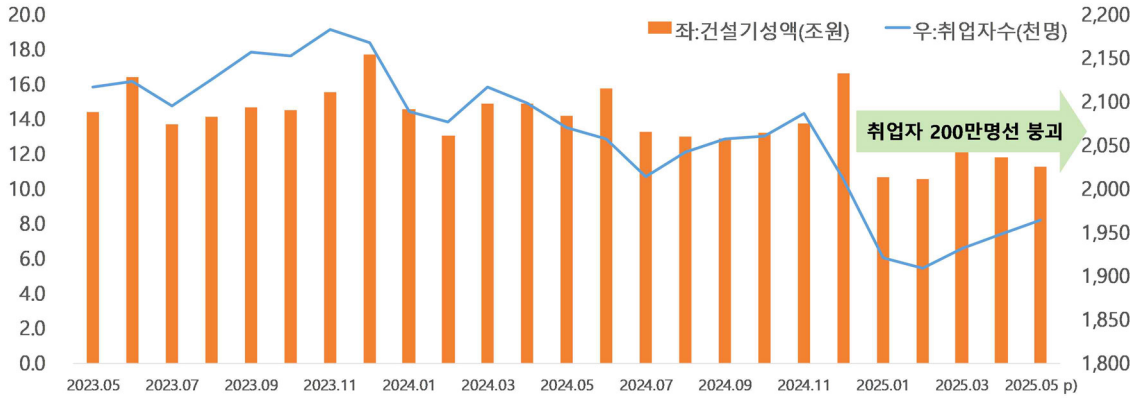


* 자료: 통계청, 「건설경기동향조사」

◆ 건설업 취업자수 2025년 들어 200만명 선 붕괴, 2017년 이후 처음

- 건설업 취업자 수는 2017년 이후 200만명 선을 유지하였으며, 2022년 219만명까지 증가하였으나, 이후 하향세로 접어들었고 2025년 1월부터 200만명선이 붕괴됨
- 2025년 5월 건설업 취업자 수는 196.4만명으로 전년 동월대비 10.6만명(-5.1%), 전전년 동월대비 15.3만명(-7.2%) 감소한 수치이며, 최고점('22년 6월) 대비 22.1만명 감소하였음
- 하계기에 건설 일자리 수가 소폭 증가하는 경향이 있지만 최근 건설수주 동향을 고려하면 2025년에 200만명을 다시 넘기는 어려울 것으로 예상됨

최근 2년간 건설 수주액 동향



* 자료: 통계청, 「건설경기동향조사」, 「경제활동인구조사」

2. 지방의 건설 일자리 하락 폭, 수도권보다 심각

◆ 최근 2년간 수도권 건설 취업자 5.9만명, 지방 9.3만명 감소

- 2025년 5월 수도권 건설업 취업자 수는 100.3만명으로 전년 및 전전년 동월대비 5.9만명이 감소하며 5.6%의 하락폭을 기록하였음
- 반면, 지방의 건설업 취업자 수는 96.4만명으로 전년 동월 대비 4.5만명이 감소한 -4.5%, 전전년 대비로는 9.3만명이 감소한 -8.8%를 기록하며 지방의 건설 일자리 감소가 더 큰 것으로 나타남

◆ 2년간 추이, 영남지역과 제주지역 일자리 감소폭 가장 높아

- 권역별로 건설업 취업자 수 2년간 추이를 살펴보면 영남권이 전전년 대비 12.8% 감소로 가장 큰 폭으로 하락하였고 강원/제주 지역이 12.1%로 높았음
- 전국적으로 건설 일자리 감소가 일어나는 가운데 지역별로 편차가 존재하나 충청권과 경기지역을 제외한 지역의 일자리 감소가 더 큰 것으로 나타남
- 광역 지자체 별로는 2년 전 대비 제주도 -33.3%, 부산광역시 -23.4%, 경상남도 -13.3%, 전라북도 -12.3%, 인천광역시 -10.3%, 서울특별시 -9.5%, 대구광역시 -6.9%의 순으로 감소폭이 높았음

최근 2년간 권역별 건설업 취업자 수 동향

지 역	'23년 5월	'23년 12월	'24년 5월	'24년 12월	'25년 4월	'25년 5월	전월대비		전년 동월대비		전전년 동월대비	
							일자리	비중	일자리	비중	일자리	비중
서울	337	332	311	318	294	298	7	2.3%	-6	△1.9%	-32	△9.5%
인천/경기	725	787	751	706	679	684	14	2.0%	-53	△7.1%	-27	△3.7%
수도권	1,062	1,119	1,062	1,024	982	1,003	21	2.1%	-59	△5.6%	-59	△5.6%
충청권	219	242	235	234	217	224	-5	△2.2%	-16	△6.8%	0	0.0%
호남권	223	224	219	218	218	217	-9	△4.1%	-11	△5.0%	-15	△6.7%
영남권	499	474	442	435	435	426	9	2.1%	-7	△1.6%	-34	△12.8%
강원/제주	166	109	113	102	90	100	2	2.0%	-11	△9.7%	-14	△12.1%
지방	1,057	1,049	1,009	989	967	964	-3	-0.3%	-45	△4.5%	-93	△8.8%
전국	2,117	2,168	2,070	2,011	1,932	1,948	16	0.8%	-106	△5.1%	-153	△7.2%

3. 지방 건설 일자리 감소 저지 위한 균형정책 필요

◆ 지방의 건설 일자리 감소 장기화 우려

- 작년 4분기 들어 건설 수주액이 소폭 상승하기는 하였으나, 이전 분기의 수주 동향을 고려하면, 2025년 건설 일자리 감소는 당분간 지속될 것으로 전망됨
- 또한 2025년 5월 건축 허가 동향을 보면 수도권은 391만㎡으로 전년 동월대비 10.4% 상승한 반면, 지방은 412만㎡으로 전년 동월대비 -26.3%를 기록하며, 지방의 건설 일자리 침체는 장기화될 것으로 우려됨

◆ 지방의 건전한 일자리 창출을 위한 균형잡힌 국토정책 시급

- 건설 일자리의 주된 원인은 주택경기 침체와 건설프로젝트의 수익성 악화를 원인으로 들 수 있으며 이를 개선하기 위해서는 금리 및 물가 하락 등 건설업 외부 요인의 개선이 필요하나 당분간 극적인 개선을 기대하기는 어려운 상황임
- 따라서 당장 건설 일자리를 개선하기 위해서는 기존에 정체되어 있던 주요 SOC 사업을 신속히 추진하고 공공 건축물의 그린리모델링 사업 등의 부양책이 필요함
- 그리고 이러한 단기적인 정책 실행과 동시에 점점 양극화되고 있는 지방을 지속가능한 생산/주거지역으로 발전시키기 위한 국토개발 정책의 마련이 필요함

6.27 대출 규제 강화 발표에 따른 주택시장 영향 점검

– '가계대출 안정화', '다주택자 및 투기수요 억제' 등 4대 핵심 규제 발표 –

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 6월 27일, 금융위원회는 수도권 중심의 「가계부채 관리 강화 방안」 발표

◆ 발표된 세부 시행방안의 핵심은 '수도권 중심'의 주택담보대출 규제

- 금융위원회는 「긴급 가계부채 점검회의」를 개최하고, 주택담보대출 등을 포함한 가계부채의 증가세가 확대되고 있다는 점에 우려를 표하며, 이에 따라 수도권 중심의 「가계부채 관리 강화 방안」을 발표함
- 발표된 정책 명칭은 「가계부채 관리 강화 방안」이지만, 세부 내용을 살펴보면 대부분이 부동산 관련 대출, 특히 주택담보대출 규제 강화에 집중되어 있음
- 따라서 이번 대책은 명칭상 '가계부채 관리' 전반을 다루는 것으로 보이지만, 실질적으로는 '주택담보대출 규제 강화 방안'에 가까운 조치라고 볼 수 있음

금융위원회 「가계부채 관리 강화 방안」 세부 시행방안 주요 내용

구분	내용
❶ 가계대출 안정화	▪ 금융권 자체대출 당초 계획 대비 50% 수준 감축 ▪ 정책대출은 연간 공급 계획 대비 25% 감축 ▪ 신용대출 한도를 차주별 연소득 이내로 제한 ▪ 디딤돌(구입)·버팀목(전세) 대출 최대한도 대상별 축소
❷ 다주택자 및 투기수요 억제	▪ 다주택자의 수도권·규제지역 추가 주택담보대출 금지(LTV=0%) ▪ 주택구입목적 주택담보대출 한도 6억 원으로 제한(고가주택에 과도한 대출 활용 금지) ▪ 전세보증금 활용 주택매매 금지(갭투자 차단) ▪ 신용대출을 활용한 주택 구입 금지
❸ 생애최초 대상 대출비율 및 전입요건 강화	▪ 수도권·규제지역 내 생애 최초 주택 대출 LTV 80% → 70%로 축소 ▪ 수도권·규제지역 내 주택구입 시, 6개월 이내 전입신고 의무
❹ 주택담보대출 조건 강화	▪ 수도권·규제지역 주담대 만기 30년 이내 제한(DSR 우회 차단) ▪ 수도권·규제지역 내 생활안정자금 목적 주담대 한도 1억 원 제한 ▪ 수도권·규제지역 내 전세대출 보증 비율 90% → 80%로 축소

* 주: 보도자료를 저자가 개인적으로 요약·정리한 것이며, 실제 보도자료에서 분류한 카테고리 등과는 상이함

◆ 세부 시행방안은 '가계대출 안정화', '다주택자 및 투기수요 억제' 등 4개의 주요 방향으로 구성

- 금융위원회가 제시한 세부 방안은 ❶ 가계대출 총량관리 강화, ❷ 은행권 자율관리조치의 전 금융권 확대, ❸ 주택구입 목적 주담대 여신한도 제한, ❹ LTV 등 규제 강화 등 4가지로 구성됨

- 다만, 시사점을 기준으로 재분류해보면, ❶ 가계대출 안정화, ❷ 다주택자 및 투기수요 억제, ❸ 생애최초 대상 대출비율 및 전입요건 강화, ❹ 주택담보대출 조건 강화 등 4가지 정책 방향으로 정리 가능함
- 특히 이번 방안은 발표 하루 만인 6월 28일부터 곧바로 시행되었으며, 기존 정책들과 달리 유예기간 없이 즉시 적용되었다는 점에서 정부의 '선수요 차단'에 대한 단호한 정책 의지가 명확히 반영된 정책임

2. 증가하는 주택담보대출…, 주택담보대출 규모 1,000조 원 시대

◆ '25년 4월 기준, 주택담보대출 규모는 1,080조 원… GDP 대비 42.2% 수준

- 이번 「가계부채 관리 강화 방안」이 마련된 근본적 배경은 지속적인 주택담보대출 증가세에 있음
- '25년 4월 기준, 예금취급기관 및 주택금융공사·주택도시기금의 주택담보대출 규모는 총 1,080조 원에 달하며, 이는 '24년 명목 GDP(2,556조 원) 대비 약 42.2%에 해당하는 수준임
- 특히 올해 들어 주택담보대출은 매월 평균 0.3% 내외의 상승세를 기록하고 있으며, '25년 4월 역시 전월 대비 0.4% 상승하여 증가 추세가 누적적으로 지속되고 있음
- 이러한 수치는 우리 경제에서 주거 관련 금융부채의 비중이 크게 확대되고 있음을 의미함

주택담보대출(예금취급기관+주택금융공사 및 주택도시기금 포함) 규모 추이

(단위: 십억원, %)

* 자료: 통계청, 한국은행

3. 「가계부채 관리 강화 방안」 발표에 따른 주택시장 영향 점검 및 시사점

◆ 대출 총량 억제를 통한 시장 안정 시도, 가계부채 관리 및 시장 과열 방지 측면에서 긍정적

- 주택담보대출 규모가 빠르게 증가하는 상황에서 시장 과열을 선제적으로 차단하려는 규제 시도는 시의적절한 조치로 평가됨. 특히 새 정부 출범 이후 수도권을 중심으로 주택가격 상승세가 가속화되는 흐름 속에서 정책 초기 단계에서부터 부동산시장 안정 의지를 명확히 제시했다는 점에서 의미가 큼

◆ 대출 규제를 통해 수요를 억제하는 정책만으로는 실효성 한계… 주택공급 정책 병행 필요

- 현재 정책은 대출 규제를 통한 수요 억제에 초점을 맞추고 있으나, 이러한 방식은 단기적으로 가격 상승 압력을 완화할 수는 있어도 근본적인 시장 안정 대책으로는 한계가 있음

- 대출 규제는 '거래량 감소에 따른 일시적 가격 정체 효과'를 가져올 수는 있으나, 이는 수요가 소멸된 것이 아니라 지연된 것일 뿐, 시장 균형 회복과는 별개의 현상으로 보아야함
- 실제로 실수요층은 여전히 주택 구매에 대한 의사를 가지고 있으며, 규제가 풀리는 시점을 기다리는 관망 수요로 전환되는 것일 뿐임. 그러므로 중장기적으로 실효성 있는 시장 안정을 위해서는 수요 억제 정책에 더해 공급 확대를 병행하는 정책적 접근이 필수적임

◆ 생애최초주택 대출 LTV 축소 등 실수요자까지 포함한 일괄적 규제 적용은 보완 필요

- 금융위원회는 이번 대책의 목적을 '투기수요 억제'와 '가계대출 안정화'로 제시하며, 실수요자와 취약계층은 보호하겠다는 입장을 밝힌 바 있음. 그러나 실제 시행 방안에는 생애최초주택 구입자에 대한 주택담보대출비율(LTV) 축소(기존 80% → 70%)와 함께 신혼부부·신생아 특례 등을 대상으로 하는 정책대출 한도 축소도 함께 포함되어 있어 당초 정책 기조와는 괴리를 보이는 측면이 있음
- 이는 무주택 실수요자의 초기 주거 안정을 어렵게 할 수 있다는 점에서 일률적 규제 적용은 실수요 보호라는 원칙과 충돌할 가능성이 있다고 보여짐. 이에 따라, 생애최초 구입자 등 실수요자에 대해서는 선별적 규제 완화 또는 예외 적용 등의 정밀한 재검토가 필요할 것으로 판단됨

◆ '수도권 중심'의 대출 규제 시행에도 불구하고, 지방 수요 전이 효과는 제한적일 것으로 판단

- 이번 대책은 수도권 및 규제지역을 중심으로 주택담보대출 요건을 강화한 만큼, 일부 투자 수요가 규제를 피해 지방으로 분산될 가능성은 존재함
- 그러나 지방 부동산시장은 기본적인 실수요 자체가 부족한 상황이기 때문에, 단순히 수도권 대출 규제를 강화한다고 해서 지방으로의 수요 전이가 본격화되기는 어려운 상황임. 실제로 지방 시장의 침체는 단순한 투자 수요 부족이 아니라, 인구 유출·일자리 감소 등 근본적인 구조 요인에 기인하는 바가 큼
- 따라서 일시적인 규제 회피성 수요 유입은 가능하겠지만, 이는 일부 지역의 단기 거래 회복 수준에 그칠 가능성이 높으며, 전반적인 지방 부동산의 시장 흐름을 반전시킬 정도의 영향은 제한적일 것으로 판단됨. 즉, 지방 시장의 실질적인 활성화를 위해서는 교통망 정비, 지역 일자리 창출, SOC 확충 등 중장기적인 인프라 기반 정책이 병행되어야 함

◆ 전세대출 규제 강화로 인한 임차시장 부담 전가 우려

- 수도권 전세대출 보증비율을 기존 90%에서 80%로 축소하는 조치는 '갭투자 억제를 통한 시장 안정화'라는 정책적 취지를 담고 있음. 그러나 해당 조치는 전세 자금 조달 여건을 악화시켜 전세 수요 위축 및 전세 물량 감소로 이어질 가능성도 배제할 수 없음
- 이에 따라 기존 임차인은 '주택 매입' 또는 '월세 전환'을 강요받는 구조로 이어지며, 이는 특히 임차인 중에서도 청년·서민층의 주거비 부담 가중이라는 부작용이 발생할 수 있음
- 또한, 스트레스 DSR 제도와 유사하게 수도권 전역에 일률적 규제를 적용할 경우, 수요가 낮은 수도권 외곽 지역(평택, 이천 등)은 미분양주택 증가세를 더욱 심화시킬 가능성이 존재함
- 따라서 전세대출 규제는 지역별 수급 여건을 고려한 차등적·탄력적 운용이 필요하며, 실수요자 보호와 전월세 시장 연착륙을 위한 보완적 대책 마련이 병행되어야 할 것으로 판단됨

RICON

건설 BRIEF VOL 88

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**