



July.



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 팬데믹 이후 미국 전문건설산업 동향 및 시사점
 - 미국 전문건설업의 '질적 내실 경영' 트렌드를 중심으로

정책동향

- 전문건설업의 녹색전환을 위한 자본시장 활용
 - 녹색자산유동화증권(Green ABS)의 활용 및 개선과제

시장동향

- 비아파트 매입임대주택 9만 호 공급('26.5.22) 발표에 따른 비아파트 시장 현황 및 영향 점검
 - 단기적인 공급 확대에는 의미가 있으나, 수요 회복과 정책 실효성 확보도 병행될 필요

산업동향

팬데믹 이후 미국 전문건설산업 동향 및 시사점

- 미국 전문건설업의 '질적 내실 경영' 트렌드를 중심으로

이호일 부연구위원

(lhi0904@ricon.re.kr)

1. 팬데믹 이후 미국 건설산업의 변화

- ◆ 팬데믹 이후 글로벌 공급망 교란 및 고물가·고금리 여파로 미국 건설업계는 **수주 감소 및 비용 상승의 구조적 이중고에 직면함**. 이에 따라 기존 '적시 주문 방식'에서 탈피하여 **자재조달, 공급망 관리, 현금흐름 전반의 패러다임 재설계 압력이 가중됨**

- 미국 건설업은 팬데믹 이후 글로벌 공급망의 구조적 균열로 인해 철강, 구리, 목재 등 핵심 자재의 리드타임이 수배로 늘어나고 가격이 급등하는 충격을 정면으로 맞음. 이는 과거의 적시 주문 방식으로는 프로젝트 일정과 원가를 동시에 관리할 수 없다는 교훈을 남김. 이에 따라 자재 조달 전략, 공급업체 관계 관리(SRM), 현금흐름 운용 방식 등을 전면 재설계해야 한다는 압력이 미국 건설업계 전반에 누적되고 있음
- 2022~2023년 발생한 인플레이션 급등과 이에 대응한 공격적인 금리 인상은 미국 건설업계에 이중고를 안김. 자재비와 인건비가 동시에 상승하는 고비용 구조가 고착화된 반면, 금리 인상 부담으로 인해 발주자의 신규 프로젝트 착수 지연 및 취소 사례는 오히려 증가하였으며, 결과적으로 업계 전반이 '수주 감소'와 '비용 상승'이 동시에 맞물리는 구조적 역성장 국면에 직면함

- ◆ 리쇼어링 및 정책적 인프라 발주 확대로 미국 상업용·토목 건설 수요는 **완전한 회복 국면에 진입함**. 반면, **숙련공 부족과 신규 유입 저조로 '일감 과잉·인력 부족'의 구조적 역설이 심화되며 현장의 임금 상승 및 원가 부담이 가중되고 있음**

- 2024~2025년을 기점으로 리쇼어링, 인프라투자법(IJA), 반도체 및 청정에너지 시설 건설 수요가 맞물리면서 미국 상업용·토목 건설 수요가 완전한 회복세로 접어들. 정책적 지원과 대규모 산업 시설 발주에 힘입어 침체되었던 프로젝트 파이프라인이 다시 괄목할 만하게 누적되는 양상임
- 반면, 팬데믹 시기 현장을 이탈한 숙련공의 미복귀 기조가 지속되는 가운데, 젊은 층의 신규 유입마저 저조하여 심각한 인력난을 겪고 있음. 결과적으로 일감은 넘치나 수행할 인력이 부족한 구조적 역설이 형성되었으며, 이는 현장의 가파른 인건비 상승 압력으로 직결됨. 이로 인해 2026년 현재 전문건설업체의 71%가 전년 대비 임금을 인상했다고 보고하는 등 비용 관리 부담이 지속적으로 가중되는 상태임

2. 미국 전문건설산업 동향

◆ 미국 건설산업은 풍부한 수주 잔량 덕분에 물량 부족 위기는 낮으나, 리스크의 무게중심이 '수주단계'에서 '시공 및 실행 단계'로 이동함. 임금 인상 업체 급증과 숙련 인력 부족이 겹친 이중고 속에서, 향후 경영의 핵심은 '단순 수주'가 아닌 '기술 도입을 통한 생산성 향상 및 마진 방어'로 전환됨

- ServiceTitan의 「2026 Commercial Specialty Contractor Industry Report」 보고서가 미국 전문건설회사 임원 1,104명을 대상으로 한 설문조사에 따르면, 응답자의 41%가 향후 시장을 '조심스러운 낙관'으로 평가하고 38%가 중립적 입장을 유지함. 비관적 전망은 소수에 그쳐 업황 전반에 대한 기대감은 견조한 편임
- 주요 위험 요소로는 인건비·간접비 상승(35%), 숙련 인력 부족(35%), 자재비 상승(32%), 시장 경쟁 심화(20%), 운전자금 조달 제한(17%) 등이 꼽힘. 이는 업계의 리스크 무게중심이 과거 '수주 단계'에서 현재 '시공 및 실행 단계'로 완전히 이동했음을 시사함
- 가장 두드러진 변화는 임금 상승 압력의 급증으로, 임금 인상을 보고한 업체 비율이 2025년 55%에서 2026년 71%로 1년 만에 16%p 급증함. 이는 단순한 비용 증가를 넘어 '고임금을 지급해도 현장 인력을 구하기 어려운' 이중 압박으로 작용하고 있으며, 숙련 인력 확보 경쟁 심화에 따른 고정비 관리 부담을 가중시킴
- 수주 잔량 측면에서는 전체 업체의 35%가 9개월치 이상, 41%가 1년치 이상의 풍부한 일감을 확보한 상태임. 따라서, 당분간 물량 부족으로 인한 위기 가능성은 낮으며, 향후 경영의 핵심 과제는 '단순 수주'가 아닌 '수익성을 확보한 안정적 프로젝트 완수'로 전환됨. 결국 인건비 상승과 인력 부족 구조 속에서, 기술 도입 등을 통한 생산성 향상 없이는 향후 수익성 방어가 불가능하다는 신호로 해석됨

◆ 미국 전문건설사들의 사업 목표가 마진 개선과 실행 효율화로 다변화되며 업계 무게중심이 '양적 성장'에서 '질적 내실 경영'으로 이동함. 또한, 자재 가격 변동성 대응을 위해 기성 적시 청구를 통한 대금 회수 가속화를 가장 핵심 전략으로 활용함

- 미국 전문건설사들의 핵심 사업 목표는 신규 프로젝트를 통한 매출 성장(61%), 프로젝트 마진 개선(45%), 실행 효율성 향상(41%), 현금흐름 개선(37%), 장기 고객 관계 구축(33%) 순으로 조사됨. 외형 성격의 '매출 성장'이 여전히 1순위를 차지하고 있으나, '마진 개선'과 '실행 효율화'가 나란히 2·3순위에 오른 점은 업계의 무게중심이 양적 성장에서 질적 성장을 위한 내실 경영으로 이동하고 있음을 뚜렷하게 보여줌
- 자재 가격 변동성 및 비용 상승에 대응하기 위해 미국 전문건설업체들은 기성 적시 청구를 통한 대금 회수 속도 가속화(57%) 전략을 가장 많이 구사하는 것으로 나타남. 이어 노무비 및 작업 배치 모니터링 강화(38%), 무분별한 업무 범위 확장 방지를 통한 비계획 비용 억제(37%), 공급업체와의 단가 및 조건 협상(32%), 재무 위험 조기 식별을 위한 예측 모델 활용(29%), 고마진 프로젝트 선별 수주(28%) 등을 주요 전략으로 활용함

- 미국 전문건설업계 내에서 시는 단순한 기술 트렌드를 넘어 실무 도구로 안착하기 시작함. 시가 사업에 실제 영향을 미친다고 답한 응답 비율이 2025년 17%에서 2026년 현재 38%로 1년 만에 두 배 이상 급증함. 이는 시에 대한 인식이 일부 선도 기업의 전유물에서 업계 전반의 보편적 현상으로 전환되었음을 시사함
- 다만, 현 단계에서의 시는 원가 산출예산 편성, 입찰 관리, 프로젝트 일정 계획, 노무자원 관리, 커뮤니케이션, 문서 관리 및 보고서 작성 등 기존 핵심 시스템을 대체하기보다는 업무 효율성을 높여주는 보조 도구로 주로 인식되는 단계임

3. 미국 전문건설산업이 주는 시사점

◆ 미국 건설업계의 인력난과 임금 인상 기조는 고령화 및 청년층 진입 기피로 숙련공 부족이 만성화된 국내 건설업 여건과 매우 유사함. 단순 단가 인상만으로는 해결이 불가능한 구조적 한계에 봉착하여 인당 생산성을 극대화할 수 있는 디지털 전환 도구 도입이 필수적 생존 전략으로 부각됨

- 미국 전문건설업계의 가파른 임금 인상(71%)과 숙련 인력 부족 리스크(35%) 부각은 현재 국내 건설업계가 직면한 여건과 매우 유사한 궤를 나타냄
- 국내 건설산업 역시 현장 인력의 급격한 고령화와 청년층의 진입 기피 현상이 심화되면서, 구조적인 숙련공 수급 난제가 만성화 고착화되는 추세임
- 이러한 인력난은 단순한 단가 인상만으로 해결하기 어려운 구조적 한계에 봉착했으며, 향후 인당 생산성을 극대화할 수 있는 선진 공정관리 시스템 구축과 디지털 전환(DX) 도구 도입이 필수적 생존 전략으로 부각됨

◆ 미국 건설업계는 외형 성장에서 탈피해 정밀한 공사 실행 및 원가 관리 중심으로 마진 방어 전략을 전환함. 국내 전문건설업 역시 저가 경쟁 극복을 위해 관행적인 계약 범위 외 작업을 통제하고 추가 공사비를 체계적으로 청구하는 역량 확보가 시급함

- 미국 전문건설업계는 과거 '외형 위주의 수주 경쟁'에서 탈피하여 현재 '정밀한 공사 실행 및 리스크 관리' 중심으로 무게중심이 이동하는 추세임. 구체적으로는 노무비·작업 배치 모니터링, 무분별한 업무 범위 확장(Scope Creep) 방지, 기성 적시 청구 등 시공 단계에서의 원가 관리 역량이 프로젝트 마진을 방어하는 핵심 경쟁력으로 부상함
- 오랜 기간 저가 투찰 및 단가 경쟁에 노출되어 온 국내 전문건설업계 역시 시공 과정에서의 수익성 누수 차단이 시급한 과제임. 현장 관행으로 굳어진 '계약 범위 외 추가 작업'의 무분별한 확장을 통제하고, 설계 변경이나 추가 공사 발생 시 이를 체계적으로 데이터화하여 공사비에 반영·청구하는 역량 확보가 수익성 개선의 가장 직관적인 경로로 판단됨

- 미국 전문건설업체의 67%가 신용한도를 자재비 조달 등 운전자금 수단으로 일상화한 반면, 국내 중소 전문건설사는 하도급 대금 지급 지연 및 어음 관행 등으로 인해 여전히 불안정한 현금흐름 구조에 노출되어 있음. 이에 따라 기성 청구 타이밍 최적화, 발주처·원도급사와의 지급 조건 협상력 강화, 데이터 예측 기반의 자금 계획 수립 등 정교한 재무 관리 체계로의 전환이 요구됨.
- 특히, 공공 발주 비중이 높은 국내 건설 시장의 특성을 고려할 때, 기성 청구 주기 단축과 승인 워크플로우의 디지털화(DX) 구축은 협력업체의 금융 비용 절감 및 유동성 확보에 즉각적인 개선 효과를 가져올 것으로 기대됨

◆ **미국 AI 보편화 트렌드와 달리 국내는 대형사 중심의 설계·BIM에 편중되어 있어, 국내 전문건설사는 현장 직결형 실용적 업무 보조 도구부터 단계적으로 도입해야 함. 또한, 파편화된 개별 시스템은 데이터 단절과 비효율을 초래하므로 전사 데이터를 하나로 연결하는 '통합 플랫폼 아키텍처'를 선제적으로 설계하는 접근이 필요함**

- 미국 건설업계 내 AI 활용이 선도 기업의 전유물에서 일반 업체로 보편화되는 추세는 국내 시장에도 시사하는 바가 큼
- 현재 국내 건설업의 AI 도입은 주로 대형 건설사 중심의 설계 및 BIM 분야에 편중되어 있으나, 전문건설사가 실질적인 재무적 이익을 확보할 수 있는 영역은 원가 산출 자동화, 공정 일정 최적화, 노무비 실시간 모니터링 등임. 따라서, 거창한 중장기 AI 전략 수립보다는 현장에서 즉각적으로 공기를 단축하고 비용을 절감할 수 있는 '실용적 업무 보조 도구'부터 단계적으로 도입하는 접근 방식이 요구됨
- 또한, 현재 국내 전문건설업체들은 견적 프로그램, 공정 관리, 회계 시스템, 노무 관리 소프트웨어 등을 개별적으로 운용하는 파편화된 구조를 나타냄. 이러한 시스템 간 단절은 데이터 정합성 저하 및 이중 입력에 따른 관리 비용 가중 등 비효율성을 심화시키는 주요 원인으로 작용함
- 미국 전문건설업체가 단일 마스터 데이터를 기반으로 한 통합 플랫폼으로의 전환을 차세대 핵심 과제로 설정한 점을 고려할 때, 국내 기업 역시 개별 솔루션의 단순 도입에 그치지 않고 초기 단계부터 전사 데이터를 하나의 흐름으로 연결하는 '통합 플랫폼 아키텍처'를 선제적으로 설계하는 접근이 필요함

정책동향

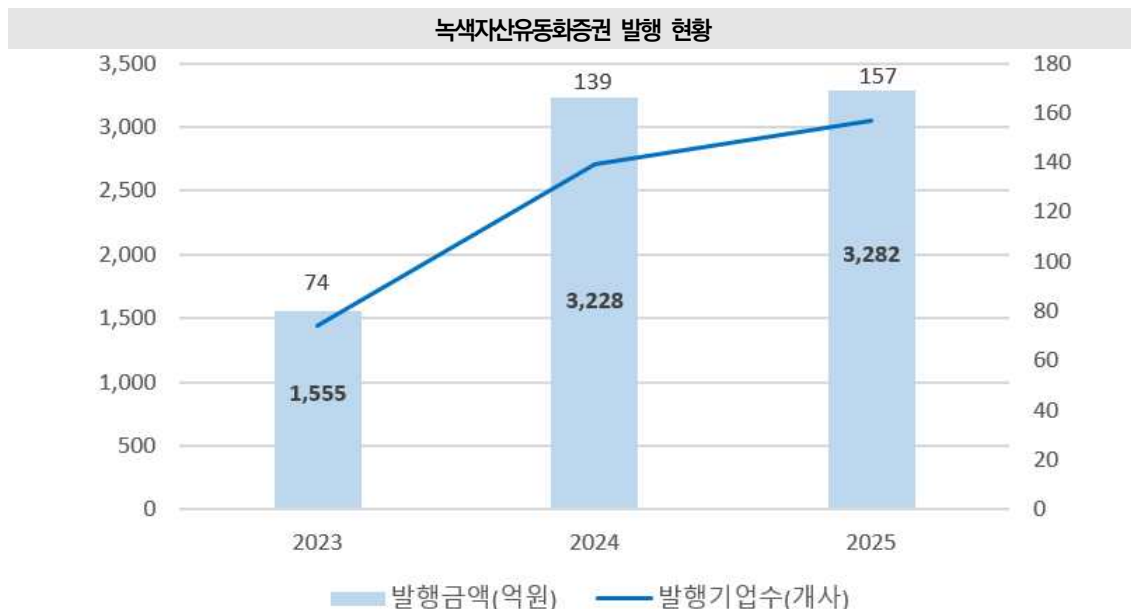
전문건설업의 녹색전환을 위한 자본시장 활용 - 녹색자산유동화증권(Green ABS)의 활용 및 개선과제 -

이다원 부연구위원(dwlee@ricon.re.kr)

1. 중소·중견기업의 자금조달을 위한 녹색자산유동화증권 확대

◆ 녹색자산유동화증권 시장의 확대

- 정부는 2023년부터 녹색자산유동화증권 발행 지원사업을 본격적으로 시행중이며, 발행액은 2023년 1,555억 원에서 2025년 기준 3,282억 원으로 2배 이상 확대됨
- 참여기업 역시 첫 해 74개사에서 2025년에는 157개사로 증가하였고, 중소·중견 기업의 정책금융 수단으로 정착되는 추세임



주: 2026년 1분기까지 발행금액은 약 314억 원임

* 자료: 한국환경산업기술원, 녹색경제로의 이행을 위한 금융의 역할(ESG Insight 2026)

◆ 녹색자산유동화증권의 구조 및 발행 절차

- 녹색자산유동화증권은 한국형 녹색분류체계(K-Taxonomy)¹⁾의 6대 환경목표에²⁾ 부합하는 녹색경제 활동을 지원하기 위한 정책금융 수단으로 중소·중견기업이 발행한 회사채를 금융기관의 신용 보강을 통해 유동화하여 발행하는 금융상품을 의미함
- 중소·중견기업 회사채의 경우 신용등급 문제로 투자자 확보에 어려움이 있으므로 여러 기업의 회사채를 하나로 묶어(pooling) 자산유동화증권을 발행하고, 신용보증기금·기술보증기금 등의 신용보강을 거쳐 자본시장 투자자에게 판매하는 구조임
- 결과적으로 기업은 일반 회사채보다 낮은 자본비용으로 자금조달이 가능하며, 투자자는 신용보강 및 검증을 거친 금융상품에 투자함으로써 안정성과 투자기회를 동시에 확보 가능함



* 자료 : 환경책임투자 종합플랫폼(<https://www.gmi.go.kr>)

1) 녹색경제활동에 대한 국가 표준으로 녹색금융 지원사업의 적합성 판단 기준
 2) 온실가스 감축, 기후변화 적응, 물의 지속가능한 보전, 순환경제로의 전환, 오염 방지 및 관리, 생물다양성 보전

2. 건설업의 녹색전환

◆ 녹색전환은 건설업의 새로운 경쟁력

- 국내외 ESG 확산과 더불어 정부의 지속적인 탄소중립 정책 강화로 건설업 역시 단순 시공 중심에서 에너지효율 향상 및 탄소감축을 고려하는 녹색산업으로의 전환이 요구됨
- 한국형 녹색분류체계에서는 건설 분야의 녹색경제활동을 도시·건물 부문으로 구분하고, 제로에너지건축물, 녹색건축물, 건축물 에너지효율 향상, 고효율 설비 구축, 신재생에너지 설비, 저탄소 건축자재 활용 등을 녹색경제활동으로 명시함
- 특히 전문건설업은 기계·전기·신재생에너지·스마트빌딩 등 다양한 공종에서 녹색 프로젝트의 핵심 주체로서 역할이 가능하며, 향후 녹색투자 확대와 더불어 신성장 기회를 확보할 수 있을 것으로 기대됨

한국형 녹색분류체계(K-Taxonomy) 도시·건물 부문 주요 녹색경제활동

녹색경제활동	주요 내용
제로에너지 특화도시 개발·운영	신규 제로에너지 특화도시를 개발하거나 기존 도시를 제로에너지 특화도시로 전환하기 위한 개발·운영 활동
재생에너지 특화지역 개발·운영	신규 재생에너지 특화지역을 개발하거나 기존 지역을 재생에너지 특화지역으로 전환하기 위한 개발·운영 활동
제로에너지건축물 또는 녹색건축물 신축·리모델링 및 취득	건물 신축, 기존 건축물의 그린리모델링, 녹색건축물 취득 활동
건축물 관련 온실가스 감축 설비·인프라 구축·운영	건축물 자체의 온실가스를 감축하거나 건축물에서 사용하는 고효율 설비·시스템 등 인프라 구축·운영 활동
저탄소 인터넷 데이터센터 구축·운영	데이터센터의 신규 구축 또는 기존 시설 개조를 통해 에너지효율 향상 및 온실가스 감축 설비를 구축·운영하는 활동

* 자료 : 환경부·한국환경산업기술원, 「한국형 녹색분류체계(K-Taxonomy) 가이드라인」, 2025.

◆ 녹색금융 활용을 위한 건설업의 선제적 대응

- 자금조달 목적의 녹색자산유동화증권 발행을 위해서는 해당 사업이 녹색경제활동 기준을 충족해야 하며, 자금사용 목적 및 환경개선 효과에 대한 객관적 관리체계가 요구됨
- 따라서 건설업계에도 이러한 녹색금융 활용을 위해 녹색 프로젝트 발굴, 녹색건축 인증, 온실가스 감축 성과관리, 에너지효율 개선 등을 선제적으로 시행함으로써 향후 녹색채권이나 녹색자산유동화증권 등 다양한 녹색금융 수단을 활용할 수 있는 기반을 마련할 필요가 있음
- 다만 현행 녹색자산유동화증권은 온실가스 감축 및 친환경 제조설비 투자 등을 중심으로 활용되며, 건설 분야의 참여 사례는 아직 제한적인 수준이므로 향후 건설산업의 특성을 반영한 녹색 프로젝트 발굴과 제도 개선이 병행되어야 함

한국형 녹색자산유동화증권 발행 분야(2025년)



* 자료 : 한국환경산업기술원, 녹색경제로의 이행을 위한 금융의 역할(ESG Insight 2026)

3. 전문건설업 참여 확대를 위한 정책 과제

◆ 전문건설업의 제도 적용 한계

- 전문건설업의 경우 중소기업의 업체가 많고, 상당수가 신용등급·재무공시 기반이 취약한 상황으로 현행 녹색자산유동화증권 발행 제도를 적용하는 데에 현실적 제약이 존재함
- 특히 건설공사는 원·하도급 구조와 프로젝트 단위의 현금흐름이 복잡하여 조달자금의 사용목적과 환경성과를 객관적으로 입증·관리하기 어렵고, 녹색분류체계 적합성 판단에 필요한 문서화 및 검증체계 구축에도 한계가 있음

◆ 제도 활용을 위한 정책적 보완

- 따라서 전문건설업의 녹색자산유동화증권 적용을 위해서는 전문건설업에 특화된 녹색 프로젝트 유형에 대한 보완이 요구되며, 개별 업체가 아닌 프로젝트 및 공종 단위의 소액 다수형 유동화 구조 설계가 필요함
- 또한 공종별 인정 가능한 자금사용 기준을 구체화해야 하며, 전문건설공제조합, 신용보증기관, 한국환경산업기술원 등 기관 차원의 통합 심사체계 구축이 선행되어야 함
- 전문건설업의 유동성 문제는 단순한 대출 확대만으로 해결하는 데 한계가 있는 만큼 은행 차입 중심의 자금조달 구조를 보완함과 동시에 자본시장 자금을 산업현장으로 연결하는 금융 인프라가 요구되며, 녹색자산유동화증권을 전문건설업 특성에 맞게 보완한다면 유동성 완충과 녹색전환을 동시에 지원하는 정책수단으로 활용 가능함

「비아파트 매입임대주택 9만 호 공급(26.5.22)」 발표에 따른 비아파트 시장 현황 및 영향 점검

- 단기적인 공급 확대에는 의미가 있으나, 수요 회복과 정책 실효성 확보도 병행될 필요 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 정부는 5월 22일, 수도권 내 비아파트 매입임대주택 9만 호 공급 계획 발표

◆ 전·월세 시장 안정을 위해 비아파트 매입임대주택 공급을 확대하겠다는 목표

- 국토교통부는 5월 22일 보도자료를 통해 '26년부터 '27년까지 2년간 수도권에 비아파트 매입임대주택 9만 호를 공급하겠다는 방안을 발표함
- 이번 대책은 최근 전·월세 시장의 주요 공급원 중 하나인 비아파트 공급이 위축되는 상황에서 공공이 매입임대주택 공급을 확대해 시장 안정을 유도하려는 취지로 볼 수 있음
- 특히 임대수요가 집중된 규제지역을 중심으로 공급을 확대하기 위해 전체 공급 물량 가운데 약 6만 6천 호를 규제지역에 배정할 계획임

◆ 규제지역 공급물량의 대부분을 신축매입임대로 공급할 예정

- 이번 대책은 ① 규제지역 중심의 매입임대 물량 확대, ② 사업자의 자금조달 애로 해소, ③ 사업자의 설계 부담 완화를 통한 조기 착공 유도 등 크게 세 가지 방안으로 구성됨
- 특히 규제지역 공급물량 6만 6천 호 가운데 약 5만 4천 호를 신축매입임대로 공급할 계획으로 신축매입임대 공급을 대폭 확대한다는 점이 이번 대책의 핵심으로 볼 수 있음
- 또한, 정부는 비아파트 공급이 정상화될 때까지는 목표 물량을 초과하더라도 매입을 지속 추진하겠다고 밝히는 등 비아파트 시장 회복을 위한 공공의 마중물 역할을 강화한다는 방침임

◆ '24.8.8 대책에 이어 금번 대책까지 최근 정부는 비아파트를 통한 주택공급 확대를 지속 추진

- 최근 주택 공급 부족 우려가 확대되고 전·월세가격 상승세가 지속되면서, 정부는 아파트보다 상대적으로 단기간 내 공급이 가능한 비아파트를 중심으로 임대차시장 안정과 공급 확대를 추진하고 있음
- 지난 8.8 대책에 이어 이번 비아파트 매입임대 확대방안까지 발표되면서 정부의 비아파트 중심 공급 확대 기조는 더욱 강화되는 모습임. 이에 따라 최근 비아파트 공급 여건을 점검하고, 비아파트 시장의 최근 동향을 바탕으로 정책적 시사점을 살펴보고자 함

2. 비아파트 시장은 '공급 위축'뿐 아니라 '수요' 또한 위축되어 있는 상황

◆ 공급의 선행지표인 주택 착공실적, 최근 10년 평균의 약 53% 수준

- 최근 주택공급 부족 우려가 지속적으로 제기되고 있는 가운데 향후 공급 여건을 살펴보기 위해서는 주택 착공실적을 점검할 필요가 있음. 착공은 통상 2~3년의 시차를 두고 실제 공급으로 이어지는 만큼 향후 주택공급을 예측할 수 있는 대표적인 선행지표로 활용됨
- 최근 10년간 전국 주택 착공실적은 전반적으로 감소하는 추세를 보이고 있으며, 특히 '22년 이후 감소폭이 더욱 확대되는 모습임. 실제로 '25년 주택 착공실적은 최근 10년 평균(약 53만 호)의 약 53% 수준에 그치고 있어 향후 주택공급 부족 우려가 지속될 가능성이 있는 것으로 판단됨



* 자료: 국토교통부, 「주택건설 실적통계」

◆ 주택 유형 가운데 비아파트 공급은 특히 크게 위축된 상황

- 정부가 이번 대책을 통해 공급 확대를 추진하는 주택유형은 비아파트로 최근 비아파트의 공급 여건을 살펴보면, 주택 전체보다 공급 위축이 더욱 심화된 것으로 나타남
- 최근 10년간 비아파트 착공실적은 연평균 약 16만 호 수준이었으나, '25년 착공실적은 최근 10년 평균의 약 23% 수준에 불과한 것으로 나타남
- 이는 비아파트 공급 기반이 과거에 비해 크게 약화되었음을 보여줌. 즉, 최근 주택 전체의 착공실적이 부진한 가운데 비아파트는 감소폭이 더욱 크게 나타나고 있으며, 전·월세 시장의 주요 공급원 중 하나인 비아파트의 공급 기반이 크게 위축된 상황으로 볼 수 있음

◆ 아파트 중심의 주택시장 구조로 비아파트 공급 비중은 지속적으로 감소

- 우리나라 주택시장은 아파트를 중심으로 형성되어 왔으며, 실수요와 투자수요가 모두 아파트에 집중되는 경향을 보이면서 비아파트에 대한 선호는 상대적으로 낮은 특징을 보임
- 이러한 시장 여건 속에서 신규 주택공급 역시 아파트를 중심으로 이루어져 왔으며, 이에 따라 전체 주택공급에서 비아파트가 차지하는 비중은 지속적으로 감소하는 모습을 보임
- 실제로 전체 주택 착공실적 가운데 비아파트가 차지하는 비중은 '15년 약 39%에서 '25년 약 13%까지 감소한 것으로 나타나 비아파트 공급 기반이 장기간 축소되어 왔음을 확인할 수 있음

◆ 비아파트 시장은 '공급 부족'뿐 아니라 '수요 위축'도 동시에 나타나는 상황

- 앞서 살펴본 바와 같이 비아파트의 공급 여건은 크게 위축된 상황이나, 현재 비아파트 시장의 문제는 공급 측면에만 있는 것은 아님. 비아파트 시장에서는 공급과 함께 수요 역시 위축되는 모습을 보이고 있다는 점도 함께 고려할 필요가 있음
- 전체 주택거래에서 비아파트가 차지하는 비중은 '15년 이후 점진적으로 감소하는 추세를 보이고 있으며, 특히 전세보증금 미반환 사건, 이른바 전세사기 문제가 본격화된 이후 감소폭이 더욱 확대된 것으로 나타남. 실제로 비아파트 거래 비중은 '22년 20.4%에서 '25년 18.5%까지 하락한 것으로 나타남
- 이는 전세사기 발생 이후 비아파트에 대한 시장 신뢰와 선호가 약화된 영향으로 볼 수 있으며, 앞서 살펴본 공급 여건과 거래 동향을 종합하면 현재 비아파트 시장은 '공급과 수요가 모두 위축된 상황'으로 볼 수 있음



* 자료: 국토교통부, 「주택건설 실적통계」

3. 비아파트 매입임대주택 공급 확대 정책의 시사점

◆ 비아파트 매입 확대는 단기적인 공급 기반 확보 측면에서 긍정적

- 최근 주택 착공실적 감소와 비아파트 공급 위축이 지속되는 상황에서 공공이 매입임대주택을 통해 공급을 확대하는 이번 정책은 단기적인 공급 부족에 대응하기 위한 정책 수단이라는 점에서 의미가 있음

- 특히 비아파트는 아파트보다 사업기간이 상대적으로 짧아 단기간 내 공급이 가능한 만큼 최근 수도권 임대차시장 불안과 주거비 상승에 대응하기 위한 단기 공급수단으로 일정 부분 역할을 할 수 있을 것으로 판단됨

◆ **공급 확대와 함께 비아파트 수요 회복을 위한 정책도 병행될 필요**

- 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 현재 비아파트 시장은 공급뿐 아니라 수요도 함께 위축된 상황임
- 전세사기 등의 영향으로 비아파트에 대한 시장 신뢰와 선호가 크게 낮아진 점을 고려하면 공급 확대만으로는 시장 정상화에 한계가 있을 것으로 보임
- 물론 최근 전·월세가격 상승세를 감안하면 비아파트 공급 확대는 단기적으로 임대차시장 안정에 일정 부분 기여할 수 있을 것으로 판단됨. 다만, 비아파트에 대한 부정적인 인식이 지속될 경우 공급 확대 정책의 효과 역시 제한적일 가능성이 있음
- 결국 비아파트 시장의 안정적인 회복을 위해서는 공급 확대뿐 아니라 수요 회복을 위한 정책도 함께 추진될 필요가 있음. 특히 전세사기 피해가 비아파트에서 집중적으로 발생했던 만큼 정보 비대칭을 완화하고 시장 신뢰를 회복할 수 있는 제도적 보완도 병행될 필요가 있음

전체 주택거래 대비 비아파트 거래 비중 추이 (2015~2025년)

(단위: %)



* 자료: 한국부동산원, 「부동산거래현황」

◆ **공급 확대 정책의 실효성 제고를 위한 지속적인 이행 관리도 중요**

- 정부는 '24년에 발표한 8.8 공급대책에서도 공공 신축매입 확대를 통해 비아파트 공급을 확대하겠다는 계획을 발표한 바 있으며, 당시 수도권 신축매입 11만 호 공급 계획을 제시한 바 있음
- 다만, 공급 계획이 실제 사업 추진으로 얼마나 이어졌는지에 대해서는 지속적인 점검이 필요하며, 향후에는 공급 목표뿐 아니라 이행 성과도 함께 관리할 필요가 있음
- 이처럼 정부는 비아파트 공급 확대 정책을 지속적으로 추진하고 있는 만큼 이번 대책 역시 공급 목표를 제시하는 데 그치지보다 실제 매입 실적과 사업 추진 상황을 지속적으로 관리·점검하여 정책의 실효성을 높여 나갈 필요가 있다고 판단됨



RICON
건설 BRIEF VOL 106

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