

# auri brief.

건축공간연구원

## 유지관리 중심 건축정책 전환을 위한 건축물 재고지수 개발

안의순 부연구위원 (044-417-9801, esahn@auri.re.kr)

김가해 연구원 (044-417-9874, ghkim@auri.re.kr)

박미래 연구원 (044-417-9835, mrpark@auri.re.kr)

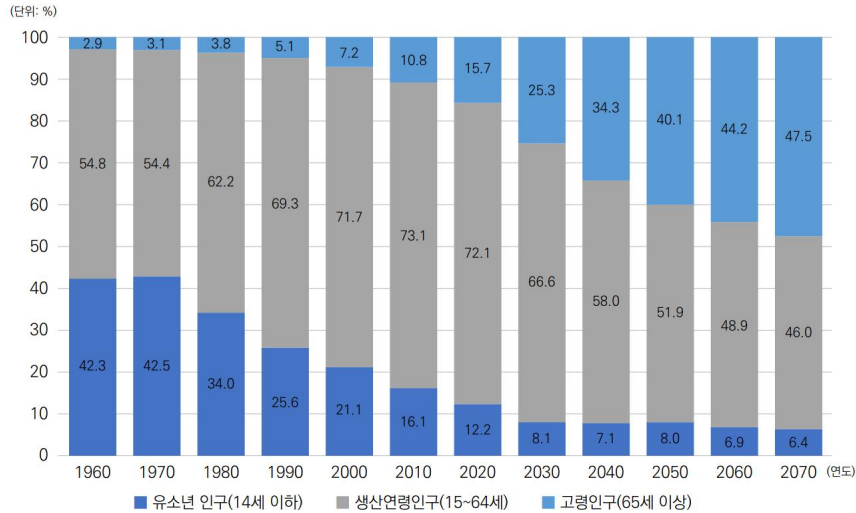
\* 이 글은 조영진 외. (2024). 건축물 재고 지표·지수 개발 연구.  
국토교통부 중 일부 내용을 정리하여 작성함

저출생과 고령화로 생산연령인구 감소에 따라 지역경제 축소 및 건축물 수요 감소가 나타나고 빈집과 빈 상가 등 문제가 심화하고 있다. 이에 따라 건축정책도 신축 위주에서 유지관리 중심으로 전환할 필요가 있다. 그러나 건축물 재고 관리를 체계적으로 뒷받침할 수 있는 건축통계는 미흡하다.

이번 연구에서는 시군구별, 용도별 건축물 재고 수준을 직관적으로 비교할 수 있도록 건축물 재고지수를 개발하였다. 건축물 재고지수란 전국 인구 대비 용도별 건축물 연면적을 기준값 100으로 설정하고, 이를 바탕으로 지역별 재고 수준을 상대적으로 나타낸 지표이다. 건축물 재고지수는 기존 통계보다 높은 해상도로 지역별 재고 현황을 파악할 수 있게 하며, 인구 현황을 고려한 지역 맞춤형 건축정책 수립의 기반 자료로 활용할 수 있다.

## ● 인구감소 시대, 지역 맞춤형 건축물 재고관리 정책 수립을 위한 융·복합 통계 개발 필요

저출생, 고령화에 따라 우리나라의 생산연령인구(15~64세)는 2019년을 정점으로 이미 감소 국면에 진입하였다(통계청, 2023a). 생산연령인구의 감소는 지역경제 축소와 건축물 수요 감소로 이어져, 빈집과 빈 상가가 증가하는 등 도시문제로 이어지고 있다.



연령계층별 인구구조

출처: 통계청(2023b) 토대로 연구진 작성.

앞으로 건축 분야의 추세는 신축 위주에서 기축 건축물의 유지관리로 변화할 것으로 예상되며, 이에 따라 건축정책의 패러다임도 건축물 재고 관리를 중심으로 전환할 필요가 있다. 그러나 현행 건축통계는 지역적 특성이나 인문사회적 현황이 반영되지 않은 단순 집계에 그치고 있어 다변화된 정책 수요에 대응하기에는 한계가 있다.

데이터 기반 정책의 성공을 위해서는 현재의 건축물 현황을 종합적으로 반영하고 미래의 추세를 예측할 수 있는 지표가 필요하다. 특히 건축·도시 관련 지역 맞춤형 정책 수요에 대응하여 타 분야 데이터를 융·복합한 새로운 통계 개발이 요구된다.

## ● 현행 건축물 관련 통계 생산 및 활용 현황

현재 건축 분야의 대표적 국가승인통계로는 ‘건축물통계’와 ‘건축허가·착공·준공통계’가 있다. 건축물통계는 건축물의 용도·층수 등 구체적 현황 파악을 목적으로 하며 건축물 속성(용도, 층수, 면적, 소유구분 등)별 동수와 연면적 현황을 집계하고 있다. 건축허가·착공·준공통계는 건설

부문 투자동향 및 경제동향 분석, 국민소득 추계 및 건축행정의 정책자료, 건축자재 수급, 생산 등의 기초자료로 활용을 목적으로 하며 건축허가 및 착공 현황을 시도 및 용도별로 매월 동수와 연면적으로 집계하여 생산하고 있다(국토교통부, 2025a, 2025b).

「건축법」 제30조는 허가권자가 건축통계를 국토교통부 장관이나 시·도지사에게 보고하도록 하고 있으나, 현행 건축통계는 건축행정시스템 세움터의 행정정보를 바탕으로 작성하는 보고통계로 생산되고 있다. 건축물통계는 전국, 17개 시도 및 인구 50만 이상 도시별로 건축물 현황을 집계하여 1년 주기로 생산된다. 면적별, 소유구분별, 용도별, 층수별로 분류하여 동수 및 연면적 현황을 제공하고 있다. 건축허가·착공·준공통계는 매월 전국, 17개 시도별 신규 허가·착공·준공 건축물 현황을 집계하여 생산된다.

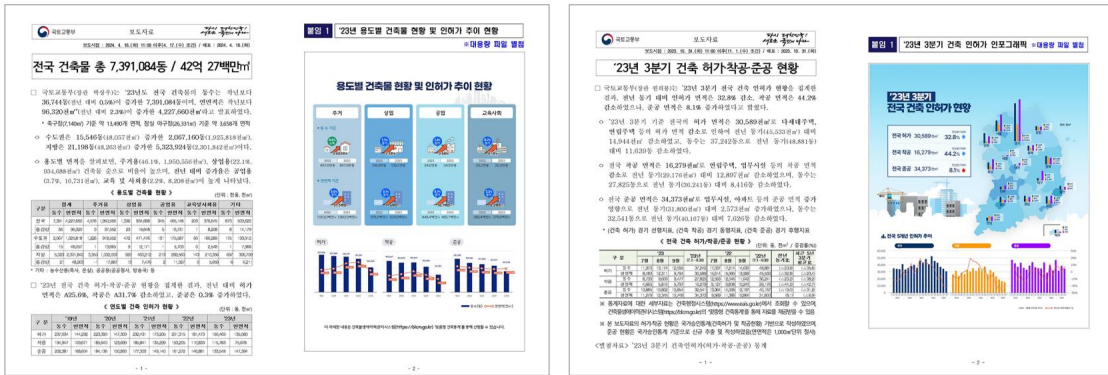
현행 건축통계는 국가승인통계로 국토교통부 통계누리, 통계청 KOSIS, e-나라지표 등을 통하여 제공하고 있다. 국토교통부는 매년 국토교통 통계연보를 통해서도 건축통계를 공표하고 있다. 이 외에도 건축통계 내용에 정책적·사회적 수요와 주요 이슈에 대응하여 건축 행정 정보 통계를 기반으로 가공한 건축물 및 건축현황 정보를 추가한 보도자료를 함께 배포하고 있다.

#### 건축물통계, 건축허가·착공·준공통계 구성

통계명	공표주기	건축물통계	건축허가·착공·준공통계
건축물 통계 (8)	연도별	면적별 건축물현황(전국)/면적별 건축물 현황(50만 이상 도시)	100㎡ 미만, 100~200㎡ 미만, 200~300㎡ 미만, 300~500㎡ 미만, 500~1,000㎡ 미만, 1,000~3,000㎡ 미만, 3,000~1만㎡ 미만, 1만㎡ 이상
		소유구분별 건축물현황(전국)/ 소유구분별 건축물 현황(50만 이상 도시)	국공유, 개인, 법인, 기타
		용도별 건축물 현황(전국)/ 용도별 건축물 현황(50만 이상 도시)	주거용, 상업용, 공업용, 교육·사회용, 기타
		층수별 건축물 현황(전국)/ 층수별 건축물 현황(50만 이상 도시)	1층, 2~4층, 5층, 6~10층, 11~20층, 21~30층, 31층 이상, 기타
건축 허가·착공· 준공통계 (8)	연도별	연도별 건축착공현황	구조별(콘크리트, 철골, 철골콘크리트, 조적, 목조, 기타) 용도별(주거용, 상업용, 공업용, 교육·사회용, 기타) ※ 동수 및 연면적 구분
		연도별 건축허가현황	
	월별	동수별 연면적별 건축착공현황	
		동수별 연면적별 건축허가현황	
		동수별 연면적별 건축준공현황	
		시도별 건축착공현황	허가구분(신축, 증축/개축/이전/대수선, 용도변경)
		시도별 건축허가현황	구조별(콘크리트, 철골, 철골콘크리트, 조적, 목조, 기타) ※ 시도별 건축물 용도별(29종) 동수·연면적 구분
		시도별 건축준공현황	

출처: 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/cate/partStts.do?stts=0120000>), 검색일: 2024.3.7.); 국가통계포털 (<https://www.k-stat.go.kr/metascv/msba100/statsdcdda?orgId=116&statsConfmNo=116011&kosisYn=Y>), 검색일: 2024.3.7.) 참고 연구진 작성.





건축통계 관련 국토교통부 보도자료  
출처: 국토교통부(2024); 국토교통부(2023)

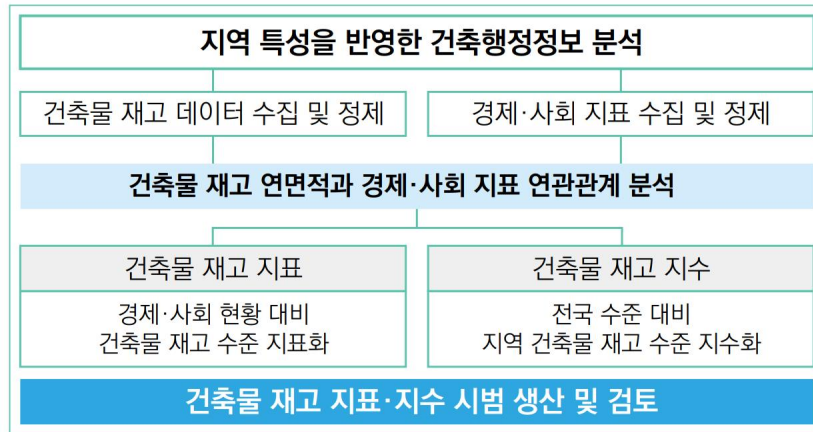
건축통계는 건축정책기본계획, 지역건축기본계획, 도시·군기본계획 등 국가 및 지자체 단위 건축정책에 관한 기본계획 수립의 기초자료로 활용된다. 그러나 현행 건축통계는 건축물 현황에 대한 단순 집계에 그치고 있고, 전국 및 시도 단위로만 공표되고 있어 해상도 높은 건축 정책 수립에 활용하기에는 한계가 있다.

## ● 건축물 재고지수 개발

건축물 재고지수는 지역의 건축물 재고 수준을 직관적으로 이해할 수 있는 통계지수로, 서로 다른 지역 또는 용도 간 건축물 재고 수준의 비교가 용이하고, 통계 사용자가 건축 또는 통계적 지식 없이도 결과를 해석하고 활용할 수 있는 지수이다. 건축물 재고지수는 전국 인구 대비 용도별 건축물 재고 연면적의 전국 수준을 용도별 건축물 재고지수의 기준값으로 삼아 100으로 설정하고, 이를 기준으로 다른 지역의 재고 수준을 상대적 비율로 표현하는 것으로 정의하였다. 이에 전국의 건축물 재고 지수값은 정의상 100이 되고, 시도, 시군구 단위 지역 내 용도별 건축물 재고지수는 전국 수준 대비 비율을 백분율(%)로 나타낸 값이 된다. 건축물 재고지수 산출에 적용하는 인구는 주민등록인구를 기준으로 하였다.

건축물 재고지수는 원시 데이터로 건축물대장 데이터를 활용하였고, 건축물 재고의 측정 단위는 동수가 아닌 연면적으로 설정하였다. 이는 건축물의 규모와 무관하게 건축물 재고량을 면적 기준으로 동일하게 집계하여 지수의 객관성과 비교 가능성을 높이기 위함이다. 다음으로 건축물 수요와 관련된 사회·경제적 지표를 수집하여 건축물 재고량과 상관분석을 통해 비교하였다. 상관분석 결과, 대다수 지표는 전체 또는 일부 용도별 건축물 재고량과 높은 상관성을 보이거나

인구의 영향을 통제하면 상관성이 현저히 약화되었다. 이는 여러 사회·경제적 지표가 보였던 건축물 재고량과의 상관성이 개별 지표의 영향력을 나타낸 것이라기보다는 단순히 인구와의 상관성으로 인하여 나타난 것임을 의미한다. 이러한 분석 결과를 바탕으로 건축물 재고량의 비교 대상으로는 주민등록인구를 단독 선정하였다.



건축물 재고지수 개발 과정

## ● 건축물 재고지수로 본 지역별 건축물 재고 현황

전국 17개 시도를 대상으로 용도별 건축물 재고지수를 산출한 결과(2022년 말 기준), 용도별 건축물 재고 유형은 세 가지로 분류되는 것으로 나타났다. 먼저 공업 용도 재고지수가 타 용도에 비해 낮게 나타나는 경우다. 서울특별시, 대전광역시, 강원특별자치도, 제주특별자치도 총 4개 시도는 공업용 재고지수가 60 이하로 낮았다. 반대로 울산광역시, 충청북도, 충청남도, 경상북도, 경상남도 총 5개 시도는 공업용 건축물 재고지수가 높게 나타났다. 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 세종특별자치시, 경기도, 전북특별자치도, 전라남도 총 8개 시도는 용도별 재고지수가 비교적 비슷하게 분포하는 것으로 나타났다.

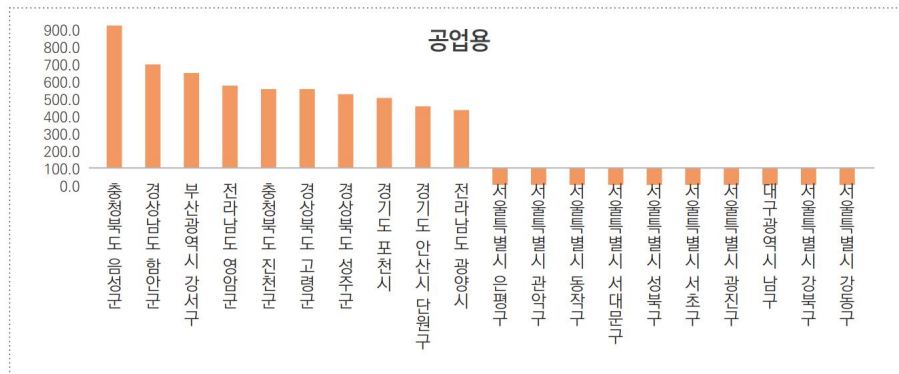
시도별, 용도별 건축물 재고지수

시도	용도별 건축물 재고지수				
	용도 종합	주거용	상업용	공업용	교육 및 사회용
전국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
서울특별시	77.5	87.2	109.8	17.0	87.7
부산광역시	94.3	100.0	104.2	68.6	92.1
대구광역시	90.8	105.0	90.9	78.2	96.1
인천광역시	90.1	92.9	99.2	96.5	86.1
광주광역시	92.5	108.9	92.3	66.5	111.1
대전광역시	95.6	105.6	97.7	44.3	143.2
울산광역시	105.5	106.3	94.2	175.3	93.9
세종특별자치시	100.9	110.5	86.6	89.6	120.1
경기도	97.5	96.7	93.2	113.4	86.9
강원특별자치도	115.2	111.9	122.5	55.3	133.4
충청북도	126.1	113.3	98.4	211.3	121.3
충청남도	130.3	109.6	101.1	206.7	120.7
전북특별자치도	122.1	106.6	100.5	122.0	134.7
전라남도	127.5	107.9	103.4	131.7	126.1
경상북도	128.9	111.4	94.2	202.2	120.8
경상남도	109.4	108.6	93.8	153.7	96.2
제주특별자치도	104.9	99.0	145.8	14.4	116.5

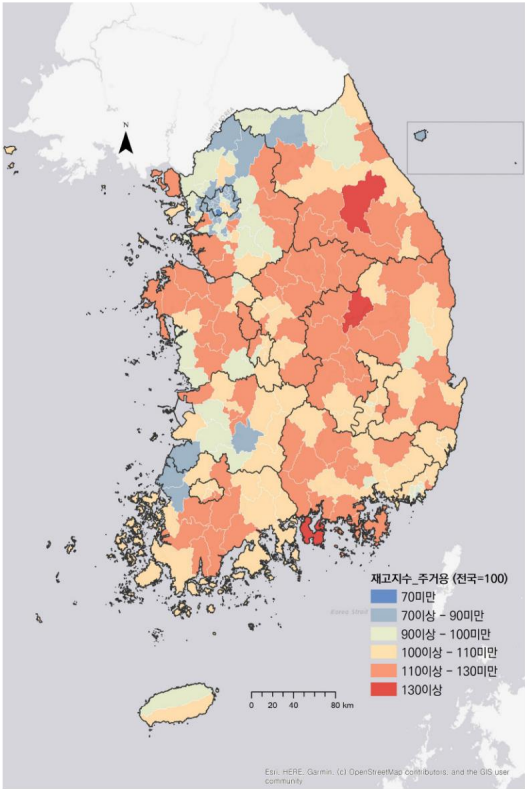
다음으로 전국 226개 시군구를 대상으로 용도별 건축물 재고지수를 산출한 결과(2022년 말 기준), 건축물 용도별로 지역별 재고 현황 및 특성을 확인할 수 있었다. 주거용 건축물 재고지수를 통하여 인구 대비 주거용 건축물 재고 수준에 지역별 차이가 있는 것으로 나타났다. 수도권은 주거용 건축물 재고지수가 낮게 나타난 반면, 비수도권은 전반적으로 높게 나타났다. 주거용 건축물 재고지수가 가장 높은 지역은 강원 평창군으로 153.4였으며, 반대로 가장 낮은 지역은 서울 관악구 (69.5)였다. 인구와 주거용 건축물 규모 모두 관악구가 평창군보다 높은 수준이지만, 그 비율을 따졌을 때 관악구는 전국 수준의 70% 정도, 평창군은 150% 정도 되며, 관악구에 사는 사람들이 이용할 수 있는 1인당 주택 면적은 평창군보다 더 적다는 점을 직관적으로 파악할 수 있다.

상업용, 공업용, 교육 및 사회용 건축물의 경우 지역별 편차가 주거용 건축물 대비 크게 나타났다. 상업용 건축물 재고지수가 가장 높은 지역은 서울 중구로 727.9에 달하였으며, 공업용 건축물은 충북 음성군이 932.2, 교육 및 사회용 건축물은 서울 종로구가 290.4로 전국 수준 대비 큰 편차를 보였다.

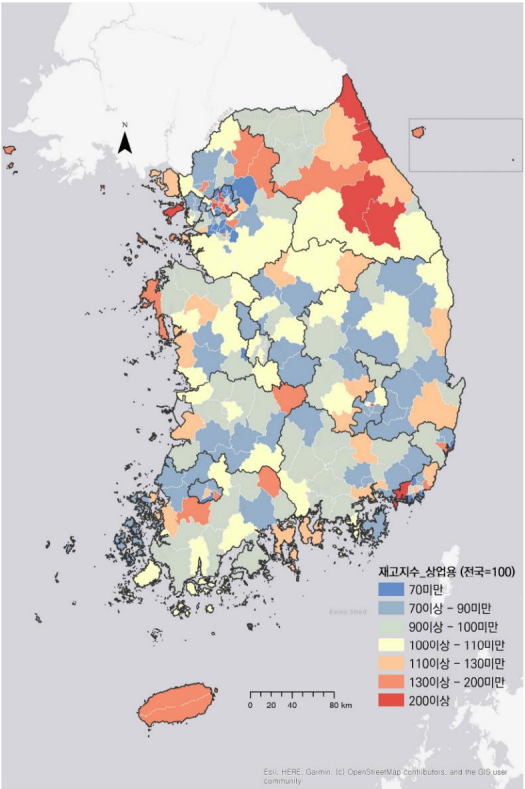




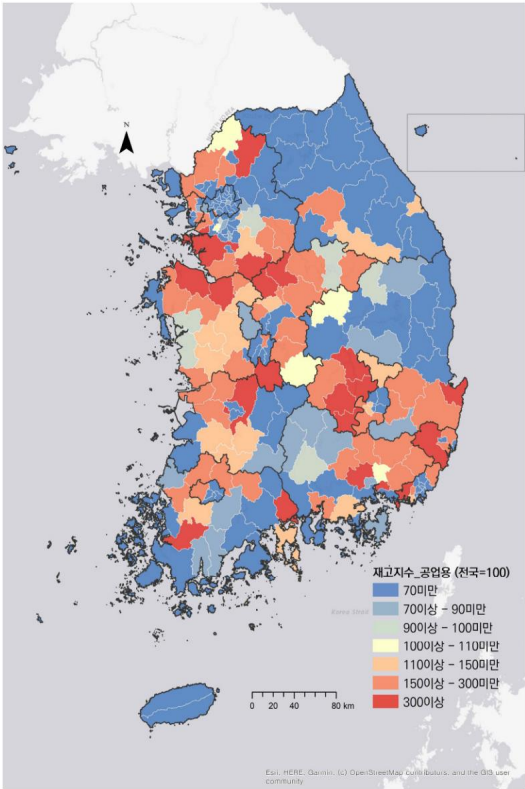
시군구별 건축물 재고지수(상하위 10개 지역)



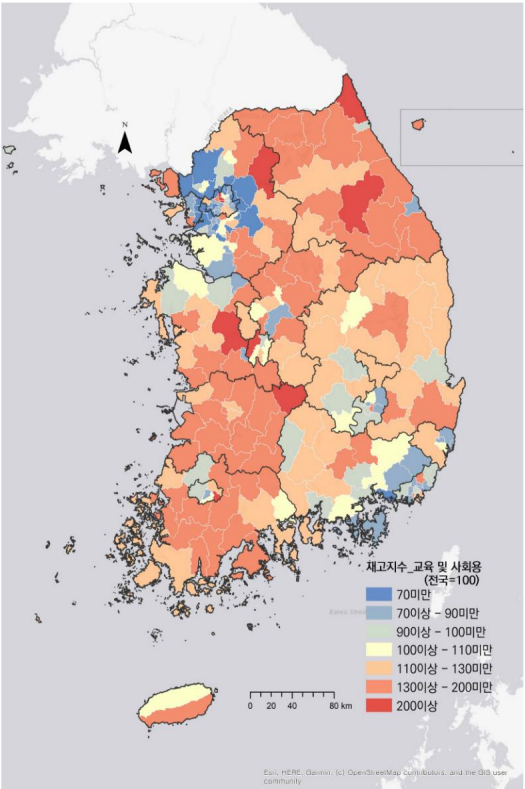
주거용



상업용



공업용



교육 및 사회용

시군구별 건축물 재고지수 지도



## ● 건축물 재고지수의 의의와 향후 과제

건축물 재고지수는 시군구 단위로 분석하여 현행 건축물통계에서 제공하는 시도별 건축물 현황 통계보다 더 세밀한 건축물 재고 현황을 파악할 수 있다. 특히 단순히 건축물의 동수나 연면적만을 기준으로 하지 않고, 인구 통계를 활용하여 사회적 맥락을 반영한 지수로 환산함으로써 건축물 재고 수준을 보다 직관적으로 파악할 수 있다. 이는 인구 감소, 고령화, 도시 과밀·과소 문제 등 지역 간 인구구조의 차이가 건축물 수요와 직접적으로 연결되는 현실을 반영한 방식으로, 향후 건축물 관리 정책 및 계획 수립에 중요한 기초자료가 될 수 있을 것으로 기대된다.

향후에는 보다 정밀한 건축 정책 수립을 위하여 생활인구, 1인당 GRDP 등 다양한 사회·경제 지표를 추가적으로 반영하여, 지역의 건축물 수요와 공급에 영향을 미치는 복합적인 요인을 함께 고려할 필요가 있다. 또한 이번 연구에서는 건축물 용도를 주거용·상업용·공업용·교육용 크게 네 가지로 구분하였으나, 의료·문화·복지·종교·숙박 등 다양한 기능별 건축물을 구체적으로 분류하여 각 용도별 건축물의 지역 내 분포와 균형을 더욱 정밀하게 파악할 수 있는 체계가 필요하다.

- 국가통계포털. <https://www.k-stat.go.kr/metasvc/msba100/statsdcdata?orgId=116&statsConfrmNo=116011&kosisYn=Y>(검색일: 2024.3.7.)
- 국토교통 통계누리. <https://stat.molit.go.kr/portal/cate/partStts.do?stts=0120000>(검색일: 2024.3.7.)
- 국토교통부. (2023). '23년 3분기 건축 허가·착공·준공 현황. 10월 31일 보도자료.
- 국토교통부. (2024). 전국 건축물 총 7,391,084동 / 42억 27백만㎡. 4월 16일 보도자료.
- 국토교통부. (2025a). 건축물통계. KOSIS. [https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M\\_01\\_01&vwcd=MT\\_ZTITLE&parmTabId=M\\_01\\_01&parentId=M1.1;M1\\_5.2;&outLink=Y#M1\\_5.2](https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01&parentId=M1.1;M1_5.2;&outLink=Y#M1_5.2)(검색일: 2025.4.29.)
- 국토교통부. (2025b). 건축허가·착공·준공통계. KOSIS. [https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M\\_01\\_01&vwcd=MT\\_ZTITLE&parmTabId=M\\_01\\_01&parentId=M1.1;M1\\_6.2;&outLink=Y#M1\\_6.2](https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01&parentId=M1.1;M1_6.2;&outLink=Y#M1_6.2)(검색일: 2025.4.29.)
- 조영진, 유광흠, 박종훈, 안익순, 허한결, 현대환, 송유미, 김효정, 남기천, 김가해, 박미래. (2024). 건축물 재고 지표·지수 개발 연구. 국토교통부.
- 통계청. (2023a). 생산연령인구 (15~64세). KOSIS 인구로 보는 대한민국. <https://kosis.kr/visual/populationKorea/PopulationDashBoardDetail.do>(검색일: 2025.4.29.)
- 통계청. (2023b). 장래인구추계. KOSIS 인구로 보는 대한민국. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1BPA002&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA002&conn_path=I2)(검색일: 2025.4.29.)
- 한국부동산원. (2025a). '25.3월 전국주택가격동향조사 결과. 부동산통계정보시스템. 4월 15일 보도자료. <https://www.reb.or.kr/r-one>(검색일: 2025.4.29.)
- 한국부동산원. (2025b). '25년 1분기 전국 지가 0.50% 상승. 부동산통계정보시스템. 4월 25일 보도자료. <https://www.reb.or.kr/r-one>(검색일: 2025.4.29.)

# auri.brief.



No.295

2025.06.23.

발행처 건축공간연구원  
발행인 박한용  
주 소 세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전 화 044-417-9600  
팩 스 044-417-9604  
[www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

( a u r i ) 건축공간연구원