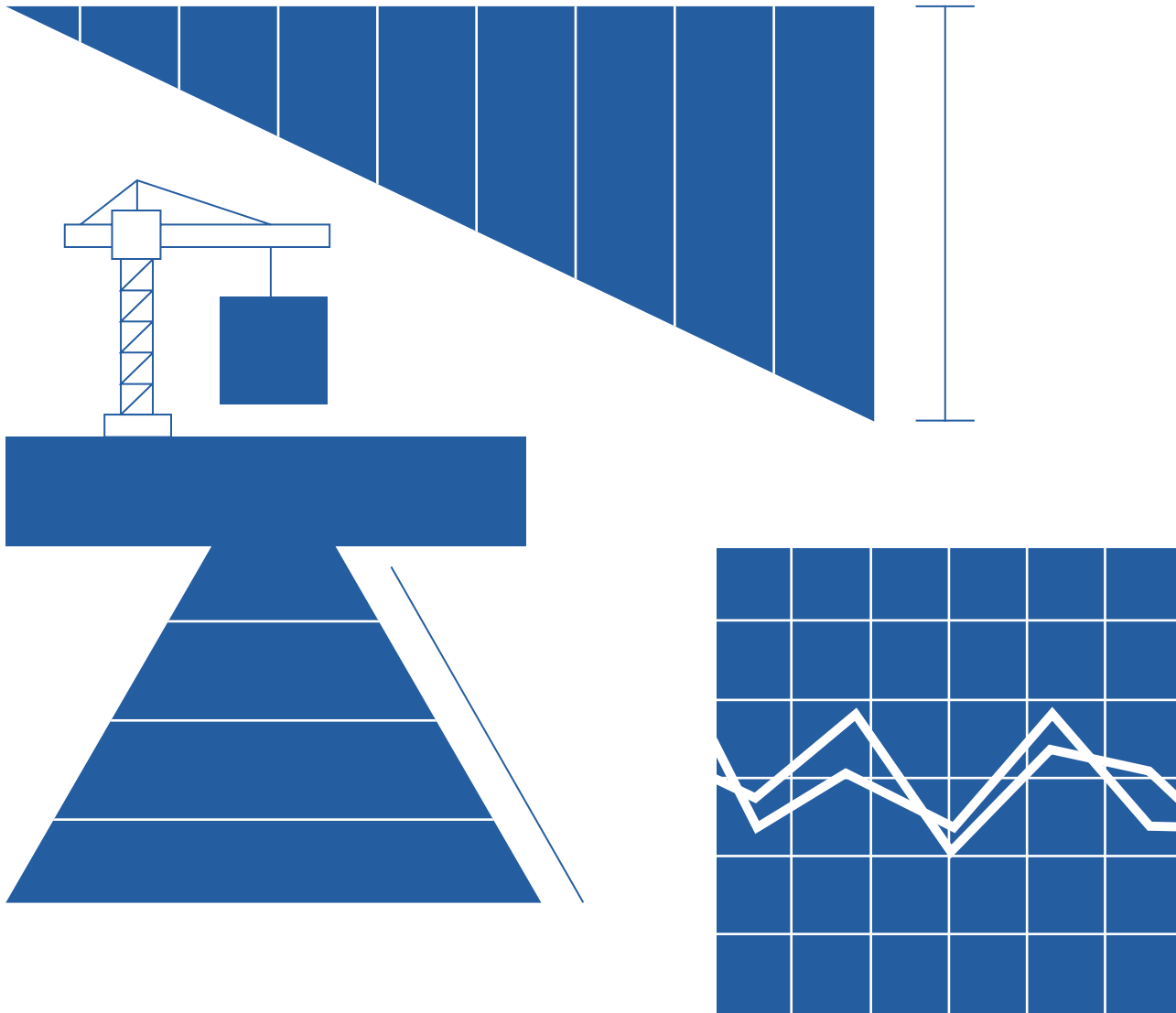
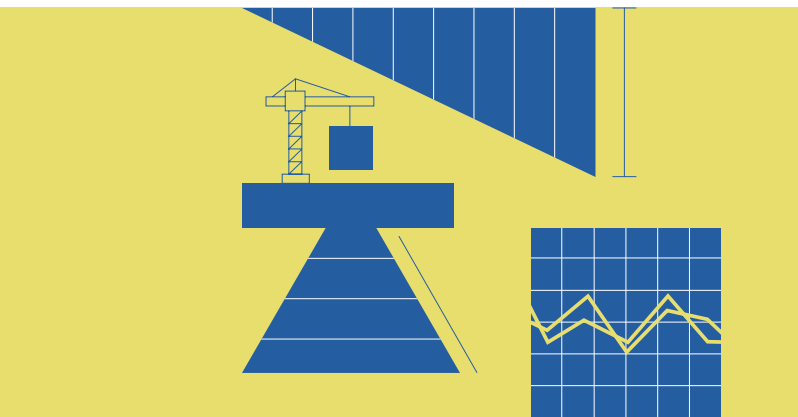


건축물 생산 및 재고 현황 2025

Building Stock and
Production Status Report
2025

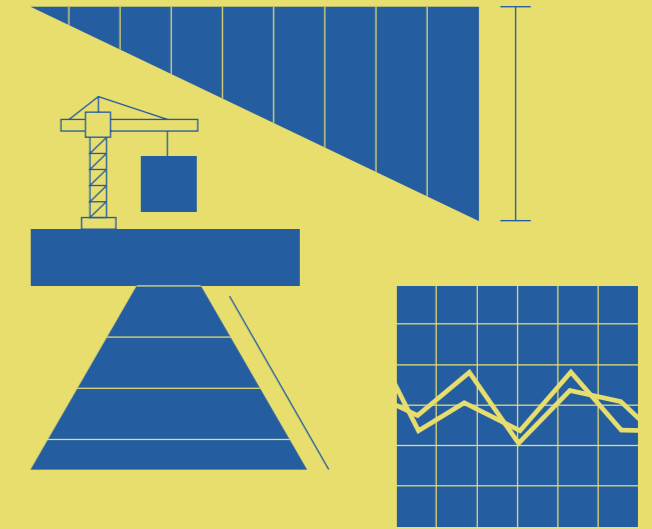
조영진 안의순 강준경 이승엽 이태규





건축물 생산 및 재고 현황 2025

건축물 생산 및 재고 현황 2025



일러두기

- 이 단행본은 건축공간연구원에서 건축정책 수립 및 연구 활동 등을 위한 기초자료로 활용할 목적으로 통계작성대상이나 절차 또는 방법 등의 적합성 및 타당성, 오차의 발생여부 등을 확인·점검하기 위하여 시험적으로 작성하였습니다.
- 이 단행본의 자료는 2024. 12. 31. 또는 연간(2024년)을 기준으로 하여 작성되었으며, 이에 의하지 않는 것은 따로 그 기준을 표시하였습니다.
- 이 단행본에 수록된 자료는 건축공간연구원에서 자체적으로 생산한 것이며, 자체 생산하지 않은 통계는 그 출처를 별도 표기하였습니다.
- 모든 통계는 세목과 총계(또는 합계)가 각각 반올림되었으므로 세목의 합계가 총계와 일치하지 않는 경우도 있습니다.
- 면적 단위는 제곱미터(m²)로 표시하였으며, 다른 단위를 사용한 통계는 그 단위를 별도 표기하였습니다.
- 통계표 중 선행 연구보고서와 일치하지 않은 숫자 등은 이번 단행본에서 정정한 것입니다.
- 통계표 중 사용된 부호 및 약어의 뜻은 다음과 같습니다.
 - 가. 「-」 해당숫자 없음("0" 포함)
 - 나. 「/」 위 사항과 내용이 같음
 - 다. 「주」 내용에 대한 보충 설명임
 - 라. 「시·도」 상급 지방자치단체인 특별시·광역시·특별자치시·도를 말함

CONTENTS

CHAPTER 01

건축물 생산량 현황

04

- 1) 전국 건축물 생산량 06
- 2) 시도별 건축물 생산량 10
- 3) 용도별 건축물 생산량 26
- 4) 종합 및 시사점 63

CHAPTER 02

건축 소요기간 현황

64

- 1) 전국 건축 소요기간 66
- 2) 시도별 건축 소요기간 68
- 3) 용도별 건축 소요기간 86
- 4) 종합 및 시사점 112

CHAPTER 03

건축물 재고 연령 구조 현황

114

- 1) 전국·시도별 건축물 재고 연령 구조 116
- 2) 시군구별 건축물 재고 연령 구조 142
- 3) 종합 및 시사점 175

건축물 생산 및 재고 현황 2025

Building Stock and Production Status Report 2025

건축물 생산량 현황

1. 전국 건축물 생산량
2. 시도별 건축물 생산량
3. 용도별 건축물 생산량
4. 종합 및 시사점

CHAPTER

01

01

전국 건축물 생산량

건축물 생산량 지수

건축허가·착공·준공통계의 건축허가, 건축착공, 건축준공 연면적을 한국은행 BOK-X-13-ARIMA를 사용하여 최근 10년간 원계열을 계절조정(연간합 보정)하고 기준연도(2021년) 계절조정계열의 평균을 100으로 하여 산출한 지수

건축허가면적

허가권자의 인허가를 받은(신고 포함) 면적을 집계한 수치

건축착공면적

건축공사가 실제로 착수된 면적을 집계한 수치

건축준공면적

건축공사가 실제로 완공된 면적을 집계한 수치

건축허가

건축법 제11조, 제14조, 제19조, 주택법 제15조에 따른 건축허가, 건축신고, 용도변경, 주택건설사업계획승인 신청에 대한 허가권자의 인허가

건축착공

건축법 제21조, 주택법 제16조에 따른 착공신고

건축준공

건축법 제22조, 주택법 제49조에 따른 사용승인·사용검사

건축

건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것(건축법 제2조), 건축허가·착공·준공통계의 분류에 따라 대수선을 포함함(분류: 신축, 증축/개축/이전/대수선)

※ 건축허가·착공·준공통계의 건축 분류 중 용도변경은 본 지수 산출에 포함하지 않음

건축물

토지에 정착하는 공작물중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고, 창고, 기타 대통령령이 정하는 것(건축법 제2조)

* 주요 용도 정의(건축법 시행령 제3조의5에 따른 용도별 건축물의 종류)

주거용

단독주택(단독, 다중, 다가구주택·공관), 공동주택(아파트, 연립, 다세대, 기숙사)

상업용

제1종 및 제2종 근린생활시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 위험물저장및처리시설, 자동차관련시설, 야영장시설 등

공업용

공장

교육 및 사회용

문화 및 집회시설, 종교시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설, 장례시설

기타

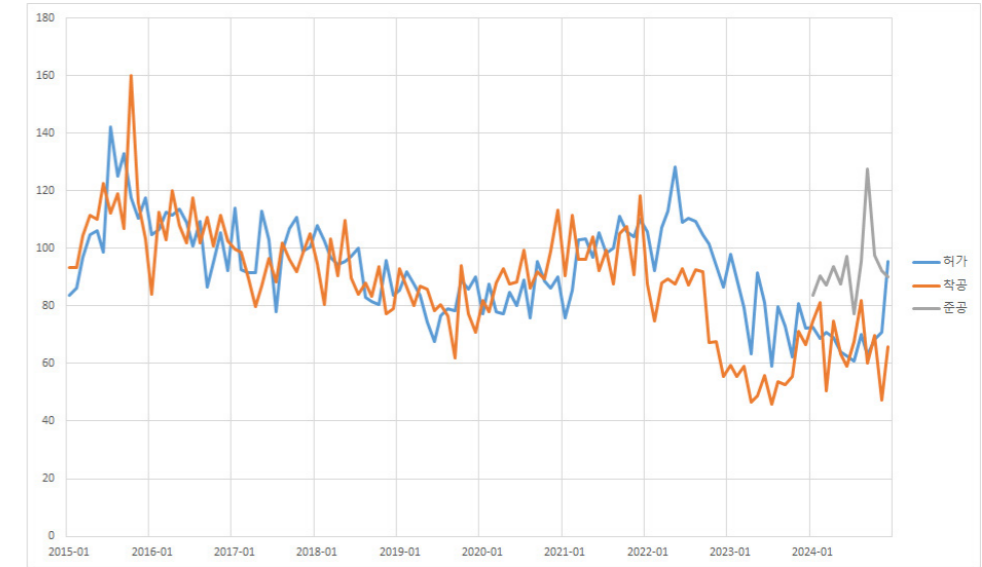
동식물관련시설, 교정및군사시설, 방송통신시설, 발전시설 등

* 자세한 방법론은 다음 보고서를 참조하시기 바랍니다:

조영진, 허한결, 안익순, 송유미. (2023). 데이터 기반 정책을 위한 건축물 생산량 지수 개발 연구. 건축공간연구원

전국 건축물 생산량 개요

그림 1-1 전국 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

건축물 생산량 지수는 2015년 1월부터 2024년 12월까지 전국 단위의 건축물 생산량을 허가, 착공, 준공 실적을 통하여 파악하고, 2021년 연평균을 기준으로 하여 월별로 나타낸 것이다. 이 기간 동안 건축 경기의 부침에 따라 허가와 착공 실적이 크게 변동했으며, 2024년부터 공표된 통계를 바탕으로 산출된 준공 실적은 허가·착공의 시차를 두고 뒤따르는 지표로서 약간 다른 추이를 보였다. 전반적으로 2015년 중반과 2022년에 건축허가가 정점을 찍은 반면, 2016~2019년 및 2022~2023년에는 하락하는 등 건축 인허가 실적이 주기적으로 등락해왔다. 특히 2021년을 정점으로 2022년부터 건축 인허가가 급격히 감소하여, 2024년에는 연중 허가와 착공 면적 모두 전년에 비해 25~30% 이상 큰 폭으로 줄어든 상태였으나, 2024년 12월에 건축허가만 예년에 비해 크게 회복된 상황이다.

건축허가 지수 추세

2015년 7월에는 건축허가 지수가 142.4에 달하여 고점을 형성했다. 이는 저금리 기조와 부동산 활황으로 주택 사업계획 승인 물량이 집중되었던 영향으로 해석된다. 2016~2019년에 걸쳐 공급 확대 후 조정 국면에 들어서, 건축허가 지수도연속 감소세가 이어졌다. 2019년 6월 허가 지수는 67.6까지 감소하면서 저점을 형성했다. 이 시기는 정부의 부동산 시장 안정화 대책과 공급 조정, 그리고 경기 둔화 등이 복합적으로 작용하여 건축 인허가가 전반적으로 위축된 시기였다.

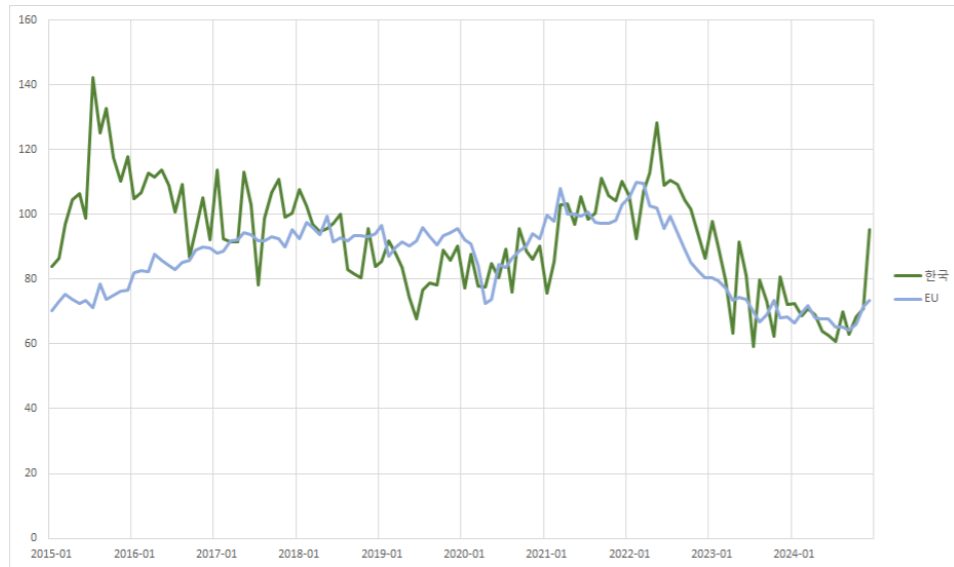
코로나19 초기인 2020년에는 적극적인 방역, 일시적인 경기부양책 영향 등으로 건축허가 지수가 반등하였다. 이어 2021년에는 부동산 가격 급등에 대응한 주택 공급 확대 계획(3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 등)으로 건축허가가 지속적으로 예년 대비 높은 수준으로 증가하였고, 2022년 5월에는 128.4까지 상승하면서 다시 한번 고점을 이루었다. 이처럼 2020~2021년에는 주택 공급을 늘리기 위한 정책적 노력과 민간 투자 확대로 건축물 생산량이 크게 증가하였다.

2022년을 기점으로 건축허가는 다시 감소세로 전환되었다. 2022년 정점은 지방 대규모 개발사업 인허가로 지방 중심으로 증가한 결과였으나, 2023년 들어 부동산 경기 침체의 직격탄을 맞으며 허가 실적이 급감하여 허가 지수가 2021년 대비 60%대 수준까지 감소하였다.

2024년 12월에는 예년 수준으로 회복한 것으로 나타났으나, 이러한 움직임이 일시적인 변동인지 장기적 추세인지는 추후에 판단할 수 있을 것으로 보인다.

동일하게 계절조정 및 달력조정(휴일 효과 보정), 기준연도 2021년 평균을 100으로 하는 EU 건축허가 지수와 건축허가 지수 추이를 비교하면, 한국이 건축허가가 정점에 달했던 2015년에 EU는 건축허가가 완만하게 상승하고 있었고, 2020년 초 코로나19 대유행의 영향으로 EU의 건축허가 지수가 23포인트 감소한 것을 확인할 수 있다. 이후 2021년부터 2022년 초까지 한국과 EU 모두 건축허가가 고점을 이루고 2024년 중반까지 하락세에 접어들었다. EU 건축허가 지수에서도 2024년 말 일부 회복세가 나타나는데, 전세계적인 추세 전환이 존재하는지를 판단하기에는 아직 이르며, 추후 관찰이 필요하다.

그림 1-2 한국과 EU 건축허가 지수 비교 (2021년=100)



출처 : Eurostat. (2023). Building permits - monthly data. Eurostat. https://doi.org/10.2908/STS_COBP_M 참고하여 연구진 작성

건축착공 지수 추세

건축착공 지수도 허가와 마찬가지로 2015년에 고점을 형성하였다. 2015년 10월에는 건축착공 지수가 160.0을 기록하여 착공 실적 기준으로도 최대 규모의 활기를 띠었다. 이후 건축착공 지수는 건축허가와 유사한 추세로 2019년까지 감소 및 2020년부터 반등하였으나, 2022년 들어 건축허가보다 먼저 감소세로 전환되고 감소폭도 더 크게 나타났다. 이 기간 착공 감소폭이 허가 감소폭과 비슷하거나 더 크게 나타났는데, 이는 전국적으로 부동산 투자심리가 위축되고 고금리로 사업성이 악화되면서 허가를 받아도 착공을 미루는 경향이 나타났음을 시사한다. 이러한 착공 부진은 건설경기 침체기에 나타나는 현상으로, 건축착공 지수가 오히려 건축허가 지수를 선행하는 경우를 보여준다. 이 시기 지방을 중심으로 분양 부진, 프로젝트 파이낸싱(PF) 자금경색, 건설비 급등 등이 겹쳐 사업 추진 동력이 크게 약화되어, 건축물 생산량 위축의 주요 요인으로 작용했다.

건축준공 지수는 2024년 1월 건축허가 및 착공통계가 건축허가·착공·준공통계로 변경 시행되면서 작성된 건축준공 연면적 통계를 바탕으로 생산된 지수로서, 과거 건축준공 현황에 대한 데이터가 아직은 부족한 현황이다. 계절조정을 위한 과거 데이터는 건축행정데이터에서 산출하였으나, 지수 생산은 공식 통계 작성된 2024년 1년치에 대해서만 수행하였다.

2024년 건축준공 지수는 건축허가·착공보다는 높은 수준으로 평년 수준을 유지하였다. 건축준공은 과거에 착공된 사업들이 완료되는 시점의 지표로서, 건축허가·착공에 2~3년 가량 시간차를 두고 후행하는 경향이 있다. 따라서 준공 물량은 경기 변동에 일정 시차를 두고 영향을 받으며, 허가·착공 실적이 급변한 2~3년 후에야 증감 추세가 나타나는 특징이 있다. 따라서 현재 건축준공 지수 수준은 과거 건축허가 및 착공분의 결과물이며, 2022~2023년 건축허가·착공이 급감했기 때문에 2025년 이후의 준공 물량 급감이 우려되는 상황이다.

2024년 전국 건축물 생산량 현황

2024년 들어서도 건축 허가와 착공 실적의 부진한 흐름이 이어지고 있다. 1~9월까지 허가 지표가 60~70대의 낮은 수준에 머물러 전년도 동기과 유사하거나 더 낮았고, 착공 지표도 대체로 50~80 사이로 저조한 편이었다. 2022년~2023년에 급감한 수준에서 크게 회복되지 못한 채 2024년 대부분 기간 동안 예년 대비 낮은 공급활동이 지속된 것이다. 다만 2024년 10~12월에는 허가 지표가 일시적으로 90 내외까지 상승하며 연말에 일정 부분 반등하는 모습을 보였는데, 실제 일시적, 계절적 변동이 아닌 추세의 전환인지는 보다 장기적인 분석이 필요하다. 2023년과 마찬가지로 부동산 경기 침체가 이어지고 고금리 기조, 미분양 부담 등이 해소되지 않은 탓에, 2024년 상반기까지 건축허가 실적은 작년 수준의 침체 국면을 지속했다. 현재까지의 데이터만으로 판단하면 건축허가 및 착공은 2023년 수준과 비슷한 저조한 규모에 머물 것으로 해석할 수 있다.

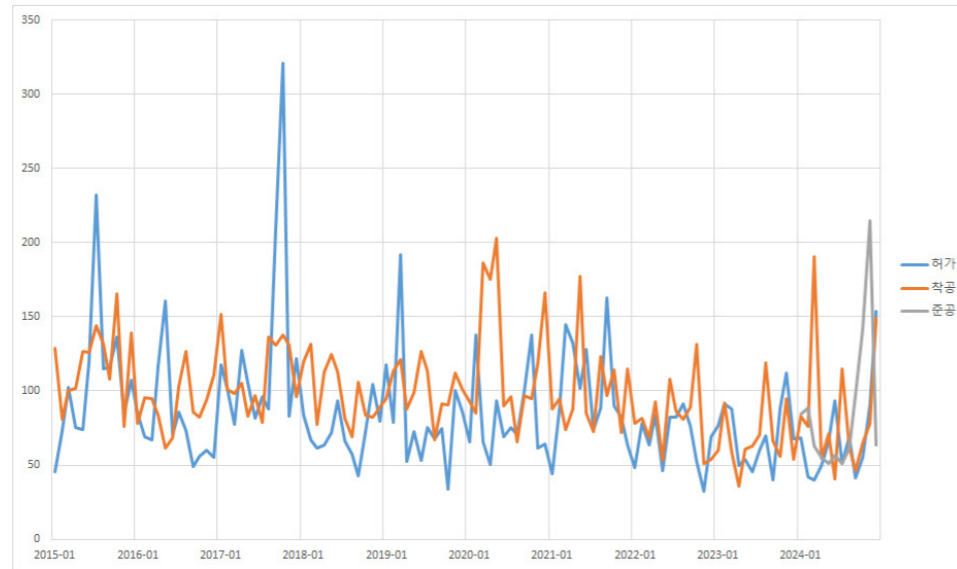
준공의 경우 2024년에도 양호한 수준을 보였으며, 이는 2021~2022년 호황기에 시작된 사업들이 속속 준공되고 있음을 의미한다. 그러나 앞서 언급했듯 착공 급감의 여파로 2025년 이후 준공 물량 감소가 예상되므로, 2024년 현재의 준공 물량을 현재 건축물 생산 부진을 가릴 착시효과로 보면 안 된다. 2022년 이후 금리 상승, 자재비 급등, 분양시장 한파 등이 겹치면서 건설사의 신규 사업 추진 여력이 크게 위축되었다. 인허가를 받고도 공사를 시작하지 못하는 사례가 속출하여, 건축허가 대비 착공 비율이 이례적으로 낮아졌으며, 현재 진행 중인 프로젝트가 마무리된 후의 공급 공백이 우려된다. 2024년 12월 건축허가 지수가 예년 수준을 회복하였으므로, 장기 추세가 전환되어 반등할 가능성도 있다. 조심스럽게 선제적인 건축 경기 연착륙 유도 정책이 지속될 필요가 있다.



시도별 건축물 생산량

서울 건축물 생산량

그림 1-3 서울 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

서울의 허가지수와 착공지수는 2015년부터 2024년까지의 기간 동안 도심 재개발과 정비 사업의 활성화, 부동산 시장의 변동, 정부의 규제 정책 변화 등에 따라서 다양하게 변화하는 파동을 보였다. 먼저 2015~2017년에는 전반적으로 두 지수가 안정적인 흐름을 유지하였다. 이 시기는 박근혜 정부 시절 부동산 시장 조정기와 맞물려 신규 대규모 정비사업이 제한적으로 진행되었다고 판단되며, 노후 저층주거지 정비나 재건축 초기단계 허가가 주를 이루었다고 보인다.

2017년에는 허가지수가 급격히 상승했다. 이는 문재인 정부 초기의 주택 공급 확대 정책과 맞물려 강남권의 잠실주공5단지 재건축, 둔촌주공아파트 재건축, 영등포·동작 일대의 정비구역 지정 및 사업시행인가가 본격화된 결과로 보인다. 이에 따라 건축 허가가 집중적으로 늘어나면서 그래프상 뚜렷한 상승세가 나타났다.¹⁾

하지만 허가량에 비하여 착공량은 이를 따라가지 못하며 2018년 거치면서 전반적으로 하락하는 모습을 보인다. 2020년 상반기 착공량은 이전 허가량의 영향으로 일시적으로 증가하지만 2020년 발생한 코로나 19 팬데믹으로 인하여 2023년 말까지 전반적인 하락세를 기록한다. 2024년에는 금리 상승과 부동산 경기 둔화의 여파로 신규 허가와 착공이 다소 주춤

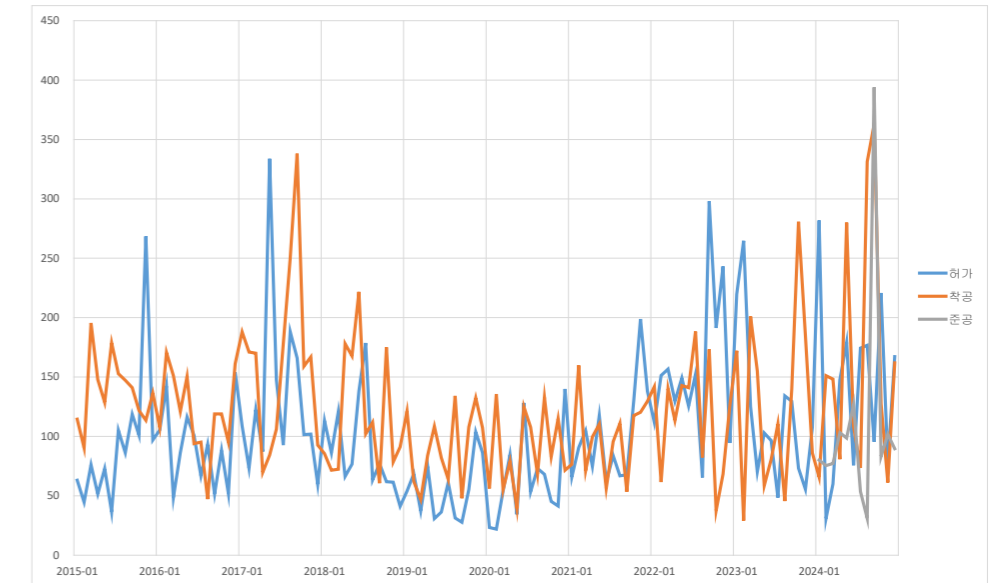
1) "강남권 재건축 본격화로 건축허가 급증", 서울경제, 2018

으나, 이전 단계에서 진행된 사업들이 완공되면서 준공지수가 높게 올라간 모습을 확인할 수 있다.

종합하면, 서울의 건축물 생산량 지수는 특정 시기마다 진행된 재개발·재건축 사업과 도시정책 변화가 밀접하게 반영된 결과라 할 수 있다. 허가지수는 도시정책 및 대규모 정비사업의 인가에 따라 가장 민감하게 움직이는 선행 지표이며, 이후 착공과 준공은 일정한 시차를 두고 이를 따라가는 구조를 보인다.

부산 건축물 생산량

그림 1-4 부산 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

부산의 건축물 생산량지수 그래프는 2015년부터 2024년까지 지역 개발사업과 경기 상황, 그리고 코로나19 팬데믹의 영향을 반영하며 뚜렷한 파동을 보였다. 특히 허가지수와 착공지수는 서로 다른 시간차를 두고 움직이며, 부산의 건설 활동이 단계적으로 변화해 온 과정을 보여준다. 그래프 초반인 2015년부터 2017년까지는 허가지수와 착공지수는 비교적 안정적인 수준을 유지했다. 이 시기 부산은 조선·해운업 불황과 부동산 경기 침체의 여파로 대규모 재개발·재건축 사업이 활발히 추진되지 못했다. 서면과 동래구 등 일부 지역에서 진행된 소규모 정비사업은 도시 전체의 건설 흐름에 큰 영향을 미치지 못했다고 판단된다.²⁾

2017년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 뚜렷하게 상승했다. 이는 부산이 본격적으로 도시재생과 항만 재개발을 추진한 결과로 보인다. 특히 북항 재개발사업과 부산진구 전포동·범천동 일대의 주거지 정비사업이 활발히 전개되면서 신규 허가와 착공이 급증한 것으로 보인다.

2019년과 2020년은 그래프에서 허가지수와 착공지수가 하락하거나 정체된 구간이다. 코로나19 팬데믹은 부산 건설 현장에도 직접적인 영향을 미친 것 보인다. 이와 함께 경기 불확실성으로 신규 개발사업이 위축되면서 허가와 착공이 모두 줄었을 것이라 판단된다.³⁾

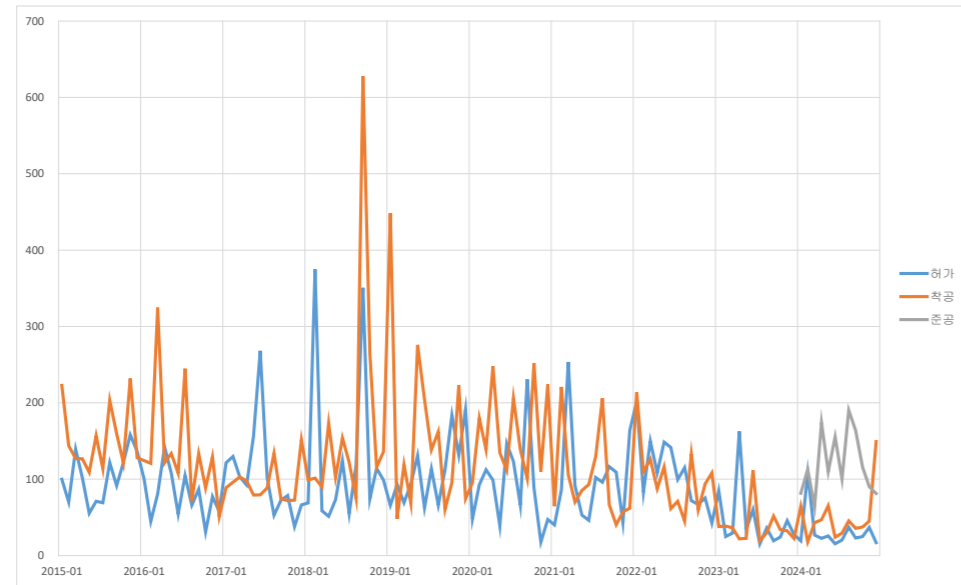
2) "부산 부동산 경기 침체... 건설 수주 감소", 국제신문, 2016

3) "코로나19 여파로 건설현장 공사 지연·자재 공급 차질", 부산일보, 2020

대구 건축물 생산량

2022년 하반기부터 2023년에 걸쳐 그래프에서 허가지수와 착공지수가 다시 반등했다. 팬데믹이 완화되고 정부의 주택 공급 확대 정책과 도시재생사업이 재개되면서 부산의 개발 수요가 되살아난 것으로 보인다. 북항 2단계 개발사업, 수영구 민락동 해변로 일대 주상복합 개발, 동래구 사직동·명륜동 재개발 등의 본격화와 관련이 있을 것으로 보인다.⁴⁾ 마지막으로 2024년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 양상이 나타났다. 이는 금리 상승과 부동산 경기 둔화로 신규 개발사업이 위축된 결과로 보인다. 그럼에도 불구하고 과거 몇 년간 진행된 대규모 사업들이 차례로 완공 단계에 도달하면서 준공지수는 높은 수준을 보인다.⁵⁾

그림 1-5 대구 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

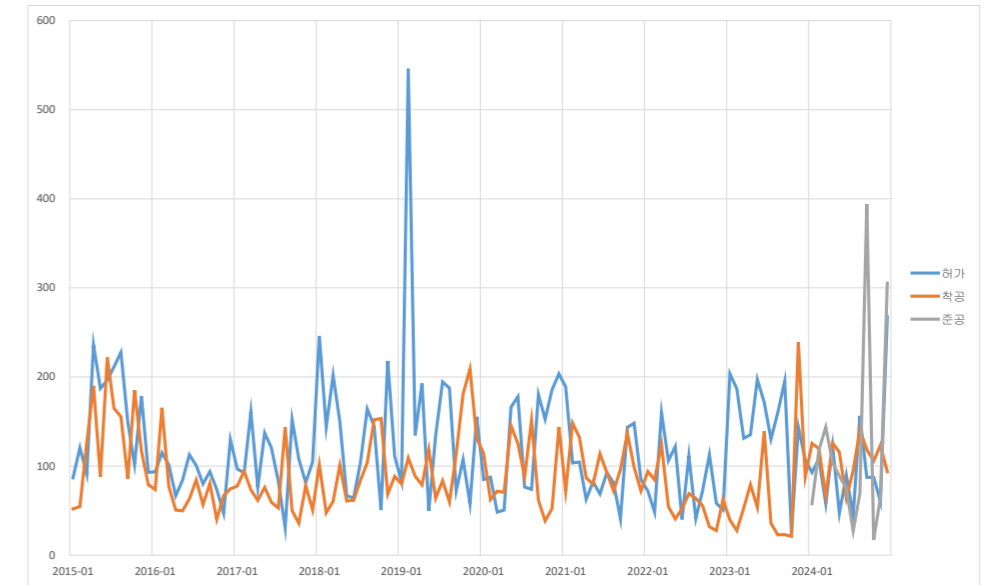
2015년부터 2017년 초까지는 허가지수가 100이하로 떨어지며 부동산 시장이 침체된 가운데 대규모 재개발이나 재건축 사업이 활발히 추진되지 못했음을 알 수 있다.⁶⁾ 그러나 2017년 중반을 지나면서 2018년 말까지 허가지수가 뚜렷하게 상승하는 모습을 확인할 수 있다. 이 시기는 대구의 구도심 정비사업과 신규 주거지 개발이 본격화된 시기임을 추측할 수 있다. 특히 수성구·동구 일대의 주상복합 개발과 북구 태전·연경지구 택지개발사업, 중구 동인·대봉동 정비사업 등이 활발히 추진되면서 신규 허가과 착공이 증가했을 것으로 보인다.⁷⁾ 하지만 2020년과 2021년에는 그래프상에서 허가지수와 착공지수가 모두 하락했다. 코로나 19 팬데믹의 충격은 대구 건설시장에도 영향을 미쳤다는 것을 알 수 있다. 특히 대구와 경북이 초기 감염 확산의 중심지로 지목되면서 건설 현장의 인력 투입이 지연되었고, 방역 지침과 경기 불확실성으로 신규 개발사업이 위축되었다.⁸⁾

4) "부산 도심 재개발사업 활기", 부산일보, 2022; "부산 북항 2단계 개발 착공 본격화", 연합뉴스, 2023
 5) "부산 부동산 경기 위축 속 준공 물량 증가", 매일경제, 2024
 6) "대구 건설시장 침체 지속... 신규 사업 위축", 매일신문, 2016
 7) 대구 수성구·동구 대규모 주상복합 개발 활기", 한국경제, 2018; "대구 도심 재개발 본격화... 착공 증가", 매일신문, 2019
 8) "코로나19 확산으로 대구 건설 현장 차질", 연합뉴스, 2020; "건설 경기 위축... 신규 착공 감소세", 한국경제, 2021

인천 건축물 생산량

이러한 추세는 코로나19 팬데믹 이후에도 이어져 허가과 착공에서 지속적인 하락추세를 보여준다. 또한 2024년 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 양상이 나타난다. 이는 금리 상승과 부동산 경기 둔화로 인해 신규 개발사업이 위축된 결과로 볼 수 있다.⁹⁾

그림 1-6 인천 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

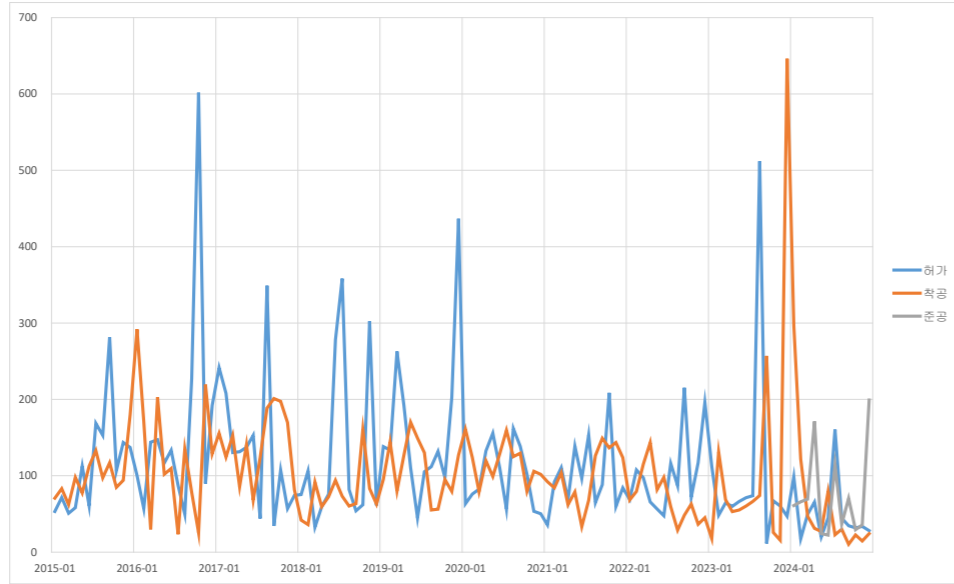
2015년부터 2017년까지는 허가지수와 착공지수는 대체로 안정적인 모습을 유지되었다. 이 시기는 송도·청라 등 인천의 대표적인 신도시가 1단계 개발을 마무리하던 시점으로, 대규모 신규 사업보다는 부평이나 동구 등 구도심의 일부 노후 주거지 정비사업이 주를 이룬 결과로 보인다. 따라서 신규 건축 허가과 착공이 많지 않았을 것이라고 볼 수 있다.¹⁰⁾ 그러나 2018년과 2019년에는 그래프에서 허가지수가 뚜렷하게 상승했다. 이는 송도·청라·영종지구의 2단계 개발사업과 인천 내항 및 부평, 동구 일대의 도심 재개발사업이 본격적으로 추진되면서 나타난 변화로 해석할 수 있다.¹¹⁾ 2020년과 2021년에는 그래프상에서 허가지수와 착공지수가 하락하는 모습을 보인다. 이는 코로나19 팬데믹의 충격으로 전국 건설시장이 위축된 결과이며, 인천 역시 공사 인력 부족과 자재 공급 차질, 방역 규제로 인한 공정 지연을 겪었고, 시장 불확실성 속에서 신규 개발사업의 추진이 주춤했을 것으로 판단할 수 있다.¹²⁾ 이후 2023년 초부터 허가지수와 착공지수가 다시 상승세로 돌아선다. 이는 팬데믹 완화와 경기 회복, 정부의 주택공급 확대 정책이 맞물린 결과이다. 특히 송도의 6·8공구 개발사업, 청라의 국제업무단지 2단계 개발, 영종국제도시 복합단지 조성, 그리고 부평·동구의 노후 주거지 재개발사업이 활발히 진행되며 지수반등에 기여했을 것으로 추측할 수 있다.¹³⁾

9) "고금리·분양시장 침체... 신규 인허가 감소", 매일경제, 2024
 10) "송도·청라 1단계 개발 마무리... 건설 수요 둔화", 경인일보, 2016
 11) "송도·청라·영종 개발 2단계 가속화", 한국경제, 2018; "인천 내항 재개발 본격화... 도심 재생 기대", 연합뉴스, 2019
 12) "코로나19로 인한 건설현장 차질... 공정 지연", 경인일보, 2020; "주택 인허가·착공 감소... 코로나 여파 지속", 한국경제, 2021
 13) "인천 송도 6·8공구 개발 본격화... 국제도시 확장 기대", 연합뉴스, 2022; "청라·영종 개발 가속... 주택 공급 확대", 인천일보, 2023

광주 건축물 생산량

마지막으로 2024년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 양상을 보인다. 이는 금리 상승과 부동산 경기 둔화로 인해 신규 사업이 위축된 결과이다. 그러나 이전에 착공된 주요 사업들이 순차적으로 완공되면서 준공지수는 높은 수준을 보인다.¹⁴⁾

그림 1-7 광주 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

광주광역시의 건축물 생산량에서 보여지는 특징 중 하나는 허가지수의 진폭이 타 시도에 비하여 굉장히 넓다는 점이다. 특히 2016년 하반기 허가지수가 정점을 찍은 이후에도 주기적으로 400에 근접한 시기가 나타남을 알 수 있다. 2018년 하반기부터 2019년 초반까지 그래프상 허가지수에서 뚜렷한 상승세를 보였다. 이 시기는 광주의 도심 재개발과 신규 주거단지 개발이 본격화된 시기였다. 북구 중흥동·두암동 재개발사업, 서구 쌍촌·화정동 일대 주상복합 개발, 남구 진월동 택지개발 등이 활발히 진행되면서 신규 허가 및 착공이 늘어났을 것으로 추측할 수 있다.¹⁵⁾

하지만 2020년과 2021년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 점차 하락했다. 이는 코로나19 팬데믹으로 전국 건설시장이 위축된 흐름과 궤를 같이한다. 광주 역시 방역 지침과 사회적 거리두기로 인한 공사 지연, 글로벌 물류 차질로 인한 자재 공급난 등을 겪었을 것이다. 또한 시장 불확실성으로 신규 개발사업 추진이 둔화되며 허가 및 착공 모두 감소한 것으로 볼 수 있다.¹⁶⁾

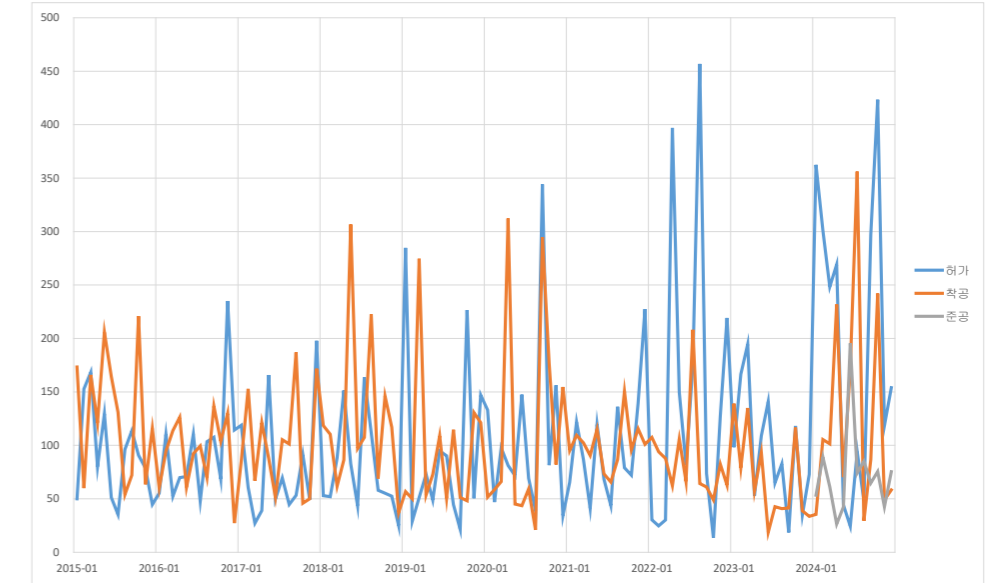
2022년과 2023년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 다시 상승세로 돌아섰다. 이는 팬데믹 이후 경기 회복과 정부의 주택공급 확대 정책, 그리고 광주의 도심 및 역세권 재개발 사업이 활기를 되찾은 결과로 보인다. 특히 광주역 인근 역세권 개발사업, 북구 용봉·중흥동 주거지 정비사업, 남구 방림·진월동 일대 재개발 등이 본격화되면서 허가지수와 착공량 지수가 반등했다. 이에 따라서 2023년 말에는 착공량에 있어서도 최고정점을 찍는다. 하지만

14) "고금리 여파로 신규 인허가 감소... 준공 물량 증가세", 매일경제, 2024
 15) "광주 도심 재개발 본격화... 주거단지 활기", 한국경제, 2018; "광주 북구 중흥·두암동 재개발 착공 본격화", 연합뉴스, 2019
 16) "코로나19 여파로 광주 건설 현장 공정 지연", 광주일보, 2020; "코로나 여파로 착공-허가 감소세", 한국경제, 2021

대전 건축물 생산량

2024년 준공지수는 이러한 착공지수가 반영되지 못하며 다소 상승한 모습만을 보여주고 있다. 이는 건설기간이 긴 재개발의 착공이 진행되고 있음을 추측해볼 수 있다.¹⁷⁾

그림 1-8 대전 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

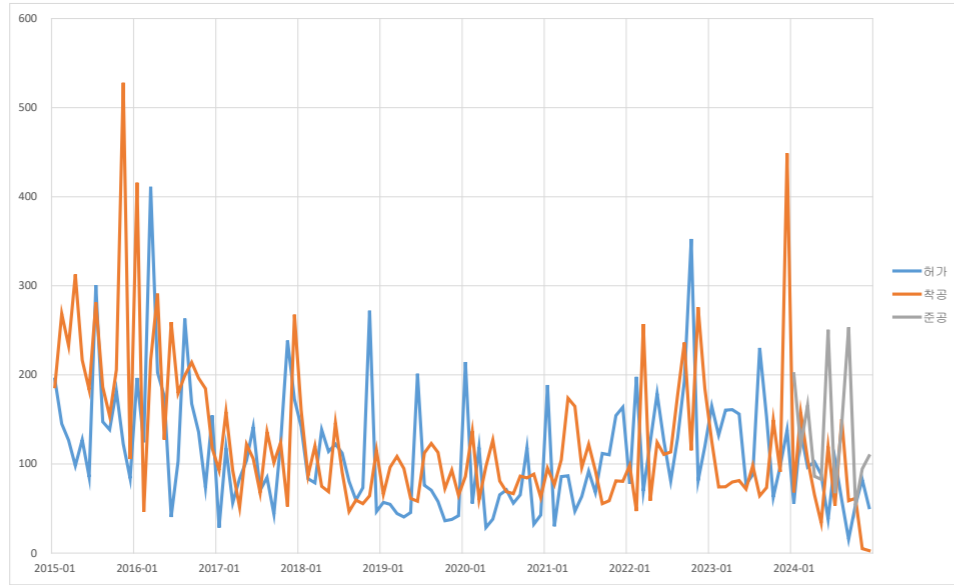
2015년부터 2017년까지는 허가량 및 착공지수는 비교적 안정적인 수준을 유지했다. 이 시기 대전은 도시재생 뉴딜사업의 준비 단계에 있었고, 민간 대규모 재건축이나 주상복합 개발은 본격화되지 않았기 때문으로 보인다. 그 결과 신규 건축 허가 및 착공은 제한적인 흐름을 보인다.¹⁸⁾ 2018년과 2019년에는 허가지수와 착공지수가 상승했다. 이는 대전 원도심 재개발과 2기 신도시(도안신도시·유성구 일대) 개발이 본격화된 결과로 볼 수 있다. 중구 선화동, 대덕구 오정동 등의 구도심 정비사업과 도안신도시 내 공동주택 허가 및 착공이 늘어나면서 지수가 상승세를 보인 것으로 판단된다.¹⁹⁾

2021년은 그래프상에서 허가지수와 착공지수가 하락한 시기로 나타난다. 코로나19 팬데믹의 충격으로 전국 건설시장이 위축되었고, 대전 역시 예외가 아니었다. 2022년과 2023년은 그래프에서 허가지수와 착공지수가 다시 반등하는 시기로 나타난다. 특히 허가량은 최고점을 두 번이나 갱신하며 정점을 기록한다. 이는 팬데믹 이후 경기 회복과 정부의 주택공급 확대 정책, 그리고 대전 도심 및 역세권 개발사업의 재개가 맞물린 결과로 볼 수 있다. 특히 대전역세권 복합개발사업이 본궤도에 오르고, 중구 은행동·대흥동 등 원도심 재개발, 도안신도시 2단계 공동주택 착공 등이 본격적으로 추진되면서 허가 및 착공 지수가 상승세로 돌아섰다고 할 수 있다.²⁰⁾

17) "광주역세권 개발 본격화... 도심 활성화 기대", 연합뉴스, 2022; "광주 도심 재개발 활기... 착공 증가세", 매일경제, 2023
 18) "대전 노후 도심 재생 시동... 본격 사업은 아직", 대전일보, 2016
 19) "대전 원도심 재개발 본격화... 주거환경 개선 속도", 연합뉴스, 2018
 20) "대전역세권 개발 본궤도... 도심 활력 기대", 대전일보, 2022

울산 건축물 생산량

그림 1-9 울산 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년, 2016년 높은 허가지수와 착공지수를 보인 후 2017년 중반까지 두 지수는 하락추세를 보인다. 이 시기 울산은 조선·자동차 산업의 경기 침체로 인해 민간 건설 수요가 부진했고, 대규모 재개발이나 신도시 개발은 본격화되지 않았기 때문으로 보인다. 일부 공업지역 재정비와 소규모 주거지 정비사업이 진행되었지만, 도시 전체 건설 흐름을 바꿀 정도는 아니었다.²¹⁾ 2018년과 2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 비교적 안정적인 모습을 보인다. 이 시기는 울산의 도시공간 구조가 변화하기 시작한 시기였다. 특히 남구 삼산동·달동 일대 주상복합 개발, 중구 학성동 및 태화강변 재개발, 북구 효문·양정동 택지개발 등이 본격 추진되면서 신규 허가과 착공이 증가한 것으로 볼 수 있다.²²⁾ 2020년과 2021년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 하락했다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 건설시장 위축과 맞물려 나타난 현상이었다.²³⁾ 이후 2022년과 2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 상승세로 돌아섰다. 이는 팬데믹이 완화되면서 경기 회복과 정부의 주택공급 확대 정책이 맞물린 결과로 볼 수 있다. 중구 혁신도시 내 공동주택 개발, 남구 태화강변 재개발 2단계 착공, 북구 효문산단 주거·상업 복합단지 조성 등이 본격 추진되면서 허가과 착공 지수를 반등시킨 것으로 볼 수 있다. 특히 2023년 말, 2024년 초에는 2016년 초 이후 착공량에서 정점을 찍는 등 코로나19 팬데믹에서 건설경기가 회복되었음을 보여준다.

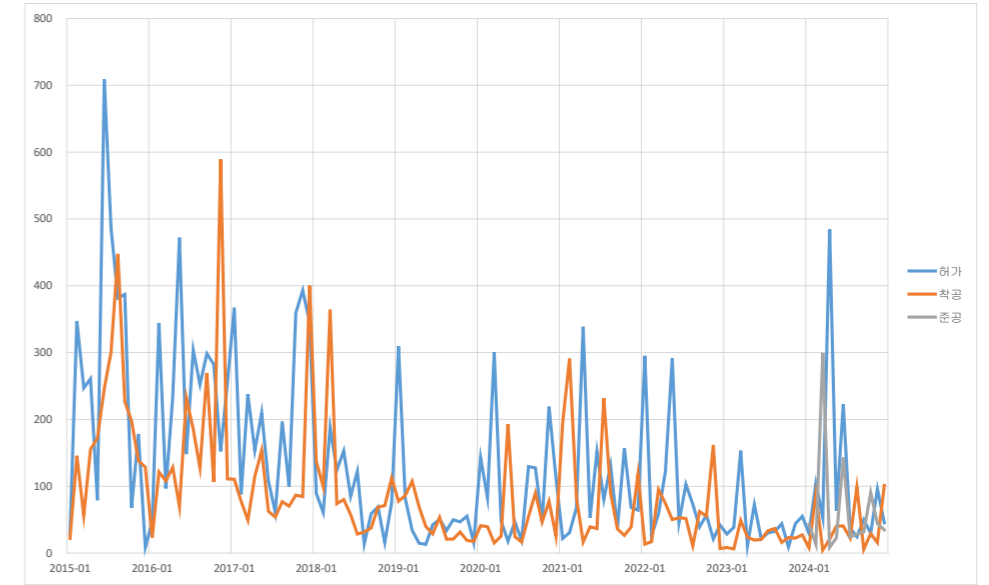
21) "조선 경기 침체로 울산 건설 수주 급감", 울산매일, 2016

22) "울산 도심 재개발 본격화... 주거단지 활기", 한국경제, 2018; "울산 삼산동·태화강변 재개발 착공 본격화", 연합뉴스, 2019

23) "코로나19로 건설 현장 차질... 공정 지연", 울산매일, 2020

세종 건축물 생산량

그림 1-10 세종 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년부터 2017년까지는 허가량, 착공량이 비교적 높은 수준에서 변동했다. 특히 허가량은 2015년 중반 최고점을 찍은 후 2024년까지 지속적인 하락세를 보인다. 이 시기는 세종시가 행정중심복합도시(행복도시) 2단계 개발이 한창이던 시기로, 다수의 공공기관 이전과 함께 주거단지 및 상업시설 공급이 활발히 진행되었기 때문이다. 특히 1생활권과 2생활권 주거단지 개발과 정부청사 인근 상업·업무시설 건축 허가과 착공이 증가하면서 건설시장이 활기를 띠었다.²⁴⁾ 2018년과 2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 조정 국면을 보였다. 이는 1·2 생활권 개발이 어느 정도 마무리되고, 신규 대규모 주택단지보다는 3생활권의 단계적 개발과 행정타운 주변 상업시설 확충으로 중심이 옮겨갔기 때문이다.²⁵⁾ 2021년 하반기부터 허가지수와 착공지수는 2024년 초까지 지속적으로 하락세를 기록한다. 이후 2024년 허가지수가 급등하며 2015년 이후 두 번째 정점을 기록한다. 이는 코로나19 팬데믹의 영향이 완화된 결과로 볼 수 있다. 하지만 착공지수는 여전히 2021년 기준을 밑도는 수준을 보인다. 또한 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화되는 양상을 보였다. 이는 금리 상승과 부동산 경기 둔화로 신규 개발사업 추진이 위축된 결과였다. 그러나 과거 몇 년간 착공된 대규모 사업들이 순차적으로 완공되면서 준공지수는 비교적 높은 수준을 유지했다.²⁶⁾

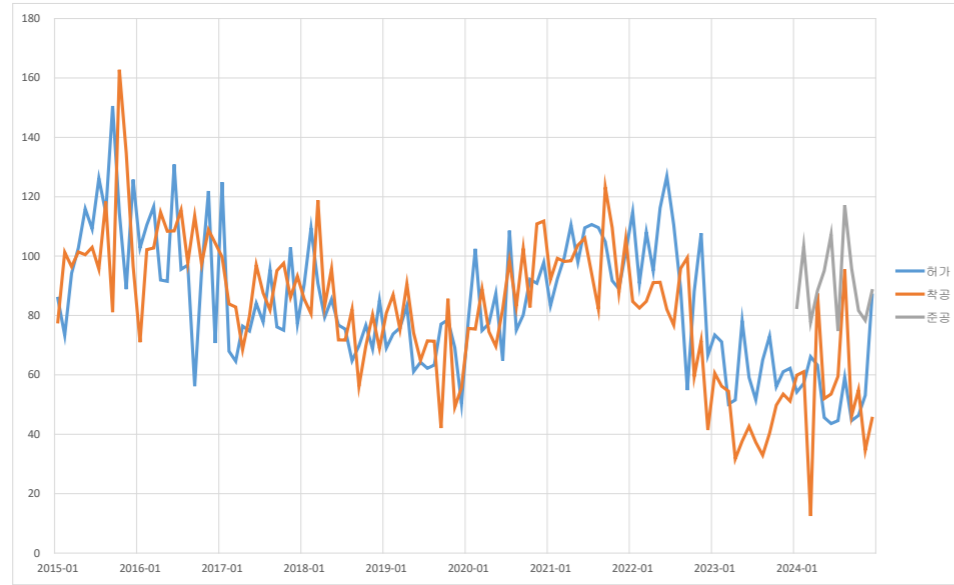
24) "세종시 주거·상업지구 개발 본격화... 건축 허가 급증", 연합뉴스, 2016

25) "세종시 3생활권 개발 착수... 주택 공급 단계적 추진", 세종포스트, 2018; "세종시, 공공기관 이전 완료와 함께 건축시장 안정세", 머니투데이, 2019

26) "금리 부담에도 기존 사업 준공 이어져 공급 유지", 매일경제, 2024

경기 건축물 생산량

그림 1-11 경기 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

허가지수와 착공지수는 2015년 하반기 정점을 찍은 후 등락을 지속하지만 전반적으로는 2024년초까지 지속적으로 하락추세를 보인다. 특히 2021년을 기준으로 타도시와는 달리 지수의 변화폭이 크지 않으며 100이하인 경우가 많다는 특징이 있다. 2017년 초까지는 큰 변동이 없이 일정한 추세를 보인다. 이는 위례신도시·광교신도시 등에서 진행된 아파트 단지 및 상업시설 건설이 소폭의 상승세로만 나타났기 때문이다.²⁷⁾

2018년과 2019년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 일시적 상승세를 보였다. 이는 정부의 주택공급 확대 정책과 맞물려 3기 신도시 사전 준비와 노후 아파트 재건축 사업이 본격화된 결과로 볼 수 있다. 특히 과천·하남 교산·고양 창릉·남양주 왕숙지구 등 대규모 택지개발과 함께 성남 분당·고양 일산·안양 평촌 등 1기 신도시의 재건축 추진이 활발해지면서 신규 허가와 착공이 증가했다.²⁸⁾

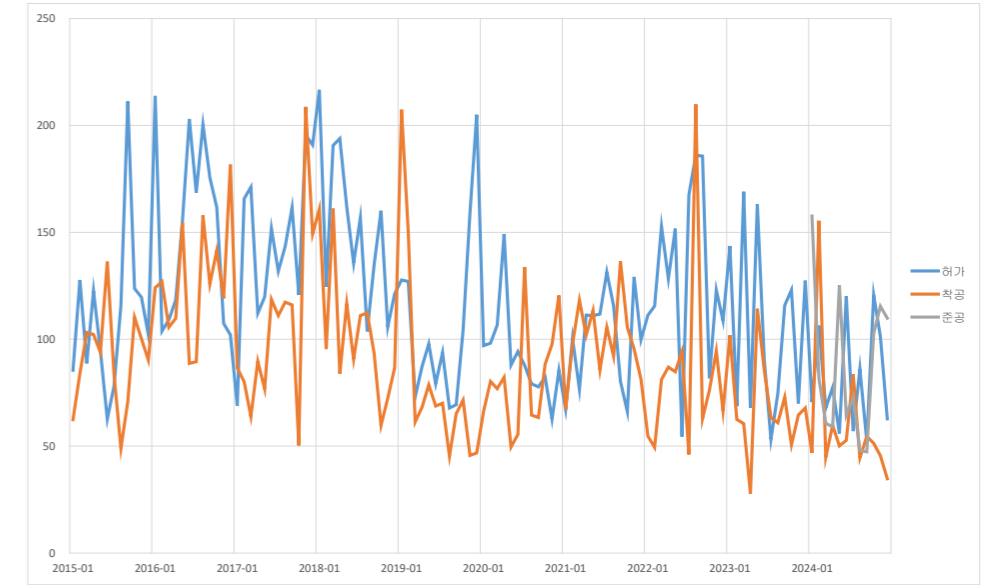
특이한 점은 2020년 코로나19 팬데믹 상황에서도 2022년 초까지 허가지수와 착공량 지수는 2020년 이후 지속적으로 상승하는 모습을 보여준다. 하지만 2023년 이후 허가지수와 착공지수는 2024년 초까지 큰폭으로 하락하는 모습을 보인다. 이는 팬데믹 이후 위축된 건설 경기가 지역별로 다른 영향을 미쳤음을 보여주며 추가적인 연구가 필요함을 시사한다.

27) "광교·위례 중심 신규 공급 지속... 경기도 건축시장 안정세", 한국경제, 2016

28) "정부, 3기 신도시 발표... 경기 남부 공급 확대 기대", 연합뉴스, 2018; "1기 신도시 재건축 본격화... 착공 물량 증가", 한국경제, 2019

강원 건축물 생산량

그림 1-12 강원 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

강원도의 건축생산량지수는 2021년, 2022년을 제외하고는 지속적인 등락이 반복되는 양상을 보인다. 2015년 이후 2017년까지 허가지수가 지속적으로 정점을 찍고, 착공지수 또한 2017년 초까지 지속적인 상승세를 보인다. 이 시기 강원은 대규모 도시 개발보다는 평창 동계올림픽을 앞두고 경기장과 인프라를 보강하는 공공건설이 중심이었고, 주거용 건축은 제한적으로 진행되었다. 이에 따라 신규 건축 허가와 착공은 일부 지역에서 증가했지만 전반적으로 큰 변동은 없었다.²⁹⁾

2018년과 2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 상승세를 보였다. 평창 동계올림픽 이후 관광·레저 수요가 확대되면서 강릉·평창·속초·홍천 등 주요 관광도시에서 호텔·리조트 개발이 본격화되었고, 동시에 원주·춘천 등 중소도시에서 신도시와 주거단지 개발이 활발히 추진된 결과로 보인다.³⁰⁾ 그러나 2020년과 2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 경기 침체와 건설시장 위축이 주요 원인이었다. 강원은 특히 관광산업 의존도가 높아 팬데믹으로 관광·레저 관련 투자와 신규 개발이 위축되었고, 사회적 거리두기와 방역 지침으로 공사 지연이 발생했다.³¹⁾

2022년과 2023년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 다시 반등하는 모습을 보였다. 이는 팬데믹 완화와 정부의 지방 주택공급 확대 정책, 그리고 관광 수요 회복이 맞물린 결과였다. 특히 강릉·속초 해안권 관광레지던스 및 리조트 개발, 원주 혁신도시 2단계 주거단지 공급, 춘천 레저복합단지 착공 등이 본격 추진되면서 건설시장이 활기를 되찾은 결과로 추측해볼 수 있다.³²⁾

마지막으로 2024년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 양상을 보였다. 이는 금리 상승과 부동산 경기 둔화로 신규 개발사업이 위축된 결과이다.

29) "평창올림픽 경기장 인프라 확충... 주거용 건축은 정체", 강원일보, 2016

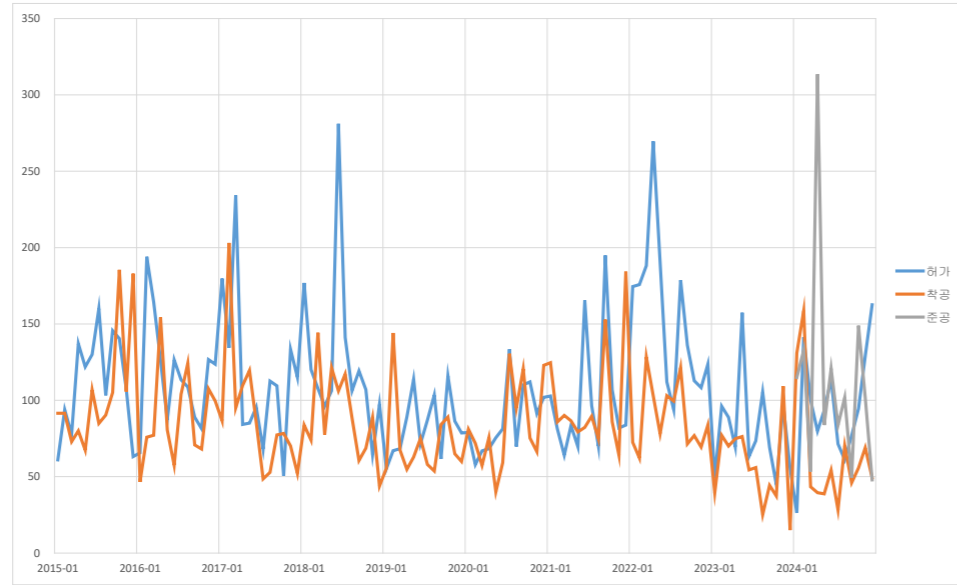
30) "평창올림픽 이후 강원 관광특구 개발 활기", 연합뉴스, 2018; "원주·춘천 신도시 개발 본격화... 건설 경기 회복", 강원일보, 2019

31) "코로나19로 강원 관광개발사업 지연... 신규 착공 감소", 연합뉴스, 2020; "강원 건설 경기 부진 지속... 신규 사업 위축", 강원일보, 2021

32) "강원 관광개발 재개... 건설 경기 회복세", 연합뉴스, 2022; "원주·춘천 주거단지 공급 확대... 착공 반등", 강원일보, 2023

충북 건축물 생산량

그림 1-13 충북 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년 이후 허가지수와 착공지수는 2017년까지 서서히 증가하는 양상을 보인다. 이 시기는 충북이 청주·충주를 중심으로 한 산업단지와 일부 택지개발사업을 지속되었다. 오송·오창 등 기존 산업단지 중심의 개발이 진행되었지만 신규 인허가 증가세가 가파르지 않았음을 알 수 있다.³³⁾

2018년과 2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 상승세를 보였다. 이는 청주와 충주 일대에서의 산업단지 확장과 공동주택 공급 확대가 맞물린 결과로 볼 수 있다. 특히 청주 테크노폴리스 개발, 충주 메가폴리스 산업단지 확장, 그리고 청주·세종 인근의 주거수요 증가가 허가지수 상승을 이끌었다.³⁴⁾

하지만 다른 대부분의 지역과 같이 2020년과 2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 뚜렷하게 하락했다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 경기 위축과 건설시장 불확실성이 주요 원인으로 볼 수 있다. 허가량은 2022년 두 번째 정점을 찍지만 착공지수는 이를 반영하지 못하는 모습을 확인할 수 있다. 이후 기존 착공되었던 물량이 한꺼번에 준공되면서 준공지수가 상당히 높게 나타났을 것이라고 추측해 볼 수 있다.

충남 건축물 생산량

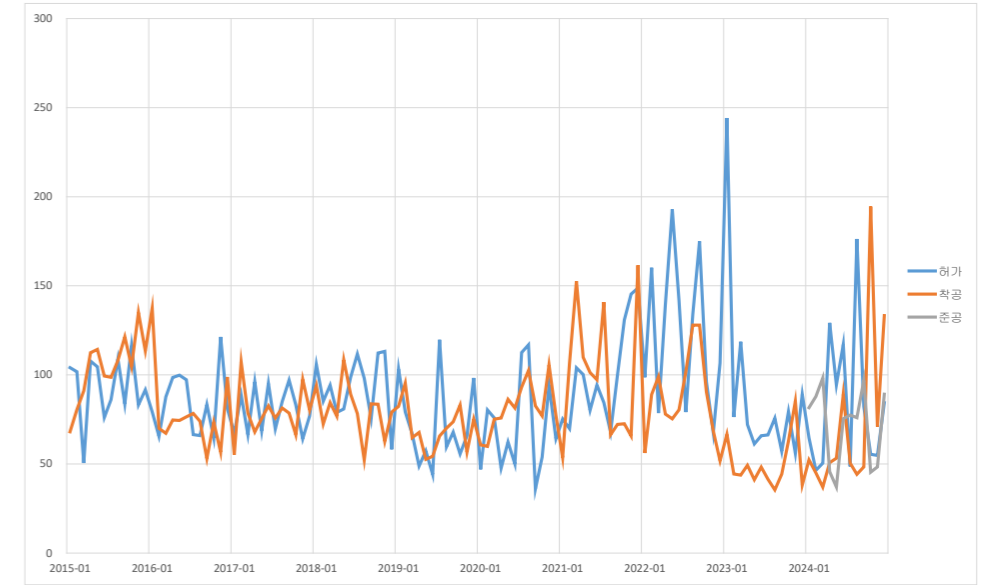
2015년 이후 허가지수와 착공지수는 팬데믹이 발생한 2020년과 2021년을 거치면서 큰 폭의 변화 없이 안정적이지만 완만하게 하락하는 모습을 볼 수 있다. 2017년까지 충남이 당진·서산·아산 등 기존 산업단지 중심의 공업도시 성장이 이어졌지만, 주거용 건축 및 대규모 신도시 개발은 제한적이었음을 감안하며 전체적으로 큰 변동이 없을 수밖에 없음을 짐작할 수 있다.³⁵⁾

33) "충북 건설 경기 정체... 신규 건축허가 부진", 충청일보, 2016

34) "청주 테크노폴리스 개발 본격화... 건설시장 활기", 연합뉴스, 2018; "충주 산업단지 확장과 청주 주택 공급 늘어", 충청일보, 2019

35) "충남 산업단지 중심 성장... 주거 공급은 제한적", 충청투데이, 2016

그림 1-14 충남 건축물 생산량 지수 (2021년=100)

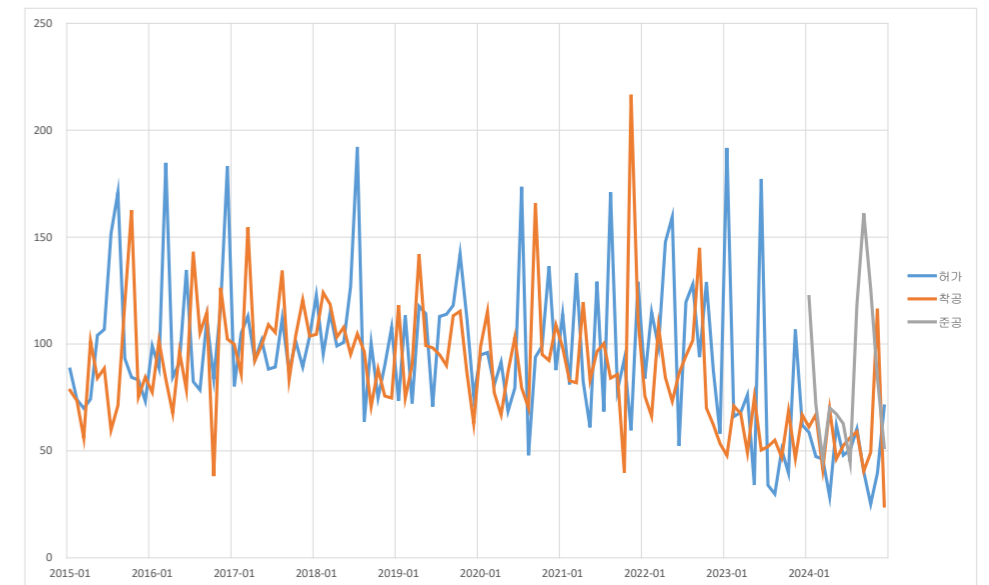


출처 : 연구진 작성

다른지역과 마찬가지로 2020년과 2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락하는 흐름을 보였다. 하지만 타지역과는 달리 2021년 허가지수와 착공지수가 서서히 상승하는 모습을 확인할 수 있다. 또한 2023년에는 허가량이 정점을 찍는다. 하지만 2024년에는 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 양상을 보였다. 이는 금리 상승과 부동산 경기 둔화로 신규 개발사업 추진이 위축된 결과이다.

전북 건축물 생산량

그림 1-15 전북 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

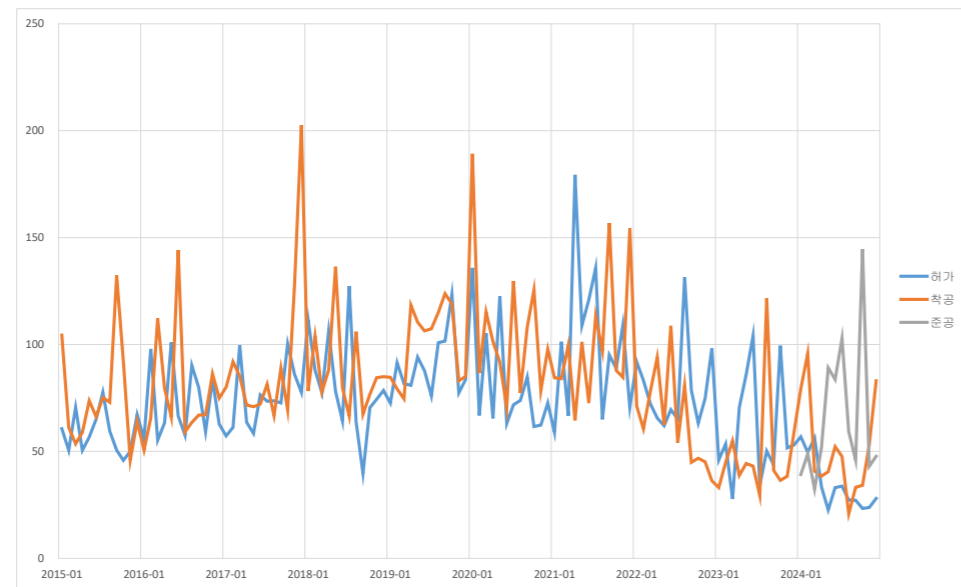
2015년부터 2017년까지는 허가량지표와 착공량지표의 변동이 크지 않으며 비교적 일정한 흐름을 보인다. 이 시기 전북은 전주·익산·군산을 중심으로 한 산업단지 기반이 이미 조성되어 있었지만, 대규모 신도시나 주거지 개발은 활발하지 않았기 때문이다.³⁶⁾

2018년과 2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수는 서서히 상승하는 모습을 보였다. 이는 전북의 지역산업 다각화 정책과 주거단지 개발 확대에 의한 결과이다. 특히 전주 혁신도시 2단계 개발, 군산 산업단지 재편 및 물류단지 확장, 익산 주거단지 재개발 등이 본격 추진되면서 신규 허가지수와 착공지수가 상승했다.³⁷⁾

2020년과 2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 소폭 하락하는 흐름을 확인할 수 있으며 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 경기 침체와 건설시장 불확실성이 주요 원인이다.³⁸⁾

하지만 2022년과 2023년에는 허가지수가 다시 반등하는 모습을 확인할 수 있다. 그럼에도 불구하고 착공량은 2022년 중반 이후 2024년말까지 지속적으로 하락하는 모습을 보이며 추가적인 검토가 필요함을 시사한다.

그림 1-16 전남 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처: 연구진 작성

수치상으로 2015년부터 2017년까지 허가와 착공이 제한적으로 증가했음을 알 수 있다. 실제로 이 시기 전남은 주로 광양만권 산업단지와 여수 국가산단 등 기존 산업 중심의 개발이 이어졌고, 대규모 신규 주거단지나 관광개발은 활발하지 않았다.³⁹⁾

2018년을 거치면서 허가지수와 착공지수가 상승세를 보였다. 이는 전남이 해양관광과 산업 다각화를 목표로 한 개발사업을 본격화한 결과였다. 특히 여수 해양관광단지 확장, 순천만 국가정원 주변 숙박·상업시설 개발, 광양 항만·물류단지 확장, 그리고 목포 근대역사문화지구 재생사업 등이 활발히 추진되면서 신규 허가와 착공이 증가했다.⁴⁰⁾

36) "전북 건설시장 정체... 신규 개발 수요 제한적", 전북일보, 2016

37) "전북 혁신도시 2단계 개발 본격화... 건설시장 활기", 연합뉴스, 2018; "군산·익산 개발사업 확산... 착공 증가세", 전북일보, 2019

38) "코로나19로 전북 개발사업 지연... 신규 착공 감소", 연합뉴스, 2020; "전북 건설 경기 부진 지속... 지역 경기 회복 더디", 전북일보, 2021

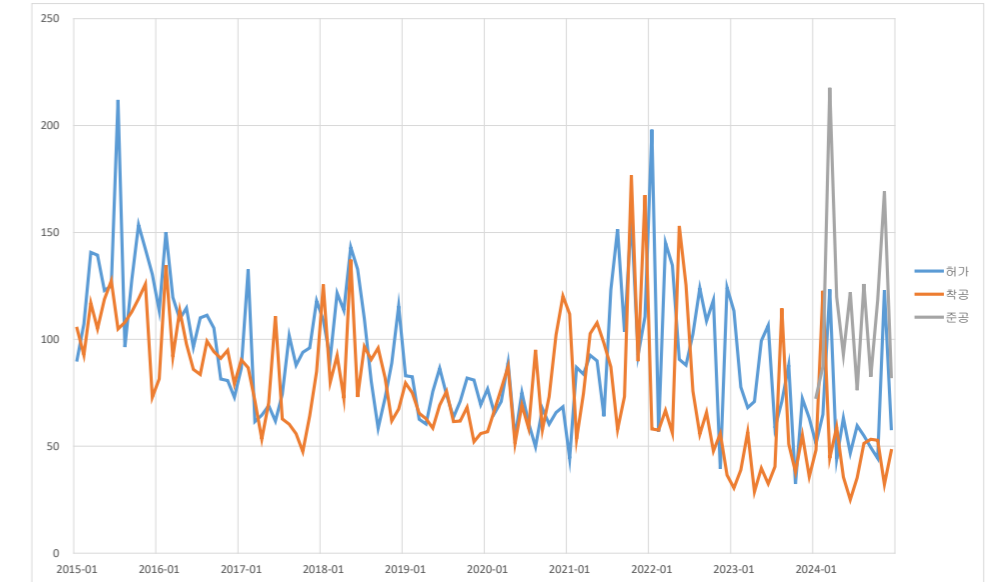
39) "전남 건설시장 정체... 산업단지 외 신규 수요 제한적", 전남일보, 2016

40) "전남 해양관광 개발 본격화... 건설시장 활기", 연합뉴스, 2018; "광양·순천 개발 확산... 착공 증가세", 전남일보, 2019

그러나 2020년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 경기 침체와 관광산업 위축이 주요 원인이었다. 전남은 특히 관광과 해양레저 수요에 크게 의존해 팬데믹으로 인해 신규 개발사업 추진이 지연되었으며, 공사 인력 및 자재 공급 차질로 진행 속도가 둔화되었다.⁴¹⁾

경북 건축물 생산량

그림 1-17 경북 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처: 연구진 작성

허가지수는 2015년과 2022년 두 번의 정점을 보이고 있으며 그 사이 2018년 약간의 반등 모습을 보이지만 전반적으로는 하락하는 모습을 보여준다. 착공지수도 허가지수를 시간차를 두고 비슷하게 뒤따르는 양상을 보인다.

2020년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 경기 침체와 건설시장 불확실성이 주요 원인이었다. 경북은 특히 제조업 중심의 산업단지 투자가 둔화되었고, 방역 지침과 자재 공급 차질로 공정 지연이 발생했다.⁴²⁾

2021년에는 그래프에서 허가지수와 착공지수가 다시 반등하는 모습을 보였다. 이는 팬데믹 완화와 경기 회복, 정부의 지방 주택공급 확대 정책이 맞물린 결과였다. 특히 구미 하이테크 밸리 및 스마트산단 조성, 포항 블루밸리 국가산단 2단계 개발, 경산 하양 신도시 및 혁신도시 연계 개발, 그리고 구도심 재생사업 재개 등이 건설시장의 회복세를 이끌었다.⁴³⁾

과거 몇 년간 추진된 산업단지 및 주거단지가 순차적으로 완공되면서 준공지수는 높은 수준을 보인다.⁴⁴⁾

41) "코로나19로 전남 관광개발 지연... 신규 착공 감소", 연합뉴스, 2020; "전남 건설 경기 부진 지속... 관광산업 회복 지연", 전남일보, 2021

42) "코로나19로 경북 개발사업 지연... 신규 착공 감소", 연합뉴스, 2020; "코로나 여파로 경북 건설 경기 침체... 착공 부진", 매일신문, 2021

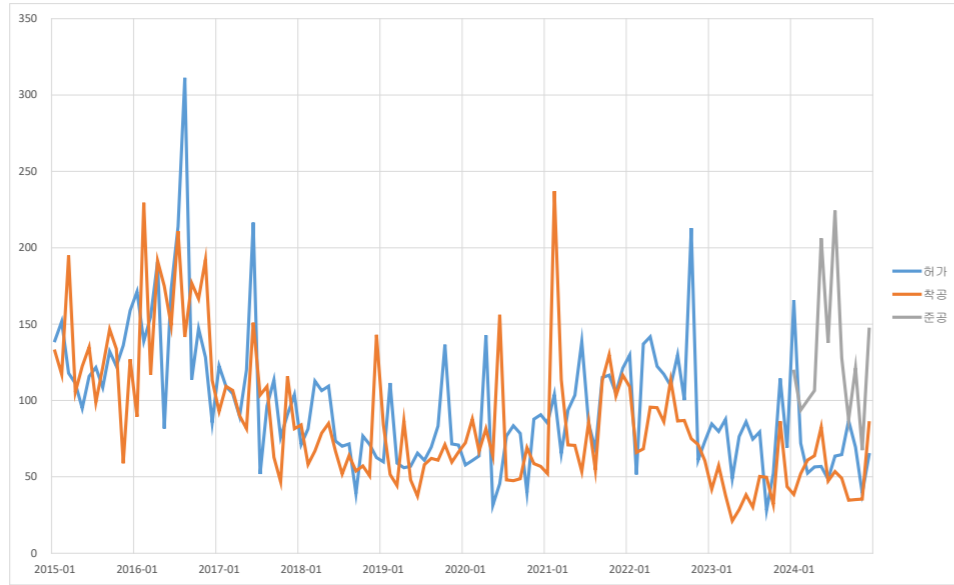
43) "경북 산업단지 개발 재개... 건설시장 활기", 연합뉴스, 2022; "경산·포항·구미 개발사업 반등... 착공 회복세", 매일신문, 2023

44) "고금리 여파로 신규 사업 감소... 기존 착공 물량 준공 이어져 공급 유지", 매일경제, 2024

전남 건축물 생산량

경남 건축물 생산량

그림 1-18 경남 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

허가지수는 2016년 후반기에 정점을 찍은 후 2021년까지 등락을 반복하지만 대체로 하락하는 모습을 보인다. 이후 2022년을 기점으로 다시 고점을 찍지만 2016년도의 정점에는 미치지 못한다. 착공지수도 허가지수와 시간차를 두고 비슷한 양상으로 변하는 모습을 확인할 수 있다. 대신 2024년에는 기존 허가물량이 누적된 상태에서 일시에 착공이 이루어졌다고 추측해볼 수 있다.

세부적으로는 2015년에서 큰폭의 변화 없이 각 지수의 변화폭이 크지 않으며 대체로 안정적인 흐름을 보인다. 이 시기 경남은 조선·기계 등 전통 제조업의 침체로 인해 건설 수요가 크게 위축되었고, 대규모 신규 주택단지나 상업시설 개발도 활발하지 않았다.⁴⁵⁾

2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 완만하게 상승하는 모습을 확인할 수 있다. 이는 조선·기계산업의 회복 조짐과 함께 창원 국가산단 재편, 진주 혁신도시 2단계 개발, 김해·양산 신도시 공동주택 공급 확대, 그리고 거제·통영 조선업 회복세에 따른 주거 수요 증가 등이 맞물린 결과였다.⁴⁶⁾

2020년에는 타지역과 동일하게 그래프상 허가지수와 착공지수가 정체되는 흐름을 보였고 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 경기 침체와 건설시장 불확실성이 주요 원인을 지목된다. 경남은 특히 조선업과 연계된 산업단지와 항만 물류단지 투자가 둔화되었고, 방역 지침과 자재 공급 차질로 공사 지연이 빈번히 발생했다.⁴⁷⁾

2021년과 2022년에는 그래프에서 허가지수가 다시 반등하는 모습을 보였다. 이는 팬데믹 완화와 경기 회복, 정부의 지방 주택공급 확대 정책이 맞물린 결과였다. 특히 창원 국가산단 재생사업 2단계 착공, 진주·김해·양산 신도시 공동주택 추가 공급, 거제·통영 해양관광단지 및 주거복합단지 개발 등이 건설시장의 회복세를 이끌었다고 추측해볼 수 있다.⁴⁸⁾

45) "조선 경기 침체로 경남 건설시장 위축... 신규 수요 제한적", 경남일보, 2016

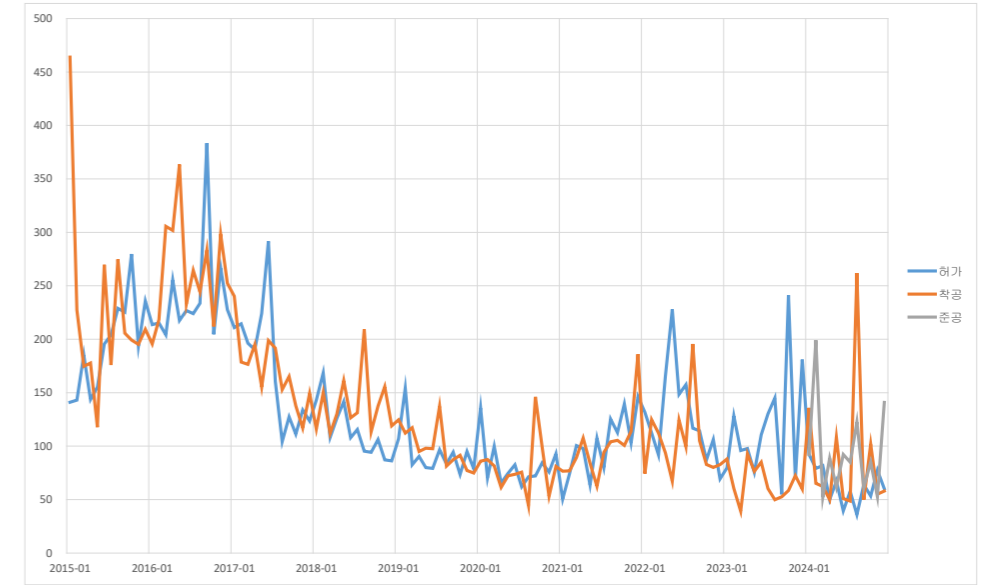
46) "경남 조선업 회복... 창원·진주 개발사업 본격화", 연합뉴스, 2018; "김해·양산 신도시 공급 확대... 착공 증가세", 경남도민일보, 2019

47) "코로나19로 경남 건설사업 지연... 신규 착공 감소", 연합뉴스, 2020; "경남 건설 경기 부진 지속... 착공 위축", 경남일보, 2021

48) "경남 산업단지 재생사업 본격화... 건설시장 활기", 연합뉴스, 2022; "진주·김해 신도시 주택 공급 확대... 착공 반등", 경남도민일보, 2023

제주 건축물 생산량

그림 1-19 제주 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년부터 2016년까지는 허가지수와 착공지수는 비교적 높은 수준을 유지하며 증가세를 보였다. 이 시기는 중국 관광객 급증과 부동산 투자 열풍으로 인해 호텔·리조트·휴양형 주거단지 건설이 활발히 추진되었던 시기였다. 특히 제주시 애월·구좌·조천 등 해안권 리조트와 숙박시설 개발, 중문관광단지 확장, 그리고 외국인 투자 유치로 인한 신규 리조트 착공이 허가지수와 착공지수를 끌어올렸다고 볼 수 있다.⁴⁹⁾

그러나 2018년과 2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락세를 보였다. 이는 중국과의 사드(THAAD) 갈등으로 인해 관광객이 급감하고, 부동산 규제가 강화되면서 투자 수요가 줄어든 결과로 볼 수 있다. 특히 관광 수요 감소로 호텔·리조트 신규 건설이 주춤했으며, 일부 계획된 개발사업이 지연 또는 중단되었다.⁵⁰⁾

2020년과 2021년에도 그래프에서 허가지수와 착공지수가 급격히 하락하는 양상이며 이는 코로나19 팬데믹의 때문임을 짐작할 수 있다. 제주는 관광산업 의존도가 높아 팬데믹으로 외국인 관광객이 급감했고, 신규 리조트·호텔 투자와 주거단지 개발이 사실상 중단되다시피 했다.⁵¹⁾

2022년과 2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 상승세로 돌아섰다. 이는 팬데믹 완화와 국내 관광 수요 회복, 그리고 일부 규제 완화가 맞물린 결과였다. 특히 제주시 구좌·애월·한림 지역 관광형 주거단지 개발, 서귀포시 중문·표선 리조트 재개발, 제주 신흥만 배후단지 및 물류센터 건설 등이 본격 추진되면서 건설시장이 활기를 되찾았다.⁵²⁾

49) "중국 관광객 급증에 제주 호텔·리조트 개발 붐", 연합뉴스, 2016; "해안권 숙박시설 개발 확대... 건설시장 활기", 제주일보, 2017

50) "사드 여파로 제주 관광객 급감... 숙박시설 개발 위축", 연합뉴스, 2018; "부동산 규제 강화로 리조트 개발 지연", 제주일보, 2019

51) "코로나19로 제주 관광·부동산 개발 직격탄... 착공 감소", 연합뉴스, 2020; "관광 수요 급감 속 신규 개발 위축", 제주일보, 2021

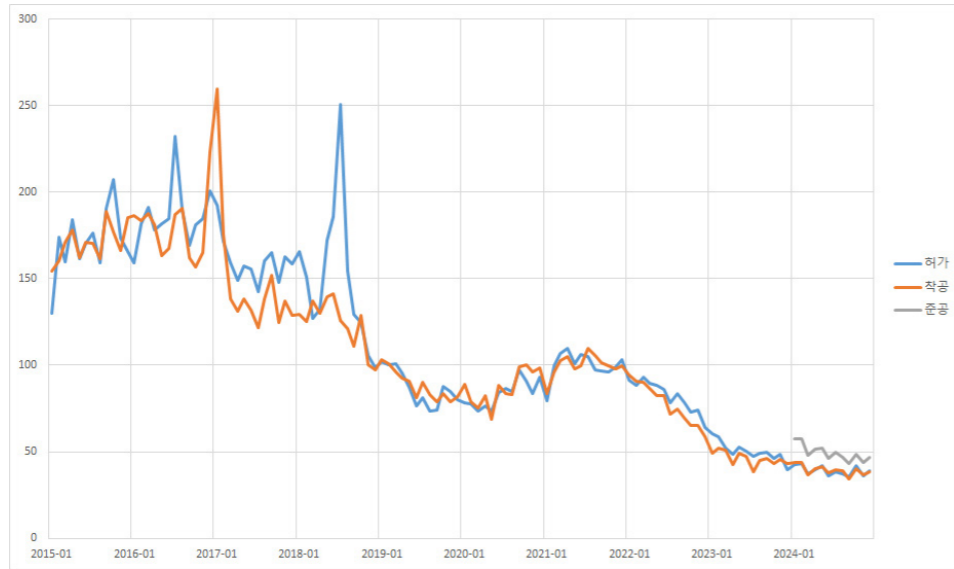
52) "국내 관광 수요 회복... 제주 건설시장 반등", 연합뉴스, 2022; "규제 완화로 관광·주거 복합단지 개발 재개", 제주일보, 2023

03

용도별 건축물 생산량

01 용도 대분류별 단독주택 (대분류) 건축물 생산량

그림 1-20 단독주택 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

단독주택의 경우 2015년부터 2018년 중반까지 기준년을 약간 상회하는 수준에 머무르고 있다. 전국적으로 아파트 중심의 주택공급이 이어지면서 단독주택 신축 수요가 제한적이었기 때문이다. 다만 도심 외곽과 지방 일부 지역에서는 전원주택 수요가 꾸준히 증가하며 소규모 단독주택 건설이 있었으나 전체 시장에는 큰 영향을 미치지 못해 허가·착공 지수가 높지 않은 수준에 머물렀다고 판단된다.⁵³⁾

2019년 허가지수는 정점을 찍었으나 이는 준공으로 이어지지 못한다. 실제로 착공지수는 2018년 이래 2021년 소폭의 상승을 제외하고는 지속적인 하락추세를 보여주고 있다. 2021년 허가지수와 착공지수의 상승은 코로나19 팬데믹의 영향으로 저밀도 주거공간에 대한 선호가 전국적으로 확대된 결과로 보이며 추가적인 검토가 필요한 부분이다. 재택근무 확산과 비대면 생활의 일반화로 인해 교외 및 지방의 단독주택과 전원주택에 대한 수요가 급증했고, 이에 따라 신규 허가과 착공 지수가 상승한 것으로 추측해 볼 수 있다.⁵⁴⁾

그러나 2022년과 2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락세로 돌아섰다. 이는 팬데믹 완화 이후 주택 수요가 다시 아파트 등 대규모 공동주택으로 집중되고, 금리 인상과

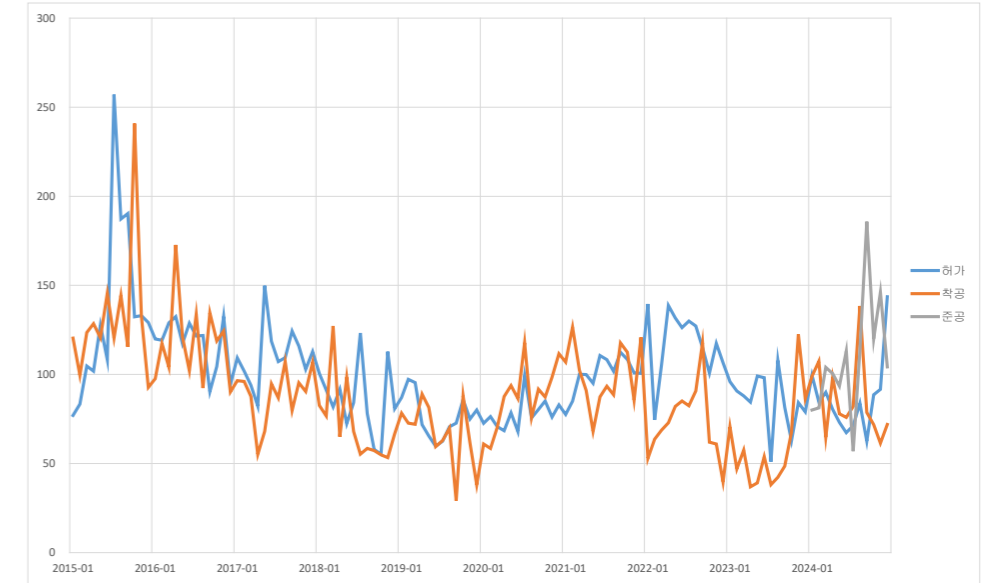
53) "아파트 선호 여전... 단독·다가구 주택 신축은 소폭 증가", 한국경제, 2016

54) "코로나19로 전원주택 수요 급증... 수도권 외곽 단독주택 거래 활발", 매일경제, 2020; "재택근무 확산에 단독주택 신축 수요 증가", 한국경제, 2021

건축비 상승으로 단독주택 신축 수요가 줄어든 결과였다. 이에 따라 신규 착공이 감소했고, 준공지수도 점차 하락하였다.⁵⁵⁾

공동주택 건축물 생산량

그림 1-21 공동주택 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2016후반까지 허가지수와 착공지수가 높은 수준을 기록하며 상승세를 보였다. 이 시기는 정부의 주택공급 확대 정책과 함께 수도권 및 광역시에서 대규모 재개발·재건축 사업이 활발히 추진된 시기였다. 2015~2016년에는 분양시장이 호황을 보이며 공동주택 신규 허가가 크게 늘었고, 이로 인해 착공 지수도 상승했다.⁵⁶⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수의 변화가 다소 둔화되었다. 이는 정부의 9·13 부동산 대책과 각종 규제(분양가상한제, 대출 규제 등)가 시행되면서 아파트 공급사업이 위축된 결과였다.⁵⁷⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등했다. 코로나19 팬데믹 속에서도 저금리 기조와 주택시장 불안정성(집값 급등)이 맞물리며 정부가 공급 확대 정책을 다시 추진했기 때문이다. 특히 서울 및 수도권의 공공주택 재개발·재건축, 3기 신도시 개발 등이 본격화되며 신규 허가과 착공이 늘었다.⁵⁸⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 하락세를 보였다. 이는 금리 급등과 건축비 상승, 그리고 주택시장 침체가 겹치면서 신규 아파트 착공과 허가가 위축된 결과였다. 특히 지방 중소도시에서 분양률이 저조하고 미분양이 증가하면서 신규 프로젝트가 연기되거나 중단되었다. 이에 따라 2023년 이후에는 준공지수도 점차 하락하는 흐름을 보였다.⁵⁹⁾

55) "금리 인상·자재비 상승에 단독주택 건설 수요 감소", 연합뉴스, 2022; "단독·다가구 건축 허가 건수 감소... 주택시장 위축", 조선비즈, 2023

56) "분양시장 호황에 공동주택 착공 증가세", 연합뉴스, 2016; "수도권 재건축 활성화... 아파트 건설시장 활기", 매일경제, 2017

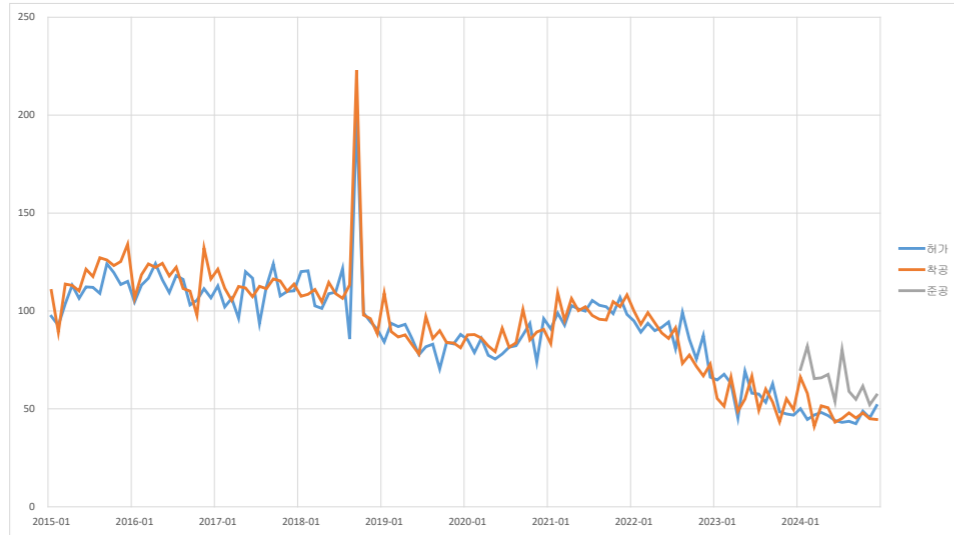
57) "9·13 대책 영향... 신규 아파트 허가 감소세", 한국경제, 2018

58) "저금리·수요 급증에 아파트 공급 확대", 매일경제, 2020

59) "금리 인상 여파로 주택 공급 둔화", 한국경제, 2022; "미분양 증가에 신규 공동주택 착공 감소세", 조선비즈, 2023

제1종 근린생활시설 건축물 생산량

그림 1-22 제1종근린생활시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



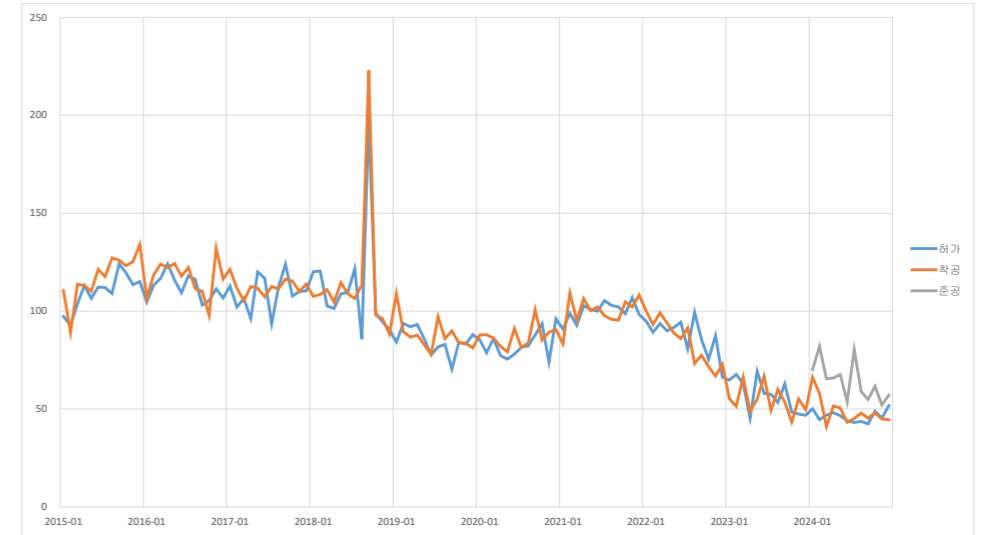
출처 : 연구진 작성

전국 제1종근린생활시설(소규모 상가, 편의점, 카페 등)의 건축물 생산량지수를 살펴보면 2015~2017년에는 세 지표 모두 비교적 안정적인 수준을 유지했다. 이 시기에는 대규모 상업 시설(복합쇼핑몰 등) 중심의 개발이 이루어지고 있어, 소규모 근린생활시설에 대한 신규 건축 수요는 제한적이었다. 다만 수도권과 신도시 외곽지역의 주거지 인근 상권에서 편의점·소형 카페·의료시설 등의 신축 수요가 소폭 늘어나면서 지수가 완만한 상승세를 보였다.⁶⁰⁾ 2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 상승세를 보였다. 이는 주거단지 개발과 함께 인근 상권이 확장되면서 생활밀착형 소형 상가 수요가 늘어난 결과였다. 특히 수도권 신도시와 지방 혁신도시 주변에 중소형 상가, 병원, 학원시설 등이 활발히 공급되었다.⁶¹⁾ 2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나 19 팬데믹으로 인한 소상공인 경기 침체와 상권 위축이 주된 원인이었다. 사회적 거리두기와 비대면 소비 확산으로 신규 오프라인 상가에 대한 투자와 건설이 크게 감소했으며, 특히 소규모 음식점·카페·학원시설 등이 타격을 받았다. 이러한 추세를 2024년말까지 이어지며 지속적인 하락세를 보인다.

60) "편의점·소형 상가 중심의 근린생활시설 신축 증가", 한국경제, 2016; "신도시 외곽 상권 확장... 근린생활시설 수요 반영", 매일경제, 2017
61) "혁신도시·신도시 개발로 근린생활시설 신축 활발", 연합뉴스, 2018; "중소형 상권 성장세... 근린시설 착공 증가", 서울경제, 2019

제2종 근린생활시설 건축물 생산량

그림 1-23 제2종근린생활시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)

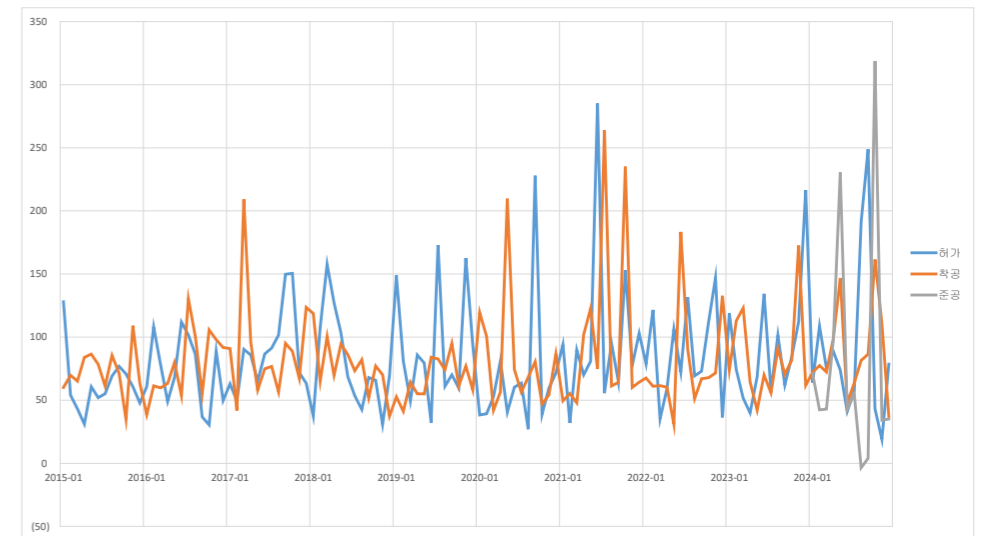


출처 : 연구진 작성

전국 제2종근린생활시설(중소규모 상가, 음식점·학원·의료시설, 다중이용시설 등)의 건축물 생산량지수를 살펴보면 2015~2017년초까지 허가지수와 착공지수가 비교적 낮고 변화가 없는 일정한 수준을 유지했다. 이 시기에는 대형 쇼핑몰과 프랜차이즈 중심의 상업시설이 시장을 주도하면서, 중소규모 근린생활시설의 신규 건설 수요는 제한적이었다.⁶²⁾ 2018년을 거치면서 허가지수와 착공지수는 2020년 초까지 완만하지만 지속적인 하락하는 추세를 보인다. 2020년 허가지수와 착공지수의 반등이 있었고 2021년 말까지 이어지지만 2022년 시작과 함께 2024년 말까지 지속적으로 추락하는 양상을 보인다.

문화 및 집회시설 건축물 생산량

그림 1-24 문화 및 집회시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

62) "상권 다변화에도 근린생활시설 수요는 제한적", 한국경제, 2016

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수가 비교적 낮은 수준을 유지했다. 이 시기는 경기 부진과 공공 재정의 제약으로 대규모 문화·집회시설 건설이 활발하지 않았던 시기였다. 다만 일부 지자체에서 박물관·체육관·도서관 등의 지방 문화 인프라 확충 사업이 추진되면서 준공 지수가 완만하게 증가했다.⁶³⁾

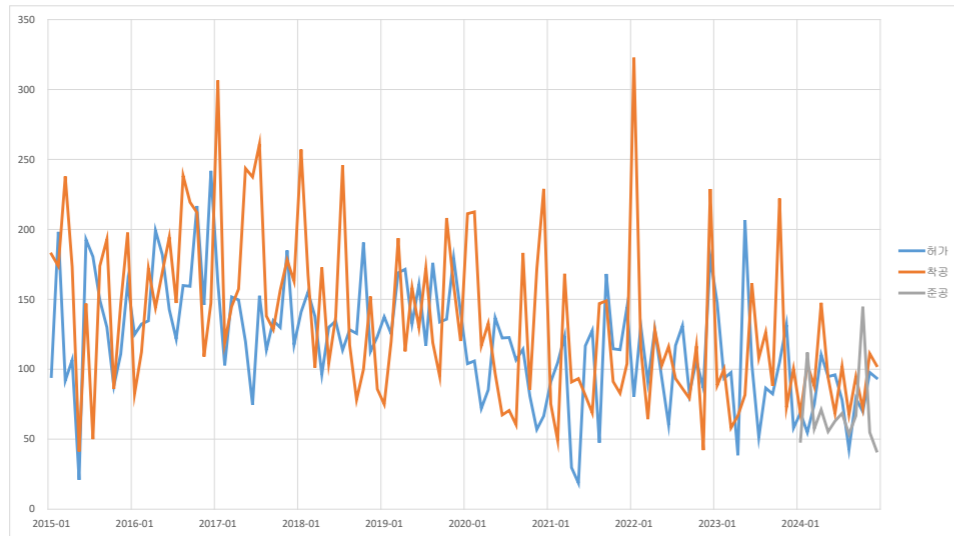
2018~2019년에는 허가지수가 상승하는 모습을 보였으며 이는 2021년까지 이어진다. 착공 지수도 시간차를 두고 유사한 양상을 만들어내고 있다. 이는 정부와 지자체의 지역 균형발전 및 생활SOC 정책이 본격 추진된 결과로 볼 수 있다. 특히 지방 대도시와 혁신도시를 중심으로 공연장, 전시장, 컨벤션센터, 공공체육관 등이 대거 계획·착공되었다.⁶⁴⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 정체된 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 집합 제한과 대형 행사 취소가 지속되면서 문화·집회시설의 신규 건설 수요가 위축된 결과일 것이다. 특히 방역 정책과 공공 재정이 긴급 지원에 집중되면서 공연장, 전시장, 컨벤션센터 등 대규모 시설의 신규 사업이 지연되거나 취소되었다.⁶⁵⁾

2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 완화와 함께 지자체와 정부가 중단되었던 문화·체육·공공시설 건설 프로젝트를 재개했기 때문으로 볼 수 있다. 특히 지방 박람회·전시회 유치를 위한 컨벤션센터, 관광산업 활성화를 위한 공연장 및 박물관 건설이 재개되면서 신규 허가 및 착공이 늘었다. 이로 인해 2023년 이후에는 준공 지수도 상승세를 보였다.⁶⁶⁾

종교시설 건축물 생산량

그림 1-25 종교시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

63) "지방자치단체 문화 인프라 확충... 지역 체육관·전시장 준공 증가", 연합뉴스, 2016; "재정 부담으로 대형 공공시설 건설 둔화", 한국경제, 2017
 64) "생활SOC 확충으로 지방 공연장·전시장 건립 활발", 연합뉴스, 2018; "지역 균형발전 기조에 문화·집회시설 투자 증가", 매일경제, 2019
 65) "코로나19로 문화·집회시설 신축 위축... 공공사업 지연", 연합뉴스, 2020; "집합제한 장기화로 대형 공연장 건설 지연", 조선비즈, 2021
 66) "포스트 코로나 시대... 지역 문화·체육시설 투자 재개", 매일경제, 2022; "지방 컨벤션센터·공연장 건립 본격 추진", 서울경제, 2023

2015~2016년에는 허가지수와 착공지수가 상승하는 모습을 보인다. 이 시기는 대형 교회 신축이나 사찰 확장보다는 기존 시설의 리모델링과 소규모 신축이 주를 이루었다. 인구 감소와 도시화로 농어촌 지역의 신규 종교시설 수요가 줄었지만, 신도시와 도심 재개발 지역에서는 교회·성당의 이전 및 신축 수요가 일부 발생하여 지수가 완만한 상승 흐름을 보였다.⁶⁷⁾

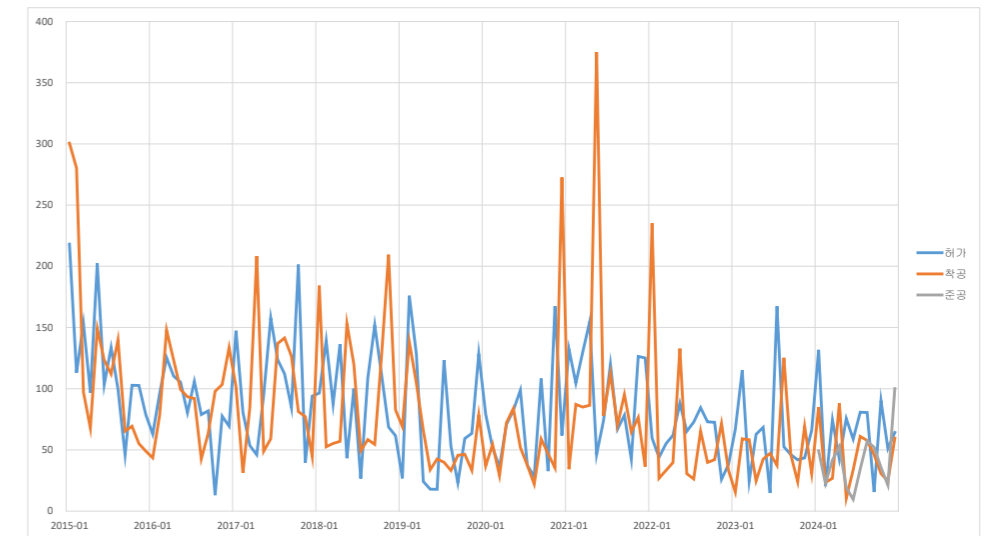
2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 비교적 완만하게 상승하는 보였다. 이는 대형 종교단체가 재정 여건 개선과 신도 확충에 따라 신축 및 확장에 나선 결과였다. 특히 수도권과 대도시 외곽의 신도시 지역에서 대형 교회와 성당 건립이 늘었으며, 지방 중소도시에서도 기존 노후화된 종교시설의 재건축이 증가했다.⁶⁸⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 대규모 예배와 종교 행사 제한, 종교단체 재정 악화, 그리고 공사 지연이 복합적으로 작용한 결과로 볼 수 있다.⁶⁹⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 완화 이후 대면 종교활동이 회복되면서 중단되었던 신축·재건축 프로젝트가 재개된 결과였다.⁷⁰⁾

판매시설 건축물 생산량

그림 1-26 판매시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

건축생산량이 비교적 높은 수준이었던 2015년초와 비교할 때 2016년 허가지수와 착공지수가 다소 하락하는 모습을 보이지만 2017년이 되면서 2019년 초까지 일정한 허가지수와 착공지수를 유지한다. 이후 2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 둔화되었다. 이는 온라인 쇼핑 확대와 유통산업 구조 변화로 오프라인 대형 판매시설 수요가 줄어든 영향일 것으로 이해할 수 있다. 특히 수도권과 지방 대도시를 중심으로 기존 대형 쇼핑몰과 백화점 간 경쟁이 심화되면서 신규 프로젝트 추진이 감소했다.⁷¹⁾

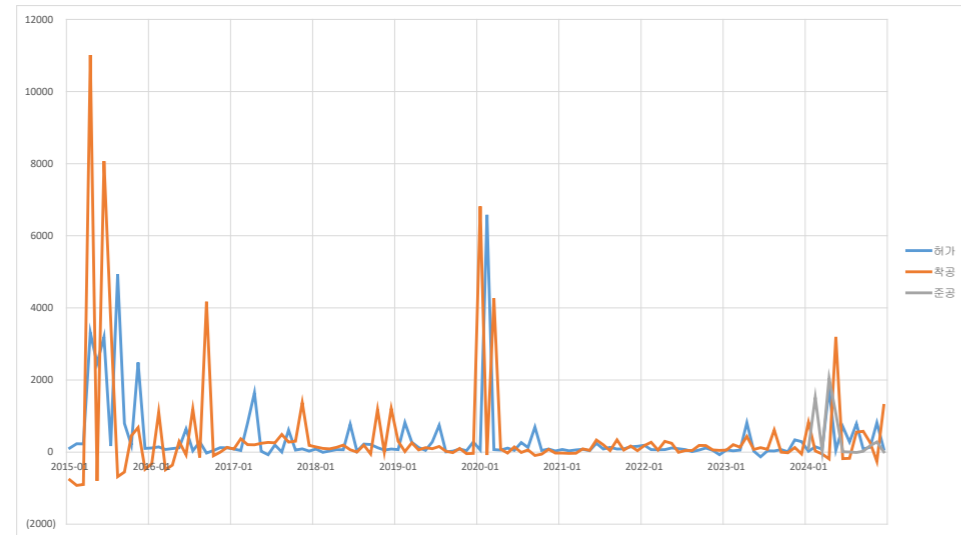
67) "신도시 개발로 교회 이전 수요 증가", 한국경제, 2016; "농어촌 종교시설 감소, 도심은 이전·신축 지속", 매일경제, 2017
 68) "신도시 개발로 대형 교회 건립 증가", 연합뉴스, 2018; "종교시설 재건축 본격화... 착공 물량 증가", 서울경제, 2019
 69) "코로나19로 종교시설 건립 위축... 착공 감소", 연합뉴스, 2020; "모임 제한·현금 감소로 신규 교회 건축 지연", 조선비즈, 2021
 70) "포스트 코로나로 종교시설 신축 재개", 매일경제, 2022; "종교시설 건설 수요 점진적 회복세", 한국경제, 2023
 71) "온라인 쇼핑 급성장... 대형 상업시설 신규 허가 둔화", 한국경제, 2018; "유통업계 경쟁 심화 속 신규 판매시설 건설 위축", 조선비즈, 2019

2020년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 하락했다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인한 사회적 거리두기와 비대면 소비 확산이 직접적인 원인이었다.⁷²⁾

2020년 후반이 되면서 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 완화와 함께 유통업체가 오프라인 매장의 체험형·복합형 매장으로 전략을 전환하면서 일부 신규 프로젝트가 재개된 덕분이다. 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 금리 상승과 경기 둔화, 온라인 쇼핑의 재확대가 맞물려 대형 판매시설 신규 건설이 다시 위축된 결과였다.⁷³⁾

운수시설 건축물 생산량

그림 1-27 운수시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수가 비교적 높은 수준을 유지했다. 이 시기는 정부가 수도권과 지방의 교통망 확충을 위해 철도역사 현대화, 광역버스 환승센터, 항만 및 물류터미널 신축 사업을 적극 추진하였기 때문이다. 특히 KTX 역사 확장과 광역철도 건설, 항만시설 현대화 등의 대형 프로젝트가 본격화된 시기이기도 하다.⁷⁴⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 일부 대규모 프로젝트가 완료 단계에 들어가면서 신규 허가가 감소한 데 따른 것이다.⁷⁵⁾ 그럼에도 불구하고 2020년 초반 높은 수준의 허가지수와 착공지수를 보인다. 이는 코로나19 팬데믹 이전에 계획된 것이라고 판단할 수 있다. 운수시설의 대부분이 국가주도로 이루어지는 대형국책 사업이 많다는 점을 감안하면 20년대 초반 급격한 상승을 이해할 수 있다.

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 완화와 함께 정부의 경기 부양 및 국가기간교통망 확충 정책이 재개되면서 신규 프로젝트가 다시 추진된 결과였다. 특히 수도권 광역급행철도(GTX) 역사 개발, 항만 현대화 2단계, 스마트 물류

72) “코로나19로 대형 상업시설 투자 위축… 신규 착공 급감”, 연합뉴스, 2020; “비대면 소비 확산에 대형 오프라인 매장 건설 지연”, 서울경제, 2021

73) “고금리·경기 둔화로 신규 대형 상업시설 개발 위축… 기존 착공 물량 준공 이어져 공급 유지”, 한국경제, 2024

74) “KTX 역사 및 광역교통 환승센터 개발로 운수시설 투자 확대”, 연합뉴스, 2016; “항만 현대화·철도역사 개선 본격화… 운수시설 준공 증가”, 매일경제, 2017

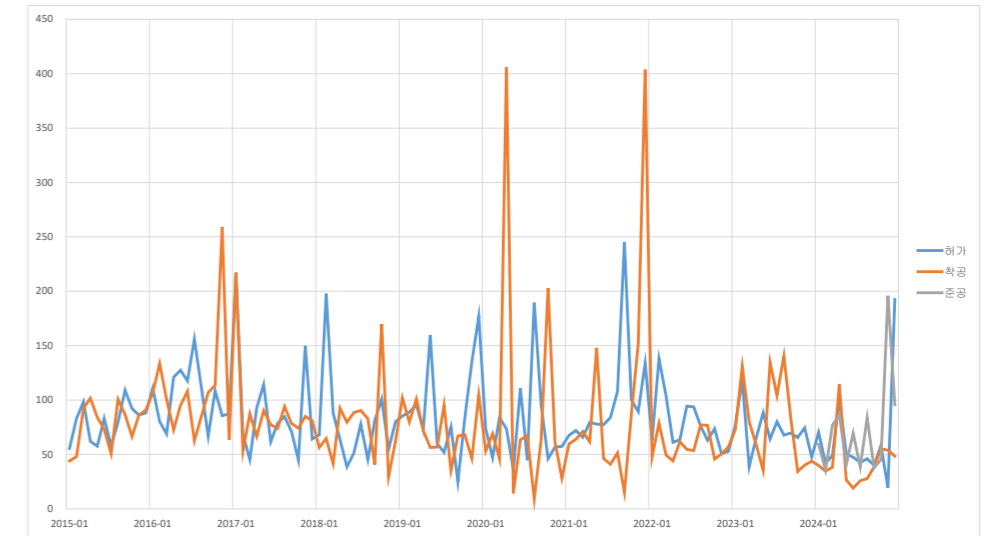
75) “대형 프로젝트 종료로 신규 허가 둔화… 지방 교통허브 중심 준공 지속”, 한국경제, 2018

센터 건설 등이 본격화되며 운수시설 건설시장이 활기를 되찾았다.⁷⁶⁾

마지막으로 2024년에 들어서면서 허가지수와 착공지수가 다시 상승하는 모습을 확인할 수 있으나 2015년 초반과 2020년 초반 나타났던 상승세를 넘어서지는 못한다.

의료시설 건축물 생산량

그림 1-28 의료시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2016년에는 허가지수와 착공지수는 모두 안정적이고 완만한 상승세를 보였다. 고령화와 지역 의료 격차 해소를 위해 지방 중소도시와 수도권 외곽에 중소형 병원과 요양시설의 신축 수요가 늘어났기 때문이다.⁷⁷⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 완만하게 상승하는 모습을 보였다. 이는 정부의 공공병원 확충 계획과 민간 의료기관의 대형화 추세가 맞물리면서 나타난 결과였다. 특히 지방 혁신도시와 수도권 신도시 지역에서 종합병원 및 요양시설 수요가 증가했다.⁷⁸⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급등하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹의 직접적인 영향으로, 감염병 대응을 위한 공공·민간 병원의 확충과 음압병실·격리병동 건설 수요가 급증했기 때문일 것이다. 정부와 지자체가 방역 및 감염병 대응을 위해 대규모 예산을 투입하면서 신규 병원 건설 및 기존 시설 증축이 활발히 추진되었다고 볼 수 있다.⁷⁹⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 둔화되었다. 이는 팬데믹 초기의 긴급 수요가 해소되고, 금리 상승과 건축비 부담으로 민간 병원 신규 투자가 감소했기 때문이다. 다만 공공병원 확충 사업과 지방 중소도시의 요양병원·장기요양시설 수요가 이어지면서 완만한 수준의 착공이 지속되었다.⁸⁰⁾

76) “포스트 코로나 시대 물류·교통 허브 개발 재개… 착공 증가”, 매일경제, 2022; “GTX 역사 및 스마트 물류센터 본격 건설로 운수시설 투자 확대”, 서울경제, 2023

77) “고령화 대응 위해 요양병원 신축 수요 증가”, 연합뉴스, 2016; “지역 의료격차 해소 위해 지방 중소형 병원 건립 확대”, 매일경제, 2017

78) “혁신도시와 신도시 중심으로 종합병원 건립 증가”, 한국경제, 2018; “공공병원 확충 정책에 따라 병원 착공 물량 증가”, 조선비즈, 2019

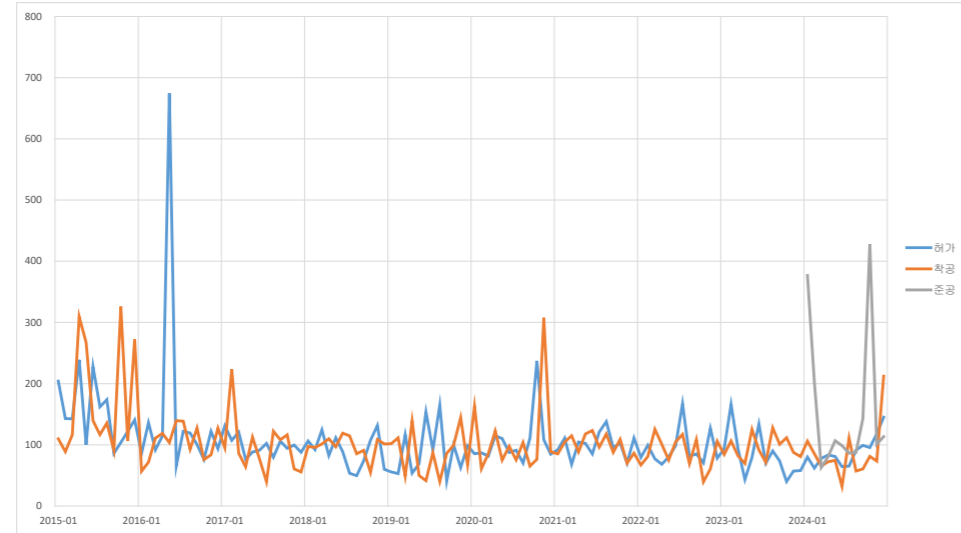
79) “코로나19 대응 위해 감염병 전문병원 건립 및 병상 확충 추진”, 연합뉴스, 2020; “음압병상 확충과 병원 신축 사업 본격화”, 서울경제, 2021

80) “팬데믹 특수 종료와 금리 상승으로 병원 신규 건설 둔화”, 매일경제, 2022; “지방 요양시설·노인 전문병원 수요로 일정 수준 공급 유지”, 한국경제, 2023

교육연구시설
건축물 생산량

마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 정체 내지 소폭 하락하는 모습을 보였다. 또한 팬데믹 시기에 착공된 병원·요양시설 프로젝트가 순차적으로 준공되면서 준공 지수는 비교적 높은 수준을 보인다.⁸¹⁾

그림 1-29 교육연구시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2016년에는 비교적 높은 허가지수와 착공지수를 보인다. 특히 2016년에는 허가지수에 있어 정점을 찍는다. 하지만 이후 전반적인 허가지수와 착공지수는 큰 변화 없이 지수100선을 유지하는 모습을 보인다. 2020년 허가지수와 착공지수의 일시적인 반등이 있지만 2016년 정점과 비교할 때 크게 못미치는 수준임을 알 수 있다.

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 상승하는 모습을 확인할 수 있다. 이는 정부가 지역 균형발전과 과학기술 혁신 정책을 추진하면서 연구개발 인프라를 확충하고, 노후 학교 개축 및 공공도서관·평생교육시설 등을 지원했기 때문이다.⁸²⁾

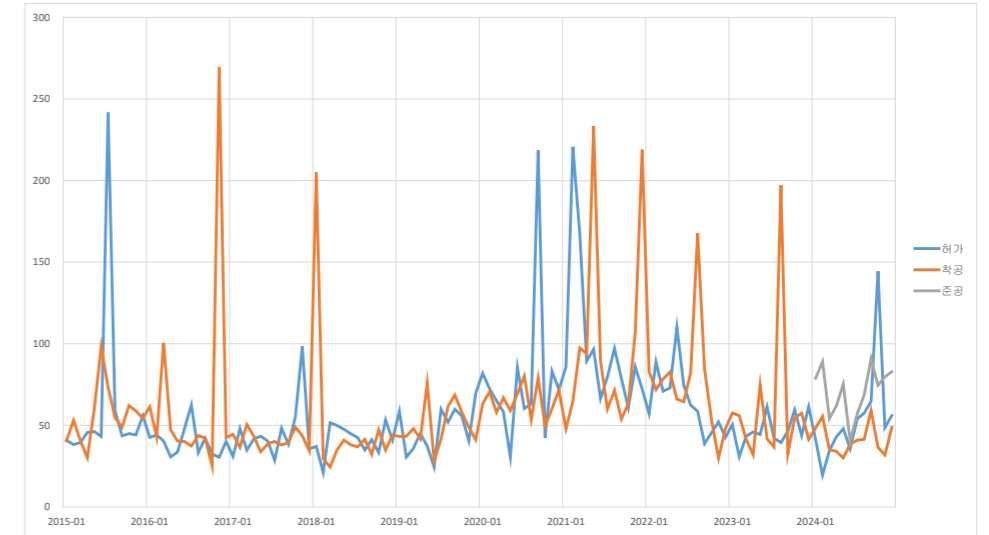
2020년 초반에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹의 영향으로 비대면 교육 확산과 방역 예산 집중으로 신규 교육시설 투자가 지연되었기 때문이다. 하지만 2020년 말에는 비교적 높은 허가지수와 착공지수를 보이며 이는 추가적인 검토를 필요하게 한다.

81) "고금리로 병원 신축 투자 위축... 팬데믹 착공 물량 준공으로 공급 유지", 매일경제, 2024

82) "과학기술 혁신 및 연구단지 조성으로 교육연구시설 수요 확대", 한국경제, 2018; "노후 학교 개축 및 지역 교육 인프라 개선 본격화", 조선비즈, 2019

노유자시설
건축물 생산량

그림 1-30 노유자시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2018년초까지 허가지수와 착공지수는 한두번의 정점을 찍는다. 이 시기는 고령화 심화와 보육 인프라 확충 정책이 병행되면서 지방 중소도시와 신도시를 중심으로 요양시설과 어린이집 신축 수요가 점차 늘어난 시기였다. 이러한 외부적 상황이 허가지수와 착공지수에 영향을 미친 것으로 보인다.⁸³⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 서서히 상승하는 모습을 보인다. 이는 정부가 노인요양시설 확충과 국공립 어린이집 확대 정책을 적극 추진하면서 나타난 결과로 판단된다. 특히 수도권 신도시와 지방 중소도시에서 요양원·보육시설 수요가 늘어나면서 신규 건축 프로젝트가 증가했을 것으로 볼 수 있다.⁸⁴⁾

특이한 점은 2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 상승하는 특징적인 변화를 보인다는 것이다. 이는 코로나19 팬데믹의 영향으로 고령층 돌봄 수요가 급증하고, 요양병원 및 감염병 대응형 장기요양시설에 대한 정부 지원이 확대된 결과로 이해될 수 있다. 또한 보육시설의 방역 기준 강화와 소규모 시설 리모델링·신축 지원이 활발히 이루어 졌다.⁸⁵⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수는 다소 둔화되었다. 이는 팬데믹 초기의 긴급 수요가 해소되고, 금리 상승과 건축비 부담으로 민간 복지시설 투자가 감소했기 때문이다. 다만 지방 고령화 지역과 신도시 중심의 보육시설 수요가 꾸준히 유지되면서 일정 수준의 착공지수를 보인다.⁸⁶⁾

마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 정체 내지 소폭 하락하는 흐름을 보였다. 이는 경기 둔화와 고금리, 출산율 하락이 복지시설 신규 건축 수요를 제한한 결과였다.

83) "고령화와 맞벌이 가정 증가로 요양시설·어린이집 건설 수요 증가", 연합뉴스, 2016; "복지 인프라 확충 정책에 따른 지방 요양시설 공급 확대", 매일경제, 2017

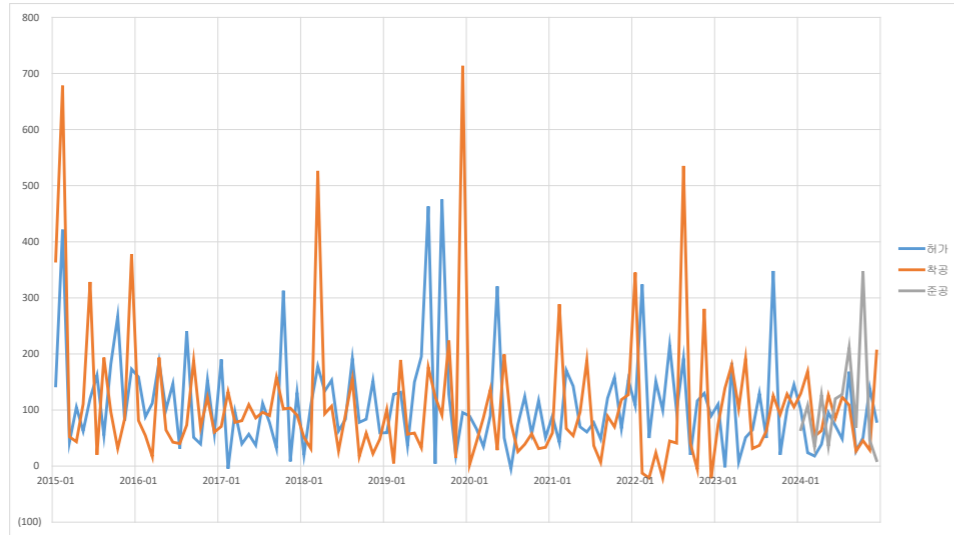
84) "고령사회 진입과 복지시설 확충 정책으로 착공 증가", 한국경제, 2018; "국공립 어린이집 확충으로 노유자시설 공급 확대", 조선비즈, 2019

85) "코로나19로 요양병원·장기요양시설 신축 및 병상 확충 급증", 연합뉴스, 2020; "감염병 대응형 요양시설 및 국공립 어린이집 신축 확대", 서울경제, 2021

86) "팬데믹 특수 종료와 금리 부담으로 민간 복지시설 신규 투자 둔화", 매일경제, 2022; "지방 고령화 지역의 요양·보육시설 수요 지속", 한국경제, 2023

수련시설 건축물 생산량

그림 1-31 수련시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년 허가지수와 착공지수가 정점에 가까운 지수를 보인 후 2017년 중반까지 완만하게 하락하는 안정적인 모습을 보인다. 이 시기는 지방자치단체 주도의 청소년수련관 및 공공 교육시설 개선, 대기업·공기업 연수원 이전 및 확충이 조금씩 이루어지던 시기였다. 이에 따라 두 지수는 큰 변화 없는 양상을 보였다.⁸⁷⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 본격적인 상승세를 보였다. 이는 정부의 지역 균형발전과 관광레저 산업 육성 정책이 추진되면서 지방 관광지 및 혁신도시 인근에 연수원·교육훈련센터·캠프형 수련시설 건립이 증가한 결과였다.⁸⁸⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 단체 교육훈련과 청소년 캠프, 기업 워크숍 등이 중단되면서 수련시설 신규 건축 수요가 크게 감소했기 때문이다. 하지만 2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 완화와 함께 대면 교육훈련·캠프 수요가 회복되고, 지방정부와 민간기업이 중단되었던 연수원 및 청소년수련관 프로젝트를 재개한 결과일 것이다.

특히 지역 관광자원과 결합된 복합형 수련시설이 늘어나면서 신규 착공이 증가하였다.⁸⁹⁾

마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 경기 둔화로 민간기업의 연수원 및 숙박형 교육시설 투자가 감소한 결과이다.⁹⁰⁾

건축생산량지수는 2015년을 기점으로 2022년 초까지 지속적으로 상승하는 모습을 보인다. 특히 2019년 후반에는 높은 착공지수를 보이며 정점을 보인다.

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수는 모두 비교적 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는

87) "공공 청소년수련관 및 지방 연수원 신축 확대", 연합뉴스, 2016; "대기업 연수원 지방 이전으로 수련시설 건립 증가", 매일경제, 2017

88) "관광레저와 인재교육 수요 결합으로 수련시설 착공 증가", 한국경제, 2018; "혁신도시 중심 공공-민간 연수원 공급 확대", 조선비즈, 2019

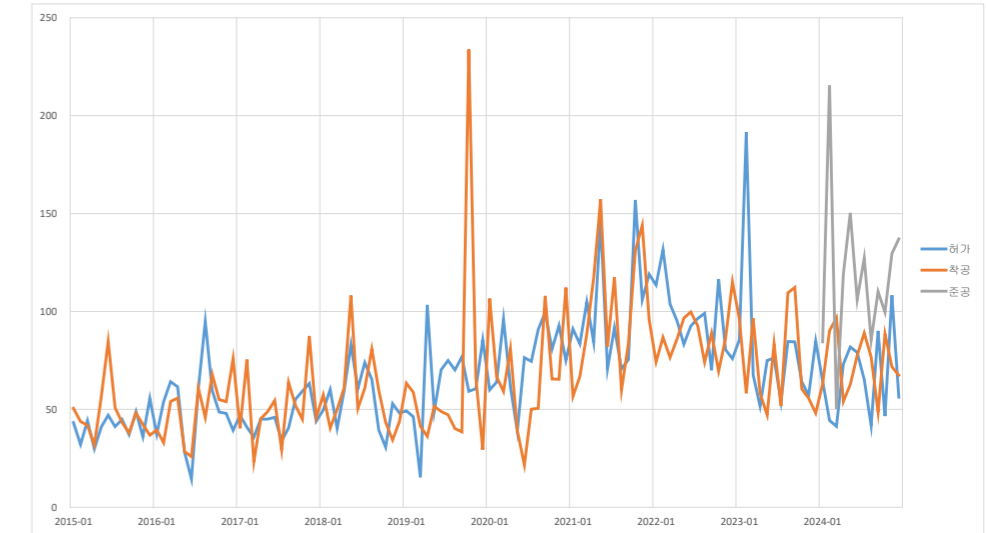
89) "포스트 코로나 시대 대면 교육훈련 수요 회복... 연수원 건설 재개", 매일경제, 2022; "지역 관광자원과 연계된 복합형 수련시설 공급 증가", 한국경제, 2023

90) "고금리와 경기 둔화로 신규 연수원 건립 위축... 기존 착공 물량 준공 이어져 공급 유지", 매일경제, 2024

운동시설 건축물 생산량

국민건강 증진과 지역 생활체육 활성화를 목표로 지방자치단체가 공공체육관·수영장 건립을 추진하던 시기이다. 또한 헬스클럽과 같은 민간 스포츠시설에 대한 수요도 증가하여 신규 허가와 착공이 점진적으로 늘었다.⁹¹⁾

그림 1-32 운동시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 비교적 뚜렷한 상승세를 보였다. 이는 정부가 생활SOC 정책을 통해 국민체육센터 및 공공체육 인프라 확충을 적극 지원한 결과로 볼 수 있다. 특히 지방 중소도시와 신도시를 중심으로 수영장·체육관·다목적 스포츠센터 등의 건립이 활발히 추진되었다.⁹²⁾

2020년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹의 영향으로 실내 체육시설 운영이 제한되고, 민간 투자와 공공체육관 신규 건립이 지연된 결과였다. 특히 헬스클럽과 수영장 등 실내 스포츠시설이 장기간 휴관하며 신규 수요가 감소했지만, 팬데믹 이전에 이미 착공된 공공체육관 프로젝트가 진행되었다.⁹³⁾

다소 반등되었던 허가지수와 착공지수는 2023년 중반을 지나면서 다시 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 경기 둔화로 민간 투자 수요가 감소하고, 지방재정 부담이 커지면서 공공체육관 건립도 제한된 결과이다.

업무시설 건축물 생산량

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수 모두 비교적 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 수도권과 광역시를 중심으로 노후 오피스빌딩 리모델링 및 재건축, 그리고 업무단지 확충이 이루어지던 시기였다. 특히 대기업과 IT기업의 수도권 집중과 스타트업 붐으로 오피스 수요가 늘어나면서 신규 허가와 착공이 점진적으로 증가했고, 이에 따라 준공지수도 뒤따라 상승세를 보였다.⁹⁴⁾

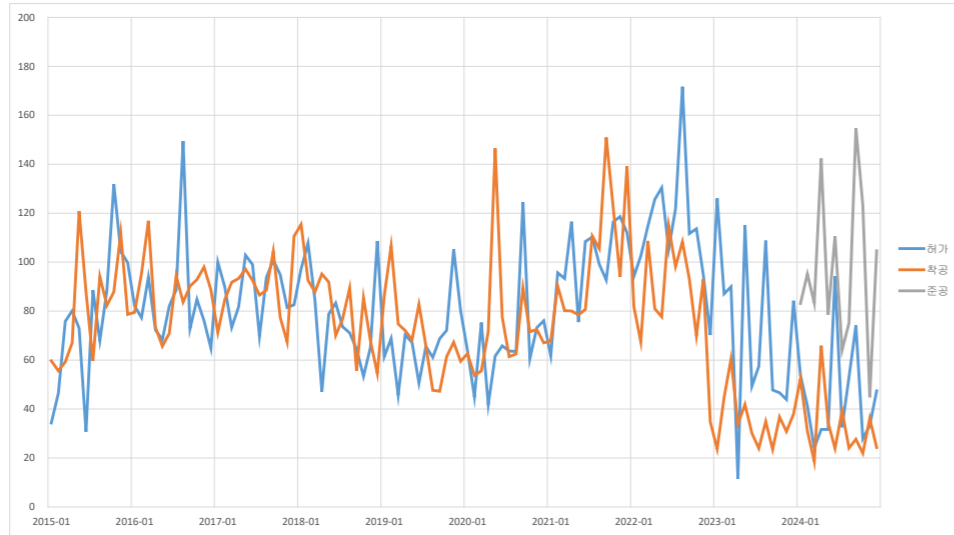
91) "생활체육 활성화로 지방 공공체육관·스포츠센터 건립 증가", 연합뉴스, 2016; "헬스클럽 및 스포츠센터 신축 수요 확대에 건설시장 성장", 매일경제, 2017

92) "생활SOC 투자 확대에 따른 국민체육센터 건립 증가", 한국경제, 2018; "지방체육 인프라 확충으로 스포츠시설 착공 증가", 조선비즈, 2019

93) "코로나19로 체육시설 신축 위축... 공공체육관 프로젝트는 지속", 연합뉴스, 2020; "민간체육시설 투자 지연에도 공공 인프라 건립 유지", 서울경제, 2021

94) "서울 도심 및 강남권 오피스 수요 증가로 업무시설 건립 확대", 연합뉴스, 2016; "스타트업 증가와 함께 수도권 중소형 오피스 수요 증가", 매일경제, 2017

그림 1-33 업무시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2018~2019년에는 그래프상 허가지수에는 큰 변화가 없으나 착공지수 다소 하강하는 모습을 보인다. 이는 저금리 기조와 상업용 부동산 투자 확대가 맞물리면서, 특히 서울 강남·여의도·판교 등 주요 업무지구에서 대형 오피스빌딩 개발이 진행되었지만 저네 업무시설의 생산량에는 큰 영향을 주지 못한 결과로 보인다.⁹⁵⁾

2020~2021년에는 코로나 팬데믹으로 영향이 있었음에도 불구하고 허가지수와 착공지수 모두 상승하는 모습을 확인할 수 있다. 특히 2022년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 뚜렷한 상승세를 보였다. 이는 팬데믹 완화 이후 대면 근무 및 하이브리드 근무체계 확산으로 오피스 수요가 점차 회복되면서, 중단되었던 프로젝트가 재개된 결과였다. 특히 친환경·스마트 오피스 개발 수요가 늘어나면서 신규 착공이 증가했다고 볼 수 있다.⁹⁶⁾

마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 금리 상승과 경기 둔화로 상업용 부동산 투자 심리가 위축되었기 때문이다.

숙박시설 건축물 생산량

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수가 비교적 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 한류 열풍과 외국인 관광객 증가로 호텔 및 리조트 수요가 늘어나면서 신규 허가와 착공이 점진적으로 확대된 시기였다. 특히 제주도, 부산, 강원도 등 관광지와 수도권 공항 인근 지역에서 중소형 호텔과 게스트하우스 건설이 활발했다.⁹⁷⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 완만한 하락세를 보였다. 비록 정부의 관광산업 활성화 정책과 지방자치단체의 관광지 개발 계획이 있었으나 이는 건축허가 착공에 크게 영향을 미치지 못한 것으로 보인다.

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 국내외 관광 수요가 급감하고, 사회적 거리두기와 방역 규제가 강화되면

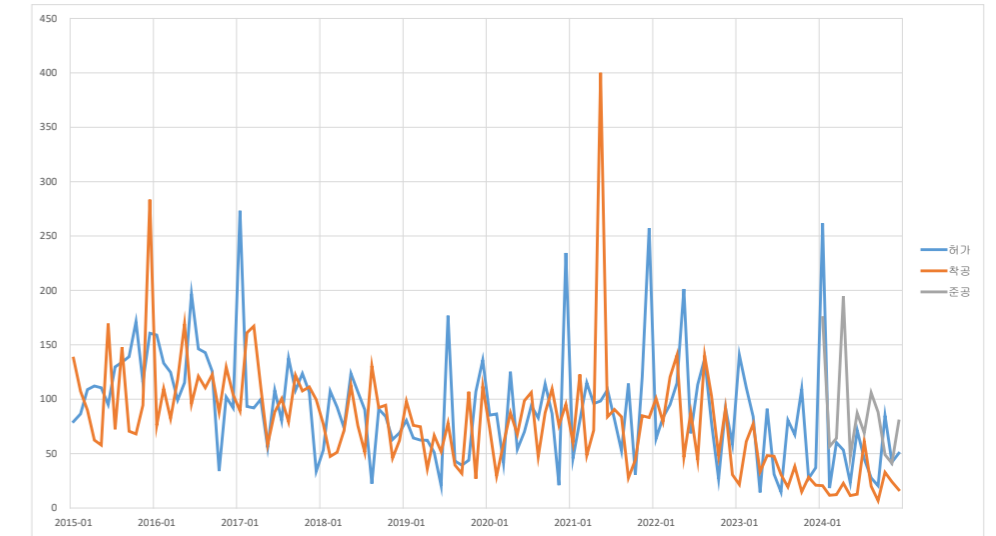
95) "저금리 시대, 서울 도심 오피스빌딩 개발 증가", 한국경제, 2018; "대기업 분사 이전과 IT기업 확장으로 신규 업무시설 공급 확대", 조선비즈, 2019

96) "포스트 코로나 시대 친환경·스마트 오피스 수요 증가로 신규 개발 재개", 매일경제, 2022; "하이브리드 근무 확산과 함께 오피스 개발 시장 회복세", 한국경제, 2023

97) "외국인 관광객 증가로 제주·부산 중소형 호텔 신축 확대", 연합뉴스, 2016; "한류 열풍과 저가항공 확산으로 관광숙박시설 수요 증가", 매일경제, 2017

서 호텔·리조트 신규 개발이 크게 위축된 결과였다. 특히 외국인 관광객 감소로 수도권과 제주·부산 등 주요 관광지에서 신규 프로젝트가 지연되거나 중단되었다.⁹⁸⁾

그림 1-34 숙박시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



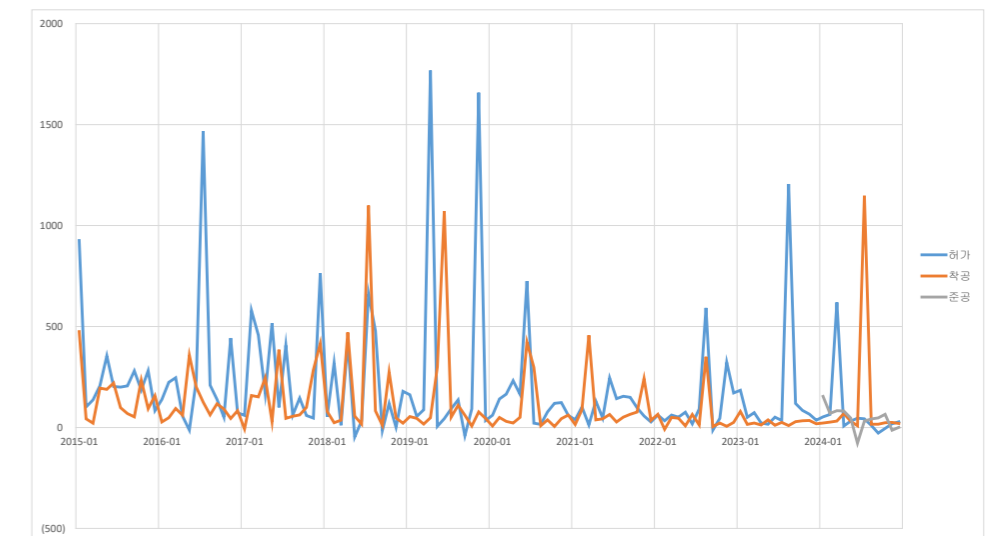
출처 : 연구진 작성

그럼에도 불구하고 허가량 지수는 2020년 코로나 19 팬데믹의 영향을 빨리 벗어난 듯 보이며 2017년 정점에는 다소 못 미치지만 높은 추세를 보인다. 특히 착공량 지수는 2015년 이래 2021년 중반에 가장 높은 모습을 보인다.

마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 경기 둔화로 인해 관광산업 투자심리가 위축되고, 일부 지역에서 숙박시설 공급 과잉 우려가 제기된 결과이다.

위락시설 건축물 생산량

그림 1-35 위락시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

98) "코로나19로 관광산업 침체... 신규 숙박시설 건설 급감", 연합뉴스, 2020; "외국인 관광객 급감에 호텔 신규 투자 중단", 서울경제, 2021

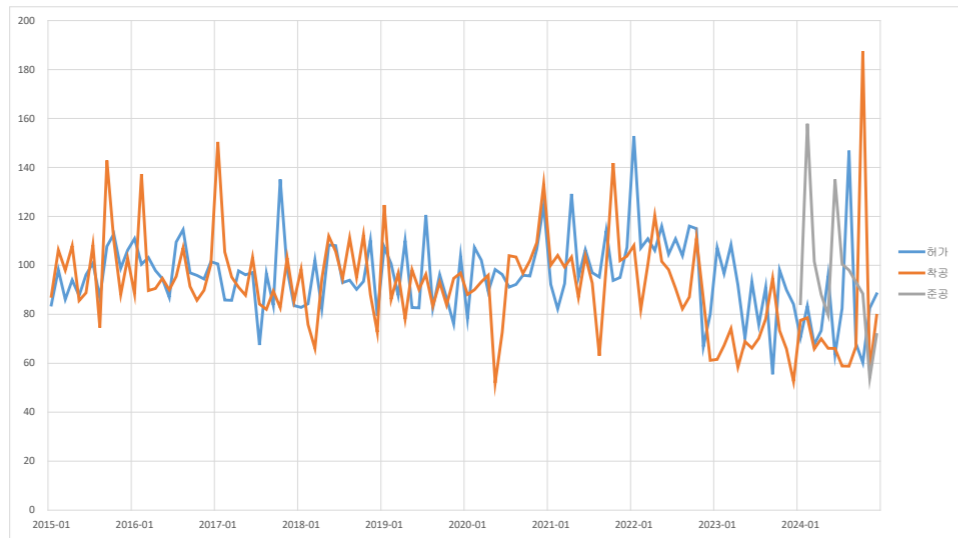
2015~2017년에는 허가지수와 착공지수는 모두 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 국내 관광·레저 산업 성장과 도심 상권 변화로 중소기업 유희·오락시설(노래방, PC방, 소규모 클럽 등)이 활발히 공급되던 시기였다. 또한 지방 관광도시에서 카지노, 복합리조트 등 위락시설 개발이 본격화되면서 허가 및 착공 지수가 점진적으로 상승했다.⁹⁹⁾

2018~2019년 말까지 허가지수와 착공지수가 뚜렷한 상승세를 보였다. 이는 정부와 지방자치단체가 관광산업 활성화를 위해 복합리조트와 카지노, 테마파크 주변 상업·위락시설 개발을 지원한 결과였다. 특히 강원·제주·부산 등 주요 관광도시에서 대형 위락시설 프로젝트가 추진되었고 생산량지수에 영향을 미친 것으로 보인다.¹⁰⁰⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 유희시설과 레저업 운영이 제한되고 관광 수요가 급감하면서 신규 개발이 위축된 결과일 것이다. 특히 방역 규제와 소비심리 위축으로 대형 복합리조트 및 엔터테인먼트물 개발이 지연되거나 중단되었다.¹⁰¹⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 완화와 함께 국내 관광 및 레저 활동 수요가 회복되면서 중단되었던 프로젝트들이 재개된 결과였다. 특히 제주·부산·인천 등 관광거점 도시에서 복합형 엔터테인먼트물과 리조트형 위락시설 개발이 다시 활발히 추진되면서 신규 착공이 늘었다.¹⁰²⁾

그림 1-36 공장 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수가 안정적인 모습을 보였다. 이 시기는 반도체·자동차

99) "지방 관광지 위락시설 개발과 도심 오락시설 수요 증가", 연합뉴스, 2016; "유희·레저업 성장으로 위락시설 신규 건축 활발", 매일경제, 2017
 100) "관광산업 활성화로 복합리조트 주변 위락시설 개발 확대", 한국경제, 2018; "강원·제주·부산 관광벨트 개발로 신규 착공 증가", 조선비즈, 2019
 101) "코로나19로 관광·유희업 침체... 위락시설 신규 개발 급감", 연합뉴스, 2020; "방역 규제에 따른 대형 엔터테인먼트물 개발 지연", 서울경제, 2021
 102) "포스트 코로나 시대 관광·레저 수요 회복으로 위락시설 건설 재개", 매일경제, 2022; "주요 관광도시 중심 신규 위락시설 공급 증가", 한국경제, 2023

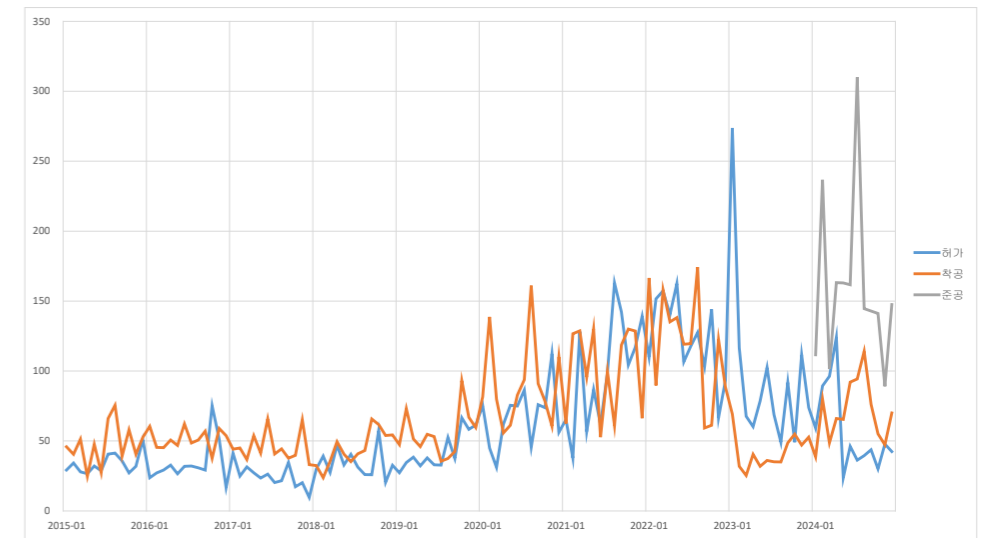
**공장
건축물 생산량**

등 주력 제조업의 호황과 지방 산업단지 활성화로 신규 공장 신축이 점차 늘어난 시기였다.¹⁰³⁾ 2018~2019년에는 허가지수와 착공지수가 일정한 추세를 보이며 완만하게 상승하는 모습을 보인다. 이는 세계 반도체 시장의 호황과 전기차·배터리 산업 확장, 그리고 정부의 규제 완화와 산업단지 기반 확충 정책이 맞물리면서 나타난 결과였다.¹⁰⁴⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹의 영향으로 글로벌 공급망 차질과 기업 투자 지연이 발생했기 때문이다. 특히 초기에는 해외 수요 감소와 물류 불안정으로 신규 공장 건설이 둔화되었지만, 반도체·배터리 등 일부 전략 산업에서는 정부 지원과 수출 증가로 프로젝트가 유지되면서 준공지수는 큰 폭으로 하락하지 않았다.¹⁰⁵⁾

2022년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 글로벌 공급망 재편과 반도체·2차전지 등 첨단산업의 투자 확대에 따른 것이다. 그럼에도 불구하고 2023년 초 허가지수와 착공지수는 큰 폭으로 떨어진다. 이는 글로벌 경기 둔화와 고금리, 반도체 업황 부진이 신규 제조시설 투자에 부담으로 작용했기 때문이다.

그림 1-37 참고 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

참고 건축물의 생산량 지수는 전반적으로 소폭의 등락을 반복하여 2022년 중반까지 상승하는 추세를 보인다. 허가량에 있어서는 2023년 정점을 찍은 후 급락하는 모습을 확인할 수 있다. 세부적으로 2015~2017년에는 허가지수와 착공지수는 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 온라인 쇼핑과 신선식품 배송의 성장으로 수도권과 주요 물류거점(인천·경기권)에 중대형 물류창고와 냉장·냉동창고 수요가 점차 늘어난 시기였다.¹⁰⁶⁾

103) "산업단지 개발 활성화로 지방 공장 신축 증가", 연합뉴스, 2016; "반도체 호황에 따른 신규 공장 건립 확대", 매일경제, 2017
 104) "반도체·전기차 산업 성장으로 첨단 공장 신축 급증", 한국경제, 2018; "산업단지 기반 확충 정책에 따른 공장 착공 확대", 조선비즈, 2019
 105) "코로나19로 글로벌 공급망 차질... 신규 공장 건설 지연", 연합뉴스, 2020; "반도체 등 전략산업 중심 공장 건립은 유지", 서울경제, 2021
 106) "온라인 쇼핑 확대에 대형 물류센터 신축 수요 증가", 연합뉴스, 2016; "신선식품 물류 경쟁 심화로 냉동창고 건설 확대", 매일경제, 2017

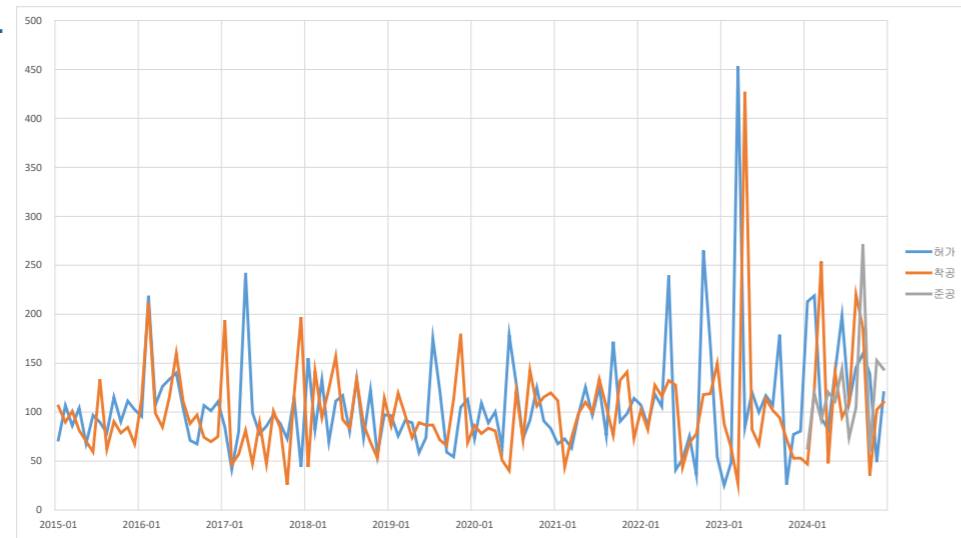
2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 상승세를 보였다. 이는 전자상거래 시장의 급성장과 기업 간 물류 경쟁 심화, 그리고 정부의 물류단지 개발 지원 정책이 맞물린 결과였다. 특히 수도권 외곽과 서해안 고속도로 축을 중심으로 첨단 물류센터 건설이 활발히 이루어진 것이 영향을 미친 것으로 볼 수 있다.¹⁰⁷⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 상승하는 특징적인 흐름을 보였다. 참고 건축물은 코로나 시기에 가장 큰 영향을 받은 건축물 중에 하나로 볼 수 있다. 이는 코로나19 팬데믹으로 비대면 소비가 급증하면서 온라인 유통업체와 3PL(3rd Party Logistics) 기업들이 대규모 물류센터 확충에 나선 결과로 판단된다. 특히 수도권·경기권 및 부산·광양 등 항만 인근 지역에서 대형 첨단 물류센터 프로젝트가 집중적으로 추진되었다.¹⁰⁸⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 둔화되는 모습을 보였다. 이는 팬데믹 특수로 인한 급격한 수요 증가가 진정된 데다, 금리 상승과 부동산 시장 불확실성이 커지면서 민간 물류시설 투자 속도가 조정된 결과였다.¹⁰⁹⁾

위험물 저장 및 처리시설 건축물 생산량

그림 1-38 위험물 저장 및 처리시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수는 모두 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 석유화학 및 정유산업의 안정적 성장과 산업단지 확장, 그리고 안전기준 강화로 노후 위험물 저장 시설의 교체 수요가 증가한 시기였다.¹¹⁰⁾

이러한 추세는 2018~2019년에도 이어졌다. 이는 석유화학·정유산업의 호황과 액화 천연가스(LNG) 저장시설 및 친환경 연료 처리시설의 확충 수요가 늘어난 결과였다. 특히 울산·여수·서산 대산 등 주요 석유화학 산업단지와 전국 항만 인근에서 신규 저장탱크와 위험물 처

107) "전자상거래 급성장으로 첨단 물류센터 수요 폭증", 한국경제, 2018; "물류단지 개발 활성화로 신규 창고 착공 확대", 조선비즈, 2019
 108) "코로나19로 온라인 쇼핑 급증... 대형 물류센터 건립 붐", 연합뉴스, 2020; "비대면 유통 확산에 따른 물류 인프라 투자 확대", 서울경제, 2021
 109) "금리 상승에도 콜드체인 수요로 물류센터 공급 유지", 매일경제, 2022; "도심형 소형 물류허브와 냉동창고 수요 지속", 한국경제, 2023
 110) "노후 산업단지 위험물 저장소 교체 및 신규 건설 수요 증가", 연합뉴스, 2016; "화학산업 호황으로 위험물 저장시설 신규 투자가 늘어", 매일경제, 2017

리시설 건설이 활발해졌다.¹¹¹⁾

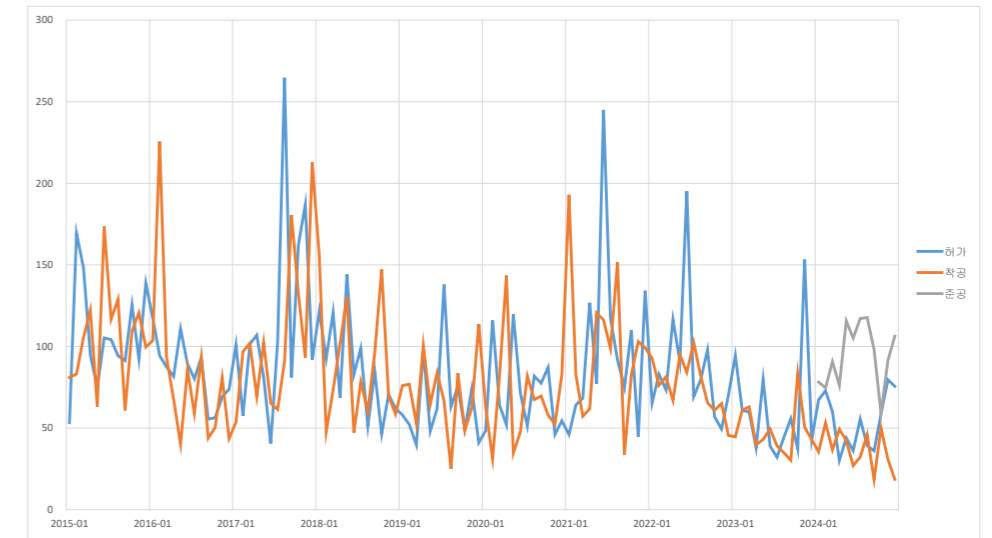
2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹의 영향으로 글로벌 원유 및 화학제품 수요가 감소하고, 프로젝트가 지연된 데 따른 것이다.

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 글로벌 공급망 재편과 에너지 안보 강화, 그리고 친환경 연료 전환 정책에 따른 LNG·수소 저장 및 처리시설 투자 확대의 결과였다. 특히 울산·여수·군산 등 주요 항만 및 산업단지에서 친환경 연료 기반의 신규 저장탱크와 처리시설 건립이 활발히 진행되면서 건축생산량지수가 상승했다.¹¹²⁾

마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 글로벌 경기 둔화로 대형 에너지 및 화학산업 프로젝트의 투자심리가 위축된 결과이다.

자동차관련시설 건축물 생산량

그림 1-39 자동차관련시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년부터 2016년 초까지 허가지수와 착공지수는 완만한 상승세를 유지되었다. 이 시기는 내연기관차 중심의 자동차 시장이 안정적으로 성장하면서 정비·검사·판매시설에 대한 수요가 꾸준히 증가한 시기였다.¹¹³⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 본격적인 상승세를 나타냈다. 이는 전기차 및 하이브리드차 보급 확산과 함께 충전 인프라 및 특화 정비시설에 대한 수요가 늘어난 결과였다. 특히 수도권 및 광역시 외곽의 대형 전시장, 전기차 충전소 연계 서비스센터 건립이 활발히 추진되었다.¹¹⁴⁾

111) "석유화학 호황과 LNG 저장소 확충으로 신규 시설 착공 증가", 한국경제, 2018; "친환경 연료 전환과 산업단지 확장으로 위험물 저장시설 건립 활발", 조선비즈, 2019
 112) "친환경 연료 및 수소경제 활성화로 저장·처리시설 투자 확대", 매일경제, 2022; "에너지 안보 강화와 공급망 재편으로 신규 착공 증가", 한국경제, 2023
 113) "국내 자동차 보급 확대로 지방 정비·검사시설 신축 증가", 연합뉴스, 2016; "내연기관차 판매 성장세에 따른 전시장·서비스센터 공급 확대", 매일경제, 2017
 114) 전기차 보급 확대로 충전소·정비시설 신축 수요 증가", 한국경제, 2018; "전기차·하이브리드차 판매 확산에 따른 서비스센터 건립 활발", 조선비즈, 2019

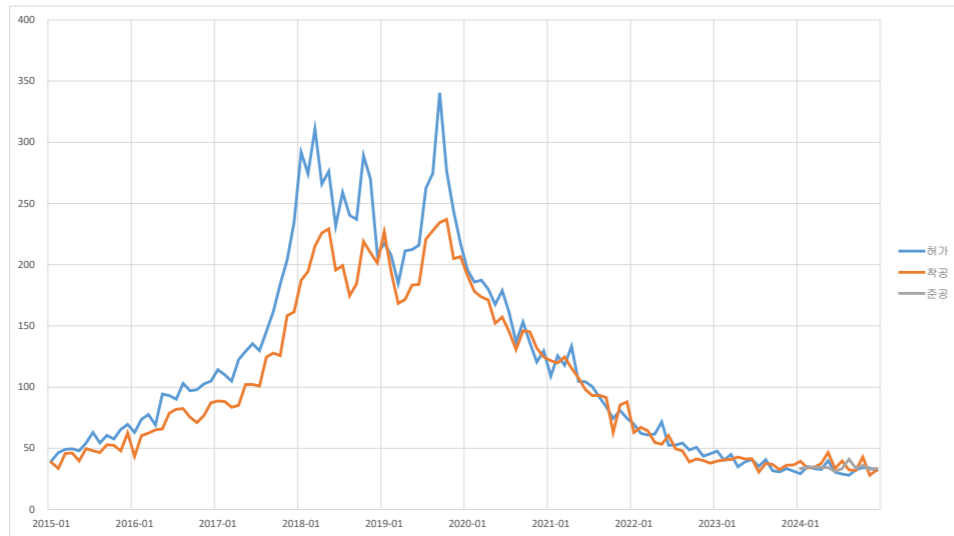
2020년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹의 영향으로 자동차 판매가 위축되고, 공장 및 서비스센터 신축 계획이 지연된 결과였다.¹¹⁵⁾

하지만 2021년과 2022년 허가지수에서 두 번의 정점을 찍는 등 상승추세를 보인다. 이는 팬데믹 이후 자동차 판매가 회복되고, 전기차·수소차 등 친환경차 보급 확산과 함께 충전 인프라 및 특화 정비·판매시설 건설이 다시 활발해진 결과였다. 특히 수도권과 지방 거점도시에서 전기차 전용 정비센터 및 하이브리드차 복합 서비스센터 착공이 늘어나면서 준공지수도 상승세를 보였다.¹¹⁶⁾

마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 경기 둔화로 민간 투자심리가 위축된 결과이며, 자동차산업의 글로벌 불확실성도 영향을 미쳤다.

동·식물관련시설 건축물 생산량

그림 1-40 동·식물 관련시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

동식물 관련시설의 건축물 생산량 지수는 2020년초까지 두 번의 정점을 찍으며 이후 지속적인 하락추세를 보인다. 2015~2017년에는 허가지수와 준공지수 모두 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 한우·돼지 등 축산업의 성장과 시설 현대화, 그리고 정부의 축사 환경개선 및 식물재배 스마트팜 지원 정책이 맞물린 시기였다. 이에 따라 지방 축산단지과 농촌 지역을 중심으로 신규 허가와 착공이 점차 늘었다.¹¹⁷⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 본격적인 상승세를 나타냈다. 이는 AI(조류인플루엔자)와 구제역 등 가축전염병 확산 이후 정부가 축사 밀집지역 구조 개선 및 위생기준 강화를 추진한 결과였다. 또한 스마트팜 및 유기농 재배시설 확충 정책이 본격화된

115) “코로나19로 자동차 판매 부진… 신규 전시장 및 서비스센터 착공 지연”, 연합뉴스, 2020

116) “전기차·수소차 보급 확대에 충전 및 정비·판매시설 투자 확대”, 매일경제, 2022; “팬데믹 이후 자동차 판매 회복과 친환경차 확산으로 신규 착공 증가”, 한국경제, 2023

117) “축사 현대화와 스마트팜 보급으로 농축산 시설 건립 증가”, 연합뉴스, 2016; “농촌지역 친환경 축사 및 재배시설 확충 본격화”, 매일경제, 2017

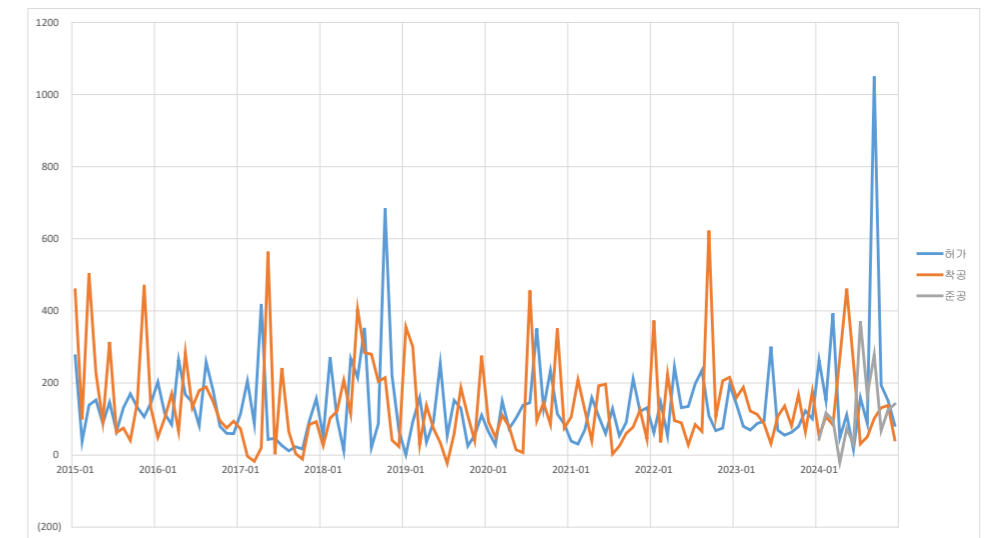
것도 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.¹¹⁸⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹과 국제 곡물가격 급등, 물류 차질로 농축산업 투자가 지연된 데 따른 것이다. 특히 외식·급식 수요 감소로 일부 축산업 생산이 위축되었기 때문이다.¹¹⁹⁾

2022~2023년에는 허가지수와 착공지수가 서서히 완만해지면서 안정적인 모습을 보였다. 이는 팬데믹 이후 외식 및 급식 수요 회복과 더불어, 정부가 스마트팜 고도화 및 친환경 축산·식물재배시설 보급 확대를 추진한 결과였다.¹²⁰⁾

교정 및 군사시설 건축물 생산량

그림 1-41 교정 및 군사시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수는 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 노후 교도소 및 군부대 시설의 현대화 사업이 점차 추진되던 시기였다. 특히 인권 개선과 효율적 수용환경 조성을 위해 구치소와 교도소를 이전·신축하거나 리모델링하는 사업이 확대되면서 허가와 착공이 점진적으로 늘었다.¹²¹⁾

2018~2019년초까지는 그래프상 허가지수와 착공지수가 뚜렷한 상승세를 나타냈다. 이는 군 병영생활 개선과 국방력 강화를 위한 군 시설 현대화 사업이 확대된 것이 영향을 미친 것으로 판단된다. 특히 군 장비 복지 향상 및 방위산업 관련 연구·훈련시설 건립이 활발해졌다.¹²²⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹과 국가 재정 부담 증가로 대형 공공건설 프로젝트가 일부 지연된 결과였다. 그러나 국방·치안 분야의 필수 인프라는 지속적으로 추진되었을거라고 추측된다.¹²³⁾

118) “가축전염병 대응 및 스마트팜 보급으로 신규 축사 수요 증가”, 한국경제, 2018; “위생기준 강화에 따른 축사·가공시설 현대화 착공 확대”, 조선비즈, 2019

119) “코로나19와 국제 곡물가 상승으로 농축산업 투자 지연”, 연합뉴스, 2020

120) “스마트팜 고도화와 친환경 축사 정책에 따른 시설 투자 확대”, 매일경제, 2022; “농축산업 회복과 정책 지원으로 신규 착공 증가”, 한국경제, 2023

121) “노후 교정시설 현대화 및 이전 신축 사업 본격화”, 연합뉴스, 2016; “군부대 노후시설 개선 및 신축 수요 증가”, 매일경제, 2017

122) “군 병영시설 현대화 및 방위산업 인프라 확충으로 신규 착공 증가”, 한국경제, 2018; “국방력 강화와 함께 군사시설·연구훈련소 건립 본격화”, 조선비즈, 2019

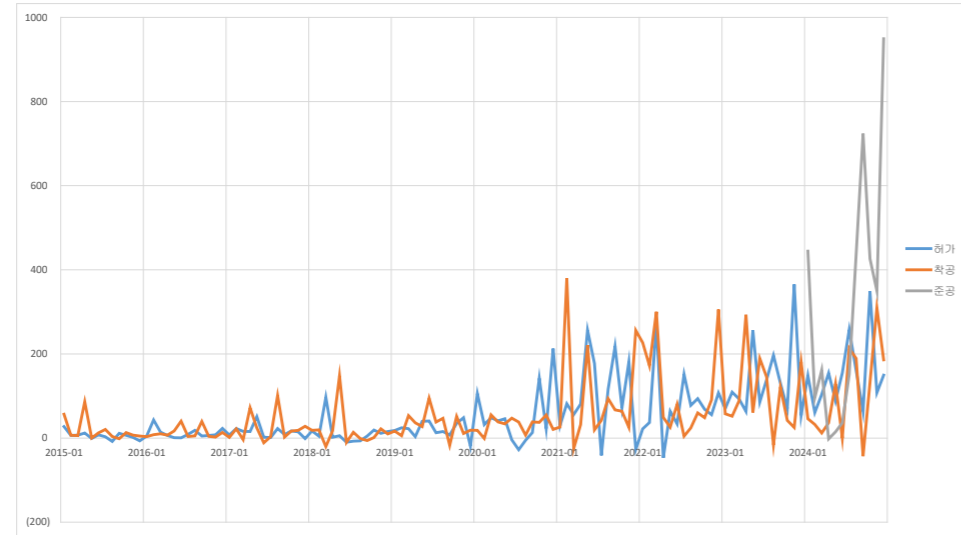
123) “코로나19로 일부 공공건설 지연… 군사 및 교정시설은 사업 유지”, 연합뉴스, 2020; “재정 부담 속에서도 군 병영 개선 사업은 지속”, 서울경제, 2021

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 정부가 군 병영 환경 개선과 방위산업 연구·훈련 인프라 확충, 그리고 교정시설 신축·개선 사업을 본격적으로 재개한 결과였다. 특히 경기도·충청권 군사도시 및 교정시설 이전 지역에서 신규 착공이 활발히 이루어졌다.¹²⁴⁾

마지막으로 2024년 후반 허가지수와 착공지수는 다시 상승하는 모습을 보인다. 특히 허가지수는 2015년 이래로 가장 높은 정점을 찍는다. 이는 경기둔화와는 달리 국가정책에 의해서 이루어지는 시설유형의 특징 때문으로 이해해 볼 수 있다.

방송통신시설 건축물 생산량

그림 1-42 방송통신시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

전반적으로 2015~2020년 말까지 에는 허가지수와 착공지수는 모두 완만한 상승세를 보였다. 세부적으로 2015년부터 2017년 사이에는 4G LTE 보급 확대와 IPTV 성장, 지역 방송국 신축 및 이전, 그리고 초기 데이터센터 건립이 점진적으로 추진되던 시기였다. 이에 따라 신규 허가 및 착공이 꾸준히 늘었다.¹²⁵⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 본격적인 상승세를 나타냈다. 이는 5G 상용화를 위한 통신 인프라 구축과 글로벌 IT기업 및 대형 통신사의 데이터센터 건립이 본격화된 결과였다. 특히 수도권 및 주요 광역시에 대형 데이터센터와 클라우드 인프라 거점이 건립되기 시작했다.¹²⁶⁾

2021년부터는 허가지수와 착공지수가 급격히 상승하는 특징적인 변화를 보였다. 이는 코로나 19 팬데믹으로 비대면 서비스(화상회의, 원격수업, 스트리밍 서비스 등) 수요가 폭발적으로 증가하면서 데이터센터 및 통신 인프라 수요가 급증했기 때문이다. 이에 따라 수도권과 주요 거

124) "군 병영환경 개선 및 방위산업 인프라 확충 본격화", 매일경제, 2022; "교정시설 현대화와 지역 이전 신축 사업 재개로 공공 반등", 한국경제, 2023

125) "4G 보급과 지역 방송국 이전·신축으로 방송통신 인프라 확충", 연합뉴스, 2016; "데이터센터 및 방송통신국사 건립 수요 증가", 매일경제, 2017

126) "5G 상용화에 따른 통신 인프라 및 데이터센터 신축 수요 급증", 한국경제, 2018; "글로벌 IT기업과 통신사의 대형 데이터센터 착공 확대", 조선비즈, 2019

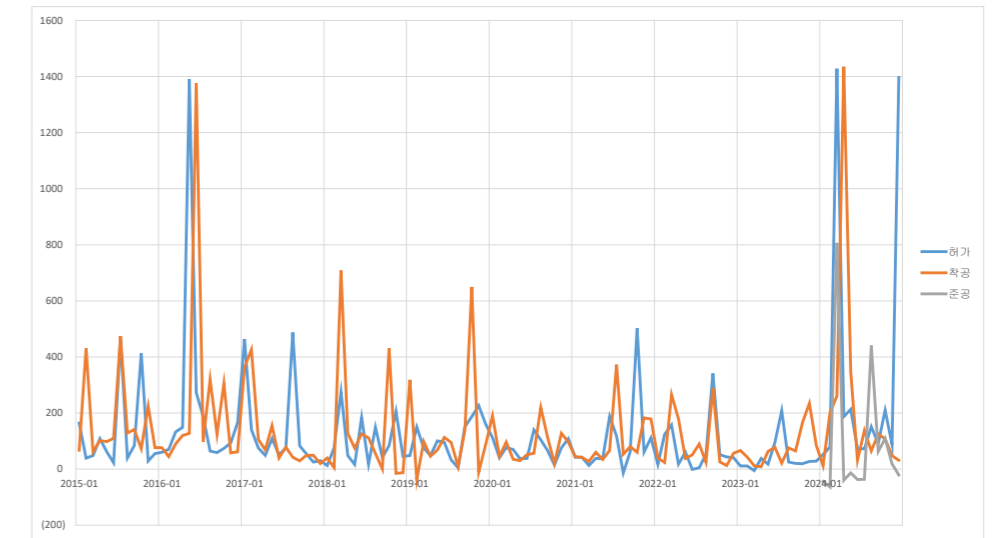
점 도시에서 대형 데이터센터 및 5G 통신국사 건립 프로젝트가 집중적으로 추진되었다.¹²⁷⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 팬데믹 특수으로 인한 급격한 수요 증가가 진정되고, 일부 지역에서 데이터센터 전력 공급 및 환경 규제 문제로 신규 프로젝트가 지연된 결과였다. 다만 AI 및 클라우드 서비스 확산으로 대형 데이터센터 수요가 유지된 것으로 보인다.¹²⁸⁾

마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 정체 내지 소폭 하락하는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 경기 둔화로 민간 투자심리가 위축된 가운데, 데이터센터 환경 규제 강화와 통신사의 투자 조정이 영향을 미친 결과이다.

발전시설 건축물 생산량

그림 1-43 발전시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수 모두 상승세를 보였다. 이 시기는 노후 화력발전소 교체와 LNG 발전 확대 정책, 그리고 초기 신재생에너지 설비 보급이 점진적으로 이루어진 시기였다. 이에 따라 신규 발전소 허가 및 착공이 꾸준히 늘었으며, 특히 2016년에는 허가지수와 착공지수가 매우 높은 상태를 보인다.¹²⁹⁾

2018~2019년도에도 허가지수와 착공지수가 상승세를 나타냈다. 이는 정부의 탈석탄 및 신재생에너지 확대 정책('재생에너지 3020' 계획)과 민간 기업의 태양광·풍력발전 투자 확대가 맞물린 결과였다. 특히 서남해안 해상풍력과 영남권 LNG 발전소 신규 프로젝트가 활발히 추진되면서 2019~2020년부터는 준공지수도 상승세를 보였다.¹³⁰⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 글로벌 공급망 차질과 건설 지연, 에너지 수요 감소가 발생한 결과였

127) "비대면 서비스 확산으로 데이터센터 건립 붐", 연합뉴스, 2020; "5G 인프라 확충과 팬데믹 특수으로 통신시설 투자 급증", 서울경제, 2021

128) "데이터센터 전력 규제에도 AI·클라우드 수요로 공급 유지", 매일경제, 2022; "클라우드 및 AI 산업 확산에 따른 신규 데이터센터 준공 지속", 한국경제, 2023

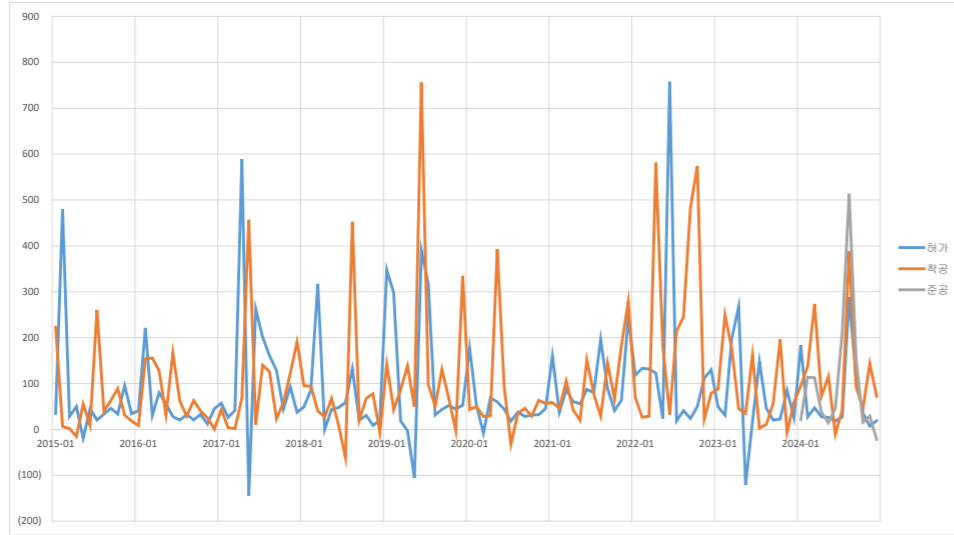
129) "노후 화력발전소 교체와 LNG 발전 확대 추진", 연합뉴스, 2016; "신재생 에너지 보급 확산과 발전소 현대화 사업 지속", 매일경제, 2017

130) "탈석탄 정책과 재생에너지 3020 계획으로 신규 발전소 착공 증가", 한국경제, 2018; "LNG·풍력 등 친환경 발전소 건립 본격화", 조선비즈, 2019.

묘지관련시설
건축물 생산량

다. 이후 2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 경기 회복과 에너지 안보 강화, 그리고 탄소중립 로드맵에 따른 대형 해상풍력·수소융합 발전소, ESS(에너지저장장치) 연계형 발전 프로젝트가 확대된 결과였다. 특히 전북·전남 해상 풍력과 충남 LNG 발전소, 강원 수소·연료전지 발전소 등의 신규 착공이 늘어났다.¹³¹⁾ 특이한 점은 2024년 허가지수와 착공지수가 세가지 지수 모두 급격하게 상승하는 모습을 보인다. 이는 2016년 건축물 생산량지수를 상회하는 수준으로 향후 지속적인 모니터링이 필요한 부분이다.

그림 1-44 묘지관련시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년초까지 허가지수와 착공지수는 점진적으로 안정적인 모습을 보였다. 이 시기는 고령화의 가속화와 함께 기존 매장 중심에서 화장 및 봉안 중심으로 장례문화가 변화하기 시작한 시기였다. 이에 따라 지방자치단체와 종교단체가 공공 및 민간 봉안당·납골당 건립을 확대했으며, 이에 따라 신규 허가와 착공이 서서히 증가했다.¹³²⁾

2017~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 본격적인 상승세를 보였다. 이는 정부가 '장사시설 현대화 정책'을 통해 노후 매장묘지를 정비하고, 공설 납골당과 장례식장 확충을 추진한 결과로 보인다.¹³³⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹의 영향으로 공공·민간 장례시설 확충 사업이 지연된 결과였다. 특히 감염병 확산 우려로 공공 장례식장 신축이 늦춰졌음을 기사를 통해서 확인할 수 있다.¹³⁴⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 장례식장 현대화 및 지방 소규모 봉안당 확충 수요가 다시 증가했기 때문이다. 또한 정부와 지자체

131) "에너지 안보와 탄소중립 추진으로 해상풍력·수소 발전소 착공 확대", 매일경제, 2022; "ESS 연계형 발전소 확충과 민간 투자 확대에 따른 공급 증가", 한국경제, 2023

132) "고령화와 화장률 상승으로 지방 봉안당·납골당 수요 증가", 연합뉴스, 2016; "화장 중심 장례문화 확산에 따른 공공 봉안시설 건립 확대", 매일경제, 2017

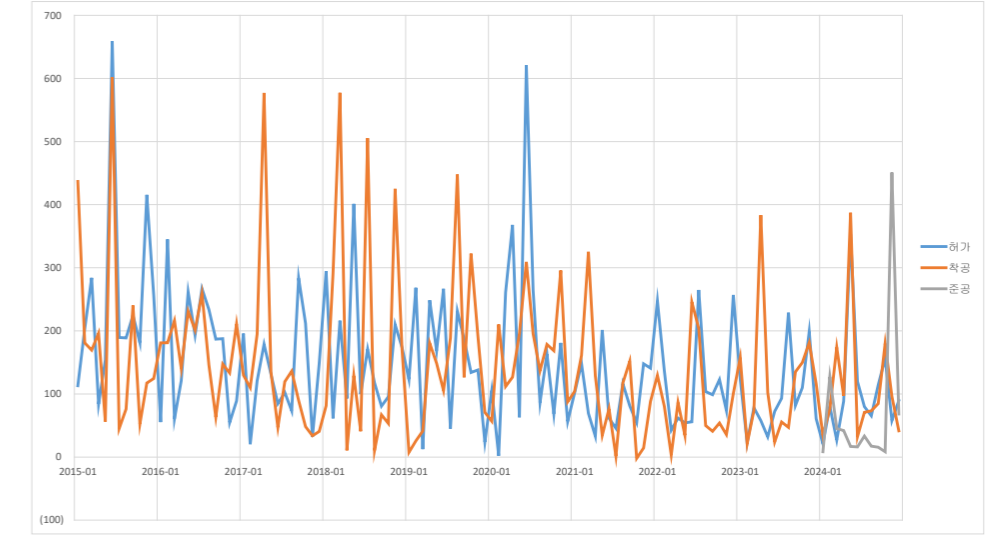
133) "장사시설 현대화 정책과 공설 봉안당 확충으로 신규 수요 증가", 한국경제, 2018; "수도권 납골당·장례식장 확충 본격화", 조선비즈, 2019

134) "코로나19로 장례식장 건설 지연... 봉안시설 수요는 유지", 연합뉴스, 2020; "화장 수요 급증에 따른 공공 봉안당 공급 지속", 서울경제, 2021

관광휴게시설
건축물 생산량

가 '친환경 장사정책'을 추진하며 기존 매장묘지를 봉안형으로 전환하고, 산림형 장묘시설(자연장지) 조성을 확대하였고 이는 건축물생산량지수에 영향을 미친 것으로 판단할 수 있다.¹³⁵⁾ 마지막으로 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 경기 둔화, 공공 재정 부담 확대 등이 신규 장례시설 투자 속도를 제한한 결과이다.

그림 1-45 관광휴게시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

지난 10년간 관광휴게시설의 허가지수와 착공지수는 주기적으로 등락을 반복하였다. 두 지수는 2015년 첫 번째 정점을 찍은 후 2017년 초, 2018년 초, 2020년 초에 유사한 정점을 기록한다. 2015~2017년에는 한류 확산과 외국인 관광객 증가, 그리고 지방관광 활성화 정책이 추진되던 시기였다. 이에 따라 제주, 강원, 부산 등 관광지에서 리조트와 관광호텔, 국도변 휴게시설 신축이 점진적으로 증가하면서 허가과 착공이 늘었다고 볼 수 있다.¹³⁶⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 본격적으로 상승세를 보였다. 이는 평창 동계올림픽(2018년) 개최와 이에 따른 강원권 인프라 확충, 그리고 지역 관광개발 프로젝트가 활발히 추진된 결과였다. 특히 강원·제주·남해안 관광지와 주요 고속도로 휴게소 현대화 프로젝트가 확대된 것도 영향을 미친 것으로 볼 수 있다.¹³⁷⁾

하지만 2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 하락하는 특징적인 변화를 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 국내외 관광 수요가 급감하고, 관광시설 투자와 신규 프로젝트가 중단되거나 지연된 결과이다.¹³⁸⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 국내외 관광 수요가 회복되고, 정부와 지자체가 지역관광 활성화를 위해 숙박·휴게시설 현대화

135) "팬데믹 이후 공공 장례식장 및 봉안시설 확충 재계", 매일경제, 2022; "자연장지 등 친환경 장사정책 추진으로 신규 착공 증가", 한국경제, 2023

136) "외국인 관광객 증가로 리조트 및 관광호텔 수요 확대", 연합뉴스, 2016; "지방관광 활성화 정책에 따른 관광휴게시설 건립 증가", 매일경제, 2017

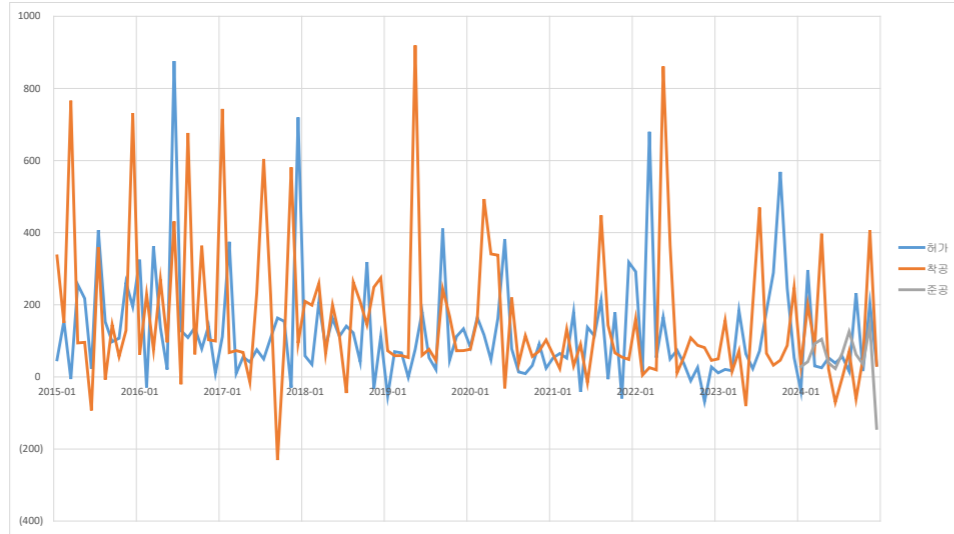
137) "평창올림픽 계기 관광호텔·리조트 및 휴게시설 투자 확대", 한국경제, 2018; "고속도로 휴게소와 지역 관광지 기반시설 개선 활발", 조선비즈, 2019

138) "코로나19로 관광객 급감... 신규 관광호텔 및 리조트 건설 지연", 연합뉴스, 2020

사업과 관광단지 개발을 재개한 결과였다. 특히 강원·제주·남해안 지역의 리조트 및 테마형 관광단지 착공이 증가하였다.¹³⁹⁾

장례시설 건축물 생산량

그림 1-46 장례시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

장례시설의 건축물 생산량 지수는 2015년 이후 주기적으로 반복되는 패턴을 보이며 2018년 초까지 유사한 양상을 보인다. 허가지수와 착공지수의 진폭이 크다는 특징이 있으며 이러한 주체는 2019년이 되면서 줄어들게 된다.

먼저 2015~2017년에는 허가지수와 착공지수는 상승세를 보였다. 이 시기는 고령화가 심화되고 기존의 매장 중심에서 화장 및 봉안 중심 장례문화로 전환되던 시기였다. 이에 따라 지방자치단체와 민간 병원, 종교단체가 공공 및 민간 장례식장과 장례문화센터 신축을 늘렸으며, 신규 허가와 착공이 점차 확대된 것으로 볼 수 있다.¹⁴⁰⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 서서히 상승하는 모습을 보였다. 또한 착공량은 2019년 초중반 정점을 기록한다. 이는 정부의 '장사시설 현대화 정책'과 지자체의 공공 장례시설 확충 계획이 맞물린 결과였다. 특히 수도권과 광역시 인근 지역에서 병원 부속 장례식장 및 봉안형 장례문화센터 수요가 늘어났다.¹⁴¹⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 공공 및 민간 장례식장 개발이 일부 지연된 결과였다. 2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 장례문화센터 현대화 및 지방 중소형 장례식장 확충 수요가 다시 증가한 결과였다. 특히 정부의 '친환경 장사정책' 추진과 지자체의 공공 장례식장 재정비 계획이 맞물린 효과로 이해될 수 있다.¹⁴²⁾

139) "관광 수요 회복과 숙박·휴게시설 현대화 사업으로 신규 착공 증가", 매일경제, 2022

140) "고령화와 장례문화 변화로 지방 공공 장례식장 신축 증가", 연합뉴스, 2016; "화장 중심 장례문화 확산에 따른 장례시설 현대화 확대", 매일경제, 2017

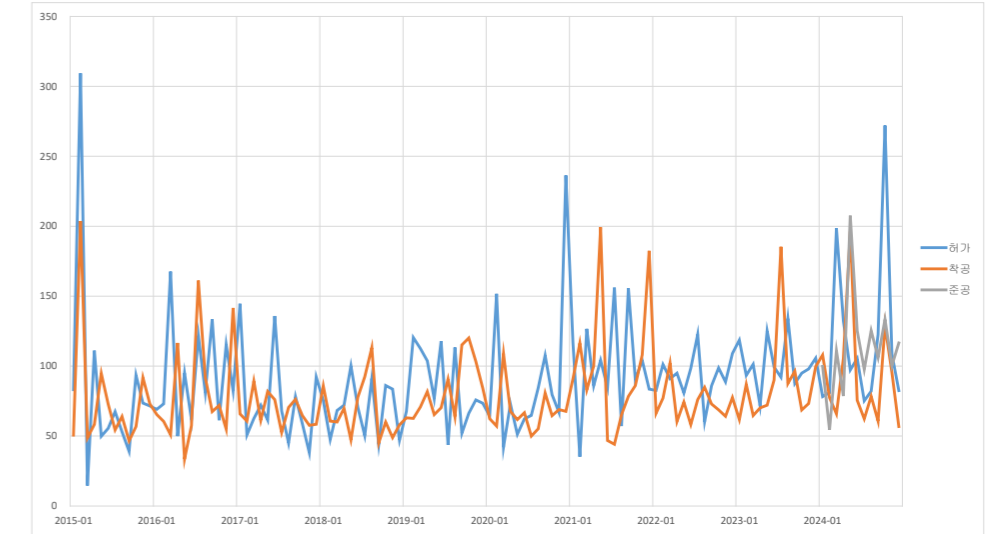
141) "장사시설 현대화 및 수도권 공공 장례식장 확충으로 신규 수요 증가", 한국경제, 2018; "병원 부속 장례식장 및 봉안형 장례문화센터 건립 확산", 조선비즈, 2019

142) "팬데믹 이후 지방 장례식장 및 장례문화센터 현대화 사업 재개", 매일경제, 2022; "친환경 장사정책 추진과 공공 장례시설

이후 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 경기 둔화, 공공 재정 부담 확대로 신규 장례시설 개발이 지연된 결과이다.

자원순환관련시설 건축물 생산량

그림 1-47 자원순환관련시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년 초반 허가지수와 착공지수가 정점을 찍은 후 2016년 약간의 반등이 있지만 2020년까지는 큰 변화가 없음을 알 수 있다. 2015~2017년에는 허가지수와 착공지수가 완만한 흐름을 보였다. 이 시기는 정부가 '자원순환사회 전환 로드맵'을 발표하며 노후 소각·매립시설을 교체하고, 신규 재활용센터 및 음식물 처리시설 건립을 지원하던 시기였다.¹⁴³⁾

2018~2019년에도 허가지수와 착공지수는 완만한 상승세를 나타냈다. 이는 '자원순환기본법'(2018년 시행)과 지방자치단체의 폐기물 직매립 감축 및 재활용 확대 정책이 맞물린 결과였다. 특히 수도권과 대도시권에서 대형 자원순환센터와 음식물 처리시설 건립이 활발히 추진되었다.¹⁴⁴⁾

2020년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 하락하는 흐름을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 지방정부의 환경 인프라 예산 집행이 지연되고, 일부 공공 건설 프로젝트가 늦춰진 결과였다.

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 탄소중립 및 순환경제 정책 강화, 그리고 지방정부의 환경 인프라 확충 재개에 따른 결과였다. 특히 대도시권과 산업단지 인근에서 음식물 처리시설 현대화 및 대형 자원순환센터 착공이 늘어난 것에서 그 이유를 가늠해볼 수 있다.¹⁴⁵⁾ 2024년 말부터는 다시 허가지수가 2015년 수준으로 정점을 보이고 있다.

확충으로 신규 착공 증가", 한국경제, 2023

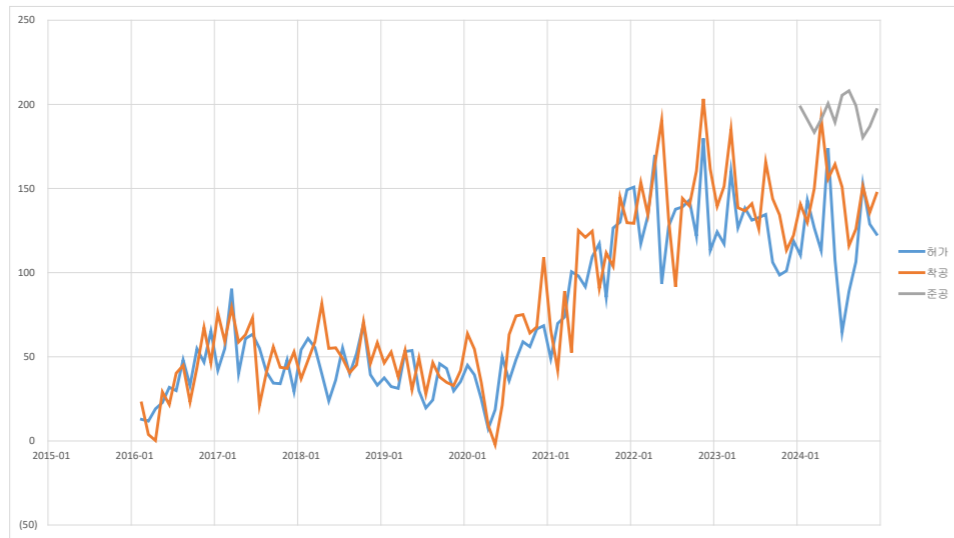
143) "노후 폐기물 소각·매립시설 교체 및 재활용센터 건립 확대", 연합뉴스, 2016; "정부 자원순환정책 본격화로 신규 시설 수요 증가", 매일경제, 2017

144) "자원순환기본법 시행으로 대형 폐기물 처리시설 투자 증가", 한국경제, 2018; "지방정부 주도 폐기물 감축·재활용 확대 정책 본격화", 조선비즈, 2019

145) "탄소중립 및 순환경제 정책 강화로 폐기물 처리·재활용시설 투자 확대", 매일경제, 2022; "지방정부의 환경 인프라 확충 재개로 신규 착공 증가", 한국경제, 2023

야영장시설 건축물 생산량

그림 1-48 야영장시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년도에는 야영장시설 용도 건축물의 통계가 작성되지 않아 통계치가 존재하지 않는다. 2016년부터 기준년도인 2021년까지는 변화의 폭이 크지 않다. 전반적으로는 코로나19 팬데믹이 발생한 2020년까지 일정한 흐름을 보여준다.

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 상승하는 특징적인 변화를 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 해외여행이 제한되자 국내 캠핑 및 야외여행 수요가 폭발적으로 증가한 결과였다. 이에 따라 수도권 인근과 주요 관광지에서 민간 주도의 신규 캠핑장·카라반파크 개발이 급증했다고 볼 수 있다.¹⁴⁶⁾

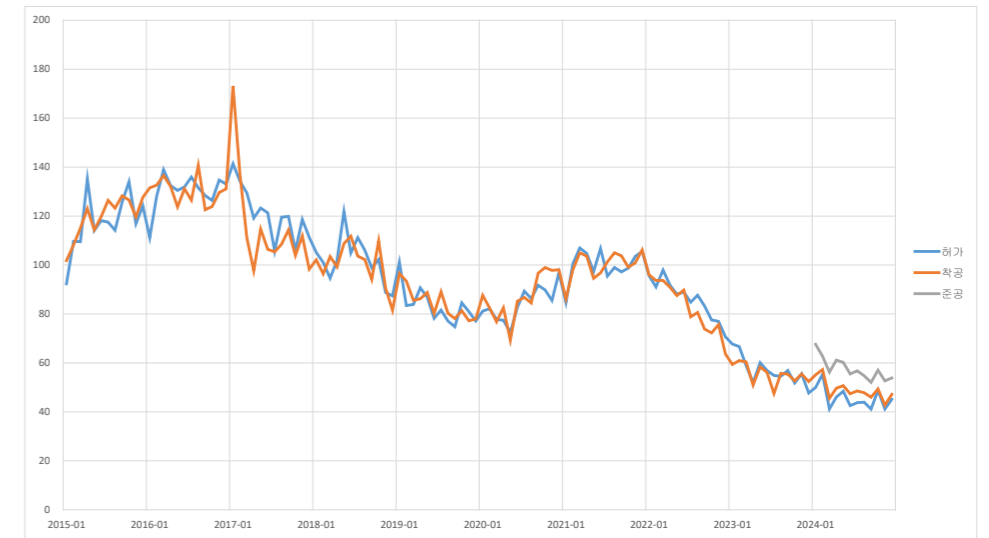
2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 해외여행이 재개되면서 국내 캠핑 수요가 다소 조정되고, 금리 상승과 경기 불확실성으로 민간 투자가 줄어든 결과였다.¹⁴⁷⁾

146) "코로나19로 해외여행 감소... 국내 캠핑 및 글램핑 수요 급증", 연합뉴스, 2020; "비대면 관광 트렌드로 캠핑장·카라반 개발 확대", 서울경제, 2021

147) "해외여행 재개와 경기 불확실성으로 신규 캠핑장 투자 조정", 매일경제, 2022

02 주택 용도 소분류별 단독주택 건축물 생산량

그림 1-49 단독주택 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

그래프 초반부인 2015~2018년 초까지는 허가지수와 착공지수는 기준년을 약간 상회하는 수준을 보인다. 착공량은 2017년 초 그래프상 정점을 찍는다. 이 시기는 부동산 경기 회복과 농촌·지방도시의 주거환경 개선 정책이 맞물리던 시기였다. 특히 귀농·귀촌 인구 증가와 노후 주택 재건축 수요가 맞물리면서 신규 허가와 착공이 점진적으로 늘었다.¹⁴⁸⁾

하지만 2017년 초를 기점으로 ~2020년 초까지 허가지수와 착공지수가 점진적으로 추락한다. 코로나 19 팬데믹이 발생한 2020년부터 대부분의 건축물생산량이 추락세를 보이지만 단독주택은 오히려 반대로 2022년 초까지 상승세를 보인다. 이는 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 비대면·저밀도 주거 수요가 증가하면서 수도권 외곽과 지방 전원주택 수요가 폭발적으로 늘어난 결과라고 판단된다. 특히 정부의 저금리 기조와 주택담보대출 완화가 맞물리면서 민간 자율형 단독주택 건축이 급증했을 것이라고 볼 수 있다.¹⁴⁹⁾

이후 2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 대도시 아파트 선호가 다시 부각되고, 금리 상승과 건축비 부담 증가로 신규 단독주택 건축 수요가 감소한 결과로 볼 수 있다.¹⁵⁰⁾ 2024년에는 세제수 모두 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리 기조와 경기 둔화, 부동산 시장 조정으로 민간 단독주택 개발이 위축된 결과로 볼 수 있다.

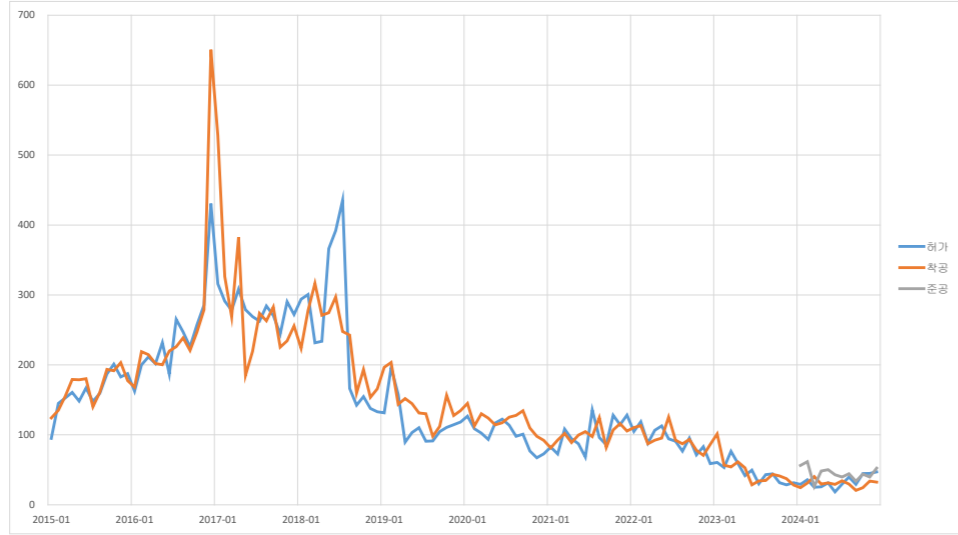
148) "귀농·귀촌 인구 증가로 농촌 단독주택 수요 확대", 연합뉴스, 2016; "지방 노후 주택 재건축 증가로 단독주택 건설 활성화", 매일경제, 2017

149) "코로나19로 저밀도·개발주택 선호 증가... 전원주택 수요 급증", 연합뉴스, 2020; "비대면 주거 선호와 저금리로 단독주택 신규 착공 확대", 서울경제, 2021

150) "금리 상승과 건축비 부담으로 신규 단독주택 수요 감소", 매일경제, 2022; "팬데믹 시기 착공된 단독주택 프로젝트 완공으로 공급 유지", 한국경제, 2023

**다중주택
건축물 생산량**

그림 1-50 다중주택 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년초까지는 허가지수와 착공지수는 모두 완만한 상승세를 보였다. 하지만 2017년 말에는 두 지수 모두 가파른 상승세를 보이며 정점을 찍기도 했다. 이 시기는 수도권 대학가와 산업단지 인근에서 원룸·고시원 수요가 꾸준히 늘어나고, 지방 중소도시에서도 소형 임대주택 개발이 활발히 이루어지던 시기였다.¹⁵¹⁾

2018년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 상승세를 보였다. 이는 정부의 청년·신혼부부 주거지원 정책과 도시 내 노후 주택 밀집지역의 고시원 리모델링 및 신축 사업이 본격화된 결과였다.¹⁵²⁾

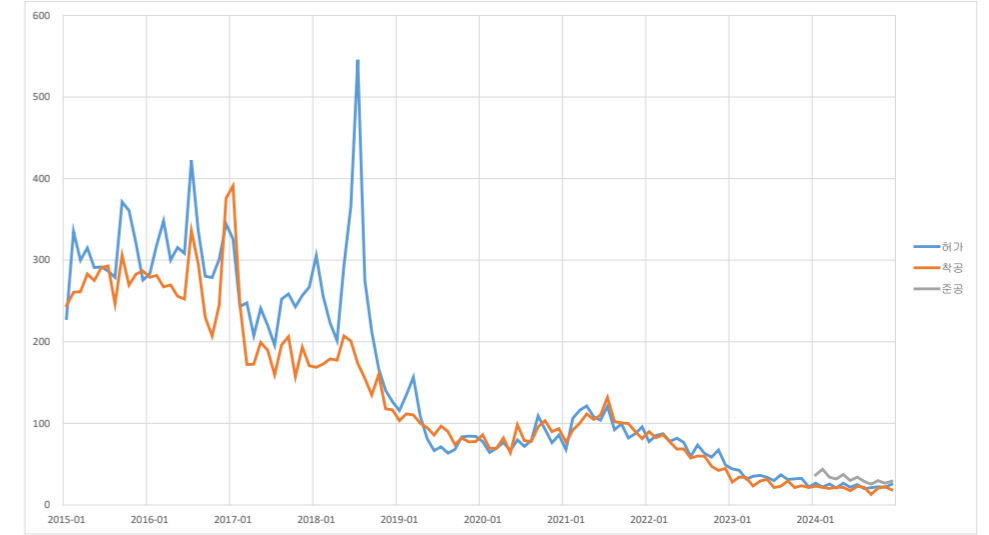
2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일정하게 유지되는 모습을 확인할 수 있다. 2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 대도시 아파트와 오피스텔 선호가 다시 부각되고, 금리 상승과 건축비 부담 증가로 신규 다중주택 개발 수요가 감소한 결과로 볼 수 있다.¹⁵³⁾

**다가구주택
건축물 생산량**

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수 모두 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 대도시 주택 공급 부족 문제와 함께 도시형 생활주택 및 임대용 다가구주택 수요가 증가하던 시기였다. 특히 수도권 외곽 및 지방 중소도시에서 다가구주택 개발이 활발히 이루어지면서 신규 허가와 착공이 점진적으로 늘어났다.¹⁵⁴⁾

151) "대학가 및 산업단지 인근 원룸 수요 증가로 다중주택 건설 활발", 연합뉴스, 2016; "소형 임대주택 시장 성장에 따른 신규 공급 확대", 매일경제, 2017
 152) "청년·신혼부부 지원 정책에 따른 원룸형 다중주택 수요 확대", 한국경제, 2018; "도시 고시원 리모델링 및 신축 사업 활성화", 조선비즈, 2019
 153) "금리 상승과 건축비 부담으로 신규 다중주택 수요 감소", 매일경제, 2022
 154) "도시형 생활주택 수요 증가로 다가구주택 건설 활발", 연합뉴스, 2016; "임대시장 확대에 따른 소형 다가구주택 착공 증가", 매일경제, 2017

그림 1-51 다가구주택 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2018년 중반에는 그래프상 허가지수가 정점에 도달하는 것을 확인할 수 있다. 이는 정부의 임대주택 공급 확대 정책과 도시 내 노후 단독주택 밀집지역의 다가구주택 전환 사업이 활발히 추진된 결과 때문으로 분석할 수 있다. 하지만 많은 경우 착공으로 이어지지 못한 것으로 보인다.

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 상승하는 특징적인 변화를 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 비대면·소형 주거 선호가 증가하고, 저금리와 함께 수도권 외곽 및 중소도시의 다가구주택 수요가 폭발적으로 늘어난 결과였다.¹⁵⁵⁾

2022년 이후 허가지수와 착공지수가 둔화세를 보였다. 이는 준공지수에도 영향을 미치며 2024년 조사된 준공지수가 다소 하락하는 모습을 보여준다.

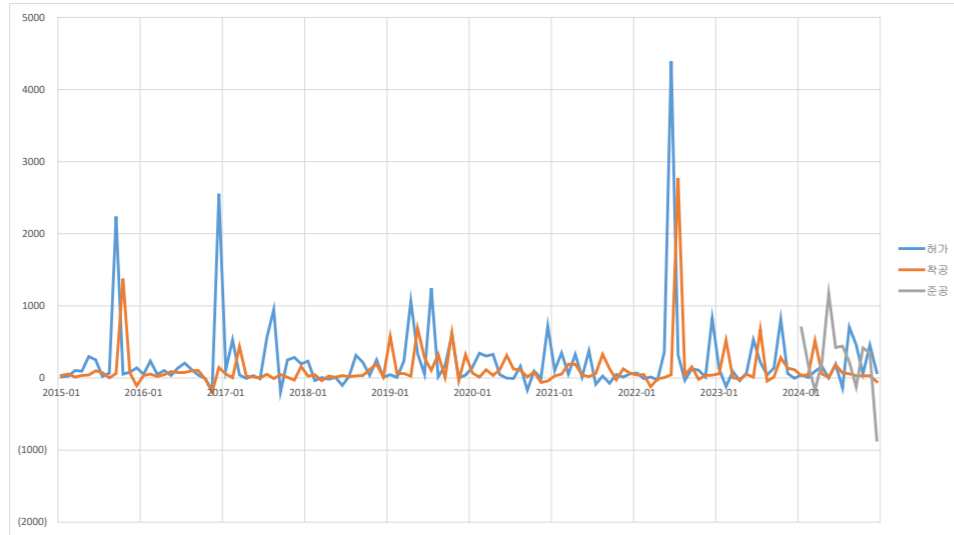
**공관
건축물 생산량**

공관 건축물의 경우 2015~2017년에는 허가지수와 착공지수에서 정점을 보이지만 전체적으로는 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 지방 혁신도시 이전과 함께 공공기관 및 지자체가 이전 공무원과 외국인 전문인력의 주거를 지원하기 위해 관사 및 공공 임대형 주택을 일부 확충하던 시기였다.¹⁵⁶⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 상승했음을 알 수 있다. 이는 일부 중앙 정부 기관과 광역자치단체가 노후 관사를 재건축하거나 신설 공관을 건립한 결과였다. 특히 세종시 및 혁신도시 권역에서 고위 공무원과 공공기관 임직원용 관사 건설이 늘어났다.¹⁵⁷⁾

155) "코로나19로 소형·저밀도 주거 선호 확산... 다가구주택 착공 증가", 연합뉴스, 2020; "저금리와 임대시장 성장으로 다가구주택 공급 확대", 서울경제, 2021
 156) "혁신도시 이전 공공기관 직원 관사 공급 확대", 연합뉴스, 2016; "지방 이전 기관 임직원 주거 안정 위해 관사 공급 증가", 매일경제, 2017
 157) "세종시 및 혁신도시 권역 공관·관사 재건축 본격화", 한국경제, 2018; "공공기관 이전에 따른 관사 및 공공주택 건립 확대", 조선비즈, 2019

그림 1-52 공관 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



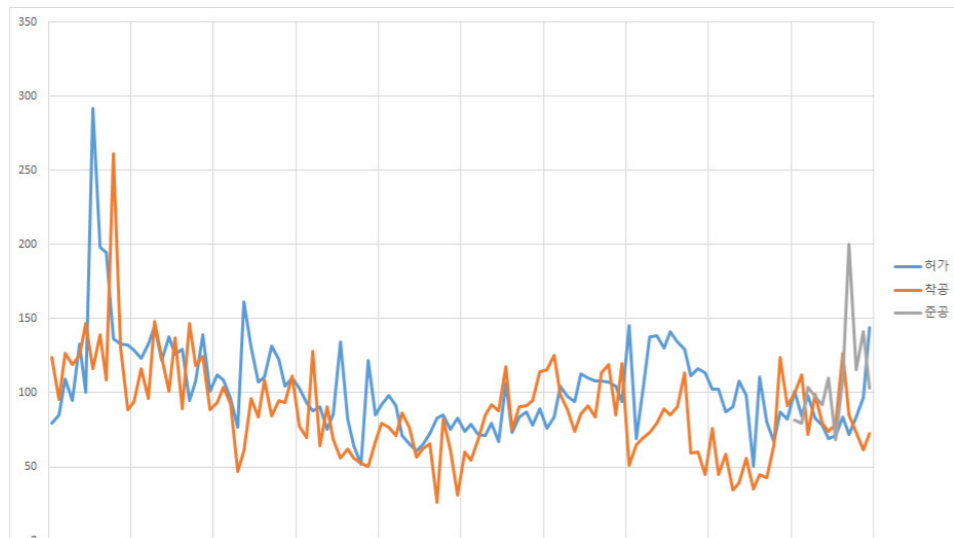
출처 : 연구진 작성

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 둔화되는 모습을 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 공공 건설 예산 집행이 지연되고, 일부 계획된 관사·관저 사업이 연기된 결과였다.

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 지방 균형발전 정책과 함께 이전 공공기관 및 지방 거점도시의 공공주택형 관사 수요가 다시 늘어난 결과였다. 특히 일부 광역시와 혁신도시에서 지방 근무 공무원 및 전문인력 확보를 위해 신규 관사 건설이 추진된 것도 지수에 영향을 미쳤다.¹⁵⁸⁾

아파트
건축물 생산량

그림 1-53 아파트 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년 허가지수와 착공지수가 모두 정점을 찍은 후 아파트 건축물 생산량 지수는 2020년 초반까지 지속적으로 하락하는 모습을 보인다. 세부적으로 2015년에는 건축허가지수와 건

158) "팬데믹 이후 지방 균형발전 정책으로 공공 관사 건설 수요 증가", 매일경제, 2022; "혁신도시 중심 공공기관 관사 재개발 및 확충 본격화", 한국경제, 2023

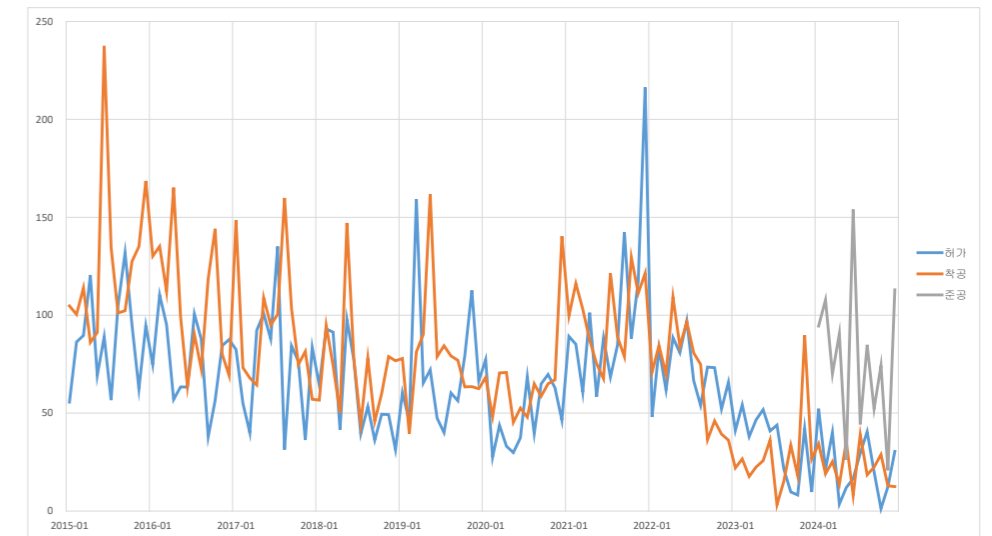
축착공량 지수 모두 상승세를 보였다. 이 시기는 부동산 경기 회복과 도시재생, 재건축·재개발 활성화 정책이 맞물리던 시기였다. 특히 수도권 재건축 사업과 지방 혁신도시 아파트 공급이 본격화되면서 신규 허가와 착공이 꾸준히 늘었기 때문으로 판단된다.¹⁵⁹⁾

2018~2019년 말까지는 그래프상 허가지수와 착공지수가 서서히 하락세를 보인다. 이는 정부의 '도시재생 뉴딜' 정책과 3기 신도시(남양주, 하남 교산 등) 및 수도권 재개발 사업이 본격화 되었지만 전국 전체로 봤을 때 생산량지수에 큰 영향을 미치지 못한 것이라고 할 수 있다.¹⁶⁰⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일시적으로 둔화되는 흐름을 보였으나 2022년 초까지 점진적으로 상승세를 보인다. 이는 코로나19 팬데믹 초기의 경기 불확실성과 공사 지연, 자재비 상승이 복합적으로 작용했기 때문이다. 2024년에는 다른 시설유허와 동일하게 그래프상 허가지수와 착공지수가 다시 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 금리 상승과 경기 둔화, 분양시장 위축으로 민간 주택사업이 조정된 결과로 볼 수 있다.

연립주택
건축물 생산량

그림 1-54 연립주택 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수에서 큰 변화 없이 일정한 상태가 유지됨을 알 수 있다. 이 시기는 아파트 가격 상승과 도심 내 신규 아파트 공급 부족으로 인해 상대적으로 저렴한 연립주택(빌라)에 대한 수요가 늘어난 시기이지만 지수에 영향을 줄만큼의 변화를 이끌지는 못했다.¹⁶¹⁾

159) "수도권 재건축과 지방 혁신도시 아파트 공급 확대", 연합뉴스, 2016; "부동산 경기 회복에 따른 신규 아파트 착공 증가", 매일경제, 2017

160) "도시재생 뉴딜 및 3기 신도시 개발로 신규 아파트 착공 확대", 한국경제, 2018

161) "아파트 가격 상승으로 수도권 빌라 수요 확대", 연합뉴스, 2016; "도심 신규 아파트 부족으로 연립주택 건설 증가", 매일경제, 2017

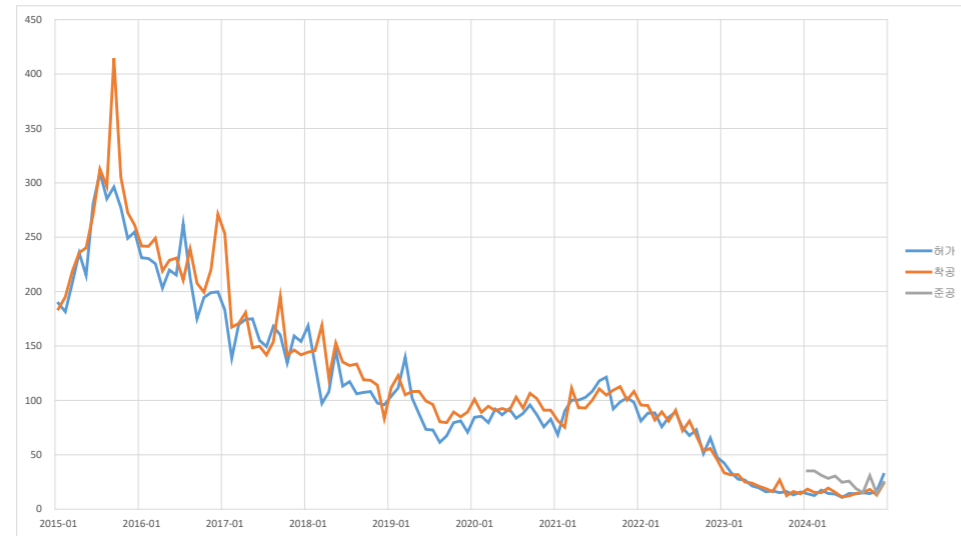
**다세대주택
건축물 생산량**

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 완만한 상승세를 보였다. 이는 정부의 도시재생 뉴딜 정책과 도심 노후 주택 밀집지역의 소규모 정비사업이 활발히 추진된 결과로 보인다.¹⁶²⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 상승하는 특징적인 변화를 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 비대면·저밀도 주거 선호가 확대되고, 아파트 가격 급등으로 중저가 주택 수요가 늘어난 결과였다. 특히 수도권 외곽과 지방 중소도시에서 민간 주도의 신규 빌라 개발이 급증한 시기이기도 하다.¹⁶³⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 아파트 시장의 안정화와 금리 상승, 건축비 부담 증가로 신규 연립주택 개발이 위축된 결과였다. 이어서 2024년에도 그래프상 허가지수와 착공지수가 추가로 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리 기조와 경기 둔화, 분양시장 위축이 복합적으로 작용한 결과였다.¹⁶⁴⁾

그림 1-55 다세대주택 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

다세대주택 건축물 생산량 지수는 2015년 정점을 찍은 2022년 약간의 반등이 있었지만 전체적으로 2024년 말까지 하락하는 추세를 이어가고 있다. 세부적으로 2015년에는 허가지수와 착공지수에서 모두 정점을 찍는다. 이 시기는 아파트 가격 상승과 전세난 심화로 인해 중저가 다세대주택(소규모 공동주택)에 대한 수요가 점진적으로 늘어난 시기로 볼 수 있다. 특히 수도권 외곽과 지방 중소도시에서 다세대주택 개발이 활발히 이루어지면서 신규 허가와 착공이 증가하였다.¹⁶⁵⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 약간의 상승추세가 보인다. 이는 정부

162) "도시재생 뉴딜과 소규모 정비사업 활성화로 빌라 공급 확대", 한국경제, 2018; "역세권 및 노후 주거지 중심의 연립주택 개발 본격화", 조선비즈, 2019
 163) "코로나19로 저밀도·중저가 주택 선호 확산... 빌라 수요 급증", 연합뉴스, 2020; "아파트 가격 급등과 비대면 주거 선호로 연립주택 공급 증가", 서울경제, 2021
 164) "고금리와 경기 둔화로 신규 빌라 공급 위축... 기존 프로젝트 준공으로 공급 유지", 매일경제, 2024
 165) "아파트 가격 상승과 전세난으로 수도권 다세대주택 수요 확대", 연합뉴스, 2016; "중저가 주택 수요 증가로 다세대주택 공급 확대", 매일경제, 2017

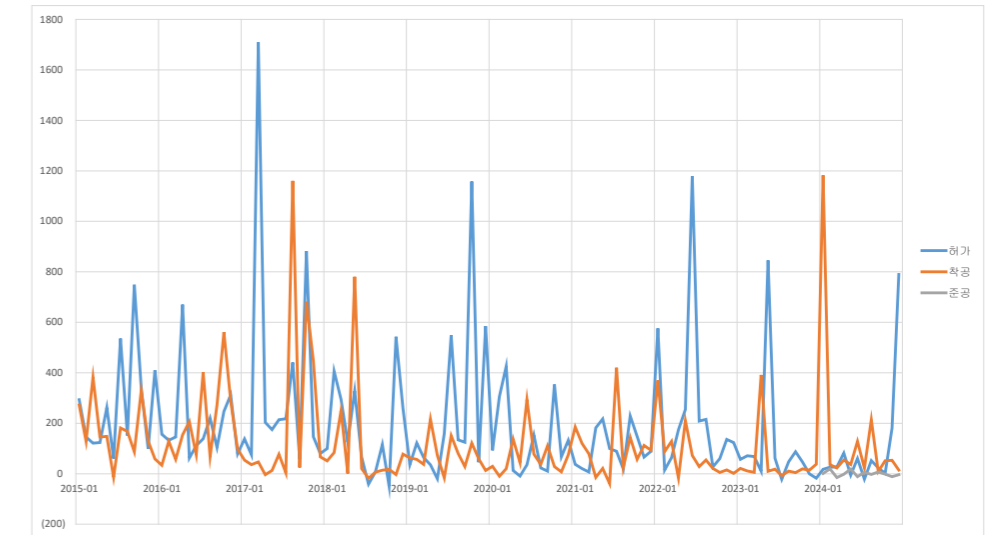
**생활편의시설
건축물 생산량**

의 도시재생 뉴딜 정책과 도심 노후 주거지 정비사업이 활성화된 결과였다.¹⁶⁶⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 상승하는 특징적인 변화를 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 저렴한 도심형 소형주택에 대한 수요가 폭발적으로 늘어난 결과였다. 특히 아파트 가격 급등과 비대면 근무 확산으로 중저가 다세대주택에 대한 투자와 공급이 확대된 것도 영향을 미친 것으로 보인다.¹⁶⁷⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 주택시장 안정화와 금리 상승, 건축비 부담 증가로 신규 다세대주택 건설이 감소한 결과였다.

그림 1-56 생활편의시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년 초까지 허가지수와 착공지수는 모두 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 상권 다변화와 골목상권 활성화 정책이 추진되면서 소규모 상업 및 생활편의시설 수요가 점진적으로 증가한 시기였다.¹⁶⁸⁾

2017~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 높게 나타나는 시기이다. 이는 정부의 도시재생 뉴딜 정책과 지역 상권 활성화 사업이 추진된 결과로 볼 수 있다. 특히 구도심 재개발 지역과 역세권 상업지 주변에서 편의점·프랜차이즈 매장·근린형 복합상업시설 공급이 활발히 이루어졌음을 신문기사를 통해서 확인할 수 있다.¹⁶⁹⁾

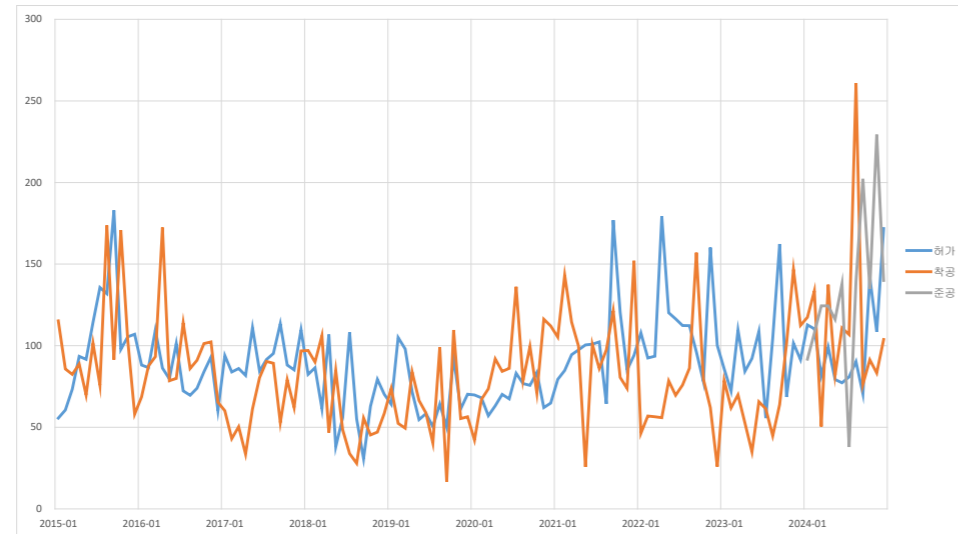
2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 상승하는 특징적인 변화를 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 주거지 인근 소형 상업시설과 물류·배달 연계 편의시설 수요가 폭발적으로 증가한 결과였다. 특히 비대면 소비 확산과 배달·테이크아웃 중심 상권의 성장으로 도심과 신도시 주거단지 주변에 소규모 편의시설이 급증하였다.¹⁷⁰⁾

166) "도시재생 뉴딜과 노후 주거지 정비사업으로 다세대주택 공급 증가", 한국경제, 2018
 167) "코로나19로 도심형 소형주택 수요 급증... 다세대주택 착공 확대", 연합뉴스, 2020; "아파트 가격 급등과 비대면 근무 확산으로 다세대주택 공급 확대", 서울경제, 2021
 168) "골목상권 활성화로 소형 상업·편의시설 공급 확대", 연합뉴스, 2016; "신도시·중소도시 중심 근린생활시설 건설 증가", 매일경제, 2017
 169) "도시재생 뉴딜 및 구도심 상권 활성화로 근린생활시설 공급 증가", 한국경제, 2018; "역세권 상권 중심 생활편의시설 개발 확대", 조선비즈, 2019
 170) "코로나19로 비대면 소비 확산... 근린 상업·편의시설 수요 급증", 연합뉴스, 2020; "배달·테이크아웃 상권 확대에 따른 편의시설 공급 증가", 서울경제, 2021

부대시설 건축물 생산량

2022~2023년에는 허가지수가 두 번의 정점을 찍지만 착공으로 이어지지는 못하는 모습을 확인할 수 있다. 이는 팬데믹 이후 대형 상업시설과 오프라인 매장의 회복 속도가 더디고, 고금리와 임대료 부담 증가로 신규 소형 상업시설 투자와 개발이 줄어든 결과였다.

그림 1-57 부대시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년초까지는 허가지수와 착공지수 지수는 완만한 상승세를 보였다. 이 시기는 아파트 단지 내 커뮤니티센터, 학교·체육관·편의시설 등 공용부대시설과 산업단지 지원시설 건립이 점차 늘어난 시기였다. 특히 신도시 개발과 산업단지 조성 확대가 맞물리면서 신규 허가 및 착공이 점진적으로 증가한 점도 영향을 미쳤을 것으로 보인다.¹⁷¹⁾

2018~2019년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 일정한 수준을 보이고 있으나 다소 하락하는 모습도 함께 보인다. 이는 정부의 도시재생 뉴딜 정책과 신도시 및 산업단지 확충이 추진되었지만 지수에는 큰 영향을 미치지 못한 것으로 볼 수 있다.¹⁷²⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 다소 둔화되는 변화를 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 공공 인프라 사업이 지연되고 민간 개발도 보수적으로 전환된 결과였다. 그러나 비대면 생활환경 개선과 주거단지 내 필수 부대시설 수요가 유지되면서 준공지수의 하락 폭은 제한적이었다.¹⁷³⁾

2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 반등세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 주택공급 확대와 신도시·산업단지 개발 재개로 인한 결과로 볼 수 있다.¹⁷⁴⁾

2024년 이후 기존 허가물량이 한꺼번에 착공이 이루어지면 높은 착공지수를 보인다.

171) "신도시 개발과 산업단지 확대에 따른 부대시설 건설 증가", 연합뉴스, 2016; "주거·산업단지 내 공용부대시설 수요 증가", 매일경제, 2017

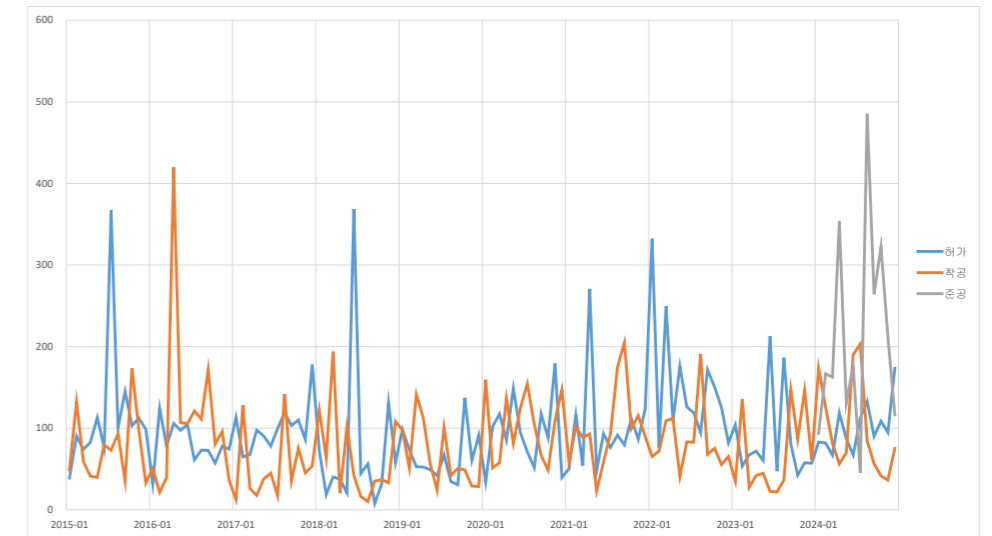
172) "도시재생 뉴딜과 신도시 개발로 부대시설 수요 확대", 한국경제, 2018; "산업단지 확충과 함께 지원·편의시설 건설 활성화", 조선비즈, 2019

173) "코로나19로 일부 공공 인프라 지연... 주거단지 필수 부대시설은 유지", 연합뉴스, 2020; "비대면 생활환경 확산에 따른 단지 내 필수 부대시설 유지", 서울경제, 2021

174) "팬데믹 이후 주택공급 확대와 신도시 부대시설 투자 재개", 매일경제, 2022

복리시설 건축물 생산량

그림 1-58 복리시설 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015년 초부터 2017년 초까지는 허가지수와 착공지수가 지표 모두 상승세를 보였다. 이 시기는 신도시와 주거단지 개발, 그리고 산업단지 및 공공 복지 인프라 확충이 점진적으로 진행되던 시기였다. 특히 아파트 단지 내 어린이집, 도서관, 주민 커뮤니티시설 등 복리시설과 산업단지 근로자 편의시설이 확대된 것이 두 지표에 영향을 미친 것으로 볼 수 있다.¹⁷⁵⁾

2017년 다소 주춤하던 건축생산량지수는 2018~2019년에 들어서면서 상승세를 보였다. 이는 정부의 도시재생 뉴딜 정책과 주거복지정책이 활성화되면서 구도심 재개발 지역과 신도시의 복리시설 수요가 증가한 결과였다. 특히 어린이집·노유자시설·공공 커뮤니티센터와 같은 생활 SOC 사업이 추진된 것이 영향을 미쳤을 것으로 판단할 수 있다.¹⁷⁶⁾

2020~2021년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 급격히 상승하는 특징적인 변화를 보였다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 비대면 생활환경 및 지역 기반 복리시설 수요가 증가한 결과였다. 특히 보건·돌봄·공공 서비스 제공을 위한 복리시설과 주거단지 내 필수 편의시설의 수요가 확대되면서 2021~2022년부터 준공지수도 큰 폭의 상승세를 이어갔다.¹⁷⁷⁾ 2022~2023년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 둔화세를 보였다. 이는 팬데믹 이후 생활 SOC 사업이 조정되고, 금리 상승과 건축비 부담 증가로 신규 복리시설 건설이 다소 감소한 결과였다.¹⁷⁸⁾

175) "신도시와 산업단지 내 복리시설 확충으로 생활환경 개선", 연합뉴스, 2016; "주거단지 중심 복리시설 수요 증가로 공급 확대", 매일경제, 2017

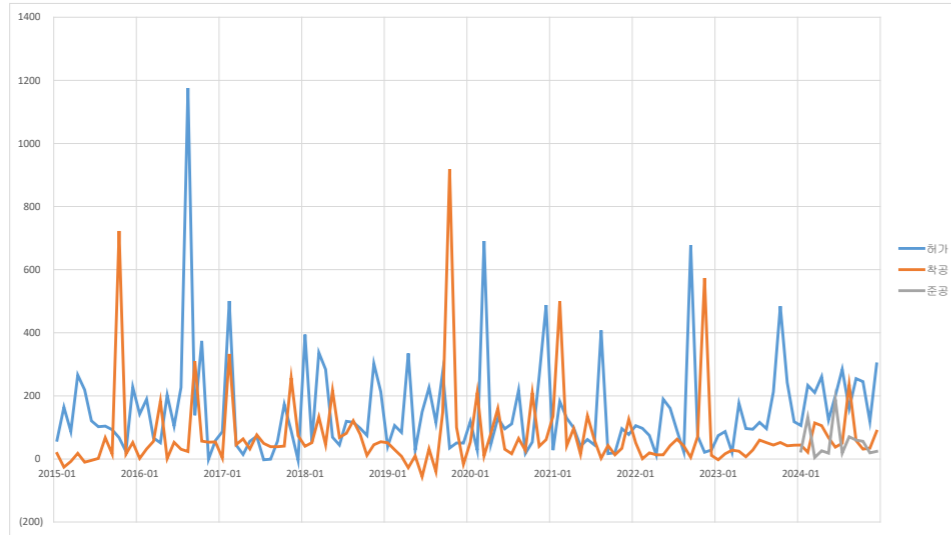
176) "도시재생 뉴딜과 생활 SOC 사업으로 복리시설 수요 증가", 한국경제, 2018; "구도심과 신도시 중심 복리시설 확충 본격화", 조선비즈, 2019

177) "코로나19로 지역 기반 복리·돌봄시설 수요 증가", 연합뉴스, 2020; "비대면 생활환경 확산으로 공공·주거단지 복리시설 공급 증가", 서울경제, 2021

178) "고금리와 경기 둔화로 신규 복리시설 공급 위축... 기존 프로젝트 준공 유지", 매일경제, 2024

기숙사 건축물 생산량

그림 1-59 기숙사 건축물 생산량 지수 (2021년=100)



출처 : 연구진 작성

2015~2017년에는 허가지수와 착공지수에서 상승세를 보였다. 이 시기는 지방 대학과 산업단지 조성에 따라 학생 및 근로자용 기숙사 수요가 점진적으로 늘어난 시기였다. 특히 국토부와 교육부의 지방대학 정주여건 개선사업 및 산업단지 근로자 지원정책에 따라 신규 허가 및 착공이 늘었다.¹⁷⁹⁾

2018~2019년에는 허가지수와 착공지수가 일정에 수준에 머무르는 모습을 확인할 수 있다. 코로나 19 팬데믹이 발생한 2020년에는 착공지수는 줄었지만 허가지수는 지난 3년보다 높은 수준을 보인다. 이는 코로나19 팬데믹으로 인해 대학 기숙사의 방역·격리 공간 및 근로자 기숙사의 안정적 거주공간 수요가 증가한 결과였다. 또한 정부가 청년 주거안정 대책의 일환으로 공공임대형 기숙사 공급을 확대한 결과라고도 볼 수 있다.¹⁸⁰⁾

이러한 추세는 2022년 말에 되면서 일시적으로 회복되는 양상을 보이며 높은 허가지수와 착공지수를 확인할 수 있다. 하지만 2024년에는 그래프상 허가지수와 착공지수가 추가로 둔화되는 흐름을 보였다. 이는 고금리와 경기 둔화, 대학과 지방산업단지의 신규 기숙사 수요 감소로 신규 건설이 위축된 결과 때문이다.

179) "지방대학 및 산업단지 기숙사 확충으로 지역 정주여건 개선", 연합뉴스, 2016; "대학과 기업 근로자용 기숙사 수요 확대에 따른 공급 증가", 매일경제, 2017

180) "코로나19로 대학 및 산업단지 기숙사 수요 확대", 연합뉴스, 2020; "청년 주거안정 대책으로 공공임대형 기숙사 공급 증가", 서울경제, 2021



종합 및 시사점

본 장에서는 2015년부터 2024년까지의 전국 건축물 생산량 지수를 도시별·용도별·주택 세부유형별로 분석하였다. 이를 통하여 최근 10년간의 건설 활동이 어떤 구조적 변동성과 시장적 특성을 보였는지를 종합적으로 보고자 하였으며, 다음의 네 가지로 요약될 수 있다.

첫째, 건축물 생산량을 나타내는 3가지 지수(허가지수, 착공지수, 준공지수) 중 허가지수는 경기 및 정책 변화에 가장 민감하게 반응하는 선행지표(leading indicator)로 작동하고, 착공과 준공은 일정한 시차를 두고 이를 추종하는 후행지표(lagging indicator)로 기능한다.

둘째, 시기별 변화를 살펴보면, 2015~2019년은 대체로 부동산시장 안정과 산업경기 둔화로 완만한 상승 또는 정체 국면이었다. 이는 2019년까지 이어지지만 지역에 따라서는 도시재생뉴딜, 신도시조성, 산업단지 확충 등에 따라서 다양한 양상을 보이기도 하였다. 하지만 2020~2021년에는 코로나 19 팬데믹으로 인하여 건축생산이 위축되는 양상을 보인다. 팬데믹 완화 이후의 2022년부터 2024년까지는 일시적 반등과 고금리·원가상승에 따른 조정기로 구분된다. 이러한 변동은 전국 도시의 건설 활동이 공공정책, 금융환경, 사회적 수요 변화에 따라 민감하게 반응하며 움직였음을 보여준다.

셋째, 도시별로는 수도권이 재개발·재건축 및 정책 변화에 가장 민감하게 반응하고, 광역시는 산업단지·항만개발 등 지역 산업구조의 변동에 연동되었으며, 중소도시는 관광·레저·주거복합사업 등 지역개발정책의 영향력이 크게 나타났다. 이러한 공간적 차이는 건축생산이 지역의 산업·인구·정책구조와 밀접히 연동된 복합 시스템임을 시사한다.

넷째, 주택용도에서는 코로나19 팬데믹을 경계로 한 수요 구조의 분화가 뚜렷하게 나타났다.

단독·다가구·연립·다세대 등 저밀형 주거는 팬데믹 시기에 비대면·자기소유 공간 선호가 강화되며 일시적 반등을 보였으나, 2022년 이후 금리 상승과 건축비 부담으로 급속히 둔화되었다. 반면 아파트는 대규모 자본과 금융여건에 직접적으로 연동되며, 2015년 정점 이후 완만한 하락, 팬데믹기 단기 회복, 2024년 재둔화의 경로를 나타냈다. 반면, 공관이나 기숙사와 같이 공공형 주거의 경우에는 정부의 균형발전 및 청년주거정책에 따라 비시장적 변동성을 보였다.

종합하면, 지난 10년간 건축물 생산량의 변화는 1) 경기·정책·사회변화에 따른 다층적 파동 구조, 2) 팬데믹 시기의 특수한 저밀·복지·물류 수요의 증가와 건축생산량의 반영, 3) 2022년 이후의 고금리·건축비 상승에 따른 공급 조정기, 4) 용도 및 지역별 회복 속도의 비대칭성이라는 네 가지 구조적 특징으로 요약된다.

건축물 생산 및 재고 현황 2025

Building Stock and Production Status Report 2025

건축 소요기간 현황

1. 전국 건축 소요기간
2. 시도별 건축 소요기간
3. 용도별 건축 소요기간
4. 종합 및 시사점

CHAPTER



01

전국 건축 소요기간

건축 소요기간: 건축행정시스템(세움터)의 건축인허가, 주택인허가 데이터를 활용하여 건축물의 신축에 소요되는 기간의 중앙값을 허가, 착공, 준공을 기준으로 산출

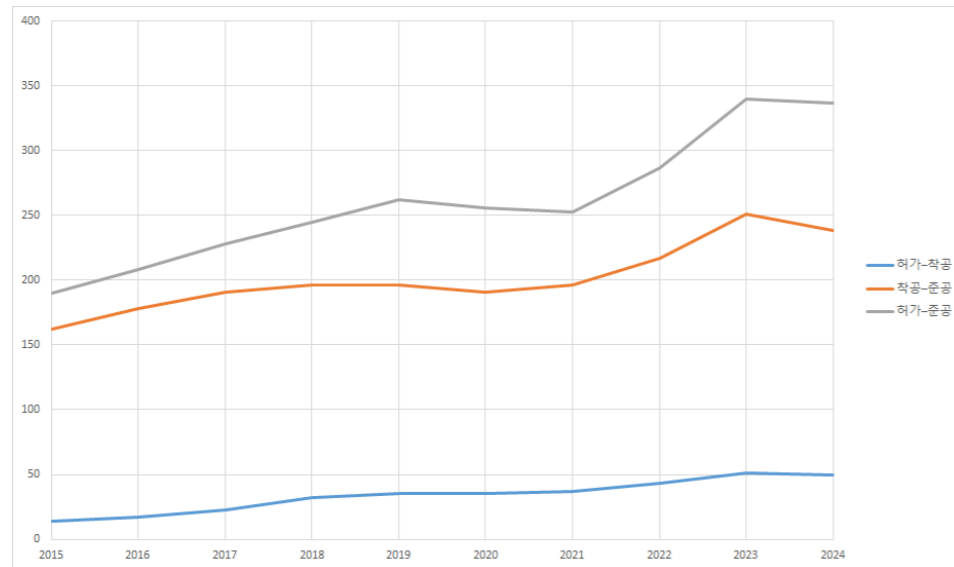
허가~착공 소요기간: 기준연도에 착공한 건축물을 대상으로 허가일로부터 착공일까지 소요된 기간의 중앙값을 1일 단위로 산출
 착공~준공 소요기간: 기준연도에 준공한 건축물을 대상으로 착공일로부터 준공일까지 소요된 기간의 중앙값을 1일 단위로 산출
 허가~준공 소요기간: 기준연도에 준공한 건축물을 대상으로 허가일로부터 준공일까지 소요된 기간의 중앙값을 1일 단위로 산출

* 자세한 방법론은 다음 보고서를 참조하시기 바랍니다:

조영진, 류수연, 현태환. (2023). 건축물 생애주기 통계 개발 및 시범생산. 271호. auri brief. 건축공간연구원.
 조영진, 류수연, 현태환. (2022). 건축행정 통계 개선 및 공간정보 융합 방안 연구. 건축공간연구원.

전국 건축
소요기간 추세

그림 2-1 전국 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

전국의 건축 허가부터 준공까지 소요기간은 2015년에 허가~착공 14일, 착공~준공 162일, 총 190일에서 출발하였다. 이후 2018년 32일-196일-245일, 2019년 35일-196일-262일로 완만한 상승세를 보였고, 팬데믹이 시작된 2020년에는 35일-191일-256일, 2021년에는 37일-196일-253일 수준으로 유지되었다. 2022년에는 허가~착공 43일, 착공~준공 217일, 총 287일로 한 단계 상승했고, 2023년에는 51일-251일-340일로 크게 늘었다. 2024년에는 허가~착공 50일, 착공~준공 238일, 총 337일로, 2015년 대비 전체 구간 중앙값 기준 약 77% 증가가 관찰된다. 전국 건축 소요기간 추세의 특징을 요약하면, 첫째, 2015~2019년은 완만한 상승 구간,

2020~2021년은 팬데믹 하에서 착공~준공 구간의 변동성은 제한적이나 전체는 고평준화된 구간, 2022~2023년은 전 구간의 동시 상승으로 전체 기간이 빠르게 늘어난 구간으로 구분된다. 2024년에는 전체가 337일로 소폭 조정되었으나, 팬데믹 이전(2015~2019년 평균대)과 비교하면 여전히 상향 중인 추세로 보여진다.

이러한 추세의 원인으로는, 첫째, 자재·공사비 급등이 공정 지연 압력을 키운 사실이 공식 자료로 확인된다. 미 상무부 국제무역청은 한국 생산자물가지수(PPI) 기준으로 건설 자재비가 2021년 +19%, 2022년 +15% 추가 상승했다고 보고하며, 철강과 시멘트·레미콘 등 핵심 자재의 급등을 명시한다(철강·금속 +43%(21), 시멘트·레미콘 +18%(22) 등).¹⁸¹⁾ 이와 같은 자재비 충격은 전국적으로 착공 이후(착공→준공) 구간의 리스크인 공정 지연과 원가 관리 부담을 확대하여 2022~2023년 전국 총소요기간의 급상승과 궤를 같이한다는 해석이 가능하다.

둘째, 금리 인상에 따른 PF 자금경색이 대규모 사업의 착공 일정에 부담을 준 환경 요인으로 확인된다. 한국은행은 2021년 8월 0.50%→0.75%로 기준금리를 인상한 것을 시작으로, 2023년 1월 3.50%까지 인상하였다.¹⁸²⁾ 금융당국은 2023년 이후 부동산 PF 시장 정상화 점검과 감독 강화에 나섰으며, 시장에서는 금리 상승과 부동산 경기 둔화로 PF 리스크가 확대되었음을 지속 보고했다. 이러한 금융 환경은 전반적 착공 지연·공정 조정을 통해 2022~2023년의 기간 상승에 간접적으로 작용했을 가능성이 높다.

셋째, 팬데믹으로 인한 현장 운영·공급망 제약이 누적 영향을 미쳤다. 사회적 거리두기, 감염관리로 인한 인력 차질, 해외 조달의 불확실성은 업계 보고서와 정부 통계에서 반복적으로 확인되며, 이는 2020~2021년 전국 수치가 급등보다는 높은 수준의 평탄화를 보인 뒤 2022~2023년에 누적 분출되는 패턴과 부합한다.

넷째, 행정·절차 구조의 복잡성은 시·도별 격차와 전국 평균의 상향 압력 모두에 기여한다. AURI의 연구에서는 기관 간 분절 운영과 다단계 심의 구조가 건축 소요기간 격차의 제도적 요인임을 제시하며, 단계별(허가·착공·준공) 지표의 정례 생산·활용을 통해 병목을 특정하고 개선하는 데이터 기반 행정을 권고한다.¹⁸³⁾ 2023년에 수행된 건축물 생산량 지수 개발 연구 또한 인허가·착공 데이터가 경기·사업구조(대형 프로젝트 비중)와 결합되어 변동함을 보여 주며, 2022~2023년의 전국적 상승과 정책·시장 요인 간 연동 해석의 근거를 제공한다.¹⁸⁴⁾

181) South Korea Country Commercial Guide, 미 상무부 국제무역청, 2023 (https://www.trade.gov/country-commercial-guides/south-korea-construction-services?utm_source)

182) 통화정책방향, 한국은행, 2021 (<https://www.bok.or.kr/portal/bbs/P0000559/view.do?nttlid=10066201&searchCnd=1&searchKwd=&depth2=200038&depth3=201263&date=5&sdate=2021-08-01&edate=2021-08-27&sort=1&pageUnit=10&depth=201263&pageIndex=1&programType=newsData&menuNo=200690&oldMenuNo=201263>)

183) 건축행정 통계 개선 및 공간정보 융합 방안 연구, AURI, 2022

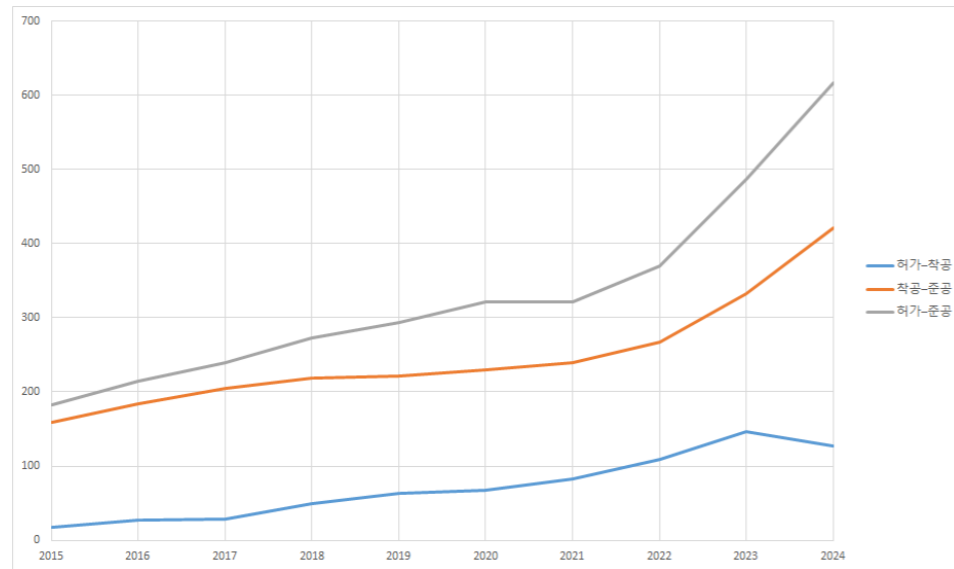
184) 데이터 기반 정책을 위한 건축물 생산량 지수 개발 연구, AURI, 2023



시도별 건축 소요기간

서울 건축 소요기간

그림 2-2 서울 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

서울의 건축 소요기간은 2015년 허가→착공 17일, 착공→준공 159일, 허가→준공 183일로 시작하였다. 이후 2016~2018년에는 각각 27-184-214일, 29-205-239일, 49-218-273일로 상승세를 보였으며, 2019년에는 63-222-294일로 증가하였다. 2020~2021년에는 각각 67-230-322일, 82-239-322일로 전체 소요기간이 320일 내외에 도달하였다. 코로나19 팬데믹 기간인 2020~2021년에는 착공→준공 구간의 지연이 눈에 띄었다. 이후 2022~2024년에는 109-267-421일, 127-290-531일, 127-421-617일로 급등하며, 2024년에는 전체 소요기간이 617일에 이르러 2015년 대비 약 3.4배 증가하였다. 이러한 증가는 전국 평균(2015년 190일 → 2024년 337일)보다 훨씬 가파르며, 서울이 전국에서 가장 높은 상승폭을 기록한 지역 중 하나임을 보여준다.

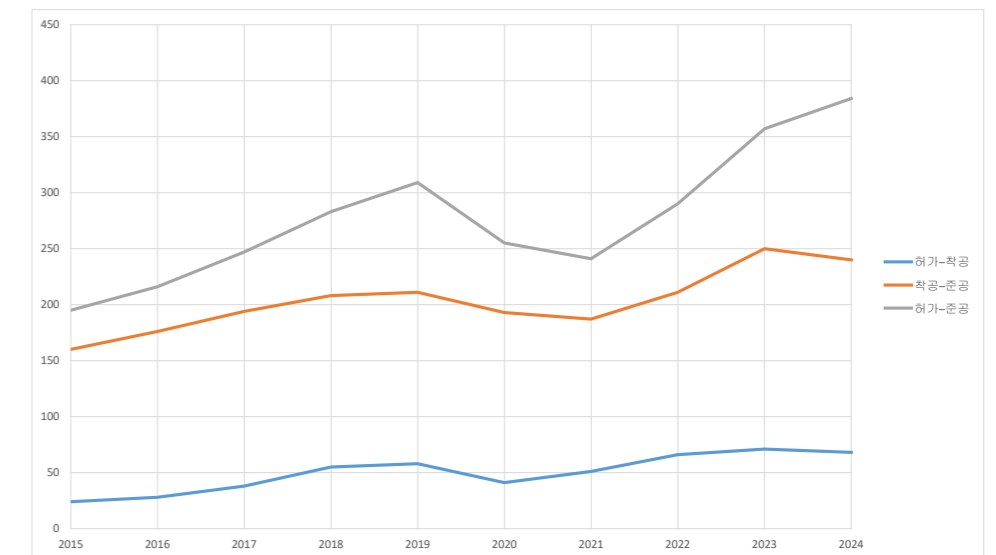
이와 같은 증가세는 서울시의 대규모 정비사업 집중과 복합 인허가 절차의 장기화에 기인한 것으로 분석된다. 2020년 이후 서울시는 '도심복합사업', '신속통합기획' 등 대형 정비 프로젝트를 본격화했는데, 복합 인허가 절차와 교통·환경 심의 병목이 착공 지연의 주된 원인으로 작용하였다. 특히 '신속통합기획' 제도는 2021년 7월 도입되어 다수의 기관·심의 절차를 통합하였으나, 초기에는 행정 적응기 동안 오히려 처리기간이 증가한 것으로 평가되었다.¹⁸⁵⁾ 또한, 국토연구원은 「데이터 기반 정책을 위한 건축물 생산량 지수 개발 연구(2023)」에서

185) 건축행정 통계 개선 및 공간정보 융합 방안 연구, AURI, 2022

“재건축 인허가 절차의 중첩성과 사업 추진 지연”을 서울 대규모 개발의 구조적 문제로 지적하였다. 이는 서울의 복잡한 행정 절차와 다중심의 구조가 허가~착공 단계의 병목을 초래하고 있음을 시사한다. 또한 서울의 노후 건축물 비중은 2019년 기준 전체 건축물 중 30년 이상이 44%, 20~34년이 27%로, 노후 건축물이 전체의 절반을 넘는다.¹⁸⁶⁾ 이러한 노후화는 재건축 수요를 높였지만, 구조 안전진단·환경영향평가·주민 동의 등 추가 절차를 발생시켜 전체 사업기간(특히 착공→준공)을 장기화시키는 구조적 요인이 되었다. 이와 더불어 코로나19 시기(2020~2022년)에는 전국적으로 건설자재비가 급등하며(통계청 생산자물가지수 기준 2021년 19%, 2022년 15% 상승), 자재 공급 불안정과 인력 차질이 공정 지연의 주요 요인이 되었다.

부산 건축 소요기간

그림 2-3 부산 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

부산광역시 건축 허가부터 준공까지 소요기간은 2015년에 허가~착공 24일, 착공~준공 160일, 총 195일로 기록되었다. 시간이 지남에 따라 2019년에는 허가~착공이 58일, 착공~준공이 211일로 늘어 총 309일까지 소요되었다. 코로나19 팬데믹 기간인 2020~2021년에는 일부 기간 변동이 있었으나, 2023년과 2024년에는 허가~착공 71일과 68일, 착공~준공 250일과 240일로 다시 증가하여 최종 소요기간이 357일과 384일로 늘어나 10년간 총 소요기간이 약 두 배 늘어났으며, 전국 평균(190일 → 337일)보다 증가폭이 다소 크다. 부산의 추세는 2015~2019년 완만한 상승 → 2020~2021년 일시적 완화 → 2022~2024년 재상승으로 요약된다.

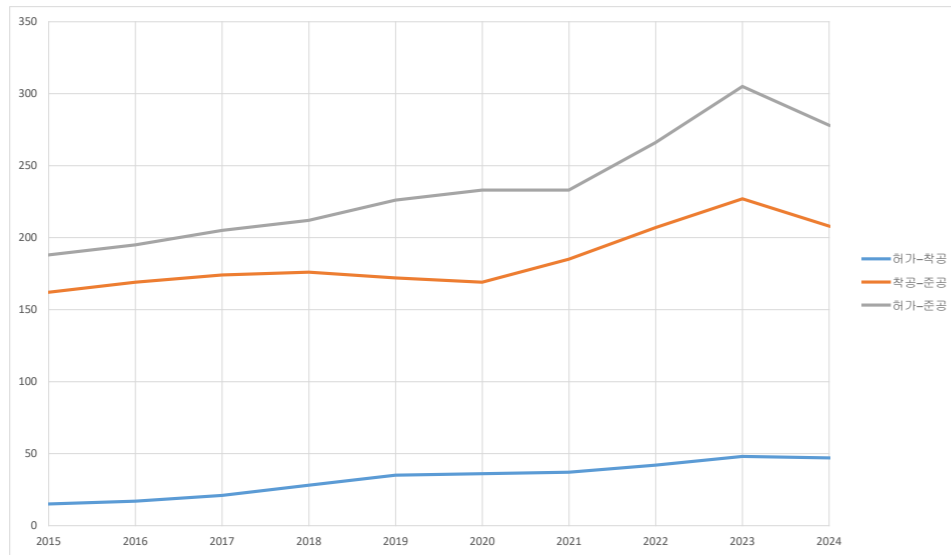
2022~2024년 부산의 재상승 구간은 전국적 환경변화와 궤를 같이하는데, 이는 전국적인 환경변수의 작용 때문이다. 상승한 바와 같이, 첫째, 건설자재 비용 상승이 착공~준공 구간의 공정 지연 압력을 높였다. 이는 2022년 이후 전국 총소요기간 급증과 동시적이며, 부산의 2022년(290일)·2023년(357일)·2024년(384일) 고착화 추세와도 일관된다. 둘째, 금리 인상 → 부동산 PF 자금조달 부담 확대라는 금융 환경도 동기간의 부담 요인으로 작동했다. 한국은행은 2021년 8월 0.50%→0.75%(첫 인상), 2022년 7월 1.75%→2.25%(50bp), 2023년

186) 건축행정 데이터를 활용한 건축물 연령 지표 개발 연구, AURI, 2024

1월 3.25%→3.50%로 기준금리를 인상했다. 아울러 금융당국은 2023~2024년 부동산 PF 익스포저 확대·연체율 상승을 공식 점검하며 시장 안정을 위한 보증·유동성 장치를 가동했다. 이런 금융환경은 대형 프로젝트의 착공 시점 조정·공정 재배치를 유발할 수 있는 거시적 배경으로 평가된다. 또한, 부산의 2020~2021년 일시적 완화 이후 2022년부터 재상승하는 패턴은 팬데믹기 현장운영 제약 → 자재비 급등 → 금융긴축이 순차적으로 누적된 전국 패턴과 정합적이다. 이때 지역별 중앙값은 해당 연도 준공 물량의 규모·용도 구성(예: 대형·복합시설, 공동주택 비중 등)에 민감하므로, 2020~2021년의 하향과 2022~2024년의 급상승을 단일 원인으로 환원하기보다는, 전국적 비용·금융 환경 + 프로젝트 믹스 변화의 결합으로 이해하는 것이 타당하다.

대구 건축 소요기간

그림 2-4 대구 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

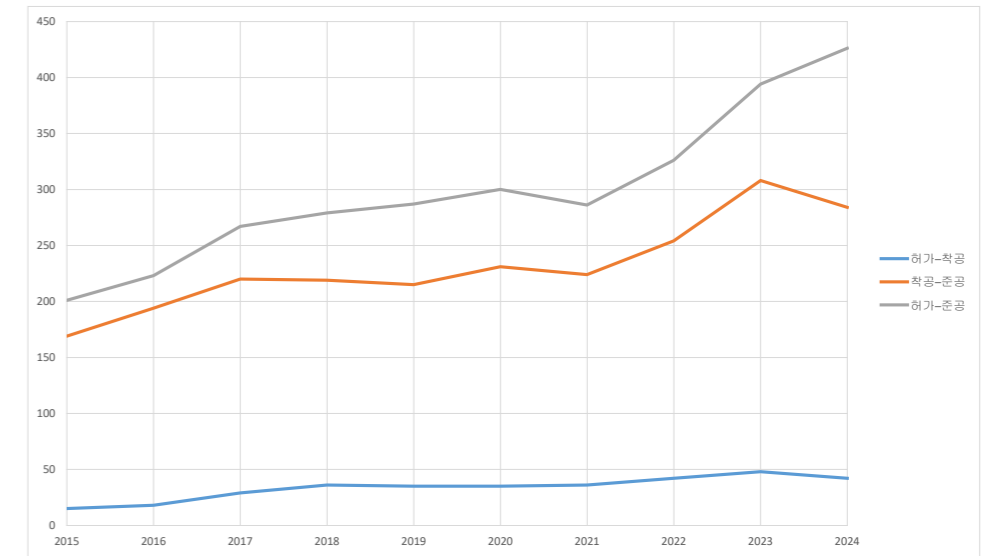
대구광역시의 건축 소요기간은 2015년 허가~착공 15일, 착공~준공 169일, 총 201일로 시작하여, 2024년에는 각각 42일, 284일, 총 426일로 증가하였다. 10년간 전체 소요기간은 약 2.1배 늘어나, 수도권 다음으로 뚜렷한 상승세를 보였다. 대구의 추세는 2015~2019년 완만한 상승, 2020~2021년 상대적 정체, 2022~2024년 급등으로 구분된다. 2015년에서 2018년까지 허가~착공 기간은 15→36일, 착공~준공은 169→219일로 늘었고, 2019년에는 각각 35일·215일 수준으로 안정되었다. 그러나 2020년 이후 코로나19 팬데믹과 글로벌 자재 공급망 불안정으로 착공~준공 기간이 급증하면서 2023년 308일, 2024년 284일에 이르렀다. 이 시기 전국적인 건설자재 가격 상승(PPI 기준 2021년 +19%, 2022년 +15%)이 대구 건설 현장의 평균 공정기간을 지연시킨 주요 요인으로 꼽힌다. 2021년 이후 한국은행의 금리 인상(기준금리 0.5%→3.5%)으로 인해 PF(Project Financing) 조달이 검색되었으며, 이는 대구 지역 민간 재건축 및 복합개발사업의 착공 지연으로 이어졌다.

한편, 대구는 '대구형 도시재생사업'이 본격화되면서 소규모·리모델링형 건축 허가가 증가하였다. 그러나 이러한 사업은 공공과 민간의 협의 절차가 많고 보조금 집행 절차가 복잡해, 행정적 착공 지연이 발생하기 쉬운 구조인 것이 소요기간 증가에 영향을 미쳤을 수 있다.¹⁸⁷⁾

187) 대구형 도시재생사업 추진현황 (https://www.dgucenter.or.kr/bbs/page.php?tm_page=business_type07)

인천 건축 소요기간

그림 2-5 인천 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

인천광역시의 건축 소요기간은 2015년 허가~착공 15일, 착공~준공 169일, 총 201일로 시작되었다. 이후 2019년에는 허가~착공 기간이 35일로 확대되고 착공~준공이 215일에 달하면서 전체 소요기간은 287일로 증가하였다. 2020년 및 2021년 팬데믹 영향 하에서는 착공~준공 구간의 지연이 두드러지며 2020년 총 286일, 2021년 300일 내외 수준까지 전체 소요기간이 확대되었다. 이후 2022년에는 허가~착공이 42일, 착공~준공이 254일로 소요기간이 326일에 이르렀고, 2023년에는 허가~착공 48일, 착공~준공 308일을 기록해 총 394일에 달했다. 2024년에는 허가~착공 42일로 다소 안정세를 보인 반면 착공~준공이 284일로 조정됨에도 불구하고 전체 소요기간은 426일로 다시 상승하며 최고치를 경신했다. 이처럼 인천시의 건축 소요기간은 2015년 대비 약 2.1배 이상 증가한 양상을 보였다.

이러한 증가 흐름에는 몇 가지 해석 가능한 요인이 복합적으로 작용한 것으로 보인다. 우선, 인천은 항만·공항 인프라 및 물류 중심의 산업 구조를 가진 도시로, 대형 물류시설·공항 관련 개발 및 배후단지 조성 사업이 비교적 빈번하다. 이러한 복합 인프라 사업의 경우 설계 변경, 기반시설 연계, 환경·교통 심의가 많고 절차가 복잡해 공사구간(착공→준공)의 지연 압력을 키우는 경향이 있을 수 있다. 다만, 이러한 해석은 인천의 물류 기반사업 비중이 높다는 사실을 근거로 하는 일반적 추정으로 정확한 근거를 찾기 위한 후속 연구가 필요하다.

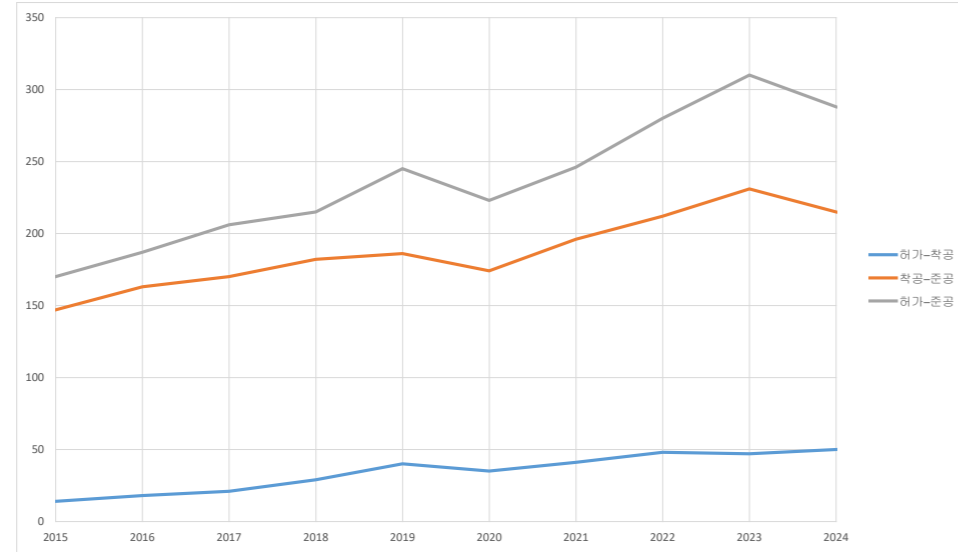
또한 2021~2023년 동안 건설자재비 상승과 공급망 불안은 전국적 현상이었으며, 인천도 예외는 아니었다. 상승했던 자재비 상승이 전국 건축 소요기간 증가와 궤를 같이한 점은 인천의 증가 흐름을 뒷받침하는 간접적 근거이다. 또한, 금리 인상은 또 다른 환경적 요인이다. 한국은행은 2021년 8월 기준금리를 낮은 수준에서 인상하기 시작해 2023년 초에는 3.5%대에 이르렀다. 이와 같은 금리 인상은 건축 프로젝트의 자금 조달 비용을 높여, 특히 민간 사업 중심의 인천에서도 착공 시점 조정이나 사업 속도 축소 압박을 야기했을 가능성이 있다.

끝으로, 인천이 2022~2023년 급격한 상승 구간을 겪고 2024년에도 전체 소요기간이 높게 유지된 것은, 단순한 행정 지연보다 공사구간 병목 요인, 거시경제적 리스크 누적, 프로젝트 믹스 변화가 복합적으로 작용한 결과로 보는 것이 타당하다. 특히 착공 이후 구간이 조정폭

광주 건축 소요기간

은 있으나 여전히 높은 수준을 유지하는 것은, 인천에서 진행된 복합개발사업¹⁸⁸⁾의 공정 복잡성과 재정비사업의 규모 확장 가능성이 내재되어 있음을 시사한다.

그림 2-6 광주 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

광주광역시의 건축 허가부터 준공까지 소요기간은 2015년에 허가~착공 14일, 착공~준공 147일, 총 170일에서 출발하였다. 2018년에는 29일-182일-215일, 2019년에는 40일-186일-245일로 상승세가 이어졌다. 팬데믹 초기의 2020년에는 35일-174일-223일, 2021년에는 41일-196일-246일로 등락을 보였고, 2022년에는 48일-212일-280일로 한 단계 상승하였다. 2023년에는 47일-231일-310일로 정점을 기록한 뒤, 2024년에는 50일-215일-288일로 소폭 조정되었다. 10년간(2015→2024) 전체 소요기간은 170일 → 288일로 약 69% 증가하였다. 광주의 추세는 2015~2019년 완만한 상승, 2020~2021년 팬데믹기 변동성 속의 고평준화, 2022~2023년 동시 상승(허가~착공·착공~준공 둘 다 상승) 후 2024년 소폭 조정으로 요약된다. 특히 2022~2023년에는 행정 단계(허가~착공)와 공사 단계(착공~준공)가 함께 늘어나 전체 기간이 빠르게 길어졌고, 2024년에는 공사 단계가 일부 완화되며 총 기간이 다소 낮아졌다.

이러한 변화의 배경으로 첫째, 건설자재비 급등이라는 전국적 환경 요인이 확인된다. 공식 산업 자료에 따르면 한국의 생산자물가지수(PPI) 기준 건설 관련 자재 비용이 2021년에 평균 19%, 2022년에 추가 15% 상승했으며, 세부적으로 철강·금속 2021년 약 +43%, 시멘트·레미콘 2022년 약 +18%가 보고되었다. 자재비 급등은 일반적으로 착공~준공 구간의 공정 지연 압력을 높여, 2022~2023년에 광주 전체 소요기간이 빠르게 늘어난 흐름을 설명한다.

188) 동인천역 복합개발 올해부터 본격화, 중부일보, 2025 (<https://www.joongboo.com/news/articleView.html?idxno=363686996>)

189) 송도역세권 도시개발의 핵심, 송도역사 복합개발 가속화 전망, 인천광역시, 2024 (https://www.incheon.go.kr/mayor_8/MA040101/view?repSeq=DOM_0000000011375868&curPage=133&beginDt=&srchRepTitle=&srchRepContents=&endDt=&srchMainManagerDeptNm=)

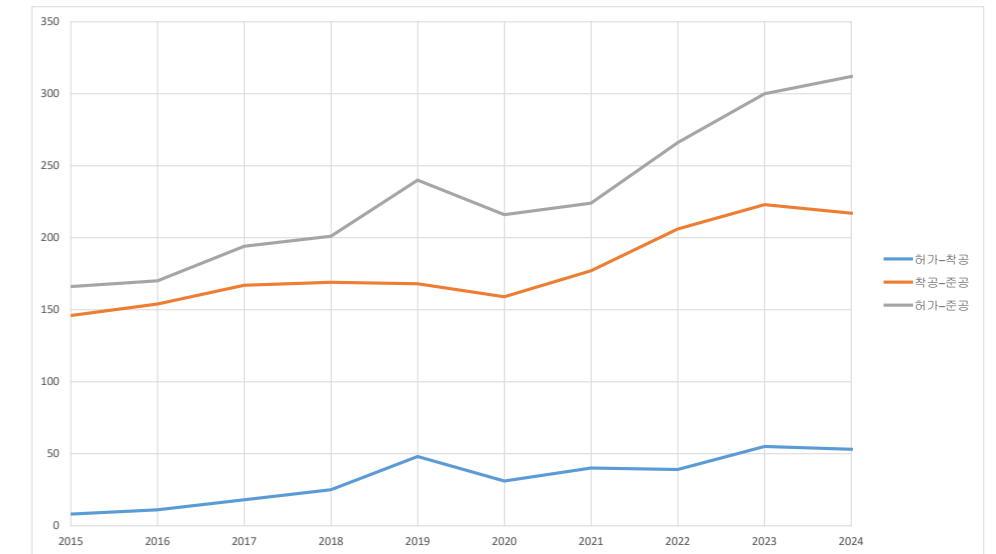
190) 인천 중구·동구 '특별건축구역' 도입, 건축규제 완화 불러 올라, 인천뉴스, 2024 (https://www.incheonnews.com/news/articleView.html?idxno=415811&utm_source=)

둘째, 행정절차 구조의 복잡성이 시·도별 소요기간 격차의 제도적 요인임을 건축공간연구원(AURI) 연구가 지적한다. AURI(2022)는 건축행정 정보체계가 기관 간 분절·다단계 심의로 운영되어 지역별(시도·시군구)·규모·용도에 따라 소요기간이 유의하게 달라짐을 제시하며, 단계별 지표의 정례 생산과 병목 식별을 권고한다. 광주의 연도별 중앙값 변동 역시 해당 연도 프로젝트 구성(규모·용도 믹스)과 행정절차의 병목 정도에 민감할 수 있으므로, 2020~2021년의 등락과 2022~2023년의 급상승을 단일 원인으로 환원하기보다 구성효과와 행정 절차 부담의 결합으로 해석하는 것이 타당하다.

셋째, 행정 혁신의 영향이 있을 수 있다. 광주시는 행정 절차를 단축하고자 하는 노력과 더불어 2024년 대형 사업 중심 조정 사례를 만들었다. 복합쇼핑몰 같은 대규모 프로젝트에서 절차 단축 사례¹⁹¹⁾가 존재한다는 것은, 이후 유사 유형 사업에 대한 행정 관행 변화 또는 선례 적용 가능성이 생겨, 전체적인 평균 소요기간에 하향 압력을 줄 수 있다.

대전 건축 소요기간

그림 2-7 대전 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

대전광역시의 건축 허가부터 준공까지 소요기간은 2015년에 허가→착공 8일, 착공→준공 146일, 허가→준공 166일에서 출발하였다. 2016~2018년에는 각각 11-154-170일, 18-167-194일, 25-169-201일로 완만히 상승했고, 2019년에는 허가→착공 구간이 48일로 급증하면서 전체가 240일까지 뛰었다. 팬데믹 초기의 2020년에는 31-159-216일로 다소 완화되었다가, 2021년 40-177-224일, 2022년 39-206-266일로 재상승하였다. 2023년에는 55-223-300일로 크게 늘었고, 2024년에는 53-217-312일로 최고 수준을 기록했다. 결과적으로 10년간(2015→2024) 허가→준공 중앙값은 166일에서 312일로 약 88% 증가하였다. 대전의 변화는 ① 2015~2018년의 완만한 상승, ② 2019년 '허가→착공' 급증(25→48일), ③ 2020년 일시 조정 후 2021~2024년 재상승이라는 세 구간으로 요약된다. 특히 2019년의

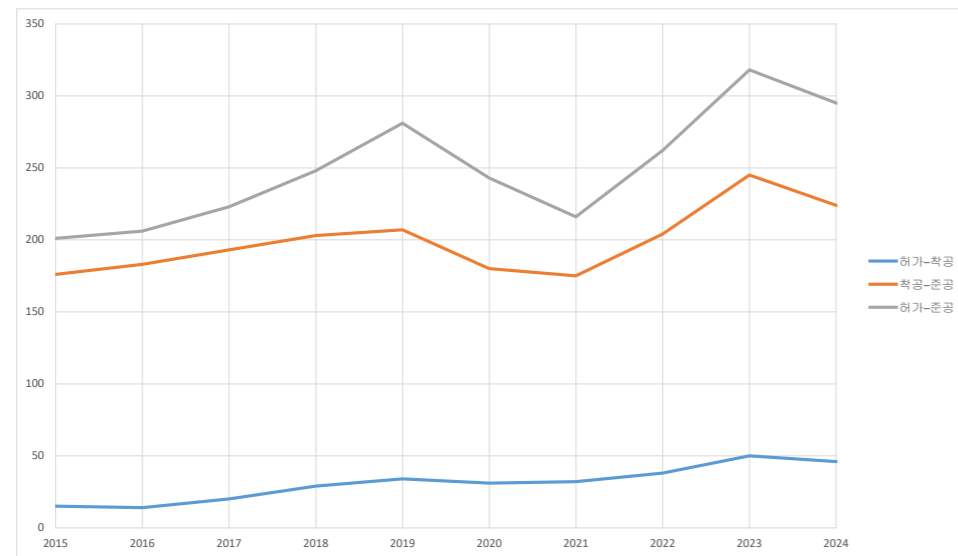
191) 더현대 광주, 건축허가 신청...7월 착공·2027년말 완공 전망, 매일경제, 2025 (https://stock.mk.co.kr/news/view/681401?utm_source=)

급증은 행정·사전협의·설계변경 등 허가 전·후 초기 단계 부담이 커진 연도적 특수(‘허가→착공’ 급증)가 전체 기간을 끌어올린 사례로 해석된다(수치 근거). 이후 2022~2024년의 상승은 착공→준공 구간의 장기화(206→223→217일 수준 유지)가 핵심 동인으로 작용했다. 전반적으로 대전의 2015~2024년 건축 소요기간 그래프는 지역적 행정제도, 시장 구조, 사업 종류 변화가 복합적으로 반영되어 안정적인 완만한 증가 추세를 나타낸다.

그러한 원인은 첫째, 대전은 공공건축과 교육·연구시설 등 중소형 사업 비중이 높아, 대형 민간 복합사업이 지배적인 다른 광역시에 비해 행정 절차 및 민원 리스크가 상대적으로 낮은 것으로 추정된다. 이러한 용도 다양성과 공공부문 비중은 전체 소요기간의 급격한 상승을 억제하는 데 기여했을 수 있다.¹⁹²⁾ 둘째, 2021년부터 아파트 등 민간사업의 인허가 심의 절차가 ‘통합심의회’ 등 행정 혁신으로 간소화되면서, 허가~착공 구간의 소요기간이 단축되는 효과가 있어 전국 대비 기간 패턴이 보다 완만하게 나타났을 것으로 추정된다.¹⁹³⁾ 도시기본계획의 신산업과 과학도시 육성, 재건축·재개발 사업에서의 제도 개선도 장기 미준공과 사업 중단을 방지하는 구조적 배경이 됐다. 셋째, 실무적으로 대전은 경기 침체와 코로나19 등 전국적인 건설 경색 상황에도 불구하고 건설 기성실적이 감소하지 않고, 미준공률도 전국 평균보다 낮아 시장 자체의 안정성도 높은 편이다.¹⁹⁴⁾ 따라서 대전의 건축 소요기간 그래프는 행정 절차 효율화, 공공건축 중심 사업구조, 시장 안정성에 힘입어 전국 주요 도시 대비 급격한 변화 없이 매년 완만히 증가한다는 특수성을 드러낸다. 이는 대전시의 도시계획, 행정제도, 지역산업구조 및 사업유형 변화와 긴밀히 연결된 결과로 평가된다.

울산 건축 소요기간

그림 2-8 울산 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

울산광역시의 건축 소요기간은 2015년 허가→착공 15일, 착공→준공 176일, 허가→준공 201일에서 출발하였다. 2016~2019년에는 14-183-206일, 20-193-223일, 29-203-248일,

192) 대전시 공공건축 현황특성 및 활용방향 연구, 대전세종연구원, 2019

193) 대전 아파트 건설 심의기간 2개월로 줄인다, 동아일보, 2021 (<https://www.donga.com/news/Society/article/all/20210427/106643256/1>)

194) 건축행정 통계 개선 및 공간정보 융합 방안 연구, AURI, 2022

34-207-281일로 완만한 상승을 보였다. 2020년에는 31-180-243일로 일시 조정되었고, 2021년 32-175-216일로 추가 완화된 뒤, 2022년 38-204-262일로 재상승하였다. 2023년에는 50-245-318일로 크게 늘었고, 2024년에는 46-224-295일로 일부 축소되었다. 결과적으로 10년(2015→2024) 동안 허가→준공 중앙값은 201일에서 295일(약 +47%)로 증가했으며, 특히 2023년의 급상승(318일)이 정점으로 관찰된다. 전국 지표와 비교하면, 전국 중앙값은 2015년 190일에서 2023년 340일, 2024년 337일로 상승·고착 양상을 보인다. 이에 비해 울산은 2023년 318일로 전국(340일)보다 낮고, 2024년에는 295일로 전국(337일) 대비 더 큰 폭으로 조정되었다. 즉, 2021~2023년의 공사구간(착공→준공) 장기화 압력은 전국과 유사하나, 2024년의 완화 폭은 울산이 더 컸다는 특징이 드러난다.

이러한 패턴은 울산만의 산업·프로젝트 사이클과 맞물린 해석이 가능하다. 우선 석유·화학·정유 중심의 공업도시인 울산에서는, S-Oil ‘샤heen(Shaheen)’ 프로젝트(온산국가산단)가 2023년 착공하여 대형 EPC 물량을 본격화했다. 보도·업계 자료에 따르면 샤heen은 약 7~9조 원 규모, 2023년 3월 착공, 2026년 상업가동 목표로 진행 중이며, 2025년 초 기준 공정률 55% 수준으로 전해졌다. 대형 플랜트의 본격화는 2023년 ‘착공→준공’ 구간의 평균(중앙값) 상향과 궤가 맞는다. 다만 2024년에 울산의 건축 소요기간 중앙값이 줄어든 점을 감안하면, 초대형 수소 프로젝트의 공정 관리 안정화·패키지 분할 또는 기타 사업의 일정 조정이 결합되며 연간 중앙값이 낮아졌을 가능성이 있다.¹⁹⁵⁾ 둘째, 자동차 산업 축에서는 현대자동차 울산 EV 전용공장이 2023년 11월 기공식을 진행하며 전동화 전환 투자를 본격화했다(완공 및 양산은 2025~2026년 목표). 대규모 산업설비·제조시설 투자는 교통·환경·안전 등 다층적 인허가와 공정 준비를 수반하므로, 2023년 허가→착공/착공→준공 지표의 상승 압력에 배경 요인으로 작용했을 수 있다. 다만 이는 울산 전체 건축 소요기간 중앙값에 대한 간접 설명이며, 직접 인과는 개별 사업의 인허가 이력과 연계 분석이 추가로 필요하다.¹⁹⁶⁾ 셋째, 울산은 수소·친환경 전환 정책의 선도 도시(‘수소도시’ 시범)로 알려져 있으며, 산단 환경·대기 관리 강화 등 중앙·지방의 규제 변화가 병행됐다. 환경부는 2020년 전후로 대기질 관리권역 확대 및 사업장 총량관리 강화 등 제도 변화를 안내했으며, 울산은 대규모 산단이 밀집한 특성상 환경·안전 심의 수요가 상대적으로 높을 가능성이 있다. 이러한 규제·심의 여건의 다층화는 허가→착공 구간의 소요일 변동성을 키울 수 있는 배경으로 참고된다.¹⁹⁷⁾ 넷째, 전국적 외생 변수도 동일하게 작용했다. 2021~2022년 건설자재·중간재 가격 급등은 전국적으로 착공→준공 지연 압력을 키운 바 있으며, 이는 울산의 2022~2023년 공사구간 상승(204→245일)과 방향이 일치한다. 2024년에 울산이 전국보다 더 크게 완화된 점은, 프로젝트 믹스(플랜트/제조시설 vs 일반건축) 변화, 대형 현장의 공정 안정화, 또는 일부 사업의 일정 지연 등이 건축 소요기간에 영향을 준 결과로 추정할 수 있다.

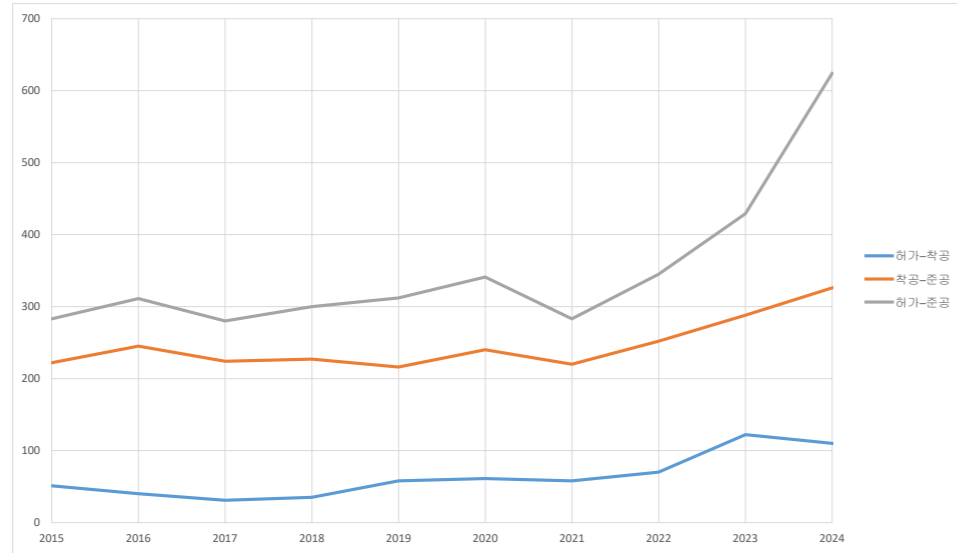
195) S Korea's S-Oil Shaheen project 55% complete; to start commercial ops in H2 '26, ICIS, 2025 (https://www.icis.com/explore/resources/news/2025/02/17/11075411/s-korea-s-s-oil-shaheen-project-55-complete-to-start-commercial-ops-in-h2-26/?utm_source)

196) Hyundai Motor Advances Electrification Vision with New EV-dedicated Plant in Ulsan, Building on Its Brand Heritage, Hyundai, 2023 (https://www.hyundai.news/eu/articles/press-releases/hyundai-advances-electrification-vision-with-new-ev-dedicated-plant-in-ulsan.html?utm_source)

197) Hydrogen Economy Roadmap of Korea, Government of Korea, 2019

세종 건축 소요기간

그림 2-9 세종 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

세종시의 건축 소요기간은 2015년 허가→착공 20일, 착공→준공 208일, 허가→준공 232일에서 출발하였다. 이후 2016~2019년 동안은 31-256-294일, 43-287-340일, 52-286-356일, 63-265-337일로 완만한 상승세를 유지하였다. 2020년에는 48-258-320일로 다소 완화되었으나, 2021년 46-231-295일로 다시 조정되었다. 이후 2022년 51-272-332일, 2023년 77-311-387일로 크게 상승하였으며, 2024년에는 69-311-425일로 허가→준공 소요기간이 10년 사이 약 193일(약 +83%) 늘어났다. 이 변화는 전국 평균의 상승 흐름과 유사하나, 세종의 상승폭은 특히 2021~2023년 사이에 집중되어 있다. 전국 중앙값이 2021년 253일에서 2023년 340일, 2024년 337일로 증가한 반면, 세종은 같은 기간 295일에서 387일, 425일로 더 가파른 상승세를 보였다. 즉, 세종은 전국보다 1~2년 빠른 시점에서 건축 소요기간의 장기화가 두드러진 지역이라 할 수 있다.

이러한 현상은 세종시의 도시 성장단계와 행정·정책적 구조적 특성과 밀접한 관련이 있다. 첫째, 세종은 2010년대 중반 이후 행정중심복합도시(행복도시) 2~4생활권의 대규모 개발 사업이 집중된 지역으로, 대형 공공청사·공공주택단지·상업복합시설 등의 동시다발적 착공이 이루어졌다.¹⁹⁸⁾ 대규모 단지의 일괄허가 방식과 기반시설 연계로 인해 착공 이후 준공까지의 절대 공사기간이 상대적으로 길어지는 구조가 형성되었다. 둘째, 세종은 행정수도 이전 논의와 맞물려 중앙정부 기관·공공기관의 신축 및 이전 프로젝트가 집중되었는데, 이러한 공공발주사업의 설계변경·예산심의 지연이 2022~2023년의 공사기간 증가에 일정 부분 영향을 미쳤을 가능성이 있다.¹⁹⁹⁾ 특히 국토교통부·행복청·LH 등이 관여하는 대규모 복합시설의 경우 입찰·심의·환경영향평가 절차가 중첩되어 준공까지의 기간이 늘어났다. 셋째, 「건축행정 데이터 활용한 건축물 연령 지표 개발 연구(2024)」에 따르면, 세종은 전국에서 가장 건축물 연령이 젊은 도시(평균 17세, 중위 8세)로 나타난다. 이는 도시의 지속적인 확장·신축

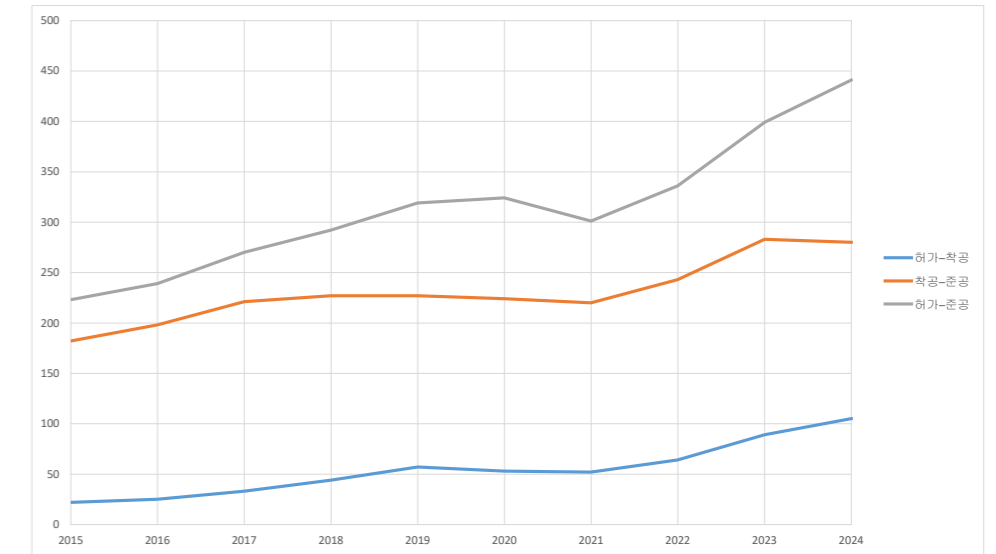
198) 행복도시 제2단계(16~20) 건설의 청사진 밝혀, 토지음, 2016

199) 도심주택복합사업 및 정비사업 제도 연구, CODIL, 2023

비중이 높았음을 의미하며, 신축 중심의 행정·주거·비주거 개발이 여전히 활발함을 보여준다. 그러나 이러한 신축 집중 구조는 동시에 허가와 공사단계의 병목현상을 유발하여, 전국 평균보다 소요기간이 길어지는 요인으로 작용했을 가능성이 있다.

경기 건축 소요기간

그림 2-10 경기 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

경기도의 건축 소요기간은 2015년에 허가→착공 22일, 착공→준공 182일, 허가→준공 223일로 시작하였다. 2016~2018년에는 각각 25-198-239일, 33-221-270일, 44-227-292일로 점진적 증가가 관찰된다. 2019~2021년에는 57-227-319일, 53-224-324일, 52-220-301일로, 허가→착공 구간이 50일 내외로 올라서며 전체 기간이 300일 전후에 정체하는 모습이다. 이후 2022년 64-243-336일로 재상승했고, 2023년에는 89-283-399일로 급등하였다. 2024년에는 105-280-441일로, 10년간 허가→준공 총기간이 223일 → 441일(약 +98%)로 늘어 가장 길게 기록되었다. 이러한 추이는 같은 기간 전국 중앙값(2015년 190일 → 2024년 337일)보다 상승폭이 큰 편으로, 특히 2022~2024년에 경기도의 허가→착공 지연이 눈에 띄게 확대되며 전체 기간을 끌어올린 것이 특징이다.

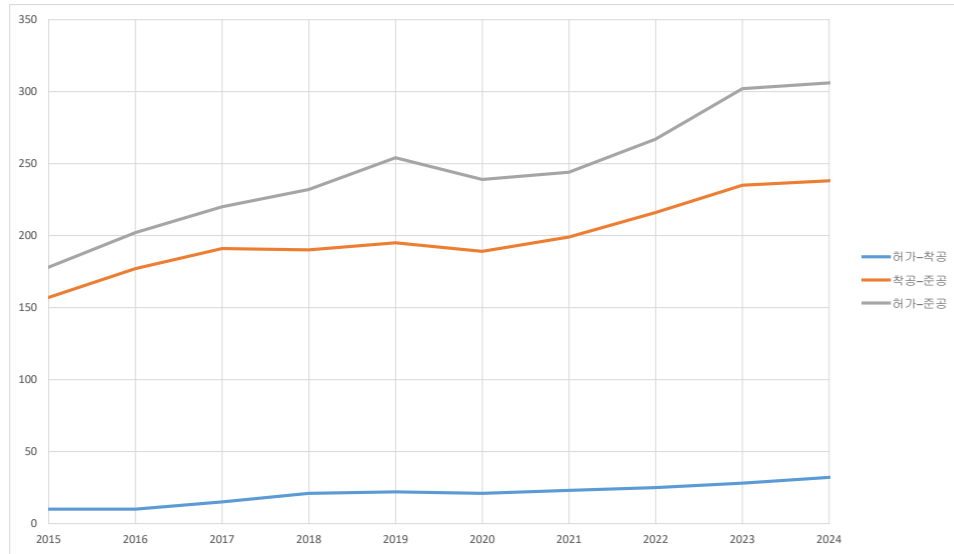
이러한 그래프를 나타내게 된 이유로, 첫째 사업 물량·난이도 요인이 컸을 수 있다. 경기도는 2019년 정부의 3기 신도시(고양 창릉, 하남 교산) 및 수도권 대규모 공공택지 추진 결정 이후 관련 사업이 단계적으로 본궤도에 오르면서, 대규모 주택지 개발·광역교통대책 연계·도시건축통합계획 등 복합 절차가 동시 진행되었다. 이는 설계·심의·협의를 분량 증가로 이어져 허가→착공 구간의 행정 소요일 확대와 공정 착수의 지연 요인으로 작용했을 가능성이 높다. 해당 사업군은 2019년 5월 국토교통부의 「제3차 신규택지 추진계획」(수도권 30만호) 발표로 공식화되었고, 지구 지정·고시와 사업 공모·분양 일정이 뒤따랐다.²⁰⁰⁾ 둘째, 원가·시장 환경 요인이 공사기간을 늘렸다. 국내 건설 부문은 2021~2022년에 자재비 급등을 겪었고, 철강·레미콘 등 핵심 자재의 급등이 공정 중단·설계 변경·납기 지연으로 연결되었다는 업계

200) 제3차 신규택지 추진계획, 3기신도시, 2019 (https://www.xn--3-3u6ey6lv7rsa.kr/kor/CMS/Board/Board.do?board_seq=75&mCode=MN112&mgr_seq=14&mode=view&page=1&utm_source)

진단이 상술한 바와 같이 다수 제시되었다. 이러한 비용·수급 불안은 착공 이후 준공까지의 실제 공사기간을 연장시키는 경향을 띤다. 셋째, 행정 데이터·절차적 맥락을 고려할 필요가 있다. 세움터는 건축 인허가 전 과정을 전자화해 원스톱 처리하도록 설계되어 있으나, 실제 정책·사업 환경에서 교통·환경 등 다중 심의와 지구단위계획·특별계획구역 등 계획 절차가 중첩될 경우, 개별 프로젝트의 허가→착공 소요일이 늘어날 수 있다.

강원 건축 소요기간

그림 2-11 강원 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

강원지역의 건축 소요기간 그래프는 2015년부터 2024년까지 약 10년간 전체 건축 과정 중 착공 허가부터 준공까지의 소요 기간과 그 하위 단계인 착공 허가부터 착공까지, 착공부터 준공까지 기간의 변화를 보여준다. 2015년을 기준으로 전체 공사 기간은 약 178일로 나타나며, 이 중 착공 허가부터 착공까지 준비 기간은 약 10일, 착공부터 준공까지는 약 157일로 구성됨을 알 수 있다. 이후 연도별로 전체 기간 및 각 단계별 기간이 점진적으로 증가하는 추세가 뚜렷하다. 2024년에는 전체 공사 기간이 약 306일로 약 70% 증가했고, 착공 허가부터 착공까지 기간은 약 32일로 3배 이상 늘었으며, 착공부터 준공까지 기간도 약 238일까지 확장되었다.

이 같은 기간 증가 추세는 강원지역 건설 경기 변화와 여러 외부 요인과 맞물려 있다. 코로나19 팬데믹으로 인력 부족과 자재 수급 불안, 방역 규제로 인한 공사 지연이 발생했으며, 자재 가격은 2022년 이후 철근, 시멘트 등 주요 건축자재가 30~40% 이상 상승하여 공사비 부담과 일정 차질을 낳았다.²⁰¹⁾ 또한 부동산 시장 침체와 금융 여건 악화로 2023년 상반기 건축 허가 및 착공 실적이 전년 대비 각각 15%, 20% 감소하는 등 지역 건설산업 전반의 위기 상황이 이어지고 있다.²⁰²⁾

행정 절차 개선 노력도 진행 중이지만, 여전히 인허가 심의 절차의 복잡성, 지방자치단체별 처리 속도 차이 등의 문제로 준비 단계에서 지연이 발생하며, 전체 소요기간 연장 요인으로 작용한다.²⁰³⁾ 강원도의 건설업 산출액 규모는 전국 대비 상대적으로 적은 편이며, 수도권과

201) "자재 값 너무 올라" 귀농·귀촌 포기 속출, 강원도건축사회, 2022

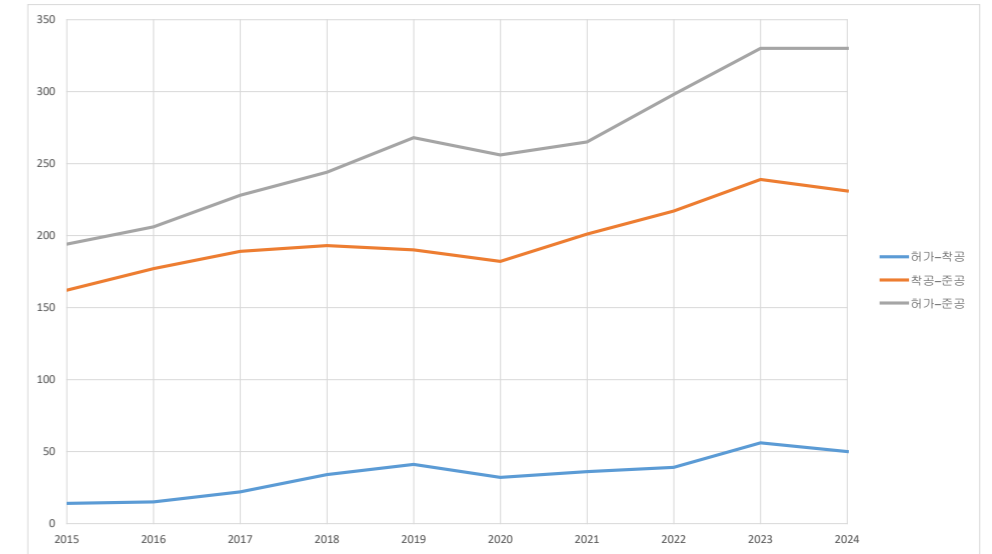
202) 부동산 침체 속 강원도 건설업 '빨간 불', KBS, 2023

203) 강원도 건축 인허가 개선 추진, 연합뉴스, 2022

경남권, 전라권 등 다른 권역에 비해 경제 규모가 작다. 다만, 강원지역 내 전체 산업 구조에서 건설업이 차지하는 비중은 약 16.6%로 높게 나타나는데, 이는 제조업 등 타 산업 기반이 약한 점을 보완하는 역할로서 지역 내 산업 중 건설업 의존도가 상당히 크다는 의미이다.²⁰⁴⁾ 이에 따라 지역경제에 미치는 영향이 크기에 정책적으로도 이런 배경에서 건설산업 지원과 활성화가 중요한 현안이 되고 있다.

충북 건축 소요기간

그림 2-12 충북 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

충북의 건축 소요기간을 분석한 결과, 2015년 허가부터 착공까지 약 14일, 착공부터 준공까지 약 162일, 전체 소요기간은 약 194일이었다. 2019년까지 허가부터 착공은 41일, 착공부터 준공은 190일로 각각 증가하여 총 268일에 도달하였다. 2024년에는 허가부터 착공 구간이 다소 감소하여 50일, 착공부터 준공은 231일로 나타나 전체 330일의 소요기간을 기록했다. 전반적인 추세는 2015년부터 2019년까지 완만한 증가세를 보였으며, 2020년 팬데믹 이후에는 착공부터 준공 기간이 일부 변동을 겪으면서도 전체적으로는 증가 기조가 유지되고 있다. 특히 2022년부터 2023년 사이에 허가부터 착공과 착공부터 준공 모두 증가해 2023년 전체 소요기간이 눈에 띄게 늘어났다.

충북의 건축 소요기간 증가에는 몇 가지 주요 요인이 작용하였을 것으로 추정된다. 첫째, 2021년부터 2023년까지 국내 건설자재 가격 상승이 지속되었으며, 특히 철근과 시멘트 등의 가격이 급격히 올라 착공부터 준공까지 기간 연장에 직접적인 영향을 주었을 것이다.²⁰⁵⁾ 둘째, 인허가 절차 및 행정심의회가 복잡해지면서 허가부터 착공까지 기간이 늘어났다. 충북지역에서는 산업단지 확대, 도시재생사업 등이 촉진되면서 관련 인허가 절차도 증가하였으며, 이로 인해 일정 지연 현상이 영향을 미쳤을 것으로 추정된다.²⁰⁶⁾ 셋째, 코로나19 팬데믹 이후 인력난과 글로벌 공급망 병목 현상이 착공부터 준공까지 공정 지연을 더욱 가중시켰다. 관련 물류 지연과 인력 부족 문제는 2020년대 초반부터 2023년까지 꾸준히 영향을 미쳤다.

204) "건설산업 비중 강원도가 최고", 일간건설신문, 2007

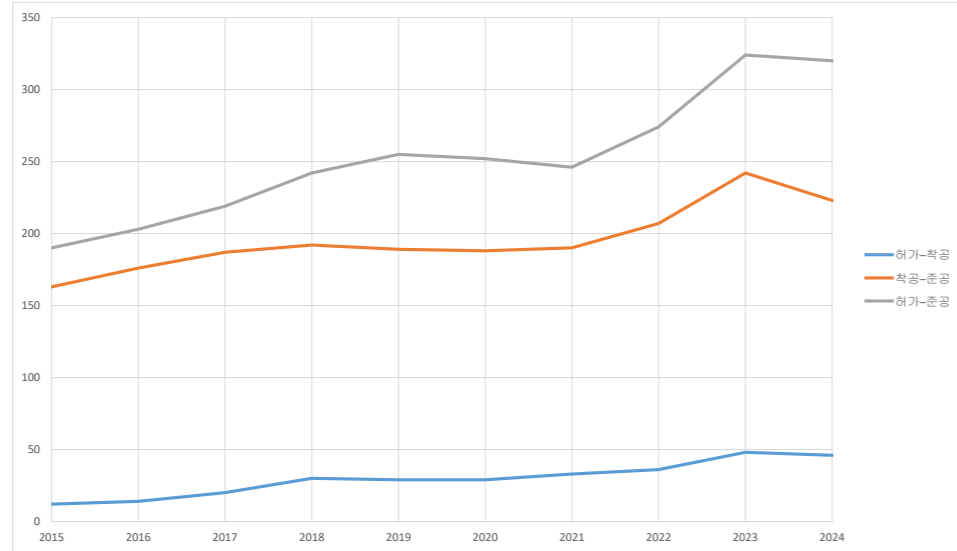
205) 3년동안 건설자재 가격 35.6% 상승 '건설사 어려움 가중', 한국건설산업연구원, 2024

206) 「충북 산업단지 개발 및 도시재생 정책 현황」, 충북도청, 2025

충남 건축 소요기간

이외에도 경기 변동과 재정 지원 변화, 대규모 프로젝트 집중과 같은 요인들이 지역 특성에 맞춰 영향을 끼쳤다. 따라서 충북의 건축 소요기간 증가는 자재비 상승, 인허가 절차 복잡성, 코로나19 영향, 그리고 지역 경제 환경 변화가 복합적으로 작용한 결과라 할 수 있다.

그림 2-13 충남 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

충남지역 건축 소요기간 그래프를 살펴보면, 2015년부터 2024년까지 허가부터 착공, 착공부터 준공, 그리고 전 기간의 소요 시간이 모두 점진적으로 증가하는 추세를 확인할 수 있다. 2015년 충남의 허가-착공 기간은 약 12일 수준에서 출발했으며, 2024년에는 약 46일까지 늘어나 준비 기간이 크게 확대되었다. 착공부터 준공까지 기간은 2015년 약 163일에서 2024년 약 223일까지 연장되었고, 전체 허가부터 준공까지 소요되는 기간도 약 190일에서 320일 수준으로 10년간 약 68% 증가하였다. 이러한 기간 증가 추세는 충남지역 대형 산업 단지 개발과 해양산업 등 고난도 프로젝트 확장에 따른 복합 심의 절차 증가와 직결된다. 또한 2021년 이후 건설 자재 가격 급등, 특히 철근과 시멘트 등 주요 자재의 15~19% 가격 상승이 공사비 부담 및 일정 차질로 작용하였다.²⁰⁷⁾ 금융 환경 변화도 사업 착공 지연에 영향을 끼쳤으며, 부동산 PF 시장 경색으로 인해 착공 시기가 늦춰지는 경향이 강하게 드러난다.²⁰⁸⁾ 행정적 측면에서는 충남 일부 지자체에서 장기 미착공, 미준공 건축물이 일부 문제로 대두되었으며, 이에 따른 건축허가 취소 및 정비 정책이 병행되고 있다. 그러나 전반적으로 충남지역 건축 인허가 절차 개선과 신속한 심의 정책 추진이 이루어지고 있으며, 이는 전체 공사 기간 연장 요인을 완화하는 역할을 수행하고 있다.²⁰⁹⁾²¹⁰⁾

207) "2021년 이후 역대 최대 건설자재 가격... 부작용과 대응", 중도일보, 2024

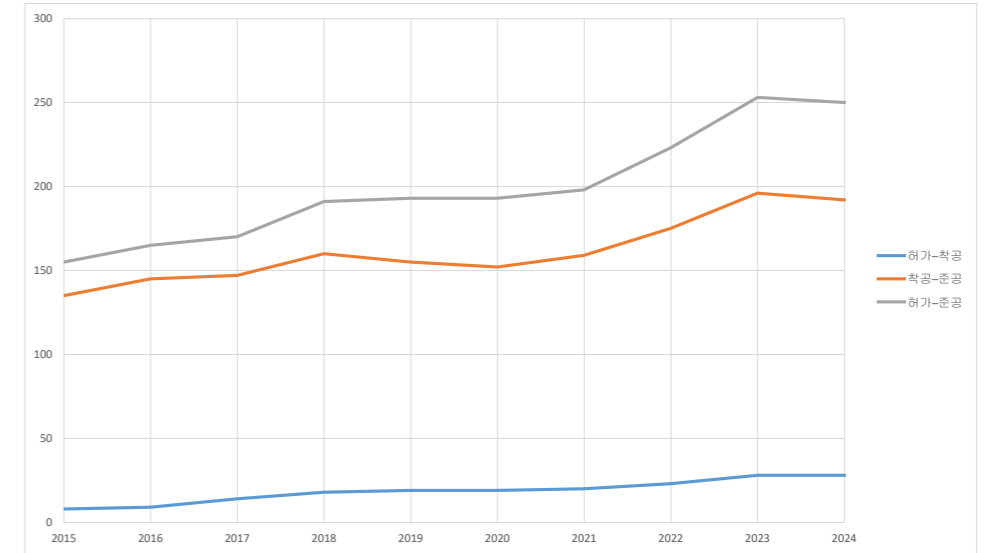
208) "2021년 이후 역대 최대 건설자재 가격... 부작용과 대응", 중도일보, 2024 (<https://mjoongdo.co.kr/view.php?key=20240709010003006>)

209) 「서산시, 장기 미착공 현장 대상 건축허가 취소 청문회 실시」, 충남언론, 2025 (<https://www.ccnnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=344622>)

210) 「충남지역 건설산업 활성화 위해 '머리 맞대」, 충남도, 2024 (<https://www.chungnam.go.kr/cnportal/bbs/B0000323/view.do?nttid=439114>)

전북 건축 소요기간

그림 2-14 전북 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

전북지역 건축 소요기간을 2015년부터 2024년까지 살펴보면, 허가부터 착공까지 기간은 2015년 약 8일에서 2024년 약 27일로 점진적으로 증가하였다. 착공부터 준공까지 기간도 같은 기간 135일에서 192일까지 상승하였으며, 전체 허가부터 준공까지 소요기간은 약 155일에서 250일 수준으로 약 61% 증가한 것으로 나타났다. 두 기간 모두 완만한 증가 추세를 보이며, 특히 허가-착공 구간에서 상대적으로 상승폭이 크다. 전반적으로 전북 지역 건축 소요기간은 안정적으로 증가하는 경향이다.

전북지역 건축 소요기간 장기화는 여러 경제적·행정적 요인이 복합적으로 작용한 결과로 추정할 수 있다. 먼저, 2023년 기준 전북 건축 착공 면적이 전년 대비 63.6% 감소하는 등 지역 건설경기가 위축되었고 미분양 주택도 증가한 점이 공사 착공과 완공을 지연시키는 주요 변수이다.²¹¹⁾ 또한, 2021년부터 최근까지 건설자재 가격이 35.6% 이상 상승하며 원자재 공급 차질이 공사 기간 연장의 핵심 요인이 되었다.²¹²⁾ 전북특별자치도는 이러한 현황을 반영해 지역 건설산업 활성화를 위해 수주 확대 및 경쟁력 강화를 목표로 다양한 정책을 추진 중이며, 노후 산업단지 구조고도화와 신사업 유치 등 산업 환경 개선에도 집중하고 있다.²¹³⁾

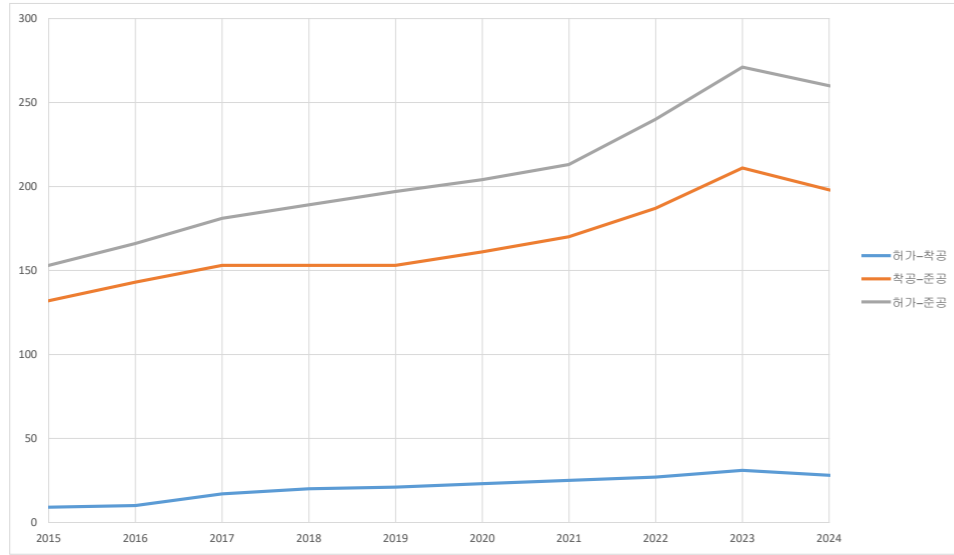
211) 「전북 건축 착공 면적 큰 폭 감소...미분양도 늘어」, KBS, 2025, <https://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=8280474>

212) 「3년동안 건설자재 가격 35.6% 상승 '건설사 어려움 가중」, 한국건설산업연구원, 2024, https://www.lafent.com/mbweb/news/view.html?news_id=133533

213) 「전북자치도, 지역 건설산업 활성화 총력」, 전북도청, 2025, (https://jeonbuk.go.kr/newsroom/board/view.jeonbuk?boardId=BBS_0000090&dataSid=601356)

전남 건축 소요기간

그림 2-15 전남 건축 소요기간 (단위: 일)



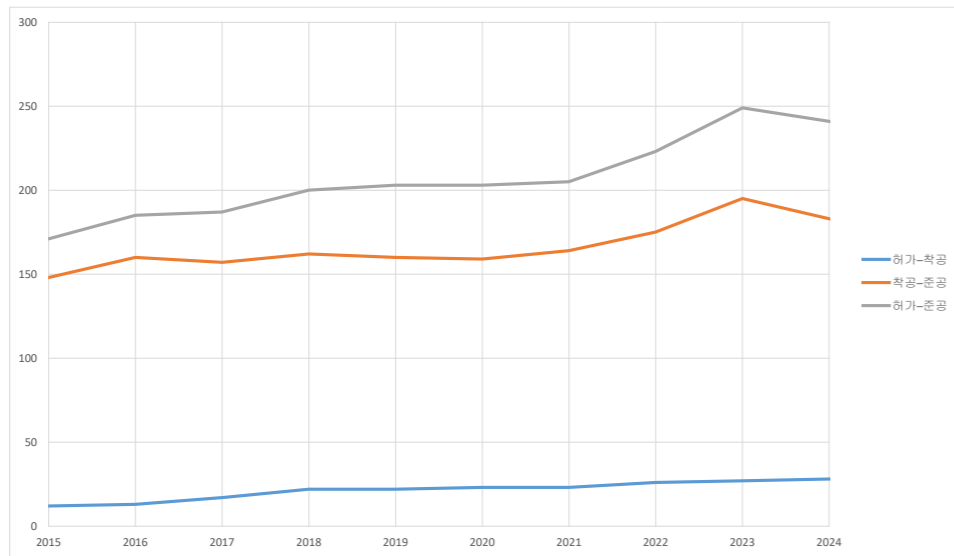
출처 : 연구진 작성

전남 지역의 건축 소요기간은 2015년 허가부터 착공까지 약 9일, 착공부터 준공까지 약 132일, 전체 소요기간은 153일이었다. 이후 2019년에는 허가부터 착공 21일, 착공부터 준공 153일로 총 197일까지 증가하였다. 2023년 소요기간은 허가부터 착공 31일, 착공부터 준공 211일, 전체 271일로 크게 늘었으며, 2024년에는 다소 감소해 260일 수준을 기록하였다. 2015년부터 2019년까지는 전체 소요기간이 완만히 증가하는 경향을 보였고, 2020년 팬데믹 이후 착공부터 준공까지 구간의 기간이 뚜렷하게 증가하였다. 2022~2023년에는 허가부터 착공과 착공부터 준공 구간 모두 함께 상승하여 전체 기간 급증에 기여했으나, 2024년에는 일부 완화되는 모습을 보인다.

전남 지역의 건축 소요기간은 전국 평균과 대체로 유사한 추세를 보인다. 전국적으로 자재 가격 상승과 인허가 복잡성 증가, 정책 변화가 공통 요인으로 작용하였으며, 팬데믹 이후 공정 지연이 특히 두드러졌다.

경북 건축 소요기간

그림 2-16 경북 건축 소요기간 (단위: 일)



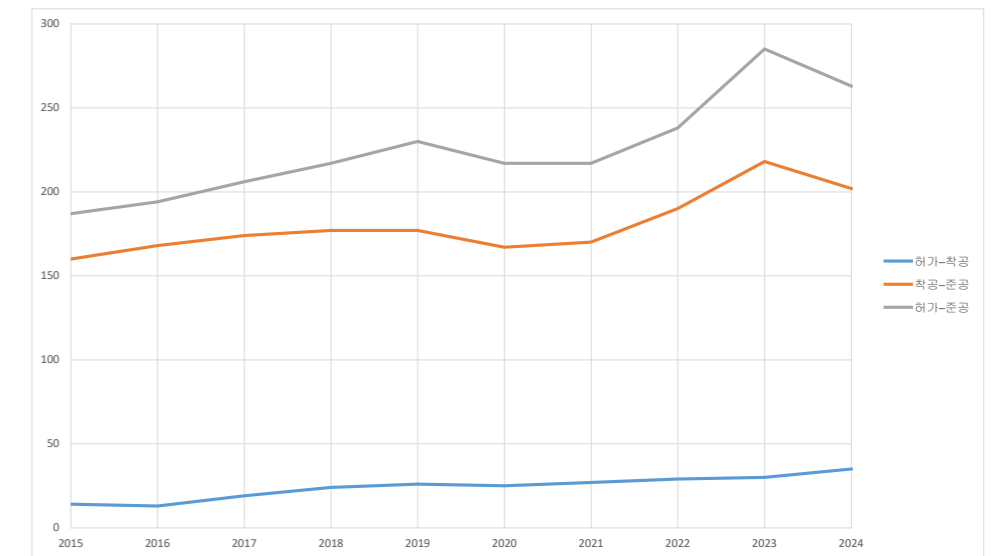
출처 : 연구진 작성

경북지역 건축 소요기간을 2015년부터 2024년까지 살펴보면, 착공 허가부터 착공까지 기간은 2015년 약 12일에서 2024년 약 28일로 점진적인 증가세를 보이고 있다. 착공부터 준공까지 기간은 148일에서 183일까지 완만하게 상승하였다. 전체 허가부터 준공까지 소요기간은 2015년 약 171일에서 2024년 약 241일로 약 41% 증가했다. 특히 착공 허가부터 착공까지 준비 기간에서 상대적으로 더 큰 증가율을 보이며, 착공부터 준공까지는 완만한 상승세를 유지한다고 판단된다. 전반적으로 건축 소요기간이 안정적으로 완만히 증가하는 추세를 알 수 있다.

경북지역 건축 소요기간 증가 원인으로는 지역 내 산업구조와 전국적인 건설시장 특성이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다. 대구·경북 지역은 제조업 중심 산업단지가 자리 잡고 있어 중대규모 공사와 복합심의 사례가 많을 수 있으며, 이에 따른 인허가 행정 절차의 복잡성과 심의기간 증가가 착공 허가 단계 지연의 원인이 될 수 있다.²¹⁴⁾ 2021년 이후 국내 건설자재 가격이 급격히 상승한 주요자재 가격과 이로 인한 건설 비용 부담이 커졌으며, 공사 기간 연장도 불가피하게 되었다. 같은 기간의 다른 지역들과 마찬가지로 코로나19 팬데믹 상황에서 인력 부족과 물류 지연이 추가로 공사 지연을 심화시킨 것이다. 금융 환경 변화 역시 주요 변수로, 기준금리 인상과 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 경색으로 인해 대형 건설사업 착공 지연 현상이 나타났다. 경북은 신규 신도시, 산업단지 등 대규모 프로젝트가 있어 이 영향이 특히 크게 작용하였다. 하지만 착공부터 준공까지 기간이 전국 평균보다 낮은 편으로 나타나 시공단계의 효율성 등의 요인으로 이를 해석할 수 있다.

경남 건축 소요기간

그림 2-17 경남 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

경남지역 건축 소요기간 그래프는 2015년부터 2024년까지 착공 허가부터 착공까지 기간과 착공부터 준공까지 기간, 그리고 전체 허가부터 준공까지 꾸준한 증가세를 보인다. 2015년 허가부터 착공까지 기간은 약 12일에서 2024년 약 29일로 늘었고, 착공부터 준공까지는 150일에서 215일까지 증가하였다. 이에 따라 전체 허가부터 준공까지 소요기간은 162일에

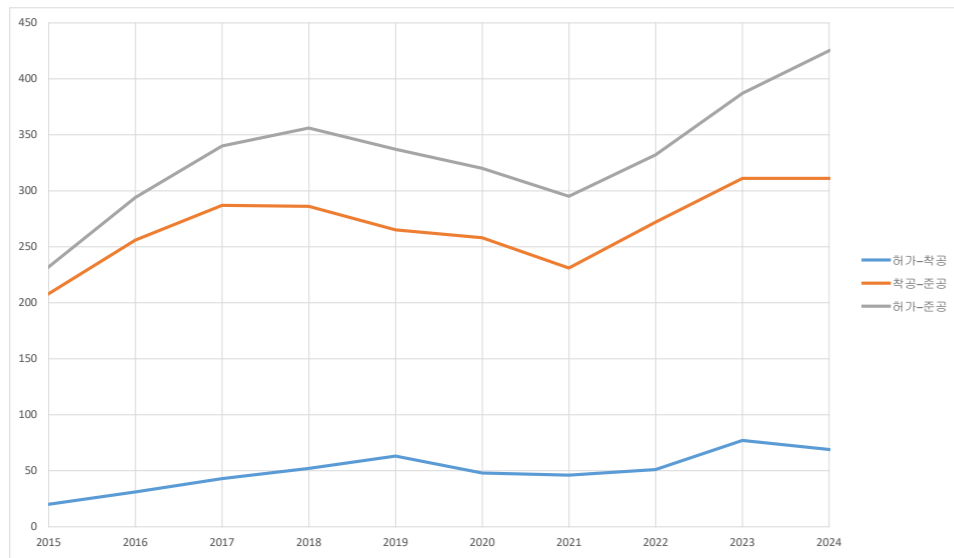
214) “구미시, 인허가 혁신 프로세스 마련”, 데일리대구경북뉴스, 2022

서 244일까지 약 50%가량 확장된 모습이다. 특히 허가-착공 단계에서 증가 폭이 크며, 착공 후 준공까지는 비교적 완만한 상승 추세를 알 수 있다. 전체 추세는 공사 준비 기간의 확대에 의해 총 소요기간이 점차 늘어나고 있다는 점으로 요약된다.

이러한 소요기간 연장 원인은 여러 복합 요인에 근거하고 있을 것으로 추정된다. 최근 경남 지역 전체 건축 착공 면적은 2025년 1~8월 기준, 16년 만에 최저 수준으로 감소하였고, 특히 비주거용 착공 면적은 전년 대비 25.7% 줄어든 반면 주거용은 50.8% 증가하는 업종별 온도차가 뚜렷하다.²¹⁵⁾ 이와 같은 건설경기 침체는 코로나19 팬데믹 여파, 원자재 가격 폭등, 그리고 금융시장 경색 상황이 주요 동인이다. 특히 철근, 시멘트 등 건설자재 가격은 2021년부터 큰 폭으로 상승했고, 2022년 화물연대 파업과 기후변화에 따른 현장 환경 악화 등으로 공사 지연과 착공 중단이 빈번하였다.²¹⁶⁾ 경남도는 이러한 악화된 건설 환경 속에서도 인허가 절차 간소화 및 사전심사청구제도 운영 등 행정 효율화 정책에 힘쓰고 있으나, 지역 내 산업 및 상업시설 축소와 맞물려 전반적인 준비 기간 지연 현상이 발생하고 있다.²¹⁷⁾ 금융 환경 악화 및 대규모 프로젝트 착공 지연도 소요기간 연장에 영향을 끼쳤으며, 건설업계는 장기 공사 기간으로 인한 비용 부담과 시공 리스크 증가에 대응하고 있다.

제주 건축 소요기간

그림 2-18 제주 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

제주의 건축 소요기간은 2015년 허가→착공 22일, 착공→준공 176일, 허가→준공 209일에서 출발하였다. 이후 2016~2019년에는 각각 24-186-225일, 35-204-247일, 47-208-262일, 60-212-274일로 완만히 상승하였다. 2020년에는 53-210-264일, 2021년 59-218-276일로 비교적 안정세를 유지했으나, 2022년부터 73-254-326일, 2023년 88-296-384일, 2024년 81-282-366일로 증가하였다. 결국, 10년간 허가→준공 소요기간은 209일 → 366

215) 「올해 1~8월 건축 착공 면적, 16년 만에 최저...경남 전년보다 감소」 경남도민일보, 2025, (<https://v.daum.net/v/20251012170519393>)

216) 「아파트 공사 기간 최대 6년...건설사, 입주 지연 리스크 대비」, 뉴스1, 2025, <https://www.news1.kr/realestate/general/5897733>.

217) 「건축허가 신청하기 전 무료로 상담 받으세요」, 경상남도, 2020, (<https://blog.naver.com/gnfeel/222148435934>)

일(+75%)로 상승하였고, 전국 평균(190일→337일)보다 약간 높은 증가폭을 보였다. 전국 중앙값 기준으로는 2015~2024년 간 허가→준공 소요기간이 약 +147일(190→337일) 늘어난 반면, 제주에는 +157일(209→366일) 증가하였다. 특히 2022~2023년의 급상승기(326→384일)는 전국적 자재비 상승·공정지연과 더불어 제주 지역의 관광·숙박시설 중심 복합개발 증가, 환경영향평가 강화가 맞물린 결과로 해석된다. 다른 대도시권(서울·경기·부산)이 행정적 병목(정비·복합사업)에 영향을 받은 반면, 제주에는 환경·경관·토지이용 규제의 구조적 특성이 주요 요인으로 작용했다는 점에서 양상이 다르다.

이러한 그래프가 나타난 원인으로, 첫째, 제도적 규제가 두텁다. 제주에는 2016년 이후 관광숙박 시설 난립 규제와 함께 개발행위허가 심의 강화가 병행되었다.

「개발행위허가운영지침」을 통해 자연경관지구, 농업보호구역, 수자원보호구역 등 다중 규제를 명시하며 '이중·삼중 심의 구조'를 형성하였다.²¹⁸⁾ 이러한 제도는 허가→착공 구간의 행정 절차 부담을 높여 전국 평균 대비 더 긴 행정지연을 유발한 것으로 분석된다. 또한 환경영향평가, 경관심의 등을 통해 오름(화산체), 해안선, 꽃자왈을 포함한 생태·경관 보전지역에 대한 개발심의 강화가 이루어졌다. 둘째, 2015~2017년 '제주 부동산 과열기'에는 외부 자본 유입과 관광 호황을 배경으로 토지·주택 가격이 전국 대비 큰 폭으로 상승했다. 이후 2017년 전후로 관광개발 규제·심사 강화와 대외 요인(중국 단체관광 급감 등)이 겹치며 시장은 조정 국면에 진입했다. 이러한 흐름은 2018년 이후 일부 사업의 추진 속도 둔화와 맞물려 허가 이후 실제 공사 착수까지의 체감 지연 요인으로 작용했을 수 있음을 시사한다. 그러나 착공 후 준공까지의 기간은 줄어들어 2021년까지 실제 총 기간은 점차 줄어드는 결과를 나타냈다.²¹⁹⁾ 셋째, 코로나19 시기(2020~2022년)에는 전국적으로 건설 자재 가격 상승과 수급 불안, 납품 지연 문제가 보고되었다. 제주의 경우 건축물 허가 건수가 감소하여, 낮은 행정부하로 섬 지역 특성상 해상 운송 의존도가 높고 물류비 비중이 전국 평균보다 높은 구조가 확인되어, 동일한 공급 충격이 상대적으로 크게 체감될 가능성이 있다.²²⁰⁾

218) 개발행위허가운영지침, 국토교통부훈령 제 1375호, 국토교통부(도시정책과)

219) 정말 핫한 제주 부동산 시장, 한겨레, 2016 (https://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/739092.html?utm_source)

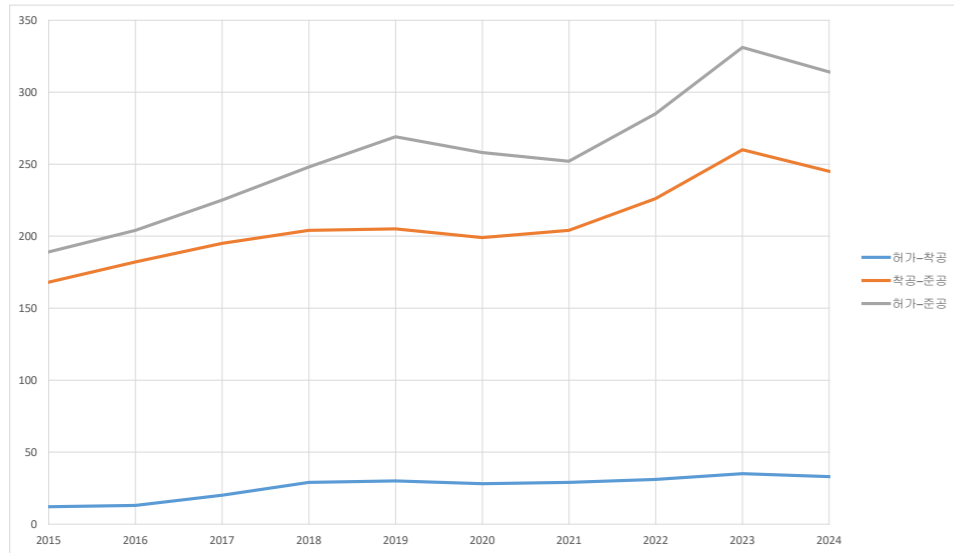
220) 포스트 코로나 시대, 건설 자재가격 상승 현황 및 대응 방안, 한국건설산업연구원, 2021

03

용도별 건축 소요기간

단독주택 건축
소요기간

그림 2-19 단독주택 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

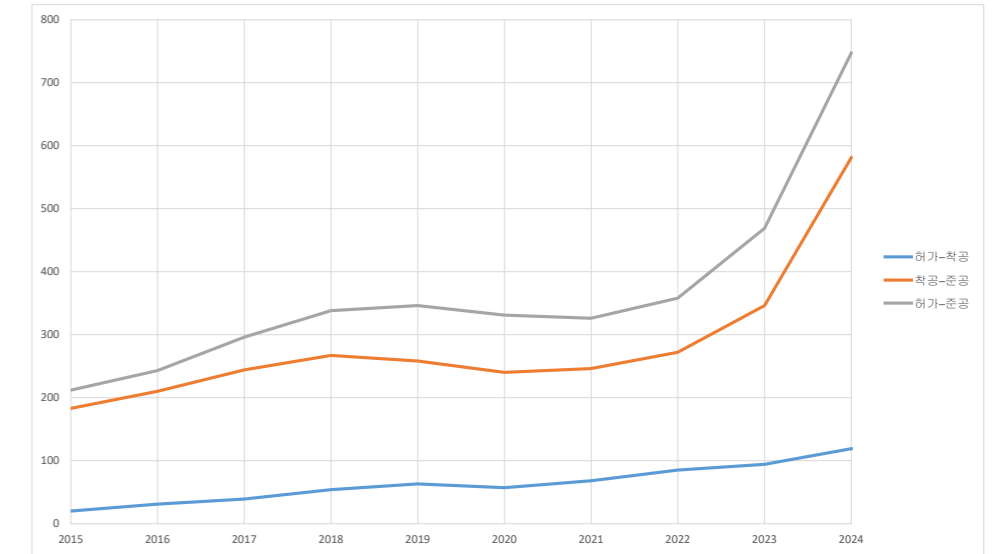
허가~착공 기간은 2015년 약 20일에서 점진적으로 증가하여 2019년에는 35~40일 사이로 올라갔다가, 팬데믹 기간 동안 변동성이 있었으나 2023~2024년에는 다시 약 35일 내외에서 안정화되고 있다. 착공~준공 기간은 2015년 약 140일 정도에서 점차 늘어나 2019년에 180~200일 범위까지 증가를 보였고, 이후 2024년까지 약 190일 내외의 완만한 증가 또는 안정 상태를 유지한다.

초기 2015년대 중반은 비교적 안정적인 건축환경이 유지되었으며, 허가~착공과 착공~준공 기간 모두 낮은 편이었다. 하지만 2017년부터 2019년까지는 전국적으로 건설경기가 호전되며 건축 수요가 증가했고, 이에 따라 행정 절차와 현장 준비 기간에도 점차 시간이 늘어나는 경향이 있었다. 2020년부터 2021년까지는 코로나19 팬데믹으로 인해 건축 자재 수급의 불안정, 인력 부족, 사회적 거리두기 등 작업 환경 제약이 커지면서 착공~준공 기간이 상당 기간 변동성을 보였다. 행정 절차는 일부 지연되었으나, 디지털 심의 시스템 및 원격 협의 도입과 같은 절차 축소 등의 영향으로 허가~착공 구간은 상대적으로 큰 변동 없이 유지된 것으로 보인다. 2022년 이후부터는 건축 자재 가격 상승과 글로벌 공급망 불안, 노동력 절감 등 외부 리스크가 지속적인 부담으로 작동하면서 착공~준공 기간이 여전히 높게 유지된다. 동시에 지방자치단체와 중앙정부에서 행정 절차 간소화 정책과 민원 사전 대응 시스템을 강화하여 허가~착공 기간을 점차 회복시키는 효과가 나타났다. 결과적으로, 2015년부터 2024년 사이 단독주택 건축 소요기간의 증감 요인은 시기별 외부 환경 변화와 국내 건축 행정 제

도의 혁신이 복합적으로 작용한 결과라고 추정할 수 있다. 다만, 이러한 해석은 건축 소요기간 데이터를 근거로 하는 일반적 추정으로 정확한 근거를 찾기 위한 후속 연구가 필요하다.

공동주택 건축
소요기간

그림 2-20 공동주택 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

허가~착공 기간은 2015년 약 40일에서 점차 증가하여 2019년에 65일 내외, 팬데믹을 거치면서 2023~2024년에는 약 60~70일로 다소 안정화되었다. 착공~준공 기간은 2015년 180일 전후에서 2019년 220일 이상으로 늘었으며, 팬데믹 기간 동안 변동성 증가와 최장 230일 이상까지 상승하는 경향을 보였다. 2024년에는 약 210~220일 사이로 약간 완화되는 모습이다. 공동주택은 전국 평균 소요기간보다 허가~착공 기간이 평균 1.3~1.5배 더 길게 나타난다. 이는 평면 설계와 각종 인허가 심의, 복합심의가 주택보다 복잡하고 행정부담이 크기 때문일 것으로 추정된다. 착공~준공 기간도 전국 평균 대비 다소 길게 유지되는데, 이는 공동주택 공사 규모가 대규모이며, 시공 난이도와 공정 관리가 복합적인 점이 영향을 준 결과일 것이다. 전국 단독주택 대비 허가~착공 구간이 2배 이상 긴 점이 두드러진다.

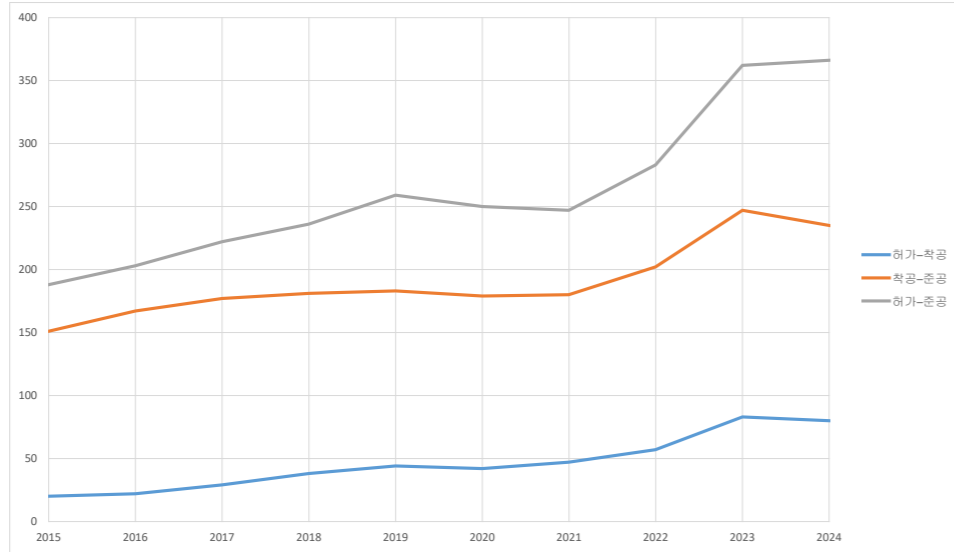
공동주택은 허가~착공 기간이 긴 것이 가장 큰 특징이며, 이는 복합 심의, 행정 협의, 설계 및 계약 준비 과정이 길어지는 데 주요 원인이다. 착공~준공 기간 증가는 팬데믹과 자재비·인력난 악화가 주된 원인으로 분석된다. 글로벌 공급망 불안과 노동력 부족이 현장 공정 지연에 크게 작용했다. 2023~2024년 행정 절차 디지털화 및 민원 사전 대응 노력에 힘입어 허가~착공 구간 소요기간은 소폭 단축되었지만, 착공~준공 구간은 여전히 높은 수준을 유지하고 있다.

제1종근린생활
시설 건축
소요기간

제1종근린생활시설의 건축 소요기간은 2015년 허가~착공 18일, 착공~준공 170일, 총 188일로 나타났으며, 이후 2018년까지 완만한 상승세를 보였다. 2018년에는 총 236일, 2019년에는 259일로 증가하였고, 2020년에는 250일 수준으로 소폭 하락하였다. 2021년에는 247일로 일시적 안정 국면을 보였으나, 2022년 이후 급격한 상승세로 전환되어 2023년 362일, 2024년 366일을 기록하였다. 동일 기간 동안 전국 평균 건축 소요기간은 2015년 230일에서 2024년 425일로 증가하였으며, 제1종근린생활시설은 전국 평균 대비 약 40~60일 짧은 수준을 유지하였으나 상승 폭은 전국 평균과 유사한 양상을 보였다. 결과적

으로 제1종근린생활시설의 허가~준공 소요기간은 10년간 약 95% 증가하였으며, 이는 전국 평균 증가율(약 85%)을 상회하는 수준이다.

그림 2-21 제1종근린생활시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

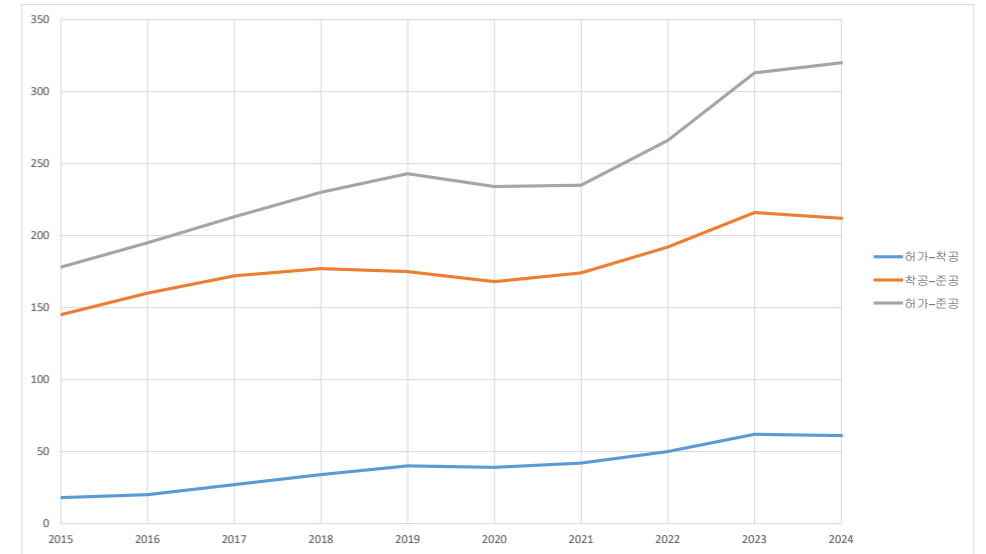
2015년부터 2018년까지 제1종근린생활시설의 건축 소요기간은 188일에서 236일로 점진적으로 상승하여 약 25% 증가하였다. 이 시기는 전국적으로 도심형 소규모 상업시설과 카페, 학원, 근린생활시설의 수요가 증가한 시기이며, 이에 따라 인허가 건수가 확대되면서 행정 처리 소요기간이 증가한 것으로 판단된다. 그러나 제1종근린생활시설은 여전히 대규모 공동주택이나 업무시설에 비해 구조가 단순하고 공정이 짧아, 전국 평균보다 약 20~30일 짧은 수준을 유지한 것으로 추정된다. 2019년부터 2021년까지는 총 소요기간이 259일에서 247일로 소폭 감소하였다. 이는 코로나19 초기의 영향으로 대규모 건축사업이 지연되는 동안, 상대적으로 규모가 작고 복잡도가 낮은 근린생활시설 공사는 일정 부분 지속되었기 때문으로 판단된다. 또한, 이 시기 정부와 지자체는 건축행정 간소화를 위해 소규모 건축물 신고제, 건축심의 간소화 조치 등을 시행하였으며, 이는 소규모 상업시설의 행정처리 기간 단축에 기여한 것으로 해석된다. 2022년 이후 제1종근린생활시설의 건축 소요기간은 283일에서 366일로 급격히 증가하였다. 이 시기에는 전국적으로 건설자재 가격 급등, 인력난, 금융금리 상승 등 외부 경제요인이 복합적으로 작용하였다고 추정할 수 있다. 또한, 제1종근린생활시설의 경우, 상가와 주거를 결합한 복합건축물이 증가하면서 구조·공정이 복잡화된 것이 건축 소요기간 증가에 영향을 주었을 것으로 추정된다.

제2종근린생활 시설 건축 소요기간

제2종근린생활시설의 건축 소요기간은 2015년 허가~착공 20일, 착공~준공 184일, 허가~준공 204일로 시작하였다. 이후 2018년까지 완만한 상승세를 보여 2018년 245일, 2019년 257일로 나타났다. 2020~2021년에는 코로나19의 영향에도 불구하고 전국 평균과 유사하게 소폭의 변동 구간을 보였다(2020년 268일, 2021년 262일). 그러나 2022년 이후 급등세로 전환되어 2022년 304일, 2023년 359일, 2024년 381일로 증가하였다. 결과적으로, 10년간 제2종근린생활시설의 허가~준공 소요기간은 약 87% 증가(204일 → 381일)하

였으며, 이는 전국 평균 증가율(약 85%)과 유사한 수준이다. 다만 2022년 이후의 상승 폭은 전국 평균을 상회하고 있다. 전국 건축 소요기간은 2015년 230일에서 2024년 425일로 완만한 상승을 보였으며, 제2종근린생활시설은 대부분 기간 동안 전국 평균보다 20~40일 짧은 수준을 유지하였다. 그러나 2023년 이후 그 격차가 점차 축소되어, 2024년에는 전국 평균 대비 불과 40일 내외로 접근하였다.

그림 2-22 제2종근린생활시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

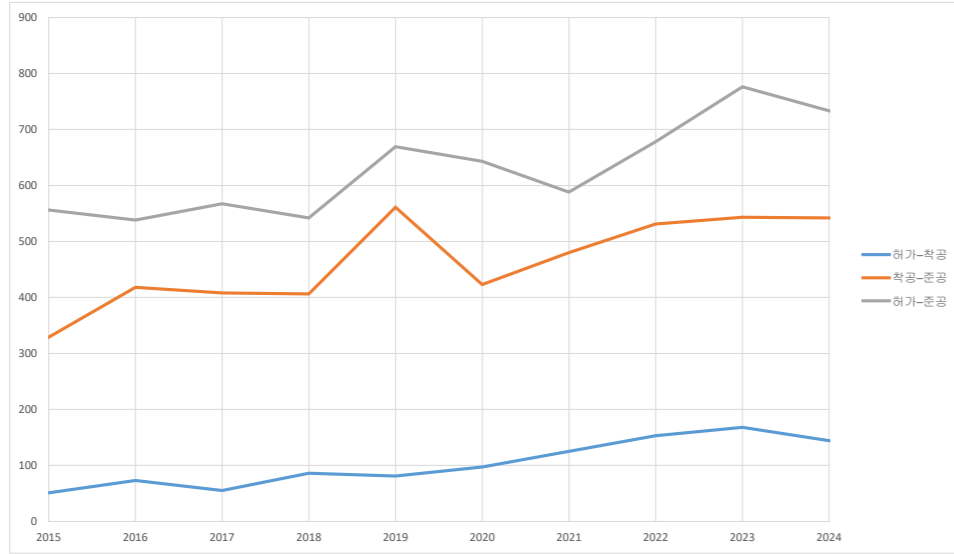
제2종 근린생활시설의 허가~착공 기간은 제1종 근린생활시설과 유사한 증가 추세를 보이거나, 평균 허가~착공 기간은 약간 짧거나 비슷한 수준에 머무르고 있다. 이는 제2종 시설의 규모 및 인허가 절차가 비교적 단순하나, 일부 복합 심의 절차나 민원 대응이 시간 소요에 영향을 주기 때문인 것으로 추정된다. 착공~준공 기간 역시 점진적으로 증가했으며, 팬데믹과 글로벌 공급망 이슈, 건설 자재 가격 상승 및 현장 인력난이 전체 공사 일정 내외적 지연 요인으로 작용했을 것이다. 전국 평균과 비교했을 때 제2종 근린생활시설은 허가~착공 및 착공~준공 기간 모두 전국 평균과 대체로 유사하거나 약간 짧은 경향이다. 이는 해당 시설들이 소규모 위주로 추진되며 복잡한 도시계획 규제가 상대적으로 적기 때문이라 할 수 있다. 최근 2~3년간 행정 절차의 디지털 전환과 사전 민원 대응 강화로 인해 허가~착공 기간 안정화가 이루어지고 있으나, 착공~준공 구간에서는 아직도 공급망 및 인력 문제로 불확실성이 지속되어 완전한 정상화는 지연되고 있다.

문화 및 집회시설 건축 소요기간

문화 및 집회시설의 허가~준공 전체 소요기간은 2015년 약 556일 수준에서 시작하여 이후 전반적으로 증가하는 추세를 보였다. 2016년에는 538일로 다소 감소했으나, 2017년 567일, 2018년 542일로 완만한 변동을 거친 뒤, 2019년에 669일로 급상승하였다. 이후 2020년 643일, 2021년 588일로 일시적 조정을 보였으나, 2022년에는 678일, 2023년에는 776일로 재차 크게 상승하였고, 2024년에는 약 733일로 소폭 하락하였다. 이러한 변화는 장기적으로 볼 때 2015년 대비 약 30% 이상 증가한 수치로, 전반적으로 허가에서 준공까지의 행정·공정 기간이 지속적으로 확대되고 있음을 보여준다.

단계별로 살펴보면, 허가→착공 소요기간은 2015년 51일에서 2024년 144일로 꾸준히 증가하여, 행정심의 및 착공 전 준비 과정이 점차 장기화되는 경향을 보인다. 특히 2021년 이후에는 100일을 상회하며, 공공 발주사업의 행정 절차, 예비심사, 설계 변경 조정 등의 영향이 누적된 것으로 판단된다.

그림 2-23 문화 및 집회시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

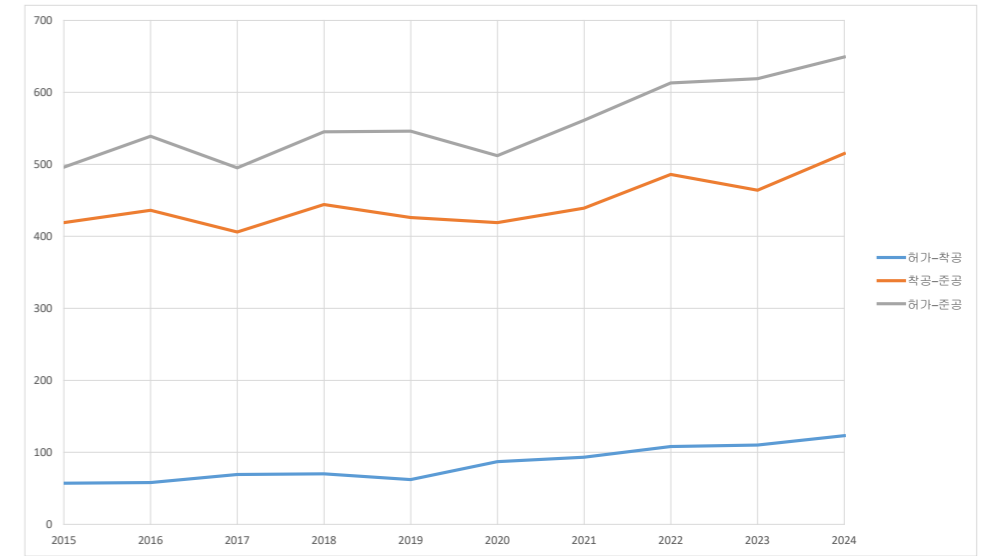
한편 착공→준공 소요기간은 2015년 329일에서 2024년 542일로 증가하였으며, 2019년(561일)과 2022~2023년(531~543일)에 비교적 높은 수준을 유지하였다. 이는 공사 단계에서의 자재 수급 지연, 안전·환경 규제 강화, 노동력 부족 등의 요인이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다. 특히 2019년에 착공→준공 기간이 급상승한 것은, 당시 건설현장의 안전 및 환경 기준 강화²²¹⁾, 자재 공급 불안 등으로 인한 공사 일정 지연이 복합적으로 영향을 미친 것으로 추정된다. 이후 2020년대에는 건축 자재 가격 급등과 공급망 병목 현상이 누적되어 공정 지연의 구조적 요인으로 작용하였을 것으로 추정할 수 있다. 이처럼 문화 및 집회시설의 건축 소요기간은 전반적으로 우상향 추세를 유지하고 있으며, 특히 2020년 이후 공공 발주 사업의 행정 절차 복잡화, 자재 가격 급등, 기술적 복잡성(음향·조명·무대 설비·공조 설비 등)으로 인해 공사기간의 장기화와 리스크 증가가 두드러지는 시기적 변곡점을 보였다.

종교시설 건축 소요기간

종교시설 건축 소요기간 그래프를 살펴보면, 허가부터 착공까지 기간은 2015년 약 57일에서 2024년 123일까지 꾸준히 증가하였다. 착공부터 준공까지 기간도 2015년 419일에서 2024년 515일로 상승했으며, 전체 허가부터 준공까지 소요기간은 약 496일에서 649일까지 약 31% 증가한 추세이다. 허가부터 착공까지 준비 기간이 대략 2배 이상 늘어난 반면, 착공부터 준공까지 기간은 더 완만한 상승을 보이며 종교시설 건축의 전체 소요기간 증가에 기여하였다.

221) 산업안전보건법 전면개정과 규제강화 대응전략, 전기저널, 2019 (<http://www.keaj.kr/news/articleView.html?idxno=2791>)

그림 2-24 종교시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

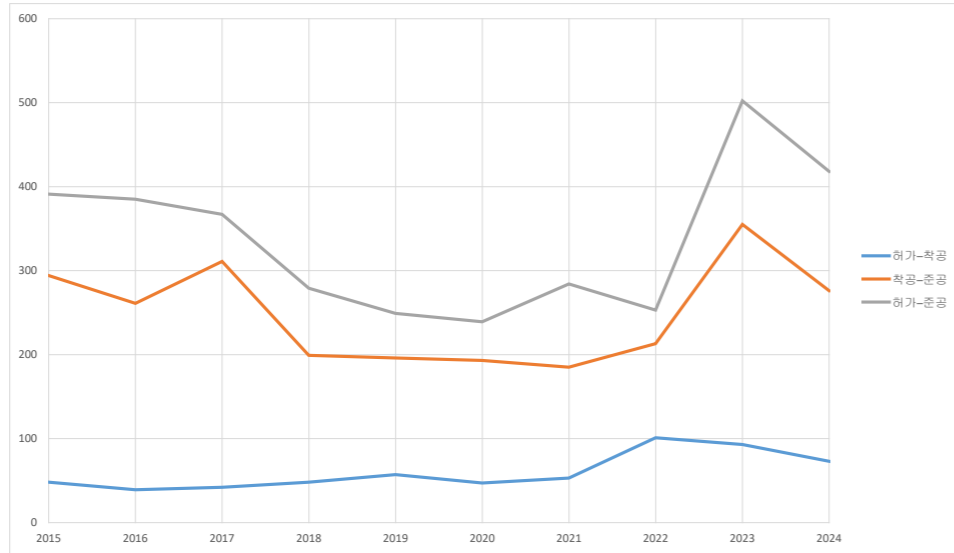
종교시설 건축 소요기간 증가는 여러 복합적 요인에 기인한다. 첫째, 종교시설은 대형 복합 건축물로서 설계 및 시공 과정이 복잡하고, 환경·교통·안전 심의 등 행정절차가 까다로워 허가부터 착공까지의 준비 기간이 길어지는 경향이 영향을 미쳤을 수 있다. 둘째, 팬데믹 이후 인력 부족과 건설자재 가격 상승은 공사 기간 연장에서 중요한 영향을 끼쳤으며, 2022년부터 2024년까지 이어진 자재비 급등은 착공부터 준공까지 기간을 더욱 늘렸다. 셋째, 종교시설의 특성상 재개발 사업, 소송, 주민 반대 등 사회문화적 요인도 착공 지연과 준공 기간 연장에 영향을 미쳤을 수 있다. 특히 재개발 구역 내 종교시설은 인허가 지연과 보상 협상 난항으로 건축 소요기간이 길어지는 사례가 보도되었다.²²²⁾ 마지막으로, 최근 정부와 지자체가 행정절차 간소화와 디지털 심의 시스템 도입 등 행정혁신을 추진하고 있으나, 아직 개선 초기 단계로 주요 절차에서 시간 소요가 크다는 점도 종교시설 건축 소요기간에 영향을 미쳤을 것으로 추정된다.

판매시설 건축 소요기간

판매시설 건축 소요기간 그래프를 분석한 결과, 허가부터 착공까지 기간은 연도별로 2015년 약 50일에서 2024년 약 70일로 점진적으로 증가하였다. 착공부터 준공까지 기간은 2015년 약 300일에서 2017년 이후 점차 단축되어 2018년 199일, 2019년 196일까지 줄었다가, 2023년에 다시 급증하여 약 355일까지 상승하였다. 2024년에는 약 276일로 일부 감소하는 모습을 보였다. 전체 허가부터 준공까지 소요기간은 2015년 약 391일에서 2018년 279일까지 감소 후, 2023년 약 502일로 대폭 증가했고 2024년에는 418일로 다시 다소 완화된 추세를 나타냈다. 그래프는 허가부터 착공까지 구간이 꾸준히 증가하는 경향을 보이는 반면, 착공부터 준공까지 구간은 2017년 이후 단축되었다가 2023년 크게 증가했다가 2024년에 일부 조정되는 변동성을 명확하게 보여준다.

222) 「교회와 재개발조합 갈등 어떻게 해결할까」, 매거진한경, 2018, (<https://magazine.hankyung.com/business/article/201809187887b>)

그림 2-25 판매시설 건축 소요기간 (단위: 일)

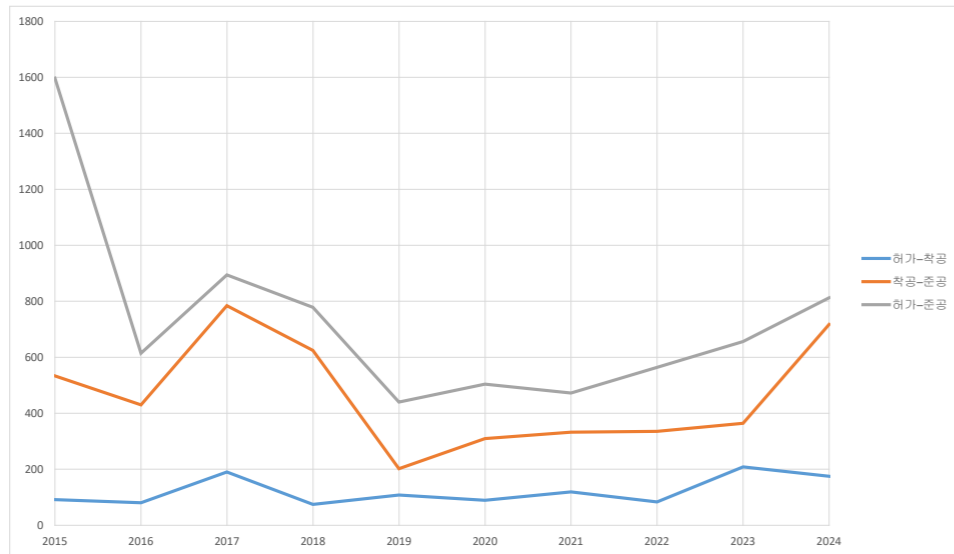


출처 : 연구진 작성

판매시설 건축 소요기간의 증가는 자재 가격 상승, 행정절차 복잡화, 정책 변화 등 복합 요인이 맞물린 결과이다. 전국적인 기간연장 현상의 원인으로 2021년 이후 건설 주요 자재 가격 상승은 공사비와 일정 부담이 크게 늘렸다. 복합시설 확대와 에너지절약 설계기준 강화도 설계·시공 난도를 높여 착공부터 준공까지 기간 증가에 일조하였다.²²³⁾ 또한, 2023년 착공부터 준공기간이 급증한 것은 안전관리 강화, 건설 규제 확대, 인력난, 자재 수급 차질 등이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다. 2024년 들어 일부 규제 완화와 공급망 개선으로 기간이 다소 감소하면서 안정화 조짐을 보인다.

운수시설 건축 소요기간

그림 2-26 운수시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

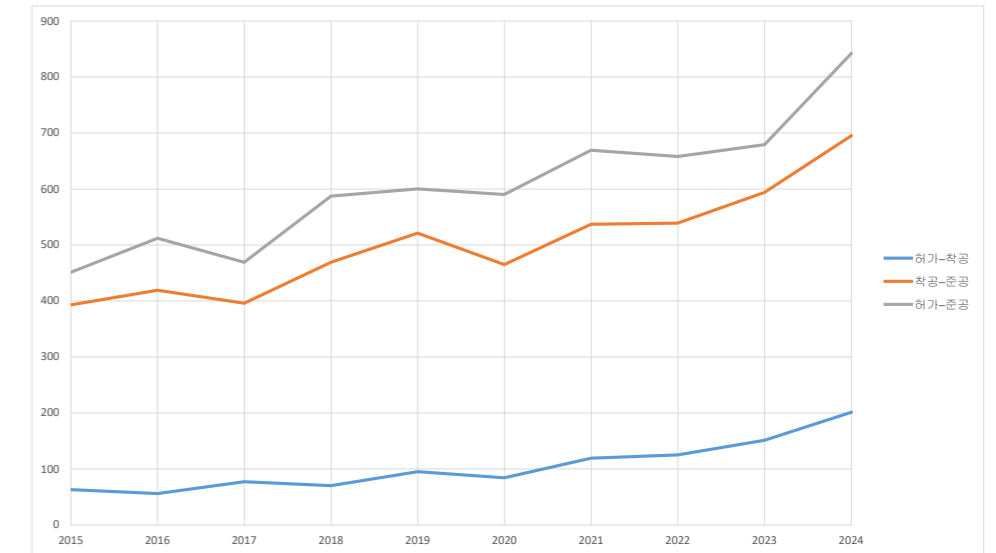
223) 「건축물의 에너지절약설계기준」, 국토교통부, 2023.

운수시설의 건축 소요기간(허가→준공)은 2015년 약 1,365일(허가→착공 103일, 착공→준공 1,262일)로 매우 긴 기간에서 시작하였다. 2016년에는 598일(허가→착공 89일, 착공→준공 509일)로 크게 단축되었고, 2017년에는 873일(허가→착공 147일, 착공→준공 726일)로 일시적 상승을 보였다. 이후 2018년에는 646일, 2019년 437일, 2020년 482일로 점차 감소세를 보였으며, 2021년에는 525일로 소폭 상승하였다. 2022년 이후 다시 증가세로 전환되어 2022년 615일, 2023년 701일, 2024년에는 820일(허가→착공 188일, 착공→준공 632일)로 확대되었다. 이로써 2015년 대비 2024년의 전체 허가→준공 소요기간은 1,365일에서 820일로 약 40% 감소한 후 다시 상승 반전한 형태를 보인다. 즉, 2015~2020년까지는 대규모 SOC사업 축소 및 민간 운송시설 정체에 따른 공정 단축기, 반면 2021년 이후는 공공투자 확대와 인프라 복합화에 따른 재상승기로 구분할 수 있다.

단계별 추이를 보면, 허가→착공 구간은 2015년 103일에서 2024년 188일까지 꾸준히 증가하여 행정 인허가 및 사전심의 과정이 점차 장기화되고 있음을 보여준다. 반면 착공→준공 기간은 2015년 1,262일에서 2019년 317일까지 급격히 단축된 후, 2024년에는 632일로 재상승하였다. 이는 공공 교통시설의 대형화와 복합 개발(역사·상업·환승 기능 통합)으로 인한 시공 기간 재확대의 결과로 추정할 수 있다. 2020년 이후의 상승세는 GTX 건설, 철도역사 복합개발, 환승센터 등 국가 교통 인프라 프로젝트의 집중 추진과 맞물려 있다. 특히 2022~2024년 구간에서 총 200일 이상 소요기간이 증가하였는데, 이는 설계·시공 병행 방식(EPC)의 도입과 더불어, 교통체계 연계공사 및 운영시스템 통합공정이 병렬적으로 진행되며 공기 산정이 복잡해진 것과 더불어 팬데믹이 복합적으로 영향을 준 것으로 판단할 수 있다. 결과적으로 운수시설의 전체 허가→준공 기간은 2015년 대비 2024년 820일 수준으로 재상승하였으며, 착공→준공 구간의 변화폭이 가장 크게 나타난다. 이는 단순한 건축물 완공이 아니라, 도시 인프라와의 통합 운영을 전제로 한 복합공정화로 인해 공사 기간이 “건축적 완결성”보다 “시스템 통합 및 운영 안정성”에 의해 지배되는 경향이 강화된 결과로 추정된다.

의료시설 건축 소요기간

그림 2-27 의료시설 건축 소요기간 (단위: 일)



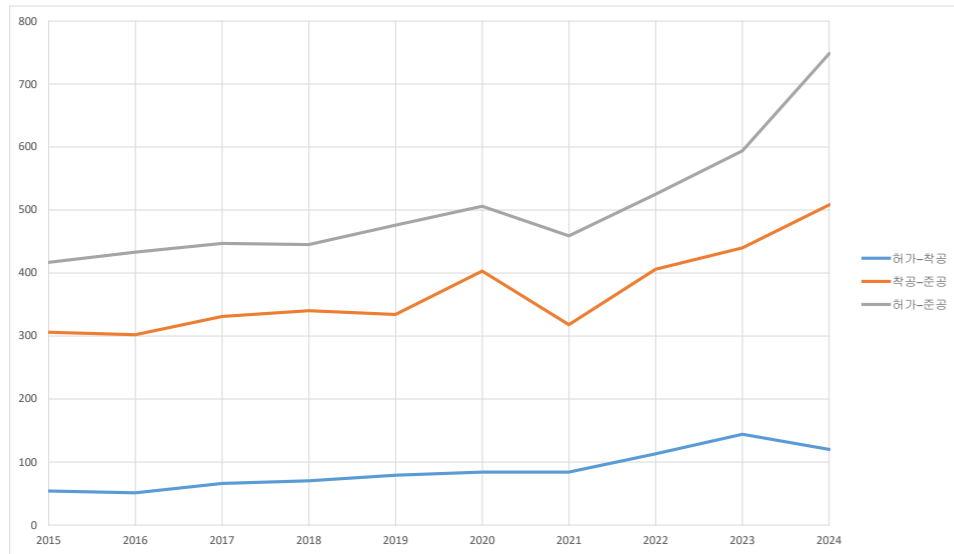
출처 : 연구진 작성

의료시설의 건축 소요기간(허가→준공)은 2015년 허가→착공 87일, 착공→준공 413일, 총 500일 수준에서 시작하였다. 이후 2016년 479일, 2017년 523일, 2018년 561일로 완만한 증가세를 보였으며, 2019년에는 소폭 조정을 거쳐 537일을 기록하였다. 2020년에는 557일로 다시 증가한 뒤, 2021년 594일, 2022년 621일, 2023년 655일로 상승세가 이어졌으며, 2024년에는 허가→착공 209일, 착공→준공 700일, 총 909일로 대폭 장기화되었다. 결과적으로 2015년 대비 2024년의 전체 허가→준공 소요기간은 약 82% 증가(500일 → 909일) 하였으며, 이는 전국 평균 증가율(약 80~85%)과 거의 유사한 수준이다. 특히 2020년 이후에는 코로나19 팬데믹과 그에 따른 의료시설 수요 급증, 감염병 대응시설의 설계 변경, 병동 내 음압·환기 시스템 강화 등으로 인해 공사 기간이 급격히 늘어났다.

단계별로 보면, 허가→착공 구간은 2015년 87일에서 2024년 209일로 약 2.4배 증가하였다. 이는 의료시설이 공공보건·의료법·안전심의 등 복수의 행정 절차를 동시에 거쳐야 하는 특성 때문에 추정할 수 있으며, 착공 이전 행정 프로세스의 복잡화가 장기화의 주요 요인으로 작용하고 있다. 반면, 착공→준공 구간은 413일에서 700일로 약 69% 증가하였으며, 2020년 이후 그 상승폭이 특히 뚜렷하다. 이는 단순한 건축공정이 아닌, 설비·기계·의료기기·배기·공조·전기·ICT 통합 시스템의 설치·검증 공정이 병행되면서 시공 및 준공 검사 단계가 길어진 결과로 추정된다. 이러한 경향은 의료시설의 위생·안전 설비 기준 강화와 감염병 대응 설계 의무화가 직접적인 영향을 미친 것으로 해석된다.²²⁴⁾ 특히 2021년 이후 음압병실, 환기 시스템, 공조 기준의 강화가 이루어지면서, 설계 변경과 기술 검토 과정이 공사 후반부에까지 이어진 것도 의료시설의 건축 소요기간에 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.

교육연구시설 건축 소요기간

그림 2-28 교육연구시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

교육연구시설의 건축 소요기간(허가→준공)은 2015년 허가→착공 54일, 착공→준공 306일, 총 417일로 시작하였다. 이후 2016년 433일(51일 / 302일), 2017년 447일(66일 / 331일), 2018년 445일(70일 / 340일)로 완만한 상승세를 이어갔으며, 2019년에는 총 476일(79일 /

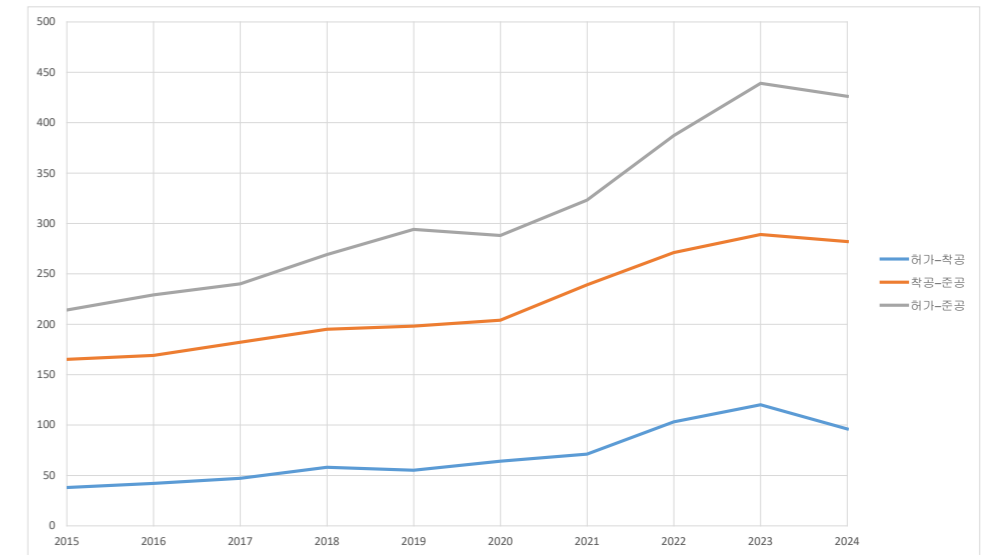
224) 의료기관 개설 및 의료법인 설립 운영편람, 보건복지부, 2022

334일)로 증가하였다. 2020년에는 팬데믹의 영향으로 공정이 지연되며 506일(84일 / 403일)까지 늘어났으나, 2021년에는 일부 사업 일정이 조정되며 459일(84일 / 318일)로 다소 하락하였다. 그러나 2022년 이후에는 다시 증가세로 전환되어 2022년 525일(113일 / 406일), 2023년 594일(144일 / 440일), 2024년에는 748일(120일 / 508일)로 장기화되었다. 전체적으로 2015~2024년 사이의 허가→준공 소요기간은 417일에서 748일로 약 79% 증가하였으며, 이는 전국 평균 증가율(약 85%)에 근접한 수준이다. 특히 착공→준공 구간의 증가폭이 약 200일 이상으로, 전체 연장 폭의 대부분을 차지한다.

단계별 추이를 보면, 허가→착공 기간은 2015년 54일에서 2024년 120일로 2배 이상 증가하였다. 이는 교육청 및 공공기관이 발주하는 공공시설 특성상 설계 심의, 안전검토, 예산 조정 등의 행정 절차가 복합적으로 누적된 결과로 해석할 수 있다. 반면 착공→준공 구간은 2015년 306일에서 2024년 508일로 약 66% 증가했다. 2020년 이후에는 코로나19로 인한 자재 수급 지연과 인력 부족이 공정 지연의 직접적 요인으로 작용하였을 것이며, 이후 2021~2024년에는 학교시설 현대화, 연구시설 신·증축, 에너지 절약 및 내진 강화사업이 집중되면서 공사 기간이 재차 확대되었던 요인도 건축 소요기간을 늘렸을 것으로 추정된다. 또한, 학교시설안전인증, 에너지 성능기준 강화, 친환경 설비 의무화 등 제도적 요인이 누적되어 착공 이후 단계의 구조적 장기화 현상이 두드러졌을 것으로 판단된다.

노유자시설 건축 소요기간

그림 2-29 노유자시설 건축 소요기간 (단위: 일)



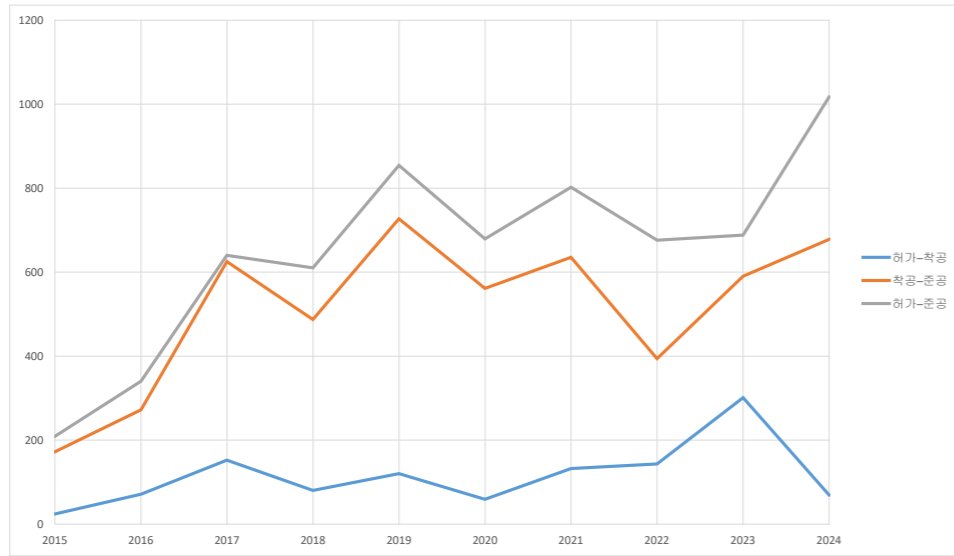
출처: 연구진 작성

노유자시설 건축 소요기간의 연도별 데이터를 살펴보면, 허가부터 착공까지 기간은 2015년 38일에서 2024년 96일까지 변화하였다. 2015년부터 2019년까지는 완만한 증가 추세를 보이며 55일까지 늘었고, 2021년과 2023년에는 각각 71일과 120일로 상승하였다. 2024년에는 다소 감소하여 96일로 조정되었다. 착공부터 준공까지 기간은 2015년 165일에서 2024년 282일까지 상승하였다. 이 구간은 2015년부터 꾸준히 증가하는 경향을 나타내며, 2020년대 초반 특히 2023년까지 상승 폭이 크다. 이에 따라 허가부터 준공까지 전체 소요기간도 214일에서 426일까지 약 2배에 가까운 증가를 보였으며, 2023년에 최고점(439일)을 찍은 뒤 2024년 소폭 조정되는 추세가 확인된다.

노유자시설 건축 소요기간 증가는 복합적인 요인들이 복합 작용한 결과이다. 먼저, 국내외 원자재 가격 상승이 눈에 띄는 배경일 것이다. 또한, 인허가 절차의 복잡화 및 강화도 허가부터 착공까지 기간 연장에 영향을 주었다. 특히, 노유자시설은 고령자 복지시설 등 특수 목적 시설로, 안전·위생·접근성 등의 엄격한 법적 기준이 적용되며 이에 따른 행정 및 환경 심의 과정이 길어지는 경향이 있다.²²⁵⁾ 또한, 팬데믹 이후 2020년부터 2023년까지 인력난과 물자 수급 불안정도 시공 기간 연장에 중요한 역할을 하였다. 특히 현장 근로자의 부족과 해외 공급망 차질로 착공부터 준공까지 구간의 지연 현상이 심화된 것으로 추정된다.

수련시설 건축 소요기간

그림 2-30 수련시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

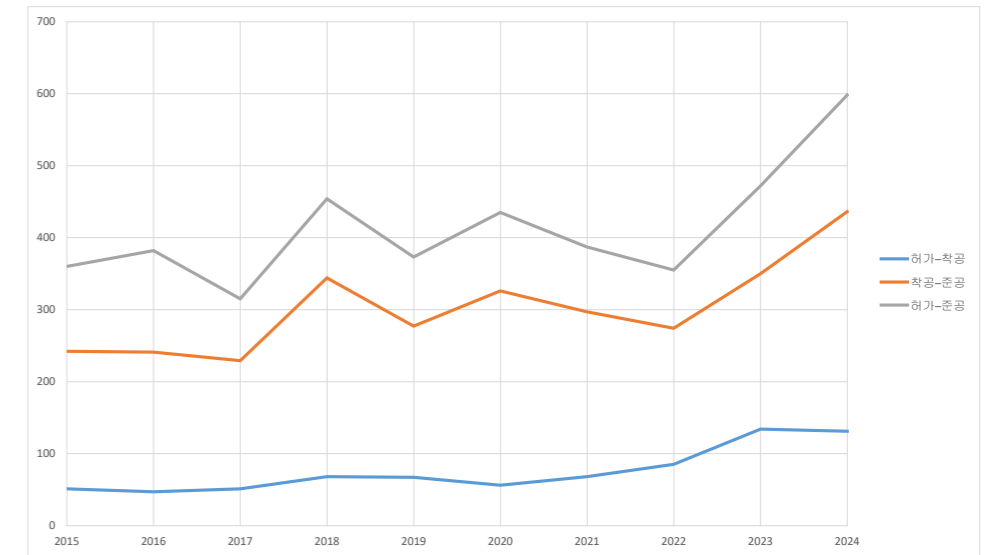
수련시설의 건축 소요기간(허가→준공)은 2015년 허가→착공 24일, 착공→준공 172일, 총 209일 수준으로 시작하였다. 이후 2016년에는 340일(71일 / 272일)로 크게 상승하였으며, 2017년에는 640일(152일 / 625일)로 급등하였다. 2018년에는 610일(80일 / 487일)로 다소 완화되었으나, 2019년에는 854일(120일 / 727일)로 최고치를 기록하였다. 2020년에는 팬데믹의 영향으로 일부 공사가 지연되며 679일(59일 / 561일)로 하락했지만, 2021년에는 802일(132일 / 635일)로 재상승하였다. 이후 2022년 676일(143일 / 394일), 2023년 688일(301일 / 590일)을 거쳐 2024년에는 1,017일(69일 / 678일)로 다시 대폭 증가하였다. 전체적으로 2015~2024년 사이 수련시설의 허가→준공 소요기간은 209일에서 1,017일로 약 387% 증가하였다. 이는 전국 평균 증가율(약 85%)을 훨씬 상회하는 수치로, 착공→준공 구간의 장기화가 매우 두드러진 유형이다. 특히 2017년과 2019년, 2024년에 나타난 급등 구간은 특정 시기 대형 복합형 수련시설(교육·숙박·체험 결합형)의 집중 발주 및 설계 변경·심의 지연의 영향을 받은 것으로 보인다. 단계별로 보면, 허가→착공 구간은 2015년 24일에서 2023년 301일로 증가하며 변동 폭은 컸지만, 2024년 다시 감소하였으며, 착공→준공 구간은 같은 기간 172일에서 678일로 약 3.9배 증가하여 전체 장기화의 주된 원인이 되고 있다. 이는 수련시설이 단순 숙박형 건물에

225) 노인복지관 평가지침, 중앙사회서비스원, 2022

서 벗어나 교육·문화·체험·회의 기능이 결합된 복합시설로 전환됨에 따라, 구조·설비·위생·숙박 인허가 절차가 중첩되고, 공사 중에도 행정 협의와 설계 변경이 반복된 결과로 추정된다. 최근 공공발주 수련시설의 경우, 한국청소년활동진흥원, 지방교육청, 지방자치단체 등 복수의 발주·관리기관이 참여하면서 설계 승인과 예산 집행 절차가 순차적으로 진행되고 있다. 이러한 구조적 특성은 착공 이후에도 “행정 협의 및 승인 절차”가 지속되는 전형적인 공공건축 구조의 지연 메커니즘을 보여준다.²²⁶⁾ 다만, 이러한 해석은 건축 소요기간 데이터를 근거로 하는 일반적 추정으로, 그래프 상의 변동성(2021-2022년 착공-준공, 2023-2024년 허가-준공)이 나타나는 정확한 근거를 찾기 위한 후속 연구가 필요할 것이다.

운동시설 건축 소요기간

그림 2-31 운동시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

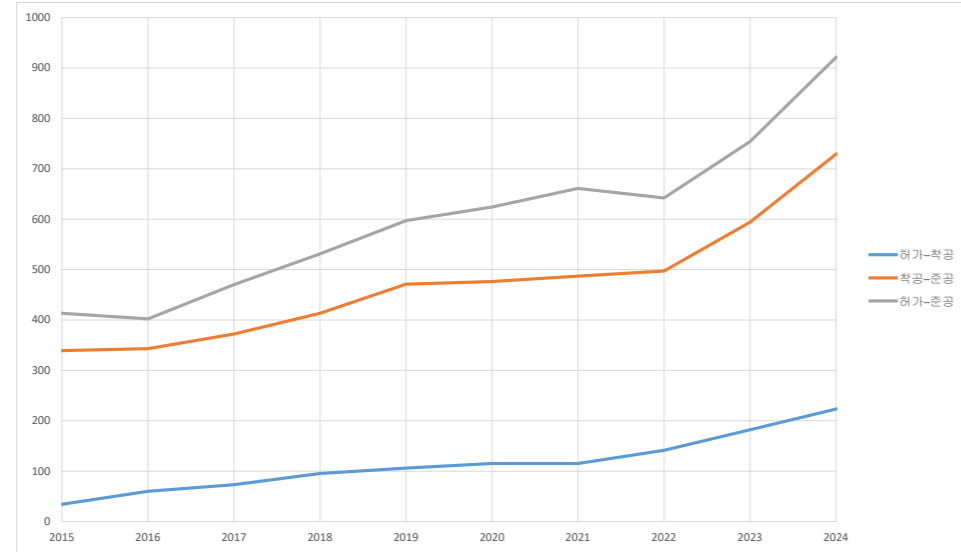
운동시설의 건축 소요기간은 2015년 허가→착공 51일, 착공→준공 242일, 총 360일로 시작하였다. 2016년에는 382일(47일 / 241일)로 다소 증가하였으나, 2017년에는 315일(51일 / 229일)로 일시적으로 감소하였다. 이후 2018년 454일(68일 / 344일)로 급등한 뒤, 2019년에는 373일(67일 / 277일)로 조정되는 흐름을 보였다. 2020년에는 435일(56일 / 326일), 2021년에는 387일(68일 / 297일)을 기록하며 팬데믹 시기 불확실성의 영향을 받았고, 2022년에는 355일(85일 / 274일)로 일시적인 완화가 나타났다. 그러나 이후 2023년에는 472일(134일 / 350일), 2024년에는 598일(131일 / 436일)로 크게 증가하며 장기화 경향이 두드러졌다. 전체적으로 2015년 대비 2024년의 허가→준공 소요기간은 360일에서 598일로 약 66% 증가하였다. 특히 착공→준공 구간은 242일에서 436일로 약 80% 증가하였으며, 이는 팬데믹 이후의 공급망 불안, 시공 인력 부족, 실내체육시설 특유의 설비(냉난방·환기·음향·조명 등) 설치 과정 지연이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다. 단계별로 보면, 허가→착공 구간은 2015년 51일에서 2024년 131일로 약 2.5배 증가하였다. 이는 체육시설의 공공·민간 혼합 발주 구조에서 발생하는 복합 인허가 절차—예컨대 체육진흥법, 소방시설법, 교통영향평가 등 다중 심의 절차—의 영향이 누적된 결과로 추정할 수 있다. 반면 착공→

226) 수련시설의 시설기준, 국토교통부, 2018

업무시설 건축 소요기간

준공 구간은 일정한 변동폭 속에서도 2020년대 이후 뚜렷한 상승세를 보여, 시설 규모 확대와 기술적 검증 과정의 복잡화가 전체 기간을 지연시키는 핵심 요인으로 추정된다.

그림 2-32 업무시설 건축 소요기간 (단위: 일)



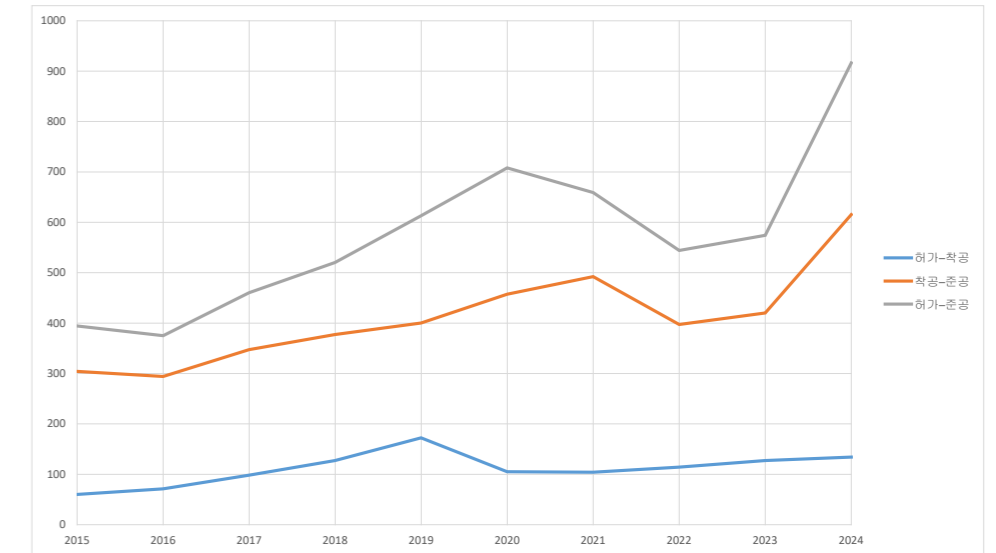
출처 : 연구진 작성

업무시설의 건축 소요기간 그래프를 살펴보면, 허가부터 착공까지의 기간은 2015년 34일에서 2016년 60일, 2017년 73일, 2018년 95일, 2019년 106일로 꾸준히 증가하였다. 이후 2020년 115일, 2021년에도 115일로 비슷한 수준을 유지하였으며, 2022년 141일, 2023년 182일, 2024년에는 223일로 상승하였다. 착공부터 준공까지의 기간 역시 지속적으로 증가하여, 2015년 339일에서 2016년 343일, 2017년 372일, 2018년 413일, 2019년 471일로 확대되었으며, 이후 2020년 476일, 2021년 487일, 2022년 497일, 2023년 594일, 2024년에는 729일로 급등하였다. 이에 따라 전체 허가부터 준공까지의 총 소요기간은 2015년 413일에서 2024년 921일로 약 2.2배(약 123%) 증가하였다. 추세를 보면, 2015~2019년까지는 완만한 상승세를 유지하다가 2020~2021년 팬데믹 시기에는 행정 및 시공 절차의 불확실성으로 인해 전반적 공정이 지연되었으며, 2022~2023년 구간에서 급격한 증가세를 보였다. 특히 2023년 이후 허가~착공 구간의 상승 폭이 커지면서 전체 기간 확장의 주요 요인으로 작용하였다. 2024년에는 착공~준공 구간이 크게 증가하며 전체 소요기간의 최고점을 기록하였다. 업무시설 건축 소요기간이 2015년 대비 2024년에 약 2.2배 증가한 배경에는 세 가지 주요 요인을 추정할 수 있다. 첫째, 건설 자재 가격 급등이 공사기간 장기화의 핵심 요인이다. 2021년 이후 철근, 시멘트, 레미콘, 금속 자재 등의 주요 건축자재 가격이 급등하였고, 공급 불안정으로 인한 납기 지연이 현장 공정의 직접적 지연으로 이어졌다. 이러한 원가 압력은 착공~준공 구간의 기간 연장으로 직결되었다. 둘째, 행정 절차의 복잡성과 강화된 심의·검토 절차가 허가~착공 기간의 장기화를 유발하였다. 업무시설은 주거시설보다 구조적·기술적 복잡성이 높으며, 교통·환경·안전 등 다중 심의 절차를 거쳐야 한다. 특히 2020년 이후 강화된 친환경·에너지절약 설계기준과 도시계획·건축통합심의 제도는 설계 승인 단계의 심사 기간을 장기화시켰다. 대형 복합업무시설은 공공심의 및 지자체 협의 절차가 반복되는 특성이

있어, 설계변경 및 행정승인 과정이 전체 일정에 큰 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.²²⁷⁾ 셋째, 금융환경 변화와 글로벌 공급망 문제가 복합적으로 작용하였다. 2021년 이후 한국은행 기준금리 인상으로 인한 PF 조달 난이도 상승이 건설 착공 시점을 지연시켰으며, 동시에 글로벌 공급망 병목 현상으로 주요 장비·자재 납기 지연이 잦아졌다. 업무시설은 대형 복합건축물 비중이 높아 금융·경제 여건에 민감하게 반응하기 때문에, 2023년의 급격한 증가세는 자재비, 행정, 금융 요인이 동시에 작용한 결과로 해석된다. 2024년 들어서는 일부 자재 공급망이 안정되고 행정 절차가 디지털화되면서, 향후 허가~착공 구간의 효율화가 기대된다. 다만 착공~준공 구간은 여전히 고비용·고기술품 구조로, 기간 단축을 위해서는 공정관리 자동화 및 BIM 기반 설계·시공 통합 관리 체계의 확산이 필요하다.

숙박시설 건축 소요기간

그림 2-33 숙박시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

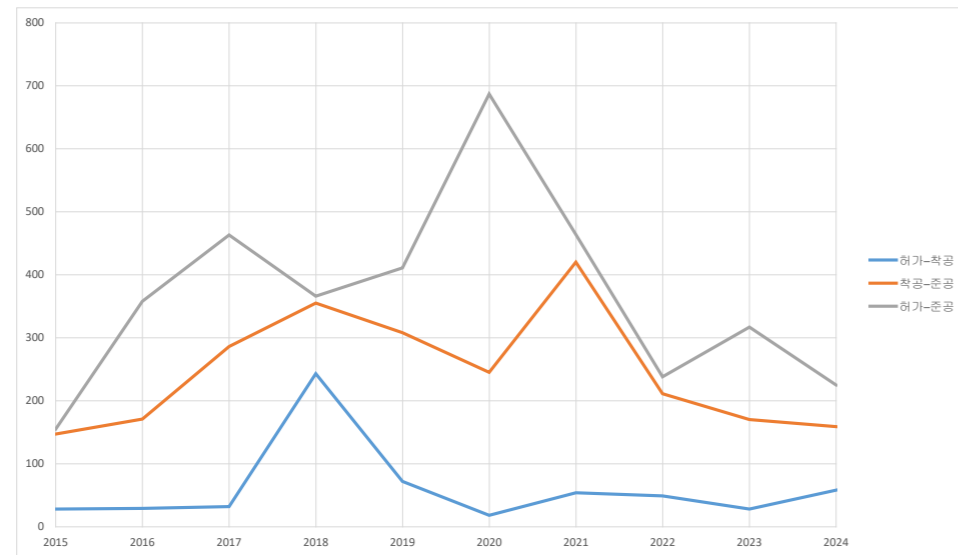
숙박시설 건축 소요기간 그래프를 살펴보면, 허가부터 착공까지 기간은 2015년 60일, 2016년 71일, 2017년 98일, 2018년 127일, 2019년 172일, 2020년 105일, 2021년 104일, 2022년 114일, 2023년 127일, 2024년 134일로 나타났다. 착공부터 준공까지 기간은 2015년 304일에서 2024년 615일까지 증가하였다. 특히 2018년 377일, 2019년 400일, 2020년 457일로 꾸준히 상승한 뒤, 2023년 420일, 2024년 615일로 다시 급등하는 모습을 보였다. 전체 허가부터 준공까지 소요기간은 2015년 394일, 2019년 613일, 2021년 659일, 2023년 574일, 2024년 916일로, 10년간 약 132% 증가한 것으로 분석된다. 추세를 보면, 2015~2019년 사이 허가~착공과 착공~준공 기간이 안정적으로 증가하며 완만한 상승곡선을 보인다. 팬데믹이 시작된 2020~2021년에는 글로벌 공급망 불안과 노동력 감소로 인해 착공~준공 구간이 확연히 늘어났으며, 행정 발생 지연이 함께 반영되어 전체 소요기간이 길어졌다. 2022년에는 일부 조정되어 다소 완화되었으나, 2023~2024년에는 다시 급등하는 양상이 확인된다. 특히 2024년의 허가~준공 기간(916일)은 전체 분석 기간 중 최장으로, 제도적·경제적 요인이 동시에 반영된 결과이다.

227) 건축서비스산업 진흥법 시행령, 국토교통부, 2023

숙박시설은 대표적인 복합건축 유형으로, 건물의 용도와 입지에 따라 구조적·행정적 절차가 복합하는 특성이 있다. 따라서 소요기간 변화에는 정책, 자재비, 금융, 관광산업의 경기 변동이 밀접하게 연관되어 있다. 첫째, 건설자재 가격 급등은 공기 장기화의 주요 요인이다. 2021~2022년 사이 주요 자재 가격이 상승했고, 이로 인해 전국적으로 공정 지연 및 비용 상승이 보고되었다. 숙박시설은 마감재, 설비, 인테리어 비중이 높고 자재 가격 민감도가 크기 때문에 특히 착공~준공 구간에서 장기화 압력이 심화된 것으로 해석된다. 둘째, 종합행정 절차와 정책 변화도 허가~착공 지연의 원인이다. 숙박시설은 용도상 관광진흥법, 소방법, 환경영향평가, 교통영향평가 등 복합 인허가가 요구되며, 팬데믹 이후에는 공중위생·환기 관련 기준이 강화되어 행정절차가 길어졌다.²²⁸⁾ 셋째, 금융경색과 관광산업 경기 변동이 장기화에 영향을 미쳤다. 2021~2023년 금리 상승 및 PF 자금 조달 경색이 대규모 숙박시설의 착공 지연으로 이어졌다. 넷째, 대규모 복합형 호텔·리조트 프로젝트의 집중이 장기화의 직접 원인일 수 있다. 제주, 강원, 부산 등에서는 관광 활성화 정책²²⁹⁾에 따라 2020년 이후 복합 숙박시설(리조트·레지던스형 호텔 등)이 동시다발 진행되었는데, 이는 구조·토목·조경 등 복수 공정 병행으로 시공 기간이 기본적으로 길다. 이러한 특성은 숙박시설의 착공~준공 기간이 다른 비주거시설보다 현저히 긴 이유로 작용하였을 것으로 추정된다.

위락시설 건축 소요기간

그림 2-34 위락시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

위락시설의 건축 소요기간(허가→준공)은 2015년 허가→착공 28일, 착공→준공 147일, 총 155일로 시작하였다. 이후 2016년 358일(29일 / 171일), 2017년 463일(32일 / 286일)로 크게 상승하였으며, 2018년에는 366일(243일 / 355일)로 일시적 조정을 보였다. 2019년에는 411일(72일 / 308일)로 다시 증가하였고, 2020년에는 팬데믹의 영향으로 687일(18일 / 245일)까지 급등하였다. 이후 2021년에는 464일(54일 / 420일)로 회복세를 보였으나, 2022년 238일(49일 / 211일)로 급감했다가, 2023년 317일(28일 / 170일), 2024년 225일(58일 /

228) '안전한' 민박 다함께 만들어 갑시다, 한국관광공사, 2020

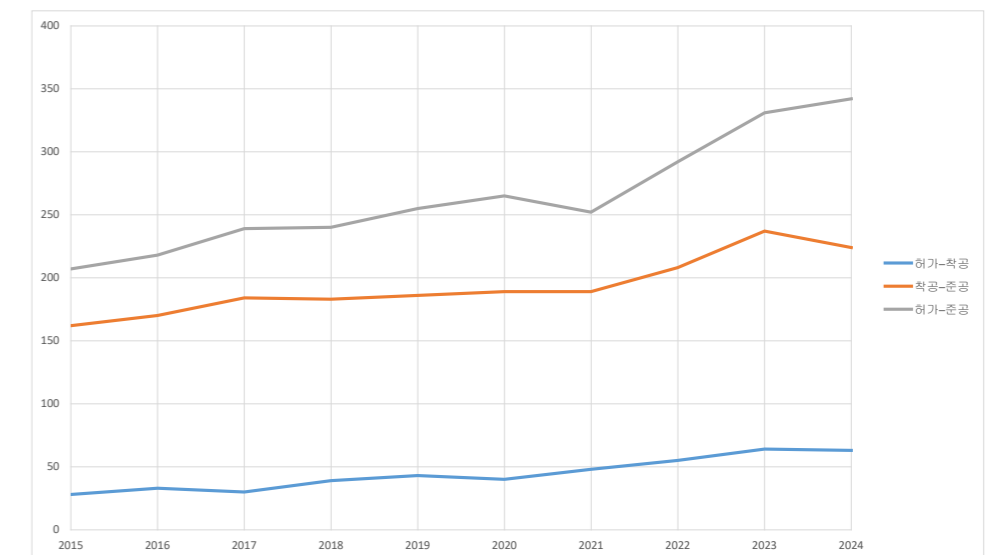
229) 강원권 관광개발계획, 강원도, 2022

159일)로 재차 안정화되는 추세를 보였다. 전체적으로 2015년 대비 2024년의 허가→준공 소요기간은 155일에서 225일로 약 45% 증가하였지만, 그래프에서 확인되듯 연도별 변동성이 매우 큰 특징을 보인다. 특히 2017년과 2020년, 2022년의 급등·급락은 단순한 행정 절차 변화가 아니라 시장·정책·사업 구조 요인이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다.

먼저, 2017년과 2020년의 급상승 구간은 대형 복합레저시설(카지노, 워터파크, 리조트 등)의 착공 집중과 팬데믹 충격이 맞물린 결과로 보여진다. 2017년에는 복합형 위락시설 투자 붐으로 대규모 프로젝트들이 동시에 진행되었고, 2020년에는 코로나19로 인한 공사 중단 및 자재 수급 불안으로 착공~준공 기간이 급등했다. 둘째, 2022년의 급감은 일부 중소기업 민간 위락시설 중심의 착공 재개에 따른 일시적 통계 조정 효과로, 실제 현장에서는 대규모 프로젝트 지연이 계속되고 있었다. 이후 2023~2024년에는 사업 규모가 축소된 대신 행정 절차의 정상화와 관광 수요 회복이 반영되어 전체 평균이 안정화되었다. 셋째, 위락시설의 경우 민간 투자 비중이 높고 시장 의존도가 크기 때문에, 경제·금융 여건에 따라 착공 및 공정 일정이 민감하게 반응한다. 특히 금리 인상기(2021~2023년)에는 프로젝트 파이낸싱(PF) 조달 지연과 투자 위축으로 인해 공사 일정이 들쭉날쭉하게 변동했다. 즉, 위락시설의 건축 소요기간은 단순한 행정 절차상의 문제보다 시장 기반 지연(market-driven delay) 구조를 가지고 있으며, 경제 상황, 관광정책, 민간 자본 흐름에 따라 크게 진폭하는 것이 특징이다.

공장 건축 소요기간

그림 2-35 공장 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

공장 건축 소요기간 그래프를 바탕으로 분석해보면, 2015년 허가부터 착공까지 기간은 28일, 착공부터 준공까지는 162일이며, 전체 허가부터 준공까지 소요기간은 207일이었다. 이후 2016~2019년까지는 완만한 상승세를 보이며 2016년 218일(33일 / 170일), 2017년 239일(30일 / 184일), 2018년 240일(39일 / 183일), 2019년 255일(43일 / 186일)로 증가하였다. 2020년에는 팬데믹 초기의 공정 불확실성과 자재 공급 지연의 영향을 받아 265일(40일 / 189일)로 소폭 상승했으며, 2021년에는 252일(48일 / 189일)로 다소 감소세를 보였다.

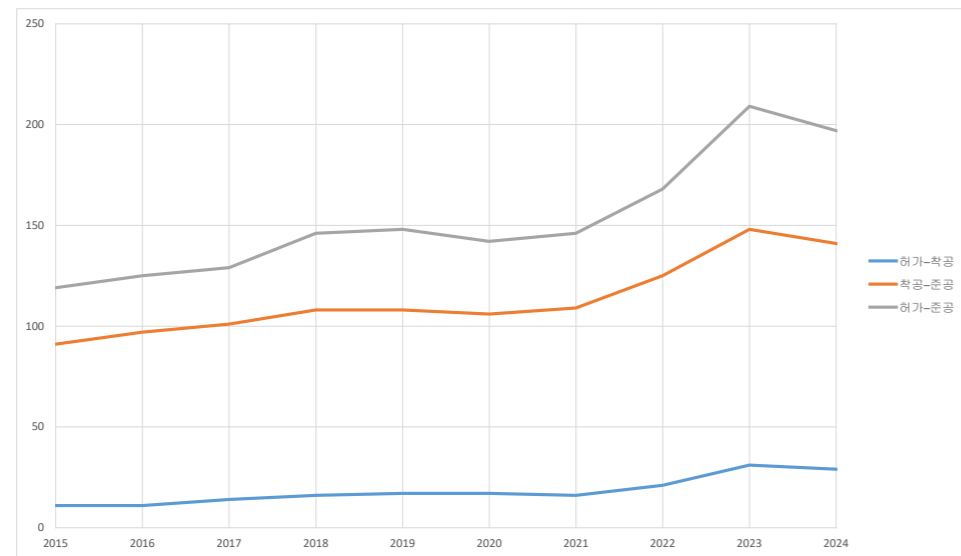
2022년 이후에는 산업단지 내 공장 신·증축 수요 증가와 반도체·배터리 등 전략산업 관련 대규모 프로젝트가 영향을 미쳤을 것으로 추정되며, 이에 따른 건축 소요기간 증가세가 뚜렷

해졌다. 2022년에는 292일(55일 / 208일), 2023년에는 331일(64일 / 237일)로 급등하였으며, 2024년에는 342일(63일 / 224일)로 소폭 완화되었지만 여전히 고점 수준을 유지하고 있다. 결과적으로 2015~2024년 전체 공장 건축 소요기간은 약 207일에서 342일로 약 65% 증가하였다. 전국 건축 소요기간 추세와 비교해보면, 전국 평균이 2015년 190일에서 2024년 337일로 약 77% 증가한 것과 유사한 수준이다. 다만 공장 건축의 경우에는 일반적으로 산업단지의 입지 특성상 환경·안전 규제 강화, 대규모 산업시설 집중, 토목 기반 공정 비중 증가 등이 추가적인 영향을 미치며, 착공 이후의 공사 기간이 상대적으로 길게 나타나는 특징이 있다.

또한 그래프에서 나타나듯, 공장 건축은 다른 용도에 비해 전체적으로 완만하지만 꾸준한 증가 추세를 유지하고 있으며, 이는 장기적으로 산업용 부지 개발 및 제조업 투자 확대에 따른 구조적 증가세를 반영한다. 향후 이러한 경향은 반도체·2차전지 등 첨단산업 중심의 지역 산업벨트 조성 및 맞물려 지속될 가능성이 있다.

창고시설 건축 소요기간

그림 2-36 창고시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

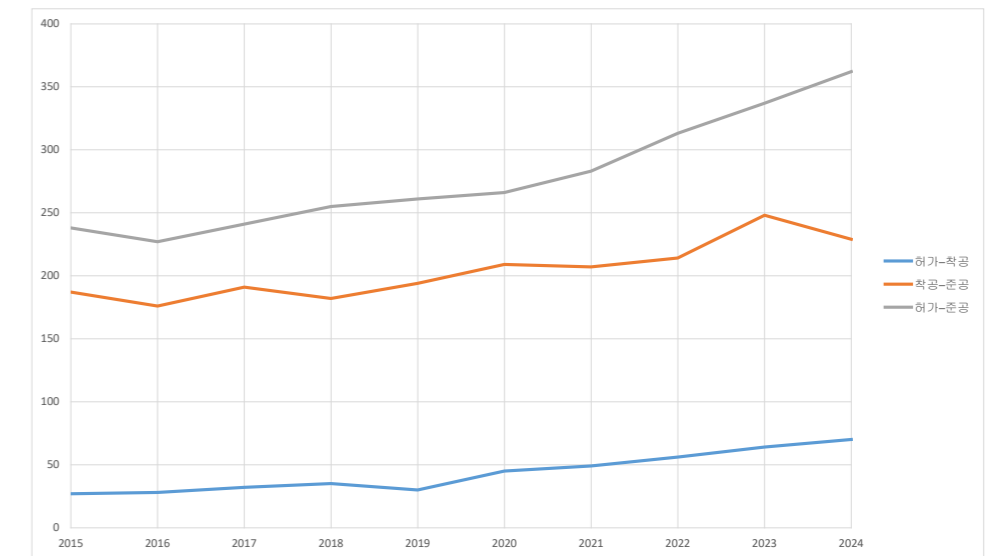
창고시설 건축 소요기간 그래프에 따르면, 2015년 허가부터 착공까지 평균 11일, 착공부터 준공까지 91일, 전체 허가부터 준공까지는 119일이 소요되었다. 2019년에는 허가~착공 17일, 착공~준공 108일, 총 148일로 완만히 증가하였다. 이후 2022년부터 더 가파른 증가 곡선을 보여 2022년에 허가~착공 21일, 착공~준공 125일, 총 168일, 2023년에는 허가~착공 31일, 착공~준공 148일, 총 209일로 급상승하였다. 2024년에는 다소 완화되어 허가~착공 29일, 착공~준공 141일, 총 197일로 나타났다. 2015~2019년은 전반적으로 완만한 상승세를 나타내었으며, 2020년 팬데믹 초반에는 전체 소요기간이 약간 감소하거나 안정적인 모습을 보였다. 그러나 2022년부터 창고시설 건축 소요기간이 크게 늘며, 특히 허가부터 착공까지 구간의 기간 증가가 뚜렷하여 전체 기간 증가에 크게 기여하였다.

한편, 창고시설은 소요기간 절대값은 전국 평균보다 짧지만, 증가율과 연도별 패턴은 전국 추세와 유사하다. 이는 자재비 상승, 인허가 절차 복잡화, 팬데믹 영향, 글로벌 공급망 문제 등 공통적 요인이 창고시설에도 동일하게 영향을 끼친 결과로 해석된다. 창고시설은 물류 산업

의 핵심 인프라로 기능하며, 기술적 요구사항으로는 대형 공간 확보와 효율적 운영을 위한 자동화 설비 도입, 화재 및 안전 관련 규정 준수가 필수다. 이에 따라 설계 및 인허가 과정에서 물류 접근성, 환경 영향(소음, 대기), 방재·소방 심의 등 다각적 검토가 강화되면서 허가부터 착공까지 인허가 소요기간이 증가하였을 것으로 추정된다. 또한, 전국적인 공통 원인 중 하나로 팬데믹으로 인한 인력 부족과 현장 방역관리 강화가 착공부터 준공까지 공정 지연의 직접적인 원인이 되었을 수 있다. 더불어 건설자재 가격이 상승하며 공사비 부담과 일정연장이 현실화된 결과로 해석된다.

위험물저장 및 처리시설 건축 소요기간

그림 2-37 위험물저장 및 처리시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

위험물저장및처리시설 건축 소요기간에 대해 살펴보면, 2015년 허가부터 착공까지 소요기간은 27일, 착공부터 준공까지는 187일로 전체 소요기간은 238일이었다. 이후 2017년에는 허가~착공 32일, 착공~준공 191일, 총 241일로 완만히 증가하였다. 2020년에는 허가~착공 기간이 45일, 착공~준공 209일, 총 266일까지 상승했고, 2023년에 허가~착공 64일, 착공~준공 248일, 총 337일로 급격한 증가가 관찰된다. 2024년에는 허가~착공 70일, 착공~준공 229일, 총 362일로 다소 조정되었다. 전체적으로, 2015년부터 2024년까지 모든 구간에서 증가세를 보이며 특히 2020년 이후 급격한 장기화가 나타났다. 허가부터 착공까지 구간은 점진적 상승을 지속하는 반면, 착공부터 준공까지 구간에서는 2023년 정점을 찍은 후 2024년에 일부 감소하는 추세가 관찰된다.

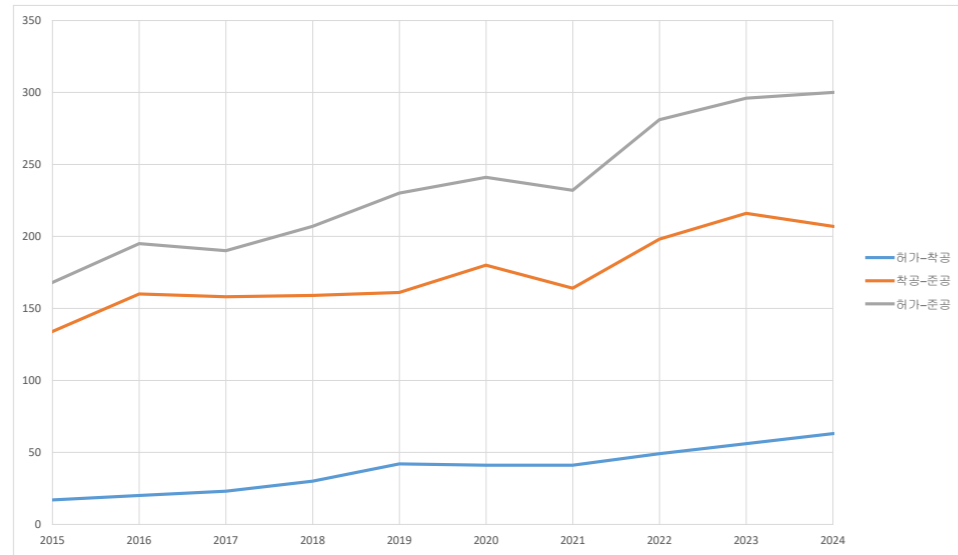
이러한 기간 증가의 배경에는 다수의 복합적 요인이 있다. 첫째, 산업안전보건기준과 소방시설 규제 강화로 인해 위험물 저장 및 처리시설에 대한 안전·방폭 및 방재 설계 기준이 엄격해지면서 인허가 및 설계 검토 기간이 길어진 영향으로 추정된다. 둘째, 주요 건설 자재 가격이 상승한 것 공정 기간 연장의 주요 원인이 되었을 것이다. 셋째, 입지지역의 환경규제 강화와 주민 민원이 증가하며 인허가 절차의 복잡성이 수반되었을 것이다. 2022년부터 시행된 중대산업재해처벌법에 따른 안전 점검의 무강화는 착공부터 준공까지 기간 장기화에 영향을 미쳤을 것으로 추정된다.²³⁰⁾²³¹⁾

230) 중대재해처벌법, 산업안전포털, 2022 (<https://portal.kosha.or.kr/archive/laws/key-content/punishment-act>)

231) 위험물 실무해설서, 한국소방안전원, 2022

자동차관련시설 건축 소요기간

그림 2-38 자동차관련시설 건축 소요기간 (단위: 일)



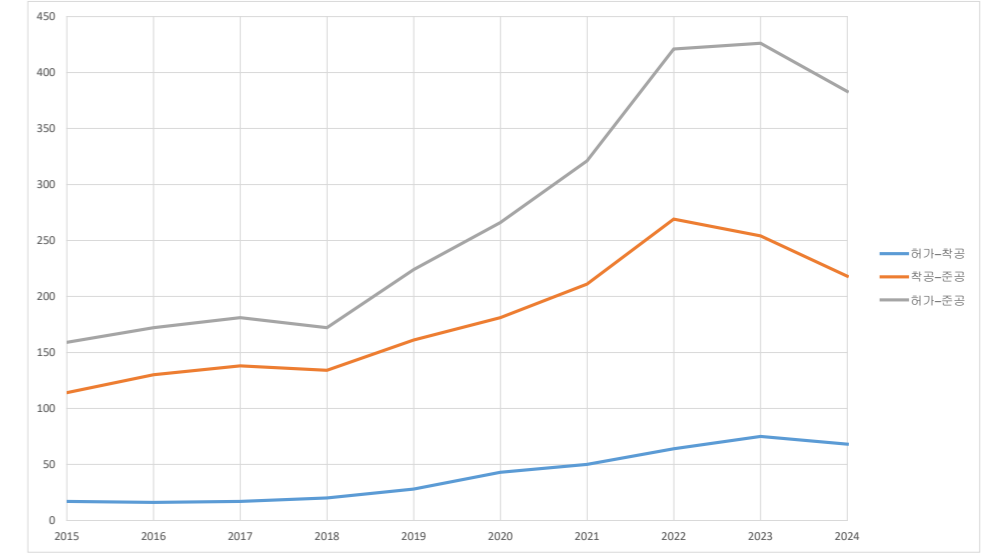
출처 : 연구진 작성

자동차관련시설 건축 소요기간은 2015년 허가부터 착공까지 중앙값은 약 17일, 착공부터 준공까지는 134일, 전체 허가부터 준공까지는 168일이었다. 2019년에는 약 42일, 161일, 230일로 증가하였다. 팬데믹이 본격화된 2020년에는 41일, 180일, 241일을 기록하며 소폭 상승했으며, 이후 2023년까지 완만한 증가세가 이어졌다. 2023년에는 허가~착공 56일, 착공~준공 216일, 총 296일로 상당히 늘었고, 2024년에는 63일, 207일, 총 300일까지 소요되어 2015년 대비 약 79% 증가한 수치이다. 특히 2022년부터 착공부터 준공까지 기간 증가가 전체 기간 증가에 큰 영향을 미치고 있으며, 허가부터 착공까지 기간도 함께 상승 추세를 보이고 있다. 한편, 자동차관련시설 소요기간 증가는 전국 평균 증가율과 거의 일치하며, 2024년 총 소요기간 300일은 전국 평균보다 짧지만 비슷한 증가 양상을 보인다. 이는 건설 자재 가격 상승, 인허가 절차 복잡화 및 팬데믹 기간 현장 운영 문제 등 전국적인 요인이 자동차관련 시설에도 동일하게 적용된 결과이다.

자동차관련시설은 일반적으로 공장과 물류 시설과 결합된 특성을 지니며, 산업 인프라 규정과 환경 안전 기준이 엄격하다. 특히 자동차 제조 설비 및 연구개발(R&D) 시설이 포함되는 경우, 첨단 설비 설치와 고도의 안전 검증이 필수적이다. 이로 인해 설계 및 인허가 단계에서 환경 영향평가, 안전 심의, 화학물질 취급 관련 규제가 심화되어 허가부터 착공까지 소요기간 연장 요인으로 작용했을 수 있다. 또한, 자동차 생산과 관련된 대규모 투자와 설비 공정 병행 특성이 착공부터 준공까지 구간의 기간 증가를 초래했을 가능성도 고려된다. 2020년대 들어 새로운 유형의 차량 관련 첨단 시설과 설비 도입이 급증하면서 설계 복잡성과 기술 검증 시간도 늘어나 소요 기간 전체를 확대시켰을 가능성도 제기할 수 있다. 또한, 글로벌 공급망 불안 및 반도체 부족 등 외부 변수도 생산 라인 건설 지연에 차별적으로 영향을 미쳤다. 종합하면, 자동차관련시설은 특수한 기술적 요구조건과 다각적 행정 심의의 병행이 복합적으로 작용하며, 전국 평균과 유사한 증가 추세 내에서 개별 프로젝트 특성에 따른 변동 폭 확대로 해석된다. 다만, 이러한 해석은 건축 소요기간 데이터를 근거로 하는 일반적 추정으로 정확한 근거를 찾기 위한 후속 연구가 필요하다.

동물 및 식물관련시설 건축 소요기간

그림 2-39 동물 및 식물관련시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

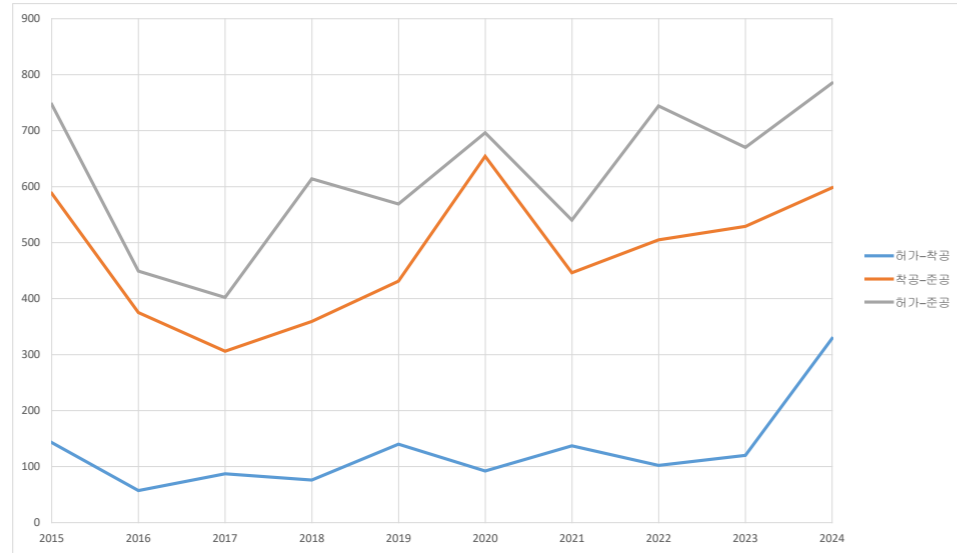
동물및식물관련시설 건축 소요기간을 살펴보면, 2015년 허가부터 착공까지 약 17일, 착공부터 준공까지는 114일, 총 159일이 소요되었다. 2019년에는 28일, 161일, 총 224일로 점진적 증가가 나타났다. 팬데믹이 본격화된 2020년에는 허가~착공 43일, 착공~준공 181일, 총 266일로 큰 폭으로 증가하였다. 이후 2021년에는 50일, 211일, 총 321고, 2023년에는 75일, 254일, 총 426일까지 늘어나는 등 전반적으로 상승세를 지속했다. 2024년에는 허가~착공 68일, 착공~준공 218일, 총 383일로 다소 감소했으나 2015년 대비 약 2.4배 증가한 상태이다. 2015년부터 2019년까지는 완만한 상승, 2020년부터 2023년까지는 가파른 상승세가 특징이며, 팬데믹과 자재비 상승, 인허가 절차 복잡화에 영향을 받은 것으로 분석된다. 전국 건축 소요기간과 비교했을 때, 동물및식물관련시설은 소요기간이 전국 평균 대비 다소 짧으나, 증가율은 더 크고 패턴 역시 전국 추세와 유사하다.

동물및식물관련시설은 동물 복지, 식물 환경 유지 및 생태 보존 등 특수 목적을 갖는다. 이로 인해 환경영향평가, 건강 및 안전 기준, 생태계 보호 규제가 엄격하게 적용된다. 사육 환경 조절, 위생관리, 전염병 예방 설비 등이 필수적으로 요구되어 설계 단계부터 착공-준공까지 많은 검증과 반복 설계변경이 발생할 수 있다. 예를 들어, 설치 지역의 생태계 보호 조치 및 방역 강화로 인해 인허가 단계에서 추가적인 심의가 필요할 것이다. 또한 관련 법령에 따라 감염병 대응 시스템 구축과 지속적인 건강관리 인프라 구축이 공사 기간 연장을 초래하는 요인으로 작용한다.²³²⁾ 팬데믹 기간 중에는 특히 동물 및 식물 관련 시설의 운영 중단과 인력 부족 현상이 뚜렷해졌으며, 이는 착공 이후 공사 일정에 직접적인 지연 요인 중 하나였을 것이다. 이와 더불어 글로벌 공급망 문제와 자재비 상승도 첨단 시설 설비 도입에 영향을 미쳐 전체 소요 기간 증가로 이어졌을 것으로 추정된다.

232) 『환경영향평가법 시행령』, 환경부, 2019

교정 및 군사시설 건축 소요기간

그림 2-40 교정 및 군사시설 건축 소요기간 (단위: 일)



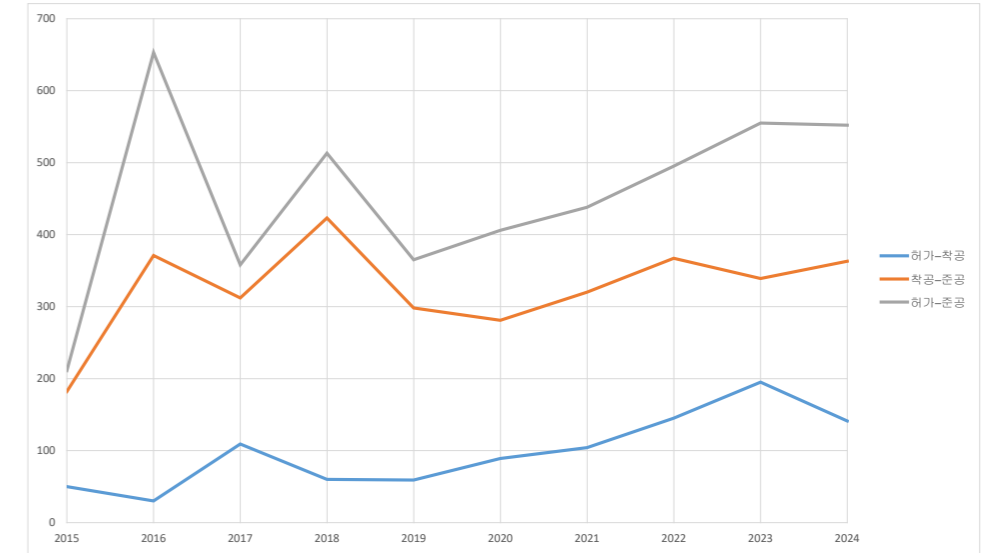
출처: 연구진 작성

교정 및 군사시설의 건축 소요기간은 2015년 전체 747일(허가→착공 143일 / 착공→준공 588일)로 매우 긴 수준에서 시작하였다. 이후 2016년에는 449일(57일 / 375일)로 급감하였고, 2017년에는 402일(87일 / 306일)로 다소 완화되었다. 2018년에는 다시 614일(76일 / 359일)로 증가하였으며, 2019년에도 569일(140일 / 431일)로 비교적 높은 수준을 유지하였다. 2020년에는 코로나19 팬데믹으로 공정 지연이 발생하며 696일(92일 / 654일)로 급등하였고, 이후 2021년에는 540일(137일 / 446일)로 일시적 감소세를 보였다. 2022년에는 744일(102일 / 505일), 2023년에는 670일(120일 / 529일), 2024년에는 785일(329일 / 598일)로 다시 상승세가 뚜렷하게 나타났다. 전체적으로 2015~2024년 동안의 교정 및 군사시설의 총 소요기간은 747일에서 785일로 약 5%가량 증가하였다. 그러나 그래프에서 나타나듯이 변동 폭이 매우 크고, 특정 연도마다 급격한 상승·하락을 반복하는 불규칙한 패턴이 특징적이다. 이는 단순한 행정적 지연이 아닌, 사업 추진 과정에서의 구조적 불확실성을 반영하는 결과로 해석된다.

특히 교정시설의 경우 부지 선정 및 이전 과정에서 지역 주민들의 반대(님비 현상)가 빈번하게 발생하며, 이로 인한 갈등 조정 및 행정 소송 절차가 사업 지연의 주요 원인으로 작용한다. 실제로 여러 교정시설 이전 사업은 환경영향평가, 주민협의체 운영, 보상 협상 등 행정절차가 중첩되어 장기화되는 사례가 많다. 군사시설의 경우 국가안보와 직결되기 때문에 인허가 및 협의 절차가 다른 건축유형보다 훨씬 까다롭다. 일반적으로 군사시설 보호구역 내 건축물 신·증축 시 국방부 및 해당 부대와의 협의, 보안심사, 방호시설 검토 등 다단계 절차가 필요하며, 이로 인해 허가~착공 구간이 특히 길게 나타날 수 있다. 2024년의 허가~착공 기간(329일)은 이러한 협의 절차 강화와 관련이 깊다. 또한 군사시설은 특수 목적(병영, 훈련시설, 무기고 등)에 맞춘 설계·시공이 요구되어 구조적·기술적 복잡성이 높고, 보안장비 및 통신시스템 설치 등으로 착공~준공 단계에서도 시간이 많이 소요된다. 2020년의 급등(654일)은 팬데믹으로 인한 자재 수급 지연뿐 아니라, 보안시설 공사 및 설비 납기 지연의 영향이 컸던 것으로 분석된다.

방송통신시설 건축 소요기간

그림 2-41 방송통신시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처: 연구진 작성

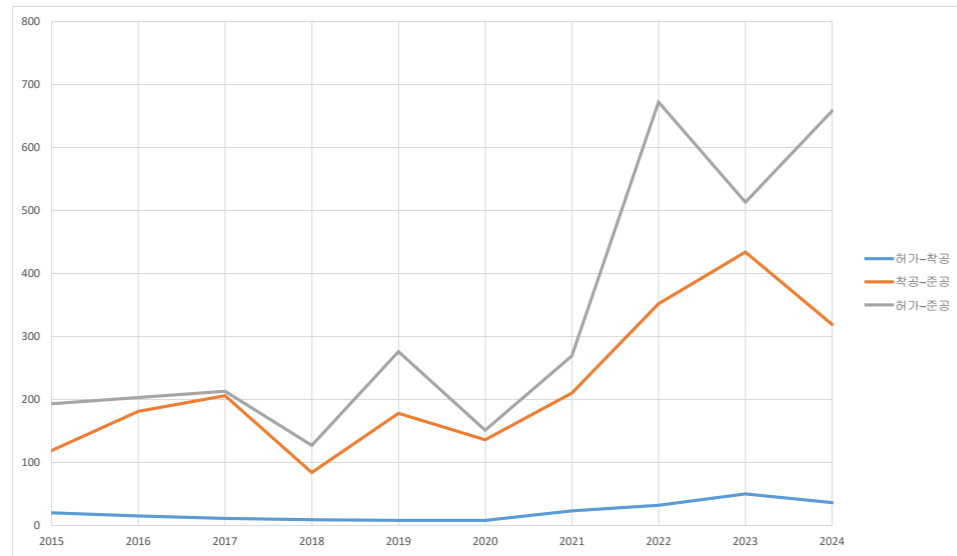
방송통신시설 건축 소요기간 그래프를 확인하면, 2015년 전체 소요기간이 211일이었으며, 2016년에는 653일로 급증하였다. 이후 소요기간은 변동을 보이며 2024년에는 552일 수준으로 나타났다. 착공부터 준공까지의 기간이 전체 기간에서 가장 길며, 2015년 182일에서 2024년 363일까지 증가한 것으로 조사되었다. 허가부터 착공까지 기간은 2015년 50일에서 2016년 30일로 감소하였다가 2023년에는 195일까지 증가하는 특징을 보였다. 이러한 기간의 추세는 방송통신시설의 특수성에 기인한 것으로 추정된다.

방송통신시설은 높은 기술적 요구사항과 엄격한 법적 규제를 충족해야 한다. 대형 데이터센터 등 첨단 시설의 건축 수요 증가와 함께 설계, 안전, 보안 기준 강화가 기간 연장의 주요 원인이 될 수 있다. 시설 신축을 위한 부지 확보, 설치 협의, 환경평가 등 상호 협의가 필요한 단계들이 여러 차례 존재한다. 최근 들어 데이터센터 건축이 활발해지면서 일부 규제 완화와 절차 개선이 추진되어 왔으나, 여전히 다단계 행정 절차와 기술적 조건으로 인해 건축 소요기간이 길게 유지되고 있다. 특히, 공공기관과 민간기업 간 입지 선정 과정에서 지역사회와 협의가 필요한 경우, 갈등 해결 및 보상 문제가 프로젝트 진행을 지연시키는 요인으로 작용한다.

발전시설 건축 소요기간 그래프를 보면, 2015년부터 2017년까지 전체 소요기간은 대체로 193일에서 213일 사이였으며, 2018년에는 127일로 줄어들었다가 2019년 276일로 다시 늘어났다. 2020년 151일로 감소한 이후 2021년부터는 증가세를 보이며, 2022년에는 672일, 2023년에는 513일, 2024년에는 658일로 대체로 긴 소요기간을 나타냈다. 착공부터 준공까지 기간은 2015년 119일이었으나 2024년에는 319일까지 증가했다. 허가부터 착공까지 기간은 비교적 변동이 있으나, 2024년 기준 약 36일 수준이다.

발전시설 건축 소요기간

그림 2-42 발전시설 건축 소요기간 (단위: 일)

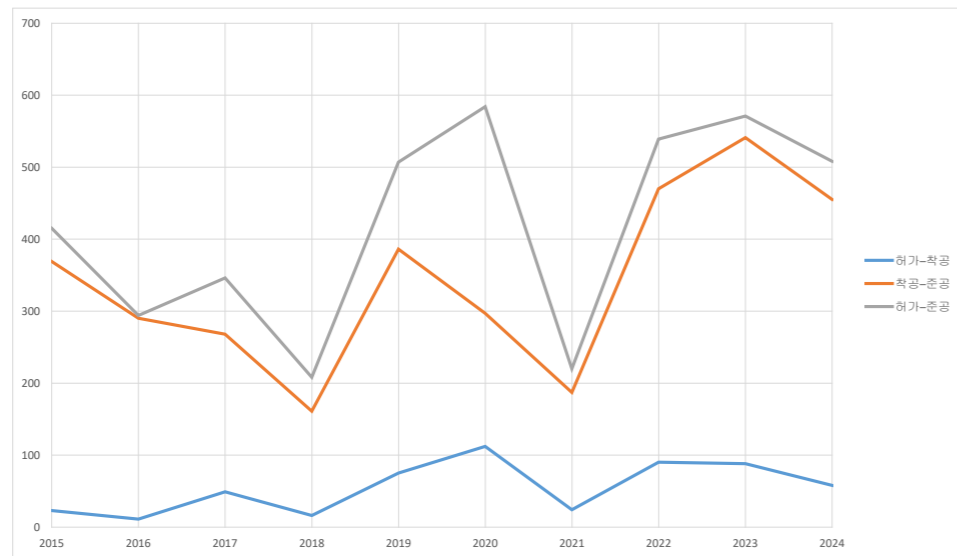


출처 : 연구진 작성

발전시설 건축 소요기간이 긴 주요 원인으로서는 대형 발전소, 특히 원자력 발전소의 경우 부지 확보부터 인허가, 착공 및 준공까지 매우 복잡한 절차가 필요함을 들 수 있다. 최근에는 원전 건설의 경우 부지 확보 및 인허가 기간을 포함하면 수년이 걸리기도 하며, 착공부터 준공까지는 7~8년 수준이다. 이는 엄격한 안전 기준과 환경 영향 평가, 주민 수용성 문제 등이 반영된 결과이다. 또한, 신재생 에너지 발전 시설도 관련 법규와 기술기준이 강화되어 설계 및 시공 기간이 길어지는 경향을 보인다. 특히, 발전소 주변 송전선로 건설이 주민 반대와 인허가 지연으로 많은 곳에서 준공이 지연되어 전체 에너지 공급에 차질을 빚었을 수 있다. 이러한 연계 인프라 구축 지연은 발전시설의 활용 능력을 떨어뜨리며, 전체적인 발전사업 기간 연장에 영향을 미친 것으로 추정된다.

묘지관련시설 건축 소요기간

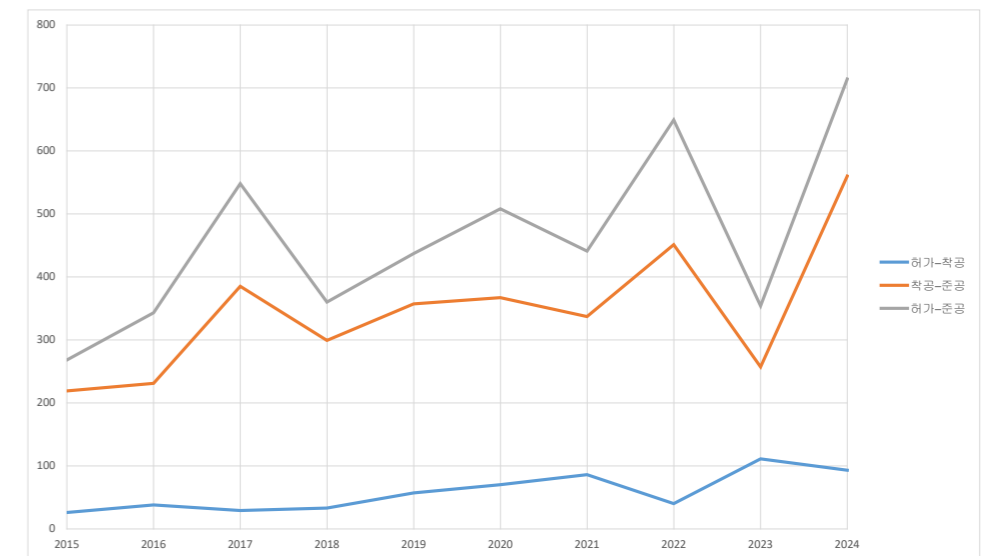
그림 2-43 묘지관련시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

관광휴게시설 건축 소요기간

그림 2-44 관광휴게시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

관광휴게시설 건축 소요기간 그래프를 살펴보면, 2015년 전체 소요기간은 268일이었으며, 2016년 343일로 증가하였다. 2017년에는 548일로 크게 늘어났으나 2018년에는 360일로 다시 감소하는 추세를 보였다. 2019년부터는 다시 증가하여 2020년 508일, 2021년 441

묘지관련시설 건축 소요기간은 2015년부터 2024년까지 연도별 허가부터 착공, 착공부터 준공, 허가부터 준공까지의 중앙값을 일 단위로 측정하여 살펴보았다. 2015년에는 허가-착공 기간이 23일, 착공-준공 기간이 369일, 전체 허가-준공 기간은 415일이었었다. 이후 2016년에는 착공-준공 기간이 290일로 감소하면서 전체 소요기간은 294일로 단축되었다. 2017년에는 허가-착공 기간이 49일로 늘어났으나, 착공-준공 기간이 268일, 전체 소요기간은 346일이다. 2018년에는 소요기간이 전반적으로 크게 줄어들어 208일이었었다.

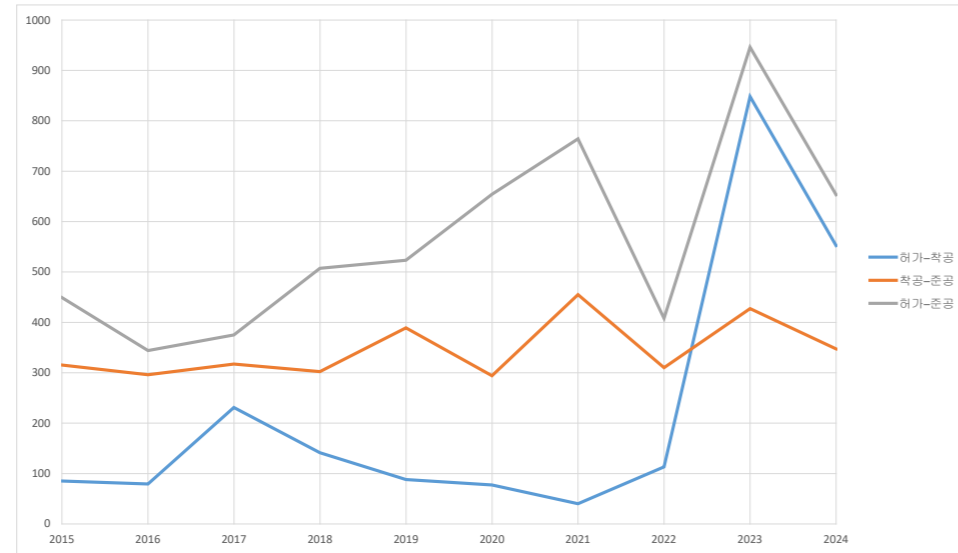
그러나 이후 2019년에는 착공-준공 기간이 386일로 늘어나면서 전체 소요기간도 507일까지 증가하였다. 2020년에는 허가-착공 기간이 112일까지 증가하였고, 착공-준공 기간은 297일, 전체 소요기간은 584일에 이르렀다. 2021년에는 다시 소요기간이 줄어들어 220일을 기록하였다. 2022년과 2023년에는 착공-준공 기간이 각각 470일과 541일로 길어지며 전체 소요기간도 539일과 571일로 증가하였다. 2024년에는 허가-착공 기간이 58일, 착공-준공 기간은 455일로 다소 단축되면서 전체 소요기간은 508일이었었다.

묘지관련시설 건축의 소요기간이 상대적으로 긴 이유는 해당 시설의 특성과 복합적인 행정·환경적 요인 때문인 것으로 추정된다. 묘지시설은 조성 및 운영에서 환경 규제와 지역 주민의 민감한 반응을 고려해야 하며, 조경, 방수, 토양 안정성 등 기술적 요구사항도 많다. 또한 묘지시설은 사회문화적 특성상 입지선정부터 인허가 과정까지 주민 동의와 환경 영향 평가가 엄격하게 이루어져야 할 것이다. 이는 건축 허가와 착공 사이의 기간이 변동 폭이 크고, 착공부터 준공까지 기간이 대부분의 시간과 노력을 차지하는 원인이 되기도 한다. 행정 절차와 민원 처리, 기술적 검토가 반복되면서 사업 추진이 지연되는 경우도 빈번할 것으로 보여진다. 따라서 묘지관련시설 건축 소요기간은 환경적 규제, 주민 민원, 기술적 요건 등이 복합적으로 작용하여 긴 편이며, 효율적인 행정행위와 지역사회 협력 강화가 요구된다.

장례시설 건축 소요기간

일을 기록하였다. 2022년에는 649일까지 증가하였다가 2023년에는 354일로 감소하였다. 2024년에는 714일로 다시 증가하였다. 허가부터 착공까지 기간은 연도별로 26일에서 111일 사이를 변동하였고, 착공부터 준공까지 기간은 219일부터 560일까지 등락을 반복하였다. 이러한 건축 소요기간의 큰 변동성은 관광휴게시설 특유의 설계 복잡성과 부지 환경 영향 평가, 그리고 지역사회와의 협의 필요성에 기인하는 것으로 추정된다.

그림 2-45 장례시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

장례시설 건축 소요기간 그래프를 살펴보면, 2015년 전체 소요기간은 449일이었으며, 2016년 344일로 감소하였다. 2017년에는 375일, 2018년에는 507일로 다시 증가하였다. 2019년과 2020년에는 각각 523일과 654일로 길어졌고, 2021년에는 764일까지 늘어났다. 2022년에는 408일로 단축되었으나 2023년에는 946일로 다시 매우 길어졌다. 2024년에는 653일로 감소하는 모습을 보였다. 허가부터 착공까지 기간은 40일부터 848일까지 큰 변동을 보였으며, 착공부터 준공까지 기간 역시 294일부터 455일까지 변동하였다.

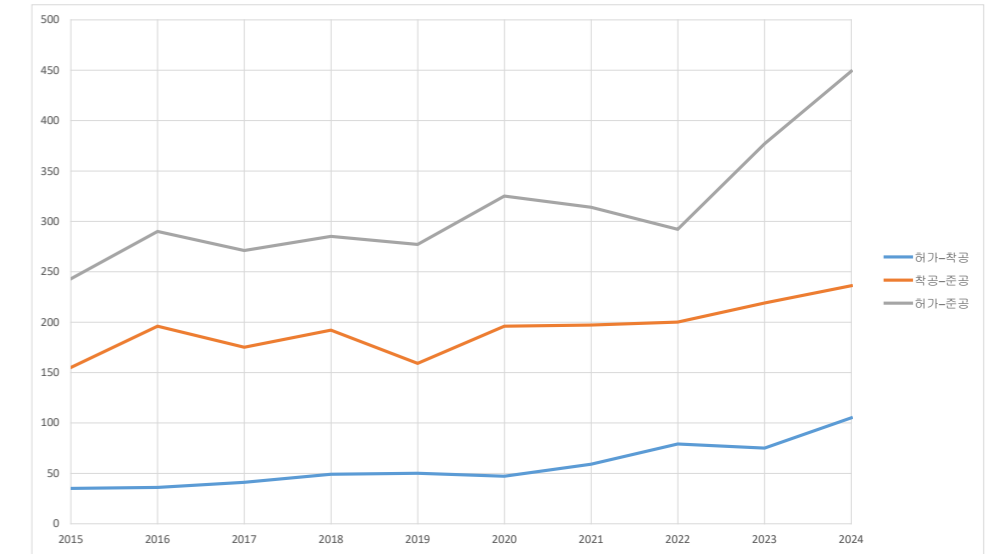
장례시설은 인허가 과정에서의 복잡한 행정 절차, 인근 주민 반대, 환경 규제, 그리고 시설 내부의 위생과 안전 기준 강화 등이 소요기간 증가의 주요 원인이다. 따라서 관광휴게시설과 장례시설 건축 소요기간은 모두 특수 시설로서 환경 영향 평가와 지역사회 내 갈등 해결, 복잡한 설계 및 인허가 절차로 인해 상대적으로 긴 기간이 소요되는 것이 일반적이다. 이러한 점은 행정 절차 간소화와 주민과의 적극적인 소통, 기술적 관리방식의 개선이 이루어져야 함을 시사한다.

자원순환관련 시설 건축 소요기간

자원순환관련시설의 건축 소요기간 그래프를 살펴보면, 허가→착공 기간은 2015년 35일에서 2024년 105일로 약 3배가량 증가하였다. 특히 2020년 이후 환경영향평가 및 인허가 심의 절차 강화, 폐기물관리법 개정 등으로 행정 절차가 길어지면서 증가 폭이 확대되었다. 착공→준공 구간은 2015년 155일에서 2024년 236일까지 꾸준히 증가하였으며, 전체 허가→준공 소요기간은 2015년 243일에서 2024년 449일로 약 85% 이상 증가하였다. 연도별로 보면, 2015~2019년까지는 243~290일 수준으로 비교적 안정세를 유지했으나, 2020년(325

일) 이후 상승세가 본격화되었다. 팬데믹 시기(2020~2021년)에는 자재 수급난과 공사 중단이 겹치며 공정 지연이 가속되었고, 이후에도 환경 및 안전 규제 강화, 주민 반대, 사업자 승인 지연 등이 맞물려 2023년 377일, 2024년 449일까지 늘어났다. 2023~2024년 구간의 급등은 전국 평균 증가율을 상회하며, 특히 허가~착공 단계의 행정 절차 지연이 주요 원인으로 작용했다.

그림 2-46 자원순환관련시설 건축 소요기간 (단위: 일)



출처 : 연구진 작성

이와 같은 장기화는 자원순환시설이 주민 기피시설(NIMBY)로 인식되는 특성과 밀접한 관련이 있다. 폐기물처리장, 자원화센터, 소각장 등은 부지 선정 단계부터 주민 민원이 집중되며, 인허가 및 환경영향평가 과정에서 잦은 행정 협의가 발생한다. 또한 2020년 이후 시행된 「폐기물관리법」 개정 및 환경부의 자원순환시설 통합관리제도 강화로 인해 설계·심의·보완 절차가 복잡해지며 허가~착공 구간이 길어진 경향이 있다.²³³⁾ 한편, 2023년 이후 착공~준공 단계의 증가세 역시 공사비 상승과 설비 고도화의 영향이 반영되었을 수 있다. 자원순환시설은 기계·전기·설비 비중이 높은 특수 건축물로, 고온·고압 환경과 자동화 설비 구축이 필수적이기 때문에 일반 건축물보다 준공까지의 기간이 장기화되는 구조를 가진다.

233) 허위사실로 인해 선동된 민원과 갑질행정으로 막힌 자원화시설, 오산시민신문, 2019 (<http://www.osannews.net/14095>)

04

종합 및 시사점

본 장에서는 2015년부터 2024년까지 전국과 각 시도별, 그리고 용도별 건축 소요기간 변화를 살펴보고 거시적으로 분석하였다. 건축 소요기간이란 건축 허가부터 준공까지 소요되는 기간으로, 이는 건축산업 생산성뿐만 아니라 도시계획과 주거환경 정책에도 직결되는 중요한 지표이다. 연구를 통해 정부 행정 데이터와 건축 통계를 기반으로 장기 추세 분석 및 지역별·용도별 차이를 파악한 기초자료를 구축하고자 하였다.

01

전국
건축 소요기간

전국 평균 건축 소요기간은 2015년 190일에서 2024년 337일로 약 77% 증가하였다. 허가→착공 구간은 14일에서 50일로 약 3.6배 늘었고, 착공→준공 구간은 162일에서 238일로 약 47% 증가하였다. 특히 2020년 팬데믹 이후 공정 지연이 본격화되면서 건축기간이 급격히 늘었으며, 자재 수급 불균형·노동력 부족·행정 절차 중첩이 주요 원인으로 지목된다. 2021~2023년에는 자재비 상승(철근, 시멘트, 레미콘 등)과 글로벌 공급망 병목 현상이 지속되어 착공→준공 구간이 장기화되었고, 2024년에도 여전히 전국 평균이 300일을 상회하는 고점 수준을 유지하고 있다. 이러한 장기화는 단순한 시공 단계의 문제가 아니라, 행정 인허가 절차의 복잡성, 사업자 금융 조달의 불안정성, 설계 변경의 빈번함 등 시스템적 요인이 누적된 결과로 해석된다.

02

시도별
건축 소요기간

시도별 그래프를 보면, 수도권과 세종시는 완만한 상승 후 2020년 이후 급격히 상승하는 지연형 가속 패턴을, 지방 광역시 및 도 지역은 일시적인 변동과 회복을 반복하는 진동형 조정 패턴을 보인다. 예를 들어 세종시는 2018년 이후 급상승 구간이 길게 이어졌고, 2023~2024년에도 고점을 유지하고 있다. 이는 공공사업 중심의 구조와 복합행정심의의 병렬적 진행이 원인이다. 경기도와 제주도 역시 지속 상승형 곡선을 그리며, 행정절차와 개발압력이 중첩된 결과로 해석된다. 반면, 전남·전북·강원 등은 2018~2021년 사이 변동폭이 작고, 이후 완만히 상승하는 형태로, 산업 수요가 안정적이거나 소규모 민간 건축이 중심인 지역에서 나타나는 전형적인 패턴이다. 즉, 시도별 그래프는 행정복합형 도시의 지연 가속화와 지방산업도시의 점진적 완화라는 이중적 구조를 보이며, 지역 간 건설환경의 비대칭성이 지속되고 있음을 보여준다.

03

용도별
건축 소요기간

용도별 그래프에서는 공통적으로 2019~2020년 급등, 2021~2022년 조정, 2023~2024년 재상승이라는 W자형 진폭 구조가 뚜렷하다. 그러나 용도별 특성에 따라 진폭의 크기와 회복 속도는 뚜렷이 다르다.

업무시설과 숙박시설은 상승폭이 가장 크며, 특히 2020년 이후 '급등-고착' 형태로 이어졌

다. 이는 대규모 복합 프로젝트의 자금·인허가 리스크가 누적된 결과로 추정된다. 문화·집회 시설과 교정·군사시설은 일정 주기로 등락을 반복하는 불규칙 패턴을 보이는데, 이는 공공 발주 사업의 중단과 재개가 교차하며 장기화·지연이 반복된 결과로 추정된다. 공장·의료·자원순환시설은 2015~2019년까지 비교적 안정적이었으나, 2020년 이후 점진적으로 상승하여 완만한 상승형을 보였다. 위락시설은 가장 변동성이 큰 그래프로, 2017년과 2020년에 두 차례 급등 후 급락하는 진동형 형태를 띠며, 민간자본 및 관광산업 경기와 직접적으로 연동되는 모습을 보인다. 이러한 그래프의 양상을 살펴보면, 건축 소요기간이 단순한 공사 일정이나, 산업 구조와 자본 흐름, 제도적 조건에 의해 조정되는 과정이 반영되는 결과일 수 있음을 의미한다.

04

연도별 건축
소요기간 추이

2015년부터 2019년까지 전국 건축 소요기간은 비교적 안정적이었다. 그러나 2020년부터 코로나19 팬데믹 영향으로 변동성이 확대되었으며, 2022년부터 2024년까지 일부 지역과 일부 용도에서 건축 소요기간이 급격히 증가하는 경향이 두드러졌다. 이는 행정 및 산업 현장에서의 대응이 지역과 용도별 특성을 고려한 맞춤형 정책 설계 및 지원으로 이어져야 함을 시사한다. 특히 장기화가 심한 수도권 및 대도시, 그리고 업무시설과 숙박시설 등 대규모 복합시설에 대해 효율적인 행정 절차 간소화와 공사관리 강화가 필수적이다.

05

소요기간
변화의 원인
추정과 한계

본 연구보고서에서 다루고 있는 데이터 만으로는 건축소요기간에 영향을 미치는 다양한 요소와 관계들에 대한 정확한 분석이 이루어지기 어려울 것이다. 그러나 시기별로 나타나는 건축 소요기간 변화 추이에 따라 추정할 수 있는 요인들을 살펴본 것에 의의가 있다.

전국적으로 건축 소요기간이 길어진 배경은 여러 사회·경제적 외부 요인의 복합적 영향에 있다. 첫째, 코로나19 팬데믹으로 인한 현장 인력 부족과 시공·인허가 일정 지연이 구조적 원인으로 작용한 것으로 보여진다. 둘째, 최근 몇 년간 원자재 공급망 불안과 가격 급등, 운송비 인상 등이 전체 프로젝트 일정에 부담을 주었다. 셋째, 환경 및 안전 관련 법률의 변화와 강화된 기준이 심사·검토 및 추가 공정 소요시간 변화에 기여했을 것으로 추정된다. 다만, 이는 건축 소요기간 데이터를 근거로 하는 일반적 추정으로, 보다 구체적인 시도별, 용도별 건축 소요기간에 대한 해석을 위해서는 하나의 주제와 기간을 별도로 분석하는 후속 연구가 수반되어야 할 것이다.

건축물 생산 및 재고 현황 2025

Building Stock and Production Status Report 2025

건축물 재고 연령 구조 현황

1. 전국·시도별 건축물 재고 연령 구조
2. 시군구별 건축물 재고 연령 구조
3. 종합 및 시사점

CHAPTER

03

01

전국· 시도별 건축물 재고 연령 구조

01 건축물 연령 피라미드 작성 및 분석

건축물 연령 피라미드: 전국 또는 지역 내 건축물의 건축물 연령을 주거/비주거로 구분하여 피라미드 형태로 시각화한 그래프

건축물 연령: 건축물대장의 사용승인일 이후 경과연수를 기준으로 산정한 건축물의 사용연수
 건축물 평균 연령: 대상 건축물군의 연령 분포에 대한 연면적 가중 평균
 건축물 연령 표준편차: 대상 건축물군의 연령 분포에 대한 연면적 가중 표준편차
 건축물 중위 연령: 대상 건축물군의 연령 분포에 대한 연면적 가중 중위수

건축물 노후 비율: 준공 후 30년 초과(연령 30세 초과)한 건축물의 비율을 연면적 기준으로 산정한 비율
 건축물 노후 가속도: 건축물 연령 30세 이하 구간에 대한 선형 회귀선의 기울기

*** 자세한 방법론은 다음 브리프와 보고서를 참조하시기 바랍니다:**

송유미, 조영진. (2025). 데이터 기반의 건축정책 추진을 위한 건축물 연령 지표의 개발과 활용. 294호. auri brief. 건축공간연구원.
 송유미, 조영진, 안익순. (2024). 건축행정 데이터를 활용한 건축물 연령 지표 개발 연구.

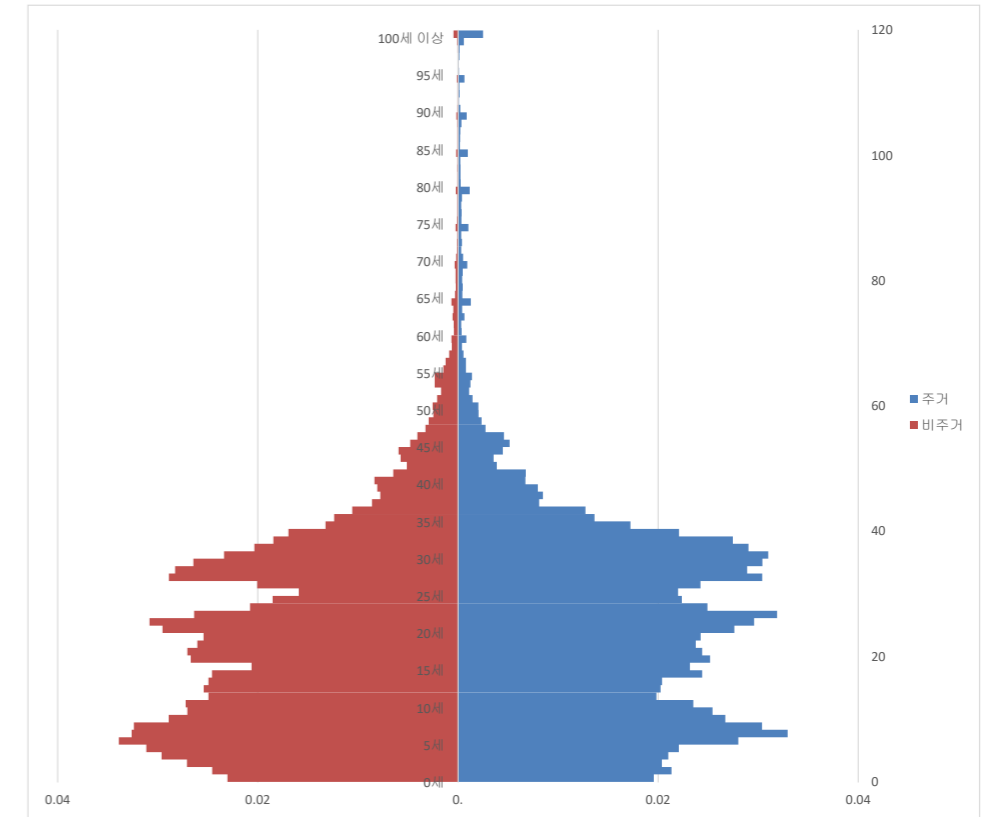
전국

전국 단위로 살펴본 건축물 연령 피라미드는 하단이 뚜렷이 넓고 상단이 완만하게 좁아지는 전형적인 피라미드형 구조를 보인다. 하단부(준공 후 0~20년 구간)의 비중이 가장 높으며, 20~30년 구간은 상대적으로 얇게 나타난다. 반면, 40년 이상 구간에서는 일정한 폭이 유지되고 있다. 즉, 연령이 높아질수록 비중이 점진적으로 감소하는 구조로, 신축 건축물의 지속적 공급과 일정 수준의 노후 재고의 공존이 특징적이다.

전국 건축물 재고의 연령 분포를 지표로 분석한 결과, 평균연령은 20세, 중위연령은 19세로 나타나 비교적 젊은 연령 구조를 보인다. 표준편차 14.05는 건축 시기의 분산이 크다는 점을 의미하며, 노후비율 23.09%는 전체 건축물의 약 4분의 1이 준공 후 30년을 초과하였음을 시사한다. 또한 노후가속도 0.00019는 낮은 수준으로 나타난다.

용도별로 보면, 주거 부문의 노후비율(25.06%)이 비주거 부문(21.12%)보다 약 3.9% 높아, 전국 평균(23.09%)을 상회하는 주거 재고의 노후성이 확인된다. 반면, 비주거 부문의 노후가속도(-0.01840)는 음의 값을 보여, 노후화 속도가 상대적으로 완만하게 진행될 것으로 예상된다. 다만 이러한 차이는 지역별 산업 구조나 도시 발달 단계에 따라 달라질 가능성이 높아, 구체적인 해석은 이후의 광역 및 기초지자체 단위 분석을 통해 보완적으로 검토할 필요가 있다.

그림 3-1 건축물 연령 피라미드: 전국



출처: 연구진 작성

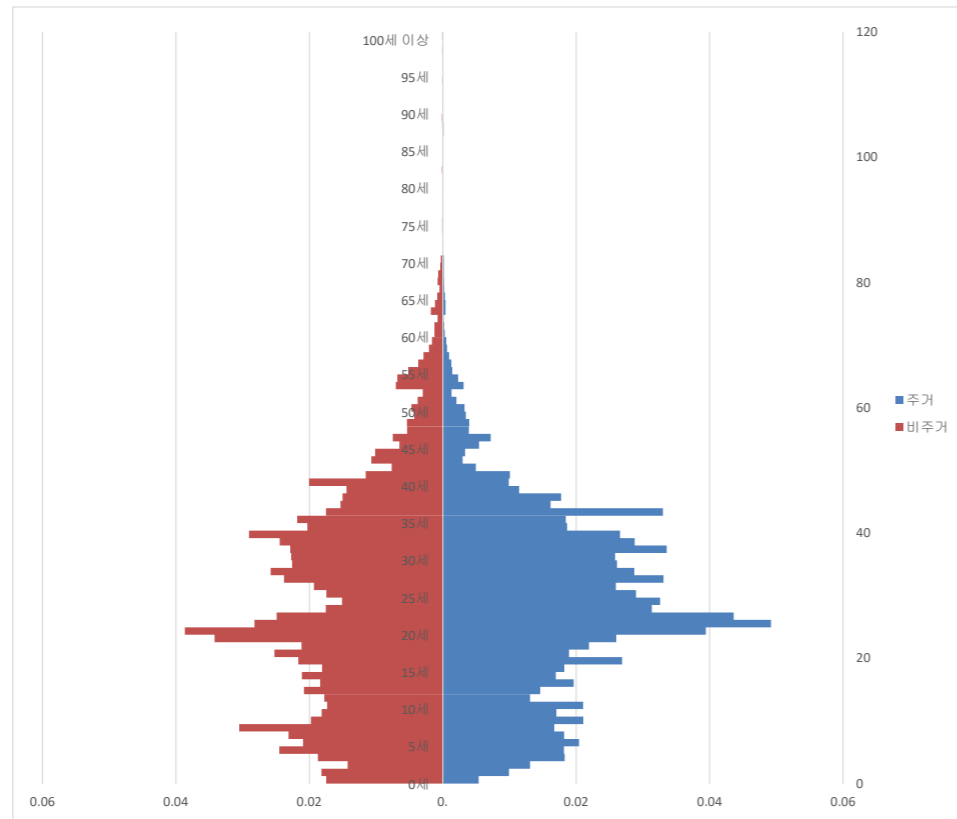
표 3-1 건축물 연령 구조: 전국

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	19	21	20
표준편차	13.33236	14.66668	14.04967
중위 연령(세)	18	20	19
노후 비율(%)	21.12	25.06	23.09
노후 가속도	-0.01840	0.01877	0.00019

출처: 연구진 작성

서울특별시

그림 3-2 건축물 연령 피라미드: 서울



출처: 연구진 작성

표 3-2 건축물 연령 구조: 서울

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	24	23	23
표준편차	14.62400	12.10482	13.42482
중위 연령(세)	22	23	22
노후 비율(%)	34.50	30.57	32.54
노후 가속도	0.01482	0.07487	0.04484

출처: 연구진 작성

서울의 건축물 연령 피라미드는 상단부(30년 이상)가 두껍고, 하단부(20년 이하)가 점차 좁아지는 형태로 나타난다. 특히 40~50년 구간의 비중이 높게 형성되어 있으며, 하단부로 내려갈수록 연면적 비율이 점진적으로 감소한다. 이러한 구조는 노후 건축물이 전체 재고에서 차지하는 비율이 크고, 신축 건축물의 비중은 상대적으로 낮은 상태임을 보여준다.

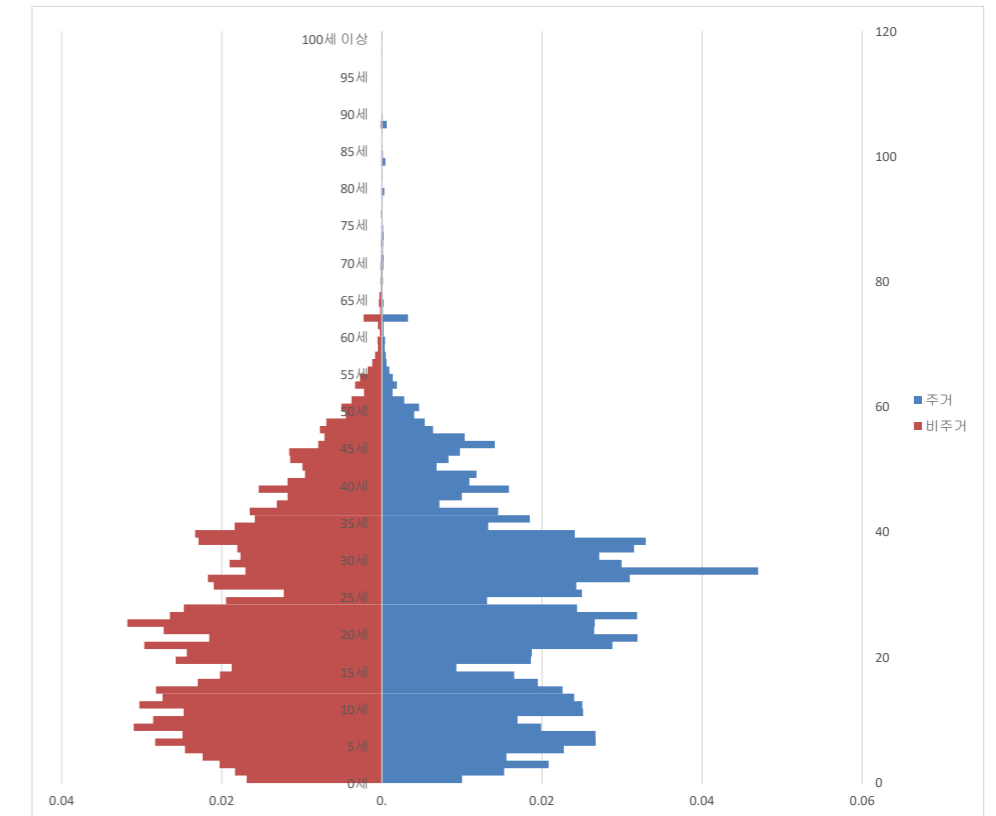
또한 21~23세 구간의 비율이 뚜렷하게 상승하는 구간이 관찰되는데, 이는 2000년대 초반 경기 회복과 부동산 시장의 활황기에 수도권을 중심으로 건설 투자가 집중된 결과로 해석된다. 즉, 특정 시기 건축 활동이 폭발적으로 증가한 시계열적 편중 현상이 서울의 연령 구조에 뚜렷하게 반영되어 있다.

지표 분석 결과, 평균연령은 23세, 중위연령은 22세로 전국 평균(각각 20세, 19세)보다 다소 높아 전반적으로 노후화된 연령 구조를 가진다. 노후비율(32.54%)은 전국 평균(23.09%)을

크게 웃도는 수준으로, 서울이 전국에서 상대적으로 노후도가 높은 도시임을 보여준다. 특히 비주거 부문(34.50%)의 노후비율이 주거 부문보다 약 4% 높게 나타나, 상업 및 업무용 건축물의 노후화가 빠르게 진행되고 있음을 시사한다. 반면, 주거 부문의 노후가속도(0.07487)는 비주거보다 높은 값으로 나타나, 향후에는 주거 부문에서 노후화가 보다 빠른 속도로 진행될 가능성이 있다. 즉, 서울은 현재 비주거 건축물의 고령화가 두드러지지만, 중장기적으로는 주거 건축물의 노후 누적이 주요 관리 과제로 부상할 것으로 전망된다.

부산광역시

그림 3-3 건축물 연령 피라미드: 부산



출처: 연구진 작성

표 3-3 건축물 연령 구조: 부산

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	21	23	22
표준편차	13.92555	13.45519	13.71009
중위 연령(세)	20	23	21
노후 비율(%)	28.98	30.57	29.77
노후 가속도	-0.01314	0.04328	0.01507

출처: 연구진 작성

부산의 건축물 연령 피라미드는 상단부(30~40년 이상)가 두껍고, 하단부(0~10년)가 상대적으로 좁은 형태를 보인다. 하단부에서 중단부로 갈수록 비중이 급격히 증가하며, 전체적으로는 상단부 면적이 크게 형성되어 있다. 이러한 구조는 노후 건축물이 상당 부분을 차지하고,

신축 건축물의 비중이 제한적인 도시적 특성을 반영한다.

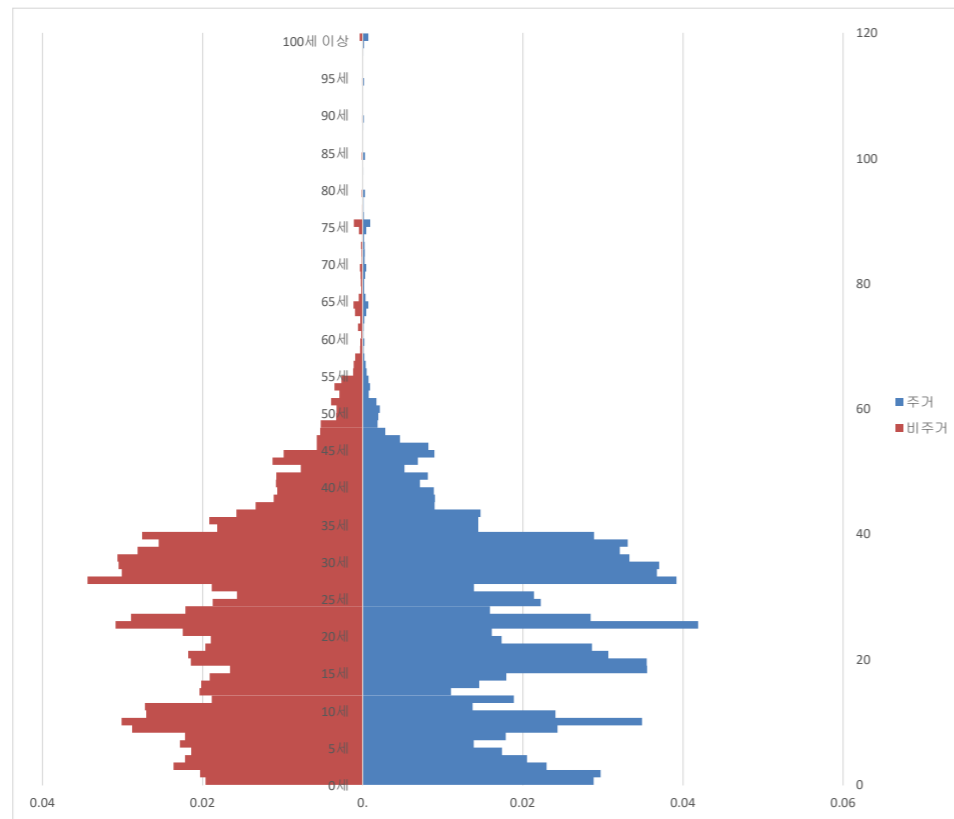
특히 주거 부문에서 28세 구간의 비율이 급격히 증가하는 양상이 뚜렷하게 나타난다. 이는 1990년대 후반 해운대 일대의 재개발 사업과 센텀시티 조성 등 대규모 주거 공급이 집중된 시기적 영향으로 해석된다. 즉, 특정 시기 건축 생산이 집중된 결과가 연령 피라미드에 그대로 투영된 사례라 할 수 있다.

분석 결과, 평균연령은 22세, 중위연령은 21세로 나타났으며, 노후비율(29.77%)은 전국 평균(23.09%)을 상회하며, 특히 주거 부문(30.57%)이 비주거보다 높은 수치를 보였다. 이는 부산의 건축물 재고가 젊은 세대 건축물과 노후 건축물이 혼재하는 이중 구조임을 시사한다.

또한 주거와 비주거의 연령 분포는 대체로 유사하지만, 주거 건축물의 평균연령이 약 2년, 중위연령이 3년가량 높게 나타나, 주거 부문에서의 노후화가 상대적으로 더 진전된 것으로 확인된다. 노후가속도 역시 주거 부문이 비주거보다 높은 값을 보여, 향후 주거 건축물 중심의 노후화 진행 속도가 더 빠를 것으로 예상된다.

대구광역시

그림 3-4 건축물 연령 피라미드: 대구



출처 : 연구진 작성

표 3-4 건축물 연령 구조: 대구

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	22	21	22
표준편차	13.92335	13.15414	13.55026
중위 연령(세)	22	21	21
노후 비율(%)	30.47	26.91	28.69
노후 가속도	0.01408	0.03030	0.02219

출처: 연구진 작성

대구의 건축물 연령 피라미드는 비주거 부문이 30~40년대, 주거 부문이 20년대 초반에서 각각 정점을 형성하는 구조로 나타난다. 전체적으로는 중단부에 면적이 집중된 완만한 종형 형태를 보이며, 중간 연령대의 비중이 가장 크고 신축(10년 이하)과 고령(50년 이상) 구간은 상대적으로 좁게 형성되어 있다. 즉, 특정 시기의 건축이 집중적으로 이루어진 도시적 특성을 반영하는 구조라 할 수 있다.

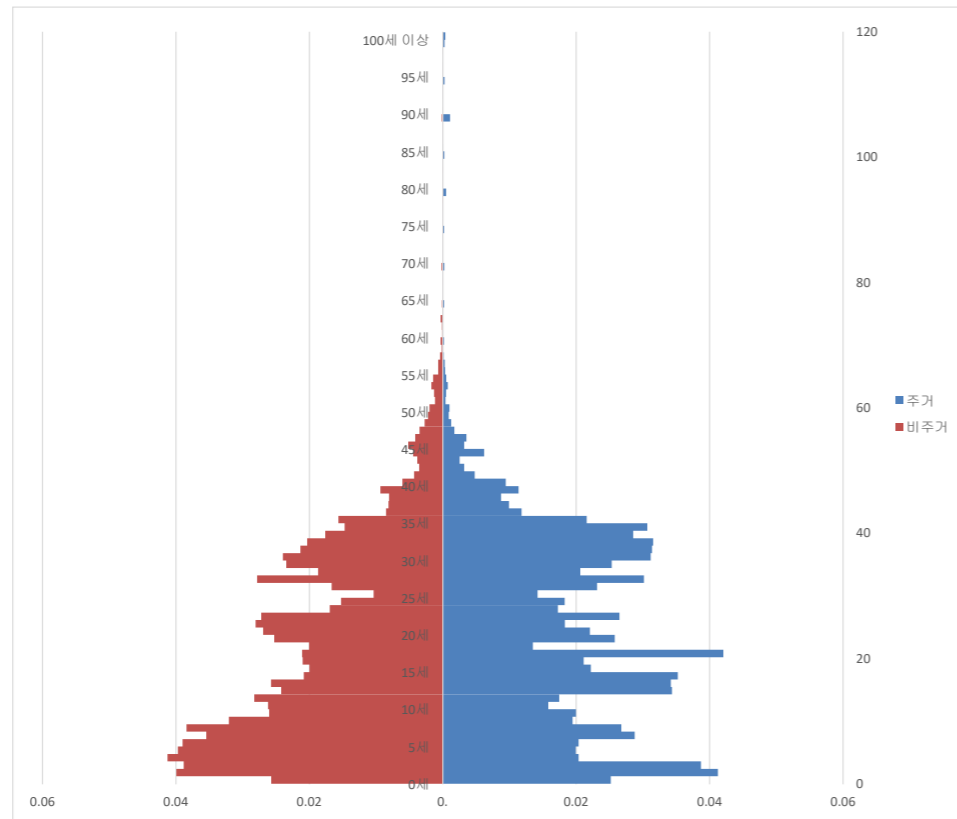
비주거 부문은 중단부의 비중이 높아 노후 건축물이 다수 분포하고, 반대로 주거 부문은 중단부가 두꺼워 상대적으로 젊은 연령 구조를 보인다. 특히 주거 부문에서 20대 후반에서 30대 초반 구간의 면적이 급격히 증가하는 현상이 관찰되는데, 이는 수성구와 달성구 일대의 대규모 아파트 단지 조성이 집중되었던 시기의 영향을 받은 것으로 해석된다.

지표 분석 결과, 평균연령은 22세, 중위연령은 21세로 전국 평균(20세, 19세)에 비해 약간 높게 나타난다. 노후비율(28.69%)은 전국 평균(23.09%)을 상회하며, 노후가속도(0.02219) 역시 상대적으로 빠른 수준으로, 향후 노후화가 점차 가속될 가능성을 시사한다.

한편, 주거 부문의 노후비율은 비주거보다 약 4% 낮아 현재로서는 노후화의 진행 속도가 완만한 편이나, 노후가속도는 주거 부문이 더 높게 나타나 향후에는 주거 건축물에서 노후화가 더 빠르게 진행될 것으로 예상된다.

인천광역시

그림 3-5 건축물 연령 피라미드: 인천



출처: 연구진 작성

표 3-5 건축물 연령 구조: 인천

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	17	20	18
표준편차	12.84671	12.92243	12.93215
중위 연령(세)	15	19	17
노후 비율(%)	19.93	26.20	23.06
노후 가속도	-0.06553	-0.01632	-0.04093

출처: 연구진 작성

인천의 건축물 연령 피라미드는 하단부(0~10년)와 상단부(40년 이상)가 동시에 발달한 이중형 구조를 보인다. 특히 하단부가 두드러지게 넓으며, 중간 구간(20~30년)의 비중은 상대적으로 얇아 분포의 중심이 양 끝으로 치우쳐 있다. 이러한 형태는 신축 건축물과 노후 건축물이 공존하는 도시적 양상을 명확히 드러낸다.

주거 부문은 하단부의 비중이 크고, 비주거 부문은 중·상단부의 폭이 넓어 주거 건축물이 전반적으로 더 젊은 구조를 형성하고 있다. 이러한 분포는 구도심과 신도시 간 개발 시기 차이에서 비롯된 것으로, 2000년대 이후 조성된 송도·청라·영종 등 신도시가 인천 원도심과 뚜렷한 대비를 이루며 도시 내부의 이중적 공간 구조를 형성한 결과로 해석된다.

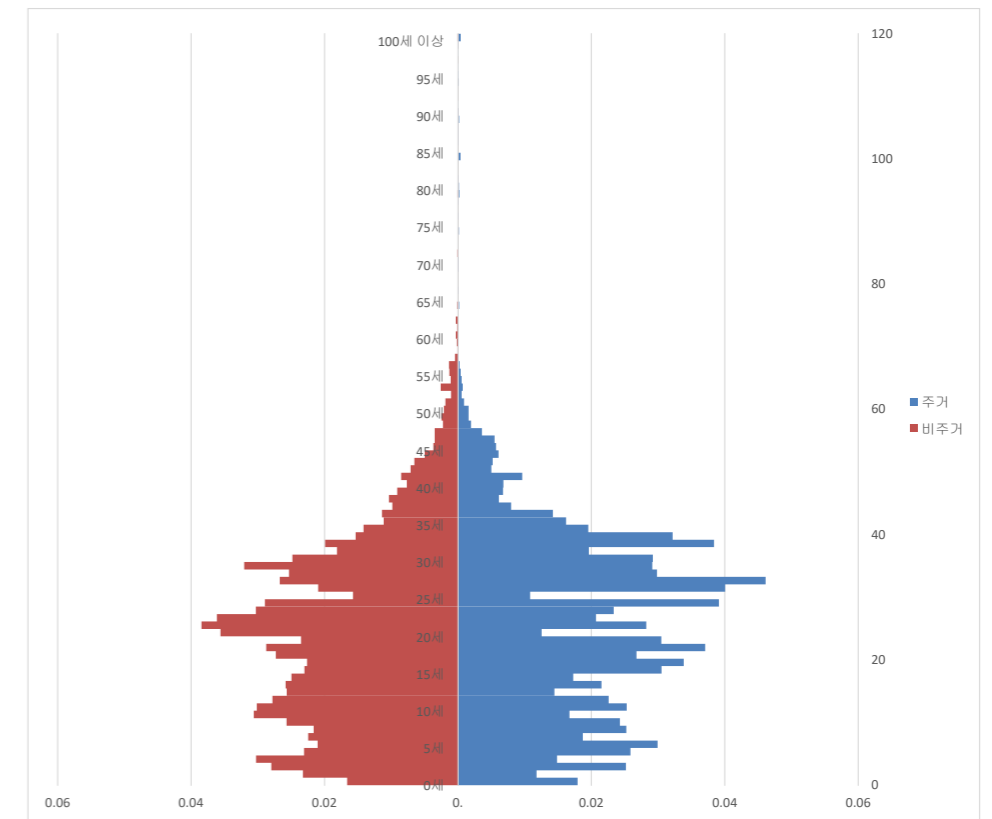
지표 분석 결과, 평균연령은 18세, 중위연령은 17세로 비교적 젊은 편이며, 표준편차 12.93은 연령 분포가 안정적인 범위에 있음을 보여준다. 노후비율(23.06%)은 전국 평균(23.09%)과

유사하지만, 노후가속도(-0.04093)가 음의 값을 보여 향후 노후화의 진행 속도가 다소 완만할 것으로 예측된다.

주거와 비주거 부문 모두 노후가속도가 음의 값을 나타내고 있어, 전반적으로 노후화의 진행이 빠르지 않은 양상을 보인다. 다만, 주거 부문의 노후비율(26.20%)이 비주거(19.93%)보다 약 6% 높아, 주거 건축물의 연령 편차가 상대적으로 크게 나타난다.

광주광역시

그림 3-6 건축물 연령 피라미드: 광주



출처: 연구진 작성

표 3-6 건축물 연령 구조: 광주

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	20	21	20
표준편차	12.18464	12.21114	12.21692
중위 연령(세)	19	21	20
노후 비율(%)	20.77	24.98	22.88
노후 가속도	0.01457	0.04387	0.02922

출처: 연구진 작성

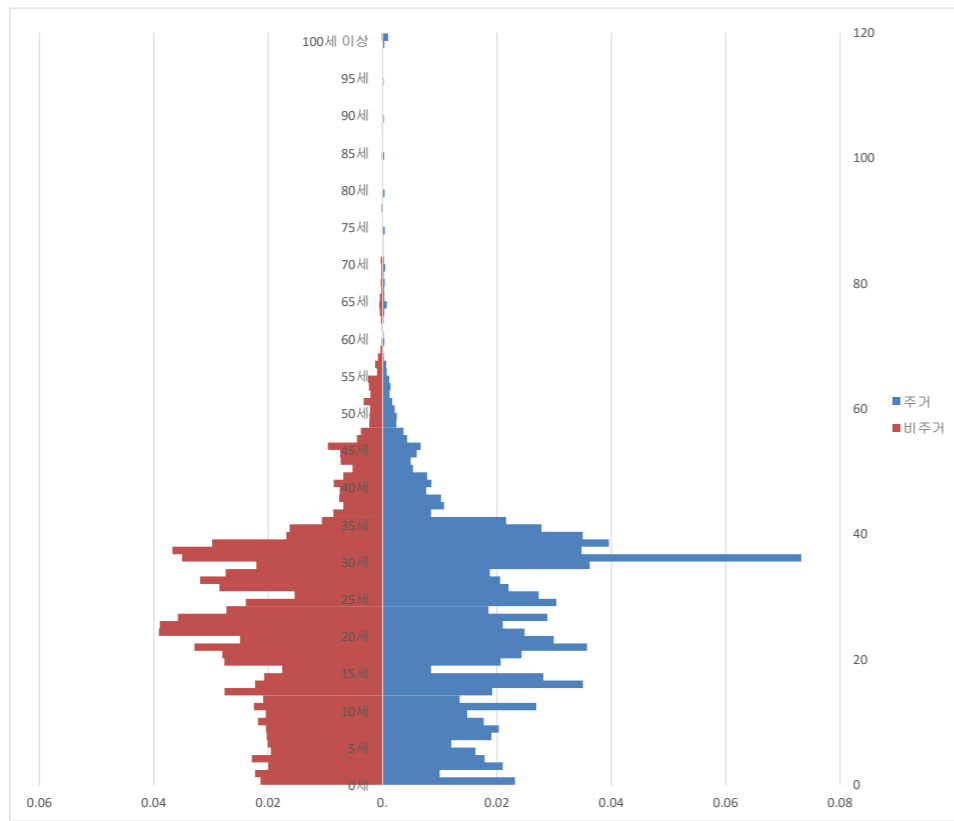
광주의 건축물 연령 피라미드는 상·중·하단부가 비교적 고르게 분포한 균형형 구조를 보인다. 특정 연령대에 면적이 집중되는 피크 현상은 거의 없으며, 연령이 높아질수록 비중이 완만하게 감소하는 형태로 나타난다. 이러한 분포는 건축물 연령의 균형성이 높고, 세대별 건축 시기의 편차가 크지 않음을 시각적으로 보여준다.

주거 건축물은 전반적으로 하단부의 비중이 조금 더 높고, 비주거 건축물은 중단부 이상에서 고르게 분포한다. 즉, 주거 부문이 다소 젊은 구조를, 비주거 부문은 안정적인 연령대의 구조를 유지하고 있다.

지표 분석 결과, 평균연령은 20세, 중위연령 역시 20세로 전국 평균과 거의 동일한 수준이다. 표준편차(12.22)는 연령 분포가 안정적으로 형성되어 있음을 보여주며, 노후비율(22.88%) 역시 전국 평균(23.09%)과 큰 차이를 보이지 않는다. 반면, 노후가속도(0.02922)는 전국 평균보다 다소 높은 값으로 나타나, 향후 노후화의 진행 속도가 상대적으로 빠를 가능성이 있다. 특히 주거 부문의 노후비율이 비주거보다 약 4% 높게 나타나, 주거 건축물에서 노후화가 더 빠르게 진행되고 있음을 시사한다.

대전광역시

그림 3-7 건축물 연령 피라미드: 대전



출처: 연구진 작성

표 3-7 건축물 연령 구조: 대전

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	21	23	22
표준편차	12.69043	12.74599	12.74106
중위 연령(세)	21	23	22
노후 비율(%)	25.51	33.79	29.65
노후 가속도	0.03595	0.06521	0.05058

출처: 연구진 작성

대전의 건축물 연령 피라미드는 중단부(20~30년 구간)가 가장 두껍고, 상·하단부가 점진적으로 좁아지는 형태를 보인다. 피라미드의 중심이 중간 연령대에 위치하여, 전반적으로 연령 분포의 안정성이 높은 구조로 파악된다. 비주거 건축물은 20~30년 구간의 집중도가 높으며, 주거 건축물은 중단부(30년 이상)의 비중이 상대적으로 크다.

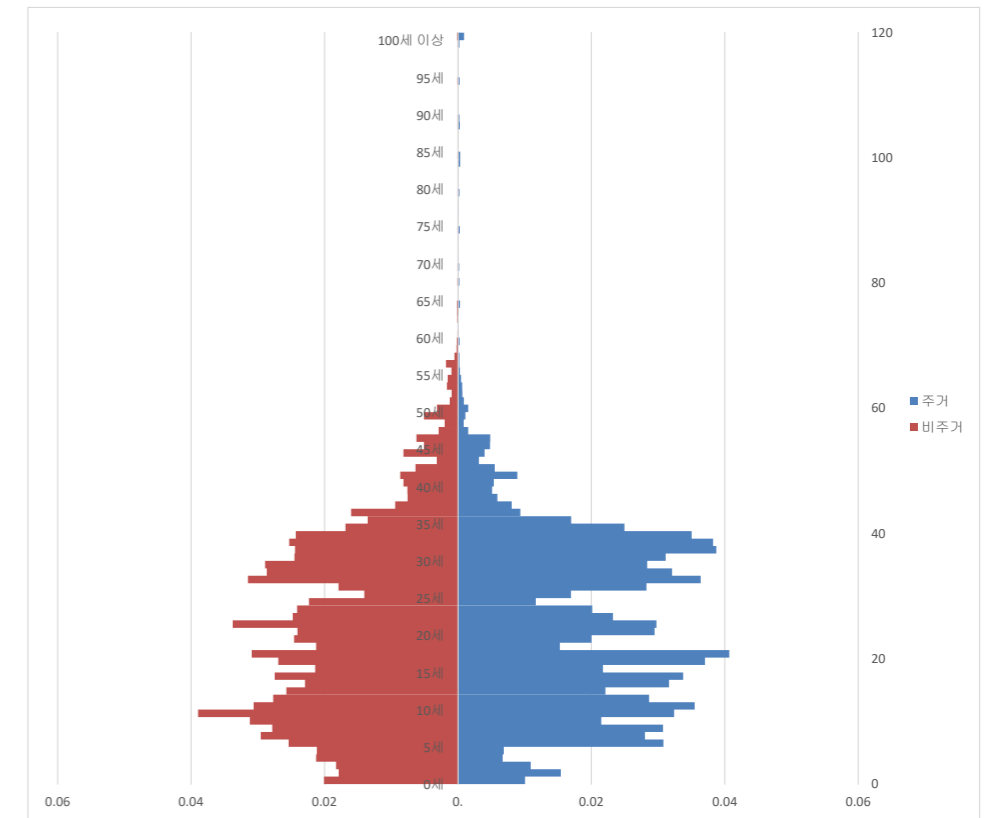
이와 같은 분포는 1990년대 초반 수도권외의 '1기 신도시 건설'에 발맞춰 지방 대도시에서도 민간 아파트 개발이 본격화된 시기적 배경과 관련이 깊다. 대전의 경우, 유성구 일대를 중심으로 대규모 아파트 단지가 조성되기 시작하면서 현재의 중단부 중심형 연령 구조가 형성된 것으로 해석된다.

지표 분석 결과, 평균연령은 22세, 중위연령 역시 22세로 나타나, 중년형의 안정적 구조를 유지하고 있다. 표준편차(12.74)는 연령 분포의 폭이 중간 수준임을 보여주며, 노후비율(29.65%)과 노후가속도(0.05058)는 모두 전국 평균(23.09%, 0.00019)을 상회하였다. 이는 대전이 중단부 중심의 균형적 구조를 지니고 있음에도, 노후화가 점차 누적되는 과정에 진입했음을 의미한다.

또한 주거 부문의 노후비율이 비주거보다 약 8% 높게 나타나, 주거 건축물의 노후도가 더 심화된 것으로 분석된다. 아울러 주거 부문의 노후가속도(0.04387)도 비주거보다 높은 수준을 보여, 향후에는 주거 부문을 중심으로 노후화가 빠르게 진행될 가능성이 크다.

울산광역시

그림 3-8 건축물 연령 피라미드: 울산



출처: 연구진 작성

표 3-8 건축물 연령 구조: 울산

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	20	21	20
표준편차	12.51082	12.03601	12.28452
중위 연령(세)	19	20	20
노후 비율(%)	23.89	26.39	25.14
노후 가속도	0.00461	0.03737	0.02099

출처: 연구진 작성

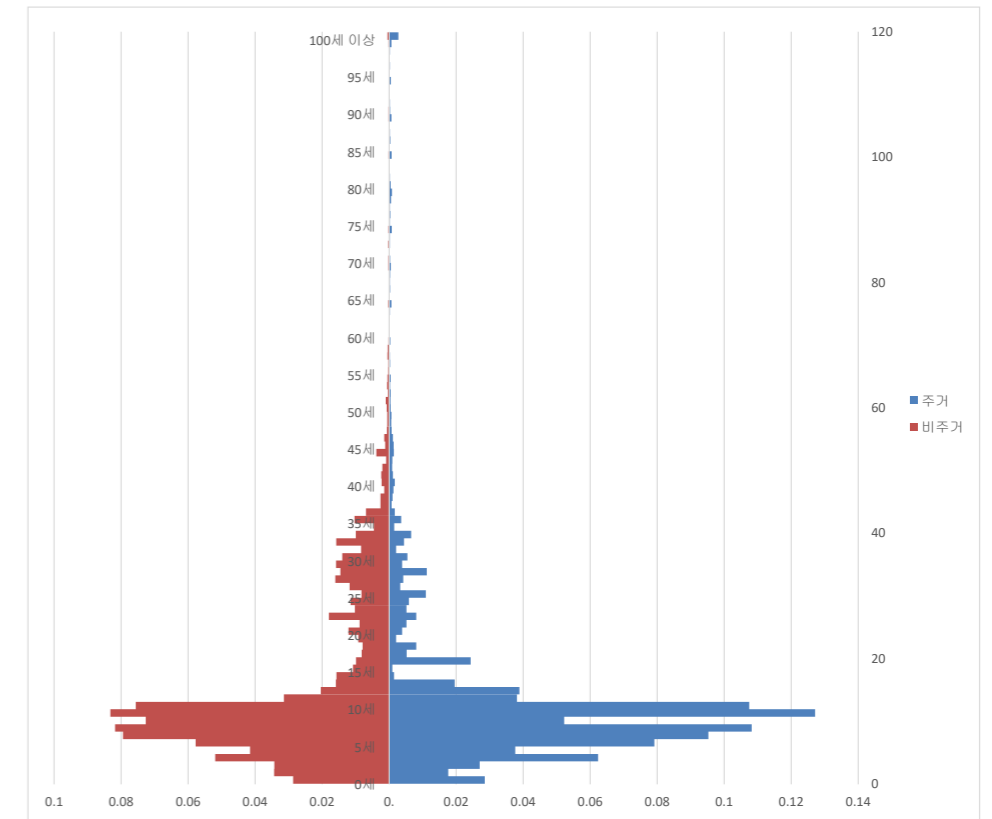
울산의 건축물 연령 피라미드는 20세와 40세 구간이 동시에 두드러지는 이중형 구조를 보인다. 즉, 중년층과 고령층 건축물이 함께 높은 비중을 차지하며, 하단부(10세 이하) 역시 일정 면적을 유지하고 있다.

울산은 국가산업단지를 기반으로 성장한 산업도시라는 지역적 특성상, 비주거 건축물은 산업화 초기 조성된 공장 및 업무시설 중심의 고연령 구조를 보인다. 반면, 주거 건축물은 2000년대 이후 신도시 개발 및 공동주택 공급 확대의 영향으로 상대적으로 젊은 연령 분포를 유지하고 있다.

지표 분석 결과, 평균연령은 20세, 중위연령 역시 20세로 나타났으며, 표준편차(12.28)는 연령 분포가 비교적 안정적인 수준임을 의미한다. 노후비율(25.14%)과 노후가속도(0.02099)는 모두 전국 평균(23.09%, 0.00019)을 상회하여, 울산이 전반적으로 중년층 건축물을 중심으로 하되 노후화가 서서히 진행 중인 도시임을 시사한다. 또한 주거 부문의 노후비율이 비주거보다 약 2.5% 높게 나타나, 주거 건축물의 노후화가 상대적으로 더 빠른 속도로 진행되고 있음을 알 수 있다.

세종특별자치시

그림 3-9 건축물 연령 피라미드: 세종



출처: 연구진 작성

표 3-9 건축물 연령 구조: 세종

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	13	11	12
표준편차	11.47581	12.13697	11.84120
중위 연령(세)	9	8	9
노후 비율(%)	10.19	5.70	7.95
노후 가속도	-0.18002	-0.23918	-0.20960

출처: 연구진 작성

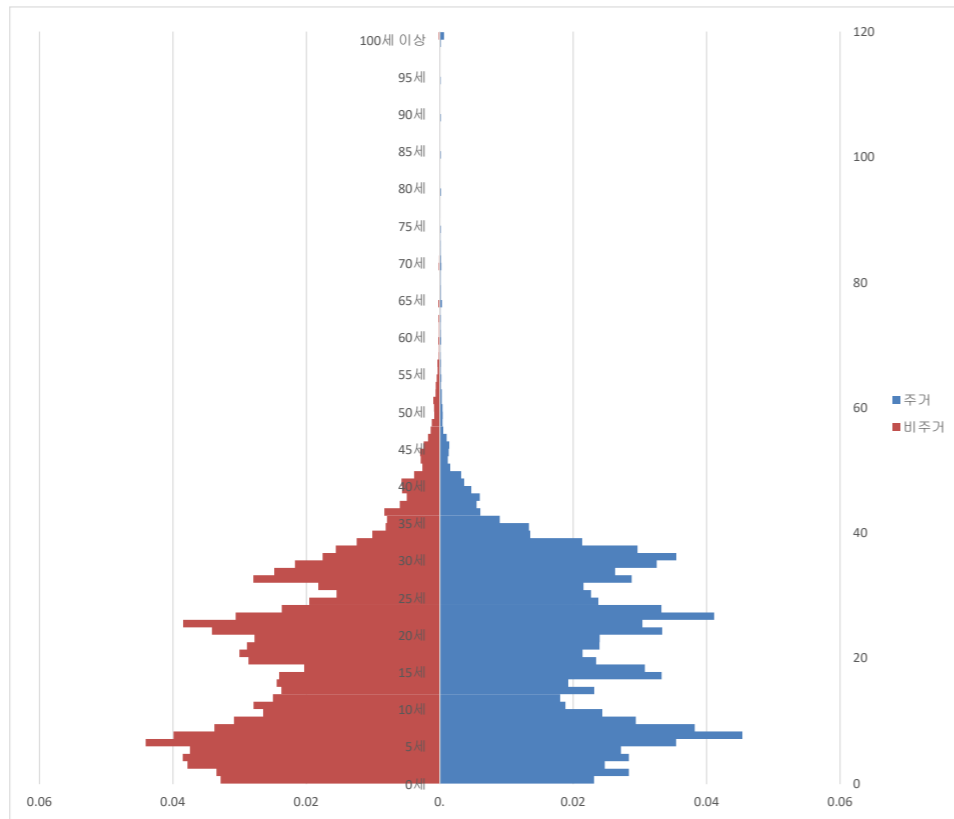
세종의 건축물 연령 피라미드는 하단부(10세 이하)가 압도적으로 넓고, 상단부가 매우 좁은 구조로 나타난다. 하단부가 전체의 대부분을 차지하며, 20세 이상 건축물의 비중은 극히 미미한 수준이다. 이는 짧은 기간 동안 건축이 집중적으로 이루어진 도시적 특성을 반영한다.

주거와 비주거 모두 하단부의 비중이 매우 크지만, 주거 건축물의 평균연령이 더 낮고 노후비율도 절반 수준에 그쳐, 주거 부문이 상대적으로 최근 시기에 집중된 것으로 나타난다. 세종시는 2012년 공식 출범한 계획 신도시로, 자연 발생적 성장보다는 국가 주도의 단기간 집중 개발을 통해 조성된 행정중심복합도시이다. 대부분의 건축물이 2010년 이후 10여 년 사이에 건설되었기 때문에, 이러한 단층형 연령 구조가 형성된 것으로 해석된다.

지표 분석 결과, 평균연령은 12세, 중위연령은 9세로 낮은 수준을 보인다. 표준편차(11.84)는 연령 분포의 폭이 좁음을 의미하며, 노후비율(7.95%)과 노후가속도(-0.20960) 모두 전국 최저 수준이다. 즉, 세종은 전체적으로 매우 젊은 건축 재고 구조를 가진 신형 도시로 평가된다.

경기도

그림 3-10 건축물 연령 피라미드: 경기도



출처: 연구진 작성

표 3-10 건축물 연령 구조: 경기도

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	16	18	17
표준편차	11.56498	11.61848	11.62045
중위 연령(세)	15	18	16
노후 비율(%)	12.90	16.60	14.75
노후 가속도	-0.05275	0.00227	-0.02524

출처: 연구진 작성

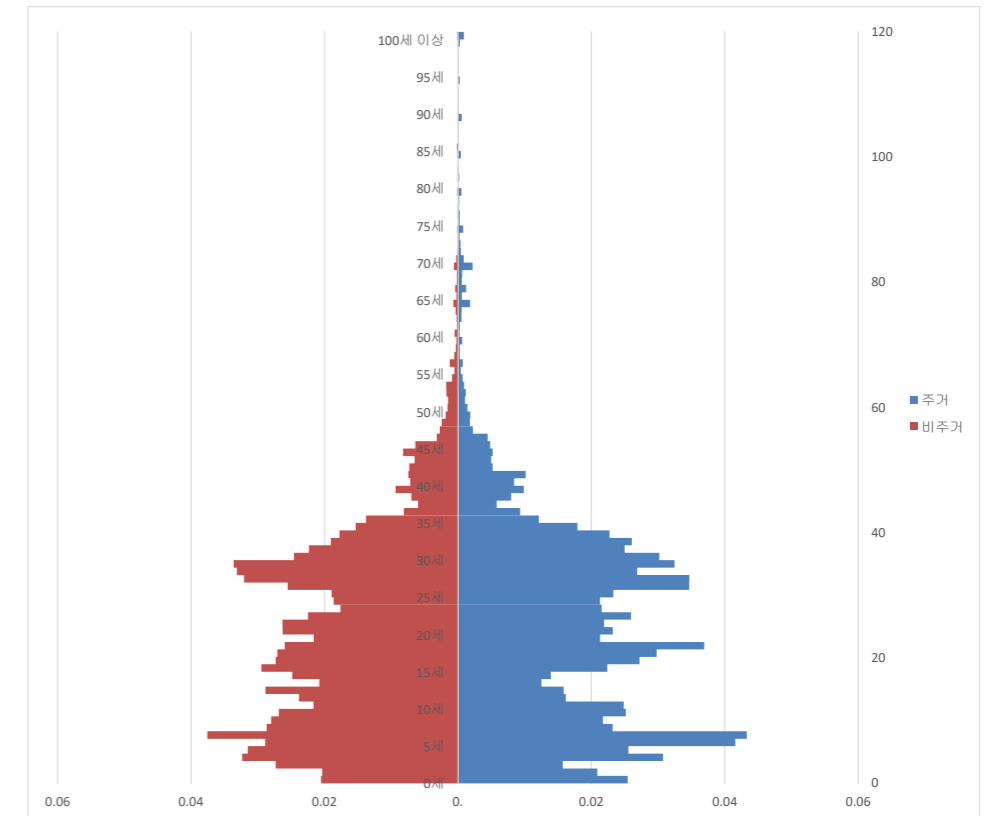
경기도의 건축물 연령 피라미드는 중단부(20~30세)와 하단부(10세 이하)가 함께 두드러진 이중형 구조를 보인다. 중간 연령대에서 피크를 이루며, 상단부(40세 이상)는 상대적으로 좁게 형성되어 있다. 전체적으로는 하단부의 폭이 넓어, 연령 분포가 하향식으로 치우친 구조로 해석된다. 비주거 건축물은 20~30년대의 중단부에 비중이 집중되어 있고, 주거 건축물은 10세 이하의 하단부 비중이 크다. 이러한 분포는 급속한 도시 확장과 신도시 개발이 병행된 경기도의 도시 성장 특성을 잘 보여준다.

지표 분석 결과, 평균연령은 17세, 중위연령은 16세로 전국 평균(20세, 19세)에 비해 낮으며, 젊은 연령 구조가 뚜렷하다. 표준편차(11.62)는 연령 분포의 폭이 안정적인 수준임을 의미한다. 노후비율(14.75%)과 노후가속도(-0.02524) 모두 낮은 값을 보여, 경기도는 신규 건축물 중심의 젊은 도시 구조를 유지하고 있음을 알 수 있다.

특히 신도시 및 대규모 택지개발지구를 중심으로 주거지 공급이 활발하게 이루어진 영향이 크며, 이에 따라 전체적으로 젊은 건축물의 비중이 높게 유지되고 있다. 다만 주거 부문의 평균연령이 약 2세 높고 노후비율이 약 4% 높아, 향후에는 주거 부문을 중심으로 노후화가 상대적으로 빠르게 진행될 가능성이 있다.

강원특별자치도

그림 3-11 건축물 연령 피라미드: 강원도



출처: 연구진 작성

표 3-11 건축물 연령 구조: 강원도

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	19	20	20
표준편차	12.84785	14.02134	13.46029
중위 연령(세)	18	20	19
노후 비율(%)	21.18	24.01	22.60
노후 가속도	-0.00510	0.01070	0.00280

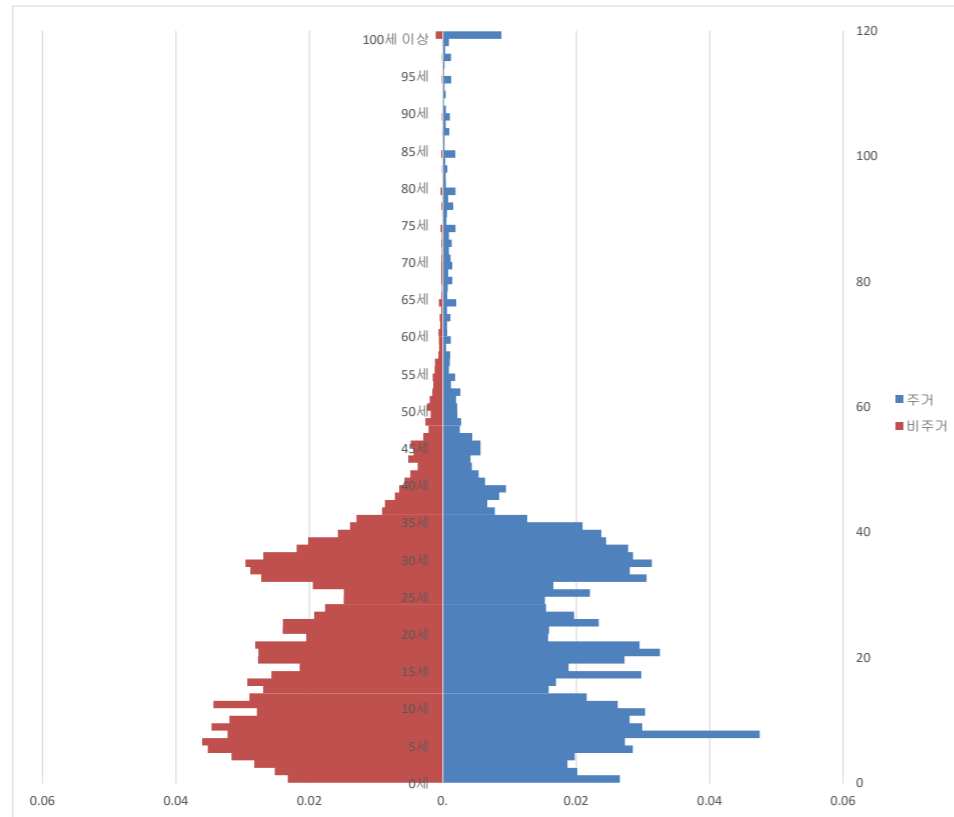
출처: 연구진 작성

강원의 건축물 연령 피라미드는 상단부(30년 이상)와 하단부(10년 이하)가 모두 일정한 비중을 차지하는 완만한 구조를 보인다. 신축 구간의 비중이 일정 수준 유지되는 동시에, 30~40년 이상 구간의 면적이 다시 두꺼워지는 형태가 뚜렷하게 나타난다. 이러한 양상은 신규 건축과 기존 노후 건축의 공존이 지속되는 지역적 특성을 반영한다.

지표 분석 결과, 평균연령은 20세, 중위연령은 19세로 전국 평균(20세, 19세)과 유사한 수준이다. 표준편차(13.46)는 연령 분포의 폭이 비교적 넓음을 보여주며, 노후비율(22.60%) 역시 전국 평균(23.09%)과 비슷한 수준으로 나타난다. 반면, 노후가속도(0.0280)는 전국 평균(0.00019)보다 높아 향후 노후화의 진전 속도가 상대적으로 빠를 가능성을 시사한다. 또한 주거 부문의 평균연령이 약 1세 높고, 노후비율이 약 3% 높은 것으로 나타나, 주거 부문에서의 노후화가 비주거보다 더 빠르게 진행되고 있음을 알 수 있다.

충청북도

그림 3-12 건축물 연령 피라미드: 충청북도



출처: 연구진 작성

표 3-12 건축물 연령 구조: 충청북도

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	19	22	20
표준편차	13.43496	17.88007	15.91425
중위 연령(세)	16	19	18
노후 비율(%)	20.29	27.10	23.69
노후 가속도	-0.03242	-0.01039	-0.02140

출처: 연구진 작성

충북의 건축물 연령 피라미드는 중단부와 상단부가 고르게 분포한 완만한 형태를 보인다. 10세 이하의 신축 건축물과 30세 이상 노후 건축물이 모두 일정 비중으로 존재하며, 특정 연령대에서 급격히 비중이 높아지는 피크 현상은 뚜렷하지 않다. 전체적으로는 완만한 곡선을 유지하며, 세대별 건축 시기의 편차가 비교적 균등한 구조로 해석된다.

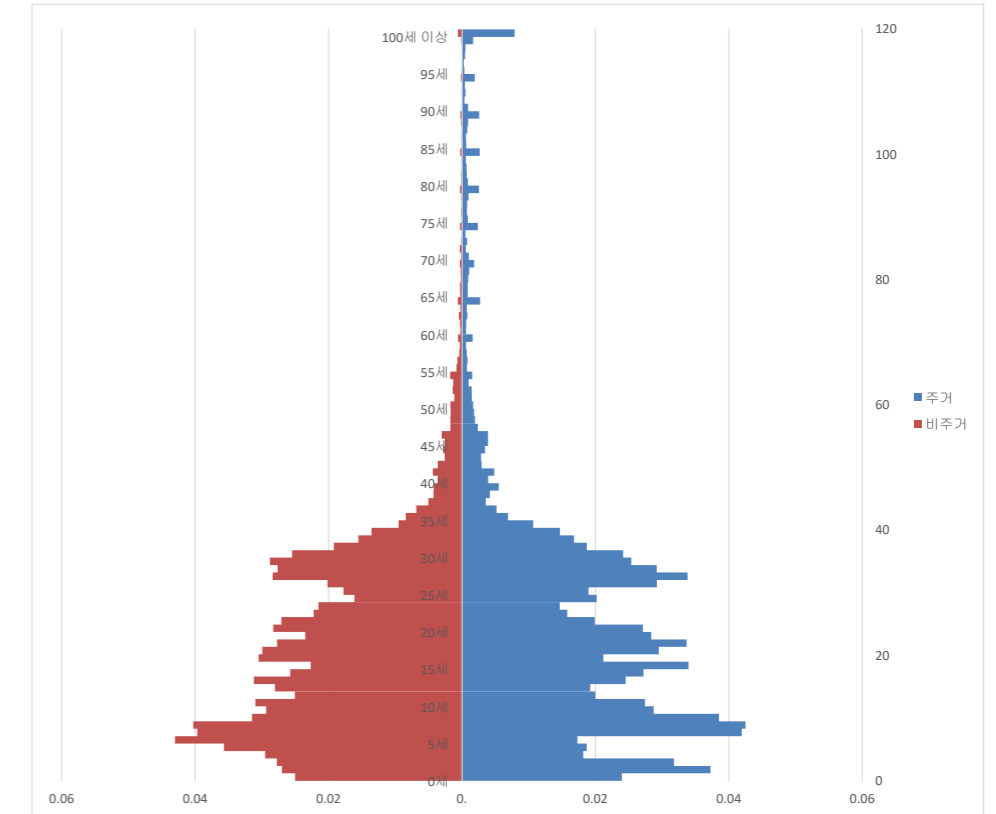
주거 부문은 상단부(30세 이상)의 폭이 넓게 나타나고, 비주거 부문은 중단부(20~30세)를 중심으로 분포하여, 용도별로 연령 구조에 뚜렷한 차이를 보인다. 이러한 분포는 도시화가 급격히 진행되지 않은 내륙형 지역의 완만한 건축 축적 양상을 반영한다.

지표 분석 결과, 평균연령은 20세, 중위연령은 18세로 나타났으며, 표준편차(15.91)는 연령 분포의 폭이 넓어 다양한 연령대의 건축물이 공존함을 보여준다. 노후비율(23.69%)은 전국 평균(23.09%)과 거의 유사하지만, 노후가속도(-0.02140)는 음의 값을 보여 노후화의 진행 속도가 다소 완만한 경향을 시사한다.

충북은 전반적으로 연령대 간의 차이가 크고, 신축과 노후 건축물이 공존하는 복합적 구조를 지닌다. 특히 주거 부문의 표준편차가 비주거보다 크고, 노후비율 또한 약 7% 높게 나타나, 주거 건축물에서 노후화가 상대적으로 더 진전된 상태로 파악된다.

충청남도

그림 3-13 건축물 연령 피라미드: 충청남도



출처: 연구진 작성

표 3-13 건축물 연령 구조: 충청남도

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	17	21	19
표준편차	12.67011	18.26351	15.80907
중위 연령(세)	16	17	17
노후 비율(%)	15.77	20.20	17.98
노후 가속도	-0.03491	-0.01727	-0.02609

출처: 연구진 작성

충남의 건축물 연령 피라미드는 하단부(0~10년 이하)의 비중이 크면서, 상단부(40년 이상)도 일정 수준 유지되는 구조를 보인다. 20세 이하 구간과 40세 이상 구간의 비중이 모두 높고, 중간 연령대는 상대적으로 얇게 형성되어 있다. 즉, 젊은 건축물과 노후 건축물이 동시에 높은 비율을 차지하는 이중적 분포 형태로 나타난다.

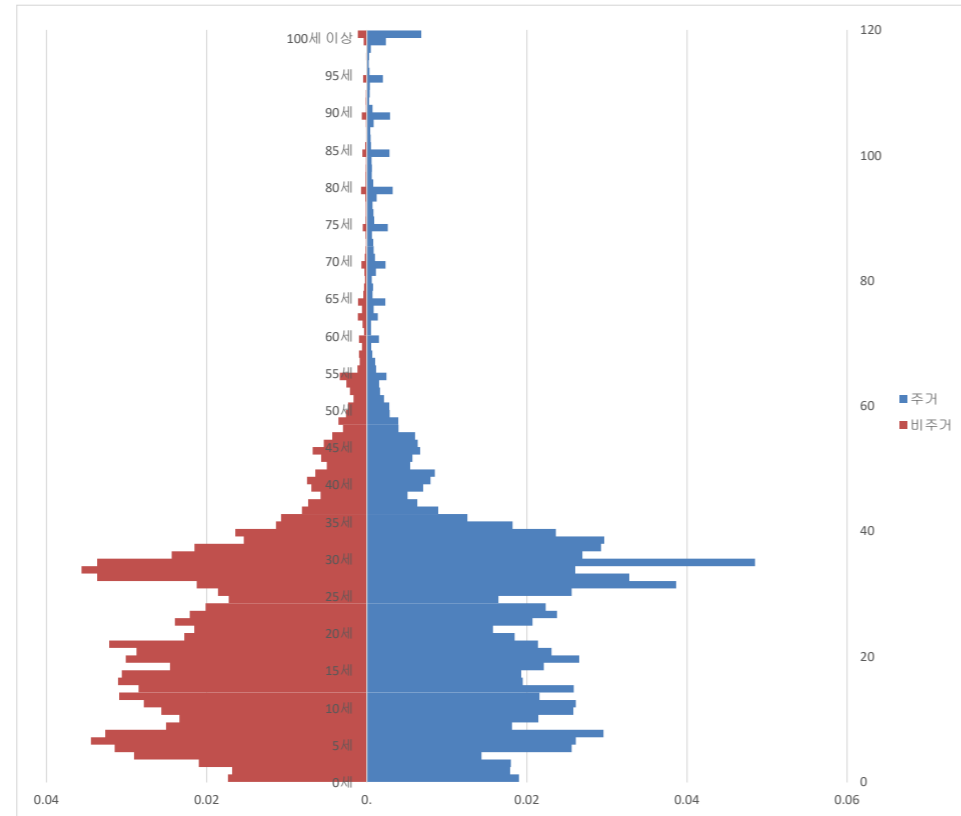
비주거 건축물은 하단부의 비중이 크고, 주거 건축물은 상단부가 상대적으로 두껍게 형성되어 용도별 연령 구조의 차이가 뚜렷하다. 이러한 경향은 신규 개발지의 확산과 농촌 지역의 노후 건축물 공존이라는 충남의 지역적 이질성을 반영한다.

지표 분석 결과, 평균연령은 19세, 중위연령은 17세로 나타났으며, 표준편차(15.81)는 연령 분포의 폭이 넓음을 보여준다. 노후비율(17.98%)은 전국 평균(23.09%)에 비해 낮은 수준이며, 노후가속도(-0.02609)는 음의 값으로 나타나 노후화의 진행이 비교적 더딘 상태를 시사한다.

충남은 전반적으로 신축과 노후 건축물이 공존하는 양극형 지역 구조를 보이며, 연령대 간 다양성이 크다. 특히 주거 부문의 평균연령이 비주거보다 약 4.5세 높고, 노후비율 또한 약 4.5% 높게 나타나, 주거 건축물의 노후화가 상대적으로 더 진행된 상태로 분석된다.

전북특별자치도

그림 3-14 건축물 연령 피라미드: 전라북도



출처: 연구진 작성

표 3-14 건축물 연령 구조: 전라북도

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	20	24	22
표준편차	13.96858	18.13033	16.31191
중위 연령(세)	18	23	20
노후 비율(%)	20.77	28.97	24.87
노후 가속도	0.00243	0.03427	0.01835

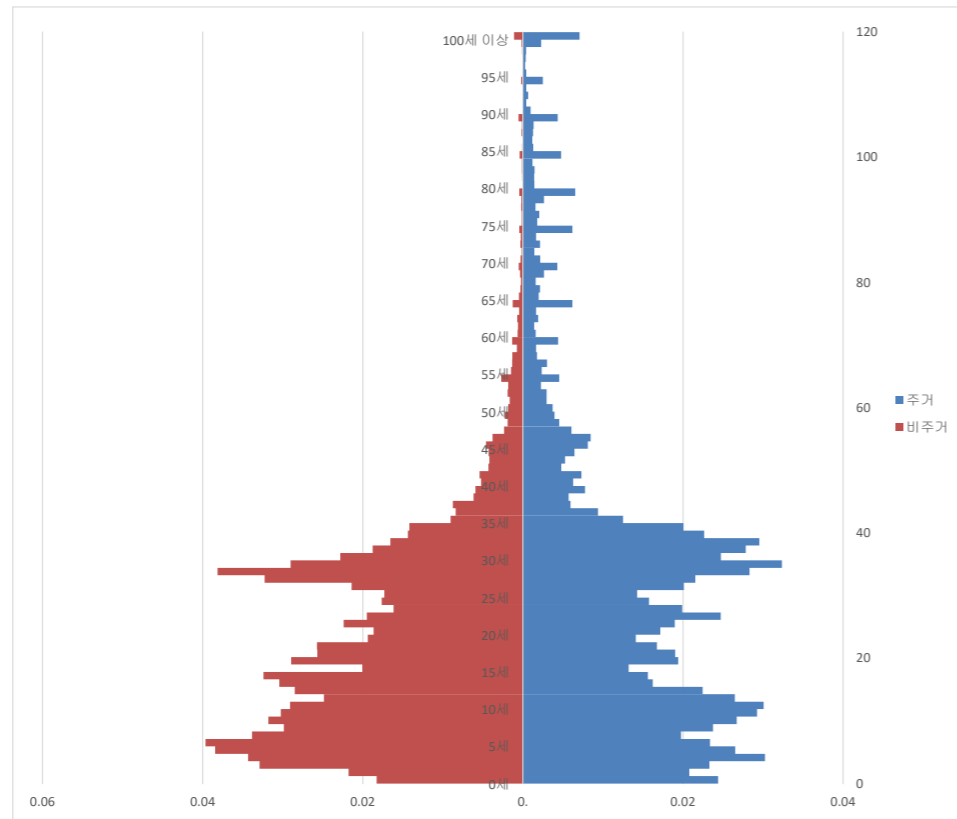
출처: 연구진 작성

전북의 건축물 연령 피라미드는 상단부(30년 이상)의 비중이 높지만, 최근 10년 이하 구간에서도 신축 건축물이 소폭 증가한 양상을 보인다. 주거 부문은 상단부의 비중이 두드러지고, 비주거 부문은 상대적으로 고르게 분포하여 용도별 연령 구조의 차이가 명확하다. 이러한 분포는 도심부 노후 건축물의 집중과 주변 지역의 신규 개발이 병행된 지역적 특성을 반영한다.

지표 분석 결과, 평균연령은 22세, 중위연령은 20세로 나타났으며, 표준편차(16.31)는 연령 분포의 폭이 넓음을 보여준다. 노후비율(24.87%)과 노후가속도(0.01835)는 모두 전국 평균(23.09%, 0.00019)을 상회하여, 전북이 상대적으로 노후화가 진전된 지역임을 시사한다. 특히 주거 부문의 노후가속도(0.03427)가 높게 나타나, 향후 주거 부문을 중심으로 노후화가 빠르게 진행될 가능성이 있다. 또한 주거 건축물의 평균연령이 비주거보다 약 4세 높고, 표준편차 역시 약 4 크며, 노후비율은 8% 이상 높게 나타나, 주거 부문에서의 노후화가 뚜렷하게 진전된 상태로 분석된다.

전라남도

그림 3-15 건축물 연령 피라미드: 전라남도



출처: 연구진 작성

표 3-15 건축물 연령 구조: 전라남도

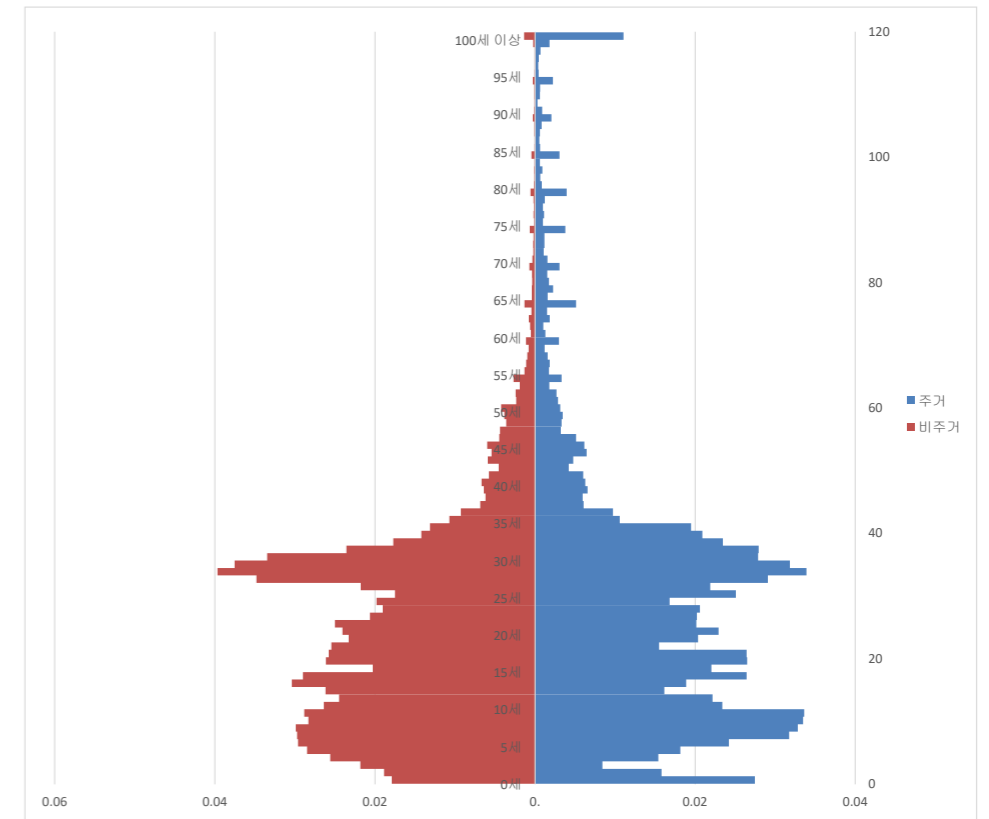
구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	19	26	22
표준편차	13.88934	21.40218	18.39899
중위 연령(세)	16	22	19
노후 비율(%)	19.14	34.57	26.85
노후 가속도	-0.02754	-0.01202	-0.01978

출처: 연구진 작성

전남의 건축물 연령 피라미드는 상단부(40년 이상)의 비중이 매우 크고, 하단부가 급격히 좁아지는 구조를 보인다. 하단의 신축 건축물 비중이 극히 낮아, 전체적으로 노후 건축물이 지배적인 고령형 분포를 형성하고 있다. 주거 건축물은 40세 이상 구간에서의 집중도가 특히 높고, 비주거 건축물은 중단부(20~30년 구간)의 분포가 비교적 완만한 편이다. 지표 분석 결과, 평균연령은 22세, 중위연령은 19세로 나타났으며, 표준편차(18.40)는 전국에서 높은 수준으로, 연령 분포의 폭이 매우 넓음을 의미한다. 노후비율(26.85%) 역시 높은 수준을 보여, 전남은 이미 노후화가 상당히 진행된 지역으로 판단된다. 다만 노후가속도(-0.01978)가 음의 값으로 나타나, 향후 노후화의 진행 속도는 완만하게 유지될 것으로 예상된다. 특히 주거 부문의 노후비율이 비주거보다 약 15% 높게 나타나, 주거 건축물의 노후화가 현저하게 진전된 상태로 분석된다.

경상북도

그림 3-16 건축물 연령 피라미드: 경상북도



출처: 연구진 작성

표 3-16 건축물 연령 구조: 경상북도

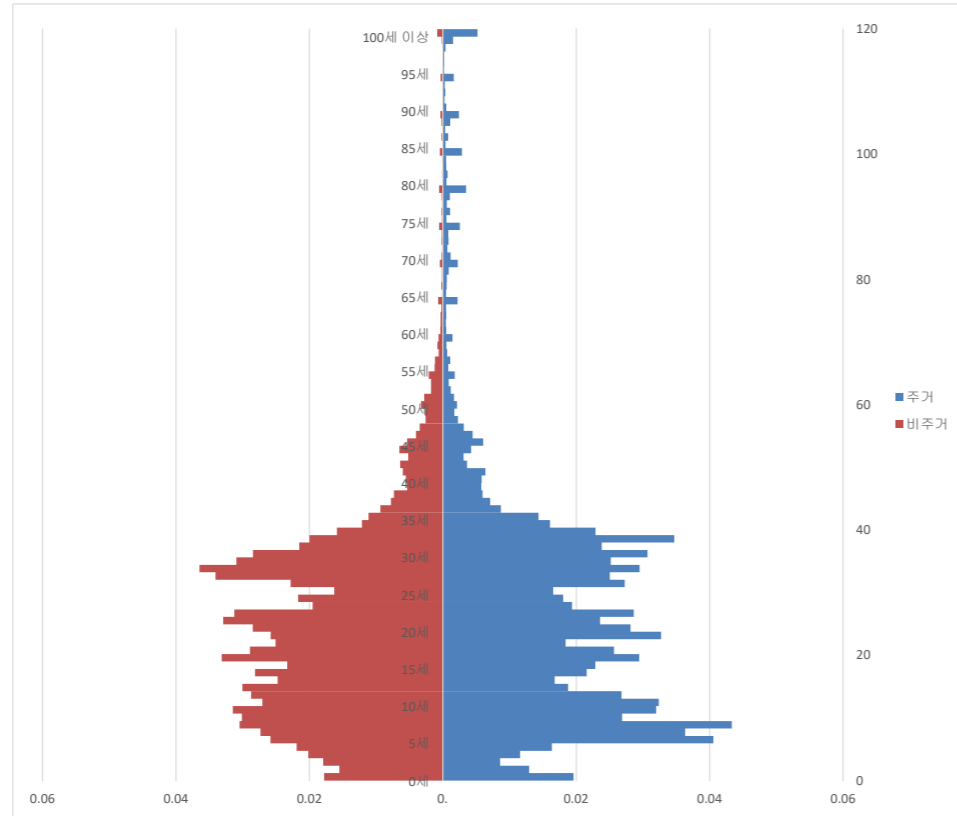
구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	20	25	22
표준편차	14.04396	19.77204	17.27616
중위 연령(세)	19	21	20
노후 비율(%)	22.39	29.87	26.13
노후 가속도	0.01449	0.01510	0.01480

출처: 연구진 작성

경북의 건축물 연령 피라미드는 상단부(40년 이상)의 비중이 높은 구조를 보인다. 비주거 건축물은 중단부(20~30년 구간)의 비중이 두드러지고, 주거 건축물은 상단부(30년 이상)가 두꺼운 양상을 보인다. 지표 분석 결과, 평균연령은 22세, 중위연령은 20세로 나타났으며, 표준편차(17.28)는 연령 분포의 폭이 넓어 다양한 연령대의 건축물이 공존하고 있음을 보여준다. 노후비율(26.13%)과 노후가속도(0.01480)는 모두 전국 평균(23.09%, 0.00019)을 상회하여, 경북이 상대적으로 노후화가 진전된 지역임을 시사한다. 특히 주거 부문의 평균연령이 비주거보다 약 5세 높고, 노후비율도 약 7.5% 높게 나타나, 주거 건축물의 노후화가 더 진전된 상태로 분석된다.

경상남도

그림 3-17 건축물 연령 피라미드: 경상남도



출처: 연구진 작성

표 3-17 건축물 연령 구조: 경상남도

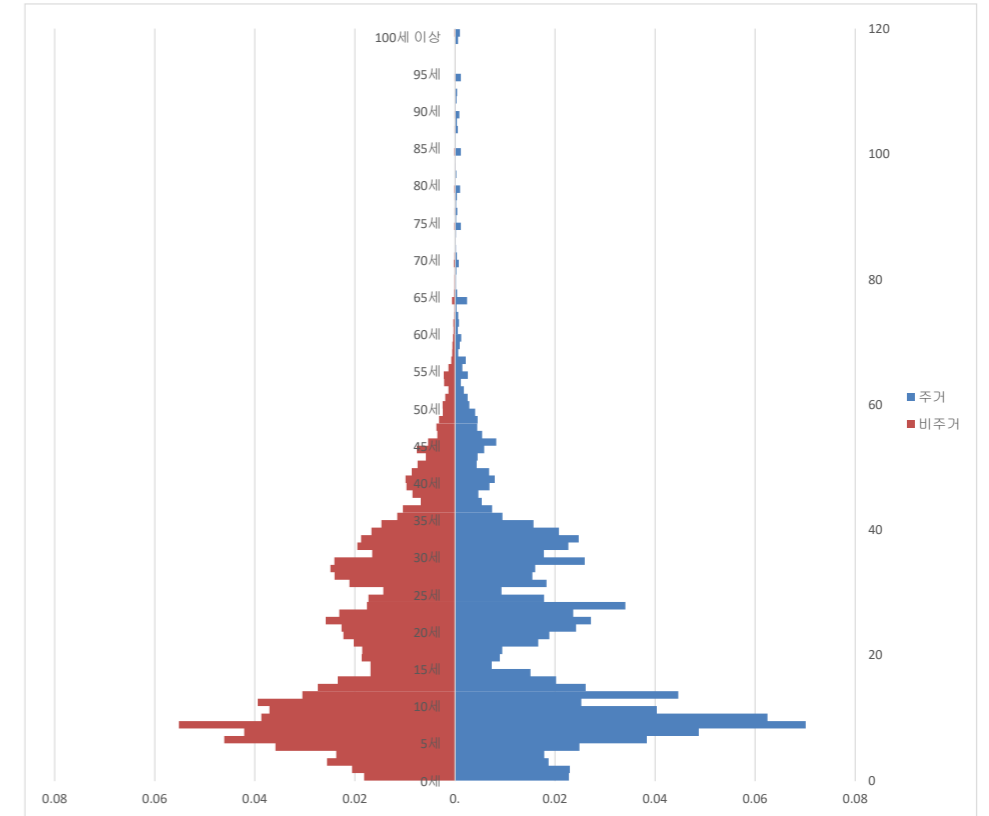
구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	20	22	21
표준편차	13.18841	17.26704	15.40090
중위 연령(세)	19	20	19
노후 비율(%)	21.18	26.55	23.86
노후 가속도	0.02298	0.01143	0.01720

출처: 연구진 작성

경상남도의 건축물 연령 피라미드는 중단부가 완만하고 상단부가 다소 두꺼운 형태를 보인다. 20~30세 구간과 40세 이상 구간이 동시에 발달하여, 전체적으로 연령 분포가 완만하게 이어지는 중·상단 중심 구조로 나타난다. 주거 건축물은 상단부(30세 이상)와 하단부(10세 이하)의 비중이 크고, 비주거 건축물은 중단부(20~30세)가 중심을 이루는 분포를 보인다. 지표 분석 결과, 평균연령은 21세, 중위연령은 19세로 나타났으며, 표준편차(15.40)는 연령 분포의 폭이 넓은 편이다. 노후비율(23.89%)과 노후가속도(0.01720)는 전국 평균(23.09%, 0.00019)과 유사한 수준으로, 경남은 신축과 노후 건축물이 공존하는 안정적 구조를 유지하고 있다. 다만 주거 부문의 평균연령이 비주거보다 약 2세 높고, 노후비율도 약 5% 높게 나타나, 주거 건축물에서 노후화가 상대적으로 더 두드러진다.

제주특별자치도

그림 3-18 건축물 연령 피라미드: 제주도



출처: 연구진 작성

표 3-18 건축물 연령 구조: 제주도

구분	비주거	주거	전체
평균 연령(세)	18	19	19
표준편차	13.15830	15.38807	14.32343
중위 연령(세)	16	15	15
노후 비율(%)	20.78	22.83	21.80
노후 가속도	-0.05270	-0.06216	-0.05743

출처: 연구진 작성

제주의 건축물 연령 피라미드는 하단부가 매우 두껍고 상단부가 빠르게 좁아지는 젊은형 구조를 보인다. 0~10세 이하 구간의 비중이 크며, 상단부(30세 이상)는 상대적으로 작아 신축 건축물이 주를 이루는 하향식 분포를 형성한다. 비주거 건축물은 중·상단부의 폭이 일정하게 유지되지만, 주거 건축물은 하단부(10세 이하)가 두껍게 나타나며, 전반적으로 젊은 주거 재고 중심의 구조를 보여준다. 제주시는 전국 대도시와 달리 전통적으로 공동주택이나 대규모 상업시설의 비중이 낮은 저밀도 도시 구조를 지녀왔다. 그러나 최근 10여 년간 관광산업의 급격한 성장, 외국인 유입, 부동산 투자 확대 등이 맞물리며, 주거용 신축 건축물과 숙박·상업시설의 동시 개발이 활발히 진행되었다. 이러한 변화는 제주도 건축물 연령 피라미드에서 하단부(10세 이하)가 두껍게 형성된 원인으로 해석된다.

지표 분석 결과, 평균연령은 19세, 중위연령은 15세로 나타나 비교적 젊은 구조를 보인다. 노후비율(21.80%)은 전국 평균(23.09%)과 유사하지만, 노후가속도(-0.05743)는 음의 값으로 나타나 노후화의 진행 속도가 다소 완만할 것으로 예상된다. 제주는 전반적으로 하단부 중심의 젊은 구조를 유지하고 있으나, 신축 건축물이 특정 시기에 집중된 단층형 구조인 만큼 향후 일정 시점에는 동시 노후화가 발생할 가능성이 존재한다.

지역별 연령 피라미드의 분석결과

앞서 분석한 지역별 연령 피라미드의 분석 결과는 아래와 같다.

표 3-19 지역별 연령 피라미드의 분석결과

시도	그래프형태	평균연령	노후비율(%)	표준편차	노후가속도
서울	상단 매우 두꺼움, 하단 좁음	23	32.5	13.4	+0.04
부산	상단 두꺼움, 하단 좁음	22	29.8	13.7	+0.02
대구	중단부 피크, 상·하 완만	21	28.7	13.6	+0.02
인천	상·하단 발달, 중단 얇음	18	23.1	12.9	-0.04
광주	상·중·하단 고르게 완만	20	22.9	12.2	+0.03
대전	중단 두꺼움, 상·하단 완만	22	29.7	12.7	+0.05
울산	20·40세대 동시 발달	20	25.1	12.3	+0.02
세종	하단 매우 두꺼움	12	7.9	11.8	-0.21
경기	하단 중단 발달, 상단 좁음	17	14.8	11.6	-0.03
강원	상단 두꺼움, 하단 일정	20	22.9	12.2	+0.03
충북	상·중 고르게, 피크 없음	20	23.7	15.9	-0.02
충남	상·하단 발달, 중단 얇음	19	18.0	15.8	-0.03
전북	상단 넓은, 하단의 소폭 증가	22	24.9	16.3	+0.02
전남	상단 매우 넓은, 하단 급격히 좁음	22	26.9	18.4	-0.02
경북	상·하단 발달, 중단 얇음	22	26.1	17.3	+0.01
경남	중단 완만, 상단 약간 두꺼움	21	23.9	15.4	+0.02
제주	하단 두꺼움, 상단 급격히 축소	19	21.8	14.3	-0.06

출처: 연구진 작성

유형화의 목적 및 분석 기준

본 절에서는 전국 18개 시·도를 대상으로 건축물 연령 분포의 특성을 종합적으로 분석하고, 이를 바탕으로 시·도별 건축물 구조의 경향성을 대표할 수 있는 다섯 가지 유형을 도출하였다. 이러한 유형화는 시·도 간의 노후화 수준과 세대교체 속도의 차이를 구조적으로 비교·이해하기 위한 분석 틀을 제시함과 동시에, 향후 시·군·구 단위의 심층적 연구를 위한 기초 자료로 활용될 수 있도록 하는 데 목적이 있다.

유형 구분의 기준은 「시·도별 건축물 연령 구조 분석」에서 산출된 정량 지표(평균연령, 중위연령, 표준편차, 노후비율, 노후가속도)를 기본으로 하였으며, 여기에 연령 피라미드의 시각적 형태적 특성(상·하단의 비중, 대칭성, 피크의 분포 양상 등)을 종합적으로 고려하였다. 이

러한 복합적 분류 체계는 단순한 통계 비교를 넘어, 각 지역의 도시 형성과정과 건축물 재고의 시간적 누적 양상을 입체적으로 이해하는 데 기여한다.

02

건축물 연령 피라미드의 유형화

표 3-20 분류 기준 구성

분류기준	세부기준	주요 해석 관점
시각적 형태	파라미드의 하단, 중단, 상단의 상대적 두께와 비율	연령별 건축물 분포 패턴의 정성적 특성
정량 지표	평균연령, 노후비율, 노후가속도	젊음 및 노후화의 절대 수준 및 진행 속도
지역 발전 단계	신도시 개발 시기, 구도심의 축적 정도	도시 성장사와 개발 시차의 공간적 맥락

출처: 연구진 작성

유형 분류 결과

위와 같은 기준을 바탕으로, 전국 18개 시·도의 건축물 연령 구조는 총 5가지 유형으로 구분된다.

젊은형

이 유형은 최근 10년 이내에 건축된 건축물이 전체 재고에서 큰 비중을 차지하는 지역에서 주로 나타난다. 연령 피라미드로 보면 하단부가 넓고 상단으로 갈수록 급격히 좁아지는 전형적인 하향식 구조를 띠며, 평균연령이 19세 이하로 낮고, 노후 건축물이 차지하는 비율 또한 20% 미만으로 제한적이다.

이러한 구조는 대체로 신도시 개발지, 산업단지 인접 주거지, 또는 대규모 택지개발지구처럼 단기간에 집중적인 개발이 이루어진 지역에서 형성된다. 다만, 동일 시기에 건축된 건축물이 많기 때문에 시간이 경과하면 대규모 동시 노후화가 발생할 가능성이 크다. 따라서 중장기적 차원의 도시 재생 및 유지관리 전략 마련이 필수적이다.

대표적인 사례로는 세종특별자치시, 경기도, 제주특별자치도를 들 수 있다.

균형형

균형형 유형은 연령대별 건축물의 분포가 전반적으로 고르게 형성된 지역에서 나타난다. 상·중·하단 어느 한 구간에도 특정 연령층이 과도하게 집중되지 않으며, 전체적으로 안정적이고 완만한 피라미드 형태를 유지한다. 평균연령은 대체로 19세에서 21세 사이, 노후비율은 22~25% 수준으로, 전국 평균과 유사한 분포를 보인다.

이러한 구조는 신축과 재건축이 일정한 주기로 반복되며 도시가 장기간에 걸쳐 점진적으로 성장한 결과로 해석된다. 집중적인 개발보다는 지속적인 도시 관리와 단계적 갱신이 이루어지는 중규모 도시에서 주로 관찰되며, 주거와 상업 기능이 비교적 균형을 이룬다.

대표적인 지역으로는 광주광역시, 충청북도, 울산광역시를 들 수 있다.

중년형

이 유형은 중단부(건축 후 20~30년이 경과한 연령층)의 건축물이 뚜렷하게 많은 지역에서 나타난다. 중단부가 전체 구조에서 중심적인 비중을 차지하며, 평균연령은 21~23세, 노후비율은 25~30% 수준으로, 본격적인 노후화가 시작되는 시기에 진입한 상태로 평가된다.

최근 신축 건축물의 비중은 상대적으로 적고, 오히려 1990년대 후반에서 2000년대 초반 사이에 집중적으로 공급된 건물들이 지역의 주요 건축 재고를 구성하고 있다. 피라미드 형태로 보면 상단부는 여전히 얇고, 하단부는 점진적으로 넓어지는 특징을 보이며, 이로 인해 도심과 외곽 간의 노후도 차이가 발생할 가능성이 높다.

대표적인 사례로는 대전광역시, 대구광역시, 전라북도, 경상남도가 꼽힌다. 이 가운데 대전과 대구는 연령 피라미드의 형태상으로는 중단부가 두드러진 중년형 구조를 보이지만, 평균연령과 노후비율이 전국 평균을 상회하여, 실질적으로는 고령형으로 이행하고 있는 단계에 있는 것으로 해석된다.

고령형

고령형 유형은 준공 후 30년에서 50년 이상이 지난 건축물이 도시 재고의 상당 부분을 차지하는 지역에서 주로 나타난다. 연령 피라미드 상으로는 중단부가 넓고 하단이 좁은, 이른바 '역피라미드형' 구조를 보인다. 평균연령은 22~26세 수준으로 높으며, 노후비율은 27~35%에 달한다. 또한 노후가속도가 양(+의 값을 기록하여, 시간이 지날수록 노후화가 빠르게 진행되는 경향을 보인다.

이 유형은 대체로 산업화 시기와 도시 팽창기(1970~1990년대 초반)에 조성된 주거지나 도심부에서 흔히 관찰된다. 이후 개발이 정체되거나 재개발이 지연되면서 물리적·기능적 노후가 누적된 결과로 해석된다. 특히 주거 부문의 노후도가 높아, 환경 개선과 정비 사업의 추진 필요성이 큰 지역에 해당한다.

대표적인 사례로는 서울특별시, 부산광역시, 경상북도, 전라남도가 있다.

양극형

양극형 유형은 연령 분포가 양 끝단에 집중된 구조로, 신축 건축물과 노후 건축물이 모두 많은 반면, 중간 연령대의 건축물 비중은 상대적으로 낮다. 평균연령은 19~22세 수준, 노후비율은 23~27% 내외로 전국 평균과 유사하지만, 연령 분포의 불균형이 두드러지며 이중적 형태의 피라미드 구조를 보인다.

이러한 구조는 대체로 구도심과 신도시가 동일 행정구역 내에 공존하는 도시에서 나타난다. 개발 시기의 간극이 크기 때문에 생활권, 기반시설 수준, 주거 환경 등이 세대별로 단절되거나 분리되는 경향을 보이며, 도시 내에서도 사회·공간 구조의 이중성이 뚜렷하게 드러난다.

대표적인 사례로는 인천광역시, 충청남도, 강원특별자치도가 있다.

표 3-21 유형 분류 기준

구분	시각적 형태	정량 기준(참고값)	해당 시도
젊은형	하단이 매우 넓고 상단이 급격히 좁은 단층형	평균연령 ≤ 19세 노후비율 ≤ 20% 노후가속도 ≤ 0	세종, 경기, 제주
균형형	상·중·하단이 고르게 분포한 안정형	평균연령 19~21세 노후비율 22~25% 노후가속도 ±0.03 이내	광주, 충북, 울산
중년형	20~30년 구간이 두드러진 완만한 중형	평균연령 21~23세 노후비율 25~30% 노후가속도 0.02~0.05	대전, 대구, 경남, 전북
고령형	상단부(30~50년 이상)가 넓고 하단이 좁은 역피라미드형	평균연령 22~26세 노후비율 27~35% 노후가속도 0.03~0.08	서울, 부산, 경북, 전남
양극형	하단과 상단이 모두 두껍고 중단부가 얇은 이중형	평균연령 ≥ 22세 노후비율 ≥ 27% 노후가속도 ≥ 0	인천, 충남, 강원

출처: 연구진 작성

소결

국내 18개 시·도의 건축물 연령 구조를 분석한 결과, 전체적인 특성은 다섯 가지 유형으로 구분된다. 이는 '젊은형', '균형형', '중년형', '고령형', 그리고 '양극형'으로 제시되며, 각 유형은 지역의 도시 개발 시기, 건축 세대 분포, 인구 이동, 산업 구조 등 복합적인 요인을 반영하고 있다. 예를 들어, 최근 대규모 개발이 집중된 지역은 대부분 '젊은형'에 해당하며, 반대로 도시의 성장 정체나 재개발 지연으로 노후 건축물이 누적된 구도심 및 농촌 지역은 '고령형'으로 분류된다. 또한 과거와 최근의 건축물이 공존하면서 중간 세대가 상대적으로 적은 '양극형'은, 도시 내부에서 신도시와 원도심 간의 개발 시기 차와 공간 격차가 뚜렷하게 드러나는 사례로 볼 수 있다.

향후에는 시·군·구 단위의 세분화된 분석을 통해, 더욱 면밀한 검토를 진행할 필요가 있다. 이러한 접근은 도시별 구조적 특성을 입체적으로 이해하고, 지역의 현실에 맞는 장기적 도시 관리 및 재생 전략 수립을 위한 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다.

02

시군구별 건축물 재고 연령 구조

01 전국 시군구 평균연령 순위 분석

본 절에서는 전국 시·군·구 단위의 건축물 평균연령을 산출하고, 이를 바탕으로 지역 간 연령 구조의 상대적 분포와 위상을 분석하였다. 이 분석은 앞서 시·도 단위에서 도출된 유형 구분을 보다 세밀한 행정구역 수준에서 검증하고, 각 시·도 내부의 연령 구조 불균형과 지역 간 다양성을 확인하기 위한 데 목적이 있다. 전국 시·군·구의 평균연령 순위는 다음과 같다.

표 3-22 전국 시군 평균연령 순위 분석(상위)

순위	시군구	시도	평균연령		
			전체	비주거	주거
1	신안군	전라남도	33	18	48
2	의성군	경상북도	32	21	44
3	진도군	전라남도	32	20	44
4	봉곡군	경상북도	31	22	40
5	부여군	충청남도	30	20	40

출처: 연구진 작성

표 3-23 전국 시군 평균연령 순위 분석(하위)

순위	시군구	시도	평균연령		
			전체	비주거	주거
1	하남시	경기도	11	10	12
2	중구	세종특별자치시	12	13	11
3	강서구	부산광역시	13	13	12
3	화성시	경기도	13	13	12
3	김포시	경기도	13	12	13

출처: 연구진 작성

건축물 평균연령이 높은 상위권 지역은 대체로 농촌 중심의 고령화 지역에 분포하였다. 이들 지역은 인구 감소와 개발 정체가 장기간 지속되면서, 기존 건축물이 재건축 없이 유지되는 경향을 보인다. 반면, 평균연령이 낮은 하위권 지역은 수도권 및 주요 신도시를 중심으로 나타나며, 최근 20년 이내에 대규모 택지 개발과 주거지 확장이 집중적으로 이루어진 지역임을 확인할 수 있다.

시도 내 시군 간 편차 분석

표 3-24 시군 간 평균연령 편차 비교

시도	최고(시군)	최저(시군)	편차(세)
경기도	수원시 장안구(23)	하남시(11)	12
강원도	태백시(25)	횡성군, 인제군(17)	8
충청북도	단양군(28)	청주시 흥덕구, 진천군, 천안시 서북구(17)	11
충청남도	부여군(30)	당진시(15)	15
전라북도	진안군(29)	고창군(18)	11
전라남도	진안군(33)	광양시, 무안군, 영광군(19)	14
경상북도	봉곡군(31)	포항시 북구(19)	12
경상남도	고성군, 하동군(29)	양산시(17)	12

출처: 연구진 작성

시도별 평균연령은 지역의 전반적인 건축물 세대 구조를 설명하는 유용한 지표이지만, 동일 시도 내에서도 시군 간의 편차가 매우 크게 나타난다. 이는 시도 단위의 유형이 하나의 일관된 구조라기보다, 상반된 지역적 특성이 혼재된 평균적 결과임을 의미한다.

실제로 시도 단위 유형화 결과와 달리, 동일 시도 내 일부 시군이 서로 다른 유형적 특성을 보이는 사례가 다수 관찰된다. 이는 특정 시도의 유형이 단일한 공간 구조를 반영하기보다는, 내부의 다양한 도시화 단계·산업 구조·인구 이동의 차이가 복합적으로 반영된 결과로 해석할 수 있다.

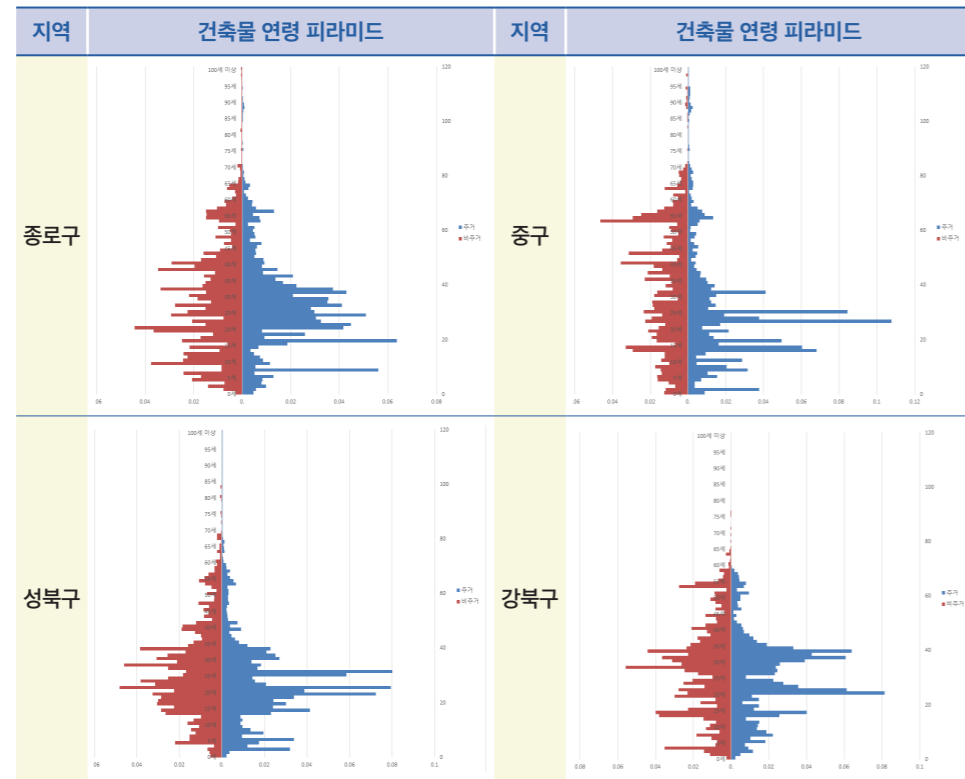
예를 들어, 경기도는 전반적으로 '젊은형'으로 분류되지만, 수원·의정부 등 구도심 지역은 '중년형 이상'의 특성을 보인다. 반대로 전라북도는 '중년형' 시도로 분류되나, 전주 완산구나 일부 택지개발지구에서는 '젊은형'에 가까운 분포가 확인된다. 이와 같은 시도-시군 간 유형의 비일치성은 각 지역의 도시화 시기, 산업 기반, 인구 이동 패턴의 상이성이 건축물 연령 구조에 다층적으로 반영된 결과로 이해된다.

따라서 시도 단위 분석에 더해 시군 단위의 세분화된 분석을 병행함으로써, 유형별 지역이 내포하는 도시 내부의 구조적 다양성과 공간적 불균형을 보다 심층적으로 파악할 필요가 있다.

02
유형별 건축물
연령 피라미드
작성 및 분석

서울특별시

표 3-25 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

서울 도심권의 4개 구(성북·강북·종로·중구)는 모두 상단부(30~50년 이상)의 비중이 크고 하단부가 얇은 역피라미드형 구조를 보인다. 특히 중구와 종로구는 비주거 건축물의 상단부 집중이 두드러져, 도심 업무·상업 기능의 장기 누적과 건축 재고의 고령화를 잘 보여준다. 지표 분석 결과, 평균연령은 24세(성북구)에서 28세(중구) 사이, 노후비율은 28%(성북구)에서 40%(강북구) 수준으로 모두 높은 편이다. 또한 표준편차가 13~18 범위로 넓게 나타나, 다양한 연령대의 건축물이 혼재되어 있음을 보여준다. 특히 노후가속도는 성북구 0.09, 종로구 0.07로 높아, 도심권 전반에서 노후화가 빠른 속도로 누적되고 있는 특성이 확인된다.

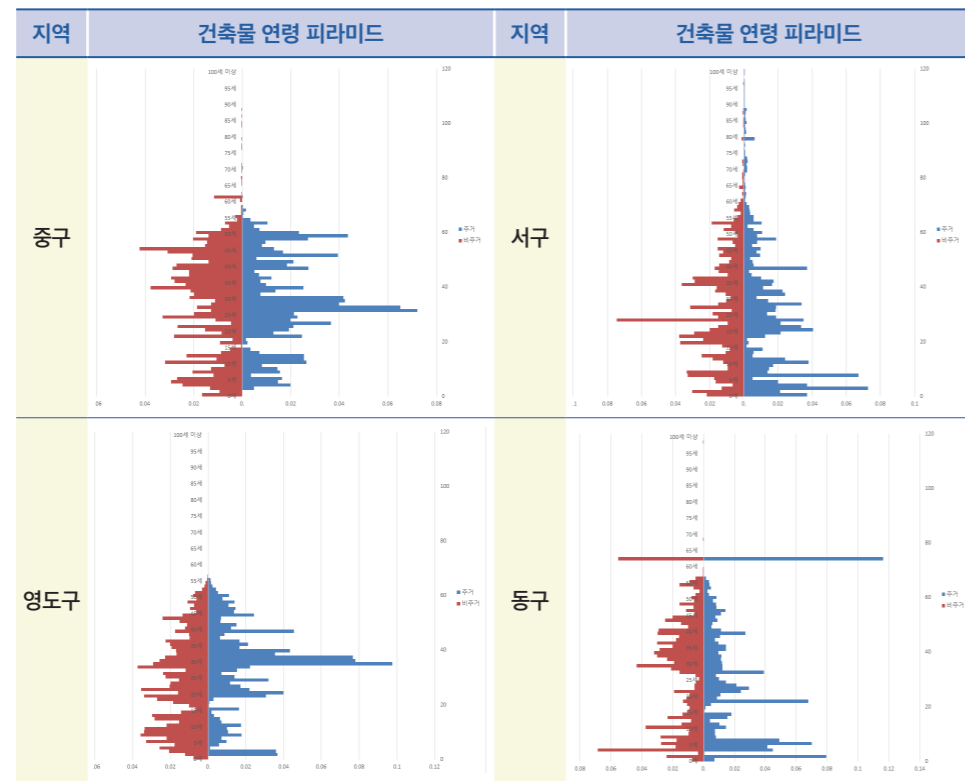
표 3-26 건축물 연령 구조: 서울특별시

시군	구분	비주거	주거	전체
종로구	평균 연령(세)	28	26	27
	표준편차	16.67210	14.13593	15.47853
	중위 연령(세)	26	25	25
	노후 비율(%)	43.95	34.63	39.29
	노후 가속도	0.03176	0.10775	0.06976
중구	평균 연령(세)	32	24	28
	표준편차	19.03171	16.39223	18.24215
	중위 연령(세)	31	22	24
	노후 비율(%)	52.20	25.17	38.68
	노후 가속도	0.01805	0.05497	0.03651
성북구	평균 연령(세)	26	22	24
	표준편차	14.28370	12.28532	13.46165
	중위 연령(세)	24	21	22
	노후 비율(%)	35.38	21.48	28.43
	노후 가속도	0.08717	0.09206	0.08962
강북구	평균 연령(세)	27	25	26
	표준편차	14.49794	11.99023	13.34638
	중위 연령(세)	28	24	26
	노후 비율(%)	43.13	38.67	40.90
	노후 가속도	0.06127	0.08449	0.07288

출처: 연구진 작성

부산광역시

표 3-27 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

부산 도심권의 중구, 동구, 서구, 영도구는 공통적으로 상단부(30년 이상)가 두껍게 형성된 고령형 구조를 보인다. 그중에서도 중구와 동구는 비주거 건축물의 상단 집중이 특히 두드러져, 도심 업무·상업 기능이 장기간 누적된 노후 집중형 지역으로 해석된다. 반면 서구와 영도구는 주거 건축물의 상단부 폭이 상대적으로 넓어, 거주지 노후화가 병행되는 주거 혼합형 도심의 특성을 나타낸다.

지표 분석 결과, 평균연령은 중구·동구 26~28세, 서구 24세, 영도구 25세 수준으로, 모두 전국 평균(20세)보다 높다. 노후비율은 중구 47%, 동구 43%로 전국 최고 수준이며, 표준편차는 13.4~18.6 범위로 연령대 분산이 크다. 특히 노후가속도는 중구와 영도구 모두 0.06으로 높게 나타나, 도심권 전체가 고령 건축물의 지속적 누적과 빠른 노후화 진행이라는 구조적 문제를 공유하고 있음을 보여준다.

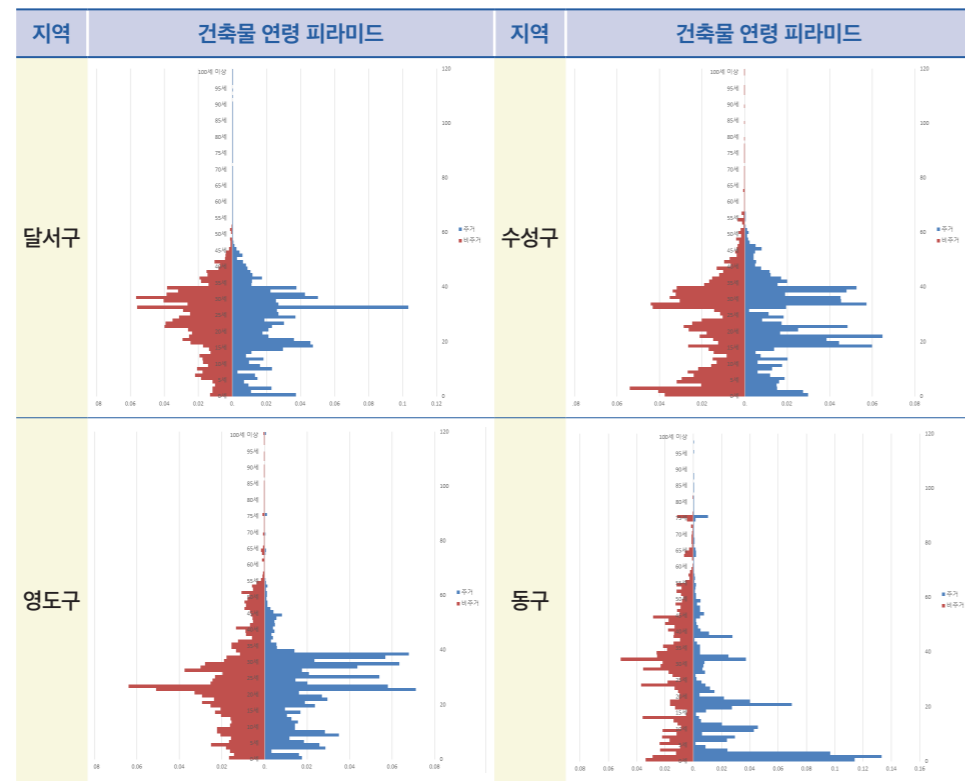
표 3-28 건축물 연령 구조: 부산광역시

시군	구분	비주거	주거	전체
중구	평균 연령(세)	28	29	28
	표준편차	15.60503	13.51521	14.59854
	중위 연령(세)	31	27	28
	노후 비율(%)	53.30	41.31	47.31
	노후 가속도	-0.00538	0.13054	0.06258
서구	평균 연령(세)	25	23	24
	표준편차	16.08084	18.47605	17.35392
	중위 연령(세)	23	21	23
	노후 비율(%)	37.74	32.26	35.00
	노후 가속도	0.00519	-0.05281	-0.02381
영도구	평균 연령(세)	23	27	25
	표준편차	13.71311	12.70935	13.43680
	중위 연령(세)	22	29	28
	노후 비율(%)	32.05	49.95	41.00
	노후 가속도	0.01061	0.10285	0.05673
동구	평균 연령(세)	28	25	26
	표준편차	17.45944	19.67020	18.64591
	중위 연령(세)	30	22	27
	노후 비율(%)	50.05	35.80	42.92
	노후 가속도	-0.03164	-0.06388	-0.04776

출처: 연구진 작성

대구광역시

표 3-29 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

대구의 달서구, 수성구, 북구는 중단부(20~30년 구간)가 중심을 이루는 완만한 종형 구조를 보인다. 반면 중구는 비주거 건축물의 상단부가 매우 두껍고, 주거 하단부가 얇은 극단적 분화형으로, 도심의 노후 건축물과 젊은 주거지가 공존하는 양극성이 가장 두드러진 지역이다. 지표를 보면, 평균연령은 달서구·북구 22세, 수성구 21세로 유사한 수준이며, 중구의 전체 평균은 21세이지만 비주거 건축물 평균연령이 28세, 전체 노후비율은 33.71%로 나타나 도심부 노후 누적이 뚜렷하다. 또한 중구의 표준편차(18.11)가 가장 넓어, 연령대 간 분산이 크고 세대 구조의 불균형이 심한 지역적 특성이 확인된다.

한편, 대전광역시와 대구광역시 전반은 공통적으로 중단부(20~30년) 건축물이 중심을 이루는 중년형 구조를 유지한다. 그러나 도시 내부의 개발 시기와 성장 단계가 상이하여, 일부 지역은 신축 중심의 젊은형, 다른 일부는 노후 건축물이 많은 고령형의 특성이 병존한다.

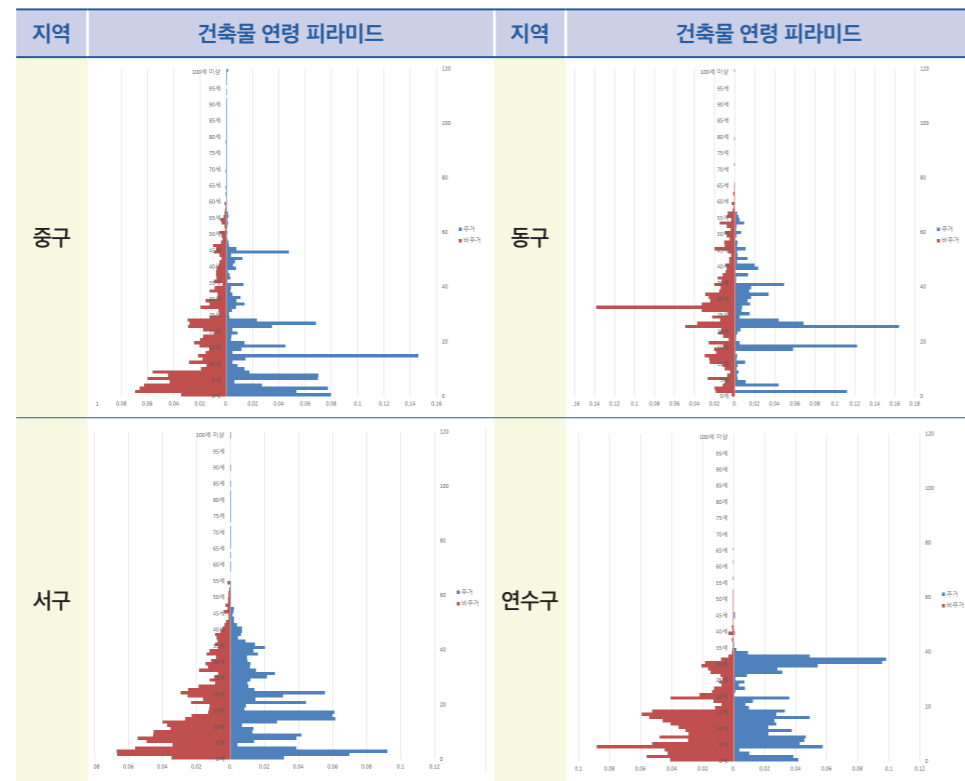
표 3-30 건축물 연령 구조: 대구광역시

시군	구분	비주거	주거	전체
달서구	평균 연령(세)	23	22	22
	표준편차	10.77221	10.91038	10.85076
	중위 연령(세)	24	24	24
	노후 비율(%)	29.75	25.84	27.80
	노후 가속도	0.10877	0.10115	0.10496
수성구	평균 연령(세)	20	22	21
	표준편차	13.47628	11.77557	12.68691
	중위 연령(세)	21	21	21
	노후 비율(%)	28.10	29.84	28.97
	노후 가속도	-0.01471	0.06012	0.02270
북구	평균 연령(세)	23	22	22
	표준편차	13.72490	11.74384	12.78548
	중위 연령(세)	22	22	22
	노후 비율(%)	25.51	24.05	24.78
	노후 가속도	0.05659	0.08177	0.06918
중구	평균 연령(세)	28	15	21
	표준편차	17.75863	16.13679	18.11329
	중위 연령(세)	28	10	18
	노후 비율(%)	47.15	20.27	33.71
	노후 가속도	-0.00257	-0.20901	-0.10579

출처: 연구진 작성

인천광역시

표 3-31 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

인천광역시는 하단부(10세 이하)와 상단부(40세 이상)가 동시에 두껍고, 중단부(20~30세)가 얇은 전형적인 양극형 구조를 보인다. 이러한 형태는 신축 건축물과 노후 건축물이 공존하는 도시의 이중적 세대 구조를 잘 보여준다.

특히 연수구와 서구는 하단부의 신축 건축물 비중이 두드러져 최근 개발 중심의 젊은 구조를 보이는 반면, 동구는 상단부(40년 이상)의 비중이 높아 노후 건축물이 집중된 구도심형 구조로 구분된다. 즉, 동일 도시 내에서도 개발 시기 차이에 따른 생활권 간 대비가 뚜렷하게 드러나는 양상이다.

지표 분석 결과, 평균연령은 연수구·서구 14세, 중구 15세로 젊은 축에 속하지만, 동구는 23세로 높게 나타나 노후화가 상대적으로 진행된 상태이다. 노후비율 역시 동구가 29%로 가장 높으며, 표준편차는 10.5~14.3 범위로 권역 간 연령대 분산이 큰 편이다. 또한 노후가속도는 -0.155(중구)에서 +0.06(동구)까지 차이를 보여, 신도시권에서는 노후화가 지연되는 반면, 구도심권에서는 빠르게 진행되고 있음을 확인할 수 있다.

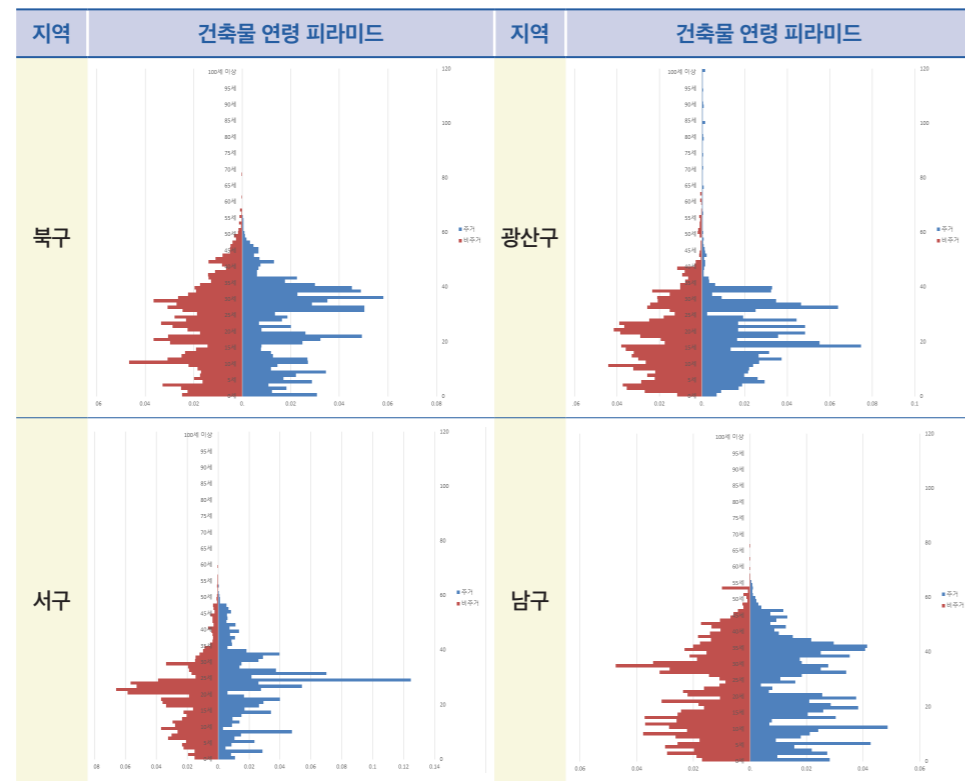
표 3-32 건축물 연령 구조: 인천광역시

시군	구분	비주거	주거	전체
중구	평균 연령(세)	15	15	15
	표준편차	14.44949	14.16431	14.30948
	중위 연령(세)	11	12	12
	노후 비율(%)	16.31	15.13	15.72
	노후 가속도	-0.15219	-0.15817	-0.15518
동구	평균 연령(세)	25	21	23
	표준편차	13.60036	13.03566	13.46612
	중위 연령(세)	27	21	22
	노후 비율(%)	31.12	26.53	28.82
	노후 가속도	0.10546	0.01566	0.06056
연수구	평균 연령(세)	12	17	14
	표준편차	8.72117	11.29368	10.47025
	중위 연령(세)	11	15	12
	노후 비율(%)	4.06	25.94	15.00
	노후 가속도	-0.15642	-0.02392	-0.09017
서구	평균 연령(세)	14	15	14
	표준편차	11.69491	11.18648	11.46337
	중위 연령(세)	10	13	12
	노후 비율(%)	12.32	13.11	12.71
	노후 가속도	-0.16034	-0.10615	-0.13324

출처: 연구진 작성

광주광역시

표 3-33 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

광주광역시의 4개 자치구는 모두 상·중·하단이 완만하게 이어지는 정형 피라미드형 구조를 보인다. 특정 연령대에서 뚜렷한 피크가 나타나지 않으며, 도시 전체가 점진적인 갱신 과정을 거치고 있는 균형형 분포를 형성하고 있다. 용도별로 보면 주거 건축물은 하단부(10세 이하)의 비중이, 비주거 건축물은 중단부(20~30세)의 비중이 상대적으로 크다.

지표 분석 결과, 평균연령은 광산구 18세, 북구 21세, 서구 20세, 남구 21세로 18~22세 범위에 있으며, 노후비율은 13%(광산구)에서 31%(남구)까지 다소 차이를 보인다. 표준편차는 10.63~13.13 범위로 안정적인 분포를 나타내며, 노후가속도는 서구·북구·광산구에서 0.018~0.070 수준으로 전국 평균대에 해당한다. 반면 남구의 노후가속도는 음의 값으로, 해당 지역의 노후화가 비교적 더디게 진행될 것으로 예상된다. 특히 광산구는 2000년대 이후 대규모 택지개발과 산업단지 조성이 집중된 지역으로, 주거와 비주거 건축물 모두에서 최근 건축물의 비중이 높다. 이로 인해 평균연령이 낮고, 광주 내에서 가장 젊은 연령 구조를 보이는 지역으로 평가된다.

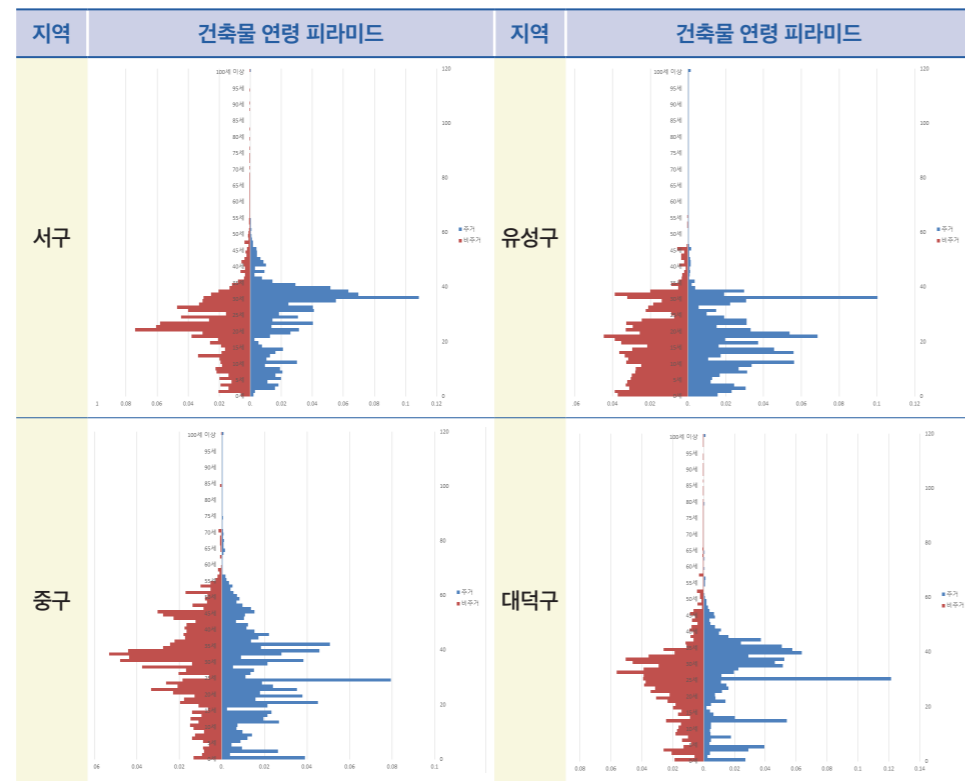
표 3-34 건축물 연령 구조: 광주광역시

시군	구분	비주거	주거	전체
북구	평균 연령(세)	20	22	21
	표준편차	12.33475	11.98237	12.19095
	중위 연령(세)	20	25	22
	노후 비율(%)	23.73	32.44	28.09
	노후 가속도	0.01867	0.05776	0.03822
광산구	평균 연령(세)	18	19	18
	표준편차	11.44224	11.85109	11.67674
	중위 연령(세)	16	18	18
	노후 비율(%)	15.22	12.00	13.61
	노후 가속도	-0.01876	0.05492	0.01808
서구	평균 연령(세)	18	22	20
	표준편차	10.16728	10.73650	10.63980
	중위 연령(세)	19	24	21
	노후 비율(%)	11.51	23.05	17.28
	노후 가속도	0.03627	0.10490	0.07059
남구	평균 연령(세)	21	22	21
	표준편차	13.11952	13.12093	13.13159
	중위 연령(세)	20	20	20
	노후 비율(%)	28.63	34.12	31.38
	노후 가속도	-0.00183	-0.01041	-0.00612

출처: 연구진 작성

대전광역시

표 3-35 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

대전광역시는 전반적으로 중단부(20~30년 구간)가 중심을 이루는 종형 구조를 보인다. 그러나 구별로는 뚜렷한 차이가 존재한다. 서구와 대덕구는 상단부(30년 이상)의 비중이 커 고령화 경향이 강한 반면, 유성구는 하단부(10년 이하)가 두텁게 형성되어 젊은 축으로 분화되어 있다.

지표 분석 결과, 평균연령은 중구 27세, 대덕구 24세, 서구 22세, 유성구 17세로 나타나, 도심과 외곽 간의 건축 세대 차이가 뚜렷하다. 노후비율은 서구와 대덕구가 37~47% 수준으로 매우 높으며, 반대로 유성구는 16%대에 머물러 격차가 크다. 표준편차는 서구·유성구·대덕구 모두 10~12 범위로 중간 수준을 보이지만, 노후비율의 큰 차이가 대전시 내부의 이중 구조(노후 도심과 젊은 신도시의 병존)를 설명한다.

결과적으로, 대전은 도심부의 고령화와 신도시권의 젊은화가 동시에 진행되는 전이기적 도시 구조를 지니며, 지역 간 개발 시기와 도시 성장 단계의 차이가 건축물 연령 분포에 직접적으로 반영된 사례로 평가된다.

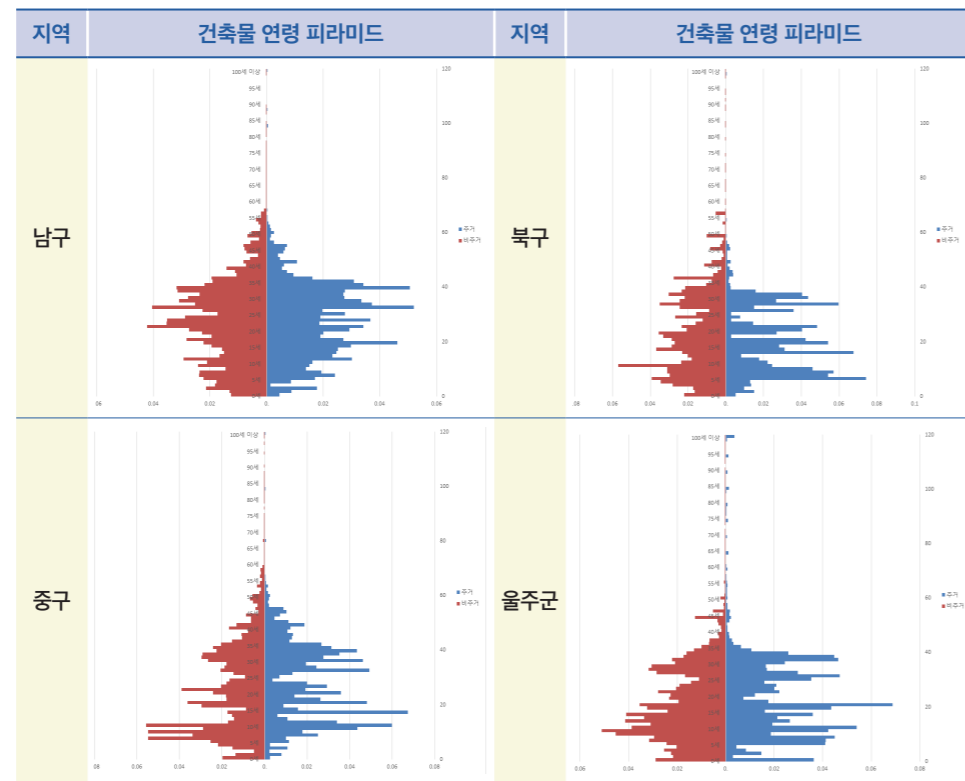
표 3-36 건축물 연령 구조: 대전광역시

시군	구분	비주거	주거	전체
서구	평균 연령(세)	20	24	22
	표준편차	10.14890	10.88847	10.70616
	중위 연령(세)	21	27	23
	노후 비율(%)	16.00	40.88	28.44
	노후 가속도	0.10179	0.13297	0.11738
유성구	평균 연령(세)	16	18	17
	표준편차	10.90328	11.00436	10.99060
	중위 연령(세)	16	18	16
	노후 비율(%)	14.59	17.81	16.20
	노후 가속도	-0.04852	0.04507	-0.00172
중구	평균 연령(세)	29	25	27
	표준편차	13.92043	14.09056	14.13122
	중위 연령(세)	30	24	28
	노후 비율(%)	54.51	40.31	47.41
	노후 가속도	0.06519	0.04850	0.05684
대덕구	평균 연령(세)	23	26	24
	표준편차	11.67913	12.72378	12.28001
	중위 연령(세)	24	29	26
	노후 비율(%)	29.43	45.25	37.34
	노후 가속도	0.10815	0.08048	0.09432

출처: 연구진 작성

울산광역시

표 3-37 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

울산은 산업도시로서의 연속적 축적 구조가 뚜렷한 지역이지만, 구별로는 연령대 분포에서 뚜렷한 차이를 보인다. 남구·북구·중구는 중단부(20~30년)와 상단부(30년 이상)의 비중이 일정하게 유지되고, 하단부(10년 이하)도 일정 수준을 확보하여 산업도시 특유의 지속적 건축 축적 구조를 형성하고 있다. 반면 울주군은 하단과 중단의 비중이 상대적으로 넓어 젊은 연령대가 중심을 이루는 구조로 구분된다.

지표 분석 결과, 평균연령은 중구 22세, 남구 23세, 북구·울주군 18세로, 도심에서 외곽으로 갈수록 연령이 낮아지는 경향이 뚜렷하다. 노후비율은 중구(32.44%)와 남구(29.71%)에서 높게 나타나, 산업화 초기 조성된 주거·상업 건축물이 장기간 누적된 결과로 해석된다. 반면 북구(17.22%)와 울주군(17.69%)은 노후비율이 낮고, 노후가속도 또한 음의 값으로, 이들 지역의 노후화 속도는 상대적으로 완만한 단계로 평가된다.

울주군은 외곽 신도시 개발 및 택지조성사업을 통해 신축 건축물이 집중 공급된 지역이며, 북구 역시 2000년대 이후 택지개발이 활발히 진행된 주거 중심지로 기능하고 있다. 이로 인해 두 지역은 하단부(10세 이하)의 비중이 높고, 젊은 주거 재고 중심의 구조를 나타낸다.

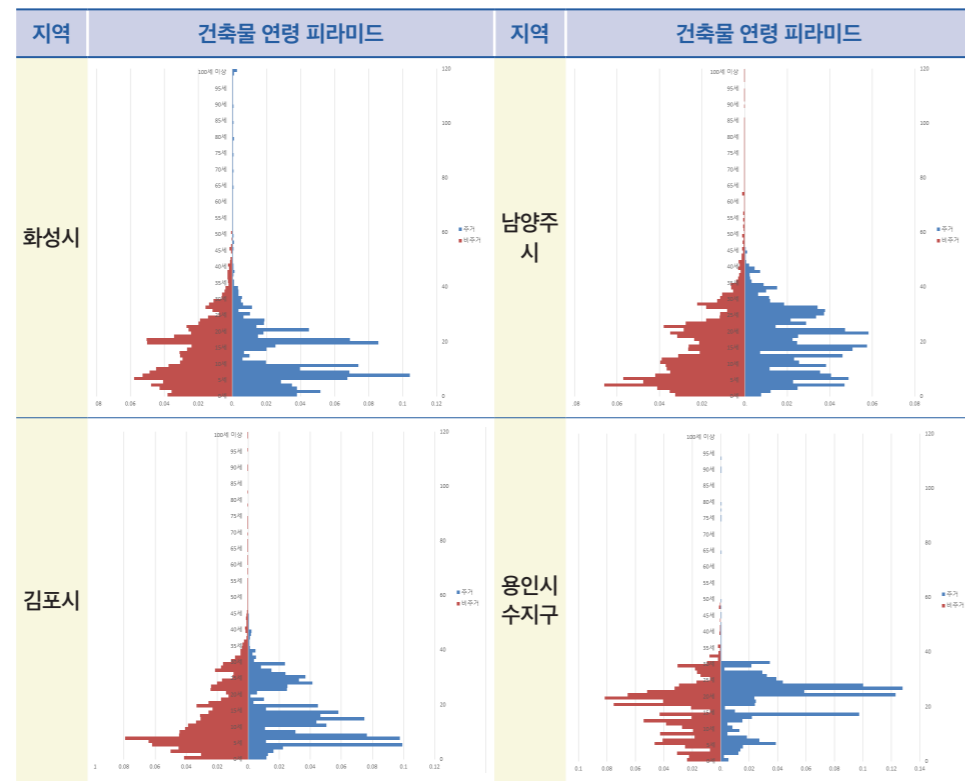
표 3-38 건축물 연령 구조: 울산광역시

시군	구분	비주거	주거	전체
남구	평균 연령(세)	22	23	23
	표준편차	12.59099	11.55591	12.08773
	중위 연령(세)	22	23	23
	노후 비율(%)	29.50	29.92	29.71
	노후 가속도	0.04986	0.08280	0.06633
북구	평균 연령(세)	19	17	18
	표준편차	12.25561	10.28802	11.34713
	중위 연령(세)	17	16	16
	노후 비율(%)	21.20	13.24	17.22
	노후 가속도	-0.02469	0.00425	-0.01022
중구	평균 연령(세)	21	23	22
	표준편차	13.58259	12.06597	12.90079
	중위 연령(세)	19	22	21
	노후 비율(%)	29.70	35.17	32.44
	노후 가속도	-0.02296	0.05439	0.01571
울주군	평균 연령(세)	17	19	18
	표준편차	11.48935	13.29009	12.45394
	중위 연령(세)	15	17	16
	노후 비율(%)	15.61	19.77	17.69
	노후 가속도	-0.03006	-0.00014	-0.01510

출처: 연구진 작성

경기도

표 3-39 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

경기도의 대표 시군인 화성시·남양주시·김포시·용인시 수지구는 모두 하단부(10세 이하)가 넓고 상단부가 급격히 좁아지는 단층형 구조를 보인다. 이는 2010년대 이후 대규모 주거 및 산업단지 개발이 집중적으로 이루어진 결과로, 각 지역의 연령 피라미드에는 최근 10여 년간의 공급 집중기가 공통적으로 반영되어 있다.

특히 주거 부문에서 하단부의 비중이 더 크게 나타나, 신축 주거 중심의 젊은형 구조가 뚜렷하게 드러난다. 용인시 수지구는 2000년대 초 수도권 주거 확장기에 대규모 공동주택 단지가 집중적으로 조성된 지역으로, 현재 건축물 연령이 약 20년 전후 구간에 밀집된 중년형 젊은층을 보인다. 반면 화성시는 2010년대 이후 동탄2신도시 및 산업단지 배후 주거지 개발이 활발히 진행되면서 신축 건축물 비중이 급격히 높아진 수도권 남부의 대표적 젊은형 도시로 자리 잡았다. 또한 김포시는 한강신도시 개발의 영향으로 10년 전후 신축 건축물이 크게 증가하여, 화성과 유사한 연령 구조를 보인다.

지표 분석 결과, 화성시(평균연령 13세, 노후비율 4.63%), 남양주시(15세, 7.92%), 김포시(13세, 3.98%), 용인시 수지구(17세, 3.24%) 등 신도시 축을 중심으로 한 지역들은 모두 전국 평균(20세)보다 현저히 낮은 평균연령을 보인다. 또한 표준편차 7~11 범위로 분포 폭이 좁아, 신축 중심의 단일 세대 구조가 특징적이다. 반면 군포·부천·구리·동두천 등 구도심 지역은 평균연령이 19~22세 수준으로 전국 평균과 유사하며, 도시 내부에서도 구시가지와 신도시 간의 이중 구조가 형성되어 있다. 전반적으로 노후가속도는 낮거나 음의 값으로 나타나, 단기간 급속한 노후 누적은 제한적이다. 그러나 향후 신도시와 구도심 간 재개발 속도의 차이에 따라, 도시 내부의 노후 편차가 점차 확대될 가능성이 존재한다.

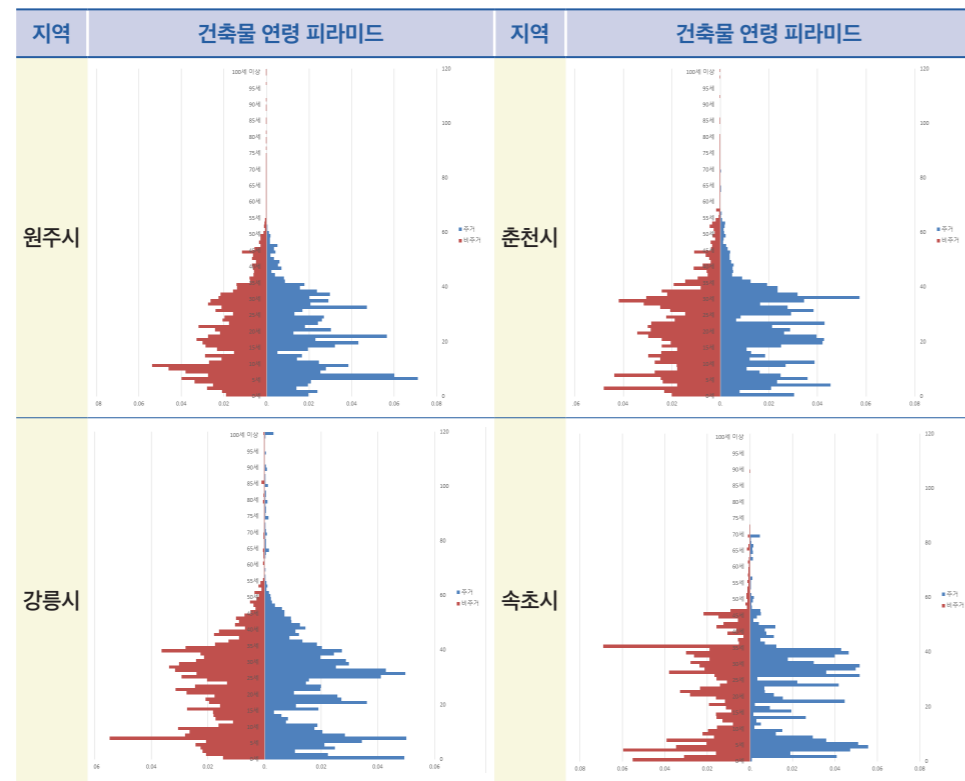
표 3-40 건축물 연령 구조: 경기도

시군	구분	비주거	주거	전체
화성시	평균 연령(세)	13	12	13
	표준편차	10.00390	11.72842	10.90530
	중위 연령(세)	11	9	10
	노후 비율(%)	5.25	4.00	4.63
	노후 가속도	-0.12914	-0.16486	-0.14700
남양주시	평균 연령(세)	14	16	15
	표준편차	10.61285	9.98225	10.39600
	중위 연령(세)	11	15	14
	노후 비율(%)	7.55	8.28	7.92
	노후 가속도	-0.11592	-0.00569	-0.06081
김포시	평균 연령(세)	12	13	13
	표준편차	9.39254	8.60671	9.02597
	중위 연령(세)	9	12	11
	노후 비율(%)	5.20	2.75	3.98
	노후 가속도	-0.14978	-0.09047	-0.12013
용인시 수지구	평균 연령(세)	15	19	17
	표준편차	8.22911	7.15881	7.89571
	중위 연령(세)	17	20	19
	노후 비율(%)	2.88	3.59	3.24
	노후 가속도	-0.01062	0.14013	0.06476

출처: 연구진 작성

강원특별자치도

표 3-41 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

강원특별자치도의 주요 도시 중 원주와 춘천은 하단부가 두껍고 상단으로 갈수록 완만히 좁아지는 피라미드형 구조를 보여, 젊은-균형형의 연령 분포를 형성하고 있다. 반면 강릉과 속초는 상단부(30~40년 이상)의 비중이 높아 중·고령형 경향을 띠며, 동일 시도 내에서도 내륙과 해안 간의 생활권 이중 구조가 뚜렷하게 나타난다.

지표 분석 결과, 평균연령은 원주 18세, 춘천 20세, 강릉 22세, 속초 21세로 내륙권과 해안권 간의 연령 차이가 확인된다. 노후비율은 원주 18%에서 강릉·속초 29~30%로 상승하며, 표준편차 역시 원주 11.9에서 강릉 14.8로 확대되어, 해안·관광 중심 구도심에서 노후화가 누적된 양상을 보인다.

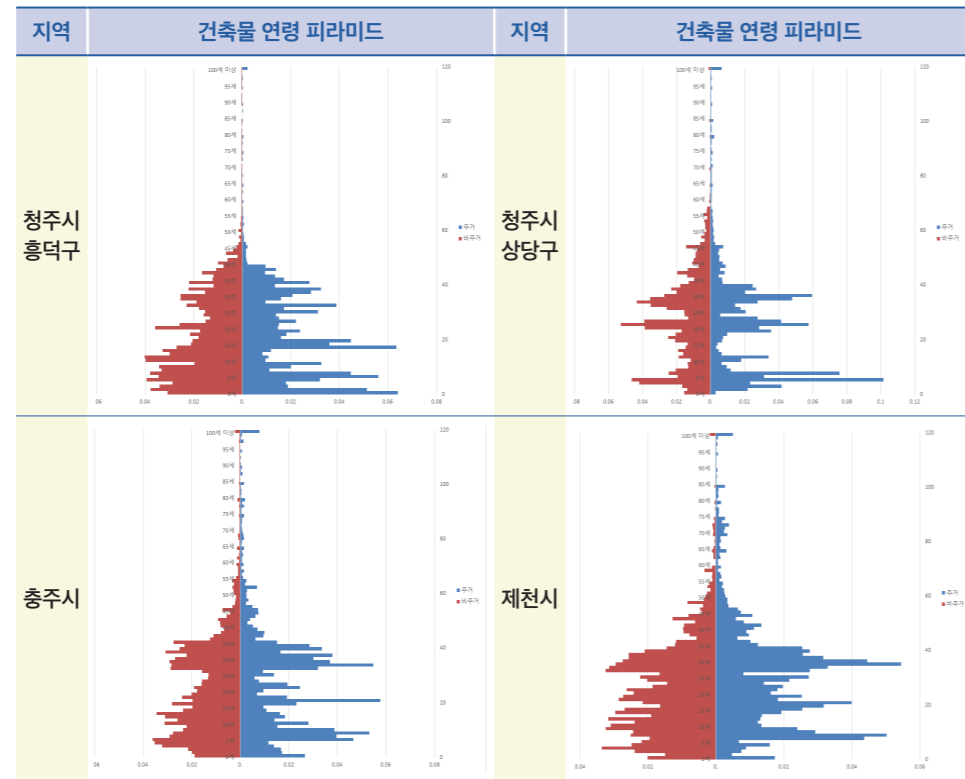
표 3-42 건축물 연령 구조: 강원도

시군	구분	비주거	주거	전체
원주시	평균 연령(세)	18	18	18
	표준편차	12.10155	11.67129	11.88855
	중위 연령(세)	16	17	17
	노후 비율(%)	18.19	17.75	17.97
	노후 가속도	-0.03185	-0.01477	-0.02331
춘천시	평균 연령(세)	20	20	20
	표준편차	12.75390	11.91170	12.34002
	중위 연령(세)	19	19	19
	노후 비율(%)	21.83	23.52	22.67
강릉시	평균 연령(세)	22	22	22
	표준편차	13.72414	15.71827	14.75804
	중위 연령(세)	21	23	22
	노후 비율(%)	28.79	28.83	28.81
속초시	평균 연령(세)	21	21	21
	표준편차	14.53883	13.57328	14.06445
	중위 연령(세)	21	23	23
	노후 비율(%)	32.36	27.99	30.18
	노후 가속도	-0.04192	0.01594	-0.01299

출처: 연구진 작성

충청북도

표 3-43 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

충청북도의 주요 도시들은 전반적으로 중단부(20~30년)와 상단부(30년 이상)가 고르게 분포한 구조를 보인다. 다만 구체적으로 보면, 상당구와 제천시는 상단부가 상대적으로 넓어 고령층 건축물의 비중이 높고, 흥덕구와 충주시는 중단부 중심의 안정형 구조를 유지하고 있다. 즉, 충청북도 내 주요 도시들은 중단부 중심의 중년형 구조를 기반으로 하면서도, 도심과 외곽 간 건축 시기의 차이에 따라 부분적 고령화가 병존하는 이행기적 특성을 지닌다.

지표 분석 결과, 충주시는 평균연령 22세, 노후비율 29.11%로 비교적 높은 수준이지만, 노후가속도가 음의 값으로 나타나 노후화의 진행 속도는 완만할 것으로 예상된다. 반면 제천시는 평균연령 21세이며, 주거 부문 평균연령이 25세로 높게 나타나, 노후가속도(0.05386)가 양의 값을 보이는 등 주거 중심의 노후화가 점진적으로 진행 중이다. 청주시 흥덕구는 상당구와 달리 평균연령이 17세로 낮고, 노후가속도 또한 음의 값으로, 신축 중심의 젊은 구조가 유지될 것으로 전망된다.

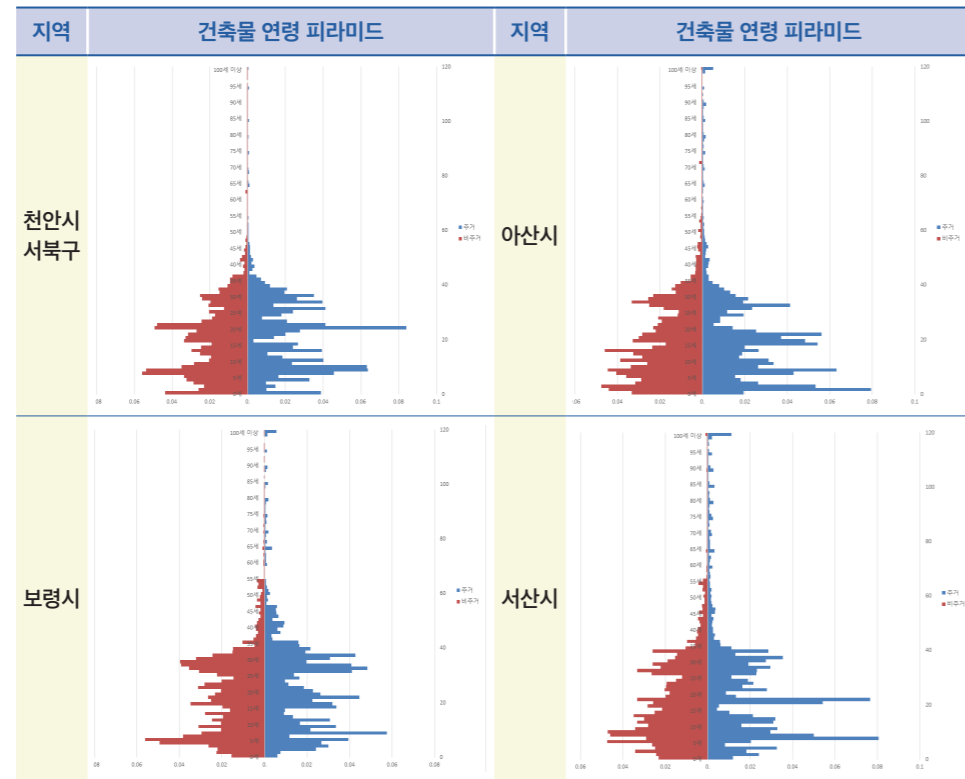
표 3-44 건축물 연령 구조: 충청북도

시군	구분	비주거	주거	전체
청주시 흥덕구	평균 연령(세)	17	18	17
	표준편차	12.27868	13.86151	13.09731
	중위 연령(세)	15	16	15
	노후 비율(%)	19.58	21.41	20.50
	노후 가속도	-0.06356	-0.06724	-0.06540
청주시 상당구	평균 연령(세)	23	21	22
	표준편차	14.49278	16.65607	15.63908
	중위 연령(세)	22	21	21
	노후 비율(%)	28.12	25.48	26.80
	노후 가속도	0.03726	0.00005	0.01865
충주시	평균 연령(세)	21	23	22
	표준편차	14.84429	17.55024	16.28285
	중위 연령(세)	18	21	19
	노후 비율(%)	28.06	30.16	29.11
	노후 가속도	-0.02390	-0.00348	-0.01369
제천시	평균 연령(세)	21	25	23
	표준편차	14.56368	16.82887	15.83933
	중위 연령(세)	20	24	21
	노후 비율(%)	26.61	33.98	30.30
	노후 가속도	0.00482	0.05386	0.02934

출처: 연구진 작성

충청남도

표 3-45 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

충청남도의 주요 도시는 전반적으로 양극형 구조를 기반으로 하되, 지역별로 세부적 분화가 뚜렷하게 나타난다. 천안시 서북구와 아산시는 하단부(10년 이하)가 두꺼운 젊은 축에 속하며, 보령시와 서산시(30년 이상)의 비중이 높아 노후 중심의 하위 양극형 구조를 보인다. 이와 같은 대비는 천안·아산권의 신도시 개발에 따른 신축 집중과 서해안권 구도심의 장기적 노후화가 병행된 결과로 해석된다. 즉, 충청남도 전역에서는 젊은 축과 노후 축이 동시에 확대되는 양극화 현상이 심화되고 있다.

지표 분석 결과, 평균연령은 16~20세 범위, 노후비율은 12%(아산)에서 21%(보령)로 나타나며, 표준편차는 천안 서북구 11.6에서 서산시 16.5로, 연령 분포의 차이가 크다. 또한 노후가속도는 -0.007~0.01 범위로 전국 평균(0.00019)보다 낮거나 유사한 수준을 보여, 전반적으로 노후화가 빠르게 진행되지는 않는 단계로 판단된다.

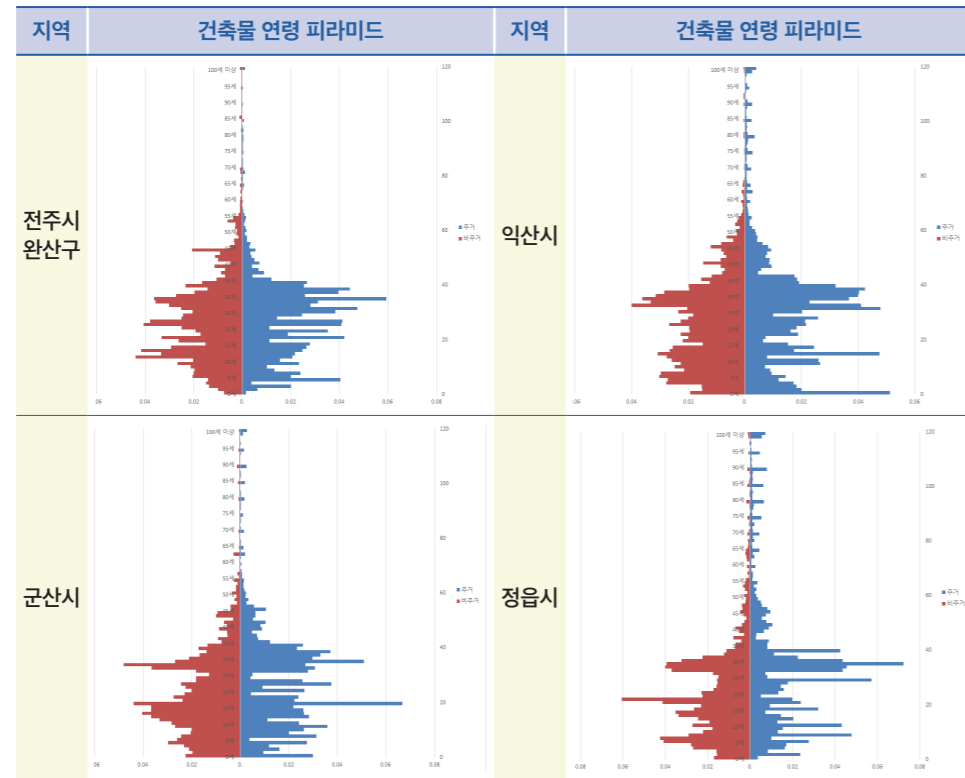
표 3-46 건축물 연령 구조: 충청남도

시군	구분	비주거	주거	전체
천안시 서북구	평균 연령(세)	16	18	17
	표준편차	11.02221	12.09336	11.60128
	중위 연령(세)	16	18	16
	노후 비율(%)	12.06	14.14	13.10
	노후 가속도	-0.04709	0.00149	-0.02280
보령시	평균 연령(세)	18	22	20
	표준편차	12.59444	16.21550	14.62812
	중위 연령(세)	17	20	19
	노후 비율(%)	16.73	25.94	21.34
	노후 가속도	0.00291	0.02131	0.01211
아산	평균 연령(세)	16	17	16
	표준편차	12.05285	15.55639	13.92152
	중위 연령(세)	13	15	14
	노후 비율(%)	12.63	11.52	12.08
	노후 가속도	-0.07091	-0.07816	-0.07454
서산시	평균 연령(세)	18	21	20
	표준편차	13.24880	18.95971	16.46104
	중위 연령(세)	15	18	17
	노후 비율(%)	17.15	22.89	20.02
	노후 가속도	-0.04705	-0.02197	-0.03451

출처: 연구진 작성

전북특별자치도

표 3-47 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

전라북도의 주요 도시들은 공통적으로 상단부(30년 이상)가 넓은 고령형 구조를 보인다. 특히 정읍시와 익산시는 주거 건축물의 상단부 두께가 두드러져, 주거 부문에서의 노후 집중이 뚜렷한 지역으로 나타난다. 이는 전라북도가 1970~1990년대 산업화 시기에 형성된 도시 기반이 장기간 유지된 반면, 이후 산업 구조의 정체와 인구 감소로 인해 대규모 신축이 제한되어 온 도시적 배경을 반영한다. 그 결과 구도심 중심의 건축물이 장기간 존속하며, 전체적으로 상단부 비중이 높은 고령형 구조가 시 전역에서 공통적으로 나타난다. 특히 재개발 추진 여건이 미흡하고 인구 유출이 지속되는 지역일수록 노후화가 누적되어, 도시 전반의 물리적 갱신 속도가 느리게 진행되는 경향이 뚜렷하다.

지표 분석 결과, 평균연령은 완산구 22세, 정읍시 24세, 군산시 21세, 익산시 23세로 나타나며, 노후비율은 군산 24% < 완산 25% < 정읍 26% < 익산 32% 순으로 증가한다. 또한 표준편차는 정읍 18.5, 익산 16.2 등으로, 유형 내에서도 분산도가 높은 편으로 확인된다. 이는 도시별 개발 시기와 건축물 세대 간격의 다양성이 상대적으로 크다는 점을 보여준다.

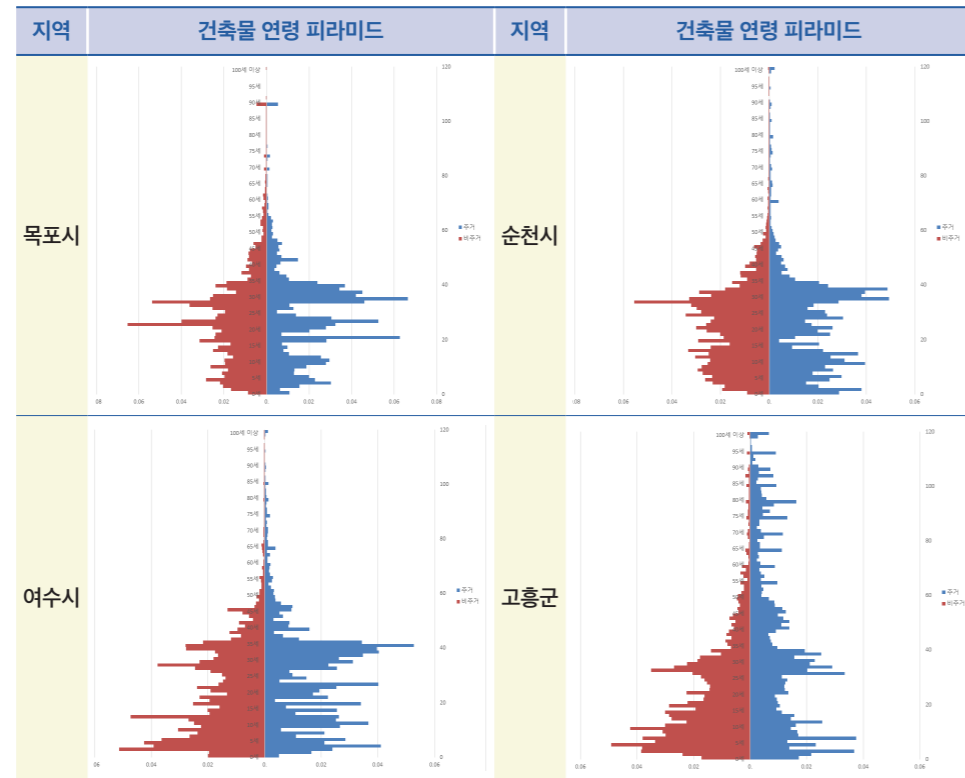
표 3-48 건축물 연령 구조: 전라북도

시군	구분	비주거	주거	전체
전주시 완산구	평균 연령(세)	22	22	22
	표준편차	13.58538	12.56314	13.08455
	중위 연령(세)	21	22	22
	노후 비율(%)	25.18	25.59	25.38
	노후 가속도	0.05639	0.08802	0.07221
군산시	평균 연령(세)	20	22	21
	표준편차	13.30807	15.49335	14.51802
	중위 연령(세)	17	21	18
	노후 비율(%)	19.04	28.72	23.88
	노후 가속도	0.00507	0.02755	0.01631
익산시	평균 연령(세)	22	25	23
	표준편차	14.21810	17.81946	16.21445
	중위 연령(세)	21	26	23
	노후 비율(%)	27.14	36.25	31.70
	노후 가속도	0.02019	0.03803	0.02911
정읍시	평균 연령(세)	20	27	24
	표준편차	15.01760	20.78320	18.49053
	중위 연령(세)	18	26	21
	노후 비율(%)	19.34	33.37	26.35
	노후 가속도	0.01333	0.07372	0.04353

출처: 연구진 작성

전라남도

표 3-49 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

전라남도는 전반적으로 상단부(30년 이상)의 비중이 두꺼운 역삼각형 구조를 보인다. 이러한 분포는 산업화 시기에 형성된 도시 기반이 장기간 유지된 결과로 해석된다. 여수·목포·순천 등 주요 도시는 1970~1990년대에 조성된 주거 및 산업시설이 여전히 도시의 중심 기능을 담당하고 있으며, 이후 대규모 재개발이 활발히 이루어지지 않아 상단부의 노후 건축물 비중이 높게 유지되고 있다. 특히 고흥군은 주거 상단부의 두께가 극단적으로 커, 도내에서도 노후 집중이 가장 심한 지역으로 나타난다.

지표 분석 결과, 평균연령은 여수시 22세, 목포시 23세, 순천시 21세, 고흥군 27세로, 전 지역이 전국 평균(20세)을 상회한다. 노후비율은 여수 32%, 고흥 35%, 목포 28%, 순천 25%로 모두 높은 수준이며, 특히 고흥읍의 주거 노후비율이 48%에 달해 도내 최상위의 노후 누적 지역으로 확인된다.

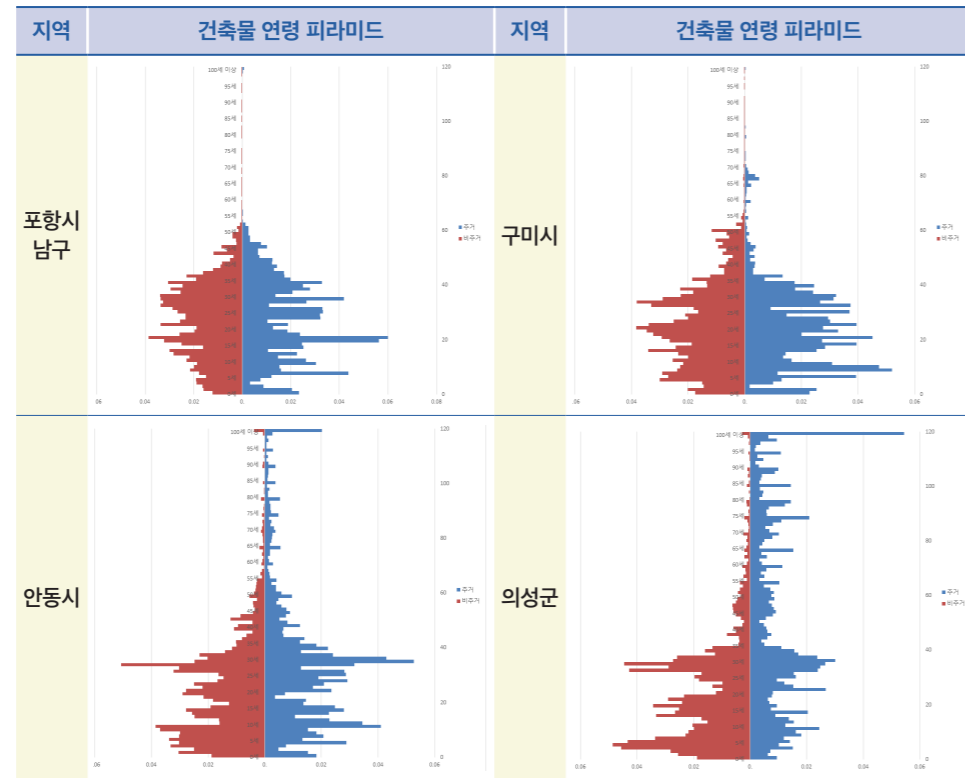
표 3-50 건축물 연령 구조: 전라북도

시군	구분	비주거	주거	전체
목포시	평균 연령(세)	22	23	23
	표준편차	13.89498	13.94370	13.93215
	중위 연령(세)	21	22	22
	노후 비율(%)	23.96	31.32	27.64
	노후 가속도	0.05893	0.06883	0.06388
여수시	평균 연령(세)	19	24	22
	표준편차	13.97151	16.06103	15.25479
	중위 연령(세)	17	23	21
	노후 비율(%)	24.69	38.64	31.67
	노후 가속도	-0.04975	-0.00019	-0.02497
순천시	평균 연령(세)	20	21	21
	표준편차	12.39146	15.61017	14.10157
	중위 연령(세)	20	21	20
	노후 비율(%)	20.72	28.39	24.56
	노후 가속도	0.04217	0.00231	0.02224
고흥군	평균 연령(세)	20	34	27
	표준편차	16.42522	26.21843	23.04837
	중위 연령(세)	15	29	22
	노후 비율(%)	21.15	48.00	34.58
	노후 가속도	-0.05553	-0.01056	-0.03304

출처: 연구진 작성

경상북도

표 3-51 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

경상북도는 지역 간의 도시화 수준과 산업 구조에 따라 도시형과 농촌형의 대비가 뚜렷한 이원적 구조를 보인다. 포항시 남구와 구미시는 중단부(20~30년)와 상단부(30년 이상)가 균형을 이루는 고령형에 가까운 중년형 구조로, 산업화 시기의 건축물 축적이 여전히 도시 재고의 중심을 이루고 있다. 반면 안동시와 의성군은 주거 건축물 상단부(30년 이상)의 비중이 월등히 높아, 전형적인 농산어촌 고령 집중형 구조를 형성하고 있다. 이로써 동일 시도 내에서도 도시와 농촌 간 세대 구조의 격차가 뚜렷하게 구분된다.

지표 분석 결과, 평균연령은 포항시 남구 22세, 구미시 20세, 안동시 25세, 의성군 32세로, 의성군의 연령 구조가 가장 높게 나타난다. 노후비율은 의성군 40%(주거 58%), 안동시 30%(주거 37%)로 매우 높은 수준이며, 표준편차는 의성군이 27로 전국 최고 수준의 분산을 보인다. 이는 다양한 건축 시기의 혼재와 노후 건축물의 장기 누적을 반영하는 결과다. 또한 의성군의 노후가속도(0.006) 역시 높은 편으로, 갱신 지연과 노후 누적이 동시에 심화된 농촌형 노후화 지역의 특성을 잘 보여준다.

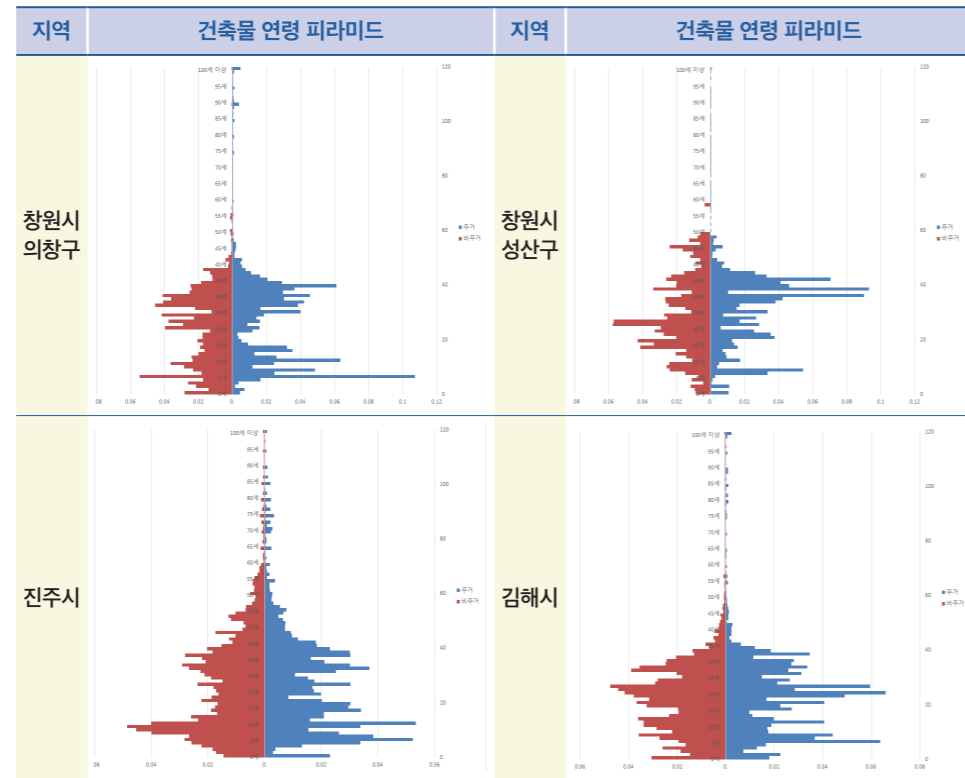
표 3-52 건축물 연령 구조: 경상북도

시군	구분	비주거	주거	전체
포항시 남구	평균 연령(세)	22	22	22
	표준편차	11.82478	12.57080	12.20443
	중위 연령(세)	22	22	22
	노후 비율(%)	28.53	28.50	28.51
	노후 가속도	0.05561	0.03939	0.04750
안동시	평균 연령(세)	21	29	25
	표준편차	15.87714	22.22640	19.73038
	중위 연령(세)	19	25	22
	노후 비율(%)	22.16	37.11	29.63
	노후 가속도	-0.01086	0.05045	0.01980
구미시	평균 연령(세)	21	20	20
	표준편차	13.00680	13.10456	13.06383
	중위 연령(세)	20	19	19
	노후 비율(%)	23.76	19.88	21.82
	노후 가속도	0.02459	0.03141	0.02800
의성군	평균 연령(세)	21	44	32
	표준편차	16.91638	30.06872	27.00682
	중위 연령(세)	17	33	26
	노후 비율(%)	22.73	58.13	40.43
	노후 가속도	-0.02268	0.03435	0.00584

출처: 연구진 작성

경상남도

표 3-53 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

경상남도의 주요 도시들은 전반적으로 산업화 시기와 주거지 확산 시기의 차이에 따라 상이한 연령 구조를 보인다. 창원시 의창구와 성산구는 상단부(30년 이상)와 중단부(20~30년)의 비중이 모두 두터워, 중·고령 중심의 중년형 구조를 형성하고 있다. 반면 김해시는 하단과 중단부가 상대적으로 넓은 젊은형 구조, 진주시는 상·중·하단이 고르게 분포한 균형형 구조에 가까운 형태를 보인다. 이러한 차이는 산업화 시기의 형성 시점과 주거지 확산의 시차가 지역별로 다르게 반영된 결과로 해석된다.

지표 분석 결과, 창원시 성산구는 평균연령 24세, 노후비율 37.91%, 의창구는 평균연령 21세, 노후비율 26.09%로 나타나, 성산구의 경우 주거 건축물 노후비율이 46.01%에 달해 노후화가 가장 심화된 지역으로 파악된다. 또한 진주시는 평균연령 22세(노후비율 28.22%), 김해시는 19세(노후비율 14.01%)로, 도시 간 세대 구조의 차이가 뚜렷하게 드러난다.

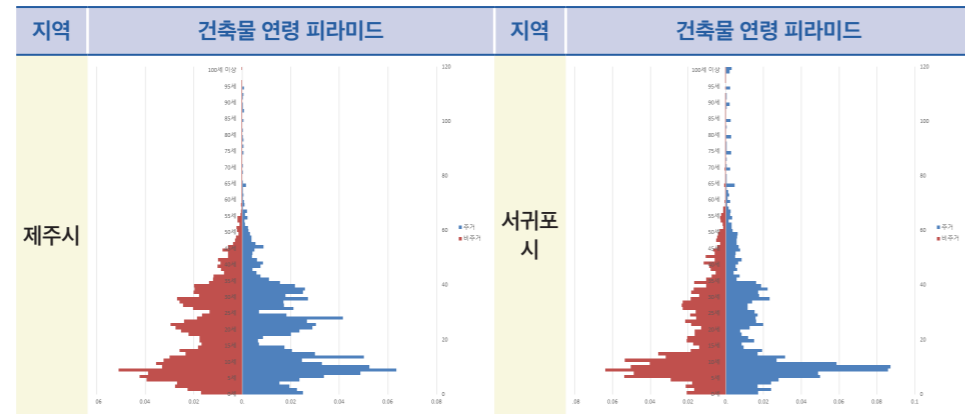
표 3-54 건축물 연령 구조: 경상남도

시군	구분	비주거	주거	전체
창원시 의창구	평균 연령(세)	20	22	21
	표준편차	12.14290	15.19654	13.79280
	중위 연령(세)	21	23	21
	노후 비율(%)	21.44	30.74	26.09
	노후 가속도	0.03545	0.01655	0.02600
창원시 성산구	평균 연령(세)	23	25	24
	표준편차	11.95893	10.73416	11.40440
	중위 연령(세)	22	29	25
	노후 비율(%)	29.67	46.16	37.91
진주시	평균 연령(세)	22	22	22
	표준편차	15.42700	16.09530	15.76682
	중위 연령(세)	19	20	19
	노후 비율(%)	28.41	28.02	28.22
김해시	평균 연령(세)	18	19	19
	표준편차	10.77683	13.24347	12.08475
	중위 연령(세)	18	19	19
	노후 비율(%)	12.73	15.28	14.01
	노후 가속도	0.03080	0.03237	0.03159

출처: 연구진 작성

제주특별자치도

표 3-55 지역별 건축물 연령 피라미드



출처: 연구진 작성

제주시와 서귀포시는 공통적으로 하단부(10년 이하)가 두껍고 상단부가 빠르게 좁아지는 젊은형 구조를 보인다. 다만 서귀포시는 주거 부문 상단부의 비중이 상대적으로 더 넓어, 전형적인 단층형보다는 '젊은형 중 분산형'의 양상을 띤다. 이는 두 지역이 모두 최근 관광산업 확장 과 도시 개발이 활발히 이루어진 지역이지만, 도심 기능과 개발 시기의 차이에 따라 세대 구조의 완만한 변이를 보이고 있음을 시사한다.

지표 분석 결과, 제주시의 평균연령은 19세, 노후비율은 21.57%, 서귀포시는 평균연령 19세, 노후비율 22.42%로 두 지역 모두 전국 평균(20세, 23.09%)보다 젊은 수준이다. 그러나 노후비율이 20%대 초반으로 나타나는 것은 관광시설 및 저층 비주거 건축물의 누적이 일정 부분 반영된 결과로 해석된다. 또한 노후가속도는 두 지역 모두 음의 값으로, 향후 노후화 진행이 비교적 완만하게 전개될 가능성이 높다. 표준편차는 제주시 13.54, 서귀포시 16.04로, 경기도의 젊은 신도시 지역들보다 분포 폭이 다소 넓어, 연령대의 다양성이 상대적으로 큰 젊은형 지역으로 평가된다.

표 3-56 건축물 연령 구조: 제주특별자치도

시군	구분	비주거	주거	전체
제주시	평균 연령(세)	18	19	19
	표준편차	12.94494	14.09951	13.53710
	중위 연령(세)	17	17	17
	노후 비율(%)	21.08	22.07	21.57
	노후 가속도	-0.04431	-0.04616	-0.04523
서귀포시	평균 연령(세)	18	20	19
	표준편차	13.57166	18.13015	16.03595
	중위 연령(세)	13	12	13
	노후 비율(%)	20.16	24.67	22.42
	노후 가속도	-0.06953	-0.10102	-0.08528

출처: 연구진 작성

03 종합 및 시사점

01 건축물 연령 구조의 유형별 특성

건축물 연령 구조를 유형화하는 궁극적인 목적은 단순한 외형 비교를 넘어, 지역별 건축 세대 분포에 내재된 구조적 특성을 정밀하게 파악하는 것에 있다.

본 연구에서는 연령 피라미드의 시각적 형태와 핵심 지표(평균연령, 표준편차, 노후비율, 노후가속도 등)를 종합적으로 고려하여, 총 다섯 가지 유형(젊은형, 균형형, 중년형, 고령형, 양극형)으로 구분하였다.

각 유형의 주요 특징은 다음과 같다.

① 젊은형

피라미드 하단, 특히 0~10년 이내의 건축물이 압도적으로 두껍고 상단이 매우 얇은 단층 구조를 이룬다. 평균 및 중위연령이 낮고 표준편차가 작아, 특정 시기에 집중된 세대 구조를 보인다. 현재 기준으로는 노후화 부담이 적으나, 향후 동일 세대 건축물이 일제히 노후화될 가능성이 높아 중장기적 관리 측면에서 잠재적 위험 요인이 된다. 또한 주거 부문이 비주거보다 평균연령이 약간 높은 경향을 보인다.

② 균형형

상·중·하단이 고르게 분포한 정형 피라미드 형태로, 특정 시기의 건축물에 편중되지 않고 안정적인 세대 순환이 이루어지는 구조다. 평균연령·노후비율·노후가속도 등 주요 지표가 전국 평균과 유사하며, 급격한 쇠퇴나 급증보다는 점진적인 유지보수 중심의 안정 관리 상태로 해석된다.

③ 중년형

20~30년 경과한 건축물이 중심을 이루는 중형 구조로, 1990~2000년대 도시 확장기 동안 공급된 건축물이 현재 재고의 핵심을 이룬다. 상단과 하단의 비중은 상대적으로 작으며, 노후가속도는 중간 수준으로 향후 점진적 노후화가 예상된다.

④ 고령형

준공 후 30~50년 이상 경과한 건축물이 다수를 차지하며, 피라미드 상단이 두껍고 하단이 좁은 역피라미드형 구조를 띤다. 평균연령과 노후비율이 모두 높고, 표준편차·노후가속도 역시 큰 수치를 보여 세대 간 연령 차가 뚜렷한 지역이다. 이러한 구조는 건축물의 기능 저하와 안전성 위험이 동반되는 고령화 단계를 의미한다.

02 광역지자체 내 양극화 현상

⑤ 양극형

신축과 고령 건축물이 동시에 두껍고 중단부(20~30년)가 상대적으로 비어 있는 쌍봉형 구조다. 평균연령은 중간 수준으로 보일 수 있으나 표준편차가 크고, 세대 간 격차가 뚜렷하게 나타난다. 이 유형은 구도심과 신도시가 한 행정권 내에 병존하거나, 개발 시기 단절이 뚜렷한 지역에서 주로 관찰된다.

대부분의 광역지자체 내부에서는 건축물 연령 구조의 양극화가 생활권 단위와 용도 단위에서 동시에 나타난다. 이는 단순히 시간 경과의 결과라기보다, 도시 개발 시기, 기능 분화, 인구 이동 등 복합적 요인의 상호작용으로 형성된 결과로 이해할 수 있다.

① 생활권 양극화

‘젊은형’으로 분류된 시도 내에서도 구도심은 중년형 또는 고령형 지표를, 반대로 ‘고령형’ 시도 내부의 신도시는 젊은형 특성을 보이는 등 동일 시도 내에서 상반된 구조가 공존한다. 이처럼 시도 단위 평균은 내부의 극단값을 상쇄하여 전체 경향을 흐릴 수 있으므로, 기초지자체 단위의 세밀한 분석이 병행되어야 한다.

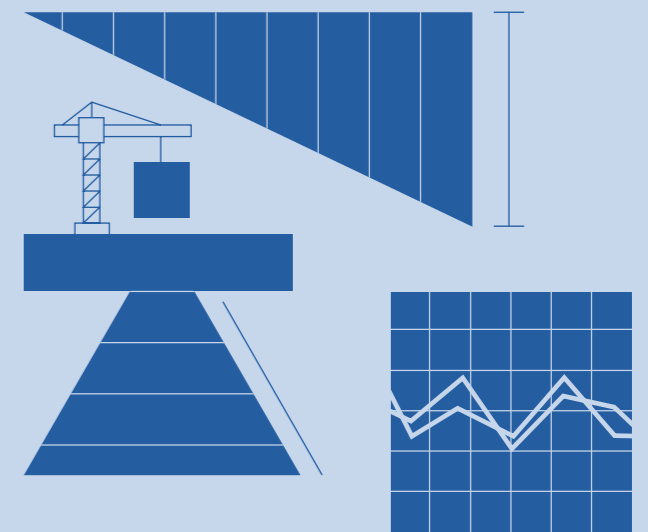
② 용도 양극화

도심의 업무지구 및 상업지역 비주거 건축물은 상단부가 과도하게 두껍고, 인근 주거지는 하단·중단 중심의 신축 위주 분포를 보이는 경우가 많다. 또한 산업단지 배후 지역의 비주거 건축물은 중단부(20~30년)에 집중되어 있으며, 이는 기능 전환 시기에 접어든 산업 입지의 노후화 가능성을 시사한다.

③ 시사점

이러한 생활권 및 용도 차원의 양극화는 단순한 연령 통계가 아니라 도시화 속도, 상권 재편, 인구 구조 변화 등 복합적 도시 동학을 반영하는 결과이다. 따라서 지자체 차원에서 건축물 연령 재고의 구조적 특성을 정밀하게 파악하면, 향후 발생할 수 있는 일제 노후화, 구도심 노후 고착, 신도시 세대 공백 등 도시 리스크를 사전에 예측하고 대응 전략을 수립할 수 있을 것이다.

건축물 생산 및 재고 현황 2025



건축물 생산 및 재고 현황 2025

Building Stock and Production Status Report 2025

지은이 조영진, 안익순, 강준경, 이승엽, 이태규
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2025년 12월 30일, 발행: 2025년 12월 31일
주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608
디자인 세일포커스㈜

<http://www.auri.re.kr>

가격: 비매품, ISBN: 979-11-5659-536-6