

2024
Vol.01

해외건설 특집 Report

세계 주요국 주택건설시장 동향 및 시사점

지영구 해외건설정책연구센터 책임연구원

- I. 글로벌 주택건설시장 동향
- II. 주요국 주택건설시장 동향
- III. 시사점

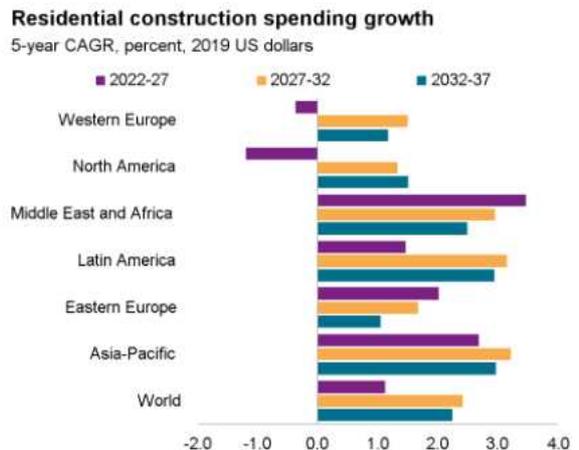
I. 글로벌 주택건설시장 동향	1
II. 주요국 주택건설시장 동향	2
가. 이라크 주택건설시장 동향	2
나. 호주 주택건설시장 동향	3
다. 캐나다 주택건설시장 동향	5
라. 독일 주택건설시장 동향	6
III. 시사점	9

I 글로벌 주택건설시장 동향

- 최근 한국건설산업연구원이 발간한 보고서(‘2023년 지역별 건설 수주 분석 보고서’)에 따르면, 부동산 경기 침체로 인해 국내 수도권 주택건설을 중심으로 건축 수주가 전년 대비 31.4% 감소하는 등 건설수주가 전년 대비 19.1% 감소했음. 이러한 추세는 글로벌 주택시장도 마찬가지인데, 주택건설시장은 금리·물가와 큰 연관성이 있음
- 금리와 물가가 높아지면 부동산 및 주택건설시장이 경색되고, 금리와 물가가 낮아지면 반대로 활성화되는 경향이 있음. 글로벌 경제 상황에서 최근 가장 이슈화되는 것이 주요국의 기준금리 인하로, 미국은 6월 이후부터 기준금리 인하를 예고했고, 유럽중앙은행(ECB)도 금리인하를 고려해 인하 시점을 논의하고 있음. 또한, 코로나시대 이후 무너진 글로벌 공급망이 점차 회복됨에 따라 GlobalData 자료를 토대로 주요국 주택건설시장 동향과 함께 향후 우리기업이 글로벌 주택건설 및 도시개발 시장으로 진출하기 위한 요건들을 살펴보고자 함
- 세계적으로 금리가 높은 수준을 유지함에 따라 북미와 유럽 전역을 중심으로 주거용 건물에 대한 신규 투자가 급격히 감소했음. 글로벌데이터(GlobalData) 자료에 따르면, 2023년 주택건설시장 부문은 -4.5% 마이너스 성장률을 기록했고, 2024년에도 비슷한 수준의 하락세 후 2025년부터 서서히 증가할 것으로 예측됨
- IHS Markit 자료에 따르면, 글로벌 주택건설시장 규모는 2024년 실질기준 4.5조불로, 세계건설시장 규모 12.8조불의 약 35%에 달할 것으로 전망됨. 경기둔화와 함께 금리인상의 영향으로 주택 수요가 위축되고, 인플레이션과 함께 공급망 위기로 높은 수준으로 유지되는 자재가격이 주택시장 침체를 더욱 악화시켰다고 분석됨. 2024년 하반기부터 금리인하, 물가안정 등의 영향으로 주택건설시장은 완만히 회복할 것으로 전망됨

<그림1> 주택건설시장 평균성장률 추이

[단위 : 5-year CAGR, %]



출처 : IHS Markit, Jan. 2024

II 주요국 주택건설시장 동향

◇ 글로벌데이터(GlobalData)에서 분석한 주택(주거) 시장 관련 최신자료 중 우리 기업이 관심을 갖고 있는 권역을 중심으로 아래 주요 4개국(이라크, 호주, 캐나다, 독일) 주택건설시장에 대해 살펴보고자 함

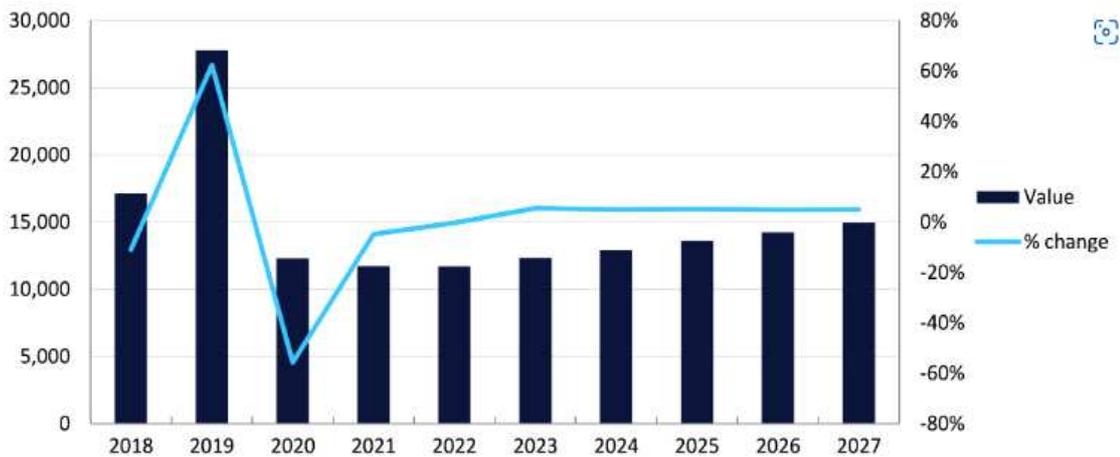
가. 이라크 주택건설시장 동향

1) 이라크 건설산업 현황

□ 이라크 건설산업은 2023년 5.5% 성장률을 기록했고, 2024년~2027년 기간 동안 연평균 5%의 성장을 기록할 것으로 예상됨. 그동안 지연되었던 인프라 프로젝트에 대한 지속적인 건설 추진과 함께 운송, 에너지, 석유 및 가스개발 부문에 대한 투자가 성장세를 이끌 것으로 전망됨

<그림2> 이라크 건설시장 규모 및 성장률 추이(2018~2027)

[단위 : 백만불(실질기준), %]



출처 : GlobalData, Dec. 2023

□ 이라크 정부는 2023년 초 약 1,507억불 규모의 역대 최대규모의 3개년 예산안을 승인했는데, 이는 재정 유가 배럴당 70불을 기준으로 설정된 것으로 유가변동에 따른 조정 등 추후 수정될 수도 있음

○ 공공서비스 확충, 인프라 복구, 고용기회 창출(공공부문 고용 확대), 전쟁피해 지

역 재건, 난민 귀환 등이 주요 목표이며, 그동안 중단되었던 인프라 프로젝트의 완성을 위해 2024년에 180억불의 예산을 할당함

2) 이라크 주택건설시장 현황 및 전망

- 이라크 2024년 건설시장 규모는 실질기준 129억불로 예측되는데, 이중 약 42%에 해당하는 54억불이 주택건설시장으로 역대 가장 중요한 시장임
- 이라크의 주거 건설 분야는 정부의 주택공급 정책과 더불어 부동산시장의 활성화, 인구 및 도시화 증가로 2023년에 6.2%의 성장률을 기록했고, 2024년~2027년 기간 동안 연평균 6.6%로 안정적으로 성장할 것으로 전망됨
- 2023년 11월 초 이라크 건설주택부는 2024년에 50개의 새로운 주택단지 건설을 추진하겠다고 발표했고, 20개의 새로운 주거 도시 설계를 마쳤으며, 2015년부터 중단되었던 바그다드의 Al-Amiriya 주택 프로젝트 재개를 위한 입찰을 발표하는 등 증가하는 인구 수용을 위한 주택 프로젝트 추진을 꾸준히 추진 중
- 2023년 10월, 알-수다니 총리의 투자 고문(Investment Advisor)은 이라크 국내 개발 프로젝트 자금 조달을 위해 사우디, 일본, 이탈리아와 함께 7.6억불 규모의 다국적 펀드 조성을 추진할 것이며, 동 펀드를 통해 350만호 주택과 1,000개의 학교 건설을 추진할 것이라고 발표함

나. 호주 주택건설시장 동향

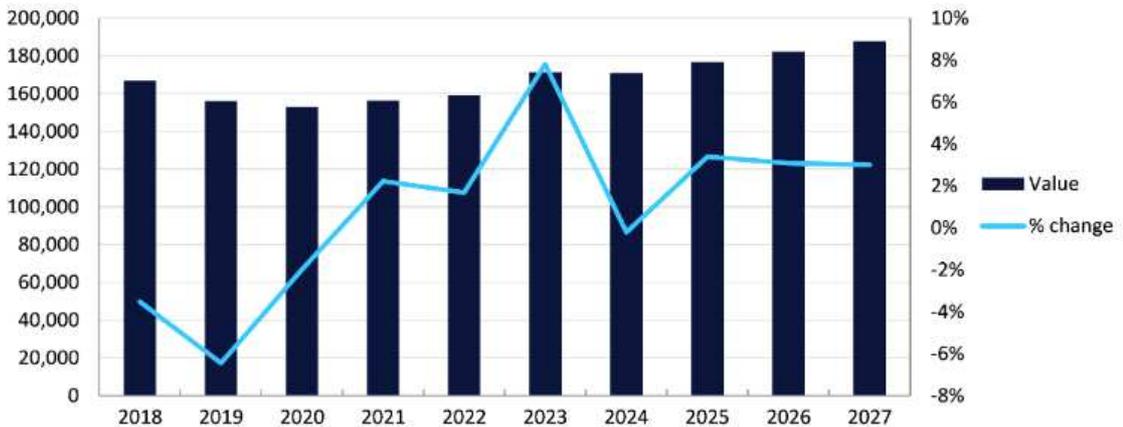
1) 호주 건설산업 현황

- 호주 건설산업은 정부의 교통 및 에너지 인프라 프로젝트 투자로 인해 2023년 7.8% 성장했으나, 인플레이션 및 높은 건설 비용, 금리인상, 노동력 부족 등의 영향으로 2024년에는 -0.2% 마이너스 성장률을 기록할 것으로 예상됨
- 호주 정부의 인프라 개발에 대한 지속적인 투자 및 주택, 재생에너지 헬스케어 교육, 제조부문에 대한 장기적인 투자로 2025년~2027년 기간 동안 연평균 3.2% 성장률을 기록할 것으로 예상됨

- 지방 도로와 커뮤니티 인프라 개선 프로그램(LRCI)에 총 7.5억 호주달러(약 5.2억불) 자금 지원, 2030년까지 탄소 배출량 43% 감축 후 2050년 넷제로 달성 계획, 재생에너지 부문 투자로 재생에너지로 생산한 전력 비중을 2022년 35.9%에서 2030년까지 82%로 상향 목표 등을 통해 성장 모멘텀을 유지할 것으로 전망됨

<그림3> 호주 건설시장 규모 및 성장률 추이(2018~2027)

[단위 : 백만불(실질기준), %]



출처 : GlobalData, Dec. 2023

2) 호주 주택건설시장 현황 및 전망

- 호주 주택건설시장은 2024년 연간 -6.7% 하락할 것으로 예상되는데, 상반기에는 주거용 건축 허가의 급감과 자재비용 상승 등으로 시장이 위축되었다가 하반기에는 금리가 하락하고 주택수요가 개선될 기대가 있어 회복세를 보일 것으로 전망됨
- 호주중앙은행(RBA)에 따르면, 대규모 주택건설업체 3개사 중 1개사가 급격하게 상승하는 임금과 자재비용으로 인해 어려움을 겪고 있으며 파산에 이르기까지 한다고 보고했음. 이로 인해 약 200개 이상의 프로젝트가 지연 등 난관에 놓여 있고 신규 주택건설 승인이 감소하고 있음
- 장기적으로는 2025년~2027년 기간 동안 전반적인 경제 개선, 주택 수요 증가 정부의 주택 공급 정책 등에 힘입어 연평균 2.1%의 성장률을 기록할 것으로 전망됨
- 2023년 8월 연방정부는 2025년부터 5년 동안 120만 채의 신규 주택건설을 승인했으며, 향후 5년 이내에 3만 채의 저렴한 신규 임대주택 건설을 목표로 조

성된 100억 호주달러(약 69억불) 규모의 HAFF(Housing Australia Future Fund) 기금도 주택건설시장의 성장을 뒷받침할 것으로 보임

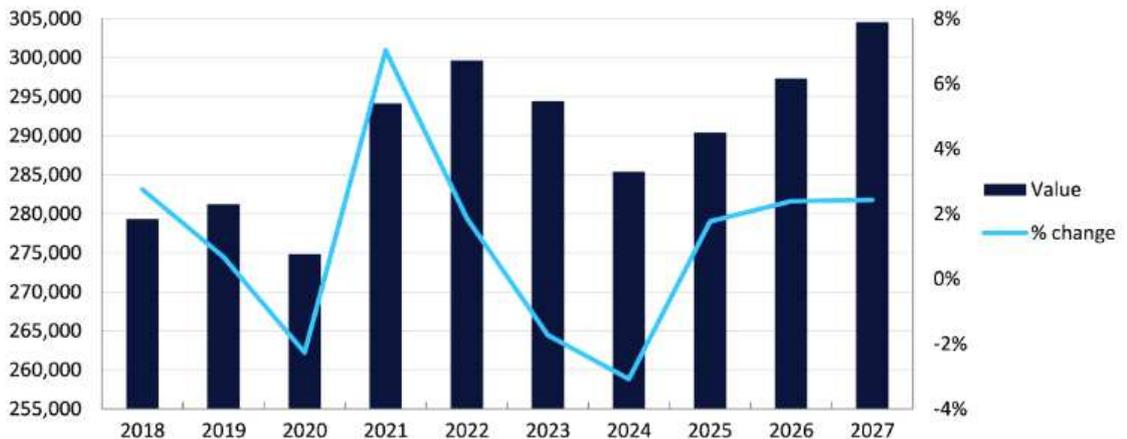
다. 캐나다 주택건설시장 동향

1) 캐나다 건설산업 현황

- 캐나다 건설산업은 건축허가 감소, 숙련된 건설인력 부족, 높은 건설 비용, 긴축통화 정책에 따른 주택시장의 지속적인 약세로 2023년에 -1.7%, 2024년에 -3.1%의 마이너스 성장을 보일 것으로 예상됨
- 캐나다 통계청에 따르면, 2023년 1월~11월까지 승인된 건설 투자 규모가 전년 동기 대비 12.3% 감소했고, 특히 주택시장이 18.0% 감소했음
- 이는 2023년 8월 캐나다 알버타주가 2024년 2월까지 총 330억 캐나다달러(약 256억불)를 투자하는 118개의 재생에너지 프로젝트(태양광 12.7GW, 풍력 5.3GW, 배터리 에너지 저장 프로젝트 1.5GW 등)를 중단한 것에 큰 영향을 받은 것으로 분석됨

<그림4> 캐나다 건설시장 규모 및 성장률 추이(2018~2027)

[단위 : 백만불(실질기준), %]



출처 : GlobalData, Dec. 2023

- 2025년~2027년 기간 동안 연평균 성장률은 2.2%로 반등할 것으로 전망됨
- 2023년 11월, 연방정부는 15억 캐나다달러(약 12억불) 규모의 핵심광물인프라

기금(CMIF)을 출범했고, 이 기금을 토대로 7년 동안 청정에너지, 전력 및 운송 프로젝트를 추진할 계획으로 도로, 철도, 송전선 및 항구를 건설하여 외곽 지역에 위치한 주요 광물 매장지와의 연결을 촉진할 계획임

- 연방정부는 인프라사회부가 발표한 240억 캐나다달러(약 186억불) 규모의 5,400개 프로젝트에 대한 계획을 승인했음. 대중교통 시스템 개발 413개 프로젝트에 124억 캐나다달러(약 96억불)가 할당, 그린 인프라 분야 1,411개 프로젝트에 65억 캐나다달러(약 50억불)가 할당, 지방 및 북부지역 인프라 개발 685개 프로젝트에 19억 캐나다달러(약 15억불) 등이 배정됨

2) 캐나다 주택건설시장 현황 및 전망

- 캐나다 주택건설시장은 주택가격 급등, 높은 금리, 주택 건축 허가 감소 등으로 인해 2024년에는 -7.3%의 성장률을 기록할 것으로 예상되나, 2025년부터 2027년 기간 동안 연평균 2.4%의 성장률을 기록할 것으로 예상됨
- 캐나다 모기지주택공사(CMHC, Canada Mortgage Housing Corp.)에 따르면, 캐나다는 늘어나는 인구로 주택비용을 낮추기 위해 현재 2030년까지 추진되고 있는 168만 채 주택에 더해 350만 채의 주택을 추가로 건설해야 할 것으로 추산됨
- 캐나다 연방 정부는 200억 캐나다달러(약 155억 달러)의 자금을 추가로 조달하여 캐나다 전역에 임대 주택 30,000채를 추가 공급할 계획
- 2023년 10월, 토론토는 향후 7년 동안 65,000채의 임대 주택을 건설하기 위한 360억 캐나다달러(약 279억불) 계획을 발표함

라. 독일 주택건설시장 동향

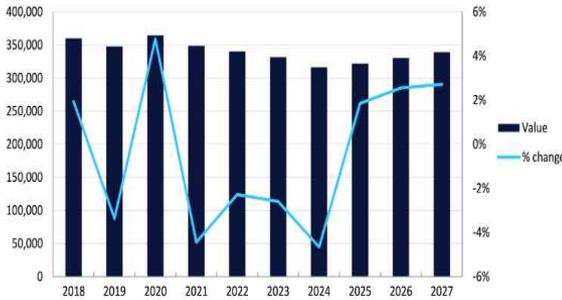
1) 독일 건설산업 현황

- 독일 건설산업은 세계적인 물가상승과 건설자재 가격의 상승, 고금리(ECB는 23년 2월부터 상승하여 23년 9월 이후 4.5% 유지 중) 등의 영향으로 인해 2023년 -2.6%, 2024년 -4.7%의 마이너스 성장률을 기록하는 등 약세를 유지할 것으로 전망됨

- 2023년, 2024년 건설업의 상대적 부진은 주로 주택건설 부문의 약세에 기인하는데, 주거용 건물 신축이 2023년에 15.5% 감소했고, 2024년에는 30.1%가 감소할 것으로 예측되며, 주거용 건물의 수리 및 유지보수 작업과 리노베이션 공사도 2024년에 각각 8.3%, 9.9% 감소할 것으로 예측되고 있음

<그림5> 독일 건설시장 규모 및 성장률 추이(2018~2027)

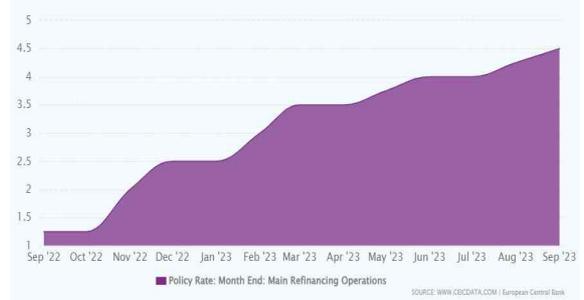
[단위 : 백만불(실질기준), %]



출처 : GlobalData, Dec. 2023

<그림6> 유럽(EU) 정책금리 변동 추이

[단위 : %]



출처 : <https://www.ceicdata.com/>

2) 독일 주택건설시장 현황 및 전망

- 위에서 살펴본 주택건설 부문 약세의 결과, 독일 주택건설시장은 2023년 6.1% 감소한데 이어 2024년에도 12.6% 감소할 것으로 전망되는데, 이는 높은 건설 비용이 주된 요인으로 작용되고 있음

<그림7> 독일, 승인된 주거용 건물 신축 허가 추이(2021.1월~2023.9월)

[단위 : 채, %]



출처 : GlobalData, Dec. 2023

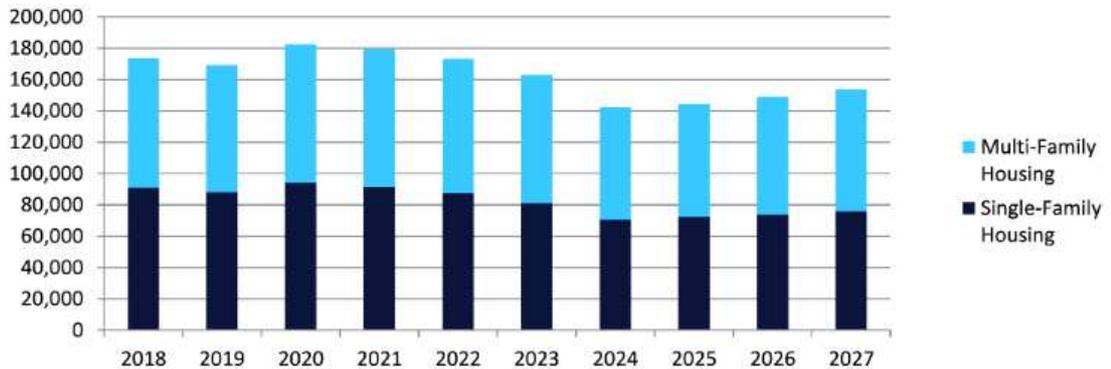
- 독일연방통계청(Destatis)에 따르면, 2023년 8월까지 주거용 건물 신축 평균 건설비와 평균 수리 및 유지비는 전년 동기 대비 각각 9.9%, 10.6% 증가했고, 주택건설 신규 수주가치 지수는 17.1% 감소, 평균 신규 수주량 지수는 24.7%

감소한 것으로 나타남

- 2023년 1월~11월 기간 동안 주거용 건물에 대해 발급된 건설 허가는 전년 동기 대비 32.1% 감소했고, 2023년 10월까지 파산 신청 기업이 전년 대비 28.1% 증가했음
- 2021년 이후 마이너스 성장을 보이던 주택건설 시장은 2025년 1.6% 성장으로 반등 후, 2026년 3.0%, 2027년 3.2% 성장률을 보이는 등 점진적인 회복을 보일 것으로 예상됨

<그림8> 독일 주택건설시장 규모 (2018~2027)

[단위 : 백만불(실질기준), %]



출처 : GlobalData, Dec. 2023

- 독일 정부는 향후 2년간 저렴한 주택 건설 추진에 20억 유로(약 22억불)를 투자할 계획이며, 2024년 녹색 인프라 분야 예산에 570억 유로(약 582억불)를 할당(2023년 8월)했고 그린 건축에 대한 보조금(193억불), 재생에너지 보조금(129억불), 수소산업(190억불) 등을 포함하고 있음
- 2045년까지 탄소중립을 달성한다는 독일의 탈탄소화 계획에 따라 정부는 2023년 9월, 2028년까지 모든 신축 건물 및 기존건물의 난방에 최소 65% 이상의 재생에너지를 사용하는 법안을 통과시켰음. 이러한 에너지 효율 개선에 중점을 둔 건물 리노베이션에 대한 투자와 정부의 보조금 지원, 주택부족 문제를 해결하기 위한 주택 프로젝트에 대한 공공 및 민간 투자가 점차 증가할 것으로 전망됨
- 또한 유럽연합(EU)은 에너지 라벨(A+~H 등급)을 개발하여 건물에 부여한다는 계획으로 독일은 모든 주거용 건물에 D등급 이상의 에너지라벨을 부착하는 것을 목표로 하고 있음. 이에 따라 독일 전체 주택의 약 64%인 약 1,250만 채를 리노베이션 또는 재건축해야 할 필요가 있음

III 시사점

- 주택건설시장을 중심으로 4개국의 건설시장을 살펴보았는데, 전반적으로 글로벌 경기침체, 물가상승, 긴축정책에 따른 금리 인상, 건설자재와 노동임금 상승 등 다양한 요인으로 인해 건설시장이 어려움을 겪는 과정에 있음을 확인할 수 있었음
- 전반적으로 주택건설시장이 어려움을 겪고 있는 가운데 주요국 정부의 주택공급 정책, 그린 건축의 필요성에 따른 주택개선 시장의 확대, 경제가 급성장하고 있는 신흥국을 중심으로 급증하는 도시화로 인한 신규 주택 수요 증가 등으로 향후 주택건설시장은 확대되며 유망할 것으로 보임
- UN이 발간한 보고서(World Urbanization Prospects 2018, World Population Prospects 2022)에 따르면, 세계적으로 지방(Rural)보다 도시(Urban)에 거주하는 도시화 현상이 가속화될 것이며, 도시인구의 지속적인 증가로 2030년에는 60%, 2050년에는 68%로 전체 인구의 2/3가 도시에 거주할 것으로 분석하고 있음. 이에 따라 세계적으로 주택건설 및 도시개발 수요도 함께 증가할 것으로 전망됨
- 그동안 우리 기업들은 국내 주택시장의 경험을 토대로 베트남, 러시아, UAE, 미국 등 세계 주요국에서 아파트, 주상복합 등 주거건물 개발 및 분양 사업을 시작으로 베트남 스타레이크 시티 개발, 알제리 신도시 건설, 이라크 비스마야 신도시 및 사회기반시설 건설 등 다양한 주택건설 도시개발 사업을 추진해 왔음
- 이에, 본 저자는 우리 기업의 해외 주택건설 및 도시개발 사업 분야 활성화를 위한 다양한 협력방안이 모색되어야 할 것으로 생각하고, 다음과 같은 협력방안을 제안하고자 함
- (공공+민간 협력) 주택건설 수요가 높은 국가를 중심으로 정부 주도적으로 진출국 정부와 협상을 통해 진출 활로를 개척하고, 다양한 인프라 공기업(도로, 수자원, 지역난방, LH 등)과 관심있는 민간기업이 프로젝트 초기 기획 단계부터 협력하고 공동투자자로 참여하여 사업을 추진
- (금융 지원) 금융기관들은 사업경쟁력을 높이기 위해 저리로 자금을 조달하거나

보증을 제공하고, 대출한도를 확대하는 등 사업 참여기업을 지원하고 EDCF나 국토교통 ODA 등 차관 제공을 통해 진출국 정부를 지원하고 우리기업 수주 지원을 연계하는 방안도 적극 검토할 필요가 있음

- (일반 도급사업 수주) 정부에서 지원하고 있는 EIPPL나 KCN(K-City Network) 사업 등을 통해 진출국 정부간 협력을 강화하고 세계 최고 수준의 IoT, AI, 로봇 등 우리기업이 보유한 첨단기술을 접목한 미래형 도시건설 모델을 제안하여 수주활동 추진
- (저탄소 그린에너지 접목) 세계적인 넷제로 정책 흐름에 따라 저탄소 그린 에너지(재생에너지, 수소 등 신에너지) 사용을 통한 도시의 탄소배출 저감 수요가 증가함에 따라 주택 및 도시 내 시설 운영에 청정연료, LED 등 고효율기기 사용 비율을 늘려 에너지 효율을 증대해 나아가야 함. 저탄소 그린에너지 사용을 도시에 적극 도입하기 위해 관련 산업과 유기적인 협력 관계 구축이 필요함

1. 국내 자료

- 한국건설산업연구원. (2024). 제946호 건설동향브리핑, 2023년 지역별 건설 수주 분석 보고서(2024. 2. 29.)

2. 국외 자료

- UN, Department of Economic and Social Affairs. (2022). World Population Prospects
- UN, Department of Economic and Social Affairs. (2018). World Urbanization Prospects
- GlobalData. (2024). Analyst Briefing: Falling building permits and rising construction costs to further impact Canada's construction industry in 2024(Feb, 2024)
- GlobalData. (2023). Construction in Canada - Key Trends and Opportunities to 2027(Q4 2023)
- GlobalData. (2024). Analyst Briefing: Residential weakness in Australia to impact overall industry's growth in 2024(Feb, 2024)
- GlobalData. (2023). Construction in Australia - Key Trends and Opportunities by State and Territory to 2027 (Q4 2023)
- GlobalData. (2024). Analyst Briefing: Residential weakness and falling building permits to impact Germany's construction industry output in 2024(Feb, 2024)
- GlobalData. (2023). Construction in Germany - Key Trends and Opportunities to 2027 (Q4 2023)
- GlobalData. (2023). Construction in Iraq - Country Briefing (H2 2023)
- IHS Markit. (2024). Residential construction : Global Construction Outlook - World(2.20.2024)
- IHS Markit. (2024). Global Construction Outlook (EXCEL) - Global Executive Summary(1.5.2024)

3. 웹사이트*

- * 웹사이트 내 (년도.월.일.)은 검색일을 뜻함
- Ceicdata. (2024.3.8.) <https://www.ceicdata.com/en/indicator/european-union/policy-rate>