

# 건설동향브리핑

CERIK

제986호  
2024. 12. 20.

- 빅데이터로 살펴본 2024년 건설산업 경기 체감 추이 분석
- 2024년 3/4분기 건설업 경영 분석

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

# 빅데이터로 살펴본 2024년 건설산업 경기 체감 추이 분석

- 주택 및 대출 이슈로 부정적 체감 심화, 시장 불안과 정비 사업 이슈 지속될 듯 -

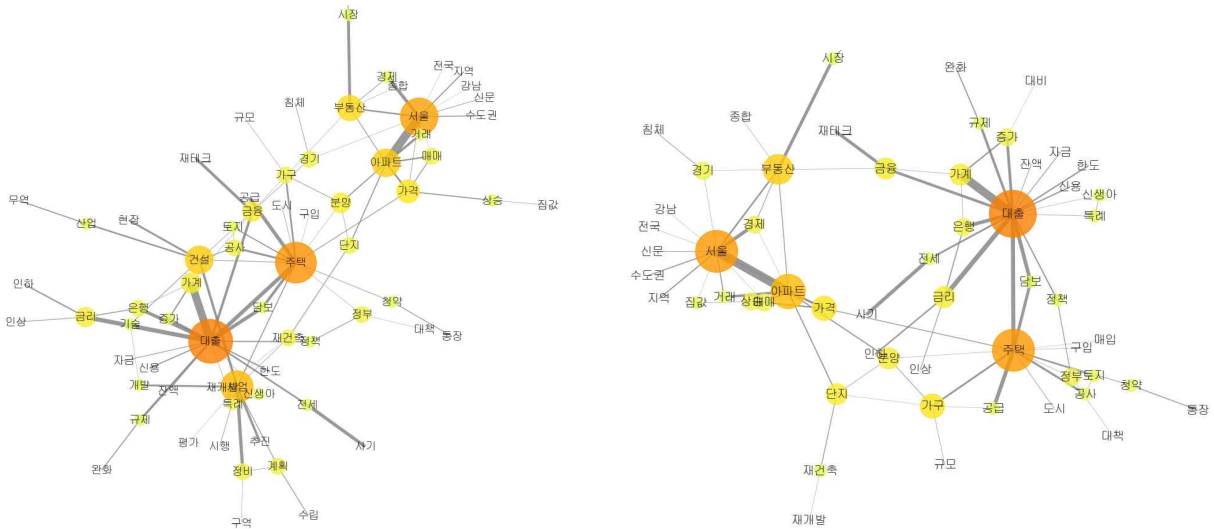
## 2024년 건설산업, 전반적 하락 속 지역별 격차 심화

- 건설기성실적, 건설공사비지수, 건설경기실사지수, 아파트 매매실거래가지수 등 2024년 건설산업 경기는 다양한 원인으로 전반적으로 하락한 실정임.
  - 2024년 9월 기준 건설기성실적은 지난해 같은 기간보다 하락 폭이 확대되고, 건설공사비지수는 인플레이션 둔화 및 자재 수요 감소로 강보합세를 유지하고 있음.
  - 건설경기실사지수는 지난해 7월 이후 60~80 사이에서 하락 및 상승을 반복하고 있으며, 당분간 건설경기는 악화될 것으로 전망하고 있음.
- 2024년에 수도권 아파트 매매실거래가지수는 상승 추이를 보이지만, 지방은 보합세를 유지하며 수도권과 지방 격차가 확대되고 있음. 서울 중심으로 수도권 아파트 실거래 가격지수도 2022년 이후 상승세를 유지하며, 아파트 실질 구매력도 완만하게 증가하고 있음.

## 주요 이슈는 '서울 아파트'와 '주택 대출'로 양분

- 2024년 1월부터 언론 매체를 통해 제공되고 있는 텍스트 데이터의 네트워크 분석은 건설산업 경기와 관련된 지수 변동을 입체적으로 분석하고 시사점을 도출하는 데 효과적임.

<그림 1> 2024년(1월 2일 ~ 12월 12일) 건설산업 이슈 간 네트워크 분석 결과



(a) '건설', '사업' 단어 포함

(b) '건설', '사업' 단어 제외

주 : Circle(원형) 규모는 발생 비중 크기, Link(선) 두께는 키워드 간 연관성 강도로 설명됨.

- '24년 건설산업에서 크게 두 그룹의 이슈가 부각됨.
  - 첫 번째는 '서울', '아파트', '부동산', '가격', '거래', '경기' 등의 키워드 중심으로 서울 아파트 가격 및 거래 이슈가 강조됨.
  - 두 번째로 '주택', '공급', '청약', '담보 대출', '가계 대출', '금리', '전세 사기 및 대출', '규제' 등 주택 대출 금리와 정책과 관련된 이슈가 부각됨(<그림 1> 참조).
- 주요 키워드의 동시 발생을 설명하는 연관규칙분석의 '지지도' 및 '신뢰도' 값을 살펴보면, 부동산 시장에서 서울 아파트, 가계 대출, 대출 금리, 은행 담보 대출, 주택 공급, 전세 사기 등이 가장 크게 강조된 것으로 분석됨(<표 1> 참조).

<표 1> 2024년(1월 2일 ~ 12월 12일) 주요 이슈의 연관규칙분석 결과

연관 규칙	선행 사건 (키워드)	후행 사건 (키워드)	지지도	신뢰도	향상도	연관 규칙	선행 사건 (키워드)	후행 사건 (키워드)	지지도	신뢰도	향상도
1	아파트	서울	0.0053	0.23	7.86	11	재테크	금융	0.0023	0.98	70.08
2	가계	대출	0.0050	0.74	26.19	12	담보	주택	0.0022	0.58	17.38
3	금리	대출	0.0031	0.23	8.03	13	대출	증가	0.0021	0.18	6.51
4	대출	주택	0.0028	0.10	2.95	14	금융	대출	0.0021	0.15	5.24
5	주택	공급	0.0027	0.22	6.60	15	아파트	거래	0.0020	0.18	8.10
6	담보	대출	0.0026	0.69	24.39	16	대출	규제	0.0020	0.22	7.95
7	전세	사기	0.0025	0.66	67.45	17	자율	주행	0.0019	0.61	176.70
8	은행	대출	0.0025	0.27	9.72	18	공사	주택	0.0018	0.15	4.36
9	서울	경제	0.0025	0.17	5.63	19	아파트	가격	0.0017	0.12	5.35
10	시장	부동산	0.0023	0.12	5.76	20	선도	지구	0.0017	0.60	109.20

주 : 지지도는 선행 및 후행 키워드의 동시 발생, 신뢰도는 선행 발생 후 후행이 발생하는 비율로 해석됨. 또한, 향상도는 선행 및 후행 키워드가 독립적으로 발생하는지에 대한 척도를 의미함.

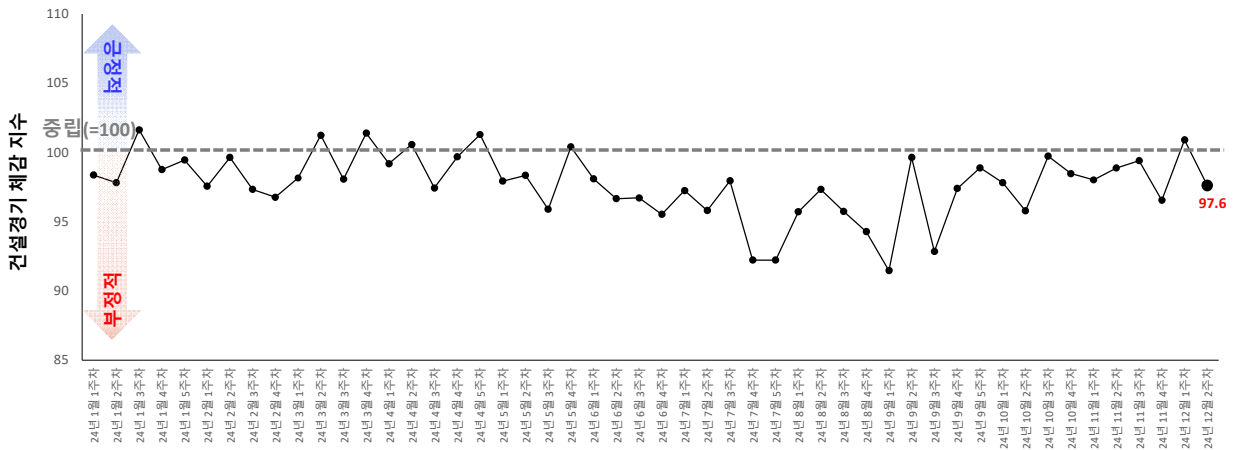
## ■ 감성사전을 활용한 건설산업 경기 체감, 3분기에 부정적 수준이 가장 높아

- 2024년 국토교통부에서 제공하는 보도자료<sup>1)</sup>를 활용하여 건설산업에 관련된 단어를 선정하고, 감성사전을 구축한 후 건설산업 경기에 대한 체감(또는 감성)을 계량화함. 이를 활용하여 건설경기 실시지수 등과 비교 및 교차 분석으로 입체적인 시사점 도출에 효율적임.
  - 1월 2일부터 12월 12일까지의 보도자료는 285만 4,012개 유효 단어를 제공함. 이를 전처리 및 정제 과정을 거쳐 건설산업 경기와 관련된 2,080개의 핵심 단어를 선정하고, 연관규칙분석(Association Relation Analysis)과 소셜 네트워크 분석(Social Network Analysis)으로 이슈 간 관계성 및 연결성을 도출함.
  - 부정적/중립적/긍정적 단어로 분류한 후 감성사전(Sentiment Lexicon)을 구축함. 이를 활용하여 주간 또는 월간 건설산업 경기의 체감 수준을 계량화함.
- 지난 1년간 건설산업 경기 체감 수준은 대체로 부정적이고, 특히 7월에서 9월 사이의 체감 수준

1) <https://www.molit.go.kr/clink/list.jsp>

은 강한 부정적 경향을 보임. 또한, 3분기 주요 키워드 간 네트워크를 분석한 결과, 주택 수요 증가, 담보 대출 증가, 금리, 대출 규제 등이 집중되면서, 건설산업 경기에 부정적 영향을 크게 미친 것으로 분석됨(<그림 2> 참조).

<그림 2> 2024년 건설산업 경기 체감 추이



주 : 2024년 1월부터 12월 12일까지 공개된 국토교통부 주요 보도자료(<https://www.molit.go.kr/clink/list.jsp>)를 활용하여 연구자가 건설산업 경기에 대한 체감 수준을 지수화함.

### ■ 비정형 빅데이터로 살펴본 건설산업 경기, 주택 및 대출 이슈로 부정적 체감 심화

- 2024년 건설산업에 참여하는 다양한 주체의 의견은 대체로 경기가 부정적인 것으로 보이며, 특히 주택 및 정비 사업 물량, 대출 금리 등이 건설산업 경기에 큰 영향을 미친 것으로 분석됨.
- 3분기에 부정적인 체감 지수가 가장 큰 것은 서울 중심의 아파트 매매가 상승과 주택 및 가계 대출 증가에 따른 금리 변동이 부정적인 체감 지수의 주요 원인으로 분석됨.
  - 아파트 및 주택 공급 부족에 따른 이슈, 가계 및 주택 담보 대출 증가에 대응하기 위한 규제 강화, 전세 사기 예방을 위한 대책 시급 등이 체감 지수 하락을 가속할 수 있음.
  - 이러한 현상은 서울 및 수도권 중심의 아파트 가격 및 매매 상승과 연계되고, 재건축을 포함한 정비 사업 개발에 대한 이슈가 지속될 것임.
- 건설산업과 관련된 여러 의견을 반영한 텍스트 중심의 비정형 빅데이터를 활용하여 건설산업 경기 체감 지수의 긍정적·부정적 신호를 조기에 식별하는 것이 중요함. 이는 건설산업 리스크 및 위기관리를 위한 대응책의 적시성을 확보하고, 입체적이고 구체적인 방안을 도출하는 데 활용될 것으로 기대됨.

유위성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

## 2024년 3/4분기 건설업 경영 분석

- 수익성, 성장성, 안정성 지표 모두 악화 -

### ■ 2024년 3/4분기 건설업 수익성 지표 전년 동기 대비 하락

- 한국은행이 발표한 「2024년 3/4분기 기업경영분석」에 따르면 2024년 3/4분기 건설업 수익성 지표인 매출액세전순이익률과 매출액영업이익률 모두 2023년 3/4분기 대비 하락함(<표 1> 참조).
  - 2024년 3/4분기 건설업 수익성 지표 중 매출액세전순이익률은 2.75%로 2023년 3/4분기 4.16%보다 1.41%p 하락함. 건설업 매출액영업이익률도 2023년 3/4분기 3.85%였으나 2024년 3/4분기 3.06%로 0.79%p 감소함.
  - 건설경기 하락에 따른 매출 감소와 여전히 높은 공사비가 수익성 지표 하락에 영향을 미침.
- 수익성 감소와 차입금평균이자율 상승, 부채비율 증가로 인해 이자보상비율 역시 하락함.
  - 2024년 3/4분기 건설업 이자보상비율[(영업이익/금융비용)×100]은 205.35%로 2023년 3/4분기 255.60%보다 50.25%p 감소함.
  - 2024년 3/4분기 건설업 차입금평균이자율은 4.53%로 2/4분기 4.54%와 비슷한 수준을 유지했는데, 이는 2023년 3/4분기 3.96%보다 0.57%p 높은 수준임. 차입금평균이자율이 전년 동기 대비 상승하면서 이자보상비율이 큰 폭으로 하락함.
- 매출액세전순이익률, 매출액영업이익률, 이자보상비율 모두 2023년 3/4분기에 이어 2024년 3/4분기에도 2년 연속으로 전년 동기 대비 하락하여 건설업 수익성 악화가 지속됨.

### ■ 성장성 지표인 총자산증가율과 매출액증가율 모두 마이너스(-)로 역성장

- 2024년 3/4분기 건설업 총자산증가율은 전년 동기 대비 하락하여 마이너스(-)를 기록함.
  - 2023년 3/4분기 1.80%였던 건설업 총자산증가율은 2024년 3/4분기 -1.95%로 전년 동기 대비 3.75%p 하락하여 역성장을 기록함.
- 또 다른 성장성 지표인 건설업 매출액증가율 역시 마이너스(-)로 건설업 매출액이 전년 동기 대비 감소함.
  - 2024년 2/4분기 0.86%였던 건설업 매출액증가율은 2024년 3/4분기 -3.20%로 4.06%p 감소함.

- 건설업 총자산증가율과 매출액증가율이 모두 마이너스(-)를 기록한 것은 2019년 3/4분기 이후 5년만임.
  - 총자산 2020년 1/4분기 이후, 매출액증가율은 2021년 2분기 이후 처음으로 역성장함.
- 활동성 지표인 건설업 총자산회전율도 전년 동기 대비 다소 감소함.
  - 2024년 3/4분기 건설업 총자산회전율[(매출액/총자산)×100]은 0.77%로, 2023년 3/4분기 0.85%보다 0.08%p 감소함.

**안정성 지표인 부채비율과 차입금의존도 모두 전분기 대비 상승하여 재무구조 악화**

- 2024년 3/4분기 건설업 부채비율과 차입금의존도가 전분기 대비 다소 상승함.
  - 2024년 3/4분기 건설업 부채비율은 129.27%로 2024년 2/4분기 127.08%보다 2.19%p 높아짐.
  - 전산업 부채비율은 2024년 2/4분기 88.92%에서 3/4분기 87.84%로 다소 개선된 것과 대조적으로 건설업 부채비율은 상승하여 재무구조가 악화됨.
  - 2024년 3/4분기 건설업 차입금의존도는 25.90%로 전분기 24.17%보다 0.57%p 상승함.
- 또 다른 안정성 지표인 건설업 차입금대매출액비율은 전년 동기 대비 하락함.
  - 2024년 3/4분기 건설업 차입금대매출액비율은 32.90%로 전분기(28.46%)보다 상승하였으나 전년 동기(37.97%)보다는 하락함.

<표 1> 주요 경영지표

(단위 : %)

구분	구분	성장성		수익성			안정성	활동성	구분	안정성	
		총자산 증가율 <sup>1)</sup>	매출액 세전 순이익 률	매출액 영업 이익률	이자 보상 비율	차입금 대 매출액 비율	총자산 회전율	매출액 증가율 <sup>2)</sup>		부채 비율	차입금 의존도
건설업	2023 3/4	1.80	4.16	3.85	255.60	37.97	0.85	2024 2/4	0.86	127.08	24.17
	<b>2024 3/4</b>	<b>-1.95</b>	<b>2.75</b>	<b>3.06</b>	<b>205.35</b>	<b>32.90</b>	<b>0.77</b>	<b>2024 3/4</b>	<b>-3.20</b>	<b>129.27</b>	<b>25.90</b>
제조업	2023 3/4	2.30	5.73	4.01	229.34	26.82	0.78	2024 2/4	7.31	67.07	20.46
	<b>2024 3/4</b>	<b>0.60</b>	<b>5.89</b>	<b>6.07</b>	<b>501.74</b>	<b>25.90</b>	<b>0.79</b>	<b>2024 3/4</b>	<b>4.94</b>	<b>65.97</b>	<b>20.46</b>
전산업	2023 3/4	2.08	5.10	4.04	235.89	32.48	0.80	2024 2/4	5.27	88.92	25.25
	<b>2024 3/4</b>	<b>0.43</b>	<b>5.57</b>	<b>5.79</b>	<b>387.65</b>	<b>31.39</b>	<b>0.81</b>	<b>2024 3/4</b>	<b>4.30</b>	<b>87.84</b>	<b>25.41</b>

주 : 1) 전기말대비

2) 전년동기대비

자료 : 한국은행(2024.12.17), 2024년 3/4분기 기업경영분석(속보).

이지혜(연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)