



**LHRI**focus



vol.48 특집호  
2025.01.06



# ISSUES

2025년 경기전망과  
주택시장 안정을 위한 공공의 역할

## 2025년 경기전망과 주택시장 안정을 위한 공공의 역할

장인석 선임연구위원

이현경 수석연구원

김준형 수석연구원

이정은 연구원

임민정 연구원

01. 2025년 거시경제 전망

02. 2025년 건설경기 전망

03. 2025년 주택시장 전망

04. 2025년 주택시장 안정을 위한 LH 역할



# 2025년 경기전망과 주택시장 안정을 위한 공공의 역할

장인석 선임연구위원, 이현경 수석연구원, 김준형 수석연구원  
이정은 연구원, 임민정 연구원

01

## 2025년 거시경제 전망

### ■ 글로벌 경제 : 美 트럼프 2기 집권에 따른 대외교역 불안이 지속될 것으로 전망

- (미국) '24년 예상 외 높은 경제성장 시현, 자국우선의 강한 정책드라이브로 '25년에도 성장세 유지예상
- (중국) 미국 고관세 부과로 무역량축소, 경기부양정책 효과 불투명으로 경기침체 지속 전망
- (신흥국) 양호한 민간소비, 정부지출 및 외국인 투자, 미중갈등 및 대외 리스크 향방에 따른 혼조세 예상

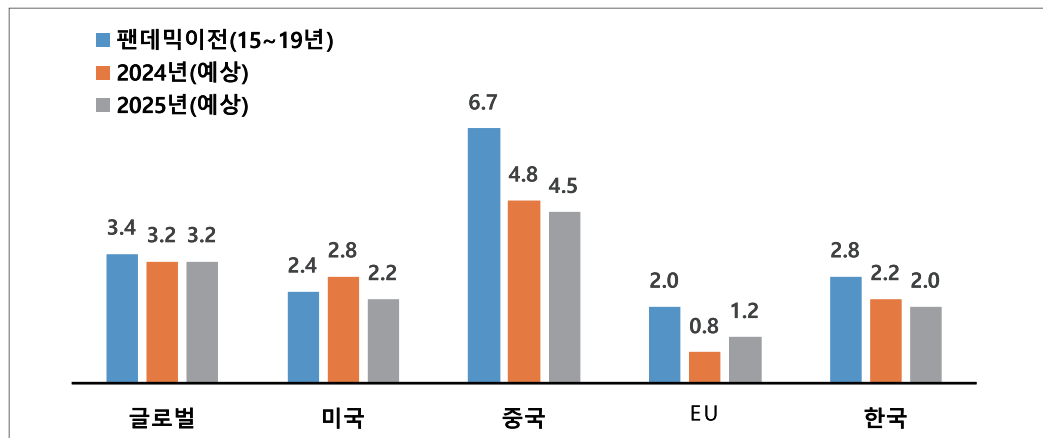


그림-1 2025년 주요국 GDP 성장률 전망

출처 : IMF

### ■ 국내경제 키워드 : 내수부진, 소비심리위축, 수출감소, 마이너스 성장

- (내수) 정치불안으로 내수부진, 소비심리위축 가중, 물가상승 감안시 실질성장률은 역성장 우려 가속

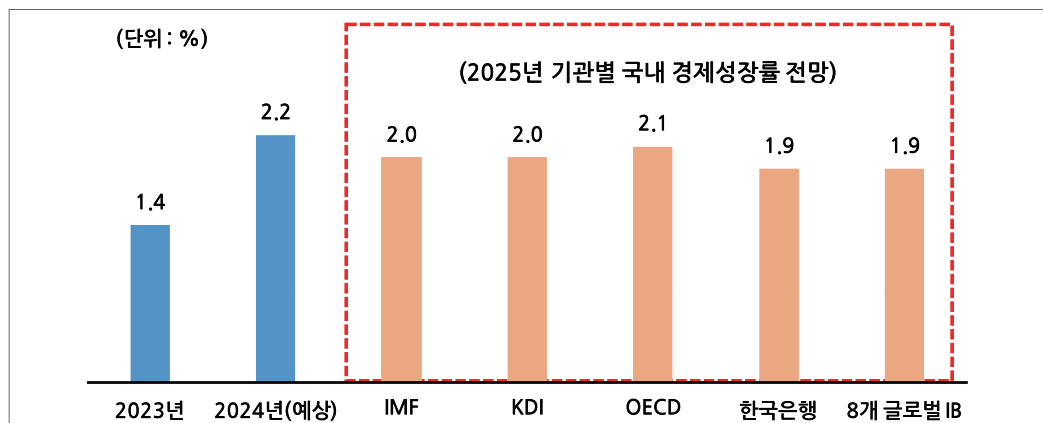


그림-2 2025년 국내 경제성장률 전망

출처 : IMF, KDI, OECD, 한국은행, 글로벌 IB

- (수출)트럼프 2기, 보호무역주의 및 미국 우선주의 강화로 관세 및 통상압력 강화
  - 관세 및 통상압력 강화, 달러화 강세는 소비자 물가의 상방요인으로 작용, 수출감소 불가피

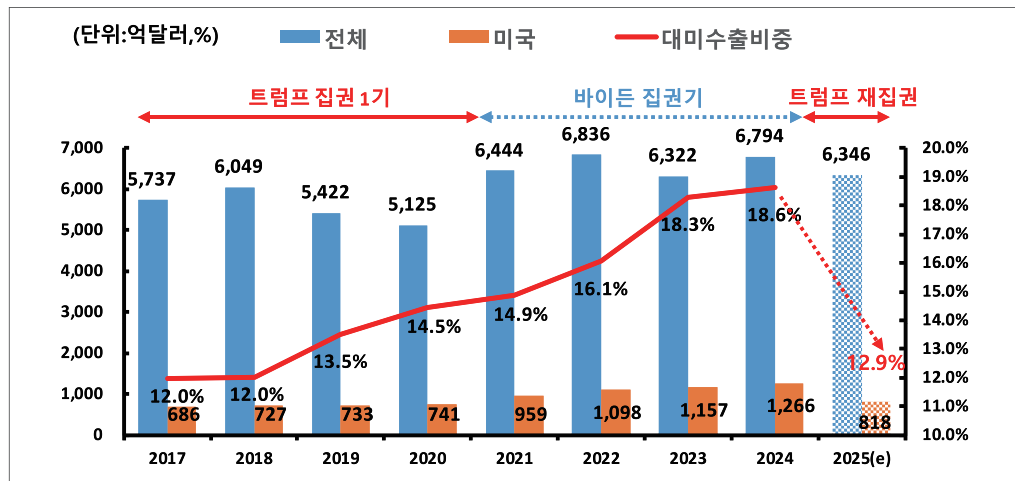


그림-3 우리나라 무역수지 및 대미수출비중

출처 : 한국은행, 한국무역협회, LHRI 재정리

## ■ 금리방향 : 미국 금리동조화, 내수회복을 위해 기준금리인하 국면으로 진입

- 가계부채 증가 및 대내외 불확실성 대응을 위해 기준금리 인하 지속, 연내 2%대 중반 진입 예상
  - (인하요인) 내수 부진의 장기화 우려, 인플레이션 완화, 美 금리인하 사이클 지속
  - (제약사항) 가계부채 증가, 공급부족에 따른 주택시장 과열, 원-달러 환율 상승 부담

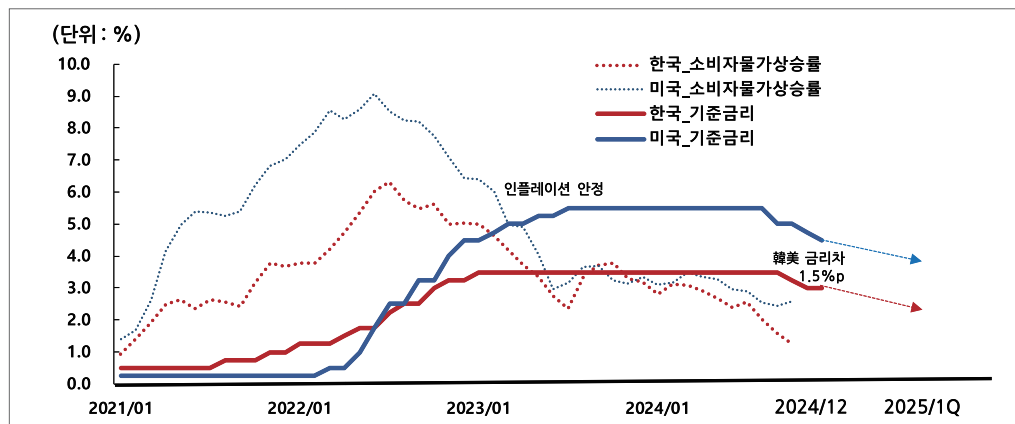


그림-4 韓美 금리변동 예상경로

출처 : 한국은행, LHRI재구성

## 02

## 2025년 건설경기 전망

### ■ 정책환경 : SOC 예산안 감소, PF 구조조정 지연으로 부진한 흐름 예상

- (SOC예산) 전년대비 3.8% 감소, 도로 및 철도 부문 전년대비 각각 9.8%, 13.6% 감소
- (PF구조조정) 1차 사업성 평가에 따른 유의 및 부실 우려 사업장 중 경공매 및 재구조화 방식으로 정리계획인 85%(약 10조원 규모)는 시장여건과 거래상대방 여건변화에 따라 지연 가능성 상존<sup>1)</sup>

1) NICE 신용평가

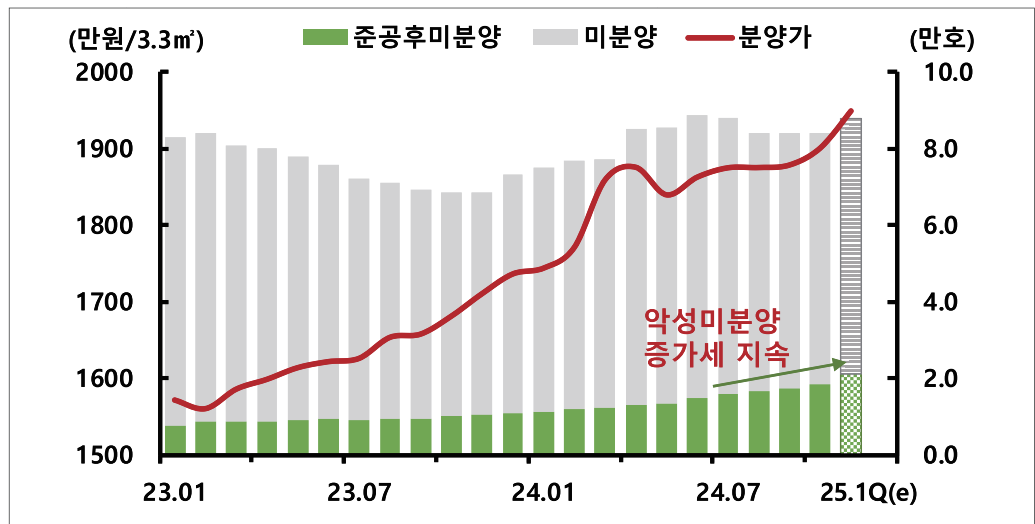


그림-5 미분양주택 변화 추이

출처 : 국토교통부, HUG, LHRI재해석

## ■ 건설사 경영여건 : 금리인하 분위기는 우호적, 원자재 가격 불안은 불안

- (원자재가격) 글로벌 인플레이션 둔화는 건설자재 가격 안정화 요인이거나, 환율 상승으로 주요 수입 원자재가격 불안이 발생할 가능성이 높음

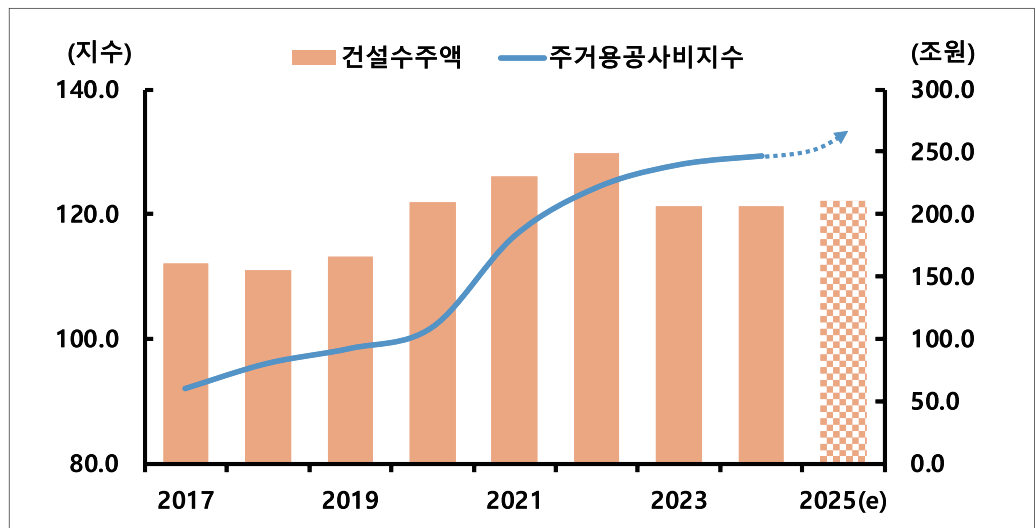


그림-6 건설수주액 및 공사비 변화 추이

출처 : 통계청, 한국건설기술연구원

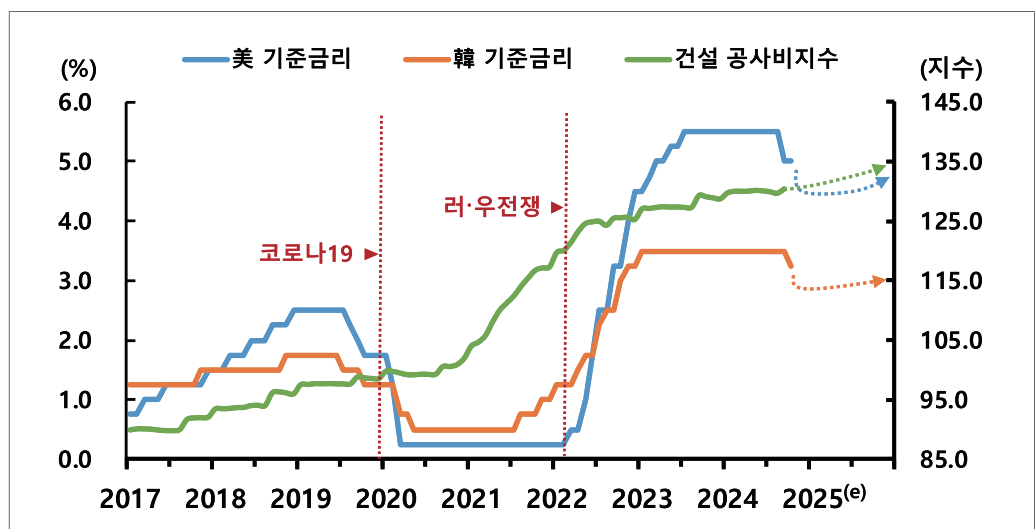


그림-7 기준금리 및 건설원자재 가격변동추이

출처 : 한국은행, 한국건설기술연구원, LHRI 재구성

- (수익성) 금리 추가인하에 따른 건설사의 자금조달 비용은 감소가 예상되나, 공사비 원가 상승, 주택매수 부진 영향에 의한 대금회수 지연 등으로 수익성 악화, 신규사업 추진 여력 감소, 환율상승에 따른 건설원자재 가격상승, 공사비 원가상승 및 주택매수 부진 영향

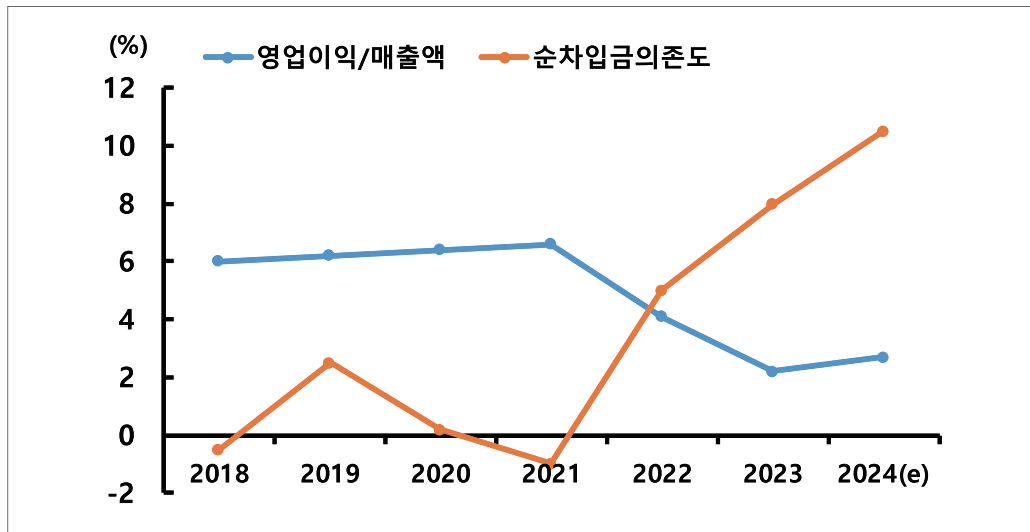


그림-8 도급순위 10대 건설사 수익성 및 차입금의존도 추이

출처 : NICE 신용평가, LHRI 재구성

## 03

## 2025년 주택시장 전망

### 2025년 주택시장 전망: 공급부족 현실화에 따른 시장불안 요인 확대

- (주택공급) 주택건설 시차 고려 시 공급부족 현상은 당분간 지속  
- 환율상승에 따른 수입 원자재가격 상승, 부실 PF 정리 장기화 예상

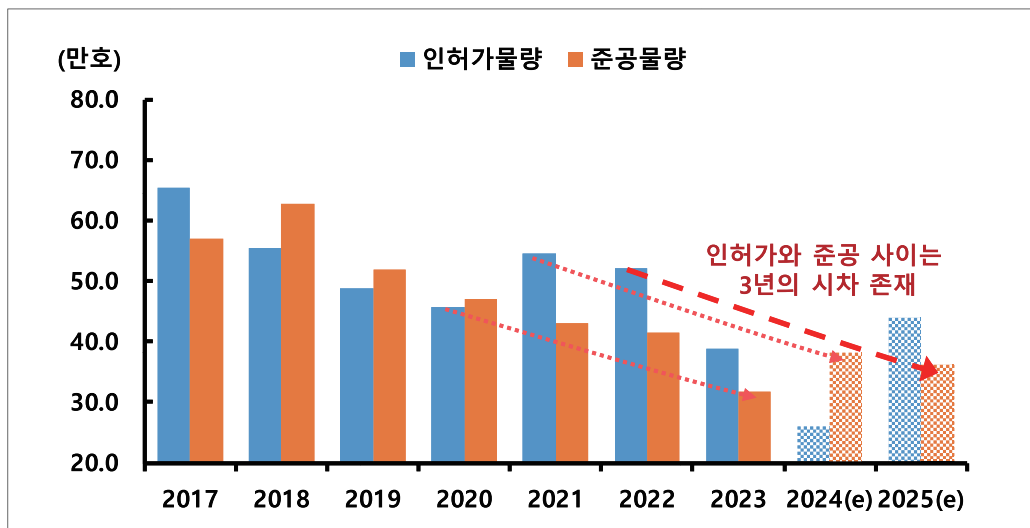


그림-9 주택공급량 변화 추이

출처 : 국토교통부, LHRI 재구성

- (주택수요) 55조원 규모의 '25년 신규 정책자금대출, 금리인하에 따른 수요확대 가능성
- (정책환경) 대내 불확실성 영향으로 공급 일정 차질 우려, 규제 강화 우려에 따른 수요 축소 가능성 상존

- (매매가격) 수요-공급 간 격차 확대는 가격 상방요인으로, 내수부진, 경기둔화는 가격 하방요인으로 작용
- (임대차시장) 공급부족에 따른 신규입주물량 과부족으로 전세가 상승 우려

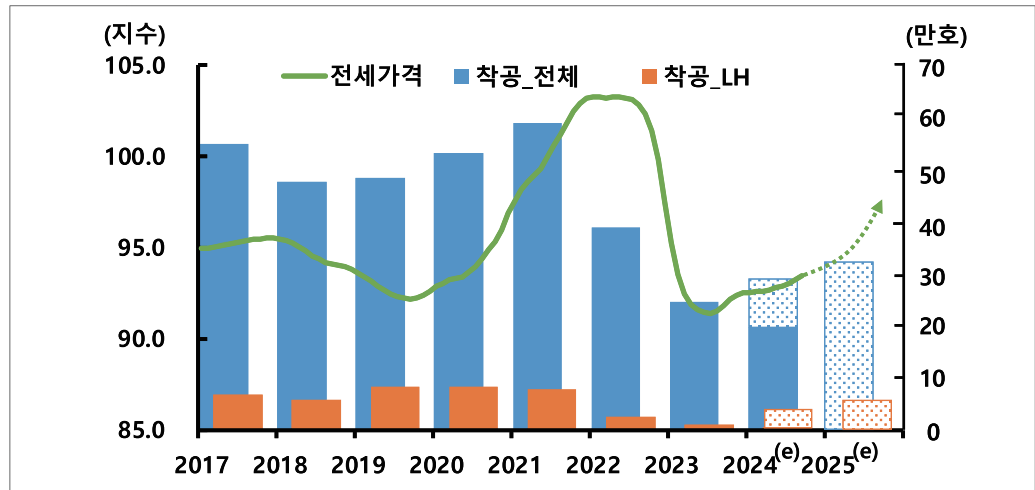


그림-10 주택공급물량 대비 전세가격 추이 예측

출처 : 한국부동산원자료, LHRI 분석

## 04

## 2025년 주택시장 안정을 위한 LH 역할

### 정치불안환경과는 별개로 주택시장 안정을 위한 적극적 사업추진 계획 수립

- 정치적 이벤트·리스크, 대외 통상 불확실성보다 '25년부터 현실화 될 수도권 내 주택공급부족 이슈가 더 크게 부각될 수 있으므로 정부의 주택공급 확대 기조에 변화는 없을 것으로 예상
- LH는 주택공급 부족 완화와 민간건설경기 조기 부양을 위해 주택공급량 장기 평균 10%+α를 계획, 단기 재무적 사업수익보다는 주택시장 안정화에 주력

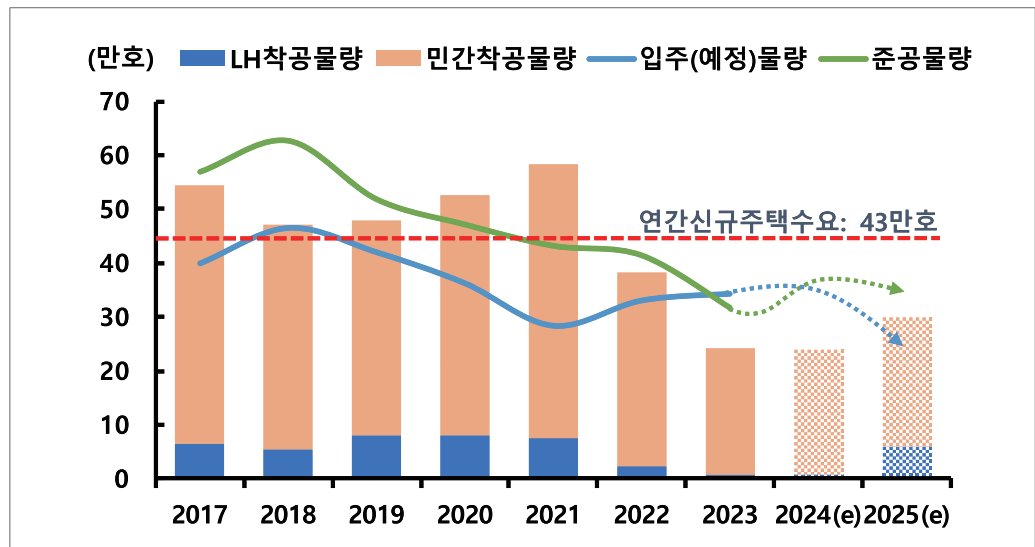


그림-11 주택착공 및 입주물량 추이 대비 LH사업물량 비교

출처 : 국토교통부, 부동산114, LHRI분석

- 본 원고의 내용은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와 관련이 없으며, 우리 공사의 승인없이 원고의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

