

# 경기침체에 미분양 늘어... 건설부동산 시장, 내년도 '먹구름'

건설사 21곳 내년 매출 107兆 전망  
올해 예상치 112.6兆 보다 밀돌아  
건축허가 면적, 전년비 11.7% 줄어  
지난 10월 준공 후 미분양 '최대치'  
2026년부터 실적개선 가능성

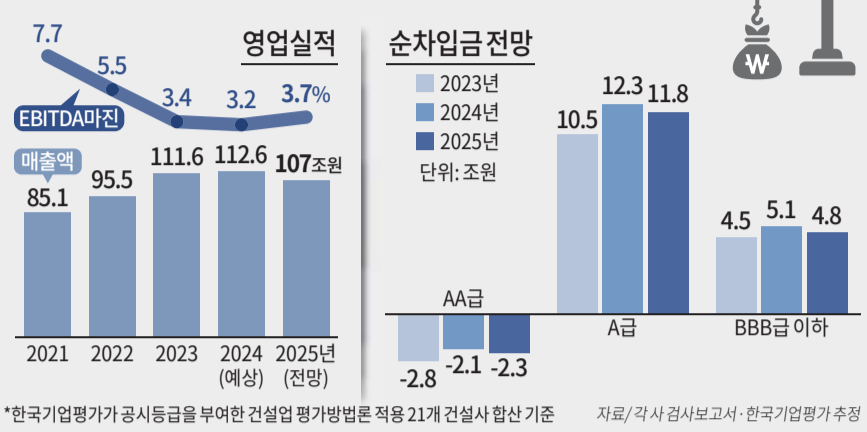
올해에 이어 내년 건설부동산 시장 전망이 어둡다. 경기 침체로 기업들이 투자계획을 축소하고 있는 가운데 분양 수요 역시 쉽게 회복되지 않을 것으로 보이면서다.

17일 한국기업평가에 따르면 공시 등급을 부여한 건설사 21개사의 내년 매출 전망치는 107조원으로 올해 예상치 112조6000억원을 밑돈다.

건설투자 선행지표 역시 부진하다.

나이스신용평가에 따르면 건축허가 면적은 올해 3분기 누계 기준 9100만㎡로 전년 동기 대비 11.7% 감소했다. 건축착공면적도 5800만㎡으로 2018~

## 건설사 영업실적과 순차입금 전망



2022년 연평균 대비 절반 수준밖에 안 된다.

김창수 나이스신용평가 책임연구원은 "선행지표의 부진한 흐름을 감안하면 2025년 건설투자는 올해 대비 저하될 것"이라며 "국내 건설산업에서 민간 공사가 높은 비중을 차지하고 있는 만큼 신규수주 둔화로 영향 저하세가 지속될 것으로 판단된다"고 분석했다.

신평가들의 내년 건설업에 대한 신용 등급 전망은 모두 '부정적'이다.

아직 수익성이 낮은 상황에서 미분양에 따른 부담은 커졌다. 올해 분양물량 자체는 늘었지만 민간아파트의 평균 초기분양률은 2023년 4분기 86.3%에서 2024년 2분기 64.2%로 하락했다. 악성 미분양으로 분류되는 준공 후 미분양은 지난 10월 1만8000호로 2020년 9월 이

후 최대치다.

최한승 한국기업평가 기업2실장은 "부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 우발 채무 감소 등으로 과거와 같이 단기 유동성 리스크가 발생할 가능성은 낮겠지만 경기 침체에 대한 우려가 커지는 가운데 장기 미분양 프로젝트에 따른 재무부담 확대 가능성을 배제할 수 없다"며 "건설산업 제반 환경이 악화되면 서 업계 전반의 등급 하방 압력은 여전히 높다"고 지적했다.

사업유형이나 지역별 포트폴리오 구성에 따라 업체들 간 실적이나 신용도의 양극화가 심해질 전망이다. 한기평은 수익성 개선 여부와 함께 차입금 수준, 신규수주 규모 등에 대해 모니터링할 예정이다.

실적개선은 오는 2026년부터 가능할 것으로 보인다.

현재 건설사들이 진행 중인 프로젝트의 절반 이상은 원자재 가격과 인건비 상승세가 가팔랐던 2021년~2022년경

착공한 것들이다. 원가상승분을 어느 정도 반영해 수주한 2023년 수주 물량들이 2026년부터 착공에 들어간다.

최 실장은 "내년 건설업 신용도는 건설사들이 미분양에 따른 운전자본부담을 감내할 수 있는데 여부에 달렸다"며 "2022년 하반기부터 본격화된 건설업황 저하 시기에 상대적으로 수요가 높은 수도권에 집중됐던 분양들이 오히려 건설사 손익에 부정적으로 반영될 수 있다"고 설명했다.

미분양 물량 가운데 수도권 비중은 지속적으로 높아지며 올해 10월 기준 21%를 기록 중이다. 수도권 사업장은 전체 비용에서 택지비가 차지하는 비중이 높아 미분양이 발생하면 지방사업장보다 손실이 더 크게 나타날 수 있다.

한 건설업체 관계자는 "적어도 내년 상반기까지는 원가 상승분 때문에 어려움이 예상된다"면서 "전반적인 건설 경기가 살아야 버틸 수 있을 것"이라고 말했다. /안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

## 셀트리온그룹, CDMO 사업으로 글로벌 경쟁력 확대

(위탁생산개발)

셀트리온 바이오솔루션스 출범  
의약품 개발 전체 주기 서비스 제공  
2028년 20만리터 인프라 구축 목표

셀트리온그룹이 낮은 증설 비용, 높은 생산성을 강점으로 바이오 의약품 위탁생산개발(CDMO) 사업을 본격 펼치며 글로벌 의약품 시장에서 기업 영향력을 대폭 넓힌다.

17일 셀트리온그룹에 따르면, 이날 CDMO 전문기업 '셀트리온 바이오솔루션스'가 100% 셀트리온그룹 자회사로 출범했다.

셀트리온 바이오솔루션스는 신약 후보물질 선별부터 세포주 및 공정 개발, 임상시험 계획, 허가 서류 작성, 상업 생산까지 의약품 개발 전체 주기를 통합 제공할 예정이다.

특히 셀트리온바이오솔루션스는 모기업인 셀트리온그룹이 앞서 지난 2002년 일찍이 아시아 지역에서는 최초로 의약품 위탁생산(CMO) 사업을 전개하며 글로벌 제약사들과 함께 축적해



17일 온라인 기자 간담회에서 서정진 회장이 '셀트리온바이오솔루션스'에 대해 발표하고 있다. /셀트리온그룹

온 다양한 사업 경험을 적극 활용하고, 서비스 핵심 기반이 되는 생산시설을 순차적으로 확장해 경쟁력을 강화해 나간다는 방침이다.

셀트리온바이오솔루션스는 오는 2028년 국내에 최대 20만리터 CDMO

인프라를 완성하는 것을 목표로 하고 있다. 우선 오는 2025년 상반기 10만리터 규모의 1공장 건설을 시작한다. 이후 1공장, 2공장, 3공장 등을 순차적으로 증설하는데 셀트리온바이오솔루션스는 증설 비용을 10만리터 기준 8000억원으로 내다보고 있다. 이는 경쟁사 대비 3분의 2 수준이며, 공사 및 허가 기간을 단축할 수 있는 노하우도 갖춰 보다 빠르게 진행해 나갈 수 있다는 것이 회사 측의 설명이다.

이러한 단계별 생산 능력 확대에 따라 셀트리온바이오솔루션스는 매출 기대치도 단계별로 전망하고 있다.

구체적으로 살펴보면, 오는 2025년 CDMO 공장 착공과 함께, 위탁개발(CDO) 및 임상시험수탁기관(CRO) 사업을 우선 개시해 2027년 1000억원의 매출을 내겠다는 것이 회사 측의 설명이다. CMO 사업은 2028년 본격적인 상업 생산으로 2029년 5000억원의 매출이 발생할 것으로 예상된다. 이후 2030년에는 CDO 및 CRO 사업은 5000억원, CM

O 사업은 1조원의 매출을 올리고, 2031년에는 CDO 및 CRO 사업과 CMO 사업이 각각 1조원, 2조원 등의 매출 성장이 이뤄진다.

셀트리온바이오솔루션스는 2030년부터 20만리터 생산 시설이 전체 가동되는 경우, 영업이익률은 30%에 도달할 것으로 기대하고 있다.

이와 관련 서정진 셀트리온그룹 회장은 "1만리터당 최소한 1000억원의 매출을 내도록 다품종 소량생산 체제를 구축하고, 고부가가치 제품 중심으로 영업하겠다"고 강조했다.

실제로 이번 셀트리온바이오솔루션스의 신규 생산시설 내에는 대·소형 배양기가 다중 배치되면서 대량 생산은 물론, 급변하는 바이오의약품 생산 현장에 발맞춰 향후 항체물질접합체(ADC)를 비롯해 다중 항체 치료제, 세포·유전자치료제, 펩타이드 신약 등 차세대 혁신 의약품 생산이 가능해진다.

서정진 회장은 "단계별 증설과 단계별 매출을 기획한 이유는 불필요한 과

잉 투자에 대한 대응"이라며 "과잉 투자는 영업이익률 저하 요인이 된다. 실적으로 기업 가치를 끌어올려 기업 저평가 굴레를 벗어나겠다"고 강조했다.

이어 "1단계에 해당하는 2025년 10만리터 착공은 셀트리온그룹에 먼저 필요한 것"이라며 "셀트리온바이오솔루션스의 가장 기본 고객은 셀트리온그룹이기 때문에 과잉 공급에 대한 불확실성을 해소할 수 있다"고 덧붙였다.

이를 위한 투자는 최대 3조원인 가운데 셀트리온그룹은 절반인 1조5000억원을 자체 자금으로 조달한다. 나머지는 추가 투자가 필요한 경우에 따라 외부에서 조달할 계획이다. 셀트리온그룹은 외부에서 투자 비용을 유지하는 경우에도, 셀트리온그룹의 투자 비중이 전체 투자의 50% 수준을 유지하도록 운영한다는 방침이다. 셀트리온바이오솔루션스가 100% 셀트리온 자회사로 설립된 만큼, 향후 셀트리온 기업 가치 제고에 긍정적인 영향을 미칠 것이라는 것이 회사 측의 설명이다.

아울러 이번 바이오솔루션스 대표이사는 의약품 개발, 임상, 허가, 생산의 경험을 모두 갖춘 이혁재 셀트리온 수석 부사장이 내정됐다. /이청하 기자 mlee236@

## 外人 근로자 37.1%, 월급 300만원 이상 받아

통계청 '이민자 체류 실태·고용조사'

국내 외국인 근로자의 3분의 1 이상은 급여로 월평균 300만원을 넘게 받는 것으로 나타났다. 올해 조사에서 한국 생활에 만족한다는 응답은 지난해보다 늘었다.

통계청이 17일 발표한 '2024년 이민자 체류 실태 및 고용조사 결과'에 따르면 국내 외국인 임금근로자는 95만 6000명으로, 전년 대비 8만 3000명 증가했다. 월평균 임금수준은 200만~300만원이 48만 9000명(51.2%)으로 절반을 넘었다.

300만원 이상 월급을 받는 외국인은 35만 4000명으로 전체 근로자의 37.1%로 집계됐다. 전년 대비 1.3% 포인트(p) 늘어난 수치다. 또 200만원 이상 임금을 받는 외국인도 전체 근로자의 88.3%에 달했다.

100만~200만 원의 월급을 받는 외국인은 8만 1000명으로, 전년 대비 6000명(-6.5%) 감소했다. 100만 원 미만의 임금을 받는 외국인 역시 3만 2000명으로 0.4%p 줄었다.

귀화허가자의 임금근로자는 2만 8000명으로 전년 대비 1000명 감소했다. 월평균 임금수준은 200만~300만원

이 1만 2000명(0.8%), 300만 원 이상이 7000명(3.9%), 100만~200만 원이 6000명(-4.9%)으로 나타났다.

외국인 중 실업자는 3개월 미만인 3만 5000명, 3개월 이상이 2만 6000명으로 집계됐다. 3개월 미만 실업자는 지난해보다 0.1%p 감소했지만 3개월 이상 실업 상태를 유지하고 있는 외국인 수는 0.1%p 늘었다. 비경제활동인구는 49만 명으로 전년 대비 3만 5000명 증가했다. 사유로는 육아가사(14만 9000명), 정규 교육기관 통학(13만 6000명) 순이었다.

외국인 근로자들은 소득이나 직업, 주거 환경 등 대체로 한국 생활에 만족감을 나타냈다. 외국인 근로자 84.3%가 한국 생활에 대해 만족했다.

/세종=김연세 기자 kys@

## 산업부, 전량 수입 반도체 부품 국산화 쾌거

시노펙스 동탄공장서 준공식

전량 수입에 의존하던 반도체 세정 공정용 나노(nm)급 필터의 국내 생산 공장이 준공됐다. 이 필터는 반도체 세정용 화학물질에서 불순물을 정제하는 역할을 하며, 그 성능은 반도체 수율과 직결된다.

산업통상자원부는 17일 나노급 필터 생산 기업인 시노펙스의 동탄공장서 반도체 나노필터 신규 생산 라인 준공식이 진행됐다고 밝혔다.

반도체 선평의 미세화에 따라, 초미세 오염 물질을 제거하는 세정 공정의

중요성이 부각되고 있다. 그간 세정 공정의 핵심 부품인 나노급 필터는 전량 수입에 의존하고 있었지만, 이번 생산 라인 준공으로 국내 수요 100% 이상의 생산 능력을 가진 공장을 국내에 확보할 수 있게 됐다.

산업부는 이번 시노펙스의 성과가 수요-공급 기업 간 상생 협력의 결과라고 설명했다. 국내 반도체 세정 장비 업체들은 공급망 리스크를 완화하기 위해 시노펙스에 기술 개발을 요청했으며, 이에 시노펙스는 국내 장비 업체에 고품질 나노 필터를 공급하기 위해 기술 개발에 착수했다. /세종=김대환 기자 kdh@