



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 하자담보책임제도의 주요 이슈와 개선과제
  - 하자담보책임 면책요건 확대와 책임기간의 합리적 조정 필요

### 정책동향

- 일본 국토교통성이 운용하는 종합평가낙찰방식의 시사점
  - 가격 평가와 가격 외 평가에 대한 밸런스를 확보해야

### 시장동향

- 건설시장의 외국인근로자 활용 실태 및 문제점
  - 동일 사업주의 현장 간 이동, 배정 소요기간 단축 등 개선 필요
- 최근 하락세가 둔화되는 주택가격 변동에 대한 이해
  - '연착륙'의 징조인가, 아니면 '더블-딥'의 선행 국면인가

## 산업동향

### 건설공사 하자담보책임제도의 주요 이슈와 개선과제 - 하자담보책임 면책요건 확대와 책임기간의 합리적 조정 필요 -

박승국 연구위원  
(skpark@ricon.re.kr)

#### 1. 하자담보책임제도의 합리적 개선 필요

##### ◆ 건설공사 하자담보책임의 주요 쟁점과 문제점

- 하자담보책임은 시기적으로 건설공사 목적물의 인도 후에 발생한다는 점과 소유자나 시공사 양자에게 추가적인 부담을 지우게 된다는 점에서 중요한 의미를 가지며, 따라서 소유자와 시공자간의 합리적이고 효율적인 균형 잡힌 하자담보책임제도의 운영은 매우 중요함
- 하자담보책임제도에 관한 주요쟁점과 문제점은 '하자의 범위', '하자의 책임 기간', '하자보수의 책임 주체' 등에서 발생 됨
- '하자의 범위'에 대하여 공동주택관리법에서는 공사상의 잘못으로 발생된 흠결을 하자로 정의하고 있으나 (공동주택관리법 제36조제4항), 시공자의 잘못이 없는 경우에도 대부분 시공자가 하자의 보수를 책임지고 있는 상황
- '하자의 책임기간'의 경우 건설산업기본법에서는 발생된 하자의 경중, 즉 경미한 하자과 중대한 하자의 구분 없이 시공자에게 장기간(최대 10년)의 하자보수 책임을 25년 동안 변화 없이 부과하고 있는 상태임
- 하자가 발생한 경우 '하자보수의 책임 주체'로서 주로 하수급인이 보수 공사를 수행하며 책임을 지고 있으며 소유자가 수급인에게 보수를 요청하면 수급인은 하자 발생의 책임 주체에 대한 조사·분석 없이 하수급인에게 하자 보수를 요청하는 것이 관행화 되어 있음

##### ◆ 하자담보책임제도의 합리적 운용을 위해서는 경미한 하자과 중대한 하자의 구분 필요

- 하자담보책임제도를 개선하기 위해서는 경미한 하자과 중대한 하자를 구분할 필요가 있음. 발생하는 하자는 준공 후 1~3년 사이에 약 90%가 발생하고 있으며 경미한 하자인 경우가 많음(대한건설정책연구원, 2016)
- 하자담보책임기간은 건설산업기본법에서 시설물 또는 공사의 종류별로 나누어 하자담보책임기간을 규정하고 있음. 경간장 50m 이상 또는 연장 500m 이상 교량의 주요구조부는 10년이며, 연장 500m 미만 교량의 주요구조부는 7년임. 이는 하자의 양태가 시설물에 미치는 영향이 아닌 시설물의 규모 및 공사의 종류에

따라 하자의 담보책임기간을 다르게 규정하고 있는 것임. 하자담보책임기간은 시설물 소유자가 준공 검사시 발견치 못하거나 준공 후 예상치 못한 하자의 발생에 대하여 소유자의 재산을 보호하기 위한 권리행사 기간임. 소유자 권리의 중요도는 시설물의 규모나 종류에 따라 다르다고 볼 수 없으므로, 하자담보책임기간을 하자의 발생 양태에 따라 규정하는 것이 필요함

- 따라서 하자담보책임기간은 소유자의 잘못된 유지관리와 시공사 책임 간의 균형성, 하자의 양태 및 발생 기간, 시설물별 소유자의 권리행사 기간의 형평성 등을 고려하여 경미한 하자에 대해서는 단기간(1~3년)으로 시설물의 주요구조부에 발생된 중대한 하자의 경우 과실 여부의 판단이 용이하므로 장기간(7년 이내)으로 개선하는 것이 합리적임
- 하자는 발주자의 잘못, 설계상 잘못, 시공상 잘못, 유지관리상 잘못 등 다양한 원인에 의하여 발생하고, 이미 발생한 하자가 소유자 또는 사용자에게 위해 확대되는 경우도 있기 때문에 하자보수에 대한 책임 주체는 누구의 과실인지에 따라 달라짐
- 발주자 또는 수급인이 제공한 재료의 성질에 의해 발생한 하자의 경우 시공자에게 과실이 없음에도 하자보수의 책임을 부여하는 것은 불합리함. 하자의 범위 및 책임 주체에 대한 판정기관의 운영과 법령상 하자보수책임의 면책요건에 대한 개선이 필요함. 하자에 대한 판정과 분쟁조정은 현재 운용 중인 하자분쟁조정위원회 또는 건설분쟁조정위원회의 역할을 확대 운용하는 것이 효율적일 것임
- 하자담보책임제도의 개선은 소유자의 재산권 보호와 건설공사 시공자의 책임에 대한 균형성과 합리성을 찾는 것에서 시작된다고 할 수 있음. 그동안 건설공사 시공자들에게 과도하게 하자담보책임이 부과되어 왔음. 하자담보책임제도의 개선을 통하여 그 기능을 합리적이고 균형 있게 운영한다면 건설산업의 발전에 긍정적 효과를 기대할 수 있을 것임

## 2. 하자담보책임제도의 주요 개선과제

### ◆ 하자담보책임의 면책요건 확대

- 하자담보책임 면책요건으로 발주자가 지급한 재료의 성질로 인한 하자를 추가함으로써 수급인이 지급한 재료의 성질로 인하여 발생한 하자는 하수급인이 책임지지 않아도 되는 근거를 마련

### ◆ 하자담보책임기간의 합리화

- 하자담보책임기간의 구분과 단축을 통한 개선은 소유자의 재산권 보호와 건설공사 시공자의 책임에 대한 균형성과 합리성의 동시 확보가 가능
- 시설물의 준공 후 공용기간이 늘어나게 되면 소유자 및 관리자의 유지관리상의 과실이 개입되어 하자가 발생할 수 있는 가능성이 높아지고, 유지관리자와 시공사간의 책임 영역이 모호해짐. 따라서 하자담보책임기간의 구분과 단축은 이러한 모호성에 의해 증가하고 있는 하자 분쟁의 감소를 기대할 수 있음

## 정책동향

### 일본 국토교통성이 운용하는 종합평가낙찰방식의 시사점 - 가격 평가와 가격 외 평가에 대한 밸런스를 확보해야 -

조재용 책임연구원  
(adelid83@ricon.re.kr)

#### 1. 가격 비중이 매우 높은 종합심사낙찰제

◆ 2016년 최저가낙찰제로 인한 덤핑 낙찰을 막고, 가격만이 아니라 공사 품질까지 종합적으로 고려한다는 취지에서 300억원 이상 공공공사를 대상으로 종합심사낙찰제 적용

- 큰 틀에서 종합심사낙찰제의 평가 점수는 전문성·역량을 보는 공사 수행 능력(만점 50점)과 입찰 가격(만점 50점)으로 계산됨. 여기에 건설안전·지역경제 기여도 등 사회적 책임을 심사해 최대 2점의 가점을 주는 방식임
- 대형 공공공사 입찰에 참여한 건설사 3곳 중 1곳이 공사 수행 능력 항목에서 만점을 받고 있음(한국경제, 2022.4.24). 그 결과 시공역량평가는 유명무실화되고, 균형가격에 근접한 입찰가격이 낙찰자를 결정하는 기형적인 현상이 나타남. 업계에서는 이를 두고 운찰제라고 부르고 있음
- 종심제 시행 이후에도 대형 공공공사의 낙찰률은 여전히 낮은 수준에 머물러 있음. 종전 최저가낙찰제에서 75% 수준이던 낙찰률이 현재도 70%대 중후반에서 움직이고 있음
- '일단 따고 보자'는 식으로 입찰에 참여하는 건설사가 늘어 공사 진행 과정에서 수차례 공사비가 증액되는 일이 벌어지고 있음(한국경제, 2022.4.24)

◆ 일본 국토교통성 발주 공사는 평균 낙찰률이 90% 이상을 기록

- 2020년도 국토교통성이 발주한 토목공사의 평균 낙찰률은 93.15%이며, 건축공사의 평균 낙찰률은 94.49%로 상대적으로 우리나라 공공공사보다 높은 낙찰률을 기록하고 있음

	일반경쟁입찰		지명경쟁입찰		합계	
	낙찰률	건수	낙찰률	건수	낙찰률	건수
국토교통성 지방정비국 (토목공사)	93.12%	7,709	93.69%	476	93.15%	8,185
국토교통성 관청영선부 (건축공사)	94.49%	13	-	-	94.49%	13

\* 자료: 일본 국토교통성 2021년 통계자료

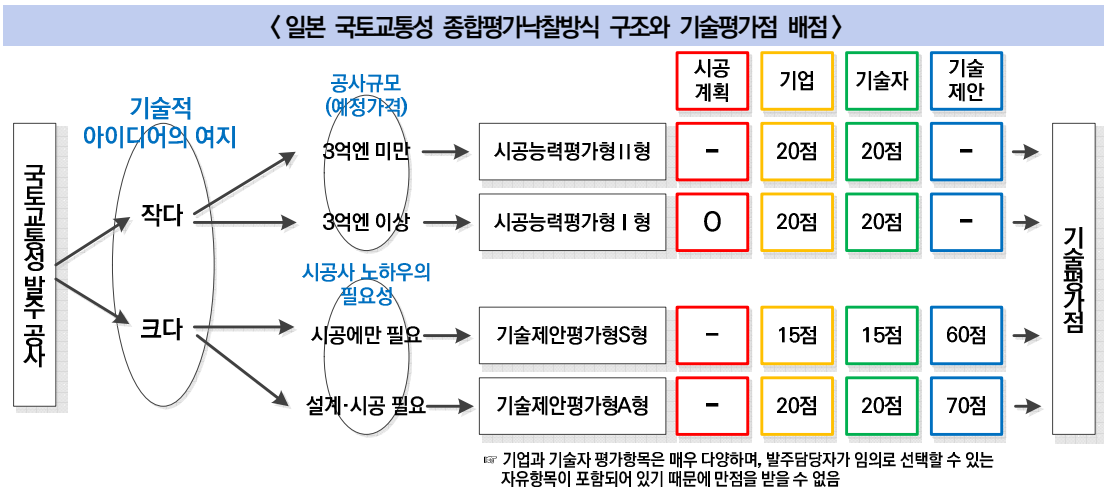
## 2. 일본 국토교통성 종합평가낙찰방식

### ◆ 저가낙찰로 인한 문제가 증가하자, 가격과 품질 모두 고려하기 위한 종합평가낙찰제 도입

- 2005년 4월 「공공공사 품질확보 촉진에 관한 법률」 시행과 함께 일본 국토교통성은 가격과 품질이 종합적으로 우수한 조달을 실현하기 위한 종합평가낙찰방식을 도입하였으며, 2007년부터 국토교통성이 발주하는 모든 공사에서 종합평가낙찰방식을 적용하는 것을 원칙으로 함

### ◆ 프로젝트 특성에 따른 기술평가항목의 변동성이 크고, 기술평가점과 입찰가격의 밸런스를 중시

- 입·낙찰 제도가 해당 공공공사에서 기술적 아이디어의 여지에 따라 방식이 결정되는 구조이며, 방식에 따라 평가항목도 상이함. 또한 기업과 기술자 평가항목은 발주담당자가 임의로 선택할 수 있는 자유항목이 포함되어 있어, 프로젝트 특성을 반영할 수 있으며, 기술평가점 만점자가 다수 등장하는 것을 방지함  
 - 최종 낙찰자는 예정가격 내에서 기술평가점과 입찰가격의 비율이 가장 높은 자로 결정됨. 즉 단순히 기술평가점이 높거나, 입찰가격이 낮은 것이 중요한 것이 아니라 밸런스가 우수한 업체를 선정함



\* 자료: 대한건설정책연구원, 2022.12

## 3. 국내 낙찰제도에 주는 시사점

### ◆ 장기적 관점에서 공공공사 발주 패러다임 변경이 필요하며, 낙찰자 선정에서 가격 요소의 영향력을 축소해야 함

- 저렴한 가격으로 공공 시설물들을 건설했다라도, 결국 품질이 나빠서 국민들의 사용성이 나쁘거나, 추후 유지관리나 성능 개선에 많은 비용이 필요하다면 장기적 차원에서는 손해임. 우리나라 공공공사 발주에서도 국민 만족도가 높고, 장기적으로 국가에 이익이 될 수 있는 고품질을 추구하는 방향성을 지향해야 함  
 - 그러나 국민의 세금을 투입하는 공공공사이므로 가격에 대한 평가를 배제할 수는 없음. 따라서 현재와 같이 무조건 낮은 가격을 추구하는 것을 지향점으로 두는 것이 아니라, 가격에 대한 평가와 가격 외 평가요소에 대한 평가가 밸런스를 확보할 수 있는 낙찰자 선정방법을 수립할 필요가 있음

# 시장동향

## 건설시장의 외국인근로자 활용 실태 및 개선과제

- 동일 사업주의 현장 간 이동, 배정 소요기간 단축 등 개선 필요 -

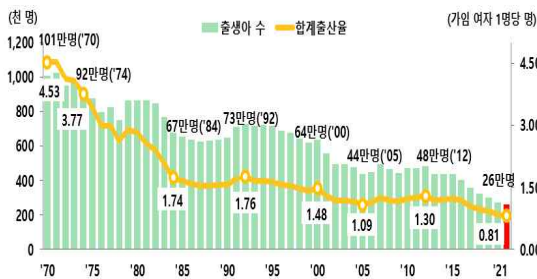
박광배 연구위원 (jwjb2021@ricon.re.kr)

### 1. 건설현장 외국인근로자 활용 실태

#### ◆ 인구규모 및 생산인구 감소 등의 영향으로 건설현장의 외국인근로자 수요 증가 추세

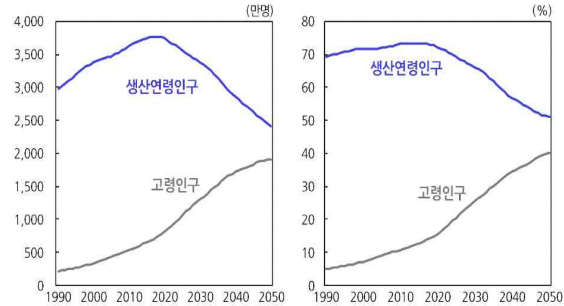
- 1970년 통계 작성 이후 처음으로 인구의 자연감소 현상이 나타남(2020년 3.3만명 감소)
- 2021년 합계출산율은 0.81명으로 2010년의 1.23명, 1990년 1.57명에 비해서 크게 하락
- 향후 주요 경제활동 인구인 25~49세 감소율이 크게 나타날 것으로 우려되고 노동공급 감소가 심각하게 대두될 수 있을 것으로 예상되는 상황임

〈출생아수 및 합계출산율 추이〉



\* 자료: 통계청

〈연령대별 인구수(좌), 인구비중(우) 전망〉



#### ◆ 외국인근로자는 골조공사에서 투입되는 직종에 다수 종사하고 있고, 습식직종에서도 비중을 확대하고 있음

- 건설업은 생산물 10억원당 투입되는 근로자가 다른 산업에 비해 많은 업종, 생산요소로서 노동의 효율적인 활용이 개별 건설업체의 경영성과뿐만 아니라 건설업의 지속성에도 직결되는 업종임
- 이런 산업에서 노동공급의 부족과 고령화로 인하여 노동생산성이 개선되지 못하고 있고, 내국인 구인환경은 지속적으로 하락하고 있음
- 내국인근로자의 공급 감소와 생산성 저하를 보완하는 수단으로 외국인근로자의 활용도 제고가 시급한 현안이 되고 있음

- 특히 외국인근로자는 건축물의 뼈대인 골조공사에 다수가 종사하고 있어 관련 공정의 원활한 진행에 긍정적인 기여를 하고 있음
- 최근 습식공정에 투입되는 직종에도 숙련 외국인근로자가 차지하는 비중이 확대되고 있고, 마무리 공정에도 외국인근로자의 비중이 확대되고 있음

◆ **건설업 입직자 정체, 기존 건설근로자 고령화로 생산성이 저하되는 상황에서 현실적인 대안인 외국인근로자의 활용도 제고를 위해서는 인식과 접근방식의 개편이 필요함**

- 단기체류, 단순노무직 종사자 위주, 내국인근로자의 보완재로서의 역할에 기초해 외국인근로자 유입과 활용을 검토하는 것은 실효적이지 못 함
- 건설현장에 종사하며 경험을 축적한 외국인근로자는 이미 숙련도 및 사업주와 협상력에서도 열위에 있지 않은 상황임
- 또한 이들은 같은 국가 위주의 집단을 형성하고 임금과 현장 정보를 공유하며, 영향력을 확대해가고 있음
- 이런 상황은 불법체류자를 양산하는 결과가 초래될 수 있으므로 효과적인 관리 하에 외국인근로자를 활용하는 방향에서 대안이 모색되어야 하며, 이를 위해서는 탄력적이고 유연한 접근방법이 시도되어야 함

## 2. 건설현장 외국인근로자 활용 개선과제

◆ **동일 사업주의 현장 간 이동을 완화해 사업주와 외국인근로자에게 도움이 되는 방향으로 제도 개편이 이루어져야 함**

- 외국인근로자는 고용계약을 체결한 후 이동이 제약되고 있으며, 외국인근로자 관리 측면에서 장점이 있지만, 사업주의 생산요소 활용도를 제약하고 있을 뿐만 아니라 외국인근로자에게도 부정적임
  - 외국인근로자의 현장 간 이동을 위해서는 원도급자로부터 하도급공사 준공 확인서 등 다른 산업에 비해 많은 서류를 제출하도록 하고 있음
- 건설기계의 가동률이 중요한 공정에서 기계장비의 결함과 수리, 공사현장의 영향 등으로 조업이 중단되는 사례가 있는데, 이 경우 외국인근로자는 노동을 제공하지 못함에 따라 불이익을 당하게 됨
- 또한 외국인근로자를 고용한 사업주는 이탈을 방지하기 위한 금전적·비금전적 비용이 투입되고 있는 실정임
- 결국 외국인근로자의 현장 간 이동을 제한하는 제도 운영은 사용자와 외국인근로자 모두에게 불이익을 초래하고 있음
- 동일 사업주의 현장들 간 자유로운 이동이 필요하지만, 현실적인 여건을 감안하여 특정한 권역을 지정하여 이동할 수 있는 대안이 모색되어야 함

◆ **고용제한 처분에 대한 사면 등 전향적인 조치를 시행해 합법 외국인근로자를 사용할 수 있는 환경이 조성되어야 함**

- 불법체류자 또는 건설업 취업인정증이 없는 불법취업자를 사용하다 적발되는 경우 최초 1회는 1년, 이후 재적발시 3년의 고용제한 처분을 당하게 됨
- 최근 고용제한 처분에 대해서는 사면조치가 시행돼 합법적으로 외국인근로자를 사용할 수 있는 환경이 조성되고 있으나, 아직은 미흡한 실정임
- 건설현장에서 사용자들이 요구하는 수준의 외국인근로자 활용 여건이 개선되는 것이 필요하며, 이를 위해서는 개별 산업 및 업종별로 외국인근로자에 대한 수요 파악과 활용도를 구체적으로 분석하는 접근이 필요함

◆ **외국인근로자 선발권을 제한적으로 사용자에게 부여하는 방안을 도입하여 시행하고, 점진적으로 개선하는 접근법이 시도되어야 함**

- 산업연수생제도가 운영되었던 2004년 이전에는 사용자가 현지에서 외국인근로자를 선발할 수 있었으나, 송출비와 외국인근로자 유입의 투명성 제고 측면에서 고용허가제로 전환 뒤 사용자의 선택권이 약화됨
- 내국인근로자도 선택적으로 채용하는 상황에서 외국인근로자만 매우 제한된 정보 하에서 배정받는 것은 단순히 인력 부족을 메꾸는 효과만 기대할 수 있음
- 따라서 사업주에게 외국인근로자 선발권을 부여하는 방안이 도입되어야 하며, 이 경우 일정한 규모 이상의 사업주를 대상으로 시행 후 개선과정을 거쳐 점진적으로 확대하는 접근이 필요함

◆ **건설업에 배정된 외국인근로자를 효과적으로 사용할 수 있도록 배정 소요기간이 단축되어야 하며, 성실근로자 재입국제도가 도입되어야 함**

- 평균적으로 외국인근로자 신청 후 배정까지의 기간이 약 5개월이며, 하도급공사를 주로 하는 전문건설업체는 공기가 단기인 경우가 많음
- 따라서 신청시기와 배정시기의 시간 격차가 커서 효율적인 활용을 가로막는 장애요인이 되고 있으므로 배정시기를 단축할 수 있는 개편이 이루어져야 함
- 숙련도와 생산성을 제공하는 외국인근로자가 출국하는 경우 재입국이 어려워 효과적이지 못함
- 따라서 건설업도 성실근로자 재입국제도를 도입해야 하며, 이런 운영을 통해서 불법체류의 유인을 억제할 수 있는 효과도 기대할 수 있음



## 시장동향

### 최근 하락세가 둔화되는 주택가격 변동에 대한 이해

- ‘연착륙’의 징조인가, 아니면 ‘더블-딥’의 선행 국면인가 -

권주안 객원연구원 (jooankwon@ricon.re.kr)

## 1. 지속적 규제 완화로 정부는 주택시장 연착륙 유도

### ◆ 2022년 주택시장 각종 주요 지표는 경착륙 위험을 지적

- 거래 절벽 지속 속에서 2022년 하반기 주택가격 하락폭도 커져 시장 위험이 확대되었음. 조세 부담이 커진 상태에서 주택가격 상승은 매수 부담을 확대시켰고, 수요는 크게 위축되었음. 급격한 기준금리 인상은 시장금리 상승으로 이어져 주택 구매력을 저하시키고 주택수요를 더욱 위축시켰음
- 수요 위축이 확대되면서 미분양 위험이 지방에서 수도권으로 확산되었음. 경기 등 일부 지역에서의 미분양 증가는 신규 공급 여건을 크게 악화시키고 있음. 주택시장 수급 여건은 모두 동시에 악화되는 경착륙 위험으로 확대되고 있음

### ◆ 정부는 다각적 규제 완화를 통해 시장 작동을 정상화시켜 경착륙 위험을 벗어나려는 노력 지속

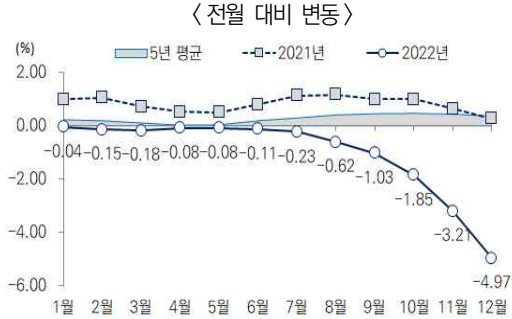
- 정부는 조세 부담 완화를 통해 잠재 수요 확대를 시도하고 있으나 추가 하락 전망이 지배적인 상황에서 수요 관망세가 확산되고 있어 정책 효과는 미미한 상황임. 실수요자 수요를 회복시키기 위해 특례보금자리론을 도입하고 공공분양 물량을 확대시키려는 계획을 발표하였음
- 최근 정부는 시장금리 상승을 완화하기 위해 대출금리 인하를 유도하였음. 상환 부담은 소폭 완화되었으나 금리가 단기에 큰 폭으로 상승하여 수요 확대 효과는 크지 않을 것으로 예상됨

## 2. 주택가격의 상반된 동향, ‘월간 하락세 확대’ vs ‘주간 하락세 둔화’

### ◆ 월간 수도권 아파트매매가격 : 하락세 확대로 경착륙 위험도 커지고 있음

- 한국부동산원 월간지수 발표에 따르면, 수도권 아파트매매가격 하락폭은 지속적으로 확대되고 있으며 2022년 12월 기준으로 4.97% 하락하여 하락폭은 더욱 확대되고 있음. 12월 기준으로 누적 하락폭은 12%에 육박하고 있어 하락폭은 과거 10년 중 가장 큰 것으로 나타남
- 시장 수요가 그런대로 상대적 강세를 유지했던 수도권 아파트가격의 하락폭이 점증적으로 확대되고 있어 경착륙 가능성도 동반하여 커지고 있음. 이상은 2022년 12월까지의 가격 변동 상황임

〈수도권 아파트 매매가격 월간 변동〉

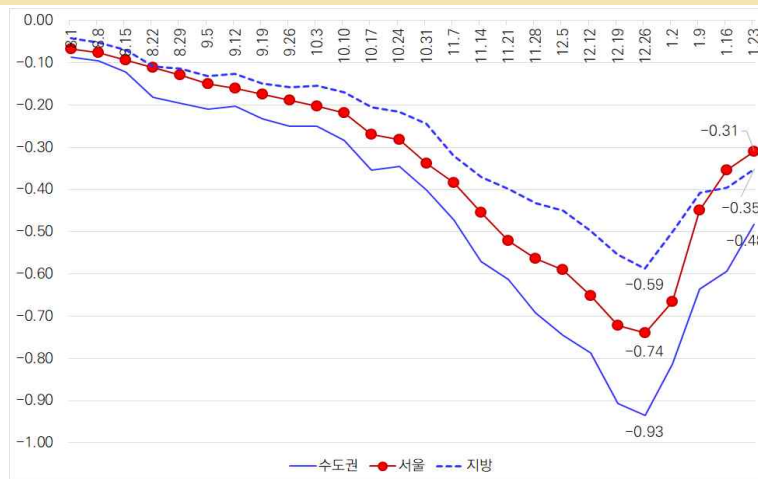


\* 자료: 한국부동산원

◆ 주간 수도권 아파트매매가격 : 하락폭 둔화 추세 지속

- 월간 변동의 하락폭 확대와는 달리 2023년 들어선 주간 변동은 다른 패턴을 보임. 서울, 수도권, 지방 등 주요 지역별 아파트매매가격의 주간변동은 2022년 12월 26일을 기점으로 하락세는 유지되고 있으나 하락폭이 크게 둔화되고 있어 이전 월간변동과는 반대 방향의 패턴을 보임
  - 서울은 0.74%에서 0.31%로 1월 23일 기준 저점 대비 40% 수준으로 하락 폭이 급감하였으며, 수도권은 0.93%에서 0.48%로, 지방은 0.59%에서 0.31%로 동일한 패턴을 보임
- 지방의 하락폭 둔화 정도가 서울과 수도권 보다 작아, 상대적으로 하락세가 크게 유지되고 있음

〈아파트 매매가격 주간 변동, 주요 지역별〉



\* 자료: 한국부동산원

◆ 주택가격 변동 이해 : 하락폭 둔화는 정부 정책이 의도한 연착륙 징후

- (연착륙 징후) 월간변동과 주간변동의 패턴 차이는 시점 차이가 있으나 주간변동이 월간변동으로 이어진다고 가정한다면 정부 정책 효과가 가격에 반영되어 연착륙으로 이어질 가능성으로 해석할 수 있음. 그렇다면 결과적으로 정부의 각종 규제 완화 정책이 시장 상황을 변화시키는데 기여한 것으로 해석할 수 있음
- (변동 패턴의 교차 점검) 현재 정부 외에도 몇몇 기관에서 가격지수를 발표하고 있으며, 각 지수의 변동 패턴을 비교하면 연착륙 징후로 해석될 수 있는 가능성을 점검할 수 있음. 각기 다른 지수가 다른 변동성을 보인다면 최근 결과는 결정적 징후로 해석할 수 없으나 유사한 패턴을 보인다면 대세적 변화로 이해할 수 있음

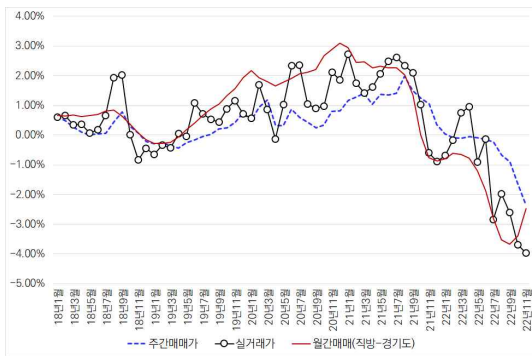
3. 주택가격 지수 변동성 비교, ‘공공’ vs ‘민간’

◆ 한국부동산원 가격지수와 직방 아파트매매가격지수

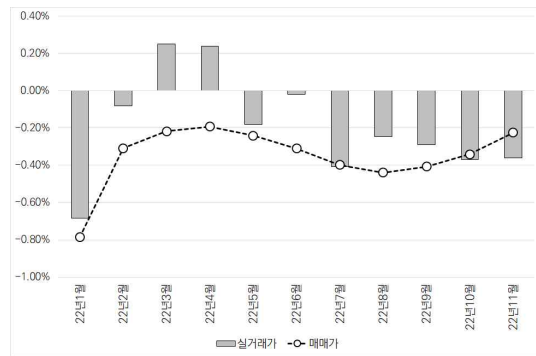
- 최근 직방은 국토부가 발표하는 실거래가에 답러닝 프로세스를 적용한 아파트가격지수를 만들어 발표하고 있음. 직방의 경기도 아파트매매가격지수와 한국부동산원의 수도권 아파트 실거래가지수와 주간변동의 월간 변화를 비교하였음
  - 모든 지수의 중기 변동은 비슷하나 직방 지수는 뚜렷한 하락세 둔화를 보이고 있음. 실거래가도 하락폭 확대가 소폭 작아지는 패턴을 보임
- 2021년 12월을 기준 시점으로 정하고 해당 월까지의 월평균 변화를 보았으며, 실거래가의 월평균 변화는 2022년 11월 이후 하락세가 둔화되고 있으며, 직방 지수는 8월 이후 하락폭이 둔화되고 있어 둔화 정도에서의 차이는 있으나 둔화 패턴은 동일하게 나타나고 있음

〈아파트 매매가격 변동 비교〉

〈아파트매매가격지수 변동, 주간 및 월간〉



〈21년 12월 대비 월평균 변동율, 실거래가와 직방매매가〉



\* 자료: 한국부동산원, 직방

◆ **주택가격 하락폭 둔화: 연착륙과 더블-딥**

- 결과적으로 2022년 하반기, 하락폭 둔화 징후로 해석되며 연착륙으로 진행될 수 있는 가능성이 있는 것으로 해석될 수 있음. 그러나 하락폭 둔화 전환이 지속되어 연착륙으로 이어질 수 있다는 가능성 외에도 더블-딥으로의 진행도 가능한 것으로 판단됨
- 만약 연착륙 가능성이 커지는 것이 아니라 일정 기간 후 다시 하락폭이 커지는 더블-딥("W"자형) 변동의 선행 상황이라면 시장 침체가 더 심화될 수 있어 정부의 규제 완화 정책 효과에 대한 결론은 시기상조임

◆ **주택시장의 내외여건: 연착륙 전망의 일반화를 위한 상황 점검**

- **(시장질서 붕괴)** 매매가격의 급격한 하락으로 최근에는 역전세난이 발생하면서 전세사기 등 사회적 문제로 비화되고 있어 시장 침체로 인한 부작용도 커지고 있음. 거래 불안정성과 불확실성이 커지고 있어 정상적인 시장 기능을 기대하기 어려워진다면 연착륙 가능성은 매우 낮음
- **(기준금리 인상과 향후 전망)** 한국은행은 1월 13일 기준금리를 0.25%p 인상하는데 그쳤음. 시장금리 상승세의 강도가 다소 약화될 것이라는 기대감도 커지고 있으며 대출금리도 소폭 하락하고 있어 시장 혼란은 더 커지고 있음. 인플레이션 완화 상황이 확산된다면 연착륙 가능성은 커짐
- **(대외 여건)** 대외경제 여건은 여전히 불확실한 상황이 지속되고 있어 경제 회복 둔화는 더 가시화되고 있음. 금리가 상승하지 않더라도 과거 대비 고금리 상황이 유지될 수밖에 없어 경제 회복의 위축 국면은 지속될 것으로 보임
- **(단기 침체 지속)** 따라서 가격 하락세 둔화가 시장 연착륙으로의 진행으로 해석될 수 있으나 전반적인 경제 상황과 주택시장 거래 신뢰 저하 등 문제도 커지고 있어 단기 침체는 강하게 지속될 것으로 예상되며 연착륙 전환은 불확실하며 등락을 거듭하는 형태의 변동이 경과된 후 바닥에 도달할 것으로 예상됨. 초단기 예측보다 추세에 맞춘 단기에 방점을 둔 시장 해석이 적절할 것으로 보임