



Jul.



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 국토교통부 “해외건설정보서비스(OCIS)” 7월부터 본격 개시  
- 전문건설업체들의 해외진출에도 다양한 도움 기대

### 정책동향

- 일본, 대만의 건설현장 외국인근로자 활용 정책 사례 및 시사점  
- 대한전문건설협회와 같은 민간부문 역할 활용 필요

### 시장동향

- '23년 하반기 주택시장 수정 전망과 미리 보는 '24년 키워드  
- 특별법 추진, 주택가격 변동성, 총선 영향 등이 주요 키워드

## 산업동향

### 국토교통부 “해외건설정보서비스(OCIS)” 7월부터 본격 개시

- 전문건설업체들의 해외진출에도 다양한 도움 기대 -

정대운 책임연구원  
(bigluck1@ricon.re.kr)

#### 1. 해외건설통합정보서비스(OCIS) 구축 개요

##### ◆ 국토교통부는 지난 7월 3일부터 해외건설통합정보서비스(OCIS) 공식 운영을 개시

- 국토교통부가 우리 기업들이 해외진출 시 가장 큰 애로사항으로 지적해 온 해외시장 정보부족 문제를 해소하기 위하여 해외건설통합정보서비스(OCIS, Overseas Construction Information Service) 구축  
<해외건설통합정보서비스(OCIS) 누리집 주소 : <https://ocis.go.kr>>
- 올해 3월부터 임시 개통하여 6월까지 시범운영 기간을 거치며 시스템 점검 후 7월부터 공식 운영 개시
- 사용자 접근성을 위해 PC뿐 아니라 모바일을 통해서도 편리하게 볼 수 있도록 앱 서비스도 구축·운영

##### ◆ 지금까지 해외건설 관련 기관들이 분산·중복하여 제공하던 해외건설정보를 통합

- OCIS를 통해 통합적으로 수집·연계되는 주요 기관(정보)은 해외건설협회(해외건설종합정보), 한국건설기술연구원(해외건설엔지니어링정보), 한국해외인프라도시개발지원공사(해외투자개발사업정보) 등
- 이에 따라 발주·입찰 등 사업정보, 시장정보, 조세정보, 진출전략 등 해외건설 수주를 위하여 필수적인 국가별 진출환경 정보를 종합적으로 사용자들에게 제공할 수 있는 기반을 구축

##### ◆ 이 외에 구인 및 구직정보 등 다양한 취업관련 정보 제공으로 일자리 매칭도 지원

- 해외건설업 분야 빈일자리 해소를 위하여 채용정보, 인재정보, 취업뉴스, 취업자료실, 취업족보 등 제공

##### ◆ 해외수주 활성화에 실질적인 도움이 되도록 정보를 지속적으로 확충하고, 시스템도 고도화할 계획

#### 2. 해외건설통합정보서비스(OCIS) 제공 정보

##### ◆ 메인화면 구성 : 키워드 검색 및 진출단계별 정보서비스 등 제공

- ‘시장조사’, ‘진출준비’, ‘사업수행’ 단계로 구분되어 해당 지역별 국가를 선택
- ‘시장조사’ 단계에서는 크게 일반현황과 건설시장현황, 우리나라 진출현황, 관련동향으로 정보를 분류

- '진출준비' 단계는 발주정보, 건설업체도, 외국인 진출환경, 지원제도, 관련동향, 법정신고사항으로 분류
- '사업수행' 단계는 공사수행환경, 공사관련제도, 계약관리/클레임, 관련동향, 법정신고사항으로 분류

◆ 정보 분류: 시장정보, 사업정보, 국별환경, 진출환경, 수주통계, 정보마당, 네트워크, 취업정보, 연계정보

〈 해외건설통합정보서비스(OCIS) 주요 제공 정보 분류〉

분류	정보의 개요	제공하는 정보의 내용
① 시장정보	해외건설시장의 최신동향 및 건설관련 단신정보 등 제공	지역별, 공종별, 인프라협력센터, 투자개발(PPP)로 구분되어 국가별 최신 시장정보 제공
② 사업정보	외교부, ODA, MDB 발주정보 수집·제공	지역별, 공종별, 정보제공 기관/기구(외교부, ODA발주, MDB발주, KSP발주) 분류별 사업정보 제공
③ 국별환경	국가별 일반현황, 건설산업환경, 법/제도, 진출환경 정보 제공	지역별 국가를 선택하여 해당 국가의 일반현황, 건설시장현황, 외국기업 진출환경, 공사수행 환경, 우리나라 진출현황, 진출전망으로 분류된 정보 제공
④ 진출지원	시장개척, 현장훈련, 컨설팅 등 정부차원 지원사업 정보 제공	정책지원센터, 국제개발협력센터, 중소기업수주지원센터, KIND(금융지원)로 분류되어 각 기관의 소개와 연구자료, 발행자료, 지원정보, 지원사업(컨설팅, ODA 등) 등에 대한 정보 제공
⑤ 수주통계	우리 기업의 해외건설 수주통계 현황 제공	요약현황, 총괄계약현황, 전년대비현황, 수주형태별현황, 연도별현황, 세부공종별 현황, 업종별현황, 그래프차트로 분류된 현황 제공
⑥ 정보마당	해외건설촉진법, 계약관리클레임, 사업참고문헌, 연구보고서 등 제공	해외건설촉진법, 계약관리클레임, 해외건설실무영어, 사업참고문헌, 연구보고서, 교육훈련소식, 교육기관정보, 오픈게시판, 국가별 건설 법령정보, 국가별 건설 세무정보, 국토부 공기업 F/S리포트, 국토부 공기업 M/P리포트로 분류된 파일 제공
⑦ 네트워크	제외공관현황과 해외주재관현황 제공	제외공관의 바로가기주소와 해외주재관의 주재국/성명/직급/전화/팩스번호/공관 주소/이메일 정보 제공
⑧ 취업정보	채용정보, 인재정보, 취업뉴스 등 관련 취업정보 제공	채용정보, 인재정보, 취업뉴스, 취업자료실, 주요기업 취업족보, 주요기업 인기순위, 시공순의 Top100으로 분류된 국내외 건설회사, 설비/엔지니어링회사, 건축/토목/조경회사, 인테리어/자재/기타 등에 대한 정보 제공
⑨ 연계정보	KOTRA, 수출입은행, 국토연구원 등 유관기관 연계정보 제공	연계기관안내, KOTRA, KIEP, 수출입은행, 국토연구원, 건설산업연구원, 조달청, 국세청, 관세청, 무역협회, 세계한인무역협회, 월드잡플러스, 한국전시산업진흥회, PWC, Oil&Gas Journal, IMF로 분류되어 기관별 정보를 연계하여 제공

3. 전문건설업체들의 다양한 활용 기대

- ◆ 해외진출 관심 국가에 대한 시장조사, 진출준비, 사업수행의 사업단계별로 제공되는 정보 활용 가능
- ◆ 특히 '진출지원' 메뉴에서 각 기관별 지원사항을 파악하여 맞춤형 지원 서비스로 적극 활용 필요
  - '중소기업수주지원센터'는 전문가/법률/세무 컨설팅지원이나 시장개척지원, 현장훈련(OJT) 등을 지원
  - '국제개발협력센터'는 ODA사업에 대한 사업공지, 입찰정보, 사업보고서, 각종 규정·지침 등 자료를 제공

## 정책동향

### 일본, 대만의 건설현장 외국인근로자 활용 정책 사례 및 시사점 - 대한전문건설협회와 같은 민간부문 역할 활용 필요 -

박광배 선임연구위원 (jwjbpark@hanmail.net)

#### 1. 일본과 대만의 외국인근로자 활용 현황

##### ◆ 일본에서도 건설업은 대표적인 3D업종으로 인식되고 있어 노동력 부족이 지속되고 있고, 외국인근로자의 불법취업 문제가 발생하기 시작하였음

- 1985년 530만 명의 건설업 취업자는 1990년 588만 명으로 10.9% 증가했고, 버블경제 붕괴 이후에도 다른 산업의 실직자들이 건설업으로 유입돼 취업자가 증가하는 상황이 유지되었음
- 1998년 이후 건설투자의 감소세가 지속됨에 따라 건설근로자는 감소하게 되었고 2010년 340만 명, 2020년에는 325만 명 수준으로 하락했음
- 일본의 건설업은 3D업종으로 인식되어 취업하고자 하는 구직자들이 감소하고 외국인근로자들의 불법 문제가 표면화되면서 1990년에는 '출입국관리 및 난민인정법'이 개정된 바 있음

##### ◆ 이에 건설현장에서는 필요한 노동력을 확보하기 위한 수단으로 외국인근로자 활용을 적극적으로 모색하고 있으며, 기능실습(생) 제도를 기반으로 운영

- 건설업에서 외국인근로자를 활용하는 제도는 '외국인건설취로자', '기능실습', '특정기능'의 3가지 유형임
  - '외국인건설취로자'는 동일본대지진 복구사업을 위해 한시적으로 외국인을 건설업에 종사할 수 있게 한 제도이며, 체류기한은 2022년까지였음
  - '기능실습' 제도는 1호부터 3호 까지로 구분되며, 최장 5년 동안 체류하면 기능을 습득하는 것을 제도 운영의 목적으로 하고 있음. 2009년 기능실습생 유입 인원은 해당 업체 상시근로자의 5%에서 시작해 2016년에는 10%로 확대되었으며, 허용 직종은 62개에서 현재는 86개로 확대
  - 기능실습 제도의 문제점 개선과 단기 체류에 따른 생산성 저하, 불법체류를 효과적으로 방지하면서 외국인근로자 활용도 제고를 목적으로 '특정기능' 사증(visa) 제도가 도입됨. 2019년 4월부터 특정기능 1호(건설업 등 12개 업종), 특정기능 2호(건설과 조선·선박용 공업 등의 2개 업종)를 시행하고 있으며, 체류자격에 관한 사항이므로 법무성이 관할하는 제도라고 할 수 있음

〈건설업체에서 고용하고 있는 외국인근로자 체류자격별 비중〉

구분	응답수(명)	비중(%)
기술습득(기능실습생)	2,212	59.9
특정활동	179	4.8
특정기능	529	14.3
기술·인문지식·국제업무	578	15.6
기타	196	5.3

자료 : 일본건설경제연구소(RICE)

〈기능실습과 특정기능 제도의 특성 및 주요 운영방식 비교〉

구분	기능실습(단체감리형)	특정기능(1호)
관련 법령	· 외국인 기술실습의 적정한 실시 및 기술실습생 보호에 관한 법률 · 출입국 관리 및 난민인정법	· 출입국 관리 및 난민인정법
채류자격	· 기능실습	· 특정기능
체류기간	· 기능실습1호: 1년 이내 · 기능실습2호: 2년 이내 · 기능실습3호: 2년 이내 · 합계: 5년 이내	· 통상 5년
외국인 기술수준	· 없음	· 상당한 정도의 지식 또는 경험 필요
입국시 시험	· 없음(개호 직종만 N4 수준의 일본어능력 요건)	· 기능수준, 일본어능력 수준을 시험으로 확인 (기능실습2호 수료자는 시험 면제)
송출기관	· 외국 정부의 추천 또는 인정을 받은 기관	· 없음
감리단체	· 비영리 사업 협동조합 등이 실습자 감사, 그 외의 감리사업을 실시하며, 주무대신에 의한 허가제	· 없음
지원기관	· 없음	· 개인 또는 단체가 유입기관 위탁으로 주거 및 그 외의 지원, 출입국채류관리청장관에 의한 등록제
외국인과 유입기관 매칭	· 보통 일본의 감리단체와 외국 송출기관 통합	· 유입기관이 직접 해외에서 채용 활동 또는 국내외 알선기관 통해 채용 가능
유입인원 제한	· 상시근로자 총수에 따른 제한 있음	· 인원수 제한 없음(건설분야, 개호 분야 제외)
활동내용	· 기능실습1호: 기술실습계획에 따른 강습 수강, 기능 등에 관련된 업무 종사 · 기능실습2, 3호: 기술실습계획에 근거해 기능 등을 필요로 하는 업무에 종사	· 상당한 정도의 지식 또는 경험을 필요로 하는 업무에 종사(전문적·기술적 분야)
전직	· 원칙적으로 불개(단 실습 시행자의 도산 등 부득이한 경우 또는 2호에서 3호로 이행하는 가능)	· 동일한 업무 구분 내 또는 시험에 의해 그 기능수준의 공통성이 확인되는 업무로 전직 가능

자료 : 일본 출입국채류관리청(2023), 외국인재의 수용 및 공생사회 실현을 위한 대처

◆ 일본은 외국인근로자 및 고용주 지원 제도 운영에 있어 민간이 지원자로서 역할을 하도록 유도

- 일본은 국토교통성이 건설업에 종사할 외국인을 유입하는 과정을 운영하는 비영리기관으로 일반사단법인인 건설기능인재기구(JAC, Japan Association for Construction Human Resource)를 적극 활용 중임
- 일반재단법인인 국제건설기능진흥기구(FITS)는 2015년 2월 설립되어 JAC로부터 위탁받아 건설업에 종사하는 외국인근로자와 이들 외국인근로자를 고용하고 있는 건설업체를 다양하게 지원하고 있음

◆ **대만은 주요 산업에서 발생하는 인력부족의 문제를 보완하기 위한 수단으로 1989년 이후 외국인근로자를 활용하기 시작**

- 대만이 외국인근로자로 가장 우선적으로 고려했던 대상은 조부모대까지 1인이라도 대만인인 화교였음
- 대만은 외국인근로자가 취업활동을 할 수 있는 기간에 차등을 두고 있는데, 제조업, 건설업, 농업 종사는 12년, 간병인 및 가사도우미는 14년임
- 외국인근로자 유입 정책은 한국 및 일본과 유사하게 전문기술자는 별다른 제한 없이 유입하려는 시도를 하고 있고, 단순노무직종에 종사할 외국인인 배정인원과 대만의 사회·경제적 상황을 고려해 탄력적으로 운영하고 있음

◆ **2018년 이전 대만에서 취업한 외국인근로자는 3년마다 출국해야 하는 규정에 따라 출국의무가 있었으나, 2018년 고용법 제52조가 삭제되었으며, 이는 고용주의 요구와 행방불명자의 감소, 그리고 고액의 대행 수수료 부담을 완화하기 위한 목적이었음**

- 대만인근로자 부족을 외국인근로자로 보완하는 상황에서 체류 후 3년이 되면 출국해야 하는 규정은 불필요한 규제라고 할 수 있을 뿐만 아니라 인력 운용의 어려움을 가중시키는 결과를 초래하게 됨
- 이에 따라 외국인근로자를 활용하는 고용주의 강력한 요구가 제기되었음
- 외국인근로자의 행방불명 감소와 고액의 중개수수료 부담을 완화해 줄 필요성도 제기되었음
- 이런 상황들이 복합적으로 작용하게 되어 외국인근로자의 정주 방지를 목적으로 시행되었던 체류 후 3년 경과 시 출국의무가 폐지되었음

◆ **2022년 대만은 외국인근로자 활용과 관련한 정책적인 변화를 시도하였으며, 단순노무와 전문기술직의 중간적인 수준의 외국인근로자를 대상으로 장기간 체류와 취업활동을 할 수 있게 하였음**

- 2022년 4월 30일 '이주노동자 장기고용 방안'의 공식적인 시행을 통해 단순노무직과 전문적인 기술의 중간단계 근로자의 유입 확대를 시도하고 있음
  - 한국은 2022년 12월 29일 준수권 외국인근로자에게 최장 10년간 취업활동을 할 수 있는 제도로의 개편을 밝혔으며, 대만의 중간수준의 외국인근로자 유입 확대와 유사한 접근이라고 할 수 있음
- 중간수준 외국인근로자의 취업활동이 연장됨에 따라 대만에서 6년 이상 근무한 외국인근로자와 11.5년 근무 후 중국으로 출국해야 하는 중국인 및 유학생은 계속 체류하며 취업활동을 할 수 있게 됨
- 외국인근로자 가운데 준학사학위를 취득한 자로서 급여요건(산업통상급여 33,000위안, 유학생 신규채용 30,000위안) 및 자격요건을 충족하는 경우와 세 가지 기술요건 중 하나를 충족하면 중간수준 외국인근로자로 인정받을 수 있음
  - 세 가지 기술요건은 첫째, 요구되는 자격증 취득, 둘째, 80시간 교육 이수, 셋째, 실습 자격증이며, 정규급여 35,000위안 이상은 기술요건이 면제됨

## 2. 일본, 대만 사례의 주요 시사점

### ◆ 민간부문의 적극적인 역할 확대 필요

- 일본은 건설업에 활용할 외국인력을 유입하는 과정에서 수입기관으로 JAC(일반사단법인인 건설기능인재 기구), 유입 후 강습 및 외국인력 사용 업체와 외국인근로자의 애로사항 해결을 위해 FITS(일반재단법인인 국제건설기능진흥기구)를 적극적으로 활용하고 있음
  - 관련 부처의 적극적인 개입이 없이 민간의 역할에 많은 부분을 의지해 건설현장 등 외국인력 활용을 모색하고 있음
- 대만은 일본보다 더 민간부문의 역할과 개입이 확대된 제도 운영의 모습을 보여주고 있으며, 수입기관이 외국의 송출기관을 통해 외국인력을 유입하고 있으며, 중개수수료를 받고 있음

### ◆ 국내의 경우, 상기와 같은 민간부문 역할 수행자로서 대한전문건설협회의 역량 활용 필요

- 최근 국내에서도 외국인력 활용을 적극적으로 모색하는 논의가 다양하게 전개되고 있음
- 사증(visa) 제도를 통해 특정활동 외국인을 유입하는 방안과 고용허가제 개편을 통해 활용도를 제고하는 방안이라고 할 수 있음
- 이런 논의과정에서 관리와 검증의 문제는 주요 논의대상에서 배제되고 있는 것으로 보이며, 관리의 문제는 수입의 개편 못지않게 중요한 문제라고 할 수 있음
- 즉 외국인력을 효과적으로 활용하면서 불법체류를 방지할 수 있는 대안에 대한 적극적인 모색도 매우 중요함
- 이를 수행할 수 있는 가장 효과적인 국내의 조직은 대한전문건설협회라고 할 수 있고, 당 협회는 현장에서 노동력을 직접 사용하는 전문건설사업주의 단체로서 최적의 조직이라고 할 수 있음
- 대한전문건설협회가 외국인력 관리를 담당하는 것은 노동력 사용자 단체라는 점에서 향후 선발과정에서의 기능검정 등 다양한 외국인력 활용도를 제고 대책과 연계될 수 있는 효과도 기대 가능

## 시장동향

### '23년 하반기 주택시장 수정 전망과 미리 보는 '24년 키워드

- 특별법 추진, 주택가격 변동성, 총선 영향 등이 주요 키워드 -

권주안 연구위원 (jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. '23년 주택시장 전망에 대한 기존 vs. 수정 전망 비교

##### ◆ (기존) 2022년 말 기준의 2023년 연간 주택시장 전망 내용

- (주택수요 시황) 정부의 수요 억제책으로 인한 수요 위축은 고금리, 고주택가격 여건 속에서 심리 위축이 심화되어 수요 약세가 지속될 것으로 진단하였음
- (주택시장 경착륙) 수요 위축 상황이 확대되면서 지방 미분양 증가로 인한 분양시장 위험이 수도권으로 확대될 가능성이 커져 전반적인 주택시장 경착륙 위험이 증대될 것으로 진단하였음
- (가격 순환변동) 수축국면이 지속되고 있으며 변동 속도가 가파르게 진행되고 있어 가격 조정은 불가피하나, 하반기 가격 조정 완료된 후 변동은 보합세로 전환되고 이후 "L"자형 변동 패턴 보일 것으로 예상하였음
- (주요 지표 제시) 2023년 연간 주택시장 주요 지표로 (i) 수도권 아파트시장에서 매매 및 전세가격 3~4% 하락 예상 (ii) 인허가 물량은 전국 45만 호, 수도권은 20만 호 전망치를 제시하였음

##### ◆ (수정) 2023년 상반기 기준의 2023년 하반기 주택시장 수정 전망

- 2023년 상반기 주택시장 동향
  - (가격 기준 저점 도달 근접) 2023년 5월 기준 수도권아파트 매매와 전세가격은 지속하여 하락한 반면, 낙폭은 지속적으로 둔화되고 있어 하반기 '저점 도달' 전망에 가까워지고 있음 : (i) 5월 기준 수도권 아파트 누적 가격 변동은 매매가격 -6.3%, 전세가격 -11.0% 기록하여 전망치를 크게 밑도는 등 하락 폭이 예상보다 컸음. (ii) 2022년 12월 기점으로 낙폭이 둔화되는 패턴으로 변동하고 있으며 하반기 저점 도달의 변동 전망은 유효
  - (수급 여건 개선) 매매와 전세가격의 하락폭 둔화는 수급지수의 지속적 개선에 기인함 : (i) 가격 하락 폭이 가장 컸던 2022년 12월 수급지수는 매매 65.4, 전세 63.5로 최저점을 기록하였음. 이후 수급지수 개선과 함께 낙폭도 지속 둔화되고 있음. 2023년 5월 기준 매매수급지수는 83.9, 전세수급지수는 84.5, (ii) 누적된 가격 조정과 커진 낙폭으로 형성된 급매물 중심 거래는 수급지수를 개선시켜 하반기 저점 도달 가능성을 증대시킴



- **(일부 혼조세 관찰)** 반면, 미분양 감소 배경인 분양시장 위축은 오히려 공급 침체를 심화시키고 있음. 이와 함께 가계 연체율도 고금리 전환으로 증가하고 있어 수요 심리 위축은 당분간 쉽게 회복하기에 어려운 상황에 직면하고 있고, 이는 주택거래량 위축으로 나타나고 있음. 이와 함께 가격 변동의 지역 간 편차도 커지고 있는 등 불완전한 회복 여건으로 국면 전환 기반의 일부 혼조세가 전개됨

- 2023년 하반기 주택시장 수정 전망

- **(혼조 속 회복 추세 지속)** 주택가격 낙폭이 지속하여 줄어들고 미분양 위험이 크게 완화되는 등 시장 연착륙 가능성이 커지고 있으나 연체율 증가, 전세 및 매매가격의 지역 간 격차 확대 그리고 미분양 등 분양시장 여건의 지역별 편차 확대 등의 시장 혼조세 지속 예상. 주택거래량 기준으로 보면 여전히 비정상적인 낮은 수준에 머물러있어 저점 통과가 선행되어야 본격적인 회복이 진행될 것으로 보임. 그러나 주택경기는 일부 회복 및 개선 등의 과정을 거쳐 저점에 도달할 것으로 판단됨
- **(주택시장 수정 지표)** 수정 전망에 따라 2023년 주택시장은 (i) 수도권 아파트시장에서 매매와 전세가격은 하반기 누적 기준 0.3% 내외의 상승 전환이 예상되어 전체적으로 매매는 6%, 전세가격은 10.5% 하락할 것으로 2023년 전망치 수정 (ii) 2022년 중반 이후 인허가 물량 감소가 지속되고 있고, 2023년 5월 기준 누적으로 전년 대비 전국은 24.6% 감소한 15.8만 호, 수도권은 17.3% 감소한 6.1만 호를 기록함. 따라서 현 누적 추세가 지속된다면 인허가 물량이 크게 감소할 것으로 판단되어, 2023년 인허가 물량은 전국 40만 호, 수도권 15만 호에 이를 것으로 전망치를 수정 제시함

〈2023년 주택시장 전망: 기존 전망치와 수정 전망치 비교〉

구분	기존 2023년 주택시장 전망	2023년 주택시장 수정 전망
수도권 아파트시장	매매와 전세가격 모두 3~4% 하락	매매 6%, 전세 10.5% 하락
인허가 물량	전국 45만호, 수도권 20만호	전국 40만호, 수도권 15만호

## 2. '23년 하반기 주요 이슈와 미리 보는 '24년 키워드

### ◆ 2023년 하반기 주택시장 주요 이슈

- (1) **주택시장 회복 기반 강화 여부**: 현재의 회복 추세가 지속될 것인지에 대하여는 하반기 낙폭 둔화와 수급 개선 유지 속에서 주택거래 활성화 등 주요 연관 지표의 동반 개선 여부가 관건
  - 주택거래량, 연체율 등 시장 회복을 불완전하게 하는 몇몇 변수들의 정상화 추세가 관찰되어야 함. 또한 분양시장의 인허가 및 착공 통계도 정상적인 보폭으로 증가하는 추세를 보여야 주택경기의 전반적인 회복 진입이 가능하다는 판단임
- (2) **주택가격 변동의 방향성**: 2022년 말 전망한 “L”자형 전개의 보험세 추세 여부가 지속되는지도 관건
  - 하반기 수급 안정과 공급 기반 회복 여건이 유지될 경우, 가격 기준 변동성은 보험세가 유지될 수 있으며 확장국면 진입 이전의 시장 기반을 다지는 보험세가 유지되는지, 그 기간의 길이도 중요함

- 2022년 시작된 가격 하락 조정 국면에서 관찰된 변동 속도와 동일하게 저점 도달 후 상승 변동이 빠르게 진행된다면 시장 회복은 조기 추진될 수 있을 뿐 아니라 지역에 따라선 과열되는 징후도 포착될 수 있음. 이는 최근 나타나는 지역 간 가격 변동 격차에서 쉽게 관찰됨
- 또한 현재 나타나고 있는 전세가격 변동성이 주택유형에 따라 역전세와 전세가격 상승이 분리되어 나타나고 있음. 하반기 지역 및 주택유형이 구분되어 차별적인 시장 변동성이 계속 관찰될 경우 또 다른 시장 불안정 요인이 될 수 있어 추가 모니터링이 필요할 수 있음

#### ◆ 미리 보는 2024년 주택시장 예측 키워드

- 2023년 하반기 주택시장 변동 기조가 2024년 상반기로 연결되어 나타날 것으로 보이며 주택시장은 저점을 통과한 후 회복국면 상황이 지속될 것으로 보임. 이를 반영한 2024년 주택시장 변동 예측과 관련된 주요 키워드는 상반기와 하반기로 나누어 볼 수 있음
- **(2024년 상반기)** 2024년 상반기는 2023년 하반기의 주택시장 전개 방향성과 그 지속성 영향이 클 것으로 예상됨. 특히 가격 등 주요 변수들의 지역 간 격차가 확대될지 혹은 해소될 수 있을지에 대한 여부가 관건이 될 것으로 판단됨. 또한 노후 계획도시 특별법 추진 경과 및 총선으로 인한 시장 심리 영향도 2024년 주택시장 초반에 영향을 줄 중요한 키워드임
  - 1기 신도시 등 노후 계획도시 특별법 추진 : 현재 특별법의 골격은 발표하였으나 가이드라인 정도로 특별법 추진이 국회에서 속도를 내고 있지는 못함. 2023년 하반기 특별법 추진 경과에 따라 3기 신도시, 서울 재건축 물량 등과의 경합 등 관계성이 시장에 큰 영향을 줄 것으로 판단됨
  - 주택가격 변동성 : 지역별 경기변동 국면 차이로 발생하는 시장 혼조세가 공급 계획과 맞물릴 경우 가격 변동 기준의 주택경기는 수도권 중심의 회복 및 확장세로 굳혀질 수 있음. 공급적 측면의 개발 확대는 투자와 수요를 집중시킬 수 있고 수요가 충족되어 가격 상승 압박이 약해져 시장 안정성을 확보할 수 있으나, 실망 수요자들의 선택으로 시장 불안정성 재현도 가능함
  - 총선의 영향 : 과거의 경험상 선거는 주택시장에 큰 영향을 미치지 않으나 개발수요(각종 인프라 사업) 확대에 대한 심리적 기대감은 간접적으로 주택시장에 영향을 줄 수 있음
- **(2024년 하반기)** 2024년 하반기에는 '3기 신도시'와 '뉴:홈' 등을 통한 주택공급의 지역 간 추진 속도, 그리고 사전청약 등 물량 배분의 상황이 시장 변동성에 영향을 줄 것임. 또한 수요 회복 정도와 공급 상황의 상호작용도 시장 상황과 가격 전망에 영향을 줄 것임. 여기에 금리와 환율 등 거시경제 여건 변화 혹은 여건을 변동시킬 변화 등도 꾸준히 주택시장 변동에 영향을 줄 것으로 보임
  - 주택공급의 지역별 수급 여건 : 지역별 수급 여건이 주택가격 변동과 전망에 영향을 주며 수급 심리 변화를 통해 2024년 하반기 주택시장 전체 변동성에도 영향을 줄 것으로 판단됨
  - 거시경제 여건 : 기준금리, 경제성장 회복 추세 등 거시적 변수들의 영향과 함께 대외여건, 러시아와 우크라이나 전쟁 전개 상황, 마중 갈등, 원화 환율 변동 등도 주요 이슈로 작용할 것으로 판단됨