



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 건설산업 침체, 여전히 진행 중인 위기
 - 정부의 역할과 지원이 중요한 시점

정책동향

- 국민주권정부의 건설산업 개혁 정책 의미와 추진 방향
 - 지역성장을 위한 주요 산업 정책으로 패러다임 변화

시장동향

- 외국인 토지거래허가구역 지정 발표에 따른 외국인 소유 주택 현황 점검
 - '22년 이후 외국인 소유 주택수 꾸준히 증가, 전체 주택수 대비 약 0.5% 수준

산업동향

건설산업 침체, 여전히 진행 중인 위기

- 정부의 역할과 지원이 중요한 시점 -

박선구 경제금융연구실장
(parksungu@ricon.re.kr)

1. 건설투자 전망 또다시 하향

- ◆ 한국은행이 2025년 8월 28일 발표한 수정 경제전망에 따르면, 올해 건설투자는 상반기 -12.4%, 하반기 -4.3%를 기록하며 연간 8.3% 감소할 것으로 전망

- 한국은행은 이번 수정 전망에서 건설투자 전망치를 3개월 전 전망치보다 -2.2%p 하향 조정
- 누적된 지방 미분양이 구조적 하방압력으로 작용하는 가운데 주택거래 둔화, 건설현장 공사차질(폭염, 안전사고 영향) 등으로 회복 속도 역시 더딜 것으로 전망

- ◆ 공사비 부담과 PF 불확실성이 지속되는 가운데, 올해 건설 선행 및 동행지표마저 감소하고 있다는 점에서 건설경기 부진이 예상보다 길어질 수 있다는 우려가 커지고 있는 상황

- 2024년 이후 공사비 부담은 완화되었으나 절대금액 자체가 높은 수준이며, 인력수급 등 어려움 지속
- * 공사비지수(2020=100): ('21)111.5 ('22)123.8 ('23)127.9 ('24)130.1 ('25.6)131.1
- 건설시장 선행 및 동행지표인 건설수주, 건축허가면적, 건축착공면적, 건설기성 등의 부진이 지속
- * 2025년 7월 누계 기준: 건설수주(+1.0%), 건축허가면적(-16.5%), 건축착공면적(-12.8%), 건설기성(-18.6%)
- 2025년 건설지표가 부진하다는 점에서 향후 건설경기 부진이 더욱 장기화할 수 있다는 우려 상존

〈한국은행 수정 경제전망〉 (단위: %)

구 분	2024년	2025년			2026년		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP 성장률	2.0	0.2	1.6	0.9	2.0	1.3	1.6
민간소비	1.1	0.7	2.0	1.4	2.2	1.1	1.6
건설투자	-3.3	-12.4	-4.3	-8.3	4.4	3.2	3.8
설비투자	1.7	4.8	0.3	2.5	0.9	1.2	1.0
지식재산생산물투자	1.2	1.3	4.3	2.9	3.5	1.6	2.5
재화수출	6.4	1.6	3.3	2.5	0.4	-0.7	-0.1
재화수입	1.3	1.8	1.7	1.8	1.7	0.3	1.0

* 자료: 한국은행, 경제전망보고서(2025.08.28.)

2. 건설경기 부진 원인

◆ 지방 주택시장을 중심으로 민간 건설수요 부진

- 주거용 건축은 건설투자에서 차지하는 비중은 약 35% 내외이나, 토목과 비주거 건축에 비해 변동성이 상대적으로 커서 건설업 경기변동의 요인으로 작용
 - 주거용 건축시장이 활성화되기 위해서는 현실적으로 부동산 가격 상승이 동반되어야 가능하나, 지방의 경우 지속적인 인구 유출, 미분양 증가 등 구조적 문제로 주택시장 부진이 지속
 - 실제로 주택시장 가격 양극화와 함께 건설지표에서도 수도권과 지방의 차이가 크게 벌어지고 있는 상황
- * 2025년 7월 누계 기준, 수도권과 비교하면 지방의 건설지표가 크게 악화

◆ SOC 예산 감소, 집행 부진 등 정부 건설투자 부진

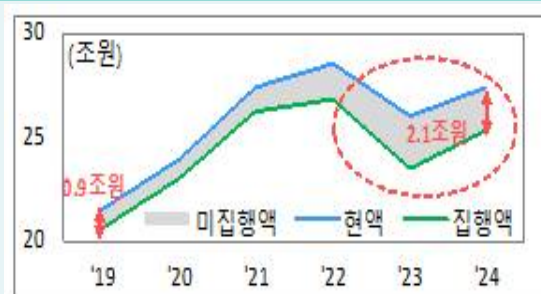
- 정부 SOC 예산은 2022년 28조원에서 올해 약 26조원 수준으로 지속적으로 감소 추세
- SOC 예산은 명목금액으로 건설공사비 상승 등을 감안하면 실질 SOC 예산 감소폭은 더욱 큰 수준
- 또한, 정부는 급등한 공사비를 현실화하지 못하면서 유찰이 증가하여 편성된 SOC 예산 미집행도 확대
- 올해에도 역대 최고수준의 재정 조기 집행을 예고했으나, 실제 상반기 정부 건설투자는 부진
- 최근에는 건설현장 안전 강화에 따라 공사 지연과 비용 상승 등의 우려도 커지고 있는 상황

〈수도권과 지방의 건설지표 양극화('25년 7월 누계)〉



* 자료 : 국토교통부 데이터 기반 저자 작성

〈SOC 예산 미집행 추이〉



* 자료 : 기획재정부 보도자료(2025.08.14.)

◆ 건설자재, 인력 등 생산요소 가격 급등과 부동산PF 불확실성 확대에 따른 자금조달 여건 악화

- 자재가격과 인건비 상승으로 인한 공사비 증가는 건설경기 부진, 건설기업 수익성 악화, 건설현장 갈등 증가 등 부작용 야기
- 건설자재 수급 불균형과 가격 변동성은 산업간·산업내 갈등을 초래하고, 소송과 중재 등으로 사업 지연과 비용 증가 등의 사회적 문제로도 확대
- 또한, 고금리 상황에서 부동산PF 불확실성이 확대되면서 건설프로젝트가 지연되거나 취소
- 금융당국의 지속적인 부동산PF 시장 정상화 노력으로 자금조달 여건이 나아질 것으로 기대하나, 여전히 부실 우려 사업장 처리 과정의 불확실성 등은 상존

3. 건설산업 침체, 현재 진행형

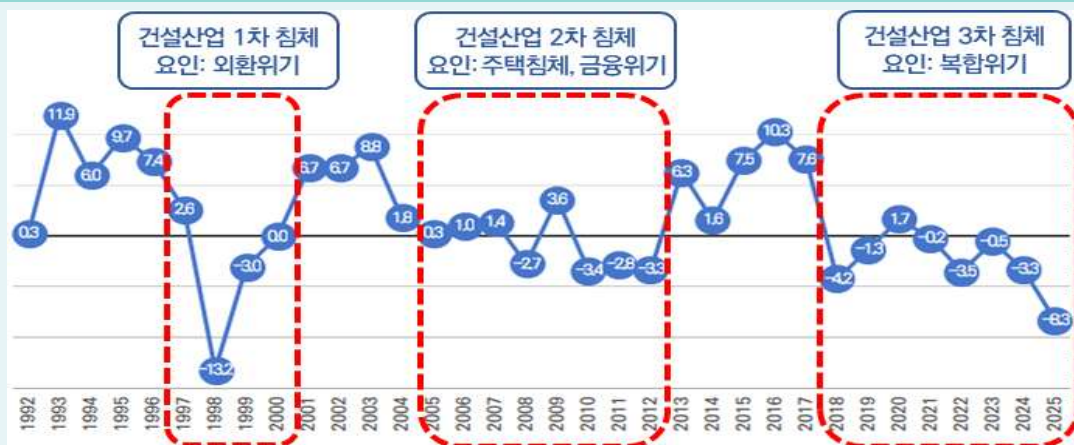
◆ 최근 건설산업은 2018년부터 경기 순환상 하강국면으로 1990년 이후 세 번째 장기침체 상황

- 1차 침체는 외환위기, 2차 침체는 글로벌 금융위기가 주요 요인으로 외부 환경에 영향
- 이번 3차 침체는 경제구조, 정책여건, 투자상황 등 복합적인 요인이 작용

◆ 이번 건설산업 장기침체는 경제 상황과 구조(경제성장률, 경제발전단계), 정책변화(재정기조, 정책 및 제도), 투자여건(금리, 부동산경기) 등 다양한 요인이 영향

- 먼저 우리나라 건설산업은 건설자본스톡, 소득수준, 도시화율, 경제발전단계 등을 종합적으로 고려하면 성숙기-진입에 진입
- 여기에 부정적 인구구조, 양극화에 따른 지역 쇠퇴, 정부 재정 상황 등 부정적 환경을 고려하면 과거의 성장세는 기대하기 어려운 여건
- 따라서 건설경기 는 장기적으로도 낮은 수준의 성장률을 지속할 가능성이 클 것으로 예상
- 또한, 현재의 건설경기 부진이 마무리되고 향후 상승국면에 들어서더라도 회복의 속도와 폭은 제한적일 가능성이 큰 상황

〈 연도별 건설투자 증감률 및 건설산업 침체기 〉



주: 2025년은 한국은행 전망치

*자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

◆ 현재 건설경기는 침체의 정점에 다다른 것으로 보이지만, 향후 회복 여부는 여전히 불투명

- 건설경기 부진이 장기화하면서 기업의 어려움은 물론 경제 전반의 활력 저하가 심각한 상황
- 정부 역시 이에 대해 충분히 인식하고 있으며, 건설경기 활성화에 대한 의지가 높은 것으로 판단
- 내년까지 민간부문 부진이 지속될 것으로 보여 건설경기 회복세를 위해서는 정부의 역할과 지원이 중요
- 최근 건설시장 양극화가 심화되고 있어 지방 경기 활성화, 중소건설사 지원 등의 맞춤형 대책 필요

정책동향

국민주권정부의 건설산업 개혁 정책 의미와 추진 방향

- 지역성장을 위한 주요 산업 정책으로 패러다임 변화 -

홍성진 산업정책연구실장(hongsj@ricon.re.kr)

1. 국민주권정부의 건설산업 개혁 정책 내용

◆ 제21대 대선 관련 더불어민주당은 직접적인 건설정책 공약으로 ‘지역경제의 근간인 건설경기 회복 대책 마련’을 제시하였음

- 제21대 대선 관련 더불어민주당은 3대 비전 15대 정책과제, 247개 세부 공약을 제시하였으며, 이 가운데 건설산업은 성장 비전과 성장기반구축 과제의 핵심 내용
- 특히, 전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상을 중요한 성장 정책으로 선정한 것이 특징

3대 비전	15대 정책과제	247개 세부 공약	
회복	• 내란극복과 민주주의 회복(28개) • 경제안보와 한반도 평화(16개) • 국민생활안전 및 재난대응(16개)	(생략)	
성장	• AI 등 신산업 집중육성(18개) • 성장기반구축(28개) • 공정경제(16개) • 지역균형발전(24개) • 기후위기대응(12개)	지역경제의 근간인 건설경기를 회복시키겠습니다.	■ 전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상 ▶ 건설공사 업역 간 경쟁체제 개선 ▶ 불합리한 직접시공 규제 폐지 ▶ 하도급공사 산업안전보건관리비 계상 의무화 ▶ 공공공사 적정공사비 확보방안 마련 ▶ 공공공사 표준하도급계약서 사용 의무화 ▶ 건설시장 진입기준 합리적 개선 ▶ 건설공사 하도급 적정성 심사기준 개선 ■ 건설경쟁력 강화로 건설강국 중흥 ▶ 스마트건설기술 인프라 구축 및 건축·주택 등 공공데이터 개방 촉진 ▶ 해외건설 인프라펀드 획기적 확대 등 ▶ 건설기능인 등급제 활성화
행복	• 생활안정(25개) • 생활비절감 대책(10개) • 가계소상공인 부담완화 및 활력제고(12개) • 노동존중 및 권리보장(14개) • 저출생·고령화 대응(11개) • 초등학생·어르신 돌봄(9개) • 의료대란 해결 및 의료개혁(7개)	(생략)	

◆ 이후 대통령 직속 국정기획위원회는 정책 우선순위와 국정과제를 선정·정비하여 123대 국정과제를 담은 ‘국정운영 5개년 계획(안)’을 제시하였음

- 국정과제는 공약을 중심으로 하되, 추가 정책제안, 대선 과정에서 체결한 각종 정책협약, 야당과 여당의 유사 공약 절충, 주요 국정현안 과제를 심층 검토하여 반영

◆ 향후 건설산업은 대선 공약과 동일하게 성장 비전과 성장기반구축 과제를 목표로 하여 564개의 실천과제로 추진할 가능성이 높다고 할 수 있음

- 특히, 자치분권 기반의 균형성장, 활력이 넘치는 민생경제, 협력과 상생의 공정경제의 핵심 과제로 추진될 가능성이 높은 상황

국정운영 5개년 계획도	국정운영 5개년 계획도는 '국민이 주인인 나라, 함께 행복한 대한민국'을 목표로, '경청과 통합, 공정과 신뢰, 실용과 성과'를 지향한다. 5대 국정목표(국민이 주도하는 정치, 세계를 이끄는 혁신경제, 모두가 잘사는 균형성장, 기본이 튼튼한 사회, 국민 중심의 외교안보)를 바탕으로 23대 추진전략(1. 국민주권과 민주주의의 확립, 2. 참여로운 국민통합의 실현, 3. 문제를 해결하는 유능한 정부, 4. AI 3대 강국 도약, 5. 기초가 탄탄한 과학기술, 6. 혁신으로 도약하는 산업 파생생소, 7. 기후위기 대응과 지속가능한 에너지 전환, 8. 성장을 복돋는 금융혁신, 9. 자치분권 기반의 균형성장, 10. 활력이 넘치는 민생경제, 11. 협력과 상생의 공정경제, 12. 희망을 실현하는 농산어촌, 13. 생명과 안전이 우선인 사회, 14. 내 삶을 풍요롭게 해주는 복지, 15. 국민건강을 책임지는 보건 의료, 16. 인구위기를 극복하는 대전환, 17. 누구나 존중받는 일터, 18. 내 삶에 기회를 주는 산업정책, 19. 건강에 기여하는 키우는 교육, 20. 함께 누리는 참다운 문화국가)을 통해 123대 국정과제(19개 과제, 29개 과제, 23개 과제, 37개 과제, 15개 과제)와 564개 실천과제(79개 과제, 137개 과제, 113개 과제, 173개 과제, 62개 과제)를 추진한다.
123대 국정과제(안)	모두가 잘사는 균형성장(23개) ■ 전략 1: 자치분권 기반의 균형성장 ▶ 5급 3특과 중소도시 균형성장(행안부·국토부) ▶ 2차 공공기관 이전 등 균형성장 거점 육성(국토부·산업부) ■ 전략 2: 활력이 넘치는 민생경제 ■ 전략 3: 협력과 상생의 공정경제 ▶ 공정한 시장질서 확립(공정위) ▶ 소비자 주권 실현 및 불공정행위 근절(공정위) ■ 전략 4: 희망을 실현하는 농산어촌

2. 국민주권정부의 건설산업 개혁 정책 의미

◆ 제21대 대선 관련 ‘전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상’ 공약의 세부 내용은 다음과 같은 의미가 있음

◆ 첫째, ‘건설공사 업역 간 경쟁체제 개선’은 지역 밀착형 중소·전문건설업을 보호·육성하여 대기업과 중소기업의 균형성장을 도모하는 의미가 있음

- 건설업 상호시장 허용제도에 따라 소규모 공사 입찰시장이 과열·혼탁한 상황이 되고, 대기업·종합건설업체가 중소·전문건설업 시장을 잠식하는 상태

- ◆ 둘째, ‘공공공사 적정공사비 확보방안 마련’은 적격심사 낙찰하한율을 상향하여 중소·전문건설업의 균형성장과 지역 자재, 장비 및 근로자 고용 확대 등 지역경제 활성화에 기여하는 의미가 있음
 - 적격심사 낙찰하한율은 2000년 상향조정 이후 현재까지 개선되지 않은 상황으로, 중소·전문건설업의 수익 급감 및 공사비 부족 야기
- ◆ 셋째, ‘하도급공사 산업안전보건관리비 계상 의무화’는 산업재해 예방을 위하여 하도급공사에 대해서도 산업안전보건관리비를 계상함으로써, 건설안전 확보 및 공정한 시장 질서 확립에 기여
 - 원도급자는 산업안전보건법에 따라 발주자로부터 산업안전보건관리비를 계상받고 있으나, 하도급자는 법적 근거가 부재하여 원도급자가 산업안전보건관리비를 과소 지급 또는 미계상하는 상황
- ◆ 넷째, ‘건설공사 하도급 적정성 심사기준 개선’은 저가 하도급에 따른 부실시공 방지 및 발주자의 재산권을 보호하고, 소비자 주권을 실현하는 의미가 있음
 - 저가 하도급률(원도급금액 대비 하도급금액) 82% 미만시 하도급계약 적정성 심사를 하여야 하나, 형식적으로 운영되면서 유명무실한 제도로 전략한 상황

3. 국민주권정부의 건설산업 개혁 정책 추진 방향

- ◆ 제21대 대선 관련 ‘전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상’ 공약은 국정기획위원회의 ‘국정운영 5개년 계획(안)’ 가운데 ‘모두가 잘사는 균형성장’에 크게 기여할 것으로 판단됨
 - 모두가 잘사는 균형성장은 지역·계층 간 불평등을 해소하고 수도권과 지역, 대기업과 중소기업, 노동자와 경영자가 함께 성장할 수 있는 균형성장 국가를 실현하는 것을 목표
- ◆ 이에 따라 ‘전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상’ 공약은 다음과 같은 측면을 고려하여 추진할 필요가 있음
 - 첫째, ‘건설공사 업역 간 경쟁체제 개선’은 「건설산업기본법」을 개정하여 종합공사는 종합건설업, 전문공사는 전문건설업이 도급·시공하는 원칙을 정립할 필요가 있음
 - 둘째, ‘공공공사 적정공사비 확보방안 마련’은 “국가계약법” 및 “지방계약법”을 개정하여 적격심사 낙찰율을 최소 5% 이상 상향 조정할 필요가 있음
 - 셋째, ‘하도급공사 산업안전보건관리비 계상 의무화’는 「산업안전보건법」을 개정하여 하도급공사의 경우에도 산업안전보건관리비 계상을 의무화할 필요가 있음
 - 넷째, ‘건설공사 하도급 적정성 심사기준 개선’은 「건설산업기본법」을 개정하여 저가 하도급률 공사의 경우 하도급계약 변경내용 및 심사기준을 확대할 필요가 있음
- ◆ 국민주권정부 및 국회의 ‘전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상’ 공약 실현을 위한 조속한 입법·정책 추진을 기대함

외국인 토지거래허가구역 지정 발표에 따른 외국인 소유 주택 현황 점검

- '22년 이후로 외국인 소유 주택수 꾸준히 증가..., 전체 주택수 대비 비중은 약 0.5% 수준 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 8월 21일, 정부는 수도권 일대를 '외국인 토지거래허가구역'으로 지정

◆ 국토교통부는 외국인의 투기성 주택거래 차단을 목적으로 토지거래허가구역을 지정한다고 발표

- 국토교통부는 8월 21일 보도자료를 통해 서울 전역과 인천·경기 일부 지역을 '외국인 토지거래허가구역'으로 지정한다고 발표하였으며, 이는 최근 외국인 주택 거래가 증가하고, 6.27 대출 규제 이후 외국인의 투기성 거래 우려가 확대되고 있기 때문이라고 언급함
- 허가구역은 서울 전 지역, 경기 23개 시·군, 인천 7개 자치구로 지정되었으며, 지정 기간은 8월 26일부터 내년 8월 25일까지 1년간 효력이 발생할 예정이나, 필요시 기간 연장도 검토할 계획이라고 밝힘
- 이에 따라 외국인이 정부가 지정한 토지거래허가구역 내에서 주택을 매수하려면 사전 허가 절차가 필수적이며, 뿐만 아니라, 취득 후 4개월 내 입주와 2년간 실거주 의무도 부과됨

외국인 토지거래허가구역 지정 범위

구분	시·군·구
서울	전 지역
경기	수원, 성남, 고양, 용인, 안산, 안양, 부천, 광명, 평택, 과천, 오산, 시흥, 군포, 의왕, 하남, 김포, 화성, 광주, 남양주, 구리, 안성, 포천, 파주(이상 23개 시군) (8개 시군 제외) 양주, 이천, 의정부, 동두천, 양평, 여주, 가평, 연천
인천	중구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구 (이상 7개 자치구) (1구 2군 제외) 동구, 강화군, 옹진군

* 출처: 국토교통부 보도자료, 「실거주하지 않는 외국인, 수도권 주택 못산다」

◆ 외국인 토지거래허가구역 지정 발표에 따라 외국인 소유 주택 현황을 점검

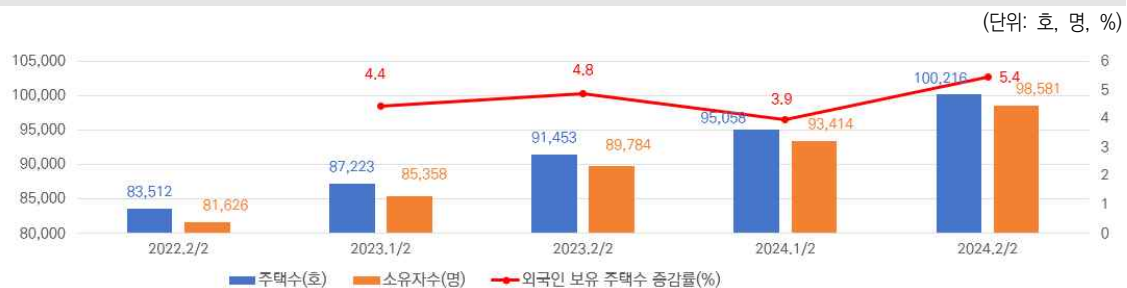
- 정부가 서울 전역과 인천·경기 일부 지역을 포함한 수도권 일대를 '외국인 토지거래허가구역'으로 지정한 만큼, 수도권 내 외국인 주택 보유 현황을 점검하고, 더 나아가 외국인 토지거래허가구역 지정이 향후 주택 시장에 미칠 영향을 점검해 볼 필요성이 있음
- '외국인 소유 주택 현황'은 '22년 윤석열 정부의 120대 국정과제에서 '외국인의 주택 거래에 관한 규제'가 처음 언급된 이후 관리가 시작되었으며, 이에 따라 '23년부터는 '반기별'로 지역별·주택유형별·국적별 현황이 공표되고 있음
- 현재까지 공개된 최신 자료는 2024년 하반기 통계이며, 이를 토대로 외국인 소유 주택 현황을 분석함

2. 외국인 소유 주택 수 지속적 증가 추세, '22년 대비 약 20.0% 증가

◆ 외국인 소유 주택 수, 반기마다 평균 4.7% 증가하며 꾸준한 확대 추세

- '24년 하반기 기준 외국인 소유 주택 수는 100,216호로, 자료 구득이 가능한 최초 시점인 '22년 하반기 대비 약 20.0% 증가한 것으로 나타남. 반기별로는 평균 약 4.7%씩 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있으며, 소유자 수도 '24년 하반기 기준 98,581명으로 집계되어 '22년 하반기 대비 약 20.8% 늘어나는 등 외국인 주택 보유 규모는 지속적인 확대 추세를 보이고 있음
- 외국인이 소유한 주택의 지역별 비중을 살펴보면, 경기도 39.1%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 이어 서울 23.7%, 인천 10.0% 순으로 수도권에 집중된 양상이 확인됨
- 이는 이번에 정부가 토지거래허가구역을 수도권으로 한정할 이유를 뒷받침하는 근거로 볼 수 있음

외국인 소유 주택수(호) 및 소유자수(명) 현황



외국인 소유 주택의 지역별 비중 (2024.2/2 기준)



* 자료: 한국부동산원 「외국인 주택 소유현황」

◆ 전국 주택 수 대비 외국인 소유 주택 비중은 약 0.5% 수준, 국적별 비중은 중국이 56.0%

- 외국인 소유 주택 규모의 상대적 수준을 파악하기 위해 통계청 「2024년 주택총조사」 자료를 활용하여 전국 총주택수와 외국인 보유 주택 수를 비교하고, 지역별 전체 주택 대비 외국인 소유 비중을 분석함
- 분석 결과, 외국인의 주택거래 유형은 크게 두 가지로 구분됨. 유형 첫 번째로는 서울 강남·서초·용산·송파 등 고가 주택 밀집 지역 위주로 거래되는 유형이며, 유형 두 번째는 서울 구로구와 경기·인천 일부 지역 등 실제 외국인 거주 비중이 높은 지역에서 나타나는 실수요 기반 유형임
- 이러한 결과는 외국인 주택 소유 양상은 고가 주택 중심 거래와 실수요 기반 거래로 이원화되고 있는 것으로 사료됨

- 지역별 총주택수 대비 외국인 소유 주택 비중을 살펴보면, 전국 기준 약 0.54% 수준으로 크지 않으나, 인천·경기·서울·제주·충남 등은 전국 평균보다 높은 비중을 보임
- 이에 따라 이들 지역은 향후 외국인 주택거래 비중이 더욱 확대될 가능성이 있어 정부 차원에서 외국인 거래의 목적과 성격을 면밀히 점검하고 무분별한 거래를 관리할 필요성이 있을 것으로 판단됨

지역별 총주택수 대비 외국인 소유 주택 비중

수도권 외국인 주택 보유 상위 5개 행정구역

구분	총주택수(호)	외국인 보유 주택수(호)	지역별 총주택수 대비 외국인 보유 주택수 비중(%)	구분	행정구역	외국인 보유 주택수(호)
서울	3,170,332	23,741	0.75	서울	강남구	2,414
부산	1,350,452	3,090	0.23		구로구	1,957
대구	903,591	1,404	0.16		서초구	1,686
인천	1,152,762	9,983	0.87		용산구	1,520
광주	567,994	677	0.12		송파구	1,406
대전	523,823	1,025	0.20	경기	부천시	5,203
울산	411,508	1,032	0.25		안산시	5,033
세종	158,283	294	0.19		수원시	3,429
경기	4,962,282	39,144	0.79		시흥시	3,172
강원	684,430	1,687	0.25		평택시	2,984
충북	685,622	2,819	0.41	인천	부평구	2,734
충남	948,183	6,156	0.65		미추홀구	1,591
전북	773,649	1,343	0.17		서구	1,436
전남	846,848	1,327	0.16		연수구	1,350
경북	1,128,786	1,923	0.17		남동구	1,252
경남	1,341,627	2,826	0.21			
제주	262,502	1,745	0.66			
합계 (전국)	19,872,674	100,216	0.50			

* 자료: 통계청 「2024 주택총조사」, 한국부동산원 「외국인 주택 소유현황」

지역별 총주택수 대비 외국인 보유 주택수 비중 현황

(단위: %)



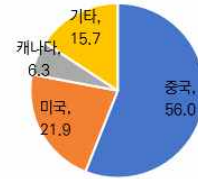
* 자료: 통계청 「2024 주택총조사」, 한국부동산원 「외국인 주택 소유현황」

- 외국인 소유 주택을 국적별로 살펴보면, 중국이 전체의 56.0%로 가장 큰 비중을 차지하였으며, 그다음으로는 미국(21.9%), 캐나다(6.3%) 순으로 나타남. 이외 국가들의 비중은 상대적으로 미미한 수준에 머무름

국적별 외국인 소유 주택 현황 (2024.2/2 기준)

(단위 : 호, %)

구분	외국인 보유 주택수(호)	비중(%)
중국	56,301	56.0
미국	22,031	21.9
캐나다	6,315	6.3
기타 국가	15,821	15.7
총합계	100,468	100.0



* 자료: 한국부동산원 「외국인 주택 소유현황」

* 주: 2024년 하반기 외국인 소유 주택수는 총 100,216호이나, 공동소유 시 명의자 국적이 서로 다른 경우가 있어 국적별 집계와 총합 간에는 차이가 발생할 수 있음

3. 외국인 토지거래허가구역 지정과 외국인 주택 소유 현황 점검에 따른 시사점

- 최근 일부 외국인이 해외 자금을 활용해 국내 고가 주택을 매수하는 등 투기성 거래 정황이 확인되면서 주택가격 상승을 자극하고 국민 불만을 키우는 상황에서 외국인 투기 수요를 규제하려는 정부의 이번 조치는 시기적으로 적절한 대응으로 판단됨
- 실제로 외국인 다주택자 현황을 살펴보면, 국내에서 주택 2채 이상을 보유한 외국인은 '22년 하반기 5,292명에서 '24년 하반기 6,492명으로 늘어나며, 반기당 평균 약 5.2%의 증가세를 보임
- 국내에서 2채 이상 주택을 보유한 외국인이 꾸준히 증가하고 있다는 점은 단순 실거주 목적을 넘어 투자·투기 수요가 확대되고 있는 것으로 해석할 여지가 큼
- 또한, 외국인의 경우, 주택자금을 해외에서 조달하는 특성상 자금조달계획서 검증이 미흡하다는 지적이 제기되어 왔으나, 이번 조치에서는 해외 자금 출처까지 철저히 확인하도록 보완한 점이 국민적 역차별 논란을 일부 완화할 수 있을 것으로 보임
- 금번 '외국인 토지거래허가구역' 지정은 1년간 한시적으로 시행되는 만큼 이 기간 동안 외국인 주택거래가 실제 실거주 목적에 따른 것인지, 투기적 수요인지 면밀히 모니터링하고, 축적된 데이터를 토대로 외국인 주택거래 관리체계를 정비하며 향후 정책 방향을 마련하는 데 적극적으로 활용할 필요가 있음

외국인 국내 소유 주택 다주택자(2채 이상 소유자) 현황

(단위: 명, %)



* 자료: 한국부동산원 「외국인 주택 소유현황」

RICON
건설 BRIEF VOL 90

RICON
대한건설정책연구원

발행처 | (재)대한건설정책연구원 발행인 | 김희수
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL : 02-3284-2600 FAX : 02-3284-2620 www.ricon.re.kr