

INSTITUTE

KOREA
RESEARCH

FOR
CONSTRUCTION
POLICY



지표로 보는

건설시장과 이슈

Q 시장동향 및 전망

건설시장

동행지표의 증가세가 둔화되는 가운데 선행지표 부진은 지속
착공물량 감소의 시차효과로 건설경기 부진이 가시화될 전망

전문건설시장

건설경기예 동행, 후행하는 특성상 경기개선 기대가 어려운 상황
전문건설업 경기체감도는 최근 3년간 지속적으로 하락 추세

주택시장

주택가격 및 수급여건이 3분기 정점을 기록한 이후 하락세로 전환
수요 둔화와 함께 공급 급감으로 복합 불황이 고착화

Q 이슈 진단

최근 건설경기 진단

금융위기 이후 건설경기는 5년 가까이 장기 침체를 기록
건설경기 상황이 금융위기와 유사하다는 점에서 2025년까지 부진 예상

건설 인플레이션 안정화 여부

건설자재 가격상승률은 둔화하나, 하방경직성이 작용할 전망
기후위기 대응, 친환경 경제로의 전환 과정에서 비용증가 예상

주택수요 회복 가능성

불확실한 거시경제 여건에 따라 주택수요 및 거래회복 불투명
청년 중심의 주거안정 도모 정책이 기대되나, 효과는 크지 않을 전망

시장동향 및 전망

거시 경제 여건

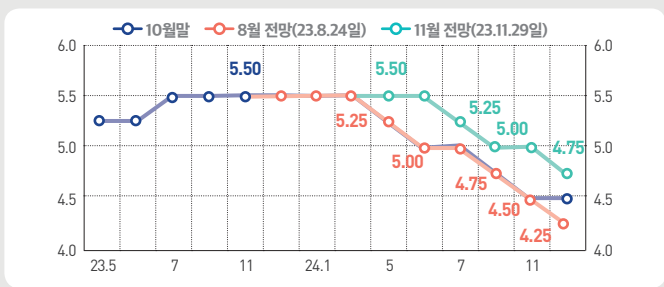
- ▶ 한국은행 경제전망(2023.11.30)에 따르면 올해 우리나라 경제성장률은 1.4%로 IMF 경제위기, 글로벌 금융위기, 코로나 팬데믹 이후 가장 낮은 성장률을 기록할 전망
 - 2024년 경제성장률은 2.1%가 예상되어 기저효과 영향은 크지 않을 것으로 보이며, 소비위축과 건설투자 부진이 성장을 회복에 제약요인으로 작용할 전망
- ▶ 고금리·고물가가 경제전반의 리스크 요인이라는 점에서 향후 물가안정과 금리방향이 중요한 잣대
 - Fed Watch에 따르면 미연준의 정책금리는 '24년 말 4.5% 수준으로 1%p 금리인하를 예상
 - 우리나라 기준금리와 미국 정책금리 차이가 2%p라는 점에서 한국은행은 0.5%p 인하 예상
 - 고금리·고물가 상황의 개선이 예상되나, 대출증가세를 고려하면 가계부채와 부동산PF 위험은 여전

2024년 GDP 및 거시변수 전망(한국은행)

단위: %

구분	상반기	하반기	연간
GDP	2.2	2.0	2.1
민간소비	1.5	2.2	1.9
설비투자	0.8	7.5	4.1
건설투자	0.5	-3.7	-1.8
지식재산생산물투자	2.8	2.1	2.4
상품수출	4.1	2.7	3.3
상품수입	0.7	4.1	2.4

미 연준 정책금리 기대(한국은행)



건설 및 전문 건설 시장

2023년 건설 및 전문건설업 평가

2023년 건설 및 전문건설시장 평가

- 1 수주, 허가, 착공 등 큰 폭 감소
건설경기 부진 장기화 우려
- 2 건설기성은 증가
시차효과에 따른 마감공사 증가
- 3 전반적인 건설경기 부진 지속
일부 공종 제외 부진 심화

- ▶ 수주, 허가, 착공 등 선행지표 악화 지속
 - 기성은 시차효과에 의해 증가세 시현
- ▶ 공사비용 증가에 따른 수익성 악화, 부도 및 한계기업 증가로 체감경기 악화

2024년 건설 및 전문건설업 전망

2024년 건설 및 전문건설시장 평가

- 1 선행지표 악화로 부진 예상
고금리에 따른 민간투자 위축 우려
- 2 누적된 비용상승으로 부담 지속
건설공사비 부담 여전
- 3 건설경기 둔화 불가피
2024~2025년 단기 저점 예상

- ▶ 금융시장 불안, 생산요소 수급 차질, 공사비 상승 등 부정적 요인이 부각될 경우 건설경기 침체 심화
- ▶ 선행지표 악화로 건설경기 둔화 불가피
 - 골조공종은 2024년, 마감공종은 2025년 저점 예상

주택시장

2023년 주택시장 평가

수요위축, 공급감소의 복합 불황이 지속

- 금리상승 부담 속 자금흐름 위협 확대
- 분양수요 감소로 미분양 증가
- 공공부문 공급제한과 민간사업 위축

수도권아파트 매매 3% 내외
전세 5% 내외 하락

- ▶ 고금리에 따른 수요 및 공급 위축 지속
 - 수요 위축과 공급 감소의 복합 불황
- ▶ 수도권아파트 매매 3%, 전세 5% 내외 하락

2024년 주택시장 전망

가격, 거래, 공급 동반 약보합의 불황형 안정세 전망

- 고금리의 뉴노멀로 수요 회복 약화
- 고분양가로 인한 수요 및 정비사업 위축
- 주택가격은 'L'자형 회복이 지속될 전망

수도권아파트 매매 1% 내외
전세 2% 내외의 제한적 상승

- ▶ 가격, 거래, 공급 측면 동반 불황 예상
 - 주택가격은 L자형 회복이 지속될 전망
- ▶ 수도권아파트 매매 1%, 전세 2% 내외 제한적 상승

건설시장

“2023년 4/4분기 건설시장: 건설기성 등 동행지표 증가세가 둔화되는 가운데 허가, 착공 등 선행지표 부진은 지속”

- '23년 10월 건설지표는 건설기성은 소폭 증가하였으나, 건축허가 및 착공면적 등은 여전히 큰폭의 감소세 지속
 - 건설수주는 3분기까지 지속하여 감소하다가 10월 들어 반등하였으나, 여전히 10월 누계로 22.8% 감소
 - 건축허가면적은 3분기까지 누계로 25.9% 감소했으며, 10월에는 40.7% 줄어들어 감소세 심화
 - 건축착공면적은 3분기까지 누계로 40.4% 감소했으며, 10월에는 19.4% 줄어들어 감소세 유지
 - 아파트 분양물량은 10월까지 15.8만호로 작년 동기간 29.7만호에 비해 46.8% 감소
 - 건설기성은 증가세를 유지했으나, 하반기 이후 증가폭이 둔화되면서 3/4분기 1.0%, 10월 0.7%에 불과
- 전체적으로 건설지표가 부진하며, 마감공사 등 일부 공종을 제외하면 건설공사 물량도 크게 줄어든 상황
 - 동행지표 증가세가 둔화되고, 선행지표 부진이 지속되어 향후 건설경기 하강국면이 이어질 것으로 판단

주요 건설지표 동향

전년동기비, %

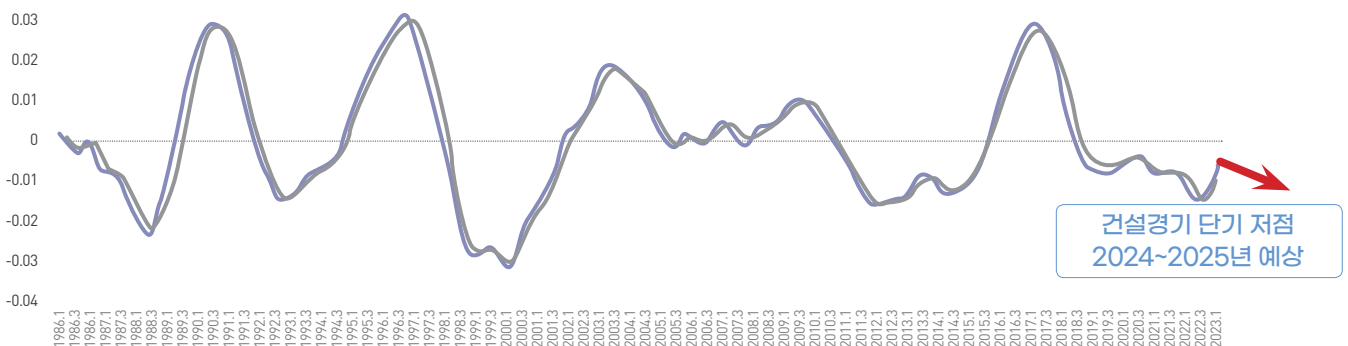
구분	2021년				2022년				2023년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	10월
건설수주(경상)	26.5	18.7	3.7	-2.9	13.2	22.2	30.5	-17.4	-11.1	-31.5	-44.7	26.6
건설기성(불변)	-8.8	-7.2	-8.1	-3.1	-1.7	2.0	3.5	6.4	11.5	9.0	1.0	0.7
건축허가면적	17.6	7.2	29.3	12.7	14.1	13.7	5.4	-11.0	-8.5	-33.5	-32.8	-40.7
건축착공면적	17.8	10.4	2.9	7.7	-15.6	-9.4	-6.4	-38.1	-28.7	-46.5	-44.2	-19.4
아파트 분양물량(만호)	6.4	10.1	9.8	12.6	10.2	7.2	8.3	12.3	3.5	4.0	5.1	3.2

자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

“2024년 1/4분기 건설시장: 착공물량 감소의 시차효과로 건설기성, 건설투자 등 동행지표 부진이 시작될 전망”

- 2022년 하반기 이후 건설 선행지표로 인식되는 건설수주, 건축허가, 착공, 분양 등 모든 지표가 역대급 부진
 - 통상 건축착공이 2분기에서 6분기까지 선행한다는 점에서 2024년부터 건설물량 감소가 본격화될 전망
 - 여기에 누적된 공사비 상승, 자금조달 어려움 지속 등으로 건설경기 부진이 가시화될 것으로 예상
- 민간 건축부문이 부진한 가운데 공공투자 역시 2020년 3분기부터 2023년 3분기까지 13분기째 감소·정체 추세
 - 공사비 증가의 영향으로 정부 토목사업은 물론 공공주택 사업 등이 지연되면서 부진 지속
 - 정부 역할 중 하나가 경기 침체시 방어, 경기 과열시 조정인데, 향후 건설시장 내 작동 여부가 불확실
- 건설경기 회복세를 제약하고 있는 고금리 상황은 개선될 가능성이 크나, 이는 2024년 하반기에 본격화될 전망
 - 따라서 고금리 상황이 내년까지 이어질 것으로 보이며, 부동산PF 위험이 확산될 가능성도 상존하여 불확실성 여전
 - 부동산PF 시장의 위축은 주택공급은 물론 상업용부동산까지 부정적 영향이 상당하다는 점에서 민간투자 둔화 예상

건설투자 순환변동 분석(HP필터)



자료: 한국은행 건설투자액을 기반으로 순환변동 분석

전문건설시장

“ 2023년 4/4분기 전문건설업: 계약액 추정치는 원도급공사 소폭 증가, 하도급공사는 보험으로 혼조세 ”

• 전문건설업 계약액 추정치는 '23년 9월 7.5조 원, 10월 8.4조 원, 11월 9조 원으로 변동

- 연말에 접어들수록 공사발주가 증가하는 추세를 반영해 원도급공사를 중심으로 계약액 증가세가 나타나고 있으나, 전체 업황은 부진한 것으로 판단

2023년 4분기 전문건설공사 수주실적(잠정)

시 기	구분	추정 수주액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
2023년 9월	전문건설업 전체	7,525	10.5	15.1
	원도급공사	2,140	17.6	20.9
	하도급공사	5,386	7.9	12.9
2023년 10월	전문건설업 전체	8,381	-3.3	7.7
	원도급공사	3,209	11.2	24.0
	하도급공사	5,172	-10.5	-0.4
2023년 11월	전문건설업 전체	9,004	13.1	19.3
	원도급공사	2,792	13.9	22.9
	하도급공사	6,212	12.8	17.8

주: 전문건설공제조합의 보증실적(23.9~23.11)을 기반으로 추정

자료: 전문건설공제조합

“ 2024년 1/4분기 전문건설업: 전문건설업 계약액의 일부 변동이 있더라도 경기개선은 기대하기 어려운 상황 ”

• 건설경기예에 동행 또는 후행하는 전문건설업의 특성을 감안하면 2024년 경기회복은 어려울 것으로 예상

- 건설 선행지표가 급감한 가운데 전문건설 업황의 개선을 담보할 수 있는 요소를 찾기 힘든 여건

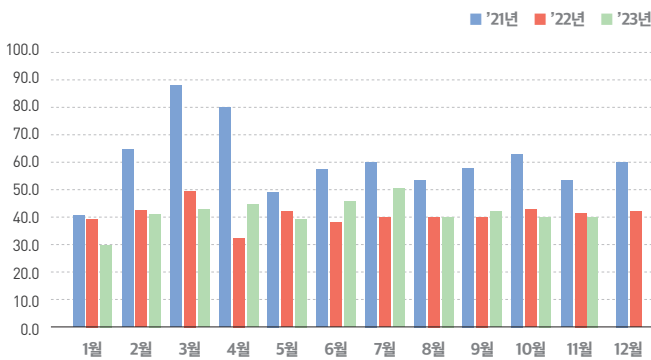
“ 2023년 4/4분기 전문건설업 경기체감도(SC-BSI)는 낮은 상황이며, 단기 호전 가능성이 낮은 상황 ”

• 전문건설업 경기체감도는 최근 3년간 크게 하락했으며 당분간 개선 가능성이 낮은 것으로 판단

- 고공리와 공사원가의 상승에서 비롯한 주택 및 건설시장의 침체라는 근본 원인이 해결되지 않는다면 업황의 단기개선을 기대하기는 어려운 상황

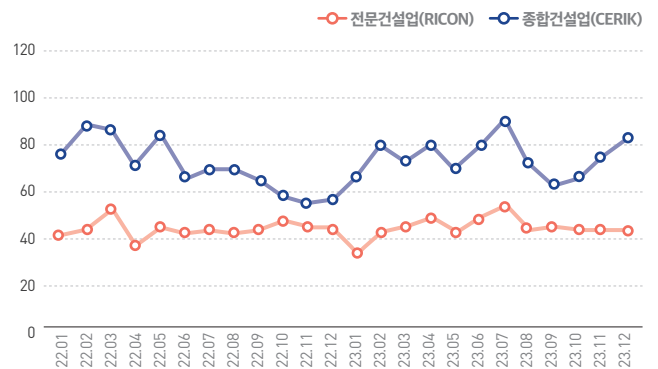
- 다만, 최근 소규모 원도급 전문공사 보호구간 확대(4.3억 원으로 상향) 및 연장(3년)을 내용으로 하는 건설산업기본법 일부개정안 통과(23.12.20)는 심리 개선에 긍정적인 요인으로 작용할 가능성이 상당

전문건설업 경기실사지수 비교(최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

전문 및 종합건설업 BSI 추이



자료: 대한건설정책연구원, 한국건설산업연구원

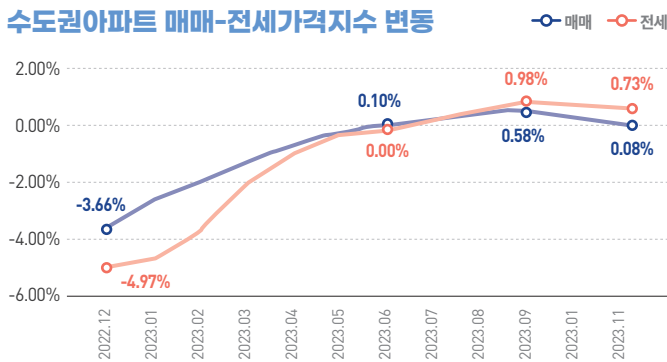
전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

구분	23년 2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
월별 전망	42.2	55.6	49.4	52.3	41.1	42.7	59.0	50.0	40.5	39.3
월별 평가	40.0	42.7	44.6	38.9	45.2	51.1	40.4	41.6	39.9	40.4

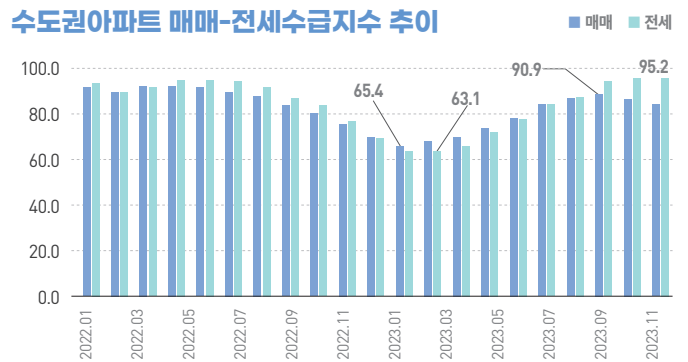
주택시장

“2023년 4/4분기 주택시장: 하반기 이후 수급여건 개선으로 주택가격은 상승세로 전환했으나, 최근 상승폭 둔화”

- (주택가격) 수도권아파트 기준으로 주택 매매가격은 2023년 6월부터 전세가격은 7월부터 상승세로 전환되었으나, 이후 수요 약세가 확산되면서 상승률이 둔화**
 - 11월 기준 매매가격은 0.08%, 전세가격은 0.73% 상승률을 보여 이전에 비해 둔화
 - 매매가격은 9월 0.58%, 전세가격은 10월 0.98% 최대치를 기록한 후 상승폭이 감소
- (주택수급) 수요 회복세에 매매-전세수급지수는 상승세를 보였으나, 최근 들어 하락세로 전환**
 - 매매수급지수는 '22년 12월, 전세수급지수는 '23년 1월에 각각 저점에 도달한 후 회복세 유지하여 상승 전환
 - 매매수급지수는 '22년 12월 70.5에서 '23년 9월 90.9까지 반등하였으나, 11월에는 87.7로 하락 전환
 - 전세수급지수는 '23년 1월 63.1에서 '23년 10월 95.2로 크게 상승하였고, 11월 들어 94.3으로 소폭 하락
 - 고금리와 가격 상승 전망 약화는 매매-전세수급지수 하락 전환과 가격 상승률 둔화로 이어지는 결과 초래



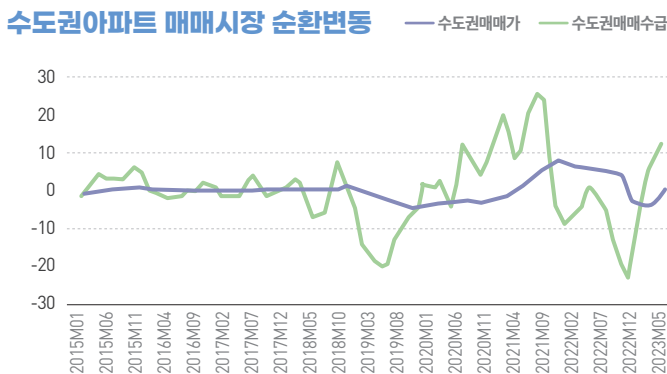
자료: 한국부동산원



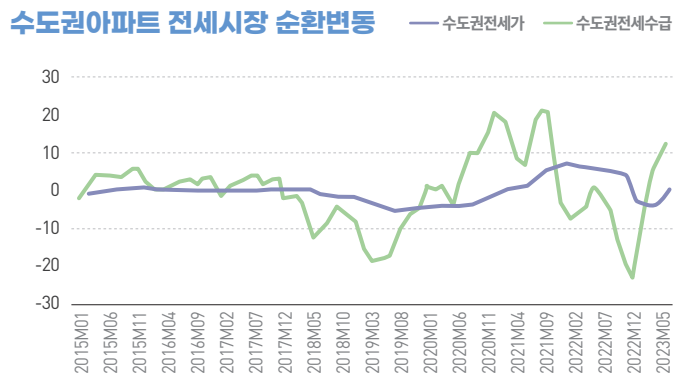
자료: 한국부동산원

“2024년 1/4분기 주택시장: 순환변동은 저점 통과 후 느린 회복국면에 진입하고, 주택가격은 보험세 유지”

- (거시경제 여건) 기준금리 동결(3.5%)에도 불구하고 고금리 상황은 뉴노멀로 고착화되어 시장심리 위축**
 - 국제 장단기 금리 격차가 줄어들고 있어 장기 대비 단기 시장 위험이 확대되는 양상
 - 물가는 안정되고 있으나, 대외 여건 불확실성, 경제심리 위축으로 실질경제성장률은 마이너스 예상
- (주택시장 동향) 수요 둔화와 함께 공급 급감으로 수요-공급이 동반 위축되는 복합 불황이 고착화**
 - 수요 위축, 건설원가 상승, PF 위험 확대로 주택 인허가 및 착공, 분양물량 등이 급감
 - 10월 기준 주택거래 역시 정상 수준(2018~2019년) 대비 60%에도 못 미치는 비정상적 상황 지속
- (수도권아파트 순환변동) 수급은 정점 근접하여 확장세 둔화. 가격은 저점 후 미약한 회복세로 보험 예상**
 - 2024년 수도권아파트가격 기준, 매매가격은 1% 내외, 전세가격은 2% 내외 보험세 예상



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석



자료: 한국부동산원 자료를 기반으로 순환변동 분석

건설·주택시장 이슈 진단

“ **이슈1. 최근 건설경기 진단 - 금융위기 시기와 비교를 중심으로 -** ”

- **건설경기를 둘러싼 내외부 환경 악화로 인해 장기 침체를 우려하는 목소리가 갈수록 커져가고 있는 상황**
 - 건설시장 내 6단가구에 육박하는 미분양 물량과 함께 부동산 PF발 신용위기 우려가 확산되고 있는 분위기
- **최근 건설산업 위기가 미분양, 부동산PF와 같은 돈맥경화가 주요인이라는 점에서 과거 금융위기 상황과 유사**
 - 금융위기 이후 건설경기는 5년 가까이 장기 침체를 기록했고, 100대 건설사 중 40개 이상이 워크아웃(기업개선작업), 법정관리(기업회생절차), 채권단 관리, 부도 등에 직면
- **따라서 건설경기 진단지표를 활용하여 최근 건설경기과 과거 금융위기 시기를 비교하여 시사점을 도출**
 - 건설경기를 효과적으로 진단할 수 있는 지표 7개를 선정하였으며, 평가기준을 통해 지표별 정상과 위험을 판단
 - 위험횟수에 따라 건설경기를 6단계[0개(과열), 1개(호조), 2개(중립), 3개(경계), 4~5개(부진), 6개 이상(심각)]로 구분

건설경기 진단지표 종류 및 평가 기준

변수	의미	평가기준
건설수주	금액기준 대표 선행지표	3년 평균 대비 감소 → 위험
건축착공면적	물량기준 대표 선행지표	3년 평균 대비 감소 → 위험
건설기성	금액기준 대표 동행지표	3년 평균 대비 감소 → 위험
건설공사비지수	자재비/인건비 비용지표	3년 평균 상승률 5% 이상 → 위험
미분양주택수	주택시장 위험지표	60,000호 이상 → 위험
회사채수익률	설명력 높은 금리지표	회사채수익률(BBB)-9% 이상 → 위험
건설BSI지수	건설기업 심리지표	BSI지수 68 미만 → 위험

건설경기 판단기준

위험횟수	의미
0개	과열
1개	호조
2개	중립
3개	경계
4~5개	부진
6개 이상	심각

- **최근 건설경기 진단 결과, 2022년부터 부진이 본격화되었고, 2023년 들어 지속적으로 부진 또는 심각 신호 발생**
 - 금융위기 이후 2009~2013년까지 건설경기는 부진을 이어갔으며, 2011년이 가장 심각했고, 2014년부터 회복
 - 즉, 대형 위기 이후 건설경기는 4~5년 부진한 것으로 나타나, 최근 건설업 위험은 장기화될 가능성이 높은 상황
 - 최근 건설경기는 금융위기 시기와 유사한 상황으로 선행지표의 부진, 누적된 공사비 부담, 금융여건 악화 등을 고려하면 2025년까지 부진할 것으로 전망

최근 건설경기 진단지표 결과(2022년)

2022년	건설 수주	건축 착공	건설 기성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2022/01	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립
2022/02	정상	위험	위험	위험	정상	정상	정상	경계
2022/03	정상	위험	위험	위험	정상	정상	정상	경계
2022/04	정상	위험	위험	위험	정상	위험	정상	부진
2022/05	정상	위험	위험	위험	정상	위험	정상	부진
2022/06	정상	위험	위험	위험	정상	위험	정상	부진
2022/07	정상	위험	위험	위험	정상	위험	정상	부진
2022/08	정상	정상	정상	위험	정상	위험	정상	중립
2022/09	정상	정상	위험	위험	정상	위험	정상	경계
2022/10	위험	위험	정상	위험	정상	위험	정상	부진
2022/11	위험	위험	정상	위험	정상	위험	위험	부진
2022/12	위험	위험	위험	위험	위험	위험	위험	심각

최근 건설경기 진단지표 결과(2023년)

2023년 10월 기준	건설 수주	건축 착공	건설 기성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2023/01	정상	위험	정상	위험	위험	위험	위험	부진
2023/02	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/03	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/04	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/05	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/06	위험	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진
2023/07	위험	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진
2023/08	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/09	위험	위험	정상	위험	정상	위험	정상	부진
2023/10	위험	위험	정상	위험	정상	위험	위험	부진

금융위기 이후 건설경기 진단지표 결과(2011년)

2011년	건설 수주	건축 착공	건설 기성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2011/01	위험	위험	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/02	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/03	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/04	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/05	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/06	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진
2011/07	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/08	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진
2011/09	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진
2011/10	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/11	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/12	위험	정상	정상	위험	위험	위험	위험	부진

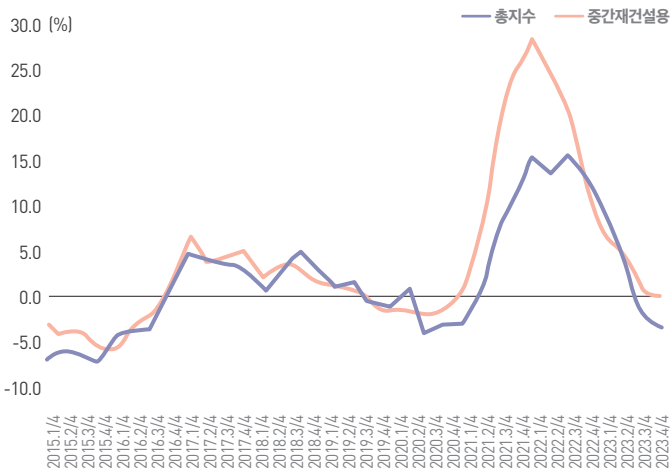
금융위기 이후 건설경기 진단지표 결과(2014년)

2014년	건설 수주	건축 착공	건설 기성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2014/01	정상	위험	정상	정상	정상	위험	위험	경계
2014/02	위험	정상	정상	정상	정상	정상	위험	중립
2014/03	위험	정상	정상	정상	정상	정상	위험	중립
2014/04	정상	정상	정상	정상	정상	정상	위험	호조
2014/05	위험	위험	정상	정상	정상	정상	위험	중립
2014/06	위험	위험	정상	정상	정상	정상	위험	중립
2014/07	정상	정상	정상	정상	정상	정상	위험	호조
2014/08	정상	위험	정상	정상	정상	정상	위험	중립
2014/09	정상	정상	위험	정상	정상	정상	위험	중립
2014/10	정상	정상	정상	정상	정상	정상	위험	호조
2014/11	위험	정상	위험	정상	정상	정상	위험	경계
2014/12	위험	위험	위험	정상	정상	정상	위험	부진

“ **이슈2. 건설 인플레이션 안정화 여부** ”

- 2021년부터 심화된 건자재가격 및 인건비 상승 등에 따른 건설공사비 급증은 건설시장에 큰 부담으로 작용
 - 자재가격의 상승은 수급 불균형, 비용부담 증가로 이어져 공사원가 상승, 현장 지연 등을 발생시켜 혼란을 초래
- 건설자재 가격 상승률은 점차 둔화될 가능성이 크나, 가격의 하방경직성에 따라 하락세를 기대하기는 어려운 상황
 - 건설비용 상승이 둔화되더라도 절대적 금액 자체가 2021년 이전 수준과 비교하면 크게 오른 상황이기 때문에 공사비 부담에 대한 문제는 지속될 가능성이 상당
 - 여기에 올해 시멘트 가격이 재차 인상된 이후 레미콘, 콘크리트 제품 등의 가격협상이 진행 중임을 감안하면 향후 공사비 상승세는 이전보다 둔화되었지만 지속적으로 상승할 가능성이 상당
- 기후위기 대응, 친환경 경제로의 전환 과정 등에서 발생할 수 있는 비용 증가도 향후 지속적으로 이슈화될 전망
 - 철강, 금속, 석유화학, 시멘트산업 등은 친환경 설비 구축에 따라 비용상승이 예상되며, 이는 가격인상으로 귀결

생산자물가 총지수 및 건설용중간재 상승률 비교



자료: 통계청

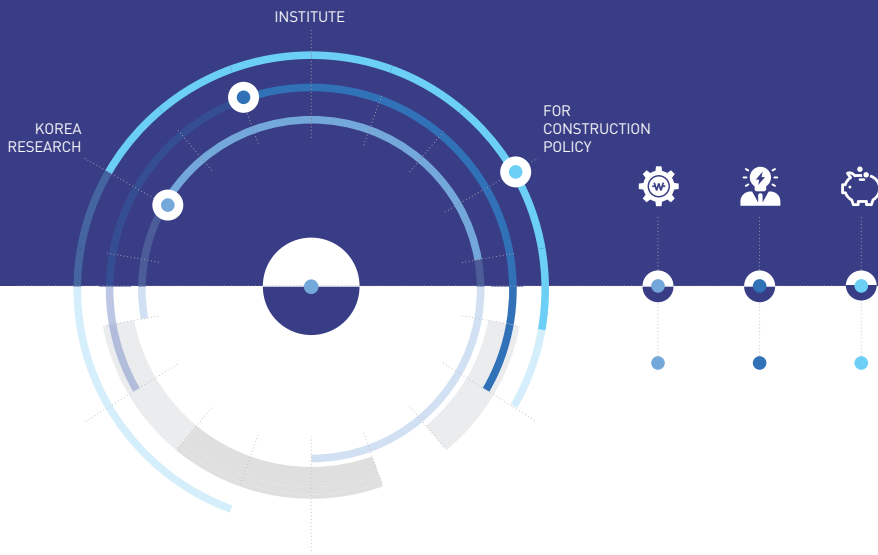
자재가격 변동 추이 전망



자료: 대한건설정책연구원

“ **이슈3. 주택수요 회복 가능성** ”

- (거시경제 전망) 물가는 안정세가 기대되나, 고금리와 대외여건 불확실성으로 성장을 둔화가 예상
 - 실질경제성장률은 물가안정에도 불구하고 '22년부터 연속 마이너스가 예상되고 있어 체감경기 위축 불가피
 - 성장률(물가상승률)(%): '22년 2.6 (5.1) → '23년(e) 1.4 (3.5) → '24년(e) 2.1 (2.4)
- (수급 여건과 심리) 고금리의 뉴노멀로 주택가격은 보험 또는 제한적 상승이 예상되어 수요 약세 불가피
 - 수도권아파트 매매수급은 9월 최대치(90.9)에 도달한 후 10월 90.2, 11월 87.7로 하락하여 수요 회복력 약화
 - 주택가격전망CSI지수 역시 9월 110까지 상승한 이후 11월에는 102로 하락하여 가격 상승 전망도 감소
- (제도 개선) 청년 중심 주거안정 도모: 청약제도, 구입-전세대출 지원 확대
 - 신생아 특별구입-전세자금 대출: 혼인과 관계없이 적용하고 한도는 기존 대비 1억 원↑, 금리 0.1~0.3%p↓
 - 청약제도 개선: 청년층 및 신생아 초점의 주거지원 확대
 - 신생아 특별-우선공급 신설: 공공주택은 연 3만호, 민간주택은 연 1만호 수준 공급
 - 19~34세 무주택 청년: 주택드림 통장, 주택드림 대출, 생애주기별(결혼, 출산, 자녀) 금리 추가 인하
 - 혼인 및 출산 메리트 강화: 특별공급 유형 맞벌이 소득기준을 월평균소득의 200%. 부부 동시 당첨되면 둘 다 무효처리한 것으로 선 신청분 우선 적용. 다자녀 기준을 3자녀에서 2자녀로 확대. 배우자 결혼 전 주택소유 및 당첨 이력이 있으면 특별공급이 불가했으나 이력 배제
- (주택시장 영향) 주택수요 회복은?
 - 불확실한 거시 경제 여건(고금리와 물가 부담, 성장세 둔화): 주택수요 및 거래 회복 불투명
 - 수급과 심리 여건: 수급 불안감에도 가격 상승 전망은 미약하여 수요 회복력 약화
 - 청약제도 개선: 분양가격 메리트 감소 및 주택가격 하락 전망 확산으로 효과는 크지 않을 수 있음



지표로 보는 건설시장과 이슈

발행일 2023. 12
발행인 김희수
발행위원 박선구, 권주안, 이은형
발행처 대한건설정책연구원
등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관) 07071
 TEL 02-3284-2600 | FAX 02-3284-2620