



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 건설 생산 패러다임의 전환
  - 원가 쇼크와 인구 구조 변화에 따른 산업 구조 재편

### 정책동향

- 하도급대금 직접지급 제도의 법률상 차이에 따른 혼란, 입법 정합성 확보 필요
  - 건산법상 요건, 대금지급채무 소멸시기를 하도급법과 동일하게 규정해야

### 시장동향

- 다주택자 규제 강화 정책에 따른 전세시장 영향 점검
  - 다주택자의 임대차 시장 내 공급 역할을 감안할 때, 전세가격 상승세 지속 전망

# 산업동향

## 건설 생산 패러다임의 전환

- 원가 쇼크와 인구 구조 변화에 따른 산업 구조 재편

이찬우 부연구위원  
(cwlee@ricon.re.kr)

### 1. 건설 원가 구조의 뉴노멀 진입과 하방 경직성 심화

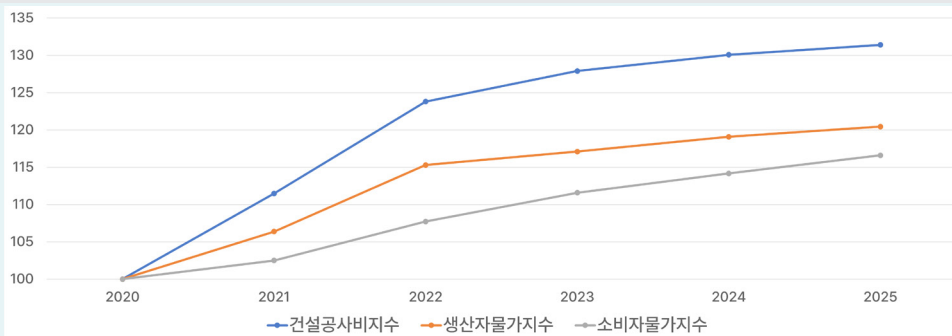
#### ◆ 글로벌 공급망 재편 및 인플레이션 여파로 인한 공사비 지수의 구조적 상승

- 팬데믹 이후 원자재 수급 불균형과 글로벌 공급망 불안정으로 건설 자재 가격이 급등하며, 산업 전반의 고비용 생산 구조가 고착화되고 과거 저비용 체계로의 회귀가 어려운 구조적 변화로 전환
- 원자재 가격 하락에도 노무비·물류비·에너지 비용 상승이 이를 상쇄하며 하방 경직성이 지속되고, 원가 하락을 전제로 한 기존 수익 구조의 작동 여건이 악화
- 고물가·고금리 기조가 산업의 상수로 자리 잡으면서, 기존 리스크 관리 및 원가 산정 체계는 현실 대응력이 저하되어 근본적 수정 필요성 증대

#### ◆ 공사비 상승률과 주요 경제지표 간의 괴리 확대에 따른 사업 지속성 악화

- 공사비 지수가 소비자 물가 상승률을 크게 상회하며 기존 사업성 검토 기준과의 괴리가 확대되고, 수익성 판단 기능 약화와 신규 발주 위축으로 연결
- 법정 공사비 기준이 현장 물가 상승을 적시에 반영하지 못해 채산성 악화와 공사 중단이 증가하고, 공사비 증액 분쟁 및 거래 불확실성이 구조적 리스크로 확산

주요 물가지수 및 건설공사비지수변동 추이 비교(2020~2025)



\* 출처: 통계청 KOSIS, 한국건설기술연구원 자료 기반 저자 재구성

## 2. 수익성 악화와 건설 생태계의 지속 가능성 위기

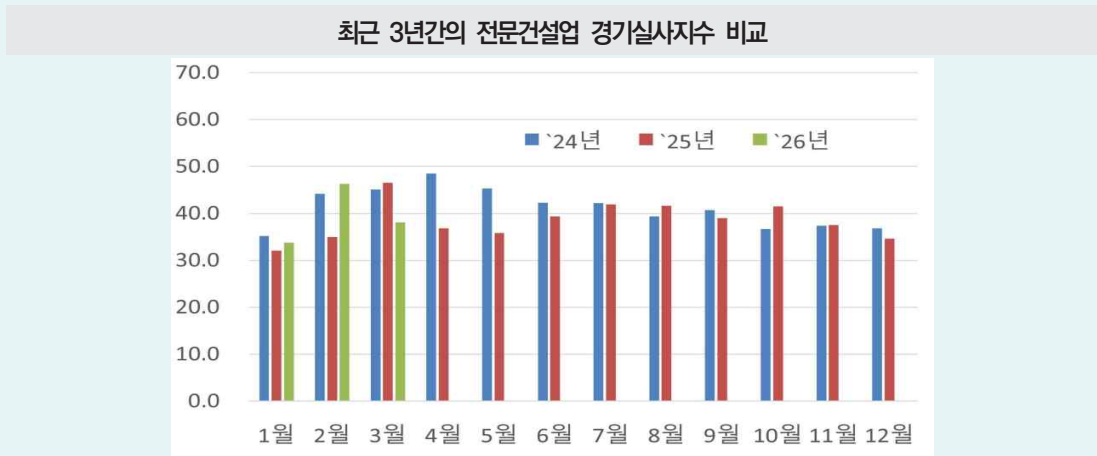
### ◆ 원가 상승 압박의 불균형적 전이와 공급망의 구조적 취약성 노출

- 공사비 상승 부담이 가치사슬 전반에 균형 있게 분산되지 못하고 시공 하부 구조로 집중되며, 하도급 및 현장 단위의 수익성 악화가 심화
- 하도급대금 조정의 경직성과 노무비 상승 반영 미흡으로 기업의 비용 흡수 여력이 한계에 도달하고, 경영 위기 및 공급망 불안정으로 확산
- 이러한 원가 전가 구조는 안전 투자 축소와 품질 저하로 이어지며, 산업 전반의 사회적 비용 증가와 상생 기반 약화를 초래



### ◆ 건설 외주비 및 현장 관리 비용 비중 확대에 따른 고정비 부담 가중

- 안전·환경 규제 강화에 따른 필수 간접비 증가로 저비용 수주 및 물량 중심 전략이 한계에 직면하고, 고정비 부담이 구조적으로 확대
- 영업이익률 하락과 고금리 기조 지속으로 금융비용 부담이 증가하며, 재무 건전성과 재투자 여력이 급격히 악화
- 매출 규모 유지에도 불구하고 실질 이익이 감소하거나 적자로 전환되는 '성장 없는 쇠퇴' 국면 장기화
- 3월 기준 역대 최저 수준의 경기실사지수(38.1) 및 자재비 체감지수(29.8)는 공급망 붕괴 위험을 시사하며, 제도적 방어 기제 마련 시급



\* 출처: 대한건설정책연구원, 2026년 4월 RICON 건설경기실사지수(SC-BSI)

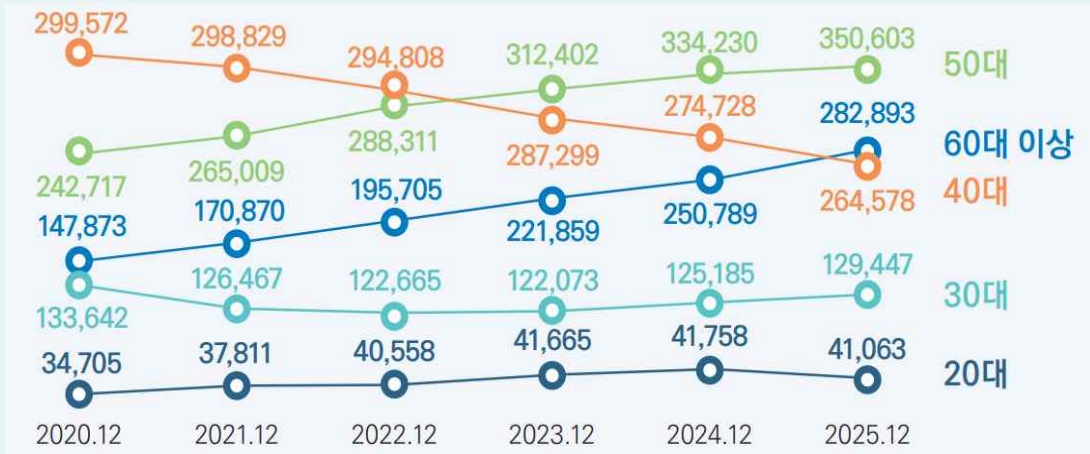
### 3. 인구 구조 변화와 생산 체계의 구조적 한계

#### ◆ 내국인 인력 유입 절벽 및 고령화로 인한 노동 집약적 시공의 한계

- 수익성 악화와 생산성 정체가 맞물리며, 인력 수급 불안정은 단순한 노동시장 문제가 아니라 건설산업 생산 체계 전반의 구조적 한계를 드러내는 요인으로 작용
- 2025년 기준 60대 이상 건설기술인이 40대를 추월하는 등 역삼각형 인력 구조 심화는 현장 관리 부담과 품질 변동성을 확대하며, 추가적인 관리 비용 상승 요인으로 작용
- 도제식 기술 전수 체계 약화로 숙련 축적 기반이 붕괴되며, 장기적으로 시공 경쟁력 저하와 산업 기반 약화로 연결

전체 건설기술인 연령별 현황

(단위: 명)



\* 출처: 한국건설인정책연구원, 건설기술인 동향 브리핑 (제23호)

#### ◆ 건설 노동 생산성 정체와 인건비 급등에 따른 생산 효율성의 저하

- 낮은 자동화 수준으로 건설 노동 생산성이 정체된 가운데, 전통적 현장 중심 시공 방식의 경제적 타당성이 약화
- 노무비 상승 속도가 생산성 개선을 상회하는 '생산성 역전'이 심화되며, 현장 생산 체계의 수익 방어 능력이 급격히 저하
- 노무비 비중 확대에 따른 고비용 구조 고착으로, 기존 방식으로는 수익성과 효율성 동시 확보가 어려운 구조로 전환

#### 4. 건설 생산 패러다임 전환과 산업 구조 재편

##### ◆ 기존 생산 체계의 한계와 패러다임 전환의 불가피성

- 원가 상승, 수익성 저하, 인력 부족과 생산성 정체가 복합적으로 심화되며, 노동 집약적·현장 중심 생산 방식의 구조적 한계가 본격화되는 국면
- 기존 방식으로는 수익성과 효율성 동시 확보가 어려워짐에 따라, 건설 생산 패러다임 전환 필요성이 산업 전반으로 확산

##### ◆ 현장 중심 시공에서 공장 기반 생산 중심으로의 전환

- 공장 제작(OSC)과 현장 시공의 결합을 통해 공정 표준화·모듈화를 구현하고, 기상·인력 변수에 따른 불확실성 최소화 및 생산 효율성 제고
- 반복 작업의 공장 이동을 기반으로 원가 변동성 축소와 품질 안정성을 확보하며, 제조업형 생산 체계로의 전환을 견인하는 핵심 축

##### ◆ 인력 의존형 구조에서 자동화 기반 생산 체계로의 전환

- 로봇 시공 및 자율화 장비 도입을 통해 인력 수급 불안정성을 완화하고, 노동 의존도를 구조적으로 축소하며 현장 운영 리스크 최소화
- 고위험·저효율 작업의 기계화를 기반으로 생산성 개선을 유도하며, 생산성 정체 문제 해소를 위한 핵심 대응 수단으로 확산

##### ◆ 경험 중심 관리에서 데이터 기반 운영 체계로의 전환

- 설계-시공 전 과정의 데이터 통합 관리를 통해 원가·공정의 예측 가능성을 제고하고, 의사결정 구조의 불확실성 완화 및 비용 변동 요인 가시화
- 실시간 공정 및 원가 관리 체계를 기반으로 리스크 분담의 투명성을 높이며, 구조적 비효율 관리 및 운영 체계 고도화 방향

##### ◆ 생산 패러다임 전환을 뒷받침하는 제도 및 생태계 재정비

- 공장 기반 생산 확대를 위해 초기 투자 부담 완화와 기술 투자에 대한 적정 대가 반영 체계를 구축하고, 산업 전반의 전환 기반 마련 필요
- 중소·전문건설사의 참여 확대를 위한 기술 지원과 디지털 인력 양성을 통해, 산업 전반의 지속 가능성 확보와 구조적 전환 역량 강화를 뒷받침하는 핵심 기반

## 정책동향

**하도급대금 직접지급 제도의 법률상 차이에 따른 혼란, 입법 정합성 확보 필요**  
 - 건설산업기본법상 요건, 대금지급채무 소멸시기를 하도급법과 동일하게 규정해야 -

홍성진 연구위원(hongsj@ricon.re.kr)

### 1. 하도급대금 직접지급 제도 개요

- ◆ 하도급대금 직접지급 제도는 영세한 하수급인을 보호하려는 목적으로 수급인에게 지급불능 등의 사유가 발생하였을 때 발주자가 하수급인에게 하도급대금을 직접 지급하는 것을 말함
  - 1984. 12. 31. 「건설산업기본법」 및 “하도급법”에서 임의적 제도 도입
  - 1999. 02. 05 “하도급법”, 2007. 05. 17. 「건설산업기본법」에서 의무화 제도 도입
- ◆ **현행 「건설산업기본법」 및 “하도급법”에서는 하도급대금 직접지급 제도의 요건, 대금지급채무 소멸시기 등을 다음과 같이 규정하고 있음**
  - 하도급대금 직접지급 제도의 요건은 수급사업자의 ‘권리 행사 가능 시점’을 의미
  - 대금지급채무 소멸시기는 ‘효력 발생 시기’로서 원사업자의 제3채권자 또는 수급사업자의 우선 순위에 대한 기준으로 작용

〈건설산업기본법과 하도급법에 따른 하도급대금 직접지급 제도 내용〉

구분	건설산업기본법	하도급법
요건 (=권리 행사 가능 시점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 발주자가 하도급대금을 직접 하수급인에게 지급하기로 발주자와 수급인 간 또는 발주자·수급인 및 하수급인이 그 뜻과 지급의 방법·절차를 명백하게 하여 합의한 경우</li> <li>• 하수급인이 시공한 부분에 대한 하도급 대금지급을 명하는 확정판결을 받은 경우</li> <li>• 수급인이 하도급대금 지급을 2회 이상 지체한 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접 지급을 요청한 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 발주자가 하도급대금을 직접 수급사업자에게 지급하기로 발주자·원사업자 및 수급사업자 간에 합의한 때</li> <li>-</li> <li>• 원사업자가 하도급대금의 2회분 이상을 해당 수급사업자에게 지급하지 아니한 경우로서 수급사업자가 하도급대금의 직접 지급을 요청한 때</li> </ul>

구분	건설산업기본법	하도급법
요건 (=권리 행사 가능 시점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수급인의 지급정지, 파산, 그 밖에 이와 유사한 사유가 있거나 건설업 등록 등이 취소되어 수급인이 하도급대금을 지급할 수 없게 된 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접 지급을 요청한 경우</li> <li>• 수급인이 하수급인에게 정당한 사유 없이 하도급대금 지급보증서를 주지 아니한 경우로서 발주자가 그 사실을 확인하거나 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접 지급을 요청한 경우</li> <li>• 국가, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관이 발주한 건설공사에 대하여 공사 예정 가격에 대비하여 국토교통부령으로 정하는 비율에 미달하는 금액으로 도급계약을 체결한 경우로서 하수급인이 발주자에게 하도급대금의 직접 지급을 요청한 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원사업자의 지급정지·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유가 있거나 사업에 관한 허가·인가·면허·등록 등이 취소되어 원사업자가 하도급대금을 지급할 수 없게 된 경우로서 수급사업자가 하도급대금의 직접 지급을 요청한 때</li> <li>• 원사업자가 하도급대금 지급보증 의무를 이행하지 아니한 경우로서 수급사업자가 하도급대금의 직접 지급을 요청한 때</li> </ul>
대금지급채무 소멸시기 (=효력 발생 시기)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 발주자가 하수급인에게 하도급대금을 직접 지급한 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사유가 발생한 경우</li> </ul>

## 2. 하도급대금 직접지급 제도 비교 및 법적 쟁점

### (1) 하도급대금 직접지급 제도 비교

- ◆ **하도급대금 직접지급 제도의 요건과 관련하여 ‘직불합의’는 다른 요건과 달리 ‘합의한 때’ 행사 가능하나, 구체적인 내용에 대해서는 「건설산업기본법」 및 “하도급법”이 다르게 규정하고 있음**
  - 건설산업기본법: ‘발주자와 수급인간 합의’ 또는 ‘발주자·수급인 및 하수급인의 명백합 합의’로 규정
  - 하도급법: 발주자·원사업자 및 수급사업자 간에 합의한 때로 규정
- ◆ **하도급대금 직접지급 제도의 대금지급채무 소멸시기는 하도급대금의 직접지급 가능여부에 대한 기준으로 작용하게 되나, 「건설산업기본법」 및 “하도급법”이 다르게 규정하고 있음**
  - 건설산업기본법: 발주자가 하수급인에게 하도급대금을 직접 지급한 경우로 규정
  - 하도급법: 사유가 발생한 경우로 규정
    - 과거 “하도급법”은 직불합의에 대한 행사 가능 시점과 효력 발생 시기를 ‘수급사업자가 하도급대금의 직접지급을 요청한 때’로 규정하였으나, 2007. 07. 19. ‘합의한 때’로 개정하여 수급사업자의 보호 강화

(2) 하도급대금 직접지급 제도 법적 쟁점

- ◆ 「건설산업기본법」 및 “하도급법”에 따른 하도급대금 직접지급 제도의 요건, 대금지급채무 소멸시기를 다르게 규정함에 따라 건설공사 현장에서는 혼란이 지속되고 있음
- ◆ 실제 「건설산업기본법」에 따라 직불합의를 한 이후, 수급인의 제3채권자가 공사대금채권에 대하여 가압류를 한 사건에서 하도급대금의 직접지급 가능여부에 대한 혼란이 발생하였음

- 원고: A(하수급인)
- 피고: B(수급인), C·D·E(수급인의 제3채권자)
- 사실관계:
  - 피고 B는 발주자(전북 정읍시)로부터 교량건설공사를 도급받은 이후 원고와 토공사와 구조물공사 하도급계약 체결
  - 2019. 04. 19. 발주자-피고B(수급인)-원고A(하수급인)는 「건설산업기본법」 제35조 제2항 제1호에 따라 하도급대금을 직접 지급하기로 하는 내용의 **직불합의**
  - 원고A는 하도급공사의 중단 및 피고B와 정산합의한 이후 발주자(전북 정읍시)에 2019. 07. 19. 하도급대금 지급 청구
  - 피고 C·D·E는 피고 B의 공사대금채권에 관한 **가압류 또는 압류** 및 추심명령을 받은 후 2019. 05. 02.~ 2019. 07. 19. 발주자(전북 정읍시)에 **도달**
  - 2019. 08. 02. 발주자(전북 정읍시)는 **공사대금을 법원에 공탁**

- ◆ 원심은 「건설산업기본법」 제35조에 따라 직접지급사유가 발생한 시점이 아니라 하도급대금을 실제로 지급한 시점을 기준으로 효력이 발생한다고 판단하였음

- 원심에 따르면 발주자가 실제 지급한 시점(2019. 08. 02.) 보다 제3채권자의 가압류 시점(2019. 05. 02.~ 2019. 07. 19.)이 더 빠르기 때문에 제3채권자가 우선
  - 수원지방법원 안산지원 2020. 9. 25 선고 2019가단70783 판결; 수원지방법원 2021. 8. 17 선고 2020나89155 판결

- ◆ 대법원은 “하도급법”은 건설산업 중에서 하도급의 공정거래 분야의 특별법에 해당한다고 하면서, 하도급법 제14조에 따라 사유가 발생한 경우(=직불합의시) 효력이 발생한다고 판단하였음

- 대법원에 따르면 직불합의 시점(2019. 04. 19.)이 제3채권자의 가압류 시점(2019. 05. 02.~ 2019. 07. 19.)보다 더 빠르기 때문에 하수급인이 우선
  - 대법원 2025. 4. 3 선고 2021다273592 판결

하도급법의 규정 내용에 비추어 보면, 발주자가 하도급대금을 직접 수급사업자에게 지급하기로 발주자·원사업자 및 수급사업자 간에 합의한 경우에, 발주자는 수급사업자가 제조·수리·시공 또는 용역수행한 부분에 상당하는 하도급대금을 해당 수급사업자에게 직접 지급할 의무가 발생하고 그 범위에서 발주자의 원사업자에 대한 대금지급채무가 소멸한다(대법원 2025. 4. 3 선고 2021다273592 판결).

### 3. 건설산업기본법에 따른 하도급대금 직접지급제도의 정합성 확보 방안

- ◆ 최근 국회에서는 대법원 판결 이후 수급인의 제3채권자의 공사대금채권에 대한 가압류와 하수급인의 직접지급에 대한 우선순위를 명확하게 하기 위하여 입법 발의가 이루어졌음
  - 직불합의 이후 하수급인의 하도급대금 직접지급 청구권은 수급인의 제3자 채권자가 압류하더라도 대항할 수 있다는 점을 명확히 하는 것이 주요 내용
    - 「건설산업기본법」 일부개정법률안(박홍배 의원 대표발의, 의안번호: 2212705)
- ◆ 이는 그동안 해석에 의존해온 하수급인에 대한 하도급대금의 직접 지급 가능 여부를 명확히 한 점에서 매우 타당한 입법이라고 할 수 있음
- ◆ 다만, 하도급대금 직접지급 제도의 법률 간 차이에 따른 혼란을 근본적으로 해소하기 위해서는 「건설산업기본법」과 “하도급법”의 입법 정합성을 확보할 필요가 있음
- ◆ 구체적으로는, 다음과 같이 「건설산업기본법」에 따른 하도급대금 직접지급 제도의 요건, 대금지급채무 소멸시기를 “하도급법”과 동일하게 규정하여 하수급인의 보호를 강화할 필요가 있음
  - 요건: 발주자가 하도급대금을 직접 하수급인에게 지급하기로 발주자·수급인 및 하수급인이 합의한 때로 규정
  - 대금지급채무 소멸시기: 사유가 발생 때로 규정

〈하도급대금 직접지급 제도의 입법 정합성 확보를 위한 건설산업기본법 개정안〉

현행	개정안
제35조(하도급대금의 직접 지급) ① (생략) ② 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하수급인이 시공한 부분에 해당하는 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하여야 한다. 1. 발주자가 하도급대금을 직접 하수급인에게 지급하기로 발주자와 수급인 간 또는 발주자·수급인 및 하수급인이 그 뜻과 지급의 방법·절차를 명백하게 하여 합의한 경우 2. ~ 6. (생략) ③ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 발주자가 하수급인에게 하도급대금을 직접 지급한 경우에는 발주자의 수급인에 대한 대금 지급채무와 수급인의 하수급인에 대한 하도급대금 지급채무는 그 범위에서 소멸한 것으로 본다. ④ ~ ⑦ (생략)	제35조(하도급대금의 직접 지급) ① (현행과 같음) ② 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하수급인이 시공한 부분에 해당하는 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하여야 한다. 1. 발주자가 하도급대금을 직접 하수급인에게 지급하기로 발주자·수급인 및 하수급인이 합의한 때 2. ~ 6. (현행과 같음) ③ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생 때에는 발주자의 수급인에 대한 대금 지급채무와 수급인의 하수급인에 대한 하도급대금 지급채무는 그 범위에서 소멸한 것으로 본다. ④ ~ ⑦ (현행과 같음)

## 다주택자 규제 강화 정책에 따른 전세시장 영향 점검

- 다주택자의 임대차 시장 내 공급 역할을 감안할 때, 전세가격 상승압력 지속 가능 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

### 1. 최근 정부는 주택가격 상승 억제를 위해 다주택자 규제 정책을 연달아 발표

#### ◆ 정부는 다주택자를 대상으로 ① 대출, ② 거래, ③ 세제 등을 단계적으로 강화

- 최근 주택가격 상승세가 지속됨에 따라 정부는 주택가격 안정을 위해 다주택자 규제를 중심으로 한 정책을 연이어 추진하고 있음
- 이러한 정책 기초는 다주택자를 주택가격 상승의 주요 원인 중 하나로 인식하고, 이들을 규제함으로써 주택가격 상승세를 완화할 수 있다는 판단에 기반한 것으로 보임

#### ◆ 6.27 대책·10.15 대책에 이어 2월 12일, 양도소득세 증가 유예 종료 발표

- 지난해 발표된 「가계대출 관리 강화 방안」인 6.27 대책을 시작으로 다주택자에 대한 대출 규제가 본격화됨. 6.27 대책에서는 수도권 및 규제지역에서 다주택자가 추가 주택을 구입하거나 1주택자가 기존 주택을 처분하지 않고 추가 매입하는 경우, 주택담보대출 LTV를 0%로 적용하면서 사실상 다주택자의 대출을 제한함
- 이어 같은 해 발표된 10.15 대책에서는 서울 전역과 경기 일부 지역이 토지거래허가구역으로 지정되면서 실거주 목적이 아닌 경우 아파트 매입이 어려워졌고, 이에 따라 거래도 점차 실거주 중심으로 바뀌면서 다주택자의 추가 매입이 제한되는 상황임
- 즉, 6.27 대책은 '금융' 규제, 10.15 대책은 '거래' 규제로 볼 수 있음
- 여기에 더해 '26년 2월 12일 관계부처 합동 보도자료를 통해 다주택자 양도소득세 증가 유예 종료 발표되었으며, 최근에는 보유세 개편 논의도 나오면서 '세제' 측면의 규제 역시 점차 강화되는 모습임
- 이와 함께 2026년 공동주택 공시가격(안)에서는 전국 9.16%, 서울 18.67% 수준의 공시가격 인상이 발표되었으며, 이에 따라 주택 보유에 따른 세부담 역시 향후 확대될 것으로 예상되는 상황임

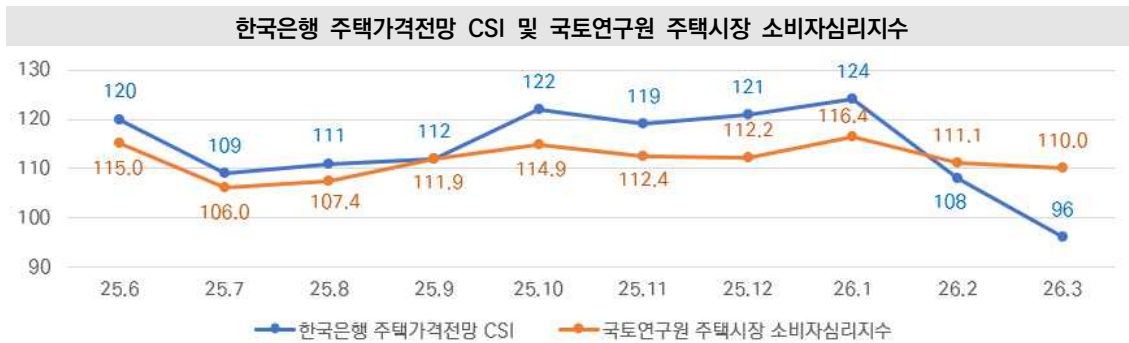
#### ◆ 정부의 수요 억제 정책은 금융, 거래, 세제 전반으로 확대되고 있으며, 주택가격 안정 기초를 일관되게 보여준다는 점에서는 긍정적으로 평가

- 주택가격 안정을 위해 금융, 거래, 세제 전반에 걸쳐 다양한 정책이 추진되고 있으며, 이러한 정책 방향이 일관되게 유지되고 있다는 점에서는 최근 정부의 정책을 긍정적으로 평가할 수 있음

- 실제로도 현재 발표된 다주택자 규제 강화 방안뿐만 아니라 언론 등을 통해 비거주 1주택자 규제 및 보유세 개편 논의가 지속적으로 언급되면서 주택가격 안정에 대한 시장의 기대감도 일정 부분 형성되고 있는 것으로 보임

◆ **다주택자 양도소득세 중과 유예 발표 이후 주택 관련 심리지수는 위축되는 모습**

- 정부 정책의 영향으로 실제 시장 심리 변화를 살펴보면, 전반적으로 부동산 시장 심리가 일부 위축되는 모습을 보이고 있으며, 실제로도 한국은행의 주택가격전망지수와 국토연구원의 소비자심리지수 모두 하락하는 흐름을 보이고 있음
- 한국은행 주택가격전망지수는 1월까지의 주택가격 상승 전망이 우세하였으나, 2월부터는 지수가 빠르게 하락하는 모습을 보임. 실제 수치를 보면 가격전망지수는 12월 121, 1월 124까지 상승했다가 2월 105, 3월 96으로 크게 하락함
- 이는 2월 12일 '다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료 및 보완 추진' 보도자료 발표 이후 다주택자 규제가 본격화된 시점과 맞물리는 것으로 볼 수 있음
- 국토연구원 주택시장 소비자심리지수 역시 12월 112.2, 1월 116.4로 상승하다가 2월 111.1, 3월 111.0으로 낮아지면서 전반적으로 시장 심리가 위축되는 흐름을 나타냄



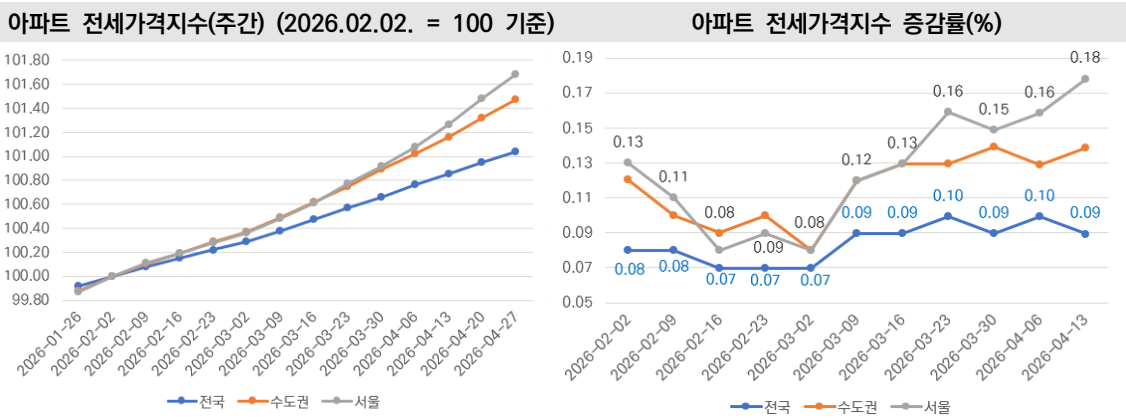
\* 자료: 한국은행, 국토연구원  
 \*\* 주 1: 한국은행 주택가격전망은 현재 시점과 비교하여 향후 6개월 후의 주택가격에 대해 소비자들이 어떻게 판단하는지를 조사한 결과를 의미  
 \*\* 주 2: 국토연구원 주택시장 소비자심리지수는 0~200 사이 값으로 표현되며, 지수가 100이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

**2. 정부의 다주택자 규제가 강화될수록 전세가격은 상승폭 확대**

◆ **다주택자 규제 강화로 전세 매물 공급이 위축되면서 전세가격은 상승세를 이어가는 모습**

- 정부가 지난해 10.15 대책을 통해 실거주 목적이 아닌 아파트 매입을 제한하고, 올해 2월에는 다주택자 규제 강화를 발표하는 과정에서 전·월세 가격 상승세가 더욱 확대되는 모습을 보임

- 사실 전·월세 가격은 2월 12일 정책 발표 이전부터 지속적으로 상승하는 흐름을 보이고 있었는데, 정책 발표 이후에는 상승폭이 한층 확대되는 경향이 나타나고 있음
- 한국부동산원 주간 아파트 동향 조사 데이터를 기준으로 다주택자 규제가 발표된 2월 12일을 전후로 지수를 구체적으로 살펴보면, 2월 16일 이후 현재까지 전세가격은 전국 0.09%, 수도권 0.12%, 서울 0.14% 수준의 주간 평균 상승률을 기록하고 있음
- 이를 누적으로 보면 1월 말 대비 4월 27일까지 전국은 약 1.12%, 수도권은 1.59%, 서울은 1.81% 상승한 수준임. 이러한 상승폭은 전년과 비교할 때 더욱 두드러지는데, 지난해 '25년 1월 초부터 4월 말까지 누적기준 전국은 0.03% 상승, 수도권은 0.22% 상승, 서울은 0.43% 상승에 그쳤던 점과 비교하면 상승폭 차이가 상당한 수준임. 즉, 전년 대비 올해 전세가격 상승폭이 크게 확대된 것으로 볼 수 있음



\* 자료: 한국부동산원 주간아파트 동향조사

### 3. 다주택자 규제 강화에 따른 전세시장 영향 점검 및 시사점

#### ◆ 다주택자 규제 강화가 지속되는 한 전세가격 상승세는 이어질 가능성이 높은 것으로 판단

- 현재 정부 정책은 수도권 주택가격 안정을 목표로 추진되고 있으며, 주택가격 안정을 위한 정책 수단으로는 '공급 확대'와 '수요 관리'가 있으나, 현 시점에서는 수요 관리 측면에 보다 중점을 두고 있는 모습임
- 특히 수요 관리 정책 중에서도 다주택자 규제를 중심으로 수요를 관리하려는 기초를 보이고 있으며, 이러한 정책은 단기적으로는 시장 심리를 위축시키는 효과가 있을 수 있음
- 다만, 다주택자가 임대차 시장에서 일정 부분 전·월세 매물을 공급해왔다는 점을 고려할 필요가 있으며, 규제 강화로 해당 매물 공급이 위축될 경우 임대차 시장 내 수급 불균형이 확대될 가능성도 있어 이에 대한 충분한 고려와 검토가 필요할 것으로 보임
- 실제로 이러한 정부 정책 이후로 전세가격 상승 흐름이 나타나고 있는 점을 감안할 때, 향후에도 전세가격 상승 압력이 지속될 가능성을 배제하기 어려움