



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 상반기 건설지표 점검 및 하반기 전망
 - 외환위기 이후 건설투자 최대 감소폭, 건설경기 활성화 시급

정책동향

- 이재명 정부의 건설정책 공약 내용과 최우선 이행 방안
 - 건설정책 공약은 회복·성장·행복을 위한 핵심 과제

시장동향

- 새 정부 주거·부동산 정책 관련 주요 공약 분석 및 시사점
 - '주거복지', '주택공급', '국토균형발전·지방소멸' 등 3가지 정책 방향 제시

산업동향

상반기 건설지표 점검 및 하반기 전망

- 외환위기 이후 건설투자 최대 감소폭, 건설경기 활성화 시급 -

박선구 경제금융연구실장
(parksungu@ricon.re.kr)

1. 예상보다 심각한 상반기 건설지표

◆ 민간 건축경기가 침체된 가운데 공공 중심의 토목경기마저 위축되며, 건설시장의 부진이 장기화되고 있는 상황

- 당초 민간 중심의 건축경기 부진은 예상되었으나, 정부의 재정 조기집행 등에 따라 공공물량이 전체 건설경기 부진의 일부를 상쇄해 줄 것으로 기대
- 그러나, 실제로는 올해 4월까지 공공과 민간, 토목과 건축 전 부문에서 큰 폭의 감소세를 시현
- 결과적으로 건설시장의 선행지표는 물론 동행지표까지 모두 크게 부진한 모습

◆ 특히, 변동성이 크지 않은 건설기성마저 4월까지 21.0% 감소하며, 1998년 3분기 이후 최대 감소폭 기록, 건설경기 부진을 대변

- 건설기성은 현재 진행 중인 공사의 실적을 보여주는 지표로, 건설기업의 단기 실적 악화는 물론 고용 감소에도 직접적인 영향을 미치는 요인
- 건축허가와 착공 역시 4월까지 각각 21.4%, 22.5% 감소했는데, 이는 건설수요와 시장심리 회복이 여전히 미진하다는 점을 의미
- 건설수주, 건축허가 및 착공은 선행지표적 성격을 지니고 있어, 건설경기 회복세가 지연될 우려도 존재

〈 최근 주요 건설지표 동향 (전년동기대비) 〉

구 분	2023년	2024년	2025년				
			1월	2월	3월	4월	4월 누계
건설수주(경상)	-18.3	10.9	-15.5	3.0	13.3	-17.5	-4.3
건설기성(불변)	7.8	-4.7	-27.4	-19.8	-16.3	-20.5	-21.0
건축허가면적(연면적)	-25.6	-9.2	-34.4	-27.3	-8.7	-15.9	-21.4
건축착공면적(연면적)	-31.7	18.6	-37.8	-44.7	-5.9	-4.9	-22.5

* 자료 : 통계청, 국토교통부

2. 건설투자 전망치는 하향 조정

◆ 한국은행이 2025년 5월 29일 발표한 수정 경제전망에 따르면, 올해 건설투자는 상반기 -11.3%, 하반기 -1.1%를 기록하며 연간 6.1% 감소할 것으로 전망

- 한국은행은 이번 수정 전망에서 건설투자 성장률을 3개월 전 전망치보다 3.3%p 하향 조정했는데, 이는 금년도 경제성장률을 0.4%p 이상 끌어내리는 효과로 작용
- 건설경기 부진의 요인으로는 그간 누적된 착공 위축의 여파가 지속되고 분양 실적 급감, 작업일수 축소 등의 영향도 가세했다고 분석
- 실제로 공사비 부담과 PF 불확실성이 지속된다는 점에서 건설경기 개선세는 더딜 것으로 판단

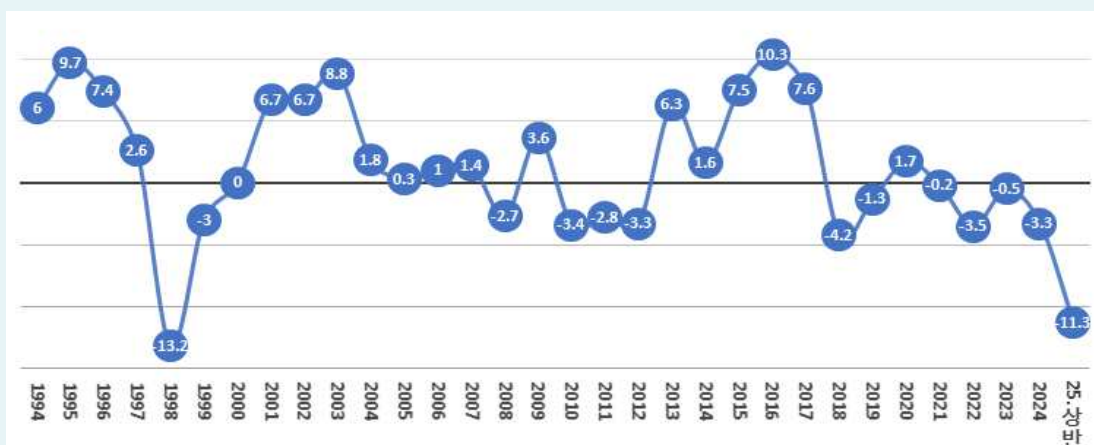
〈 수정 경제전망(한국은행) 〉

구 분	2024년	2025년			2026년		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP 성장률	2.0	0.1	1.4	0.8	2.0	1.3	1.6
민간소비	1.1	0.8	1.4	1.1	1.8	1.3	1.6
건설투자	-3.0	-11.3	-1.1	-6.1	4.9	0.9	2.8
설비투자	1.6	4.9	-1.0	1.8	1.0	0.9	1.0
지식재산생산물투자	0.7	1.4	4.8	3.2	3.7	1.4	2.5
재화수출	6.3	-0.1	0.0	-0.1	0.6	0.8	0.7
재화수입	1.2	0.8	-0.3	0.2	1.8	1.3	1.5

* 자료 : 한국은행, 경제전망보고서(2025.05.29.)

◆ 결과적으로 올해 상반기 건설투자는 10% 이상 급감할 것으로 예상되며, 이는 외환위기 이후 27년만에 최악의 수준

〈 연도별 건설투자 증감률(1994년~2025년 상반기) 〉



* 자료 : 한국은행 경제통계시스템

3. 하반기 전망 및 시사점

◆ 하반기 건설시장은 상반기와 비교하여 다소 나아질 것으로 예상되나, 그간의 선행지표 흐름 등을 고려하면 뚜렷한 개선세를 기대하기는 어려울 것으로 판단

- 하반기 건설경기 긍정 요인은 금리 인하 등에 따른 금융여건 개선, 건설공사비 안정, 새 정부의 경기부양 정책에 따른 심리 개선 등이 대표적
- 그러나 하반기에도 불안 요소가 많은데, 대표적으로 선행지표의 지속적인 부진, 지방 미분양 적체에 따른 지역 경기 침체, 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 불확실성 등이 부진 요인으로 작용할 가능성이 상당
- 따라서 하반기 이후 건설경기 감소폭은 줄어들 것으로 예상되나, 전반적인 건설경기 부진 흐름은 연간 지속될 가능성이 높은 것으로 전망

◆ 건설경기 회복세는 2026년 이후에 기대할 수 있을 것으로 판단

- 건설경기 회복을 위해서는 선행지표의 뚜렷한 반등세가 확인되어야 하는데, 여전히 건설수주, 건축허가, 착공 등의 선행지표가 하락 추세를 이어가고 있음
- 또한, 건설경기가 회복하더라도 회복세 자체가 V자 형태로 가파르게 진행될 가능성은 극히 낮기 때문에 시장에서 체감하는 회복 심리는 크지 않을 것으로 예상

◆ 부진한 건설착공 지표로도 확인할 수 있듯이 건설시장 내 물량 자체가 부족하다는 점에서 정부를 중심으로 추경 편성 등을 통한 건설시장 활성화가 긴요

- 다행히 새 정부는 경기진작을 최우선 과제로 삼고 대규모 추경을 계획
- 특히, SOC 부문은 그간 건설공사비 상승분만 반영하더라도 최소 5조원 이상의 추경이 필요한 상황으로 경기 회복을 위해 건설부문에 집중 배정할 필요성이 큰 상황
- 건설시장 내에서 양극화가 심화되고 있는 만큼, 수도권보다는 지방, 그리고 대기업보다는 중소기업이 실질적 혜택을 받을 수 있는 방향으로 집행해야 하며, 이는 시장의 불균형을 해소하고 전반적인 활력을 되찾는데 기여할 수 있을 것으로 기대
- 건설경기 침체가 장기화될 경우, 기업도산은 물론 성장률 둔화 등 부정적 파급효과가 커질 수밖에 없어 새로운 건설수요 활로 모색이 시급한 시점

정책동향

이재명 정부의 건설정책 공약 내용과 최우선 이행 방안

- 건설정책 공약은 회복·성장·행복을 위한 핵심 과제 -

홍성진 산업정책연구실장(hongsj@ricon.re.kr)

1. 제21대 대통령 선거 결과 및 국정 운영 환경

- ◆ 제21대 대한민국 대통령 선거에서 더불어민주당 이재명 후보가 49.42%의 득표율을 기록하며 당선되었음
 - 국민의힘 김문수 후보는 41.15%, 개혁신당 이준석 후보는 8.34%의 득표율 기록
- ◆ 제22대 국회는 더불어민주당이 167석을 확보하며 과반을 차지, 국민의힘 107석, 비교섭단체 22석으로 구성되어 있기 때문에, 향후 이재명 정부는 강력한 정책 추진이 가능할 것으로 예상됨
 - 비교섭단체 의석 : 조국혁신당 12석, 개혁신당 3석, 진보당 3석, 기본소득당 1석, 사회민주당 1석, 무소속 2석
 - 이에 따라 이재명 정부는 국정과제 추진에 있어 안정적인 입법 기반을 바탕으로 강력한 정책 집행이 가능할 것으로 전망



2. 이재명 정부의 건설정책 공약 개요

- ◆ 제21대 대선 관련 더불어민주당은 3대 비전 15대 정책과제, 247개 세부공약의 정책공약집 '이제부터 진짜 대한민국-회복·성장·행복으로 국민통합'을 제시하였음
- ◆ 건설정책 공약은 성장기반 구축 가운데 22번. '지역경제의 근간인 건설경기를 회복하겠습니다'가 대표적이며, 이재명 정부의 성장 정책으로 평가할 수 있음
 - 특히, 전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상을 중요한 성장 정책으로 선정

〈제21대 대통령선거 더불어민주당 정책공약집〉

순번	비 전	과제(세부 추진과제)
1	회복	내란극복과 민주주의 회복(28개)
2		경제안보와 한반도 평화(16개)
3		국민생활안전 및 재난대응(16개)
4	성장	AI 등 신산업 집중육성(18개)
5		성장기반구축(28개) ▶ 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
6		공정경제(16개)
7		지역균형발전(24개)
8		기후위기대응(12개)
9		생활안정(25개)
10		생활비절감 대책(10개)
11		가계소상공인 부담완화 및 활력제고(12개)
12	행복	노동존중 및 권리보장(14개)
13		저출생·고령화 대응(11개)
14		초등학생·어르신 돌봄(9개)
15		의료대란 해결 및 의료개혁(7개)

◆ 또한, 건설정책 공약은 AI 등 신산업 집중육성, 공정경제, 기후위기대응 분야에서 성장 정책으로 활용될 것으로 예상됨

- AI 등 신산업 집중육성: 생성형 AI를 설계-계약-시공-안전-유지관리 등 전생애주기에 적용하여 K-건설의 새로운 성장기반 구축
- 공정경제 확립: 하도급대금 보호, 하도급대금연동제 확대, 기술탈취 금지 등 중소건설기업의 공정한 시장질서 및 더불어 상생하는 성장 기반 확립
- 기후위기 대응: 민간·공공 부문의 그린리모델링 지원 확대 및 노후건물 에너지효율화 등을 통한 건설산업의 탈탄소화 촉진

◆ 이 밖에 회복 정책에서도 경제안보와 한반도 평화 및 국민 생활안전 및 재난 대응 강화, 행복 정책으로는 저출생·고령화 대응 및 가계소상공인 부담완화 및 활력제고 등이 활용될 수 있음

- 경제안보와 한반도 평화: 중소건설업의 국제개발협력사업 진출을 통한 국격 향상 및 경제 외교 기여
- 국민 생활안전 및 재난 대응 강화: 기업규모와 업종 특성을 고려한 건설안전체계의 실효성 제고
- 저출생·고령화 대응: 건설산업의 민간 투자 확대를 통한 생활 SOC 통합형 고령자 친화·은퇴자 도시 조성
- 가계소상공인 부담완화 및 활력제고: 안전사고 예방, 균일한 품질 확보, 신속한 공급이 가능한 모듈러 건축 적용·확대

3. 이재명 정부의 최우선 건설정책 공약 이행 방안

(1) 건설공사 업역 간 경쟁체제 개선

- ◆ **종합·전문건설업 각각의 계획·관리 역량과 시공 능력을 제고하여 건설업의 성장 기반을 마련할 필요가 있음**
 - 종합·전문건설업 각각의 업종 등록·시공 및 발주 원칙 명확화
 - 종합·전문건설업 전문화를 제고할 수 있는 업종 체계 개편 필요
- ◆ **(정부) 국토교통부 건설정책과, 건설현장준법감시팀, (국회) 국토교통위원회의 「건설산업기본법」 및 「건설공사 발주 세부기준」 개정이 필요함**

(2) 불합리한 직접시공 규제 폐지

- ◆ **건설·제조·용역 등 대부분 산업에서 활용되는 하도급 생산 방식 범위 내에서 안전 및 품질을 제고하고, 하도급업체의 생존권을 보장할 필요가 있음**
 - 지역경제 활성화를 저해하는 지방계약법상 직접시공 및 하도급관리계획의 적정성평가 제도 폐지
 - 건설산업기본법상 직접시공 및 하도급 제한 규정 개선
- ◆ **(정부) 행정안전부 회계제도과의 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」, 국토교통부 건설정책과, 건설현장준법감시팀, (국회) 국토교통위원회의 「건설산업기본법」 개정이 필요함**

(3) 건설시장 진입기준 합리적 개선

- ◆ **2개 이하 면허를 보유한 영세 전문건설업체의 환경을 고려하여 복합 시설물유지보수공사에 대한 전문공사 공동도급 허용 및 의제부대공사 범위를 확대할 필요가 있음**
 - 2종 이상의 전문공사가 복합된 유지보수공사 발주 시 전문건설업 공동도급 허용
 - 2종 이상의 전문공사가 복합된 부대공사의 범위 확대(3억 원 → 5억 원)
- ◆ **(정부) 국토교통부 건설정책과, 건설현장준법감시팀의 「건설산업기본법 시행령」 및 「건설공사 발주 세부기준」 개정이 필요함**

(4) 하도급공사 산업안전보건관리비 계상 의무화

- ◆ 수급인이 하도급계약을 체결하는 경우 산업안전보건관리비를 하도급계약에 계상 의무화할 필요가 있음
- ◆ (정부) 고용노동부 건설산재예방과, (국회) 환경노동위원회의 「산업안전보건법」 및 「건설업 산업안전보건관리비 계상 및 사용기준」 개정이 필요함

(5) 공공공사 적정공사비 확보방안 마련

- ◆ 중소건설기업의 적정공사비 확보와 부실시공 예방, 경영난 해소 등을 위하여 적격심사 낙찰하한율 5% 이상 상향 조정할 필요가 있음
- ◆ (정부) 기획재정부 계약정책과, (국회) 기획재정위원회의 「(계약예규)적격심사기준」 개정이 필요함

(6) 건설공사 하도급 적정성 심사기준 개선

- ◆ 현재 발주자의 하도급계약내용 변경 요구 사항에 있어 광범위한 예외조항을 삭제하고 「건설산업기본법」에서 규정하고 있는 하도급계약 적정성 심사 기준을 최저기준으로 할 필요가 있음
- 하수급인 변경은 실효성 없는 제도로써, 하도급계약내용의 변경 요구로 개정 필요
- ◆ (정부) 국토교통부 건설정책과, (국회) 국토교통위원회의 「건설산업기본법」, 「건설공사 하도급 심사기준」을 개정할 필요가 있음

(7) 공공공사 표준하도급계약서 사용 의무화

- ◆ 공공공사는 국가 또는 지방자치단체의 재정건전성과 국민의 안전에 직결되고 하도급대금 역시 세금으로 지급되기 때문에 공정한 하도급거래를 위하여 표준하도급계약서 사용을 의무화할 필요가 있음
- 부당특약 설정 행위 방지 및 향후 민간공사로 전파되는 기대효과 가능
- ◆ (정부) 공정거래위원회 기업거래정책과, (국회) 정무위원회의 「하도급거래 공정화에 관한 법률」 개정이 필요함

시장동향

새 정부 주거·부동산 정책 관련 주요 공약 분석 및 시사점

- '주거복지', '주택공급', '국토균형발전·지방소멸' 등 3가지 정책 방향 제시 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 제21대 정책 공약집을 통해 살펴본 새 정부의 주거·부동산 정책 방향

◆ 새 정부의 주거·부동산 정책 관련 세부 계획은 미발표 상태... 정책의 방향성만 제시된 상황

- 새 정부는 아직 임기 초반인 만큼 주거·부동산 관련 구체적인 정책을 공식적으로 발표하지는 않은 상태임
- 이에 따라 현시점에서는 정책의 세부 내용을 분석하기보다는 대통령 후보 시절의 연설과 토론회 등을 통해 전달된 메시지를 바탕으로 새 정부의 정책 기조와 방향성을 유추할 수밖에 없는 상황임
- 새 정부의 정책 기조와 방향성 파악을 위해 더불어민주당이 2025년 5월 28일 발표한 「제21대 대통령선거 정책 공약집」 중 주거·부동산 관련 내용을 발췌하여 정리함
- 공약집은 3대 비전, 15대 정책 과제, 247개 세부 공약으로 구성되어 있으며, 이 중 주거·부동산 분야의 공약이 일부 포함되어 있기는 하나, 전반적으로는 구체적인 실행계획보다는 정책의 방향성과 기초적 틀을 제시하는 수준에 머무르고 있음

◆ 2025년 5월 29일, 대통령 후보 시절 유세 연설에서 드러난 '공급 중심'의 정책 기조

- 2025년 5월 29일, 대통령 후보 시절 유세 연설에서 이재명 대통령은 "가격이 오른다고 해서 이를 억제하기 위해 무리하게 압박할 필요는 없다. 세금은 국가 재정을 확보하기 위한 수단이지, 가격 억제 수단으로 사용되어서는 정당성을 얻기 어렵다"라는 의견을 밝힘¹⁾
- 이어 "앞으로 민주당의 부동산 정책은 수요 과다로 인해 집값이 상승하는 경우, 세금을 통한 수요 억제가 아닌 공급 확대를 통해 적절한 가격을 유지하겠다"라고 언급하며, 시장 안정화의 해법으로 공급 확대 중심의 정책 방향을 제시한 바 있음
- 해당 발언은 새 정부 출범 전후를 통틀어 주거·부동산 정책 기조를 가장 뚜렷하게 드러낸 메시지이며, 현재까지도 새 정부의 정책 방향성을 이해하는 데 핵심적인 발언으로 인용되고 있음

1) 대통령 후보 시절 발언 발췌(2025.5.29.), "가격이 오른다고 굳이 그걸 압박해서 다른 지역과 좀 괴리감이 생기더라도 서로 비싸게 사고 팔겠다는 걸 굳이 압박해서 힘들여 낮출 필요 있습니까? 세금은 국가 재정을 확보하기 위해서 걷는 것입니다. 세금은 다른 제재수단으로 사용되면 정당성을 얻기가 어렵습니다. 그래서 여러분 앞으로 민주당의 부동산 정책은 수요와 공급이 균형을 이뤄서 수요 과다로 집값이 오르면 세금으로 수요를 억압해서 가격관리를 하는 게 아니라, 공급을 늘려서 적절한 가격을 유지하도록 하겠습니다."

2. ‘주거복지’, ‘주택공급’, ‘국토균형발전·지방소멸’ 등 3가지 정책 방향 제시

◆ 생애주기별 맞춤형 주거복지, 주택공급 확대, 국토균형발전 및 지방소멸 대응 등 정책 제시

- 더불어민주당이 발표한 「제21대 대통령선거 정책 공약집」을 분석한 결과, 주거·부동산 관련 주요 공약들은 크게 ① 주거복지, ② 주택공급(신도시 포함), ③ 국토균형발전 및 지방소멸 대응 등 3가지 정책 축으로 구분이 가능함
- 특히 주거복지 정책은 생애주기별·계층별 특성을 반영하여 구성되어 있으며, 특히 청년·신혼부부·고령자·저소득층 등 정책 수혜 대상을 세분화한 점이 특징임

◆ 주거·부동산 관련 주요 공약은 전반적으로 ‘공급 확대’ 중심의 기조

- 전체적으로 새 정부의 주거·부동산 정책 기조는 주택공급 확대가 중심이며, 특히 신도시 개발, 공공주택 공급, 공공기관 유희부지 활용, 공공임대 확대 등을 통해 중산층 이하 계층의 주거 안정을 도모하려는 의도가 뚜렷하게 나타남
- 반면, 세금·금융 규제 등을 통한 수요 억제 방식은 상대적으로 공약에서 비중이 낮으며, 시장 수요를 조절하기보다는 공급 기반을 강화해 가격 안정화를 꾀하겠다는 방향성이 강함

제21대 정책 공약집으로 살펴본 주거·부동산 정책 관련 주요 공약

구분	내용
주거복지 관련	▪ 원룸·오피스텔 등 ‘깜깜이 관리비’ 방지로 투명성 강화 ▪ 대학생·청년 주거안정과 지역 활력 회복을 위한 주거복지지원센터 공급 ▪ 생애최초 주택구입자 등 무주택 실수요자는 지역·면적·가격 등 고려한 금융정책 마련 ▪ 고품질 공공임대주택 및 공공임대 비율 단계적 확대 ▪ 쪽방촌 등 주거 취약 계층 해소 위한 대책 마련 ▪ 전세사기를 사회적 재난으로 간주 및 전세사기 특별법에 따른 피해자 지원 대상 확대 ▪ 월세 세액공제 대상자 소득기준 완화 및 대상 주택 범위 확대 등 청년 및 주거취약계층 전월세 부담 완화 ▪ 고령자 복지주택 확대 추진 및 주거여건 개선, 빈집정비, 세컨드하우스 확산 및 귀농·귀촌 지원 강화
주택공급 (신도시 포함) 관련	▪ 초고가 아파트 가격 상승 억제 중심에서 중산층·저소득층을 위한 주택공급 중심의 주거 정책 집중 ▪ 신축 수요에 방해되는 고분양가 문제 해소를 위한 방안 마련(주택공급 신속 인허가 제도 도입으로 인허가 기간을 단축하여 사업비를 절감하고 절감한 사업비를 분양가 인하로 유도) ▪ 도심공공주택 복합사업(역세권, 주거상업고밀지구), 1인 가구 맞춤형 셰어하우스, 여성안심주택 등 공급 확대 ▪ 초·중등 폐교 및 국·공립대 부지를 활용한 행복연합 기숙사 공급 확대 ▪ 공공기관·기업 등이 보유한 유희부지를 적극 활용하여 주택·일자리 시설 공급 확대 ▪ ‘공실 폭탄’ 방지 위해 과도한 업무상가 용지를 주택용지로 전환 등 추진 ▪ 다양한 형태의 맞춤형 공공분양, 부담가능주택 확대 ▪ 공공임대주택 공급시 신혼부부에게 우선 공급 및 신혼부부 특별공급 분양 물량 확대 ▪ 1기 신도시 신속 재개발·재건축, 교통이 편리한 2기 신도시 건설, 자족기능을 갖춘 3기 신도시 건설
국토균형 발전 및	▪ 휴·폐업 공장부지 및 도심지역 유희부지의 고밀도 복합개발을 지원하여 지역 내 혁신거점으로 활용 ▪ 5국·3특 구현으로 국가균형발전과 자치분권 달성(5대 초광역권: 수도권, 동남권, 대경권, 중부권, 호남권)

구분	내용
지역소멸 관련	▪ 행정수도 '세종' 완성(국회 세종의사당과 대통령 집무실 임기 내 건립) ▪ 이전 공공기관 정주여건 개선 및 제2차 공공기관 지방이전 추진 ▪ 지역소멸 대응을 위한 비수도권 거점 특례시 지정 등 지역 주도 행정체계 개편 ▪ 혁신도시·경제자유구역·국가/지방산단 연계한 경쟁력 있는 지역대표 전략산업 육성 ▪ '서울대 10개 만들기'로 지역 거점 국립대에 대한 전략적 투자와 체계적 육성 추진

* 주: 제21대 정책 공약집을 통해 주거·부동산 관련 정책만을 저자가 개인적으로 요약·정리한 것이며, 실제 정책 공약집에서 분류한 카테고리 등과는 상이함

3. 새 정부 주거·부동산 정책 관련 주요 공약에 대한 시사점

◆ 공급 중심의 정책 기조, 맞춤형 보완책과 함께 일관된 방향성은 긍정적으로 평가

- 새 정부의 주거·부동산 정책은 전반적으로 '수요 억제'보다는 '공급 확대 → 가격 안정'에 초점을 맞춘 방향성을 지닌 것으로 판단됨. 공약집과 대통령 후보 시절의 주요 발언 모두 '공급 중심'의 기조를 일관되게 유지하고 있으며, 이는 지난해부터 지속적으로 제기되어 온 수도권 주택공급 부족 우려에 대한 대응책으로서 적절하기에 긍정적으로 평가함
- 또한, 주거복지 부문에서는 청년·신혼부부·고령자·저소득층 등 정책 수혜 대상을 세분화하고, 고령자 복지주택, 전세사기 피해자 보호, 행복기숙사 확대, 유희부지 활용 등 상대적으로 실현 가능성이 높은 대책들을 같이 제시함으로써 공급 중심 정책의 보완 축으로 기능하고 있다는 점이 인상적임

◆ 수도권-지방 간 '균형발전' 정책은 제시되었으나, 지방 주택시장의 구조적 문제 대응은 부재

- 새 정부의 주거·부동산 정책은 전반적으로 '공급 확대' 및 '국토균형발전'에 초점을 두고 있으며, 수도권과 비수도권 간 불균형 해소를 위한 정책적 의지는 명확히 드러남
- 그러나 지방 주택시장이 직면한 구조적 문제, 예를 들어 인구 감소, 수요 위축, 빈집 증가, 미분양 확대 등과 관련된 세부적인 대응 방안은 상대적으로 부족한 상황임
- 지방은 수요 기반이 약화된 지역이 많아 확실적인 공급 중심의 정책 기조를 그대로 적용할 경우, 지역 특성과 괴리된 정책으로 인해 공실 증가, 슬럼화, 지역 공동화 등의 부작용이 발생할 가능성이 높음
- 이에 따라 향후에는 지역별 수요 수준, 인구 구조, 시장 여건 등을 정밀하게 고려한 '지역 맞춤형 정책'이 필요하며, 수도권 중심 공급 확대 정책과 병행하여 지방 주택시장의 구조적 문제를 해결할 수 있는 '지방 특화형' 수요관리 및 정비 중심 전략이 마련되어야 함
- 현재는 정책의 방향성이 제시된 초기 단계이기 때문에 구체적인 실행 로드맵이 부재한 상태이나, 기준금리 인하 기조와 스트레스 DSR 3단계(25.7월 시행 예정) 등으로 인해 서울 일부 지역을 중심으로 수요가 선제적으로 움직이고 있는 상황인 만큼 정책 타이밍을 놓치지 않기 위한 신속한 정책 발표가 필요한 시점임

RICON
건설 BRIEF VOL 86