



건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 지역주택조합제도에 대한 정책방향 설정은 지속적인 논의가 필요
 - 정부의 실태점검은 문제점 파악과 제도개선의 수순

정책동향

- 정부의 불법하도급 단속 결과 및 시사점
 - 불법하도급의 新유형, 건설업 상호시장 허용제도 원점 재검토해야

시장동향

- 9.7 「주택공급 확대방안」 발표에 따른 주택시장 영향 점검
 - 수도권 중심 135만호 공급계획, 서울 아파트 70%에 달하는 대규모 물량

산업동향

지역주택조합제도에 대한 정책방향 설정은 지속적인 논의 필요

- 정부의 실태점검은 문제점 파악과 제도개선의 수순 -

이은형 연구위원
(eunhyung@ricon.re.kr)

1. 지역주택조합 실태에 대한 관계기관들의 점검결과가 발표

◆ 관계기관¹⁾ 특별합동점검(7.11~8.22) 및 지자체 전수실태점검(6.26~8.22)에 따르면 특별합동점검 대상 8곳 및 점검완료된 전국 252개 조합에서 다수의 법령위반 사례가 적발됨

- 계약서상 근거가 없는 항목 등에 대한 시공사의 과도한 증액요구가 확인된 조합은 건설분쟁조정위원회(국토교통부)에 조정신청이 권고됨. 조합원에게 불리한 조합가입계약서나 시공사의 배상책임을 면제하는 불공정 계약 등에 대해서는 공정거래위원회의 시정 절차를 추진함. 법령위반 사안들에 대해서는 행정처분(시정명령, 과태료 등)을 비롯해 형사고발까지 추진함

주요 지적사항 및 조치 현황

구분	총계	조치 중(582건)				제재수준 검토중
		형사고발	시정명령	행정지도	과태료	
총계	641	70	280	210	22	59
① 정보공개 미흡	197	21	100	47	4	25
② 실적보고서 미작성	123	18	73	23	1	8
③ 가입계약서 작성 및 설명의무 위반	52	0	22	23	4	3
④ 총회의결사항 미준수	50	0	21	27	0	2
⑤ 해산총회 미(지연)개최	35	3	16	14	0	2
⑥ 조합원 모집광고 위반	33	12	14	6	0	1
⑦ 자금보관 대행 위반	17	0	6	0	11	0
⑧ 회계감사 미이행 및 부적정	16	2	3	11	0	0
⑨ 업무대행사 선정 부적정	11	5	3	2	0	1
⑩ 조합원 모집신고 위반	8	2	5	1	0	0
⑪ 가입비등 예치 위반	5	3	1	1	0	0
⑫ 조합원 공개모집 위반	3	0	0	3	0	0
⑬ 기타(시정명령 미이행, 조합운영 부적정 등)	91	4	16	52	2	17

1) 공정거래위원회, 국민권익위원회, 지자체, 한국부동산원, 주택도시보증공사

전수 실태점검 결과(총괄)

점검현황				지적현황			
점검대상	점검완료	점검 중	점검제외	조합 수	지적건수	조치 중	제재수준 검토 중
618	396	167	55	252	641	582	59

2. 지역주택조합제도의 현황 및 문제점

◆ 1980년에 도입된 지역주택조합은 무주택자나 소형주택 소유자들이 조합원이 되어 사업부지를 매입하고 직접 주택건설사업을 추진하는 제도로써, 재개발이나 아파트 청약과는 별개의 것임. 이때 조합원은 사업주로서 사업결과에 따른 책임을 분담함

- 내 집을 마련하려는 수요자들이 종종 민간 재개발 및 아파트 분양과 혼동하는 사례가 적지 않지만, 실상 지역주택조합은 「주택법」에, 도시정비조합은 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 것으로 서로 상이함. 실무적으로 가장 큰 차이는 조합원이 토지소유주인지의 여부임
- 일반적인 동 제도의 피해사례는 토지매입조차 제대로 이루어지지 않고 주택건설사업이 지연되면서 추가 부담금에 대한 부담이 커지고, 입주예정일조차도 기약할 수 없는 경우임²⁾. 최근에는 지역주택조합을 변형한 ‘협동조합형 민간임대주택³⁾’의 피해도 알려짐

지역주택조합과 재개발조합의 비교

구 분	지역주택조합	재개발조합
목적	무주택자 등이 공동주택을 직접 건설	노후주택 등 사업지의 주거환경 개선
조합원 자격	무주택자 또는 85㎡ 이하 1주택 소유자 ⁴⁾ (조합원도 자격 유지/청약통장 불필요)	사업지 내 토지 및 건물 소유자 (다주택자도 조합원 가능)
가입방식	조합원이 되려는 자들이 자발적으로 참여 (인근 시세보다 저렴한 주택가격이 주된 요인)	정비구역이 지정되면 ‘자동적으로’ 조합원 (개별 소유주의 사업동의 여부에 무관)
토지확보	전체 사업지확보는 조합설립 이후의 목표 (토지매입의 지연/실패시 사업자체가 무산/지연)	사업지의 모든 토지소유주들이 조합원이므로 토지확보 100%로 시작
공공성	재개발만큼의 공공지원은 없음 (부담금 반환/손해배상/공사비 증액 등)	주거환경 개선을 위한 공공의 지원(최근에는 주택공급 확대라는 정책목표까지 추가)
장애요인	토지매입 실패, 사업진행단계에서의 추가부담금, 불투명한 사업진행 등	조합 내부 갈등(조합원들의 동의율에 달린 의사결정이 대부분), 인허가 지연 등

- 2) ①'24.말 기준 서울의 118개 지역주택조합 중 착공까지 진행된 사업지는 14곳(11.9%) ② 국민권익위원회에 따르면 '05~'15년간 설립인가된 전국의 155개 지역주택조합 중 '19년까지 원주완료된 사업장은 34곳(성공률 약 20%)
- 3) '장기임대 후 분양전환'되는 점을 제외하면 지역주택조합의 사업모델과 동일
- 4) 조합이 설립되기 이전 단계인 '추진위원회'에 가입하는 경우도 다수

3. 제도 관련 동향

- ◆ **지역주택조합의 피해 사례가 부각되면서 정부는 주택법 개정('20)을 통해 설립인가 요건 등을 강화함).** 이후 제도의 개선에 대한 움직임⁶⁾이 꾸준함과 동시에 관련 업계에서는 규제 완화와 개선을 요구⁸⁾하고 있어 정책 방향에 대한 지속적인 논의가 필요함

- 최근 정부 당국의 실태 점검은 지역주택조합의 문제점들을 파악하고 제도를 개선하는 수순으로 볼 수 있음. 그러나 아직까지 전국의 600여개 조합이 산재한다는 점을 감안하면 단시일 내에 결론을 내리기가 어려운 사안이므로 향후의 추이를 지켜볼 필요가 있음



*자료 : '정비사업 정보 몽땅', 서울특별시

- ①사업지 내 80% 이상의 토지사용권원 및 15% 이상의 소유권원으로 토지확보 요건을 강화 ②사업지 내 50% 이상의 사용권원을 확보했을 때 조합원 모집가능 ③조합 설립인가 이후 3년간 사업계획승인을 받지 못하면 조합총회를 거쳐 해산여부 결정 ④조합 임원의 겸임제한 ⑤분기별 실적보고서의 조합원 공개의무 ⑥업무대행자의 자본금 상향 등
- 6) '25.6.5의 국무회의에서 대통령은 지역주택조합 제도개선을 언급함
- 7) '25.7.29의 국토교통부 장관 후보자 인사청문회에서는 지역주택조합에 대해 '준사기에 가까운 제도'라는 표현이 사용됨
- 8) 사업승인요건 완화(토지확보율 95%→80%), 지주조합원(토지소유자도 조합원으로 인정) 및 추진위원회 제도의 법제화, 조합원 자격기준 완화 등

정책동향

정부의 불법하도급 단속 결과 및 시사점

- 불법하도급의 新유형, 건설업 상호시장 허용 제도 원점 재검토해야 -

홍성진 산업정책연구실장(hongsj@ricon.re.kr)

1. 불법하도급 단속 결과

- ◆ 최근 정부는 건설현장의 불법하도급을 근절하기 위해 지방자치단체, 공공기관 등 관계기관 합동으로 50일간(8.11~9.30) 강력 단속을 실시하고 있음
 - 정부는 불법하도급을 부실시공, 안전사고 및 임금체불의 주요 원인으로 지목
- ◆ 정부가 단속하고 있는 불법하도급은 무등록자 및 무자격자 하도급, 일괄 하도급, 상호시장 하도급 등 6가지 유형이며, 단속 결과에 따라 행정·형사적 제재를 가하고 있음

〈불법하도급 단속 유형 및 처벌 내용〉

유형	근거 법규	처분 내용
무등록자 및 무자격자 하도급	건설산업기본법 제25조 제2항 및 제16조	• 수급인: 1년 이하의 영업정지 또는 하도급 금액 30% 이하의 과징금(법 제82조제2항제3호), 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금(법 제96조제4호) • 무자격 하수급인: 1년 이하의 영업정지 또는 하도급 금액 30% 이하의 과징금(법 제82조제2항제1호) • 무등록 하수급인: 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금(법 제95조의2제1호)
일괄하도급	건설산업기본법 제29조 제1항	• 1년 이하의 영업정지 또는 하도급 금액 30% 이하의 과징금(법 제82조제2항제3호), 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금(법 제96조제4호)
전문공사 하도급	건설산업기본법 제29조 제2항	
재하도급	건설산업기본법 제29조 제3항	
10억 미만 공사 하도급	건설산업기본법 제29조 제4항	
상호시장 하도급	건설산업기본법 제29조 제5항·2항	

- ◆ 또한, 정부는 ‘집중단속’ 외에 신고 및 조기경보 시스템을 구축하여 6가지의 불법하도급을 매년 수시·상시 단속하고 있음

- 단속 결과 무등록자 및 무자격자 하도급(70%), 상호시장 하도급(13%)이 높은 비중을 보이고 있으며, 과거 불법하도급의 유형인 '동일 업종 하도급'은 현재 불법하도급 유형에서 삭제된 상황

〈연도별 불법하도급 유형별 처분 현황(지자체 기준)〉

(단위 : 처분건수)

연도	계	무등록자 및 무자격자 하도급	일괄하도급	재하도급	상호시장 하도급	10억원 미만공사 하도급	기타 (구 동일업종 하도급)
2024	249	182	8	20	33	5	1
2023	230	144	3	16	48	16	3
2022	221	141	12	11	50	3	4
2021	176	138	12	13	5	-	8
2020	172	129	24	9	-	-	10
합계(%)	1,048(100%)	734(70%)	59(6%)	69(7%)	136(13%)	24(2%)	26(2%)

* 자료: KISCON 자료

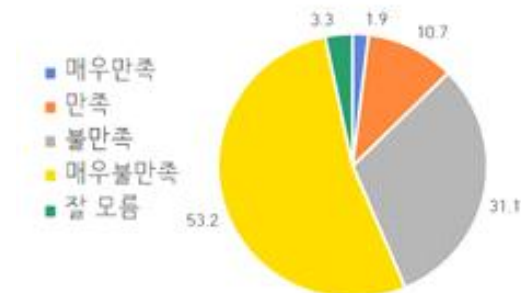
2. 건설업 상호시장 허용 제도 내용

- ◆ 불법하도급 단속 결과, 무등록자 및 무자격자 하도급(70%), 상호시장 하도급(13%)이 높은 비중을 보이고 있음
- ◆ 이 가운데 무등록자 및 무자격자 하도급은 결국 '시공참여자에 대한 불법하도급'을 의미하며, 「건설산업기본법」의 불법하도급 유형과 건설공사 현장 실무의 괴리 문제로 이해할 수 있음
 - 시공 참여자는 1996.12.30. 「건설산업기본법」 전부개정 당시 명문화된 이후, 2007.05.17. 다단계 하도급의 문제와 임금체불·사회보험료 미납 등 건설근로자 처우 악화를 이유로 폐지
 - 시공 참여자가 법률에서는 폐지되었으나, 실제 공사현장에서는 '프리랜서 형태의 숙련공'으로 존재
- ◆ 이에 비해 상호시장 하도급은 2018년 도입된 '건설업 상호시장 허용 제도에 따른 불법하도급'을 의미하는 것으로서, 도입 목적과 정반대로 불법하도급만 양산하고 있는 문제를 보이고 있음
 - 2018년 소비자(발주자) 선택권 확대, 상호경쟁 촉진, 직접시공 확대를 목적으로 도입되었으나, 도입 목적에 전혀 기여하지 못하고 종합·전문건설업계의 갈등 및 건설업 발전에 심각한 저해요인으로 작용
 - 2023년 (주)리얼미터에서 총 1,014개사의 종합·전문건설업체를 대상으로 건설업체의 건설업 상호시장 허용제도의 만족도 및 평가한 결과 발주자 만족도, 경쟁력 평가, 품질 및 기술력 평가 모두 부정적 응답

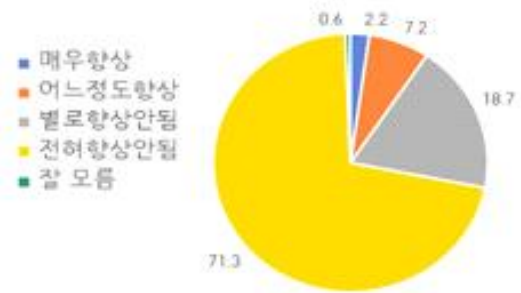
2023년 건설업 상호시장 허용제도에 대한 설문조사 결과

발주자 만족(불만족 84.2%)

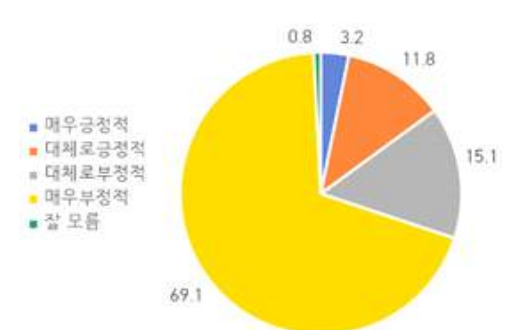
경쟁력 평가(향상되지 않음 90.0%)



품질 및 기술력 평가(향상되지 않음 89.7%)



종합 평가(부정적 평가 84.2%)



* 자료: 성진·이종광·박승국, “건설업 상호시장 허용제도의 입법영향분석”, 대한건설정책연구원 보고서, 2023.

◆ 특히, 국토교통부가 2022년 하반기 종합·전문건설업 간 상호시장 관련 불법하도급 실태를 점검한 결과 173건을 적발하기도 하였음

2022년 불법하도급 실태 점검 개요 및 적발 사례

〈불법하도급 실태 점검 개요〉

- 일시: 2022년 하반기
- 대상: 상호시장 진출로 도급받은 건설공사와 10억원 미만 건설공사 중 불법 하도급*이 의심되는 공사
- 주체: 국토교통부(본부, 지방국토관리청), 지방자치단체 합동점검

〈불법하도급 적발 사례〉

- A 종합건설업체는 도급금액 20억원인 전문공사를 도급받아 발주자의 서면승낙을 받지 않은 채 도급금액의 20%를 초과(하도급금액 5억원)하여 하도급(건설법 제29조제2항 위반)
- B 종합건설사업자는 도급금액 9억원인 종합공사를 도급받아 하도급이 불가한 종합건설업체에게 하도급(하도급금액 1억원)한 경우(건설법 제29조제4항 위반)

* 자료: 국토교통부 보도자료, “종합·전문건설업 간 상호시장 진출 이후 새로운 유형의 불법 하도급 173건 적발”, 2023.01.30.

◆ 결국 건설업 상호시장 허용 제도는 도입 목적에 전혀 기여하지 못할 뿐만 아니라 새로운 유형의 불법하도급만 양산하고 있는 실정임

3. 시사점

- ◆ 불법하도급은 「건설산업기본법」에 따른 건설공사의 하도급 제한 범위를 벗어난 계약을 의미함
 - 구체적인 내용은 「건설산업기본법」 제25조 제2항, 제29조에서 규율
- ◆ 불법하도급은 ① 수수료 수취 목적, ② 법규에 대한 이해 부족, ③ 법규와 실무의 괴리로 발생하는 것으로 분석됨
- ◆ 따라서 ① 수수료 수취 목적의 불법하도급은 엄정 단속하고, ② 법규에 대한 이해 부족은 지속적인 홍보와 교육을 통하여 근절할 필요가 있음
- ◆ 다만, ③ 법규와 실무의 괴리는 「건설산업기본법」에서 규율하고 있는 불법하도급의 유형과 건설공사 실무의 적합성의 문제이기 때문에, 양성화와 폐지의 측면에서 제도 개선이 필요함
- ◆ 이러한 측면에서 건설업 상호시장 허용 제도는 폐지하고, 시공참여자는 양성화할 필요가 있음
 - 건설업 상호시장 허용제도: 도입 목적에 전혀 기여하지 못할 뿐만 아니라 새로운 유형의 불법하도급만 양산
 - 시공참여자: 건설현장에서 필요한 ‘프리랜서 형태의 숙련공’으로써, 과거의 임금체불·사회보험료 미납 등 문제를 개선하여 양성화 필요

9.7 「주택공급 확대 방안」 발표에 따른 주택시장 영향 점검

- 수도권 중심의 135만 호 주택 공급계획, 서울 아파트의 약 70%에 달하는 대규모 물량 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 9월 7일, 정부는 수도권의 중심의 「주택공급 확대 방안」 발표

◆ 국민이 선호하는 입지인 서울을 포함한 수도권에 2030년까지 총 135만 호의 주택공급 발표

- 발표된 보도자료에 따르면, 정부의 '관리 및 영향 수준'에 따라 추진과제를 ① 공공주도, ② 공공·민간 협조, ③ 민간주도+공공지원의 3가지 유형으로 구분하고, 각 유형별로 맞춤형 전략 추진과제를 제시함

9.7 주택공급 확대 방안 추진과제

구분	① 공공주도	② 공공·민간 협조	③ 민간주도+공공지원
수도권 공급	- 공공택지 LH 직접 시행 전면 전환 - LH 비주택용지 용도전환 정례화 - 수도권 공공택지 사업속도 제고 - 우수입지 공공택지 분양 추진 - 공공택지 공급 조기화 및 여력 확충	-	-
도심 공급	- 노후 공공임대주택 전면 재건축 - 노후 공공청사 등 재정비·복합개발 - 도심 내 유휴부지 활용 공급 - 철도역 등 활용 주택 공급	- 학교용지 활용 거점 조성 - 대학 유휴부지 등 활용 연합기숙사 - 공공 도심복합사업 시즌2	1기 신도시 등 정비사업 개선 - 빈집 정비 활성화 - 소규모주택정비사업 활성화 - 정비사업 제도 종합 개편 - 공동주택 리모델링 제도 개선
민간 여건 개선	-	- 신축매입임대 공급 확대 - 공실상가 등 활용 비아파트 공급 - 모듈러 주택 공급 활성화 - 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대	- 주택건설사업 인허가 제도 개선 - 환경영향평가 실외 소음기준 합리화 - 학교용지 기부채납 부담 완화 - 주택사업자 공적보증 지원 강화 - 임대 전환 종합금융보증 신설 - 민간소유 공공택지 금융지원 강화 - 비아파트 기금지원 확대
부동산 시장 거래질서 확립		주택시장 수요관리 내실화	
- 부동산 시장 감독 기능 강화 - 주택 매매계약 신고 관리 강화 - 불법 의심사례 세무조사 - 불법·이상거래 기획조사 및 이용의무 조사 - 자금출처 투명성 제고 기반 강화		- 규제지역 LTV 강화 - 주택매매·임대사업자 대출 LTV 제한 - 전세대출한도 일원화 - 주담대 금액별 주신보 출연요율 차등 적용 - 토지거래허가구역 지정권자 확대	

* 출처: 국토교통부 보도자료(9.7), 「주택공급 확대 방안」

2. 정부의 135만 호 공급계획, 서울 아파트의 약 70%에 달하는 대규모 물량

◆ 135만 호는 서울 전체 아파트의 약 70.8% 또는 부산 전체 주택 수와 유사한 규모 수준

- 정부가 2030년까지 약 5년에 걸쳐 수도권에 공급하겠다고 밝힌 주택공급 물량 135만 호는 상당한 규모로서, 그 규모가 어느 정도인지 확인하기 위해 2023년 주택총조사 기준 국내 총 주택 수와 비교함
- 살펴본 결과, 9.7 주택공급 계획 물량 135만 호는 서울 전체 아파트 수의 약 70.8%, 서울 전체 주택 수 기준으로는 약 42.6% 수준에 해당하는 규모임. 이를 부산 지역으로 비교해 본다면, 2023년 부산의 전체 주택 수는 약 135만 호 수준으로, 이번 공급계획은 수도권에 '서울 아파트의 70%' 또는 '부산 전체 주택 수에 해당하는 물량'을 5년 내 공급하겠다는 의미로 볼 수 있음

지역별 주택·아파트 수 현황 및 9.7 주택공급 계획 물량(135만 호) 비교

구분	2023 주택총조사		9.7 주택공급 계획 물량(호)	총주택수 대비 계획물량 비율(%)	총아파트수 대비 계획물량 비율(%)
	주택수(호)	아파트(호)			
전국	19,872,674	12,973,943	1,350,000	6.8%	10.4%
서울	3,170,332	1,906,060		42.6%	70.8%
부산	1,350,452	943,568		100.0%	143.1%
대구	903,591	687,156		149.4%	196.5%
인천	1,152,762	785,828		117.1%	171.8%
광주	567,994	464,544		237.7%	290.6%
대전	523,823	399,124		257.7%	338.2%
울산	411,508	307,911		328.1%	438.4%
세종	158,283	138,356		852.9%	975.7%
경기	4,962,282	3,582,867		27.2%	37.7%
강원	684,430	395,481		197.2%	341.4%
충북	685,622	426,830		196.9%	316.3%
충남	948,183	563,832		142.4%	239.4%
전북	773,649	453,955		174.5%	297.4%
전남	846,848	405,169		159.4%	333.2%
경북	1,128,786	586,353		119.6%	230.2%
경남	1,341,627	844,372		100.6%	159.9%
제주	262,502	82,537		514.3%	1,635.6%

* 자료: 통계청, 「주택총조사」, 2023.

◆ 연간 약 27만 호의 공급계획, 최근 5개년(2020~2024년) 주택준공 실적 대비 약 1.2배 수준

- 9.7 주택공급 방안에서 제시한 연평균 약 27만 호 공급 목표가 실현 가능한 수준인지를 검토하기 위해 국토교통부에서 공표하는 '주택건설 준공실적' 통계를 활용하여 비교함

- 비교 결과, 수도권(서울·경기·인천)의 최근 10개년(2015~2024년) 평균 주택 준공실적은 약 25만 호, 최근 5개년(2020~2024년)은 약 23.2만 호로 두 기간 모두 정부가 제시한 연간 27만 호 목표에는 미달하는 수준으로 나타남. 즉, 이번에 정부가 발표한 연간 27만 호 수준의 주택공급 물량은 과거 준공실적 대비 약 1.1~1.2배 높은 수준임
- 최근 공사비·인건비 상승, 「중대재해처벌법」 시행 등 건설현장 안전 규제 강화로 건설경기가 위축된 상황에서 최근 5년보다 더 많은 물량을 준공하겠다는 계획은 단기간 내 실현에는 일부 한계가 있을 수 있다고 판단됨

연도별 수도권(서울·경기·인천) 주택 준공실적 및 9.7 주택공급 연간 목표 대비 배수

구분	수도권 주택 준공실적(호)	연간 계획물량 대비 주택준공 실적 배수	구분	수도권 주택 준공실적(호)	연간 계획물량 대비 주택준공 실적 배수
2011년	187,284	1.4	2018년	328,525	0.8
2012년	199,261	1.4	2019년	264,946	1.0
2013년	177,280	1.5	2020년	250,140	1.1
2014년	186,251	1.4	2021년	247,220	1.1
2015년	203,719	1.3	2022년	228,916	1.2
2016년	258,500	1.0	2023년	233,214	1.2
2017년	281,522	1.0	2024년	203,831	1.3

* 자료: 국토교통부, 「주택건설 실적통계」

3. 「주택공급 확대 방안」 발표에 따른 주택시장 영향 점검 및 시사점

- 9.7 「주택공급 확대 방안」은 6.27 대출 규제 이후 제기된 “공급 확대 없이 대출 규제만으로는 시장 안정이 어렵다”라는 우려에 대응하여 정부가 다양한 방식을 통해 대규모 공급을 추진하겠다는 정책 의지를 명확히 시그널링했다는 점에서 긍정적으로 평가함
- 다만, 공급 확대 수단 자체는 지난해 발표한 1.10 대책, 8.8 대책 등 이전 정부 대책과 유사해 정책적 차별성은 크지 않은 것으로 판단됨. 가령, 재개발·재건축 활성화, 국·공유지 및 청사 복합개발, 그린벨트 활용을 통한 주택공급 등은 모두 과거에도 반복적으로 제시된 바 있음
- 이번 대책에서 새롭게 제시된 LH의 공공택지 직접시행 방식은 정책적으로는 전환점이 될 수 있다고 보여지나, LH의 만성적 적자 등 재무구조상 현실적 이행 가능성에는 불확실성이 존재할 것으로 판단됨
- 정부에서 발표한 바와 같이 ‘도급형 민간참여’ 방식을 병행하더라도 자금조달·위험부담·조직 역량 측면에서 민간 건설사의 적극적 협력 없이는 정부가 제시한 대규모 공급 물량을 달성하기는 어려울 것으로 판단되며, 결론적으로는 민간 건설사의 협력 여부가 핵심 변수로 작용할 것으로 보임
- ‘수요관리 내실화’ 과제에서의 규제지역 내 LTV 강화 및 전세대출 한도 2억 원 일원화 등 대출 규제 강화는 시장에 직접적인 영향을 미칠 가능성이 있으나, 사실상 현금자산을 보유한 계층은 대출 규제의 영향을 상대적으로 적게 받기 때문에 실수요자의 주택구입 여력만 제약한다는 부작용도 존재함

RICON
건설 BRIEF VOL 91