

건설동향브리핑

CERIK

제890호
2023. 1. 13

- | 2021년 건설업 사고사망자 417명, 전년비 41명 감소
- | 2023년 한국형 녹색분류체계 적용과 파급효과
- | 공동주택 만족도 제고를 위한 하자심사·분쟁조정위원회의 과제
- | 美 주택, 2023년 하락세 지속되나 하락폭 제한적

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2021년 건설업 사고사망자 417명, 전년비 41명 감소

- 건설업 사고사망자 전체의 50.4% 차지, 공사 규모 작을수록 사고사망만인율 ↑ -

■ 건설업 사고사망자 전체의 50.4%, 사고사망만인율 전체산업 평균보다 4.1배 높아¹⁾

● 2021년 건설산업에서 업무상 사고로 사망한 근로자(이하 사고사망자)는 417명으로 전체 산업 사고사망자 828명의 50.4%를 차지하였으며, 전년 대비 41명 감소함.

- 최근 3년 전체산업 사고사망자 : 855명('19년) → 882명('20년) → 828명('21년)

- 최근 3년 건설산업 사고사망자 : 428명('19년) → 458명('20년) → 417명('21년)

● 근로자 만 명당 사고사망자 수를 나타내는 사고사망만인율(‰)은 2021년 기준 건설산업이 1.75‰로 산업 평균 0.43‰보다 약 4.1배 높았으며, 전년 대비 0.25‰p 감소함.

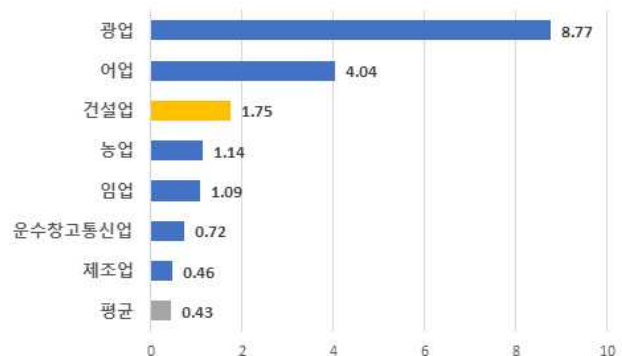
- 최근 3년 전체산업 사고사망만인율(‰) : 0.46('19년) → 0.46('20년) → 0.43('21년)

- 최근 3년 건설산업 사고사망만인율(‰) : 1.72('19년) → 2.00('20년) → 1.75('21년)

<그림 1> 2021년 산업별 사고사망자 수



<그림 2> 2021년 산업별 사고사망만인율(‰)



■ 사고사망자 유형별로는 떨어짐 59.5%, 월별로는 1월과 6월 11.0%로 가장 많아

● 2021년 건설산업에서 발생한 사고사망자 427명 중 ‘떨어짐’에 의한 사망자가 248건으로 전체의 59.5%를 차지함.

- 건설업 사고사망재해 유형은 ‘떨어짐’(248명, 59.5%), ‘부딪힘’(37명, 8.9%), ‘물체에 맞음’(30명, 7.2%), ‘깔림/뒤집힘’(26명, 6.2%), ‘무너짐’(25명, 6.0%) 순임.

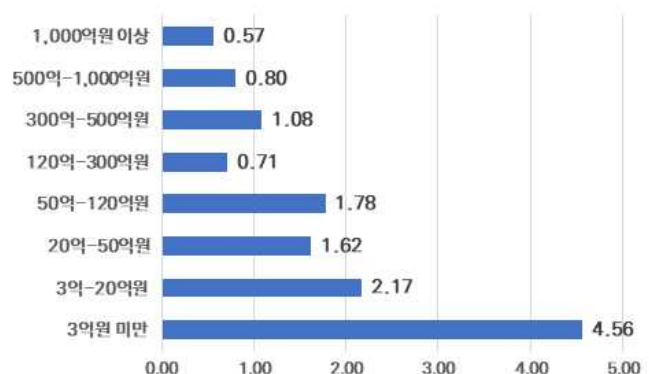
1) 본 고는 2022년 12월 고용노동부에서 발간한 ‘2021년 산업재해 현황분석’ 중 건설산업 사고사망재해 현황 주요 내용을 정리함.

- 월별로는 1월과 6월 사고사망자가 각각 11.0%로 가장 많이 발생하였으며, 요일별로는 수요일에 20.6%(86명)로 가장 많이 발생함.
 - 건설업 월별 사고사망자는 1월과 6월(46명, 11.0%), 4월(39명, 9.4%) 순이며, 12월 사고사망자가 17명(4.1%)으로 가장 적었음. 이는 옥외산업인 건설업에서는 장마, 혹서기/혹한기와 같은 기후적 요인이 사고에 미치는 영향이 크다는 것을 의미하며, '21년 12월의 낮은 사고사망자 수는 「중대재해처벌법」('22년 1월 시행)의 영향일 가능성이 있음.
 - 요일별로는 수요일에 발생한 사고사망자가 86명으로 전체의 20.6%를 차지하였으며, 일요일 사고사망자는 36명(8.6%)으로 가장 적게 나타남. 이는 주 52시간 시행 및 공공건설사업 일요일 작업 제한 등으로 인해 건설현장 주말 작업이 줄어든 영향으로 판단됨.

■ 건설공사 규모별로는 3억 원 미만 사업에서 37.1% 발생

- 건설공사 규모별 사고사망자는 3억 원 미만 사업에서 174명(41.7%)으로 가장 많이 발생하였으며, 사고사망만인율도 4.56‰로 건설업 평균(1.75‰)보다 약 2.6배 높았음.
 - 공사 규모별 사고사망자 수는 3억 원 미만에서 174명(41.7%), 3억~20억 원 미만 86명(20.6%), 20억~50억 원 미만 38명(9.1%) 순임.
 - 공사 규모별 근로자 수는 1,000억 원 이상(63만 5,856명, 26.7%)이 가장 많았으며, 3억~20억 원 미만(39만 5,615명, 16.6%), 3억 원 미만(38만 1,317명, 16.0%) 순으로 나타남.
 - 공사 규모별 사고사망만인율은 3억 원 미만 사업장이 4.56‰로 가장 높았으며, 1,000억 원 이상 사업장이 0.57‰로 가장 낮았음. 건설산업에서 사고사망만인율은 공사 규모가 작을수록 높은 경향이 있는 것으로 나타남.

<그림 3> 2021년 공사 규모별 사고사망자 수 <그림 4> 2021년 공사 규모별 사고사망만인율(‰)



2023년 한국형 녹색분류체계 적용과 파급효과

- 녹색금융, 친환경 경영활동 공시, 기업 및 제품평가 기준으로 활용 예상 -

2023년 한국형 녹색분류체계(K-Taxonomy) 본격 적용 추진

- 정부는 2021년 12월 30일 ‘한국형 녹색분류체계 가이드라인’ 발표 이후 2022년 한해 동안 시범사업을 운영했으며, 이를 바탕으로 2023년부터는 동 체계를 본격 적용할 방침임.
- 한국형 녹색분류체계는 온실가스 감축, 기후변화 적응 등 6대 환경목표 달성에 기여하는 녹색경제 활동을 분류한 것으로 진정한 녹색경제활동에 대한 명확한 원칙과 기준을 제시한 것임.
- 한국형 녹색분류체계에 포함된 녹색경제활동은 총 69개(녹색부문 64개, 전환부문 5개) 경제활동으로 구성되어 있는데, 민간·공공 자금이 동 활동으로 유입될 수 있도록 유도하는 것이 녹색분류체계의 주요 개발 목적임.
- 정부는 2023년 11월까지 한국형 녹색분류체계 시범사업을 통해 은행 및 기업이 총 6400억 원의 녹색채권을 발행했다고 발표함.²⁾
- 정부는 시범사업 평가를 바탕으로 녹색분류체계 및 녹색채권 지침서를 보완하고, 2023년부터 녹색채권 발행 활성화를 위한 비용지원과 더불어 대출, 투자 등으로 녹색금융을 확대할 계획임.

한국형 녹색분류체계에 포함된 건설 관련 경제활동

- 건설산업의 경우 녹색부문의 도시·건물 분야 4가지 경제활동이 한국형 녹색분류체계에 포함되어 있음.
- 건설산업 관련 4가지 경제활동은 구체적으로 △ 제로에너지 특화 도시개발·운영, △ 제로에너지 건축물 또는 녹색건축물 신규 건설 및 리모델링, △ 건축물 관련 온실가스 감축 설비·인프라 구축·운영, △ 저탄소 인터넷 데이터 센터 구축·운영이며, 각 경제활동의 구체적 내용은 다음 <표 1>과 같음.
- 이외에 산업 분야에 포함된 ‘배출원단위가 상대적으로 낮은 시멘트 제조’, ‘배출원단위가 상대적으로 낮은 철강 제조’ 활동도 건설산업과 연관성이 높은 녹색경제활동임.

2) 한국산업은행이 3,000억 원, 한국수력원자력이 1,200억 원, 신한은행이 1,000억 원, 중소기업은행이 600억 원, 한국중부발전이 400억 원, 한국남동발전이 200억 원의 녹색채권을 발행했음.

<표 1> 한국형 녹색분류체계에 포함된 건설산업 녹색경제활동

분야	경제활동	설명
도시·건물	제로에너지 특화 도시 개발·운영	(1) 신규 제로에너지 특화 도시를 개발하거나, (2) 기존 도시를 제로에너지 특화 도시로 전환하기 위해 도시를 개발·운영하는 활동
	제로에너지 건축물 또는 녹색 건축물 신규 건설 및 리모델링	신규로 건축물을 건축하거나 기존 건물을 그린리모델링하는 활동
	건축물 관련 온실가스 감축 설비·인프라 구축·운영	주거용, 상업용 등 (1) 건축물 자체의 온실가스를 감축하거나, (2) 건축물을 활용하여 직간접적으로 온실가스를 감축하는데 필요한 설비, 시스템 등 인프라를 구축·운영하는 활동
	저탄소 인터넷 데이터 센터 구축·운영	인터넷 데이터 센터를 신규로 구축·운영하거나 기존 설비의 개조를 위해 필요한 온실가스 감축 설비, 시스템 등 인프라를 구축·운영하는 활동

■ 건설산업 파급효과 1 : 건설기업의 녹색금융 확보 위한 기준으로 적용

- 첫째, 한국형 녹색분류체계는 향후 건설기업 대상 녹색금융을 제공하는 기준으로 활용될 전망이다.
 - 기존에는 건설기업이 녹색채권을 발행하고자 할 때, 외부 평가기관 및 금융기관에 의해 해당 기업의 ESG경영을 비롯한 일반적인 친환경 경영수준을 평가한 반면, 향후에는 한국형 녹색분류체계 기준에 의한 진정한 녹색경제활동의 수행 여부 및 매출 비중 등이 중시될 전망이다.
 - 우선 2023년에는 녹색채권 발행에 녹색분류체계의 적용이 본격 확대될 전망이며, 이후 녹색 프로젝트 파이낸싱, 녹색여신, 녹색펀드 등 기타 녹색금융으로도 녹색분류체계의 적용이 점차 확대될 전망이다.
 - 따라서 국내 건설기업이 향후 녹색채권 등 녹색금융 확보를 위해서는 친환경활동을 전개할 뿐 아니라 구체적으로 녹색분류체계 내에 제시된 녹색경제활동에 대한 수행과 적합성 판단 기준 부합이 더욱 중요해질 전망이다.

■ 건설산업 파급효과 2 : 건설기업의 친환경 경영활동 공시 기준으로 적용

- 둘째, 한국형 녹색분류체계는 향후 녹색금융뿐만 아니라 기업의 친환경 경영활동의 공시 기준으로 적용될 전망이다.
 - 향후 건설기업의 공시 자료와 지속가능경영보고서, ESG경영보고서 등에 포함된 친환경 경영활동이 진정한 녹색경제활동인지 판단하는 기준으로 녹색분류체계의 적합성 판단기준이 점차 적용될 전망이다.

- 따라서 국내 건설기업은 기존의 공시 및 ESG 보고서 등에 포함하였던 친환경활동에 대해 녹색분류체계의 적합성 판단 기준을 적용해 기존의 친환경활동들이 진정한 녹색경제활동임을 인증하는 절차를 포함할 필요성이 있음.
- 더 나아가 건설기업의 공시 자료뿐 아니라 친환경 경영활동 자체를 녹색분류체계의 적합성 기준에 맞춰 평가해 적합성 기준에 적합한 진정한 녹색경제활동의 비중을 증가시켜야만 할 필요성이 증가하게 될 것임.

■ 건설산업 파급효과 3 : 건설기업의 신용평가 및 건설상품 평가 기준으로 적용

- 셋째, 한국형 녹색분류체계는 향후 녹색금융, 기업 공시뿐만 아니라 신용평가를 비롯한 각종 기업평가와 제품평가에도 점진적으로 활용될 전망이다.
- 예를 들어 녹색채권 발행을 위해 외부 신용평가 기관이나 녹색경영 평가기관으로부터 기업평가를 받을 경우 한국형 녹색분류체계를 근거로 하여 친환경 경영활동과 녹색건설상품 매출 비중 등을 평가받는 경우가 증가할 것임.
- 결국 국내 건설기업은 녹색분류체계의 공시 기준 적용에서와 같이 향후 녹색분류체계의 적합성 기준에 맞춰 기존의 친환경 경영활동과 녹색건설상품 포트폴리오를 조정하고, 동 활동과 상품의 비중을 증가시킬 필요성이 증가할 것임.

■ 건설산업 파급효과 4 : 해외 진출 시 일종의 진입장벽으로 작용 가능성

- 넷째, 녹색분류체계는 향후 국내 건설기업이 해외 진출 시 일종의 진입장벽으로 작용할 수도 있음.
- EU의 경우 녹색분류체계를 2026년 이후 본격 시행될 예정인 국경탄소세(Carbon Border Tax) 적용의 기준으로 활용하고, 녹색이 아닌(Non-Green) 사업에 대한 무역장벽 이행의 근거로 사용할 계획이며, 미국 역시 현재 탄소국경세 관련 법안이 의회에 발의된 상황임.
- 향후 국내 건설기업이 탄소국경세가 시행된 국가에서 프로젝트를 추진하면서 전통적인 시멘트, 철강재와 같이 탄소배출이 많은 자재를 사용할 경우 원가 상승의 부담이 추가로 발생함.
- 단, 국내 건설기업의 주요 진출국인 중동, 동남아시아의 경우 아직 탄소국경세 도입이 추진되고 있지 않음. 그러나, 해당 프로젝트에 대해 다국적은행이 금융투자를 진행할 경우 녹색분류체계 적용 필요성이 점차 증가할 것으로 판단됨.

공동주택 만족도 제고를 위한 하자심사분쟁조정위원회의 과제

- 하자 분쟁·조정신청 급증하나, 소비자 불편 해소를 위한 노력은 미흡 -

■ 공동주택의 소비자, 행정형 하자 분쟁·조정 기구로 '하자심사분쟁조정위원회' 가장 선호

- 공동주택의 하자(瑕疵)는 한정된 공간에서 다수의 사람이 공동으로 사용한다는 주택 특성상 일반주택에 비해 피해의 범위와 피해자는 크고 많으며 하자의 발생 원인 또한 복잡하여 특정인에게 하자 피해의 책임을 묻기 어렵다는 특징이 있음.
 - 공동주택이란 아파트, 연립, 다세대 등 건축물의 벽·복도·계단 및 설비를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 주택을 말함.
 - 주차장, 관리사무소, 담장, 자전거보관소, 조경시설, 초고속 정보통신 설비 등의 부대시설 또한 공동주택에 포함됨.³⁾
- '법원'을 제외한 공동주택 하자·분쟁 해결기관으로는 '소비자분쟁조정위원회', '집합건물분쟁조정위원회', '하자심사·분쟁조정위원회' 등이 있으나, 소비자가 가장 선호하는 행정형 조정기구로는 '하자심사·분쟁조정위원회'를 들 수 있음.
- 지난 2009년 「주택법」 46조에 의거하여 설립된 국토교통부 산하의 '하자심사·분쟁조정위원회'는 최근 매년 수천 건의 공동주택 분쟁을 조정하는 국내 대표적인 공동주택 분쟁조정 기관임(<표 1> 참조).
- '소비자분쟁조정위원회'는 「소비자기본법」 제60조에 따라 한국소비자원에 의해 설치·운영되고 있음. 관련법에 따라 소비자는 사업자가 제공한 물품 등의 사용으로 인한 피해의 구제(救濟)를 요청할 수 있으며 공동주택 입주자도 공동주택의 최종 소비자로서 주택 하자에 대한 피해에 대한 구제 요청이 가능함.
- '집합건물분쟁조정위원회'는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제52조에 의해 특별시·광역시·특별자치시·도 또는, 특별자치도에 설치되어 있으나 실질적인 구제 기능은 미약함.

3) 「공동주택관리법」 제2조 및 주택법 시행령 제6조.

■ 공동주택의 하자 분쟁·조정신청 급증하나, 소비자 불편 해소를 위한 조정 노력은 미흡

- 지난 2021년, ‘하자심사·분쟁조정위원회’에 접수된 공동주택 하자의 분쟁조정 신청과 계류 건수는 2010년 대비 각각 111배와 165배 급증함(<표 1> 참조).
 - 하자 분쟁조정 신청 건수는 지난 2010년 개설 당시 69건에서 2021년 7,686건으로 증가하였으며 계류 중인 분쟁 사건 또한 2010년 30건에서 2021년 4,957건으로 큰 폭으로 늘었음.
- 그러나, 급증하는 공동주택의 하자 분쟁·조정신청에도 불구하고 소비자의 불편 해소 등을 위한 ‘하자심사·분쟁조정위원회’의 노력은 크게 나아지지 않는 것이 현실임.
 - 지난 2017년 이후 ‘하자심사·분쟁조정위원회’의 분쟁·조정 회의 개최 건수는 150건 내외를 유지하고 있으며 하자의 조정신청 건수에 비해 위원회의 사건 처리 속도는 증가 속도를 따라가지 못하고 있는 실정임.
 - 분쟁조정을 위한 회의는 2017년 152건, 2018년 140건, 2019년 140건, 2020년 140건, 2021년 143건에 불과하였음. 더불어, 위원회에 접수된 민원의 평균 처리일은 2018년 125일, 2019년 164일, 2020년 182일, 2021년 178일로 지속적으로 늘어나고 있음.⁴⁾

<표 1> ‘하자심사·분쟁조정위원회’ 하자 분쟁조정 실적

(단위 : 건)

년도	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
신청 건수	69	327	836	1,954	1,676	4,246	3,880	4,089	3,818	4,290	4,245	7,686
계류 건수	30	126	201	1,052	733	993	802	1,667	1,566	1,908	2,065	4,957

자료 : 김세현, “공동주택 하자 분쟁 방지 및 해결을 위한 법률 개정 내용과 향후 과제” 및 국회 국토교통위원회 소속 김병욱 의원실.

■ ‘하자심사·분쟁조정위원회’의 역할 정상화를 위한 검토 과제

- ‘하자심사·분쟁조정위원회’의 역할 정상화를 위해서는 분쟁조정 위원회의 증원과 제척 제도의 적절한 활용을 위한 제도적 기반 마련이 필요함.
- 공동주택 하자와 관련된 분쟁의 조정 지연은 거주 중인 소비자에게는 공동주택 거주에 대한 불편과 건설기업에 대한 불신을 유발하게 됨.
 - 더불어, 공동주택의 하자 관련 분쟁이 ‘하자심사·분쟁조정위원회’에서 조정에 실패하고 소송으로 이어져 상고심까지 진행된다면 5~6년이 소요되기에 이 기간을 견디기 위한 원고와 피고의 경제적 압박은 더욱 커질 것임.

4) 국회 국토교통위원회 소속 김병욱 의원실.

- 이렇듯, 공동주택 입주자의 만족도 제고와 공동주택 하자 분쟁이 기나긴 소송전으로 번져 막대한 사회적 비용이 지출되는 것을 막기 위해서는 ‘하자심사·분쟁조정위원회’의 역할 정상화가 필요하며 이를 위해 분쟁조정위원회의 검토 과제를 아래와 같이 제안함.
- 첫째, 「공동주택관리법」 제40조의 개정을 통한 분쟁조정 위원회 증원
 - 앞선 <표 1>에서 살펴보았듯이 공동주택의 하자과 관련한 분쟁과 소송은 지속적으로 증가하고 있음. 그러나, 분쟁의 조정을 원활히 마무리한 사례는 분쟁조정 요청을 따라가고 있지 못하고 있음.
 - 이는, 하자 분쟁·조정위원회의 숫자를 위원장 1명을 포함한 60명 이내로 구성하도록 못 박고 있는 현행법에 기인한 것으로 공동주택 분쟁조정 증가와 조정위원의 숫자를 연동하여 조정할 수 있는 「공동주택관리법」 제40조의 현실화 논의를 제안함.
- 둘째, 제척(除斥)⁵⁾ 제도의 적절한 활용을 위한 제도적 기반 마련
 - 「공동주택관리법」 제41조의 개정(2021. 8. 10.)으로 ‘하자심사·분쟁조정위원회’ 참여 위원에 대한 제척사유는 확대되고 기피(忌避) 제도가 추가되었음.
 - 그러나, 조정위원 스스로 제척 신청을 하는 경우를 제외하고는 조정위원의 분쟁조정 사건 연루 여부 파악은 여전히 난해함.
 - 참여 위원이 해당 사건의 당사자와 친족관계에 있거나, 있었던 경우는 제척 사유에 해당하나, 조정위원 또한 함께 동거하고 있는 친족이 아닌 이상 분쟁조정 사건이 친족과 관련 있는 분쟁인지를 인지하기는 어려우며 이는 의도치 않은 제척 조건 위반으로 이어질 수 있음.
 - 이에, ‘하자심사·분쟁조정위원회’ 참여자 또는 친인척의 분쟁 조정사건 연관 여부를 강제할 수 있는 제도적 뒷받침이 마련되어야 함.

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)

5) 제척 : 특정 사건에 관하여 법률에서 정한 특수한 관계가 있을 때에 그 사건에 관한 직무 집행을 할 수 없게 하는 제도로써 재판이나 조정의 공정성을 위한 제도를 말함./ 기피 : 법관, 법원 직원 등이 한쪽 소송 관계인과 특수한 관계에 있거나 어떠한 사정으로 불공평한 재판을 할 염려가 있다고 여겨질 때 다른 쪽 소송 당사자가 그 법관이나 직원의 직무 집행을 거부하는 제도.

美 주택, 2023년 하락세 지속되나 하락폭 제한적

- 샌프란시스코 등 대도시권 하락폭 커, 주담대 대출 금리 7%까지 치솟아 -

2022년 7월부터 주택가격 하락 전환, 연간 판매 부진

● 美 주택가격(S&P/Case-Shiller Home Price Index)은 2012년 4월부터 장기간 지속된 상승세를 마감하고 2022년 7월부터 하락 전환됨. 하락 이후 지난 4개월 동안 미 전역 2.4%, 20개 도시 3.8% 하락하였고 선행지수를 고려할 때 하락세가 지속될 것으로 전망됨.

- 금융위기 이후 2012년 3월부터 2022년 6월까지 10년 4개월 동안 상승세가 지속되었고, 미 전역 지수 기준으로 124.0% 상승함.

- 2022년 7월 하락세로 전환되어 2022년 10월까지 하락함. 지난 4개월 동안 미 전역 2.4%, 20개 도시 3.8%, 10개 도시 3.8% 하락하여 대도시권의 하락폭이 큼.

※ 2023년 1월 3일 현재 2022년 10월 지수까지 발표됨.

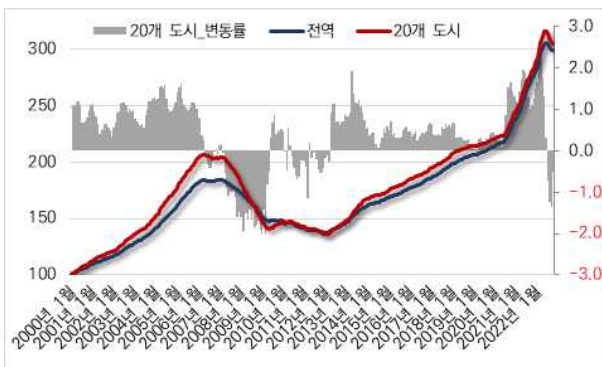
- 샌프란시스코, 시애틀, 샌디에이고는 6월부터 하락 전환됨. 전 고점 대비 각각 11.0%, 8.6%, 7.0% 하락하여 미 전역에서 하락폭이 가장 큰 도시임.

- 전미중개인협회(National Association of Realtors)의 가격선행지수인 PHSI(Pending Home Sales Index)도 전월 대비 3.4% 하락하여 당분간 하락세가 이어질 것으로 예상됨.

※ PHSI(Pending Home Sales Index)는 주택거래가 완료되었으나 대금이 지불되지 않은 상태를 지수화한 것으로 2~3개월 후의 주택가격에 대한 선행지수로 사용됨.

<그림 1> 美 주택가격지수 및 변동률

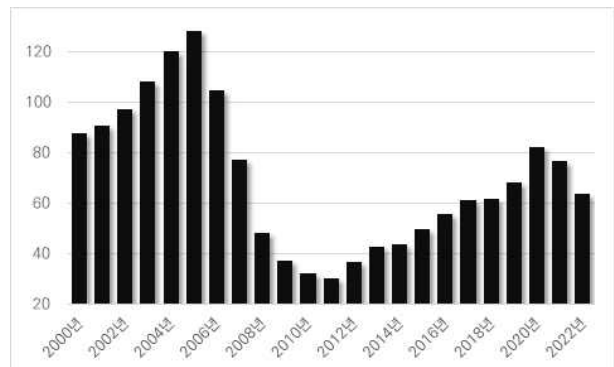
(2000년 1월 = 100, 단위 : %)



주 : 계절조정지수, 변동률은 전월비임.
자료 : S&P/Case-Shiller.

<그림 2> 美 신규 단독주택 판매

(단위 : 만 호)



주 : 2022년은 11월 기준의 2022년 연간 예상치임.
자료 : 상무부 센서스국 주택도시개발부.

● 재고주택 판매량은 최근 10년 내 가장 낮은 수준이며 신규주택 판매도 감소함.

- 2022년 11월 재고주택 판매량(전미중개인협회)은 409만 호로 집계되었고 10개월 연속 감소하였고 전고점(2022년 1월) 대비 37.0% 감소함. 409만 호는 최근 10년래 가장 낮은 수치임.

- 2022년 11월 신규 단독주택 판매(美 상무부 센서스국과 주택도시개발부; U.S. Bureau of the Census·HUD)는 연간 64.0만 건으로 전년(77.1만 건) 대비 17.0% 감소함.

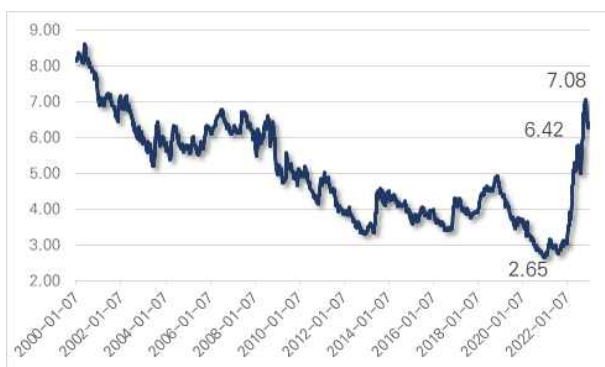
※ 64만 건은 계절조정 후의 연간 물량 추정치임. 다만, 금융위기 이후 美 주택시장에서 나타난 임차가구 증가, 도심 수요 집중 등으로 주택가격 상승에도 단독주택 판매량은 과거 수준을 회복하지는 못함.

2023년에도 주택가격 하락하나, 하락폭은 제한적 전망 우세

- 우리 주택시장과 유사하게 2022년 동안 美 주택가격 하락 및 주택 판매 부진에는 급격한 금리 인상의 영향이 가장 큰 것으로 판단됨.
 - 연준의 기준금리 인상으로 美 내 취급 비중이 가장 높은 30년과 15년 고정금리형 주택담보대출 금리가 급격하게 인상됨. 30년 기준으로 2022년 10월 마지막 주에는 7.08%까지 치솟았다가 2022년 12월 마지막 주에는 6.42%로 소폭 안정됨.
 - ※ 15년 고정금리형 주택담보대출 금리도 동일한 패턴임. 10월 마지막주 6.36% → 12월 마지막주 5.68%로 낮아짐.
 - 2021년 1월 첫째 주 30년 고정금리형 주택담보대출의 금리는 2.65%였음. 이는 통계가 발표된 1971년 이후 역사상 최저치나, 2년이 채 안 되는 기간 동안 4.43%p 인상됨.
- 2023년에도 금리 인상 지속으로 美 주택가격은 하락할 것으로 예측되나, 주택 재고가 적어 하락폭은 제한적일 것이라는 전망이 우세함.⁶⁾
 - 2023년의 30년 고정금리형 주택담보대출 금리의 최고치는 8~8.75% 범위로 예측됨. 그러나, 지난 몇 년간 낮은 금리로 대출을 실행한 주택보유자들이 판매를 꺼리면서 재고주택 판매가 줄고, 물가 상승 등 비용 증가로 신규주택공급이 감소하여 전반적인 주택 판매 재고가 감소함.

<그림 3> 美 주택담보대출 금리 추이

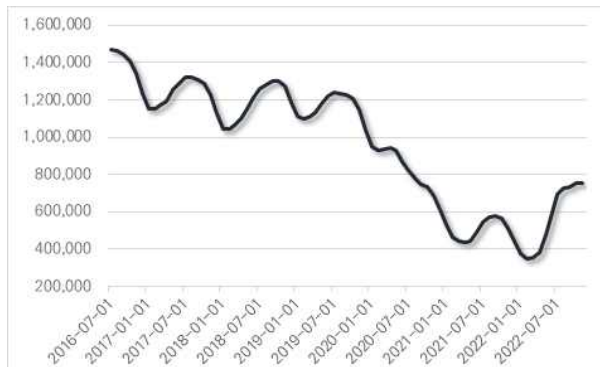
(단위 : %)



주 : 30년 고정금리 기준의 주간 금리임.
자료 : Freddie Mac.

<그림 2> 매물 리스팅 추이

(단위 : 만 호)



주 : 단독주택, 공동주택(condo/townhome) 포함함.
자료 : 전미중개인협회.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

6) Forbes, "Housing Market Predictions For 2023 : Will Home Prices Drop", 2022.12.21. ; Bankrate, "Housing market predictions for 2023", 2023.1.3. 를 기초로 작성함.