



Jan



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 건설산업의 안정적 노동력 확보를 위한 플랫폼 구축과 활용

정책동향

- “하도급법” 개정안에 대한 입법적 평가와 향후 과제

시장동향

- 2021년 주택시장 주요 이슈 및 대책 종합 : 주요 내용과 시사점

산업동향

건설산업의 안정적 노동력 확보를 위한 플랫폼 구축과 활용

박광배 연구위원
(jwjbpark@hanmail.net)

1. 건설근로자 오프라인·온라인 플랫폼 현황 및 장단점

◆ 건설근로자 구인구직 플랫폼 중 오프라인은 구직등록자와의 지속적 네트워크 구축과 활용을 통해 건설사업자의 요구에 부합하는 서비스를 제공하고 있고, 온라인 플랫폼은 정보통신기술의 발달을 활용하여 최근 크게 관심을 받고 있음

- 오프라인 플랫폼은 민간고용서비스기관(일명 용역센터)이 가장 큰 비중을 차지하고 있고, 건설근로자공제회가 운영하는 무료 취업지원센터가 전국에 17개소 운영되고 있음
- 민간고용서비스기관은 영리사업자로 중개수수료가 영업수익이며, 전국에 약 1만 개의 등록업체가 있고, 등록업체의 약 70%가 건설근로자를 전문적으로 중개하고 있음
- 민간고용서비스기관은 취업알선건수가 수익과 직결되는 구조여서 다수의 구직자들이 이용하고 있으며, 현장에서 근로자 결원이나 돌관공사 등 갑작스러운 수요에 대처할 수 있는 인력 풀(pool)을 구축하고 있고, 건설사업자가 필요로 하는 각종 서비스를 제공하고 있어, 시장에서 경쟁력을 보이고 있음
- 2015년 5월부터 건설근로자공제회가 전국에 건설근로자 무료 취업지원센터를 민간에 위탁방식으로 운영하고 있고, 건설근로자들은 중개수수료 부담 없이 일자리를 구할 수 있는 환경을 조성해 가고 있음
- 그러나, 상대적으로 시장에서 경쟁력을 확보하기 어려운 상황이지만, 취업지원 확충에 필요한 기반조성이 진행되고 있는 것으로 판단됨
- 온라인 플랫폼 중 가장 활성화 돼 있는 “일OO”는 앱 개발자들에 의해 창업된 업력 3년 미만의 플랫폼이며, 하루 방문자 숫자 2만여 명의 규모로 성장하였고, 빅데이터와 인공지능을 활용한 알고리즘으로 구인자 및 구직자들의 신뢰를 얻고 있음
 - 구직자들의 정보검색 과정에서 수집되는 방대한 양의 빅데이터를 인공지능을 활용하여 분석, 구직자가 희망하는 직종과 지역, 임금수준 등을 파악하여 정보제공
 - 공수계산기 기능을 활용하여 구직자의 성실성과 숙련도를 파악, 구인자에게 최적의 정보를 전달하여 효과적인 서비스를 제공하고 있음

- 건설현장에서 노동력이 거래되는 관행을 파악하여 전국적으로 1,878개 전문팀을 확보하여 구인자의 필요를 충족할 수 있는 서비스 제공이 이루어지고 있음

2. 구인구직 플랫폼 활용 및 발전의 필요성과 효과

◆ 생산요소로서 노동의 양적 부족을 질적 효율성 제고를 통한 보완이 현실적 수단임

- 건설근로자의 고령화가 급속도로 진행되고 있고, 40대 이하 연령층의 입직 기피로 노동력 수급의 문제가 갈수록 심화될 것으로 전망됨
- 코로나19의 장기화에 따른 외국인력 유입의 감소로 건설현장의 노동력 부족 현상은 더욱 심화되고 있으나, 실효적인 대안이 제시되지 못하고 있음
- 향후에도 인구의 절대규모가 감소하고 생산가능인구의 하락으로 건설현장의 노동 공급이 증가할 가능성은 높지 않으며, 노동을 대체할 수 있는 기계화·자동화도 제한적인 상황임
- 현재 조달 가능한 노동력을 효과적으로 활용하여 양적 부족을 질적으로 보완할 수밖에 없으며, 이를 위해서는 정보교류 체계가 효과적으로 구축돼 운영되는 것이 필수적임
- 이런 역할과 기능을 플랫폼을 통해서 현실화 할 수 있을 것으로 기대되며, 성실성과 생산성이 담보되는 근로자를 활용할 수 있는 기반이 될 수 있을 것으로 판단됨

◆ 플랫폼을 활용해 생산성 향상, 숙련근로자 수급불일치 완화, 건설업체 업무부담 완화, 효율적 시공기반 조성, 산업재해 감소를 기대할 수 있음

- 생산성 향상 : 노동의존적 생산방식이 고수되고 있어 생산요소로서 노동의 효과적인 활용은 생산성 향상에 직접적인 역할을 할 것으로 기대되는데, 전문건설사업자 대상 설문결과 숙련근로자의 생산성 영향이 큰 것으로 나타났음
- 숙련근로자 수급불일치 보완 : 전문건설사업자는 건설근로자 수급과정의 애로사항으로 숙련도 부족을 가장 심각하게 인식하고 있는 것으로 조사되었으며, 플랫폼 활용은 수급불일치 완화에 기여할 것으로 기대됨
- 건설업체 업무부담 완화 : 건설근로자의 잦은 입직과 퇴직에 따른 업무부담이 가중되고 있는 상황인 것으로 파악되며, 플랫폼을 활용해 건설근로자 수급 관련 업무부담을 완화할 수 있을 것으로 기대됨
- 효율적 시공기반 조성 : 생산요소의 활용도 제고는 시공 효율성을 향상시킬 수 있는 가장 직접적인 요소라고 할 수 있고, 플랫폼의 역할도 기대됨
- 산업재해 감소 : 2019년 기준 건설현장 재해사망자 중 사고사망자의 약 75.2%가 근속기간 6개월 미만의 근로자였으며, 재해에 관련된 규제가 지속적으로 강화되고 있는 상황임을 감안하면 사망 등 각종 재해를 감소시킬 수 있는 수단의 모색이 중요한데, 오프라인 플랫폼의 인적 네트워크 및 온라인 플랫폼이 가진 정보의 장점을 활용해 대처할 수 있을 것으로 기대됨

정책동향

“하도급법” 개정안에 대한 입법적 평가와 향후 과제

홍성진 연구위원
(hongsj@ricon.re.kr)

1. “하도급법” 개정안 개요

- ◆ 2021. 12. 09. 국회는 참석 200인 가운데 194인 찬성으로 “하도급법” 개정안 가결
 - 정무위원장은 신정훈 의원, 이용우 의원, 김경만 의원, 윤창현 의원, 김병욱 의원이 각각 대표발의하고 정부가 제출한 8건의 법률안을 통합·조정하여 처리
 - 표준하도급계약서 제·개정 방식 다양화, 하도급 조정신청 제도 개선, 국가 건설공사 하도급계약 낙찰결과 공개, 수소법원 소송중지 및 동의의결 제도 도입 등이 주요 내용
- ◆ “하도급법” 공포 이후 6개월 또는 1년 후 시행될 예정으로 개정안 검토 및 대응 필요
 - 중소기업중앙회, 대한전문건설협회 등 중소기업계는 불공정 관행 개선에 크게 기여할 것으로 환영의 입장, 다만, 각 제도가 업계에 미치는 영향은 상이할 것으로 판단
 - 통과된 제도는 영향을 면밀히 분석하여 대응하고, 통과되지 못한 제도는 지속적인 정책 대안과 입법 건의가 필요한 상황

2. “하도급법” 개정안 주요 내용

- ◆ 표준하도급계약서 제·개정 방식 다양화(제3조의2)
 - 관련 사업자단체 등이 표준계약서 제·개정안을 마련하여 그 내용이 하도급법에 위반되는지 여부를 공정위에 심사청구 가능
 - 공정위는 표준하도급계약서를 제·개정하려는 경우 사업자단체 등 이해관계자의 의견 청취를 의무화
- ◆ 하도급대금 조정신청 제도 개선(제16조의2)
 - 공급원가 하락 예상+계약기간 경과에 따른 단계적 계약 체결 + 수급사업자의 책임 없는 사유 + 해당 비용이 하락하지 아니하거나 그 하락률이 하도급대금 인하 비율보다 낮은 경우 하도급대금 조정신청 가능
 - 중소기업중앙회도 중소기업협동조합의 신청을 받아 수급사업자를 대신해 사업자와 하도급대금 조정협의 가능
- ◆ 건설하도급 입찰결과의 공개제도 신설(제3조의5)
 - 종합심사낙찰제가 적용되는 국가 또는 국가 소속 공공기관이 발주하는 건설공사의 경우, 하도급계약의 입찰금액 및 낙찰 결과를 입찰 참가자들에게 공개 의무화

- 공개 범위는 입찰금액, 낙찰금액 및 낙찰자(상호 및 대표자, 영업소 소재지), 유찰된 경우 유찰사유

◆ **수소법원의 소송중지 제도 신설(제24조의8)**

- 조정이 신청된 사건에 대하여 신청 전 또는 신청 후 소가 제기되어 소송이 진행 중일 때에는 수소법원(受訴法院)은 조정이 있을 때까지 소송절차 중지 가능
- 하도급분쟁조정협의회는 소송절차가 중지되지 아니하는 경우에는 해당 사건의 조정절차 중지 의무화

◆ **동의를결 제도 신설(제24조의9)**

- 원사업자 등의 하도급법 위반 행위에 대한 자율적 시정방안을 공정거래위원회에 제출한 경우 해당 행위의 위법성에 대해서 판단하지 않고, 시정방안과 같은 의결을 통해 사건 종결 가능
- 공정거래위원회는 정당한 이유 없이 동의를결 시 정한 이행기한까지 동의를결을 이행하지 아니한 자에게 1일당 200만원 이하의 이행강제금 부과 가능

3. “하도급법” 개정안 평가 및 향후 과제

◆ **표준하도급계약서 제·개정 방식 다양화는 표준하도급계약서 적정성 확보 및 사용 활성화 가능**

- 표준하도급계약서 사용의 활성화를 위해 사업자 등이 표준하도급계약서의 작성에 주도적으로 참여할 수 있도록 하면서도 공정거래위원회의 심사 절차와 작성 권한 보장

◆ **하도급대금 조정신청 제도는 단기 조정기회 부여를 통한 수급사업자의 경제적 보호에 기여**

- 현재 원가절감을 전제로 단가를 인하하는 약정의 경우 CR(Cost Reduction) 조정신청이 활용되기 어려웠으나, 납품물량의 변동 등에 따라 단가를 조정할 수 있는 기회를 수급사업자에게 부여

◆ **수소법원의 소송중지 제도는 원사업자의 분쟁조정 방해 방지 및 분쟁조정제도의 활성화 기대**

- 원사업자가 분쟁조정을 방해할 목적으로 소를 제기하는 것을 사전에 방지함으로써 분쟁조정을 통한 수급사업자의 피해구제 실효성 확보

◆ **건설하도급 입찰결과의 공개제도는 지자체 발주공사까지 확대하는 방안 검토 필요**

- 개정안은 국가공사로 한정하고 있으나, 건설하도급 입찰의 투명성과 공정성 제고를 위하여 지자체 발주공사까지 적용 대상을 확대할 필요

◆ **동의를결 제도는 악용될 소지와 분쟁조정제도 활용 저해의 문제로 보완 필요**

- 동의를결제도는 입찰참가자격 제한 등의 조치를 회피하기 위한 목적으로 악용할 우려가 있고, 소요 기간도 약 300일 이상인 경우가 60%인 반면, 하도급분쟁 조정제도는 약 49일에 불과하기 때문에 보완 필요

◆ **향후 “하도급법” 개정안에 대한 대응과 함께 부당특약 무효화, 하도급대금 지급명령제도, 납품대금 협의 조정제도 등 공정한 건설문화 조성을 위하여 앞으로도 지속적인 정책 발굴 필요**

시장동향

2021년 주택시장 주요 이슈 및 대책 종합

- 주요 내용과 시사점 -

권주안 연구위원
(jooankwon@ricon.re.kr)

1. 2021년 주택정책 정책 개관

◆ 올 정부는 6차례 주택정책 발표 : 공급 확대와 투기 근절 및 가계부채 관리 강화

- 국토교통부는 2021년 2.4 대책을 시작으로 총 6개의 중요 대책을 발표하였음. 2.4 공급 확대, 3.29 부동산 투기근절 및 재발 방지대책, 4.29와 10.26 두 차례의 대출규제 강화로 요약할 수 있음
- 2.4 3080+ 공급 확대를 통한 수급 불안 해소와 함께 주택담보대출 억제에 영향을 주는 연간 가계부채 증가율 목표 설정(4.29 대책)과 차주 상환능력 감안한 DSR 강화(10.26)를 통해 수요를 억제하려는 노력을 지속적으로 추진하였음
- 3기 신도시 등 공공 물량의 사전청약을 통해 수급불안감을 완화하고, 자금대출 억제로 주택구매에서 소외될 수 있는 실수요자를 위해 신규공급 물량이 배정되도록 청약제도를 개선

2. 2021년 주택정책 주요 내용

◆ 2.4 3080+ 대도시권 주택공급 확대 방안

- 정부 출범 직후 계획된 도시재생 뉴딜사업의 원활한 추진이 어려워진 상황에서 발생한 수급불안정을 해소하기 위해 대대적인 공급 확대 대책을 발표하였음. 2019년 발표된 3기 신도시 등에도 불구하고 주택가격 안정이 어려워지고 있다는 판단에서 도시권 중심의 주택공급을 추진하려는 체계적 정책으로 이해
- 역세권, 준공업지역, 저층주거지를 대상으로 사업지 면적(5천㎡)에 따라 도심공공주택복합사업과 소규모 재개발사업을 구분하여 공공 주도의 도심복합사업은 예정지구지정 과정을 통해 주민의견을 수렴하여 추진하고 소규모 재개발사업의 경우 공공과 민간 모두 사업추진 가능하도록 하고 주민동의 기준을 충족시키면 사업자가 수용권을 확보할 수 있음
- 공급 물량은 서울 32만호, 총 83만호를 계획하였으며, 원활한 추진과 효율적 공급 확대를 위해 획기적인 규제 혁신을 기반으로 공공개발과 민간 참여를 시도하는 틀을 마련하였음. 용도지역 변경, 용적률 상향, 기부채납 완화, 공공 참여시 재건축초과이익부담금 미부과 등 다양한 인센티브를 부여

◆ 4.29 가계부채 관리 방안과 10.26 가계부채 관리 강화 방안

- 4.29 대책 : 가계부채 증가율을 연간 5~6%로 목표 설정하여 추진
 - 상환능력 기반 대출 관행 정착 : 2023년 7월 전면 시행하며 차주단위 DSR 단계적 확대 추진. 유연한 소득인정 방법을 운용하여 과도한 억제 방지
 - 토지, 오피스텔, 상가 등 비주담대의 경우 LTV 한도 규제를 적용하여 관리
- 10.26 대책 : 차주 상환능력 중심 여신심사를 정착하고 DSR을 50%로 강화
 - 제2금융권 대상 카드론 등 DSR 포함시키고 다중채무자 가이드라인을 마련
 - 서민 및 실수요자 보호를 위해 전세대출을 총량관리 한도에서 제외시키고 신용대출은 연소득 1배 제한에 예외 설정

3. 평가 : 수요억제 등 정책 부작용 반복, 정책실패 원인 점검 필수

◆ 수급불안 완화를 위한 공급 확대와 수요억제 동시 추진하는 정책의 틀 유지

- 과거 참여정부의 주택정책과 유사하게 많은 수단을 망라하여 시장 안정에 집중
- 참여정부 시절의 주택시장 여건과 비슷한 상황이 재연되고 있어 정책적 대응도 유사한 흐름을 가짐

◆ 참여정부 주택정책 흐름 : 가격으로 야기된 시장 불안정성을 직접 규제에 더하여 세제와 금융정책 수단을 부과하였으나, 시장 불안정성 지속으로 2기 신도시 중심의 공급 확대로 기조 전환

- 수요 억제 위한 투기과열지구 등 직접규제 적용 → 시장 안정화 효과 미진하여 수요 억제를 위한 세제 및 금융수단 강화 : 종부세 도입 및 양도세 강화와 LTV 등 대출총량규제 도입하여 추진 → 다양한 수단을 도입했음에도 불구하고 주택시장 안정화 효과는 매우 미흡
- 2기 신도시 개발을 통한 공급 확대 선택 → 수요 억제에서 수요 분산으로 정책을 전환하였으나, 공급정책이 가지는 시간 소요로 단기 효과는 크지 않았음. 지역에 따라 신도시 미분양 등 일부 부작용도 발생

◆ 현 정부 주택정책 흐름 : 조정지역 지정을 통한 직접 규제, 이후 가계대출 억제와 세제 강화를 통해 수요 억제 지속하였으나, 수급 불안감 해소에 한계 직면. 이후 3기 신도시 중심의 공급 확대로 정책 기조 전환

- 참여정부와 동일한 정책 흐름과 내용 : 수요 억제의 정책 효과는 매우 미흡. 현금력 강한 계층에게 유리한 구매여건 마련되어 실수요자가 시장에서 소외되는 문제 발생 → 2019년 3기 신도시 개발 선택
- 2020년 임대차3법 추진으로 전세 포함한 임차시장 불안정성 확대 → 전세가격 급등 및 전세물량 부족으로 시장혼란 가중

◆ 수요 억제 정책의 한계 및 경험 축적 필요. 정책 혼합과 중장기 주택공급 계획 등 기존 정책 미비점 보완 필요. 초기 도시재생 뉴딜사업에 대한 객관적 평가를 통해 보완점 및 개선점 마련

- 2.4 대책으로 대체된 도시재생 뉴딜사업에 대한 정확하고 객관적인 평가와 점검 필요. 도시재생과 주거와의 연계성을 감안하면서 시장 참여를 위한 정책개선 동반 필요