



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 건설인력 관련(사망사고, 인력수급 등) 주요 동향 및 전망
 - 안전 분야 기술혁신과 생산방식 전환을 위한 정책지원 필요

정책동향

- 제20대 대선후보의 주택정책 주요 공약 내용 및 시사점
 - 현 정부의 정책 실패로 야기된 문제, 부작용, 불만 등에 초점

시장동향

- 전문-종합간 상호시장 진출 허용에 따른 최근 실태 및 개선이슈
 - 이원적 업종시스템을 가진 국내 생산구조의 장점 활용 필요
- 건설 인플레이션 심화, 계약관리가 경영 최우선 과제
 - 우크라이나 사태 등 자재가격 상승 지속에 건설현장 섯다운 우려

산업동향

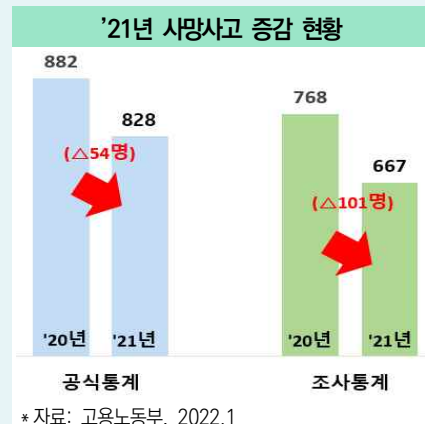
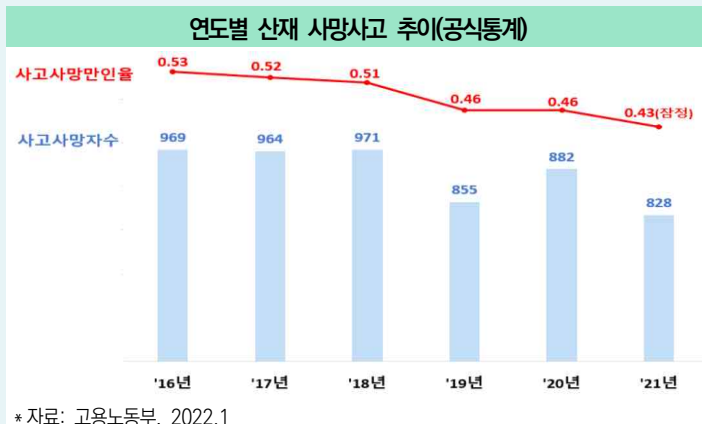
건설인력 관련(사망사고, 인력수급 등) 주요 동향 및 전망
 - 안전 분야 기술혁신과 생산방식 전환을 위한 정책지원 필요 -

유일한 선임연구위원
 (ihyu71@ricon.re.kr)

1. 2021년 산업재해 사망사고 현황

◆ 고용노동부 발표에 따르면 '21년 산재 사망사고는 총 828명으로 전년대비 54명 감소하였고, 사망사고만인율도 0.43‰으로 역대 최저 수준

- 사망사고 공식통계는 '16~'18년 연간 970명 수준에서 '19년 855명으로 하락한 후 '20년 다시 882명으로 증가하였으나, '21년 54명 감소한 828명을 기록
- 사망사고만인율은 '16~'18년까지 0.5 초중반을 나타냈으나 '19년 0.4대로 진입한 후 감소 추세를 지속하고 있으며, '21년에 0.43을 기록해 사망사고 통계 작성이 시작된 '99년 이후 역대 최저 수준을 기록
- 고용노동부는 지금까지의 사망사고 발생(조사통계) 추이와 올 1월 27일 시행된 중대재해처벌법 영향으로 '23년에도 사망사고는 감소 추세를 지속할 것으로 전망
- 다만, 건설업은 여전히 사망사고의 절반 이상이며(417명, 50.3%), 전체 사망사고의 절반 이상은 필수보호구 착용으로 예방 가능한 추락·끼임의 재래형 사고
- 건설업 비중(%) : ('16) 51.5 → ('17) 52.5 → ('18) 49.9 → ('19) 50.1 → ('20) 51.9 → ('21) 50.3



2. 2020~2030년 중장기 인력수급 전망

◆ 고용노동부는 '30년까지 고령화 영향으로 생산가능인구 증가폭이 크게 둔화되고, 15세 이상 취업자가 산업구조 변화 등의 영향으로 '25년을 정점으로 감소 전환할 것으로 전망

- 고용노동부 「2020~2030 중장기 인력수급 전망」에 따르면 향후 노동시장은 인구구조 변화, 디지털 전환 등으로 종전에 없던 '공급제약'과 '고용구조의 급속한 재편' 예상
- 저출산, 고령화 영향으로 청년층(15세 이상) 비중이 급격하게 낮아지고 장년층(50세 이상) 이상 비중이 크게 높아질 전망
- 50세 이상 인구 비중(%): ('10) 35.1 → ('20) 45.8 → ('30p) 55.0(+9.2%p)
- 인력수요(취업자) 측면에서 15세 이상 취업자는 '30년까지 98.4만명 증가하나 저출산, 고령화 영향으로 '25년을 정점으로 감소하고 전문대 이상 고학력 인구의 큰 폭 증가 지속
- 취업자 수 장기추이 및 전망(천명): ('00-'10) 2,860 → ('10-'20) 2,872 → ('20~'30p) 984

◆ 산업별로 서비스 중심의 취업자가 증가(+113.1만명)하고, 제조업 취업자는 감소 전환(-2천명)하며, 건설업 취업자도 '25년부터 감소 전망

- 고령화로 서비스업 중 보건복지업(+78.1만명) 증가가 가장 크고 디지털 뉴딜 등 기술혁신으로 정보통신업(13.5만명)과 전문과학기술(+11.5만명) 분야 증가가 클 전망
- 기술혁신을 반영한 인력수요 전망에서는 직업별로 숙련 수준이 높은 전문가가 가장 크게 증가하고, 직무대체 가능성이 높은 저숙련 직업군 증가폭은 크게 감소 전망

취업자	2020	2025 ^P	2030 ^P	산업별 취업자 증감 전망 (단위: 천명)		
				'20~'25	'25~'30	'20~'30
전체	26,904	27,995	27,888	1,091	-107	984
농림어업	1,445	1,456	1,331	11	-125	-114
광업	13	14	13	1	0	0
제조업	4,376	4,433	4,374	58	-59	-2
전기가스	74	72	71	-1	-2	-3
건설업	2,016	2,040	1,988	24	-53	-28
서비스업	18,981	19,979	20,112	999	132	1,131

* 자료: 고용노동부, 2022.2

3. 건설산업 측면의 시사점

◆ 건설업 안전 분야 기술혁신 지원과, 건설업의 제조업화·서비스업화 등 생산방식 전환 정책 필요

- 전반적인 사망사고 감소 추세에도 건설업은 상대적 비율이 증가하고 있고, '21년 기준 중대재해 처벌법 수사 대상(사망사고) 사업장 190개소 중 건설업이 109개(57.4%)를 차지하는 등 안전보건 관리체계의 한계를 드러내고 있어, 기술혁신을 통한 중장기 안전대책 마련 및 지원 필요
- 전통적인 건설업 부문의 인력수급(특히, 기능인력) 감소로 생산방식 전환이 불가피하며, 디지털 제조업화 및 운영·관리 등 서비스 상품 다양화로 한계를 극복하기 위한 정책방향 제시 필요

정책동향

제20대 대선후보의 주택정책 주요 공약 내용 및 시사점 - 현 정부의 정책 실패로 야기된 문제, 부작용, 불만 등에 초점 -

이지아 선임연구원
(ljastar@ricon.re.kr)
권주안 연구위원
(jooankwon@ricon.re.kr)

1. 제20대 대선후보의 주요 주택정책 공약 내용

◆ 이재명 더불어민주당 대선후보

주택 공급	- 5년 250만호, 기본주택 100만호 - 장기공공임대 재고 비중 10% 확대
부동산 세제	- 국토보유세 도입, 실효세율 1% 상향 - 다주택자 양도세 한시 면제, 실거주자 과세이연제 도입
부동산 주요 규제	- 임대차 3법 유지, 공공주택 대량 공급 통해 전월세 시장 안정 - 정비사업 제도 완화 추진. 공공성 확보 동시 강화
기 타	- 부동산 백지신탁제 도입 - 주택 전담 주택도시부 신설 및 부동산감독원 설치 - 무주택자 포함 실수요자 금융지원

◆ 윤석열 국민의힘 대선후보

주택 공급	- 5년 250만호, 수도권 130만호
부동산 세제	- 종부세를 재산세에 통합. 1주택자에 한하여 면제 - 양도소득세 및 재산세 부담 완화 - 다주택자 양도세 중과 한시적 감면 및 공시가격 현실화율 낮추어 적용
부동산 주요 규제	- 임대차 3법 전면 폐지. 전세보증금 인상하지 않을 경우 임대인 인센티브 제공 - 용적률 인센티브로 임대주택 공급 시: 용적률 500% 확대, 확보물량 50% 기부채납 - 재개발·재건축 규제 완화. 1기 신도시 리모델링 규제 정비
기 타	- 신혼부부, 청년층 주담대 LTV 80% 확대 - 민간임대주택사업 정상화 - 분양가 자율화

◆ 안철수 국민의당 대선후보

주택 공급	- 5년 내 74.6만호 공급. 청년임대 10만호(신혼부부 우선권). 3040과 5060세대를 위한 40만호 공급
부동산 세제	- 취득세·재산세: 공시지가·가격 상승분만큼 세율인하, 국세인상분만큼 지방세 완화 - 고가주택 기준 상향 조정
부동산 주요 규제	- 임대차 3법 개선 - 재개발·재건축 사업활성화 환경조성: 30만호 공급, 민간·민관합동개발 통해 20만호 - 초과이익환수 대상 용적률 상향 조정, 리모델링 인허가 절차 간소화
기 타	- 청년 대상 보증금프리제도 및 주택바우처 도입 - 규제지역: 무주택자 대출규제 완화 - 중앙정부 규제 권한 일부 지방정부로 이양

◆ 심상정 정의당 대선후보

주택 공급	- 공공주택 비중 20% 확대, 징기공공임대주택 및 공공자가주택 확대 공급 - 수도권 25만호 공급(공공주택)
부동산 세제	- 2주택 이상 세금 중과 적용, 3주택 이상 다주택 소유상한제: 소유 관련 세제 강화 - 개발이익환수제 강화
부동산 주요 규제	- 표준임대로 제도 도입 - 임대료 5% 인상 한도 모든 계약에 적용
기 타	- 정부 수용권 불허: 공공택지에서는 공공주택만 공급 - 주택도시부 신설. 공공주택 건설 및 관리를 위한 공공주택위원회 설치 - 토지비축은행, 부동산감독원 설치

2. 후보자별 주요 주택정책 공약 비교

◆ 전반적으로 대동소이한 내용 제시

- 공급의 확대, 대출규제 완화, 정비사업 등 규제 완화 통한 활성화, 경우에 따른 세제 완화 적용 등
- 특히 금융규제 완화 적용과 일부 계층 대상의 지원 확대를 공통적으로 주장하고 있어, 현 주택시장 상황에서의 부작용을 완화할 필요가 있다는 점에 공감하는 것으로 볼 수 있음

◆ 반면 주택공급 확대에 있어서 공공과 민간의 참여 비중에 대한 의견이 극명하게 구분됨

- 이재명 후보와 심상정 후보는 공공 중심의 임대주택 공급 확대의 중요성을 강조함
 - 공공 역할 확대 혹은 강조에 기반을 두고 있으며, 민간임대보다는 공공임대주택 재고 비중을 크게 확대하는 방안을 제시하고 있음
 - 특히 심상정 후보는 주택공급 양 보다는 주거 여건이 열악한 계층의 대상 확대를 제안하고 있음

- 반면 윤석열 후보와 안철수 후보는 **민간 중심의 공급 확대**의 필요성을 강조함
 - 정비사업 활성화 조건으로 민간 참여 확대와 규제 완화를 연결시켜 제안하고, 공공임대보다는 임대차 3법 개선을 통한 임차시장 안정을 강조함
 - 특히 정비사업 규제 완화 혹은 인센티브 확대 등에 민간 참여와 토지주 의견 수렴에 초점을 맞추어 공급 확대를 유도하려는 틀을 가지고 있으며, 윤석열 후보는 분양가상한제 폐지를 주장함
- 한편 세제는 모든 후보가 규제 완화 혹은 한시적 면제 등을 거론하고 있으나 유일하게 심상정 후보는 소유 제한을 강조하고 있음
 - 2주택자 이상에 대한 세제 중과는 유지하고 3주택자 이상에게는 소유 제한을 적용하지는 주장을 제안함

3. 후보자별 주요 주택정책 공약 평가

◆ 주택시장 공급의 확대 및 공급주체 역할 측면

- 공공임대주택 확대 필요성은 계속해서 지적된 부분임에 따라 여당 계열은 이를 강조하는 반면, 야당 계열은 제도적 개선에 초점을 둔 것으로 판단됨
- 야당 계열의 주장은 임대차 3법에 대한 부작용 논란이 강하게 남아 있는 주택시장 상황을 반영한 것으로 민간 중심의 임대시장 형성에 대한 상대적 강조에 초점을 맞춘 것으로 볼 수 있음

◆ 주택의 배분 기준 및 방법 측면

- 주택 배분 기준에 있어서 주거복지 차원에서의 형평성을 강조하는 방향성은 모든 후보가 공감함
- 다만 공급량 확보가 물량 기준으로 충분할 수 있겠지만 방법 등 수단 측면에서는 의문이 있으며, 특히 모든 후보가 정비사업 관련 규제 완화를 주장하고 있으나 시장 상황이 열악하게 될 경우 사업성 저하가 확대된다면 규제 완화 범위가 너무 넓어지거나 규제 완화의 효과가 약화될 수 있는 불확실성이 있음
- 또한 공공 혹은 민간 주도로 사업을 추진하더라도 조합설립 과정이 가지는 불안정성은 여전히 남아 있어 활성화 정책 등을 통한 물량 확보는 허수일 가능성이 존재

◆ 부동산 세제 및 주요 규제 측면

- 세제에 관련해서는 의견이 극명하게 갈리진 않았으나, 여당 계열은 한시적 완화와 함께 지속적 강화를 강조하고 야당 계열은 전면적인 세제 부담 완화에 초점을 맞춤
- 향후 주택시장에서 주택가격 변동성의 방향성과 전망을 지켜보아야 하나, 특히 양도세 강화 부작용에 대한 우려가 큰 것으로 판단됨

◆ 제20대 대선후보 주택정책 공약의 평가 종합

- 공급 확대에 있어서 공공과 민간의 역할분담 비중, 세제 완화 정도 및 범위 등에서 후보자별 의견이 상충되고 있으나, 정비사업 규제 완화 등에 대해서는 내용보다 현실성에 초점을 맞추어야 할 것임
- 결과적으로 현 주택시장에서 나타나는 현 정부의 정책 실패로 야기된 문제, 부작용, 불만 등에 초점을 맞추고 있는 공약으로 평가될 수 있어, 향후 실천과정에서 나타날 이슈를 생각해봐야 함

시장동향

전문-종합간 상호시장 진출 허용에 따른 최근 실태 및 개선이슈 - 이원적 업종시스템을 가진 국내 생산구조의 장점 활용 필요 -

박승국 연구위원
(skprak@ricon.re.kr)

1. 전문-종합간 상호시장 진출 현황

- ◆ 「건설산업 생산구조 혁신 로드맵(2018년)」에 따라 전문과 종합업종 간의 상호시장 진출 허용 - '21년 1월부터 공공공사의 전문-종합간 상호시장진출이 허용되었으며 '22년부터 민간시장까지 허용됨
- ◆ 종합업체의 전문공사 시장에 진출하는 비중이 상대적으로 매우 크게 나타나고 있음
 - 전문공사를 종합업체가 수주한 비율(건수 기준): 전체 30.8%, 건축공사는 41.2%
 - 종합공사를 전문업체가 수주한 비율(건수 기준): 전체 7.5%, 건축공사는 2.2%

〈상호시장 진출 허용 공사 수주 현황 ('21년 1~12월 연간)〉

발주(낙찰자 선정 완료 건)					교차 수주(종합↔전문)			
공사	분야	건수(건)	금액(억)	평균 금액(억)	업체	건수(건)	금액(억)	평균 금액(억)
종합 공사 (8,660 건)	토목	5,021	37,461	7.5	전문 업체 (646)	425(8.5%)	1,946(5.2%)	4.6
	건축	2,685	19,565	7.3		60(2.2%)	194(1.0%)	3.2
	조경	954	4,845	5.1		161(16.9%)	645(13.3%)	4.0
	소계	8,660	61,871	7.1	소계	646(7.5%)	2,785(4.5%)	4.3
전문 공사 (10,003 건)	토목	5,477	20,155	3.7	종합 업체 (3,081)	1,401(25.6%)	3,691(18.3%)	2.6
	건축	3,582	14,676	4.1		1,477(41.2%)	5,224(35.6%)	3.5
	조경	944	3,387	3.6		203(21.5%)	774(22.8%)	3.8
	소계	10,003	38,218	3.8	소계	3,081(30.8%)	9,689(25.4%)	3.1
합 계		18,663	100,089	5.4	합계	3,727(20.0%)	12,473(12.5%)	3.3

* 자료: 대한전문건설협회

- ◆ 상호시장 진출 비율에서 현격한 차이가 발생하고 있는 것은, 공사 특성이나 규모로 보아 전문건설업체가 시공하는 것이 효율적이라 판단되는 전문공사에도 종합건설업체들이 무분별하게 진출하고 있기 때문인 것으로 판단되는 상황

2. 상호시장 진출 불균형 원인

◆ 첫째, 상호시장 진출 불균형 주요 원인은 상호간 허용기준이 다르기 때문임

- 전문건설업체가 종합공사에 참여하려면 종합업종의 높은 등록기준을 충족해야 하지만 종합건설업체의 전문공사 진출 시에는 이런 기준이 존재하지 않음

◆ 둘째, 전문건설업체가 종합공사에 진출하려면 다수의 전문업종을 중복으로 보유해야 함

- 모 지자체에서 발주한 종합공사의 경우 6개의 전문업종을 등록한 전문건설업체에게 입찰자격을 부여하고 있으며 10개의 전문업종 등록을 요구하는 발주사례도 존재함

- 반면에 종합건설업체는 하나의 업종으로 거의 모든 전문업종에 해당하는 전문공사에 진출이 가능한 상태임

- 하나의 종합업종을 보유한 건설업체가 기존 29개 전문업종의 모든 전문공사 수행에 필요한 전문성과 직접시공 능력을 확보하는 것은 불가능하며 이를 확인하는 절차 역시 마련되지 않은 상태임

- 계약제도가 발달한 미국의 경우 건축업종 종합건설업체가 전문공사를 시공하려면 전문업종을 보유하고 있거나 전문업종을 보유한 업체에 하도급을 해야 함. 우리나라와 비슷한 일본과 싱가포르의 전문업종의 해당 업무내용에 대한 시공자격을 보장하는 정책을 펴고 있음

◆ 셋째, 전문건설업체에게는 낙찰 받은 종합공사의 과도한 직접시공 의무 부여

- 전문건설업체는 종합공사를 낙찰 받아도 어려움이 발생함. 전문건설업체의 종합공사 수주 시에는 모든 직접시공의 의무가 부여됨에 따라 전문업체의 종합공사 진출에 장애요인으로 작용하고 있음

- 동일한 종합공사를 전문건설업체가 수주하면 직접시공해야 하고, 종합건설업체가 수주하면 하도급을 통한 관리 위주의 방법으로 시공할 수 있음. 직접시공의 중요성과는 별개로 이처럼 같은 건설상품을 생산하는 데 있어 시공방법에 차이를 두는 것은 규제의 불균형에 해당함

3. 이원적 업종시스템의 장점 활용

◆ 건설공사를 쪼개어 보면 전문업종으로 나누어짐. 다수의 전문업종으로 이뤄진 복합공사는 종합 또는 해당 업종을 보유한 전문이 시공하고, 단일의 전문업종으로 이뤄진 공사는 해당 전문업종을 보유한 건설업체가 수행하는 것이 이원화된 업종시스템의 목적과 본질에 부합함

- 종합건설업체가 하나의 업종으로 이뤄진 전문공사를 도급받을 수 있도록 허용한 것은 좋은 방안이 아님. 이는 이원적 업종시스템을 가진 국내 건설공사 생산구조에는 어울리지 않음. 종합은 종합공사를, 전문은 전문공사를 수행하는 것을 기본업무로 하고 있기 때문임

◆ 최근에 많은 문제점이 지적되고 있는 이러한 상호시장 진출 실태가 건설산업의 새로운 부가가치 창출과 발전을 위한 당초 생산구조 혁신의 목적에 부합하는지 다시 원점에서 검토할 시기임

시장동향

건설 인플레이션 심화, 계약관리가 경영 최우선 과제

- 우크라이나 사태 등 자재가격 상승 지속에 건설현장 섣다운 우려 -

박선구 연구위원

(parksungu@ricon.re.kr)

1. 건설 자재가격 상승 지속

- ◆ 건설 자재가격은 '21년 30% 가까이 올랐으며, '22년 들어서도 상승이 지속되고 있는 국면
 - '21년 철강재, 금속재 등이 크게 올랐으며, '22년에는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물의 상승이 심화
- ◆ 여기에 최근 우크라이나 사태에 따라 원자재가격이 전방위적으로 상승 압력을 받고 있는 상황
 - '22년 2월까지 유가는 20% 이상 올랐으며, 알루미늄, 철광석, 유연탄 등도 10% 이상 상승이 지속

공급 물가지수(건설용 중간재)

(전년동기 대비)



* 자료: 통계청

건설공사비 지수

(시계열 자료)



* 자료: 한국건설기술연구원

2021년 주요 건설자재 상승률

(전년말 대비)



주: 철근(48.3%)과 형강(61.7%)은 평균 적용

* 자료: 통계청

2022년 주요 원자재 상승률

('22.02.25일 기준)



* 자료: 한국자원정보서비스

2. 심화될 경우 건설현장 섯다운 우려

- ◆ **자재가격 상승이 1년 이상 지속되면서 건설현장 내 갈등이 누적되어 섯다운까지 우려스러운 상황**
 - 최근 철근콘크리트연합회는 전국 100대 건설사를 대상으로 계약단가 인상을 요구했으나, 대부분의 업체가 하도급대금 증액을 거부함으로써 건설현장 갈등이 커지고 있으며, 최악의 경우 섯다운이 우려
 - 신규계약의 경우 건설자재, 인건비 등의 상승폭을 감안하여 공사비 자체가 올랐으나, 기존 계약은 낮은 단가로 계약된 경우가 대부분이어서 실제로 공사가 진행될수록 손실이 커질 수밖에 없는 상태

철근콘크리트연합회 지부별 섯다운 동의율			자재가격 상승에 따른 업계대응 동향	
지부	천체 회원사	결의율	철근·콘크리트	레미콘
호남·제주	47개사	100%	- 철근콘크리트연합회, 건설사에 3월까지 20% 계약금액 인상 요구	- 전국 지역 레미콘협의회, 건자회에 3월부터 25% 이상 가격 인상 요구 공문 발송
대전·세종·충청	9개사	100%		
대구·경북	19개사	100%		
부산·울산·경남	21개사	100%		
서울·경기·인천	88개사	80%		

* 자료: 서울경제

자재가격 상승에 따른 업계대응 동향	
철근·콘크리트	- 철근콘크리트연합회, 건설사에 3월까지 20% 계약금액 인상 요구 - 불응시 단체행동 개시 예고
레미콘	- 전국 지역 레미콘협의회, 건자회에 3월부터 25% 이상 가격 인상 요구 공문 발송
철근	- 건자회, 철강업계 가격 인상에 규탄 성명

자료 : 각 업계

* 자료: 서울경제

3. 자재 리스크에 따른 계약관리가 경영 최우선 과제

- ◆ **지정학적 위험이 감소되고 금리인상이 본격화될 경우 건설자재 가격은 안정화될 것으로 기대하나, 최근 공급차질에 우크라이나 사태까지 터지면서 자재가격 상승세는 최소 상반기까지 이어질 전망**
 - 특히, 건설공사는 계절적으로 2분기와 4분기에 물량이 많은 만큼 4월 이후 공급부족과 수요증가가 맞물려 큰 폭의 가격상승과 특정 자재의 품귀현상이 나타날 수 있음
- ◆ **개별업체는 원가상승을 정확히 파악하여 계약관리를 경영 최우선 목표로 두고, 기존 계약 역시 자재가격 상승에 따른 공사비증액 가능여부를 따져 적극적으로 대처하여 손실 최소화 노력 필요**

