



May

RICON 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 윤석열정부 110대 국정과제: 건설산업 부문
 - 적정공사비·공사기간, 주52시간제 보완 등 국정과제 추가 발굴 필요

정책동향

- 윤석열정부 110대 국정과제: 부동산 정책 부문
 - 시장 친화적 정책 기조로의 선회

시장동향

- 글로벌 건설원자재 가격 상승과 건설공사 단가 인플레이션
 - 신속한 공사비 반영과 이해관계자 간 갈등 조정을 위한 조정기구 마련 시급

산업동향

윤석열정부 110대 국정과제 : 건설산업 부문

- 적정공사비·공사기간, 주52시간제 보완 등 국정과제 추가 발굴 필요 -

홍성호 선임연구위원

(hsh3824@ricon.re.kr)

1. 개요

◆ 지난 5월 3일 제20대 인수위는 윤석열 정부 5년 청사진을 집약한 110대 국정과제 발표

- “다시 도약하는 대한민국, 함께 잘 사는 국민의 나라”를 제시하고, ‘국익, 실용, 공정, 상식’을 국정운영 원칙으로 삼아 6대 국정목표와 20개 약속, 110대 국정과제로 구성
- 건설산업과 관련하여 국민적 관심이 높았던 부동산 정책과 더불어 ‘모빌리티의 시대 본격 개막 및 국토교통산업의 미래 전략산업화’, ‘국토공간의 효율적 성장전략 지원, ‘빠르고 편리한 교통 혁신’, ‘국민이 안심하는 생활안전 확보’ 등 국토와 교통 분야도 선정

2. 건설산업 부문의 국정과제 주요 내용

◆ (미래전략 산업화) 스마트 건설기술 확산을 통해 건설산업을 미래 전략산업으로 전환하고, 페이퍼컴퍼니의 부리를 뽑아 공정한 건설환경 조성

- 스마트 건설기술을 확대 적용해 건설산업의 패러다임을 노동력 위주에서 최첨단 기술 중심으로 전환하고, 페이퍼컴퍼니 등을 근절해 건설환경의 교란 요인을 차단하겠다는 강한 의지로 이행

◆ (초광역권 조성 및 교통혁신) 지역혁신을 견인할 수 있는 메가시티를 조성하고 GTX(수도권광역급행철도)와 대심도 고속도로를 활용한 교통혁신 추진

- 규제특례 등을 패키지로 지원, 지상철도 지하화 등을 통해 기존 구도심을 미래형 도시공간으로 재구조화
- 경부·경인 등 고속도로 지하에 대심도 고속도로를 뚫고, 기존 철도의 고속화, 신규 고속도로·국도 확충, 가덕도·제주제2공항 건설 등을 통해 ‘수도권 30분, 메가시티 1시간, 전국 2시간 생활권’ 조성

◆ (처벌에서 자율로 안전관리 패러다임 전환) 중대재해 처벌 대신 기업 자율의 안전관리체계 구축을 지원하고, 안전법령의 불확실성 해소

- 기업의 자율적 안전보건관리체계 구축·확산을 지원해 산업재해예방 강화와 실질적 사망사고 감축을 유도하고, 현장의 불확실성 해소를 위한 관련 법령 정비도 추진

◆ (상생 노사관계/노동시간 유연화), 노조의 불법 파업을 법과 원칙에 따라 처리, 선택적 근로시간제 확대 및 활성화

- 정산기간(현재 1~3개월) 확대를 통해 선택적 근로시간제를 활성화하고 스타트업·전문직의 노동시간 규제 완화 등 노사의 자율적인 노동시간 선택권을 강화

〈 윤석열 정부의 110대 국정과제 중 건설산업 관련 내용 〉

국정목표	국정약속	국정과제 및 내용
02. 민간이 끌고 정부가 미는 역동적 경제	05. 핵심전략산업 육성으로 경제 재도약을 견인	28. 모빌리티 시대 본격 개막 및 국토교통산업의 미래전략산업화(국토부) - 스마트 건설기술(BIM, OSC 등) 확산으로 산업의 고부가가치화, 페이퍼 컴퍼니 근절 노력 등 비합리적 관행이 없는 공정한 건설 환경 조성
	06. 중소·벤처기업이 경제의 중심에 서는 나라	29. 공정한 경쟁을 통한 시장경제 활성화(공정위) - 시장진입과 사업활동을 제약하는 불필요한 정부규제 개혁 - 독과점 남용행위 및 담합행위 집중 감시, 이익편취·부당내부거래에 대해 엄정한 법집행 31. 중소기업 정책을 민간주도 혁신성장 관점에서 재설계(중기부) - 중소기업 지원사업을 기업 혁신성·성장성에서 재평가하여 성장형 프로그램에 재배분
03. 따뜻한 동행, 모두가 행복한 사회	08. 하늘·땅·바다를 잇는 성장 인프라 구축	38. 국토공간의 효율적 성장전략 지원(국토부) - 메가시티 조성을 통해 지역 혁신을 견인할 수 있는 환경 조성 - 신규 국가산단 조성, 지역 특화 재생 등을 통해 차별화된 강소도시 육성 39. 빠르고 편리한 교통혁신(국토부) - 메가시티 중심-주변을 연결하는 광역철도 선도사업(권역별 5개), 도로망 구축 등을 통해 메가시티 1시간 생활권 조성
	10. 노동의 가치가 존중받는 사회 조성	49. 산업재해예방 강화 및 기업 자율의 안전관리체계 구축(고용부) - 산업현장에 맞게 관련 법과 제도를 개선해 기업 자율의 안전관리체계 구축 50. 공정한 노사관계 구축 및 양성평등 일자리 구현(고용부) - 사용자 부당해고·부당노동행위, 노조 불법파업 등은 법과 원칙에 따라 처리 51. 노사협력을 통한 상생의 노동시장 구축(고용부) - 노사의 자율적인 근로시간 선택권 확대와 함께 근로자 건강보호조치 방안 병행 추진
	12. 국민의 안전과 건강 최우선으로 확보	69. 국민이 안심하는 생활안전 확보(국토부·경찰청) - 건설 주체(발주·시공·감리)의 안전 확보 책무를 강화하고, 건설 현장에 지능형 CCTV 등 스마트 안전장비 확대 - 지역건축안전센터를 확대·설치하고, 건축자재 품질인정제 적용 범위를 확대

출처: 20대 대통령인수위원회, 윤석열정부 110대 국정과제

3. 평가

◆ 고부가가치화/공정환경 조성, 초광역권 조성/교통혁신, 자율 안전관리, 상생 노사관계 및 노동시간 유연화는 건설산업 방향성과 지속가능성장을 확실하게 제시했다는 점에서 의미

- 다만, 적정공사비와 공사기간, 주 52시간제 보완 등 많은 과제들이 산적한 만큼 지속적인 국정과제 발굴이 필요

정책동향

윤석열정부 110대 국정과제 : 부동산정책 부문 - 시장 친화적 정책 기조로의 선회 -

권주안 연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

■ 민간-시장 중심의 부동산 정책으로 주택시장 정상화 지향

1. 주택공급 확대와 시장기능 회복으로 주거안정 실현

◆ 목표 : 양질의 주택공급 확대를 위한 공급 로드맵 수립과 추진 그리고 주택시장 기능 정상화

◆ 주택공급 로드맵 수립

- 총 250만호 이상의 주택공급을 위한 연도별·지역별 공급 계획 마련 및 추진
- 중간소음 기준 및 인센티브 강화, 장수명 주택 인센티브 확대 등 고품질 주택 공급 유도

◆ 주택공급 확대 및 조기 추진

- 분양가상한제, 재건축부담금, 안전진단 등 정비사업 관련 제도의 합리적 조정을 통해 도심 주택공급 확대 촉진
- 인허가 등 행정절차 단축 및 공급 관련 관행적 규제 개선하여 사업 속도 제고. 사전청약 확대 통한 내집마련 조기화
- 1기 신도시 특별법 제정을 통한 양질의 10만호 이상 공급 기반 구축

◆ 임대차시장의 합리적 정상화

- 임대리츠 활성화 등을 통한 민간임대주택 공급 촉진 및 건설임대 등 등록임대 주택 확충 시도
- 임대차 법 개선 방안은 임대차시장 모니터링을 통해 시장 혼란을 최소화하고 임차인 주거안정 등을 고려하여 추진

◆ 공정한 주택시장 기반 조성

- 주택가격 상승에 따른 공시가격 변동으로 야기된 국민 부담 확대 문제를 보완할 수 있는 방안 마련 : 공시가격 현실화 계획 등 재검토

2. 부동산 세제 정상화를 통한 주거안정 도모

- ◆ **목표 : 부동산 세제의 조세원리 회귀, 세부담의 적정성 점검, 서민주거비 부담 완화**
- ◆ **종합부동산세 개편**
 - 공시가격, 공정시장가액 비율 조정, 1주택 고령자 등 납부유예 방안 도입
 - 단기적으로 종부세 세율 등 개편. 장기적으로 재산세와 통합
- ◆ **양도소득세 개편 : 다주택자 양도세 중과 한시적 유예 및 중과세 정책 재검토**
- ◆ **서민주거비 세제지원 강화 : 월세세액 공제 상향 조정 및 주택임차자금 상환액 공제 한도 확대**
- ◆ **취득세 개편 : 생애최초구입가구 취득세 감면 확대 및 다주택자 중과 완화**

3. 대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선

- ◆ **목표 : 대출규제로 저해된 실수요자의 주거사다리 기능 회복 및 주택연금 대상자 확대**
- ◆ **LTV 규제 완화 : 생애최초구입가구 LTV 상한 완화, 그 외 가구 LTV 합리화**
- ◆ **주택연금 대상 확대 : 일반형, 우대형 모두 공시가격 기준 확대**

4. 촘촘하고 든든한 주거복지 지원

- ◆ **목표 : 저렴한 양질의 공공임대주택 공급 및 취약계층 안정적 주거환경 보장**
- ◆ **공공임대주택 공급 및 노후 임대 재탄생**
 - 연평균 10만호 공급. 품질 향상 및 생활 SOC 결합 등 질적 혁신 추진
 - 노후도 및 개발여건 감안하여 최적 정비방안 적용하여 노후 공공임대 질 개선
- ◆ **주거급여 확대 및 취약계층 지원 강화**
 - 중위소득 50% 목표로 단계적으로 급여 지원 확대 통한 지원 규모 현실화 및 청년 주거비 지원 강화
 - 쪽방 등 비정상거처 가구 대상 이주지원 강화, 고령자 및 장애인 대상 안전편의시설 설치
- ◆ **질 좋은 주거복지 실현**
 - 실시간 청약, 서류 없는 청약 등 대기자 통합 시스템 구축
 - AI IoT 기술 활용하여 입주민 생활 관리하는 스마트 돌봄서비스 제공. 최적의 공공임대주택 유형 추천

■ 평가 및 전망

◆ (평가) 전 정부가 과도하게 강화했던 주택시장 규제를 완화함으로써 시장 정상화를 추구하면서 주거안정과 시장 안정을 도모하려는 시도로 해석

- 조세와 대출규제의 완화를 통해 실수요자의 내집마련 여건을 조성하면서 다주택자에 대한 비정상적인 과도한 규제를 완화함으로써 시장경제의 작동도 정상화시키려는 의도
- 조세와 규제 완화를 통해 시장 수급이 원활하게 작동되고, 이를 통해 가격 안정이라는 목표를 달성하기 위해선, 보유세와 양도세 완화 효과가 거래 물량 증가로 이어지면서 보유세와 대출 규제 완화가 실수요자에게 긍정적인 여건을 만들어주어야 함. 이를 통해 수급이 안정되면서 시장 심리가 정상화되려면 공급 확대 실적이 충분히 체감되어야 함

◆ (전망) 가격 하락세가 둔화되면서 경착륙 위험을 벗어나 안정적 연착륙 여건이 조성되었음. 그러나 정비사업 활성화 등으로 인한 단기적, 지역적 가격 불안정성은 존재함 → 적절하고 탄력적인 대응도 동시에 고려되어야 함

- 조세와 대출규제의 완화와 정비사업 관련 제도 개선을 통한 활성화 방향성은 적절하나 일시적인 국지적 가격 불안정성에 대한 대비가 필요함. 또한 개선과 완화를 통한 편익이 차별적으로 체감될 수밖에 없는 상황에 대한 보완책 마련도 준비되어야 함
- 전문건설업 영향 : 정비사업 관련된 철거 및 건축 업역의 영업 환경이 호전될 수 있으며, 정비사업이 가능한 지역 간 차이로 시장 환경은 지역 간 격차 발생. 규제 완화 등의 효과는 지역별과 차등적으로 나타날 뿐 아니라 효과에 따라 영업 여건이 나타나므로 추후 시장 체감 상황을 살펴보면서 영업 확대 추진하는 전략이 적절

시장동향

글로벌 건설원자재 가격 상승과 건설공사 단가 인플레이션

- 신속한 공사비 반영과 이해관계자 간 갈등 조정을 위한 조정기구 마련 시급 -

김태준 연구위원 (tjkim@ricon.re.kr)

1. 글로벌 건설원자재 가격 고공행진으로 공사단가 상승 장기화 전망

◆ 유연탄 가격 역대 최고가, 유가 및 철강재 가격 글로벌 금융위기 이후 최고 수준

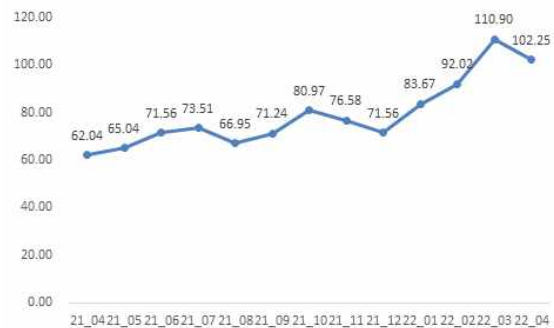
- 유연탄의 3월 가격은 231.4 달러로 역대 최고가를 기록하였으며, 4월 들어 -11.5% 하락한 204.8달러를 기록하였으나, 이는 작년의 전고점(205.3달러)과 큰 차이가 없이 높은 수준임
- 국제 원유가격은 배럴당 4월 기준 102.3달러로 고유가가 지속되고 있으며, 국제 철광석 가격 역시 4월 기준 151.1달러로 5개월 연속 상승하여 글로벌 금융위기 이후 최고 수준을 기록함

〈유연탄 가격 동향〉



기준: CFR South China 5,500kcal/kg NAR | USD/ton
 자료: 한국자원정보서비스

〈원유 가격 동향〉



기준: WTI | USD/barrel
 자료: 한국자원정보서비스

◆ 건설원자재 가격 상승으로 인한 건설공사 단가 인플레이션 장기화 전망

- 유연탄은 시멘트 생산 및 목제품 가공에 30% 가 넘는 높은 제조원가 비중을 차지하고 있어 이미 가격 인상을 하였으나 시멘트 및 목제품의 가격은 2분기에도 지속적으로 상승할 것으로 전망됨
- 또한 지난 요소수 사태에 이어 최근 급등한 경유값은 중장비가 대부분인 건설장비 운용비용을 상승시키고 있어 장비 사용비중이 높은 토목 및 구조물 공종의 가격 상승이 예상됨
- 문제는 우크라이나 전쟁이 장기화 되고, 러시아 제재가 강화되면서 이러한 건설원자재 가격 상승이 단기간이 아닌 장기화 될 것으로 전망됨

2. 수익성이 악화된 건설산업 이해관계자 간 갈등 해소방안 마련 필요

◆ 건설산업과 전방산업 수익성 악화 가시화

- 시멘트업계는 시멘트 가격을 작년 7월 5.1% 인상 후, 올 4월 15% 인상하며 작년 전반기 대비 21% 인상하였으나, 작년 대비 2배 이상 오른 유연탄 가격이 지속되면 영업이익률은 10% 악화될 수 있음
- 철광석 역시 코로나 팬데믹 초반인 '20년 상반기와 비교 시 60% 이상 상승하였으며, 5월 철근 고시가격은 111만원으로 작년 1분기 71.5만원에 비해 55.2% 상승하였음
- 이러한 건설원자재 가격 상승은 건설산업의 수익성 악화와 연계되며, 일반적으로 원가의 30% 정도를 차지하고 있는 자재가격이 30~50% 가량 상승하게 되면 영업이익률은 -12%~15%가 하락함
- 2020년 기준 건설외감기업 영업이익률이 종합건설업체는 6.7%, 전문건설업종이 3.8%인 것을 감안하면 건설업체의 영업이익률은 종합업체는 최대 -8%, 전문업체는 -11% 이상 영업적자를 보게 됨

◆ 건설산업 이해관계자 간 갈등 차킨게임 양상 우려

- 건설원자재 가격 상승으로 인한 건설 관련 산업의 수익성 악화는 글로벌한 외부변수에 기인한 것으로 또 다른 외부의 개입이 없을 경우 이해관계자 간에 자신의 피해를 최소화 하려는 차킨게임 양상이 우려됨
- 원가 상승으로 인한 수익성 악화는 건설 관련 업계 전반에 영향을 미치게 되며 손실을 피할 수 없음
- 업계가 상생을 도모하면 피해를 최소화 할 수 있으나 자기이익 실현에 따른 기대값이 상대적으로 높기 때문에 업계 간 갈등이 깊어질 것이고 이는 파업, 공기연장 등의 피해 심화로 연계될 가능성이 높음

〈글로벌 인플레이션에 따른 건설산업 및 관련 산업의 행동 예상〉

[구 분]		건설 원자재 업계	
		상생도모	자기이익 실현
건설업계	상생도모	손실 최소화(-5)	손실 없음(0)
	자기이익 실현	손실 최소화(-5)	피해 극대화(-10)
		피해 최대화(-10)	피해 심화(-8)
		손실 없음(0)	피해 심화(-8)

◆ 공사원가 상승에 대한 신속한 가격반응체계 구축과 이해관계자 간 조정기능 강화 필요

- 건설원자재 가격 상승은 우크라이나 전쟁이 끝난 이후에도 러시아 제재를 통해 장기화 될 가능성이 높으며 이는 건설산업과 관련 산업의 수익성에 근본적인 영향을 미치게 될 것임
- 국가 인프라의 원활한 공급과 인플레이션 피해 최소화를 위해서는 정부의 적극적인 개입이 필요하며, 첫째 원가 상승에 대한 적정 마진 보장을 위한 공사 발주가격의 신속한 반영 체계를 구축하는 것과 둘째 건설산업 상생 실현을 위해 건설 이해관계자 간 원만한 합의를 도출하는 범정부 차원의 갈등조정 기구 수립 및 운영이 시급함