



Jun



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 스마트 건설안전장비·기술 활성화를 위한 법령 개정 필요
  - 전문건설업까지 반영되는 비용 계상과 장비 사용항목 신설 등

### 정책동향

- 세제와 금융규제 부문의 새 정부 주택정책 동향 진단
  - 전문건설업의 정비사업 공격적 참여 등 사업기회 다변화 전략 필요

### 시장동향

- 건설자재 가격 급등의 영향과 향후 대응 및 전망
  - 2022년 연말까지 인플레이션 상황 지속 가능성에 대한 대비 필요

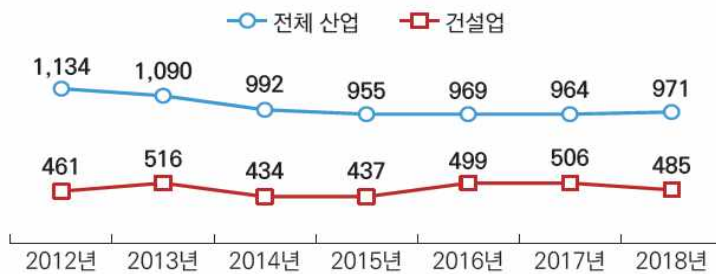
# 산업동향

**스마트 건설안전장비·기술 활성화를 위한 법령 개정 필요**  
 - 전문건설업까지 반영되는 비용 계상과 장비 사용항목 신설 등 -

박승국 연구위원  
 (skpark@ricon.re.kr)

## 1. 스마트 건설안전 기술의 활성화 필요성

- ◆ 고용노동부의 산업재해사고 사망자 추이(2012년~18년)를 살펴보면, 산재사고 사망자 추이는 점차 소폭 감소하고 있지만 그 중 건설업 산재 사망자 추이는 '22년 현재까지도 감소하지 않고 있음



〈산업재해사고 사망자 추이〉 (출처: 고용노동부)

- ◆ 최근 중대재해처벌법의 시행 등 건설안전에 대한 규제가 강화되고 있음. 규제의 강화에 더불어 건설업체의 시공 현장 안전도 향상에 도움이 되는 스마트 건설안전 기술이 주목받고 있음
  - 스마트 건설안전장비란 넓은 의미에서 산업간 융·복합의 성과를 활용하여 건설근로자의 안전관리를 강화할 수 있는 안전장비라고 정의 할 수 있음
  - 일반적으로 건설 현장 및 근로자 안전장비에 사물인터넷(IoT), 빅데이터와 AI, 전자센서, 무선통신 등의 기술을 융합하여 근로자의 안전도를 높이는 기술을 말함

〈스마트 건설안전 장비의 분류 및 효과〉

구분	효과
작업자 휴대용 (웨어러블)	- 스마트 모바일앱 (작업자 안전위치 관제, 위험지역 접근 알림) - 스마트 안전벨트 (작업자 안전벨트 걸착 알림, 고소지역 접근 알림 ) - 스마트 위치태그 (작업자 안전위치 관제, 위험지역 접근 알림)
작업공간 설치형 (장비, 환경, 위험 센싱)	- 이동형CCTV (무선 CCTV) / - 장비 접근 경보시스템 - 밀폐공간 가스(유해가스) 측정 시스템 (산소, 이산화탄소, 메탄, 황화수소, VOCs) - 가시성 범위 감지 시스템, 개구부 열림 알림 시스템 - 위험구역 접근 제한 시스템

## 2. 스마트 건설안전 기술의 활성화에 따른 장애요인

### ◆ 스마트 건설안전장비 사용항목 부재 및 비용 부족

- 현재 건설시공단계의 안전 관리비 비용은 직접비에 계상되는 건설기술진흥법상 안전관리비 방식과 간접비 (산업안전보건법에 의한 산업안전보건관리비)방식으로 책정하여 사용하고 있음
- 산업안전보건법 상에서는 산업안전보건관리비는 근로자 개인안전 및 보건에 필요한 제방사항에 그 초점이 맞춰져 있으며, 건설기술진흥법 상의 안전관리비는 공사중 발생할 수 있는 위험상황에 대한 방지대책에 사용할 수 있도록 제정되어 있음
- 스마트 건설안전기술은 건설시공현장의 안전관리와 근로자 안전관리의 두 가지 분야가 동시에 개발 및 상용화되고 있으나 관련 법령의 이원화에 따른 비효율, 스마트 건설안전장비 사용항목의 부재, 스마트 건설안전기술 사용에 따른 비용 부족 등이 발생하고 있음
- 스마트 건설기술을 위한 안전장비를 반영하기 위해서 건설사, 발주처들은 산업안전보건법상의 안전관리비와 건설기술진흥법 상의 안전관리비를 혼동하거나, 인식부족으로 안전관리비 집행하는데 애로사항이 발생됨

### ◆ 산업안전보건법 상의 장애요인

- 산업안전보건법제72조(건설공사 등의 산업안전보건관리비 계상 등) 및 건설업 산업안전보건관리비 계상 및 사용기준(고용노동부고시 제2020-63호)에 따라 사업의 규모별·종류별 계상 기준을 설정할 때, 공사 규모 및 성격을 고려하여 스마트건설 안전관리가 필요하다고 인정되는 공사의 종류 및 안전관리비 계상요율을 별도로 책정하도록 하고 있음
- (장애요인) 간접비 형태(산업안전보건관리비)로 책정하여 해당 공사에 동일한 간접비 요율 적용함에 따라 비용 부족 발생
- (장애요인) 현재 안전관리비 계상기준상 스마트 건설안전 기술의 사용은 포함되지 않음

## 3. 스마트 건설안전장비·기술 활성화를 위한 산업안전보건법 개정(안)

### ◆ 건설기술진흥법과 산업안전보건법의 건설안전 대상인 시설물과 근로자의 스마트건설안전 장비 및 기술 적용대상의 명확한 이분화가 어려운 상황으로 관련 법령으로 기 개정된 건설기술진흥법과 더불어 산업안전보건법의 개선이 필요함

- 건설업 산업안전보건관리비 계상 및 사용기준 제2조(정의)에 스마트 건설안전장비의 정의 신설
- 건설업 산업안전보건관리비 계상 및 사용기준 제7조(사용기준) 개정

### ◆ 현재의 다양한 스마트 건설안전장비·기술 적용이 활성화되어 저변이 확대되기 위해서는 전문건설업까지의 사용에 따르는 적정한 비용 계상과 사용기준에 스마트 건설안전장비의 사용항목 신설이 필요함

## 정책동향

### 세제와 금융규제 부문의 새 정부 주택정책 동향 진단 - 전문건설업의 정비사업 공격적 참여 등 사업기회 다변화 전략 필요 -

권주안 연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. 국정과제를 통해 본 세제 및 금융규제 완화 방향

##### ◆ 국정과제 #08 : 부동산세제 정상화

- 종합부동산세 개편 : 세 부담의 적정화 목표
  - 공시가격 및 공정시장가액 비율 조정을 통해 세 부담 완화, 1주택 고령자 등에 대한 납부 유예 도입
  - 서울 체계를 근본적으로 개편하면서 중장기적으로 재산세와 통합하는 방안 점검
- 양도소득세 개편 : 다주택자 양도세 종과 제도 개편
  - 다주택자에 대한 양도세 종과의 한시적 유예
  - 부동산세제 종합개편 과정에서 다주택자 종과세 정책 재검토
- 취득세 개편 : 생애최초 구입자 대상 감면 확대 및 다주택자 종과도 완화

##### ◆ 국정과제 #09 : 대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선

- 생애최초 구입가구 대상 LTV 완화 : DSR 안정적 정착 등의 상황을 고려하면서 LTV 최대 상한 완화를 우선 추진하여 실수요자의 내집마련 원활화 유도
  - 현행 40~50% 수준을 60~70%로 확대 적용
- 생애최초 구입가구 외 경우 LTV 규제의 합리화 : 규제지역 관련 없이 70%로 단일화를 시도하고, 다주택자는 규제지역에서 30~40%로 완화
- 주택연금 대상자 확대 : 일반형은 공시가격 12억원, 우대형은 시가 2억원으로 대상 확대

##### ◆ 정책 단기 영향 : 시장 상황의 전개에 따라 규제 완화의 속도와 폭을 조정할 것으로 판단, 잠재하고 있는 시장 과열에 대비하면서 규제 완화를 점진적으로 추진할 것으로 예상

- 법 개정 등 정치적 대응이 소진되지 않는 완화부터 추진 예상 : 공시가격 및 공정시장가액 비율 조정을 통한 보유세 완화, 다주택자 양도세 한시적 종과 유예는 가능함. 양도세 한시적 유예는 5월에 실시함에

따라 다주택자 대상의 양도세율이 완화되고, 장기보유특별공제가 적용됨. 또한 양도세 비과세 보유 및 거주기간 규제 폐지로 조정대상지역에서의 비과세 요건도 완화 조치

- 재건축초과이익환수 등 법 개정이 필요한 규제 완화는 당장에는 어려우며, 정비사업 활성화를 포함한 공급 확대 흐름은 전 정부가 선택한 관련 인센티브·지원 등에 한정할 것으로 예상
- 생애최초 구입가구 대상 금융규제 완화 등은 시장 상황에 따라 대응할 것으로 예상 : 최근 거래절벽이 유지되는 가운데 가격변동성 위험이 상존하고 있어 시장 모니터링 통한 점검 후 본격 추진 가능
- '주택공급혁신위' 등 공급 확대 기반을 구축하면서 시장 심리를 안정시키는 등 규제 완화에 착수할 것으로 예상되며, 세제의 부분적 완화와의 종합적 영향관계를 고려하며 추진 예상

## 2. 단기 시장상황 진단과 부문별 전망

### ◆ 단기 시장상황 : 《정상화》와 《침체》의 두 얼굴

- (거시경제) 원유 및 원자재 가격 급등과 성장 동력 위축으로 야기되는 인플레이션이 지속적으로 유지되고 있어 스태그플레이션에 대한 우려가 확산되어, 단기 회복 속도는 느려질 수밖에 없으며 여기에 한국은행이 지속적으로 기준금리를 조정하여 2022년 말 2.5~2.75%에 도달할 것으로 예상되는 등 저금리를 벗어나는 고통스러운 정상화 과정이 지속되는 상황
  - 경제성장 지연과 소폭 성장세는 금리 상승과 함께 인플레이션 압박을 완화할 수 있으나, 침체 단계가 심화될 우려도 높아지는 상황
- (주택시장) 양도세 완화 이후 매물이 소폭 증가하는 등 정책 효과가 가시화되고 있어 거래절벽의 비정상적 상황은 개선될 것으로 기대되지만, 매물 증가가 주택가격 하락으로 이어질 가능성은 시장 상황을 더 지켜봐야 판단이 가능할 것으로 예측되는 상황
  - 정비사업 활성화를 유도하려는 정책은 8월 쯤 발표될 정부의 대응전략 내용에 담길 것으로 예상되나, 주택가격 상승 여력이 소진되어 시장상황이 위축될 경우 정비사업 추진 여건마저 악화 될 가능성도 높아져 원활한 공급 확대는 3기 신도시 등 기존 공급 정책에 한정되어 이루어질 수 있을 것으로 예상되는 상황

### ◆ 부문별 전망 : 안정적 위축 지속, 전문건설업 단기 영향 미미

- (거시경제) 우크라이나 사태의 진정 가능성은 조금씩 커지고 있으나 여러 난관도 복합적으로 존재하고 있어 원유 및 원자재 등 가격 안정화 여건은 긍정적이 않음. 또한 금리 조정이 지속될 것으로 보여 인플레이션에 대한 대응은 적절할 것으로 판단되나 이로 인한 투자 위축, 소비 감소 등의 침체 요인도 있어 당분간은 안정적 침체 국면이 지속될 것으로 전망
- (주택시장) 주택가격의 대세 하락으로 이어질 가능성은 약하나 매물 증가로 소폭 가격이 안정되는 현상이 관찰되고 있어, 단기 안정 기조는 지속될 것으로 판단됨. 다만 공급 확대 흐름 중 정비사업의 불확실성이 수급 여건에 어떻게 작용할지의 문제가 시장 불안 요인으로 작용할 수 있을 것으로 전망

- **(주택정책)** 법 제·개정 등 정치적 프로세스를 거쳐야 하는 규제 완화는 당분간 쉽지 않아 대폭적인 규제 완화는 기대할 수 없음. 지금까지의 한시적 완화 등과 같은 소폭 행보로는 시장의 비정상적 상황을 역전시킬 수 없어 현 시장 상황은 유사하게 유지될 것으로 전망
  - 다음 번 정치 사이클이 도래하기 까지 향후 2년간의 주택정책은 주로 금융규제와 조세의 운용을 통해 완화 모드를 유지할 것으로 보이나, 주택정책은 시장 반응에 민감할 수밖에 없어 안정적 상황 유지에 집중할 것으로 보임
  - 상대적으로 공급 확대에 초점을 맞출 가능성이 크나, 새 정부의 주택정책은 쉽지 않은 주택시장 반응과 법 완화 프로세스로 인해 전 정부의 내용을 소폭 수정하는 수준에 머물 것으로 예상됨. 다만 혁신위를 통한 공공과 민간의 협력과정을 통해 중장기 공급 여건의 개선 가능성은 클 것으로 보임
- **(전문건설 영향)** 공공부문이 추진하는 3기 신도시 등 주택공급 확대 정책은 지속적으로 이루어질 것으로 예상되며, 이는 전문건설업에 지속적인 매출 기회를 공급할 것임. 그러나 재건축 등 정비사업은 단기 규제 완화 가능성이 낮고 조합사업의 특성상 많은 시간이 소요될 수 있어 새 정부의 주택정책이 전문건설업에 미치는 긍정적 영향은 단기에는 크지 않을 것으로 전망
  - 건설생산구조 개편으로 인한 상대적인 전문건설 영역의 위축을 감안한다면 앞으로 정비사업에 대한 공격적 참여전략 수립이 필요하며, 주택 부문에서의 사업기회 다변화도 안정적 여건을 조성하는 방안이 될 것으로 판단됨

## 시장동향

### 건설 자재가격 급등의 영향과 향후 대응 및 전망

- 2022년 연말까지 인플레이션 상황 지속 가능성에 대한 대비 필요 -

박선구 연구위원(parksungu@ricon.re.kr)

#### 1. 건설 자재가격 상승은 역대급

- ◆ 2021년 건설중간재 물가지수는 전년말 대비 27.3% 상승했으며, 이는 1980년 이후 가장 높은 수치로 1980년대 초 오일쇼크, 2008년 글로벌 금융위기 때보다 심각한 수준

- 문제는 2022년 들어서도 건설자재 가격이 멈출 줄 모르고 지속적으로 상승하고 있다는 점임
- 과거 건설부문의 인플레이션은 건설수요가 크게 증가하는 시기에 주로 발생함. 주택 200만호 건설에 열을 올리던 1990년대 초반, IMF 외환위기 이후 건설투자가 급증하던 2000년대 초반이 대표적인
- 경제위기 기간 또는 직후에도 건설 인플레이션이 발생하는 경우가 많았음. 1997년과 2008년이 대표적인데, 환율 상승과 함께 위기 시 증가한 유동성이 주요 원인이 되었음
- 최근 건설 인플레이션의 1차적인 원인은 유동성의 문제임. 각국은 코로나 팬데믹을 극복하는 과정에서 확장적 재정정책은 물론 초저금리와 양적 완화정책을 단행함. 여기에 인프라 투자 부양책이 쏟아져 수요를 자극하기도 했으며, 탄소중립 정책은 석탄, 철광석 등의 감산으로 이어져 공급감소로 가격상승을 자극함
- 2022년 들어 우크라이나 사태가 터지면서 문제는 더욱 심각한 방향으로 흘러감. 여기에 제로 코로나 정책을 고수하는 중국이 빗장을 걸어 잠그며, 글로벌 밸류체인이 흔들리며 공급망 차질이 심화됨

연도별 건설용 중간재 공급물가지수 상승률 (전년말대비, %)



\* 자료: 통계청

## 2. 건설 자재가격 상승의 부정적 파급효과와 대응

- ◆ **건설 자재가격의 상승은 수급차질로 인해 착공지연, 공기증가, 수익성 악화 등의 문제를 발생**
  - 실제로 2022년 4월까지 건축허가는 13.1% 증가했는데 착공은 오히려 13.3%가 감소함. 이는 공사비용 상승으로 인해 건축허가가 났음에도 불구하고 착공으로 이어지지 못하고 있다는 의미임. 특히, 민간 주거용 건축시장에서 이러한 현상이 크게 발생하고 있는 상황임
  - 이는 자연스레 건설경기 위축으로 이어짐. 2022년 1분기 건설투자는 전년동기대비 5.5% 감소함
- ◆ **발주자와 원도급자, 원도급자와 하도급자 간의 공사비 증액 문제로 건설현장 내 갈등이 커짐**
  - 전국적으로 공사중단 사태가 발생하고 있으며, 사상 유례없는 대규모 셧다운까지 발생할 가능성이 커짐
  - 자재비뿐만 아니라 인건비, 장비 임대료 등이 동시다발적으로 상승해 건설업계의 어려움이 상당함
- ◆ **건설 인플레이션이 장기화되면서 연쇄적으로 동조현상까지 보이고 있음. 즉, 수급상 큰 문제가 없는 자재까지 동시다발적으로 가격이 상승함**
  - 현 상태에서 가격을 올리더라도 수요가 줄어들지 않을 것이라는 심리가 작용한 것이며, 이는 전반적인 건설산업 인플레이션을 장기화시키는 요인으로 작용함

2022년 건축허가면적 및 착공면적 동향 (전년동기대비, %)

구분	건축허가면적 누계		
	2021년4월누계	2022년4월누계	증감률
합계	51,768	58,556	13.1
주거	17,104	19,911	16.4
비주거	34,664	38,644	11.5

구분	건축착공면적 누계		
	2021년4월누계	2022년4월누계	증감률
합계	43,084	37,356	-13.3
주거	15,443	10,991	-28.8
비주거	27,641	26,365	-4.6

**건축허가면적과 건축착공면적의 불일치 발생**

☞ 자재가격 상승에 따른 착공지연  
특히, 주거용에서 공사지연 발생

\* 자료: 통계청

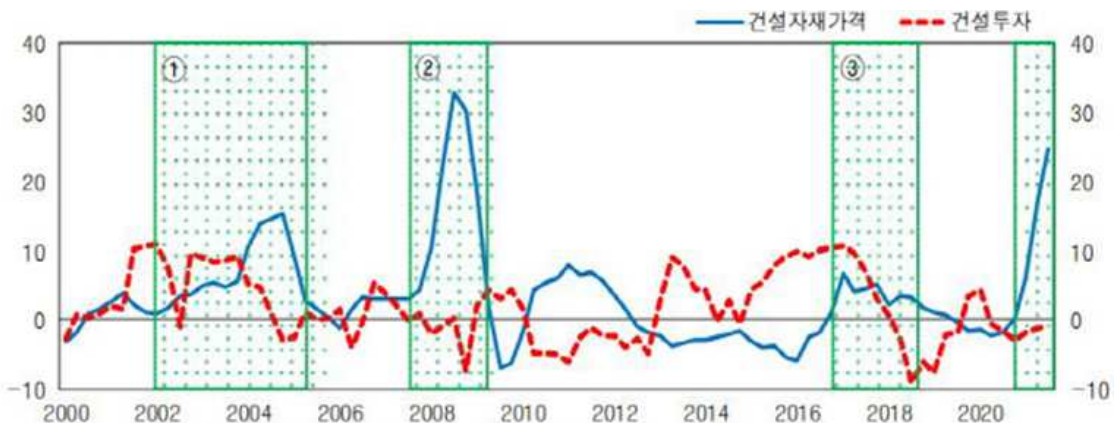
- ◆ **건설 자재가격 상승이 장기화되고 현장차질이 심화되면서 정부 역시 빠르게 대응하고 있는 상황**
  - 조달청을 중심으로 자재가격 인상요인을 납품단계에 반영하여 공급자재가 적시에 납품될 수 있도록 조치함
  - 또한, 현행 공사비 조정제도 중 단품슬라이딩의 실태와 개선사항을 검토하기로 함
  - 건설 자재가격 상승에 따라 민간 건설공사의 계약조정이 어려운 점이 문제됨에 따라 적극적인 중재 등을 통해 계약조정을 유도하고 민간공사 표준도급계약서의 사용 확대를 추진함



### 3. 건설 자재가격 전망

- ◆ **현재 시장 상황으로 판단하면 최소 2022년 연말까지는 건설 인플레이션이 지속될 가능성이 큼**
  - 전 세계 경기침체가 찾아온다면 원자재가격의 안정세, 수요의 급격한 감소로 인해 인플레이션은 누그러들 수 있음. 그러나 이는 또 다른 측면에서 건설시장에 큰 악재임
  - 현재로서는 과도하지 않은 수준의 금리인상과 적절한 긴축을 통해 인플레이션을 진정시키는 것이 최선임
- ◆ **향후 건설 자재가격 등 건설업 전반의 인플레이션 상황을 예측하기 어려우나, 과거 자재가격 변동 흐름을 살펴보면 실마리를 찾을 수 있음**
  - 역사적으로 건설 자재가격의 가파른 상승은 2년을 넘기는 경우가 흔치 않았음
  - 최근 건설 자재가격 등이 2021년부터 가파르게 상승했다는 점에서 현재 시점에서 5분기 가량 상승세를 지속하고 있는 상태임
  - 과거 경험을 바탕으로 예상해보면 2023년 이후에는 원자재시장의 안정을 비롯한 전반적인 건설자재 등 물가 상황은 안정화 될 것으로 기대할 수 있음
  - 이는 건설경기의 회복세로도 이어질 가능성이 큼
- ◆ **다만, 건설 인플레이션을 촉발한 요인이 풍부한 유동성과 수급 불일치 이외에도 전쟁과 지역 봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 예단이 쉽지 않은 상황임**

건설 자재가격 상승 추이 (전년동기대비, %)



\* 자료: 한국은행