



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 지역별 상호시장 진출 허용공사 낙찰현황 및 향후 과제
  - 지역별 상호 벤치마킹과 도(都) 단위 수의계약에 대한 전략 필요

### 정책동향

- 공정위 건설업종 표준하도급계약서 최근 개정 내용 및 정책적 시사점
  - 공공계약 사용 의무화 등 표준하도급계약서 입법 보완 필요

### 시장동향

- 12.21대책 등 연이은 부동산 규제 완화, 소프트 랜딩은 가능할까
  - 전문건설시장의 매출 위험도 단기에 커질 수밖에 없는 상황

## 산업동향

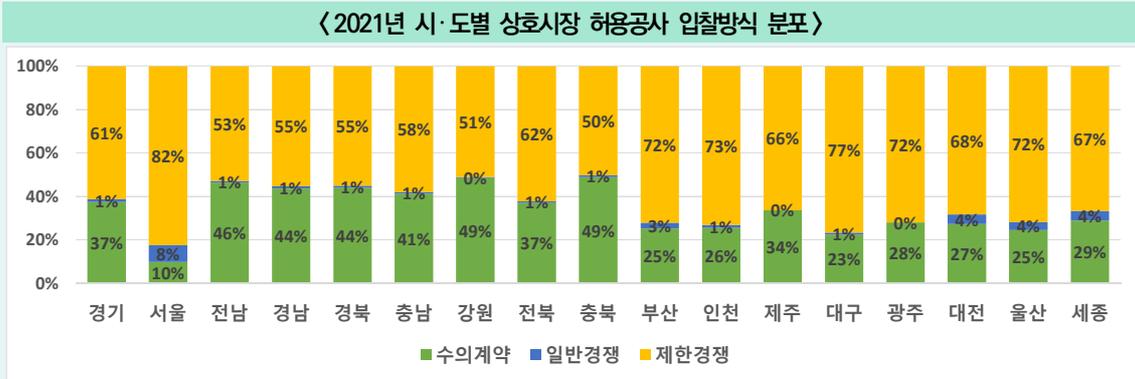
### 지역별 상호시장 진출 허용공사 낙찰현황 및 향후 과제 - 지역별 상호 벤치마킹과 도(都) 단위 수의계약에 대한 전략 필요 -

정대운 선임연구원  
(bigluck1@ricon.re.kr)

#### 1. 상호시장 진출 허용공사에 대한 지역별 · 입찰방식별 낙찰현황<sup>1)</sup>

- ◆ '21년도 상호시장 허용공사를 분석한 결과, 도(都) 단위 공사건수가 시(市) 단위보다 2배 이상 많음
  - 2021년 12월 31일을 기준으로 낙찰자 선정이 완료(낙찰률 76%)된 18,633건(전문 10,003건, 종합 8,660건)을 대상으로 분석한 결과, 도 단위 허용공사 건수는 13,387건, 시 단위 허용공사 건수는 5,276건임
  - 17개 시 · 도별 상호시장 허용공사는 경기도, 서울시, 전라남도, 경상남도, 경상북도의 순으로 나타남
- ◆ 도 단위 전문건설공사의 종합건설업 수주, 시 단위 종합건설공사의 전문건설업 수주가 비교적 많음
  - 전문공사의 종합수주는 강원도(44.4%), 전라남도(43.1%), 세종시(42.9%), 충청북도(42.6%), 전라북도(41.1%)에서 40% 이상의 교차 수주율을 보임
  - 종합공사의 전문수주는 세종시(14.6%), 서울시(14.1%), 경기도(11.3%), 충청북도(9.3%), 부산시(9.3%)의 순으로 높게 나타남
- ◆ 상호시장 허용공사의 입찰방식은 전문건설공사가 제한경쟁, 종합건설공사가 수의계약이 가장 많음
  - 전문건설공사는 제한경쟁(74.9%), 수의계약(21.6%), 일반경쟁(3.4%)의 순으로 나타남
  - 종합건설공사는 수의계약(52.4%), 제한경쟁(47.5%), 일반경쟁(0.1%)의 순으로 나타남
- ◆ 전문건설공사의 종합건설업 수주는 제한경쟁, 종합건설공사의 전문건설업 수주는 수의계약이 가장 많음
  - 전문공사의 종합수주는 제한경쟁(72.3%), 수의계약(26.3%), 일반경쟁(1.3%)의 순으로 나타남
  - 종합공사의 전문수주는 수의계약(61.5%), 제한경쟁(38.5%)의 순으로 나타남
- ◆ 도 단위 지역은 수의계약방식, 시 단위 지역은 제한경쟁방식의 상호시장 허용공사가 많음
  - 충북/강원/전남/경북/경남/충남은 수의계약방식이 40% 이상, 서울/대구/인천/부산/광주/울산은 제한경쟁방식이 70% 이상의 높은 비중을 차지함

1) 전문건설협회의 '상호시장 진출 허용공사 수주결과(2021년도)'에 대한 raw data를 제공받아 분석을 실시함. 공고일 기준으로 2021년 1월 6일부터 동년 12월 31일까지 발주된 상호진출이 허용된 공공공사의 총 건수는 24,467건이며, 금액은 추정가격 기준 14조 5,929억원임



\* 자료 : 대한전문건설협회

◆ **도 단위 지역은 수의계약 전문공사의 종합수주, 시 단위 지역은 제한경쟁 종합공사의 전문수주가 비교적 많음**

- 수의계약방식의 전문공사를 종합이 수주한 경우는 충청북도(36.3%), 전라남도(33.3%), 세종시(33.3%), 충청남도(32.1%), 강원도(31.2%), 경상남도(30.8%)가 30% 이상으로 높게 나타남
  - 수의계약방식의 상호시장 허용 전문공사를 종합이 수주한 경우는 총 811건(37.5%)으로 추정가격이 2억원 미만이나 예정금액이 2억원 이상인 공사가 대부분에 해당됨
- 제한경쟁방식으로 종합공사를 전문이 수주한 경우는 서울시(65.7%), 광주시(60.0%), 경상남도(51.1%)가 50% 이상으로 높게 나타남

**2. 지역별 상호시장 진출 허용공사의 전문건설업 수주확대를 위한 향후 과제**

◆ **전문건설공사의 종합건설 수주가 많은 주요 도(都)를 중심으로 전문건설협회 시·도회를 통한 상호시장 진출 허용공사의 중점 관리전략이 마련되어야 함**

- 도 단위 상호시장 허용공사가 시 단위보다 2배 이상 많고, 전반적으로 도 단위 상호시장 허용공사에 종합공사가 많으며 도 단위 전문공사에 대한 종합수주 비율이 높음
- 따라서 도 단위 상호시장 허용공사 중 종합공사에 대한 전문수주를 늘리고 전문공사에 대한 종합수주를 낮추는 전략이 필요함

◆ **추정가격 2억원 미만, 예정금액 2억원 이상인 수의계약 전문공사의 상호시장 진출 허용에 대한 대책이 마련되어야 함**

- 2억원 미만의 전문건설 수의계약공사가 관급자관급액 등의 추가에 따른 예정금액 증가로 종업건설업체에게 수주가 되는 상황으로, 수의계약방식의 상호시장 허용 전문공사의 37.5%를 차지함

◆ **지역별 발주특성에 대한 비교분석을 통해 상호시장 진출 허용공사의 전문건설업 수주가 낮거나 종합건설업 수주가 높은 지역에 대한 벤치마킹 전략이 마련되어야 함**

- 전문공사의 종합수주 비율이 낮은 지역 : 서울시, 인천시, 경기도, 부산시 등
- 종합공사의 전문수주 비율이 높은 지역 : 세종시, 서울시, 경기도, 부산시 등

## 정책동향

### 공정위 건설업종 표준하도급계약서 최근 개정 내용 및 정책적 시사점 - 공공계약 사용 의무화 등 표준하도급계약서 입법 보완 필요 -

홍성진 연구위원 (hongsj@ricon.re.kr)

#### 1. 공정거래위원회 건설업종 표준하도급계약서 최근 개정(2022.12.28) 내용

##### ◆ 하자담보책임의 내용을 단일·복수 공종으로 구분하여 수급사업자의 책임을 명확하게 기재

〈표 지〉  
11. 하자담보책임  
〈단일 공종시〉  
가. 하자보수보증금율: 계약금액의 ( )%  
나. 하자보수보증금: 일금 원정 (₩ )  
다. 하자담보책임기간: 년  
〈복수 공종시〉

번호	공종명	하자보수 보증금율	하자보수 보증금	하자담보 책임기간
1				
2				
3				
4				

##### ◆ 인지세액 및 부담비율을 기재하고, 수급사업자의 부담비율이 50%를 초과하지 않도록 명시

〈표 지〉  
14. 인지세액 및 부담비율  
가. 인지세액  
나. 부담비율 : 원사업자 ( )%, 수급사업자 ( )%  
※ 인지세액 부담비율을 약정할 경우에 수급사업자의 부담비율을 50% 초과하지 않음

##### ◆ 관련법령에 따른 정기검사에 합격한 건설기계에 대한 연식제한 금지

제7조(자재검사 등) ⑩ 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고, 원사업자는 「건설기계관리법」에 따라 정기검사에 합격한 건설기계에 대해 연식제한을 이유로 수급사업자의 사용 및 운영을 금지하지 아니한다.

◆ **수급사업자가 작업 도중 중대재해 등이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우에 작업 중지를 할 수 있도록 규정하고, 수급사업자에게 책임이 있는 경우에만 손해배상책임 인정**

**제20조(수급사업자의 작업중지 및 중대재해 발생시 조치 등)** ① 수급사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 즉시 작업을 중지시키고 근로자를 작업장소에서 대피시키는 등 안전 및 보건에 관하여 필요한 조치를 한다.

1. 산업재해가 발생할 급박한 위험이 있을 때
2. 중대재해가 발생하였을 때

② 제1항에 따른 조치 또는 「산업안전보건법」에서 정하는 조치 등으로 인해 공사가 지체된 경우에 원사업자는 수급사업자에게 이로 인해 발생한 손해에 대한 배상을 청구할 수 있다. 다만, 수급사업자가 고의 또는 과실없음을 증명한 경우에는 그러하지 아니하다.

◆ **부적합한 공사에 대한 추가공사시 하도급대금의 증액, 공사기간의 연장 요청권 명시**

**제28조(부적합한 공사)** ② 제1항의 경우에 그 부적합한 시공이 원사업자의 요청 또는 지시에 의하거나 그 밖에 수급사업자의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 인한 때에는 수급사업자는 그 책임을 지지 아니한다. 이 경우 수급사업자는 추가공사에 따른 하도급대금의 증액, 공사기간의 연장 등을 요청할 수 있다.

◆ **납품대금 연동제도를 반영하여 주요 원자재 가격의 변동에 따른 하도급대금 연동 조건 기재**

**제34조(주요 원자재 가격변동에 따른 하도급대금 연동)** ① 원사업자는 수급사업자와 협의하여 하도급대금 중 공사에 사용되는 주요 원자재(공사에 사용되는 원재료로서 그 비용이 하도급대금의 100분의 10 이상인 원자재를 말한다. 이 조에서 같다)의 가격이 원사업자와 수급사업자가 합의하여 정한 비율 이상으로 변경하는 경우, 그 변동분에 연동하여 하도급대금을 조정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 원사업자가 「중소기업기본법」 제2조 제2항에 따른 소기업에 해당하는 경우
2. 하도급거래의 기간이 90일 이내의 범위에서 관련법령으로 정하는 기간 이내인 경우
3. 하도급대금이 1억원 이하의 범위에서 관련법령으로 정하는 금액 이하인 경우
4. 원사업자와 수급사업자가 하도급대금 연동을 하지 아니하기로 합의한 경우. 이 경우에 원사업자와 수급사업자는 그 취지와 사유를 하도급계약서에 기재하여야 한다.

② 제1항의 경우에 원사업자와 수급사업자는 공정거래위원회가 마련하여 보급하는 「하도급대금 연동계약서」를 사용하여 구체적인 내용을 정한다.

◆ **하도급대금 직접지급 사유시 원사업자 협조 및 의무사항 구체화**

**제41조(발주자의 직접 지급)** ⑤ 제1항에 따라 수급사업자가 발주자로부터 하도급대금을 직접 받기 위하여 기성부분의 확인 등이 필요한 경우 원사업자는 다음 각 호의 어느 하나의 기간 내에 필요한 조치를 이행한다. 다만, 원사업자가 그 기간 내에 필요한 조치를 이행할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에는 그 사유와 이행 예정시기 등을 적시하여 발주자 및 수급사업자에게 제출하고, 그 사정이 소멸한 때에 지체 없이 이에 필요한 조치를 이행한다.

1. 제1항 제1호의 사유에 따라 발주자가 하도급대금을 직접 지급하는 경우에는 수급사업자로부터 기성부분 내지 물량투입 등의 확인에 필요한 조치의 이행을 요청받은 날부터 15일
2. 제1항 제2호부터 제4호까지의 사유에 따라 발주자가 하도급대금을 직접 지급하는 경우에는 수급사업자로부터 기성부분 내지 물량투입 등의 확인에 필요한 조치의 이행을 요청받은 날부터 5일

◆ **하도급대금 조정협의 신청 사유로 하도급대금 인하 계약 이후 비용 하락이 없는 경우 등 추가**

**제37조(공급원가 변동 등에 따른 하도급대금의 조정)** ① 수급사업자는 공사를 위탁받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 하도급대금의 조정이 불가피한 경우에는 원사업자에게 하도급대금의 조정을 신청할 수 있다.  
 1. ~ 2. (생략)  
 3. 목적물 등의 공급원가 또는 그 밖에 비용이 하락할 것으로 예상하여 계약기간 경과에 따라 단계적으로 하도급대금을 인하하는 내용의 계약을 체결하였으나 원사업자가 목적물 등의 물량이나 규모를 축소하는 등 수급사업자의 책임이 없는 사유로 공급원가 또는 그 밖의 비용이 하락하지 아니하거나 그 하락률이 하도급대금 인하 비율보다 낮은 경우

◆ **수급사업자의 건설폐기물 처리 및 편의시설 설치비용 지급**

**제50조(건설폐기물의 처리 등)** ③ 제1항 및 제2항과 관련하여 관련 법령 또는 발주자와의 계약이 없는 경우에는 당사자가 합의하여 정한다. 이 경우에 원사업자는 자신이 부담하여야 할 비용 등을 수급사업자에게 전가하지 아니한다.  
**제51조(현장근로자의 편의시설 설치 등)** ② 원사업자는 관련 법령에서 정하는 바 또는 발주자와의 계약에 따라 수급사업자의 제1항에 따른 시설의 설치 또는 이용에 소요되는 비용을 하도급내역에 반영하여 지급한다.

◆ **수급사업자의 하자담보책임기간을 건설공사 완공일, 목적물의 관리·사용 개시일 또는 원사업자의 목적물 인수일 중에서 먼저 도래한날부터 기산하도록 규정**

**제56조(하자담보책임 등)** ③ 원사업자는 수급사업자의 건설공사의 완공일, 목적물의 관리·사용을 개시한 날 또는 원사업자가 목적물을 인수한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 이 계약에서 정한 하자담보책임기간의 범위에서 수급사업자의 공사로 인해 발생한 하자에 대해 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다.

2. 정책적 시사점

- ◆ **최근 공정위의 건설업종 표준하도급계약서 개정은 거래 현실 및 시장 상황의 변화를 제대로 반영하기 위한 것으로서, 공정한 건설 하도급거래 질서 유도 및 정착에 기여할 것으로 판단**
- ◆ **표준하도급계약서 개정에도 불구하고 현실에서는 표준하도급계약서를 사용하지 않거나 변형하여 사용함으로써 수급사업자의 피해 및 불공정한 거래가 지속되고 있는 상황**
- ◆ **그동안 국회에서는 표준하도급계약서 사용 의무화에 대한 입법안을 각각 발의·논의하였으나, 사적 자치의 원칙 및 현장 특성에 따른 대응의 어려움을 이유로 입법화는 무산**
- ◆ **우선 “하도급법”상 공공계약에 대하여 표준하도급계약서 사용을 의무화하고, 표준하도급계약서의 내용을 보완하는 정당한 특수조건은 설정이 가능하도록 하는 내용으로 입법화 필요**
  - 공공계약은 국가 또는 지방자치단체의 재정건전성과 국민의 안전에 직결되고 하도급대금 역시 세금으로 지급
  - 계약의 내용을 보완하는 정당한 특수조건은 설정이 가능하나, 부당한 특약은 무효화하는 입법 보완 필요

## 시장동향

### 12.21대책 등 연이은 부동산 규제 완화, 소프트 랜딩은 가능할까

- 전문건설시장의 매출 위험도 단기에 커질 수밖에 없는 상황 -

권주안 객원연구위원 (jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. 최근 주택정책 동향

##### ① 12.21 부동산시장 연착륙 방안 (『2023년 경제정책방향』 중 부동산 부문)

##### ◆ 기본 방향: 다주택자 및 실수요자 등에 대한 과도한 부동산 규제 완화를 통한 경착륙 완화 유도

- 다주택자 대상 규제 완화 통한 수요 정상화: 거래절벽 완화 등 부수적 효과 기대
- 실수요자 대상 금융 및 구입 관련 규제 완화: 주거비 부담 완화 등을 통한 실수요자 주거안정 도모

##### ◆ 『2023년 경제정책방향』 중 부동산 부문 주요 내용

- 다주택자 규제 정상화
  - 세제: (i) 취득세 중과 완화(최대 6%) (ii) 양도세 중과 배제 연장(2024년 5월) 및 근본 개편안 마련 (iii) 분양권 등 단기 영도세율 2020년 이전 수준 환원
  - 금융: 규제 지역 주담대 금지 규제 해제(LTV 50%) 허용
- 실수요자 대상 규제 개선
  - 규제 정상화: (i) 규제지역 추가 해제 및 분양가 상한제 적용 지역 조정 (ii) 실거주 및 전매제한 규제 5년 이전 수준으로 완화 (iii) 생활안정 및 임차보증금 반환 목적 주담대 규제 완화 (iv) 규제지역 무주택자 LTV 추가 상향 조정(50% 이상)
  - 주거비 부담: (i) 재산세 부담 완화 위한 공시가격 및 공정시장가액비율 인하 (ii) 특례보증자리론 도입
- 주택공급기반 위축 방지
  - 정비사업: 재건축 안전진단 비중 합리적 개선
  - 공공주택: 공급계획 정상 추진 중 시장 상황 고려하여 속도 조절
  - PF시장 지원: 부동산 개발 사업성 제고 및 원활한 자금 유통 지원으로 부실 방지
- 임대차시장 안정화 도모
  - 민간등록임대: 전용 85㎡ 장기 아파트 민간등록임대 등록 재개 및 인센티브 제공
  - 민간사적임대: 임대차 2법 개정 여부 및 방향에 대한 사회적 합의 추진
  - 공공임대: 공공임대 50만호 공급 계획 탄력적 추진 및 주거 질 개선 병행

## ② 1.2 주택투기지역 해제 (강남 3구, 용산구 제외 투기지역 해제)

### ◆ 기획재정부는 1월 2일 부동산가격안정심의위원회 통해 주택투기지역 해제 의결

- 서울시 11개구(성동, 노원, 마포, 양천, 강서, 영등포, 강동, 종로, 중, 동대문, 동작구)에 대해 주택투기지역 요건 충족 여부를 심의하여 지역 지정 해제하기로 결정
  - 서울 강남 3구와 용산구 제외한 서울 전 지역에서 투기과열지구 및 조정대상지역 해제
- 시장 재불안 우려 등을 감안하여 주택가격 수준과 대기수요 등이 높은 지역은 규제 지역 유지

## 2. 관련 주택시장 동향

### ◆ 11월 주택가격 하락폭은 크게 확대, 시장 경착륙 위험은 더욱 커지고 있음

- 아파트매매가격은 2022년 11월 누적 기준으로 전국이 4.49% 하락하는 등 11월 하락폭이 크게 확대되었고 수도권은 6.25%, 5대 광역시는 5.57%, 인천 8.26%, 대구 9.20%, 대전 7.05%, 세종시는 11.99%, 서울은 4.89% 하락하여 하락폭이 전 지역에서 확대되는 상황
  - 아파트전세가격도 하락폭이 커지고 있음. 11월 누적으로 전국 5.23%, 수도권 7.37%, 인천 10.2%, 대구 10.93%, 세종시 15.47% 등 매매가격 대비 하락폭은 상대적으로 큰 것으로 나타남
  - 반면 단독주택은 소폭 상승세를 보였으며, 이는 상대적으로 저렴한 공간 선택에 따른 유형간 주거 이동에 기인하는 것으로 해석됨
- 가격 하락폭이 크게 증폭되어 시장 경착륙 위험은 커짐. 거래 위축 등 시장 침체가 지속되고 있으며 정부의 각종 규제 완화의 배경으로 작용하고 있음

### ◆ 거래, 미분양, 공급실적 : 재고주택시장과 분양시장 동반 침체로 공급 위축 불가피

- 주택매매거래량은 11월 기준 3만건을 기록, 전년 동월 대비 55% 감소했음. 수도권은 전년 동월 대비 56.7% 감소하였으며, 지방도 53.9% 감소하였음. 주택수요 위축이 유지되면서 매수관망세도 강하게 확산될 것으로 보이며, 가격 하락세도 유지될 것으로 예상됨
  - 주택가격 상승, 고금리로 상환 부담이 커지고 있어 가계부채 불안은 확대되고 있음. 최근 가격 하락세 전환과 함께 하락폭이 커지고 있는 시장 분위기로 매수심리도 크게 위축되고 있음. 거래절벽과 매수세 소멸로 보유 주택을 매각할 수도 없어 부채가계의 상환위험도 커지고 있음
- 미분양 물량도 급격하게 증가하고 있어 공급 위축도 가시화되고 있음. 11월 기준 미분양 물량은 5만 8천호로 전월 대비 22.9% 증가하여 증가폭이 확대되고 있고 수도권은 1만호를 넘었으며, 전월 대비 36.3% 증가하였음. 지방의 미분양 위험이 수도권으로 확산되었을 뿐 아니라 그 증가폭이 커지고 있음
  - 과거 변동 패턴을 보면, 미분양은 6만호 내외 수준이 정상적인 재고량으로 이해될 수 있음. 현재 가파른 미분양 증가 속도를 감안하면 곧 미분양 물량은 적정 수준인 6만호를 넘을 것으로 보이며 이로 인해 공급 위축도 가시화될 것으로 예상됨

- 더욱이 수도권 미분양 물량의 증가 속도가 지방을 초과하고 있어 민간부문 위축은 불가피할 것으로 보임
- 공급 실적은 11월 누계로 전년 동기 대비 전국은 증가하였으나 수도권은 26.5% 감소하였음. 전국 실적이 증가하더라도 미분양 위험 악화와 최근 수도권의 미분양 위험의 급격한 확대 등을 감안하면 수도권에서의 공급 실적 감소는 경착륙에 따른 민간부문 위축을 투영하고 있음

### 3. 주택정책 효과 점검 (연착륙 가능성 여부)

#### ◆ 규제 완화에도 불구하고 주택수요의 단기 회복은 크지 않을 것으로 예상

- 현 다주택자 대상 세제 완화는 보유에 대한 징벌적이었던 과도한 세부담을 낮추어 다주택 상태를 유지하거나 다주택자로의 전환을 막았던 진입장벽을 낮출 것으로 예상됨. 이 효과로 재고주택시장에서 매수세가 회복된다면 거래절벽 상황은 완화될 수 있으나 고금리 여건 속에서는 수요 대응의 불확실성이 있어 침체 완화 효과도 크지 않을 것으로 예상됨
  - 금융규제도 동시에 완화하여 다주택자 전환에 대한 자금 부담은 크게 완화되었음. 다만 시장 금리 상승에 따른 부담도 증가하여, 미래 가격 상승 전망이 낮은 상황에서 거래 정상화 효과는 크지 않을 것으로 판단됨
- 실수요자의 경우 자금조달 지원 확대로 실수요 거래가 증가될 수 있으나, 금리 부담이 여전히 클 뿐 아니라 DSR 규제도 있어 효과는 역시 크지 않을 것으로 판단됨. 또한 분양가상한제 적용되지 않아 분양가격과 주변 시세와 격차가 작아진다면 차익에 반응하는 수요가 약화되어 분양시장 침체도 당분간 지속될 것으로 보임
  - 현 시장의 급격한 침체 속에서 경착륙 위험도 커지고 있어 최근의 규제 완화로 주택시장의 모든 변수가 일시에 정상화되긴 어려울 것으로 판단되며, 시장 정상화 효과도 제한적일 것으로 예상됨

#### ◆ 민간임대시장 구축 등 시장 작동 정상화도 상당 시간이 필요

- 민간임대시장 정상화를 위한 고려에도 불구하고, 임대시장 정상화 가능성도 단기엔 불확실함
  - 임대차 2법 등 관련 규제 장벽이 완화된다 하더라도, 높아진 전세가격 여건과 급격하게 하락하는 전세가격 추세로 임대시장 불안정성이 커져 있어 안정적인 임대사업 추진이 쉽지 않은 상황임
  - 반면, 월세 전환이 확대되고 있고 고금리 상황에서 임대사업 수익성이 호전될 수 있는 여건이나 경기침체로 금리 정책 방향도 불투명하여 임대사업의 호재로 인식되는데 한계가 있음
- 역전세가 확산되고 전세입자의 불안감도 커지고 있으며, 월세 전환 확대로 월세가격이 상승한다면 향후 임대시장 불안감은 오히려 커질 수 있음. 이에 임차인 심리를 안정시키기 위한 추가적인 임대시장 규제가 요구될 수 있어, 임대사업자의 정책에 대한 불신감 속에서 정상화와 활성화는 쉽지 않음

#### ◆ 단기 경착륙 완화 효과는 수요 대응과 거시정책 방향성에 달려

- (거시경제 여건) 고금리, 저성장의 스태그플레이션 상황이 고착화되고 있어 올해 일자리 증가 폭도 크게 감소될 것으로 전망됨. 코로나 위기가 소멸되지 않고 있는 상황에서 급격한 경기침체는 고금리 상황에 대한 경제주체들의 적응을 어렵게 하고 있어 규제 완화 효과도 더디게 나타날 것으로 판단됨
  - 현 거시 여건에서 시장 정상화를 위해서는 긍정적 시장심리가 필수인데 그러기 위해선 주체들의 고금리에 대한 적응 시간이 필요함. 따라서 최근 잇따른 규제 완화는 단기 효과보다는 중장기에 초점을 맞추어 할 것으로 판단됨
  - 주택시장에서의 수요 회복은 단기에 일정 계층을 대상으로 제한적일 것으로 예상됨. 현 규제 완화는 고금리와 상환 부담을 감안할 때, 자금 동원력 등 경제적 여유를 가진 계층의 수요를 회복시킬 수 있을 것으로 판단됨
- (연착륙을 위한 정책 방향) 현 주택시장 침체가 극심할 뿐 아니라 침체가 급격히 진행되어, 규제 완화의 단기 효과는 미미하나 2~3분기 정도의 적응 시간이 경과 한 후, 긍정적 영향에 대한 기대가 가능할 것으로 판단됨. 정책에 대한 시장의 대응이 불확실하나 정책 우선순위는 (i) 미분양으로 야기될 과도한 시장 부담을 완화하고 (ii) 가계부채 악화 가능성을 사전에 차단하는데 초점을 맞추어야 할 것임
  - 경기침체로 소득 여건이 악화되는 상황에서 소비 위축으로 성장 둔화를 넘어 마이너스 성장이 진행된다면 심리적 위축은 더 커져, 회복에 더 많은 시간이 소요될 수 있음. 가계 상황에 대한 유연한 대처가 요구되며, DSR 규제가 없는 특례보증자리론을 확대 적용하거나 가계부채 불안 가구를 대상으로 거치 상환 방식을 일시적으로 적용하는 등 다양한 접근이 필요함

#### 4. 전문건설시장에 미치는 영향

- 전문건설시장은 주택공급 부문과 긴밀하게 연계되어 있어, 주택시장 침체는 전문건설 여건을 악화시키고 있음. 물론 지역별, 업종별로 편차가 있어 일률적으로 적용할 수 없겠지만, 건설시장은 고금리와 주택시장의 극심한 침체로 매출과 이윤의 두 마리 토끼 모두를 놓칠 가능성이 큼
  - 정부의 규제 완화는 대부분 거래와 재고주택시장 정상화에 초점을 맞추고 있어, 민간 건설을 통한 신규 물량 확대는 위축될 수밖에 없음. 따라서 전문건설시장 위축도 피할 수 없음
  - 임대사업의 정상적 활성화는 시간이 소요되므로 신규 물량 증가는 미미할 수 있으며, 단기에는 인테리어 개선 정도 등의 수요가 가능하므로 전문건설시장에 대한 영향도 제한적일 것으로 예상됨
- 2023년 주택공급시장은 민간부문의 위축으로 공공분양 중심으로 재편될 가능성이 큼. 기존에 추진했던 사업장도 시장 상황에 따라 선별적으로 추진하고, 신규 사업장 역시 보수적으로 접근할 것이 예상되므로 전문건설시장의 매출 위험도 단기에 커질 수밖에 없는 상황으로 예측