



Apr.

RICON 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 최근 건설산업 노동정책의 주요 이슈 및 변화 방향
 - 불법·부당행위 근절을 위한 법제화와 사용자의 적극적 대처 필요

정책동향

- 국가 탄소중립/녹색성장 기본계획(안)의 건물부문 내용 및 시사점
 - 녹색건설사업 실적확보, 기술인증 등 전문건설업의 적극적 참여 필요

시장동향

- 주택시장 침체 둔화세는 2분기에도 지속될까
 - 주택시장 주요 지표들의 개선 흐름이 이어지는 것이 중요한 포인트

산업동향

최근 건설산업 노동정책의 주요 이슈 및 변화 방향

- 불법·부당행위 근절을 위한 법제화와 사용자의 적극적 대처 필요 -

박광배 연구위원
(jwjbpark@hanmail.net)

1. 타워크레인 조종사 등 국가기술자격자의 월레비 강요 행위 근절을 위한 가이드라인 마련

◆ 국토교통부, 가이드라인을 통해 불법·부당한 월레비 요구행위 근절방안 시행

- 타워크레인은 건축공사 현장 등 건설현장에서 생산성을 결정짓는 중요한 생산수단임
- 이러한 상황을 악용하는 타워크레인 조종사의 월레비 요구행위가 지속돼왔고, 철근콘크리트업종 등의 전문건설업체뿐만 아니라 작업팀도 부당한 금품요구를 수용할 수밖에 없는 실정이었음
- 국토교통부는 2023년 3월 가이드라인을 마련하고, 현장에서 타워크레인 조종사에 의한 월레비 강요 행위를 차단하기 위한 적극적인 대응을 추진하고 있음
- 현장의 관리자와 면담 결과에 의하면 타워크레인 조종사들이 조종사 자격 취소 및 자격정지 등의 행정처분 대상이 될 수 있다는 사실을 인지하고 있는 것으로 확인되며, 실제로 월레비 강요 행위가 크게 감소한 것으로 파악되었음

◆ 타워크레인 조종사의 태업 등 성실의무 위반도 행정처분의 대상

- 국가기술자격법령은 국가기술자격자에게 성실의무와 품위유지의무를 규정하고 있음
- 이러한 규정에도 불구하고 태업행위를 통해 공사를 지연시키거나 금전적 손해를 유발하는 행위에 대해서도 행정처분으로 자격의 취소 또는 정지가 가능해짐
- 태업을 통해 성실의무 등 국가기술자격자로서 이행하여야 할 의무를 위반하는 유형은 징의행위 목적에 부합하지 않고 절차도 이행하지 않은 태업행위임
 - 징의행위에 돌입하기 위해서는 노동위원회 징의조정 신청 후 10일 경과, 징의행위 돌입 찬반투표 결과 재적 조합원의 과반수 찬성이 있어야 함
- 이외에도 근로계약 및 취업규칙에 의거 정당한 작업지시를 거부하거나 고의 태업을 한 경우, 음주 작업하는 경우 등도 행정처분의 대상이 될 수 있음

2. 건설현장 불법·부당행위 근절 위한 제도 지속과 사용자의 적극적인 대처 필요

◆ 건설현장의 불법·부당행위 근절을 위한 법제화 필요

- 건설노조 소속원인 타워크레인 조종사의 불법·부당한 월례비 강요 행위가 현저하게 감소되고 있고, 사용자의 권리인 노동의 선택권 침해행위도 감소되는 양상이 나타나고 있음
- 이러한 긍정적인 상황이 지속되고 확대되기 위해서는 효과적인 제도의 시행과 개편이 이루어지는 것이 필요함
- 이와 함께 건설현장에서 불법·부당행위가 근절돼 안정적인 생산과 효율성 제고가 이루어지기 위해서는 법제화가 이루어질 필요성이 큰 것으로 판단됨
- 타워크레인 조종사 등을 대상으로 하는 건설기계 조종사의 국가기술자격 행정처분 가이드라인을 통해 실효적인 효과가 나타나고 있으나, 법제화를 통해 불법·부당행위가 재발하지 않도록 법적인 근거를 공고히 하는 것이 필요함

◆ 건설현장 정상화를 위해 사용자의 역할과 책임도 필요하며, 불법·부당행위에 적극적으로 대처하는 노력도 요구됨

- 건설현장을 운영하고 전반적인 관리책임이 있는 원도급자의 역할, 그 역할에 부합하는 책임이 이행되지 않으면 건설노조의 불법·부당행위는 근절이 어려운 환경이라고 할 수 있음
- 따라서 건설현장의 책임자로서 권리와 의무를 적극적으로 이행하도록 유도할 수 있는 제도적인 유인책 (incentive) 제시는 물론 규제방안도 마련되어야 하고, 사용자인 원도급자도 불법·부당행위가 지속되면 안정적인 현장 운영과 경영성과 도출이 불가능하다는 인식을 가져야 함
- 즉 현재 다수의 현장에서 발생하고 있는 것처럼 하도급자에게 책임을 전가하고 방관하거나 압박하는 행위가 없어지지 않으면 직접적으로 원도급자에게 피해가 초래될 수밖에 없다는 인식이 확산될 수 있어야 함
- 하도급 생산구조에서 직접적으로 시공을 담당하고 있는 하도급자의 적극적인 대처도 건설현장의 불법·부당 행위 근절을 위해서는 매우 중요함
- 하도급자는 노동과 건설기계 등을 직접적으로 사용하는 주체이며, 건설노조의 각종 불법·부당행위의 대상이 되고 있고, 금전적·비금전적 피해가 야기되고 있음
- 행정처분의 절차에서 가장 첫 단계는 신고라는 점을 감안하면 불법·부당행위에 대한 적극적인 대처가 이루어지지 않으면 현재 나타나고 있는 긍정적인 효과가 지속·확대될 수 없는 것은 자명함
- 또한 신고 후에도 현장조사 및 필요시 이루어질 수 있는 수사에 적극적으로 협조해야만 건설노조의 불법·부당 행위가 근절될 수 있다는 인식을 가져야 함
- 결국 사용자가 자신들의 권리를 지키려는 인식이 확산되고, 이런 인식들이 각 개별 사용자들의 공감대로 이어질 수 있어야만 건설현장의 정상화를 기대할 수 있음

정책동향

국가 탄소중립·녹색성장 기본계획의 건물부문 내용 및 시사점 - 녹색건설사업 실적확보, 기술인증 등 전문건설업의 적극적 참여 필요 -

정대운 선임연구원 (bigluck1@ricon.re.kr)

1. 국가 탄소중립·녹색성장 기본계획 확정(4월 10일)

◆ 탄소중립·녹색성장 관련 최상위 법정 계획('23~'42) 최초 수립

- 국가비전(2050 탄소중립 사회로의 이행) 실현을 위해 국가전략과 2030 온실가스 감축목표 설정, 이를 실행하기 위한 감축정책 및 이행기반 강화 정책 제시
- 10대 부문 중장기 온실가스 감축 정책과제 37개 마련, 6대 분야 이행기반 강화 45개 정책과제 제시

◆ 실현 가능하면서도 합리적인 2030 온실가스 감축목표 설정 및 부문별 감축정책 제시

- 2030 국가 온실가스 감축목표('18년 비 △40%) 달성을 위해 10대 부문 중 전환, 산업, 수소, CCUS, 국제감축 부문의 감축목표를 합리적으로 조정하고, 각 부문의 연도별 목표를 최초로 설정
- 전환부문은 원전과 재생에너지의 조화를 통해 온실가스를 추가로 감축하도록 목표 상향
- 산업부문은 원료수급, 기술전망 등 현실적인 국내 여건을 고려하여 감축목표 완화
- 수소부문은 블루 수소 증가로 배출량이 일부 증가할 것으로 변경
- CCUS 부문은 국내 탄소저장소 확대를 통해 온실가스 흡수량 증가로 감축 상향
- 국제감축 부문은 국제감축을 유연하게 활용하고, 국내 기업의 글로벌 참여 확대로 감축 상향

◆ 건물부문 온실가스 중장기 감축정책의 주요 내용

- 건설부문의 감축목표는 기존과 동일, 연도별 감축목표와 세부 핵심과제 및 성과지표 제시
- 감축목표 : 2030년까지 '18년 대비 32.8% 감축으로, '23년 8.6%, '24년 9.8%, '25년 11.7%, '26년 14.6%, '27년 18.4%, '28년 22.8%, '29년 28.0%, '30년 32.8%
- 핵심과제 : 온실가스 감축을 위한 1)신규 건축물의 에너지 성능 강화, 2)기존 건축물에 대한 그린리모델링 추진, 3)건물의 에너지 사용효율 향상, 4)계획수립-공간조성 탄소중립화

- 성과지표 : 그린리모델링(누적) '22년 7.3만 건 → '30년 160만 건,
제로에너지 건축물(누적) '22년 2,950건 → '30년 4.7만 건

핵심과제	세부과제	주요 내용
신규 건축물 에너지 성능 강화	제로에너지건축물 확대 및 성능 강화	• 제로에너지건축물 인증 의무화 대상 확대, 인증등급의 단계적 상향, 신규 민간건축물 설계기준의 제로에너지건축물 등급 상향 및 대상의 단계적 확대
	소형 건축물 에너지성능 강화 방안 마련	• 연면적 5백㎡미만 소형 건축물에 대한 에너지 평가방법 도입 및 평가인력 확충 등 점진적 성능 제고 추진
	제로에너지건축물 확산을 위한 제도 개선	• 건축물에너지효율등급과 제로에너지건축물 인증제도 통합, 건축기준(용적률 최대 15% →20%) 추가완화, 항목별(용적률, 높이기준) 인센티브 중복 허용 추진, 건설사 참여 유도를 위한 ZBD 인증 실적의 공공건축 사업 수행능력평가(PQ) 심사 및 공공주택용지 청약 등에 가점 적용 추진 , 전과정평가(LCA)에 건축물 탄소배출감소 추진체계 구축
기존 건축물 그린 리모델링 추진	총량제와 연계한 노후건축물 그린리모델링 로드맵 마련	• 건축물 에너지사용량 총량제와 연계한 '행태개선 유도방안' 등을 담은 노후건축물 그린리모델링 전략실행방안 등 세부 이행 로드맵 마련(~'24)
	공공건축물 그린리모델링 사업 지원대상 확대 및 의무화 단계적 추진	• 에너지 다소비 시설, 다물량 시설 등으로 그린리모델링 활성화, 사업모델 발굴 등 지원 대상 확대, 노후 공공건축물의 그린리모델링 의무화 단계적 적용('25~, 녹색건축법 개정 추진)
	민간건축물 그린리모델링 확산	• 지원기준 개선, 지원규모 상향(공사대상, 지원율)을 통한 이자지원 사업 활성화, 국가 공인 인정제 도입, 기업의 참여 촉진을 위한 ESG 경영평가 연계 추진(기업이 그린리모델링을 통해 에너지탄소배출량 절감 시 절감정도에 따라 ESG 반영) , 공공기관의 민간건물 임차시 녹색건축물 임차 의무화, 건축물 에너지사용 총량 규제 검토, 공익적 성격의 민간건축물에 대한 지원방안 검토 및 홍보사업 활성화
건물 에너지 사용효율 향상	건물 에너지사용설비관리시스템 효율혁신 R&D 및 실증	• 에너지다소비 설비의 효율 최적화 및 건물 에너지수요관리산업 기반 조성을 위한 선도기술 개발 추진, 커뮤니티 단위 건물군 중심의 대규모 현장 실증을 통한 사업화 추진
	건물 에너지효율 평가관리기반 강화 및 효율개선 유도	• 대형 기숙건축물의 에너지효율(면적당 소비량) 목표설정, 효율목표 미달성 시 개선명령과 태료 부과, 중소중견기업 고효율 히트펌프 교체 지원, 실시간 에너지사용량 정보제공체계 구축, 건물 성능정보 공개강화 및 건물 에너지 데이터의 통합체계 고도화
	공공부문의 선도적 온실가스 감축 강화	• 정부 부문(중앙, 지자체) 탄소중립 로드맵 수립(~'23), 공공부문 탄소중립 모델 개발 및 재정 지원 확대
계획수립 공간조성 탄소 중립화	국토종합계획 내 탄소중립가치 반영	• 국토를 성장형개발형에서 탄소중립형에너지감축형으로 전환하기 위한 제5차 국토종합 계획 수정(~'25)
	도시계획 내 탄소중립 요소 도입	• 계획구역의 탄소 흡수량배출량 조사, 계획별 감축목표 설정, 도시 규모유형별 차별화된 계획요소 반영, 탄소포집·활용·저장 시설(CCUS)와 친환경연료(전기수소 등) 충전소 등 도시계획시설로 편입
	도시단위 탄소배출 공간지도 구축	• 도시 단위구역 내 배출흡수원을 시각화한 탄소배출 공간지도 구축 및 탄소중립도시 조성전략에 활용
	정주지 온실가스 배출흡수량 통계산정 체계 구축	• 정주지의 변화를 담은 활동자료 구축, 국제표준계수를 활용한 통계 산출, 국가고유계수 개발('24)
	계획개발사업 사전 기후변화영향평가	• 국가의 주요 계획 또는 대규모 개발사업에 대해 기후변화 영향을 사전에 평가, 온실가스 감축 유도
	건물 분야 에너지 전환 및 재생에너지 확대	• 도시재생, 지역개발사업 등과 연계하여 단계적 전력화 추진, 건물 냉난방시 수열에너지 활용 활성화

2. 전문건설업 측면의 시사점

◆ 전문건설기업의 제로에너지건축물 및 그린리모델링 등 녹색건설사업에 대한 실적확보 필요

- 정부는 2050 탄소중립 목표를 달성하기 위하여 관련 녹색산업의 투자를 지속적으로 확대할 전망이며, 건설기업들의 참여확대를 위해 녹색건설사업 참여시 PQ 가점 부여나 ESG 경영평가 반영 등도 추진
 - '30년까지 그린리모델링 160만 건의 달성을 위해서는 현재(연간 약 1만 건)보다 약 20배 증가 수준
- 이에 따라 녹색건설 사업에 대한 실적확보를 통해 향후 수주 확대의 준비가 필요
 - 특히, 금속창호·지붕건축물조립공사업과 실내건축공사업, 도장습식방수·석공사업 등 녹색건축 관련 업종의 지속적인 관심과 실적확보의 노력이 시급
- 또한 녹색건설사업을 경험하거나 관련 공사의 역량을 갖춘 전문건설기업의 정보 구축제공도 필요
- 한편, 정부는 한국형 녹색분류체계를 통해 단기적으로 녹색채권 등 녹색금융의 제공 기준으로 활용하고, 중장기적으로 기업 공신, 신용평가 등의 기준으로 활용할 계획
 - 한국형 녹색분류체계의 건설 관련 경제활동에는 도시·건물분야의 제로에너지 특화 도시 개발·운영, 제로에너지 건축물 또는 녹색건축물 신규 건설 및 리모델링, 건축물 관련 온실가스 감축설비·인프라 구축·운영, 저탄소 인터넷 데이터 센터 구축·운영이 포함

◆ 보다 적극적 참여를 위해서는 전문건설기업의 녹색건설기술 인증이 필요

- 녹색건설사업에 보다 전문적으로 참여를 원하는 전문건설기업은 녹색건설과 관련된 보유 기술 또는 자재에 대하여 EPD 인증 등 객관적 증명자료를 보유하는 것이 필요
 - EPD(환경성적표지) 인증은 제품 및 서비스의 원료 채취부터 생산과 수송, 그리고 유통과 사용, 폐기에 이르기까지 전 과정에 대한 환경 영향을 계량적으로 산출하여 인증을 부여하는 엄격한 환경 인증제도
- 더불어 그린리모델링 창조센터의 사업자홍보방 등을 이용한 사업실적과 기술의 적극적 홍보도 연계

◆ 마지막으로 유관기관과의 연계를 통한 전문건설기업의 녹색건설 교육과 홍보 확대가 필요

- 2050 탄소중립을 위한 전 산업의 노력이 시급한 상황이나 전문건설기업의 체감도는 낮은 상황
- 현재 일부 전문건설기업의 자발적인 노력으로 홍보자료를 구득하거나 교육에 참여
- 따라서 녹색건축인증기관이나 그린리모델링창조센터 등 관계기관과 대한전문건설협회 또는 전문건설공제조합 등의 연계를 통해 전문건설기업 맞춤형 녹색건축 교육 및 홍보가 필요

시장동향

주택시장 침체 둔화세는 2분기에도 지속될까

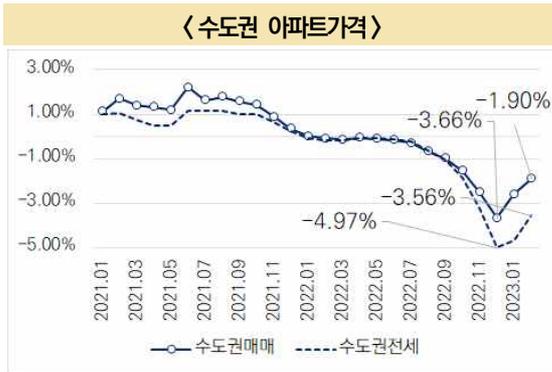
- 주택시장 주요 지표들의 개선 흐름이 이어지는 것이 중요한 포인트 -

권주안 객원연구위원 (jooankwon@ricon.re.kr)

1. '23년 1분기 주택시장은 침체 속에도 뚜렷한 둔화 추세를 보임

◆ 주택가격과 수급 여건 : 가격 하락세는 유지, 1월부터 연속 하락폭도 둔화

- '23년 2월 기준으로 수도권아파트 매매가격은 1.90%, 전세가격은 3.56% 하락하여 '22년부터 시작된 하락 추세는 지속되고 있음. 다만 1월 이후 연속하여 하락 폭이 작아지고 있어 침체 둔화에 대한 기대감도 커지고 있음
- 수도권 아파트 수급지수는 가격 하락 둔화를 지지하고 있음. 매매수급지수는 '22년 12월 이후 연속하여 2개월 소폭 개선되고 있으며 전세수급지수는 '23년 1월 이후 연속적으로 개선되고 있음. 수급 여건 개선이 가격 하락폭 둔화로 이어지고 있어 침체 둔화 가능성도 확대되고 있음



* 자료: 한국부동산원



* 자료: 한국부동산원

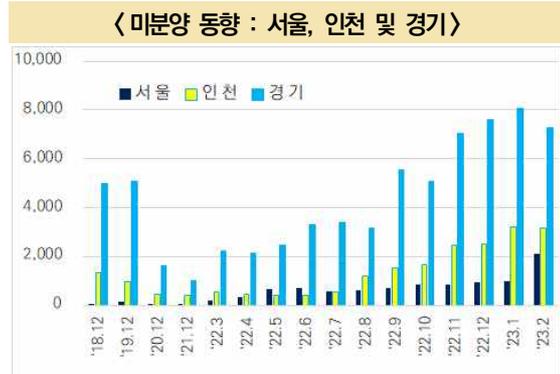
◆ 미분양 동향 : 전월까지 급증 이후 2월 소폭 증가에 그쳐, 시장 침체 둔화 가능성도 커짐

- '22년 8월 이후 급격하게 증가세를 유지했던 미분양 물량은 '23년 2월 75,438호를 기록하여 전월 대비 0.1% 증가하는데 그쳤음. 지방은 0.32% 감소하여 침체 심화로 미분양이 큰 폭으로 증가할 것이라는 예상과는 다른 완만한 증가세를 보였음

- 수도권도 2.3% 증가한데 그쳐 '23년 1월 전월 대비 11.1% 증가세를 보였던 것과 다른 완만한 증가세를 보임. 그러나 서울은 전월 대비 110% 증가하여 지역별 상황은 편차를 보임. 지역별 편차에도 불구하고 미분양 증가세가 크게 둔화되어 경착륙 위험은 약화되고 있는 것으로 판단됨



* 자료: 국토교통부



* 자료: 국토교통부

◆ **준공후 미분양 : 증가세 지속. 2월 전월 대비 증가 폭 커졌으나 우려할 수준은 아닌 것으로 판단**

- 2월 현재 준공 후 미분양은 전국 8,554호, 수도권 1,483호 지방 7,071호로 미분양 물량 증가와 함께 꾸준히 증가하고 있음
- 과거 1년 평균 전월 대비 증가율은 전국이 1.3%, 수도권 9.1%, 지방 0.4%로 나타나 미분양과는 달리 수도권 수요 위축이 장기에 걸쳐 나타나고 있음. 2월 기준 준공 후 미분양은 전월 대비 전국 13.4%, 수도권 15.9% 증가하여 12.8% 증가한 지방 대비 위험이 커지고 있음

- 서울이 18.4%, 경기 23.0%로 높은 증가세를 보이고 있어 미분양 위험은 더 커지고 있으나 절대적 수준이 500호 내외로 우려할 만한 수준은 아님. 다만 수도권 중에서 경기와 인천에서의 준공 후 미분양은 2월 소폭 감소한 반면 서울 통계는 반대로 증가하고 있어 일시적 현상 여부에 대한 판단이 필요함

〈준공후 미분양 전월 대비 변동〉

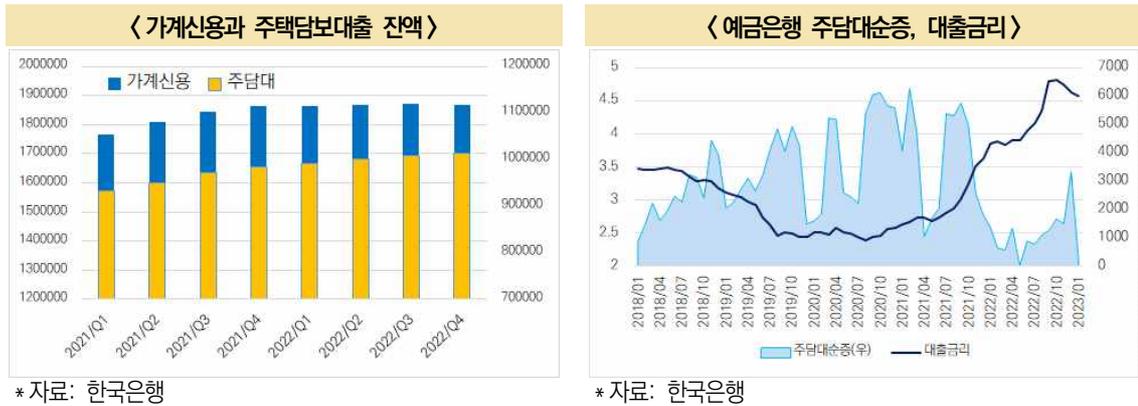
구 분	'22.3~'23.2 평균	'23.1	'23.2
전 국	1.3%	0.4%	13.4%
수도권	9.1%	-0.9%	15.9%
서울	44.7%	0.6%	18.4%
인천	10.1%	-0.3%	0.9%
경기	6.9%	-2.1%	23.0%
지방	0.4%	0.6%	12.8%

* 자료: 국토교통부

◆ **가계대출 : 가계신용과 주택담보대출은 증가세 크게 둔화된 안정적 상태 유지**

- 가계대출은 잔액 기준으로 '22년 4분기 1,867조 원으로 전분기 대비 0.22% 감소했으나 주택담보대출은 전분기 대비 0.47% 증가하여 잔액은 1.013조 원을 기록했음. 기준금리 인상에 따른 시장금리 상승과 강력한 대출규제 적용으로 자금수요는 크게 안정적으로 관리되고 있음

- 예금은행 주택담보대출의 경우, '21년 말 부터 시장금리 상승으로 증가세는 큰 폭으로 감소하였음. 최근 정부의 금리 가이드라인 적용 후 금리가 소폭 하락하여 주담대 증가세는 회복되었음. 당분간 고금리 상황이 지속될 것으로 예상되며 대출 상황도 안정적일 것으로 보임



2. 2분기, 시장 침체 둔화는 지속될까 : 주요 여건 점검

◆ 거시경제 여건 : 기준금리 동결 이후 시장금리 변동이 중요

- 기준금리가 동결되면서 시장금리 상승 여력이 약화될 것으로 전망됨. 최근 정부의 주택담보대출 금리 조정 가이드라인 이후 소폭 금리 하락과 주택담보대출 증가가 이어지고 있어 기준금리 동결의 시장금리에 대한 영향은 주택시장 변동에 대해 매우 중요한 변수로 작용할 것으로 보임
 - 2월 현재 연속하여 경상수지 적자가 발생하는 등 경기 하강에 대한 우려도 커지고 있으며 특히 주택시장 등의 개별시장 위축으로 거시경제 여건도 악화되고 있어 금리 인상 부작용에 대한 우려가 커지고 있음. 또한 기준금리 인상의 주된 목적인 물가 상승률이 3월 들어 4%대를 유지하는 등 안정적 상황이 지속되고 있어 기준금리 동결을 선택한 것으로 판단됨
- 시장금리의 소폭 하락이 유지되고 이로인해 주택담보대출이 증가한다면 주택시장에서의 수요 회복 가능성이 커져 침체 둔화는 강화될 수 있음. 최근 가격 하락폭이 둔화되면서 저점에 대한 기대감도 커지고 있어 2분기 시장금리 변동은 주택시장 연착륙에 영향을 줄 것으로 판단됨

◆ 규제 완화 효과 : 분양시장에서의 전매제한 완화와 분양가 상한제 적용 등

- 전매제한 완화는 분양시장의 급격한 위축을 완화할 것으로 기대되며 미분양 급증으로 위험도가 높아진 서울 여건도 완화될 것이라는 예상도 가능함. 그러나 분양권 전매에 대한 양도소득세 중과가 유지되고 있어 점진적 개선 정도가 기대됨
 - 분양권 전매제한 완화 : 수도권을 기준으로 최대 10년이었으나 공공택지와 규제지역, 분양가 상한제 적용지역은 3년으로 완화 적용되며, 과밀억제권역은 1년, 그 외 지역은 6개월로 완화됨

- 1.3 대책 이후 분양가 상한제가 지속 적용되는 서울의 강남 3구와 용산구의 경우 시세 대비 낮은 분양가격으로 공급이 가능하므로 분양수요 확대가 예상되며 전매제한 완화와 함께 분양시장 침체를 둔화시켜 시장 회복에 기여할 것으로 보임
- 1기 신도시 등 노후계획도시 정비사업 추진 방향성도 중장기 시장 상황을 전환시킬 중요한 변수임. 정비사업 마스터 플랜은 기대감 형성을 증폭시킬 하반기 변수로 작용할 수 있으나 방안에 대한 다양한 조건들이 기 노출되어 있어 급격한 활황보다는 회복 기반 형성에 그칠 것으로 예상됨

3. 2분기 주택시장의 주요 이슈 전망

- **(거시 여건)** 기준금리 동결로 거시경제의 주택시장 영향 여건 호전 가능성이 커져 연착륙과 저점 도달에 대한 기대감도 커질 것으로 보임. 따라서 기준금리 동결로 시장금리 조정 여부와 폭이 주택시장 향배에 영향을 줄 것으로 판단됨
- **(규제 완화)** 주택시장 경착륙 방지를 위해 선택한 정부의 규제 완화가 시장 침체를 둔화시키는 심리적 기반을 구축하는 것으로 판단됨. 이 흐름의 지속 여부와 낮은 수준에 머물러 있는 수급지수 등 주택시장 주요 지표들이 얼마만큼 개선되는지가 중요한 관찰 포인트가 될 것임