



Feb.



# RICON

# 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

## 산업동향

- 현행 하도급대금 직접지급 제도의 한계 및 개선방안
  - 민간 발주자의 하도급대금 지급보증 의무화 필요

## 정책동향

- 「2024년 경제정책 방향」 및 「1.10 대책」
  - 주요 내용 점검 및 평가

## 시장동향

- 건설산업 유동성 위기 현황과 대응 방안
  - 대외변수 안정화 시기까지 유동성 신속 공급으로 피해 최소화해야



# 산업동향

## 현행 하도급대금 직접지급 제도의 한계 및 개선 방안

- 민간 발주자의 하도급대금 지급보증 의무화 필요 -

홍성진 연구위원  
(hongsj@ricon.re.kr)

### 1. 하도급대금 직접지급 제도 개요

◆ 하도급대금 직접지급 제도는 1984. 12. 31. 「건설산업기본법」에 도입된 이후, 같은 해 제정된 “하도급법”에서도 도입·시행되었음

- 동 제도는 영세한 하수급인을 보호하려는 목적으로 수급인에게 지급불능 등의 사유가 발생하였을 때 발주자가 하수급인에게 하도급대금을 직접 지급하는 제도

• 하도급대금 직접지급제도는 직접지급 합의 또는 직접지급의 요청에 따라 도급인(즉 발주자)에게 하도급대금의 직접지급의무를 부담시킴으로써 하수급인(즉 수급사업자)을 수급인(즉 원사업자)과 그 일반채권자에 우선하여 보호하는 것이다. 이 경우 도급인은 도급대금채무의 범위에서 하수급인에 대한 직접지급의무를 부담하고, 이와 동시에 하수급인의 수급인에 대한 하도급대금채권과 도급인의 수급인에 대한 도급대금채무가 소멸한다(대법원 2017. 4. 26 선고 2014다38678 판결).

◆ 현행 「건설산업기본법」 및 “하도급법”에서는 하도급대금 직접지급 제도의 요건을 다음과 같이 규정하고 있음

- 공통점은 「건설산업기본법」·“하도급법” 모두 규정, 차이점은 「건설산업기본법」에서만 규정하고 있는 것을 의미

공통점	차이점
① 수급인의 파산 등을 이유로 하수급인이 발주자에게 하도급대금 직접 지급 요청 ② 발주자-수급인-하수급인의 합의 ③ 수급인의 2회 이상 하도급대금 지급 지체 및 하수급인의 발주자에 대한 지급 요청 ④ 수급인의 하도급대금 지급보증서 미교부에 따라 하수급인이 발주자에게 하도급대금 직접 지급 요청	① 임의 사유 규정 • 공공 발주자가 하수급인을 보호하기 위하여 필요하다고 인정 하는 경우 - 수급인의 1회 이상 하도급대금 지급 지체 - 공사 예정가격 대비 82% 미만의 금액으로 도급계약 체결 • 수급인의 파산 등 하도급대금을 지급할 수 없는 명백한 사유가 있다고 발주자가 인정하는 경우 ② 발주자-수급인의 합의 ③ 하수급인이 하도급대금 지급 확정판결 받은 경우 ④ 공공 발주자가 공사 예정가격 대비 70% 미만의 금액으로 도급계약 체결 및 하수급인의 발주자에 대한 하도급대금 직접 지급 요청

## 2. 하도급대금 직접지급제도 한계

- ◆ 하도급대금 직접지급 제도는 외관상 「건설산업기본법」이 “하도급법”에 비하여 두텁게 보호하고 있는 것으로 보이나, 그 실질에 있어서는 「건설산업기본법」의 제도가 실효성이 부족한 상황임
  - 임의 사유 규정은 ‘필요성’, ‘명백한 사유’ 등에 대한 발주자의 입증 문제로 실효성 부족
  - 발주자와 수급인의 합의만으로 하도급대금의 직접 지급이 가능하도록 하여 하수급인의 불측(不測)의 피해 우려
- ◆ 특히, 하도급대금 직접지급 제도 요건 가운데 ‘발주자-수급인-하수급인의 합의’(이하 직불 합의) 경우 하도급대금 지급보증이 면제되기 때문에 발주자의 하도급대금 미지급은 하수급인의 피해로 직결됨
  - 발주자의 수급인에 대한 대금지급채무와 수급인의 하수급인에 대한 하도급대금채무가 상계 소멸되는 것에 기인
  - 민간공사에서 직불 합의로 수급인의 하도급대금 지급보증은 면제되고, 발주자의 지급능력이 부족하거나, 발주자와 수급인의 계열관계로 인한 불공정 합의 또는 동반 부실이 있는 경우 하도급대금 체불 발생

### 하도급대금 직불합의 및 지급보증 면제로 인한 피해 사례

- 2023.10.13. 공정거래위원회는 하도급대금 직접지급 합의 및 하도급대금 지급보증 의무 위반을 한 ‘대명종합건설·대명수안’에 대하여 재발 방지 명령 및 과징금 3억원 처분(의결 제2023-159호)
- 대법원은 계약회사인 甲(시행사)과 乙(시공사)을 공사도급계약을 체결한 후 丙(신탁업자)와 ‘수탁자의 자금집행수서상 공사비의 90%는 7순위로 하여 매 2개월 단위로 지급하고, 잔여공사비는 13순위로 하여 우선수익자의 대출원리금이 모두 상환되고 수탁자의 신탁사무처리비용 정산이 완료된 이후 지급한다’고 신탁계약을 체결한 경우 甲-乙-丁(하수급인)의 직불합의에 따라 하도급대금 직접지급을 요청하였더라도 자금집행수서 약정을 이유로 지급을 거절할 수 있다(대법원 2023. 6. 29 선고 2023다221830 판결).

## 3. 하도급대금 직접지급제도 개선 방안

- ◆ 「건설산업기본법」에서는 민간공사의 경우 대금 미지급을 방지하기 위해 발주자도 수급인에게 공사대금의 지급 또는 담보를 제공하도록 규정하고 있음(법 제22조의2)
  - 2013. 8. 6. 민간건설공사의 도급계약에 있어 대금지급을 담보할 수 있는 제도적 장치 마련을 위하여 발주자-수급인 사이의 지급보증제도 신설
  - 수급인의 발주자에 대한 계약이행 보증과 발주자의 수급인에 대한 대금지급 보증은 쌍무계약 및 동시이행 관계

◆ 따라서 민간공사에 한해 발주자-수급인-하수급인의 직불합의시 발주자의 하수급인에 대한 하도급대금 지급보증을 의무화할 필요가 있음

- 또한, “하도급법”과 궤를 같이하여 ‘발주자와 수급인의 합의만’으로 하도급대금 직접지급이 가능하도록 한 요건과 발주자-수급인-하수급인의 ‘명백한 합의’ 요건을 개선할 필요

현행	개정안
<p><b>제22조의2(공사대금지급의 보증 등)</b> ① 수급인이 국가, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 외의 자가 발주하는 공사를 도급받은 경우로서 수급인이 발주자에게 계약의 이행을 보증하는 때에는 발주자도 수급인에게 공사대금의 지급을 보증하거나 담보를 제공하여야 한다. 다만, 발주자는 공사대금 지급보증 또는 담보 제공을 하기 곤란한 경우에는 수급인이 그에 상응하는 보험 또는 공제에 가입할 수 있도록 계약의 이행 보증을 받은 날부터 30일 이내에 보험료 또는 공제료(이하 “보험료등”이라 한다)를 지급하여야 한다.</p> <p>② (생략)</p> <p>③ 발주자가 제1항에 따른 공사대금의 지급보증, 담보의 제공 또는 보험료등의 지급을 하지 아니한 때에는 수급인은 상당한 기간을 정하여 발주자에게 그 이행을 최고하고 공사의 시공을 중지할 수 있다. 발주자가 최고한 기간 내에 그 이행을 하지 아니한 때에는 수급인은 도급계약을 해지할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따라 수급인이 공사를 중지하거나 도급계약을 해지한 경우에는 발주자는 수급인에게 공사 중지나 도급계약의 해지에 따라 발생하는 손해배상을 청구하지 못한다.</p> <p>⑤ (생략)</p> <p><b>제35조(하도급대금의 직접 지급)</b> ① (생략)</p> <p>② 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하수급인이 시공한 부분에 해당하는 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하여야 한다.</p> <p>1. 발주자가 하도급대금을 직접 하수급인에게 지급하기로 발주자와 수급인 간 또는 발주자·수급인 및 하수급인이 그 뜻과 지급의 방법·절차를 명백하게 하여 합의한 경우</p> <p>2. ~ 6. (생략)</p> <p>③ ~ ⑦ (생략)</p>	<p><b>제22조의2(공사대금지급의 보증 등)</b> ① 수급인이 국가, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 외의 자가 발주하는 공사를 도급받은 경우로서 수급인이 발주자에게 계약의 이행을 보증하는 때에는 발주자도 수급인에게 공사대금의 지급을 보증 (제35조 제2항 제1호에 따라 발주자·수급인 및 하수급인이 하도급대금을 직접 지급하기로 합의한 경우에는 하도급대금지급의 보증을 포함한다) 하거나 담보를 제공하여야 한다. 다만, 발주자는 공사대금 지급보증 또는 담보 제공을 하기 곤란한 경우에는 수급인 또는 하수급인이 그에 상응하는 보험 또는 공제에 가입할 수 있도록 계약의 이행 보증을 받은 날부터 30일 이내에 보험료 또는 공제료(이하 “보험료등”이라 한다)를 지급하여야 한다.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ 발주자가 제1항에 따른 공사대금의 지급보증, 담보의 제공 또는 보험료등의 지급을 하지 아니한 때에는 수급인 또는 하수급인은 상당한 기간을 정하여 발주자에게 그 이행을 최고하고 공사의 시공을 중지할 수 있다. 발주자가 최고한 기간 내에 그 이행을 하지 아니한 때에는 수급인 또는 하수급인은 도급계약 또는 하도급계약을 해지할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따라 수급인 또는 하수급인이 공사를 중지하거나 도급계약 또는 하도급계약을 해지한 경우에는 발주자는 수급인에게 수급인 또는 하수급인에게 공사 중지나 계약의 해지에 따라 발생하는 손해배상을 청구하지 못한다.</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p> <p><b>제35조(하도급대금의 직접 지급)</b> ① (현행과 같음)</p> <p>② 발주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하수급인이 시공한 부분에 해당하는 하도급대금을 하수급인에게 직접 지급하여야 한다.</p> <p>1. 발주자·수급인 및 하수급인이 그 뜻과 지급의 방법·절차를 명백하게 하여 합의한 경우</p> <p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>③ ~ ⑦ (현행과 같음)</p>

## 정책동향

### 『2024년 경제정책 방향』 및 『1.10대책』 - 주요 내용 점검 및 평가 -

권주안 연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. 『2024년 경제정책 방향』 : 주택 및 부동산 부문 (1월 4일)

◆ 2024년 경제정책은 ‘민생경제 회복’, ‘잠재위험 관리’, ‘역동경제 구현’, ‘미래세대 동행’으로 구분하여 정책 구성. 부동산 관련 이슈는 이중 ‘민생경제 회복’과 ‘잠재위험 관리’에 담겨 있음

#### ◆ ‘민생경제 회복’ : 주택 및 부동산 관련

- (다세대 및 다가구 지원) 역전세 등 위험에 노출된 등록임대사업자 보유 주택을 LH 혹은 지역주택도시공사에 양도 허용 : 2024년 중 LH 등은 구축 다세대 및 다가구 주택 1만호 이상 매입
- (공공임대주택 공급) '23년 10.7만호 대비 증가한 11.5만호 이상 공급
- (서민 및 취약계층 대상 주거지원 확대) 토지임대부, 지분적립형, 공유형 등 다양한 주택유형 유지. 청년 및 신혼부부 선호가 높은 토지임대부 및 지분적립형 대상 세제지원 확대로 분양가 및 임대료 인하 유도
  - 전세대출 : 중소기업 재직 청년 및 출생아 있는 무주택가구 대상 전세대출 확대
  - 정책 모기지 : 디딤돌대출, 보금자리론 예년 수준 공급. 특례보금자리론은 1월 중 종료
- (지역경제 활성화)
  - 세컨드 홈 활성화 : 인구감소지역 주택 취득 시 1주택자로 간주하여 거래 및 보유 인센티브 확대
  - 주택공급 활성화(지역 중심 건설투자) : 공공부문 주택공급을 추가 확대하고 지역주택도시공사 참여 등을 통한 택지사업 가속화

#### ◆ ‘잠재위험 관리’ : 주택 및 부동산 관련

- (부동산PF 연착륙) 자금지원 확대를 통한 연착륙 지원 및 근본적 제도 개선 추진
  - 유동성 공급 : 기존 85조원 유동성 공급을 조속히 집행하면서 필요시 유동성 공급 확대 추진
  - 건설공제조합 통한 유동성 지원 강화 : 책임준공보증, 비주택 PF보증 신설, 건설사 특별융자 등
  - PF사업자 정상화 지원 : 일시적 유동성 어려움을 겪는 사업장은 LH가 매입하여 정상화 후 매각하는 방식 검토. 캠프-민간공동출자 PF정상화펀드가 부동산 매입 시(~'25년) 취득세 50% 감면

- 제도 개선 : 부동산개발사업 추진 방식의 근본적 개선을 위한 연구용역 실시
- 부동산시장 정상화 : 「재건축초과이익환수법」 및 「노후계획도시특별법」 후속 작업 신속 추진
- (가계부채 체계적 관리) 가계부채 총량 관리 및 고정금리 비율 확대 등 질적 개선 병행
  - 가계부채 연간 증가율을 경상성장률 이내로 관리. '27년까지 GDP 대비 100% 이내로 관리 : 주택금융 정책협의체 운영을 통해 정책 모기지 공급 속도 등 관리 강화
  - 민간금융기관의 고정금리 취급 기반 조성. '27년까지 주담대 고정금리 비중 50% 수준 상향 관리  
→ 장기고정금리 주담대 공급 확대를 위해 커버드본드 발행 및 투자 활성화 방안 마련

## 2. 『1.10 대책』 : 주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안 (1월 10일)

### ◆ 도심 공급 확대

- 재건축 및 재개발 : 준공 30년 경과시 안전진단 없이 재건축 착수 허용. 추진위 및 정비구역 지정 병행
  - 정비사업 추진 요건을 건축물의 2/3에서 60%로 완화하여 노후도 실질 적용 확대
  - 자금지원 신설 : 공공성 확보 등 여건에 따라 HUG 보증 적용
- 1기신도시 등 노후계획도시 재정비 : 하반기 기본방침 및 기본계획 제시 및 선도지구 지정
  - 미래도시편드를 조성(12조원)하여 신도시 정비 전용 보증상품 출시
- 소규모 정비 및 도심복합사업 : 일반 정비 불가능한 지역 정비사업 활성화 유도
  - 진입 조건 완화를 통해 사업가능 지역 확대 : 노후도 여건 완화 60%(관리지역은 50%)
  - 주민동의를 완화 및 통합심의 대상 확대. 기반시설 설치 시 용적률 및 기금융자 인센티브 제공
  - 소규모 정비 중심의 중소규모 신규 촉진지구를 지자체와 합동 공모·선정. 미니 뉴타운을 조성하고 이를 대상으로 용적률 완화 등 특례 부여(상반기 추진) 지원 확대

### ◆ 다양한 유형의 주택공급

- 비아파트 공급 여건 개선
  - 도시-건축 규제완화를 통해 도생주 등 다양한 주택공급 유도. 2년간 신축소형주택 원시취득시 취득세 최대 50% 감면. 도생주 및 오피스텔 PF대출 보증한도 증액 등 지원 확대
- 소형주택 활용도 제고
  - 2년간 준공 소형 신축주택 대상 취득세, 양도세, 종부세 산정시 주택수에서 제외
  - 단기등록임대유형을 도입하고 임대기간 10년(기업형) 및 20년(자율형) 기업형 임대사업자 육성 및 도입
- 전세사기 피해지원 및 예방 강화
  - 보증금 피해 경감 : 협의매수 및 우선매수권 지원
  - 피해 임차인 주거지원 강화 : 주거지원 사각지대 보완, 금융지원 확대 및 종합지원체계 강화
  - 전세사기 예방 : 중개사 책임 강화, 위험계약 방지, 전세보증 보증료 지원 확대

#### ◆ 신도시 등 공공주택 공급

- 공공주택 공급 확대 : 기존 12.5만호 계획 대비 증가한 14만호 이상 공급 확대하여 민간 위축 보완
  - 미매각 토지 및 민간보유 토지를 공공주택용지로 전환하여 사업 추진
  - 공공주택사업에 민간 참여를 확대하여 공급 회복 견인
- 3기 신도시 등 공공택지
  - 공급 물량 확대 : 지자체 GB 해제 가능 물량 및 유휴부지 등 활용하여 신규 택지 2만호 발굴. 신도시 토지이용 효율화 통해 3만호 이상 물량 확충

#### ◆ 건설산업 활력 회복

- 자금조달 및 유동성 지원
  - 정상사업장 원활한 자금조달 : 저금리 조건으로의 PF대출 대한 위한 HUG PF보증 발급
  - 건설사 보증 PF-ABCP 대출 전환 확대 : HUG-주금공 담당, 3→5조원
- 공공 지원 통한 민간 애로 해소
  - 지방 준공후 미분양 대상 세부담 경감 : 임대주택 활용 시 원시취득세 최대 50% 감면. 임대수요 등 고려하여 준공후 미분양 주택의 LH 매입 추진
  - 준공후 미분양 매입 시 2년간 세제 산정 시 주택 수에서 제외
- 사업장별 정상화 지원
  - 사업 추진 애로 겪는 민간사업장은 사업성 검토 후 LH 매입 후 정상화시킨 후 매각
  - PF정상화 펀드 : 사업성이 저하된 사업장의 재구조화 통해 정상화 지원(캠코)
- 건설사업 리스크 완화
  - 협력업체 리스크 완화 : 하도급대금 지급보증을 통해 피해 최소화. 공공부문의 직불체계 전환 및 민간 발주자는 직접 지급하도록 권고

### 3. 경제정책 방향과 주택공급 지원 대책 점검 및 평가

#### ◆ 주택시장 상황에 대한 이해

##### (1) 부동산PF 위험의 원인 : 수요 위축, 가격 하락과 원가 상승 그리고 고금리 여건의 복합 작용

- 태영의 워크아웃을 통해 강하게 체감되고 있는 부동산PF 위험은 고금리 여건과 함께 주택시장 상황을 어렵게 만들 뿐 아니라 단기 전망도 위축시키고 있는 상황임
- 부동산PF 위험은 미분양 혹은 수요 위축에 기인하는 것으로 평가되며 그 주요 원인은 다양함. 수요 위축으로 가격 상승 기대감이 형성되지 않는 심리적 여건이 크며 여기에 건설원가 상승과 시세 하락이 작용하면서 분양수요 메리트도 크게 감퇴되고 있기 때문임. 고금리 부담도 작용하고 있어 수요 위축은 주택시장과 거시경제 등 주요 변수들의 복합적 작용의 산물임



**(2) 최근 전세가격 상승세 지속의 위험성 : 전세시장 발 수급심리 불안 확산**

- 전세시장 변동의 잠재적 위험 : 확률은 낮지만 시장 불확실성 증대 위험 상존
  - 누적된 수요 위축은 단기 미래 가격 전망 형성에 영향을 주며 결과적으로 수요 약세가 지속되는 추세를 고착화시키고 있음. 반면 전세시장의 경우 일정 주거 기간 후 새로운 전세계약을 통해 주거이동이 발생하는 구조로 전세수요는 일정 물량 유지되는 특성을 가짐
  - 전세수요는 분양시장의 신규 입주물량 변동에 영향을 받으며 최근의 공급 감소는 입주 물량 감소로 이어져 전세가격 상승 가능성은 커짐. 최근 수급지수는 매매 보다 전세의 상대적 강세가 유지되고 있어 전세가격 상승이 매매가격을 상승시키는 비정상적 상황으로 확산될 수 있음
- 분양시장 위축으로 인한 공급 감소는 피할 수 없으며 공공부문의 역할 대행을 통해 보완 효과는 어느 정도 가능하나 현 주택시장의 단기 복합 침체 상황에서는 근본적 해결책으로 한계를 가짐 : 공급 지원 효과는 시간이 소요되므로 단기 전세시장에서의 수급 불안감 해소 효과는 크지 않을 것임
- 뉴노멀인 '고금리' 상황이 연초 미국 기준금리 하락 가능성이 대두되면서 국내 금리 하락에 대한 기대감도 커지고 있음. 금리 하락 전망이 강해진다면 전세보증금 상승 압박이 발생할 수 있으며 수요 위축 상황에서 가격만 상승하는 스태그플레이션 상황이 만들어질 수 있음

**◆ '경제정책 방향'과 '주택공급 확대 지원' 대책 평가****(1) 위험 관리 초점을 두고 있어 시장 회복 관건인 '수요 위축' 보완 효과는 미흡**

- (총평) 현 시점에서의 문제로 대두되는 부동산PF 위험 관리와 공급 확대 및 지원은 공급 위험을 관리하는데 초점을 맞추고 있어 단기 주택시장 침체를 해결하기에는 그 효과가 제한적일 것으로 보임
- 분양시장 중심의 금융 등 수요 지원 역시 고금리와 가격 상승 전망의 불확실성 상존, 지원대상 편중 등이 수요 회복에 관건이 될 것으로 보임. 세컨드 홈 등 지방 미분양 소진 유인 대책도 수도권 선호 강세와 세제 불확실성이 어떻게 작용할 것인지에 따라 효과의 정도가 결정될 것임
- 기업형 임대사업자 재도입 등으로 인한 임대시장 안정화 방안도 시차효과로 인해 현 전세시장의 잠재적 심리 불안이 지속될 가능성도 있음

**(2) 단기 수요 회복을 위한 정책도 필요**

- 미분양 물량 기준으로 보면 현 시장 상황은 우려할 상황은 아닌 것으로 보일지 모르나 고금리 등 제반 시장 여건이 장기화되는 변곡점에 위치하고 있어 보다 적극적인 수요 지원 대책이 필요함
- 수요 대책 효과 : (i) 전세수요의 구매 수요 전환을 통한 전세시장 불안감 완화 (ii) 구매수요 확대를 통한 수요 회복으로 주택시장 및 분양시장 정상적 작동 구현 (iii) 특례보증자리론 등 수단 적절화를 통한 가계부채 문제 사전 차단

## 시장동향

### 건설산업 유동성 위기 현황과 대응 방안

- 대외변수 안정화 시기까지 유동성 신속 공급으로 피해 최소화해야 -

김태준 연구위원(tkim@ricon.re.kr)

#### 1. PF보증에 따른 건설산업 유동성 위기 증가

##### ◆ 건설PF 보증의 급증 이후 급격한 금리 상승

- 2017년부터 2020년까지 건설산업의 PF는 일정 규모를 유지하고 있었으나 코로나 팬데믹을 극복하기 위한 저금리 기조가 시작된 2021년 이후 PF 규모가 급격히 상승함
- 그러나 2022년에 시작된 금리 인상은 건설사업의 금융비용을 증가시켰으며, 결과적으로 프로젝트의 수익성 저하와 건설업체의 재무부담이 증가하였음

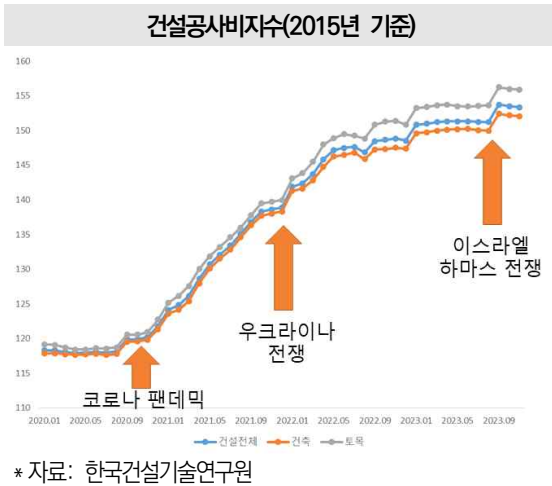


\* 자료: 한국신용평가, KIS Issuer Comment, 2023.11.17

\* 자료: 한국은행 경제통계시스템

##### ◆ 건설산업의 유동성 위기 도래

- 물가상승 안정화를 위해 시작된 금리인상이지만 이어서 발발한 우크라이나 전쟁 등 대외변수의 악화는 전 세계 인플레이션을 오히려 가속화 시켰으며 건설원자재 가격 역시 지속적으로 상승하였음
- 결과적으로 건설업체들은 현금으로 지불해야 하는 이자비용이 증가하는 가운데 건설원가 상승으로 인해 현금창출능력(EBIDTA)은 하락하는 유동성 위기 상황에 직면하게 되었음
- 실제로 건설 상위 13개사의 순차입금/EBITDA가 2023년 3분기 3배를 넘어가는 등 건설업체의 재무적 안정성은 2021년 대비 10배 가까이 악화된 상황임



## 2. 대외변수 안정화 시기 도래까지 유동성 공급 필요

### ◆ 현재 건설업의 위기의 원인은 건설경기 하락과 대외변수 악화

- 현재 건설업의 위기는 대내적으로는 저금리 시기에 급증한 주택관련 PF로 기인한 경기하락으로 볼 수 있으며, 대외적으로는 글로벌 물가상승과 금리 인상을 원인으로 들 수 있음
- 즉 건설경기 하락과 대외변수가 복합적으로 작용하고 있기 때문에 건설경기의 회복만으로는 건설업체의 위기를 해결할 수 없으며 대외변수가 긍정적인 방향으로 전환이 동반되어야 가능함

### ◆ 대외변수 안정화 예상 시점은 2024년 하반기 이후

- 대외경기가 안정화되기 위해서는 현재 진행 중인 우크라이나 전쟁과 이스라엘-하마스 전쟁이 종식되어야 하며 동시에 글로벌 물가 안정화로 미국 기준금리 인하가 필요한 상황임
- 현재 전쟁은 고착 중인 상황이며, 미국 연방준비제도이사회도 1분기 내 금리인하 가능성을 부정적으로 평가하고 있어 2024년 상반기 내에 대외변수가 안정화가 이루어지기는 어려움

### ◆ 건설경기 하락에 따른 피해 최소화를 위해 신속한 유동성 공급 필요

- 2023년 12월 전국 주택착공 실적은 전년대비 45.4% 감소하였고 미분양 주택은 6.2만 가구로 증가하는 등 건설경기 악화가 본격화되고 있으며, 건설업체의 유동성 악화도 더욱 심화될 것
- 건설경기의 침체가 완화되는 시기는 대외변수가 안정화될 것으로 예상되는 하반기 이후에나 가능하나 이 기간까지 건설업체가 버티지 못할 경우 산업 전방위로 위기가 확대될 우려가 있음
- 따라서 피해를 최소화하기 위해서는 경쟁력 있는 사업장과 건설업체를 대상으로 위기를 극복할 수 있는 기회를 제공할 수 있도록 신속한 자금지원 방안 마련과 실행이 필요함



**RICON**  
건설 BRIEF VOL  
60

**RICON**  
대한건설정책연구원

발행처 | (재)대한건설정책연구원      발행인 | 김희수  
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)  
TEL : 02-3284-2600    FAX : 02-3284-2620    [www.ricon.re.kr](http://www.ricon.re.kr)