



Apr.



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 3기 신도시 주택공급의 첫 발걸음
  - 안정적인 주택공급을 위해 민간건설 활성화를 위한 직접적인 지원방안 필요

### 정책동향

- 현 정부의 주택정책 방향과 주택시장 상황
  - 주택시장 회복보다 안정화와 초점 : 조금 떨어진 시장 회복 가능성

### 시장동향

- 건설경기 회복지원 방안(2024.03.28.) 주요 내용 및 평가
  - 건설시장 및 기업심리 개선에 긍정적 작용 기대

## 산업동향

### 3기 신도시 주택공급의 첫 발걸음

- 안정적인 주택공급을 위해 민간건설 활성화를 위한 직접적인 지원방안 필요 -

이호일 선임연구원  
(lhi0904@ricon.re.kr)

#### 1. 정부의 주택공급정책 동향

◆ 정부는 지난해 9월, 위축된 민간의 주택공급을 조속히 정상화하기 위해 공공에서 민간의 공급을 적극 보완하고, 민간의 주택사업 여건 개선을 추진하는 등 '국민 주거 안정을 위한 주택공급 활성화 방안'을 발표한바 있음

- 민간 주택공급 여건을 보완하기 위해 공공부문에서 수도권 신도시(3만 가구), 신규택지(8.5만 가구), 민간 물량 공공전환(0.5만 가구) 등 12만 가구의 주택물량 추가 확보를 추진함
- 민간의 주택공급 활성화를 위해 민간 건설사의 건설 인허가절차 개선, PF보증 규모 확대(15조→25조), PF대출 보증 확대(총사업비의 50% →70%), 공공주택용지의 전매제한 완화(1년간) 등 사업여건 개선과 원활한 자금조달 지원, 非아파트 자금조달 지원, 도심 공급 기반 확충 등을 추진

#### 2. 3기 신도시 건설사업 추진 동향

◆ 정부는 수도권 주택시장 및 서민 주거 안정을 위해 3기 신도시 건설을 통한 주택공급 확대를 추진하고 있으며, '인천계양 테크노밸리 공공주택지구' 착공을 통해 3기 신도시 주택건설의 첫발을 내딛음

- 국토교통부는 2020. 05. 25. 3기 신도시를 중심으로 '수도권 30만호 공급계획' 중 24만호 지구지정을 완료하였으며, 신도시 5곳은 2020년부터 지구계획을 수립하고, 토지보상절차 등의 후속절차를 진행해 오고 있음
- 그 일환으로 국토교통부는 2024. 03. 29. 보도자료를 통해 3기 신도시 5곳 중 '인천계양 테크노밸리 공공주택지구' 건설공사를 처음으로 착공함
- 인천계양지구는 2019. 10. 공공주택지구로 지정되어 2021. 06. 지구계획 승인을 완료하였으며, 2022. 11. 지구조성사업에 착수하여 토지보상 및 부지조성 등을 추진해 왔음. 인천계양지구에는 총 333만㎡ 규모의 주택 1.7만호(공공주택 9천호 포함)를 건설해 약 4.2만명에게 혜택을 제공할 것으로 예상됨

- 이번에 착공한 인천계양지구(1,285호)를 시작으로 하남교산지구(약 1,100호), 고양창릉지구(약 2,000호), 남양주왕숙지구(약 4,000호), 부천대장지구(약 2,500호) 등 다른 3기 신도시들도 2024년 하반기부터 착공에 들어갈 예정임

〈 3기 신도시 개요 및 추진 현황 〉

구 분	동부권		서부권		
	남양주왕숙	하남교산	인천계양	고양창릉	부천대장
면 적	1,134만㎡	649만㎡	335만㎡	813만㎡	343만㎡
호 수	6.6만호	3.2만호	1.7만호	3.8만호	2.0만호
2024년 예상물량	약 4,000호	약 1,100호	1,285호	약 2,000호	약 2,500호

자료: 국토교통부 보도자료(2024.03.28.), “3기 신도시 주택, 29일 첫 착공, 인천계양 1,285호”

- 정부가 3기 신도시 건설사업을 본격 추진키로 한 것은 지난 3월 28일에 발표했던 「건설경기 회복 자원방안」의 일환으로 민간부문의 건설경기를 활성화하고, 안정적인 주택공급을 제공하기 위함임

### 3. 3기 신도시 건설사업 관련 여건 점검

◆ 주택 조기 공급을 통해 주택시장의 안정화를 도모하기 위해 3기 신도시 공급물량인 17.6만호(3만호 이상 추가 확대 예정) 중 9천 4백호를 사전청약을 통해 공급(2021)한 바 있음. 한편, 2023년 하반기부터 서울시 아파트를 중심으로 전세가격이 지속적으로 상승하고 있어 추후 부동산가격 상승 여건이 발생하고 있음

- 3기 신도시 사전청약물량은 총 9천 4백호로 2021년 네 차례에 걸쳐 공급하였으며, 지구별로 인천계양(1.1천호), 남양주왕숙(1.4천호), 남양주왕숙부천대장·고양창릉(5.9천호) 등에 공급함
- 또한, 정부는 2023년 9월 ‘국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안’을 통해 3기 신도시에 3만가구 이상 추가공급을 예고하고 있으며, 이 중 1만 가구를 2024년에 사전청약으로 공급한다고 밝힘
- 사전 청약제도는 3기 신도시 건설사업의 미분양위험 완화 효과도 있음. 2021년부터 2022년까지 주택가격 하락으로 인한 수요 위축으로 인해 3기 신도시 사전청약에 대한 계약포기자가 발생하였으나, 우려할 만한 수준은 아닌 것으로 판단됨. 다만, 3기 신도시 주택수요가 심리적으로 위축되면 그에 따른 영향이 외부로 확산될 가능성이 있음
- 2023년 하반기부터 서울시 아파트를 중심으로 전세가격이 지속적으로 상승하고 있는 상황에서 급매물이 빠르게 소진되고 있어 추후 부동산가격 상승 여건이 발생하고 있음

◆ 수도권 3기 신도시 건설사업의 건설비용이 크게 상승하였으나 올해 들어 건설비용의 상승폭이 감소하고 있음. 다만, 이미 상승한 건설비용이 유지될 경우 사전청약 및 본청약 사이의 분양가격 괴리율이 커질 수 있으며, 분양가상한제로 인해 반영하지 못한 총사업비 상승분에 대해 내공사가 손실을 부담할 가능성이 있음

- 국토교통부에 따르면 올해 4월 8일 인천계양 테크노밸리 A2 블록 공공주택 건설사업의 총사업비는 2,676억 원에서 3,364억 원으로 688억 원(25.7%) 상승한 가격에 변경승인 되었고, A3 블록 총사업비의 경우도 1,754억 원에서 2,355억 원으로 580억 원(33.1%) 급증하였음
- 총사업비 상승은 대부분 인건비 및 건설 자재가격의 급증 등으로 인해 발생하였으나, 올해 들어 건설자재 등 건설비용의 상승폭이 감소하고 있으며, 총사업비의 상승분을 분양가격에 반영하여 위험을 분산하고 있음
- 다만, 이미 상승한 건설비용이 지속적으로 유지될 경우 사전청약 및 본청약 사이의 분양가격에 대한 괴리율이 커질 수 있으며, 분양가상한제로 인해 3기 신도시 분양가격에 반영하지 못한 총사업비 상승분에 대해 내공사가 손실을 부담할 가능성이 존재함

◆ 정부는 PF대출에 대한 보증규모 확대, 보증한도 상향, PF보증 심사기준 완화 등 민간부문의 주택공급 활성화 방안을 발표하였으나, 고금리 기조 및 주택수요 위축이 지속적으로 유지될 경우 공적 보증기관이 PF보증규모의 확대분만큼 미분양 발생에 대한 손실을 더 부담할 가능성이 존재함

- 정부는 '국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안'을 통해 공적 보증기관의 보증 규모를 기존 15조원에서 25조원으로 늘리고, PF대출 보증한도를 전체 사업비의 50%에서 70% 수준으로 확대하며, 시공사 도급 순위, 신용등급, 자기자본 선투입요건 등 PF보증 심사기준을 완화하여 민간부문의 건설시장을 활성화하는 내용을 발표함
- 2023년 12월, 태영건설의 워크아웃으로 나타난 부동산PF에 대한 위험은 고금리 기조가 지속되고 있는 상황에서 주택시장의 장단기 전망을 어렵게 하고 있음
- 인건비 및 건설자재 급증 등에 의한 건설원가 상승과 부동산 시세 하락으로 인해 민간부문의 주택공급이 크게 위축되어 있으며, 주택수요 위축이 지속적으로 유지될 경우 공적 보증기관이 PF보증규모의 확대분만큼 미분양 발생에 대한 손실을 더 부담할 가능성이 존재함

#### 4. 3기 신도시 건설사업 관련 시사점

◆ 3기 신도시 건설사업에 대한 여건을 살펴보면 긍정 및 부정적 요소가 혼재되어 있으며, 주택수요 위축에 따른 주택공급의 영향, 건설비용의 상승폭, 미분양 가능성, 교통인프라 등을 고려해야 함

- 3기 신도시 건설사업에 대한 여건은 긍정 및 부정적 요소가 혼재되어 있는 상황으로 3기 신도시 건설사업에 관한 몇몇 사항은 고려할 필요가 있음
- 첫째, 고금리 기조, 높은 건설자재 비용, 더딘 부동산시장 회복 등으로 인해 주택수요 위축이 지속될 경우 3기 신도시 관련 주택공급에도 악영향을 미칠 수 있음
- 둘째, 인건비, 건설자재 등의 상승으로 인한 분양가 상승세가 지속될 경우 추후 건설비용 상승에 대한 압박은 더욱 커질 가능성이 있으며 문제는 건설비용의 상승폭임
- 셋째, 거시경제 및 건설시장 여건이 회복되지 않는다면, 사전청약물량을 통해 미분양위험이 완화되었다고 하더라도 본청약까지 계약유지 문제가 발생할 수 있으며, 미분양 리스크 발생을 완전히 배제하지 못함.
- 넷째, 김포, 하남 등 2기 신도시의 '선입주·후교통' 문제로 인해 교통대란이 발생했던 만큼 3기 신도시 내 CBD, 전철역, 버스터미널 등의 내부교통망과 광역교통망 건설 등 외부연결 교통망, 기존 2기 신도시 교통망과의 연계성 등 3기 신도시 관련 '선교통·후입주' 인프라 구축을 확고하게 견지할 필요가 있음

◆ **3기 신도시 건설사업을 통한 안정적인 주택공급 및 민간건설 활성화를 위해서는 주택수요 회복 위주의 정책과 함께 전문건설을 포함한 민간건설 활성화 방안이 우선시 되어야 하며, 특히 민간건설에 대해서는 미분양에 대한 보증, 건설사업의 자금지원 등 직접적인 지원방안이 필요함**

- 3기 신도시 건설사업의 원래 취지인 안정적인 주택공급 및 민간건설의 활성화를 위해서는 공공주택 공급의 확대가 반드시 필요하지만, 공공부문 주택공급만으로는 3기 신도시 건설사업에서 기대하는 정책효과가 반감될 수 있는 점도 배제하지 못함
- 3기 신도시 건설사업의 목적을 달성하기 위해서는 주택수요 회복 위주의 정책과 함께 전문건설을 포함한 민간부문의 주택건설 활성화 방안이 우선시 되어야 하며, 주택공급에 있어 민간부문의 건설사업에서 필요로 하는 요소들을 주목할 필요가 있음
- 특히, 민간건설에 대해서는 3기 신도시와 관련하여 발생할 수 있는 미분양 물량에 대한 보증방안 또는 민간건설 활성화를 위한 자금지원 방안 등 직접적인 지원방안이 필요함

## 주택 동향

### 현 정부의 주택정책 방향과 주택시장 상황

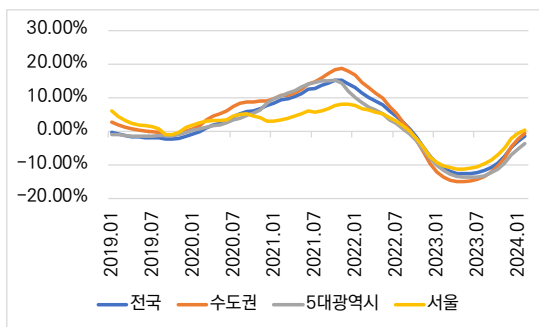
#### - 주택시장 회복 보다 안정화에 초점 : 조금 멀어진 시장 회복 가능성 -

권주안 연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

#### ◆ (주택시장 최근 동향) 아파트매매가격 변동은 보합세 다지는 과정

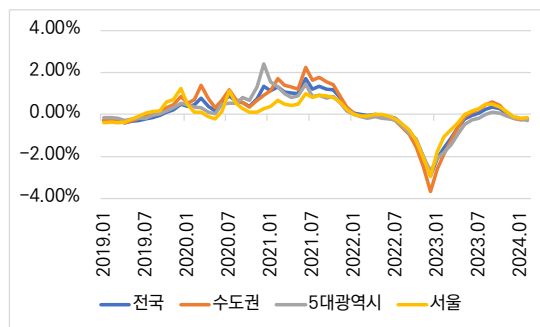
- 전월 대비 변동 : 아파트매매가격은 2023년 상반기 직후 하락세를 종료하고 상승세로 전환되었으며 이 회복세는 2023년 말까지 지속되었음. 이후 수요 회복 약세로 아파트 매매가격은 소폭 하락세가 유지되고 전세가격은 상승세가 지속되고 있음
- 전년 동월 대비 변동 : 2023년에 경험했던 급격한 하락세로 전년 동월 대비 변동은 저점을 지난 회복세로 접어드는 변동 패턴을 보이고 있음. 기술적 반등과 같은 맥락으로 급격한 하락세 이후 하락 폭이 둔화되면서 나타나는 회복세가 유지되는 것으로 해석됨
- 종합 : 주요 지역에서의 전월 대비 및 전년 동월 대비 아파트가격 변동은 동조화 현상을 유지하고 있음. 전월 대비 아파트가격은 2024년 들어 하락세로 재차 전환되었고 이후 하락 폭이 작아지는 양상으로 이어지고 있음. 이러한 변화는 전년 동월 대비 변동에서는 회복세가 둔화되는 양상으로 나타나고 있음. 결과적으로 상승 여력은 약화되고 있으나 동시에 하락 추세도 둔화되는 양상임

아파트매매가격 변동 : 전년 동월 대비



자료 : 한국부동산원

아파트매매가격 변동 : 전월 대비



자료 : 한국부동산원

#### ◆ (주택정책 방향) 시장 침체 대응은 공급 위축 보완에 초점을 맞춘 중장기 접근 선택

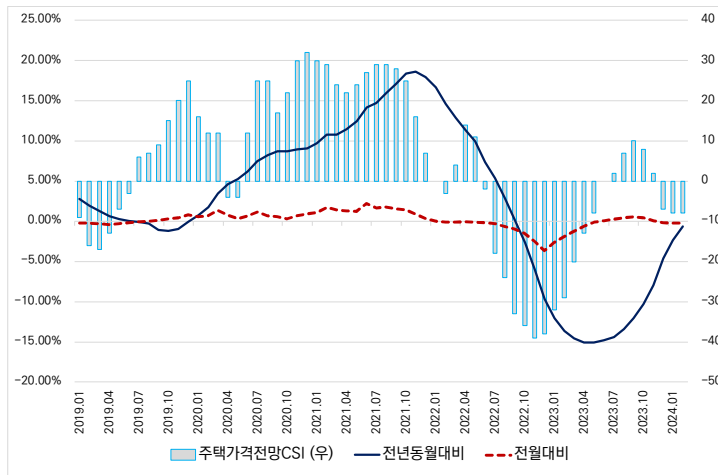
- (1.10대책) “주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안”으로 명명되어 있으며 결과적으로 수요 약세 등을 통해 나타나고 있는 건설시장 침체와 공급 기반 위축에 대한 영향을 최소화하려는 목적이 강함

- 도심 공급 확대, 다양한 유형의 주택공급, 신도시 등을 통한 공공주택 공급 그리고 건설산업 활력 회복으로 되어있음. 미분양 물량 상황과 세컨드하우스 구입 확대를 연결하는 등 미시적 조정도 포함
- (최근 정부 메시지) 주택시장 침체 상황에서 선택된 정책 방향
- 도시 공간 정비 활성화 및 다양성 확보 : 재개발 및 재건축 활성화 유도 필요성을 공감하고 있으며 용적률 등 인센티브를 통해 도시 공간의 가치 제고를 위한 규제 완화도 지속. 동시에 비아파트 공급도 장려하여 도심 내 주거공간의 다양한 스펙트럼 유지 측면도 고민
- 건설경기 연착륙 유도 : 건설업계가 겪고 있는 삼중고(주택경기 침체로 인한 미분양, 원가 상승으로 인한 채산성 악화, 규제로 인한 원활한 사업추진 애로) 해소를 위해 부동산PF 연착륙에 집중하면서 관련 규제 완화를 통해 공급 반등 여건을 마련하여 시장의 자생적 회복 탄력성을 기대
  - \* 경인고속도로 지하화 사업의 예비타당성 검토 착수와 뉴스테어로 시작된 기업형 임대주택 부활과 활성화 유도 대책 마련. 정부는 건설경기를 보완하는데 초점 집중

◆ (주택시장 회복) 정책의 약한 점점력으로 불확실해진 시장 회복 여건

- 주택시장은 단기 약보합세가 예상됨. 수도권아파트 시장과 주택가격전망CSI 변동을 보면 전년 동월 대비 가격 변동이 최근 회복 추세가 둔화되면서 전월 대비 가격 변동은 하락 추세가 주춤하는 상황에서 전망CSI지수는 '100' 이하 수준에 머무르고 있어 단기 시장 회복 가능성은 매우 미약함

수도권아파트 매매가격지수 변동과 주택가격전망CSI



자료 : 한국부동산원, 한국은행

- 주택시장의 단기 침체에 대응하기 위해 정부가 선택한 건설 및 공급 여건 개선은 목적 달성에 일정 시간이 소요되므로 단기 시장 침체를 완화하는 효과는 크지 않을 수 있음. 수요 회복으로 야기될 주택가격 불안정성에 대한 우려가 강하게 작용하고 있음. 따라서 정부의 대응책은 시장의 중장기 안정성 여건 조성에 초점을 맞추고 있어 주택시장은 급격한 회복보다 점진적 개선이 이어질 것으로 보임

## 시장동향

### 건설경기 회복지원 방안(2024.03.28.) 주요 내용 및 평가

- 건설시장 및 기업심리 개선에 긍정적 작용 기대 -

박선구 연구위원(parksungu@ricon.re.kr)

#### 1. 「건설경기 회복지원 방안」 주요 내용

- ◆ 정부는 지난 1월 10일 '주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안' 발표 이후 후속 조치 차원에서 3월 28일 '건설경기 회복지원 방안'을 마련
  - 최근 건설시장은 고금리 지속, 공사비 상승, 부동산PF 위축, 미분양 누적 등으로 하강국면이 이어지고 있고, 이에 따라 지역경제 침체, 취약계층 일자리 감소 등의 피해가 우려
  - 이번 대책을 통해 건설경기 침체 최소화와 건설기업의 부담이 완화되기를 기대
- ◆ 이번 '건설경기 회복지원 방안'의 주요 내용은 아래 그림과 같으며, ①적정 공사비 반영, ②대형공사 지연 최소화, ③미분양 등 건설사업 리스크 최소화, ④건설 및 부동산시장 규제개선 등이 핵심



자료: 국토교통부 보도자료(2024.03.28.)를 기반으로 작성



## 2. 「건설경기 회복지원 방안」 평가

### ◆ 이번 대책은 건설경기 침체, 부동산시장 불안에 따라 건설사의 위기가 가중되는 시점에 발표되어 시장심리 개선에 도움이 될 것으로 판단

- 최근 3년간 건설공사비가 30% 가까이 상승한 점과 안전관리 및 환경관련 비용이 증가했다는 점에서 적정 공사비 반영을 위한 조치가 포함된 점은 시의적절한 것으로 평가
- 또한, 공사비 분쟁 예방과 조정을 위해 전문기관 지정, 건설자재 협의체 구축 등도 건설시장 안정화와 기업 애로 해소에 도움이 될 것으로 기대
- 지방 미분양 해소와 PF 유동성 지원을 위해 리츠를 활용하여 지원하거나 LH 등이 부실 우려 사업장의 재구조화를 유도하는 등 건설사업 리스크를 최소화하기 위한 방안 역시 포함
- 자금조달에 어려움을 겪고 있는 건설사에 대한 유동성 확보 차원에서 긍정적인 것으로 판단

### ◆ 다만, 일부 대책들은 법률 개정이 동반되어야 추진 가능하며, 정부 부처간(기획재정부, 조달청, 행정안전부, 중소벤처기업부) 협의가 필요한 경우도 상당하여 시장에 안착하여 효과를 발휘하기에는 일정 시간이 소요될 것으로 판단

- 적정 공사비 반영을 위해 공사비 조정의 경우 국가 재정이 투입되는 문제로 계약예규 등의 개정이 필요하여 기획재정부, 행정안전부 등과 추가적인 협의가 요구
- 공사비 분쟁 조정과 건설자재 수급협의체 구성은 건설산업기본법 개정이 요구되며, 관급자재 납품 등은 조달청 및 중소벤처기업부와의 논의가 필요
- LH 또는 리츠를 활용한 지원안 역시 지방세법 및 시행령 개정이 필요

### ◆ 또한, 이번 대책이 건설경기 회복과 활성화를 위해 적정 공사비 확보, 자금조달 애로 해소, 규제 개선 등을 제시하고 있으나, 중소 및 전문건설업에 특화된 대책이 부재한 점은 일부 아쉬운 측면

- 실제로 건설경기가 어려워지면 상대적으로 약한 고리라 할 수 있는 중소 및 전문건설업체의 어려움이 가중
- 건설경기 악화로 인해 올해 1~3월까지 9개사가 부도처리 됐는데 모두 전문건설사이며, 같은 기간 폐업 신고를 한 업체 998개사 가운데 전문건설업 864개사(86.6%), 종합건설업 134개사(13.4%)로 각각 조사
- 연쇄부도 방지를 위해 하도급대금 보호를 더욱 두텁게 하거나, 중대재해처벌법 시행에 따른 안전관리자 자격 기준 완화 등 중소건설업이나 하도급을 담당하는 전문건설업에 대한 지원 방안이 부재

### ◆ 그럼에도 이번 정부의 발표는 건설경기 회복을 위한 다양한 대안과 고민이 담겨있다는 점에서 건설업계 위기를 완화할 수 있을 것으로 기대함. 입법이 필요하거나, 부처간 협의가 긴요한 과제가 상당하기에 빠른 시간 내에 실질적 대책이 도출될 수 있도록 노력 필요



**RICON**  
건설 BRIEF VOL. 63

**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)