



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 국토부, 제4차 스마트도시종합계획(안) 확정
 - 스마트도시의 새로운 방향 제시

정책동향

- 총선 이후, 주택 관련 주요 규제 완화 전망과 시장 영향
 - 주택수요 및 정비사업 관련 규제 개정 불확실

시장동향

- 최근 건설자재시장 동향과 수급 여건
 - 자재가격은 안정세이나, 수급 모니터링은 지속적으로 살필 필요

산업동향

국토부, 제4차 스마트도시종합계획(안) 확정

- 스마트도시의 새로운 방향 제시 -

조재용 책임연구원
(adelid83@ricon.re.kr)

1. 국토교통부는 4월 30일에 개최된 국가스마트도시위원회의 심의를 거쳐 제4차 스마트도시종합계획(안)('24~'28년)을 확정함

◆ 제4차 스마트도시종합계획(안)은 스마트도시법 제4조에 따라 5년 단위로 수립하는 스마트도시 분야의 최상위 법정계획임

- 디지털 대전환, 기후 위기, 지역소멸 등 메가트랜드에 대응하기 위해, 국토연구원의 연구결과를 토대로 국토교통부에서 계획안을 마련하였으며, 관련 전문가 및 학계, 산업계, 청년층과 간담회, 공청회를 통해 폭넓은 의견수렴과 관계부처 협의 등 면밀한 검토를 거쳐 계획안을 수립함

◆ 글로벌 스마트도시 정책은 도시데이터와 플랫폼 중심의 스마트도시로의 전환이 본격화되고 있음

- (미국) 테스트베드 구축, 민간기술협력 강화, 정부투자 강화, 국제 협력 추진 등을 전략으로 하는 '스마트시티 이니셔티브' 선언('15)
- (EU) 사회적 도전과제에 대응하기 위해 Horizon Europe 프로그램('21~'27, 약 130조 원) 도입
- (일본) 인구감소 상황에서 필수·도시서비스 지속적 공급을 위하여 지역주민 입장에서 계획하고 추진하는 '슈퍼시티' 구상 발표('20)

해외 주요국가 스마트도시 정책 추진현황		
 미국	 EU	 일본
테스트베드 구축, 민간기술협력 강화, 정부투자 강화 등을 전략으로 하는 '스마트시티 이니셔티브' 선언('15)	사회적 도전과제에 대응하기 위해 Horizon Europe 프로그램 ('21~'27, 약 130조 원) 도입	인구감소 상황에서 필수·도시서비스 지속적 공급을 위한 '슈퍼시티' 구상 발표('20)
• 경쟁공모 방식으로 도시를 선정하고 지원하는 스마트시티 헬렌지 사업 시행	• 총 100개 도시를 기후중립적 스마트도시로 전환하도록 지원	• 규제장벽을 철폐하고, 도시데이터의 활용성 제고

* 자료: 국토교통부 공청회(24.1.25) 자료

2. 「제4차 스마트도시종합계획(안)」의 4대 추진 전략

- ◆ (지속가능한 공간모델) 광역지자체에 보급한 데이터허브와 연계한 오픈소스 기반 솔루션 개발을 통해 빠르고 경제적인 스마트 솔루션 확산을 위한 환경을 조성함
 - 기후위기 대응 및 디지털 포용성 부문에 대한 재원 사용(총사업비의 35% 이상)을 의무화하고, 스마트솔루션 확산사업은 소멸위기 도시에 집중적으로 보급함
- ◆ (AI·데이터 중심 도시기반) 도시운영·관리의 효율성을 높이기 위해 시와 디지털트윈을 기반으로 데이터허브를 고도화함
 - 도시 데이터 활용과 연계를 위해 데이터를 표준화하고, 데이터 활용지침 및 정보보호 관리방안도 마련함
- ◆ (민간 친화적 산업생태계) 스마트도시 산업거점으로 성장할 가능성이 높은 지역에 기업이 연구와 실증을 함께 추진할 수 있는 스마트도시 특화단지를 조성함
 - 융합 얼라이언스 재편, 표준화 협력체계 마련, 규제 샌드박스 제도개선, 지자체-기업의 양방향 매칭 서비스, 대기업-중소·새싹기업 간 혁신 파트너십 등의 다양한 기업지원도 추진함
- ◆ (K-스마트도시 해외진출) 해외 도시개발 사업발굴과 유망 투자사업 개발지원을 위해 K-City Network 사업에 사전컨설팅을 도입하고 선택과 집중전략을 추진함
 - 베트남, 인도네시아 등 스마트도시 수요가 높은 국가에 맞춤형 서비스를 지원·수출하고, EU, 미국 등 선도국들과 국제협력을 확대함

3. 해외 스마트시티 시장 특성을 고려하여 진출 기회로 활용

- ◆ 앞으로 5년 동안 스마트도시 정책의 나침반이 될 종합계획
 - 이번 제4차 스마트도시종합계획은 누구나 언제 어디서든 누릴 수 있는 첨단 디지털공간을 목표로 민간이 주도하고 공공이 뒷받침하는 혁신 공간을 창출하고자 함
 - 국제협력 네트워크 강화, K-City 네트워크 개선 등을 통한 K-스마트도시의 해외진출도 중요한 목표로 설정됨
- ◆ 한국 건설 기업의 우수한 스마트도시 기술의 진출 기회
 - 스마트시티 시장은 투자개발형(PPP) 사업을 선호하는 점을 주목할 필요가 있음. 인도네시아의 2020년 ~2024년 국가중기개발계획(RPJMN)에 따르면, 인도네시아 정부는 GDP의 약 6.2%를 인프라 지출에 할당하는 목표를 수립함. 하지만, 2022년 기준 실제 인도네시아 정부의 인프라 관련 예산은 약 2358조 루피아로 해당 목표액의 약 37%에 불과함
 - 스마트시티 프로젝트 추진 시 투자개발형(PPP)사업을 선호하는 경향이 있음. 외국 기업인 우리 기업이 해외 PPP 사업에 참여하기 위해서는 매년 베트남, 인도네시아 등 스마트도시 수요가 높은 국가의 정부에서 발표하는 PPP Book의 프로젝트 내용 및 등록 절차, 관련 법규를 면밀히 파악하는 것이 필요함

주택 동향

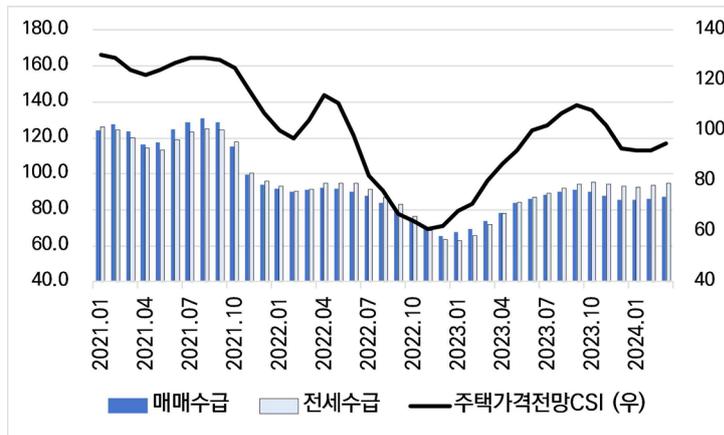
총선 이후, 주택 관련 주요 규제 완화 전망과 시장 영향 - 주택수요 및 정비사업 관련 규제 개정 불확실 -

권주안 연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

◆ 주택시장 동향 : 수요 위축으로 주택시장 침체는 지속. 단기 가격 전망 약세 유지

- 3월 기준 수도권아파트 매매 및 전세수급지수는 2년 넘게 '100' 이하 수준을 유지하고 있는 수요 위축 상황이 지속되고 있음. 2022년 들어 '100' 이하로 하락한 수급지수는 위축 상태를 유지하고 있으나 최근 소폭 개선되는 전환 국면에 들어서고 있음
- 수요 약세가 지속되면서 주택가격전망CSI지수는 하락하여 '100' 이하의 수준을 보이고 있음. 최근 수급지수의 소폭 개선에 맞추어 가격전망CSI지수도 약한 상승세를 보이고 있으나 여전히 '100' 이하의 수준에 머물고 있어 상승 전망에 대한 심리적 여건은 미약한 상태임

수도권아파트수급지수와 주택가격전망CSI지수의 변동



자료 : 한국은행, 한국부동산원

◆ 법 개정이 필요한 규제 완화 사항 : 주택수요 및 정비사업 관련 규제 완화 등

- 주택시장 회복을 위해선 공급 위축을 완화하는 것도 중요하지만 단기에 침체된 시장 여건에서는 수요를 진작시키는 것이 효과적인 처방임. 그 일환으로 현 정부는 소극적이지만 수요 위축을 완화시킬 수 있는 각종 대책을 발표하였음. 수요 위축 완화를 포함한 각종 대책은 다음의 표와 같음

- 그러나 지난 4월 10일 치뤄진 22대 국회의원 선거가 야당의 승리로 마무리되면서 그동안 정부가 추진하려 했던 각종 규제 완화를 위한 법 개정의 가능성에 대한 불확실성도 커지고 있음
 - 공시가격 현실화 폐기, 다주택자 규제 완화, 실거주 의무 폐지 등은 수요 위축을 완화시킬 수 있는 수요 진작책으로 기대가 집중되었으나 총선 이후 법 개정 확률이 낮아지면서 그나마 소수인 수요 침체 완화 효과를 가진 정책 추진은 어려워지고 있음
- 현 주택시장에서 공급 위축이 수요 급감에서 비롯된 것이라는 점을 감안하면 현 정부가 추진하려던 각종 수요 위축 완화 대책도 실현 가능성이 사라짐에 따라 주택시장 침체 상황은 당분간 지속될 수밖에 없는 상황임

〈 현 정부 주택정책 중 법 개정 필요 사안 〉

정 책	주요 내용	개정 관련 법
공시가격 현실화 로드맵 폐기	2035년까지 시세의 90%까지 공시가격을 인상한다는 방안 전면 폐기	부동산공시법, 지방세법
다주택자 규제 완화	취득세, 양도세, 종합부동산세 종과 규제 전면 폐기	소득세법, 종부세법, 지방세법
분양가 상한제 실거주 의무 폐지	분양가 상한제 신축 단지 실거주 의무 기간 (2~5년) 규제 폐지	주택법
재개발, 재건축 규제 완화	재건축 안전진단 폐지	도시 및 주거환경정비법
임대차2법 완화	계약갱신청구권 (2년 의무 연장) 및 전월세 상한제 (5% 상한선) 폐지	주택임대차보호법
기업구조조정(CR)리츠 세제 지원	지방 미분양 매입 CR리츠의 종과 규제 배제	민간임대주택특별법

◆ 불투명한 규제 완화 여건 : 주택시장 영향 점검과 제언

- (공급 기반 중심 기조의 주택정책) 현 정부의 주택정책은 공급 기반의 공고화임에는 틀림없음. 또한 앞에서 언급된 수요 관련 규제는 시장의 정상화를 위한 수단으로 선택된 것으로 현 시장의 침체를 극복하기 위해 추진된 것은 아니라는 점을 간과해서는 안 됨. 그리고 현재의 시장 침체가 수요 위축에서 비롯된 것이기 때문에 공급 기반에 방점을 둔 규제 완화와 법적 개정 작업이 늦추어지거나 불확실하더라도 현 시장 상황에 대한 영향은 미미할 수밖에 없을 것임
- (수요 규제 완화는 일반적인 시장 정상화 목적) 주택시장 정상화를 위한 규제 개선은 지난 정부의 과도한 규제 강화를 벗어나는 데 초점을 둔 것으로 법적 개정 작업이 불가능한 상황이 되더라도 현 시장 침체를 악화시킬 변수로 작용하지 않을 것으로 보임. 고금리 여건 등 다양한 변수들이 작용하고 있어 몇 건의 규제 완화로 시장 침체 상황을 바꿀 수 없을 것으로 판단됨
- (제언) 기존의 규제 완화 및 개선의 불확실성이 당장 시장 침체를 완화할 수 없다 하더라도 시장 정상화를 유도하는 가이드로서 시장 불확실성을 제거할 수 있으므로 수요 규제 개선의 적극적 추진이 요구됨

시장동향

최근 건설자재시장 동향과 수급 여건

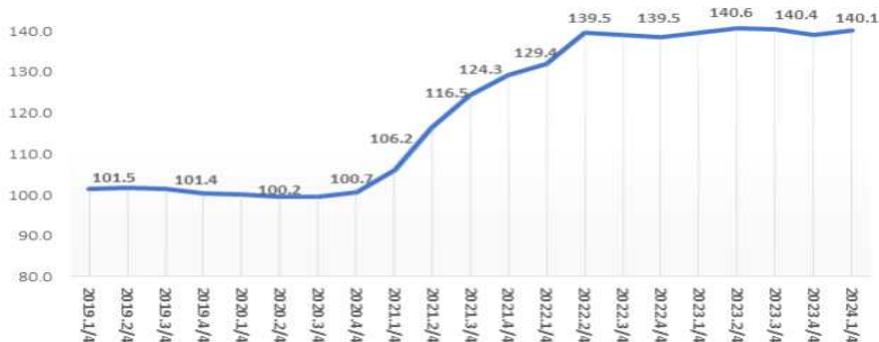
- 자재가격은 안정세이나, 수급 모니터링은 지속적으로 살필 필요 -

박선구 연구위원(parksungu@ricon.re.kr)

1. 자재가격 상승세는 진정

- ◆ **건설자재 가격은 2021년~2022년까지 역대 최고 수준으로 급등하였으나, 2023년부터는 안정세 유지**
 - 자재가격은 2023년 2분기 최고치를 기록했으며, 올해 1분기는 전년동기대비 1.1% 상승한 수준
 - 그 결과, 2024년 1분기 건설공사비지수 역시 상승률이 2%대로 급등세는 진정된 양상
- ◆ **그러나, 건설자재의 절대가격 자체가 이전에 비해 크게 높아 체감 물가는 여전히 부담스러운 상황**
 - 자재가격이 가시적으로 하락하지 않을 경우 이러한 심리는 한동안 지속될 것으로 예상
- ◆ **고금리·고환율에 따른 조달비용의 증가, 탄소중립 등 친환경 비용 등을 고려하면 오히려 향후 자재가격을 비롯한 건설공사 원가는 상승할 가능성이 큰 상황**
 - 자재가격 외에도 건설공사비에서 차지하는 비중이 큰 임대료, 운송료, 인건비 등은 하방 경직성이 뚜렷한 특성을 지니고 있어 하락하기 힘든 구조
 - 단기적으로 자재가격은 급등할 가능성은 적으나, 하락할 가능성도 크지 않아 제한적 상승세를 이어갈 전망

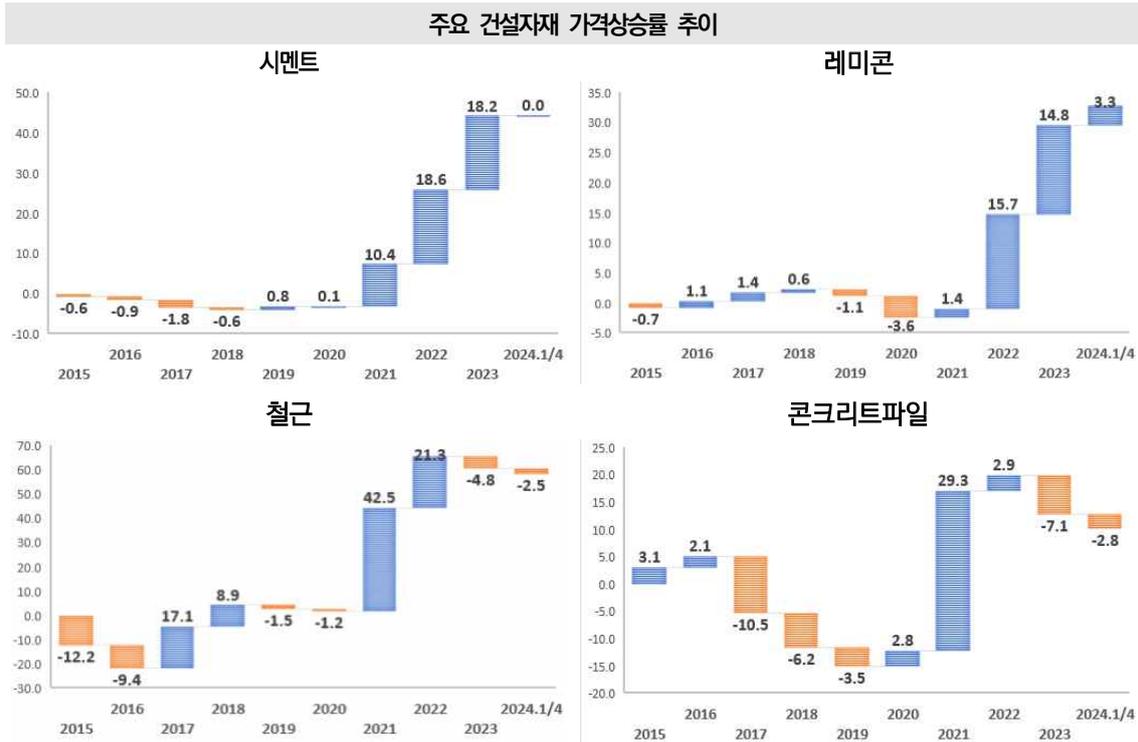
건설용 중간재 공급물가지수 동향



* 자료: 통계청

◆ 건설공사에서 차지하는 비중이 큰 레미콘, 철근 등 주요 자재 역시 올해 들어 안정세 유지

- 시멘트, 레미콘과 같은 비금속광물은 2022년에서 2023년 가격이 크게 상승했으며, 올해에는 진정세
- 철근, 형강 등 철강재는 2021년에서 2022년 큰 폭의 상승을 보인 이후 2023년부터 소폭 하락세 유지
- 대다수의 자재들이 차이는 있으나, 2021년~2022년 상승 이후 최근에는 안정세 유지



* 자료: 통계청

2. 가격만큼 중요한 자재수급

◆ 향후 건설자재시장은 이전에 비해 가격 측면에서 안정화될 가능성이 높은 상황

- 중동지역 분쟁과 같은 국지적 충돌에 따라 불확실성은 여전하나, 전체적으로 원자재 시장이 점차 안정
- 여기에 건설경기 부진에 따라 수요가 감소할 가능성이 상당하여 일부 자재는 가격 하락세 예상

◆ 가격이 비교적 안정적이라는 점에서 자재시장 내 중요한 것은 원활한 수급 여건으로 판단

- 2023년의 경우 자재가격은 안정세를 보였으나, 시멘트를 비롯한 일부 자재의 경우 수급 불균형 문제가 발생하여 건설현장 중단 등의 문제가 노출

- ◆ **건설업계와의 간담회 또는 면담조사를 해보면 자재가격 상승에 대한 부담도 상당하나, 오히려 자재대란·품귀현상과 같은 수급 불균형 문제를 더욱 심각한 사안으로 판단**
 - 주택사업과 같이 입주일이 정해져 공기준수가 중요한 현장의 경우 수급 불균형으로 인해 자재를 구하지 못한다면 공정과 공기가 지연에 따른 법적·금전적·행정적 부담이 가중
 - 또한, 레미콘, 철근 등 주요 자재의 수급난은 건축물의 안전과도 직결된 중요한 문제
 - 대체재가 상대적으로 적은 자재, 수입에 의존하는 자재, 재고관리가 어려워 주문 이후 생산하는 자재 등에 대해서는 지속적인 모니터링이 필요

- ◆ **수급 불균형 문제는 일시적으로 수요가 증가하거나 공급이 부족한 상황에서 발생**
 - 현재는 건설수요가 증가하기 어려운 여건이며, 이에 자재공급 상황은 비교적 안정적인 것으로 평가
 - 그러나, 향후 1기 신도시 재건축, 3기 신도시 건설, 공항 및 철도 인프라 건설, 스마트건설 활성화 등 중기적으로 건설시장은 활성화될 가능성이 큰 상황

- ◆ **건설자재의 안정적인 수급 여건을 조성하기 위해서는 수요자와 공급자 간 자재별 가격인상 또는 인하의 가이드라인을 마련하는 것이 중요하며, 정부의 합리적인 중재가 필요**
 - 최근 정부는 건설경기 회복지원 방안(2024.03.28.)을 통해 건설자재 수급 안정화를 위해 '건설자재 수급관리 협의회'를 상시화하는 법률 개정을 추진할 예정
 - 이는 건설자재 가격의 합리적인 결정과 수급 안정화에 기여할 수 있을 것으로 판단

- ◆ **건설자재는 공사원가에서 30% 이상을 차지하고 시설물의 품질과 안전을 결정하는 중요한 부문**
 - 건설자재 수급 모니터링 시스템의 지속적인 발굴과 정비에 관심을 가지고 공동으로 대응