



Aug.



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 정부의 건설업 일자리 지원 방안(08.14)의 시사점
 - 건설업 근로자들이 관련 서비스를 활용할 수 있는 환경 조성 선행과 외국인근로자의 구인 및 구직 플랫폼 운영 검토 필요

정책동향

- 서울시와 행정안전부의 원도급자 직접시공 확대 문제점 및 개선과제
 - 품질·안전 확보 및 부실시공 방지를 위한 근본 대책은 전문건설 책임시공 강화

시장동향

- 주택공급 확대방안(8.8 공급대책) 주요 내용 및 영향 점검
 - 전세가격 안정을 위한 단기적인 효과는 가능하나, 장기적인 측면에서의 주택가격 안정에는 한계

산업동향

정부의 건설업 일자리 지원 방안(08.14)의 시사점

- 건설업 근로자들이 관련 서비스를 활용할 수 있는 환경 조성 선행과 외국인근로자의 구인 및 구직 플랫폼 운영 검토 필요 -

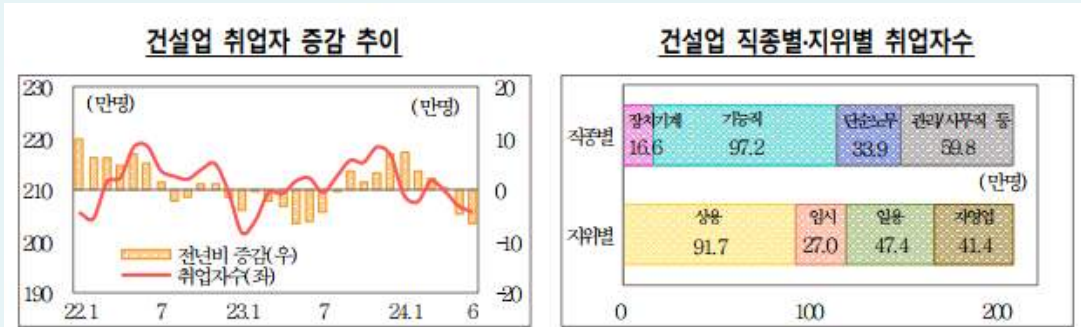
박광배 선임연구위원
(jwjbpark@hanmail.net)

1. 건설업 취업자 감소, 일자리 지원 방안 발표 및 추진

◆ 2024년 2분기 건설업 취업자는 207.5만 명, 전년 대비 3.6만 명 감소

- 건설경기 침체로 건설계약과 투자가 감소함에 따라 건설업 취업자 수 감소, 직종별로는 장치기계, 종사자 지위별로는 기능직 일용근로자 감소

〈건설업 취업자 증감 추이 및 건설업 직종별·지위별 취업자수〉



* 자료 : 건설업 일자리 지원방안 부처합동(24.08.14)

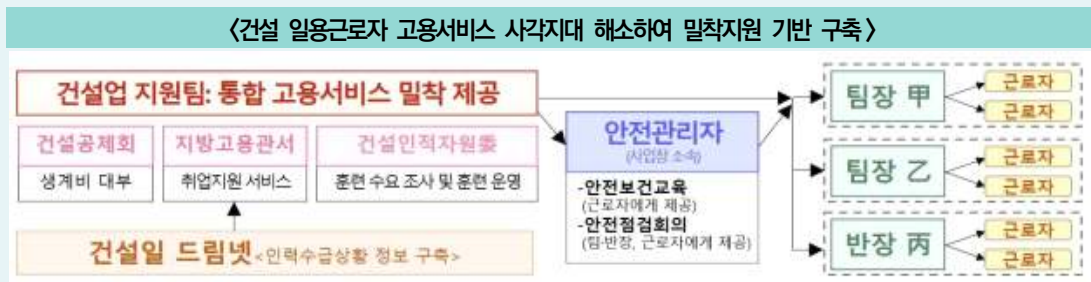
- 건설시장의 70% 이상을 차지하고 있는 민간시장, 특히 공동주택 건설시장이 단기적으로 회복되기 쉽지 않은 상황임
 - 건설자재와 급격한 상승세가 진정 기미를 보이고 있지만, 노무비를 포함한 공사비에 영향을 미치는 요인들은 여전히 상승세가 지속되고 있음
 - 2024년 1월부터 5월까지 평균 건설공사비지수는 130.0을 기록, 2020년에 비해 30.0 상승, 2023년 127.9와 비교해도 지속적인 상승 추세임
- 건설업 일자리 확대를 위해서는 건설공사비 안정화와 건설투자가 회복되는 것이 선행돼야 하나, 고금리와 공사비 상승으로 발주 급감 또는 예정된 발주량도 지연되는 상황 지속

- 공공부문 투자 및 주택공급 확대, 공사비 상승 안정화 방안, PF리스크 관리 등의 정책 수단을 동원하고 있으나, 단기간에 효과를 기대하기는 어려움
- 2024년 8월 14일 관계부처합동으로 “건설업 일자리 지원 방안”이 발표됐으며, 2024년 하반기 LH, 철도공단, 도로공사 등의 투자 규모를 확대해 일자리를 확보한다는 계획이 포함됨
- 일자리 확대에 기여할 수 있는 대책이라고 할 수 있으나, 대부분 토목공사여서 한계가 있고, LH 투자 규모 확대는 PF 신용보강과 토지보상 협의 등이 먼저 해결돼야 하는 과제가 있음
- 지원 방안은 건설근로자 전직 지원을 강화하기 위해 고용서비스 사각지대 해소와 밀착지원 서비스 기반 구축이 포함돼 있으나, 건설근로자들이 관련 서비스를 적극적으로 활용할 수 있는 환경 조성이 선행돼야 할 것으로 판단됨

2. 건설근로자 전직 지원 및 정보비대칭 해소 위한 일자리 플랫폼 활용

◆ 작업팀 단위 구인 및 구직이 다수인 채용 특성에 부합하는 플랫폼 적극 활용

- 지원 방안은 팀·반장과의 긴밀한 네트워크 구축 및 활용도 제고의 필요성을 인식, 적극적인 추진계획을 밝히고 있음



* 자료 : 건설업 일자리 지원방안 부처합동(24.08.14)

- 건설현장은 접근이 어렵고, 동일한 현장에서 일자리 지속이 어렵다는 점에서 취업지원 서비스 확대 및 강화는 효과가 기대되는 접근임
- 다만 과거 공공이 주도하는 건설근로자 대상의 취업지원이 효과적이지 않았던 점, 그리고 대면 서비스 중심의 네트워크 구축 및 활용은 한계가 있을 수 있다는 점은 고려돼야 할 것으로 판단됨
- 이를 해소하기 위해서는 민간에서 효과적으로 운영하는 취업지원 서비스 플랫폼을 활용할 수 있는 방안을 적극적으로 모색하는 것도 필요함
- 현재 워크넷과 일드림넷은 장점을 갖고 있으나, 취업지원 서비스 측면에서는 민간에서 운영하는 비대면 서비스를 효과적으로 활용할 수 있는 방안 필요
- 구체적으로 고용서비스 위탁방식 및 실적과 성과에 따라 인센티브를 제공하는 운영방식 검토가 필요한 것으로 판단됨

- 민간 서비스 영역에서는 팀장과 반장을 매개로 취업지원을 효과적으로 운영하고 있고, 빅데이터 기반과 인공지능을 활용해 취업지원의 적시성과 효과성 제고를 시행하고 있는 것으로 파악됨
- 건설근로자 취업과 일자리 연계 강화의 측면을 우선적으로 고려하는 대안이 모색되는 것이 현재 상황에서 가장 필요한 것으로 판단되며, 이런 목적을 효과적으로 달성할 수 있는 수단을 활용할 수 있도록 필요시 제도개선도 수반돼야 함

◆ 외국인근로자 역할과 활용도에 대한 모색 및 제도개편 필요

- 건설현장 시공은 여러 공정의 순차적인 진행과정이라고 할 수 있고, 개별 공정에서 요구되는 역량과 기능이 상이함
- 따라서 현장에서 공정이 효율적으로 진행될 수 있도록 내국인 부족이 삼한 직종에서 활용할 수 있는 외국인 활용도 개선도 필요함
- 평균 연령이 50대 후반인 내국인 건설근로자들이 수행하기 어려운 공정에 투입될 수 있는 외국인력 활용도 제고는 내국인 일자리 유지에도 긍정적인 기여를 할 수 있음
 - 토공사에 건설기계 가동률 향상에 필요한 직무, 건축공사의 골조공사에 필요한 직종들 중 내국인이 기피하는 직종에 외국인 활용도 개선을 통해 후속 공정에 참여하는 내국인 직종이 유지되고 확대될 수 있어야 함
- 외국인 활용을 통한 내국인 건설근로자 일자리 유지 및 확대의 순기능 극대화를 위해서는 외국인근로자의 구인 및 구직 플랫폼의 운영도 적극적으로 검토돼야 함

정책동향

서울시와 행정안전부의 원도급자 직접시공 확대 문제점 및 개선과제 - 품질·안전 확보 및 부실시공 방지를 위한 근본 대책은 전문건설 책임시공 강화 -

유일한 선임연구위원 (ihyu71@ricon.re.kr)

1. 최근 원도급자 직접시공 강화 추진 실태

- ◆ 건설산업기본법 상의 원도급자 직접시공의무제도는 2006년부터 소규모공사에 한정해 최소한의 의무규정으로 시행해오던 제도임. 그러나 2021년 시작된 종합·전문 간의 업역 폐지(상호시장 진출 허용) 등 건설산업 환경변화 및 재해예방과 부실시공 방지 등을 이유로 최근 들어 서울시와 행안부를 중심으로 무리한 직접시공 확대가 추진됨

- 원도급자 직접시공의무제도는 무자격 부실업체 난립과 '입찰브로커' 회를 방지하기 위해 2006년 1월부터 시행된 제도로서, 도급금액이 일정규모(30억원) 미만인 공사를 도급받은 건설사업자(원도급자)는 일정비율(30%) 이상의 공사를 직접시공 하도록 의무화한 것임
 - 이는 소규모 건설공사를 도급받은 건설사업자가 공사 일부를 직접시공토록 의무화함으로써 무자격 부실업체를 퇴출시키겠다는 의미가 담긴 제도이나, 종전 의무하도급제 폐지가 거론되면서 그 대체방안의 성격으로 도입됨에 따라 시작부터 종합건설업과 전문건설업의 상당한 이견과 논란을 야기해옴
 - 종전 의무하도급제는 전문건설사업자의 보호·육성 차원에서 도입이 된 제도였으나 원도급자 자율성을 침해하는 규제라는 차원에서 폐지된 반면, 직접시공의무제도는 직접시공 능력이 없는 원도급자 위장직영 등으로 많은 하도급이 피해를 보기 때문에 이 역시 불필요한 규제라는 논란이 제기된 바 있음
- 이와 같은 직접시공의무제도는 수차례의 개정을 통해 현재 건설산업기본법령 상의 규정에 따라 70억원 미만의 공사에 대해 일정비율(10~50%) 이상의 원도급자 직접시공을 요구하고 있음. 또한, 종전과 달리 자재, 장비 등을 제외한 노무비 기준(직접시공 노무비/총 노무비)으로만 직접시공을 요구하고 있음
 - 도급금액 3억원 미만: 50% 이상 직접시공
 - 도급금액 3억원 이상~10억원 미만: 30% 이상 직접시공
 - 도급금액 10억원 이상~30억원 미만: 20% 이상 직접시공
 - 도급금액 30억원 이상~70억원 미만: 10% 이상 직접시공

- 그러나 최근 서울시를 비롯한 행안부, LH공사는 건설현장의 부실시공, 안전사고의 주요한 원인이 하도급에 있다고 보고 무리한 원도급자 직접시공 확대를 추진하고 있음
 - (서울시) '22.4월 「직접시공 확대 및 관리방안」 발표 및 '23.11월 「서울형 건설혁신 대책」 발표에 따른 공사규모에 상관없이 철근·콘크리트공사 등 주요 하도급 공종에 대한 100% 직접시공 의무화 또는 최소 50% 이상 직접시공을 전제로 한 시범사업 시행
 - (행안부) 지방계약법 예규를 개정하여 '25.1월부터 공공공사 입찰시(적격심사 및 종합평가) 입찰금액 대비 직접시공 할 금액의 비율(직접시공 공종 직접노무비/총 직접노무비)이 30% 이상일 경우 만점을 받도록 원도급자 직접시공을 배점제로 평가
 - (LH공사) 국감지적에 따라 별도의 대상지구(성남북정1지구 3개 블록)를 지정해 철근·콘크리트공사, 가설공사에 대해 원도급자가 직접시공을 하는 시범사업을 8월 중 발주하고, 성과진단 등의 경과 검토 후 확대 시행 예정

2. 최근 직접시공 확대 시행(발주)의 문제점

- ◆ **건설산업기본법 상의 직접시공의무제도는 소규모 공사에 적용, 최소한의 의무만을 부여, 노무로 한정한다는 특성을 지님. 이러한 기본법의 원칙에 벗어난 정부기관 및 지자체, 공기업의 직접시공 발주 확대는 많은 법제적, 산업적 논란을 야기하고 있음. 다양한 선행연구들이 진단한 이러한 원도급자 직접시공의 주요 문제점들은 다음과 같이 요약됨**

- 건설산업기본법에서 정한 현행 규정만으로도 행정적인 관리·감독 역량 대비 직접시공의무 적용 대상공사의 범위는 충분히 과다
 - 대한건설협회 종합건설업조사(2019.12) 및 대한전문건설협회 전문건설업 실태조사 분석 보고서(2019.11)를 종합해서 진단해 본 결과, 직접시공의무제도가 법이 정한 100억원 미만까지 확대 시행하게 될 경우 종합공사는 건수로는 전체의 97.4%(69,956건), 금액으로는 전체의 약 40%(57조3,683억원) 정도가 적용되는 상황
 - 원도급으로 발주되는 전문공사의 경우 건수로는 약 81.4%(563,028건), 금액으로는 전체의 30.5%(28조 4,167억원)가 적용 대상이 될 것으로 추정
- 건설공사의 분업화·전문화로 인한 외주(하도급) 확대 추세에 역행
 - 법은 공종별 외주(하도급) 중심의 생산체계를 허용해 옴에 따라 자율에 맡겨져 있는 종합건설사들의 평균 외주비는 2008년 54.6%에서 10여년 후인 2018년 57.4%로 꾸준히 상승하는 모습을 보여 왔으며, 중대형 공사로 갈수록 외주(하도급) 비율이 상승하고 있어 직접시공의무 강화는 기업의 자율성과 시장 흐름에 역행하는 규제로 인식되고 있음
- 종합건설사의 직접시공의무 이행 기반 미비로 위장직영 및 위장하도급 우려 지속과 함께 생산성 저하 문제 부각

- 기존 기능직 근로자의 대부분은 전문건설업에 소속되어 시공에 참여
 - 대한건설정책연구원 보고서(2017.8)에 따르면 종합건설업은 전체 종사 근로자 중 기능직 근로자가 차지하는 비중이 4~5% 수준에 불과한 반면, 전문건설업은 전체 기능직 근로자의 약 82.2%가 여기에 소속되어 있어 실질적인 직접시공의 주체로 인정받아 옴
- 전문건설사가 책임시공하는 하도급율이 높은 공사일수록 낮은 재해율을 보임
 - 국토부 산하 국토관리청이 관리하는 사업 중 부상(101건), 사망(27건) 등 안전사고가 발생한 재해사례(2009년 이후)를 검토한 결과, 부상·사망재해 70% 이상이 최저가 현장에서 발생함에 따라 직접시공보다 입·낙찰제도와 연관성이 더 높다고 볼 수 있음
 - 또한, 노무비율이 높은 고위험공종으로 분류되는 철근·콘크리트, 토공, 가시설 등 공종의 재해빈도가 높다는 사실(부상: 41.6%, 사망 59.3%)과 국가정책조정회의 보고자료(2016.05)에 나타난 하도급율이 높은 공사일수록 재해율과 사망만인율이 낮아진다는 것을 연결해서 생각해 보면 왜 노하우가 축적된 전문건설사들의 분야별 책임시공이 중요한 것인지를 알 수 있음

3. 업계의 인식 및 의견(설문조사 결과)

◆ 서울시와 행안부의 직접시공제 적용 확대로 인해 생존권을 위협받는 전문건설업계의 의견을 진단하기 위해 2024.7.1~15일까지(2주간) 설문조사를 수행함. 설문에 응답한 대한전문건설협회 전국 시도회 296개 회원사들의 의견은 다음과 같이 나타남

- 서울시의 주요 공종에 대한 원도급자 직접시공 의무화 정책 발표에 대한 의견
 - 하도급자를 비롯한 전문건설사의 생존권을 위협하는 불합리한 정책(79.7%)
 - 원도급자의 직접시공 역량이 확보될 때까지 일정기간 유예 후 시행 필요(11.1%)
 - 전면 확대 시행이 필요한 바람직한 정책(5.7%)
- 행안부의 원도급자 직접시공계획 평가(30% 이상 만점) 시행(안)에 대한 의견
 - 건설산업기본법에서 정하는 범위(적용대상, 의무비율)를 벗어나므로 즉시 폐지(62.5%)
 - 시행은 가능하지만, 범위(적용대상, 의무비율)를 축소하여 시행하도록 재검토(24.0%)
 - 입찰자의 선택적 제안이므로 행안부의 개정안대로 시행되어도 무방(6.8%)
- 원도급자인 종합건설사의 실질적인 직접시공 능력에 대한 판단
 - 현재로서는 종합건설사가 직접시공 기반과 능력을 전혀 갖추고 있지 못함(61.1%)
 - 10% 미만의 매우 제한적인 직접시공만 가능(14.2%)
 - 30%~10% 정도의 부분적인 직접시공만 가능(13.5%)
 - 30% 이상의 직접시공이 가능(5.4%)
 - 50% 이상의 직접시공도 충분히 가능(3.0%)

- 건설공사 품질·안전 확보, 부실시공 방지를 위한 실질적인 직접시공 주체로 누가 적합한지에 대한 판단
 - 각 공종별 전문성 및 노하우를 확보한 전문건설사가 직접시공(79.4%)
 - 공사 특성에 따라 종합과 전문의 직접시공을 자율로 정하도록 선택권 부여(13.5%)
 - 수주에 대한 책임이 있는 종합건설사가 직접시공(5.4%)
- 건설공사 품질·안전 확보, 부실시공 방지를 위한 가장 근본적인 대책
 - 원도급공사 및 하도급공사의 적정공사비 확보(32.0%)
 - 하도급자인 전문건설사의 책임시공 강화(29.9%)
 - 1차 하도급을 제외한 2차, 3차의 불법 다단계 하도급 근절(23.4%)
 - 철저한 공사감독 및 감리제도 강화(6.9%)
 - 원도급자인 종합건설사의 직접시공의무 확대(5.5%)
- 직접시공의무제도 운용의 올바른 개선방향
 - 시공자의 자율에 맡기도록 건설산업기본법 상의 현행 의무제도 전면 폐지(32.6%)
 - 주계약자 공동도급제도로 한정하여 전문건설사가 원도급의 자격(부계약자)으로 직접시공토록 운용(29.3%)
 - 건설산업기본법 상의 현행 의무제도 수준으로만 계속 유지(16.6%)
 - 국토부, 행안부, 지자체가 중장기적 관점에서 협의체(T/F)를 구성해 원점에서 향후 방향 재논의(11.6%)
 - 기술형 입찰(턴키, 기술제안입찰)로 한정하여 직접시공을 입찰자의 제안요소로 평가받도록 운용(6.9%)

4. 제도개선 방향 및 검토 과제

- ◆ **서울시, 행안부 등의 직접시공 확대는 전문건설 생존권을 위협하므로 즉시 폐지가 바람직하며, 종합건설사의 직접시공 기반 부재로 공종별 전문건설사의 책임시공 강화가 근본 대책임. 현행 건설산업기본법 상의 직접시공의무제도 역시 시공사의 재량권을 침해하는 규제로 인식되어 국토부 중심의 ‘직접시공 제도개선 TF’를 통한 합리적 대책 마련이 시급함**

- **(제1안)** 건설공사의 안전·품질 확보와 부실시공 방지를 위하여 종합건설사업자는 건설공사의 종합적인 계획·관리·조정에 더욱 경쟁력을 높이고, 전문건설사업자는 전문화된 분야(공종)별 책임시공 역량을 강화하는 쪽으로 제도가 개편·운영되어야 함
 - 건설산업기본법 상의 원도급자 직접시공의무 규정 전면폐지(삭제) 검토
 - 건설산업의 대국민 신뢰 회복, 건설산업의 국제 경쟁력 강화, 건설공사 책임시공 강화를 위한 종합과 전문의 역할을 건설산업기본법에 재정립

- **(제2안)** 현행 건설산업기본법 상의 원도급자 직접시공의무제도 수준 내에서 발주자가 제도의 도입 취지와 본질에 맞게 소규모 공사로 한정해 운영하고, 공사 특성에 따라 발주자 승인에 의해 탄력적으로 적용하도록 직접시공 규제 완화
 - 전체적으로는 건설산업기본법의 범위를 준수하며, 개별공사 특성에 따라 공종 지정 또는 직접시공비율을 탄력적으로 가감할 있는 방안으로 세부 시행기준 정비
 - **(제3안)** 지자체 또는 발주기관이 건설산업기본법에서 정한 범위 이상으로 직접시공을 요구하고자 하는 경우, 품질안전 및 부실시공의 위험이 높은 주요 공종에 대하여는 충분한 실적·경험이 축적된 전문건설사가 원도급의 자격으로 직접시공을 할 수 있도록 제도를 정비
 - 전문이 원도급 자격으로 지정된 주요 공종에 대해 직접시공토록 주계약자 공동도급제도를 발주자 지정방식으로 전환(개정)
 - 주계약자 공동도급으로 발주를 할 경우, 발주자는 주요 공종을 지정해 부계약자(전문)가 지정된 공종에 대해 직접시공토록 발주 세부기준 마련
 - **(제4안)** 상기 제1안, 제2안, 제3안의 대안들은 모두 법령에 대한 정비가 수반되므로, 국토부가 주도하는 직접시공 제도개선 T/F를 구성해 면밀한 검토와 이해관계자들의 합의를 이끌어낼 필요가 있음. 따라서 이 기간 동안 추가적인 직접시공 확대 적용 발주를 모두 중단하고, 기존 발주 공사를 대상으로 성과 분석을 수행함
 - 국토부 주도의 '직접시공 제도개선 T/F' 구성(서울시, 행안부, SH공사, LH공사를 비롯한 종합·전문·설비 업계 및 관련 연구원 참여)
 - 건설공사 직접시공제도의 종합적인 성과 검증(공기, 공사비, 품질, 안전, 하자 및 부실시공, 생산성, 만족도 등)
 - 직접시공의무제도의 개선을 비롯한 건설공사 품질·안전 확보와 부실시공 방지를 위한 책임시공 강화 대책(로드맵) 및 관련 제도개선(안) 마련
- ◆ 특히, 행안부가 '25년 1월부터 시행 예정인 공공공사 입찰시 원도급자 직접시공비율 평가(30% 이상 직접시공 요구)는 상기 근본적인 제도개선이 진행되는 동안 전면 유보 또는 재검토가 필요함
- 직접시공제도가 건설산업기본법을 중심으로 운영되도록 하되, 정부계약제도를 비롯한 지자체 및 공기업 등에 일원화된 기준으로 적용 가능하도록 통합적인 제도정비가 필요함
 - 궁극적으로 '25년 1월 시행하고자 하는 행안부 예규를 단순 직접시공비율(%) 평가가 아닌 건설사업자의 책임시공 강화를 위한 대체 평가항목(실질적 책임시공 평가지표)을 발굴하는 쪽으로 제도정비의 방향을 설정해야 할 것임

시장동향

「주택공급 확대방안(8.8 공급대책)」 주요 내용 및 영향 점검

- 전세가격 안정을 위한 단기적인 효과는 가능하나, 장기적인 측면에서의 주택가격 안정에는 한계 -

고하희 선임연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 정부는 '24년 8월, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」 정책 발표

◆ 향후 6년간 서울을 포함한 수도권에 42.7만호 이상의 주택과 신규택지 공급 예정 발표

- 정부는 8월 8일, '제8차 부동산 관계장관회의'에서 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」을 발표하고, 향후 6년간 서울을 포함한 수도권에 42.7만호 이상의 주택과 신규택지를 공급할 계획이라고 밝힘
- 주택공급이 확정된 21.7만호와 이번 「8.8 공급대책」을 통한 21만호가 더해져 총 42.7만호를 공급할 예정임

◆ 선호도 높은 서울과 수도권 중심 입지에 21만호를 추가 공급하는 구체적 방안 제시

- 정부는 '22년 8월 「국민 주거안정 실현방안」을 시작으로 현재까지 지속적으로 “수요에 부응하는 충분한 주택공급” 계획을 언급하였으며, '24년에는 ‘주택공급 확대’와 관련한 정책 등이 4차례 이상 발표됨
- 서울·수도권을 중심으로 21만호가 추가 공급될 수 있도록 하는 실천적 방안이 이번 「8.8 공급대책」의 주요 내용이며, 정부가 기존에 언급한 계획들의 구체적 방안을 제시했다는 점에서 의의가 있음

2024년 '주택공급' 관련 정부 정책 내용

발표일자	회의·안건명	주요 내용
'24.1.10	「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도심 공급 확대를 위한 재건축·재개발 규제 개선 ▪ 노후계획도시 정비 사업여건 개선(용도지역 변경·용적률 상향 등) ▪ 소형 신축 주택에 한해 세제 산정시 주택 수 제외 ▪ 지자체 그린벨트 해제를 통한 신규택지 발굴 등
'24.6.17	「하반기 매입임대주택 신속공급 계획」	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 향후 2년간 매입임대주택 12만호 공급(신축매입 7.5만호, 든든전세(LH+HUG) 2.5만호, 기축매입 2만호)
'24.7.18	제7차 부동산 관계장관회의	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 그린벨트 해제를 통한 수도권 신규택지 2만호 공급 ▪ 공공 매입임대주택 12만호→13만호 공급(수도권 지역 5.4만호 포함) ▪ 도심 재개발·재건축 속도 및 사업성 제고를 위한 제도개선 방안 마련 등
'24.8.8	제8차 부동산 관계장관회의 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울과 인근 지역 그린벨트를 해제하여 8만호 규모의 신규택지 공급 ▪ 비아파트 공공매입임대 최소 16만호 이상 대폭 확대 ▪ 「재건축·재개발 촉진특례법(가칭)」 제정을 통한 정비사업 추진 기간 단축 등

※ 출처: 보도자료를 통한 연구자 정리

주: 2024년에 발표된 정부 정책 중 '주택공급'과 관련된 내용에 한하여 정리함

2. 「주택공급 확대방안(8.8 공급대책)」 주요 내용

◆ 6개의 추진 방향과 32개의 세부 추진과제로 나뉘며, 법률 제·개정 사항 다수 포함

- ‘도심내 아파트 공급 획기적 확대’, ‘빌라 등 비아파트 시장 정상화’, ‘서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대’ 등 6개의 추진 방향과 세부 추진과제로 구성되었으나, 추진과제 중 대부분은 법률 제·개정 사항이 포함되어있어 발표된 방안이 추진에 이르기까지는 장기간 소요될 것으로 전망됨

◆ 당초 확정된 21.7만호와 이번 「8.8 공급대책」을 통한 21만호가 더해져 총 42.7만호 공급 예정

- 「8.8 공급대책」의 주요 내용으로는 ①그린벨트 해제를 통한 신규택지 공급, ②빌라 등 비(非)아파트 시장 정상화를 위한 신축매입임대 무제한 공급, ③정비사업 규제 완화 등을 통한 주택공급 방안 등임
- 주택공급이 이미 확정된 21.7만호 중 17.6만호는 재개발·재건축 추진 기간을 3년 앞당겨 향후 6년간 서울 도심 등에 공급하고자 하는 계획이며, 4.1만호는 미분양주택을 LH가 매입 후 공급하는 계획임

「8.8 공급대책」 주요 내용 요약

추진방향	세부 추진과제	
도심내 아파트 공급 획기적 확대	정비사업 속도 제고 및 부담 경감	<ul style="list-style-type: none"> 절차 간소화를 통한 사업 속도 제고 공공 지원을 통한 사업 불확실성 해소 세제·금융 지원 강화
		<ul style="list-style-type: none"> 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화 기본방침·1기 신도시별 기본계획 공개, 미래도시펀드 추진 11월, 「1기 신도시 정비 선도지구」 선정 전국 노후계획도시 정비 기본계획 본격 수립
빌라 등 비아파트 시장 정상화	비아파트 시장기반 정상화	<ul style="list-style-type: none"> 공공 신축매입 공급 확대 분양전환형 신축매입 신규 도입
		<ul style="list-style-type: none"> (건설사업자) 소규모 건설사업자 취득세 종과 완화 (등록임대사업자) 세제혜택 일몰 연장 및 대상 범위 확대 (임대인) 임대수요 정상화 (실수요자) 주거사다리 역할 회복 (임차인) 비아파트 정보 제공 강화
		<ul style="list-style-type: none"> 뉴빌리지 사업 본격 추진
		<ul style="list-style-type: none"> 비아파트 공공임대 추가 공급 HUG 든든전세주택 확대 공급 비아파트 전세임대 확대 공급
기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여	수도권 공공택지에 22조원 규모 미분양 매입확약 제공	<ul style="list-style-type: none"> 청약 조기화 등을 위한 선분양 조건부 공공택지의 후분양 허용 공공택지 내 주택공급 조기화 지원 기발표 수도권 공공택지 지구지정 조기화
		<ul style="list-style-type: none"> 서울 및 서울 인근 신규택지 후보지 8만호 발표 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급
서울 수도권 신규택지 발표 및 물량 확대		<ul style="list-style-type: none"> 서울 및 서울 인근 신규택지 후보지 8만호 발표 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급

추진방향	세부 추진과제	
주택공급 여건 개선	공급규제 혁파 및 정책 지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> PF 보증 확대 등 유동성 지원 주택건설 장애요인 해소 주택공급 규제 완화
	지방 미분양 해소	<ul style="list-style-type: none"> 지방 미분양 CR리츠 본격 도입 지방 준공전 미분양 PF 보증 지원 확대 지방 준공후 미분양에 대한 세부담 경감
건전한 부동산 시장 환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 기획조사 실시 서울 GB 및 인접지역 정밀 기획조사 실시 토지거래허가구역 이용실태 조사 실시(서울시) 	

※ 출처: 보도자료를 통한 연구자 정리

3. 정부의 「주택공급 확대방안(8.8 공급대책)」 정책 발표에 따른 영향 점검

◆ 선호도 높은 ‘수도권 중심의 주택공급 확대’를 위한 구체적 방안이 포함된 대책으로 평가

- 현 정부는 '22년 8월부터 국민 주거안정을 위해 “수요가 있는 곳에 품질 높은 주택을 신속하게 공급”할 것을 지속적으로 언급해왔으며, 올해에도 4차례 이상 주택공급 계획에 대해 발표한 만큼 기존의 계획을 추진 방향과 함께 실천적·구체적 방안을 제시했다는 점에서 긍정적 측면이 있음
- 반면, 선호도가 높은 서울 등 수도권 중심으로만 공급 정책이 발표되어 ①수도권 외 지역은 정책에 고려되지 않았고, ②비수도권 수요가 수도권으로 쏠릴 수 있는 점에 대한 우려, ③지역 간 불균형한 발전 속도, ④수도권과 비수도권 간 주택가격 양극화 현상 등이 발생할 수 있다는 점에서는 한계를 가짐

◆ 전세가격 안정을 위한 단기적인 효과는 가능하나, 장기적인 측면에서의 주택가격 안정에는 한계

- 비아파트 규제 완화 정책은 전세가격 안정을 위해 단기적으로는 효과가 있을 수 있으나, 장기적인 측면에서의 주택가격 안정화에는 한계가 있을 것으로 판단됨. 임대차 2법에 따른 임대차 기간 4년 만료로 인해 올해 하반기까지 전세 가격이 상승될 것으로 예상되는 점을 고려하였을 때, 단기적으로는 매입임대주택과 비아파트 규제 완화 정책이 전세 가격 안정에는 효과를 줄 수 있을 것으로 보임
- 그럼에도 불구하고, 보증금 미반환 사건(이른바, 전세사기) 등으로 인해 비아파트 기피현상이 심화하며, 빌라·오피스텔 등에 살고 싶지 않은 수요가 아파트로 쏠려 전세가격이 상승하고 있는 추세에서 수요자가 선호하지 않는 비아파트 공급 확대는 장기적으로 보았을 때, 주택가격 안정화 측면에서는 한계가 있을 것으로 보임

◆ 법률 제·개정 사항이 다수 포함되어있어 발표된 방안이 추진에 이르기까지는 장기간 소요 예상

- 「재건축·재개발 촉진법(가칭)」, 「도시 및 주거환경정비법」 등 법률 제·개정이 수반되어야 하는 사항이 많아 속도감 있는 입법 추진의 대책이 관건이라고 할 수 있음