VOL
74
Nov.

RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

• 미국 트럼프 대통령의 재집권이 한국경제와 건설업에 미치는 영향

– 대외변수 불확실성 확대로 국내 건설경기 침체 장기화 우려

정책동향

• 건설하도급 공정거래 체감도 조사 결과('23~'24년 비교)의 시사점

– 하도급대금 지연지급 및 유보금 관련 부당특약 등에 대한 중점 관리 필요

시장동향

• 정부의 그린벨트 해제, 수도권 5만호 신규택지 발표

– 주택공급은 시간이 필요, 당장의 시장안정보다는 장기적인 기대효과가 적절

RICON
대한건설정책연구원

산업동향

미국 트럼프 대통령의 재집권이 한국경제와 건설업에 미치는 영향

– 대외변수 불확실성 확대로 국내 건설경기 침체 장기화 우려 –

김태준 연구위원
(tjkim@ricon.re.kr)

1. 트럼프 2기 행정부의 급격한 정책변화, 한국경제에 부담

◆ **도널드 트럼프 후보 제47대 대통령 당선, 공화당의 상·하원 장악으로 트럼프 2기 행정부 탄력**

- 11월 5일(현지 시각) 미국 대통령 선거 결과, 도널드 트럼프 후보가 당선되었으며, 대선과 동시에 치러진 의회 선거에서 공화당은 상원(100석 중 52석)과 하원(435석 중 218석) 모두에서 다수당 지위 확보
- 이에 트럼프 2기 행정부는 우호적인 입법부에 보수성향의 사법부(9인 대법관 중 6인 보수 성향)까지 더해지며, 강력한 권한을 행사할 수 있는 배경이 마련되었고 적극적 정책 실행이 예상됨

◆ **미국 우선주의 기조의 트럼프 2기 행정부, 정책운영의 급격한 변화 예상**

- 트럼프가 강조한 미국 우선주의(MAGA: Make America Great Again) 기조는 다양한 정책분야에서 기존과는 상이한 정책을 추진할 것으로 전망

트럼프 2기 행정부의 정책기조와 국내 경제에 미치는 영향

정책 분야	트럼프 행정부 기조	주요 예상 정책	국내 경제에 미치는 영향
외교/안보	고립주의(비개입주의) 거래기반 동맹관계	주요 동맹국 군비 분담 요구 우크라이나 지원 축소, 북핵 협상	방위분담금 강화 북-미 관계 완화, 한중-관계 악화
산업/통상	보호무역주의 강화	온쇼어링 강화, 관세 인상 한-미FTA 재협상	대미 수출 감소 미국 중심 공급망 체계 전환
에너지/환경	친환경 규제 완화	화석연료 생산량 증대 인플레이션 감축법(IRA) 축소	유가하락, 환경분야 해외직접투자 축소

- 특히 중국 중심인 세계공급사슬(GSC: Global Supply Chain) 구조를 미국 중심으로 재편하며, 산업적 측면에서 보호주의를 강화하고 외교적 측면에서는 고립주의(비개입주의) 노선 지향 예상
  - 외교/안보 분야는 미국의 개입을 최소화하는 고립주의 원칙을 추진할 것으로 전망되며, 거래기반 동맹 관점에서 주요 동맹국에게 군비 분담 요구, 우크라이나 지원 축소, 북핵 협상 추진 등 예상
  - 산업/통상 분야는 미국 제조업 부흥을 위한 보호무역주의가 강화가 예상되며, 미국으로 공장 이전을 장려하는 온쇼어링 정책과 법인세 인하, 보편상호적 통상기조로 관세 인상과 기존 FTA 재협상 전망

• 에너지/환경 분야에서는 친환경 규제 완화 정책을 실시하며, 화석연료에 대한 생산량을 증대하고 현재 실시 중인 인플레이션 감축법(IRA)의 축소가 예상됨

◆ 미국 정책변화에 가장 큰 영향을 받는 국가 중 하나인 한국, 경제 타격 불가피

- 미국의 보호무역주의에 가장 큰 영향을 받는 것은 중국이나, 중국과 통상 의존도가 높고 미국의 무역수지 적자 주요 국가(57억 달러, 9위) 중 하나인 한국은 미국의 통상정책 변화에 큰 타격 예상
  - 미-중 무역전쟁으로 중국 수출 감소 전망, 미국의 보편적 관세 도입시 미국 수출 감소 불가피
  - 수출의존도가 높은 한국은 미국 중심 공급사슬체계 개편에 막대한 전환비용 부담 필요

2. 국내 건설경기 침체 장기화 우려, 해외건설시장 지역별 희비 교차

◆ 글로벌 대외변수 불확실성 증가: 환율 증가, 유가 하락, 금리 동결 전망

- 미국 경기부양을 위한 국채 발행, 보호무역주의가 유발하는 인플레이션으로 인해 당분간 환율 상승 전망
- 청정에너지 정책 반대, 환경부담 있는 수압파쇄법(Fracking) 통한 원유 증산 등 에너지 가격 하락 전망
- 물가상승 우려로 미국 연방준비제도의 금리인하 정책 지연될 것으로 전망 글로벌 금리 동결 전망

◆ 국내 건설시장: 민간 주택 경기 회복을 위한 금리인하 요원, 침체 장기화 우려

- 유가 하락으로 인한 건설자재 생산원가 하락, 대미철강 수출 규제로 건설 공급가격은 안정화 전망
- 그러나 미국 중심 공급망 체계 개편으로 인한 글로벌 경기 침체, 수출기업의 실적 악화 등으로 내수 경기 침체가 예상되며, 이에 따라 민간시장의 구매력 하락과 세수 감소로 인한 공공사업 지출 부담
- 특히 주택시장의 회복을 위해서는 금리인하를 통한 이자비용 경감이 필수적이나, 한국의 금리인하는 당분간 요원해져 국내 건설시장 침체의 장기화가 우려됨

◆ 해외건설시장: 북미 직접투자, 우크라이나 재건 유망, 중동 및 산유국 유가하락으로 투자 하락

- 해외건설시장에서는 북미지역 해외직접투자 증가, 우크라이나 재건 프로젝트 가시화 등 기회 존재
- 반면, 유가하락으로 인한 중동 지역 시장 축소, 금리인하 지역으로 프로젝트 수익성 악화 우려

대외변수 전망과 국내외 건설시장에 미치는 영향

대외변수	향후 전망	국내건설시장	해외건설시장
환율	원/달러 환율 상승	내수경기 침체로 구매력 하락	북미 지역 해외직접투자 증가
유가	글로벌 유가 하락	에너지 가격 하락으로 건설자재 가격 안정화	산유국 재정 악화로 발주 하락
금리	동결 유지	이자비용 부담으로 인한 불황 지속	해외 프로젝트 조달비용 상승/수익성 악화

◆ 건설경기 침체 장기화에 대비하기 위한 업계의 자구책과 정부의 지원책 시급

- 건설업계는 경기 반등을 기대하기 보다는 기나긴 겨울에 생존하기 위한 집중화 전략과 선제적 구조조정을 실시하고, 정부도 안정적 공공물량 공급과 우량기업 역량 보존을 위한 지원책 마련 필요

정책동향

건설하도급 공정거래 체감도 조사 결과('23~'24년 비교)의 시사점
- 하도급대금 지연지급 및 유보금 관련 부당특약 등에 대한 중점 관리 필요 -

정대운 부연구위원(bigluck1@ricon.re.kr)

1. 체감도 조사 개요

◆ **전문건설업체 중 2023년도 하도급거래 실적이 있는 업체 16,497개사를 모집단으로 하여 4,950개사를 표본으로 선정하고 설문지 배포 후 회수된 403부를 분석**

- 부당특약, 부당한 위탁취소, 부당감액, 부당반품, 하도급대금 결정, 하도급대금 지급, 하도급대금 조정, 보복조치 금지, 하도급대금 연동의 9개 범주에 속하는 42개 항목을 대상으로 조사
- 이번 조사에서는 유보금 등의 명목으로 기성금 또는 준공금 지급일을 지연하는 약정을 부당특약 범주에 추가하였고, 하도급대금 연동에 대한 범주와 하위 2개 항목을 추가
- 하도급업체가 하도급거래 과정에서 느끼는 공정거래 정도를 체감도 점수로 변환하여 불공정거래의 정도를 5단계로 구분하고 100점 만점을 기준으로 단계별로 25점씩 감점하는 방식으로 체감도 점수를 산정
- 체감도 점수가 높을수록 하도급거래의 공정성이 상대적으로 높다는 것을 의미

2. 체감도 분석결과 요약

◆ **2024년도 체감도 평균점수는 72.0점으로 전년대비 4.1점 상승**

- 최근 건설경기의 침체에도 불구하고 2023년 건설기성액의 최고치를 달성하고 표준하도급계약서 다양화 및 하도급대금 조정, 하도급계약 결과 공개, 하도급대금 결제조건 공시 의무화 도입 등 다양한 하도급 관련 공정거래 정책의 효과가 일부 반영된 것으로 판단

◆ **9개 범주별 공정거래 체감도 점수는 다음과 같음**

	부당특약	하도급대금 결정	부당한 위탁취소	부당감액	부당반품	하도급대금 지급	하도급대금 조정	보복조치 금지	하도급대금 연동
'24년	⑧68.4	⑥72.7	②76.1	⑤74.3	①78.9	⑦68.7	⑨68.2	③74.9	④74.8
'23년	⑦64.8	⑤67.0	②74.5	③70.9	①75.0	⑥65.2	⑧64.1	④67.7	

- 체감도 점수 순위는 부당한 반품, 부당한 위탁취소, 보복조치 금지, 하도급대금 연동제, 부당한 감액, 부당한 하도급대금 결정, 하도급대금 지급, 부당특약, 하도급대금 조정 범주 순임
- 하도급대금 조정, 부당특약, 하도급대금 지급의 3가지 범주가 평균 점수 72.0점보다 낮음
- 하도급대금 조정 범주는 2021년 이후 최하위 지속, 부당특약 범주 역시 하도급대금 관련 특약 항목의 순위가 낮음, 하도급대금 지급 범주도 하위권 지속
- 새롭게 추가된 하도급대금 연동제 범주는 4순위로 중간 순위를 보이나 제도 실행의 초기에 불과하여 향후 지속적인 모니터링과 탈법행위 사례에 대한 조사가 필요

◆ 하도급대금 지급과 조정 및 부당특약 관련 범주에 속하는 항목이 대부분 70점 이하에 분포하여 공사대금 및 비용관련 특약 항목의 공정성 정도가 낮음

- 42개 항목 중 17개(40.5%) 항목이 70점 이하, 71점에서 80점 사이가 25개(59.5) 항목이며, 그중 71점 이상 75점 사이에 15개가 분포

범주 \ 체감도 점수	합계	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85
부당특약	11			2	9			
부당한 하도급대금 결정	8					8		
부당한 위탁취소	2					1	1	
부당한 감액	7					6	1	
부당한 반품	4						4	
하도급대금 지급	4			1	2	1		
하도급대금 조정	3				3			
보복조치 금지	1					1		
하도급대금 연동제	2					2		
합 계	42			3	14	15	10	

3. 주요 시사점

◆ 2024년 조사에서도 하도급대금 결정(6위), 하도급대금 지급(7위), 하도급대금 조정(9위) 등 하도급대금 관련 범주의 점수가 상대적으로 낮음

- 하도급대금 관련 불공정행위는 공사의 품질과 안전, 하도급업체의 생존은 물론 현장 노동자의 생계에도 악영향을 주는 행위임에도 불구하고 지속적으로 체감도가 낮게 나타나 보다 강화된 관리가 필요

◆ 이번 조사에서 추가된 유보금 등의 명목으로 대금 지급일을 지연하는 약정의 체감도가 가장 낮음

- 유보금을 통해 하도급대금을 지연 지급하는 형태의 불공정행위가 많이 발생하는 것으로 지속적인 모니터링과 사례조사를 통해 개선안의 조속한 마련이 필요

◆ **하도급업체가 자재·장비를 조달하고 건설근로자를 고용하는 주체임을 인식하고, 건설하도급의 공정거래 정착이 건설산업의 안정과 품질 향상을 위한 중대한 역할을 한다는 점을 주지해야 함**

범주		항 목	체감도 점수
5.부당반품	①	발주취소 또는 경제상황의 변동 등을 이유로 목적물 등의 반품	79.8
5.부당반품	③	원사업자의 품질불량 원재료로 인한 목적물 등의 불합격 판정에도 불구한 반품	79.4
5.부당반품	④	원사업자의 원재료 공급지연으로 인한 납기지연에도 불구한 목적물 등의 반품	78.3
5.부당반품	②	검사기준·방법의 불명확한 선정 등 목적물 등의 부당한 불합격 판정으로 인한 반품	78.2
3.위탁취소	②	목적물 납품에 대한 수령 또는 인수를 거부하거나 지연	76.9
4.부당감액	③	현금 지급이나 지급기일 전 지급을 이유로 하도급대금 과대 감액	76.2
9.하도급대금 연동제	②	원사업자가 하도급대금 연동과 관련하여 탈법행위에 해당하는 사례 유무	75.9
3.위탁취소	①	위탁(하도급계약)을 임의로 취소하거나 변경	75.4
4.부당감액	⑤	원도급사의 물품, 장비 등을 구매·사용하게 한 후 적정대금 이상 하도급대금 공제	75.2
4.부당감액	⑥	대금지급 시점의 물가·자재가격이 납품시점보다 낮아진 이유로 하도급대금 감액	75.1
2.하도급대금 결정	③	정당한 사유 없이 특정 수급사업자를 차등하는 하도급대금 결정	75.1
4.부당감액	⑦	경영적자 또는 판매가격 인하 등 불합리한 이유로 부당하게 하도급대금을 감액	74.6
2.하도급대금 결정	④	거래조건 착오나, 타 견적 또는 거짓 견적서를 이용한 하도급대금 결정	73.8
2.하도급대금 결정	①	정당한 사유 없이 일률적 비율로 단가 인하하는 하도급대금 결정	73.7
9.하도급대금 연동제	①	원사업자가 하도급대금 연동을 하지 않는 행위	73.7
4.부당감액	④	손해발생에 실질적 영향을 미치지 않는 과오를 이유로 하도급대금 감액	73.3
6.하도급대금 지급	④	공사대금 중 발주자로부터 받은 현금비율 미만으로 하도급대금을 지급	72.9
4.부당감액	①	발주취소, 경제상황의 변동 등 불합리한 이유로 하도급대금 감액	72.8
4.부당감액	②	합의 성립 전 위탁부분에 대하여도 소급 적용한 하도급대금 감액	72.6
2.하도급대금 결정	⑧	원사업자의 경영적자, 판매대금인하 등의 사유로 불리한 하도급대금 결정	72.6
2.하도급대금 결정	②	일방적 일정금액 할당 후 해당금액 제외된 하도급대금 결정	72.3
2.하도급대금 결정	⑦	정당한 사유 없이 최저가로 입찰한 금액보다 낮은 하도급대금 결정	72.0
2.하도급대금 결정	⑥	정당한 사유 없이 법률에 따른 직접공사비 합계보다 낮은 하도급대금 결정	71.3
2.하도급대금 결정	⑤	일방적인 낮은 단가로 하도급대금 결정	71.0
1.부당특약	①	표준하도급계약서 미기재 내용요구로 발생한 비용부담 약정	70.6
1.부당특약	④	인허가, 환경관리, 품질관리와 관련된 비용부담 약정	70.5
1.부당특약	⑦	하자담보 또는 손해배상 책임과 관련하여 발생한 비용부담 약정	70.3
6.하도급대금 지급	①	하도급대금을 지급하지 않는 행위	70.2
1.부당특약	②	민원처리, 산업재해 관련 비용부담 약정	69.3
1.부당특약	⑧	예측 불가능한 사항에 대한 불합리한 책임부담 약정	69.3
1.부당특약	⑤	설계나 작업내용 변경으로 발생한 비용부담 약정	69.2
7.하도급대금 조정	②	발주자로부터 공사대금을 조정받은 날부터 30일을 초과하여 하도급대금을 조정	68.5
7.하도급대금 조정	①	발주자로부터 공사대금을 조정받았음에도 하도급대금을 조정하지 않음	68.3
7.하도급대금 조정	③	공사대금 조정사유와 내용을 15일 이내에 통지하지 않음	67.8
8.보복조치 금지	①	원사업자가 수주기회를 제한하거나 거래정지, 그 밖의 불이익을 주는 행위	67.7
1.부당특약	⑨	간접비(직접노무비·경비를 제외한 금액)'의 일정범위 일률적 제한약정	67.7
1.부당특약	③	입찰내역 미기재사항 요구로 발생한 비용부담 약정	67.5
1.부당특약	⑩	원재료의 가격변동에 따른 하도급대금 조정신청권리 제한 약정	67.1
6.하도급대금 지급	②	하도급계약서에서 약정한 지급기일을 초과하여 지급	67.0
1.부당특약	⑥	재작업·추가 작업·보수작업 비용 중 수급사업자 미책임 사유로 발생한 비용부담 약정	65.7
6.하도급대금 지급	③	발주자로부터 준공금을 받고 15일을 초과하여 지급	64.8
1.부당특약	⑪	기성금, 준공금 등의 일부를 유보하여 준공 이후나 하자보수 기간 종료 후 지급하는 약정	64.8

시장동향

정부의 그린벨트 해제, 수도권 5만호 신규택지 발표

- 주택공급은 시간이 필요, 당장의 시장안정보다는 장기적인 기대효과가 적절 -

이은형 연구위원(eunhyung@ricon.re.kr)

1. 그린벨트 해제를 포함한 신규택지 후보지 발표

◆ **정부는 '주택공급 활성화 방안(8.8)의 후속조치로 서울과 수도권에 걸쳐 총 4개 지역, 5만 호 규모의 신규택지 후보지를 발표함. 이는 3기 신도시의 일환으로 간주해도 무리가 없음**

- 지난 2월에 제시된 비수도권의 그린벨트 해제는 '지역전략산업'의 추진을 요건으로 삼았던 반면 이번 그린벨트 해제는 주택용지 확보가 목적이라는 점에서 차이가 큼
- 시장심리 안정을 주요 목적으로 그린벨트 해제를 포함한 것으로 판단할 수 있지만, 그간의 기대와 달리 강남권의 그린벨트 해제는 외곽지 일부에 한정됨. 광역교통 인프라와 철도역 추가 신설, 복합환승센터구축 등 지역내 이동편의성을 감안한 교통대책도 함께 제시됨

서울을 포함한 수도권 신규택지 지구별 현황('24.11.6)

지역	세부 내용	
서울 서리풀	위치	서초구 원지동, 신원동, 염곡동, 내곡동, 우면동 일원
	면적 · 호수	221만㎡(67만평), 2만호
	교통개선(안)	철도역 추가신설 검토 등을 통한 철도 접근성 향상 서울 도심까지 20분대 접근이 가능한 대중교통 환승체계 구축
고양 대곡역세권 지식융합단지	위치	덕양구 내곡동, 대장동, 화정동, 토당동, 주교동 일원
	면적 · 호수	199만㎡(60만평), 0.94만호
	교통개선(안)	서울도심 20분대 접근이 가능한 대중교통망환승체계 구축 수도권 간선도로망 연계기능 확충 및 주변도로 혼잡 해소
의왕 오전왕곡	위치	경기도 의왕시 오전동, 왕곡동 일원
	면적 · 호수	187만㎡(57만평), 1.4만호
	교통개선(안)	GTX-C/인덕원동탄선과 연계, 서울도심까지 30분내 접근 과천봉담도로/경수대로 연결, 광역대중교통 체계 강화
의정부 용현	위치	의정부 신곡동, 용현동 일원
	면적 · 호수	81만㎡(24만평), 0.7만호
	교통개선(안)	서울 도심까지 30분대 접근이 가능한 대중교통 환승체계 구축 간선도로의 혼잡 완화를 위한 주변가로 및 교차로개선

2. 신규택지를 통한 시장안정은 장기적인 사안임에 유의

◆ **정책을 다루는 측면에서는 '의도한 정책목표를 얻어낼 수 있을지의 여부'가 중요함**

- 그린벨트를 해제한 신규택지로 공급가능한 물량이 시장안정을 이끌어내고 그 효과를 확산시켜 장기간 지속할 수 있을지가 관건이지만, 그간의 유사한 경험으로는 쉽지 않은 사안임

◆ **'29년에 분양('31년 입주)을 시작한다는 계획은 당장의 시장안정보다는 장기적인 효과를 기대하는 것이 적절함**

- 현실에서는 보다 구체적인 정책이 시장심리에 우선 반영됨. 따라서 무주택 실수요자를 가정했을 때 '29년의 첫 분양을 기다리는 수요의 크기에 시장안정 효과가 좌우됨
- 또한 제조업과 달리 일관된 생산환경의 설정과 유지가 어려운 건설업의 특성상 처음 계획한 공기보다 실제 공사기간이 연장될 수 있어, 예정된 분양과 입주시점이 상이할 수 있음
- 그렇더라도 토지수용과 보상이 원활하게 이루어지고, 공사과정에서 맞닥뜨리는 돌발변수가 최소화되면서 관계당국의 적극적인 실행이 맞물린다면 일정준수가 불가능한 것만은 아님

◆ **신혼부부용 장기전세주택으로 서울(서리풀지구) 공급물량의 55%인 1.1만 가구를 배정하는 것은 저출산대책의 측면에서 새로운 시도이고 긍정적임. 다만 저출산문제의 해결에는 상당한 시간이 소요되므로 분양전환없는 장기임대의 검토도 필요함**

◆ **1기 신도시보다 서울에 근접한 신규택지가 신도시 재건축에 부정적 영향을 줄 수도 있으나, 재건축사업의 추진에는 개별 조합원들의 자금여력이 관건이기에 영향은 제한적일 것으로 보임. 또한 그린벨트의 고밀개발은 사업지별로 세심한 조정이 요구됨**

신규택지에 대한 관심사안과 내용

관심사안	내 용
시장안정 효과	정책효과의 확산과 지속이 중요하지만 쉽지만은 않은 사안
'29년 분양, '31년 입주	일정준수도 가능하지만 장기적인 효과를 기대하는 것이 적절
신혼부부 장기임대 비중	저출산대책으로 긍정적이지만 분양전환은 재논의 여지
수도권 재건축 영향	긍정적인 사안은 아니지만 재건축에 미치는 영향은 제한적
고밀개발 적용	일종의 트렌드처럼 자리잡았다 해도 사업지 여건에 따른 차등 필요

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