



Dec.



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 탄핵정국의 건설산업, 높아질 불확실성 극복 필요
 - 탄핵소추 정국보다 탄핵심판 정국의 불확실성 더 높아

정책동향

- 건설업 생산 특성을 반영한 장애인의무고용제도 개선방안
 - 업종 특성 고려해 현실에 맞게 기준 낮춰야

시장동향

- 2024년 올 한해 발표된 주요 주택 정책 검토
 - 1년 동안 정부가 발표한 주택 정책은 15차례 이상, 대부분 주택 공급에 초점

산업동향

탄핵정국의 건설산업, 높아질 불확실성 극복 필요

- 탄핵소추 정국보다 탄핵심판 정국의 불확실성 더 높아 -

김태준 연구위원
(tjikim@ricon.re.kr)

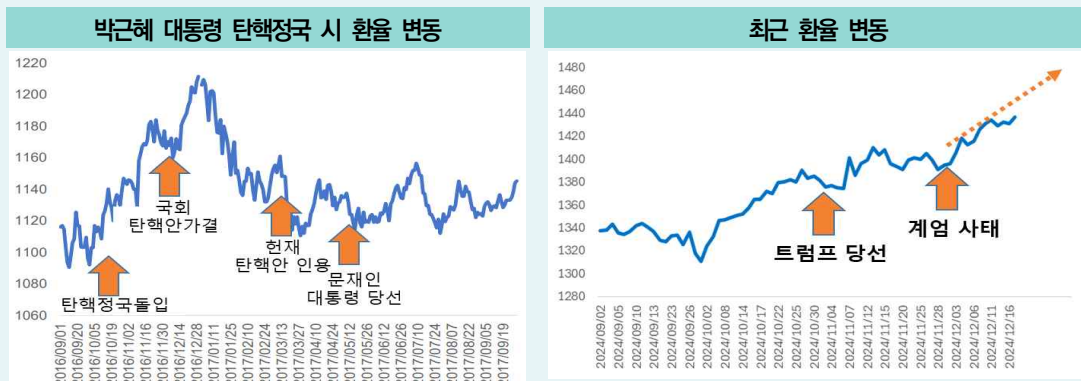
1. 탄핵정국으로 높아진 불확실성, 건설산업의 위기 가중

◆ 비상계엄 사태 이후 탄핵정국, 대한민국의 불확실성 증대

- 2024년 12월 3일, 45년만에 대한민국 전역에 비상계엄이 선포되었으나 국회의 비상계엄 해제 요구 결의안이 가결처리되며 법적 효력이 상실되었고, 계엄은 선포 6시간 만에 종료됨
- 다음날 12월 4일 범야권이 탄핵 소추안을 발의하며 본격적인 탄핵정국으로 돌입하였고, 12월 12일 2차 탄핵소추안이 의결되며 탄핵심판 절차가 개시됨
- 유래를 찾기 어려운 계엄사태와 탄핵정국이라는 이슈는 대한민국의 불확실성을 크게 증대시켰고 금융시장 불안 가속으로 증시는 하락하고 환율은 1,430원대로 상승함

◆ 건설산업의 불확실성, 탄핵심판 정국이 더 심각

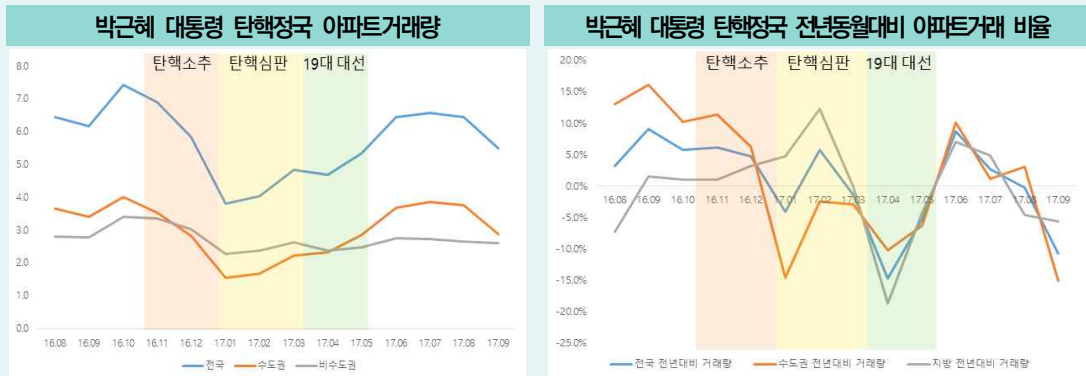
- 이전 탄핵 정국에서 환율은 증가세를 보이다 탄핵안 가결 이후 소폭 하락하였으나, 다시 1,200원대로 급증한 이후 탄핵심판까지 하락세를 보이는 등 변동성 자체는 탄핵심판 정국이 더 큼
- 트럼프 당선 이후 1,400원대에 진입한 환율은 이전 탄핵과 같은 양상을 보인다면, 대내외 여건에 따라 단기적으로 1,500원대 진입할 가능성도 존재하며, 건설 생산원가 상승에 영향을 줄 것으로 예상됨



* 자료 : 한국은행, 경제통계시스템

◆ **대출 규제로 시작된 부동산 경기 침체, 탄핵정국으로 악화 가능성 높아져**

- 탄핵 정국 영향에 따른 소비심리 위축으로 부동산 시장의 침체도 우려됨
- 이전 탄핵 정국에서 주택거래량은 급감하는 양상을 보였는데, 전년 동월 대비 거래비율을 살펴보면, 특히 수도권 아파트 거래량이 탄핵 심판 시기에 최대 -14.6%까지 하락함
- 최근 대출 규제로 주택 거래가 감소하고 있는 가운데 탄핵 정국으로 증가하고 있는 환율을 고려하면 당분간 금리인하도 요원해 부동산 경기 침체 심화 또는 장기화 가능성도 고조됨



2. 건설산업 경기 침체의 장기화 막기 위한 안정 대책 절실

◆ **정치적 위험으로 가중된 건설산업 리스크 경기 침체 장기화 우려**

- 탄핵 정국은 환율 상승으로 인한 원자재 수입가격 인상에 따라 원가리스크가 증대되고 있으며, 금리인하 지연과 민간 소비 심리 침체로 국내 건설경기 침체의 장기화가 우려됨
- 여기에 정부 주도의 1기 신도시 재건축, 3기 신도시 조성, 가덕도 신공항과 같은 대형 SOC의 추진이 지연될 경우 건설산업의 위기는 더욱 커질 것으로 전망

◆ **예정된 공공정책의 준수와 탄핵정국 이후의 안정화 대책 조기 마련 필요**

- 경기 침체에 유래를 찾기 어려운 악재는 대한민국 건설산업의 역량을 저하시켜, 지속가능한 국가 성장동력 확보를 어렵게 할 수 있음
- 이를 해결하기 위해 중앙정부와 지자체는 예정되어 있던 공공공사의 지연 축소 없는 추진을 통해 침체되고 있는 건설경기에 최소한의 방파제 역할을 수행해야 함
- 또한 건설산업계는 탄핵정국의 조속한 종료와 차기 정권 수립이라는 결과를 기다리기만 하는 것은 경기 침체기에 매우 수동적인 입장으로 위기를 해소하기에 적합하지 않음
- 현재의 위기를 중장기적으로 타개할 수 있는 안정화 대책을 조기에 마련하고 새로운 정권이 들어서면 이를 바로 시행할 수 있도록 사전적 선제 조치가 필요함

정책동향

건설업 생산 특성을 반영한 장애인의무고용제도 개선 방안 - 업종 특성 고려해 현실에 맞게 기준 낮춰야 -

박광배 선임연구위원(jwjbpark@hanmail.net)

1. 건설업의 장애인의무고용제도 문제점 및 개편 필요성

- ◆ **건설업은 안전과 직결되는 육체적 노동이 필요한 현장근무 비중이 높고, 특히 전문건설업의 경우 특정 공정의 시공에 따라 단기간 다수의 현장을 이동하면서 생산활동이 진행됨**
 - 전문건설업체는 특정한 공정의 시공을 담당하는 경우가 대부분이어서 현장에서의 생산활동이 매우 짧고 다수의 현장을 이동하며 생산활동이 진행
 - 현장의 상황이 가변적이어서 조업변동성이 높고, 외부공간에서 생산활동이 진행됨에 따라 외부적 요인에 의해 생산활동이 불규칙적인 경우가 많음
- ◆ **작업팀 단위의 생산활동이 보편적이며, 이는 효율적인 시공에 적합한 방식이기 때문임**
 - 작업팀을 생산단위로 하는 경우가 대부분이며, 이들 작업팀의 핵심은 생산활동의 효율성임
 - 효율적인 생산활동을 통해 현장 간 이동 시 발생할 수 있는 비효율의 최소화가 가능함
 - 작업팀의 다른 팀원과 지속적·협력적 유대관계가 생산성과 직결됨
- ◆ **장애인 의무고용제도 운영 목적의 정당성과 필요성에도 불구하고 전문건설업에 대해서는 현실이 반영될 수 있어야 제도의 수용성이 제고될 수 있음**
 - 취업을 위해서는 학력과 경력을 축적하는 것이 필요하며, 이 과정에서 장애인은 제한적인 기회를 가질 수밖에 없는 상황임
 - 이로 인하여 취업의 준비단계부터 어려움을 겪을 수 있고, 제도적인 보호의 필요성이 인정될 수 있음
 - 제도의 필요성에도 불구하고 개별 업종의 특성이 반영돼야 장애인 고용이 보호될 수 있음
 - 현실적인 어려움을 무시한 채 일괄적인 법정 의무고용률 적용은 제도에 대한 거부감과 부정적인 인식을 초래함

- 일본은 2002년 관련 법 개정으로 2004년 적용제외율 폐지를 결정했으나, 20년이 지난 현재까지 경과조치로 적용제외율을 시행하고 있음
- 경과조치의 목적은 법령의 폐지로 인해 초래될 중소기업의 부담을 고려했기 때문임
- 국내에서도 1994년 건설부는 당시 적용제외율 55%를 상향해야 한다는 주장을 제기했고, 이는 전문건설업은 장애인 고용이 불가능한 업종이라는 판단 때문임

2. 전문건설업 장애인의무고용 개선 방안

◆ 전문건설업에 대한 법정 의무고용률 인하

- 건설현장에서 주로 특정한 공정의 하도급공사를 수행하는 전문건설업체는 장애인을 고용하려고 해도 구인할 수 없는 현실임
- 이는 공급자인 장애인 측면에서도 다르지 않은데, 전국 5개 장애인직업능력개발원 중 한 곳만 시공 관련 직업훈련을 운영하고 있음
 - 한국장애인고용공단 부산직업능력개발원에서만 인테리어, 리모델링 등의 훈련분야를 운영하고 있으며, 이는 장애인도 건설직종 직업훈련에 대한 수요가 없다는 것을 의미함
- 이처럼 장애인 구직자도 건설현장을 기피하는 상황에서 구인하려고 해도 할 수 없는 전문건설업체를 대상으로 다른 산업과 동일한 의무고용률을 적용하는 것은 매우 불합리함
- 그럼에도 불구하고 사회연대의식과 장애인 보호에 참여하도록 하기 위해서는 전문건설업체의 장애인 의무고용률 기준을 업종 특성을 고려해 현실에 맞게 낮춰 적용해야 함
 - 과거 건설업의 적용제외율 55%, 현행 법정 의무고용률 3.1%를 감안하여 1.7%의 의무고용률 적용이 필요함

◆ 장애인 구인난 업체에 대해서는 법인세 손금산입 허용

- 2023년 5월 서울고법은 고용부담금은 제재로서의 부담금이 아니므로 법인세법상 손금산입이 허용되어야 한다고 판시함
- 다만 모든 고용부담금을 손금산입하면 해당액만큼의 세제혜택에 해당, 따라서 정책당국의 수용 가능성이 낮을 수밖에 없음
- 그러므로 지속적인 구인노력을 입증하는 경우에 한하여 고용부담금 납부액을 법인의 법인세 계산시 손금으로 인정하는 것이 타당하고 합리적임

◆ 의무고용률 미충족시 납부해야 하는 고용부담금 인하

- 장애인 의무고용에도 불구하고 장애인을 1명도 고용하지 않은 경우 최저임금 월 급여액 수준의 고용부담금을 납부해야 함
- 최저임금이 중소기업의 경영난을 가중시키고 있으며, 동일 수준의 고용부담금은 중소기업 전문건설업체의 경영난 요인이므로 부담금의 인하가 필요함

시장동향

2024년 올 한해 발표된 주요 주택 정책 검토

- 1년 동안 정부가 발표한 주택 정책은 15차례 이상, 대부분 주택 공급에 초점 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 정부는 2024년 올 한해 주택 관련 발표를 15차례 이상 실시

◆ 2024년은 대내·외 경제 불확실성의 영향을 받아 주택 시장의 불안정도 심화

- 올해는 미국의 기준금리 인하, 러시아-우크라이나 전쟁, 중동 지역의 갈등 등 대외 경제의 불확실한 여건으로 인해 국내 경제뿐만 아니라 주택 시장에서도 거시경제에 따른 불안 요인들이 많았음
- 특히, 장기간 지속된 고금리 기조로 인한 공사비와 인건비의 상승, 이에 따른 부동산 PF 부실 문제는 향후 주택 시장의 불안정성을 더욱 가중시킬 수 있는 주택 공급 부족의 주요 원인으로 지목되었음

◆ 올해 발표된 대부분의 주택 정책 목표는 '주택 공급 확대'에 초점

- 지난해부터 주택 공급 부족에 대한 우려가 제기되자, 정부는 '국민의 선호도가 높은 도심에 대규모 주택 공급'을 목표로 한 정책을 여러 차례 일관되게 발표함. 정부가 올 한해 발표한 주요 주택 정책은 15차례 이상이며, 이 중 10건 이상이 '주택 공급 확대'에 초점을 두고 있음
- 이에 따라 한 해를 마무리하는 시점에서, 올해 발표된 주요 주택 정책들을 살펴보고, 각 정책이 가지는 의미와 2025년 주택 시장에 미칠 영향 등을 검토하고자 함

2. 주택 공급을 확대하는 「1.10 대책」, 「8.8 공급대책」 등 주요 정책 발표

◆ 「8.8 공급대책」, 그린벨트 해제 등 주요 발표는 「1.10 대책」의 후속 조치

- 2024년 발표된 주택 정책 중에서는 「1.10 대책」과 「8.8 공급대책」, 그리고 '그린벨트 해제를 통한 신규택지 조성 발표'가 가장 핵심이라고 볼 수 있으며, 특히 올 한해 발표된 모든 주택 공급 관련 발표는 「1.10 대책」의 후속 조치라는 점에서 「1.10 대책」이 가지는 의미가 크다고 할 수 있음
- 수도권 중심으로 쏠리는 수요로 인한 주택가격 상승, 비아파트 기피 현상으로 인한 아파트 가격 상승 등 문제를 해결하기 위해 주택 시장의 수요를 일정 부분 소화할 수 있는 공급 확대 시그널이 중요했던 만큼, 주택 공급에 확신을 주는 「8.8 공급대책」 등과 같은 방안 발표는 시장에 긍정적 영향으로 작용함

2024년 주택 관련 정책 주요 내용

구분	발표일	제목	주요 내용
1	1월	'24.1.10	주택 공급 확대 및 건설경기 보완방안 (1.10 공급대책) <ul style="list-style-type: none"> 재건축·재개발 패스트트랙 도입 등을 통한 도심공급확대 도시·건축 규제 완화 등을 통한 다양한 유형의 주택 공급 확대 민간 참여 확대를 통한 공공주택 14만호 이상 공급 등
2	3월	'24.3.19	도시 공간·거주·품격 3대 혁신 방안 <ul style="list-style-type: none"> '뉴빌리지' 도입 등 노후 저층주거지 개선 공시가격 현실화 계획 폐지 등 중신층·서민층 거주비용 경감 등
'24.3.24		신혼·출산 가구 지원을 위한 주택청약 제도 개선안 <ul style="list-style-type: none"> 혼인 전, 배우자의 청약당첨 이력 배제 등 혼인에 따른 주택청약 불이익 해소 배우자 청약통장 가입기간 인정 및 다자녀 기준 완화 	
'24.3.28		건설경기 회복지원 방안 <ul style="list-style-type: none"> 건설공사 단가 현실화를 통한 적정 공사비 반영 PF 유동성 지원 확대 등을 통한 민간애로 해소 등 	
5	6월	'24.6.13	민생토론회 후속 규제개선 조치 <ul style="list-style-type: none"> 도심 주택사업 여건 개선 등을 통한 주택사업 활성화 청약 제도 합리화, 공공주택 공급 개선 등을 통한 국민 주거불편 해소
'24.6.17		국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 리츠 활성화 방안 <ul style="list-style-type: none"> 신속한 인가 등 리츠 운영규제 합리화를 통한 리츠 행정 선진화 정보시스템 개선 등을 통한 국민의 리츠 투자기회 확대 및 투자자 보호 강화 미분양 주택 CR리츠 매입 도입 등 부동산 시장 안정을 위한 리츠 역할 확대 	
'24.6.19		저출생 추세 반전을 위한 대책 <ul style="list-style-type: none"> 저출생의 직접적 원인이 되고 있는 ①일·가정 양립, ②양육, ③주거 등 3대 핵심분야 지원에 역량을 집중 신혼·출산가구를 대상으로 연간 12만호 이상 주택 공급 확대 	
8		'24.8.8	국민 주거안정을 위한 주택 공급 확대방안 (8.8 공급대책) <ul style="list-style-type: none"> 1기 신도시 등 노후계획도시 정비를 통한 도심 내 아파트 공급 확대 빌라 등 비아파트 시장 정상화 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대 등
9	8월	'24.8.28	서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안 <ul style="list-style-type: none"> 장기민간임대주택 도입(’35년까지 10만호 이상 공급) 노후청사 복합 개발을 통한 도심 공공주택 5만호 공급
10		'24.8.30	제3차 장기 주거종합계획 <ul style="list-style-type: none"> 연평균 약 40만호에 해당하는 신규 주택 수요를 위한 안정적인 주택 공급 재개발·재건축 활성화 등을 통한 선호도 높은 도심 주택 공급 확대 저출생·고령화 등에 대응한 주거지원 패러다임 전환 등
11	9월	'24.9.13	부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안 <ul style="list-style-type: none"> 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 근거한 공시가격 현실화 계획 폐지 공시가격 산정방식 산정체계 개선
12	11월	'24.11.5	국민 주거안정과 건설시장 활력 제고를 위한 건설공사비 안정화 방안 <ul style="list-style-type: none"> '26년까지 공사비 상승률을 연간 2% 내외로 관리한다는 목표 아래, 주요 자재별 수급 안정화 협의체 구성을 통한 자재비 안정화 청년층 진입 유인책 제공을 통한 안정적 인력수급 및 건설기계 시장 안정화
13		'24.11.5	그린벨트 해제를 통한 수도권 신규택지 5만호 발표 <ul style="list-style-type: none"> 그린벨트 해제지 4곳 발표(서울 서리풀, 고양 대곡역세권, 의왕 오전양곡, 의정부 용현) '26년 상반기 지구지정, '29년 첫 분양, '31년 첫 입주 목표
14		'24.11.6	디딤돌 대출 맞춤형 관리방안 <ul style="list-style-type: none"> 수도권 소재 아파트에 한해 디딤돌 대출 관리 규제 시행 담보인정비율(LTV) 규정 도입 취지를 벗어나는 대출과 기금 건전성에 무리가 될 수 있는 대출은 원칙적으로 신규 대출 제한
15	11월	'24.11.14	부동산 PF 제도 개선방안 <ul style="list-style-type: none"> 자기자본비율을 20~40% 수준으로 향상시키도록 현물출자 유도 PF사업에 현물출자 시, 출자자의 이익 실현 시점을 고려하여 양도차익 과세·납부이연 적용 등

* 자료: 저자 정리

** 주: 올 한해 주택 시장에서 주요 이슈로 주목받은 주택 정책은 색을 강조하여 표시함

◆ 저출생·고령화 극복을 위한 신혼·출산가구 대상 주택 공급 혜택 확대 또한 긍정적 영향

- 2024년 6월 19일, 저출생으로 인한 '국가 인구 비상사태'가 선포되면서 올해 정부가 추진한 주택 공급 정책 중에서도 신혼·출산가구에 대한 주택 공급 혜택 확대도 중요한 의미를 가짐
- 특히, 올해 3월에 발표된 「신혼·출산 가구 지원을 위한 주택청약 제도 개선안」을 비롯해, 6월에는 민간 분양 내 신혼부부 특별공급 물량 비중 확대가 이루어졌으며, 11월에는 「디딤돌 대출 맞춤형 관리방안」에서 신생아 특례대출을 예외로 인정하는 등의 신혼·출산가구를 위한 혜택 확대 정책 등이 연이어 발표됨
- 정부의 지속적인 신혼·출산가구 지원 정책이 이들의 주택 구매와 주거 안정성 향상에 중요한 역할을 할 것이므로 앞으로도 결혼과 출산에 대한 확신을 줄 수 있는 일관된 정책 기조가 유지되어야 함

3. 올 한해 주택 시장에서 주요 이슈로 주목받은 주택 정책에 대한 평가

◆ 주택 공급 확대를 위한 큰 그림은 「1.10 대책」, 구체적인 실행안은 「8.8 공급대책」

- 올해 발표된 주택 정책은 모두 「1.10 대책」에 따른 후속 조치로 이루어졌다는 점에서 「1.10 대책」은 2024년 주택 정책의 종합적인 방향성을 제시한 중요한 발표라고 볼 수 있으며, 이를 통해 '주택 공급 확대'에 대한 정부의 일관적인 기조도 잘 반영된 것으로 평가됨
- 「1.10 대책」에서 정비사업 기간 단축을 목표로 하는 '재건축 패스트트랙'을 발표하였고, 실제로 12월 3일, 재건축 패스트트랙을 담은 「도시 및 주거환경정비법」이 공표되면서 일정 부분 성과도 이루어 냄
- 또한, 「1.10 대책」에서 그린벨트 해제를 통해 주택 공급을 확대하겠다고 발표하였고, 이에 대한 후속 조치로 지난 11월 5일, 그린벨트 해제 후보지 4곳을 발표한 바 있음
- 이렇듯 연초에 주택 공급 확대에 대한 정부의 큰 그림을 제시하고, 이후 구체적인 실행 방안을 순차적으로 발표함으로써 시장에 주택 공급 확대에 대한 확신과 시그널을 지속적으로 주었다는 점에서 긍정적임

◆ 주택 공급 확대에 대한 정부의 일관적인 기조는 긍정적이나, 단기 공급 측면에서는 실효성 미미

- 정부가 주택 공급 확대에 대한 확신을 시장에 지속적으로 전달했음에도 불구하고 주택 공급은 비탄력적 특성으로 단기적으로 해결할 수 없기에 정부의 발표만으로는 2022년 말부터 이어져 온 공급 감소로 인한 내년 주택 공급 부족 우려를 해소하기에는 역부족일 것으로 사료됨
- 또한, 정부는 올해 부동산 PF 부실 문제를 해결하기 위한 방안으로서 단기적인 유동성 자금 지원보다는 우리나라 부동산 PF의 고질적인 문제인 낮은 자기자본비율 등을 개선시키는 등의 근본적인 해결책을 통해 접근하고 있으므로 이 또한 장기적인 측면에서는 안정적인 주택 공급 환경을 조성하는 데에는 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상되나, 단기적인 공급 측면에서는 실효성이 미미할 것임
- 그린벨트 해제를 통한 주택 공급 방안도 장기적 관점에서는 주택 가격의 안정에 기여할 수 있으나, 실제 그린벨트 해제 이후, 입주(예정)일까지 걸리는 기간이 최대 8년~10년 소요된다는 점을 고려하면 이 역시 단기적인 효과에는 한계가 있을 것으로 판단됨