



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 하도급대금직접지급 활성화 방안
  - 직접지급제도 실효성 강화 필요

### 정책동향 - 2025년 건설업 정책 이슈

- 공공공사 공사비 현실화
  - 하도급 계약의 공사비 현실화 및 공정화를 위한 후속대책 필요
- PF사업 지원 및 조정
  - 회생가능 사업장 지원 확대하고 PF제도 개선은 완급조절 필요
- 건설산업 활력 제고를 위한 투자여건 개선
  - 신속한 추진과 함께 지역경제 활성화를 위한 대안 필요

### 시장동향

- 최근 3개년 간 월세가격 상승 원인과 그에 따른 영향 점검
  - 대출규제가 지속되는 한, 매매·전세로의 수요 전환은 어려울 것으로 판단

## 산업동향

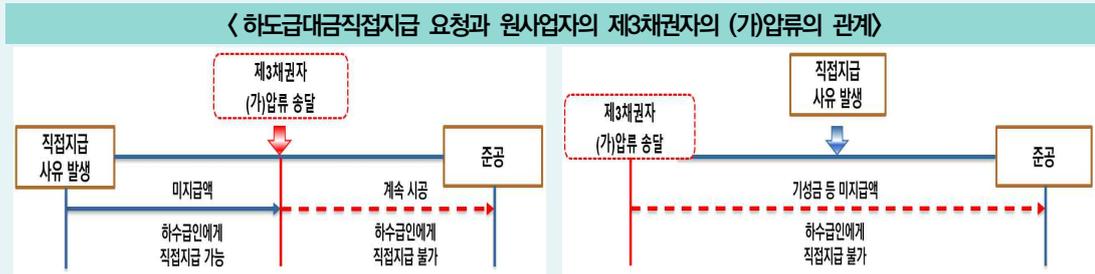
### 하도급대금직접지급 활성화 방안

- 직접지급제도 실효성 강화 필요 -

박승국 선임연구위원  
(skpark@ricon.re.kr)

#### 1. 하도급대금직접지급 요건의 한계

- ◆ 하도급대금직접지급제도는 영세한 수급사업자를 보호하려는 목적으로 원사업자에게 지급불능 등의 사유가 발생하였을 때 발주자가 수급사업자에게 하도급대금을 직접 지급하는 제도임
  - 하도급대금 직접지급은 건설생산의 계속성을 담보하는 한편 하도급거래의 공정성을 제고하기 위하여 기존에 성립한 대금의 지급 관계를 변동시킴. 따라서 도입 당시 무분별한 남용을 방지할 필요성이 제기되었기 때문에 하도급대금 직접지급의 요건을 법령으로 정하고 있음
  - 건설산업기본법과 하도급법에서는 하도급대금 직접지급의 사유를 법령별로 임의규정과 강행규정으로 나누어 규정하고 있음
- ◆ 건설산업기본법에서는 건설공사에서 수급인이 하도급대금 지급을 1회 이상 지체하는 경우 발주자가 일정한 절차에 따라 하도급대금을 직접 지급할 수 있는 것으로 규정(건설법 제35조 제1항 제1호 가목)하고 있음. 이 경우 발주자는 하도급대금 직접지급 의무를 지는 것은 아니며, 하수급인 보호의 필요성이 인정되어야 하고 하수급인의 직접지급 청구나 수급인의 시정조치 요구 등 일정한 절차를 따라야 하는 등 발주자의 재량사항에 속함
  - 원사업자가 하도급대금을 지급하지 않는 것을 사유로 의무적인 직접지급이 이루어지기 위해서는 하도급대금 지급의 지체가 2회 이상 있어야 비로소 발주자는 하도급대금을 직접지급할 의무를 부담하게 됨(건설법 제35조제2항제3호, 하도급법 제14조제1항제3호)
- ◆ 수급사업자가 2회 이상 하도급대금을 지급받지 못하여 발주자에게 직접지급 청구시, 원사업자의 제3채권자가 도급대금 채권에 대해 압류나 가압류가 이루어진 경우 발주자로부터 직접지급 받지 못함
  - 하도급법에는 직접지급 사유 발생 전 이루어진 강제집행 또는 보전집행의 효력을 배제하는 규정이 없으므로 하도급대금의 직접 지급사유가 발생하기 전에 원사업자의 제3채권자가 원사업자의 발주자에 대한 채권에 대하여 압류 또는 가압류 등으로 채권의 집행 보전이 된 경우에는 그 이후에 발생한 하도급 공사대금의 직접지급 사유에도 불구하고 그 집행 보전된 채권은 소멸하지 않게 됨(대법원 2014. 11. 13. 선고 2009다67351 판결)



- 하도급대금 직접지급의 요건으로 원사업자가 하도급대금을 2회 이상 지급하지 않은 경우에 대한 근거가 불충분하며 원사업자가 2회 이상 하도급대금을 미지급한 경우 원사업자는 지급불능 상태에서 이미 도급대금채권에 대한 압류 결정이 이루어진 경우가 많음
- 1회의 경우라도 하도급대금 금액이 상당할 경우 수급사업자의 위탁업무에 지장 및 경영 상태 악화를 초래할 수 있음

◆ **하도급법 제13조제4항은 원사업자가 하도급대금을 지급함에 있어서 원사업자가 발주자로부터 지급받은 현금비율 미만으로 지급하지 말 것을 규정하고 있는 바, 원사업자가 현금으로 공사대금을 받은 때에는 하도급대금도 반드시 현금으로 지급하여야 한다는 것이 규정의 취지임**

- 하도급대금을 어음으로 지급받은 수급사업자는 어음의 만기일까지 보유하고 있다가 환가할 정도의 여유가 없는 경우가 많으며 높은 이자율로 할인해야 함. 더욱이 할인조차 되지 않는 어음의 경우 만기까지 보유했다라도 원사업자가 변제하지 못하는 경우도 발생함. 하도급대금을 대물로 지급받은 때에는 현금화가 더욱 어려운 경우임
- 따라서 원사업자가 발주자로부터 받은 현금비율 미만으로 하도급대금을 지급한 경우를 하도급대금 직접지급 요건으로 추가하는 것이 필요함

**2. 하도급대금직접지급제도 요건 강화 방안**

◆ **원사업자가 하도급대금 2회분 이상을 수급사업자에게 지급하지 아니한 경우를 1회 이상으로 개정 필요(하도급법 제14조제1항제3호 개정)**

- 원사업자가 2회분 이상 하도급대금을 지급하지 못할 경우 이미 원사업자의 제3채권자로부터 도급대금 채권의 압류가 완료된 경우가 대부분임. 따라서 수급사업자가 발주자에게 직접지급을 요청해도 받지 못하게 됨. 원사업자가 지급해야 하는 하도급대금이 지연될 경우 수급사업자의 위탁업무에 지장을 줄 수 있으므로 1회 미지급된 경우라도 수급사업자가 발주자에게 하도급대금의 직접 지급을 요청하여 발주자가 지급하도록 개정하는 것이 필요함

◆ **원사업자가 발주자로부터 받은 현금비율 미만으로 하도급대금을 지급한 경우를 하도급대금 직접지급 요건으로 추가 필요(하도급법 제14조제1항제5호 신설)**

- 본 요건이 추가에 따라 원사업자의 대물 지급 및 어음 지급에 따른 수급사업자의 유동성 악화 방지 효과가 예상됨

## 정책동향

### 공공공사 공사비 현실화

- 하도급 계약의 공사비 현실화 및 공정화를 위한 후속대책 필요 -

홍성진 연구위원(hongsj@ricon.re.kr)

#### 1. 정책 내용

- ◆ 최근 공사비 급등에 따른 사업 지연으로 국민 불편을 초래하자, 정부는 2024. 12. 23. 공사비 현실화 등 건설투자 보안을 통한 “건설산업 활력 제고 방안”을 발표하였음
  - 공공공사에서 공사비 상승분이 충분히 반영되지 못하면서 주요 국책사업에서 유찰 발생 및 사업 지연 발생
    - ‘24년 상반기 기준 대형공사(300억 이상) 유찰률은 51%로, ’20년 상반기 대비(23%) 2배 이상 증가
  - 민간공사도 발주자-건설사 간 공사비 분쟁으로 사업 지연 발생
- ◆ “건설산업 활력 제고 방안”은 ① 직접공사비 산정기준 현실화, ② 일반관리비 상향, ③ 낙찰률 상향, ④ 물가 반영기준 조정, ⑤ 턴키 수의계약 사업 물가 반영시점 현실화이며, 주요 내용은 다음과 같음

실행 방안	주요 내용		
직접공사비 산정기준 현실화	• 시공 여건(입지, 현장특성 등)에 따라 공사비 보정기준을 현실에 맞게 세분화·신설(표준품셈·시장단가, 총 31건) - 공종별 22건(공동주택 총별로 구조가 달라지는 거꾸집 등), 공통 9건(지하 층수별 할증비율 세분화 등)		
일반관리비 상향	• 30여년간 고정(’89~)된 일반관리비 요율을 중·소규모 공사(300억 미만) 대상으로 1~2%p 상향(5~6% → 5~8%)		
	공사규모	현행	개선
	50억원 미만	6.0%	8.0%(+2.0%p ↑)
	50~300억원 미만	5.5%	6.5% (+1.0%p ↑)
	300억원 이상	5.0%	(현행 유지)
낙찰률 상향	• 종합심사낙찰제(100억 이상) 대상 낙찰률 상향(1.3~3.3%p ↑) 유도		
	공사규모	현행	개선
	적격심사제(100억 ↓)	86~88%	(현행 유지)
	간이형 종합심사낙찰제(100~300억)	80%대 초중반	3.3%p ↑ (단가심사 3%p 축소)
	종합심사낙찰제(300억 ↑)		1.3%p ↑ (단가심사 1%p 축소)

실행 방안	주요 내용	
물가 반영기준 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>물가 반영시 GDP 디플레이터 적용*, 물가 급등기(두 지수의 증가율 갭이 4%p 이상)에는 평균값 적용</li> </ul>	
	<b>현행</b> ▶ 건설공사비지수, GDP디플레이터 중 낮은 값 적용	<b>개선</b> ▶ 기본적으로 GDP 디플레이터 적용하고, 양 지수의 증가율 차이가 4%p 이상시 평균값 적용
턴키 수익계약 사업 물가 반영시점 현실화	<ul style="list-style-type: none"> <li>턴키 수익계약 체결시 실시실계 기간(약 1년)의 물가 변동분이 원활하게 반영되도록 규정 명확화</li> </ul>	

## 2. 정책 평가

◆ **정부의 공사비 현실화에 따른 건설산업 활력 제고 방안은 공공에서 버팀목 역할을 수행하고, 민간 부문 투자 확대를 유도하는 것으로 높이 평가할 수 있음**

- 공공공사의 하도급 계약의 경우에도 일반관리비 또는 낙찰률 상향에 따라 일정한 하도급 낙찰률 상향 효과 기대

◆ **다만, 정부의 “건설산업 활력 제고 방안”에도 불구하고 하도급 공사는 하도급계약의 적정성 심사가 유명무실하게 운영되어 여전히 저가로 수행되고 있음**

- 하도급계약 적정성 심사에 따른 현행 하도급 낙찰률은 당해 하도급부분에 대한 원도급금액 대비 하도급금액의 82% 또는 당해 하도급부분에 대한 발주자 예정가격 대비 하도급금액의 64%

- 다만, 공개경쟁입찰방식으로 하수급인을 선정하는 경우로서 하도급계약금액이 하도급부분금액과 입찰자 평균금액에 각각 100분의 70과 100분의 30의 비율을 곱하여 산정한 금액을 합한 금액보다 100분의 20 이상 낮지 아니한 경우 등은 하도급 적정성 심사의 예외

◆ **심지어 최저가로 입찰한 하도급업체가 있음에도 재입찰을 시행함으로써 불공정한 하도급 계약 및 저가의 하도급공사가 수행되고 있음**

토목건축공사업을 영위하는 甲 주식회사가 하도급계약을 체결하면서 최저 입찰가를 제시한 업체를 낙찰자로 선정하지 않고 그 업체를 포함하여 상위 2~3개 업체를 대상으로 재입찰을 하여 그 중 더 낮은 가격을 제시한 업체를 낙찰자로 선정하는 행위에 대하여 공정거래위원회가 “하도급거래 공정화에 관한 법률” 제4조 제2항 제7호에 해당한다고 보아 시정명령 및 과징금 납부명령을 하였다(대법원 2012. 2. 23 선고 2011두23337 판결; 대법원 2019. 3. 28 선고 2018두66807 판결; 대법원 2023. 1. 12 선고 2020두36915 판결 등)

◆ **이렇듯 정부의 “건설산업 활력 제고 방안”에는 하도급 공사에 대한 공사비 현실화 및 공정화 관련 정책은 부재하여 하도급 공사의 저가 수행에 따른 문제는 여전히 남아있다고 할 수 있음**

### 3. 정책 대안

- ◆ 하도급 공사는 시설물의 품질 및 안전에 직결되는 생산단계에 해당하고, 건설 자재·장비업자, 노동자 등 서민 경제와 밀접한 관련이 있기 때문에 하도급대금의 현실화 및 공정화가 필요함
- ◆ 이에 따라 하도급대금의 현실화 및 공정화를 위해서는 「건설산업기본법」에 따른 하도급계약의 적정성 심사와 “하도급법”에 따른 건설하도급 입찰결과의 공개를 우선적으로 개선할 필요가 있음
- ◆ 구체적으로 살펴보면, 현행 「건설산업기본법」에서는 저가 하도급 방지 및 시설물의 품질 및 안전을 확보하기 위하여 ‘하도급계약의 적정성 심사’를 도입하였으나, 그 실효성이 부족한 상황임
  - 하도급계약 적정성 심사는 하도급 낙찰률을 심사하여 하도급계약 내용의 변경 등을 요구할 수 있는 발주자의 권한
  - 발주자가 하도급계약 금액이 하도급 낙찰률 미만인 경우 하도급가격의 적정성(50), 하수급인의 시공능력(20), 하수급인의 신뢰도(15), 하도급공사의 여건(15)을 심사하여 90점 미만인 경우 하도급계약내용의 변경 등 요구 가능
  - 다만, 공개경쟁입찰방식으로 하수급인을 선정하는 경우로서 하도급계약금액이 하도급부분금액과 입찰자평 균금액에 각각 100분의 70과 100분의 30의 비율을 곱하여 산정한 금액을 합한 금액보다 100분의 20 이상 낮지 아니한 경우 등은 예외로서 대부분 하도급계약의 적정성 심사를 회피하고 있는 상황
- ◆ 따라서 하도급 계약의 공사비 현실화를 위하여 「건설산업기본법」상 하도급계약 적정성 심사의 예외 조항을 삭제할 필요가 있음
  - 구체적으로는 「건설공사 하도급 심사기준」(국토교통부고시 제2020-817호) 제9조 제1항 각호를 삭제할 필요
- ◆ 또한, “하도급법”에서는 건설하도급 입찰결과의 공개를 도입하였으나, 그 범위가 매우 제한적인 상황임
  - 현행 “하도급법”상 건설하도급 입찰결과의 공개는 국가 또는 공기업 및 준정부기관이 발주하는 공사 가운데 간이형 종합심사낙찰제(추정가격이 100억원 이상인 공사)에만 적용
- ◆ 따라서 하도급 계약의 공정화를 위하여 “하도급법”상 ‘건설하도급 입찰결과의 공개’를 간이형 종합심사낙찰제(추정가격이 100억원 이상인 공사)가 적용되는 모든 공사(공공, 민간)로 확대할 필요가 있음

## 정책동향

### PF사업 지원 정책 동향 및 분석

- 회생가능 사업장 지원 확대하고 PF제도 개선은 완급조절 필요 -

김태준 연구위원(ttkim@ricon.re.kr)

#### 1. 부동산PF 규모 및 현황: 210조원의 10.9%인 22.9조원 악화 우려

##### ◆ 부동산 PF규모는 감소하고 있으나 부실은 증가

- '23년말 부동산PF 규모는 231.1조원에서 '24년 6월에는 216.5조원, '24년 9월은 210.4조원으로 감소
- 반면 '23년말 악화우려\*로 평가된 PF규모는 전체의 4.0%인 9.3조원 이었으나 '24년 9월에는 22.9조원(전체 PF의 10.9%)으로 6.9조원 증가함
- 부동산PF는 규모는 감소하고 있는 반면, 부실은 오히려 증가하고 있어 신속한 대응이 필요한 상황

\* '23년도에는 부동산PF 사업평가 등급을 3등급(양호, 보통, 악화우려)으로 평가하였으나 '24년 부터는 4등급(양호, 보통, 유의, 부실우려)으로 평가함. 기존 악화우려 등급이 유의와 부실우려 등급으로 세분화됨

##### ◆ 부동산PF의 다수를 차지하는 본PF 부실은 낮고, 비중 낮은 브릿지론, 토담대 부실 높아

- 부동산 PF의 비중을 살펴보면 본PF의 비중은 71.7%, 브릿지론 11.0%, 토담대는 17.3%
- PF 유형별 악화우려(유의등급 및 부실우려 등급) 비중은 본PF 3.1%, 브릿지론 20.8%, 토담대 37.0%로 나타나 사업초기의 PF의 부실이 더욱 높은 편임

〈부동산 PF 유형별 현황〉

(단위: 조원, %)

구 분	전 체	유의(C)*		부실우려(D)**		C·D 소계(악화우려)	
			비중		비중		비중
합 계	210.4	8.2	(3.9)	14.7	(7.0)	22.9	(10.9)
본PF	150.8	2.0	(1.0)	2.6	(1.2)	4.6	(2.2)
브릿지론	23.1	1.9	(0.9)	2.8	(1.3)	4.8	(2.3)
토담대	36.5	4.2	(2.0)	9.3	(4.4)	13.5	(6.4)

\* 유의: 지속적·중대한 애로요인으로 사업진행에 상당한 차질 예상

\*\* 부실우려: 지속적·중대한 애로요인으로 추가적인 사업진행 곤란

자료: 부동산PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황, 금융감독원, 2024.12

## 2. 정상사업장 중심의 PF지원 정책, 부실 사업장 지원은 아쉬워

### ◆ 「건설산업 활력 제고 방안」 경쟁력 있는 사업장에 단비 역할 기대

- 정부가 '24년 12월 23일 발표한 「건설산업 활력 제고 방안」에서 부동산PF 지원 정책은 1) PF사업장 자금조달 지원과 2) 민관합동 PF 사업에서 PF조정위원회의 실효성 증대를 들 수 있음
- 정상 사업장에 주택PF 보증 규모를 35조원에서 40조원으로 확대하고, 브릿지론에서 본PF 전환 시 대한 범위에 이자 등 금융비용을 추가하였음
- 또한 오피스 등 비주택대상 PF보증 4조원을 실시하고 시공사 책임준공에 대한 사업장도 6조원 확대함
- 여기에 민관합동 PF사업에서 PF조정위원회를 상설운영하고 실효성을 증대시키는 PF제정법을 발의함

### ◆ 부실사업장 지원규모는 2조원 수준, 회생가능한 사업장 고사 우려

- 정상사업장의 신속 착공을 지원하기 위한 PF보증은 40조원인 반면, 부실사업장을 지원하기 위한 신디케이 트론은 1조원에서 2조원으로 확대하는데 그쳤으며, 향후 5조원까지의 단계적인 확대를 계획하고 있음
- 악화우려(유의 및 부실우려 등급)의 전체 규모가 22.9조원인 상황에서 2조원의 지원은 본PF 4.6조원의 절반도 안되는 수준임

## 3. 회생가능한 PF사업장 지원을 확대하고, PF제도 개선의 완급조절 필요

### ◆ 부실사업장 지원규모 확대하여 회생가능한 PF사업장 지원 확대 필요

- 대외 여건 변화에 따라 PF사업장의 평가가 급변하는 만큼 현재 유의 등급에 있는 PF사업장(8.2조원)의 평가는 개선될 여지가 있는 사업장도 다수 존재할 것으로 판단됨
- 따라서 PF사업장의 조정 및 재구조화 대상을 단기적으로는 부실 우려가 큰 사업장을 중심으로 추진하고 유의 등급에 대해서는 중장기적 관점에서 회생가능한 사업장과 불가능한 사업장으로 세분화 필요
- 현재 유의등급 본PF(2.0조), 브릿지론(1.9조), 부실우려 등급 본PF(2.6조) 등 7.5조원에 달하고 있으나 부실 사업장에 대한 신디케이 트론 2조원은 크게 부족할 것으로 판단됨
- 회생가능한 사업장의 고사를 막기 위해 현재 2조원 수준인 신디케이 트론을 단계적으로 5조원까지 확대할 것이 아니라 상반기에 최소 3~4조원 이상 확대할 필요 있음

### ◆ PF제도 개선, 안정화를 위한 개선은 시급히, 건전화를 위한 개선은 순차적으로 진행 필요

- PF조정위원회 상설화 및 실효성 제고 등 위기 극복에 기여하는 제도의 개선은 조속히 추진할 필요가 있으나, 현재의 국정 상황을 고려하면 조속히 이루어지기는 어려움
- 따라서 현재 국토부 훈령으로 개정 가능한 위기 극복 방안들을 우선적으로 개정 추진 필요
- 반면 건전한 PF운용을 위해 규제를 강화하는 제도 개선은 부동산 및 건설경기 회복 시점을 고려하여 단계적으로 개선하도록 일정 조정을 검토해야 함

## 정책동향

### 건설산업 활력 제고를 위한 투자여건 개선 - 신속한 추진과 함께 지역경제 활성화를 위한 대안 필요 -

박선구 연구위원(parksungu@ricon.re.kr)

#### 1. 건설산업 활력 제고를 위한 투자여건 개선 내용

##### (1) 건설사 유동성 지원

- ◆ (현황) 건설경기 침체 장기화, 부동산PF 위축, 건설공사비 상승 등의 이유로 건설기업의 영업이익이 크게 줄어드는 등 유동성 측면에서 어려움이 가중
- ◆ (개선) 정부는 건설산업 활력 제고를 위해 건설산업 유동성 지원 방안을 제시
  - 먼저 금융지원 측면에서 시장안정 프로그램(90조원+a, 회사채-CP 매입 등)을 지속 가동하고, 중견 건설사 등을 대상으로 회사채 발행 지원수단을 2025년 1분기 내로 마련하는 방안을 발표
  - 다음으로 중소 건설사의 지방 현장 대상으로 하도급대금지급보증 등 의무 보증의 수수료를 최대 20% 할인('25년 한시)

##### (2) 공사비 안정화

- ◆ (현황) 건설공사비 지수는 2021년부터 2023년까지 약 30% 상승하며, 건설시장 부진의 주요 원인으로 작용
  - 장기간에 걸쳐 이루어지는 건설산업 특성상 공사비 상승은 발주자와 건설업체, 건설업체와 자재업체, 건설업체와 정비 조합 간의 갈등 요인
  - 이는 민간 건축경기 부진의 원인으로 작용하여 주택공급 부족 등에도 부정적 영향을 초래
  - 결과적으로 건설수요 감소는 물론 건설업체 수익성에도 타격
- ◆ (개선) '24년 공사비 안정화 대책을 통해 자재, 인력, 공공조달 등에 있어 공사비 상승 요인을 최소화하고, 불공정 행위에 대한 실태조사 의지를 피력

- 불공정행위에 대한 1차 실태조사(10.14~11.8, 105건) 토대로 관계부처 합동 점검 실시
- (국토부·경찰청) 채용 강요, 공사 방해 등 불법행위 조사, (공정위) 담합 의심행위 조사

### (3) PF 관련 불합리한 관행 개선

- ◆ (현황) 부동산PF 연착륙을 위한 다양한 시도 과정에서 부동산PF 관련 불합리한 관행에 대한 개선 필요성이 제기
- ◆ (개선) 정부는 부동산PF의 불합리한 관행 가운데 책임준공과 수수료 부분에 있어 제도 개선방안을 마련
  - 먼저 국토부·금융위는 업계가 참여하는 책임준공 개선 TF를 통해 2025년 1분기 내 책임준공 합리화 방안을 마련(現 연장사유를 제한적으로 인정하면서, 기한 도과 시 대출원리금 채무인수, 改 민간공사 표준도급계약서 등을 고려하여 합리화 방안을 마련)
  - 다음으로 수수료 개편안이 실제 현장에서 적용될 수 있도록 주기적 점검 및 필요시 개선을 권고할 수 있도록 조치

### (4) 규제개선을 통한 건설사 부담 완화

- ◆ (현황) 건설사 등에서 규제개선을 통한 부담 완화 방안을 제기
- ◆ (개선) 정부는 규제개선을 통한 건설경기 활력 제고를 위해 건설사 부담 완화 방안을 마련
  - 첫째, 영업정지에 따른 선분양 제한기간을 최대 50%까지 단축
  - 둘째, 건설현장에 레미콘이 원활히 공급될 수 있도록 배치플랜트 기준 완화
  - 셋째, 미분양 해소를 위해 CR리츠가 출시될 수 있도록 HUG(모기지보증발급)에서 보증 신청 전부터 사업장 위험도 판단 등을 위한 컨설팅 지원

## 2. 평가 및 정책 제언

- ◆ 건설경기 부진과 건설기업의 어려움이 가중되는 시점에서 '건설경기 활력 제고'의 일환으로 정부와 민간이 다양한 투자 여건 개선을 위한 시도가 이루어지고 있어 방향성 자체가 긍정적
  - 건설경기 부진은 당장의 성장을 저하는 물론 중장기적으로도 우리 경제의 저성장 고착화 요인으로 작용할 위험이 상당

- 국토교통부를 비롯한 관계부처가 민간의 의견을 기반으로 다양한 정책대안이 마련됐다는 점에서 이번 '건설경기 활력 제고' 방안은 그 의미가 상당
- ◆ **정부는 건설경기 부진 극복을 위해 2024년 다양한 정책 대안을 제시했으며, 이에 대한 추진 여부와 성과에 대한 평가 및 모니터링이 필요한 것으로 판단**
  - 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(24.01.10), 건설경기 회복 지원 방안(24.03.28), 해외 투자개발사업 활성화 방안(24.07.23), 건설공사비 안정화 방안(24.10.02), 건설경기 활력 제고 방안(24.12.23) 등
  - 다양한 정책이 발표되었으나, 세부 추진여부와 성과에 대한 직간접적 평가가 부재
- ◆ **한편, 향후 건설경기 회복을 위해서는 공사비 안정화가 무엇보다 중요한 과제이나, 최근 산업용 전기요금 인상, 환율 급등, 관세 인상 등의 위험요인이 상당한 실정으므로 추가 보완이 필요**
  - 정부는 공사비 인상을 최소화하기 위해 제도 개선과 함께 건설자재 수급 협의체를 출범하는 등 노력 지속
  - 제도 보완 측면에서 건설공사에서 차지하는 비중이 높은 자재(예: 시멘트, 레미콘, 골재 등)에 대해 가격상승 또는 하락의 기준 마련이 필요할 것으로 판단
  - 현재 철근의 경우 철스크랩 가격이 가격 상승 하락의 기준으로 작동하고 있는데, 시멘트 등도 원자재가격, 전력요금 등 가격변동 기준이 필요할 것으로 판단
  - 이는 수요자-공급자간 가격 변화에 대한 예측은 물론 갈등 최소화에 도움
- ◆ **또한, 수도권과 지방, 대기업과 중소기업 간 양극화가 심화되고 있다는 점에서 '지역 건설경기 활성화'를 위한 논의가 시급한 것으로 판단**
  - 지역 건설업체의 어려움 해소 및 성장 지원과 지역 경기 활성화를 위해 현시점에서 매우 중요한 과제
  - 지역경제 활성화 및 지역 건설업체 지원을 위해 단기적으로 중앙정부 및 지자체의 건설물량을 확대하는 것이 최우선이며, 이와 함께 정책적 지원 역시 마련하여 위기 상황에 있는 지역 건설업체를 지원
  - 그간 지역 건설사업에서 지역업체 공동도급, 하도급률 상향의 인센티브 확대 등이 주로 언급되어 왔는데, 이는 건설물량 전체로 보면 제로섬으로 실효적인 방법으로는 일정부분 한계가 존재
- ◆ **따라서 공동도급 활성화, 우수 중소기업 인증제, 지방도시공사 지원 등 다양한 대안이 마련되어야 할 것으로 판단**
  - 공동도급 활성화를 통해 지역경기는 물론 중소 및 전문업체의 성장을 지원할 필요
  - 현재 「지방계약법」에 따르면 추정가격 2억 원이상 100억 원 미만 공사에 주계약자공동도급이 가능한데, 지방계약에 있어 주계약자 공동도급은 지속적으로 감소하고 있는 실정으므로 현행 주계약자 공동도급 방식을 입찰자 선택방식에서 발주자 지정방식으로 제도 변경하면 제도 활성화가 가능할 것으로 판단

- 정부와 지자체가 협업하여 지역의 우수 중소기업에 대한 인증제를 활성화할 필요도 있을 것으로 판단
- 우수 중소기업에 대한 인증제는 산업부, 국토부 등이 이전에 추진한 사례가 존재하므로 지방 중소 건설기업을 대상으로 우수 중소기업 인증제를 실시
- 정부는 중소기업의 기술개발 지원, 금융 및 규제완화를 통한 성장 활로 모색하고, 지자체는 지역의 우수 건설기업을 선정하고, 입낙찰, 공정거래, 역량강화, 일감 확보 등을 지원하는 등의 역할 분담이 가능
- 또한, 지방도시공사에 대해 부채 규제 완화 및 이자 지원 강구 등의 정책도 고려
- 정부는 '부채중점관리제도'를 통해 부채비율이 200% 이상인 공사 및 출연기관을 부채중점관리기관으로 지정하여 지방도시공사 등이 그 대상이 되어 지역경제 활성화를 위한 사업 추진에 걸림돌로 작용
- 팬데믹 및 레고랜드 사태 이후 도시공사 공사채 등도 이전보다 이자율이 크게 상승하여 부담이 지속적으로 가중되고 있는 상황이므로 지방도시공사에 대한 부채 규제 완화 및 이자 지원 방안 마련이 필요

# 시장동향

## 최근 3개년 간 월세가격 상승 원인과 그에 따른 영향 점검

- 대출규제가 지속되는 한, 월세에서 매매·전세로의 수요 전환은 어려울 것으로 판단 -

고하희 부연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

### 1. 최근 3개년 간 월세가격지수는 지속적으로 상승 추세

#### ◆ 매매·전세가격지수는 '22년 하반기부터 '23년 상반기까지 약 1년간 하락 추세

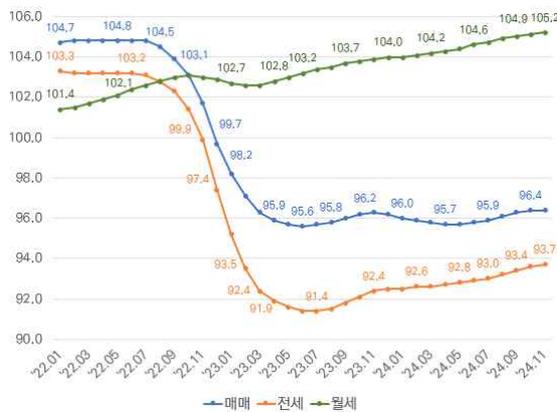
- 매매·전세가격지수는 '22년 하반기부터 급격하게 하락하기 시작하여 '23년 상반기까지 약 1년 동안 지속적인 하락세를 보였으며, 이후 현재까지는 일정 수준의 가격 회복이 진행되고 있는 단계임
- 구체적으로 살펴보면, 매매가격지수는 '22년 12월, 101.7에서 99.7로 하락하였으며, 전세가격지수는 '22년 11월, 104.4에서 99.9로 하락하면서 비슷한 시기에 기준점 100을 하회하며 하락세로 전환됨

#### ◆ 매매·전세가격지수와 다르게 월세가격지수는 '22년부터 현재까지 지속적인 상승 추세

- 월세가격지수는 매매·전세가격지수와 달리 '22년부터 지속적으로 상승 추세를 이어옴. 매매·전세가격지수의 하락이 동시에 발생한 시기인 '22년 11월부터 '23년 2월까지 월세가격지수도 일시적으로 같이 하락했으나, 4개월 만에 빠르게 회복되었고, 이후 약 2년 동안 평균 0.1% 수준으로 매월 상승 중임

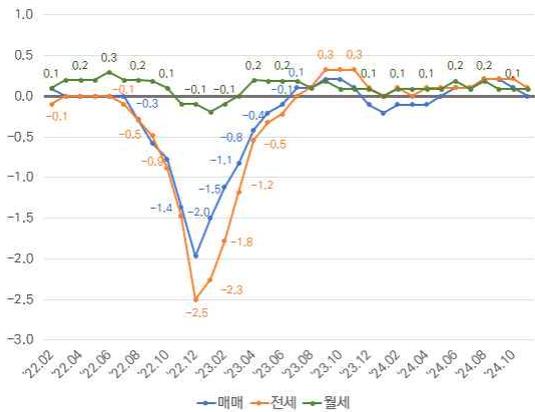
매매·전세·월세가격지수 현황

(2021.06월 = 100 기준)



매매·전세·월세가격지수 전월대비 변동률

(단위: %)



\* 자료: 한국부동산원

## 2. 전년 동월 대비 전국 월세가격지수 1.3% 상승, 연립·다세대는 1.6% 상승

### ◆ 대구·세종·제주 지역을 제외한 전국 모든 지역에서 전년 동월 대비 월세가격지수 상승

- 월세가격지수 변동률을 살펴보면, '22년 대비 '24년은 전국 평균 약 2.1% 상승하였으며, '23년 대비 '24년은 평균 1.3% 상승한 것으로 나타나 최근 3개년 간 전국적으로 월세가격이 높아지는 추세임
- 지역별 변동률을 살펴보면, 전국적인 추세와는 달리 대구·세종·제주 지역에서는 '23년 대비 '24년 월세가격 지수가 하락하였으며, 대구는 2.3%, 세종은 2.9%, 제주는 0.9% 수준으로 하락한 것으로 나타남

지역별 월세가격지수 전년대비 변동률 현황

(2021.06월 = 100 기준, 단위: %)



\* 자료: 한국부동산원

\*\* 주: 해당연도 11월 지수를 기준으로 비교함

### ◆ 주택유형별로 아파트·연립다세대 월세가격지수 전년 동월 대비 각각 1.2%, 1.6% 상승

- '24년 11월 기준, 전년 동월 대비 아파트의 월세가격지수는 약 1.2% 상승, 연립다세대는 약 1.6% 상승한 것으로 나타나 연립·다세대의 월세 상승률이 아파트보다 약 0.4%포인트 더 높은 것으로 나타남
- '22년 하반기부터 발생한 전세보증금 미반환 사건으로 인한 전세 기피 현상이 월세 수요 증가에 상당한 영향을 미쳤을 것으로 보이며, 해당 사건이 아파트보다는 주로 역전세가 발생한 빌라 등 비아파트에서 일어난 점을 고려할 때, 아파트보다 연립·다세대에서의 월세 전환이 더욱 빠르게 진행된 것으로 사료됨

주택유형별 월세가격지수 현황

(2021.06월 = 100 기준)

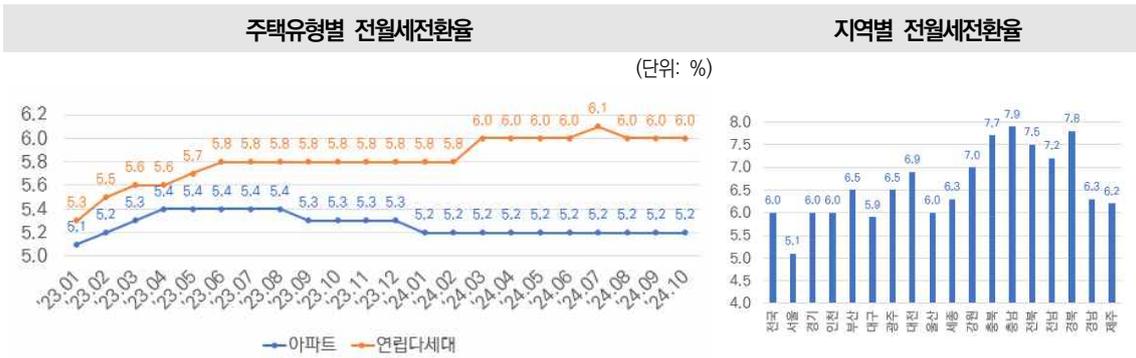


\* 자료: 한국부동산원

\*\* 주: 해당연도 11월 지수를 기준으로 비교함

### 3. '24년 1분기에 아파트 전월세전환율은 하락했으나, 연립·다세대는 상승

- 전세보증금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율인 '전월세전환율'은 '24년 10월 기준, 연립·다세대가 6%, 아파트가 5.2% 수준으로 나타나 아파트보다 연립·다세대의 월세 부담이 훨씬 더 큰 것으로 나타남
- 주택유형별로 살펴보면, 아파트는 '24년 1월에 전월세 전환율이 0.1%포인트 하락하여 5.2%를 기록한 반면, 연립·다세대는 '24년 3월에 기존 5.8%에서 6.0%로 상승하였으며, 이 수치는 현재까지 유지 중임



\* 자료: 한국부동산원

### 4. 최근 3개년 간 월세가격 상승 원인과 그에 따른 영향 점검

- ◆ **전세보증금 미반환 사건과 지난해 가파르게 상승한 전세가격 등 여러 요인이 복합적으로 작용**
  - 최근 3년간 월세가격이 지속적으로 상승한 배경에는 '22년에 발생한 ① 전세보증금 미반환 사건을 시작으로 ② '24년부터 꾸준히 상승한 전세가격의 영향 등이 복합적으로 작용한 것으로 판단됨
  - 전세보증금 논란이 발생한 '22년 하반기부터 전세에서 월세로의 수요 이동이 점차 이루어졌고, '24년부터 매매·전세가격이 가파르게 상승하며, '24년 9월부터는 금융당국의 강력한 대출 규제가 시행됨
  - ③ 금융당국의 가계대출 규제 강화에 따라 전세 자금의 마련이 어려워지면서 전세 수요가 월세 수요로 전환되었고, 이로 인해 월세가격의 상승이 가속화되는 현상이 발생함. 뿐만 아니라, '20년 7월부터 시행된 임대차 2법이 '24년 7월에 4년이 도래함에 따라 ④ 7월부터 새롭게 신규 계약된 임대차 매물을 중심으로 전·월세 가격이 상승하며 월세가격 상승이 지속되는 상황임
- ◆ **대출규제가 지속되는 한, 당분간은 월세에서 매매·전세로의 수요 전환은 어려울 것으로 판단**
  - 전세보증금 미반환 사건의 피해 지원과 제도 개선이 이루어지고 있지만, 사회적으로 큰 논란이 되었던 사건인 만큼 국민들의 전세 기피 현상은 단기간 내 회복되기는 어려울 것임. 또한, 한국은행이 최근 2차례 연속 기준금리를 내렸음에도 불구하고, 여전히 주택담보대출 및 신용대출 금리는 낮지 않은 수준이기에 월세보다 더 많은 자금이 필요한 매매·전세로의 수요 전환은 대출 규제가 지속되는 한 당분간은 어려울 것으로 판단됨



**RICON**  
건설 BRIEF VOL. 78

**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)