



Mar.

# RICON 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

## 산업동향

- 지방정부 주도 도시재생 확대와 지역건설시장 구조 변화 전망
  - 자율성 확대에 따른 소규모·분산형 발주 증가와 지역건설시장 재편

## 정책동향

- 규제 확대에도 지속되는 건설업 사망사고 제도 보완 방향은?
  - 건설근로자 안전 수칙 미준수 제재 필요

## 시장동향

- 1.29 대책(도심 내 6만호 주택공급) 발표에 따른 주택시장 영향 점검
  - 9.7 대책 대비 입지·물량 등 구체화에는 의의, 실제 공급까지 사차 존재는 한계

## 산업동향

### 지방정부 주도 도시재생 확대와 지역건설시장 구조 변화 전망

- 지방정부 기획역량이 좌우할 지역 전문건설산업의 새로운 성장 국면 -

이지아 부연구위원  
(jjapooh@ricon.re.kr)

#### 1. 「2026년 도시재생 신규사업 공모」 발표 요약

##### ◆ 2월 5일 발표에 따르면 국토교통부는 혁신지구·지역특화재생·인정사업·노후주거지정비 등 4대 유형을 상반기 중 일괄 선정해 쇠퇴지역 재생을 본격 추진할 계획

- 주거·상권·생활SOC를 통합 개선하는 복합형 재생모델을 확대하고, 유형별 차등 재정지원 체계를 마련
- 혁신지구는 5년간 최대 250억 원, 지역특화재생 및 노후주거지정비는 150억 원 내외, 인정사업은 50억 원 수준 지원

##### ◆ 이번 정책의 핵심 변화는 '지방정부 예산 편성 자율성 확대'로, 혁신지구를 제외한 도시재생사업의 국비 보조예산을 지방정부가 자율적으로 편성 가능하도록 제도 전환

- 중앙 배분 중심 구조에서 지방 기획·집행 중심 구조로 전환되며, 선정 일정도 하반기에서 상반기로 조정
- 광역·기초지자체의 사업 규모 설정 권한 강화로 지역 여건을 반영한 맞춤형 사업 설계 가능

##### ◆ 이는 단순 공모 확대가 아니라 지역 단위 투자 의사결정 권한의 분산으로 도시재생이 '단발성 시범사업'에서 '지속형 지역투자 구조'로 전환될 가능성을 내포

#### 2. 전문건설업(중소건설업) 산업에 미칠 영향 및 대응

##### ◆ 지방정부 자율성 확대는 지역 단위 건설수요의 '분산·상시화' 가능성을 확대

- 노후저층주거지 정비, 생활SOC 개선, 소규모 복합시설 조성 등 전문공종 중심 공사 수요 증가 예상
- 전면 재개발 대비 소규모·단기 공사 비중 증가로 지역 기반 전문건설업체의 직접 참여 기회 확대 기대

도시재생 유형별 산업적 파급 구조

사업 유형	공사 성격	전문건설업 영향
도시재생 혁신지구	복합거점·대규모	일부 대형공사 하도급 수요
지역특화재생	상권·골목·문화재생	중소 전문공종 중심 수요 확대
도시재생 인정사업	점 단위 소규모	지역업체 직접 참여 적합
노후주거지정비 지원사업	저층주거지 개보수	다공종 수요 확대

◆ **지자체 기획역량이 지역건설시장 규모를 좌우하는 구조로 전환 예상**

- 예산 자율편성 확대에 따라 지역 간 사업 추진 속도·물량 차이 발생 가능
  - \* 기획역량이 우수한 지자체는 연속적 패키지 발주 구조 형성이 가능하여 지역 전문건설업의 안정적 수주 기대
  - \* 반면 역량이 부족한 지역은 집행 지연·물량 축소 등 시장 불확실성 위험
- 따라서 향후 지역 전문건설업의 성장 가능성은 '지자체 정책역량'과 구조적으로 연동

◆ **공공보조 확대는 지역 공사 물량 증가의 핵심 요인이나 행정·품질관리 부담도 동반**

- 보조금 지급 공사는 안전·환경·품질 관련 서류 검증 강화가 예상되며, 공사기간 단축과 행정절차 병행으로 현장 리스크 관리 중요성 증가
- 중소 전문업체는 시공능력뿐 아니라 회계·품질·서류 대응 역량 강화 필요

3. 종합 판단

◆ **이번 정책의 본질은 '지방정부 자율성 확대에 따른 지역 중심 건설시장 재편 가능성'**

- 중앙주도 공모사업 구조를 넘어 지역 단위 상시 투자체계로 전환 시도
- 소규모·생활밀착형 정비사업 확대는 전문건설업 친화적 시장구조 형성 가능

◆ **다만, 지역 간 기획역량 격차에 따라 건설시장 양극화 심화 가능성도 상존**

- 정책 효과는 지자체의 준비 수준과 민간 참여 구조에 따라 상이하게 나타날 전망
- 지역 전문건설업은 지자체 기획 단계 참여 및 네트워크 선점 전략이 중요

## 정책동향

### 규제 확대에도 지속되는 건설업 사망사고, 제도 보완 방향은?

- 건설근로자 안전 수칙 미준수 제재 필요 -

박광배 선임연구위원(jwjbpark@hanmail.net)

#### 1. 재해예방을 위한 규제 강화에도 건설업 사망자는 감소하지 않음

##### ◆ 2024년을 기준으로 최근 3년의 건설업 사망사고는 감소하지 않음

- 2022년 건설업 재해자는 31,245명, 사망자는 539명임

- 건설업 재해자는 전 산업재해자 130,348명 대비 24.0%, 사망자는 539명으로 전체 사망자 2,223명의 24.2% 비중임
- 전 산업의 근로자 수 대비 건설업 근로자의 비중 12.4%인 것을 감안하면 건설업은 재해율과 사망률이 매우 높음

- 2023년 건설업 재해자는 32,353명, 사망자는 486명으로 사망자가 감소했으나, 전 산업 사망자 대비 비중 감소는 크지 않음

- 전 산업의 재해자 136,796명에서 건설업 재해자가 차지하는 비중은 23.7%, 전 산업 사망자에서 차지하는 비중은 24.1%임
- 2023년 건설업 근로자 2,233천명은 2022년과 비교하면 261천명 감소한 규모임
- 2023년은 2022년 4분기부터 시작된 민간 건축공사 계약액 감소가 본격적으로 나타났으며, 건설투자가 급감한 시기임
- 2023년 건설업 사망자 비중이 2022년 대비 0.1%p 감소한 것은 건설투자 하락에 따른 근로자 수 감소가 영향을 미친 것으로 판단되며, 이는 2023년 건설업 사망자가 전 산업 대비 24.1%로 2022년의 24.2%와 유사한 것을 통해서도 알 수 있음

- 2024년 건설업 재해자는 34,370명, 사망자는 496명임

- 전 산업 재해율은 0.67%, 건설업은 1.45%로 큰 격차를 보임
- 건설업 사망자 496명은 전 산업 사망자 2,098명 대비 23.6%로 2022년에 비해 0.6%p, 2023년과 비교하면 0.5%p 감소했음

- 2024년 건설업 근로자는 2,084천명으로 2023년에 비해 149천명이 감소했으며, 2022년에 비해서는 410천명 감소했음
- 2024년 건설업 사망자는 근로자 수가 감소했음에도 2023년에 비해 10명 증가했으며, 2022년 사망자 539명과 비교하면 43명이 감소했음
- 2024년과 2022년을 비교하면 근로자가 410천명 감소하는 동안 사망자는 43명이 감소함

## 2. 건설근로자의 안전수칙 미준수에 대한 제재 강화 필요

### ◆ 중대재해처벌법 확대 시행 등 건설사업주에 대한 강력한 제재만으로는 재해감소와 사망자 축소에 한계가 있는 것으로 판단됨

- 2022년 1월 27일 중대재해처벌법이 시행되었고, 2024년 1월 27일 50억 원 미만 공사로 확대 시행되었음에도 불구하고 2024년 건설업 사망자는 2023년에 비해 증가했음
- 건설업 사망자가 중소규모 현장에서 발생하는 비중이 높은 문제점을 개선하기 위해 중대재해처벌법이 확대 시행되었으나, 확대 시행의 성과는 확인할 수 없음
- 재해 다발 업종인 건설업에서 재해자 및 사망자 감축을 위해서는 건설근로자에 대한 안전수칙 준수를 유도하고, 의무 위반행위에 대한 제재 강화가 필요함
- 재해의 직접적인 피해자는 건설근로자이며, 안전수칙 준수 및 안전보호구 착용을 통해서 재해 감축이 가능하다는 점에서 위반행위에 대한 제재 강화가 필요함
  - 안전한 현장 구축을 위해 필요한 안전시설 설치 및 재해예방에 필요한 시스템 구축·운영은 건설사업주의 책무이나, 건설근로자 또한 안전수칙 준수와 안전보호구 착용 의무를 이행해야 함
  - 싱가포르, 호주 등에서는 안전수칙을 위반한 근로자에 대해 벌금부과와 형사처벌이 이루어지기도 함
  - 싱가포르와 호주의 사례는 재해예방에 안전수칙 준수와 안전보호구 착용이 중요하며, 당사자인 근로자의 실천과 의무 이행이 중요하다는 것을 보여줌

### ◆ 건설업에서 발생하는 재해 중 근로자의 안전수칙 위반 등의 인적 요인이 차지하는 비중이 높으며, 이런 점에서 안전수칙 위반행위에 대한 제재는 재해감축을 위한 현실적인 대안이 될 수 있을 것으로 기대됨

- 재해사례 분석에 의하면 근로자의 불안정한 자세 및 안전수칙 위반이 사고원인으로 작용한 사례가 많음
- 특히 재해발생 위험 요소가 많은 건설업은 건설근로자의 안전수칙 준수 및 안전보호구 착용의무 준수를 유도할 수 있는 수단이 필요함
  - 2018년 산업재해 예방을 위한 정부 대책에는 안전수칙 의무를 위반한 근로자에 대한 퇴출방안이 포함되기도 했음
- 건설사업주의 안전시설 및 재해예방 시스템 확충과 함께 건설근로자의 안전수칙 준수 및 의무 위반에 대한 실효적인 제재가 병행돼야 재해자 및 사망자 감축을 기대할 수 있음

## 1.29 대책(도심 내 6만 호 주택공급) 발표에 따른 주택시장 영향 점검

- 9.7 대책 대비 입지·물량 등 구체화에는 의의가 있으나, 실제 공급까지 시차 존재는 한계 -

고하희 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

### 1. 정부는 금년 1월 29일 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안」 발표

#### ◆ 1.29 대책은 지난해 발표된 9.7 공급 대책의 후속 조치로서 도심 내 공급 확대가 목표

- 정부는 지난해 9월 7일, 향후 5년간 수도권 중심으로 총 135만 호의 주택을 공급하겠다는 「주택공급 확대 방안」(이하 9.7 대책)을 발표한 바 있음
- 1월 29일에 발표한 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안」(이하 1.29 대책)은 기존 9.7 공급 계획의 실행력을 제고하고, 도심 내 체감 가능한 공급 확대를 추진하기 위한 후속 정책이라고 볼 수 있음

#### ◆ 도심 내 공공부지 등 가용지를 활용하여 청년·신혼부부를 위한 주택 약 6만 호 공급 예정

- 대책의 주요 내용은 접근성이 우수한 도심 내에서 청년·신혼부부를 위한 신규 주택 약 6만 호를 신속하게 공급하는 것을 핵심으로 하며, 공급 방식은 ①도심 내 공공부지 활용, ②신규 공공 주택지구 조성, ③노후 공공청사 복합개발 등을 중심으로 추진될 예정임
- 지역별로는 서울 26개소 약 3.2만 호, 경기 18개소 약 2.8만 호, 인천 2개소 약 0.1만 호 수준의 공급이 계획됨

1.29 대책 수도권 주택공급 주요 입지 및 물량

① 도심 내 공공부지 활용	② 신규 공공 주택지구 조성	③ 노후 청사 복합개발
약 43,500호	약 6,300호	약 9,900호
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 용산(용산국제업무지구, 캠프킴 등)</li> <li>▪ 과천(과천경마장, 방첩사)</li> <li>▪ 노원 태릉 CC</li> <li>▪ 동대문(국방연구원, 한국경제발전전시관) 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 성남 여수2 공공주택지구</li> <li>▪ 성남 금토2 공공주택지구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 쌍문동 교육연구시설</li> <li>▪ 서울의료원 남측부지</li> <li>▪ 용산 유수지</li> <li>▪ 수원우편집중국 등</li> </ul>

\* 출처: 관계부처 합동 보도자료(1.29), 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안」

### 2. 최근 수도권 중심 공급 부족 우려가 주택공급 확대 정책의 추진 배경

#### ◆ 최근 고금리 기조와 공사비 증가 등의 영향으로 민간 중심의 주택공급 여건이 악화

- 최근 몇 년간 코로나19 이후 확대되었던 유동성 환경이 고물가 국면으로 전환되면서 금리가 상승하였고, 이에 따라 자재비와 인건비가 동시에 증가하면서 건설 공사비 부담이 크게 확대된 상황임

- 공사비 등과 같은 비용 상승은 건설사의 사업성 저하로 이어지면서 민간 건설사의 주택공급 여건을 악화시키는 요인으로 작용하였으며, 우리나라 주택시장이 민간 중심 공급 구조라는 점을 고려할 때, 최근 건설경기 위축은 신규 주택공급 감소로 연결되는 결과를 초래한 것으로 볼 수 있음
- 이로 인해 최근 수도권을 중심으로 주택공급 감소에 대한 우려가 지속적으로 제기되고 있으며, 수요가 집중되는 수도권에서 공급 감소가 나타날 경우 향후 주택가격 상승 등 수급 불균형 요인으로 작용할 가능성이 있다는 점에서 주택공급 확대 정책 필요성이 제기되고 있음
- 이에 따라 국토교통부가 공표하는 「주택건설 분양실적(공동주택)」 자료를 활용하여 최근 주택공급 현황을 점검함

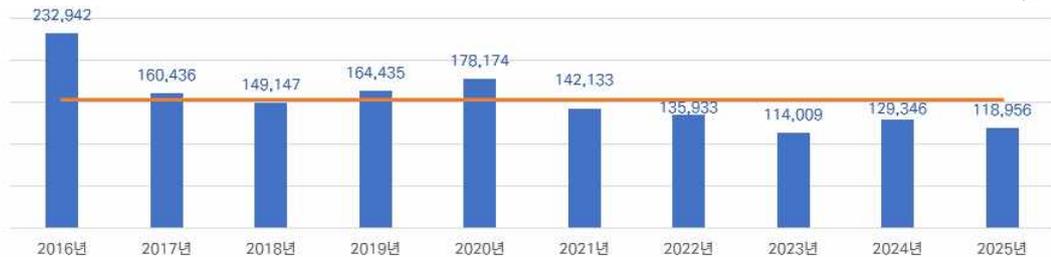
### 3. 서울 지역 분양물량은 최근 10개년 평균 대비 약 48% 수준으로 감소

#### ◆ 최근 수도권 분양 물량은 10개년 평균 대비 감소 추세를 보이는 상황

- 국토교통부에서 공표하는 「주택건설 공동주택 분양실적」에 따르면, '16년부터 '25년까지 최근 10년간 수도권(서울, 경기, 인천) 평균 분양 물량은 연평균 152,551호 수준으로 나타남
- 수도권 분양 물량은 최근 5년간 전반적으로 감소하는 흐름을 보이고 있으며, '25년 기준 분양 물량은 118,956호(서울 12,654호, 인천 19,046호, 경기 87,256호)로 최근 10개년 평균 대비 약 77% 수준에 그친 것으로 나타남

연도별 수도권(서울·인천·경기) 공동주택 분양실적

(단위: 호)



연도별 서울 공동주택 분양실적

(단위: 호)



\* 자료: 국토교통부, 「주택건설 분양실적(공동주택)」

\*\* 주: 그래프의 적색 선은 최근 10개년 평균치를 의미하며, 국토교통부 월별 자료를 연도별 12월 누계 기준으로 산정하여 분석

◆ **특히 수요가 집중되는 서울 분양 물량 감소 폭이 크게 나타나며, 공급 부족 우려 확대**

- 서울의 경우, 최근 10개년 평균 분양 물량은 26,354호 수준이나, 2025년 분양 물량은 12,654호로 나타나 최근 10개년 평균 대비 약 48% 수준에 불과한 것으로 나타남
- 수도권 전체 공급 감소 폭(77%)보다 서울 감소 폭이 더 크게 나타나고 있다는 점은 수요가 집중되는 핵심 지역에서 공급 위축이 심화되고 있음을 의미하는 것으로 볼 수 있음
- 이러한 흐름은 향후 수도권 주택시장 수급 불균형 요인으로 작용할 가능성이 높은 것으로 판단됨

연도별 수도권(서울·인천·경기) 공동주택 분양실적

(단위: 호)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
서울	43,237	40,678	22,176	30,250	31,802	8,567	23,564	23,530	27,083	12,654
인천	15,891	15,905	16,677	36,339	31,069	33,568	23,243	17,069	21,642	19,046
경기	173,814	103,853	110,294	97,846	115,303	99,998	89,126	73,410	80,621	87,256
합계	232,942	160,436	149,147	164,435	178,174	142,133	135,933	114,009	129,346	118,956

\* 자료: 국토교통부, 「주택건설 분양실적(공동주택)」

4. 1.29 대책 발표에 따른 주택시장 영향 점검 및 시사점

◆ **1.29 대책은 지난 9.7 공급대책 대비 구체적인 입지와 공급 물량을 제시했다는 점에서 의의**

- 기존 9.7 공급대책이 중장기 공급 목표를 제시하는 ‘계획 중심’ 정책이었다면 1.29 대책은 용산·과천·태릉 CC 등 수도권 핵심 입지와 입지별 공급 물량을 함께 제시함으로써 정책의 구체성과 실행 가능성을 한 단계 강화한 것으로 평가할 수 있음
- 그간 공급 확대 정책이 발표될 때마다 정부의 공급 의지 자체는 제시되어 왔으나, 입지와 물량이 통합적으로 제시된 사례는 상대적으로 제한적이었다는 점에서 이번 대책은 향후 공급 확대에 대한 정책 신뢰도를 높이는 요인으로 작용함
- 이러한 구체화는 시장 참여자로 하여금 중장기 공급 증가에 대한 시장 기대를 형성하는 정책 신호로 작용할 수 있다는 점에서 정책적 의미가 있는 것으로 판단됨

◆ **주요 사업의 착공 시점이 2028년 이후로 예상되고, 사업 추진 과정의 불확실성은 존재**

- 주요 공급 후보지의 착공 시점이 빠르면 2028년 이후로 전망되고 있어 실제 입주까지는 추가적으로 상당한 기간이 소요될 가능성이 높으며, 이에 따라 정책 발표 시점과 시장 체감 시점 간 시간적 괴리가 발생할 가능성이 크다는 점은 한계로 작용함
- 또한 용산, 과천 등 일부 후보지는 과거에도 공급 계획이 논의된 바 있으나 주민 반발, 지자체 협의 지연, 개발 방식 갈등 등으로 사업 추진이 지연된 사례가 존재하는 지역이라는 점에서 향후 인허가 및 사업 추진 과정에서도 유사한 리스크가 발생할 가능성을 배제하기 어렵다고 사료됨