



Apr.



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 이재명 정부 SOC 정책 주요 내용 및 과제
 - 재정 확보와 예타 개편을 넘어 미래산업 기반 투자체계로의 전환 필요

정책동향

- 건설현장 중대재해 발생 시 공공공사 입찰 자격 제한 법안 발의
 - 주요 내용 점검 및 평가

시장동향

- 공동주택 공시가격의 상승 영향 및 전망
 - 세수부담 및 지역적 양극화 등이 부각, 국가균형성장이 하나의 대응

산업동향

이재명 정부 인프라 정책 주요 방향과 구조적 과제

- 재정 확보와 예타 개편을 넘어 미래산업 기반 투자체계로의 전환 필요

최 산 부연구위원
(schoi@ricon.re.kr)

1. [국토부 '26년 예산 특징] 민생 회복 및 안전 강화

(1) 예산 개요

◆ '26년 국토부 예산은 국민안전, 건설경기회복, 민생안정, 균형성장, 미래산업 육성 등 시급성이 큰 5대 중점분야 중심으로 62.8조 원으로 최종 확정('25.12.3)

- '26년 예산은 정부의 중점 투자과제, 국민 체감사업 등을 반영한 결과로 역대 최대 규모로 편성
- 국회 심의 과정을 통해 당초 국토부 예산안 대비 0.3조 원이 증가하여 확정되었으며 주요 구성은 아래와 같음

[1] 안전인프라 투자로 국민생명 보호

- SOC 안전 : 대형 항공 사고가 재발하지 않도록 활주로 이탈방지시스템 등 공항시설개선(1,177억 원) 및 김포-제주공항 관제탑 건설(160억 원), 교량 터널보수, 포트홀수선, 폭우·폭설대응 등 국도안전을 유지(2.1조 원), 사고 우려가 큰 위험도로(102곳), 병목지점(243곳) 개선(3,443억 원) 등 포함
- 생활안전 : 싱크홀 위험 선제 대응을 위해 국토안전관리원의 지반탐사 장비 확충(13→32대, 87억 원), 지자체 지반탐사 지원(44억 원)

[2] SOC 확충으로 건설경기 회복 지원

- SOC 건설 : 광역권 1시간, 전국 2시간대 철도망 구축을 위해 평택-오송2복선화 등 총 55개 사업(4.6조 원), 10X10 간선도로망과 지역도로망을 위해 함양-울산 고속도로 등 총 201개 사업(3.5조 원), 포항-영덕 고속도로 등 23개 도로(709억 원) 외에도 호남고속선 등 11개 철도 건설 예산(943억 원)이 국회에서 증액 및 신규 반영됨
- 지방지원 : 미분양으로 유동성 확보에 어려움을 겪고 있는 지방 건설사 지원을 위해 지방 준공 후 미분양주택 5천호 매입(4,950억 원)

[3] 주거비·교통비 부담 완화로 민생안정 도모

- 주거안정 : 공적주택 19.4만호 공급(22.8조 원), 육아특화형 공공임대인 육아친화 플랫폼 조성(10곳, 76억 원) 등을 포함

- 교통비 감면 : K-패스는 어르신 유형(이용료 30% 환급)과 정액권 형태의 패스를 신설, 국회 심의를 거쳐 지방, 다자녀·저소득층 이용자에게 신규 패스의 환급 기준금액을 최대 3.5만원 인하하는 예산 등 포함

[4] 5극 3특 기반 마련으로 국토 균형성장 달성

- 거점육성 : AI 시범도시(40억 원), 혁신도시 활성화(91억 원), 캠퍼스혁신파크(2곳, 142억 원) 등 5극 3특의 구심점이 될 성장거점 조성 등 포함
- 지역개발 : 지역특화재생(2,333억 원), 성장촉진지역개발(1,948억 원), 지역상생투자협약(239억 원)
- 교통지원 : 교통 사각지대에 벽지노선 운영비(403억 원), 공공형버스 택시 도입(452억 원)

[5] 국토교통 산업혁신으로 신성장동력 창출

- 산업육성 : AI 응용제품 상용화 지원사업(600억 원) 외에도 AI 학습센터 구축(622억 원)
- 연구개발 : 초연결 지능도시, 자율주행, 초고속 하이퍼튜브 등 국토교통 R&D 투자 확대(5,336억 원)
- 탄소중립 : 민간건축물 그린리모델링 활성화를 위한 사업비 이차보전 및 컨설팅 예산 증액 반영(25→125억 원), 공공건축물 그린리모델링 사업비 지원 (1,115→2,012억 원)
- 해외건설 : 해외투자개발사업 정책펀드(PIS펀드) 조성(300억 원), 전략적 ODA(360억 원)

2026년 분야별 국토교통부 예산안

부문	'25년 예산(A)	'26년 예산 (단위: 억 원)			
		정부안	국회확정 (B)	'25년 대비	%
(B-A)					
합계	581,760	624,901	627,821	46,061	8.0
[예산]	227,248	242,859	245,761	18,513	8.1
SOC	194,924	208,110	210,981	16,057	8.2
① 도로	71,922	62,525	62,985	- 8,937	-12.4
② 철도	70,016	88,411	89,496	19,480	27.8
③ 항공, 공항	13,533	13,464	13,481	-52	-0.4
④ 물류 등 기타 (R&D)	21,438	25,960	26,942	5,504	25.7
	4,879	5,336	5,336	457	9.4
⑤ 지역및도시	15,236	15,308	15,558	322	2.1
⑥ 산업단지	2,779	2,442	2,519	-260	-9.4
사회복지	32,324	34,749	34,780	2,456	7.6
① 주택	1,956	2,440	2,471	515	26.3
② 주거급여	30,368	32,309	32,309	1,941	6.4
[기금]	354,512	382,042	382,060	27,549	7.8
① 주택도시	353,955	381,497	381,515	27,560	7.8
② 자동차	556	545	545	-11	-2.0

* 자료 : 국토교통부 보도자료, '26년 국토부 예산 역대 최대 62.8조원 확정 ('25.12.3)

(2) 평가 및 시사점

◆ '26년 국토부 예산 증액 자체는 긍정적이나, 보다 중장기적인 관점에서 국가경쟁력 제고를 위한 SOC 투자 방향으로의 전환 필요

- '26년 국토교통부 총지출 확대는 건설시장 회복과 경기 대응 측면에서 긍정적 신호이나 SOC 예산 21조 원 중 약 12조 원이 안전 강화에 집중되어 있어 실질적인 신규 인프라 확충 여력은 제한적
- 노후 인프라 대응 예산의 증가는 긍정적이고 필수적인 것은 틀림없으나 장기적으로 국가경쟁력 제고를 위하여 디지털 인프라 확충, 간선 교통망 확충, 지역 인프라 신설 등 미래 대응형 투자에 대한 예산 규모 및 비중 확대 또한 필요
 - 특히 AI·데이터 기반 국토관리, 스마트 교통체계, 지역 산업거점 인프라 등은 향후 국가경쟁력을 좌우하는 핵심 투자 영역으로 전략적 재배분 필요

◆ 복지 재정 확대만으로는 한계, '복지를 위한 인프라 투자'로 SOC 개념 재정립 필요

- 기간 복지정책은 주로 현금 지급 및 서비스 제공 중심의 재정지출 확대에 집중되어 왔으나 국민 삶의 질을 결정하는 요소 중 물리적·공간적 인프라 접근성 또한 중요한 요소임을 상대적으로 간과
- 출퇴근 시간 단축, 교통 접근성, 의료·교육 인프라, 기후재난 대응 역량 등은 모두 SOC를 통해 구현되는 구조적 복지 영역이기에 복지예산의 단순 확대를 넘어 복지 효과를 실질적으로 체감하게 하는 인프라 투자 병행 필수
- 특히 지방의 경우, 현금성 자원보다 교통망 확충, 생활 SOC, 의료·교육 인프라 구축이 인구 유출 방지와 지역 활력 회복에 더 직접적인 효과를 발휘

2. [SOC 예타제도 전면개편] 예산집행 제도 개편을 통한 SOC 사업 집행 활성화 도모

(1) 개편안 주요 내용

◆ 인구감소지역의 지역균형 가중치 상향(+5%p), SOC 예타적용 기준 상향(1,000억), 지역균형 등 정성적 평가항목 추가를 통한 지방 SOC 사업 활성화 예상

- 예비타당성조사제도 도입('99년) 이후 총 1,064개 사업 예타가 수행되었고 타당성 낮은 382개 사업 (209.3조원)을 선별, 효율적 재정 운용을 뒷받침하여 긍정적인 역할을 수행
- 각종 경제·사회 여건 변화에 적절하게 대응하지 못하고 예타 조사에 1~2년이 소요 되는 등 예타 제도가 국가 아젠다 대응을 위한 전략적 적기 투자에 걸림돌로 작용하기도 한다는 지적도 존재
- 기획 예산처는 재정 운용 과정에서 예타 제도의 성과와 역할을 분석 및 재검토하여 제도 혁신방안을 아래와 같이 ① 균형성장 전략적 투자 유도 ② 효과적 사업추진 지원 ③ 국가아젠다 추진 뒷받침의 3가지 추진 방향을 두고 발표('26.3.10)

[1] 균형성장 전략적 투자 유도

- ① 지역균형 가중치 조정 개편 : 비수도권 지역 중 인구감소지역을 구분하여 인구감소 지역은 경제성 가중치를 5% 낮추고 (30~40%), 지역균형성장 가중치를 5% 상향(35~45%), 수도권 중 인구감소지역 또한 사업추진에 따른 균형성장 영향을 평가할 수 있도록 경제성 가중치는 5% 낮추고 (30~40%), 균형성장평가를 5% 이내 (30~45%) 가중치로 반영
- ② 균형성장평가 항목 신설 : 기존 지역 균형발전 평가항목인 지역 낙후도, 낙후도 개선효과, 지역경제 파급효과 등의 정량지표 외에도 지역특수성 지표(역사·문화·생태·예술 생태계 존재 여부)와 미래 성장잠재력 지표(국제행사, 지역축제 및 문화콘텐츠 산업 등의 잠재력)를 포함
- ③ 균형성장영향 평가 연계 : 균형성장영향 평가에서 일정기준 이상(예: 탁월)인 것으로 평가된 사업은 예타와 연계하여 우대
 - 우선선정 : 구체성과 국고지원 요건 충족시 예타대상 우선 선정
 - 예타면제 : 사전타당성조사 결과 등을 고려하여 시급한 사업에 대해 예타면제

[2] 대상, 평가 항목·기준 정비, 컨설팅 기능 신설을 통한 효과적 사업 추진 지원

- ① SOC 예타 기준 상향 : 도로·철도·항만 등 SOC사업 예타 대상 기준금액을 총사업비는 500억에서 1000억원으로, 국비는 300억원에서 500억원으로 상향
- ② 노후 시스템 및 장비 재구축 사업 예타 면제 : HW·SW 노후화에 따른 시스템·장비 재구축 사업에 대한 예타면제 신설 및 사업추진 가속화
- ③ 공사비 단가 최신화 : 그동안 교통시설 사업의 경제성 분석 기간, 공사비 단가 기준이 현실과 괴리되어 있다는 지적이 제기, 최근 발주 사례 및 공사 여건을 반영하여 공사비단가 기준을 최신화하고 사업유형 별로 공종별 공사비 항목을 갱신
- ④ 컨설팅단 신설 및 조사기관 확대 : 예타 미선정 사유 제시와 재기획 방향 안내를 의무화, 부처가 사업기획 단계에서 컨설팅을 의뢰하면 민간 전문가와 매칭하여 적극적 대안검토가 가능할 수 있도록 컨설팅단을 운영

[3] 경제·사회·환경 등 다양한 파급효과에 대한 맞춤형 평가, AI 확산에 대한 대응 등으로 국가이전다 추진 뒷받침

- ① [정책효과 평가 개방] : 획일적이고 경직적인 정책성 평가로 인한 사업특성 반영 한계를 개선하며 사업별 특별한 목적과 특성을 부처에서 자율적으로 제시할 수 있도록 정책효과 항목을 개방
 - 경제적 파급효과 : 일자리, 산업 등 다양한 경제 정책적 파급효과를 제시 및 평가
 - 사회적 파급효과 : 취약계층 영향, 인구구조 변화 대응 등 사회 정책적 파급효과를 평가
 - 환경적 파급효과 : 건설 또는 운영 중 발생 가능한 환경 훼손 영향 및 오염저감효과*를 평가
- * 오염저감 효과의 화폐화 가치 산정 및 반영 예정

- ② [AI 확산에 따른 정보화 평가방식 개편] : 현행 예타는 AI 등 신기술 활용 정보화사업 평가의 편익(의사결정의 고도화 등)의 정량화가 어려워 경제성 분석(B/C)시 한계가 존재 → 경제성 평가시 E/C(비용효과분석)을 기본으로 하고 ISP 사전검토 결과를 최대한 활용하여 정보화 예타 수행기간을 단축(9→6개월)

(2) 평가 및 시사점

◆ 사업 착수 지연 완화 및 공공 SOC 발주 회복 기대와 더불어 지방 SOC 사업의 통과 가능성 확대

- SOC 예타 기준을 총사업비 500억 원에서 1,000억 원으로, 국비 기준을 300억 원에서 500억 원으로 높이는 방안은 중소 규모 도로, 철도 연계시설, 항만 보강, 생활 SOC 추진 촉진 가능
 - 특히 침체된 지방 건설시장에는 소규모, 중규모 인프라 사업의 조기 집행이 수주 기반을 넓혀주는 역할과 함께 건설산업 측면에서는 리드타임이 줄어들면서 공공 물량 공급의 불확실성을 일부 완화하는 효과가 기대됨
- 인구감소지역에서는 경제성 가중치를 5%포인트 낮추고 지역균형 가중치를 5%포인트 높이는 구조의 도입과 지역특수성, 미래 성장잠재력 같은 정성 항목이 지역균형 평가에 포함되면서 단기 수요가 작더라도 장기적으로 지역 정주여건, 산업기반, 생활서비스 개선 효과가 큰 사업의 통과 가능성이 상대적으로 확대되었음
 - 지금까지 낮은 B/C 때문에 반복적으로 탈락했던 지방 도로망, 접근교통, 산업단지 연계 인프라, 관광·문화 기반 SOC 등의 문턱을 낮추는 조치로 작용(인구가 줄수록 B/C가 낮아지고 B/C가 낮아질수록 사업이 탈락하는 악순환의 고리를 개선)

◆ 공사비 현실화로 사업성 왜곡 완화 방향은 긍정적, 다만 적용체계의 구체화 필요

- 최근 발주 사례와 공사 여건을 반영해 교통시설 사업의 공사비 단가 기준을 최신화하겠다고 밝혀, 그간 예타 단계에서 실제 시장 공사비를 충분히 반영하지 못해 발생했던 사업성 과소평가 문제를 개선하려는 방향성은 긍정적으로 평가
 - 특히 자재비·노무비 상승이 구조화된 상황에서 예타와 실제 발주 간 괴리를 줄이고, 사업 규모 산정 및 예산 배분의 정확성을 높일 수 있다는 점에서 의미가 큼
- 다만, 이러한 공사비 현실화 의지가 실질적인 효과로 이어지기 위해서는 공사비 단가의 주기적 갱신 체계 마련, 공종별 세분화된 단가 방식과 물가 변동 및 시장 상황을 반영한 조정 메커니즘 등 함께 설계 필요
 - 특히 예타 단계, 총사업비 협의, 실제 발주 단계 간 공사비 기준이 상이할 경우, 여전히 사업 지연이나 설계변경, 총사업비 증가 문제가 반복될 가능성이 있기에 공사비 현실화는 단순한 기준 조정이 아니라 예타-설계-발주 전 단계에 걸친 일관된 비용 산정 체계를 구축하는 것이 매우 중요

◆ 건설산업 활력 제고를 위해서는 중앙정부의 지속적 재정투자와 지방의 집행역량 등의 뒷받침 필수

- 예타 개편은 사업추진의 제도적 병목을 해소하는 효과는 있지만 곧바로 실집행 확대를 의미하지 않으며 예타 완화 이후에도 예산편성, 총사업비 협의, 설계, 인허가, 지방비 매칭, 보상 등 후속 절차가 병행되어야 하기에 중앙정부의 지속적 재정투자와 지방의 집행역량이 뒷받침 되어야 함
- 건설산업 활성화 차원에서 속도는 중요하지만, 사업 수요와 편익 산정이 부실한 채 추진되면 향후 설계 변경, 총사업비 증가, 운영적자 문제로 되돌아올 가능성 또한 존재
 - 따라서 예타 문턱을 낮추는 대신, 1,000억 원 미만 사업에 대해서도 필수적인 검증과 사후평가를 강화하는 보완장치가 필요
- 지역특수성, 미래 성장잠재력 등 정성평가를 확대하는 방향은 지방에 유리한 제도 변화이지만 평가 기준이 불명확하면 정치적 재량이나 선심성 논란이 발생할 수 있어 정성평가 부문의 매뉴얼화 및 사후 성과점검 체계 구축 필요
- 인구감소 지역일수록 사업기획, 수요추정, 자원조달, 운영계획 수립 역량이 부족한 경우가 많기 때문에, 결국 준비된 지자체만 혜택을 보는 결과가 다수
 - 개편 내 추가된 컨설팅단 운영이 일회성 제도가 아닌 지방 프로젝트 개발 역량을 키우는 제도로 정착되어야 함

3. [중장기 SOC 정책 제언] 국가경쟁력 제고를 위한 전략적 투자체계 구축 필요

◆ 단기 경기 대응을 넘어 중장기 국가경쟁력 중심의 SOC 투자전략으로 전환 필요

- '26년 예산편성 및 예타제도 개편은 건설경기 회복과 사업 집행 활성화 측면에서 의미가 있으나, 여전히 단기적 경기 대응 및 예산집행 제도 개선 중심의 접근에 보다 가깝다는 한계 존재
- 글로벌 주요국은 SOC를 단순한 경기부양 수단이 아니라 국가 경쟁력, 산업 구조 전환, 기술 패권 확보를 위한 핵심전략 수단으로 활용 중
- 미국은 바이든 정부와 트럼프 정부에 걸쳐 Infrastructure Investment and Jobs Act(인프라 투자 및 일자리법)를 통해 약 1.2조 달러 규모의 인프라 투자를 대년간 안정적으로 집행하여 정책 연속성을 유지 중
- 최근 트럼프 정부는 AI 인프라, 데이터센터 확산, 에너지 공급망 등 미래 산업 기반 인프라에 대한 투자 비중을 높이고 고도화 하고 있는 추세
- 바이든 정부에 이어 트럼프 정부의 현재까지, 미국은 아래처럼 3가지 방향으로 성과를 도출 중

[1] 회복력 우선(Prioritize Resilience)

- 노후도로, 교량, 전력망, 수자원 인프라 등을 중심으로 기후위기 대응 및 재난 회복력 강화 투자 확대
- 예방적 유지관리와 성능 개선 중심 투자로 인프라 붕괴 리스크 감소 및 장기 유지비용 절감 효과를 확보

[2] 미래산업 및 혁신 인프라 투자(Advance Policy and Innovation)

- AI 인프라, 데이터센터, 스마트그리드, 친환경 에너지 인프라, 디지털 교통체계 등 차세대 산업 기반 인프라를 전략적으로 구축
- 단순 건설투자에서 벗어나 디지털 전환, 에너지 전환, 기술혁신과 결합된 SOC투자 구조형성

[3] 중장기적·안정적 투자체계 구축(Sustain Investment)

- 민주당, 공화당 양당의 초당적 합의를 기반으로 법제화된 재정투자를 통해 정권 교체와 무관하게 중장기 투자 지속성 확보

◆ **한국은 회복력 중심 투자방향은 유사하나 미래산업 혁신·지속적 인프라 투자 측면은 보완 필요**

- 우리나라의 경우 '26년 국토부 예산에서도 확인되듯이 노후 인프라 유지보수 및 안전 투자 확대를 중심으로 회복력 강화(Prioritize Resilience) 측면에서는 미국과 유사한 정책 방향을 시사
- 다만, 미래산업과 연계된 혁신적 인프라 투자와 중장기적·안정적 투자체계 구축 측면에서는 아래와 같이 여전히 보완이 필요한 상황

[1] 미래산업 및 혁신 인프라 투자(Advance Policy and Innovation)

- AI, 데이터, 에너지, 스마트 인프라 등 미래산업과 직접 연결되는 SOC 투자 비중이 상대적으로 제한적
- 디지털 인프라 투자가 개별 사업 단위로 분산되어 있어 국가 차원의 통합전략 및 투자 집중도가 부족
- AI 기반 국토관리 체계, 데이터센터 및 에너지 인프라 연계 투자, 스마트 교통·도시 운영 시스템 등 산업·인프라 결합형 투자 확대 필요

[2] 중장기적·안정적 투자체계 구축(Sustain Investment)

- 현재 SOC 투자는 연도별 예산 편성과 경기 상황에 따라 변동성이 큰 구조
- 디지털·에너지·AI 인프라 중심의 중장기 SOC 투자 로드맵(10~20년 단위) 수립과 함께 안정적 투자 체계 구축 필요

정책동향

건설현장 중대재해 발생 시 공공공사 입찰 자격 제한 법안 발의 - 주요 내용 점검 및 평가 -

조재용 부연구위원(adelid83@ricon.re.kr)

1. 국가계약법 개정안 발의 배경

- ◆ **현행 '국가계약법' 등에는 중대재해를 일으킨 기업의 공공 입찰 참가를 제한할 수 있는 규정이 있으나 실제 제재로 이어진 사례는 거의 없어 제도의 실효성이 낮다는 비판이 제기됨**
 - 최근 대형 건설사 공사현장에서 노동자 사망사고 등 중대재해가 반복적으로 발생하고 있음에도 산업현장의 안전관리 수준은 충분히 개선되지 못하고 있다는 지적이 이어지고 있음. 특히 지난해 포스코이앤씨 등 민간 건설현장에서 중대재해가 잇따라 발생하면서 산업안전 관리 강화를 요구하는 목소리가 커진 상황
 - 현행 제도는 공공 발주사업장에서 발생한 위반행위만 입찰참가 제한 사유로 인정하고 있어 민간이나 민자 사업장에서 발생한 중대재해에 대해서는 제재가 어려운 구조라는 문제도 지적되고 있음
- ◆ **3월 12일 더불어민주당 박민규 의원은 중대재해가 발생한 기업의 공공 입찰 참여를 제한하는 국가계약법 개정안을 대표 발의함**

산업재해(사고사망자) 통계

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
전체	876	836	808	840	777	782	779	742
건설업	380	310	330	367	304	305	305	279
제조업	206	209	189	175	180	163	174	188

* 자료 : 고용노동부 「산업재해현황」

2. 국가계약법 개정안 내용

- ◆ **공공 발주 여부와 관계없이 산업안전보건법 위반에 따른 중대재해 사망사고가 발생할 경우 고용노동부 요청에 따라 입찰참가자격 제한이 가능하도록 함**
 - 민간 및 민자 사업장에서 발생한 중대재해도 공공 입찰 참가 제한 대상에 포함되며 발주기관이 아닌 고용노동부 판단에 따라 신속한 제재가 이뤄질 수 있도록 함
 - 입찰참가 제한 기간도 현행 최대 2년에서 최대 3년으로 확대됨

- 제재 회피를 차단하기 위한 장치도 마련되었음. 영업양도나 법인 합병·분할, 명의 이전 등을 통해 부정당업자 제재를 회피하는 사례를 막기 위해 제재 처분 승계 규정을 신설함

제27조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한 등)

① 각 중앙관서의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "부정당업자"라 한다)에게는 2년 이내의 범위(단, 제8호는 3년 이내의 범위로 한다)에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 입찰 참가자격을 제한하여야 하며, 그 제한사실을 즉시 다른 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다. 이 경우 입찰 참가자격을 제한 받은 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 제한기간 동안 다른 중앙관서의 장이 시행하는 모든 입찰에 대하여 참가자격이 제한된다.

제27조의6(부정당업자의 입찰 참가자격 제한 효과의 승계)

① 제27조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 이유로 한 입찰 참가자격 제한의 효과는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 승계된다.

1. 영업을 양도한 경우 양수인
2. 법인이 합병된 경우 합병으로 신설되거나 합병 후 존속하는 법인
3. 법인이 분할된 경우 분할계획서 등에 따라 입찰참가자격 제한의 원인이 된 사업부분을 영위하는 법인
4. 영업자가 폐업 후 본인이나 그 배우자 또는 직계혈족이 같은 장소에서 같은 업종을 운영하는 경우 종전에 입찰 참가자격 제한을 받은 자(법인인 경우 그 대표자를 포함한다)나 그 배우자 또는 직계혈족, 또는 이들 중의 한 명이 대표자로 있는 법인

◆ **특정 기관에서 내려진 입찰참가 제한 처분의 효력이 국가와 지방자치단체, 공기업, 준정부기관 등 모든 공공 입찰에 자동 연동되도록 법적 근거를 명확히 함**

제27조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한 등)

⑥ 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」등 다른 법률에 따라 입찰 참가자격이 제한되거나 제1항에 따라 입찰 참가자격을 제한받은 자는 그 제한기간 동안 각 중앙 관서에서 시행하는 모든 입찰에 대하여 참가자격이 제한된다.

3. 평가

- ◆ **현장의 실질적인 안전관리 권한은 원도급사에 집중되어 있음에도 불구하고, 사고 발생 시 직접 시공을 담당한 것을 이유로 하도급사에게 동일하거나 더 가혹하게 적용될 가능성이 큼**
 - 인력과 자본이 영세한 전문업체가 원도급사의 촉박한 공기 독촉이나 안전 시설물 지원 미비 속에서 발생한 사고의 책임을 온전히 지고 시장에서 퇴출되는 것은 규제의 형평성에 어긋남
- ◆ **부정당업자 제재 처분 효과의 승계 범위를 지나치게 확정적·포괄적으로 규정할 경우, 과도한 규제로 작용할 가능성이 있음**
 - 특히, 영업자 본인의 배우자나 직계혈족은 입찰참가자격 제한 처분을 받은 본인이 아님에도 불구하고, 구체적인 사정을 고려하지 않고 일률적이고 확정적으로 제한 효과를 승계하도록 규정한다면 자기책임의 원칙 및 연좌제 금지의 원칙에 반할 수 있음

시장동향

공동주택 공시가격의 상승 영향 및 전망

- 세수부담 및 지역적 양극화 등이 부각, 국가균형성장이 하나의 대응 -

이은형 연구위원(eunhyung@ricon.re.kr)

주요 지역을 중심으로 공동주택 공시가격이 상승

- ◆ **전국의 공동주택 1,585만호에 대한 '26년 공동주택 공시가격은 전년보다 전국 평균 9.16%, 서울 18.67%로 크게 상승. 다만 지역별로는 공시가격이 하락한 곳도 다수 발생**
 - 이번 공시가격(안)의 산정에는 작년과 동일한 공시가격 현실화율(69%)이 적용됨에 따라 '26년 공동주택 공시가격은 작년의 개별 시세 변동만 반영된 결과임¹⁾. 참고로 여기서 다루는 공동주택의 범위는 아파트, 연립주택, 다세대주택을 포함함
 - 국토교통부는 '26년 공동주택 공시가격(안)에 대한 소유자 열람 및 의견청취를 진행하고(3.18~4.6), 동 공시가격은 관련 절차를 거쳐 4월 30일에 확정·공시됨
- ◆ **공시가격이 급등한 지역을 중심으로 추가적인 세수부담 등에 대한 우려가 제기**
 - 공시가격은 건강보험료와 기초연금, 보유세와 거래세, 개발 부담금과 공공임대주택 입주자격 등 총 67가지의 행정지표에 영향을 미치는 중요 사안임

주요 시·도별 공동주택 공시가격 변동률(% , 전년비)

구분	전국	서울	서울 외 지역							
			전체	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산
'25년	3.65	7.86	1.18	3.16	2.51	-1.67	-2.90	-2.07	-1.30	1.06
'26년	9.16	18.67	3.37	6.38	-0.10	1.14	-0.76	-1.25	-1.12	5.22

구분	서울 외 지역								
	세종	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원
'25년	-3.27	0.18	0.01	2.24	-0.66	-1.40	-1.03	-1.23	-0.07
'26년	6.29	1.75	-0.53	4.32	-0.24	0.07	0.85	-1.76	-0.45

1) '26년 공동주택 공시가격(1월1일 기준)= 시세(1월1일 기준)× 현실화율(69%)

2. 공시가격의 상승여파 등은 앞으로의 추이를 지켜볼 필요

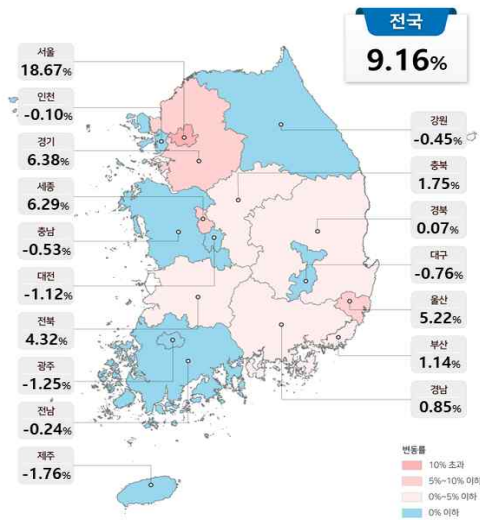
◆ 공시가격 급등에 따른 신규 세수분에 대한 사회적 부담은 예상 범주 內

- 국세청과 국회예산정책처 등에 따르면 '26년의 보유세(재산세와 종합부동산세) 증가규모는 약 1조 원을 넘어설 것으로 예상되지만, 개인별 보유주택 수와 합산 가액 등에 따라 실제 금액은 일부 상이할 수 있음
- 공시가격의 변동률은 작년과 금년의 전국 공동주택의 공시가격 총액을 각각 합산해 산출한 것이며, '26년의 평균 상승률(9.16%)은 '25년(3.65%)과 '24년(1.52%)을 크게 상회함
- 현재로서는 공정시장가액비율의 상향같은 추가조정이 우려되지는 않지만, 장기적으로는 정부의 주택수요 억제기조에 따른 조치가 더해질 가능성은 배제할 수 없음

◆ 지역별 양극화는 당분간 지속될 가능성이 높아 지역거점 등의 활성화가 필요

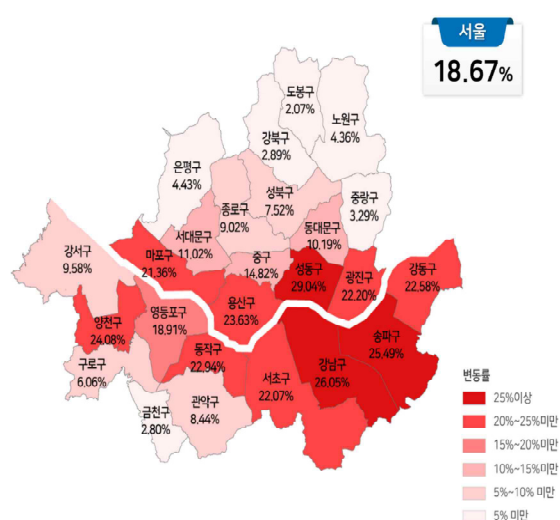
- '26년 공시가격에서도 서울의 평균 상승률(18.67%)은 전국 평균(9.16%)의 2배 수준인 것으로 집계되었으며, 서울 내에서도 주요 지역들의 상승세가 두드러졌음. 이는 지난 '22년 하반기~'24년의 시장침체에 따른 기저효과가 작용한 결과로도 볼 수 있음
- 주택수요가 집중된 지역과 그렇지 못한 지역간의 차이를 감안하면 서울·수도권과 지방은 물론 동일 지역 내에서도 자생적인 세분화를 통해 지역적 양극화가 지속될 가능성을 배제할 수 없을 것임. 따라서 정부의 '5극 3특'같은 균형성장정책이 꾸준히 지속되어야 함

전국의 공동주택 공시가격(안) 변동률 현황



자료: 국토교통부

서울의 공동주택 공시가격 변동률 현황



자료: 국토교통부