



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 기후변화에 따른 건설공사 현장 관리체계 대응방안
 - 폭염에 따른 공사현장 온열질환 급증, 대응체계 구축 시급

정책동향

- 공공공사 낙찰제도 개편이 전문건설업에 미치는 영향과 대응방안
 - 100억~300억 원 국가계약 공사의 기술형 적격심사 도입을 중심으로

시장동향

- 주택공급 확대가 건설시장에 미치는 영향
 - 8.13 대책 주택공급 확대방안을 중심으로

산업동향

기후변화에 따른 건설공사 현장 관리체계 대응방안

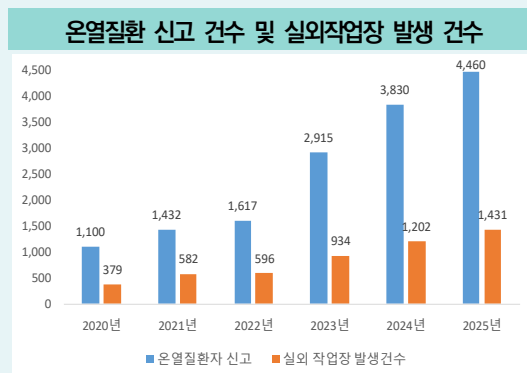
- 폭염에 따른 공사현장 온열질환 급증, 대응체계 구축 시급 -

김태준 신성장전략구실장
(tjkim@ricon.re.kr)

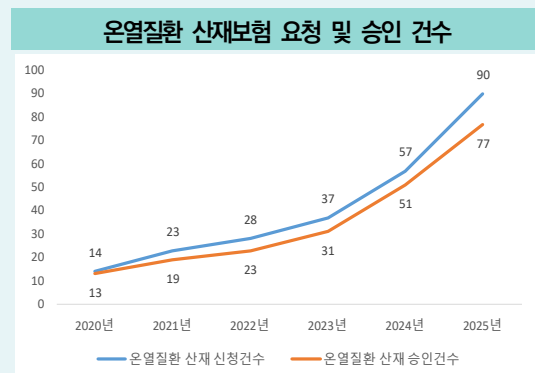
1. 지구 온난화 가속에 건설공사 현장 온열 관련 산업재해 증가

◆ 최근 6년간 온열질환은 4배, 온열질환 산재보험 승인은 6배 가까이 증가

- 2026년의 여름은 열대야 일수 역대 1위, 일 평균기온 역대 2위, 일 최고기온 4위 등 역대 가장 더운 여름 중 하나로 기록될 것으로 전망되며, 2024년부터 심해진 여름철 더위로 인해 온열질환 또한 증가하고 있음
- 질병관리청에 따르면 온열질환자 신고는 2020년 1,100건에서 2025년 4,460건으로 6년 사이 4.1배 증가하였고 이중 실외 작업장에서 발생한 건수는 2020년 379건에서 2025년 1,431건으로 3.8배 증가함
- 또한 근로복지공단의 온열질환 관련 산재보험 요청 건수는 2020년 14건에서 2025년 90건으로 6.4배 증가하였으며, 승인 건수는 2020년 13건에서 2025년 77건으로 5.9배 증가함



* 자료: 질병관리청, 「온열질환 감시 데이터」



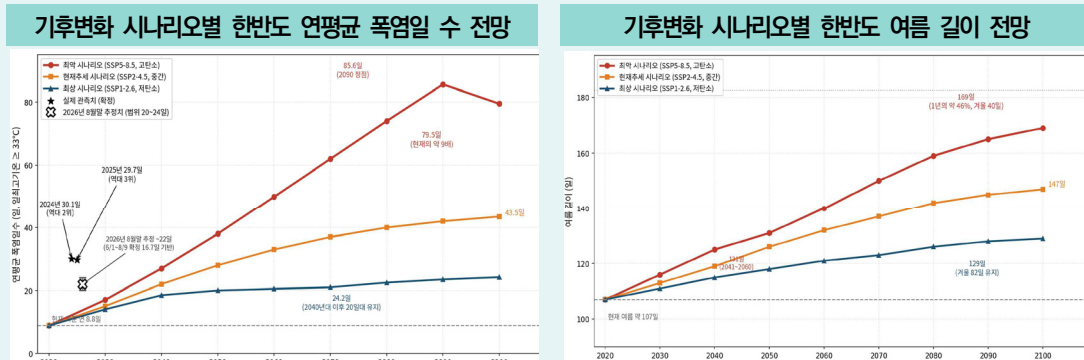
자료: 근로복지공단, 「온열질환 산재보험 최초요양 신청 승인 현황」

◆ 옥외 노동 많은 건설공사 현장 온열 리스크에 취약, 전체 온열질환 산재승인의 42% 차지

- 특히 건설산업은 실외작업장이 많아 타 산업에 비해 온열질환에 취약한 구조를 지니고 있으며, 실제로 최근 5년간 발생한 온열질환 산재승인 건수 214건 중 90건인 42%를 차지함
- 문제는 최근 기후변화가 가속화되며, 건설업의 온열질환 사고가 증가하고 있다는 것인데, 2023년 9건에 불과하던 온열질환 승인건수는 2024년 25건, 2025년 29건으로 증가함

◆ 기후변화 최악 시나리오를 상회하는 최근 3년의 여름, 비상대응체계 구축 필요

- 기상청 국립기상과학원의 SSP(공동사회경제경로) 시나리오에 따르면 온난화가 가속화되는 최악의 시나리오를 기준으로 2040년경에야 폭염일 수가 30일 수준이 될 것으로 전망하였으나, 이미 최근 3년간의 여름은 이를 상회하고 있으며, 여름의 길이 또한 지속적으로 증가할 것으로 예상됨
- 문제는 현실이 전망을 상회하는 상황에서 옥외 작업이 일반화된 건설산업은 시나리오 대응체계 수준을 넘어 즉각적인 비상대응 체계가 필요한 상황으로 볼 수 있음



* 자료: 기상청, 「기후변화 상황지도」

2. 기후변화에 따른 건설현장의 다중 리스크

◆ 건설현장의 산업재해, 공사기간, 공사비용 증가 불가피

- 기후변화에 따른 건설현장 영향은 폭염에 국한되지 않으며, 집중호우·태풍·한파가 계절별로 상이한 리스크를 형성하며, 최근에는 이들이 동시다발적으로 나타나는 복합재해 양상으로 진화하고 있음
- 1일 최대 강수량은 평년 기준으로 125.7mm 수준이나, 올 8월에 내린 남부지방과 호남 지방의 폭우는 일 200mm를 상회하였으며, 전남 영광에서는 일 최고 344mm, 경남 거제는 시간당 124.5mm를 기록함
- 폭우는 공사기간 지연은 물론 침수, 토사 유실, 사면붕괴 등으로 공사비를 증가시키며, 이외에도 강풍으로 인한 고소작업 중단, 한파로 인한 콘크리트 동해(초기동결로 인한 강도저하) 등 다양한 리스크가 증가함
- 특히 전문건설업은 공사현장에서 시공을 하는 주체로 다양한 리스크에 직접 노출됨과 동시에 상위 도급단계로부터 비용이 전가될 피해도 우려됨

기후 변화에 따른 건설업 피해 유형

발생 경로	피해 유형	건설업 영향
온열질환, 기상재해 사고	안전재해 책임	중대재해처벌법, 산재 리스크
폭염 작업중지, 강우일 수 증가	공사기간 지연	간접비 증가, 지체상금 위험
동절기 동해, 강우 후 시공	품질 및 하자책임	재시공, 하자담보 책임
준공일 고정 시 야간/돌관 공사	만회 작업 비용 상승	인건비 및 할증 부담
원도급 부담의 하도급 전가	하도급 업체 손실 흡수	건설산업 생태계 악화

3. 공사현장 기후변화 대응체계 강화와 공사기간·비용 유연화 제도 필요

◆ 일본의 열사병 대책과 시사점

- 일본은 2025년 6월 1일 「노동안전위생규칙」을 개정해, 그동안 노력의무에 머물던 직장 내 열사병 대책 일부를 벌칙이 수반되는 법적 의무로 전환하였음
- 의무 적용대상의 발동은 WBGT(습구흑구온도) 28도 또는 기온 31도 이상의 작업장이며, 연속 1시간 이상 또는 1일 4시간을 초과해 이루어질 것으로 예상되는 작업이어야 함
- WBGT 지수는 단순한 기온만이 아니라 습도, 복사열(태양광 등), 기류라는 4가지 요소를 종합 평가해 산출하는 식으로 옥외 작업은 물론 실내 환경에도 적용됨
- 특히 폭염 대응방안에 따른 공사비용은 현장관리비(폭염대응 작업원 개인비용), 현장환경개선비(현장의 폭염 대응 시설 및 설비)에 계상하고 있으며, 공사기간 역시 폭염일을 고려해 기간을 사전에 설정하고 폭염일이 상정보다 많이 확인된 경우 사후에 증가비용을 계상함
- 반면 한국의 폭염 대책은 기상청 관측 체감온도에만 의존하고 있어 현장의 복사열을 반영하고 있지 않으며, 공사비용 및 공사기간의 조정 역시 사후조정이 원칙으로 시공사가 입증해야 함

한국과 일본의 공공공사 폭염 대응 제도 비교

구 분	일 본	한 국
근거	국토교통성 적산기준·계약운용	기재부·행안부·국토부 불가항력 지침
성격	적산항목 사전 반영 + 실적 정산	불가항력 규정의 사후 적용
비용계상	현장관리비·현장환경개선비 사전 계상	폭염 특화 사전 적산항목 미비
정산방식	한여름 일수 실적 → 설계비용 증액	불가항력 입증 → 사후 조정
입증부담	발주자가 실적기반 반영	시공사가 곤란 상황 입증
발동요건	WBGT 28도(정량 및 현장 측정)	체감온도 33·35·38℃(관측소 기반)
공기설정	폭염일 사전 고려해 설정	사후 연장 중심

◆ 공사현장의 특성 반영한 대응체계 개선방안 마련 필요

- 한국의 폭염규제는 기상청의 관측소 기반을 발동요건으로 하고 있어 철근·콘크리트 구조물의 복사열과 무풍조건 등은 개별 건설현장의 실제 열 스트레스를 담아내지 못하고 있음
- 따라서 실제 공사현장의 근무환경은 더 높은 온열질환 환경에 노출되어 있으며, 기후변화에 따라 위험성이 더 높아질 전망이다
- 여기에 현재의 공사비용과 공사기간 조정은 사후 청구 방식으로 비용 회수에 대한 시기적 불일치와 불확실성을 내포하고 있어 공사강행에 대한 우려도 존재함
- 따라서 현재 공사비용과 공사기간의 사후 구제 방식은 사전 적산 방식으로 재해에 대한 사후 처벌 방식은 사전 예측 방식 및 공사현장의 특성을 반영한 현실화 방안으로 전환되어야 함

정책동향

공공공사 낙찰제도 개편이 전문건설업에 미치는 영향과 대응방안
 - 100억~300억 원 국가계약 공사의 기술형 적격심사 도입을 중심으로 -

이찬우 부연구위원(cwlee@ricon.re.kr)

1. 공공공사 낙찰제도 개편 배경 및 주요 변화

◆ **간이형 종합심사낙찰제는 100억~300억 원 규모 공사에서도 가격과 기술력을 종합적으로 평가하기 위해 도입된 제도임**

- 2019년 국가계약법 시행령 개정에 따라 종합심사낙찰제 적용대상을 300억 원 이상에서 100억 원 이상으로 확대
- 기존 종합심사낙찰제보다 공사수행능력 평가기준을 완화하고 가격평가를 강화한 간이형 심사체계 도입
- 2019년 말 세부심사기준 마련 이후 2020년 조달청 발주공사를 중심으로 본격 적용

◆ **간이형 종합심사낙찰제는 공사수행능력과 입찰금액 등을 종합평가하며, 입찰금액 평가에는 균형가격을 활용함**

- 전체 입찰자의 투찰가격을 토대로 산정한 균형가격과의 근접도를 입찰금액 평가에 반영

◆ **그러나 최근 동일가격 투찰이 급증하면서 입찰가격과 실제 공사수행능력에 대한 변별력이 크게 약화되고 있음**

- 조달청 발주공사의 동일가격 투찰률은 2020년 0.90%에서 2024년 3.26%, 2025년 38.97%, 2026년 3월 68.96%로 급증
- 공사수행능력 평가의 변별력이 제한된 상황에서 균형가격 근접도가 주요 낙찰변수로 작용
- 103억 원 규모 공사에서 입찰참여 1,327개사 가운데 785개사(59.1%)가 균형가격 ± 108 원 범위에 집중된 사례 발생
- 자체 가격산정 대신 견적대행사를 활용한 균형가격 예측 의존 확대 및 적정가격 발견 기능 약화

◆ 정부는 균형가격 예측 중심으로 변질된 경쟁구조를 개선하기 위해 100억~300억 원 공사의 낙찰방식을 기술형 적격심사제로 전환할 계획임

- 균형가격과의 근접도를 평가하는 방식에서 낮은 가격 입찰자부터 계약이행능력을 순차적으로 심사하는 방식으로 전환
- 가격과 산출내역을 함께 제출하는 내역입찰 유지 및 표준시장단가 적용항목을 낙찰률 산정기준에서 제외하여 저가투찰 방지
- 교량·터널·철도 등 고난도 특수공종 포함 공사의 공종그룹별 실적평가와 일반공사의 실적 만점기준 강화
- 안전·품질 기술자의 경력평가 의무화 및 입찰자격 사실조사를 기술형 적격심사 구간까지 확대

◆ 재정경제부는 2026년 7월 공공공사 낙찰제도 개편방안을 확정하 데 이어 관련 국가계약법 시행령 개정안을 입법예고하였으며, 계약예규와 세부지침 정비를 거쳐 2027년 1월부터 기술형 적격심사를 적용할 계획임

- 국가계약법 시행령상 종합심사 적용기준을 추정가격 100억 원 이상에서 300억 원 이상으로 조정하여 100억 원 이상 300억 원 미만 구간을 기술형 적격심사 대상으로 전환
- 법령 개정과 함께 공사수행능력 평가, 가격평가 및 발주기관별 세부 심사기준의 후속 정비
- 제도 시행 전 동일가격·동일내역 제출 시 입찰 무효화 등 단기 개선조치 병행

100억~300억 원 국가계약 공사의 낙찰방식 변화		
구분	간이형 종합심사 낙찰제(현행)	기술형 적격심사제(개편)
낙찰자 선정	입찰가격·공사수행능력 등을 종합평가	낮은 가격 입찰자부터 계약이행능력 순차심사
가격평가	균형가격과의 근접도 반영	균형가격 방식 미적용
내역입찰	적용	유지
시공실적	업종 중심의 수행실적 평가	공사 난이도에 따른 실적평가 차등화
고난도 공사	업종 단위 평가 중심	특수공종 공종그룹별 평가
기술인력	현장대리인 등 평가	안전·품질 기술자 경력평가 의무화
입찰자격 검증	해당 구간 사실조사 미적용	입찰자격 사실조사 확대

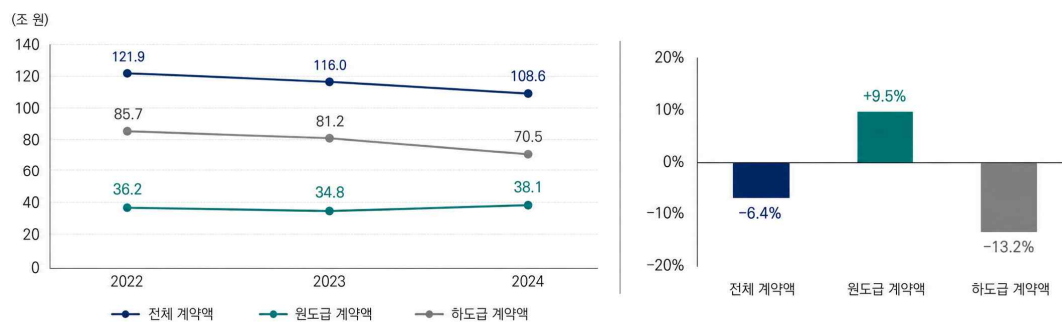
자료: 국가법령정보센터 「국가계약법 시행령」 제42조; 재정경제부 「공공공사 낙찰제도 합리화 방안」 등을 토대로 저자 작성.

2. 전문건설업 공공공사 참여와 제도개편 영향

◆ 전문건설업 계약시장이 전반적으로 위축되는 가운데 원도급 부문은 상대적으로 양호한 흐름을 보이고 있어 안정적인 원도급 수주기반 확보의 중요성이 커지고 있음

- 전문건설업 전체 계약액은 2022년 121.9조 원에서 2024년 108.6조 원으로 2년간 약 10.9% 감소
- 2024년 원도급 계약액은 38.1조 원으로 전년 대비 9.5% 증가하였으며, 2024년 하도급 계약액은 70.5조 원으로 전년 대비 13.2% 감소
- 전체 계약액 감소 속 원도급 증가와 하도급 감소의 상반된 흐름

전문건설업 계약시장 추이와 원도급·하도급



자료: KOSIS 국가통계포털, 「전문건설업통계조사」.

◆ 전문건설업 원도급 시장에서 공공공사가 상당한 비중을 차지하고 있어 공공부문은 주요 수주기반으로 기능하고 있음

- 2023년 전문건설업 원도급 계약액 34.8조 원 가운데 공공공사 42.8%, 민간공사 57.2%로 구성
- 계약건수 기준 공공공사 58.4%, 민간공사 41.6%로 금액 기준보다 높은 공공부문 비중
- 하도급 계약액의 공공공사 비중 21.4%와 비교해 상대적으로 높은 원도급 시장의 공공공사 비중

◆ 이번 제도개편의 직접적인 영향은 국가계약 100억 원 이상 300억 원 미만 공사에 참여 가능한 업체를 중심으로 발생할 것으로 판단됨

- 해당 규모 공사에 직접 입찰하는 업체 및 공동수급 참여업체에 대한 낙찰기준 변화의 직접 적용
- 소규모 원도급·하도급 중심 업체에는 원수급자 선정구조 변화 등을 통한 간접 영향

◆ **기술형 적격심사 전환은 균형가격 예측에 대한 의존을 완화하고 실제 시공역량의 중요성을 높인다는 점에서 역량을 갖춘 중소건설업체의 경쟁여건을 개선할 가능성이 있음**

- 동일가격 투찰과 견적대행사 활용에 따른 가격예측 경쟁의 영향 축소
- 시공실적과 안전·품질 기술인력 등에 대한 평가 강화에 따른 실제 공사수행능력의 변별 확대
- 입찰자격 사실조사를 통한 건설업 등록기준 미충족 등 부적격 업체의 시장참여 차단
- 2026년 4~6월 적격심사 공사 대상 사실조사 시범사업에서 103개사 중 11개사 부적격 확인, 조사 후 유사공사의 평균 입찰참가 업체 수 457개사에서 285개사로 37% 감소

◆ **반면 수행실적과 기술인력에 대한 평가기준이 과도하게 설정되거나 가격경쟁이 심화될 경우 중소건설업체의 새로운 진입부담으로 작용할 가능성도 있음**

- 과거 대형공사 원도급 실적 중심 평가 시 수주실적이 축적된 업체에 대한 경쟁우위 집중 가능성
- 안전·품질 기술자 등 인력평가 강화에 따른 중소기업의 전문인력 확보·유지 부담 확대 가능성
- 낮은 가격 입찰자부터 심사하는 구조 전환에 따른 저가투찰 경쟁 재확대 가능성
- 100억~300억 원 구간의 중소·지역업체 참여 특성을 고려한 공사수행능력 세부 평가기준의 신중한 설계 필요

3. 핵심 정책과제 및 대응 방향

◆ **기술 중심의 경쟁을 강화하면서 중소건설업체의 과도한 진입장벽을 방지할 수 있도록 공사규모와 난이도에 부합하는 수행능력 평가기준 마련이 필요함**

- 고난도 특수공종과 일반공사 간 실적평가 수준의 합리적 차등화
- 대규모 원도급 실적만으로 업체의 시공역량이 결정되지 않도록 실제 공종별 시공경험의 인정범위 검토
- 실적 만점기준과 기술인력 평가수준에 따른 입찰참여 가능업체 변화의 사전 점검
- 발주기관별 세부기준 차이에 따른 과도한 입찰참여 제한 방지

◆ **가격평가 방식의 전환이 저가수주 경쟁으로 이어지지 않도록 기술경쟁 강화와 적정공사비 확보 간 균형을 함께 확보할 필요가 있음**

- 표준시장단가 적용항목을 낙찰률 산정기준에서 제외하는 등 저가투찰 방지장치의 실효적 운영
- 제도개편 전·후 평균 투찰률과 낙찰률, 입찰참가 업체 수 등에 대한 지속적 비교
- 공사비 부족에 따른 공사품질·안전·하도급대금 등 후속 영향의 연계 점검
- 저가경쟁 심화 확인 시 가격평가 및 적정공사비 보호기준의 추가 보완

◆ **전문건설업제도 균형가격 예측에서 실제 수행역량 중심으로 경쟁기준이 변화하는 데 대응하여 원가산정과 실적·기술인력 관리역량을 강화할 필요가 있음**

- 견적대행 의존 축소와 공사별 직접 원가·투찰가격 산정 역량 강화
- 공종별 시공실적과 기술인력 경력에 대한 체계적 관리
- 건설업 등록기준, 기술자 배치 및 입찰 증빙자료에 대한 사전 점검
- 공공 원도급 및 공동수급 참여를 통한 공사수행실적 축적과 기술경쟁력 제고

◆ **제도 시행 이후에는 동일가격 투찰 감소 자체보다 중소건설업체의 실질적인 입찰·낙찰성과와 공사수행 결과를 중심으로 정책효과를 평가할 필요가 있음**

- 동일가격 투찰률과 평균 입찰참가 업체 수 변화 점검
- 기업규모·지역·업종별 입찰참여율 및 낙찰률 비교
- 평균 투찰률·낙찰률 및 업체별 수주집중도 변화 분석
- 낙찰 이후 시공평가·안전·품질성과와의 연계분석
- 중소·전문건설업체의 시장참여 축소 여부에 따른 세부 평가기준 보완

기술형 적격심사 전환 단계별 대응과제			
단 계	정부·발주기관	중소·전문건설업체	주요 점검지표
시행 전	수행실적·기술인력·가격평가 세부기준 구체화	실적·기술인력·입찰자료 사전 정비	입찰참여 가능업체 수, 실적기준 충족률
초기 시행	저가투찰 및 입찰참여 변화 집중 점검	직접 원가산정 및 내역투찰 역량 강화	동일가격 투찰률, 참가업체 수, 평균 낙찰률
정착 단계	기업규모·지역·업종별 성과에 따른 기준 보완	수주성과 및 제도 대응부담 지속 점검	기업규모별 낙찰률, 수주집중도, 안전·품질성과

자료: 재정경제부 「공공공사 낙찰제도 합리화 방안」을 토대로 저자 작성.

참고문헌

- 재정경제부, 「기술형 적격심사 도입으로 공공공사 낙찰제도 재편」, 2026.7.1.
 재정경제부 공고 제2026-202호, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 일부개정령안 입법예고」, 2026.7.21.
 국가법령정보센터, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제42조, 2026.6.3. 시행.
 조달청, 「간이형 종합심사낙찰제 시행」, 2019.12.30.
 조달청, 「간이형 종합심사낙찰제 본격 시행」, 2020.2.25.
 박선구, 「2026년 건설경기 전망」, 대한건설정책연구원, 2025.
 홍성진·이경태, 「건설공사 저가 하도급계약 방지를 위한 입법 개선 방안」, 대한건설정책연구원, 2025.
 KOSIS 국가통계포털, 「전문건설업통계조사」.

시장동향

주택 공급 확대가 건설시장에 미치는 영향

- 8·13대책 주택 공급 확대방안을 중심으로

이호일 부연구위원(lhi0904@ricon.re.kr)

1. 8·13대책의 추진배경 및 추진전략

- ◆ 8·13대책의 추진배경은 주택공급 부족 및 PF 시장 위축 등 대내외 불확실성이 지속됨에 따라, 일관된 수요관리 기조를 유지하면서 주택공급 촉진을 위한 금융지원과 실수요자 맞춤형 지원을 병행 추진하는 것임
 - 최근 시중 유동성 증가와 인플레이션에 따른 자산가격 상승 우려 등 대내외 불확실성이 확대되고 있음.
 - 또한, 주택공급 부족으로 수도권 중심의 부동산 상승 기대가 지속되어 시장 안정세가 확고히 자리 잡지 못한 상황임
 - 부동산 PF 시장은 레고랜드 사태 이후 연착륙 조치로 안정화되고 있으나, PF 익스포저의 절대 규모 감소('23.12월 231.1조원 → '26.3월 169.8조원)로 현장 애로가 발생하고 있음
 - 6.27대책 이후 일관된 수요관리를 추진 중이나, 금융권 자율관리 과정에서 실수요자 자금애로 발생 우려가 제기되고 있음
 - 이에 주택공급 촉진 금융지원과 일관된 수요관리 기조 하에 실수요자 핀셋 지원을 함께 마련하게 되었음
- ◆ 정부는 8·13대책을 통해 수도권 135만호 착공 이행력을 제고하고, 23만호+ α 추가 공급을 핵심 목표로 추진함. 이를 위해 공공택지 최단기 착공모델 도입(68개월→37개월 단축) 및 조기 착공 사업장 대상 세제·금융·규제 인센티브 부여를 통해 주택공급 시차를 대폭 단축할 계획임
 - 정부는 이번 8·13대책을 통해 5년간('26~'30) 수도권 135만호 착공 목표(9.7대책)의 이행력을 제고하는 한편, 신규택지 10만호를 포함해 수도권에 23만호+ α 를 추가 공급하는 것이 핵심 목표임
 - 정부는 공공택지 최단기 착공모델을 구축하여 택지 발표 후 착공까지 걸리는 기간을 기존 68개월에서 37개월로 단축할 계획임
 - 또한, 조기 착공 사업장에 대해서는 세제·금융·규제 상 인센티브를 부여하여 공급 시차를 최대한 단축하고자 하는 것이 특징임

〈주택 신속 공급 방안의 5대 추진과제〉

구분	주요 내용	
1. 공공택지 공급 확대	공공택지 최단기 착공모델 구축	기매각 공동주택용지 신속 착공
	우수입지 신규 공공주택지구 지정	군사시설보호구역 완화
	비주택용지 주택 전환 확대	지방공사 기금지원방식 개선
2. 도심 공급 확대	1.29 공급방안 부지 조기 착공	소규모 정비사업 지원 확대
	재개발·재건축 속도 제고	LH 등 매입임대 가속화
	도심 공공주택 복합사업 확대	도심 저이용부지 활용
3. 민간 공급 금융·세제 지원 및 규제 완화	주택공급 금융지원 강화	단기공급 극대화를 위한 한시적 부담 완화
	일반주택 공급생태계 정상화	AI시대 대응 도시건축규제 개편
4. 전월세 부담 완화 등 주거 사다리 강화	결혼 페널티 개선	특화 주택공급 확대
	부담가능한 공공분양 모델 도입	전세보증금반환보증 지원 확대,
	공공지원 민간임대 제도 개편	전월세 안심신탁사업,
	보편형 공공임대주택 신설	무주택 청년 정책모기지 출시
	청년 보편형 전세임대 신설	-
5. 추진체계 강화	특별 공급점검체계 가동,	LH 주택공급특별대책추진단 기능 강화
	개발사업 신속 인허가센터 확대	-

자료: 국토교통부 보도자료(2026.8.13.), “수도권 23만호+α 추가 공급, 주택 공급 촉진 및 청년 등 실수요자 금융지원 강화”

2. 주택공급 로드맵 및 착공현황

◆ 정부는 기존 9.7 대책의 5개년(‘26~’30년) 수도권 134.9만호 공급 목표에 더해, 이번 8.13 대책을 통해 23.0만호+α를 추가 공급함. 추가 공급 물량은 공공택지 16.0만호, 도심공급 확대 1.4~2.4만호, 민간지원 및 규제완화 5.9만호 등으로 구성됨

- 정부는 9.7 대책(‘25.9월)을 통해 ‘26~’30년 5년간 수도권 134.9만호(연평균 27.0만호) 공급을 기존 목표로 제시한 바 있음

- 이번 8.13 대책은 기존 목표에 더해 23.0 만호 + α 를 추가 공급하는 것으로, 공공택지 16.0만호, 도심공급 확대 1.4~2.4만호, 민간지원 및 규제완화 5.9만호로 구성됨

〈수도권 주택공급 로드맵〉

(단위: 만 호)

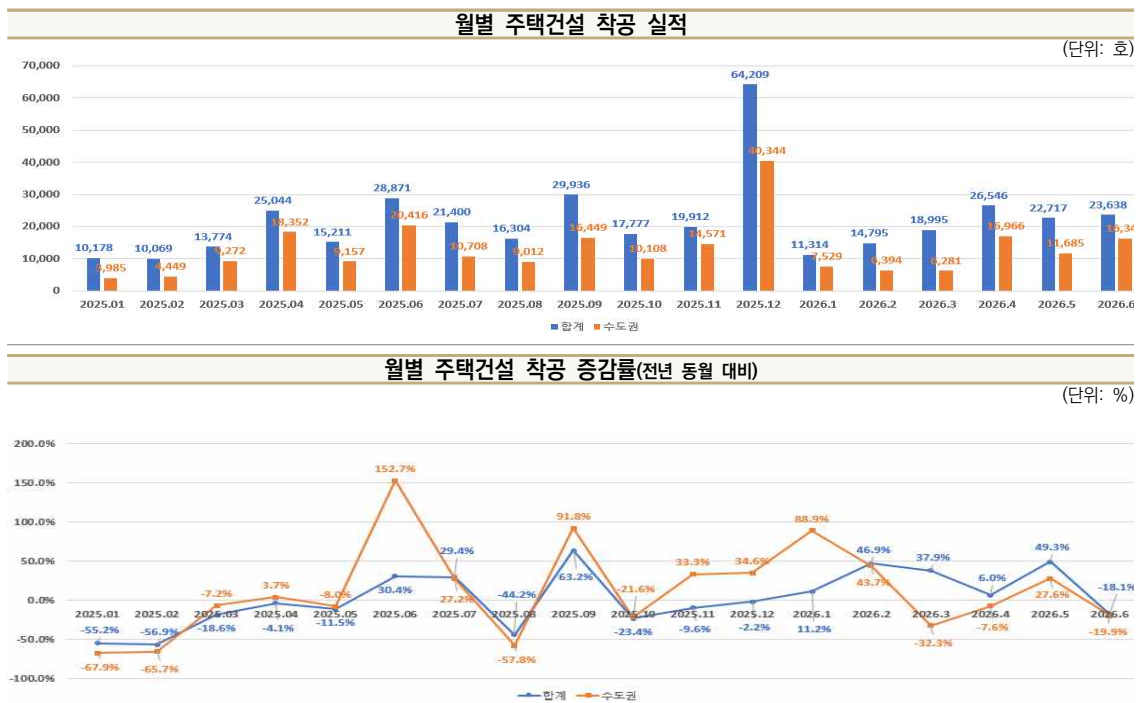
구분	연도별 공급목표						연평균
	합계	2026	2027	2028	2029	2030	2026~2030
9·7대책 (기존 목표)	134.9	26.9	24.6	25.0	24.9	33.5	27.0
8·13대책 (추가공급)	23.0+α	16.0(공공택지) + 2.4(도심공급 확대) + 5.9(민간지원 및 규제완화) + α					-

자료: 국토교통부 보도자료(2025.9.7.), “새정부 주택공급 확대방안”

국토교통부 보도자료(2026.8.13.), “수도권 23만호+α 추가 공급, 주택 공급 촉진 및 청년 등 실수요자 금융지원 강화”

- ◆ '26년 상반기 수도권 주택 착공 실적 추이에 따라 연간 목표 대비 24.2% 수준에 그칠 것으로 예상되어 수도권의 공급 공백이 지속될 것으로 전망됨. 특히, 선행지표인 인허가 실적도 동반 감소세를 보이고 있어, 8.13 대책에 따른 착공기간 단축 효과가 체감되기까지 상당한 시차가 발생할 것으로 예상됨
- '26년 6월 기준 전국 주택 착공 누계실적은 11.8만호로 전년(10.3만호) 대비 14.4% 증가하였으나, 수도권 주택 착공 누계실적은 6.5만호로 전년(6.6만호) 대비 -0.7% 감소함
 - 월별 착공 추이를 살펴보면, '25.12월에 6.4만호(수도권 4.0만호)로 연중 최고치를 기록한 후, '26.1~3월에는 계절적 요인으로 크게 위축되었으며, '26.4~6월 들어 다시 회복세를 보이고 있음
 - 이처럼 '26년 월별 착공실적 변동성이 큰 가운데 수도권 착공 회복은 더딘 반면, 지방 중심으로 착공이 이루어지고 있어, 실수요가 집중된 수도권의 공급 공백 우려는 당분간 지속될 것으로 판단됨
 - '26년 상반기 수도권 누계착공 실적(6.5만호) 추이를 고려하면, 정부의 수도권 주택공급 목표치(26.9만호) 대비 24.2% 수준을 달성할 것으로 예상됨
 - 또한, 착공에 앞서 선행지표인 전국 주택 인허가 누계 실적('25.6월: 13.8만호 → '26.6월: 11.7만호, -15.8%) 및 수도권 인허가 누계 실적('25.6월: 7.4만호 → '26.6월: 6.8만호, -8.1%)도 지속적으로 감소하고 있어, 8.13 대책이 목표로 하는 '착공기간 단축(68 → 37개월)'이 현장에서 체감되기까지는 상당한 시차가 예상됨

〈월별 주택건설 착공실적 및 착공실적 증감률〉



자료: 국가데이터처, 국토교통부

3. 건설업에 미치는 영향 및 시사점

◆ 8·13대책을 통한 PF 보증 규모 확대 및 조기 착공 인센티브 제공으로 건설사의 사업 재개 여력 확보와 실질적 수혜가 예상됨. 아울러 정비사업 절차 및 금융 규제 완화로 사업 추진 속도가 빨라짐에 따라 시공사의 신규 수주 물량 확대가 기대됨

- PF 보증 규모가 직전 3개년 평균 대비 약 2.2배(연평균 28.7조원)로 확대되고 보증비율이 한시적으로 100%까지 상향되어, 그동안 자금조달에 어려움을 겪던 중소 건설사의 사업 재개 여력이 확대될 것으로 예상됨
- '27~'28년 내 조기 착공 시 PF 대출이자 보조, 기부채납 및 개발부담금 감면, 취득세 감면 등 조기 착공 인센티브를 한시적으로 제공하여 사업 일정을 앞당기는 건설사에는 실질적 수혜가 예상됨
- 재개발 조합설립 동의율 완화(75% → 70%), 이주비대출 LTV 산정방식 개선 등 정비사업 추진 속도가 빨라질 경우 시공사 수주 물량 증가로 이어질 가능성이 있음

◆ 반면, 주택 인허가 감소세 지속으로 중장기 수주 공백 우려가 상존하는 가운데, 기준금리 인상 및 PF 조달 부담, 지방 미분양 적체, 수요 대출규제 유지 등으로 인해 공급 확대 효과를 제약할 것으로 예상됨

- 전국 주택 인허가 누계실적이 전년 동월 대비 -15.8%로 지속적으로 감소하고 있어, 착공모델 단축 효과(택지 발표 후 착공까지 걸리는 기간을 기존 68개월→37개월로 단축)가 현장에서 실제로 구현되지 않을 경우 중장기 수주 파이프라인 공백이 불가피함
- 한국은행이 8월 기준금리를 0.25%p 추가 인상(연 3.00%)함에 따라 PF 조달금리 상승 압력이 커져, 이자보조·보증 확대 효과가 일부 상쇄될 가능성이 있음
- '26.6월 기준 전국 미분양 주택의 72.2%(전국 6.7만호 중 지방 4.9만호)가 지방에 편중되어 있고, 준공 후 미분양도 전국적으로 3만호에 육박하고 있어, 지방 사업장을 보유한 건설사의 부담이 지속될 것으로 예상됨
- 또한, LTV·DSR 등 기존 수요 대출규제와 다주택자 대출 회수 기조가 유지되고 있어, 주택 신규 공급 확대가 분양 흥행으로 이어진다고 단정하기 어려움

◆ 수도권 주택공급의 대부분을 담당하는 민간 부문의 공급 동력 회복이 8·13 대책 실현의 핵심 과제임. 공공 주도 지원의 한계를 보완하고 실제 준공 및 입주로 이어지도록 민간 사업성 개선, 원활한 자금조달, 분양 수요 확보 등 전방위적 실행 전략 마련이 필수적임

- 수도권 주택공급은 구조적으로 민간 부문이 전체 물량의 대부분을 담당하고 있어, 8·13대책을 통한 정부의 대규모 주택공급 목표를 실현하기 위해서는 민간 사업장의 공급 동력을 회복시키는 것이 핵심 과제임
- 공공 주도의 택지 발굴과 인허가 지원만으로는 실제 주택 준공 및 입주까지 이어지는 데 한계가 따르므로, 민간의 사업성 개선과 원활한 자금조달, 그리고 분양 수요 확보 등 전방위적으로 뒷받침하는 실행 전략이 필수적임

◆ 공사비 현실화·규제 완화 제도화 및 PF 정책금융 지원 확대로 민간의 자금경색을 해소하고 실수요 분양 기반을 확충해야 함. 궁극적으로 신속한 인허가 행정과 전폭적인 제도적 지원을 통해 민간 주택공급 생태계를 정상화하고 조기 착공 및 실질적 공급 확대를 견인해야 함

- 원자재 가격 및 금융비용 상승으로 위축된 민간의 사업성을 보전하기 위해 공사비 현실화 가이드라인을 정착시키고, 조기착공 인센티브와 용적률·건축규제 완화 조치를 한시적 혜택이 아닌 영구적 제도화를 통해 착공 전환을 유도해야 함
- 또한, PF 보증 확대와 수수료 인하, 신디케이트론 등 정책 금융의 지원 문턱을 낮춰 민간 건설사가 겪는 자금조달 경색을 해소하고 본 PF 전환과 공사비 조달이 원활히 이어지도록 유동성 안전망을 강화할 필요가 있음
- 이와 함께 도심 내 공급 물량이 미분양 없이 실수요자에게 흡수될 수 있도록 민간 분양 수요 기반을 견고히 뒷받침해야 함
- 결국, 8·13대책의 성패는 민간 주택공급 생태계의 정상화에 달려 있는 만큼, 신속한 인허가 행정과 전폭적인 제도적 지원을 통해 민간의 조기 착공과 실질적인 공급 확대를 견인해야 함