

건설동향브리핑

CERIK

제940호
2024. 1. 12.

- 2024년 경제정책, 경기 회복에 사활... PF에도 적극 개입
- 부동산PF, 건설과 금융 산업이 직면한 종합적 위기
- 英, MMC 기반 스마트 건설기술 혁신 추진

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2024년 경제정책, 경기 회복에 사활... PF에도 적극 개입

- 건설 관련 항목 다수, 인센티브 도입 등 대응에도 올해 물량 회복 한계 있을 듯 -

■ '2024년 경제정책방향' 발표, 내수 어려움 극복 및 경제 역동성 제고

- 올해 국내 경제는 2.2% 성장할 전망으로, 세계 교역·반도체 업황 개선으로 경기가 회복될 전망이지만, 고물가·고금리 상황의 장기화로 소비가 둔화되고 건설투자가 위축되는 등 내수와 민생의 어려움이 예상됨.
 - 올 세계 경제는 지난해와 마찬가지로 완만한 성장이 예상됨. 위험요인이 있지만 교역이 점차 회복되는 영향으로 부진했던 우리나라 수출이 반도체를 중심으로 회복될 것으로 전망됨.
 - 물가의 경우 국제 원자재가격 안정 등으로 작년(3%)보다는 둔화될 전망이지만, 올 상반기까지는 3% 내외 수준으로 지속되는 등 완만히 하락할 전망이다.
 - 완만한 물가하락으로 인해 당분간 고금리 상황이 지속되어 실질 소득 등 소비 여력에 제약을 주고 건설경기 등이 부진해 민생에 어려움이 가중될 것으로 예상됨.
- 정부는 지난 1월 4일 “활력있는 민생경제”를 목표로 한 “2024년 경제정책방향”을 발표함.
 - 2024년 경제정책방향의 목표는 △ 취약 부문의 잠재 위험요인과 구조적 부담요인을 완화하고, △ 민생경제 회복에 주력하면서 잠재 리스크 요인을 철저히 관리하여, △ 우리 경제의 역동성 제고 및 미래 대비 노력을 강화하는 것임.

<표 1> 2024년 경제정책방향

기본방향	자유, 공정, 혁신, 연대		
목표	활력있는 민생경제		
1. 민생경제 회복	물가/서민생활 안정	2. 잠재위험 관리	부동산PF 연착륙
	소상공인/취약계층 지원		가계부채 체계적 관리
	내수/수출 회복 가속화		공급망 안정 확보
	지역경제/건설투자 활성화		금융 안정/건정성 제고
3. 역동경제 구현	혁신 생태계 강화	4. 미래세대 동행	재정 지속가능성 확보
	공정한 기회 보장		인구/기후 위기 대응
	사회 이동성 제고		미래세대 기회 확대

자료 : 기획재정부(2024.01.04), “활력있는 민생경제 -2024년 경제정책방향”.

정책방향에 담긴 건설 관련 항목

- 2024년 제1 정책과제는 민생경제 회복으로 물가·서민생활 안정, 소상공인·취약계층 지원, 내수·수출 회복 가속화, 지역경제·건설투자 활성화 등으로 구성이 되어 있으며 세부 과제들은 다음과 같음.

<표 2> 제1 정책 방향 “민생경제 회복” 관련 내용

중분류	세분류
물가/서민생활 안정	상반기 중 2%대 물가 조기 달성을 위해 범부처 총력 대응 지속
	서민 생활과 밀접한 핵심 생계비 부담 경감 노력 강화
	역전세·전세사기 등 피해 방지 및 서민·취약계층 주거지원 강화
소상공인/취약계층 지원	소상공인 3대 부담 경감과 함께 매출회복 및 경쟁력 강화 지원
	취약계층 맞춤형 지원 및 중장년 일자리 지원 강화
내수/수출 회복 가속화	세제·재정 인센티브를 통해 취약 부문 중심의 소비 회복 지원
	국내 지역관광 활성화를 위한 내·외국인 정책지원 강화
	'24년 수출 7천억 달러 및 해외수주 570억 달러 달성 뒷받침
	투자 조기 반등 위해 세제·금융·애로해소 3대 분야 특별지원
	역대 최대 외투 유치(350억 달러) 및 유턴 촉진을 위한 지원 강화
지역경제/건설투자 활성화	(거점지역) 일자리·교육·도심융합·문화 등 주요 특구 본격 조성
	(인구감소지역) 「인구감소지역 부활 3종 프로젝트」 추진
	(건설투자) 지역 중심 건설투자 활성화를 위한 전방위적 지원 강화

주 : 건설산업과 관련이 높은 항목은 음영 표시.

자료 : 기획재정부(2024.01.04), “활력있는 민생경제 -2024년 경제정책방향” 내용을 참고하여 저자 작성.

- 역전세·전세사기 등 피해 방지 및 서민·취약계층 주거지원 강화 항목은 임대차 시장 리스크를 줄이고 청년 및 신혼부부 주거지원 강화 정책을 포함하고 있어 향후 주택 수요에 일부 도움을 줄 것으로 예상됨.
 - 임차인이 거주 중인 소형·저가주택(APT 제외) 매입¹⁾ 시 1년 한시('24년) 취득세 감면(최대 200만원) 및 추후 청약 시 무주택자 지위를 유지하는 내용을 포함함.
 - 청년·신혼부부 선호가 높은 토지임대부·지분 적립형 주택 등에 대한 세제지원 확대로 분양가·임대료를 인하하고 청년·출산가구 대상 버팀목 등 전세대출 지원을 확대하는 안도 포함함.

1) ① 60㎡ 이하, ② 취득가액 수도권 3억원, 지방 2억원 이하 주택, ③ 해당 주택에 1년 이상 거주한 무주택자 임차인, ④ 임차인이 생애 최초 주택 취득한 경우

- 내수/수출 가속화의 일환으로 해외수주 570억 달러 달성을 목표로 다양한 건설 수주 지원책을 마련할 전망이다.
 - 수출입은행의 법정자본금 확대 및 출자로 초대형수주 특별 프로그램 등 해외수주를 전폭 지원할 계획이며, 국가별 맞춤형 수주전략 및 KIND 지분투자 확대, 그리고 제2 중동 붐 확산을 위한 단계별 맞춤형 지원을 강화할 방침임.

■ 건설산업과 직결된 세부 정책

- 정부는 지역경제·건설투자를 활성화하고 인구 감소지역 신규주택 구매 확대, 소형주택 구입 부담 경감, 지방 준공 후 미분양 주택 구매 등을 위한 다양한 정책 방안을 제시함.
- “지역경제·건설투자 활성화” 방안은 기회발전특구 등 거점지역 육성 및 인구감소지역 부활을 지원하고, 건설투자를 활성화하여 지역경제 회복을 적극 뒷받침할 계획으로 상반기 SOC 예산 집행 가속화 및 지방 주택 수요를 회복을 위한 정책지원을 골자로 함.
 - “거점지역”은 일자리·교육·도심융합·문화 등 주요 특구를 본격 조성할 계획임.
 - “인구감소지역”에 대해서는 ‘인구감소지역 부활 3종 프로젝트’를 추진함.
 - 지역 중심 건설투자 활성화를 위한 전방위적 지원 강화 방안은 SOC 예산 및 공공투자의 상반기 집행을 가속화하는 것과 주택공급을 활성화하는 방안 등을 포함하고 있음.
- “인구감소지역 부활 3종 프로젝트” 추진은 인구감소지역에 세컨드 홈을 활성화하는 방안과 관광인프라 조성을 통해 방문인구를 확대, 그리고 외국인 유입 지원 및 농·어촌 활력을 증진시키는 방안을 포함함.
 - 첫 번째는 기존 1주택자²⁾가 인구감소지역 주택 1채를 신규 취득하는 경우 1주택자로 간주하여 주택 보유·거래 인센티브를 확대하는 방안임. 재산세와 종부세, 양도세 등에 대해 1세대 1주택 혜택을 적용하는 것을 골자로 하고 있으며 가액, 적용지역 등은 하반기 중에 발표할 계획임.
 - 두 번째는 관광인프라를 조성하여 방문 인구를 확대하는 방안임. 미니 관광단지 신설 지정 및 승인 권한을 기초자치단체장(시·도지사 → 시장·군수)으로 이양하고 사업 확정 시 지방소멸대응 기금, 지역활성화투자펀드 등을 활용하여 도로와 상하수도 등 기반시설 조성 및 사업 추진을 지원하는 계획임. 사업자에게는 관광기금 융자 배정 및 취득세 면제 등 다양한 인센티브를 부여함.
 - 세 번째는 외국인 유입 지원 및 농·어촌 활력 증진 방안으로 소멸 고위험 지역 투자 활성화를 위한 특별지원, 농촌여건 개선 등을 담은 농촌 소멸대상 방안을 마련해 민간 투자와 연계한

2) 예를 들어 기존에 수도권에 9억 원 이하 1주택이 있는 경우 인구감소 지역에 주택 1채를 구매하더라도 1세대 1주택 특례를 계속 받을 수 있음. 종합부동산세는 1세대 1주택을 적용해 기본 공제 12억원(기존 11억원)으로 상향, 고령자·장기보유 세액공제 혜택을 최대 80%까지 받을 수 있게 하며, 또한 양도세도 중과가 배제되고 1세대 1주택 특례를 적용받게 됨.

활력 제고 방안을 함께 마련할 계획임.

- 이외에도 아파트를 제외한 소형주택의 활용도를 높이기 위해 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택(60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방 3억원 이하, 아파트는 제외)은 취득세·양도세·종부세 산정 시 주택 수에서 제외함.³⁾
- 또한, 소형 기축 주택⁴⁾의 경우 향후 2년간 구입·임대등록(매입·임대)하는 경우 세제 산정 시 주택 수에서 제외함.

<표 3> 소형주택(전용 60㎡ 이하) 구입 부담 경감 방안

대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> ■ '24.1월~'25.12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방 3억원* 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 '25.12월까지 최초 구입 시 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격
주택 수 제외 효과	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정 시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택 수에 해당하는 세율 적용 [단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토] * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입 시, 1세대1주택 특례(양도세·종부세) 미적용

자료 : 기획재정부(2024.01.10), "국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안", 10p.

- 지방 준공 후 미분양 주택에 대한 세 부담 경감 방안도 추가적으로 제시함.
- 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용⁵⁾ 시 주택건설사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면(1년 한시, 법 개정 전제)할 계획임.
- 또한, 향후 2년간 지방 준공 후 미분양 주택⁶⁾을 최초로 구입하는 경우 해당 주택은 세제 산정 시 주택 수에서 제외하고, 기존 1주택자가 최초 구입 시에도 1세대 1주택 특례⁷⁾도 함께 적용할 계획임.

<표 4> 지방 준공 후 미분양 주택 구입 세 부담 경감 방안

대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> ■ 전용면적 85㎡ 이하, 취득가격 6억원 이하*의 준공 후 미분양 주택으로, '24.1.10일~'25.12.31일까지 최초로 구입한 경우 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격
주택수 제외 효과	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정 시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택 수에 해당하는 세율 적용 [단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토] ■ 기존 1주택자 1세대 1주택 특례는 유지

자료 : 기획재정부(2024.01.10), "국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안", 18p.

3) "국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안"(2024. 1. 10. 기재부) 내용을 참조.

4) '24.1월~'25.12월간 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방 3억원 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔.

5) '24.1~'24.12월 준공된 취득가격 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, '24.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법 25%+조례 25%).

6) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가격 6억원 이하(취득세, 취득가격, 양도세·종부세) 공시가격의 준공 후 미분양 주택으로, '24.1.10일~'25.12.31일까지 최초로 구입한 경우.

7) 법 개정 후 1년 내 미분양을 최초 구입하는 경우 적용, 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정 시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택 수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토).

■ 지역 중심 건설투자 활성화 주요 내용

- 지역 중심 건설투자 활성화를 위해서 상반기 SOC 예산의 65% 조기집행을 추진함. 지방 교부세 및 국고보조금 집행 속도를 높이고 공공투자의 조기집행 관리를 고도화하며, 신규 민자사업과 지역활성화펀드를 통한 신규사업 발굴을 강화할 계획임.
 - SOC 집행 가속화 등 공공부문의 역할을 강화할 계획으로 중앙 SOC 예산의 경우 역대 최고 수준의 상반기 재정 조기집행(65%)을 추진할 계획임.
 - 또한, 지방 교부세·국고보조금 등 신속배정 및 긴급입찰, 선급금 집행 활성화, 심사기간 단축 등으로 상반기 신속집행(60%)을 실시함.
 - 공공투자의 경우 2024년 60조원대 규모 투자에 대한 상반기 집행률(55%) 달성 목표로 철저한 집행 관리를 추진함.
 - 신규 민자사업 발굴 목표를 전년 13조원에서 13.7조원 이상으로 상향하고 지역활성화투자펀드를 운용, 각 지자체의 시장성 및 지속가능성이 큰 대규모 프로젝트를 발굴 및 추진할 계획임.
- 한시적 규제유예 등 투자여건 개선을 위한 방안도 준비하고 있음. 비수도권 개발부담금과 학교용지부담을 한시적으로 감면하고, 미분양 주택 및 미착공 공공 택지에 대해서 세제 지원 및 규정을 개선하기로 함.
 - 2024년에 한시적으로 비수도권 개발부담금 100%, 학교용지부담금 50%를 각각 감면함.
 - 민간 공동주택 제로에너지 건축 의무화 시행을 1년 유예함.
 - 준공 후 미분양, 미착공 공공택지 등 관련 건설사 유동성 부담완화를 위해서 세제 지원, 규정정비, 공기업 역할 강화 등 방안을 마련할 계획임.
- 주택공급을 활성화하기 위해서 공공부문 주택공급을 늘리고, 3기 신도시 부지 및 착공을 가속화하는 등의 방안을 계획함.
 - 공공부문 주택공급을 추가로 확대하고 지역주택도시공사 사업 참여 등을 통해 택지사업을 가속화함. 수도권 등 수요가 풍부한 입지에 신규택지 발굴을 추진하고 지구계획 절차 개선 등을 통해 택지사업 기간을 단축함.
 - 지역주택도시공사 참여, 공정관리 등 통해 주요 3기 신도시의 2024년 부지조성 및 조기 주택착공을 추진, 기타 신도시 공급을 가속화할 계획임.
 - 공공분양주택 ‘뉴:홈’의 경우 2024년 중 9만호 이상 공급하고 사전청약 1만호를 실시함.
 - 그 외 인허가 절차를 간소화, 공사비 분쟁 해소, 공급 규제 완화 등 민간사업이 신속하게 진행될 수 있도록 기반을 구축할 계획임.

■ '부동산PF' 위험 관리 정책

- PF 유동성 공급 금액을 85조원으로 확대하고, 대주단협약 등을 통한 책임분담으로 안정성을 강화할 계획임.
- PF 시장 위축이 건설사·PF 사업장의 유동성 부족 등으로 이어지지 않도록 선제적 지원을 확대할 계획임. 기존 50조원 수준에서 85조원 수준으로 유동성 공급을 추가 확대함.
- 준공기한이 경과한 시공사에 과도한 부담이 전이되지 않도록 책임분담을 전제⁸⁾로 대주단협약을 통해 시공사의 채무 인수 시점 연장을 독려할 계획임.
- 책임준공보증 집행 가속화(6조원), 비주택 PF 보증 신설(4조원), 건설사 특별용자(0.4조원) 등 건설공제조합을 통한 유동성 지원 강화 계획.

<표 5> 제2 정책 방향 “잠재위험 관리” 관련 내용

중분류	세분류
부동산PF 연착륙	선제적 유동성 지원
	PF사업장 정상화, 제도 개선
	부동산시장 정상화 입법 과제 후속 조치
가계부채 체계적 관리	(양적 관리) 가계부채의 연간 증가율을 경상성장을 이내로 관리 (질적 개선) 민간 금융기관의 고정금리 취급 기반을 조성
공급망 안정 확보	(대응체계) 공급망위원회(정책 심의·조정) 신설 등
	(공급망 다변화) 금융·세제·재정 등 전방위적 인센티브
금융 안정/건정성 제고	부문별 수급여건 개선 등 금융·외환시장 안정 노력 지속
	시중은행·상호금융·저축은행 등 금융회사 건전성 관리
	한계기업에 대한 단계별 맞춤 지원 강화

주 : 건설산업과 관련이 높은 항목은 음영 표시.

자료 : 기획재정부(2024.01.04), “활력있는 민생경제 -2024년 경제정책방향” 내용을 참고하여 저자 작성.

- PF 사업장별 애로요인을 점검하여 부실사업장 재구조화 촉진 등 맞춤형 관리와 지원 강화를 위해 LH 매입 방안과 PF 정상화 펀드를 통한 재구조화 방안을 검토할 계획임.
- 사업성은 있으나 일시적으로 유동성 어려움을 겪는 사업장에 대해서는 LH가 매입하여 정상화하는 방안을 검토함.
- 사업성이 일부 부족한 경우, PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통해 사업장 매입 및 재구조화를 추진하여 조속한 정상화를 지원함.
- 부동산PF 시장 안정성 제고를 위해서 제도개선 연구용역을 수행해 개발사업 추진 방식에 대해 근본적인 개선안을 도출할 계획임.

8) 건설사가 채무 전액을 인수하는 대신에 후순위 채권 일부 매입하거나 에쿼티(Equity) 출자 등을 시행.

- 2024년 상반기 중 부동산시장 정상화 입법과제 관련 후속조치(시행령 개정 등)를 신속히 추진함. 이와 관련하여 「재건축초과이익환수법」, 「노후계획도시 특별법」이 각각 3월과 4월 개정될 계획임.

■ 시장에 긍정적 영향 예상, 다만 올해 공사 물량 회복에는 한계가 있을 듯

- ‘민생경제’를 위해서 건설경기의 회복이 절실히 필요함. 정부도 이를 위해서 다양한 정책을 마련한 것으로 분석되며 일부 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보임.
 - 지역경제 활성화를 위해서 지방의 주택 구매를 활발하게 하는 다양한 대책은 향후 지방 미분양 물량 해소에 도움을 줄 것으로 예상됨.
- 다만, 올해 공사 물량을 반등시키는 데에는 한계가 있을 것으로 판단됨.
 - 지난해 건축착공면적이 30% 이상 위축되어 2009년 이후 최소 착공이 이뤄져 건설투자 축소가 불가피할 전망이다.
 - 정부가 제시한 활성화 방안은 적극적인 재정사업보다는 세금 감면 및 인센티브 부여 방법을 위주로 하고 있어서 침체하는 건설경기를 바로 회복시키기는 어려울 것으로 예상됨.
 - SOC 예산을 상반기에 65% 최대치로 배정하고, 신규 민자사업과 활성화 사업을 발굴한다 해도 위축된 공사가 회복되기에는 시간이 걸릴 수밖에 없어 당분간 어려움은 지속될 전망이다.
- 올 한해 건설산업은 물량 감소 PF 문제 등으로 어려움을 겪을 것으로 예상됨. 정부가 제시한 다양한 세제 혜택 및 인센티브 등을 고려해 중장기적으로 필요한 전략을 수립해야 할 필요가 있음.
 - 정부의 정책 방향이 일시적으로 규제를 완화하고, 지방에 다양한 인센티브를 부여한 측면이 있는데, 일부 침체한 지방 사업장에 회복 여력이 있는지, 또는 신규프로젝트 진행 여부를 다시 한번 살펴봐야 할 것임.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

부동산PF, 건설과 금융 산업이 직면한 종합적 위기

- 사업성 개선 뒷받침하는 여건 조성과 범부처 차원의 체계적 지원 필요한 상황 -

■ 태영건설 워크아웃 개시로 PF 위기 불안감이 다소 진정된 모습

- 작년 12월 28일, 태영건설이 워크아웃을 신청하면서 부동산PF 부실 본격화에 대한 우려가 확산됨.
 - 신청 초기 태영그룹과 채권단 사이에 이견이 발생하면서 법정관리로의 이행 가능성에 무게가 실림.⁹⁾
- 1월 10일 저녁, 채권단 75% 이상이 동의하면서 태영건설의 워크아웃 개시가 전격 결정됨. 이에 시장에서는 불확실성이 다소 해소됐다는 평가임.
 - 지난 8일 태영그룹이 추가적인 자구안을 제시하면서 분위기가 반전됐고,¹⁰⁾ 정책당국의 부동산시장 연착륙 의지까지 반영되면서 법정관리로의 이행 위기를 모면함.

■ 지금의 위기는 '건설산업과 금융산업 모두가 직면한 종합적 위기'

- 태영건설 관련 불확실성의 단기적 해소에도 불구하고, 부동산PF를 둘러싼 위기는 여전히 진행 중임.
 - 일부에서는 지금의 위기를 부동산경기 침체기 취약해진 사업 포트폴리오와 부동산경기 호황기에 과도하게 높아진 부채비율 등으로 인해 몇몇 건설사가 겪고 있는 국지적인 문제로 인식하는 경향이 있음.¹¹⁾
 - 하지만 현재 위기는 지난 부동산경기 호황기 중 부동산시장으로 과도하게 유입된 자금이 부동산경기 침체로 단기회수가 불가능해져 발생하고 있는 것임. 특히 PF 규모가 과거에 비해 월등히 크고,¹²⁾ 차주와 대주 모두 외부적 충격에 취약해져 있다는 점을 고려, 지금의 위기를

9) 조선일보(2024. 1. 8), “‘태영’, 사재 출연·SBS지분 매각 등 '새 돈' 넣어라'... 초고강도 압박” ; 인베스트조선(2024. 1. 4), “채권단 “SBS는 왜 안팔아”... 결국 정부에 공 넘긴 태영건설 워크아웃” 등 언론보도 참고.

10) 조선비즈(2024. 1. 11), “태영건설 워크아웃 초읽기... 채권단 75% 동의 연을 듯” 등 언론보도 참고.

11) 정부에서는 태영건설의 현재 어려움이 글로벌 건축과정에서 PF대출·유동화증권 차환이 전반적으로 어려워진 가운데 ① 높은 자체시행사업 비중, ② 높은 부채비율(258%)과 PF 보증(3.7조원) 등 태영건설 특유의 요인에 따른 것으로 판단하고 있음(관계부처 합동(2023. 12. 28), “태영건설 워크아웃 신청 관련 대응방안”, 정부 보도자료 참고).

12) 2008년 글로벌금융위기 당시 전 금융업권의 국내 부동산PF 익스포저 규모에 대한 정확한 수치는 알려져 있지 않음. 다만 2009년 3월 금융위와 전 금융권(새마을금고는 제외)의 PF 대출잔액은 2008년 9월 말 기준 81.7조원 규모였고(금융위원회·금융감독원(2009. 3. 30), “금융권 PF대출 사업장 실태조사 결과 및 대응방안”, 정부 발표자료), 2009년 11월 말 기준 PF-ABCP 잔액 규모는 18.1조원 정도였음이 확인됨(금융위원회(2010. 2. 26), “부동산 PF대출 및 PF ABCP 건전성 제고 방

건설산업과 금융산업 모두가 직면한 중요한 위기로 인식할 필요가 있음.

- 특히 (과거 글로벌금융위기 당시에는 문제가 되지 않았던) 공사비 인상으로 인해 건설사 상당수가 책임준공의무 이행에 따른 자금지출, 신규수주 곤란에 따른 현금유입 부족으로 유동성 부족 문제에 시달리고 있음. 이는 현재 위기를 가중시키고 있는 주된 요인임.¹³⁾

<표 1> 국내 부동산PF 총 익스포저 추산 결과(2023년 12월 말 기준)

(단위 : 조원)

직접	은행	증권	보험	저축	여전	상호	새마을	소계	총계
대출 ^{주1,2}	44.4	6.3	43.5	19.8	26.1	4.7	15.7	160.5	
유동화	등록			비등록				소계	202.6
증권 ^{주3}	5.0			37.1				42.1	

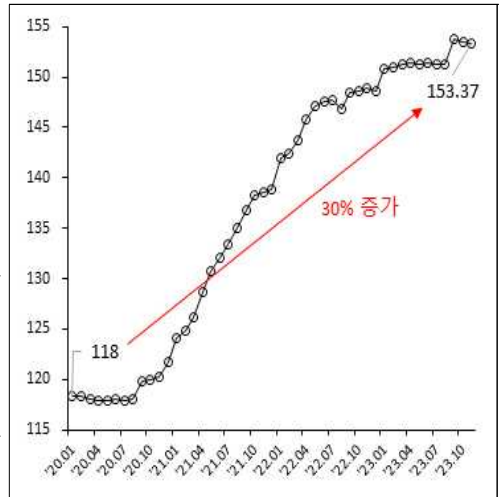
주 : 1) 새마을금고를 제외한 업권에 대해서는 2023년 12월 말 금융기관 PF 대출잔액 예상치인 135조원(2023년 3분기 말 대출잔액은 134.3조)에 금융위가 발표한 2023년 9월 말 기준 업권별 대출잔액의 비중을 곱해 계산함.

2) 저축은행은 부동산PF 대출잔액에 PF로 분류되지 않은 토지담보대출 10조원을 합산해 계산했으며,¹⁴⁾ 새마을금고는 언론보도를 통해 알려진 2023년 1월 기준 부동산PF 대출잔액 15.7조원을 그대로 적용함.

3) 한국예탁결제원(SEIBro)에서 확인되는 2023년 12월 말 기준 PF 대출채권을 기초자산으로 하는 유동화증권 발행 잔액임.¹⁵⁾

자료 : 금융위원회(2023.12.11.), "금융시장 현안 점검·소통회의 개최", 정부 보도자료
고자료 및 관련 언론 보도자료를 참고해 저자가 추산함.

<그림 2> 공사비지수 증가 추이



자료 : 한국건설기술연구원 데이터 가공.

■ '주택공급 확대와 PF위기 극복을 위한 대책' 발표

- 지난 1월 10일, 국토부는 주택공급 확대와 PF위기 극복을 위한 대책을 발표함. 하지만 위기의 심각성을 고려했을 때 제시된 지원책들은 효과성 측면에서 다소 제한이 있어 추가 보완대책도 검토되어야 함.
- 지금의 위기 극복을 위해서는 유동성 공급이나 금융비용 완화 외에도, 대주단의 추가적 만기연장과 신규자금 지원을 끌어낼 수 있는 사업성 향상이 뒷받침되어야 함. 그리고 이를 위해서 수요자들의 구매를 유도할 수 있는 세제와 금융 측면에서의 획기적 지원이 필요함.
- 하지만 금번 대책에서 소비자에 대한 세제 및 금융 혜택의 범위가 신축 소형 주택, 도시형생활주택 등으로 한정돼 있고, 세제 혜택의 공급방식도 취득세 부분 감면과 주택 수 제외 등으로 간접적임.
- 미분양 해소와 관련된 대책 역시 '지방'에 소재한 85㎡의 시가 6억원 이하 '준공 후' 미분양주택의 '최초' 구입자에 대해서만 적용되는 등 지원 범위가 제한적임.

안 마련, 추진", 정부 보도자료). 따라서 당시 부동산PF 총 익스포저는 100조원이 약간 넘는 규모였을 것으로 추정됨.

13) PF 대주단과의 책임준공약정으로 인해 상당수 건설사들이 높아진 공사비를 무릅쓰고 자체 자금 투여를 통해 공사를 진행해 옴. 또 부동산경기 침체로 분양가 인상이 어려운 상황에서 공사비가 증가함으로써 신규 개발사업이 크게 줄어들어 건설사들의 건설수주량 또한 급감하고 있음. 그로 인해 현재 다수 건설사들이 유동성 위기에 직면해 있는 것으로 판단됨.

14) 머니투데이(2023. 12. 14), "[단독]PF 안잡힌 저축은행 토담대 10조원".

15) 등록은 「자산유동화법」에 따라 발행된 증권(주로 ABS), 비등록은 「상법」 등에 따라 발행된 증권(주로 ABCP, ABSTB AB사채 등)임

〈표 2〉 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 (2023.1.10)의 주요 내용

구분	주요 내용
도심공급 확대	재건축·재개발 - 패스트트랙 도입, 정비사업 추진요건 완화, 공사비 갈등 완화 등을 통한 사업추진 속도 향상 등
	1기 신도시 재정비 - 국가 차원의 시책 및 지침, 선도지구와 정비 모범사례 제시, 기반시설 적기 설치 등
	소규모정비·도심복합사업 - 사업 가능지역 확대, 요건 완화, 절차 간소화 등을 통한 추진 여건 개선 - 용적률 완화 등 특례 부여와 기금 융자 등을 통한 인센티브 강화
다양한 유형의 주택공급 확대	공급 여건 개선 - 도시·건축규제 완화, 신축 소형주택·도시형 생활주택·오피스텔에 대한 세제·금융지원 확대
	활용도 제고 - 소형 신축주택 및 구입·임대등록 소형 기축 주택에 대한 보유 주택 수 제외, 단기 등록임대 도입, 임대리츠 활성화, 기업형 등록임대 사업자에 대한 세제 혜택 부여 등
	전세사기 예방·피해지원 - LH 협의매수 등을 통한 임차인 피해 완화 - 전세임대 지원 신설, 주거용 오피스텔 구입 대출 지원 등 피해 임차인 주거 지원 강화
신도시 등 공공주택 공급	공공주택 공급 확대 - 토지리턴제 대상 확대, 민간참여사업 확대, LH 공급계획 조기 확정, 지방공사 참여 확대 등
	3기 신도시 등 공공택지 - 수도권 신규택지 발굴 및 주택공급 확대, 신도시리츠 도입 등 사업재원 다각화 - 신속 보상 및 지구지정·계획 승인 통합 등을 통한 신도시 조성속도 제고
건설경기 활력 회복	자금조달 및 유동성 지원 - 정상사업장에 대한 PF보증 공급 및 HUG의 PF 대한 보증 신설, PF-ABCP 대한 한도 확대 - 시공사 채무인수 연장 독려, 비주택 PF보증 확대, 자금난 건설사에 대한 특별융자 확대 등
	지방사업 여건 개선 - 준공 후 미분양 임대주택 활용 시 사업자 취득세 감면 - 준공 후 미분양 LH 매입 추진, 준공 후 미분양 주택 매입 시 주택 수 제외 등 - 공공임대 참여 사업자 지분 조기 매각 허용
	사업장별 갈등 해소 지원 - 공공 참여 사업장에 대한 민관합동PF조정위원회를 통한 적극 조정 및 향후 위원회 기능 강화 - 사업장 공공인수 및 정상화, PF 정상화 펀드를 활용한 사업 재구조화
	건설사업 관련 리스크 완화 - 공사 중단 사업장에 대한 시공사 교체 등을 통한 공기지연 최소화 - 분양보증 신속 이행 등을 통한 수분양자 애로 및 협력업체 피해 최소화
	건설투자 활성화 - SOC 예산 조기 집행, 민간투자 활성화 등

자료 : 관계부처 합동(2024.1.10), “주택공급 확대 및 건설경기 보완방안”, 정부발표자료의 내용을 저자가 요약.

■ 추가 지원책 마련과 더불어 효율적 지원체계의 구축·운영 필요한 상황

● 부동산경기 급랭으로 PF 부실규모 확대가 예상되는 가운데, 국회와 정부의 협조를 통한 과감하면서도 신속한 추가지원책 마련, 효과적인 지원체계 구축·운영이 필요함.

- 지금 당장 필요한 것은 세제 및 금융지원의 대상이 되는 부동산의 범위를 넓히고, 혜택의 정도를 강화하는 것임.¹⁶⁾ 이를 통해 미분양 물량을 신속히 해소하고, 지연 사업장들이 다시 정상적으로 추진될 수 있는 기본적인 여건을 조성해 줘야 함.
- 개선된 사업추진 여건을 토대로 정상 추진 가능 사업장에 대한 선별작업이 이뤄져야 함. 이때 부실 규모 축소를 위해 정부-관련 지자체-공공기관-감사원이 합동으로 사업계획 변경 등을 통한 사업 재구조화, 금융공급, 미분양 매입, 사업장 인수 등을 패키지로 제시함으로써 사업성을 최대한 개선해 줄 수 있는 보다 효율적인 형태로의 지원체계를 구축·운영해야 함.

김정주(연구위원 · kjj@cerik.re.kr)

16) 특히 미분양주택에 대해서는 규모와 가격, 구매자의 주택 보유 수에 상관없이 취득세와 보유세, 양도세를 대폭 감면해 주는 방안을 고민할 필요가 있음. 준공 직전 미분양주택에 대해서도 동일한 세제 혜택을 부여할 필요가 있고, 전세사기 피해자들에 대한 임대주택 공급 명목으로 LH가 미분양주택을 매입하는 방안을 고민할 필요도 있음. 이때 단기적으로 시행주체 등의 부담을 줄여주기 위해 미분양주택을 건축원가로 LH 등이 매입한 뒤, 매입 시점으로부터 일정 기간 내에 매입가로부터 일정 수준 할인된 가격으로 재매입하는 방식도 가능할 것으로 생각됨.

英, MMC 기반 스마트 건설기술 혁신 추진

- MMC 적용 확대를 위한 발주지침 정비, 혁신적 조달방식 및 보증체계 도입 -

■ 영국, 정부·민간 협력을 통한 탈현장생산 기반의 건설산업 혁신 추진

- 영국은 건설산업의 낮은 생산성, 성장성 둔화 등 비효율성 개선과 해외시장에서의 경쟁력 확보를 위해 1994년부터 정부와 민간이 협력하여 산업혁신 노력을 지속하고 있음.
- 초기 산업혁신 운동이 공공발주자의 역량 강화와 조달부문의 혁신에 중점을 두었다면, 2010년대 이후는 첨단기술 기반의 혁신과 인적자원 확보 기반 구축을 강조함.
 - 초기 혁신운동인 Constructing the Team('94), Rethinking Construction('98), Accelerating Change('02) 등은 발주자 역량 강화 및 산업 전반의 협력을 통한 생산성 향상, 건설 품질과 효율성 개선을 위한 생산방식, 제도 등 전반적 개선에 주안점을 두었음.
 - Construction 2025('13), 5개년 중장기 전략인 Government Construction Strategy 2016-2022('16)는 BIM 등 디지털 기술 적용을 핵심전략으로 채택하였으며, Modern Method of Construction('19)¹⁷⁾를 통해 탈현장 생산방식의 단계를 정의하고, 탈현장 생산방식의 대대적 적용을 위한 공급사슬 육성, 조달방식 변화, 기타 정부 지원의 필요성을 강조함.
 - 이후 MMC 적용 확대를 통해 건설산업 혁신을 가속화하기 위해 공공분야 발주계획 수립 및 표준 시방기준 정비, MMC 경제성 확보 및 생산성 향상을 위한 조달방식 개선, 자금조달 지원을 위한 보증체계 도입 등이 도입, 시행되고 있음.

■ MMC 기반 건설생산 표준 플랫폼 구축 및 상호운용성 확보

- '20년 말 영국 정부는 공공발주기관의 공사 기획, 발주, 계약, 운영지침을 종합한 Construction Playbook을 발간하였는데, 이는 MMC를 핵심 개념으로 함.
 - 해당 지침은 중앙정부와 개별 발주기관의 발주계획 수립 및 종합을 통해 공공분야 MMC 활용 확대에 기여해야 함을 명시함. 이를 통해 건설기업과 공급기업이 공공발주기관의 시설수요 전망을 토대로 MMC 등 생산혁신 분야에 투자하도록 유도함.
- 또한, 발주기관이 공공시설물의 공통 시설·부재 및 표준 검토를 통해 설계요소 및 표준 시방기준의 상호운용성을 확보하도록 함으로써 디지털 기반의 혁신을 유도함.

17) Modern Method of Construction, MMC는 탈현장 건설 생산방식을 생산 고도화 정도에 따라 7단계로 구분, 현장 외부의 2차원·3차원 구조체 및 주요부재의 사전제작(①~⑤단계), 현장인력 투입 저감이 가능한 생산(⑥~⑦) 등으로 구분함.

- 모든 발주기관과 공급기업은 BIM 상호운용성 확보를 위한 표준, 시방서, 데이터 분류, 정보 보안 등에 대한 지침을 포함한 'UK BIM Framework'을 따라야 하며, 이는 참여주체 간 표준 정보공유체계 확립에 기여하고 디지털 트윈 적용의 기반으로 활용이 가능함.
- 이는 설계의 반복사용 및 자동화를 통한 생산성 향상, 구매·조달 전반의 효율성 향상, 친환경적인 제조·생산 유도, 유지 및 운영비용의 예측가능성 향상 등 전 단계의 향상에 기여함.

■ MMC 경제성 확보 및 생산성 향상을 위한 혁신적 조달모델 'ProCure' 추진

- 영국 보건부는 공공의료시설 등 부처 산하기관이 발주하는 시설사업의 설계·시공 효율성 향상을 위해 공급사슬관리 개념을 공공조달에 접목한 프로그램 ProCure를 2003년부터 도입, 지속적으로 활용하고 있음.
- 지명경쟁 또는 제한경쟁입찰방식과 유사한데, 5년간 사업에 독점적으로 참여할 수 있는 주공급망 파트너기업(Principal Supply Chain Partners, PSCPs) 활용을 통해 조달 프로세스를 간소화하고, 발주기관과 파트너십을 형성, 조달과정의 효율성과 생산성 향상에 기여함.
- '03년 처음 도입된 ProCure21('03~'10), ProCure21+('10~'16), ProCure22('16~'22)에 이은 4차 프로그램인 ProCure23은 영국의 성공적인 건설 혁신 발주프로그램으로 평가받고 있으며, 예상 투자규모는 90억 파운드임.

<표 1> 영국 ProCure 조달 프로그램의 특징

구분	내용
파이프라인 보장	<ul style="list-style-type: none"> • 5년간 주공급망파트너(PSCP)에게 수주를 통한 파이프라인 보장 (RFQ 발행, SOQ 제출 및 평가, 숏리스트 선정, RFP 발행, 제안서 평가 및 업체 선정 등 생략) • OSC와 같은 초기투자 소요비용이 큰 사업의 리스크 저감 가능
GMP 계약	<ul style="list-style-type: none"> • 오픈북(Open Book Accounting) 방식 기반의 GMP 계약 체결 • 투명한 공사비 공개, 위험과 이익을 나누는 상생모델 추구 - 간접비, 이윤 사전 협의를 통해 비율 확정, 모든 사업에 동일하게 적용
표준화 도모	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 운영 시 BIM 사용 의무화, ProCure23 클럽에 가입해 표준화 도구 사용 • 표준 구성요소(Component) 공유, 사업 간 설계정보 공유를 통해 표준화 도모 • 제작기업과의 협약으로 고품질의 규격화된 제품을 일정기간 고정된 금액으로 공급

- ProCure23은 사업 기획단계에 주관사인 PSCP를 선정할 때 1차·2차 협력기업 선정이 함께 이루어지므로 입찰 기간의 획기적인 단축, 입찰 비용 절감, 참여기업의 학습효과에 따른 생산성 및 효율성 향상을 기대할 수 있음.
- Procure23에 참여하는 기업들은 프로젝트 표준 및 설계의 반복 적용이 가능한 사업여건을 토대로 표준화된 MMC 및 디지털 건설기술 적용을 확대해나가고 있음.

■ MMC 제품·기술·조직의 독립적 보증체계 BOPAS 도입, 기술적용 촉진

- 영국은 탈현장생산 등 혁신적 생산방식이 적용된 건설사업의 자금조달 지원을 위해 탈현장

제품·기술 및 조직에 대한 독립적 보증체계 BOPAS를 도입¹⁸⁾, MMC 등 혁신기술의 건설산업 적용 촉진을 지원하고 있음.

- 모듈러 주택과 같이 새로운 건설 부품이나 프로세스가 수반된 공사에 대해, 전통적인 건설방식에 익숙한 보험사 및 건설 파이낸싱 기관이 거부감을 보이는 등 기존 체계가 MMC 사업 적용확대의 한계점으로 작용하는 점을 보완하기 위해 도입됨.
- BOPAS는 민간협회, 영국왕립평가사협회(Royal Institution of Chartered Surveyors), 민간 보험사 및 기술인증·평가기업이 참여하여 수립되었으며, 현재는 보험사 LRQA, 기술평가기업 BLP Technical Services 등이 참여하고 있음.

● BOPAS는 MMC 방식으로 건설된 시설물의 성능을 60년간 보증하며, 인증 프로세스, 내구성 및 유지관리 평가, 웹기반 데이터베이스의 3가지로 구성됨.

- BOPAS 인증제도는 2013년 처음 도입되었으며, 공법 및 시스템에 대한 인증은 3년간 유효함. BOPAS는 인증받은 생산품 및 시스템이 건설산업에 적용될 기회 확대에 기여함으로써 관련 기업들의 사업영역 확장에 긍정적 영향을 끼치는 것으로 평가됨.

<표 2> 영국 MMC 보증체계 BOPAS의 주요 내용

구분	내용
Lloyd's Register 인증 프로세스	• 위험 관리, 역량 관리, 구성 관리, 조달 관리 및 프로세스 제어와 같은 핵심 성과 영역에서 설계사와 제조사의 모범사례를 채택·평가하고 촉진
BLP 내구성 및 유지관리 평가	• 사용기간 60년(구조 구성요소에 대한 최소 내구성 기대치)을 기반으로 하며, 건물의 예상 사용수명에 대한 보증 제공을 설계
BOPAS 웹기반 데이터베이스	• 계획에 따라 인증된 등록 사이트 및 개별 빌드에 대한 정보를 제공함으로써 평가자, 측량사, 및 대출기관이 고객을 위한 평가 및 조언을 제공할 수 있도록 지원

■ 스마트 건설기술 기반의 산업혁신을 위한 지원방향 시사

● 영국은 건설산업 혁신의 핵심전략의 하나로 MMC를 채택하고, BIM 등 디지털 기술 활용과 연계한 다양한 정책을 통해 산업 차원의 MMC 적용 확대를 유도하고 있음.

- 발주지침 정비, 상호운용성 확보를 위한 플랫폼 구축, 중장기 발주계획 수립, 혁신적 조달모델 도입, 사업의 자금조달 지원을 위한 성능인증 체계 마련 등이 추진 중임.

● 국내 스마트 건설기술 적용 확대를 위해서는 발주 및 계약제도, 물량확보, 조달모델, 기술인증 등 체계적인 지원정책의 수립이 필요함.

- 영국을 포함한 해외 선진국의 지원사례를 참조하여 현재 우리나라 스마트 건설기술 적용 확대를 위해 추진 중인 ‘스마트 건설 얼라이언스’를 통해 스마트 건설기술 활성화를 위한 다양한 지원정책이 마련되기를 기대함.

박희대(부연구위원 · hpark@cerik.re.kr)

18) Buildoffsite Property Assurance Scheme.