

건설동향브리핑

CERIK

제969호
2024. 8. 9.

- 8·8 주택공급 확대방안' 주요 내용 분석과 시사점
- 영국 건설기능 인증(CSCS) 체계 및 시사점

‘8·8 주택공급 확대방안’ 주요 내용 분석과 시사점

- 수도권 아파트 공급 확대하고, 非아파트 시장 붕괴 막는 데 중점 -

■ 현재 정부의 부동산시장 인식은 지역 내·지역 간 격차 확대에 방점

- 지역 간 격차란 서울·수도권과 지방 간 매매가 및 거래량 격차를 말함.
 - 6월 들어(잠정치) 서울 매매가 상승률과 지방 하락률 동시 둔화로 격차 감소했지만, 온도 차 여전
 - 주택매매시장 참여 주체의 서울 집값 상승 기대 심리도 여전
- 지역 내 격차는 아파트와 非아파트 시장 간 격차로서 가격 및 거래량 차이가 확대됨.
 - 특히 서울 非아파트 매매거래량은 2020년 월평균 7천호였으나 2024년 상반기 2.7천호로 감소
- 종합하면, 주택가격 상승은 수도권 선호지역 아파트에 집중돼 있어 수도권 선호지역 공급 확대, 공급 속도 개선 및 비아파트와 지방 시장의 공급 여건 개선이 필요한 것으로 판단함.

■ (추진방향. 1) 수도권 선호지역의 아파트 공급 확대 및 공급 속도 개선 방안

- 수도권 선호지역 아파트 공급 확대 방안으로는 정비사업과 노후계획도시 정비의 본격 추진, 신규택지 발표 등을 언급함.
 - 정비사업은 특별법을 제정해 조합설립 요건을 완화하고 사업성을 보강하며 사업 속도 제고를 도모
 - 용적률 완화 인센티브에 따라 건설하는 임대주택 인수가격을 상향(기본형 건축비 80% 수준)
 - 인허가 처리 기한 준수, 사업주체 간 분쟁의 공공개입(공공관리인, 전문가 파견), 부동산원 공사비 검증을 신속히 처리해 정비사업에서 13만호 수준의 조기 공급효과 기대
 - 노후계획도시 정비는 2027년 내 첫 착공에 들어가는 것을 목표로 추진(조기 착공 4.6만호)
 - 서울을 포함한 수도권에 8만호 규모의 신규택지 후보지를 발표하고 기존 택지의 용적률 확대 및 용도 변경 등을 통해 2만호를 추가 확보하는 등 사업장 공급 확대 다변화(GB 해제 포함)
- 수도권 공급 속도 개선 방안으로는 미분양 매입확약(조기 착공 3.6만호), 후분양 공공택지 선분양 허용(조기 분양 0.5만호), 수도권 공공택지 지구지정 조기화를 제시
 - 민간에 분양된 공공택지 중 '25년 내 착공 시 22조원 규모의 매입확약 공급
 - 후분양 조건으로 매각된 공공택지 중 일부, 선분양 허용해 분양 조기화 및 자금 확보 용이성 확대
- 단, 「도시정비법 시행령」 개편은 신속히 처리하겠지만 특별법 제정에 시일 소요 예상

■ (추진방향. 2) 非아파트 시장 공급 여건 개선 방안

- 먼저 최근 감소한 비아파트 공급량 확대를 위해 신축매입임대 규모를 11만호+a로 확대
 - 공급 확대를 위해 수요가 많은 서울의 경우 무제한 매입하고, 시공자에게 세제 및 저리자금 지원
 - 세입자가 원하는 경우 6년 거주 후 우선 분양 가능하며 종전·종후 감평가 평균으로 분양가 책정
 - 100세대 이상 매입임대의 경우 '24.2.22. 직접원가 방식 도입해 대규모 사업에 유리하도록 함.
- 비아파트 공공임대주택 1.6만 호^(돈돈전세 0.6만+전세임대 1만)를 추가 공급해 세입자 선택권 확대
 - 저렴한 가격에 전세보증금 미반환 우려 없이 임대주택 거주 가능
- 소규모 건설사업자는 신축 목적 멸실용 주택 구입 시 취득세 중과를 완화하고, 등록임대 사업자는 6년 단기 등록임대를 도입함과 동시에 취득세·재산세 감면 일몰 기한 연장
 - 이뿐만 아니라 중형 평형 도시형생활주택이 공급될 수 있도록 건축면적 제한을 당초 60㎡에서 85㎡로 완화해 非아파트 시장 특유의 신속한 주택 공급이 가능함.
- 비아파트 구입 시 세제 혜택을 부여하며 청약 시 무주택 인정 범위를 확대해 구입 유인 강화
 - 신축 소형 주택을 구입하는 경우 취득·보유·양도 등 보유주기 전체에 걸쳐 주택 수에서 제외하며, 생애최초의 경우 취득세 감면 혜택을 300만원까지 확대
 - 기존 건설된 소형주택을 구입 후 등록임대주택으로 등록^(24.1.~27.12.)하면 세제 산정 시 주택 수 제외
- 임차인에게는 안심 전세 앱 제공 데이터를 확대^(임대인 주택보유 건수 등)해 전세사기 우려 완화
- 단, 서울 지역 정비사업 추진 가능지 내 신축 주택 공급으로 노후도 훼손 등 우려가 병존하며 소규모 건설사업자(주택신축판매업자) 기준(~20호)과 매입임대 가액 기준상 직접원가 방식 적용(100호~) 간 괴리가 있어 감평가 수준에 따라 공급 활성화 정도가 상이할 수 있음.

■ (추진방향. 3) 지방 시장 공급 여건 개선 방안

- 9월 중 지방 미분양에 대한 CR리츠를 본격 도입하고 PF 보증을 확대하며 만약 미분양 주택을 임대주택으로 활용 시 원시 취득세 감면
 - CR리츠는 조달 금리를 낮출 수 있도록 HUG 모기지 보증 가입을 허용해 지방 미분양을 해소할 계기로 삼고 PF대출 보증 공급 규모는 기존에 비해 약 5조원 확대한 35조원으로 재편성
 - 주택건설사업자가 보유한 미분양 주택을 기업형임대주택으로 사용하면 원시취득세를 최대 50% 감면해 기업형임대주택 재고 확보 가능

- 1주택자가 '25. 12. 까지 지방에서 준공 후 미분양주택을 최초로 구입하는 경우 양도세·종부세 산출 시 1세대 1주택 특례를 적용해 추가 수요 유입 가능
- 다만 부동산 관련 신규 PF 대출 실행이 어려운 실정으로, 보증이 확대되더라도 실효성이 떨어질 수 있는 우려는 상존함.

<그림 1> 8.8 공급확대 방안 추진방향, 기대효과 및 제약사항

목표					
안정적 주택공급을 확신할 수 있는 실천적 방안을 통해 우량주택 공급을 확대하고 국민 주거안정을 실현					
추진방향	도심 내 아파트 공급 확대	빌라 등 非아파트 시장 정상화	수도권 공공택지 신속 공급	서울·수도권 신규택지 발표	주택공급 여건 개선
세부과제	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 정비사업 속도↑, 부담 ↓ ▲ 노후계획도시 정비 본격 추진 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 공공 신축매입 11만호+α (2년 서울 무제한) ▲ 신축매입 11만호 중 분양전환형 5만호 공급 ▲ 맞춤형 세제·청약 등 지원 ▲ 뉴·빌리지 선도사업 선정 ▲ 기축임대주택 1.6만호 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 22조원 미분양 매입 확약 제공 ▲ 後분양 조건 공공 택지 先분양 허용 ▲ 수도권 공공택지 지구지정 조기화 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 서울 및 수도권 8만호 신규택지 후보지 발표 ▲ 공공택지 이용 효율화로 2만호 추가 공급 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ PF대출 보증 35조원 공급 ▲ 인허가 관리 등 장애요인 해소 ▲ CR리츠 활성화 등 지방 미분양 해소
기대효과	<ul style="list-style-type: none"> - 정비사업 확대 - 선호지역 아파트 17.6만호 조기 착공(정비 13만+ 1기신도시 4.6만) 	<ul style="list-style-type: none"> - 전세보증금 미반환 사태에 따른 비아파트 전세시장 및 공급 정상화 - 신속한 공급 확대 	<ul style="list-style-type: none"> - 4.1만호(매입확약 3.6만+선분양전환 0.5만) 조기착공 분양 	<ul style="list-style-type: none"> - 시장 최대 관심사인 서울·수도권 - 공공택지서 5만호 추가 공급(기존 3만 + 8.8 대책 2만) 	<ul style="list-style-type: none"> - 신속한 공급 확대 (도생) - 현행 지방 미분양 해소, 기업형 임대주택 재고 확보
제약사항	<ul style="list-style-type: none"> - 특별법 제정 필요 사항 다수 (시일 소요 예상) 	<ul style="list-style-type: none"> - 서울 지역 비아파트 난립 - 주택신축판매업자 기준 vs. 매입임대 가액 기준 	-	<ul style="list-style-type: none"> - 공공택지 당초 계획 대비 과밀화 우려 	<ul style="list-style-type: none"> - 신규 PF대출 난항 - 지속돼 보증 확대 노력의 실효성 약화

■ 정부와 인·허가 주체는 이번 대책 계기로 주택 공급 사업 추진 체계를 전면 재검토해 보다 신속한 사업추진을 약속하고, 사업자는 내실 있는 사업을 적극 추진해 정책에 부응해야

- 정부의 ‘손톱 밑 가시’ 발굴, 사업성 개선 및 사업속도 높이는 데 기여할 것으로 기대돼
 - 정비사업 지원센터 설립(국토부), 공사비 검증 위원단(부동산원) 공공관리인(지자체) 등 이번 방안을 통해 도입된 신규 도입제도가 사업 추진에 도움이 될 수 있도록 사업자 적극 지원 필요
 - 기존 제도와의 상충을 면밀히 검토하고 필요성이 떨어지는 제도 및 각종 위원회 개선도 병행해야
- 사업자도 국민들의 공급 부족 우려를 불식시키기 위해 내실 있는 사업을 신속히 추진해야

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

영국 건설기능 인증(CSCS) 체계 및 시사점

- 시장 수용성 높은 등급·교육 기준 운영, 제도·재원 간 협업 체계가 중요 -

■ 영국 : 숙련 근로자 부족 현상 심화, 건설근로자 자격을 인증하는 카드 체계 운영 中¹⁾

● 영국의 건설기능인력은 근로자의 자격을 인증해주는 카드(Construction Skills Certification Scheme, 이하 'CSCS 카드')를 발급받아야 함.

- 이 카드는 건설 현장 근로자뿐만 아니라 건설산업에 관련된 기타 작업, 현장 매니저, 학술 관계자 및 견습생(Apprenticeship)도 발급받을 수 있고 해당 카드 획득을 위한 필수 요건 및 교육 과정이 존재함.
- 건설 근로자 카드의 경우, 크게 4가지 색(Red, Green, Blue, Gold)²⁾으로 구분되고 유효 기간 만료 시 새로운 색의 카드를 발급받거나 기존 카드를 갱신해야 함.

<그림 1> 영국 CSCS 카드 종류



자료 : 영국 건설기능 인증 체계, <https://www.cscs.uk.com>.

1) 본 고는 영국 CSCS(Construction Skills Certification Scheme) 기관 설명 자료 및 인터뷰 내용을 요약·수정해 작성함.

2) Red는 견습생, 훈련생(Trainee), 일반공(Experienced Worker), Green은 기능공(Labourer), Blue는 숙련공(Skilled Worker), Gold는 노무 관리·감독자(Supervisory)를 의미함. 그 외 Black과 White는 건설엔지니어 또는 전문가로 Black는 현장책임자(Manager), White는 전문가(Professionally Qualified Person)를 뜻함.

- 2023년 기준 약 210만명이 CSCS 카드를 발급받았으며, 영국 CSCS는 건설산업 전반에 걸쳐 근로자 인증과 등급 책정의 역할을 수행하고 있음.
- 모바일 연동이나 타 기관(CITB)³⁾과의 연계를 통해 그 적용성과 활용성을 확장하고 있음. 실물 카드와 모바일 카드를 모두 지원하고 있으며, 이는 현장에 대한 조사나 노무 관리를 위함임. 건설산업 내 잦은 안전사고, 품질 저하 및 불법 외국인 근로자 무분별한 진입 등 건설업 종사자 인증 차원에서 운영 중임.
- 즉, CSCS 카드는 건설 현장에서 일하는 개인이 해당 직무에 적합한 교육과 자격을 갖추었음을 증명하는 카드로, 영국 건설 산업의 현장 근로자 기준(Standards)과 안전을 개선하는 데 목적이 있음.
- 건설현장 내 안전사고 발생 시 강력한 제재로 근로자 HS&E(보건, 환경, 안전) 테스트를 필수적으로 반영함. 건설 노동시장에서 수요자, 공급자 모두에게 공신력이 형성되어 사실상 대부분의 건설 기업 및 발주자가 근로자의 CSCS 카드 보유를 필수요건으로 활용함.

<그림 2> 영국 CSCS 조건 및 단계



주 : 1) HS&E(Health Safety & Environment) Test는 근로자 필수 요건으로 모든 등급의 카드 조건으로 적용됨.

2) NVQ(National Vocational Qualification)는 카드별 필요 레벨이 다르고 지원자마다 평가자가 배치되어 지원자의 업무를 관찰 및 질문, 업무 포트폴리오를 기반으로 평가를 진행함. SVQ는 스코틀랜드 적용 기준임.

3) CITB(Construction Industry Training Board)는 건설산업이 현재와 미래에 숙련되고 유능하며 포용적인 인력을 보유할 수 있도록 지원을 목적으로 하는 기금(levy)임. 건설업 근로자 임금의 1.25%를 CITB에 기금으로 지급하게 되어있으며 매해 약 1억 830만 파운드(한화 약 1,930억원)의 기금이 조성됨. 고용주가 근로자의 교육을 지원하였을 경우, 조성된 기금에서 지원받게 되며 교육 지원을 위해 쓰이는 기금은 매해 약 1억 170만 파운드(한화 약 1,813억원)로 약 94%를 건설근로자 역량 향상에 투자하고 있음.
<https://www.citb.co.uk/levy-grants-and-funding/citb-levy/about-the-citb-levy/#howdistributed>

■ 건설현장 노무(출입) 관리, 등급 관리, 역량 향상 등을 포괄하는 협업 체계 마련 필요

- 영국 건설 기업들은 현장 근로자 관리를 수월하게 하도록 CSCS 카드를 사용하고 있으며, 중소 건설 기업들은 추가 비용을 들여 자체 관리하는 것보다 산업 차원에서 관리하는 것이 경제적이라고 밝힘.
 - 또한, 합법 외국인의 경우 내국인과 동일한 체계로 운영함.
 - 특히 영국의 경우, 발주자가 근로자에 대한 조건, 참여 비율 등을 고지하고 있어 이를 위한 조건을 일일이 체크하는 것이 어렵기 때문에 시장에서 공신력이 있는 CSCS 카드 보유자에 한정해 참여 비율을 선정함.
 - 일례로 원도급사가 하도급사 선정 시 높은 등급의 카드를 보유하고 있는 현장 근로자 비율이 높은 업체를 선정하는 관행 등 시장에서 협력 업체가 여러 개면 Blue 카드를 소지한 근로자가 많은 업체를 선택하는 경향이 정착되었다고 평가함.
 - CSCS 어플('CSCS Smart Check')을 통해 모바일 카드로도 발급받을 수 있으며 일반적으로 12시간 이내에 승인 및 카드 발급이 가능한 구조임.
 - 노동 조합을 비롯한 여러 건설 단체의 의견도 카드 사용에 우호적임. CSCS 카드를 운영하는 것이 근로자의 환경 개선에도 긍정적인 것으로 평가함.
- 고등학교 졸업 후 견습 프로그램을 통해 학생들은 건설 기업에서 2~3년간 현장 실무 경험을 쌓을 수 있음.
 - 건설 기업은 정부와 협력하여 이러한 견습 프로그램을 확대하고 있음. 견습생의 경우 CITB에 등록된 고용주에게 보조금을 연간 2,500파운드(한화 약 445만원), 성공적으로 견습과정을 마치면 3,500파운드(한화 약 892만원)의 보조금을 지급 중임(2024년 기준).
- 우리나라도 건설 산업에서 ① 근로자의 등급 수준과 직무 교육의 체계적 연계, ② 이를 위한 자원, ③ 수요자와 공급자가 신뢰하는 공신력 및 평판, ④ 인적자원에 대한 재투자 과정으로서 청년층 육성, ⑤ 외국인 관리 등 건설기능인력 정책으로서 단·중기 과제로 추진이 필요할 것으로 사료됨.
 - 첫째, 디지털 기술 등 모바일도 허용하는 시각적(색상) 카드 발급, 12시간 이내 인증이 가능한 체계는 실시간 모니터링이 되고 있다는 의미로 이해됨.
 - 둘째, 시장 참여자의 신뢰가 형성되고 정착하기 위해서는 지금부터라도 현장 수용성 높은 교육 체계에 대해 공통의 표준 개념으로 발전시켜 나가야 할 것임.
 - 셋째, 건설 인력의 수급 불균형을 해소하기 위해서는 내국인과 외국인을 포괄하는 접근이 요구됨.
 - 마지막으로 중기적으로 발주자, 사업주, 근로자, 교육기관, 정부 등 현장의 안전, 품질 및 생산성 향상을 위한 스마트 건설기술과 인적자원 투자를 촉진하는 제도적 협업체계 마련도 절실한 시점임.

나경연(경제금융·도시연구실장 · econa@cerik.re.kr)