

2025 하반기  
건설부동산 시장 진단 및 내수경기 활성화 전략 세미나

# 건설산업 회복과 내수경기 활성화 정책과제

2025. 6. 24.

엄근용 연구위원

CERIK  
Construction & Economy Research Institute of Korea  
한국건설산업연구원



2025 하반기 건설부동산 시장 진단 및 내수경기 활성화 전략 세미나  
건설산업 회복과 내수경기 활성화 정책과제

# CONTENTS

1. 건설산업 현황  
: 건설경기 침체의 확산, 스태그플레이션
2. 건설정책 동향  
: 건설경기 전환 제한적
3. 건설산업 회복을 위한 과제  
: 재정지원 확충, 수요 침체 개선, 규제·제도 합리화

1



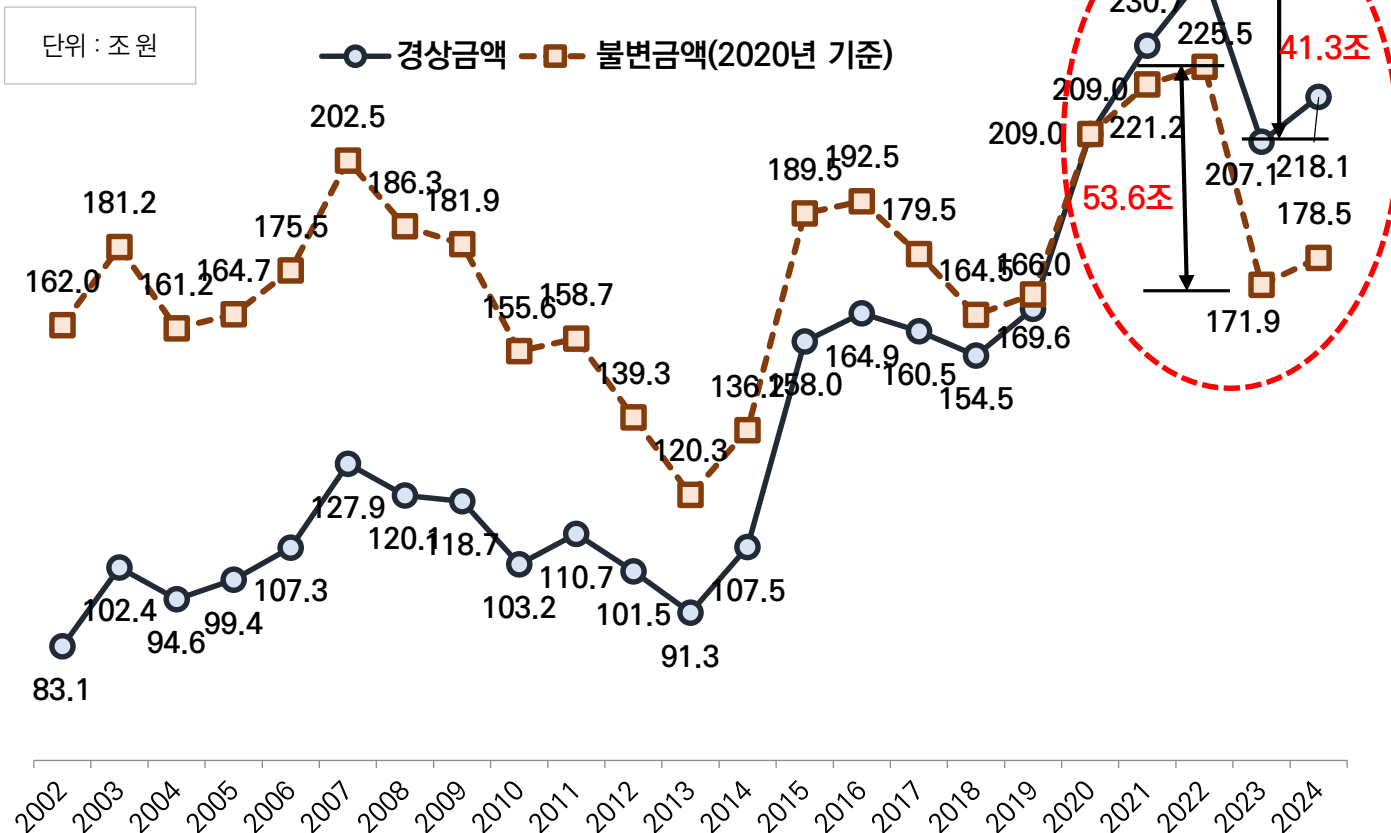
# 건설산업 현황 건설경기 침체의 확산, 스태그플레이션

# 건설시장 현황

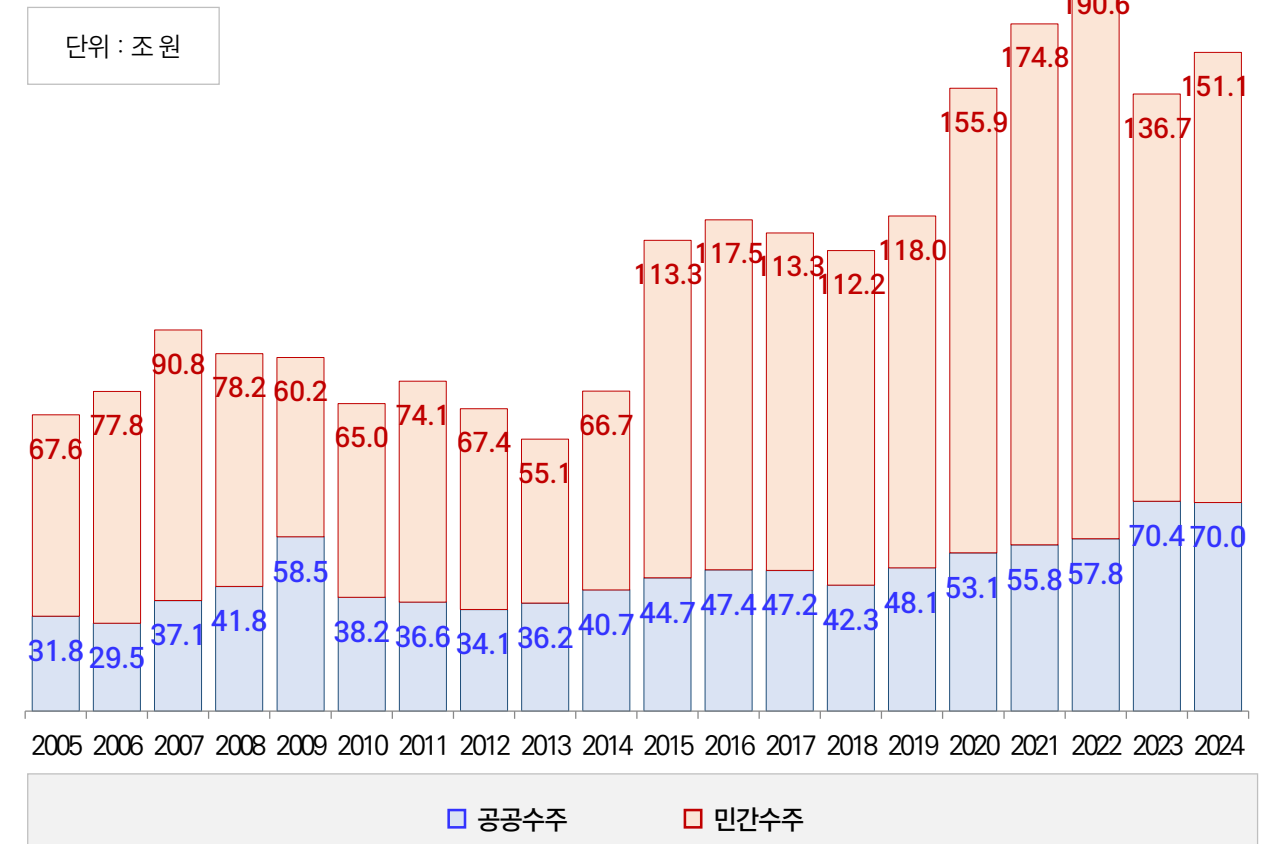
- ⚡ '18~'22년 국내 건설시장, **역대 최고 활황**(명목 기준, 2020년 이후 200조원 내외 시장 성장),  
'23년 시장 급격 축소('23년 건설수주 전년 대비 -16.8%)  
→ **민간 비중의 급격한 상승**(공공 : 민간 = '22년 23 : 77, '24년 32 : 68)은 외부 충격에 취약한 시장으로 전환 심화

## 최근 23년간 국내 건설수주 추이

(2002~2024, 종합 및 전문건설업)



## 발주 부문별 국내 건설수주 추이



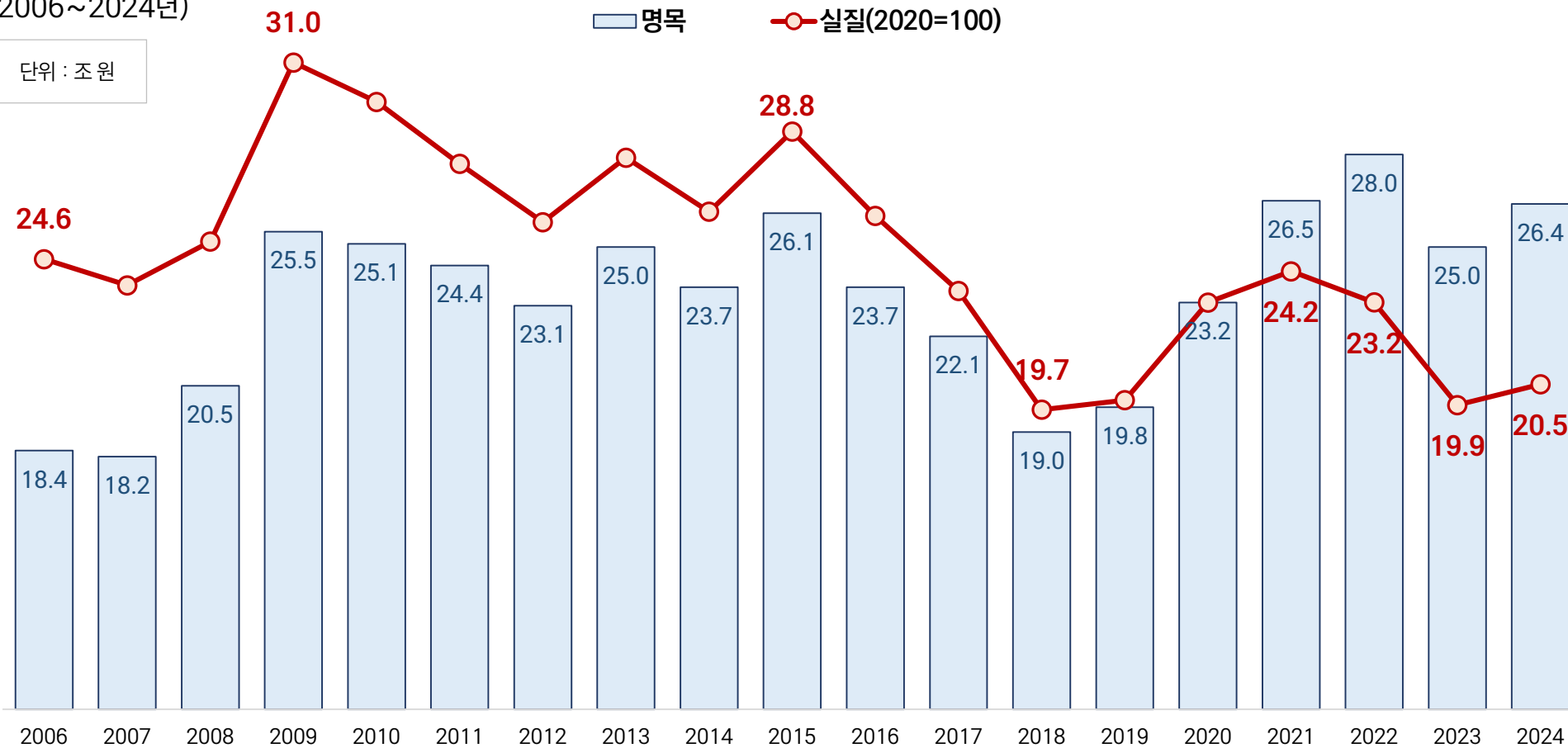
# “ 건설시장 현황 - (공공) ”

⚡ 공공 SOC 투자, 확장적 재정정책 재변화 이후 최근 상승세 기록 → 단, **실질 가격 고려 시 지속 축소 상황**  
실질 기준, 고점대비 약 1/3 감소

## 최근 정부 SOC 예산 추이

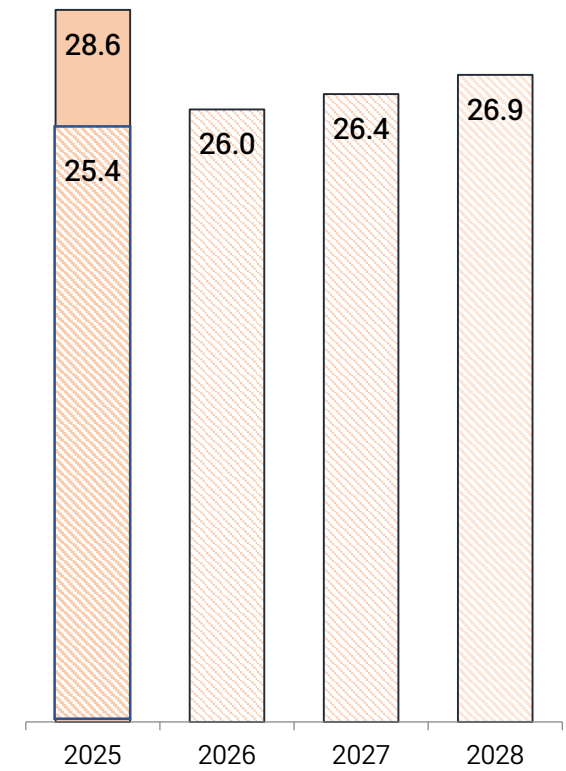
(2006~2024년)

단위 : 조 원



## 향후 정부 SOC 중기예산투자 계획

(2025~2028년)



\* 실질가격은 건설투자 디플레이터 활용 계상, SOC 예산은 도로, 철도, 산단, 수자원, 항만, 공항, 물류, 지역개발 관련 사업 예산임.

\* 기획재정부, 각 년도 예산안

\* 2025년의 경우 추가경정예산 확정액

\* 기획재정부(2024), 2024~2028년 국가재정운용계획



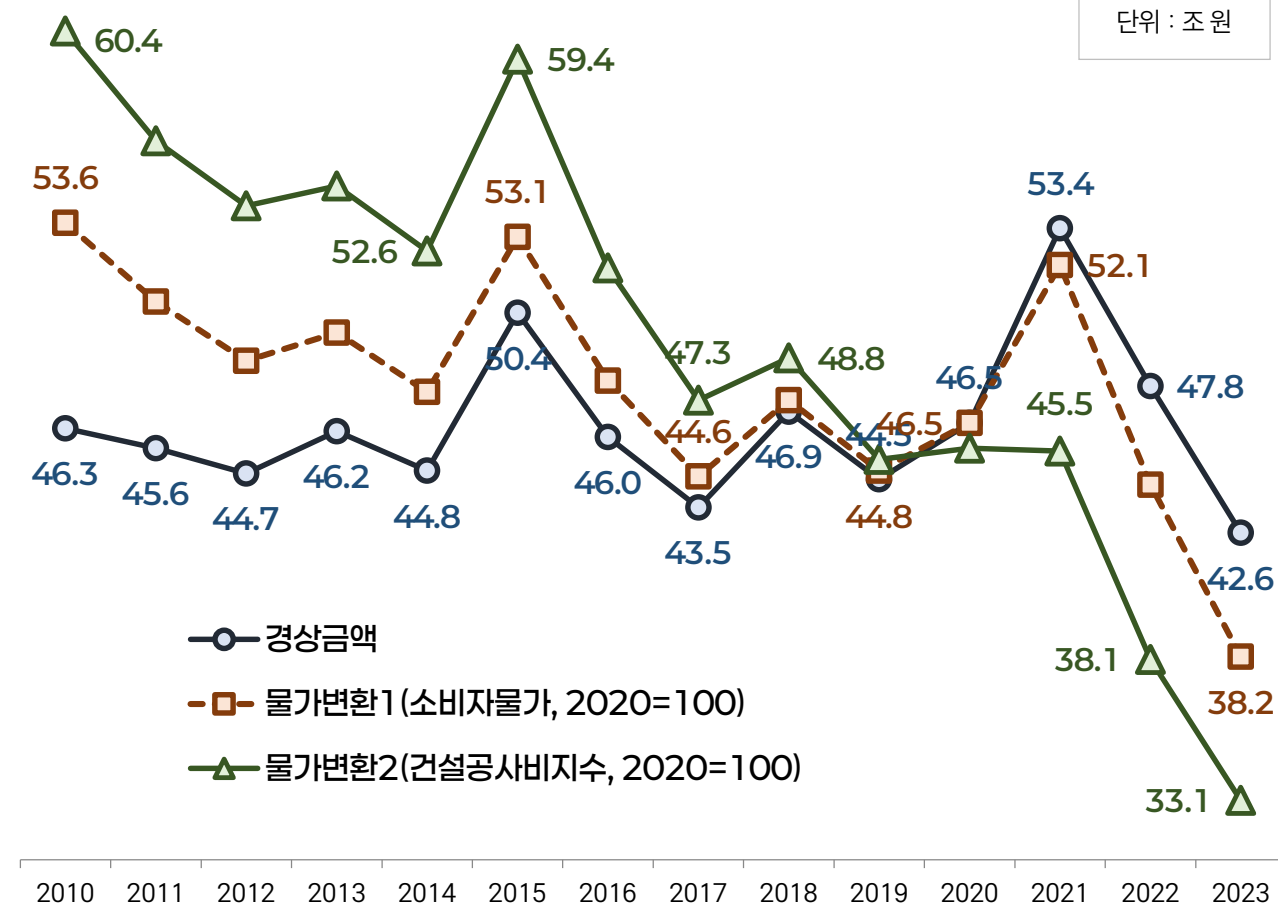
## “ [참고] 공공공사 수주 물량 실종 ”

### ⚡ 물가 변동 고려 시 공공공사 수주 물량 실종 상황

건전 재정을 고려하더라도 대형 국책사업 추진 극히 제한·실종, 철도 지하화 등 대형 사업 기획의 경우도 민간 자원 활용 요구·유도 전환

#### 최근 SOC예산 추이

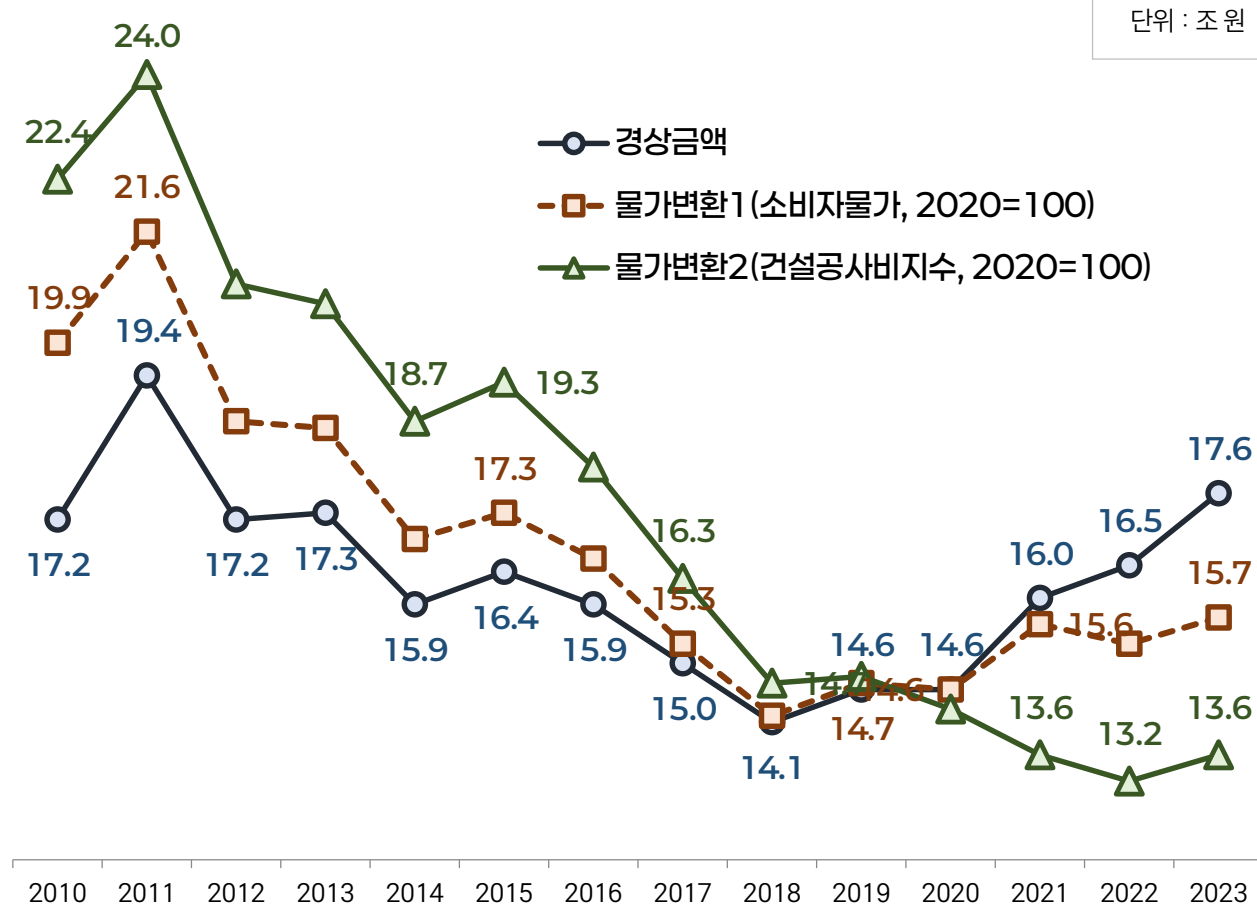
(결산서, 예산현액 기준)



\* 기획재정부 각년도 결산 기준, SOC 예산의 경우 교통 및 물류, 국토 및 지역개발 예산 합계액

#### 중앙정부 SOC 시설사업 건설비\* 추이

\*건설비 = 실시설계비+감리비+공사비+시설부대비+기본조사설계비

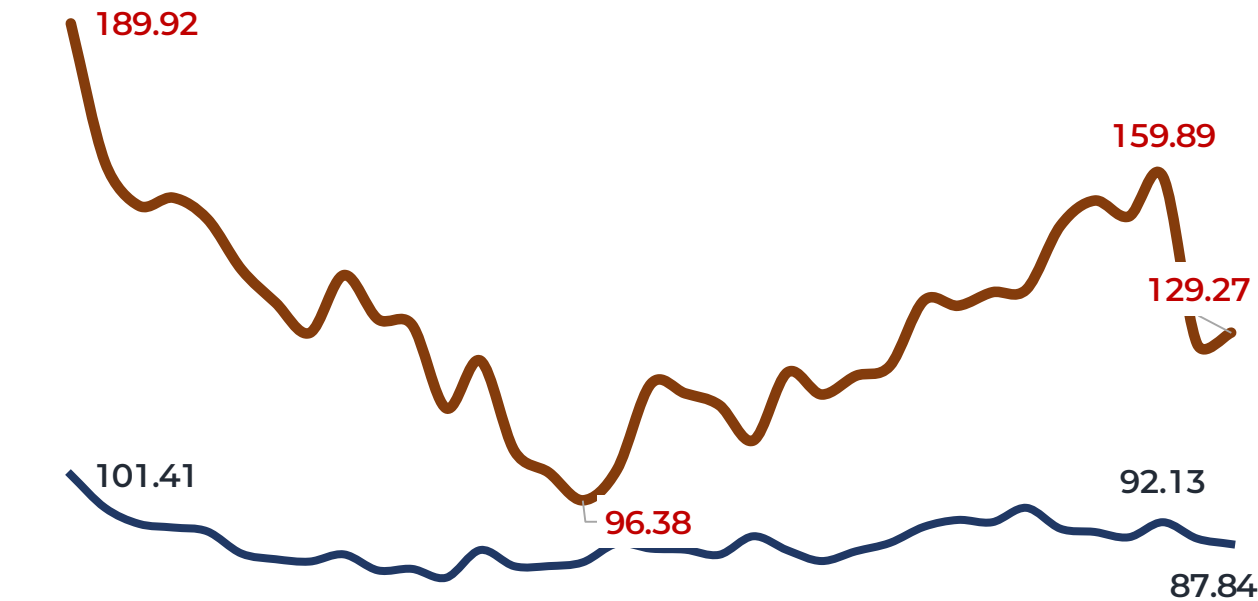


\* 기획재정부 열린재정, 엄근용(2025), 한국건설산업연구원

## “ 건설산업 현황 – ①기업 안정성 ”

⚡ 최근까지 활발한 기성으로 높은 매출액증가율에도 불구하고 높은 이자비용과 수익성 악화로 부채비율과 차입금 증가  
→ **건설업**, 최근 소폭 개선에도 불구하고 **他 산업 대비 재무구조 악화 심화 상황**

全 산업과 건설업의 **부채비율** 비교



2016/Q1 Q2 Q3 Q4 2017/Q1 Q2 Q3 Q4 2018/Q1 Q2 Q3 Q4 2019/Q1 Q2 Q3 Q4 2020/Q1 Q2 Q3 Q4 2021/Q1 Q2 Q3 Q4 2022/Q1 Q2 Q3 Q4 2023/Q1 Q2 Q3 Q4 2024/Q1 Q2 Q3

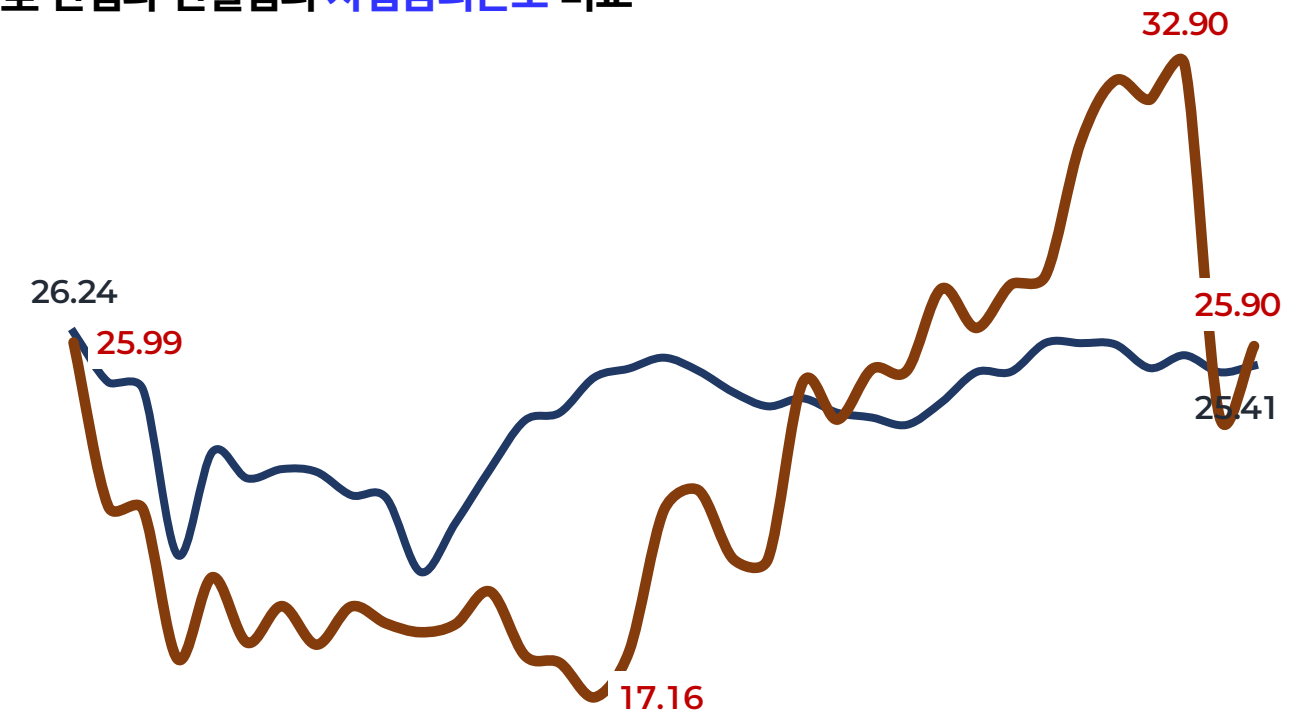
단위 : %

— 全 산업

— 건설업

\* 통계청 및 대한건설협회

全 산업과 건설업의 **차입금의존도** 비교



2016/Q1 Q2 Q3 Q4 2017/Q1 Q2 Q3 Q4 2018/Q1 Q2 Q3 Q4 2019/Q1 Q2 Q3 Q4 2020/Q1 Q2 Q3 Q4 2021/Q1 Q2 Q3 Q4 2022/Q1 Q2 Q3 Q4 2023/Q1 Q2 Q3 Q4 2024/Q1 Q2 Q3

단위 : %

— 全 산업

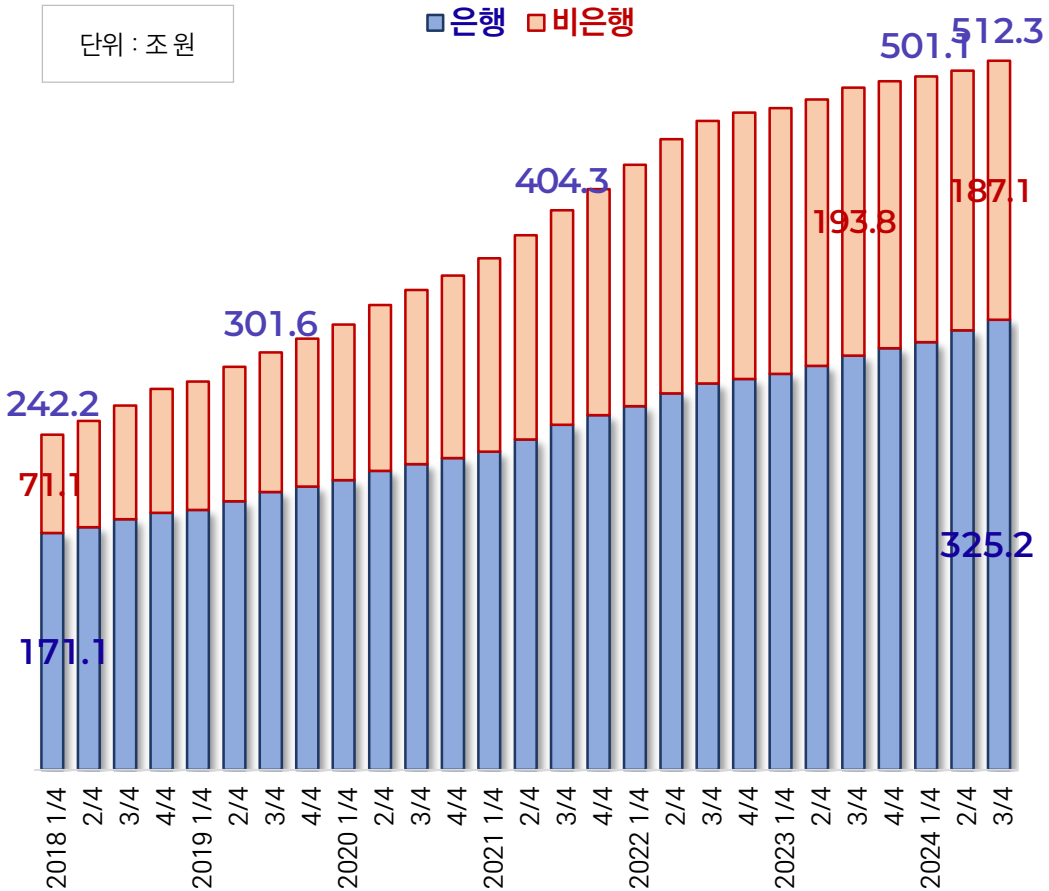
— 건설업

\* 한국은행 기업경영분석

# “ 건설산업 현황 - ② 부동산PF 부실 ”

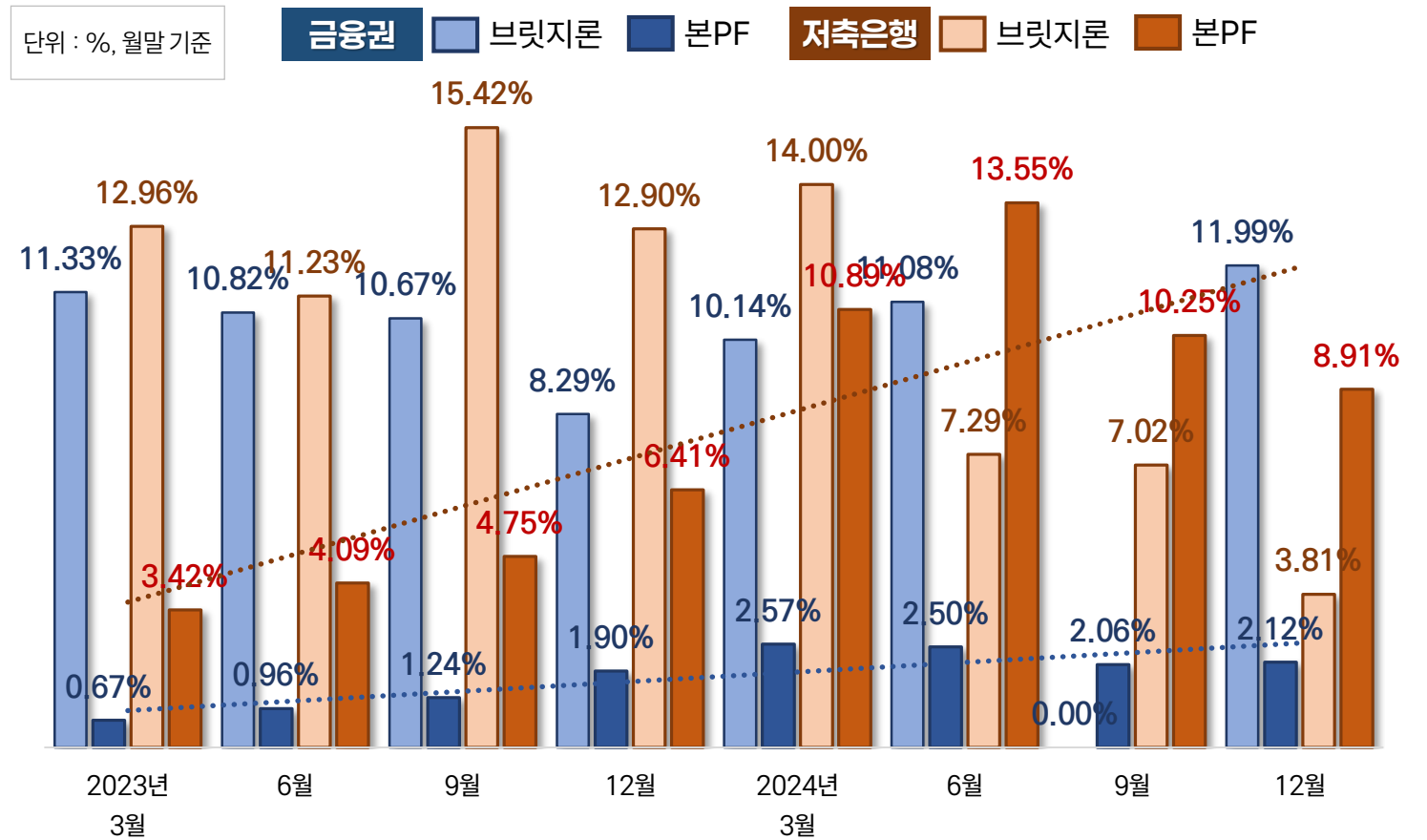
⚡ '23년 하반기 이후 부동산PF 부실 문제 본격화, 민간공사 책임준공에 대한 채무인수 의무 발생 가능에 따른 건설사 전가로 확산  
PF 구조조정 본격화에 따라 지방 및 비주택 사업장 중심 손실 인식 확대 예상

## 금융업권별 부동산업 기업대출 현황



\* 한국은행(2024.12.29.), 양부남 의원, 박성훈 의원실

## PF대출 연체율 현황



\* 금융위원회(2025.3.)

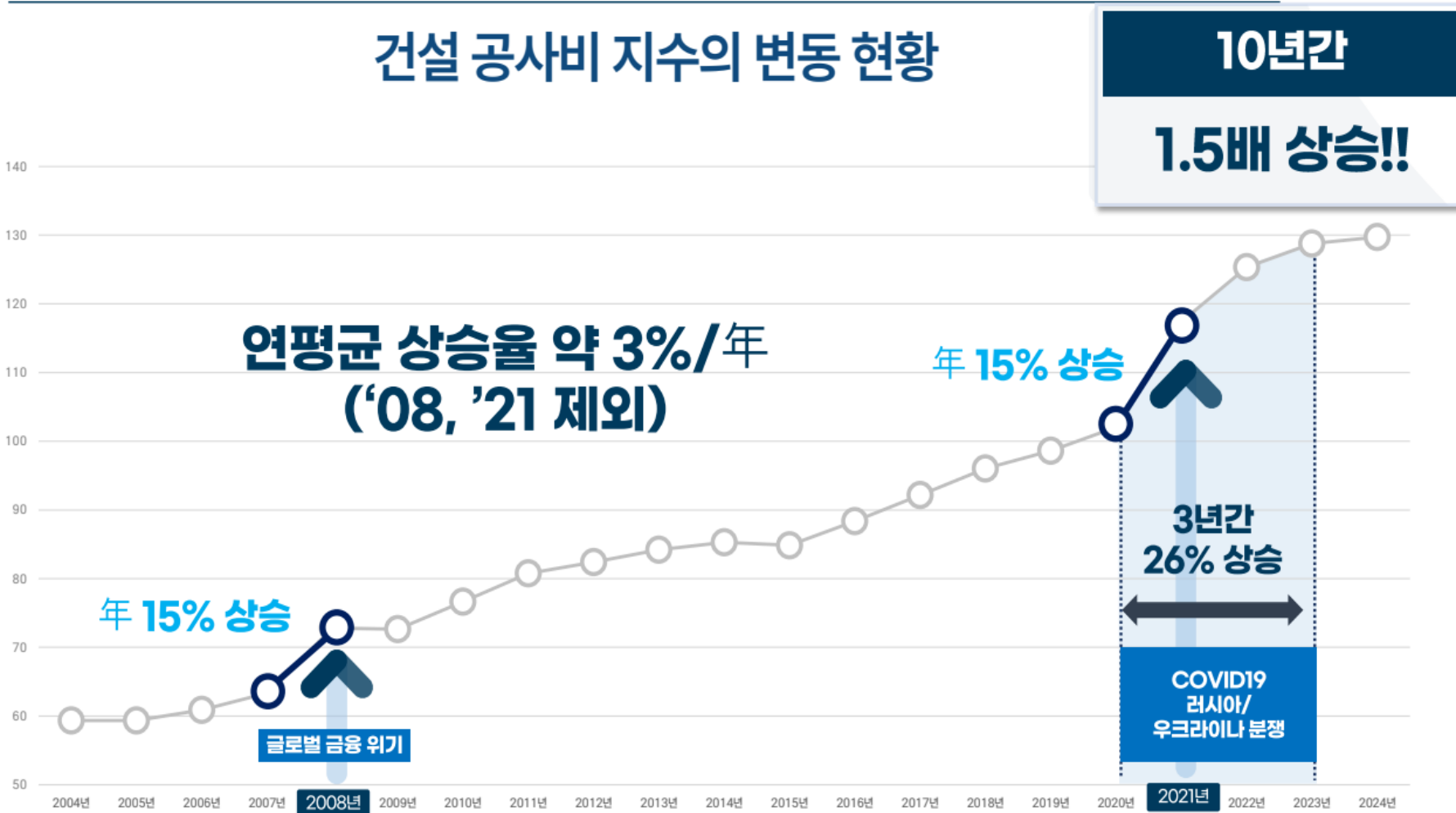


## “ 건설산업 현황 - ③ 고물가 ”

⚡ **건설 물가 상승 속도 통계 작성 이후 가장 빠르게 증가**(CPI 2배 이상)로 적자공사 급증 → **高건설물가 상당기간 계속 불가피**

(원인) ①원자재 가격 급증 + ②양적완화에 따른 물가·인건비 상승 + ③코로나 이후 외국인력 이탈에 따른 노무비 급증 + ④수요 증가 + ⑤친환경 규제 복합 원인

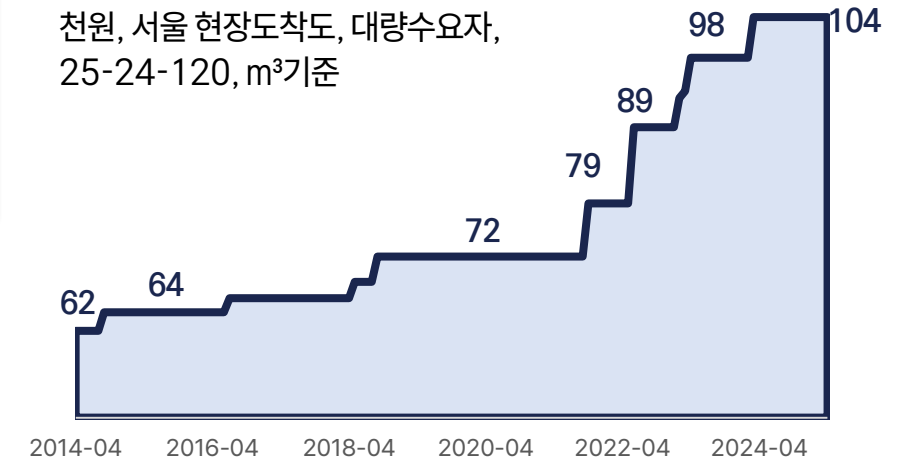
### 건설 공사비 지수의 변동 현황



\* 한국건설기술연구원

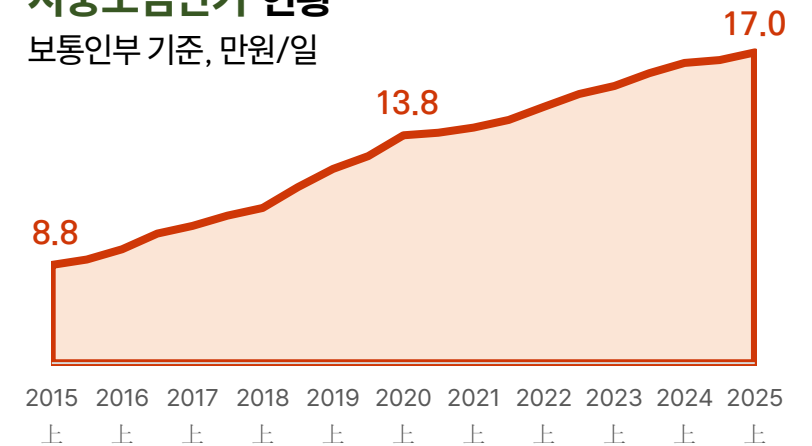
### 최근 10년 레미콘 물가 추이

천원, 서울 현장도착도, 대량수요자, 25-24-120, m³기준



### 시중노임단가 현황

보통인부 기준, 만원/일



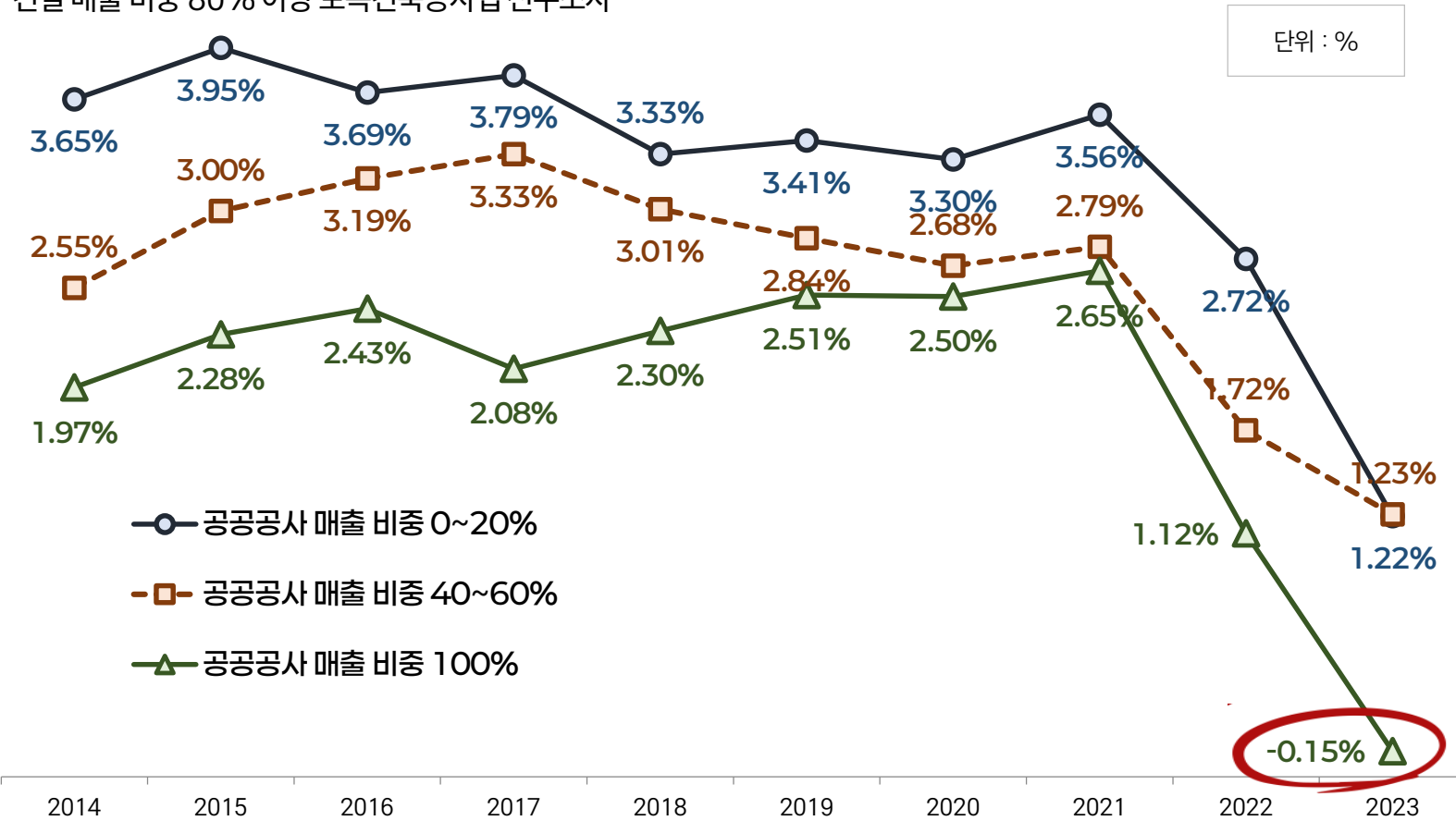
## “ [참고] 고물가에 따른 공공공사 영향 더 심각 ”

### ⚡ 사업 기획~시공 쏠 과정에 걸친 **공사비 부족**에 따라 업계 한계 직면 → 유찰 급증 등 **시장 붕괴 임계점**

최근 3년간 준공한 공공공사의 38.2% 실행률 100% 초과 상황, 최근 4년 기술형입찰 평균 유찰률 51.8%('23년 61%)

#### 공공공사 매출 비중별 영업이익률 추이

건설 매출 비중 80% 이상 토목건축공사업 전수조사



#### 최근 준공한 공공공사와 공사비 부족 발생 현황

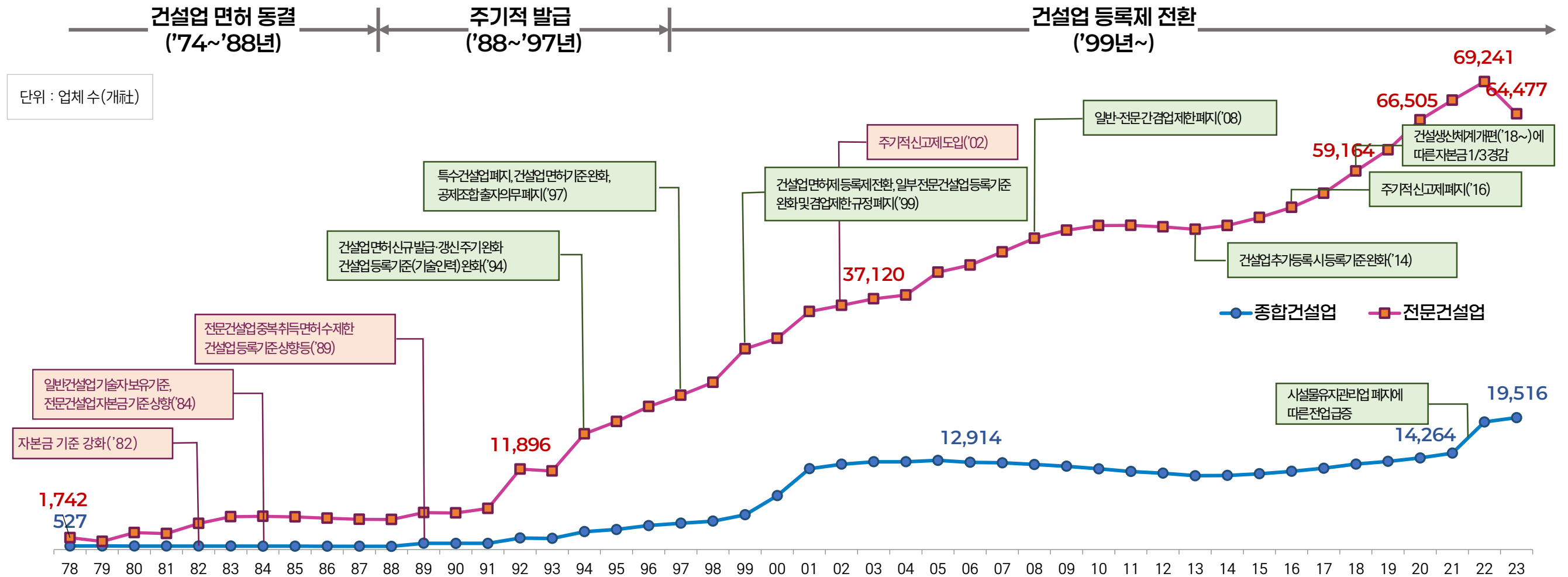
건, %

구분	총 준공 건수	공사비 부족 건수	비율(%)
국가공사	1,462	566	38.7%
공기업공사	2,522	893	35.4%
지자체공사	882	368	41.7%
지방공기업 공사	674	283	42.0%
기타 공공공사	761	300	39.4%
계	6,301	2,410	38.2%

## 건설산업 현황 - ④ 업체 수

⚡ **건설기업·면허 수 급격한 증가(비정상적 상황)로 산업 왜곡(성장 정체 등 경쟁심화 폐해, 피터팬 신드롬 가속화) 심화**

→ **건설업 관리 및 부실기업 퇴출 중요 시점** : 건설사업자 수 83,963개사 vs. 전국 편의점 수 55,580개 점포('23년 末)



\* 대한건설협회, 대한전문건설협회 통계연보 각 년도

# “ 건설경기 침체가 경제 위축 ”

## 파이낸셜 뉴스

성장률 0.5%p 끌어내린 건설업...  
드 나올까 [최악의 건설 경기]

이투데이

한은, 올해 성장률 전망 0.8% 하향 조정...“건설경기 부진 및 소비 회복 더  
더”

입력 2025-05-29 13:30

경제 : 경제일반

1분기 -0.2% 역성장...건설투자·소비  
부진에 내수 침체

중앙일보 | 입력 2025.06.05 09:12 업데이트 2025.06.05 09:26

“올해 GDP 성장률은 경제심리 회복 지연, **건설경기 침체** 등으로 내수 부진이 길어진데다 통상여건 악화로 수출의 하방압력도 커지면서 2월 전망수준 1.5%을 크게 하회하는 0.8%로 예상된다.”

- 한국은행 경제전망(2025.5) -

“우리 경제는 2025년에 **건설업 부진**과 통상여건 악화로 0.8% 성장...”

- KDI 경제전망(2025 상반기) -

“**건설투자의 부진**이 내수 회복을 제약하고 있으며, 생산 증가세도 건설업을 중심으로 악화”

- KDI 경제동향(2025.6) -

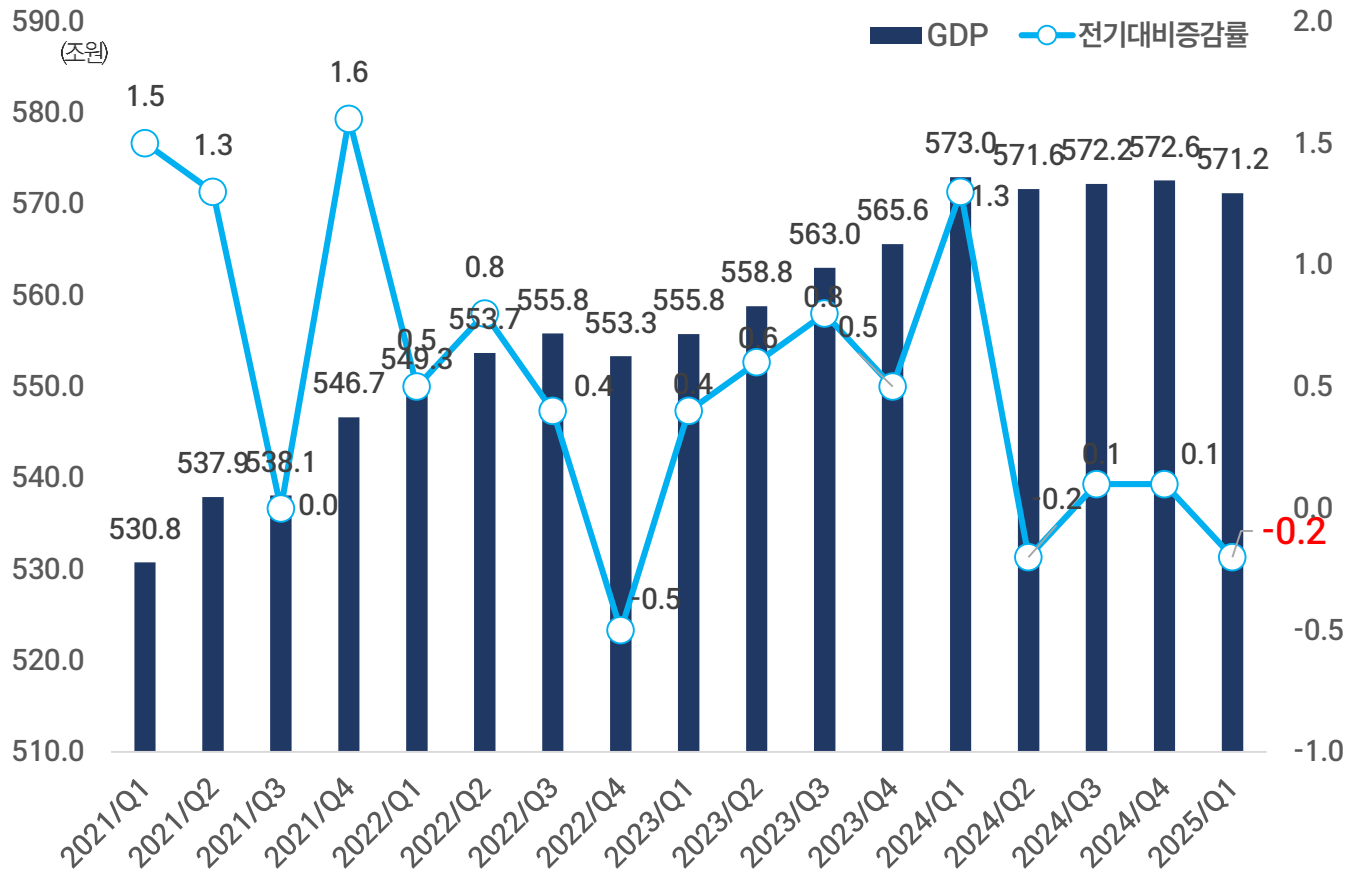
# 경기 위축의 시작?

## ⚡ 경제성장률 2025년 1/4분기 -0.2%, 역성장(실질 기준, 계절조정), 건설투자의 감소가 경제성장 제약

GDP=소비(공공, 민간)+투자(건설, 설비, 지식생산물)+무역수지(수출, 수입)

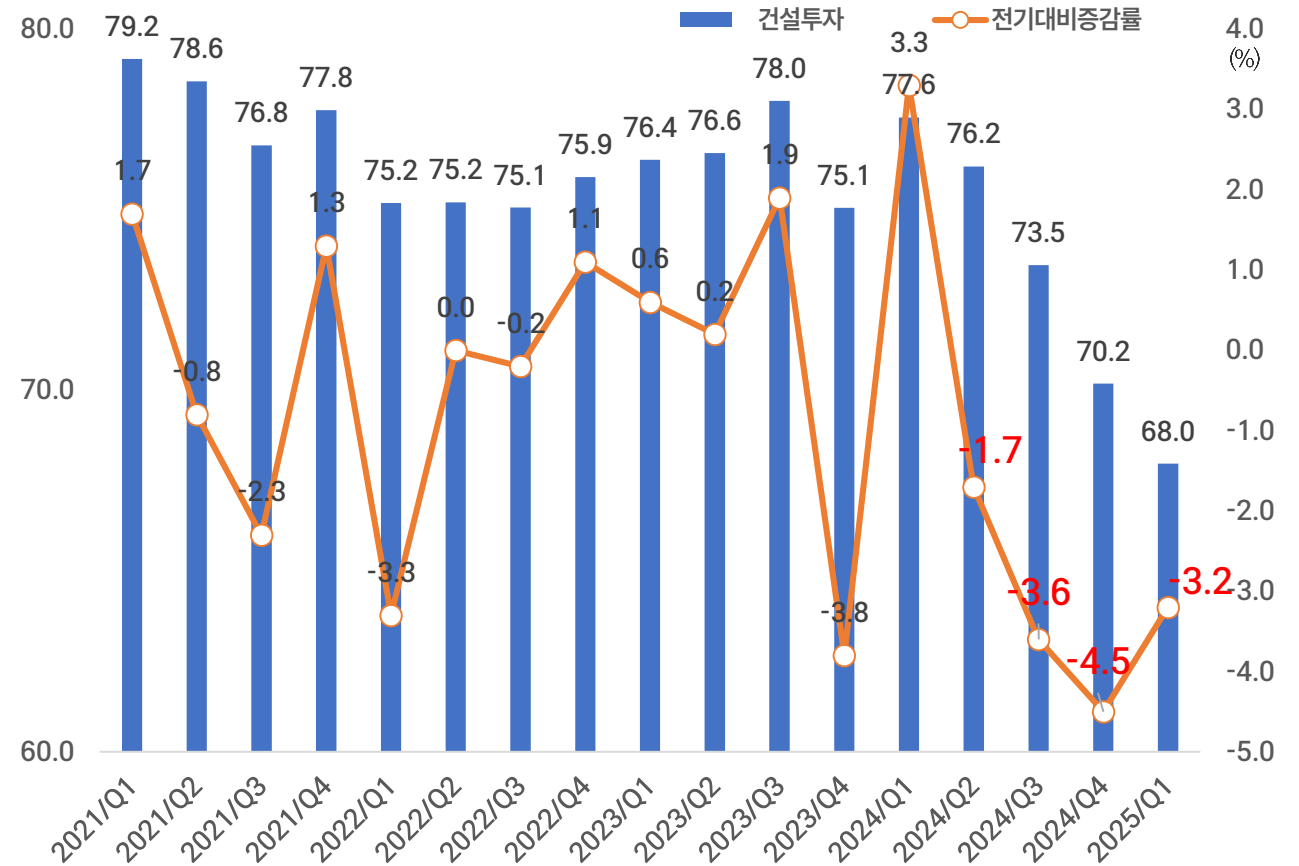
\* 건설투자 5분기 연속 하락 전망(한국은행, 이창용 총재 창립 제75주년 기념사, 2025.6.12)

GDP 추이 (2021. 1/4~2025. 1/4)



주: 실질 및 계절조정된 수치임.  
자료: 한국은행

건설투자 추이 (2021. 1/4~2025. 1/4)

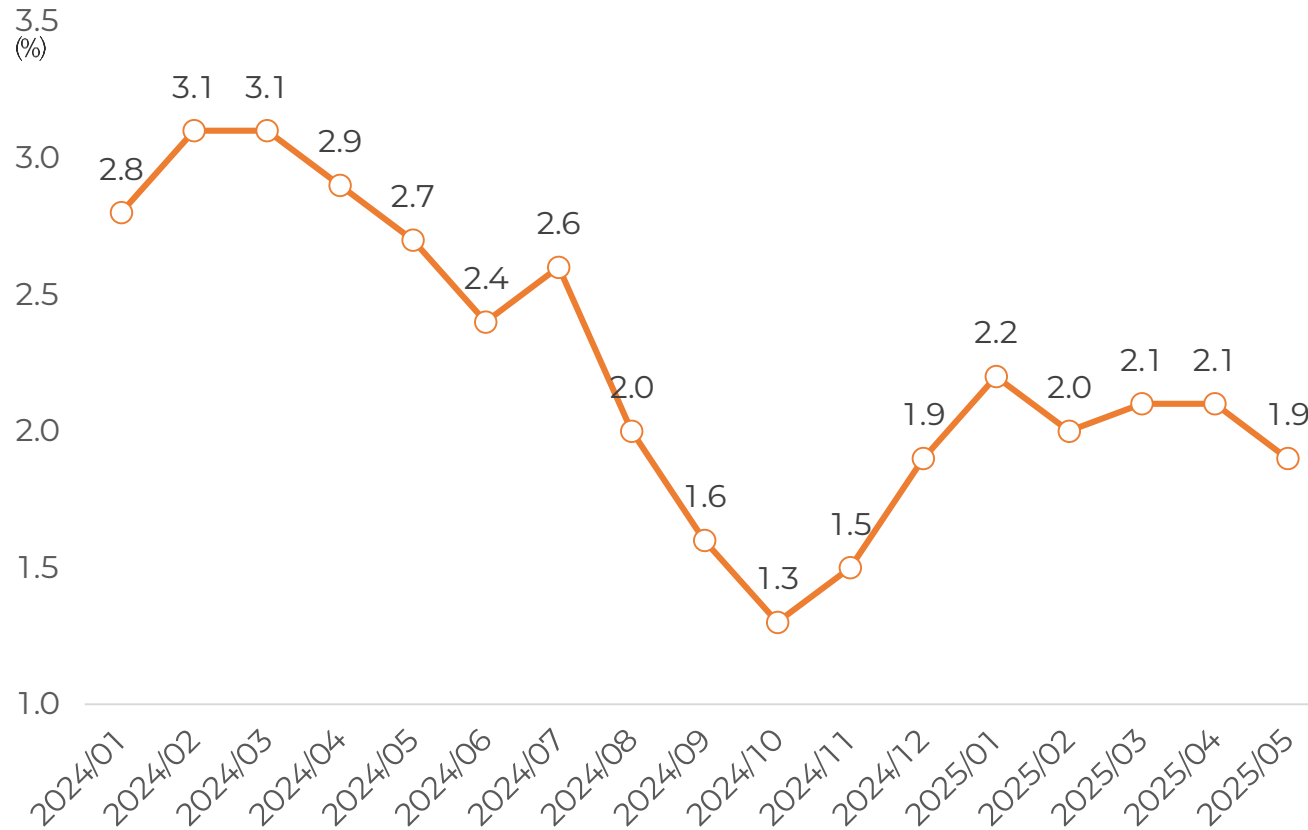


# “ 스태그플레이션 리스크 ”

## ⚡ 소비자물가 안정적 유지되나, 국제유가 급등 및 축산물 등 상승폭 확대, 스태그플레이션 위험성 증대

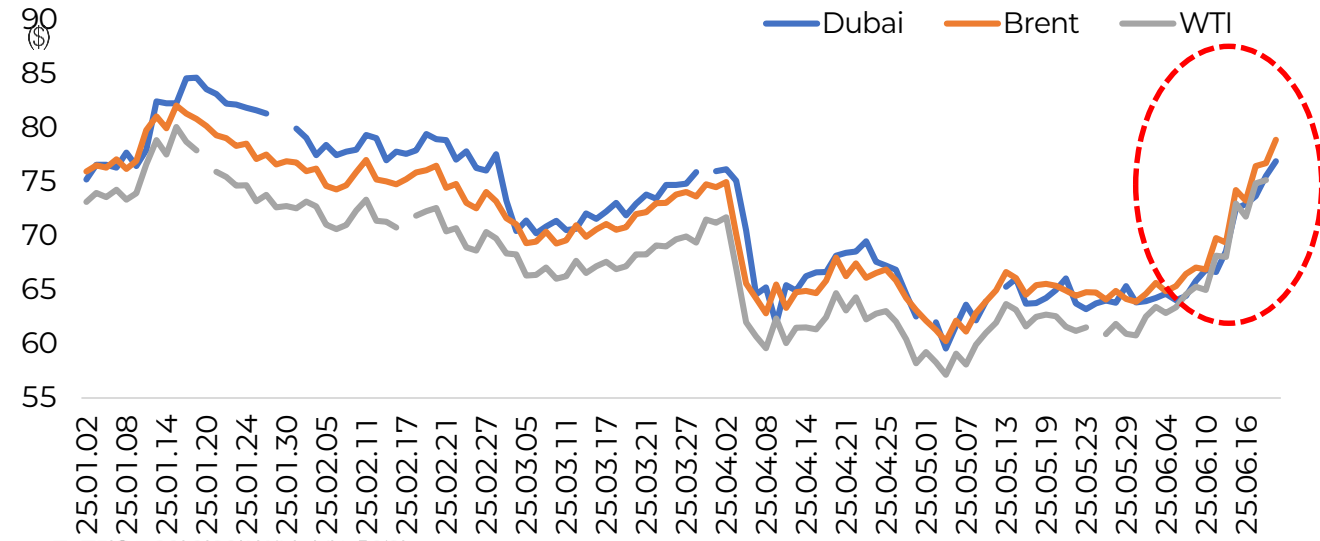
\* 스태그플레이션 : 경기 침체와 물가 상승이 동반되는 경제 상황으로 재정정책과 금융정책을 통한 경기 대응이 쉽지 않음

월별 소비자물가변동 추이 (전년 동월 대비, 2024.1~2025.6)



자료: 통계청

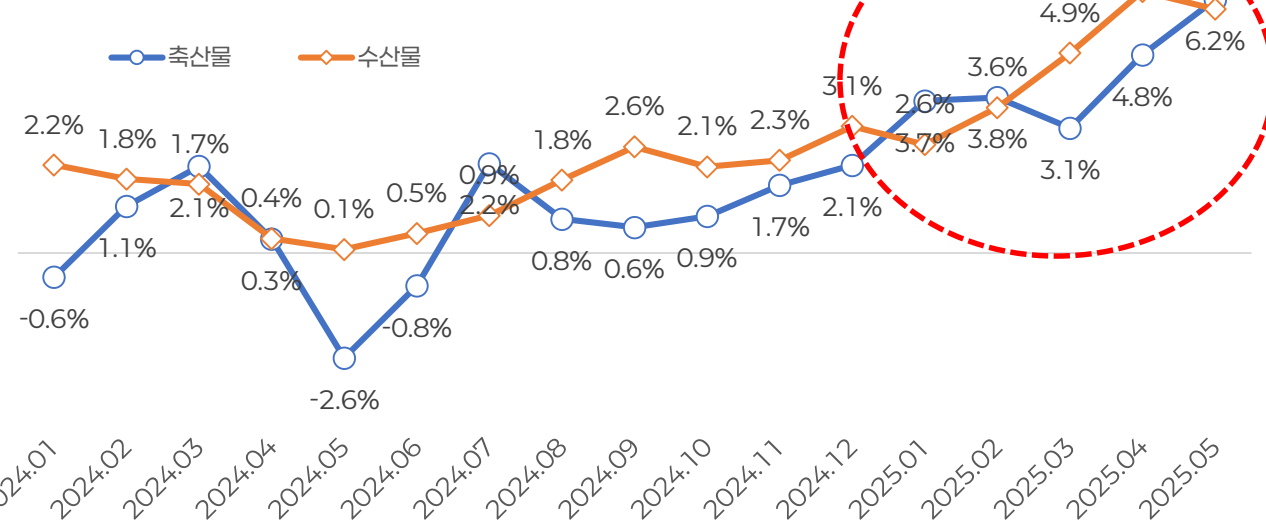
일별 국제 원유 가격 추이(2025.1.2~2025.6.13)



주: 공란은 토요일, 일요일이 아닌 거래소 휴일임.

자료: 한국석유공사, 오피넷

월별 축산물과 수산물변동 추이 (전년 동월 대비, 2024.1~2025.6)



자료: 통계청



# 2



## 건설정책 동향 건설경기 전환 제한

# 정책 동향 : 건설산업 활력 유도

⚡ 정부, '24년 이후 **적극적 건설활력 제고 추진** → 단, △제도 개선 시차, △부처별 칸막이, △집값 상승 등 우려 **소극적 규제 완화**에 따라 **체감 한계**

## 건설경기 회복 지원 방안('24.3.)

건설경기 회복 지원		
전략	세부 추진과제	
적정 공사비 반영	공공 공사	① 건설공사 단가 현실화 ② 물가 상승분 적정 반영
	민간 공사	① 신약방식 활성화 및 전문가 선제 파견(정비사업) ② 분쟁조정위원회 신속 조정
대형공사 지연 최소화	기술형 입찰	① 입찰제도 합리화 (불공정 관행 개선 등) ② 입찰제도 유연화 (설계변경 경직성 완화 등)
	민관 합동 PF 사업	① 사전 컨설팅 등 조정안 수용 지원 ② 조정위원회 상설화·법제화 등 조정기능 강화
민간애로 해소	건설사업 리스크 완화	① LH, 리츠가 PF 부실 우려 사업장 인수 ② 리츠 활용한 지방 미분양 매입
	유동성 지원	① PF 보증요건 완화 ② 비주택 PF 보증 신설
	규제개선 부담경감	① 주택공급(3기 신도시) 조기화 ② 재건축 임대주택 인수가격 현실화 ③ 국가계약 한시특례 연장

## 건설공사비 안정화 방안('24.10.)

비전	국민 주거안정과 건설시장 활력 제고
목표	'26년까지 공사비 상승률 연간 2% 내외로 관리 [중장기적으로 장기추세선('00~'20년 연간 4% 내외)으로 안정 유도] + '25년 건설수주액 200조원 돌파
3대 안정화 프레임워크	① 자재비 안정화
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 범부처 건설업계 불법·불공정행위 개선체계 구축</li> <li>◆ 주요 자재의 수급 안정화 기능 강화</li> <li>◆ 규제 적용을 위한 정책적 지원 강화</li> <li>◆ 골재공급 확대</li> </ul>
	② 안정적 인력수급 및 건설기계 시장 안정화
현장의 목소리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 청년층 진입유인책 제공</li> <li>◆ 인력 미스매치 해소</li> <li>◆ 외국인력 활용도 개선</li> <li>◆ 건설기계 시장 안정화 및 건설 공정 스마트화</li> </ul>
	③ 공공공사 조달제도 개선
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 관급자재 조달방식 개선</li> <li>◆ 관급자재 불공정행위 억제</li> <li>◆ 공공공사비 현실화</li> </ul>
① 자재비 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 전·후방 업계 간 자율적 가격협상의 장 필요</li> <li>▶ 자재 생산 관련 환경 및 절차규제 준수 비용 완화</li> </ul>
② 인력 수급 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 청년층 기피로 내국인의 건설업계 신규 유입 감소</li> <li>▶ 건설기계장비 분야 음성적 불공정 관행 지속</li> </ul>
③ 공공조달 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 관급자재 후순위 조달 → 공사기간 지연, 사업비 상승</li> <li>▶ 공공 공사비 현실화 필요</li> </ul>

## 건설산업 활력 제고 방안('24.12.)

목표	건설투자 회복 조기화를 통한 건설산업 활력 제고
기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 공사비 현실화 등 공공에서 버팀목 역할 수행</li> <li>◆ 건설투자의 상당 부분 차지하는 민간 부문 투자확대 유도</li> </ul>
추진 과제	공공투자 확대
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공공공사 공사비 현실화 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 직접공사비 산정기준 현실화</li> <li>▪ 일반관리비 상향</li> <li>▪ 낙찰률 상향</li> <li>▪ 물가 반영기준 조정</li> <li>▪ 턴키(수의계약) 물가 반영시점 현실화</li> </ul> </li> <li>2. 민자사업 활성화 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 물가 부담 완화 및 신규사업 발굴</li> </ul> </li> </ol>
민간투자 확대 유도	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 신속 착공 지원 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PF 사업장 자금조달 지원</li> </ul> </li> <li>2. 분쟁 조정 등 공사 지연·중단 최소화 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 정비사업 분쟁 예방 및 조정 강화</li> <li>▪ 일반사업 및 민관합동 PF 사업 신속 조정</li> </ul> </li> <li>3. 투자여건 개선 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건설사 유동성 지원</li> <li>▪ 공사비 안정화</li> <li>▪ 불합리한 관행 개선</li> <li>▪ 규제 개선 등 통한 부담 완화</li> </ul> </li> </ol>

## 건설산업 주요 대책 추진 점검('25.5.)

경제관계장관회의의 겸  
산업경쟁력강화 관계장관회의  
25-14-5  
(서면, 공개)

역동경제로  
서민·중산층 시대 구현!

## 건설산업 주요대책 추진상황 및 향후계획

2025. 5. 1.

관계부처합동

# “ [참고] 공사비 정상화·안정화 정책 ”

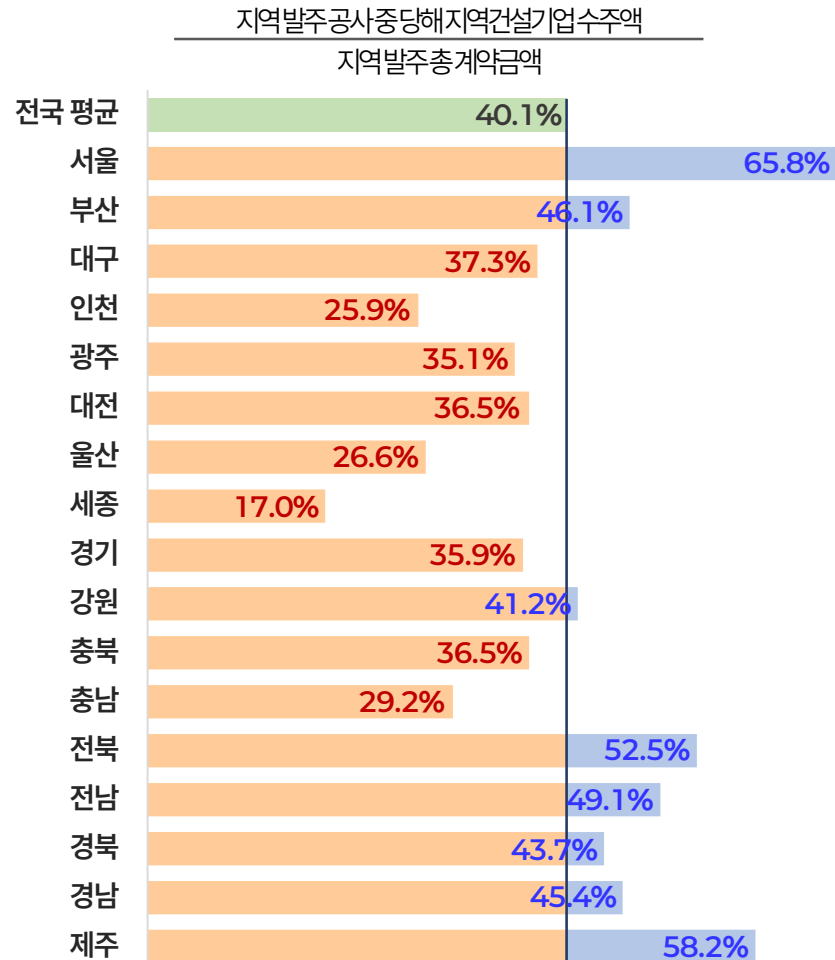
⚡ '24~'25년공사비 정상화·안정화 정책 추진 元年 → 단, △사각지대 존치 민간공사 및 공공공사 일부, △제도 시행 시차로 효과 발현 한계

	주요 정책안		정책 대상	정책 성격	추진 현황
건설경기 회복 지원 방안 (‘24.3.)	건설공사 단가 현실화		공공공사	단·중기	<ul style="list-style-type: none"><li>직접공사비 일부, 산안비 상향 제도 개정 완료(‘24.12.)</li><li>공사비 분석 확대 제도 개정 중(‘25.~)</li></ul>
	물가 상승분 적정 반영		공공공사	단기	<ul style="list-style-type: none"><li>물가 반영기준 조정, 총사업비 조정 개정 완료(‘25.2.)</li><li>민간참여 공공주택 공사비 상향 제도 개정 완료</li></ul>
	신탁방식 활성화 및 전문가 선제 파견(정비사업)		민간공사	단기	<ul style="list-style-type: none"><li>표준계약서 개정 완료(‘24.1.), 전문가 선제 파견 시행</li><li>입법 계류 중</li></ul>
	분쟁조정위원회 신속 조정		민간공사	단기	<ul style="list-style-type: none"><li>입법 계류 중</li></ul>
건설공사비 안정화 방안 (‘24.10.)	건설자재 수급 안정화		공공·민간공사	중·장기	<ul style="list-style-type: none"><li>불법·불공정 점검 추진(‘24.11~12), 협의체 운영(‘24.10.~)</li><li>시멘트 업계 친환경 전환(진행 중), 골재채취 지원(진행 중)</li></ul>
	안정적 인력수급 및 건설기계 시장 안정화		공공·민간공사	중·장기	<ul style="list-style-type: none"><li>청년층 진입유인책 제공, 인력 미스매치 해소, 스마트과제(중장기 과제)</li><li>외국인력 활용도 개선(비자 신설 등 제도 개선 진행 중)</li></ul>
	공공공사 조달제도 개선		공공공사	단·중기	<ul style="list-style-type: none"><li>발주청 직접구매 제도 개선(‘25.3.)</li><li>배치플랜트 기준 완화(既 정책 발표, 후속 조정 중), 불공정행위 제재(진행 중)</li></ul>
건설산업 활력 제고 방안 (‘24.12.)	공공공사 공사비 현실화	직접공사비 현실화	공공·민간공사	단·중기	<ul style="list-style-type: none"><li>직접공사비 일부, 산안비 상향 제도 개정 완료(‘24.12.)</li><li>공사비 분석 확대 제도 개정 중(‘25.~)</li></ul>
		일반관리비 상향	공공공사	단기	<ul style="list-style-type: none"><li>입법예고(‘25.2.), 개정 예정(‘25.5.~)</li></ul>
		낙찰률 상향	공공공사	단기	<ul style="list-style-type: none"><li>계약예규 개정(‘25.1.)</li></ul>
		턴키 물가 현실화	공공공사	단기	<ul style="list-style-type: none"><li>시행령 개정(‘25.4.), 계약예규 개정(‘25.5.)</li></ul>
지방계약제도 개선 (‘25.3.)	<ul style="list-style-type: none"><li>적격심사 낙찰하한율 상향</li><li>물가변동 적용시점, 적용여건 조정</li><li>장기계속공사 공기연장 비용 지급</li><li>적격심사 표준시장단가 적용 시 낙찰하한율 적용 배제</li><li>일반관리비율 및 간접노무비율 현실화</li></ul>		공공공사	단·중기	<ul style="list-style-type: none"><li>낙찰하한율 상향, 간접노무비율 현실화(‘25.7.~)</li><li>기타 사항 ’25년 중 제도 개선 추진</li></ul>

# 지자체 정책 : 지역건설산업 활성화

⚡ 지자체, 지역경기 활력 제고를 위해 **지역건설산업 활성화 정책 적극 추진** → **재원 및 역할 한계에 따라 효과 제한적**

## 최근 5년 평균 역내 공사 수주율(종합건설업)



## 최근 지자체 직접적 지역건설산업 활성화 정책 사례

### 충청남도 울산광역시 공동주택 용적률 인센티브('22~)

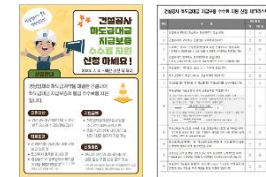
- 도시지역 내 지구단위계획 지침 개정을 통해 공동주택 용적률 인센티브 부여

### 충청남도 소형주택 취득세 감면('25~)

- 전용 60㎡ 이하 소형주택 신축 매각, 임대 취득 시 취득세 50% 감면
- 준공 후 미분양 APT(전용 85㎡ 이하) 임대 목적 취득 시 취득세 50% 감면
- 인구감소지역(공주, 보령, 논산 등 9개 지역) 무주택자 및 1가구1주택자 3억원 이하 주택 취득 시 취득세 50% 감면

### 경상남도 울산광역시 전라남도 하도급대금 지급보증 수수료 지원

- 관내 민간공사 중 지역건설기업에 하도급을 주는 원도급사에 하도급대금 지급보증서 발급 소요 수수료의 50% 지원(지역건설업 하도급률 상향 목적)



### 경상남도 지역 전문건설업 역량진단 컨설팅

- 경상남도 지역 전문건설업체 역량진단 컨설팅 사업 추진('19년~)
- 매년 10여개 우수 지역 전문건설기업 선정 후 역량분석에 따른 컨설팅 방안 마련 → 574억 원 이상 추가 수주 효과

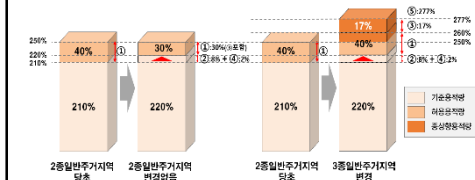


### 부산광역시 지역건설 위기 대응방안('22~)

- 재개발 가능 노후주택 최소 경과 연수 단축(25년 → 20년)
- 호수밀도 산정기준 개선 (무허가건축물 포함)
- 인허가위원회 조기 통과 유도 등 (조건부 수용 의결 확대 등)

### 대전광역시 재개발 APT 용적률 인센티브('23)

- 도시 및 주거환경정비기본계획 용적률 인센티브 재개정('23년)



# 이재명 대통령 : 건설 공약

”

⚡ 대통령 공약, 중도 실용주의와 개혁 병행 정책 기조에도 불구하고, 건설산업에 대해서는 **규제 강화와 정책 불확실성 상존**  
→ 지역, 자원, 시기 등 추진방안에 대한 구체화 필요

## 주택공급 확대

- ☑ 중산층과 서민을 위한 부동산 공급 정책
- ☑ 고품질 공공임대주택 및 공공임대 비율 단계적 확대
- ☑ 다양한 형태 맞춤형 공공분양, 부담가능주택 확대
- ☑ 1인 가구 청년이 살고 싶은 직주근접, 슬세권, 주거복합 플랫폼 주택 확대 조성
- ☑ 대학생 청년주거환경 개선 및 지역과 상생하는 복합 주거공간 조성
- ☑ 대학생 청년주거안전과 지역 활력 회복을 위한 주거복합지원센터 공급
- ☑ 주택 실수요자를 위한 주택 공급 확대

⋮

## 국가 균형 발전 및 SOC 발주 확대

- ☑ 지방성장거점 완성으로 균형발전 완성
- ☑ 행정수도 '세종' 완성
- ☑ 지방권 광역급행 철도역 고밀개발
- ☑ 철도지하화 실현
- ☑ GTX-A, B, C 조기 완공과 GTX-D, E, F
- ☑ 가덕도 신공항 정상 추진
- ☑ AI데이터센터를 차세대 국가 SOC로 선정, AI데이터센터 건설 촉진
- ☑ 지방 고속국도 등 기타 SOC 확충

## 안전 건설환경 조성 및 건설경기 회복

- ☑ 건강하고 안전한 건설 환경 조성으로 건설산업 활성화 기반 조성
- ☑ 누·감전 침수방지등 건축물 재난안전 인프라 강화
- ☑ 반복되는 지하안전사고 예방을 위한 대책 마련
- ☑ 장애인, 노인, 임산부 등 이동약자를 위한 무장애도시 조성 사업 확대
- ☑ 전문건설업 경쟁력 회복 및 건설사업자 권익 향상
- ☑ 건설경쟁력 강화로 건설강국 중흥

## 기타 관련 공약 (건설산업 관련 간접적 + α공약)

- ☑ 중고기업 협상력 제고 및 권익 향상
- ☑ 중고기업의 기술에 대한 탈취 방지
- ☑ 위·수탁 거래 불공정행위 조사, 구제 등 피해구제 강화
- ☑ 노후 생산기반 리모델링
- ☑ 농촌재생프로젝트
- ☑ 주택 실수요자 지원 정책
- ☑ 어르신 주거 문제 해결

⋮



# 3



## 건설산업 회복을 위한 과제



# “ ①재정지원 확충, ②수요 침체 개선, ③규제·제도 합리화 ”

⚡ 건설투자 위축에 따른 산업 활력 저하, 내수경기 침체 극복 위해 **3대 부문 중심** 단기 활력 과제 선별 및 적극 추진 필요

## 안정적 사업 수행 여건 구축을 위한 공공 건설물량 확대(재정지원 확충)

- ☑ 경기 위축 대응 위한 SOC 추경예산 편성
- ☑ 잠재성장률 제고 및 지역 소멸 위기 대응 위한 안정적 SOC 투자 지속과 신규 국책사업 발굴
- ☑ 예타조사기준 상향을 통한 인프라 조성 활성화
- ☑ 국민 안전 위한 법정 성능개선충당금 적립
- ☑ 민간자본 유치 활성화를 위해 기업집단 범위 내 민자사업 SPC 제외
- ☑ 민자사업 활성화 목적 국고채 수준 직접대출 도입
- ☑ 최우선 목록 도입을 통한 정부고시사업 활성화 (민간투자사업 희망 건축 限)

⋮

## 수요침체 회복과 주거 안정 위한 주택정책 마련 및 맞춤형 금융지원(민간물량)

- ☑ 공공주택 50만 호 적기 입주를 위한 착공 조기화
- ☑ 정비사업 맞춤형 주택연금 도입
- ☑ 주택건설사업 사업성 개선 위한 세제·부담금 감면
- ☑ 3단계 스트레스 DSR 규제 완화(유예 및 지방 차등)
- ☑ 재건축 안전진단 기준 합리화(구조안전성 → 주거환경)
- ☑ 분양주택 원시취득세 한시 감면
- ☑ LH 공공택지 미분양 매입확약 확대
- ☑ 영업정지에 따른 선분양 제한 폐지

⋮

## 내수경기회복을 위한 건설산업 활성화(규제·제도 개선)

- ☑ 중소형 공공공사 공사비 현실화
- ☑ 대형 공공공사 적정공사비 산정 개선을 통한 유찰 해소
- ☑ 민간공사 물가변동에 따른 계약금액조정 조속 입법
- ☑ 공공 발주청 적정 공사기간·공사비 산정 의무 준수
- ☑ 건설업계 경영 위기 해소를 위한 정책자금 지원
- ☑ 건설업계 유동성 위기 해소를 위한 정책 금융상품 확대 편성 및 신속 공급
- ☑ 대형공사 기준 상향에 따른 합리적 공공조달 시장구조 운용
- ☑ 적정 공기연장 비용 반영을 위한 총사업비 관리지침 개정

⋮

건설산업 회복을 위한  
과제

## 재정지원 확충 - ① SOC 투자 확대 기조 유지

### ⚡ 2025년 추경효과의 경제성장 반영 이연 및 중장기 목표 감안시 2026년 SOC 예산 30조 내외 편성을 통한 내수경기 활성화 도모

\* 내생적 성장모형에 의한 적정 SOC 투자규모 대비 공공 SOC 투자(중앙정부+지방정부+민자+공기업) 예상 지출 금액 3.9조원 부족 추정

\*\* 중장기 적정 SOC 투자규모 대비 공공 SOC 투자(중앙정부+지방정부+민자+공기업) 예상 지출 금액 과부족 규모 5년간 25.1조원 부족 추정

### ⚡ 점진적 경제성장을 통한 2030년 경제성장률 3% 달성을 위해 공공 SOC 투자 5.0조원/年 부족

#### '26년 경제성장률 2.5% 목표 달성 위한 SOC 과부족 규모

\* (가정①) 적정 SOC 투자 규모 추정 위해 감가상각률(2.05%)과 물가상승률, 경제성장률 목표치 등에 대해 각종 선행연구 및 주요기관 결과 종합 반영

\* (가정②) 정부 SOC 투자(국회확정예산)와 지방정부(물가상승률), 공기업(투자집행내역), 민간투자(추세 확장) 등 계획치 반영

단위 : 조 원

가 정		A. 적정 지출 규모 (전망치 반영)		B. 예상 지출 금액(a+b+c+d)				C. 과부족 금액 (B-A)
경제 성장률	물가 상승률			a. 정부지출 (예산)	b. 지방정부 지출 (추정)	c. 민간투자 지출 (추정)	d. 공기업 투자 지출 (추정)	
2.5%	1.8%	69.6	65.7	26.0	17.5	10.9	11.3	-3.9

\* 한국건설산업연구원(2025)

#### 2030년 3% 경제성장률 목표 추진을 위한 적정 SOC 투자 규모

단위 : 조 원

구 분	2026	2027	2028	2029	2030
경제성장률(목표치)	1.6	2.0	2.4	2.7	3.0
물가상승률(가정)	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
A. 적정투자액(감가상각률 2.05%, 추정)	55.4	63.8	73.0	81.4	90.7
정부예산(국가재정운용계획)	26.0	26.4	26.9	27.0	27.1
지방정부지출(예측)	17.4	17.8	18.1	18.4	18.8
민간투자지출(예측)	10.9	11.1	11.3	11.5	11.7
공기업투자(예측)	11.3	11.5	11.7	11.9	12.2
B. 총 SOC 투자 예상액	65.7	66.8	68.0	69.1	70.0
SOC 투자 과부족(B-A)	10.3	3.1	-5.0	-12.5	-21.0

건설산업 회복을 위한  
과제

## “ 산업 활력 제고 : 물량 확대 -재원 한계 봉착 ”

⚡ **현행 재정구조, 각종 복지 및 의무지출 증가, 지방재정 세수 감소 확대에 따라 SOC 분야 재정투자<sup>중앙·지방재정</sup> 확대 한계 봉착**  
→ **신규 사업의 경우도 예정된 국책사업 집중 고려 시 신규 사업 추진 여건 부재**

### 중기 재정지출 계획상 의무지출과 재량지출

단위 : 조 원, %

	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	CAGR
재정지출 (C=A+B)	656.6	677.4	704.2	730.3	756.2	3.6%
의무지출 (A)	347.4	365.6	391.4	412.8	433.1	5.7%
(비중) (A/C)	52.9%	54.0%	55.6%	56.5%	57.3%	-
재량지출 (B)	309.2	311.8	312.8	317.5	323.1	1.1%
(비중) (B/C)	47.1%	46.0%	44.4%	43.5%	42.7%	-

\* 기획재정부(2024)

### SOC 분야 중 항공·공항 부문 지출 계획

단위 : 억 원, %

	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	CAGR
SOC (A)	264,422	254,825	259,922	264,080	268,721	0.4%
항공·공항 (B)	8,906	13,533	19,269	22,194	26,571	31.4%
(비중) (B/A)	3.4%	5.3%	7.4%	8.4%	9.9%	-

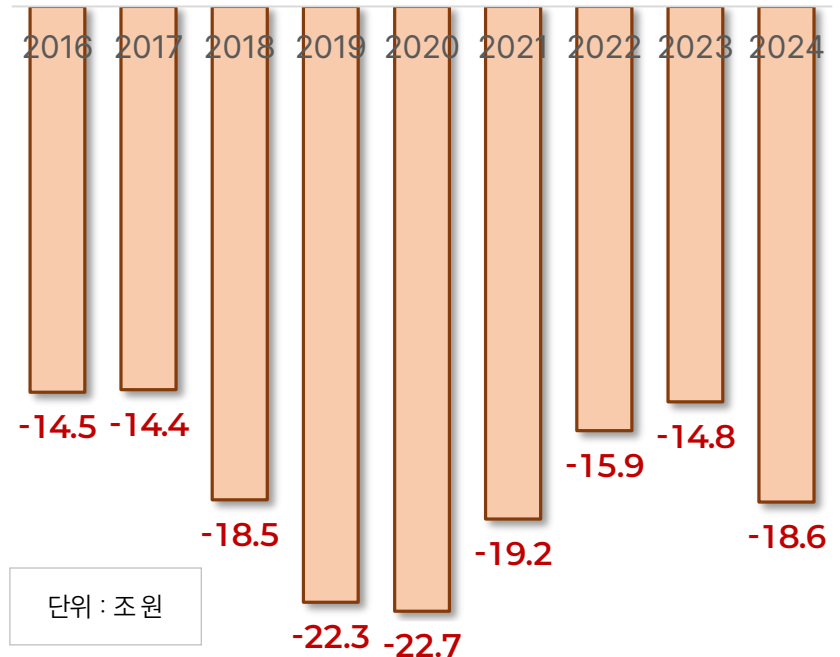
### 공항 신설PJT 현황

(괄호의 경우 최초 수립 기준 총사업비)

가덕도신공항(15.6조원)	울릉도소형공항(0.81조원)
흑산도소형공항(0.18조원)	제주 제2공항(5.5조원)
새만금신공항(0.8조원)	대구경북신공항(2.6조원)
백령도소형공항(0.2조원)	서산공항(0.05조원)

### 연도별 지자체 통합재정수지 현황

통합재정수지 = 세입-세출-순융자(융자지출-융자회수)



\* 각 연도 행정안전부 지방자치단체 통합재정개요 기반 작성

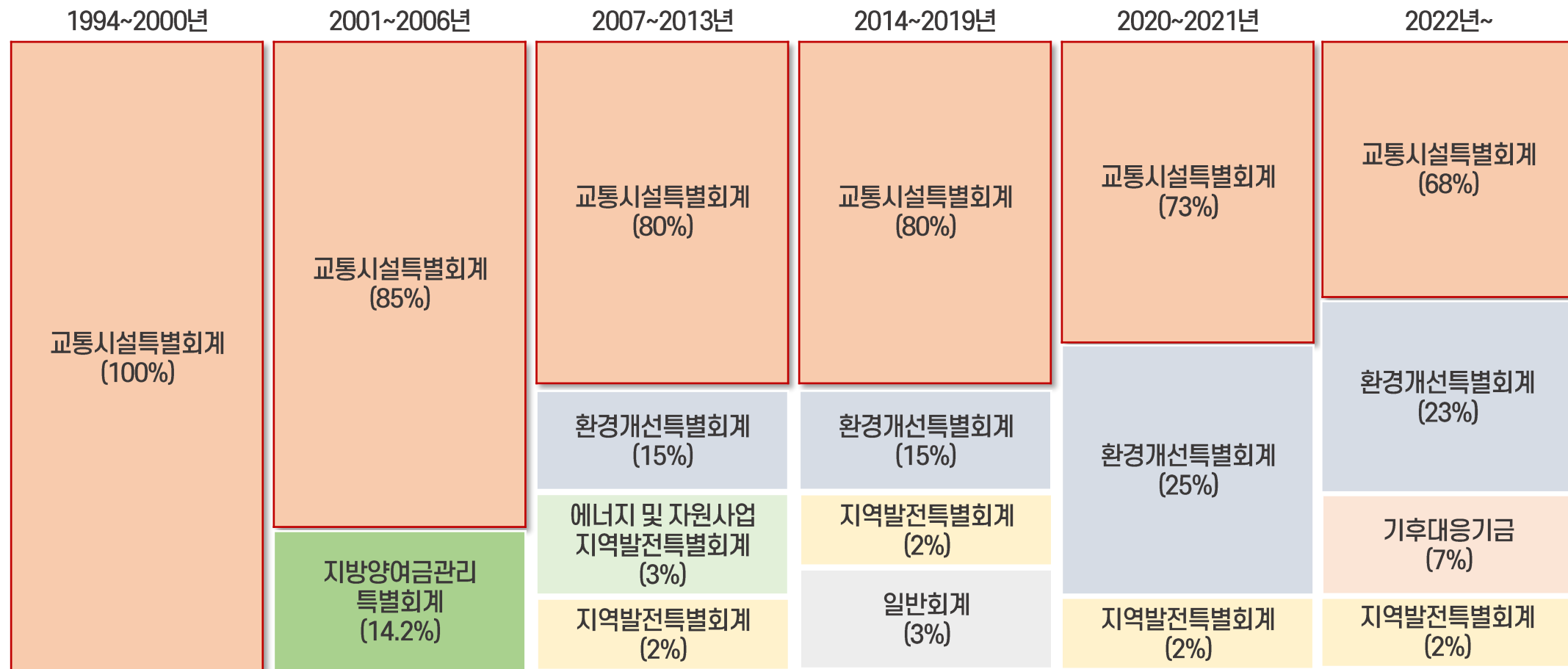
## 재정지원 확충 – ② 안정적 자원 확보

⚡ 8번째 일몰 연장 교통·에너지·환경세\*, 유류 사용 감소로 총액 감소 불가피

→ 공공시설 사업(토목+건축)에 안정적 활용이 가능한 **신규 목적세 또는 과세대상 확대 필요**(전기차 부과, 주행세 신설 등)

\* 교통·에너지·환경세 : 유류에 세금을 부과하는 목적세

교통·에너지·환경세의 자원 배분 연혁



\* 한국지방재정연구원(2022)

## 재정지원 확충 – ③ 장기 고착화된 예타 대상사업 상황

### ⚡ 사업 추진 좌초·지연\*의 대표적 원인인 '99년 이후 장기 고착화된 예비타당성 대상사업 상황 개정을 통해 필요 사업 적기 추진 근간 마련

\* 국회 검토보고서(2023.2), 2018~2022년 평균 예비타당성 조사 기간 17.9개월

\*\* 21대 국회 이후 동일 입법 지속 발의, 22대 국회만 하더라도 총 19건의 유사 입법 계류 중(재정당국의 강한 반대로 미통과 상황)

#### 22대 국회에서 계류 중인 예타 조사 기준 상황 입법안

대상 법률명	대표발의자	발의일	주요 내용
국가재정법	박덕흠 의원	'24.6.24.	예타 대상사업 기준금액 상향 (총사업비 1천억원 이상, 국가 재정지원 500억원 이상)
	의원택 의원	'24.9.24.	예타 대상사업 기준금액 상향 (총사업비 1천억원 이상, 국가 재정지원 600억원 이상)
	구자근 의원	'24.10.4.	예타 대상사업 기준금액 상향 (총사업비 1천억원 이상, 국가 재정지원 500억원 이상)
	박수영 의원	'24.10.30.	예타 대상사업 기준금액 상향 (총사업비 1천억원 이상, 국가 재정지원 500억원 이상)
	송언석 의원	'24.10.31.	예타 대상사업 기준금액 상향 (총사업비 1천억원 이상, 국가 재정지원 600억원 이상)
	이종배 의원	'24.12.31.	예타 대상사업 기준금액 상향 (총사업비 1천억원 이상)
	이만희 의원	'25.2.17.	농촌구조전환우선지역에서 추진하는 사업의 경우 예타 대상사업 기준금액 상향(총사업비 1천억원 이상)

#### 22대 국회에서 계류 중인 예타 조사 면제·완화 입법안

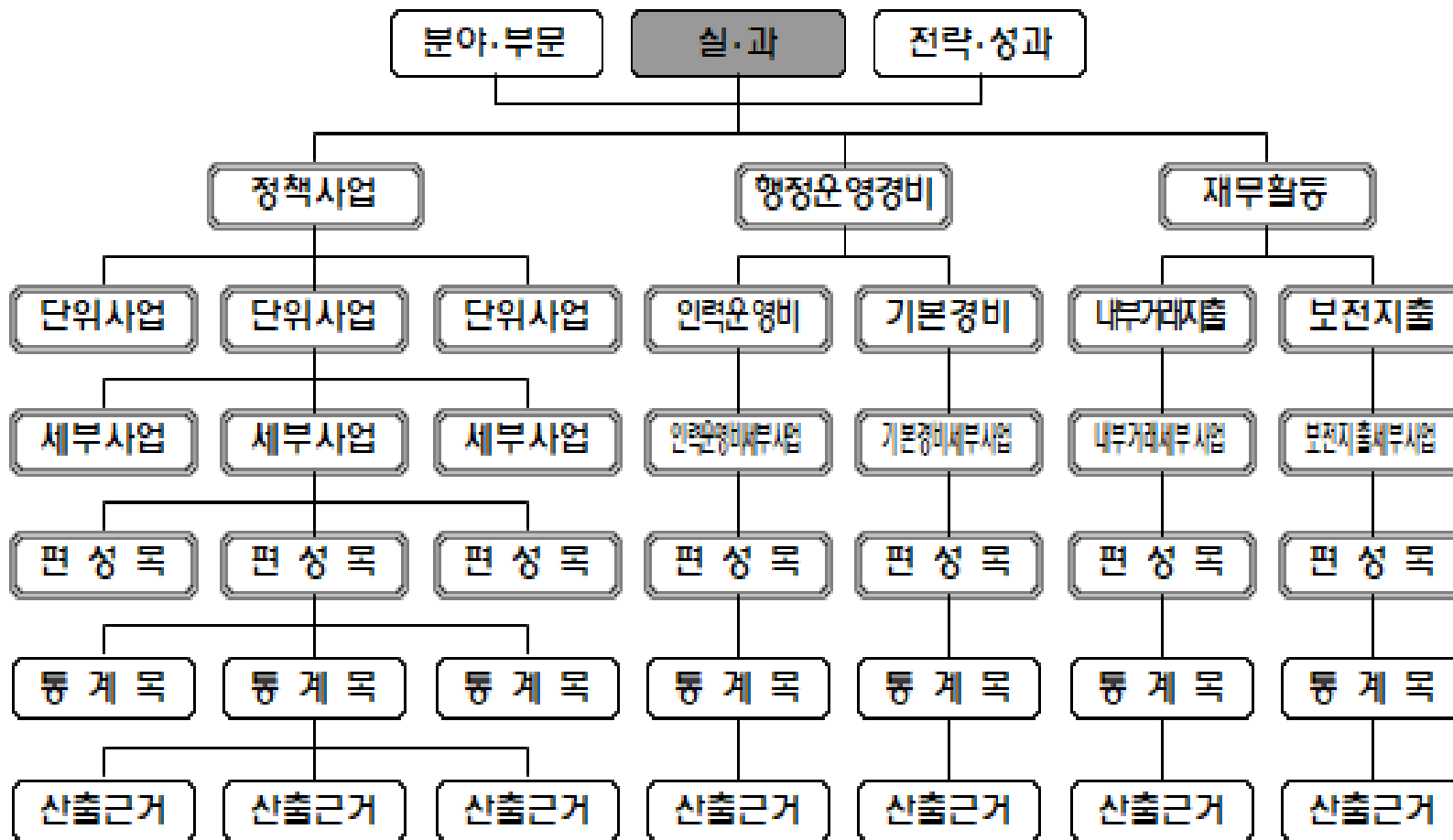
대상 법률명	대표발의자	발의일	주요 내용
동남권순환 광역철도 특별법	민홍철 의원	'24.6.25.	동남권순환광역철도 건설사업 및 주변 지역개발사업 예타 면제
국가재정법	김주영 의원	'24.7.29.	김포 등 인구 50만 이상 접경지역 광역철도사업 예타 면제
	이훈기 의원	'24.8.7.	도시철도망구축계획, 도로건설·관리계획, 광역교통개선대책 포함 사업 중 국무회의 의결 사업의 경우 예타 면제
부울경 광역철도 특별법	김태호 의원	'24.9.27.	부산·양산·울산광역철도 건설사업 및 주변 지역개발사업 중 기재부 인정 사업에 대해 예타 면제
국가재정법	이종배 의원	'24.11.14.	비수도권지역 추진 대규모사업의 경우 예타 시 지역균형발전을 위한 가중치 부여
인구감소지역 지원 특별법	장동혁 의원	'24.11.14.	인구감소지역에 대해 예타 대상 사업의 선정 기준 및 조사방법 등의 요건 별도 규정
국가재정법	박희승 의원	'25.1.7.	지방의료원 건립 등 공공의료체계 구축 사업 예타 제외
청주국제공항 활성화 특별법	송재봉 의원	'25.2.24.	중부권 거점 청주국제공항 활성화를 위해 예타 면제

## 재정지원 확충 – ④ 재정당국 예산 관리 개선

- ⚡ 재정건전성 확보 목적 세부 사업 편성목 수준 예산관리는 대형공사 유찰 및 불용액\* 급등 등 악영향 반복  
→ 다음과 같이 부처별 정책~단위사업 Lv.로 관리 수준 상향을 통한 예산 내 자율 지출 권한 강화 필요

\* 2010~2023년 연평균 불용액 1.3조원, 2023년 SOC예산 불용액 3.6조원

현행 세출 예산 구조(지자체 기준, 중앙정부 유사)



현행 재정당국  
관리 Lv.

국도 신설 시  
공구별 편성목  
예산 단위 관리  
(변경 시 재정당국  
협의 필요)

개선 재정당국  
관리 Lv.

도로국 / 지방청  
단위  
예산 관리

예: 도로국 내  
5개 사업 추진 시  
해당 사업 내  
예산 변경 자율  
(일본 방식)



## 재정지원 확충 – ⑤ 민간투자사업 추진 여건 마련

⚡ 민자사업 지원금\* 급속 증가에 따라 PPP사업에 대한 **부정적 인식 확대, 신규 사업 물량 창출 제한**(지자체 특히)

①재구조화 잔여 사업(23개 사업 중 5개 재구조화 完) 조속 추진 → ②지원금 축소·재정지원 확대 → ③신규 물량 여건 창출 **선순환 구조 마련 필요**

\* 민간투자사업 지원금 : MRG, 통행료 동결 조치 및 통행료 관리 로드맵, 명절 통행료 등에 따른 손실보전금액 → **최근 2년 사이 2배 이상 증가(향후 더욱 심화)**

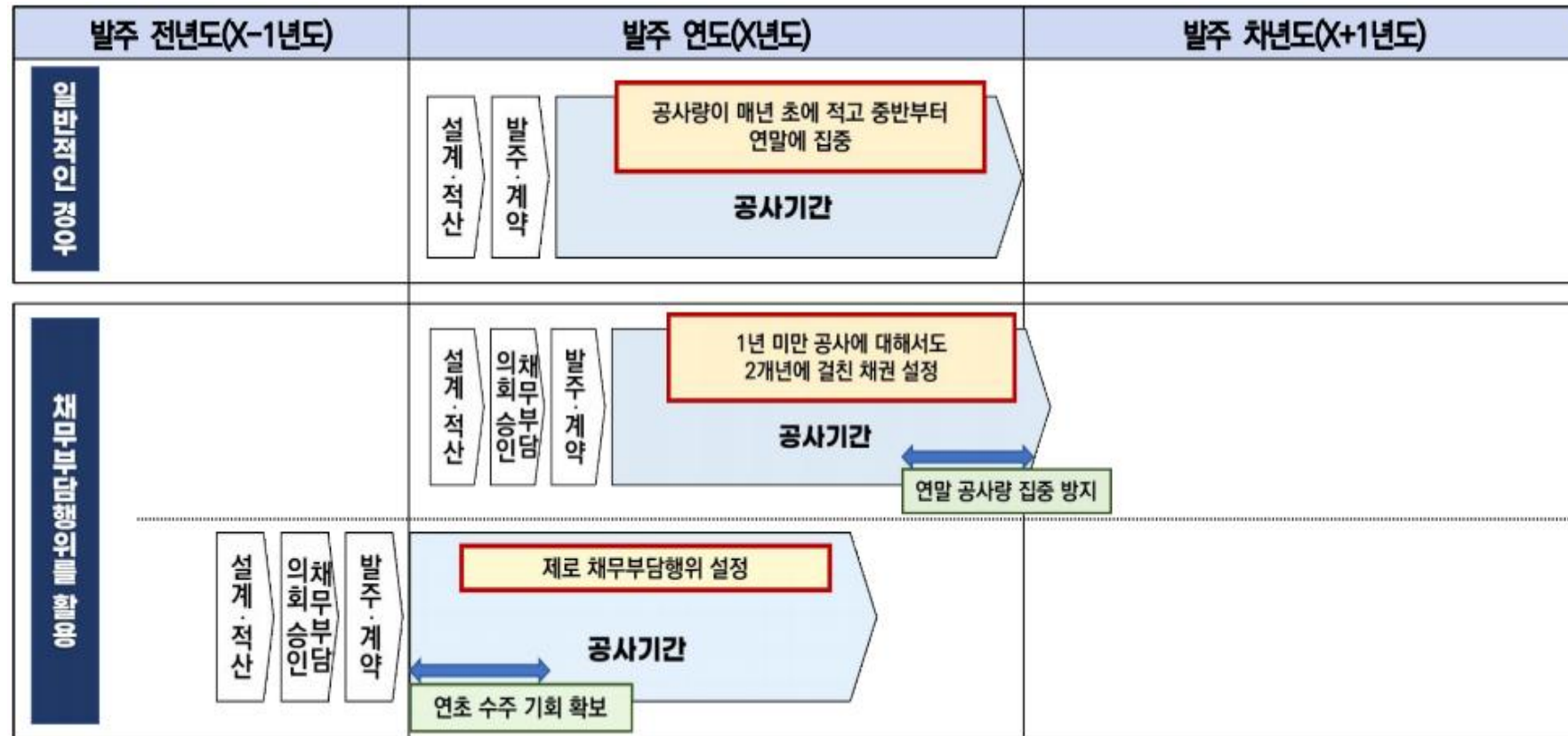
### 22개 민자고속도로 지원금액 현황(국토부 소관 限, 예산액 기준)

구 분	지원금액(억원)						
	2020	2021	2022	2023	~2024.7	2025(안)	합 계
인천공항(재구조 完)	731.5	1,422.1	78.8	116.1	146.4	-	2,494.9
천안-논산(재구조 完)	1,387.0	-	-	-	-	-	1,387.0
대구-부산(재구조 完)	1,288.7	1,485.3	-	-	-	-	2,773.9
서울외곽(재구조 完)	159.5	-	-	-	-	-	159.5
부산-울산	42.5	38.6	40.6	68.7	182.1	320.0	692.6
서울-춘천(재구조 完)	156.4	-	-	-	-	-	156.4
용인-서울	52.5	62.7	64.7	68.3	99.6	122.9	470.8
인천대교	92.4	88.7	406.9	193.9	209.7	277.2	1,268.8
서수원-평택	88.5	63.3	71.6	91.0	165.9	195.9	676.2
경수-원수	13.7	32.2	28.2	74.5	131.3	155.4	435.3
상주-영천	19.6	17.3	8.1	66.5	129.1	152.5	393.1
합 계	4,116.2	3,270.3	765.3	930.3	1,505.1	1,894.0	12,481.0

## 재정지원 확충 – ⑥ 안정적 사업물량 제공을 위한 제도 운용 개선

⚡ 日, 연중 안정적 사업물량 제공 위해 △채무부담행위 및 △신속 이월 절차, △설계·적산 조기 완료제 적극 활용 中  
우리나라의 경우 일부 제도는 마련되어 있으나, **실제 활용 사례 부재**

日 공공공사 수행 시기 평준화를 위한 채무부담행위 활용 개념



### 채무부담행위(우리나라 동일 제도 존재)

의회의 사전 의결을 받아 예산 확보 없이 미리 채무를 부담하는 행위

- 日의 경우 다년차 사업의 경우 첫해 예산 교부신청 시 일괄 승인을 받아 차년도 지출분에 대해 조기 착수 교부신청 가능

### 신속 이월 절차(우리나라 동일 제도 존재)

계약상대자의 책임없는 사유로 당해연도 계획된 지출 미소진 시 연말 전에도 조기 명시 이월비 처리

- 日의 경우 1억원 미만 소액의 경우도 하반기 추경예산 편성 시 적극적 명시 이월비 설정을 통해 신속 이월 절차 추진 중

### 설계·적산 조기 완료제

발주 전년도 설계 및 적산(예정가격 기초금액 산정)을 완료하고, 발주년도 단가만을 갱신하여 신속 발주

- 日의 경우 해당 제도 활용 연초(1~3월) 발주물량 공백기 공사 조기 착공 유도

건설산업 회복을 위한  
과제

## “ 수요침체 개선 – ① 주택 수요 회복, 시장 거래 활성화 유도 ”

⚡ 주택 수요 회복은 가계 소비, 내수 경기 진작 선순환 원동력

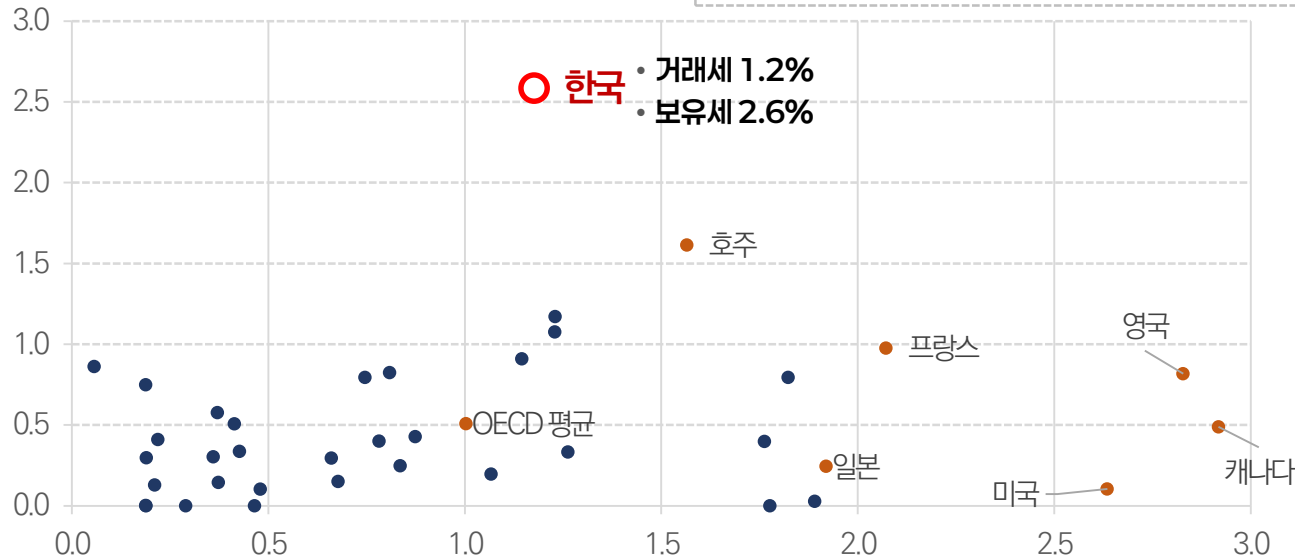
→ 주택 시장 활성화 목적 △ 정책 개발·규제 철폐 및 △ 시장 심리 개선을 위한 다양한 단기 대책 마련 필요

### 과도한 주택 세부담 현황

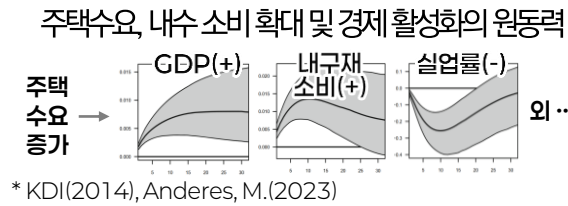
취득·보유·거래 쏠 과정에서 과도한 부동산 세금 부담...

OECD 국가 중 부동산 관련 세부담 최고  
(GDP 비 3.8%)

2021년 GDP 중 거래세(x축) 보유세(y축) 비중



\* OECD Revenue Statistics(2024)



### 고려 가능 주택 수요 회복을 위한 단기·한시 지원책

#### 지방 미분양 주택 취득 시 세금 감면

- (취득세) 취득세 50% 감면 – 지특법 개정
- (양도세) 취득 후 5년간 양도세 전액 감면 – 조특법 개정

#### 주택건설사업 사업성 개선을 위한 세제·부담금 감면

- (광역 지방세) 원시 취득세(2.8%) 한시 감면(수도권 50%, 지방 100%)
- (광역 지자체) 광역교통시설부담금 50% 감면
- (광역지자체) 학교용지부담금 100% 한시 감면
- (광역·기초 지자체) 도시계획변경 사전협상 시 공공기여량 50% 감면

#### 다주택자 세제 중과 폐지 및 종합부동산세 완화

- (취득세) 중과세율 폐지
- (양도세) 중과세율 폐지
- (종부세) 공제금액 상향(1주택자 공제금액 상향(12 → 15억), 3주택 이상 소유자 중과세율 폐지)

#### 개발부담금 한시 감면 조속 시행

- 수도권 50% 감경, 비수도권 면제

## “ 수요침체 개선 – ② 민간 비주거 시장 활성화 ”

⚡ 높은 제조업 및 대기업 편중 투자 구조 고려 시, 국외 공장 투자 확대(한대차, '28년까지31조원미국투자예정등)에 따른 비주거 건축 물량 실종  
→ 가속화되는 선진국 온쇼어링·리쇼어링 기조 극복 위한 제조업 국내 투자 활성화 유도 정책 강화 시급

G7 국가별 제조업의 건설투자·설비투자 비중

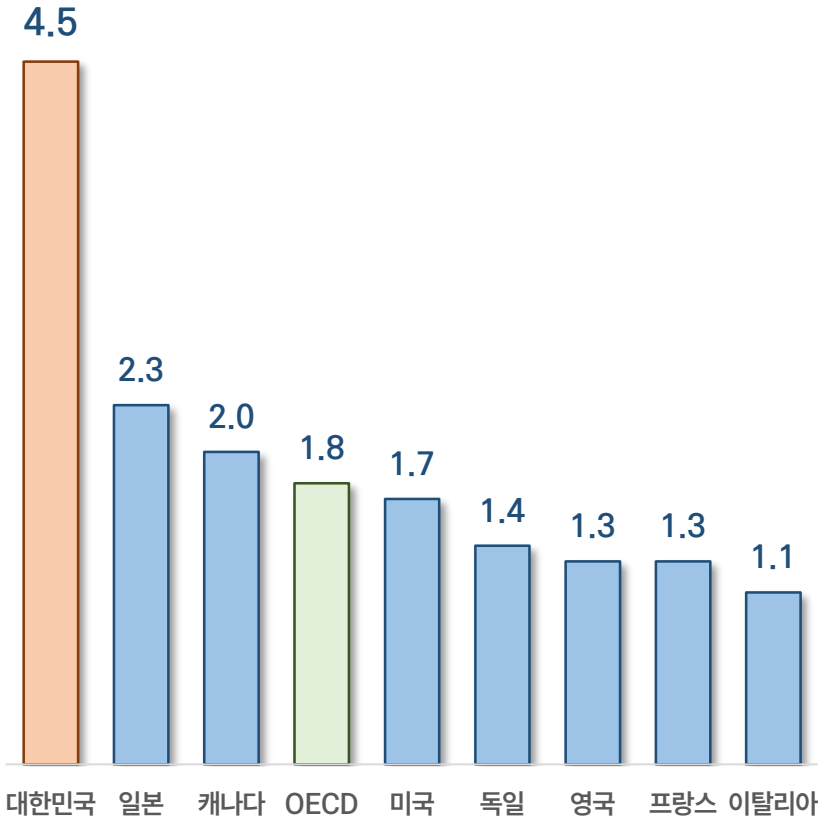
단위 : %

국 가	총고정자본형성 제조업비중	건설투자 제조업비중	설비투자 제조업비중
대한민국	34.6%	13.6%	54.5%
일본	25.4%	6.2%	34.5%
이탈리아	20.6%	4.1%	35.4%
독일	18.4%	2.2%	24.7%
미국	12.1%	2.0%	13.0%
프랑스	11.6%	1.7%	14.2%
영국	8.6%	2.0%	12.7%
캐나다	5.5%	1.7%	15.9%
G7 평균	14.6%	2.8%	21.5%

\* 국회예산정책처(2024)

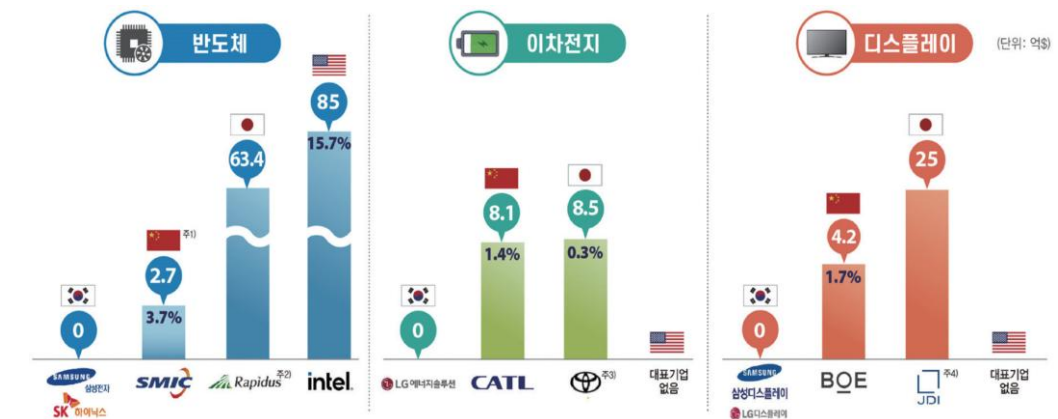
2024 해외 직접투자 추이 국제 비교

단위 : 배



\* UNCTAD

국가산업별 대표기업 자국 보조금 규모 및 매출액 대비 보조금 비율('23년)



주요국 리쇼어링 및 기업투자유치 정책

국가	리쇼어링	기업투자유치(FDI)
미국	• 반도체법 및 IRA 등 대규모 보조금 및 세액공제를 통해 자국 중심 전략산업 공급망 구축	• (Select USA) 정부 투자유치 프로그램을 통해 외국기업에 전방위 지원 제공
EU	• 유럽 반도체법, 핵심의약품법 등 역내 생산 장려 • 공동기금·대규모 투자유치	• 시장접근성·예측가능 규제 등을 통한 투자기반 조성
일본	• 경제안전보장추진법으로 반도체, 배터리 등 첨단산업 전체를 리쇼어링 대상 확대	• 외국인 직접투자 촉진협의회 설립 • 외국 핀테크 스타트업 금융지원 등

\* 대한상공회의소, 한국경영자총협회, 한국경제인협회, 한국무역협회, 한국중견기업연합회(2025)

# “ 수요침체 개선 – ③ 민간투자사업 활성화 ”

⚡ 재정투자 제약, 적극적 민간투자사업 활용 필요 → 민간투자사업 **많은 초기 사업 발굴 비용, 신규사업 발굴 어려워**  
→ 호주 매년 bottom-up 방식으로 수요기관으로부터 사업목록 받아 우선순위 작성

\* 최우선 목록 : 부지 등과 관련된 문제점 및 해결책, 제안, 경제적, 사회적, 환경적 가치, B/C 분석 등의 정보를 제공

## 호주 IA의 최우선 목록



February 2020

### Infrastructure Priority List

Project and Initiative Summaries



Infrastructure Priority List

### The Priority List

August 2020

The Infrastructure Priority List is a prioritised list of nationally significant investments. It provides decision makers with advice and guidance on specific infrastructure investments that will underpin Australia's continued prosperity. The Priority List is a live document and is updated regularly on our website.

Each proposal has been categorised according to its priority and location. Proposals are not ranked, but instead listed in alphabetical order

Category key and description

Asset Renewal	Replacing or refurbishing an existing asset to return it to its original level of service and extend its life.
Corridor Preservation	Protection and early acquisition of land needed for future infrastructure delivery, to save on land purchase and construction costs.
Efficient Markets	Lowering barriers-to-entry and fostering competition to make better use of resources and minimise costs for businesses and consumers.
National Connectivity	Improving the ease of movement from one part of Australia to another, for people, goods and services.
Opportunity for Growth	An option that, if implemented, will unlock latent demand and enhance the total production of goods and services in the Australian economy.
Remote Infrastructure	Delivery of quality services and infrastructure in remote areas of Australia to improve quality of life for residents and enhance opportunities for social and economic development.
Resilience	Enhancing the capacity and reliability of Australia's infrastructure networks and the Australian economy to regenerate after a particular shock and recover rapidly to the previous level of service or better.
Road Safety	Reducing the risk and number of crashes, injuries and deaths on Australia's roads.
Social Infrastructure	The provision of facilities, spaces, services and networks that support the quality of life and wellbeing of our communities. This includes a variety of sectors: health and aged care; education; green and blue infrastructure (assets that incorporate natural vegetation and waterways); and recreation, arts and culture; social housing; justice and emergency services.

August 2020

1

High Priority Projects				
Project name	Problem/opportunity description	Delivery timeframe (years)	Category	Page
New South Wales				
M4 Motorway upgrade Parramatta to Lapstone	Connectivity in outer western Sydney	0-5	Asset Renewal	36
Sydney Metro: City and Southwest	Sydney rail network capacity	0-5	Asset Renewal	37
Western Sydney Airport	Sydney aviation capacity	5-10	Asset Renewal	38
Victoria				
M80 Ring Road upgrade	Melbourne M80 Western Ring Road congestion	0-5	Asset Renewal	39
North East Link	Connectivity between M80 and M3 in outer north-east Melbourne	5-10	Asset Renewal	40
Queensland				
Brisbane Metro	Brisbane inner-city public transport network capacity	0-5	Asset Renewal	41
Priority Projects				
Project name	Problem/opportunity description	Delivery timeframe (years)	Category	Page
National				
Inland Rail Melbourne to Brisbane via Inland NSW	Freight connectivity between Melbourne and Brisbane	5-10	Asset Renewal	44
Category				
Asset Renewal	Corridor Preservation	Efficient Markets	National Connectivity	
Opportunity for Growth	Remote Infrastructure	Resilience	Road Safety	
Social Infrastructure	Urban Congestion			

High Priority Projects

#### M4 Motorway upgrade Parramatta to Lapstone

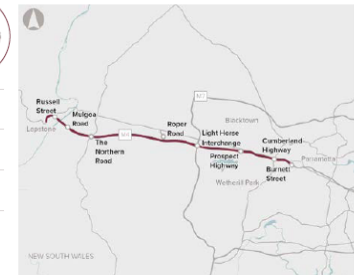
Location  
Western Sydney, NSW

Geography  
Fast-growing citiesCategory  
Urban Congestion

Indicative delivery timeframe  
Near term (0-5 years)

Proponent  
NSW Government

Evaluation date  
14 April 2016



Problem to be addressed

Demand on the M4 Motorway in Sydney routinely exceeds capacity during peak periods, resulting in congestion and travel delays. Transport modelling undertaken for the 2015 Australian Infrastructure Audit noted that the corridor had a volume to capacity ratio of 1.1 in 2011 for both morning and afternoon peaks.

Greater Western Sydney currently accounts for almost 10% of Australia's population, and the M4 provides the area with an important east-west connection. The population of the main M4 catchment area is expected to grow by 44.5% around 490,000 people between 2011 and 2031. Nearby developments, such as the Western Sydney Airport at Badgerys Creek and the Western Sydney Employment Area, will also add to the demand on the corridor. Without action, the impact of the current capacity constraint will increase over time.

Project description

The project covers a range of measures aimed at making better use of the existing M4 infrastructure and increasing capacity along a 35 km section of the M4 between Mays Hill (near Parramatta) and Lapstone at the base of the Blue Mountains.

The 'better use' components include:

- the introduction of intelligent transport system measures, including ramp signals, vehicle detection devices and electronic signage
- upgrades to entry and exit ramps
- new freight bypass lanes at three entry ramps – westbound at the M7 and the Prospect Highway, and eastbound at Roper Road, Croydon – which would give priority to trucks and improve merging onto the motorway
- a new communications and power 'backbone' along the motorway.

The project also includes the construction of an additional lane in each direction in the median along a 4.3 km section of the motorway, between the Roper Road and M7 interchanges. This widening was completed in 2016.

Economic, social and environmental value

Economic benefits of the project include shorter travel times, improved travel-time reliability and road safety, and increased journey opportunities, all of which will boost productivity. Other benefits include reduced vehicle emissions, and real-time information on road conditions to allow better journey decision-making for drivers.

The proponent's stated benefit-cost ratio is 5.3, with a net present value of \$2,640 million (7% real discount rate).

Capital cost of initiative as stated by proponent (2016 business case) \$852 million (P90, nominal, undiscounted) | Australian Government contribution \$60 million through the Asset Recycling Initiative | State government contribution \$540 million.

## 규제·제도 개선 – ① 공공공사비 현실화

⚡ 최근 정부, 공공공사비 현실화 방안 마련에도 불구하고 가장 큰 영역인 **적격심사 대상공사 개선 부재**  
→ '95년 이후 잘못 산정 고착화된 **적격심사 낙찰하한률의 현실화(+4%p)** 필요(국가계약)

\* '95년 제도 설계 시 순공사비(직+간접공사비)를 88%로 가정하였으나, 부가가치세 등 미고려 → 실제 발주청 예가 산정 비율 고려 시 4%p 상향 92% 적정

### 적격심사 낙찰하한률 현실화 방안

$$\text{낙찰하한률} = [(\text{입찰가}-A) / (\text{예정가}-A)]$$

공사규모	점수비중		통과점수	낙찰하한률 (현행)		낙찰하한률 (개선)
	공사수행능력	입찰가격				
100~50억원	50점	50점	95점	85.495%	+4%p →	89.495%
50~10억원	30점	70점	95점	86.745%	+4%p →	90.745%
10~3억원	20점	80점	95점	87.745%	+4%p →	91.745%
3억원 미만	10점	90점	95점	87.745%	+4%p →	91.745%



## 규제·제도 개선 - ② 중소기업 경영안정 저리자금 대출

- ⚡ 급격한 시장위축에 따른 한계기업 급증에도 불구하고 **건설업의 경우 중소기업육성 정책지원자금(매년 5조원 마중물) 소외**  
 → 중기부·지자체 **정책자금 융자제외 대상 업종 : 건설업(대부분) / 국토부 한계기업 보호를 위한 정책지원사업 별도 추진 필요**

중소벤처기업부 중소기업 정책자금 융자제외 대상 업종 현황('25년)

업종 분류	산업분류코드 (KSIC-11)	정책자금 융자제외 업종
제조업	33402 中	불건전 영상게임기 제조업
	33409 中	도박기계 및 사행성, 불건전 오락기구 제조업
건설업	41~42	<b>건설업</b> • 단, 산업 생산시설 종합건설업, 환경설비건설업, 조경 건설업, 배관 및 냉·난방공사업, 건물용 기계·장비 설치 공사업, 승강설비 설치 공사업, 방음, 방진 및 내화공사업, 소 방시설공사업, 전기 및 통신공사업은 지원가능 업종
도매 및 소매업	46102 中	담배 중개업
	46~47 中	도박기계 및 사행성, 불건전 오락기구 중개 및 도소매업 사행성, 사치성 상품 중개업 및 도소매업, 주류, 담배 소매업
	46331, 3	주류, 담배 도매업
	47859 中	성인용품 판매점
	47993 中	다단계 방문판매
숙박 및 음식점업	5621	주점업
정보통신업	58 中	경마, 경륜, 경정 등 사행성 잡지 발행업, 불건전 게임소프트웨어 개발 및 공급업

\* 중소기업부(2025)

\* 인터넷 중개업

지자체 중소기업 육성자금 '건설업' 지원 대상 현황('25년, 서울 및 충청남도 사례)

서울특별시	충청남도
건설업 지원 가능	건설업 제한적 지원
<b>육성자금 지원 대상</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>관내 건설업 영위자</li> </ul> <b>건설업 세부 지원 가능 업종</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「건설산업기본법」에 따른 건설업</li> </ul> <b>융자 범위</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1회전 소요 경영자금 (최근 재무제표 또는 전년도 부가가치세 신고서상의 연간 매출액의 1/5 또는 최근 2개월분 부가가치세 신고서상의 매출액)</li> </ul>	<b>육성자금 지원 대상</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>관내 건설업 영위자</li> </ul> <b>건설업 세부 지원 가능 업종</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「산업직접활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 건설사업자</li> </ul>

## 규제·제도 개선 – ③ 계속비 / 장기계속공사 배분

⚡ 『재정탄력성 마련 필요 → 다년차 공사 장기계속계약 100% 추진 → 기존사업기성액 감소 & 신규사업추진 여력 감소』 악순환 심화  
→ 계속비사업과 장기계속사업의 적정 비중 가이드 마련 필요

### 연도별 계속비 대상사업 추이

단위 : 억 원, 건, 년

연도	계속비 총액 (A+B+C)	사업 수	전년도 누적 연부액 (A)	해당연도 계속비 연부액 (B)	해당연도 이후 잔여 연부액 (C)	해당연도 이후 잔여 연부연수
2013	324,379	24	207,678	36,007	80,694	4
2014	251,813	15	166,232	30,839	54,742	3
2015	279,523	17	181,712	41,977	55,834	4
2016	257,404	16	196,642	33,773	26,989	2
2017	246,190	14	215,624	17,896	12,139	1
2018	179,230	11	169,411	5,719	4,100	2
2019	48,361	5	44,329	1,555	2,477	2
2020	26,739	4	24,029	1,008	1,701	2
2021	24,833	3	23,785	1,048	0	0
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-

2017년까지 매년 20조원 대 계속비 사업을 유지하였으나, 2015년부터 신규 미지정

## 규제·제도 개선 - ④ 적정 공기·공사비 현실화

⚡ 적정공기 부여 △공공 발주자의 공사기간 산정 원칙 준수 의무 외면, △민간공사 방치  
공사비 현실화 최근 계속된 개선 노력은 공공공사 중심 → 민간공사 공사비 문제 해소 마련 필요

21대 국회발의  
「건설안전특별법」  
제정입법내용中  
**적정 공기·공사비  
발주자 제공 관련  
사업 단계별 절차(안)**

구 분	공공 공사(30억원 이상 건설공사)	민간 공사(30억원 이상 건축공사)				
① 설계단계	(설계자)적정 공기·비용 산정	(설계자) 적정 공기·비용 산정 (발주자) 설계자가 적정 공기비용 미산정 시 직접 산정				
② 인·허가 단계	(발주자)적정 공기·비용(예정가격)에 대한 세부적인 근거 제출 해당 내용 심의·검토 진행 <table><tr><td>공사기간 ·공사비</td><td>• 「건설기술 진흥법」 위원회 또는 사업담당부서 • 단, 조달청 원가검토 대상 제외</td></tr></table>	공사기간 ·공사비	• 「건설기술 진흥법」 위원회 또는 사업담당부서 • 단, 조달청 원가검토 대상 제외	(발주자)적정 공기·비용에 대한 개략적인 적정값 제출 해당 내용 심의·검토 진행 <table><tr><td>공사기간 ·공사비</td><td>• (100억 이상) 「건축법」 위원회 심의 • (100억 이하) 인허가 기관 담당부서 또는 지역건축안전센터</td></tr></table>	공사기간 ·공사비	• (100억 이상) 「건축법」 위원회 심의 • (100억 이하) 인허가 기관 담당부서 또는 지역건축안전센터
공사기간 ·공사비	• 「건설기술 진흥법」 위원회 또는 사업담당부서 • 단, 조달청 원가검토 대상 제외					
공사기간 ·공사비	• (100억 이상) 「건축법」 위원회 심의 • (100억 이하) 인허가 기관 담당부서 또는 지역건축안전센터					
③ 공사계약 단계	(발주자) 입찰공고 시 공사기간·예정가격에 심의·검토결과 반영(의무) (시공사) 공사기간·예정가격을 검토한 후 입찰제도 (중심제 등)를 통한 입찰절차 거쳐 낙찰·계약	(발주자) 공사계약 전 심의·검토결과를 반영한 적정 공기·비용 적정값 안내 (시공사) 적정 공기·비용에 대한 의견서 작성 후 공사계약 체결				
④ 착공단계	-	(발주자) 인·허가기관 착공신고 시 제출서류 (시공사 계약서 등)에 시공사 의견서 첨부				

# 규제·제도 개선 - ⑤ 과도한 건설규제 해소

⚡ 과도한 건설규제 개혁 위해 △ **덩어리 규제 유형별 규제맵 제작**, △ **유명무실한 규제 일몰제 관리 강화** 등  
건설규제 관리·정비 절차의 고도화 필요(중복·중층적 건설규제 개혁 기반 인프라 구축)

영국 항만 규제 지도(Mapping Port Regulation) 사례(빨강, 노랑 규제의 경우 규제 개선 필요 사항)

덩어리 규제  
건수 현황(예시)

공동주택 건설

공장설립

토지이용  
택지개발  
116건

사업계획 수립  
0건

사전협의  
10건

입지 및 부지확보  
30건

건축심의  
사업승인  
112건

공장설립  
21건

착공/  
분양승인  
46건

건축허가

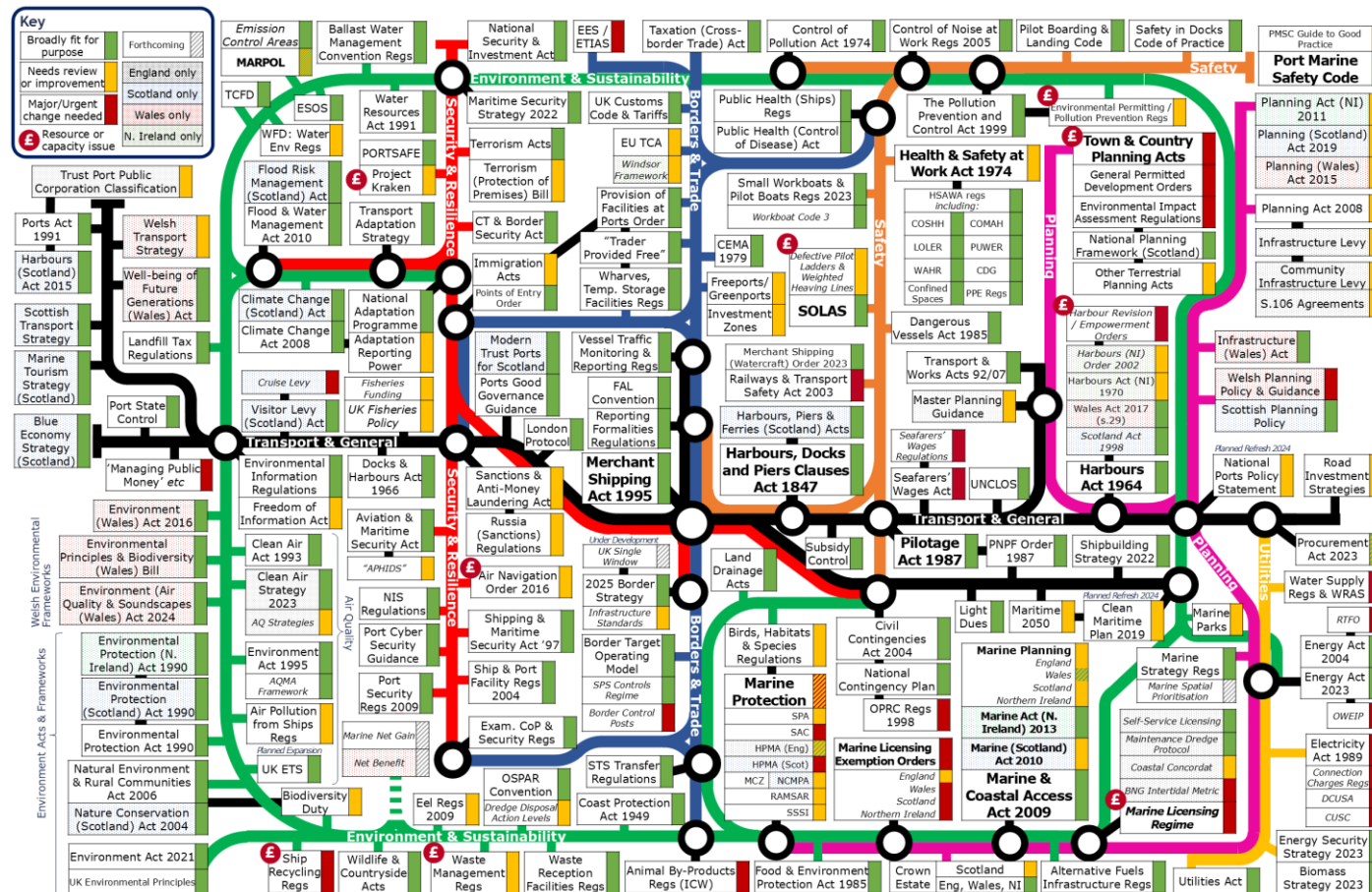
공장건축

공장등록 및  
사업개시

총규제수  
284건

총규제수  
68건

자료: 국무조정실



자료: BRITISH PORTS Association(업데이트 2025.1)

## 규제·제도 개선 – ⑥ 목적 명확 기반 스마트건설 활성화

### ⚡ 스마트건설 사업 확대를 위한 △ 발주자 이점 제공 및 △ 관련 인프라 저변 중점 구축 필요

\* 특정 기술 개발 중심에서 산업 저변 개선으로 패러다임 전환

#### 모듈러 공법 적용 확대를 위한 입법 내용(서범수 의원, '24.7.31., 허영 의원 '24.9.26.)

##### 모듈러주택 인정대상 확대

모듈러주택 인정대상에  
준주택(숙박시설) 추가로  
모듈러주택 인정제도  
활성화

##### 모듈러주택 조성 촉진

용적률 완화  
인센티브 제공을 통해  
모듈러주택 조성 촉진

##### 법적용어 변경

공업화 주택  
→ 모듈러주택 변경을  
통한 대국민 인식 전환  
유도

#### 입법안의 한계(활성화 저해 예상 문제)

##### 업역 불분명

건설업과 제조업 중 업역에 대한 불분명에 따라  
적용 법률 상이

##### 인센티브 실효성 저하

도시·지구환경정비기본계획 상 부여 가능한  
용적률 인센티브 既 충족

##### 적정 비용 산정 기준 부재

모듈러 공법 적용에 따른 표준품셈 등 적정 비용  
산정 기준 부재

##### 하자 책임 주체 혼재

하자발생 시 건설사/제조사와의 책임 주체 혼재

##### 고비용 구조 개선 한계

高비용 구조 해소를 위한 기타 방안 부재  
(원시취득세, 임대주택 의무비율 등 완화 필요)

##### 구조물 안전성 담보 한계

내화기준 미충족 해소를 위한 신기술 지정 시  
활성화 한계 발생 불가피

#### 싱가포르 '건설산업 혁신 기금(BTF)' 운용 현황

발주자	인센티브	GFA Incentive	민간 발주자 대상 연면적(GFA) 인센티브(상한 3%)
사업	비용	PSCPF	공공사업 대상 DfMA 기술 도입 추가 비용 제공
기업	비용	PIP	역량 강화 현장 프로세스 개선 위한 기술 도입 비용 지원(상한 70%)
		GTS	기업 간 협업 비용 지원(HW-SW 라이선스 교육 비용 등, 상한 70%)
		PSG	중소기업 대상 건설·유지관리 생산성 향상 솔루션 도입 비용 지원(상한 50%)
	세제	OLS	DfMA 등 탈현장 공법 공장 생산 시설 인력 채용 시 낮은 세율 적용
		IAS	자국 건설기업의 생산 장비 자동화 투자 세금 감면(기계 장비 고정 자본 지출의 최대 50%)
인력	비용	Scholarship	정부 지정 대학교 및 교육기관 학생, 수강생 대상 장학금 및 기업 연계 후원제도 운영
		Training	건설산업 생산성 향상 관련 지정 교육 프로그램 수강생 교육비 지원



# 규제·제도 개선 - ⑦ 생산성

⚡ [인력 유입] 해외 실패 사례 답습 외국인력 확대 정책 재검토 필요 - 건설 인력 확보 중장기 플랜 기반 정책 운용  
[인력 육성] 관리·보호 위주의 건설인력 육성 정책의 종합적 재구조화 필요(목적 기반 제도 재구성)

## 최근 외국인력 확대 정책 추진 현황과 해외 실패 사례

### 최근 외국인력 확대 정책 현황

“산업 활력 제고 공사비 절감 목적 외국인 도입 확대 전환”

전자카드 앱 활용 외국인력 자격 확인 간소화

건설업 일반기능인력(E-7-3) 비자 도입 추진

우수 추천인력(E-9) 우선 알선

비숙련 인력 도입 확대를 위해 건설분야 고용허가제 개선

현장 이동 유연화, 기능인 보조업무 수행범위 개선

재외동포(F-4) 비자 취업범위 확대

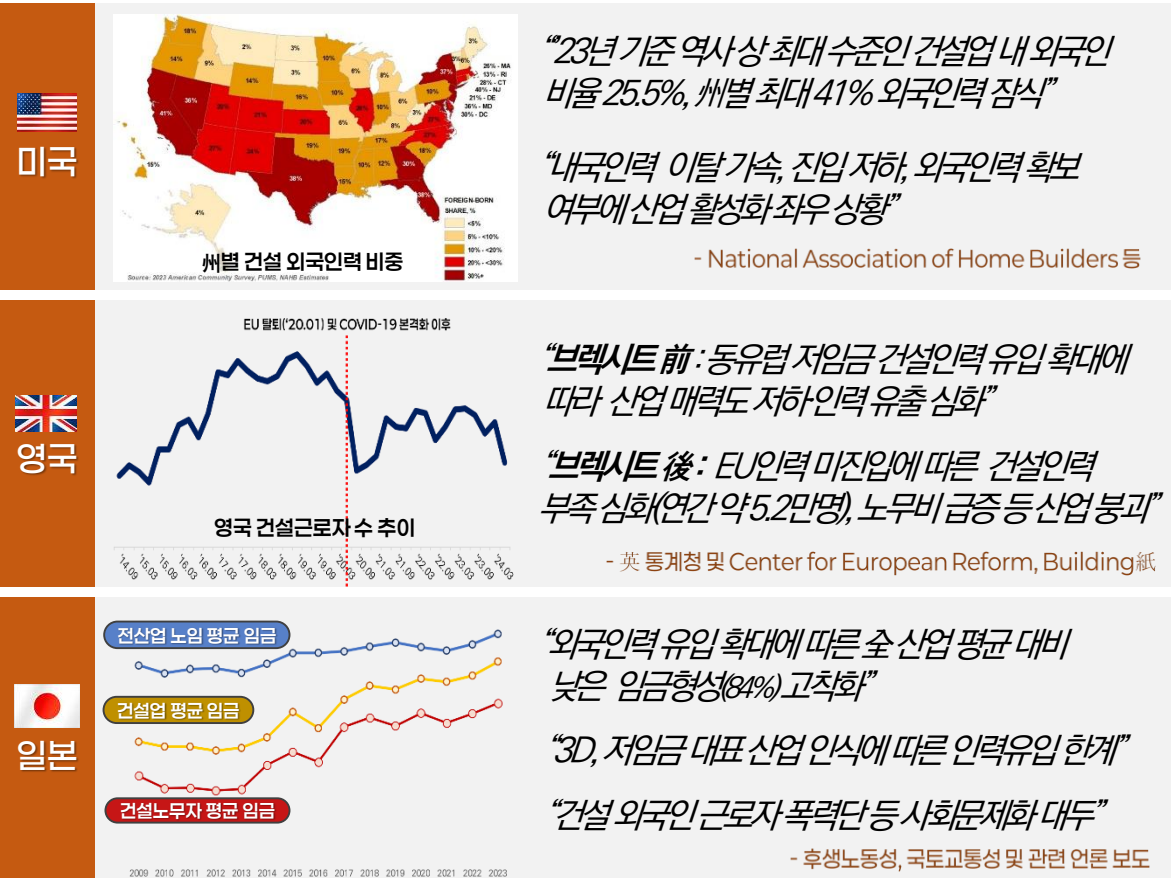
건설업 방문 취업(H-2) 비자 취업 허용

비언어적 교육 콘텐츠 개발 및 배포 등 언어장벽 해소

⋮

자료: 제5차 건설근로자 고용개선기본계획(2025~2029년) 등

### 해외 주요국 건설 외국인력 확대 정책 실패 사례







# 감사합니다