

외환위기 이후 정권별 주요 건설 · 부동산 정책

– 중소기업 보호와 글로벌 스탠더드 지향, 주택 규제 완화 등이 키워드 –

최은정 한국건설산업연구원 부연구위원 kciel21@cerik.re.kr

본고에서는 외환위기 이후 정권별 주요 건설 · 부동산 정책에 대해 살펴본 후 그동안 나타난 건설 · 부동산 정책의 특징을 파악해보았다.

정권별 주요 건설 정책

먼저, 정권별 주요 건설 정책을 보면, 김대중 정부는 외환위기 이후 건설 제도 및 정책을 글로벌 스탠더드(Global Standard)로 전환하는 데 초점을 맞추었다. 이를 위해 각종 건설 규제의 개혁, 공공 건설투자 효율화 및 발주방식 · 입찰계약제도의 선진화를 위한 제도 개선을 하였다. 또한, 중소기업의 보호를 위한 제도 개선에도 관심을 기울였다.

그 후 노무현 정부에서는 효율성과 가치를 지향하면서 형평성을 중시하는 방향으로 정책을 추진하였다. 즉, 최고가치낙찰제 도입, 최저가낙찰제 확대, 건설업 업역 철폐 등을 통해 효율성을 지향하였으며, 지역 · 중소기업 보호 제도 강화를 통해 형평성을 중시하였다.

이명박 정부 들어서는 미국과 영국 등의 건설 산업 혁신 정책을 벤치마킹하여 업역 규제, 발주 · 입찰 제도, 상생 협력 등의 측면에서 다양하게 논의가 되었다. 또한, 중소기업 보호를 위한 제도도 강화하였다.

마지막으로, 박근혜 정부는 경제민주화에 초점을 두어 정책을 추진하였다. 즉, 하도급자 보호와

관련해 원-하도급 간 관계에 대한 규정 등이 크게 양산되었다. 그 외 입 · 낙찰제도 측면에서 종합심사낙찰제를 도입하였으며, 민간투자사업의 활성화를 위한 정책도 추진하였다. 반면, 중소기업체를 위한 대책은 거의 없었다.

정권별 주요 부동산 정책

다음으로, 부동산 정책에 대해 살펴보겠다. 김대중 정부는 외환위기로 인한 경기 침체를 회복하기 위해 전면적 완화 정책을 시행하였다. 이를 위해 주택경기 활성화 위주로 제도를 추진하였는데, 소형주택의 무비율 한시 폐지, 분양권 전매 한시 허용 등의 정책이 시행되었다.

노무현 정부는 ‘성장’보다는 ‘분배’에 초점을 둔 정책을 실시하였다. 크게 LTV(주택담보대출비율) 강화 등의 수요 억제 정책, 국민임대주택 보급 등의 공급 확대 정책, 실거래가 신고 의무화 등의 거래 투명화 정책으로 구분할 수 있다.

이명박 정부의 부동산 정책은 공급 확대 및 부동산시장 안정 위주의 정책으로, 주택 공급 확대, 규제 완화, 미분양 해소를 위한 건설사 지원 정책을 주요 내용으로 하고 있다.

마지막으로, 박근혜 정부는 부동산 경기 부양을 목표로 DTI, LTV 완화, 양도세 한시적 면제 등의 방법을 추진하다가, 후반에는 분양권 전매 제한 등의 규제 정책 위주로 추진하였다.

정권별 주요 건설·부동산 정책

정권별	건설 정책		부동산 정책	
김대중 정부 (1998.2 ~ 2003.2)	규제 개혁	· 건설업자의 상호 및 영업소재지 등 변경 사항 신고 의무 폐지 등 각종 규제 개혁	주택경기 활성화 대책	· 분양가 자율화 · 토지거래허가· 신고제 폐지 · 분양권 전매 한시 허용
	공공 건설투자 효율화	· 공공 건설사업 효율화 종합 대책 발표	서민 주택 안정 대책	· 중 소형 주택공급 국민주택기금 금리 인하 · 중도금 대출 · 전세반환자금 금리 인하 · 소형주택 구입 근로자에 국민주택기금 융자
	발주 방식 및 입찰계약제도 개선	· 턴키 및 대안입찰공사 발주 확대 · 건설사업관리(CM)제도 도입 · PQ 및 적격심사제도 개선 · 1,000억원 이상 최저가낙찰제 도입 및 단계적 확대	중산층 및 서민 주거안정 대책	· 임대사업 등록 요건 완화 · 매년 임대주택 10만호 건설 · 근로자 주택구입자금 지원 한도 상향
	지방 중소 건설업체 보호	· 도급하한제도, 지역제한제도, 유자격자 명부에 의한 등급제한 입찰제도 개선 · PQ 및 적격심사시 지역 중소기업 및 대표자가 여성인 기업과 공동도급시 가점	주택 건설 촉진 대책	· 민영 청약자격 완화 · 재당첨 제한 폐지
노무현 정부 (2003.2 ~ 2008.2)	생산체계의 합리화	· 일반·전문 건설업 간 겸업제한 폐지 · 부실 업체의 퇴출(직접시공의무제 도입, 무자격 건설업자 처벌 강화 등) · 실적공사비 적용 확대 등	부동산시장 안정 대책	· 5년 간 수도권에 153만호 공급
	입·낙찰제도의 선진화	· 300억원 이상 최저가낙찰제 확대 · 최고가낙찰제도의 도입 및 대형공사 낙찰자 결정 방식의 다양화 등	서민/중산층 생활안정 대책	· 국민임대주택 5년 간 50만호 건설 · 10년 간 장기 공공 임대주택 150만호 건설
	지역·중소 건설업체 지원 제도 개선 및 상생 방안 모색	· 도급하한제 확대 · 지역의무공동도급제도 개선 · 지역업체 시공참여가점제 개정 · 부실 업체 퇴출 등	주택시장 안정 종합대책	· 종합부동산세 도입 · 1가구 3주택자 양도세 부과 · 투기지역 LTV 40% 강화
	기타	· 민간투자사업 확대 등	부동산가격 안정 대책	· 1가구 2주택 양도세 실효율 과세 · 보유세 실효세율 단계적 인상 등
이명박 정부 (2008.2 ~ 2013.2)	건설업역 규제 완화	· 종합·전문 건설업체 간 겸업제한 폐지 · 시공참여자제도 폐지 · 건설업 등록기준 일부 중복 인정 등	서민 주거안정과 부동산 투기 억제 위한 부동산 제도 개혁	· 1가구 2주택 양도세 중과 · 실효율 신고 의무화/등기부 기재 등
	상생협력 강화	· 하도급업체 보호 강화(하도급계획서 제출 의무 신설 등) · 건설생산 참여 주체의 보호 및 육성(재하도급의 허용 기준 강화 등) · 주계약자 공동도급 발주 확대 등	서민 주거복지 증진과 주택시장 합리화	· 재건축 개발이익 환수 및 투기 방지 등
			부동산시장 안정을 위한 제도 개편	· 투기지역 민간 분양가상한제 및 원가 공개 · 수도권 민간택지 주택 전매제한 기간 확대 등
			경제 위기 종합 대책	· 투기지역과 투기과열지구 해제 등
			주택거래 정상화 대책	· 금융/세제/주택 공급, 아파트 분양권 전매 제한 완화 등

문재인 정부의 SOC 정책, 시작이 중요하다!

정권별	건설 정책		부동산 정책	
	입·낙찰제도 및 발주제도 개선	· 지자체 공사의 최적가치낙찰제 대상 공사 및 낙찰자 결정 방법 신설 · 손수내역입찰제의 도입 및 물량산출제도 개선 · 입찰참가자격 사전심사(PQ) 대상 기준 자율화 · 최저가낙찰제 확대 시행 유도 등	주택거래 활성화 대책	· DTI 규제 탄력 적용, 취득세 인하 등
	중소 건설업 보호 강화	· 건설공사 도급하한액 조정 · PQ 평가시 지역업체 시공참여배점제 도입 등	주택시장 정상화 대책	· 생애최초주택 구입자금 대출 금리 인하 등
	해외건설 활성화	· 글로벌 인프라펀드 조성 · 해외시장 개척자금 지원 규모 확대 · ODA 지원 확대 등	경제 활성화 대책	· 양도세/취득세 감면 등
박근혜 정부 (2013.2 ~ 2017.4)	업역 관련 규제 완화	· 소규모 복합공사 확대 · 등록기준 중 기술능력 기준 완화 등	부동산 종합 대책	· 주택 취득시 양도세 면제
	하도급 규제 강화	· 건설산업기본법에 하도급 보호 규정 강화 · 하도급대금 지급보증 면제 대상 축소 · 조달청 하도급대금지급 확인시스템(하도급지킴이) 도입 · 건설기계대여대금 지급보증 강화 · 하도급계약 적정성 심사 대상 확대 · 하도급대금 지급보증제도 실효성 강화 등	부동산 대책 및 경제 활성화 대책	· LTV 상향, DTI 완화 · 재건축·재개발 규제 완화
	입·낙찰 제도 개선	· 종합심사낙찰제/종합평가낙찰제 도입 · 실적공사비제도 개선 · PQ상 실적평가 기준 개선 및 신인도 평가 항목 개선 · 턴키입찰제도 운용 효율화 · 시공능력평가 방법 개선 등	부동산 3법	· 민간택지 분양가상한제 폐지 · 재건축 초과이익 환수 3년 유예 · 재건축 조합원 최대 3채 분양
	기타	· 민간투자사업기본계획 개정 · 민자 철도사업 활성화 방안 · 건설산업기본법 규제 검토 시한 설정 · 해외건설 수주 지원 강화 등	서민 주거안정 정책	· 기업형 임대사업 '뉴스테이' 활성화 · 노인·대학생 행복주택 공급 확대 · 정비사업 규제 합리화(정비사업 동의 요건 완화)
			가계부채 관리 대책	· 택지 공급 물량 축소 · 주택분양보증 심사 강화 · 분양권 전매제한 제외

자료 : 1) 한국건설산업연구원(2017), 차기 정부의 건설 및 주택 정책 과제.
 2) 한국건설산업연구원(2012), 차기 정부의 건설 정책 과제.
 3) 이승우·박성민(2007), 건설 분야의 향후 정책 과제, 한국건설산업연구원.
 4) 이상호 외(2004), 건설제도·정책 변화가 건설산업 구조에 미친 영향, 한국건설산업연구원.
 5) 각 정권별 부동산 정책에 관한 각종 언론 기사를 발췌해 정리함.

정권별 건설·부동산 정책의 공통 개선 방향

이상과 같이 정권별 주요 정책을 살펴보면, 건설 정책의 경우 중소 건설업체 보호와 글로벌 스

탠더드로의 지향을 목표로 제도 개선이 이루어져 왔으며, 부동산의 경우 규제와 완화를 반복하면서 제도 변화가 이루어져 왔다. **END**