http://www.cerik.re.kr

건설동향브리핑

CERIK

제864호
2022. 7. 11

2022년 상반기 결산

정책동향

- 올 상반기 주요 건설정책과 변화 전망

시장동향

- 상반기 건설물가, 20년래 가장 부담되는 상황
- 상반기 주택시장 약보합세, 지난해 상승과 대조적
- 상반기 해외건설 수주 120.3억 달러, 전년비 18% ↓

건설논단

- 시의성 있고, 적극적인 기업 관련 정책이 필요한 때

한국건설산업연구원
Construction & Economy Research Institute of Korea

올 상반기 주요 건설정책과 변화 전망

– 하반기에도 업 환경에 영향을 미치는 다수의 정책 마련될 예정, 필요 시 선제적 대응 필요 –

올해 상반기 신설·개정된 주요 건설정책 현황[1)]

◉ 건설산업 주무 부처인 국토교통부는 올해 상반기 '공공공사 대금지급 체계 개선', '부적격 건설사업자 적발', '건설현장 불법행위 근절', '업종별 상호시장 진출 관련 한시적 수주 제한 범위 확대' 등 기존 논의되었던 관련 정책의 연장선상에서 연관된 제도의 신설·개정을 추진하거나 추진할 계획을 발표함.

<표 1> 상반기 국토교통부 정책 추진 현황 및 주요 내용

구 분	주요 내용
공공공사 대금 지급 절차 강화	• **건설공사 대금의 항목별 구분 청구, 지급 의무화 ('22. 01. 27 발표)** - 공사대금 청구 단계부터 '하도급사, 건설근로자, 자재·장비업자'가 수령 할 부분에 대한 구분 - 시스템상에서 건설사가 임의로 출금할 수 없는 약정 계좌를 통해 각각의 수령자에게 지급되도록 대금 청구·지급 절차 강화
부적격 건설사업자 수주 관행	• **건설업 등록기준 충족 여부 확인 및 부적격 건설사업자 상시 단속 ('22. 03. 31 발표)** - 국토부 소속·산하기관 발주 건설공사 입찰 참여 건설사업자에 대한 건설업 등록기준 충족 여부 확인 - (기존) 서류심사를 통한 건설업 등록기준 충족 여부 확인 후 낙찰자 선정 → (변경) 시설·장비 및 기술인 보유 현황, 자본금 등에 대한 현장 단속을 통한 부적격 건설사업자에 대한 선제적 적발 - 국토관리사무소(18개)와 산하기관(6개)의 건설공사 입찰에 참여하는 건설사업자를 대상으로 한 상시단속
건설현장 불법행위 근절 방안	• **「채용강요 등 건설현장 불법행위 근절 방안」 확정 ('22. 03. 31 발표)** - (예방조치 강화) 관계부처 TF 상시 운영, 건설현장 신고센터 효과성 제고, 건설업계 및 노동계 자체적인 개선 유도 - (불법행위 대응 강화) 현장 불법행위에 대한 엄정한 법 집행, 관계부처 합동점검 - (법·제도 개선) 채용절차법, 건설기계관리법 개정 추진, 건설현장 실태 파악 및 인력 부족 개선방안 검토
한시적 수주 제한 범위 확대	• **'23년 12월까지 종합건설업체의 전문공사 수주 제한 공사범위 확대 ('22. 06. 01 발표)** - (기존) 2억원 이상 3억원 미만인 전문공사 중 발주자 공급 자재 금액이 공사예정금액의 1/3 이상인 경우 - (변경) 공사예정금액이 2억원 이상 3.5억원 미만인 전문공사
건설공사 대금 유용 및 체불 방지	• **공사대금 구분 청구·지급의 세부 방법 및 절차에 대한 상세 규정 ('22. 06. 16 발표)** - 전자적 대금지급시스템이 갖춰야 할 필수기능 및 안내 의무 규정, 공사대금 구분 청구·지급 방법 및 절차 규정, 선지급금 및 선급금의 적정 관리 규정

◉ 또한, 올해 1월 발생한 광주 신축 아파트 붕괴사고와 관련하여 재발 방지를 위한 '① 발주자·시공사의 시공 안전 및 품질 책임 강화, ② 감리제도 개선을 통한 견실시공 책임 확보,

1) 본 고에서 조사한 건설정책의 범위는 건설산업에 간접적으로 영향을 미치는 '공공투자, 부동산, 기타 고용, 인력양성, 조세' 등의 내용은 배제하고 직접적으로 산업을 규율하는 정책만을 대상으로 분석을 시행함.

③ 부실시공에 대한 엄격한 사후 대응'의 기본 방향과 19개의 세부과제를 담은 「부실시공 근절 방안」[2]을 발표함.

- 근절 방안의 즉각적인 시행과 실효성 제고를 위하여 세부과제별 관련 법률개정안을 지난 4월까지 모두 발의하고 연내 개정 완료 추진을 목표로 제시함.

● 이 외 건설생산체계 개편에 따른 후속 제도들도 계속하여 이루어졌는데 주된 내용을 살펴보면, ① 민간공사 종합·전문건설사업자 간 상호시장 진출, ② 민간공사 원·하도급체계 개편, ③ 민간공사 주계약자 공동도급 제도 개편, ④ 민간공사 소규모복합공사 폐지, ⑤ 전문 대업종화 및 주력 분야 제도 시행[3], ⑥ 시설물유지관리업 업종전환 제도 시행' 등 업역 및 업종 분야의 변화가 이루어짐.

● 타 건설 유관 부처 또한 올 초 계획하였던 정책 다수를 상반기 시행·추진함. 고용노동부, 공정거래위원회, 기획재정부, 행정안전부, 조달청에서 올 상반기 시행한 주요 건설 관련 정책은 <표 2>와 같음.

<표 2> 건설산업 관련 유관 정부 부처의 주요 시행정책 현황

부처명	주요 시행정책
고용노동부	• ①중대재해처벌법 시행, ②최저임금액 인상, ③건강보험요율 및 장기요양보험료율 인상, ④국민연금 사업장가입자 제외대상 추가, ⑤건설업 고용보험요율(실업급여) 인상, ⑥건설업산재보험요율 인하, ⑦산재보험 개별실적요율 산정방식 변경, ⑧장애인 고용부담금 부담기초액 인상, ⑨공휴일 및 대체휴무일 휴무 적용 대상 범위 확대, ⑩산업안전보건관리비 사용범위 확대
공정거래위원회	• ①기술자료에 대한 비밀유지계약 체결 의무화, ②법원의 자료제출명령제 도입, ③법원의 비밀유지명령제 도입
기획재정부	• ①한시적 수의계약 대상 확대, ②한시적 수의계약 요건 완화, ③한시적 보증금 인하, ④한시적 검사 및 대금지급 기한 단축, ⑤안전평가 강화, ⑥전문대업종 주력업무 분야 도입에 따른 실적평가방법, ⑦적격심사 경영상태 평가 개선, ⑧녹색건축기술 평가 강화, ⑨PQ 후 대표사 결격사유 발생 시 처리 구체화
행정안전부	• ①수의계약 대상 확대 및 요건 완화, ②보증금 인하, ③검사 및 대금지급 기한 단축
조달청	• ①조달청 간이형종심제 경영상태 평가 강화, ②조달청 종심제 시 PQ 의무화, ③조달청 시스템 이용 관련 낙찰배제 규정 신설, ④조달청 실적경쟁 입찰대상 공사 조정

2022년 하반기 이후 추진 예상 주요 건설정책

● 지난 5월 조달청은 「공공조달의 사회적 책임평가 기본지침(안)」을 마련하였으며, 이와 관련한 의견수렴과 더불어 도입 가능 분야를 선정 후 하반기부터 시범 도입할 것으로 발표[4]함에 따라 공공조달 분야에서의 ESG(환경·사회가치·지배구조) 도입을 본격 추진할 것으로 보임.

2) 국토교통부 보도자료(2022. 3. 28), "국토부,' 21. 1월 아파트 붕괴사고 재발 방지를 위한 「부실시공 근절 방안」 발표".
3) 2022년 1월 1일부터 공공공사에서 우선 적용 및 시행되었으며 2023년 1월 1일부터 민간공사에서도 시행 예정임.
4) 조달청 보도자료(2022. 5. 4.), "공공조달 ESG 시범도입을 위한 기본지침 마련".

- 이와 더불어 지난 4일 조달청[5]은 경제활력 회복과 혁신성장 여건 마련을 위하여 '조달규제 혁파, 역동적인 조달시장 구현, 공정한 경쟁질서 확립, 비축시스템의 전략적 기능 강화, 품질·안전 확보, 공공조달 기반 확충' 내용을 담은 조달정책 추진 방향 제시와 이를 기반으로 한 정책 구체화 및 실천과제 도출을 추진할 것으로 발표함에 따라 관련 정책 마련이 예상됨.

- 국토교통부의 경우 적정 공사비 및 공사 기간 확보 등의 내용[6]을 담고 있는 「건설안전특별법」 제정안이 지난해 6월 국회에서 발의되었으나 현재 계류 중이고 법 제정 유보의 기류 변화에 따라, 지난 5월 발표한 「부실시공 근절 방안」의 '적정 공사기간 및 공사비 확보'를 위한 관련 보완 정책 등 대안 모색이 마련될 것으로 보임.

- 그간 공공공사에서 적용이 제한적이었던 기술형입찰 제도의 확산을 위한 방안 모색의 일환으로 300억원 미만 소규모 기술형입찰 제도 확대 적용, 기술형입찰 절차 디지털화를 통한 업무 간소화, 공종 및 입찰 방법별 표준입찰안내서 마련, 설계사 주도 턴키 활성화, 평가 공정성 강화를 위한 시범사업 추진 등 전반적 제도개선이 이루어질 것으로 보임.

- 최근 원자재가격 급등 등에 따른 물가변동에 따른 계약금액 조정과 관련하여 국토교통부, 기획재정부, 공정거래위원회의 경우 기존 물가변동에 따른 계약금액 조정과 관련한 개선방안을 마련하겠다고 발표[7]함과 더불어 민간공사의 물가변동에 따른 계약금액 조정 확대를 위한 관련한 제도개선 등이 하반기 이루어질 것으로 예상됨.

- 또한, 올해의 경우 건설정책과 관련한 법정계획인 제7차 건설기술진흥기본계획과 제6차 건설산업진흥기본계획이 마련되는 해로 향후 정책 추진 방향의 근간이 마련될 것으로 예상됨.

입법부, 상반기 총 33건의 주요 건설산업 관련 법 개정안 발의… 규제 강화 예상

- 국회에서는 올해 상반기만 하더라도 총 33건의 주요 건설제도 관련 법[8]에 대한 일부개정법안이 발의되어 2건의 법령이 현재 공포[9]되었으며, 나머지 개정안의 경우 현재 계류 중임.
  - 법률별 개정안 발의 건수를 살펴보면, 「산업안전보건법」과 「국가계약법」이 각각 7건으로 가장 많으며, 다음으로 「중대재해처벌법」이 6건[10], '「건설기계관리법」, 「건설산업기본법」, 「지방계약법」'

5) 조달청 보도자료(2022. 07. 04), '혁신성장을 위해 과감한 규제개혁에 나선다'
6) 「건설안전특별법안(의안번호: 제2110828호)」 "발주자는 설계·시공·감리자가 안전을 우선 고려하여 해당 업무를 수행할 수 있도록 적정한 기간과 비용을 제공하여야 하며, 민간공사는 공사기간과 공사비용이 적정한지 인허가기관의 장 등에게 검토를 받아야 함"
7) 국토교통부 보도자료(2022. 5. 30.), '건자재 가격 상승에 민관이 힘을 모아 적극 대처하기로' 등 참조
8) 본 고에서는 '「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」,「건설산업기본법」, 「건설기술진흥법」, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」, 「건설기계관리법」, 「산업안전보건법」, 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」, 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」'로 한정함.
9) 「건설기술 진흥법 일부개정법률안(의안번호: 2114566)」, 「건설기계관리법 일부개정법률안(의안번호: 2114338)」

이 각각 3건인 상황임.

– 법령별 개정법률안의 전반적인 내용을 살펴보면, 행정부의 추진 정책을 뒷받침할 수 있는 내용이 주를 이루고 있으며 주요 내용은 <표 3>과 같음.

<표 3> 건설제도 관련 개정법률안별 주요 내용

법률명	주요 내용
「국가계약법」	• 계약상대자가 계약서의 주요 내용을 이해할 수 있도록 설명해야 한다는 규정 신설, 입찰 참가자격 제한(근로자의 자유의사에 어긋나는 근로를 강요한 사업주, 유죄판결 확정 후 2년이 경과 되지 않은 성폭력 범죄자)
「지방계약법」	• 계약상대자가 계약서의 주요 내용을 이해할 수 있도록 설명해야 한다는 규정 신설, 입찰 참가자격 제한(근로자의 자유의사에 어긋나는 근로를 강요한 사업주)
「건설기술진흥법」	• 건설엔지니어링업의 '등록발급 및 말소 권한, 등록취소, 과징금 부과, 지도 감독권' 등에 대한 부여, 과태료 부과 유예 대상인 교육대상자 중 이직이나 퇴직 등으로 현재 건설업에 종사하지 않는 자가 다시 건설기술업무를 수행할 때까지 과태료 부과 유예 연장
「하도급법」	• 거래 당사자 간 원재료의 가격 변동을 하도급 대금에 반영하도록 계약서 기재와 이에 대한 제도화
「건설기계관리법」	• 검사대행자 등에게 사업 정지 처분에 갈음하는 과징금 부과, 검사 수수료의 결제수단 다양화, 시·도지사가 검사를 받지 아니한 건설기계에 대한 검사 명령 시 해당 기계의 사용·운행 중지를 함께 명령, 검사대행자의 업무 준수사항에 대한 구체적 명시, 정기검사 미시행 시 부과되는 과태료 상향, 안전기준에 부적합한 건설기계의 사용 및 운행 금지
「산업안전보건법」	• 안전관리전문기관의 법정요건 강화 및 업무 내용의 명확화를 통한 사용자 ·근로자 · 전문기관의 의무사항 및 연계된 벌칙 규정 개선, 산업안전보건정책위원회와 지역별 산업안전보건협의회를 구성 및 운영, 지자체별 산업안전지도관 선임, 산업재해 정의규정 개정

● 이 중 <표 4>의 「건설산업기본법」 및 「중대재해처벌법」 개정안의 경우 향후 산업에 미칠 영향이 큰 규제 관련 법안이기에 향후 소위원회 및 본회의 통과 여부에 귀추가 주목되는 상황임.

<표 3> 산업에 미칠 영향이 큰 건설제도 관련 개정법률안의 주요 내용

법률명	주요 내용
「건설산업기본법」	• **건설공사의 하도급을 위반한 자에 관한 처벌기준 강화 (의안번호 : 제2114574호)** - 현행 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에서 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금을 부과하도록 벌칙 강화
	• **근로자에게 적정임금을 지급할 수 있는 여건 마련 (의안번호 : 제2114815호)** - 건설사업자의 건설공사 도급계약 체결 시 공휴일에 따른 유급휴일 임금과 휴일근로에 따른 가산 임금 등을 도급금액에 반영
	• **건설업 등록말소사유 규정 및 등록 결격사유 추가 (의안번호 : 제2114839호)** - (등록말소) 건설사가 부실한 시공으로 시설물의 구조상 주요 부분에 중대한 손괴를 일으켜 5명 이상 공중의 사망사고를 발생시킨 경우 - (등록결격) 사망사고 발생 이력을 반영하여 10년 이내에는 건설업 등록 금지

10) 의안정보시스템에서 「중대재해 처벌등에 관한 법률」의 일부개정 법률안에 대한 검색 결과 총 7건이나 지난 6월 17일 박대출 의원등 10인이 제출한 의안(의안번호 : 2115861)이 철회됨에 따라 1건을 제외함(검색일자 : 2022. 7. 5).

<표 3> 산업에 미칠 영향이 큰 건설제도 관련 개정법률안의 주요 내용 -(계속)

법률명	주요 내용
「중대재해 처벌 등에 관한 법률」	• **경영책임자 범위 수정, 법 적용대상 범위 확대 등 추가 (의안번호 : 제2114548호)** - 경영책임자 범위(안전보건 업무 담당자 삭제, 법인 대표이사와 이사 추가), 적용 배제 규정 삭제(상시근로자 5인 미만인 사업·사업주), 처벌에 대한 법정형 하한 규정과 현장 훼손·원인조사 방해·재해 발생 사실의 은폐 또는 은폐를 지시·공모한 경우 처벌 등 13개의 내용으로 구성 • **중대재해 적용 범위 확대, 징벌적 손해배상의 하한 도입 등 추가 (의안번호 : 제2114568호)** - 처벌규정에서 법정형의 하한(3년) 상향, 법인 또는 기관에 대한 양벌규정(벌금 상한 삭제 및 하한 설정, 일정한 경우 전년도 매출액 또는 수입액을 기준으로 벌금 가중) 등 18개의 내용으로 구성

하반기 이후 계속된 정책 변화가 예상되는 상황이기에 업계 필요 시 선제적 대응 필요

- 지난 2020년 9월 개정된 「건설기술진흥법」상의 벌점제도가 2023년 1월 1일부터 시행되며 특히, 벌점 산정방식이 기존 누계 평균에서 합산방식으로의 변경과 벌점 부과에 따른 불이익 중 상대적으로 영향력이 큰 선분양 제한이 강화됨에 따라 이에 대한 기업 차원의 준비가 필요할 것으로 보임.[11)12)]

- 또한, 최근 국토교통부의 경우 시공능력평가 기준 변경과 관련한 정책 추진을 고려하고 있다는 점에서 향후 업계의 경우 변화되는 평가 기준과 이와 연관된 제도(조달청 유자격자 명부 제도 등)에서의 불이익 발생 가능성 등을 종합 고려한 선제적 대응 방안 모색이 필요함.

- 최근 계속된 원자재가격 급등에 따른 민간공사에서의 물가변동에 따른 계약금액 조정 관련 제도개선의 경우 현행 민간공사의 경우 관련한 법률 규정이 부재하다는 점과 사적자치의 원칙에도 불구하고 공법을 통한 추가 규율의 필요성에 대한 논란이 존재한다는 점에서 일정 시간 합리적 방안 모색에 시간이 소요될 수밖에 없다는 점을 고려할 때 이를 고려한 현장 운영 방안 모색이 필요함.

- 「중대재해처벌법」 완화, 납품단가연동제 등 기타 경영계와 정치권에서 최근 활발히 논의 중인 관련 제도와 규제 완화(또는 강화)의 내용 또한 업 환경에 미치는 영향이 크기에 이에 대한 대응이 필요하다고 판단됨. 다만, 현 정부의 정책 방향과 국무조정실 규제개혁위원회의 관리 강화 기조를 고려할 때 향후 규제 강화 중심의 제도 마련은 제한적일 것으로 판단되기에 소극적 경영 활동은 지양해야 할 것임.

김화랑(부연구위원 · hrkim@cerik.re.kr), 전영준(연구위원 · yjjun@cerik.re.kr)

11) 이를 위해, 기업에서는 '① 신설된 벌점 경감제도의 활용을 위하여 품질확보와 안전사고 발생 최소화를 위한 관련 역량 향상 및 집중, ② 벌점 부과 시 초기 단계부터 적극적인 대응, ③ 명확한 책임 소재 규명을 위한 관련 서류 준비, ④ 건설기술인에게도 부실벌점이 부과됨에 따라 채용 전 이에 관한 확인 절차' 등의 마련이 필요할 것으로 보임.

12) 벌점제도 개정에 따른 과도한 선분양 제한 등이 발생하여 이에 대한 추가적 개정 고려가 국토교통부 내에서 이루어지고 있는 상황이나 아직 정책변경 방향이 발표되지 않았기에 이에 대한 대응이 필요함.

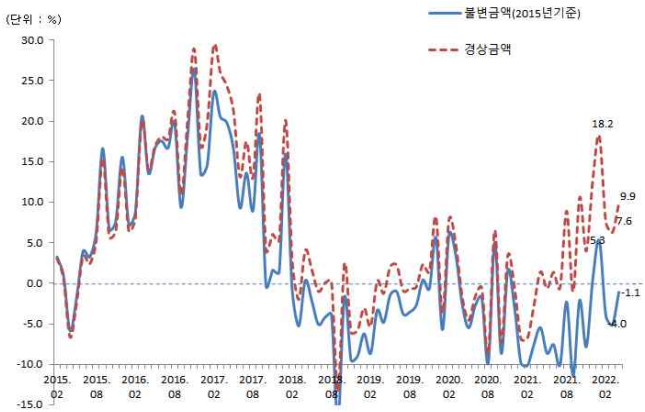
상반기 건설물가, 20년래 가장 부담되는 상황

– 비금속 건설 자재 가격 20년래 최대 상승, 불확실성과 공사비 증가로 착공도 줄어 –

2022년 1~4월 건설기성 명목 금액상 11.4% 상승했지만, 물가 감안하면 감소한 상황

- 건설생산시장을 살펴보기 위해서 통계청의 건설기성 데이터를 분석한 결과 1~4월까지 명목가격 기준은 11.4% 증가하였지만, 물가를 감안한 불변가격 기준으로는 1.5% 감소한 것으로 나타남.
  - 코로나19 사태로 인한 물류난으로 지난해 원자재 수급의 어려움을 겪었는데 올해는 러시아 우크라이나 침공으로 인한 영향으로 전 세계 에너지 가격이 급등하고 주요 원자잿값이 급등한 영향으로 급격한 인플레이션을 경험하고 있는 중임.

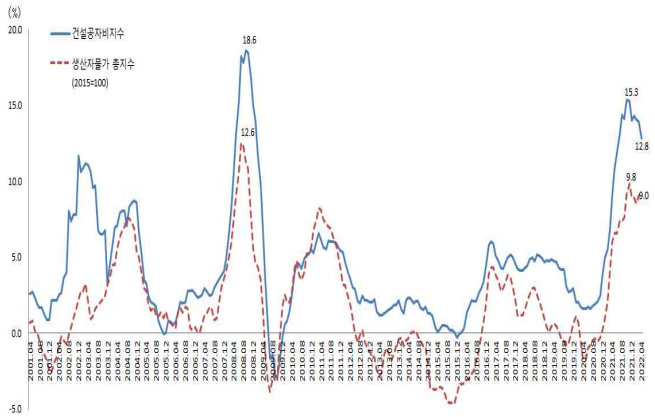
<그림 1> 건설기성 불변 및 경상금액 증감률 추이



자료 : 통계청.

건설공사비 12개월 연속 10% 이상 상승, 역대 최장 기간 두 자릿수 상승률 기록

<그림 2> 생산자물가 총지수와 건설공사비 지수 증감률 추이



주 : 전년 동월 대비 증감률 추이임.
자료 : 통계청.

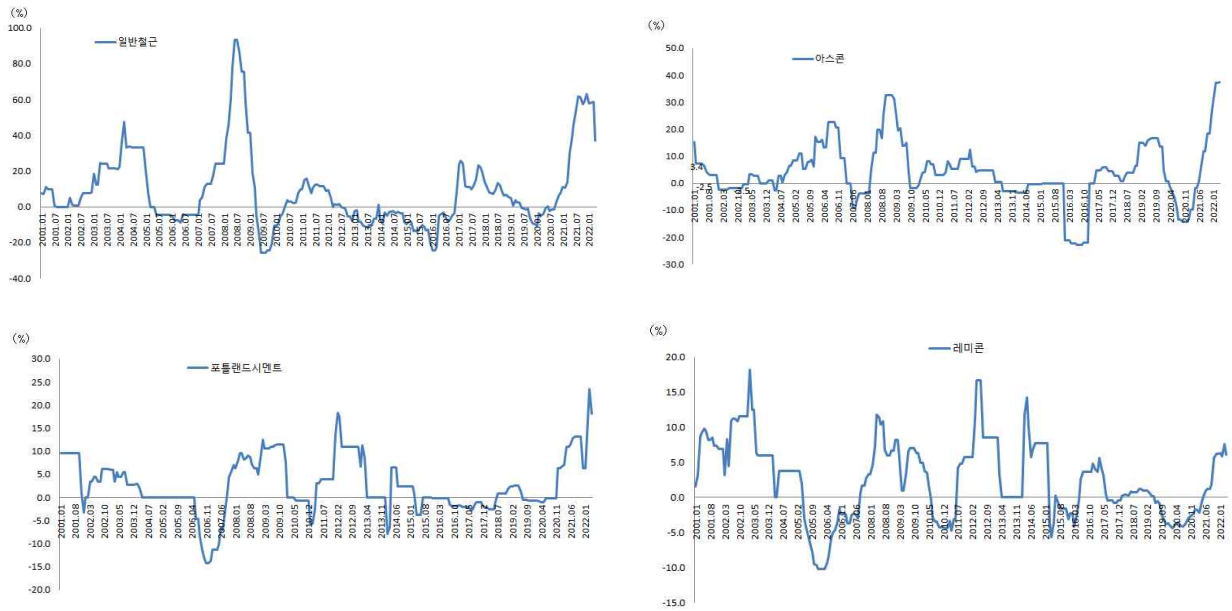
- 글로벌 원자재 가격 상승으로 인해서 국내 생산자 물가가 높은 상승폭을 기록하고 있으며, 이 중 건설 물가의 상승률은 더욱 심각한 상황인 것으로 분석됨.
  - 공공 건설공사의 공사비 산정에 기초자료로 활용하고 있는 건설공사비지수의 경우 지난 2021년 5월 10.8% 증가한 이후 2022년 4월까지 총 12개월 연속 10% 이상의 높은 상승률을 지속
  - 건설공사비 지수가 1년 두 자릿수 상승률을 기록한 것은 관련 통계가 작성된 2000년 이래 가장 오랜 기간 지속

올 상반기 아스콘과 시멘트 자재가격 지난 20년래 가장 큰 폭으로 상승

- 주요 건설자재 가격 상승률을 보면, 지난해 급등한 철근 가격 상승세가 올해 소폭 완화되었지만, 시멘트, 레미콘 등 비금속 자재 가격은 올 상반기 크게 상승함(<그림 3> 참조).
  - 지난해 수급난을 겪었던 철근의 경우 2021년 7월에 전년 동월 대비 60% 이상 증가하였으며 올해 3월까지 50~60% 높은 가격 상승률을 기록함. 4월에 30%대로 증가세가 다소 완화됨.
  - 시멘트와 레미콘 그리고 아스콘의 경우 올해 3월부터 본격적으로 증가하는 모습을 보이고 있는데 특히, 시멘트는 3월에 20% 이상 상승하였으며, 아스콘도 30% 이상 상승함.[13]

- 철근과 같은 금속자재의 경우 수요에 따라서 급격히 가격 변화가 일어나지만, 시멘트와 아스콘의 경우 한번 상승하면 가격하락까지 시간이 걸리는바, 이러한 상황을 감안하면 향후 비금속 자재가격 상승으로 인한 부담은 하반기까지 이어져 장기화될 가능성이 큰 것으로 판단됨.

<그림 3> 건설 주요 자재 가격 증감률 추이



주 : 전년 동월 대비 증감률 추이임.
자료 : 통계청.

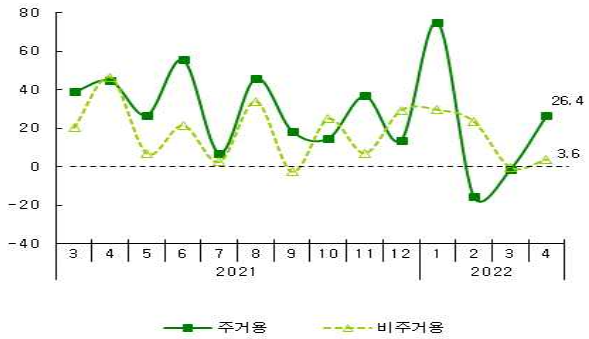
건축허가면적은 증가하였지만, 착공면적은 감소해 공사가 감소하고 있는 상황

- 가격 이외에 실제 공사투입량을 살피기 위해서 건축허가면적과 착공면적 증감률을 살핀 결과 1~4월 허가면적은 양호하지만, 착공면적은 부진한 것으로 나타남(<그림 4, 5> 참조).
  - 1~4월 건축허가면적의 경우 전년 동기 대비 13.1% 증가, 주거용과 비주거용 허가면적 각각 각각 16.4%, 11.4% 증가해 양호한 모습을 보임.

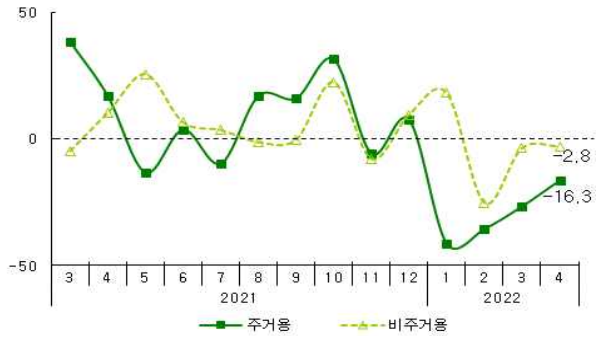
13) 시멘트와 아스콘 모두 자료가 확인되는 지난 20년래 가장 높은 상승률을 기록.

- 1~4월 건축착공면적의 경우 전년 동기 대비 13.3% 감소, 주거용은 같은 기간 대비 28.8% 감소하였으며, 비주거용도 전년 동기 대비 4.6% 감소함.

<그림 4> 건축허가면적 증감률 추이



<그림 5> 건축착공면적 증감률 추이



주 : 전년 동월 대비 증감률 추이임.
자료 : 국토교통부.

하반기 자재뿐만 아니라 이자와 인건비 등 비용 문제 종합적으로 대응해야

- 물가 안정화를 위한 정부의 금리인상이 앞당겨져 진행되었으며, 하반기 추가 인상이 예상되는바 금융비용 관리가 필요함.
  - 글로벌 각국은 초인플레이션을 막기 위해 금리 인상을 단행하고 있는데, 우리나라 한국은행도 지난 1년 동안 기준금리를 5번 인상, 기준금리가 7년래 가장 높은 수준인 1.5%를 기록
  - 하반기에도 추가 금리 인상이 예상되는바 하반기에 금융 비용 부담이 더욱 커질 전망임.

- 상반기 유가를 비롯해 원자재 비용 상승으로 인해 다양한 노조파업 사태를 경험하였는데(<표 1> 참조), 하반기 인건비 상승 문제와 관련해 분쟁이 증가, 공사 진행에 더욱 어려움을 겪을 것으로 예상됨.
  - 지난 2년 동안 코로나19 사태로 외국인 입국이 어려워져 건설외국인 노동자 인력난으로 현장이 어려움이 가중됨.
  - 향후 물가 상승 및 인력난으로 임금인상에 대한 요구가 강화될 것으로 전망됨.

- 민간 기업은 비용 관리를 강화할 필요가 있으며, 정부는 하반기 자잿값과 금융비용 상승으로 인한 민간 건설사 피해가 최소화되도록 정책적 역량을 집중할 필요가 있음.

<표 1> 상반기 건설공사에 영향을 미친 주요 파업

일자	건설공사에 영향을 미친 조동 조합 파업
2.21	철근콘크리트연합회 비용 증액 요구 및 부분 파업
3.28	청주레미콘운송노조, 7일
4.13	제주레미콘운송노조파업, 42일
5.6	부산울산경남철근콘크리트연합회파업,3일
5.9	부산경남레미콘 총파업, 13일
5.11	창호·커튼월업체연합회 파업 논의
5.26	철근·콘크리트 연합회 파업 논의
6.4	화물연대 총파업, 7일

주 : 기사를 통해 취합, 실제 파업 일수는 지역별로 상이할 수 있음.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

상반기 주택시장 약보합세, 지난해 상승과 대조적

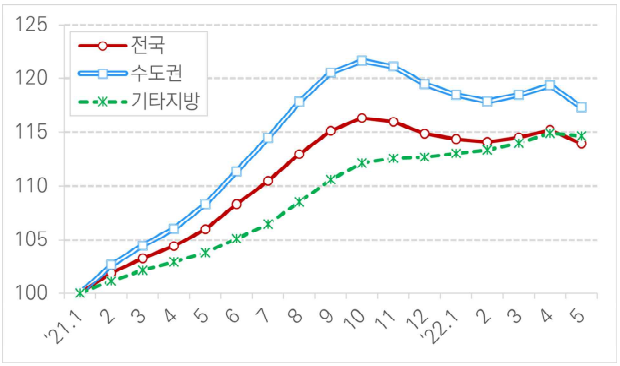
- 전세는 0.68% 하락, 월세 및 보증부월세 거래 증가로 하락세 -

1~5월 전국 아파트 매매가격은 0.8% 하락[14][15]해 전년 동월 누적 8.7% 상승과 대조적

- 수도권 아파트 매매가격은 2022년 1월~5월 사이에 1.78% 하락(5월 잠정 1.68% 하락)했고 이 역시 전년 동월 누적 상승률 11.94%와 큰 차이를 보임.
  - 수도권 중 가장 큰 폭으로 하락한 지역은 서울(1.94%)이며, 인천지역은 4월까지 누적 0.19% 상승한 것으로 조사됐지만 5월 잠정 0.68% 하락해 0.49%의 하락을 기록함.
  - 가장 최신자료인 한국부동산원의 '주간아파트가격동향조사(이하 주간조사)'에 의하면 수도권 매매가격은 0.40% 하락했고, 그중 경기도의 하락폭이 가장 커 0.50% 하락함(2022.6.27.기준).
  - 다만 실거래자료에서 나타난 하락세는, 부동산 중개업자를 통해 매매계약이 체결된 중개거래보다 대체로 낮은 매매가를 보이는 매도계약체결 당사자 간 직접 거래 항목을 모두 포함한 결과임.

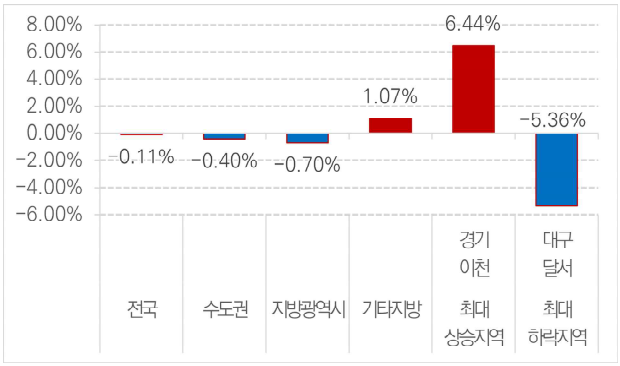
- 5개 지방광역시 아파트 매매가격은 같은 기간 동안 0.51% 하락함.
  - 4월까지는 보합세(0.0%)를 보였으나 5월 잠정 하락폭이 0.51%인 것으로 집계됨.
  - 5월 잠정치를 포함해 가장 큰 폭의 하락세를 보인 곳은 대전(5월 누적 3.79% 하락)이며 대구지역은 4월까지 확정 지수를 기준으로 가장 하락세가 큼(4월 누적 2.79% 하락).
  - 주간조사에서도 2022년 들어 하락 폭이 가장 큰 10개 지역 중 대구지역의 6개 구·군이 포함됨.

<그림 1> 지역별 아파트 실거래가매매지수 추이



주 : 2021년 1월을 100으로 두고 계산한 결과임.
자료 : 한국부동산원(2022).

<그림 2> '22년 주간 APT 매매가격지수 변동률



주 : 2021.12.27. 대비 2022.6.27.까지 누적 변동률을 의미.
자료 : 한국부동산원(2022).

14) 주택가격은 한국부동산원의 '공동주택실거래가지수(이하 실거래가지수)'기준임. 그 외 지표를 활용한 경우 이를 적시하여 구분함.
15) 실거래가지수의 편제 방식에 의해 시차가 발생함. 1월~4월까지는 확정지수이며, 5월 지수는 잠정지수를 이용해 등락폭을 산출함.

- 기타 지방 아파트 매매가는 전국에서 유일하게 5월까지 1.74% 상승해 전국 평균을 상회함.
  - 수도권과 지방 5개 광역시를 제외한 기타 지방에서는 수도권이 하락세를 보이기 시작한 지난해 10월 이후에도 소폭 상승해 4월까지 1.97% 상승했지만, 5월 들어 전국적인 하락세에 동참함.
  - 주간조사에 의하면 6월 27일까지 기타 지방('8개 도'로 표기)은 경남 창원 마산합포, 마산회원, 진해, 강원 강릉·속초 등 상승세에 힘입어 전국에서 가장 높은 1.07%의 상승을 나타냄.

- 대체로 지난해 10월 하락세가 나타난 이후 정치 판도의 변화에 대한 기대로 등락이 이어짐.
  - 3월 대통령 선거에 대한 기대감에 시장은 2월 이후 재상승세를 나타냈고 실제 친시장주의를 표방한 대통령이 당선되며 4월까지 상승했지만, 5월 들어 기타 지방을 포함한 전국이 하락세를 나타냄.

- 지역별로 최대 1%대 등락을 보인 것에서도 알 수 있듯 시장은 혼란한 상태이며, 이는 지수 산정 기관별 격차로도 나타나고 있음.
  - 기관별 등락폭 뿐만 아니라 가격 등락의 방향도 상이해 혼란스러운 시장의 상황을 엿볼 수 있음.
  - 2022년 누적 기준, 민간 기관 발행 지수는 대체로 상승하는 반면 공공 기관 발행 지수는 하락세를 보여 상이한 흐름을 나타냄.[16]

1~3월 누적 전국 아파트 전세가격은 0.68% 하락[17], 겨울 비수기의 하락 감안해야

- 수도권 전세가격은 올해 들어 0.72% 하락했지만, 4년 전 대비 최대 36.1%(인천) 상승함.
  - 월별 변화율은 하락했지만 계약갱신청구권을 사용한 세입자가 재계약을 하는 경우를 상정해보면, 서울지역은 4년 전 대비 24.0%, 인천 36.1%, 경기 29.3% 상승해 주거비 부담이 크게 증가함.
  - KB국민은행(2022)이 조사한 서울 아파트 중위 전세가는 6.09억원으로, 산술적으로 4년 전과 비교했을 때 1.18억원 가량을 추가 확보해야 전세 계약 갱신이 가능한 상황임.

- 3월 누적 5대 광역시는 전 지역에서 하락했는데 그 폭은 최대 3%에 달하는 것으로 조사됨.
  - 대구(3.53%)를 필두로, 광주(2.66%), 울산(2.02%), 대전(1.47%), 부산(0.66%)등 모든 지역에서 하락세를 기록
  - 주간조사에서 2022년 누적 전세가 하락폭이 전국에서 가장 큰 지역은 대구인 것으로 조사돼 매매가와 전세가가 동시에 하락하는 것으로 나타남.

- 기타 지방 전세가격은 상승과 하락이 동시에 나타나며 1.69% 상승함.
  - 상승세를 나타낸 지역은 6개 지역으로, 강원(3.96%), 경북(2.93%), 전북(1.74%), 제주(1.69%), 경남(1.19%), 충북(0.72%) 등임.

16) 가격 지수는 자료 갱신에 의해 수시로 변경되므로 조회 시점에 따라 상이할 수 있음. 본 고의 자료는 2022년 7월 7일 기준임.
17) 매매와 동일하게 전세가도 실거래가지수 편제 방식에 의한 시차가 있어 3월까지 분석하였음.

- 반대로 전남(-1.88%), 충남(-0.56%) 등지에서는 전세가격이 하락한 것으로 집계됨.

◉ 다만 이러한 하락세는 1월~2월이 소위 겨울 비수기였다는 점을 감안할 필요가 있음.

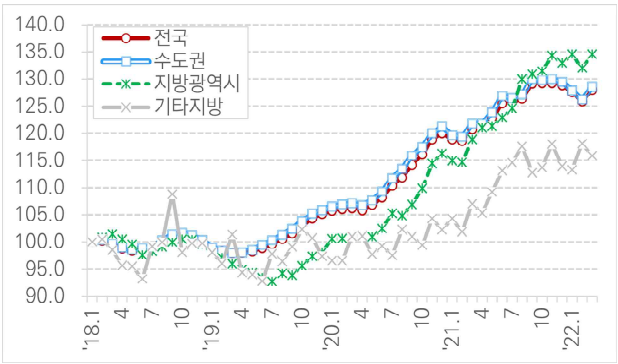
- 2022년 들어 2월까지 전국 아파트 전세지수는 2.28% 하락했으나 3월에 1.63% 상승함으로써 3월까지 누적 0.68% 하락한 것으로 집계됨.
- 2017년 이후 2월까지 전세가가 상승했던 해는 계약갱신청구권 및 전월세상한제가 논의되고 있었던 2020년이 유일(0.91%)함.

4년간 누적된 전세가 상승으로 월세 거래 비중 높아 전세가 상승세 한풀 꺾인 듯

◉ 당초 시장 예상보다 전세가가 안정된 것은 월세로의 계약 유형 이동이 많아졌기 때문임.

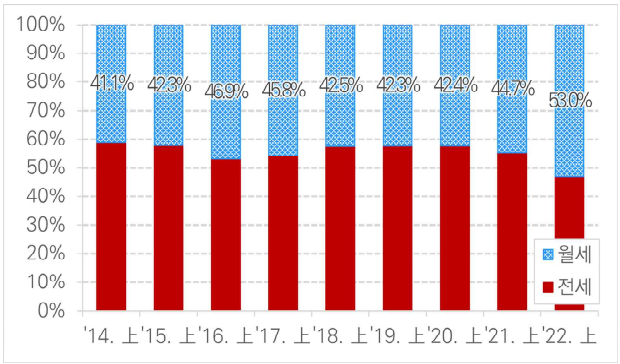
- 올해 6월까지 서울지역 누적 확정일자 신고 내역에 따르면 전세와 월세 비중이 각각 47%과 53%로 나타나 전세보다 월세 비중이 더욱 큰 것으로 조사됨.
- 월세 거래가 전세 거래보다 많은 것은 통계가 안정적으로 집계되기 시작한 2014년 이후 최초임.
- 등기부등본 및 전입신고에 의한 확정일자를 득하는 행위는 갱신계약보다 신규계약 시 발생하므로 시장 전체의 월세화로 해석하기보다 신규계약에서의 월세 비중이 높아진 것으로 이해해야 함.

<그림 3> 지역별 아파트 실거래가전세지수 추이



주 : 2021년 1월을 100으로 두고 계산한 결과임.
자료 : 한국부동산원(2022).

<그림 4> 서울 각 년도 상반기 월세 거래 비중



주 : 전체 임대차(전세+월세) 계약 대비 월세 거래 비중을 계산.
자료 : 법원 등기정보광장(2022).

◉ 한편 8월 전세계약의 계약갱신청구권 만료를 앞두고 시장의 우려가 큰 상황에서 계약갱신청구권 행사 비율이 점점 높아지고 있음.

하반기에는 매매가보다는 전세가격의 상승 요인이 여전히 남아있고, 세입자가 월세로 전환하는 과정에서 주거비 부담을 느낄 수 있는 만큼 세입자에 대한 유연한 정책이 필요함.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

상반기 해외건설 수주 120.3억 달러, 전년비 18% ↓

– 세계 경제침체로 인한 해외건설 수주 성장 모멘텀 훼손 가능성 커져 –

2021년 상반기 해외건설 수주는 전년보다 약 27억 달러 감소한 120.3억 달러 기록

- 지난해 상반기 147.4억 달러를 기록한 해외건설 수주가 올해에는 6월 30일 기준으로 전년과 비교해 18% 감소한 실적을 기록함.
  - 상반기 실적으로는 2019년(119억 달러)을 제외하고, 연간 수주가 165억 달러였던 2006년의 상반기 수주(85억 달러) 이래 가장 낮은 수준임.
  - 수주 건수로는 274건으로 전년 같은 기간과 비교해 12% 증가했으며, 시공 건수도 2,297건으로 21% 증가함.
  - 상반기 실적 부진의 원인은 글로벌 공급망 교란, 인플레이션, 지정학 리스크 등에 따른 불확실성 증가가 시장 정상화를 지연시킨 점과 국내 기업의 보수적 시장접근에서 찾을 수 있음.

<그림 1> 해외건설 수주 추이

(단위 : 억 달러)

자료 : 해외건설종합정보서비스.

- 지역별로는 지난해 64.6억 달러를 기록하며 43.8%의 비중을 차지했던 아시아 시장이 올해에도 67.3억 달러를 기록해 전체 수주의 55.9%를 차지함.
  - 아시아와 아프리카(2.3억 달러)를 제외하고 중동을 포함한 모든 시장에서의 수주가 감소했는데, 중동과 북미 및 태평양 지역에서의 감소 규모가 큼.
  - 중동 지역은 전년 같은 기간보다 13.2억 달러가 감소한 28억 달러로 전체 수주의 23.3%를 차지함. 또한, 작년 상반기에 15.1억 달러로 전체 수주의 10.2%를 차지했던 북미 및 태평양 지역은

1.8억 달러로 급감해 전체 수주의 1.5%를 차지하는 데 그침.

<표 1> 2020~2022년 상반기 지역별 수주 현황

구분	'20.1.1~'20.6.30		'21.1.1~'21.6.30		'22.1.1~'22.6.30	
	금액(억 달러)	비중(%)	금액(억 달러)	비중(%)	금액(억 달러)	비중(%)
중 동	77.6	48.1	41.2	28.0	**28.0**	**23.3**
아시아	67.1	41.6	64.6	43.8	**67.3**	**55.9**
북미·태평양	3.7	2.3	15.1	10.2	**1.8**	**1.5**
유 럽	4.2	2.6	20.0	13.6	**19.1**	**15.9**
아프리카	5.9	3.7	1.3	0.9	**2.3**	**1.9**
중남미	2.9	1.8	5.2	3.5	**1.8**	**1.5**
합계	161.4	100.0	147.4	100.0	**120.3**	**100.0**

자료 : 해외건설종합정보서비스

- 공종별로는 플랜트 부문을 제외한 모든 공종의 수주가 증가하거나 전년 같은 기간과 비교해 비슷한 실적을 기록함.
  - 플랜트 부문은 41.4억 달러로 전년과 비교해 47.2억 달러나 급감해 전체 수주의 34.4%를 차지하는 데 그쳐, 상반기 수주 부진의 직접적인 원인으로 작용함.
  - 반면에, 건축 부문은 30.5억 달러로 전년 같은 기간보다 11.4억 달러 증가했고, 토목은 28.1억 달러 전년과 비슷한 수준의 실적을 거둠. 건축과 토목이 전체 수주에서 차지하는 비중은 48.8%로 전년(32.1%)보다 대폭 증가함.
  - 용역 부문이 올해 상반기 실적은 15.2억 달러로 전체 수주의 12.6% 차지했는데, 이는 작년 전체 수주(11.1억 달러)를 넘는 규모이며, 2016년 연간 수주(16.9억 달러)에 근접한 수준임.

<표 2> 2020~2022년 상반기 공종별 수주 현황

구분	'20.1.1~'20.6.30		'21.1.1~'21.6.30		'22.1.1~'22.6.30	
	금액(억 달러)	비중(%)	금액(억 달러)	비중(%)	금액(억달러)	비중(%)
토 목	25.7	15.9	28.1	19.1	**28.1**	**23.4**
건 축	33.0	20.4	19.1	13.0	**30.5**	**25.4**
플랜트	94.6	58.6	88.6	60.1	**41.4**	**34.4**
전 기	3.7	2.3	3.7	2.5	**4.4**	**3.7**
통 신	0.7	0.4	0.2	0.1	**0.7**	**0.6**
용 역	3.7	2.3	7.7	5.2	**15.2**	**12.6**
합계	161.4	100.0	147.4	100.0	**120.3**	**100.0**

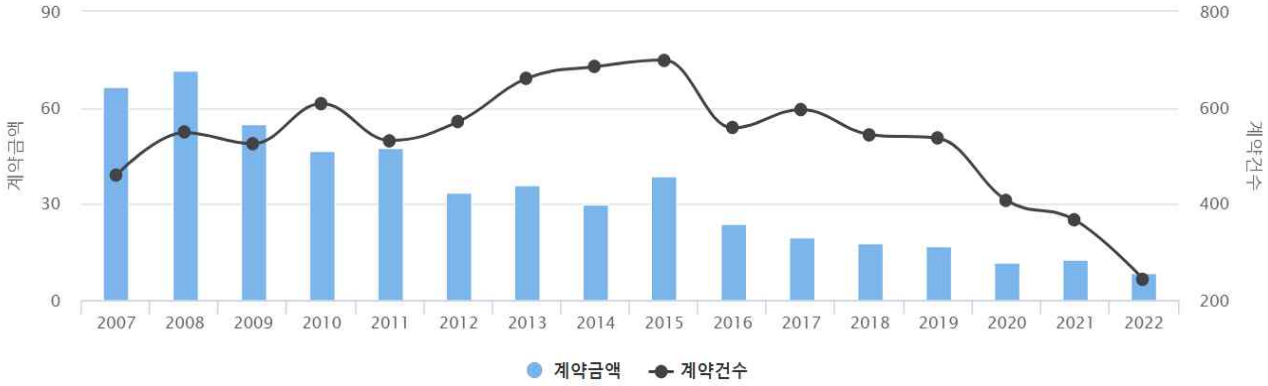
자료 : 해외건설종합정보서비스

중소건설기업의 해외 수주 규모는 전년 같은 기간과 비교해 20% 증가한 9.3억 달러 기록

- 2022년 상반기 중소건설기업은 58개 국가에서 243건의 사업을 수주해 9.3억 달러의 실적을 달성했는데 이는 상반기 해외건설 수주의 7.7%임.
  - 해외건설 시장에서 지속가능한 수주 경쟁력 확보를 위해서는 중소건설기업의 수주 비중이 지금보다는 확대되어야 한다는 평가가 여전히 유효한 실정임.

<그림 2> 중소건설기업 해외건설 수주 추이

(단위 : 억 달러) (단위 : 건)



자료 : 해외건설종합정보서비스.

- 지역별로 보면 아시아에서 3억 달러, 유럽과 중동에서 각각 2.2억 달러와 2.1억 달러를 기록함. 공종별로는 플랜트 부문이 3.1억 달러, 전기 2.9억 달러, 건축 1.5억 달러, 용역 부문이 1억 달러를 기록함.

<표 3> 2022년 상반기 중소건설기업의 지역별(위) 및 공종별(아래) 수주 현황

(단위 : 천 달러)

구분	합계	중동	아시아	태평양,북미	유럽	아프리카	중남미
2022년도 현재	925,055	209,657	304,083	32,057	218,055	70,489	90,714
2021년도 전체	1,284,523	410,808	500,442	52,744	250,488	70,974	-933
2021년도 동기	773,989	294,014	276,270	30,604	125,208	65,746	-17,85

구분	합계	토목	건축	플랜트	전기	통신	용역
2022년도 현재	925,055	53,577	154,071	314,149	287,839	11,933	103,486
2021년도 전체	1,284,523	72,445	117,291	317,726	445,466	28,456	303,139
2021년도 동기	773,989	49,322	42,772	183,791	234,359	20,983	242,762

자료 : 해외건설종합정보서비스.

2022년 하반기 해외건설 시장, 기회요인보다는 위협요인에 대비해야 할 상황

- 2022년 하반기 해외건설 시장은 유가 회복에 따른 주력 건설시장의 발주 확대라는 긍정적 요인과 경기침체 가능성이 커진 세계 경제 상황이라는 위협요인이 혼재되어 있음.
  - 코로나19 이후 경제 회복과정에서의 수급 불균형과 공급망 교란에 따른 인플레이션, 우크라이나 전쟁 등으로 국제유가는 최근 3개월 평균 배럴당 100달러 이상임. 이로 인해 중동 지역의 산유국 재정 상황은 개선되고 있으며, 관련 시장의 발주 규모도 증가하고 있음.
  - 2021년 MENA 지역 건설시장 발주 규모는 약 910억 달러로 2020년과 비교해 22% 증가하였으며, 국제유가 상승 추세 속에 사우디아라비아, 카타르, UAE 등 국가 중심으로 발주 확대 가능성이 커짐.

<그림 3> 주요 중동 산유국 재정수지 흑자 예측(좌, %)과 MENA 지역 발주 규모 추이(우)

국가	평균치				전망치	
	2000 ~ 18	2019	2020	2021	2022	2023
알제리	0.6	-5.6	-6.7	-3.8	-5.0	-5.6
바레인	-4.5	-9.0	-17.9	-11.1	-3.3	-4.6
이라크	-3.6	0.8	-12.8	1.9	11.9	8.4
쿠웨이트	23.2	3.1	-12.8	-0.5	16.6	18.3
리비아	-4.9	21.1	-54.5	13.8	25.8	17.3
오만	3.1	-5.6	-16.5	-2.5	5.6	6.3
카타르	9.5	4.6	1.0	4.1	8.5	11.8
사우디아라비아	3.4	-4.4	-11.3	-2.4	5.5	4.7
아랍에미리트	5.4	0.4	-5.2	0.3	8.1	6.9

자료 : 한화증권.

- 세계 경제는 경기둔화와 인플레이션 통제 중 하나를 선택해야 하는 상황으로, 미국의 통화정책 기조와 러-우크라 전쟁 등의 영향으로 기간과 강도의 차이만 있을 뿐 경기침체 진입은 기정사실로 평가되고 있음.
  - 6월 15일 미 연준은 1994년 11월 이후 28년 만에 기준금리를 0.75% 올리는 Giant Step을 단행함. 시장 예측을 넘어선 수준의 금리 인상은 41년 내 최고치를 기록한 미국의 5월 물가상승률(8.6%) 때문으로, 인플레이션 억제가 미 연준의 최대 과제임을 의미함.
  - 7월에도 미 연준이 금리를 0.75% 인상할 가능성이 큰 상황으로 하반기로 갈수록 인플레이션과 통화 긴축에 따른 소비 둔화 압력은 증가할 것으로 전망됨. 더블딥 또는 스태그플레이션도 가능하다는 분석을 고려할 때, 세계 경제 불황의 강도가 어느 수준일지 예측하기 어려움.
  - 글로벌 경기침체는 해외건설 시장의 기회요인의 영향력을 상쇄할 만큼의 파급력을 가지고 있다는 점을 고려할 때 올해 해외건설 수주의 성장세를 낙관하기가 매우 어려운 상황임.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

건설논단

시의성 있고, 적극적인 기업 관련 정책이 필요한 때

최근 스위스 국제경영개발대학원(IMD)에서 63개국을 대상으로 실시한 국가 경쟁력 평가 결과를 발표했다. 우리나라는 27위를 기록해 전년 대비 4단계 하락한 것으로 나타났다. 기업 효율성 부문에 대한 평가는 6단계나 하락했다. 기업 효율성 부문을 평가하는 생산성, 노동시장, 금융시장, 경영활동 등 대부분의 국가 경쟁력 지표들에서 하락세를 보였다. 특히 기업의 경영 활동 및 경영 여건과 관련된 시장·제도 환경을 측정하는 대부분 평가 지표는 하락세가 뚜렷하다.

다른 여러 가지 원인이 있겠으나, 기업 활동을 제약하는 환경이 지속적으로 악화됐고 이에 대한 실질적인 정책적 지원이 부족해 기업들의 경영 여건이 좀처럼 나아지지 않은 게 가장 큰 원인이다. 코로나19라는 특수한 경제 상황에서 그동안 정부는 다양한 경제적 지원책들을 마련하고 시행했지만 경기 위축과 전 세계적인 코로나19 여파 속에서 실질적으로 기업의 경영 여건은 좀처럼 개선되지 못하고 있다는 것을 여실히 보여준다.

최근 국내외 경제에 불안이 가속화하고 있는 시점에서 기업의 경영 여건이 악화되면 자칫 장기 불황으로 이어질 수 있다는 점에서 여전히 개선되지 못하고 있는 기업 경영 여건은 우리 경제에 큰 걸림돌이 아닐 수 없다.

현재 세계경제는 글로벌 공급망 차질과 유가, 원자재 등 인플레이션 압력과 같은 여러 악재가 겹쳐 불안감이 크게 고조되어 있다. 우리나라 내부적으로도 최근 고물가에 고금리, 고환율 등 소위 '3고(高)' 시기로 접어들면서 다른 어느 때보다 위기감이 크다.

국내외 경제 상황이 악화될수록 기업의 역할이 매우 중요해진다. 기업의 지속적인 투자는 경제의 선순환 및 활성화에 핵심적인 요소이기 때문이다. 기업의 투자는 고용 및 소비의 촉진으로 이어져 기업의 성장을 이끌고, 이는 다시 투자로 이어지는 경제의 선순환 구조를 만들어낸다. 반면 기업들이 불확실한 미래에 대한 불안감으로 투자가 위축되면 가계의 소비를 감소시키고 이는 경제 불황을 가속화시킬 수 있다.

현재의 어려운 경제 여건과 미래의 잠재적 경제 성장을 위한 기업 경영 여건 개선 노력은 다른 어느 때보다 중요하다. 다행히 최근 새 정부에서는 적극적인 기업 규제 완화와 기업 투자 확대를 위한 세제 개편 등을 적극적으로 추진하겠다는 경제 정책 방향을 발표했다. 최근 불확실성이 커지고 있는 경제 상황에서 규제 개선을 통해 기업의 경영 여건을 개선하고 적극적인 투자를 유인하는 것은 매우 바람직한 정책 방향이라 하겠다.

다만 지금은 다른 어느 때보다 시의성 있고, 실효성이 있는 정책 추진이 필요한 시점이라는 점을 잊어선 안 된다. 이전 정부에서도 도시재생사업, 그린뉴딜 등 대규모 재정 투자 계획을 발표하고, 일자리 창출, 규제 완화 및 지역 균형 발전 정책을 추진했지만 실질적인 성과가 미흡했고, 이는 이전 정부의 경제 정책에 대한 혹평으로 이어졌다.

이러한 점에서 새 정부의 경제 정책은 보다 속도감 있고, 실질적인 성과 중심의 정책 추진이 요구된다. 특히 기업의 경영 여건을 개선하기 위한 기업 및 산업 관련 규제 개선과 민간 투자 유치 그리고 중소기업 지원 정책 등 기업 관련 정책들은 다른 어느 때보다 우선순위를 갖고 추진될 필요가 있다. 이와 더불어 미래의 잠재성장률 향상을 도모하기 위해 경제의 펀더멘털 회복과 역동성 제고에 초점을 맞춘 새로운 경제 정책의 비전 제시와 실천도 중요하다.

최근 우리 경제는 한 치 앞을 내다볼 수 없을 정도로 불확실성이 커지고 있다. 그러나 다른 한편으로는 시의성 있고 적극적인 기업 정책을 통해 경제의 선순환 구조를 구축한다면 불확실한 경제 상황 속에서 전화위복의 기회가 될 수 있다는 점을 염두에 둘 필요가 있다. 〈아주경제, 6.23〉

김영덕(선임연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)