

부동산 경기침체, 지역 건설산업 모니터링 보고

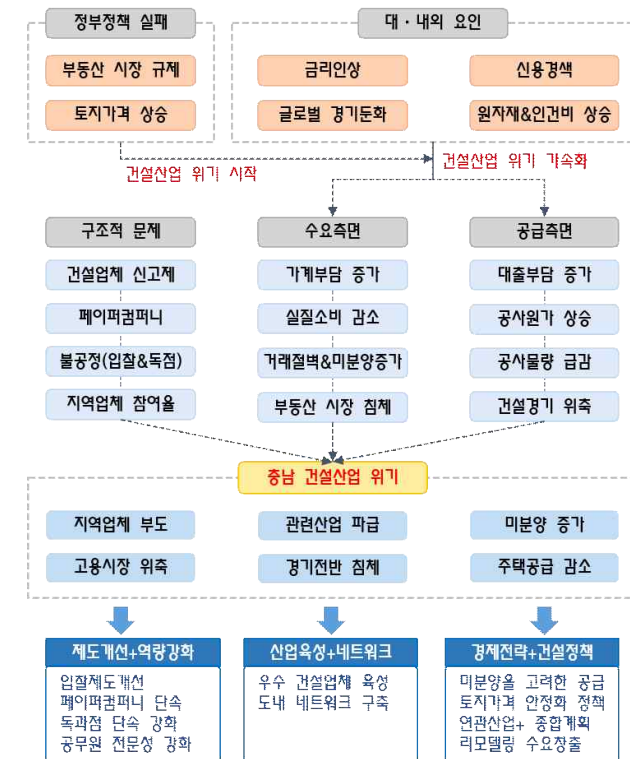
- 2019년 이후 점진적 경기둔화가 나타난 건설산업의 위기가 코로나19 이후 유동성 확대로 일시적 회복을 나타내었으나 레고랜드 사태로 급속도로 냉각
- 원자재가격 및 인건비 인상 등으로 건설단가가 상승하면서 진행 중이던 건설도 어려움을 겪고 있으며, 예정되었던 건설은 취소 또는 미뤄지면서 건설업계 전반의 침체가 지속
- 고금리·고환율·고물가 상황에서 코로나19 이후 과열된 분양 및 부동산 경기도 위축되면서 부실 건설사 도산 가능성이 확대되고 경험적으로 건설사 도산은 경기위축 또는 위기를 가속화 한다는 점에서 건설산업 위기의 연착륙을 위한 정책적 방안을 모색하고자 함

1. 31

[목 차]

- 1 건설산업 최근 이슈 및 정부 정책 동향
- 2 충남 부동산경기 및 건설산업 현황
- 3 건설업계 현장 인터뷰 결과
- 4 종합 및 시사점
- 5 정책적 방향(안)

- 건설산업 위기는 정부의 수요중심의 부동산 규제가 취지와 다른 방향으로 시장에 나타나면서 시작, 금리인상, 원자재 가격상승 등의 원인이 위기를 가속화, 구조적인 문제와 함께 전후방연관산업에까지 영향을 미치고 있음
 - 세종시 건설의 영향으로 토지가격 급상승, 중국 베이징올림픽 준비가 원인이 되어 원자재 가격 상승 시작, 이후 높아진 분양가에도 주택이 소비되면서 영끌족 등이 나타남
 - 결과적으로 건설산업 위기는 최근 신용경색과 금리인상 등으로 더 가속화되었을 뿐 진행 중이었음, 이제는 건설업체 부도와 함께 관련 산업에까지 영향이 미치고 있음
- 특히 충남 건설산업의 위기 속에는 지역업체의 성장을 저해하는 구조적인 문제 점도 나타남, 제시한 통계자료의 분석 결과와 현 정부의 정책, 건설산업 현장 인터뷰 내용을 바탕으로 건설산업 위기 대응을 위한 충남도의 정책 방향은 크게 3가지로 제시하고자 함



※ 구체적인 방향 제시는 본문 참조

Ⅰ 건설산업 최근 이슈 및 정부 정책 동향

□ 건설산업 최근 이슈

○ 부동산경기 악화, 건설자재 가격 상승 등으로 수익성 악화, 건설사 누적된 부담으로 신용등급 하락 우려, 부도 및 폐업 증가

- 국내 신용평가 3사(나이스신용평가, 한국기업평가, 한국신용평가)의 연간 전망에 따르면 올해 건설업의 업황 및 신용등급 전망 모두 부정적

* 특히 프로젝트파이낸싱(PF) 채무 관련 우려가 커지면서 실제로 일부 건설사들의 신용등급 하락, 태연건설과 롯데건설의 신용등급 전망을 안정적에서 부정적으로 하향 조정함

- 지난해 말 기준 부도 건설사 5곳(중견업체 포함), 종합건설사 폐업 신고도 전년 하반기보다 30% 이상 증가, 올해 상반기 금리인상으로 중소 건설사 줄도산 우려

* '22년 종합건설사 폐업 신고 180건, 전년 하반기 135건(12.20기준, 건설산업지식정보 시스템)

* 충남지역 6위 종합건설업체인 우석건설 원자재가격 폭등으로 구매자금 대출을 상환하지 못하면서 지난해 부도

⇒ 신용등급 하락은 결국 건설사의 현금 유동성에도 영향, 지방 중소건설사들은 미청구 공사, 공사 미수금이 늘어나는데 해소방안이 없어 위기 상황 악화

⇒ 중소 건설사 연쇄부도는 관련 산업 및 금융권에도 영향, 실업대란도 우려

○ 주택가격 하락, 미분양 요인인 고금리, 실물경기 침체, 전세가격 하락, 매수심리 저하 등이 단기간에 개선되기 어려운 만큼 당분간 부동산 시장 침체는 지속

- 정부의 부동산 규제 완화 조치로 소비자들의 매수심리 개선에 일부 긍정적 영향이 예상되지만 분양시장에 미치는 영향은 적을 것으로 전망

- 지난해 발생한 미분양 물량은 올해에도 추가될 가능성 높고, 자금 시장 불안정은 지속적으로 건설투자에 제약요인으로 작용

⇒ 주택공급은 단기적 계획이 아닌 장기적 계획에 따라 진행되는 만큼 부동산 시장 침체가 지속될 경우 건설투자가 줄고 공급이 끊겨 향후 5년, 10년 뒤에는 또 다른 문제 야기

○ 지난해 화물연대 파업에 따른 건설업계 피해가 큰 가운데 건설업계가 신고센터를 개설하여 건설노조의 불법행위에 대한 조사를 시작, 정부의 역할 기대

- 건설노조원 채용강요, 노조소속 장비 사용강요, 부당금품 요구, 공사방해 등 건설업계에서 발생하는 다양한 피해에 대해 신고를 받아 정부와 함께 조사에 착수

- 건설노조 불법행위 근절을 위한 정부 의지가 강한 만큼 제도개선과 함께 역할 기대
⇒ 건설업계의 위기를 노조와의 상생으로 풀어나갈 수 있도록 하는 한편 불법행위에 대해서는 명확한 기준을 세워 긍정적으로 해소할 수 있도록 정부의 중재 역할 중요

□ 급격한 금리 인상에 따른 건설경기의 악순환

○ 최근 급격한 금리인상과 글로벌 물가상승, 레고랜드발 신용경색은 건설산업 위기를 가속화

- 특히 금리인상은 건설사의 자금 유연성을 떨어뜨리는 것과 동시에 수요를 경직시키는 중요한 요인

- 주택수요 둔화는 또다시 공급시장에 영향을 주어 건설경기에 악순환 요인으로 작용

○ 이러한 건설경기의 위기 가속화 또는 내재화는 고용시장을 위축시키고 대/중견기업의 자금난으로 인한 중소협력사로의 파급, 전/후방산업으로의 위기 전파



□ 정부 정책 동향1)

○ 전국 부동산 시장 동향

- 매매시장 : 2020~2021년 저금리기조와 주택공급 축소로 상승, 2022년 금리인상 본격화와 주택가격 고점 인식 확산 등으로 8월 이후 하락세

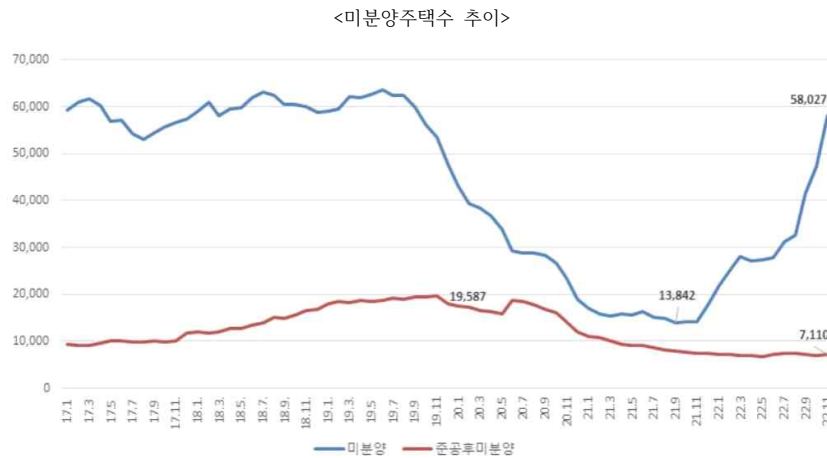
<최근 5년 및 2022년 월별 주택매매가격 변동률>

(단위: %)

구분	2017년		2018년		2019년		2020년		2021년		2022년	
전국	1.24		3.16		0.24		8.35		14.97		-1.83	
서울	3.68		10.44		2.60		10.70		12.50		-1.27	
2022년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	0.28	0.21	0.10	0.21	0.25	0.10	0.00	-0.14	-0.16	-0.55	-1.10	-1.03
서울	0.21	0.20	0.06	0.13	0.18	0.16	0.07	-0.07	-0.08	-0.45	-0.88	-0.79

자료 : KB국민은행

- 미분양주택 : 금리상승에 따른 아파트 수요 급감, 미분양 급증, 2022년 11월 기준 58,027호, 1년 만에 지방은 약 4배(12,622호→47,654호) 증가



구분	2017.12.	2018.12.	2019.12.	2020.12.	2021.12.	2022.11.	전년 동기(11월) 대비 증감	증가율
전국	57,330	58,838	47,797	19,005	17,710	58,027	43,933	311.7
수도권	10,387	6,319	6,202	2,131	1,509	10,373	8,901	604.7
지방	46,943	52,519	41,595	16,874	16,201	47,654	35,032	277.5

자료 : 국토교통 통계누리, 2022.12.

○ 부동산 시장 내외적 리스크 요인

[외적요인 : 글로벌 경기둔화, 금리인상 가속화 / 내적요인 : 전세시장 불안, 가계부채]

- OECD 2022~2023년 주요국 경제성장률 전망에 따르면 전세계 경제성장률은 2022년 3.14%에서 2023년 2.19%로 하향 전망, 우리나라도 2.74%에서 1.77%로 전망
- 미국 금리인상 2022년 1월 이후 8차례 금리인상, 현재 4.50%, 우리나라도 같은 시기 7차례 금리인상 현재 3.25%, 한미간 기준금리차는 1.25%p 유지

<한국, 미국 금리인상추이>

국가	추이
한국	('22.1)1.25→('22.4)1.50→('22.5)1.75→('22.7)2.25→('22.8)2.50→('22.10)3.00→('22.11)3.25
미국	('22.1)0.25→('22.3)0.50→('22.5)1.00→('22.6)1.75→('22.7)2.50→('22.9)3.25→('22.11)4.00→('22.12)4.50

자료 : 한국은행(한국), Forbes(미국)

- 전세자금 대출금리 인상으로 전세수요가 줄어드는 현상도 있으나 2020년 임대차 2법의 영향과 전세가격 하락 과정에서 역(逆)전세난이 발생, 강통전세에 따른 임차인의 피해 발생도 영향
- 고금리에서 시작된 가계부채의 급증이 문제, 우리나라는 가계대출이 변동금리에 기반 하여 이루어지고 원리금 상환보다 이자상환 중심의 대출구조로 금리인상에 취약

○ 윤석열 정부 주요 부동산 정책

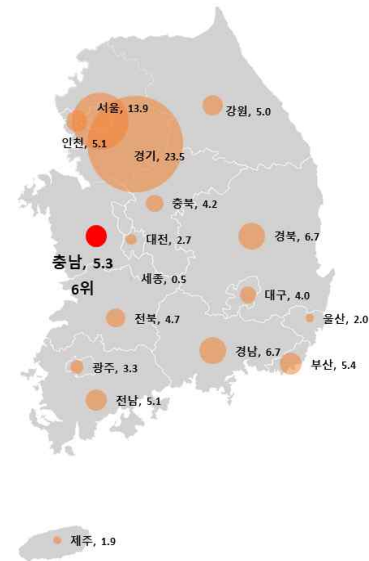
- 2023년부터 2027년까지 5년간 총 270만 호(연평균 54만 호) 주택공급계획 발표
 - 민간 정비사업 활성화를 위해 재건축부담금 개편, 재건축 안전진단 기준 완화, 민간 도심복합사업 용적률 상향(최대 500%) 등 추진
 - 세무부담 및 부동산경기침체 극복을 위해 양도소득세, 취득세, 종합부동산세 부담 완화
 - 임대시장활성화를 위해 민간임대주택사업자에 대한 세제지원 확대
 - 주택거래규제 완화를 위해 규제지역 해제(서울시 4개 구 제외), 주택담보대출비율(LTV) 완화(50%→70%), 세대원 및 유주택자 청약 1순위 가능, 분양가상한제 해제 등 추진 등
- ⇒ (정책적 논의사항) 주택공급확대 정책의 적정성 여부에 대해서는 미분양주택이 증가하고 있는 상황 등을 고려하여 검토가 필요, 주택 실수요자를 위한 저금리 정책 대출 상품과 주택대출 이자지급액에 대한 소득공제 범위 확대 등의 방안도 검토 필요, 규제 완화에 따라 수도권외의 주택투자 집중되는 반면 지방은 침체하는 양극화 우려 주의

<윤석열 정부의 부동산정책 주요내용>

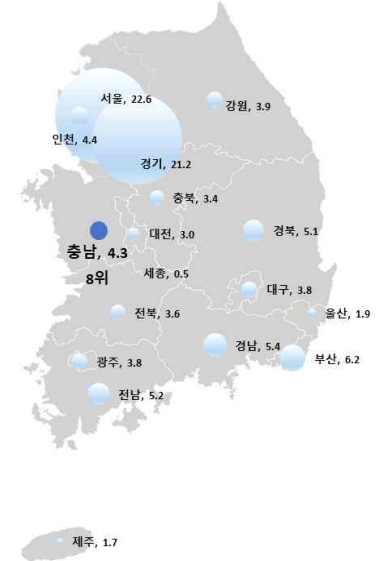
구분	주요내용
주택공급	<ul style="list-style-type: none"> 5년간 전국 270만 호 공급 도심 재건축 규제완화 <ul style="list-style-type: none"> 재건축 부담금 개편(면제금액 기준: 조합원당 3천만 원 → 1억 원)
민간 정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 재건축부담금 개편 재건축 안전진단 기준 완화 민간도심복합사업 용적률 상향(최대 500%)
부동산세제	<ul style="list-style-type: none"> 다주택자 양도세 중과 유예 주택 공시가격 2020년 수준 환원 취득세 부담 완화(다주택자 취득세 중과 완화)
임대시장	<ul style="list-style-type: none"> 상생임대제도 확대('착한 임대인'에 대한 인센티브 부여) 등록임대사업자 지원제도 정비
주택대출규제	<ul style="list-style-type: none"> 생애최초주택구입자 LTV 상한 80%, 규제지역 내 LTV 완화 청년·신혼부부 버팀목 전세자금대출 한도 확대
주택조정지역해제	<ul style="list-style-type: none"> 투기과열지역·조정대상지역 해제('22년 6월 30일, 9월 26일, 11월 14일, '23년 1월 5일)

- 그 외 공주와 논산 등 일부 시군에 입지

시도별 건설업 사업체(%)



시도별 건설업 종사자수(%)



② 충남 부동산 경기 및 건설산업 동향

□ 건설산업 입지 현황

- 전국 17개 시도 중 충남은 6위 규모의 사업체가 입지(종사자기준 8위)
 - 충남에 입지한 건설업 사업체수는 25,744개로 전국 건설업의 5.3%를 차지, 종사자수는 85,490명(2021년 기준)
 - * 충남 전산업 대비 사업체수 9.9%, 종사자 대비 7.9%를 차지
 - 전국 17개 시도 중 경기도에 가장 많이 입지하고 있으며 충남은 부산·전남과 유사한 규모
 - 충남은 대규모 및 중견업체 입지 비율이 낮아 평균 종사자수는 전국평균(41명)보다 적은 33명
 - * 대다수 건설업 본사가 입지한 서울 사업체당 6.7명, 전남 4.1명, 부산 4.7명
 - * 2022년도 종합건설사업자 시공능력평가액(토목건축공사업) 100대 기업 주요입지(자료:건설산업협회)
 - : 서울 36개, 경기 17개, 부산 9개, 광주 8개, 인천·전남 6개, 대구 5개, 대전 3개, 충남 1개(경남기업)

- 시군구별로 보면, 천안·아산·당진·서산 등 북부권에 집중된 모습
 - 타산업과 유사하게 북부권에 54.0%가 밀집

도내 시군구별 건설업 사업체 분포(%)



자료 : 통계청, 전국사업체조사(2021년 기준)

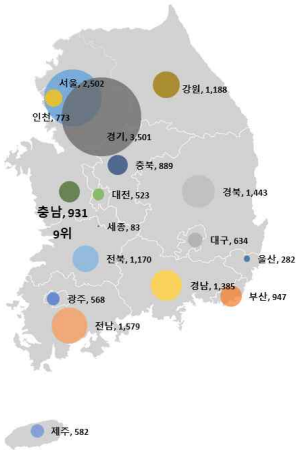
○ 종합 및 전문건설업으로 등록된 사업체를 기준으로 보면, 충남에 약 1,105개 사업장이 분포

- 건설산업기본법 시행령 개정(제31328호)으로 전문건설업종 28개가 14종으로 통합, 추가적인 자본부담없이 기술자 보충만으로 등록이 가능(2022.1월)

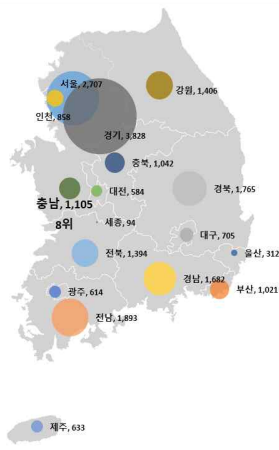
* 기존 토공이 주력분야인 전문건설업체가 포장공사업을 추가할 경우, 기술자 2명만 고용하면 가능

- 또한 시설물유지관리업도 전문건설업 또는 종합건설업으로 변경 가능해짐에 따라 토목과 건축분야 건설등록업체가 큰 폭으로 증가

시도별 건설업체 분포(개)



시도별 건설업 등록업체 분포(개)



자료 : 대한건설협회(23.1.19 기준), 건설업등록분포 현황

주 : 토건, 토목, 건축, 산업설비, 조경의 합으로 일부 사업체 중복될 수 있음.

□ (공급측면) 가시화되는 건설경기 위축

○ 착공 지연과 큰폭의 변동성 위험

- 최근 건설경기 선행지표인 주택건설 인허가 지표가 위축되는 모습

- 충남은 레고랜드 사태 이후 10월과 11월 인허가가 전년동기대비 1.6% 증가에 그쳤고, 전국은 -2.5% 감소

* 충남 주택건설 인허가(호) : '22.10월 4,881 11월 1,668

* 전국 주택건설 인허가(호) : '22.10월 48,118 11월 38,718

- 추세상 충남은 전국보다 큰 폭의 변동성을 보이고 있고 북부권의 밀집도를 고려할 때 천안과 아산 등이 특히 주의가 필요할 것으로 판단됨

- 현재 건설경기를 뒷받침하는 착공의 경우, 2021년 3분기부터 위축이 시작, 그 폭을 확대하는 중

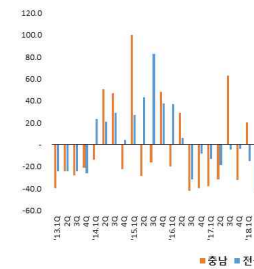
* 충남 주택건설 착공(호·전년동기비(%)) : '21.1Q 3,737(-56.2) 2Q 4795(-41.8) 3Q 4742(-47.2)

* 전국 주택건설 착공(호·전년동기비(%)) : '21.1Q 84108(-34.8) 2Q 104,341(-25.6) 3Q 105,610(-17.7)

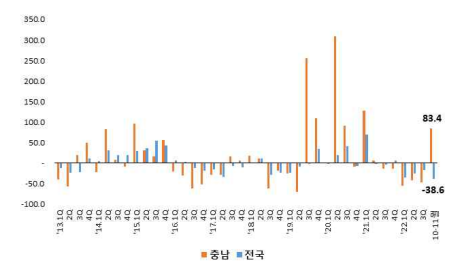
- 2020년 큰 폭으로 증가한 주택착공도 그 이전에 지연된 사업을 추진한 것으로 최근에 추진된 신규 사업의 추진은 경기 상황에 따라 다소 지체될 것으로 예상

* 최근 큰 폭으로 상승한 착공은 천안 일봉공원 호반써밋, 롯데캐슬 등 대규모 단지의 분양이 이루어짐에 따른 것으로 예상됨

주택인허가 전년동기비(%)



주택착공 전년동기비(%)



자료 : 국토교통부 통계누리, 주택건설실적 통계

□ (수요측면) 부동산거래의 위축

○ 충남 주택거래량 전년동월대비 -47.9% 감소한 2,815호(22.11월 기준), 기존주택 거래량 감소 현실화

* 동기간 전국은 -50.0% 감소한 55,588호

- 실수요자의 금리부담은 실질적 거래 감소로 이어지는 모습

- 충남은 지난해 2월부터 본격적인 주택거래량 감소가 시현, 연속 10개월간 감소 중

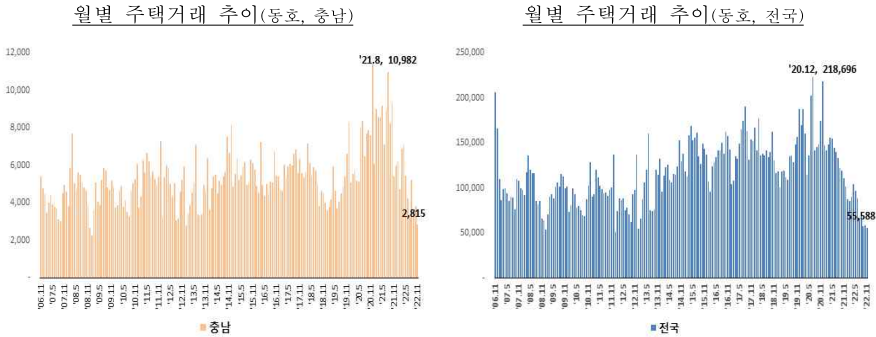
* 전국은 충남보다 빠른 21년 6월부터 주택거래량 감소세 시현

- 수도권에서는 정부의 부동산 규제정책에 따른 영향이 일부 반영되며 선제적으로 주택 거래량이 감소

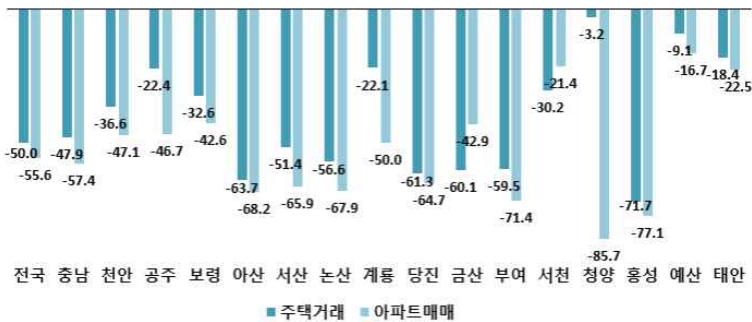
- 반면, 수도권에 비해 규제의 영향력이 다소 적은 지역에서는 러-우크라이나 전쟁(2022.2월), 급격한 물가상승, 미국의 금리인상(2022.3월) 등과 같은 실질 체감경기 영향이 경제 심리에 크게 작용한 모습

○ 충남 전체 주택거래량에 천안이 36.3%를 차지

- 도시지역 아파트거래를 중심으로 위축
- 시군별로 보면, 혁신도시 지정 등으로 호재가 작용한 홍성과 규제 인근지역인 공주, 아산과 서산 등 북부권을 중심으로 큰 폭으로 위축된 모습



충남 시군별 주택거래 및 아파트매매 증감률(22.11월 기준, 전년동월대비·%)



자료 : 한국부동산감정원

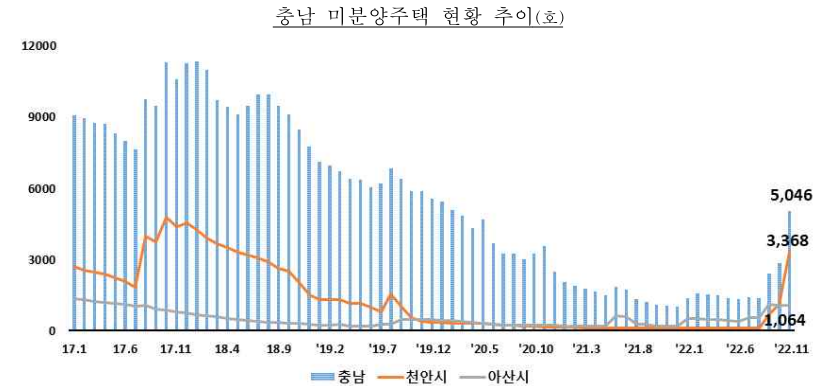
□ (수요→공급측면) 분양시장의 위축은 건설경기 위협 요인

○ 최근 충남의 미분양 물량은 5,046호(22.11월 기준)로 전년동월대비 377.4% 급증

- 2018년 10월 이후 지속적으로 감소하던 미분양 물량은 2022년 8월부터 증가세로 전환, 최근까지 4개월 연속 증가

* 전국 311.7%, 서울 1501.9%, 경기 651.6%, 대구 437.4%, 부산 16.7%, 대전 207.8%(22.11월기준, 전년동월대비)

- 천안과 아산을 중심으로 급격하게 증가하는 모습

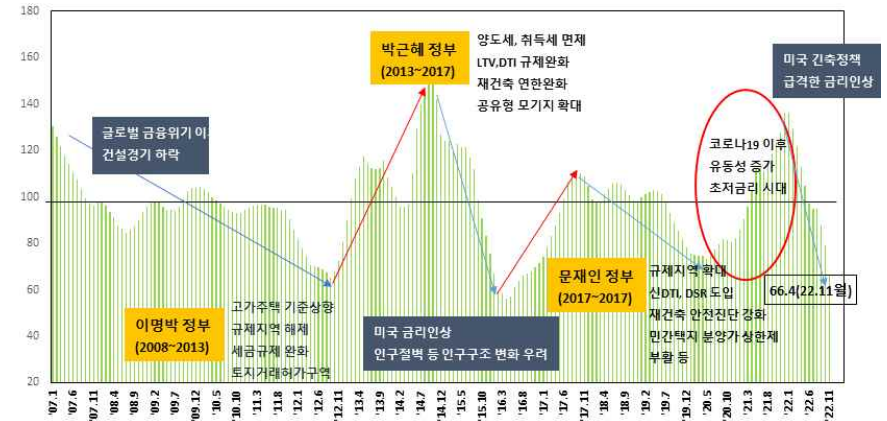


자료 : 국토교통부 통계누리, 미분양 통계

○ 최근 미분양주택 지표의 순환변동치는 66.4로 기준치 100을 한참 하회하는 수준

- 분양시장 경기둔화 조짐 뚜렷, 정부 정책과의 시차 발생, 분양시장 연착륙을 위한 정책적 방향성 제시 중요

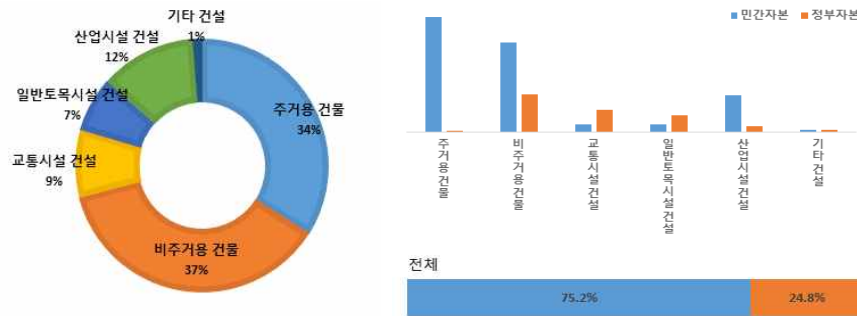
미분양주택 순환변동치와 각 시기별 주요 부동산정책



주 : 국토교통부 미분양 통계(충남) 순환변동치

□ 건설산업 전후방연관산업2)

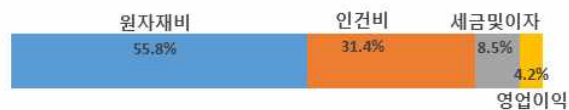
- 한국은행 산업연관표를 활용하여 건설산업 투자 규모에 대한 간접적인 분석과 전후방연관산업분석이 가능함
 - 한국은행 산업연관표의 기본분류는 건설업을 주거용 건물, 비주거용 건물, 건축보수, 교통시설 건설, 일반토목시설 건설, 산업시설 건설, 기타 건설의 7개로 구분
- 금액 기준으로 주거용 건물(주택용)과 비주거용 건물(상업, 행정용)이 전체 건설업의 약 70% 수준, 자본투입비중에서도 민간과 정부의 비중은 3:1로 나타남



⇒ 건설산업에서 큰 비중을 차지하고 있는 민간시장영역의 위축은 건설산업 전반에 영향, 반면 정부에서 추진하는 SOC 사업은 건설경기 회복에 한계가 있음

* 최근 코로나19 지속으로 정부의 재정적 여유가 부족한 상황에서 SOC 사업 추진도 어려움, 결국 민간시장영역의 활성화를 위한 정책이 중요해짐

- 건설산업의 투자 대비 수익을 볼 때, 전체 건설비 중 원자재 55.8%, 인건비 31.4%, 세금 및 이자 등 8.5%, 영업이익은 4.2%로 나타남, 최근 원자재가격 및 인건비 인상, 금리 인상 등으로 영업이익률은 낮아질 것으로 전망됨



- 건설산업의 전후방 연관산업을 규모별 상위 15개로 정리한 결과는 아래 그림과 같음, 먼저 후방산업을 보면, 쉽게 생각할 수 있는 콘크리트, 철강, 시멘트, 목재 산업 이외에도 전기관련 산업과 기계, 플라스틱 산업도 연계되어 있으며, 건설관련 서비스업과 인력관련 서비스업, 금융 서비스업도 중요함

* 전방산업과 후방산업은 전체 생산흐름에서 산업의 앞뒤에 위치한 업종을 의미, 제품 소재를 주로 만드는 업종을 후방산업, 최종 소비자가 접하는 업종을 전방산업이라고 함

- 건설산업의 침체로 원자재와 각종 서비스의 수요가 감소한 상황에서 외부요인에 따른 금리인상, 가격인상은 후방산업의 원가 상승으로 이어져 다시 건설산업 침체로 연결 되는 악순환이 예상됨
- 건설산업을 통해 완성된 건물, SOC 등은 주거 목적이 가장 높은 비중을 차지하고 있으나 공공행정, 국방, 에너지, 상업(음식점, 주점, 숙박 등), 의료 및 보건 등 다양한 분야에서 소비되고 있음
 - 주거목적과 상업목적(비주거용 건물임대)이 높은 비중을 차지, 최종소비자인 가계와 상인들에게 영향이 크게 나타날 것임

(후방산업)

구조용 금속제품 및 탱크
건축토목 관련 서비스
콘크리트 제품
열간압연강재
도소매 및 상품중개서비스
기타 플라스틱 제품
인력공급 및 알선
기타 비금속광물제품
전선 및 케이블
장비용품 및 지식재산권 임대
전기변환, 공급제어장치
목재
산업을 운반기계
기타 전기장비
중앙은행 및 예금취급기관

(건설산업)

주거용 건물
비주거용 건물
건축보수
교통시설 건설
일반토목시설 건설
산업시설 건설
기타 건설

(전방산업)

주거서비스
비주거용 건물임대 및 부동산 공급
공공행정 및 국방
전력 및 신재생에너지
연구개발
도소매 및 상품중개서비스
음식점 및 주점
교육서비스
법무 및 경영지원 서비스
장비용품 및 지식재산권 임대
유무선 및 위성 통신서비스
의료 및 보건
스포츠 및 오락 서비스
도로운송서비스
숙박서비스

⇒ 이와 같은 분석결과는 정부 및 지자체의 건설산업 관련 정책에 있어서 종합적이고 체계적인 정책수립이 필요함을 의미함, 임시적인 대응은 또 다른 문제를 야기할 수 있으므로 전후방연관산업을 고려하여 중장기적인 대응방안을 마련해야 할 것임

⇒ 중앙정부의 역할과 지자체의 역할 구분도 명확히 해야 할 것임, 예를 들어 정부가 규제완화 정책을 추진한다면 지자체의 실태조사와 관리감독의 역할이 중요함

2) 건설산업의 전후방연관산업 분석을 위해 한국은행 경제통계시스템의 산업연관표 중 가장 최근 통계인 2019연장표 (2015년 기준년)를 활용하여 실시, 과거데이터로 수치 비교는 의미 없으나, 규모나 비중, 산업연관관계 파악은 유의미

③ 건설업계 현장 인터뷰 결과

□ 도내 종합건설업체 2곳 대표(CEO) 인터뷰³⁾

○ 건설업계의 전반적인 동향과 관련 산업의 전망, 최근 건설경기 침체의 원인과 결과, 제도적 개선방안 및 위기 대응 방안 등을 종합적으로 질의응답, 의견을 수렴함

- 대상업체 2곳은 종합건설업체로 각각 공주, 금산 소재, 코로나19 이전부터 현재까지 사업체를 운영하고 있음

* 인터뷰는 각각의 사업장에 방문하여 1:1 대면 형태로 진행하였음

□ 건설산업의 구조와 문제점

○ 건설산업은 크게 종합건설과 전문건설로 구분되며, 보통 건물을 지을 때 입찰에 응할 수 있는 업체를 종합건설업체, 각 파트별 공정에만 입찰이 가능한 업체가 전문건설업체라 함

- 소방·건축·토목·전기 등 건설관련 다양한 분야의 면허를 가지고 운영하는 종합건설업체, 개별적인 면허를 가지고 토목·창호·페인트·인테리어 등 한 파트를 운영하는 전문건설업체로 구분

○ 건설산업 면허는 신고제로 일정 수준의 자격과 자본금만 있으면 창업 가능, 건설업 전체 규모에 비해 사업체의 급증으로 경쟁만 심화되는 문제 발생

- 규모 있는 종합건설업체의 부도는 오히려 전문건설업체의 증가로 이어지기도 함

* 전체 건설산업 규모를 볼 때 지금 건설업체 수는 적정수준의 2~3배 수준

○ 현재 건설 부문 입찰제도는 로또와 비슷한 구조, 운에 따라 결정되는 상황, 변별력을 반영할 수 없고, 획일적인 구조로 다양성 확보가 필요

- 조건만 갖추면 누구나 입찰 가능한 상황, 다수의 페이퍼컴퍼니가 입찰을 시도하면서 실질적인 건설능력을 가진 건설업체가 낙찰되는 확률은 낮은 상황

* 페이퍼컴퍼니는 낙찰되면 일정 비율의 수수료를 수익으로 가져가고 실제 공사는 다른 업체가 진행, 수수료와 실적만 가져감

* 이러한 형태가 고착화되면서 페이퍼컴퍼니와 건설업체간의 거래가 활발한 상황

* 반면 입찰이 아닌 다른 형태로 진행할 경우, 로비 능력이 좋은 업체가 과점하는 문제 우려

- 입찰 규모가 크면(100억원 이상) 전국구로 입찰이 진행되면서, 지역업체의 선정은 불가능에 가까운 상황, 이 경우에도 페이퍼컴퍼니가 가져가는 상황 발생

⇒ 건설산업 면허 신고제로 건설업체 설립이 쉬워지고 결국 공급과잉으로 경쟁이 심화되는 상황 속에서 입찰제도의 허점으로 페이퍼컴퍼니가 또다시 증가하면서 실질적인 건설업체가 피해를 보는 악순환 지속

* 입찰에 실패한 업체는 낙찰된 페이퍼컴퍼니와 거래할 수 밖에 없는 상황, 세금과 수수료를 제외한 금액으로 공사 진행

⇒ 페이퍼컴퍼니 단속, 무분별한 업체 설립 등에 대한 관리 감독이 중요하며, 입찰제도의 개선과 규모가 큰 공사의 분리발주 등도 검토가 필요

* 제도의 개선은 지자체에서 추진하기 어려운 상황, 지자체에서 가능한 범위를 설정하고, 정부 관계부처에 건의 후 검토 필요

○ 충남지역은 규모가 큰 건설업체(1군 사업체)가 부재, 충청권에서는 대전에 소재한 계룡건설이 건설물량 대부분을 수주

- 타 지역의 건설업체가 공사를 수주할 경우, 자체 협력사와 진행하면서 지역 건설업체의 참여는 낮아질 수 밖에 없음

- 타 지역의 건설업체가 지역에 사무실을 두고 지역업체로 등록 후 입찰 및 공사를 진행하는 경우도 다수

* 지역업체 할당제도에 대해서 서류상으로는 검토해서는 지역업체 구분이 어려움

* 타 지자체의 경우 50% 할당제를 하면서도 실제로는 지역업체를 100%로 구성하도록 유도하는 사례도 있음

⇒ 지역업체의 공사 참여율을 높이기 위해서는 규모 있는 건설업체를 육성하고, 협력업체도 지역 소재 업체를 활용할 수 있도록 네트워크를 구축할 필요가 있음

□ 최근 건설경기 침체의 원인과 대응

○ 건설경기 침체 수준은 민간부문에서 2018년이 100이라면, 현재 50정도로 절반, 공공부문은 비슷한 수준, 내년 하반기까지는 버텨야 할 것으로 전망

- 충남의 경우 세종시와 내포 개발이 시작되고 관련 SOC사업이 추진되면서 2014년부터 경기회복 시작, 2019년까지 성장, 이 시기에 규제완화와 천안·아산 지역의 산업단지 개발 등도 건설경기 호재로 이어짐

- 이후 코로나19, 러시아-우크라이나 전쟁 등이 건설경기 악화를 가속화, 현재 연착륙을 위한 정책이 필요

3) 세부 기업정보는 개인정보로 제시하지 않음

○ 그러나 금리인상, 코로나19, 전쟁 등이 건설경기 침체를 가속화시킨 것은 맞지만, 원인은 아닌, 직접적인 원인은 정상적인 개발 사업 추진 불가임

- 세종시 개발과 함께 시작된 지속적인 지가상승, 베이징올림픽으로 원자재 수요가 급증하면서 가격 상승, 인력 공급부족 등이 직접적인 원인임

* 실제로 2014년 LH에서 개발한 공공택지 가격이 110% 수준에서 거래된 반면, 2018년은 250~300%에 거래됨

- 건설개발에서 중요한 것은 토지가격 안정화, 정부의 정책이 부동산 시장에 중점을 두면서 수요자, 투기자 관리에만 노력, 영끌족 등이 나타남

- 부동산 문제는 공급측면의 정책이 부족함에 따라 예견되었던 문제

○ 금리문제는 사업을 영위하는 부분에서는 고려 순위가 낮음, 분양시장, 신규 사업을 위한 PF 등에서 중요하겠지만, 사업 영역에서는 6개월 정도의 자금을 미리 준비하기 때문에 영향이 크지 않음, 건물주의 부도가 큰 문제

- PF금리가 10%를 상회하고 있어 자금력이 부족한 곳은 추진 불가능, 기 추진 중이거나 추진 예정된 건설물량이 줄어드는 것은 문제

- 건설산업 특성상 외상으로 일하고 받기 때문에 건물주(발주처)가 부도나면 위험한 구조

○ 원자재 가격은 전체적으로 약 20%정도 상승, 독과점 구조로 비용이 상승된 상황, 노조의 요구에 따른 건설비용 상승도 문제

- 레미콘 6만원에서 9만원, 철근 70만원에서 110만원, 유리는 2배, 알루미늄 샤시 40%, 인건비 20% 정도 상승

- 레미콘 회사들이 단합, 독점구조를 만들어 비용 상승(7개 회사가 법인을 세우고 주문을 받는 구조)

- 철근은 직거래를 하는 대형건설사와 달리 중소건설사는 유통거래, 가격이 인상된 상태에서 수급을 조정하여 가격을 유지(재고가 늘면 생산을 줄여 재고를 정리하고 재생산)

- 강성노조의 활동으로 건설비용 상승, 화물연대 파업 등도 영향

○ 건설업 부도는 서민경제와 직접적인 연관성이 높아 연착륙을 위한 정책적 검토가 필요, 정상적 개발을 위한 토지공급 정책이 가장 중요

- 수요자 중심의 정책보다는 지역별로 토지를 적정가격에 안정적으로 공급할 수 있도록 하는 정책이 필요, 규제완화시기도 토지공급을 고려해서 진행해야 할 것임

- 천안, 아산, 내포신도시 등에서 발생하는 미분양 추이를 지속적으로 모니터링하여 건설산업의 속도 조절이 필요

- 리모델링과 같은 정책을 통해 지역 자원의 활용을 높이는 정책도 중요, 시장에 의해 조절될 수 있도록 제도적 뒷받침이 필요함

□ 충남도 요청 사항

○ 기업의 실적, 노력을 평가할 수 있도록 시스템을 개선하고 공정한 시장을 형성시켜주는 환경 조성이 중요

- 건설사 난립 방지, 분할발주, 부정입찰 등 폐이피컴퍼니 단속 및 처벌강화 등

○ 도 공무원들의 역량 강화를 통해 절차만 중시하고 행정만 처리하는 행태에서 벗어나 책임감을 갖고 적극적인 감리를 수행해야 함

- 잦은 교체와 경험 획득이 불가능한 구조, 매뉴얼만 찾고, 책임회피만 강조, 안전 및 품질 등의 과정을 외부에 맡기고 행정만 처리하는 문제

- 교육도 실시하고, 책임감을 갖고 큰 규모는 외부에 맡기더라도 일정 규모는 감리를 직접 수행하도록 바뀌어야 함

□ 기타의견(인력부족)

○ 지역 내 인력부족 문제가 심각, 기사 자격증 가진 인력은 수시 모집 중이나 지원이 없음, 오히려 대기업에서 인건비를 올려 인력을 흡수

- 안전, 품질이 중요해지면서 관련분야 인력이 필요하나, 부족한 상황

- 코로나19로 건설현장 인력도 배달업으로 유출, 외국인 노동자 수급도 부족

- 타지 건설현장 파견도 젊은 인력은 거부, 파견시에도 다수가 거주하는 방식을 거부하고 원룸을 요구하는 등 비용 상승

4 종합 및 시사점

- 최근 급격한 금리인상과 원자재 가격상승, 레고랜드발 신용경색은 건설산업 위기를 가속화하고 있으며, 건설경기 침체는 고용시장 위축과 함께 전/후방산업으로 파급되어 영향을 미침
- 전국 부동산 매매시장은 지난해 8월 이후 하락세, 미분양주택은 11월 이후 급증하는 등 부정적 신호가 지속, 이와 같은 결과의 외적요인으로는 글로벌 경기둔화와 금리인상 가속화, 내적요인으로는 시장불안, 가계부채 급증 등이 있음
- 충남은 건설산업 사업체 절반 이상이 북부권에 집중, 공급측면에서 착공지연과 주택건설 인허가 지표가 위축되는 모습을 보이고 있으며, 수요측면에서는 주택 거래량이 급감, 미분양 물량 급증으로 건설산업의 위협요인이 되고 있음
- ⇒ 부동산 시장 침체는 당분간 지속 전망, 현재 영향을 주는 부정적 요인들이 단기간에 개선되기 어렵고, 건설 공급에 5년, 10년의 시차가 존재하는 만큼 중장기 계획을 수립하여 대응
- 윤석열 정부는 올해부터 향후 5년간 270만호 주택공급계획을 발표한 바 있으며, 재건축을 활성화시키고 부동산경기 침체극복을 위해 규제를 완화하는 정책을 추진 중
- ⇒ 수도권, 지방 모두 미분양이 증가하고 있는 상황에서 주택공급계획에 대한 속도는 재검토가 필요, 규제완화 정책을 통해 수요자 심리에 긍정적 영향을 미쳤으나 효과는 미흡, 오히려 수도권과 지방의 양극화 문제 우려
- 건설산업은 민간과 정부 투자비율이 3:1로 민간 영역 비중이 높음, 민간시장영역의 위축은 건설산업 전반에 영향을 미치는 만큼 정부의 시장 활성화를 위한 정책이 중요하며, 수익률이 낮은 건설업체의 부도를 막기 위한 정책도 필요
- ⇒ 정부투자의 대부분은 SOC, 그러나 코로나19로 정부 재정이 부족한 상황에서 SOC 사업에 대한 확대는 부담스러운 상황, 지자체별 토지공급정책을 검토하고 효율적인 예산 분배가 필요한 시점
- 건설산업의 침체는 후방산업인 원자재 관련 산업과 상품중개업, 인력알선업, 금융업에도 영향을 미치며, 전방산업인 주거 및 상업목적 건물임대업의 경제 주체인 가계와 소상공인에게 위기 요인이 됨
- ⇒ 경제산업 전반에 영향을 미치는 만큼 건설정책과 경제정책은 함께 추진되어야 시너지 효과 가능, 계획수립단계부터 종합대책으로 구상 필요

- 건설업체 인터뷰 결과 건설산업의 진입이 쉽고, 랜덤 형태의 입찰에 따른 페이퍼컴퍼니 증가, 지역업체 배제 등의 구조적인 문제점이 나타났으며, 도내에 규모가 큰 건설업체가 부채함에 따라 타 시도의 업체가 이익을 가져가는 한계도 있었음
- 최근 건설업체의 위기는 지속적인 지가상승에 따라 정상적인 개발 사업 추진이 불가능해지면서 시작, 최근의 금리인상, 코로나19, 전쟁 등이 침체를 가속화, 부동산 시장의 수요자, 투기자를 위한 정책보다 공급측면의 토지가격 안정화 정책이 필요
- 기업의 실적, 노력을 정당하게 평가할 수 있도록 시스템을 개선하고 공정한 시장을 형성할 수 있도록 환경을 조성하는 일이 정부 및 지자체의 역할, 또한 공무원들의 역량 강화를 통해 단순 행정처리나 매뉴얼에서 벗어나 책임감을 갖고 직접 감리를 수행하는 등 변화가 필요
- ⇒ 분할발주의 가능여부 검토, 지역업체 할당관련 제도개선, 페이퍼컴퍼니 단속강화, 담당공무원의 전문성 향상 및 적극행정 추진 필요
- ⇒ 도내 건설업체 중 건설한 업체를 탐색/지원하며, 관련 업체간 정보교류와 네트워크를 강화하여 타 시도 업체로 넘어가는 발주물량을 도내 업체로 유인
- ⇒ 건설산업의 정상화를 위해 토지가격 안정화 정책 우선 추진, 지역(시군)별 자원을 바탕으로 리모델링 등의 수요 창출도 필요

5 정책적 방향(안)

- 건설산업 위기는 과거 정부의 수요중심 부동산 규제 정책이 취지와 다른 방향으로 시장에 작용하면서 시작, 최근 금리인상, 원자재 가격상승 등이 위기를 가속화, 구조적인 문제와 함께 전후방연관산업에까지 영향을 미치고 있음
 - 세종시 건설의 영향으로 토지가격 급상승, 중국 베이징올림픽 준비가 원인이 되어 원자재 가격상승 시작, 이후 고분양가에도 불구하고 주택수요가 지속되면서 영끌족 등이 나타남
 - 결과적으로 건설산업 위기는 최근 신용경색과 금리인상 등으로 더 가속화되었을 뿐 이전부터 진행 중이었으며 이제는 건설업체 부도 등 가시적화되며 관련 산업에까지 영향이 미치고 있음
- 특히 충남 건설산업의 위기 속에는 지역업체의 성장을 저해하는 구조적인 문제점도 나타남, 앞서 제시한 통계자료의 분석 결과와 현 정부의 정책, 건설산업 현장 인터뷰 내용을 바탕으로 건설산업 위기 대응을 위한 충남도의 정책 방향은 크게

3가지로 제시하고자 함

- 첫 번째는 제도개선과 역량 강화로 충남이 가진 건설산업의 구조적인 문제해결
 - 지역의 건설업체는 공공부문의 건설수요를 입찰을 통해 진행하고 있으나, 입찰 과정에서 건설사의 실적이나 노력과는 무관하게 랜덤 형태의 낙찰 방식을 취하고 있음, 이에 따라 패이퍼컴퍼니도 증가하고 있음
 - ⇒ 입찰만을 위한 패이퍼컴퍼니에 대한 단속강화와 가격입찰(랜덤방식)의 방식 개선
 - 건설업체는 신고제로 자격조건만 갖추면 진입이 쉬운 구조, 무분별한 설립으로 적정 수준을 넘어선 과다경쟁 심화
 - ⇒ 신고제를 보완하거나 적정수준을 조정할 수 있는 제도적 장치 마련
 - 특정 업종의 사업체가 하나의 법인을 세우고 건설물량을 독점하는 형태로 시장을 왜곡시키는 사례 발생, 그 외에도 다양한 불공정 거래행위가 나타남
 - ⇒ 독/과점 등 불공정 거래행위에 대한 단속강화, 처벌 강화 필요
 - 건설관련 행정처리에 있어서 담당 공무원의 잦은 교체와 매뉴얼에 따른 책임회피, 관리 감독의 외부업체 위탁 등으로 전문성 및 효율성 상실
 - ⇒ 전담 인력의 장기근속을 위한 방안 검토, 전문성 향상을 위한 교육훈련 실시, 일정 규모 이상은 외부업체에 위탁하더라도 그 이외에는 직접 관리 감독하는 형태 검토
- 두 번째는 산업육성과 네트워크 구축으로 충남 건설산업의 규모화 추진
 - 타 지역에 비해 충남 건설산업은 우량기업(1군)이 부족한 상황, 도내 규모가 큰 건설업의 경우 타 지역 업체가 낙찰받아 타 지역 협력체와 추진되는 사례가 발생
 - 지역할당 제도를 추진하여도 최소 조건만 갖추고 타 지역업체가 주도적으로 추진
 - ⇒ 지역 내 우수업체를 선정 규모화할 수 있도록 지원하고, 건설업과 연관산업을 포함한 네트워크를 구축, 동반성장이 가능한 환경조성
- 세 번째는 경제전략과 건설정책의 연계, 또는 종합적인 대책 수립방안 마련
 - 미분양이 급증하는 지역은 주택가격 하락과 함께 부동산 관련 서비스업을 시작으로 주변 상권 침체, 나아가 해당 지역 경제 전반에 영향을 미침
 - ⇒ 지역경제 회복을 위한 경제전략을 함께 검토하여 미분양 해소를 시장기능에 맡김
 - 토지가격의 비정상적인 상승으로 분양가격이 인상, 주변 시세에도 영향을 미치고 있으며, 이러한 토지가격 상승은 결국 시장 상황에 따라 깡통전세와 같은 문제를 야기
 - ⇒ 공공영역에서 토지가격을 낮출 수 있는 방안을 검토, 수급 조절 등을 통해 민간시장 영역의 토지가격 안정화를 간접적으로 유도

- 건설업체의 부도는 관련 산업에 영향, 각종 원자재 생산업체, 유통업체, 부동산 서비스 업체 등 전후방산업 침체로 이어짐
- ⇒ 건설업체에 대한 지원방안 검토도 필요하지만, 관련 산업 전반의 종합적인 대책이 필요한 상황, 경제전략과 건설정책이 융합된 중장기 방안 마련이 필요
- 건설업체는 위기 대응을 위해 다양한 분야로 사업 확장 중, 대기업 및 중견기업은 플랜트 사업 진출, 중소기업은 리모델링 사업 부문으로 확장
- ⇒ 도시재생사업과 상권 활성화 정책 등의 융합을 통해 리모델링 수요 창출 필요

