



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 2022 건설하도급 공정거래 체감도 조사 결과 및 시사점
 - 공정거래 체감도 평균 68.8점으로 전년대비 3.7점 하락

정책동향

- 주택시장 위기 대응 : 공급기반 안정 및 자금시장 경화 개선
 - 실수요 중심 회복 지원과 공급 여건 개선

시장동향

- 2023년 해외건설시장 전망 및 국내 기업의 기회요인
 - 고유가 기조가 만들어낸 중동지역 대형 프로젝트 기회 살려야

산업동향

2022 건설하도급 공정거래 체감도 조사 결과 및 시사점

- 공정거래 체감도 평균 68.8점으로 전년대비 3.7점 하락 -

이종광 선임연구위원
(jglee@ricon.re.kr)

1. 조사개요

◆ 건설하도급 거래에 큰 영향을 미치는 하도급 제도를 대상으로 전문건설업체가 실제 하도급 거래에서 체감하는 공정성 정도를 정량화된 점수로 전환하여 건설하도급 공정거래의 상황을 파악하는 것을 목적으로 한 '2022 건설하도급 공정거래 체감도 조사'의 개요는 아래와 같음

- 대상기업 : 2021년도 하도급 거래 실적이 있는 전문건설업체 5,000개사를 대상으로 설문지를 배포하였으며, 431부(조사대상의 8.6%)의 유효 응답지를 회수하여 분석
- 조사내용 : 부당특약, 부당한 하도급대금 결정, 부당한 위탁취소, 부강감액, 부당반품, 하도급대금 지급, 하도급대금 조정, 보복조치의 금지 8개 범주에서 총 39개 항목을 대상으로 조사
- 조사거래 : 2021년 1년 동안 이루어진 건설하도급 거래
- 조사기간 : 2022. 5. 23. ~ 2022. 6. 10. (※ 조사 결과는 연구보고서로 지난 11월 말에 발표함)

2. 주요내용

◆ 2022년 조사에서 39개 항목 전체의 체감도 평균 점수는 68.8점으로 조사되어, 2021년 조사 대비하여 3.7점 하락한 것으로 나타남

- 체감도 점수가 높을수록 조사에 응한 하도급업체는 공정거래의 정도가 상대적으로 높다고 인식하는 것을 의미하며, 체감도 점수가 낮을수록 공정거래의 정도가 낮다고 인식하는 것임. 따라서 2022년도 체감도 평균 점수가 68.8점으로 60점대에 머문 것은 건설하도급 분야의 공정거래 정도가 양호하지 않다는 것으로 해석할 수 있으며, 2021년 대비하여 체감도 점수가 3.7점 하락하였다는 것은 하도급 거래의 공정성이 더욱 악화되었다는 것을 나타내는 것으로 볼 수 있음
- 다음의 표는 연도별 건설하도급 공정거래 체감도 평균 점수를 나타낸 것임. 체감도 평균 점수는 2018~2020년 3년간 상승 추세를 보이다가 2021년부터 하락하고 있는 상황

〈 건설하도급 공정거래 체감도 평균 점수〉

연도	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
체감도 점수	70.1	67.9	68.3	70.2	73.2	72.5	68.8
증감		-2.2	0.4	1.9	3.0	-0.7	-3.7

- 코로나 사태로 인한 세계적인 경기불황 등의 요인으로 원도급업체의 불공정거래 성향이 강화된 영향으로 분석할 수 있음

◆ 모든 범주의 체감도 점수가 하락하였음. 경기불황으로 인해 원도급업체의 자금사정이 나빠지자 하도급업체 어려움을 전가하는 것으로 볼 수 있음

- 공정거래 체감도 점수가 높은 순으로 보면 부당반품 범주의 체감도 점수가 75.2점으로 가장 높음. 다만, 2021년도에 비해 체감도 점수는 5.8점 하락하였음. 다음으로 부당한 위탁취소 73.4점, 부당감액 72.1점, 보복조치 금지 70.5점, 부당한 하도급대금 결정 68.1점, 부당특약 66.8점, 하도급대금 지급 64.4점, 하도급대금 조정 63.9점의 순으로 낮은 순위를 보였음
- 1순위(부당반품)에 이어 2순위(부당한 위탁취소)와 3순위(부당감액), 4순위(보복조치 금지)는 2021년 조사와 범주별 순위가 같은 것으로 나타났음. 하도급대금 조정 범주는 2021년에 이어 2022년에도 최하위로 나타났고, 2022년 체감도 점수는 63.9점으로 2021년의 66.1점에 비해 2.2점 하락하였음. 하도급대금 지급 범주는 2021년 6위에서 2022년에는 7위로 하락하였고, 하도급대금 조정 범주와 함께 가장 하위권으로 특별한 주의가 필요함

〈 범주별 체감도 점수〉

범주	부당특약	부당한 하도급대금 결정	부당한 위탁취소	부당감액	부당반품	하도급대금 지급	하도급대금 조정	보복조치 금지
2022	⑥66.8	⑤68.1	②73.4	③72.1	①75.2	⑦64.4	⑧63.9	④70.5
2021	⑦67.6	⑤71.5	②78.4	③77.9	①81.0	⑥69.3	⑧66.1	④76.5
2020	⑧68.2	⑤71.9	②80.1	③78.5	①82.5	⑥69.0	⑦68.4	④76.6
2019	⑧62.9	⑤68.2	②80.7	③77.7	①83.0	⑥65.0	⑦63.2	④75.0
2018	⑦60.8	⑤67.0	②78.8	③76.1	①80.6	⑥65.1	⑧58.4	④73.2
2017	⑦61.2	④66.3	②78.0	③74.4	①78.6	⑤65.3	⑥61.5	-
2016	⑤61.4	④66.4	②79.5	③77.0	①80.7	-	-	-

3. 주요 시사점

- ◆ 2022년 하도급대금 관련 범주의 점수가 낮게 조사되어 이들과 관련된 원도급업체의 불공정행위가 상대적으로 많다는 것을 알 수 있음. 특히 하도급대금 조정 범주의 체감도 점수가 가장 하위임. 통상 하도급계약 단계의 불공정행위에 관심이 많은데, 2023년부터는 물가상승 등으로 계약이행 도중에 발생하는 하도급대금 조정에도 정책당국의 깊은 관심이 필요함

정책동향

주택시장 위기 대응 : 공급기반 안정 및 자금시장 경화 개선 - 실수요 중심 회복 지원과 공급 여건 개선 -

권주안 연구위원 (jooankwon@ricon.re.kr)

1. 광명시흥 공공주택지구 지정 고시 : 7만호 규모의 Dual Hub City

◆ 추진개요

- 여의도로부터 12km 떨어진 우수한 입지의 광명시흥 공공주택지구(약 7만호) 지정 고시. 지리적으로 2개의 지자체에 걸쳐 있어 Dual Hub City라는 개발 방향이 목표
- 일자리, 교육, 문화 등 정주 환경을 우선으로 대규모 공공주택지구로 추진
 - 1,271만㎡ 규모로 2027년부터 7만호를 순차적으로 계획

◆ 기본방향: 저렴주택 공급과 자금지원 통한 주거지원 시도

- 여의도의 4.3배에 달하는 면적에 총 7만 가구를 대상으로 주택을 공급. 청년주택 등을 포함해 다양한 유형의 주택을 공급하여 내집마련을 희망하는 수요자 생애주기별 맞춤형 주거선택권도 제공
 - ‘공공주택 50만호 공급 계획(10월 26일 발표 공공주택 공급 계획)’에 따른 장기 모기지 제공 및 나눔형, 선택형, 일반형 등 다양한 유형의 주거권 동시 제공
- 서울 도심으로 20분내 진입이 가능하도록 광명시흥을 가로지르는 도시철도를 신설하고 GTX-B(신도림역, 2030년 개통 예정)와 연결하여 철도 중심의 대중교통 체계를 구축할 계획
- 해당 지구를 남북으로 가로지르는 목감천을 중심으로 주변 산림과 지구내 양호한 녹지를 유기적으로 연계한 녹지생태축을 구축. 목감천 수변 공간을 활용하여 테마별 자연형 공원 등도 조성. 입주 가구뿐만 아니라 지역주민들이 공동으로 사용할 수 있는 커뮤니티 공간을 조성
 - 안전한 도시로 조성하고 도시에서 발행할 수 있는 다양한 문제를 선제적으로 대응할 수 있는 스마트시티로 개발 계획

◆ 평가: ‘공공주택 50만호 공급계획’이 적용되는 첫 지구로 중장기 공급기반 안정 기대

- 2027년부터 순차적으로 총 7만호가 공급될 예정으로 현 단기 시장 침체 직후 수요 정상화 과정에서 안정적으로 시장을 운영할 수 있는 수단으로 기대된다는 평가

- 다만 3기 신도시 등 대량의 주택공급 계획이 서울 주변에 집중되고 있어 현 시장 침체 속에서 회복 속도가 느려질 경우, 과도한 공급으로 인한 시장 불안정 정도를 심화시킬 수 있음. 공공부문의 공급 추진은 시장 상황과 여건을 보면서 탄력적으로 운영될 필요가 있음

2. 공공주택 50만호 세부 공급 방안 마련 : 공공주택특별법 하위법령 개정

◆ 추진배경

- 지난 10월 26일 발표한 '공공주택 50만호 공급 방안'의 후속 조치로 공공주택특별법 관련 법령을 개정하여 입법예고 실시

◆ 개정 주요내용

- **(나눔형)** 시세의 70% 이하로 분양받는 주거권으로 법적 유형은 기존 이익공유형 분양주택. 공공에 환매시 수분양자의 몫과 청약자격, 공급비율, 입주자 선정방식 등을 규정
 - 환매조건: 의무거주기간(5년) 이후 주택을 환매할 경우, 처분손익의 70%가 수분양자에게 귀속. 주택가격 상승 시기에는 처분이익 70%가 수분양자의 몫으로 확정
 - 청약자격: 청약 유형은 도시근로자 월평균 소득의 140% 이하, 순자산 2.6억원 이하. 신혼부부는 도시근로자 월평균 소득의 130%(맞벌이 140%), 순자산 3.4억원. 생애최초자는 도시근로자 월평균 소득의 130%, 순자산 3.4억원. 부모 순자산이 상위 10%에 해당하는 경우 청약자격 제한
 - 공급비율: 전체 공급 물량의 80%는 미혼인 청년, 신혼부부 등에게 특별공급(청년 15%, 신혼부부 40%, 생애최초자 25%), 나머지는 20%는 일반공급
- **(선택형)** 저렴한 임대료로 6년 임대거주 후 분양 여부를 선택. 분양가격, 청약자격, 공급비율, 입주자 선정방식 등 규정
 - 분양가격: 입주시 감정가와 분양시 감정가의 산술평균 금액. 분양시 감정가를 초과하지 않도록 추진
 - 청약자격: 청약 유형은 도시근로자 월평균 소득의 140% 이하, 순자산 2.6억원 이하. 신혼부부는 도시근로자 월평균 소득의 130%(맞벌이 140%), 순자산 3.4억원. 생애최초자는 도시근로자 월평균 소득의 130%, 순자산 3.4억원. 일반 유형은 도시근로자 월평균 소득의 100%, 순자산 3.4억원
 - 공급비율: 전체 공급 물량의 90%는 미혼인 청년, 신혼부부 등에게 특별공급(청년 15%, 신혼부부 25%, 생애최초자 20%, 다자녀 10%, 노부모 5% 등), 나머지는 10%는 일반공급
- **(일반형)** 시세 80% 수준으로 분양. 일반공급 비중을 확대하고 추첨제를 신설하여 적용
 - 일반공급 공공분양 기존 비율 15%를 30%로 확대 적용하여 무주택 4050계층의 구매기회 확대
 - 일반공급 물량의 20%는 추첨제 신설, 적용

◆ 평가: 높아진 주택가격 대비한 주거안정 방안으로서 수요 회복을 통한 공급 여건 개선 기대

- 내집마련을 통한 서민 주거안정 도모의 긍정적 효과가 기대됨. 높아진 주택가격 부담을 완화함과 동시에 다양한 주거권을 통한 맞춤형 공급이 가능하여 주거니즈에 대한 탄력적 대응 가능. 주택시장 잠재 수요에 대응하여 조기에 시장 심리를 안정시킬 수 있어 사전청약과 함께 중장기 주택시장 안정에 기여할 것으로 판단
- 주택가격 하락과 금리 급상승으로 인해 상환 부담이 가중될 부채가구 대상의 상환 조건 완화도 동시에 고려되어야 함. 상환 부담 가중으로 자칫 발생할 수 있는 부채가구의 주거 불안정이 심화될 경우, 시장 안정화 측면보다 가계 불안으로 야기될 사회적 비용이 더 클 것으로 판단

3. 현실화율 조정 등을 통한 2023년 보유세 부담 완화

◆ 추진배경

- 이전 정부의 '공시가격 현실화 계획'으로 공시가격 현실화율도 가파르게 상승한 상황이 적용되는 등 부동산 보유세 부담이 급증
- 현실화 계획 및 보유세제 개선을 통해 부담을 완화하고 안정적으로 세부담을 관리할 수 있도록 재산세 개편 필요

◆ 공시가격 현실화 수정

- 실질 세부담을 2020년 수준으로 완화시키기 위해 현실화율 조정
- 2023년 적용할 현실화율은 아파트 72.7% → 69.0%, 단독주택 60.4% → 53.6%, 토지 74.7% → 65.5% 로 조정. 평균적으로 공동주택은 -5.1%, 단독주택은 -11.3%, 토지는 -12.3% 가량 완화 기대

◆ 보유세 완화

- 재산세: 1주택자에게 부여되는 재산세를 2020년 이전 수준으로 환원
- 종합부동산세: 정부 개편안의 국회 통과에 적극 노력. 종부세 납부 인원을 2020년 수준으로 환원 예상

◆ 평가: 경기 침체 대응한 세부담 완화는 소비지출 등 회복에 기여

- 종합부동산세 부담 완화는 국회를 통과해야 하는 불확실성이 여전히 존재함. 현 시장 상황에서 가능성은 낮으나 보유세 완화가 주택 보유 강화로 이어질 경우, 수요 강세와 공급 부족 등으로 재고주택시장에서의 불안정성 재현이 발생할 수 있어 세심한 시장 모니터링이 동시에 추진되어야 함
- 재산세 완화는 소비지출 위축을 둔화시켜 경기 침체와 인플레이션 상황에서 성장 기반이 위축되는 상황을 완충시킬 것으로 기대

4. 비상거시경제금융회의(11.28) : 자금경색 완화

◆ 채권시장 수급 안정

- 12월 국고채 발행 물량 최소화 및 물량 축소, 시기 분산, 은행 대출 전환 등 추진

◆ 자금조달시장 및 기업 유동성 경화 개선

- 채권시장안정펀드, 회사채 및 CP 매입 프로그램 등 지원프로그램의 매입여력 확대
- 펀드의 추가 캐피탈콜(약정 후 지급)을 실시하고 참여 금융기관 대상으로 한은이 유동성 지원: 사전 약정에 의해 구축된 자금투입을 추진에 참여한 기관 대상으로 별도의 자금 지원
- 산은, 기은, 산보: 회사채 및 CP 매입, 증권사 CP 매입, 건설사 보증 PF-ABCP 프로그램

◆ 부동산 시장 안정

- 인허가 후 분양 준비 사업자를 대상으로 부동산 PF의 안정적 추진을 위해 부동산 PF 보증 규모를 확대하고 조건도 완화
- 미분양 PF대출 보증 신설과 동시에 조기 추진

◆ 평가: 단기 자금 경색 완화에 기여

- 지원 대상 기업의 신용등급을 AA 이상으로 한정하고 있어 효과도 제한적일 수밖에 없음
- 미분양 PF대출 보증의 긍정적 효과가 기대되며 과거 환매조건부매입 등 사업장 상황과 기업 여건에 따라 탄력적 적용이 가능하도록 보증 등 지원 상품 구조의 다변화도 고민되어야 함. 가능하다면 일시적 상품으로 활용하기보다는 정상 상황에서도 작동할 수 있도록 상시 상품으로 전환하는 방안도 검토되어야 함

5. 주요 시사점

- 수요와 공급의 동반 위축으로 단기 주택시장 여건은 날로 악화되고, 이에 따른 주택건설시장 침체는 지속될 것으로 판단. 그러나 미분양 위험에 대한 정책적 지원이 최근 마련되고 있어 최소한의 안정적 사업 여건 조성을 통한 경착륙 완화도 가능할 수 있음
- 실수요 중심의 중장기 공급 계획과 수요자 자금 지원이 동시에 추진되고 있어, 중장기 관점에서 시장 회복 여건 조성에 긍정적 효과가 기대되나 단기 자금시장 경색 상황을 완전하게 해소할 수 있는 대책은 아닌 것으로 판단됨. 단기 시장 위기 극복을 위한 추가적인 전략 강구와 함께 중장기 시장 기반 회복에 참여할 수 있는 틈새를 구축하는 방안이 필요함

시장동향

2023년 해외건설시장 전망 및 국내 기업의 기회요인

- 고유가 기조가 만들어낸 중동지역 대형 프로젝트 기회 살려야 -

김태준 연구위원 (tjkim@ricon.re.kr)

1. 중동과 아시아 위주의 해외건설시장

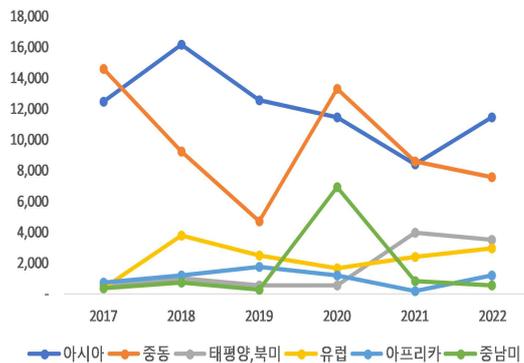
◆ 중동과 동남아시아가 국내 기업들의 해외건설 수주에서 차지하는 비중은 70% 이상

- 최근 6년간 중동과 아시아 시장이 차지하는 우리나라의 해외건설수주 비중은 약 76.7%
- '22년도의 지역별 해외건설 수주 비중은 아시아(42.11%), 중동(27.7%), 유럽/북중미(23.8%), 아프리카/남미(6.4%)로 중동과 아시아 시장 위주의 수주 비중은 약 70% 정도로 추정

◆ 셰일 혁명 이후 중동지역의 해외건설 수주 하락

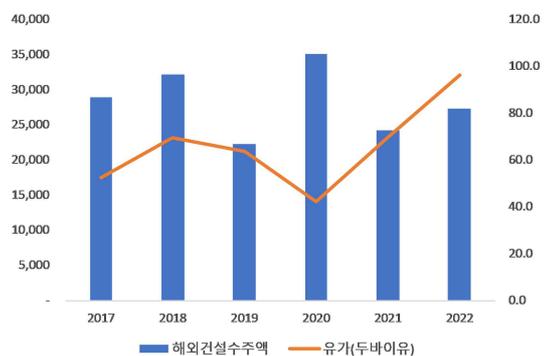
- 2010년도의 셰일가스 혁명은 산유국들에게 재앙으로 작용해 2015년부터 점진적 유가 하락세 전환
- 기존 중동 산유국들의 정부 예산을 유지하기 위해서는 80달러 선 이상을 유지해야 하나 셰일 가스 혁명 이후 유가는 50~60달러 선으로 하락하였음
- 중동지역은 유가 하락과 더불어 재정적자가 발생하였고 이는 해외 건설발주 축소 또는 취소로 이어짐
- 과거 우리나라의 지역별 해외수주에서 1위를 차지하던 중동지역은 2018년 이후부터 아시아 지역에 밀려 2위권으로 하락함

〈 지역별 해외시장 수주 동향(백만불) 〉



* 자료 : 해외건설종합정보서비스, 해외건설협회

〈 해외건설수주와 유가 동향(백만불, 달러) 〉



* 자료 : 해외건설종합정보서비스, Investing.com

2. 2023년 해외건설시장 전망과 시사점

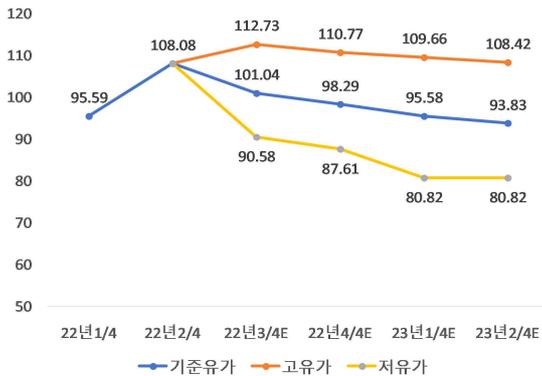
◆ 러시아 제재에 따른 고유가 기초 지속 전망

- 에너지경제연구원은 러시아 제재 지속과 더불어 2023년 상반기 두바이유 가격 전망을 배럴당 94.70\$로 전망하며 2022년에 비해 소폭 하락할 것으로 전망
- EU 및 G7은 12월 5일부터 러시아산 원유가격 상한제(60달러)를 실시하였으며, 석유수출국기구(OPEC) 및 비(非)OPEC의 협의체인 OPEC+는 하루 200만 배럴 감산 방침을 유지
- 결과적으로 이란 원유 수출규제, OPEC+의 감산 방침 유지 등으로 인해 유가는 큰 조정이 있지는 않을 것으로 예상되며, 이는 산유국들의 재정 확대와 해외건설 발주로 이어질 것으로 기대

◆ 고유가 속에 중동지역 건설시장 성장 2년 연속 10% 이상 성장세 지속 전망

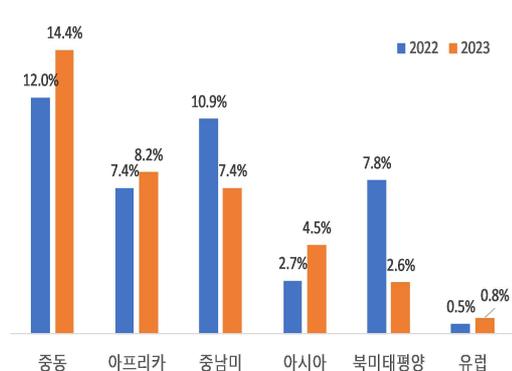
- 2023년도 세계 유가시장은 90달러 중반에서 형성될 가능성이 높은 가운데 우크라이나 전쟁이 종전되어도 러시아의 제재 및 산유국들의 이해관계로 인해 급락하지 않고 고유가 기초가 계속될 것으로 전망
- IHS Markit에 따르면 2023년 세계 건설시장의 성장률은 4.0%로 전망되고 있으며, 2년 연속 가장 높은 성장률을 기록할 것으로 전망

〈2023년 시나리오별 원유가격 전망〉



* 자료 : 2022하반기 국제원유 시황과 유가전망, 에너지경제연구원

〈2023년 지역별 세계 건설시장 전망〉



* 자료 : IHS Markit

◆ 주요 시사점 : 건설 내수시장의 침체 속에 국내 기업의 적극적인 해외진출 방안 마련 필요

- 내수시장은 PF위기, 부동산시장 급랭 등으로 인해 당분간은 호재를 기대하기 어려운 상황이 도래
- 국내의 대부분 건설기업은 생존을 위해 사업 구조조정과 시장다변화를 필수적으로 선택해야 함
- 특히 중동지역의 맹주인 인도네시아 수도이전 프로젝트는 향후 수십년 간 보기 어려운 대형 프로젝트로 경쟁력 있는 IT 등 타 산업과의 연계 및 부가가치 고도화 방안 마련 등 적극적인 진출 방안 마련 필요