



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 상반기 불법행위 단속 결과를 통해 본 전자통보제도의 시사점
 - 중복 입력 최소화와 행정 간소화를 통한 효율화 방안 필요

정책동향

- 서울 등 수도권 주택공급 확대를 위한 지역주택조합사업 활성화 방안
 - 규제 개선을 통하여 신속한 도심 내 중·대규모 아파트 공급 가능

시장동향

- 건설업 금융안정화를 위한 정책지원 방안
 - 건설업의 회사채 발행 및 자금조달 현황

산업동향

상반기 불법행위 단속 결과를 통해 본 전자통보제도의 시사점

- 중복 입력 최소화와 행정 간소화를 통한 효율화 방안 필요 -

이경태 부연구위원
(ktleee422@ricon.re.kr)

1. 상반기 건설현장 불법행위 단속 결과와 개선 과제

- ◆ AI 기반 불법행위 의심 업체 추적 시스템을 활용한 상반기 단속 결과, 총 1,607개 현장 중 167개 현장에서 약 520건의 불법행위가 적발되었으며 주요 적발 항목은 불법하도급 및 무등록 시공임
 - 동 기간 단속 대비 비율은 약 4.5%p 감소했으나, 불법하도급은 여전히 가장 높은 비중을 차지하고 있음
 - 특히 불법하도급 또는 불법 외국인 고용 등으로 인해 행정처분을 받은 건설업체에 대해서는 공공공사 하도급 참여 제한을 통보하였음(상반기 기준 총 238개 업체)
 - 다만, 적발 현장이 전체의 약 10%에 불과하다는 점은 AI 기반 의심현장 추출 시스템의 데이터 신뢰성과 입력 정보의 정확성에 대한 추가 검증 필요성을 시사함

구 분	단속 및 적발 건수				적발 내용				
	단속 현장	적발 현장	단속대비 비율	적발 건수	불법하도급	무등록 시공	페이퍼 컴퍼니	대금 미지급	기타*
'24년 상반기	1,357	202	14.9%	548	226(41.3%)	170(31%)	33(6%)	10(1.8%)	109(19.9%)
'25년 상반기	1,607	167	10.4%	520	197(37.9%)	157(30.2%)	27(5.2%)	3(0.6%)	136(26.1%)

* (기타) 건설공사대장 및 하도급 미통보, 하도급 계약서 및 건설기계 임대차 계약서 미작성, 하도급 보증서 및 건설기계대여대금 보증서 미발급, 건설기술인 미배치 등

◆ 건설산업정보원(KISCON)을 기반으로 한 불법행위 의심업체 추적 시스템을 통해 상시적으로 불법 가능성이 높은 현장을 선별하고 있음

- 재하도급 및 일괄하도급 위반, 무등록·무자격 하도급, 전문공사 하도급 제한 위반, 10억 미만 공사 하도급 제한 위반, 교차수주 제한 위반 등이 주요 탐지 유형으로, 대부분 KISCON에 입력된 데이터를 기반으로 분석됨
- 또한 공사대장(KISCON)과 하도급보증(공제조합) 간 업체 정보 불일치, 노무비 지급률·공제부금·전자카드 사용률 미달 등의 지표를 활용해 의심 현장을 추출하고 있으며, 건설공사대장·하도급건설공사대장·계약보증·전자카드 현장정보·하도급지킴이 대금지급 데이터 등을 교차 분석하여 매월 의심 지표를 산출하고 있음

- ◆ AI 기반 불법행위 의심업체 추적 시스템은 입력 데이터의 오류나 미기입으로 인한 한계가 존재하므로, 전자통보 시스템에서는 데이터 작성의 정확성과 입력 과정의 편의성이 함께 보장되어야 함

2. 단속과 직결되는 건설공사 전자통보 시스템의 구조적 복잡성

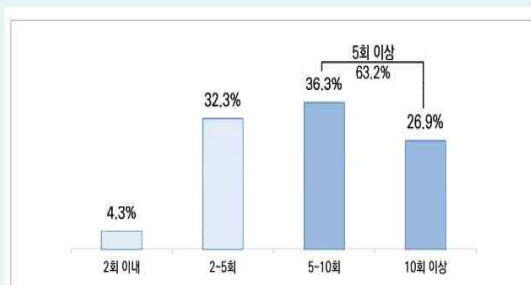
- ◆ 건설공사의 정보화 체계 구축은 자료 교환과 행정의 투명성을 높이는 기반을 마련했으나, 세움터·나라장터·전자적 대금지급시스템 등 다양한 플랫폼에 동일 정보를 반복 입력해야 하는 구조로 인해 비효율성이 발생하고 있음

- 타 산업 대비 생산성과 효율성이 낮은 건설산업에서는 정보화 추진이 필수적이며, 이를 위한 작성 기준의 수립은 데이터 수집 및 활용성 제고를 통해 산업 전반의 기반을 강화한 것으로 평가됨
- 그러나, 건설공사정보시스템, 전자적 대금지급시스템 등 시스템 간의 정보의 연계성과 통합의 향상은 필수적이며, 시스템별 중복적으로 정보를 입력하고 있는 상황은 사용성의 저하와 중복 투자로 인한 자원 낭비로 보여질 수 있음
- 현재 건설공사대장은 도급금액·공사참여자 등 약 80개 항목, 하도급건설공사대장은 하도급계약·기계대여 현황 등 약 60개 항목을 작성해야 하는 만큼 기재 항목의 과다성 또한 개선이 요구됨

- ◆ '21년 연구에서는 전자통보제도가 건설사에 상당한 행정적 부담으로 작용한다는 점이 확인되었으며, 실제로 통보제도 관련 위반 비율이 가장 높은 것으로 나타남

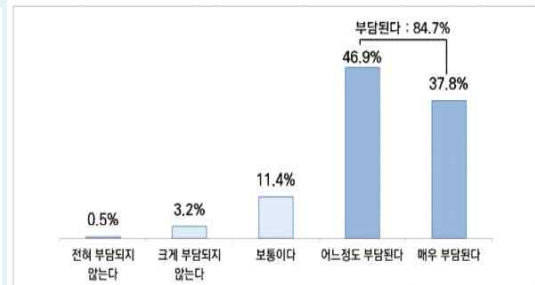
- 최근 10년간(2014~2023년) 건설산업기본법 위반 4만 4,527건 중 건설(하도급)공사대장 통보제도 위반이 3만 2,475건(73.4%)을 차지해 제도 운영의 실효성에 대한 재검토 필요성을 보여줌
- 특히 다수의 이해관계자가 참여하는 대형공사에서는 하수급인·건설기계대여업자 등과의 계약 변경이 빈번해, 전자통보 변경 건수가 급증하고 개별 건설기업의 행정 부담이 과도하게 가중된다는 문제가 지적되기도 하였음

평균 공사 1건당 건설공사대장 전자통보 변경 횟수



주 : 총응답자(N=863) 중 무응답 비중은 0.2%(N=1).

건설공사대장 전자통보 업무량에 대한 의견



주 : 총응답자(N=863) 중 무응답 비중은 0.2%(N=1).

* 자료 : 한국건설산업연구원

3. 해외 전자통보 사례를 통한 국내 건설 전자통보 체계 개선 방향 필요성

◆ 영국은 건설프로젝트의 전자통보를 발주처 또는 도급사가 직접 수행하며, 일정 규모 이상(30일 이상 공사 지속 또는 20명 이상 현장 투입)의 경우 HSE(보건안전청)에 F10 Notification을 통해 사전 통보하도록 규정하고 있음

- 주택 신축·리모델링 등 개인 발주(Domestic Client)는 도급사가 통보를 수행하고, 상업시설·공장 등 상업 발주(Commercial Client)는 발주자가 직접 통보하는 이원화 구조를 운영함
- 공사 현장 주소, 공사 개요, 참여업체 정보 등을 입력하면 고유 시리얼 넘버를 발급받아 행정 절차와 관리의 일관성을 확보할 수 있도록 설계되어 있음

◆ 미국은 연방정부 공사에서 계약액 150만 달러 이상인 경우, eSRS(Electronic Subcontracting Reporting System) 단일 웹 플랫폼을 통해 하도급계약, 대금 지급, 실적 보고를 일괄 처리하도록 하고 있음

- 계약자와 하도급자는 한 번의 입력으로 각종 보고와 행정 절차를 처리할 수 있으며, 실적 보고와 기간별 보고서를 기반으로 정부 기관이 사업 진행을 검토·승인하는 구조임
- 모든 데이터가 중앙 시스템에 저장되어 실시간 통계·성과 분석이 가능하고, 하도급 관리의 투명성과 데이터 활용성을 동시에 확보할 수 있음

영국의 공사 전자통보 시스템

* 자료 : HSE, eSRS 사이트

미국 공사 전자통보 시스템

◆ 불법하도급 억제를 위해서는 단속 강화와 더불어 전자통보 체계의 신뢰성 확보가 핵심이며, 국내 시스템은 중복 입력 최소화화 발주자·도급자 간 책임 구조의 명확화가 필요함

- 사후 적발 위주의 방식에서 벗어나, 전자통보 단계에서 데이터의 정확성과 신뢰성을 확보하고 발주자·수급자 간 행정 역할을 적절히 분담하는 구조를 마련해야 함
- 특히 하도급사의 개별 입력 부담을 줄이고 원도급사의 계약 시스템과 자동 연계해 실적·계약정보를 통합 관리하는 체계 구축이 해외사례에서 확인된 주요 개선 방향 중 하나임

정책동향

서울 등 수도권 주택공급 확대를 위한 지역주택조합사업 활성화 방안 - 규제 개선을 통하여 신속한 도심 내 중·대규모 아파트 공급 가능 -

홍성진 연구위원(hongsj@ricon.re.kr)

1. 지역주택조합사업 개요

◆ 지역주택조합은 「주택법」에 따라 지역 내 많은 수의 구성원이 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하는 제도를 말함

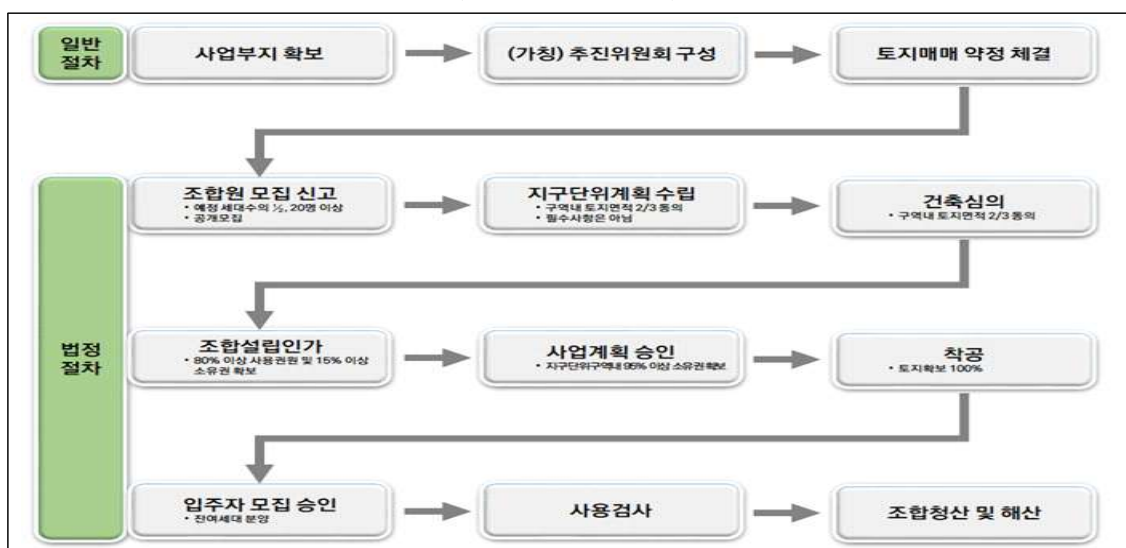
- 1980년 (구)「주택건설촉진법」에서 재개발구역 내 무주택 주민이 조합 방식의 민간주택사업을 촉진하기 위하여 도입되었으며, 1987년 재개발구역 외의 지역으로 확대되면서 순수 민간주택사업으로 전환

◆ 지역주택조합사업은 사업부지 확보-추진위원회 구성-토지매매 약정 체결의 일반 절차와 조합원 모집-조합설립 인가-사업계획 승인 및 매도청구-해산 또는 청산의 법정 절차로 이루어짐

- 사업 성패의 핵심은 조합설립 인가 이후 사업계획 승인 요건(지구단위계획구역 내 95% 이상 토지소유권 확보) 충족 여부

- 조합설립 인가: 80% 이상 토지사용권원 및 15% 이상 소유권 확보
- 사업계획 승인: 지구단위계획구역 내 95% 이상 토지소유권 확보 충족

〈지역주택조합사업 절차〉



◆ **전국적으로 추진 중인 지역주택조합 사업장은 총 618개소, 총 세대수 약 36만 세대이며, 수도권과 지방의 비중이 각각 49.4%, 50.6%를 차지하고 있는 것으로 나타났다**

- 단계별로 살펴보면 모집 신고 316개소(51.2%), 조합설립 인가 136개소(22.0%), 사업계획 승인 55개소(8.9%), 착공 110개소(17.8%)의 비중 차지

〈지역주택조합사업 추진 현황〉

시도	사업장 수(개소)	총 세대수(세대)	총 세대수 비중(%)
전국	618	361,104	100.0
수도권(서울)	260(110)	178,334(64,216)	49.4(17.8)
지방	358	182,770	50.6

자료: 국토연구원, “지역주택조합의 현황 및 이슈와 정책 방향”, 2025.07.09.

2. 지역주택조합사업 특징 및 정책적 한계

◆ **지역주택조합사업은 일반분양주택보다 낮은 분양가격이 가장 큰 장점으로 꼽히지만, 그 이면에는 사업 지체시 추가 부담금과 함께 자본잠식 상태에 처하게 되는 가장 큰 단점이 상존함**

- 지역주택조합사업은 빠른 시일 내에 토지소유권 확보가 핵심 요인

〈지역주택조합사업 장·단점〉

장점	단점
- 청약통장 및 경쟁 순위 없이 조합원 가입 가능 - 일반분양보다 낮은 분양가격 - 잔여세대 일반분양분 보다 양호한 호수 배정 - 동호회, 직장 등 공동된 소속 기반의 조합 구성 가능	- 주택조합 가입요건 구비(지역, 거주기간) - 사업지체 시 추가 부담금 발생 - 조합원 지위 계속 유지 및 조합원간 갈등 리스크 - 사업주체인 조합의 구성원으로서 조합규약에 따라 책임과 의무 부담

◆ **그러나 지금까지의 관련 정책은 지역주택조합과 관련한 피해사례에 집중하여 조합원 모집, 업무대행자의 업무, 주택조합 설립인가 요건 강화 등 규제 강화 중심으로 접근하였음**

- 2015년 국민권익위원회의 제도개선 권고에 따라 조합원 보호를 정책 방향으로 설정

〈조합원 보호를 위한 주택법 개정 사항〉

연도	주요 내용
2016.12.02. (2017. 6. 3. 시행)	- 조합원의 조합 탈퇴 및 환급 관련 규정 신설(제11조제7항부터 제9항까지) - 업무대행자의 업무 범위 구체화 및 손해배상책임 부여, 국토교통부장관의 표준업무대행계약서 작성·보급(제11조의2 신설). - 조합설립 인가 시 해당 시장·군수·구청장에게 신고한 후 공개모집 의무화(제11조의3 신설). - 주택조합이 공동사업주체인 시공자의 시공보증서 제출을 통한 시공자의 파산 등으로 인한 조합원 피해 방지(제14조의2 신설). - 지역 또는 직장주택조합의 조합원을 신고하지 않고 모집하거나 공개모집하지 않는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 부과(제102조제2호).

연도	주요 내용
2020.01.23. (2020. 1. 23. 시행)	• 주택조합설립인가의 요건에 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권 확보 추가(제11조제2항제2호 신설). • 조합원 모집을 위한 요건으로 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원 확보 추가(제11조의3제1항). • 조합원 모집 주체의 해당 주택조합의 사업개요, 조합원의 자격기준 등 설명 의무와 함께 조합원 보호를 위한 모집광고 규제 강화(제11조의4 및 제11조의5 신설). • 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하도록 하고, 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부 결정(제14조의2 신설).

◆ 이에 비하여 지역주택조합사업 활성화를 위한 정책적 접근은 매우 미흡한 실정임

- 일반주택건설사업은 사업계획승인 요건을 100%에서 90%로 완화(2005. 01. 08), 이후 90%에서 80%로 다시 완화(2007. 01. 11)
- 지역주택조합사업은 사업계획승인 요건을 100%에서 95%로 완화한 이후(2009. 02. 03.), 별도의 사업 활성화를 위한 제도개선은 부재한 상황

〈일반주택건설사업과 지역주택조합 건설사업의 사업계획승인 요건 비교〉

일반주택건설사업	지역주택조합사업
지구단위계획구역내 80% 사용권원 확보	지구단위계획구역내 95% 소유권 확보

3. 지역주택조합사업 활성화 방안

◆ 전국의 주택보급률은 102.5%(수도권 97.2%, 지방 107.7%)에 이르고 있으나, 서울은 93.6%에 불과한 상황에서 지역주택조합사업은 서울 등 수도권의 주택 공급에 큰 기여를 할 수 있음

- 전국 주택수 22,623.9천호 가운데 수도권 10,573.7천호(46.7%), 지방 12,050.2천호(53.3%)를 차지하고 있다는 점을 감안할 때, 서울 등 수도권의 빠른 주택 공급 확대를 위한 수단이 필요
- 정비사업은 기존 아파트를 기초로 재건축이 이루어지는 반면, 지역주택조합사업은 단독주택 중심의 사업을 추진하기 때문에 서울 등 수도권의 중·대규모 아파트를 공급할 수 있는 사업 방식

◆ 현재 지역주택조합은 서울 등 수도권의 주택공급 확대를 위하여 사업 활성화 관련 정책적 접근이 필요한 상황임

- 지역주택조합사업 관련 조합원 보호는 당연히 필요하나, 이미 상당부분 제도 개선이 이루어진 것으로 판단
- 지역주택조합사업 관련 토지소유권 확보 관련 규제 개선을 통하여 사업의 조속한 추진이 이루어지는 경우 그 밖의 조합원 갈등 문제 등 단점은 자연적으로 해결 가능

◆ 이에 따라 지역주택조합 사업계획승인 요건을 90%로 완화하고, 현행 95% 기준의 매도청구권 요건도 함께 조정할 필요가 있음

- 가로주택정비사업 등을 준용하여 90%로 완화하되, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택의 비율과 연계하는 경우에는 일반주택건설사업과 동일한 사업계획승인 요건 필요

〈지역주택조합사업 사업계획승인 요건 완화를 위한 「주택법」 개정안〉

현행	개정안
제21조(대지의 소유권 확보 등) ① 제15조 제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)의 결정(제19조 제1항 제5호에 따라 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원(權原)(제5조 제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 말한다. 이하 이 조, 제22조 및 제23조에서 같다)을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우 2. ~ 4. (생략) ② (생략)	제21조(대지의 소유권 확보 등) ① 제15조 제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)의 결정(제19조 제1항 제5호에 따라 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원(權原)(제5조 제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합의 경우에는 90퍼센트 이상의 소유권을 말한다. 이하 이 조, 제22조 및 제23조에서 같다. 다만, 주택조합의 시행으로 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택을 공급하는 경우에는 80퍼센트 이상의 소유권을 말한다)을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우 2. ~ 4. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제22조(매도청구 등) ① 제21조 제1항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다. 1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능 2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지소유자가 직계존속·직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능 ② ~ ③ (생략)	제22조(매도청구 등) ① 제21조 제1항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다. 1. 주택건설대지면적의 90퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능 2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지소유자가 직계존속·직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능 ② ~ ③ (현행과 같음)

◆ 또한, 해당 대상지 내 10년 이상 토지를 소유한 자의 경우 가입 요건을 완화하여 토지소유자의 지역 내몰림(gentrification)을 방지하고, 지역구성원 주도의 민간주택 공급모델로서 활용할 필요가 있음

- 현재는 무주택 또는 85㎡ 이하 주택 1채를 소유한 세대주만 가입이 가능하기 때문에 사업 지역에서 주택을 보유한 핵심 토지 소유자들은 사업을 반대하거나 토지를 매매한 이후 다른 지역으로 이주해야 하는 문제
- 조합원 자격에 있어 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자를 제외할 필요

〈토지소유자의 조합 가입 요건 완화를 위한 「주택법 시행령」 개정안〉

현행	개정안
제21조(조합원의 자격) ① 법 제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로 한다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음 각 호의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있다. 1. 지역주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 〈후단 신설〉 가. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것 1) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 2)에서 같다] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것 2) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것 나. 조합설립인가 신청일 현재 법 제2조 제11호 가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것 다. 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것 2. ~ 3. (생략) ② ~ ③ (생략)	제21조(조합원의 자격) ① 법 제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로 한다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음 각 호의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있다. 1. 지역주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 〈지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자는 제외한다〉 가. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것 1) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 2)에서 같다] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것 2) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것 나. 조합설립인가 신청일 현재 법 제2조 제11호 가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것 다. 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것 2. ~ 3. (현행과 같음) ② ~ ③ (현행과 같음)

◆ 이 경우 규제 개선에 대응하여 공공임대주택 등 기부채납, 종합·전문건설업의 주계약자공동도급 또는 부대입찰제, 보증기관의 시공보증 등 시행-시공에 이르기까지 공공성을 제고할 필요가 있음

시장동향

건설업 금융안정화를 위한 정책지원 방안

- 건설업의 회사채 발행 및 자금조달 현황 -

이다원 부연구위원(dwlee@ricon.re.kr)

1. 건설업의 채권발행 규모 증가

◆ 건설업은 일반적으로 간접금융(은행 대출 등) 의존도가 높은 업종임에도 2024년 회사채 발행이 급증

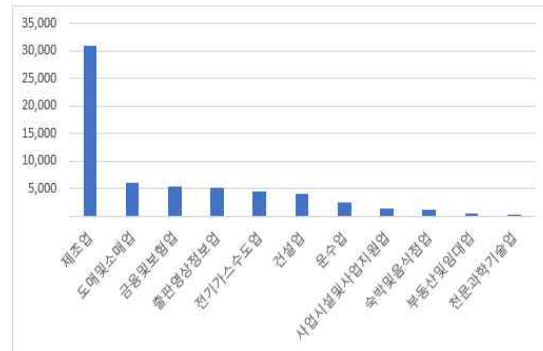
- 2019년 건설업의 회사채 발행 규모는 약 700억 원 수준에 불과했으나 2024년에는 고금리 기조에 따른 발행금리(표면이율, 가중평균) 상승에도 불구하고 발행 규모가 약 4조 원대로 크게 증가
- 이는 주택경기 침체, 공사비 상승, 만기 상환 부담 등으로 인해 건설기업의 자금조달 여력이 악화되었거나 운영자금 수요가 증가한 결과로서 현금 유동성 확보 필요성이 커졌음을 방증하는 결과
- 2024년 기준 산업별 회사채 발행 규모를 살펴보면, 제조업(장기 자금조달 수요가 큰 업종)을 제외하고 건설업이 전체 다섯 번째 규모를 차지하며, 운수업, 숙박업, 부동산업 등을 앞서는 수준

건설업 회사채 발행규모 및 발행금리(2019년~2024년)



* 자료: KSD증권정보포털(SEIBRO)

2024년 산업별 회사채 발행 규모



2. 건설업의 금융리스크 점검

◆ 건설업의 전반적인 재무 건전성이 불안정한 흐름으로 자금운용 구조 전반의 재조정이 시급한 상황

- 이자보상배율은 2020년 일시적 개선 이후 급락하며 금융비용 부담이 커지는 한편 차입금의존도는 상승하고 유동비율은 정체 또는 하락세로 전환되어 단기채무 대응 여력이 악화

- 금리 상승기 이후 건설업의 자산 대비 차입 규모는 확대되는 반면, 2024년 기준 이자보상배율은 1.97배에 그쳐 외부자금 의존도 증가와 함께 재무구조 취약성이 지속
- 유동비율은 2021년 팬데믹에 의한 유동성 확보 노력 등의 결과로 개선된 이후 하락세로 전환된 결과 2024년 153.4% 수준이며, 절대적 기준으로는 양호하나 점진적 하락세에 대한 모니터링 요구

건설업의 금융리스크 관련 주요 지표 추이

구 분	2019	2020	2021	2022	2023	2024
차입금의존도(%)	22.52	22.84	21.98	23.32	24.09	24.50
이자보상배율(배)	46.61	60.04	36.38	11.56	12.58	1.97
유동비율(%)	158.55	178.00	181.17	177.57	163.46	153.40

* 자료: Value Search(건설업, 연결기준)

3. 건설업 대상 정책금융 지원 확대 필요

◆ 건설업의 자금시장 변동성은 근로자, 협력사 등 이해관계자는 물론 산업 전반에 대한 부정적인 파급효과

- 건설업은 장단기 자금 수요가 크고 경기 민감도가 높은 산업구조로 외부 금융 환경 변화에 취약
- 최근 이자보상배율의 급락, 차입금 의존도의 상승, 유동비율의 하락 등은 재무 건전성 악화를 시사하며, 현재 추세가 지속될 경우 자금시장 변동성이 확대될 우려

◆ 기존의 정책금융을 확대 강화하는 한편 제도적 보완을 통해 건설금융 안정화를 위한 대응 필요

- 정부 및 정책 당국은 기존의 유동성 지원을 위한 정책사업(P-CBO, 브릿지론 보증, PF 정상화 등)의 대상 및 규모를 확대함에 따라 건설업의 자금시장에 대한 안정성 확보를 도모
- 정부 산하 공제조합의 융자 및 보증 사업을 정책금융의 보완책으로 활용하는 한편, 해당 기능을 강화함으로써 건설사의 유동성 위기 대응력을 제고
- 그 외에도 금리 부담 완화를 위한 금융비용 보전, ESG 연계 정책자금 융자 등 선제적 금융지원 방안을 통해 건설산업의 지속가능성과 시장 안정성 확보가 요구되며, 건설업 맞춤형 신용평가지표 개발 등 민간 금융시장 접근성을 높이기 위한 선제적인 제도개선 필요

RICON
건설 BRIEF VOL 89