



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 수도권 및 비수도권 건설경기의 양극화
 - 지역 격차에 따른 중앙정부 및 지자체 대응 과제

정책동향

- 전자대금지급시스템 확대가 전문건설업에 미치는 영향과 대응방향
 - 민간공사 적용 확대 및 차세대 체불방지 시스템 구축을 중심으로

시장동향

- 기준금리 인상이 건설업에 미치는 영향
 - 공사비 · PF · 원가 압박 우려

산업동향

수도권 및 비수도권 건설경기의 양극화

- 지역 격차에 따른 중앙정부 및 지자체 대응 과제 -

이다원 부연구위원

(dwlee@ricon.re.kr)

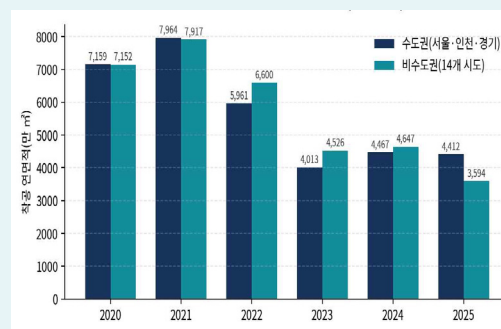
1. 건설경기의 양극화

- ◆ 민간건설투자에 가장 큰 비중을 차지하는 건축공사와 관련하여 국토교통부 「건축허가·착공·준공 통계」의 시도별 건축착공 현황을 분석한 결과 전체 착공 연면적이 감소하는 추세이며, 최근에는 수도권(서울·인천·경기)과 비수도권(14개 시도)의 착공비중 차이가 더욱 확대됨

- 건설공사 착공은 확보된 수주가 실제 투자와 생산으로 전화되는 시점을 보여주는 핵심지표로 향후 건설경기의 흐름을 가늠하는 중요한 기준임
- 수도권의 착공 면적은 2020년부터 2024년까지 전체의 약 47%~50% 수준을 유지하다 2025년 55.1%로 확대되어 상대적으로 비수도권의 착공 비중이 감소한 것으로 나타남
- 이러한 비수도권 착공면적은 2024년 4,647만㎡에서 2025년 3,594만㎡로 1년 새 22.7% 감소하여 비수도권 지역의 착공 감소가 두드러짐

〈수도권·비수도권 연간 건축착공 연면적 비중(좌) 및 추이(우)(2020~2025)〉

연도	수도권(만㎡)	비수도권(만㎡)	합계(만㎡)
2020	7,159 (50.0%)	7,152 (50.0%)	14,311
2021	7,964 (50.1%)	7,917 (49.9%)	15,882
2022	5,961 (47.5%)	6,600 (52.5%)	12,561
2023	4,013 (47.0%)	4,526 (53.0%)	8,539
2024	4,467 (49.0%)	4,647 (51.0%)	9,114
2025	4,412 (55.1%)	3,594 (44.9%)	8,006



* 자료 : 국토교통부, 「건축허가·착공·준공통계(월)」, 시도별 건축착공 연면적 (저자 재구성)

◆ 2020년 대비 최근 12개월(2025.6~2026.5) 착공면적은 서울시를 비롯한 주요 시도에서 크게 감소하였으며, 그 중 대구광역시(-81.7%)의 감소폭이 가장 큰 것으로 나타남

- 광주광역시(-65.0%), 전라남도(-60.6%), 전북특별자치도(-54.4%), 강원특별자치도(-52.7%) 등도 2020년 대비 50% 이상 감소하여 지역 건설경기 위축이 심화된 것으로 분석됨
- 반면, 서울시는 감소율이 -31.7%로 타 지역 대비 감소율이 낮아 서울과 비수도권 간 착공물량 감소의 편차가 존재하는 것으로 나타남

〈주요 지역의 2020년 대비 최근 12개월 건축착공 연면적 증감률〉			
지역	2020년(연간)	최근12개월(25.06~26.05)	증감률
대구광역시	866만㎡	159만㎡	-81.7%
광주광역시	368만㎡	129만㎡	-65.0%
전라남도	743만㎡	293만㎡	-60.6%
전북특별자치도	526만㎡	240만㎡	-54.4%
강원특별자치도	417만㎡	197만㎡	-52.7%
[참고] 서울시	1,604만㎡	1,096만㎡	-31.7%

* 자료 : 국토교통부 및 KOSIS (저자 재구성)

2. 중앙정부 및 지자체 대응

◆ 정부는 건설경기 회복과 지역경제 활성화를 위해 SOC 투자 확대, 지방 미분양 주택 해소, 지방투자 활성화 등을 중심으로 재정 및 제도적 지원을 추진 중임

- 2026년 SOC 예산을 전년 대비 7.9% 증가한 27조 5천억 원으로 확대하고, 국토교통부 예산도 역대 최대인 62조 8천억 원으로 편성하여 지방의 교통·생활 인프라 확충과 지역 개발사업을 적극 지원하는 등 지역 균형발전 기반을 강화함
- 지방 미분양 주택 해소를 위해 LH를 통한 미분양 주택의 매입을 추진하는 한편, 「지방세특례제한법」 개정을 통해 지방 미분양 주택에 대한 취득세 감면과 인구감소지역 및 비수도권 투자에 대한 세제지원을 확대함

◆ 지방자치단체도 지역 건설산업 활성화를 위해 공공공사 조기 발주, 지역업체 참여 확대 및 하도급 관리 강화 등 자체 대응방안을 추진하는 등 자구책을 마련함

- 대구광역시는 타 시도의 시공사에 대한 지역 하도급 참여를 독려하고자 '건설사 3색 신호등제'를 도입하여 하도급 실적을 관리하고 있으며, 부산광역시는 지역건설산업 활성화 계획을 통해 대형 공공공사의 조기 발주와 지역업체 참여 확대를 추진함

- 이와 같이 서울시를 비롯한 지방자치단체에서 지역건설산업 활성화 계획을 수립함에 따라 지역업체 참여 확대와 지역 건설생태계 유지를 위해 노력중이나 아직까지는 대부분 공공공사 중심으로 이루어짐

〈주요 지자체의 건설산업 활성화 대응 사례〉

구분	주요 내용
중앙정부	SOC 투자 확대, 지방 미분양 해소, 세제지원 확대
대구	지역 하도급 관리 강화(3색 신호등제)
부산	공공공사 조기 발주, 지역업체 참여 확대
서울	지역건설산업 활성화 계획 수립

* 자료 : 기획재정부, 국토교통부, 대구광역시, 부산광역시, 서울특별시 보도자료 등 (저자 재구성)

3. 시사점

- ◆ 중앙정부와 지방자치단체는 재정 확대와 지역업체 지원을 통해 건설경기 회복을 추진하고 있으나, 최근 착공 감소는 특정 지역이 아닌 전국적인 현상으로 나타나고 있으며 비수도권에서 감소폭이 더욱 크게 확대되고 있음

- SOC 투자 확대와 공공공사 조기 발주 등은 단기적인 경기 보완 효과는 기대할 수 있으나 민간 건설투자 위축과 지방 주택시장 침체를 근본적으로 해소하기에는 한계가 있음
- 따라서 지방 건설경기의 구조적 회복을 위해서는 단기적인 재정지원에 머무르지 않고, 지역 특성과 여건에 부합하는 개발수요를 지속적으로 창출하는 것이 중요함
- 아울러 민간투자를 유인하고 지역 건설업체의 안정적인 수주 기반의 확충과 경쟁력 강화를 통해 지속가능한 성장기반을 마련할 필요가 있음

정책동향

전자대금지급시스템 확대가 전문건설업에 미치는 영향과 대응방향 - 민간공사 적용 확대 및 차세대 체불방지 시스템 구축을 중심으로 -

이지아 부연구위원(jjapooh@ricon.re.kr)

1. 정책 추진 배경 및 주요 변화

- ◆ 전자대금지급시스템은 공사대금의 지급·정산 과정을 전산으로 관리하여 다단계 하도급 구조에서 발생하는 대금·임금 체불을 예방하기 위한 제도
 - 2018년 공공발주 공사에 사용이 의무화된 이후 적용 범위와 이용 절차가 지속적으로 확대·구체화
- ◆ 최근까지는 공공공사 중심의 제도를 일정 규모 이상 민간공사까지 확대하고, 지급보증·발주자 관리·전자시스템을 결합한 다층적 보호체계를 구축하는데 초점
 - 2025년 11월 공정거래위원회는 지급보증기관·발주자·전자대금지급시스템의 '3중 보호장치'를 포함한 하도급대금 지급안정성 강화대책을 발표
 - 50억 원 이상 민간공사에 시스템 사용을 의무화하는 건설산업기본법 개정 논의가 진행 중이며, 2027년 시행을 목표로 하위법령 정비 예정
- ◆ 2026년 7월 기존 하도급지킴이를 전면 개편한 차세대 '체불방지 시스템' 구축계획 발표
 - 청구 단계부터 원수급인·하수급인·근로자 몫을 구분하여 계좌압류 등으로 인한 임금 미지급 사각지대를 줄이는 방향
 - 운영 주체를 국토교통부로 이관하고 2027년 개발, 2028년 1월 시범운동을 추진할 계획

전자대금지급시스템 관련 주요 정책 변화

2018년	2025년	2026년	2027~2028년
공공발주 공사 사용의무화	지급안정성 대책 및 민간공사확대입법	차세대 체불방지 시스템구축발표	민간 적용 확대 및 개발·시범운영추진

2. 활용 현황과 현장 쟁점

◆ 공공·민간 부문에서 다양한 전자대금지급시스템이 병존하며, 민간부문의 자율적 활용도 이미 상당 수준으로 확산

- 공공부문은 하도금지킴이·상생결제·체불e제로, 민간부문은 클린페이·노무비닷컴 등이 활용
- 시공능력평가 상위 100대 건설사의 76%가 민간 시스템을 자율적으로 이용

◆ 제도 확대에도 건설업 임금체불과 지급보증 사각지대가 지속되어, 시스템 적용 확대와 함께 실제 지급구조의 개선이 요구

- 건설업 임금체불액은 '23년 4,264억 원, '24년 4,657억 원, '25년 4,028억 원으로 높은 수준 지속
- 지급보증서가 발급되고도 수급사업자가 이를 교부받지 못하는 사례 등 현장 집행력에 한계가 존재

3. 전문건설업에 미치는 영향

◆ 대금 지급의 투명성 제고와 원수급인의 부당한 지급 지연 차단은 전문건설업체의 기성금 회수 안정성을 높이는 긍정적 효과

- 지급기한 단축과 지급보증 면제사유 축소가 병행될 경우 노무비·자재대금을 먼저 지출하는 전문건설업체의 자금 부담 완화 가능
- 청구단계별 몫 구분은 원·하수급인의 계좌압류가 근로자 임금체불로 이어지는 구조적 사각지대를 해소

◆ 반면 시스템 난립과 현장별 상이한 업무절차는 다수의 소규모 공사를 수행하는 전문건설업체에 중복 행정부담을 유발

- 전담 인력과 데이터 관리체계가 부족한 소규모 법인은 서류 누락 등 절차상 흠결로 과태료·행정처분에 노출될 가능성이 농후
- 민간공사는 계약·정산 방식이 다양하여 공공부문 시스템을 일률적으로 적용할 경우 지급 지연이나 책임소재 분쟁이 새롭게 발생 가능

◆ 원도급사의 정보 접근 범위가 과도할 경우 하수급인의 자금 흐름과 경영정보가 협상력 약화나 경영 간섭에 활용될 우려

- 시스템상 열람 가능한 정보, 이용 목적, 보관기간과 오남용에 대한 제재 기준 구체화 필요

4. 핵심 정책과제 및 업계·보증기관의 대응 방향

◆ 민간공사 확대 적용 시 충분한 준비기간과 계도 중심의 단계적 시행 필요

- 공사 규모·업체 규모·현장 특성을 고려한 적용기준을 마련하고, 초기에는 절차상 경미한 오류에 대한 보완기회를 부여
- 전문건설업체를 대상으로 표준 업무매뉴얼, 실무교육, 상담창구와 전산지원 체계를 병행

◆ 시스템 간 연계와 표준화를 통해 중복 입력·확인에 따른 행정비용을 최소화

- 발주기관별 시스템의 공통 데이터 항목과 전송방식을 표준화하고, 입력한 정보가 연계되도록 개선
- 차세대 시스템 구축 과정에서 기존 공공·민간 시스템의 검증된 기능과 현장 데이터를 활용

◆ 지급 안정성 강화와 하수급인 권익 보호가 함께 작동하도록 제도적 균형 확보

- 원수급인의 지급승인 절차를 최소화하여 확인을 명목으로 한 하도급대금 지급 지연을 방지
- 정보 접근권한을 업무상 필요한 범위로 제한하고, 하수급인 정보의 목적 외 이용·제3자 제공에 대한 통제장치를 마련

◆ 전문건설업체는 시행령·시행규칙 마련 과정에서 현장별 지급·정산 절차와 소규모 업체의 행정부담을 구체적으로 제시 필요

- 시스템별 업무절차를 사전에 점검하고, 계약·청구·지급자료의 표준 관리체계를 구축하여 법 시행에 대비

◆ 보증기관은 전자대금지급시스템 확대와 지급보증 의무 강화가 보증수요·위험구조에 미치는 영향을 선제적 분석 필요

- 시스템 이용과 지급보증 면제사유 간 관계 점검, 분석 결과를 보증심사 기준과 조합원 지원제도에 반영
- 소규모 조합원을 위한 시스템 이용교육 및 행정지원 서비스를 마련, 제도 전환에 따른 적응비용을 완화

제도 전환 단계별 대응과제			
단계	전문건설업계	보증기관	정부·발주기관
시행 전	현장 애로 및 표준업무 요구사항 제시	보증수요·위험구조 영향 분석	하위법령·업무기준 구체화
초기 시행	계약·청구·지급자료 관리체계 정비	교육·상담·전산지원 제공	유예·계도 및 오류 보완기회 부여
정착 단계	시스템별 업무성과와 부담 지속 점검	심사기준·조합원 지원제도 개선	시스템 연계·표준화 및 제도 보완

시장동향

기준금리 인상이 건설업에 미치는 영향

- 공사비·PF·원가 압박 우려 -

박선구 경제금융연구실장(parksungu@ricon.re.kr)

1. 기준금리 인상 배경: 3년 6개월 만의 긴축 전환

◆ 한국은행 금융통화위원회는 2026년 7월 16일 기준금리를 연 2.50%에서 2.75%로 0.25%p 인상하며, 2023년 1월(3.25%→3.50%) 이후 3년 6개월 만의 인상 단행

- 이번 인상은 금통위원 전원 만장일치로 결정하여 긴축 의지가 뚜렷했으며, 통화정책 기조는 완화 국면을 마무리하고 새로운 긴축 국면으로 전환
- 인상 배경은 ① 중동전쟁 장기화에 따른 유가발 고물가, ② 수도권 주택가격·가계부채 등 금융 불균형 확대, ③ 반도체 수출 호조에 따른 성장 개선으로 경기부양 필요성 축소 등이 복합 작용
- 한국은행은 국제유가 상승 충격의 간접효과가 약 6개월 후 가장 크게 나타나고 1년 이상 지속될 수 있다고 평가하며, 에너지 가격 상승의 2차 파급효과를 우려
- 2026년 6월 소비자물가 상승률은 3.2%로 2개월 연속 3%대를 기록하며, 물가안정목표(2%)를 상회
- 여기에 반도체 수출 호조와 교역조건 개선이 기업이익·투자·임금·세수 증가로 이어지면서 소비와 내수가 회복되고, 이에 따라 비용 상승뿐 아니라 수요 확대에 따른 근원물가 압력도 커질 가능성이 상당
- 원·달러 환율도 1,500원을 넘나들며 높은 수준을 지속하여 물가뿐 아니라 금융안정 부담을 가중시킨 점도 인상 결정에 영향

최근 3차례 긴축 전환기 배경 비교

구 분	인상 시작	누적 인상폭	주된 배경
1차(2010~2012)	2010.07	2.00 → 3.25%(125bp)	☞ 글로벌 금융위기 이후 경기회복 ☞ 물가상승 압력
2차(2021~2023)	2021.08	0.50 → 3.50%(300bp)	☞ 코로나 이후 인플레이션 ☞ 주택가격 급등 ☞ 미 연준 긴축 동조
3차(2026~)	2026.07	2.50 → 2.75%(25bp, 진행중)	☞ 중동전쟁발 고유가·고물가 ☞ 수도권 집값 및 가계부채 리스크

자료: 한국은행 금융통화위원회 자료, 언론보도 종합

2. 기준금리 인상의 성격: 긴축 사이클 초입 vs 단발성 조정

◆ 금통위의 만장일치 결정과 총재의 긴축 기조 유지 발언 등을 감안하면 연내 추가 인상 가능성을 배제하기 어려운 상황

- 시장 일각에서는 다음 8월 회의에서의 연속 인상 가능성도 거론되는 등 긴축 사이클 진입에 무게가 실리는 분위기

◆ 다만 실질금리는 여전히 완화적 수준이라는 평가도 병존하며, 향후 물가·환율·내수 흐름에 따라 인상 속도가 조절될 여지도 상존

- 실제로 중동전쟁이 마무리되고 역내 지정학적 불안이 완화될 경우, 이번 물가 상승을 주도한 국제유가와 에너지 가격의 상승세도 점차 진정되면서 물가 부담이 다소 완화될 수 있을 것이라는 기대가 존재

◆ 결국 이번 조치가 단발성 대응인지 다회 인상 사이클의 출발점인지는 향후 중동발 물가 압력의 전개 양상과 8월 이후 금융통화위원회의 후속 결정에 따라 보다 명확해질 전망

향후 금리인상 시나리오

출발점	시나리오A: 긴축 사이클	시나리오B: 단발성 조정
2026.7 기준금리 2.75% 인상 (만장일치)	· 물가 및 집값 상승 지속시 추가 인상 가능성이 높은 상황 ☞ 건설업 자금조달 부담 누적	· 물가, 환율, 집값 등 안정화시에는 당분간 동결하며 속도 조절 ☞ 건설업 충격 상대적으로 제한적

자료: 금통위 자료 및 언론보도 기반 저자 정리

3. 건설업에 미치는 영향

(1) 조달금리 및 PF 불확실성 증폭

◆ 기준금리 인상은 건설기업의 일반 차입금리뿐 아니라 브릿지론·본PF 대출금리, 채권 발행비용 등 사업 전반의 조달비용을 높이는 요인으로 작용

- 최근 PF 익스포저가 감소하고 연체율도 개선되고 있으나, 금리인상으로 인해 불안감이 커질 우려
- 부동산PF는 우량 사업장을 중심으로 개선세를 보이고 있으나, 여전히 지방 및 중소건설사 어려움은 지속
- 실제로 토지담보대출 연체율이 30%에 육박하고 있어 중소기업권의 고위험이 지속되고 있는 상황
- 금리 인상은 브릿지론 등 고금리 단기자금의 만기 재조달 부담을 가중시키고, 분양경기 위축과 맞물려 사업성 저하를 가속하는 경로로 작용

(2) 공사비 부담 및 사업성 저하

◆ 기준금리 인상은 공사비 부담을 증가시켜 사업성과 수익성 저하로 작용할 가능성이 상당

- 건설공사비지수는 2020년 100에서 2026년 5월 137.7로 37.7% 상승하며, 역대 최고치를 경신 중
- 원자재·인건비 상승이 누적된 상황에서 금리 상승에 따른 금융비용 증가까지 더해지며 공사원가 전반에 전방위적 압박이 발생하는 구조
- 총공사비 상승은 결과적으로 사업성 악화로 이어져 부실기업의 증가 요인으로 작용
- 한편, 공사비 상승은 발주자와 시공사는 물론 시공사와 정비조합 간의 분쟁 확산으로 사회적 갈등 증폭

(3) 착공지연에 따른 건설경기 부진 야기

◆ 금리 부담은 허가에서 착공, 착공에서 기성으로 이어지는 단계별 병목현상을 더욱 심화시키는 요인

- 현재 건설경기 부진의 핵심요인은 병목현상인데, 기준금리 인상이 이를 심화할 가능성이 상당
- 고금리와 부동산시장 둔화가 함께 나타날 경우 PF 연체와 채무 재조정이 증가하고, 건설사의 보증채무까지 현실화되면서 워크아웃·법정관리 등의 위험으로 전이
- 또한, 착공 연기와 공정 지연 등이 누적되면 건설기성 증가세가 둔화되고 이는 건설투자 감소로 연결

(4) 하도급업체와 자재·장비업체로의 위험 전이

◆ 원도급사의 자금 부담이 커지면 공사대금 지연, 계약조건 강화 등 부담이 하도급업체에게 전이

- 자본과 금융여력이 부족한 전문건설업체는 매출 감소와 운전자금 부족을 동시에 겪으면서 체불·부도·현장 이탈 위험이 확대
- 건설업은 현장 인력뿐 아니라 자재·장비·운송·부동산서비스 등 연관 산업에 대한 파급효과가 큰 만큼, 금리 부담에 따른 투자 감소는 건설근로자와 협력업체의 일감 축소, 고용 감소 등의 부정적 영향 확대

금리인상의 건설업 파급 경로



자료: 저자 작성

4. 대응방향 및 시사점

(1) 과거 인상기의 교훈

◆ 1차 사례: 2010~2012년 인상기

- 2010.7~2011.6 기간 중 기준금리가 2.00%에서 3.25%로 인상되는 과정에서 부동산 경기가 위축되며 PF 부실이 본격화
- 2011년 1월 삼화저축은행 부실금융기관 지정을 시작으로 저축은행의 영업정지가 잇따랐고, 이후 5년간 30여개 저축은행이 파산

◆ 2차 사례: 2021~2023년 인상기

- 2021.8~2023.1 기간 중 기준금리가 0.50%에서 3.50%로 총 300bp 인상되는 동안 부동산 PF 리스크가 순차적으로 현실화
- 2022년 10월 강원도 지급보증 PF 자산유동화기업어음(ABCP)이 부도 처리된 '레고랜드 사태'로 회사채·공사채 시장이 급격히 경색
- 2023년 12월 국내 시공능력 16위 태영건설이 보증채무 9.5조원, 총채권 21.7조원 규모의 워크아웃을 신청하며 건설업계 위기가 본격 표면화

(2) 대응방향

◆ 단기적으로는 PF 사업성 재평가와 부실 사업장의 신속한 재구조화, 브릿지론 등 만기도래 자금에 대한 유동성 지원을 통해 급격한 자금경색을 방지하는 것이 중요

- 정상 사업장에는 유동성을 집중하는 한편 부실 사업장은 채무조정, 사업주체 교체, 자산매각 등을 조기에 추진하는 '선별 지원과 신속 정리'의 병행 전략이 필요

◆ 중장기적으로는 공사비 현실화를 반영한 발주·계약제도 정비와 함께 금리 민감도가 낮은 자원조달 구조로의 전환이 요구

- 공사비와 금리 변동을 계약에 합리적으로 반영할 수 있도록 물가연동·공사비 조정 조항과 분쟁조정 절차를 구체화하고, 발주자·원도급사·하도급사 간 위험을 일방적으로 전가하지 않는 공급망 관리가 필요

◆ 한편, 그간 금리 인상의 충격은 일정한 시차를 두고 본격화되는 후행적 패턴이 반복

- 이는 수주 → 착공 → 기성 → 고용·부도로 이어지는 건설업 특유의 긴 생산 사이클과 PF 만기구조에서 비롯되는 것으로 이번 인상기에도 유사한 시차 효과가 나타날 가능성에 유의할 필요
- 따라서 금리 인상에 따른 건설기업 부실화의 선제적 모니터링과 조기경보체계 가동이 중요

RICON
건설 BRIEF VOL 108