

2024년 건설시장 및 건설산업 정책 진단 세미나

- 세션 I 건설시장 패러다임 전환과 대응 방향

(1주제)

건설투자 활성화 및 시장 안정화를 위한 정책 방향

2024. 12. 09

한국건설산업연구원 나 경 연 경제금융·도시연구실장



제4차 세미나 : 건설산업이 직면한 시장의 구조적 위기를 극복하고, 지속 가능한 성장을 위한 정책 방향을 모색

한국건설산업연구원과 대한건설정책연구원은 본 세미나를 통해 건설산업계가 협력하여 근본적인 변화를 주도하고, 미래 방향성을 제시하며, 산업 전반의 구조적 변화를 위한 개선 방안을 제안

- Session 1 **건설시장** 패러다임 전환과 대응
- Session 2 **건설정책** 소고와 바람직한 발전

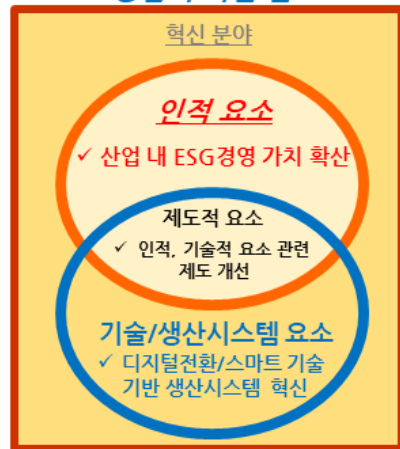
한국건설산업연구원의 특화 연구 및 지속가능한 건설산업으로의 재탄생(rebirth) 연구 배경

전통적 건설산업의 문제



21c 건설산업으로의 혁신 방향

인적/기술적/제도적 요소
통합적 혁신 필요



국내 건설산업의
근본적 패러다임 전환,
재탄생(rebirth)

국가 경제 및
가치 체계
혁신 촉진

지속가능한 미래 건설산업으로의 재탄생을 위한 세미나

내년 3월 연구원 리버스(Rebirth) 세미나를 통해 건설산업 재탄생 전략 제안



목차

- 01. 건설경기 동향 및 전망
- 02. 내수 경기와 건설투자
- 03. 시장 안정화를 위한 정책 방향



01

건설경기 동향 및 전망

내수 경기의 주요 중심 축: **건설투자와 건설고용 침체, 건설시장의 위기**

대한경제

건설경기 침체 악화일로



기사입력 2024-12-02 06:00:45



尹대통령 "전향적 내수·소비 진작 대책 강구하라"

송고시간 | 2024-12-02 12:14

한국경제

10월 산업생산·소비·설비투자·건설 모두 '마이너스'

입력 2024.11.29 08:00 수정 2024.11.29 08:56



한겨레

취업자 늘었다지만...건설 현장은 "외환위기 때가 나올 정도"

원가 급등 등 영향 건설업 일자리 '한파'

수정 2024-09-11 20:06 등록 2024-09-11 17:18

매일경제

내년 성장률 1%대 '쇼크' 3연속 금리인하도 만지작

입력 : 2024-11-28 17:53:24 수정 : 2024-11-28 19:24:01

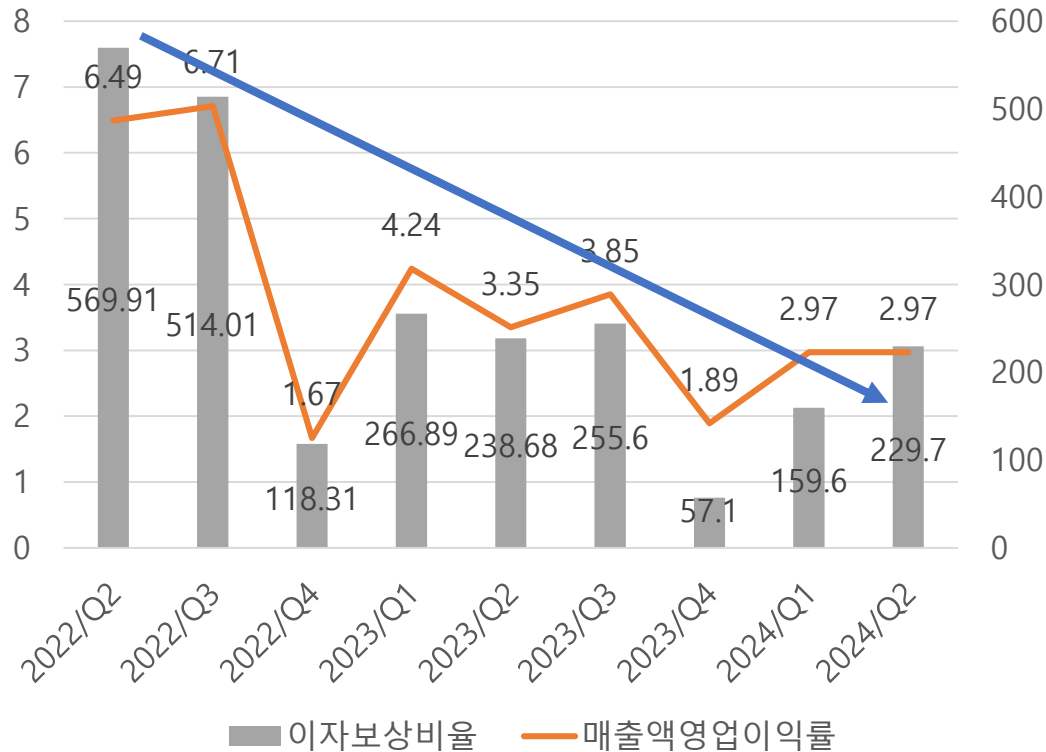
01. 건설경기 동향 및 전망

수익성 지표(매출액영업이익률), 성장성 지표(매출액증가율) 모두 침체

- 이자보상비율(=영업이익/이자비용) 낮은 수준 (2024년 평균 148.8)

영업이익이이자비용의 약1.5배에 불과(100미만이면잠재적부실기업)

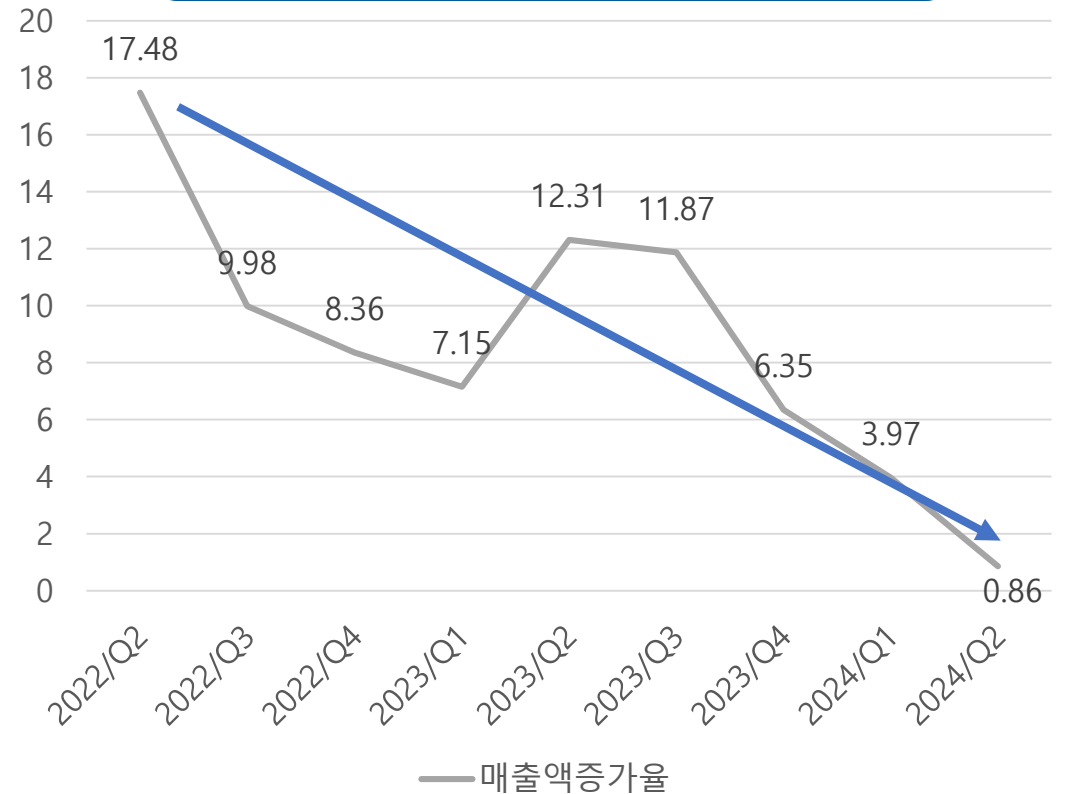
수익성 지표



주 : (좌측) 매출액 영업이익률(%), (우측) 이자보상비율(%)

자료 : 한국은행, 기업경영분석, 건설업

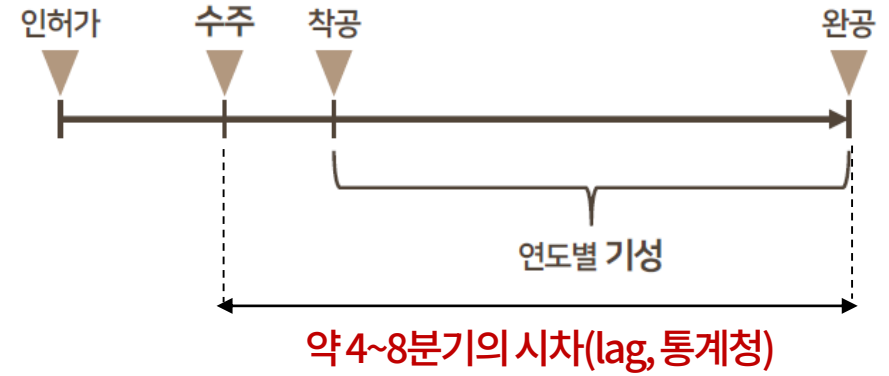
성장성 지표



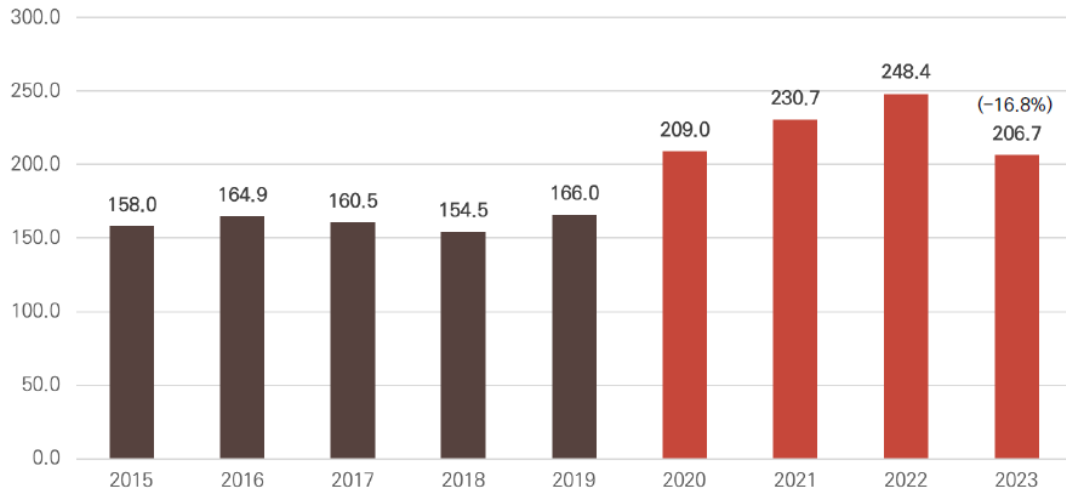
주 : 매출액증가율(%)

01. 건설경기 동향 및 전망

- 2023년 수주: 대폭 감소(-16.8%) 한 206.7조원 기록
 - 민간 49.9조 원 감소
 - 주택 건축 30.8조 원 감소, 비주택 건축 22.1조 원 감소

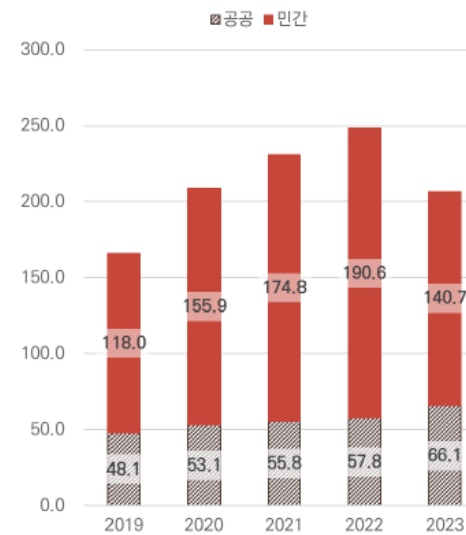


2015~2023 건설수주 추이(경상금액, 조원)

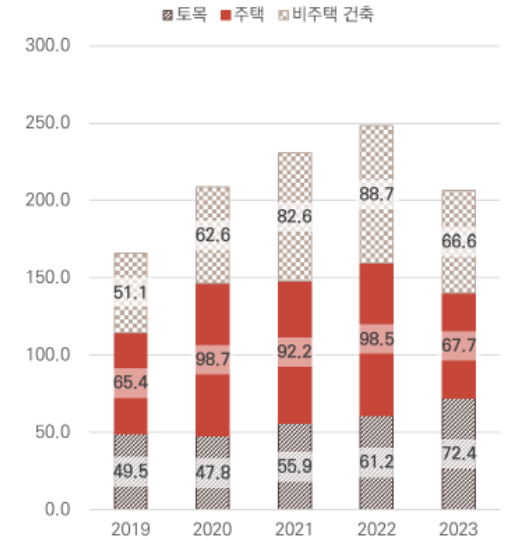


자료: 통계청 국가통계포털; 대한건설협회.

발주부문별 건설수주 추이(경상금액, 조원)

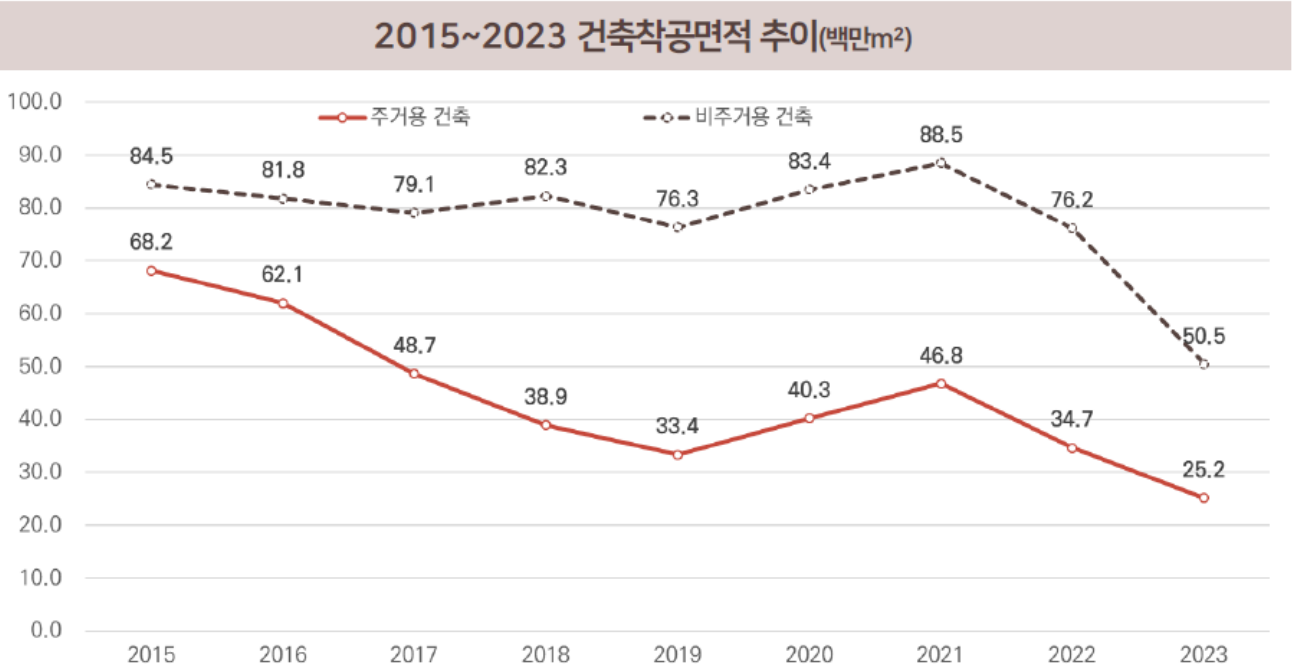


공종별 건설수주 추이(경상금액, 조원)



01. 건설경기 동향 및 전망

- 2023년 건축 착공 면적: **대폭 감소(-31.7%, -35.2백만 m²)** 한 75.7백만 m² 기록(주거용 25.2백만 m², 비주거용 50.5백만 m²)
- 착공면적 감소 분: 서울시 면적 605백만 m², 약 1/8 면적에 해당
- 2024년 **건설투자는 2/4분기 이후 감소세 전환**



자료: 통계청 국가통계포털; 국토교통부.



구분	2023				2024	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
건설투자	1.7	1.7	4.3	-1.2	1.6	-0.5
주거용 건물	6.5	3.8	6.9	0.9	-1.0	-4.8
비주거용 건물	1.5	3.8	4.4	-2.4	1.5	-1.3
토목건설	-4.9	-3.9	-0.1	-2.2	5.7	6.5

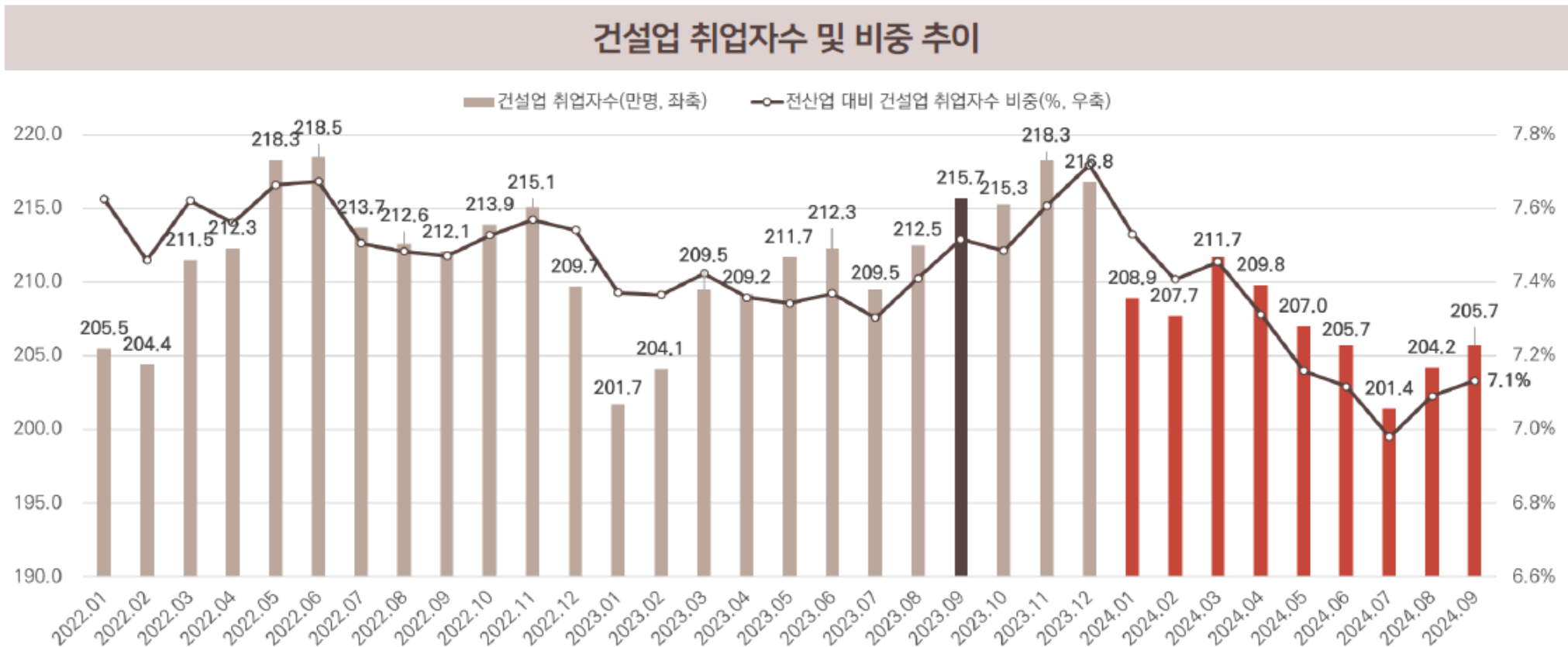
주: 1) 원계열, 실질('20년 연쇄가격 기준). 2) 2024년 3분기 건설투자 증감률은 속보치.
자료: 한국은행.

01. 건설경기 동향 및 전망

2024년 건설업 취업자 수 205만 명 수준으로 축소

- 전년 동월 대비 감소분 점차 증가(5월 -4.7만, 6월 -6.6만, 7월 -8.1만, 8월 -8.3만, 9월 -10.0만 명)

- 작년 감소한 수주가 매출 감소, 고용 감소 등 이어지는 상황



자료: 통계청 국가통계포털.

01. 건설경기 동향 및 전망

건설수주 2024년 소폭 하락(-0.4%), 2025년 소폭 상승(+2.2%)

한국건설산업연구원 전망치: (건설수주) '24년 206.7조원, '25년 205.8조원
(건설투자) '24년 -1.4%, '25년 -2.1%





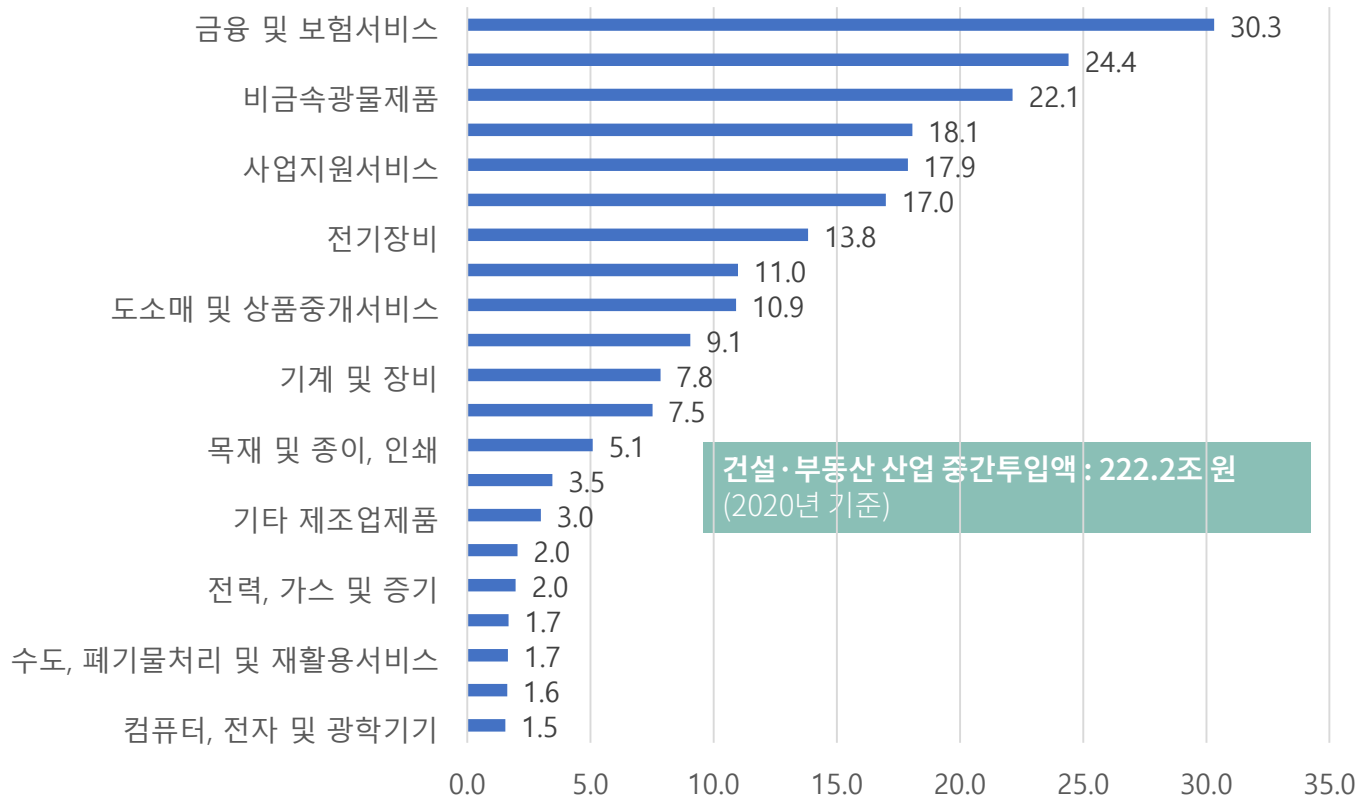
02

내수 경기와 건설투자

02. 내수 경기와 건설투자

건설 및 부동산 산업은 **쏠 산업과 유기적 연계**
건설·부동산 시장은 국민의 삶, 우리 경제시스템 전방위와 연결

건설 및 부동산산업 생산과정에서 해당 산업 상품을 투입하는 금액(단위 : 조 원)



주: 중간투입은 건설·부동산 산업에서 타산업 제품 및 서비스를 생산과정에 투입하는 금액임. 1조 원 이상 건설·부동산산업에 중간 투입되는 산업을 정렬함.
 자료: 한국은행, 산업연관표, 2020년 기준

우리나라 가계 부동산 자산의 평균 비중

한 가구 당 평균 자산	5억 2,727만원
한 가구 당 평균 부동산 자산	4억 1,424만원
부동산 자산의 비중	78.6%

자료: 한국은행(2024), 가계금융 복지 조사

건설 및 전체 투자 유발계수

구분(품목)	취업 유발계수	생산 유발계수	부가가치 유발계수
전체	9.7	1.80	0.81
건설	10.5	1.97	0.83

주1: 생산/부가가치 유발계수는 국산품 수요가 1단위 발생함에 따라 전산업에서 직·간접적으로 유발되는 생산·부가가치의 크기

주2: 취업유발계수는 국산품 수요가 10억원 발생할 경우 전산업에서 직·간접적으로 유발되는 취업자수를 의미
 자료: 한국은행, 산업연관표, 2020년 기준

건설·부동산 산업의 임금(피용자보수): 108.8조 원(2020년 기준)
쏠 산업 임금 985.6조원 대비 11.0%

■ 각 연대별로 건설 및 부동산 산업은 **경제적·사회적 성장을 이루기 위한 기반과 동력**을 제공

건설산업의 기반시설 공급 역할

구분	건설산업의 역할	1인당 국내총생산(\$)
1960~1969	· 국가 경제 발전을 위한 기반시설 집중 건설 · 울산공단개발, 경부·경인고속도로 건설 등	123
1970~1979	· 전국 1일 생활권화 및 도심재개발 시작 · 서울지하철건설, 영동·동해고속도로 건설 등	753
1980~1989	· 도시화 및 국가기반시설(충주다목적댐 등) 정비 · 주택 200만호 건설계획 및 수도권 정비계획	2,964
1990~1999	· 국민생활의 질 향상을 위한 인프라 구축 · 인천국제공항, 외곽순환고속도로 건설 등	9,896
2000~2009	· 국토계획법 제정 및 국가균형발전계획 수립 · 경부고속철도, 서해안고속도로 건설 등	17,387
2010~2019	· 도시정비 및 재생 본격화, 기반시설관리법 제정 · 4대강, 호남고속철도, 제2 영동고속도로 건설 등	28,504
2020~2023	· 신한울 3,4호기 건설 재개, 대심도 고속도로 건설 등 · 스마트 건설기술 확산으로 산업의 고부가가치화 노력	33,088

1인당 GDP
4만 달러
도약 위해
내수경기
(소비, 투자)
활성화 중요

건설산업, 경제위기 극복 과정에 핵심 기여

IMF 외환위기 극복

2001년 경제성장률 4.9%
건설산업 성장기여도 1.1%p
(성장기여율 22.4%)

글로벌 금융위기 극복

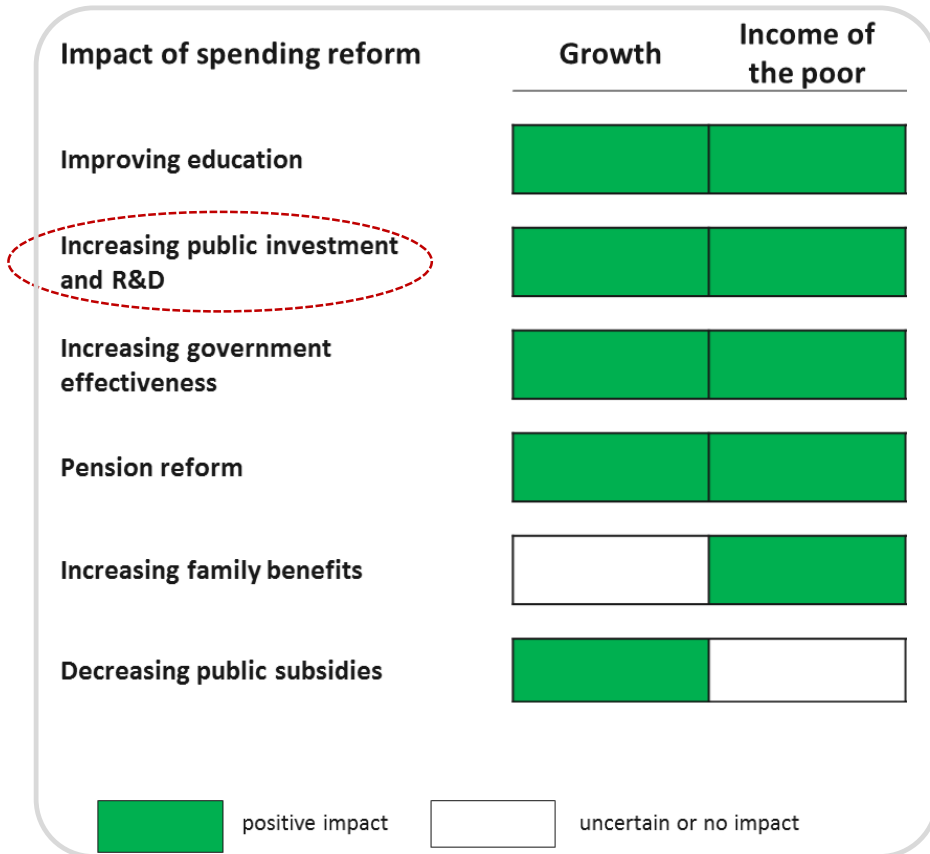
2009년 경제성장률 0.8%
건설산업 성장기여도 0.6%p
(성장기여율 75.0%)

주: 1인당 국내총생산, 국내총생산 실질성장률은 해당 기간 평균

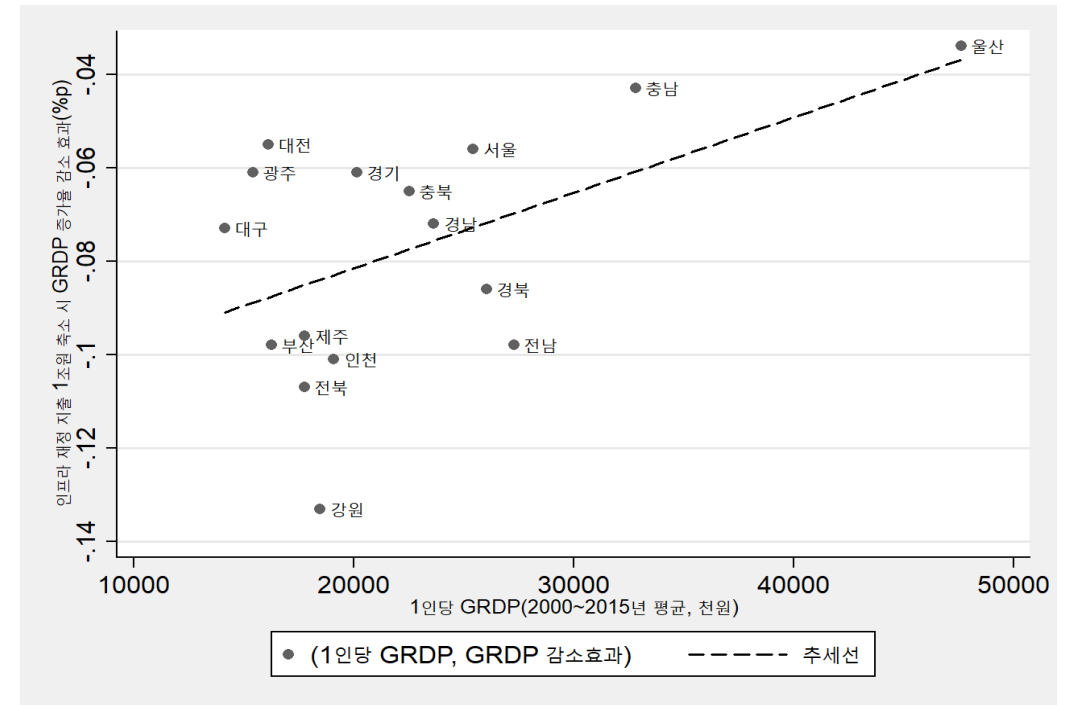
02. 내수 경기와 건설투자

- OECD 권고, **인프라 투자는 성장과 분배 모두에 효과적**
- 소득이 낮은 지역일수록 인프라 투자 효과 ↑ (**지역격차 해소** 측면)

OECD의 권고 : 인프라 투자, R&D



1인당 GRDP 수준과 GRDP 감소 효과의 관계



자료 : 한국건설산업연구원(2019), 일자리 창출과 삶의 질 향상을 위한 인프라 투자정책

- 지역소득수준이 상대적으로 낮을수록 재정 지출 축소로 인한 부정적 파급효과가 큼 (상관계수: 0.6)

자료: OECD 2016 Economic Outlook Special Chapter, "Using fiscal levers to escape the low growth trap"

■ 건설투자 1조 원 신규 투자 시 경제적 파급효과 예시

경제 성장 (연평균)

- 0.06%p 추가 경제 성장
- 건설투자의 후방연쇄효과로 타산업 신규 투자 8,600억원

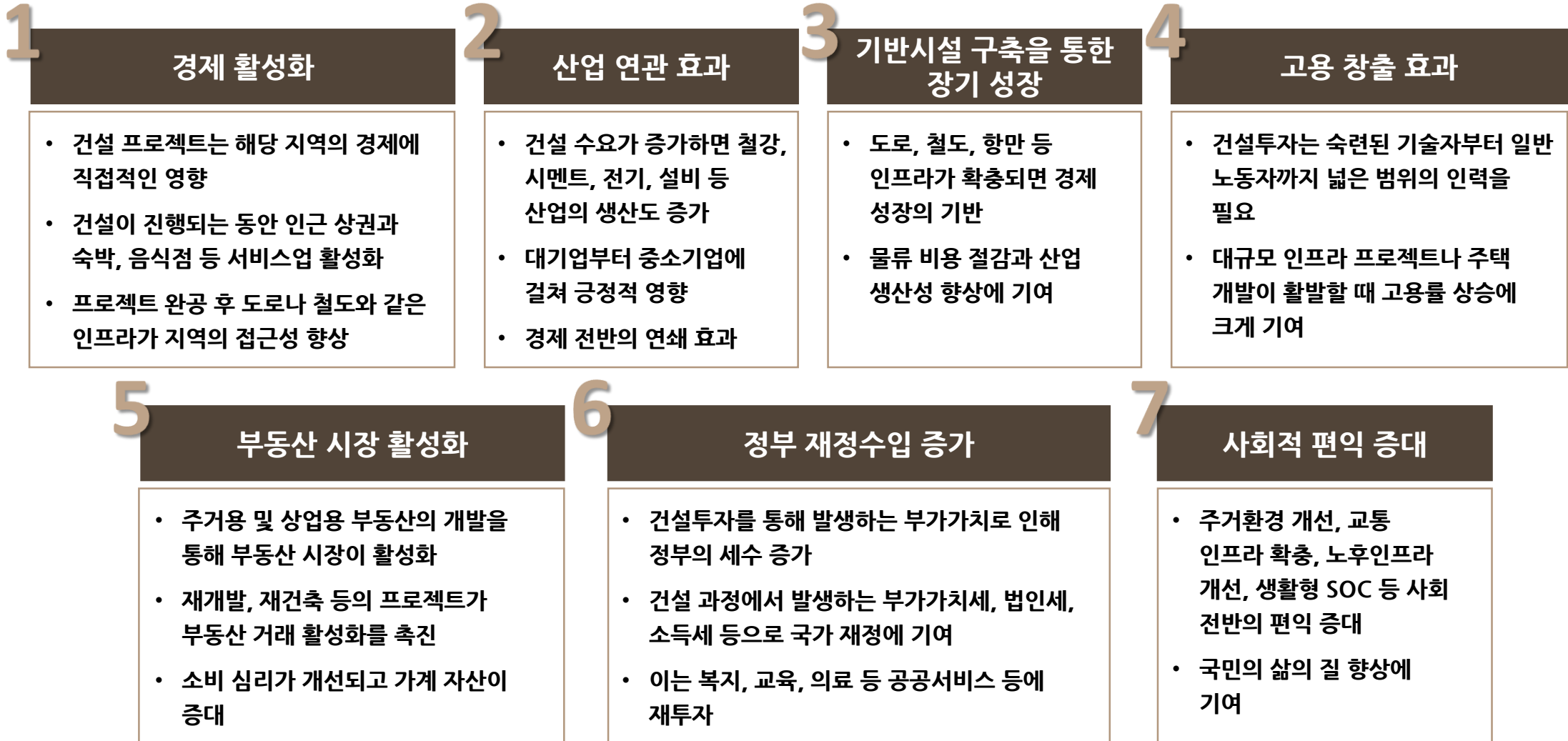
일자리

- 연평균 10,500개 일자리 창출
- 사회적 취약계층 보호 : 건설 기술자 3,150개, 건설 일용직 7,350개(70%)
- 지역 일자리 창출 : 수도권 (서울, 경기, 인천) 지역 2,310개, 수도권 제외 지역 8,190개(78%)

소비 (연평균)

- 가계 소득 5,250억원 증가 (연봉 5천만원)
- 민간 소비 3,400억원 증가 (한계소비성향 64.5%)

“건설투자” : 단기적 **내수 활성화**는 물론, **장기적 성장동력** 마련 수단

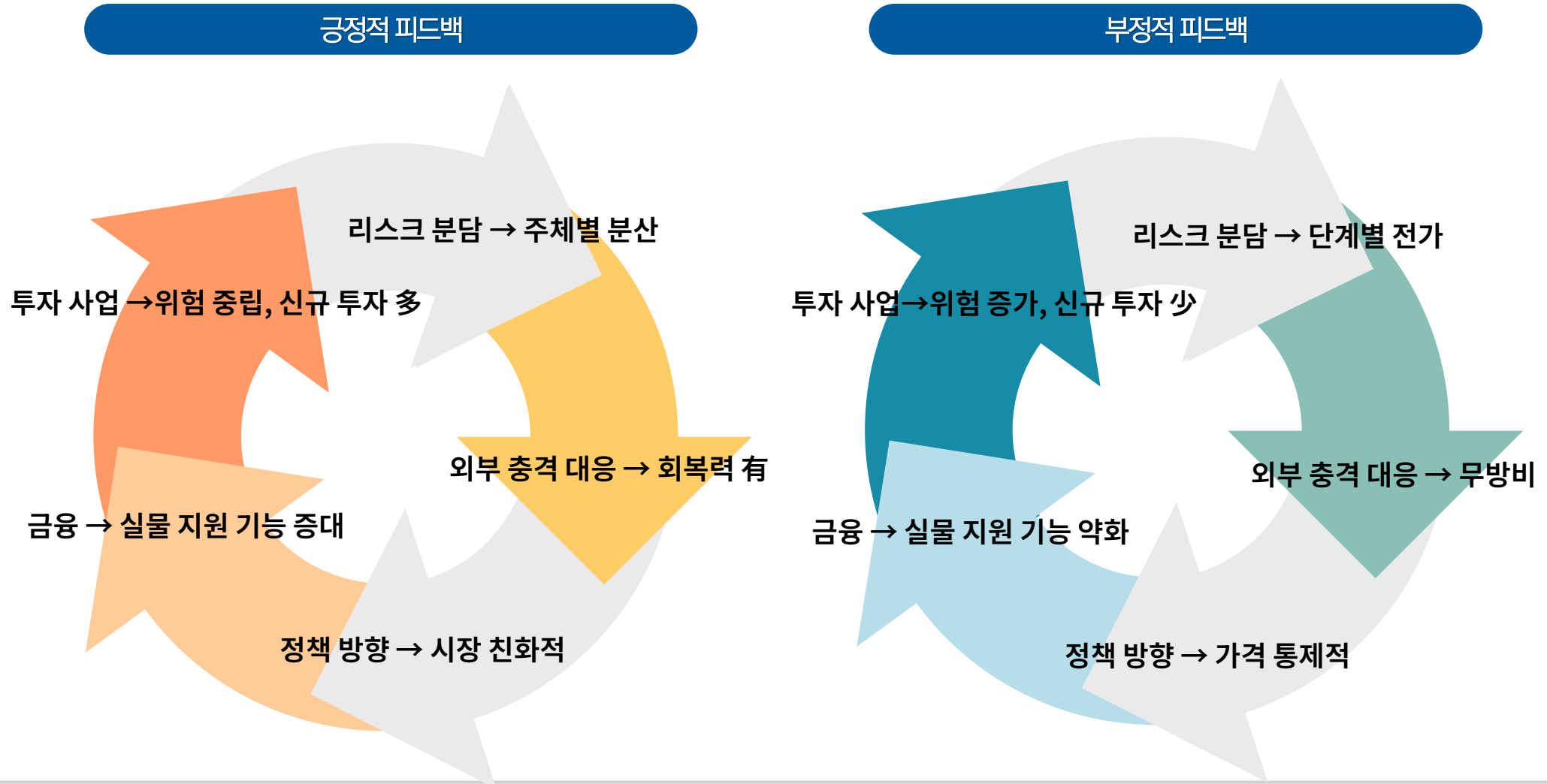




03

시장 안정화를 위한 정책 방향

■ 現 건설 시장은 Negative feedback이 작동 : 신뢰 형성을 통한 시장 안정화 필수적

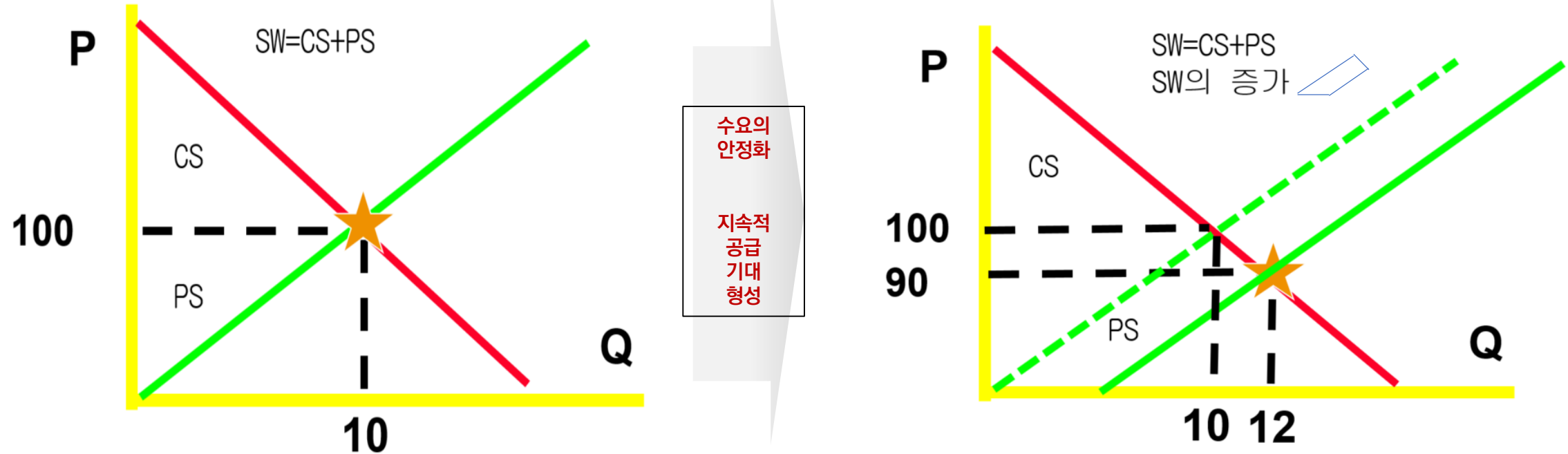


03. 시장 안정화를 위한 정책 방향

■ 시장 안정화 정책 방향 설정: 가격 중심에서 거래량 중심(**social welfare**) 으로 **패러다임** 전환 필요

-안정적(시차를 반영한) 공급 시그널, 수요에 합리적 기대 형성 유도 중요

-공급자 금융 시장: **수익과 위험의 적정 분담** / 수요자 금융 시장: **단기 관리가 아닌 중장기 지원**으로 전환



정책 방향으로 **가격과 거래량의 가중치를 동일하게** 하는 후생 판단기준(welfare standard) 전환 중요

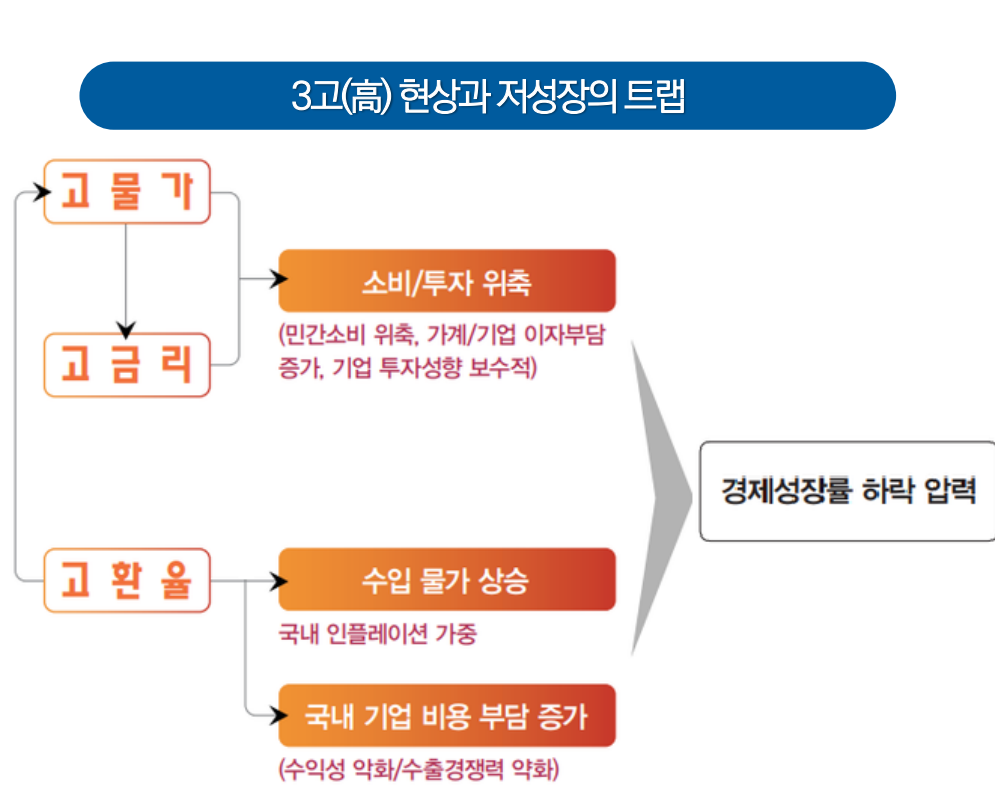
현실의 정책 구현에서는 **실제 공급의 시차, 수요 조절 정책의 반응 정도, 연계 시장(임대차, 지역시장)과의 관계** 등

동태적(dynamic) 차원에서 **시장 참여자에 대한 신뢰성(=합리적 기대 형성) 형성이 No. 1. agenda**

03. 시장 안정화를 위한 정책 방향

건설투자 활성화의 핵심: **안정적 시장 구조 정착, 시장 안정화를 위한 정책 패러다임 전환**

- 글로벌 공급(supply-side)망 충격, 유동성 과잉으로 인플레이션(고물가) → 고금리 → 저성장의 트랩

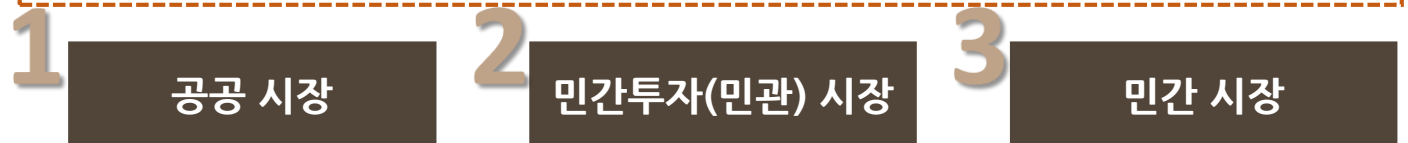


자료: 현대경제연구원(2023), 3고 시대의 경제 파급 경로, 수정 인용.



“ Question ”

국민의 삶과 국민 경제에 큰 영향을 미치는 건설 시장에서
냉온탕(상승-침체) 현상이 큰 폭 & 주기적으로 반복되는 것이 바람직한가?



도시, 교통, 물류 인프라 전반을 아우르는 **장기 투자정책 방향** 설정

→ ‘통행’, ‘기후변화 대응’, ‘기술 혁신과 발전’, ‘예산 확보와 투자’ 등 더 늦기 전에 중장기 비전 모색 필요

미국의 2045년 미래 교통 이슈와 정책방향

이슈	정책방향
통행: How will we move?	<ul style="list-style-type: none"> • 교통인프라의 전반적 확대 • 유연근무제, 토지이용과 교통의 연결 등으로 교통혼잡 완화 • 대중교통, 자전거, 도보, 맞춤형 교통수단 이용 및 공급 확대
물류: How will we move things?	<ul style="list-style-type: none"> • 연방·지역·지방정부 차원에서 물류계획안 개선 • 물류 혼잡 해소를 위한 정책 개발 및 투자 확대 • 물류 지연 문제 해결을 위한 혁신적 전략 마련
기후변화 대응: How will we adapt?	<ul style="list-style-type: none"> • 대체연료 사용 확대와 에너지 효율성 개선으로 배기가스 방출 감소 • 지속가능한 발전과 관련 연구활동을 장려하는 인센티브 및 재정적 지원방안 마련 • 태풍, 해수면 상승, 홍수 등에 강한 교통인프라 구축 • 기후변화에 취약한 지역에 개발활동 감소
기술 혁신과 발전: How will we move better?	<ul style="list-style-type: none"> • 규제장벽 완화, 기술 개발 인프라, 표준 마련을 통한 신기술 개발과 적용 확대 • 자료에 기반한 투자 의사결정 • 기술 개발과 적용 지원 • 교통안전 강화
평등: How will we grow opportunity for all?	<ul style="list-style-type: none"> • 낙후된 커뮤니티에 대한 교통부문 투자 우선시 • 토지이용정책과 교통정책의 연결 • 부담 가능한 교통서비스 접근성 확대
예산 확보와 투자: How will we align decisions and dollars?	<ul style="list-style-type: none"> • 가장 중요한 수요를 충족시키기 위해 필요한 공공부문 세수 확보방안 마련 • 지출 감소와 그에 따른 문제 해결 • 성과위주의 투자 우선시 • 민관 역할 재정립

자료 : U.S. Department of Transportation (2017), Beyond Traffic 2045.

“ 《 Benchmarking 》 ”

미국 교통부의
정책 방향 2045는
우리나라에서도
현재 통용가능한 이슈

정책 방향 명확화 :

① 민간이 선도하고,
공공이 지원

② 통행, 물류, 기후변화 대응
기술혁신, 형평성, 예산 확보

내수 활성화 및 격차 해소 수단으로서 인프라 투자 중요성 재인식

- 지역밀착형 SOC 예산의 확대, 국민의 재난 대비와 안전을 확보하는 노후인프라 개선

01

경제 성장

- 이론적 분석 결과: GDP 성장률과 비례하는 SOC 예산 수준 유지 필요
- 일자리 창출
- 소득불평등도(지니 계수, 십분위분배율) 개선
- 혼잡비용, 물류비용 완화

02

지역 균형 발전

- 지역발전 주요 사업 등 신규 SOC 사업에 대한 소요 예산 반영
- 주민들의 생활 편의에 직접적으로 영향을 미치는 지방도와 시. 군도 등의 개선
- 지자체 인프라 시설에 대한 정부 차원의 지원 확대

03

재해, 재난 예방

- 집중호우, 산사태, 태풍 가뭄, 지진 등의 자연 재해에 적극적으로 대비
- 기존 인프라 시설에 대한 재설계, 재축을 비롯한 유지보수
- 낙찰차액의 재투자(우선순위 선확정)

04

노후 인프라 재투자

- 우리 SOC는 1970년대부터 본격적으로 건설, 2025년부터 대체투자 수요가 본격화 될 것으로 전망
- 노후화(내용연수 30년 경과)된 시설물들의 성능 평가와 보수보강

2025 예산안 분야별 자원배분(조원)

구분	'24년 예산(A)	'25년 예산안(B)	증감(B-A)	증감율
총지출	656.6	677.4	+20.8	3.2%
1. 보건·복지·고용	237.6	249.0	+11.4	4.8%
2. 교육	95.2	98.5	+3.3	3.5%
3. 문화·체육·관광	8.7	8.8	+0.1	1.3%
4. 환경	12.5	13.0	+0.5	4.0%
5. R&D	26.5	29.7	+3.2	11.8%
6. 산업·중소기업·에너지	28.0	28.3	+0.3	1.1%
7. SOC	26.4	25.5	△0.9	△3.6%
8. 농림·수산·식품	25.4	25.9	+0.5	1.9%
9. 국방	59.4	61.6	+2.2	3.6%
10. 외교·통일	7.5	7.8	+0.3	3.7%
11. 공공질서·안전	24.4	25.1	+0.7	2.6%
12. 일반·지방행정	110.5	111.3	+0.8	0.6%

자료: 기획재정부.

03. 시장 안정화를 위한 정책 방향 : ① 공공 - 노후 인프라 문제 심화

1970년대 인프라 급속히 공급, 2022년말 기준 30년 이상된 노후 시설물 13만 9,244개소(30.5%),
2030년 16만 6,366개소(36.4%) 도달 전망 → 통신구, 하천, 저수지, 하수도 노후화 심각

구분	A			B			C			D			E			전체				
	개소	30년 이상		개소	30년 이상		개소	30년 이상		개소	30년 이상		개소	30년 이상		개소	30년 이상			
		2022	2030		2022	2030		2022	2030		2022	2030		2022	2030		개소	비중	개소	비중
도로	8,519	586	1,507	23,862	4,942	10,002	4,730	2,193	3,267	160	130	149	12	9	11	95,693	44,469	46.5%	54,261	56.7%
철도	1,788	518	643	2,613	1,222	1,575	423	387	400	2	2	2				174,925	56,158	32.1%	71,759	41.0%
항만·어항	254	254	254	354	354	354	14	14	14	2	2	2	1	1	1	3,743	2,698	72.1%	2,941	78.6%
공항	125	64	67	99	22	38	238	211	214							760	349	45.9%	385	50.7%
전기	34,989	0	0	825	0	0	19	0	0							137,101	0	0.0%	0	0.0%
가스							10	0	0							650	53	8.2%	137	21.1%
열공급	12	0	1				1	0	0							210	15	7.1%	25	11.9%
통신	35	26	33	12	9	11	7	4	7							216	139	64.4%	191	88.4%
공동구	10	2	2	8	4	6										39	12	30.8%	18	46.2%
송유				17	4	14	1	1	1							26	5	19.2%	23	88.5%
하천	379	72	102	2,050	638	1,007	100	61	77	5	5	5	20	13	13	22,379	16,425	73.4%	17,281	77.2%
저수지	1,273	1,167	1,177	6,266	6,019	6,092	8,760	8,514	8,623	681	677	679	40	40	40	17,392	16,786	96.5%	16,980	97.6%
댐	1	0	0	66	35	41	12	7	11							139	63	45.3%	87	62.6%
하수도	63	26	28	225	77	112	21	20	21	11	11	11				3,570	2,072	58.0%	2,278	63.8%
합계	47,448	2,715	3,814	36,397	13,326	19,252	14,336	11,412	12,635	861	827	848	73	63	65	456,843	139,244	30.5%	166,366	36.4%

주 1. 도로는 7종 세부시설, 철도는 47종 세부시설, 항만·어항은 28종 세부시설, 공항은 23종 세부시설, 전기는 5종 세부시설, 가스는 가스배관, 열공급은 열수송관, 통신은 통신구, 공동구는 공동구, 송유는 송유관, 하천은 8종 세부시설, 저수지는 저수지, 댐은 댐, 하수도는 2종 세부시설로 구성됨.

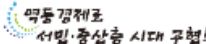
2. 수도시설은 보안정보로 분류됨에 따라 전체 비공개됨.

자료 : 기반시설관리시스템, 인프라총조사(2024.1)

자료 : 엄근용(2024), 노후인프라와 민자사업의 미래, 2024 대경 HUMAN & INFRA 포럼, 한국건설산업연구원

민간투자 활성화를 위한 종합대책 발표('24. 10. 2) → **실효적 성과** 창출 필요한 시기

경제관계장관회의
24-10-4
(공개)



민간투자 활성화 방안

2024. 10. 2.

관계부처 합동

목표
 민간투자제도 30년, 미래지향적 민간투자제도로 혁신
 ■ 민간투자 확대(+30조원) 및 착공 기간 단축(△24개월)
 ■ 재정절감(△6조원) 및 민간투자 이익 국민 공유 확대

3대 전략
 ◇ 민간의 창의·효율 극대화
 ◇ 공공의 역할·책임 강화 + 24조원 금융지원 패키지
 ◇ 민자사업 지원 거버넌스 활성화

4대 분야 18개 중점 추진과제

구분	민간의 창의·효율 극대화	공공의 역할·책임 강화
발굴	▶ 관광운영형 민간투자 활성화 ▶ 생활SOC 사업 활성화 ▶ 결합형 민자사업 활성화 ▶ 탄력적 사용료 및 소통 확대	▶ 새로운 대상시설 발굴 활성화 ▶ BTO 정부고시사업 확대 ▶ 대상지 공모형 민간투자사업 도입 ▶ 재정-민자사업 연계 강화
금융	▶ 공모인프라펀드 활성화 ▶ 민자금융 회수시장 활성화	▶ 투자자금 확대 및 금융여건 개선 ▶ 신용보증 지원 확대
건설	▶ BTL 수익률 조정 주기 유연화 ▶ 부대사업 활성화	▶ 공사비 변동 위험의 합리적 분담 ▶ 재정지원 확대·행정절차 간소화
지원	■ 지원기능 및 교육·정보제공 강화 ■ 국제협력 활성화 및 지속가능한 민자제도를 위한 환경 조성	

**민간투자사업의
이미지
개선**

**불가항력적
위험의
(물가, 금리 등)
합리적 분담**

**공공성과
수익성의
조화**

“ 《 **활성화 key** ”

사업발굴-재원조달
 -건설단계-운영단계로
 이어지는 각 단계의
 현장 애로사항
 추가 발굴
 필요

 (최근 상황 예시)
 건설비용 증가
 금리, 물가 리스크 노출

**비용 지급 어려움
요금 인상 어려움
발주청-소비자 사이
진퇴양난**

03. 시장 안정화를 위한 정책 방향 : ② 민간투자사업(민관)

재정사업과 역차별 부문 보완, 사업 발굴 방식의 다양화, 민간투자사업의 이미지 전환

- 수익성과 공공성의 조화를 위한 획기적 방법 모색 필요

01

민간투자사업
: 이미지 전환

- 사회복지 등 증가되는 지출들로 인하여 재정투자여력은 계속 감소될 것으로 예상
- 부족한 정부의 SOC 재원을 보완 : 민간투자사업 정상화에 대한 정부의 의지 필요
- 사회적 공감대 형성 → 궁극적으로 국민의 삶의 질을 제고

02

재정사업과
역차별 해소

- 부가세 및 취득세 경감조항제도화(現 일몰제)
- 보증공급 자원 및 보증한도의 지속적 확대
- 중장기 : shadow-toll 방식(예: 유럽, 특히 영국)

03

정부 고시방식
활성화 및 다양화

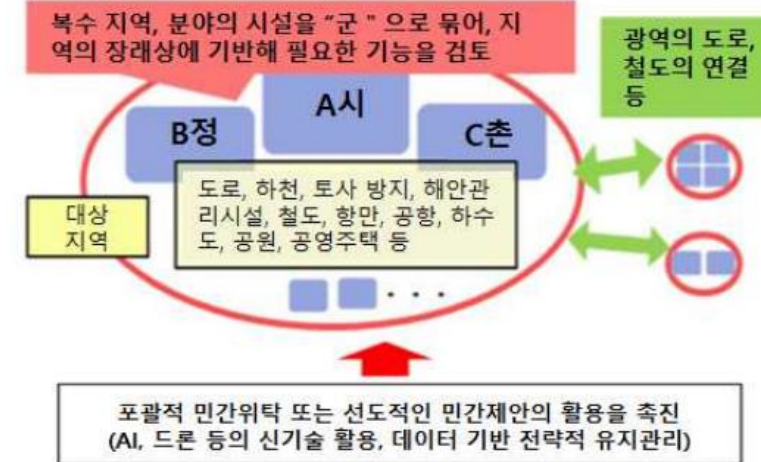
- 필요로 하는 SOC 투자 규모를 상정하고 목표 예산을 선정
- 재정사업과 민자사업의 구분 없이 예비타당성조사 수행 → 적격성조사 (VFM: Value-for-Money)를 통과 → 일정 비율을 민간투자사업으로 배분

04

포괄주의 방식의
정착

- 민간의 창의를 담을 수 있는 다양한 사업의 발굴 : 생활 SOC 등(부대사업 포함 사업기간 연장 유연화)
- 수익성이 낮은 brown field 및 노후 시설물 개선 사업에서 대규모 결합(지자체 및 시설물 유형 연계) 방식 도입 모색 : 日 지역 노후인프라재생사업

일본의 지역 인프라군 재생 전략관리




자료 : Yoshida Yosiko(2024), "일본 노후화 인프라 유지보수 대응", KOTRA 도쿄무역관, 2024.3.7. 재인용.

일본 사례

- ① 정부고시사업과 같은 공공의 先수요 도출을 기반으로
- ② 소규모 지자체 또는 인프라 시설을 그룹화해 규모의 경제(economies of scale)를 달성함과 동시에
- ③ 나아가 디지털 건설기술 및 탄소중립 등 미래지향적 가치도 추구


최우선 시설물 목록 등과 같은 민간투자사업대상 시설물 적극 발굴

- 호주는 IA를 통해 bottom-up 방식으로 지자체 등으로부터 사업목록을 받아 **우선순위를** 작성하고 매년 갱신하고 있으며, 세부적으로는 **문제점과 해결책, 경제적, 사회적, 환경적 가치** 등의 정보 제공
- 노후 인프라의 경우 사업자보다 **관리주체가** 시설물에 대한 통행량, 지반 등 **관련된 정보**를 더 많이 가지고 있음에 따라 사업발굴이 용이, 수요추정 리스크 저감



Infrastructure Priority List

Project and Initiative Summaries



February 2020

The Priority List

August 2020

The Infrastructure Priority List is a prioritised list of nationally significant investments. It provides decision makers with advice and guidance on specific infrastructure investments that will underpin Australia's continued prosperity. The Priority List is a live document and is updated regularly on our website.

Each proposal has been categorised according to its priority and location. Proposals are not ranked, but instead listed in alphabetical order.

Category key and description

Category	Description
Asset Renewal	Replacing or refurbishing an existing asset to return it to its original level of service and extend its life.
Corridor Preservation	Protection and early acquisition of land needed for future infrastructure delivery to save on land purchase and construction costs.
Efficient Markets	Lowering barriers-to-entry and fostering competition to make better use of resources and improve costs for businesses and consumers.
National Connectivity	Improving the ease of movement from one part of Australia to another, for people, goods and services.
Opportunity for Growth	An option that, if implemented, will unlock latent demand and enhance the total production of goods and services in the Australian economy.
Resilient Infrastructure	Delivery of quality services and infrastructure in remote areas of Australia to improve quality of life for residents and enhance opportunities for social and economic development.
Resilience	Enhancing the capacity and reliability of Australia's infrastructure networks and the Australian economy to regenerate after a particular shock and recover rapidly to the previous level of service or better.
Road Safety	Reducing the risk and number of crashes, injuries and deaths on Australia's roads.
Social Infrastructure	The provision of facilities, spaces, services and networks that support the quality of life and wellbeing of our communities. This includes a variety of ageing health and aged care, education, green and blue infrastructure (assets that incorporate natural vegetation and waterways), and recreation, arts and culture, social housing, police and emergency services.

August 2020

High Priority Projects

Project name	Problem/opportunity description	Delivery timeline (years)	Category	Page
New South Wales				
M4 Motorway upgrade	Connectivity in outer western Sydney	0-5	Asset Renewal	26
Queensland				
Spilling Motorway	Spilling on network capacity	0-5	Asset Renewal	27
Western Sydney Airport				
Western Sydney Airport	Spilling on network capacity	5-10	Asset Renewal	30
Victoria				
M80 Ring Road upgrade	Western Victoria Western Ring Road	0-5	Asset Renewal	35
North East Link				
North East Link	Connectivity between M80 and M1 in outer north-east Melbourne	5-10	Asset Renewal	40
Queensland				
Brisbane Metro	Improve inner-city public transport network capacity	0-5	Asset Renewal	45

Priority Projects

Project name	Problem/opportunity description	Delivery timeline (years)	Category	Page
Western Sydney Airport				
Western Sydney Airport	Improve connectivity between Melbourne and Brisbane	5-10	Asset Renewal	49

Category

- Asset Renewal
- Corridor Preservation
- Efficient Markets
- National Connectivity
- Opportunity for Growth
- Resilient Infrastructure
- Resilience
- Road Safety
- Social Infrastructure
- Urban Congestion

High Priority Projects

M4 Motorway upgrade

Paramatta to Lapstone



Problem to be addressed

Transport on the M4 Motorway in Sydney is at capacity, leading to congestion and travel delays. Transport modelling undertaken for the 2016 Australian Infrastructure Audit noted that the corridor has a capacity to capacity ratio of 1.1 in 2036 for both morning and afternoon peaks.

Project description

The project covers a range of measures aimed at making better use of the existing M4 infrastructure and increasing capacity along a 30 km section of the M4 between M5 and M50. The project includes:

- the introduction of intelligent transport system measures, including ramp signals, active traffic management and electronic tolling
- upgrades to entry and exit ramps
- new freight bypass lanes at three entry points - Sandstone, the M4 and the M50
- freight bypass lanes at Sandstone, the M4 and the M50
- freight bypass lanes at Sandstone, the M4 and the M50

Economic, social and environmental value

Investment in the project will deliver a number of benefits, including:

- improved connectivity between Sydney and the M50
- improved connectivity between Sydney and the M50
- improved connectivity between Sydney and the M50

자료 : 엄근용(2024), 노후인프라와 민자사업의 미래, 2024 대경 HUMAN & INFRA 포럼, 한국건설산업연구원

03. 시장 안정화를 위한 정책 방향: ③ 민간

규제 완화, 제도 개선, 재정 지원, 세제 혜택 → 민간 건설 활성화 대책의 주된 내용(IMF 외환위기, 글로벌 금융위기 시점)

- 민간 건설 시장의 차별성: 발주자의 기회비용을 고려한 기대수익, 소비자의 지불의사(매매, 임대)가 합치 되어야 함.
- 시공사는 이 사이에서 일감확보를 위한 무한 경쟁 中 상황
- 금융사는 high risk, high return으로 수익성이 낮을 때 더욱 수익성을 낮추는 양면성 존재

부동산 PF의 근본적 문제

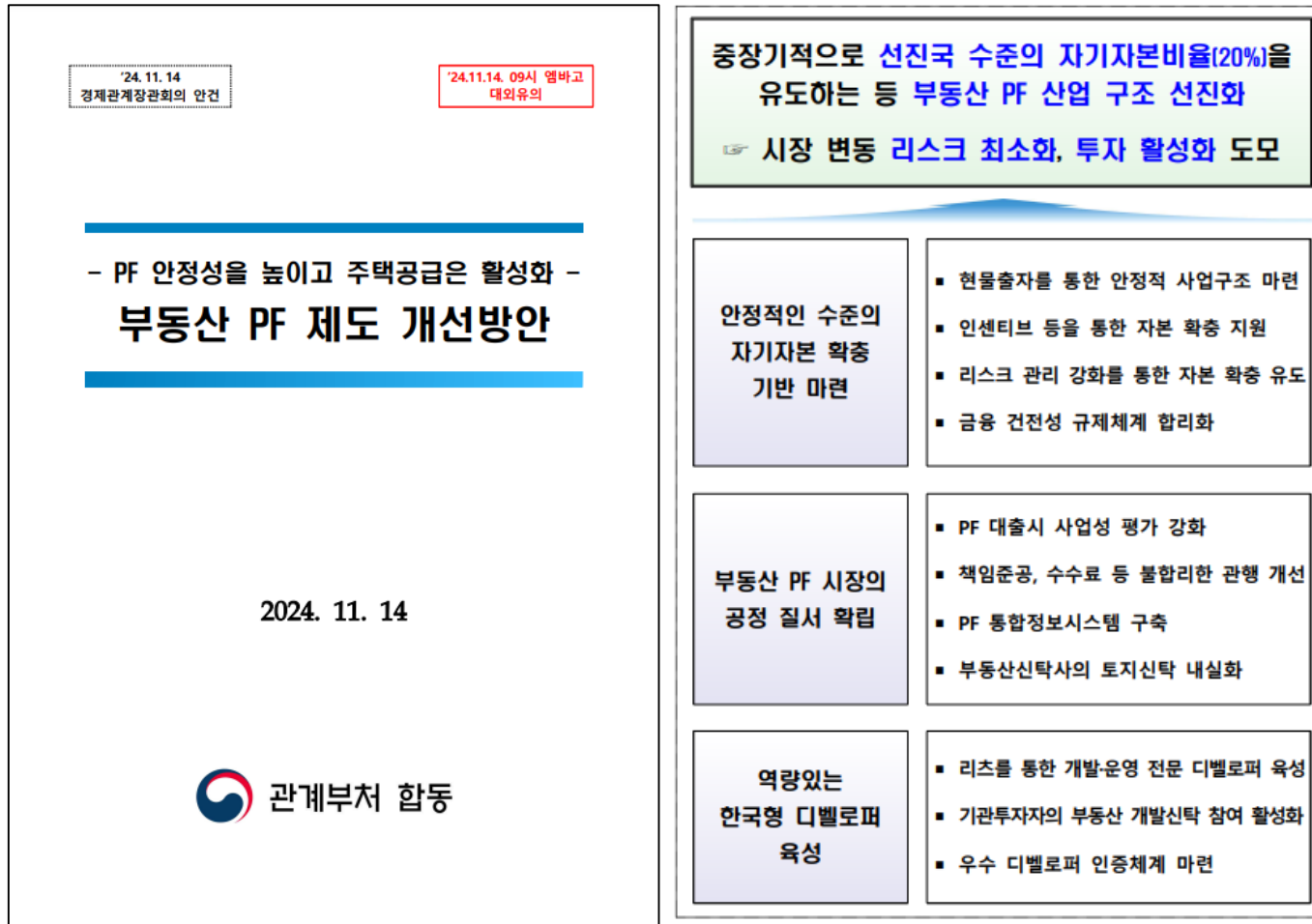
- PF대출은 특정 프로젝트의 사업성, 즉, 미래의 현금흐름을 담보로 하는 대출
- 해당 사업에 대한 대출이므로 차주의 신용도를 고려하지 않고 사업이 부실화되더라도 담보를 초과하여 대출액을 소구하지 않는(non-recourse) 금융기법
- 그러나 한국의 PF는 실상 이와는 다름 ① 대주들은 대출실행에 시행사나 시공사의 지급보증은 물론 시공사의 책임준공, 책임분양 등 신용보강을 요구, ② PF대출채권 유동화도 시공사의 보증(유동성보충, 매입약정 등)이 없으면 거의 불가능한 것이 현실
- **현 시점의 문제 1 : 사업성이 아무리 안 좋아도 신용보강을 해놓으면 PF 대출가능**
- **현 시점의 문제 2 : 사업성이 나빠지기 시작하면, 조달금리 및 수수료가 가파르게 상승**
- **현 시점의 문제 3 : 사업성이 더욱 나빠지면, 시행사가 아닌 시공사, 금융권 등까지 위험이 확대**

○ 대응 방향(안)

- 시행사의 자본력 상향 : 진입장벽
- 금융기관의 사업성 심사기능 강화 : 스크리닝 기능
- 브릿지론, 본PF 이행과정 상 점검 절차 마련 : 중간 절차 또는 사업 구분
- 시공사 부분 보증제 원칙 검토 : 책임준공 확약에 따른 채무인수 등 시공 중심 리스크의 완화
- 자금조달을 소액 분절하여 다수의 투자자가 참여할 수 있는 구조 촉진 : 부동산 펀드나 리츠 등 직·간접투자 수단 활성화
- 부동산 개발사업에 대한 정보 관리 : 국토부 주관 부동산 개발사업 관리 기능 마련
- 개발사업 관련 민간 계약(협약)에 대한 불공정 내용 가이드라인(모범규준) 마련 : 불가항력 요소, 수수료 등

자료 : 한국건설산업연구원, PF 연착륙 방안 간담회 자료(2024. 06.)

(참고) PF 관련 정부 정책 추진 동향



후속
과제
추진
中

“참여자 수익과 위험이 비례하는 선진적 PF 구조”로 전환

① 책임준공 합리화

- (현황 및 문제점) 금융사는 대출 시 리스크를 완화하기 위하여, 시행사 대신 **시공사의 책임준공, 채무인수** 등 추가 **신용보장** 요구
 - **도급계약과 달리 PF 대출계약과 신탁계약은 책임준공 연장 사유가 제한적**이어서 시공사 귀책이 아닌 경우에도 책임준공 의무 부담
 - * 전쟁·천재지변 사유 외에는 어떤 사유에도 준공기한 연장을 전면 불허
 - 또한, **책임준공 미이행**에 따른 **손해배상**(대출원리금 채무인수 등)으로 인해 **미분양 위험** 등을 시공사 및 신탁사가 부담

- (개선방안) 국토부, 금융당국, 시행·건설·금융업권, 전문가 등으로 구성된 「**책임준공 개선 TF**」를 **운영**하여, **책임준공 개선방안** 마련

* 도급·PF대출·신탁계약 상 책임준공 연장사유를 '민간공사 표준도급계약서(국토부 고시) 등을 고려하여 일치시키는 방안 및 책임준공 기한 도과시 배상범위 구체화 등
※ (조치 계획) 「책임준공 개선 TF」 통해 제도 개선방안 마련('25.1분기)

② PF수수료 관행 개선

- (현황 및 문제점) PF 수수료 점검결과(금감원, '24.3~4), 일부 **불합리한 수수료 부과관행** 및 **차주에 대한 정보제공 부족** 등의 문제점 확인

- (개선방안) PF 수수료의 투명성 제고를 위해 업계(금융, 건설), 전문가 등이 참여한 **PF 수수료 개선 TF('24.5~)**를 통하여 **개선방안** **도출·시행**

* (예) 수수료 항목의 분류 및 정의, PF 수수료 부과 원칙, 차주에 대한 정보제공 절차
※ (조치 계획) 금융업권별 수수료 관련 모범규준 제정('24.12)

03. 시장 안정화를 위한 정책 방향: ③ 민간-정비사업 활성화

정비사업 '난제' 여전히 산적, 정비사업 활성화를 위한 프로세스 전반 제도 개선 연구 진행 중

조합시행 방식 단점 보완

비전문가 집단이 (초기) 현금 없이 땅만 가지고 시행하는 최상급 난이도 부동산개발사업

재건축 상가 관련 분쟁 개선

대부분의 재건축 단지에서 겪고 있는 문제, 십년 이상 지연 되는 곳도 다

학교용지부담금, 교육환경평가

학생수 급감하는 증인데 학생수 증가로 인한 부담금 납부? 3/27 폐지17계획 발표
학교와 교육청의 비협조, '인허가 갑질'에 가까운 태도로 사업지연 빈번

주택의 규모 및 건설비율

85m² 초과 주택 전체 세대수 40% 이상 건설 시 85m² 초과 주택은 조합원 '만' 분양 가능 → 압구정 등 대형평형 단지 갈등 원인

공공기여

기준 모호하여 예측가능성 低, 토지주 거부감 및 실질적 비용 - 인센티브 연계 부족
임대주택 표준건축비... (강남권 기준) 건축비 원가의 반 정도 밖에 보전 안되는 구조

관리처분 방식 개선 (감정평가 등)

(대개) 적게 가진 사람이 이익, 많이 가진 사람이 손해보는 구조.. 쪼개기 등 근본 원인

종교시설

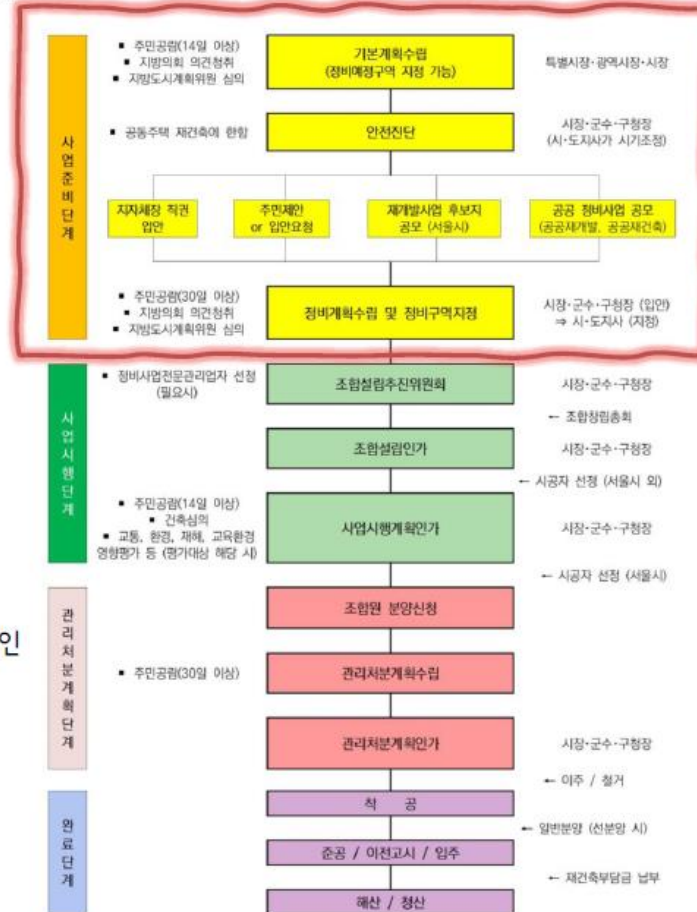
종교시설 처리기준 모호.. 과도한 요구로 인한 사업지연, 조합원 피해 빈번

조합 비리 (特 협력업체 및 마감재 선택, OS 활용 비자금 조성 등)

궁극적으로 조합원 부담으로 이어지고, 조합 안정성에도 영향

(사업전반) 의사소통, 의사결정 비효율 (총회소집 등)

노후계획도시 특별법 主 초점



자료 : 이태희(2024), 지속가능한 공급체계 구축방안 : 노후계획도시 정비사업을 중심으로, 주택공급 활성화와 부동산금융 시장 안정을 위한 정책 세미나, 한국건설산업연구원

03. 시장 안정화를 위한 정책 방향: ③ 민간

지속 가능한 공급 체계, 시장구조 변화에 대응하는 제도, 건설부동산 금융 시장의 선진화

- '규제완화-제도개선-정부지원-세제혜택'을 아우르는 종합적 접근 필요

01

정비사업 활성화

- 노후계획도시 정비사업의 **예상 문제점 완화 및 보완**(이주, network(망) 인프라)
- 정비사업 수익성 향상(**용적률 제도 혁신, 분담금 조달**)
- 합리적 공공기여 원칙 마련
- 사회적 공감대 형성 → 국민 주거환경의 질을 제고 & 생활 인프라 구축

02

공급 규제 개선

- 공사비 안정화를 위한 범 부처-타산업간 협력 구조 정착(**자재, 장비, 인력**)
- 정부 대책에 포함된 **법률안의 통과, 미분양 조기해소**를 지원
- 사업 기간 증가형 분쟁 저감 및 절차 간소화 지속 유도
- **비용 증가형 정부 대책의 속도 조절**(신규 규제 보단 현 규제의 안착)

03

미래 수요 대응

- **비아파트 시장 정상화**를 위한 별도 지원 제도 마련(보증, 리모델링 활성화 등)
- 공공임대 확충, 노인주택(분양), 노인임대주택 등 **인구구조 변화 선반영**
- **기업형 임대주택 실효성 강화** → 도급 중심에서 운영까지 포괄

04

PF 구조 선진화

- **시공사 위험 집중 구조의 개선**(책임준공 확약: 지체상금 방식 & 면책 사유 확대)
- **건설금융의 안정적 유동성 공급 장치 마련**: 대출 의존형에서 투자중심 전환 유도
- **개발사업 종합적 관리체계 마련**

건설 '시장-자원-제도'의 유기적 혁신, 건설산업 대전환의 시작

건설경기 회복자원을 위한 정부 역할 중요


국민 삶의 질 제고와 국가 경쟁력 확대를 위한 인프라 투자 확대
투자 회복을 위한 자원 강화 및 관련 규제 합리화

시장 불확실성에 대한 대응력 강화

급변하는 시장 환경에 대한 모니터링 강화
포트폴리오 다각화, 공급망 다변화, 재무유동성 확보 등 리스크 관리 체계 마련

디지털 혁신 및 스마트 건설 도입

비용 절감, 생산성 증대, 산업 경쟁력 확보를 위한 기술 투자 활성화
스마트 건설 기술 도입을 통한 안전 및 품질 관리 강화



YOU CAN'T STOP
THE WAVES,
BUT YOU CAN
LEARN TO SURF.

JOHN KABAT-ZINN



경청해주셔서 감사합니다.

