

제1013호 2025. 7. 4.

# 건설동향

# BRIEF<sub>ing</sub>

## • 가계부채 관리 강화방안(6·27 대책) 분석 및 정책적 시사점

- 「가계부채 관리 강화방안」의 핵심 조치와 추진 배경
- 실수요자 지원과 시장 안정성을 고려한 정책 설계 방향
- 수요관리와 병행할 공급 확충 및 금융규제 정비 필요

## • 글로벌 기후공시 의무화 확산과 건설산업의 대응 과제

- 기후공시 의무화 확산과 국제 규제 변화
- 새 정부의 기후위기 대응 정책 및 외부 압력 확대
- 건설산업의 기후 리스크 대응과 전략 필요성



## 가계부채 관리 강화방안(6·27 대책) 분석 및 정책적 시사점

- 정책 수용성 제고를 위한 금융규제의 정교화와 주택 공급 대책 보완 시급 -

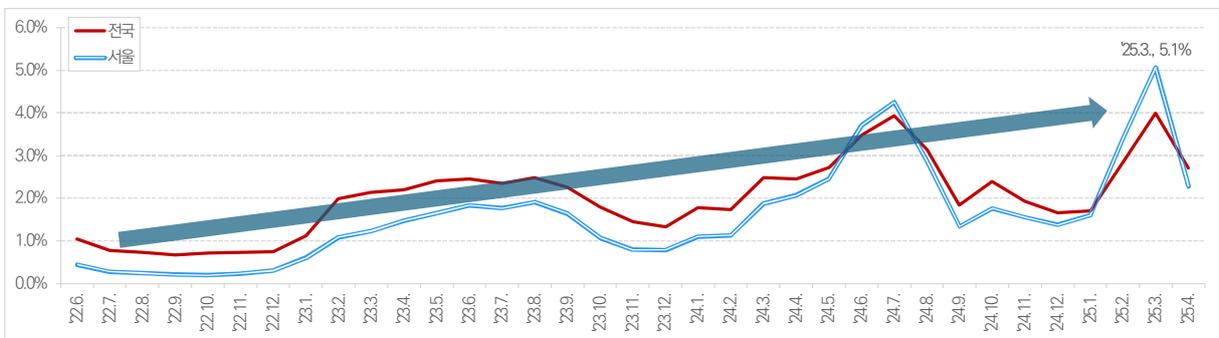
김성환(연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

### 「가계부채 관리 강화방안」의 개요

#### ● 정책 배경 및 목적

- 기준금리 인하 기대감과 일부 지역의 토지거래허가구역 해제·재지정 조치가 맞물리며 2025년 4~5월 동안 수도권을 중심으로 주택담보대출 수요가 급증하였고, 이에 따라 가계부채 증가세가 빠르게 확대됨.
- 이에 월간 아파트 매매 실거래 총액과 주택담보대출 잔액 간의 비율이 점차 상승 중임. 즉, 거래금액 대비 대출 의존도가 점차 높아지는 추세를 나타냄.

〈그림 1〉 지난 3년('22.6.~'25.4.)간 월간 아파트 매매 실거래 총액 대비 주택담보대출 잔액 간 비율 추이



자료: 한국은행(2025), 국토교통부 자료를 가공한 부동산114(2025)

- 금융당국은 이러한 급격한 신용 팽창을 선제적으로 관리하고, 과도한 레버리지 수요를 차단하기 위한 긴급 대응 조치로서 「가계부채 관리 강화방안(6·27 대책)」을 마련함.

#### ● 발표 및 시행 일정

- 동 대책은 2025년 6월 27일(금), 금융위원회 주재 긴급 가계부채 점검 회의를 통해 발표되었으며, 대부분의 핵심 조치가 다음 날인 6월 28일(토)부터 즉시 적용됨.
- 이는 정책 발표와 시행 간의 시간 차를 최소화함으로써, 시장의 가격 선반영을 사전에 차단하려는 정책적 의도가 반영된 집행 방식으로 해석됨.

● 후속 지침 및 현장 적용

- 금융당국은 정책 시행 직후, 시중은행 등 민간 금융기관에 「가계부채 관리 강화방안 세부지침」을 전달하고, 수도권 청약 당첨자에게는 6월 28일 이후 입주자 모집공고분부터 기존 주택 6개월 내 처분 조건을 일괄 적용하도록 명시함.
- 아울러, 모든 금융권에 대해 전산 시스템 점검, 영업창구 실무 교육, 현장 모니터링 체계 강화를 병행하도록 지시하였으며, 시행 초기의 규제 적용 일관성과 준수 수준 제고를 위한 현장 감독 의무도 부과함.

● 핵심 조치 요약 : 가계대출 총량관리를 위한 8개 분류 조치 단행

〈표 1〉 「가계부채 관리 강화방안」의 핵심 조치 요약

조치 항목	주요 내용
가계대출 총량관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 금융권의 가계대출 증가 한도(대출 총량 목표)를 하반기부터 기존 계획의 50% 수준으로 축소</li> <li>• 정책대출도 연간 목표의 75%로 축소(25% 감축)</li> </ul>
대출 구조 및 만기 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전 금융권 주택담보대출 상한을 30년 이하로 제한(현행 40년→30년)</li> <li>• 생활자금 목적 주담대는 1억 원 이내로 제한</li> <li>• 신용대출한도를 차주의 연소득 범위 내로 제한</li> </ul>
주택담보대출 한도 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수도권 주택 구매 시 주담대 한도를 최대 6억 원으로 설정<sup>주)</sup></li> </ul>
생애최초 LTV 축소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수도권 생애최초 구입자 LTV 상한을 하향 조정(현행 80→70%)</li> <li>• 생애최초 주택 구매 대출을 받은 경우에도 전입 의무 부과</li> </ul>
정책대출(기금대출) 한도 축소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 디딤돌·버팀목 대출 한도를 일반 기준 2억 5천만 원 → 2억 원으로 축소</li> <li>• 그 외 신혼·신생아 대출 한도 역시 각각 25%씩 비례적으로 축소</li> </ul>
실거주 의무 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택담보대출 차주는 6개월 이내에 당해 주택에 전입신고 의무화, 미이행 시 대출 회수 조치</li> </ul>
다주택자 및 전세 보증금 매입 축소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수도권 내 2주택 이상 보유자 및 기존 주택 처분 없이 추가 매입하는 1주택자에 대해 주담대 전면 금지(LTV 0%)</li> <li>• 소유자가 주택을 매입함과 동시에 실행하는 세입자의 전세자금대출<sup>(소위 조건부 전세대출)</sup> 금지, 즉 세입자의 전세자금대출을 활용한 주택 매매 금지</li> </ul>
전세대출 보증비율 축소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세대출 보증비율도 최대 90%에서 하향 조정(수도권은 80%)</li> </ul>

주: 당초 “수도권·규제지역”으로 표기하였으나 본 고 발행 시점(2025.7.4.) 기준 조정대상지역·투기지역·투기과열지구 등 규제지역은 모두 수도권에 한정되어 있으므로 ‘수도권’으로 단일화하여 표현함. 이하 본 고에서 같음.

● 정책 의의 및 영향

- 급격한 부동산 가격 상승세 안정화 : 대출 총량에 대한 양적 규제를 통해 자금 유입 속도를 조절하고, 초과수요 유입을 차단함으로써 실수요자 중심의 시장 구조 정착을 유도하는 정책적 방향을 강화함.
- 비공식적 대출 관리 조치 제도화 : 금융당국의 유도에 따라 운용되던 비제도적 조치를 전 금융권 공통의 제도적 규제로 구조화

- 금융규제 강화의 정책 신호 명확화 : 하반기 중 가계부채 총량관리 기조가 지속될 것으로 예상되며, 규제지역의 추가 확대 및 정교한 대출 심사기준 강화 등 후속 조치 가능성이 내포됨.

## 「가계부채 관리 강화방안」의 정책적 시사점 및 개선 방향

- 가계부채 관리의 실효성을 확보하면서도 실수요자의 내 집 마련 기회를 보장하기 위해서는, ① 정책 설계의 정교화, ② 지역별 규제 적용의 탄력성 확보, ③ 공급 정책 연계가 병행되어야 함
- 금융규제 실효성 확보를 위한 다층적 접근 및 정책 설계의 정교화 필요
  - 대출한도(6억), 실거주 요건(6개월) 등은 정책적 정당성과 명분이 있으나, 실제 시장에서는 기존 주택 매도 지연자 등이 일시적 자금 경색을 겪을 가능성이 존재함.
  - 현실 여건을 고려하여 일정 요건 충족 시 단계적 적용 또는 한시적 유예 등 전환장치 마련이 요구됨.
- 실수요자 보호와 시장 왜곡 방지를 위한 지역별 규제 적용 탄력성 확보 필요
  - 대출총량관리 및 잔금대출 한도 제한이 중산층 및 생애최초 구입자의 시장 접근성 저하 요인으로 작용할 수 있으며, 이는 투기수요 억제를 넘어 실수요까지 제약하는 결과로 이어질 우려
  - 디딤돌대출(매매) 및 버팀목대출(전세) 등 정책대출의 전국 단위 한도 축소 조치는 수도권뿐 아니라 비수도권 실수요자의 내 집 마련 여건까지 악화시킬 수 있음.
  - 생애최초 및 무주택 실수요자에 대한 우대구간 신설 또는 한도 탄력 운용 방안 검토 필요, 특히 지방의 경우 실거주 목적 대출에 한해 정책대출의 조건 완화 및 한도 재조정 등 차등적 보완이 요구됨.
- 수요억제와 병행 가능한 주택공급 정책의 연계 필요
  - 고강도 수요관리 조치의 실효성을 높이기 위해서는, 실수요자의 내 집 마련 여건을 실질적으로 보완할 수 있는 공급 기반의 대응 전략이 병행되어야 함.
  - 특히, 중저가·중소형 주택의 계획적 공급 확대, 입지·교통 기반을 고려한 공공주택의 선제적 공급이 이루어지지 않을 경우, 단기적 거래 위축을 넘어 중장기적 수급 불균형 심화로 이어질 수 있음.
  - 수요 조절 신호와 함께 정책적 공급 의지를 명확히 제시함으로써, 시장의 불확실성을 완화하고 정책에 대한 예측 가능성과 수용성 제고가 필요함.
- 아울러 가계부채 관리 정책이 시장 내에서 신뢰를 얻고 지속적으로 작동하기 위해서는, 단기적 효과에 치우치기보다는 정책 방향성과 기준이 예측 가능하게 유지되며, 중장기적으로 일관성 있게 추진된다는 확신을 시장 참여자에게 제공하는 것이 중요함.



## 글로벌 기후공시 의무화 확산과 건설산업의 대응 과제

- 탄소 감축, 에너지 효율, 산업안전 강화를 위한 건설산업의 전략 마련 시급 -

김영덕(선임연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

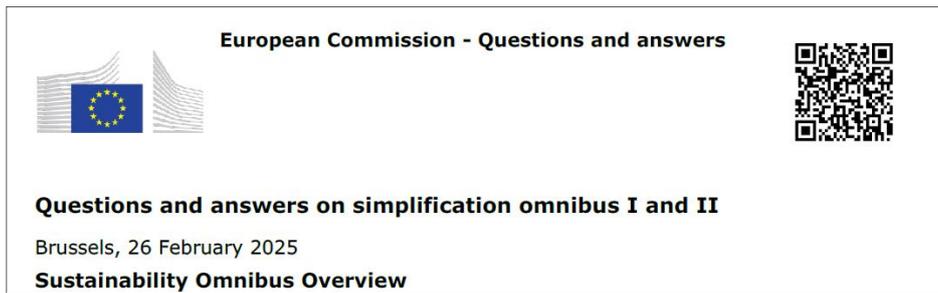
### 세계 주요국, 기후공시 의무화 논란 심화

- 최근 트럼프 전 미국 대통령의 파리기후협약 탈퇴 선언 등으로 기후변화 대응을 둘러싼 논란이 이어지고 있는 가운데, 유럽연합(EU), 호주, 일본, 독일 등 주요국들은 기후변화 대응 강화를 위해 기후정보공시 의무화 등 관련 법제화를 본격적으로 추진하고 있음.
  - 기후공시의 의무화 관련한 논의가 빠르게 진전됨에 따라 각국에서 관련한 논란이 심화되고 있음.
  - 한편, 기후변화에 대한 본격적인 대응의 필요성이 지속적으로 제기되면서, 주요국들은 탄소배출 감축을 위한 규범 마련 및 관련 법제화를 서두르고 있음
- 2024년 12월 12일 EU 정상회의에서는 기후변화 대응의 실효성을 제고하고, 제도 시행에 따른 기업 등의 준비 상황 등 현실적 한계를 고려하여, 새로운 대응 목표와 정책 강화 방안이 합의되었음.
  - EU 회원국들은 2030년까지 탄소배출을 55% 감축한다는 목표를 재확인하고, 이를 달성하기 위한 구체적 방안을 논의함. 주요 내용으로는 전체 에너지 소비의 60%를 재생가능에너지로 전환하고, '탄소배출권 거래제(ETS)'를 강화하며, 폐기물 감축과 자원 재활용 확대 등을 통해 순환경제 도입을 촉진하는 방안이 포함됨.
  - 2025년 3월, EU는 기업의 부담을 완화하기 위해 '기업지속가능성보고지침(CSRD)', '기업지속가능성실사지침(CSDDD)', EU 탄소노미 등 주요 지속가능성 규제를 통합·정비한 옴니버스 패키지를 공개함. 이는 지속가능성 목표를 유지하면서도 기업의 이행력을 높이는 방향으로 규제 체계를 간소화한 것임.
- 미국의 경우, 트럼프 대통령의 파리기후협약 탈퇴 선언 등이 있었으나, 샌프란시스코 등 주 단위의 기후변화 대응 노력이 강화되고 있음.
  - 미국 연방정부의 기후변화 정책이 후퇴하는 가운데, 미국의 주요 주들이 기업의 기후변화 대응을 위한 규제를 강화하고 있음.
  - 캘리포니아주는 2045년까지 탄소 중립 달성을 목표로 2026년 직접 배출(Scope 1)과 간접

배출(Scope 2), 2027년부터 공급망 전반의 배출(Scope 3)을 공시하는 「기후공시법」 초안을 마련함.

- 뉴욕주도 2025년 1월, 캘리포니아주의 기후공시법을 모델로 한 기후공시 법안을 발의함. 동 법안에 의하면, 2026년부터 Scope 1과 Scope 2 정보를 공시해야 함.

〈그림 1〉 유럽연합 옴니버스 패키지 표지



자료 : EU 집행위원회

- 이처럼 미국이 기후공시 의무화를 사실상 철회하고, EU가 공시기준을 간소화하고 있지만, 호주와 싱가포르 등은 당초 계획대로 의무화가 시행을 추진 중임.
  - ‘호주’에서는 2024년 9월, 2025년부터 본격적으로 기후 관련 공시를 의무화하는 법안을 통과시킨 이후, 본격적으로 제도를 진행 중임. 2024년 9월, 2025년부터 기후 관련 재무정보를 단계적으로 의무 공시하는 내용을 담은 「재무법」 개정안이 통과된 이래, 지난 2025년 3월, 지속가능성 보고 의무화에 관한 최종 가이드라인인 ‘규제 가이드 280’을 발표하였음.
  - 아시아에서 최초로 기업의 기후공시 의무화를 2025년부터 단계적으로 시행하는 ‘싱가포르’는 ‘국제지속가능성공시기준위원회(ISSB)’ 기준에 맞춘 기후공시를 의무화하고 있음<sup>1)</sup>.

〈표 1〉 국가별 기후/지속가능성 공시 일정

국가	도입 현황	주요내용
튀르키예	법안 채택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2024년 1월 1일부터 적용</li> <li>• 2년 연속 3가지 조건 중 2가지 이상을 충족하는 모든 은행 및 공공기관 : 총자산 5억 TL(터키리라), 총 매출 10억 TL, 직원수 250명</li> </ul>
일본	기준 확정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2025년 3월 5일에 지속가능성 공시 기준(SSBJ)을 공식 발표</li> <li>• IFRS S1을 두 개의 하위 표준(적용 표준 및 일반표준)으로 나누어 일본 상황에 맞게 조정</li> <li>• 적용 대상 및 시기는 미확정</li> </ul>

1) 싱가포르는 2024년부터 금융, 농업, 식품, 삼림제품, 에너지, 자재, 건물, 운송업에 속한 상장기업에 기후 관련 재무 정보 공개 테스크포스(TCFD)에 따른 보고를 의무화하고 있음.

홍콩	기준 확정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2025년부터 상장기업에 대해 IFRS S2를 기반으로 기후 관련 공시를 '준수 또는 설명' 방식으로 보고 도입</li> <li>• 2026년부터 대기업 기후공시 의무화 시행</li> </ul>
캐나다	기준 확정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2024년 12월 18일에 지속가능성 공시표준(CSRD)을 공식 발표</li> <li>• 기후 관련 재무정보 공시(CSDS 2)와 일반 지속가능성 재무정보 공시(CSDS 1)로 구성</li> <li>• 적용 대상 및 시기는 미확정</li> </ul>
영국	입장 표명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISSB 기반 지속가능성 공시기준(UK SDS)을 채택 밝혔으며, 도입 여부에 대한 확정을 2025년 중 진행할 예정</li> <li>• 적용 대상 및 시기는 미확정</li> </ul>

자료 : 법무법인 화우, “호주, 기후/지속가능성 공시 의무 본격화”, 2025년.

### 내외부의 기후변화 대응 필요성 제기와 새 정부의 기후변화 대응정책 추진

- 새 정부는 기후위기 대응과 재생에너지 중심 사회로의 전환을 국정과제로 채택하였으며, 주요 추진 내용으로는 재생에너지 확대, 에너지 수입 대체, 전국 단위의 ‘에너지 고속도로’ 구축 등이 포함됨.
  - 이재명 대통령은 대선 공약으로 “기후위기를 신성장의 기회로!”를 슬로건으로 내세우며, 재생에너지 중심의 분산형 에너지 체계 구축, ‘에너지 고속도로’ 추진, 2030년 온실가스 감축목표(NDC)를 2018년 대비 40~50%로 상향 조정하는 방안을 제시하였음.
  - 현재 국정기획위원회에서는 정부조직 개편 시, ‘기후에너지부’ 신설을 검토하고 있음. 이재명 대통령의 공약 사항으로 기후위기 대응역량 강화 및 에너지 신산업 육성을 위해 환경부 소관 기후업무와 산업부 소관의 에너지 업무를 통합, 관할하는 총괄 컨트롤타워를 구축하기 위함임.
- 국정과제로의 채택과는 별개로 RE100을 주도하고 있는 ‘클라이밋그룹’과 ‘한국사회책임투자포럼’이 이재명 대통령에게 재생에너지 비중 확대와 국가 온실가스 감축 목표 강화를 촉구하는 등 내외부의 기후공시 압력도 커지고 있음.
  - ‘아시아 기후변화 투자자 그룹(AIGCC)’은 2024년 10월, 한국 ‘금융위원회’에 기후변화 대응 등 ESG(환경·사회·지배구조) 정보 공시 일정을 발표할 것을 요청하는 공개서한을 보내왔음. 특히, 2026년(2025년 회계연도)부터 총자산 2조 원 이상 상장사를 대상으로 한 기후 관련 공시 의무화, 기업의 지속가능성 공시의 영문판 발행 의무화 등도 제안하였음.
  - 글로벌 재생에너지 이니셔티브 RE100을 주도하는 ‘클라이밋그룹(Climate Group)’과 그 한국 파트너인 ‘한국사회책임투자포럼(KoSIF)’은 6월 23일 이재명 대통령에게 재생에너지 확대 및 탄소중립 실현을 위한 정책 제언을 담은 공개서한을 전달하였음.
  - 이번 공개서한에는 ▲국가 온실가스 감축목표(NDC) 상향 ▲전력망 인프라 투자 확대 ▲재

생에너지 전력구매계약(PPA) 제도개선 등, 한국의 재생에너지 전환을 위한 핵심 정책과제가 포함되었음.

- ‘김앤장 ESG경영연구소’의 분석에 따르면, 국회 계류 중인 법안 중 기후변화 대응 지원과 온실가스 감축 등 환경 관련 법률은 295건으로 환경 관련 규제의 입법화에 대한 관심이 크게 증가하고 있음.

### 향후 국내외적으로 기후변화 대응 이슈 더욱 확대 예상

- 트럼프 대통령의 파리협약 탈퇴로 기후변화 대응에 대한 관심이 저조해 보일 수 있으나, 유럽의 잇따른 기상이변과 주요국의 기후공시 법제화 흐름을 감안할 때, 관련 이슈는 앞으로 더욱 확대될 것으로 예상됨.
  - 특히, 최근 유럽지역에서의 이상 고온, 지구 온도의 급상승 등으로 인하여 기후변화 위기에 대응한 글로벌 공동 대응 필요성이 크게 고조될 것으로 전망됨.
  - 트럼프 대통령의 기후협약 탈퇴, EU의 공시기준 완화 등 조치 등으로 인하여 기후변화 대응에 대한 글로벌 논쟁이 확산될 것으로 예상되고, 기후변화예의 적극적인 대응을 요구하는 목소리는 더욱 확산될 것으로 전망됨.
- 기후공시를 시행하거나 준비 중인 주요국들의 경우, 시행 시기의 차이는 있을 것으로 전망되나 대부분 2026년 전후하여 기후공시 의무화가 예정되어 있음.
  - 이에 따라 2025년 중 기후공시 관련 주요국에서 국가 내부와 국가 간 협의가 활발히 진행될 것으로 전망됨.
- 새 정부에서는 기후위기 대응정책이 크게 강화될 것으로 전망되는데, 2050년 탄소 중립 목표 달성을 위한 구체적인 목표의 설정과 탄소 배출량 감축을 위한 실질적인 기업의 활동 유도를 위한 정책을 강화할 것으로 전망됨.
  - 특히, 경제협력개발기구(OECD) 국가 중 최저 수준의 재생에너지 전력 비중을 상향하기 위한 구체적인 이행방안의 마련과 시행을 강화가 예상되고, 탄소 중립 산업 전환 지원, 전기차와 배터리 산업 육성, 폐배터리 재활용 지원 확대 등 지원정책의 강화도 예상됨.

## 건설산업, 국내외 기후변화 대응 동향에 대비 필요

- EU를 비롯한 주요국들의 기후공시 의무화에 대응하여 건설산업의 실질적인 기후변화 대응 활동에 대한 산업 차원의 전략적 대응체제의 마련이 시급함.
  - 기후공시 의무화 및 탄소 배출권 거래제 확산 등 탄소 중립 실현을 위한 정책 강화 움직임에 대응하여 건설산업 차원의 중장기적인 기후변화 대응 전략체계를 구축, 시행할 필요가 있음.
- 탄소 중립 실현에 있어 건축물 및 건설생산 활동의 탄소 배출량의 감축과 에너지 사용량 저감, 폐기물 재활용은 중요한 대상이 되는데, 기후변화 대응에 있어 건설산업은 핵심 대상 산업이 될 것으로 전망됨.
  - 건축물 및 건설생산과정에서의 탄소 배출량과 에너지 소모량을 감안할 때, 탄소 배출량 감축 정책 추진에 있어 핵심 관리 대상이라 할 수 있음.
  - 이에 따라 제로 에너지 건축물, 그린 리모델링 등 녹색 건축 정책이 탄소 중립 실현을 위한 중요한 과제로 등장할 것으로 전망되는데, 건설산업 내 실질적인 정착을 유도하기 위한 정책·제도의 정비와 함께 건설기업, 발주자의 참여 확산을 위한 지원방안의 마련이 필요함.
- 기후변화로 인한 폭염, 폭우, 혹한 등이 건설 생산활동에 미치는 영향을 고려할 때, 건설사업 수행 과정에서 건설근로자의 안전을 확보하기 위한 제도적 장치의 강화가 필요함. 아울러, 기술개발을 통해 생산과정에서의 기후변화 영향을 최소화하려는 노력이 병행되어야 함.