

민생경제점검회의
25-3-1

지역 건설경기 보완방안

2025. 2. 19.

관계부처 합동

||| 목 차 |||

1. 추진 배경 1

2. 추진 방안 2

3. 향후 계획 6

1 추진 배경

□ '24년 건설투자는 전년 대비 2.7% 감소, GDP에도 △0.4%p 영향

○ 한은은 올해도 건설투자가 1.3% 감소할 것으로 전망*('24.11)

* 성장률 전망: (GDP) 1.9% (민간소비) 2.0% (재화수출) 1.5% (설비투자) 3.0% (건설투자) △1.3%

□ 주택시장은 매수심리가 위축*된 가운데 수도권-지방 양극화 심화

* APT 수급동향(100↓ 사자<팔자): 수도권 (12.4주) 95.4, (2.1주) 95.4 / 지방 (12.4주) 89.7, (2.1주) 89.5

○ 지방의 미분양 주택*은 '22년 급등한 이후 5만호 수준을 유지 중이며, 준공 후 미분양도 '23.7월 이후 지속 증가하는 추세

* '21년말 1.6만(준공후: 6.8천) → '22년 5.7만(6.2천) → '23년 5.2만(8.7천) → '24년 5.3만(17.2천)

□ 지역밀착형 산업인 건설업의 부진과 지방 부동산 시장 위축이 지속되며 지역 경제가 침체되고 지방 건설사 부담*도 가중

* 대저건설(경남 2위)·신탄양건설(부산 7위) 등 법정관리, 제일건설(전북 4위) 부도 등

○ 건설업 취업자는 산업분류 개편('13) 후 가장 큰 폭인 16.9만명 감소*

* (건설업 취업자 증감, 만명, 전년동월비) '24.8월 △8.4 → '24.10월 △9.3 → '25.1월 △16.9

□ 최근 정치적 불확실성, 여객기 참사로 인한 경제심리 악화 등으로 경기 회복 지연이 우려*되며 적극적인 정부 역할이 요구되는 상황

* '25 성장률: (한은) 1.6~1.7%로 하향 조정 전망('25.1), (KDI) 2.0('24.11) → 1.6%('25.2)

추진 방향	주요 과제	세부 과제
지역 경제 활성화	▲ 지역 개발사업 확대	▲ 철도 지하화, 산단, 공모사업, GB 등
유동성 지원	▲ 재정 집행 확대 ▲ 지방 부동산 시장 회복	▲ SOC 조기집행 ▲ 미분양 감축, 주택거래 유동성 지원
건설투자 유도	▲ 공사비 등 자금 부담 완화 ▲ 건설사업 여건 개선	▲ 공사비 현실화, 자금지원 ▲ 책준 개선, 부담금 감면, 정비 활성화

적극적인 정부 정책으로 지역 건설경기 보완 및 내수 활성화 도모

2 추진 방안

① 지역 개발사업 확대를 통한 지역 경제 활성화

□ (철도 지하화) 사업 조기 가시화를 위해 3개 사업 우선 추진

○ 구간, 사업비 분담 등에 대해 지자체 협의를 완료된 3개 사업 선정(총 4.3조원 규모)하고, '25년 상반기 중 기본계획 수립 착수

- (부산, 부산진역~부산역) 북항재개발과 연계 개발을 위해 경부선 선로 부지에 인공지반을 조성하며 약 37만m² 규모(1.4조원) 개발

- (대전, 대전조차장) 도심 내 新 성장 거점 조성(청년 창업, IT 등)을 위해 조차장 이전 등으로 확보된 약 38만m² 규모(1.4조원) 개발

- (안산, 초지역~중앙역) 안산선을 지하화하며 주변 시유지와 함께 역세권 콤팩트시티를 조성하기 위해 약 71만m² 규모(1.5조원) 개발

※ 상기 개발 구간과 규모는 기본계획 과정에서 변경 가능

※ < 참고 > 수도권 경부선, 경인선, 경원선 등 구간도 관련 지자체와 추가 협의를 거쳐 구체적인 추진방안을 조속히 마련하여 발표

□ (국가산단) 용인 반도체 산단은 '26년 착공을 위해 상반기 보상 착수, 산단 도로사업 상반기 턴키 발주* 등 인프라 조성도 추진

* 산단을 관통하는 국도45호선 이설·확장 사업(왕복 4차선 → 8차선, 8천억원)

○ 고흥·울진 산단은 산단계획 수립 후 상반기 중 승인 절차를 진행하고, 그 외 지방권 산단도 예타 완료 등 사업 본격화

* ①예타면제 2곳[고흥·울진] : 산단계획 승인 신청('25.上) / ②신속예타 진행 중 5곳[광주·대구·대전·안동·완주] : 예타 완료('25) / ③익산·홍성 등은 사업계획 보안을 거쳐 예타 추진('25)

□ (GB 전략사업) 지역경제 활성화 효과가 큰 산업·물류단지 등 추진을 위해 GB 해제 총량 예외로 인정하는 국가·지역전략사업 2월 선정

* 추진일정(안): 중앙도시계획위원회 심의(2.19일) → 차관(2.21일)·국무회의 심의(2.24일)

- (공모사업) 지역 관심이 높은 **지역활력타운**(10곳), **민관상생 투자협약**(5곳) 등은 **3월 공모 접수**하여 **5월까지 선정 결과 발표**
 - * 지역활력타운, 민관상생 투자협약 공모 선정사업은 선정 직후 6월 중 보조금 조기 교부 추진
- (뉴:빌리지) 선도사업 **32곳**(‘24 선정)의 **기반·편의시설** 설치를 위해 상반기 내 **보조금 80%**를 교부하고, **부지 매입 및 설계 착수**
 - * 총 1.2조원(국비 4,132억원) 투입하여 237개 편의시설을 공급하고, 3천호 규모 주택정비 추진
- (항만 개발) **부산항 북항, 인천항 내항** 등 노후항만을 대상으로 **재개발***을 순차 추진하여 지역 성장거점으로 전환
 - * (부산항 북항) 해양기관 클러스터 조성, 항만부지·주변지역(철도·원도심) 통합개발 등 (인천항 내항) 문화·상업·업무 복합공간 마련으로 제물포를 원도심 성장거점으로 조성
- 항만 스마트화, 도심-항만 연계 등을 위해 항만 부지 내 **신산업 기업**(데이터센터, 버티포트) **입주 허용**(항만법 시행규칙 개정, ‘25.5)
 - * 데이터센터 등을 항만기능 지원시설에 포함토록 「항만법 시행규칙」 개정 추진(‘25.5)

② 재정 집행 및 부동산 시장 회복을 통한 유동성 지원

① 재정 조기집행

- (국토) SOC 17.9조원 중 상반기 역대 최고 수준 **12.5조원(70%)** 집행
 - 실집행 제고를 위해 **LH(21.6조원), 철도공단(6.2조원), 도로공사(4.8조원)** 등 주요 공공기관 예산도 **상반기 18.5조원(57%)** 집행
 - **신축매입임대**(‘24~‘25.1 4.4만호 약정)는 착공 시 **매입금의 10%까지 추가 지급**하는 등 대금 지급을 조기화하여 **조속한 착공 유도**
 - * (기존) 약정 후 토지선금 30~40%, 골조완료 50%, 준공 10~20% 대금 지급
(개선) 약정 후 토지선금 30~40%, 착공 10% 이내, 골조완료 40%, 준공 10~20% 대금 지급
- (환경) SOC 사업예산 5.0조원 중 **상반기 3.6조원(72%)** 집행
 - 대도시 **침수방지 시설**, **첨단산업**(반도체·이차전지 등) **용수공급 기반** 등을 신속 조성하고, **탄소중립 선도도시** 등 지역 민생사업 본격화

② 지방 부동산 시장 회복 지원

- (미분양 매입) 임대수요 등을 고려하여 LH가 분양가보다 낮은 가격으로 지방 준공 후 미분양 아파트 직접 매입 추진(3천호 수준)
 - 현재 비아파트에만 허용 중인 '매입형 등록임대'를 지방 준공후 미분양 아파트(85㎡ 이하)의 경우에도 허용(민간임대주택법 개정)
 - 지방 미분양 주택을 매입·운영하는 CR 리츠도 상반기 중 출시 지원
 - * HUG의 「CR리츠 특별상담창구」를 통해 약 3.8천세대의 사전 감정평가 등 컨설팅 진행 중
- (구입부담 경감) 지방 준공 후 미분양 주택 구입 시 디딤돌 대출 우대금리 신설
- (유동성 지원) 주택거래 활성화를 위한 유동성 확대 지원
 - 지방은행의 가계대출 경영계획 수립시 경상성장률(3.8%) 초과 허용
 - 금융기관이 지방 주담대 취급을 확대할 경우 가계부채 관리상 인센티브* 부여
 - * 예시 : 은행별 연간 가계대출 경영목표에 추가 반영
 - 지방 건설경기 상황 등을 보아가며 3단계 스트레스 DSR(7월 시행 예정)의 구체적인 적용범위 및 비율 등을 4~5월 중 결정

③ 공사비 부담 완화, 사업여건 개선 등을 통한 건설투자 유도

① 공사비 등 자금 부담 완화

- (비용 현실화) 공사비 현실화 방안('24.12) 후속조치 신속 추진
 - 공사비 산정시 활용되는 표준품셈 개정 조기화*(연말 → 상반기)
 - * 현장 수요 등을 고려하여 개선이 시급한 항목은 상반기 先 개정
 - 낙찰률 상향 등 4개 과제*도 신속하게 추진하고, 지자체 발주 공사(공공공사의 51%)에도 확대** 적용('25.上, 지방계약법 시행령 등 개정)
 - * ①낙찰률 상향(1.24 완료), ②턴키 수의계약시 설계 기간 물가 반영(3월초 입법예고 완료), ③일반관리비(본사 운영비용) 상향 및 ④물가 보정기준 조정은 1분기 내 완료
 - ** 대상 공사:(현재) 국가(공공기관 포함) 발주 → (추가) 지자체(지방 공공기관 포함) 발주

□ (자금지원) 시장안정프로그램, 정책금융을 통한 자금지원 지속

- 채권시장안정펀드, 회사채·CP 매입, P-CBO 등 시장안정프로그램을 통해 자금조달에 어려움을 겪는 건설사에 최대 5조원 규모 유동성 지원

* 그간 채안펀드, 회사채·CP 매입프로그램, P-CBO의 경우 지원금액 중 약 17%를 건설분야에 지원→ 향후 잔여 지원여력 등 고려시 최대 5조원 수준 지원 가능

- 정책금융기관(산·기은·신보)은 중소·중견 등 건설사 대상으로 8.0조원 수준의 자금(대출 4조원, 보증 4조원)을 공급

② 건설사업 여건 개선

□ (책임준공) PF 사업 추진시 건설사에 과도한 부담으로 작용하는 책임준공에 대한 개선방안* 마련('25.3, 국토부·금융위·업계 TF 운영 중)

* 예시 : (연장사유 확대) '민간공사 표준도급계약서'(국토부 고시) 와 유사하게 범위 확대 (배상범위 구체화) 책임준공 도과 기간 등에 따라 채무인수 비율을 차등화

□ (부담금 감면) '24~'25년 신규사업에 대한 개발부담금 감면 지원 (수도권 50% 및 비수도권 100% 감면, 개발이익환수법 개정)

□ (정비 활성화) 절차 간소화, 인허가 지원, 용적률 상향(법적 상한 대비 최대 1.3배) 등 정비사업 활성화 기반 마련(재건축촉진법 제정)

- 정비계획 입안요건 개선(무허가건축물 포함), 안전진단 기준 개선 (주민 불편사항 추가) 등 현장애로 해소를 위한 제도개선도 신속 추진

* 「도시정비법」 시행령(정비계획 요건) 및 시행규칙(안전진단 기준 요건) 등 상반기 중 개정

□ (보증 확대) 아파트에 비해 자금 경색 우려가 높은 비아파트·비주택 사업 PF 보증 지원 추진(건설산업기본법 개정)

- 자기자본비율이 높은 사업장은 사업자보증 보증료 우대항목 신설 (HUG·HF, '25.3 시행)

□ (PF 자기자본 확충) 안정적 자기자본비율을 통해 시행자가 개발·운영하는 개발 사업은 도시규제 특례 부여

* 「부동산개발사업관리법」에 근거 규정 반영('25.4, 법안 발의)

《 참고 : 국민 불안 해소를 위한 항공안전 투자 확대 》

□ 전국 15개 공항 **특별안전점검**(‘25.1) 결과를 토대로 약 **2,600억원을** 투입하여 **‘27년까지** 시설 개선

* 국비 약 2,470억원, 공항공사 예산 약 130억원

** 구체적인 예산 소요는 설계·시공 과정에서 확정 예정이며, 긴급한 시설개선을 위해 공항공사가 예산을 先 투자하고, 향후 정부 재원으로 후속 보전(인천공항은 자체 예산 활용)

○ (**방위각 시설**) 개선 필요성이 확인된 **7개 공항*** **9개 시설물**은 지하 구조물화하거나 부러지기 쉬운 재질로 **연내 개선**(‘25, 약 230억원)

* (둔덕+콘크리트) 무안, 광주, 여수, 포항경주, (콘크리트) 김해, 사천, (철골) 제주

○ (**조류충돌 예방**) 15개 모든 공항에 **조류탐지 레이더** 순차 도입

- **4월까지** 우선 설치 **대상 공항**을 확인한 후, ‘25년 **시범 도입**을 거쳐 ‘26년 본격 도입 추진(‘25~‘27, 약 840억원)

○ (**활주로 이탈방지**) 공항 내 **중단안전구역** 240m를 확보하지 못하거나, **방위각 시설** 개선이 **어려운 공항***은 EMAS 설치(‘25~‘27, 1,250억원)

* 포항경주(양측 92m), 사천(122m, 177m), 울산(90m, 173m), 제주(방위각 시설이 240M 중단 안전구역 밖에 위치하고 있으나, 강풍 등의 영향으로 철골구조로 되어있는 것을 감안 EMAS 설치 검토)

○ (**기타 안전시설**) 공항별 **활공각 시설**, **기상측정 장비**, **항공등화 시설** 등 **연내 정비 완료**(‘25, 약 280억원)

3 향후 계획

□ 현장 체감도 제고를 위해 **과제별 후속조치** 신속 추진

□ 시장 상황을 지속 **모니터링**하고, 필요시 추가 **과제** 적극 발굴