
건설산업 주요대책 추진상황 및 향후계획

2025. 5. 1.

관 계 부 처 합 동

순 서

I. 건설경기 현황	1
II. 건설산업 주요대책 추진현황	2
1. 공공투자 확대	2
2. 민간부문 투자 확대	4
3. 공사비 안정화 지원	5
III. 향후 추진계획	7

I. 건설경기 현황

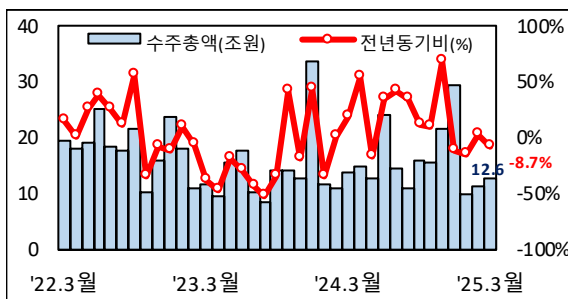
◇ **건설투자 감소로 경영 악화, 일자리 급감 등 건설경기 전반악화 지속** 다만, '20년부터 급등하였던 **건설공사비**는 **최근 안정화되는 추세**

□ **(건설투자)** '22년 하반기 이후 누적된 수주 등 선행지표 부진이 현실화되면서 '24.2분기 이후 건설기성을 비롯한 건설투자 약세* 지속

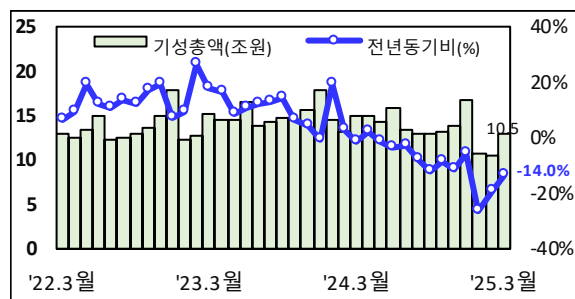
* 건설투자(조원, 전년비) : '24.2Q83(△0.5%) → '24.3Q74(△5.7%) → '24.4Q75(△6.6%) → '25.1Q57(△12%)

○ 한국은행은 올해 건설투자 예상 성장률을 하향 조정(△1.3→△2.8%, '25.2월 전망)하는 등 향후 건설경기에 대해 부정적 전망

건설수주(단위 : 조원, %)



건설기성(단위 : 조원, %)

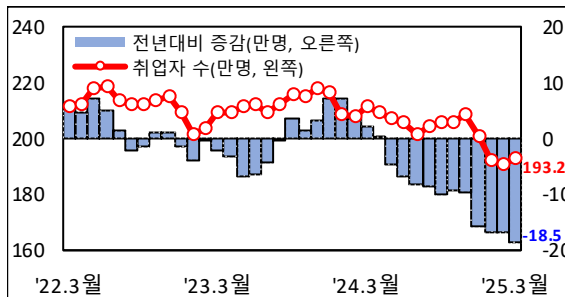


□ **(건설업체·취업자)** 중소·지역 건설사* 중심으로 희생절차 진행 중, 3월 취업자는 전년대비 18.5만명 감소한 193만명('24.5월부터 감소세 지속)

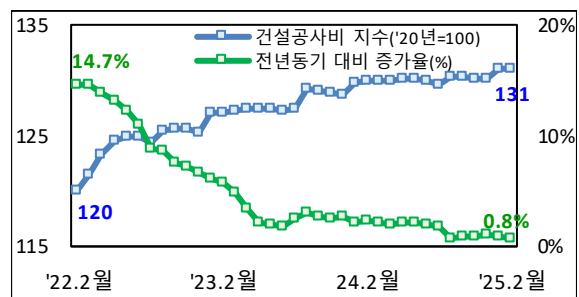
* 신동아건설(시평 58위), 삼부토건(71위), 대저건설(103위, 경남 2위), 삼성기업(114위, 부산 8위 등) 등

□ **(건설공사비)** 건설공사비는 '24년 하반기 이후 안정화되고 있으나, 원자재가격·금리·환율 등에 의한 영향 모니터링이 필요한 상황

건설업 취업자 증감(전년대비, 만명)



건설공사비 지수



Ⅱ. 건설산업 주요대책 추진현황

◇ 작년에 발표한 「건설공사비 안정화 방안」('24.10), 「건설산업 활력 제고 방안」('24.12) 등 주요대책의 세부과제 97개* 中 47개 완료**

* 공공투자 확대(9개), 민간부문 투자 확대(22개), 공사비 안정화 지원(66개)

** 나머지 50개 중 상반기 38개(지연 9개 포함), 하반기 12개(지연 1개 포함) 완료 예정

1 공공투자 확대 주요 과제

1 공공공사 공사비 현실화

◆ 최근 급등한 공사비('20~'24: 약 30%, 공사비지수)가 공공공사에 충분히 반영되지 못해 주요 국책사업에서 유찰 발생

☞ 국토부는 전문기관(건설기술연구원)과 함께 직접공사비 산정기준 보완(①)

☞ 국토부-기재부는 합동작업반 운영('24.3~'24.12, 공동용역 시행)을 통해 단가·물가 현실화 위한 과제 개선안 도출(②~⑤)

① (직접공사비 현실화) 공사비 보정기준(표준품셈)을 현실에 맞게 세분화·신설*('24.12), 지속 보완 위한 민·관 협의체 운영중('25.1~)

* 공종별 22건(공동주택 층별로 구조가 달라지는 거푸집 등), 공통 9건(지하 층수별 할증비율 세분화 등)

② (낙찰률 상향) 낙찰률 1.3~3.3%p 상향(^{300억}↑1.3%p, ^{100~300억}3.3%p)을 유도하기 위한 단가심사 기준 조정(1.24, 계약예규)

③ (물가 반영기준 조정) 평상시는 GDP디플레이터를, 물가 급등기에는 GDP디플레이터와 공사비지수의 평균값* 적용(2.19, 총사업비 지침)

* (과거) GDP디플레이터와 공사비지수 중 낮은 값 적용

④ (일반관리비 상향) 일반관리비 요율을 1~2%p 상향(^{50억}↓6→8%, ^{50~300억}5.5→6.5%)하는 입법예고 완료(2.12~3.5, 국제법 시행규칙), 개정(5월초)

⑤ (턴키 물가 현실화) 턴키 수의계약시 실시절계 기간(약 1년)의 물가 반영 위한 국제법 시행령 개정 완료(4.22), 계약예규 개정(5월초)

※ 지자체(지방 공공기관 포함) 발주 공사도 유사한 수준으로 적용될 수 있도록 제도 개선방안 발표(4.1), 상반기 내 후속조치 완료 예정

2 민자사업 활성화

◆ 공사비 상승으로 인한 민간사업자 부담을 완화하고, 민자사업 대상기준 완화(민투기본계획 개정, '24.10) 후속조치를 통해 민자 활성화 추진

- (공사비 부담 완화) 자재비 급등에 대비해 금융상품 개발 위한 민·관 TF 운영 중('24.10~), 상품 마련(3월말) 및 개별사업 적용(4월~)
- (유형 확대) 개량·증설 민자사업 확대 위해 민자법인이 '운영 중'인 평택-시흥 고속도 확장 위한 제3자 공고 준비중, 민투심 상정('25.上)

* 민투 기본계획 개정('24.10) 전에는 민자법인 운영기간이 종료된 경우만 가능

3 공공조달 제도 개선

◆ 자재수급 차질 시 납품지연·품질저하 등 문제가 빈번한 공공 조달 제도의 비효율성을 개선하는 한편, 불공정행위 제재 등 관리 강화

- (발주청 직접구매) 자재 품질관리가 용이하도록 조달청 거치지 않고, 발주청(LH)이 직접 구매하는 시범사업* 추진방안 마련(3.31)

* (주요내용) 3기 신도시 일부 지구 대상으로 레미콘, 싱크대, 창호, 승강기 등 직접 구매

- (배치플랜트* 기준 완화) 레미콘이 원활히 공급되도록 B/P 설치·생산기준** 완화 위한 행정예고 완료(3.10~3.20, 관련지침), 개정('25.上)

* 공사현장 내 레미콘 생산시설

** (現) 도서·벽지, 교통체증지역 한정 + 생산량 제한(총 소요량의 50%↓)

- (불공정행위 제재 강화) 레미콘·아스콘 납기지연시 차기입찰 감점 등 불이익 부과대상을 조합에서 조합원사(실제 공급업체)로 확대(7월~)

- 레미콘, 가구, 창호 등 주요 자재 납품기한을 월 단위로 세분화* 하고 지체상금을 부과하는 등 적기 납품 유도(1월~)

* (과거) 계약상의 최종납기일 이전에도 공사진행에 맞춰 중간중간 납품이 필요하나, 최종 납기일만 준수하여 납품하는 사례 빈번 ('22년 레미콘 수급 차질시 공공주택 다수 현장 등)

2 민간부문 투자 확대 주요 과제

① PF 사업장 자금조달 지원

◆ 사업성이 있는 **정상 사업장**의 경우 **공적보증을** 통해 **자금조달 지원**

- (주택) PF보증 규모 확대(35→40조원*, '24.12), 브릿지론→본PF 전환시 대환범위(토지비, 제세금)에 **금융비용**(이자) 추가(2.3, HUG 내규)

* (승인실적) '22.10월부터 '25.3월까지 총 35조원 (HUG 21조원, HF 14조원)

- (비주택) 오피스, 지식산업센터 등 비주택 대상 **시공사 책임준공**에 대한 **보증*** 가능한 **사업장 확대****(1.31, 건설공제조합 특약)

* 시공사가 책준 미이행시 건설공제조합이 시공 또는 채무인수 (2%p 자금조달 인하 효과, BBB+ 기준)

** 토지신탁(관리형) → 非토지신탁 사업장도 추가

② 분쟁 조정 등 공사 지연·중단 최소화

◆ 발주자-시공사 간 **분쟁 예방** 및 **신속 조정**으로 **공사 지연·중단 최소화**

- (정비사업) 공사비 갈등 해결 위한 **전문가 파견**(25곳, 4.24 기준), **분쟁 예방** 위한 공사비 검증인력 증원(부동산원 12→15명, '24.12)
- (일반사업) 발주자-시공사 간 **분쟁 신속 조정** 위해 **분쟁조정위원회** 운영을 분기→격월로 **확대 운영**(2.28·4.22 개최, 6월 개최 예정)

③ 투자여건 개선

◆ 건설사에 과도한 부담으로 작용하는 **PF 책임준공을 합리화**하고, **선분양 제한기준 완화** 및 **미분양 해소**를 통해 **자금조달 지원**

- (PF 책임준공) 책준 TF('24.12~) 통해 **연장사유 확대**, 채무인수 범위 조정 등 **개선안*** 마련(3.19), 금융업권별 **모범규준 제·개정**(4.30~)

* (연장사유) 제한적(천재지변 등) → 민간 표준도급계약서 준용(원자재 수급 곤란, 태풍홍수 등 포함)
(채무인수) 기한 하루 초과시 100% 인수 → 90일 내에서 초과기간별 채무인수 차등화

- (선분양 제한 완화) 건설사에 대한 영업정지 처분에 따른 선분양 제한기간을 절반 수준으로 단축(주택공급 규칙 개정, 4.29)
- (미분양 해소) CR리츠(미분양 매입 후 임대 활용) 출시 위한 컨설팅 지원 중(HUG 특별상담창구 개설, '24.12), 1호 등록(4.21, 대구 288세대)
- (보증료 경감) 중소 건설사 부담 완화 위해 지방 현장 대상 의무 보증(하도급대금 지급보증 등) 수수료 10~20%* 할인(1.20, 공제조합 내규)

* 공사이행보증 및 하도급대금 지급보증 10%, 건설기계대여금 지급보증 20%

3 공사비 안정화 지원 주요 과제

① 건설자재 수급 안정화

◆ 불법행위 점검, 민관 협의체 운영 등 통해 시장의 가격결정 기능을 지원하고, 규제 개선으로 공사비 상승압력을 완화

- (불법·불공정 점검) 신고센터('24.11~12, 총 105건)에 접수된 담합 등 위법 의심행위를 조사기관에 통보('24.11), 지속 점검 추진

< 세부 추진현황 >

- ▶ (건설자재) 신고된 12건 중 담합 등 위법의심 2건 공정위 조사 의뢰('24.11)
- ▶ (공공조달) 74건 전수점검 완료('25.1) 후 제도 개선방안 마련中(조달청)
- ▶ (건설현장) 19건 중 위법성이 확인된 불법하도급 1건* 행정조치 의뢰('25.1)

* 하도급계약서 미작성(불법하도급)으로 소관 지자체 행정조치 의뢰

- (협의체 운영) 「자재수급 안정화 협의체*」('24.10~) 운영 계기로 수도권 지역 레미콘 단가 2.5% 인하 유도(3.12, 93,700→91,400원/m³)

* 시멘트·레미콘·건설업계 협회 + 국토부, 기재부, 산업부, 환경부

- 시멘트업계 질소산화물(NOx) 배출기준 조정(2.17, 대기권역법 시행규칙)

- (친환경 전환) 환경규제 강화에 대한 시멘트업계 부담 완화 위해 온실가스 저감설비 투자 관련 정책금융 지원 중*, R&D** 착수(1월~)

* 미래환경산업육성용자(환경부1차 접수완료, 2.14), 탄소중립선도프로젝트 용자(산업부3.14 공고)

** 탄소중립 핵심기술 개발 등 친환경 R&D 3개 ('25년 707억원)

- (골재채취 지원) ^{바다}채취한도 탄력 적용(매년→5년, '24.12), ^{산림}토석채취 제한지역 규제 완화('25.1), ^{육상}도시계획심의 면제기준 완화('25.上)

< 골재원별 주요 제도개선 현황 >

- ▶ (바다) 바다골재 채취계획량 한도(전체 골재 공급량의 5%)를 매년 적용하지 않고 연평균(5년간)으로 유연하게 적용*(제7차 골재기본계획, '24.12)
* (기준, 매년 5%) '195%, ... '225%, '235% → (개선, 연평균 5%) '243%, '258%, '264%, '277%, '283%
- ▶ (산림) 토석채취 제한지역이라도 인근 채석단지(20만㎡ 이상)와의 인접도 등을 감안하여 채석단지 지정 허용(「산지관리법」 시행령 개정, '25.1)
- ▶ (육상) 소규모 육상골재 채취 시 도시계획심의 면제기준 완화(3만㎡ → 5만㎡) 위한 국토계획법 시행령 규제심사 중('25.上 개정)

2 안정적 인력수급

◆ 기능인 등급제 활성화 통해 **국내 기능인 우대 기반**을 마련하고, 내국인 기피 분야 대상 **외국인력 활용** 및 **스마트건설 활성화**를 지원

- (기능인등급제) 고급·특급 기능인 보유시 인센티브 도입 추진중*, 주요 공종별 팀·반장급 고급기능인 의무배치 시범사업 중**

* 시공능력평가지 가점 부여 위한 건산법 시행규칙 입법예고 중(2.14~3.28), 개정(5월)

** LH 6개소 현장 시범운영 중('24.12~) → 도로공사 8개소 현장으로 확대('25.3~)

- 청년층의 건설업 진입 유도를 위해 올해 하반기부터 기초 기능 교육 신설 및 등급별 교육확대('249개 직종 480명 → '2515개 직종 900명)
- (외국인력) 내국인 기피 공종에 대한 기능인력(E-7-3) 비자 신설 위한 비자·체류정책협의회 심의(4.2, 보완 필요), 보완 거쳐 추가 심의(3분기)
- 비숙련 외국인력(E-9) 활용 활성화 위해 건설현장 간 외국인력 이동규제 완화* 방안 검토 중

* (現) 공사 완료·중단 등 특정한 경우 → (改) 해당 공종 완료 등 사안별로 구체화

- (스마트건설) OSC*·고소작업 로봇 R&D** 추진(1월~), 타워크레인 작업 기록장치 의무화 위한 입법예고 중(3.26~5.7, 건설기계 안전기준), 개정(6월)

* (Off-Site Construction) 주요 구조부를 공장에서 생산하여 현장에서 조립하는 방식

** 「공동주택 고층·단지화 및 생산성 제고를 위한 OSC 고도화」('2524억원)
「건설현장 다목적 고소작업을 위한 로봇 및 인간-로봇 협업」('2515억원),

IV. 향후 추진계획

◇ 관계부처 회의, 현장점검 등 통해 지속적으로 시장을 모니터링하고, 민간 부담 완화할 수 있는 중점 과제는 올해 상반기 중 신속 완료 추진

1] 경제관계차관회의, 건설현장 점검 등을 통한 모니터링 지속

- 경제관계차관회의에서 매월 건설시장 동향을 모니터링*하고, 과제별 추진상황 점검·보완 논의 등 건설경기 회복에 총력

* 매월 CBSI(건설경기실사지수, 건설산업연구원) 발표시 시장동향 점검

- 일정이 지연되는 과제 중심으로 집중 점검하고, 필요시 부처간 쟁점조정 및 대안과제 발굴 추진

- 업계 불공정관행 수시 단속 등을 통해 공사비 상승을 유발하는 건설현장 불법·불공정 행위*에 대한 엄중 대응도 지속

* 예시) 건설기계 활용한 공사방해, 채용 강요, 부당금품 요구 등

- 건설현장 점검 과정에서 업계 의견도 지속 수렴하여 애로 사항 발굴 및 지원방안 추가 마련

2] 올해까지 시행 예정인 주요 과제도 상반기 中 신속 추진

- ① 「주택공급 확대 방안」(24.8), 「지역 건설경기 보완방안」(25.2) 등 既 발표한 부동산·건설경기 관련 대책도 추진과제 지속 관리
- ② 비숙련인력(E-9)의 근무지 이동 유연화 및 현장 업무범위 명확화는 신속한 검토 거쳐 추진방안 마련
- ③ 민간건축물 에너지 성능기준 강화*에 따른 부담 완화 위해 신재생 설비 설치에 대한 대체 인정 방안 마련 추진

* 'ZEB(제로에너지빌딩) 로드맵에 따라 '25년 민간 공동주택 등의 에너지 관련 설계기준 강화 예정

참 고

건설산업 대책별 주요내용

1. 「건설공사비 안정화 방안」

비전

국민 주거안정과 건설시장 활력 제고

목표

'26년까지 공사비 상승률 연간 2% 내외로 관리
[중장기적으로 장기추세선('00~'20년 연간 4% 내외)으로 안착 유도]
+
'25년 건설수주액 200조원 돌파

3대 안정화 프로젝트

① 자재비 안정화

- ◆ 범부처 건설업계 불법·불공정행위 개선체계 구축
- ◆ 주요 자재의 수급 안정화 기능 강화
- ◆ 규제 적응을 위한 정책적 지원 강화
- ◆ 골재공급 확대

② 안정적 인력수급 및 건설기계 시장 안정화

- ◆ 청년층 진입유인책 제공
- ◆ 인력 미스매치 해소
- ◆ 외국인력 활용도 개선
- ◆ 건설기계 시장 안정화 및 건설 공정 스마트화

③ 공공공사 조달제도 개선

- ◆ 관급자재 조달방식 개선
- ◆ 관급자재 불공정행위 억제
- ◆ 공공공사비 현실화

현 장 의 목 소 리

① 자재비 분야

- ▶ 전·후방 업계 간 자율적 가격협상의 장 필요
- ▶ 자재 생산 관련 환경 및 절차규제 준수 비용 완화

② 인력 수급 분야

- ▶ 청년층 기피로 내국인의 건설업계 신규 유입 감소
- ▶ 건설기계장비 분야 음성적 불공정 관행 지속

③ 공공조달 분야

- ▶ 관급자재 후순위 조달 → 공사기간 지연, 사업비 상승
- ▶ 공공 공사비 현실화 필요

2. 「건설산업 활력제고 방안」

목표

건설투자 회복 조기화를 통한 건설산업 활력 제고

기본
방향

- ◆ 공사비 현실화 등 공공에서 버팀목 역할 수행
- ◆ 건설투자의 상당 부분 차지하는 민간 부문 투자확대 유도

추진
과제

공공투자
확대

1. 공공공사 공사비 현실화

- 직접공사비 산정기준 현실화
- 일반관리비 상향
- 낙찰률 상향
- 물가 반영기준 조정
- 턴키(수의계약) 물가 반영시점 현실화

2. 민자사업 활성화

- 물가 부담 완화 및 신규사업 발굴

민간투자
확대 유도

1. 신속 착공 지원

- PF 사업장 자금조달 지원

2 분쟁 조정 등 공사 지연·중단 최소화

- 정비사업 분쟁 예방 및 조정 강화
- 일반사업 및 민관합동 PF 사업 신속 조정

3. 투자여건 개선

- 건설사 유동성 지원
- 공사비 안정화
- 불합리한 관행 개선
- 규제 개선 등 통한 부담 완화