

경제관계장관회의

25-2-1

(공개)

지방중심 건설투자 보강방안

2025. 8. 14.

관계부처 합동

순 서

I. 최근 건설경기 동향 및 평가	1
II. 추진전략	3
III. 건설투자 보강방안	4
1. 지방중심 건축시장 활성화	4
2. 공공공사 지연방지·신속화	8
3. 공사비 부담 완화	12
IV. 향후 추진계획	14

I. 최근 건설경기 동향 및 평가

1 최근 동향

□ 건설투자는 5분기 연속 감소하며 부진 장기화

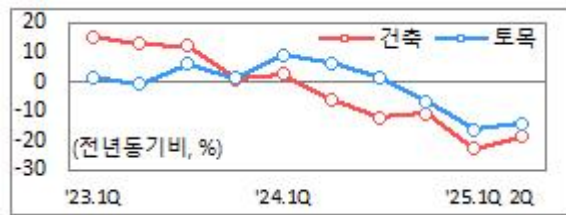
- 건축은 '24.2분기 이후, 토목은 '24.4분기 이후 감소세 지속

건설투자 추이



* 출처: 한국은행

건설기성 부문별 추이

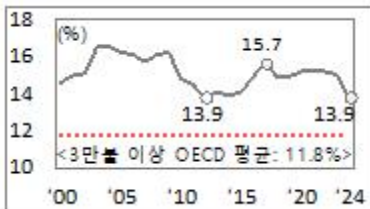


* 출처: 통계청

□ GDP 대비 건설투자 비중은 '17년 15.7% → '24년 13.9%로 하락

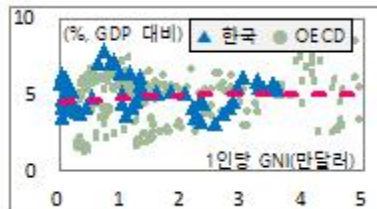
- 다만, 비주거 부문 중심으로 OECD 평균 대비 여전히 높은 수준

GDP 대비 건설투자



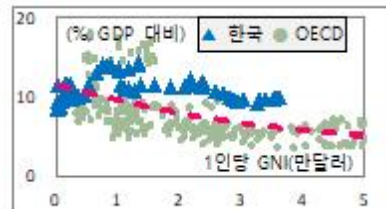
* 출처: 한국은행, OECD

소득 수준별 주거투자



* 출처: OECD ※ '70~'23년 OECD 국가의 1인당 GNI 수준별 건설투자 수준 측정 추세선은 1인당 GNI 수준별 평균 건설투자 수준

소득 수준별 비주거투자



2 부진 원인

□ '22년 이후 금리·공사비 상승으로 누적된 과잉투자 조정

- 금리 상승(기준금리 '21말 1.0→'23.1월 3.5%), 주택가격 하락, 분양시장 둔화 등으로 건설수주 감소 → 시차를 두고 건설기성에 영향

* 전국 APT 매매가격 증감률(%): ('20)7.6 ('21)14.1 ('22)△7.6 ('23)△4.8 ('24)0.1

** 건설수주(동기비, %): ('22.3Q)30.2 (4Q)△17.2 ('23.1Q)△14.5 (2Q)△31.2 (3Q)△43.2 (4Q)23.2

- 원자재가격 상승, 인력 부족 등으로 자재비·인건비 부담이 증가*해 건설 프로젝트 사업성이 악화되고 공사기간이 장기화

* 공사비지수('20=100): ('21)111.5 ('22)123.8 ('23)127.9 ('24)130.1 ('25.6)131.1

□ **특히, 비수도권 주택시장 부진으로 신규 건설투자 수요 위축**

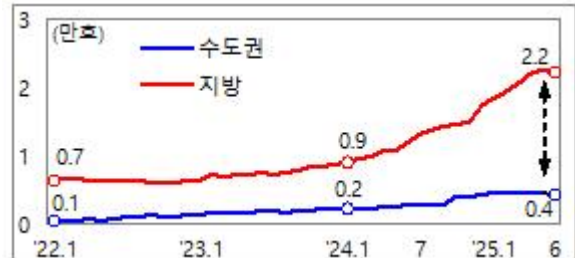
- 비수도권 인구 감소('17년 이후 △93.6만명)에 따른 지방 주택수요 둔화 등으로 주택 초과공급이 심화되며 지방 미분양 증가

비수도권 인구 및 주택재고 누적분 추이



* 출처: 통계청

지역별 준공후 미분양

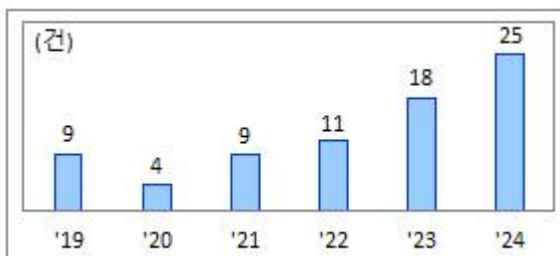


* 출처: 통계청

□ **계획된 투자의 이행을 저해하는 공급측면의 제도적 장벽도 상존**

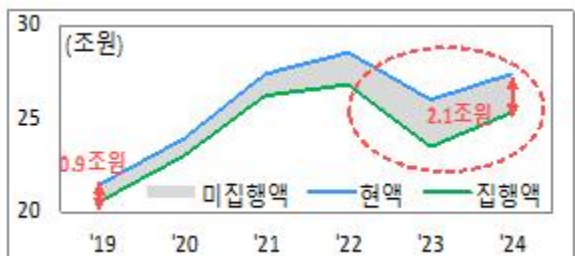
- (건축) 취약한 PF구조, 각종 부담이 신속한 사업진행 저해
 - PF 자기자본이 부족*한 상황에서 '22년 이후 연체율 증가**하며 PF 부실이 증가하고 취약분야(브릿지론, 중소건설사 등)도 자금조달 애로
 - * 부동산PF 자기자본 비율(%): (한국)5% 이내 (선진국)3~40% 수준
 - ** PF대출 연체율(%), 기말 기준: ('21)0.37 ('22)1.19 ('23)2.70 ('24)3.42 ('25.3월)4.49
 - 개발부담금(지가 상승분의 25% 부과 중) 등 재무적 부담과 함께 각종 심의 및 인허가 절차 지연 등에 따른 행정적 부담도 병존
- (토목) 공공부문에서 급등한 공사비가 충분히 현실화되지 못하면서 유찰이 증가하고, 편성된 SOC 예산 미집행도 확대
 - * SOC예산 현액 대비 미집행액(%): ('19)4.1 ('20)3.8 ('21)4.3 ('22)5.9 ('23)9.6 ('24)7.8

공공공사(기술형 입찰) 유찰건수



* 출처: 조달청

SOC 예산 미집행 추이



* 출처: 기재부

II. 추진 전략

- ◇ 부진한 지방부동산 수요를 보완하는 한편, SOC 조기 확충, 공공공사 제도개선, 공사비 안정화로 건설산업 활력제고

건설투자 부진 장기화 : '24.2분기 이후 5분기 연속 감소

* 건설투자(전년비, %): ('24.1Q)1.6 (2Q)△1.2 (3Q)△6.2 (4Q)△6.4 ('25.1Q)△13.3 (2Q) △11.7

공사비

- ▶ '22년 이후 공사비 상승으로 누적된 과잉투자 조정
* 건설공사비: '20년 대비 31.1% 증가

건축

- ▶ 지방부동산 미분양 심화* 지방준공 후 미분양: ('22.2월) 0.7 → ('25.6월) 2.2만호
- ▶ 취약한 PF 구조, 재무적·행정적 부담으로 신속한 사업진행 저해

토목

- ▶ 공사비 상승에 따른 ①대형 공공공사 유찰·지연 등 집행 부진 + ②신규착공 감소
* ①유찰건수 ('19) 9건 → ('24) 25건 / ② SOC예산 미집행률 ('19) 4.1% → ('24) 7.8%

지방중심 건축시장 활성화

(1) 지방 수요 보완

- 세컨드 홈 1세대 1주택 특례 대상지역 확대
- 지방 준공 후 미분양 주택에 대한 세제 특례 연장
- LH 미분양 매입물량을 '26년까지 0.8만호로 확대

(2) 공급여건 개선

- PFV에서 프로젝트 리츠로 사업유형 전환 허용
- 개발부담금 감면 대상 확대
- 주택건설사업계획 승인 시 주택법 통합심의 대상 확대

공공공사 지연방지·신속화

(1) SOC 신속 집행

- 공공 SOC 사업비 연내 최대한 집행
- 민자사업 확대 및 사업여건 개선
- GB해제, 첨단산단 조성 등 임피조성 가속화

(2) 공공공사 유찰·지연 방지

- SOC 예타 기준 완화 검토
- 공종별 예타 단가기준 현실화
- 총사업비 자율조정 확대 및 공백기간 간접비 보상

공사비 부담 완화

- AI 기반 자재 현황 모니터링 시스템 구축, 자재별 수급안정화 협의제 법적상설기구화
- 건설기능인등급제 및 비자신설(E-7-3)로 숙련인력 유지, 비숙련 외국인력(E-9) 업무범위 개선
- 건설AI 연계기술(AX), 개발 탈현장건설 등 AI·스마트기술 도입

Ⅲ. 건설투자 보강방안

- ◇ 지방주택에 대한 세부담 완화 등을 통해 부진한 지방 부동산 수요를 보완하고 PF 유동성 공급 등 부동산 공급여건을 개선
- ◇ 예산 신속집행 및 민자 활성화를 통해 필요한 SOC를 조기 공급하고, 공공공사 유찰·지연 방지를 위해 공사비 현실화 등 제도개선
- ◇ 자재수급 안정화, AI·스마트 기술 도입, 외국인력 활용, 규제개선 추진 등을 통해 공사비 안정화

1 지방중심 건축시장 활성화

(1) 지방 수요 보완

□ 지방주택에 대한 세부담 완화 등 특례 제공 확대

- (세컨드 홈 지원확대) 지방 주택경기 활성화를 위해 1주택자가 지방 인구감소지역 주택 구입 시 세제지원 확대
- 1세대 1주택 특례 대상지역을 확대*하고, 비수도권 인구감소 지역에 대해서는 주택 가액 제한 완화**

* (당초) 인구감소지역 → (변경) 인구감소지역 + 비수도권 인구감소관심지역

** 양도세, 증부세, 재산세 : 공시가격 4→9억원 이하

취득세 : 취득가액 3→12억원 이하(단, 감면한도 최대 150만원)

< 현행 세컨드 홈 세제지원 내용 >

- ① 양도세: 양도가액 12억원 이하 주택 비과세, 장기보유특별공제(최대 80%) 적용
- ② 증부세: 기본공제 12억원, 고령자·장기보유 세액공제 최대 80% 적용
- ③ 재산세: 기존주택에 대해 세율 인하($\Delta 0.05\%p$), 공정시장가액비율 특례 적용
- ④ 취득세: 무주택자·1주택자가 인구감소지역 1주택 구입시 최대 50% 감면(법 25% + 조례 25%)

○ **(인구감소지역 임대주택)** 인구감소지역 소재 임대주택에 대한 세제지원을 통해 지방 주택 수요 진작

① **(아파트)** 인구감소지역에 한해 매입형 아파트 10년 민간임대를 1년 한시 복원하고, 해당 임대주택은 양도세 중과배제

* 요건: 법령 개정 완료 후 ~ '26.12. 기간 내 등록된 아파트

② **(전체 주택)** 인구감소지역 소재 민간임대주택(6·10년)에 대해 1년 한시로 취득세 중과배제(매입형) 및 취득세 주택 수 제외(건설·매입형)

○ **(미분양 취득 지원)** 비수도권 준공 후 미분양 주택 취득 시 발생하는 양도세·종부세·취득세 부담을 완화하여 지방주택 취득 지원

① **(1주택 특례)** 1주택자가 비수도권 소재 준공 후 미분양 주택* 취득시 양도·종부세 1세대 1주택 특례 적용기한 연장('25→'26)

* 요건: 취득가액 6억원 이하, 전용면적 85m² 이하

② **(양도·종부세 중과 배제)** 양도·종부세 중과시 비수도권 소재 준공 후 미분양 주택은 소유 주택수에서 제외하는 특례 연장('25→'26)

③ **(취득세 지원)** 비수도권 소재 준공 후 미분양 아파트 취득시 취득세 중과배제 및 최대 50% 감면(개인 취득시 한정) 시행(1년 한시)

* 요건: 법령 개정 완료 후 ~ '26.12. 기간 내 구입, 취득가액 6억 이하, 전용면적 85m² 이하

< 현행 비수도권 준공 후 미분양 세제지원 내용 >

- ① 양도·종부취득세 공통 : 세율 적용시 신규 취득하는 준공 후 미분양 주택을 주택수에서 제외
- ② 양도세 : 양도가액 12억원 이하 주택 비과세, 장기보유특별공제(최대 80%) 적용
- ③ 종부세 : 기본공제 12억원 및 고령자·장기보유 세액공제 최대 80%
- ④ 취득세 : 준공 후 미분양 아파트 2년이상 임대 시 원시취득세 최대 50% 감면

○ **(CR리츠 지원)** 미분양 주택을 매입하는 CR리츠 활성화를 위해 준공 후 미분양 주택에 대한 법인 양도소득 추가과세 배제

* 기존에 참여한 투자자들도 세제혜택 적용되도록 지원기간 설정

□ 공공매입 물량을 확대하여 지방 미분양 부담 완화

- (LH 직접매입) 지방 준공 후 미분양 매입물량을 0.8만호*로 확대, 매입상한가 기준을 감정가의 83% → 90%로 상향

* '25년 0.3만호+'26년 추가 0.5만호

- (안심환매) 준공 전 미분양 사업장에 HUG가 한시 유동성을 지원하고 건설사에 환매권리* 부여(총 2.4조원, '25.下~'28, 1만호)

* 분양가의 50%만큼 유동성 지원 → 준공 후 1년내 실비용 가산, 환매옵션 부여

- 사업부담 경감을 위해 HUG의 미분양주택 매입 시 취득세·재산세·종부세, 사업 주체의 환매 시 취득세 면제

- (국유기금) 지방 주거·상업용 부동산의 공실문제 악화해소를 위해 유휴 민간건물 매입 등 통합 청·관사 활용 방안 신규 도입*

* ('25.下) 매입기준절차 등 제도적 기반 마련 ('26.上) 유휴 부동산 조사 및 청·관사 수요 매칭

[2] 공급여건 개선

□ [PF 정상화] 정상 사업장은 유동성 공급, 부실 사업장은 구조조정 지속

- (정상 사업장) PF 단계별(브릿지론 - 본PF)로 새로운 유동성 공급 방식을 도입하고, PF 사업(PFV)의 프로젝트 리츠 전환 허용

- (브릿지론) 우수한 사업자에 토지매입 단계(브릿지론)에서 공공이 선투자하는 PF 선진화 마중물 개발앵커리츠 도입(0.8조원, LH)

- (본PF) 기존 PF 보증의 사각지대에 있던 중소건설사에 대해 2조원 규모의 특별보증 신설(2금융권 포함, HUG)

* 기존에는 은행·보험회사의 중대형 건설사(시공능력 100위 이내) 대출 보증 중심으로 운영

- (사업유형 전환) 분양으로 대출을 상환해야 하는 PF 사업(PFV)을 공모·임대 등을 통해 안정적 운영이 가능한 프로젝트 리츠*로 전환 허용(요건충족시)

* PFV는 저자본-고부채 구조로 개발 후 매각·분양이 주목적인 반면, 프로젝트 리츠는 자기자본을 바탕으로 개발 후 운영까지 가능, 전환 시 사업주체가 동일하므로 과세 없음

- **(부실 사업장)** 공매가격 조정 등 부실 사업장 구조조정* 지속 추진 및 금융규제 완화 연장

* 정리·재구조화 계획 대상 23.9조원('24.9월말 기준) 중 '25.上까지 12.6조원 완료

- 분양보증 사고 사업장에 대한 공매(HUG) 반복 유찰 시 최초 공매가격으로 재설정하지 않고 시장상황에 맞춰 공매가 조정

* 최초 공매가(100억) → 유찰로 50억 도달시: (현행) 차기 공매시 100억으로 다시 진행
→ (개선) 시장상황에 맞춰 공매가 재설정(HUG 내규 개정)

- 사업장 재구조화·정리 관련 임직원 면책 등 PF 연착륙 지원을 위해 한시 운영 중인 금융규제 완화조치(10건)를 연말까지 연장*

* 하반기 중 부동산 PF 여건을 감안하여 완화조치 종료 시기 판단 예정

□ **(지연해소) 민간은 지연 원인 해소, 공공은 국유지 개발 등 공급 확대**

- **(민간)** 개발부담금 감면 대상 사업을 확대하고, 「주택법」상 통합심의 대상을 확대하는 등 사업 지연 원인 해소

- (개발부담금) 사업자 부담 완화를 위해 개발부담금 감면(수도권 50%, 비수도권 100%)을 '25, '26년도 신규사업까지 확대

* 현재 '24년 인가사업 개발부담금 감면을 위한 「개발이익환수법」 계류 중('24.9 발의)

- (절차간소화) 주택건설사업계획 승인시 「주택법」상 통합심의 대상*을 타 법령과 유사한 수준**으로 확대 추진('25.下)

* (현행) 건축심의, 경관심의, 도시·군관리계획 심의, 교통영향평가 등 포함

** (예시) 「도시 및 주거환경정비법」상 통합심의 대상에는 건축심의, 경관심의, 도시·군관리계획심의, 교통영향평가, 교육환경평가, 재해영향평가, 소방성능평가 등 포함

- (보증수수료 할인) 지방 건설현장의 영세 전문건설사* 대상으로 보증수수료 할인(△10%) 추진(전문건설공제조합, ~'26년)

* 중소 종합건설사의 지방 사업장 대상으로는 의무보증 수수료 할인 중(건설공제조합)

- **(공공)** 도심 유휴부지 등 국유지와 노후 공공청사를 활용하여 청년·서민용 공공주택 3.5만호* 이상 공급

* '35년까지 기계획된 2만호 신속 공급 + 추가 발굴한 1.5만호 신규 공급

2 공공공사 지연 방지 · 신속화

(1) SOC 신속집행

□ (공공 SOC 확대) 연내 집행가능 소요를 최대한 발굴하여 26조원+ α 투자

- (SOC) 교통망 고도화, 노후 인프라 개선에 중점 투자하는 한편, 조기 집행가능소요를 추가발굴하여 추경 반영(추경 1.7조원 포함 26.0조원)
 - 추경을 포함한 SOC 예산의 연내집행 완료를 위해 국토부* 등 관계부처 중심으로 집중관리기간 운영 등 차질없이 사업추진
- * 국토부는 상반기까지 SOC 본예산 12.6조원 집행(전체 18.5조원중 68.2%)하고, 추경예산(2차)도 금년 3분기까지 68.6% 수준 집행추진

(단위: 억원)

주요사업	'25년	추경	3Q 집행목표	추진계획
① 평택-오송 복선화	3,500	1,000	100%	· 선금지급(~9월), 작업장 확대(~11월) 등 신속집행
② 호남고속철도	1,386	1,000	80%	· 발주 및 입찰공고(~8월) 등 행정절차 신속추진
③ 도시철도노후 시설개선	525	201	100%	· 행정절차 신속이행 등 조속 교부(~9월)

- (공공기관) 토지개발을 위한 용지매입(LH), 고속도로 시설개량(도공) 등 '26년 사업 물량을 연내 당겨 집행(+0.4조원)
- (중장기투자) 중장기 철도·도로망 구축 계획*을 신속히 수립하고 철도 지하화 종합계획** 및 활성화 방안 연내 마련
 - * 제5차 국가철도망 구축계획('25.下), 제6차 국도·국지도 건설 5개년 계획('26.上) 등
 - ** 대상사업, 자원 조달방안, 추진절차 등 포함

□ (민자 활성화) 민자사업 확대 및 사업 여건 개선

- (사업 분야 확대) AI인프라 등 新사업 분야 확대, 노후시설에 대한 개량운영형 사업 활성화, 재정사업 민자전환('26)
 - * 총사업현황('25.7 기준, KDI) : 전체 853건 中 교육 306건(36%), 환경 223건(26%), 도로 103건(12%), 국방 93건(11%), 문화관광 42건(5%) 등 추진 중
- (사업 여건 개선) 만기없는 환매금지형 인프라펀드 투자자의 회계처리를 명확화*하고, 민간사업자 부담 완화 방안** 마련('25.下)
 - * 발행자에게 원금 상환 성격의 계약상 의무가 없는 경우 투자자는 투자금을 지분상품으로 분류하고 평가손익을 당기손익이 아닌 기타포괄손익으로 선택 가능(기재부, 회계기준원)
 - ** 건설·운영비 부담 완화, 금융지원 등

□ **(입지 조성) GB해제 등 입지 조성으로 개발사업 조속 추진**

○ **(개발제한구역) 전략사업(15곳*)의 대체GB 지정부담 완화를 위한 규제개선 등 신속한 GB해제 절차 완료 지원**

* 지역별 해제가능 총량에서 예외 인정 및 환경평가 1~2등급지도 해제 가능
(부산권 3곳, 대구권 1곳, 광주권 3곳, 대전권 1곳, 울산권 3곳, 창원권 4곳 등 총 15곳)

- **국립공원, 국·공유림을 대체 GB로 지정 시 숲가꾸기를 위한 벌채 등 기존 공원·산림 관리업무를 수행할 수 있도록 행위제한 완화***

* 「개발제한구역법 시행규칙」 개정(~'25.3분기)

○ **(첨단산단) 예타 등 행정절차 단축 및 세제지원 연장을 통해 15개 첨단 국가산단의 조기 착공·가동 지원**

- **(예타) 공공 예타 대상사업 수시 선정, 조사기간 단축(7→4개월) 등을 통해 연내 예타 완료 추진(광주·안동 등 4곳)**

※ **예타면제 지역은 산단계획 승인(고흥·울진), 토지보상(용인) 등 절차 연내 착수**

지역	추진계획
용인 ※ 예타면제 완료	▶ 토지보상 개시(6.9~) 및 조성공사 발주(3분기) → '26년 착공 목표
고흥·울진 ※ 예타면제 완료	▶ 연내 산단계획 승인 신청 → '26년 산단계획 승인
대구 ※ 예타 통과('25.8월)	▶ '26년 산단계획 승인 신청 → '27년 산단계획 승인
광주·안동 완주·홍성	▶ 예타 신속 처리를 통해 '25.下까지 예타 완료 추진
대전·강릉·경주·익산 ·창원·청주·천안	▶ 사업계획 보완 등을 거쳐 예타 착수 추진('25.下~)

- **(세제) 수도권에서 지역 소재 산단으로 본사나 공장을 이전하는 기업에 대한 법인세 감면기간을 확대*하고, 일몰 연장('25→'28년 말)**

* 7~12년인 감면기간을 8~15년으로 확대

※ **사업시행자·입주기업에 대한 취득세·재산세 감면('25년 말 일몰 예정)도 연장 검토**

○ **(자유무역지역) 자유무역지역 내 국유지 민간분양 제도를 정비* 하여 입주 기업의 노후시설 개·보수 등 건설투자 촉진**

* 국유지 분양 절차 구체화, 토지취득자 입주계약 체결 의무 신설, 토지 취득 시 일정 기간 의무보유(처분제한 기간) 신설, 입주기업 관리체계 강화 등(「자유무역지역법」 개정)

(2) 공공공사 유찰 · 지연방지

□ (예타제도 개선) 예타대상 기준 완화 및 지방 성장 우대 추진

- (예타기준 완화) 사회기반 인프라구축 사업의 신속한 추진을 위해, SOC사업 예타대상 기준금액을 상향*(국가재정법 개정)
 - * 예타 대상기준(총사업비/국비): (현행) 500/300억원 → (개선) 1,000/500억원
- (지방우대) 지역 성장을 촉진하기 위한 전략적 투자를 유도하는 방향으로 예타 평가항목 개편* 추진('26.上)
 - * 지역간 형평성 제고를 위해 지역균형 평가 비중을 지속 확대(0→30~40%)하고, '19.4월 수도권·비수도권 평가체계 이원화를 기추진

□ (사업구상~계약단계) 공사 유찰 방지를 위해 공시단계별 비용 현실화

※ 사업추진단계: '사업구상' → '예타' → '기본계획수립' → '기본실시설계' → '발주입찰' → '시공'

- (사업구상~예타단계) 총사업비 규모 산정시 최근 급증한 공사비를 반영하기 위해 공종별 예타단가 기준을 재정비*
 - * 예비타당성조사 수행을 위한 세부 지침(도로, 철도 비용부문) 개정
 - ↳ 일반철도·국도: '25년 하반기, 고속도로: '26년 상반기 완료 계획
- 사업구상 단계와 예타조사 착수 시점 간 물가 상승에 따른 비용 상승분을 총사업비에 최대한 반영하도록 물가기준 개선*
 - * 예비타당성조사 수행 총괄지침: (현행) 원칙적으로 건설투자 GDP 디플레이터 적용 → (개선) 건설투자 GDP 디플레이터 적용하되, 공사비지수와 격차가 4% 초과시 평균값 적용

건설투자 GDP 디플레이터(A)	공사비지수(B)	물가반영기준
5%	15%	(현행) 5% * (A), (B) 중 낮은값 (개선) 10% * (B)-(A)>4% → A, B 평균값
< 현 행 >		
* 현행 물가반영기준 5%적용 : 총사업비 1,000 → 1,050억원		
1,000	물가상승 ⇒	1,050 당초대비 +5%
사업구상 단계		예타착수 단계
< 개 선 >		
* 개선 물가반영기준 10%적용 : 총사업비 1,000 → 1,100억원		
1,000	물가상승 ⇒	1,100 당초대비 +10%
사업구상 단계		예타착수 단계

- **(발주·입찰단계)** 시장가격이 신속히 반영될 수 있도록 시장단가를 매년 조사하는 주요 관리공종* 확대 (²⁴315개 → ²⁵569개)

* 공사비 영향력이 높은 공종(사용빈번, 물량多)을 선정하여 조사주기를 단축하여 관리

- 지방계약에서도 「국가계약예규」에 준하여 기술형 입찰에서 입찰 안내서 사전공개 의무화 및 사전설명회 개최하여 준비기간 부여

- **(낙찰단계)** 중소업체 애로해소를 위해 국가계약 상 100억원 미만 중소공사의 적격심사 낙찰하한율* 상향 추진(+2%p 수준)

* 공사수행능력과 입찰가격을 평가해 95점 이상 중 최저가격 입찰자가 낙찰
다만, 낙찰하한율(입찰가/예정가)이 존재하여, 다수업체가 가격을 낮춰 낙찰하한율에 투찰

□ **(시공단계) 총사업비 조정 자율성 확대 및 공백기간 간접비 보상**

- **(총사업비 자율조정)** 대규모 사업의 신속한 추진을 위해 총사업비 자율조정* 항목 확대 검토** → 연내 「총사업비관리지침」 개정 추진

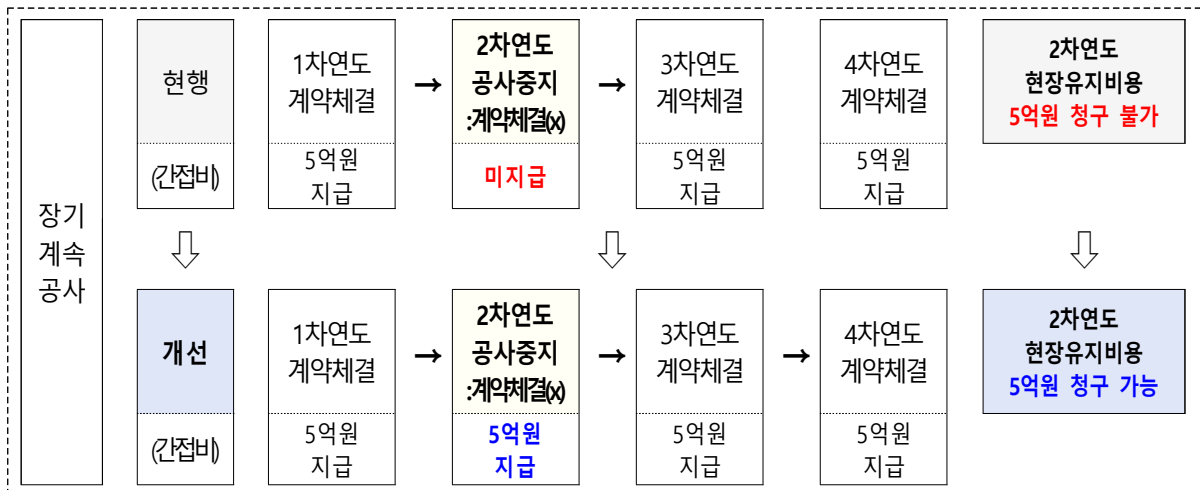
* 설계단계에서 반영하기 어려운 시공단계 설계변경 항목(지반여건 등)에 대해 총사업비 조정 협의를 생략하고, 주무부처 책임하에 조정하도록 허용

** 공공지장물 이설비 등 총사업비 과다 증액 우려가 낮은 사항 중심

- **(간접비보상)** 장기계속공사 중 국가책임으로 발생한 공백기간에 지출한 인건비, 임대료 등 현장유지비용을 보상토록 제도개선*

* 장기계속공사의 공백기에 발생하는 간접비를 지급할수 있도록 근거 마련(국가계약법 개정)

<장기계속공사 총공사기간 연장 사례>



3

공사비 부담 완화

□ (자재) 자재 수급 안정화 및 골재채취 부담완화

- (자재수급 안정화) 주요 건설자재의 지역별 수급 및 재고현황 모니터링을 위해 AI 기반 모니터링 시스템 구축*(25.下, 조달청 ISP)
 - * 현재 조달청이 주요 자재(레미콘, 아스콘, 철근, 시멘트 4종) 대상 수급동향(핵심 관급공사 현장별 수급 상황, 지역별 특이사항 등)을 주기 모니터링 중인 것을 AI 기반 통합전산시스템으로 확대·개선
- 자재 수급안정화 협의체의 실효적인 논의를 위해 자료요청 권한 등 법적근거*를 마련(25.下)하고, 관리대상 자재 확대 운영방안 마련(26)
 - * 협·단체 등 참석대상 규정, 국토부 자료요청 권한 신설(「건설산업기본법」 개정안 발의, '25.下)
- (바다골재) 골재 채취지역을 안정적으로 확보*하는 한편, 골재 채취 시 인허가절차 간소화 방안**도 연내 마련
 - * 안산·태안·군산·영광(예정지) 신규 지정, 서남권 EEZ(단지) 채취지역 확보 추진
 - ** 이원화(예정지·단지)된 채취지역을 단지로 일원화하여 협의절차를 단축하는 방안 등 검토
- (산림토석) 원활한 자재 수급을 위해 부수적 토석채취허가*에 대한 지방산지관리위원회 심의 면제기준 완화**(10만 m^3 → 20만 m^3)
 - * 산지에서 개발사업 추진 중 발생한 토석을 외부로 반출할 때 받는 인허가
 - ** 「산지관리법 시행령」 개정(~25.12)

□ (인력) 해외인력 현장활용 확대 및 기능인등급제 활성화

- (해외인력) 내국인 기피공종에 대해 기능인력(E-7-3) 비자 신설을 추진하여 해외 숙련인력 도입 활성화(25.下 비자·체류정책협의회 심의 추진)
- 외국인력(E-9) 현장 활용도 제고를 위해 제도개선* 추진(25.下)
 - * (현행) 업무 범위가 불명확한 단순 보조업무 수행
(개선) 단순보조 업무의 범위를 기능등급제의 초급 수준의 업무범위로 명확화

- **(기능인등급제)** 청년층 진입 유도, AI 경력설계 등을 활용한 숙련 인력 양성 및 기능인 우대기반 구축을 위해 **기능인등급제 활성화**

청년 유입	▪ 특성화고 졸업생 및 제대(예정) 군인 대상 기초기능교육 신설('25.下)
경력설계	▪ 개인별 맞춤형 성장경로를 제공하는 AI 경력설계 시스템 설계('25)
패스트트랙	▪ 중급에서 고급으로 조기승급 가능하도록 개선(6년 → 1년+숙련도 평가, '27)
등급별 교육	▪ 등급별 승급 및 관리자 교육 확대('24년 9개 직종 480명 → '25년 12개 직종 900명)
인센티브	▪ 시공능력평가 시 기능등급인 고용실적에 따라 기술능력평가 반영('25), 입·낙찰시 건설인력 고용평가 반영 등 인센티브 검토 및 반영('26~)

□ **(기술·규제) AI·스마트기술 건설현장 도입 및 관련 규제 완화**

- **(AI 건설)** 설계·시공기준 디지털 전환, 건설현장 AI 안전 모니터링 시스템 구축 등 **건설 AI 기술 도입·확산**

AI 설계	▪ AI설계 자동화 기반마련을 위한 설계·시공기준 디지털 전환(~'30)
AI 산재예방	▪ 자동 경고기능 탑재 지능형 CCTV 등 안전관리 AI 모니터링 시스템 구축('26~)
AI 교통망	▪ AI를 활용한 교통흐름 신호체계 기술 등을 도로교통망에 적용('26~)
AI 도로관리	▪ AI 포트홀 탐지 시스템, 비탈면 IoT, 스마트 CCTV 등 도입 확대

- **(스마트건설)** **탈현장건설(OSC)* 공법 도입 등 스마트기술 활용 활성화**를 위해 **R&D지원, 인센티브 확대, 규제개선 등 추진**

* Off-Site Construction: 공장 등 외부에서 부재·건축물을 선제작 후 현장에서 조립·설치 공법

기술개발	▪ 고층화·단지화 R&D('25~'29년, 250억원) 및 실증단지 구축(GH, '29년 준공)
인센티브	▪ 용적률·건폐율·높이제한 등 완화* 및 공업화주택 인정제도 편의성 개선** * 주택법 개정 추진 ** 공업화주택 인정내용의 변경·기간연장시 절차간소화
규제개선	▪ 부재단위로 적용하는 내화기준*을 모듈단위로 통합적용 * 현재 기둥·보 등 부재 단위로 최대 3시간 내화성능을 확보하도록 의무화

IV. 향후 추진계획

추진 과제	소관부처	추진일정
1. 지방중심 건축시장 활성화		
(1) 지방수요 보완		
<ul style="list-style-type: none"> ■ 세컨드홈 세제지원 특례 대상지역 확대 및 인구감소지역 주택가액 완화 	기재부 행안부	'25.下~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 인구감소지역 한정 아파트 장기일반민간임대제도 한시 복원(1년) 	국토부	'25.下
<ul style="list-style-type: none"> ■ 인구감소지역 소재 주택 매입형 취득세 종과배제, 건설·매입형 주택수 제외 특례 복원 	행안부	'25.下
<ul style="list-style-type: none"> ■ 비수도권 준공 후 미분양주택 취득 시 세제특례 적용기한 연장(~'26) 	기재부 행안부	'25.下
<ul style="list-style-type: none"> ■ 지방 준공 후 미분양 아파트 취득시 취득세 종과 배제 및 최대 50% 감면 한시 시행(1년) 	행안부	'25.下
<ul style="list-style-type: none"> ■ CR리츠가 취득한 준공 후 미분양 주택에 대한 법인 양도소득 추가과세 배제 	기재부	'25.下
<ul style="list-style-type: none"> ■ LH 미분양 매입물량 확대 및 매입상한가 상향 	국토부	'25.下
<ul style="list-style-type: none"> ■ 준공전 미분양 사업장에 HUG가 한시 유동성 지원하고 건설사에 환매권리 부여 	국토부	'25.9~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 국유기금을 통한 유희 민간건물 매입 등 통합 청·관사 활용 방안 도입 	기재부	'25.下~

추진 과제	소관부처	추진일정
(2) 공급여건 개선		
■ PF 선진화 마중물 개발앵커리츠 도입	국토부	'25.7~
■ 중소건설사 비은행권 PF에 대한 특별보증 신설(HUG)	국토부	'25.9~
■ PF사업(PFV)의 프로젝트 리츠 전환 허용	국토부	'25.下
■ 분양보증 사고 사업장의 공매 반복 유찰 시 공매가 조정	국토부	'25.下
■ 개발부담금 감면 대상 사업 확대 ('24년 인가사업 → '25, '26년 인가사업)	국토부	'25.下~
■ 「주택법」 상 통합심의 대상 확대	국토부	'25.下~
■ 지방 건설현장 영세 전문건설사 대상 보증수수료 할인	국토부	'26
■ 국유지, 노후 공공청사 등 활용 청년·서민용 공공주택 3.5만호 이상 공급	기재부 국토부	'25.下~

2. 공공공사 지연방지·신속화

(1) SOC 신속집행

■ 추경 예산 신속집행	국토부	'25.下
■ 공공기관 '26년 사업·추경사업 연내 조기집행	국토부 등	'25.下
■ 중장기 철도·도로망 구축계획 수립	국토부	'25.下~
■ 철도 지하화 종합계획 및 활성화 방안 마련	국토부	'25.下

추진 과제	소관부처	추진일정
■ 민자사업 분야 확대 및 운영형 사업 활성화	기재부	'26~
■ 민자사업 인프라펀드 투자자 회계처리방식 명확화	기재부 (회계기준원)	'25.8
■ 민자사업 민간사업자 부담 완화 방안 마련	기재부	'25.下
■ 전략사업 대체GB 신속 지정을 위한 행위규제 개선	국토부	'25.下
■ 첨단산단 연내 예타 완료 추진(4곳)	국토부	'25.下
■ 지역산단으로 이전하는 수도권 공장에 대한 법인세 감면 일몰 연장	기재부	'25.下
■ 자유무역지역 내 국유지 민간분양 제도 정비	산업부	'25.下

(2) 공공공사 유찰지연 방지

■ 공종별 예타단가 기준 재정비	기재부	'26.上
■ 예타조사 총사업비 산정 단계 적용 물가기준 개선	기재부	'25.下
■ 표준시장단가 주요 관리공종 확대	국토부	'25.下
■ 지방계약 입찰안내서 사전공개 의무화 추진	행안부	'25.上
■ 중소공사 적격심사 낙찰하한율 상향 추진	기재부	'25.下
■ 총사업비 자율조정 항목 확대검토(총사업비관리지침 개정)	기재부	'25.下
■ 장기계속공사 공백기간 간접비 보상(국가계약법 개정)	기재부	'25.下

추진 과제	소관부처	추진일정
3. 공사비 부담 완화		
(1) 자재		
■ AI기반 자재수급 모니터링 시스템 구축 ISP	조달청	'25.下
■ 자재수급협의회 관련 법적근거 마련	국토부	'25.下
■ 자재수급협의회 관리대상 자재확대 운영방안 마련	국토부	'26
■ 바다골재 채취지역 신규 지정	지자체	'25.下~
■ 바다골재 인허가 절차 간소화 방안 마련	국토부	'25.下
■ 부수적 토석채취허가 심의면제기준 완화	산림청	'25.下
(2) 인력		
■ 내국인 기피공종 기능인력 비자(E-7-3) 신설 검토	법무부	'25.下
■ 외국인력(E-9) 관련 비자 매뉴얼 개정 추진	법무부	'25.下
■ 특성화고 졸업생 및 제대 군인 대상 기초기능교육 신설	국토부	'25.下
■ 기능인등급제 관련 AI 경력설계 시스템 설계	국토부	'25.下
■ 기능인등급제 조기승급 제도 마련	국토부	'27
■ 시공능력평가 시 기능등급인 고용실적 반영	국토부	'25.下
■ 입·낙찰시 건설인력 고용평가 반영	국토부	'26
(3) 기술·규제		
■ AI설계 자동화 등 설계·시공기준 디지털 전환	국토부	'30
■ 안전관리 AI 모니터링 시스템 구축	국토부	'26~
■ AI교통흐름 신호체계 기술 도로교통망 적용	국토부	'26
■ AI 포트홀 탐지 시스템 바깥면 IoT, 스마트 CCTV 도입 확대	국토부	'26
■ 고층화·단지화 R&D 및 실증단지 구축	국토부	'29
■ 용적률·건폐율·높이제한 완화, 공업화주택 인정제도 개선	국토부	'25.下
■ 내화기준 부재단위→모듈단위 통합적용	국토부	'25.下