



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 한국 CM 25년 성과와 앞으로의 과제
 - 전문건설업과 CM의 협력 필요

정책동향

- 탄소중립기본법 시행의 건설산업 영향과 대응
 - 전문건설업의 녹색기술 개발과 녹색전문기업 참여 확대 필요

시장동향

- 2022년 주택시장 전망 및 시사점
 - 주택가격 상승세는 지속되나, 상승률은 뚜렷한 둔화 추세 예상

산업동향

한국 CM 25년 성과와 앞으로의 과제 -전문건설업과 CM의 협력 필요-

유일한 선임연구위원
(ihyu71@ricon.re.kr)

1. 1996년 12월 CM 제도도입 이후 25년간 한국 CM이 걸어온 길

◆ 한국건설관리학회(KICEM)는 '21년 11월 “한국 CM이 걸어온 길”을 발간하여 지난 25년간의 성과와 앞으로의 방향에 대해 제시

- 우리나라의 건설사업관리(CM) 제도는 '96년 12월 건설산업기본법에 관련 규정이 마련되면서 용역형 CM이 도입되었고, 이후 '11년 5월 시공책임형 CM의 근거규정 도입
- 시공책임형 CM 도입을 위해 건설산업기본법 제2조에 관련 정의 규정을 신설하고, 동법 제26조에 건설사업 관리자 업무 수행에 관한 단서 조항을 신설해 공공부문에 시공책임형 CM을 도입하였으나, 본격적인 시행을 위한 계약규정 마련 등 후속조치가 이루어지지 못해 정체된 상황
- 이러한 상황에서 KICEM은 지난 25년간의 CM 도입 성과를 구체적으로 진단하고, 앞으로의 발전방향을 제시하는 “한국 CM이 걸어온 길”을 발간해 CM의 지난 25년 성과(1997~2021)를 학술 및 연구, 교육, 법과 제도, CM 산업 및 대표 사례 측면에서 분석하여 제시

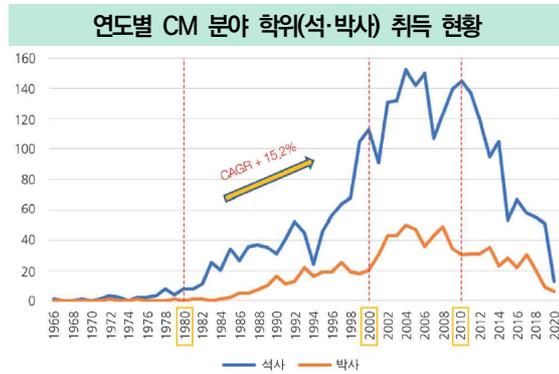
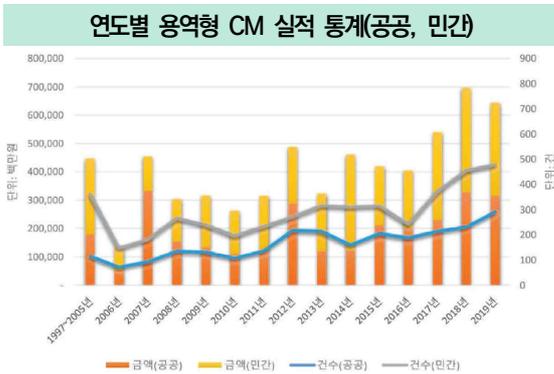
◆ 우리나라 CM 분야 대표적 학술성과인 연구논문은 모두 5,613건(국내 3,723건, 해외 1,890건)이 출판되었으며, 국내는 공정, 사업비, 생산성이 해외는 PM, Cost, Safety가 핵심 키워드



* 자료: 한국건설관리학회, “한국 CM이 걸어온 길”, 2021.11

◆ CM 실적은 장기간 정체되고 있는 상황이며, CM 전문인력은 2010년대 이후 급격한 감소 추세

- 국내의 제도적 한계 등으로 인해 건설사업관리와 건설공사가 함께 수행되는 시공책임형 CM은 연평균 3건(1,830억원) 정도만이 수행되는 등 아직까지 도입 초기단계를 벗어나지 못하는 상황
- '97년부터 시행되어 온 용역형 CM은 '19년에는 총 769건(6,440억원)이 수행되는 등 공공과 민간 모두 조금씩의 성장세는 보이고 있으나, 아직까지 전체 시장규모는 크게 성장하지 못하는 상황
- 우리나라의 CM 전문인력(석·박사 학위자)은 2000년대까지 크게 증가하다가 2010년 이후 시장 정체, 낮은 대학원 진학률, 산업계의 석·박사 학위자 유입 부재 등으로 크게 급감하는 추세
- 국내 CM 분야 석·박사 학위자는 서울과 경기도에 건축전공 중심으로 집중되었고, 해외 석·박사는 미국이 대부분이며, 일부 일본에 한정되는 등 분야와 지역적인 한계도 상당히 높은 것으로 파악



* 자료: 한국건설관리학회, “한국 CM이 걸어온 길”, 2021.11

2. 전문건설업계와 CM의 협력 등 앞으로의 과제

◆ 지난 25년 한국 CM의 한계와 CM 사업영역 확대 및 저변 확산 등을 위한 앞으로의 해결과제

- 연구논문 핵심 키워드에 나타났듯이 한국 CM은 전통적인 분야(공정, 사업비, 생산성)에 치중해 4차 산업혁명에 대한 대응 및 산업의 미래비전 제시에 다소 미흡했던 것으로 평가
- 그러나, 이러한 한계는 최근 BIM을 근간으로 하는 설계자동화, 로봇·드론·센서 등 스마트 시공기술 도입, 모듈러 및 OSC 생산방식 활용 등 변화와 극복의 과정을 거치는 중
- 대형사업 중심의 CM 적용 및 앞에서 언급한 분야와 지역적 한계는 전문건설업계와의 다양한 협력을 통해 극복 가능
- 전문건설업계의 젊은 활동인력(40대 이하)에 대한 CM 교육 마련 등 CM의 저변 확산과 이를 통한 우리나라 건설산업의 고부가가치화를 위한 새로운 프로그램 도입 필요
- CM(건설사업관리자)과 주요 공종별 전문건설사업자 컨소시엄을 통한 중소규모 건설공사와·시공책임형 CM 사업이 활성화되도록 하는 제도적 조치(발주방식 신규 도입 등)로 CM의 사업영역 확대
- 또한, CM의 영역을 '전통적인 분야 + 4차 산업혁명 분야'에 한정하지 말고 탄소중립 시대의 기후변화 대응을 위한 사업기획 및 모델개발로 확대(예: 그린리모델링)하기 위한 노력 필요

정책동향

탄소중립기본법 시행의 건설산업 영향과 대응 - 전문건설업의 녹색기술 개발과 녹색전문기업 참여 확대 필요 -

정대운 선임연구원
(bigluck1@ricon.re.kr)

1. 탄소중립기본법 시행과 건설산업

- ◆ **지난 9월 「기후위기 대응을 위한 탄소중립녹색성장 기본법」(약칭: 탄소중립기본법)이 제정되어 내년 3월에 시행될 예정**
 - 탄소중립기본법은 중장기 온실가스 감축목표 설정과 이를 달성하기 위한 국가기본계획의 수립·시행, 기후변화 영향평가 및 탄소흡수원의 확충, 녹색기술·녹색산업 육성·지원 등과 이를 뒷받침할 기후대응기금을 신설
- ◆ **이에 따라, 기존에 정부에서 추진 중에 있는 그린뉴딜 관련 사업 등 친환경 건설사업 등은 더욱 탄력을 받게 될 것으로 전망**
 - 반면, 친환경 설계·시공·유지관리·철거 기준, 친환경 건설자재 및 건설장비 사용 등에 대한 규제는 강화될 것으로 예상되어 현장중심의 전문건설업이 받는 영향이 클 것으로 판단
 - 따라서, 탄소중립기본법에서 규정하고 있는 건설관련 내용을 면밀히 파악하여 건설산업에 긍정적 효과를 가지고 올 수 있는 대응전략을 마련하는 것이 중요

2. 탄소중립기본법의 주요 내용과 건설산업의 대응방향

- ◆ **건설산업은 녹색기술을 적용하여 에너지이용의 효율화를 도모하는 녹색산업의 일종**
 - “녹색기술”이란 기후변화대응 기술, 에너지이용 효율화 기술, 청정생산기술, 신·재생에너지 기술, 자원순환 및 친환경 기술 등 탄소중립을 이루고 녹색성장을 촉진하기 위한 기술(탄소중립기본법 제2조제16호)
 - “녹색산업”이란 온실가스를 배출하는 에너지와 자원 사용의 효율을 높이며, 환경을 개선할 수 있는 서비스의 제공 등을 통하여 탄소중립을 이루고 녹색성장을 촉진하기 위한 모든 산업(탄소중립기본법 제2조제17호)
 - 탄소중립기본법 제5장 ‘온실가스 감축 시책’은 기후변화영향 평가 및 관리업체의 온실가스 목표관리와 더불어 탄소중립도시 지정, 녹색건축물 확대, 녹색교통 활성화 등 건설산업 관련 시책 제시
 - 건설산업은 건축물의 그린리모델링, 스마트그린 SOC 등을 통해 에너지이용 효율화를 도모하고 친환경 자재·기술·공법을 적용하여 에너지와 자원을 효율적으로 사용하는 녹색기술·녹색산업의 일종

◆ 건설기업의 녹색전문기업 확인과 그에 따른 인센티브 확보를 위한 대응

- 녹색전문기업은 녹색기술 및 녹색제품의 매출 비중이 높은 기업(탄소중립기본법 제60조제2항)
- 탄소중립기본법 시행령 제정안 제83조와 제84조에서는 녹색기술·녹색제품 등의 적합성 인증 및 녹색전문기업의 확인 그리고 녹색제품에 대한 구매촉진에 대한 사항을 포함
- 그러나 녹색전문기업 확인에 따른 기업의 인센티브가 부재하여, 녹색전문기업 활성화의 저조 우려
- 특히, 전문건설을 포함한 건설기업의 녹색전문기업 확인에 따른 입찰 우대·가점이나 보증·대출 등의 인센티브 확보를 위한 정책적 대응 필요

◆ 그린스마트스쿨, 그린리모델링, 녹지복원 등 그린뉴딜사업에 기후대응기금을 적극 활용

- 탄소중립기본법 제69조와 제70조에서는 기후대응기금의 설치 및 기금의 용도에 대한 사항을 규정
- 기금의 용도는 온실가스 감축 기반조성·운영, 녹색성장의 추진을 위한 산업·노동·지역경제 전환 및 기업의 온실가스 감축 활동 지원, 녹색기술 연구개발 및 인재양성, 관련 융자·투자 등 금융지원 포함
- 현재 정부는 주택도시기금을 활용하여 노후 공공임대주택 그린리모델링 사업 등을 추진 중
- 그린스마트스쿨, 녹지복원, 노후 상하수도 교체 등 주택 이외의 그린뉴딜사업에 대하여 기후대응기금을 적극적으로 활용토록 하는 건설사업 확대가 필요

3. 전문건설업의 녹색전문기업 참여 확산

◆ 건설신기술은 단열, 옥상녹화, 친환경건축물, 상·하수처리 등 다양한 녹색기술 포함

- '20년 말을 기준으로 909건의 건설신기술 중 약 70%를 전문건설업 등 중소기업이 보유
- 건설신기술과 연계한 녹색기술 인증 및 녹색전문기업 확인을 통해 녹색산업으로의 확대가 요구되는 시점
- 전문건설업은 다양한 현장 시공경험을 통해 보유하고 있는 녹색 노하우 및 기술력을 바탕으로 녹색기술을 개발하고 적극적 기술인증과 녹색전문기업 확인에 참여하여 신사업 창출을 위한 노력이 필요

◆ 전문건설업의 녹색기술 개발, 녹색전문기업 확인을 통한 녹색 전문건설기업으로의 전환

- 건설산업은 지속적인 건설투자의 감소와 건자재 가격 상승 등 심각한 위험에 놓여질 수 있는 상황
- 특히, 전문건설업은 건설생산구조 개편, 건설안전 및 환경기준 강화 등에 따른 위험요소 산재
- 따라서, 기존의 SOC·주택 중심의 건설투자 확대에 의존하는 것이 아니라, 시대적 환경변화에 맞춰 다양한 분야의 녹색사업 진출을 모색하는 것이 필요
- 탄소중립과 녹색성장은 세계적 흐름에 따른 가장 핵심적 환경변화로, 전문건설업은 녹색기술 개발과 녹색전문기업 확인을 통해 녹색 전문건설기업으로 전환하여 녹색산업의 주체로 자리매김하는 것이 중요

◆ 연간 70만 건의 공사를 수행하는 전문건설업의 적극적인 녹색기술 개발과 녹색전문기업 참여 확산은 건설현장의 탄소중립 정책 실현에 필수적 요소

시장동향

2022년 주택시장 전망 및 시사점

-주택가격 상승세는 지속되나, 상승률은 뚜렷한 둔화 추세 예상-

권주안 연구위원

(jooankwon@ricon.re.kr)

1. 2021년 주택시장 동향 (2021년 8~9월 현재)

- ◆ **거시경제 여건 개선과 물가 상승 부담 가중 : 소비자물가는 전년 동월(11월) 대비 3.7% 상승. 기준금리 인상과 함께 시중 금리 상승 → 주택가격 상승과 하락 압박 원인 공존**
 - 금리는 기준금리의 추가 조정 여부에 따라 변동할 가능성이 큼. 경제회복 확산이 재정지출 확대와 코로나 바이러스 진정에 영향을 받으며, 수출여건 개선에 필요한 세계경제 회복은 아직 불투명한 상황
 - 금리 추가 조정이 없다면 현 금리 수준은 여전히 저금리로 판단되며, 주택가격 상승 압박은 지속될 것으로 판단 → 기준금리 인상과 가계대출 총량규제에도 대출 잔액은 지속해서 증가 추세 유지 전망
- ◆ **주택공급 물량 확대 : 인허가 실적과 주거용 건축허가 면적은 전년 동월(8~9월) 대비 20~30% 증가**
 - 공급 확대로 수급 불안감 해소 기대 → 수급 개선은 주택가격 하방 압박 요인으로 작용
- ◆ **주택가격은 상승 지속 : 매매와 전세가격 모두 상승 유지. 아파트매매가격은 9월 누적으로 전국은 11.50%, 수도권은 14.89% 상승. 전세가격은 전국 7.67%, 수도권 8.58% 상승. 매매와 전세 모두 과거 10년간 가장 높은 상승률 기록**
 - 9월 연립주택가격은 8월 대비 매매와 전세 모두 2배 가까이 상승폭 확대되어 서민주거 안정 저해 우려
 - 수급지수는 전 지역에서 110을 상회하는 등 수요의 강세가 유지되고 있어 수급불안감은 지속되고 있음
- ◆ **수급지수의 주간변동은 2.4 대책 이후 지속해서 둔화 → 안정화 가능성 점차 확대**
 - 11월 들어 서울 매매수급지수는 100을 하회하며, 수요 약세 전환. 전세수급지수도 지속하여 하락하고 있어 수급 안정화 경향이 강해지는 등 시장 안정화에 대한 기대감도 확산
- ◆ **2021년 주택시장은 상승세 지속 및 공급 확대 등으로 수급 여건이 개선되는 모습 관찰 → 가격 변동의 정점 도달에 대한 점검과 상승세 국면 전환으로 야기되는 가격변동 폭과 그 위험 요인의 점검 필요**

2. 2022년 주택시장 전망

◆ 주택시장 주요 여건 전망 : 거시경제 회복과 빠른 물가 상승의 부담, 공급 확대의 긍정적 시그널

- 경제성장 회복 가능하나 재정지출 효과가 경제 작동에 작용하기 위해선 시간 소요 필요. 금리 조정 등의 불확실성으로 저금리 기조의 획기적 전환은 제한적일 것으로 판단되며, 2021년 경험한 원자재가격 상승으로 인한 영향과 소비자물가 상승은 거시경제 운영 부담으로 작용
- 공급 확대 추진으로 2022년 공급량은 49만호 예상. 다만, 정부의 공급계획에 따르면 대폭적인 공급 확대는 2023년으로 추정되므로, 2022년은 수급 불안감 탈피의 전환계기를 마련하는 정도의 변화 예상

◆ 매매가격 변동 정점 추정 : 가격 변곡점은 가까워지고 있는가?

- 아파트매매거래와 매매가격 순환변동 비교 : 2021년 9월~2022년 10월 사이 정점 도달로 판단
- 아파트실거래가지수와 매매가격지수 순환변동 비교 : 수도권은 2021년 12월 정점 도달로 예상
- 주택가격전망지수 : 1년 후 가격 전망심리 반영 → 2021년 12월 정점 도달 후 소폭 안정적 하락 예상



* 자료: 대한건설정책연구원, 월간 주택시장 동향



* 자료: 한국은행

◆ 2022년 주택가격 전망 : 주택가격 상승은 지속하나 가격 상승률은 뚜렷하게 둔화될 것으로 예상

- 주택공급 확대로 인한 수급 여건은 다소 개선될 전망이며, 정점에 가까워진 변동주기 상 상승률은 둔화
- 2022년 아파트가격(매매, 전세)은 아래의 표와 같이 전망

구 분		2021.9월(누적)	2021년 예상	2022년 전망
매매가격	전 국	11.50%	13%	5%
	수도권	14.89%	16%	7%
전세가격	전 국	7.67%	8%	4%
	수도권	8.58%	9%	5%