



Feb

# RICON 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 건설산업의 공간빅데이터 분석플랫폼 활용 시대 열려
  - 공간의 가치를 생각하는 새로운 건설업 패러다임

### 정책동향

- 리츠 관련 정책개선의 내용과 의의
  - 소규모 건설사업의 소요자금조달 등에 긍정적 요인

### 시장동향

- 건설경기 호조에도 심화되는 건설산업 양극화 현상
  - 전문업종, 중소규모, 지방소재 건설기업 부실 증가

## 산업동향

### 건설산업의 공간빅데이터 분석플랫폼 활용 시대 열려 - 공간의 가치를 생각하는 새로운 건설업 패러다임 -

이바울 연구원  
(admirejs@ricon.re.kr)

#### 1. 공간빅데이터 분석플랫폼 개방

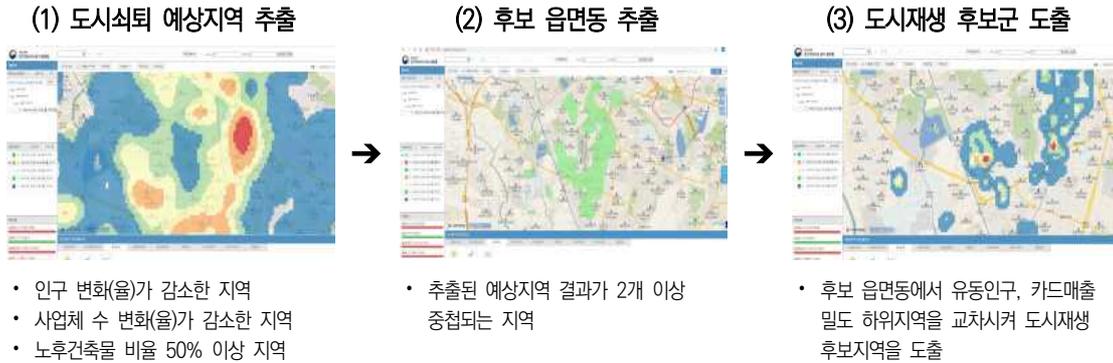
##### ◆ '21년 12월 31일부터 “공간빅데이터 분석플랫폼(www.geobigdata.go.kr)”을 공개

- 국토교통부는 공간빅데이터를 쉽게 활용할 수 있는 공간빅데이터 분석모델을 개발하고 '21년 12월 31일부터 홈페이지를 통해서 분석플랫폼을 누구나 열람 가능하게 공개
- “공간빅데이터 분석플랫폼”이란 공간분석 서비스를 통해서 다양한 데이터를 공간정보와 결합하여 지도상에서 데이터를 시각화 및 정보를 제공해주는 서비스
- 지형도, 지적도, 새주소 등의 공간데이터와 인구, 도시개발 등의 행정 데이터, 유동인구, 카드매출과 같은 민간 데이터, 뉴스, SNS 등과 같은 비정형 데이터들을 융·복합하여 사용자가 필요한 정보를 제공하는 서비스
- 주요 기능으로는 사용자 맞춤형 분석기능이 있으며 데이터를 세밀하고 방대하게 분석할 필요가 있을 경우에는 전문가 분석을 활용하고, 빠르고 간편하게 분석을 이용할 경우에는 일반사용자 분석 기능을 활용

##### ◆ “공간빅데이터 분석플랫폼”의 표준분석모델 제공

- “표준분석모델”이란 사회에 존재하는 다양한 현상을 데이터화하고 해당 데이터를 기준으로 하나의 표준모델을 구현하여 사용자의 분석 목적에 따라 분석 및 시각화를 제공하는 모델
- '15~'20년까지 총 39종의 모델이 개발되었고, '21년에는 국민들의 삶과 밀접한 교통, 생활, 안전 등과 관련되어 5개의 모델이 개발되었으며 대표 사례는 다음과 같음
- 버스정류장 사각지역 및 버스노선 분석(요청기관: 서울시) - 버스정류장의 위치나 해당지역의 총인구 데이터 등을 활용하여 이용객의 수요 대비 버스정류장 및 노선 부족 지역을 분석한 모델
- 화재 취약지역 분석(요청기관: 서울시 동작구) - 화재 발생, 소방서 위치, 도로 정보 등을 활용하여 골든타임 내 화재 대응이 어려운 지역을 분석한 모델

표준분석모델 활용 절차(예시) - 도시재생 후보지역 도출 및 후보지 시계열 모니터링



\* 자료: 국토교통부(2021.07.12), 공간빅데이터 표준분석모델 5건 선정·발표.

## 2. 건설업 패러다임 변화 필요

### ◆ 건설사업의 Provider에서 Developer로 전환

- 건설업은 사업의 발주자로부터 수주를 받아 수행하는 대표적인 수주산업으로서 건설사업의 헤게모니는 발주자로부터 있었음. 하지만 세계적으로 건설사업은 발주자로부터 수주하는 것뿐만 아니라 사전에 사업을 발굴하는 부분까지 확장되고 있으며 이것은 건설산업의 패러다임이 변화되는 것으로 볼 수 있음
- 특히 도시공간에서 수행되는 건설사업은 도시의 다양한 변화와 영향을 주고 한번 목적물이 설치되면 바꾸기 어려운 특성을 지니고 있음. 따라서 실제 사업을 수행하는 건설업계가 이러한 영향을 사전에 판단하여 도시의 효율성을 높이기 위한 검토와 계획이 매우 중요함
- 그러므로 앞으로 건설업계가 공간빅데이터를 활용하여 수요를 창출하고 이를 발주자에 제안하는 형태의 건설사업 진행이 필요하며, 이러한 노력은 단순 목적물을 공급하는 Provider에서 벗어나 도시의 가치를 생각하고 제시할 수 있는 Developer와 같은 역량을 키우는 데 중요한 마중물의 역할을 할 것임

### ◆ 도시의 다양한 가치를 고려한 공간 재창출 필요

- 과거 도시의 건설사업은 단편적·물리적 방식이 주도했었지만 이제는 경제, 사회, 문화 등 비물리적 측면도 함께 고려하여 새로운 가치를 창출하는 방식으로의 전환이 필요함
- 또한 개발을 통한 시설물 확충에 치중하기 보다는 다양한 시민들의 수요를 바탕으로 한정된 도시자원에서 도시공간의 효율성을 높이는 방식의 접근이 시도되어야 함
- 따라서 공간빅데이터의 다양한 공간정보를 활용하여 이러한 시민들의 수요를 충족함과 동시에 효과적인 공간계획을 기반으로 한 건설사업 수행을 통해 도시의 균형과 새로운 가치를 창출하기 위한 노력이 필요함

## 정책동향

### 리츠 관련 정책개선의 내용과 의의 - 소규모 건설사업의 소요자금조달 등에 긍정적 요인 -

이은형 책임연구원  
(eunhyung@ricon.re.kr)

#### 1. 리츠(Reits)의 본질은 부동산투자회사

◆ 리츠는 다수의 투자자 자금을 모아 부동산에 투자하고 운용함으로써 발생한 수익을 투자자들에게 배당하는 간접투자기구

- 리츠는 '01년 4월에 제정된 부동산투자회사법을 근거로 국내에 도입되었으며 당시의 기본구조는 미국의 회사형 리츠를 기본으로 함. 동 법률에 따라 리츠의 투자자 모집과 부동산 투자비율, 수익의 의무배당 등이 엄격하게 규제됨
- 리츠와 부동산펀드를 혼동하는 경우도 있지만, 전자는 투자대상이 '부동산투자회사'인 반면 후자는 '실물자산인 부동산'이라는 근본적인 차이가 존재

#### 〈부동산투자회사법의 주요 내용〉

○ 투자자 모집	영업인가 후 2년 이내에 발행주식 총수의 30% 이상을 일반인의 청약에 제공. 공공·연기금 등에서 주식총수의 50% 이상 인수 또는 총 자산의 70%를 임대주택으로 구성시 공모의무 면제(법 제 14조의8)
○ 부동산	총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운용(법 제25조)
○ 투자자 배당	배당가능이익의 90% 이상을 의무배당(법 제28조)
○ 주식회사	부동산투자회사법 이외의 사항에는 상법을 적용(법 제3조)

#### 〈리츠와 부동산펀드의 개념 비교〉

	리츠(Reits)	부동산펀드
○ 의사결정 주체	투자자인 주주의 결정에 따라 운용 (리츠는 '주식회사')	운용사가 의사결정 (투자자의 일상적 운용지시 X)
○ 자산의 현금전환	주식처럼 자유로이 거래(환매수수료 없음)	중도환매 불가능 또는 환매수수료 부담
○ 투자자산의 수	1개 회사가 다수의 자산보유 가능	1개 펀드에 1개의 실물자산 편입
○ 등록제도	인가제(일반투자자에 대한 공모가 원칙)	사후보고로 운영(공모시 등록)되며 사모펀드(Private Equity Fund)가 주류

- 지금까지의 국내 리츠투자는 주택과 오피스에 집중되어 있어 투자분야의 다양화, 관련 규제 및 제약요건의 완화 등이 요구되는 실정임

〈국내 리츠의 투자자산 현황('21.12)〉

자산 구분	주택	오피스	리테일	물류	복합형	호텔	기타	계
○ 리츠(개)	156	69	31	33	17	6	3	315
○ 자산규모(조원)	40.0	19.8	7.4	3.8	2.2	0.5	1.9	75.6
○ 투자비율(%)	52.9	26.2	9.8	5.0	2.9	0.7	2.5	100

\* 자료 국토교통부 보도자료

## 2. 리츠 관련 정책개선의 의의

### ◆ 최근 정부는 ‘공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안’을 발표

- 이번 조치의 목적은 ① 우량 리츠에 대한 투자기회를 일반 개인에게 확대하고 ② 리츠에 대한 신뢰제고를 통해 일반인도 안심하고 투자할 수 있는 환경을 조성하는 것임
- 인가·등록절차를 간소화하고 지주회사 규제를 합리화하는 등 상장리츠 활성화를 위한 정책적 지원을 확대함으로써 일반인의 접근성을 강화하고, 동시에 투자자보호를 강화하는 것이 주요 내용임

〈리츠 관련 제도개선의 주요 내용〉

	기 존	개 선
○ 등록제도	인가제가 원칙(공공성 충족시 등록제로 완화)으로 심사기간 장기화(통상 1달 이상)	등록리츠는 부동산원의 사업계획 검토 생략 (연기금 투자자의 자체투자심의 결과 제출)
○ 개발자산 비율	등록시 개발자산 비율을 30%로 제한	주주총회 결의로 결정토록 자율화
○ 연기금 주주의 의사결정 보장	-	등록제를 위한 투자비율 요건의 상향 조치 (30% ⇒ 50%)
○ 지주회사 규제	대형 상장(모)리츠(자산규모 5천억 이상)는 ‘공정거래법상의 지주회사 규제’ 적용	순수 부동산투자 목적의 모자(母子)리츠는 지주회사 규제 예외 적용(일정 요건 충족시)
○ 연금저축펀드 편입	관련 규정 불분명 (유사제도인 퇴직연금은 상장리츠투자 허용)	연금저축계좌를 통한 상장리츠 투자 허용
○ 뉴딜인프라리츠	리츠의 인프라 투자규정 불분명	사회기반시설도 부동산투자자로 허용(명확화)
○ 앵커리츠	법인세법과의 배당규정 차이 등	배당규정 특례 등 규정

### ◆ 개인 차원의 부동산투자가 대부분 직접매입으로 한정된 국내 현실에 비추어 이번 제도개선은 건설 분야로 개인의 자산투자범위를 확장한다는 점에서도 큰 의의가 존재

- 소액으로 부동산투자에 참여하면서 정기에금보다 높고 안정적인 현금흐름을 기대할 수 있으면서도, 부동산 펀드보다 환매가 자유롭다는 점 등이 핵심이며, 이를 통해 소규모 건설사업의 소요자금조달에도 긍정적인 영향을 끼칠 가능성도 배제할 수 없을 것임

## 시장동향

### 건설경기 호조에도 심화되는 건설산업 양극화 현상

- 전문업종, 중소기업, 지방소재 건설기업 부실 증가 -

김태준 연구위원  
(tjkim@ricon.re.kr)

#### 1. 국내 건설경기는 지표상 역대급 호조세를 기록

##### ◆ '20년 194조에 이어 '21년 국내 건설수주는 210조를 상회할 전망

- '20년 건설수주액은 194조로 건축공종(149조)과 민간부문(142조)을 중심으로 전년대비 16.9%성장
- '21년 11월까지 국내 건설수주 누적액은 약 182조로 전년동기 대비 10%가 상회한 금액이며, 이러한 추세를 유지한다면 21년 국내 건설수주액은 210조원을 상회할 전망

공종별 국내건설 수주액



공공/민간 부문별 국내건설 수주액

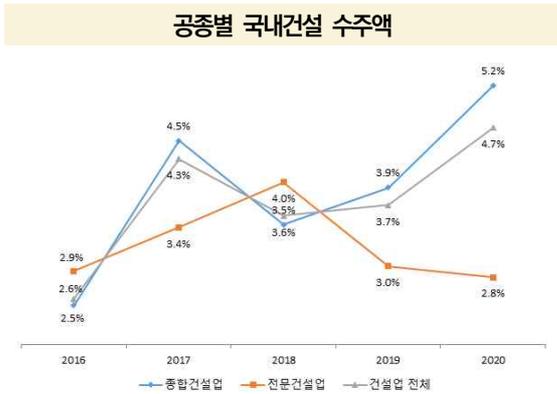


\* 자료: 통계청 국가통계포털

##### ◆ 종합건설업의 순이익률은 증가하였으나, 전문건설업 순이익률은 하락하고 한계기업이 증가

- '20년 건설 외감기업의 순이익률은 4.7%를 기록하며 상승세를 나타냈으나 업종별로 살펴보면 종합건설업 종의 순이익률이 5.2%로 최근 5년간 최대 수익을 달성한 반면 전문건설업종의 순이익률은 2년 연속 하락하며 종합건설업종 절반 수준인 2.8%를 기록
- 한편 3년 연속 이자보상배율<sup>1)</sup>이 1미만 인 한계기업을 분석한 결과 전년대비 2.2%p 상승한 12.8%를 기록하였으며 종합건설업종 및 그동안 비중이 적었던 전문건설업종 역시 한계기업이 큰 폭으로 증가

1) 이자보상배율: 영업이익을 이자비용으로 나눈 값으로 기업의 채무상환능력 및 부실기업을 평가하는 재무지표로 1미만일 경우 영업이익으로 이자비용을 충당하지 못하는 부실기업으로 판단 가능



\* 자료: 대한건설정책연구원, 2020년 건설외감기업 경영실적 및 한계기업 분석

#### ◆ 중소기업, 지방소재 기업을 중심으로 한계기업 증가 추세

- '20년의 한계기업 동향을 살펴보면 대기업은 전년대비 3개 업체가 감소(-10.3%)한 반면, 중소 규모 한계기업은 전년대비 46개사가 늘어나 29.3%의 증가율을 기록
- 본사 소재지별로 한계기업을 분석한 결과 수도권 소재기업은 전년대비 10.6% 증가하며 10개사가 증가한 반면, 지방소재 기업은 전년대비 35개사가 늘어나 38.9% 증가율 기록



\* 자료: 대한건설정책연구원, 2020년 건설외감기업 경영실적 및 한계기업 분석

#### ◆ 팬데믹과 원자재 가격 상승으로 심화될 양극화에 대비한 정책 필요

- 건설경기 호조에도 건설자재 등에 대해 협상력이 있는 대형 건설사를 제외하면, 전문업종·중소기업·지방기업을 중심으로 경영실적은 오히려 악화될 전망
- 철강, 시멘트 등 핵심 건설자재의 가격이 '20년 초 대비 20~30% 이상 증가하였으며, 해소되지 않은 중국과 우크라이나 이슈로 인해 건설원자재 가격 안정화를 기대하기 어려운 상황
- 정부 및 공공기관은 소규모 발주 물량에 있어 공사원가를 보장하는 가격정책과 취약업체 배려 정책을 시행함과 동시에 공사비를 전가하는 불합리한 하도급거래가 발생하지 않도록 감시체계 강화 필요