



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 친환경 목조건축 산업 활성화 방향과 전문건설업의 시사점
 - 전문건설업계와 목조건축업계의 상호협력에 의한 사업 발굴 필요

정책동향

- 이제는 건설기업도 미래의 명문장수기업으로 육성하는 정책 시행
 - 명문장수기업의 업종제한 폐지로 '23년부터 건설업도 포함될 전망

시장동향

- 주택시장 침체 국면 진입으로 단기 건설시장 불확실성 커져
 - 시장 금리 상승에 대한 대비와 단기 자금흐름 경색에 대한 준비 필요

산업동향

친환경 목조건축 산업 활성화 방향과 전문건설업의 시사점 - 전문건설업계와 목조건축업계의 상호협력에 의한 사업 발굴 필요 -

이바을 연구원
(admirejs@ricon.re.kr)

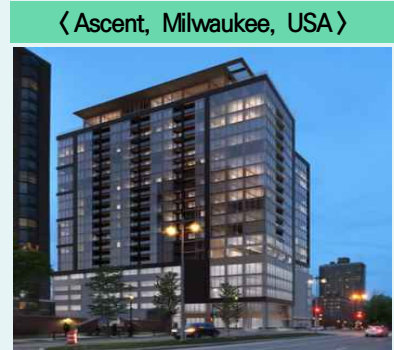
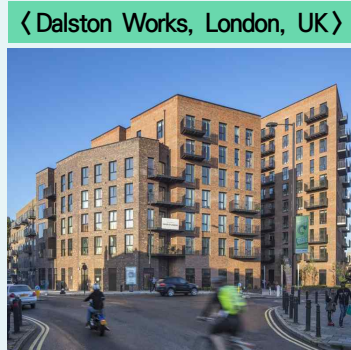
1. 글로벌 저탄소 정책에 맞추어 목조건축 산업 확대

◆ 국내 목조건축 활성화를 위한 정책 추진

- 최근(2022.10) 국토교통부·행복청·산림청·서울시의 4개의 기관들은 「목조건축 활성화를 위한 업무협약(MOU)」을 체결하고 친환경 목조건축 활성화를 위한 제도개선 및 시범사업을 본격적으로 추진하고 있음. 업무협약의 주요내용은 다음과 같음
 - 목조건축 활성화를 위한 제도 개선사항 발굴 및 시범사업 지원
 - 목조건축 조성을 위한 목재수급 지원 및 국내 선도사업 추진, 목조건축 기술 및 정보교류
 - 목조건축 사업추진 및 경험 공유, 성과 홍보
- 이번 협약에 따라서 국토교통부는 목조건축 활성화를 위한 제도개선을 추진하고 행복청은 세종시 신도시 지역에 설치되는 공공청사 등에 목재사업을 적극 추진하며, 산림청은 공공부문 목조건축 조성사업 추진과 표준품셈 연구 진행, 서울시는 공공 목조건축물 신축사업과 시범사업을 추진할 예정임
- 향후 목조건축을 활성화하여 목재산업의 발전과 신시장 창출, 건축자재의 다변화, 탄소흡수 기능 강화 및 온실가스 배출량 감소 등의 효과를 기대하고 있어, 관련 전문건설업계의 관심도 높아짐

◆ 해외 목조건축 산업 및 시장 동향

- 해외 많은 나라들에서는 이미 목재를 이용한 건축에 많은 관심과 다양한 형태의 목조건축이 이루어지고 있으며 목조건축 산업이 점차 일반화되어가고 있음
- 캐나다 퀘벡 시에서 2017년 준공된 13층 Origine 다세대 주택건물은 하중벽, 전단벽, 바닥 및 지붕에 집성교차목(CLT)를 사용하였으며 기둥과 보에는 글루램(Glulam)을 활용하였음
- 영국 런던에 위치하는 Dalston Works는 10층짜리 주택으로 121개의 주거공간을 복합적으로 구현한 영국에서 가장 큰 집성교차목을 사용한 건물이며 무게는 콘크리트 건물의 1/5로 줄인 획기적 건축물임
- 최근 미국 밀워키에 자상 25층의 주상복합아파트인 Ascent가 준공되었는데, 이 건축물은 목재와 콘크리트의 하이브리드 빌딩으로 건축하여 세계에서 가장 높은 목조건축물로 인증되었음



* 자료: <https://www.procore.com/jobsite/15-of-the-worlds-tallest-wood-buildings/>

◆ 목조건축 관련 서비스 자문단의 운영

- 2020년 국내에서는 목조건축 활성화를 위하여 4월부터 2022년 3월까지 2년간 민관의 목조건축 전문가로 구성된 「목조건축서비스 자문단」을 운영하였으며, 최근 서울시에서는 “(가칭)서울시 목조건축전문 자문단”을 구성하여 새롭게 자문단을 운영할 계획에 있음
- 목조건축 자문단은 목조건축의 설계, 시공, 유지관리 분야의 자문서비스 지원과 목조건축 사례를 통한 사업발주 및 관리요령 등을 지원할 목적에 있음

2. 국내 목조건축 산업 및 시장 확대에 따른 시사점

◆ 목조건축 활성화를 위해 다양한 노력 필요

- 목조건축 활성화를 위해 정부에서는 정책적으로 보조하고 있지만 아직 국내 건설업계에서 목조건축은 생소한 분야로 인식되고 있음. 또한 기본적으로 목조건축이 재료가 목재이다 보니 기존의 철근콘크리트보다 내화성, 내구성 이 떨어진다는 선입견을 가지고 목조건축의 필요성을 크게 느끼지 못하고 있음
- 따라서 목조건축에 대하여 민관이 적극적인 홍보를 통해 이점을 알리고 자연스럽게 목조건축의 관심을 가질 수 있도록 유도가 필요할 것으로 판단됨. 또한 정부에서는 초기 목조건축 활성화를 위해 적극적인 시범사업 발주와 인센티브, 그리고 지속적으로 관련 업계(전문건설업계 등)와의 협력이 필요함

◆ 전문건설업의 목조건축을 위한 역량확보의 시점

- 시공을 담당하는 전문건설업은 과거부터 현재까지 대부분 전통적인 건축재료인 콘크리트와 철근 등을 이용한 공사를 주로 담당해왔으며 시공 과정에서도 기존 건축재료 기반 전문적인 노하우를 축적해왔음
- 하지만 목조건축은 재료의 특성상 기존 건축재료와의 차이점으로 시공과정과 관리요령이 다르며, 이는 앞으로 확대되는 목조건축 시장에 대응하기 어려운 요인이 될 것으로 판단됨
- 따라서 목조건축 시공역량 확보와 국내 목조건축시장 확대를 위해서는 전문건설협회와 한국목조건축협회가 목조건축을 위한 재료 및 건축교육, 관련 업무에 대한 지속적인 상호협력, 제도개선을 위한 노력을 함께 추진할 필요성이 있으며, 이를 통해 협력 사업을 발굴·확대해 나가야 할 것임

정책동향

이제는 건설기업도 미래의 명문장수기업으로 육성하는 정책 시행 - 명문장수기업의 업종제한 폐지로 '23년부터 건설업도 포함될 전망 -

이은형 연구위원 (eunhyung@ricon.re.kr)

1. 우량 건설기업에 대한 사전평가 수요가 존재

- ◆ 발주자나 원도급자 등이 필요한 건설생산품을 안정적으로 확보할 수 있도록 건설기업들에 대한 정보습득 또는 사전평가를 가능케 하는 제도들이 운영되고 있지만, 장기보다는 단기평가에 치우친 부분이 지적됨
 - 관련 협회들에 따르면 현재 국내에는 1만 3천여 개의 종합건설사업자와 5만 2천여 개의 전문건설사업자가 등록된 상황임. 반면 일부 메이저 건설사를 제외하고는 인지도 등이 낮기에 이를 극복하는 제도적 방안으로 시공능력평가제도 등이 운영됨

〈 건설기업에 대한 사전평가 예시 〉

관련 제도	주요 내용
시공능력평가제도	· 개별 건설기업의 공사실적, 경영·재무상태, 기술능력, 신인도 등을 평가해 해당 기업의 공사수행능력을 금액으로 환산해 공시하는 것으로서, 주요 목적은 발주자가 건설기업을 선정하는 참고자료가 되도록 제공하는 것임.
협력업체등록제도	· 공공기관이나 종합건설사업자 등이 자사의 요구기준에 부합하는 건설기업들을 사전에 등록함으로써 공사발주 등의 업무효율을 높이는 등의 목적으로 운영
PQ제도	· 발주자가 입찰참여 건설기업들을 종합적으로 사전 심사하는 것으로서, 해당 기업이 공사를 낙찰 받을 경우 적절한 시공능력이 있는지를 사전에 파악하는 것임.

2. 명문장수기업제도의 적용범위에 건설업이 추가될 전망

- ◆ 동 제도는 장기간의 기업운영으로 사회기여도가 크고, 세대를 이어 지속적인 성장이 기대되는 중소·중견기업을 명문장수기업으로 선정해 여러 우대혜택을 부여하는 것임. 지난 2016년에 최초로 도입(2017년부터 중견기업도 포함)되어 운영된 기간이 길지 않음에 따라, 추후 업종별로 차별화된 혜택 등이 더해질 가능성도 있음

◆ **최근 중소벤처기업부가 발표한 「제1차 중소벤처 분야 규제혁신 방안」에 따르면 내년 상반기를 목표로 명문장수기업의 확인요건에서 업종제한을 완화하는 내용으로 중소기업진흥법이 개정될 예정임**

- 현행 중소기업진흥법은 명문장수기업의 요건(제62조의 4)에서 건설업, 부동산업, 금융업, 보험 및 연금업, 금융 및 보험 관련 서비스업 등을 배제하지만, 향후 업종제한 기준이 폐지 되는대로 건설업 등도 명문장수기업 대상범위에 포함될 것으로 판단할 수 있음

〈 명문장수기업제도의 주요 내용 〉

구분	내용	
신청대상	· 중소기업기본법상의 중소기업, 중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법상의 중견기업 중 '업력 45년 이상'인 기업(건설업은 2023년부터 추가 예상)	
평가절차	① 요건확인	업력, 업종, 경제·사회적 기여도 등
	② 서면평가	업력(45년 이상), 경제적 기여(매출 등), 기업혁신(R&D) 평가
	③ 현장평가	사회적 기여(근로환경 등), 기업역량, 가점(수출·고용창출) 평가
	④ 평판검증	지역평판, 사회적 물의 등에 대해 공개검증
	⑤ 심의·확정	평가·평판을 종합적으로 고려해 적합여부 판정
우대내용	· 확인서 발급 및 현판 설치, 명문장수기업 마크 활용(회사홍보 등) · 중소기업 지원사업 신청시 우대	

3. 전문건설업계에 필요한 시사점

◆ **사회적으로 인정받는 우량기업의 공통요건이 어떤 것인지에 대한 가이드라인으로 삼고 궁극적으로는 '자사의 객관적인 사전평가 결과'로 활용하는 것이 바람직함**

- 얼핏 보면 평가기준의 배점이 가장 높은 45년 이상의 업력이 가장 중요한 것으로 보일 수도 있지만 이는 단순히 명문장수기업의 '장수'라는 하나의 요건에 불과함
- 다음 요건인 '명문' 파트를 구성하는 지표들은 최근 중요도가 높아진 ESG(Environment, Social, Governance) 평가항목들을 상당수 포함한다는 점을 유의해야 함. 예를 들어 건설현장에서 종종 이슈가 되는 근로여건과 오염방지, 안전·보건에 관한 평가도 함께 이루어짐

◆ **건설기업에 적합한 평가요소의 추가와 배점 조정, 명문장수기업으로 선정되었을 때 받을 수 있는 실질적인 혜택을 논의할 필요가 있음**

- 브랜드나 수출비중 등 제조업과의 차이를 평가기준에 적절히 반영해야 함
- 어려운 관문을 넘어 명문장수기업으로 선정된 건설업체에 대해서는 기존의 타 평가제도에 가점요인으로 추가하거나, 더 나아가 입찰과 금융기관의 대출 등으로 확대할 수 있을 것임

시장동향

주택시장 침체 국면 진입으로 단기 건설시장 불확실성 커져

- 시장 금리 상승에 대한 대비와 함께 단기 자금흐름 경색에 대한 준비 필요 -

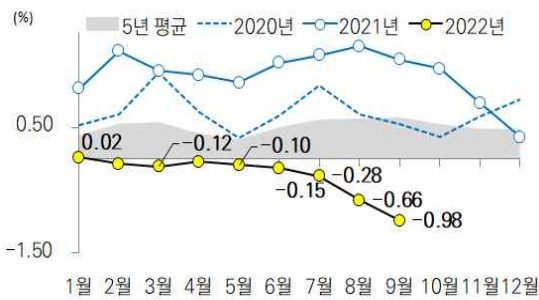
권주안 연구위원 (jooankwon@ricon.re.kr)

1. 주택시장 침체 국면 진입 : 주택가격 지속 하락, 가격 하락 폭은 확대

◆ 시장금리 상승으로 수요 위축 지속되고 있으며 가격 하락 폭도 확대

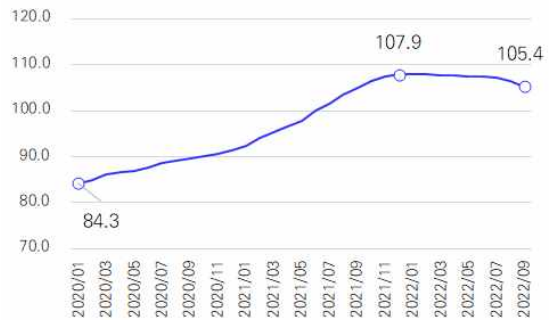
- 9월 기준으로 수도권 아파트매매가격은 하락을 지속하고 있으며 하락 폭도 0.98%로 전월 대비 커짐. 2021년 말 정점에 도달한 매매가격은 이후 하락세로 전환되었고 최근 하락 폭도 확대되고 있음
- 규제 강화에도 수요 강세가 안정되지 않았으나 기준금리 인상에 따른 시장금리 상승으로 수요는 급격하게 위축되고 있으며, 가격 하락도 급격하게 커지고 있어 주택시장은 침체 국면 진입한 것으로 판단. 9월 누적 기준으로 보면 수도권 아파트매매가격은 2.37% 하락하였으며, 하락 폭이 컸던 2013년 1.7%, 2019년 1.6%를 초과하는 수준임. 하락 폭의 급격한 확대가 지속될 경우, 주택경기 경착륙 가능성도 배제할 수 없는 상황임

〈수도권 아파트매매가격 변동률(%)〉



* 자료 : 한국부동산원

〈수도권 아파트매매가격지수 추이〉



* 자료 : 한국부동산원

◆ 한국은행의 기준금리 인상이 예고됨에 따라 주택수요 위축은 지속될 것으로 예상되며 추가 가격 하락도 피할 수 없을 것으로 판단

- 금리 상승이 가파르고 큰 폭으로 이루어지고 있어 향후 주택가격 하락세는 지속될 뿐 아니라 하락 폭도 크게 확대될 가능성도 커짐. 매매시장 위축은 임차수요 상대적 강세로 이어지며 전월세시장, 특히 월세시장

에서의 가격 불안정성으로 전이되고 있음

- 전세대출 금리 보다 낮은 월세가격으로 월세수요가 강세를 유지하고 있으나, 지속적인 시장 금리 상승으로 월세 수준이 전세대출 금리를 상회할 경우 전세 전환 부담이 커지면서 주거안정 저해로 이어질 수 있음. 주택공급 조건도 금리 상승으로 악화되고 있어 임차수요 강세를 완화시킬 수 있는 주택공급이 가시적으로 확보되지 않을 경우 서민 주거 불안정성은 더 커질 수 있음

2. 인허가 실적은 증가세는 지속되나, 권역별 인허가 실적 격차 발생

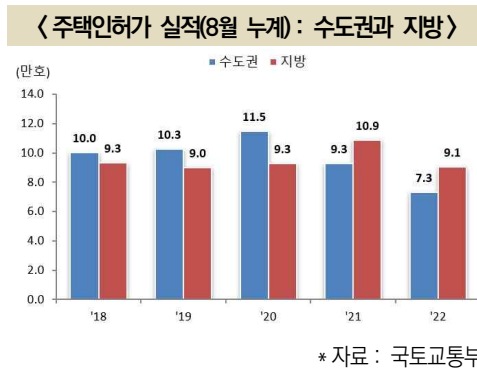
◆ 인허가 기준 주택공급 물량은 8월 기준으로 전년 동기 대비 증가하여 공급물량 확대 지속

- 인허가 물량은 8월 기준 누적으로 34.7만호로 전년 동기 대비 11.1% 증가하였음. 꾸준한 공급이 유지되고 있어 금리 상승으로 인한 공급 여건 악화 영향은 당장 작용하지 않는 것으로 보임
- 그러나 권역별 실적 격차가 발생하고 있으며, 시장 여건에 따른 각기 다른 위험 요인도 존재하고 있어 인허가 물량 증가에도 불구하고 권역별 시장 불안정성도 확대

◆ 지방 물량은 증가, 수도권은 감소 : 수도권 공급 감소와 지방 미분양 확대 우려

- 권역별로 나누어 보면 공급 확대가 지방(비수도권)에 집중되고 있음. 수도권 인허가 물량은 12.9만호로 전년 동기 대비 20.7% 감소하였으며 지방의 경우 21.8만호로 전년 동기 대비 45.6% 증가하였음

- 수도권과 비수도권(지방)의 조정대상지역 등 규제 완화 차이가 일부 공급 여건 차이로 작용한 것으로 판단



- 수도권의 인허가 물량은 과거 5년 평균 대비 13.3% 감소하였으며, 과거 10년 평균 대비는 8.4% 감소한 것임. 현 정부의 주택공급 확대 대책의 중요 부분인 정비사업 추진이 수요와 시장 위축으로 어려워지고 있는 상황을 반영하고 있음. 시장 침체가 지속될 것으로 예상되므로 수도권에서의 주택공급 감소는 지속될 수 있음. 또한 지방의 경우 조정대상지역 해제 등의 호재가 적용되더라도 금리 상승이 강하게 작용할 경우 미분양 증가로 이어질 수 있음

- 수도권의 경우 2021년부터 공급량이 감소하고 있으며 가격 상승에 따른 구매수요 감소와 각종 규제 등으로 인한 수요 위축이 작용하고 있고, 지방의 경우 수도권과 비교할 때 상대적으로 약한 규제가 적용되고 있어 전략적으로 공급이 집중되는 것으로 나타나고 있음
- 한국은행의 추가 기준금리 인상과 레고랜드 부도 등의 여파로 부동산시장 자금경색이 악화될 수 있음

3. 주택시장 침체 진입과 건설시장 영향

◆ 주택가격 순환변동 분석 결과 '23년 1분기~'24년 1분기 사이 주택경기는 저점 통과

- 수도권주택가격지수 순환변동을 분석하면 가격 저점은 내년(2023년) 1분기와 2024년 1분기 사이 저점에 도달할 것으로 전망되어 경기 침체는 당분간 지속될 것으로 예상
- 하반기 한국은행의 기준금리 인상이 예고되어 있어 시장금리는 지속적으로 상승할 것임. 기대인플레이션이 5%로 안정되는 징후를 보이고 있으나 여전히 가격 상승률이 높은 상태를 유지하고 있어 빅스텝 기준금리 인상은 피할 수 없으며, 시장금리 상승도 강하게 지속될 것으로 판단

◆ 향후 1~2년간 주택시장 침체 지속은 거시경제 불안과 함께 건설시장에 악영향

- 가격 하락세는 지속되며 금리 상승 부담에 따른 가격 하락 폭과 하락 속도가 향후 경기 변동성의 중요한 요인이 될 것으로 판단. 2022년 9월 현재(기준) 가격 하락 폭이 크게 점증적으로 확대되어 하락 폭 확대는 가시적으로 나타나고 있음
- 특히 주택가격 하락 폭이 커지면서 속도가 급격하게 이루어질 경우 디플레이션으로 인한 주택시장 패닉이 발생할 수 있으며, 다시 건설시장과 거시경제 침체로 연계되는 영향을 줄 것으로 판단
 - 주택시장 침체 진입과 함께 거시경제의 단기 침체 지속은 건설시장 여건 악화로 이어질 것으로 판단

◆ 주택시장 침체 흐름에 갑작스런 단기 자금시장 경색으로 건설시장 여건도 악화

- 대외여건 악화에도 불구하고 인플레이션 대응을 위해 선택한 금리 인상 결과로 나타나고 있는 경기 침체 상황은 최근 레고랜드 부도로 인한 단기 금융시장 경색으로 더욱 악화될 가능성이 있음. 기업의 단기 자금조달시장인 CP와 회사채 그리고 부동산시장 자금조달원 중 하나인 ABCP 시장이 경색될 수 있음
- 도급사업 특성을 가진 건설시장의 경우, 단기 자금흐름 경색은 자금조달과 현금흐름을 악화시킬 뿐 아니라 사업위험 확대로 추가 금리 상승 부담도 발생할 수 있어 채산성 악화와 자금조달 어려움이 커질 수 있어 이에 대한 대비가 필요함
 - 건설원가 상승으로 인한 자금 부담이 달러화 강세 등으로 여전히 해소되지 않고 있으며, 여기에 단기 금융시장 경색은 건설시장 여건을 더 악화시킬 수 있음. 고금리 정책 기조에 따른 시장 금리 상승에 대한 대비 뿐 아니라, 단기에 발생할 수 있는 자금흐름 경색에 대한 준비도 필요함