



# RICON

## 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

### 산업동향

- 해외 선진국 건설기업들의 RE100 대응 동향 및 시사점
  - 미래의 무역장벽을 대비한 재생에너지 확보 전략 필요

### 정책동향

- 주택공급 계획과 금융제도 개선의 최근 동향 및 전문건설업 영향
  - 청년·서민 특별공급 다양화, 실수요 저해 규제개선 등

### 시장동향

- 부동산 PF(프로젝트파이낸싱)발 자금시장 경색으로 건설업 위기 확산
  - 자금시장 안정이 건설경기 회복의 핵심 열쇠

## 산업동향

### 해외 선진국 건설기업들의 RE100 대응 동향 및 시사점 - 미래의 무역장벽을 대비한 재생에너지 확보 전략 필요 -

조재용 책임연구원  
(adelid83@icon.re.kr)

#### 1. 2050년까지 재생에너지로 조달하는 캠페인 RE100

◆ RE100이란 세계에서 영향력 있는 기업들이 기업이 필요한 전력을 2050년까지 전량 재생에너지 전력으로 구매 또는 자가생산으로 조달하겠다는 자발적 캠페인

- RE100 참가 기업은 2050년까지 100% 달성을 목표로 하며 연도별 목표는 기업이 자율적으로 수립하되, 2030년 60%, 2040년 90% 이상의 실적 달성을 권고하고 있음. 현재 370개 이상 기업이 참가

〈국가별 RE100 회원 기업들의 재생에너지 사용 현황〉

국가	전력사용량 (GWh)	재생에너지 사용량(GWh)	재생에너지 비율	국가	전력사용량 (GWh)	재생에너지 사용량(GWh)	재생에너지 비율
1 미국	36,568	28,745	79%	6 일본	3,738	834	22%
2 중국	13,106	5,290	40%	7 브라질	3,079	2,755	89%
3 영국	6,807	6,471	95%	8 호주	2,953	693	23%
4 한국	5,552	142	3%	9 네덜란드	2,469	2,257	91%
5 독일	3,806	3,394	89%	10 프랑스	2,429	1,936	80%

출처 : RE100 Annual disclosure Report 2021

- 코로나 이후 세계 경제에서 유동성 축소가 진행되는 가운데 선진국에서는 RE100을 자국 산업을 보호하기 위한 간접 무역장벽으로 활용될 수도 있을 것으로 예상

- KDI공공정책대학원, 에너지경제연구원이 지난해 9월 발표한 “RE100이 한국의 주요 수출산업에 미치는 영향” 보고서에 따르면, RE100에 한국 기업이 참여하지 않을 경우 자동차, 반도체, 디스플레이 산업의 수출액이 각각 15%, 31%, 40% 감소할 것으로 예측

#### 2. 건설산업 분야 기업들의 RE100 대응

- 현재 RE100에 참가하고 있는 인프라(Infrastructure) 분야 기업은 모두 27개 사임. 이 가운데 일본이 17개 사이며, 미국과 영국이 3개사, 호주가 2개사, 중국과 독일은 1개사가 등록하고 있음

〈RE100 인프라(Infrastructure) 분야 가입 기업 리스트〉

가입연도	기업명	국가	목표연도	가입연도	기업명	국가	목표연도
2017	Mace	영국	2022	2020	Bilngo Industires	호주	2025
	Sekisui House	일본	2040		Mitsubishi Estate	일본	2050
2018	Crown Estate	영국	2022	2021	Mitsui Fudosan	일본	2050
	Daiwa House Group	일본	2040		Link Logistics	미국	2024
	Envipro Holdings	일본	2050		Kumagai Gumi	일본	2050
	Gürmen Group	독일	2020		Ichigo	일본	2025
	Envision	중국	2025		Nishimatsu	일본	2050
2019	Bozzuto Group	미국	2040	2022	Tokyo Tatemono	일본	2050
	Daito Trust Construction	일본	2040		Tokyu Construction	일본	2030
	Hazama Ando Corp.	일본	2050		EdgeConneX	미국	2030
	Hulic Co.	일본	2025		Infroneer Holdings	일본	2050
	Toda Corp.	일본	2050		Mori Building Co.	일본	2030
2020	Mirvac	호주	2030	Nomura Real Estate	일본	2050	
2020	European Metal Recycling	영국	2030	-	-	-	-

출처 : RE100 홈페이지(www.there100.org)

◆ **일본 다이와하우스 사례 : 직접 재생에너지 사업을 추진**

- 일본의 대표적 주택건설업체인 다이와하우스(연매출 4조1,200억 엔)는 2012년부터 재생에너지 발전사업에 참가하여, 태양광 발전사업과 풍력발전 사업을 진행하고 있음. 2020년부터 다이와하우스가 운영하는 재생에너지 발전소의 발전량이 자사가 사용하는 전력량을 상회함
  - 현재는 시공 현장과 자사 사무실 및 주택전시장에서도 전면적인 재생에너지 활용을 추진하고 있으며, 2023년도에 RE100을 달성할 것으로 계획하고 있음

◆ **영국 MACE 사례 : 재생에너지 발전소와 파트너십 체결**

- 영국에 본사를 둔 국제적인 건설 컨설턴트 및 시공회사인 MACE(연매출 19억 파운드)는 2013년부터 재생에너지 회사와 파트너십을 맺고, MACE의 모든 사무실과 현장에 재생에너지를 공급함
  - 2017년에는 자사가 사용하는 전력의 64%를 재생에너지로 충당함. MACE의 건설 현장의 하도급사 및 조달업체들도 재생에너지를 사용하도록 유도함

3. 주요 시사점

◆ **추후 선진국에서는 RE100을 비롯한 재생에너지가 무역장벽으로 작용할 수도 있으므로 북미, 유럽 등 선진국 건설시장 진출을 계획하고 있는 국내 건설기업들의 대응전략 필요**

- 계열사를 통해 재생에너지를 확보할 수 있는 경우에는 현장에서 재생에너지를 적극적으로 사용하는 체계를 구축하고, 이를 전면적으로 어필할 필요가 있음. 재생에너지를 직접 확보하기 어려운 건설사는 외부 계약을 통해 재생에너지를 공급받을 수 있는 체계를 확보할 필요가 있음
- 재생에너지를 활용한 현장사무소 운영이나 현장의 작업·장비 운영 등 수요가 증가할 것으로 예상됨

## 정책동향

### 주택공급 계획과 금융제도 개선의 최근 동향 및 전문건설업 영향 - 청년·서민 특별공급 다양화, 실수요 저해 규제개선 등 -

권주안 연구위원 (jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. 공공주택 50만호 공급계획 : 청년·서민 주거안정 도모

##### ◆ 추진배경

- 주거 안정을 위한 내집 마련 수요는 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있으나, 최근 주택가격 급등으로 인한 진입장벽으로 청년과 서민들의 내집 마련 기회는 줄어들고 있음
- 주거 불안과 자산 격차 등 불평등 문제를 해결하기 위한 내집 마련 주거사다리가 필수적이며, 이를 통해 충분하고 공정한 청약 기회를 제공하는 방안 마련이 필요

##### ◆ (기본방향) 저렴 주택 공급과 자금 지원 통한 주거지원 시도

- 공공분양 물량을 기존 14.7만호에서 50만호로 확대하여 공급계획을 수정하여 수립. 청년 대상 특별공급을 신설하여 34만호를 공급하며, 중장년층도 기존 5만호에서 16만호로 물량을 증가시켜 공급
- 개별 가구별 상황에 따라 선택할 수 있는 다양한 주거선택권을 제공
  - (나눔형) 25만호 공급. 시세 70% 이하로 분양받고 향후 시세차익 70% 보장
  - (선택형) 10만호 공급. 6년간 살아보고 분양 여부는 자유롭게 선택
  - (일반형) 15만호 공급. 시세 80% 수준 가격으로 분양
- 내집 마련을 위한 자금지원 확대 : 맞춤형 모기지화를 통한 부담 완화, 진입장벽 제거 조성
  - 선택형과 나눔형은 초저리-장기 전용 모기지를 신설하여 지원. 최대 5억원, LTV는 80%, DSR 미적용
  - 일반형은 기존 주택기금대출을 활용하여 지원. 단 청년층 대상 한도와 금리 우대
- 사전청약 조기 공급 : 2023년까지 서울 도심 등 우수입지 통해 1.1만호 공급
- 민간분양 청약제도 개편 : 세대별 수요에 맞게 청약 당첨 기회 제고하도록 개선
  - (청년층) 중소형 평형 수요가 많은 것으로 감안하여 추첨제를 확대 적용
  - (4050) 중장년층 수요가 많은 대형평수의 경우 가점제 확대 적용

### ◆ (평가) 내집 마련 상대적 소외 문제 해결, 그러나 민간부문 위축 문제 발생

- 현 정부의 주택공급계획 근간은 민간 주도의 정비사업과 공공택지 활용하는 것임. 최근 주택가격 급등으로 저렴한 구매 가능한 주택 물량이 줄어들면서 실수요 중심의 시장 형성이 급감하는 문제 발생. 주거안정이라는 큰 정책 틀에서 소외될 수 있는 청년과 서민 대상으로 자가 전환 기회를 획기적으로 확대할 것으로 예상됨
- 다만, 민간과의 경합이 큰 공공 분양을 통해 주거안정을 한다는 선택으로 시장 위축으로 위험이 가중되는 민간 부문의 추가 위축으로 이어질 수 있음. 전용 장기 모기지 필요성은 충분히 공유될 수 있으나, 고금리 상황에서 시장 금리보다 낮은 금리 부담이지만 구매력 보장이 가능할 정도의 효율적인 상품 구성이 가능할지에 대한 우려도 있음. 또한 향후 시장 금리 하락 가능성도 동시에 있으므로 금융적 위험이 여전히 상존하고 있음

## 2. 제11차 비상경제민생회의 후속 조치: 내집 마련과 주거이동 문제 해소

### ◆ 청약당첨자 기존주택 처분기한 연장

- 투기과열지구 등에서 기존주택 처분을 조건으로 청약에 당첨된 1주택자는 입주 가능일 이후 6개월 내 기존주택 처분 필요. 그러나 시장 거래절벽이 길어지고 있어 원활한 매각 여건이 형성되지 않는 문제가 발생
- 처분기한을 '6개월'에서 '2년'으로 연장하며 이를 위해 관련 규칙 개정을 12월에 추진

### ◆ 중도금 대출보증 확대

- 주택도시보증공사와 주택금융공사의 중도금 대출 보증은 분양가 9억원 이하 주택에만 적용되어 왔음
- 주택가격 상승 등을 감안하여 기준을 12억원 이하 주택까지 확대하여 추진

### ◆ 규제지역 추가해제 검토

- 투기과열지구 39곳, 조정대상지역 60곳 대상으로 해제 검토. 11월 중 주거정책심의위원회 통해 결정

### ◆ 금융 규제 정상화

- (무주택자 LTV 50%로 완화) LTV는 보유주택, 규제지역, 주택가격 등을 통해 차등적용하고 있으나 규제지역 내 무주택자와 1주택자에 대해 LTV를 50%로 단일화. 주택가격 수준에 따라 차등 적용되었던 기준을 일률적으로 확대 적용
- (15억 초과 아파트 주담대 허용) 투기 및 투기과열지구 내 무주택자와 1주택자 대상으로 15억원 초과 아파트에 대해 주담대를 허용. LTV는 50% 적용

### ◆ (평가) 시장 침체 완화 효과는 제한적

- 급격한 시장 위축 등 거래절벽 부작용을 해소하고, 규제 틀을 유지하는 범위에서 시장 정상화를 위한 개선 시도. 중도금 조달 규제 완화로 사업자 자금조달 어려움을 해결하여 분양사업의 안전한 추진을 지원하면서 실수요 중심의 시장 정상화와 주거 이동을 유도할 수 있을 것으로 예상

- 추진하는 개선사항이 일부 부유층에 국한된 영향을 줄 수 있다는 한계가 있으며, 금리 상승으로 인한 자금상환 부담이 큰 폭으로 커지고 있어 대출금액 확대의 효과도 제한적일 수 있음. 더욱이 시장 침체와 거래절벽의 원인이 강하게 유지되고 있어, 제도개선 효과는 크지 않을 것으로 판단

### 3. 주요 시사점 및 전문건설업 영향

#### ◆ 최근 주택수요 위축으로 야기될 실수요자 주거 불안정 해소에 기여

- 주택가격 상승, 금리 부담 가중 등으로 실수요자 주거공간 마련이 어려워지고 있어 이를 보완하기 위한 수단으로 공공주택의 분양 전략을 개선 또는 보완하는 것이 주 내용
- 또한, 단기 실수요 가구의 정상적인 주거이동을 저해하는 기존주택 처분기한 문제와 중도금 대출 억제를 개선함으로써 주택시장의 선순환을 보강하려는 의도

#### ◆ 주택시장 위축세가 유지되고 있어, 상기 대책은 시장의 추세 전환에는 제한적 효과

- 시장 정상화 개선 조치는 신규주택 건설보다 재고주택 시장에 영향을 줌. 따라서 직접적으로 전문건설시장에 대한 긍정적인 영향은 크지 않을 것으로 판단
- 최근 확대되고 있는 지방의 미분양 상황이 수도권으로의 확산 가능성도 있어 시장 위험이 커지고 있는 상황이라는 점을 감안한다면, 상기 중도금 규제 개선은 자금경색으로 인한 공급자 위험을 부분적으로 완화시킬 수 있을 것으로 보이나, 금리 부담 위험도 상존하고 있음

#### ◆ 건설시장 위험도 지속 심화로 보수적인 접근 필요

- 규제 개선과 시장 정상화 시도에도 불구하고 주택시장 침체는 지속될 것으로 예상됨. 신규주택 건설시장 위축은 민간부문에 집중되어 나타날 것으로 판단되므로, 전문건설업의 매출이나 영업 여건도 동반 위축될 것으로 보임
- 미분양 위험을 직접적으로 완화할 수 있는 여건 조성이 어려운 상황은 앞으로도 지속될 것으로 보이며, 거시경제 위축과 자금시장 경색 등은 기업의 건설수요 자체를 감소시켜 공공부문 외 전 부문에서의 시장 위축을 피할 수 없음. 따라서 상기 대책의 전문건설시장에 미치는 긍정적인 효과는 미미할 것으로 판단됨. 전문건설업계는 현금흐름 중심의 경영전략 수립, 공공분양 물량에 집중하는 영업전략 등 탄력적인 방향 설정과 한계극복을 위한 노력이 요구됨

## 시장동향

### 부동산 PF(프로젝트 파이낸싱)발 자금시장 경색으로 건설업 위기 확산

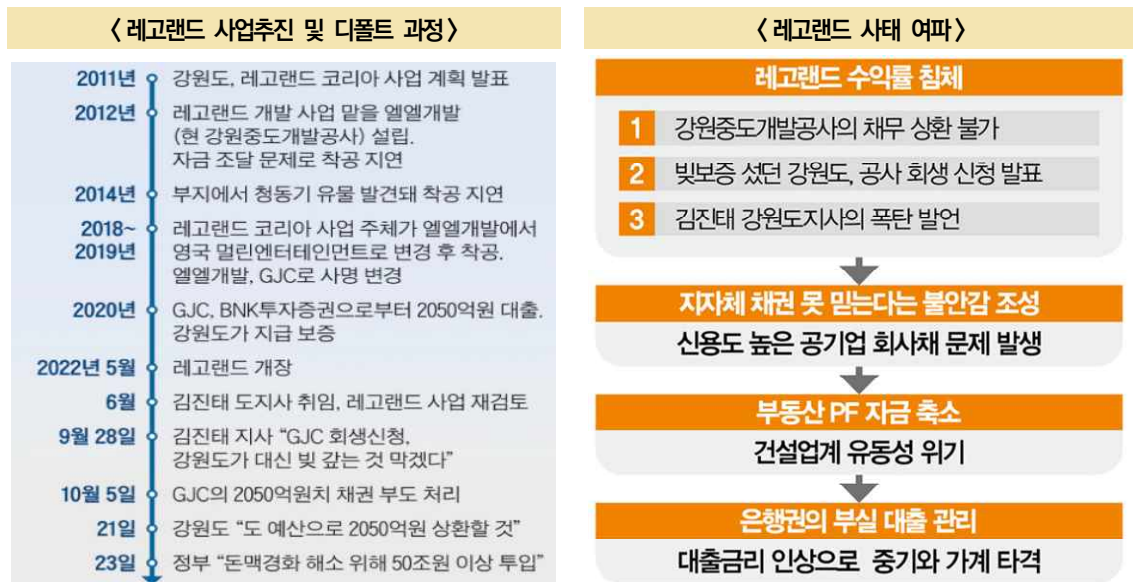
- 자금시장 안정이 건설경기 회복의 핵심 열쇠 -

박선구 연구위원(parksungu@ricon.re.kr)

#### 1. 레고랜드 사태 등으로 자금시장 경색

◆ 레고랜드 사태 등으로 부동산 PF대출 시장은 물론 금융시장 전반의 부정적인 파급효과 확산

- 금리상승과 부동산경기 침체로 위축된 부동산 PF시장에 레고랜드 사태가 불안감을 크게 증폭
- 현재 부동산 PF대출 시장의 위축과 부실 우려는 유례없이 빠른 속도의 금리인상과 그에 따른 부동산경기의 전반적인 침체가 주된 요인으로 작용



\* 자료 : 조선일보(2022.11.05)

\* 자료 : 더스쿠프(2022.10.28)

◆ 정부는 10월 23일 긴급회의를 통해 '50조원+α'의 자금시장 긴급대책 발표

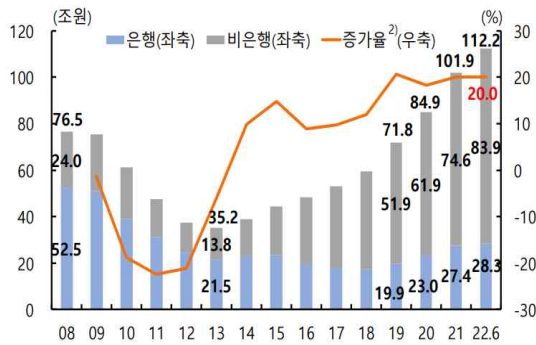
- 채권시장안정펀드 20조, 회사채 및 CP매입 16조, 부동산 PF 보증지원 10조, 증권사 유동성지원 3조 등
- 정부의 긴급대책은 단기적으로 자금시장 안정화에 기여할 것으로 보이나 신용도가 낮은 채권, 후순위 채권, 자체개발 PF대출 시장 안정화까지는 쉽지 않은 상황으로 판단

## 2. 부동산 PF대출 현황 및 위험성

### ◆ 금융위기 이후 저축은행 사태 등에 따라 위축됐던 PF대출 시장은 부동산시장 호황과 함께 급팽창

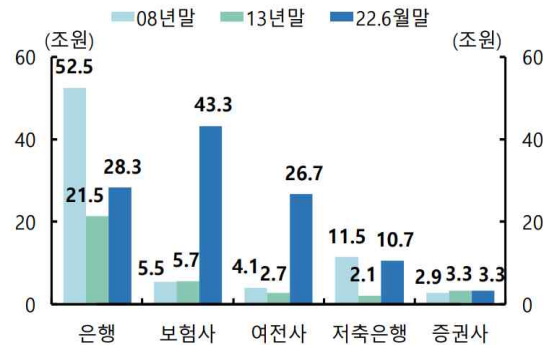
- 2022년 6월 말 기준 PF대출 잔액은 약 112조 원으로 역대 최대 수준
- 업권별로 보면 금융위기 이후 은행권은 PF대출을 줄였으나, 비은행권의 비중이 크게 증가
- 특히, 저금리 상황이 장기화되자 수익률 개선을 목적으로 보험사, 여전사, 저축은행 등이 PF시장을 주도

〈부동산 PF대출 잔액 추이〉



\* 자료 : 한국은행, 금융안정 상황 보도자료(2022.09.22)

〈업권별 부동산 PF대출 잔액〉

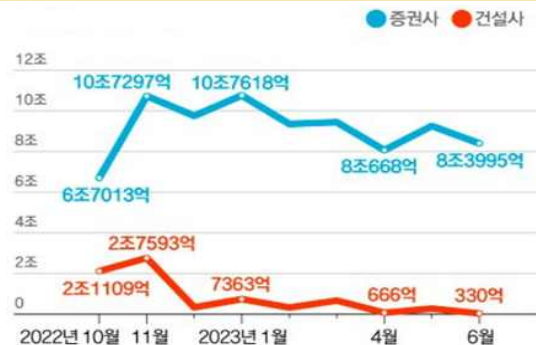


\* 자료 : 한국은행, 금융안정 상황 보도자료(2022.09.22)

### ◆ 이번 사태의 시작이 부동산 PF대출 시장이라는 점에서 금융기관, 시행사, 건설사의 타격은 불가피

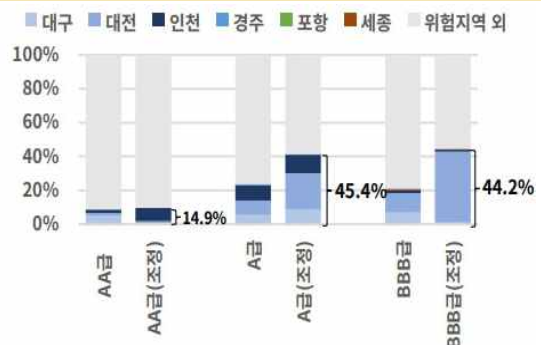
- 자금시장 위기에 따라 타격이 불가피하나, 금융기관 내에서는 자금 규모가 작은 저축은행, 캐피탈사, 소형증권사 순으로 위험이 전이될 가능성이 높고, 건설사 역시 대형건설사보다 중소, 중견건설사의 부실 심화
- 2022년 연말부터 23년까지 부동산 PF 유동화증권 만기 도래가 증가할 것으로 나타나고 있어 우려 증폭
- 한국기업평가에 따르면 건설사 PF 우발채무 총액은 16조원에 달하며, 수도권에 비해 지방이 더욱 심각

〈부동산 PF 유동화증권 만기 도래 현황〉



\* 자료 : 나이스신용평가

〈부동산 PF 우발채무 위험지역 분포〉

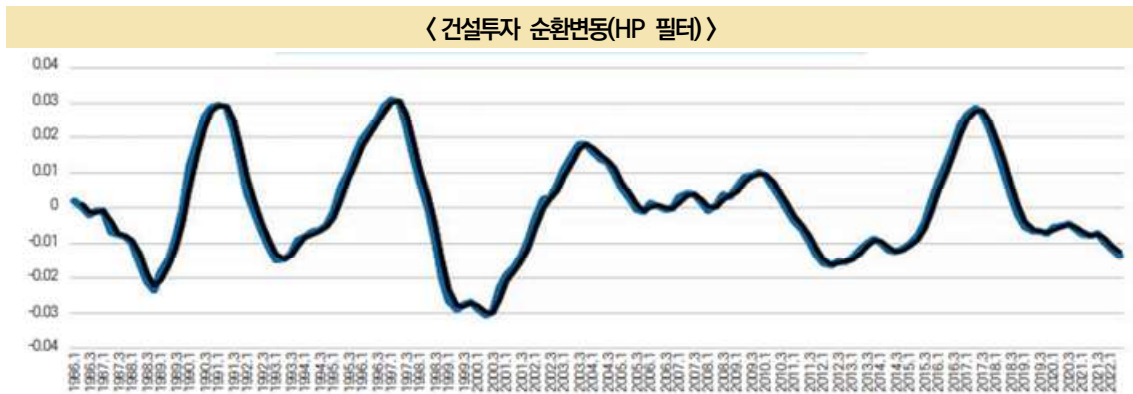


\* 자료 : 한국기업평가



### 3. 자금시장 안정이 단기적으로 건설경기 회복의 열쇠

- ◆ **올해 건설투자는 약 3% 줄어들 것으로 예상되어 건설경기는 5년째 경기 하강국면에 위치**
  - 작년부터 이어진 자재가격 상승('21년 : 27.3%, '22.9월 : 7%)으로 공사비가 급증하여 수익성에 비상
  - 2022년 기업데이터 상으로는 적자기업과 한계기업이 크게 증가했을 것으로 조심스럽게 예상
  - 여기에 급격한 금리상승과 부동산 PF 사태까지 겹쳐, 건설경기 침체 우려가 어느 때보다 고조
  
- ◆ **건설업은 대표적인 하도급 생산방식으로 종합건설사 하나가 도산하면 수십~수백 개의 전문건설업이 동시에 위기로 빠져들 수밖에 없는 구조**
  - 최근 부동산 PF 시장은 사실상 중단된 상태로 건설기업 등의 자금조달 여건이 최악인 상황
  - 이러한 상황이 장기화될 경우 건설사의 연쇄 도산이 불가피
  
- ◆ **건설경기는 침체와 회복의 변곡점에 있는 상황이며, 현재로서는 침체의 가능성이 더 높은 것으로 판단**
  - 경기 회복요인은 1) 양호한 건설수주, 2) 건축허가물량, 3)정부의 주택공급 의지 등임
  - 그러나 경제 전반의 침체 위험과 높은 수준의 건설 인플레이션, 여기에 자금시장 경색으로 위험요인이 더욱 부각되고 있는 실정



주) 한국은행 건설투자액을 기반으로 순환변동 분석

- ◆ **자금시장에 추가적인 부정적 충격을 최소화하기 위해 금융당국의 빠른 대처가 지속되어야 함**
  - 금융당국은 모니터링 기능을 강화하고 풍부한 단기 유동성 지원 방안을 추가로 마련할 필요가 있음
  - 여기에 중소, 중견건설사까지 자금시장 온기가 확산될 수 있도록 시장안정화 대책을 추가적으로 강구
  - 향후 자금시장의 안정화가 건설경기 회복의 핵심 열쇠가 될 것으로 판단