



Feb.

# RICON 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

## 산업동향

- 국내 주요 건설사 ESG경영 확대에 따른 전문건설업 시사점
  - 중소건설사들도 ESG 적용 범위와 내용 등 조속한 인지 필요

## 정책동향

- 부동산·가계대출 리스크 완화와 1기 신도시 정비사업 특별법 제정
  - 금융위원회·국토교통부 주요 정책 내용 및 시장 영향 점검

## 시장동향

- 부동산 PF시장 리스크 여전히 상당한 수준
  - 2023년에도 금융비용 부담, 공사원가 상승 등 건설업계 고통 여전

## 산업동향

### 국내 주요 건설사들의 ESG경영 확대에 따른 전문건설업 시사점

- 중소건설사들도 ESG 적용 범위와 내용 등 조속한 인지 필요 -

이은형 연구위원  
(eunhyung@ricon.re.kr)

#### 1. 건설산업과 ESG의 연계성은 높지만 적용 현황은 제한적

##### ◆ ESG는 사회책임투자 등 기존의 개념을 더욱 구체화시킨 사안

- ESG란 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance)의 준말로써 기업에 대한 비재무적 평가 기준이 되는 요인임. 2006년 UN책임투자원칙(UN PRI)을 통해 구체화되었으며, 일반적으로는 기후변화 같은 환경이슈의 인지도가 높음
- 참고로 사회책임투자(SRI, Socially Responsible Investment)는 재무적 성과와 비재무적 요소를 투자의사결정에 함께 반영하는 것임. 개념적으로는 ESG 투자와 지속가능투자 등을 포함하며, 상대적으로 사회책임투자의 이상론적인 요소가 더욱 크다고 이해하면 용이함

##### ◆ 건축물 등의 생산단계에서 ESG 차원의 적절한 처리가 이루어지지 않는다면, 인명과 안전은 물론 건설산업의 사회적 이미지에도 악영향 초래 가능

- 건설은 공사계획과 수행 등의 과정에서 대량의 자원 소모와 함께 다양한 이해관계자들이 연관된 거대산업으로서 ESG는 건설사업의 구상, 인허가, 설계, 시공, 유지관리, 철거는 물론 근로환경이나 수주활동 등의 전반에 걸쳐 적용될 수 있음. 때문에 설계도서에 소요되는 종이 사용량을 절감하는 자칫 사소한 보이는 것까지도 ESG 적용사례가 됨
- 기존 연구들에 따르면 건설산업에 매년 전 세계 원목의 25%, 골재(바위·자갈·모래)의 40%가 사용되며, 전 세계 산업폐기물의 35%가 건설산업에서 발생함. 전체 건설폐기물의 80%까지도 재활용할 여지가 있다는 주장도 있지만 현실에서는 상당 부분이 매립되고 있음

##### ◆ 다만 강제성이 없고 ESG 평가에 소요되는 비용 등으로 인해 아직까지 국내에서는 대형건설사들을 중심으로 적용되는 상황

- ESG를 한 번에 포괄해서 다루는 정부 차원의 제도는 없으며, 평가 등도 의무사항이 아님. 그리고 ESG 평가의 실질적인 활용도가 현재까지는 주로 금융분야(투자유치, 채권발행 등)에 치우쳐 있다는 점도 ESG가 주로 대기업과 중견기업들을 대상으로 적용되는 하나의 원인임

## 2. 건설산업에서 ESG가 확대될 가능성에 선제적인 대비 필요

### ◆ 건설기업을 포함한 국내 매출액 상위 100대 기업의 ESG 투자는 전반적으로 증가

- 사회적 인식개선 등에 맞춰 주요 기업들의 ESG 관련 지표들은 늘어나는 추세를 보이며, 이는 건설업에 적용된 ESG 성과에서도 유사한 경향을 나타냄

### ◆ 중소건설사들도 향후 확대되는 ESG의 적용 범위와 내용 등을 충분히 인지

- 건축물을 생산하는 건설산업의 특성상 ESG가 확립될수록 적용 범위도 넓어질 수밖에 없음. 또한 ESG에 대한 사회적 요구 등이 높아지면서, 주력사업인 건설업뿐만 아니라 건설사들이 사업다각화의 일환으로 진출한 타 분야까지도 ESG의 적용 분야는 확대될 가능성이 높음  
 - 대형사들이 협력사의 선정·관리 등의 영역으로 ESG의 적용을 확대할 가능성을 감안하면, 전문건설사들도 향후 국내 공사 수주와 해외사업 등에서 평가되는 ESG에 대해 숙지해야 함

〈 지속가능경영보고서를 발간한 주요 기업들의 ESG 변화추이 예시 〉

분류	세부항목	2019	2020	2021
경제성과 (E)	매출액(천억원)	9,799.6	9,568.7	11,568.7
	영업이익(천억원)	502.7	552.6	1,081.3
사회 (S)	경력개발비(억원)	7,258.1	5,862.5	8,227.1
	상생펀드 규모(억원)	27,762.3	32,010.4	53,030.7
	공급망 ESG 관리(개사)	3,966	4,919	8,206
환경 (E)	온실가스(천tCO2eq)	263,796.8	255,315.8	267,272.2
	폐기물발생량(천톤)	39,043.8	38,991.0	40,562.8
	용수사용량(천톤)	2,395,862.8	2,532,683.1	3,184,886.6
	에너지 사용량(GWh)	27,762.3	32,010.4	53,030.7
	재생에너지 사용량	3,966	4,919	8,206

자료: 2022 K-기업 ESG 백서(전국경제인연합회, 2023)

주: 2021년 매출액 100대 기업 중 87개 기업이 지속가능경영보고서 발간(제조업 42개, 금융업 12개, 유통업 9개, 건설업 8개, ICT서비스 6개, 지주사 4개, 운수창고·에너지업 3개)

〈 건설업의 ESG 성과 〉

	2019	2020	2021
매출액(천억원)	65.8	63.7	69.4
영업이익(천억원)	2.9	2.9	4.0
사회적 성과(억원)	279.1	262.1	328.8
공급망 ESG 실사기업 수(개)	44.8	72.6	135.3
온실가스 배출량(천tCO2eq)	126.0	88.8	86.8
재생에너지 사용량 비율(%)	8.3	18.8	17.3
환경·안전 투자액(억원)	19.5	179.6	218.4

자료: 2022 K-기업 ESG 백서(전국경제인연합회, 2023)

## 정책동향

### 부동산·가계대출 리스크 완화와 1기 신도시 정비사업 특별법 제정 - 금융위원회·국토교통부 주요 정책 내용 및 시장 영향 점검 -

권주안 객원연구위원(jooankwon@ricon.re.kr)

#### 1. 금융위원회, 2023년 주요 업무 추진계획 ('23.1.30일)

- ◆ 주택시장 경착륙 위험이 가시화되고 있는 상황에서 금융위원회와 국토부는 각각 부동산 PF 대출과 가계대출 지원 및 1기 신도시 정비사업 관련 중요 정책을 발표
- ◆ 2023년 금융시장 등 거시경제 상황에 대한 이해
  - 경제 및 금융시장 내 불안요인 다수 존재
    - 부동산가격 하락, 한계기업 부실, 금융회사 건전성 저하 등 금융 리스크 산재
    - 주요국 금리인상 지속, 실물경제 위축 등 상황 악화 시 국내 금융시장 변동성 확대 우려
  - 경기둔화, 고금리 등 실물·민생경제에 많은 어려움 존재
    - 경제 여건이 불확실한 가운데, 소상공인 및 중소기업 활력 제고와 새로운 성장동력 발굴 필요
    - 서민금융 위축과 이자 부담 증가로 금융 애로가 커지고 주거관련 금융 부담도 크게 증가
    - 민생경제가 어려운 틈을 타 서민들의 주머니를 노리는 불법사금융과 금융 범죄 등 확산 우려
  - 디지털화 등 여건 변화에 맞는 금융의 성장잠재력 확충 긴요
    - 금융서비스 디지털화, 빅테크 등 금융분야 진출 확대 등 디지털금융 시대로의 전환 가속화
    - 글로벌 시대에 경쟁력 갖춘 금융산업으로 발전하기 위해 국제기준에 부합하는 금융산업 규율체계 마련 필요
- ◆ (부동산 관련 금융리스크 관리) 부실 우려 PF 사업 정상화 지원 및 건설사 유동성 지원 확대 및 부동산 대출규제 정상화
  - (1) 부동산 PF : 정상 PF 대상으로 원활한 자금지원, 부실우려 PF에게는 사업 정상화 지원
  - 사업성 양호한 정상 PF사업장 : 브릿지론을 본PF 전환 시 사업자보증 지원(15조원), PF-ABCP 장기 대출로 전환 시 보증 지원(3조원, 주금공 및 HUG)

- PF 부실 확대 가능성에 대비하여 선제적 정상화 및 부실 정리 지원 : 대주단 협약 개정 통해 대주단이 부실 및 부실 우려 PF 사업장을 자율적으로 정리하도록 유도하면서 캠프 중심으로 최대 1조원 규모의 부실 PF자산을 매입하는 펀드 조성하여 대주단 지원
- (2) 부동산시장 연착륙을 위한 부동산 대출규제 정상화
  - 다주택자 및 임대·매매사업자에 대한 주담대 허용 : LTV 30%로 정상화
  - 가계부채 및 주택시장 상황을 보아가며 대출규제 추가 완화 검토 : 1주택자 혹은 등록임대사업자 대상으로 LTV 확대

#### ◆ (주거 및 금융 애로 완화) 금리인상, 주택가격 하락 등으로 인한 애로 완화

- (1) 임차인 주거비용 낮추고, 임대인 임대보증금 반환 애로 완화
  - 정책보증 지원 통해 고정금리 전세자금 대출상품 공급 확대
  - 기존 전세대출 보증대상에서 제외되었던 부부합산소득 1억원 초과 1주택자 및 시가 9억원 초과 1주택자에 대해 전세대출보증 제공
  - 임대보증금 반환 목적 대출에 대한 각종 제한 폐지
    - 투기 및 투기과열지수에서 15억원 초과 아파트에 대한 대출한도 폐지
    - 규제지역 내 9억원 초과 주택에 대한 전입 의무 및 다주택자의 다른 주택 처분 의무 폐지
- (2) 주택실수요자의 주담대 상환부담 완화
  - 특례보증자리론 공급 기준 완화
    - 주택가격 6억 → 9억원 이하, 대출한도 3.6억 → 5억원, 소득요건 7천만원 → 제한 없음
    - 위 기준 한시적으로 1년 완화
  - 주담대 상환부담 경감을 위해 시중은행이 시행하는 대환대출에 대해 한시적(1년)으로 기존 대출 시점의 DSR 적용
  - 상환애로를 겪는 주담대 차주에 대해 원금상환 유예(최대 3년) 지원하는 금융프리워크아웃 적용대상 확대
    - 재무적 곤란 사유 및 6억원 미만 주택보유자 → DTI 70% 이상이고 9억원 미만 주택보유자

#### ◆ 수요와 공급 애로 확대·악화에 대응한 금융지원 확대 및 규제 완화

- (미분양 동향) 22.12월 말 기준 전국 미분양 주택은 68,107호로 전월(58,027호) 대비 17.4%(10,080호) 증가하였으며, 수도권은 6.4% 증가한 10,373호, 지방은 19.8% 증가한 47,654임
  - 지방 미분양 증가가 상대적으로 커 한계사업장도 증가할 것으로 보이며 부동산 PF에 대한 각종 지원 확대로 사업 안정성은 부분적으로 보강될 것으로 기대됨
  - 시장 불안정성이 유지되고 있어 미분양 물량이 급격하게 증가된다면, 시장 침체가 더 악화될 수 있어 필요할 경우 추가적인 지원책에 대한 고려도 필요할 수 있음

- (가계부채 취약 가구) 완화 대상을 확대하여 부채 부실 위험은 상당 부분 완화될 것으로 보임. 다만 주택 가액 기준으로 원금 상환 유예를 적용하는 선택은 한계가 있어 보인다면 기준 조정 혹은 다른 선별 방식에 대한 고민도 필요할 것으로 보임
  - 금융규제 완화를 예정하고 있으나 DSR 등 중첩된 대출규제와 고금리 상황에서 효과는 미미할 것으로 보임. 다만 시장이 회복될 여건이 만들어지면 대출규제 완화는 주택수요 확대로 이어질 수 있음

## 2. 국토교통부, 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 (’23.2.7일)

### ◆ 1기 신도시 등 노후계획도시의 광역적 정비를 위한 『노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법』 주요 골자 확정

- 1기 신도시를 포함한 노후계획都市는 단기에 공급이 집중된 고밀 주거단지 특성을 가지고 있어 자족성이 부족하고 주차난, 배관 부식, 층간 소음, 기반시설 노후화 등 다양한 문제도 가지고 있음
- 기존 『도시정비법』, 『도시재생법』 등 체계로는 신속하고 광역적인 정비사업 추진이 어렵고, 시장 혼란 요소인 이주수요에 대한 체계적 관리도 어려워 특별법을 제정하여 추진

### ◆ 특별법 주요 내용

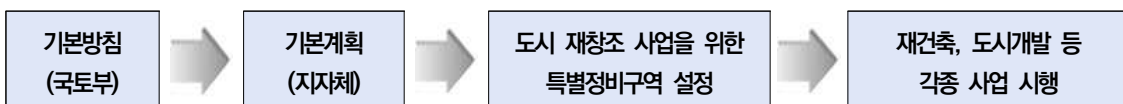
(1) 적용 대상 : 노후계획도시

- 『택지개발촉진법』 등 관계 법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 택지 : 노후화 이전에 체계적인 계획 수립과 대응이 가능하도록 범위 설정
- 택지지구와 동일한 생활권을 구성하는 연접 노후 구도심 등도 하나의 노후계획도시에 포함되도록 계획

(2) 기본방침 및 기본계획 수립

- 기본방침 : 지자체가 수립하는 기본계획의 가이드라인으로 노후계획도시 정비의 목표와 기본방향, 기본전략, 기반시설 확보와 이주대책 수립, 선도지구 지정의 원칙, 도시재창조 사업 유형 등 제시
- 기본계획 : 특정 노후계획도시를 대상으로 시장·군수가 수립하는 행정 계획. 10년 주기로 수립하며 5년마다 타당성을 검토
  - 노후계획도시의 공간적 범위, 해당 지역 내 특별정비구역 및 선도지구 지정계획, 기반시설 확충 및 특례 적용 세부 계획 등
- 노후계획도시정비특별위원회 : 기본계획과 기본방침 등을 심의하는 기구를 설치하고 지자체에는 이에 대응하는 지방노후계획도시정비위원회를 설치

〈노후계획도시정비 추진체계도〉



## (3) 특별정비구역 지정

- 대규모 블록단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충, 이주단지 조성 등 도시 기능 강화를 위한 다양한 사업을 추진하는 구역
- 지정되면 용적률, 건폐율 등 도시 및 건축규제와 안전진단 규제 등 완화 적용. 특별법이 정하는 각종 지원 및 특례사항 부여

## (4) 특별정비구역에 대한 특례 및 지원

- 재건축 안전진단 면제 또는 완화
- 용적률, 용도지역 등 도시 및 건축규제 완화
  - 용적률 규제는 종상향 수준으로 완화(3종 및 준주거로). 지역 여건에 따라 용도지역도 변경이 가능하도록 규정 마련
  - 직주근접, 고밀·복합개발 등이 가능하도록 특별정비구역을 입지규제 최소구역으로 지정 가능토록 추진
- 절차 간소화: 통합심의 적용하여 신속한 사업추진 가능하도록 계획

## (5) 특별정비구역 내 사업 시행

- 특별정비구역으로 지정되면 『도시정비법』 상 재건축사업, 『도시개발법』 상 도시개발사업 등 개별법에 따라 시행
- 사업 여건에 따라 다수 사업시행자가 사업을 시행하는 경우 효율적인 사업추진을 위해 특별정비구역 지정단계 초기부터 사업 전 단계를 관리하고 사업시행자를 지원하는 총괄사업관리자 제도 도입

## (6) 이주대책 수립 및 공공 기여

- 1기 신도시의 경우 짧은 기간에 주택공급이 이루어져 재건축 시기가 일시에 도래하므로 체계적인 정비와 주택시장 불안을 최소화하기 위해 이주대책 수립 필요
- 기본방침을 통해 이주대책의 원칙을 제시하고 지자체는 기본계획에서 세부 추진계획을 수립
- 특별정비구역은 각종 특혜가 집중되므로 적정 수준의 초과이익을 환수: 지역 간 형평성 확보하고 기반시설 재투자 자원 등으로 활용
  - 공공임대주택 외 공공분양, 기반시설, 생활SOC, 기여금 등 다양한 방식의 기부채납

◆ **영향 및 효과 점검**

- (긍정 효과) 특별법 틀은 체계적 정비사업 추진을 가능하게 하며 재건축사업의 주요 장애요인인 용적률 문제 해결로 재건축 사업성도 양호하게 되는 등 사업 측면에서는 긍정적 결과로 이어질 것으로 보임
  - 시장 심리 안정 기반 구축: 재건축사업 추진 필요성에도 불구하고 과도한 억제책은 주택시장 불안정을 야기한 원인이 되었으므로 특별법이 의도대로 제정된다면 시장 불안감은 크게 완화될 것으로 판단됨. 특히 주거공간의 경제적 개선 필요성이 충족된다면 주거환경 및 복지 개선으로 이어질 수 있음

- 전문건설 사업 기회 확대 : 순환형 주택공급에 모듈러주택을 적용할 계획으로 있어 전문건설 등 관련 업종에 대한 수요 확대가 예상되며 제조업과 건설업의 융복합 여건도 폭넓게 조성될 것으로 보임
- (위험 가능성) 광범위한 지역에 일률적으로 정비사업이 추진될 수 있으나 1기 신도시와 주변 지역 중심으로 멸실과 공급 물량이 집중될 것으로 보여 수급 문제와 이와 연결된 주변 시장 불안정성에 대한 점검 등 세부 대응전략이 필요함
  - 기존 3기 신도시와 공공택지개발사업을 통해 공급되는 물량과 노후계획도시 정비사업을 통해 공급되는 추가 물량은 경합 관계가 있으며, 경우에 따라서 미분양 우려와 공급 과잉이 발생할 수 있음
  - 시장 불안정성에 대한 대비를 위한 이주대책은 시점이 일치하거나 이와 비슷한 여건이 조성될 경우 광역화되어 혼란이 증폭될 수 있으며, 인접한 여러 지자체가 협업을 통해 광역 차원의 대책도 마련하는 것이 필요할 것으로 보임. 또한 국토부와 주민들과의 정보 공유도 필요함
  - 현 정부가 계획하고 추진하는 공공 분양사업이 노후계획도시 정비사업과 지역별 시기별로 일치하거나 중복된다면 수급 불안정 등이 우려되므로 이주대책 등 기본계획 수립 시 다양한 가능성에 대한 폭넓은 고려와 점검이 필요함

### 3. 주택시장 침체 반전 가능성 등 시장 영향 검토

- ◆ (시장 개관) 주택가격은 다시 하락 폭이 커지는 더블 딥 패턴의 변동성을 보이고 있어 침체는 더 지속될 것으로 보임
  - 미분양 위험 : 거래 절벽, 가격 하락 폭 확대 등의 침체 여건이 지속되고 있는 가운데 남은 주요 변수는 미분양 물량 변동성으로 보임. 최근 급격하게 증가하고 있으며 최근 7만호 수준을 육박하고 있어 미분양 이슈는 여전히 계속되고 있어 지속적 모니터링이 필요함
  - 고금리 상황이 지속되면서 특례보증자리론에 대한 잠재 수요가 크게 확대되고 있음. 이와 함께 가격 지속 하락으로 6억원대 이하 주택도 비중이 커지고 있어 공공 모기지를 통한 최소한의 수요는 유지될 수 있을 것으로 보임
- ◆ (침체 완화 가능성) 제도적 방향 설정이라는 점에서 중기에 걸쳐 영향을 줄 것으로 보여 당장 시장 침체를 완화하는 효과는 미미할 것으로 판단됨. 대출 규제 완화 역시 가격 상승과 고금리로 인한 상환 부담이 여전히 커 수요 확대로 이어지는 효과는 적을 것으로 보임
  - 시장 침체 완화보다 바닥세 도달 후 반등하는 시점에서 수요를 확대시키는 효과를 가질 것으로 보이며 단기 효과는 미미할 것으로 판단됨



## 시장동향

### 부동산 PF시장 리스크 여전히 상당한 수준

- 2023년에도 금융비용 부담, 공사원가 상승 등 건설업계 고통 여전 -

박선구 연구위원 (parksungu@ricon.re.kr)

#### 1. 2022년 하반기부터 부동산 PF시장 위험 진행 중

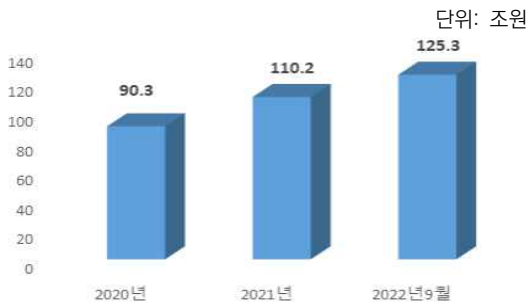
◆ **작년 주택경기 침체와 레고랜드발 사태로 인해 부동산 PF 등 자금시장이 큰 변동성을 보임**

- 금리상승과 주택경기 침체로 위축된 부동산 PF시장에 레고랜드 사태가 불안감을 크게 증폭
- 정부의 자금시장 긴급대책 등으로 유동성 위험은 다소 완화되었으나, 시장위험은 여전한 상황

◆ **2022.9월 말 기준, 부동산 PF대출 잔액은 약 125.3조원으로 2021년 대비 13.7% 증가**

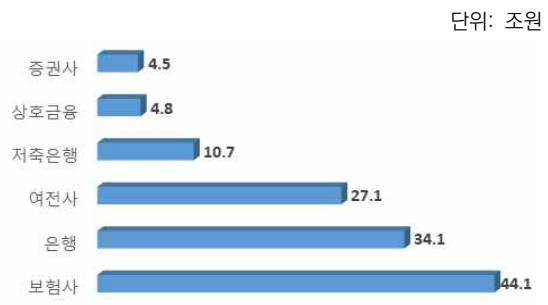
- 업권별 부동산 PF대출 잔액은 보험사가 44.1조원으로 가장 많았고, 다음으로 은행(34.1조원), 여전사(27.1조원), 저축은행(10.7조원), 상호금융(4.8조원), 증권사(4.5조원) 등이 차지

〈부동산 PF대출 잔액 추이〉



자료: 금융감독원

〈업권별 부동산 PF대출 잔액(2022.9월 기준)〉

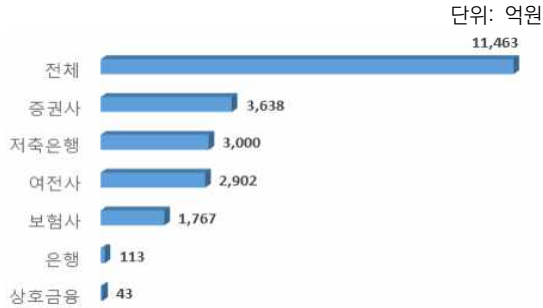


자료: 금융감독원

◆ **부동산 PF대출 연체율이 증가하면서 2022.9월 기준 업권별 연체 금액이 약 1조 1,500억원에 육박**

- 부동산 PF대출 연체 금액은 증권사가 3,638억원으로 가장 많고, 다음으로 저축은행 3,000억원, 여전사 2,902억원, 보험사 1,767억원, 은행 113억원, 상호금융 43억원 등
- 특히, 증권사의 부동산 PF대출 연체율은 8.2%로 2019년 1.3%, 2020년 3.4%, 2021년 3.7%에 비하면 상당히 높은 수준
- 전체 금융권 부동산 PF 연체율은 0.9%로 2019년 0.46%와 비교하면 약 2배 증가한 상황

〈부동산 PF대출 연체 금액(2022.9월 기준)〉



자료: 금융감독원

〈부동산 PF대출 연체율(2022.9월 기준)〉



자료: 금융감독원

- ◆ 위험도가 상대적으로 큰 브릿지론을 많이 취급하고 있는 증권사, 여전사, 저축은행, 상호금융 등은 향후에도 위험에 크게 노출될 가능성이 상당

## 2. 2023년, 건설업계 부실 최소화를 위한 노력 필요

- ◆ 2000년대 이후 부동산시장과 자본시장의 연계 확대는 긍정적인 역할도 컸지만, 위기 발생으로 부실화될 경우 금융기관뿐만 아니라 기초 담보를 제공한 시행사와 시공사의 부실을 초래
  - 최근 부동산 가격이 하락하면서 신규 주택에 대한 수요가 줄어들어 미분양이 빠른 속도가 증가
  - 여기에 시장금리 상승, 공사비용 증가, 수익성 악화 등으로 건설업계는 복합 리스크에 노출
  - 이에 2023년에는 최악의 경우 금융기관, 건설사, 시행사 등의 부실 도미노로 이어질 우려 존재
- ◆ 특히, 서울에 비해 지방사업장, 대형건설사보다 중소건설사의 어려움이 매우 큰 상황
  - 최근 지방사업장에서는 미분양 우려로 인해 수백억원의 손실을 감수하고 시공권을 포기하는 사태 발생
  - 중소건설사의 경우 PF대출 자체가 불가능해졌으며, 자금난에 부도업체가 증가하는 추세
  - 정부의 각종 지원 정책은 신용등급 A급 이상의 우량 건설사에 한정되고 있어 중소건설사, 지방 사업장을 중심으로 부실은 증가할 것으로 판단
- ◆ 최근 정부는 금융시장 불안정 해소를 위해 다양한 유동성 공급 프로그램을 가동 중
  - 그러나 중소건설사의 어려움이 더욱 크다는 측면에서 중소건설업 맞춤형 지원제도에 대한 고민 필요
  - 글로벌 금융위기 당시 미분양 증가에 따른 PF시장 부실화로 건설업계 연쇄 도산을 이미 경험
  - 특히 2023년에 건설업계 및 건설경기 침체가 장기화되지 않기 위해서는 자금시장 안정화가 중요