

건설동향브리핑

CERIK

제818호
2021. 8. 9

정책동향

- 2021년 세제 개정안의 주요 내용과 평가
- 건설산업의 ESG 도입 필요성

산업정보

- 디지털 전환, 건설기업의 'bespoke 전략'이 중요
- 아파트 겹투자 통계의 개선 방안

건설논단

- ESG, 건설산업의 미래를 좌우한다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2021년 세제 개정안의 주요 내용과 평가

- 기업투자를 촉진하는 세제 개정 바람직, 관심사인 부동산 세제 제외는 아쉬워 -

■ '2021년 세제 개정안의 산업 및 기업 관련 주요 내용

- 지난 7월 26일, 기획재정부는 '2021년 세제 개정안'을 확정 발표하였음. 이번 개정안은 차세대 성장동력 확보 및 일자리·투자·소비 적극 지원, 서민·중소기업 및 취약계층 세제 지원을 강화하고 납세자의 권익 보호와 조세제도 합리화에 초점을 맞추었음.
- 이번 세법 개정안의 기업 및 산업 관련 내용 중 먼저 차세대 성장동력 확보와 관련된 내용은 다음과 같음.
 - 먼저, 반도체와 배터리, 백신 등 '3대 국가전략기술'에 해당하는 연구개발(R&D) 및 시설투자에 대한 세액공제를 확대키로 함. 현재는 R&D 비용이 일반 비용과 신성장·원천기술로 정해져 있지만, 국가전략기술이 신설되어 최대 50% 세액공제가 적용됨. 시설투자에 대한 비용도 최대 20% 세액공제가 적용됨.
 - 신성장·원천기술 세액공제 대상은 12개 분야 235개 기술¹⁾로 제한되었지만, 내년부터는 공제 대상에 탄소 중립, 바이오 기술 등이 추가됨. 적용 기한도 3년 연장돼 오는 2024년 12월 31일까지 적용 가능함.
 - 기업의 연구개발과 관련해서는 연구개발 관련 출연금 등에 대한 과세특례 적용 기한이 2년 연장되었고, 중소·중견 기업이 특허권 등 기술을 이전 또는 대여함으로써 발생한 소득에 대한 세액 감면 적용 기한도 2년 연장되었음. 아울러 기술대여 소득에 대한 세액감면 적용 대상에 중소기업뿐 아니라 중견기업도 추가됨. 특히, 투자세액공제 대상 자산에 중소·중견 기업이 취득하는 지식재산(IP)도 포함됨.
- 다음으로, 일자리 회복 지원과 관련한 주요 내용은 다음과 같음.
 - 창업 중소기업, 벤처기업, 에너지기술 중소기업 등은 최대 5년까지 법인세 또는 소득세를 50% 감면받을 수 있도록 하였음. 이 중 연간 수입금액이 4,800만원 이하면 최대 100% 감면되고, 생계형 창업기준은 연간 수입금액 8,000만원 이하로 완화(2022년 이후)됨.

1) 자율주행차 등 미래형 자동차와 인공지능이나 사물인터넷 등 지능정보시설, 기반소프트웨어 등 차세대 SW시설, 실감형 콘텐츠 등 콘텐츠시설, 지능형 반도체센서 등 차세대 전자정보 디바이스시설, 5G 이동통신 등 차세대 방송통신시설, 바이오 화합물 등 바이오헬스시설, 신재생에너지 등 에너지산업환경시설, 고기능섬유 등 융복합소재시설, 첨단제조 및 산업로봇 등 로봇, 무인이동체 등 항공우주시설 등(2020년 세제 개정안에 포함).

- 또한, 비수도권 기업에서 청년 및 장애인, 60세 이상 근로자를 고용해 상시근로자 수를 늘린 경우 100만원이 추가로 공제되며, 고용중대세액공제의 적용 기한도 2024년까지로 연장됨에 따라 기업이 고용을 늘린 경우에 최대 3년간 일정 금액을 공제받을 수 있게 됨. 이와 함께 경력단절 여성을 고용한 중소기업은 인건비의 30%까지 공제받을 수 있고, 경력단절 인정 기간도 퇴직 후 3년 이상에서 2년 이상으로 단축됨.

● 내수 활성화 및 기업환경 개선과 관련한 주요 내용은 다음과 같음.

- 해외 진출 기업이 국내로 복귀할 경우 세액감면 요건 중 사업장 이전 기한 요건이 완화되어 1년 이내에서 2년 이내로 확대되고, 적용 기한도 3년 연장되었음. 또한, 본사를 수도권 외 지역으로 이전시 세액감면 요건에서 투자, 근무인원 요건을 새롭게 신설함.
- 사업 재편시 과세를 이연하는 특례 대상에서 현행 금융 채무를 상환하는 경우에 한해 과세 이연을 적용하던 것에서 자산매각 대금을 투자하는 경우도 특례 대상에 포함함.

● 상생 협력기반 강화와 관련된 주요 내용은 다음과 같음.

- 중소기업 간 상생결제 활성화를 위한 상생결제 세액공제제도의 현행 요건(어음결제비율 미증가, 현금성결제비율 미감소)을 ‘어음결제비율 미증가’로 단순화하여 완화하였고, 결제일수에 따른 공제율도 상향하였으며, 현금성 결제 감소분을 공제대상 금액에서 제외하여 공제제도의 실효성을 높였음.
- 중소기업의 성과급 지급 유인을 위한 성과공유 중소기업 과세특례제도의 공제율을 현행 경영성과급 지급액의 10%에서 15%로 상향하였고, ‘영업이익 발생’ 요건을 삭제해 영업이익이 발생하지 않은 연도에 지급한 경영성과급도 세제 혜택이 가능토록 함.
- 또한, 중소기업의 결손금에 대해 직전 과세연도 납부세액을 한도로 소득세, 법인세 환급을 허용하는 중소기업 결손금 소급공제 허용 기간을 2021년에 한하여 2019년과 2020년도의 납부세액을 한도로 소득세 및 법인세 환급을 허용토록 함.

- 이 밖에 대체주택의 양도소득세 비과세 대상 확대, 공공사업 시행자의 종합부동산세 합산 배제범위 확대, 그리고 「교통·에너지·환경세법」의 적용기한 연장 등 건설·주택업계의 관심 사안도 포함되었음.

■ 투자세액공제 대상 확대 등의 지원책은 바람직하나 부동산 세제 제외 등은 아쉬워

- 현재 세계 주요국들이 코로나 19로 인한 경제 위기 상황을 조기에 극복하고자 기업 경제활동 지원을 위한 과감한 세제 혜택 등의 정책을 추진하고 있다는 점에서 기업투자 촉진, 일자리 창출, 중소기업·고령자·청년층·농어민 등 지원을 위한 과감한 세제 지원책은 매우 바람직하다고 판단됨.

- 기획재정부 보도자료에 따르면, 서민·중산층, 중소기업, 대기업 등에서 각각 3,295억원, 3,086억원, 8,669억원 등 1.5조원의 세 부담이 완화되는 것으로 예측됨.
- 다른 어느 때보다도 과감한 기업 세제 지원책들이 포함된 것은 기업 및 개인의 투자 등 경제활동을 자극하는데 있어 크게 기여할 것으로 판단됨.
- 특히, 전 세계적으로 혁신 기술의 전쟁이 심화되는 시점에서 국가전략기술의 세제지원 강화, 신성장·원천기술 R&D 비용의 세액공제 대상 기술 확대, 그리고 중소·중견 기업의 기술 이전 및 대여 발생소득 세액공제 등은 기업의 연구개발 및 투자 활력 제고에 도움이 될 것으로 보임.
- 창업 중소기업 세액감면 대상 확대 및 적용기한 연장, 중소기업 취업자에 대한 소득세 감면 적용기한 연장 등 중소기업 지원 방안 확대도 바람직함.
- 그러나, 이미 정치권에서도 논쟁이 되고 있는 법인세 인하, 가업승계세제(가업상속공제 등) 등과 종합부동산세 등 부동산 관련 세제 개정이 포함되지 않았다는 점은 아쉽게 평가됨.
- 종합부동산세의 대상과 관련하여 여당에서도 공시가격 상위 2%만 부과하고, 1주택자 양도세 기준을 9억에서 12억원으로 올리는 방안이 이미 제기되고 있다는 점에서 관련한 제도 개선이 포함되지 않은 것은 아쉬움.
- 나아가 국민의 관심이 집중되어있는 부동산 가격 안정을 위한 부동산 세제의 정상화에 대한 고민이 포함되지 않은 것은 이해하기 힘든 부분임.

■ 시행령 등 법 개정시 세제 개정안이 실효성을 갖도록 세심한 고려 필요

- 2021년 세제 개정안의 효과를 극대화하기 위해선 기업 현장에서의 실제 실행과 얼마나 괴리를 줄이느냐에 달려 있음. 즉, 시행령 등 법 개정에서 있어 보다 현장과 제도 간 괴리를 좁히는 세심한 제도화 노력이 필요함.
- 최근 스마트 건설기술 등 기술적 발전이 가속화되고 있는 건설산업에 대하여 향후 세제의 구체화 단계에서 고려할 필요가 있음.
- 예를 들어 이번 세제 개정안에 신성장·원천기술에 대한 R&D와 시설투자 세액공제를 확대할 예정인데, 건설의 새로운 미래로서 등장하고 있는 스마트 건설기술에 대한 기업의 투자에 대해서도 고려할 필요가 있음.
- 이를 위해서는 기술의 융복합에 대한 적극적인 산업정책은 물론, 세제상 지원의 폭넓은 접근이 필요함.

김영덕(선임연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

건설산업의 ESG 도입 필요성

- 지속가능 금융으로의 진화에 따라 ESG 대응이 경쟁력으로 부상 -

■ ESG, 기업·경제·사회의 지속가능성을 제고할 수 있는 요소로 부상

- ESG의 부상으로 금융은 지속가능 금융(Sustainable Financing)으로 새롭게 재정의됨.
 - ESG 관련 제도의 정립을 통해 지속가능 발전 목표(Sustainable Development Goals)를 추구하는 기업이나 조직의 경제활동 또는 프로젝트를 직접 혹은 간접적으로 지원하는 금융상품 및 서비스를 제공하는 금융을 지속가능 금융이라고 함.
 - 녹색금융, 기후금융, 임팩트금융, 사회책임투자 등을 포괄하는 지속가능 금융은 친환경 기업이나 프로젝트에 대한 금융 지원, 사회와 경제의 포용성 제고, 소비자 보호, 개인정보 보호 등의 목적을 위해 유동성을 제공하고 리스크를 분산함으로써 자원과 인력의 실질적 배분이 수반되도록 함.
- 유엔환경계획 금융이니셔티브(United Nations Environment Programme-Finance Initiative, UNEP-FI)는 금융기관의 지속가능 금융을 장려하기 위해 노력하고 있음.
 - 금융기관, 연기금 등의 지속가능 금융 동참을 유도하기 위해 UNEP-FI는 자산 소유주, 은행, 보험 등 부문별 특징을 반영하는 ESG 투자 원칙을 발표했다.
- ① 책임투자원칙(Principles for Responsible Investment, PRI)은 ① 투자분석과 의사결정 과정 내 ESG 반영 ; ② 투자 철학과 운용원칙에 ESG 이슈를 통합하는 적극적인 투자자의 역할 수행 ; ③ 투자대상 기업에 ESG 이슈 정보공개 요구 등을 포함하는 원칙으로서, 연기금과 자산운용사, 사모펀드(Private Equity) 등의 원칙을 투자 의사결정 과정에 적용하고 있음. 2021년 1월 기준으로 3,613개의 금융기관 및 연기금이 가입해 있음.
- ② 지속가능 보험원칙(Principles for Sustainable Insurance, PSI)은 보험사의 기업 활동 전반에 ESG 이슈를 반영하도록 하는 지침임. 2021년 5월 기준으로 전 세계 수입보험료의 25%를 점유한 110개 보험사 및 재보험사가 가입함.
- ③ 지속가능 은행원칙(Principles for Responsible Banking, PRB)은 UN 지속가능 발전 목표와 파리기후협정 등에 기여하기 위한 은행업의 글로벌 벤치마크를 제시함. KB금융그룹, 하나금융그룹, 신한금융그룹, NH농협은행 등을 포함하는 전 세계 230여 개 은행이 PRB에 서명함. 서명 은행은 서명 후 4년 이내에 ① 은행의 ESG 분석, ② ESG 관련 목표 설정 및 이행, ③ 진행 상황에 대한 평가 등의 책임을 이행해야 함.

- 금융기관의 지속가능 금융 실행을 용이하도록 하기 위하여 글로벌 보고 이니셔티브(Global Reporting Initiative, GRI), 기후변화 관련 재무정보 공개전담협의체(Risk Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD), 지속가능 회계기준위원회(Sustainable Accounting Standards Board, SASB) 등이 기업 또는 조직의 ESG 정보 공시에 관한 표준 가이드라인을 제공하는데, 이 중 SASB는 11개 산업군에 속하는 77개 산업의 ESG 정보공개 지표를 제시하고 있음.
- ESG 정보를 환경, 사회자본, 인적자본, 사업모델과 혁신, 지배구조와 리더십 등 5개 주제로 구분하고, 산업별로 재무적 성과에 상당한 영향을 미치는 중요 이슈를 선정하여 공시하도록 하는 SASB의 건설업에 적용되는 ESG 정보공개 지표는 아래의 표와 같음.
- 물리적 실행이 중요성을 갖는 건설업의 특성을 반영하여 건설업에 적용되는 SASB의 ESG 정보공개 지표에서는 온실가스 배출, 에너지 관리, 물 및 폐수 관리, 폐기물 및 유해물질 관리, 생태학적 영향 등의 요소를 포함하는 환경 주제, 노동 관행, 직원 건강 및 안전 등의 요소를 포함하는 인적자본 주제, 상품 설계 및 생애주기 관리, 기후변화의 물리적 영향 등의 요소를 포함하는 사업모델과 혁신 주제, 그리고 비즈니스 윤리, 법률 및 규제 환경 관리, 중대사고 리스크 관리 등의 요소를 포함하는 지배구조와 리더십 주제 등의 비중이 높음.

<표> SASB의 건설업에 적용되는 지속가능성 공개 주제 및 2020년 상장 건설사 ESG 평가

주제	측정 방법
프로젝트 전개가 환경에 미치는 충격	환경 관련 인가된 사항, 기준, 규제 등을 이행하지 않은 사고 건수 프로젝트 설계, 부지 구획, 건설 관련 환경 리스크를 평가하고 관리할 절차에 대한 토론 여부
구조적 청렴과 안전	하자 및 안전 문제로 인한 재시공 비용 총액 하자 및 안전 사고 관련 소송 결과 부담한 금전 손해 총액
노동자 보건 및 안전	(1) 기록가능 사고율(Total recordable incident rate : TRIR) (2) 직접 고용 노동자와 계약직 노동자의 치사율
건물과 사회간접자본 시설이 생애주기 동안 미치는 충격	(1) 제3자 다속성 지속가능성 기준에 따라 검증된, 주문된 프로젝트 건수 (2) 그런 인증을 확보하고자 진행 중인 프로젝트 건수 프로젝트 계획과 설계 과정에서 운영 단계의 에너지와 물 사용 효율성을 감안하려는 절차에 대한 토론 여부
건설 생산물과 서비스가 기후변화에 미치는 충격	(1) 탄화수소 관련 프로젝트 잔고 (2) 재생 에너지 프로젝트 잔고 탄화수소 관련 프로젝트 잔고 중에서 취소된 물량 기후변화 완화와 연관된 비에너지 프로젝트 잔고
기업윤리	(1) 진행 중인 프로젝트 건수 (2) 국제투명성기구의 부패인식지수 순위에서 하위 20개국에 위치한 프로젝트 잔고 수

자료 : SASB(2018), "ENGINEERING & CONSTRUCTION SERVICES Sustainability Accounting Standard".

■ ESG의 건설업 도입을 위한 제도적 환경 구축

- 건설업과 금융의 상호의존성이 강화되는 상황에서, 금융의 지속가능 금융으로의 진화는 건설기업도 ESG 이슈에 적극적으로 대응하지 않을 수 없게 만들고 있음.
 - 기획·마케팅·금융조달-설계·엔지니어링-구매-시공-운영·유지관리 등으로 구성되는 건설업의 벨류체인에서 건설기업들은 고부가가치 창출을 위해 설계·엔지니어링-구매-시공 중심에서 기획·마케팅·금융조달 등의 비중을 높이는 사업구조 고도화를 추진하고 있음. 이는 건설기업의 경영활동에서 금융조달 능력의 중요성을 높여 금융과의 상호연관성을 강화하고 있음.
 - 금융부문뿐만 아니라, ① 공급사슬 관리와 협력업체 선정 과정에서 ESG 이슈를 감안할 것을 요구하는 발주자의 증가, ② 주택시장에서 ESG 이슈에 민감해진 젊은 세대의 중요성 부각, ③ ESG 관련 정보를 기업 신용평가에 적극 반영하는 신용평가기관의 최근 동향, ④ 온실가스 감축 규제 강화, 지속가능 보고서 공시 의무화 등 정부의 ESG 관련 규제 강화도 건설기업들이 ESG에 대응하도록 하는 요소로 작용함.

■ 시사점

- 기업의 경영 과정에 ESG를 반영한다는 것은 ① ESG 이슈를 감안해 기업의 비전과 목표, 그리고 이에 따른 전략·과제·실행 체계 등을 구축하는 경영전략과 ② 기업이 당면하고 있는 ESG 리스크가 기업가치에 미치는 영향을 분석하고 이에 대한 대응 방안을 마련해 지속가능 경영보고서를 통해 공시하는 ESG 정보공개 등 두 가지 축으로 구성됨.
 - 건설기업은 ESG 관련 정부의 규제 동향이나 신기술 개발 혹은 도입 가능성과 함께 지속가능 금융으로의 진화가 건설기업의 자금조달이나 투자 및 영업 활동 혹은 인수&합병에 미치는 영향을 파악해 대응 방안을 강구하고 이를 지속가능 경영보고서를 통해 공시하는 것이 필요함.
- 금융부문의 ESG 이슈를 반영하는 지속가능 금융으로의 진화, 그리고 ESG 관련 정부의 규제도 금융부문으로부터 직·간접적으로 자금을 도입하는 비중이 큰, 코스피 상장사 등을 포함하는 대형 건설기업을 대상으로 하고 있음.
 - 하지만 ESG 평가의 직접적인 대상이 되는 건설기업들은 공급체인 전반에 걸친 ESG 이슈 관리가 필요하기 때문에, 협력사로서 공급체인에 참여하는 중견·중소 기업들도 환경 보호, 산업 안전, 노동자 인권 등 ESG 관련 이슈에 대응하지 않을 수 없음.

- ESG 이슈에 대한 대응은 대기업은 물론, 중견·중소 건설기업에게도 업무 및 비용 증가를 내포하는 리스크 요인이지만, ESG 경영을 선제적·적극적으로 도입한 기업은 자금조달에서 비교우위를 가질 수 있고 고객 기반을 확보할 수 있어, ESG 대응이 경쟁력의 요인으로 작용할 수 있음.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

디지털 전환, 건설기업의 ‘bespoke 전략’이 중요

- 건설산업과 기업의 체질에 맞춤형된 디지털 기술 적용, 생산성 혁신의 필수 -

■ 정부는 2020년 스마트 건설기술 로드맵 구축 이후 2021년에도 지속적으로 건설산업의 생산성 혁신, 고부가가치 증대 등을 위한 정책과 제도를 정비하고 있음. 특히, 건설산업의 생산성 혁신을 위해 BIM 기반 디지털 전환²⁾을 강조하고 있음.

- 최근 정비하고 있는 ‘스마트 건설기술 활용 기반 구축’은 타 산업과 격차가 큰 생산성 향상을 위해 건설기술의 완전한 자동화 및 지능화를 목표로 추진하고 있음.
 - 프로젝트의 건설(construction) 또는 생산(production)을 지원하는 핵심 기술(technology)로 선진 건설기업뿐 아니라 국내 대형 건설기업 중심으로 스마트 건설기술 도입이 가속화되고 있지만, 프로젝트 관리 체계와 병행될 때 디지털 전환 효과를 극대화할 수 있음.
- 하지만 전통적 건설사업 생산 방식의 디지털 전환을 성공적으로 도입되기 위해 산업의 핵심 참여 주체인 건설기업의 ‘기획 및 계획’, ‘설계’, ‘구매’, ‘시공’, ‘운영’ 등 전(全) 생애주기에 걸친 근원적 기술력 유지와 보강이 중요함.
 - 다양한 디지털 기술이 프로젝트 건설과 관리 체계를 지원하는 보조적 기능보다 부분적 적용으로 총체적 기술 연계가 부족할 경우 투자 대비 생산성 향상 효과도 제한적일 수 있음.

■ PwC, KPMG 등 글로벌 컨설팅 전문기관들의 최근 관련 보고서에 의하면, 현재 건설산업의 디지털 전환은 기업별 핵심 분야 중심으로 본격적으로 시도하고 있지만, 세부적인 전략 부족으로 노력 대비 효과가 낮은 것으로 분석됨.

- 2021년 PwC가 공공 및 민간 참여 주체를 대상으로 디지털 전환 효과를 조사한 자료에 의하면³⁾, 코로나19 시대와 같은 환경에서 사업 목표 달성의 실패 가능성이 현저히 커, 디지털 기술 도입의 가속화는 기업의 지속가능성과 유연성 확보에 중요한 것으로 나타남.
 - 건설 생산체계에 디지털 전환이 부족할 경우, 설문 응답자의 46%는 50% 이상의 공기 지연과 24% 이상의 공사비 초과를 경험할 것으로 주장함.

2) 국토교통부, BIM 기반 건설산업 디지털 전환 로드맵, 2021.6.

3) PwC's Construction Industry Vision 2025 : Towards a digital future, 2021.4.

- 디지털 기술로 건설사업의 생산성 향상, 고부가가치 증대 등의 실질적 효과를 경험하고 있는 글로벌 디지털 전환 선진기업들의 핵심 기술과 수행 범위는 건설사업 프로세스 단계별 효율성을 극대화하는 데 집중되어 있음(<그림 1> 참조).

<그림 1> 건설사업 프로세스 단계별 디지털 전환 혁신 선진기업



자료 : 삼정 KPMG, '미래의 건설산업, 디지털로 준비하라(2021.07)' 자료 일부 재구성.

■ 건설산업의 디지털 전환을 추진하기 위한 정부의 제도 및 기준과 산업의 생태계를 구성하고 있는 건설기업은 근원적 생산 기술력 기반 디지털 기술의 적재적소에 도입하기 위한 맞춤형된 상세 전략과 사업에 적용 가능한 수준의 계획이 필요한 시점임.

- 포괄적인 디지털 전환 및 디지털 기술의 제한적 적용은 생산성 향상과 효율적인 기업 경영에 한계가 있음. 기업 환경과 건설사업의 특성에 맞춤형된 디지털 기술 활용과 연속적인 디지털 전환으로 혁신적 부가가치 향상을 기대할 수 있음.
- 디지털 기술 기반 스마트 건설기술의 부분적 적용보다 프로젝트의 전(全) 생애주기를 고려한 통합 기술 성숙도(maturity of integrated technologies, MIT) 기반 경쟁력 강화를 가속할 수 있는 프로젝트 수행의 인프라 구축이 중요함.
- 건설산업과 기업의 디지털 전환은 선택이 아닌 필수인 환경에서 기업 이윤의 극대화와 프로젝트의 생산성 혁신을 위해 스마트 건설기술의 연계 및 통합이 필수적임.

유위성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

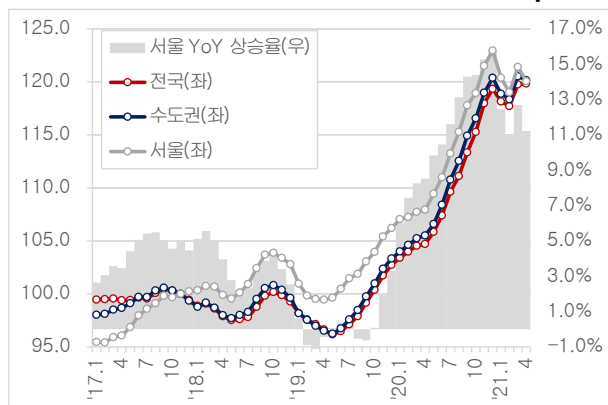
아파트 겹투자 통계의 개선 방안

- 정부-민간 집계 방법 차이로 시장 혼란 야기... 통계 개선 필요 -

■ 아파트 전세가격 상승으로 매매가 대비 전세가 비율(전세가율) 역시 동반 상승세

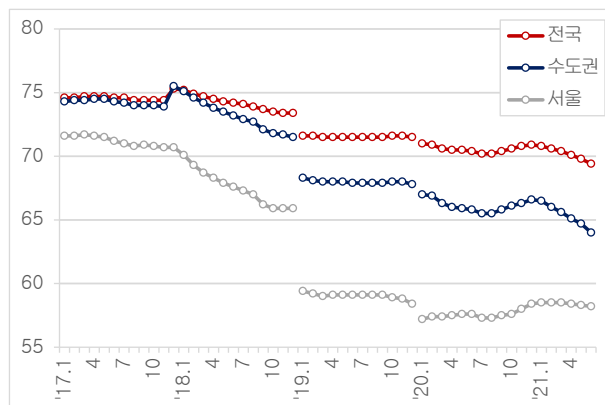
- 2020년 초 전월세 상한제 및 계약갱신청구권 도입 검토 이후 상승세를 보이기 시작한 전세가격은 개정된 「주택임대차보호법」이 시행된 2020년 하반기에 본격 상승(<그림 1> 참조)함.
- 특히, 서울 아파트 전세가는 전년 동월 대비 최대 15.8% 상승하는 등 가파른 상승세를 나타냄.
- 전세가격 상승으로 인해 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 2020년 하반기 동안 증가함.
- 그간 전세가격보다 매매가격의 상승 폭이 컸던 탓에 안정되는 것처럼 통계 착시를 일으켰던 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 2020년 하반기 동안 증가함(<그림 2> 참조).

<그림 1> 아파트 전세실거래가지수 추이(p, %)



주 : 2017.11 = 100.0.
자료 : 한국부동산원(2021).

<그림 2> 아파트 매매가 대비 전세가 비율(%)



주 : 2019년 1월과 2020년 1월 추출률 및 표본 규모 변경으로 시계열 단절 발생(2021년 6월 변경은 미반영).
자료 : 한국부동산원(2021).

■ 전세가율이 상승하면 겹투자 비율이 증가해 기존 주택 매매시장의 불안 야기

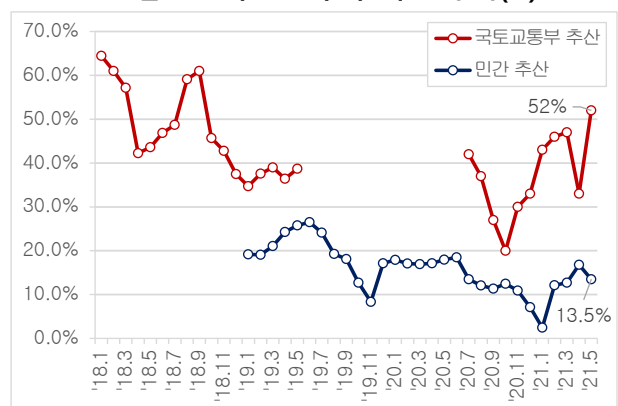
- 소위 겹이 줄어들면 전세금을 레버리지 삼아 주택을 구입하는 겹투자의 가능성이 높아짐.

- 과거 시장 흐름으로 유추해볼 때 경기 활황기 전세가의 상승은 매매가 하방 경직성에 영향 미쳐
- 규제로 전세자금대출과 아파트 매입을 병행하기 어려워나 여전히 빈틈은 남아 있고, 금융 규제 강화로 주택 구입이 어려워졌다는 점을 감안하면 기존 주택 매매시장의 불안 야기 가능성이 있음.
- 특히, 비교적 금융규제가 덜한 9억원 미만 아파트에 대한 수요가 증가할 수 있음.

■ 하지만 갭투자 비율에 대한 통계는 2021년 5월 기준 공공(52%) vs. 민간(13.5%)로 최대 3.8배 차이 발생

- 갭투자 비율은 공공과 민간에서 각각 계산해 제공하고 있는데, 수치 간 차이가 최대 3.8배에 달해 격차에 대한 교정이 시급한 실정임(<그림 3> 참조).
- (공공) 갭투자 비율에 대한 공공 제공 통계는 대체로 국민에게 공개되지 않고, 갭투자 의 정의 역시 광범위해 실제 갭투자 비율 대비 높을 것으로 추정됨.
 - 정부에서 갭투자 비율을 국민에게 제공하는 것은 부동산 대책의 보조자료로 제시할 경우에만 한하며, 그 외에는 국회의 자료요구권에 근거한 국회의원의 요청에 의해서만 제공돼 활용도가 저하됨.
 - 또한, 자금조달계획서상 임대료를 승계해 구매한 모든 거래를 갭투자로 정의함으로써 기존 전세 계약 만료일과 매매 거래일이 일치하지 않는 상당수의 거래가 갭투자로 분류될 가능성을 내포함.
- (민간) 민간 통계는 시장 논리에 부합하는 시계열 갭투자 자료를 제공하나 집계 방법론상 실제와 격차가 발생할 수 있음.
 - 민간 통계는 접근의 용이성, 제공 주기 등을 고려하면 공공 통계보다 활용도가 높음.
 - 집계 방법 역시 매매 거래를 추적해 실제 전세 거래가 나타나는지 여부를 분석하기 때문에 시장 메커니즘에 부합함.
 - 다만 실거래 공개자료에 개인정보 보호를 위한 익명화 방법을 적용했기에 민간 통계 역시 ‘엄밀한’ 의미의 갭투자라 보기 어려움.

<그림 3> 서울 갭투자 비율 추이(%)



주 : 민간 추산 결과는 2021.8.6. 검색 결과이며, 향후 6개월 내 비율 변동이 있을 수 있음.

자료 : 박상혁 의원실(2020), 박홍근 의원실(2021), 아실(2021)

■ 초과 수요에 의한 시장 혼란을 줄이기 위해서는 실제 시장 흐름을 반영한 통계 작성 필요

- 갭투자 비율은 시장의 불안 정도를 분석할 수 있는 중요한 지표이나 지표의 혼선이 발생함.
- 시장을 정확히 진단하고 대책을 수립하기 위해 명확한 초과수요 비율을 제시하는 것이 필요
 - 실제 갭투자 비율은 민간에서 활용하는 거래 추적 방법이 실제와 부합하나 자료의 한계가 있었음.
 - 공공에서는 부동산 거래관리 시스템을 통해 매매 거래가 일어난 주택을 특정할 수 있으므로 당해 주택에서 실제로 전세 거래가 일어나는지 여부를 파악해 시계열 데이터를 공개할 필요가 있음.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

ESG, 건설산업의 미래를 좌우한다

최근 산업계, 금융계의 뜨거운(hot) 관심사 중 하나가 ESG(환경·사회·지배구조)다.

산업계에서는 'ESG'를 하나의 경영 패러다임이자, 새로운 사업 기회 즉, 미래 성장의 돌파구로서 인식하면서 대응에 있어 발 빠르게 움직이고 있다. 금융계에서도 ESG 관련주가 연일 관심을 받고 있고, 'ESG 펀드' 등 관련 금융상품을 경합적으로 내놓고 있다. 영국, 스웨덴, 독일 등 주요 외국의 사례는 물론, 우리나라 금융위원회에서 지난 1월 공시한 한국형 ESG 지표 등을 감안할 때, ESG 정보에 대한 공개가 의무화될 날도 멀지 않았다.

'탄소중립 시대'의 도래, 코로나19의 전 세계적 확산에 따른 환경에 대한 관심의 폭발적인 증가에 따라서 우리 기업들은 새로운 경영환경에 직면하게 되었고, 이에 대응한 지속가능한 경영에 목표를 둔 기업들에 있어 ESG 경영이 새로운 경영의 패러다임이자 규칙으로서 자리잡고 있는 양상이다.

지금까지 나타난 ESG에 대한 접근은 크게 두 가지 흐름으로 요약된다. 하나는 투자적 관점에서 보는 ESG다. 투자대상인 기업의 투자 의사결정을 내리는 데 있어서 평가 기준으로서 보는 시각이다. 투자 의사결정시, 투자의 내부수익률, 즉 미래 현금흐름의 현재가치와 같은 재무적 의사결정 기준과 더불어 장기적인 관점에서 기업가치와 지속가능성에 영향을 주는 ESG 요소, 즉 비재무적 요소들을 반영해야 한다는 필요성이 커지고 있다.

다른 하나는 경영전략 혹은 경영관리의 관점에서 보는 ESG다. 이제 환경 중시 경영, 다양한 사회적 요구에 부응하는 기업의 사회적 책임을 다하는 경영활동, 그리고 기업의 투명성 및 지배구조의 건전성을 기업의 경영원칙 혹은 정책으로 설정하고 이와 관련된 제반 활동을 경영의 중요한 활동으로서 고려해야 하는 시대가 된 것이다.

또한, 친환경, 에너지 분야 등에 있어 직접적으로 새로운 사업이나 상품을 창출하거나, 기존 사업 추진과정에서 친환경성과 공익성 그리고 투명성, 더 나아가 기업의 경제적 가치와 공동체의 사회적 가치를 조화시킴으로써 기존 이해관계자들이 갖고

있는 기업의 사업과 상품에 대한 이미지를 새롭게 부여하는 것이 기업 경쟁력이 된 것이다.

건설산업도 예외는 아니다. 최근 건설기업들이 앞다투어 에너지 및 친환경 사업을 확장하고 있고, 어느 건설기업은 회사의 사명까지 변경해 가면서 환경친화적 기업 이미지를 부각시키고 있다. 그러나, 향후 ESG는 건설산업에 있어 큰 변화를 야기할 것으로 예측된다. 건설사업의 추진에 있어서 사업내용 및 사업금융조달 등에 있어 ESG가 많은 영향을 미칠 것으로 예측되며, 건설기업의 가치에 대한 평가에 있어 ESG는 중요한 가치의 평가 기준으로 자리잡게 될 가능성이 높다.

단기보다는 장기간의 시간에 걸쳐 투자가치가 부여되는 건설사업의 특성상, 사업의 검토단계에서 다양한 사업추진요소와 함께 사업 주체는 물론, 사업 참여자들의 ESG 경영 추진 여부 등 사업 추진 평가 및 투자 유치의 기준으로서 일반화될 것으로 예상된다. 더 나아가 환경 오염적 요소에 대한 규제, ESG 전반에 대한 사업대응계획 요구 등 건설사업의 착수 및 이행 단계에 있어 새로운 법적, 자율적 규제 요인으로 작용할 가능성이 크다.

해외건설시장 진출에 있어서는 더욱 그렇다. 세계적으로 ESG에 대한 관심이 증대됨에 따라서 해외 진출기업에 대한 ESG 공시 정보에 대한 활용이 점차 확대될 것으로 예측되며, 보다 직접적으로 사업 참여자 선정시 기업의 ESG 추진 의지 및 성과, 그리고 ESG 측면에서의 기업의 가치를 중요하게 고려하게 될 것이다.

우리 건설산업이 환경친화적인 산업으로서 변모하고, 국가와 사회가 요구하는 투명성을 갖추고, 사회적 책임을 다하며, 국민을 비롯한 건설산업을 둘러싼 많은 이해관계자의 신뢰를 얻어야 하는 과제는 더 이상 미룰 수 없는 당면 현안이 되었다. 결국, 얼마나 ESG 환경에 적극적으로 대응해 나가느냐 하는 것이 건설의 미래를 좌우하게 될 것이다. <아주경제, 2021.8.2>