

# 건설동향브리핑

CERIK

제859호  
2022. 6. 7

## 시장동향

■ 임대차 3법 도입 후, 서울 전세 비중 6.5%p 감소

## 산업정보

■ 중소건설업체의 ESG 경영, 대형업체의 60% 수준

■ 글로벌 원자재 가격 상승과 수급 변동성, 건설업 체질 개선 요구

■ OSC 생태계 구축을 위한 홍콩의 Construction 2.0

## 건설논단

■ 재건축 대신 리모델링, 관심은 높지만 현실은 제자리 걸음

## 임대차 3법 도입 후, 서울 전세 비중 6.5%p 감소

- 전월세 전환율은 낮아지고 대출금리는 높아진 시장 여건 맞물려 -

### ■ 임대차 3법 도입 이후, 서울의 전체 주택 임대차 거래량은 증가했으나, 전세는 감소

- 서울 부동산정보 광장 자료를 기초로 임대차 3법 도입(2020년 8월) 전후 40개월의 서울 주택 임대차 거래량을 비교 분석함.
  - 2022년 5월 27일자 서울 부동산정보 광장에 공개된 계약일 기준 아파트, 연립·다세대, 단독·다가구의 임대차(전세, 준전세, 준월세, 월세) 거래량을 분석함.
    - ※ 준전세 : 보증금이 월세의 240개월치 초과, 준월세 : 보증금이 월세의 12~240개월치 구간, 월세 : 보증금이 월세의 12개월치 이하
  - 다만, 서울부동산정보 광장 자료는 승인 통계가 아니며 임차인이 동 주민센터 또는 대법원에 확정 일자를 신고한 자료이며 변동성이 큰 단점이 있음.
  - 임대차 3법 도입 이전 20개월(2018년 12월~ 2020년 7월)과 이후 20개월(2020년 8월~2022년 3월)의 거래량을 비교하여 변화 추이를 확인함.
    - ※ 2022년 4월과 5월 임대차 거래량이 일부 취합되어 공개되고 있으나, 추가 신고의 가능성이 존재하여 3월까지 자료로 한정함.
    - ※ 계절적 요인을 통제하기 위해 임대차 3법 도입 이후와 동일한 월(2018년 8월~2020년 3월)을 대상으로 분석하였으나, 이전 20개월과 차가 크지 않아 기술에서 제외함.
- 임대차 3법 도입 이후 20개월 동안 이전 20개월 대비 서울 임대차 거래량은 8.1% 증가함. 전세 거래는 유일하게 3.0% 감소함.
  - 주택 유형별로는 아파트 7.8%, 연립·다세대 9.8%, 단독·다가구 7.3% 증가함.
  - 계약 형태별로는 전세는 3.0% 감소하였으나, 준전세 50.7%, 준월세 18.2%, 월세 27.0% 증가함.
- 아파트, 단독·다가구 전세 거래량은 감소하였고 아파트 준전세 거래량 증가가 두드러짐.
  - 아파트는 전세 6.1% 감소, 준전세 69.3%, 준월세 26.0%, 월세 32.9% 증가함.
  - 연립·다세대는 전세 6.2%, 준전세 36.0%, 준월세 11.7%, 월세 22.6% 증가함.
  - 단독·다가구는 전세 6.8% 감소, 준전세 24.8%, 준월세 16.3%, 월세 27.1% 증가함.

### ■ 아파트는 준전세, 단독·다가구는 준월세 비중 증가 두드러져

- 임대차 3법 도입 이전과 이후를 비교하면, 서울 임대차 계약에서 전세 비중은 6.5%p 감소

하고 준전세는 3.5%p, 준월세는 2.2%p 증가함.

- 전세 비중은 도입 이전 62.8%에서 도입 이후 56.3%로 변화하여 6.5%p 감소함.
- 준전세는 8.8% → 12.3%로 3.5%p, 준월세는 24.2% → 26.4%로 2.2%p, 월세는 4.3% → 이후 5.0%로 0.7%p 증가함.

● 아파트의 전세 비중은 70%대에서 60%대로 급변하였고 준전세 비중 증가가 두드러짐. 단독·다가구는 전세 감소가 준월세 비중 증가로 나타나 아파트와 다른 양상임.

- 아파트의 전세 비중은 71.6% → 62.4%로 9.2%p 감소함. 준전세는 11.0% → 17.2%로 6.2%p, 준월세는 16.4% → 19.2%로 2.8%p, 월세는 1.0% → 1.2%로 0.2%p 증가함.
- 연립·다세대의 전세 거래량은 증가하였으나, 비중은 감소함. 전세 비중은 69.3% → 67.0%로 2.3%p 감소함. 준전세는 6.7% → 8.3%로 1.6%p, 준월세는 21.5% → 21.9%로 0.4%p, 월세는 2.5% → 2.8%로 0.3%p 증가함.
- 단독·다가구의 전세 비중은 46.3% → 40.2%로 6.1%p 감소함. 준전세는 7.5% → 8.7%로 1.2%p, 준월세는 36.3% → 39.4%로 3.1%p, 월세는 9.8% → 11.6%로 1.8%p 증가함.

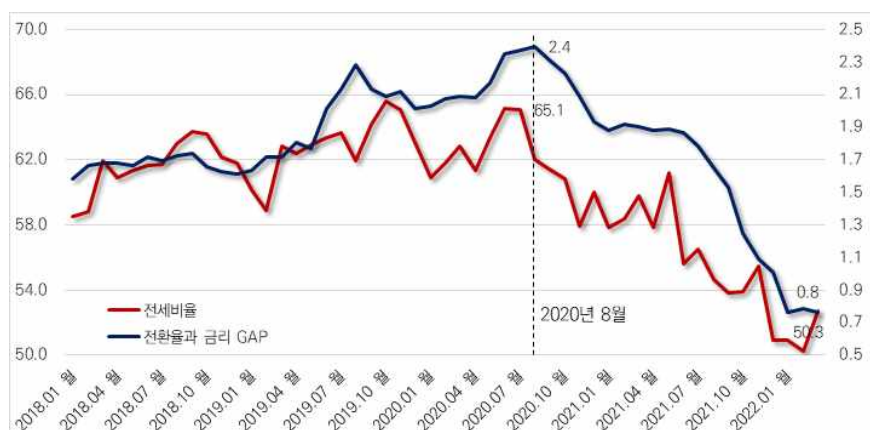
## ■ 대출금리와 전월세 전환율의 GAP 축소도 함께 영향 미쳐

● 임대차 3법 도입과 함께 전월세 전환율은 낮아지고 금리는 높아지면서 대출을 통한 전세 계약의 유인이 낮아진 시장 여건 변화도 서울 임대차 중 전세 비중 감소에 영향을 미침.

- 2020년 상반기까지 5%대였던 서울의 전월세 전환율은 하락하여 2022년 3월 현재 4.7%로 낮아짐. 반면, 예금은행의 가계대출 신규 취급액 기준 대출금리는 2020년 8월 2.55%였으나, 2022년 3월 들어 3.98%까지 높아짐. 이에 따라 전월세 전환율과 대출금리의 GAP이 지속적으로 축소됨.

<그림 1> 서울 임대차거래 중 전세 비중 및 전월세 전환율과 대출금리 GAP 추이

(단위 : %, %p)



주 : 전환율과 금리 GAP은 한국부동산원의 서울 전월세 전환율에서 한국은행의 예금은행 기준평균금리의 가계대출 금리의 차임. 전세 대출이 주택담보대출, 신용대출 등에 산재되어 금리가 산출됨에 따라 전체 가계대출 금리를 활용함.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 중소건설업체의 ESG 경영, 대형업체의 60% 수준

– 대형건설업체에 비해 중소건설업체의 ESG 경영은 열악, 정부 지원책 마련 필요 –

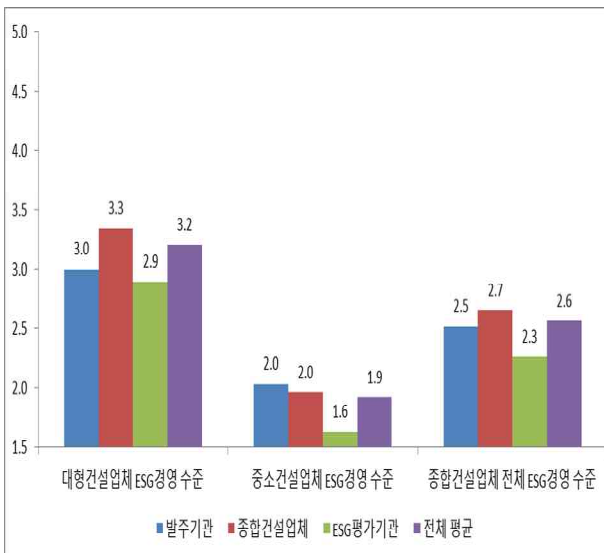
### ■ 건설업 ESG 경영, 대형건설업체에 비해 중소건설업체는 60% 수준에 그쳐<sup>1)</sup>

● 코로나19로 기업의 불확실성이 가속화되면서 지속가능한 경영을 위해 비(非)재무적 요소인 ESG의 중요성이 부각되기 시작하였으나 산업별 특성을 반영한 ESG 평가지표는 아직 제시되고 있지 않은 상황임. 이는 건설업체가 ESG에 대한 관심은 크지만 ESG 경영에 어려움을 겪는 이유 중 하나임.

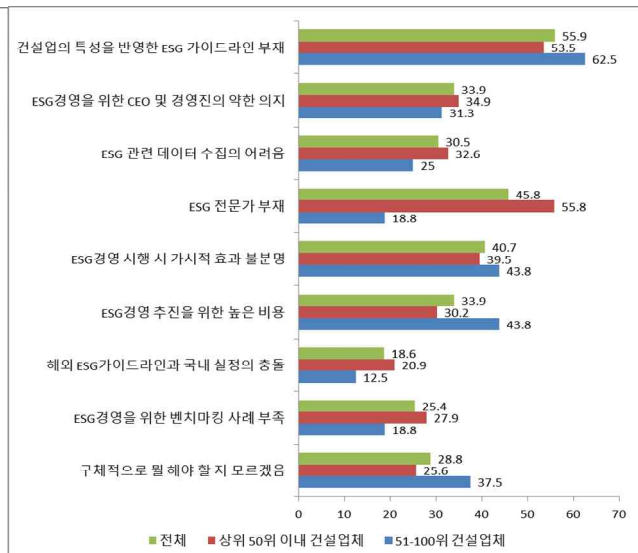
– 실제로 건설업체를 대상으로 건설업 ESG 경영 활성화를 위한 정부 지원 방안을 설문조사한 결과, ‘건설업 특성을 반영한 ESG 평가 기준 마련 필요’가 72.9%로 1순위, ‘기업의 ESG 경영 자발적 참여 유도를 위한 인센티브 부여’가 59.3%로 2순위, ‘공공공사 입찰 시 우수 ESG 경영 건설업체에 대한 가점 부여’가 50.8%로 3순위로 꼽힘.

● 건설업체의 ESG 경영 실제 적용 실태를 살펴보면 평균 2.6점(5점 만점)으로 ‘보통 이하’로 평가됨. 특히 중소건설업체만 놓고 봤을 때 그 평가는 ‘매우 낮은 수준’으로 나타남.

<그림 1> 현재 건설업체 규모별 ESG 경영 수준 평가 <그림 2> 건설업 ESG 경영 추진 시 애로사항(%)



주 : 5점 만점 기준.



주 : 중복응답.

1) 본 내용은 최은정(2022), 「건설업 ESG 경영 실태와 대응 방안」, 한국건설산업연구원의 보고서를 요약, 정리한 것임. 보다 자세한 내용은 본 보고서를 참조 바람.

- 대형건설업체는 평균 3.2점(5점 만점), 중소건설업체는 평균 1.9점(5점 만점)인 것으로 평가됨. 대형건설업체보다 경영환경이 열악한 중소건설업체의 경우 ESG 경영 수준이 보통(5점 만점에 3점 기준) 이하 즉, '매우 낮은 수준'임.
- 한편, 건설업 ESG 경영 추진 시 애로사항에 대해 '건설업의 특성을 반영한 ESG 가이드라인 부재'가 55.9%로 1순위, 'ESG 전문가 부재'가 45.8%로 2순위, 'ESG 경영 시행 시 가시적 효과 불분명'이 40.7%로 3순위로 꼽힘.
- 특히, 상위 51~100위 건설업체의 경우 '구체적으로 뭘 해야 할지 모르겠다'라는 응답이 전체의 37.5%를 차지함. 즉, 건설업체의 규모가 작아질수록 ESG 경영을 위한 '비용'과 '실행 방안 마련' 측면에서 겪는 애로사항이 더 많다는 것을 알 수 있음.

### ■ 갭(GAP) 분석 결과, ESG 전 분야에서 건설업 수준은 높지 않아

- 한편, 건설업에서 ESG 분야별 중요 지표와 현재 건설업체 수준 간의 갭(GAP) 분석을 실시함. 그 결과, ESG의 전 분야(환경, 사회, 지배구조)에서 건설업체의 수준은 높지 않은 것으로 나타남.
- 특히, 중소건설업체의 경우 대형건설업체와 비교해 볼 때 ESG의 모든 분야에서 취약한 것으로 나타났으며, 그중 지배구조 분야는 환경, 사회 분야보다 더 낮은 수준으로 평가됨.
- 이상의 도출된 결과를 토대로 향후 건설업 ESG 경영을 위한 분야별 준비 사항을 정리하면 다음과 같음.
- 먼저, 환경 분야에서는 '에너지 절감', '폐기물 처리 방법 등에 대한 방안 마련', '환경 법/규제 관련 숙지'의 준비가 필요함.
- 다음으로 사회 분야에서는 '종업원 안전을 위한 시스템 구축', '신규인력 유입 노력', '협력사 ESG 경영 지원', '개인정보 보호 시스템 구축'의 준비가 필요함.
- 마지막으로 지배구조 분야에서는 '중대사고 관리', '윤리경영 이행', '이사회의 합리적 운영(다양성, 전문성 등 반영)', '감사기구 전문성 확보'의 준비가 필요함.

### ■ 향후 건설업 ESG 경영을 위해 주체별 대응 방안 필요



- 건설업체의 규모가 작아질수록 ESG 경영을 위한 자체적인 대응 방안 마련이 용이하지 않은 상황임. 따라서 향후 건설업 ESG 경영이 효율적으로 이뤄지기 위해서는 건설업체 스스로 규모별 대응 방안 마련과 함께 정부의 정책적 지원 방안 마련이 필수적으로 이루어져야 함.
- 먼저, 건설업체는 규모별로 ESG의 영역 중 어떠한 분야에 중점을 둘 것인지 파악한 후 해당 분

야의 구성 요인 중 가장 취약하고 개선이 시급한 부분이 무엇인지를 선정하는 작업 및 ESG 평가지표에 대한 지속적인 리스크 관리가 필요함.

- 한편, 정부는 평가지표에 대한 주기적인 업데이트 및 건설업의 특성을 반영한 가이드라인 마련이 필요하며, 건설업체 ESG 경영 활성화를 위한 제도적 지원 장치도 마련되어야 함.

<표 1> 건설업에서 ESG 분야별 중요 지표와 현재 건설업체 수준 평가와의 갭(GAP) 분석

환경 분야 세부 항목	중요 지표	건설업 취약 지표	사회 분야 세부 항목	중요 지표	건설업 취약 지표	지배구조 분야 세부 항목	중요 지표	건설업 취약 지표
ESG 정보 공시 여부			조직 내 사회 분야에 대한 목표 수립 및 공시		√	이사회 내 ESG 안건 상정		√
환경경영 목표 수립 및 추진체계 구축			신규 채용 및 고용유지		√	사외이사 비율		
			정규직 비율		√	대표이사와 이사장 의장 분리		√
원부자재 사용량		√	자발적 이직률		√	이사회 성별 다양성		√
			교육훈련비		√			
온실가스 배출량 검증			복리후생비		√	사외이사 전문성		√
			종업원 안전/보건 추진체계 구축		√			
에너지 사용량		√	산업재해율		√	전체(사내) 이사 출석률		√
			인권 정책 수립		√	이사회 산하 위원회		√
재생에너지 사용 비율		√	협력사 ESG 경영		√	이사회 안건 처리		√
			협력사 ESG 지원		√	집중전자서면 투표제		√
폐기물 배출량			전략적 사회공헌		√	배당정책 및 이행		
			정보보호 시스템 구축			윤리경영 및 위반 사항 공시		√
폐기물 재활용 비율		√	개인정보 침해 및 구제		√	내부 감사부서 설치		
			사회 법/규제 위반			감사기구 전문성(감사기구 내 회계/재무 전문가)		√
환경 법/규제 위반			고용 평등 및 다양성		√	지배구조 법/규제 위반		
			노동 관행		√	중대사고위험관리		√
친환경 인증 제품			공정거래			공정공시		
			소비자 만족 경영			지속가능경영 보고		
			품질관리					
· 평균		57.4	· 평균		58.6	· 평균		57.9

- 주 : 1)  는 이해관계자(건설업체, 발주기관, ESG 평가기관) 모두 건설업에서 중요성이 크다고 평가한 지표임.  
 2)  는 건설업체를 제외한 발주기관과 ESG 평가기관이 건설업에서 중요성이 크다고 평가한 지표임.  
 3) √는 취약 지표로 100점 만점을 기준으로 평균 이하의 점수를 받은 지표 및 전문가 회의를 통해 취약하다고 평가된 지표를 대상으로 체크함.

최은정(연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)



## 글로벌 원자재 가격 상승과 수급 변동성, 건설업 체질 개선 요구

- 인플레이션 불확실성과 변동성 증가, 공급망 강화 및 사업 추진방식 혁신 필요 -

### ■ 포스트 코로나 글로벌 경기 회복과 건설비용 상승<sup>2)</sup>

- 2021년 2분기부터 각국이 점진적으로 봉쇄조치를 완화함에 따라 글로벌 경기 회복세가 추진력을 얻기 시작했으며, 이는 글로벌 건설시장에 큰 영향을 끼침.
  - 인력 부족, 물류 공급의 제약 등 다양한 요인으로 인해 대부분 국가에서 공사비가 상승하였으며, 원자재 가격 상승과 맞물려 이례적으로 높은 인플레이션이 발생하였음.
  - 국제통화기금(IMF)에 따르면 2021년 세계 GDP 성장률은 6%이며, 선진국과 신흥경제국 모두 연간 물가상승률이 5%를 상회한 것으로 나타남.

### ■ 글로벌 건설 원자재 가격 변동, 공급망 한계와 에너지 비용 상승이 주요 원인

- 지난해 대부분 국가에서 건설 비용이 크게 증가했는데, 이는 인플레이션과 원자재 공급망 제약 영향이 컸으며, 특히 북미 및 유럽에서 상승 규모가 더욱 크게 나타남.
  - 주요 자재별로는 구리 70%, 알루미늄 40%, 철광석 100% 이상, 목재 200% 이상 상승하였으며, 이는 신규주택 및 주택 개량 수요 증가의 영향이 컸음. 그러나 4분기 들어 원자재 가격 상승은 다소 완화되었음.
  - 아시아 시장은 상대적으로 안정적이었으나, 싱가포르의 경우 노동력 확보 문제로 인한 인플레이션이 발생하였고, 호주·중동은 낮은 수요로 인해 비용 상승이 나타나지 않음.
  - 코로나19로 인해 상당수의 이주 노동자가 귀국하는 등 건설산업의 가용한 노동력의 변화가 발생했고 이로 인한 인건비 변동 가능성도 존재하나, 현재까지는 일부 국가에 국한됨.
- 최근의 가격 변동은 에너지 비용 상승에서 기인한 것으로, 시멘트, 유리, 타일 등 ‘에너지 집약적 생산 자재’의 가격이 10~15% 인상되었으며 더욱 심화될 가능성이 높음.
  - 러시아의 우크라이나 침공 이후 원유를 포함한 주요 원자재 가격이 급등했으며, 생산과정에서 많은 에너지 소모를 동반하는 강철, 시멘트(석탄), 벽돌, 기와(천연가스) 등 ‘에너지 집약적’ 자재 소요량이 많은 건설산업의 경우 그 영향이 더욱 크게 나타나고 있음.

2) 본 고는 글로벌 설계·ENG 컨설팅 기업 Arcadis의 “International Construction Costs 2022”의 주요 내용을 정리하였음.

- 지난 4월 기준 원유와 브렌트유는 전년 대비 70% 이상 상승하였으며, 철강, 구리, 알루미늄도 전년 대비 각각 3.1%, 17.5%, 55.2% 상승하였음(<표 1> 참조).
- 미국과 캐나다의 목재 수확량 감소, 그리고 세계 최대 목재 수출국인 러시아 제재는 향후 글로벌 시장의 목재 수급 차질로 이어질 가능성이 높음. 구리의 경우에도 러시아가 전 세계 매장량의 10%를 통제하고 있어 추가적인 가격 상승 가능성이 존재함.

<표 1> 4월 기준 주요 건설원자재의 가격변동률

구분	원유	브렌트유	철강	목재	구리	알루미늄	니켈
주간 가격변동률(%)	-4.2	-3.1	3.3	-10.9	0.7	-1.9	4.8
월간 가격변동률(%)	-10.8	-9.2	4.9	-35.6	1.1	-6.8	-30.9
연간 가격변동률(%)	72.7	70.9	3.1	-10.1	17.5	55.2	99.5

주 : 상기 원자재별 가격변동률은 2022년 4월 5일 기준임.

자료 : Linesight (2022.4) "The Impact of the Russia-Ukraine Conflict on Construction in APAC".

## ■ 원자재 가격 변동성·수급 문제와 '지속가능성' 이슈가 건설사업의 체질 개선을 요구

- 글로벌 원자재 시장은 전례 없는 불확실성과 변동성을 경험하고 있으며, 건설사업의 공사비 및 조달기간 예측은 점차 더욱 어려워질 가능성이 높음.
  - 특정 원자재 수급 제약으로 인한 영향을 사전에 예방하기 위해 주요 자재 및 공급사 리스크를 분석하고, 대체 수급처를 확보하는 등 공급망 관리역량을 강화해야 함.
  - 독일의 일부 발주처들은 원자재 수급 부족 이후 건축물 철거 대신 기존 자산의 재사용(개보수 등) 또는 자재 재활용 가능 비율을 분석하는 등 건자재 관리 개념을 확장하고 있음.
- 이와 더불어 세계 각국이 2050년까지 탄소중립 달성을 위한 목표를 수립하고 조치를 시행하기 시작함에 따라 이에 대한 고려도 함께 이루어질 필요가 있음.
  - 원자재 수급 불확실성, 국가 온실가스 감축목표 달성, 코로나19로 인한 노동력 감소 등 변화된 환경에 대응하기 위해 사업의 효율성 및 생산성 향상 방안 모색이 필요함.
  - 호주, 싱가포르, 독일 등은 코로나19 이후 건설 노동자 및 숙련 기술자의 심각한 부족을 겪고 있으며, 이러한 인력 부족이 지속될 전망으로 산업 차원에서 디지털 기술 및 공장생산방식의 투자를 앞당겨야 한다는 논의가 이뤄지고 있음.
  - 자재 측면으로는 에너지 집약적인 자재 구매 비중의 축소, 희소성 높은 자재의 개·보수 및 자재 재활용, 탄소발생 저감 원자재 생산기술에 대한 투자 확대 등이 있으며, 생산 및 시공 측면에서는 모듈러 공법 등 공장생산방식과 같은 노동력 투입 감축, 건설재료 낭비 저감이 가능한 대안 모색 등도 검토되어야 함.

박희대(부연구위원 · hpark@cerik.re.kr)



## OSC 생태계 구축을 위한 홍콩의 Construction 2.0

- 혁신, 전문화, 재활성화 등 건설 혁신과 중장기 발전을 위한 세부 과제 추진 -

### 홍콩 정부는 2018년 주요 3개 부문과 향후 과제로 구성된 Construction 2.0 발표

- Construction 2.0의 3개 부문은 홍콩 건설산업의 중장기 발전과 지속가능성 확보라는 목표 하에 혁신(innovation), 전문화(professionalization), 재활성화(revitalization)로 구성됨.
  - 생산성 및 효율성 제고와 더 나은 시설물 제공을 위한 변화, 혁신, 신기술을 수용한 건설산업 문화 창출을 목표로 하는 혁신 부문이 건설산업의 OSC(탈현장 건설방식) 전환에 필요한 세부 과제를 포함하고 있음.
  - 구체적인 실행과제로는 Construction Innovation and Technology Application Centre의 설립과 운영, BIM 사용 의무화, OSC 활성화, 디지털 기술 기반의 스마트 인프라 체계 구축, 시공성 높은 설계를 위한 Buildability Evaluation System의 적용 등이 포함됨.
  - 실행과제의 성공적 수행을 통해 공사기간 단축, 공사비 절감, 품질개선, 안전사고 방지, 시설물의 기능성 고도화 등의 효과를 거두자 함.

<표 1> Construction 2.0 중 혁신 부문의 주요 내용

Vision	생산성, 효율성 제고와 보다 나은 시설물 제공을 위해 변화, 혁신, 신기술을 수용하는 건설산업 문화 창출
Definition	혁신은 표준보다 향상된 결과를 위해 계획, 설계, 시공, 자금 조달 및 운영을 지원 접근 방식과 기술 개발을 의미
Benefits	공사기간 단축, 공사비 절감, 품질개선, 지속성 확보, 안전사고 방지, 시설물의 기능성 고도화
Actions	Construction Innovation and Technology Application Centre의 설립(2017)과 운영
	BIM 사용 의무화(2017년 3천만 홍콩 달러 이상의 사업)
	OSC 활성화(일부 부재 제작과 기숙사 건설사업 시범 적용)
	시공성(buildability) 높은 설계를 위해 Buildability Evaluation System 적용을 공공사업에 의무화
	디지털 기술 기반의 스마트 인프라 체계 구축

- 전문화 부문은 리스크 관리 고도화, 산업 이미지 제고, 안전사고 절감, 사업수행 역량 강화를 위해 정부의 프로젝트 역량 제고, 프로젝트 거버넌스 및 리더십 향상을 위한 조직 설립, 기술인력 역량 강화, 국제협력 강화, 하도급업자의 전문성 강화 등의 실행과제를 제시하고 있음.
- 재활성화 부문은 혁신과 전문화 부문이 목표로 하는 비전이 달성될 경우 실현 가능한 부문으로 기술인력 부족에 대응하고 지속적인 지식 전달과 국가 경제에 미치는 영향력을 확대하기 위한 실행 과제를 포함하고 있음.

## ■ 홍콩은 Construction Industry Council을 통해 건설산업의 OSC 전환에 필요한 정책 제언, 교육, 자문 등 다양한 기능 수행

- 홍콩의 CIC는 2007년에 설립된 기관으로 건설사업의 직간접 참여 주체와 정부 등을 대표하는 24명과 의장으로 구성된 조직임.
  - CIC는 기능별로 Industry Development, Trade Testing, Hongkong Institute of Construction, Registration and Technology Fund, Corporate Services 5개 분야로 구성됨.
  - CIC의 주요 기능은 산업의 중장기 전략 이슈 도출, 업계 요구의 정부 전달, 정부의 건설 관련 자문 채널 역할 등임. 또한, 건설산업과 관련된 개선 사항을 산업 전반에 제공하기 위한 행동 강령 공식화, 등록 및 등급 체계관리, 연구 및 인력 개발 추진, 건설표준 채택 및 촉진, 우수 건설사업 사례 홍보, 성과지표 작성 등 다양한 기능을 담당하고 있음.

<그림 2> Construction Industry Council of HK의 주요 기능

1	건설산업 전략, 주요 정책, 입법 제안 및 기타 건설산업 관련 문제에 대해 정부에 조언 및 권고 기능
2	분쟁 해결, 하도급, 안전보건, 조달방식, 사업관리와 감독, 품질 개선 등의 분야의 베스트 프랙티스 발굴
3	노사관계 촉진과 고용 관련 법적 요구사항의 준수, 산업의 다양한 참여자와 의사소통 촉진
4	자율 규제 장려, 행동 강령 제정 및 준수 등을 통해 건설산업의 전문성 확보
5	건설 기술인력의 역량 향상을 위한 교육과정 및 프로그램 제공 및 감독
6	건설산업의 지식과 경험을 공유하는 센터 기능
7	성과지표 구축을 통해 건설산업의 개선 수준 평가
8	안전 보건, 환경 보호, 산업의 지속가능성 확보 등과 관련된 교육, 홍보, 연구, 기타 프로그램의 수행과 재정 지원
9	건설산업의 표준 정립을 위해 혁신 기술 사용과 연구활동 장려

- 홍콩의 정부 중 Building Department(BD)는 OSC 분야 중 모듈러 활성화와 관련한 기능을 담당하고 있음. BD는 민간 분야에서의 모듈러 건설 확산을 위해 설계 및 필수 조건 가이드라인 제공 등을 포함하는 사전 승인 체계를 구축하여 운영하고 있음.
- 건설산업의 OSC 생태계 구축을 위한 홍콩의 체계는 영국의 건설산업 혁신 노력과 유사한 점이 많음.
  - OSC 생태계로의 전환은 정부 주도의 중장기 계획 수립과 이를 실행하는 조직의 운영이 필수적임. 또한, 민간 부문과의 원활한 이슈 공유와 현안 해결을 위한 정책 제안, 기술인력 양성, 건설표준 개정 등 다양한 분야에서의 실행력이 뒷받침되어야 함.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

## 재건축 대신 리모델링, 관심은 높지만 현실은 제자리 걸음

준공한 지 30년이 지난 노후아파트를 재건축할 것인가, 리모델링 할 것인가. 주택 조합으로서 매우 큰 고민이다. 특히 리모델링에 대한 사회적 관심이 크게 확대된 것은 분명하지만 건설 시장 측면에서 보면 아파트 리모델링은 이제 시작하는 단계다.

리모델링 업계에 따르면 전국적으로 아파트 리모델링 추진단지는 2019년에 37개에서 2021년에는 94개로 2년 만에 2.5배 증가했다. 건축물 착공면적을 보면, 지난해 기준 신축과 리모델링 비중은 각각 87%, 13%로 신축 중심이다. 현재는 비주거용이 리모델링 시장의 핵심이다. 주택 리모델링 중 단독주택과 공동주택의 비중은 각각 75.7%, 24.3%이고 아파트는 8.4%로 집계된다. 결국, 아파트 리모델링이 전체 건축물 리모델링 시장에서 차지하는 비중은 0.003%에 불과하다. 아파트 리모델링 시장이 형성되는 시점에서 주택 리모델링의 정책 방향에 대한 논의가 필요하다.

소비자가 전면 리모델링을 선택하는 것은 재건축을 못 하는 상황에서 이뤄진 불가피한 선택일 수 있다. 건설폐기물, 에너지 효율성과 같은 지구 환경적 문제와 가성비를 고려한 주거여건의 개선 등을 종합적으로 고려해 건축물 부문별 수명주기에 따른 설비 교체, 부분 수선과 확장, 에너지 효율성 제고 등 부분 리모델링의 활성화가 필요하다. 상시적으로 부분 리모델링을 시행하기 위해서는 재원이 확보되어야 한다. 공동주택 장기수선충당금 적립 등 다양한 정책 대안이 검토되어야 한다.

재건축재개발로 신규 주택을 공급할 수 있듯이 리모델링으로도 주택을 공급할 수 있지만 인허가 장벽이 높다. 수직 증축 방식으로 리모델링을 하면 기존 세대수의 15% 이내에서 공급이

가능하다. 실제로 많은 리모델링 조합은 수직 증축을 추진했지만 대부분 안전성 검토를 통과하지 못했다. 리모델링 조합과 건설업계는 현재 기술력으로 수직 증축을 안전하게 시공할 수 있다고 하지만, 인허가 당국은 이를 불허하고 있다.

혹시 사고가 날지 모른다는 기우(杞憂)가 인허가 당국의 기술적 판단을 압도해서는 안 된다. 당연히 기술적으로 안전성을 충분히 확보해야 하지만 중요한 것은 기술적 요소에 대한 판단은 기술적 검증에 근거해야 한다는 점이다.

노후주택 밀집 지역의 주택 리모델링을 유도하기 위한 '리모델링 활성화 구역 지정' 제도가 있지만 실제 추진 사례는 많지 않다. 도시재생사업이 추진된 지역을 보면 가로등 설치, 골목도로 정비, 공동작업장 설치 등에 불과해 개별 노후주택의 실질적인 개선 사례는 많지 않다.

노후 단독주택·다가구·다세대·연립주택이 밀집된 도시 저개발 지역의 개별주택에 대한 리모델링으로 실질적인 주거환경이 개선되면 지역 공동체 전체의 삶의 질이 개선될 것이다. 사회 취약계층이 거주하는 노후주택 리모델링에 대해서 주거복지 차원의 다양한 지원 제도가 검토되어야 한다.

'주택 공급'과 '주거 복지'는 새 정부가 맞서야 할 최우선 도전 과제 중 하나다. 이제는 주택의 노후화 수준, 재건축과 리모델링의 사업성 비교 등을 종합적으로 검토해 재건축 또는 리모델링을 선택할 수 있어야 한다. 재건축과 리모델링이 함께 활성화될 수 있는 적극적인 방안 모색으로 정책 실현의 속도를 높여야 할 것이다. <머니투데이, 5.26>

박용석(선임연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)