

건설동향브리핑

CERIK

제953호
2024. 4. 19.

- 급성장 이후 정체, 국내 프롭테크 산업의 발전 방향
- 디지털 기술을 통한 '기반터' 고도화와 가치 창출 극대화
- 지속가능발전과 기업가치 밸류업

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

급성장 이후 정체, 국내 프롭테크 산업의 발전 방향¹⁾

- 경기 호황기에 최적화된 한계 뚜렷, 저성장기에 맞춘 비즈니스 모델로의 전환 필요 -

■ 국내 프롭테크 산업, 급성장 이후 2022년부터 어려움 직면

- “프롭테크”라는 용어가 국내에 소개된 이후 2018년부터 5년간 프롭테크 기업의 창업, 업역 확대, 한국프롭테크포럼의 설립 등 산업적 성장을 지속함.
 - 2010년대 후반부터 국내에 부동산(Property)과 기술(Technology)의 합성어인 프롭테크(PropTech)라는 용어가 소개되기 시작함.
 - 초기에는 중개 플랫폼을 중심으로 다양한 기업이 등장하며 소비자의 관심을 이끌어냄. 최근에는 자산 형태(건설, 상업용, 주거용, 공유경제 등), 서비스 형태(시공 관리, 검색, 중개, 자산관리, 금융 등), 기술(AI, 블록체인 등)이 결합하여 프롭테크의 다양한 서비스와 분야를 형성하고 있음.
 - 2018년 20개였던 한국프롭테크포럼 회원사는 2023년 8월에는 249개로 12배 성장함.
- 국내 프롭테크 성장의 배경에는 저금리, 저물가라는 거시경제적 환경이 부동산시장과 투자 시장에 풍부한 유동성을 공급했기 때문임. 그러나, 2022년부터 거시경제 환경이 급변하기 시작하면서 국내외 프롭테크 산업도 어려움에 직면함.
 - 고금리, 고물가에 따른 유동성 축소와 함께 부동산 시장 내부적으로는 가격 하락, 거래 감소, 공급 감소가 이어지면서 프롭테크에 대한 관심과 수요가 급감함. 프롭테크 기업에 대한 투자 규모는 축소되고 기업가치는 하락함.
 - 대표적인 글로벌 프롭테크 기업인 위워크가 거시경제 급변, 원가구조의 한계, 불투명한 지배구조가 복합적으로 영향을 미쳐 2023년 파산하며 대표적인 실패 사례가 됨.

■ 데이터와 서비스의 유기적 결합, 시장 세분화, 고객층 확대 등 필요

- 현재 프롭테크 기업의 비즈니스 모델은 경기 호황기에 최적화되어 있는 한계를 지님.
 - 지금까지 프롭테크 산업은 호황기 동안 더 비싼 자산, 더 많은 물량을 확보하여 투자금과 물량을 창출하는 방식으로 성장해 옴.
 - 호황기 동안 각광을 받았던 아이바잉(iBuying)²⁾ 모델이 대표적임. 저렴한 가격에 주택을 대량 매집하여 개보수를 통해 재판매하는 방식으로 수익을 창출해 옴. 이는 향후 주택가격 상승에 대한 명

1) 허윤경·이승우·김성환(2024), “국내 프롭테크 산업의 평가와 발전 방향 모색”, 한국프롭테크포럼의 내용을 정리함.

2) “I”는 즉석(Instant)의 약자로 주택을 즉석에서 구입하는 방식을 의미함.

확한 기대가 형성될 때 수익 창출이 가능하며, 시장에서 거래가 원활하여 재판매의 어려움이 크지 않아야 리스크를 관리할 수 있음. 그러나, 주택경기 침체기에는 아이바잉과 같은 성장기에 구축한 사업모델이 오히려 손실을 확대시킬 가능성을 내포함.

- 프롭테크 산업은 부동산 경기에 직접적인 영향을 받으며 최근과 같은 경기 침체기에 대한 대비가 필요함. 리스크를 분산하고 관리역량을 강화하여 산업의 효율성을 높일 수 있는 방식으로 비즈니스 모델의 발 빠른 변화가 필요함.
 - 침체기에는 효율성을 추구하여 리스크를 관리하고 분산하는 관리 역량이 어느 때보다 필요함.
 - 수요자들은 자산가격 하락과 임대료 하락 리스크를 관리해야 하며, 거래의 어려움으로 예상치 못하게 보유기간이 늘어날 수 있음. 이는 자금 조달과 운영의 난도가 높아짐을 의미함.
 - 호황기에는 양호한 투자환경을 기반으로 수익과 무관한 물량 창출과 서비스 개발임에도 투자유치가 가능하였고 이를 통해 성장함. 그러나, 침체기에는 명확한 수익을 내야 생존과 투자금 확보가 가능함.
- 전방 업태인 Data & Valuation 서비스와 자산운용 서비스가 유기적으로 결합하여 차별화된 서비스를 제공해야 함.
 - Data & Valuation 서비스는 전방 업태임. 데이터를 구축하여 이에 기반하여 자산운용 등에 활용하여 부가가치를 창출해야 함. 그러나, 현재는 데이터는 있지만 검색이나 중개 수준의 활용에 그치고 있음. 전통업태의 편의성을 일부 증진시키는 수준으로 현장 상황에 둔감하거나 민감도가 낮아 차별화된 부가가치 창출로 이어지지 못함.
 - 반면, 자산운용은 구축된 데이터를 활용하여 자산관리 효율성을 추구하는 후방업태에 해당됨. 그러나, 현재는 특정 자산에 대해서는 잘 알지만 제대로 데이터를 구축하지 못하거나, 비즈니스에 활용할 데이터가 부재한 상황임. 이에 경험과 직관에 따른 의사결정을 지속하면서 전통적인 업태와의 차별성을 갖추지 못하고 있음.

<그림 1> 현재 업태 평가



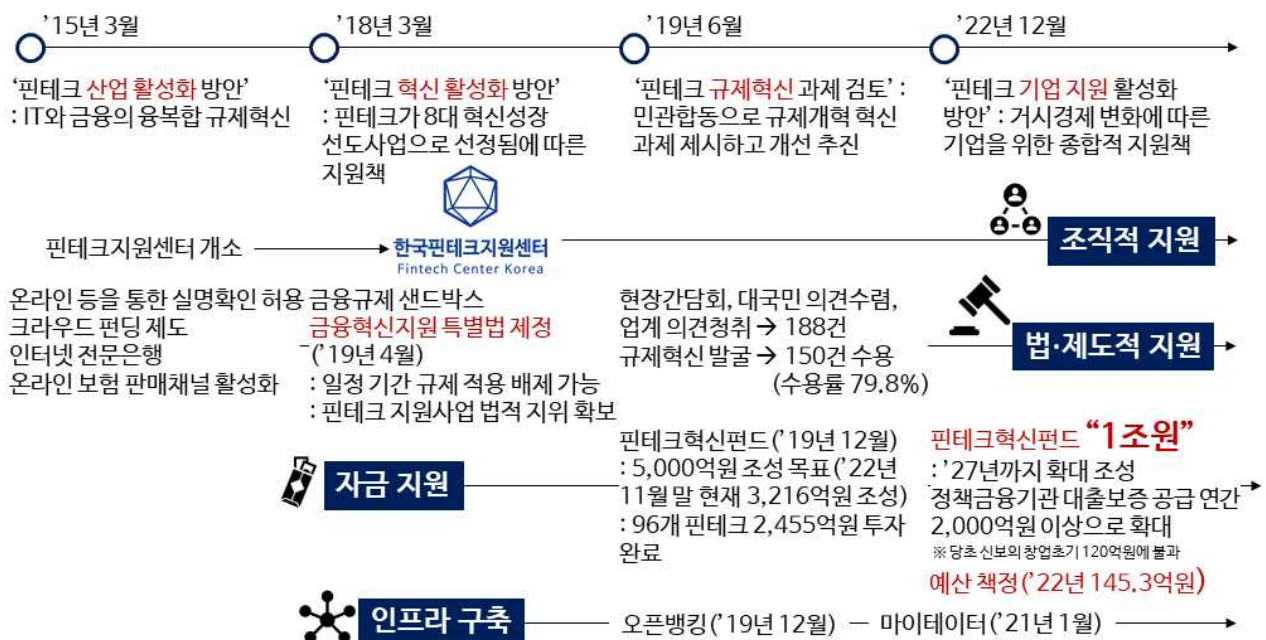
- Data & Valuation 업태는 일반 사용자 중심에서 다양한 고객층을 만족시키기 위한 고객맞춤형 서비스로 전환하는 등 공격적인 고객층 확대가 필요함.
 - Data & Valuation 업태의 주고객층은 일반 사용자임. 광범위한 고객층에 맞추다 보니 데이터의 종류는 많아지고 깊이는 얇은 한계를 지님. 또한, 특정하기 어려운 대중적 요구를 수용하면서 업체별 서비스는 유사해지고 독창성은 약화됨.
 - 부동산 데이터를 요구하는 고객은 다양하며 이에 맞춘 고객 타겟팅이 필요함. 감정평가사, 회계사 등의 전문 사용자(Qualified User)들은 감정평가나 가치 산정 업무에 필요한 운영과 사용 과정의 데이터가 필요함. 또한, 전문적 업무를 위해 높은 심도의 데이터를 요구함.
 - 반면, 공간 운영자들은 전문 사용자에 비해 심도는 얇으나 구현, 운영, 사용 과정의 범위가 넓은 데이터를 요구하는 특징을 지님. 공감 콘텐츠 제작자는 기획과 공간 구현을 위한 좁지만 심도 있는 데이터가 필요하며, 부동산 개발업자는 기획에서 운영까지 넓은 범위의 자료가 필요함.
 - 고객의 특징에 따라 원하는 데이터와 데이터의 심도가 달라짐에 따라 이들에 맞춘 데이터를 구축하고 공격적인 고객 확장이 필요함.
- Contech과 IoT & SmartHome은 대형건설사와 대형 가전회사라는 강력한 시장 지배자가 존재함에 따라 수요를 세밀하게 세분화하여 틈새시장으로 접근해야 할 것임.
 - Contech는 탄소저감, 노동인력 부족 등 혁신 기술 채택이 필수불가결한 요건이 되어 가고 있음. SmartHome 시장도 글로벌에 존재하는 주택수를 고려하면 수요의 지속적 확대로 이어질 것임. 또한, 두 시장 모두 기술개발로 상품의 질이 빠르게 개선되면서 수요자의 호응으로 이어졌고 글로벌 성장세가 확인되고 있음.
 - 그러나, Contech의 주요 수요처인 대형건설사들이 부동산 경기의 어려움 등으로 스타트업과의 협업보다는 내부 자원을 활용할 가능성이 높음.
 - 이에 국내 Contech 시장에서 생존하기 위해서는 확보된 기술을 현장 목표와 조화를 이루어 수요자에게 명확한 이익을 제시할 수 있어야 함. 즉, 기술이 중요한 요소임에는 분명하지만 기술 자체만으로는 비즈니스의 성공을 담보하지 않음.
 - SmartHome 시장은 대형 가전회사라는 강력한 시장 지배자가 존재해 시장 진입에 큰 장애물이 존재함. 그러나, SmartHome 시장은 타 시장과 비교할 수 없는 다양한 틈새시장이 존재함. 스타트업은 수요층을 세밀하게 분해하고 확보된 기술과 매칭하여 틈새시장을 공략해야 할 것임.

■ 프롭테크 활성화 위해서는 핀테크육성 벤치마킹 필요

- 프롭테크 산업의 육성은 부동산산업의 육성과 산업 선진화 차원에서 중요하며, 경기 침체기를 극복하기 위해서는 정부의 적극적인 역할이 필요함.

- 금융위원회는 2015년부터 핀테크 육성을 위해 특별법 제정, 지원센터 설립, 1조원 혁신펀드 조성, 정책자금 공급 등의 활동을 지속함.
 - 금융위원회는 2015년부터 2022년까지 4차례에 걸쳐 핀테크 산업 활성화를 위한 정책 방향을 발표하는 등 핀테크 산업 활성화를 위해 노력하였고 인터넷 전문은행의 활성화 등의 기초가 됨.
 - 금융혁신지원 특별법이 2019년 제정되어 핀테크 지원을 위한 법적 기반을 갖추었고 2018년에는 한국핀테크지원센터를 설립하는 등 핀테크 기업을 위한 조직적 지원이 이루어지고 있음. 1조원 규모의 핀테크혁신펀드를 조성하여 다각적으로 기업을 지원코자 함.
- 프롭테크기업의 활성화를 위해서는 국토교통부가 금융위원회의 활동을 벤치마킹하여 법적 기반 마련, 조직적 지원 기구 설립, 펀드 조성 등 다각적인 노력이 필요함.
 - 프롭테크 산업의 활성화는 투명성 개선, 효율성 증대 등 기존 부동산산업의 단점을 보완하고 산업의 생산성을 높일 방안으로 정책적 지원의 당위는 충분함.
 - 현재는 산업 혁신 지원을 위한 법적 기반이 미미함에 따라 규제 적용 배제 등을 위한 법적 지위를 확보할 필요가 있음.
 - 또한, 안정적 정책자금을 마련하여 혁신기업을 발굴하고 안정적 성장을 위한 지원 체계가 마련되어야 할 것임.

<그림 2> 금융위원회의 핀테크산업 활성화를 위한 활동



허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

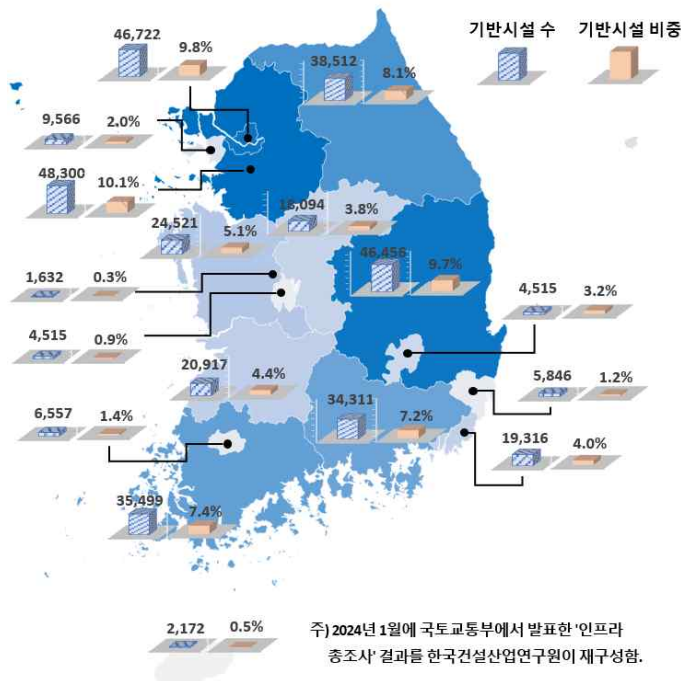
디지털 기술을 통한 '기반터' 고도화와 가치 창출 극대화

- DB의 대표성과 활용성 확대, 제한된 기반시설 유지관리 재원의 효율성 향상 기대 -

■ '기반터', 국가 기반시설 통합관리의 Control Tower 기능 예상

- 국토교통부의 2024년 1월에 발표한 인프라 총조사 사업 결과를 살펴보면, 약 48만개의 기반시설 정보를 지역별·공종별로 분류하여 단위 시설에 대한 성능 상태를 제공함.
 - 기반시설의 규모는 경기도(10.1%), 서울특별시(9.8%), 경상북도(9.7%), 강원특별자치도(8.1%), 전라남도(7.4%), 경상남도(7.2%), 충청남도(5.1%) 순으로 조사됨(<그림 1> 참조).
- 2024년 4월부터는 인프라 총조사에 의해 축적된 데이터베이스(DB)를 활용해 기반시설관리 시스템('기반터')구축을 완료하고 운영을 시작하였음.
 - 단위 기반시설에 대한 유지관리 이력 정보를 활용하여 사용연수 대비 성능저하 패턴을 제공하고 있음. 이는 향후 소요 성능개선에 필요한 비용 추정에 효율적일 것으로 예상됨.

<그림 1> '기반터'에 축적된 지역별 기반시설 규모(건) 및 비중(%) 비교



자료 : 국토교통부, '인프라 총조사 통계 현황' 2024년 1월 30일.

■ 기반시설의 제한적인 조사 및 진단 영역, 국가 차원의 대표성 확보를 위한 노력 필요

- ‘기반터’에 축적된 정보를 살펴보면, 성능 상태를 제시하고 있는 기반시설은 전체 대비 약 20%, 사용연수 추정이 가능한 기반시설은 전체 대비 약 80% 수준임(<표 1> 참조).
- 성능상태의 분류 기준은 시설물 안전등급 기준에 의해 5개 등급(‘시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법’ 참조)으로 조사됨. 하지만, 기반시설의 성능 열화(Deterioration)를 과학적 기법으로 현실화하면, 성능개선 및 유지관리 비용 산정의 효율성이 향상될 수 있음.
- 기반시설의 준공일 기준으로 약 80%에 대한 사용 연수를 조사하였지만, 준공일 추정에 한계가 있는 기반시설은 30년 이상인 경우가 빈번함. 최근 급성장하는 디지털 기술을 활용한 해당 기반시설의 성능 상태 조사는 ‘기반터’의 대표성에 제고에 기여할 것임.

<표 1> 15종 기반시설 전체 대비 조사된 시설 비중(성능 점검 및 진단, 사용 연수 관점)

구분	전체	성능 점검 및 진단 관점		사용 연수 관점	
		점검 및 진단 후 결과 도출된 기반시설 수	전체 대비 비중(%)	점검 및 진단 후 결과 도출된 기반시설 수	전체 대비 비중(%)
도로	100,982	37,283	36.9	63,283	62.7
철도	174,925	4,826	2.8	137,764	78.8
항만	1,595	475	29.8	1,519	95.2
어항	2,148	625	29.1	1,397	65
공항	760	462	60.8	441	58
수도	16,184	1,974	12.2	13,153	81.3
전기	137,101	35,833	26.1	137,055	100
가스	650	10	1.5	649	99.8
열공급	210	13	6.2	206	98.1
통신	216	54	25	216	100
공동구	39	18	46.2	39	100
송유	26	18	69.2	26	100
하천	22,379	2,554	11.4	8,483	37.9
저수지	17,375	9,226	53.1	17,313	99.6
댐	139	79	56.8	138	99.3
하수도	3,570	320	9	1,599	44.8

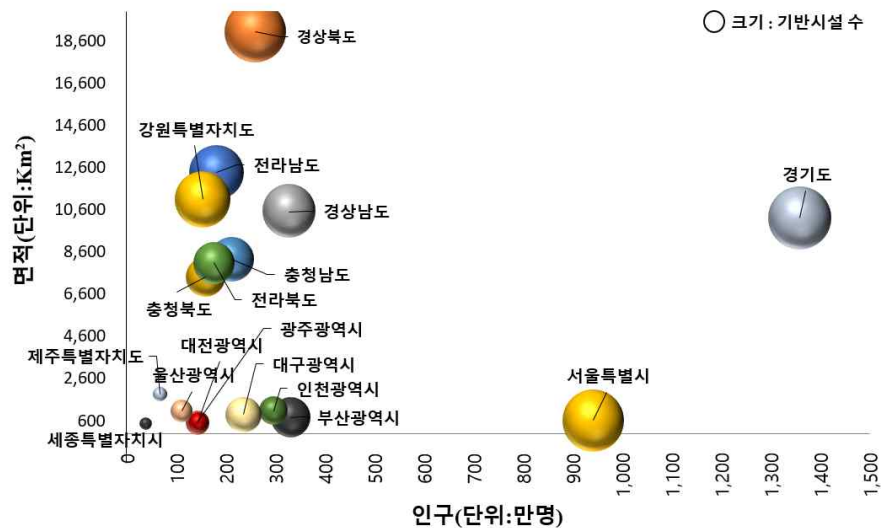
자료 : 국토교통부, ‘인프라 총조사 통계 현황’(2024년 1월 30일), ‘도로·철도 등 48만개 기반시설 관리시스템 구축 기반시설 유지관리 더 스마트해진다’(2024년 4월 5일), 보도자료.

■ ‘기반터’의 활용성 및 효율성 강화, 지속적인 점검 및 진단과 데이터 축적이 필수

- 기존의 산재되어 있던 기반시설에 대한 이력 정보를 ‘기반터’에 통합하여, 제한된 기반시설 유지관리 비용의 체계적인 배분 계획 수립에 효율적일 것으로 기대됨.
- ‘기반터’는 기반시설의 한계 및 소요 성능을 선제적으로 모니터링할 수 있는 기능을 탑재하여 적재적소의 보수·보강을 위한 의사결정 지원 도구로 활용될 수 있음.

- 기반시설의 이력 정보와 성능 수준을 ‘기반터’에 축적하여, 제도적으로 요구되는 소요 성능을 유지하기 위한 비용을 지역별·공종별로 선제적으로 추정할 수 있음.
- 향후 ‘기반터’와 관련 공공시스템 데이터(인구 수, 지역별 면적 등)의 연계성 확대는 국가 차원의 기반시설 현황 대비 규모의 적정성 검토에 활용될 수 있음.
- 지역별 인구 수, 면적 등과 기반시설 수와 유지관리 비용 규모의 교차분석은 소요 공공 자원 및 민자사업 계획 수립의 기초 자료로 사용될 수 있음(<그림 2> 참조).

<그림 2> 인구 수 및 면적 대비 지역별 기반시설 수 비교



주 : x축은 지역별 인구 수(명), y축은 지역별 면적(km²), 기반시설 규모(Circle 크기) 등을 연계하여 지역별 특성을 조사함.
 자료 : '국가통계포털(KOSIS)' 및 '인프라 총조사 통계 현황 자료'를 수집 후 정제하여 연구자가 재구성함.

■ 향후 디지털 기술과의 융합, '기반터' 고도화와 가치 창출 극대화의 시금석

- ‘기반터’는 체계적인 국가 기반시설관리의 Control Tower 기능을 탑재하여 선제적인 안전성 확보와 공공 및 민간 자원 효율적인 조달 정책 수립에 쓰일 것으로 예상됨.
- 하지만, 약 48만개의 기반시설 중 성능 진단 후 결과가 도출된 시설물 수는 전체 대비 약 20% 수준으로 ‘기반터’의 활용성 확대를 위해 디지털 기술과의 융합이 필요함.
- 현행 관리·감독기관의 관리계획과 관리주체의 실행계획 간 체계적인 연계로 단위 기반시설에 대한 보수·보강 및 유지관리 비용을 현실화할 수 있음. 이를 위한 법적 기준과 제도적 인프라 구축이 선행되어야 함.
- 사용자의 안전성 강화와 편의성 향상, 기후 재난에 대한 예방적 대응 등을 위해 ‘기반터’의 중·장기적 고도화 및 가치 창출을 위한 마스트 플랜 수립은 기본 과제임.

유위성(연구위원 · wsyoo@cerik.re.kr)

지속가능발전과 기업가치 밸류업

- 기후위기를 겪으며 지속가능발전에 주목, 밸류업 프로그램의 관점 전환 요구 -

■ 자본시장 선진화를 위한 기업 밸류업 지원 프로그램 도입 현황

- 금융감독위원회는 4월 2일 “기업 밸류업 관련 회계·배당부문 간담회”를 개최하고 지난 2월 26일 정부가 유관기관 합동으로 발표한 “‘한국증시의 도약을 위한’ 기업 밸류업 지원 방안”에서 충분하지 못했던 것으로 평가받은 인센티브를 확대하는 방안을 공개함.
 - 2월 26일 발표된 안에 포함된 인센티브는 ① 모범납세자 선정 우대, 세정 3대 Fast-Track 3종(R&D 공제 사전심사, 법인세 감면 컨설팅, 부가·법인세 경정청구심사 관련), 기업승계 컨설팅 등 5종 세정 지원, ② 거래소 공동 IR 우선참여 기회 제공, ③ ‘코리아 밸류업 지수’ 편입 우대 등이었음.
 - 4월 2일 안에 추가로 포함된 인센티브는 ① 주기적 지정 감사 면제 심사 시 가점 부여, ② 감리 제재조치 시 감경 사유로 고려, ③ 거래소 연부과금 면제, ④ 거래소 추가·변경상장수수료 면제, ⑤ 불성실공시 관련 거래소 조치(벌금, 제재금 등) 유예 등임.
- 4월 2일 간담회에서는 지배구조 우수기업에 대한 감사인 주기적 지정 면제와 상장기업 배당 절차 개선 현안에 대한 금융감독위원회의 언급도 있었음.
 - 6년간 감사인을 자유선임한 상장사에 대하여 이후 3년간의 감사인을 증권선물위원회가 직접 지정하는 제도인 감사인 주기적 지정제도의 적용을 지배구조 우수기업에 대해 면제하는 방안 추진
 - 2023년 1월 깜깜이 배당 문제를 해결하고 배당액을 알고 투자할 수 있도록 하는 배당절차 개선방안을 발표하고 추진한 지 1년이 경과함. 이러한 제도개선을 반영하는 정관을 개정한 기업은 1,011개(거래소 및 코스닥 상장기업 2,381개 대비 43%에 해당), 그리고 깜깜이 배당을 해소한 기업도 109개(2023년 정관개정 이후 현금배당을 실시한 322개 기업 중 34%)에 달함.

■ 기업의 사회·환경 책임 관련 EU의 법·제도적 환경의 동향

- “EU 기업 지속가능성 실사 지침”을 제정하려는 입법화 작업은 지난 3월 15일 EU 이사회의 승인 단계를 통과했고 4월 중 EU 의회의 비준 단계만을 남겨 두고 있음.
 - “EU 기업 지속가능성 실사 지침”은 EU 지역 내 일정 규모 이상 기업의 경영책임자들에게 자기 기업뿐만 아니라 자회사, 직·간접 협력사 등 기업의 가치사슬 내 모든 기업활동(생산, 공급, 유통, 운송, 저장 등)이 환경과 인권에 미치는 실제적이고 잠재적인 부정적인 영향을 확인하고 예방

하기 위한 실사 의무를 부과함.

- 실사 의무의 부과 대상 기업은 ① 연간 순매출액 4.5억 유로(약 6,606억원)를 초과하고 종업원 1,000명 이상인 역내 기업과 ② 가맹점 혹은 라이선스 계약으로 EU 내에서 연간 2,250만 유로(330억원)를 초과하는 로열티를 수령하거나 EU 내 연간 순매출액이 8,000만 유로(1,174억원)를 초과하는 역내외 기업 그리고 ③ EU 내 연간 매출액이 4.5억 유로를 초과하는 역외기업 등으로, 규모에 따라 3~5년의 유예 기간 후 적용될 예정임.
- 지침안에 의하면, 대상기업은 ① 중장기 실사 정책 수립을 통해 행동지침을 규정하고 이를 자회사 및 가치사슬 내 협력사에게 요구하며 실사 결과를 회사정책에 반영해야 함. ② 가치사슬에서 주요 리스크가 발생할 수 있는 부문을 파악하고 이에 기반해 실사를 수행하고 발생한 부정적 영향을 완화·제거하는 과정에서 주요 리스크를 우선적으로 조치해야 함. ③ 가치사슬 내 리스크를 관리하기 위해 개선방안 수립 및 이행, 가치사슬 내 모든 기업에게 개선조치 이행 요구, 부정적 영향을 받을 수 있는 이해관계자들을 위한 구제조치 마련, 실사 정책의 효과 모니터링, 실사 결과 공개 등의 활동을 해야 함.
- 회원국은 지침(안)에 의해, 자국 내에 기업들의 지침 준수를 감시할 기구를 설치하고 EU 집행위원회는 국가별 감시기구의 네트워크를 구성함. 감시기구는 가치사슬 내에서 지침 위반이 발생한 기업에게 “부과대상 기업의 직전년도 전 세계 순매출액의 5% 이상에 해당되는 금액”으로 설정된 한도 내에서 과징금을 부과함.
- 기업의 가치사슬 내에서 발생한 부정적 영향으로 손해를 본 이해관계자는 집단 소송 같은 법적 구제를 요청할 수도 있음.

■ 지속가능발전 관점에서의 기업가치 밸류업

- 파리협약 등 국제 조약에 의해 규정된, 기후위기 대책, 생물 종 다양성 보호 대책 등 환경 그리고 지속가능발전 목표 달성과 관련한 의무를 이행해야 하는 EU집행위원회는 “EU 기업 지속가능성 실사 지침”의 제정을 통해 역내 기업들에게 가치사슬 내부에서 환경 관련 부정적 영향이 발생할 가능성에 대해 적절한 주의를 기울일 것을 강제함.
- 기후위기를 겪으며 지속가능발전이라는 새로운 패러다임의 시대로 전환하면서 EU는 이사회, 집행위원회 그리고 의회의 기업활동에 대한 새로운 규제환경을 조성하고 있으며, 역내 기업뿐만 아니라 EU 지역에서 기업활동을 하는 역외 기업들도 새로운 규제환경의 적용대상이 되고 있음.
- 정부가 자본시장 선진화의 명목하에서 추진하고 있는 기업가치 밸류업 지원 프로그램도 지속가능발전이라는 새로운 패러다임의 관점에서 추진하는 것이 필요하다고 판단됨.

- EU의 자본시장에서 자금을 조달하는 EU 기업들은 “EU 기업 지속가능성 실사 지침” 적용을 받아 기업의 가치사슬 내에서 환경과 인권에 미치는 실제적·잠재적 부정적 영향을 리스크 관리시스템으로 관리하고, 이를 사회와 소통해야 함. ESG 측면에서 한 단계 도약했다고 판단할 수 있는 부분임.
- 기업의 자발적인 지배구조 개선과 자본시장 선진화를 지향하는 정부의 기업가치 밸류업 지원 프로그램은 지속가능발전 목표와 이를 달성하기 위한 ESG 경영체제 구축의 측면에서 한계가 있음.
- 기후위기를 비롯한 여러 글로벌 환경 변화 속에서 지속가능발전 관점의 중요성이 커지고 있는 바 기업가치 밸류업 지원 프로그램의 관점 전환이 필요한 시점임.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)