

건설동향브리핑

CERIK

제949호
2024. 3. 22.

- ‘탈탄소화와 가치 창출의 기회’, 건설 자원 순환
- 23년 건축착공면적 14년래 최저, 향후 투자 감소 우려
- ‘상생과 기회의 사다리’, 기업 밸류업 지원과 시사점

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

‘탈탄소화와 가치 창출의 기회’, 건설 자원 순환¹⁾

- 자원 순환 시장 성장에 따른 투자 기회 증대, 가치 사슬 전반에 걸친 통합 협업 중요 -

■ 건설 자원 순환(Circularity)의 중요성 부각

- 전 세계의 시장과 경제는 금속, 시멘트, 플라스틱, 목재 등 다양한 자원의 순환에 의존하고 있으며, 이러한 자원의 사용은 이산화탄소 배출에 많은 영향을 미침.
 - 전 세계적으로 자원의 사용으로 인한 이산화탄소 배출량은 이산화탄소 총배출량의 1/3을 차지함.
 - 시멘트, 강철, 알루미늄, 석고와 같은 재료에 대한 순환적 접근 방식은 건설에 따른 이산화탄소 배출량을 75% 감소시킬 수 있으며 최대 3,600억 달러 규모의 경제적 가치를 창출할 수 있는 것으로 분석됨.
- 자원 순환과 관련된 수익 창출 기회는 2050년을 기준으로 유럽에서만 1조 달러(한화 약 1,334조원) 이상이 될 것으로 전망되며, 이는 2021년보다 6배 더 높은 수준임.
 - 재료와 광물의 재순환, 에너지 재생 및 회수, 탄소 포집·활용·저장을 통한 배출 감소 등을 통해 수익을 창출할 수 있음.
- 국내에서도 자원 순환의 중요성을 강조하는 세계적 흐름에 맞춰 2024년 1월 1일부터 「순환 경제사회 전환 촉진법」(순환경제사회법)이 시행되는 등 순환경제에 대한 관심이 높아짐.
 - 「순환경제사회법」은 「자원순환기본법」을 전부 개정한 것으로, 기존 폐기물의 순환에 초점을 두었던 것을 개정함으로써 생산, 소비, 유통 등 전 과정에서 자원의 효율적 이용과 폐기물 발생 이용 억제, 폐기물의 순환 이용 촉진하는 방향으로 확대함.
 - “순환경제”란 제품의 지속가능성을 높이고 버려지는 자원의 순환망을 구축하여 투입되는 자원과 에너지를 최소화하는 친환경 경제 체계를 말함.

■ ‘가치사슬 통합’과 ‘디지털 기술 활용’이 자원 순환을 위한 변화 촉진에 주요 역할

- 세계경제포럼(WEF)과 맥킨지(McKinsey)는 자원 순환 촉진 방안의 모범 사례(lighthouse solution)로 다음의 세 가지를 채택 및 수상함.

1) 본고는 McKinsey & Company의 “From trials to triumphs in building materials circularity: Takeaways from Davos”(2024. 2. 1)의 내용을 요약 및 참고하여 작성함.

- 디지털 자동화와 건물 에너지 관리를 위한 전(全) 생애주기적 순환성 제고 방안(End-to-end circularity solution)을 참고하여 제품의 디자인 단계부터 친환경 소재 활용을 계획하고, 생산 단계에서 재활용품을 활용하고, 제품의 수명이 끝나면 글로벌 네트워크를 통해 재활용 방안을 마련하는 등 순환성을 높이는 운영 방안을 마련할 수 있음.
- 글로벌 재활용 플랫폼을 통해 건설 및 철거 자재(CDM, construction and demolition materials)를 재활용할 수 있음. 유럽 CDM 폐기물 1~2%를 재활용하고 100% 재활용 소재로 만들어진 시멘트용 클링커를 생산할 수 있음.
- 카펫타일의 글로벌 생산을 위한 순환 공급망은 산업 간 파트너십과 회수 시스템을 활용하여 포트폴리오 전반에 걸쳐 65% 이상의 재활용률을 달성하고 이산화탄소 배출을 절반으로 줄이는 등 상품시장에서 대규모의 순환적 접근 방식을 구현하는 방안을 보여줌.
- 자원 순환을 위해 건설 환경 가치 사슬 전반에 걸친 통합과 협업이 점차 중요해질 것임.
 - 효과적인 자원 순환을 위해서는 건설 계획 초기 단계부터 시공사가 참여하고, 효과적인 분해가 가능한 설계가 이루어질 수 있도록 설계자와 폐기물 처리자가 협업하는 등 통합 및 협업작업이 이루어져야 함.
 - 이와 더불어, 디지털 트윈과 같은 공급망 투명성 기술을 도입하면 사용할 수 있는 재활용(2차) 재료에 대한 가시성을 높일 수 있음.

■ 친환경 기회와 새로운 비즈니스 모델에 대한 투자 필요

- 건설 환경에서 자원 순환을 통해 가치를 창출하는 방법의 하나는 순환 제품의 상용화를 통해 증가하는 수요에 대응하고 친환경 프리미엄을 얻는 것임.
 - 재활용 콘크리트로 만든 그린 클링커와 같이 환경에 미치는 영향이 낮은 제품을 제공할 수 있고, 전통적인 자재는 친환경 벽돌이나 목재와 같은 순환적 대체재로 대체될 수 있음.
- 또 다른 방법으로는 서비스 기반 비즈니스 모델을 통해 제품의 수명을 극대화하고 재료 소비를 최적화하여 제품 재사용에 대한 인센티브를 제공할 수 있음.
 - 예를 들어, 미국에서는 사무실의 평균 임대 기간이 감소함에 따라 사무실 인테리어(fit-out) 빈도가 높아지고 있으므로 이와 관련하여 새로운 인테리어 시 기존 인테리어의 활용도를 제고하는 등 다양한 순환 서비스를 제공할 수 있음.
- 건축 환경이 이산화탄소 배출에 큰 비중을 차지하고 있음을 고려할 때 순환자원을 위한 투자는 시급히 이루어져야 함. 향후 관련 비즈니스의 성장을 고려할 때 투자 기회 또한 증가할 것으로 전망됨.

이지혜(연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

23년 건축착공면적 14년래 최저, 향후 투자 감소 우려

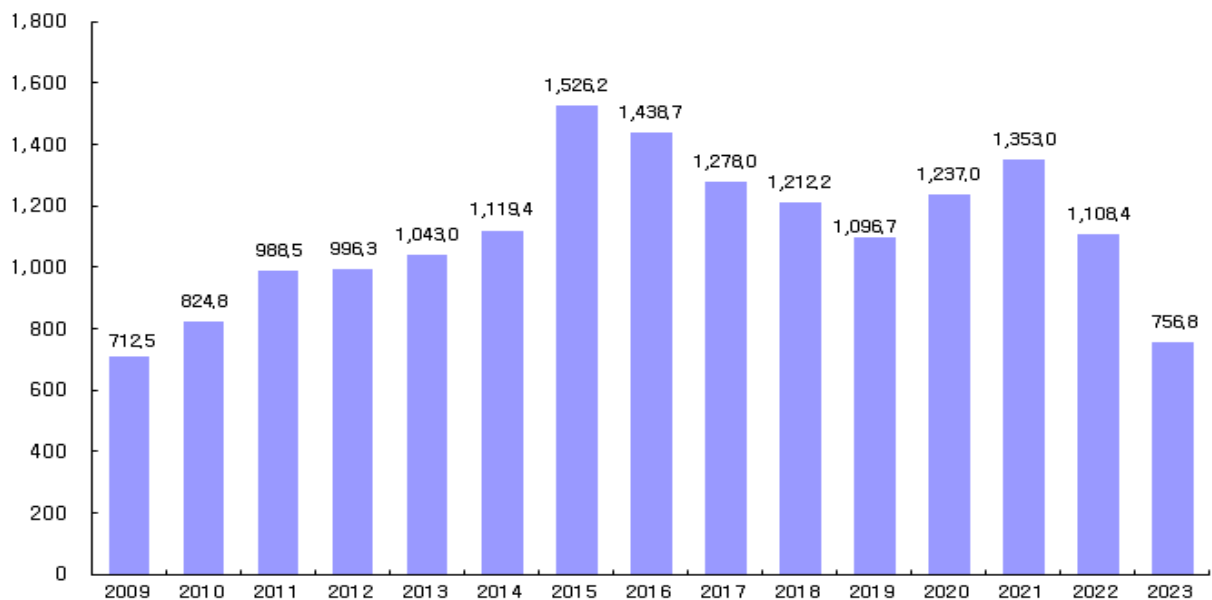
- 주거용과 비주거용 착공 모두 위축, 증감률의 시차 고려 시 올해부터 건설투자 감소 전망 -

■ 건축착공면적 2년 연속 감소, 2009년 이후 가장 낮아

- 2023년 건축착공면적은 전년 대비 31.7% 감소한 7,568만㎡로 나타남(<그림 1> 참조).
 - 건축착공면적은 지난 2019년 1억 967만㎡에서 2020년과 2021년 2년 연속 증가해 양호한 모습을 보였음.
 - 2022년 18.1% 감소하였으며, 2023년에도 31.7% 급감하는 등 더욱 위축된 실적을 보임.
 - 특히, 2023년 건축착공면적 7,568만㎡는 글로벌 금융위기로 착공이 급격히 위축되었던 지난 2009년(7,125만㎡) 이후 14년 동안 가장 저조한 실적임.
- 급등한 공사비, 금리 상승과 집값 하락, 부동산PF 문제 등 여러 가지 복합적인 요인으로 주택 착공이 이뤄지지 못한 것으로 분석됨.
 - 또한, 전반적으로 경기 상황이 좋지 않아, 상업용뿐만 아니라 공업용 건축공사 착공도 함께 위축된 것이 착공실적 위축에 큰 영향을 미친 것으로 분석됨.

<그림 1> 건축착공면적 추이

(단위 : 십만 m²)



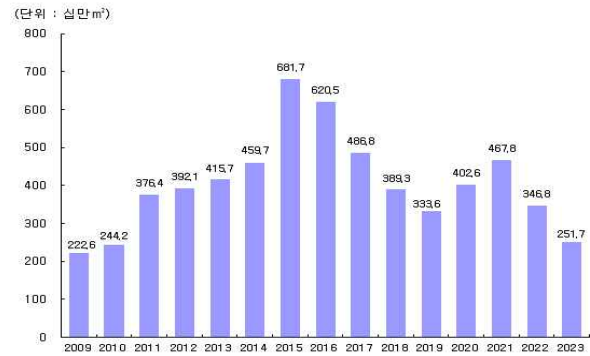
자료 : 국토교통부.

2023년 주거용 건축착공 13년래 최저치, 수도권보다 지방에서 좀 더 침체

- 2023년 주거용 건축착공면적은 전년 대비 27.5% 감소한 2,517만㎡로 2010년(2,442만㎡) 이후 13년래 최저치를 나타냄(<그림 2> 참조).

- 공사비 갈등으로 주요 정비사업이 지체된 데다, 수요 부진으로 미분양 물량이 적체된 영향으로 예정보다 주택 분양이 부진했던 것으로 판단됨.

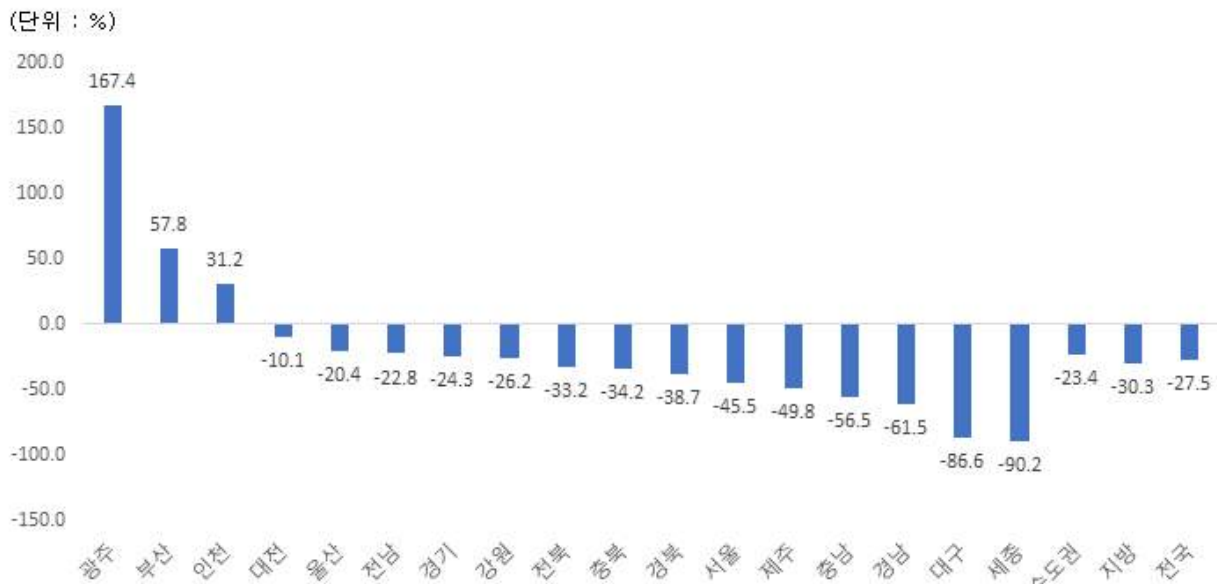
<그림 2> 주거용 건축착공면적 추이



자료 : 국토교통부.

- 2023년 주거용 건축착공면적을 지역별로 분석한 결과 수도권에서 23.4%, 지방에서 30.3% 감소해 수도권보다는 지방에서 좀 더 침체가 심각했던 것으로 나타남(<그림 2> 참조).
- 지방에서 세종과 대구의 경우 각각 90.2%, 86.6% 감소해 착공이 전년 대비 10분의 1수준으로 크게 위축됨.
- 경남, 충남, 제주 등은 전년 대비 50% 전후로 감소해 착공이 전년의 절반 수준에 그침
- 한편, 광주, 부산, 인천 등은 2022년보다 착공이 양호했던 것으로 나타남.

<그림 3> 2023년 주거용 건축착공면적 전년 대비 증감률 지역별 비교

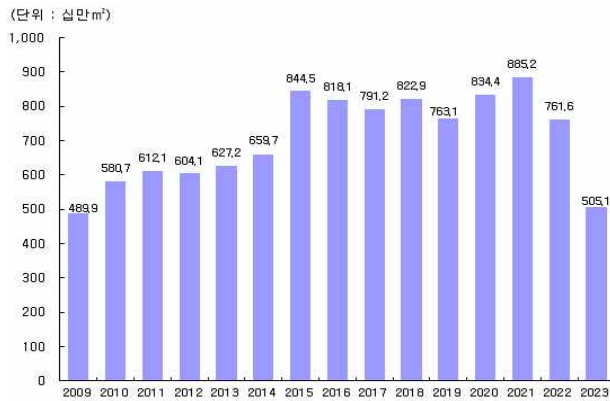


자료 : 국토교통부.

2023년 비주거용 건축착공면적 14년래 최저, 교육·사회용을 제외하고 모두 감소

- 2023년 비주거용 건축착공면적은 전년 대비 33.7% 감소한 5,051만㎡로 2009년(4,899만㎡) 이후 14년래 최저치를 기록하였으며(<그림 4> 참조), 용도별로 상업용, 기타, 공업용 순으로 침체가 심각했던 것으로 나타남.

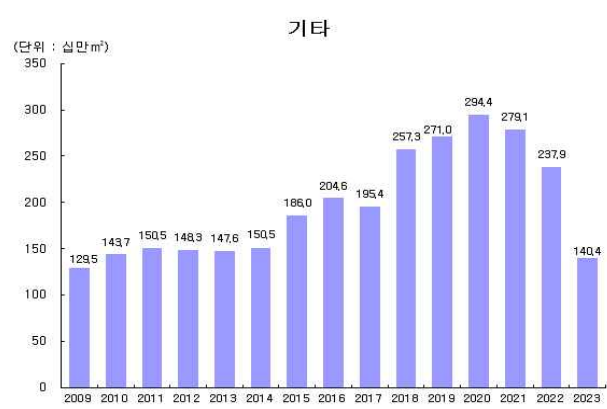
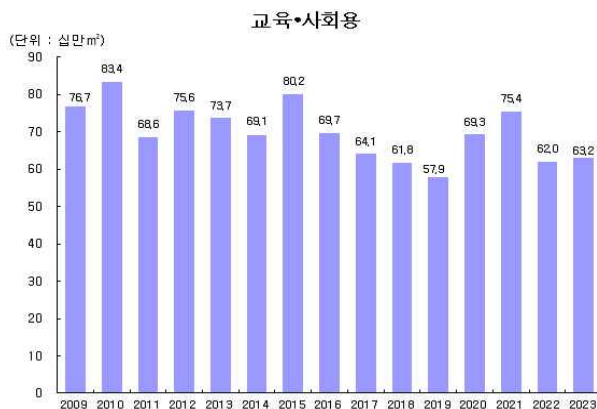
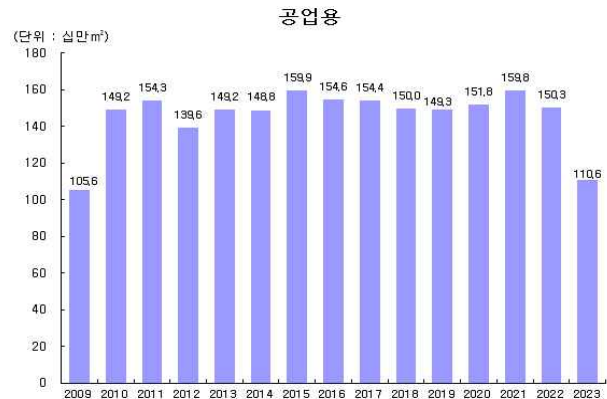
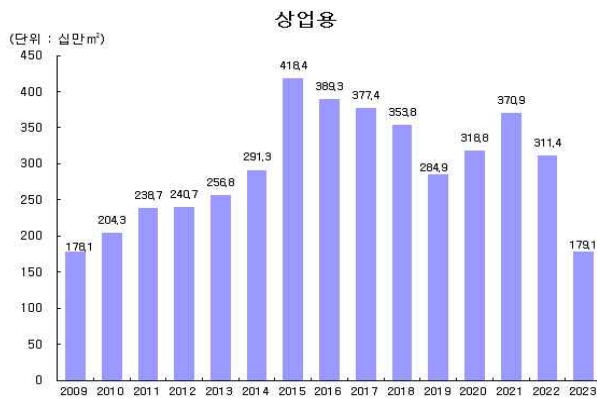
<그림 4> 비주거용 건축착공면적 추이



자료 : 국토교통부.

- 비주거용을 세부 공종별로 살펴본 결과 상업용의 경우 전년 대비 42.5% 감소, 14년래 최저치인 1,791만㎡에 그침.
- 공업용도 14년래 최저치인 1,006만㎡로, 전년 대비 26.4% 감소함.
- 교육·상업용은 632만㎡로 전년 대비 2.0% 증가함.
- 기타 착공면적의 경우 14년래 최저치인 1,404만㎡로, 전년 대비 41.0% 감소함.

<그림 5> 용도별 비주거용 건축착공면적 추이



자료 : 국토교통부.

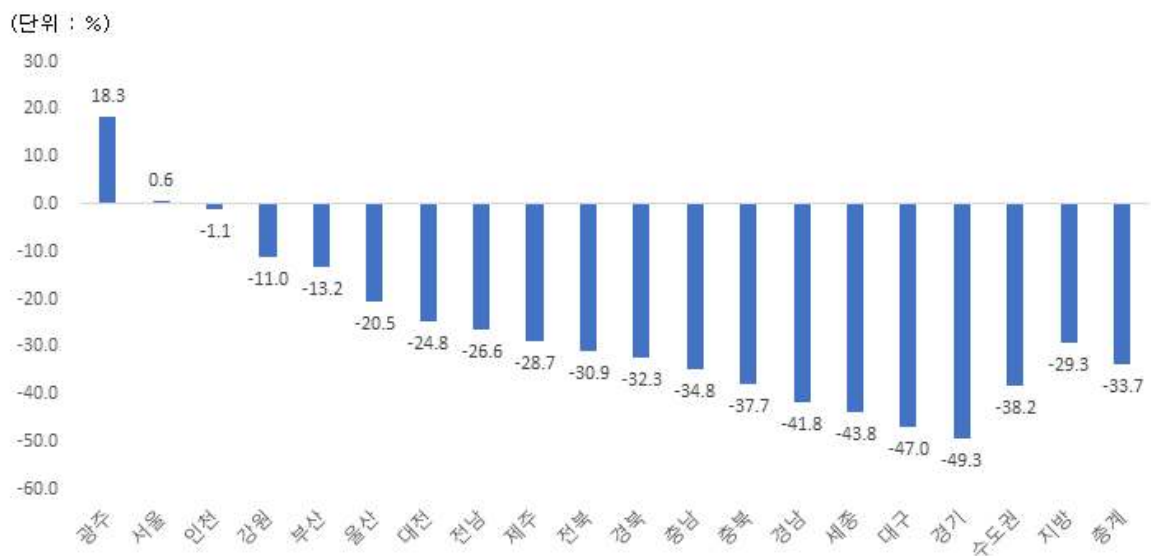
2023년 비주거용 건축착공면적 지방보다는 수도권에서 좀 더 침체

- 2023년 비주거용 건축착공면적의 전년 대비 증감률을 지역별로 분석한 결과 지방보다는 수도권의 침체가 좀 더 심각했던 것으로 분석됨(<그림 6> 참조).
 - 2023년 비주거용 건축착공면적의 경우 수도권에서 38.2%, 감소하고 지방에서 29.3% 감소해 수도권에서 좀 더 부진했던 것으로 나타남.
 - 서울과 인천은 2022년과 비슷한 수준인데, 경기도에서 49.3% 감소해 지역별로 가장 전년 대비 침체가 심각했던 것으로 나타남.
 - 대구, 세종, 경남도 전년 대비 40% 이상 감소해 부진이 심각했던 것으로 나타남.

건축착공 감소로 올해 건설투자 부진 전망

- 건설경기 선행지표인 건축착공면적의 위축은 향후 건설투자의 감소를 예고함. 지난해 1.4% 증가한 건설투자는 올해 다시 감소할 가능성이 큰 것으로 판단됨.
 - 과거 연구²⁾에 의하면 건설투자와 건축착공면적 증감률의 시차가 대략 8분기(2년)로 2022년부터 착공면적이 위축된 것을 감안하면, 2024년부터 건설투자가 감소할 것으로 전망됨.

<그림 6> 2023년 비주거용 건축착공면적 전년 대비 증감률 지역별 비교



박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

2) 박철한(2021. 12), “건설 경기종합지수를 활용한 공종별 건설경기 예측”, 연구보고서, 한국건설산업연구원, p33.

‘상생과 기회의 사다리’, 기업 밸류업 지원과 시사점

– 건설기업 밸류업은 ESG 경영 논의에 적극 참여하는 계기로 작용 –

■ 기업 밸류업, 자본시장 구축을 지향하는 선진화 과제로 제시

- 2월 26일 정부가 유관기관 합동으로 발표한 “‘한국증시의 도약을 위한’ 기업 밸류업 지원 방안”은 코스피 및 코스닥 상장기업을 대상으로 ① 자발적 기업가치 제고 지원, ② 기업가치 우수기업에 대한 시장평가 및 투자 유도, ③ 밸류업 지원 체계 구축 등으로 구성됨.
 - 이에 앞서, 2024년 1월 17일 금융위원회는 민생토론회에서 기업 밸류업 프로그램 도입을 발표했고 2월 1일 비상거시경제금융회의에서 2월 중 기업 밸류업 프로그램의 구체적 방안 발표를 예고했었음.
- 기업 밸류업 지원 방안은 자본시장을 통해 조달된 자금이 기업의 수익성을 제고해 자본효율성을 높임으로써 기업 자금조달 그리고 국민의 기업 성과 향유 및 재투자의 선순환 구조 구축, 이를 통해 자본시장을 ‘상생과 기회의 사다리’로 선진화하는 과제로서 제안됨.
 - 자본시장 선진화는 공정하고 투명한 시장질서 구축을 위한 자본시장 인프라 개선, 국민의 자본시장 접근성 제고, 기업의 주주가치 경영 확립 등을 3대 축으로 삼아 제도개선 과제를 중심으로 추진되고 있음.

■ 기업 밸류업 지원 방안의 주요 내용

① 자발적 기업가치 제고 지원

(코스피 및 코스닥 상장기업³⁾의 자발적인 기업가치 제고 계획을 공시할 수 있도록 가이드라인 제공)

- 상장기업이 자율적으로 기업가치 현황을 평가·분석하고 기업가치 중장기 목표와 이를 실현하기 위한 계획을 수립하며 계획 이행 상황을 평가하고 이를 공시함으로써 투자자와 소통할 수 있도록 하는 가이드라인 발간 예정

(공시 이행 우수 기업에 인센티브 제공)

- 가이드라인에 따라 설정된 기업가치 목표의 적절성, 계획 수립의 충실도, 계획 이행 정도 그리고 주주와의 소통 노력을 평가해 “기업 밸류업 표창”을 수여. 수상 기업에는 모범 납세자 선정 우대 같은 세제상 혜택, 홍보기회 우선 제공, 거래소 공시 우수법인 선정, 코스닥대상 시상기업 선정

3) 2023년 말 기준 코스피 상장기업 809개, 코스닥 상장기업 1,598개.

시 가점 부여 등 인센티브 예정

② 기업가치 우수기업에 대한 시장평가 및 투자 유도

(코리아 밸류업 지수 및 ETF 개발)

- 기업가치 성장이 예상되는 상장기업으로 구성되는 “코리아 밸류업 지수”를 개발해, 이를 추종하는 ETF·펀드를 출시·상장하고 연기금 등 기관투자자들도 참고·활용할 수 있도록 유도

(스튜어드십 코드 반영)

- 연기금 등 기관투자자들이 기업가치 제고 노력을 투자 결정 과정에서 판단에 활용하도록 스튜어드십 코드 개정 추진

(주요 투자지표 비교 공표)

- PBR(순자산에 대한 주가수준), PER(순이익에 대한 주가수준), ROE(자기자본 대비 순이익 비율), 배당성향(순이익 대비 배당금 비율), 배당수익율(주가 대비 배당금 비율) 등 투자판단에 널리 활용되고 공시 내용을 토대로 산출 가능한 투자지표를 거래소 홈페이지에 제공

③ 밸류업 지원체계 구축

- 거래소, 상장기업, 전문가, 국내외 투자자, 유관기관 등이 참여해, 상장기업의 기업가치 제고 계획 수립 및 이행을 지원할 전담체계를 마련하고 이를 중장기적으로 운영하며 보완·발전
- 상장기업 대상 공시 의무교육 프로그램 내 밸류업 관련 내용 포함해 국내외 우수사례 소개, 중소 상장기업 대상 기업가치 제고계획 관련 1:1 컨설팅, 글로벌 투자자와의 소통 확대를 위한 번역지원 등 지원 사업 수행
- 기업 가치 제고 계획과 이행 노력에 대한 투자자의 관심을 유도하기 위해 거래소와 유관기관이 주관하는 기업 밸류업 공동 IR, 해외 라운드테이블 등을 개최하고 밸류업 프로그램에 대한 상장기업들의 지속적인 관심과 참여를 유도하기 위해 상장기업 간담회의 주기적 개최

④ 향후 계획

- 2월 중에 전담 추진체계를 구축하고 6월에 개설될 홈페이지를 통해 하반기부터 기업가치 제고계획, 이행현황, 그리고 결과 평가를 준비된 기업부터 공시 개시하며 3분기 중에 “코리아 밸류업” 지수를 개발하고 4분기 중에는 ETF 개발 예정
- 매년 5월 백서를 발간하고 우수기업을 선정해 표창하며 상장기업을 대상으로 홍보와 안내를 지속함으로써 기업가치 제고가 기업경영 관행 및 문화로 정착되도록 유도

■ 건설기업 밸류업, ESG 경영 논의에 적극 참여하는 계기로 작용

- 기업 밸류업 프로그램은 자본시장이 국민과 기업이 함께 성장하는 ‘상생과 기회의 사다리’가 될 것을 지향하는 선진화 과제로 제시되어, 기업의 자본비용과 자본효율성을 고려하는 기업지배구조 구축을 지향함.
 - 경영자의 수익창출 및 비용지출 중심 사고는 투자자가 중요하게 생각하는 위험과 시간 차이를 적절하게 고려하지 못함으로써 자본비용과 자본효율성을 간과하는 경향이 있음.
 - 기업 밸류업 프로그램은 소액주주 권익 보호, 배당절차 등의 개선을 통해 투자자와 경영자 간 정보의 비대칭성 문제를 해결하고 투자자와 경영자의 이해를 일치하는 것을 유도함.
 - 이를 통해 자본비용을 저감하고 기업의 비재무적 가치 혹은 경영효율성을 제고해 자본시장을 통한 투자자의 자본 참여를 활성화하고자 함.
- 금융위원회는 2022년 개정된 한국ESG기준원의 지배구조 모범기준과 2023년 개정된 G20/OECD 기업지배구조 원칙 등을 반영하여 “기업 지배구조 보고서 가이드라인”에 배당 예측 가능성 제공, 소액주주 혹은 기관투자자와의 소통 강화, 이사회 다의성 등을 포함하도록 하는 개정 작업을 2023년 11월에 마침.
 - 2023 사업연도 말 연결제무제표 기준 자산 규모 5천억원 이상 기업에게 의무화되는 2024년 제출 보고서부터 적용되도록 규정했음.
- 건설기업은 생산과정에 참여하는 설계 엔지니어링 업체, 원자재 공급업자, 하도급업체, 건설기능인력 등의 조달과 운용에 대한 의사결정뿐만 아니라 프로젝트 수행에 참여하는 발주자, 투자자 혹은 자금 공여자 등과 수익 배분에 대한 의사결정도 해야 하기 때문에 기업가치 극대화를 지향하는 기업지배구조가 중요함.
- 2024년 3월 12일 기준으로 코스피와 코스닥에는 각각 28개씩 총 56개의 건설기업이 상장돼 있는 상황을 고려하면, 자금조달 방식에서 주식시장의 이용은 극히 일부 건설기업으로 제한돼 있음.
 - 인플레이가 진행되고 공사비 증가와 이자율 상승이 이어지는 환경에서 주식시장을 통한 자금조달은 현재 건설산업이 겪는 어려움을 극복하는 방안이 될 뿐만 아니라, 지배구조 개선에 영향을 미침으로써 우리나라를 포함해 전 세계적으로 확산되고 있는 ESG 경영 논의에 적극 참여할 수 있는 계기로 작용할 수 있음.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)