http://www.cerik.re.kr

건설동향브리핑

CERIK

제868호
2022. 8. 8

정책동향

스마트 건설 활성화, 기술 확보·개발에서 '활용'으로

산업정보

최근 ESG 동향과 건설기업의 전략적 대응 방안
유럽 MMC 전문기업의 성과와 전략
플랫폼 기업의 보험업 진출과 건설전문공제기관의 대응 방향

건설논단

하반기 주택가격, 하방압력이 시장에 큰 영향 미쳐 하락할 듯

한국건설산업연구원
Construction & Economy Research Institute of Korea

스마트 건설 활성화, 기술 확보·개발에서 '활용'으로

– 스마트 건설 활성화를 위한 각종 정책 마련, 산업 스마트화를 위한 부스터 효과 기대 –

국토교통부, 건설산업 스마트화를 위한 '스마트 건설 활성화 방안' 발표

- 정부(국토교통부)는 지난 7월 20일 건설 전(全) 과정에 스마트 기술이 활성화될 수 있는 환경을 구축하여 생산성을 비롯한 안전 및 환경 등 우리 산업이 직면한 과제를 해결하고, 우리 기업들이 성장가능성이 큰 해외 스마트 건설시장에서 경쟁력을 확보할 수 있도록 지원하기 위한 '스마트 건설 활성화 방안[1]'을 발표함.
  - 국토교통부의 이번 발표는 지난 2017년 '제6차 건설기술진흥기본계획'을 시작으로 추진 중인 건설산업 스마트화의 일환으로 이해할 수 있으며, 그간 수행해 온 '제1차 국토교통과학기술 연구개발 종합계획(2018. 6.)', '스마트 건설기술 로드맵(2018. 10.)', '대형공사 등 입찰방법 심의기준 개정(2019. 2.)', '스마트 건설기술 현장적용 가이드라인(2020. 3.)', '스마트 건설기술 개발 R&D사업 추진(2020. 4.)', '건설산업 BIM 기본지침 및 2030 건축 BIM 활성화 로드맵(2020. 12.)', 'K-스마트 건설기술 시범사업(2021. 11.)', '스마트 건설기술 활성화 지침(2021. 11.)'의 후속 조치이자 궤를 같이하고 있음.

- 구체적으로 살펴보면, 이번 '스마트 건설 활성화 방안'은 건설산업을 '(비전)디지털 기반으로 전환하여 글로벌 건설시장'을 선도하기 위해 '(목표)2030년까지 건설 전(全) 과정의 디지털화 및 자동화'를 목표로 하고 있음.
  - 이를 달성하기 위한 세부 추진과제로는 '건설산업 디지털화', '생산시스템 선진화(인력·현장→장비·공장)', '스마트건설 산업 육성'을 제시하고 있으며, 각 추진과제에 해당하는 세부 과제 및 주요 추진사항은 다음 표와 같음.

<표 1> '스마트 건설 활성화 방안' 주요 내용 요약

추진과제 및 세부과제		주요 내용
건설산업 디지털화	BIM 전면 도입을 위한 제도 정비	• (가이드라인) 데이터 작성기준, 성과품 납품기준 등 BIM 표준과 업무절차 및 방법 등을 규정한 'BIM 시행지침' 제정, 발주청의 경우 세부 사항 등을 규정한 실무 수준의 'BIM 적용지침' 마련 • (건설기준) BIM 작업 환경에서 BIM의 건설기준 적합 여부를 검토 가능한 문서 형식(pdf)의 설계·시공기준 디지털화 • (대가기준) BIM 설계에 필요한 기술 인력의 등급별 소요인원, 사업의 난이도 등을 고려하여 분야별(도로 및 철도, 건축, 하천 및 항만)로 대가기준 순차적 마련

1) 국토교통부(2022. 7. 20.), 스마트 건설 활성화 방안.

<표 1> '스마트 건설 활성화 방안' 주요 내용 요약 -(계속)

추진과제 및 세부과제		주요 내용
건설산업 디지털화 (계속)	공공중심으로 건설 전(全) 과정 BIM 도입	• (BIM 의무화) 신규 공공사업을 대상으로 공사비 규모, 시설 분야 등에 따라 순차적으로 의무화 추진(도로→철도·건축→하천·항만, 1,000억원→500억원→300억원) • (발주청 역량 강화) 공공부문(정부 및 공공기관)의 발주 담당자를 대상으로 온-오프라인 교육 실시
	BIM 전문인력 양성	• (설계 부문) BIM 의무화에 따른 설계 전문인력 수요 증가에 대비, 기존 경력자를 중심으로 전무교육 실시 • (설계 외 부문) 시공, 사업관리 및 유지관리 업무를 수행하는 기술인이 BIM을 활용할 수 있도록 기본교육 실시(승급교육에 스마트건설 포함) • (청년인력 양성) 교육효과가 우수한 청년 등 대상으로 기초교육 실시(특성화고, 마이스터고에서 BIM 교육 가능토록 교육과정 개편 등)
	민간부문 확산을 위한 지원 강화	• (입찰시 우대) 설계업체의 BIM 역량 강화를 위한 투자가 수주로 이어지도록 종심제 평가항목에 BIM 역량평가 신설 • (해외진출 지원) BIM 역량을 갖춘 업체/공공기관이 국제표준(ISO 19650) 인증을 획득할 수 있도록 컨설팅 등 지원 • (참여주체 간 협력 강화) 협의회(설계사, 시공사, SW 개발사 등 참여)를 통해 SW 개발사에 대한 업계 요구사항 등이 반영되도록 지원(분기별) • (전문 자격제도 운영) 민간 자격제도가 관리·운영능력 등 일정기준을 확보한 경우, 국가 공인을 통해 신뢰성 부여
생산시스템 선진화	건설기계 자동화 및 로봇 도입	• (건설기준 등 관련 제도 정비) 굴착기 등 건설기계를 자동화하고, 고위험/고반복 작업에 로봇을 도입하기 위한 건설기준 정비 로드맵 수립 및 제·개정, 무인운전에 대한 특례인정 근거 마련 • (기업들의 기술개발 지원) 기업들이 개발한 스마트 기술(장비)을 자유롭게 실·검증할 수 있는 SOC 성능시험장 구축 • (공공에서의 적극 활용 유도) 새로운 기술 활용에 따른 설계변경이 가능하도록 총사업비 자율조정 항목에 스마트 건설장비 반영 추진, 주요 공공기관의 스마트 건설 추진실적 매년 발표 및 우수기관과 직원에 정부 표창 등 인센티브 도입 • (상용화 지원) 스마트 장비의 성능, 공사비 검증결과 및 실적 등을 스마트건설 마당에 제공하여 수요자 구매 유도, 우수 사례 발굴 및 확산 추진
	탈현장 건설(OSC) 활성화	• (시장 초기 붐업을 위한 공공발주 확대) 공공주택 2023년 1천호로 발주물량 확대, 노후 초·중·고등학교 개축·리모델링 기간에 공사기간이 짧은 OSC를 교육시설로 활용, OSC를 교량 하부 및 옹벽·방음벽 등으로 확대 • (민간 확산을 위한 제도 정비) 지자체 인·허가 단계에서 용적률·건폐율·높이제한을 완화할 수 있는 법적근거 마련, OSC 품질 제고를 위해 부재/모듈의 제작오차와 품질관리 및 부재(또는 모듈) 간 수직·수평접합 등의 기준 마련, OSC주택 인정 범위를 수요가 많은 기숙사와 오피스텔 등 준주택까지 확대 • (기술개발 지원 및 실적관리 강화) 핵심기술 고도화를 위한 민관 합동 R&D 추진 • (실적관리 강화) 지붕판금·건축물조립공사(전문건설업) 업무 범위에 모듈 개념을 추가하고, 실적관리 체계 구축(건산법령) • (긍정적 인식 확산) SH, GH에서 추진 중인 중고층 사업을 중심으로 성능 강조 등을 위한 홍보관을 마련하여 대국민 인식 전환 유도
	스마트 안전장비 확산	• (시공 부문) IoT·AI 등이 접목되어 위험을 사전에 알리는 안전장비를 민간에 무상 대여, 건진법상 안전관리비 항목 중 스마트 안전장비 설치·운영비용을 간접비(공사비 요율방식)로 계상하여 확대 기반 마련 • (유지관리 부문) 드론·로봇 등 첨단장비를 안전점검에 사용시, 기존 인력 중심의 방식을 일부 갈음할 수 있는 근거 마련, 신규 기술에 대해 국토안전원이 시험성적서를 발급하여 신뢰성을 높이고, PQ 평가시 실적 인정 범위를 확대하여 활성화 유도

<표 1> '스마트 건설 활성화 방안' 주요 내용 요약 -(계속)

추진과제 및 세부과제		주요 내용
스마트건설 산업 육성	기업성장 지원	• (스타트업 지원) 창의적인 아이디어의 구현을 위해 기술 개발, 시제품 제작 등을 지원하는 인프라 확대 • (강소기업 육성) 우수한 기술을 보유해 성장잠재력이 큰 기업들을 대상으로 향후 5년간 '스마트건설 강소기업 100+' 선정 • (기술개발 지원) 핵심기술 개발을 위한 R&D를 지속 추진하고, 개발 완료된 기술은 사용화 및 민간으로의 기술이전 추진 • (투자 지원) 국토교통 혁신펀드를 활용하여 우수한 스마트 건설기술의 개발, 사업화에 필요한 투자금 지원 • (스마트 기술 홍보) 스마트건설 엑스포를 국제행사로 개최하여 우리 기술을 홍보하고, 외국 선진기업과의 교류 기회 등 제공
	기술 중심의 평가 강화	• (턴키 등) 기술형 입찰 심의시 스마트 기술에 관한 최소배점 도입 • (非턴키) 설계단계부터 스마트 기술이 반영되도록 Eng. 종심제 평가항목에 '스마트 기술' 신설
	민관 협력 강화 등 거버넌스 구축	• (민·관협의 강화) 산·학·연·관이 참여하는 법적기구 구성, 스마트 건설에 관한 정책 및 기술 이슈 등에 대한 컨센서스 도출 • (스마트건설 규제혁신센터 설치) 스마트 기술 현장 도입에 장애가 되는 입찰 등 제도개선을 지원하기 위해 기술안전국 내 설치

'스마트 건설기술'에서 '스마트 건설'로, 건설산업 스마트화를 위한 부스터 효과 기대

- 이번 국토교통부가 발표한 '스마트 건설 활성화 방안'은 그간의 '스마트 건설기술 활성화' 정책에서 한발 더 나아간 고도화된 정책으로 이해되며, 관련 정책 및 내용의 광범위함을 고려할 때, 향후 다양한 측면의 긍정적 효과를 불러올 것으로 기대됨.

- 먼저 이번에 마련한 스마트 건설 활성화 방안은 정책명에서부터 알 수 있듯 기존의 '스마트 건설기술'이라는 기술의 확보 및 개발 관점에서 벗어나 '스마트 건설'이라는 사업 추진 및 해당 과정에서의 원활한 기술 활용을 목표로 하고 있다는 점에서 진일보한 정책으로 이해됨.

- 특히, BIM 시행지침과 발주자 적용지침 마련, 시설물별 BIM 대가기준 마련, 스마트 장비 활용을 위한 특례인정 근거 마련, 총사업비 자율조정 항목에의 반영, 민간 확산 유도 인센티브, 「건진법」상 안전관리비 내 계상기준 마련, 턴키 등 평가항목 내 최소배점 도입 등의 정책은 그간 건설업계가 요구해 온 사항으로, 우리 산업 내 스마트 건설 도입에 기여하는 바가 클 것으로 예상됨.
  - 또한, '스마트건설 산업 육성'의 주요 내용 중 하나인 '강소기업 육성'책의 경우 지난 2020년 국토교통부가 추진한 '건설혁신 선도 중소건설기업'과 연계하여 건설기업을 대상으로 하는 강소기업 육성정책을 지속 추진해 나간다는 측면에서 산업경쟁력 강화는 물론 건설기업 보호·육성 차원에서도 의미가 있음.

- 이 외 스마트건설 규제혁신센터의 경우 싱가포르 사례에서도 알 수 있듯 그 역할과 효과를 고려하면, 향후 스마트 건설 활성화를 위해 필요한 각종 규제를 혁신적으로 풀어나갈 것으로 기대됨.

이광표(부연구위원 · leekp@cerik.re.kr)

최근 ESG 동향과 건설기업의 전략적 대응 방안

– 세계 기업들의 ESG 경영 확산 빨라, 건설산업에 미칠 영향도 지속 확대 전망 –

ESG 관련 해외 동향

- 제21회 유엔기후변화협약(UNFCCC) 당사국총회에서 파리협정이 채택된 이래 2021년부터 본격적인 신기후체제가 출범하였고, 2021. 11월, 영국 글래스고에서 개최된 제26차 당사국총회에서는 '글래스고 기후합의(Glasgow Climate Pact)'가 도출되어, 파리협정의 목표에 재차 동의함.
  - 2022년 3월 현재, 파리협정 이후 '국가 온실가스 감축목표(NDC)'를 제출한 국가는 194개국이며, 이후 151개국이 1차 NDC를 갱신하였으며, 11개국은 2차 NDC를 제출한 상태임.
  - UNFCCC 사무국에서 165개의 NDC를 분석한 결과, 해당 국가들의 온실가스 배출량은 총 54. 4Gt으로 이는 전세계 배출량의 94. 1%에 해당하는 수준임.
  - 신규 제출되거나 개정된 NDC에 포함된 기후 행동으로 인해 실질적인 온실가스 배출량 감축이 이루어질 것으로 예측됨.

- 2022년 4월 기준으로 전 세계 121개 국가가 탄소중립을 선언하였음. 이는 전 세계 온실가스배출량의 약 88%에 달하는 수준임.
  - 우리나라를 포함하여 캐나다, 독일, 덴마크, 스페인, 프랑스, 영국, 헝가리, 아일랜드, 일본, 뉴질랜드, 포르투갈, 스웨덴, EU 등 20개국은 탄소중립을 법제화하였음.
  - 이외에 탄소중립을 정책문서로 공표한 국가는 75개국이며, 선언 혹은 서약한 국가는 총 25개국임.

- 이렇게 기후변화에 대한 국가의 참여가 확대됨에 따라서 ESG 채권시장도 급성장하고 있음. 파리협정이 채택된 2015년 이후 2021년까지 약 6년간 ESG 채권시장은 20배가 성장하여 1,000조원 규모로 성장하였음.

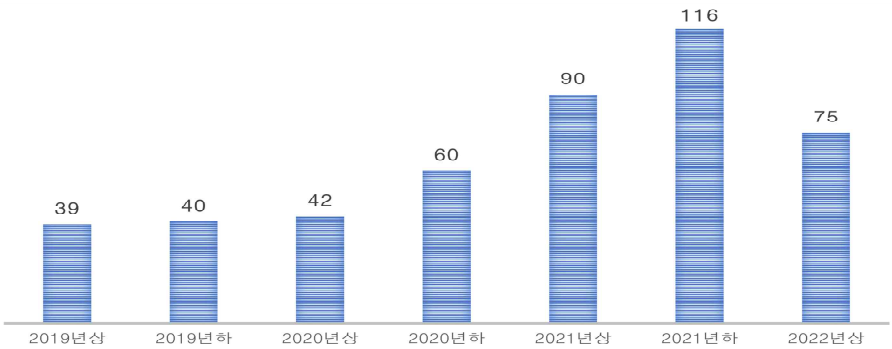
- 세계 각국의 탄소중립 선언과 온실가스 감축 목표의 법제화, 글로벌 ESG 채권시장 성장에 따른 글로벌 투자자들의 투자 변화에 따라 세계적인 기업들의 ESG 경영은 급속히 확산되고 있음.
  - 대표적인 전력회사인 덴마크의 외르스테드, 중국의 CLP 등과 중장비 및 조선을 주 업으로 하는과 같은 프랑스의 슈나이더일렉트릭 등과 같은 회사들은 탄소배출 저감을 위해 친환경 전력생산을 위한 전면적인 사업의 전환을 모색하는 세계적인 기업들이 있음.
  - 이와 함께 월마트, 페덱스처럼 사업모델의 변화 없이도 기업의 일상적인 활동에서 ESG 수준을 높이는 회사들이 많음.

ESG 관련 국내 동향

- 우리나라도 2021.10월, 2050년까지 탄소중립을 시행하겠다는 목표를 밝힌 이래, 2030년 국가 온실가스 감축목표 상향안을 제시하였음.
  - 우리나라의 NDC 상향안은 2018년 온실가스 배출량의 40% 감축을 목표로 하는 것으로 기존 26.3%에서 감축 목표치가 크게 조정되었음. 목표 연도까지 연평균 감축률은 우리나라가 4.17%로 주요국(EU 1.98%, 미국 2.81%, 영국 2.81%, 일본 3.56%) 중 가장 높음.
  - 전환·산업·건물·수송·농축수산 등 온실가스가 배출되는 모든 부문에서의 감축 노력을 극대화하였으며 국내·외 감축 수단을 모두 활용하되, 국내 수단을 우선 적용함.

- 탄소중립 선언 이후 산업별로 탄소중립 실현을 위한 실행 로드맵 수립이 진행됨에 따라서 기업들은 향후 미칠 영향에 대해 관심이 커지고 있음. 특히, 금융시장에서 ESG에 대한 투자 규모는 최근 다소 주춤하지만, 꾸준히 증가하고 있는 추세임.
  - 국내 ESG 관련 펀드의 규모는 급속히 증가하여 2021년 하반기 기준으로 2020년보다 동기에 비해 146.9%가 증가하여 7조 9,064억원을 기록하였음. 펀드의 수 면에서도 1년 사이에 2배가 증가하여 2021년 하반기 기준 ESG펀드는 116개임.

〈그림 1〉 2019~2021년 반기별 국내 ESG 펀드 개수



자료 : 서스틴베스트

  - 2022년 상반기 다소 감소하고 있으나, 75개의 ESG 채권이 신규 발행되었고, 신규 발행액은 31조 3,660억원에 이르고 있음.

- 신용평가기관들의 ESG 관련 요소들의 신용등급 반영도 빠르게 추진되고 있음. 기업들의 ESG 경영과 이를 바탕으로 한 자금조달 비중이 확대되는 가운데, 신용평가기관들의 신용평가에서도 ESG 고려한 요소들이 평가에 포함됨에 따라 기업의 투자 활동에 직접적인 영향을 주고 있음.
  - 환경 부문의 평가에 최근 사회부문의 중요성이 커짐에 따라서 사회부문으로까지 평가요소가 확대되고 있는 추세임. 특히, 「중대재해처벌법」 시행과 잇단 안전사고로 인하여 사회부문에 있어서 안

전요소가 중요한 신용등급 산정의 고려요소로 등장하고 있음.

- 신용평가기관들은 단순히 신용등급에 영향을 주는 ESG 요소만을 검토하는 것을 넘어 향후 ESG 확산에 따른 평가대상 기업의 ESG 위험 및 위기에 대한 관리 수준 등 전반적인 ESG 성과 수준에 대해 평가기준을 마련하고 있음.

● 특히, 우리나라의 경우, 제조업 및 서비스업을 중심으로 ESG의 요소 중에서도 '사회'적 요소들에 대한 관심이 크게 증가하는 양상을 보이고 있음.

- 기존의 전통적인 사회적 요소 즉, 사회공헌활동, 사회적 책임경영 등에서 국한되는 것이 아니라 협력기업과의 상생 협력, 내부 임직원들의 인권을 중시하는 인권 중심 경영 그리고, 사회적 가치를 중시하는 사회가치 경영 등 '사회' 요소에 대한 관심과 대응 활동이 급속히 증가하고 있음.

건설산업에 미칠 영향과 건설기업 대응 방향

● 최근 ESG에 대한 관심이 다소 감소하고 있으나, 국내외 금융기관 및 공공부문의 적극적인 대응을 감안할 때, 향후 건설산업에의 영향은 지속 확대될 것으로 보임.

- 특히, 일본, 영국 등의 기후변화 대응정책에서 보듯이 건축물 및 건설에 대한 온실가스저감 정책의 중요한 요소로서 고려하고 있다는 점에서 기후변화와 관련하여 건설산업에 대한 환경 측면의 역할과 요구수준은 지속 커질 것으로 보임.
- '사회' 요소에 대한 관심 증대는 변화하는 건설산업의 수요에 있어 건설시설물의 기능, 물질은 물론, 시공과정에서의 협력기업과의 협력관계의 질, 공정거래, 안전사고 예방 등 다양한 측면에서 건설산업에 영향을 미칠 것으로 예상됨.

● 건설기업에서도 ESG 관련 최근 이슈 변화에 관심을 가지고 대응할 필요가 있음.

- 첫째는 전략적인 친환경 건설기업으로서의 변화를 지속적으로 모색할 필요가 있음. 이는 친환경 관련 건설사업에의 참여나 확장도 포함되지만, 시공과정에서의 전반적인 친환경성을 고려하는 다양한 기술적, 관리적 활동을 포함함.
- 둘째는 건설의 기획, 생산 등 전반에 있어 사회적 개념을 확대하는 일임. 사회적 책임 활동 및 지역사회 공동체에의 공헌 활동의 확대는 물론, 사회적 가치를 중시하는 시설물의 설계 및 시공 그리고 안전 및 품질을 최우선가치로 삼는 시공관리 등에 보다 집중적인 노력이 필요함.
- 셋째, 자금조달 등 금융의 중요성이 커지는 최근 건설사업의 특성상, 대외의 ESG 평가 움직임에 대한 전략적인 대응이 필요함. 국내외 신용평가기관들이 앞다투어 ESG를 신용평가의 평가항목으로 추가하고 있고, 정부기관 및 공공발주자들이 ESG 관련 기업활동을 입찰 평가의 요소로 고려하는 최근 추세를 감안할 때, 이러한 대외의 ESG에 대한 평가 움직임에 맞추어 전략적으로 대응할 필요가 있음.

김영덕(선임연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

유럽 MMC 전문기업의 성과와 전략

– 전략의 핵심은 기술력과 교육, 자체적인 교육 시스템으로 인력 역량 고도화 집중 –

유럽의 MMC 전문기업 5개 社의 성과와 전략 분석[2)]

- 영국의 Laing O'Rourke과 Legal&General Modular Homes, 노르웨이와 스웨덴의 Moelven Byggmodul AB와 BoKlok를, 독일의 Kleusberg GmbH&Co. KG를 분석함.
  - 1948년 설립된 영국의 Laing O'Rourke(이하 랭오룩)은 'DfMA 70:60:30' 전략 아래에 2025년까지 사업의 90%를 공장 생산방식으로 수행하는 것을 목표로 하고 있음. 또한, 2009년부터 자동화 공정을 갖춘 유럽 최대 규모의 사전제작 및 조립 시설인 Centre of Excellence for Modern Construction(CEMC)과 사전제작된 제품의 운송 과정을 관리하는 Explore Transport를 조직해 운영하고 있음.
  - 1836년 설립된 금융 및 자산관리 기업인 Legal& General(이하 L&G)은 건설산업의 혁신 추구라는 비전 아래 도시재생 및 모듈러에 대규모 투자를 지속하고 있음. Legal&General Modular Homes는 2015년 설립된 L&G의 자회사로 영국의 주택 부족 문제 해결을 목표로 하고 있음. L&G Modular Homes의 고객은 개인이 아니며, 주택협회, 협의회, 대규모 개발사업을 추진하는 기업 또는 임대업자임. L&G Modular Homes는 제품의 설계에서 제작까지 자동화된 시스템과 토지 구매·제작·현장조립까지 사업의 전주기를 통합한 생산체계를 보유하고 있음.
  - Moelven Byggmodul AB는 1988년 설립된 세계적인 목재가공 그룹인 모엘벤의 건설시스템 부문의 자회사로, 연간 약 6,000개의 모듈을 생산할 수 있을 뿐만 아니라 현장 시공도 가능한 기술을 보유함. Moelven Byggmodul AB는 모듈러 제작의 생산성과 품질 제고, 안전확보를 위해 린(lean) 기술기반의 로봇 자동화 생산시설에 투자를 지속하고 있음.
  - BoKlok는 스웨덴의 스칸스카(Skanska)와 가구 기업 Ikea가 공동 투자한 모듈러 주택기업으로 1996년 설립됨. BoKlok는 목재 모듈러 주택 사업과 관련해 기획, 제품 개발, 제조, 시공, 판매 및 고객관리까지 통합된 사업수행 시스템을 운영하고 있음. BoKlok는 탄소중립을 목표로 2018년부터 태양광 모듈을 모든 주택 상품에 설치하고 있으며, 풍력 터빈을 활용한 주택 상품 개발을 추진하고 있음.
  - Kleusberg GmbH&Co. KG는 1948년에 설립된 임대 모듈러 주택 건설기업으로, 토지구입에서부터

2) 본고는 건설이슈포커스 "유럽 건설시장의 MMC(Modern Methods of Construction) 적용 동향과 전문기업 분석"의 내용을 요약 및 정리하여 작성함.

설계, 엔지니어링, 제조, 시공, 운영 및 유지보수까지 사업의 전 단계에서 걸쳐 우수한 역량을 보유하고 있음. Kleusberg는 BIM을 설계단계에서 적극 활용하고 있으며, 자동화 시설이 갖춰진 제조 시설을 6개 운영하고 있음.

〈표 1〉 유럽 MMC 전문기업의 개요

	Laing O'Rourke	Moelven Byggmodul AB	Kleusberg GmbH & Co. KG	BoKlok (Skanska)	Legal & General Modular Homes
국적	영국	노르웨이	독일	스웨덴	영국
매출('21년)	3조 9,886억원	2,094억원	3,372억원	-	-
직원 수('21년)	9,866명	470명	1,100명	408명	-
특징	• 영국의 종합건설기업 • 유럽을 대표하는 모듈러 기업 • 유럽 최대 규모의 자동화 사전제작 공장 보유	• 스칸디나비아의 대표적 목재 가공그룹 • 목재 건축 모듈 생산 선도 기업	• 임대 모듈러 주택을 주요 영업 부문으로 하는 중견기업 • 독일 내 여섯 개 공장 보유 • 임대 주택 종류에 따른 세 가지 브랜드 구성	• 세계적 건설 그룹 스칸스카의 모듈러 주택 개발 기업 • 스칸스카와 이케아(IKEA)가 공동 투자하여 설립	• L&G는 다국적 금융기업 • 세계 최대 규모의 모듈러 주택 공장 보유 • 공공사업 수행

통합화와 전문화, 기업마다 차별화된 전략의 특성

- 유럽의 MMC 전문기업에서 나타나는 베스트 프렉티스는 사업 수행체계의 통합화와 전문화, 기술 경쟁력 확보를 위한 투자 지속, 기술인력 양성을 위한 교육 시스템 운영임.
  - 사업비 절감, 공기단축 등의 MMC 장점을 극대화하기 위해 분석 기업은 MMC 활용 여부를 설계 단계에서부터 반영하고 사전제작과 현장 작업 간의 효율적 공정관리 계획 수립 및 운영에 집중하고 있음.
  - 또한, 생산성 제고와 품질 확보 등을 위해 자체적인 교육 시스템을 통해 사전제작과 현장 조립에 투입되는 기술 인력의 역량 고도화에 집중하고 있음.

〈그림 1〉 유럽 MMC 전문기업의 통합화와 전문화

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

플랫폼 기업의 보험업 진출과 건설전문공제기관의 대응 방향

- 대면 서비스 유지와 함께 모바일 서비스 제공을 위한 플랫폼 구축 필요 -

거대 플랫폼 기업의 디지털 보험업 진출, 손해보험시장의 지각변동으로 이어질 가능성 커

- 지난 4월 17일, 금융위원회는 제7차 정례회의를 통해 카카오손해보험㈜의 보험업 영위를 허가하였음. 이로써, 카카오페이는 보증보험과 재보험을 제외한 손해보험업 종목 전부를 취급할 수 있게 되었음.
  - 카카오손해보험은 교보생명의 자회사인 교보 라이프 플래닛 생명과 한화손해보험의 자회사인 캐롯손해보험과 더불어 국내 3번째 디지털 보험사이며 신규 사업자가 디지털 보험사로 본허가를 획득한 첫 사례임. (※ 전체 보험 계약과 수입 보험료의 90% 이상을 전화, 컴퓨터 통신 등을 통해 모집하는 디지털 보험회사인 카카오손해보험은 통신판매 전문보험회사로 분류됨)

<표 1> 카카오손해보험㈜ 허가 개요

보험 종목	손해보험업의 보험 종목 전부(보증보험, 재보험 제외) - 손해보험업의 보험 종목 전부(보증, 재보험 제외)를 허가받으면 제3보험업(상해, 질병, 간병보험) 허가를 받은 것으로 봄		
영위 방법	통신판매 전문보험회사(디지털 보험사)로 운영 - 총 보험 계약 건수 및 수입 보험료의 100분의 90 이상을 전화, 우편, 컴퓨터 통신 등 통신수단을 이용하여 모집		
자본금	1,000억원	출자자	카카오페이㈜ 60%, 카카오㈜ 40%

자료 : 금융위원회.

- 플랫폼 기업이 보험시장에 진출하는 이유는 모바일 ·디지털 기술을 바탕으로 자사의 제품을 이용하는 기존 고객들의 소비행태와 생활양식을 분석하여 고객이 필요로 하는 보험상품을 적절히 제공할 수 있다는 자신감이 있기 때문임.
  - 카카오손해보험은 5,000만명의 이용자를 보유한 카카오톡이라는 국민 플랫폼을 보유하고 있다는 점임.

손해보험시장 정착 이후 거대 플랫폼 기업의 관심, 건설공제·보증시장으로 향할 수도…

- 카카오 외에도 네이버 및 토스 등의 플랫폼 기업이 보험업에 이미 진출하였거나 진출계획을 가지고 있으며 소비자의 플랫폼 기업의 이용 증가가 플랫폼 기업이 보험시장에 안착할 수 있다는 자신감을 느끼는 주요 요인으로 보임.
  - 토스는 이미 '토스 보험파트너'라는 설계사 영업 지원용 앱을 통해 고객과 보험설계사를 연결해주는 플랫폼 역할을 하고 있으며 2020년 출시 이후 등록 설계사에게 상담이 연결된 건수는 지난해 10월 기준 누적 320만건 이며 고객 리뷰는 82만 건에 달한 것으로 알려져 있음.
  - 지난 7월 초 '보험통합조회' 서비스를 시작한 네이버파이낸셜은 국내 41개 보험사의 정보를 기반

으로 건강보험·저축보험·생명보험을 비롯한 지방자치단체에서 제공하는 무료보험 등 개인 고객이 가입한 국내 보험의 대부분을 조회할 수 있는 서비스를 제공할 것으로 알려짐. '보험통합조회'를 통해 경험을 쌓은 네이버파이낸셜은 향후 보험업 진출을 본격화할 것으로 보임.

- 카카오손해보험의 경우 설립 초기에는 설계사가 필요 없으며 일상생활과 밀접한 관련이 있고 가입이 쉬운 '여행자 보험'이나 '펫보험' 등 디지털 기반 미니보험으로 시장에 접근한 후, 시장 안착 후에는 설계 과정이 까다롭고 손해율이 높은 자동차보험이나 장기보험 상품을 제공하는 전략을 구사할 것으로 알려짐.

● 또한, 거대 정보통신 기업의 보험업 진출에 대한 정부의 호의적인 태도 역시 플랫폼 기업의 디지털 보험시장 진출의 주요 요인으로 작용하고 있음.

- 카카오손해보험의 최종 허가 당시, 금융위원회 측은 "새롭게 설립되는 보험사가 소비자 편익을 높이면서도 보험산업의 경쟁과 혁신에 지속해서 기여할 수 있도록 지원해 나갈 계획"이라고 설명하며 보험 혁신에 대한 의지를 밝힘.
- 더불어, '보험회사 CEO와의 간담회(지난 6월 30일)'에서는 보험사의 디지털 전환 및 빅테크의 보험시장 진출 가속화 기조에 맞춰 규제혁신을 준비해나가겠다고 밝히기도 함.

● 문제는, 이들 거대 플랫폼 기업이 손해보험시장에 안정적으로 정착한 이후 새로운 시장 개척에 나설 것이며 보험업과 유사한 건설공제시장은 이들의 이목을 끌 만한 충분한 장점이 있다는 것임.

- 거대 플랫폼 기업인 ㈜카카오는 지난 2016년 인터넷 전문은행인 카카오 뱅크는 설립하고 2020년 신용카드 업무에 진출한 이후, 2022년 카카오손해보험을 통해 온라인 손해보험업에 진출하는 등 지속적으로 금융업으로의 시장 확대를 꾀하고 있음.

대면(對面) 서비스 유지와 함께 모바일 서비스 제공을 위한 플랫폼의 선제적 구축 필요

● 건설공제 시장이 '빅테크 기업'들의 새로운 표적이 되지 않기 위해서는 거대 자본을 가진 온라인 보험사가 쉽게 넘볼 수 없는 시장이 조성되어 있어야 함.

- 이를 위해서는, 기존에 건설전문 공제기관의 장점인 영업점을 활용한 보증·공제 서비스의 지속 제공과 함께 모바일을 통한 건설보증·공제 서비스 제공을 위한 플랫폼을 구축할 필요가 있음.
- 건설전문 공제기관의 주 판매채널인 대면 영업은 지역 건설사와의 높은 유대를 형성한다는 장점이 있으나 높은 영업 비용으로 시장 확대가 제한된다는 단점이 있음.
- 반면, 모바일을 통한 비교적 가입이 쉬운 건설보증 및 공제상품을 우선 제공한다면 고객에게는 상품에 대한 접근이 용이성과 함께 친숙함이 더해지며 공제기관은 판매 단가를 낮출 수 있음.

● 이는, 다년간 보증·공제 서비스의 제공으로 축적된 건설기업의 정보를 활용한 모바일 건설공제·보증 서비스의 제공은 거대 플랫폼 기업의 건설공제시장 진출을 제어하기 위한 주요 요인이 될 것으로 판단됨.

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)

건설논단

하반기 주택가격, 하방압력이 시장에 큰 영향 미쳐 하락할 듯

상반기 우리 주택시장은 상방압력과 하방압력이 서로 영향을 주고받으며 혼란한 시기를 보냈다. 수도권과 비수도권을 막론하고 모든 지역의 등락률이 최대 1%에도 미치지 못하는 보합세가 이어졌다는 점이 혼란한 시장의 상황을 대변한다.

상반기 작용했던 주요 상방압력으로는 대통령선거와 지방선거, 두 차례의 정치 이벤트를 들 수 있다. 반대로 하방압력으로 꼽을 수 있었던 기제는 거시경제 환경과 절대적으로 높은 가격 수준을 꼽을 수 있다. 물가 상승, 성장률 둔화 등 여러 동인이 주택시장에 영향을 미치겠지만, 수요자 입장에서 가장 큰 변화는 바로 향후 예견되는 금리 인상이다.

금리 인상은 새로 매매시장에 진입하려는 수요를 저지하는 효과를 내 주택가격의 하락에 영향을 준다. 금리 인상에 대한 부담은 상반기보다 하반기 들어 시장에 더 큰 영향을 행사할 것으로 판단된다. 최근 들어 소비자물가지수는 6%대의 비교적 높은 상승률을 이어가고 있다. 그 이유로는 코로나19로 촉발된 불황을 극복하기 위해 시장에 유동자금을 과다 공급했고, 러시아-우크라이나 전쟁 등 여러 요인을 들 수 있다.

매매시장에 이어 임대차시장에 영향을 줄 수 있는 기제를 살펴보자. 앞서 매매가격의 하락요인으로 제시했던 요인은 임대차시장에는 상방압력으로 작용한다. 여기에 정책적 요인까지 더해져 임대료 상승에 힘을 실을 전망이다. 임대차2법은 세입자 입장에서는 주거안정에 기여할 수 있는 제도라 평가할 수 있다. 특히 계약 갱신 시 전세금 인상 폭을 5% 이내로 제한했기 때문에 더욱 그러하다. 반면 임대인 입장에서는 재계약 시 높은 수준의 전세가를 요구할 수 있는 빌미를 제공한다.

앞서 밝힌 바와 같이 임대차2법 시행이 2020년 8월이라는 점을 감안하면 올 8월 이후에는 계약갱신청구권을 더 이상 쓸 수 없는 매물들이 시장에 나오기 시작한다. 최근 2년 혹은 4년간 전세가격 상승폭이 컸기에 전월 대비 임대료 상승을 나타낸 전월세지수로는 나타낼 수 없는 임차인들의 부담이 커질 전망이다. 한편 당초 예상했던 것과는 달리 전세가격의 급격한 상승보다는 월세 시장으로의 전환 및 월세 상승에 더욱 큰 영향을 줄 것으로 전망된다.

올 들어 전국 아파트 전세실거래가격은 0.68% 하락했다. 하지만 전세 계약의 특성상 2년 전, 혹은 4년 전 전세가와 비교해야 실수요자들의 부담을 정확히 측정할 수 있다. 지난 6월 시점 KB국민은행 통계에 따르면 서울 아파트 중위 전세가는 6억 원을 조금 넘는 수준이다.

4년 전보다 24.0% 상승한 전세가 수준을 고려하면 산술적으로 계산하더라도 4년만에 1억1,800만 원을 추가로 확보해야만 지금 살고 있는 집의 전세 계약을 유지할 수 있다. 올해 통계청에서 발표한 2020년 임금근로자의 월평균 소득이 320만원이라는 점을 감안하면, 4년만에 쉽게 모을 수 있는 금액은 아니다. 더욱이 시장의 관심을 받고 있는 주요 지역 전세가는 이보다 더 높으므로 월세로의 유인이 발생한다.

다음 요인은 금리다. 시중은행이 취급하는 전세자금대출의 이율을 결정하는 COFIX 등 기준금리가 상반기는 물론 하반기에도 지속 인상될 것으로 전망되고 있다. 이 때문에 특정 소비자 계층에서는 전세가격 대비 월세의 비율을 뜻하는 전월세전환률보다 전세자금대출 이자가 더 높은 경우가 발생한다.

이러한 시장 상황을 종합하면 하반기 매매가격은 상반기 규제 완화 기대로 인한 상승세를 뒤로한 채 수요자의 소극적 시장참여 및 유동성 축소책 등의 영향을 받아 약보합세를 보일 전망이다. 반대로 전세가격은 상승할 것으로 보인다. 다만 앞서 언급한 월세 전환 행태, 하반기 시행될 각종 정부 정책 등을 고려할 때 그 폭은 지난해의 6.5%보다는 작을 것으로 전망된다. 〈한국건설신문, 7.20〉

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)