자원 · 환경경제연구 제 31 권 제 4 호
Environmental and Resource Economics Review
Volume 31, Number 4, December 2022 : pp. 801~824
DOI: https://doi.org/10.15266/KEREA.2022.31.4.801

건물부문의 탄소배출량 절감을 위한 ESG의 활용방안과 발전방향

문상덕*

요 약 : 최근 유엔에 의해 전 세계 탄소배출량 중 건물부문에서 발생하는 탄소배출량이 38%로 기타 산업부문(32%), 운송부문(23%)을 제치고 가장 높다는 사실이 밝혀지면서, 해외 선진국을 필두로 건물부문의 탄소배출량을 절감하기 위한 방안으로 ESG가 적극 활용되고 있다. 국내에서도 올해 국민연금이 '투자자산 50% 이상 ESG 고려'를 발표하면서 건설업계와 자산운용사들을 중심으로 건물부문에 ESG를 도입하려는 움직임이 속도가 붙고 있다. 그러나 국내의 ESG 평가시스템은 아직까지 주로 기업지배구조와 사회적 책임 분야에 집중되어 있어 환경 분야에 대한 관심도는 선진국 대비 뒤처져 있는 편이다. 앞으로 건물부문 ESG는 10년 동안 급성장할 것으로 전망되며, 이에 대비한 다음과 같은 발전방향을 제언한다. 첫째, 인센티브제 확대이다. 정부가 환경 규제 등 건물부문 ESG와 관련한 정책을 성공적으로 시행하기 위해서는 규제 위반에 따른 임대 제한이나 징벌세 등과 같은 네거티브 제도 외에 규제 준수 시 세금 감면, 건축물 기준 완화 등과 같은 인센티브 제도를 지금보다 더 확대해야 한다. 둘째, 표준화된 ESG 기준 정립이다. 글로벌 기준과 거리가 먼 독자적인 한국형 ESG 기준을 만들기 보다는 글로벌 기준과 평가방법의 공통부분을 잘 정리하여 모든 이해관계자가 동일하게 활용할 수 있는 표준 교과서 형태의 지침을 만들어 제공하는 것이 필요하다. 셋째, 건물부문 ESG와 디지털 전환(DX)을 연계시키는 노력이다. 인력중심으로 운영되고 있는 건물부문 운영방식을 디지털화하여 지능형 중심으로 전환해야 실질적인 에너지 절감과 탄소배출량 절감을 실현할 수 있기 때문이다.

주제어 : 건물부문 ESG, 탄소배출량, 인센티브제, ESG 기준, 디지털 전환(DX)

JEL 분류 : L1, M1, Q3

접수일(2022년 11월 28일), 수정일(2022년 12월 13일), 게재확정일(2022년 12월 14일)

* kt estate 부동산DX담당 상무, 서울대학교 경제학박사, 교신저자(e-mail: msd1008@naver.com)

A Study on the Utilization of ESG for Reducing Carbon Emissions in the Building Sector and Development Directions

Sang Duck Moon*

ABSTRACT : Recently, United Nations found that 38% of global carbon emissions are generated in the building sector, surpassing other industries (32%) and transportation (23%), and ESG is actively used as a way to reduce carbon emissions in the building sector, led by overseas advanced countries. In Korea, as the National Pension Service announced "Consider ESG with more than 50% of investment assets" this year, the move to introduce ESG in the building sector is accelerating, centering on construction companies and asset management companies. However, as the domestic ESG evaluation system is still mainly focused on corporate governance and social responsibility, interest in the environmental sector is lagging behind that of advanced countries. As ESG in the building sector is expected to grow rapidly over the next 10 years, I would like to suggest the following development directions. The first is the expansion of the incentive system. In order for the government to successfully implement policies related to ESG in the building sector, incentive system such as tax reduction and building standards should be expanded further than now in addition to negative systems such as rent restrictions and punishment taxes due to regulatory violations. Second, standardized ESG standards are established. Rather than creating an independent Korean ESG standard that is far from global standards, it is necessary to organize the common parts of global standards and evaluation methods and create and provide guidelines in the form of standard textbooks that can be used equally by all stakeholders. Third, it is an effort to link ESG in the building sector with Digital Transformation(DX). This is because actual energy savings and carbon emission reduction can be realized only when the operation method of the building sector, which is operated mainly by manpower, is digitalized and converted to an intelligent way.

Keywords : Building sector ESG, Carbon emissions, Incentives, ESG standards, Digital transformation

Received: November 28, 2022. Revised: December 13, 2022. Accepted: December 14, 2022.

* Real Estate DX Dept., kt estate, Doctor of Economics, Corresponding author (e-mail: msd1008@naver.com)

Ⅰ. 서 론

최근 전 세계적으로 ESG가 화두다. 1987년 UNEP(유엔환경계획)에서 지속가능발전 개념이 소개되고 이를 근간으로 2006년 UN PRI(유엔 투자책임원칙)에서 '투자 정책 수립 및 의사결정, 자산운용 등에 환경, 사회, 지배구조와 관련된 이슈를 고려한다'라는 원칙을 발표하면서 ESG의 개념이 구체화되었다.[1] 현재까지 UN PRI에는 국내 국민연금과 한국투자공사를 포함해 전 세계 5,100개 이상의 투자사 및 투자 기관이 가입되어 있고, 이들이 운용하는 자산규모는 약 121조 달러(한화 17경4000조 원)에 이른다.[2]

ESG의 효과에 대해 의문을 제기하는 주장도 있지만[3] 더 이상 ESG와 기업가치가 동떨어진 것은 아니라는 인식이 점차 확산되고 있다. 대한상공회의소가 작년 국민 300명을 대상으로 실시한 'ESG 경영과 기업의 역할에 대한 국민 인식'을 조사한 결과, 기업의 ESG 활동이 제품구매에 영향을 주는지를 묻는 질문에 전체의 63%가 영향이 있다고 응답하였으며(대한상공회의소, 2021), 올해 MZ 세대 380명을 대상으로 'MZ세대가 바라보는 ESG 경영과 기업의 역할'을 조사한 결과, 응답자 10명 중 6명은 착한 기업의 제품이 더 비싸더라도 구매할 의사가 있다고 응답한 것(대한상공회의소, 2022)이 이를 뒷받침해 준다.

ESG의 개념은 크게 두 가지 축으로 전개되고 있다. 하나의 축은 일반 기업을 대상으로 지속가능경영을 추구하는 개념의 ESG 경영이고, 다른 하나의 축은 대체투자[4] 선정의 기준으로 ESG 원칙을 적용한다는 개념의 ESG 투자이다. 건물부문에 적용되고 있는 ESG(이하 '건물부문 ESG')는 ESG 투자의 개념에 속하며 대체투자 중 건물부문을 대상으로 한다. 건물부문 ESG는 ESG 경영에 비해 일반인들에게 아직 낯설지만, 자산운용사를 필두로 부동산 업계에서 점차 통용되고 있다.

일반 기업들은 ESG 경영을 준수하고 있음을 알리기 위해 지속가능 보고서에 대한 가

1) ESG 용어는 UN Global Compact가 2004년에 발간한 보고서 "Who cares wins - Connecting Financial Market to a Changing World)에서 처음으로 등장한다(www.worldbank.org).
2) MTN뉴스, "국부펀드 한국투자공사, UN 책임투자원칙(PRI) 가입 추진", 2022.10.05.
3) 시사저널, "환경·사회 챙길 겨를 없다…재계에 퍼지는 ESG 경영 회의론", 2022.08.08.
4) 대체투자는 주식이나 채권과 같은 전통적인 투자 대상을 제외한 부동산, 사모펀드, 헤지펀드, 벤처기업, 원자재, 선박 등 다른 대상에 투자하는 방식을 말한다.

이드라인인 GRI(Global Reporting Initiative) 등의 기준을 참고해 '지속가능 경영 보고서'를 정기적으로 발간하고 있다. 기업들이 지속가능경영을 실현하기 위해서는 성공적인 ESG 내재화가 필요하지만 실상은 ESG 경영에 대한 규정과 지침들이 계속해서 바뀌면서 오히려 혼선을 빚기도 한다. 실제 유럽연합(EU)과 미국 등 많은 국가에서 ESG 경영 관련 지침들을 도입하고 있지만 각각의 호환성과 일관성이 결여되었다는 비판을 받고 있다.[5)]

반면 건물부문 ESG는 UN PRI의 실사(Due Diligence) 내용이 건물부문과 관련된 항목 위주로 구성되어 있고, 다양한 친환경 건축물 인증제도와 건물부문 ESG를 평가하는 GRESB와 같은 공신력 있는 인증제도가 일찍이 시장에 잘 정착되어 있어서 ESG 경영에 비해 체계적이고 일관성 있는 적용이 가능하다.

해외 선진국에서는 공적자금을 운영하는 기관투자가들이 건물부문에 투자의사결정을 할 때 UN PRI를 적용하면서 글로벌 자산운용사를 중심으로 ESG의 도입이 시작되었으며 지금은 부동산 업계 전반으로 확산되고 있는 추세이다. 해외보다는 늦었지만 우리나라도 국민연금이 최근 투자 대상을 선정할 때 ESG를 적용한다는 방침을 발표하면서 대형 자산운용사들을 중심으로 건물부문 ESG의 중요성을 인식하기 시작했다.

이렇게 최근 들어 국내외에서 건물부문 ESG가 부각되는 배경에는 환경 이슈와 관련이 있다. 전 세계 탄소배출량 중 건축물 시공과 건물 운영 등 건물부문에서 약 40%가 발생한다는 유엔의 발표 이후 건물부문 투자 시 UN PRI를 준수해야 한다는 국제적 인식이 확산되면서 각국의 기관투자가들은 앞다퉈 공적 자금을 투자할 때 ESG를 적용하기 시작하였고, 이로 인해 글로벌 자산운용사들은 ESG를 도입하지 않을 수 없는 상황으로 전개되었다. 이것이 지금 우리가 직면한 상황이고 국내에서도 건물부문 ESG의 중요성이 부각되는 이유이다.

본 논문은 이런 맥락에서 국내 건물부문 ESG의 확산 필요성을 알리고, 발전방향을 모색해 보고자 한다. 본 논문의 구성은 다음과 같다. Ⅱ 장에서는 건물부문 ESG 개념과 도입 필요성을 살펴보고, Ⅲ 장에서는 건물부문 ESG 관련 인증제도를 비교하고 Ⅳ 장에서는 건물부문 ESG의 도입 현황과 전망에 대해 살펴본다. 마지막 Ⅴ 장에서는 본문의 내용을 요약하고 국내 건물부문 ESG 확산을 위한 발전방향을 제언한다.

5) 팍스넥뉴스, "ESG, 기업 경영의 면허증 역할", 2022.10.31.

Ⅱ. 건물부문 ESG의 개념과 도입 필요성

ESG는 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance)의 영문 첫 글자를 조합한 단어인데, 기업이 지속가능발전(Sustainable Development)을 달성하기 위해 반드시 실천해야 하는 3가지 핵심 요소를 의미한다. 과거 기업의 가치는 재무제표 등 단기적·정량적 지표에 의해 주로 평가되어 왔던 데 반해, 전 세계적 기후변화 위기와 코로나19 팬데믹에 직면한 최근에는 ESG와 같은 비재무적 가치의 중요성이 증가하고 있다.

최근 전 세계적으로 ESG가 큰 화두로 떠올랐지만, 사실 ESG가 어느 날 갑자기 나타난 개념은 아니다. ESG는 지속가능발전의 개념으로부터 출발한다. 지속가능발전의 개념이 주요한 의제로 처음 등장한 것은 1987년 UNEP(UN Environment Programme, 유엔환경계획)와 WCED(World Commission on Environment and Development, 세계환경개발위원회)가 공동으로 채택한 '우리 공동의 미래(Our Common Future)', 일명 브룬트란트 보고서이다(삼정KPMG, 통권 74호, 2021). 지속가능발전은 미래 세대에게 필요한 자원과 잠재력을 훼손하지 않으면서 현세대의 수요를 충족하기 위해 지속적으로 유지될 수 있는 발전을 뜻한다.

그러다가 2006년 UN의 주도하에 지속가능발전 투자 원칙을 준수하는 국제투자 기관 연합체인 UN PRI(Principles for Responsible Investment, 책임투자원칙)가 결성되면서 ESG의 개념이 구체화되었다. UN PRI는 전 세계 기관투자가들의 책임투자 흐름을 이끌고 있는 가장 영향력 있는 행동 강령(Initiative)으로써 금융기관의 투자의사결정 시 기업의 ESG 요소를 고려하는 것을 골자로 한다. UN PRI가 제시하는 책임투자원칙은 총 6개 항목[6]으로 이루어져 있는데, 투자 정책 수립 및 의사결정, 자산 운용 등에 환경, 사회, 지배구조와 관련된 이슈를 고려한다는 등의 내용이 포함되어 있다.

UN PRI가 6개 항목을 제시한 이후 ESG가 지속가능발전의 핵심 지표로 부상하였다. 현재 UN PRI에는 국내의 국민연금과 한국투자공사를 포함해 전 세계 5,100개 이상의

6) UN PRI의 6대 원칙은 다음과 같다(www.unpri.org). ① 우리는 투자 분석과 의사결정 과정에 ESG 이슈를 통합한다. ② 우리는 투자철학 및 운용원칙에 ESG 이슈를 통합하는 적극적인 투자자가 된다. ③ 우리는 우리의 투자 대상에게 ESG 이슈들의 정보공개를 요구한다. ④ 우리는 투자산업의 PRI 준수와 이행을 위해 노력한다. ⑤ 우리는 PRI의 이행에 있어서 그 효과를 증대시킬 수 있도록 상호 협력한다. ⑥ 우리는 PRI의 이행에 대한 세부 활동과 진행상황을 보고한다.

투자사 및 투자 기관이 가입되어 있고, 이들이 운용하는 자산규모는 약 121조 달러(한화 17경4000조 원)에 이른다. UN PRI에 가입하면 매년 책임투자원칙 이행 현황을 보고해야 한다. UN PRI는 A^+부터 E까지 6단계로 점수를 매기고 있다. UN PRI는 금융 투자 원칙으로 ESG를 강조했다는 점에서 건물부문 ESG 프레임워크의 초석을 제시한 것으로 평가된다. UN PRI는 건물부문을 투자대상으로 선정할 때 고려해야 하는 실사(Due Diligence) 항목을 제시하고 있다. UN PRI의 실사 항목은 재무적 성과 이외에 환경, 사회, 지배구조 등 비재무적 성과를 고려해서 투자하라는 가이드라인으로 활용되고 있다. 2022년에 발표된 UN PRI의 실사 항목은 <표 1>과 같다.

〈표 1〉 UN PRI의 실사 항목

환경 (Environment)	사회 (Social)	지배구조 (Governance)
생태 다양성과 서식지	지역사회 개발	뇌물수수 금지와 자금세탁
기후 변화	건강과 안전	사이버 보안
토양 오염	인권	정보보호와 프라이버시
에너지 소비	포용과 다양성	벌금 및 과태료
온실가스 배출	근로 기준과 업무 환경	임대차 계약 ESG 관련 조항
실내환경의 질	사회적 기업 파트너링	위원회의 다양성
위치와 대중 교통	주주 관계	위원회 구성원의 독립
자재	재실자 편의시설	보수정책(ESG 인센티브 포함)
환경 오염	논란의 소지가 있는 임차인	건물데이터 수집 프레임워크/관리 시스템
재해 대응	접근성	구매기준, 요구사항
신재생 에너지		
지속가능한 조달		
폐기물 관리		
물 사용		

출처: UN PRI Real Estate Due Diligence(2022).

UN PRI의 실사 항목을 환경, 사회, 지배구조의 세 가지 하위 요소로 나눠 살펴보면, 먼저 환경(E)에서 가장 핵심적인 사안은 무분별한 자원 사용에 따른 기후변화와 탄소배출 관련 이슈이다. 앞으로 기업은 전 세계 인류의 지속가능발전과 생존을 위해 과감한 탄소

배출량 절감, 한발 더 나아가 탄소 제로화를 추구해야만 하는 상황에 직면하고 있다. 이와 함께 환경오염 완화를 위한 자원 및 폐기물 관리, 더 적은 에너지와 자원을 소모하는 에너지 효율화와 물 사용도 중요한 이슈로 떠오르고 있다. 사회(S) 측면에서는 기업이 인권 보장과 성별 및 다양성의 고려, 주주 관계뿐만 아니라 지역사회와의 협력관계 구축 그리고 건물 내 입주자들의 편의 시설과 마약이나 범죄 집단 등 논란의 소지가 있는 임차인을 선별하는 데도 힘써야 한다. 마지막으로 지배구조(G) 측면에서는 이러한 환경과 사회 가치를 기업이 실현할 수 있도록 뒷받침하는 투명하고 신뢰도 높은 이사회 구성과 감사위원회 구축이 필요하다. 뇌물이나 부패를 방지하고, 로비 및 정치 기부금 활동에서 기업윤리를 준수함으로써 높은 지배구조 가치를 확보할 수 있어야 한다. 또한 정보보호와 프라이버시도 존중되어야 하고 스마트한 건물 운영관리를 위해 건물 데이터 수집 프레임워크와 관리시스템을 구축해야 하는 것도 노력해야 한다.

최근 건물부문 ESG의 중요성이 부각되는 배경에는 환경 이슈와 관련이 있다. 유엔에 따르면 2019년 기준 전 세계 탄소배출량 중 건물부문(건축물 시공 10%, 건물 운영 28%)이 38%로 기타 산업부문(32%), 운송부문(23%)을 제치고 가장 높았던 것으로 나타났다(UNEP, 2020).[7] 이외에도 건물부문은 물 소비의 25%, 자원사용의 40%, 전기 사용량의 60%를 차지하고 있다.[8] 건물부문에서 발생하는 탄소배출량을 우리 대부분의 생활 터전인 대도시로 국한해 보면 그 비중이 70%까지 올라간다. 이렇게 타 부문에 비해 건물부문의 탄소배출량 비중이 높은 이유는 한번 지으면 오래 사용하는 건축물의 특성 때문이다. 이러한 건축물의 특성으로 인해 건물의 운영과 유지를 위해 막대한 에너지 자원이 사용되므로 ESG 관점에서 건물부문에서 발생하는 탄소배출량을 줄이는 것이 중요한 과제가 되었다. 이후 건물부문 투자 시 UN PRI를 준수해야 한다는 국제적 인식이 더욱 확산되면서 각국의 기관투자가들은 앞다퉈 공적 자금을 투자할 때는 ESG를 적용하기 시작하였고, 이로 인해 글로벌 자산운용사들은 건물부문 ESG를 도입하지 않을 수 없는 상황으로 전개되었다.

---

7) UNEP는 건물부문에서 탄소가 많이 배출되는 원인으로 '화석연료 기반의 건물 운영'을 지목하고 기존 방식에 디지털 및 스마트기술을 접목한 새로운 방식으로의 패러다임 전환이 불가피하다는 점을 강조했으며, IEA는 2050년까지 건물부문에서 탄소중립을 실현하려면 2030년까지 빌딩의 이산화탄소 직접 배출량을 50%까지 줄여야 한다는 분석 결과를 내놓았다(한계레, 2020).

8) 세계일보, "[ESG동향] 부동산 투자 시 기후변화에 주목하라", 2021.11.04.

국내에서도 최근 건물부문 ESG의 중요성을 인식하고 국민연금이 '투자자산 50% 이상 ESG 고려'를 발표하면서[9] 건설업계와 대형 자산운용사들을 중심으로 건물부문 ESG를 도입하려는 움직임에 속도가 붙고 있다. 건설업계에서는 안전뿐만 아니라 친환경도 ESG의 핵심 키워드다. GS건설, 포스코건설, 삼성물산 등은 작년 ESG 평가를 도입한 이래 올해에는 협력사까지 ESG 평가 대상을 확대하고 있다. 건설업계가 협력사의 ESG 역량까지 점검하는 것은 중대재해처벌법 시행과 탄소 중립 정책 등으로 경영환경이 급변했기 때문이다.[10] 또한 올해 대우건설은 ESG 위원회를 출범시키고, 현대건설은 국내 상장 건설사 가운데 최초로 탄소중립을 선언하였다. 국내 자산운용사의 움직임도 활발하다. 소위 '이마코'로 불리는 이지스자산운용, 마스턴투자운용, 코람코자산운용 등은 이사회 산하에 ESG 위원회를 설치하는 등 건물부문 ESG 도입에 적극적이다.

글로벌 지속가능 투자의 자산배분에서 부동산이 차지하는 비중은 약 3%에 불과하다(삼정KPMG, 통권 77호, 2021). 그러나 건물부문에서 세계 온실가스 배출량 중 약 40%가 발생한다는 사실을 고려할 때 이제 건물부문 ESG를 적용하는 것은 선택이 아니라 필수이다. 이는 건물부문에서 탄소 중립을 위해 기여해야 할 책임이 크다는 뜻인 동시에 건물부문 ESG 시장이 앞으로 성장 가능성이 크다는 의미이기도 하다.

기관 투자가와 자산운용사를 비롯하여 기업, 건물주, 지역사회 그리고 정부까지도 건물부문 ESG를 도입하고자 하는 이유는 다음과 같다. 공제회, 연기금 등 이른바 기관 투자가의 입장에서는 주식, 채권뿐만 아니라 장기적 관점에서 대체투자 대상으로 건물을 물색하는 데, 투자 대상을 선정할 때 ESG를 적용해야 한다. 건물은 시세 차익을 거두는 투자 대상이라는 단기적 관점에서 벗어나서, 장기적 관점에서 보다 친환경적이고 임대인(테넌트)과 지역 사회에 긍정적인 역할을 수행할 수 있는 자산으로 인식되고 있다. 미국 캘리포니아 공무원연금(CalPERS), 네덜란드 공적연금(ABP), 일본 공적연금펀드(GPIF) 등 해외 기관투자가들은 건물부문을 투자 대상으로 선정할 때 주요한 평가 원칙으로 ESG를 적용하고 있다. 우리나라 국민연금도 올 연말까지 전체 운영기금의 50%가 넘는 자산(단, 우리나라 국채 제외)에 ESG를 적용할 계획이다(딜북뉴스, 2022).

자산운용사들의 입장에서는 건물부문 ESG를 도입하는 목적이 펀드 조성 시 기관투

9) 대한경제신문, "국민연금 투자자산 50% 이상 ESG 고려", 2022.07.16.
10) 대한경제신문, "건설업계 ESG 바람…이제 중견사도 필수", 2022.04.26.

자가들을 유치하기 위한 것이 일차적인 목적이겠으나, 수익성을 추구하기 위한 목적도 있다.[11] Word Bank Group(세계은행그룹) 소속 IFC(International Finance Corporation, 국제금융공사)는 2019년 '그린 빌딩 : 신흥시장에서 재정 및 정책에 관한 청사진'이라는 보고서에서 2030년까지 신흥시장만 놓고 보더라도 그린 빌딩에 25조 규모의 투자 기회가 있을 것으로 전망했다. 그 근거로 친환경 빌딩은 대체로 일반 건물보다 임대료는 최대 25%, 임대율은 최대 23% 정도 높아서 최대 31% 수준의 더 높은 가격에 거래된다는 점을 제시하였다. 그만큼 자산운용사들의 입장에서는 친환경 빌딩에 대한 투자가치가 높다(IFC, 2019).

기업의 입장에서는 자신이 입주하는 빌딩을 선정할 때 에너지 사용량, 폐기물 처리방식, 주변 환경과의 조화 등 환경 요인을 중요하게 고려하고, 건강과 웰빙을 표방하는 건물을 선호하기 시작했다. 단순히 임대료나 렌트 프리(무료 임차 서비스)와 같은 경제적인 유인책만 보고 입주를 결정하는 것이 아니다. 대외적인 평판이나 기업브랜드를 중시하는 기업일수록, 건물 소유주 혹은 건물 자산관리회사가 탄소중립 이행 의지가 있는지를 명확하게 확인한다. 특히 MZ세대 직원은 미국 그린빌딩위원회(USGBC, US Green Building Council)의 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)와 같은 친환경 건축물 인증을 받은 빌딩에서 근무하는 것을 선호한다. 최근에는 건물 자체의 친환경성을 넘어 입주자의 웰빙까지 고려한 미국 국제웰빌딩연구원(IWBI, International WELL Building Institute)의 WELL과 같은 '건강 건축 인증제도'도 등장하였다(딜북뉴스, 2022).

건물주의 입장에서도 친환경 건물이 경제적으로도 합리적인 선택안이 되고 있다. 당장 건물주 입장에서 친환경 빌딩의 경제적 이점은 운용비용의 감소다. IFC의 보고서에 따르면 친환경 빌딩은 물과 전기를 적게 소비하기 때문에 운영비가 기존 건물보다 최대 37% 정도 저렴하고 건축 비용에서도 설계 방식에 따라 최대 12%까지 절감될 수 있다. 한 예로 인도의 친환경 호텔은 에너지 효율 시스템 구축 이후 연 1.2만 달러의 운영비용을 절감했고, 미래 비용 절감분을 감안할 경우 에너지 효율 시스템 구축비용인 2.7만 달러를 제외하고도 약 9.7만 달러의 건물 가치가 상승한 것으로 분석하였다(IFC, 2019).

지역사회의 입장에서는 해당 건물이 얼마나 지역 친화적인 커뮤니티 기능을 수행하

11) 한경비즈니스, "ESG 투자 테마로 부상한 '그린 빌딩'… 전력 소모 적고 수익성도 높아", 2021.05.07.

는지, 인근 주거시설의 일조권이나 조망권에 해를 가하지는 않는지, 유수 기업의 유치를 통해 지역 경제 전체의 활성화를 도모할 수 있는지, 교통 및 편의시설에 어떤 영향을 끼치는지(딜북뉴스, 2022) 그리고 건물 내에 마약 및 범죄 집단 등 논란의 소지가 있는 임차인이 거주하고 있는지 등을 꼼꼼히 따지기 시작했다.

마지막으로 정부의 입장에서는 정책의 수립과 집행을 통해 건물부문 ESG를 도입함으로써 궁극적으로 정부가 추진하는 탄소중립을 달성할 수 있다. 현재 국내의 친환경 건축물 인증제도인 녹색 건축 인증과 제로에너지건축물 인증은 잘 정착되어서, 공공건축뿐만 아니라 민간에서도 의무적으로 취득해야 하는 절차로 인식하고 있다. 그러나 인증 취득에 용이한 항목에만 관심이 집중되어 있고, 정작 친환경에 대한 고민은 별로 하지 않는 것이 현실이다(이아영, 2021). 따라서 정부는 건물부문 ESG를 활용하여 실질적 탄소 절감을 실현할 수 있는 섬세한 정책을 준비해야 한다. 우리나라 산업구조에서 수출 비중이 높은 만큼 기업이 탄소중립과 ESG라는 세계적 흐름에 뒤처지지 않도록 범정부 차원의 노력과 지원책 마련이 요구되는 시점이다.

과거 많은 경영진과 투자자들은 ESG 활동이 기업의 가치 증대와 직접적인 상관관계가 있음을 입증할 구체적 데이터를 확보하기 어려웠다. 이로 인해 ESG 활동을 자사의 핵심 사업과 별개의 사업으로 인식해 오는 경향이 있었다. 하지만 최근 많은 기업과 연구기관에서 ESG 활동과 기업의 가치 증대와의 상관관계를 찾아내기 위해 다양한 연구를 해왔다. 실제로 최근 들어 이러한 연구는 가시적인 성과를 보이고 있다. 대표적으로 뱅크오브아메리카가 발표한 'ESG from A to Z' 보고서에 따르면 MSCI(Morgan Stanley Capital International Index) ESG 점수가 높은 기업(상위 20%)은 낮은 기업(하위 20%) 대비 밸류에이션 프리미엄 (Valuation Premium) 효과가 높았으며, 그 차이는 최근 들어 더욱 벌어지고 있는 것으로 나타났다. MSCI ESG 점수가 높은 기업과 낮은 기업의 밸류에이션 프리미엄은 과거 2014년에서 2017년까지 약 1~2배의 차이를 보였지만, 2019년 들어서는 약 5배 이상의 차이까지 증가하였다. 이는 ESG 활동이 기업의 실제적인 가치 증대에 더욱 높은 영향력을 미치고 있음을 보여준다(Bank of America, 2019).

이렇듯 ESG는 기업의 가치와 동떨어진 것이 아니다. 그러므로 건물부문 ESG도 탄소배출량 절감 실현을 통해 궁극적으로 건물의 가치를 상승시키는 효과로 작용할 것이다.

Ⅲ. 건물부문 ESG 관련 인증제도 비교

세계 각국은 건물부문의 탄소배출을 관리하기 위해 다양한 인증제도를 시행하고 있다. 건축부문의 탄소배출을 관리하는 인증제도에는 크게 두 줄기가 있다. 우리가 통칭 친환경 인증이라 부르는 도시, 건축의 다양한 요소들을 종합적으로 평가하는 제도와 에너지에 집중하는 에너지 효율 성능 평가이다(이아영, 2021).

건물부문의 친환경을 평가하는 제도로는 국내의 경우 녹색건축 인증제와 제로에너지 건축물 인증제가 대표적이며, 글로벌하게는 미국의 친환경건축물 인증제인 LEED와 ESG 인증제인 네덜란드에 기반을 두고 있는 GRESB가 대표적이다. 이외에도 건물부문 인증제도로 영국의 BREEAM, 일본의 CASBEE 등이 있고, ESG 인증제도로는 CDR, GRI 등이 있다. 녹색건축 인증제와 제로에너지건축물 인증제 그리고 LEED 인증제는 환경에 주안점을 두고 평가하는 인증제인 반면, GRESB는 건물부문의 환경뿐만 아니라 사회, 지배구조까지 고려하여 건물부문 ESG 전반을 평가하는 인증제라는 점에서 차이가 있다. 또한 우리나라의 인증제도는 정부 주도로 시행되고 있는 반면, 미국과 영국 등 해외 선진국은 민간 주도로 시행되고 있다는 점에서도 차이를 보인다. 대체로 해외 선진국에서는 지속가능의 관점에서 설계 단계부터 진지하게 친환경을 고민하고, 그에 맞는 인증을 취득하는 것을 중시하는 반면, 우리나라에서는 기업 이미지 제고나 테넌트 유치 목적의 일부 사례를 제외하면 대부분 국가나 지자체에서 정한 의무 기준을 통과하는 데 급급하다.

이번 장에서는 국내외 대표적 친환경 인증제를 비교 통찰해 보고 국내 건물부문 ESG 인증제도 발전을 위한 시사점을 도출해 본다. 녹색건축 인증제(G-SEED, Green Standard for Energy & Environmental Design, 녹색건축 인증제의 브랜드명)는 국내에서 사용되는 친환경 건물 인증제도로 2002년 1월 건설교통부(현 국토교통부)와 환경부가 공동주택을 대상으로 처음으로 도입하였다. 건축물의 자재생산단계, 설계, 건설, 운영, 유지관리, 폐기에 걸친 건축물의 전 과정에서 발생할 수 있는 환경 부담을 줄이고, 지속가능한 개발의 실현과 자원절약적이고 자연친화적인 건축물을 조성하기 위한 목적으로 건축물의 친환경성을 평가한다. 녹색건축 인증 심사기준은 <표 2>와 같다. 평가항목은 토지이용 및 교통, 에너지 및 환경오염, 재료 및 지원, 물 순환 관리, 유지관리, 생태환경, 실내환

경, 주택성능분야 그리고 혁신적인 설계 등 총 9개 전문분야이며, 최우수(그린 1등급), 우수(그린2등급), 우량(그린3등급), 일반(그린4등급) 등 4개 등급으로 나뉜다.

〈표 2〉 녹색건축 인증 심사 기준

전문분야	평 가
토지이용 및 교통	토지가 가지고 있는 생태학적인 기능을 최대한 고려하거나 복구하는 측면에서 외부환경과의 관련성을 고려하여 평가
에너지 및 환경오염	건축물 운영을 위해 소비되는 에너지에 대한 건축적 방안 및 시스템 측면에서의 대책 평가
재료 및 지원	건축물의 전 과정 단계에서 재료가 미치는 영향에 따라 환경오염 및 영향을 저감하는 저탄소자재, 자원순환 자재 등의 사용과 투입비율을 평가
물 순환 관리	물 절약 및 효율적인 물 순환을 도모하는 것을 목적으로 빗물을 관리하고 이용하는 방법에 대해 평가
유지관리	적절한 유지관리체계를 통해 환경적 영향의 최소화와 최대화를 달성하는 건축적 방법에 대해 평가
생태환경	개발과정에서 생물종의 다양성에 직접적으로 미치는 영향을 최소화하여, 서식지 내 생물종이 다양하게 구성하는 측면에서 평가
실내환경	건강과 복지 측면에서 건축물 내 재실자와 이웃에게 미치는 위해성을 최소화하기 위한 부분을 검토하여 온열환경, 음환경, 빛환경, 공기환경을 평가
주택성능분야	주택의 주거, 생활환경 및 내구성, 가변성 등 건축물의 성능에 대해 평가
혁신적인 설계	건축물의 혁신적인 녹색건축 설계를 통해 독창적이고 창의적인 아이디어를 평가

출처: 녹색건축인증보고서, 2021.

현재는 신축 건축물을 대상으로 주거용 건축물인 일반주택과 공동주택, 단독주택에 대해 녹색건축 인증을 부여하고, 비주거용 건축물인 업무용 건축물, 학교시설, 판매시설, 숙박시설, 주거복합 건축물, 그 밖의 건축물(일반 건축물)에 대하여 인증을 부여하고 있다. 기존 건축물을 대상으로도 인증기준을 마련하여 녹색건축인증을 부여하고, 그린리모델링 인증기준을 마련하여 기존 건축물 중 리모델링 건축물에 대한 친환경성 평가가 가능하도록 하고 있다(녹색건축인증 연차보고서, 2021). 녹색건축물로 인증되면 등급과 점수에 따라 세금 감면, 건축물 기준 완화 등의 혜택이 주어지기 때문에 건설사들은 시공 초기부터 녹색인증을 받으려고 하며, 녹색인증을 받은 건물은 그 가치도 올라가기

때문에 임대료도 높게 받을 수 있다.

제로에너지건축물 인증제는 국토교통부가 2017년부터 시행하고 있는데, 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물을 대상으로 에너지 자립률에 따라 1~5등급까지 제로에너지 건축물 인증을 부여하는 제도이다. 인증 등급을 획득하기 위해서는 건축물 에너지 효율 등급 1++ 이상, 에너지 자립률 20% 이상 그리고 BEMS(Building Energy Management System) 또는 원격검침전자식 계량기 설치 등의 기준이 충족되어야 한다. 제로에너지건축물 인증 의무화 대상이 법적으로 지정되어 있는데, 현재는 신축·재축 또는 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 연면적 1,000㎡ 이상의 공공 건축물이 의무 대상이다. 향후 단계적으로 2023년에는 연면적 500㎡ 이상의 공공 건축물, 2025년에는 연면적 1,000㎡ 이상의 민간 건축물로까지 의무대상이 확대된다.

LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)는 1993년 결성된 USGBC (U.S. Green Building Council, 미국그린빌딩협의회)라는 민간단체가 개발한 녹색건축 인증제도이다. USGBC는 녹색 건축을 '일반적인 에너지 사용, 물 사용, 실내환경 품질, 자재, 부지에 미치는 영향 같은 중요한 사항을 고려해 건물의 계획, 설계, 건설, 운영에 반영된 건축물을 의미한다'고 정의한다. LEED는 학교, 소매점, 데이터센터, 창고 및 유통센터, 다세대 및 단독주택, 도시 등 거의 모든 건물 및 건축 유형에 적용할 수 있고, 효율적인 친환경 건물을 만드는데 필요한 프레임워크를 제공한다(LG CNS, 2021).

1993년에 LEED가 등장한 이후에도 녹색 건축이 보편적이었던 건 아니다. 명칭에서 알 수 있는 것처럼 에너지 모델링에 초점을 두었기에 실질적인 효과를 의심받기도 했고, 비싼 수수료 탓에 기업들이 거부했기 때문이다. 그러다가 최근에 건물부문 ESG에 대한 중요성이 커지면서 LEED 인증에 대한 수요가 증가하고 있다. 가장 최신 버전인 LEED v4.1은 총 9가지 항목(통합 프로세스, 위치 및 교통, 지속가능한 위치, 물 효율, 에너지 및 대기, 자재 및 자원, 실내환경 품질, 혁신성, 지역 우선)에 걸쳐 평가가 이루어진다. 점수에 따라서 획득할 수 있는 등급은 Platinum(80점 이상), Gold(60-79점), Silver(50-59점), Certified(40-49점) 등이다.

건물부문 ESG 인증제 중에서 가장 많이 활용되는 기준은 GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)이다. 앞서 설명한 녹색건축물 인증제, 제로에너지건축물 인

증제 그리고 LEED 등은 ESG 중 환경만을 대상으로 평가하는 반면, GRESB는 건물부문 ESG의 모든 분야를 평가 대상으로 한다. GRESB는 2009년부터 매년 부동산 실물 자산과 그 운용사를 대상으로 환경과 사회에 미치는 영향, 이해관계자와의 관계, 지배구조 등을 종합적으로 평가하고 있다. GRESB는 건물부문 ESG의 가이드라인인 UN PRI를 근간으로 두고 있으며, LEED 인증 취득 여부를 중요시한다. 그래서 GRESB 인증을 받기 위해서라도 선행적으로 LEED 인증을 취득하고 있다. GRESB는 네덜란드를 기반으로 유럽과 북미를 넘어 최근 아시아, 오세아니아로 평가 대상을 빠르게 확장하고 있다. 지난해 세계 1,520개 부동산 관련 기업과 총 11만 7000여 개 부동산 자산에 대한 ESG 평가를 진행하였다. 올해 평가 규모는 전년보다 약 10% 이상 증가한 것으로 알려졌다.[12] GRESB는 대체자산을 평가할 때 자산의 친환경성만을 평가하는 LEED와는 달리 운용사의 ESG 정책과 사회기여, 경영투명성까지도 정량화하여 다각적으로 평가하고 한다. 국내에서는 최근까지 이지스자산운용, 코람코자산신탁, 마스턴투자운용, ESR 켄달스퀘어 등 9개 기업이 GRESB에 등록되어 있으며, 이중 켄달스퀘어, 코람코자산신탁, 이지스자산운용은 GRESB 2022에서 최고 등급인 5 Star를 획득했다.

최근에 글로벌 자산운용사들은 GRESB 평가를 통해 안정적 투자회사 혹은 부동산이라는 것이 확인되면 펀드 조성이 용이하지만, 그렇지 못할 경우에는 펀드 조성이 어려워지는 사례가 발생하면서 건물부문 ESG 도입에 적극적이다. 국내에서도 국민연금이 도입하는 ESG 선별 투자도 ESG 측면에서 부정적으로 평가받는 산업이나 기업을 투자 후보군에서 제외하는 네거티브(Negative) 방식을 채택하면서 국내 자산운용사들의 건물부문 ESG 도입이 활발해지고 있다.

GRESB는 점수 및 평가에 따라서 1 star에서 5 star의 등급을 부여한다. 5 star는 업계 선두임을 인정하는 최고 등급이며, 매년 20%의 기업만이 5 star 등급을 받는다. LEED와 GRESB와 같은 인증 및 평가 제도는 수년 동안 표준화돼 객관적으로 건축물을 평가하고 투자에 반영함으로써 기업의 ESG 성과를 이끌어 낼 수 있다는 점에서 중요하다.

이렇듯 건물부문에는 범세계적인 인증제도를 갖추고 있어서 다른 자산 부문에 비해 명확한 기준이 제시되고 있기 때문에 자산운용사들이 대체투자에 필요한 자금을 조성하기 위해서는 건물부문 ESG에 대한 성과와 노력을 입증해야 하는 상황이 되었다.

12) 서울와이어, "코람코자산신탁, ESG 평가서 최고 등급 5스타 획득", 2022.10.04.

일반 기업들은 ESG 경영을 준수하고 있음을 알리기 위해 지속가능 보고서에 대한 가이드라인인 GRI(Global Reporting Initiative) 기준을 참고해 '지속가능 경영 보고서'를 정기적으로 발간하고 있다. 이를 통해 기업의 ESG 관련 공시 수준은 향상됐지만 매우 일반적인 이슈만 기재하고 있어 기업 간 비교가 어렵고 개별 기업의 기후위험을 표준화하거나 영향을 정량화하는 것은 매우 어렵다.

반면, 건물부문은 국제적으로 공신력을 인정받고 있는 LEED와 GRESB 등 건물부문 ESG 관련 인증제가 잘 정착되어 있어서 성과 평가에 대한 정량화가 다른 자산 부문에 비해 용이하다. 그래서 건물부문 투자에서 ESG 전략을 활용하는 가장 일반적인 방식은 건축물에 대한 친환경(그린 빌딩) 인증제도를 받은 건물부문에 투자하는 것이다.

그러나 아직까지 국내의 ESG 평가시스템은 주로 기업지배구조와 사회적 책임에 집중되어 있어 환경 분야에 대한 관심도는 선진국 대비 뒤처져 있는 편이다. 이를 개선하기 위해서는 민간 기업의 자발적인 참여도 중요하겠지만, 우리나라의 특성을 반영한 국내 건물부문 ESG 인증제 표준화 정립 등 제도적 개선이 필요하다.

Ⅳ. 건물부문 ESG의 도입 현황과 전망

세계 각국은 연기금 등 공적자금 운영기관과 자산운용사들을 중심으로 건물부문 ESG 도입이 확산되고 있다. 먼저 공적자금 운영기관을 살펴보면, 세계 주요 연기금들은 건물부문을 투자대상으로 선정할 때 ESG 관련 투자원칙 및 전략을 적용하고 있다. 캘리포니아주 공무원연금(CalPERS), 네덜란드 공무원 연금(ABP), 캐나다 공적 연기금(CPPIB), 일본 국민연금(GPIF)들은 건물부문 투자 시 에너지 효율, 자원사용 등 건물부문 ESG 항목을 평가한다. 우리나라 국민연금도 투자대상 선정 시 ESG를 고려한다. 또한 프로젝트 파이낸싱(PF, Project Financing), 자산유동화증권(ABS, Asset Backed Securities) 등 부동산 자금조달기구들도 ESG 요소를 평가에 반영하고 있다.

글로벌 자산운용사들의 건물부문 ESG 도입은 매우 활발하게 진행되고 있다. 글로벌 부동산 운용사 1위인 블랙스톤은 "앞으로 기후변화 이슈를 고려한 투자가 중요하며, 2021년부터 투자 시 탄소배출을 15% 줄일 수 있는 기업을 선별해 투자하겠다"고 밝혔다.[13] 블랙스톤은 이러한 탄소절감 정책이 기업의 수익성에도 도움이 된다고 본다. 한

예로, 2008년부터 2018년까지 소유했던 힐튼 호텔은 탄소배출량 30%, 폐기물 32%, 에너지와 물 사용량 22%를 줄여 보유기간 동안 10억 달러 이상의 비용을 아낄 수 있었다고 발표했다(삼성증권, 2020).

캐나다의 브룩필드는 세계 최대 대체투자 전문 운용사 중 하나인데, 주로 친환경 건축물 기술에 투자하는 방식으로 ESG를 실천하고 있다. 브룩필드가 운영하는 오피스와 리테일에 적용하는 환경 기준은 높다. 이를 통해 임대료 상승 및 운영비용 절감 효과를 기대하고 있으며 이미 몇 해 전 앞으로 모든 신규 개발 프로젝트가 LEED Gold 등급으로 이루어질 것이라 발표했다. 그 결과 북미 오피스 포트폴리오는 52개의 LEED, 42개의 에너지 스타, 50개의 BOMA 360(Building Owners and Managers Association 360 Performance Program : 건축물 유지관리/생활 안전과 보안/교육/에너지/지속가능성/임차인과의 관계 등 6개 영역을 평가하는 프로그램)을 획득했다(삼성증권, 2020).

현재 우리나라의 건물부문 투자는 대부분 사모시장으로 형성되어 있어, 국내 건물부문 ESG 도입에 대한 압력은 해외 선진국에 비해 낮은 편이다. 또한 ESG 실행에 대한 인센티브 제도가 미약해 민간 차원의 자체적인 참여도 저조하다. 서울연구원에 따르면 2009년부터 2019년까지의 기간 동안 서울시에서 녹색 인증을 받은 건축물 중 인센티브를 얻은 사례는 8.4%에 불과하다(김민경·남현정, 2020). 국내 자산운용사들은 건물부문 ESG가 등장한 이후에도 별반 다를 바 없이 운영해 오다가, 해외에서 펀드 조성 시 건물부문 ESG 적용이 필수가 되고, 국내에서도 국민연금이 투자자산을 대상으로 ESG를 적용하는 분위기가 형성되면서 이사회 산하에 ESG위원회를 설립하는 등 건물부문 ESG 도입에 적극성을 보이고 있다.

국내 1위 자산운용사인 이지스자산운용은 올해 이사회 산하에 ESG위원회를 신설하고 ESG 전담조직을 구성했다. 이지스자산운용이 보유한 오토웨이타워는 대표적인 친환경 건물로 꼽힌다. 오토웨이타워는 GRESB 평가에서 5년 연속 최고 등급인 5 star를 받았다. 또한 이지스자산운용이 보유한 서울 종로구 트윈트리타워와 중구 시그니쳐타워가 올해 LEED 인증 최고 등급인 플래티넘을 획득했다. 이에 따라 이지스자산운용은 서울스퀘어와 오토웨이타워를 비롯해 남산스퀘어, VPLEX, 아레나스 양지, 광화문G타워 등 모두 7개의 친환경 인증을 보유하게 됐다.[14)]

13) 한국경제, "슈워츠먼 블랙스톤 CEO, 탄소배출 15% 줄일 기업에만 투자할 것", 2020.11.9.

국내 부동산 자산운용사 2위인 마스턴 투자운용은 2021년에 이사회 직속으로 ESG위원회를 신설했다. 마스턴투자운용은 ESG위원회와 더불어 각 부문의 대표, 부대표로 구성된 ESG협의체와 ESG 실무를 담당하는 ESG실무추진단을 함께 발족했다. 또한 총 200억 원 규모의 지속가능채권을 발행했다. 지속가능채권은 녹색채권과 사회적채권의 혼합적 성격을 띠고 있다. 해당 채권은 한국기업평가의 ESG 최고 등급을 받았으며 발행 대금은 친환경 건축물 건설 사업과 청년임대주택 건설 프로젝트에 투입된다.[15)]

국내에서 부동산 자산운용과 리츠로 잘 알려진 코람코자산신탁과 자회사인 코람코자산운용은 올해 ESG위원회, ESG사무국, 실무단을 설립해 ESG 경영에 시동을 걸었다. 또한 GRESB 2022 인증에 참여해 최고 등급인 5 star를 취득했다. 코람코는 리츠와 부동산 펀드를 합쳐 약 25조 원의 부동산 자산을 운용하는 운용사로 자산운용업계에서 ESG를 가장 먼저 도입했다는 평가를 받고 있다.[16)] 2015년 카이스트와 공동 개발한 그린스마트 빌딩 지표를 바탕으로 투자와 운용을 진행하고 있으며, 2018년부터는 LEED 플래티넘 등급 이상 인증 받은 자산을 편입하고 있다. 코람코자산신탁은 코람코에너지플러스리츠를 통해 보유 중인 187개 주유소 중 27개 주유소를 매각하고 확보한 현금을 전기차 충전소 등 친환경 자산에 재투자할 계획을 가지고 있다. 혹은 경영이 악화된 주유소를 철거하고 친환경 시설을 신축하는 방안도 고려 중이다.[17)]

2020년 12월 우리나라에 상장한 ESR 켄달스퀘어는 모든 자산에 ESG 기준을 엄격하게 적용하고 있는 것으로 정평이 나있다. 현재 총 자산 가치가 약 2조 3000억 원에 이르는 국내 대표 물류 리츠사이며 GRESB 2022에서 최고 등급인 5 star를 획득했다.[18)]

이렇듯 최근 들어 국내외에서 건물부문 ESG가 부각되는 배경에는 환경 이슈가 관련 있다. 전 세계 탄소배출량 중 건축물 시공과 건물 운영 등 건물부문에서 약 40%가 발생한다는 유엔의 발표 이후 부동산 투자 시 UN PRI를 준수해야 한다는 국제적 인식이 확산되면서 각국의 기관투자가들은 앞다퉈 공적 자금을 투자할 때는 ESG를 적용하겠다고 발표하였고, 이로 인해 글로벌 자산운용사들은 건물부문 ESG를 도입하지 않을 수 없

14) 한국경제TV, "이지스운용 트윈트리·시그니쳐타워, LEED 친환경 건축물 인증", 2022.10.31.
15) MTN뉴스, "마스턴투자운용, ESG 채권 발행…200억 원 규모", 2021.06.29.
16) 한국금융신문, "코람코, ESG 경영 가속화…GRESB 2022 인증 참여", 2022.02.18.
17) 머니투데이, "환경친화 자산 담고 전담조직 신설…부동산 운용사도 'ESG' 바람", 2021.04.30.
18) 이데일리, "ESG켄달스퀘어리츠 글로벌 부동산 ESG 전문 평가기관서 '최고 등급' 획득", 2022.10.17.

는 상황으로 전개되었다. 이것이 지금 우리가 직면한 상황이고 국내에서도 건물부문 ESG의 중요성이 부각되고 있는 이유이다.

그러나 ESG는 완전히 새로운 패러다임은 아니며, 1987년 지속가능발전의 개념이 태동하면서부터 꾸준히 제시되었던 미래 사회에 대한 방향성이다. 수면 아래 머물러 있던 이슈가 기후변화와 4차 산업혁명, COVID-19 그리고 급변하는 국제 정세와 맞물려 이제 수면 위로 떠오른 것이다. ESG가 화두로 떠오르기 전까지는 기업들이 전통적인 재무적 요소와 주주와의 관계를 무엇보다 중시했던 반면, 이제는 비재무적 요소의 중요성이 강조되고 주주 우선 원칙에서 벗어나 모든 이해관계자의 가치를 고려해야 하는 상황이 되었다. 건물부문의 입장에서는 고려해야 할 변수가 훨씬 다양하고 복잡해졌고, 이로 인해 미래에 대한 예측 가능성이 낮아지고 변동성이 더욱 높아졌다. 건물부문이 이러한 시대적 상황에 능동적으로 대체하기 위해서는 인력중심으로 관리되고 운영되던 전통적인 업무 방식에서 벗어나 건물부문 ESG와 디지털 전환을 연계하여 지능형 방식으로 건물을 운영하려는 노력을 전개해야 할 것이다.

Ⅴ. 요약 및 발전방향 제언

Ⅱ장에서는 건물부문 ESG의 개념과 도입 필요성에 대해 살펴봤다. ESG의 개념은 크게 두 가지 축으로 전개되고 있다. 하나의 축은 일반 기업들을 대상으로 지속가능경영을 추구한다는 개념의 ESG 경영이고, 다른 하나의 축은 대체투자 선정의 기준으로 ESG 원칙을 적용한다는 개념의 ESG 투자이다. 건물부문에 적용되고 있는 ESG는 ESG 투자의 개념에 속하며 대체투자 대상 중 건물을 대상으로 한다. 다른 자산 부문에 비해 유달리 건물부문에 특화된 ESG가 발전하게 된 배경에는 건물부문에서 배출되는 탄소량 등 환경 이슈와 관련이 있다. 유엔에 따르면 전 세계 탄소배출량 중 건축물 시공에서 10%, 건물 운영에서 28% 등 건물부문에서 발생하는 탄소배출량이 38%로 기타 산업부문(32%), 운송부문(23%)을 제치고 가장 높다. 그래서 건물부문에 투자할 때는 ESG의 원칙을 중요한 투자 선정 기준으로 적용하기 시작하였고, 지금은 각국의 기관투자가와 자산운용사를 중심으로 건물부문 ESG를 도입하는 것은 선택이 아닌 필수가 되었다.

Ⅲ장에서는 건물부문 ESG 관련 인증제도를 살펴보았다. 건물부문의 친환경을 평가

하는 제도로는 국내의 경우 녹색건축 인증제와 제로에너지건축물 인증제가 대표적이며, 글로벌하게는 미국의 친환경건축물 인증제도인 LEED와 네덜란드에 기반을 두고 있는 GRESB가 대표적이다. 녹색건축물 인증제, 제로에너지건축물 인증제 그리고 LEED 등은 ESG 중 환경만을 대상으로 평가하는 반면, GRESB는 건물부문 ESG의 모든 분야를 평가 대상으로 한다. 해외 선진국에서 건물부문 ESG가 빠르게 확산되고 있는 배경에는 엄격하게 가이드라인을 적용하려는 각국의 의지 외에도 국제적으로 공신력 있는 친환경 인증제들을 바탕으로 일관성 있게 평가할 수 있는 건물부문 ESG 평가 시스템이 갖춰져 있기 때문인 것으로 보인다. 그러나 국내의 ESG 평가시스템은 아직까지 주로 기업지배구조와 사회적 책임 분야에 집중되어 있고, 친환경 경영에 대한 관심도는 선진국 대비 뒤처져 있는 편이다. 이를 개선하기 위해서는 민간 기업의 자발적인의 참여도 중요하겠지만, 우리나라의 특성을 반영한 국내 건물부문 ESG 인증제 표준화 등 제도적 개선이 필요하다.

Ⅳ장에서는 건물부문 ESG의 도입 현황과 전망을 살펴보았다. 세계 각국은 연기금 등 공적자금 운영기관과 자산운용사들을 중심으로 건물부문 ESG 정책 도입이 확산되고 있다. 블랙스톤, 브룩필드 등 글로벌 자산운용사들의 건물부문 ESG 도입은 이미 매우 활발하게 진행되고 있었으며, 소위 '이마코'로 불리는 이지스자산운용, 마스턴투자운용, 코람코자산운용 등 국내 자산운용사들도 이사회 산하에 ESG 위원회를 설치하는 등 건물부문 ESG 도입에 적극적이다. 이렇게 최근 들어 국내외에서 건물부문 ESG가 부각되는 배경에는 환경 이슈와 관련이 있다. 전 세계 탄소배출량 중 건물부문에서 약 40%가 발생한다는 유엔의 발표 이후 건물 투자 시 UN PRI를 준수해야 한다는 국제적 인식이 확산되면서 각국의 기관투자가들은 앞다퉈 공적 자금을 투자할 때 ESG를 적용하겠다고 발표하였고, 이로 인해 글로벌 자산운용사들은 건물부문 ESG를 도입하지 않을 수 없는 상황으로 전개되었다. 이것이 지금 우리가 직면한 상황이고 국내에서도 건물부문 ESG의 중요성이 부각되고 있는 이유이다.

많은 주요 국가들은 2030년을 ESG의 목표 연도로 삼고 있다. "ESG는 한때 유행이다"라는 견해도 있지만 최소한 2030년 이전까지는 쉽게 그 유행이 사그라지지 않을 것으로 보인다. 이런 관점에서 본문에서 도출한 시사점들을 토대로 향후 10년 동안 건물부문 ESG의 급성장에 대비한 발전방향을 제언하면서 결론을 맺고자 한다.

첫째, 인센티브제 확대이다. 해외주요 선진국들은 건축물에 대한 규제를 실시하면서 인센티브 도입에 적극적이다. 반면 우리나라의 경우, 기후 관련 건축물 규제 혹은 인센티브제는 있으나 실효성이 약하다. 영국은 2008년부터 건물 에너지 인증제도를 도입해 A부터 G등급까지 부여하고, 신규, 갱신, 연장 계약 대상에 따라 최소 기준인 E등급 이상을 받지 못하면 임대를 제한하고 있다. 싱가포르는 신축 건축물에 100% 친환경 인증을 도입하고 있고, 기존 건물에 대해서는 에너지 절감 시스템을 도입할 경우 소유주뿐만 아니라 임차인, 건축가, 시공업체, 엔지니어에게도 보조금을 지급하고 있다. 미국의 뉴욕시는 2024년부터 25,000 평방피트 이상의 건물과 그 이하의 규모로 나누어 차등적으로 온실가스 배출을 제한하며, 기준이 지켜지지 않으면 징벌세를 부과한다.[19] 캘리포니아주는 2020년부터는 모든 신축 주거 시설, 2030년부터는 모든 신축 상업 시설까지 제로에너지를 의무화한다.[20]

이러한 해외 선진국에서 추진하고 있는 인센티브제 확대는 조속히 우리나라에도 도입되어야 한다. 정부가 환경 규제 등 건물부문 ESG와 관련한 정책을 성공적으로 시행하기 위해서는 규제 위반에 따른 임대 제한이나 징벌세 등의 네거티브 제도뿐만 아니라 규제 준수 시 세금 감면, 건축물 기준 완화 등의 인센티브 제도도 지금보다 더 확대되어야 한다. 인센티브제가 없거나 약할 경우 심화된 규제는 오히려 기업들을 위축시켜 건물부문 ESG의 발전에 저해가 된다.

둘째, 표준화된 ESG 기준 정립이다.[21] 기업의 ESG 수준을 평가하는 기관의 수가 전 세계에 150개 이상인 것으로 보인다. 해외에서는 대표적으로 모건스탠리캐피털인터내셔널(MSCI), 서스테이널리틱스(Sustainalytics), 레피니티브(Refinitiv), 블룸버그(Bloomberg) 등이 있고, 국내에는 한국기업지배구조원(KCGS)을 비롯해 서스틴베스트, 대신경제연구소가 대표적이다. 최근에는 언론, 신용평가사, 학계, 온라인 전문 ESG 평가 기관들도 ESG 평가에 참여하고 있다. 문제는 동일한 기업을 대상으로 평가할 때 기관마다 상이한 결과가 나온다는 점이다. 더 심각한 문제는 ESG 평가 모델은 기관마다 다르고 더욱이 세부적인 평가항목을 기관에서 공개하지 않아서 그 원인을 알 수 없다는 점이다. 이로 인

19) 이투데이, "친환경 건물 몸값 높아진다…그린워싱 우려 있어 인증제도 고도화 필요", 2021.05.19.
20) 단비뉴스, "에너지 덜 쓰고 전기 만드는 건물, 속속 의무화", 2022.07.17.
21) 표준화된 ESG 기준 정립에 대한 이하 내용은 https://blog.naver.com/newtempo1/222694264897을 참조하여 정리하였다.

해 평가를 받고자 하는 기업들은 어느 기준에 맞춰야 하는지가 혼란스럽다. ESG 평가에 있어서 또 하나의 문제점은 ESG 평가가 글로벌 기관들에 의해 주도되다 보니 평가항목과 방법이 한국의 현실과 괴리가 있다는 점이다. 그러나 글로벌 자본시장에서 자본을 조달하려는 기업은 여전히 글로벌 시장이 요구하는 ESG 기준을 충실히 따를 수밖에 없는 것이 현실이다. 그러므로 정부는 글로벌 기준과 거리가 먼 독자적인 한국형 ESG 기준을 만들기 보다는 글로벌 기준과 평가방법의 공통부분을 잘 정리하여 모든 이해관계자가 동일하게 활용할 수 있는 표준 교과서 형태의 지침을 만들어 제공하는 것이 더 현실적이라고 본다.

마지막 세 번째로 건물부문 ESG 발전을 위해 준비해야 하는 방향성은 건물부문 ESG와 디지털 전환(DX, Digital Transformation)을 연계시키는 노력이다. 과거의 친환경 건축물은 '티끌 모아 티끌'이라는 부정적 선입견이 팽배했다. 투자를 통해 약간의 전기 사용 절감, 약간의 열효율 증가 등의 효과를 보더라도 건축비와 관리비용을 고려하면 경제적이지 않다는 이유 때문이다.

그러나 건설 기술 발전과 함께 AI, Big Data, Cloud 등 4차 산업혁명의 최첨단 정보통신기술들이 건물부문에 접목되면서 이제는 경제적 타당성까지 갖추고 있다. 과거의 친환경 건축물은 친환경 소재를 사용하고 단열재를 통해 열 방출을 늦추며 빗물 저장 시설을 갖추는 등의 단순 물리적 차원의 친환경 실천이었다. 현재는 5G 시대로 접어들고 4차 산업혁명이 본격화되면서 IoT와 BEMS 등의 기술이 AI, Big Data, Cloud 등과 융합되면서 건물 시공과 운영 단계에서 실질적인 에너지 절감과 탄소중립 효과를 거두고 있다.

이러한 건물부문 ESG와 디지털 전환을 연계한 건물 관리는 최소의 에너지와 비용으로 최적의 건축 환경을 제공함으로써 건물의 노후화 속도를 늦추고, 세입자의 만족도는 높이면서 건물의 임대료를 상승시킬 수 있는 있는 유인이 된다. 한국의 가장 큰 장점은 디지털 기술에 대한 거부감이 적다는 점이다. 이미 오래 전 주택에서도 개인이 스마트폰을 통해 집안의 공기조화, 조명 등을 조절하는 기술이 등장했고 신축 주택에서는 상용화됐다. 건물부문에서 시설관리(FM, Facility management) 분야는 아웃소싱 업체가 현장 인력을 최소화하고 디지털 기술을 통해 중앙에서 통제하는 방향으로 발전해야 한다. 건물부문 ESG의 성공 여부는 건물부문의 디지털 전환을 통해 건물부문에서 발생하는 탄소배출량을 얼마나 줄일 수 있느냐의 여부에 달려 있다고 해도 과언이 아니다. 이를 위해

서는 기존의 인력 중심 건물 관리 방식에서 벗어나 디지털 전환을 통한 지능형 건물 관리 방식으로 탈바꿈하는 것이 필요하다.

건물부문 ESG와 디지털 전환을 연계한 대표적인 성공 사례는 KT에스테이트(kt estate)가 2018년도에 자체 개발한 스마트통합관제플랫폼이다. KT에스테이트의 스마트통합관제플랫폼은 빌딩의 주요 설비를 모니터링하고, 알고리즘 분석을 통해 원격 제어하는 지능형 빌딩관제플랫폼이다. 에너지 효율화뿐만 아니라 안전에 대한 이중관제 그리고 Cloud 기반으로 건물 데이터를 수집하고 관리하는 서비스를 제공한다. 2018년 이후 KT그룹이 보유한 400여 개의 건물에 적용하여 운영하고 있으며, 2021년부터 상품화하여 외부 건물 20여 개를 운영 중이다.

그동안 시장에 제공된 BEMS는 구축형으로 제공되었으며, 이로 인해 건물 내 서버 구축 등 초기 투자비가 많이 소요되고 이 설비를 다룰 수 있는 전문가가 부재하여 제대로 운영되지 않는 등의 문제점이 발생했다. KT에스테이트는 바로 이 점에 착안해 건물 내 서버를 설치하지 않고 Cloud 방식을 적용해 기존 구축형 비용의 절반 수준으로 BEMS 서비스를 제공한다. KT분당 본사에 위치한 통합관제센터에서 24시간 관제 및 모니터링 서비스까지 제공하며, 분야별 빌딩 관리 전문가가 Cloud를 기반으로 데이터를 분석하여 에너지 분석·가이드를 제공한다.[22] 2020년에는 안다즈 서울 강남 호텔에 적용하여 한국에너지공단으로부터 국내 최초로 Cloud BEMS 2등급 인증을 획득하였고, 2022년에는 송파복합건물(호텔, 오피스)에 적용하여 국내 최초로 Cloud BEMS 1등급 인증을 획득하였다. KT에스테이트의 스마트통합관제플랫폼은 BEMS 인증은 물론이고 LEED와 GRESB 등과 같은 글로벌 인증 획득에도 유용해 향후 건물부문 ESG 플랫폼으로 발전할 수 있을 것으로 기대한다. 앞으로 KT에스테이트 외에도 이와 유사한 플랫폼을 만들기 위한 노력들이 계속되어야 한다.

결론적으로 앞으로 10년 동안 급성장하는 건물부문 ESG에 능동적으로 대처하기 위해서는 인센티브제 확산과 ESG 기준 표준화 정립 등 제도적 측면의 개선 이외에 건물부문 ESG와 디지털 전환을 연계시키는 노력이 매우 중요하다. 인력중심으로 운영되고 있는 건물 운영 방식을 디지털화하여 지능형 중심으로 운영되어야 실질적인 에너지 절감 효과를 누릴 수 있고 이를 통한 탄소중립을 실현할 수 있기 때문이다.

22) 뉴데일리경제, "KT에스테이트, '스마트통합관제센터' 공개…부동산 ESG 경영 본격화", 2021.10.13.

[References]

김민경 · 남현정, “서울시 녹색건축물 인센티브 현황과 개선방안”, 서울연구원, 2020.
녹색건축인증 연차보고서, 2021.
뉴데일리경제, “KT에스테이트, ‘스마트통합관제센터’ 공개…부동산 ESG 경영 본격화”, 2021.10.13.
단비뉴스, “에너지 덜 쓰고 전기 만드는 건물부문, 속속 의무화”, 2022.07.17.
대한경제신문, “건설업계 ESG 바람…이제 중견사도 필수”, 2022.04.26.
대한경제신문, “국민연금 투자자산 50% 이상 ESG 고려”, 2022.07.16.
대한상공회의소, “ESG 경영과 기업의 역할에 대한 국민 인식”, 2021.
대한상공회의소, “MZ 세대가 바라보는 ESG 경영과 기업의 역할”, 2022.
딜북뉴스, “부동산 산업과 ESG라는 새로운 기회”, 2022.08.12.
머니투데이, “환경친화 자산 담고 전담조직 신설…부동산 운용사도 ‘ESG’ 바람”, 2021. 04.30.
삼성증권, “대체투자 : 부동산의 ESG, 선택이 아닌 필수”, Sector Update, 2020.
삼정KPMG, “ESG의 부상, 기업은 무엇을 준비해야 하는가?”, 「Samjong INSIGHT」, Vol. 74 (통권 제74호), 삼정KPMG 경제연구원, 2021.
삼정KPMG, “금융과 ESG의 공존 :지속가능한 금융회사의 경영전략”, 「Samjong INSIGHT」, Vol. 77(통권 제77호), 삼정KPMG 경제연구원, 2021.
서울와이어, “코람코자산신탁, ESG 평가서 최고 등급 5스타 획득”, 2022.10.04.
세계일보, “[ESG동향] 부동산 투자 시 기후변화에 주목하라”, 2021.11.04.
시사저널, “환경·사회 챙길 겨를 없다…재계에 퍼지는 ESG 경영 회의론”, 2022.08.08.
이데일리, “ESG켄달스퀘어리츠 글로벌 부동산 ESG 전문 평가기관서 ‘최고 등급’ 획득”, 2022.10.17.
이아영, “친환경 인증제도라는 댐은 잘 작동하고 있는가”, 월간 공간, 648호, 2021.
이투데이, “친환경 건물 몸값 높아진다…그린워싱 우려있어 인증제도 고도화 필요”, 2021.05.19.
팍스넥뉴스, “ESG, 기업 경영의 면허증 역할”, 2022.10.31.
한경비즈니스, “ESG 투자 테마로 부상한 ‘그린 빌딩’… 전력 소모 적고 수익성도 높아”, 2021.05.07.
한계레, “건물에서 배출되는 이산화탄소, 전체의 38% 차지…사상 최고”, 2020.12.16.

한국경제, “슈워츠먼 블랙스톤 CEO, 탄소배출 15% 줄일 기업에만 투자할 것”, 2020.11.9.
한국경제TV, “이지스운용 트윈트리·시그니쳐타워, LEED 친환경 건축물 인증”, 2022.10.31.
한국금융신문, “코람코, ESG 경영 가속화…GRESB 2022 인증 참여”, 2022.02.18.
Bank of America, “ESG from A to Z : a global primer”, 2019.
IFC, “Green Building : A Finance and Policy Blueprint for Emerging Market”, 2019.
LG CNS, “건축물에 부는 친환경 바람, ESG의 판을 바꾼다”, 2021.
MTN뉴스, “국부펀드 한국투자공사, UN 책임투자원칙(PRI) 가입 추진”, 2022.10.05.
MTN뉴스, “마스턴투자운용, ESG 채권 발행…200억 원 규모”, 2021.06.29.
UN PRI Real Estate Due Diligence, 2022.
UNDP, “2020 Global Status Report for Buildings and Construction”, 2020.
blog.naver.com/newtempo1/222694264897
www.unpri.org
www.worldbank.org