

건설동향브리핑

제382호 (2012. 10. 22)

■ 경제 동향

- 9월 자산 가치 전망 소폭 개선, 추세는 여전히 감소세

■ 정책 · 경영

- 미국 모기지 지원 제도, 금융권과 연방정부가 리스크 분담
- 위기의 중소 건설업체, 합리적 지원책 강구 필요

■ 정보 마당

- 남아프리카공화국, 철도 인프라 현대화 추진

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 韓·美 하우스푸어 정책의 차이

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

9월 자산 가치 전망 소폭 개선, 추세는 여전히 감소세

- 유로존 문제, 경제성장률 하향 전망 등 거시경제 여건 개선 불투명 지속 영향 -

■ 9월 자산 가치 전망 전월 대비 소폭 개선, 전년 동월 대비로는 급락

- 9월 자산 가치 전망 조사 결과, 전월 대비 소폭 상승한 것으로 나타남. 그러나, 수치상으로는 여전히 100 미만을 기록해 감소 전망이 우세한 것으로 나타남.
 - 전월 대비 주택·상가는 2p, 토지·임야는 1p, 금융·저축은 1p 각각 상승하였으며, 주식은 전월과 같은 수준을 보임.
- 전년 동월 대비로는 지속적으로 큰 폭 하락한 것으로 조사됨.
 - 전년 동월 대비 주택·상가는 12p, 토지·임야는 9p, 금융·저축은 6p 각각 하락하였으며, 주식은 1p 상승함.
- 전년 말 대비 증감도 전년 동월 대비와 마찬가지로 큰 폭의 하락을 보임.
 - 주택·상가는 8p, 토지·임야는 8p, 금융·저축은 6p, 주식은 3p 각각 하락함.

<9월 항목별 자산 가치 전망 CSI >

구분	2011. 9	2011. 12	2012. 8	2012. 9	전월 대비 증감	전년 동월 대비 증감	전년 말 대비 증감
주택·상가	106	102	92	94	+2p	-12p	-8p
토지·임야	103	100	91	92	+1p	-9p	-8p
금융·저축	96	96	89	90	+1p	-6p	-6p
주식	89	93	90	90	-	+1p	-3p

주 : 6개월 뒤의 자산 가치 전망임. 100 이상은 증가할 전망이 많으며, 100 이하는 감소할 전망이 많은 것을 의미
 자료 : 한국은행, 「소비자동향조사」

■ 자산 가치 전망 추세는 위축 중

- 4개의 자산 항목별 추세 분석 결과, 하락세가 지속 중인 것으로 나타남.
 - 주택·상가, 토지·임야, 금융·저축은 9월 들어 소폭 상승하였으나, 추세선은 여전히 하락 중으로 가치 상승에 대한 기대가 점점 축소되고 있는 것으로 나타남.
 - 반면, 주식은 9월 수준이 전월과 같은 수준을 보였으나, 추세선은 상승세로 전환되어 향후 가치 상승에 대한 기대가 커지고 있음.

※ 자산 항목별 추세 분석은 3개월 이동 평균 및 12개월 이동 평균을 사용함.

<항목별 자산 가치 전망 CSI 추세>



자료 : 한국은행, 「소비자동향조사」.

■ 최근 소비자들의 부동산에 대한 기대 인식 낮아

- 9월 들어 정부의 9·10 대책으로 인하여 부동산 등에 대한 기대 심리가 소폭 반등하였으나, 전반적인 추세를 전환시키기에는 역부족인 상황임.
 - 유로존 재정 위기의 지속, 최근 경제성장률에 대한 하향 조정, 원화 절상 등의 영향으로 거시경제의 여건이 오히려 부정적으로 변하여 자산 가치에 대한 전망이 부정적임.
 - 실제 소비자들의 체감 물가 수준은 높아 가계의 주택 구매 여력도 감소함.
- 그러나, 최근 투자적 주택 구입의 가능성을 알 수 있는 전세-매매가 상승률 격차가 축소되고, 실수요자의 주택 구입 가능성을 알 수 있는 전세-매매가 비율은 상승하는 등 부동산에 대한 소비자의 인식 전환에 대한 가능성을 예측할 수 있음.

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

미국 모기지 지원 제도, 금융권과 연방정부가 리스크 분담

- 취약 계층에는 적극 도입해볼만, 소득 안정 계층에는 리파이낸싱 적극 유도가 바람직 -

■ 미국 주택 금융 구조 선행적으로 리스크 분배, 민간 금융권의 모기지 조정 및 지원 유인

- 미국의 주택시장은 금융 위기 이후 가격 급락, 공급 급감, 극심한 압류 물량 증가를 경험하였고, 2012년 들어 지표적 반전을 보이고 있음.
 - 주택시장의 변화에는 다양한 원인이 있겠지만, 그 중 하나가 금융 위기 이후 미국 정부가 광범위한 모기지 지원 정책을 전개해온 데 있음.
- 미국 주택 금융의 리스크 분담 구조는 민간 금융권의 적극적인 모기지 조정 및 지원을 유인케 하여 금융 위기 이전에도 지속적으로 존재함.
 - 미국의 주택 금융 구조는 공공 지원에 기반한 2차 유동화 시장의 활성화, 일부 주에서 모기지에 대해 비소구 제도를 채택함에 따라 구조적으로 리스크가 분담됨.
 - ※ 비소구 부채는 부채를 상환하지 못할 때 금융권이 담보로 한 실물 자산 이외에 대해서는 상환 요구를 할 수 없게 하는 제도임.
 - 수요자가 감당해야 하는 시간(Time), 초기 투입 비용(Down Payment), 가격 변동성(Price Variability) 리스크를 금융 구조를 통해 금융권과 공공이 분담하는 구조임.

■ 모기지 지원 프로그램, 수요자 재정 악화도에 따라 선택 가능

- 미국의 모기지 지원 프로그램은 수요자의 재정 악화 정도에 따라 리파이낸싱, 조정, 압류 및 퇴거 방지로 구분할 수 있음.
 - 재정 상태가 비교적 양호한 경우, 모기지 대환 대출인 리파이낸싱(Refinancing)을 지원
 - 연체 등이 발생한 주택 소유주는 원금 삭감을 포함하여 모기지 이자율, 기간 등 대출 조건의 조정(Modification)을 지원받을 수 있음. 연체 지원 옵션으로 유예(Forbearance), 분할 상환(Repayment)도 선택 가능함.
 - 주택 보유가 어려울 때는 압류 및 퇴거를 방지하고, 소유주의 자율적인 판매인 숏세일(Short Sale)을 허용하거나, 자발적 압류인 DIL(Deed in Lieu of Foreclosure)을 지원
 - ※ 숏세일은 모기지 사후 관리 기관과 대출자 간 합의하에 압류 대신 대출자의 자율적 판매를 허용하는 제도임. 모기지 잔액 이하로 주택을 매도함으로써 채권 채무 관계를 종결하는 제도로 이용됨. 따라서, 모기지 잔액보다 주택 가격이 낮을 때 시행됨. 그러나, 숏세일을 하더라도 모든 모기지가 완전한 비소구를 적용받는 것은 아님.
 - ※ DIL은 친절한 차압(Friendly Foreclosure)이라고도 불리며, 권리 양도의 형태임. 통상, 숏세일로 팔기도 어렵고 재정적으로 더 이상 주택을 보유하기 어려울 때 선택하는 옵션임. 따라서, 숏세일을 시도한 서류가 필요한 경우가 다수임.

■ 인센티브 통해 세 주체 모두 이익되는 윈-윈 구도 형성

- 공공 지원 프로그램은 참여하는 세 주체(주택 소유주, 금융권, 정부) 모두 이익이 되는 윈-윈(Win-Win) 구도를 형성하기 위해 직접 참여보다는 인센티브 방식으로 운영되고 있음.
 - 세계 지원 완료 이후 2010년부터 연방정부 차원의 조직 및 프로그램을 통해 본격적으로 모기지 지원 프로그램을 운영하고 있으며, 연방정부의 재정을 직접 투입하고 있음.
 - 공공의 모기지 지원 정책은 주거비 지불 능력을 향상시켜 주거 안정 및 장기적 주택 금융시장의 안정을 동시에 추구하고 있음.
- 모기지의 안정적 유지가 민간과 공공 모두에게 중요한 목표로 상호 협력이 가능하나, 접근 방식 및 범위는 달라 공공은 민간을 보완하는 역할을 수행하고 있음.
 - 수요자의 재정 상태에 따른 다양한 프로그램과 서비스를 민간과 공공에서 제공하고 있어 수요자는 본인에게 적합한 지원을 받을 수 있음.
 - 지원 대상 계층 및 지속 가능성의 확보라는 차원에서 수요자의 재정 상태, 지원 대상 주택, 모기지 채권의 소유 대상 등에 따라 지원 가능한 프로그램은 달라지고 있음.
- 미국의 공공 모기지 지원 프로그램은 미국 내에서도 비판이 존재하는 것은 사실이지만, 모기지 시장의 안정화 대책으로서 소기의 성과를 거두고 있다고 보는 것이 타당할 것으로 판단됨. 또한, 수혜 대상을 점진적으로 확대하는 방향으로 프로그램이 변화하고 있음.

■ 정부는 단계별 접근 검토, 금융기관은 관점 전환 필요

- 주택 금융 구조의 차이를 고려하여 종합적인 검토가 선행되어야 하나, 취약 계층에서 우선 도입이 필요하고, 소득이 안정적인 계층에는 리파이낸싱을 유도해야 할 것임.
 - 리스크가 분배되지 않는 우리의 상황에서 개별 금융권에서 자체적으로 모기지 지원을 실시하기는 어렵다는 점을 고려하여 정부의 역할이 필요함.
 - 금융기관도 압류보다는 대출 조정을 통해 안정적인 현금 흐름을 바탕으로 원리금을 상환하는 것이 장기적으로 이득이 될 수 있다는 관점의 전환이 필요함.
 - 또한, 우리나라 주택시장은 과거와 다른 구조적 변화를 맞고 있어 미국의 지불 능력과 같이 주택시장을 포괄하는 주택 정책 지표의 개발이 필요함.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

위기의 중소 건설업체, 합리적 지원책 강구 필요

- 업체 수 과잉, 수주경쟁 과열, 수익성 부진으로 한계 상황에 봉착 -

■ 갈수록 줄어드는 건설투자

- 건설투자의 규모는 2011년에 145.8조원(2005년 실질가격 기준)으로, 2007년 이후 계속 감소 추세에 있음.
 - 2011년 건설투자의 규모는 외환 위기 발생 이전인 1997년의 150.2조원과 비교해 3.0% 감소한 수준
 - 외환 위기 이후 연평균 GDP 증가율은 4.2%인 반면, 건설투자는 -0.2%로서 큰 차이
 - 공공 발주 공사에서 토목공사가 차지하는 비중이 외환 위기 이후 큰 폭으로 감소
- 장기적으로 건설투자가 침체되는 상황에서 공공 토목공사에 대한 의존도가 높은 중소 건설업체의 경영 여건이 상대적으로 악화

■ 업체 평균 공사 규모는 반토막, 공공공사 수주는 하늘의 별따기

- 건설투자의 위축 및 업체 수의 급증으로 외환 위기 이후 중소 건설업체의 업체당 평균 매출액은 40% 이상 감소
 - 중소 건설업체당 평균 매출액은 1997년 54억원에서 2010년 31억원으로 42.4%나 감소
 - 대기업 대비 중소기업 평균 매출액의 상대적 비중은 1997년 3.2%에서 2010년 0.6%로 격차가 더욱 확대되고 있음.
- 비정상적으로 높은 입찰 경쟁률로 공공공사 수주의 가능성은 희박
 - 중소 업체들은 연간 약 500~1,000건의 공사 입찰에 참가
 - 적격심사 공사의 평균 입찰 경쟁률은 360:1이며, 5억~10억원 구간에서는 평균 450:1
 - 1년 간 적격심사 공사 1건 수주 업체의 비중이 91.3%, 2건 수주 업체는 7.6%에 불과

■ 500위 이내의 중간 규모 업체가 특히 고전

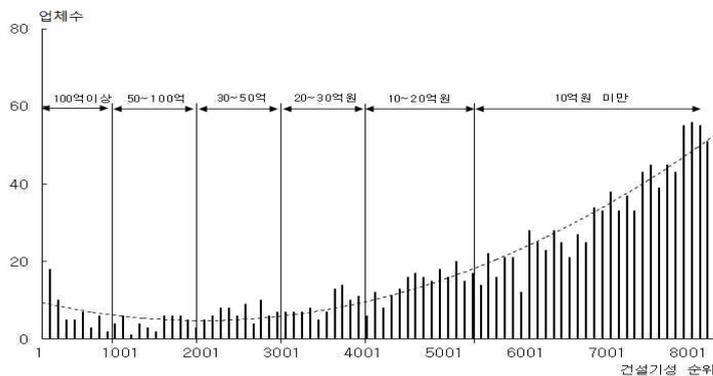
- 종업원 수가 50~300인 규모 중기업의 매출액이 2010년 들어 크게 감소
 - 2010년도 중기업의 매출액 증가율은 -8.4%로, 대기업의 6.6%와 비교해 매우 부진

- 건설업체 시공능력평가 순위별로 기성액의 변화를 분석한 결과, 2005~10년의 기간 동안 101~200위 업체들의 기성액 평균 증가율은 1.4%이고, 201~500위는 2.1% 증가하는 데 그쳐 대기업의 27.4%와 큰 차이를 보임.

■ 20% 이상이 적자 기업

- 2010년도에 영업이익이 적자인 건설업체는 전체의 21.4%로 조사됨.
- 기성액 순위별로 100개 업체 단위로 분석하면, 1,000위까지는 적자 업체의 비중이 약 5% 수준에 이른 후 점차 상승하여 3,000위에서는 7%, 8,000위에서는 무려 55%로 상승

<기업 규모별 적자 업체의 비중>



■ 시사점

- 중소 건설업체들은 업체 수의 과잉, 수주 경쟁의 과열, 사업 규모의 과소, 수익성의 부진 등으로 한계 상황에 봉착해 있어 건설산업 정책의 합리적 모색이 필요
- 시장 메커니즘을 통해 유능한 중소기업이 선택받지 못하는 상황에서 과잉 공급 문제가 지속될 경우, 산업 기반을 심각히 훼손시킬 수 있어 발주 제도의 개선 및 과잉 공급의 해소가 요구됨.
- 비정상적인 입찰 경쟁률을 종식시킬 수 있는 변별력 있는 발주 제도의 개선이 필요
- 중소기업 보호를 위한 규제 중심의 물량 배분식 대책을 지양하고, 창의적이고 혁신적인 중소기업이 성장할 수 있도록 정책 방향을 조정하는 것이 바람직함.
- 지역 건설시장은 규모와 성장 속도에서 격차가 상당히 크기 때문에 획일적인 규제로 기업 활동을 제약하는 것은 바람직하지 않음.

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

남아프리카공화국, 철도 인프라 현대화 추진

- KTX 시설 건설 및 운영 경험 바탕으로 양국 간 협조 관계 구축 필요 -

■ 남아프리카공화국 철도 연장 세계 10위 수준, 화물용 및 여객용 철도 분리 운영

- 남아프리카공화국(이하 남아공)은 20세기 초에 철도 개발을 본격화, 현재의 철도 네트워크는 1925년경에 대부분 구축
 - 남아공의 철도 총연장은 2만 2,247km, 전철화율은 40.1% 수준
 - * 2010년 말 기준으로 우리나라의 철도 총연장은 3,557.3km, 전철화율은 60.4%으로 남아공의 철도 네트워크 규모는 우리나라의 약 6배 수준임.
 - 470여 개의 철도 역사와 4,200ha의 부지 소유
- 남아공의 철도 정책 수립은 남아공 교통부(Department of Transport) 담당, 운영 집행 기관으로는 Transnet, PRASA 등이 있음.
 - Transnet은 철도, 항공, 연료 운송 파이프라인을 운영하는 공기업으로 다수의 자회사가 있는데, TFR(Transnet Freight Rail)은 화물 전용 철도를 담당, TRE(Transnet Rail Engineering)는 객차 및 전동차의 생산과 관리를 담당
 - PRASA(Passenger Rail Agency of South Africa)는 여객용 철도, 도시 광역 전철인 Metrorail과 지역 간 및 장거리 여객 철도인 Shosholoza Meyl을 운영
 - 이 외에 지방 정부가 운영하는 도시 철도인 Gautrain과 Kei Rail이 있음.

<남아공 철도 노선 현황>



■ 남아공 철도 인프라 현대화 사업 추진 중

- 남아공은 여객용 철도 차량의 현대화를 위한 중장기 대형 프로젝트(외국인 투자 유치)를 추진 중
 - 프로젝트의 기간은 18년(2012~30년), 철도 차량의 교체 수량은 단거리용 8,600량, 중장거리용 2,000량 수준
 - * 단거리 철도 차량의 평균 차령은 약 40년, 중장거리 철도 차량의 평균 차령은 약 33년 수준, 기관차의 12% 객차의 8%가 노후화로 인해 운행 중단
 - 프로젝트 전체 금액은 150억 달러 규모로 추정되며, 공급사는 남아공 내 철도 관련 산업이 초보적인 점을 감안하여 국제 공개 경쟁 입찰 방식으로 선정할 예정

■ 우리나라 철도산업, 남아공과의 긴밀한 협력 관계 구축 필요

- 남아공에서 철도 고속화가 필요한 구간은 더반~요하네스버그, 요하네스버그~폴로완, 요하네스버그~케이프타운으로 알려져 있음.
 - 우리나라는 지난 2004년 4월부터 초고속 열차인 KTX를 운영하기 시작했으며, 한국형 고속 열차인 KTX-산천과 최고 시속 430km/h(영업 속도 370km/h)의 고속 열차인 해무-430X(HEMU-430X)를 개발
- 남아공은 여객용 철도 차량의 현대화 사업에 필요한 차량 공장을 자국 내에 유치하여 철도산업의 육성 및 일자리 창출을 추진하고 있음.
 - 우리나라는 철도 차량 산업에 대한 상당한 수준의 기술력을 확보하고 있음.
- 남아공은 철도산업의 발전을 위해 철도 관련 공공기관의 재편, 수송 수단별 인터페이스 및 시설 개발 등을 검토하고 있음.
 - 우리나라는 철도의 건설(시설공단)과 운영(코레일)을 분리했고, 철도 운영시장에 민간의 참여를 추진하고 있으며, 수송 수단별 인터페이스 및 철도 역사 개발을 추진 중
- 철도산업에 관한 우리나라와 남아공 간의 긴밀한 협력 관계의 구축으로 남아공의 철도 산업 발전에 우리나라의 기여도를 높일 필요가 있음.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10. 15	한국경제TV / SBS-CNBC	<ul style="list-style-type: none"> 한국경제TV 및 SBS-CNBC의 중소 건설업 경영 실태에 관한 기획 취재에 건설산업연구실 권오현 실장 인터뷰 참여 - 중소 건설업체의 경영 실태에 관련한 의견 제시
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 규제개혁담당관실 주최, 자체 규제 심사에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 「택지개발촉진법」 시행령 개정, 건축물 유지 관리 세부 기준 제정안에 대한 규제 심사
10. 17	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 건설경제과 주최, 건설업 등록제도 개선 방안 수립 전문가 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 건설업 단계적 등록제도 도입 방안 등 국토부 개선안 검토 및 자문
	노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> 노사정위원회 주최, 산재예방시스템선진화위원회 12차 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설 현장의 산업 안전 보건 개선 방안에 대한 자문
10. 18	철강협회	<ul style="list-style-type: none"> 철강협회 주최, 전문가 자문회의에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 철강재 수요 산업의 경기 동향 자문
10. 19	건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> 건설기술연구원 주최, 표준품셈 공사비 산정 기준 그룹별 심의위원회에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 표준품셈의 상시 관리 항목에 대한 심의
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 녹색건축과 주최, 전문가 자문회의에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 건축 통계 개선 방안에 대한 자문
	한국사학진흥재단	<ul style="list-style-type: none"> 한국사학진흥재단 주최, 건설 발주 관련 자문회의에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 사학진흥재단에서 지원하는 도서관 건립 사업의 발주 자문

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈 포커스	해외건설 계약 및 클레임 관리 실태와 대응방안	<ul style="list-style-type: none"> 2011년 글로벌 건설시장에서 발생한 분쟁의 평균 금액은 367억원이며, 평균 분쟁 해결 기간은 10.6개월로 산정됨. <ul style="list-style-type: none"> - 특히, 우리나라 건설업체의 진출이 활발한 중동 지역의 건설 분쟁 규모는 평균 1,296억원이며, 아시아 지역의 경우 평균 605억원에 달함. 국내 건설업체가 해외 공사 수행시 직면하게 되는 클레임 및 분쟁 규모는 계약 금액 대비 2~5% 수준이며, 10%를 초과하는 사례도 빈번히 발생 <ul style="list-style-type: none"> - 2~5%대의 클레임 규모란 당해 사업의 원가율이나 수익성을 결정하는 수준인 동시에 심각한 경우 기업의 생존까지 위협할 수 있음. 해외 공사에서의 국내 업체의 계약 관리 수준은 아직까지 초보 단계인 것으로 평가되고 있음. 국내 건설업체는 해외 공사에서 △적절한 계약 행정의 실패, △계약 문서의 불명료성, △ 공기 연장의 승인 및 관련 보상 거부, △당사자 간 이해 충돌, △불완전한 설계 정보 및 발주자의 요구 조건, △발주자가 부과한 변경 요청, △계약자에 대한 비현실적인 리스크 전가 등의 사유와 관련한 다양한 분쟁 사례를 실제 경험하고 있음. 해외 공사 수행자들은 클레임 제기 및 분쟁 해결 과정에서 전반적으로 불만족하고 있었는데 △클레임 및 분쟁과 관련한 계약 관리 전문 지식 및 참조 자료의 결여, △현장 차원의 준비 및 대응 미흡, △본사 차원의 지원 및 협조 부족 등이 문제점으로 지적됨.

韓·美 하우스푸어 정책의 차이

하우스푸어 지원 정책은 많지만 논의가 산발적이다보니 진전이 더디다. 시장이나 사회적 합의가 어렵고 그 효과도 불확실하기 때문이다. 이럴 때 유용한 것이 사례분석이다.

미국을 보자. 금융위기 이후 미국 주택시장은 주택 가격이 30% 이상 급락하는 등 극심한 침체를 경험했다. 그러나 올 들어 주택가격이 상승세를 지속하면서 시장 회복 신호가 보이고 있다. 여러 원인이 있겠지만 그 중 하나가 미국 정부가 펼친 광범위한 모기지 지원 정책이다.

시장자유주의를 표방하는 미국에서 왜 이런 현상이 나타날까. 미국의 주택금융시장은 소유주가 집을 포기하면 주택대출에 대한 면책특권이 있으며, 통상적으로 주택담보대출비율(LTV) 90% 이상 대출을 받는 구조다. 만약 은행에서 집값의 90%를 대출받아 집을 샀는데 집값이 30% 떨어졌다고 가정해보자. 이때 집주인이 집 소유권을 포기하면 은행은 20% 손해를 본다. 은행이 집주인으로부터 집을 인수해 임대하면 임대료만큼 손해를 보전하게 된다. 은행 입장에서는 집주인에게 임대를 주는 것이 오히려 유리한 구조다. 미국 정부는 이런 민간의 대출 조정을 촉진하기 위해 인센티브 방식으로 대규모 자금을 주택 소유주, 은행에 모두 지원하고 있다. 또한 실업자인 경우, 후순위 대출을 갖고 있는 경우 등 수요자의 다양한 요구들을 반영한 프로그램을 구성하고 있다. 이는 시장 침체를 벗어나는 것이 시장, 주택 소유주, 정부에 모두 이익이 된다고 판단하기 때문이다.

우리는 어떠한가. 은행은 집값에 통상 60%까지 대출을 한다. 집값이 30% 떨어지더라도 은행은 대출 회수가 가능하다. 은행 입장에서는 경매를 통해 리스크를 해소하는 것이 오히려 유리한 구조다. 설령 집을 인수해 임대주더라도 이자를 연체한 사람이 월세를 꼬박꼬박 낸다고 가정하기도 어렵다. 세일 앤드 리스백 등 금융권의 하우스푸어 정책이 개별 은행 차원에서 작동하기 어려운 이유이다. 결국 정부 같은 컨트롤 타워나 대규모 자금 투입이 필요한 것이다.

따라서 시장에 의존하는 미국과는 달리 정부 지원이 필요한 우리는 신중해질 수밖에 없다. 모기지 지원정책이 일반적인 해법으로 활용되기보다는 미래소득이 불투명한 노년층과 취약계층을 위해 제한적으로 쓰여야 한다. 반면 일정 소득 이상이 되는 계층에는 대환대출 등을 통해 대출금의 구조를 바꿔 자력으로 상환하게끔 도와야 한다. 은행도 당장에 채권을 회수하고 리스크를 없애는 등 무리수를 두기보다는 사회적 책임 이행 차원에서 대출 위험을 분담하고, 또 미래의 성장기반이 될 고객을 확보한다는 자세로 하우스푸어 지원에 나서야 할 것이다.

모기지 지원과 관련한 논란은 미국에서도 존재하지만 정책적으로 지원 대상을 크게 확대하고 있다. 지원의 형평성과 효율성에 대한 가치 판단, 사회적 공감대가 이뤄졌기 때문일 것이다. 우리나라에서도 정치권이 앞장서 하우스푸어에 대한 합의를 조속히 이뤄 주택관련 대출의 안정성과 지속 가능성을 높이고, 가계에는 숨통을 트이게 해줘야 할 것이다. <매일경제, 2012. 10. 9>

김흥수(원장 · infara@cerik.re.kr)