

건설동향브리핑

제386호 (2012. 11. 19)

■ 경제 동향

- 주택 준공 실적 전년 동기 대비 19.4% 증가

■ 정책 · 경영

- 해외 토목 · 건축시장 진출에 대한 재인식 필요
- 건설 공급형 주거 복지의 평가와 과제

■ 정보 마당

- 카타르 건설시장, 2022년 월드컵 인프라 개발 한창

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 일본 부동산시장 붕괴로 본 한국 부동산 시장

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

주택 준공 실적 전년 동기 대비 19.4% 증가

- 다세대·연립 및 초소형 중심으로 증가세 시현 -

■ 다세대·연립 및 초소형 중심으로 증가

- 2012년 1~9월까지 주택 준공 실적은 26만 2,311호로 전년 동기 대비 19.4% 증가함.
 - 유형별로 보면, 전년 동기 대비 아파트는 2.7% 감소한 반면, 단독은 14.7%, 다가구는 24.4%, 다세대는 108.3%, 연립은 115.6%가 각각 증가하여 비아파트가 전반적인 증가세를 견인
 - 수도권은 전년 동기 대비 19.3% 증가하였으며, 다세대(70.8%) 및 연립(75.4%)의 증가가 두드러짐.
 - 지방은 전년 동기 대비 19.5% 증가하며, 수도권과 비슷한 증가 수준을 보임. 특히, 다세대(224.3%) 및 연립(152.2%)이 큰 폭의 증가세를 보임.

<유형별 준공 실적>

(단위 : 호, %)

구분	전체	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국	2011년 1~9월	219,650	23,817	11,657	37,642	143,281
	2012년 1~9월	262,311	27,324	14,500	78,415	139,389
	증감률	19.4	14.7	24.4	108.3	115.6
수도권	2011년 1~9월	121,853	4,843	2,789	28,444	84,224
	2012년 1~9월	145,397	5,333	3,267	48,589	80,902
	증감률	19.3	10.1	17.1	70.8	75.4
지방	2011년 1~9월	97,797	18,974	8,868	9,198	59,057
	2012년 1~9월	116,914	21,991	11,233	29,826	58,487
	증감률	19.5	15.9	26.7	224.3	152.2

자료 : 국토해양부.

- 규모별로는 전용 면적 40m² 이하인 초소형의 증가세가 두드러짐.
 - 전년 동기 대비 40m² 이하 55.2%, 60~85m² 이하 18.6%, 85~135m² 이하 31.8%, 135m² 초과 1.5% 각각 증가하였고, 40~60m² 이하는 7.2% 감소
 - 수도권은 전년 동기 대비 40m² 이하 78.5%, 60~85m² 이하 10.7%, 85~135m² 이하 51.8% 각각 증가하였으며, 40~60m² 이하는 10.3%, 135m² 초과는 17.0% 각각 감소
 - 지방은 전년 동기 대비 모든 규모에서 증가하였으며, 특히 40m² 이하(31.8%)와 60~85m² 이하(29.7%)가 큰 폭으로 증가함.

<규모별 준공 실적>

(단위 : 호, %)

구분	전체	40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85~135㎡ 이하	135㎡ 초과	
전국	2011년 1~9월	219,650	37,397	49,440	66,910	40,108	25,795
	2012년 1~9월	262,311	58,033	45,893	79,346	52,861	26,178
	증감률	19.4	55.2	-7.2	18.6	31.8	1.5
수도권	2011년 1~9월	121,853	18,709	34,824	39,205	19,202	9,913
	2012년 1~9월	145,397	33,395	31,225	43,405	29,149	8,223
	증감률	19.3	78.5	-10.3	10.7	51.8	-17.0
지방	2011년 1~9월	97,797	18,688	14,616	27,705	20,906	15,882
	2012년 1~9월	116,914	24,638	14,668	35,941	23,712	17,955
	증감률	19.5	31.8	0.4	29.7	13.4	13.1

주 : 전용 면적 기준임.
 자료 : 국토해양부.

■ 유형 및 규모의 상호 부조화로 전세시장 불안 여전

- 2011년과 2012년의 전국 전세 가격 추이를 보면 중소형 및 아파트의 상승률이 높게 나타남.
 - 유형별로는 수도권과 지방에서 모두 아파트가 가장 높은 상승률을 보이고 있음.
 - 규모별로는 2011년에는 중형(13.6%)이 가장 높은 상승률을 보였으며, 2012년 들어서는 소형(3.3%)이 중형(3.1%)보다 약간 높은 상승률을 보이고 있음.

<유형별 · 규모별 전세 가격 변동률>

(단위 : %)

구분	전체	유형별			규모별			
		단독	연립	아파트	소형	중형	대형	
전국	2011년	12.3	4.7	7.9	16.2	12.5	13.6	9.8
	2012년 1~10월	2.9	1.7	2.3	3.5	3.3	3.1	1.3
수도권	2011년	11.0	5.2	7.6	13.9	10.6	12.4	9.9
	2012년 1~10월	1.6	1.0	1.8	1.9	2.0	1.5	0.9
지방	2011년	12.9	4.4	7.1	18.5	14.7	13.9	7.6
	2012년 1~10월	4.8	2.2	5.1	5.8	5.3	5.4	2.2

주 : 소형 62.8㎡ 미만, 중형 62.8~95.9㎡ 미만, 대형 95.9㎡ 이상임.
 자료 : 국민은행.

- 전국의 준공 실적은 전년 동기 대비 증가하였으나, 증가 물량의 대부분이 초소형 및 비아파트에 집중되어 있어 전세 가격이 불안정한 중소형 및 아파트와의 미스매치로 전세 시장의 불안 요인이 여전히 상존함.

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

해외 토목 · 건축시장 진출에 대한 재인식 필요*

- 내수 건설시장의 위기 돌파를 위해 해외 토목 · 건축 시장으로 진출해야 -

■ 국내 건설기업의 해외시장 수주 구조상의 문제점

- 국내 건설기업의 해외 수주는 최근 10년 간 높은 성장세를 보여 왔으나, 플랜트 상품에 편중되어 있는 수주 구조가 향후의 지속 성장을 막는 장애 요인으로 지적되고 있음.
 - 국내 건설기업이 사상 최고의 수주액을 기록했던 2010년에는 해외 수주액 중 플랜트 부문이 80%를 차지하였으나, 2012년 11월 현재는 플랜트 부문의 수주 감소에 따라 전체 해외 수주액도 감소하는 추세를 보임.
- 중동 지역에서의 수주 비중은 2010년에 66%를 차지하였고, 2012년 현재도 60%의 비중을 점유하는 등 지역적으로 중동 시장에 대한 의존도가 높게 나타나고 있음.
 - 중동 시장의 10대 해외 건설기업 순위**에 4개의 국내 건설기업이 랭크되어 있으며, 이는 국내 건설기업의 위상을 보여줌과 동시에 국내 기업 간의 치열한 경쟁과 점차 점유할 수 있는 시장이 축소되고 있음을 시사하고 있음.
- 국내 건설기업의 해외 진출은 플랜트 분야와 중동 시장의 호황에 힘입은 바가 크며, 이후 세계 건설시장의 경기 여파에 따라 급격한 변동을 겪을 수 있는 위험성이 있음.
 - 국내 건설기업은 과거 1970~80년대에는 중동 시장에, 1990년대에는 아시아 시장에 크게 의존해 왔으며, 이들 진출 시장의 경기 침체가 기업의 급격한 해외 수주 감소로 이어짐을 경험한 바 있음.

■ 해외 토목 · 건축시장으로의 진출 필요성

- 국내 건설기업의 수주 구조와 달리 해외 건설시장은 플랜트 부문 못지 않게 건축과 토목 부문이 큰 규모를 차지하고 있음.
 - 글로벌 경제 위기로 인해 해외 건축시장의 규모가 감소한 상황이나, 향후 반등이 예상되고 있음.

* 본고는 한국건설산업연구원이 2012년 11월 중 발간 예정인 「해외 토목 · 건축시장 선진 기업들의 시장 확대 전략 및 시사점」 연구 보고서의 일부 내용을 발췌하였음.

** ENR, 'The Top 225 International Contractors', 2012. 8. 27, p.4

- 신흥국의 경제 성장과 사회기반시설 확장에 따른 토목 및 플랜트 부문의 성장도 전망됨.
- 과거 해외 토목·건축시장에서도 성과를 보여 왔던 국내 건설기업은 신흥국들의 원가 경쟁력과 기술력 제고에 따라 현재는 해외 토건시장으로의 진출에 어려움을 겪고 있음.
- 그러나, 해외 건설시장에서 선도적인 위치를 차지하고 있는 선진 기업들은 신흥국 기업들의 추격에도 불구하고 해외 토목·건축 시장에서 여전히 높은 점유율을 보이고 있음.
- 2012년에 *ENR*지가 선정한 해외 건설시장 매출액 상위 10개 기업 중 9개 기업이 유럽 및 미국의 선진 기업이었으며, 이들 중 6개 기업이 토목 및 건축 사업을 중점적으로 수행하는 기업이었음.
- 따라서, 국내 건설기업은 플랜트 부문에서의 과열 경쟁에 대비하고 진출 시장을 확대하기 위해 선진 기업과 같은 역량을 확보해야 할 것임.
- 더구나 국내 건설시장의 장기적인 축소가 예견되고 있는 현 상황에서 국내 기업들의 해외시장 확보는 기업의 생존이 걸린 문제가 되고 있음.

■ 해외 토목·건축시장 진출을 위한 과제

- 해외 토목·건축시장에서의 선진 기업들은 진출 시장 및 상품의 다양화뿐만 아니라, 건설 생산 프로세스의 확대, 건설 사업 전후방 업역의 통합 등 기업의 가치 사슬(Value Chain)을 확대하는 방향으로 다양한 시장 확대 전략을 구사해옴.
- 특히, 건설 기획 및 투자에서 유지 관리·운영 단계에 이르는 시설물의 생애주기와 관련하여 기업의 역량을 적극적으로 강화하여 왔으며, 이에 따라 투자 개발형 사업과 시설 운영 및 유지 관리 시장에서 좋은 성과를 얻고 있음.
- 이러한 전략의 추진에는 사업의 종합적인 관리 역량, 투자 개발을 위한 금융 역량, 사업 영역 확대를 위한 인수·합병 역량 등 소프트웨어적 역량이 뒷받침되고 있었음.
- 해외 토목·건축 사업의 수행에 있어 아직까지 도급 사업이 주종을 이루고 있는 국내 기업들은 이와 같은 사업 역량을 확보하고, 향후 글로벌 선진 기업들과 대등한 수준에서 해외 토목·건축 시장으로의 진출을 추진해나가야 할 것임.

성유경(연구원 · sungyk@cerrick.re.kr)

건설 공급형 주거 복지의 평가와 과제*

- 수요자 지원제도와 연계 강화, 총량적인 물량 목표보다 실천 전략이 더 중요 -

■ 공급 중심형 주거 복지 정책, 수요는 여전하지만 공급 여건은 악화

- 그동안 우리나라는 주거 복지 정책을 ‘공급 중심’으로 수행해 왔으며, 전체 주택 재고의 5% 정도를 공공 임대주택 물량으로 확보하는 성과를 이루어냈음.
 - 1971년 서울 개봉 지구에 주택공사가 공급한 300호의 임대주택(1년)을 시작으로 공공 임대주택으로 통칭되는 다양한 유형의 복지 주택을 공급해 왔으나, 공공 임대주택의 재고는 선진 외국(10~20%)에 비해 부족한 상황이며, 향후 공급 여건도 악화되고 있음.
 - ※ 현 정부 들어 보금자리주택이 150만호(2009~18년) 계획으로 추진되고 있으나, 주택 경기의 하락과 LH공사의 재무 상황 악화 등으로 향후 공급 계획 수행에 있어 불확실성이 증대되고 있음.
- 그러나, 경기 침체와 소득의 양극화 등으로 인해 향후 저소득층의 주거 복지를 위한 임대주택의 수요는 더욱 확대될 것으로 예상됨.
 - 정치권을 중심으로 공공 임대주택 공급의 확대 요구가 거세지고 있어, 공급 여건의 악화 속에서도 더 많은 공공 임대주택을 공급해야 하는 모순적 상황에 처해 있음.

■ 공공 임대주택 공급자 · 수요자 모두에 지원해야, 양적 목표보다 실천 전략이 더 절실

- 앞으로의 공공 임대주택 공급은 공급자 지원뿐만 아니라 수요자 지원의 주거 복지와의 연계되어 수행될 필요성이 있음.
 - 경제적 비용(물리적 · 시간적 비용)이 많이 소요되는 건설 공급형 공공 임대주택의 공급만으로는 한계가 있으며, 주택 바우처와 같이 수요자의 선택의 폭을 넓히고 보다 많은 사람들에게 수혜를 줄 수 있는 수요자 현금 지원 방식의 도입이 요구됨.
- 최근 대통령 후보들이 제시하는 공공 임대주택의 연간 목표 물량은 최소 10만~12만호 수준인데, 이는 특단의 재원 조달이 담보되지 않는 한 실현 불가능한 목표임.
 - 2000년 이후 재정 투자가 수반되는 정부의 공공 임대주택의 공급 실적은 연간 3만~5만호 수준이었음. 이 중 정부가 투입하는 예산은 주택 공급 원가의 18~20%에 불과하

* 본고는 2012년 11월 12일에 주거복지연대 외 5개 기관이 공동 주최한 「주거 복지 갈 길을 묻다」 세미나의 제1주제 발표 자료를 요약 정리하였음.

- 며, 나머지는 국민주택기금의 차입, LH공사의 예산, 임대 보증금 등으로 충당해 왔음.
- LH공사의 부채 문제를 해결하기 위해서는 재정 투입의 비중을 높여야 하는데, 연간 공급 규모를 10만호로 확대한다는 것은 최소한 지금보다 4배 이상의 자금 부담을 초래할 것으로 예상됨.
 - 생산 단가를 현격하게 낮추거나 명확한 자원 조달 방안을 제시하지 않는다면 사실상 이는 불가능한 목표임.
- 주택 바우처는 임대주택을 직접 건설하는 것보다 더 많은 사람들에게 주거 지원을 할 수 있다는 이점과 함께, 주거지 분리의 부작용도 없앨 수 있는 장점이 있으나 바우처용 주택의 발굴과 등록, 관리가 선행되어야 함.
 - 주택 바우처는 수요자들이 선택할 수 있는 임대용 주택이 충분히 공급되지 않으면 오히려 임차료만 높이는 부작용을 초래할 수 있음.
 - 공공 임대주택의 재고가 전체 주택의 5%에 불과한 우리나라의 현실에서는 결국 임대 가능한 주택의 공급 확대와 병행되어야만 하는 한계가 있음. 그러나 공공의 재정 투입을 통한 공공 임대주택의 확보에는 예산적 제약이 매우 큰 실정임.
 - 공공이 직접 건설하는 임대주택 외에 민영 주택 중 공공 임대주택으로 활용할 수 있는 주택을 발굴하고 등록 및 관리(임대료 수준, 인센티브 부여 등) 기준을 설정하는 작업이 선결되어야 함.
 - 또한, 본격적인 주택 바우처의 시행에 앞서 다양한 주택 바우처 시범 사업을 실시하여 제도 시행의 인프라 구축과 문제점의 사전 파악이 요구됨.
 - 종합하여 볼 때, 우리나라의 건설 공급형 주거 복지 정책은 총량적인 물량 확대보다는 ‘정치적* · 경제적 지속 가능성’과 실제 집행상의 ‘정책 사각 지대를 축소’할 수 있는 실천 전략이 더 중요하게 부각되어야 할 것임.
 - 지속 가능한 정책 수행을 위해서는 공공 시행자의 재무 건전성을 향상시킬 수 있도록 정부의 재정 지원을 강화할 필요가 있음.
 - 주거 복지와 일반 복지를 연계함으로써 관할 부처 및 적용 기준의 상이함에 따른 사각 지대를 최소화하는 노력이 필요함.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

* 정권이 바뀌더라도 주거 복지 정책이 일관성을 갖고 추진되는 것을 의미함.

카타르 건설시장, 2022년 월드컵 인프라 개발 한창

- 건설 기자재 및 인력 부족으로 향후 건설 비용 상승 예상 -

■ 2022년 월드컵 개최를 위한 인프라 건설투자 착수

- 카타르 정부는 현재 2022년 월드컵 개최 대비에 심혈을 기울이고 있으며, 이에 따라 향후 10여 년 간 대형 건설투자가 지속될 것으로 예상됨.
 - 카타르는 세계 최대 규모의 액화천연가스 수출국으로, 풍부한 재원을 바탕으로 신성장 동력을 확보하기 위해 국가 기간 시설의 개발에 서두르고 있으며, 산업 다각화의 일환으로 월드컵에 이어 올림픽 유치도 추진 중임.
 - 주요 발주처로는 카타르 공공사업청(Ashghal), 카타르축구협회(QFA), 카타르올림픽위원회(QOC), 철도개발기업(QDRC), 루사일신도시부동산개발회사(LREDC) 등이 있음.

■ 총 2,200억 달러 규모의 각종 인프라 시설 확충 계획 또는 추진 중

- 카타르 건설시장은 총 2,200억 달러 규모의 각종 인프라 시설 확충이 계획되어 있거나 추진 중임.
- 교통 인프라 시설의 확충을 위해 철도, 고속도로 및 간선도로, 신항만, 신공항 등 추진
 - 총 350억 달러 규모의 카타르 도하 메트로 프로젝트와 고속철도, 화물철도를 포함하는 국가 철도망 신설 사업을 추진 중
 - 기존의 도하 공항을 대신할 신공항 건설 1, 2단계 사업이 2012년까지 완공되고, 최종 3단계 사업은 2017년까지 30억 달러가 투자될 계획
- 월드컵 경기장의 시설 확충을 위해 기존의 3개 경기장을 개축하고, 9개의 신규 경기장을 건설할 계획임.
 - 미국 CH2M Hill사가 전체 경기장 시설물에 대한 프로그램 관리를 수행하고 있으며, 현재 8만 6,000석 규모의 루사일 아이코닉 주경기장이 설계 중에 있음.
- 2022년까지 9만 개의 객실을 확충한다는 목표로 실행하고 있는데, 77개의 호텔 건축물이 현재 계획 또는 공사 중임.
 - 월드컵 개최 전후로 숙박 시설의 임시적인 과잉 공급을 해소하기 위해 카타르 정부는

마이스(Meeting, Incentive, Convention, Exhibition) 산업을 지원하고 있음.

- 세계 금융 위기로 일시 중단되었던 루사일 신도시 개발 사업의 재개로 20억 달러가 투자되어 2020년 완공을 목표로 추진 중임.
 - 도하 북부 지역에 20만 명을 수용할 수 있는 주거, 상업, 쇼핑, 문화, 호텔, 스포츠 시설 등을 포함하며, 독일 Hochtief사가 계획 및 건설을 총괄 지원함.

■ 건설 물량 지속 증가, 주요 기자재 및 인력 부족 예상

- 중동 건설 전문지 MEED에 따르면, 지속적인 건설 물량의 증가로 주요 기자재 및 인력 부족이 예상되어 2017년도 건설 물가는 2012년 대비 18% 정도 상승할 것으로 예측됨.
 - 2012년 150억 달러 규모의 건설 물량이 2013년에는 2배 이상 증가한 400억 달러 규모로 전망됨에 따라 4%대의 건설 물가 상승이 예측됨.
 - 특히, 2013년부터 시멘트 공급에 차질이 발생할 수 있으며, 2015년에는 연간 300만 톤의 공급 물량 부족이 예상됨.
 - UAE와 같은 인근 국가로부터 여유 자원의 수입이 가능하지만, 기존 카타르 항만 시설의 수용량에 한계가 있어 일시적인 물류난은 불가피할 것으로 전망됨.
- 메사이드 북쪽 지역에 건설 중인 도하 신항만이 완료되면 건설 기자재 수급의 문제가 경감될 수 있을 것으로 예상되지만, 신항만의 운영 개시는 2016년부터임.

■ 카타르 건설시장 진출, 건설 물가 변동 고려 필수

- 국내 건설업체들은 카타르시장 진출시 건설 물가 동향과 기자재 수급 및 인력 동원 상황에 예의 주시하여 적절한 대비책 마련이 필요함.
 - 공사비 상승분을 반영한 예비비가 포함된 입찰 가격의 산정이나 주요 기자재에 대해서는 물가 상승 비용을 보전받을 수 있는 계약 조항의 삽입을 고려할 수 있음.
 - 공정의 차질을 방지하고 계약 공기의 준수를 위해서는 건설 기자재의 수급과 인력 동원에 대한 구체적인 방안을 공사 계획의 수립 단계에서부터 강구해야 함.
 - 또한, 카타르의 주요 발주기관은 유럽과 미국 등의 선진 건설기업들의 사업 관리 자문 용역을 지원받고 있으며, 매우 엄격한 관리 기준이 적용되고 있는 점도 유념해야 함.

김원태(연구원 · wontkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요내용
11. 12	주거복지연대/ 주거환경학회/ 주택학회	<ul style="list-style-type: none"> 주거복지연대, 주거환경학회, 주택학회 주최, 주거복지세미나에 건설경제 연구실 김현아 연구위원 주제발표(공동발표) 참여 - 발표 주제 : 건설 공급형 주거복지제도
11. 13	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 건설경제과 주최, 제4차 건설산업진흥계획 성장동력반 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 성장동력반의 세부 추진 내용에 대한 검토
11. 14	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> 건설근로자공제회 주최, 건설고용포럼 세미나에 건설산업연구실 심규범 연구위원 토론자로 참여 - 건설 근로자 취업 지원 활성화 방안 및 건설 인력 양성 방안에 대한 토론
11. 15	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 규제개혁법무관실 주관, 자체 규제 심사에 건설정책연구실 박용석 연구위원과 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 「건축법」 시행령 개정안 및 개발 부담금 부과 징수 업무 처리 규정 개정안 등 규제 심사 참여
	미래도시포럼/ 자유 민주실천연합	<ul style="list-style-type: none"> 미래도시포럼/자유민주실천연합 주최, ‘국가 건설 경제 활성화 및 지역 발전을 위한 정책 토론회’에 건설경제연구실 두성규 실장 토론 참여 - 글로벌 경제 상황 진단 및 건설 경제 활성화 필요성/신국토 개발 구상/미래 사회 대비 지역 균형 발전 전략/건설 경제 활성화 장기 구상 전략 등에 대한 토론 참여
	경기도청	<ul style="list-style-type: none"> 경기도청 주택정책과 주최, 경기도 2020 주택 종합 계획 수립을 위한 전문가 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 경기도 2020 주택 종합 계획 수립에 대한 자문
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 건설경제과 주최, 제4차 건설산업진흥계획 건설문화반 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설산업 공생 발전 및 선진 건설 문화 정착 방안에 대한 논의
11. 16	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 부산지방국토관리청 주최, 골재 채취업 구조조정 지원 심의위원 간담회에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 4대강 사업 이후 골재 채취업체 폐업 등 구조조정 지원을 위한 정부 지원 대책 논의
	노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> 노사정위원회 주최, 산재예방시스템선진화위원회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 산재 예방 시스템 선진화를 위한 공익위원 안에 대한 검토 참여
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부 건설경제과 주최, 제4차 건설산업진흥계획 건설산업반 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 건설산업반의 주요 검토 내용에 대한 자문

■ ‘민간 건설공사의 공정 거래 질서 확립 토론회’ 개최

- 국회 이이재 국회의원이 주최하고 대한건설협회와 연구원이 공동 주관한 ‘민간 건설공사의 공정 거래 질서 확립 토론회’가 지난 11월 12일 국회 도서관 대강당에서 개최되었음.
- 이번 토론회는 연구원이 그동안 추진해 온 민간 건설공사시 대금 지급과 관련된 분쟁의 방지를 위한 제도 개선 내용을 발표하고, 이에 대한 토론을 하는 자리였음.
- 이번 토론회에서는 한국건설산업연구원 건설산업연구실 강운산 연구위원이 주제 발표를 하였고, 전 법제처장이며 현 법무법인 서울의 대표 변호사인 이석연 변호사의 사회로 업계, 법조계, 학계 등 각계 전문가들의 토론이 진행되었음.

일본 부동산시장 붕괴로 본 한국 부동산시장

일본의 모기지론 취급기관인 주택금융전문회사(이후 주전)는 1990년대 초 부동산 거품 붕괴의 여파로 8개 모두 파산했다. 1991년 부동산 거품이 붕괴됐을 때, 주전이 보유한 부실채권의 규모가 8.1조 엔에 달했다. 주전은 재원을 타 금융기관 차입으로 충당했는데 금융기관들이 주전에 공급한 대출금 13.2조 엔도 주전의 파산과 함께 부실채권이 됐다. 이 금액은 당시 전체 수신 금융기관 자산의 1/4 내지 1/5에 해당하는 규모였다. 부실채권의 규모와 주전의 자금 조달 구조로 인해 주전의 파산은 일본 금융 시스템의 위기로 전화되어 일본의 잃어버린 10년을 초래한 계기가 됐다. 오늘날 한국의 저축은행들에게서 20여 년 전 주전의 모습이 연상된다. 2011년 6월 기준 저축은행의 총여신 50.3조원 가운데 PF 대출, 건설업과 부동산업 등 부동산 관련 대출은 20.3조원인데 연체율이 21.8%다. 부실채권은 부동산 경기가 호황일 때 높은 수익률을 실현한 부동산 개발 PF와 건설기업 등에 저축은행이 많은 자금을 경쟁적으로 공급한 것에서 비롯되었다.

주전과 저축은행이 부동산에 자금을 대규모로 공급하게 된 배경에는 공통적으로 자본 자유화가 있었다. 자본 자유화로 대규모 제조업체들이 직접 자본시장에서 재원을 조달함에 따라 금융기관들은 자금 공급 대상을 확대할 수밖에 없었는데 주택을 담보로 할 수 있는 모기지론 대출은 금융기관들이 선호하는 상품이 됐다. 가계금융 부문에서 시장을 잠식당한 주전과 저축은행은 리스크가 큰 부동산 개발 금융에 적극 진출하지 않을 수 없었다.

주전과 저축은행의 부실채권 문제 간의 차이점도 간과할 수 없다. 먼저 일본의 부동산 거품은 비주거용 부동산을 대상으로 형성됐고 주전으로부터 자금을 공급받은 주체도 개발업자였다. 반면, 한국의 부동산 거품은 주거용 건물을 대상으로 형성됐다. 금융기관은 PF를 통해 주택의 공급자인 시행사에게 자금을 공급했을 뿐만 아니라 가계대출의 형식을 통해 주택을 수요하는 가계에도 신용을 공급했다. 이와 관련된 또 다른 차이점은 가계부채다. 일본은 거품 경제가 상업용 부동산을 중심으로 형성되면서 가계가 차입금에 의존한 부동산 투자를 하는 경우가 일반적이지 않았다. 반면 한국에서는 가계가 부동산 거품의 중심에 있으며, 가계부채는 심각한 수준에 있다.

이러한 차이는 우리의 문제를 일본이 겪은 문제에 비해 보다 심각한 것으로 만들고 있다. 주전의 파산이 금융시스템의 위기와 장기 불황을 초래한 일본의 경험뿐만 아니라 외환 위기의 기억으로부터 우리는 저축은행의 부실채권과 가계부채 문제는 신속하게 처리해야 함을 알고 있다. <아시아투데이, 2012. 10. 4>

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)