

건설동향브리핑

제394호 (2013. 1. 14)

■ 경제 동향

- 아파트 거주 가구 증가분의 42.6%가 임차 가구

■ 정책 · 경영

- 2013년 건설기업 경영 전략 방향 점검
- 한국 건설산업 혁신을 위한 정책 방향

■ 정보 마당

- 주요 선진국 건설 통계 분석

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : ‘소통, 조화, 균형’의 삼박자를 갖춘 주택 정책을 기대하며

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

아파트 거주 가구 증가분 42.6%가 임차 가구

- 2010년 인구주택총조사 결과, 아파트 임차 가구 2005년 대비 65.7만 가구 증가 -

■ 아파트 거주 일반 가구, 2005~10년 간 154만 가구 증가

- 2010년도 인구주택총조사 결과, 아파트에 거주하는 일반 가구는 816.9만 가구로 2005년의 662.9만 가구에 비하여 154만 가구(23.2%↑)가 증가
 - 수도권은 2010년에 399.3만 가구로, 2005년 대비 75.2만 가구(23.2%↑) 증가
 - 지방은 2010년에 417.6만 가구로, 2005년 대비 78.8만 가구(23.3%↑) 증가
- 전국 자가 가구는 2010년에 518.2만 가구로, 2005년 대비 88.4만 가구(20.6%↑)가 증가
 - 수도권은 2010년에 240.0만 가구로, 2005년 대비 26.8만 가구(12.6%↑) 증가
 - 지방은 2010년에 278.3만 가구로, 2005년 대비 61.6만 가구(28.4%↑) 증가
- 전국 차가 가구는 2010년에 298.7만 가구로, 2005년 대비 65.7만 가구(28.2%↑)가 증가
 - 수도권은 2010년에 159.3만 가구로, 2005년 대비 48.4만 가구(43.7%↑) 증가
 - 지방은 2010년에 139.3만 가구로, 2005년 대비 17.2만 가구(14.1%↑) 증가

<아파트 거주자의 주택 점유 형태>

(단위 : 호)

구분	일반 가구			자가 가구			차가 가구		
	2010년	2005년	증감	2010년	2005년	증감	2010년	2005년	증감
전국	8,169,349	6,628,993	1,540,356	5,182,211	4,298,428	883,783	2,987,138	2,330,565	656,573
수도권	3,993,377	3,241,334	752,043	2,399,525	2,131,933	267,592	1,593,852	1,109,401	484,451
지방	4,175,972	3,387,659	788,313	2,782,686	2,166,495	616,191	1,393,286	1,221,164	172,122

자료 : 통계청, 인구주택총조사 2005, 2010.

■ 임차 가구 비중 증가

- 2010년 전국 아파트 거주 가구의 주택 점유 형태는 자가 63.4%, 차가 36.6%를 보이며, 2005년 조사보다 차가의 비중이 소폭 증가함.
 - 수도권 아파트 거주 가구는 자가 60.1%, 차가 39.9%로 2005년 조사 당시보다 차가의

비중이 5%p 이상 증가함.

- 지방 아파트 거주 가구는 자가 66.6%, 차가 33.4%로, 2005년 조사보다 자가의 비중이 소폭 증가함.
- 한편, 2005~10년 간 증가한 전국 아파트 거주 가구(154만 가구)의 주택 점유 형태는 자가 거주 가구가 57.4%, 차가 거주 가구가 42.6%로 조사됨.
 - 수도권은 자가 35.6%, 차가 64.4%로 5년 동안 증가한 가구의 60% 이상이 임차하여 사용하는 것으로 조사됨.
 - 반면, 지방은 자가 78.2%, 차가 21.8%로 자가의 비중이 여전히 높게 나타남.

<아파트 거주자의 주택 점유 형태별 비중>

(단위 : %)

구분	전국		수도권		지방	
	자가	차가	자가	차가	자가	차가
2010	63.4	36.6	60.1	39.9	66.6	33.4
2005	64.8	35.2	65.8	34.2	64.0	36.0
증가분	57.4	42.6	35.6	64.4	78.2	21.8

자료 : 통계청, 인구주택총조사 2005, 2010.

■ 임대차 수요 증가에 따른 사업 모델 개발 필요

- 2000~05년 간에는 전국 아파트 거주 가구 증가분의 75% 이상이 자가였으나, 2005~10년 간에는 57% 수준에 불과하여 주택 수요자의 주택 구입 결정에 변화가 나타남.
 - 특히, 수도권은 증가한 가구의 60% 이상이 차가 가구로 급격한 변화를 보임.
 - 또한, 주택 구입에 있어 전국적으로 같은 추세를 보이는 것이 아니라, 수도권과 지방이 다른 패턴을 보이고 있음.
- 이는 건설업체가 주택을 공급할 때 과거에는 분양만을 감안하여 사업을 진행하였다면 이제는 임대도 감안한 사업 구조를 가져야 한다는 것을 의미함.
 - 예를 들면 한 단지 내에서 분양과 임대를 일정 비율로 혼재시키거나, 수도권은 임대 중심, 반면 지방은 분양 중심 등과 같은 주택 사업 전략이 필요함.

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

2013년 건설기업 경영 전략 방향 점검

- 전략의 키워드 : '포트폴리오 전환 역량 · Cash Cow 확보 · 자금 조달력' -

■ 건설 경기 큰 폭 상승 기대 어려워

- 2012년 말부터 계속된 경기 수정 전망은 우리나라의 2013년도 경기 전망을 계속 하향 조정하는 방향으로 움직임. 건설 경기도 금년도 하반기를 기대하기는 하지만, 큰 폭의 상승세는 어려울 전망
 - 2012년 하반기 초반에 3.4%대로 언급되던 경기 전망치가 2012년 말에 가서는 3%대 이하로 떨어져 2.7~8%대로 하락함.
 - 연초 미국의 재정 절벽에 대한 리스크가 어느 정도 해소되고, 유럽도 안정화 기조를 찾아 간다는 다소 긍정적 신호에도 불구하고 국내 경기가 단기간 내 호전되기는 어려울 전망
- 한국건설산업연구원의 전망에 따르면, 2013년 건설 수주는 약 110조 3,000억원으로, 2012년에 비해 약 0.8% 감소할 것으로 예측. 민간 부문은 전년 대비 약 2.9% 하락한 74조원, 공공 부문은 약 3.7% 증가한 36조 3,000억원 예상
 - 민간 부문은 기대했던 주택 부문이 전년 대비 오히려 4.7% 정도 감소한 30조 6,000억원으로 전망됨. 공공 부문은 2013년 SOC 예산의 증가로 전년 대비 3.7% 증가 예상

■ 포트폴리오 전환 역량 · Cash Cow 확보 · 자금 조달력은 여전히 유효한 키워드

- 2012년 말, 많은 업체들이 새로운 사업 방향에 따라 사업 부문별 조직이나 인력 구조를 조정. 향후 기업이 추구하는 포트폴리오에 맞는 인재 확보의 중요성은 더욱 강조될 것임.
 - 이미 IMF 때 경험한 바와 같이 주택이나 건축 부문을 통 · 폐합하고 인력을 재배치하거나 최악의 경우 인력 감축을 추진함. 직종별로는 국내 영업직을 강화하고, 해외건설 인력을 확보하는 등 먹거리 확보를 위해 조직 및 인력 전환 시도
- 2012년의 건설업 수익률이 최악의 상황에 이룸. 기존의 수익원(Cash Cow)이 한계를 보이면서 지속적 수익 창출이 가능한 수익원 찾기 및 수익원 다각화가 절실히 요구됨.
 - 2011년에 이어 2012년도 건설업 수익률은 지속적으로 하락. 2012년 3/4분기 상위 6개 건설업체의 경우 매출 증가에도 불구하고 영업 이익은 전년 동기비 20.6%나 감소

- 그룹사와 시너지 창출이 어려운 건설업체의 경우 매출 확보 및 수익 창출의 한계로 건설업계의 부익부/빈익빈 현상이 확대됨.
- 한편, 새로운 사업을 위한 자금 확보 가능성 여부가 개별 기업의 금년도 사업 추진의 관건이 될 것임.
- 부동산 PF 문제가 아직 완전히 해소되지 않고 있으며, 새 정부 들어서도 금융기관의 건전성 강화 정책은 여전히 지속될 것이므로 건설업체에 대한 금융기관의 대출 기피 현상이 확대될 가능성이 있음.
- 부동산 시장의 경우 빠르면 금년도 하반기에나 회복될 것으로 전망됨에 따라 금년도 건설업체들의 사업 자금 확보는 여전히 어려울 것으로 전망됨.

■ 새 정부의 정책 변화 신속한 파악 필요, 특히 입·낙찰 및 부동산 제도 변화에 주시해야

- 정부가 바뀐다고 하루아침에 모든 경영 환경이 바뀌기는 어렵지만, 새 정부의 정책 기조와 건설업을 둘러싼 제도 변화의 방향에 주목할 필요가 있음.
- 정부의 정책 및 제도의 변화는 건설업체들에게 기회와 위협을 가져오는 직접적 동인이 됨.
- 2013년 공공공사 입·낙찰은 ‘기술력’이 좌우할 것이며, 민간 부문은 선별 수주와 가치사슬(Value Chain)의 확대를 통한 수익원 다각화에 대한 고민 필요
- 턴키 제도에 대한 시민 단체의 지속적인 비판과 최저가낙찰제도에 기인하여 속출되는 업계의 문제점을 해소하는 한편, 건설업의 고부가가치화에도 기여할 수 있다는 취지하에 정부는 ‘기술 제안형 입찰 제도’라는 카드를 제시하고 있음. 2013년에는 다양한 방식의 기술 제안형 입찰 방식의 확대가 예상됨.
- 최저가낙찰제도를 대체할 수 있는 최고가낙찰제도가 검토되는 한편, 최저가낙찰제도의 경우에도 최저가 심사 기준 등이 지속적으로 개선되고, 지나치게 낮은 가격으로 입찰하는 기업의 배제, 기초 금액 산정시 현실을 반영할 수 있도록 하는 방향으로 개선 예상
- 민간 분양 사업의 경우 입지가 좋은 곳이라면 자체 사업을 통한 수익성 확보도 고려, 재개발·재건축 사업도 분양성을 최우선으로 한 선별 수주 필요. 리모델링의 경우 시범 사업을 통한 확대 가능성 검토 필요. 중장기적으로는 자산 관리(Asset Management) 등 지속적인 수익원 확보가 가능한 방향 검토 요망

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

한국 건설산업 혁신을 위한 정책 방향

- 국회 입법조사처 · 대한토목학회 공동 정책 토론회에서 발제 -

■ 공동 토론회 개최의 배경 및 목적

- 국내 건설산업은 양적 성장에서 질적 성장으로, 내수 시장에서 글로벌 시장 중심으로 전환해야 할 시기에 와 있어 차기 정부에 제안하는 거대 담론식의 주제를 발제 및 토론
- 2012년 12월 11일, 국회 입법조사처 대회의실에서 국회의장이 배석한 가운데 2가지 주제를 발표했다. 구체적인 제도보다 정책 방향과 기본법 개정에 대한 방향성을 제시
 - 제1주제 : 한국 건설산업 재창조를 위한 정책 혁신(한국건설산업연구원 발제)
 - 제2주제 : 건설 엔지니어링 글로벌 혁신 전략(대한토목학회 발제)

■ 전환기에 들어선 국내 건설산업의 당면 과제

- 세계 시장의 글로벌화가 빠른 속도로 진행되고 있어 미국과 영국 등 선진국조차 자국의 정책과 제도를 글로벌화로 변화시켜 가고 있음.
- 인구 구조와 지구 환경의 변화, 국제 질서의 재편이 가속화되는 상황에서 건설 기술이라는 울타리의 높이도 점차 낮아지면서 융합 기술의 등장 및 확산이 빠르게 진행 중임.
 - 건설이라는 울타리를 가능한 한 조기에 걷어내야 경쟁력을 갖출 수 있음.
- 헌법 제3조와 「국토기본법」 상의 국토 정의가 다르고 남한만을 대상으로 한 「국토기본법」 조차 개발 중심에서 활용 중심으로 방향을 전환해야 할 시기에 도달
- 압축 성장의 과정에서 이루어졌던 단기간 내 대량 물량 공급시장은 양적 충족 미달에도 불구하고, 새로운 수요인 복지와 국민 행복 추구하고 경쟁해야 할 단계에 와 있음.
- 기후 변화로 인한 도시 재해의 발생 빈도와 크기의 증가, 교량이나 터널 등 기반 시설의 노후화, 가스와 전력·통신 지하 관로 등의 노후화로 도시민의 재산과 안전을 위협
 - 2012년 현재 도시 인구의 비중이 91% 이상이며, 1970년 대비 2000년도의 자연 재해 피해액은 3배에 달함. 도시 재해 피해는 시간 경과에 따라 크기도 증가될 전망

- 발주 및 계약 제도, 건설산업, 개발 중심의 「국토기본법」 등 새로운 시대에 대비하기 위해서는 거시적 시각에서 혁신해야 할 단계에 도달

■ 선진국들의 건설 경제 인식 재조명

- 미국·영국 등 : 침체된 경제를 활성화시키기 위한 촉매의 역할로 건설 투자를 지목
- 싱가포르 : 마리나베이 리조트의 건설을 통해 새로운 랜드마크로 각인시킴과 동시에 국제 관광객 유치로 통해 국가의 막대한 부를 창출하고 있음.
- 일본은 2012년 12월 2일 사사고터널 붕괴를 기점으로, 정치권에서는 국가 기반 시설의 안전성 강화를 위해 향후 10년 동안 연간 130조~260조원을 투입해야 한다는 주장까지 제기하고 있는 실정임.

■ 한국 건설 재창조를 위한 정책 혁신의 5가지 방향

- 국가와 시장의 역할 분담 재편에 대한 기본 원칙과 방향 제시
 - 요구(Input)와 평가(Output)는 국가의 기본 역할, 시행(Process)은 시장의 역할
- 건설과 플랜트, 전기 공사 등 공종별 분산, 설계 엔지니어링과 시공 등 단계별 분산, 업종·업역의 배타적 울타리 등을 해결하는 수단으로 「건설산업통합법」의 제정을 제시
 - 학교 BTL 사업 관련 법이 7개 부처 44개 법령으로 분산되어 있음을 예시
- 공공공사의 발주 및 계약제도(거래제도)를 국제 수준에 맞도록 단일거래법으로 통합시키고 발주자의 채량권 보장과 책임성 강화를 주문
- 「국가재정법」의 개정을 통해 공공 재정 여력 소진을 대체할 민간 자본의 유치 촉진 제시
 - 유럽연합(EU) 집행위원회(EC)가 2012년 2월에 제시한 ‘공공·민간 파트너십’을 예시
- 북한 지역을 포함한 한반도 전체에 대한 역할 재배치 및 도시 공간 활용 계획의 실효성 확보를 위해 ‘한반도 거대 계획(Grand Plan)’의 수립과 헌법 제3조와 「국토기본법」의 국토 정의, 즉 한반도에 대한 영토 일치를 주문함.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

주요 선진국의 건설 통계 분석*

- 2011년도 EU, 미국, 일본 건설업 주요 통계 비교 -

■ 주요 국가별 건설 매출 규모

- 2011년 건설 총 매출 규모는 미국 5,680억 유로, 일본 6,530억 유로, EU(유럽연합) 27개국 1조 2,080억 유로를 기록하고 있음. EU 국가 중에서는 독일이 2,560억 유로, 프랑스 1,690억 유로, 영국 1,420억 유로 순으로 조사됨.
- EU 27개국의 총 건설 매출액은 2011년 EU 국내총생산(GDP)의 9.6% 수준임.

<국가별 건설 매출>

(단위 : 10억 유로)

국가	미국	일본	EU	스위스	터키	노르웨이
건설 매출	568	653	1,208	45	38	41



<EU 27개 국가별 건설 매출>

(단위 : 10억 유로)

	독일	프랑스	영국	스페인	이탈리아	네덜란드	폴란드	스웨덴	벨기에	핀란드	오스트리아	덴마크	체코
	256	169	142	137	136	57	47	46	38	30	29	26	19
포르투갈	그리스	루마니아	아일랜드	불가리아	헝가리	슬로바키아	룩셈부르크	라트비아	키프로스	리투아니아	슬로베니아	에스토니아	몰타
	16	10	9	9	6	6	5	4	3	2	2	2	0.5

자료 : 유럽건설업국제연합회(European Construction Industry Federation, FIEC).

■ 건설 고용 규모

- 건설 고용의 경우 미국 550만 4,000명, 일본 473만 명, 그리고 EU 27개국이 1,459만 9,000명을 기록. EU 국가 중에서는 독일 242만 8,000명, 영국 218만 1,000명, 이탈리아 184만 7,000명 순으로 조사됨.
- EU 27개국의 총 건설 고용 규모는 2011년 유럽 전체 총고용 인구의 7% 수준임. 이는 유럽 전체 산업 분야 고용의 30.7%로 산업별 고용 규모에서 가장 큰 규모임.

* 본고는 유럽건설업국제연합회(European Construction Industry Federation, FIEC)가 EU 27개국의 건설산업 활동을 조사하여 2012년 6월에 발표한 주요 건설 지표를 발췌, 정리한 것임.

<국가별 고용 규모>

(단위 : 1,000명)

국가	미국	일본	EU	스위스	터키	노르웨이
건설 고용	5,504	4,730	14,599	301	1,676	191



<EU 27개 국가별 고용 규모>

(단위 : 1,000명)

	독일	프랑스	영국	스페인	이탈리아	네덜란드	폴란드	스웨덴	벨기에	핀란드	오스트리아	덴마크	체코
	2,428	1,753	2,181	1,393	1,847	441	875	312	280	188	261	146	447
포르투갈	그리스	루마니아	아일랜드	불가리아	헝가리	슬로바키아	룩셈부르크	라트비아	키프로스	리투아니아	슬로베니아	에스토니아	몰타
440	242	339	108	203	245	140	38	46	37	94	67	37	11

자료 : 유럽건설업국제연합회(FIEC)

■ 건설업체 수

- EU 27개국의 건설업체 수는 310만 5,000개이며, 업체 수 순위는 이탈리아 56만 3,000개, 스페인 48만 7,000개, 독일 39만 개 순임. 비EU 국가로는 터키 20만 개, 노르웨이 5만 개 등으로 조사됨.
- EU의 총 건설업체 수 중 종업원 20명 이하의 중소기업이 95%, 그 중 10명 이하가 93%임.

<국가별 건설업체 수>

(단위 : 1,000개 사)

국가	EU	스위스	터키	노르웨이
업체 수	3,105	38	200	50



<EU 27개 국가별 건설업체 수>

(단위 : 1,000개 사)

	독일	프랑스	영국	스페인	이탈리아	네덜란드	폴란드	스웨덴	벨기에	핀란드	오스트리아	덴마크	체코
	390	355	209	487	563	112	160	77	84	42	27	30	220
포르투갈	그리스	루마니아	아일랜드	불가리아	헝가리	슬로바키아	룩셈부르크	라트비아	키프로스	리투아니아	슬로베니아	에스토니아	몰타
61	95	25	10	21	98	3	2	3	3	3	15	4	6

자료 : 유럽건설업국제연합회(FIEC)

■ EU 건설산업의 공종별 비중

공종	토목	건축		주택 개량, 유지·보수
		주택(신규)	비주거용	
비중(%)	22	19	33	26

주 : 1) 토목 : 도로, 철도, 교량, 터널, 콘크리트 구조물, 특수 기초, 전기, 상수도, 하수 처리, 해상 및 하천(강) 공사

2) 주택 : 단독주택, 아파트, 공공주택

3) 비주거용 : 사무실, 병원, 호텔, 학교, 산업용 건물

자료 : 유럽건설업국제연합회(FIEC)

김영덕(건설정책연구실·연구위원·kyoduk@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1. 7	주거복지포럼	• 주거복지포럼 상임집행위원회 주관, 향후 주거복지포럼의 운영 방안 및 사업 추진 계획 회의에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여
	경기도 주택도시국	• 경기도청 주택도시국 주관, 주택정책심의회에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - '2020 경기도 주택 종합 계획 최종안' 심의
1. 8	국가건축정책위원회	• 국가건축정책위원회 주관 회의에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - '초고층 건축물 층별 효용 가치 평가 및 제도적 활용 방안' 연구 용역 관련 자문
1. 9	서울시	• 서울시 자산관리과 주관 회의에 건설경제연구실 김현아 실장 참석 - 한국산업인력공단 및 북부지원 재산 활용 계획 검토
	조달청	• 조달청 주관, 공사계약제도 전문가 간담회에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여
	서울시	• 서울시 주택정책실 주관, '공동주택관리에 관한 전문가 및 관련 업계 의견 수렴 회의'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여
1. 10	국토해양부	• 국토해양부 장관 정책 자문위원회 회의에 건설정책연구실 김민형 실장 참여

■ 2013년 도서회원 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 여러 종류의 간행물을 발간하고 있음. 이에 연구 결과물에 관심이 있고 이를 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영 중임.
- 도서 회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 정기 간행물 등과 수시로 개최하는 각종 세미나 등에 대한 정보를 제공하고 있음.
※ 법인 회원 20만원/연, 대학생 및 대학원생 15만원/연
- 문의 : 기업지원팀(TEL. 02-3441-0848)

■ 연구원 홈페이지 개편 예정

- 연구원은 연구원 홈페이지 방문시 편의성을 강화하기 위하여 홈페이지 개편 작업을 수행할 계획임.
- 연구원 홈페이지 회원 6,000여 명을 대상으로 불편 및 개선 사항에 대하여 설문조사를 실시한 후 이를 바탕으로 리뉴얼을 실시하여 4월 중 오픈 예정

‘소통, 조화, 균형’의 삼박자를 갖춘 주택 정책을 기대하며

사람들은 대부분 앞으로 닥쳐 올 미래에 대해 궁금증을 가지게 마련이다. 우리네 삶이 경기 침체의 기나긴 그늘로 덮이고 불확실성과 불안감이 뒤섞여 있는 지금, 그 마음이 더욱 간절할 것이다.

현재 국내 주택시장은 대내·외 경기 침체의 악재와 함께 지속적인 집값 하락, 거래 실종 등으로 고사 직전에 처해 있다. 게다가 집 있는 사람들은 하우스 푸어로 전락하고, 집이 없는 이들은 전·월세 급등으로 기존의 삶의 터전을 등져야 하는 그야말로 대란(大亂)을 겪고 있는 중이다.

그 뿐만이 아니다. 도시정비사업은 뉴타운 구역 해제와 매몰 비용 부담을 둘러싼 갈등과 분쟁으로 얼룩져 근본적 해법에 조금도 접근하지 못하고 있다. 이런 상태로 가다가는 새 정부 출범 이후에도 주택시장의 안정과 국민들의 편안한 주생활 확보는커녕 고통만이 가중될 우려가 크다. 그동안의 주택 정책이 제자리를 찾지 못했던 것도 따지고 보면 그 속엔 국민을 볼모로 정치적 이해 관계를 앞세운 여야 정치권의 알뜰하고 복잡한 셈법에 기인하고 있기 때문이었다.

과거에도 그러했듯이, 현재의 국내 주택시장의 변화와 흐름은 수요와 공급의 법칙에만 의존하지는 않는다. 시장 참여자들의 심리적 요소가 강하게 녹아 있고, 이에 영향을 주는 주택 정책이 큰 변화를 주도해 왔다.

앞으로 스마트한 주택 정책도 이를 감안하여 큰 방향성을 설정하고 가격의 흐름에 과도하다고 할 정도의 민감한 반응을 자제하여 주택시장이 제대로 기능할 수 있도록 잔존하고 있는 잘못된 법 제도와 인식을 바로잡는 것이 무엇보다 중요하다. 또한 ‘주택’의 보유가 도덕적 잣대로 난도질당하는 그릇된 인식의 변화를 이끌어내는 것도 새 정부의 역할 및 과제라고 할 수 있다.

앞으로의 주택 정책은 여·야 모두 정치적 이해 관계를 앞세우기보다 ‘소통’에 방점을 찍어야 한다. 다양하고 빠르게 변화하고 있는 부동산시장의 흐름과 ‘조화’를 이루어야 한다는 것도 두말할 나위가 없다. 또한 정책 수단별로 선택과 집중을 하되, 서민과 중산층을 모두 아우르는 ‘균형’잡힌 방향으로 나아가야 한다. <아주경제, 2012. 12. 4>

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)