

# 건설동향브리핑

## 제406호 (2013. 4. 8)

---

### ■ 경제 동향

- 3월 CCSI 6.0p 상승한 60.3 기록

### ■ 정책 · 경영

- 4.1 주택시장 정상화 종합 대책의 주요 내용과 전망
- 분리 발주, 수요자의 시각 배제된 ‘강제화’는 곤란

### ■ 정보 마당

- 일본의 경제 회생 전략과 건설 투자 확대 정책

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 박근혜 정부의 첫 부동산 대책, 실행력 담보가 관건

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

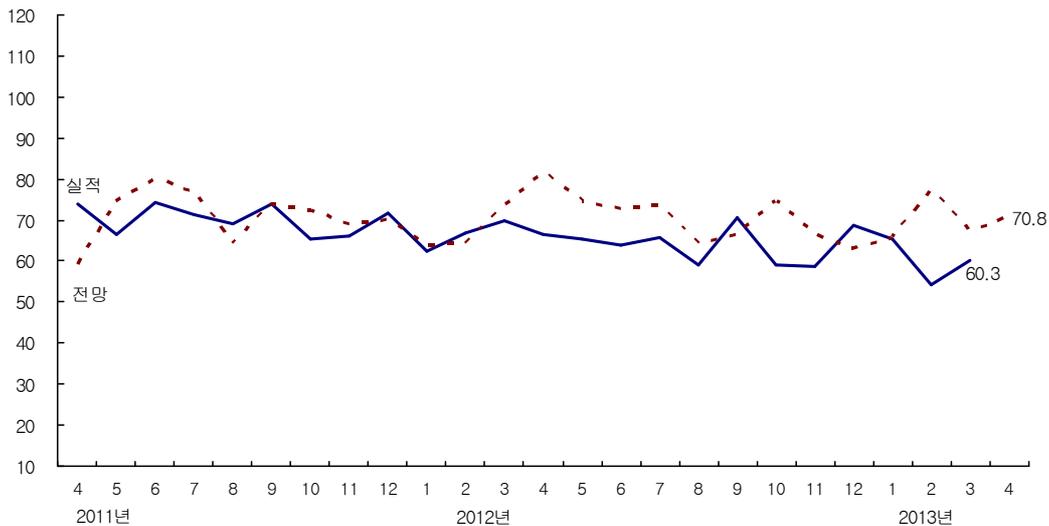
## 3월 CBSI 6.0p 상승한 60.3 기록

- 전월 기저 효과, 계절적 영향으로 3개월 만에 상승세로 전환 -

### ■ 전월비 6.0p 상승, 수치 자체로는 체감 경기 어전한 침체

- 2013년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)\*는 전월비 6.0p 상승한 60.3을 기록함.
  - 이로써 지난 1월 이후 2개월 연속 하락했던 CBSI가 3개월 만에 다시 상승함.
  - 지난 2월에 11.1p나 하락하며 30개월 만에 최저치(54.3)를 기록한 기저 효과가 큰 영향을 미쳤고, 더불어 3월에는 휴한기가 끝나 통상 CBSI가 증가하는 계절적 요인 역시 영향을 미친 때문으로 판단됨.
  - 그러나, 수치 자체로는 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 60선에 불과하며, 휴한기로 인해 지수가 부진했던 1월의 수치(65.4)에도 못 미친 것으로 볼 때, 건설업체의 체감 경기는 아직 심각한 수준의 침체가 이어지고 있는 것으로 판단됨.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

### ■ 중견 및 중소기업체 지수 상승, 대형업체 지수 하락

- 업체 규모별로 살펴보면 중견업체 지수가 전월비 큰 폭으로 상승했고, 중소기업체 지수도

\* 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

전월비 소폭 상승한 반면, 대형업체 지수는 전월비 하락함.

- 중견업체 지수가 전월인 2월에 한일건설, 동보주택건설의 법정관리 신청 등의 영향으로 전월비 무려 18.7p나 하락해 2월의 CBSI 하락을 주도했는데, 3월에는 반대로 전월비 18.7p 상승한 66.7을 기록해 3월의 CBSI 상승을 주도
- 이는 추가적인 체감 경기 악화 요인이 발생하지 않은 가운데, 전월인 2월에 중견업체 지수가 4년 4개월 만에 최대 낙폭을 기록한 데 따른 기저 효과가 영향을 미친 때문으로 판단됨.
- 중소기업체 지수도 전월비 2.6p 상승한 42.6을 기록했는데, 지수 자체는 여전히 대형 및 중견업체에 비해 상대적으로 가장 저조함.
- 한편, 대형업체 지수는 지난 2월 지수가 작년 4월(71.4) 이후 최저치인 72.7을 기록했는데, 3월에도 3.5p 하락한 69.2를 기록해 2010년 8월(50.0) 이후 31개월 만에 최저치를 기록하며 부진함.

<업체 규모별 CBSI 추이>

| 구분      | 2012년<br>5월 | 6월   | 7월   | 8월   | 9월   | 10월  | 11월  | 12월  | 2013년<br>1월 | 2월   | 3월   |           | 4월<br>전망 |      |
|---------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|-----------|----------|------|
|         |             |      |      |      |      |      |      |      |             |      | 실적   | 전월<br>전망치 |          |      |
| 종합      | 65.4        | 63.8 | 65.7 | 59.0 | 70.6 | 58.9 | 58.7 | 68.9 | 65.4        | 54.3 | 60.3 | 67.1      | 70.8     |      |
| 규모<br>별 | 대형          | 92.3 | 92.9 | 92.9 | 80.0 | 91.7 | 76.9 | 78.6 | 92.9        | 85.7 | 72.7 | 69.2      | 72.7     | 76.9 |
|         | 중견          | 58.3 | 50.0 | 56.0 | 46.2 | 61.5 | 57.7 | 55.6 | 64.0        | 66.7 | 48.0 | 66.7      | 58.3     | 79.2 |
|         | 중소          | 41.8 | 45.6 | 44.8 | 49.1 | 56.4 | 39.3 | 38.9 | 46.3        | 40.0 | 40.0 | 42.6      | 70.4     | 54.0 |

자료 : 한국건설산업연구원

■ 4월 전망치, 3월 실적치 대비 10.5p 상승한 70.8 기록

- 한편, 4월 전망치는 3월 실적치 대비 10.5p 상승한 70.8을 기록함.
  - 실적치 대비 익월 전망치가 10p 이상 상승한 것은 건설업체들이 그만큼 4월에는 건설 경기 침체의 수준이 상당폭 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
  - 3월 CBSI 실적치가 60선에 머물며 아직 저조한 기저 효과와 더불어 정부의 4.1 주택 시장 정상화 종합 대책 및 추경 예산 편성 발표 등이 4월 CBSI에 긍정적 영향을 미칠 것으로 전망됨.
  - 그러나, 정부 대책들이 당장 4월의 건설 경기에 직접적으로 긍정적 영향을 미치기는 쉽지 않다는 점에서 4월 실적치가 실제로 70선을 넘기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

## 4.1 주택시장 정상화 종합 대책의 주요 내용과 전망

- 양도세 감면 · 행복주택 제공 등 수혜자 중심, 실효성 확보 위한 후속 조치 시급 -

### ■ ‘서민 주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합 대책(4.1 대책)’ 발표

- 2008년 금융 위기 이후 국내 주택시장에서 주택의 소유자는 지속적인 가격 하락과 거래의 위축으로, 무주택자는 전세 대란과 주거의 불안정 등으로 모두 어려움에 직면
- 지난 4월 1일, 주택시장의 장기 침체는 민간 소비의 회복 지연과 금융시장의 불안정성 확대 등 거시 경제 전반에 위험 요인으로 작용할 우려가 있어 새 정부는 출범 이후 첫 작품으로 ‘서민 주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합 대책’을 발표

### ■ 주택 공급 물량의 조절을 통한 수급 안정 도모

- 공공 분양 주택의 공급 축소(연 7만 호→2만 호), 60㎡ 이하 소형 주택으로만 공급, 수도권 그린벨트 내 신규 보금자리지구의 지정 중단(1.6만 호→0.8만 호) 등을 통하여 주택 공급 물량을 시장 상황과 수요에 맞게 적정한 수준으로 조절
- 민간 부문의 공급을 탄력적으로 조절할 수 있도록 의무 착공 기간을 연장(2년→3년)하고, 원룸형 도시형생활주택의 공급도 적정 수준으로 유도

### ■ 세제 · 금융 · 청약 제도의 개선을 통한 유효 수요의 창출

- 생애 최초 주택 구입자에 대해 취득세 한시 면제, 국민주택기금(2.5조원→5조원) 지원 확대
  - 부부 합산 소득 6,000만원 이하, 금년 말까지 6억원 · 85㎡ 이하 주택 대상
  - 구입 자금을 대해 연말까지 DTI(총부채 상환 비율)는 은행권 자율로 적용, LTV(주택 담보 대출 비율)도 70%로 완화
- 양도소득세의 한시 감면 및 청약 제도의 개선을 통해 주택 구입을 촉진
  - 9억원 이하 신규 · 미분양 주택 구입 혹은 1세대 1주택자가 보유한 9억원 · 85㎡ 이하 주택을 금년 말까지 구입할 경우 취득 후 5년 간 양도소득세 면제
- 민간 임대 주택에 대해서도 85㎡ 이하, 10년 의무 임대, 최초 임대료(시세 이하) 및 임

대료 인상률 제한에 따를 경우 공공 임대 주택과 같이 재산세 감면, 양도세 장기 보유 특별 공제율 60% 확대 적용 등의 ‘準공공 임대 주택’ 제도 도입

- 정비 사업시 주택 미분양자에 대한 현금 청산 시기를 조정(분양 신청 시점 → 관리 처분 인가 이후)하는 등 정비 사업 관련 규제를 완화하고, 15년 이상된 아파트에 대해 안전성 확보가 가능한 범위 내에서 수직 증축 리모델링의 허용 추진
- 하우스 푸어 지원 : 주택 보유 희망자에게는 채무 조정 활성화와 대출 채권 매각 제도를, 주택 매각 희망자에게는 임대 주택 리츠에 매각할 수 있도록 하고, 50세 이상 은퇴자를 위한 주택 연금 사전 가입 제도 마련
- 렌트 푸어 지원 : 집주인 담보 대출 방식의 ‘목돈 안 드는 전세 I 방식’과 임차 보증금 반환 청구권 양도 방식의 ‘목돈 안 드는 전세 II 방식’ 등 다양화

### ■ 수혜자 중심의 보편적 복지 확대

- 도심 내 국·공유지 등의 활용, 매입·전세 방식의 확대, 주택 바우처 등 수요자 지원 확대, 복지 연계·관리 등 전달 체계 강화 등으로 기존의 주거 복지 정책 패러다임을 공급자 주도 → 수혜자 중심으로 전환
- 보편적 복지를 위하여 2017년까지 소득 5분위 이하 520만 무주택 가구의 64%에게, 2022년까지는 소득 5분위 이하 550만 가구에 공공 주거 지원 서비스(행복주택, 주택 바우처, 공공 임대 확대 등) 제공 추진

### ■ 실효성 확보를 위한 후속 조치 기대

- 이번 부동산 대책은 주거 복지는 물론 수급 조절과 세제 및 금융 부문 포함 등 종합적인 성격을 갖고 있어 정책 효과에 대한 국민들의 기대감도 큰 편
- 성과를 거두려면 후속 작업으로 신속한 입법 추진과 현장 밀착형 시행이 되도록 하고, 지속적 모니터링 및 피드백이 가능한 시스템 구축 필요
  - 향후 세제 개편과 노후 주택의 관리도 장기적 관점에서 접근 또는 로드맵 마련

두성규(연구위원 · skdoo@ceri.k.re.kr)

## 분리 발주, 수요자의 시각 배제된 ‘강제화’는 곤란

- ‘시공 품질과 국민 안전’을 위해 가장 효과적인 발주 방식 구현될 수 있어야 -

### ■ 공공 공사, ‘시공의 품질 확보를 통한 국민의 안전과 편의 제공’이 가장 중요

- 공공 공사, 수요자인 국민의 대리인으로서 정부의 역할 중요
  - 개인 발주자의 다양한 목적을 위한 민간 공사와 달리 주로 사회간접자본(SOC)을 건설하는 공공 공사는 구축물의 품질을 확보하고, 이를 통해 최종 소비자인 국민들의 안전과 편의를 제공하는 것이 가장 중요한 목적임.
  - 국민의 대리인으로서의 정부(공공 발주자)는 이러한 목적을 가장 잘 달성할 수 있는 발주 방식의 선정을 통해 본연의 책임을 다하여야 하는 의무를 짐.
- 공공 공사의 분리 발주에 대한 논의도 공급업자 간의 논리에서 벗어나 ‘현 상황에서 시공 품질을 확보하여 국민의 안전과 편의를 최대화할 수 있는 가장 효과적인 방법은 무엇인가’라는 시각에 대하여 가장 우선적인 고려 필요
  - 최종 소비자인 국민의 관점을 고려하지 않은 정책의 시행은 결국 부작용을 초래하여 건설산업 전반에 대한 대국민 이미지를 실추시킬 가능성이 높음.

### ■ 분리 발주 법제화 전에 발주자의 역량과 업계 현황 검토가 먼저 이루어져야

- ‘통합(일괄) 발주’\*와 대응되는 개념으로서의 ‘분리 발주’란 ‘전체 사업 내용이 확정된 공사를 대상으로 공사의 구성 요소에 따라 업종을 구분하여 별도로 발주하는 행위’로, 품질 확보를 위해서는 발주자의 공사 관리 역량이 매우 중요시됨.
  - 즉, 분리 발주란 동일 구조물 공사 및 단일 공사로서 설계서 등에 의하여 전체 사업 내용이 확정된 공사를 토공사, 철근콘크리트 공사, 방수공사 등 공사의 구성 요소에 따라 업종을 구분하여 별도로 발주하는 행위로 볼 수 있음.
  - 이 경우 발주자는 설계도를 해석하여 각각의 구성 요소별 공사 간의 연계성을 관리하고, 공종 간의 우선 순위와 일정을 조정하며, 설계 변경 등의 우발 상황 발생시 품질에 문제를 발생시키지 않으면서 공사를 공기 내에 완성하는 역할을 주도하여야 함.

\* 분리 발주 개념에 대응한 일괄 발주의 개념은 ‘전체 사업 내용이 확정된 공사를 하나의 원도급 회사에게 발주하는 방식’으로 정의할 수 있음.

- 지금까지 국내 공공 발주자의 역량을 평가한 자료들에 의하면 대다수 공공 발주자의 공사 관리 역량은 매우 취약한 것으로 나타남.\* 이러한 상황에서 분리 발주의 추진은 결국 시공의 품질을 포기하는 것이나 다름없음.
  - 국내 공공 발주자의 역량은 경영과 사업 운영, 사업 관리 등 세부 기능별로 전반적으로 부족한 것으로 나타났으며, 특히 ‘공기 및 사업비, 품질 관리 능력’에 대해 업계 및 전문가 집단들은 보통 이하의 낮은 수준으로 인식
  - 국내 건설산업 전문가들이 느끼고 평가하는 국내 공공 발주자 조직의 건설사업관리 역량의 수준은 100%를 만족한 수준으로 정의할 경우 68%인 것으로 조사됨.
- 전체 공사에 대한 공사 관리를 발주자가 담당해야 하는 분리 발주의 경우, 하자 및 부실에 대한 책임의 주체도 발주자가 될 수밖에 없는 상황에서 발주자가 어떻게 책임을 질 것인가에 대한 구체적인 대안이 없는 상태임.
  - 현재 부실 공사에 대한 실질적인 책임은 일괄 도급을 받은 종합건설업체의 몫임.
  - 분리 발주시 책임 주체에 대한 대안으로 시공을 담당하였던 업체들이 각각의 시공 부분에 대해 책임진다고 하나 용·복합 공사가 대세인 현 시점에서 책임의 범위를 분명히 하기 어려워 발주자, 종합건설업체 및 전문업체 간 소송으로까지 확대될 가능성이 큼.
- 한편, 공사의 품질 확보를 위해서는 향후 공사 관리를 직접 담당해야 하는 전문건설업체의 충분한 공사 관리 역량이 요구되나 이 역시 현재 매우 취약한 상태임.
  - 종합건설업체와 전문건설업체의 등록 기준의 차이에서도 드러나는 바와 같이 전문건설업체 1개사당 보유한 기사 이상의 기술 인력의 수는 0.6명에 불과함.\*\*

## ■ 특정 중소기업에게만 수혜 돌아가는 물량 배분 정책으로는 진정한 경제 민주화 구현 어려워

- ‘손톱 밑 가시 뽑기’를 통해 경제 민주화를 이루고자 하는 물량 배분 정책이 다른 중소기업에게는 또 다른 손톱 밑 가시가 되어서는 안 됨.
  - 전문 공종별 분리 발주는 결국 「건설법」에 제시된 종합건설업체의 근본적 역할과 업무 범위를 부정하는 것임. 분리 발주가 추진될 경우 턴키/대안 등 대형 기술형 공사 외 공사를 주로 수행하는 99%의 중소 종합건설업체들은 생존을 위협받을 수밖에 없음.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

\* 장철기·김우영(2008), 「공공 발주자 기능과 역할의 현안 진단 및 개선 방향」, 한국건설산업연구원.

\*\* 한국건설기술인협회, 2009년 12월 기준.

## 일본의 경제 희생 전략과 건설 투자 확대 정책

- 국가 기반 시설의 건강성 복원을 위한 대규모 투자 대책\* -

### ■ 경제 희생을 위한 일본 정부의 3대 전략

- 화폐 발행 공장을 연상시킬 만한 수준의 양적 확대 정책(통화)
  - 극도로 위축된 소비와 설비 투자 촉진을 위해 양적 확대 정책 시행
- 국제 경쟁력의 회복을 위한 엔저 정책(성장)
  - 대외 경쟁력의 회복을 위해서는 환율 인하를 주요 수단으로 선택
- 국토 및 기반 시설의 건강성 복원을 위한 대규모 건설 투자 정책(재정)
  - 침체된 시장 경제 분위기를 단기간에 전환시키기 위한 대책으로 건설 투자를 선택

### ■ 수립의 배경

- 잃어버린 20년이 또 다른 10년으로 연결될 우려가 커지고 있는 분위기에 대한 반전 필요
- 경제 침체를 벗어나기 위한, EU와 미국 등 선진국들의 다양한 대책과 정책의 수립이 일본 정부에도 상당한 자극제로 작용
- 국가 기반 시설의 건강성 회복은 위기를 기회로 전환시킬 수 있는 수단으로 보고 있음.
  - 후쿠시마 원전 사고로 인한 전력난이 제조업의 일본 탈출을 부추기고 있는 시기에 전력 시설의 확충은 국민의 공감대 형성에 유리할 것이라는 판단임.
  - 다수의 사상자를 낸 고속도로 터널 붕괴(2012.12.2) 사고에 따라 일본 국민들로부터 국토의 안전성 회복, 생명과 재산의 보호가 절대적 지지를 받을 수 있을 것이라고 판단

### ■ 아베 정부의 재정 정책과 건설 투자의 핵심 내용

- 2012년 12월 총선에서 아베 총리가 속한 자민당뿐만 아니라 지지율이 높은 다른 2개 정당도 재정 투입과 금융 완화 공약을 내세웠음.

\* 본고는 SERI 경제포커스(삼성경제연구소, 2012.12.11 및 2013.3.12), 요미우리 영문판 사설(2012.12.9)을 참고하여 작성하였음.

- GDP의 2%인 10.3조 엔 규모의 중앙 정부 재정, 지방 정부·공기업·민간의 자본 등 모두 20조 엔 규모의 양적 완화를 통해 60만 개 이상의 일자리 창출을 기대
- 자민당은 명목 성장률 3% 이상을 목표로 대규모 SOC 투자 시행 계획을 발표
- 2013년 본 예산과 긴급 추경 예산을 포함하여 10년 간 최대 200조 엔 규모의 ‘국토 강인화’에 투자하는 건설 투자 대책을 발표

### ■ 통화 및 재정 정책 시행에 의해 나타나고 있는 단기 효과들

- 아베 정부의 출범이 비록 3개월째 접어든 짧은 기간이지만, 내수 경제 활력과 소비가 살아나고 경제가 부활하고 있다는 증거는 신문의 광고면 할당 경쟁이 상징적으로 보여줌.
- 전력난의 해소와 함께 엔저와 금융 완화 정책은 해외로 나갔던 일본의 제조업을 유턴시켜 새로운 일자리를 만들어내는 효과를 유발시킬 것이라는 기대를 가능하게 함.
- 특히, 건설업의 비중이 큰 일본의 특성상, 건설 투자 확대 발표만으로도 민간 소비가 살아나고 있어 ‘일본=경제 동물’ 본능이 부활하고 있다는 성급한 예고까지 나오는 상황임.

### ■ 새 정부 건설 정책에 주는 시사점

- 양적 확대나 건설 투자 확대 대책은 장기적인 해결책이 될 수 없음을 알면서도 아베 정부가 긴급하게 나선 이유는 ‘할 수 있는 것이 아닌, 해야 하는 것’을 선택해야 할 정도로 경제 활력과 일자리 창출이 다급한 상황이었기 때문으로 해석됨.
- 우리나라의 경제와 건설산업의 상황도 일본과 비교해 큰 차이가 없다는 해석임.
- 일본은 물론 EU와 미국 등 선진국들이 국가 기반 시설 투자를 확대하는 목적은 어려운 경제를 살리기 위한 긴급 처방전의 하나라는 확신이 있기 때문으로 해석됨.
- 후쿠시마 원전 사고 이후 원전 포기 정책도 경제를 살리기 위해서는 재가동과 함께 전략 수출 상품화로 전환해야 한다는, 명분보다 실리를 선택하는 결단이 필요함을 시사
- 침체에 빠진 경제를 살리는 전략은 단기 대책과 중장기 정책을 병행해야 효과가 있음.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자    | 기관명     | 주요 내용  |
|-------|---------|--|
| 3. 29 | 국토교통부   | • 건설경제과 주최, '건설업 등록 기준 개선 TFT 1차 회의'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여<br>- 건설업 등록시 인력 보유 기준 개선 방안<br>- 부적격 업체 및 페이퍼 컴퍼니 상시 점검 및 퇴출 방안 등 논의 |
|       | 국토교통부   | • 주택건설공급과 주최, '하자심사분쟁조정위원회(소위원회) 회의'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여<br>- 하자 분쟁 조정 사건 관련 심사   |
|       | 주거복지포럼  | • 주거복지포럼 주최, 상임집행위원회에 건설경제연구실 김현아 실장 참여<br>- 법인 등록 진행 상황 등 의결  |
| 4. 1  | 지역발전위원회 | • 지역발전위원회 주최, '지역 발전 정책 수립 방향 TF 회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여<br>- 지역 발전 정책 기본 방향 수립을 위한 TF 구성                                       |
| 4. 2  | 기획재정부   | • 재정관리과 주최, '부담금 통합 징수 방안 회의'에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여<br>- 부담금 통합 징수 방안 마련을 위한 전문가 회의 참석  |
| 4. 3  | 건설기술교육원 | • 건설기술교육원 주최, '부지 개발 사업 추진위원회 회의'에 건설관리연구실 김우영 실장 참여<br>- 건설기술교육원 부지 개발 사업 추진 현황 및 계획 협의                                       |
|       | 한국철도공사  | • 사업개발본부 주최, '철도 주택 전문가 자문회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여<br>- 철도 주택의 효율적인 사업 추진을 위한 전문가 자문   |

■ 「프로젝트 파이낸싱 실무 교육 과정」 개설

- 기간 및 장소 : 2013년 4월 17일(수)~19일(금), 서울 강남구 논현동 건설회관 9층 연수실
- 대상 : 건설업체의 관련 실무자 및 유관 기관 및 단체의 임직원
- 교육 내용 : 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향 / 자금 조달 / PF 사례 연구 / SOC PF를 활용한 자금 조달 방안 등 실무 중심
- 문의 및 참조 : 연구원 교육 담당(02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ CERIK저널 4월호 발간

- 칼럼 : '경제 회생을 위한 건설산업의 활성화'
- 특집 : '건설산업 위기 극복과 건설 문화 지체 타파', '대못 박힌 건설제도의 위기' 등
- 이슈 진단 : '층간 소음 갈등-이웃에 대한 배려가 근본 해법', '환율 하락과 해외건설-적극적 환리스크 관리 필요' 등
- 자세한 내용은 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr) 참조

## 박근혜 정부의 첫 부동산 대책, 실행력 담보가 관건

드디어 박근혜 정부의 부동산 종합 대책이 발표되었다. 당초 기대했던 수준보다 큰 폭의 경기 활성화 대책이 담겼다. 가장 특징적인 것은 정부가 직접적인 주택 공급 물량의 축소와 조정 의지를 표명했다는 것이다. 보금자리 등 공공 주택은 물론 공공 택지 내 민영 주택에 대한 공급 시기와 물량도 적극적으로 조정하겠다고 발표하였다. 수요 진작 역시 기존의 단기 부양대책 수준을 넘어 다양한 구매자 지원 프로그램이 추가되었다. 특히, 기존 주택 구입자에 대한 양도세 감면은 매도자에 대한 일부 자격 기준은 있지만 사상 처음 시도하는 획기적인 대책으로 정부의 주택 경기 활성화 의지를 짐작케 할 수 있다. DTI나 LTV 등 금융 규제 완화 역시 전면에 드러나지는 않았지만 생애 최초 주택 구매자나 하우스푸어 주택에 대해서는 상당 부분 금융 규제를 완화해 적용하도록 하고 있어 과거보다 유연해진 것이 사실이다.

그렇다고 이번 대책에서 아쉬운 점이 없는 것은 아니다. 우선 현재 거래 공백이 심각한 중대형 아파트나 고가 주택에 대한 내용이 누락되어 있다. 둘째, 이번 대책 역시 대부분 국회에서 법 개정 절차를 거쳐야 하기 때문에 아직 실행력을 담보하기에는 시기 상조라는 점이다. 만약 이번 대책마저 과거와 같이 또 국회 통과가 지연된다면 대책의 효과는 오히려 시장의 역풍이 될 것이다. 대책에 대한 실망감으로 시장 심리가 더욱 위축될 것이며, 실행이 지연되면 실행될 때까지 주택 거래를 계속 미룸으로써 일시적인 거래 공백이 나타날 것이다.

이번 대책은 침체된 부동산 시장을 활성화 시킬 수 있는 불쏘시개는 될 수 있지만 부동산 시장의 근본 문제를 해결하는 답은 아니다. 부동산시장이 근본적으로 회복되기 위해서는 우선 거시경제가 회복되어야 하며 아울러 인구 구조 및 저성장 기조 등 변화된 사회 경제 환경에 맞게 시장 시스템과 제도도 모두 바뀌어야 한다. 또한, 신축 주택보다는 점점 늘어나는 노후 주택의 문제를 어떻게 해결한 것인지에 대한 선제적 대응과 전향적인 접근도 요구된다. 리모델링만으로 노후 주택의 문제를 해결하기에는 한계가 있기 때문이다. 주거 바우처 제도나, 민간 임대 사업자를 활용한 준 공공 임대주택 제도의 도입 역시 시장 및 제도의 인프라 구축이 필요하다. 개인 위주가 아닌 기업형 임대 사업자들이 시장에 보다 적극적으로 참여하여 정착할 수 있도록 하는 유인 장치도 마련되어야 할 것이다. 즉, 지금의 수준보다는 보다 구체적인 실행 전략과 제도 개선이 과제로 남아있다. 결국 이번 부동산 대책의 효과는 1차적으로 국회에 공이 넘어갔지만 정부 역시 중장기적인 후속 과제를 준비해야만 이번 대책의 효과를 지속할 수 있을 것이다. <건설경제, 2013. 4. 2>

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)