

건설동향브리핑

제410호 (2013. 5. 6)

■ 경제 동향

- 4월 CBSI 2.5p 상승한 62.8 기록

■ 정책 · 경영

- 국토교통부 '6대 국정 과제 실천 방안'과 시사점
- 5년 내 해외건설 5대 강국 진입, 산업의 고부가가치화 지원

■ 정보 마당

- 2012년 건설업 경영 성과 분석

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 급변하는 분양시장, 제도 정비 뒤따라야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

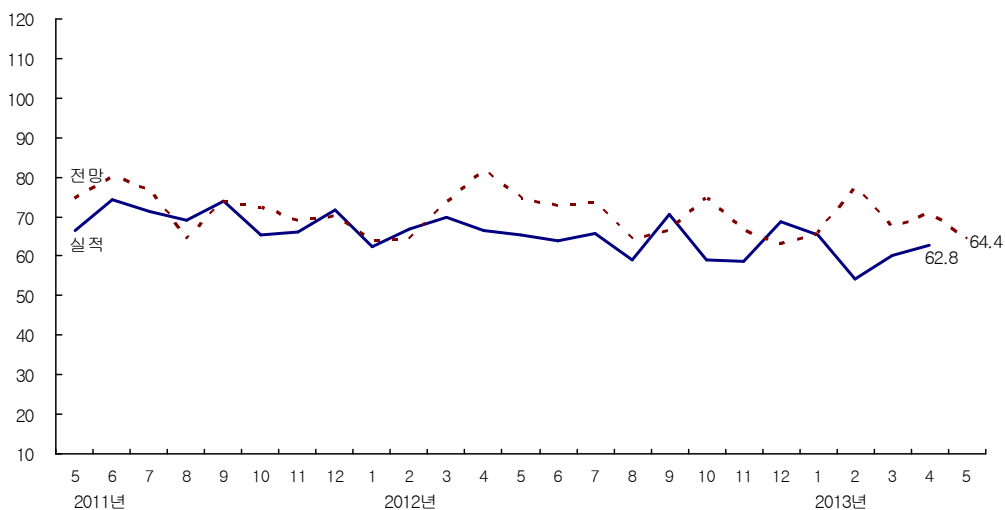
4월 CBSI 2.5p 상승한 62.8 기록

- 2개월 연속 상승, 수치 자체는 60선 초반에 불과해 여전히 저조 -

■ 기저 효과 및 계절적 요인으로 2개월 연속 상승...4.1 대책 및 추경 발표 영향은 제한적

- 2013년 4월 건설기업 경기실사지수(CBSI)*는 전월비 2.5p 상승한 62.8을 기록함.
 - 이로써 3월에 전월비 6.0p 상승한 데 이어 2개월 연속 상승함. CBSI가 2개월 연속 상승한 것은 작년 2월과 3월의 연속 상승에 이어 13개월 만임.
 - 2개월 연속 상승에는 지난 2월에 CBSI가 30개월 만에 최저치(54.3)를 기록한 데 따른 기저 효과와 더불어 3월 이후 건설업 비수기인 흑한기가 끝난 계절적 요인이 영향을 미친 결과로 판단됨.
 - 또한, 4.1 대책과 4월 초 발표된 추경 예산(안)도 일부 긍정적인 영향을 미쳤을 것으로 판단되지만, 상승폭이 2.5p에 그친 것으로 볼 때 건설업 체감 경기의 개선에 당장 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 판단됨.
 - 2개월 연속 상승에도 불구하고 CBSI 수치가 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 60선에 불과하고, 흑한기로 인해 부진했던 1월의 수치(65.4)에도 못 미친 것으로 볼 때 건설업 체감 경기는 여전히 심각한 침체 상태에 있음.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

* 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.

■ 대형 및 중소기업체 지수 상승, 중견업체 지수 전월과 동일

- 업체 규모별로 살펴보면 대형 및 중소기업체 지수가 전월비 상승한 반면, 중견업체 지수는 전월과 동일함.
 - 대형업체 지수는 작년 12월에 92.9를 기록한 이후 올 들어 3개월 연속 하락해 3월에는 31개월 만의 최저치인 69.2를 기록했는데, 4월 들어 전월비 소폭(2.2p) 상승한 71.4를 기록함.
 - 중견업체 지수는 지난 2월에 한일건설, 동보주택건설의 법정관리 신청 등의 영향으로 전월비 18.7p 급락했다가, 3월에는 다시 전월비 18.7p 상승한 66.7을 기록해 1월 수준을 회복했으며, 4월에도 전월과 동일한 66.7을 기록함.
 - 한편, 중소기업체 지수는 전월비 5.5p 상승한 48.1을 기록하여 체감 경기 침체의 수준이 소폭 개선됐는데, 지수 자체로는 여전히 대형 및 중견 업체에 비하여 상대적으로 가장 저조함.

<업체 규모별 CBSI 추이>

구분	2012년 6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2013년 1월	2월	3월	4월		5월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	63.8	65.7	59.0	70.6	58.9	58.7	68.9	65.4	54.3	60.3	62.8	70.8	64.4	
규모별	대형	92.9	92.9	80.0	91.7	76.9	78.6	92.9	85.7	72.7	69.2	71.4	76.9	64.3
	중견	50.0	56.0	46.2	61.5	57.7	55.6	64.0	66.7	48.0	66.7	66.7	79.2	66.7
	중소	45.6	44.8	49.1	56.4	39.3	38.9	46.3	40.0	40.0	42.6	48.1	54.0	61.8

자료 : 한국건설산업연구원

■ 5월 전망치, 4월 실적치 대비 1.6p 상승한 64.4 기록

- 한편, 5월 전망치는 4월 실적치 대비 1.6p 상승한 64.4를 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 상승했지만, 상승폭이 소폭에 불과해 5월에도 건설 경기 침체의 수준이 크게 개선될 것으로 기대하지 않는 것으로 나타남.
 - 2개월 연속 CBSI의 상승을 견인했던 기저 효과와 계절적 요인이 5월에는 대부분 사라진 가운데, 건설업체들이 5월에도 4.1 대책의 시행과 추경 예산의 편성이 건설 경기의 개선에 큰 영향을 미치기는 어려울 것으로 전망하고 있는 것으로 해석됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

국토교통부 ‘6대 국정 과제 실천 방안’과 시사점

- 기존 건설산업의 창조 산업화 및 서민 주거 복지 강화 등 중점 추진 -

■ 국토교통부, ‘6대 국정 과제 실천 방안’ 발표

- 국토교통부는 4월 4일에 개최된 ‘2013년도 국토교통부 업무 보고회’에서 ‘6대 국정 과제 실천 방안’을 발표함.
- 본고에서는 6대 국정 과제 실천 방안을 건설산업에 초점을 맞춰 정리하고 새 정부의 건설산업 정책 방향성에 대한 시사점을 살펴봄.

■ 주요 내용

① 지역 균형 발전 및 환경과 조화되는 국토 관리

- 국민 체감형 지역 발전 정책의 추진 : 주민 참여형 도시 재생, 생활 인프라의 확충 등
- 지역 성장 거점 사업의 내실 있는 추진 : 낙후 지역 특성에 적합한 발전 전략 수립 등
- 환경과 조화된 국토 관리 체제로의 전환 : 과잉 개발 예방, 난개발 방지 등
- 4대강 살리기 사업의 검증

② 좋은 일자리 만들기

- 건설·교통 등 기존 산업의 창조 산업화 : 첨단 교통 산업(ITS), U-City 산업 등
- 해외건설 1,000억 달러 시대 개막 : 중소기업의 해외 진출 활성화 지원 등
- 건설 엔지니어링 산업의 경쟁력 강화 : 설계/감리/CM 업역 단일화, 기술 개발 유도 등
- 산업단지를 창조 기업 인큐베이터로 조성 : 노후 산업단지의 재창조, 정주 환경 개선 등
- 기업 활동 활성화를 위한 규제 개선 : 각종 인·허가 절차 개선, 첨부 행정 자료 감축 등

③ 안전한 생활 환경 조성

- 교통 사고의 획기적 감소 : 위험 도로 총 560곳 전면 개선, 간이 휴게소 220개 설치 등
- 도시 홍수 방지 기반 마련 : 분산형 빗물 관리 시스템 적용, 저류 기능 도시 공원 조성 등
- 건설 공사 및 시설물 안전 관리 강화 : 가설물 구조의 전문가 검토 의무화, 소규모 생활 시설 안전 점검 대상에 추가 등
- 국민 일상 생활 불편 개선 : 층간 소음 해소를 위한 바닥 구조의 기준 강화, 친환경

자재 의무 사용 대상 확대, 공사 중단 방치 건축물의 정비, 전선 공동구 설치 등

④ 출·퇴근 교통난 완화

- 대중 교통 육성 및 수요 관리 정책 추진 : 복합 환승 센터 사업 추진 등
- 출·퇴근 교통망 확충 : 대도시권 도시 철도 구축, 도시 혼잡 도로 개선 사업 추진 등
- 항공 산업 지속 성장 지원 : 수요 맞춤형 지방 거점 공항 육성, 신공항 추진 등

⑤ 건설·물류 산업의 공정한 시장질서 확립

- 대·중·소 기업 상생 발전 지원 : 대기업이 참여할 수 없는 소규모 공공공사 범위 확대, 건설 엔지니어링 분야 하도급 개선 등
- 건설시장 불공정 거래 관행 개선 : 건설업자에게 공사 대금 지급 보증 요구권 부여, 낙찰률 82% 미만 공공공사는 발주자가 하도급 대금 직접 지급 등
- 건설 기능인 및 장비 업자 처우 개선 : 건설기능등급제, 장비대금지급보증제 등
- 공공공사 계약 제도 선진화 검토 : 최저가낙찰제 개선, 적격 심사 변별력 제고, 공기 연장시 간접 노무비와 경비의 일부 인정 방안 마련 등

⑥ 보편적 주거 복지 실현

- 주택시장 정상화 : 공공 분양 물량 공급 축소, 주택 구입자에 대한 지원 강화, 민간 임대시장 활성화, 주택 정비 사업 활성화, 수직 증축 리모델링 허용 검토 등
- 하우스 푸어 및 렌트 푸어 지원 : 채무 조정, 대출 채권 매각, 집주인 담보 대출 방식, 임차 보증금 반환 청구권 양도 방식 등
- 서민 주거 복지 강화 : 공공 주택 연 13만 호 공급, 행복 주택 공급, 주택 바우처 도입 등

■ 시사점

- 건설산업과 관련해서는 전 분야에 걸쳐 IT 기술을 활용한 융·복합 프로젝트가 중시되고 있으며, 건설 프로젝트의 외형적 확대보다는 내실을 기하고 있는 것으로 나타남.
 - 신규 사업은 국토 개발, 안전 및 방재, 삶의 질 개선을 위한 사업들이 대부분
 - 전체적으로 전통적 토건 사업에서 융·복합 사업, 국내에서 해외, 시공에서 엔지니어링 및 건설 관리 등으로 무게 중심이 이동하고 있음.
 - 계약 제도에서는 적정 가격의 확보 및 중소·약자 중심의 거래 관계 개선이 중요한 방향

이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

5년 내 해외건설 5대 강국 진입, 산업의 고부가가치화 지원

- 정부, '2013 해외건설추진계획' 발표 -

■ 한국형 인프라 수출을 통한 수주 저변 확대를 위해 5대 정책 목표 제시

- 정부는 2013년 수주액 700억 달러에서 2017년 1,000억 달러 달성을 목표로 ① 개발 협력 등을 통한 수주 저변의 확대, ② 중소기업의 진출 활성화, ③ 고부가가치 산업화, ④ 진출 시장·공종의 다변화, ⑤ 효율적 지원 체계의 구축 등 5대 정책 목표 제시

■ 기업 수주 활동 지원에서 정부 주도의 인프라 수요 창출을 통한 직접 지원으로 전환

- 정부 주도의 인프라 수요 창출을 통한 직접적인 수주 지원을 위해 패키지형 인프라 수출, 외부 자금의 적극적 활용, 해외건설의 브랜드화를 추진함.
 - 패키지형 인프라의 수출은 신도시·수자원 등 우리나라가 강점이 있고, 전·후방 연계 효과(Linkage Effect)가 큰 분야를 대상으로 추진
 - MDB·카타르홀딩스, Invest AD 등 중동 국부 펀드와 같은 외부 자금의 활용을 위해 상호 협력 MOU 체결, 투자사업협력포럼 개최(2013. 11), 인프라 전문 인력 파견(ADB 등)

■ 대기업 위주 진출에서 중소기업의 해외 진출 확대 지원

- 중소기업 진출의 장애 요인인 보증 및 인력 부족의 문제를 해소하는 한편, 공공기관·대기업과의 동반 진출을 통한 수주 기회의 확대 및 리스크 관리를 강화하고자 함.
 - 건설공제조합의 보증 규모를 대폭 확대하고, 수출입 금융기관(무역보험공사·수출입은행)의 사업성 평가를 중심으로 하는 보증 심사 시스템의 구축을 통해 이행성 보증 확대
 - 해외건설 전문 인력의 양성과 중소기업 현장 훈련의 규모를 확대하는 한편, 장기적·안정적인 해외건설 인력의 양성을 위해 해외건설·플랜트 마이스터고등학교의 도입 추진

■ 단순 도급 위주에서 투자 개발형, 건설 엔지니어링 등 고부가가치 사업 진출 확대

- 투자 개발형 사업의 진출을 위한 펀드 조성, 맞춤형 R&D의 추진, 건설 엔지니어링의 진출 확대를 위한 기반 마련 등을 통해 해외건설 고부가가치화를 추진함.

- 공항·물 산업 등 스페셜 펀드(Special Fund)의 조성 추진 및 민간 투자 개발 펀드 조성을 위한 기반 마련, 해외건설 맞춤형 R&D 추진을 통해 고부가가치 수주 기반 마련
- 건설 엔지니어링 세부 업역을 통합하는 한편, 실적 관리 시스템을 구축하고, 해외건설 인력 데이터 베이스의 구축을 통해 공사 국가·내용에 맞는 전문 인력 매칭 지원 체계 구축

■ 중동·플랜트 편중 수주에서 진출 시장 및 공종 다변화

- 초기 진출 자금 지원 규모의 확대 및 수주 지원단 신시장 우선 배정, 진출 유망 국가 협력 강화, 중점 분야별 해외건설 진출 전략 수립 등을 통해 시장 및 공종 다변화 추진
 - 시장 개척 자금의 지원 규모를 35억원으로 확대하고, 사업별 평균 지원비도 상향 조정
 - 중남미·아프리카·중앙아시아 등 신시장에 시장 개척 자금 및 수주단을 우선 배정하고, 인적 네트워크를 강화하는 한편, 물 관리, 신도시 개발 등 강점 분야 진출을 활성화

■ 컨트롤 타워 기능 강화, 가용 자원 연계 등 효율적 지원 체계 구축

- 범정부적으로 해외건설을 총괄·조정하기 위해 대외경제장관 회의 등 고위급 회의체의 활용 강화, 해외건설진흥위원회의 장관급 격상 등 다양한 방법의 검토 및 권역별 네트워크화를 통한 지원 확대

■ 경제 개발 조력자로서 역할 확대 긍정적, F/S 역량 강화 및 리스크 헤징 방안 보완 필요

- 경제 개발 협력자로서 해외건설의 역할 확대는 수주 기회의 확대뿐 아니라 개도국에서 우리나라 해외건설에 대한 이미지 개선을 위해서도 긍정적인 역할 기대
 - 일부 개도국의 경우 우리나라 기업들이 현지에서 수익만 추구할 뿐 현지 경제에 대한 공헌이 낮다는 비판이 있었음. 마스터 플랜 지원의 확대는 개도국의 경제 개발에 대한 지원과 동시에 수주 확대를 위한 바람직한 대안으로 평가
- 다만, 중소기업의 해외 진출, 투자 개발 사업 확대 등의 경우, 보다 정교한 사업 타당성 분석(F/S : Feasibility Study) 기법 개발 및 역량의 확보와 구체적인 리스크 헤징(Risk Hedging) 방안 등에 대한 대안 마련 필요

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

2012년 건설업 경영 성과 분석*

- 성장성 · 수익성 · 안정성 모두 최악, 입 · 낙찰 제도 등 구조적 문제 해결 시급 -

■ 성장성 : 총자산증가율, 유형자산증가율 및 매출액증가율 감소로 하락

- 2012년에는 제조업뿐만 아니라 전 산업의 성장성이 하락세를 보임. 건설업의 경우 그 상황이 더 심각하여 총자산증가율과 유형자산증가율은 마이너스(-)로 전환됨.
 - 건설업의 총자산증가율은 -3.7%로 전년 대비 8.3%p 하락함.
 - 유형자산증가율 또한 2011년 4.0%에서 2012년에는 -2.1%로 6.1%p 하락함.
 - 매출액증가율의 경우, 제조업이 2011년 15.8%에서 2012년에 4.0%로 11.8%p 하락한 것에 비해 건설업은 2011년 3.8%에서 2012년에는 3.6%로 소폭 감소함.

■ 수익성 : 2011년보다 더 악화, 전 산업에서 가장 낮아

- 제조업의 경우 전년 대비 수익성이 다소 감소한 반면, 건설업의 매출액영업이익률, 매출액세전순이익률은 전 산업에서 가장 낮은 수치를 기록함.
 - 수익성을 나타내는 지표인 매출액영업이익률은 2011년 1.8%에서 2012년에는 0.2%로 전년 대비 1.6%p 하락함. 매출액세전순이익률도 2011년 -0.8%에서 2012년에는 -4.0%로 감소함으로써 적자가 더 심화되었음.
 - 자기 자본에 대한 궁극적인 수익성을 측정할 수 있는 자기자본순이익률 역시 2011년 -0.7%에서 2012년에는 -11.9%로 급감함.
 - 기업이 영업 이익으로 이자 비용을 얼마나 감당할 수 있는지를 보여주는 지표인 이자보상비율은 매출액영업이익률의 감소로 2011년 81%에서 2012년에는 10.9%로 큰 폭 감소함. 이는 기업이 영업 활동으로 벌어들인 이익으로 이자도 감당하지 못하고 있음을 의미하는 것으로, 건설업의 수익성이 얼마나 심각한 상황인지를 보여주고 있음.

■ 안정성 : 전년 대비 비슷한 수준, 개선으로 보기 어려워

- 제조업의 안정성은 전년 대비 다소 개선되었으나, 건설업의 경우 전년 대비 자기자본비

* 본고는 한국은행이 2013년 4월에 발표한 「기업경영분석(속보)」의 내용 중 건설업과 관련된 데이터를 정리해 기술하였음.

- 율의 소폭 증가, 부채 비율의 소폭 감소에도 불구하고 안정성은 2011년과 비슷한 수준
- 2012년 건설업의 자기자본비율은 33.0%로 전년 대비 0.2%p 상승한 반면, 부채 비율은 203.5%로 전년 대비 1.3%p 감소함. 부채 비율의 감소로 인해 차입금의존도 또한 2011년 26.6%에서 2012년에는 26.3%로 다소 감소함.
- 그러나, 기업의 단기 부채 상환 능력을 측정하는 유동 비율은 제조업의 경우 2011년 120.1%에서 2012년 132.4%로 개선된 반면, 건설업은 2011년 145.0%에서 2012년 138.4%로 감소하여 전반적으로 안정성이 개선되었다고는 보기 힘든 상황임.
- 또한, 제조업, 서비스업 등 대부분 업종의 현금흐름보상비율이 전년 대비 상승하였지만, 건설업의 경우 영업 활동의 현금 흐름과 재무 활동의 현금 흐름이 악화됨으로써 대폭 감소함.

■ 건설 경기 불황 지속시 건설업체들의 생존 더욱 위협, 구조적 문제 정상화 시급

- 2012년 국내 건설 수주액은 101조 5,061억원으로, 전년보다 8.3% 감소함. 이는 2006년 이후 가장 저조한 실적으로 대형 국책 사업의 부재로 인한 공공 건설 수주의 감소와 주택·부동산 경기가 극도로 부진한 데 기인함. 이와 같은 불황이 지속될 경우 그동안 유지되었던 건설업의 저성장마저도 마이너스 성장으로 전환되면서 건설업체들의 생존이 더욱 위협받을 수 있음.
- 정부는 건설 경기의 활성화를 위해 지난 4월 1일 ‘주택시장 정상화 종합 대책’을 발표 하였으나, 건설산업의 정상화를 위해서는 합리적인 입·낙찰 제도의 운영 등 구조적인 문제를 해결하는 것이 필요함.

<2012년 건설업 주요 재무 지표>

(단위 : %)

		성장성			수익성				안정성			현금흐름	
		총자산 증가율	유형 자산 증가율	매출액 증가율	매출액 영업 이익률	매출액 세전 순이익률	자기 자본 순이익률	이자 보상 비율	자기 자본 비율	유동 비율	부채 비율	차입금 의존도	현금흐름 보상비율
건설업	2011	4.6	4.0	3.8	1.8	-0.8	-0.7	81.0	32.8	145.0	204.8	26.6	14.1
	2012	-3.7	-2.1	3.6	0.2	-4.0	-11.9	10.9	33.0	138.4	203.5	26.3	7.7
제조업	2011	8.9	8.7	15.8	6.2	6.0	9.7	667.9	53.8	120.1	85.8	21.7	61.7
	2012	5.4	5.1	4.0	5.6	6.1	9.8	616.1	57.0	132.4	75.5	20.9	75.9

최은정(책임연구원 · kciel21@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4. 30	금융감독원	<ul style="list-style-type: none"> • 금융감독원 주최, '외부평가위원회 회의'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여 - 집합 투자업 관련 신규 인가 신청 심의
5. 3	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 국토교통부 건설기준과 주최, '적정 공사비 확보 및 VE제도 활성화 방안'에 선 TF 5차 회의'에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 -실적 공사비 및 표준 품셈 개선 방안 세부 논의

■ 연구 분야 직원 모집

- 모집 부문 : 입찰 계약 제도 연구 분야
- 응시 자격 : 석사 학위 취득 이후 5년 이상의 해당 분야 경력 보유자, 또는 박사 학위 소지자 및 취득 예정자
- 전공 : 경제학, 행정학, 법학 전공자 우대
- 채용 직급 : 연구원 또는 연구위원급
- 문의 및 참조 : 업무지원팀(02-3441-0671), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr) 공지 사항

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	건설 경기 침체로 인한 경제성장률 저하 및 일자리 감소 효과 추정과 시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 경기 침체, 글로벌 금융 위기 등의 영향으로 2008년부터 본격화된 건설 경기 침체가 최근까지도 지속되며 장기화됨. - 국내 건설 수주가 2011년을 제외하면 2008년 이후 최근까지 감소세 지속. 건설 투자도 수정 예산의 편성을 통해 정부 SOC 예산을 전년 대비 25% 늘렸던 2009년을 제외하면 2008년 이후 현재까지 감소세 지속 • 2012년 건설 투자 및 국내 건설 수주 규모가 10년 전 수준으로 퇴보함. - 2012년 건설 투자는 143조원(2005년 기준 불변 금액)으로 10년 전인 2002년의 141.8조원에 근접. 2012년 국내 건설 수주도 101.5조원으로 7년 내 최저치, 불변 금액 기준으로는 10년 전 수준 • 2008~12년 동안의 건설 경기 침체로 인해 총 78.2조원의 산업 생산액이 감소한 것으로 추정되며, 건설 경기가 침체되지 않았을 경우, 이 기간 동안 연평균 경제성장률이 0.3%p 증가하였을 것으로 추정됨. - 2008~12년 동안 건설 경기 침체로 인해 건설 투자가 2005년 불변 금액 기준으로 총 37.2조원이 감소한 것으로 추정 - 건설 경기 침체로 인하여 2008~12년 동안 감소한 건설 투자 규모 37.2조원은 총 78.2조원의 산업 생산액 감소 효과를 유발 - 2008~12년 동안 연평균 경제성장률은 2.9%를 기록했는데, 건설 경기가 침체되지 않아 건설 투자가 감소하지 않았을 경우, 이 기간 동안의 연평균 경제성장률은 0.3%p 증가한 3.2%가 되었을 것으로 추정

급변하는 분양시장, 제도 정비 뒤따라야

4·1 대책이 발표되면서 지방을 중심으로 분양시장에 봄소식이 들리고 있다. 하지만, 수도권시장은 아직 관망세가 우수하며 수도권 분양시장은 물량 감소, 청약률 하락이 동시에 나타났다. 상반기 동안 수도권 분양 물량의 대부분은 3월에 분양이 이루어진 동탄2기 신도시에서 발생했다. 그러나, 동탄2기 신도시 내에서도 입지 및 규모에 따른 청약 경쟁률의 차이는 극심하게 나타났다. 지금까지 국민주택 이하 규모에서는 청약 미달 사례가 적었으나, 입지적 요인이 열위에 있는 단지에서는 국민주택 이하 규모에서도 청약 미달 사태가 발생했다. 반면, 입지적 요인이 가장 우위에 있는 단지는 대형 평형도 비교적 청약에 성공하는 모습을 보였다.

그러나, 분양가를 뜯어보면 대부분의 단지가 인근 지역 시세와 유사한 수준이거나 낮게 분양되었다는 점은 동일하다. 동탄1기 신도시의 경우 2007~10년 입주가 이루어졌고 5년 이상 경과한 재고주택이다. 신축 주택의 분양 가격이 경과 연수가 5년 이상 경과한 인근 지역보다 10~20% 낮은 가격으로 판매된 것이다. 시장에서는 가격 하락세를 지속시키는 요인이 될 것이며 제도적으로는 분양가상한제 무용론을 뒷받침한다. 낮은 분양 가격의 주택 공급은 분양가상한제의 영향이 아니라 시장 침체에 따른 시장작동에 의한 결과임을 보여주기 때문이다.

최근의 분양시장은 주택시장의 패러다임 변화와 함께 수요, 금융, 청약 방식 등 다양한 각도에서 빠르게 변화하고 있다. 동탄2기 신도시 사례에서 볼 수 있듯이 인근 시세보다 낮은 동일 택지지구 내에서도 입지와 규모에 따라 수요가 차별적으로 나타나고 있다. 또한, 분양 조건으로 대부분 중도금 무이자 옵션을 제공하고 있다. 이는 공급자에게 선분양 방식 금융조달의 이점을 약화시킬 것이다. 이와 함께 형식적으로 입주자 모집 공고만 내고 홍보 활동은 하지 않는 편법 분양 방식도 성행하고 있다. 실제 계약률을 높이기 위하여 1~3순위의 청약경쟁률을 낮게 만들고 4순위 대상자에게 각종 프리미엄을 제공해 실제 계약을 유도하는 방식이다. 이러한 편법이 공공연한 것은 현행 제도가 시장에 맞지 않음을 보여주는 것이다.

4·1 대책에서 민영주택 청약가점제 적용 대상을 85㎡ 이하로 한정하고 유주택자에게도 1순위를 부여하는 등 분양시장 제도를 일부 개선하였다. 하지만, 최근의 분양시장은 다각적인 변화와 과도기적 문제가 동시에 발생하고 있다. 이는 과거와 같은 방식으로 시장을 해석하고 제도를 이끌기는 어렵다는 점을 잘 보여준다. 그러나, 시장은 상호 유기적으로 연결되어 있고 제도 또한 과거 방식에 맞추어 복합적으로 얽혀있다. 현재의 상황을 하나의 제도로 풀 수 있는 해법은 극히 드물다. 하지만, 분양시장 전반을 아우르는 종합적인 재검토와 함께 실타래를 풀듯 얽힌 제도를 하나하나 정비해 나가야 할 것이다. <아시아투데이, 2013. 4. 15>

허윤경(연구위원 · ykhr@cerik.re.kr)