

건설동향브리핑

제421호 (2013. 7. 22)

■ 경제 동향

- 5월 국내 건설수주, 민간 부문 부진으로 19.1% 감소

■ 정책 · 경영

- 건설 기능인력 고용 관리 업무의 효율화 필요
- 건설 기술인력 실태와 수급 전망(I)

■ 정보 마당

- 중국 건설공사 발주 방식의 현황과 주요 시사점

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 부동산 힐링과 주택 사업의 미래

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

5월 국내 건설수주, 민간 부문 부진으로 19.1% 감소

- 10개월 연속 감소, 공종별로는 건축, 지역별로는 수도권 부진 두드러져 -

■ 10개월 연속 감소세, 2004년 이후 9년 내 최저치 기록

- 2013년 5월 국내 건설수주는 민간 부문의 부진으로 전년 동월 대비 19.1% 감소, 5월 실적으로는 지난 2004년 이후 9년 내 최저치인 5조 8,375억원을 기록함.
 - 공공 부문이 40.2% 증가했으나, 민간 부문이 29.4% 감소. 결국, 전체 건설수주는 19.1% 감소해 지난 2012년 8월부터 10개월 연속 마이너스 10~40%의 극심한 감소세를 지속
 - 이는 외환 위기 기간인 지난 1997년 11월부터 1999년 3월까지 17개월 연속 감소한 이후, 가장 장기간 감소한 것으로 분석됨.

■ 공공 부문 : 모든 공종 호조, 전년 동월 대비 40.2% 증가

- 공공 부문 수주는 연초에 지연되었던 공사 발주가 이루어져 전 공종에서 호조를 보임. 결국, 전년 동월 대비 40.2% 증가한 1조 5,025억원을 기록, 3개월 연속 증가세를 지속
 - 공공 토목수주는 하천 공사와 용수로 사업이 증가한 데 따른 영향으로 전년 동월 대비 3.2% 증가한 8,728억원을 기록, 3개월 연속 증가함.
 - 주거용 건축수주는 지난 4월 전년 동월 대비 88.9% 감소해 부진했지만, 5월에는 기저효과 및 보금자리주택을 비롯한 신규 공공주택 발주 증가의 영향으로 1,721.4% 급증한 2,011억원을 기록함.
 - 비주거용 건축수주는 군 시설 공사 물량의 증가로 전년 동월 대비 99.4% 증가한 4,286억원을 기록함.

<2013년 5월 건설 수주>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2012. 5월	7,215.5	1,071.8	845.8	226.0	11.0	214.9	6,143.7	723.7	5,420.0	2,594.8	2,825.2
2013. 5월	5,837.5	1,502.5	872.8	629.7	201.1	428.6	4,335.0	1,940.7	2,394.3	1,084.3	1,310.0
증감률	-19.1	40.2	3.2	178.6	1721.4	99.4	-29.4	168.2	-55.8	-58.2	-53.6
2012. 1~5월	35,020.8	8,051.5	5,610.9	2,440.5	1,201.4	1,239.1	26,969.3	7,160.7	19,808.6	10,989.2	8,819.4
2013. 1~5월	23,552.2	7,332.6	5,041.4	2,291.2	658.3	1,632.9	16,219.6	4,174.0	12,045.6	6,101.6	5,944.1
증감률	-32.7	-8.9	-10.2	-6.1	-45.2	31.8	-39.9	-41.7	-39.2	-44.5	-32.6

주 : 민간 수주는 국내 외국기관과 민자 수주액이 포함된 금액임.

자료 : 통계청

■ 민간 부문 : 토목 양호, 건축 공종 부진으로 29.4% 감소

- 민간 부문 수주는 건축 공종의 부진으로 전년 동월비 29.4% 감소, 10개월 연속 감소함.
 - 민간 토목수주는 택지 조성 및 기계 설치 물량이 호조를 보여 5월 실적으로는 자료가 작성된 1976년 이래 최대치인 1조 9,407억원을 기록, 전년 동월 대비 168.2% 급등해 7개월 연속 감소세를 마감함.
 - 주거용 건축수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 수주도 부진해 58.2% 감소, 5월 실적으로는 지난 1998년 이후 15년 내 최저치인 1조 843억원을 기록함.
 - 비주거용 건축수주도 53.6% 감소한 1조 3,100억원을 기록, 5개월 연속 감소함.

■ 건축은 모든 공종이 부진, 토목은 도로와 철도 관련 수주 외 대부분 호조

- 건축 수주의 경우 민간 부문의 부진으로 모든 공종에서 부진하였음. 공장 및 창고와 주택 수주가 각각 전년 동월 대비 56.5%, 50.7% 감소해 침체가 극심했음.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 철도 및 궤도를 제외하고 대부분 양호했음.
 - 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 33.9% 감소해 4개월 연속 감소세를 지속하였으며, 철도 및 궤도 수주 또한 33.2% 감소해 부진하였음.

<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목						
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치	
2013. 5월	1,285.4	689.8	290.3	633.5	125.0	158.2	28.3	64.2	250.4	694.5	1,331.6	
증감률	-50.7	-44.7	-56.5	-35.8	-11.0	-33.9	-33.2	37.3	66.8	182.3	153.0	
2013. 1~5월	6,759.9	3,311.2	1,525.0	2,183.5	557.2	1,301.5	1,259.2	305.9	736.5	1,358.9	3,090.3	
증감률	-44.5	-15.7	-39.9	-29.9	16.6	-33.3	589.2	8.1	-46.7	-67.1	-17.0	

자료 : 통계청

■ 수도권 10개월 연속 침체 지속, 지방은 토목 공종 호조로 2개월 연속 증가

- 지역별로 살펴본 결과, 지방이 전년 동월 대비 5.7% 증가해 2개월 연속 호조를 보인 반면, 수도권은 39.1% 감소해 10개월 연속 부진한 모습을 보임.
 - 수도권의 경우 토목과 건축이 각각 0.6%, 45.0% 감소함.
 - 지방의 경우 건축이 48.7% 감소해 부진한 반면, 토목이 119.6% 증가한 것으로 나타남.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

건설 기능인력 고용 관리 업무의 효율화 필요

- 다수의 제도로 인한 '중복' 업무와 잦은 이동으로 인한 '반복' 업무 경감 시급 -

■ '과중한 행정 업무량'으로 기능인력 고용 관리에 어려움 커

- 고용 관리 정보는 근로자에 대한 보호, 사업주의 노무 관리와 노동력의 투입량 및 투입 비용 측정, 정부의 관련 제도 운영 및 노동시장 정보 파악 등에 활용되는 중요한 기초 자료임. 하지만, 고용 관리가 미흡할 경우 고용 관리 정보는 축적되기 어려움.
- 실제로 기능 인력에 대한 고용 관리가 어려워 각종 제도의 정착이 지연되고, 근로자에 대한 보호도 미흡하며, 사업주는 법 위반으로 처벌되는 문제점이 발생하고 있음.

■ '적용 받는 다수의 제도 × 근로자의 잦은 이동 = 과중한 고용 관리 업무' 공식 성립

- 제도의 수는 동일 업무의 중복 정도에, 이동의 빈도는 반복의 정도에 영향을 줌.
- 건설 현장에는 노무 관리 업무, 갑근세 산정 및 신고, 4대 사회보험 등의 일반적인 고용 관리 업무 외에 건설근로자퇴직공제 업무, 건설업기초안전보건교육 관련 업무, 외국 인력 고용에 따르는 방문취업등록제의 근로 개시 신고 관련 업무 등이 추가됨.
- 기능인력은 대개 비정규직으로서 공종과 직종에 따라 필요한 시기에 해당 현장에 투입되어 그 일이 마무리되면 그 현장을 떠나는 방식으로 고용됨.
- 특히, 소규모 현장의 경우 이러한 특성이 극단적으로 나타나 고용 관리가 어렵고 산재가 많으며, 사회보험의 적용에서 배제되는 등 문제점이 매우 심각하게 표출됨.
- 소규모 건설 현장의 경우, 기능인력의 이동이 매우 빈번한 데 비해, 인적·경제적 관리 역량은 부족해 소수의 관리자가 수작업에 의존해 고용 관리 업무를 수행하고 있음.

■ 미흡한 고용 관리로 인한 문제점들

- 기능인력에 대한 미흡한 고용 관리는 다음과 같은 여러 문제점들을 야기함.
- 사회보험이나 퇴직공제제도 등 근로자 보호를 위한 각종 제도로부터 배제되거나 자신의 근로 경력을 정당하게 입증받기 어려움.
- 사업주 역시 임금 지급 서류가 없으면 계약 이행 보증을 받기 어려움.

- 건설 현장의 미흡한 고용 관리를 악용한 실업급여 부정 수급 사건이 빈발함에 따라 고용보험기금의 누수가 발생하고 사업주와 근로자는 범법자로 추락함.
- 각 제도별로 과다, 또는 과소 신고하는 행위를 막을 수가 없어 성실하게 신고하는 사업주와 근로자가 상대적으로 불이익을 당할 수 있음.
- 정부 부처에서도 건설 노동시장에 대한 정확한 실태를 파악하지 못한 채 정책을 수립 및 시행하고 있어 실효성이 낮음.
- 책임 시공과 품질 확보를 목표로 도입된 원수급자의 직접 시공을 제약하는 가장 큰 요인이 ‘행정 업무 부담’으로 지적되고 있음.
- 관리 능력이 부족한 소규모 현장의 고용 관리가 더욱 취약해 이곳의 근로자들이 앞으로 각종 제도의 사각 지대에 방치될 가능성이 매우 높음.

■ ‘다수의 제도에 대한 신고 행위 일원화’ × ‘고용 관리 수단의 효율화’ = 행정 업무량 저감

- 고용관리 신고 행위의 일원화
 - 사회보험 외에 건설근로자퇴직공제제도, 소득세, 방문취업제 등의 제도에 대해서도 ‘공통 정보를 공유’한다면 입력해야 할 고용 관리 정보의 수가 줄어 정보량으로 환산한 업무량이 기존의 업무량 대비 41.2% 수준으로 경감됨.
- 고용 관리 수단의 효율화(전산화)
 - 소규모 현장의 고용 관리 가능성을 높이기 위해서는 정보의 자동 입력이 가능하고 사업주의 비용 부담이 없는 건설고용보험카드의 활용이 적절함.

■ 고용 관리 효율화 촉진 방안 모색 필요

- 고용 관리 효율화 방안을 촉진하기 위해서는 다음과 같은 여건 조성이 필요함.
 - 다양한 제도에서 동일한 고용 관리 정보 활용 : 과다 또는 과소 신고의 유인 봉쇄
 - 고용 관리 정보를 활용한 수혜 가능성 제고 : 실업급여 및 퇴직공제금 수급 요건 현실화 등을 통해 근로자의 관심과 참여 제고 촉진
 - 다양한 관리 기구들의 소요 비용 분담 : 건설고용보험카드의 운영비 분담 체계 구축
 - 적정공사비의 확보를 통한 합법 근로자 고용 여건 조성 : 모든 근로자가 전자카드를 이용할 수 있도록 건설고용보험카드의 활용이 저조한 근본 원인인 ‘노무비 부족’ 해소

심규범(연구위원 · gbshim@cerik.re.kr)

건설 기술인력 실태와 수급 전망(I)*

- 건설 기술인력 고령화·편중화 현상 심각, 기존 기술인력 및 졸업생 취업률 지속적 하락 -

■ 건설투자 감소에도 건설 기술인력 10년 간 지속적 증가세

- 2012년 말 현재 건설 기술인력의 수는 총 67만 5,718명으로, 2011년 이후 증가율은 다소 둔화되었으나 여전히 증가세 지속
 - 반면, 건설투자는 2009년 159조원에서 2012년에는 147.6조원으로 감소세가 뚜렷함. 현 상황이 지속될 경우 향후 건설 기술자의 공급 과잉 심화가 예상됨.
 - 등급별로 보면 2012년 말 현재 초급 기술자가 50.8%를 차지하고 있으나, 2011년 이후 신규 인력의 건설업 진입 저조 현상 뚜렷
 - 자격별로는 학·경력 기술자가 46%로 가장 높은 비중을 차지함. 기술사는 2만 5,668명(3.8%)에 불과
 - 특급 기술자 중 81.6%가 학·경력자로 구성되어 있는데, 2008년에 학·경력기술자제도가 폐지됨에 따라 향후 특급 기술자 감소 전망

■ 기술인력의 고령화 현상 심각, 산업 비전 부재와 경력 위주의 기술자 활용 제도 등이 원인

- 연령별로는 심각한 고령화 추세를 보여 2012년 말 현재 30세 이하의 인력은 전체 기술인력의 7.3%에 불과하며, 20대 인력은 4.6%에 불과
 - 반면, 41~70세 사이 기술인력의 증가세가 뚜렷하여 전체 기술인력의 약 50%를 차지
 - 30세 이하 기술인력의 비중은 일본보다 낮아 우리나라 기술인력의 고령화 정도가 더욱 심각한 수준. 전 산업에 대비하여 상대적으로 빠른 고령화가 진행되고 있는 일본 건설산업의 경우 2011년 말 현재 29세 이하 청년층 인력의 비중은 11.8% 기록

■ 건설 기술인력 15개 직무 분야 중 건축과 토목이 80% 차지, 실업 증가의 한 원인으로 작용

- 직무 분야별로는 15개 분야 중 6개 분야 인력이 98%를 차지. 특히, 토목과 건축 분야의 인력이 전체 인력의 80%를 차지

* 본고는 지난 5월 30일, 대한토목학회·대한건축학회·한국건설기술인협회가 공동 주최한 '미래 건설산업과 좋은 일자리 창출 토론회'의 발제 내용 일부를 요약한 것으로 2회에 걸쳐 게재할 예정임.

- 토목, 건축, 기계, 국토 개발, 안전 관리 및 환경의 6개 분야 인력이 전체 인력의 98%로, 최근 플랜트와 관련하여 인력 수요가 증가하고 있는 화공, 해양 분야 등의 인력은 매우 미미한 수준임.
- 2002년부터 2012년까지 지난 10여 년 간 토목과 건축 분야의 인력이 각각 83%와 60%씩 증가한 것으로 나타나 분야별 편중화 현상을 가속시킴.

■ 기존 기술인력 및 신규 졸업생 취업률 지속적 하락, 취업 인력의 60% 이상이 시공에 집중

- 2002년 82.9%였던 기술인력의 취업률이 2012년에는 72.9%로 하락. 4년제 건축/토목 관련 학과의 취업률은 50%대 후반~60% 초반이었으나, 2012년에는 50~55%대로 하락
- 건설 기술인력의 취업률은 2005년 이후 지속적으로 하락하여 2012년 6월에는 72.9% (실업률 27.1%, 18만 1,543명)를 기록. 특히, 토목 기술자의 하락폭이 커 같은 기간 동안 11.2%p 하락
- 4년제 대학 공학 계열 졸업생들의 취업률이 2007년을 정점으로 하락하는 가운데 건축/토목학과 졸업생의 취업률은 2009년의 65% 내외를 정점으로 2년 연속 하락세를 보여 2011년에는 50%대로 하락, 공학 계열 평균 취업률보다 낮은 수치를 기록
- 특히, 건축/설비공학과와 경우, 50%로 세 학과 중 가장 낮은 취업률을 기록. 토목공학과도 2009년 대비 6.4%p 하락해 건축학>토목공학>건축공학 순으로 취업률을 나타냄.
- 업체별 취업 현황을 보면 약 63%가 시공 부문에 취업한 것으로 나타나며, 용역 부문은 22.3%에 불과. 용역 분야 중에서는 특히 안전/품질 분야 취업이 매우 미미

■ 등급 및 자격이 높을수록 취업률 높아...대졸 인력 중 국가 자격 취득자 지속적 감소

- 자격 및 경력 위주의 기술자 활용으로 전체 기술자의 약 50%를 차지하는 학·경력자의 취업률이 평균 취업률보다 낮은 상황. 반면, 현재 4년제 건축/토목 관련 학과 대졸 인력의 국가 기술 자격증 취업 비율은 10~20%에 불과한 수준
- 특급 기술자의 취업률은 84.0%인 반면 초급은 62.3%로 평균에 못 미침. 또한, 기술사의 취업률은 90.2%인 반면, 학·경력자는 70.6%
- 2012년 건축공학과 및 토목공학 졸업생 중 자격증 취득의 비중은 각기 12.6%와 20.4%로, 졸업생 10명 중 1~2명만이 자격증을 취득하는 것으로 나타남.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

중국 건설공사 발주 방식의 현황과 주요 시사점*

- 종합건설업의 미성숙으로 인해 다양성이 부족한 실정 -

■ 중국의 건설시장과 건설산업 개황**

- 중국 건설시장의 규모는 미국보다 커 전 세계 건설시장의 15% 점유. 미국은 14% 점유
 - 최근 10년 간의 경제성장률이 연 9%를 상회한 배경에는 인프라 및 생산 시설 등 고정 자산 투자의 연평균 증가율이 19.5%에 이를 만큼 크게 기여했다는 평가를 받고 있음.
- 건설 생산 활동이 산업으로 인정된 시기
 - 1980년대 중반 이전에는 중국에서 건설은 단지 근로자를 활용하는 방식으로만 인지
 - 2003년도에 건설부가 설립되었고 일반건설업이 생길 정도로 산업 역사가 짧음.

■ 중국의 건설 생산 구조***

- 산업으로 인정되기 전의 생산 관리 방식
 - 공공 발주기관이 필요한 인력을 배분받아 직접 관리(일종의 직할 방식)하는 방식이었음.
 - 발주기관별 물량은 경쟁보다 중앙정부가 수립한 계획 경제에 따라 배분되었음.
- 산업체를 구성하는 3가지 생산 축
 - 도시와 농촌의 집단 공동 사업체(URCs, Urban and Rural Collectives)
 - 지방 건설팀(RCTs, Rural Construction Teams)
 - 공기업(SOEs, State Owned Enterprises)

■ 중국 건설시장에 도입된 5가지의 건설공사 발주 방식

- 중국 건설산업의 독특한 생산 구조와 산업화 기반의 취약성으로 다양성이 결여됨.
 - 건설 부문이 시장 경제 체제로 전환된 역사가 1980년대 중반부터 시작될 정도로 취약

* 2012. 12. 8~9일 간 일본 교토에서 개최된 '제1회 국제 발주 및 계약 방식' 컨퍼런스에서 발표된 내용 중에서 교환 과학자로 교 토대학에 재직 중인 Yue Li가 발표한 'Overview of China's Construction Project Delivery System since the 1980s'에서 발췌

** 중국 주재 세계은행 분석 자료

*** An Overview of the Construction Industry in China, World Bank in China(Daud Ahmad), 2011

- 중국 건설시장에 도입되어 있는 5가지의 발주 방식
 - 전통적인 설계와 시공 분리(DBB, Design Bid Build) 방식이 가장 보편적으로 활용됨.
 - 설계 시공 일괄(DB, Design Build) 방식은 종합건설업이 인정된 1984년에 첫 시도되었음. 기본 설계 일괄 방식과 실시 설계 일괄 방식 등 설계 범위에 따라 2가지로 구분됨. 발전소와 석유 화학 플랜트 등에는 EPC(Engineering, Procurement & Construction, 설계 구매 일괄 시공) 방식으로 활용되고 있음.
 - 민간 투자 사업(BOT, Build Operate Transfer) 방식이 고속도로와 발전소 등에 활용되었지만, 투자자의 과도한 이익 창출 시비로 인해 성장성이 매우 낮음.
 - 발주기관의 사업 관리를 대행하는 건설관리 지원 방식이 2004년부터 공식적으로 등장
- 건설관리 지원(ACS, Agent Construction System) 방식이 확산되는 이유
 - 공산주의 특유의 계획 경제에 의해 물량 배분에 익숙한 생산 주체들이 건설공사에서 공기 지연, 공사비 증가, 품질 저하 등을 일으켜 효율성이 극도로 저하되었음.
 - 시장 경제로 전환되면서 건설공사에 대한 효율성 제고가 정부의 최대 이슈로 등장
 - 중국 전체 시장의 생산 틀을 변화시킬 만큼 활용도와 관심이 높아져 가고 있음.
 - 효율성 제고의 목적으로 2008년 말 기준으로 중국 내 성과 주요 도시 47개 가운데 45개가 건설관리 적용 지침서를 발간할 만큼 관심을 끌고 있음.

■ 중국의 건설산업과 발주 방식이 주는 시사점

- 자국 시장에서 종합건설업체의 역량은 매우 취약한 것으로 평가받고 있음.
 - 해외시장에 진출한 대부분의 중국 업체가 공기업으로, 수익정보다는 수주 물량 중심으로 경쟁하고 있어 외국 기업들은 상대적으로 불리한 입장에 처할 수밖에 없음.
- 중국의 건설공사 발주 방식은 아직 초기 수준에 머물러 있음.
 - 종합건설업이 탄생한 지 10년 정도밖에 되지 않아 발주 방식이 더욱 다양해지려면 상당한 시간이 필요한 것으로 보임.
- 중국 건설시장 진출은 일반건설업체보다 전문공사업체가 더 유리하다는 판단임.
 - 설계와 시공이 분리된 구조와 공종별 물량 배분이 지배하는 시장에서 외국의 일반건설업체의 활동 공간은 크지 않을 것으로 예상되기 때문임.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 12	국방시설본부	• ‘주한 미군 이전 사업 자문회의’에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 전문가 자문
	국토교통부	• 건설안전과 주최, ‘2013년 성과 관리 자체 평가 위원 현장 점검 회의’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 시설물 안전 점검을 위한 현장 방문
7. 16	국토교통부	• 건설경제과 주최, ‘2013 성과 관리 자체 점검 회의’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 상반기 관리 과제별 추진 계획 대비 추진 실적 점검
7. 17	국회 심상정 의원실	• 국회 심상정 의원실 주최, ‘전문가 간담회’에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 직접시공의무제 관련 논의
7. 18	건설근로자공제회	• ‘2013 건설기능인의 날, 정부 포상 추천 심사위원회 회의’에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 정부 포상 심사(안) 심의·의결 / 정부 포상 추천 대상자 심사 및 확정 등

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	주택 세제 개편 필요성과 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 금융위기 이후 주택시장의 침체가 지속되면서 세제를 주요한 경기 조절 수단으로 사용하고 있으나, 효과에 대한 논란이 존재함. 본 연구는 주택 관련 세제의 문제점과 향후 주택시장의 변화를 고려한 근본적인 세제 개편 필요성과 방향에 대한 의문에서 출발함. • 현재의 세제 정책은 시장 상황이 크게 바뀌었으나, 시장 호황기에 수립된 8·31 대책의 근간을 유지함. 이에 한시적 조치의 남발, 예측력 없는 세제 정책으로 전락한 상황임. <ul style="list-style-type: none"> - 부동산 관련 세제는 시장 호황기 때 구축된 양도소득세 징수, 보유 억제라는 8·31 대책의 근간이 유지되고 있음. 시장 영향력이 약화되었으나 종합부동산세는 세목이 유지되고 있음. 재산세 개정이 이루어졌으나, 호황기에 비해 과세 표준이 상승하여 과거에 비해 전반적으로 보유세가 상승함. 취득세 세율 및 다주택자 중과도 한시적 조치로 감면하고 있을 뿐 기본 원칙은 유효함. - 이에 따라 취득세 기본 세율(4%)은 2005년 개정 이후 한 차례도 주택 부문에 적용되지 못함. 세율은 끊임없이 등락을 반복하며 1~2% 사이를 오락가락함. 양도소득세의 다주택자중과제도도 지난 5년 동안 적용되지 못했고 기본 누진세율 적용을 한시적 조치로 운영해옴. - 한시적 조치에 의한 일몰 연장 방식 및 조정은 주택 시장 참여자로 하여금 정책적 예측 가능성을 낮추어 시장 참여에 대한 리스크를 확대시킴. • 자가 보유 의식이 약화되고 주거 이동성도 감소하고 있어 세수뿐 아니라 주거 복지 관련 재정 압박, 사회적 역동성 저하 등 다양한 사회적 요인의 변화가 이루어지고 있음. <ul style="list-style-type: none"> - 중·고 소득층과 젊은 세대를 중심으로 자가 보유율과 자가 점유율이 동반 하락하고 예전과 달리 자가 보유 의식이 약화되고 있음. - 인구 이동자 수, 인구 이동률의 감소 추이가 완연하게 나타나고 있어 거래량 및 취득세 감소로 이어질 가능성이 높음. 양도 소득도 축소되고 있음. - 주거 이동성 감소는 노동의 유연성, 사회적 역동성이 저하될 수 있는 측면이 존재함. 따라서, 주거 복지는 강화하되 주거 이동성은 보장할 수 있는 방안에 대한 고민이 필요한 시점임.

부동산 힐링과 주택 사업의 미래

힐링이라는 말이 유행하더니 ‘부동산 힐링’이라는 용어도 등장했다. 부동산으로 상처 입은 수많은 사람들의 마음을 치유하자는 뜻일 것이다. 더 나아가 부동산에 대한 기존의 관념을 새롭게 하자는 뜻도 담겨 있을 것이다.

부동산 전문가 박원갑의 말을 들어보자. “우리가 지금 부동산 때문에 불행하다면 그 이유는 가격을 ‘승배’하기 때문일 것이다. 그러나, 진정 우리가 행복하기 위해서는 가격보다는 환경과 가치를 소비하는 삶이 되어야 한다. 그리고 투자를 하더라도 가격 상승보다는 현금 흐름에 무게를 두는 것이 현명하다. 부동산 저성장 시대에 부동산은 현금 흐름이 발생하는 금융 상품일 뿐이다.”

부동산 저성장 시대에 직면하여 고통스럽지만 주택과 부동산을 바라보는 기존의 시각을 고치라는 주문이다. 그리고 보니 우리 사회에서는 최근 부동산을 바라보는 새로운 관점들이 빠르게 부상하고 있다. 아파트를 소유하기보다는 임차하여 살려는 사람의 비중이 증가하는 현상이 그 중 하나이다. 주택에 대한 국민의 인식이 재산 증식 위주에서 점차 양질의 주거 서비스를 누리는 방향으로 변하고 있는 것이다.

그렇다면 지금 주택을 공급하는 건설업체들의 생각은 어떠한가? 모르기는 몰라도 건설업체들도 고통스러우나 생각을 바꾸고 있을 것이다. 국민, 즉 수요자들의 생각이 바뀌고 있는데 공급자들이 마냥 과거의 환상을 그리워하고 있지는 않을 것이다. 주택시장이 공급자 주도 시장에서 수요자 주도 시장으로 변해 가고 있음을 직시해야 할 것이다.

주택사업을 하는 건설업체들에게 힘들지만 고통스런 사유를 할 것을 부탁한다. 완전히 새로운 발상을 얻게 될 때까지 좀 더 고통의 사유를 할 것을 주문하고 싶다. 가장 중요한 사유의 준거 틀은 소비자들의 잠재된 욕구일 것이다. 주택 소비자들이 원하는 것이 무엇인지 고민하고 또 고민하면 답을 얻을 것이다.

따지고 보면 지금 소비자들이 원하는 것은 단순하다. 가격 상승을 기대하는 비싼 주택이 아니라 보다 값싸면서 양질의 주거 서비스를 누리고 싶은 것이다. 앞으로 여기에 부응하는 업체들은 생존하고 그렇지 못한 기업들은 사라지고 말 것이다. 과거처럼 부동산 경기에 편승하여 사업을 하려는 업체들은 더 이상 설자리가 없을 것이다. <건설경제, 2013. 7. 5>

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)