건설동향브리핑

제429호 (2013. 9. 23)

■ **경제 동향**

· 7월 주택 매매 거래량 전월 대비 69.5% 급감

■ **정책·경영**

· 지하철 7호선 소송, 건설업체에 간접비 보상은 합당

· 공공공사 분리 발주, 건설 현장 파행 운영 불가피

■ **정보 마당**

· 일본 공공 건설투자의 변화와 시사점

■ **연구원 소식**

■ **건설 논단 :** 주택 정책의 중간 평가

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

7월 주택 매매 거래량 전월 대비 69.5% 급감

- 취득세 감면 종료 영향, 소비자들 취득세 변화에 민감 -

■ 7월 들어 전국적으로 주택 매매 거래량 급감

- 2013년 7월의 전국 주택 매매 거래량은 3만 9,608호로, 전월 대비 69.5%라는 큰 폭의 감소세를 보임.
  - 전년 동월 대비로도 30.3% 감소하며, 큰 폭의 감소세를 나타냄.

- 수도권은 전월보다 3만 7,347호가 감소한 1만 5,443호로, 전월 대비 70.7% 감소함.
  - 서울 전월 대비 -73.7%, 인천 -69.8%, 경기 -69.2%

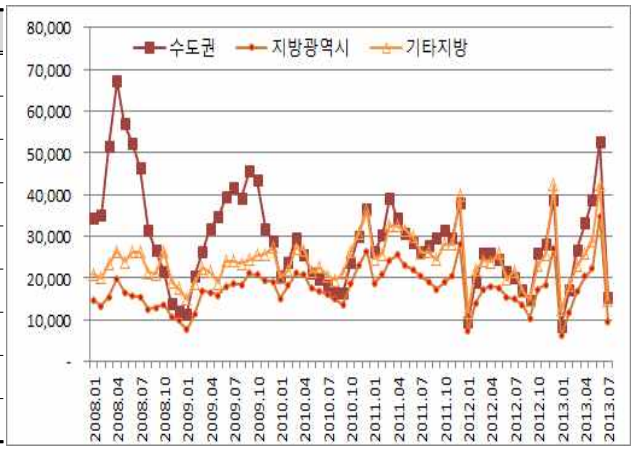
- 지방광역시는 전월보다 2만 5,320호 감소한 9,498호로, 전월 대비 72.7% 감소함.
  - 지방광역시 전 지역에서 전월 대비 감소함(부산 전월 대비 -68.1%, 대구 -78.2%, 광주 -77.5%, 대전 -64.9%, 울산 -72.5%).

- 기타 지방은 전월보다 2만 7,632호 감소한 1만 4,667호로, 전월 대비 65.3% 감소함.
  - 기타 지방 역시 전 권역에서 감소함(강원권 전월 대비 -66.0%, 충청권 -65.3%, 전라권 -59.8%, 경상권 -68.5%, 제주권 -50.2%).

<월간 주택 매매 거래량 추이>

(단위 : 호, %)

구분	2012.7	2013.6	2013.7	전월비	동월비
전국	56,799	129,907	39,608	-69.5	-30.3
수도권	20,319	52,790	15,443	-70.7	-24.0
지방광역시	14,852	34,818	9,498	-72.7	-36.0
기타지방	21,628	42,299	14,667	-65.3	-32.2
강원	2,526	4,503	1,530	-66.0	-39.4
충청	6,761	11,015	3,827	-65.3	-43.4
전라	4,133	7,168	2,880	-59.8	-30.3
경상	7,581	18,188	5,729	-68.5	-24.4
제주	499	1,168	582	-50.2	16.6



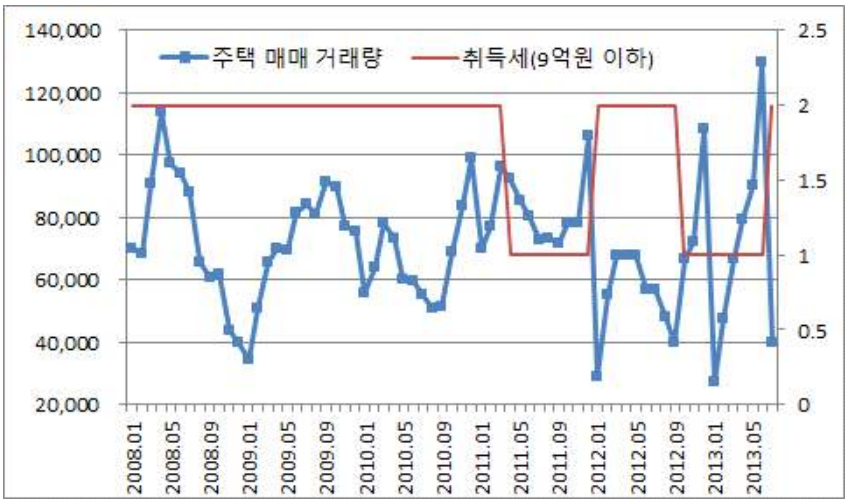
자료 : 국토교통부

■ 취득세 변화에 따라 주택 매매 거래량도 민감하게 변화

- 금융 위기 이후의 거래량 추이를 보면 취득세가 인하된 시기에 거래량이 증가하고, 상향된 시기에는 다시 감소하는 패턴을 보이고 있음.
  - 2011년 3월 이전 1년 간의 월 평균 거래량은 7만 423건으로 나타났으며, 2011년 4월부터 12월까지의 월 평균 거래량은 8만 2,030건으로 증가함.
  - 이후 취득세율이 상향된 2012년 1월부터 9월까지의 월 평균 거래량은 5만 4,275건으로 급감하였으며, 다시 감면된 2012년 10월부터 2013년 6월까지의 월 평균 거래량은 7만 6,385건으로 증가함.
  - 2013년 6월 말을 기점으로 취득세 감면이 종료됨에 따라 거래량도 전월의 30% 수준으로 급감함.

<전국 주택 매매 거래량과 취득세 추이>

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

■ 8.28 대책 조속한 입법화 필요

- 정부는 지난 8월 28일, 취득세 영구 인하, 장기 주택 모기지 공급 확대, 공공 임대 재고 확충 등의 내용을 포함한 '서민·중산층 주거 안정을 위한 전월세 대책'을 발표함.
  - 취득세율을 현행 9억원 이하 1주택은 2%, 9억원 초과·다주택 4%에서 6억원 이하 1%, 6억~9억원 2%, 9억원 초과 3%로 인하할 예정임.
  - 장기 모기지는 2013년 21조원에서 2014년에는 24조원으로 확대하고 소득 공제의 기준도 3억원에서 4억원으로 확대함.

- 8.28 대책의 발표로 주택 구매자는 주택 구입의 시기를 입법화 이후로 이연함에 따라 조속한 입법을 통한 정책 왜곡의 효과를 최소화하는 것이 필요함.

엄근용(책임연구원·kyeom@cerik.re.kr)

지하철 7호선 소송, 건설업체에 간접비 보상은 합당

- 발주기관 귀책 사유로 인한 건설업체 공기 연장 간접비 보상의 전환점 기대 -

■ 서울 지하철 7호선 연장선 공기 연장 간접비 보상 원고(시공업체) 승소 판결

- 최근 법원은 발주기관인 서울시에 '건설업체가 청구한 공기 연장에 대한 간접비 보상액 141억원 전액을 지급하라'는 원고(시공업체) 승소의 1심 판결을 내린 바 있음.
  - 이번 판결은 장기계속공사에서 그동안 제기되어온 총괄 계약의 구속력에 대한 논란을 처음으로 명료화한 점에서, 향후 발주기관의 귀책 사유로 인한 공기 연장 간접비 보상에 있어 중요한 전환점이 될 것임.

■ 주요 쟁점 사항에 대한 재판부의 판정 기준

- 입찰 참가자들은 총공사 기간 안에 공사가 완료될 것을 전제로 입찰 금액을 정하여 입찰에 참가하는 사실 등을 고려할 때, 장기계속공사 계약에서 총괄 계약은 총공사 기간 및 총공사 대금에 관하여 체결된 계약이기 때문에 계약 당사자 사이에 구속력이 존재하며, 차수별 계약은 총괄 계약에 결부되어 체결된 개별 계약의 성격으로 판정함.
  - 예산 부족 등을 이유로 총공사 기간이 연장되는 경우에는 차수 계약의 수가 늘어나는 형태이므로, 차수별 계약 내에서 공사 기간의 연장과 별개로 연장된 공사 기간에 대하여 총공사 금액을 조정 가능
  - 장기계속공사 계약에서 계약 상대자의 총공사 기간 연장에 대한 공사 금액 조정 신청은 차수별 계약과 상관 없이 1회로 충분한 것으로 인정

- 발주기관의 귀책 사유로 인한 계약 금액 조정을 승인받기 위해서는 적법한 절차를 따라야 하는데, 본 사건에서 건설업체는 그 의무를 충실히 준수한 것으로 판단함.
  - 건설업체는 총공사 기간의 변경을 요청하면서 추후 공사 기간의 연장으로 인한 공사 금액 조정 신청을 예고하였고, 책임감리원과 발주처 담당자의 계약 금액 조정 신청 서류의 수령 거부에도 불구하고 서울시 민원실에 제출하는 등 계약 금액의 조정을 지속적으로 제기

- 발주기관은 총괄 계약 변경 체결시 공사 계약 내용을 변경함에 합의하였으므로 시공업

체가 간접 공사비 청구 권리를 포기한 것으로 주장함.

- 이에 반해 재판부는 시공업체가 계약 금액의 조정을 여러 차례 신청한 것과 공사가 완료되기 전에 소송 제기한 사실을 제시하면서 시공업체가 간접비 청구권을 포기했다는 발주기관의 주장을 이유가 없다고 판결

- 발주기관은 차수별 계약에 공사 기간의 연장에 따른 간접 공사비가 반영되었다고 주장했지만, 재판부는 다음과 같은 이유에서 차수별 계약 및 총괄 계약의 총공사 금액에 공사 기간의 연장에 따른 간접 공사비가 반영되지 않았다고 판정함.
  - 변경 계약 체결시 계약 금액의 조정 없이 준공 기한만 연장한 점, 직접 공사비의 일정 승률로 계산되는 간접비의 특성상 직접 공사 물량의 변동 없는 총공사 기간의 연장시 추가 간접비가 포함될 수 없는 점 등을 고려

■ 판결의 의의 및 시사점

- 장기계속공사 계약이라 하더라도 충분한 사업 예산이 확보되지 않아 총공사 기간이 연장되고 추가 차수 계약이 체결되는 경우에는 발주기관의 책임이 면책되지 않음.
  - 장기계속공사 계약에서 총공사 기간의 연장에 대한 공사 금액 조정 신청은 차수별 계약과 상관없이 최종 준공 대가 수령 이전에 1회로 충분하다고 판결한 것은 공기 연장에 따른 시공업체의 간접비 보상 절차 및 기준을 합리화한 것으로 평가하며, 이러한 내용을 관련 규정에 반영해야 함[1].

- 건설업체는 공사 기간의 연장 및 계약 금액 조정의 적법한 청구 절차와 기한 등을 준수해야만 공기 연장에 따른 간접비 지급이 인정될 수 있음을 주지해야 함.
  - 계약 상대자는 공사 기간의 연장이 개시되기 전에 발주기관의 승인을 받는 등 발주기관의 연장에 관한 합의만 있어도 충분함. 또한, 계약 금액 조정 신청이나 그에 따른 조정은 변경된 공사 기간의 개시 전까지 반드시 완료할 필요는 없음.
  - 다만, 확정적으로 지급을 마친 기성 대가는 계약 금액 조정의 대상이 아니기 때문에, 계약 상대자는 늦어도 최종 기성 대가(또는 준공 대가)의 지급이 이루어지기 전에 계약 금액 조정 신청을 완료하여야 함.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)
김원태(연구위원 · wontkim@cerik.re.kr)

1) 자세한 내용은 「공공공사 공기 연장 실태 조사와 개선 방안」(이영환 · 김원태, 2013.5.23., 한국건설산업연구원) 참조

공공공사 분리 발주, 건설 현장 파행 운영 불가피[1)]

- 발주자에 재량권 부여하고, 하도급 보호는 하도급 관련 법령으로 접근 필요 -

- 최근 건설 하도급자 보호 방안으로서 '분리 발주' 방식이 대두되면서 심각한 논란이 발생
  - 분리 발주는 저가 하도급 등을 방지한다는 측면에서 관심을 끌고 있으나, 분리 발주 방식이 갖고 있는 허점에 대해서는 간과하고 있는 경향이 강함.

■ 복합 하자, 공종 간 간섭, 임금 체불 등과 관련하여 분쟁 급증 우려

- 분리 발주시 하자보수에 대한 일괄책임자가 사라지고, 하자 책임은 각각의 시공자에게 직접 부과되는데, 공종 간 책임 구분이 어려운 복합 하자인 경우 분쟁이 빈발하게 됨.
  - 누수나 결로가 발생했을 때, 콘크리트공사나 방수, 창호, 단열시공업체 등이 모두 자신의 책임을 부인하고 법적 소송을 불사하면, 하자가 방치될 수밖에 없음.
  - 전문건설업체는 일반적으로 기업 규모가 작아 부도나 폐업 등이 상대적으로 많고, 결과적으로 하자 보수 책임자를 안정적으로 유지하는 것이 곤란함.

- 분리 발주시 선후 공정에 대한 공정 관리가 미흡할 경우, 기 시공된 부위를 일부 철거하고 후속 공정을 시공하는 등 세부 공종별 시공자 간 마찰이 증가하게 됨.
  - 발주자가 다수 공종의 전문건설업체와 직접 계약시, 클레임이 증가할 가능성이 높음.

- 개별 하도급자가 직접 공사를 수주할 경우, 근로자 임금 체불 등이 악화될 가능성이 높으며, 이에 따라 건설 근로자 측에서는 분리 발주에 대하여 반대 의견이 강함.

■ 분리 발주된 개별 시공자 부도시 파행 운영 불가피

- 통합 발주시 일부 하도급자의 부도가 발생할 경우, 종합건설업체는 곧바로 해당 공종의 협력 업체를 대체 투입할 수 있으나(사적 계약의 영역), 분리 발주시에는 일부 시공업체에서 계약 이행이 어려워지거나 부도가 발생하면, 공사 기간의 지연이 불가피
  - LH공사의 보금자리주택 건설시 분리 발주가 시범 적용된 바 있는데, 토공사 업체가 부도 처리되면서 재입찰을 거쳐 시공자를 다시 선정하는 과정에서 2개월 간 공사 지연

1) 본고는 9월 11일에 개최된 '공공공사 분할/분리 발주 제도화를 위한 「국가계약법」 개정 토론회'에서 발표된 주제(공공공사 분리 발주의 문제점과 대안) 내용 중 중요 부분을 요약 발췌하였음.

- 분리 발주시 발주자가 원칙적으로 종합건설업체의 역할을 겸하게 되는데, 현실적으로 발주자가 종합건설업체 수준의 공사 관리 능력을 갖추는 것은 불가능함.
  - 일종의 컨설턴트인 공사 관리자(CM)를 활용하더라도 복합 하자나 개별 시공자의 부도시 공사 기간의 지연 등과 같은 분리 발주가 갖고 있는 한계를 해결하기 곤란

■ 기술력 있는 하도급업체에서 반대하며, 총 공사비 증가 우려

- 기술력이 우수한 하도급업체의 경우, 종합건설업체의 협력 업체로 등록하여 공사 수주가 용이하나, 분리 발주시에는 공공입찰제도의 변별력이 약해 수주 확률이 매우 낮아짐.
  - 일례로 분리 발주가 허용된 전기공사의 경우, 평균 입찰 경쟁률이 1:500을 넘고 있으며, 2012년의 경우 입찰 경쟁률이 1:6,210에 달한 사례도 있음.
  - 해당 업종의 하향 평준화와 더불어 악화가 양화를 구축하는 모순 초래 우려

- 분리 발주시에는 발주자가 공사 관리를 직접 담당하기 위해서 공사관리팀을 별도 조직해야 하고, 분리되는 공종만큼 시방서 작성 및 입찰·계약 등 거래 비용(Transaction Cost)이 증가하면서 발주자의 총공사비 증가가 불가피함.

- 최근에는 일부 공종만 분리 발주하자는 의견도 있으나, 종합건설업체가 공사 기간의 준수나 품질 확보 등에 대해 일괄 책임을 부여받은 상태에서 일부 공종을 분리 발주하는 것은 책임과 권한이 유리되어 비논리적이며, 외국에서 유사 사례를 찾아보기 어려움.

- 결론적으로 국가가 법령으로 분리 발주를 강제하는 것은 발주자의 재량권에 기반한 효율적인 발주 방식의 선택권을 박탈하는 것으로서, 불합리한 규제로 볼 수 있음.
  - 하도급 보호는 정책 목표로서 중요하나, 분리 발주는 작은 결점을 고치려다 도리어 일을 그르치는 이른바 '교각살우(矯角殺牛)'의 우려가 존재
  - 외국의 사례를 보면, 전기나 정보통신공사 등을 일부 분리하는 사례가 있으나, 건축공사나 토목구조물 등의 공사는 분리하지 않는 것이 일반적임.
  - 현행과 같이 통합 발주를 원칙으로 하고, 분리 발주의 여부는 하자 책임 등에 분쟁 요소가 없는 공종을 대상으로 발주자에게 재량권을 부여하는 것이 바람직함.
  - 외국의 사례를 고려할 때, 현재 분리 발주가 강제화되어 있는 전기공사나 정보통신공사 등도 발주자에게 재량권을 부여하는 것이 바람직함.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

일본 공공 건설투자의 변화와 시사점

- 최근 국내 상황 2000년 전후 일본과 유사, 내년 공공 건설 예산 조정 신중할 필요 -

■ 최근 공공 건설 예산 조정 움직임, 2000년 전후의 일본 상황과 비슷

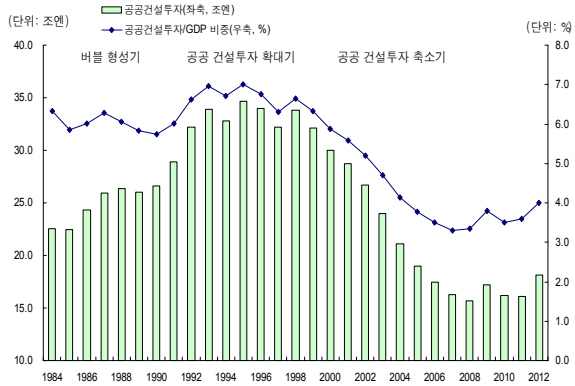
- 정부는 지난 5월 31일, 2014~17년까지 SOC 예산 11.6조원을 감축할 계획이라는 내용이 포함된 '공약 가계부'를 발표함.
  - 정부가 향후 건설 관련 예산을 조정하고자 하는 것은 자원 배분의 과정에서 증가한 사회 복지 예산을 충당하기 위한 방편임. 최근 국내 건설수주가 12개월 연속 감소하는 등 건설 경기가 좋지 않은 상황에서 이러한 움직임은 2000년 전후의 일본과 비슷함.

■ 일본, 재정 건전성 및 경제 체질 개선 위해 공공 건설투자 1999년부터 10년간 감축

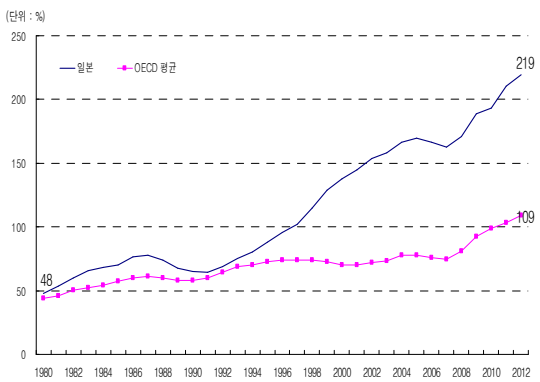
- 일본 공공 건설투자는 1985~90년 기간 동안 25조 엔 수준이었는데, 침체된 경기를 부양하기 위해 1992~99년에는 30조~35조 엔대로 대략 30~40%이 증액됨.

- 이후 공공 건설투자는 재정의 건전성과 경제 체질의 개혁을 위해 1999년부터 10년 연속 감소해 2008년 정점의 절반도 안 되는 15조 엔으로, 버블 형성기의 60~70% 수준으로 위축
  - 1992년부터 지속된 건설 경기 부양책으로 GDP 대비 정부 부채의 비중은 1997년에 100%를 넘어섬. 결국, 적자 재정 개선 및 경제 체질 변화를 위해 건설 부문의 구조조정을 단행, 공공 건설투자는 1999년부터 10년 연속 감소함.

<일본 공공 건설투자(2005년 가격 기준) 추이>



<일본 GDP 대비 정부 부채 비중 추이>



자료 : 일본 통계성, OECD

■ 건설 관련 예산 감축에도 불구, 사회 보장 예산 지속 증가해 재정 건전성 악화

- 일본의 2000년과 2010년의 용도별 정부 지출 내역을 비교해보면, 건설 관련 예산이라 할 수 있는 공공 사업비의 항목이 4.6조 엔 감소한 반면, 사회 보장 예산이 5.6조 엔 증가해 건설 부문에서 조정된 재원이 고스란히 사회 보장 예산으로 사용됨.
  - 결과적으로 사회 복지와 채무 상환 지출이 증가하여 GDP 대비 정부 부채의 비중이 1997년 102%에서 2012년에는 219%로 증가, OECD 국가들 중에서 가장 높은 수치를 기록

■ 일본 공공 건설투자 조정 영향 : 부도 증가, 업체 및 취업자 수 감소, 경제 저성장 심화

- 1999~2008년까지 공공 건설투자가 지속적으로 마이너스(-)를 기록해 GDP 성장을 매년 0.4%p 정도 감소시켰는데, 이 기간 동안 연평균 GDP 성장률이 1%인 것을 감안하면 성장률의 절반 정도를 낮춰, 경제의 저성장 기조를 더욱 심화시킨 것으로 분석됨.

- 공공 건설투자의 감소와 동시에 건설업체 부도가 급격히 증가하고 취업자가 감소하여 소비 패턴에 영향을 주어 경제 디플레이션 현상을 심화시킴.
  - 2000~01년 동안 역대 가장 많은 수준인 1만 2,368개의 건설업체가 부도 처리됨.
  - 또한, 1997~2011년 동안 건설업 취업자 수가 188만 명 감소하였는데, 15년 간 매년 12만 명의 건설업 종사자가 일자리를 잃은 것으로 분석됨.

■ 최근 국내 건설업체들 한계 상황 직면, 내년 건설 관련 예산 조정 신중 기해야

- 최근 국내 건설업체는 수익률 하락 및 물량난으로 한계 상황임. 내년부터 건설 관련 예산이 조정될 경우 일본 사례와 같이 부정적인 파급 효과가 클 것으로 예상됨.
  - 한국은 부양책에 사용된 공공 지출을 신속히 조정함. GDP 대비 공공 건설투자의 비중이 4% 중반에서 2009년 5.7%로 급격히 상승. 이후 바로 감소해 2012년에 4.1%를 기록
  - 민간 건설 경기가 회복되지 않은 상황에서 공공 건설투자가 빠르게 조정되어 건설업체 수가 감소하고 있으며, 건설업체의 수익률이 10년 간 가장 낮은 수준임. 이러한 상황에서 건설 관련 예산이 축소될 경우 파급 효과는 클 수밖에 없을 것으로 판단됨.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
9. 6	국토교통부	● 건설안전과 주최, '국토교통부 장관 중점 과제 점검 회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 건설 현장 안전 관리 체계 개선 방안 논의
	서울시	● 재무과 주최, '건설공사 계약 및 하도급제도 개선 자문 회의'에 건설산업연구실 이의섭 연구위원 참여 - 건설공사 계약 및 하도급 개선 대책 등 토의
9. 10	공무원연금공단	● 주택사업실 주최, '실물자산운영위원회 회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 동탄 신도시 아파트 분양 사업 추진 시기 및 지방 회관 매각 관련 자문
	고용노동부	● 노동시장정책과 주최, '사회적 책임 고용 지수 개발 자문회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 종합심사제도 분야별 세부 평가 중 '사회적 책임 평가 방법' 논의
9. 11	국토교통부	● 건설기준과 주최, '적정 공사비 확보 방안 TF 8차 회의'에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여
	민주당 김현미/이미경 의원실	● '공공공사 분할/분리 발주 제도화를 위한 「국가계약법」 개정 토론회'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 공공공사 분리 발주의 문제점과 대안
9. 12	국토교통부	● 건설경제과 주최, '국토 교통 분야 일자리 창출 회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 국토 교통 주요 분야별 일자리 창출 방안 논의

■ 연구원, '사회기반시설에 대한 민간투자 활성화 세미나' 개최

- 일시 및 장소 : 2013. 9. 26(목) 14:00~17:00 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실
- 문의 : 기획지원팀(Tel. 02-3441-0883, 0896)　　※ 선착순 입장

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	건설공사 파트너링 활성화 방안	• 우리나라의 건설공사에 파트너링 개념이 도입된 것은 국토교통부가 2006년 '건설공사 혁신 방안'의 일환으로 '건설공사 상생 협의체' 시범 사업을 시행한 데서 비롯됐으나, 일회성 사업으로 종료되고 파트너링제도는 정착하지 못하고 있음. - 파트너링이 정착되지 못한 이유 중 하나는 미국이나 영국의 파트너링제도를 피상적으로 이해하고 구체적인 가이드라인 없이 시범 사업을 시행한 데에 기인함. • 파트너링은 공정성, 협력, 팀 워크, 공동 문제 해결, 현장에서의 신속한 이견 해소 등 파트너링 팀 구성원이 합의하여 결정한 파트너링 원칙(가치)에 준거해서 공사를 진행하는 방안임. - 첫째, 일상의 업무에서 제기되는 문제를 상호 합의한 방법으로 사전적으로 해결할 수 있는 방법을 제공하여 분쟁 및 소송을 회피할 수 있는 구조를 제공함. - 둘째, 공사 참여자 및 이해 당사자가 상대방의 기대와 관심사에 대한 소통을 원활히 하고, 문제를 예상하고 회피할 수 있는 능력을 제고함으로써 리스크 관리 방안을 제공함. - 셋째, 밸류 엔지니어링과 프로젝트 혁신에 대한 토론의 장을 제공

주택 정책의 중간 평가

박근혜 정부 출범 이후 발표된 일련의 주택정책에 대해서는 비교적 긍정적인 평가를 할 수 있다. 먼저 '4.1 주택시장 정상화 종합 대책'은 집값 하락세가 진정되고 거래가 활성화되는 등의 시장 분위기 반전을 이끌어내는 효과를 보였다.

7월 24일에는 4.1 대책의 보완 및 후속 시행 방안이 발표됐다. 대표적으로 주택 공급 축소 방안을 구체화했으며, 이러한 공급 조절책은 수도권의 주택 수급 불균형 해소와 함께 주택시장 정상화에 더욱 힘을 실어줄 것이다. 특히, 8.28 전월세 대책 이후 생애 최초 주택 구입자를 중심으로 전세에서 매매로 갈아타는 등 부동산시장에 온기가 돌 것으로 기대한다.

박근혜 정부의 핵심 공약 중 하나가 '행복주택사업'이다. 도심 내 철도 부지, 유휴지 등 공공이 보유한 저렴한 토지를 활용해 앞으로 5년 간 20만 가구의 임대주택을 공급한다는 계획이다. 그린벨트에 임대·분양주택을 지어 민간 부문의 설자리를 빼앗았다는 비판을 들은 보금자리주택과 차별된다. 임대주택에 대한 거부감을 없애기 위해 사회적 취약 계층과 함께 신혼부부, 대학생 등 사회 활동 왕성 계층을 입주대상자로 했다는 점도 세심한 배려가 돋보인다.

지역 주민의 반대가 심하면 강행하지 않고 원하는 지역부터, 또 꾸준히 주민 의견을 취합해 지역에 도움이 되는 형태로 사업을 추진하겠다는 자세는 무척 신선하게 다가온다. 행복주택을 고유명사화하지 않고 임대주택의 한 형태로 끌고 가는 것도 정권이 바뀔 때마다 혼선을 가져온 관례에서 벗어나는 계기가 될 수 있을 것이다.

박근혜 정부의 주택 정책이 큰 틀 속에서 하나씩 구체화되고 있다. 느낌이 나쁘지 않다. 거시경제 여건, 주택보급률, 인구 및 가구 구조, 주택 보유에 대한 인식 등을 볼 때 현 정부는 부동산 투기 열풍이 다시 오지 않을 것이라는 판단을 하고 있다. 집값의 절대적인 하락이 아니라 물가와 소득 증가율 범위에서 안정화돼야 거래가 활성화되고 하우스푸어 문제가 해결되고 저소득층의 주거 환경이 개선된다는 인식에도 공감한다.

그렇지만 이런 전체 그림이 완결되려면 이제 국회의 협조가 필요하다. 분양가상한제의 탄력적 적용, 다주택자에 대한 양도세 중과 폐지, 수직증축 리모델링 허용, 주택 관련 세제 개편 등 이미 발표된 정책들이 시행될 수 있도록 입법안들이 조속히 가시화돼야 한다. 국회에서 화룡점정의 역할을 해준다면 우리나라 주택 정책은 미완의 대기를 넘어 백년대계의 초석을 마련하는 귀중한 첫 걸음이 될 것이다. **<머니투데이, 2013. 8. 6>**

김흥수(원장·infra@cerik.re.kr)