

건설동향브리핑

제441호 (2013. 12. 16)

■ 경제 동향

- 2013년 하반기 분양시장 지역별 온도차 극심

■ 정책 · 경영

- 법정 보증 수수료 원가 반영 기준 현실화 방안
- 2012년 공공공사 계약 금액, 금융 위기 대비 22.7% 감소

■ 정보 마당

- 주요 선진국의 건설 통계 분석(II)

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 부동산 관련 법률 처리, ‘빅딜’이 아니라 ‘빅블’이 되어야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2013년 하반기 분양시장 지역별 온도차 극심

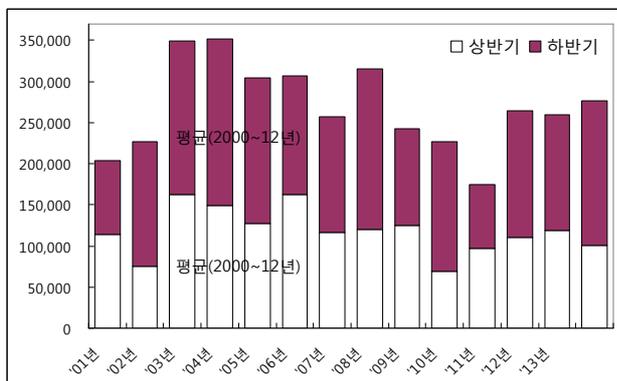
- 중형, 서울·대구/경북·충청, 공공 중심 공급, 청약 경쟁률 격차 심화 -

■ 중형 중심으로 하반기에 분양 물량 집중

- 2013년 하반기의 전국 아파트 분양 물량은 17만 5,505호 수준이며, 상반기 대비 73.7% 증가함. 2013년도 분양 물량은 상반기보다 하반기에 집중되는 특징을 보임.
 - 지난 13년(2000~12년) 동안 하반기 평균 분양 물량과 비교하면 17.7% 증가함.
 - 수도권은 8만 3,888호로, 상반기 대비 110.2% 증가하여 하반기 분양 물량이 상반기에 비해 2배에 이르는 수준임. 지방은 9만 1,617호로, 상반기 대비 49.9% 증가함.
 - 특히, 8.28 대책 이후인 10월과 11월에 분양 물량이 급증함.
- 중형(60~85㎡ 이하)이 차지하는 비중이 상반기에 비해 하반기 분양에서 증가하였으며, 2011년 이후 분양된 아파트의 2채 중 1채는 중형임.
 - 하반기 분양 물량의 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 31.0%, 중형(60~85㎡ 이하) 59.0%, 대형(85㎡ 초과) 10.0%로 조사됨. 상반기(소형 32.3%, 중형 55.4%, 대형 12.3%)에 비해 소형과 대형의 비중은 소폭 감소하고, 중형의 비중은 확대됨.
 - 수도권은 소형 34.0%, 중형 51.8%, 대형 14.2%의 비중으로 조사되었고, 지방은 소형 28.2%, 중형 65.6%, 대형 6.2%로 나타남.
 - 수도권, 지방 모두 절반 이상이 중형으로 분양됨. 이러한 현상은 2011년 이후 지속되고 있음. 특히, 지방에서 중형 집중 현상이 현저히 나타나고 있음.

<분양 물량 추이>

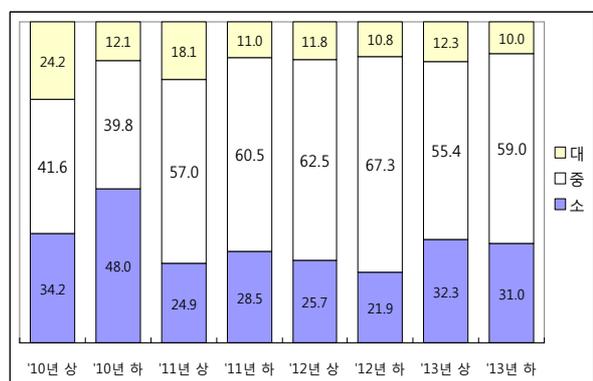
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

<규모별 분양 물량 비중 추이>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

■ 서울, 대구·경북권, 충청권에서 분양 다수 이루어져

- 하반기 들어 서울의 분양이 크게 증가하였고, 대구·경북권, 충청권에서도 분양이 많았음.
 - 서울의 하반기 분양 물량은 3만 8,160호에 달해 2001년 이후 가장 많은 물량의 분양이 이루어짐. 상반기 대비 942.1%, 전년 하반기 대비 594.4% 각각 증가함.
 - 지방에서는 경기 상황이 가장 양호한 대구와 경북에서 하반기에만 각각 1만 세대 이상의 분양이 이루어져 가장 많은 물량이 공급됨.
 - 대구·경북권과 충청권은 전년 하반기 대비로도 두 자릿수 이상 분양이 증가함.
- 상반기에 비해 수도권을 중심으로 공공 물량의 확대 현상이 크게 나타남.
 - 하반기 들어 공공의 비중(상반기 22.5% → 35.3%)이 증가함. 특히, 수도권에서 공공의 비중이 상반기 30.9%에서 하반기에는 45.6%로 확대됨.
 - 마곡지구, 세곡지구, 내곡지구, 천왕지구 등에서 공공 분양 물량이 집중되며 하반기 수도권에서 공공 물량이 다수 공급됨.
 - 수도권과 기타 지방은 보금자리지구, 혁신도시 등의 분양으로 임대의 비중이 상반기에 비해 증가하였으나, 대구 등 5개 광역시는 민간의 분양 비중이 증가함.

■ 청약 상황은 지역별 양극화

- 신규 분양시장에서 청약 과열과 청약 미달이 함께 나타나며 지역별 온도차가 극심함.
 - 서울은 비교적 많은 물량이 공급되고서도 높은 청약 경쟁률을 나타냄. 그러나, 경기와 인천 지역에서는 청약 미달 단지가 다수 발생함.
 - 강남 보금자리, 강남 재건축, 위례 신도시 등 강남권 인근의 분양은 대부분 높은 청약 경쟁률을 나타내며 강남권에 대한 수요 집중 현상을 확인시킴. 다만, 대형 아파트의 청약 경쟁률은 비교적 낮거나 공공 분양에서는 일부 미달 사태로 이어져 여전히 중소형 수요 편중 현상이 이어지고 있음.
 - 지방 시장에서도 광주와 대구가 비교적 높은 청약 경쟁률을 나타낸 반면, 대전, 강원, 충남, 경남, 전북, 제주 등 청약 미달 단지가 다수 발생함. 특히, 세종시 수요 집중의 영향으로 충남과 대전의 신규 주택시장에 하방 압력으로 작용한 것으로 해석됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

법정 보증 수수료 원가 반영 기준 현실화 방안¹⁾

- 중간 신용 등급의 평균적인 업체에 적용하는 보증 요율 적용해야 -

■ 법정 보증 수수료의 도입 취지

- 공공 발주자는 법령으로 의무화되어 있는 공사이행보증과 하도급대금지급보증의 수수료를 공사 원가의 경비 항목에 계상하게 되어 있음.
 - 공사이행보증은 1996년 미국의 이행 본드(Performance Bond)를 도입한 것으로, 보증 사고가 발생할 경우 보증기관의 보증 이행을 역무 이행으로 갈음할 수 있는 제도임.
 - 도입 당시 공공공사 적격심사제도를 최저가낙찰제로 단계적으로 확대 적용하고, 건설 보증의 업체 선별 능력을 제고하기 위하여, 최저가낙찰제가 적용되는 공사에 대해서 계약 보증 대신 공사이행보증제도를 의무화하였음. 이에 따라 보증 수수료가 계약 보증의 경우보다 증가하므로 보증 수수료를 공사 원가에 반영하고 있음.
 - 하도급대금지급보증은 원도급자가 부도 등의 이유로 하도급자에게 대금 지급을 하지 않는 경우 보증기관이 대금을 지급하는 제도임. 하도급자를 보호하기 위해서 1996년 「하도급법」과 「건설산업기본법」에 도입하였고, 하도급대금지급보증서의 발급에 소요되는 금액을 국토교통부 장관이 고시하는 기준에 따라 도급 금액 산출 내역서에 명시토록 하여 공사 원가에 반영하고 있음.

■ 법정 보증 수수료의 원가 반영 현황

- 공사이행보증 수수료의 공사 원가 반영 기준이 되는 조달청의 '체비율 적용 기준'과 하도급대금지급보증 수수료 산정의 기준이 되는 국토교통부 고시에 의한 보증 수수료가 원도급자가 실제 납부하는 보증 수수료의 수준보다 크게 낮아 부작용이 발생하고 있음.
 - 현재 조달청이 적용하고 있는 공사이행보증 수수료는 직접 공사비(재료비+직접 노무비+산출 경비)의 일정 요율(비율)을 곱한 다음 430만원을 더하여 연간 보증 수수료를 계산하고 총 보증 수수료는 여기에 공사 기간(연수)을 곱하여 산정하고 있음.
 - 그리고, 현행 '하도급대금지급보증서 발급 금액 적용 기준'(건설교통부 고시 제2010-956호)에 의하면 하도급대금지급보증서의 발급 금액은 공사 규모와 낙찰자 선정 방법

1) 본고는 한국건설산업연구원이 2013년 11월에 발간한 「법정 보증 수수료의 공사 원가 반영 기준 현실화 방안」 연구보고서의 주요 내용을 발췌하였으며, 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

별로 직접 공사비의 일정 비율을 곱하여 산정하도록 되어 있음.

- 한편, 하도급대금지급보증은 사후 정산을 하고 있는데(공사이행보증의 경우에는 사후 정산을 하지 않고 있음), 원도급자가 실제 납부한 수수료 금액이 원가에 반영한 금액보다 적은 경우에만 정산하고, 실제 납부한 수수료 금액이 원가에 반영한 금액보다 많은 경우에는 정산하지 않고 있음.

■ **법정 보증 수수료의 원가 반영 현실화 방안**

- 첫째, 공사 원가 계산시 공사이행보증과 하도급대금지급보증 수수료의 직접 공사비 대비 비율을 보증기관이 중간 신용 등급의 평균적인 업체에 적용하는 보증 수수료의 요율을 기준으로 적용하도록 공사 원가 계상 원칙을 개정해야 함.
- 이에 따라 현재 현저하게 낮은 비율로 규정되어 있는 조달청 기준과 국토교통부 고시 기준을 보증기관의 중간 등급 평균 업체에 적용하는 요율로 추정한 적정 비율로 개정해야 함(추정은 총 공사 원가 대비 보증 수수료의 비율과 총 공사 원가 대비 직접 공사비의 비율을 추정하여 전자를 후자로 나누어 추정하고, 공사이행보증의 경우 직접 공사비 대비 보증 수수료 비율은 아래 표 참조).²⁾
- 둘째, 현재 실제로 납부한 수수료가 원가 반영 금액보다 적은 경우에만 인정하는 사후 감액정산제도를 증액 정산시에도 적용 가능하도록 개선하고, 공사이행보증에도 사후정산제도를 도입해야 함.

<직접 공사비 대비 연간 보증 수수료 비율(공사이행보증)>

총 공사 원가 규모		총 공사 원가 대비 보증 수수료 비율(A)(%)	총 공사 원가 대비 직접 공사비 비율(B)(%)	직접 공사비 대비 연간 보증 수수료 비율(C=A/B)(%)
300억원 이상 1,000억원 미만	토목	0.114	57.18	0.199
	건축	0.114	65.27	0.175
	산업 설비	0.114	74.10	0.154
	조경	0.114	70.75	0.161
1,000억원 이상	토목	0.101	57.78	0.175
	건축	0.101	65.86	0.153
	산업 설비	0.101	74.69	0.135
	조경	0.101	71.45	0.141

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

2) 추정 방법과 하도급대금지급보증의 직접 공사비 대비 보증 수수료 비율은 「법정 보증 수수료의 공사 원가 반영 기준 현실화 방안」(한국건설산업연구원, 2013. 11) 참조.

2012년 공공공사 계약 금액, 금융 위기 대비 22.7% 감소

- 지방 건설기업 위기감 고조, 향후에도 발주기관 재정 악화로 감소 가능성 커 -

■ 2008~12년 간 300억원 이상 대형 공사 축소로 공공공사 물량 감소

- 2008년부터 2012년까지 최근 5년 간 발주된 공공공사의 계약 금액을 기준으로 분석한 결과, 대형 공사가 많았던 2009년을 제외하고 공공공사는 지속적으로 감소하고 있음. 특히, 300억~1,000억원 미만 공사의 감소폭이 가장 큰 것으로 나타나 이 구간을 주로 수주하는 중견 건설기업들의 어려움이 더욱 가중되었을 것으로 판단됨.
- 300억~1,000억원 공사는 건수 기준으로 2008년의 253건에서 2012년에는 155건으로 38.7%가 감소, 금액 기준으로 2008년의 10조 6,014억원에서 2012년에는 6조 4,741억원으로 38.9%가 감소해 다른 규모의 공사보다 많이 줄어듦.
- 1,000억원 이상의 초대형 공사도 건수 기준으로 2008년의 138건에서 2012년에는 81건으로 41.3%가 감소, 금액 기준으로 2008년의 18조 2,335억원에서 2012년에는 12조 109억원으로 34.1%가 감소해 금융 위기 때보다도 초대형 공사의 발주가 줄어들었음.

■ 발주기관의 재정 악화로 향후에도 대형 공사 발주는 감소할 듯

- 지방자치단체와 준정부기관의 발주 공사가 전체 공공공사의 70% 이상을 차지하고 있음. 특히, 300억원 이상 대형 공사의 발주가 가장 많은 준정부기관의 공사는 전체 발주기관 공사의 절반을 점하고 있음. 공기업의 부채 증가, 지방자치단체의 재정 자립도 악화 등으로 인해 향후에도 대형 공사의 발주는 줄어들 것으로 예상됨.
- 금융 위기였던 2008년과 비교하면 중앙정부를 제외한 지방자치단체, 준정부기관 및 기타 기관의 발주 공사 모두 건수 및 금액 면에서 감소하였음.
- 중앙정부는 건수 기준으로 2008년의 2,665건에서 2012년에는 2,776건으로 4.2%가 증가, 금액 기준으로 2008년의 4조 8,548억원에서 2012년에는 5조 3,768억원으로 10.8%가 증가함.
- 지방자체단체는 건수 기준으로 2008년의 1만 8,749건에서 2012년에는 1만 5,329건으로 18.2%가 감소, 금액 기준으로 2008년의 12조 9,683억원에서 2012년에는 10조 5,966억원으로 18.3%가 감소함.

- 준정부기관은 건수 기준으로 2008년의 2,139건에서 2012년에는 1,616건으로 24.5%가 감소, 금액 기준으로 2008년의 20조 6,828억원에서 2012년에는 16조 7,684억원으로 18.9%가 감소함.
- 기타 기관은 건수 기준으로 2008년의 244건에서 2012년에는 197건으로 19.3%가 감소, 금액 기준으로 2008년의 5조 2,725억원에서 2012년에는 1조 979억원으로 79.2%가 감소함.

■ 공공공사 물량 감소로 인해 지방 건설기업의 위기감 고조

- 지역별로 살펴보면, 2012년 건수 기준으로 지방이 67.2%, 수도권이 23.3%, 5대 광역시가 9.5%를 차지해 지방에서 발주되는 공사의 건수가 가장 많음. 금액 기준으로도 지방이 51.8%, 수도권이 36.7%, 5대 광역시가 11.5%로, 지방이 가장 큰 비중을 차지
- 그러나, 지역별로 2008년부터 2012년까지 최근 5년 간 추이를 살펴보면, 수도권과 5대 광역시, 지방의 공사 건수 및 금액은 지속적으로 줄어들고 있음.
 - 지방의 경우, 도별 공공공사 물량은 호재를 맞은 일부 지역을 제외하면 지속적으로 감소하고 있어 지방 건설기업이 겪는 어려움은 가중되고 있음.
 - 지방 건설기업은 정부가 발주하는 공공공사에 대한 의존도가 높기 때문에 공공공사 물량의 감소는 지방 건설기업의 부도로 이어질 위험성이 큼.
 - 따라서, 향후 지방 건설기업을 중심으로 구조조정이 본격화되기 전에 폐이퍼 컴퍼니를 줄이기 위한 정부의 정책적 지원이 필요함.

■ 건설기업, 종합심사제 도입 등 향후 변화되는 제도에 대한 준비 필요

- 정부는 2015년부터 ‘적격심사제’는 축소하고, ‘최저가낙찰제’를 폐지함으로써 ‘종합심사제’로 대체하는 방안을 추진 중에 있음.
 - 공공공사의 물량이 줄어들고 있는 상황에서 입·낙찰 제도의 변화는 정부가 가격 중심이 아닌 공사 수행 능력과 기술을 중시하는 방향으로 점진적으로 변화하고 있음을 시사함.
 - 건설기업은 제도의 변화에 대비해 변경되는 평가 요소를 파악하고 이에 대한 준비를 하는 것이 필요함.

최은정(책임연구원 · kciel21@cerik.re.kr)

주요 선진국의 건설 통계 분석(II)¹⁾

- EU 회원국 및 스위스·터키·노르웨이 건설업 통계 비교 -

■ 건설업체 수

- EU 27개국의 2012년도 총 건설업체 수는 311만 6,000개 사로, 2011년에 비해 0.3% 증가. 국가별 건설업체 수의 규모는 이탈리아, 스페인, 독일, 프랑스, 영국 순으로 나타남.
 - 이탈리아는 전년도와 동일한 56만 3,000개 사, 스페인은 전년 대비 5.1% 감소한 46만 2,000개 사, 네덜란드는 전년 대비 16.9% 증가한 13만 1,000개 사, 독일, 프랑스, 영국은 각각 39만 개 사, 35만 5,000개 사, 20만 9,000개 사로 전년과 동일한 것으로 나타남.
 - EU 27개국 중 건설업체 수가 전년 대비 증가한 국가는 5개국이며, 감소한 국가는 3개국, 전년과 동일한 국가는 19개국으로 나타남. 국가별 건설업체 수와 변화 규모는 아래 표와 같음.
 - 비EU 국가의 건설업체 수는 터키 20만 개 사, 노르웨이 5만 개 사, 스위스 3만 8,000개 사 등으로 전년도와 동일
 - EU의 총 건설업체 중 종업원 20명 이하의 중소기업이 95%, 10명 이하가 93%임.

<국가별 건설업체 수>

(단위 : 천 개 사)

국가		EU	스위스	터키	노르웨이
업체 수	2011년	3,105	38	200	50
	2012년	3,116	38	200	50



<EU 27개 국가별 건설업체 수>

(단위 : 천 개 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
	390	355	209	462	563	131	160	94	84	42	31	31	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
56	95	25	10	17	98	3	2	3	3	7	15	4	6

주 : 위 칸의 건설업체 수가 2011년도 통계치이며, 아래 칸의 건설업체 수는 2012년도 통계치임.

자료 : 유럽건설업국제연합회(FIEC, Federation de l'Industrie Europeenne de la Construction).

1) 본고는 유럽건설업국제연합회(FIEC, 1905년 창립)가 EU 27개국 그리고 FIEC 회원국인 스위스, 노르웨이, 터키의 건설산업 활동을 조사하여 발표한 주요 건설 지표를 발췌, 정리하였음. 건설 매출과 건설 고용 통계를 분석 게재한 I편에 이어 이번 II편에서는 건설업체 수, 공종별 비중, 해외 공사 실적을 분석 게재함.

■ EU 건설산업의 공종별 금액 및 구성비

- 2012년 EU 건설산업의 공종별 금액은 토목공사 2,578억 4,000만 유로, 건축공사 6,094억 4,000만 유로, 주택 개량과 유지·보수 부문이 3,047억 2,000만 유로를 기록, 각 부문 모두 전년 대비 3% 감소하였으며, 부문별 구성비는 전년과 동일한 것으로 나타남.
- 건축 부문 중 신규 주택의 경우 전년 대비 2.1% 증가한 2,344억 유로를 기록한 반면, 비주거용 부문은 전년 대비 5.9% 감소한 3,750억 4,000만 유로를 기록함.

<EU 건설산업 공종별 금액 및 구성비>

(단위 : 억 유로, %)

구분	2011년도		2012년도		
	금액	구성비	금액	구성비	
토목	2,657.6	22	2,578.4	22	
건축	주택(신규)	2,295.2	19	2,344.0	20
	비주거용	3,986.4	33	3,750.4	32
주택 개량, 유지·보수	3,140.8	26	3,047.2	26	
계	12,080	100	11,720	100	

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)

■ EU 해외 공사 수주액 및 구성비

- 2011년도 EU 해외 공사 수주액은 전년 대비 9.2% 증가한 823억 유로이며, 지역별 수주 규모는 274억 590만 유로를 기록한 아시아·오세아니아·호주 지역을 필두로 하여 북미, 아프리카, 중동, 중남미 순으로 전년도와 동일한 순으로 나타남.

<EU 해외 공사 금액 및 구성비>

(단위 : 만 유로, %)

구분	2010년도		2011년도	
	금액	구성비	금액	구성비
아시아, 오세아니아, 호주	2,417,130	32.1	2,740,590	33.3
북미	1,950,270	25.9	2,041,040	24.8
중남미	692,760	9.2	971,140	11.8
중동	1,159,620	15.4	1,135,740	13.8
아프리카	1,310,220	17.4	1,341,490	16.3
계	7,530,000	100	8,230,000	100

자료 : 유럽해외건설협회(EIC, European International Contractors)

김영덕(연구위원-정책 · kyoduk@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요내용
12. 9	대한건설협회	• ‘공정 거래 및 자정 환경 조성을 위한 대책 회의’에 건설산업연구실 김영덕 연구위원 참여 - 최근 건설업체 담합 등 불공정 행위에 대한 학계, 연구계 및 업계 대책 모색
	한국감정원	• ‘아파트 실거래가격지수 관련 전문가 간담회’에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 산출 지수 검증 및 자문
12. 10	해외건설협회	• ‘2013년 제4차 QJT 신청 사업 심의’에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여
	국토교통부	• 건설경제과 주최, ‘자체 평가위원회 현장 점검 회의’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 불공정 관행 근절을 위한 불공정 하도급 점검 현장 및 실태 파악
	고용노동부	• 인력수급정책과 주최, ‘건설 근로자 고용 개선 전문가 회의’에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 제3차 건설 근로자 고용 개선 기본 계획 수립을 위한 검토
	국토교통부	• 주택정책과 주최, ‘전문가 간담회’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 2014년 주요 업무 계획에 대한 전문가 의견 수렴
12. 11	KDI	• ‘RMG 공개 회의 및 세미나’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 신규 분양시장에 대한 주제 발표 및 토론
12. 12	국토교통부	• 건설경제과 주최, ‘전문가 자문회의’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 2014년도 대통령 연두 업무 보고 관련 사전 점검 회의
	한국감정원	• ‘주택 가격 동향 조사 지수 심의회’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여
12. 13	대한건설협회	• ‘조사 통계 자문회의’에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 협회 조사 통계 개선에 대한 자문
	한국감정원	• ‘주택 가격 통계 개선 및 발전 방안 모색 세미나’에 건설경제연구실 김현아 실장 토론자로 참여

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	시대별 건설기업의 경영 실패 특성 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 지난 50년 간 30대 건설기업의 70%에 해당하는 21개 사가 역사 속으로 사라짐. - 현재 생존해 있는 기업은 9개 사, 그 중 30위권을 유지한 기업은 4개 사에 불과 - 법정관리나 워크아웃 등 경영권 변동은 겪지 않은 기업은 2개 사 - 경영권 변동은 석유 파동, 외환 위기, 글로벌 금융 위기 등 경제적 격변기에 약 60%가 집중 • 건설기업들의 경영 환경은 국민경제의 발전에 따라 급변했고, 기업의 실패 요인 역시 시대에 따라 달라져 왔음. - 건설시장의 규모가 작고, 발주자 및 시장 조정자로서의 정부 역할이 컸던 1960~70년대에는 정부 규제 및 제도적 요인이 부각되었음. - 1980년대에는 해외시장에서의 경험 부족으로 진출국의 정치·경제적 리스크의 고려 미흡, 클레임 처리 등 공사 관리 측면에서 많은 시행착오를 겪으며 위기에 직면한 경우가 많음. - 1990년대 후반 외환 위기에는 일시적 유동성 부족 등을 겪은 대기업들을 중심으로 경제적 타격이 집중되었음. - 2000년대 이후에는 PF 방식으로 자금 조달에 주력해 온 중견 기업들이 침체 국면에서 대거 위기에 직면하였음.

부동산 관련 법률 처리, ‘빅딜’이 아니라 ‘빅볼’이 되어야

취득세 영구 인하 등 부동산 관련 법률 오랜 진통 끝에 국회 통과

지난주 부동산 관련 입법 사항 중 일부가 드디어 본회의를 통과했다. 취득세 영구 인하 등을 하반기에 발표된 대책도 있지만 재개발·재건축 사업의 현금 청산 시기 조정이나 리모델링 수직 증축 등 4.1 대책에서 발표된 내용도 다수 포함되어 있다. 그러나, 이보다 오래 전부터 논의됐던 다주택자 양도세 중과나 분양가상한제는 이번에도 국회 통과가 불발되었다.

일부에서는 ‘빅딜’을 해서라도 국회 통과를 관철해야 한다고 한다. 하지만 이러한 ‘빅딜’을 우려하는 목소리도 크다. 시장 환경의 변화에 따라 이미 용도 폐기된 규제들을 거두어 내는데 자꾸 조건이나 범위가 추가되면서 본안보다 계속 후퇴하고 있기 때문이다. 더욱이 다주택자 양도세 중과나 분양가상한제와 빅딜을 해야 하는 것이 ‘전월세상한제’나 ‘임대주택등록제’이다. 집 없는 서민들의 고통을 생각하면 임대시장의 문제 해결을 위한 정부의 개입은 필요해 보인다. 그러나, 주요 선진국들이 주로 전시 상황과 같이 긴급한 상황에 도입했던 임대료 통제와 유사한 전월세상한제 등을 과연 구조적으로 변하고 있는 지금의 우리나라 임대시장에 도입하는 것이 적절한지는 심도 있는 검토가 필요하다. 특히, 현재 야당의 법안은 모든 임차 주택에 무차별적으로 적용되는 매우 포괄적인 규제이다. 따라서, 설사 도입을 검토하더라도 규제 평가가 생략되는 의원 입법의 형태로는 적절하지 않은 듯하다.

부동산을 포함한 민생 현안 법률의 국회 처리, ‘빅딜’이 아니라 ‘빅볼’이 되어야

우리나라 부동산시장이 당면한 구조적인 문제는 이제 염려만으로 해결되지 않는다. 적극적으로 대응하고 극복해 가려는 정면 승부가 필요하다. 단순히 기존 규제를 완화하거나 개선하는 수준이 아니라 그 틀을 새로 짜야 한다. 임대시장에 대한 접근법 역시 규제보다는 활성화 및 선진화가 더 시급하다. 비제도권에 숨겨져 있는 임대시장을 제도권으로 드러내기 위한 관련 통계나 정책 인프라 구축도 선결돼야 하는 과제다. 입법 절차가 지금처럼 멈춰 있어서는 안 된다.

모처럼 올 하반기 경제 지표가 호전을 보이면서 내년 경기 회복에 대한 기대가 크다. 그러나, 경기 회복세가 ‘반짝 장세’에 그칠 것이라는 우려도 크다. 스포츠 용어 중에 ‘빅 볼(Big Ball)’이라는 단어가 있다. 빅볼이란 경기의 흐름을 선수에게 맡긴 채 정면 대결과 장타력으로 승부를 겨는 것을 의미한다. 이제 국회는 그 동안 미루어 두었던 민생 법률들을 빅딜로 해결하는 것이 아니라 구조 변화와 불확실한 경기 회복에 정면으로 대응하는 ‘빅볼’의 모습을 보여줄 때다.

<머니투데이, 2013. 11. 11>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)