건설동향브리핑

제448호 (2014. 2. 10)

■ **경제 동향**

· 1월 CBSI 전월 대비 0.2p 하락한 64.3

■ **정책 · 경영**

· 2014년 경제 정책 주택 부문의 주요 내용

· 2014년에 달라지는 주요 건설 계약 관련 제도(Ⅰ)

■ **정보 마당**

· 미국 건설산업 인적 자원 개발 방향의 변화와 시사점(Ⅱ)

■ **연구원 소식**

■ **건설 논단 :** 주택 시장의 양극화

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

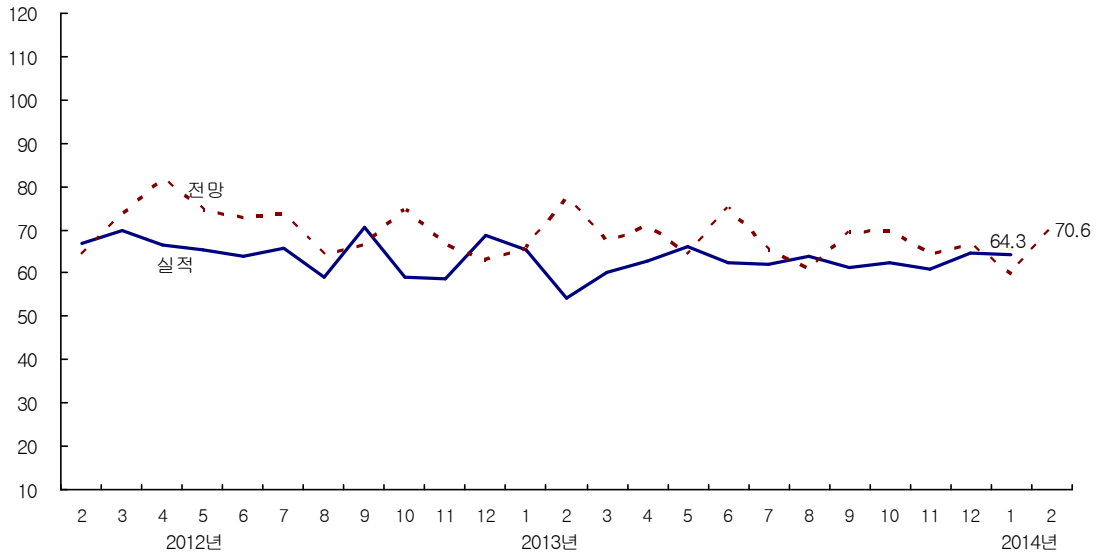
1월 CBSI 전월 대비 0.2p 하락한 64.3

- 연초 공사 발주 물량 감소 등 계절적 영향으로 소폭 하락 -

■ 건설기업 체감 경기 침체 수준 여전히 심각

- 2014년 1월 건설기업 경기실사지수(CBSI)[1]는 전월비 0.2p 하락한 64.3을 기록함.
  - 작년 12월에 전월비 3.6p 상승한 64.5를 기록하면서 소폭 회복되었으나, 2014년 1월에는 이러한 회복세를 이어가지 못하고 1개월 만에 다시 하락함.
  - 통상적으로 1월에는 공공공사 발주 물량이 감소하고, 혹한기로 인해 민간 부문의 공사 물량도 줄어드는데, 이러한 계절적 요인이 영향을 미쳐 소폭 하락한 것으로 판단됨.
  - 그 결과, CBSI는 기준선(100.0)에 훨씬 미치지 못하는 60선 중반에 머물렀으며, 건설기업 체감 경기의 침체 수준이 여전히 매우 심각한 것으로 나타남.
  - 다만, 하락폭이 0.2p에 불과해 예년에 비해서는 작았는데[2], 이는 작년 12월의 CBSI가 64.5로 이미 예년에 비해 많이 침체되어 있었고[3], 작년 연말 국회에서 일부 부동산 대책들이 입법화된 것도 긍정적인 영향을 미친 것으로 판단됨.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

1) 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하며, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.
2) 2012년 1월 CBSI는 전월비 9.3p 하락했고, 2013년 1월 CBSI는 전월비 3.5p 하락했음.
3) 2011년 12월 CBSI는 71.6을 기록했고, 2012년 12월 CBSI는 68.9를 기록했음.

■ 대형 및 중소업체 지수 전월비 하락, 중견업체 지수 상승

- 업체 규모별로 살펴보면 대형 및 중소업체 지수는 하락했으나, 중견업체 지수는 상승함.
  - 대형업체 지수는 전월비 14.3p 하락한 78.6을 기록해 체감 경기의 침체 수준이 전월에 비해 많이 악화되었는데, 작년 6월에 78.6을 기록한 이후 7개월 만에 다시 80선 아래로 하락함.
  - 중소업체 지수 역시 전월비 4.5p 하락한 43.4를 기록해 체감 경기의 침체 수준이 악화되었으며, 대형 및 중견업체에 비해 여전히 상대적으로 지수가 낮아 침체 수준이 가장 심각함.
  - 한편, 중견업체 지수는 대형 및 중소업체 지수와 달리 전월비 17.9p 상승한 67.9를 기록하면서 체감 경기의 침체 수준이 개선됨. 이는 작년 12월에 중견업체 지수가 전월비 10.7p 하락하며 50.0을 기록한 데 따른 통계적 반등 효과와 더불어 주택 매출의 비중이 높은 중견업체에게 작년 연말의 부동산 대책 입법화가 일부 긍정적인 영향을 미친 결과로 판단됨.

<업체 규모별 CBSI 추이>

구분		2013년 3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2014년 1월		2월 전망
												실적	전월 전망치	
종합		60.3	62.8	66.1	62.4	62.1	64.0	61.2	62.3	60.9	64.5	64.3	59.8	70.6
규모별	대형	69.2	71.4	78.6	78.6	85.7	92.9	85.7	84.6	85.7	92.9	78.6	85.7	78.6
	중견	66.7	66.7	66.7	64.3	50.0	48.1	50.0	51.9	60.7	50.0	67.9	50.0	77.8
	중소	42.6	48.1	50.9	41.2	48.1	48.1	45.3	48.1	32.0	47.9	43.4	40.4	52.9

자료 : 한국건설산업연구원

■ 2014년 2월 전망치, 1월 실적치 대비 6.3p 상승한 70.6

- 한편, 2014년 2월 전망치는 1월 실적치 대비 6.3p 상승한 70.6을 기록함.
  - 실적치 대비 익월 전망치가 6.3p 상승한 것은 건설기업들이 2월에는 그만큼 건설 경기의 침체 수준이 다소 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
  - 그러나, 통상적으로 2월에도 공공공사 발주 물량이 크게 늘어나기 어렵고, 민간 부문도 계절적인 요인 및 거시경제 침체의 영향으로 크게 회복되기 어려워 실제로 2월 실적치가 70선을 넘어서기는 쉽지 않을 것으로 보임.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

2014년 경제 정책 주택 부문의 주요 내용

- 전·월세 시장 안정, 주택 거래 정상화, 주거비 경감 중점의 운용 계획 -

■ 정부의 주택 시장에 대한 진단과 전망

- 주택 매매 가격과 거래량은 4.1 및 8.28 대책 등이 실현되면서, 최근 점차적으로 회복 조짐을 보이고 있는 것으로 판단됨.
  - 주택 가격과 거래량이 모두 회복세를 나타내고 있으며, 특히, 주택 거래의 회복세가 현저

※ 전년 동기 대비 주택 거래량 : 2013년 1/4분기 -6.9% → 2/4분기 55.5% → 3/4분기 -1.1% → 4/4분기 8.7%

- 주택 전세 가격은 전세에서 월세로의 전환, 하반기 입주 물량의 감소 등에 따른 전세 공급량의 감소와 낮은 전세금 대출 금리(4%대), 높은 전·월세 전환율(6~10%) 등에 따른 임차인들의 전세 선호 지속 등 구조적인 요인도 함께 작용, 당분간 오름세가 지속될 전망임.
  - 다만, 주택 매매 가격의 하락세가 진정될 경우, 전세 수요의 매매 전환으로 전세 가격의 상승 압력은 둔화될 가능성이 있음.

■ 2014년 경제 성장률 회복 예상되지만, 소비 위축 요인도 잠재

- 2014년 실질GDP 성장률은 세계 경제의 성장세 확대, 정부 정책의 효과 지속 등으로 2010년 이후 4년 만에 세계 성장률(3.6%, IMF 발표치)을 상회하는 3.9%의 상승이 전망됨.
  - 상반기에는 확장적 거시정책 등을 통하여 경기를 보완하고, 하반기에는 글로벌 경기의 회복에 따른 민간 부문의 개선세 확대로 연중 고른 성장세를 보일 것으로 예측
  - 단, 미국의 채무 한도 협상, 양적 완화 축소에 따른 신흥국의 성장 둔화 및 자본 유출입의 변동성 확대, 일본 경제의 향방 등은 하방 요인으로 작용할 수 있음.

- 가계의 소비 심리는 양호하나, 전·월세 및 가계 부채의 부담 등이 소비의 회복에 제약 요인으로 작용하고 주택 수요에도 영향을 미칠 가능성이 있음.
  - 전·월세 가격의 상승세가 지속될 경우, 가계의 유동성 제약으로 소비 여력이 위축될 가능성이 있음.
  - 미국의 양적 완화 축소 등에 따라 가계의 대출 금리가 상승할 경우, 가계의 이자 부담 증

가로 인해 소비에 부담 요인으로 작용하고, 주택 구매 심리를 위축시킬 가능성이 있음.

■ 2014년 경제 정책 주택 · 부동산 부문의 주요 내용

- **전 · 월세 시장의 안정 :** 전세에서 월세로의 전환 등 임대시장의 구조 변화에 맞춰 수급 측면에서 근본적인 대응 방안을 마련하여 추진할 예정임.
  - 공급 측면에서 건설 임대의 민간 참여 확대(BTL · REITs 등 사업 모델의 다양화, 주택기금 저리 자금 지원 등), 청약 제도 등의 규제 개선을 통한 매입, 임대 활성화, 주택 임대 관리업 육성 등 임대주택의 공급을 확대하여 추진할 예정임(3월). 또한, 행복주택 등 공공 임대주택을 지속적으로 공급하고, 소득 · 자산 기준의 정비, 임차인 소득 · 자산에 대한 검증 체계의 강화 등을 통해 공공 임대주택의 운영 방식을 합리화할 예정임.
  - 수요 측면에서는 전세 자금 지원 체계를 서민 · 중산층 중심으로 개편하고, 월세 보증의 활성화와 소득 공제의 확대(소득 공제율 50% → 60%, 공제 한도 300만원 → 500만원) 등을 통해 월세 지원을 강화할 예정임(3월).

- **주택 거래의 정상화 :** 주택 시장의 수요에 부응하여 실수요자의 주택 구입을 지원하고, 주택 시장의 구조 변화에 따른 제도의 개선을 추진할 계획임.
  - 공유형 모기지의 공급을 대폭 확대(0.3만 호 → 1.5만 호)하고, 생애최초주택구입자금 대출 등 국민주택기금 자금 지원과 우대형 보금자리론의 대출 요건 · 금리 등을 일원화한 통합 정책 모기지의 출범(1월) 등 주택 구입 자금의 지원을 강화함.
  - 인구 · 가구 구조 등 주택 시장의 환경 변화에 대응하여 무주택자 중심에서 교체 수요층, 다주택자, 법인, 임대 사업자 등으로 청약 제도를 확대 개편하고, 용적률 등 재건축 · 재개발 규제, 주택 금융 등의 제도 개선도 추진할 예정임.

- **주거비의 경감 :** 월세 부담의 완화 등 서민의 주거비 지원을 강화하고, 생애주기별 맞춤형 주거 복지를 시행할 예정임.
  - 현행 기초 수급자 대상의 주거 급여를 개편(주택 바우처)하여 지원 대상(73만 가구 → 97만 가구)을 확대하는 등 임대료 지원을 강화할 계획임.
  - 전세 임대 · 공공 기숙사 건축 등을 통해 대학생의 주거비를 경감하고, 고령층의 공공임대주택 확충 등을 통해 국민들의 생애주기상 주거 취약 시기에 지원할 예정임.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

2014년에 달라지는 주요 건설 계약 관련 제도(Ⅰ)[1)]

-「국가계약법」 시행령 및 계약예규의 개정 내용을 중심으로 -

■「국가계약법」 시행령 개정 내용(시행일 2014. 1. 1)

- 최저가낙찰제 확대 시행 2년 유예(2014. 1. 1→2016. 1. 1)
  - 최저가낙찰제 확대 시행(300억원 이상 공사→100억원 이상 공사) 시기 2년 유예(부칙 제22282호 제1조)

- 혁신도시 사업의 지역의무공동도급 확대 적용 시한 2년 연장(2013. 12. 31→2015. 12. 31)
  - 혁신도시 내 청사 신축 사업에 대한 지역의무공동도급 확대 적용 시한 2년 연장(부칙 제21578호 제2조)

- 분할·분리 발주 규정의 명확화
  - 하자 책임 구분이 용이하고 공정 관리에 지장이 없는 공사로서, 설계도서가 별도로 작성되거나, 공종 간 시공 목적물·시공 시기·시공 장소 등이 명확히 구분되는 공사로 분리 발주 대상을 구체화(제68조 제1항)
  - 각 중앙관서의 장이 분할·분리 발주 여부의 판단시, 예산 편성·기본설계 등 사업의 계획 단계부터 검토하도록 함(제68조 제2항).

- 조세 포탈 등을 한 자의 입찰참가자격 제한
  -「국가계약법」 제27조의 5(조세 포탈 등을 한 자의 입찰참가자격 제한)에 규정된 '조세 포탈 등을 한 자'의 대상 명확화(제12조)
  - (신설)「조세범처벌법」 제3조,「관세법」 제270조,「지방세기본법」 제129조를 위반하여 포탈·환급·공제받은 세액이 5억원 이상인 자, 또는「국제조세조정에 관한 법률」 제34조의 2를 위반하거나,「외국환거래법」 제29조 제1항 제6호(같은 법 제18조에 따른 신고의무를 위반한 경우에 한한다)를 위반한 자

- 계속비 공사의 하자 담보 책임 기산점 개정
  - (신설) 계속비 공사의 경우, 부분 완공된 부분에 대해서는 하자 담보 책임의 기산점을

1) 2014년에 달라지는 주요 계약 제도 중 정부 입찰·계약 집행 기준, 적격심사 기준, 일괄 입찰 등에 의한 낙찰자 결정 기준, 공동 계약 운용 요령 등의 계약예규의 개정 내용은 다음 호에 게재할 예정임.

부분 완공된 시기부터 기산토록 개정(제60조)

- 기본설계 기술제안입찰 심의의 시기 조정
  - 기본설계 기술제안입찰 방식의 선택 여부 심의를 위해 중앙건설심의위원회에 제출하는 '공사 집행기본계획서'의 제출 시기를 기본설계서 작성 전에서 기본설계서 작성 후로 개정(제99조)

■ 계약예규의 개정 내용(시행일 2014. 1. 10)

<공사계약 일반조건>

- 공사 손해보험 가입 의무화 대상 공사의 확대(제10조)
  - (현행) 턴키 공사, 추정 가격 200억원 이상 PQ 대상 공사→(개정) 턴키, 기술 제안, 추정 가격 200억원 이상 PQ 대상 공사 ※정부 입찰·계약 집행 기준 제55조에도 규정

- 설계 변경시에 협의율 적용을 배제하고, 설계 변경 당시에 산정한 실적공사비 단가를 적용하여 계약 금액을 조정하는 대상 공사의 확대(제20조 및 부칙)
  - (현행) 2012. 7. 9 개정 이후 입찰 공고된 최저가낙찰제 공사→(개정) 2014. 1. 10 개정 이후 계약 체결되는 모든 공공공사

- 입찰에 관한 서류 등을 허위 또는 부정한 방법으로 제출하여 계약이 체결된 경우, 계약의 해지 사유로 규정(제44조 제1항 제7호)

- 기타 계약 내용의 변경으로 인한 계약 금액의 조정시, 정부·입찰 계약 집행 기준 제14장 실비 산정 규정 적용(제23조)

<최저가낙찰제의 입찰 금액 적정성 심사 기준>

- 공동 도급의 경우에는 각 구성원의 입찰 금액이 공종 간 적정하고 합리적으로 계상토록 근거 마련(제5조)

- 특별한 사정이 있는 경우에는 입찰 금액 사유서를 별도 기한까지 제출토록 근거 신설(제7조)

김영덕(연구위원-정책 · kyoduk@cerik.re.kr)

미국 건설산업 인적 자원 개발 방향의 변화와 시사점(Ⅱ)[1)]

- '유능한 인재 유입 촉진 전략'을 중심으로 -

■ 유능한 인재 유입 촉진을 위한 대응책 수립의 배경

- 건설산업의 속성상 인력의 역량과 투입의 비중이 타 산업에 비해 상대적으로 큼에도 불구, 기존 인력의 은퇴는 물론 타 산업으로의 이탈이 지속돼 대책 수립의 필요성 대두

- 경험과 지식을 갖춘 인력은 이탈하는 반면, 청년층의 유입은 줄고 있어, 기술과 기능의 단절은 물론 인력의 질적 및 양적 부족이 미국 건설산업의 미래를 어둡게 만들고 있다는 판단에 따라 국가 차원에서 건설산업 전반의 대책을 제시하기 위해서임.

- 인재의 부족은 건설산업 내부적으로는 생산성을 저하시키며, 최종 소비자들에게 경제적인 부담을 증대시킴. 또한, 국제 시장에서 경쟁력 저하를 촉진시켜 이를 회복하는 데 비용과 시간이 예방보다 더 큰 손실을 가져 오게 될 것이라는 위기감이 팽배

■ 우수한 인재 유입 촉진을 위한 핵심 전략

- 사회와 경제, 기술의 발전 속도가 가속화되고 다양해지는 현상에 적응하기 위해서는 건설산업의 울타리를 거두고 타 산업과의 다양한 관계를 구축하는 것이 필요
  - 산업의 부정적인 이미지 혁신을 통해 기존 인력의 이탈을 최소화시키는 전략 수립

- 고등학교 이하의 청소년층 유입 촉진과 함께 진입 기회를 확대하기 위해 기업 및 건설 관련 단체들과 함께 다양한 교육과 사회적 활동을 강화시키는 전략 수립

■ 타 산업과의 관계를 다양화시키기 위한 전략의 핵심

- 거대 사업을 통해 타 산업과의 관계 구축의 풀을 최대한 확대
  - 도시 재생이나 애플사의 신사옥 건설 등과 같이 거대 사업에 다양한 산업이 참여하여 협력하는 새로운 사업 수행 모델을 지속적으로 확대하여 산업 간 벽을 허물어야 함.

1) *U.S. Construction Industry Talent Development Report(2013 Survey Result),* FMI, 2013 원문 내용 중 한국 건설산업의 인적 자원 개발 방향에 도움을 줄 수 있는 부분만 발췌하여 5회에 걸쳐 게재하고 있음. 이번 호에서는 그 두 번째로 '인재 유입 촉진 전략'을 중심으로 기술함.

- 건설산업에 종사하는 기업과 개인의 인적 네트워크를 통해 긍정적이면서 열정이 넘치는 산업이라는 인식을 확대시키는 자발적인 노력을 주문
  - 건설산업 기능 인력 중 여성 인력의 비중이 5.9%에 불과하고, 부장급 이상도 10.1%에 그치는 등 장벽이 존재하는 것으로 판단, 여성 인력에게 더 많은 기회를 부여함으로써 타 산업과의 눈높이를 맞추는 인재 활용 방식을 범용화시킴.

■ 청소년층 유입 촉진과 이미지 혁신을 위한 윤리 기준 강화 전략

- 리딩 기업들이 연합하여 청소년을 위한 멘토링 프로그램의 개발 및 운영
  - 용역 및 건설회사가 ACE(Active, Creative, Ethics)라는 멘토링 프로그램을 통해 매년 8,000명 이상의 학생들에게 시행하는 직업 경로와 사업 지식 강의 등의 학습 및 연수 과정은 미국 내에서 가장 빠르게 성장하고 있는 청소년 멘토링 프로그램의 하나로 자리잡기 시작

- 윤리 기준과 윤리 교육, 윤리 규정 실천 강화 전략의 주문
  - 설문에 참여한 업체 중 82%가 회사 윤리 규정을 두고 있으며, 없다는 업체는 16%에 불과. 윤리 규정의 준수를 사내 규정화시키는 비중을 70% 이상으로 제고
  - 기업 임직원에 대한 윤리 규정 준수 교육을 연간 1회 이상 실시해야 하는 비중을 현재의 54%에서 80% 이상까지 확대
  - 윤리 규정 준수자에 대한 포상 및 위반자 벌칙 강화 문화의 정착
  - 안전, 뇌물 수수, 입찰 담합 등 주요 항목은 반드시 윤리 규정에 포함시켜 관리

■ 유능한 인재 유입 촉진 전략 수립이 한국 건설에 주는 시사점

- 경제 위기를 벗어나기 위해서는 기술력보다 이미지 혁신이 더 시급한 과제로 인식

- 기술과 기능의 단절은 현재보다 미래에 더 큰 부담을 전가하게 될 것으로 예상되므로, 건설산업의 차원에서 인력의 양적 및 질적 구조 혁신에 대한 구상을 준비해야 할 시기

- 미국보다 부정적인 이미지가 강한 국내 건설산업을 국민 경제의 버팀목으로 재탄생시키기 위해서는 이미지 혁신 활동이 더 강화되어야 하고 지속성을 제고해야 함.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
1. 22	국토교통부	• 기술정책과 주최, '기술자 분류제도 개편 방안' 회의에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - 건설 기술자 등급 체계 개편 관련 회의
1. 23	경기도청	• 기획담당관실 주최, '주간 정책회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 기업형 민간 임대주택 사업의 시장 여건 분석과 정책 과제 등 논의
1. 24	보건복지부	• 인구정책과 주최, '저출산 고령 사회 정책 시행 계획 사전 검토 회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 제2차 저출산 분야 기본 계획 보완 대책(안) 검토
1. 28	국토교통부	• 건축문화경관과 주최, '전문가 자문회의'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여 - 건축물 분양제도 개선 방안 관련 자문
2. 4	JTBC 뉴스&아침	• '종합채널방송 뉴스 인터뷰'에 건설산업연구실 심규범 실장 인터뷰 - 건설 일용 근로자의 생활이 어려워지는 이유 등 인터뷰

■ 「민간투자사업 추진 일반 과정」 개설

- 기간 및 장소 : 2014. 2. 11(화)~13(목)까지 3일 간, 건설회관 9층 연수실
- 교육 과정 : 민간투자사업(BTO/BTL)에 대한 이해와 추진 전략, 사업성 분석 및 제도 등
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel. 02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	공공공사 동향 분석 및 시사점	• 건설기업들이 공공공사 시장 변화에 따른 대응 방안을 모색하기 위해 필요한 자료가 미흡한 실정임. 이에 본 연구는 최근 5년 간 발주된 공공공사 계약 금액을 기준으로 공사 규모별·입찰 방식별·발주기관별·지역별·공종별 등 다양한 측면에서 분석하여 정부 정책 및 기업 전략의 방향 설정을 위한 기초 정보를 제공하고자 함. • 국내 공공공사의 총 계약 금액은 SOC 물량이 증가했던 2009년을 제외하고 최근 5년 간 감소하고 있는 추세임. 특히, 300억원 이상 대형 공사의 감소폭이 컸는데, 이 중에서도 300억~1,000억원 미만의 공사가 가장 크게 감소하여 이 구간을 주로 수주하는 중견 건설기업들의 어려움이 더욱 가중되었음. • 발주기관별로는 지방자치단체와 준정부기관의 공공공사가 전체 공공공사의 70% 이상을 차지함. 향후에도 이들 기관의 재정 상태는 개선되기 어려울 것으로 보여 대형 공사의 발주 건수는 감소할 것으로 예상됨. - 금융 위기였던 2008년과 비교해보면, 중앙정부를 제외한 지방자치단체, 준정부기관 및 기타 기관 모두 계약 건수 및 금액이 감소하였음. 특히, 타 발주기관에 비해 300억원 이상의 대형 공사를 가장 많이 발주하는 준정부기관의 물량 감소는 전체 공공공사가 감소한 원인으로 작용함. - 향후에도 공기업의 부채 증가, 지방자치단체의 재정 악화로 대형 공사의 발주 건수는 감소할 것으로 보임.

주택 시장의 양극화

2013년 주택 시장의 가장 큰 특징으로는 '시장 양극화'를 꼽을 수 있다. 수도권과 지방의 양극화, 수도권 시장 내에서도 코어마켓과 이외 지역의 온도차가 극심했다. 특히, 수도권 분양시장에서 두드러진 모습을 보였다. 수도권 대다수의 지역은 미분양을 걱정하지만, 강남 인근 지역에 있어서는 높은 청약 경쟁률과 함께 프리미엄까지 형성되었다. 주택 시장에 양극화 현상이 나타나는 이유는 무엇일까?

우선 '소득 양극화'라는 우리 경제의 거대한 트렌드에서 그 이유를 찾을 수 있다. 소득 불평등은 2000년 이후 지속적으로 심화되었다. 2012년 기준으로 상위 20%의 소득이 하위 20% 소득에 5.76배에 달한다. 통계치에 비해 실질적인 소득 불평등 수준은 더욱 나쁘다는 주장도 제기된다. 이러한 소득 불평등 심화는 공간 시장인 부동산 시장에도 영향을 미쳐 수도권의 시군구별 소득 격차가 지속적으로 확대되고 있다. 2013년 하반기 들어 거시경제의 여건이 다소 나아지고 있지만, 소득 불평등의 심화에 따라 공간 시장도 지역적으로 다른 양상이다. 안정적 소득층은 주택에 대한 지불 여력이 높아지나, 저소득층은 변화가 없거나 나빠졌다. 그러다보니 거시경기의 회복을 나타내는 숫자와 전반적인 주택 시장의 체감과는 큰 차이를 보이고 있다.

주택 시장 양극화의 또 다른 이유는 주택 시장의 변동성이 과거의 전역적 변화에서 국지적 변화로 옮겨가고 있기 때문이다. 과거에는 주거 이동성이 광역적으로 나타났다. 하지만, 최근 수요의 움직임은 국지적이다. 2006년 매매 거래량 중 당해 시군구 매입의 비중은 53.3%였으나, 2013년은 60%까지 확대되었다. 더욱 중요한 점은 지속적으로 당해 시군구의 매입 비중이 증가하고 있는 추이적 특징이다. 현재의 거주지의 이점을 버리고 장거리로 이동하는 비율이 낮아지고 있고 지속될 가능성이 높다. 결국, 소득 양극화와 국지적 변동성 확대는 고용 중심지 인근의 안정적 주거 인프라를 갖춘 지역에 대한 수요 집중이 더욱 강력해질 것임을 시사한다.

이러한 주택 시장의 양극화 심화는 정부와 시장 참여자 모두에서 새로운 도전을 요구하고 있다. 지역적 수급 불일치 문제 심화 등으로 주택 정책에 있어 공간 정책의 중요성은 더욱 부각될 것이다. 업계는 공간 시장의 양극화로 상품 다양화 및 리스크 관리 요구가 거세질 것이다. 당장, 내년 수도권 회복세가 예상되나, 특정 지역에 제한적으로 나타나 수주 경쟁은 더욱 치열해질 것이다. 반면, 적체된 미분양이 쌓여있는 외곽 지역은 수요자의 외면이 여전히 우려스럽다. '주택 시장의 양극화'는 단기적 현상이 아니라 앞으로도 우리 경제가 벗어나기 쉽지 않은 어려움이 될 것이다. 현재의 '양극화' 현상을 제대로 인식하고 방향성을 예측하는 것은 우리 모두가 당면한 중요한 과제임에 분명하다. **<아시아경제, 2013. 12. 27>**

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)