

# 건설동향브리핑

## 제464호 (2014. 6. 9)

### ■ 경제 동향

· 5월 CBI, 전월비 0.7p 상승한 77.2

### ■ 정책 · 경영

· 건설 부조리, 행태 · 문화 · 제도 등 복합적 요인에 의해 발생  
· 급변하는 경제에서 합리적 규제 선택이 더욱 중요

### ■ 정보 마당

· 빅 데이터에 대한 오해 몇 가지

### ■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 분양시장의 회복세 경기 회복으로 이어가려면

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

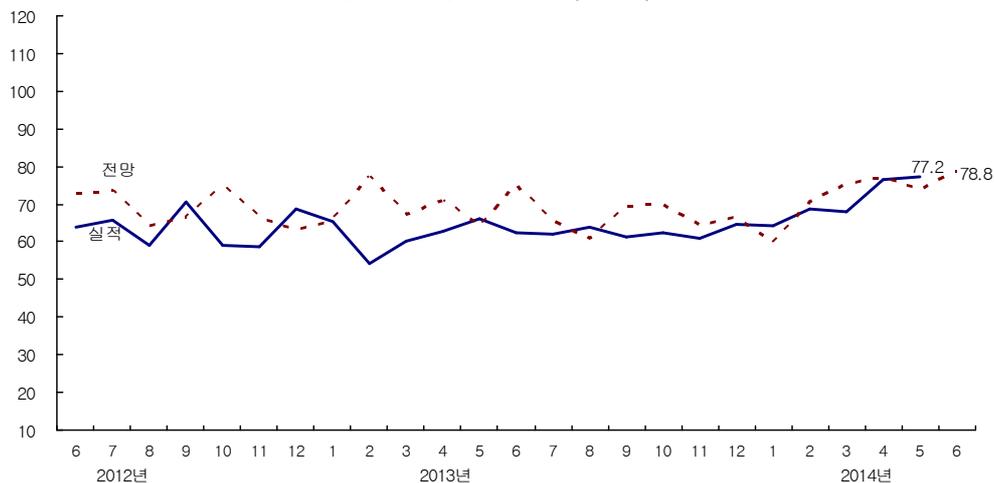
## 5월 CBSI, 전월비 0.7p 상승한 77.2

- 2개월 연속 상승, 4년 3개월 만에 최고치 -

### ■ 계절적 요인 영향 전월비 소폭 상승, 건설기업 체감경기 침체 수준 완화

- 2014년 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)<sup>1)</sup>는 전월비 0.7p 상승한 77.2를 기록함.
  - CBSI는 전월인 4월에 전월비 8.6p 상승하면서 4년 2개월 만에 최고치인 76.5를 기록해 건설기업의 체감 경기 침체 수준이 상당폭 완화된 것으로 나타남.
  - 5월에도 전월비 매우 소폭(0.7p) 상승한 77.2를 기록해 건설기업의 체감 경기 침체 수준은 소폭이나마 추가적으로 개선됨.
  - 이로써 CBSI는 2010년 2월에 77.6을 기록한 이후 4년 3개월 만에 최고치를 기록했으며, 2개월 연속 지수가 상승한 것으로 볼 때, 건설기업의 체감 경기 침체 수준 완화가 일시적 현상은 아닌 것으로 판단됨.
  - 5월의 상승은 5월 한 달 동안 특별한 정책적 영향 요인이 없었던 가운데, 통상적으로 발주 물량의 증가 등에 의해 지수가 상승하는 계절적 요인이 영향을 미쳐 소폭 상승한 것으로 판단됨.
  - 다만, 아직 기준선(100.0)에 훨씬 미치지 못하는 70선 후반에 불과하기 때문에, 건설기업의 체감 경기는 여전히 침체 국면을 지속하고 있음.

<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.

■ 대형업체 및 중소기업 지수 소폭 상승, 중견업체 지수 소폭 하락

- 업체 규모별로 살펴보면, 대형 및 중소기업 지수는 소폭 상승했으나, 중견업체 지수는 소폭 하락함.
  - 대형업체 지수는 전월비 0.6p 상승한 92.9를 기록함. 상승폭은 전월에 비해 다소 둔화되었으나, 지난 1월에 78.6을 기록한 이후 매월 상승세를 유지하고 있음.
  - 중견업체 지수는 전월비 1.8p 하락한 74.1을 기록함. 4월에 전월비 큰 폭(15.2p)으로 상승한 이후, 통계적 조정 효과가 나타난 것으로 판단됨.
  - 중소기업 지수는 전월비 3.7p 상승한 62.5를 기록해 상승세를 유지했고, 2011년 12월 이후 처음으로 60선을 상회하였음. 전반적인 체감 경기 회복세와 더불어 최근 소규모 공사 발주의 증가에 기인한 것으로 판단됨.

<업체 규모별 CBSI 추이>

| 구분  | 2013년 7월 | 8월   | 9월   | 10월  | 11월  | 12월  | 2014년 1월 | 2월   | 3월   | 4월   | 5월   |        | 6월 전망 |       |
|-----|----------|------|------|------|------|------|----------|------|------|------|------|--------|-------|-------|
|     |          |      |      |      |      |      |          |      |      |      | 실적   | 전월 전망치 |       |       |
| 종합  | 62.1     | 64.0 | 61.2 | 62.3 | 60.9 | 64.5 | 64.3     | 68.9 | 67.9 | 76.5 | 77.2 | 73.7   | 78.8  |       |
| 규모별 | 대형       | 85.7 | 92.9 | 85.7 | 84.6 | 85.7 | 92.9     | 78.6 | 84.6 | 84.6 | 92.3 | 92.9   | 83.3  | 100.0 |
|     | 중견       | 50.0 | 48.1 | 50.0 | 51.9 | 60.7 | 50.0     | 67.9 | 66.7 | 60.7 | 75.9 | 74.1   | 76.7  | 73.1  |
|     | 중소       | 48.1 | 48.1 | 45.3 | 48.1 | 32.0 | 47.9     | 43.4 | 52.9 | 56.6 | 58.8 | 62.5   | 59.2  | 60.4  |

자료 : 한국건설산업연구원

■ 6월 전망치, 5월 실적치 대비 1.6p 상승한 78.8

- 6월 전망치는 5월 실적치 대비 1.6p 상승한 78.8을 기록함.
  - 실적치 대비 익월 전망치가 상승한 것은 그만큼 6월에는 건설 경기의 침체 수준이 5월보다 좀더 개선될 것으로 건설기업들이 전망하고 있다는 의미임.
  - 6월 CBSI는 임시국회에서 임대 소득 과세 법안과 시장 활성화 대책이 어떻게 입법화 되느냐에 따라 크게 좌우될 것으로 판단됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr), 이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

# 건설 부조리, 행태 · 문화 · 제도 등 복합적 요인에 의해 발생<sup>1)</sup>

- 건설산업 부조리 사건의 요인 분석과 대책 분석 -

## ■ 부조리 발생 요인 : 1순위는 행태, 2순위는 제도적 요인

- 건설 부조리 발생의 1순위 요인은 행태적 요인이 118건으로, 전체의 55.1%를 차지하였음. 다음으로는 사회 문화적 요인이 66건(30.8%), 제도적 요인이 30건(14.0%)으로 나타났다.
- 반면, 2순위에서는 제도적 요인이 111건(81.0%)으로 압도적인 비중을 차지하였고, 사회 문화적 요인이 24건(17.5%), 행태적 요인이 2건(1.5%)으로 나타났다.
- 1, 2순위를 단순 합계해보면, 제도적 요인이 141건(40.2%)으로 가장 많고, 행태적 요인은 120건(34.2%), 사회 문화적 요인은 90건(25.6%)으로 나타났다.
- 행태적 요인과 제도적 요인, 그리고 사회 문화적 요인 등 세 가지 요인이 모두 비슷한 수준으로 나타났는데, 행태적 요인과 사회 문화적 요인은 주된 요인인 반면, 제도적 요인은 주로 부차적 요인이었음.

<건설 부조리의 발생 요인>

(단위 : 건, %)

| 부조리 요인 | 1순위            |               |               |               | 2순위            |               |               |               | 1순위+2순위        |
|--------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|        | 계              | 언론            | 판례            | 감사원           | 계              | 언론            | 판례            | 감사원           | 총계             |
| 행태     | 118<br>(55.1)  | 57<br>(70.4)  | 35<br>(36.1)  | 26<br>(72.2)  | 2<br>(1.5)     | 2<br>(5.6)    | 0<br>(-)      | 0<br>(-)      | 120<br>(34.2)  |
| 제도     | 30<br>(14.0)   | 11<br>(13.6)  | 17<br>(17.5)  | 2<br>(5.6)    | 111<br>(81.0)  | 24<br>(66.7)  | 66<br>(85.7)  | 21<br>(87.5)  | 141<br>(40.2)  |
| 사회 문화  | 66<br>(30.8)   | 13<br>(16.0)  | 45<br>(46.4)  | 8<br>(22.2)   | 24<br>(17.5)   | 10<br>(27.8)  | 11<br>(14.3)  | 3<br>(12.5)   | 90<br>(25.6)   |
| 계      | 214<br>(100.0) | 81<br>(100.0) | 97<br>(100.0) | 36<br>(100.0) | 137<br>(100.0) | 36<br>(100.0) | 77<br>(100.0) | 24<br>(100.0) | 351<br>(100.0) |

## ■ ‘뇌물’은 행태 및 제도, ‘담합’은 사회 문화적 요인에 의해 주로 발생

- 건설 부조리 사건 중 발생의 빈도가 가장 높은 ‘뇌물’의 경우, 1순위에서는 행태적 요인

1) 본고는 최근 3년 간 주요 신문사 게재 관련 사건 81건, 법률종합정보 홈페이지 수록 관련 사건 97건, 감사원의 감사 결과 관련 자료 36건 등 총 214건의 사례를 분석한 결과이며, 자세한 내용은 한국건설산업연구원이 지난 3월에 발간한 「건설산업의 부조리 사례 특성 및 요인에 관한 연구」, 연구보고서 참조. 관련 연구보고서의 전문은 한국건설산업연구원 홈페이지 (www.cerik.re.kr) 에 수록되어 있음.

이 74건(80.4%)을 차지하였고, 사회 문화적 요인이 15건(16.3%), 제도적 요인은 3건(3.3%)이었음.

- 반면, 2순위에서는 51건(81.0%)이 제도적 요인이었으며, 10건(15.9%)은 사회 문화적 요인, 2건(3.2%)은 행태적 요인에 의하여 나타난 것으로 분류되었음.
- ‘뇌물’은 건설 단계의 모든 부분에서 발생하는데, 그 중에서도 특히 ‘입찰·계약 단계’와 ‘시공 단계’에서 집중 발생하였음.
- ‘담합’의 경우, 1순위 요인으로는 사회 문화적 요인이 15건(100.0%), 2순위 요인으로는 제도적 요인이 15건(100.0%)으로 나타났음.
- ‘담합’은 건설공사 입찰에서 과거부터 가격 위주의 경쟁 및 예가 제도 등 제도상의 문제를 회피하기 위한 방편으로서 관행화되어 온 측면이 있음.

## ■ 행태 및 의식 혁신과 함께 부조리 관련 제도 개선 필요해

- 건설 부조리 사건은 개인의 부정적 행위로부터 비롯된 행태적 요인과 비도덕적 관행의 사회 문화적 요인으로부터 주로 발생하고, 이러한 요인들을 부추기는 간접적 요인으로 제도적 요인이 작용하는 등 복합적 요인에 의하여 발생
- 건설산업의 부조리를 방지, 또는 근절하기 위해서는 세 가지 유발 요인에 대한 종합적인 접근이 요구됨.
  - 행태적 요인의 근절을 위해서는 엄격한 법 적용 및 집행이 요구되고, 사회 문화적 요인을 근절하기 위해서는 보다 장기적인 관점에서 건설산업의 문화를 바꾸기 위한 의식 개혁 등의 노력이 요구됨.
  - 이러한 노력과 더불어 제도적으로는 건설 부조리를 유발하는 세부적인 요인을 찾아내어 간접적인 유발 요인을 제거하는 노력을 기울여야 할 것임.
- 그러나, 제도적 측면에서의 건설 부조리 유발 요인은 요인의 인식 및 제거가 쉽지 않은 문제가 있음. 따라서, 사안별로 이해 관계자 간의 공감대 형성 등 사전적인 노력이 요구됨.

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

## 급변하는 경제에서 합리적 규제 선택이 더욱 중요

- 부정적 파급 효과가 크고 실패하기 쉬운 규제의 개선에 집중해야 -

### ■ 국민경제의 활력을 위해선 규제 개선이 선결 과제라는 인식 확산

- 박근혜 대통령은 우리 경제가 제2의 도약을 달성하고 성장 동력에 다시 박차를 가하여, 일자리를 많이 만들어내기 위해서는 규제 개선이 필수적임을 역설
  - 규제 개선은 큰 비용을 지불하지 않고 경제 혁신과 재도약을 할 수 있는 핵심 열쇠이자, 각 경제 주체가 자유롭게 도전할 수 있는 경제 여건을 조성하고 독려해주는 기반

### ■ 규제 개선은 경제 발전의 전제 조건이라는 견해 많아

- 경제 발전은 생산성의 향상에 달려 있고, 생산성 증대는 공정한 시장 경쟁에 의존하는데, 규제 때문에 공정한 경쟁이 어려워지면, 비효율적 기업들이 늘어나 경제 성장은 둔화
- GDP(Gross Domestic Product, 국내총생산) 수준은 노동생산성과 경제활동참가율에 크게 의존하는데, 후자는 국가별로 큰 차이가 없고, 결국 노동생산성에 의해 좌우됨.
- 한 국가의 소득 수준은 많은 근로자가 있는 산업 분야의 생산성에 좌우됨.
  - 이러한 관점에서 서비스산업, 건설산업 등 전통 산업의 중요성이 강조되고 있음.
  - IT 등 첨단 산업은 소수 집단에 영향을 미칠 뿐, 전반적인 삶의 질 향상에는 한계가 있음.
  - 거시경제의 안정도 중요하지만, 산업 제도와 규제 등이 매우 중요
- 생산성을 높이기 위해서는 생산 시장 내에서의 경쟁 특성이 중요
  - 경쟁이란, 생산적이고 효율적인 기업이 역할을 확대함으로써 생산성이 부족한 기업들이 차지했던 시장을 대체하도록 도와주는 메커니즘
  - 시장 경쟁의 과정에서 효율적이지 못한 기업들은 생산성을 높이도록 더욱 분발하거나, 아니면 시장을 떠나거나 양자택일해야 함.
  - 경쟁을 통해 기업들은 더 낮은 가격에 더 좋은 품질의 상품을 공급하기 때문에 소비자들은 더 큰 이득을 보게 되고, 이것은 신수요 창출로 이어져 경제 발전의 토대가 됨.

## ■ 정부 규제, 당초 선의의 취지와 달리 경쟁을 막고 혁신을 저해하는 경우 많아

- 각국 정부가 규제를 도입하는 주요 목적은 거의 유사함.
  - 시장 경제가 적절히 기능하는 데 필요한 독과점 방지 및 재산권 보호 등 규칙을 마련
  - 근로자 보호, 환경 오염, 안전 등과 관련된 시장의 실패를 보완
- 그러나, 규제는 여러 현실적인 문제로 인해 제도 도입의 목적을 달성하지 못하고, 부작용만 양산하는 경우가 많음.
  - 사회 경제의 발전에 유연하게 대응하지 못하거나, 경제적 목적과 사회·정치적 목표를 혼동하여, 시행 착오를 반복하는 경우가 많음.
  - 규제 보호를 통해 이득을 보려는 이해 집단의 조직적 활동이 큰 영향을 미침.
- 규제가 경제 발전에 미치는 부정적 영향에 대한 조사 결과는 많음.
  - 규제 관련 비용은 부유한 국가의 기업에 비해 빈국의 기업들이 3배 이상 부담
  - 인도의 경우, 유해한 규제만 철폐해도 노동생산성을 61% 향상시킬 수 있음.
  - 과도한 규제는 여성, 미숙련 노동자 등 사회적 약자에게 더 큰 타격을 줌.
- 부정적 파급 효과가 크고 실패하기 쉬운 규제의 개선에 집중할 필요가 있음.
  - 일자리 보호를 목적으로 하는 규제들은 정도를 벗어나 신규 고용을 억제할 수 있음.
  - 토지와 재산권에 대한 규제는 자본 투자와 산업 통합을 억제해 경제 발전을 지연시킴.
  - 지역 산업에 대한 과도한 보호는 그 산업을 경쟁으로부터 고립시켜 결국 지역 경제에 해로운 영향을 미치게 함.

## ■ 기술 변화가 가속화되고 경제 불안이 고조되는 상황, 규제 당국의 역할과 현명한 판단이 중요

- 경제적 사실 관계에 충실하고 투명한 절차의 준수는 이해 집단의 개입을 줄일 수 있음.
- 어떤 규제가 필요하고, 어떤 규제가 부작용이 큰 지를 지속적으로 모니터링해야 함.
- 생산 요소 시장에 대한 규제는 세심한 주의가 필요함.
- 기업의 생산 방식, 조직 구조 등에 대한 개입은 최대한 자제해야 함.
- 규제는 중립적이어야 하며, 신규 기업에게 공정한 기회를 제공할 수 있어야 함.

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

## 빅 데이터에 대한 오해 몇 가지<sup>1)</sup>

- 빅 데이터에 대한 오해를 풀고 데이터 중심의 기업 문화로 탈바꿈해야 -

### ■ 빅 데이터는 데이터 과학자만이 다룰 수 있는 복잡하고 어려운 분야다

- 빅 데이터는 고도의 지능이 요구되는 일이 아니며, 실제로 잘 설계된 빅 데이터 시스템은 보통 구조가 간단하고 처리 속도가 신속함.
  - 빅 데이터는 데이터의 규모가 확대되고, 수집·처리 속도가 빨라지며, 형태가 다양해졌을 뿐, 데이터로부터 가치 있는 정보를 추출해낸다는 기본 개념은 기존과 동일
- 빅 데이터의 올바른 활용을 위해서는 해당 분야에 익숙하고, 데이터 분석 지식 역시 갖추고 있으며, 기업에 존재하는 문제를 해결하는 데 필요한 시각을 갖춘 전문가가 필요

### ■ 빅 데이터는 비정형 데이터<sup>2)</sup>에 관한 것이다

- 소셜 미디어 사이트의 비정형 텍스트 분석이 빅 데이터의 일부를 차지하고 있으나, 빅 데이터가 비정형 데이터에 관한 것만은 아님.
  - 실제로 빅 데이터 선도 그룹인 아마존이나 구글과 같은 기업은 많은 부분 기업 내부의 정형 데이터 분석을 통해 경영 통찰을 이끌어내고 있음.
  - 대규모의 정형화된 내부 데이터를 효과적으로 분석하여 사업에 도움을 줄 수 있는 통찰을 유도하는 것이 빅 데이터의 시작임.

### ■ 데이터가 클수록 가치도 커진다

- 무비판적으로 대량의 데이터를 수집만 하는 태도는 프로젝트의 효율성을 크게 저하시킴.
  - 따라서, 데이터의 수집 작업을 진행하기에 앞서 핵심 성과의 지표가 무엇인지에 관한 아이디어를 명확히 정의할 필요가 있음.
  - 펜 메디신<sup>3)</sup>의 데이터 애널리틱스 디렉터인 패트 패럴은 “이 들판 어디인가에 분명 귀

1) 본 글은 Network World 홈페이지에 게재된 Maria Korolov(2014)의 “10 big myths about Big Data”를 참고하여 작성하였음.

2) 엑셀과 같은 규격화된 프레임 워크에 일목요연한 표로 만들 수 있는 데이터를 정형 데이터라 하고, 그렇지 않은 데이터(소셜 미디어의 텍스트, 메시지, 게시물, 음악, 동영상 등)를 비정형 데이터라고 함.

3) 미국 굴지의 의료 기관 중 하나임.

중한 지혜의 보물이 묻혀 있다고 해서 들관 전체를 파헤치는 것은 어리석은 일이다. 당신에게 필요한 핵심은 삼을 뜻을 정확한 지점을 이해하는 것이다”라고 언급함.

## ■ 빅 데이터는 대기업을 위한 것이다

- 대기업들이 보다 많은 내부 데이터를 갖춘 것은 사실이지만 소셜 미디어 플랫폼, 정부 기관, 데이터 벤더 등 소형 기업들에게도 데이터를 수집할 통로는 다양하게 열려 있음.
  - 의사 결정은 언제나 직감이 아닌 데이터에 기초해 이루어지는 것이 옳으며, 이는 기업의 규모와는 무관한 명제임.
  - 중소기업들은 자신만의 베스트 프랙티스를 이용해 보다 데이터 주도적인 문화를 구축함으로써 체격은 크지만 행동이 느린 경쟁자들을 추월할 수 있음.

## ■ 빅 데이터 거품, 언젠가는 꺼질 것이다

- 빅 데이터의 열풍이 지나간 이후에도 기업들은 빅 데이터를 필요로 할 것이며, 빅 데이터를 단순히 하나의 유행으로 생각하는 기업들은 앞으로 자신들의 기업에 큰 영향을 미칠 수 있는 데이터 요소를 놓쳐버릴 수도 있음.
- 빅 데이터의 열풍은 기존의 ‘직관적인 의사 결정 문화’에서 ‘데이터 분석 기반의 의사 결정 문화’로의 이동 현상으로 이해할 수 있음.
  - 현재 우리는 직관적 결정을 귀한 재능으로 칭송하고 있으며, 그렇지 못한 CEO는 명석하지만 직관력이 떨어지는 것으로 간주

## ■ 건설기업도 데이터 주도의 문화로 변모해야

- 건설업계는 빅 데이터의 열풍이 일시적인 유행이 아니라는 사실을 인지하고, 향후 데이터 기반 의사 결정을 위한 기업 문화를 형성하기 위해 노력을 기울여야 할 것임.
  - 디지털화와 데이터화가 가속화되고 있는 현대 사회에서 데이터를 효과적으로 활용하는 기업이 경쟁력이 있다는 사실은 자명해 보임.

강상혁(연구위원 · shkang@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자    | 기관명               | 주요 내용                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. 29 | 여의도연구원<br>정책자문위원회 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• '전문가 간담회'에 건설경제연구실 김현아 실장 주제 발표자로 참여</li> <li>- 주제 : 최근 주택시장 동향과 정책 과제</li> </ul>                                  |
| 5. 30 | 한국주거복지포럼          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• '제12회 주거복지포럼'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여</li> <li>- 주거복지 평가 지표의 과제와 방향 토론</li> </ul>                                     |
| 6. 5  | 기획재정부/KDI         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• '2014 국가 재정 운용 계획 공개 토론회'에 건설관리연구실 강상혁 연구위원 참여</li> <li>- 'SOC 분야-기존 시설의 노후화 및 안전성 제고를 위한 개선 방안'에 대한 토론</li> </ul> |

■ 「2014년 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나」 개최

- 일시 및 장소 : 2014년 6월 26일(목) 14:00~17:00, 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 2014년 하반기 건설 경기 전망  
(발제자 : 이홍일 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 제2주제 : 2014년 하반기 주택·부동산 경기 전망  
(발제자 : 허윤경 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 스페셜 세션 : 미분양 지역 수요자 특성 분석  
(발제자 : 이승우 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 : 기획지원팀(02-3441-0883, 0896) ※ 사전 등록 필수

■ 「민간투자사업(BTO/BTL) 추진 일반 과정」 개설

- 일정 및 장소 : 2014년 9월 23일(화)~25일(목), 강남구 논현동 건설회관 9층 연수실
- 대상 : 건설기업 SOC 민간투자사업 담당자, 정부·정부투자기관·지자체 민간투자사업 추진 실무 담당자, 설계·컨설팅 등 민간투자사업 관련 업체 및 금융기관 관련 사업 담당자
- 비용 : 45만원/인 ※ 고용보험 납부 사업장의 재직자일 경우 일부 환급
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel.02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

## 분양시장의 회복세 경기 회복으로 이어가려면

**실수요자들이 견인하는 분양시장, 실수요자로만으로는 경기 확장에 한계**

최근 주택시장이 엇갈린 횡보를 나타내고 있다. 10개월 연속 상승세를 이어갔던 수도권 재고 주택 가격은 하락세로 돌아섰고 그칠 줄 모르던 전세 가격 상승세도 한풀 꺾인 모습이다. 그러나, 신규 분양시장은 청약 경쟁률도 높아지고 미분양 주택도 빠르게 소진되면서 회복세를 나타내고 있다. 이제 전국의 미분양 주택은 4.8만 호로 거의 정상 수준이다.

분양시장이 회복세를 보이는 이유는 그 동안 전세로 거주하다가 매매로 전환하는 실수요자들이 신규 분양시장에 집중되고 있기 때문이다. 지난해 이들이 주로 기존 주택시장에서 저가 매물을 중심으로 매매전환을 고려했다면 최근에는 신축 분양 주택에서 그 대상을 찾고 있다. 그러나, 최근 분양시장이 다시 주춤거리는 모습이다. 실수요자 중심의 주택 매매 수요는 양적으로도 한계가 있게 마련이다. 따라서 지금의 경기 회복세를 본격적인 확장 국면으로 진행시키기 위해서는 교체 및 투자 수요가 뒷받침되어야 한다.

**교체 수요와 투자 수요 수용을 통한 내수 경기 활성화 조건**

교체 수요자들이 주택시장에 활발하게 진입하기 위해서는 1주택 중심의 자가 보유 정책에서 탈피가 필요하다. 현행 우리나라의 주택 정책은 반드시 한 채만 소유해야 하며 2채 이상이 되면 모두 임대 사업자가 되라고 한다. 2주택자에 대한 양도세 중과는 폐지되었지만 여전히 2주택자를 바라보는 사회적 시선은 곱지 않다.

지난 1년 동안 임대 사업자로 등록한 사업자는 2.6만 명(전년 동기 대비 48% 증가)에 이른다. 이들 중 85.2%가 기존 주택을 매입한 매입 임대 사업자들이다. 이들 중 40%는 1채만을 임대하는 소규모 임대 사업자들이다. 과연 이들을 임대 사업자라고 할 수 있을까? 종합부동산세 등 세금 감면을 위한 임시 사업자들은 아닐까? 정부의 임대 사업자 육성 정책의 큰 방향은 맞지만 단순히 세금 회피만을 위한 임시 임대 사업자의 육성이 목표는 아닐 것이다. 그러므로 이제는 1주택에 얽매인 자가 정책에서 탈피해 폭넓은 자가 보유 정책이 필요하다.

또한, 투자 수요 진작은 과거와 같이 개인들이 직접 부동산에 투자하는 것보다는 리츠나 펀드 등을 통해 간접 투자에 참여할 수 있는 방안을 더 확대해야 한다. 누구나 참여할 수 있는 공식화된 투자시장의 육성이야말로 회복세를 보이는 주택 경기가 본격적인 확장 국면으로 진행할 수 있는 조건이 될 것이다. <한국경제, 2014. 5. 28>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)