

# 건설동향브리핑

## 제466호 (2014. 6. 23)

### ■ 경제 동향

- 5월 수도권 주택 매매 거래 감소세 전환

### ■ 정책 · 경영

- 건설 분야 규제 개혁 동향과 기업의 대응
- ‘주택 임대 소득 과세 체계 개선안’ 관련 당정 협의 내용과 향후 전망

### ■ 정보 마당

- 글로벌 공적개발원조의 인프라 부문 지원 확대 필요

### ■ 연구원 소식

- **건설 논단** : 국가 재산 운영 시스템, 이제 효율과 수익도 고려해야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 5월 수도권 주택 매매 거래 감소세 전환

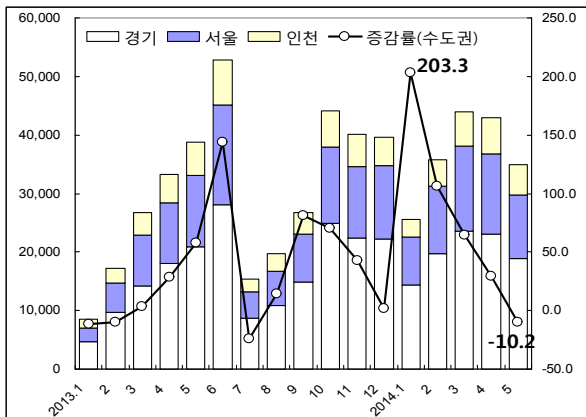
- 대형 아파트 비중 증가하고 변동성 커, 정책적 지원 검토해야 -

### ■ 수도권 1~5월 누적 주택 매매 거래량, 전년 동월비 47.0% 증가

- 수도권의 주택 매매 거래량은 3만 4,853호로, 전년 동월 대비 10.2% 감소함.
  - 수도권의 주택 거래량은 증가세가 점진적으로 둔화되어 5월 들어서는 감소세로 전환됨(전년 동월 대비 1월 증가율 203.3%→2월 106.6%→3월 64.1%→4월 29.2%).
  - 서울이 10.9%, 인천이 10.2%, 경기도가 9.8% 각각 감소하여 수도권 전역에서 비슷한 감소세를 보임.
- 다만, 4월까지의 거래량이 양호하여 1~5월 간 누적 거래량은 전년 동기 대비 47.0%가 증가함에 따라 전년을 상회하는 수준을 유지함.
  - 서울이 51.8%, 경기도가 47.7%, 인천이 34.3% 각각 증가, 서울의 거래량은 비교적 양호
- 수도권의 아파트 매매 거래량도 전년 동월 대비 17.5% 감소하였으며, 주택 대비 감소 폭이 큼.
  - 서울이 21.7%, 인천이 17.1%, 경기도가 15.6% 각각 감소하였으며, 서울의 변동성이 크게 나타남.
  - 1~5월까지의 누적 거래량은 전체 주택과 비슷한 수준인 48.6%가 증가함. 지역별로는 서울이 53.8%, 경기도가 49.9%, 인천이 33.7% 각각 증가

<수도권의 주택 매매 거래량 및 증감률>

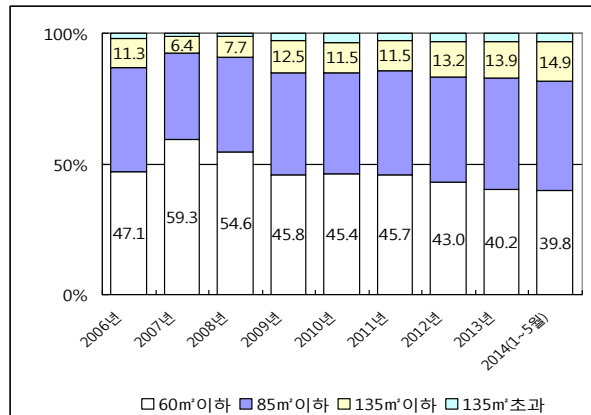
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

<아파트 규모별 비중 추이>

(단위 : %)



자료 : 국토교통부

## ■ 대형 아파트 거래량 감소세 크게 나타나

- 특히, 대형 아파트의 매매 거래량이 크게 감소함.
  - 1월과 2월에 크게 증가했던 중대형 이상의 아파트 거래량은 3월 이후 빠르게 증가세가 둔화되었고, 5월에 나타난 감소세도 비교적 큼.
  - 소형(60㎡ 이하) 전년 동월 대비 증감률 : 1월 250.6% → 2월 119.9% → 3월 71.7% → 4월 28.0% → 5월 -17.4%
  - 대형(135㎡ 초과) 전년 동월 대비 증감률 : 1월 341.5% → 2월 110.5% → 3월 56.7% → 4월 13.0% → 5월 -36.0%
- 수도권 아파트의 매매 거래량에서 중대형 이상의 비중이 점진적으로 증가하고 있음.
  - 2007년에는 59.3%에 달했던 소형 아파트의 거래 비중이 2013년에는 40.2%까지 감소하였고, 올해 들어서는 1~5월 간 평균 39.8% 수준까지 하락함.
  - 반면, 중대형(85~135㎡) 아파트의 거래 비중은 지속적으로 증가하고 있음. 2007년에는 6.4%에 불과했던 비중이 2014년(1~5월)에는 14.9%까지 상승함.
  - 대형도 1%까지 감소하였다가, 2014년 1월부터 5월까지 3% 내외의 일정 수준을 유지

## ■ 수도권 거래시장 냉각에는 복합적 요인 존재

- 최근의 수도권 매매 거래량 감소에는 2.26 대책의 영향, 세월호 침몰의 여파, 계절적 요인 등이 복합적으로 작용하여 나타난 것으로 판단됨.
  - 현재 발표되고 있는 거래량은 신고일 기준임에 따라 2.26 대책의 영향력이 시차를 두고 평활화되어 나타난 것으로 판단됨. 여기에 더해 세월호의 침몰 여파에 따른 민간 소비 부진의 영향과 계절적 요인이 겹치면서 거래량이 빠르게 감소한 것으로 판단됨.
  - 또한, 전년의 5월은 6월의 취득세 감면 종료를 앞두고 거래량이 급증한 시기였다는 점도 존재함.
- 다만, 최근 거래량 시장에서 중대형 이상의 아파트가 차지하는 비중이 증가하고 있고, 시장 상황에 민감하게 반응하고 있다는 점은 유념해야 할 것임.
  - 민간은 과도하게 집중하던 소형의 공급 비중에 대한 재조정이 필요하며, 공공은 중대형 주택 거래의 활성화를 위한 정책적 지원을 검토해야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhu@cerik.re.kr)

## 건설 분야 규제 개혁 동향과 기업의 대응<sup>1)</sup>

- 진입 규제는 완화된 반면, 공정 거래 · 품질 · 안전 규제는 강화 -

### ■ 규제 개혁을 통한 산업 효율성 제고 필요

- 정부의 규제 개혁 정책 방향과 건설산업의 환경 변화를 고려할 때, 현 시점에서 건설산업의 효율성 제고를 위한 규제 개혁 필요
  - 정부는 ‘경제 혁신 3개년 계획’에서 내수와 수출의 균형 경제를 위한 정책 수단인 하나로 ‘규제총량제’와 ‘자동효력상실제’의 도입 및 확대 제기
  - 더욱이 국내 건설산업의 경우, 성장률 둔화가 지속되는 성숙기 단계로 진입하여 산업의 효율성 제고가 과제로 부상했을 뿐 아니라 FTA(Free Trade Agreement, 자유무역협정) 등 국가 간 장벽도 빠르게 제거되면서 산업 효율성 및 글로벌 스탠더드의 관점에서 규제를 재검토해 실익이 없는 규제를 폐지하고 건전한 규제의 도입 추진 필요

### ■ 규제 ‘완화’와 ‘강화’ 동시 추진

- 건설 시공 및 엔지니어링 분야에 걸쳐 전반적인 진입 규제가 완화되는 한편, 지역 개발 활성화를 위해 개발제한구역의 완화도 추진
  - 건설 시공의 경우, 건설업 등록 기준에 대한 주기적 신고제도가 폐지되는 한편, 건설업 실질 자본금 기준이 완화됨.
  - 정부는 건설기업의 행정적 · 경제적 부담으로 작용하던 주기적 신고제도를 폐지하는 한편, 부실 업체의 구조조정과 상시 적발을 위해 재무 · 공사 · 보증 정보를 활용한 조기 경고 시스템을 개발, 운영할 계획임.
  - 건설 엔지니어링 분야는 설계, 감리 및 CM 시장을 통합하는 한편, 진입 요건(인력, 자본금)을 완화하여 기존에 각각 신고하던 것을 한 번에 종합 엔지니어링(2억원, 5명)으로 등록함으로써 모든 엔지니어링 업무의 수행이 가능하도록 함.
  - 한편, 지역발전위원회가 지난 3월에 발표한 맞춤형 지역 경제 활성화 대책의 후속 조치로 개발제한구역에서 조정을 위한 도시관리계획 변경안의 수립 지침 및 도시/군 관

1) 본고는 건설주택포럼이 지난 6월 17일, 서울벤처정보대학원에서 개최한 ‘2014년도 2/4분기 정기 세미나’에서 발표된 자료를 요약하였음.

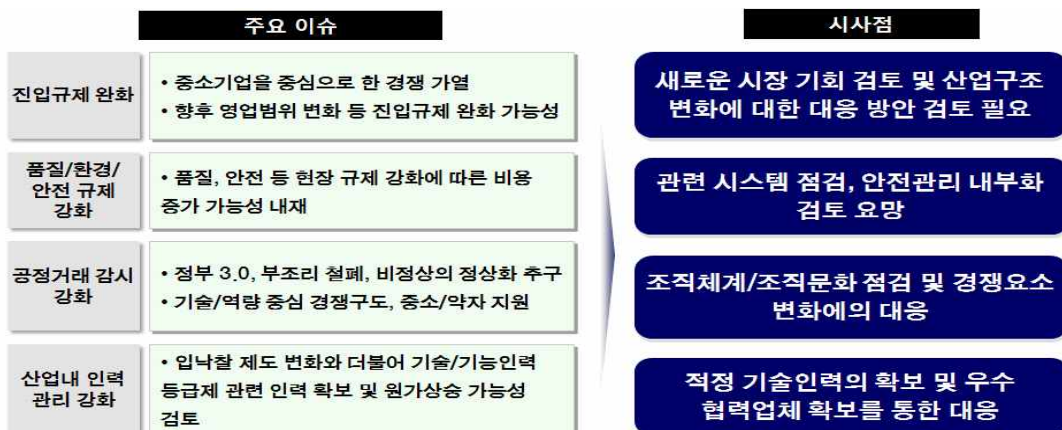
리 계획의 수립 지침을 개정함.

- 반면, ‘비정상화의 정상화’에 따라 공정 거래 및 하도급 거래 관련 규제, 건설공사 품질·경제성 확보를 위한 규제, 그리고 안전에 관한 규제를 지속적으로 강화
  - 건설산업의 수직적/다단계 생산 구조에서 발생하는 불공정 관행에 대한 규제를 강화해 하도급 관리 시스템의 도입, 건설분쟁조정위원회의 조정 효력 강화, 불공정하도급해소센터의 조사 권한 강화 및 상습 공사대금 체불업자 명단 공표제도의 도입 등 추진
  - 4대강 담합 등에 기인하여 「건설산업기본법」 상 ‘삼진아웃제<sup>2)</sup>를 도입하는 등 공정거래위원회의 전방위적인 담합 조사를 강화하고 관련 처벌 강화
  - 건설공사의 품질 및 경제성 확보를 위해 건설공사 사후 평가 결과의 활용을 의무화하고(「건설기술관리법」 시행령 개정), 건설 현장의 안전과 위험 방지를 위해 설계 단계에서부터 준공까지 유기적인 안전 관리 체계를 확립하기 위해 ‘Design For Safety (DFS)’의 도입, ‘Hazard Profile’의 개발 및 업체의 안전 역량 등급 책정, 공표 등 도입
  - 이 외에 새로운 제도로써 건설기술인력등급제의 개선 및 건설기능인력등급제의 도입 등 건설인력 관리를 위한 시스템의 도입 등이 이루어질 예정

## ■ 규제 개혁은 공공 건설 부문의 경쟁 질서 변화 의미, 산업 구조조정도 가속화될 전망

- 현재 규제 변화 동향에 따른 주요 이슈 및 시사점은 다음과 같음.

<건설 규제 변화에 따른 주요 이슈 및 시사점>



김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.ke)

2) 독점 규제 및 「공정거래법」 상 담합으로 과징금 부과 처분을 받은 후, 3년 이내 동일한 사유의 위반 행위로 2회 이상 과징금 부과 처분시 등록 말소(2012. 5. 25 시행)

## ‘주택 임대 소득 과세 체계 개선안’ 관련 당정 협의 내용과 향후 전망

- ‘분리 과세 적용 대상 완화’ 등 논란 사항 정리, 비과세 전세 물량 공급 대책 검토 필요 -

### ■ ‘주택 임대 소득 과세 체계 개선안’ 추가 보완 방안 발표

- 지난 6월 13일의 ‘주택 임대 소득 과세 체계 개선안’ 관련 당정 협의는 주택시장 정상화 대책을 마련하기 위하여 개최되었으며, 이번 당정 협의에서 그 동안 논란이 많았던 사항들이 정리됨.
- 이번 당정 협의는 지난 2월 26일에 정부 합동으로 임대 소득 과세 방침을 포함하여 발표한 ‘주택 임대차 선진화 대책’과 냉각된 주택 구매 심리를 회복시키고자 발표한 3월 5일의 ‘보완 조치’에 이어 다시 수정한 내용을 포함하고 있음.
  - 2.26 대책은 총 급여 7,000만원 이하의 근로자에 대해 월세 임대료(최대 750만원)의 10%를 세금 공제하는 내용과 2주택 보유자 및 임대 소득 연 2,000만원 이하에 대한 분리 과세가 근간을 이루고 있음.
  - 3.5 보완 대책은 임대 소득 과세에 대한 주택시장 내의 반발과 충격을 감안하여 과세 시점을 2년 간 유예하여 2016년부터 시행한다는 것이 주요 내용임.

### ■ 6.13 당정 협의 결과의 주요 내용

- 분리 과세 적용 대상을 완화함.
  - 기존의 대책에서 분리 과세·비과세 적용 대상을 2주택 보유자이면서 임대 소득 2,000만원 이하로 정하였던 것을 이번 협의에서는 과세 형평을 감안하여 주택 수에 관계 없이 임대 소득 기준만 적용하기로 함(단일 세율 14% 적용).
  - 기준시가 9억원을 초과하는 고가 주택의 경우도 임대 수입만을 기준으로 하여 임대 소득 2,000만원 이하인 경우는 분리 과세 대상으로 함.
  - 1주택자(기준시가 9억원 이하 주택 보유)는 현재처럼 임대 소득을 계속 비과세함.
- 논란이 많던 비과세 기간, 즉 임대 소득의 과세 시점을 당초보다 1년 더 연장함.
  - 분리 과세 이전에 소규모 임대 소득자(2,000만원)에 대해 비과세하던 기간을 당초 2014~15년까지 2년 간에서, 2014~16년까지 3년 간으로 1년 추가 연장

- 전세에 대한 과세 여부는 추가 논의하기로 함.
  - 전세 과세는 과세 원칙을 존중하면서 세 부담을 경감하는 방안에 대해서 법안 발의 전에 더 논의하기로 함.
- 과세에 따른 건강보험료의 부담 증가에 대해서도 경감하는 방향으로 2014년 말까지 건강보험료의 부과 체계 개편 방안을 구체화하여 발표할 예정임.
  - 소규모 주택 임대 소득자(연간 임대 수입 2,000만원 이하)로서 건강보험 피부양자에 해당되는 경우에는 피부양자 자격을 유지하도록 조치
  - 지역 가입자인 경우에는 건강보험료 부담 경감 방안을 마련할 예정이며, 직장 가입자의 경우에는 「국민건강보험법」에 따라 근로 소득 외 임대 소득이 발생하더라도 7,200만원까지는 근로 소득에 대한 건강보험료만 부담

## ■ 향후 일정과 전망

- 관련 대책 발표 이후 정부가 수정된 보완책을 연이어 계속 발표하자, 부동산시장에서는 정부 정책에 대한 신뢰감 상실이라는 반응으로 응답하고 있음.
  - 법안 통과 등 모든 사안이 정리될 때까지 당분간 관망세를 보일 것으로 예상됨.
- 미확정어기는 하지만 정부가 전세나 월세 소득에 대한 과세 여부를 동일한 관점에서 취급한다는 입장을 거듭 밝히고 있어 부동산시장의 안정을 위해서는 빠른 시간 내에 이 부분에 대한 불확실성을 해소해주는 것이 시급한 것으로 판단됨.
- 2주택 이상 다주택자의 입장에서는 세금이 많고 적음을 떠나 소득원 노출에 대한 심리적 저항감을 갖게 되는 경향이 있어서 과세 자체에 대한 부담감을 어떻게 해소시킬 수 있을 것인지 여부가 정책 효과 제고 및 부동산시장 안정의 관건이 될 것임.
- 집 값의 횡보, 또는 약세 속에 전세시장의 불안감이 아직 잔존하고 있다는 점을 감안할 때 과세의 형평성과 전월세 특성을 모두 고려하여, 전세에 대한 비과세로 전세 물량의 공급을 촉진하는 방안도 신중하게 검토할 필요가 있음.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

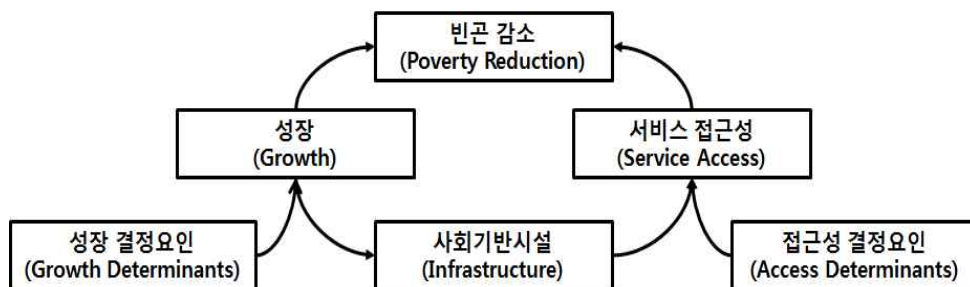
## 글로벌 공적개발원조의 인프라 부문 지원 확대 필요

- 신규 지원과 더불어 유지보수 등에 대한 지원 방안 모색 필요 -

### ■ 개발도상국 공적개발원조 사업 중 인프라 부문 투자 매우 중요

- 공적개발원조(ODA : Official Development Assistance)를 통한 개발도상국의 인프라 개발 지원은 ① 국민의 기본 니즈 충족, ② 민간 부문의 발전, ③ 국제 사회가 추구하는 새 천년 개발 목표(Millennium Development Goals)<sup>1)</sup> 등의 측면에서 볼 때 중요한 사안임.
  - 세계은행(World Bank)이 지난 2012년에 발간한 관련 보고서에 따르면, ‘지난 20년 간 개도국의 1인당 GDP가 약 90% 증가하였고, 5억 명이 빈곤에서 벗어난 데에는 인프라 투자가 결정적인 역할’을 한 것으로 분석됨.
  - 세계은행은 또한, 최근 동아시아 지역 성장의 2/3는 인프라 투자가 기여했으며, 동아시아 개도국에만 매년 4,000억 달러 이상의 인프라 수요가 발생한 것으로 발표<sup>2)</sup>
- 주요 공여국 및 다자간개발은행(Multilateral Development Bank)은 인프라 투자가 주요 수원국 산업의 고도화, 고용 증대, 전반적 소득 증대 등을 달성할 수 있는 자발적 경제 성장 모델이 될 수 있다고 제시함.
  - 주요 개도국들의 경우, 상대적으로 열악한 인프라 시설로 인하여 실제 경제 성장 목표를 달성하는 데 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.

#### <인프라 투자와 경제 성장, 빈곤 감소의 상관 관계>



자료 : World Bank, Connecting East Asia: A New Framework for Infrastructure, 2005.

1) 2000년 UN에서 채택된 의제로, 2015년까지 달성할 계획으로 지정된 개도국 빈곤 감소, 보건, 교육의 개선, 환경 보호 관련 8 가지 목표(① 극심한 빈곤과 기아 퇴치, ② 초등 교육의 완전 보급, ③ 성 평등 촉진과 여권 신장, ④ 유아 사망률 감소, ⑤ 임산부의 건강 개선, ⑥ 에이즈와 말라리아 등의 질병과의 전쟁, ⑦ 환경 지속 가능성 보장, ⑧ 발전을 위한 전 세계적인 동반 관계의 구축)로 구성되어 있음.

2) 아시아개발은행(Asian Development Bank)의 경우, 지난 2012년에 발표한 'Infrastructure for Asian Connectivity' 자료를 통해 동아시아 지역 개도국에만 매년 약 5,000억 달러 이상의 인프라 수요가 발생할 것으로 전망



## ■ 개도국 인프라 투자 중 유지보수도 상당 부분 차지

- OECD의 최근 통계 자료<sup>3)</sup>에 따르면 주요 선진국(OECD-DAC<sup>4)</sup> 소속 회원국과 다자간 31개 기관의 개도국 ODA 지원 금액은 2012년 기준으로 약 1,677억 달러이며, 이 가운데 인프라 관련 지원 금액<sup>5)</sup>은 220억 달러로 13.1%의 비중을 보이고 있음.
  - 인프라 부문별 지원 금액은 교통 부문 142억 달러(64.7%), 통신 부문 5억 달러(2.3%), 에너지 부문 73억 달러(33.0%)로 나타남.
- 아시아개발은행(ADB, Asian Development Bank)이 지난 2012년에 발간한 ‘*Infrastructure for Asian Connectivity*’ 자료에 따르면, 아시아 지역에 소속된 국가의 인프라 개발 수요는 지난 2010년부터 2020년까지 약 8조 2,200억 달러에 이를 것으로 전망됨.
  - 인프라 개발 수요 중 신규 시설 부문은 약 5조 6,000억 달러(68%), 유지보수 투자 부문은 약 2조 6,200억 달러(32%)를 차지할 것으로 예상됨.

## ■ 차별화된 ODA 인프라 지원 사업 방안 모색 필요

- 한정된 ODA 자금을 효율적으로 활용하기 위해서는 개도국 시설에 대한 유지보수 측면의 소프트 인프라 전수 및 관련 제도·체계의 구축 등이 필요하며, 이는 선진국과의 차별성 있는 한국형 인프라 지원 사업 방안이 될 수 있음.
  - 유지보수와 관련된 법령·제도 등의 소프트 인프라의 구축과 더불어 관련 인력들의 국내 초청 연수 및 교육 등을 통한 기술 노하우 전수도 필요함.
  - 해당 지원 사업의 수행 초기 단계에서는 정부기관을 중심으로 사업을 수행하며, 향후에는 유관 협회 및 기업과의 민·관 협력 체계 구축을 통한 지원 방안 등에 대한 단계별 접근 전략이 필요
- 선진국과 차별화된 한국형 인프라 지원 사업 모델을 추진함에 따라 향후 국내 시설물의 유지보수 및 관리 부문 기업의 해외 진출 교두보가 마련될 수 있을 것으로 판단됨.

김화량(연구원 · k6208@cerik.re.kr)

3) OECD, “<http://stats.oecd.org/Index.aspx?datasetcode>”, 2014. 6. 10 기준 자료 활용

4) 1961년 OEEC(Organization for European Economic Cooperation)가 OECD(Organization for Economic Co-operation and Development)로 개편되면서 OEEC 내 개발원조그룹이 개발원조위원회(DAC, Development Assistance Committee)로 개칭. 경제정책위원회, 무역위원회와 함께 OECD의 3대 위원회로 25개 국가가 소속

5) ‘인프라 행정 및 교육 관련 항목과 에너지 부문의 일부 항목’을 제외한 금액이며, 이들 부문을 포함한 금액은 약 303억 달러로 전체 지원 금액 중 18.1%의 비중을 차지

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6. 12	국토교통부	• 주택기금과 주최, '국민주택기금 심의위원회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 2015년 국민주택기금 운용 계획 심의
6. 18	국토교통부	• 주택정책과 주최, 'EWS 지표 점검 회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 5월 주요 지표 점검
6. 19	아주경제	• '제5회 소비자 정책포럼'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 건설공사의 품질 및 안전 관리 개선 방안
6. 20	고용노동부	• 인력수급정책과 주최, '건설 근로자 고용 개선 기본 계획 수립 전문가 회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 제3차 건설 근로자 고용 개선 기본 계획 점검 및 보완 사항 논의
	기획재정부	• '제4차 종합심사낙찰제 시범 사업 점검·평가 TF 회의'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여
	경기도청	• 도시재생과 주최 '리모델링 추진 방향 연구 관계자 회의'에 건설산업연구실 윤영선 연구위원 참여

■ 「2014년 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나」 개최

- 일시 : 2014년 6월 26일(목) 14:00~17:00
- 장소 : 서울 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 : 수도권 주택 경기 침체 지역 신규 아파트 입주자 특성  
(발제자 : 이승우 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 : 기획지원팀(02-3441-0883, 0896) ※ 사전 등록 필수

■ '2014년 CERIK 도서 회원' 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 각종 간행물을 발간하고 있음. 이에 연구 결과물에 관심이 있고 이를 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영 중임.
- 문의 : 기업지원팀(TEL. 02-3441-0848)

## 국가 재산 운영 시스템, 이제 효율과 수익도 고려해야

정부는 지난 4월 15일 ‘2015년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성지침’을 확정하면서 “재원 대책 없는 세출 확대는 없다”는 강력한 세출 구조조정 방침을 발표했다. 사실 증세 없이 복지 수요를 충당하기 위해서는 씹씹이를 줄이거나 갖고 있는 재산을 잘 활용하여 재원을 확보하는 일이 불가피하다. 국유 재산도 이런 관점에서 바라볼 필요가 있다.

우리나라 국토 면적 중 국유 재산의 비중은 24%를 차지한다. 단순히 비중으로만 봐도 국유 재산의 효율성이나 수익성 제고는 매우 중요한 일이다. 그러나, 국가 재산은 사유 재산과 달리 국민 모두의 공공선을 달성하는 수단이라는 본원적 특성 때문에 종종 ‘효율이나 수익성 확보’보다는 공공성만을 강조하는 경향이 있다.

그러나보니 국가 재산을 통해 누리던 혜택이 중단될 때 이에 대한 저항이 크고 간혹 사회 문제가 되기도 한다. 예를 들어 국유 재산의 임대료는 공시지가에 연동되는데 국가는 임차인의 재정적 안정을 위해서 공시지가가 오르더라도 일정 비율 이상은 임대료를 올리지 않는다. 문제는 임대 기간이 끝나고 재계약하는 때다. 이 때도 전년도에 이어서 임대료 상승을 억제해 줄 것이냐, 아니면 새로 계약하는 제3자와의 형평을 고려해서 공시지가를 바로 반영할 것이냐의 고민이 발생한다. 이러한 고민에 「국유재산법」은 국가 재산을 사용하는 사람과 그 외의 사람을 나누어서 전자에게는 혜택을 연장해주고, 후자에게는 혜택을 단절시킨다. 그 결과 상업용으로 국가 재산을 쓰는 사람의 경우, 재계약을 할 때 전년도 대비 임대료가 대폭 상승하는 상황이 발생할 수도 있는데, 당사자 개인의 시각으로 봤을 때는 몹시 유감스러울 수 있다. 그러나, 다른 한편으로 생각해보면 그동안 국가의 임대료 상승 억제의 혜택을 누렸던 것이고, 재계약 시점부터는 다른 사람과 평등한 처우를 받는 것일 뿐이다. 또, 점유자나 권리 설정이 없는 상태로 거래되기 때문에 권리 분석과 권리금의 부담이 없고 공인된 인터넷 시스템(On-Bid)으로 거래되니 거래 비용도 없다. 낙찰 받으러 현장에 갈 필요도 없다.

국가가 보유하고 있는 토지 자산에 대한 공공성 추구는 계속 유지돼야 한다. 그렇다고 운용이나 관리에 대한 비용과 수익 개념을 소홀히 해서도 안 된다. 이제는 국가의 씹씹이를 구조 조정해야 하는 상황에까지 이르렀다. 국유 재산을 단순히 ‘공공성’이라는 잣대만으로 바라보는 것은 적절하지 않다. 과도하게 혜택을 주고 있는 부분이 있다면 이는 시정하고 시장과의 균형을 맞출 필요가 있다. 그러기 위해서는 국유 자산 관리에 있어 적절한 효율성과 수익을 추구하는 것을 긍정적인 시각으로 바라보고 격려해주어야 할 것이다. <한국일보, 2014. 5. 2>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)