

# 건설동향브리핑

## 제472호 (2014. 8. 4)

### ■ 경제 동향

- 5월 국내 건설 기성 전년 동월 대비 0.3% 감소

### ■ 정책 · 경영

- 「건설산업기본법」 개정, 하도급 규정 강화로 논란 예상
- 새 경제팀의 경제 정책 방향 분석

### ■ 정보 마당

- 우리나라와 선진국의 소득 수준별 건설투자 비중 비교

### ■ 연구원 소식

- 건설 논란 : LTV,DTI 완화에 얽힌 오해

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 5월 국내 건설 기성 전년 동월 대비 0.3% 감소

- 공공이 부진한 가운데 민간 회복세도 둔화, 16개월 만에 증가세 마감 -

### ■ 공공 부진 및 민간 회복세 둔화로 17개월 만에 감소세로 전환

- 2014년 5월, 건설 기성은 전년 동월 대비 0.3% 감소한 8조 1,158억원을 기록함으로써 결국 지난 2013년 1월부터 올해 4월까지 총 16개월 연속 증가세를 마감함.
  - 이는 최근 공공 부문이 부진한 가운데 민간 부문의 증가세가 둔화됐기 때문으로 판단됨.
  - 공공 부문은 5월 실적으로는 6년 내 최저치인 2조 5,667억원을 기록해 전년 동월 대비 8.5% 감소함. 결국, 지난 4월에 3.6% 감소한 데 이어 2개월 연속 부진한 모습을 보임.
  - 민간 부문은 지난 2013년 1월부터 올 2월까지 전년 동월 대비 10% 이상의 높은 증가세를 지속하였는데, 올해 3월부터 증가율이 한 자릿수로 둔화되었으며, 특히 5월에는 17개월 내 가장 낮은 4.1% 증가에 그침.

### ■ 건축 기성은 주택 중심으로 호조세, 토목 기성은 부진

- 공종별로는 건축 기성의 경우, 주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 12.2% 증가해 지난 2013년 3월부터 15개월 연속 증가세를 지속함.
  - 주거용은 5월 실적으로는 6년 내 최대치인 3조 698억원을 기록, 전년 동월 대비 25.7% 증가함. 결국, 지난 2013년 1월부터 17개월 연속 증가세를 이어감.
  - 한편, 비주거용은 전년 동월 대비 2.7% 감소해 9개월 연속 증가세를 마감함. 비록 전년 동월 대비 감소하였지만, 5월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 2조 1,443억원을 기록해 금액 자체는 양호한 것으로 판단됨.

<2014년 5월 건설 기성>

(단위 : 십억원, 전년 동월 대비 %)

구분	총액	공종별							발주기관별			
		건축공사			토목공사				공공 기관	민간 기관	민자	외국 기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트					
2014. 5	8,115.8	5,214.0	3,069.8	2,144.3	2,901.7	1,568.2	473.1	795.1	2,566.7	5,268.1	269.5	10.0
증감률	-0.3	12.2	25.7	-2.7	-17.0	-18.8	22.8	-27.0	-8.5	4.1	-23.8	-59.6
2014. 1~5	38,199.2	24,086.4	13,851.7	10,234.8	14,112.8	7,482.9	2,409.9	3,956.7	12,447.3	24,343.3	721.1	30.1
증감률	5.0	15.9	23.2	7.4	-9.5	-8.1	37.8	-25.9	-1.6	8.7	-15.2	-59.9

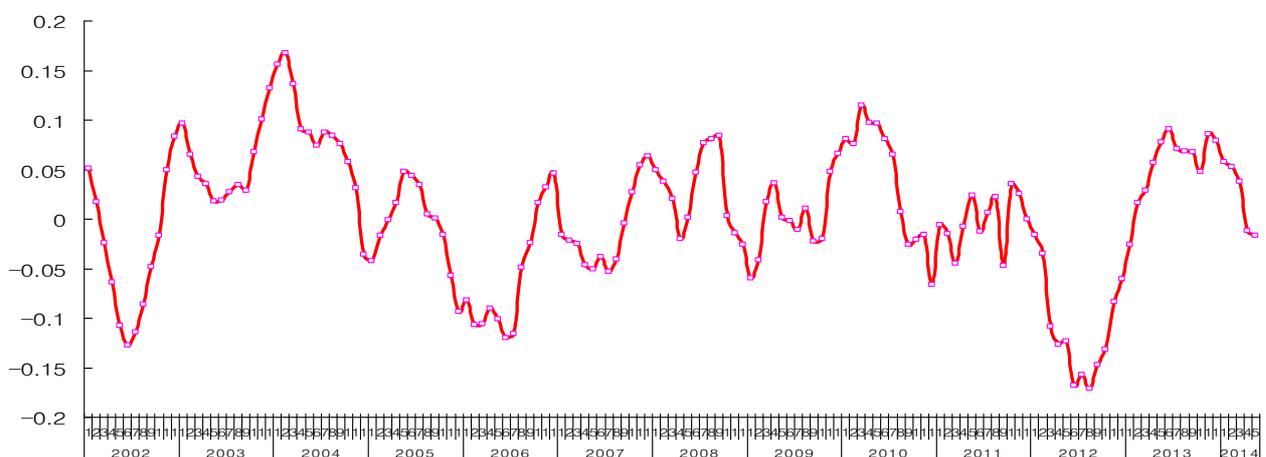
자료 : 통계청

- 토목 기성은 일반 토목과 플랜트 공사가 부진하여 5월 실적으로는 5년 내 최저치인 2조 9,017억원에 그침. 결국, 전년 동월 대비 17.0% 감소함으로써 7개월 연속 감소세를 지속함.
  - 일반 토목의 경우, 5월 실적으로 8년 내 최저치인 1조 5,682억원을 기록해 전년 동월 대비 18.8% 감소하였으며, 플랜트도 6년 내 최저치인 7,951억원으로 27.0% 감소함.
  - 한편, 전기기계 공사는 통계가 작성된 지난 1997년 이후 5월 실적으로는 역대 최대치인 4,731억원을 기록해 전년 동월 대비 22.8% 증가함.

■ 최근 건설 기성 순환 변동 추이, 본격적인 하강 국면

- 건설 기성 순환 변동치를 살펴본 결과, 2013년 말부터 본격적으로 하강하는 모습을 보임.
  - 지난 2012년 8월에 저점을 형성한 이후, 점차 상승하여 2013년 6월까지 지속적으로 상승함.
  - 이후 11월까지 상승세가 다소 주춤한 모습을 보이다가 12월부터 본격적으로 하강하기 시작함. 특히, 올해 4월과 5월에는 기준선 이하로 하락함.
  - 이는 지난 2012년 8월부터 2013년 9월까지 14개월 연속 건설 수주가 감소한 데 따른 결과로 해석됨. 다만, 수주의 기성 진척은 1~3년 간 분산되어 발생하기 때문에 향후 더욱 위축될지는 향후의 상황을 주시해야 할 것으로 판단됨.

<건설 기성 순환 변동치>



주 : 계절 조정된 시계열을 로그화하여 HP필터로 필터링 한 후 7개월 이동 평균한 수치임.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

## 「건설산업기본법」 개정, 하도급 규정 강화로 논란 예상

- ‘하도급 내역 강제 공개는 사적 자치(私的自治) 원칙’에 위배 지적 -

- 최근 국토교통부는 「건설산업기본법」 개정안을 공포하고, 2014년 11월부터 시행할 예정으로 있으며, 하위 규정인 시행령 및 시행규칙의 개정안도 최근 입법 예고하였음.

### ■ 하도급자의 하자 책임 기간 기산일을 하수급 공사의 완료 시점으로 규정, 논란 예상돼

- 발주자에게 하도급 내역 공개 의무화
  - 공공공사 수급인이 해당 공사를 하도급한 경우, 해당 공사의 발주기관은 하도급 업체, 하도급 금액 및 하도급률 등의 정보를 의무적으로 공개하도록 관련 규정을 신설
  - 그런데 원도급 계약과 달리 하도급 계약은 경제 주체 간에 성립되는 사적 계약의 영역으로 볼 수 있기 때문에 모든 하도급 계약의 내역을 공개하도록 의무화하는 것은 지나친 공적 규제이며, 사적 자치의 원칙에 위배된다는 지적이 존재
- 하도급 대금 등 상습 체불자 공표
  - 하도급 대금이나 건설 기계 대여 대금 등을 상습적으로 체불한 건설업자의 명단을 공표하도록 하고, 시공능력 평가시 상습 체불 건설업자의 체불 이력을 반영
  - 상습 체불업자의 선정 대상은 3년 내 대금 체불 등을 이유로 2회 이상 처분을 받고 체불 총액이 3,000만원 이상인 건설업체임.
- 저가 낙찰시 하도급 대금 직불
  - 공공공사에서 낙찰률 70% 미만의 저가 낙찰시 하도급자가 요청할 경우에는 발주자가 하도급 대금을 직접 지불하도록 규정을 강화
- 하도급자의 하자 담보 책임 기간 신설
  - 하수급인의 하자 담보 책임에 대하여는 「건설법」 등에서 정하는 하자 담보 책임 기간을 준용하도록 규정이 신설되었음.
  - 하자 책임 기간이란 시공에 참여한 원·하도급 업체가 공동으로 책임을 부여받는 기간으로 볼 수 있음. 따라서, 하수급인의 하자 책임 기산일은 원도급자와 동등하게 최종 목적물의 준공 시점으로 일치시키는 것이 타당하지만, 하도급자의 하자 책임 기간

의 기산일을 ‘하수급인이 시공한 건설공사의 완공일’로 규정하고 있어 논란이 예상된다.

- 하도급 업체에 대금 지급 보증서 발급 통보
  - 건설공제조합 등 보증기관에서 하도급 대금 지급 보증서를 발급할 경우, 하도급 업체에게도 그 내용을 의무적으로 통보하도록 개선
  - 정부는 하도급 업체가 보증서의 발급 여부를 인지하지 못하거나, 원도급 업체가 기 발급한 보증서를 중도에 해지한 사실을 몰라서 발생하는 불상사가 해소될 것으로 전망
  - 또, 건설공사의 수급인, 또는 하수급인이 건설 기계 대여업자에게 건설 기계 대여금 지급 보증서를 정당한 사유 없이 미교부할 경우, 발주자 또는 수급인이 건설 기계 대여업자에게 건설 기계 대여금을 직접 지급하도록 규정

## ■ 건설업 재등록 가능 기간을 5년으로 크게 연장하여 구조조정 촉진

- 건설업 재등록 기간 5년으로 연장
  - 건설업 등록 기준을 3년 내 2회 미달하여 건설업 등록이 말소된 경우, 건설업 재등록 금지 기간을 현행 1년 6개월에서 5년으로 크게 연장
- 우수 건설업체에 대하여 자본금 등록 기준 완화
  - 건설업을 15년 이상 영위하고, 최근 10년 간 「건설법」 위반으로 과징금이나 영업 정지 등과 같은 제재를 받지 않은 우수 건설업체에 대해서는 자본금 등록 기준을 완화
  - 통계적으로 보면, 현재 5만 6,000여 개의 건설업체 중 약 10% 정도가 우수 건설업체로 분류되어 자본금 등록 기준의 측면에서 완화 혜택을 받을 것으로 추정
  - 또, 경험이 많은 우수 건설업체가 이미 등록한 업종 외의 다른 업종을 추가로 등록할 경우에는 1회에 한하여 해당 업종의 자본금 등록 기준의 50%를 면제하기로 했음. 다만, 이미 보유하고 있는 업종으로 한정하여 자본금 등록 기준의 50% 범위 내에서 면제됨<sup>1)</sup>.
  - 건설업체 조사 권한을 국토교통부 장관에서 지방국토관리청장으로 위임하고, 건설업 등록증 또는 건설업 등록수첩을 빌려주는 경우, 이를 알선한 자도 처벌이 가능하도록 규정을 개선하였음.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

1) 예를 들면, A업종(자본금 기준 2억원)을 이미 등록한 건설업체가 15년 이상 영위하고 10년 간 제재를 받지 않은 경우, B업종(자본금 기준 10억원)을 추가 등록하고자 할 때, 1억원(A업종의 50%)을 감면받아 자본금 9억원을 충족하면 됨. 또, C업종(자본금 기준 4억원)을 등록한 건설업체가 D업종(자본금 기준 4억원)을 추가 등록하기 위해서는 2억원을 감면받아 자본금 2억원을 충족하면 됨.

## 새 경제팀의 경제 정책 방향 분석1)

- 건설 관련 사항을 중심으로 -

### ■ 정부, 현재 경기가 부진하다는 인식하에 경기 활성화를 위한 경제 정책의 방향 설정

- 현재 경기 회복이 주춤하고 있으며, 우리 경제의 버팀목이었던 수출도 세계 경제의 둔화와 경쟁국의 추격 등으로 안심할 수 없는 상황
  - 내수 부진의 심화로 ‘저성장-저물가-경상수지 과다 흑자’의 경제 왜곡 현상 발생
  - 경제성장률의 둔화로 기업의 수익성 저하, 고용·임금·소득의 둔화 등 경제 회복이 제약되고, ‘성장과 물가’, ‘수출과 내수’, ‘가계와 기업’ 모두가 위축되는 ‘축소 균형’ 우려
  - 우리 경제가 저성장·저물가·자산시장의 부진 등 일본의 잃어버린 20년을 답습할 우려
- 정부는 경제 정책 방향을 ‘내수 활성화’, ‘민생 안정’, ‘경제 혁신’ 등 3개 부문으로 설정

내수 활성화	민생 안전	경제 혁신
• 확장적 거시 정책 - 재정 11.7조원, 금융 29조원 - 2015년도 예산도 확장 편성 • 가계 소득 ↔ 기업 소득 선순환을 통한 소비, 투자 여건 개선 - 가계 소득 증대 세제 - 대형 민간투자 프로젝트, 서비스업 투자 세제 지원 등 기업 투자 촉진 • 주택시장 정상화 / 리스크 관리 강화	• 비정규직 처우 개선 • 청년, 여성 등 일자리 창출 • 노사정 대화 복원 추진 • 소상공인 지원 • 서민 생활 안정	• 강도 높은 공공 부문 개혁 • 규제 개혁 • 유망 서비스업 육성 • 창조 경제 성과 가시화 • 경제 민주화 추진 • 해외 진출 활성화 • 농업의 미래 산업화 추진

자료 : 관계 부처 합동, 「새 경제팀의 경제 정책 방향」, 2014. 7. 24.

- 내수 활성화를 위해 2014년도 하반기에 민생 분야를 중심으로 추경에 버금가는 11.7조 원 규모의 재정을 보강하고, 29조원 규모로 중소기업 등에 금융 지원을 확대할 계획
  - 민간투자사업의 보상자금선투입제도<sup>2)</sup>를 활용하여 민간 자금 0.3조원을 선투자로 유도

2014년도 하반기 재정 보강의 주요 내용(안)		지원 규모(조원)
① 민생 지원 확대	• 서민 주택 구입 및 임대주택 지원	6.0
	• 중소기업, 소상공인 지원 (정책 자금+신용 보증+무역보험)	2.4
	• 관광산업 지원	0.1
	• 농수산물 유통 지원 등	0.1
	소계	8.6
② 재정 집행률 제고		2.8
③ 민간 선투자 유도		0.3
총 계		11.7

자료 : 전거서

1) 정부는 지난 7월 24일, 경제 관계 장관회의를 개최하고, 「새 경제팀의 경제 정책 방향」을 확정·발표함. 본고는 경제 정책 방향 중 건설 관련 사항을 발췌, 정리하였음.  
 2) 보상자금선투입제도 : 민간 사업자가 금융권 차입 등을 통해 토지 보상금을 선지급하고, 이후 정부가 원리금 지원

- 2015년도 예산안은 경기 활성화를 뒷받침하기 위해 중장기 재정 건전성을 저해하지 않는 수준에서 최대한 확장적으로 편성
  - 안전 관련 핵심 인프라와 창조 경제 등 성장 잠재력의 확충에 중점 투자

### ■ 대규모 민간투자사업 추진 및 안전 투자 확충

- 평택-익산(제2서해안) 고속도로(2.6조원), 수도권 광역급행철도(3.1조원) 등 대형 민간투자사업을 조기에 추진
  - 평택호 관광단지(1.8조원)의 조성도 민간투자 적격성 검토를 거쳐 조속 추진
  - BTL 민간 제안 허용 및 대상 시설 확대 등 민간투자 활성화를 위한 제도 개선 추진
- 모든 주요 시설에 대한 안전 점검을 바탕으로 안전투자펀드·예산 등 안전 투자 자금의 확충을 위한 다각도의 방안 추진
  - 모든 민간 시설, 공공기관 관리 시설, 국가·지자체 시설에 대한 일제 안전 점검을 실시하고, 점검 결과에 따라 보수·보강 추진
    - \* 점검 대상 시설(잠정) : 27만 1,000여 개(시설물 3만 8,000여 개, 건축물 23만 3,000여 개)
  - 기업 등의 노후 안전 시설 교체 관련 투자 및 안전 산업 등에 대한 지원 확대를 위해 최대 5조원의 '안전투자펀드'를 조성하고 조기 집행
    - \* 산업은행, 기업은행의 펀드 조성을 위한 지원 여력 확충 추진
  - 향후 예산 편성의 과정에서 안전 관련 예산을 우선적으로 확대
  - 노후 안전 관련 시설에 대해 RTL(Rehabilitate-Transfer-Lease), RTO(Rehabilitate-Transfer-Operate) 방식으로 보수·보강하는 방안 마련
    - \* BTL(Build-Transfer-Lease) / BTO(Build-Transfer-Operate)는 신규 시설 대상, RTL / RTO는 기존 시설 대상

### ■ 건설투자에 대한 실질적인 재정투자 확대와 국회의 적극적인 협조 필요

- 이번 경제 정책 방향은 경기 활성화와 경제 성장 동력 확보에 유용성이 큰 건설투자의 실질적인 재정투자의 확대보다는 민간투자에 의존하는 경향이 큼.
  - BTL 민간 제안 허용, 대상 시설의 확대를 위해서는 「민간투자법」 개정이 필요하므로 국회의 협조가 필수적이며, 서울-세종(제2경부) 고속도로와 같은 사업의 조속한 추진이 필요함.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

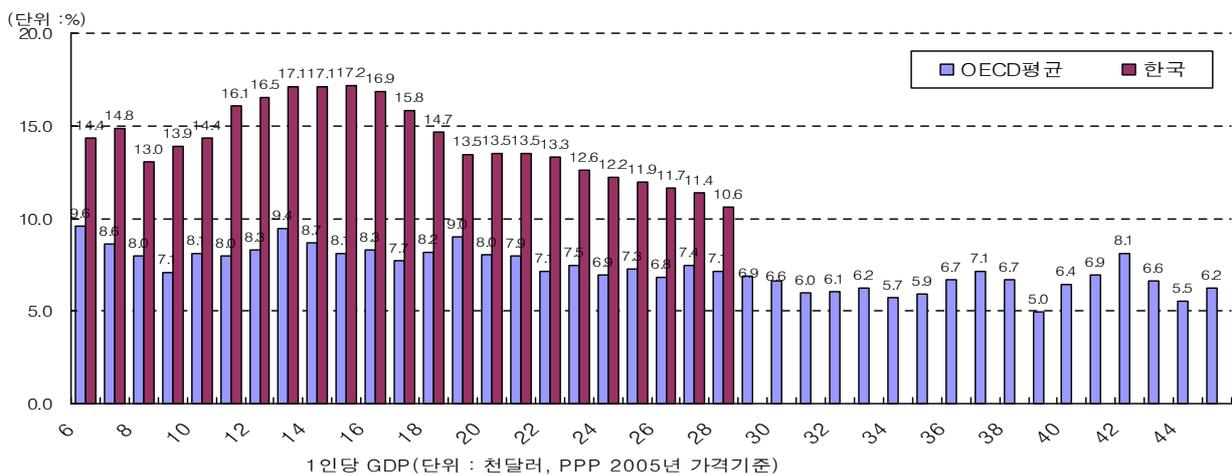
# 우리나라와 선진국의 소득 수준별 건설투자 비중 비교<sup>1)</sup>

- 비주거용은 크게 양호, 주거용은 오히려 저조 -

## ■ 우리나라의 GDP 대비 비주거용 건설투자 비중, 선진국보다 월등히 양호

- OECD(Organization for Economic Cooperation and Development, 경제협력개발기구) 국가들과 우리나라의 GDP 대비 건설투자의 비중을 소득 수준별로 비교해보면, 모든 소득 수준에서 우리나라가 OECD 국가들의 평균 비중보다 높은 것으로 나타남.
  - 이는 우리나라가 6.25전쟁을 통해 대부분의 사회기반시설(SOC)이 붕괴되어 건설 스톡(Stock) 자체가 매우 적은 가운데, 압축적인 경제 성장 과정을 거치며 건설 스톡을 빠르게 확충한 결과임.
- 세부적으로 주거용 건설투자와 비주거용 건설투자를 구분해 비교해보면, 우리나라의 비주거용 건설투자의 비중이 OECD 국가들의 평균 비중보다 월등히 높음.
  - 특히, 2005년 불변금액 기준으로 1인당 GDP가 1만~1만 6,000달러였던 우리나라 비주거용 건설투자의 비중이 OECD 국가들의 평균 비중보다 훨씬 높은 것으로 나타남.
  - 이는 2005년 불변금액 기준으로 1인당 GDP가 1만~1만 6,000달러였던 1990년대에 교통 시설 특별회계에 기반한 SOC 건설 촉진 등의 영향으로 SOC 건설이 급증했기 때문임.

<소득 수준별 비주거용 건설투자(토목+비주거 건축투자) 비중 추이>



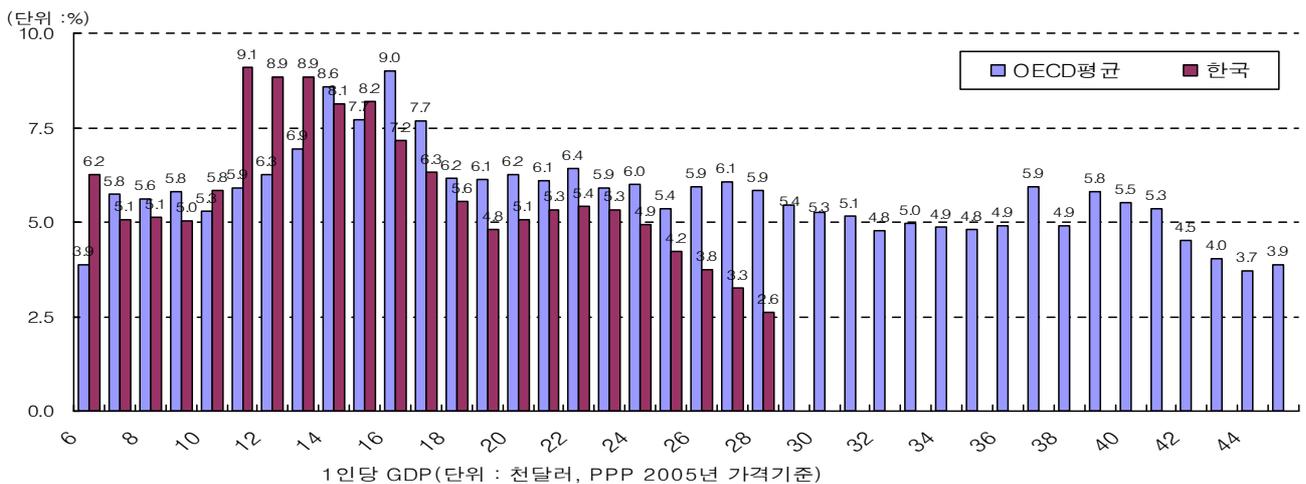
주 : 2005년 기준 1인당 실질(PPP 기준) GDP를 기준으로 작성된 것임.  
 자료 : National Accounts of OECD Countries

1) 본고는 한국건설산업연구원이 2014년 7월에 발간한 「국내 건설투자의 중장기 변화 추이 연구」 보고서의 일부 내용을 발췌하였으며, 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

■ 주거용 건설투자 비중은 선진국보다 오히려 저조

- 한편, 주거용 건설투자의 비중은 비주거용 건설투자와 달리 대부분의 소득 수준에서 우리나라가 OECD 국가들의 평균 비중에 비해 오히려 더 낮은 것으로 나타남.
  - 주거용 건설투자는 택지 비용은 제외하고, 주거용 건축물에 투자된 비용만을 감안하므로, 이는 그만큼 우리나라가 OECD 국가들에 비해 동일한 소득 수준에서 주거용 건축물의 건설 및 유지보수에 투자한 비용이 저조했다는 것을 의미함.
  - 즉, 우리나라가 고도 성장기에 주로 SOC, 플랜트 건설 등과 같은 경제 성장의 인프라 구축에 치중했고, 상대적으로 주거용 건설투자에는 소홀했다는 것을 의미함.
- 실질적으로 우리나라는 경제 발전의 과정에서 양적·질적 측면 모두에서 선진국에 비해 주거용 건축물에 대한 투자가 저조했던 것으로 판단됨.
  - 주택 공급 관련 대표적 양적 지표인 천인당 주택 수의 경우, 우리나라는 2012년 기준으로 371호에 불과했으나, 주요 선진국은 이미 1990년에 대부분 400호를 상회함<sup>2)</sup>.
  - 또한, 질적인 측면에서는 선진국과 달리 단독주택보다는 건축 비용이 비교적 저렴한 아파트 위주로 공급했다는 점이 소득 수준별 주거용 건설투자의 비중이 낮은 원인으로 작용함.

<소득 수준별 주거용 건설투자 비중 추이>



주 : 2005년 기준 1인당 실질(PPP 기준) GDP를 기준으로 작성된 것임.  
 자료 : National Accounts of OECD Countries

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr), 박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

2) 1990년 기준 프랑스는 464호, 미국 426호, 영국 407호, 독일 425호, 프랑스 464호, 이탈리아 404호, 스페인 440호, 덴마크 471호, 그리스 454호, 포르투갈 415호 등임.

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 24	서울시	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 공동주택과 주최, '서울시 공동주택 리모델링 기본 계획 자문회의'에 건설산업연구실 운영선 연구위원 참여</li> <li>- 기본 계획 자문</li> </ul>
7. 25	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> <li>● '건설고용포럼위원회'에 건설산업연구실 심규범 실장 주제 발표자로 참여</li> <li>- 주제 : 기능인력의 현장 경험이 건설 생산에 미치는 영향 분석</li> </ul>
7. 28	성남시	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 도시주택국 주최, '성남시 리모델링 자문회의'에 건설산업연구실 운영선 연구위원 참여</li> <li>- 성남시 리모델링 기본 계획 추진 사항 검토 및 자문</li> </ul>
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 인력기재과 주최, '건설기능인 등급제 노사정 추진 전담반 회의'에 건설정책연구실 김민형 실장 및 나경연 연구위원 참여</li> <li>- 건설 기능인 등급제 시범 사업 실시 방안 협의</li> </ul>
7. 29	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 기술기준과 주최, '실적공사비제도' 회의에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여</li> <li>- 실적공사비제도 개선안 설명 및 논의</li> </ul>
7. 30	안전행정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 재정관리과 주최, '주계약자공동도급제도 개선 TFT 1차 회의'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여</li> <li>- 주계약자공동도급제도 개선을 위한 정책 방향 논의</li> </ul>
7. 31	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 계약제도와 주최, '종합심사낙찰제 시범 사업 점검/평가 TF 회의'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여</li> <li>- LH 종합심사낙찰제 시범 사업 결과 점검 등</li> </ul>

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	민간투자사업의 재원 조달 원활화 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 정부·지자체·공기업의 사회기반시설(SOC)에 대한 투자 여력이 지속적으로 위축됨.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 복지 예산은 지속적으로 증가하는 데 비해 사회기반시설 예산은 2013년 24.3조원에서 2014년에는 23.7조원으로 축소되었고, 2015년에도 21.9조원(예산 요구액 기준)으로 감액이 예상된다.</li> <li>- 정부는 민간투자의 활성화로 부족한 SOC 재정투자를 보완할 것이라고 하지만, 민간투자시장도 위축되어 있음.</li> </ul> </li> <li>● 민간투자사업(이하 민자 사업)은 2007년 120개 사업에 11.2조원 규모의 투자가 이루어졌으나, 2013년에는 13개 사업에 4.4조원 규모로 대폭 축소되는 등 침체 국면에 처해 있음.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- MRG 폐지, 지자체의 실시협약 미준수(MRG 수준 인하, 사용료 인상 억제, 사업 재구조화 등), 시장 내 과당 경쟁이 복합되어 수익률이 저하되고 사업 위험성이 높아짐.</li> <li>- 민자 사업의 '고위험 저수익'에 따라 재무적 투자자들은 민자 사업에 대한 투자를 기피하는 경향이 높아짐.</li> </ul> </li> <li>● 민자 사업의 재원 조달시 금융기관 등 재무적 투자자들은 지분 출자보다는 채권 회수에 유리한 대출 중심의 투자에 집중하고 있음.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재무적 투자자들은 사업 위험을 낮추기 위해 건설회사의 출자 규모 상향, 금융기관의 투자수익률(ROI) 상향, 풋옵션, 자금 보충 약정 등을 요구</li> <li>- 서울~춘천고속도로, 복선 전철 사업(BTL)과 같이 수익률이 좋은 사업의 경우, 지자체, 도로공사, 연기금, 인프라펀드 등이 지분 출자를 했지만 대부분은 대출 중심의 투자를 시행</li> <li>- '타인 자본' 조달시 인프라펀드, 특별자산펀드, SOC 채권, 자산유동화증권(ABS) 등 다양한 프로젝트 금융 방식이 활용되기는 했지만 활성화 수준은 미흡</li> </ul> </li> </ul>

## LTV.DTI 완화에 얽힌 오해

그 동안 논란이 많았던 LTV 및 DTI 규제 완화의 내용이 드디어 그 모습을 드러냈다. 정부는 지난 달 24일 ‘하반기 경제 정책 방향’을 통해 LTV를 70%까지, DTI는 60%까지 조정하는 내용을 확정 발표하였다. 그렇지만 금융 규제 완화를 둘러싼 논쟁은 좀처럼 수그러들지 않을 것 같다. 그 이유는 금융 규제에 대한 몇 가지 오해가 있기 때문이다. 다행스럽게도 이번 정책 방향에는 이러한 오해를 풀 수 있는 내용이 포함되어 있다. 그래서 이번 기회에 그 오해에 대해 짚고 넘어가려고 한다.

첫째, 이번 발표가 금융 규제 완화인가? 라는 점이다. 대다수의 전문가들이 인정하듯 금융 규제는 가계 대출 및 금융기관의 건전성을 관리 감독한다는 측면에서 꼭 필요하고 중요한 규제이다. 그러나, 이를 도입하던 당시의 상황이 부동산 가격 상승을 억제하고 수요를 조절하려 했던 목적이 컸기에 규제를 적용하는 기준이 왜곡되어 있다. 즉, 차주의 상황 능력이나 담보 가치의 건전성보다는 수도권일수록, 집값이 비싸 담보 가치가 높을수록 규제가 강했던 것이다. 논란이 거센 DTI의 경우도 비수도권 지역에서는 아예 적용조차 되지 않고 있었다. 그 결과, 금융 규제에도 불구하고 가계 부채는 줄지 않았고 제2금융권의 대출 비중이 늘면서 가계 부채의 질만 취약해졌다. 따라서, 이번 조치는 규제 완화보다는 규제 정상화라고 볼 수 있다.

둘째, 금융 규제를 완화하면 부동산 가격이 다시 급등하는가? 기존 실증 연구들의 결과에 따르면 금융 규제는 가격 급등기에는 가격 안정 효과가 뚜렷하지만 반대로 경기 침체기에는 경기 회복 효과는 뚜렷하지 않다. 즉, 향후 집값 상승에 대한 기대감이 낮으면 대출 가능 금액이 확대되어도 주택을 구매하려는 사람들이 갑자기 늘어나지 않는다는 것이다. 반면, 기존 대출자들은 대출 갈아타기를 통해 이자 비용을 절감할 수 있다. 고정 금리 분할 상환 대출인 경우에는 소득 공제의 혜택까지 누릴 수 있다. 즉, 부동산 가격을 급등시킬 우려보다는 주택을 구매하여 소비하는 계층들의 주거비 부담을 줄여주는 효과가 더 큰 것이다.

셋째, 왜 이 시점에서 금융 규제 완화인가? 우리 경제는 지난해부터 견고한 회복세를 나타내다가 세월호 사태 이후 다시 부진한 상태다. 이자 부담으로 인한 소비 여력의 감퇴도 한 몫하고 있다. 특히, 부동산시장은 2.26 대책 발표 이후 급격히 위축되고 있다. 급격한 내수부진을 해결하고 부동산시장의 심리 회복을 위해 금융규제는 매우 적절한 수단이라는 점이다.

제2기 경제팀이 이끌어갈 하반기 한국 경제, 이제는 불필요한 오해와 논쟁보다는 금융 규제 조정이 가져올 효과를 극대화하고 부작용을 최소화하는 데 지혜를 모아야 할 때다.

<머니투데이, 2014. 7. 25>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)