

건설동향브리핑

제482호 (2014. 10. 20)

■ 경제 동향

- 8월 국내 건설 수주, 전년 동월 대비 79.3% 증가

■ 정책 · 경영

- 북한 건설인력 숙련도 미흡, 체계적 양성 방안 마련해야
- 중소 건설기업의 경영 악화에 대응한 경쟁력 제고 방향

■ 정보 마당

- 지진에 안전하고 쾌적한 국민 생활 기반 시설물 만들기

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 민생과 국회의 역할

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

8월 국내 건설 수주, 전년 동월 대비 79.3% 증가

- 공공 부문 10.5% 증가, 민간 부문 111.3% 급등, 주택 수주 8월 실적으로 역대 최대치 -

■ 공공 부문 및 민간 부문 모두 양호, 5개월 연속 증가세

- 2014년 8월, 국내 건설 수주는 공공 부문과 민간 부문이 모두 양호한 모습을 보여, 전년 동월 대비 79.3% 급등한 8조 4,446억원을 기록, 5개월 연속 증가세를 지속함.
- 8조 4,446억원은 통계가 작성된 지난 1976년 이후 8월 실적으로는 역대 최대치로, 통상적으로 5조~6조원의 수준을 기록했던 것을 감안하면 예년보다 약 1조~2조원 정도 양호한 실적임.

■ 공공 부문 : 주택 수주 호조로 10.5% 증가

- 공공 수주는 주택 수주가 매우 양호한 모습을 보여 8월 실적으로는 5년 내 최대치인 1조 6,507억원을 기록, 전년 동월 대비 10.5% 증가함.
- 공공 토목 수주는 도로와 철도 수주가 부진하여 전년 동월 대비 28.4% 감소한 6,770억원을 기록
- 주택 수주는 올해 들어 가장 많은 금액인 5,870억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 379.6% 급등함. 위례, 동탄 등 신도시 내 공공 아파트가 일시에 발주된 데 따른 결과로 판단됨.
- 한편, 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 9.1% 감소한 3,866억원으로, 3개월 연속의 증가세를 마감함.

<2014년 8월 건설 수주>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2013. 8월	4,708.8	1,493.4	945.8	547.6	122.4	425.2	3,215.4	473.3	2,742.2	1,447.3	1,294.9
2014. 8월	8,444.6	1,650.7	677.0	973.7	587.0	386.6	6,793.9	308.0	6,485.9	4,901.1	1,584.8
증감률	79.3	10.5	-28.4	77.8	379.6	-9.1	111.3	-34.9	136.5	238.6	22.4
2013. 1~8월	41,952.8	12,544.2	8,395.1	4,149.1	1,438.6	2,710.6	29,408.5	5,322.8	24,085.7	13,875.5	10,210.3
2014. 1~8월	53,728.3	15,751.9	10,191.8	5,560.0	2,265.2	3,294.8	37,976.5	3,711.7	34,264.8	22,144.8	12,119.9
증감률	28.1	25.6	21.4	34.0	57.5	21.6	29.1	-30.3	42.3	59.6	18.7

주 : 민간 수주는 국내 외국기관과 민자 수주액이 포함된 금액임.
 자료 : 통계청

■ 민간 부문 : 주택과 비주택 건축의 호조로 111.3% 급등

- 민간 수주는 주택 수주가 큰 호조를 보여 8월 실적으로는 역대 최대치인 6조 7,939억원을 기록, 전년 동월 대비 111.3% 급등함.
 - 토목 수주는 8월 실적으로는 5년 내 최저치인 3,080억원을 기록해 34.9% 감소함.
 - 주택 수주는 재개발·재건축뿐만 아니라, 수도권과 세종시의 신규 주택 수주도 증가하여 8월 실적으로는 역대 최대치인 4조 9,011억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 238.6% 급등함.
 - 한편, 비주택 건축 수주는 상업용 건물 수주의 증가로 전년 동월 대비 22.4% 증가함.

■ 건축 : 주택·사무실·점포 양호, 토목 : 항만, 토지 조성 제외하고 대부분 부진

- 건축 수주의 경우, 주택과 사무실, 점포가 양호함.
 - 주택 수주는 민간과 공공 모두 양호하여 8월 실적으로는 역대 최대치인 5조 4,881억원을 기록, 전년 동월 대비 249.6% 급등함.
 - 사무실 및 점포도 공기업 청사 및 민간 수주의 증가로 전년 동월 대비 284.1% 급등
 - 한편, 공장 및 창고와 관공서 수주는 각각 42.9%, 35.0% 감소해 부진
- 토목 공종의 경우, 항만 및 공항, 토지 조성을 제외하고 대부분 부진하였음.
 - 도로 및 교량 수주와 철도 및 궤도 수주는 각각 36.1%, 18.1% 감소해 부진
 - 항만 및 공항 수주와 토지 조성 수주는 각각 9.7%, 3.9% 증가해 다소 양호
 - 한편, 발전 및 송전과 기계 설치 수주는 각각 65.2%, 76.0% 감소하여 매우 부진한 모습을 보임.

<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	항만 및 공항	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치
2014. 8월	5,488.1	1,050.6	362.1	475.2	83.5	157.0	198.1	132.9	113.4	46.9	102.3
증감률	249.6	284.1	-42.9	-35.0	2.4	-36.1	-18.1	9.7	3.9	-65.2	-76.0
2014.1~8월	24,410.0	8,320.5	2,937.8	2,753.5	1,402.8	4,198.3	2,474.1	587.5	1,412.6	1,723.0	1,731.5
증감률	59.4	64.2	1.6	-34.0	78.0	88.6	42.6	-23.4	11.5	-4.6	-57.0

자료 : 통계청

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

북한 건설인력 숙련도 미흡, 체계적 양성 방안 마련해야¹⁾

- 북한 건설기능인력 훈련센터 설립시 남·북한 상호 이익 -

■ 북한 건설인력 숙련도 부재로 생산성 낮아, 핵심 공종은 남한 인력이 수행

- 북한에서 시공 경험이 있는 건설기업들에 따르면, 북한으로부터 숙련된 건설 기능인력을 충분히 공급받지 못해 남한의 반장급 인력들이 북한 인력들에게 건설 공구 및 장비 등의 사용 방법 등을 교육시킴.
 - 남한이 제공한 건설 공구 및 장비는 북한 인력의 입장에서는 처음 접하는 기구로서, 공구 및 장비의 사용법에 대한 교육이 필수적임.
 - 북한 인력들이 남한 시방서를 볼 수 있는 능력이 부족하여 북한의 건설인력이 이해하기 쉽게 제작한 구체적인 건축 시공서를 제작하고 이를 교육함.
- 북한의 건설인력은 숙련도가 부족하여 생산성이 낮은 것으로 알려지고 있으며, 핵심 공종의 경우에는 남한의 인력들이 수행
 - 평양 류경정주영체육관 공사의 경우, 높은 숙련도가 필요한 입체 골조(Space Frame), 인테리어, 지붕 마감 공사 등 일부 공종의 작업자는 남한에서 동원함.
 - 북한에서 시공 경험이 있는 건설인력에 대한 설문조사에서 '북한 기능공의 완성도와 숙련도, 생산성 부재'의 문제를 극복하는 것이 가장 중요한 과제로 지적됨.

<북한 건설시장 진출시 북한 인력 사용의 애로 사항>

설문 항목	빈도(개)	비율(%)
북한 기술자의 설계 및 엔지니어링 역량 부족	9	18.8
시공 기술의 부족	3	6.3
북한 기능공의 완성도와 숙련도, 생산성 부재	28	58.3
문화적 차이 및 언어 등 의사 소통 문제	11	22.9

주 : 본 문항은 다중 응답으로 비율의 합계가 100이 될 수 없음.
 자료 : 박용석·박성민·최은정, 북한 SOC 시장 진출 및 투자 활성화 방안 연구, 한국건설산업연구원·대한건설협회, 2008. 12

■ 북한에서 대규모 건설사업이 추진될 경우, 건설 기능인력의 확보는 매우 중요

- 북한 건설 기능인력의 숙련도 및 기술력 제고는 북한 내 건설 활동의 노동생산성 향상을 도모할 수 있음.

1) 본고는 지난 10월 7일, 대한건설협회가 개최한 '제2회 건설 분야 통일위원회 회의'에서 발표된 '북한 건설기능인력 훈련센터 설립(안)'의 주요 내용을 요약하였음.

- 남한의 입장에서도 부족한 건설 기능인력의 확보와 건설 생산 활동의 효율성 제고 가능

■ 북한 건설기능인력 훈련센터의 설립 및 운영 방안

- 주요 교육 내용은 우선적으로 건설 안전 교육을 실시하고, 본격적인 건설 기능인력의 양성을 위한 실기 및 이론 교육을 실시함.
 - 훈련센터는 남북 접경 지역인 개성공단 내에 설치하고, 중·장기적으로 개성공단 내 시설의 확대, 또는 전문건설공제조합 기술교육원의 활용 등을 검토할 수 있음.
 - 훈련센터의 설립은 남·북 합작 사업으로 추진하는 것이 바람직하며, 남한의 민(건설업계)·관(국토교통부, 통일부)과 북한의 건설 관련 기관이 공동으로 설립·운영 필요
 - 훈련 프로그램은 단기적으로 1~3일이 소요되는 건설 안전 교육과 핵심 기술 교육을 중심으로 실시함.
 - * 건설 분야 외국인 근로자의 안전 교육은 총 16시간(2일) 시행하고 있음.
 - * 전문건설공제조합 기술교육원이 실시하는 보도 포장 기술 교육은 총 3일 시행, 이론(20%, 포장 개론, 재료 및 품질 등)과 실습(80%, 보도 포장 전 과정) 병행 교육
 - 북한 건설 기능인력의 소요 수준에 따라 교육 인원, 교육 시설, 교육 프로그램을 점차 확대·다양화 추진

■ 북한 건설 기능인력의 활용 방안

- 훈련센터를 통해 양성한 건설 기능인력은 우선 북한 내 각종 건설공사에 투입하고, 우리와 동일한 언어를 사용하는 점과 기술력, 저렴한 인건비를 바탕으로 남한 및 제3국 건설시장에서의 활용이 가능해 경쟁력이 있음.
- 북한의 건설 인력을 효율적으로 활용하면, 남북한 모두 상호 이득(Win-Win)이 가능함.
 - 전세계 40여 개 국가에 파견된 북한의 노동자는 약 6만 5,000여 명으로 추산, 북한은 해외 인력 수출의 확대를 모색 중임. 건설인력의 활용은 외화 획득에 도움이 될 수 있음.
 - 중동 등 해외 건설 현장은 외국 인력(방글라데시, 네팔, 인도, 필리핀 등)을 중심으로 운영되므로 의사 소통이 원활한 북한 인력의 활용이 유리할 수 있음.
 - 국내 건설 기능인력의 고령화가 심각하고, 국내 건설 현장에 외국인 근로자의 고용이 급증하고 있어 북한 인력의 활용은 충분히 검토해볼만 함.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

중소 건설기업의 경영 악화에 대응한 경쟁력 제고 방향

- 적정 공사비 확보가 우선돼야, 업계 스스로 경쟁력 확보는 필수적 -

■ 중소기업의 경영 환경

- 대한건설협회가 발간한 「2013년도 건설업 경영 분석」 자료에 의하면, 중소기업의 매출액 증가율은 13.8%로 다소 개선되고 있는 것으로 나타나고 있음. 반면, 순이익증가율은 35.4% 감소한 것으로 나타남.
 - 또한, 중소기업의 안정성을 나타내는 유동비율, 자기자본비율 모두 전년 대비 감소함. 수익성지표는 더욱 악화된 중소기업의 경영 여건을 반영하고 있는데, 매출액영업이익률은 7년째 감소세에 있으며, 순이익률은 마이너스를 기록
 - 중소기업의 안정성 및 수익성 악화의 원인은 공사 원가의 상승에 있음. 실제로 매출액 대비 매출 원가는 건설기업 전체가 90.5%를 나타냈고, 중소기업의 경우에도 89.6% 수준임.
 - 건설기업 전체로 보면, 건설공사의 원가를 구성하는 재료비, 노무비, 외주비 등이 모두 최근 5년 간 대비 감소한 것으로 나타나고 있음.
 - 결국, 저가 수주로 인하여 건설기업의 수익성 및 안정성이 악화되고 있음을 보여주는 것임.
- 아울러 2013년 기준 건설기업의 평균 수주액은 83.6억원으로, 이는 2006년 이후 최저 수준을 나타내고 있음.
- 이상의 건설 경영 관련 통계 지표들을 바탕으로 중소기업들이 최근 직면한 경영 여건을 종합적으로 정리해보면, 수주 여건이 지속적으로 악화되는 가운데 적정 공사비가 확보되지 않은 공사의 수행으로 인하여 경영 전반의 안정성과 수익성 저하를 경험하고 있음.

■ 중소기업의 경영 여건 개선의 두 가지 현안

- 이러한 경영 여건을 감안할 때, 중소기업의 경영 여건을 개선하기 위해서는 두 가지의 방향에서 접근할 필요가 있음.

- 첫째, 적정 공사비가 확보되는 산업 환경이 조성되어야 함. 적정 공사비가 확보되지 않음에 따라 중소 건설기업들의 수익성이 저하되고, 이는 경영 전반의 성장성과 안정성을 저해하고 있기 때문임.
- 둘째, 중소 건설기업의 기술 및 인력, 경영 관리 등 제반 경영 역량을 강화하는 것임. 앞에서 살펴본 바와 같이 건설시장이 지속적으로 축소되고 건설 생산의 효율성이 저하되는 상황에서는 우수한 기술과 역량 있는 인적 자원, 체계적인 경영 관리 역량을 바탕으로 생산성을 제고하고 질적인 원가 절감을 달성하는 것이 필수적임.
- 적정 공사비의 확보 필요성에 대해서는 건설업계는 물론, 정부에서도 공감하고 있는 상황임. 따라서, 정부에서도 최근 입·낙찰 제도 및 공사비 산정 제도의 개선에 적극 나서고 있으나, 실질적으로 건설업계의 경영 여건 개선으로 이어질 수 있도록 지속적인 노력이 필요함.
- 그러나, 가장 중요한 것은 중소 건설기업 스스로 경쟁력을 제고하는 것임. 이는 향후 건설산업 전체의 경쟁력 향상을 도모하는 길이 될 것임. 일차적으로 중소 건설기업이 향후 변화하는 환경에서 생존하기 위한 필수적 조건임을 인식하고 노력할 필요가 있으며, 정부의 지원책도 이러한 방향에 초점을 맞추어야 함.

■ 중소 건설기업의 경쟁력 제고를 위한 정부의 역할

- 먼저 정부는 적정 공사비의 확보와 관련된 제도 개선과 입·낙찰의 과정에서 적정 공사비가 확보되지 못하는 관행을 개선하는 데 노력할 필요가 있음. 또한, 이러한 노력들이 건설시장에서 경쟁력 있는 건설기업들을 육성시키는 실질적인 성과로 나타날 수 있도록 지속적인 피드백이 요구됨.
- 또한, 중소 건설기업들이 자사가 보유한 자원을 가장 효율적으로 활용할 수 있는 시장과 공종, 상품에 초점을 맞추고, 지속적인 경쟁 우위의 확보와 성장이 가능할 수 있도록 실질적인 기술 개발에 투자할 필요가 있음. 아울러 인력의 역량 향상 및 경영 관리상의 비효율성을 제거하는 경영 혁신 활동을 장려하기 위하여 중소 건설기업 지원 정책의 방향을 수정해 나가야 함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

지진에 안전하고 쾌적한 국민 생활 기반 시설물 만들기¹⁾

- 학교 시설 및 공공 건축물의 내진 보강에 최우선적 예산 편성 필요 -

■ 국민 생활 밀착형 건축 시설의 내진율 크게 낮아

- ‘기존 공공 시설물 내진 보강 기본 계획(2011~15년)’에 의하면, 2015년까지 3조 251억 원(연평균 6,050억원)을 투입하고, 2016년 이후 5년 단위로 4단계에 걸쳐 약 24조원을 투입하는 ‘공공 시설물 내진 보강 투자 계획’을 수립·추진 중임.
 - 하지만, 2013년 말 기준으로 내진 설계 대상 31종 12만 7,063개 소 중 4만 9,435개 소만이 내진 성능이 확보돼 내진율은 전년도 대비 0.44% 증가에 그친 38.9%로 나타남.
 - 2013년에 내진 보강을 위해 투입된 예산은 약 961억원으로, 내진 보강 기본 계획에 따른 연평균 투자 금액의 16% 수준에 불과할 뿐만 아니라, 전년 대비 46% 삭감되었음.
 - 결국, 내진 보강 기본 계획은 적정 예산이 투입되지 않아 거의 사문화된 문건으로 평가됨.
- 특히, 국민 생활 밀착형 건축 시설 가운데 학교 시설(22.1%)과 경로당·어린이집 등의 공공 건축물²⁾(16.6%)의 내진율은 사회 기반 시설물에 비하여 크게 낮음.
 - 사회 기반 시설물의 내진율은 공항 시설(92.4%), 도시 철도(79.5%), 항만 시설(64.5%), 도로 시설물(63.6%) 등과 같음.
 - 기존의 전체 학교 시설물 2만 131개 동 중에서 4,449개 동만이 신축 시점에서 내진 설계 기준을 적용하였거나, 혹은 내진 보강을 통해 내진 성능이 확보되었으며, 약 1만 6,000개 소의 학교 시설은 지진에 대해 무방비 상태임.

■ 학교 시설 및 공공 건축물의 내진 보강에 대한 우선 투자 필요

- 서울특별시 소재 학교 시설 3,451개 동 중 24.3%에 해당하는 840개 동은 30년 이상된 건물임. 2024년에는 30년 이상된 노후 학교 시설의 비중이 47.4%로 급증할 것으로 파악됨.
 - 하지만, 최근 무상 급식 등 교육 복지 정책 사업비의 증액에 따라, 서울특별시 교육청

1) 본고는 지난 8월 26일, 대통령(의장) 주제로 개최된 제5차 국민경제자문회의의 ‘국가 안전 대진단과 안전 산업 발전 방안’ 중 사회/생활 기반 시설물의 건강성 및 사용자 안전성 제고를 위한 단기 성과 실천 과제를 주제로, 4회로 게재 계획임. 본고는 2회차임.

2) 학교 시설을 제외한 아동 관련 시설, 노인 복지 시설, 사회 복지 시설, 근로 복지 시설, 의료 시설, 청사, 소방서 등

의 예산 중 시설 사업비의 비중(3.6%)이 축소돼 2010년도의 1/3 수준에 불과함.

- 특히, 학교 시설은 재해/재난에 의한 이재민 수용 시설로도 활용되고 있으므로 학교 시설의 내진 보강에 대한 우선 투자가 시급함.
- 공공 건축물에 속하는 건축 시설이 다중 이용 시설인 점과 어린이집·경로당·장애인 시설 등의 시설 이용자가 노약자인 점을 고려할 때, 내진 보강을 위한 예산 투자가 시급
 - 공공 건축물의 내진 설계 대상은 15만 개의 공공 건축물 중에서 3층 이상, 또는 연면적 1,000㎡ 이상인 시설물로 한정되어 있으며, 5만 개 소가 그 대상임.
 - 경로당, 노인 교실, 장애인 복지 시설, 아동 복지 시설, 여성가족부 운영 사회 시설(다문화가족지원센터, 가정폭력피해보호시설 등) 등과 같은 사회 복지 시설은 소규모 취약 시설로 분류돼 대부분이 공공 건축물 내진 보강의 대상에서 제외돼 있다고 추정됨.
 - 따라서, 이러한 사회 복지 시설에 대한 실태 파악이 급선무이고, 노약자 다중 이용 시설인 점을 감안해 내진 보강에 이들 시설물을 포함시키는 것을 검토하여야 함.

■ 학교 시설 복합화 프로젝트 등과 연계한 안전하고 쾌적한 국민 생활 기반 시설물 만들기

- 내진 보강과 함께 학교 시설의 복합화 및 쾌적화 등을 연계한 다양한 사업 추진 방식을 마련하는 것이 필요함.
 - 주민자치센터, 보건소, 도서관, 체육 시설, 공용 주차장 등의 기능을 추가한 학교 시설의 복합화 프로젝트의 추진이 가능하고, 학교 화장실의 현대화와 같이 우리 아이들을 위한 쾌적한 학교 시설 만들기 등의 추진 방안의 검토도 필요한 시점임.
 - 평상시에는 학교 시설이 해당 지역 사회의 중심부 기능을 담당하고, 재해/재난과 같은 비상시에는 이재민 수용 시설로 활용될 수 있도록 함.
- 전국적으로 분포되어 있는 학교 시설, 공공 건축물 등에 대한 내진 보강 및 복합화 프로젝트의 추진은 중소/중견 건설기업 중심의 지방 내수 경기 활성화 효과가 기대됨.
 - 내진 보강 기본 계획을 통해 수립된 연평균 내진 보강 예산(약 6,000억원)에 따른 투자는 전국적으로 약 8,200개의 일자리를 창출할 것으로 전망됨.
 - 다양한 계층의 시설 이용자(어르신, 학부모, 학생 등)의 공공 시설물 안전에 대한 인식 개선이 기대됨.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10. 14	서울경제 TV	<ul style="list-style-type: none"> • '개국 6주년 기념 특별 좌담'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 출연 - 주제 : 들쭉이는 집값, 부동산 경기 살아나나?
10. 15	한국노동연구원	<ul style="list-style-type: none"> • '고용보험개선포럼 3분과 4차 회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 고용센터의 조직 현황 및 업무 프로세스의 개관·개선 과제 검토
10. 16	대한건설협회 서울특별시회/ 중국 북경시 건축연합회	<ul style="list-style-type: none"> • '대한건설협회 서울특별시회 및 중국 북경시 건축연합회 공동 세미나'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : '민간투자시장 및 건설·부동산시장의 현황(외국인 투자를 중심으로)

■ 「2014년도 하반기 연구자문위원회 회의」 개최

- 일자 및 장소 : 2014. 10. 23(목), 역삼동 소재 중식당 루안
- 기획 의도 : 2014년도 연구원 사업 실적 및 2015년도 연구원 사업 계획(안)에 대해 업계 연구 자문위원들의 폭넓은 의견을 청취하고자 기획하였음.

■ 「민간투자사업 추진 전문 과정」 모집

- 일정 및 장소 : 2014. 10. 28(화)~30(목), 21시간, 강남구 논현동 건설회관 9층 연수실
- 대상 및 참가비 : 건설기업 민간투자사업 실무자, 유관기관 및 단체 등, 450,000원/인
- 공통 사항 : 본 연구원은 노동부 지정 교육 기관으로, 고용보험 납부 사업장의 재직자일 경우, 교육비 중 일부가 환급됨(우선 지원 대상 기준, 30% 내외).
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel. 02-3441-0691, 0848)

■ 「2015년 건설·부동산 경기 전망 세미나」 개최

- 일시 및 장소 : 2014. 11. 4(화) 14:00~17:00, 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실
- 문의 : 기획지원팀(Tel. 02-3441-0883, 0896) ※ 사전 등록 필수

■ 「제20차 ASIACONSTRUCT Conference」 참여

- 일정 및 장소 : 2014. 11. 13(목)~14(금), 홍콩
- 건설산업연구실 빈재익 연구위원이 '한국 건설산업의 투입 구조 분석'을 주제로 발표할 예정임.

민생과 국회의 역할

9.1 대책 발표 이후 한 달 이상 지났다. 강남 재건축 아파트를 중심으로 호가 상승, 거래량 증가 등 시장 변화가 선행적으로 나타나고 있다. 국토교통부에 따르면, 9월 전국 거래량은 8만 6,200여 건으로, 전년 동월 대비 1.5배 이상 증가한 것으로 나타났다. 1~9월 누적 거래량 역시 70만 9,600여 건으로, 전년 동기 대비 20% 이상 늘어났다.

호조세는 점진적으로 수도권 전역으로 확대되는 양상이다. 3/4분기 이후 분양 대기 물량이 상당하지만, 9.1 대책의 기대감 등으로 수요 회복이 이어질 것이다. 특히, 이번 청약 통장 개편으로 내년부터 투자 수요의 접근 가능성이 높아졌다는 점을 고려하면 연말까지 무주택자의 분양 주택에 대한 수요 강세 현상이 나타날 것이다. 미분양은 감소하고 청약 경쟁률은 높게 나타날 것이다. 수도권 주택시장이 어두운 침체의 늪에서 서서히 빠져나오고 있다.

그러나, 불안한 거시경제의 여건을 고려하면 회복세는 여전히 견조하지 못하고 전세시장은 불안하다. 안정세를 보였던 전세 가격이 8월 이후 수도권을 중심으로 상승세가 다시 확대되는 양상이다. 매매시장 회복으로 임차 수요의 매매 수요로의 전환이 이뤄지고 있으나 저금리 상황이 지속되고 있어 전세 공급 물량이 빠르게 줄고 있다. 월세 공급은 넘쳐나지만, 전세는 찾기 어려워지고 있다. 또한, 하반기 입주 물량이 상반기보다 적어 수급 상황도 여의치 않다. 더욱이 강남권을 중심으로 대규모 재건축 이주 수요 발생 가능성도 존재한다. 가을 이사철 이후 전세시장의 안정을 기대하기에는 넘어야 할 산이 많다.

하지만, 국회는 여전히 개점 휴업 상태다. 분양가상한제의 탄력 운용, 재건축초과이익환수제의 폐지, 용적률 규제 완화, 임대 소득 과세 개정 등 부동산시장에 영향력이 절대적인 정책들이 국회에서 잠자고 있다. 9.1 대책도 시장에서 효과를 발휘하기 위해 국회에 줄을 서게 됐다. 지난 몇 년 간 우리는 정부의 정책 발표 이후 국회 통과가 어려워지면서 시장에서 발생하는 많은 부작용을 직접 겪어 왔다. 결국 남는 것은 정책에 대한 시장의 불신과 내성뿐이다. 뻔한 실수를 되풀이해서는 안 된다. 어렵게 살려놓은 부동산시장 회복의 불씨를 잘 관리하고 이어나가야 한다. 이를 위해서는 7월 이후 계속되고 있는 패키지식 정책의 집중력과 속도감을 잃지 않는 것이다. 폭발적인 집중력을 통해 장기 침체의 늪을 떨치고 나와야 한다.

부동산시장이 살아야 우리 모두 바라 마지않는 내수 경기의 회복도 기대할 수 있다. 이제 남은 것은 국회의 역할이다. 민생보다 중요한 것은 없다. 정부가 내놓은 정책들이 시장에 제대로 작동해 부동산시장이 희생하고 내수 경기에 활력을 불어넣는 원동력이 되기를 기대한다.

<서울경제, 2014. 9. 29>

김흥수(원장 · infra@cerik.re.kr)r