

건설동향브리핑

제484호 (2014. 11. 3)

■ 경제 동향

- 2014년 아파트 입주 물량, 전년 대비 34.6% 증가

■ 정책 · 경영

- 해외 주요 국가의 건설산업 규제 개선 동향과 시사점
- 건설기업 윤리 경영 시스템 재설계의 필요성과 방향

■ 정보 마당

- 정보통신기술 기반 시설물 모니터링 기술 개발과 수출

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 아직도 진행 중인 주택시장 정상화를 위한 과제

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

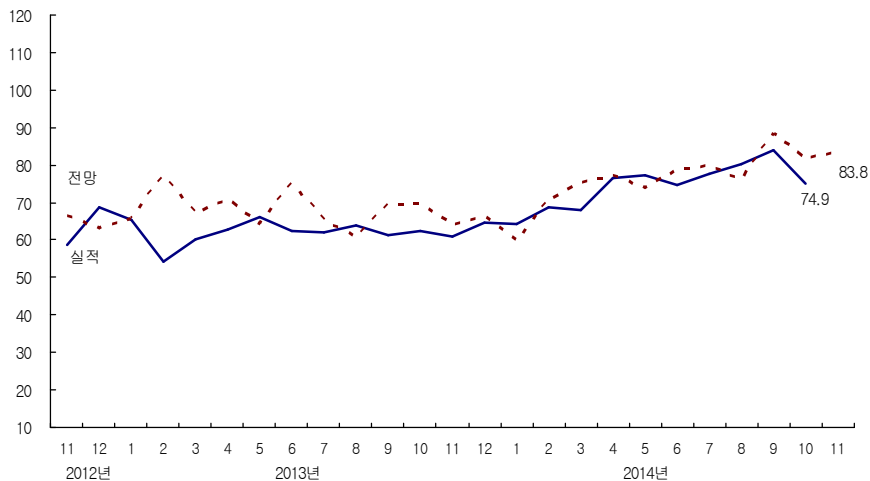
10월 CBSI, 전월 대비 9.0p 하락한 74.9

- 4개월만에 하락, 20개월만에 최대 낙폭 -

■ 새 경제팀 경기 부양책의 지수 견인 효과 4개월만에 종료

- 2014년 10월 건설기업 경기실사지수(CBSI)¹⁾는 전월비 9.0p 하락한 74.9를 기록함.
 - CBSI는 지난 7월 이후 3개월 연속 상승해 전월인 9월에 4년 11개월만에 최고치인 83.9를 기록했음.
 - 그러나, CBSI는 10월 들어 다시 전월비 9.0p 하락해 3개월 연속 상승세를 시작하기 직전인 6월의 74.5와 비슷한 수준으로 하락함. 하락폭도 커서 9.0p 하락은 지난 2013년 2월의 11.1p 하락 이후 최대 낙폭임.
 - 지수 하락의 원인은 지난 3개월 연속 지수가 큰 폭 상승한 것에 대한 부담감으로 통계적 반락효과가 작용했고, 재정조기집행으로 하반기 공공공사 발주가 부진한 것도 일부 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 결국 지난 3개월간 CBSI 상승을 주도했던 제2기 경제팀의 경기부양책 및 9.1 부동산 대책의 지수 견인 효과가 더 이상은 지속되지 못함.
 - 10월 CBSI 수치가 큰 폭으로 하락함에 따라 지수는 기준선(100.0)에 훨씬 못 미친 70선 초중반에 머물러 건설기업의 체감경기는 여전히 침체국면을 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.

■ 대형, 중견 및 중소기업 지수 모두 하락

- 기업 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형기업, 중견기업, 중소기업 지수가 모두 하락한 가운데, 대형 및 중소기업 지수는 큰 폭으로 하락함.
 - 대형기업 지수는 전월 상승에 대한 통계적 반락 효과로 전월비 16.0p 하락한 92.3을 기록해 10월 CBSI 하락에 큰 영향을 미침.
 - 중견기업 지수는 전월비 1.2p 하락한 78.8을 기록했지만 대형기업 및 중소기업 지수에 비해서는 상대적으로 하락폭이 낮았음.
 - 중소기업 지수 또한 전월비 9.6p 하락한 50.0을 기록하여 올해 1월 이후 가장 낮은 수치를 기록함. 제2기 경제팀의 경기부양책이 중소기업 체감경기에는 큰 영향을 못 미치는 가운데, 하반기 공공공사 발주 물량까지 부진한 데 따른 영향으로 판단됨.

<기업 규모별 CBSI 추이>

구분	2014년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		11월 전망	
										실적	전월 전망치		
종합	64.3	68.9	67.9	76.5	77.2	74.5	77.7	80.2	83.9	74.9	81.8	83.8	
규모 별	대형	78.6	84.6	84.6	92.3	92.9	92.3	100.0	92.3	108.3	92.3	100.0	100.0
	중견	67.9	66.7	60.7	75.9	74.1	73.3	75.8	83.3	80.0	78.8	73.3	87.9
	중소	43.4	52.9	56.6	58.8	62.5	55.1	53.8	62.5	59.6	50.0	70.0	60.0

자료 : 한국건설산업연구원

■ 11월 전망치, 10월 실적치 대비 8.9p 높은 83.8 기록

- 2014년 11월 CBSI 전망치는 10월 실적치 대비 8.9p 높은 83.8을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 높은 것은 11월에는 건설경기의 침체 수준이 10월 대비 개선될 것으로 건설기업들이 전망하고 있다는 의미임.
 - 10월의 실적치가 저조한데 따른 기저효과와 함께 통상 연말로 접어들면서 발주량이 증가하는 계절적 요인을 감안할 때 11월에는 체감경기 침체 수준이 다소 개선될 것으로 예상됨.

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

해외 주요 국가의 건설산업 규제 개선 동향과 시사점

- ‘민간 전문가의 역할 제고와 성과 중심 규제 방식으로의 전환’에 공통점 -

■ 박근혜 대통령, “규제 개혁은 돈 들이지 않고 경제를 살릴 수 있는 유일한 대안”

- 박근혜 대통령은 지난 3월 20일, 규제개혁장관회의를 주재하면서, “돈 한 푼 들이지 않고, 투자를 늘릴 수 있는 방법은 규제 개혁뿐”이라고 강조
 - 규제 개혁은 추가적인 재정 부담 없이 제도 개선만으로 기업의 투자와 일자리 창출을 촉진할 수 있는 효과적인 수단
 - 또한, 사업 추진의 과정에서 투명성을 향상시켜 부조리를 해소하고, 거래 비용을 낮춤으로써 건전하고 효율적인 경제 활동을 유도
- 정부는 종전처럼 개별 규제의 개선에 그치지 않고, 규제 시스템 자체를 개혁할 방침
 - 규제를 새로 도입할 경우, 동일 비용의 기존 규제를 감축하는 규제비용 총량제를 실시
 - 2017년까지 20%의 규제를 제거하고, 신설 규제는 네거티브 규제 방식과 일몰제를 적용

■ 과도한 건설 분야 규제는 선진화에 저해, 향후 규제 정책에서 중요 시금석될 듯

- 건설 분야의 과도한 규제는 산업의 선진화를 저해하는 주요 장애 요인으로 지적되고 있음.
 - 300여 개가 넘는 건설 관련 법제들은 경직적인 규제를 양산하여 기술 혁신을 저해하고, 기업의 경쟁력을 약화시키는 요인으로 작용
 - 건설 분야는 다른 어느 분야보다 ‘법의 과잉’, 또는 ‘법의 홍수’ 현상이 현저함.
 - 2013년 말 현재, 국토교통부 소관 규제는 2,448건으로, 전체 정부 규제의 16.0%를 차지
 - 업역 제한 및 공사 발주 등과 관련한 국토교통부 소관 밖의 규제의 영향력은 더욱 심각한 상황임.

■ 외국에서도 사회적 파급 효과 커 중요한 정책 과제로 인식

- 건설산업의 역할과 비중은 외국에서도 중요하게 인식되고 있으며, 건설 관련 규제 개혁은 여러 국가들의 공통 관심사임.

- 건설 분야의 규제 개혁을 적극 추진한 국가의 성과와 시행착오를 참고할 필요가 있음.

■ 유럽 주요국, 공공 · 민간 협력 관계 증진 및 성과 중심 규제 개혁에 중점

- 민간 전문가의 역할 제고를 통한 공공 및 민간 부문 간의 보완 협력 관계의 조성
- 생산 과정에 개입하는 규제 방식으로부터 건설 시설물의 바람직한 기능을 달성하는 데 초점을 맞춘 성과 중심의 규제 방식으로 전환
 - 성과 중심의 규제는 규제 내용을 단순화시켜 업무 부담을 축소하고, 기술 혁신을 촉진 하며, 전문성을 제고시키는 효과가 있음.
 - 또한, 성과 중심의 규제는 일정한 성능을 달성하는 데 설계와 시공 측면에서 다양한 선택이 가능하므로 이를 적절하게 비교 · 평가하기 위해서는 고속련의 전문가가 필요

■ 성급한 규제 개혁은 상당한 부작용을 수반하는 등 시행착오 겪을 수도

- 고속련 전문가의 부족과 인 · 허가 기관의 제한적인 역할은 성과 중심의 규제가 정착하 는 데 어려움을 줄 수 있고, 이로 인하여 규제 개혁이 실패할 수 있음.
 - 발주자 등은 성과 중심의 규제 시스템에서 정부는 품질 확보에 대한 책임을 지고, 민 간 전문가는 요구 기준의 준수를 책임질 것으로 기대할 수도 있으나, 현실적으로는 이 러한 것들이 충족되지 못할 수 있음.

■ 경제 주체 간의 유기적 역할 분담 및 견제와 균형을 이룬 통합적 접근이 중요

- 제3자에게 상당한 외부 효과를 미칠 수 있는 건설 분야의 특성을 감안할 때, 일방적인 규제 제거만이 능사는 아님. 합리적인 방법으로 규제할 수 있는 방안의 모색이 중요
 - 최근 부각되는 지구 온난화 방지를 위한 에너지 관련 규제는 강화되는 추세이며, 또한 시장의 실패를 보완하기 위해 안전, 환경 등과 관련된 사항은 강화하는 경향임.
- 이러한 상황에서 민간 부문의 전문성을 충분히 활용한 성과 중심의 규제 개혁을 한국 의 건설산업에도 적용하는 방안에 대한 진지한 검토가 필요

권오현(연구위원 · ohkwon@cerik.re.kr)

건설기업 윤리 경영 시스템 재설계의 필요성과 방향

- 입찰 담합 계기로 기존 윤리 경영 시스템의 성과 평가 및 재설계 필요 -

■ 건설기업의 윤리 경영 관련 최근 이슈

- 2014년 들어 공공공사의 입찰 담합 사건이 연이어 발생함으로써 건설업계는 물론, 산업 전반과 사회·경제적으로 큰 이슈가 되고 있음.
 - 올해 들어서만 모두 17건의 공공공사 입찰 담합 사건이 발생하였고, 관련 건설기업이 67개 사에 달함. 입찰 담합에 따른 과징금 및 그에 따른 입찰 참가 제한 등의 제재가 본격화될 경우, 관련 건설기업의 경영에 큰 부담으로 작용하게 될 전망
 - 시공 능력 평가액 순위 상위 10개 사의 국내 공공공사 매출액 비중은 평균 16.6% (2013년 기준)에 이르고 있으며, 연이어 발생한 입찰 담합 사건은 해외건설 수주에도 영향을 미칠 전망이다.
- 2013년 12월, 박근혜 대통령이 ‘비정상의 정상화 80개 과제’를 발표한 이후, 국무총리실을 비롯한 정부 부처들의 부정 부패를 근절하기 위한 전방위적인 노력이 본격화되고 있음.
 - 지난 7월, 국무총리실 산하의 ‘부패척결추진단’에서는 5대 핵심 분야의 부정 및 비리 척결을 선언하였고, 여기에는 다수의 건설 관련 비리 근절책들이 포함되어 있음.
 - 이에 국토교통부도 지난 8월에 건설 관련 비리 유형별 근절 방안을 마련, 시행 표명함.
- UN(United Nations, 국제 연합) 등 국제 기구들도 반부패 협약, 뇌물 방지 협약 등 국가 간 거래에서의 비리 근절을 위한 국가 간 협약들을 본격적으로 채택하고 있음. 향후 국가 간 거래에 있어 중요한 계약 이행의 조건으로 등장할 것으로 전망됨.
- 건설기업들은 2000년대 초 윤리 경영을 본격적으로 도입하기 시작했고, 2000년대 후반 부터는 상생 협력 및 하도급 거래 공정화의 움직임에 따라 자율 준수 프로그램(CP, Compliance Program)의 도입도 적극 추진하였음. 그러나, 건설기업들의 윤리 경영 추진에 대한 정부와 국민의 인식은 여전히 낮은 수준에 있고, 성과도 크지 않은 상황임.

■ 건설기업의 윤리 경영 추진의 필요성 및 범위

- 많은 윤리 경영 관련 연구들은 윤리 경영이 건설 이미지의 향상과 임직원의 자긍심을 고취

- 시켜 기업의 장기적 생존 가능성을 높이고, 이익을 증대시킨다는 결과를 보여주고 있음.
- 윤리 경영의 추진으로 차별화된 기업 이미지를 구축하게 되고, 이는 지속 가능한 경쟁 우위의 원천을 제공, 중·장기적으로 지속 가능한 경영을 추구하게 함.
 - 건설산업은 타 산업보다 기업 윤리의 필요성이 더욱 강조되는 산업임.
 - 건설산업에 대해서는 사회·경제적인 요구의 수준이 높고, 건설 계약은 단순히 계약 당사자 간의 약속이 아니라 시설물의 이용자에 대한 안전과 편의라는 책임을 더한 암묵적 계약으로 인식됨. 또한, 생산 과정과 시설물의 소비 과정에서 많은 이해 관계자가 존재하며, 건설 전 과정에서의 법적·윤리적 책임이 광범위함.
 - 따라서, 건설기업에 있어 윤리 경영의 활동 영역은 광범위하게 정의될 필요가 있음.
 - 투자자, 주주 등은 물론 내부 임직원에게 대한 경제적 책임과 건설 과정에서의 다양한 법률적 책임을 다할 필요가 있음.
 - 또한, 건설기업에 대한 사회·경제적인 요구를 충족시키기 위한 노력과 지역 사회와 산업, 국가 등 사회 전반에 대한 공헌 노력을 포함함.

■ 건설기업 윤리 경영 시스템의 재설계 방향

- 최근 담합 비리와 지속되고 있는 건설 및 부동산 관련 비리 사건들, 그리고 국내·외적인 부정 부패 근절을 위한 전방위적인 노력 등을 감안할 때, 그동안 추진되어 온 건설기업의 윤리 경영 시스템에 대한 평가와 재설계가 필요한 시점임.
 - 윤리 경영의 추진에 있어 단편적으로 추진되어 온 각각의 윤리 경영 제도나 프로그램을 윤리 경영의 정착이라는 관점에서 종합적으로 재검토하는 작업이 요구됨.
 - 또한, 윤리 경영의 추진 목표 및 실천 체계를 재설계할 필요가 있음.
- 윤리 경영의 성과는 임직원들이 실제 업무 상황에서 윤리적 행동을 실천하도록 유도하는 것임. 따라서, 윤리적인 행동을 지속적으로 자극하는 윤리 경영 시스템의 설계가 필요함.
 - 미국의 대표적 건설기업인 벡텔(Bechtel)사의 경우, 최고 경영자가 직접 출연해 윤리적 행동을 자극하는 동영상 제작, 배포함으로써 최고 경영자의 의지를 보여줌.
 - 포스코는 윤리 경영 추진 10년을 맞아 ‘행복 경영’이라는 새로운 윤리 경영 프로그램을 발표하고 추진하고 있는데 이는 윤리 경영 시스템 재설계의 좋은 사례로서 참고할 필요성이 있는 것으로 판단됨.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

정보통신기술 기반 시설물 모니터링 기술 개발과 수출¹⁾

- 세계 건설·운영시장 선도 전략 및 실천 과제 수립 필요 -

■ 국내 시설물 모니터링 및 연관 기술의 현황 및 문제점

- 장대교량, 장대터널 등 다양한 시설물의 건설 및 유지관리에 센서(신경 네트워크)를 장착한 시설물 모니터링 시스템이 구축·운영되고 있음.
 - 시설물 모니터링에 사용되는 센서는 초기의 설치 비용이 고가이고, 로드셀(Road Cell), 스트레인 게이지(Strain Gage) 등 전기·전자식 센서는 자기열화(磁氣劣化) 현상으로 교체 주기(약 10년)가 시설물의 내구 연한에 비해 매우 짧음.
 - 측정 데이터 활용에 대한 명확한 설계가 이뤄지지 않아 모니터링 결과의 활용도가 낮음.
 - 시설물 모니터링에 관한 표준 지침 및 센서 인증 체계가 마련되지 않고, 「지진재해대책법」에 의거하여 설치된 국산 장비의 점유율은 1.6% 정도임.

■ 시설물 모니터링의 최신 동향 및 전망

- 센서를 통한 결함의 조짐을 미리 인지해 보수·보강하는 ‘센서 활용 진단 및 보수·보강’은 시설물 장수명화의 필수 요소임.
 - 연관 산업 기술의 추세로 보면, 향후 시설물 모니터링 기술은 솔루션 중심의 서비스를 지향하는 사물인터넷(IoT : Internet of Things)과 프로세스 및 시스템의 혁신을 목표로 하는 만물인터넷(IoE : Internet of Everything)을 기반으로 구축될 것으로 전망됨.
- 사물인터넷의 적용 사례로, 홍콩과 중국 본토를 연결하는 36km의 고속 통근 철도 노선에 10만 개의 광섬유 센서가 설치된 철도 모니터링 시스템을 구축·운영함.
 - 인력의 육안으로 차륜·레일·교량의 이상을 점검하던 것에서, 구축된 센서 기반 철도 모니터링 시스템을 통해 중앙제어실에서 자동 감지하는 체계로 전환
 - 해당 철도회사는 광섬유 센서 철도 모니터링 시스템을 유지관리에 도입하여 매년 약 25만 달러의 비용을 절감하고 있다고 발표함.

1) 본고는 2014년 8월 26일 대통령(의장) 주재로 개최된 제5차 국민경제자문회의의 ‘국가 안전 대진단과 안전산업 발전 방안’의 내용 중 사회/생활기반시설물의 건강성 및 사용자 안전성 제고를 위한 단기 성과 실천 과제를 주제로 4회로 게재하고 있음. 본고는 4회차로, 마지막 회임.

- 미국의 네트워크 사업자인 시스코(Cisco)사는 도시 운영에 만물인터넷(IoE)을 도입한 효율적인 자산관리의 실현과 신규 비즈니스 모델의 발굴을 통해, 향후 10년 간 세계적으로 약 1조 9,000억 달러의 잠재적 가치가 창출될 것이라고 전망함.
- 대표 분야로는 스마트 빌딩(1,000억 달러), 가스 사용 모니터링(690억 달러), 스마트 주차(410억 달러), 수자원 관리(390억 달러), 도로 통행료 징수(180억 달러) 등이 예상됨.

■ 일본 건설산업 전략 : 노후 인프라 장수명화에 정보통신기술 활용과 수출 도모

- 일본 정부 및 건설산업은 일본 기업이 보유한 인프라 보전 및 정비 기술을 일본 국내 인프라 장수명화 프로그램에 적용하고, 동시에 일본의 인프라 건설 및 운영 기술을 수출 상품(인프라 비즈니스)으로 육성하고자 하는 계획을 수립·추진 중임.
- 일본 정부는 2013년 가을 국회에서 「국토강인화기본법」을 제정하고, 노후된 인프라 시설물의 유지관리(Maintenance)·갱신(Renewal) 등을 목표로 하는 ‘인프라 장수명화 기본 계획’과 해당 부처별 실천 과제를 발표함.
- 센서 등을 활용한 시설물 점검 및 보수를 2020년까지 일본 인프라의 20%(노후 인프라 포함)까지 적용하는 것이 목표이고, 이를 바탕으로 세계 인프라 노후화 대책 분야에서 선두주자로 부상할 계획임.

■ 세계 시설물 건설·운영시장 선도자로서의 성장 지향

- 공공시설물의 안전성 보장과 장수명화를 위한 ICT(Information and Communication Technology, 정보통신기술) 기반의 시설물 모니터링 기술 및 상품 개발이 필요하고, 이를 달성하기 위해 ‘국민 대진단과 안전산업 육성 방안’과 연계한 범정부 차원의 전략 및 실천 과제의 수립을 제안함.
- 일본의 사례처럼 ICT 기반 시설물 모니터링 적용의 정량적인 목표를 설정하고, 동시에 관련 장비 및 소프트웨어의 수입 대체 계획과 공적개발원조(ODA, Official Development Assistance)를 활용한 개도국 건설·운영 시장의 진입 및 선진국 시장의 진출 계획도 마련되어야 함.
- UAE 원전 수출의 성공 사례처럼, ‘센서 기반 철도 모니터링 시스템’을 개발하여 국내 운영 실적을 만들고, 이를 KTX 수출의 ‘세일즈 포인트(Sales Point)’로 활용함.

이영환(연구위원 · yhleec@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10. 24	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 규제개혁법무담당관실 주최, '자체 규제 심사'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 「시설물의 안전 관리에 관한 특별법」 시행령 개정안 등 논의
10. 30	해외건설정책지원센터	<ul style="list-style-type: none"> • '제5차 해외건설 정책 자문위원회'에 건설정책연구실 김민형 실장 토론자로 참여
	국회 정성호·윤호중 의원실	<ul style="list-style-type: none"> • '지속 가능한 지역 경제 발전을 위한 정책 토론회'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 주제 발표자로 참여 - 주제 : 지역 인프라의 실태와 지역 경제 활성화를 위한 정책 과제
	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> • '건설고용포럼위원회 제2차 회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 주제 발표자로 참여 - 주제 : 건설 근로자 직업 훈련 모델 발굴

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	유럽 주요국 사례를 통한 글로벌 부동산 경기 사이클 분석과 시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 이 보고서는 1980년대부터 현재까지 서구 국가들이 두 번의 부동산 경기 사이클을 경험했다는 사실과 사이클이 여러 나라에서 공통적으로 관찰됨에도 불구하고 국가별로 독특한 형태를 가진다는 사실을 확인하고 그 시사점을 찾았음. - 경기 사이클 분석을 위해 미국 달러스 연방 준비은행이 지수화하여 발표하는 실질주택가격지수를 이용, 독일, 영국, 프랑스, 스웨덴의 부동산 경기 사이클을 분석 • 분석 대상 4개 국가 중에서 독일을 제외한 프랑스, 영국, 스웨덴은 1980년대 중반~1990년대 초, 그리고 1990년대 중반~2000년대 중반에 주택 가격의 상승과 하락이 이어지는 경기 사이클을 경험했음을 확인할 수 있음. - 1980년대~1990년대 대다수 선진국에서 발견된 주택 가격 사이클은 2000년대 초반에 발생한 주택 가격 사이클의 전조 역할을 하기에 중요한 의미를 지님. - 자본 자유화와 금융 규제 완화, 그리고 각국 정부의 주거 문제 개입 후퇴와 그로 인한 자가 거주 비율 증대 정책의 시행이 공통 요인으로 작용했기 때문임. • 경기 사이클을 겪지 않은 독일을 제외한 영국, 프랑스, 스웨덴의 실질주택가격지수 추이는 1990년대 부동산 경기 사이클과는 달리, 2008년 금융 위기 이전에는 장기간에 걸쳐 큰 폭으로 상승했음에도 불구하고, 금융 위기 이후 2013년 4/4분기까지 대규모 조정을 겪고 있지 않음. - 독일은 금융 시스템과 주택 대출 상품의 구조, 그리고 임대 주택시장의 발달로 인해 자본의 이동에 의한 주택 가격의 경기 사이클이 가능하지 않은 상황임. - 영국은 1990년대 주택 가격 하락의 결과로 인한 금융 위기를 교훈 삼아 중앙은행의 적극적인 대응과 은행과 주택금융조합의 신중한 주택 대출 관행을, 프랑스는 담보인 주택 가격은 고려하지 않고, 가계의 소득 흐름만을 기초로 대출하는 은행의 대출 관행을 바탕으로 위기 상황을 모면하고 있음. - 스웨덴 역시 1990년대 주택 가격의 하락이 초래한 금융 위기의 교훈에서 기인한 정부의 적극적인 저금리 정책과 조세 정책, 그리고 금융기관의 관행 등으로 주택 가격이 여전히 상승 추세를 유지하고 있음.

■ 「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.

아직도 진행 중인 주택시장 정상화를 위한 과제

2.26 대책 발표 이후 부진을 면치 못하던 주택시장이 8월부터 다시 회복세를 보이고 있다. 이러한 회복세는 7.24 대출 규제 합리화와 9.1 부동산 대책의 효과 덕분이라는 평가가 지배적이다. 그러나, 주택시장의 정상화는 아직 끝난 것이 아니다. 여전히 진행 중에 있다. 이미 거둔 성과도 있지만 여전히 해결해야 할 문제가 남아 있기 때문이다.

먼저, 지난 1년 6개월 동안 부동산 정책이 거둔 가장 큰 성과는 ‘시장 심리의 회복’이다. 글로벌 금융 위기 이후, 주택 가격은 더 이상 상승하지 않을 것이라고 굳게 믿었던 시장의 심리가 조금씩 흔들리면서 비관론이 상당히 개선되었다. 둘째, 거래의 정상화이다. 지난 5년 동안 거래 침체로 인한 가계와 시장의 경제적 어려움은 고스란히 금융기관의 대출 부실로 이어졌으며 ‘하우스 푸어’로 이어졌다. 그러나 취득세, 양도세 등 거래세 부담의 완화, 청약 제도 등의 개선 등 과거 거래의 발목을 잡던 규제들이 모두 정상화되고 시장의 심리가 회복되면서 주택 거래량은 최근 5년 중 가장 높은 수준이다. 대출 규제 완화도 고금리의 제2금융권 대출을 저리의 제1금융권 대출로 갈아타는 차환 대출을 유도, 부채의 질적 개선에 기여를 하고 있다. 이외에도 미분양 주택의 감소로 건설기업들의 부실 채권이 크게 정리되었으며, 생애 최초 주택 구매자 등 젊은 층이 저리의 정책 금융의 지원을 받아 내 집 마련을 하게 된 것도 큰 성과다.

그러나, 아직도 해결 안 된 문제들이 많이 있다. 가장 대표적인 것이 전·월세 등 임대시장의 불안 문제이다. 서민들이 주로 이용하는 국민주택기금은 주택 구입 자금 대출보다 전세 자금 대출이 더 많이 증가하고 있다. 그런데 임대시장의 안정화를 위해 정부가 발표한 정책은 아직도 국회에 계류 중이다. 임대 소득의 과세뿐만 아니라 저소득층을 위한 주택 바우처 분사업도 국회에서 지연됨에 따라 본 예산을 확보하지 못할 위기에 있다. 국회에는 분양가상한제, 재건축초과이익환수제 폐지 등 가격 폭등기에 만들어진 법률만 있는 것이 아니다. 주택시장의 약자들을 위한 민생 법안들이 집행을 기다리며 긴 잠을 자고 있다. 이런 상황이다 보니 주택시장은 과거의 청산도 당장의 문제 해결도, 다가올 미래도 준비하지 못하고 있는 것이다.

그 동안 정부 정책의 효과는 주택시장 회복의 적절한 마중물 역할을 했다. 이제는 그 효과가 본격적인 시장의 펌프질로 이어져 시장 회복을 견인할 때이다. 다만 최근 우리나라의 거시 경제 상황으로 볼 때, 당분간은 소득 증가보다는 자산 가격이 견고히 받쳐주는 것이 경기 회복에 도움을 줄 것이다. 이를 위해서는 주택시장의 회복세가 더욱 견고해야 하며, 임대시장의 안정화가 반드시 필요하다. <아시아경제, 2014. 10. 15>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)