

# 건설동향브리핑

## 제533호 (2015. 10. 26)

### ■ 정책 · 이슈

- PF 대출, 대위변제시 대손금의 손비 인정 필요
- TPP의 주요 내용과 파급 영향 분석

### ■ 경영 · 정보

- 서울시 지하철 노후 실태와 성능개선 사업(VI)

### ■ 경제 동향

- 1~8월 건설 수주 전년 동기 대비 39.8% 증가

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 최근 아파트 분양시장, 과잉공급의 전조인가?

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## PF 대출, 대위변제시 대손금의 손비 인정 필요

- PF 대출 지급보증은 업무의 일부, 손비 인정시 세수 증대 등 긍정적 효과 커 -

### ■ 「법인세법」 상 관련 법률 및 문제점

- 주택개발사업은 사업 시행사와 시공 건설사, 금융기관이 참여하는 프로젝트 파이낸싱 (이하 PF, Project Financing) 대출방식으로 대부분 수행됨. 따라서 사업 추진과정에서 건설사들은 PF 대출에 대한 지급보증 및 부동산 담보를 제공하고 있음.
  - 이는 영세한 시행사인 부동산 개발업자에 대한 대출을 기피하는 금융기관의 관행에 의한 것이며, 건설사 입장에서는 사업 수주를 위해 불가피하게 PF 대출에 대한 지급 보증 및 부동산 담보를 제공하고 있음.
- 국내 주택 PF 사업의 특수성으로 볼 때 건설사의 PF 지급보증이 없을 경우에는 주택 개발사업이 정상적으로 발생되지 않을 가능성이 높으므로 건설사의 PF 지급보증 행위는 사실상 사업과 관련된 직접적인 채무보증의 성격이 강함.
- 최근 몇 년 동안 부동산 경기 침체로 인하여 사업 추진이 원활하지 않음에 따라 실제로 PF 지급보증을 따른 대손금이 발생하고 있는 상황임.
- 그럼에도 불구하고 「법인세법」 시행령 제19조의 2에 의거하여 대손금을 손비 불산입 하고 있는데, 이는 건설사의 PF 대출에 대한 지급보증 손실을 사실상 개발사업 추진 과정에서 발생하는 사업 손실로 인정하지 않고 있는 것임.
  - 당초 이 조항의 입법 취지는 기업자금의 부당한 유출 억제 등을 위해 법인 사업과 무관한 채무보증의 대위변제로 인한 구상채권 대손금의 손비 산입은 원칙적으로 금지하되 사업과 직접 관련이 있는 채무보증은 적용 대상에서 제외하고자 하는 것임.

### ■ PF 대출, 대손금의 손비 인정 필요

- 지급보증으로 인한 연쇄 부실화의 우려는 계열사 간 업무와 관련 없이 하는 지급보증의 문제이며, PF 대출에 대한 지급보증은 사업을 효율적으로 수행하기 위한 방편으로 특수 관계가 없는 자에게 하는 지급보증임.

- 주택개발사업에 있어 건설사가 시행사인 개발업자의 금융기관 대출 등에 대하여 채무 보증하는 것은 현재 부동산 개발사업의 파이낸싱 구조와 시장 여건상 사업과 직결된 필수불가결한 행위로서 ‘기업 자금의 부당한 유출’과는 전혀 관련이 없음.
- 주택개발사업의 특성상 시행사의 대규모 미분양 등 사업 실패가 이어지면 건설사는 PF 대출 등에 대한 채무보증 의무를 이행하는 막대한 비용을 지출하면서도 이를 손비로 인정받지 못하게 됨. 이러한 이중 부담은 건설사의 사업 활동을 저해하는 요인으로 작용할 뿐만 아니라 건설사 부실화의 원인이 됨<sup>1)</sup>.
- 또한, 건설사의 PF 대출 지급보증은 원래 금융기관 등이 부담해야 하는 PF 대출 부도 위험을 건설사가 대신 부담하는 것임. 따라서 만약 금융기관이 부담할 경우에는 현행 「법인세법」상 손비로 인정되므로 평등의 원칙에도 위배됨.
- 최근의 판례로서 ‘과주 농수산물물류센터’ 신축 사업 관련, 시공사인 원고가 임차인인 국민은행으로부터 받은 임대차보증금과 중도금 대출금에 대하여 연대보증을 하고 대위 변제를 한 후 대손금 처리한 사안[서울고법 2012누13162 판결(2013. 6. 14)]에 있어 손비로 인정된 바 있음. 미국, 프랑스, 일본 등 외국에서도 정당한 사업 목적의 채무보증으로 인한 구상채권의 대손금은 대부분 손비 산입을 인정하고 있음.

## ■ 「법인세법」 개정의 방향과 효과

- PF 지급보증은 계열사 간의 상호보증 행위와는 명확히 구분되므로 PF 지급보증이 건설사 업무의 일부임을 감안하여 손비로 인정할 필요가 있음.
- 정부는 세수 감소를 우려하고 있으나, 정상적으로 사업이 추진되었을 때 수반되는 세수 증대의 긍정적인 효과의 상실이 더 큰 문제임.
  - 실제로 1조원의 주택개발프로젝트가 추가로 수행되면 법인세 등 700여 억원의 직접적인 세수 증대 효과와 시공 참여자들의 근로소득세, 협력업체의 수익 증대 등 간접적 세수효과가 있으며, 고용증대 등 경제 활성화에 기여할 수 있음.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

1) 금융감독원 공시자료에 의하면 최근 다소 축소되고 있으나, 2014년 3월 말 기준으로 상위 100개사 중 47개사의 PF 지급보증 잔액이 26조원에 이룸.

## TPP의 주요 내용과 파급 영향 분석

- 환태평양 12개국의 자유무역협정 타결, 발효시 우리나라 수출경쟁력 약화 우려 -

### ■ TPP의 주요 내용

- TPP(환태평양경제동반자협정, Trans-Pacific Partnership)는 아시아 및 태평양 12개국의 자유무역협정으로 지난 10월 5일 타결되었음.
  - TPP에는 미국, 일본, 캐나다, 호주, 멕시코, 말레이시아, 싱가포르, 칠레, 페루, 베트남, 뉴질랜드, 브루나이 등 전 세계 GDP의 37%를 차지하는 12개국이 참여
  - TPP 체결의 급진전 배경에는 올해 일대일로(一帶一路), AIIB(아시아인프라투자은행) 추진 등 세계 경제의 중심으로 급부상하고 있는 중국을 견제하기 위한 미국의 정치적 결정이 있었음.
  - 우리나라는 최근 대통령의 방미 기간 중 가입 의사를 밝혔으며, TPP의 후속 가입을 추진할 가능성이 높음.
- 두 나라 사이의 양자간 FTA와 달리 TPP는 다수의 가입국에 협상이 발효된다는 특징과 보다 높은 개방 수위를 지니는 무역 협정임.
  - TPP는 상품, 서비스, 투자 부문뿐만 아니라 지적재산권, 정부조달, 공기업 지원에 대한 규제, 환경 및 노동 관련 규범까지 다루는 포괄적 협정임.
  - 또한, TPP 가입국 내에서 조달된 자원, 혹은 중간재를 사용하여 상품을 생산한다면 해당 원산지 인정하여 관세 혜택을 주는 누적원산지 규정이 포함되어 있음.

### ■ TPP 발효시 우리나라 수출경쟁력 약화 예상

- TPP가 발효되면 가입국들은 관세 없는 수출이 가능해지며, 상대적으로 우리나라의 수출경쟁력은 하락할 것으로 예상
  - 특히, 우리나라 수출 2위국인 미국과 일본의 무역자유화는 일본과 경쟁 관계에 있는 국내 산업에 손실을 가져올 것으로 예상됨.
  - 우리나라에 비해 시장개방이 뒤쳐져 있던 일본은 이번 TPP 참여를 통해 한꺼번에 많은 무역 협정을 체결하는 효과를 얻었음.

- 10월 20일 공개된 내용으로는 일본의 수출 공산품 중 87%는 발효 즉시 관세가 폐지되며, 장기적으로는 일본의 수입품 중 95%, 수출 공산품 중 99% 이상의 관세가 폐지됨.
- TPP의 발효까지는 협정문 조율과 각 참여국 의회의 승인이 남아있으며, 1~2년 이상의 기간이 소요될 것으로 예상
- 우리나라의 TPP 후속 가입이 가져올 파급 영향은 각 산업별로 다르기 때문에 현재 산업별로 경제적 이해득실을 따지는 논의가 진행 중임.
  - 우리나라는 TPP 12개국 중 일본과 멕시코를 제외한 10개국과 이미 FTA를 체결했기 때문에 당장 TPP 미가입에 따른 큰 손실이 발생한다고 할 수 없음. 다만 장기적으로는 TPP 국가 간의 활발한 교역에서 배제된다는 점이 문제가 됨.
  - 우리나라가 TPP에 가입할 경우에는 농수산업 등 경쟁력이 약한 산업이 타격받을 것이며, 또한 공공성을 추구하는 공기업의 규제, 후발 가입에 따른 불이익 등이 발생할 가능성이 큼.

## ■ 건설산업에 미치는 영향

- 내수 건설시장은 미국과의 FTA에도 큰 영향이 없었으므로 TPP의 발효나 우리나라의 TPP 가입에 따른 영향 역시 미미할 것으로 판단됨.
- 해외 건설시장 관련해서는 TPP 가입국의 경제 활성화가 우리나라 건설사의 진출 시장인 아시아 및 중남미 건설시장의 규모적 성장을 가져올 것으로 판단됨.
  - 특히, ‘포스트 차이나’, ‘중국을 대체하는 제2의 공장’ 등으로 여겨지는 베트남은 TPP 체결의 최대 수혜국으로 주목받고 있으며, 투자 자본의 유입과 경제 성장에 따른 건설시장의 규모 확대가 전망됨.
  - 하지만, 중장기적으로는 TPP 가입국 간의 경제적 유대가 점차 긴밀해짐에 따라 국내 건설사의 진입 장벽이 높아질 것임.
- 무역 협정은 기본적으로 경쟁력 있는 산업에는 기회가 되나 취약한 산업에게는 위기로 작용함. 산업과 기업이 무역자유화의 추세에 대응하기 위해서는 핵심 경쟁력 보유를 보다 중요한 문제로 다루어나가야 할 것임.

성유경(책임연구원 · sungyk@cerik.re.kr)

## 서울시 지하철 노후 실태와 성능개선 사업(VI)<sup>1)</sup>

- 대피 골든타임 초과 지하철 역사 및 노후 설비 성능개선 없이는 승객 안전 보장 어려워 -

### ■ 서울시 지하철 노후화 및 성능개선 필요성

- 현재 서울시 지하철 1~9호선의 총연장은 327.1km(2014. 10. 기준)이며, 지하철 1~4호선(137.9km)은 1970~80년대에 설계·시공된 재령(材齡) 30~40년의 지하 인프라 구조물로 노후화에 대한 대책 수립이 필요함.
  - 2014년도 정밀안전진단 결과, 균열깊이, 철근노출, 단면손상, 탄산화 등으로 인해 결함 상태 B 이하의 구간이 대부분[62%(2001년) → 100%(2014년)]인 것으로 나타남.
  - 지하철 1~4호선 대부분의 시설 및 설비는 내용(耐用) 연수에 도달하여 노후화가 각종 철도 안전사고의 주원인임.
- 지하철 1~4호선은 평균 1인당 국민소득이 약 945달러 수준인 1970년대에 계획 적용된 설계·시공 기준이어서 현행 기준에는 크게 미달함.
  - 화재 등의 비상상황 발생시 대피시간 초과 역사와 내진성능이 미확보된 지하철 구조물의 보강이 시급함.

### ■ 지하철 1~4호선 구조물 내진성능 보강 및 시설 성능개선 사업

- 서울시 지하철 1~4호선 중 53.2km 구간(약 39%)은 「도시철도 내진설계 기준」이 제정되었던 1988년 이전에 설계되어 내진성능이 미확보된 상태임.
  - 본선 박스(box), 정거장, U-type, 옹벽 등 구조물의 74%가 내진성능 미확보
  - 지하철 2~4호선 고가·교량의 교좌장치 7,922개 중 3,802개(약 48%)가 내진성능 미확보
  - 서울시는 2018년까지 3,220억원의 사업비를 투자하는 내진보강 계획을 수립하고, 2014년까지 598억원을 투자하였음.
- 2006년 이후 48건의 철도 탈선사고 중 28건(48%)이 시설 노후화에 의한 것으로 평가됨.

1) 본고는 한국건설산업연구원 대한토목학회, 서울대학교 건설환경종합연구소가 공동 수행한 '서울시 인프라 시설의 안전 및 성능 개선 정책방향 연구'의 주요 결과를 요약하였으며, 제525호(2015. 8. 24 발간)부터 10회로 나누어 부문별로 게재하고 있음. 본고는 제532호(2015. 10. 19)에 이은 6회차임.

- 차량, 선로시설, 신호시설, 환기시설 등의 개별시설에 대한 구체적인 유지관리 기준이 없을 뿐만 아니라, 시설을 통합하는 차원에서의 유지관리 기준 마련도 필요함.
- 서울시는 1조 3,547억원의 총사업비를 투자하여 2018년까지 시설 노후화에 대한 성능 개선을 할 계획임.
- 서울시는 지하철 노후 시설의 성능개선과 내진성능 보강에 약 9,741억원 규모의 예산을 4개년(2015~18년) 동안 투입할 계획을 수립하였으나, 약 6,663억원 규모의 시 재정이 부족함.
  - 최근의 예산 배정 추이(2011~14년에 실투자된 연평균 770억원을 기준)로는 사업 종료 까지 약 13년이 걸릴 것으로 예상됨.
  - 여기에서 13년 동안 시설물의 노후화는 지속적으로 진행된다는 점을 간과해서는 안 됨.

## ■ 혼잡 지하철역사 성능개선 사업

- 「도시철도 안전기준」이 제정된 1992년 이전에 준공된 서울시 지하철 1~4호선의 재난 대피시설과 각종 관련 설비시설은 현행 기준에 크게 미달한 성능 수준으로 건설·운영되고 있음.
  - 지하철 1~4호선 97개 역사 중 피난시간<sup>2)</sup>을 초과하는 역사는 34개임.
  - 피난시간을 초과하는 역사의 주원인은 승강장 내부계단의 용량 부족이며, 승강장 및 대합실 보행거리 과다, 내부계단의 수 및 폭 부족, 승강장 심도, 개찰구 부족 등도 부차적인 원인으로 지적됨.
  - 최근 보도자료<sup>3)</sup>에 의하면, 지하철 5~8호선(74개소)과 지하철 9호선(1개소)에도 총 75개의 피난시간 초과 역사가 있음.
- 서울메트로의 보고서에 의하면, 피난시간을 초과하는 지하철 1~4호선의 34개소 역사의 피난 안전성을 제고하는 성능개선 사업에 약 5,551억원이 필요함.
  - 승강장 및 내부계단의 폭원 확충, 역사 내 소방시설 증설, 에너지 효율성 제고 등이 주요 사업 내용임.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

2) 국토교통부의 '도시철도 정거장 및 환승·편의시설 보안 설계지침'상의 '피난기준'은 화재발생 4분 이내에 발화지점(승강장) 근처를 벗어나고, 총 6분 이내에 연기 또는 유독가스로부터 안전한 외부 출입구를 벗어나도록 권장하고 있음.

3) 2015 서울시 국정감사 보도자료(진선미 의원실, 2015.9.17)

# 1~8월 건설 수주 전년 동기 대비 39.8% 증가

- 기간 대비 역대 최대치인 94.0조원 기록, 공공 9.7%, 민간 58.8% 증가 -

## ■ 2015년 들어 1~8월 연속 증가세 지속

- 국내 건설 수주는 2015년 1~8월까지 8개월 연속 전년 동월 대비 증가함.
  - 올해 1/4분기 들어와 전년 동기 대비 41.7% 증가하였는데, 공공이 13.4% 감소해 부진한 반면, 민간이 102.2% 급등해 반등에 성공함.
  - 2/4분기에는 전년 동기 대비 54.7% 증가함. 공공과 민간이 각각 33.2%, 67.1% 증가하면서 양호한 모습을 보임.
  - 7월과 8월 각각 전년 동월 대비 26.3%, 3.6% 증가하면서 8개월 연속 증가세를 지속함.

## ■ 기간 대비 역대 최대치인 94.0조원 기록, 전고점보다 20조원 이상 높아

- 2015년 1월부터 8월까지의 수주는 전년 동기 대비 39.8% 증가한 94.0조원을 기록했는데, 이는 통계가 작성된 지난 1994년 이후 기간 대비 역대 최대치임.
  - 이미 2013년 연간 수주 실적인 91.3조원을 넘어섰으며, 기간 대비 전고점인 지난 2007년 1~8월 실적 71.7조원보다 20조원 이상 높은 실적을 기록함.
  - 공공 수주가 전년 동기 대비 9.7% 증가했으며, 특히 민간 수주의 경우 58.8% 증가해 매우 양호한 모습을 보임.

### <최근 국내 건설 수주 추이>

(단위 : 전년 동기비 %)

구 분	총계	공공				민간						
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택			
2014	1/4	35.4	78.1	107.1	25.5	15.9	27.8	7.2	-37.7	16.9	52.7	-9.2
	2/4	20.6	18.3	5.3	41.7	69.8	33.5	21.9	-10.5	29.6	48.1	7.5
	3/4	36.3	-4.2	5.4	-15.5	-5.8	-18.8	60.3	-21.2	73.2	98.6	42.1
	4/4	-4.9	-13.1	-8.9	-16.8	-9.8	-21.8	1.2	-9.1	3.7	10.6	-5.8
	연간	17.7	12.6	22.3	0.6	3.9	-1.0	21.0	-16.7	29.2	47.8	7.8
2015	1/4	41.7	-13.4	-11.9	-17.7	-11.9	-18.9	102.2	111.2	101.2	158.8	30.5
	2/4	54.7	33.2	75.6	-23.7	-30.3	-21.2	67.1	-21.3	81.5	70.6	99.3
	7월	26.3	21.6	19.6	24.9	390.8	-18.0	28.0	-27.0	33.2	69.7	-5.0
	8월	3.6	13.6	1.1	22.6	86.7	-31.5	0.5	105.6	-4.5	-12.6	17.5
	1~8월	39.8	9.7	21.2	-11.1	18.4	-21.1	58.8	20.7	63.3	72.6	49.0

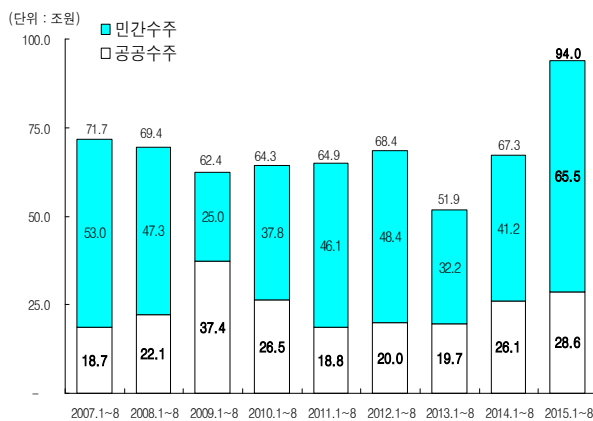
자료 : 대한건설협회



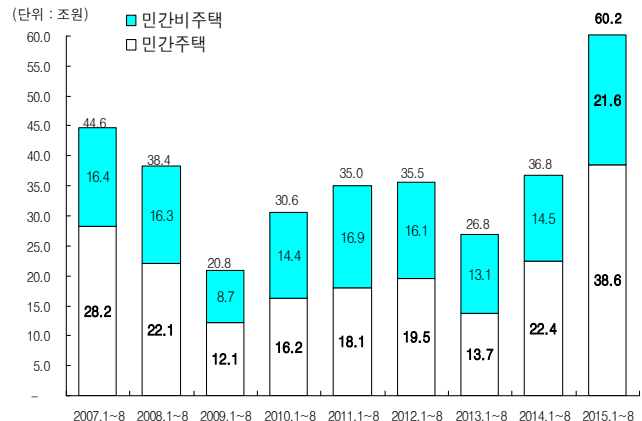
■ 민간 수주 역대 최대치, 공공 수주도 역대 두 번째로 높아

- 공공 수주는 3월부터 8월까지 총 6개월 연속 증가세를 지속, 전년 동기 대비 9.7% 증가한 28.6조원을 기록함.
  - 28.6조원은 기간 대비 역대 두 번째로 높은 수준임. 이는 정부가 경기 부진을 타개하기 위하여 올해 SOC 예산을 늘리고 추경 예산을 편성한 데 따른 결과로 판단됨.
  - 공공토목 수주는 21.2% 증가한 20.3조원을 기록, 공공 수주 회복에 결정적 역할을 함.
  - 공공건축 수주는 주택 수주가 18.4% 증가한 2.8조원으로 양호했으나, 비주거용건축 수주가 21.1% 감소한 5.5조원으로 부진해 전년 동기 대비 11.1% 감소함.
- 민간 수주는 1월부터 8월까지 8개월 연속 증가하여 전년 동기 대비 58.8% 증가한 65.5조원을 기록해 역대 최대치를 경신함.
  - 민간토목 수주는 전년 동기 대비 20.7% 증가한 5.3조원을 기록함.
  - 민간주택 수주는 전년 동기 대비 72.6% 증가한 38.6조원을 기록. 이는 기간 대비 역대 최대치로 전고점인 지난 2003년 1~8월 실적 30.2조원보다 8조원 정도 양호한 실적임.
  - 비주거용건축 수주 또한 기간 대비 역대 최대치인 21.6조원을 기록해 전년 동기 대비 49.0% 증가함.
  - 주택과 비주거용 건축 등 건축 수주가 역대 최대치를 기록한 것은 최근 저금리 환경 가운데 재개발·재건축 주택과 신규주택 등 주거용 건축물뿐만 아니라, 상업용 오피스텔 등의 투자도 활발히 이뤄진 결과로 판단됨.

<연도별 1~8월 전체(공공 및 민간) 수주 비교>



<연도별 1~8월 민간건축 수주 비교>



박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10. 19	서울경제TV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘부동산시장 뉴스’에 건설경제연구실 두성규 연구위원 출연</li> <li>- 최근 전월세 거래 동향 및 향후 전망 등 토의</li> </ul>
10. 22	서울시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시안전본부 주최, ‘총괄건설정책자문단 제5차 회의’에 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 서울시 시설물 유지관리 예산 및 정책 방향 등 자문</li> </ul>
10. 23	주거복지포럼	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘주거복지포럼 제26차 정책포럼’에 건설경제연구실 두성규 연구위원 토론자로 참여</li> </ul>

■ 「민간투자사업 추진 전문과정」 교육생 모집

- 일정 및 장소 : 2015. 10. 27(화)~29(목), 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실
- 교육 대상 : 건설업체 민간투자사업 실무자, 유관기관 및 단체 등
- 참가비 : 45만원/인
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel : 02-3441-0848)

■ 「2016년 건설·부동산 경기전망 세미나」 개최

- 일시 및 장소 : 2015. 11. 3(화) 14:00~17:00, 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 2016년 건설경기 전망  
(발제자 : 이홍일 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 제2주제 : 2016년 주택·부동산경기 전망  
(발제자 : 허윤경 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 스페셜 세션 : 조기경보체계(EWS) 도입을 통한 해외건설의 현황과 향후 전망  
(발제자 : 유위성 한국건설산업연구원 건설관리연구실 연구위원)
- 문의 및 참조 : 기획지원팀(02-3441-0883, 0896) 및 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 「CERIK 도서회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물을 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 ‘도서회원제’를 운영하고 있음.
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

## 최근 아파트 분양시장, 과잉공급의 전조인가?

신축 주택시장은 지금 추세대로라면 올해 아파트 공급물량(분양기준)만 47만호를 넘어설 것 같다. 2000년 이후 최대 물량이다. 다세대 연립주택 등 비아파트 주택도 올해 약 35만호(인허가 기준), 오피스텔은 약 4만호가 공급(분양 기준)될 예정이다. 분양시기를 앞당기는 사업장도 많다. 내년도 분양시장의 분위기가 올해와 같지 않을 것 같은 두려움이 사업시기를 재촉하는 것이다. 올 4/4분기 수도권에서 분양될 아파트는 10만호로 전년 동기 물량보다 2배 많다.

글로벌 금융위기 이후 일본식 장기침체를 걱정하던 국내 주택시장이 지난해부터 회복세를 나타내고 있다. 그러나 시장지표가 모두 좋음에도 불구하고 시장 분위기는 낙관적이지만은 않다. 지난 글로벌 금융위기 이후 겪었던 수도권의 과잉공급 트라우마 때문이다.

신축 주택의 물량 측면에서 보면 올해가 2007년보다 훨씬 많다. 그러나 93%가 중소형 평형이며, 재정비사업 조합원 물량도 23% 정도 포함돼 상대적으로 위험이 덜하다. 특히 미분양 주택재고가 사상 최저인 점도 2007년과 다른 상황이다. 완공시점에 거시경제적 충격만 없다면 소형 신축 주택은 전세수요가 풍부해 공실이 될 가능성은 매우 낮다. 다만 이 과정에서 매매가격을 추격하던 전세가격이 낮아지면서 인근 재고주택에서 역전세난이 나타날 가능성은 크다.

그렇다면 시장회복에 대한 불안은 어디서 유래하는 것일까? 첫째 최근의 주택구매수요가 거시경제 회복에 의한 소득증가보다 사상 초유의 저금리와 정책지원에서 비롯되었기 때문이다. 전세난에 몰려 불가피하게 매매로 전환한 경우도 많아 미래의 주택구매수요를 앞당겼다는 평가가 많다. 둘째, 청약제도의 완화에 따른 효과로 거주목적보다는 분양권의 단기매도를 노리고 청약에 참여하는 사례가 늘고 있다. 어떤 지역은 초기계약자의 2/3가 분양 계약 후 3개월 이내에 전매를 한 사례도 있다. 셋째, 대내외 불확실한 거시경제 상황이 주택시장의 불확실성을 더 높이고 있다. 미국의 금리인상, 중국의 경기부진, 국내 기업의 구조조정 이슈는 모두 국내 부동산경기에 적신호가 될 것이다. 따라서 현재의 시장은 한참 만에 찾아온 회복 기임에도 불구하고 좌불안석의 '불편한 호황'을 누리고 있다.

마지막으로 과도한 리스크 회피심리가 불안을 가중시키고 있다. 요즘 가장 많이 회자되는 이야기는 현재의 주택시장 호황이 언제 끝이 나겠냐는 것이다. 모든 악재가 동시에 발현이 되면 침체를 피해갈 방법은 없다. 문제는 상품의 경쟁력이나 타깃 수요층 없이 경기나 분위기에 편승해서 사업을 추진하려는 관성이다. 집단적 쓸림은 오히려 경기변화의 진동폭을 깊게 할 뿐이다. 이런 때일수록 냉정한 시각과 경영적 판단이 요구된다. <한국경제, 2015. 10. 7>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)