

제371호 (2012. 7. 30)

■ 경제 동향

- 상반기 수도권 경매시장, 연립·다세대 중심으로 건수 급증

■ 정책·경영

- 건설 패러다임 변화와 미래 건설인 인재상
- 부동산 침체 및 가계부채 대란 등 복합 불황 막으려면...

■ 정보 마당

- 한반도 북방 지역의 인프라 사업에 대한 관심 필요

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 건설 전문가 양성에 대한 국가 책임

상반기 수도권 경매시장, 연립·다세대 중심으로 건수 급증

- 매각 및 매각가율*은 하락, 취약 계층 위한 직접적 혜택 지원 필요 -

■ 상반기 경매 건수, 인천과 연립·다세대 중심으로 증가

- 올 상반기 수도권의 주택 경매 건수는 2만 5,677건으로, 전년 동기 대비 23.6% 증가한 것으로 나타남.
 - ※ 7월 3일자 기준 대법원 법원경매정보 용도별 매각 통계(<http://www.courtauction.go.kr/>) 자료
- 1~6월까지 수도권 분양 승인 물량이 5만호 수준, 주택 매매 거래 건수가 13만호 수준임. 유찰이 포함되어 있기는 하지만 경매 건수의 절대적 물량이 적지 않은 상황임.
- 지역적으로는 인천, 주택 유형으로는 연립·다세대, 단독·다가구를 중심으로 상반기 경매 건수가 급증함.
 - 1~6월까지 전년 동기 대비 인천 68.4%, 서울 21.8%, 경기 12.2% 각각 증가
 - 용도별로는 연립·다세대주택 54.7%, 단독·다가구주택 48.0%, 아파트 5.9% 각각 증가하여 비교적 서민층이 거주하는 주택 상품에서 경매 건수 증가세가 높게 나타남.
 - 인천의 연립·다세대주택은 88.5% 증가하여 증가세가 가파르며, 인천의 단독·다가구주택도 51.5%에 달함.
 - 반면, 경기의 아파트는 가격 하락세에도 불구하고 2.3% 감소한 것으로 나타남.

■ 매각 물건 줄고 매각가율은 낮아져

- 경매시장에서 매각되는 물건은 30% 수준에 불과하고 매각되는 금액도 낮아지고 있음.
 - 경매 건수 중 매각되는 물건의 비율인 매각률은 30.2%로 2008년 이후 가장 낮은 수준임. 즉, 10건 중 3건만 매각되고 있음.
 - 2008년에는 40%를 상회하였던 아파트 매각률도 2012년 들어 35.1%까지 낮아짐.
 - 감정평가액 대비 매각되는 금액 비율인 매각가율은 74.2%까지 하락함. 아파트의 매각가율은 74.6% 수준으로 2008년 이후 가장 낮은 수준임.
 - 2009년 이후 모든 주택의 매각가율은 지속적으로 낮아지고 있음.

* 일반적으로 '낙찰가율'로 통칭되기도 하나, 대법원에서 매각가율로 표기하고 있어 이를 준용함.

<수도권 법원 경매의 용도별 매각률 및 매각가율>

(단위 : %)

구분	전체 주택		아파트		연립·다세대		단독·다가구	
	매각률	매각가율	매각률	매각가율	매각률	매각가율	매각률	매각가율
2008년	34.0	69.4	42.4	87.1	52.4	107.8	27.3	55.3
2009년	38.4	84.8	38.8	83.4	43.1	87.1	37.1	84.6
2010년	32.5	81.3	37.0	79.2	36.1	80.9	30.5	81.9
2011년	32.0	78.2	36.3	79.5	34.2	78.5	30.4	77.8
2012년(1~6월)	30.2	74.2	35.1	74.6	32.0	72.7	28.5	74.5

주 : 매각률 = (매각 건수/경매 건수) × 100, 매각가율 = (매각가/감정가) × 100.
 자료 : 2012년 7월 3일자 대법원 법원경매정보(<http://www.courtauction.go.kr/>).

■ **취약 계층이 우선적으로 한계 상황에 직면**

- 매각가율 하락으로 인한 금융권으로의 부실 확대 가능성은 낮으나, 전세 임차자 등 취약 계층이 우선적으로 한계 상황에 직면하고 있음.
 - 2012년 3월 말 현재, 전 금융권의 평균 LTV(Loan To Value Ratio, 주택담보대출비율)는 48.5%로, 평균 매각가율(74.2%)과 비교하면 전 금융회사의 부실 확대 가능성은 제한적임.
 - ※ LTV(전금융권 평균) : 48.0%(2007), 47.1%(2008), 47.5%(2009), 48.0%(2010), 48.1%(2011), 48.5%(2012. 3)
 - 그러나, 비교적 서민층이 거주하는 연립·다세대, 단독·다가구에서 경매 건수가 크게 증가한다는 점에서 취약 계층이 우선적으로 한계 상황에 직면하고 있는 것으로 판단됨.
 - 매매가는 하락하고 전세가가 상승하는 상황에서 대출이 있는 주택의 전세금은 채권 순위가 후순위인 경우가 대다수임.
 - 또한, 금융권의 저당권 설정액은 대출 금액의 120%에 이룸. 매각가율이 낮아지면 임차자는 금융권보다 리스크에 쉽게 노출될 가능성이 높음.*

■ **취약 계층의 상환 부담 경감 정책 필요**

- 취약 계층의 상환 부담을 경감할 수 있는 직접적인 혜택 및 지원 검토 필요
 - 생애최초주택구입자금 대출 금리의 인하, 근로자·서민주택자금 지원 대상 확대, 주택담보대출 소득공제를 위한 요건 완화 등의 검토가 필요
 - 또한, 「임대차보호법」 상 최우선 변제 금액 요건이 현실과 괴리를 보이고 있어 조정 시급
 - ※ 현행 최우선 변제 대상 : 전세가 7,500만원 이하, 최대 2,500만원 변제

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

* KB금융지주 경영연구소, 2012, '전세 가격 상승에 따른 세입자 리스크 분석'.

건설 패러다임 변화와 미래 건설인 인재상*

- 단순한 엔지니어링 역량만으론 부족, 다양한 학문 · 문화 · 사람과 소통 가능해야 -

■ 사회 · 문화적 및 건설산업 트렌드 변화에 따라 건설 기술인력의 새로운 인재상 확립 필요

- 최근 국내 건설산업 구조 변화와 내수 성장을 둔화 등 질적 및 양적인 수요 변화가 가속되는 한편, 건설 기술인력의 국제 통용성이 확대되고 역할이 변화함. 이와 같은 국내 건설업 전반의 패러다임 변화에 따라 이에 부합하는 새로운 인재상이 요구됨.
- 이러한 변화는 건설 기술인력의 초과 공급이라는 양적 불균형과 새로운 산업 구조에 걸맞는 기술인력의 역량 미흡이라는 질적 불균형 현상을 발생시키고 있음.

■ 4대 주요 사회 · 문화적 트렌드 : 지속 가능성 · 융복합화 · Globalization · SNS

- 지속 가능성 · 융복합화 · Globalization · SNS(Social Network Service)와 같은 사회 · 문화적 트렌드는 건설 인재상의 변화에도 매우 큰 영향을 미침.
- 에너지 효율성(Energy Efficiency), 지속 가능성(Sustainability), 회복력(Resilience)이 건설의 새로운 화두로 등장하고 있으며, 화석 에너지의 고갈과 청정 에너지에 대한 열망은 태양광, 풍력, 원자력, 지열 및 기타 재생 에너지를 새로운 대안으로 부상시킴.
- 대표적으로 유비쿼터스 기술과 건설사업의 융합은 U-City 등 미래 공간을 창출하는 한편, BIM(Building Information Modeling)을 통한 가상 설계 및 시공, 글로벌 네트워크를 통한 글로벌 현장의 통합 관리, CAD(Computer Aided Design) 등 설계와 시공 분야에 혁신적인 도구를 제공
- 다자간 무역협정인 GPA/GATT/GATS**의 체결뿐 아니라 FTA와 같은 쌍무협정인 지역무역협정(RTA : Regional Trade Agreement)도 2011년 5월 현재 세계적으로 총 297개가 체결, 우리나라도 총 8건의 FTA가 발효되고, 1건 타결, 8건의 협상이 진행 중임.
- 스마트 폰, 테블릿 PC 등의 확산에 따른 실시간 정보 유통, 시장에서의 직접적인 의사소통 확대에 따라 직접적이고 신속한 의사 결정, 동의와 공감은 바탕으로 한 설득의 중요성이 증대하며, 스마트 파워가 이상적인 리더십 개념으로 등장

* 본고는 지난 6월 22일 건설관리학회 여성위원회가 개최한 '여성 건설인 리더 육성을 위한 KICEM 멘토링'에서 발표한 내용 중 일부를 발췌하여 정리한 것임.

** GPA : Government Procurement Agreement, GATT : General Agreement on Tariffs And Trade, GATS : General Agreement on Trade in Service

■ 국내 건설시장 저성장기 진입으로 기술인력 공급 과잉, 해외건설과 신수종 분야는 인력 부족

- 2004년 이후 건설투자 정체, 국내 건설산업의 성숙기 진입에도 불구하고 건설 기술인력은 지속 증가. 지난 3월 말 현재 66만 6,082명 중 미취업 건설인력은 약 27%(18만명)임.
- 미취업자를 등급별로 보면 초급 기술자의 37.5%(12만 6,642명)가 미취업 상태이며, 다음으로 중급(23.6%), 고급(16.5%), 특급(13.5%)의 순임. 자격별로는 학/경력 기술자의 미취업 비율이 29.3%로 가장 높으며, 산업기사>기사>기술사의 순을 나타냄.
- 토목공학과 졸업생의 취업 비중이 2011년에 52.2%로 크게 하락, 본격적인 취업난 우려

■ 새로운 시대는 ‘Engineering Management 역량을 갖춘 Global Engineer’ 요구

- 사회·문화적 및 건설산업의 환경 변화 트렌드와 日本工営(2010)의 ‘Professional에 필요한 능력’ 모델, ASCE(2006)의 ‘Profile of the 2025 Civil Engineer’, CII(2011)*의 ‘경쟁력 있는 공학도’ 등을 볼 때 새로운 시대에 부합하는 인재상은 엔지니어링 역량뿐 아니라 매니지먼트 역량까지 갖추고 글로벌 현장에서 일할 수 있는 엔지니어임.
- 일본공영이 추구하는 프로페셔널의 역량은 기본적인 인간성(윤리관, 책임감, 인내력, 협조성)에 엔지니어로서의 전문 기술력(전문 지식, 분석력, 종합적 판단 능력, 자기 개발 의욕)과 엔지니어로서의 업무 수행 능력(기획 제안력, 매니지먼트 능력, 커뮤니케이션 능력 등)을 보유한 엔지니어임.
- ASCE는 2025년 미래 도전에 대응한 건설 기술자의 역량을 지식, 기술, 태도로 구분한 후 지식에는 기본적인 엔지니어링 지식뿐 아니라 리스크와 불확실성에 대한 지식, 공공정책 및 행정, 마케팅과 같은 경영의 기본 사항 및 사회과학에 대한 지식이 필요함을 제시. 기술에서는 엔지니어링 tool 외에 통계, 컴퓨터 모델, 의사 소통 능력, 다학제(Multi-Disciplinary) 간 협력 능력, 프로젝트 및 프로그램 관리 능력 등을 제시
- CII는 세계화 대응력(기본적 의사 소통 능력, 다양한 문화를 가진 팀원들의 문화적 다양성을 이해하는 능력 등), 소통과 리더십(효율적으로 정보를 소통, 아이디어를 조합하며 팀을 이끄는 능력, 상호 소통에 대한 훈련으로 전문 지식 보고서, 구두 프레젠테이션, 소셜 네트워킹 및 전자 통신문 등 모든 형태의 소통 수단 숙지 등), IT 기술에의 적응(자신의 업무에 IT 기술을 이용하고 접목하는 데 불편함이 없어야 함) 등을 제시

김민형(연구위원 · mhkim@ceri.k.re.kr)

* ASCE : 미국 토목학회(American Society of Civil Engineers, CII : 미국 건설산업연구원(Construction Industry Institute)

부동산 침체 및 가계부채 대란 등 복합 불황 막으려면...

- 부동산 정책만으로는 정상화에 한계, 채무 조정 등 금융 대책이 선행돼야 -

■ 부동산 침체 장기화, 가계부채 대란 가능성 키워

- 최근 주택 가격의 침체 및 거래 부진이 지속되면서 하우스 푸어, 렌트 푸어 등 국민들의 주거 불안과 가계 자산의 붕괴 등 복합 불황에 대한 우려가 증폭되고 있음.
 - 그러나, 현 부동산시장 침체는 시장 내부의 문제보다는 거시경제 여건에 더 큰 영향을 받고 있어 부동산 정책만으로는 시장 정상화에 한계가 있음.
 - 취득세 감면, 분양가상한제 및 양도세 중과 폐지 등은 근원적인 시장 환경 개선에는 긍정적이나 거시 경제 여건이 불안한 현재의 상황을 반전시키기에는 한계가 있음.
 - 특히 가계부채가 단순히 주택구매자금 대출이 아니라 생계형 대출까지 포함하고 있어 주택을 처분하더라도 부채 상황이 안 되거나 거주 기반을 상실하는 주거 불안도 우려됨.
 - 향후 지속적인 근로소득을 기대할 수 없는 50대 이상의 과도한 가계부채와 연체율 증가 문제는 향후 불안한 노후로 연계되어 사회 문제가 될 우려가 큼.
- 따라서, 가계부채 문제를 해결하고 아울러 주택 거래 활성화 등 내수 경기 정상화를 위해서는 거시경제의 회복에 앞서 금융권을 중심으로 한 가계대출 연착륙 방안이 우선되어야 할 것임.
 - 현재 가계대출 연착륙 방안은 주로 취약 계층을 대상으로 하는 서민금융 지원에 초점이 맞추어져 있으며 하우스 푸어 등 자산 보유 중산층(Asset Rich, Income Poor)의 문제는 부동산 경기 및 거시경제 회복에 의존해 왔으나 점차 한계에 봉착

■ 보다 적극적인 가계대출 연착륙 대책 필요, 중산층의 채무 조정 지원*까지 확대되어야

- 2012년에 만기 도래하는 주택담보대출의 금액은 최대 80조원에 이를 것으로 전망됨에 따라 이를 단순히 만기 연장하는 것은 근본적인 문제 해결이 아님.
 - 차주의 상황(연령, 경제 상황별) 등을 고려하여 올해 만기가 도래하는 주택담보대출부터 채무 조정 지원 프로그램을 점진적으로 시행할 필요가 있음.

* HAMP(Home Affordable Modification Program) : 용자(모기지) 조정 프로그램, 미국 정부가 2009년 2월에 실시한 정책

- 상환 능력을 담보할 수 있는 30~40대의 경우 장기 고정 모기지 대출로 전환을 유도
→ 금융기관들의 주택담보대출채권을 MBS(Mortgage Backed Securities, 주택저당증권)로 유동화하는 작업이 요구됨.
- 금융기관이 아닌 소비자의 입장에서 원금 상환을 우선으로 하는 채무 조정이 요구됨(최근 경제 상황 등을 감안해 초기 원금 상환의 비중을 높이고 이자 부담을 최소화하는 등)
- 차주가 실직한 경우 일정 기간(미국의 경우 3~6개월 정도) 동안 모기지 페이먼트를 일정액까지 감면해주는 등의 조치도 고려가 요구됨.
- ※ 30~40대들의 주택담보대출의 채권은 비교적 리스크가 적으므로 국내 연기금들의 장기 투자 대상으로 연결할 필요가 있음. 현재 국내 연기금들은 글로벌 금융시장의 침체 등으로 인해 주식 비중은 줄이고 채권 비중을 높이고 있으나 채권 수익마저도 계속 악화되고 있어 적정 장기 투자처를 찾지 못하고 있는 실정임. 구조화된 MBS는 이러한 국내 연기금들이 매입함으로써 시중 유동성 흡수에도 도움이 될 것으로 예상됨.
- 다중 채무자의 경우 제1금융권은 물론 제2금융권의 고금리 후순위 대출을 좀 더 저렴한 금리로 전환할 수 있도록 유도해야 할 것임.
- ※ 제1금융권에서 대출 만기를 연장해주고 금리를 인하시켜준다고 하더라도 제2금융권의 고리 대출을 유지하면 부실의 문제는 여전히 해결되지 않음. 이를 위해서는 별도의 가계대출 구조조정용 자금을 정부가 마련하여 재용자가 필요
- 50대 이상의 차주에 대해서는 소유 주택에 거주하는 조건(Sale & Leaseback, 혹은 변형된 주택연금(Reverse Mortgage))으로 소유권의 일부(혹은 전부)를 금융기관에 매각하는 채무 조정이 요구됨.
- 50대 이상의 경우 장기 대출로 전환한다고 해도 지속적인 근로 소득을 담보할 수 없으므로 결국 해당 주택의 처분을 통해서만 대출금 상환이 가능할 것임.
- 차주는 주택 처분에 따른 주거 불안을 해소할 수 있고, 금융기관들은 임차 공실에 대한 리스크가 없어 안정적임. 또한, 향후 주택가격이 회복되었을 경우 서로 수익을 배분할 수 있도록 조건을 유연화할 필요도 있음.
- 이러한 방식은 가계대출의 연착륙은 물론 중년층 등의 거주 안정에 기여함으로써 전반적인 사회 안정에도 도움이 될 것임.
- 유암코와 같이 부실 주택담보대출 채권 처리를 목적으로 하는 자산관리 기구를 설립하여 차압 위기에 처한 주택을 임대주택으로 활용토록 함.
- 가계부채 조정을 목적으로 주택을 처분하고자 하는 차주들의 주택을 일괄 매입 혹은 임시 매입(환매 조건부 매입)하게 하고 이를 임대주택으로 운용하도록 하는 방안도 검토가 요구됨(일종의 주택 전당포 같은 역할).

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

한반도 북방 지역의 인프라 사업에 대한 관심 필요

- 두만강 하류, 인프라 개발 핵심 지역으로 성장 가능성 커 -

■ 북한·중국·러시아 접경 지역에 대규모 인프라 건설사업 추진 중

- 북한은 라선(나진·선봉)과 신의주(황금평, 위화도 등)를 경제특구로 지정, 외자 유치를 통한 북한 경제의 회생을 모색
 - 북한은 남북한 간 긴장 관계 국면의 장기화와 국제적 고립 속에서 외자 유치와 경제난 해결의 일환으로 라선(나진·선봉) 지역과 황금평 일대의 종합 개발을 적극 추진
- 중국은 라선 지역의 개발에 의욕적으로 참여, 이는 중국이 국가 계획으로 추진 중인 창지투 선도구 사업의 일환으로 추진
 - 창지투 선도구 사업의 성공을 위해서는 동해 출해항 확보가 매우 중요
 - 최적지로 검토되고 있는 항만은 나진항과 청진항으로, 이곳과 중국 간의 접근로 확보를 위해 도로, 철도에 대한 투자 계획을 수립

<북한 및 중국 접경 지역 인프라 개발 현황>

구분	구분	투자자	주요 내용
다리	압록강 제2대교	교통운수부 상무부	• 단동-신의주 신압록강대교 건설 중 • 2010. 12.31. 착공
	두만강대교	훈춘시	• 훈춘-원정리 두만강대교 보수 공사 • 2010. 6.1. 완료
도로	원정리-나진항 고속도로	훈춘시	• 취인허교-선봉-나진항 간 54km 공사 • 2010년 3월 합의
	신허-청진 간 고속도로	룡징시	• 룡징시 신허-청진 간 고속도로 신설 논의 중 • 룡징-회령 일대를 국제경제협력구 개발 추진
철도	장춘-훈춘 고속철도	훈춘시	• 2015년 완공 목표 공사 중
	투먼-청진항 철도	투먼시	• 투먼-청진 170km 노후 철도 보수 • 2010년 상반기에 공사 착수
발전소	중국 : 망강루 발전소 북한 : 문악발전소	길림성	• 2010. 3. 31 동시 착공, 2013년 완공 예정 • 그외 수봉, 운봉, 위원, 태평만 발전소 등 총 4개 압록강 유역 발전소 북중 공동 관리
항만	나진항 개보수 및 독점 사용권	길림성	• 나진항 제1호 부두의 2, 3호 정박지 보수 및 확장, 제4~6호 부두 신축, 50년간 독점 사용 • 2009년 10월 합의

자료 : 현대경제연구원

- 러시아는 2010년 새로운 극동 지역 발전 전략인 ‘2025년 극동·자바이칼 사회경제 발전 요강’을 발표하면서 극동 지역의 항만, 철도, 도로, 터미널 등 인프라 구축 계획을 수립
 - 극동 지역에 매장된 자원 수출을 위해 중국 동북 지역과 북한 라선 지역과의 경제 협력을 적극 도모하고 이를 발판으로 아시아-태평양 지역으로의 진출을 계획
 - 특히, 나진항과의 연결은 러시아 극동 지역 개발에 있어 매우 중요한 사업으로 판단

<나진-हत산 철도 프로젝트 현황 및 계획>

구분	주요 내용
주요 경과	<ul style="list-style-type: none"> · 2008년 나진-हत산 프로젝트 실행을 위한 협정서 체결 · 2008년 나선컨트란스 합작회사 설립 · 2008년 10월 나진-हत산 철도 개보수 착공식 · 2011년 10월 13일 나진-हत산 철도 시범 열차 운행
계획	<ul style="list-style-type: none"> · 2012년 나진-हत산 구간 터널 완공 · 2012년 교량 완공 · 2012년 나진항 화물터미널 완공

자료 : 한국교통연구원 동북아북한연구센터

■ 한반도 북방 지역, 특히 두만강 유역 개발에 대한 정부 및 기업의 관심 필요

- 두만강 하류 지역은 한반도, 중국, 러시아의 국경 지대로 향후 교통·물류·산업단지 등 인프라 개발 사업의 핵심 지역으로 성장할 가능성이 있음.
 - 특히, 라선(나진·선봉) 지역은 중국과 러시아의 동해로의 출로가 되는 핵심 지역으로 지리적으로 대륙과 해양을 잇는 향후 ‘동북아 물류 수송’의 거점이 될 수 있음.
 - 이 지역은 중국의 창지투 개발 계획과 러시아의 극동 지역 개발이 동시에 추진됨에 따라 향후 교통·물류 시스템의 확장 가능성이 큼.
- 남북한 간의 정치·군사적 긴장 관계로 한반도 북방 지역의 인프라 개발에 있어 한국은 소외되어 있는바 향후 이들 지역에 대한 적극적인 투자 검토 필요
 - 라선(나진·선봉), 신의주(황금평, 위화도) 경제 특구와 핵심 거점 지역에 대한 교통·물류·산업 인프라를 한국이 주도적으로 추진할 경우 향후 동북아 수출 및 교통·물류·관광의 거점으로 활용이 가능할 것으로 생각됨.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 23	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 규제개혁법무담당관실 주최, 자체 규제 심사에 건설정책연구실 박용석 연구위원과 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 건설공사 하도급 심사 기준 개정안 및 「골재채취법」 시행령 개정안에 대한 규제 심사
	내공사	<ul style="list-style-type: none"> 부동산시장 전망 전문가 내부 토론회에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 최근 부동산시장 동향 및 향후 전망에 대한 자문
7. 24	한국감정원	<ul style="list-style-type: none"> 주택 전문가 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 중기재정계획 최종 보고서에 대한 점검 및 자문
	국토해양부/건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> 실적공사비심의회의에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 실적공사비제도 및 내용에 관한 심의
7. 25	아주경제	<ul style="list-style-type: none"> 부동산정책포럼에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - '주택시장 현황 진단과 대안 모색' 토론회에서 '향후 부동산 정책의 방향'에 대하여 주제 발표
7. 26	문화체육관광부	<ul style="list-style-type: none"> 문화체육관광부 주최 · 한국관광공사 주관, '미래형 테마파크 및 쇼핑물 성공 전략' 세미나에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 주제 발표에 대한 토론 참여
7. 27	금융위원회	<ul style="list-style-type: none"> DTI 보완 방안 검토 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 총부채상환비율(DTI) 규제의 보완 방안에 대한 자문

■ 최근 연구 발간물 현황

구분	기관명	주요 내용
이슈포커스	2012년 하반기 주택 경기 전망	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 주택시장의 침체는 지속되고 있으며 지방 시장은 상승세가 빠르게 둔화되고 있음. 반면, 공급 물량은 일정 수준 유지되면서 시장 상황을 더욱 어렵게 하고 있음. - 거래량은 감소하고 미분양은 정체되고 있으나, 인허가, 분양, 준공 물량은 아파트 외를 중심으로 증가세가 지속됨. 2012년 하반기 주택시장의 주요 쟁점은 '세계 경제 불안의 장기화'와 '부동산 금융 불안'이라는 전반적인 어려움 아래 수도권과 지방의 수급 요인에 따라 방향성이 달라질 것으로 전망됨. 2012년 공급 물량은 아파트 외 물량의 증가로 분양, 준공 물량이 전년 대비 증가할 것으로 예상됨. 인허가 물량은 전년 대비 감소하나 예년 수준을 회복할 것으로 보임. 2012년 하반기 주택 매매 가격은 수도권 2.0% 하락, 지방 1.5% 상승, 전세 가격은 전국적으로 2.0% 상승할 것으로 예상됨. - 2012년 하반기 수도권 주택시장은 불안한 거시경제의 영향 아래 수요 위축이 심각한 상황으로 상반기보다 하락폭이 확대되어 2.0% 수준의 추가 하락이 예상됨. - 2012년 지방 주택시장은 예상보다 빠르게 상승세가 둔화되며 상반기보다 상승폭이 축소된 1.5% 수준의 상승이 예상됨. - 전세시장은 아파트 외 주택을 중심으로 준공 물량이 증가하면서 전세 가격 안정세가 유지될 것으로 예상됨.

건설 전문가 양성에 대한 국가 책임

건설 기술자 수급 문제에 빨간불이 켜진 지 오래됐다. 정부가 이 문제에 손을 놓고 방치한 결과 건설산업의 일감과 일자리 부족은 더 심화되고 있다. 건설 인력은 남아돌고 있는데 해외 시장 부문에서는 당장 필요한 인재를 구하지 못하는 인력 수급 불균형 상태다. 국내 건설 인력의 수급 불균형 문제는 결과적으로 개인들에게는 일자리 지속성에 대한 불안을 안겨주고, 기업들은 일감 부족을 대비하여 인력을 감축하는 악순환으로 나타난다.

과거 20년 간 4년제 대학은 2배 증가했지만 학생은 18배나 폭증했다. 현재 배출된 건설 기술자 4명 중 1명은 실업 상태다. 공과대학 졸업생 중 곧바로 취업할 수 있는 신세대는 4명 중 1명에 불과하다. 대학 졸업생들이 취업난에 시달리고 있는데 반해 해외시장에서는 2천명 이상의 인력이 부족한 기현상이 벌어지고 있다. 해외 신규시장 창출 기회가 생겨도 기업들은 인재 부족 때문에 입찰 참여 자체를 기피하는 현상까지 벌어진다. 정부가 해외시장 확대를 위해 해외 인력 양성에 상당한 투자를 하고 있음에도 불구하고 기업들은 여전히 인력 부족을 호소한다.

이런 불일치가 발생하는 데는 이유가 있다. 해외 인력 양성 지원정책이 공급자로서의 ‘양적 눈높이’를 가지고 있는 반면, 기업은 수요자로서의 ‘질적 눈높이’를 가지고 있기 때문이다. 정부는 국가 차원에서 보편적 수준의 기술자를 양성하는 데 목표를 두지만, 기업은 사업에서 필요로 하는 전문 기술자를 찾고 있다. 양적 확대 정책은 기술자의 학·경력 및 자격에 중점을 두지만, 수요자인 기업은 개인의 전문 지식과 역량에 무게 중심을 두는 차이가 있다.

글로벌 전문가 양성에 대한 정부 정책 방향성이 재검토되어야 한다. 대학의 기초 교육은 국가 차원의 정책이 필요하겠지만, 글로벌 전문가 양성에는 다른 시각이 필요하다. 수요자인 기업과 국가 정책 사이에 역할 분담도 필요하다. 국가는 교육비 지원이나 교육기관 설립 등 주도적 역할보다는 기술자등급제를 기업들의 역량 평가를 인정하는 방식으로 전환하는 등 간접 지원 역할을 담당하는 것이 바람직해 보인다. 기술자 재교육에까지 정부 재정을 투입하는 선진국은 드물다. 교육비 지원만으로는 질적 수급 불균형 문제를 절대 해소시킬 수 없기 때문이다.

대학을 졸업하는 학생들의 일자리 제공 문제는 국가차원에서 심각하게 다뤄야 할 문제이다. 국가는 인력의 양적 배출이 아니라, 글로벌시장이 요구하는 전문가 양성에 대해 고민해야 한다. 글로벌 기업들이 요구하는 전문가 양성만이 다시 새로운 일감을 만들어낼 수 있으며, 기존 기술자들에게는 일자리 불안감 해소를, 젊은 세대들에게는 일자리에 대해 넓은 선택 폭을 제공할 수 있기 때문이다. <아시아투데이, 2012. 6. 13>

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)