

제372호 (2012. 8. 6)

■ 경제 동향

- 상반기 건설투자 전년 동기 대비 0.2% 감소

■ 정책 · 경영

- 영국 턴키 발주, 조기 계약자 선정 방식 활용
- 상반기 계약 관련 주요 개정 법규

■ 정보 마당

- 미국에서의 건설공사 파트너링

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 하우스푸어, 대책이 없는 건 아니다

상반기 건설 투자 전년 동기 대비 0.2% 감소

- 건설 기성도 감소, 주거용 건축 기성 침체 두드러져 -

■ 상반기 건설 투자 2/4분기 침체로 0.2% 감소

- 건설 경기 동행지표인 건설 투자가 1/4분기에 주거용과 비주거용 건축 투자의 증가로 회복된 것으로 나타났으나, 2/4분기에 다시 전년 동기 대비 1.4% 감소함. 유로존 위기 등 경제 불확실성이 증가한 데 따른 영향으로 하락한 것으로 판단됨.
 - 건설 투자는 7분기 연속 감소한 이후 지난 1/4분기에 주거용과 비주거용 건축 투자의 회복세에 힘입어 전년 동기 대비 1.5% 증가, 2년 만에 플러스(+) 증가로 돌아섬.
 - 그러나, 2/4분기에 1.4% 감소해 1분기 만에 다시 침체함. 지난 2003년 2/4분기의 37.4조 원 이후 2/4분기 실적으로는 9년래 최저치인 38.9조원을 기록, 금액상으로도 부진한 실적을 기록함.
 - 2/4분기는 그리스, 스페인, 이탈리아 등 유럽 국가들의 선거와 맞물려 유로존의 재정 위기가 재확산됨에 따라 경제 주체의 투자 심리가 급격히 위축된 시기로, 경기에 민감한 건축 투자가 크게 위축된 것으로 판단됨.
- 결국 상반기 건설 투자는 2/4분기의 부진으로 전년 동기 대비 0.2% 감소한 67.1조원을 기록
 - 67.1조원은 상반기 실적으로는 지난 2002년 상반기의 63.9조원 이후 10년래 최저치로, 상반기 건설 경기가 매우 침체된 상황에 있었던 것으로 판단됨.

<국내 건설 투자 추이>

구분	건설 투자 금액 (조원, 2005년 불변가액)						건설 투자 증감률(% , 전년 동기비)					
	계	토목	건축	주거용	비주거용	계	토목	건축	주거용	비주거용		
2010년	1/4	31.3	12.5	18.8	8.3	10.6	1.8	-2.7	5.2	1.9	7.9	
	2/4	41.1	17.7	23.3	8.9	14.4	-4.7	-6.2	-3.5	-17.6	8.0	
	3/4	37.9	15.1	22.9	8.4	14.5	-4.9	-3.8	-5.6	-22.5	8.1	
	4/4	43.0	19.4	23.5	8.6	14.9	-5.2	-10.0	-0.7	-11.3	6.7	
	연간	153.4	64.7	88.5	34.2	54.4	-3.7	-6.2	-1.6	-13.4	7.6	
2011년	1/4	27.8	11.0	16.9	6.2	10.8	-11.0	-12.2	-10.2	-25.4	1.8	
	2/4	39.4	16.5	22.9	7.5	15.5	-4.2	-7.1	-1.8	-16.5	7.2	
	3/4	36.4	14.1	22.3	7.0	15.3	-4.0	-6.3	-2.5	-16.6	5.7	
	4/4	42.1	19.2	22.7	8.1	14.6	-2.1	-0.9	-3.2	-5.4	-1.9	
	연간	145.8	60.8	84.8	28.7	56.1	-5.0	-6.0	-4.1	-15.9	3.3	
2012년	1/4	28.3	10.4	17.9	6.4	11.5	1.5	-4.9	5.9	4.1	7.0	
	2/4	38.9	-	-	-	-	-1.4	-	-	-	-	
	상반기	67.1	-	-	-	-	-0.2	-	-	-	-	

자료 : 한국은행, 2012년 2/4분기 국민계정(속보), 2005년 연쇄 가격 원계열 기준

■ 건설 기성도 감소, 발주자별로는 민간 부문, 공종별로는 주거용 건축 침체 두드러져

- 건설 투자와 같은 건설 경기 동행지표인 건설 기성도 1/4분기에는 증가했으나, 2/4분기에는 감소한 것으로 나타남.
 - 건설 기성은 지난 1/4분기에 건축 부문의 호조로 전년 동기 대비 0.6% 증가하였음.
 - 그러나, 2/4분기에 전 공종에서 감소한 모습을 보여 전년 동기 대비 8.4% 감소함.
- 2/4분기에 기성이 감소한 것은 발주자별로 공공 기성이 전년 동기 대비 5.8% 감소한 가운데 민간 기성이 10.1%나 감소했기 때문임.
 - 특히, 민간 기성의 경우 2/4분기 실적으로는 2003년의 12.4조원 이후 9년래 최저치로 1/4분기까지만 해도 0.5% 감소에 불과했으나 2/4분기에 10.1%나 감소해 2/4분기에 급격히 위축된 것으로 판단됨.
- 결국 상반기 건설 기성은 건설 투자와 마찬가지로 2/4분기의 침체로 인해 전년 동기 대비 4.4% 감소했으며, 공종별로 주거용 건축 기성의 침체가 매우 심각한 것으로 나타남.
 - 상반기 토목 기성은 전년 동기 대비 4.3% 감소해 3년래 최저치인 18.4조원을 기록함.
 - 주거용 건축 기성은 전년 동기 대비 5.7% 감소한 11.3조원을 기록하였는데 상반기 실적으로는 10년래 최저치임.
 - 한편, 비주거용 건축 기성은 전년 동기 대비 3.4% 감소한 11.3조원을 기록함. 비록 전년 동기과 비교하여 감소했지만 상반기 실적으로는 역대 두 번째로 높아 금액상으로는 다소 양호한 수준인 것으로 판단됨.

<2012년 국내 건설 기성 추이>

구분	금액(조원)							증감률(% , 전년 동기비)						
	계	발주자별		공종별				계	발주자별		공종별			
		공공	민간	토목	건축	주거	비주거		공공	민간	토목	건축	주거	비주거
1/4	19.2	7.5	11.7	8.3	10.9	5.4	5.5	0.6	2.3	-0.5	-2.9	3.3	-0.9	7.8
2/4	21.9	8.8	13.1	10.1	11.8	6.0	5.8	-8.4	-5.8	-10.1	-5.5	-10.9	-9.7	-12.1
상반기	41.1	16.3	24.8	18.4	22.7	11.3	11.3	-4.4	-2.2	-5.9	-4.3	-4.6	-5.7	-3.4

주 : 2/4분기 수치는 잠정치로 8월 자료 발표시 소폭 조정될 수 있음. 통계청에서는 발주자를 공공기관, 민간기관, 민자, 국내 외 국기관으로 세분하여 분류하지만, 분석 편의상 공공기관을 제외한 나머지를 민간 기성으로 간주함.
 자료 : 통계청, 건설경기동향조사 건설 기성(명목금액 기준)

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

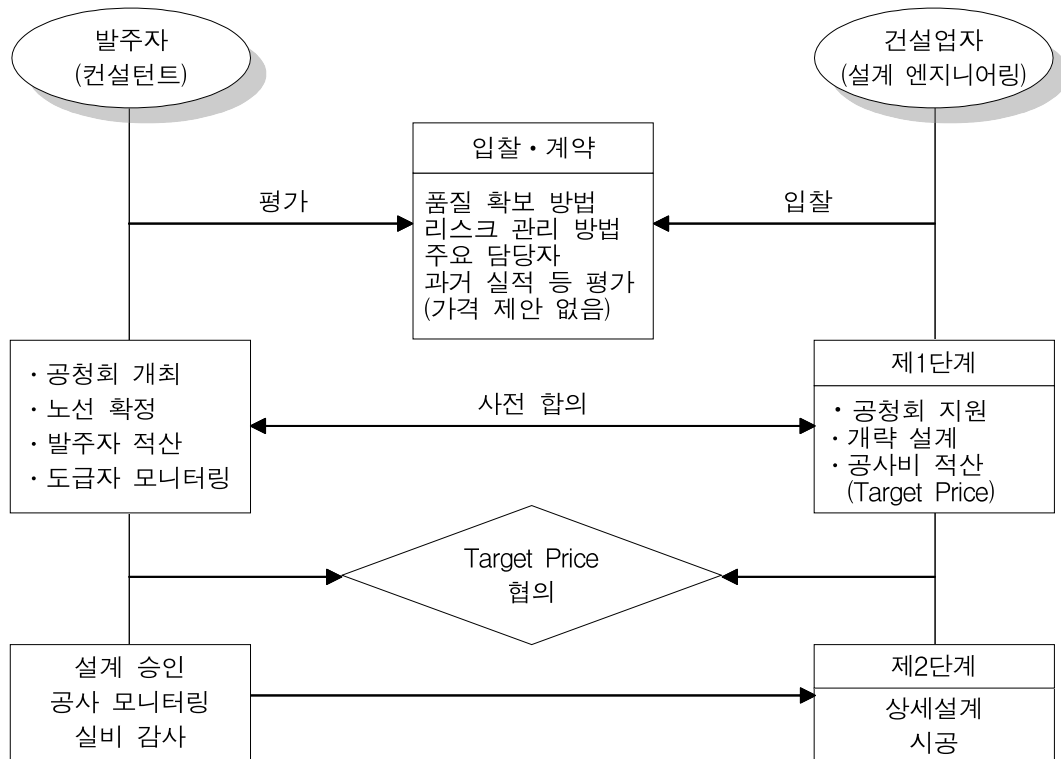
영국 턴키 발주, 조기 계약자 선정 방식 활용

- 기본설계 이전에 낙찰자를 선정하여 패스트 트랙 효과 달성 가능 -

■ 프로젝트 기획 단계에서 기술 제안을 받아 낙찰자를 결정하고, 설계/시공 일괄 발주

- 현행 턴키 방식은 낙찰자 선정의 과정에서 높은 입찰 비용이 소요되고, 기본 설계안을 가지고 경쟁하여 낙찰된 이후에 실시설계에 착수하기 때문에 발주자로서는 턴키 공사의 가장 큰 장점 중의 하나인 설계와 시공의 병행에 따른 공기 단축, 즉 패스트 트랙(Fast Track)의 효과를 향유하기 어려움.
 - 이러한 문제점에 대응하기 위해서는 턴키 발주 방식을 다양화하여 기본설계 이전에 낙찰자를 선정한 후, 도급업자에게 기본설계와 실시설계, 시공을 일괄하여 도급하는 발주 방식도 구상하는 것이 필요함.
- 영국 도로청(Highways Agency)은 디자인 빌드(Design Build)에 의해 설계 책임과 시공 책임의 일원화를 유지하는 상태에서 프로젝트의 형성 단계로부터 건설업자의 식견을 활용하여 리스크의 확인, 적정한 견적 도모, 그리고 사업 기간 단축을 목표로 2001년에 조기 계약자 개입(Early Contractor Involvement) 방식을 도입하였음.
- 도로청에서 도입한 조기 디자인 빌드 방식의 특성은 발주자가 노선 확정을 위하여 필요한 공청회를 개최하기 전에 공사를 발주하고, 계약 내용을 2단계로 나누어 도급 공사 대금을 일정 조건하에서 실비 정산하는 방식임.
 - 발주자는 프로젝트 기획 단계에서 입찰자가 제출한 품질 관리 방법, 코스트/리스크 관리 방법, 과거 실적, 주요 담당자 등 계약 이행 능력에 관한 기술제안을 평가하여 낙찰자를 결정하고, 입찰자는 입찰시에 가격 제안을 하지 않음.
 - 발주기관에 적절한 기술자가 없는 경우, 외부의 컨설턴트를 발주자 대리인으로 고용
- 개략(기본)설계 디자인 빌드와 비교하여 조기 디자인 빌드 방식은 개략설계와 상세설계를 연속 혹은 부분적으로 중복시켜 사업 기간이 단축되고, 입찰 비용이 비교적 낮아지며, 덤핑 입찰로 낙찰받은 후 고액의 클레임을 유발하는 악습이 감소할 수 있음.
 - 단, 개략설계 과정에서 발주자 측의 컨설턴트와 도급업자 측의 컨설턴트가 관계함에 따라 작업 효율이 저하됨.

<영국 도로청의 조기 디자인 빌드 계약의 프로세스>



자료 : www.highways.gov.uk

■ 1단계는 Cost-Plus-Fee 방식, 2단계는 목표 계약액을 정하고 Pain/Gain Share 방식 활용

- 제1단계에서 도급업자는 발주자와 협력하여 노선 결정을 위한 공청회 지원, 개략설계의 작성, 공사비 적산 등의 업무를 수행함.
 - 도급업자는 1단계 업무를 통하여 프로젝트의 내용 및 리스크를 파악하는 것이 용이
 - 1단계에서 도급업자에 대한 대금 지급은 컨설턴트 계약과 마찬가지로 실비 정산 보수 가산(Cost-Plus-Fee) 방식이 활용됨.
- 제2단계에서 도급업자는 상세 설계의 작성 및 공사 시공을 담당함.
 - 발주자와 도급업자는 공사비에 관해 협의하고 ‘목표 계약액(Target Price)’을 결정함.
 - 도급 대금은 목표 계약액을 상한으로 하여 실비로 지불됨.
 - 공사 실비가 목표 계약액을 상회 혹은 하회하는 경우, 그 차액은 발주자와 도급업자 간 계약에서 정하는 고통 이익 분담(Pain/Gain Sharing) 비율로 분담 또는 배분함.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

상반기 계약 관련 주요 개정 법규

- 조달청 소관 시설공사 집행 기준 주요 개정 내용 -

■ 입찰 금액 적정성 심사 세부 기준 주요 개정 내용(개정 2012. 4. 10, 시행 2012. 4. 18)

- 물량내역수정 허용 공종의 부적정 공종수 산정 방법 개선
 - 공종 기준 금액 대비 입찰 금액이 50% 이상 차이가 나는 경우 낙찰자 선정에서 제외
- 물량내역수정 허용 공종의 입찰 금액 적정성 평가 방법 개선
 - 가격 절감 사유 평가시 업체 공종별 입찰 금액이 아닌 입찰 단가로 평가토록 개선 → 입찰 단가를 기준 단가 대비 절대 평가
- 소요 자재 가격 평가 방법 개선
 - 금액 평가 방법은 현행대로 합계 금액을 공종 기준 금액 대비 절대 평가로 하되, 비목 별(재료비, 노무비, 경비) 입찰 금액이 조사 금액보다 40% 이하이거나 큰 경우에는 '0' 점으로 처리
- 직접노무비 심사 확대
 - 1단계 심사시 모든 적정 공종의 노무비를 심사하여 노무비가 조사 금액의 80% 미만 일 경우 낙찰에서 배제
- 지방계약법령 적용 대상 공사 물량내역수정 부분 허용
 - 당해 공사 전체 공종을 물량내역 수정하던 현행 규정을 발주기관이 허용한 공종에 한 해 물량내역을 수정토록 개선
- 수요기관 자율성 부여
 - 수요기관은 순수내역입찰 및 물량내역수정입찰의 적용 기준 등을 기획재정부 장관과 협의토록 되어 있던 현행 규정을 삭제

■ 입찰참가자격심사 세부 기준 주요 개정 내용(개정 2012. 4. 27, 시행 2012. 5. 1)

- 신용평가등급에 의한 경영 상태 평가 개선

- 신용정보업자가 조달청에 통보하지 않은 신용평가등급도 평가 대상으로 인정
- PQ 심사 서류 제출시 신용평가 등급 구분 및 현황, 평가받은 신용정보업체, 등급 평가 일 등을 기재
- 등록된 자료와 신용평가기관의 공시 내용, 입찰자가 제출한 내용을 확인하여 적합한 자료로 평가
- 공동수급체 시공 비율 산정시 시공능력공시액 제한 규정 적용 범위 명확화
 - PQ 기준 제8조 제2항의 본문 규정은 현행대로 적용하되, 단서 조항으로 입찰 평가 대상 업종에 단독으로 참여한 경우에는 시공능력평가액에 따른 평가에서 제외토록 규정 신설
- 지역 업체 가산점 평가시 전입 기간 제한 신설
 - 지역 업체가 가산점 대상이 되기 위해서는 공사입찰유의서에 따라 입찰 공고일 전일 해당 공사 현장을 관할하는 특별시, 광역시 및 도에 주된 영업소가 소재한 업체여야 함.
- PQ 심사시 새로운 구성원 추가 허용
 - 공동수급체 구성원 중 결격 사유가 발생한 구성원을 대신할 새로운 구성원을 추가하도록 허용
- 신인도 감점 한도 범위 확대($\pm 5 \rightarrow$ 가점 + 5, 감점 -10점)
 - 하도급 거래 상습 위반자에 대한 감점 기간·폭 확대(최근 2년 이내, 7점 감점)
 - 부정당업자 제재 처분을 받은 자에 신인도 감점 확대(모든 부정당업자 제재 사유에 대하여 제재 처분 종료 후부터 제재 기간에 해당하는 기간 동안 1~3점 감점)

■ **적격심사 세부 기준 주요 개정 내용(개정 2012. 4. 26, 시행 2012. 5. 1)**

- 신용평가등급에 의한 경영 상태 평가 개선(PQ 기준과 동일)
 - 등록 기간 3년 미만인 신설 업체 실적 평가 완화
 - 10억원 미만 공사 : 3년 실적 1/2배 이상 \rightarrow 평가 면제
 - 10억~50억원 미만 공사 : 3년 실적 2배 이상 \rightarrow 1/2배 이상
- ※ 이 특례는 공동수급체 구성원으로서 지분율 20% 이하로 참여할 때만 적용

김영덕(연구위원 · kyoduk@ceri.k.re.kr)

미국에서의 건설공사 파트너링

- 계약 관계에 변화를 가져오지 않는 협력적 프로젝트 관리 방식 -

■ 건설공사 파트너링의 역사

- 일반적인 의미의 파트너링(Partnering)이란 분쟁과 갈등을 최소화하면서 공동의 목적을 달성하기 위해 2개 이상의 참여자들이 장기적인 서약(Long-Term Commitment)을 통하여 협력 관계를 유지하면서 기업 활동을 수행하는 것을 의미함.
- 건설산업에서는 이러한 파트너링이 프로젝트를 수행하는 참여자 즉, 발주자·설계자·원도급자·하도급자들이 협력과 소통의 철학을 바탕으로 조직의 경계를 뛰어넘는 팀을 구성하여 목표와 리스크를 공유하는 등 프로젝트 수행 중 발생하는 문제를 해결하는 프로젝트 관리 방식을 의미함.
- 미국에서의 건설공사 파트너링은 계약 관계(Contract)가 아니라 리스크를 공유하기 위한 공식적으로 구조화된 합의(Agreement)로서의 성격을 띠고 있음.*
- 건설 프로젝트에 파트너링을 처음 시도한 발주자는 1988년 미국의 육군 공병단(US Army Corps of Engineers)인데, 미 육군 공병단은 프로젝트 참여자 간의 적대적 관계로 인한 공사 중 분쟁을 회피할 목적으로 파트너링을 도입하였음.
 - ‘디자인 비드 빌드(Design Bid Build)’ 방식에서 최저가낙찰제로 시공자가 선정된 이후에 발주자와 시공자 간의 ‘자발적인 장치’로 시행하였고, 파트너링을 발주자와 시공자 간의 상호 이익이 되는 목표를 증진시키기 위한 관계로 정의하였음.
- 건설업계에서는 1987년부터 태스크 포스(Task Force)를 구성하여 건설공사의 수행에 있어 파트너링을 적용할 수 있는지 타당성 평가를 시행
- 1991년에는 미국 건설산업연구소(Construction Industry Institute, CII)가 건설공사 파트너링에 관한 보고서인 「*In Search of Partnering Excellence*」를 발간하였음.

* 영미법의 계약법에서는 계약(Contract)과 합의(Agreement)는 개념상 엄격히 구분됨. 계약이란 그의 위반에 대해 법적 구제가 행하여지거나 그의 이행이 법적인 의무로 인정되는 하나 또는 다수의 약속(Promise)을 말하며, 합의(Agreement)란 2인 이상의 당사자 사이에 행하여진 상호 동의의 표시임.

- 보고서에서는 건설공사 파트너링의 정의를 통해 3가지 중요 요소는 신뢰, 공유된 비전, 장기적 서약이라고 하였음.

■ 미국 건설공사 파트너링의 현황

- 육군 공병단이 파트너링을 시행한 이후 미국에서는 1990년대 초반부터 서부 지역의 주 교통부(State Department of Transportation)를 중심으로 광범위하게 공공공사에 파트너링을 이용하고 있음.
- 캘리포니아주 교통부는 1,000만 달러 이상의 공사에 대해서는 파트너링을 의무적으로 시행하고 있고, 100만 달러 이상 1,000만 달러 미만의 공사에 대해서는 시공자가 선택적으로 시행하고 있지만 발주자는 시공자에게 파트너링을 반드시 권유하도록 하고 있음.
 - 100만 달러 미만의 공사에 대해서도 발주자와 시공자가 합의한 경우에는 파트너링을 시행할 수 있음.
- 캘리포니아주 교통부는 파트너링 현장에서 프로젝트의 목표를 구체적으로 규정하게 하고 있는데, 필수적으로 목표를 세워야 할 분야는 안전, 예산, 공기 및 품질 분야임.
 - 파트너링에 포함되는 것 중에는 분쟁이 발생했을 경우 분쟁을 조속히 해결하는 분쟁 해결 방안과 VE(Value Engineering) 과정을 통해 비용을 절약할 경우 비용 절약(Cost Reduction Incentive Proposal : CRIP)에 대한 유인책이 포함되는 것이 일반적임.
 - 건설공사 파트너링은 하나의 이벤트가 아니라 프로젝트가 수행되는 기간 동안 지속적인 워크숍을 통해서 진행되는데, 워크숍 참가자는 발주자와 시공자가 협의하여 결정
 - 그리고, 발주청이 아닌 행정 관청, 관련된 연방 정부 기관, 자금을 제공하는 기관 등 제3자도 참여하고, 시공사 측에서는 주요 하도급자와 자재 공급자도 참여하는 것이 일반적임.
 - 미국에서의 파트너링 방식은 디자인 비드 빌드 방식에 적용되어 계약 관계에 변화를 가져오지 않는 일종의 협력적 관리 방식임.
 - 영국의 경우, 파트너링 방식은 프로젝트 파트너링이라는 명칭으로 발주 방식과 계약 방식의 변화를 가져오는 새로운 발주 방식으로 변화하여 왔고, 미국에서는 IPD(Integrated Project Delivery), 호주에서는 PA(Project Alliancing)라는 이름으로 변화하였음.

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7. 27	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 규제개혁담당관실 주최, 자체 규제 심사에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 공간 정보 거점 대학 선정 및 운영 지침 개정안, 시공(책임)감리 현장 참여자 업무 지침서 개정안, 차수설비 설치 기준 제정안, 2015세계 물 포럼 지원특별법 제정안에 대한 규제 심사
7. 30	공무원연금관리공단	<ul style="list-style-type: none"> 전문가 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 공무원연금관리공단 임대주택의 재건축 사업 방식 관련 자문
7. 31	국토해양부 / 한국건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> 실적공사비 공사비 산정 기준 종합심의위원회에 건설관리연구실 이영환 실장 참여 2012년도 하반기 실적공사비 적용 공종 및 단가(안) 종합 심의
	대전시 의회	<ul style="list-style-type: none"> 대전시의회 주최, 공동주택 수직 증축 리모델링 정책 토론회에 건설산업연구실 윤영선 연구위원이 토론자로 참여 리모델링 수직 증축과 관련된 구조 안전성, 자원 재활용, 재건축과의 형평성, 도시 및 주거 환경에 미치는 영향 등에 관한 토론
8. 1	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> 주거정비과 주최, 재정비 기본 지침 관련 자문회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 재정비 기본 지침의 주요 내용(초안) 검토 및 자문
8. 3	행정안전부	<ul style="list-style-type: none"> 지역경제과 주최, 2012 상반기 기업 해피 서포터즈 현장 방문에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 현장 애로 사항 청취 및 관계 기관 합동 대책회의 참석

■ ‘공공공사 발주제도 및 대금지급시스템 개선 토론회’ 주관

- 연구원은 김희국, 나성린 국회의원이 주최하고 국토해양부, 기획재정부 및 대한건설협회가 후원하는 ‘공공공사 발주제도 및 대금지급시스템 개선 토론회’를 8. 13(월) 오전 10시 의원회관(신관) 2층 소회의실에서 주관할 예정이다.
- 이번 토론회는 건설업체들의 수익성 저하에 따른 채무 악화를 유발하여 건설업계의 일방적 희생을 강요하는 불합리한 공공공사의 발주제도의 개선방안을 모색하고, 안정적이고 합리적인 대금지급시스템 구축의 방향성 제시를 통해 경기 악화 속에서 산업 내 상생 발전의 기틀을 마련하기 위해 마련되었음.
- 주제 발표 이후에는 건설산업정보센터 김재영 이사장의 사회로 국토해양부, 기획재정부 등 관련 정부 부처 정책 담당자, 건설업체, 학계 및 노동계 등 전문가들이 참여하여 발표된 주제에 대하여 토론을 진행할 예정이다.
- 문의 및 참조 : 연구원 기획팀(02-3441-0883, 0896), 홈페이지(www.cerik.re.kr)

하우스푸어, 대책이 없는 건 아니다

‘집 가진 직장인 절반 하우스푸어’, ‘하우스푸어 매달 이자부담 지옥’, ‘로또인줄 알고 샀다가 쪽박’... 요즘 신문에 많이 등장하는 기사 제목들이다. 하우스푸어란 ‘비싼 집에 사는 가난한 사람들’이란 뜻으로 최근 서울과 수도권을 중심으로 무리하게 대출을 받아 집을 샀다가 대출이자에 짓눌려 힘겹게 살고 있는 사람들을 말한다. 그 뜻도 모르던 때가 얼마 전인데 이제는 아주 심각한 국가적 문제로 다가오고 있다.

하우스푸어들은 본인 소유의 주택 외에는 자산이 거의 없어 집값이 오르지 않는 한 원리금 상환의 텃에서 벗어날 수 없다. 건설산업연구원 전망에 따르면 하반기 수도권 주택가격이 2% 정도 더 떨어지고, 지방 주택시장도 예상보다 빠르게 상승세가 둔화되고 있어 경기 침체가 장기화될 것으로 보인다. 경매물건이 증가하고 있으며, 자가거주보다는 차가를 원하는 수요가 증가하고 있어 당분간 가격 추이의 반전은 어려울 것 같다.

최근 이뤄지는 주택담보대출의 상당부분은 하우스푸어들이 생활자금을 확보하기 위한 목적이며, 경매물건의 상당부분이 비교적 서민층이 거주하는 연립, 다세대, 단독·다가구로 나타나 취약계층이 우선적으로 한계상황에 직면하고 있는 것으로 판단된다. 지금과 같은 침체가 계속된다면 전세가의 상승 또는 월세 전환 증가, 담보가치 하락으로 세입자가 전세금을 돌려받지 못하는 등 임대계층의 ‘렌트푸어’ 확산 가능성도 높아질 것이다. 하우스푸어에 대한 해법이 시급하다. 단기적으론 직접적인 혜택 확대, 중장기적으론 시장 정상화 촉진을 제안하는 바이다.

우선 거래를 활성화해 하우스푸어의 출구를 마련하고 상환부담을 경감할 수 있는 직접적 혜택을 지원해야 한다. 하우스푸어에 대한 금리 조정, 만기연장 등 상환부담 최소화를 위한 조치가 이뤄져야 한다. 취득세 감면 연장, 근로자·서민주택자금 지원대상을 확대하는 등의 거래 활성화 조치가 필요하며, 주택담보대출 소득공제를 위한 요건을 완화해 주택보유부담을 경감해주어야 한다. 중장기적인 대책으로는 과도한 규제의 조속한 정비, 부동산세제에 대한 전반적인 재검토, 청약제도 개선 등 시장의 구조적 변화에 선제적 대응이 필요하다. 분양가상한제, 다주택자 양도세 중과 폐지, 재건축초과이익환수제 완화, 기업(법인)형 임대주택사업 활성화 등을 시행하여야 한다. 취득세율 인하, 종부세 유지 여부와 과세기준 조정, 규제 덩어리인 청약제도의 전면 개편 등이 이루어져야 한다.

이상 언급된 대책들은 이미 정부에서 발표했으나 국회에서 아직 입법화되지 못한 사안들이 다수다. 국회와의 조율을 통해 일시에 종합적으로 시행돼야 시장에 충분한 메시지가 전달될 것이다. <베이비시텟>도 <스몰볼>도 아닌 큰 것 한방이 필요한 시점이다. <매일경제, 2012. 7. 20>

김흥수(원장 · infra@cerik.re.kr)