

제375호 (2012. 8. 27)

■ 경제 동향

- 상반기 국내 건설수주, 전년 동기비 14.9% 증가

■ 정책 · 경영

- 환경 변화와 토목공학 교육의 정책 지원 방향
- 총부채상환비율 규제 보완 방안의 평가와 과제

■ 정보 마당

- 영국의 건설공사 파트너링

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 부동산시장 난국 타개와 ‘Mea Culpa’

상반기 국내 건설수주, 전년 동기비 14.9% 증가

- 5년래 최대 실적, 민간 토목 및 민간 비주거용 건축 수주 증가의 영향 -

■ 2012년 상반기 국내 건설수주 5년래 최대 실적

- 상반기 국내 건설수주는 유럽발 재정 위기의 영향으로 회복세가 다소 주춤했으나 전반적으로 양호한 모습을 보여 전년 동기 대비 14.9% 증가, 5년래 가장 높은 47조 5,352억 원을 기록함.
 - 국내 건설수주는 1, 2월에 각각 전년 동월 대비 42.8%, 100.0% 증가해 높은 회복세를 보였음. 3, 4월에는 각각 -3.5%, -4.4%로 두 달 연속 감소했으나, 5, 6월에 다시 2.9%, 2.6% 증가하여 양호한 모습을 보임.
 - 상반기 수주는 지난 2007년에 49조 5,353억원으로 정점을 기록한 이후 지속적으로 하락했는데 결국 5년 만인 2012년에 반등에 성공. 다만, 2007년 실적을 넘어서지는 못함.

■ 공공수주 금액상 예년보다 부진, 기저 효과의 영향으로 7.6% 증가

- 상반기 공공수주는 지난해 실적이 부진한 데 따른 기저 효과의 영향으로 전년 동기 대비 7.6% 증가한 11조 1,964억 원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 7조 3,545억원으로, 전년 동기 대비 13.1% 증가함. 기저 효과가 반영된 가운데 태안, 울산, 삼척, 여수 등 공기업 소유의 해안 화력발전소 설비공사가 증가
 - 주택수주는 지난해 재정 문제로 연기되었던 LH공사의 발주가 다시 재개되면서 전년 동기 대비 73.4% 증가함. 다만, 금액은 예년보다 다소 부진한 2조 877억 원을 기록함.
 - 비주택수주는 전년 동기 대비 34.9% 감소한 1조 7,543억원으로 부진하였음.

<2012년 상반기 부문별 수주 실적>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2011. 상반기	41,377.6	10,402.0	6,504.3	3,897.6	1,203.7	2,693.9	30,975.6	8,169.0	22,806.6	12,843.7	9,962.9
2012. 상반기	47,535.2	11,196.4	7,354.5	3,841.9	2,087.7	1,754.3	36,338.8	11,161.5	25,177.3	14,230.9	10,946.5
증감률	14.9	7.6	13.1	-1.4	73.4	-34.9	17.3	36.6	10.4	10.8	9.9
2005~10년 상반기 평균	44,452.4	14,228.4	9,684.9	4,543.5	2,629.9	1,913.6	30,224.1	4,665.2	25,558.9	17,351.9	8,207.0

주 : 민간 수주는 국내외국기관과 민자 수주액이 포함된 금액임.
자료 : 통계청.

■ 민간 부문 전년 동기 대비 17.3% 증가, 토목수주와 비주거용 건축수주 역대 최대

- 상반기 민간수주는 토목수주와 비주거용 건축수주가 역대 최대 실적을 기록하는 등 양호한 모습을 보여 전년 동기 대비 17.3% 증가한 36조 3,388억원을 기록, 상반기 실적으로는 5년래 최대치를 기록함.
 - 민간 토목수주는 플랜트 수주의 증가와 민자 도로 사업의 영향으로 36.6%가 증가, 자료가 집계된 1976년 이후 역대 최대액인 11조 1,615억원을 기록함.
 - 주택수주는 지방 인허가 증가의 영향으로 전년 동기 대비 10.8% 증가한 14조 2,309억 원을 기록함. 상반기 실적으로는 4년래 최대치이나, 2005~10년 간 상반기 평균 수주가 17조 3,519억원인 것을 감안하면 예년보다는 다소 부진한 실적으로 판단됨.
 - 비주택수주는 오피스 물량이 증가하고 학교, 연구소 등 비상업시설도 증가하여 전년 동기 대비 9.9% 증가한 10조 9,465억원을 기록, 역대 최대 실적을 기록함.

■ 공종별로 사무실 및 점포, 발전 및 송전, 기계설치 수주 부문에서 각각 역대 최대 실적

- 건축 공종에서는 공장 및 창고와 기타를 제외한 나머지 부문에서 전년 대비 모두 증가
 - 주택수주는 16.2% 증가. 그러나, 예년보다 3조원 정도 낮은 16조 3,185억원을 기록함.
 - 사무실 및 점포 수주도 0.7% 증가해 역대 최대액인 5조 5,308억원을 기록함. 반면, 공장 및 창고 수주는 8.7% 감소해 다소 부진하였음.
- 토목 공종의 경우 발전 및 송전, 기계설치 수주가 예년보다 월등히 높은 실적을 보임.
 - 도로 및 교량 수주는 예년보다 낮은 실적이지만 기저 효과의 영향으로 64.3% 증가함.
 - 철도 및 궤도 수주와 상하수도 수주는 예년보다 부진하여 각각 56.2%, 14.0% 감소함.
 - 발전 및 송전, 기계설치 수주 모두 역대 최대 실적을 기록하며 각각 117.9%, 5.3% 증가

<주요 세부 공종별 수주액 및 증감률>

(단위 : 십억원, 전년 동기비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	상하수도	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2011. 상반기	14,047.4	5,492.1	3,151.2	2,818.8	1,194.6	1,502.2	1,846.7	475.3	1,526.0	2,851.1	5,134.3
2012. 상반기	16,318.5	5,530.8	2,876.3	3,743.6	550.0	2,468.9	808.9	408.6	1,811.9	6,212.5	5,407.4
증감률	16.2	0.7	-8.7	32.8	-54.0	64.3	-56.2	-14.0	18.7	117.9	5.3
2005~10년 상반기 평균	19,134.0	4,376.9	2,873.9	2,370.8	861.4	3,845.4	1,677.1	772.4	1,832.0	1,779.8	2,705.8

자료 : 통계청

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

환경 변화와 토목공학 교육의 정책 지원 방향*

- 현장의 수요를 교육에 반영하기 위한 정책적 지원 수단 마련해야 -

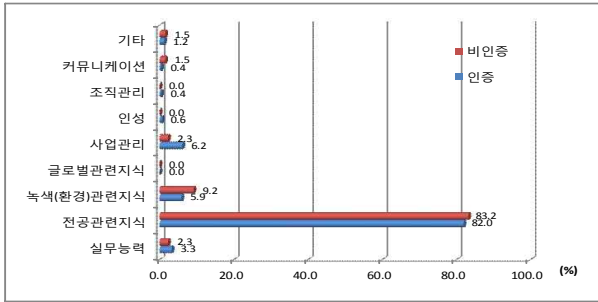
■ 공학인증제도와 국가기술자격제도 외 공학 교육의 방향성 제시를 위한 정책 미흡

- 우리나라에 공학인증제도**가 도입된 지 10년이 되었으나, 현재 일부 대학을 제외하면 인증 프로그램과 비인증 프로그램 간의 차이가 미미하며, 인증 프로그램을 수료한 학생들도 일부 기업에서 취업시 우대하는 것을 제외하고 공식적인 인센티브는 없음.
 - 전국 4년제 대학 177개교 중 한국공학인증원(ABEEK : Accreditation Board for Engineering Education of Korea)에서 건축 공학 인증을 받은 학교는 105개교 중 42개교 (40.0%), 토목공학 인증을 받은 학교는 97개교 중 49개교(50.5%)임(2011년 말 기준).
 - 현재 인증받은 대부분의 대학들이 인증과 비인증 프로그램의 두 가지 교과 과정을 운영하고 있는 실정임. 이는 학교와 학생들의 입장에서 인증 프로그램의 유지와 취득이 어려운 반면, 실질적인 인센티브가 없어 인증 프로그램을 선호하지 않기 때문임.
- 건설 기술자의 공식적인 경력 관리는 국가기술자격제도에 의하는데 활용상의 문제, 기술자 양성 체계 및 글로벌 시장에서의 적합성 등에 대한 문제가 제기되고 있음.
 - 현재 건설 기술자들의 자격 체계는 「국가기술자격법」에 의하나, 실제 각 부처별 활용시 적용되는 기술자 등급 기준이 부처별로 상이하게 적용되어 혼란을 초래하고 있음. 일례로 「건설기술관리법」에 의한 기술자 자격 등급 요건과 「엔지니어링산업진흥법」에 의한 기술자 자격 등급 요건이 상이함.
 - 한편, 2007년 「건기법」상의 학/경력 기술자제도 폐지 이후 건설 기술자 승급 경로가 급격히 경색되는 양상을 보이면서 고급 기술자가 크게 감소, 양성 체계 개선이 시급함.
 - 또한, 자격증 위주의 국내 기술자 자격 요건은 글로벌화가 빠르게 진행되는 현 시점에서 기술자의 역량을 제대로 반영하지 못하므로 글로벌 시장에서 요구하는 역량을 반영할 수 있도록 개선이 요구됨.

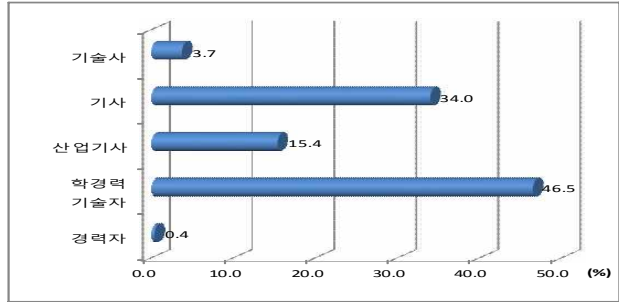
* 본고는 지난 5월 30일 대한토목학회가 개최한 토론회 ‘토목공학교육 : 우리는 글로벌 인재를 양성하는가?’에서 발표한 내용 중 일부를 발췌하여 정리한 것으로 지난 호에 이어 2회째 게재.

** 공학인증제도란 국제적으로 공학 인증을 주관하는 워싱턴 협약에 의해 우리나라 산하단체인 (사)한국공학교육인증원이 해당 대학의 졸업생이 공학 분야의 실무를 담당할 준비가 되어 있음을 국제적으로 보증하고 국가 간 기술자 상호 인정에 대비하기 위해 지난 2002년에 처음 도입한 제도임.

<그림> 토목공학과 인증 및 비인증 학교 교과목 비중



<그림> 자격별 기술자 수(2011년 말 기준)



주 : 2010 조선일보/QS아시아 대학 평가 상위 20개교 대상임.

■ 인턴십제도 활성화, 교과 과정과 교육 방식의 개선, 국가기술자격제도 및 활용 체계 개선 등 필요

- ‘공학인증제도’의 지원을 통해 공학 교육에 산업계 수요 변화를 반영하며, 정책적 지원을 통해 실질적인 유인책 마련 요망
 - 2010년 말 미국 ABET(Accreditation Board for Engineering and Technology, 공학교육인증원)은 ASCE(American Society of Civil Engineers, 미국 토목학회)의 견해를 받아들여 ABET의 기준에 학생들의 실질적 역량을 평가하고자 하는 ‘Outcome Specific’을 추가. 이에 따라 교과 과정에서 ‘Testing’, ‘Problem Solving’, ‘Case Study’ 등이 중요해짐.
 - 한편, 일본과 같이 공학 인증 프로그램을 수료한 경우 기사 또는 기술사 시험시 일부 과목 면제 또는 1차 시험 면제 등 실질적인 정책적 유인책 도입 필요
- 교육과 현장 간의 간극 축소를 위해 정부와 기업의 매칭 자금을 통한 인턴십제도의 확대 및 국가기술자격을 위한 시험 과목 수, 경력 산정 방법, 합격률 등에 대한 재검토 필요
 - 미국의 경우 6개월~1년 정도 인턴십을 통해 현장과 교육 간의 간극 축소. 호주와 뉴질랜드도 실무 역량의 배양이 필요한 학과의 경우 4학년 2학기는 인턴십으로 학점 취득

■ ‘(가칭)토목공학교육개선위원회’ 구성, 산업 패러다임 변화에 대응한 총체적인 점검 필요

- 건설 패러다임이 급격히 변화하는 현 시점에서 관련 부처(국토부, 교과부, 지경부, 노동부 등), 학계, 연구계 및 업계(시공/엔지니어링)가 공동으로 참여해 미래 업계를 책임질 인재 양성을 위해 토목공학 교육을 점검하고, 패러다임 변화에 대응할 방향 설정 필요
 - 동 위원회는 한시적으로 운영하되, 교육 체계, 커리큘럼, 공학 인증 기준, 각 부처별 등급 기준 등 건설 기술인력과 관련된 총체적 사항을 점검하도록 함.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

총부채상환비율 규제 보완 방안의 평가와 과제

- 기존 대출자의 DTI 민원은 누락, 신규 대출의 기술적인 문제 중심의 접근 아쉬워 -

■ 실수요자를 위한 불합리한 부분 보완 對 부동산 경기 부양

- 금융 당국은 지난 17일 총부채상환비율(DTI, Debt To Income) 규제 완화에 대한 시장의 요구를 일부 수용한 ‘총부채상환비율 규제 보완 방안’을 발표했는데, ‘부동산 경기 측면’보다는 ‘대출 실행상의 기술적인 문제’를 보완하는 내용이 주류를 이루고 있음.
 - 이번 대책은 7.21 ‘내수 활성화를 위한 민관 합동 토론회’에서 언급한 ‘일부 불합리한 부분의 보완’에 대한 후속 조치로 DTI의 기본 취지는 그대로 유지하고 있음을 강조하고 있음.
 - 주요 내용은 i) 소득 인정 기준 보완, ii) 가산 항목 적용 기준의 확대, iii) 역모기지에 대한 적용 배제, iv) 일부 산식의 변경 등 주로 대출 취급시 발생하는 기술적인 문제들을 보완하기 위한 것들임.
 - 그러나, 시장의 반응은 ‘DTI 보완’을 ‘부동산 경기 부양책’의 하나로 간주하면서 시장에 미치는 영향에 대하여 부정적인 평가를 내리고 있음.
- 40세 미만의 무주택 근로자가 주택 구입을 목적으로 대출을 받을 경우 장래 예상 소득을 추산하여 소득 지표로 활용함으로써 청장년층의 주택 구매를 촉진코자 함.
 - 그러나, 전반적인 거시 경제의 여건이 과거보다 악화되고 있는 가운데 장래 예상 소득의 추산에 금융기관들이 적극적으로 참여하기는 실질적으로 어려울 것으로 판단됨.
 - 외국의 경우 이러한 문제는 공공 혹은 민간 부문의 모기지 보험이나 보증을 통해 신용 공여가 수반되는 것이 일반적임.
 - 고용과 소득에 대한 불안이 해소되지 않는 상황에서 청장년층에게 빚을 얻어 주택을 구매하라고 하는 무리한 부양 정책이라는 비판도 제기되고 있음.
 - 한편, 일부 기술적인 문제의 보완만으로 현재의 침체된 부동산 경기를 부양하기에는 역부족이라는 평가도 있음.
- 엇갈린 평가에도 불구하고 이번 보완 대책은 그 동안 주택 가격의 수준(6억원 기준)이나, 대출의 형태와 관계없이 공급자 중심으로 이루어지던 DTI 비율 산정 방식을 개선

한 것으로 금융 소비자들에게는 과거보다 실질적인 혜택이 있을 것으로 판단됨.

- 그러나, 현장에서 제기되고 있는 실질적인 DTI 민원에 대한 고려는 제외되어 있음.

<총부채상환비율 보완 방안의 주요 내용>

항목		주요 조건 및 세부 내용
소득 인정 기준 보완	장래 예상 소득 반영	[청장년층] 40세 미만 무주택 근로자가 주택 구입을 목적으로 할 경우 연령대별 평균 소득 증가율을 감안한 장래 예상 소득을 추산하여 소득 지표로 활용(만기 10년 이상 비거처식 분할 상환 대출에 한정)
	순자산의 소득 환산 허용	[은퇴자 등 노년층] 자산은 보유하고 있으나 증빙 소득, 신고 소득이 없는 자에 대하여 대출자 본인 및 배우자 소유의 자산(재산세 부과 대상인 토지, 건축물, 주택과 임차 보증금)의 시가 표준액 혹은 감정 평가액을 인정
	증빙 소득에 금융 소득 합산	[금융 소득 종합과세 비대상자] 증빙 소득(근로 소득, 사업 소득) 이외에 금융 소득까지 소득 합산 허용
6억원 이상 주택 구입용 대출에 대한 가산 항목 적용		DTI 비율 산정시 고정 금리, 비거처식, 분할 상환 대출일 경우 각각 5%씩(신용 등급에 따라 ±5%) 가감 최대 15%p 범위 내에서 추가 적용
역모기지 대출에 대한 DTI 규제 적용 면제		적격 역모기지*에 대해 DTI 규제 적용 면제
원금균등분할상환 대출의 DTI 산출 방식 변경 외		원금 균등 분할 상환 대출의 DTI 비율 산정시 연간 원리금 상환액을 초년도 상환액에서 전 상환 기간 평균 상환액으로 변경

* 적격 역모기지의 범위는 추후 확정

자료 : 금융위원회 · 금융감독원 보도자료의 내용을 재정리

■ DTI 민원, 대부분 만기 도래한 기존 대출자의 문제, 이번 보완 방안에서는 제외

- DTI 민원은 신규 대출보다는 만기가 도래하는 기존 대출자, 중도금 대출에서 잔금 대출로 이동하려는 경우에 발생하고 있는데 이에 대한 고려는 이번 보완 대책에 빠져 있음.
 - 3년 미만의 단기 대출이 많은 우리나라의 경우 최근 경제 여건의 악화 등으로 인해 만기 도래시 소득이나 고용 조건이 달라진 경우가 많아 대출 연장시 DTI 기준을 초과하는 경우가 발생, 대출금의 일부 상환을 요구받고 있음.
 - 중도금 대출이 시공자의 신용 공여로 DTI 규제를 적용받지 않다가 잔금 대출로 전환되면 DTI 규제가 다시 적용되면서 대출 한도가 축소, 오히려 중도금마저 일부를 상환해야 하는 경우가 발생하고 있음.
 - 최근 주택담보대출의 연체율 증가가 대부분 집단 대출에서 발생하고 있음을 감안할 때, 이러한 부분에 대한 고려가 DTI 보완에 포함되지 못한 것은 아쉬운 점으로 평가됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

영국의 건설공사 파트너링

- 통합 팀이 프로젝트를 관리하는 새로운 건설공사 조달 방식 -

■ 영국 건설공사 파트너링의 기원

- 파트너링(Partnering)이란 조직 경계를 넘는 팀 구성원의 팀워크를 용이하게 하는 구조화된 관리 방식임.
 - 갖추어야 할 요소로는 공식화된 공통의 목적(Formalized Mutual Objective), 합의된 문제 해결 방법(Agreed Problem Resolution Method), 지속적인 성과 개선(Continuous Improvement)을 측정하기 하기 위해 사전적으로 규정한 방법 등이 있음.
- 영국의 건설공사에 있어 파트너링의 기원은 ‘건설이사회(Construction Industry Board)’가 1994년에 정부와 건설업계의 공동 참여하에 「Construction the Team」이라는 「레이섬 리포트」(Latham Report)를 발간한 데서 시작되었음.
- 이 보고서는 조달 시스템을 발전시키는 방법에 관하여 조사·연구한 것임.
 - 전통적인 조달 방식의 적대적인 관계에서 탈피하여 공통의 목적을 찾아내고 이것을 달성하는 방법에 기반을 둔 새로운 조달 방법으로 전환할 것을 주장하면서 파트너링을 제안하였음.
- 또한, 보고서는 최저가낙찰제가 공사 참여자들의 적대적 관계를 가져오는 주요 원인의 하나라고 지적하면서 낙찰자 선정 방식으로 최고 가치(Best Value) 방식을 권고하였음 (Paragraph 6.34에서 6.38).
 - 이러한 최고 가치 방식은 ‘국립감사원(National Audit Office)’도 지지하게 되었음.
- 「레이섬 리포트」가 발간된 이후 1998년에 ‘건설태스크포스(Construction Task Force)’가 「Rethinking Construction」이라는 「이건 리포트」(Egan Report)를 발간했음.
- 이 보고서는 프로젝트를 수행하는 팀을 통합하고 조달 프로세스를 조기에 통합함으로써 조달 과정의 실질적인 개선 효과를 달성할 수 있다고 밝히고 있음.
 - 즉, 분쟁을 유발하는 서로 비방하는 문화를 제거할 뿐만 아니라 효율성을 증진시키고

낭비를 제거하고 모든 팀 구성원이 성과를 극대화할 수 있다는 것임.

■ 영국 건설공사 파트너링의 현황

- 「이건 리포트」의 발간 이후 영국에서는 많은 발주자들이 프로젝트 파트너링을 도입하였으나, 특별히 규정화된 방식은 없었음.
- 당시 영국에서는 발주자가 디자인-비드-빌드(Design-Bid-Build), CM(Construction Management) 및 디자인-빌드(Design-Build) 조달 방식 중에서 선택하고 있었는데, 파트너링을 도입함에 따라 CM(Construction Management) 및 디자인-빌드(Design-Build) 방식을 파트너링 방식으로 운영하게 되었음.
- 이후 ‘건설위원회(Construction Industry Council)’는 파트너링에 관한 하나의 지침서(Construction Industry Guide to Project Team Partnering)를 발간. 이 지침서에서 파트너링에 관한 계약서를 사용할 것을 제안했음.
- 이후 영국의 ‘컨설턴트 건축가협회(The Association of Consultant Architect)’는 프로젝트 파트너링에 관한 표준계약 양식을 작성하여 공표
 - ACA Standard Form of Contract for Project Partnering(PPC 2000)과 ACA Standard Form of Specialist Contract(SPC 2000)임.
- PPC 2000는 하나의 계약서에 전체 프로젝트 팀을 통합하는 다자 계약서(Multi-Party Contract)로서 전체 조달 과정을 취급하고 있음.
 - 발주자, 컨설턴트, 주요 전문가(하도급자·하도급 컨설턴트 및 자재 공급자 포함)들이 서명하는 다자 계약임.
 - 팀 구성원을 프로젝트 초기에 선정함으로써 디자인 개발, 리스크 관리, 업무 범위에 대한 합의, 가격 설정에 관한 체계(Framework)를 설정할 수 있도록 되어 있음.
- SPC 2000은 시공자와 하도급자(자재 제작업자 포함)간의 계약 관계를 규정하는 계약서임.
 - 주요 전문가(하도급자·하도급 컨설턴트 및 자재 공급자 포함)들은 PPC 2000에도 서명하고 SPC 2000도 서명함.

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 20	새누리당	<ul style="list-style-type: none"> • 하우스 푸어 대책 TF회의에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 정책위의장 주재 하우스 푸어에 대한 대책에 대한 자문
8. 21	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> • 규제개혁담당관실 주최, 자체 규제 심사에 건설정책연구실 박용석 연구위원, 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 주택관리업자 및 사업자 선정 지침 개정안, 친환경 주택의 건설 기준 및 성능 개정안, 「주택법」 개정안 등 6개 법안 규제 심사
	국무조정실	<ul style="list-style-type: none"> • 총리 주재 주택시장 관련 간담회에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 주택 거래 활성화 관련 자문
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산산업과 주최, 공모형 PF 조정위원회 실무 소위원회 회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - ○○지구 공모형 사업 조정(안)에 대한 검토
	전국경제인연합회	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 산업 진단 세미나에 주제 발표자로 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 조선, 전자 등 6개 산업의 최근 상황 진단 및 건설 부문 발표
	대한토목학회	<ul style="list-style-type: none"> • 차기 정부의 건설 정책 토론회에 지명 토론자로 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여 - 차기 정부의 건설 정책 발표에 대한 토론 참여
8. 23	노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 산재예방시스템선진화위원회 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 신규 근로자 등 산재 취약 계층에 대한 지원 강화방안 관련 자문

■ 최근 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책방안	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 주택 정책은 신축 중심에서 기존 주택의 유지 관리와 성능을 중시하는 방향으로 균형을 잡아갈 필요성이 커지고 있음. • 향후 공동주택 리모델링 정책은 증축 리모델링과 대수선 리모델링을 개념적으로 구분하고 동시에 활용하는 방향으로 추진할 필요가 있음. • 「주택법」의 개정으로 세대수 증가를 위한 일반 분양은 수평 또는 별동 증축과 세대 분할을 통한 방식으로만 허용하며 수직 증축을 통한 방식은 불허 • 대수선 리모델링은 정책적 지원을 통해 국민 주거의 질 개선과 에너지 절감 및 친환경성 강화 차원에서 공공성이 강한 방향으로 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 국민주택기금 운용 계획에 실질적인 자금 계획 및 구체적인 지원 방안 기준 수립 - 국민주택기금의 일부를 노후 공동주택의 대수선 리모델링을 위한 지원 기금으로 할당하여 현행 장기수선충당금제도와 연계 운영하는 방안 모색 - 에너지 및 친환경 관련 국가인증제도와 연계하여 건설 비용 지원 및 세제 감면 모색 - 내진 보강을 유도하기 위해서는 정부의 직접적인 보조금 지원이 필요 - 지방자치단체 차원에서 자금 측면의 지원과 전문가 서비스 지원 등 수행 - 체계적인 지원을 위하여 기본법 제정, 전담 부서 및 센터 설립 등의 공적 시스템 구축 - 정부의 지원과 함께 대수선 리모델링의 저비용화를 위한 사업 유형 개발, 기술 개발 등 건설업계의 노력 필요

부동산시장 난국 타개와 ‘Mea Culpa’

국내외 경제 지표가 악화일로를 걷고 있는 가운데, 사라져버린 수요와 끝없는 가격 하락으로 국내 주택시장의 어려움은 사실상 최고조에 달하고 있다. 또 다른 한편으로는 주요 수요 계층의 소비 심리와 인구 구조와 관련한 큰 변화의 바람마저 불어와 주택시장을 흔들어 대고 있다. 올바른 타개책을 모색하기가 쉽지 않은 상황이다.

하지만, 아직 주택 및 부동산을 떠올리면 ‘투기’를 연상하는 과거의 사고 틀에서 아직 벗어나지 못한 정치권 및 여론 층의 입김은 여전히 드세다. 주택시장의 붕괴마저 우려되고 있는 지금, 부동산 규제에 대표적 상징물인 ‘분양가상한제’의 폐지 논의가 투기 우려라는 논리에 밀려 한 걸음도 앞으로 나가지 못하고 있음은 이를 잘 대변해준다.

정책 당국은 나름대로 부동산 규제 완화와 관련하여 성과가 있었음을 강변하고 싶어 할 것이다. 하지만 냉정한 시각으로 돌아볼 때 아직도 경직된 수급 논리에 의존하는 사고의 틀에서 벗어나지 못하고 있으며, 그동안 발표된 대책들도 그 시기를 놓치거나 정책 신뢰의 결여로 그 의미가 반감된 경우가 많았다. 유사한 주택 및 부동산대책이 수차례 발표되었음에도 관련 법률 개정 불발로 공허한 메아리에 불과한 경우마저 적지 않았기 때문이다.

주택시장의 끝없는 추락은 경제 위기와 함께 이러한 정책 당국의 행태와도 무관하지 않다. 주택 가격이 폭락해 깡통 아파트가 난무하고 대출 원리금 상환이 어려워 경매로 내몰리는 상황을 그저 대다수 서민 및 중산층 스스로의 탓으로만 돌릴 수 없는 이유가 여기에 있는 것이다.

앞으로 정부와 국회가 함께 풀어나가야 할 시급한 과제의 방향성은 기존 규제를 과감하게 완화·철폐하는 것과 변화하는 주택시장의 정상화·선진화를 위하여 기존의 낡은 프레임에서 벗어나는 혁신으로 요약할 수 있다. 예를 들면, ‘소유에서 거주 위주로’의 변화를 반영하여 청약제도를 개선하고 법인이나 부동산 펀드 등을 수요층으로 참여시키는 것이다. 기존 부동산 대출에 한정하여 만기 연장과 금리 인하를 적용하여 주택담보대출 부실화를 줄이고 신용 불량률의 늪에서 허우적대는 악순환을 끊어낼 수도 있을 것이다.

이제는 결과를 두고 누구 탓을 할 시간도 없다. ‘메아 쿨파(Mea Culpa, 내 탓이오)’를 되뇌며 정치권과 입법 권력자들이 진정성을 갖고 조속히 국민의 손을 잡아줄 때 비로소 우리 미래에도 희망의 문이 열릴 수 있다. <머니투데이, 2012. 8. 1>

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)