

건설동향브리핑

CERIK

제877호
2022. 10. 17

정책동향

- 지자체 맞춤형 소규모 공사비 산정, 지속적 관리가 중요
- 재건축부담금 개편(안), 전제조건 고려하면 불가피한 선택

시장동향

- 서울 아파트 거래, 전세 ↓, 준전세·준월세 ↑

산업정보

- R&D 부진... 건설기업의 투자 최근 10년간 지속 감소

건설논단

- 다핵화한 콤팩트시티, 도시 구조 변화에 밀거름되길

지자체 맞춤형 소규모 공사비 산정, 지속적 관리가 중요

- 미시행 지자체의 조속한 도입 검토와 지속적인 개정 노력 기울여야 -

■ 지방자치단체별 소규모 건설공사 공사비 산정을 위한 설계기준 및 지침 운용 현황

- 지난 9월 경상남도는 소규모 건설공사¹⁾ 현장 여건을 반영한 공사비 현실화와 적정공사비 산출과 지역 건설산업 활성화를 위해 도내에서 시행하는 소규모 건설공사의 설계서 작성 시 기초자료가 되는 ‘소규모 건설공사 설계기준(안)²⁾’을 마련 및 발표³⁾함.
 - (추진 배경) 도내에서 추진되는 소규모 관급공사에 대한 ‘① 품의 할증, ② 장비·인력 사용, ③ 소운반 적용’ 등 공사 규모 및 현장 여건에 적정한 설계기준 수립을 통한 지역 중소건설업체의 권익 보호와 부실시공 예방에 기여함.
 - (주요 내용) ‘① 표준품셈 기준 미만의 작업량 적용 보완, ② 건설기계 및 인력 조합 비율 보완, ③ 현장 여건에 맞는 품의 할증 반영, ④ 자재 및 폐기물 소운반 적용에 관한 사항’ 등 현장 여건이 열악한 소규모 건설현장의 다양한 작업환경 개선안을 반영함.
- 주요 지방자치단체는 지자체에서 발주하는 소규모 건설공사의 적정공사비 확보와 공사비 현실화를 위한 ‘설계기준 및 지침’을 마련 및 시행하고 있으며 주요 내용은 다음과 같음.

<표 1> 지자체별 소규모 건설공사의 적정공사비 산정을 위한 설계기준 및 지침 현황

구분	주요 내용
광주광역시 ⁴⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 건설공사 설계기준 <ul style="list-style-type: none"> - 시와 자치구가 발주하는 총공사비 5천만원 미만 골목길 하수도공사, 상수도 급배수공사, 소규모 포장공사에 적용 - 표준품셈 기준보다 수량이 적고 시공 구간 이동이 많은 현장에 대한 할증, 작업장소가 협소한 현장 할증, 현장 내 자재, 레미콘, 폐기물 소운반비 적용, 공사현장 뒷정리, 교통 신호수 반영
대전광역시 ⁵⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 건설공사 설계기준 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 소규모 건설공사의 안전한 건설 환경과 공사비 현실화를 위하여 기초가격의 저가 산정 등 불합리한 사항을 조사분석하여 사업규모, 현장 여건 등을 반영한 ‘대전시 소규모 건설공사 설계기준’ 마련을 위한 정책 발표 - 표준품셈 기준 미만의 작업량 적용사항, 건설기계 선정 및 인력 비율 조정사항, 현장여건에 맞는 품의 할증 반영, 자재 소운반 적용에 관한 사항 등 다양한 개선책 포함
울산광역시 ⁶⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 2021년 건설공사 설계지침 <ul style="list-style-type: none"> - 지역 중소건설업체 권익 보호를 위한 소규모 관급공사 공사비 현실화를 위한 소규모 건설공사 설계기준 마련 - 총시공량이 기준시공량(품셈산출물량) 미만인 공종에 대한 보완, 품의 할증, 기계 및 인력 조합 비율의 보완, 굴삭기 작업효율(E)에 대한 보완, 협소한 장소의 인력 터파기 시 할증 적용, 아스콘 포장 두께에 따른 포설 및 다짐 횟수 보완, 현장 내 자재 및 폐기물 소운반, 교통신호수 반영, 차선 도색 후 청소 비용 반영, 현장 뒷정리

1) 소규모 건설공사란 “도급예정액에서 부가가치세를 제외한 추정가격 1억원 이하”의 건설공사를 의미함.
 2) 건설기술심의위원회 자문을 거쳐 10월 말까지 설계기준 확정 후 2023년 1월 1일부터 발주하는 공사부터 적용
 3) 경상남도(2022. 9. 28.) 보도자료, “경상남도, 소규모 건설공사 공사비 현실화 위한 ‘설계기준’ 마련”

구분	주요 내용
	비용 등 총 16가지 항목
제주특별자치도 ⁷⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 토목공사(상·하수도 등) 설계 적용기준 <ul style="list-style-type: none"> - 종전 시가지 내 소규모 토목공사에 적용하기 위한 설계 적용기준의 적용 범위를 일반 토목공사까지 확대 적용 - 작업장소가 협소 등 작업능력이 저하가 현저할 때 현장 여건에 따라 할증률(10~50%) 탄력 적용하게 되며, 도로 폭원별 장비조합 및 기계/인력비율을 현장 여건에 맞게 적용 - 현장 내 유유토 및 사토 등과 관련하여 당초 설계서에 정한 운반 거리 증감 시 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」에 의거 실제거리 정산 등 계약금액 조정 - 건설공사의 환경관리에 필요한 비용을 공사금액에 계상토록 하는 국토교통부「환경관리비 산출기준 계상 및 관리에 관한 지침」이 시행(2019. 1.1)됨에 따라 관련 내용 반영
충청남도 ⁸⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 충청남도 소규모 건설공사 설계기준 <ul style="list-style-type: none"> - 건설산업기본법 시행규칙 제13조의2에 따라 전문공사 중 공사에정금액 4억 원 미만 공사에 적용을 원칙으로 하나, 소규모 공사가 아니어도 현장 여건에 부합할 경우 설계기준 적용 가능 - 총시공량이 기준시공량 (품셈) 미만 공중 보완, 품의 할증, 기계 및 인력 조합, 굴삭기 작업효율(E), 콘크리트 및 아스콘포장 절단, 콘크리트 및 아스팔트포장 깨기, 현장 내 유유토 및 사토운반 거리 정산, 인력터파기 작업장소 협소 및 용수 할증 적용, 기층아스콘 포장 포설 및 다짐, 현장 내 자재 소운반 적용, 레미콘 소운반 적용, 폐기물 소운반 적용, 교통신호수 반영 개선, 차선도색 전·후 청소 비용 반영, 협소한 현장에서 굴삭기 각도, 민원 대응, 뒷정리, 보차도 및 도로경계블록 설치, 교통안전 싸인카 운영 등 총 19가지 항목

■ 미시행 지자체의 조속한 도입 검토와 지속적인 개정 여건 마련 필요...

- 현재 소규모 건설공사의 공사비 산정 관련 정책을 미시행 중인 지방자치단체의 경우 지자체에서 발주하는 건설공사에 참여하는 지역 내 중소건설업계의 권익 보호와 지역 건설산업 활성화를 위해 지자체별 역내 발주 공사의 특성을 반영한 맞춤형 공사비 산정기준 수립에 관한 관심과 노력이 필요함.
 - 이를 통해, 지자체에서 발주하는 소규모 건설공사 설계기준의 일관성 및 신뢰성 확보, 설계업무의 효율성 향상, 효율적인 원가검토 및 적정공사비 산출, 그리고 건설현장의 품질과 안전 확보 등 부실시공 예방을 위한 여건 마련이 가능할 것으로 보임.
- 또한, 현재 지방자치단체별로 운영 중인 소규모 건설공사 관련 ‘설계기준 및 지침 등’ 공사비 산정기준에 대한 지속적인 모니터링과 보완 및 개정이 이루어질 수 있도록 체계적인 관리 체계 구축이 필요할 것으로 보임.
 - 지역별 특성과 건설사업 규모 등을 고려한 추가 설계기준 마련과 더불어 개선 범위와 정도의 확대를 위한 보완·발굴 노력이 필요할 것으로 판단됨.

김화량(부연구위원 · hrkim@cerik.re.kr)

4) 광주광역시(2021. 8. 31.) 보도자료, “광주시, 소규모 건설공사 설계기준 마련”
 5) 대전광역시(2022. 4. 18.) 보도자료, “대전시, ‘소규모 건설공사 설계기준’ 마련… 중소건설업체 보호 나서”
 6) 울산광역시(2021. 4. 9.) 보도자료, “울산시 ‘2021년 건설공사 설계지침’ 발간”
 7) 제주특별자치도(2019. 12. 20.) 보도자료, “도, 시가지 내 토목공사(상·하수도 등) 설계 적용기준 개정”
 8) 충청남도(2022. 2.), 충청남도 소규모 건설공사 설계기준

재건축부담금 개편(안), 전제조건 고려하면 불가피한 선택

- 낮은 실효성과 공급 위축 부작용 우려, 하지만 제도 운영 고민 뒤따라야 -

■ 재건축부담금, 2006년 도입 이후 부침

- 8·18대책에서 9월 내 발표를 예고한 대로 정부는 9·29일 재건축부담금 합리화 방안을 발표함. 재건축부담금은 2006년 제도 도입 이후 부침을 겪음.
 - 재건축부담금은 재건축사업에서 발생하는 과도한 초과이익을 환수할 목적으로 2006년 도입됨. 그러나, 법 시행 이후 글로벌 금융위기를 거치면서 2012년부터 2017년까지는 유예되었고 지금까지 실제 부과 사례는 5곳에 불과함.
 - 일부 재건축조합이 위헌소송을 제기하였으나, 2019년 헌법재판소(2014헌바381)는 합헌 결정을 내림.
- 합헌결정에도 불구하고 시장과의 괴리, 도심 공급 위축 등 제도 개선 요구가 지속됨.
 - 제도 도입 이후 주택가격이 크게 상승하였으나 이에 맞는 제도 개편은 이루어지지 않음. 2022년 7월 기준으로 예정액이 통지된 단지를 확인하면 지방에서도 억대의 부과 단지가 발생함.
 - 제도 시행과 유예 과정에서 주택 공급의 불확실성을 확대시켜 재건축사업을 지연시켰고 결과적으로는 도심 내 양질의 주택 공급을 위축시킴.
 - 1주택자, 고령자 등 실수요자의 부담능력을 배려한 장치가 없는 점도 문제로 지적됨.

■ 면제금액, 부과구간, 산정시점 조정, 실수요자 배려 신설

- 금번 개편(안)은 면제금액을 1억으로 상향하고, 부과구간을 확대하여 부담금을 현실화시킴.
 - 당초 면제금 기준은 초과이익 3,000만원으로 2006년 이후 지속됨. 금번 개편을 통해 1억원 이하까지로 상향함. 부과구간도 2,000만원 구간에서 7,000만원으로 확대함.

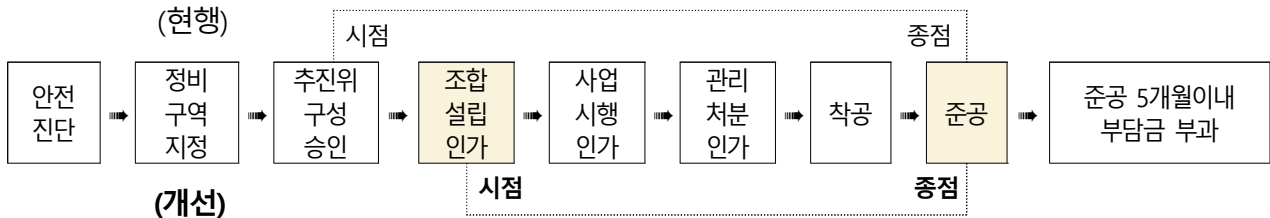
<표 1> 재건축부담금 부과기준 개선(안)

초과이익	현행	0.3억 이하	0.3억~0.5억원	0.5억~0.7억원	0.7억~0.9억원	0.9억~1.1억원	1.1억원 초과
	개선	1억 이하	1.0억~1.7억원	1.7억~2.4억원	2.4억~3.1억원	3.1억~3.8억원	3.8억원 초과
부과율	면제	10%	20%	30%	40%	50%	

- 부담금 부과 개시시점을 추진위 구성 승인 시점에서 조합설립인가 시점으로 조정함.
 - 당초에는 임시조직인 추진위원회 승인 일을 부과금 개시 기준으로 삼아 재건축사업의 주체인 조합

이 설립되기 전부터 초과이익이 산정되는 문제가 존재했음. 금번 개편을 통해 재건축 부담금의 납부의무자인 조합설립 인가일로 조정함.

<그림 1> 재건축부담금 부과시점 변경(안)



- 1세대 1주택 실수요자를 위하여 보유기간에 비례하여 최대 50%까지 감면하고 고령자를 위한 납부유예제를 신설함.
 - 준공 시점부터 역산하여 산정된 보유기간이 6년 이상인 경우에 10%를 감면하고 10년 이상은 최대 50%까지 감면함. 다만, 준공 시점을 기준으로 1세대 1주택자로, 보유기간은 1주택자로서 해당 주택을 보유한 기간만 산정함.
 - 1세대 1주택의 만 60세 이상 고령자는 담보 제공을 전제로 상속증여양도 등 해당 주택의 처분 시점까지 납부유예 제도를 신설함.
- 재건축을 통한 공공주택 공급을 유도하기 위하여 공공기여 시 주택 매각대금은 초과이익에서 제외시킴.

정부 개편(안), 전제조건 고려하면 불가피한 선택

- 현재의 합헌결정, 낮은 실효성과 공급 위축 부작용, 부담금에 대한 저항 등 전제조건을 고려하면 재건축부담금 제도는 유지하되 제도를 일부 조정하는 정부(안)은 불가피함.
 - 현재가 재건축부담금이 주택가격 안정과 사회적 형평을 위한 제도로 재산권을 침해하지 않는다고 판단하여 제도 유지에 대한 사회적 당위를 부여함. 다만, 조세가 아니라 부담금이라는 관점에서 내린 결정임에 따라 제도 운영에 대한 고민도 필요함.
 - 반면, 5곳에 불과한 사례, 도심 공급 위축, 경기 악화 상황을 고려할 때 납부자의 저항이 높아질 가능성이 커져 시장 상황에 맞는 제도 개편은 불가피했음.
- 다만, 금번 개편(안)은 「재건축초과이익에 환수에 관한 법률」 개정 사항으로 국회의 논의 과정을 거쳐 연말께 최종(안)이 확정될 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

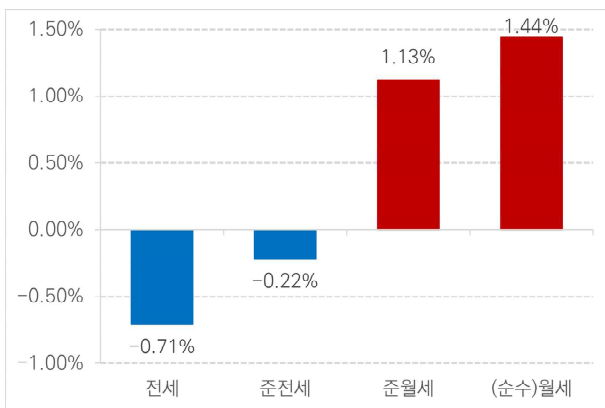
서울 아파트 거래, 전세 ↓, 준전세·준월세 ↑

- 서울 아파트 전세 0.71% 하락하는 동안 (순수)월세 1.44% 상승 -

■ 서울 아파트 전세와 월세 가격, 올해 들어 움직임 상이

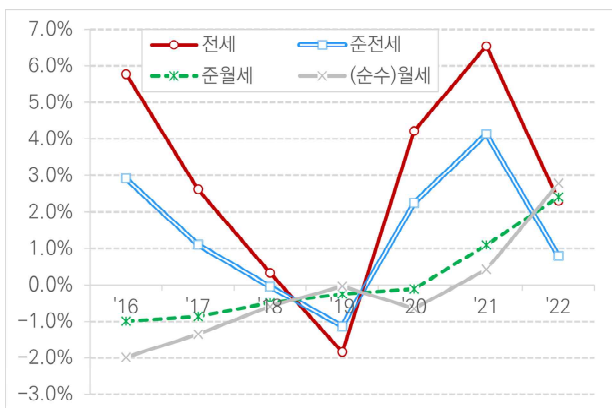
- 2022년 8월 누적 기준 서울 아파트 전세 0.71% 하락하는 동안 (순수)월세 1.44% 상승
 - 서울 아파트 전세⁹⁾ 가격은 2022년 1월까지 상승했지만 2월 들어 32개월 만에 처음으로 하락(0.11%)한 뒤 8월 들어서는 최대 0.25% 하락하였음.
 - 준전세도 전세와 유사한 향방을 보이는데, 전세보다 한 달 앞선 1월부터 하락하기 시작해 8월까지 0.22%의 누적 하락률을 기록하고 있음(<그림 1> 참조).
 - 반면 준월세와 (순수)월세는 각각 1.13%와 1.44% 상승하며 전세 및 준전세 가격의 하락과 상이한 모습을 나타냄.
- 이러한 준월세와 (순수)월세의 상승세는 2016년 통계가 집계된 이후 처음 나타남.
 - 2016년 이후 주택가격의 부침에 의해 전세와 준전세 시장이 유사한 방향으로 함께 등락을 거듭함.
 - 반면 각 년도 8월 기준 준월세와 순수월세 시장은 2016년부터 2020년까지 전년 동월 대비 하락하는 모습을 보였지만, 2021년 처음으로 상승세를 기록했고 올해(2022년)는 전세·준전세보다 가격 상승폭이 더 큼(<그림 2> 참조).

<그림 1> 서울 아파트 임대차 유형별 연누적 상승



자료: 국토교통부(2022)

<그림 2> 각 년도 8월 기준 YoY 가격 변화율



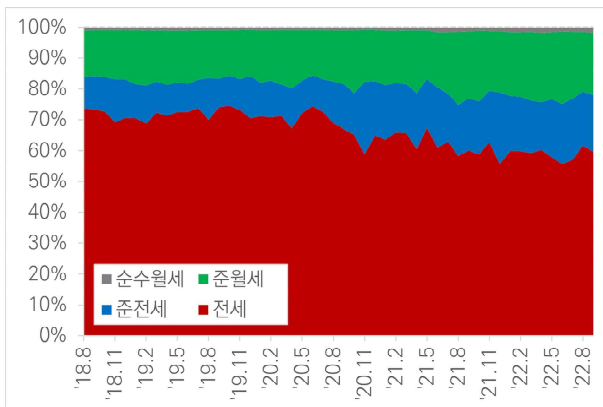
자료: 국토교통부(2022)

9) 본 연구에서 사용한 개념인 전세/준전세/준월세/(순수)월세는 한국부동산원의 공식 통계에서 활용되고 있는 기준과 동일함. 순수월세, 혹은 월세는 보증금이 월세의 12배 이하인 경우를 말하고, 준월세는 12배 내지 240배, 준전세는 240배를 초과하는 경우임.

이렇듯 유형별 가격 변화에 격차가 발생한 것은 거래유형별 수요 차이로 판단됨.

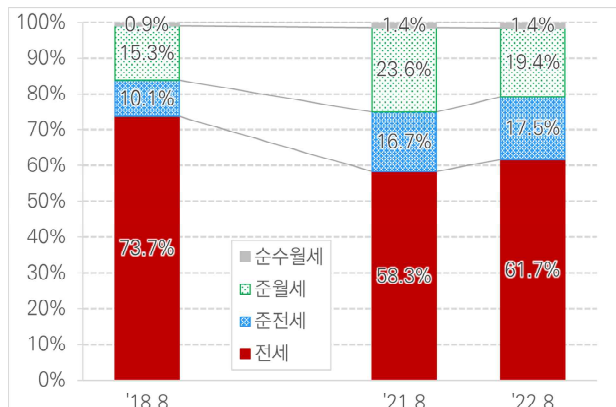
- 2018년 이후 전세 거래 비중이 10%p 이상 감소한 반면 그만큼 준전세와 준월세의 비중이 점점 증가하는 추세임¹⁰⁾(<그림 3> 참조).
 - 2018년 8월 73.7%에 달했던 전세 거래는 2022년 8월 61.7%로 감소했고 2022년 6월에는 전세와 非전세(월세, 준월세, 준전세 포함)의 비중이 56:44에 달할 정도로 전세 거래의 비중이 감소함.
 - 반면 준전세 거래는 2018년 8월 10.1% 수준이었으나 2022년 8월에는 17.5%로 7.4%p 증가했고, 같은 기간 동안 준전세의 거래량을 비교하면 4년 동안 104.8% 증가함(<그림 4> 참조).
 - 순수월세 유형은 최대 2%에 못 미치는 수준으로 여타 유형 대비 비중이 현저히 적으나 2022년 1분기 한때 월간 300건을 초과하는 등 거래량이 이전 시기 대비 2배 이상 증가함.
 - 다만 실거래가 자료는 이전 거래 추적이 제한적이므로 재계약 시 유형 변경 여부는 확인이 어려움.
- 즉, 올해 나타난 전·월세 유형별 가격 등락의 방향이 다른 것은 전세에 대한 수요가 줄어든 반면 그 외 유형에 대한 수요가 증가한 것을 원인 중 하나로 지목할 수 있음.

<그림 3> 월별 서울 아파트 임대차 거래 유형비



자료: 국토교통부(2022)

<그림 4> 각 년도 8월 기준 거래 유형별 비율



자료: 국토교통부(2022)

임대차 시장 수요자, 전세자금대출 금리 및 전월세전환율 변화에 유의해 유형 선택 필요

- 최근 금리 인상 등의 여파로 전세 수요가 감소한 것으로 판단되나 수요자는 금리뿐만 아니라 전월세전환율 변화 등 전세와 월세 가격에 영향을 주는 요인을 두루 살펴 거래 유형을 선택해야 변화하는 시장에서 합리적 선택을 할 수 있다는 점을 유의해야 할 것임.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

10) 본 고에서 활용한 임대차 유형별 거래 건수는 2022.10.10. 기준 국토교통부 실거래가 공개시스템을 통해 내려받은 2018년 8월~2022년 9월 서울 아파트 전·월세 실거래 데이터를 활용한 것으로, 공식 통계와 소폭 차이가 발생할 수 있음.

R&D 부진... 건설기업의 투자 최근 10년간 지속 감소

- 2010년 6,871억원 → 2020년 2,374억원, 기업 투자 유도 정책 필요 -

■ 국가 연구개발 현황

- 2020년은 코로나19의 영향으로 경제활동이 감소했던 시기이나, 우리나라를 포함하여 OECD 국가 대부분에서 R&D 투자는 확대됨.
 - 2020년의 우리나라 총 연구개발비는 전년 대비 4.5% 증가한 93조 717억원이었으며, OECD 국가 중 미국, 중국, 독일, 일본에 이은 세계 5위의 수준으로 조사됨.¹¹⁾
 - 2020년 OECD 회원국의 R&D 지출은 전년 대비 약 1.8% 증가함. 약 5%의 성장률을 기록했던 이전 연도와 비교하여 하락한 수치이나, 처음으로 글로벌 경기침체가 R&D 지출 감소로 이어지지 않은 것이며, 이는 곧 R&D 투자가 위기 대응에 필수적인 부분이었음을 말해줌.¹²⁾
- 4차 산업혁명의 시작과 코로나19 이후의 디지털전환 흐름에서 기술의 중요성은 더욱 강조됐으며, 주요 선진 국가는 장기적인 성장잠재력 확보를 위해 기술 투자를 중시하고 있음.

■ 건설산업 연구개발 투자 부진

- 국가 연구개발비의 적용 분야별 집행현황을 살펴보면, 건설업의 연구개발비는 2016년 2,769억원에서 2020년 2,979억원으로 증가함(<표 1> 참조).

<표 1> 적용분야별 국가 연구개발비 집행현황

(단위 : 억원, %)

구분	2016		2017		2018		2019		2020	
	금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
전체	190,044	100.0	193,927	100.0	197,759	100.0	206,254	100.0	238,803	100.0
공공분야	123,622	65.0	127,764	65.9	132,367	66.9	139,594	67.7	158,740	66.5
산업분야	66,422	35.0	66,163	34.1	65,393	33.1	66,660	32.3	80,064	33.5
건설업	2,769	1.5	2,785	1.4	2,689	1.4	2,610	1.3	2,979	1.2

주 : 공공분야와 산업분야로 구분된 대분류가 있으며, 건설업은 산업분야 대분류에 속함.

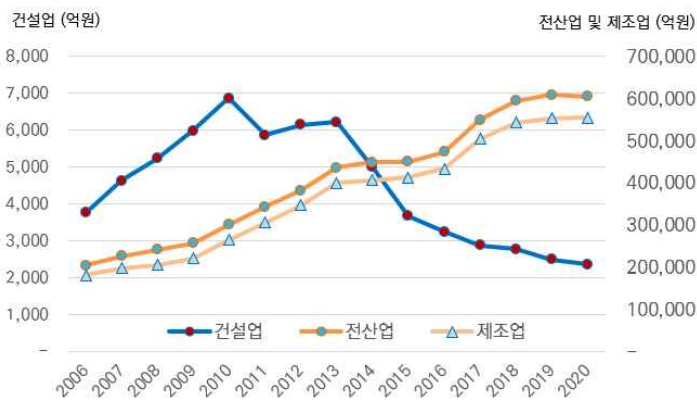
자료 : 과학기술정보통신부·한국과학기술기획평가원(2021.8), 2020년도 국가연구개발사업 조사·분석보고서.

11) 과학기술정보통신부 보도자료(2021. 12. 16.), '우리나라 '20년 연구개발(R&D) 투자(정부+민간)는 총 93조원'.

12) 정유진(2022), OECD MSTI 2002-March의 주요 결과, 'KISTEP 브리프', KISTEP.

- 다만, 전체 연구개발비 규모가 큰 폭 증가하며, 전체 연구개발비에서 건설업 분야가 차지하는 비중은 1.5%(2016년)에서 1.2%(2020년)로 감소함.
- 우리나라 민간부문에서도 연구개발 투자는 꾸준히 증가하여, 국내 기업 전체의 연구개발비는 2010년 약 30조 원에서 2020년 약 60조 원으로 두 배 가까이 증가함.
- 하지만, 건설기업의 연구개발비는 2010년 6,871억 원에서 2020년 2,374억 원으로 오히려 감소해옴(<그림 1> 참조).
 - 건설기업의 연구개발비는 2010년까지 빠르게 증가하였다가 이후 10년간 감소함.
 - 건설기업의 연구개발 투자 규모는 2010년부터 2020년까지 연평균증가율 -10.1%를 보였음. 다만, 기업의 자본금 규모가 10억 미만인 경우에는 연구개발비가 증가한 것으로 나타남(<표 2> 참조).

<그림 1> 건설산업과 전산업의 연구개발비 추이



자료 : KOSIS 통계자료, 「기업활동조사」, 통계청

<표 2> 건설기업 규모별 연구개발비

자본금 규모	연구개발비(억원)		연평균 증가율
	2010년	2020년	
합계	6,871	2,374	-10%
3억원 ~ 5억원 미만	10	15	4%
5억원 ~ 10억원 미만	56	118	8%
10억원 ~ 50억원 미만	1,323	468	-10%
50억원 ~ 100억원 미만	1,241	183	-17%
100억원 ~ 500억원 미만	974	269	-12%
500억원 이상	3,267	1,321	-9%

■ 정부 연구개발의 효율성 강화, 건설기업의 연구개발 투자 유도 정책 필요

- 세계적인 경기침체의 우려가 확대됨에 따라 앞으로 정부 및 민간부문 모두에서 연구개발 투자가 축소될 것으로 예상되며, 경기의 영향을 많이 받는 건설산업의 경우 연구개발 활동이 더욱 위축될 것으로 판단됨
 - 정부는 연구개발의 양적 투자 확대가 어려운 현 상황에서 연구개발의 효율성에 집중하고, 건설산업에서 진행되고 있는 다양한 연구개발 사업 및 지원 정책들의 추진동력이 떨어지지 않도록 준비해야 함.
 - 또한, 최근 10년간 건설기업의 연구개발 투자가 감소해온 원인에 대한 분석과 민간부문의 투자 확대를 유도하기 위한 정책 수립이 필요함.

성유경(연구위원 · sungyk@cerik.re.kr)

다핵화한 콤팩트시티, 도시 구조 변화에 밀거름되길

최근 몇 년간 주택가격의 상승 속도는 임금 상승폭은 물론 물가상승률마저 뛰어넘는 수준이었다. 내 월급 빼고 다 오르는 세상이라는 푸념이 그저 우스갯소리가 아닌 시기였고, 그 중에서도 연일 오름세를 멈추지 않았던 주택가격은 전 국민적 걱정거리가 됐다.

정부는 주택가격 안정책 중 하나로 3기 신도시를 포함한 여러 공급정책을 내놨다. 수도권에만 100만 가구가 넘는 주택을 공급해 시장의 기대를 뛰어넘는 수준을 실현하겠다는 복안이었다.

반면 시장에서는 이를 쉽사리 공급 신호로 받아들이지 않는 분위기였다. 당시 가격에 미치는 영향이 제한적이었다는 점만 보더라도 시장의 분위기를 짐작할 수 있다.

정부와 시장의 분위기가 달랐던 데는 여러 원인이 있겠지만 우선 수요자가 선호하는 조건을 두루 갖춘 주택이 부족했다는 점이 꼽힌다. 수요자는 직장 접근성뿐만 아니라 여가와 교육환경 등이 갖춰진 곳에 품질이 보장된 아파트를 갖고 싶어 한다.

반면 조건에 맞는 주택은 그 수가 한정돼있다. 중장기적 시각을 갖고 느긋하게 기다릴 수 없다는 점도 수요를 북돋웠다. 그 결과 수요자가 원하는 주택은 일종의 지위재(地位財)로 기능하게 됐다.

수요와 공급이 서로 다른 곳을 보고 있으니 상품의 선호도에 따른 가격의 차이는 커질 수밖에 없다. 그런 의미에서 바라보면 최근 몇 년 동안 기획됐던 여러 주택공급 정책은 변죽을 울리는 데 그쳤다 할 수 있다.

이런 동상각몽의 문제를 해결하는 방안은 여러 가지로 생각해볼 수 있다. 다만 결과를 보면 한 가지 밖에 없다. 바로 '높이 짓는 것이다. 토지가 갖는 부증(不增)의 특성을 고려하면 한정된 땅에서 공급 면적을 늘리는 데에는 높이 짓는 것 말고 다른 방안을 찾기 어렵다.

무작정 높이 짓는 것 역시 비효율 문제가 있지만, 기본적으로 밀도를 높이지 않고서는 한정적인 자원을 효율적으로 배분할 수 없다. 이런 점에서 지난달 발표된 8·16 대책은 변죽을 울리는데 그치지 않고 복판으로 들어왔다. 공급 물량을 확대하겠다는 결론은 같지만 콤팩트시티(compact city) 콘셉트를 적용하겠다는 방안이 포함됐기 때문이다.

이번 방안에서 밝힌 콤팩트시티는 신규 공공택지를 고밀·압축 개발함으로써 규모를 적정화 하는 것이 골자다. 주택 공급은 하되 비효율적인 도시의 팽창을 막겠다는 의지다. 급변하는 인구·가구 구조를 생각하면 올바른 방향이다. 더군다나 미래 세대의 토지 이용권도 적게 침해한다는 점에서 환영할 만하다.

여기에 택지의 입지 선정에서부터 교통 허브의 위치를 고려해 계획을 수립함으로써 연결성을 강화하겠다는 내용도 담았다. 지금껏 신도시에서 제기됐던 입주 초기 도시 기능의 미비를 해결하겠다는 것이다. 특히 강남에 얼마나 편리하게 접근할 수 있는가가 집값에 큰 영향을 주는 현재 상황에서 교통 허브 중심의 개발은 적절한 방향성을 찾은 것이라 평가할 수 있다.

우리 국토 전체가 서울시, 그 중에서도 강남이 될 수는 없다. 만들 수 있다 한들 거기에 투입되는 사회적 비용은 누가 부담할 것인가. 그렇다면 대안은 수요자가 '여기 정도면 살면서 불편하지는 않겠다'고 생각할 수 있는 동네를 여러 군데 만드는 것이다.

이번 콤팩트시티 구상을 광범위한 지역에 적용해 그동안 서울만 바라봐왔던 주택 수요자의 눈을 분산시키되, 개별 택지의 개발 규모는 축소함으로써 미래 수도권 도시 구조 변화에 밀거름이 되길 바란다. <대한경제, 9.7>