

제215호 (2009. 7. 13)

■ 경제 동향

- 5월 주택건설실적 전년 동기 대비 38% 감소

■ 정책·경영

- 주택담보대출의 규제 강화 내용과 향후 전망
- '2009~13년 국가재정운용계획' 민간투자 분야 주요 사항

■ 정보 미당

- 2008년 미국의 100대 녹색건설업체 동향

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 분양가상한제 개선 서두르자

5월 주택건설실적 전년 동기 대비 38% 감소

■ 민간 42.3%, 지방 41.3% 각각 감소하여 극심한 침체

- 올 5월까지 주택건설사업 승인 실적은 6만7천180호로서, 이는 전년 동기과 비교하여 38% 감소한 수준임.
 - 공공 부문이 9천675호로 전년 동기 대비 9.9% 증가함에도 불구하고, 민간 부문이 5만 7천505호로 42.3%가 감소함으로써 시장 전체적으로는 극심한 침체를 이어가고 있음.
 - 공공부문 물량 비중이 2008년에는 8.1%였으나 2009년에는 14.4%로 증가, 공공 역할 강화 현상을 뚜렷하게 보여주고 있음.
 - 수도권에서는 공공부문의 비중이 7.8% 수준이나 지방은 21.3%로 특히 지방에서의 공공부문 비중이 높은 것으로 나타남.
- 수도권에서도 최근의 분양 호조에 힘입어 인천 지역 공급 물량이 증가하고 있음.
 - 인천은 도심 내 재개발 사업과 송도·청라의 분양 호조로 1~5월까지 1만1천486호의 주택 건설 승인을 기록하여 전년 동기 대비 무려 52.3% 증가
 - 인천은 공공부문과 민간부문이 모두 전국에서 현재 공급 물량이 가장 많은 지역으로 나타남.
 - 반면, 서울은 전년 동기 대비 65.1% 감소, 극심한 공급 위축 현상이 나타나고 있음.
- 미분양을 겪고 있는 지방은 전년 동기 대비 41.3% 감소로 극심한 부진을 보임.
 - 지방 광역권인 부산, 대구, 광주, 대전, 울산은 1월부터 5월 현재까지 건설 사업 승인 실적이 1,000호에도 미치지 못하고 있음.
 - 경북과 제주를 제외한 도 지역 전역에서 민간부문은 전년 동기 대비 허가 물량 감소

■ 모든 유형의 주택 신축 허가 부진

- 아파트는 전년 동기 대비 32.6% 감소하고, 아파트외 주택은 45.2% 감소함으로써 모든 유형의 주택 신축 허가가 부진세를 보임.

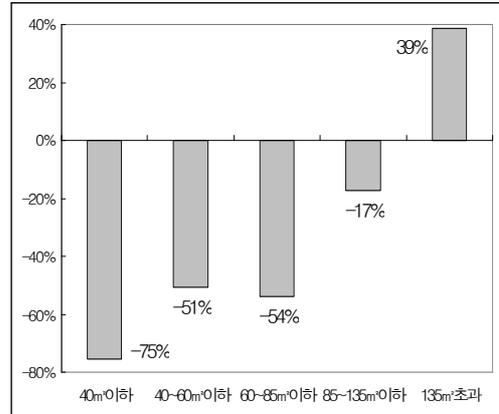
<부문별 주택건설실적 비율(1~5월)>

(단위 : 호, %)

| 구분 | 합계 | 공공부문 | | 민간부문 | | |
|-------|-----|---------|-------|------|--------|------|
| | | 물량 | 비중 | 물량 | 비중 | |
| 2008년 | 전국 | 108,429 | 8,800 | 8.1 | 99,629 | 91.9 |
| 2009년 | 전국 | 67,180 | 9,675 | 14.4 | 57,505 | 85.6 |
| | 수도권 | 34,508 | 2,706 | 7.8 | 31,802 | 92.2 |
| | 지방 | 32,672 | 6,969 | 21.3 | 25,703 | 78.7 |

자료 : 국토해양부

<규모별 주택건설실적 비교>



- 수도권 아파트는 전년 동기 대비 4.2%로 소폭 증가하였으나, 지방은 55.9% 감소함.
- 아파트외 주택은 전지역에서 감소세를 보이고 있으며, 특히 서울은 86.0% 감소하여 오히려 수도권의 감소폭이 큰 것으로 나타남.

- 규모별로는 소형은 줄고, 대형은 증가한 것으로 나타나고 있어 소형 공급이 늘어났던 지난해 상황과는 상반된 모습을 보이고 있음.
 - 전용면적 135㎡를 초과하는 주택을 제외하고 모든 규모에서 전년 동기 대비 감소세를 보이고 있음.
 - 특히, 전년 동기 대비 40㎡ 이하는 75%, 40~60㎡ 이하는 51%, 60~85㎡ 이하는 54% 각각 감소한 것으로 나타나 중소형의 감소세가 큰 것으로 나타남.

<2009년 1~5월 주택 유형별 주택건설실적 비교>

(단위 : 호, %)

| 구분 | 총계 | | | 아파트 | | | 아파트외 주택 | | |
|-----|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|
| | 2008년 1~5월 | 2009년 1~5월 | 전년동기 대비 증감률 | 2008년 1~5월 | 2009년 1~5월 | 전년동기 대비 증감률 | 2008년 1~5월 | 2009년 1~5월 | 전년동기 대비 증감률 |
| 총계 | 108,429 | 67,180 | -38.0 | 61,775 | 41,627 | -32.6 | 46,654 | 25,553 | -45.2 |
| 수도권 | 52,777 | 34,508 | -34.6 | 23,927 | 24,931 | 4.2 | 28,850 | 9,577 | -66.8 |
| 서울 | 25,899 | 9,043 | -65.1 | 13,007 | 7,242 | -44.3 | 12,892 | 1,801 | -86.0 |
| 인천 | 7,544 | 11,486 | 52.3 | 3,298 | 9,647 | 192.5 | 4,246 | 1,839 | -56.7 |
| 경기 | 19,334 | 13,979 | -27.7 | 7,622 | 8,042 | 5.5 | 11,712 | 5,937 | -49.3 |
| 지방 | 55,652 | 32,672 | -41.3 | 37,848 | 16,696 | -55.9 | 17,804 | 15,976 | -10.3 |

자료 : 국토해양부

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)
허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)

주택담보대출의 규제 강화 내용과 향후 전망

■ 주택담보대출의 규제와 부동산정책

- 금융 당국은 금융 위기로 야기된 경제 위기를 벗어나기 위해 풀려진 시중자금이 저금리 기조 위에서 서울 강남3구와 목동, 과천 등 일부 지역 중심으로 주택 거래 호가 상승 등과 같은 투기 발생의 주요 원인으로 작용하고 있다고 우려. 2009년 7월 8일 전격적으로 수도권 전역에 LTV(주택담보인정비율)를 강화하는 등 주택담보대출을 규제하고 있음.
- LTV 규제는 참여정부 시절 투기 수요 억제 장치로 2003년 10.29 조치 발표 때 언급돼 2006년 11.15 대책 때 집중 관리항목으로 부각되었던 사항임.
 - MB정부에 들어와서는 부동산시장의 회복을 위한 수단의 일환으로 2008년 6월에는 비수도권, 같은해 11월에는 투기지역 해제를 통해 완화하는 방향으로 시행되어오다 이번에 투기지역의 지정 등이 아닌 LTV 직접 규제의 방법으로 강화된 것임.

■ 주택담보대출 규제 강화의 주요 내용

- 적용 대상 지역
 - 수도권(서울, 인천, 경기) 전 지역
 - 다만, 현 투기지역(강남3구) 및 자연보전권역(가평군 등), 접경지역(연천군 미산면 등), 도서지역(안산 대부동 등) 등 과거 투기과열지구 지정에서 제외된 지역은 배제

| 만기 | 아파트(주상복합아파트 포함) | | 주택 | | |
|----------------|-----------------|--------|--------|--------|----|
| | 변경 전 | 변경 후 | 변경 전 | 변경 후 | |
| 3년 이하 | 60% 이내 | 50% 이내 | 60% 이내 | 50% 이내 | |
| 3년 초과 ~ 10년 이하 | 60% 이내 | 50% 이내 | 60% 이내 | 좌동 | |
| 10년 초과 | 담보가액 6억원 초과 | 60% 이내 | 50% 이내 | 60% 이내 | 좌동 |
| | 담보가액 6억원 이내 | 60% 이내 | 좌동 | 60% 이내 | 좌동 |
| 10년 이상 분할 상환* | 70% 이내 | 좌동 | 70% 이내 | 좌동 | |

* 1년 이내에 한국주택금융공사에 매각하거나 자체 유동화계획이 있는 고정금리부 대출(거치기간 1년 이내, 총부채 상환비율 40% 이하)을 말함

- LTV 강화 내용 : 60% 이내 → 50% 이내
 - 만기 10년 이하 또는 만기 10년 초과담보가액 6억원 초과 아파트에 대하여 현행 60% 이내인 담보인정비율을 50% 이내로 차등 적용
 - 만기 3년 이하 아파트 이외 주택에 대하여 현행 60% 이내인 담보인정비율을 50% 이내로 차등 적용
- 적용 배제
 - 5천만원 이하(전금융기관 합산) 소액 대출, 집단 대출(이주비, 중도금, 잔금 대출) 및 미분양주택 담보 대출은 제외
 - 시행시기 : 2009. 7. 7일부터 취급된 신규 대출에 대하여 적용 중

■ 향후 전망과 시사점

- 금융시장의 규제 강화를 통한 부동산정책의 기존 기조전환에 대한 우려가 높아짐에 따라 향후 부동산시장에 대한 회복 기대감이 사라지고 거래 심리를 다시 냉각시킬 가능성이 커지는 등 추가적인 후속 규제조치의 발표 가능성에 대한 시장의 불안감과 경계심이 증가하고 있음.
- 주택담보대출 제한 강화를 통해 과잉 유동성으로 인한 부동산시장 과열 등의 문제 발생에 선제적으로 대응할 필요성을 인정하더라도, 마치 출구 전략을 쓰는 것으로 오해되어 국내 전반의 투자심리 위축으로 이어지지 않도록 정책 당국은 신중을 기할 필요가 있음.
- 금융 당국은 수도권 지역 시중 은행의 주택담보대출 규제 강화의 시행이 풍선 효과를 통해 보험사나 상호금융회사 등 제2금융권까지 규제대상으로 확대할 가능성을 배제하지 않고 있어 재고 주택의 거래 부담이 신규 분양시장까지 영향을 미치는 등의 향후 추가적인 규제 강화로 인한 주택 실수요자들의 부담 증가도 충분히 예상할 수 있음.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

‘2009 ~ 13년 국가재정운용계획’ 민간투자 분야 주요 사항

■ 부대사업 활성화를 위해 대상사업 확대 및 주무관청 역할 강화 등 검토

- 본 사업 추진시 투자비 보전 또는 해당 시설의 정상적인 운영을 도모하기 위해 필요하다고 인정되는 사업은 부대사업의 허용 범위에 포함
- 주무관청이 고시 또는 제3자 공고시 본 사업과 연계하여 추진 가능한 부대사업을 검토 발굴하여 대상사업의 종류, 규모, 예정지역 등을 구체적으로 제시
 - 주무관청이 주도적으로 주민 공청회와 설명회 등을 통하여 의견 수렴 및 이해 관계 조정
- 부대사업 시행요건(총민간사업비 범위 이내, 본 사업의 운영과 이용자의 편익증진, 본 사업 시행지역과 지리적으로 근접) 완화
- 사업시행자에게 부대사업의 토지수용권을 부여하여 토지매수에 따른 애로사항 해결

■ 재무적 투자자의 투자 유인을 위해 해지시지급금 확대 검토

- ‘해지시지급금’은 건설 또는 운영 기간 도중 계약이 해지될 경우 민간의 매수 청구 요청에 따라 정부가 해당시설의 관리운영권을 회수하는 대신 사업자에게 보상하는 지급금
- 해지시지급금 확대는 재무적투자자의 투자리스크 완화 및 BIS 비율을 개선하고 사업시행자의 선순위채무비율 확대 등을 어느 정도 달성할 수 있음.
 - 현행 정율법을 정액법으로 변경시 선순위채무까지 보장이 가능하여 재무적투자자의 투자 유인을 높일 수 있음.
 - 해지시지급금 확대는 자칫 사업시행자의 도덕적 해이를 발생시킬 수 있다는 부정적 견해도 일부 존재하는바 정책적으로 판단되어야 할 사안

 * 정부는 2009 ~ 13년 국가재정운용계획을 수립 중 민간투자 분야에 대한 공개토론회 개최(2009. 7. 3). 본고는 토론회에서 발표된 ‘민간사업자의 수익률과 리스크의 적정화 방안’의 주요 내용을 정리한 것임.

■ 민간투자 재원의 다양화를 위한 대안으로 SOC 채권 활성화 검토

- 금융위기에 따라 민간투자사업의 자금차입계약이 불가능한 사례가 빈번하게 발생
 - 자금 차입 계약을 위하여 대출기관이 요구하는 사업수익률 또는 가산금리 수준을 반영할 경우 정부 재정부담 증가, 자금 차입 계약을 하지 않으면 사회기반시설 확충 불가능
 - 한편, 사회기반시설채권(SOC 채권) 활용이 매우 저조(1999년 이후 현재까지 2건)
- SOC 채권에 대한 세제혜택, SOC 채권 발행액 한도(순자산의 4배 이내) 예외 등에 관한 관련법 개정 검토
 - 「조세특례제한법」의 한시 적용 기간(2009. 12. 31)을 연장하고, 특례대상을 만기 5~10년 이상 채권으로 확대 등 검토
- 민간투자사업의 자금조달을 위한 ABS 채권을 SOC 채권으로 인정, 임대형 민자사업(BTL)의 대출자산 유동화 방안 등 검토
- SOC 채권(Bond)이 활성화되면 민간투자 자원 조달이 용이해질 뿐 아니라 제공하려는 자금간의 경쟁을 통해 금융비용을 낮출 수 있어 민간투자사업에 대한 정부 및 이용자 부담을 감소시킬 수 있음.

■ 건설업계, 정부에 추가적인 민간투자사업 활성화 대안 요청

- 민간투자사업 평가 체계를 현재의 가격 위주에서 기술 위주로 전환
- 최소운영수입(MRG) 보장이 없는 경우 자금 재조달에 따른 이익공유 배제 및 부의 재정지원제도(초과 수익 일부를 정부가 환수하는 제도) 폐지
- BTL 사업의 정부지급금(시설임대료+운영비용)을 시설운영 서비스 평가와 연계하여 조정하는데, 운영 비용만 시설운영 서비스 평가와 연계
- 사업시행자의 자기자본비율 완화 등

박용석(연구위원·yspark@cerik.re.kr)

2008년 미국의 100대 녹색 건설업체¹⁾ 동향

■ 2007년부터 ENR지를 통해 집계 : 2006년 50대 녹색건설업체 총매출 89.6억 달러

- ENR지가 미국 시장을 중심으로 2007년 50개 업체를 선정하였으나, 2008년부터는 100대 업체를 기준으로 녹색 프로젝트를 통한 매출액을 집계²⁾
- 미국에서 녹색건설시장은 공공 발주자와 소수의 민간 기업에 의해 발주되고 있으며, 개발시장에서도 녹색 빌딩은 성장하고 있는 상황임.
- 향후 시장에서는 주정부 및 지방정부에까지 이러한 경향이 확산될 것으로 예상

<100대 녹색 건설업체 리스트(상위 20개 업체)>

| RANK | | 2007 GREEN REVENUE | | | MARKETS (% OF 2007 GREEN REVENUE) | | | | | | | | | |
|------|--|--------------------|------------|------------------|-----------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|--------------|-------------|-------------|-------------|--|
| 2008 | FIRM | ACCREDITED STAFF | IN \$ MIL. | % OF TOTAL REV.* | RETAIL/OFFICE | GOVT OFFICE | EDUC. | HEALTH CARE | HOTEL | MULTI-RESID. | ENTER/CIVIC | OTHER BLDG. | OTHER MKTS. | |
| 1 | THE TURNER CORP., New York, N.Y. | 429 | 1808.05 | 19 | 27 | 10 | 31 | 14 | 1 | 6 | 2 | 2 | 6 | |
| 2 | WECOR BUILDERS, San Mateo, Calif. | 104 | 1604.82 | 79 | 29 | 0 | 0 | 0 | 22 | 30 | 19 | 0 | 0 | |
| 3 | SKANSKA USA INC., Whitestone, N.Y. | 164 | 1242.34 | 22 | 26 | 11 | 17 | 20 | 3 | 0 | 22 | 1 | 0 | |
| 4 | BOVIS LEND LEASE, New York, N.Y. | 201 | 1075.50 | 20 | 27 | 7 | 11 | 12 | 0 | 37 | 1 | 3 | 2 | |
| 5 | SWINERTON INC., San Francisco, Calif. | 195 | 1046.00 | 52 | 42 | 0 | 0 | 5 | 23 | 12 | 18 | 0 | 0 | |
| 6 | PCL CONSTRUCTION ENTERPRISES INC., Denver, Colo. | 18 | 936.71 | 19 | 25 | 12 | 7 | 15 | 13 | 5 | 8 | 2 | 13 | |
| 7 | CLARK GROUP, Bethesda, Md. | 85 | 752.97 | 18 | 24 | 16 | 1 | 0 | 13 | 0 | 29 | 16 | 0 | |
| 8 | HENSEL PHELPS CONSTRUCTION CO., Greeley, Colo. | 68 | 747.68 | 30 | 4 | 70 | 3 | 4 | 4 | 5 | 4 | 7 | 0 | |
| 9 | GILBANE BUILDING CO., Providence, R.I. | 186 | 651.87 | 22 | 25 | 5 | 41 | 20 | 0 | 0 | 1 | 2 | 6 | |
| 10 | THE HASKELL CO., Jacksonville, Fla. | 17 | 562.00 | 79 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 91 | |
| 11 | HUNT CONSTRUCTION GROUP INC., Scottsdale, Ariz. | 25 | 527.32 | 26 | 10 | 0 | 19 | 0 | 34 | 0 | 16 | 19 | 2 | |
| 12 | L.F. DRISCOLL CO., Bala Cynwyd, Pa. | 4 | 486.92 | 62 | 58 | 0 | 0 | 42 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 13 | HOFFMAN CORP., Portland, Ore. | 38 | 467.60 | 39 | 3 | 9 | 12 | 3 | 8 | 64 | 0 | 0 | 0 | |
| 14 | THE WHITING-TURNER CONTRACTING CO., Baltimore, Md. | 69 | 444.30 | 11 | 20 | 22 | 33 | 10 | 0 | 0 | 9 | 0 | 6 | |
| 15 | SUNDT CONSTRUCTION INC., Tempe, Ariz. | 73 | 440.30 | 49 | 31 | 18 | 41 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | |
| 16 | CLAYCO INC., St. Louis, Mo. | 50 | 435.20 | 50 | 60 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 | |
| 17 | THE WEITZ CO. LLC, Des Moines, Iowa | 58 | 349.33 | 22 | 26 | 0 | 1 | 0 | 23 | 0 | 0 | 50 | 0 | |
| 18 | AUSTIN INDUSTRIES, Dallas, Texas | 47 | 345.90 | 20 | 66 | 7 | 14 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 6 | |
| 19 | DAVID E. HARVEY BUILDERS INC., Houston, Texas | 13 | 337.00 | 47 | 91 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 20 | HOLDER CONSTRUCTION CO., Atlanta, Ga. | 55 | 301.96 | 25 | 11 | 1 | 16 | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | 68 | |

■ 2007년 100대 녹색건설업체 총매출 227억 6,000만 달러 규모로 성장

- 2006년의 경우 녹색 프로젝트가 선정된 50대 기업에서 차지하는 평균 매출은 15.3%였으나, 2007년에는 100대 업체 기준으로 20.1%로 증가함.

1) "The Top 100 Green Contractors", ENR, McGraw Hill Construction, September 22, 2008, pp.116-122

2) 녹색 매출은 등록사업, 인증기관을 통해 인증된 사업, 친환경 개발 기준(Sustainable Development Standards)이 적용된 사업 계약을 통해 얻은 매출을 기준으로 한 것임.

- 특정 기업의 경우 2007년에 20%를 차지하던 녹색사업의 매출이 2008년에는 55%가 되었으며, 2009년에는 매출의 90% 정도가 될 것으로 전망하기도 함. 반면 특정 대규모 사업으로 인해 녹색 매출이 증가한 기업도 있음.

■ 건축 중심의 시장, 상업용 건물·교육시설 등의 비중 높아

- 미국의 대표적인 건설사인 터너사는 상업용 건물(4억 8,000만 달러), 교육시설(5억 6,000만 달러), 병원 시설(2억 6,000만 달러)에서 가장 높은 매출을 보였음.
- 공종별로 보면, 상업용 건물, 교육시설, 산업설비, 주거 시설 순으로 시장 규모가 큰 것으로 집계됨.
- 표를 통해 알 수 있듯이 상품별 비중을 보면, 아직까지 빌딩 부문에 포트폴리오가 집중되어 있는 상태임.

■ 기업의 관련 전문인력 보유 증가 추세

- 기업의 순위와 관련 인력(accredited staff)³⁾은 몇몇 기업을 제외하고는 어느 정도 상관관계를 보이고 있음.
 - 2006년 집계와 비교해볼 때도 터너사는 260명에서 429명으로 거의 2배 가까운 인력이 증가한 것으로 조사됨.

■ 추가 비용 이슈가 녹색건설시장 성장에 가장 큰 장애 요인

- 아직도 녹색빌딩에 10~15%의 추가 비용이 필요하다는 인식 존재
 - USGBC의 연구에 의하면 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)의 최고 기준 도입 사업에서도 추가 비용은 실제로 크지 않는 것으로 분석됨.
- 몇몇 건설기업은 LEED 인증에 소요되는 각종 문서 작업에 부담을 느끼는 경우도 있는 것으로 조사됨.
- USGBC는 2009년에 LEED 개정을 통해 현재 인증 시스템의 문제를 해결하고자 함.

최석인(연구위원-sichoi@cerik.re.kr)

3) 미국의 인증기관(US Green Building Council)으로부터 관련 지식과 전문성을 인증받은 인력의 보유 수를 의미

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|------|-------------|--|
| 7.8 | 한국홈네트워크산업협회 | ▪건설-IT 융합 포럼 제3차 회의에 김우영 연구위원 참여 - 건설-IT융합 산업 활성화를 위한 의견교류 및 협력 필요분야 발굴 |
| 7.9 | 경기도시공사 | ▪특별계획구역 관련 전문가 간담회에 두성규 건설경제연구실장 참여 - 주택공급용지 등에 대한 분양성 및 공급을 고려한 계획방향에 대한 자문 |
| 7.10 | 기획재정부 | ▪계약제도 개선 관련 자문회의에 장철기 연구위원 참여 - 시공책임형 CM제도 도입의 가능성 검토 및 도입방안에 대한 검토, 자문 |
| | 경기도 | ▪도시계획과 도시계획위원회(분과위원회/전체회의)에 김현아 연구위원 참여 - 김포 도시개발구역지역 개발계획수립, 파주 도시관리계획, 골프장 심의시 검토기준, 가평군 관리계획, 의왕, 성남, 평택도시기본계획 변경 등 검토 |

■ 대정부 정책 개선 건의 활동

| 유형 | 제목 | 주요 내용 |
|---------|-----------------------|---|
| 건설이슈포커스 | 최저가낙찰제도의 저가심의 기능 강화방안 | ▪최저가낙찰제 하에서 덤핑 낙찰을 방지하고 기술력 우위의 낙찰자를 선정하기 위해서는 저가심의를 강화하여 단순히 예산 절감보다는 최고의 원가 경쟁력을 갖춘 업체를 선별함으로써 건설업의 기술경쟁 촉진 필요 ▪저가 심의를 통해 덤핑 낙찰을 방지하려면 '부적정 공중' 판정 기준 강화 필요 ▪입찰자의 원가절감 능력을 차별화하기 위해서는 저가투찰 사유를 지나치게 제한하지 말고, 저가 사유로서 폭넓게 인정할 필요성이 있음. |

■ 신규 연구과제 발령 현황

| 연구과제명 | 주요 내용 |
|-------------------------------|--|
| 건설경기변화가 건설보증시장에 미치는 영향에 관한 연구 | ▪건설보증연구팀 신설 이후 첫 과제로서 최근 건설경기변화에 따른 건설 보증시장의 변화방향 및 전망 ▪보증시장의 파급영향 및 건설공제조합 등 보증기관에의 영향 및 대응방향 연구 |

■ 기타 연구원 활동

• ‘CEO 프로젝트 실무과정’ 추진

- 연구원은 7.20(월)에서 24(금)까지 35시간 동안 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실 (강남구 논현동 소재)에서 미군발주공사 참여업체 임직원을 대상으로 ‘CEO 프로젝트 실무과정’을 개설 예정
- 기타 궁금한 사항은 기획조정실 교육팀(02-3441-0691)으로 문의 요망

분양가상한제 개선 서두르자

민간택지의 분양가상한제를 폐지하는 「주택법」 개정안이 6개월째 국회에서 표류하고 있다. 분양가상한제 폐지를 둘러싼 정부와 정치권의 시각, 지역별로 닦친 주택 문제의 현실이 각기 다르다 보니 적용 범위를 둘러싼 논란도 매우 다양하다. 현재 분양가상한제는 민간택지에 한해 폐지를 찬성하는 입장과 반대하는 입장이 있다. 폐지 찬성 입장의 경우에도 적용 범위를 두고 이견이 많다. 민간택지 분양가상한제 폐지를 반대하는 이유는 두 가지로 정리할 수 있다.

첫째, 폐지하더라도 당장 주택건설경기 활성화에는 도움이 되지 않고 서민들의 주택 마련만 어려워진다는 우려다. 미분양이 적체된 상황에서 신규 사업을 추진할 여력이 있는 건설업체는 많지 않다. 분양가가 다시 높아지기도 어렵다. 최근 송도·청라지구 분양이 호조를 띠는 데는 주변 시세보다 저렴한 분양가가 한몫하고 있다. 향후 주택 가격 상승 기대감이 불확실한 상황에서 신축 주택에 대한 양도세 감면 정책이 효과를 보려면 최대한 구입 가격이 낮아야 한다.

둘째, 당장은 아니지만 경기 회복 시기에 부작용을 낳을 것이라는 이유다. 실물경기가 회복되고 구매력이 살아나 다시 공급자 위주 시장이 되면 분양가가 높아질 것이라는 우려다. 과거 경험에 비춰 일견 타당한 주장이다. 그러나 향후 3~4년은 민간택지보다 공공택지에서의 주택 분양이 더 많을 예정이고 보금자리주택 등 공공부문이 공급하는 중소형주택이 많다. 이미 지난해부터 공공택지에서의 주택공급이 전체 주택공급의 절반을 넘어섰다. 수도권 제2기 신도시에서의 주택공급과 그린벨트 해제지역에서의 보금자리주택은 모두 분양가상한제가 적용될 예정이다. 경기도의 경우 민간택지에서만 분양가상한제가 폐지될 경우 그 혜택을 받을 수 있는 주택은 전체 공급규모의 14%(약 2만호)에 불과하다. 신규 공급 주택의 품질 하락을 우려하는 목소리도 있다.

여기에 경제자유구역이나 관광특구, 공모형 프로젝트파이낸싱(PF) 사업 등 특수 목적을 갖고 추진하는 사업에도 분양가상한제를 배제해야 한다는 목소리가 점차 커지고 있다. 분양가상한제는 고분양가 논란이 심화됐던 당시에도 도입에 대해 반대 의견이 많았다. 직접적인 가격 규제가 결코 최선의 방안이 아니라는 것을 과거에 경험했기 때문이다. 하지만 당시 주택 가격이 계속 상승, 다른 대안을 모색할 시간이 없어 불가피하게 선택한 대안이었다.

분양가상한제는 즉각적으로 분양가를 낮추는 효과를 거두지 못했다. 오히려 분양가상한제를 회피하기 위한 조기 분양으로 지금의 미분양 적체를 초래했다. 분양가상한제는 경기 활성화의 수단이 아니라 시장논리에 부합하는 규제의 정상화·선진화 차원에서 접근해야 한다. 그리고 분양가 자율화를 주택의 녹색 혁명을 이룰 수 있는 주요 수단으로 활용해야 한다. 공공택지 내 국민주택 규모 초과 주택이나 공모형 PF 사업, 경제자유구역 등에서는 녹색건설에 부합하는 건설 기준을 제시하고 분양가상한제를 배제하자.

김현아(연구위원-hakim@cerik.re.kr)