

제228호 (2009. 10. 12)

■ 경제 동향

- 8월 국내 건설수주, 3개월 만에 마이너스 전환

■ 정책·경영

- 2015년 이후 국내 건설투자 증가 둔화 예상
- 공모형 PF사업도 분양가상한제 폐지 범위에 포함해야

■ 정보 마당

- 「지역발전 5개년 계획안」 분석

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 분양가상한제에 대한 우리의 선택과 미래

8월 국내 건설수주, 3개월 만에 마이너스 전환

- 공공 토목수주 감소 영향, 올해 들어 가장 부진 -

■ 민간부문 침체 지속, 공공수주 증가세 둔화

- 8월 국내건설 수주는 그동안 수주 증가를 견인했던 공공수주가 크게 둔화됨에 따라 전년 동월 대비 29.5% 감소한 4조 3,516억원을 기록, 올해 들어 가장 부진한 모습을 보임.
- 공공 부문의 경우 건축수주가 호조를 보였으나, 그동안 높은 증가세를 지속했던 토목수주가 감소세로 전환됨에 따라 전년 동월 대비 12.7% 증가에 그침.
 - 공공토목 수주는 지난 1월부터 꾸준히 2조원대 이상의 수주실적을 기록해오다가 지난 7월 1.7조원으로 감소하기 시작, 8월에는 올해 들어 가장 저조한 8,124억원을 기록함.
 - 공공토목 수주가 8월 들어 감소(-18.0%)한 것은 하반기 들어 SOC 예산증액 효과가 축소된 가운데 몇몇 공기업이 내년도 예산 편성 과정에서 계획되어 있던 신규 발주 물량을 9월이나 10월 이후로 연기했기 때문임.
 - 건축수주는 지난 7월과 마찬가지로 주택, 비주택 모두 호조(각각 62.3%, 108.1% 증가)를 보여 전년 동월 대비 70.3% 증가한 9,003억원을 기록함.
- 민간 부문은 전년 동월 대비 42.0% 감소한 2조 5,694억원을 기록, 부진을 지속함.
 - 민간의 토목 수주는 전년 동월 대비 92.3% 감소, 3월부터 시작된 감소세를 이어감.
 - 건축수주는 주택수주가 전년 동월 대비 29.9% 증가해 올해 들어 가장 양호한 모습을 보였으나, 비주택 수주가 42.9% 감소해 전체적으로 2.0% 감소한 2조 4,159억원을 기록

〈2009년 8월 건설 수주〉

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2008. 8월	6,169.0	1,520.5	990.9	528.5	436.1	92.4	4,431.6	1,965.3	2,464.9	1,384.9	1,080.0
2009. 8월	4,351.6	1,713.1	812.4	900.3	707.9	192.4	2,569.4	150.7	2,415.9	1,798.8	617.2
증감률	-29.5	12.7	-18.0	70.3	62.3	108.1	-42.0	-92.3	-2.0	29.9	-42.9
2008. 1~8월	58,584.9	16,366.5	8,449.6	7,879.6	5,248.1	2,631.6	40,130.5	7,220.2	32,869.1	20,985.8	11,883.4
2009. 1~8월	52,929.7	31,034.2	23,354.4	7,664.2	4,458.8	3,205.4	20,187.1	2,699.7	17,458.4	11,545.6	5,912.7
증감률	-9.7	89.6	176.4	-2.7	-15.0	21.8	-49.7	-62.6	-46.9	-45.0	-50.2

자료 : 통계청

■ 주택·관공서 수주 증가, 토지조성·기계설치 수주는 감소

- 건축수주 중 ‘주택’과 ‘관공서’ 수주는 호조를 보였으나, 민간 비중이 높은 ‘사무실 및 점포’와 ‘공장 및 창고’ 수주는 여전히 침체된 모습임.
 - ‘주택’ 수주는 하반기 들어 증가하기 시작한 공공 주택물량과, 수도권 지역의 재개발·재건축 수주 증가로 전년 동월 대비 38.7% 증가함.
 - ‘관공서’ 수주는 196.0% 급등했는데 군시설 공사 증가와 영등포 교정시설 관련 공사 수주의 영향이 큰 것으로 보임.
 - ‘사무실 및 점포’와 ‘공장 및 창고’ 수주는 각각 전년 동월 대비 60.6%, 59.5% 감소함.
- 토목수주의 경우 ‘도로 및 교량’과 ‘철도 및 궤도’, ‘치산치수’ 수주가 증가세를 지속했으나, ‘토지조성’과 ‘상하수도’, ‘기계설치’ 수주는 부진한 양상을 보임.
 - ‘도로 및 교량’, ‘철도 및 궤도’ 수주, 그리고 ‘치산치수’ 수주는 각각 전년 동월 대비 102.7%, 18.8%, 1,750.3% 증가함.
 - ‘토지조성’ 수주는 7월에 올해 들어 가장 높은 수주액인 6,428억원을 기록한 후, 8월에 1,730억원으로 급감, 전년 동월 대비 63.6% 감소함.
 - 공공 부문에서 ‘도로 및 교량’ 다음으로 큰 비중을 차지하는 ‘토지조성’ 수주의 급감이 공공토목 수주 감소에 가장 큰 영향을 미침.
 - 한편, ‘상하수도’ 수주는 전년 동월 대비 92.9% 감소하였는데 공공 발주 물량도 감소한 데다 최근 수익성 문제로 하수관거 임대형 민자사업(BTL)까지 부진했음.
 - ‘기계설치’ 수주는 전년 동월 대비 83.9% 감소, 5월부터의 부진을 지속하였는데 기업들의 투자가 아직 회복되지 않은 결과임.

〈주요 세부 공종별 수주액 및 증감률〉

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산치수	토지조성	상하수도	기계설치
2009. 8	2,525.7	197.0	234.9	302.5	99.8	377.3	22.2	43.5	173.0	15.6	274.7
증감률	38.7	-60.6	-59.5	196.0	705.9	102.7	18.8	1,750.3	-63.6	-92.9	-83.9
2009. 1~8월	16,274.5	3,527.8	1,734.4	2,864.5	1,375.3	10,121.7	5,012.3	1,312.3	2,923.5	641.0	2,901.1
증감률	-38.4	-52.8	-57.9	5.4	61.2	210.0	468.6	643.2	-19.1	-44.8	-39.0

자료 : 통계청

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

2015년 이후 국내 건설투자 증가 둔화 예상

- ‘국내 건설투자의 중장기 변화 추이’ 연구 결과 -

■ OECD 국가들의 소득 수준별 GDP 대비 건설투자 비중 추이

- 과거 38년간 OECD 국가들의 데이터를 분석한 결과 건설투자가 초기 경제성장 단계에서는 경제성장과 함께 국민경제에서 차지하는 비중이 지속적으로 증가하나, 일정 소득수준이 지나면 감소하는 특징을 보이는 것으로 나타남.
- OECD 국가들의 과거 38년간 1인당GDP 데이터와 GDP 대비 건설투자 비중 데이터를 통합하여 소득 수준별 건설투자 비중의 추이를 분석해본 결과, 1인당GDP가 1만 5천 달러까지는 소득수준이 증가함과 동시에 GDP 대비 건설투자 비중도 증가함.
- 그러나, 1인당GDP가 1만 5천 달러 이후부터는 소득수준 증가에 따라 오히려 건설투자 비중이 감소하는 특징을 보임.

〈OECD 국가들과 우리나라의 소득 수준별 GDP 대비 건설투자 비중 추이〉

구분	OECD 국가들			우리나라		
	건설 투자비중	주택 투자비중	비주택+토목 투자비중	건설 투자비중	주택 투자비중	비주택+토목 투자비중
5000달러 미만	12.14	4.11	8.02	12.45	4.26	8.19
6000이상 - 7000미만	13.93	5.98	7.83	17.06	4.72	12.34
8000이상 - 9000미만	12.38	5.47	6.92	16.55	4.50	12.05
10000이상 - 11000미만	14.45	6.65	7.80	22.33	8.24	14.09
12000이상 - 13000미만	16.13	7.96	8.17	22.74	7.69	15.05
14000이상 - 15000미만	17.53	9.32	8.21	22.34	6.80	15.53
15000이상 - 16000미만	16.01	8.28	7.73	18.26	5.17	13.09
16000이상 - 17000미만	14.79	7.04	7.76	16.88	4.51	12.37
18000이상 - 19000미만	13.83	6.54	7.29	17.57	5.17	12.40
20000이상 - 21000미만	12.55	5.66	6.89	15.41	4.71	10.70
22000이상 - 23000미만	11.99	5.49	6.49	-		
28000이상 - 29000미만	10.36	4.87	5.49			

주 : OECD 23개국의 1970 ~ 2007년 1인당GDP 데이터와 GDP 대비 건설투자 비중 데이터를 소득 수준 구간별 통합(pooling)해 계산한 자료로 2000년 불변금액 기준이며, 1인당 GDP는 실질구매력평가기준(PPP : Purchasing Power Parity)임.

- 우리나라 역시 OECD 다른 국가 평균과 비슷하게 1인당GDP가 1만 2천 ~ 1만 3천달러까지는 소득수준 상승과 동시에 건설투자 비중이 꾸준히 증가하는 모습을 보이다가 이후 시점부터 감소하는 패턴을 보임.
- 다만, 우리나라의 경우는 OECD 국가들의 평균적인 건설투자 비중에 비하여 건설투자 비중이 다소 높은 특징을 보였는데, 특히 1인당GDP가 1만 달러부터 1만 5천달러 사이

에서 건설투자 비중이 급격하게 상승하였음.

- 우리나라는 1인당GDP가 5천달러를 전후한 시점부터 전후복구, SOC 건설투자 등이 본격화되었고, 6.25 전쟁 후 대부분의 사회기반시설이 붕괴된 국가 특성상 다른 국가들에 비해 상당히 높은 수준의 건설투자가 지속되었음.
- 특히 1인당 GDP가 1만~1만 5천달러 사이인 1990년대에는 교통특별회계에 기반한 SOC 건설 등 SOC 건설촉진정책과 주택 200만호 건설정책에 의해 건설투자가 급증했음.
- 그러나, 1인당 GDP가 1만 5천달러 이후부터는 우리나라도 OECD 국가들의 평균적인 건설투자 비중과 유사한 모습을 보이고 있어 향후에는 소득 증가에 따라 OECD 국가들의 평균적 건설투자 비중과 유사한 패턴을 보일 가능성이 클 것으로 추정됨.

■ 국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망 결과

- OECD 각국의 데이터를 기초로 정립한 모델식과 우리나라의 특성을 추가적으로 고려하여 분석한 결과 우리나라의 GDP 대비 건설투자 비중은 2015년에 13.0~13.5%, 2020년에는 11.0~11.5%에 이를 것으로 전망됨.
- 건설투자 금액 자체는 2000년 불변금액 기준으로 2015년에 134.6조~139.8조원, 2020년에는 140.1조~146.4조원을 기록할 것으로 전망됨.
- 이에 따라 2010~15년 동안 국내 건설투자는 연평균 1.9~2.6% 성장할 것으로 전망되며, 2015~20년 동안은 연평균 0.8~1.7% 성장할 것으로 전망됨.

〈국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망〉

구분	2015년	2020년
GDP 대비 건설투자비중	13.0~13.5%	11.0~11.5%
건설투자금액	134.6조~139.8조원	140.1조~146.4조원
구분	2010~15년	2015~20년
건설투자 연평균 증가율	1.9~2.6%	0.8~1.7%

주 : 건설투자 금액은 2000년 불변금액 기준임. 건설투자 금액 전망에 활용한 2015년, 2020년의 우리나라 GDP(2000년 불변금액 기준)는 조세연구원의 '한국장기재정모형'에서 제시된 자료를 활용함.

- 결국 대규모 국책사업이 마무리되는 2015년 이후에는 국내 건설산업도 본격 성숙기로 진입하고, 2020년 이후에는 선진국과 비슷한 산업 환경이 조성될 것으로 전망됨.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

박철한(연구원·igata99@cerik.re.kr)

“공모형 PF사업도 분양가상한제 폐지 범위에 포함해야”

- 현행 공모형 PF사업의 94%가 공공택지에서 시행 -

■ 공모형 PF사업 정상화 위해 ‘공공택지’도 분양가상한제 폐지에 포함해야

- 2007년 9월부터 민간택지까지 분양가상한제가 확대 적용됨에 따라 분양가상한제 발표 이전에 공모절차가 진행된 공모형 PF사업들은 사업성에 심각한 타격을 받음.
 - 분양가상한제 적용 이전에 선정된 사업자는 분양가상한제 적용으로 인해 사업제안 및 실시협약시 결정된 수익률에서 문제가 발생함.
 - 정부의 정책 변화에 의한 사업성 변경이므로 실시협약의 변경이 수반되어야 하나 발주 기관들의 협약 변경에 따른 책임 회피, 국회에서의 분양가상한제 폐지 논의, 금융기관 등의 보수적인 자금운영 등이 겹치면서 분양가상한제에 의한 공모형 PF사업의 문제는 방치되어 있는 상황임.
 - 한편 국회에서 논의 중인 분양가상한제 폐지가 민간택지에만 적용될 경우 공모형 PF사업은 분양가상한제 폐지의 혜택에서 벗어나게 됨(공모형 PF사업(약 30여개)의 94%가 공공 택지(상업시설용지 등)에서 진행되고 있음).
- 택지의 구분에 상관없이 공모형 PF사업에 분양가상한제를 적용하는 것은 불합리함.
 - 수용방식을 통해 저렴하게 조성된 공공택지의 일반주택용지와는 달리 공모형 PF사업의 토지는 경쟁입찰방식에 따라 높은 가격으로 민간이 구입하는 택지임.
 - 특히, 주상복합 용도(준주거지 및 상업용지)의 토지는 감정가 이상의 가격에 공급되었으며, 주상복합건축물의 건축비는 일반 아파트의 약 1.5배에 달함.
 - 공모형 PF사업은 단순한 주택개발 사업이 아니라 상업시설 및 업무시설은 물론 해당 지구내 공공기반시설과 공공시설 등을 아울러 공급하는 도시개발사업으로 전체 사업지에서 유상으로 공급하는 시설의 판매(혹은 임대)수익을 통해 무상공급토지의 사업비를 충당하여야 함.
 - 결국 공모형 PF사업에서의 주택사업은 사업수익을 위한 유상공급시설의 하나이며, 이에 대한 수익을 제한하는 것은 본 사업의 추진 취지에 어긋남.
 - 공익성 확보를 위한 시설 투자에 많은 자본이 투입됨을 감안할 때, 분양가상한제가 적용 되면 공익성 확보에 소요되는 비용이 사업 손실을 초래하거나 공공시설의 질 저하로 나타날 가능성이 큼.

■ ‘공모형 PF사업 공공택지인가 민간택지인가’가 핵심 이슈

- 현재 국회에서는 민간택지에 대해서 분양가상한제 적용을 배제하는 논의가 진행되고 있음. 공공택지의 경우에는 85㎡초과 택지에 한해 분양가상한제 폐지가 검토되고 있으나 반대의견이 많아 난항을 겪고 있음.
 - 공모형 PF사업은 법적으로는 공공택지인 경우가 대부분이므로 공공택지가 분양가상한제에서 배제될 경우 혜택을 볼 수 없음.
 - 사업기간의 장기화가 불가피한 특성에도 불구하고 각종 제도 변화가 일반 사업들과 동일하게 적용되고 있어 사업의 리스크를 더욱 증대시키고 있음.
 - 분양가상한제 적용 이전에 사업자로 선정되었으나 토지매입 완료 후 본격적인 주택사업 시행 이전에 분양가상한제가 도입된 사업장은 예외 없이 분양가상한제 하에서 사업을 추진해야 함(경기 광명 역세권 사업, 인천 도화 도시개발사업, 인천 청라 경제자유구역 지역 등).
 - 공공택지는 당초 택지조성과정에서는 공공사업이지만 공모형 PF방식으로 사업시행자를 선정함과 동시에 해당 부지는 민간택지(민간이 경쟁에 의해 택지를 매입한 사업지)에 해당됨. 따라서 당초 택지조성이 공공사업이라는 이유로 공공택지로 간주하는 것에는 문제가 있음.
 - 그러므로 공공택지에서 시행되고 있는 공모형 PF 사업에 대해서는 분양가상한제를 배제할 필요가 있음.
- 공모형 PF사업에 대하여 분양가상한제를 배제할 수 있는 방법은 다음과 같음.
 - PFV에 대한 법령 제정을 통해 PFV로 추진되는 공모형 사업에 대한 「주택법」의 분양가상한제 적용 배제
 - 가칭 「공모형 PF사업에 관한 법률」을 제정하여 공모형 PF사업을 정의하고 이에 해당하는 사업은 배제
 - 「주택법」상 공공택지에 대한 정의*를 변경하여 공모형으로 공급되는 택지를 공공택지에서 제외하는 방법도 대안이 될 수 있음.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

* 현행 공공택지의 범위는 공공사업의 의해 개발 조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 의미하며 법에서 제기하는 공공사업에는 국민주택건설 또는 대지조성사업, 택지개발사업, 산업단지개발사업, 국민임대주택단지, 수용 및 사용방식의 도시개발사업 및 경제자유구역개발 사업 등임(「주택법」 제2조 3의 2).

「지역발전 5개년 계획」 : 2009~13년 간 126.5조원 투입

■ 정부의 지역발전정책 기본 패러다임

- 광역경제권이 국가의 경쟁력을 좌우하는 시대 도래
 - 세계화의 진전, 지식기반 경제로의 이행 등으로 국경보다 지역이 강조되고, 규모의 경제를 위한 광역경제권의 중요성 부각
 - 일본·영국·프랑스 등 주요 국가들은 세분화된 지역 단위를 통합한 광역화 추진
- 광역화를 통한 글로벌 경쟁력 확보, 특성화된 지역발전, 분권과 자율, 협력과 상생을 통한 동반발전 등이 강조
 - 종전의 행정구역 단위의 소규모 분산투자, 산술적 균형에 집착한 나눠주기식 사업으로 유사중복 지원 등 비효율성을 초래한 것으로 지적됨.

〈지역발전정책의 기본 패러다임 수정〉

과거		미래
기계적·산술적 평균 중시	⇒	선택과 집중, 특성화차별화중시
지자체별·부처별 분산투자	⇒	연계와 협력, 지역개발단위 광역화
중앙집권적·시혜적 지역개발	⇒	분권과 자율의 자조적 지역개발
소모적·대립적 지역주의	⇒	생산적·창조적 지역주의

- 이에 따라 정부는 지난달 국토 성장잠재력을 극대화하는 3차원의 지역발전 계획을 발표
 - 초광역개발권과 광역경제권 발전전략은 국가 및 지역 경쟁력 강화에 중점
 - 기초생활권 발전전략은 지역 주민의 삶의 질이 보장되는 지역 창조에 중점

〈3차원적 지역발전 전략〉

차원	계획 대상	주요 목적	발전 전략
초광역개발권	4+a 벨트	대외개방형 국가경쟁력 강화	개방협력의 촉진
광역경제권	5+2 광역경제권	개발단위 광역화로 지역경쟁력 강화	성장 잠재력 확충
기초생활권	163개 시군	전국 어디에 살든지 기본적 삶의 질 보장	쾌적한 생활환경 조성

* 4+a 벨트 : 'ㄷ'자 형태의 대외개방형 동서·남해안 산업벨트 및 남북교류접경벨트 + 초광역적 내륙특화벨트

* 5+2 광역경제권 : 수도권, 충청권, 호남권, 동남권, 대경권 + 강원, 제주권

■ 광역권별 발전계획

- 충청권 : 세종시를 허브로 하여 의약바이오·IT 등 첨단산업의 거점으로 육성
 - 대전~세종~오송 신교통수단, 서해선 복선전철 및 동서4축 고속도로 등 건설
- 호남권 : 신재생 에너지 및 친환경 부품소재 산업을 선도 산업화
 - 새만금 개발 및 호남고속철도, 광주외곽 순환도로 등을 건설
- 동남권 : 자동차조선 등 수송기계 및 로봇기계 등 융합부품 소재산업을 육성
 - 경전선 복선전철, 동북아 제2 허브공항, 동서8축 고속도로, 부산외곽순환도로 건설
- 대경권 : 그린에너지와 IT 융합·복합 산업 중심으로 육성
 - 동서 5축 및 동서6축 간선도로, 남북7축 고속도로, 대구외곽순환도로 등 건설
- 수도권 : 선진 일류국가를 선도하는 글로벌 비즈니스 허브로 육성
 - 제2외곽 순환도로, 인천지하철 2호선, 원시~소사~대곡 복선전철화 등 추진
- 강원권 : 의료융합 및 의료관광 산업, 에너지 부품소재 산업 중심
 - 제2영동 고속도로, 동서2축 고속도로, 남북7축 고속도로, 원주~강릉 철도 등 건설
- 제주권 : 관광레저 및 물산업을 육성 아시아 최고의 국제자유도시로 발전
 - 서귀포 크루즈항, 제주해양과학관, 영어교육도시 등 건설

■ 재정투자 및 기대효과

- 광역·기초·초광역권 발전계획 추진을 위해 2013년까지 총 126.5조원 소요 추정
 - 2009년 19.5조원에서 2013년 29.3조원으로 연평균 약 10.8% 증가 전망
 - 재원별로는 국비 71.2조원(56.3%), 지방비 24.3조원(19.3%), 민자 30.9조원(24.4%)
- 2013년까지 327.9조원의 생산유발효과 및 189.5만명 고용유발효과 예상
- 정부의 지역발전계획이 성공하기 위해서는 지자체간 협력체계의 구축, 지역 핵심도시의 역할 제고, 민간투자 확보 등이 관건으로 작용할 전망

〈재정투자 계획(2009~13년)〉

(단위 : 조원)

구 분	총계(국비)	2009	2010	2011	2012	2013
총투자 소요	126.5(71.2)	19.5(12.0)	23.4(12.9)	27.0(14.7)	27.3(15.6)	29.3(16.0)

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10.8	국토연구원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ‘주택토지건설정책방향 모색을 위한 정책토론회’에 박용석 연구위원이 토론자로 참여 - ‘SOC 투자 및 건설정책 방향’ 주제에 대해 SOC의 안정적 확충 방안 등 제시
10.9	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택정책과 부동산시장분석팀 주최 EWS 지표 점검회의에 김현아 연구위원 참여 - 9월 부동산시장 동향 점검
	지역발전위원회	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역발전위원회 자문회의에 최석인 연구위원 참여 - 지역발전위원회 ‘초광역개발권 메가 프로젝트 도출’과 관련하여 전문가 자문 참여

■ 기타 연구원 활동

- ‘한일건설기술협력협의회 세미나’에 주제 발표 참여
 - 연구원은 9월 30일 대한건설협회와 일본해외건설협회가 공동 주최하여 일본 동경에서 개최된 ‘한일건설기술협력협의회 세미나’에 주제 발표자로 참여
 - 건설관리연구실 김우영 연구위원이 “한국의 건설산업 R&D 투자 현황”을 주제로 발표
- Asia Construct Conference 참여
 - 연구원은 10월 19~21일 간 말레이시아에서 개최되는 ‘Asia Construct Conference’에 국토연구원, 국토해양부와 공동으로 참여
 - 건설관리연구실 장철기 연구위원이 “건설산업의 Value Chain 통합 및 L건설의 사례”에 대하여 발표할 예정
- ‘민간투자사업 추진 실무과정’ 교육 실시
 - 건설시장의 축소와 더불어 그 중요성이 부각되고 있는 민간투자사업의 활성화를 위해 ‘민간투자사업 추진 실무과정’ 개설
 - 교 육 명 : 「민간투자사업 추진 실무과정(3차)」
 - 교육일시 : 2009. 10. 20(화)~23(금), 총 4일간 32시간
 - 교육장소 : 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실
 - 교육대상 : 건설업체 민간투자사업 실무자, 유관기관 및 단체 등
 - 문 의 : 기획조정실 교육팀(02-3441-0691, 0848). 홈페이지(www.cerik.re.kr) 참조

분양가상한제에 대한 우리의 선택과 미래

분양가상한제의 폐지 여부가 국회에 법안으로 상정되어 있지만 결론에 도달하기가 쉽지 않은 듯하다. 시장경제원리를 존중하는 측에서는 주택 부족에 따른 수급 불균형을 사전에 방지하고 민간의 적극적인 시장참여를 유도할 수 있도록 최소한 민간택지만이라도 분양가상한제를 폐지하자고 주장한다. 규제의 지속을 강조하는 측에서는 분양가상한제의 폐지가 고분양가시대로 되돌려 부동산시장을 더욱 불안하게 만들 것이라고 강변한다. 해법이 전혀 다른 두 주장 모두 궁극적으로는 부동산시장의 안정을 추구한다고 하니 참으로 아이러니하다.

시장경제의 원리에 반하는 제도의 지속과 그 결과를 예측하는 것은 어렵지 않다. 분양가상한제 폐지문제도 마찬가지다. 신규 분양시장의 인위적 가격통제가 기존주택의 가격불안과 주택부족 등 갖가지 부작용으로 되돌아오는 악순환에 갇힐 것이라는 점은 자명하다. 분양가상한제는 형식적인 가격안정의 외관만 있을 뿐, 주변 시세와의 가격 차이를 최초 분양자가 독식하게 만들어 오히려 투기수요를 양산시키는 부작용도 적지 않다는 점을 기억할 필요가 있다. 또한 신규 주택의 공급 위축은 물론이고 쏠림 현상을 초래하여 기존 주택의 거래를 위축시키기 때문에 소득수준 변화에 따른 주거의 필터링 효과도 반감시키게 만든다.

한편으로 분양가상한제와 같은 정부의 시장개입은 합리적 소비자의 선택에 대한 불신이 바닥에 깔려있다는 것을 의미한다. 만일 주택의 품질이나 규모 또는 위치나 기존 주택과의 비교를 통해 신규 분양주택의 공급 가격이 지나치게 비싸다고 판단되면, 합리적 소비자는 선택을 보류하거나 외면하게 될 것이다. 실제 주택건설업체들도 분양 시점의 상황을 고려해 분양승인가격보다 실제분양가격을 오히려 인하한 사례도 적지 않다. 분양가상한제가 폐지되면 분양가가 급상승할 것이라는 일각의 우려는 과장되거나 기우일 뿐이라는 것을 알 수 있다.

시장경제원리가 만병통치약은 될 수 없지만 경제사회 전반의 부작용을 최소화한다는 것은 주지의 사실이다. 아직 경기회복에 대한 분명한 시그널을 확인하기는 어려운 국내 경제가 하루빨리 회복의 추세로 나아가기 위해서는 분양가상한제와 같은 과거 낡은 규제의 틀을 벗어나야 한다. 품질경쟁력 제고와 소비자의 엄정한 선택이 중심을 이룬 시장 환경 조성이 더 시급하다. 이것이 주택시장의 장기적인 안정과 주택 소비자의 잉여가치 증대 등을 위해 바람직한 방향이기도 하다. 규제와 통제로 주택 혹은 부동산시장을 컨트롤할 수 있는 시대는 지났다. 경기회복이나 혹은 더블 덩의 블랙홀로 빠져드느냐는 엄청난 변화 앞에 선 우리의 선택에 달려 있다. 앞으로 10년 후 아니 그 이상의 미래에서 한국 경제가 어떠한 모습으로 우리를 맞을지는 바로 우리가 내딛는 한 걸음에서 결정될 것이다. <아주경제, 2009. 10. 6>

김흥수(원장infra@cerik.re.kr)