

제270호 (2010. 8. 2)

■ 경제 동향

- 5월 주택담보대출 증가액 전년 동기 대비 감소

■ 정책·경영

- “건축허가 대상 건축물, 건설업 등록업자가 시공해야”
- 「국가계약법」 시행령·시행규칙 개정안 공포

■ 정보 마당

- 건설산업 도약 위해선 신성장동력 적극 발굴 필요

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 주택활성화대책, 실효성이 중요하다

5월 주택담보대출 증가액 전년 동기 대비 감소

- 정부 금융규제(은행권 및 비은행권 LTV, DTI 강화) 등에 기인 -

■ 은행권 주택담보대출 증가액 감소, 비은행권은 큰 폭 증가

- 전년 동기에 비해 1~5월까지 가계대출은 증가하였으나 주택담보대출은 감소함.
 - 5월 말 현재 예금취급기관(은행권+비은행권)의 가계대출은 564.0조원으로 연말 대비 13.3조원 증가함. 전년 동기 7.0조원 증가와 비교하면 6.3조원이 추가로 증가함.
 - 가계대출의 높은 증가액은 공모주 청약 자금대출 등에 따른 신용대출 증가 등에 기인
 - 반면, 주택대출은 연말 대비 7.9조원 증가하여 2009년 동기와 비교하면 1.5조원 감소함. 주택담보대출도 9.7조원 증가하여 2009년 동기 대비 2.4조원 감소함.
- 은행권의 주택대출과 주택담보대출 증가액이 모두 전년 동기 대비 1/2수준을 보임.
 - 연말대비 주택대출은 4.6조원, 주택담보대출은 6.4조원 증가하였으나 전년 동기의 증가액과 비교하면 각각 4조원 이상 감소하여 절반 수준에 불과
- 반면, 비은행권 주택대출과 주택담보대출 증가액이 각각 3조원 이상 증가함. 2009년 동기에 1조원에 미치지 못했던 것과 비교하면 큰 폭 증가함.
 - 주택대출 및 주택담보대출의 증가액은 전년 동기 대비 각각 2.5조원, 2.4조원이 추가 증가함.
 - 비은행권(상호금융사·저축은행·여신전문회사)은 은행권보다 주택담보대출 관련 규제 기준이 낮아 2010년 들어 대출이 집중된 것으로 판단됨.

※ 비은행권은 은행권에 비해 LTV는 10~20%p 높고 3억원이하 주택의 DTI는 5%p 높음.

〈예금취급기관의 가계대출 전월 대비 증감액 추이(말잔기준)〉

(단위 : 조원)

구분		예금 취급 기관								
			주택대출	주택담보 대출	은행권	주택대출	주택담보 대출	비은행권	주택대출	주택담보 대출
'09년	4월	2.5	1.3	1.7	1.3	0.8	1.2	1.1	0.5	0.5
	5월	3.2	2.8	3.1	2.9	2.1	2.4	0.3	0.7	0.7
	연말대비	7.0	9.4	12.1	7.7	8.6	11.2	-0.7	0.8	0.9
'10년	4월	3.5	2.2	2.5	1.8	1.5	1.8	1.8	0.7	0.8
	5월	6.3	2.3	2.6	4.4	1.3	1.7	1.9	0.9	0.9
	연말대비	13.3	7.9	9.7	6.9	4.6	6.4	6.4	3.3	3.3

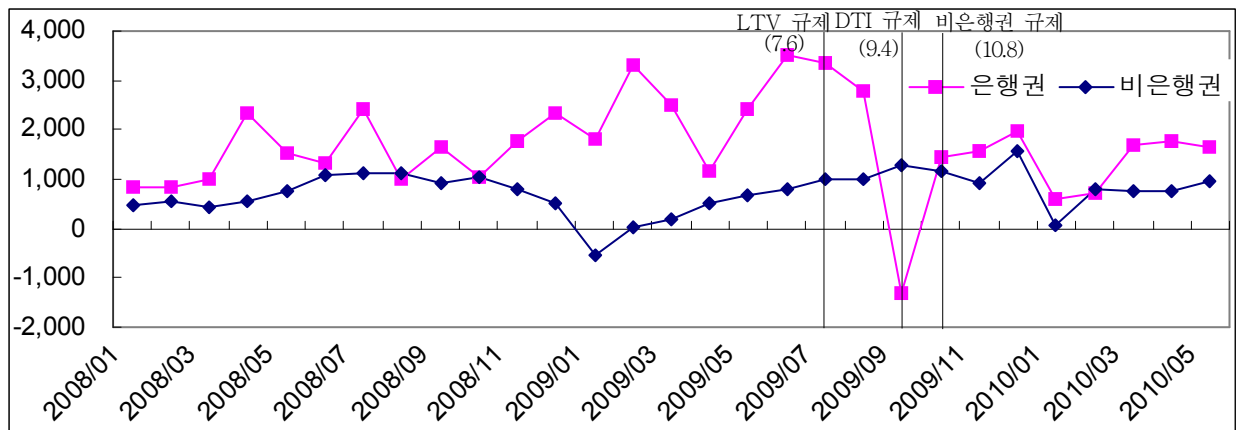
주 : 주택대출은 주택담보대출과 주택관련 집단대출 중 주택담보이외의 대출의 합이며, < >은 증감액, 비은행권은 상호저축은행, 신용협동기구 등임.
자료 : 한국은행

■ 금융규제 영향 등으로 증가세 둔화

- 올 들어 주택담보대출 증가세는 금융규제(LTV, DTI) 등의 영향으로 은행권, 비은행권 모두 둔화됨.
 - 은행권은 2009년 경기 회복 등에 따른 상승세가 지난해 LTV(주택담보대출인정비율), DTI(소득대비부채비율) 강화로 올 들어 2009년의 절반 수준으로 둔화되어 나타남.
 - 비은행권은 금융규제 이후 소폭 둔화되다 연말 확대되었으나 올 들어 다시 둔화됨.

〈주택담보대출 증감액 추이(말잔기준, 전기대비)〉

(단위 : 조원)



자료 : 한국은행

■ 거래 활성화를 위한 단계적 금융규제 완화 검토 필요

- 현재 전국 실거래가 거래량은 3개월 연속 감소하고 있으며, 미분양물량이 11만호 이상 적체되어 있어 신규주택 및 재고주택 모두 거래가 위축됨에 따라 거래 활성화 필요
 - 매매시장의 거래 위축은 대체시장인 전월세시장의 수요 증가 요인으로 작용
 - 또한, 최근의 금리 인상은 수요자의 구매력을 위축 시킬 뿐만 아니라 주택 보유자의 기회비용 감소로 전월세가격 상승 요인으로도 작용할 전망
- 수요 증가를 통한 거래 활성화를 도모할 수 있도록 단계적 금융규제 완화 검토 필요
 - 1차적으로 LTV 완화를 통해 가구소득은 높으나 자산이 많지 않은 수요자들의 구매력을 높여 시장상황 점검 후 2차적으로 DTI 완화 여부 등에 대한 단계적인 검토 필요

엄근용(연구원-kyeom@cerik.re.kr)

“건축허가 대상 건축물, 건설업 등록업자가 시공해야”

- 분양대상 건축물은 건축주 직접 시공 제한이 바람직 -

■ 현행 시공제한제도하에서는 **40%** 건축물이 무면허 업자에 의하여 시공 가능

- 현행 「건설산업기본법」에서는 주거용 661㎡(200평), 비주거용 495㎡(150평) 이하의 소규모 건축공사 및 창고·조립식공장 등의 경우, 건설업 등록업체를 배제한 채 건축주 직접 시공을 허용하고 있어 부실시공과 소비자 피해가 우려되고 있음.
- 현행 시공자제한제도하에서는 건축허가 통계를 파악할 때 전체 건축물의 40% 가량이 무면허업자나 무자격자에 의하여 시공될 수 있고, 설계나 감리도 부실하게 운영되고 있어 국민의 편의와 규제를 완화하려는 정부 정책이 오히려 부실설계와 부실시공으로 더 큰 피해를 유발하고 있음.
- 국무조정실 규제개혁기획단이 조사한 결과(2005년)를 보면, 주거용 661㎡ 미만, 비주거용 495㎡ 미만의 소규모 건축물의 경우, 건축주가 직접(직영) 시공한 비율이 43.5%, 그리고 무면허 건설업자에게 도급 시공한 비율이 34.8%로서 대부분을 차지하고 있으며, 건설업 등록업자에게 도급 시공한 비율은 21.7%에 불과

■ 건축주 직영 시공의 문제점

- 건축주가 탈세를 목적으로 직영시공으로 위장하고, 실질적으로는 건설업자에게 도급 시공하는 사례가 많음.
- 부가가치세 대상이 되는 국민주택규모 이상의 주택과 주거 이외의 건축물에서 탈세가 광범위하게 이루어지고 있으며, 무면허 건설업자의 소득세도 탈세되고 있음.
- 현행과 같이 위장 직영을 방치할 경우, 적법하게 건설업 등록을 필하지 않은 무면허 건설업자의 도급 시공이 늘어나면서 주거용 661㎡ 이하, 비주거용 495㎡ 이하 건축물에서 부실시공에 대한 우려가 높아질 수밖에 없음.
- 또, 부실시공이 이루어졌다고 하더라도 건축주가 직접 시공한 것으로 신고되어 있기 때문에 실질적인 부실시공을 행한 행위자(건설업자)는 각종 처벌에서 벗어나게 되어 위법 건축물을 양산시키는 근본적인 원인이 되고 있음.

- 건축주가 직접 시공을 하는 상태에서 설계자가 감리자를 겸할 경우, 감리 대상인 시공자가 건축주(owner builder)이기 때문에 엄정한 감리가 어려움.
- 건축주 직접(혹은 직영) 시공시에는 건축주가 하자담보책임을 부담해야 하는데, 분양 건축물이거나 매매가 이루어진 이후에는 건축주가 하자담보책임을 기피하는 사례가 많으며, 하자담보책임을 실질적으로 이행하기 어려움.
- 건설업등록업자에 적법하게 도급 시공을 한 경우에는 「건설산업기본법」이나 「주택법」에서 정한 하자담보책임기간 내에서 하자보수가 원활히 이루어지는 것이 가능

■ 건축주 직영 시공은 분양 목적이 아닌 실거주용으로 한정함이 바람직

- 시공능력이 없는 건축주나 무면허 건설업체에 의한 부실시공 및 소비자 피해를 방지하기 위해서는 ‘건축허가’ 대상이 되는 건축물은 건설업 등록업자에게 도급하여 시공하도록 의무화하는 것이 필요
 - 특히, 분양 목적으로 건축하는 주택이나 건축물의 경우 하자담보책임자를 안정적으로 확보하고, 무면허업자에 의한 부실시공 및 안전사고의 위험성을 낮추기 위해서는 건설업 등록업자에게 시공토록 의무화하는 것이 요구됨.
 - 또, 다수의 근로자가 생산 활동을 하거나 위험시설 등이 설치될 수 있는 공장, 작업장, 창고 등은 넓은 의미의 다중이용시설로 볼 수 있으며, 따라서 ‘건축허가’ 대상 규모 이상의 공장 등은 건설업 등록업자의 시공 참여가 바람직함.
 - 유사한 사례로서 건축 설계의 경우, ‘건축허가’ 대상 건축물은 ‘건축사’가 설계하도록 의무화하고 있으며, 2007년 이후로는 범위를 넓혀 ‘건축신고’ 대상 건축물도 ‘건축사’가 설계하도록 규제를 강화한 바 있음.
- 건축주 직접 시공의 허용 범위는 건축신고대상 건축물로서 분양 목적이 아닌 실거주용으로 한정하고, 시공 능력을 갖춘 건축주에 한하여 제한적인 허용 필요
 - 외국의 사례로서 캐나다의 경우, 건축주 직접 시공을 허용하되, ‘개인적 사용을 위한 주택’으로 제한하고 있으며, 분양이나 매매용 주택 등 제3자를 위한 건축 행위를 할 때는 반드시 라이선스를 가진 건설업자가 시공해야 하며, 주택보증보험에 가입하도록 규제하고 있음.

최민수(연구위원·mschoi@cerik.re.kr)

「국가계약법」 시행령·시행규칙 개정안 공포

- 순수내역입찰제 도입·최저가낙찰제 확대 등 시행 예정 -

■ 7월 21일 공포, 10월 22일 시행

- 「국가계약법」 시행령 주요 개정안은 PQ 심사 및 대상의 자율화, 순수내역입찰제 도입 및 물량산출제도 개선, 현장설명 참가 임의화, 경쟁이 가능한 수의계약 사유를 제한 경쟁으로 전환, 최저가낙찰제 확대 등임.
- 주요 시행규칙 개정안은 PQ심사시 계약이행의 성실도 평가시 고려요소 규정 정비, PQ 심사시 절차규정 명확화, 입찰에 관한 서류 규정의 정비, 현장설명 미참가 업체의 입찰 참가 허용, 연대보증인 제도 폐지에 따른 조문정리 등임

■ PQ 대상 및 기준의 자율화

- 현재 추정가격 300억원 이상 공사, 추정가격 200억원 이상 공사 중 고난이도 공사(18개)는 PQ실시를 의무화하고 있으나, 앞으로는 최저가낙찰제 공사만 PQ 실시를 의무화하고, 기타 공사 및 용역 등에 대해서는 발주기관에서 결정
 - 또 현재 기획재정부장관이 PQ 항목 및 항목별 배점 등 심사기준을 일률적으로 정하고 있는 것을 발주기관이 계약의 특성에 따라 심사항목 및 배점 등을 자율적으로 결정할 수 있도록 개정(계약이행의 성실도 항목 반드시 반영)
 - 개정 이유는 공사기술 환경 등이 급변하는 상황에서 PQ 대상 및 기준을 일률적으로 규정하는 것은 불가능하다는 점을 감안한 결과임.

■ 순수내역입찰제 도입 및 최저가낙찰제 확대

- 현재 모든 공사에 대해 발주기관이 물량내역서*를 작성하여 열람·교부하고 업체가 이를 수정하는 것은 금지하고 있으나, 앞으로는 업체가 물량내역서를 수정할 수 있도록 하고 그 대상을 단계적으로 확대

* 공사에 투입되는 자재의 양을 계산한 내역서.

- 물량내역서를 아예 교부하지 않는 순수내역입찰제도도 모든 공사에 대해 허용하되, 임의적으로 도입하여 철도공사 등에서 시범 실시
- 물량내역수정제도는 업계의 준비기간을 감안, 단계적으로 확대할 계획
- 현재 추정가격 300억원 이상 공사로 정하고 있는 최저가낙찰제 적용 대상을 2012년부터 추정가격 100억원 이상 공사로 확대(시행 시기 2년 유예)

■ 계약보증금 면제 대상 확대 및 연대보증인제도 폐지

- 계약보증금 면제 대상을 거래규모 증가, 물가상승 등을 감안, 현행 계약금액 3천만원 이하에서 5천만원 이하로 확대
- 현재 최저가낙찰제 대상 공사는 공사이행보증만 허용돼 있으나, 여타 공사는 연대보증인, 계약보증을 이용한 보증이 가능함.
 - 앞으로는 모든 공사에 연대보증인제도를 폐지하여 턴키·대안 입찰공사도 공사이행보증만 허용하고 적격심사 대상공사는 15% 계약보증 또는 공사이행보증 중에서 선택하도록 하고 2011년부터 시행

■ 지역의무공동도급제도 적용 대상 확대

- 지역의무공동도급 대상 공사의 범위는 지난 해 말까지 고시금액(76억원) 미만에 대해 적용된 후, 올 1월부터 50억원 미만으로 조정되었으나 다시 76억원 미만으로 확대

■ 부정당업자 제재 관련 사업주 등의 면책 규정 신설

- 계약상대방 등의 대리인·지배인 기타 사용인이 행한 부정당행위에 대해서도 입찰참가 자격을 제한하고 있으나, 이를 대리인·지배인 기타 사용인의 행위로 제한
 - 계약상대자 등이 사용인의 행위에 대해 상당한 주의·감독을 게을리하지 아니한 경우에는 면책하여 책임주의 원칙 반영

강운산(연구위원·wskang@cerik.re.kr)

건설산업 도약 위해선 신성장동력 적극 발굴 필요

- 녹색건설·초고층빌딩·초장대교량 등에 주목해야, 북한 건설시장 진출도 유망 -

■ 녹색건설, 초고층빌딩, 초장대교량 등 새로운 건설상품에 주목해야

- 주요국은 글로벌 경제위기로 인한 경기침체를 극복하기 위해 경기부양 및 일자리 창출 효과가 큰 SOC에 녹색 산업을 접목시켜 녹색을 통한 성장을 추진
 - 우리나라도 2008년 8월에 ‘저탄소 녹색성장’ 비전을 선포하고, 9개 핵심사업(39.4조 원)* 및 27개 연계사업(10.7조원) 추진 중
 - * 4대강 살리기 및 주변 정리사업, 녹색 교통망 구축, 녹색국가 정보 인프라 구축, 대체 수자원 확보 및 친환경 중소댐 건설, 그린카청정에너지 보급, 자원 재활용 확대, 산림 바이오매스 이용 활성화, 에너지 절약형 그린 홈오피스 및 그린스쿨 확산, 쾌적한 녹색 생활공간의 조성

〈‘녹색성’에 따른 건설상품군〉

고도녹색군(High Greening Group)	중간녹색군(Fair Greening Group)	하위녹색군(Low Greening Group)
·풍력발전소 ·태양광/태양열 발전소 ·조력발전소 ·폐기물 연료화 시설 ·조류 및 파력 발전소 ·바이오매스 시설 ·원자력 발전소 ·음식물쓰레기 / 축산분뇨 / 슬러지 처리시설	·Oil & Gas 플랜트 ·철도/경전철 ·도양정화시설 ·열병합 발전소 ·지역(집단) 냉난방 ·수처리시설(오수 / 우수 / 지하수 / 해수 등) ·수력발전소 ·하천정비/생태하천 ·수자원확보시설(물공급/상하수도)	·주택, 공동주택(단지) ·사무용/상업용 건물 ·학교/공공시설/병원/호텔 ·체육시설 ·일반산업공장 ·철강 및 비철강 플랜트 ·시멘트, 제지, 자원재광시설 ·화공(석유화학, 일반화학) 플랜트 ·도로/교량/공항/항만/조선소 ·화력발전소/복합발전소/송배전 시설

주 : 1) High Greening Group : 현재 높은 ‘녹색성’을 갖고 있는 대표적 녹색건설상품
 : 2) Fair Greening Group : 어느 정도의 ‘녹색성’을 갖고 있으나 개선이 필요한 녹색건설상품
 : 3) Low Greening Group : ‘녹색성’은 낮고 CO2 배출량이 많아 기술개발 및 투자가 필요한 녹색건설상품
 자료 : 한국건설산업연구원(장현승, 2009. 3)

- 세계 초고층(50층 및 220m 이상) 건축시장은 1990년대 이후 아시아 지역, 2000년대는 중동에서 주로 건설, 현재 공사 중인 초고층빌딩의 30% 이상이 중동에서 발주
 - 세계 초고층시장은 2010년에 50조원 규모로 추정(한국초고층건축학회), 우리나라의 초고층시장은 전체 발주 규모 중 20%인 10조원 정도로 성장
- 세계 각국은 초장대교량 건설을 통해 지역 간 균형 발전을 도모하고 초장대교량 기술 개발을 적극 추진 중
 - 우리나라는 제4차 국토종합개발(2000~2020)에서 환황해축과 환남해축의 개발 추진, 이와 관련한 연륙연도교 건설시장 확대 예상

〈2020년 대표 건설상품〉

구분	Trend Driven	Technology Driven	Owner Driven
	녹색	신기술·융합	개념확장·New Paradigm
토목	·수자원 확보 및 하천의 수질 개선 ·하천 복원 및 인공하천 조성	·최첨단 교통시설 ·초장대교량 ·대단면, 대심도 터널/수도권 대심도철도 ·해저하저터널/한중 해저터널 ·고성능 초고속도로/한반도 초고속도로	·철의 실크로드/TSR, TCR 등 대륙횡단철도 ·아시아고속도로 ·경부고속도로 복층화
건축	·장수명 공동주택 ·에너지자립형 태양열 건축물 ·자연친화 복합휴양단지	·고성능 업무용 빌딩 ·하이브리드형 전천후 문화관 ·플러그 인 시티(공동주택)	·초고층 빌딩
토목+건축	·초고층 태양열 집진 타워 ·공항, 항만 겸용 하이브리드공항	·무인시공 건설현장	·장대교량 주탑을 이용한 콤플렉스
도시	·도시와 도심의 개발 ·녹지확충을 위한 지하도시 건설 ·Eco-City	·U-City	·섬도시(인공섬)
해양	·기가 플로트 ·부유식 조력발전소	·부유식 교량	·부유식 넘비(협오)시설
기타	·차세대 신개념 에너지 시설 ·구역형 집단에너지 공급사업 ·플랜트사업 해외 진출		

자료 : 한국건설산업연구원, 김우영, 2010. 3.

■ 해외건설의 다변화·다각화 필요

- 해외건설의 안정적 추진을 위해서는 수주지역을 기존의 중동지역에서 아프리카, CIS, 남미, 북미 등의 진출 지역 다변화 필요
 - 세계 3대 건설시장(북미, 유럽, 아시아)의 건설 화두는 ‘녹색건설’이 부각될 전망
 - 공종별 수주는 현재의 석유가스관련 플랜트 시설 중심에서 원자력발전소, 고속철도 등의 녹색건설상품 등으로 다각화 필요

■ 북한 건설시장의 진출도 유망

- 북핵 문제 해결, 북한의 개방, 남북긴장관계 해소 등이 이뤄질 경우 북한 내에서 대규모 건설 수요가 발생할 것으로 예상
 - 북한 경제발전을 위해 우선 추진해야 할 인프라시설의 건설자금은 약 30조원 규모 추정
 - 북한 건설시장의 진출은 국내의 한정된 건설수요를 확장하는 것으로 건설산업의 새로운 성장동력을 북한에서 찾을 수도 있음.

박용석(연구위원·yspark@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의·세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
7.28	지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> ■ 무역투자실 투자정책과 주최 ‘서비스 FDI(해외직접투자) 촉진대책 중 SOC 분야 외국인 투자유치 촉진방안’ 검토회의에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 서비스 FDI 촉진대책 중 SOC 분야 외국인투자유치 촉진방안 초안 관련, 민자사업에 대한 외국인투자현황과 민자사업의 정책개선방안 제시
	토지주택공사연구원	<ul style="list-style-type: none"> ■ ‘보금자리주택 관련 전문가 자문회의’에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 보금자리주택정책에 대한 전문가 의견 수렴
7.29	국회TV	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국회TV 프로그램 ‘집중토론 여의도 1번지’의 전문가 인터뷰에 건설경제연구실 두성규 실장 참여 - 최근의 주택시장 동향과 향후의 정책 방향성에 대한 의견 개진

■ 신규발간물 현황

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	건설공사 시공자 제한규정의 합리적 개선방안	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건설산업기본법」에서는 주거용 661㎡(200평), 비주거용 495㎡(150평) 이하 소규모 건축공사 및 창고·조립식공장 등의 경우 건설업등록업체를 배제한 채 건축주 직접 시공을 허용하고 있어 부실시공과 소비자 피해가 우려됨. ■ 시공 능력이 없는 건축주나 무면허 건설업체에 의한 부실시공 및 소비자 피해를 방지하기 위해서는 ‘건축 허가’ 대상이 되는 건축물은 건설업 등록업자에게 도급하여 시공하도록 의무화하는 것이 필요 ■ 건축주 직접 시공의 허용 범위는 건축 신고 대상 건축물로서 분양 목적이 아닌 실거주용으로 한정하고, 시공능력을 갖춘 건축주에 한하여 제한적으로 허용 필요

■ 신규과제 발령

과제명	주요 내용
직할시공제 도입과정과 현황진단	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「보금자리특별법」을 통한 직할시공제 도입 및 시범 사업 추진 과정상에 서의 이슈 정리 및 분석 ■ 직할시공제 시범 사업의 발주, 계약, 추진 체계 등의 조사 및 분석을 통해 그간 논의가 되어 왔던 이슈에 대한 적용 현황 조사 및 분석 ■ 하자 보증 등 연구진에 제기한 이슈들에 대한 해결방안 추적 및 시범사업 현황 분석을 통해 연구진에서 제기한 직할시공제의 실효성 및 타당성에 대한 검증 및 해결 방안 제시
BIM 도입 및 적용현황과 향후 과제	<ul style="list-style-type: none"> ■ BIM(Building Information Modeling)은 건설프로젝트의 기획단계부터 유지관리 단계에 이르는 전생애주기에 걸쳐 발생하는 건설정보를 통합적으로 관리할 수 있는 기반을 마련함으로써 건설생산체계를 혁신할 수 있는 도구로 인식되고 있음. ■ 턴키 프로젝트 등에서 BIM으로 발주된 사례조사와 발주 기준 및 사업추진 체계 분석 및 정부의 BIM 가이드라인 및 기준 개발 추진 현황 조사 ■ BIM의 활용과 도입에 관한 적절한 대응방향을 잡지 못하는 건설기업의 대응 가이드라인 제시 및 제도적 차원의 지원방안에 관한 구체적인 사안 제시

주택활성화대책, 실효성이 중요하다

국내 경기가 2008년 말의 글로벌 금융위기 이후 빠른 회복세를 보이고 있다. 다만, 국민들의 경기체감 수준은 이에 미치지 못하고 있는데, 주택시장 침체가 주요 원인 중 하나라는 것은 누구나 공감하는 부분이다. 주택시장은 현재 미분양적체, 거래실종, 가격급락 등으로 대변될 만큼 침체상태다. 그럼에도 불구하고 이제껏 정책당국은 고사상태에 빠진 주택시장을 방관했다. 각종 경제지표가 그다지 나쁘지 않다는 이유에서였다. 정부가 가격등락이나 거래활성화 등에 일일이 관여하는 것이 바람직하다는 것은 아니다. 그러나 주택시장의 기능이 와해된 상태를 가격안정으로 받아들이는 오류를 범하고 있지는 않은지 살펴봐야 할 것이다. 시장경제질서의 틀을 유지하고 기능할 수 있도록 하는 책임은 정책당국에 있기 때문이다.

주택시장활성화대책이 곧 발표될 것으로 보인다. 발표에 앞서 분양가상한제 폐지와 다주택자양도세감면조치 연장, LTV나 DTI의 완화 등이 집중 논의되고 있다. 양도세한시감면의 연장은 다주택자에 대한 부정적 인식을 벗고 시장에 유동성이 유입되는데 유리하다. 양도세 감면은 수도권 미분양주택 해소에 상당한 효과가 예상된다. 보금자리주택의 공급시기 조절을 통해 민간의 주택공급을 되살리는 방안도 거론된다. 핵심은 DTI 규제 완화다. 그러나, DTI 규제를 완화하는 것만으로 일각에서 우려하는 것처럼 가계부실이 심화되는 것은 아니다.

한국은행 자료에 따르면, DTI 규제가 강화된 이후에도 주택담보대출은 계속 증가하고 있는 것으로 나타났다. 이는 DTI 규제의 실효성 논란을 넘어 금융권의 대출규제라는 높은 문턱에서도 투기적 목적이 아닌 서민들의 실질적인 주택 마련 수요가 여전하다는 것을 방증한다.

외국과 달리 국내 금융시장의 LTV와 DTI 규제는 가계대출의 부실화 가능성을 상당 부분 방지하는 역할이 적지 않았다. 그러나 금융시장이 안정을 찾아가고 있는 지금도 규제가 지속되다보니 주택시장의 자금 흐름을 막아 실물경제의 회복을 지연시키는 등 부작용이 적지 않다. 게다가 DTI 규제는 법률개정 없이도 가능하다. 규제완화로 인한 부동산투기의 재연 조짐이 나타날 경우 언제든지 즉각적으로 대처해나갈 수 있다. 완화로 인한 부작용을 지나치게 우려할 필요가 없다는 이야기다.

시장경제에서도 규제는 더러 필요하다. 그러나 위급할 때 효력이 있던 극약처방이 회복된 뒤에는 오히려 몸을 상하게 할 수도 있다. 각종 시장규제를 완화하고 해제한다고 해서 당장에 시장이 회복되지는 않겠지만 꼬인 실타래를 푸는 단서는 충분히 될 수 있다. 규제유지의 명분보다 시장정상화와 신뢰회복에 대한 고민이 더욱 필요한 때이다. <매일경제, 2010. 7. 22>

김흥수(원장:infra@cerik.re.kr)