

## 제298호(2011. 2. 21)

---

### ■ 경제 동향

- 2010년 국내 건설수주 13.0% 감소

### ■ 정책 · 경영

- 자가보유정책, 주택소비 지원으로 전환해야
- 2.11대책, '전세자금 지원'과 '임대주택 공급 유도'에 중점

### ■ 정보 마당

- 계속되는 暴寒으로 공사 진행에 차질, 철저한 대비책 필요

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논란 : 건설 경기를 살려야 하는 이유

## 2010년 국내 건설수주 13.0% 감소

- 4/4분기 급락세가 침체 주도, 공중별로는 주택과 토목 수주 부진 -

### ■ 4/4분기 급락세로 전년 대비 13.0% 감소

- 2010년 국내 건설수주는 4/4분기의 극심한 부진으로 전년 대비 13.0% 감소한 103조 2,298억원을 기록함.
  - 1/4~3/4분기까지 국내 건설수주는 비교적 양호(-0.5~1.0%)하였으나, 4/4분기에 전년 동기 대비 33.9% 급감함. 4/4분기에 공공수주가 전년 동기 대비 43.2% 감소하였으며, 민간수주도 28.4% 감소함.
  - 결국, 건설수주 누적치 증감률이 9월 말까지 플러스(+) 0.2%에서 12월말까지 마이너스(-) 13.0%로 전환하여 4/4분기의 수주 하락이 2010년 건설수주 침체를 주도함.
- 2010년 4/4분기 수주가 급락한 것은 예년과는 달리 12월의 공공공사 발주 집중 현상이 없었고, 민간 주택수주 중 높은 비중을 차지한 재개발·재건축 수주가 4/4분기에 감소했기 때문임.
  - 공공수주는 토목과 건축 모두 1/4~4/4분기까지 감소세를 지속해 왔음.
  - 특히, 2002~09년까지 12월에 평균적으로 7.1조원의 공공수주가 발생하였으나, 2010년 12월에는 12월 수주로는 10년 내 최소치인 5.2조원에 불과했음.
  - 한편, 민간 주택수주도 4/4분기에 57.3% 급락, 4/4분기 수주로는 9년 내 최저치인 7.2조원에 그쳐, 전체 수주 침체에 일조함.
  - 이는 2010년 주택수주 중 절반 이상의 비중을 차지한 재건축·재개발 수주가 서울시의 공공관리자제도 시행으로 4/4분기에 전년 동기 대비 48.0% 감소하였기 때문임.

### <2010년 건설수주 추이>

(단위 : 전년 동기비 %, 백억원)

구 분		총계	공공						민간				
			토목	건축	주택		비주택		토목	건축	주택		
					주택	비주택					주택	비주택	
증감률	1/4	-0.5	-12.6	-10.7	-18.2	-25.6	-14.0		14.2	-8.2	19.7	-1.6	52.1
	2/4	0.1	-50.7	-60.7	-16.0	-24.6	-8.0		108.4	148.7	100.1	106.6	93.0
	3/4	1.0	-11.6	-8.0	-18.1	-37.8	0.3		10.9	1.0	14.0	8.0	25.1
	4/4	-33.9	-43.2	-49.1	-28.0	-48.8	-5.7		-28.4	40.1	-42.5	-57.3	-7.5
	1/4~4/4	-13.0	-34.6	-39.8	-20.5	-35.8	-6.9		7.9	37.5	1.0	-15.2	31.0
금액	1/4~4/4	10,323.0	3,823.7	2,575.0	1,248.7	473.8	774.9		6,499.3	1,563.1	4,936.2	2,687.6	2,248.6

자료 : 대한건설협회

## ■ 주택 및 철도·궤도 수주 감소세 두드러져

- 2010년 수주를 세부 공종별로 나눠볼 때 건축의 경우 주택수주의 감소가 두드러짐.
  - 주택수주는 전년 대비 21.9% 감소, 사무실 점포 수주도 9.5% 감소하여 부진하였음.
  - 반면, 공장 및 창고, 관공서 수주는 각각 전년 대비 69.8%, 24.4% 증가해 호조를 보임.
- 토목공종의 경우, 발전 및 송전, 기계설치 등 플랜트 수주가 증가했으나, 도로와 철도 등 대부분의 수주가 전년 대비 절반 이상 감소함.
  - 도로 및 교량, 철도 및 궤도 수주는 각각 전년 대비 50.4%, 73.0% 감소하고, 치산치수 수주 또한 4대강 사업 발주 완료로 63.4%가 급감함.
  - 발전 및 송전, 기계설치 수주는 각각 167.8%, 35.9% 증가함. 신울진원전 수주의 영향과 경기회복에 따른 제조업 설비투자 확대에 플랜트 관련 수주가 증가하였음.

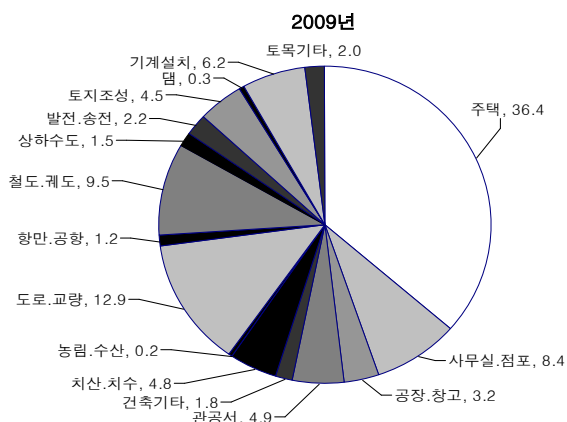
<2010년 세부 공종별 수주 증감률>

(단위 : %)

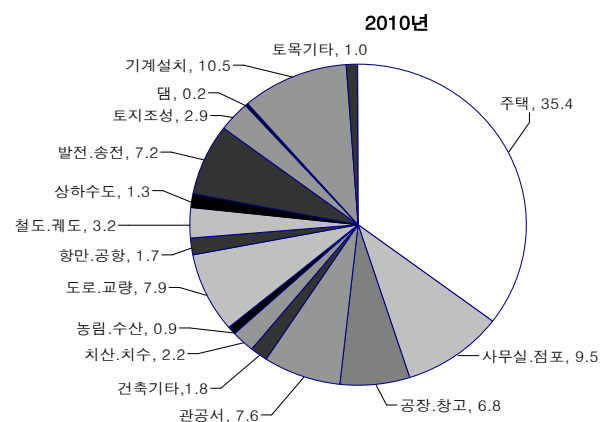
구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	치산 치수	토지 조성	발전 및 송전	기계 설치
2010년	-21.9	-9.5	69.8	24.4	-28.5	-50.4	-73.0	-63.4	-47.5	167.8	35.9

- 2009년과 2010년 수주의 비중 차이를 비교할 경우 철도 및 궤도 수주 비중이 가장 크게 감소(-6.3%p)했으며, 도로 및 교량(-4.9%p)과 치산치수(-2.6%p) 수주의 감소가 컸음.
  - 반면, 발전 및 송전 수주의 비중이 가장 크게 증가(+5.1%p)했으며, 기계설치 수주 비중(+4.3%p)과 공장 및 창고(+3.6%p) 수주 비중의 증가 또한 두드러짐.

<세부 공종별 수주 비중 변화 추이>



자료 : 통계청



박철안(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

## 자가보유정책, 주택소비 지원으로 전환해야

- 주거교체, 주거환경 개선 등 다양한 선택권 부여 및 자가거주 촉진정책 필요 -

### ■ 1세대 1주택 보유 촉진정책 효능 상실

- 우리나라의 자가보유정책은 1세대 1주택 보유 촉진정책 위주로 구성되어 주택이 절대적으로 부족한 시대에는 유효하였으나 이제는 그 효능이 상실되고 오히려 다양한 문제점을 드러내고 있음.
- 지금까지 신축주택 구매 중심으로 운영되어 왔으며 무주택 우선공급, 1세대 1주택 공급원칙, 1가구 1주택 양도세 감면 등은 공급을 확대시키는 긍정적인 효과를 가져왔으나 실제 거주 목적보다 자산 증식의 수단으로 활용된 측면이 강함.
- 현재 운영되고 있는 자가보유 촉진정책들도 계층별 다양한 주택 수요를 충족하는 프로그램의 부재, 제도 간 역할 분담의 모호성 등 운영상의 경직성으로 효과도 점차 감소하고 있음.

### ■ 주택소비 지원을 위한 자가보유정책으로 전환 필요

- 주택시장 변화에 발맞추어 우리나라의 자가보유정책은 자가 거주, 교체 지원 등 주택소비를 지원하는 내용으로 정책을 전환해야 함.
- 특히, 중산층에 대한 주거복지정책이 미흡함에 따라 중산층에 대한 원활한 주거 교체와 주거환경 개선에 대한 다양한 선택권을 부여하고 동시에 자가 거주(home occupied)를 촉진하는 정책이 요구됨.
- 또한, 보유 주택 수 중심의 정책보다 거주 주택에 대한 세제 및 금융 지원 등을 통해 실제 거주 목적 주택의 원활한 교체와 주거환경 개선 노력에 대한 지원(양도세 이연 및 공제를 통해 주택 교체를 지원할 필요가 있음)이 이뤄져야 할 것임.
- 즉, 주택의 유지 관리 및 리모델링에 수반되는 비용에 대한 공제, 거주 주택에 대한 모기지 우대(금리, 상환 조건 등을 비거주 주택과 차별) 등 신축주택 구매자가 아닌 기존 주택 보유자에 대해서도 거주 주택에 대해서는 다양한 금융 및 세제지원제도를 개발할 필요성이 큼.

## ■ 미국, 주택금융정책과 동시에 세제 차원에서 자가보유정책 추진

- 미국의 자가보유정책은 주택금융정책뿐만 아니라 세제 차원에서도 자가 보유와 자가 거주를 지원하고 있으며 다양한 프로그램을 통하여 계층별 주거 지원을 실현하고 있음.
  - 미국도 과거에는 우리나라와 같이 주택대출방식이 단기·일시상환 형태로 이뤄져 대공황 등 경제 위기가 발생하였을 때 대규모의 주택 차압과 금융권의 부실 등이 발생
  - 이를 해결하기 위해 연방정부가 적극적으로 주택금융시장에 개입하게 된 것이 주택금융 발달의 시작임.
  - 이후 루즈벨트 정부는 장기 및 분할 상환, 고정금리 등 현대적인 주택금융시스템을 마련하였고 2차 모기지 시장의 형성을 통해 유동성 공급 체계를 구축함.
  - 1940년대에는 제대군인을 위한 주택금융을 지원하는 한편, 저소득계층 등 주택모기지 지원 대상을 확대하여 복지 국가적 프로그램으로서의 자가 보유 확대정책을 추가하게 되었고 1980년대 들어서는 주택모기지의 수요를 충족하기 위해 공공뿐만 아니라 민간 MBS(Mortgage-Backed Securities : 주택담보부대출채권) 발행으로 확대됨.
  - 1990년대 중반 이후 클린턴정부 시기에는 저소득계층 및 소수인종을 위한 다양한 자가보유촉진정책을 시행하여 자가 보유율이 급격히 상승하는 계기를 마련함.

## ■ 자가 보유 정책, 주거안정과 복지증진을 위해선 여전히 유효

- 금융위기 이후 전 세계적으로 금융규제 및 감독 기능이 강화되면서 중·서민층 자가보유 지원정책에 대한 부정적인 시각이 확대되었음. 그러나, 국민들의 주거안정과 복지증진을 위한 다양한 자가 보유 및 자가 거주를 지원하는 정책은 여전히 유효함.
  - 금융 규제는 금융기관의 건전성 강화에는 기여할 수 있으나 직·간접적으로 자가보유 지원책을 받아야만 주택 구입이 가능한 계층에서는 주택 구매가 더욱 어려워질 수도 있음.
  - 또한, 주택(부동산) 자산의 격차가 소득 및 계층 격차로 확대 재생산되는 악순환을 막기 위해서 중·서민층에 있어서는 거주 목적의 자가 보유를 통한 건전한 재산 증식 과정을 유도하는 것은 사회 안정에도 기여할 수 있음.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 2.11대책, ‘전세자금 지원’과 ‘임대주택 공급 유도’에 중점

- 중소형 수요 쏠림 현상의 완충 유도에 긍정적, 단기적 효과는 크지 않을 듯 -

### ■ ‘전세자금 지원’과 ‘임대주택 공급 유도’에 중점

- 국민주택기금 등을 통한 전세자금 지원 확대
  - 연소득 3천만원 이하 무주택 세대주에게 지원되는 서민·근로자 전세자금의 호당 지원 한도 확대(6천만원→8천만원), 금리 인하(연 4.5→4.0%) 계획
  - 전세자금 지원 대상 주택 확대(수도권과밀억제권역 내 전세보증금 8천만원→1억원 이하)
  - 주택금융신용보증기금 전세자금 대출보증 규모 확대(2010년 5.8조원→2011년 7조원)
- 민간 임대주택 공급을 위한 세제 및 자금 지원 확대
  - 매입 임대사업자에 대한 세제지원(양도세 중과완화, 종부세 비과세 등) 요건인 호수, 기간, 규모, 취득가액 등 기준 대폭 완화
  - 공모형 리츠 등이 일정비율 이상 임대주택(기준시가 6억원 이하, 149㎡ 이하)에 투자하는 경우 배당소득에 대해 한시적 과세 특례 적용, 취득세 감면 확대(30%→50%)
  - 건설사가 2년 이상 임대한 준공후 미분양주택을 취득하거나 준공후 미분양주택을 취득하여 5년 이상 임대하는 경우 취득세 및 양도소득세를 50% 감면할 예정
  - 5년 임대주택에 대해 올해 말까지 지원 한도 상향 조정, 금리 인하, 임대보증금 상한 규제도 완화
- 공공 임대주택 공급 지속 확충 계획
  - 보금자리 임대주택(2011년 11만호) 조기 건설·공급, 수도권에서 재개발시 적용되는 임대주택 건설 비율(현행 17%)도 지자체가 20%까지 상향할 수 있도록 함.

#### < 매입 임대주택 세제 지원 대상 >

구분	호수		기간		면적		취득가액		지역	
	현행	개선	현행	개선	현행	개선	현행	개선	현행	개선
서울	5호	3호	10년	5년	85㎡이하	149㎡이하	3억원 이하	6억원 이하	(양도세) 동일 시·군	수도권내
경기 인천	3호		7년		85㎡이하		6억원 이하		(종부세) 동일 시·도	
지방	1호	좌 동	7년		149㎡이하		3억원 이하	좌동	지역제한 없음	좌 동

## ■ 효과 : 대형 주택으로의 전세수요 이동 경로 마련

- 금융위기 이후 중·소형 주택으로 수요가 빠르게 이동하면서 중·소형 주택을 중심으로 전세가격을 급등시킨 측면이 존재함.
  - 중·소형 주택의 전세가격 상승세가 비교적 높게 나타나고 있음(2010년 아파트 전세 가격변동률 : 소형(60㎡ 이하) 10.57%, 중형(85㎡ 이하) 9.69%, 대형(85㎡초과) 7.51%).
  - 2009년 이후 대형 주택 공급이 큰 폭으로 증가하였으나, 수요의 중·소형 집중과 미분양·미입주로 인하여 실질적인 공급 효과를 발휘하지 못함.
- 중·소형에 집중되어 있는 전세수요를 대형 주택으로 이동시켜 전세가격 안정과 미분양·미입주 문제 해결을 위한 경로를 마련한 점은 긍정적으로 판단됨.
  - 지금까지 수도권 임대주택의 세제 및 자금 지원은 85㎡ 이하에 한정적으로 적용됨에 따라 전세 수요를 더욱 소형으로 집중시키는 효과를 발휘함.
  - 임대주택 지원 기준을 145㎡ 이하, 6억원 이하로 확대한 것은 전세 수요의 대형 이동을 통한 소형주택 전세가격 안정 및 대형 미분양 해소를 위한 경로를 마련하였다는 점에서 긍정적임.

※ 2010년 12월 현재, 대형 미분양주택은 5만 4,090호에 달하고 있고 전체 미분양주택 중 61.0%에 이룸.

## ■ 한계 : 매매시장 활성화 없이 전세가격 안정 쉽지 않아

- 현재 전세가격 상승이 주택 매매 지연에 따른 전세 수요 증가의 영향력이 크나, 1.13 대책에 이어 공급과 자금 지원으로 정책 대상이 한정됨.
  - 매매시장 활성화를 통한 전세 수요의 매매 수요 전환은 전세시장에서 전세 수요를 감소시켜 전세 공급과 유사한 효과를 발생시킬 수 있음.
  - 또한, 전세자금 지원은 단기적으로 서민층의 주택임차자금 부담을 경감시켜주나, 중장기적으로는 전세가격을 상승시키는 효과를 발생시킴.
- 2.11대책은 주택 수요의 중·소형 쏠림 현상을 일부 완충할 수 있을 것으로 판단되나, 현재 전세시장의 구조적 특성상 단기적 효과를 발휘하기는 어려울 것으로 판단됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

엄근웅(연구위원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 계속되는 暴寒으로 공사 진행에 차질, 철저한 대비책 필요

- 올 겨울 공사불능 일수 거의 한 달에 달해, 건설산업 전반에 걸친 영향 분석 시급 -

### ■ 1월 평균 영하 7.2도, 월평균 최저기온은 영하 10.5도 기록

- 우리나라 올 1월의 월평균 최저기온이 영하 10.5도를 기록.
  - 이는 지난 1960년 이후 1963년 1월의 월평균 최저기온인 영하 13도에 이어 두 번째로 추운 1월의 날씨였음.
  - 또한, 올 1월 월평균 기온도 영하 7.2도를 기록했는데, 이는 1963년 1월의 월평균 기온(영하 9.2도)에 이어 두 번째로 낮은 평균 기온임.

### ■ 최저기온이 -10도 이하일 경우 노천에서의 공사 수행이 불가능

- 우리나라 동절기 기온은 저온으로 지속되는 기간이 비교적 길어서 동절기 공사에 영향을 미치는 주요한 기후인자로 인식되고 있음.
  - 콘크리트 작업의 경우, 일 최저기온이 4도 이하가 되면 한중 콘크리트를 사용하도록 시방서에 규정되어 있으며, 일 최저기온이 영하 3도 이하일 때는 콘크리트 작업을 하지 말 것을 제안하고 있음.
  - 건축공사표준시방서·LH공사전문시방서·서울특별시전문시방서에 의하면, 영하 5도 이하에서는 철골작업의 용접작업이 불가능한 것으로 규정하고 있음.
  - 인간은 생리적으로 영하 7도 이하 환경에 장시간 노출되거나 영하 15도 이하인 경우에는 피부의 체온 조절 기능이 작동하지 않아 동상의 위험성이 높은 것으로 알려짐.
- 따라서, 시방서에서 규정하고 있는 작업 여건과 작업자의 인체 생리적 조건을 고려할 때, 일 최저기온 영하 10도를 공사 불능 기준으로 설정하는 것이 타당하다고 판단함.

### ■ 올 겨울 공사 불능 일수 30일, 과거 20년 평균의 5배에 달해

- 올 겨울 공사불능 일수는 약 30일이 될 것으로 예상되며, 작년(2010년)과 올 겨울의 한과 현상은 과거 20년과는 전혀 다른 양상을 보임.



- 가장 추웠던 해로 기록되는 1963년의 경우 일 최저기온  $-10^{\circ}\text{C}$  이하의 연간 일수가 37일이었음.
- 최근의 겨울 한파 현상은 1960년대와 1980년대의 겨울 한파와 유사한 양상을 보이고 있는데, 과거 관측 자료에 의하면 이러한 동절기 한파는 3~4년 동안 지속되는 추세를 나타냄.
- 따라서, 최근 겨울 한파 현상은 앞으로 몇 년 간 지속될 가능성이 큼.

#### <서울 지역 월별 최저기온 $-10^{\circ}\text{C}$ 이하 일수>

(단위 : 일)

기간	전년도 12월	해당연도 1월	해당연도 2월	합계	비고
2011	7	20	$\alpha$	$27+\alpha$	2월 기온은 미계상
2010	6	10	1	17	
2000~09	1.5	4.2	1	6.7	14(2006년) / 12(2001년)
1990~99	1.3	3.4	0.6	5.3	9(1996년) / 7(1990년)
1980~89	3.9	9.9	4.4	18.2	32(1981년) / 30(1986년)
1970~79	2.7	6.4	2.8	11.9	29(1977년) / 19(1970년)
1961~69	4.3	11.1	6.3	21.7	37(1968년) / 32(1963년)

자료 : 기상청의 과거 날씨 관측자료([http://www.kma.go.kr/weather/observation/past\\_table.jsp](http://www.kma.go.kr/weather/observation/past_table.jsp)) 중 서울지역의 일 최저기온 자료를 분석

### ■ 공사 진행 차질에 따른 대책 마련 시급

- 이러한 겨울 한파 현상에 의한 인한 공사 불능 일수의 증가는 공기가 촉박한 건설 현장에 공사 진행상 많은 문제점을 초래할 것으로 전망됨.
  - 공사 진행 차질에 의한 기성 계획에도 영향을 끼치는 등 건설기업의 경영 차원에서도 적지 않을 영향을 미칠 것으로 예상됨.
  - 또한, 이러한 한파에 따른 작업 가능 일수가 감축되고, 이는 일용직 건설노동자의 가계 수익의 감소로 이어질 것임.
  - 따라서, 기후 변화에 따른 동절기 공사 불능 일수 증가를 반영한 공정계획 수립이 시급하고, 공기지연에 따른 분쟁을 대비하는 관련 계약조항의 점검이 필요한 시점임.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
2.14	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택건설공급과 주최 ‘주택공급제도 개선 TFT 회의’에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>주택사업 승인 인허가 절차의 단축 및 분할 분양제도 개선 등의 자문</li> </ul>
2.16	전국경제인연합회	<ul style="list-style-type: none"> <li>전경련 주최 ‘부정당업자 제재로 인한 중복 처벌 개선을 위한 법령 개정 간담회’에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여</li> <li>공정거래법, 건산법 등에서 처벌된 경우, 입찰참가자격 제한 면제방안 협의</li> </ul>
2.17	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>기획실 주최 ‘예산 집행 효율화 총괄분과 자문회의’에 건설관리연구실 장철기 연구위원 참여</li> <li>예산 집행 효율화 각 분과별 진행 상황에 대한 점검 및 주요 사항에 대한 논의</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>도로국 주최 ‘예산 집행 효율화 도로분과 자문회의’에 건설관리연구실 장철기 연구위원 참여</li> <li>도로 예산 절감 방안 논의 및 자문 수행</li> </ul>

## ■ 연구원 발간물 현황

유형	기관명	주요 내용
이슈포커스	미국의 자가보유 확대정책의 시사점	<ul style="list-style-type: none"> <li>금융위기 이후 전세계적으로 금융 규제 및 감독 기능이 강화되면서 중서민층 자가보유 지원정책에 대한 부정적 시각이 확대되었으나, 국민들의 주거 안정과 복지증진을 위한 다양한 자가보유 확대정책은 여전히 유효함.</li> <li>미국의 주택금융정책은 대공황 직후 현재의 시스템으로 구축되었고 이후 저소득 계층과 소수 인종을 위한 프로그램으로 발전. 주택금융정책뿐만 아니라 세제 차원에서도 자가 보유를 지원하고 있음.</li> <li>우리나라의 자가보유 촉진정책은 운영의 경직성, 수요를 충족하는 다양한 프로그램의 부재, 제도간 역할 분담의 모호성 등 다양한 문제점을 내포하고 있음.</li> <li>중산층의 경우 원활한 주거교체와 주거환경 개선에 대한 다양한 선택권을 부여하고 동시에 자가거주를 촉진하는 정책이 요구되며, 거주주택에 대한 세제 및 금융 지원 등을 통하여 실제 거주 목적 주택의 원활한 교체와 주거환경 개선 노력을 지원해야 함.</li> <li>또한, 주택의 유지 관리 및 리모델링에 수반되는 비용에 대한 공제, 거주주택에 대한 모기지 우대 등 신축 구매자가 아닌 기존 주택 보유자에 대한 다양한 금융 및 세제 지원 제도의 개발이 요구됨.</li> </ul>

## ■ ‘프로젝트 파이낸싱(PF) 실무’ 교육 과정 개설

- 교육과정 : PF에 대한 전망과 동향, 자금 조달, PF 사례 연구, 현금흐름 분석 등
- 교육일시 : 2011년 2월 23일(수)~25일(금), 총 3일간 24시간
- 교육장소 : 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실
- 교육대상 : 건설업체, 유관기관 등 부동산 및 SOC 사업 실무자
- 문의 및 참조 : 교육팀(02-3441-0671) 또는 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

## 건설 경기를 살려야 하는 이유

지난해 경제성장률이 6.1%로 2002년 이래 8년 만에 최고치를 기록했다. 금융위기 속에서 이런 쾌거라 더욱 가치가 있다. 수출 호조와 설비 투자가 활기를 띤 효과가 큰 것으로 나타났다. 반면 건설투자는 마이너스 성장을 해 국민 경제에 기여하기는커녕 오히려 발목을 잡은 것으로 나타났다. 주택 경기가 부진했던 것이 큰 원인이었다.

올해 정부는 경제성장률 5%와 물가상승률 3%를 목표로 하고 있다. 대부분 경제 예측기관이 4% 초반대 성장률을 예측하고 있어 목표 달성이 쉽지 않아 보인다. 특히 유럽발 금융위기와 중국 리스크 가능성, 원자재가격 상승 등을 감안하면 수출이나 설비투자가 기대 이상으로 선전하길 바라기는 어렵다. 이것이 바로 숨은 성장동력으로 건설 부문을 주목해야 하는 이유다.

사회간접자본 관련 정부 예산은 이미 확정되었고 추가적인 재정 지출을 할 수 있는 여건도 아니다. 이에 비해 더 큰 비중을 차지하는 민간 건축 부문은 재정 부담 없이 규제 완화 등 정책을 통해 활성화할 수 있으니, 이야말로 경제 살리기에 가장 적절한 수단이라고 할 수 있겠다. 더욱이 건축 부문은 제조업에 비해 고용과 취업 유발효과가 커 실업문제 해소에도 제대로 한 몫 할 수 있다. 이처럼 여러 측면에서 효용성이 큰 건축경기 부양을 위해 지난해 한시적으로 시행했던 8·29 대책 연장과 분양가상한제 철폐가 시급하다.

지난해 말부터 물가동향이 심상치 않다. 특히 전세금 상승은 서민생활에 큰 부담이 되고 있다. 정부는 올해 초 다각도의 처방전을 담은 전세대책을 발표했다. 하지만 시장에서는 그다지 효과가 크지 않은 듯 치솟기만 하는 전세금 상승 추세는 여전히 수그러들지 않고 있다. 전세물량이 달리는 지역에 공급이 충분하지 않은 데다 주택 규모도 너무 작다는 지적이 있다.

차라리 이미 만들어진 미분양·미입주 물량을 잘 활용하는 것이 전세금 상승세를 잡는 데는 효과적인 수단이 될 수 있을 것이다. 이를 위해서는 부동산 펀드와 리츠 회사, 다주택 소유자를 시장에 끌어들여야 한다. 또 임대사업자에 대한 규제를 완화하고 중대형 규모 임대주택에도 종합부동산세와 양도소득세 혜택을 부여해야 할 것이다.

인구와 가계 구조가 변화하고 있다. 주택을 짓기만 하면 팔리던 시대는 지나가고 있다. 아울러 부동산 가격이 오르기만 하는 것이 아니라 다른 일반재화처럼 내릴 수도 있다는 인식도 확산되고 있다. 건설시장이 선진국과 같이 성숙기에 접어들고 있는 것이다. 이제 주택 가격 오르내림에 과민하게 대응하기보다 규제 철폐를 통해 시장을 정상화·안정화시키는 방향으로 나아가는 것이 바람직하다. 이런 노력이 결실을 맺는다면 건설산업이 국가경제 희생과 안정적인 성장토대를 창출하는 역할을 충분히 수행할 수 있을 것으로 믿는다. <매일경제, 2011. 2. 8>

김통수(원장 · infra@cerik.re.kr)