

건설동향브리핑

제541호 (2015. 12. 21)

■ 정책 · 이슈

- 건설업 등록증 불법 대여 근절 방안 모색
- ‘주택담보대출 심사 선진화 가이드라인’ 발표

■ 경영 · 정보

- 2016년 경영전략 수립의 쟁점 및 방향

■ 경제 동향

- 대구 주택시장, 경기 흐름 변화 가능성 엿보여

■ 연구원 소식

■ 건설 논란 : 주택대출 규제 신중해야 하는 이유

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

건설업 등록증 불법 대여 근절 방안 모색¹⁾

- 처벌 강화 · 부당이득 환수 및 검증 시스템 구축 필요 -

■ 건축주를 포함한 공동 처벌 강화

- 최근 건설업 등록증을 불법 대여해주는 업체가 운영되는 등 건설업 등록증 불법 대여가 전문화되고 있음.
 - 대표적인 예는 건설업 등록증 대여업자들이 공동 출자하여 기존의 부실 건설업체를 인수하거나, 신규로 건설업을 등록하여 1~2년 정도 활동한 후 회사를 부도내고 또 다른 회사를 설립하는 형태임.
 - 건축주-무등록업자-설계자 간 다자간 공모(Relational-Specific Commitment)를 통한 건설업 등록증 대여 행위가 사법 당국에 의해 적발된 사건도 발생함.²⁾
 - 이러한 건설업 등록증 불법 대여는 공사 중단, 하자 보수 등으로 인한 분쟁이 발생할 경우에만 대여 사실이 밝혀지는 것이 대다수여서 실제 불법 규모는 심각한 수준일 것으로 추정됨.³⁾
- 따라서 건설업 등록증의 대여금지 규정을 위반한 건설업자 및 알선자는 물론, 공사비 절감을 위하여 위법 행위를 요청 또는 묵인한 건축주에 대해서도 처벌 규정의 신설이 필요함.
 - 처벌 수위에 대해서는 건축주의 공모 또는 묵인 여부에 따라 차등적인 규정 마련

■ 위법행위 기간 동안의 부당이득 환수

- 건설업 등록증의 불법 대여 적발시 위법행위 기간 동안의 불법적인 경제적 이익에 대한 환수 조치가 필요함.
 - 불법 대여 근절에 대한 실효성을 높이기 위해서는 법 위반업체 및 혐의업체에 대한 세무조사 및 상시조사 시스템 구축 등 재발 방지를 위한 행정제재를 고려해야 함.

1) 본고는 나경연(2015), “시장 구조 왜곡하는 불법 면허 대여-근절 방안 없나”, CERIK저널, 한국건설산업연구원의 일부 내용을 요약·정리하였음.

2) 수원지방검찰청, ‘건설업 등록증 대여를 통한 건물 신축 및 불법 용도 변경 건축사범 수사결과’, 2012. 7. 17, 보도자료 참조

3) 김광림 국회의원실 자료에 따르면, 건설업 등록 대여로 연간 2조~3조원대의 매출 누락, 부가세 탈세 규모는 2천~3천억원으로 추정하고 있음.

■ 동일업체 명의의 과다 착공사례 검증 시스템 구축

- 동일한 업체 명의로 과다 착공한 사례를 대상으로 현장배치 기술자의 중복 여부를 확인할 수 있는 시스템 구축 및 정보 공유가 필요⁴⁾
 - 건설업체가 보유하고 있는 기술자로 개설할 수 있는 현장이 한정되어 있으므로 착공 현황에 대한 정보의 관계기관 간 공유로 검증이 가능할 것임.⁵⁾
 - 구체적으로 매년 전국 건축물 착공신고 현황을 시공자의 동일성을 확인할 수 있도록 관련 협회에 제공 → 관련 협회는 착공신고 현황을 토대로 불법 대여 혐의 업체를 선별하여 지자체에 제공 → 지자체는 불법 대여 혐의 업체를 대상으로 조사를 실시하여 혐의 사실 확인함.
 - 사실로 확인되면 건설업 등록 제재, 수사 기관 고발, 세무기관 통보 조치 및 국토교통부에 결과 전달 등 관련기관 간 상호 유기적인 프로세스의 마련이 필요함.
- 건설업 등록 불법 대여 등의 행위로 인하여 등록말소 처분을 받은 경우로서, 위법 행위가 조직적으로 이루어진 경우에는 건설업 재등록이 불가능하도록 조치 필요

■ 건축 인허가나 준공 단계에서 불법 등록 대여에 대한 검증 강화

- 착공신고 단계에서 건설업체와의 도급계약서를 첨부토록 하고, 법적으로 의무화된 현장 배치기술자와 건설업체의 고용계약서 등의 확인 필요
 - 실제 현장배치 기술자에 관한 확인 및 검증 절차를 강화
 - 특히 분양이나 매매 목적의 건축물에서는 불법 등록 대여 여부를 중점적으로 확인
 - 사용승인 단계에서도 해당 건설업체의 직접시공 여부를 확인하고, 건설업체 명의의 하자보증증서가 첨부될 수 있는 제도 환경을 구축

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

4) 대한건설협회의 건축물 착공신고 분석 결과에 따르면, 2011년 기준 연 200건 이상 착공신고 업체가 12개사(총 4,678건)에 달하는 등 건설업 등록증 불법 대여의 가능성이 높은 업체가 발견되고 있음.

5) 「건설산업기본법」상 원칙적으로 현장당 1인 이상의 기술자를 배치하여야 하고, 예외적으로 5억원 미만 공사의 경우 지역·공종 등을 감안하여 3개 현장까지 배치할 수 있음.

‘주택담보대출 심사 선진화 가이드라인’ 발표

- 7.22 대책 후속조치 : 기존대출 · 집단대출 제외, 대출규제 강화로 수요 위축 불가피 -

■ 급증한 가계부채의 잠재적 위험 대응 목적

- 지난 12월 14일, 정부는 ‘주택담보대출 심사 선진화 가이드라인’을 발표함. 빠르게 급증한 가계부채의 잠재적 위험을 선제적으로 대응하고 최소화하기 위한 목적임.
- 저금리 장기화, 전세값 상승, 주택시장 정상화 등의 복합적 요인으로 최근 들어 가계부채가 빠르게 증가하였고, 미국의 금리인상 등 현실화되고 있는 리스크 요인을 감안하면 가계부채의 질적 구조개선은 시급한 과제임.
- 특히, 은행연합회를 중심으로 확정된 ‘가계부채 종합 관리방안(7.22 대책)’의 구체적인 적용방안이 주요 내용임.

■ 소득증빙 강화, 분할상환 유도, 금리상승 가능성 고려, 상환부담 평가 강화

- 대출자의 소득 파악시 객관성이 높은 증빙소득을 우선적으로 활용하여 상환능력 평가의 정확성을 제고함.
- 소득 파악시 원천징수영수증, 소득금액증명원 등 증빙소득을 우선 활용토록 함.
- 증빙소득 확인이 어려운 경우 국민연금, 건강보험료, 신용카드(체크카드 포함) 사용액, 매출액 · 임대소득, 최저생계비 등을 활용하여 소득을 추정토록 함.
- 다만, 집단대출, 3천만원 이하 소액대출은 제한적으로 최저생계비 활용이 가능함.
- 신규 주택구입자금 등은 거치기간 1년 이내의 비거치식 분할상환으로 취급하여 만기시 과도한 상환부담을 미연에 방지토록 함.
- 신규 주택구입용 대출, LTV 또는 DTI가 60%를 초과하는 고부담대출, 주택담보대출 담보물건이 해당 건 포함 3건 이상인 경우, 소득산정시 신고소득을 적용한 대출은 비거치식, 분할상환 대출만 가능함.
- ※ 신고소득 : 신용카드(체크카드 포함) 사용액, 매출액 · 임대소득, 최저생계비 등으로 추정한 소득
- 그러나, 집단대출, 기존 주택담보대출, 불가피한 채무인수 및 생활자금, 일시적 2주택 처분 등 명확한 상환계획이 존재하는 경우는 예외로 함.

- 변동금리 주택담보대출은 금리상승 가능성을 고려하여 대출한도를 산정하고 리스크 관리 및 고정금리 선택을 유인할 계획임.
 - 신규 변동금리 주택담보대출은 앞으로 금리상승 가능성을 감안해 대출한도를 산정함.
 - 상승가능 금리를 감안하여 DTI(Debt to Income)를 산출하고, 상승가능 DTI가 80%를 초과하면 고정금리 대출로 유도하거나 DTI 80% 이하로 대출을 시행
 - 비거치식 · 분할상환과 마찬가지로 집단대출 등은 예외 적용이 가능함.
- 기존에는 대출자의 금융부채 상환부담 평가를 주택담보대출의 원리금 상환액 위주로 평가했으나, 앞으로는 기타 금융부채의 원리금 상환 부담을 고려한 DSR(Debt Service Ratio) 지표를 통해 은행 자율로 사후 관리토록 함.
 - ※ 기존 DTI = (주택담보대출 원리금상환액 + 기타부채 이자상환액) / 연소득
 - 신규 DSR = (주택담보대출 원리금상환액 + 기타부채 원리금상환액) / 연소득
- 이번 선진화 가이드라인에 따르면, 수도권은 내년 2월 1일부터 시행되는 반면, 비수도권은 현재 DTI 규제가 없어 적용 기간이 필요함에 따라 5월 2일부터 시행할 예정임.

■ 부동산시장 충격 완화에 노력… 재고주택 수요 위축은 불가피

- 기존대출과 집단대출을 명확히 예외로 규정하여 부동산시장의 충격을 완화코자 노력함.
 - 1,200조원에 육박하는 가계부채의 절대적 규모 및 높아진 금리인상 가능성 등을 고려하여 가계부채의 질적 구조개선을 통한 선제적 리스크 관리 차원으로 이해 가능함.
 - 7.22 대책 발표 당시의 우려와 달리 재고주택 구입에 한정되어 적용됨에 따라 부동산 시장 충격 완화를 위해 노력함.
- 그러나, 주택 수요자 입장에서는 대출규제 강화로 인식할 수밖에 없어 재고주택을 중심으로 수요 위축이 불가피할 것으로 판단됨.
 - 미국이 금리인상을 시행함에 따라 이번 가이드라인은 금리상승과 금융규제 강화가 동시에 적용되는 효과를 발휘할 것으로 예상됨.
 - 분할상환 및 소득증빙 등은 대출한도를 축소시킬 가능성이 높아 주택 구입자의 수요를 제약할 것으로 판단됨.
 - 시장 충격 최소화 및 적응기간 등을 고려하면 수도권과 지방을 동일하게 5월 2일부터 시행하는 것도 검토가 필요함.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

2016년 경영전략 수립의 쟁점 및 방향¹⁾

- New Normal 시대 : 외부 변화 대비 모니터링 강화 및 포트폴리오 점검 필요 -

■ 저성장 · SOC 예산 축소 · 금리인상 · 가계부채 과다 등 건설경기 불확실성 요인 산재

- 세계 경제의 저성장 전망에 따라 2016년도 국내 경제도 수출 부진, 소비회복 저조 등으로 높은 성장률을 시현하는 데는 한계가 있을 것이라는 전망 우세
 - 2016년도 세계 경제는 미국 경제의 선방에도 불구하고, 중국 경제의 성장 저하, 저유가 지속, 신흥국들의 외환 리스크 지속 등으로 경제성장률이 3%대 수준에 머물 전망
 - 2016년 정부의 소비활성화 대책 등으로 민간 소비가 살아나지 않는다면 국내 경제도 저성장에 머물 전망
 - 미국이 올 12월에 시행한 금리인상과 이후 예고된 금리인상은 시차를 두고 국내 금리가 인상될 가능성을 열어둠에 따라 2016년 하반기 이후 민간 주택시장을 좌우할 또 하나의 변수로 작용할 전망
 - 공공 부문을 좌우할 2016년도 SOC 예산 규모는 23.3조원으로 2015년보다 6% 감소한 수치를 기록. 내년 4월에 예정된 총선으로 상반기에 조기 집행될 가능성이 높음.
 - 다만, 분양시장 외에 뉴스테이와 같은 기업형 임대사업은 2016년 부동산시장의 또 다른 변수로 작용하여 임대시장 활성화의 계기로 작용할 것으로 예상

■ 수익성 소폭 개선... 단, 유동성 경색 가능성 · 회계기준 강화 등 산업구조조정 본격화 예고

- 2015년 주택시장 호황으로 건설업의 전반적인 재무구조는 개선된 반면, 기업별 격차는 더욱 확대된 양상. 특히 신용등급 BBB급 업체들의 경우 현금성 자산의 취약으로 2016년 유동성 위기에 당면할 가능성이 확대됨.
 - 2015년도 2/4분기 건설업의 수익성은 오랜만에 양호한 수치를 기록. 2014년 말 적자를 기록했던 매출액영업이익률과 세전순이익률이 2015년 2/4분기에는 각각 6.3%와 3.3%로 흑자 전환. 영업이익의 증가로 이자보상배율도 3.9배로 상승
 - 단, 신용등급이 낮은 업체들의 경우 내년에 산업구조조정이 본격화되면서 대출제한이 이루어져 자금 조달이 원활치 않은 상황에서 금리인상이 겹치면 재무상 압박을 받을

1) 본고는 지난 11월 3일 한국건설경영협회가 주관한 '2016년 환경변화와 대응 세미나'에서 발제한 내용 중 일부를 정리한 것임.

가능성도 배제할 수 없음.

- 대우조선해양의 빅배스(Big Bath)를 계기로 수주산업의 회계기준 강화에 따른 공사가 공시가 실현될 경우 업계에 미치는 파장이 클 전망

■ 종합심사제의 본격화, 건설 현장 안전관리 대폭 강화된 반면 재건축/리모델링 규제 완화

- 2016년에 공공공사와 관련하여 업체들의 가장 큰 관심사항 중 하나는 종합심사낙찰제도로 기업들 간의 치열한 경쟁 예상. 2015년에 이어 안전관리에 대한 규제는 지속적으로 강화될 전망
- 4대 공사의 시범사업 마무리로 여타 공기기업들도 종합심사낙찰제의 도입을 본격화하여 2016년에는 부산항만공사, 한국전력, 수자원공사, 철도공단 등에서 종합심사낙찰제를 통해 대형 공사를 발주할 예정으로 공사 선점이 중요한 이슈로 부상할 전망

■ 저유가 지속 · 신흥국 외환 리스크 확대 · 달러화 강세 지속… AIIB는 2017년 이후 가시화

- 2016년에도 상당 기간 동안 50달러 내외의 저유가가 지속될 전망으로 우리나라의 2016년 해외건설 수주 전망은 밝지만은 않음. 단, 달러화 강세 지속은 긍정적으로 작용할 전망
- 올해 구체화된 AIIB의 경우 현재 상황을 볼 때, 2016년은 기존 다자간개발은행(Multilateral Development Banks)과의 협조체계 구축 등 기반 강화 시기가 될 전망

<2016년 사업 부문별 전략 방향>

구분	전략 추진 방향
국내 공공	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOC 예산 감소에 대응, 설계 및 시공 VE, 기술제안 등을 위한 엔지니어링 역량 제고를 통한 수주 물량 확보 → Target 상품(공종)에 대한 경쟁력 집중 ▪ 발주처별 종합심사낙찰제 심사 항목 충족을 위한 요건 확보 ▪ 현장 안전관리 강화에 따른 내부 안전기준 강화 및 협력업체 관리강화 ▪ 원가경쟁력 제고 통해 수주경쟁력 강화 및 일정 수준 이상 수익률 확보 노력 필요 ▪ 신수종 상품(바이오, 녹색, 에너지 등)을 위한 기술 개발 등 검토 필요
국내 민간	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기 수주 물량의 관리 강화 → 경제 여건 등 상황변화에 따른 변화 가능성 모니터링 ▪ 금리변동에 따른 자금관리 강화 및 자금조달 여력 확보 ▪ Soft landing을 위한 시나리오별 EXIT Program 마련 → 자금, 조직, 인력 등 투자의 재편 ▪ 수익원의 다양화를 위한 역량 확보 : 시공, 분양 수익 ⇒ 시공+분양+개발+운영 수익별 Portfolio
해외 사업	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신흥국 환변동에 따른 리스크 대응 ▪ 저유가 지속에 따른 시장 다변화 추구하되, 보수적인 접근 필요 ▪ 확대되는 정책지원자금 활용을 통한 진출 방안 모색 ▪ 초대형 프로젝트 보다는 관리역량이 뒷받침되고 리스크 적은 적정규모 프로젝트 위주로 선별 수주 전략 구사 필요

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

대구 주택시장, 경기 흐름 변화 가능성 엿보여

- 과잉공급 우려 속 입주대기 물량도 과다, 지속적 관찰 필요 -

■ 최근 3년 간 분양물량 큰 폭 증가

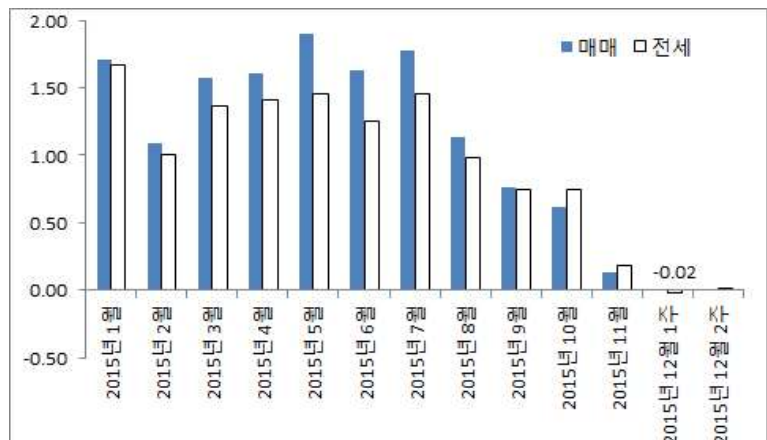
- 대구의 분양물량은 호조세를 보이며, 최근 3년 간 급격히 증가함.
 - 2013년 2만 2,310호, 2014년 2만 6,922호, 2015년 1만 5,881호로, 2000년대 연평균 분양 물량 1만 5,361호를 최근 3년 동안 넘어섬.
 - 특히, 최근 3년 간 분양물량의 53.5%인 3만 4,827호가 달성군에 집중되어 있음.
- 입주물량은 2015년부터 예년 수준을 웃도는 물량이 공급될 것으로 예상됨.
 - 2015년부터 2017년까지 2000년대 연평균 입주물량인 1만 4,393호를 넘어설 것으로 조사됨.
 - 특히, 달성군에 집중되어 있는 2016년 2만 6,459호의 입주물량은 통계 작성 이래 역대 최대치가 될 것으로 전망됨.

■ 아파트 가격 지표, 12월 들어 마이너스로 전환

- 아파트 매매가격은 2013년 이후 연간 10%가 넘는 상승률을 보였으나, 최근 들어 상승 폭이 둔화되면서 12월 들어 주간 변동률이 마이너스(-)를 보임.
 - 아파트 매매가격 변동률은 2013년에 12.4%, 2014년에 13.9%의 상승률을 보이면서 상승세가 지속됨. 그러나, 2015년 5월에 1.9% 상승한 이후 상승폭이 둔화되면서 11월에 0.1%를 기록하였고 12월 들어 달서구, 북구 등에서 (-)변동률을 보이며 보합세를 나타냄.

<대구 지역 아파트 매매가격/전세가격 변동률>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

- 전세가격도 매매가격과 유사한 흐름을 보이고 있으며, 12월 들어 첫 주에 (-)변동률을 보임.
- 2012년부터 연간변동률이 10%를 넘어서며 상승세가 이어졌으나, 2015년 5월에 1.5%를 기록하면서부터 상승률이 서서히 둔화됨. 11월에 0.2%를 나타낸 후 12월 첫 주에 수성구와 동구를 중심으로 (-)변동률을 보임.

■ 기타 지표는 현재 추세 유지

- 아파트 청약경쟁률은 2014년 9월 달성군에서 미달된 이후 지역에 따라 차이가 있지만 지속적으로 높은 경쟁률을 보임.
- 2014년 9월 달성군에서 0.4:1을 보인 이후 지속적으로 1:1을 넘어섰으며, 2015년 9월 수성구에서는 622.2:1이라는 높은 경쟁률을 보임.
- 최근 청약경쟁률이 둔화되고 있으나, 2015년 12월에 분양이 이루어진 달성군, 남구, 동구에서는 모두 3:1을 넘어섬.
- 미분양주택은 지난 9월에 동구를 중심으로 증가세를 보이고 있으나, 준공후 미분양은 전무함.
- 2014년 12월에 1,013호를 기록한 이후 지속적으로 감소하여 2015년 8월에 11호를 나타냈으나, 동구에서 9~10월 사이 111호가 증가하며 121호 수준을 보이고 있음.
- 준공후 미분양은 2015년 8월까지 1호가 있었으나, 9월 이후 소진됨.

■ 과잉공급 우려 속 가격지표 전환, 세심한 시장 관찰 필요

- 대구는 최근 3년 간 급증한 분양물량으로 인하여 많은 입주물량이 예정되어 있는 상황에서 12월 들어 가격지표가 마이너스로 전환됨에 따라 주택경기 국면 전환에 대한 지속적인 관찰이 필요함.
- 주택 관련 지표 중 가격지표가 가장 빠르게 나오지만 최근의 변화만을 가지고 속단하기 어려우므로 추후적으로 나오는 지표에 대한 면밀한 분석과 실제 시장상황에 대한 점검이 필요함.

엄근웅(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12. 11	국토교통부	● 건설정책국 주최, '건설산업 경쟁력 강화 TF 3차 회의'에 건설정책연구실 최민수 실장 참여
12. 14	국토교통부	● 하자심사분쟁조정위원회 주최, '제24차 조정 소위원회'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 하자분쟁조정 심의
12. 17	국토교통부	● 도로운영과 주최, '도로관리산업 육성 간담회'에 건설관리연구실 이영환 연구위원 참여 - 도로관리산업 육성 방안에 대한 논의
12. 18	서울시	● 도시기반시설본부 주최, '안전문화협의회'에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설안전 추진 상황 및 향후 개선 방안 등 논의

■ 최근 발간물 현황

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	민간 건설공사의 공정 계약 체결 유도를 위한 표준도급계약서 개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> ● 국내 건설시장의 지속적인 물량 축소와 함께 민간건설 부문이 시장에서 차지하는 비중이 커짐에 따라 민간건설공사의 추진 과정에서 민간발주자와 건설기업 간의 분쟁도 찾아지고 있는 상황임. ● 국토교통부는 민간건설공사를 발주함에 있어 발주자와 수급인 간에 상호 대등한 입장에서 공정한 계약을 체결하도록 하고, 건설공사 계약의 표준 모델을 보급하기 위하여 '민간건설공사 표준도급계약서'의 작성 및 사용을 권장하고 있음. ● 그러나 민간건설공사 계약에서 활용되지 않거나 고시의 성격으로 인해 변경하여 활용하는 사례가 많음. <ul style="list-style-type: none"> - 민간건설공사 표준도급계약서상 계약 조건의 일부 내용을 발주자의 우월적 지위를 이용해 변경하는 사례가 많고, 계약 조건의 내용이 불명확해 당사자 간 분쟁이 발생하거나 불합리한 조건으로 인해 수급인이 불이익을 얻는 경우도 다수 발생함. ● 민간건설공사 표준도급계약서 활용이 확대됨에 따라 민간건설공사의 선진화를 견인할 수 있도록 지속적인 개선이 필요함. ● 먼저, 민간건설공사 표준도급계약서상의 불명확하고 불합리한 조항들을 개선해나감으로써 계약 당사자 간 공정한 계약 관행이 정착되도록 해야 함. <ul style="list-style-type: none"> - 현행 지체상금률 기준과 관련해서는 공공건설공사 지체상금률 기준으로 명시할 필요가 있으며, 또한 공사 수행 과정에서 예측하지 못한 '불가항력'한 사유 발생에 대해 구체화할 필요가 있음. - 또한, 부적합 시공 발생시 수급인의 책임이 아닌 사항은 명확히 책임 면제를 규정할 필요가 있음.

■ 「CERIK 도서회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물을 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영하고 있음.
- 문의 : 기획조정실 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

주택대출 규제 신중해야 하는 이유

미국의 금리인상과 국내 아파트 과잉공급 우려가 제기되면서 내년도 부동산시장의 향방에 관심이 높다. 내년 주택시장의 수급 상황을 살펴보면, 올해 주택 수요 회복을 이끈 전세 등의 매매 전환 수요는 내년에도 이어질 것으로 보인다. 서울 등 수도권 아파트 입주 물량은 여전히 부족하다. 서울을 중심으로 재개발, 재건축 사업이 속도를 내면서 철거되는 주택도 예년보다 크게 늘어날 것이다. 특히 서울 강남권에서 철거될 아파트가 많아 강남발 전세금 상승이 수도권 각지로 번질 것으로 보인다. 이는 2016년에도 매매 수요를 지속시키는 힘이 될 것이다.

미국의 금리인상은 주택시장의 불안요소다. 금리인상은 시장에 명확한 하방 압력으로 작용할 것이다. 금리인상으로 일부 투자 수요의 시장 이탈이 예상된다. 다만 내년도 경제 여건이 녹록치 않다는 점을 생각하면 국내 금리가 오르는 시점은 하반기 이후이고 상승폭도 제한적일 것이다. 인기 주거지역의 신규 분양시장에는 내년에도 수요가 몰릴 것이다.

공급 상황을 살펴보면 올해 주택 신규 인허가 물량은 70만 채를 넘길 것으로 보인다. 1988년 주택 200만 채 공급계획 이후 사상 두 번째로 많은 양이다. 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택경기 둔화로 분양을 미뤘었던 건설사들이 올해 한꺼번에 분양에 나선 것이다. 다만 올해 분양된 주택이 완공되기까지는 2~3년의 시간이 필요하다. 내년 하반기부터 수도권 외곽지역을 중심으로 미분양이 증가하겠지만 내년도 입주물량은 여전히 부족하다. 올해 공급 급증에 따른 하방 압력은 몇 년 전부터 공급량이 많았던 지방에서 먼저 나타날 것이다.

내년 상황을 종합하면 투자 수요가 일부 약화되는 반면 공급은 지속되면서 하반기로 갈수록 주택 경기 하방 리스크가 커질 것으로 예상된다. 이런 상황에서 최근 급변하는 금융 정책은 급증하는 공급만큼이나 우려스럽다. 아파트 집단대출 규제 강화, 주택담보대출 심사 선진화 가이드 라인에 따른 소득 증빙 강화 및 분할상환 유도 등과 같은 부동산시장 규제가 주택 시장을 급격히 위축시킬 수도 있다. 글로벌 금융위기 이후 금융 정책이 주택 시장에 절대적인 영향력을 미치면서 금융 규제가 강화되거나 완화될 때마다 관련 시장이 출렁였다.

최근에는 저금리 기조로 시장에 유동성이 풍부하게 공급되면서 주택 경기가 호조세를 보였는데 대출규제가 강화되면 주택 경기 활황세를 차단하는 효과가 나타날 수 있다. 주택시장이 경제 전반에 미치는 과급력을 생각하면 부동산시장 침체는 민간소비 위축과 건설투자 급감, 이로 인한 거시경제 전반의 어려움을 가져올 수 있다. 2016년 부동산 경기는 하반기로 갈수록 둔화되는 '상고하저' 양상의 가능성이 크다. <동아일보, 2015. 12. 14>

김흥수(원장 · infra@cerik.re.kr)