

건설동향브리핑

CERIK

제617호
2017. 7. 10

정책동향

■ 해외 진출 건설기술자 동향과 정책 과제

시장동향

■ 2017년 상반기 해외건설 수주 동향

■ 6월 CBSI, 전월 대비 3.8p 상승한 90.4 기록

■ 분양시장 공급은 감소세, 수요는 일정 수준 유지

산업정보

■ 유럽 건설시장의 현황과 전망 II

건설논단

■ 올바른 주택정책 방향에 대한 고언(苦言)

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

해외 진출 건설기술자 동향과 정책 과제¹⁾

- 해외진출 건설기술자, 특급기술자 비중 높으나 실제 해외경력은 대부분 5년 이하 -

■ 해외 진출 건설기술자 지난 6년간 연평균 32.0% 증가

- 지난 6년간 해외시장에 진출하여 경력을 신고한 건설기술자들은 매년 증가한 것으로 나타남
 - 2011년 해외 시장 경력을 신고한 기술자는 3,319명에 불과함. 그러나 2014년에는 1만 명을 넘어섰으며, 2015년에는 1만 2,209명, 2016.10월에는 1만 3,307명으로 2011년 대비 9,988명 (300.9%)이나 증가하여 연평균 32%의 증가율을 기록함.
- 해외 진출 건설기술자들을 등급별로 보면 특급 기술자들의 비중이 가장 높고, 다음으로 초급 기술자들인 것으로 나타남(<표 1> 참조).
 - 그러나 연도별로 보면, 해외진출 기술자들 중 초급 및 중급 기술자의 비중이 점차 증가하여 2011년 23.5%와 9.0%이던 것이 2016.10월에는 각기 29.9%와 11.5%로 증가한 반면, 특급 기술자의 비중은 2011년 51.6%에서 2016.10월 41.9%로 9.7%p 감소함.
 - 이러한 경향은 등급별 기술자들의 연평균증가율에서도 알 수 있는데, 지난 6년간 초급, 중급 및 고급 기술자의 연평균증가율은 각기 38.6%, 38.7% 그리고 33.1%로 전체 연평균증가율을 상회한 반면, 특급 기술자의 경우에는 26.7%로 전체 연평균 증가율보다 5.3%p 낮음.

<표 1> 건설기술자 등급별 해외진출 동향(2011~2016.10)>

(단위: 명, %)

구분	특급		고급		중급		초급		합계	
	인원수	비중	인원수	비중	인원수	비중	인원수	비중	인원수	비중
2011	1,711	51.6	529	15.9	299	9.0	780	23.5	3,319	100.0
2012	2,518	45.8	982	17.8	539	9.8	1,463	26.6	5,502	100.0
2013	3,313	42.3	1,468	18.7	829	10.6	2,229	28.4	7,839	100.0
2014	4,357	41.9	1,860	17.9	1,127	10.8	3,052	29.4	10,396	100.0
2015	5,095	41.7	2,118	17.3	1,383	11.3	3,613	29.6	12,209	100.0
2016.10	5,577	41.9	2,210	16.6	1,536	11.5	3,984	29.9	13,307	100.0
연평균증가율	26.7		33.1		38.7		38.6		32.0	

1) 본 원고에서 사용된 해외 진출 건설기술자 통계는 한국건설기술인협회의 건설기술자 경력 DB 중 해외건설 경력을 신고한 건설기술자를 대상으로 집계한 것으로, <표 1>과 <표 2>의 출처는 한국건설기술인협회 내부 자료임.

■ 해외 진출 기술자 90% 이상이 해외 경력 5년 이하, 연령별로는 과반이상이 40대 이상

- 전술한 바와 같이 2016년 10월을 기준으로 해외 진출 건설기술자의 과반수이상이 국내 건설기술자 등급을 기준으로 고급(16.6%)과 특급 기술자(41.9%)인 반면, 해외건설 경력을 기준으로 하면 여전히 90% 이상이 경력 5년 이하의 초급 기술자 수준임(<표 2> 참조).
 - 10년 이상 책임 기술자급은 물론이거니와 15년 미만의 기술부문책임자(discipline manager)와 현장소장(site manager)급 기술자는 극히 미미하여 2016년 10월 기준, 0.5%(71명)에 그치고 있음.
- 건설기술인협회 내부 자료에 따르면, 2016년 10월을 기준으로 해외 진출 경력을 신고한 건설기술자를 연령대별로 보면, 40대가 35.9%(4,771명)로 가장 많고, 다음으로 30대(32.8%, 4,371명), 50대(20.0%, 2,663명)의 순으로 40대 이상이 과반수이상을 차지.
 - 2016년에 들어 60대와 70대 기술자들의 해외 진출도 크게 증가하여 2011년 130명에 불과하던 60대 해외경력 기술자가 2016년에는 999명으로 집계되었으며, 70대 이상도 89명이나 됨.

■ 해외 진출 기술자 Pool 구축과 청년층 기술자의 해외 진출 지원을 위한 인센티브 필요

- 향후 국내 기업들의 해외 진출에 필요한 엔지니어링 분야의 사업책임자급이나 기술부문 책임자급, 그리고 시공분야의 현장소장급 등의 고급 기술자는 단기간에 양성되기 어려움.
 - 해외건설의 부침으로 인해 기존 인력 기반이 상실되지 않도록 Pool을 구축하는 한편, 경력 인센티브 확대, 소득세 면세 범위 확대 등 해외 진출 지원을 위한 제도적 인센티브 확대 요망.

<표 2> 건설기술자 해외사업 경력연수별 진출 동향(2011~2016.10)

(단위: 명, %)

구분		5년이하	10년미만	15년미만	20년미만	25년미만	30년미만	30년이상	합계
2011	인원 수	3,180	118	14	5	2	-	-	3,319
	비중	95.8	3.6	0.4	0.2	0.1	0.0	0.0	100.0
2012	인원 수	5,306	161	25	8	2	-	-	5,502
	비중	96.4	2.9	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	100.0
2013	인원 수	7,538	256	32	10	2	1	-	7,839
	비중	96.2	3.3	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	100.0
2014	인원 수	9,938	403	41	9	4	1	-	10,396
	비중	95.6	3.9	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	100.0
2015	인원 수	11,548	584	58	12	5	2	-	12,209
	비중	94.6	4.8	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	100.0
2016.10	인원 수	12,434	775	71	17	6	3	-	13,307
	비중	93.4	5.8	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	100.0

주 : 1년 = 365일로 산정

김민형(선임연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

2017년 상반기 해외건설 수주 동향

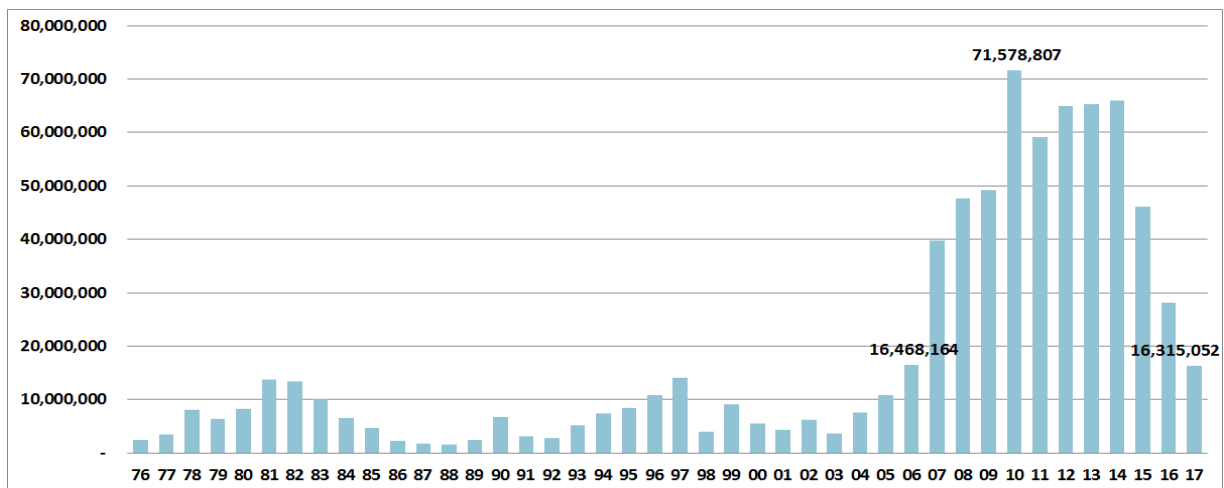
- 전년 동기 대비 7% 증가한 163억 달러 -

2017년 상반기 해외건설은 전년보다 11억 달러 증가한 163억 달러 기록

- 2009년(131억 달러) 이후 최저치를 기록했던 전년에 비해 소폭 증가하는 데 그치면서 여전히 수주 가뭄이 지속되고 있음(<그림 1> 참조).
 - 국제유가의 하락으로 극심한 수주 부진을 경험했던 지난 2년과 비교해, 2017년 해외건설 수주는 반등할 것이라는 기대가 있지만 그 규모는 제한적일 것임.
 - V자형 반등을 위해서는 무엇보다 주력 수주 시장에서의 발주 확대와 우호적인 시장 환경이 필요하지만 현재 상황은 기업의 기대에 미치지 못하고 있음.
 - 특히 배럴당 20달러 수준의 극단적인 유가에서 벗어나 연평균 유가가 55~60달러를 기록할 것이라는 연초 전망과 달리, 현재 국제유가는 40달러 초반대로 단기간에 급락해 해외건설시장을 넘어 세계경제회복의 암초로 작용하고 있음.

<그림 1> 해외건설 수주 추이

(단위: 천달러)



자료 : 해외건설종합정보서비스

- 지역별로는 2016년 47억 달러를 기록했던 중동 시장에서의 수주가 동기 대비 190% 증가한 89.9억 달러를 기록하며 상반기 전체 수주의 55.1%를 차지함(<표 1> 참조).
 - 아시아 시장은 전년과 유사한 규모인 65.9억 달러를 기록하며 전체 수주의 40.4%를 차지함. 반면에 중동과 아시아를 제외한 중남미, 유럽 등 타 시장에서의 수주는 전년 대비 모두 감소하였음.

<표 1> 2015~2017년 상반기 지역별 수주 현황

(단위: 억달러, %)

	2015.1.1~6.30		2016.1.1~6.30		2017.1.1~6.30	
	금액	비중	금액	비중	금액	비중
중 동	69.6	27.3	47.2	31.0	89.9	55.1
아시아	130.3	51.2	68.8	45.2	65.9	40.4
북미.태평양	10.1	4	13.6	8.9	0.7	0.4
유 럽	0.7	0.3	3.5	2.3	2.9	1.8
아프리카	2.4	0.9	5.1	3.4	1.4	0.9
중남미	41.6	16.3	13.9	9.1	2.3	1.4
합계	254.7	100	152.1	100.0	163.1	100.0

자료 : 해외건설종합정보서비스

- 공종별로는 플랜트 부문이 2016년 대비 155% 증가한 115.3억 달러를 기록하며 전체 수주의 70.7%를 차지함(<표 2> 참조).
 - 반면에 2016년에 45.8억 달러로 상반기 전체 수주의 30% 가량을 차지했던 토목 부문은 전년대비 19억 달러 감소하며 전체 수주의 16.4%를 차지하는 데에 그침.
 - 건축 부문도 전년 대비 5억 달러 감소하며 비중이 10%를 하회함. 그 외에 전기 등을 포함한 다른 공종에서의 수주는 매우 적은 수준이며 플랜트에 대한 수주 의존도가 더욱 높아짐.

<표 2> 2015~2017년 상반기 공종별 수주 현황

(단위: 억달러, %)

	2015.1.1~6.30		2016.1.1~6.30		2017.1.1~6.30	
	금액	비중	금액	비중	금액	비중
토 목	34.1	13.4	45.8	30.1	26.8	16.4
건 축	48.4	19	19.8	13.0	14.8	9.1
플랜트	150.7	59.2	74.4	48.9	115.3	70.7
전 기	4.9	1.9	5.6	3.7	3	1.8
통 신	0.2	0.1	0.04	0.0	-0.4	-0.2
용 역	16.4	6.4	6.5	4.3	3.6	2.2
합계	254.7	100	152.1	100.0	163.1	100.0

자료 : 해외건설종합정보서비스

■ 전년 대비 수주 증가는 가능하겠지만 2015년 수준으로의 회복은 어려울 전망

- 해외건설 수주 회복의 최대 관건은 국제유가의 회복세 지속임. OPEC을 비롯한 산유국의 감산에도 불구하고 공급과잉 현상이 해결되지 않는 점은 향후 하반기 해외건설시장 전망을 어둡게 하는 결정적인 요인임.
- 공종 및 시장 다변화를 위한 중장기적 노력과 무관하게 현재와 같은 시장 상황에서는 프로젝트 중심의 수주 전략이 필요함.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

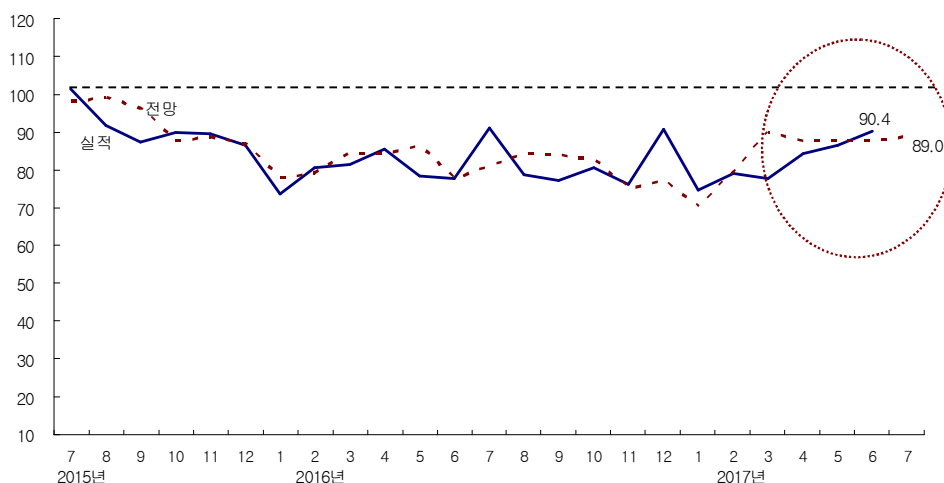
6월 CBSI, 전월 대비 3.8p 상승한 90.4 기록

- 기성 및 공사대금 상황 개선이 긍정적 요소이나 7월에는 하락 예상 -

■ 6월 CBSI, 3개월 연속 상승하여 올 들어 가장 양호한 90.4 기록

- 2017년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 3.8p 상승한 90.4를 기록, 건설기업의 체감경기 침체 수준이 전월보다 개선됨(<그림 1> 참조).
 - CBSI는 지난 1~3월에 회복이 지연되었으나, 4월에 6.7p 증가한 이후 꾸준히 상승해 3개월 연속 개선, 지난 2016년 12월(90.6) 이후 가장 높은 수치를 기록함.
 - 지난 5월에 정치적 불확실성 해소 및 경기부양에 대한 기대감으로 지수가 회복되었는데, 6월에는 발주 물량이 증가하는 계절적 영향과 함께 기성 및 공사대금 상황이 전월보다 개선된 것도 지수 회복에 긍정적인 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 특히, 부동산 규제 강화책인 6.19 대책에도 불구하고 지수가 회복된 점은 다소 고무적임. 신규 공사 수주 지수의 주택 지수가 전월보다 악화(-3.4p)되어 부정적인 영향이 없진 않았으나, 나머지 공종에서 지수가 개선되어 전체적으로 지수가 개선됨.
 - 다만, CBSI가 여전히 기준선(100)에 미치지 못한 90선 초반으로 건설기업의 체감경기가 회복국면으로 돌아섰다고 보기는 어려우며, 7월 비수기를 앞두고 지수가 하락할 것으로 예상되므로 향후 추이를 지켜봐야 할 것으로 판단됨.

<그림 1> 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

■ 기업 규모별로 중견과 중소기업 지수 상승, 지역별로 지방 기업 지수 상승

- 기업 규모별로 살펴보면, 대형기업의 지수가 전월과 동일한 가운데 중견과 중소기업의 지수 한 것으로 나타남(<표 1> 참조).
 - 대형기업 지수는 전월과 동일한 100.0을 기록함.
 - 중견기업 지수는 전월 대비 2.2p 상승, 올 들어 가장 양호한 89.3을 기록함.
 - 한편, 중소기업 지수는 전월 대비 10.2p 상승한 80.4를 기록, 지난 2015년 7월(80.9) 이후 1년 11개월 만에 가장 높은 수치를 기록함.
- 지역별로는 서울이 소폭 하락(-1.4p)한 반면, 지방이 두드러지게 상승(+11.3p)하였음(<표 1> 참조).
 - 서울 기업 지수는 전월 대비 1.4p 하락한 93.8을 기록함.
 - 지방 기업 지수는 전월 대비 11.3p 상승한 85.0을 기록함.

<표 1> 기업 규모별 CBSI 추이

구 분	2016년 8월	9월	10월	11월	12월	2017년 1월	2월	3월	4월	5월	6월		7월 전망
											실적	전월 전망치	
총 합	78.6	77.2	80.7	76.1	90.6	74.7	78.9	77.5	84.2	86.6	90.4	87.5	89.0
구 모 별	대형	100.0	100.0	100.0	84.6	100.0	84.6	92.3	92.3	100.0	100.0	84.6	84.6
	중견	78.8	76.7	78.8	75.8	90.6	77.4	71.0	74.2	74.2	87.1	89.3	87.1
	중소	53.2	51.2	60.4	66.7	79.6	60.0	72.3	63.8	77.1	70.2	80.4	91.5
지 역 별	대형	91.8	92.1	91.3	79.2	98.2	81.3	85.1	86.7	89.6	95.2	93.8	89.0
	중소	60.0	56.5	64.9	71.6	79.9	64.8	69.8	64.3	76.4	73.7	85.0	93.7

자료 : 한국건설산업연구원

■ 2017년 7월 전망치, 6월 실적치 대비 1.4p 하락한 89.0

- 2017년 7월의 CBSI 전망치는 6월 실적치 대비 1.4p 하락한 89.0을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 하락한 것은 7월에 건설경기 침체 상황이 6월보다는 악화될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
 - 통상 7월에는 흑서기에 접어들면서 공사 물량이 감소하는 계절적인 요인이 작용하는데 이러한 영향으로 지수가 하락한 것으로 판단됨.

박철한(부연구위원 · igata99@cerik.re.kr), 이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

분양시장 공급은 감소세, 수요는 일정 수준 유지

- 경북을 제외한 전국이 비교적 안정적인 흐름 유지 -

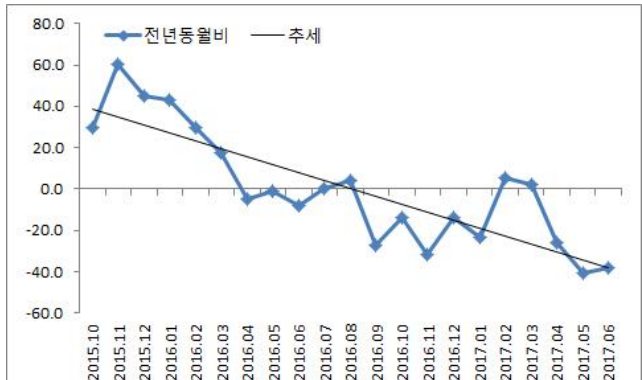
■ 분양물량 감소 추세

● 분양물량은 2015년부터의 감소세가 2017년 들어서도 지속되고 있음(<그림 1> 참조).

- 분양물량의 감소세는 지속되고 있으며, 3개월 이동평균한 분양물량은 2017년 4월부터 전년 동월 대비 20% 이상의 감소세를 보이고 있음 (2017년 4월 -26.0%, 5월 -40.8%, 6월 -37.9%)
- 현재 조사시점(2017.7.5.)으로 7~9월 동안 10만호 가량의 분양물량이 공급될 것으로 예상되고 있으나, 추후 변동 가능성을 가지고 있는 규모미정물량이 7만호 내외로 변동 가능성을 보이고 있음.
- 2017년 연간 분양물량은 44만호 내외를 보일 것으로 예측되고 있으며, 분양물량의 감소세는 경기변동에 따라 더 커질 가능성도 있음.

<그림 1> 전국 월간 분양물량 변동률

(단위 : %)



주 : 3개월 이동평균한 분양물량의 전년동월대비 변동률임.

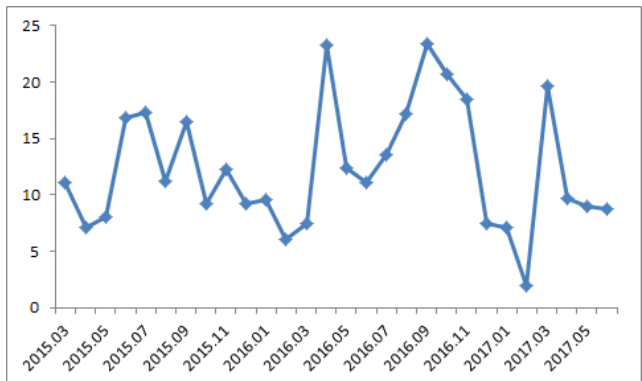
자료 : 부동산114(주).

■ 청약경쟁률 지난 3월 이후 둔화

- 전국 청약경쟁률은 지난 3월 19.7:1을 기록한 이후 9:1 내외의 경쟁률을 보이고 있음 (<그림 2> 참조).
- 2017년 6월 전국 청약경쟁률은 8.8:1 수준을 보임.
- 지역별로는 수도권 및 대구(131.0:1) 등 광역시는 높은 경쟁률을 보였으나, 전남(0.1:1), 충남(0.8:1), 제주(0.0:1)는 미달됨.

<그림 2> 전국 청약경쟁률

(단위 : 대1)



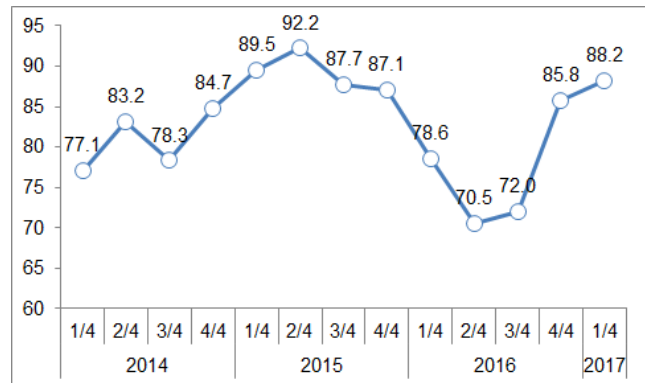
자료 : 금융결제원.

■ 초기분양률 소폭 상승, 미분양주택 6만호 내외 반복

- 민간아파트의 분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하 기간 동안의 평균분양률을 나타내는 초기분양률은 2017년 1분기 88.2%로 전분기 대비 2.4%p 상승하였으나, 충남 및 경북은 60% 미만으로 다소 우려스러운 상황임(<그림 3> 참조).

<그림 3> 전국 초기분양률

(단위 : %)



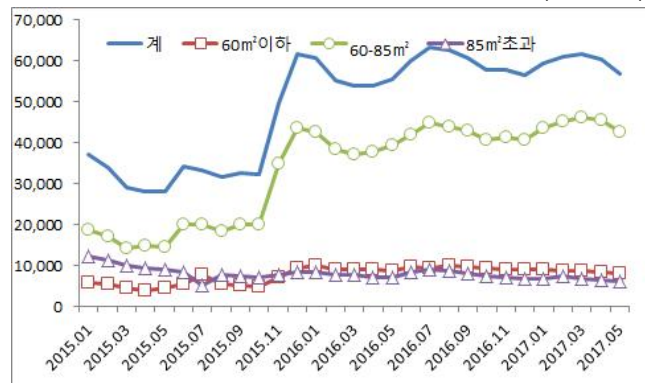
자료 : 주택도시보증공사.

- 시도별로 살펴보면 대부분 지역의 초기분양률은 전분기 대비 등락이 있었으나, 80% 이상을 보임.
- 그러나 충남 21.4%, 경북 59.7% 수준으로 다른 지역과 대조를 이룸.

- 미분양주택은 2015년 말 이후 6만호 내외의 수준을 지속적으로 보이고 있으며, 2017년 5월 현재 5만 6,859호 수준을 보이고 있음(<그림 4> 참조).

<그림 4> 전국 미분양주택

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

- 준공 후 미분양은 2017년 들어 지속적으로 감소하였으나, 4월부터 2개월 연속으로 증가하여 2017년 5월말 현재 1만 74호 수준임.
- 규모별로는 소형과 대형은 지속적으로 감소세를 보이고 있는 반면, 중형은 2015년 말 4만호대를 보인 이후 4만호대에서 증가와 감소를 반복하고 있음.

■ 분양시장 공급 감소세, 수요 일정 수준 유지

- 분양시장 비교적 안정적인 흐름을 보이고 있으나, 경북 등 일부지역은 우려스러운 상황임.
- 분양시장 공급은 감소하나, 수요는 일정 수준을 유지하고 있음. 반면 미분양주택은 분양물량의 변화에 따라 증가와 감소를 반복하고 있음.
- 경북은 포항시, 경산시를 중심으로 청약경쟁률 저하, 저조한 수준의 초기분양률, 미분양물량 증가 등을 보이는 상황에서 추후 3개월 내 분양물량이 추가로 예정되어 미분양 증가가 우려됨.

엄근용(부연구위원-kyeom@cerik.re.kr)

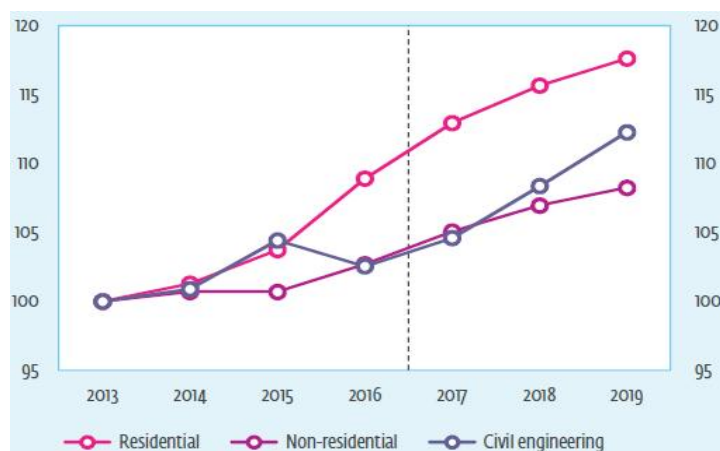
유럽 건설시장의 현황과 전망 II 1)

- 리노베이션은 유럽건설시장에서 중요한 사업영역 -

■ 2017~2019년 동안 부문별 누적 성장률은 토목(9.4%), 주거(8.0%), 비주거(5.5%) 순

- 2016년 마이너스 성장률을 기록했던 토목 부문은 2019년까지 연평균 3.1% 성장해 부진을 만회할 전망이다(<그림 1> 참조).
- 국가별로 보면 체코, 헝가리 등 동유럽 국가들이 9.7%의 연평균 성장률을 기록하며 서유럽 지역의 국가를 압도할 것으로 예상됨.
- 지난 2008년부터 2014년 사이 시장 규모가 -28% 감소했던 서유럽 국가들 중에는 노르웨이, 스웨덴, 스위스 등이 지역 내 타 국가들에 비해 높은 성장률을 기록할 것임.
- 2007년 9,200억 유로 규모의 주거 부문은 2014년 이후 회복세로 전환되며 2016년엔 전년 대비 5% 증가한 6,810억 유로를 기록함. 2017년에는 3.7% 성장할 것으로 전망되며 2019년까지 연평균 2.6%의 견고한 성장률을 기록할 것으로 보임.
- 공공예산의 영향을 받는 비주거 부문은 2013년 4,534억 유로를 기록한 이후 3년 연속 성장하며 2016년 4,657억 유로를 기록함. 2017년부터 2019년까지 연평균 3.4%의 성장률을 기록하며 2019년에는 시장 규모가 4,910억 유로에 이를 전망이다.

<그림 1> 2017~2019년 유럽건설시장 부문별 추이
Constant prices, 2013=100

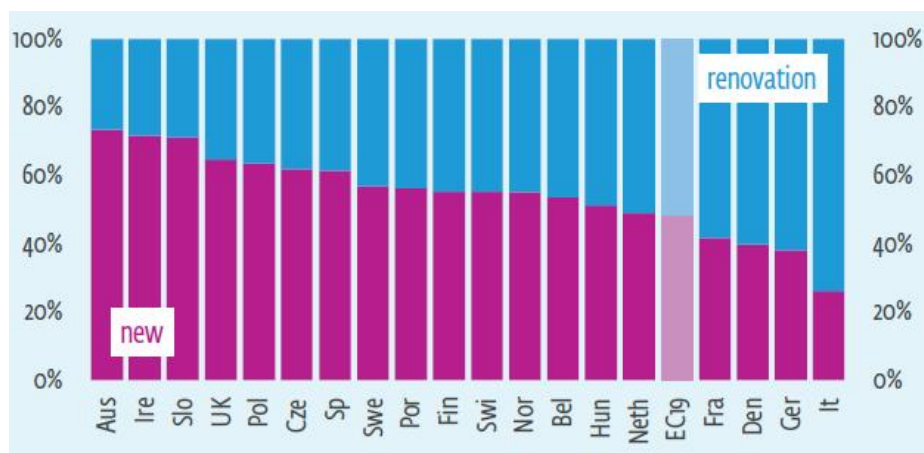


1) 6월 8~9일 네덜란드 암스테르담에서 열린 83회 유로컨스트럭트(EUROCONSTRUCT)에서 발표된 유럽 건설시장 중기 전망 자료의 주요 내용을 요약함.

■ 유럽의 리노베이션 시장은 건설산업내에서 매우 중요한 사업영역으로 자리매김

- 리노베이션 부문은 신축 부문과 더불어 전체 유럽건설시장을 구성하는 양대 축으로 전체 시장의 50% 내외를 차지하고 있음.
- Euroconstruct에서 분석 대상으로 하는 19개²⁾ 국가들 모두 리노베이션 부문은 건설시장의 공식적인 통계 계정임.
- 2016년 기준 7,470억 유로 규모의 리노베이션 시장을 구성하는 공종별 비중은 주거부문이 전체의 52.7%인 3,935억 유로, 비주거 부문이 29.7%인 2,220억 유로, 토목 부문이 1,309억 유로로 17.6%를 차지함.
- 리노베이션 시장은 지난 2013년(7,167억 유로) 이후 2016년까지 성장을 지속해 왔으며 향후 3년간 연평균 1.9%내외의 성장률을 유지해 2019년에는 7,849억 유로에 이를 전망이다.
- 국가별로는 자국내 건설시장에서 리노베이션 비중이 가장 높은 나라는 이탈리아로 전체 건설시장의 73.9%를 차지함. 독일, 덴마크, 프랑스도 각각 61.8%, 60.1%, 58.3%를 차지함.

<그림 2> 2016년 국가별 건설시장 내 리노베이션 비중



- 유럽에서 리노베이션 부문의 비중이 높은 원인은 복구 및 보존을 필요로 하는 건축물의 높은 비중, 주거 및 비주거용 시설의 질적 향상 니즈 증가, 기 건축물의 노후화에 따른 리모델링 수요 증가 등을 꼽을 수 있음.
- 최근 국내에도 노후화된 인프라를 포함해 압축성장기에 건설된 건축물에 대한 성능 개선 등의 요구가 증가하고 있는 점을 고려할 때 리노베이션 부문에 대한 상세한 통계 데이터 구축의 필요성이 높음.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

2) 19개 국가: 오스트리아, 벨기에, 덴마크, 핀란드, 프랑스, 독일, 아일랜드, 이탈리아, 네덜란드, 노르웨이, 포르투갈, 스페인, 스웨덴, 스위스, 영국, 체코, 헝가리, 폴란드, 슬로바키아.

올바른 주택정책 방향에 대한 고언(苦言)

새 정부가 하나씩 풀어나가야 할 현재의 나라살림의 안팎 상황은 결코 녹록해보이지 않는다. 올해 하반기 GDP성장률이 약간의 긍정적인 신호를 보이고 있기는 하지만, 성급한 경기회복 기대감은 금물이다. 올해 들어 미국 쪽에서는 3월에 이어 벌써 두 번째 금리인상을 단행한 바 있다. 이미 우리와 동일한 금리수준인데, 연내 추가 인상가능성을 내비치고 있어 우리와의 금리역전 가능성도 배제할 수 없다. 우리도 금리를 인상할 필요가 있지만, 무엇보다 가계와 기업에 돌아갈 부담이 만만찮다. 그런가 하면 시중의 단기 부동산 자금은 작년 말 기준으로 1,000조원을 넘고 있다. 수익이 있는 곳이라면 언제라도 흘러들어 엄청난 영향력을 줄 수 있는 위협적 요인으로 자리 잡고 있는 것이다. 전국의 주택시장도 ‘양극화’라는 용어가 입에 익숙할 정도로 수도권과 지방의 부동산경기 온도차가 극명하게 갈리고 있다. 한편 하반기에 전국적으로 30만호가 넘는 입주물량이 대기 중이지만 상당 부분 지방에 몰려있어 서울 등 일부 지역은 여전히 공급이 부족할 것으로 전해지고 있다. 이처럼 새 정부의 주택·부동산을 비롯한 각종 경제정책 수립 추진에 중요 변수로 작용할 수 있는 지뢰가 곳곳에 산재하고 있다. 정책 당국의 언행이 어느 때보다 천근만근의 무게가 실릴 수밖에 없는 까닭이다.

정책당국은 이번 ‘6.19’ 대책을 이른바 ‘핀셋 규제’라고 명명한 데서도 알 수 있듯이 국내 부동산시장의 양극화에 대해서 충분히 인지하고 있는 것으로 보인다. 그러나 서울 강남 4구 등의 지역을 중심으로 한 재건축

과열 현상의 원인에 대해서는 투기세력의 진입에 따른 결과로 단정하고 있는 듯하다. 나아가 재건축 과열이 가계부채의 급증을 초래한 것으로 보아 규제에 의존하려는 경향도 엿보인다. 하지만 지금뿐만 아니라 당분간 서울 강남지역에 진입하고자 하는 수요를 만족시킬 만한 충분한 물량을 기대하기는 어렵다. 도심지내 신규 택지 공급이 사실상 어렵고, 유력한 대안으로 재건축과 재개발이 있지만 이 또한 도시재생 등 이런 저런 이유로 제약이 적지 않아 활성화는 요원한 편이다. 이런 현상을 두고 다시 규제로써 억누르려고만 한다면 그 다음의 여정은 불문가지가 아닐까.

따라서 규제만이 능사는 아니며, 현실과 괴리될 가능성도 크다. 규제 칼날만을 베풀는 단편적 대응책을 남발할 경우 오히려 장기 시장침체의 늪에 빠트리는 우(愚)를 범하기 쉽다. 필요로 하는 곳에 그리고 수요가 있는 곳에 충분한 공급이라는 올바른 처방을 하면 시장은 안정을 되찾기 마련이다. 재건축과 재개발을 억제만 할 것이 아니라 수요가 있을 곳에는 장려하고, 필요한 경우에는 임대주택 공급과 같은 공적인 기능을 다시 점목시키는 정책당국자의 균형 감각이 절실히 요구된다. 불법거래에 대한 단속은 엄포를 남발할 것이 아니라 말없이 지속적으로 일관성 있는 단속을 하면 그뿐이다. 물론 머지않아 다가올 인구절벽과 초고령화 사회가 안고 있는 장기적 과제도 도외시 말아야 한다는 점은 너무나 당연하다. <아시아경제, 2017. 6.28>

두성규(선임연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)