

건설동향브리핑

CERIK

제724호
2019.9.9

정책동향

- 2020년 SOC 예산안 22.3조원으로 증가
- 과도한 건설규제로 산업 경쟁력 하락

산업정보

- “숙련 기능/감독인력 부족이 가장 큰 리스크”
- 세계 주요 도시의 최근 주택가격지수 변화 추이

건설논단

- 퍼펙트 스톰, 시스템으로 맞서라

社告 추석 연휴 때문에 9월 16일자 건설동향브리핑은 쉽니다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

2020년 SOC 예산안 22.3조원으로 증가

- 2019~2023년 연평균 4.6% 증가로 추세 전환 의미 커, 장기적 투자 확충 중요 -

2020년 SOC 예산안, 22조 3,000억원으로 전년 대비 12.9% 증가

- 2020년 정부 예산안은 2019년 대비 9.3%(43조 9,000억원) 증가한 513조 5,000억원으로 편성됨.
- SOC 예산은 22조 3,000억원으로 전년의 19조 8,000억원 대비 12.9%(2조 5,000억원) 증가했으며, 전년 정부안 18조 5,000억원에 비해서는 3조 8,000억원이 증가한 수치임.

<표 1> 2020년 예산 분야별 편성

(단위 : 조원, %)

구분	2019년(A)	2020년안(B)	증감(B-A)	증감률
총지출	469.6	513.5	43.9	9.3
1. 보건·복지·노동	161.0	181.6	20.6	12.8
2. 교육	70.6	72.5	1.8	2.6
3. 문화·체육·관광	7.2	8.0	0.7	9.9
4. 환경	7.4	8.8	1.4	19.3
5. R&D	20.5	24.1	3.6	17.3
6. 산업·중소기업·에너지	18.8	23.9	5.2	27.5
7. SOC	19.8	22.3	2.6	12.9
8. 농림·수산·식품	20.0	21.0	0.9	4.7
9. 국방	46.7	50.2	3.5	7.4
10. 외교·통일	5.1	5.5	0.5	9.2
11. 공공질서·안전	20.1	20.9	0.8	4.0
12. 일반·지방행정	76.6	80.5	3.9	5.1

자료 : 기획재정부 2020년 예산안(2019.8.29).

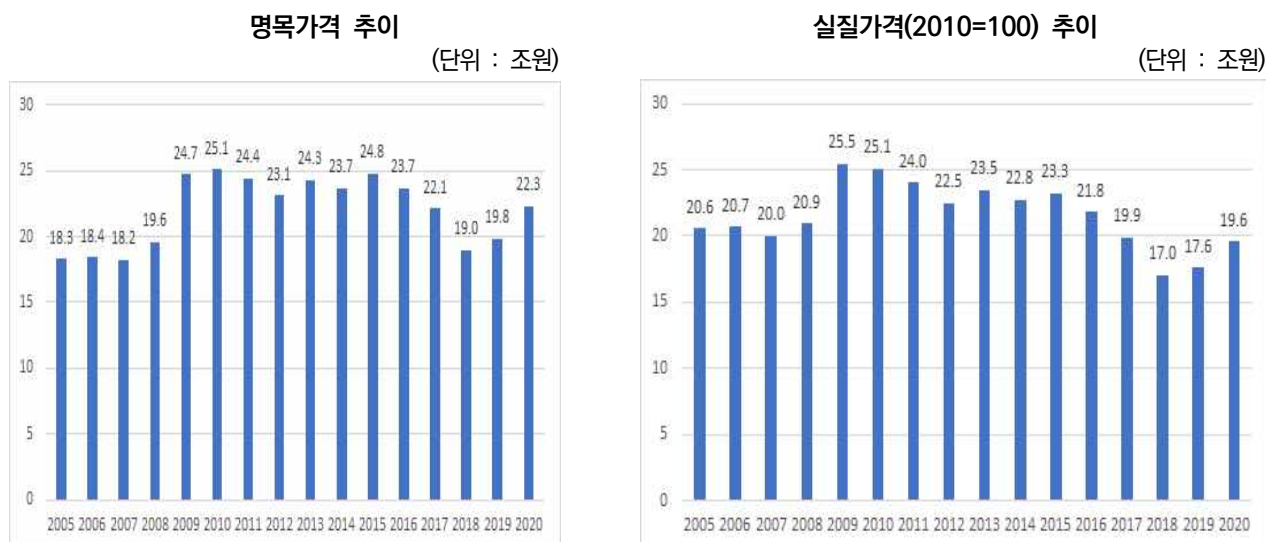
- 확장적 예산 편성 기조로 12대 분야 예산이 모두 증가하였으며 SOC 예산의 증가율은 산업, 환경, R&D 등에 이어 4번째로 높게 나타났다.
- 2019년 SOC 예산의 정부안은 전년 대비 2.3% 축소였으며, 12대 분야 중 유일한 감소 분야였음.

정부안 기준으로 5년 만에 증가세 전환, 생활 SOC 예산도 30% 증가

- SOC 예산 추이를 보면 2015년에 24조 8,000억원을 기록한 후 2018년까지 3년 연속 감소하다가 최근 2년 연속 증가세를 나타냄.

- 2019년 예산은 전년 대비 4.2% 증가하였으나 국회 의결 과정에서 증가한 것으로 정부안 기준으로 보면 2015년 예산 이후 5년 만에 SOC 예산안이 증가세로 전환됨.
- 명목가격 기준으로는 3년 만에 다시 20조원대를 회복했으나¹⁾ 2010년 실질가격으로 환산해보면, 19조 6,000억원으로 여전히 낮은 수준에 머무르고 있음.

<그림 1> SOC 예산 추이



주 : 1) 추경은 제외된 예산 추이, 실질가격은 한국은행 GDP 디플레이터(2010=100) 사용.

2) 2019년과 2020년 물가상승률을 각각 0.7%, 1.3%로 가정함(2019년 하반기 경제 전망, 한국은행 전망치).

- 세부 항목별로 보면 하천관리가 지방으로 이양된 수자원 부문을 제외한 모든 분야의 예산이 증가하였으며, 노후 인프라 개선, 대도시권 교통혼잡 완화 등에 초점이 맞춰져 있음.
- 수자원 예산 감소분을 감안하면 실제 SOC 예산은 약 3조원이 증액된 것이며, 도로와 철도에서만 약 2조원의 예산이 증가하였음.

<표 2> 2020년 정부 SOC 예산안 세부 항목별 전년 대비 증감

(단위 : 억원, %)

구분	2019(A)	2020안(B)	증감(B-A)	증감률	비고
도로	58,743	66,683	7,940	13.5	고속도로 건설(1.4조→1.7조원)
철도 및 도시철도	55,163	66,792	11,629	21.1	일반철도 건설(2.2조→2.9조원)
해운, 항만	17,172	18,658	1,486	8.7	항만개발 및 관리(1.3조→1.6조원)
수자원	17,311	12,753	-4,558	-26.3	하천관리(1.1조→0.5조원, 지방 이양 △0.6조원)
지역 및 도시	20,205	23,790	2,673	17.7	도시재생사업(0.5조→0.7조원) 등
물류, 항공, 산단	28,938	34,380	5,442	18.8	건설정책 및 기술지원(0.1조→0.2조원)
합계	197,531	223,055	25,524	12.9	12.9% 증가

자료 : 기획재정부 2020년 예산안(2019.8.29).

1) 2019년 추경에 6,100억원의 SOC 예산이 포함되어 2019년에도 총 SOC 예산은 20조원을 상회함.

- 도로 유지보수와 철도시설 안전성 제고에 4,387억원 증액(1조 1,889억원→1조 6,276억원), 24개 국가 균형발전 프로젝트 착수 소요 금액으로 3,000억원 반영, 혼잡도로 개선 360억원 증액(868억원→1,228억원), 수도권 광역급행철도(GTX-A) 550억원 증액(800억원→1,350억원) 등이 중점 프로젝트임.
- 분야별로는 생활 SOC 예산이 전년 8조원에서 10조 4,000억원로 29.8%(2조 4,000억원) 증가해 건설투자에 긍정적인 역할을 미칠 것으로 기대됨.

<표 3> 2020년 생활 SOC 분야별 예산안

(단위 : 억원)

구분	2019년	2020년안	비고
도로 및 철도 안전	22,579	28,141	도로(1.6조→1.7조원), 철도(0.7조→1.1조원)
노후 생활 SOC 개보수	8,407	12,782	노후상수도(0.2조→0.5조원), 노후하수관로(0.2조→0.3조원)
깨끗한 생활환경	5,076	7,467	미세먼지 저감숲(355억→1,030억원)
취약지역 기반 강화	26,134	34,758	어촌뉴딜(0.2조→0.4조원), 도시재생(1.2조→1.7조원), 주거지 주차장(0.1조→0.3조원)
문화체육시설	9,171	11,325	국민체육센터(1,947억→2,578억원), 공공도서관, 문화센터(1,240억→2,695억원)
돌봄 인프라	8,582	9,293	국공립 어린이집(688억→748억원), 치매전담형 노인요양시설(1,065억→1,334억원)

자료 : 기획재정부 2020년 예산안(2019.8.29).

■ 2019~2023년 SOC 예산안, 연평균 4.6% 증가로 정책 기조 전환에 큰 의미

- 확장적 재정 운용 기조에 따라 ‘2019~2023년 국가재정운용계획’에서 전체 예산은 연평균 6.5% 늘어날 예정이며, SOC 예산 또한 연평균 4.6% 증가로 제시됨.
 - 그동안 국가재정운용계획에서는 SOC 예산을 지속적으로 축소하는 정책 기조를 유지해 옴.
 - 국가재정운용계획에서 SOC 예산을 연평균 증가로 계획한 것은 금융위기로 인한 경기 침체 극복이 중요 과제였던 2009~2013년 국가재정운용계획(연평균 2.0% 증가) 이후 10년만임.
- 내년도 예산 확대와 더불어 국가재정운용계획에서 중장기적 예산이 증가로 설정된 것은 SOC 예산에 대한 정책 기조의 변화로서 큰 의미가 있음.
 - 노후 인프라, 생활 인프라 등 새로운 인프라 수요가 인프라에 대한 논의의 중심축을 양적 충분 여부에서 질적 성능 제고로 전환시킴.
 - 이에 따라 인프라의 성능 제고를 위한 투자가 삶의 질 향상, 국민 안전 제고 등에도 중요하다는 사실이 사회적으로 공감대를 얻어 가면서 정부 정책의 흐름이 바뀌게 됨.

<표 4> 2019~2023년 분야별 자원 배분 계획

(단위 : 조원, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2019~2023년 연평균
총지출	469.6	513.5	546.8	575.3	604.0	6.5
1. 보건·복지·고용	161.0	181.6	198.4	213.2	229.1	9.2
2. 교육	70.6	72.5	76.0	79.1	82.0	3.8
3. 문화·체육·관광	7.2	8.0	8.3	8.6	9.0	5.4
4. 환경	7.4	8.8	9.6	10.1	10.6	9.3
5. R&D	20.5	24.1	26.7	28.7	30.9	10.8
6. 산업·중소기업·에너지	18.8	23.9	26.4	28.0	29.9	12.4
7. SOC	19.8	22.3	23.4	23.7	23.7	4.6
8. 농림·수산·식품	20.0	21.0	21.5	21.9	22.2	2.6
9. 국방	46.7	50.2	53.4	56.4	59.5	6.2
10. 외교·통일	5.1	5.5	5.9	6.3	6.6	6.9
11. 공공질서·안전	20.1	20.9	21.8	22.7	23.5	4.0
12. 일반·지방행정	76.6	80.5	82.4	84.3	86.1	3.0

자료 : 기획재정부 2019~2023년 국가재정운용계획(2019.9.29).

<표 5> 국가재정운용계획 SOC 예산 배분 추이

(단위 : 조원, %)

국가재정 운용계획	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	연평균 증가율
2015~2019	24.8	23.3	21.1	19.7	18.7					△ 6.8
2016~2020		23.7	21.8	20.3	19.3	18.5				△ 6.0
2017~2021			22.1	17.7	17.0	16.5	16.2			△ 7.5
2018~2022				19.0	18.5	18.0	17.7	17.5		△ 2.0
2019~2023					19.8	22.3	23.4	23.7	23.7	△ 4.6

자료 : 기획재정부 연도별 국가재정운용계획.

- 인프라 투자에 대한 큰 흐름은 변했지만 여전히 충분한 투자로 이어질지는 불투명함.
 - 2019~2023년 국가재정운용계획상 향후 4년간 연평균 SOC 예산은 증가하나 증가 폭은 농림, 행정, 교육, 공공질서 등에 이어 하위에서 5번째에 머무르고 있음.
 - 연도별로도 2020년 12.9% 증가, 2021년에 4.9%가 증가한 후에는 정체 수준으로 계획됨.
- 미래의 인프라 투자는 단기적인 사업 수요만을 반영해서는 안 되며, 국가 인프라의 미래에 대한 전략적 접근에 기반하여 SOC 예산을 지속적으로 확충할 필요가 있음.
 - 노후 인프라, 생활 인프라, 스마트 인프라 등 새로운 인프라 수요를 효과적으로 뒷받침하고 인프라의 질적 제고와 혁신을 끌어내기 위한 장기적인 방향 설정이 무엇보다 중요할 것임.

이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

과도한 건설규제로 산업 경쟁력 하락

- 4년간 건수 3.45배 증가, 규제와 산업 육성 정책 간 적정한 균형점 찾아야 -

■ 과다한 규제의 폐해 : 글로벌 경쟁력 상실

- 지난 20년간(1995~2015년) 우리나라 건설생산성은 선진국의 1/3 수준²⁾에 머무르고 있으며, 건설산업의 글로벌 경쟁력 상실은 심화³⁾되고 있는 상황임.
- 이러한 문제의 원인으로 국내 연구기관들은 기술 경쟁력의 하락, 과당경쟁과 경영 환경의 악화, 업역/업종 간 대립의 심화, 과다한 건설산업 규제 등을 지적하고 있음.
- 특히, 2018년 세계경제포럼(WEF)에서는 우리나라 규제 완화 순위를 95위로 평가·발표함으로써 정부 규제 개혁의 필요성을 지적하고 있음.

■ 과도하게 양산되고 있는 건설산업 관련 규제 법안의 현황 및 한계점

- 규제개혁위원회에서 운영하는 규제정보포털에 따르면, 20대 국회 종료를 8개월가량 남겨둔 현재까지 발의된 직·간접적 건설산업 관련 규제 법안 건수는 총 345건으로, 19대 전체 발의 법안 건수의 3.45배에 달하는 수준임(<표 1> 참조).⁴⁾
- 뿐만 아니라, 규제정보포털 등록 기준으로 19대 국회에서 가결 및 공포된 규제 법안 건수는 7건인 반면, 20대 국회에서는 이미 86건(공포 : 21건, 가결 : 65건)에 이르고 있음.
- 이러한 규제 법안 대부분은 건설산업의 경쟁력을 위축시키거나, 처벌 강화 일변도라는 점을 고려할 때 산업에 미치는 영향을 고려한 실효성을 갖춘 최소한의 규제 설정이 이루어져야 할 필요성이 있음. 하지만 일부 규제 법안의 경우, 건설산업에 대한 전문성과 이해력이 부족한 채 제정 및 추진되고 있다는 점에서 아쉬운 상황임.
- 현재 국회에서 논의 중인 대표적인 반건설 법안으로, '1,000억원 미만 공공사업에서 대형 건설사의 참여를 제한하는 규정', '사업 공동시행자에서 건설사의 참여를 제한하는 규정', '건설업의 등록말소 요건을 강화하는 조치로 고의나 과실로 부실시공하는 경우 최소 5년 동안 건설업에서 퇴출하는 규정' 등이 입법 발의되어 있음. 이러한 과도한 규제는 건설산업의 자율적인 경쟁을 약화시킬 수 있다는 점에서 건설산업 발전을 저해할 우려가 있음.

2) McKinsey Global Institute(2017. 2), "Reinventing Construction : A Route to Higher Productivity" 참조.

3) 한국건설기술연구원(2017), "건설산업 글로벌 경쟁력 종합평가" 참조.

4) 최근 건설경제에서 제시한 건설규제 법안 수와 상이한 것은 규제정보포털에 등록된 규제 중 건설과 직간접적으로 연관된 규제를 광범위하게 계상하였기 때문임(관련 기사 : 건설경제, 전문성·이해력 부족... '반건설 법안 홍수', 2019. 8. 19일 신문기사).

- 특히, ‘건축물 시공시 건설자재·부재의 원산지를 표시하도록 규정’하는 법안의 경우, 식품 원산지 공개와 같이 건축물 원산지를 공개하겠다는 의도로 파악되지만, 건축물에 들어가는 자재 및 부자재의 규모 및 원산지 공개로 인한 효과성을 생각해본다면 건설산업에 대한 이해도가 아쉬움.
- 결과적으로, 현재 건설산업 관련 법안의 많은 부분은 실질적으로 건설산업의 글로벌 경쟁력을 확대하고 향상시키기보다는 건설산업 전반에 걸친 규제 수를 늘리고, 위반시 제재를 강화하는 방향으로 흘러가고 있다는 점에서 한계점이 있음.

<표 1> 건설산업 관련 규제법안 분류 및 추진 현황⁵⁾

국회 구분	추진 현황	규제 유형								총계
		경쟁 제한 규제	영업·입지 규제	시장진입 규제	행정조사 규제	시험·검사 기관규제	건축물 규제	기타 건설 규제	소계	
19대 국회 (2012.5.30 ~ 2016.5.29)	공포	-	2	2	3	-	-	-	7	100
	가결(원안, 수정)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	철회, 폐기	-	18	7	10	10	4	44	93	
	안건심사	-	-	-	-	-	-	-	-	
20대 국회 (2016.5.30 ~ 현재)	공포	-	4	-	1	3	2	11	21	345
	가결(원안, 수정)	1	15	3	3	3	9	31	65	
	철회, 폐기	4	16	8	10	6	6	41	91	
	안건심사	3	27	8	7	26	22	75	168	

주 : 정부에서 시행하고 있는 규제정부 책임인증제 시행에 따른 규제혁신과제 분류 기준 중에서, 건설산업과 밀접하게 연관된 6가지 규제 유형(경쟁 제한 규제, 영업·입지 규제, 시장진입 규제, 행정조사 규제, 시험·검사 기관 규제, 건축물 규제, 기타 건설 규제 등)을 기준으로 분류.

자료 : 규제개혁위원회, 규제정보포털(www.better.go.kr).

■ 시사점

- 정부는 올해 3월 ‘규제 정부책임 입증제’를 추진하여, 정부 차원에서 규제의 필요성을 입증하지 못하는 경우 해당 규제를 개선하거나 폐지하는 정책을 시행하고 있음.
 - 하지만 정부의 노력에도 불구하고 근본적인 규제 완화·폐지보다는 손쉽게 개선할 수 있는 단기적 대응책에 그치고 있어, 건설산업 글로벌 경쟁력을 향상시킬 수 있는 실질적인 규제 개혁이 필요한 시점임.
- 이와 더불어, 건설산업의 육성 및 발전을 위해 필수적으로 이루어져야 하는 규제 사항 외에 건설산업 규제는 최소화될 필요가 있음. 이러한 규제 법안의 축소와 함께 건설산업의 경쟁력 향상에 기여할 수 있는 공공공사비 정상화 법안, 민간 공사대금 지급보증 의무화 법안 등의 논의 및 처리가 시급한 실정임.

정광복(부연구위원 · kbjeong7@cerik.re.kr), 전영준(부연구위원 · yjjun@cerik.re.kr)

5) 건설 관련 주요 법률안(고용노동부, 공정거래위원회, 국토교통부, 기획재정부, 보건복지부, 환경부, 국민안전처, 중소기업청, 행정자치부 등)을 대상(의원입법에 한정)으로 함.

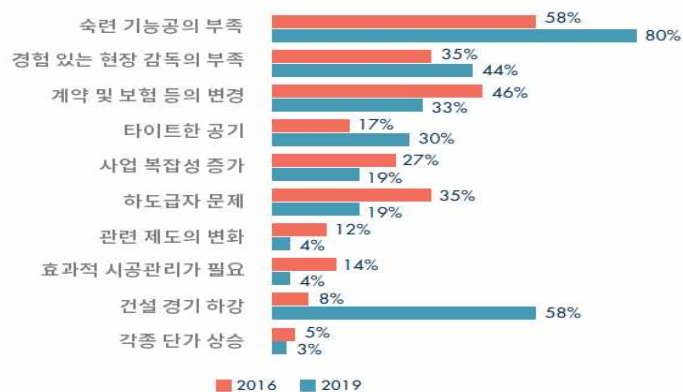
“숙련 기능/감독 인력 부족이 가장 큰 리스크”

- 미국 건설협회(AGC)와 FMI사의 2019년 설문조사 분석 -

■ 美 건설협회의 설문조사 결과 가장 큰 리스크는 숙련 기능공 부족⁶⁾

- 미국 건설협회는 100명이 넘는 종합건설업체, 전문건설업체, CM회사의 최고경영자 등 임원진을 대상으로 리스크와 관련한 설문조사를 수행함.⁷⁾
 - 2019년 조사에서 사업의 가장 큰 리스크는 숙련 기능공의 부족(80%)이었음. 2016년에도 1위였으나 3년간 이에 대한 우려는 더욱 커짐.
- 2016년 조사와 대비하여 새롭게 추가된 리스크 요인은 건설경기 하강임. 이 외에 현장 감독의 부족 우려도 커짐.
 - 즉, 현장의 경험 있는 인력 부족에 대한 건설기업 경영진의 고민이 늘어난 것으로 판단됨.
 - 향후 미국 건설산업에서 대두될 가장 큰 리스크 역시 경기 하강, 현장 감독 부족 등으로 평가됨.

<그림 1> 미국의 건설업체가 인식하는 사업 리스크의 변화(2016년 대비 2019년)>



- 미국 건설기업은 건설경기 하강에 대비한 대책으로 신속한 구조조정(1위), 위기 대응 계획 마련(2위), 비핵심 요소에 대한 지출 축소(3위)를 주요 전략으로 거론함.
 - 종합건설업체는 구조조정과 위기 대응 전략을 많이 택한 반면, 전문건설업체는 비핵심 요소에 대한 지출 감소를 1순위로 응답함. CM회사의 경우 다각화 전략과 구조조정 전략을 우선순위로 두었음.

6) 본고는 미국 건설협회(AGC)와 FMI사가 공동으로 조사한 리스크 관리를 주제로 한 설문조사의 주요 내용을 기반으로 작성된 것임. The 2019 AGC/FMI Risk Management Survey.

7) 응답자의 구성은 종합건설업체 66%, CM회사 26%, 전문건설업체 8%임.

<그림 2> 미국의 건설업체가 인식하는 경기 하강 대응 전략



■ 응답자의 98%가 설계 완성도 저하를 심각한 문제로 인식

- 건설업체임에도 불구하고 설계 완성도 저하(응답자의 98%)에 대한 문제를 심각하게 인식하고 있음. 건설회사 자체 설계(In-house Design)에 대한 역량 제고가 필요하며, 이를 통해 설계 문제를 줄일 수 있다고 답변함.
 - 응답자의 43%가 자체 설계 역량 제고에 지금보다 더 투자해야 한다고 강조함. 참고로 2018년의 조사에서는 자체 설계 역량 제고를 고려하는 응답자는 38%였음.
- 건설회사 자체 설계 역량이 필요한 구체적 이유는 ① 설계회사와의 의사소통 증대(68%), ② 타 회사와의 의사소통 촉진(66%), ③ 설계 감리/감독 강화 대비(61%), ④ 자체 설계 수행을 위해(47%) 등으로 나타남.
 - 설계 역량 제고 수단으로는 ① 신규 엔지니어 채용, ② 인원 보강, ③ 건축사 채용, ④ 설계팀 신설, ⑤ 설계팀에 PM(Project Manager) 배정, ⑥ 설계회사 인수 등이 꼽힘.
 - 하지만 건설업체가 자체 설계 기능을 확장함으로 인한 리스크도 있는 것으로 나타남. 가장 크게는 설계에 대한 전문가의 책임과 보상 문제 발생 가능성이 있음.
 - 즉, 시공을 담당하는 건설업체가 감수해야 할 책임 문제가 더 늘어난다는 것임. 또한, 건설업체 조직 내 설계와 시공 문화의 충돌 가능성도 우려하고 있음.
- 예상되는 사업 리스크를 해결하기 위한 혁신적인 기술로는 ① 프로젝트 관리 시스템, ② BIM, ③ 모바일 기술을 통한 현장 관리, ④ 드론, ⑤ 입찰 관련 소프트웨어, ⑥ 사전 제작(Prefabrication) 등이 거론됨.

■ 기술 완성도 문제는 우리나라도 마찬가지, 기업 자체적으로 설계 역량 높여야

- 2019년 미국 건설업체가 고민하는 사업의 리스크 가운데 기능인력의 경우 우리나라와 같은 상황이며, 현장 감독 인원의 부족은 머지않아 도래할 이슈인 것으로 판단됨.
 - 기술 측면에서 설계 완성도 저하의 문제는 국내 건설산업에서도 오랫동안 지적된 사안이라 할 수 있음. 결국, 자체 설계 혹은 설계 검토 역량을 강화하는 방안은 국내 대형 건설기업에도 유효한 전략인 것으로 판단됨.

최석인(연구위원 · sichoi@cerik.re.kr)

세계 주요 도시의 최근 주택가격지수 변화 추이

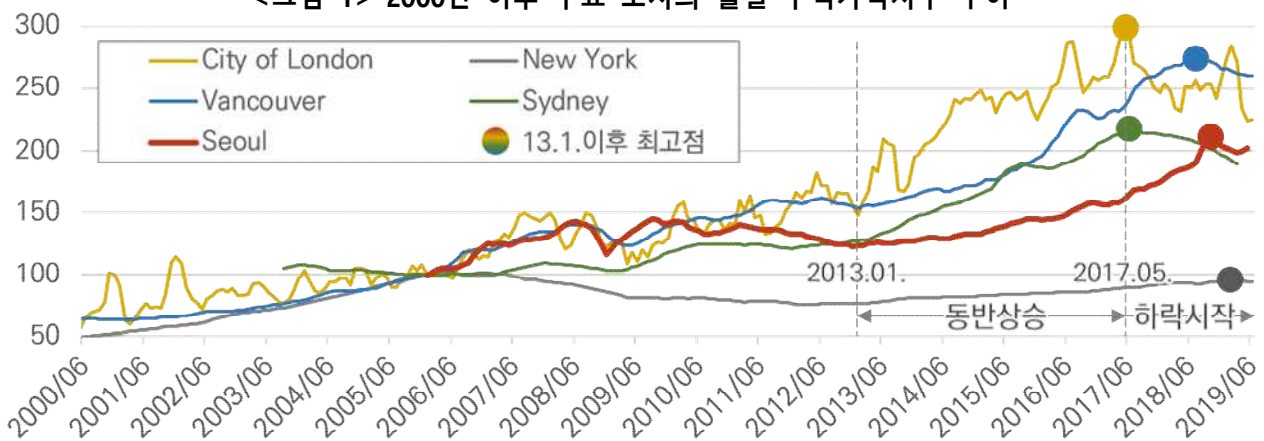
- 'R의 공포' 막기 위한 방어 정책으로 하락 폭 둔화 -

■ 세계 주요 도시 주택가격지수는 대체로 하락세를 나타내고 있으나 변화율은 감소 중

● 런던, 뉴욕, 시드니 등 주요 도시에서는 최대 지난 2년여 동안 주택가격이 하락했지만 최근 들어 단기 변화율은 감소하는 양상임(<그림 1> 참조).

- 런던 주택지수는 2017년 5월 전고점을 기록한 후 2년 만인 2019년 5월까지 전고점 대비 32.3% 하락한 후 6월 들어 반등하였음.
- 뉴욕 주택지수의 경우 올해 2월, 글로벌 금융위기 이래 최고점을 달성하였지만 2006년 5월 당시의 최고점까지 도달하지는 못하고 4개월째 하락해 1.2%가량의 하락 폭을 기록함.
- 캐나다 밴쿠버와 호주 시드니 역시 공식 통계에서는 전고점에 비하여 각각 5.5%(6월 기준)와 14.5%(1분기 기준) 하락한 것으로 나타났으나, 더욱 최근의 상황을 살펴볼 수 있는 민간 지표에서는 가격 하락 폭을 줄이고 있는 양상임.⁸⁾
- 홍콩은 3월 말 「송환법」 반대 시위가 시작된 이후 하락세로 돌아서 7주째 약보합세를 보임.⁹⁾

<그림 1> 2000년 이후 주요 도시의 월별 주택가격지수 추이



주 : 시드니 주택가격은 분기별로 발표되어 선형보간법을 사용해 표시하였으며, 2019년 3월 자료까지 발표되었음.

자료 : City of London(토지등기국, 주택가격지수), 뉴욕(연방준비은행, S&P/Case-Shiller 지수), 밴쿠버(Teranet-National Bank, 주택가격지수), 시드니(호주 통계국, 주거용자산가격지수), 서울(국토교통부, 아파트실거래가격지수).

8) 호주 통계국(Australian Bureau of Statistics)의 주거용자산가격지수(2019. 9. 1일 검색)는 2019년 1분기 자료까지 발표되어 최근 추세를 반영하지 못하였으므로 호주 ANZ 은행(자산 규모 2위)의 분석 자료를 활용해 추이를 분석하였음.

9) 홍콩 공시지가발표국(Rating and Valuation Department) 데이터(2019. 9. 1일 검색) 중 2019년 4~6월은 추정자료이므로 지난 3월 말 촉발된 「범죄인 인도법」 반대 시위 등 정세를 면밀히 반영하지 못했다고 판단해, 홍콩 최대 부동산 중개업체인 Centaline에서 발표하는 기존 주택 대상 Centa-City Leading Index를 기준으로 추이를 작성하였음.

■ 각 나라의 경기 하강 방어 정책으로 주택지수 변화율 감소

- 미국을 포함한 세계 각국은 경기 하강 방어를 위해 기준금리를 인하하기 시작함(<표 1> 참조).
 - 미국은 금융위기 이후 기준금리를 인상했지만, 경기 후퇴 우려가 짙어지자 8월 초 금리를 인하함.
 - 그 외 유럽중앙은행(ECB), 중국, 호주, 일본 등은 현재 역대 최저 금리를 기록하고 있음.
 - 우리나라는 8월 말 기준금리를 1.5%로 동결했지만, 연내 0.25% 인하 전망이 주를 이룸.
- 부동산 가격 하락이 장기화 국면을 맞은 국가는 이미 경기 부양책을 적용하는 등 대책 수립
 - 호주 금융건전성감독청(APRA)은 그간 주택담보대출 한도 심사시 차입자가 연 7%의 이율을 감당할 수 있는지 여부를 기준으로 대출 한도를 결정했지만, 이를 ‘기준금리+2.5%’ 수준으로 완화함.
 - 캐나다는 생애최초 주택 구입자에 대한 지원책(FTHBI)을 시행하였고, 영국 신임 총리인 보리스 존슨은 지난 2012년 법적 한도까지 인상했던 인지세(stamp duty) 감면을 검토 중인 것으로 알려짐.

<표 1> 각국 기준금리 비교

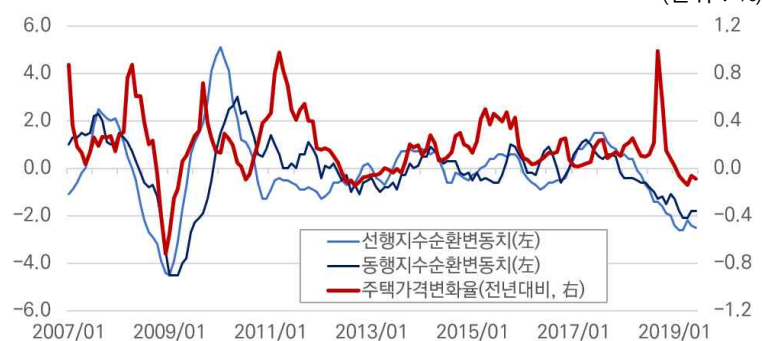
(단위 : %)

국가	기준금리	최저치 대비
한국	1.50	+0.25
미국	2.25	+2.00
영국	0.75	+0.50
중국	4.25	역대 최저
ECB	0.00	역대 최저
호주	1.00	역대 최저
일본	-0.10	역대 최저

주 : 2019년 8월 말 영업 종료 기준.
자료 : 각국 중앙은행.

<그림 2> 경기종합지수와 주택가격 변화율 변화 추이

(단위 : %)



주 : 경기종합지수는 전년 대비 변화율이며, 주택가격은 전월 대비 변화율임.
자료 : 한국은행, KB국민은행.

■ 경기 부진에 따른 하방 요인이 커 부양책이 반등의 계기로 작용할지는 미지수

- 일반적으로 주택시장과 거시경제는 서로 영향을 주고받는 내생적 관계를 보임(KDI, 2011).
 - 2009년 이후 글로벌 경제위기 이후 경기 변화 추이를 살펴보면 GDP 성장률의 둔화와 주택시장의 침체가 상호 작용을 일으켜 침체가 가속화되는 모습을 노정한 바 있음(IMF, 2017).
 - 국내 경기 상황과 주택시장은 ‘선행지수 → 동행지수 → 주택가격’으로 이어지는 관계를 보였고, 최근 8월 물가상승률이 0.04% 하락하는 등 지표의 부진을 감안할 때 부동산시장도 하방 압력을 피하기는 어려울 것으로 판단됨(<그림 2> 참조).
- 노딜 브렉시트, 무역 분쟁, 홍콩 시위 등 최근 국제 정세도 악재로 작용할 수 있어 국내 시장과의 연관성을 자세히 검토할 필요가 있음.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

퍼펙트 스톰, 시스템으로 맞서라

우리나라 경제는 지금 ‘퍼펙트 스톰(perfect storm)’을 맞이한 것 같다. 퍼펙트 스톰은 둘 이상의 허리케인이 충돌해 그 영향력이 폭발적으로 커지듯이, 여러 상황이 동시에 겹쳐서 최악의 결과를 낳는 상황을 말한다. 사실 글로벌 금융위기 이후 지난 10여 년간 이 단어는 남발되는 경우가 많았다. 이런저런 불안 요인들이 결합해 금방이라도 또 다른 글로벌 경제위기를 초래할 수 있다는 식의 전망이 지금까지 들어맞은 적은 없다. 하지만 이번에는 달라 보인다. 특히 우리 경제가 그렇다. 퍼펙트 스톰과 같은 ‘복합 위기’ 상황에서는 ‘선택과 집중’에 따른 한두 가지의 단편적 대응이 아니라 시스템적 대응이 필요하다.

일본과의 무역분쟁, 미국·중국 무역분쟁에 더해 최근 글로벌 경제의 ‘블랙스완’이 될 수도 있다는 홍콩사태 등은 하나같이 수출 중심인 우리 경제와 금융시장을 뒤흔들 수 있는 거대 사건들이다. 영국의 유럽연합(EU) 탈퇴나 독일 경제 침체, 아르헨티나의 주가 급락 등 유럽과 중남미 시장의 변동성도 우리 수출과 금융시장에 큰 충격을 줄 수 있다. 하지만 우리는 일본과의 대결에 너무 많이 치중하고 있는 듯하다.

올해 국내 경제성장률이 1%대를 기록할 가능성이 큰 이유는 수출 감소에만 있지 않다. 민간의 설비투자나 건설투자 감소도 중요한 요인이다. 투자 감소의 원인 중 하나는 기업가정신 쇠퇴다. 기업 활동에 대한 과도한 규제와 처벌 강화, 최저임금의 급격한 인상과 경직적인 주 52시간 근무제 전면 도입 등은 기업 하고자 하는 의욕 저하를 초래했다. 그 결과 국내투자보다는 해외투자를 늘리고, 강남 부동산에 돈을 묻어둔다는 식의 비생산적 방향으로 자금 흐름

이 왜곡되고 있다. 노동자도 근로 의욕이 충만한 것이 아니다. 강성노조 활동이나 정부의 소득주도성장 정책에 기대기도 하고, 일과 삶의 균형을 더 중시한다. 게다가 생산가능인구도 올해부터 감소할 전망이다. 우리도 어느새 일본처럼 ‘잃어버린 20년’의 초입에 들어와 있는지 모르겠다. 이런 상황에서 내수 활성화를 추진한다면 정부의 확장적 재정정책만으로는 충분치 않다. 민간투자를 적극적으로 유인해야 한다.

10여년 전 글로벌 금융위기를 겪었을 때, 수많은 주류 경제학자들이 반성했던 것 중 하나는 부동산에 대한 연구 부족이었다. 지금도 크게 달라진 것은 없어 보인다. 그런데 최근 들어 런던을 비롯한 글로벌 대도시의 부동산시장이 하나둘씩 점차 하락 국면으로 전환되고 있다. 이 같은 글로벌 부동산시장의 동조화 현상도 눈여겨볼 필요가 있다. 특히 우리는 국부에서 차지하는 부동산 자산 비중이 무려 85.5%로 세계 최고 수준이다. 작년만 해도 국내총생산(GDP) 대비 부동산 자산은 7배로 미국(2.4배), 일본(4.8배)보다 월등히 높았다. 이처럼 부동산 자산이 우리 경제에서 차지하는 비중은 대단히 크다. 흔들리는 글로벌 거시경제나 금융시장이 우리 부동산시장에 미칠 파장과 대책도 폭넓게 생각해 봐야 한다.

복합적 위기 요인 가운데 어느 것을 더 우선시하고, 어떻게 대응할 것인지는 경제 시스템 전반에 미칠 파급효과와 중요도를 기준으로 선택해야 한다. 퍼펙트 스톰이 몰려올 때는 단편적 대책이 아니라 시스템적 대응이 필요하다. <파이낸셜뉴스, 2019.8.22>

이상호(원장 · shlee@cerik.re.k)