

건설동향브리핑

CERIK

제785호
2020.12.7

정책동향

- 호주의 주별 중대재해 기업차별 제도
- 포스트 코로나 시대의 그린 뉴딜 사업

시장동향

- 수도권 주택시장에서 30·40대의 주택매입 특성
- 코로나19에도 3분기부터 글로벌 주택가격 급등

건설논단

- 유보소득세 도입, 정상기업 혼란 초래

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

호주의 주별 중대재해 기업처벌 제도

- 8개 중 4개 주에서 제도화, 범죄 성립 조건도 국내보다 까다로워 -

■ 국내외 중대재해기업처벌법(안) 발의와 호주의 법체계

- 지난 6월 「중대재해에 대한 기업 및 책임자 처벌 등에 관한 법률안」(이하 「중대재해기업처벌법(안)」)이 발의되면서 영국, 호주, 캐나다가 해외 입법사례로 소개되고 있음.
 - 영국의 「기업과실치사법(Manslaughter and Corporate Homicide Act)」은 언론을 통해 내용이 일부 소개되었으나, 호주의 입법사례의 경우 유사한 제도가 있다고 소개될 뿐 관련 내용을 찾기 힘들. 이에 본 고에서는 호주의 중대재해와 관련한 기업 및 고위경영진의 처벌제도를 소개하고자 함.
- 호주는 6개 주¹⁾와 2개 준주²⁾로 이루어진 연방국임. 법체계 또한 연방법과 주법으로 구성되며, 연방법이 주법을 우선하게 되어 있음.
 - 연방법은 호주 전체에 적용되는 법으로 이해할 수 있으며, 주법은 해당 주에만 적용되는 법으로 일반적으로 연방법을 기반으로 제정됨. 따라서, 호주의 중대재해 기업처벌 제도가 연방법상에 있느냐 주법상에 있느냐는 적용 대상에 있어 큰 차이를 보일 수밖에 없음.
- 호주의 「형법(Crimes Act)」 및 「직업안전보건법(Work Health and Safety Act)」 조사 결과, 연방법에는 중대재해 기업처벌과 관련한 제도가 없는 것으로 나타났으며, 오스트레일리아수도 준주의 형법과 퀸즐랜드주·빅토리아주·노던준주의 「직업안전보건법」에 관련 내용이 포함되어 있는 것으로 조사됨.

■ 오스트레일리아수도 준주(Australian Capital Territory, ACT)의 형법(Crimes Act 1900)

- 2004년 오스트레일리아수도 준주는 기업의 업무상 과실치사에 따른 법인과 고위경영진을 처벌할 수 있는 근거를 「형법」 제2A장(Industrial manslaughter)에 마련함.
 - 호주의 연방 「형법」과 오스트레일리아수도 준주를 제외한 6개 주와 1개 준주의 「형법」에는 관련 내용이 없는 것으로 조사되어, 호주 「형법」에서 중대재해로 인한 법인과 고위경영진을 처벌할 수 있는 제도가 일반화되어 있다고 볼 수 없음.

1) 뉴사우스웨일스(NSW), 퀸즐랜드(QLD), 사우스오스트레일리아(SA), 태즈메이니아(TAS), 빅토리아(VIC), 웨스턴 오스트레일리아(WA).

2) 오스트레일리아수도 준주(ACT), 노던 준주(NT).

- 오스트레일리아수도 준주의 면적(약 2,400km²)과 인구(약 30만명)는 호주 전체 면적(774만 1,220km²)과 인구(2,550만명)의 각각 0.03%와 1.2%에 불과함.

● **오스트레일리아수도 준주 「형법」 제2A장 제49C조(Industrial manslaughter-employer offence)와 제49D조(Industrial manslaughter-senior officers offence)**에서는 업무상 과실치사에 따른 사업주와 고위경영진에 대한 범죄 성립 조건 및 처벌 수위를 명시하고 있음.

- (범죄 성립 조건) 기업의 업무상 과실치사는 법인 혹은 경영진이, ① 심각한 부주의(reckless about causing serious harm to the worker)로, ② 고용한 근로자의 사망사고에, ③ 중요한 원인을 제공하였을 경우(a person's conduct causes death if it substantially contributes to the death)에 성립됨(3가지 조건을 모두 만족할 때만 성립).
- (처벌 수위) 관련 의무 위반으로 인한 최고 처벌은 2,000 penalty units의 벌금 혹은 20년 징역이며, 벌금과 징역이 동시에 적용될 수도 있음. 오스트레일리아수도 준주의 1 penalty unit은 2020년 9월 1일 기준 개인에게 A\$ 160, 기업에는 A\$ 810이 적용됨.

■ 퀸즐랜드주·노던 준주·빅토리아주의 직업안전보건법

● **퀸즐랜드주(Queensland)**는 지난 2017년 「직업안전보건법(Work Health and Safety Act 2011)」 제2A장(Industrial manslaughter)에 업무상 과실치사에 따른 사업주와 고위경영진에 대한 처벌 근거를 마련하였음.

- (범죄 성립 조건) 오스트레일리아수도 준주 「형법」과 마찬가지로 법인 혹은 경영진이, ① 심각한 부주의로, ② 고용한 근로자의 사망사고에, ③ 중요한 원인을 제공하였을 경우에 성립됨.
- (처벌 수위) 관련 의무사항 위반에 따른 처벌은 개인에게는 최고 20년 징역, 기업에는 최대 10만 penalty units이 적용됨. 퀸즐랜드주의 1 penalty unit은 2020년 7월 1일 기준 개인과 기업 모두에게 A\$ 133.45가 적용되어 기업에 대한 최대 벌금이 오스트레일리아수도 준주의 「형법」보다 약 8.2배 높음.

● **노던 준주(Northern Territory)**는 2019년 「직업안전보건법(Work Health and Safety Act 2011)」 제6장(Industrial manslaughter)을 추가하고 2020년 2월 1일부터 시행함.

- (범죄 성립 조건) 제34B조에 따라 ① 안전보건 의무를 가진 법인이나 고위경영진이, ② 의도적이고(the person intentionally engages in conduct), ③ 심각한 부주의로(reckless or negligent), ④ 안전보건 의무를 위반하고 근로자의 사망사고를 유발한 경우(the conduct breaches the health and safety duty and causes the death of an individual to whom the health and safety duty is owed) 성립됨.
- (처벌 수위) 개인에 대한 처벌은 최대 무기 징역, 기업에는 최대 6만 5,000 penalty units이 적용됨. 노던

준주 penalty unit은 2020년 7월 1일 기준 개인과 기업 모두에게 A\$ 158가 적용됨.

- 빅토리아주(Victoria)는 2019년 「직업안전보건법(Occupational Health and Safety Act 2004)」 제5A장(Workplace manslaughter)을 추가하여 2020년 7월 1일부터 업무상 과실치사에 따른 사업주와 고위경영진에 대한 처벌을 가능하게 함.
 - (범죄 성립 조건) 앞서 언급한 조건과 유사하게 법인 혹은 경영진이, ① 심각한 부주의로(negligent), ② 개인 혹은 기업에게 부여된 의무를 위반하여(constitutes a breach of an applicable duty that the person/entity owes to another person), ③ 고용한 근로자가 사망하였을 경우(causes the death of that other person)에 성립됨.
 - (처벌 수위) 개인에 대한 처벌은 최고 25년 징역, 기업에는 최대 10만 penalty units이 적용됨. 빅토리아주의 1 penalty unit은 2020년 7월 1일 기준 개인과 기업 모두에게 A\$ 165.22가 적용됨.

<표 1> 호주 주별 중대재해 기업처벌 제도 비교

구분	오스트레일리아수도 준주(ACT)	퀸즐랜드(QLD)	노던 준주 (Northern Territory)	빅토리아(Victoria)	
도입 시기	2004년	2017년	2020년 2월 시행	2020년 7월 시행	
관련 법	형법(Crimes Act 1900)	직업안전보건법(Work Health and Safety Act 2011)	직업안전보건법(Work Health and Safety Act 2011)	직업안전보건법(Occupational Health and Safety Act 2004)	
근거 조항 및 명칭	제2A장(Industrial manslaughter)	제2A장(Industrial manslaughter)	제6장(Industrial manslaughter)	제5A장(Workplace manslaughter)	
대상	법인 및 고위경영자(주별로 용어가 약간 다름)				
범죄 성립 조건	① 심각한 부주의로, ② 고용한 근로자의 사망사고에, ③ 중요한 원인을 제공하였을 경우(주별로 범죄 성립 조건이 약간씩 상이하지만 큰 틀에서는 유사한 것으로 판단되며, 자세한 내용은 각주별 법을 참고)				
최대벌칙	개인	2,000 PU or/and	20년 징역	무기 징역	25년 징역
	법인	20년 징역	10만 PU	6만 5,000 PU	10만 PU
	벌금(원)	개인 : 약 2억 6,000만원 법인 : 약 13억 1,000만원	약 108억 1,000만원	약 83억 2,000만원	약 133억 8,000만원
1 PU (Penalty Unit)	개인	A\$ 160	A\$ 133.45	A\$ 158	A\$ 165.22
	법인	A\$ 810			

주 : 1) A\$ 1.00 = 810.03원 적용(2020년 11월 12일 기준)

2) 호주의 연방법과 나머지 4개 주의 경우 중대재해 기업처벌과 관련한 제도가 없는 것으로 파악됨.

최수영(연구위원·sooyoung.choe@cerik.re.kr)

포스트 코로나 시대의 그린 뉴딜 사업

- 전 세계적 흐름, 내년 예산에도 관련 사업 다수 포진, 건설업 진입 가속화 전망 -

■ 포스트 코로나 시대, 그린 뉴딜(Green New Deal)은 전 세계적 흐름

- 포스트 코로나 시대에 친환경과 신재생에너지 인프라 투자는 전 세계적인 트렌드임.
 - 2015년 파리협정에 따른 신기후 체제 돌입 및 온실가스, 미세먼지 등 기후위기에 대응한 국제적 움직임이 점차 현실화되고 있는 상황임.
 - 최근 각국은 코로나19 대유행으로 인한 경제 위기 극복을 위해 대규모 사회간접자본(SOC) 투자의 일환으로 그린 뉴딜(Green New Deal) 정책을 펼치고 있으며 관련 투자는 더욱 증가할 것으로 전망됨.
- EU 국가들은 그린딜(Green Deal) 계획으로 이미 지난 2019년에 중장기 재정투자 계획을 발표하였으며, 미국은 바이든 대통령 당선인의 공약에 의해 대규모 그린 인프라 투자로 선회할 전망이다.
 - EU는 2019년 12월 그린딜(Green Deal) 발표를 통해 2050년까지 이산화탄소 순 배출량을 0으로 만드는 탄소 중립 목표를 세웠으며 그린딜 추진을 위해 10년 단위로 최소 1조 유로를 투자할 계획임.
 - 영국 2008년 세계 최초로 「기후변화법」 제정, 최근 관련 법제 개정을 통해 2050년까지 이산화탄소 배출을 0으로 만들겠다는 목표를 구체화함.
 - 프랑스는 2019년 12월 「에너지·기후 적응법」을 제정하여 2030년 화석 연료 사용을 2012년의 60% 수준으로 줄이고, 2022년부터 모든 가구에 에너지 효율성을 측정하고 관리하도록 의무를 부과함.
 - 미국의 경우 파리기후협약을 탈퇴한 트럼프와는 달리, 이번에 당선된 바이든 당선인의 그린 인프라 투자 및 친환경 정책으로써 글로벌 그린 인프라 투자는 더욱 가속화될 것으로 전망됨.
 - 바이든 당선인의 핵심 경제정책이 그린·디지털 인프라 투자 친환경 분야에만 2년간 2조 달러(약 2,250조원)가 투입될 예정임(미국 전역에 태양광 패널 5억개, 풍력 터빈 6만개 등 설치하겠다고 공약, 전기차 교통 인프라 투자도 확대할 계획).

<표 1> 최근 유럽과 미국의 친환경·그린 인프라 투자 발표 내용

유럽	미국
<ul style="list-style-type: none"> - EU 그린딜(Green Deal, 2019.09) 발표, 2050년 이산화탄소 배출량 제로 목표, 10년 단위 1조 유로 투자 - 영국 2008년 기후변화법 제정, 2050년 이산화탄소 배출량 제로 목표 수립 - 프랑스(2019.12) 에너지·기후 적응법 제정, 2030년 화석 연료 사용 60% 수준 목표 수립 	<ul style="list-style-type: none"> - 바이든 대통령 당선인의 청정 에너지 인프라 2조 달러 인프라 투자 공약 - 2050년 탄소배출 제로 추진, 전기차 50만개 이상 설치, 태양광 풍력 등 친환경 집중 지원, 100만개 이상 일자리 창출 등 발표

자료 : 유럽은 KDI “그린뉴딜 지원을 위한 한국 자본시장의 과제”(2020.07, 이호섭), 미국은 매일경제(2020.11.30) 종합 06면 기사 참조.

■ 한국판 뉴딜(New Deal), 디지털과 그린 뉴딜 두 개의 축으로 추진 계획

- 우리나라의 경우 정부가 한국판 뉴딜을 발표, 디지털(digital) 뉴딜과 그린(green) 뉴딜을 두 개의 축으로 추진해 2025년까지 총 160조원(국비 114.1조원)을 투입하여 총 190.1만개 일 자리를 마련할 계획임.
- 디지털 뉴딜은 디지털 경제 전환 가속화를 위해 2022년까지 18.6조원, 2025년까지 44.8조원을 투자할 계획임.
- 그린 뉴딜은 기후변화 대응을 강화하고 친환경 경제 구현을 위하여 2022년까지 19.6조원, 2025년까지 42.7조원을 투입할 계획임.
- 한편 디지털 뉴딜, 그린 뉴딜과 함께 제시된 안전망 강화에는 경제 구조 전환에 따른 불확실성에 대응하여 고용 및 사회 안전망을 확충하기 위하여 2022년까지 10.8조원, 2025년까지 26.6조원을 투입할 계획임.

<표 2> 한국판 뉴딜 중 그린 뉴딜 항목 투자 계획

(단위 : 조원)

한국판 뉴딜	2020~2022년	2020~2025년	그린 뉴딜 세부 항목	2020~2022	2020~2025
디지털 뉴딜	18.6	44.8	- 도시·공간·생활 인프라 녹색 전환	6.1	12.1
그린 뉴딜	19.6	42.7	① 국민생활과 밀접한 공공시설 제로 에너지화	2.6	6.2
			② 국토·해양·도시의 녹색 생태계 회복	1.2	2.5
			③ 깨끗하고 안전한 물관리 체계 구축	2.3	3.4
안전망 강화	10.8	26.6	- 저탄소·분산형 에너지 확산	10.3	24.3
			① 에너지관리 효율화 지능형 스마트 그리드 구축	1.1	2.0
			② 신재생에너지 확산기반 구축 및 공정한 전환 지원	3.6	9.2
			③ 전기차·수소차 등 그린 모빌리티 보급 확대	5.6	13.1
총계	49.0	114.1	- 녹색산업혁신 생태계 구축	3.2	6.3
			① 녹색 선도 유망기업 육성 및 저탄소·녹색산업 조성	2.0	3.6
			② R&D·금융 등 녹색혁신 기반 조성	1.2	2.7
			합계	19.6	42.7

주 : 국비 기준이며 2020년 추경분부터 계획한 금액임.

자료 : 기획재정부, '한국판 뉴딜 종합계획'(2020.7.14).

■ 2021년 한국판 뉴딜에 21.3조원 예산 편성, 10대 중점 과제에 11.6조원 집중

- 정부는 2021년 예산안에 한국판 뉴딜 예산 21.3조원을 반영하였으며, 이중 디지털·그린 뉴딜 대표 10대 중점 과제에 11.6조원을 투자하겠다고 발표함.
- 10대 중점 과제는 총 3가지 분류로 나뉘는데 디지털 뉴딜에 3.66조원, 디지털 그린 융복합에 3.5조원, 그린 뉴딜에 4.4조원이 내년도 중점적으로 투자될 것으로 전망됨.
- 10대 중점 과제 중 국민안전 SOC 디지털화, 스마트 그린 산단, 그린 리모델링, 그린 에너지 사업 등이 건설과 관련이 많은 것으로 판단됨.
- 내년 SOC 디지털화 사업에 2.4조원이 투입됨. 국도의 50%에 지능형교통체계(ITS) 구축(0.6조원),

- 철도 62%에 IoT 설치(0.3조원), 국가하천 57%에 원격 수문 제어장치 설치(0.2조원) 등이 포함됨.
- 스마트 그린 산단 사업에는 0.7조원이 투입되며, 7개 산업단지에 ICT 기술을 활용한 에너지 통합 관리시스템 구축(140억원), 소규모 사업장(3,000개소)과 시멘트 업종에 미세먼지 저감시설 설치(0.5조원), 스마트 생태공장(30개소)과 클린팩토리(250개소) 구축(441억원) 등의 사업이 포함됨.
 - 그린 리모델링 사업에는 0.7조원이 투입될 예정임. 노후 공공건축물(1,085동), 공공임대 주택(8.2만호) 대상 단열재 교체 등 에너지 효율화(0.6조원), 학교 주변 통학로 등 지역에 전선·통신선 공동지중화(200억원, 40C-km) 사업 등이 포함됨.
 - 한편, 그린 에너지 사업에는 1.3조원의 사업비가 투입됨. 3GW급 대규모 해상풍력단지 입지 발굴 및 관련 기술 부품 개발지원센터 구축(145억원), 태양광 풍력 등 신재생에너지 투자에 대한 보조보증 용자확대(1.0조원), 수소생산-활용 전(全)주기 원천 기술개발 및 수소도시 3곳 조성(770억원) 등의 사업이 이뤄질 전망이다.

<표 3> 2021년 반영된 한국판 뉴딜 예산 중 10대 중점 과제

(단위 : 조원)

디지털 뉴딜(3.66조원)			디지털, 그린 융복합(3.5조원)				그린 뉴딜 (4.4조원)		
1. 데이터 댐	2. 지능형 정부	3. 스마트 의료 인프라	4. 그린 스마트스쿨	5. 디지털 트윈	6. 국민안전 SOC 디지털화	7. 스마트 그린 산단	8. 그린 리모델링	9. 그린 에너지	10. 친환경 미래 모빌리티
2.8	0.8	0.06	0.1	0.3	2.4	0.7	0.7	1.3	2.4

주 : 국비 기준, 매칭되는 지방비 및 민간 부담분 포함시 50% 정도 증가 예상.

자료 : 기획재정부 '2021년 예산안(2020.9.1).

향후 그린 뉴딜과 관련, 건설업계 친환경·신재생 에너지 사업 더욱 강화될 전망

- 몇몇 대형 건설기업은 친환경 신재생 에너지 사업을 확대하고 조직 개편 및 관련 기업을 적극 인수하는 등 정부 정책 변화에 적극 대응함. 2021년에는 이러한 변화가 더욱 강화될 전망이다.
 - SK건설은 관련 사업을 강화하기 위해 친환경 사업 부문을 신설하고 에너지기술 부문을 신에너지 사업 부문으로 개편하였으며, 동시에 국내 선두 환경폐기물 처리업체인 EMC홀딩스를 인수함.
 - GS건설은 상반기 신사업추진실을 신사업본부로 승격해 태양광 발전사업·2차전지 재활용 사업·수처리 사업 등 관련 사업을 강화하는 동시에 사물인터넷(IoT)과 빅데이터 등의 기술을 이용해 농장 환경을 자동 제어하는 스마트팜 사업도 진출 중임.
 - 현대건설은 공공건물 그린 리모델링 수주에 집중해 향후 민간 수요 준비할 계획이며, 수소연료전지발전, 전기차 연계 및 스마트시티 사업 등을 장기적 관점에서 추진할 계획임.
- 친환경·신재생 에너지 사업의 경우 건설 건설업과 연관성이 커 진입이 용이한 것으로 판단됨. 포스트 코로나 시대에 대비해 향후 관련 사업 역량을 더욱 강화해야 할 것임.

박철한(부연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

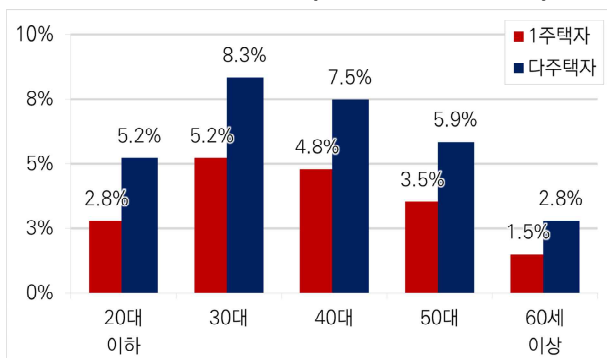
수도권 주택시장에서 30·40대의 주택매입 특성

- 영끌이라 걱정하지만, 능력에 기반한 실수요 매입 많아 -

■ 30·40대가 주택구매 자금을 마련할 때 기타대출을 활용하는 비율 높아 3)4)5)

- 30대와 40대는 주택구매 시 다른 연령대보다 비교적 기타대출 상품의 활용도가 높음.
 - 서울 주택 매수자 중 기타대출 활용 비율이 가장 높은 연령대는 30대로, 다주택자의 8.3%, 1주택자의 5.2%가 기타대출을 활용한 것으로 나타남.
 - 즉, 시장에서 지적하고 있는 바와 같이 30대와 40대의 공격적인 매수성향으로 인해 영끌 비중이 다른 연령대 대비 높은 것으로 분석됨(<그림 1> 참조).
- 연구 기간 전체 추이를 보면 최근 들어 갑자기 영끌 현상이 나타났다고 보기는 어려움.
 - 처음 기타대출 활용 비율이 늘어나기 시작한 것은 2017년 2분기로, 당시는 LTV와 DTI 규제를 도입하기로 한 6·19 부동산 대책이 있었던 시기임.
 - 이후 현재 수준의 영끌 비율이 정착된 것은 2018년 1분기 이후이며(<그림 2> 참조), 2020년 2분기 현재 기타대출 활용 비율은 2018년 이후 평균보다 비약적으로 높은 수준이라 보기 어려움.

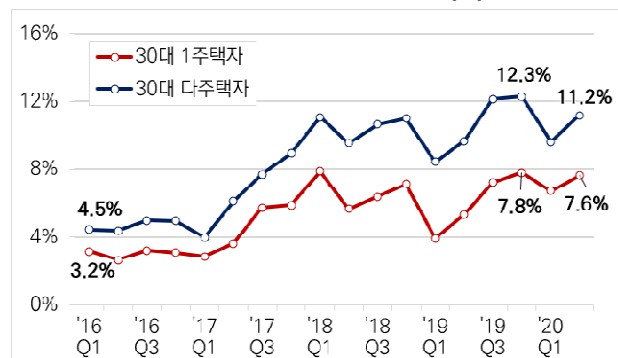
<그림 1> 연령대별 서울 주택 매수자 중 기타대출 활용 비율(연구 기간 전체, %)



주 : KCB의 주택 매수자 자료를 활용한 것으로서, 여타 기관에서 발표하는 비율과 차이가 있을 수 있음.

자료 : KCB(2020).

<그림 2> 분기별 30대 서울 주택 매수자 중 기타대출 활용 비율 추이(%)



자료 : KCB(2020).

3) 본고는 우리원과 KCB가 공동 기획한 「CERIK·KCB Housing Market Insight 2호」를 기반으로 재구성한 것임. 자세한 내용은 우리원 홈페이지(<http://www.cerik.re.kr/report/prospect/detail/2447>)를 참고할 수 있음.

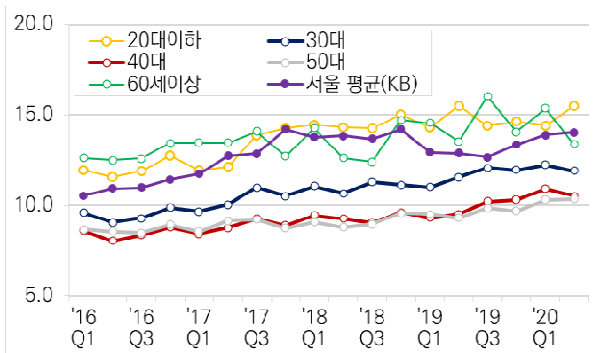
4) 기타대출 : 연구 기간 내 대출을 끼고 주택을 매수한 사람의 전체 대출금에서 주택담보대출(구매자금대출)을 제외한 나머지 금액.

5) 영끌 : 주택담보대출 및 기타대출을 함께 활용해 주택을 매입하는 행위.

■ 해당 연령대의 매입 수요를 '공황구매(패닉바잉)'를 위한 '영끌' 행위로 치부하기는 어려워

- PIR⁶⁾과 연체율을 기준으로 보면 30·40대의 대출은 영끌보다는 '능력'에 가까움.
 - 30대의 PIR이 40대나 50대보다 최대 2%p 이상 높다는 측면에서 보면, 30대의 공격적 매수세가 시장안정 측면에서 우려되는 것은 사실임(<그림 3> 참조).
 - 다만, KB국민은행에서 발표하고 있는 서울 평균 PIR 대비 낮은 수준을 지속 유지하고 있다는 점에서는 해당 연령대의 주택 매입을 공황구매에 기인한 과대한 투자라고 판단하기 어려움.
 - 대출 상환 연체율을 보더라도, 최근 코로나19로 인한 경제 불안에도 불구하고 2010년 장기평균 수준을 하회해 금융안정에 무리가 없는 수준임(<그림 4> 참조).

<그림 3> 연령대별 PIR 추이(%)



자료: KCB(2020), KB국민은행(2020).

<그림 4> 은행(左) 및 비은행(右) 연체율 추이(%)



자료: 한국은행(2020).

■ 금리 수준과 취업 상황에 따라 영끌과 능력이 쉽게 뒤바뀔 수 있다는 점에서는 주의해야

- 현재 대출 상황은 각종 금융규제를 통해 안정적으로 유지되고 있으나 금리 상황이나 취업 상황이 변화할 때를 대비한 세심한 금융안정 정책이 필요함.
 - 현재 금리 수준에서는 능력이라 볼 수 있는 대출이라고 하더라도 만약 금리가 오르는 상황이 온다면 연체율이 급격히 상승할 수도 있어 금융 당국의 면밀한 검토가 필요함.
 - 특히 미국의 실질금리⁷⁾가 상승세를 보이고 있다는 점을 볼 때 시장 상황을 주시해야 함.
- 또한, 능력에 기반한 30·40대 매수세에 맞춘 수급 방안을 마련하고 이에 따른 주택 공급 제도 개선을 고민해야 할 시점임.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

6) Price-Income Ratio의 약자로, 주택가격 대비 연 수입의 비율을 나타낸 수치임.

7) 10년 만기 물가연동채권 (Treasury Inflation-Indexed Security, TIPS) 금리를 기준으로 산출함.

코로나19에도 3분기부터 글로벌 주택가격 급등

- 초저금리와 유동성, 경기 회복을 위한 정부 지원, 재택근무에 따른 주택 수요 확대 -

■ (북미) 1~9월까지 주택가격, 미국 4.0%·캐나다 7.7% 상승, 8월 이후 상승세 가팔라

- S&P/Case-Shiller 주택가격지수 기준으로 2020년 1~9월까지 미국의 10개 도시의 주택가격은 4.0%, 20개 도시는 5.0% 상승함. 8월 이후 상승세가 가팔라지고 있으며 코로나19의 영향이 컸던 뉴욕과 같은 초대형 도시의 내부보다 교외 지역에서 상승률이 두드러짐.
 - 10개 도시 지수에서는 2020년 6월 0.6% 하락하며 코로나19의 영향을 받는 듯하였으나, 7월 이후 상승세로 전환되어 8월과 9월은 월 상승률이 각각 1.0%로 확대되며 상승세가 거세지는 양상임.
 - 2020년 동안 20개 도시 지수는 코로나19에도 가격 하락세 없이 상승 국면이 이어지고 있으며, 8월과 9월 들어 10개 도시 지수 대비 가파른 상승세를 보임.
- Teranet-National Bank 주택가격 지수의 11개 도시 기준으로 캐나다 주택가격은 2020년 1~9월까지 7.7% 상승함. 몬트리올은 12.5%에 이르는 상승률을 나타냄.
 - 2019년까지 보합세를 보이던 캐나다 주택가격은 2020년 상반기부터 본격적인 상승세로 전환됨. 5~7월 주춤하는 양상이었으나, 8월 이후 다시 월 1%를 상회하는 상승률을 보임.
 - 오타와 16.8%, 캘리팩스 13.1%, 몬트리올 12.5%, 해밀턴 12.1% 상승하여 1~9월까지 10% 이상 상승한 도시가 많음. 하락한 곳은 캘거리(1.9%)뿐이며 대부분 도시에서 5% 이상 상승함.

■ (유럽) 1~9월 주택가격, 영국 5.4%, 독일 6.3%, 프랑스 2분기까지 3.0% 상승

- 토지등록청(Land-Registry) 주택가격지수 기준으로 1~9월까지 영국(United Kingdom)의 주택가격은 5.4% 상승함. 상대적으로 런던 중심부 주택가격 상승률은 낮게 나타남.
 - 브렉시트 우려 등으로 2018년 하반기부터 하락세를 보였던 영국 주택시장은 2019년 이후 강보합으로 돌아섬. 2020년 2월과 4월은 코로나19의 영향으로 하락세를 보였으나, 6월 이후 월간 변동률이 급격하게 상승함(6월 1.8% → 7월 0.6% → 8월 1.5% → 9월 1.7%).
 - 런던시(City of London)는 4.7%, 이너 런던(Inner London)은 3.9% 상승하여 미국과 유사하게 코로나19의 영향이 컸던 도심지 주택가격 상승률이 낮음.
- Hypoport 주택가격지수 기준으로 1~10월까지 독일의 기존 주택가격은 7.4% 상승함. 신축 주택가격까지 포괄하는 지수의 상승률은 9.9%로 신축 주택의 가격 상승률이 높음.

- 연초부터 높은 상승률을 보이다 6월 반짝 하락세로 돌아섰으나, 7월 이후 10월까지 상승세가 지속됨. 1~9월까지 기존 주택가격 지수는 6.3% 상승함.
- 프랑스 통계청 주택가격지수 기준으로 프랑스는 1~2분기까지 3.0% 상승함. 신축 주택가격까지 포괄하는 지수의 상승률은 2.5%로 독일과 달리 기존 주택의 가격 상승률이 높게 나타남.
- 기존 주택가격지수는 2019년까지 분기당 1.0%를 하회하는 상승률을 보임. 그러나, 2020년 들어서는 1분기 1.54%, 2분기 1.43% 올라 높은 상승세가 이어짐.

■ (아태) 호주 2분기까지 0.2%, 일본 1~7월까지 1.5% 하락

- 호주 통계청 주택가격 지수 기준으로 호주의 8개 주요 도시는 2분기까지 0.2% 하락함. 다만, 7월 이후 주택담보대출이 증가하고 있어 3분기에는 상승으로 전환될 가능성이 존재함.
- 호주 주택가격은 장기 상승 이후 2017년 하반기부터 하락함. 그러다 2019년 하반기부터 상승세로 전환하여 2020년 1분기까지 이어짐. 2020년 2분기 동안은 2.2% 하락하여 연간 하락세를 주도함.
- 시드니, 멜버른 모두 0.3% 하락하여 지역 간 하락 폭 차는 크지 않음.
- 국토교통성의 주택가격지수를 기준으로 1~7월까지 일본 전국 주택가격은 주택종합은 1.5%, 단독주택은 2.2% 하락하였고 맨션은 0.9% 상승함.
- 2019년 8월 이후 상승세를 보였으나 12월부터 하락세를 나타냄. 상반기에는 등락이 존재하였으나, 5월부터 7월까지의 하락세가 이어짐. 도쿄 2.2%, 오사카 2.1% 하락하여 대도시 단독주택의 하락 폭이 크고 최근 상대적 강세를 보인 맨션은 하락 폭이 작음.

■ 코로나19로 격차 확대, 재택근무 증가 등 주택시장 구조 변화 가속화

- 산업 및 계층별 격차 확대, 재택근무 증가에 따른 주택 수요 증가 등 코로나19로 촉발된 주택시장 구조변화가 가속화되고 있어 장기적 관점의 대응 방안을 모색해야 할 것임.
- 국가마다 주택가격 상승의 세부적 특징은 다르나, 초저금리 지속, 경기 극복을 위한 자금 지원, 재택근무 확산에 대한 주택 수요 증가가 주택가격 상승의 주요 원인으로 분석됨.⁸⁾
- 저금리로 주택 구입 여건 개선과 유동성 확대에 따라 자산가치 상승 여건이 형성됨. 3분기 이후 미국의 30년 만기 고정금리 대출 금리가 3% 이하대로 낮아 주택담보대출이 급증함. 또한, 각국이 코로나19 회복을 위해 가계에 지원한 자금과 정책이 영향을 미침.
- 코로나19는 산업별, 계층별 파급력이 달라 격차를 확대시키고 있음. 고소득층은 경제적 영향이 적었던 반면, 재택근무 증가에 따라 오히려 주택 수요는 증가함.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

8) The Economist, 2020. 9. 30, "Why, despite the coronavirus pandemic, house prices continue to rise".

유보소득세 도입, 정상기업 혼란 초래

지난 7월 22일 정부는 ‘개인 유사법인 초과 유보소득 배당 간주세 도입’ 내용의 ‘2020년 세법 개정안(조세특례제한법)’을 발표했다. 이 법안은 일부 부도덕한 1인 주주사가 소득세를 회피하기 위해 이익금을 법인에 유보하는 것 등을 방지하는 것이 개정의 목적이라고 한다. 그러나 정부 입법 취지와 달리 대한건설협회, 중소기업중앙회, 대한상공회의소, 공인회계사회, 세무사회 등 대다수 관계기관은 심각한 우려의 목소리를 내고 있다.

내수시장 축소 등 실물경제의 침체가 수개월째 지속되고 있다. 그럼에도 미래 투자를 위해 마련한 재원에 ‘유보소득세’를 도입하여 과세하겠다는 것은 현재의 경제 위기 상황을 도외시한 것이라는 생각이 들 정도다. 주지하다시피 기업의 사내유보금은 투기나 탈세 목적이 아니라 주로 신사업 진출, 경기 불확실성 및 사업 비용 상승 대비 등 사용 목적이 분명하다. 특히, 건설기업은 대다수가 중소건설사로 대기업처럼 제3자의 지분 참여가 어렵다. 실질적으로 가족 이외의 다른 주주로부터 투자받기 어렵고, 상장법인 같이 주식거래도 불가능하다. 그래서 소규모 기업인 가족기업으로 운영되고 있다. 따라서, 사내유보금으로 주택부동산 사업을 위한 토지매입, 자재구매 등으로 유보금을 통해 재투자하려는 경우가 많다. 또한, 건설업은 건설공사 및 주택건설사업에 예측하지 못하는 리스크가 많고 자기자본이 많이 투입되는 사업의 특성상 유보금 적립이 불가피한 것이 현실이다.

아울러, 건설업은 상법상의 주식회사 설립 요건과 달리 건설공사를 수행하기 위해서는 건설업 등록기준이라는 엄격한 법인격이 요구되어 탈세 목적의 법인 설립과는 무관하다. 그 외에도 건설업의 자본금은 상시적으로 실질자본금을 유지토록 규정되어 있다. 그리고 ‘건설업체 기업진단지침’에

따라 자본금 기준의 적격 여부를 상시적으로 심사·평가하고 있어 ‘무늬만 법인(1인 주주)’과는 거리가 멀다. 더욱이 업종 특성상 타 산업과 달리 비상장 건설 대기업, 중견기업까지 과세대상에 포함되어 큰 영향을 줄 것으로 우려된다.

한편, 매출채권 거래가 많은 중소건설사는 이익이 발생해도 현금이 부족하여 배당 자체가 어렵다. 이러한 상황에서 과세가 되면 세금을 내기 위해 차입을 하거나 기업의 중요자산인 토지, 건물을 매각해야 하는 상황이 연출될까 우려된다. 최근 정부가 이러한 불안감을 해소하고자 ‘개인유사법인 과세제도’ 간담회(10.29)에서 시행령 개정을 통해 정상적인 기업에 대해서는 투자·부채상환·고용·R&D에 지출하거나 적립한 금액은 유보소득에서 제외하겠다고 밝혔다. 그러나 투자·고용·R&D 등으로 인정받을 수 있는 범위나 입증방법에 대한 기업의 우려와 혼란은 여전하다.

기업이 소득을 배당할 것인지 유보를 통해 미래 기업 성장에 대비할 것인지는 기업의 자율적인 선택에 맡기는 것이 바람직하다. 기업의 자원이 ‘부가가치 창출’이라는 본연의 활동보다 ‘세금 회피’ 등 비경제활동에 집중되는 것은 기업의 생산력을 저하시키고 정상적인 경제활동을 어렵게 할 것이다. 우리나라 경제의 허리 역할을 하는 중소기업이 투자와 생산을 활발하게 해야 한다. 이를 통해 코로나19로 침체된 내수 경제도 살리고 위기를 극복할 수 있다. 한번 증세를 하면 이를 다시 되돌리기가 쉽지 않다. 1인 탈세업자를 잡기 위해 작은 흠이나 결점을 고치려다가 도리어 일을 그르치지 않기를 바라며, 정부는 시장에서 우려하는 목소리에 귀를 기울여야 할 것이다. <e대한경제, 2020.11.11>

이재영(원장 · pusat@cerik.re.kr)