



10·21 대책 - '목 타는 건설산업에 유동성' 대비 내리나

- 11·3 추가대책불구 미흡, 금융기관권유아닌 직접적인 공급방안 절실했다 -

미국발 금융위기가 전세계적인 신용경색으로 이어지면서 10월 한달 동안 국내 주식과 외환시장은 대혼란의 연속이었다. 이에 정부는 외환, 주식, 원화 등 자금시장의 안정을 위한 '금융시장안정대책(10·19 대책)'을 발표하였으며 곧이어 '가계 주거 부담 완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안'을 발표(10·21 대책)하면서 시장 안정에 적극적으로 나서고 있다. 이는 국제 금융위기가 국내 금융시장은 물론 점차 실물경기로까지 확산되는 조짐이 나타나자 정부가 적극적인 금융시장 안정 및 실물경기 관리 대책에 착수한 것으로 판단된다.

10·21 대책, 실물경제관리의 선제 조치

특히, 건설시장은 내수 경기에서 차지하는 비중이 높음에 반해 경기 사이클상 하강국면에 진입한 데다 금융기관의 자금 경색으로 최근 심각한 자금압박을 받아오고 있는 실정이었다. 시공능력순위 50위 이내의 대형 건설업체마저 유동성 위기 루머에 시달리면서 상장 기업의 주가가 하한선을 기록하기도 하였으며, 불법루머에 대한 검찰 조사를 의뢰하는 해프닝도 있었다. 세계경기 침체로 수출 부진이 불가피한 상황에서 내수 시장에서 중요한 비중을 차지하고 있는 건설부문의 침체는 금융 위기로 촉발된 국내 실물경제 침체의 또 다른 뇌관이 될 가

능성이 크다. 따라서, 정부는 이러한 문제점을 사전에 방지하기 위한 선제 조치에 나서선 것이다.

10·21 대책은 건설부문 유동성 지원 대책과 함께 가계의 주택담보대출 부담을 완화하는 내용이 함께 포함되어 있다. 가계부담은 처분 조건부 대출의 상환 기간 연장, 일시적 1세대 2주택 중복 보유 허용 기간 연장 조치를 전국으로 확대 적용, 투기지역 및 투기과열지구 등 규제지역의 합리적 조정, 주택담보대출 등의 만기 연장 및 안정화를 주요 내용으로 하고 있다. 가계 부문에 대한 대책은 최근 매도세가 증가하고 가격이 하락 추세에 있는 주택시장이 급격한 금리인상, 대출 만기 상환도래 등으로 받을 수 있는 금융 충격을 최소화하려는 대책으로 해석된다.

건설업계의 자구 노력 강제

건설업 유동성 지원은 크게 시장 메커니즘을 활용한 방안과 공공부문의 지원 등으로 구분된다. 자금 지원 조치의 대부분은 지난 10월 1일 발표한 '중소기업 유동성 지원 방안'의 내용을 그대로 담고 있다, 「중기지원 Fast-Track 프로그램」(2009. 6)을 통한 금융기관들의 자율적인 신규 유동성 공급 유도(각종 인센티브 부여), 「대주단협약」(2008. 4)의 실효성 제고는 이미 10·1

대책에 포함된 내용이다. 환매 조건부 미분양 주택 매입 역시 8·21 대책에 포함된 내용이었으나 이번 대책에서는 매입 대상과 한도, 기준을 구체적으로 명시하였다. 이번 새롭게 추가된 것은 민간 부동산 펀드 조성 지원, 미분양 아파트의 담보대출 허용, 환매 조건부 미분양 주택 매입 규모 확대, 주택건설사업자 보유 토지 매입 등이다. 그러나, 이러한 조치들은 모두 강도 높은 건설기업의 자구 노력과 구조조정을 전제로 하고 있다.

환매 조건부 미분양 매입 가격 기준을 역경매 방식으로 결정할 것이나 건설사 보유 토지 매입 기준을 개별 공사 가격 등으로 결정할 것은 상당부분 건설기업의 재무적 손실을 강요하고 있는 사항이다. 최근 세계 각국에서 중앙정부의 위기 대응을 두고 일고 있는 '금융기관의 도덕적 해이' 논란이 국내에서도 동일하게 지적되고 있기 때문이다. 특히, 분양가 상한제를 피해 내놓은 상품들이 여전히 고분양가라는 비난을 받고 있어 건설기업에 대한 여론이 호의적이지 않은 것도 이러한 자구책 강구를 전제하는 배경이 되고 있다. 이런 상황이 고보니 10·21 대책에 대한 건설업계의 반응도 시큰둥하다. 당장 만기가 도래하는 대출이나 시급한 자금 지원에 대한 뾰족한 답이 제시되지 못해 정책의 실효성에 대한 업계의 반응이 부

정적인상황이다.

정부의 직접적인 자금 지원 규모도 미흡한 실정이다. 현재 정부가 환매 조건부로 매입하겠다는 미분양 아파트 매입 자금은 총 2조원이다. 이는 대략 1만호 정도의 미분양 물량을 해소할 수 있는 수준이다. 지방 미분양 주택의 규모만 14만호에 이르는 데다 준공 후 미분양 규모도 4만호를 넘고 있어 현재의 수준으로는 이 대책의 혜택이 업계에 미칠 파급효과는 매우 제한적일 것으로 파악된다. 그나마 올해 안에 배정된 매입 금액은 5,000억원 안팎인 것으로 알려져 있다.

10·21 대책의 주요 내용

건설기업의 보유 토지 매입도 이와 비슷한 실정이다. 대부분의 택지가 금융기관의 대출을 안고 있어 정부가 보유토지를 매입해 준다고 하더라도 실제 현금을 확보하지는 못할 것으로 예상된다. 매각대금이 고스란히 금융기관의 대출금 상환에 쓰일 것이기 때문이다. 매각대금이 실제 구입 가격보다 크게 낮은 경우 건설기업은 택지 매각 이후 오히려 대출금 상환에 부족한 추가 자금을 마련해야 할 상황이다. 최악의 경우라면

설업계에게 경감되는 것은 택지 PF 대출에 대한 이자 경감뿐이다. 공공택지는 그나마 토지공사에서의 매입 기준이 일정 기간 납입금을 연체한 경우로 제한하고 있어 정상적으로 토지 대금을 납부한 업체에게는 참여 자체가 어려운 경우도 발생한다.

11·3 대책· 새로운 수요 창출에 중점

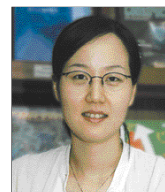
11·3 대책에는 재건축 규제 완화, 지방주택에 한해 다주택 양도세 중과 배제, 수도권 투기지역 및 투기과열지구 해제, 건설업체들의 공공택지 연체율 완화, 관급공사의 공사대금 채권 보증 확대 등이 포함되어 있다. 10·21 대책이 주로 건설기업의 유동성 지원에 초점이 맞추어져 있다면 이번 대책은 한발 더 나아가 건설투자를 촉진시키고 주택 수요를 유발시킬 수 있는 경기 견인책이 포함되어 있다. 미분양 해소가 단기적으로 어렵다면 새로운 수요 창출이 불가피한데 그 대안으로 재건축 규제 완화, 수도권 규제 완화, SOC 중심의 공공 지출 확대, 30개 선도 프로젝트 등의 시행이 제시된 것이다. 재건축 사업의 핵심 규제인 소형주택 의무건설비율, 임대주택 의무건설, 초과이익 환수 중 소형주택 의무건설비율이 다소

완화되고 임대주택 건설이 보금자리주택으로 대체, 초과이익은 환수하되 용적률을 상향 조정함으로써 사업 추진의 계기를 마련할 것으로 예상된다. 재건축 초과이익 환수와 일반 분양분의 분양가 상한제 적용은 현행대로 유지되나 용적률 상향 조정으로 기존 방식보다는 조합원들의 사업비 부담이 경감될 것으로 예상된다. 투기지역 해제로 주택 담보 대출 한도는 늘어났으나, 버블세븐 지역 중 일부는 주택 가격이 10% 이상 하락하는 등 담보 가치가 하락한 데다 금융기관들의 보수적인 대출 행태로 규제 완화가 곧 추가 대출로 이어지는 못할 것으로 예상된다. 투기과열지구 해제로 인한 분양권 전매 제한 완화 역시 일시적으로 매도 물량 증가를 초래시켜 추가적인 가격 하락의 요인으로 될 가능성도 크다. 관급 공사 공사대금 채권의 보증 규모도 당초 업체당 70억원에서 300억원으로 확대되었으나 건설 공사 규모의 특성상 여전히 미흡한 수준이다.

직접적인 유동성 공급 소망스러워

유동성 지원을 효율적으로 집행하기 위해서는 금융기관들에게 만기 연장 등을 권유하는 차원이 아닌 직접적인 유동성 공급도 수반되어야 할 것이다. 금융기관에 강제하거나 권장해서 해결된 사안이 아니기 때문이다. 특히, 특정 금융기관이 아닌 일반 투자자에게로 채권이 이전되어 유동화 과정을 거친 PF ABCP에 대해서는 정부의 만기 연장 권유가 무용지물인 상태이다. 건설산업의 특성상 지원 규모 역시 타 산업에 비해 확대되어야 할 것이다. 유동성을 공급받는 건설기업들로부터 실무상의 애로점을 적극적으로 청취하는 창구를 마련하여 정부의 유동성 지원

의 효율성 제고에 노력하여야 할 것이다. 



김현아
한국건설산업연구원 연구원
hakim@cerik.re.kr

10·21 대책의 주요 내용

