http://www.cerik.re.kr

# 건설동향브리핑

CERIK

제580호
2016. 10. 10

**정책동향**

공공주택 품질 확보 위해 자재구매제도 개선 시급

정부 지역발전 정책의 문제점과 개선 방안

**시장동향**

중국, 지속가능한 인프라 투자의 중요성 부각

**산업정보**

「청탁금지법」 시행, 건설업 윤리경영 필요성 높여

**건설논단**

'냉온탕' 주택시장, 대출 억제가 능사는 아니다

한국건설산업연구원
Construction & Economy Research Institute of Korea

# 공공주택 품질 확보 위해 자재구매제도 개선 시급[1)]

– 하자 발생이 지속 증가하는 '6대 하자 빈발 공종' 중 4건이 직접구매 자재 사용 –

## 2015년 국정감사에서 LH가 공급한 아파트 하자 문제 논의

- 지난 2015년 9월 18일 국정감사에서 LH가 건설공사를 시행한 아파트의 하자 건수의 지속 증가가 문제로 지적되어, 이에 대한 대책 마련을 요구하였음.
  - LH는 공공부문 주택의 56.7~73.0%를 담당할 정도로 높은 공급 비중을 차지하고 있는데[2)] LH 건설 공동주택의 하자분쟁 조정 신청 비율은 2010년 이후 지속적으로 증가해 왔음. 국정감사에서도 2012~2014년까지 연이어 지적된 바 있음.

- 이에 따라 LH는 품질 향상 및 하자 저감 종합 대책을 수립하고, 주택사업의 설계·시공·준공·입주 등 각 단계별 품질관리 활동을 강화하기로 하였음.
  - 주택품질전문가 운영, 입주자 역평가제도 실시, 우수 도급업체 대상 고객품질관리대상 수여, 품질 및 고객만족도 교육 실시, 하자민원기동반 신설·운영 등의 방안을 도입함.

## LH, 하자 빈발 6대 공종의 원인으로 중소기업제품 의무사용 제도 지적

- LH는 사업 단계별 하자 원인 분석을 통해 품질 개선 종합 대책을 마련하는 한편, 공동주택 5대 하자, 하자 빈발 6대 공종을 규명하고 이에 대한 집중 관리를 실시할 예정임.
  - 5대 하자 : 균열, 누수, 결로, 공기질, 소음
  - 하자 빈발 6대 공종 : 창호, 가구, 도배, 타일, 바닥재, 도장

- 최근 6년 간 발생한 LH 공급 공동주택의 하자 민원 7만 건을 분석한 결과, 창호, 가구, 도배, 타일, 바닥재, 도장 등 6개 공종의 하자가 빈발할 뿐만 아니라 계속 증가함을 확인.
  - 2011~2014년 간 전체 주택 공급 수 대비 하자민원 발생 비율은 감소한 반면, 가구, 골조, 도배, 바닥재, 도장, 미장, 창호, 타일 등 주요 공종의 하자는 최소 73.3%에서 최대 283.5% 증가한 것으로 조사됨(<표 1> 참조).

---

1) 본고는 국회입법조사처가 2016년 9월 28일 발간한 「2015년도 국정감사 시정 및 처리결과 평가보고서」 "공공부문 건설 공동주택의 품질향상을 위한 과제"의 내용 일부를 발췌, 정리하였음.
2) 자료 : 국토교통부 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr), 2011~2016년 기준임.

- 하자 빈발 주요 원인의 하나로 공사용자재 직접구매제도가 지적되었으며, 상위 하자공종 중 중소기업제품 의무사용 4개 관련 항목이 전체 민원의 42.26%를 차지한 것으로 나타남.
  - 중소기업의 판로 확보를 위해 도입된 공사용자재 직접구매제도에 따라 LH 등 공공기관이 직접 구매하도록 지정된 품목은 127개이며, 이 중 LH에 적용되는 품목은 88개임.
  - 공사용자재 직접 구매에 따른 납품 기간 증가, 품질관리의 어려움, 불량 자재 납품시 이를 처리하기 위한 시간·행정적 비용 소요 등은 주택 하자 저감 및 품질 확보의 어려움으로 작용함.

**<표 1> 최근 6년 간 LH 건축자재 품목별 하자 민원 현황**

| 순위 | 품목명 | 하자 민원 발생 | | 공사용자재 직접구매제도 적용 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 건수 | 비율(%) | 적용 여부 | 직접구매제품 사용 공종의 하자 누적 비율(%) |
| 1 | 창호 | 9,385 | 13.23 | 적용(설치) | 13.23 |
| 2 | 가구 | 8,584 | 12.10 | 적용(자재 납품) | 25.33 |
| 3 | 도배 | 6,481 | 9.14 | - | - |
| 4 | 타일 | 5,965 | 8.41 | 적용(설치) | 33.74 |
| 5 | 마루 | 5,831 | 8.22 | 적용(자재 납품) | 42.26 |
| 6 | 잡공사 | 5,358 | 7.55 | - | |
| ... | ... | ... | 3.06 | ... | ... |
| 23 | 기타 | 8,457 | 11.92 | - | |
| 계 | | 70,923 | | | |

자료 : 국회입법조사처, "공공부문 건설 공동주택의 품질향상을 위한 과제"(2016.9.28), p.25.

## 공사 품질 제고 위한 범정부 차원의 노력 필요

- LH의 납품공장 직접 검수 등 품질 제고 노력에도 불구하고, 조달 특성으로 인한 하자 발생의 책임 소재 불분명, 시공상의 하자 발생 요인 존재 등으로 인하여 이를 해소하기 위한 대안 마련이 필요함.
  - 현행 제도에서는 부당한 공사 품질 저하 업체의 계약 배제 등 제재 조치가 어려우며, 특히 종합심사낙찰제하에서는 우수·부실 업체 선정이 불가능한 실정임.
  - 공사용자재 및 공사의 조달을 위탁 수행하는 조달청의 『종합심사낙찰제 심사세부기준』상에 하자 발생 빈발 업체에 감점을 부여할 수 있는 방안의 적극적 검토가 필요함.

- 공공주택 하자 저감과 중소기업의 보호·육성을 함께 도모할 수 있도록 LH와 조달청뿐만 아니라 중소기업청, 국토교통부 등 유관 기관들 간의 긴밀한 협의가 이뤄져야 함.

박희대(연구위원 · hpark@cerik.re.kr)

# 정부 지역발전 정책의 문제점과 개선 방안

- 지역 특성 반영하지 못하고 추진 속도도 느려, 내실 다져야 -

## 겉도는 지역발전 정책, 지역경제 활성화 기대 힘들어

- 정부는 그동안 다양한 지역발전 정책을 추진해 왔으나, 실질적 성과는 미흡함(<표 1> 참조).
  - 2000년대 초반부터 지역균형발전 차원에서 시행된 '혁신도시', '기업도시' 등 지역 분산형 개발 정책은 사실상 거점 도시개발 중심이어서 기존 도시와의 공동 발전을 도모하는 데 한계가 있었음. 또한 추진 속도가 현저히 느려 성과를 기대하기도 힘든 상황임.
  - 2000년대 후반부터 현재까지 유지되고 있는 지역발전 정책 기조인 '지역특화발전특구', '지역특화산업육성사업' 등 지역단위 특화 발전 정책도 중앙정부의 획일적인 정책 추진으로 인해 실질적으로 지역 특성을 반영하지 못하여 사업이 지지부진한 상황임.
  - 최근에는 지역경제 활성화를 유도하기 위하여 '지역핵심사업 육성전략'을 수립, 지자체가 주도적으로 사업을 추진하고 정부가 지원하는 방향으로 정책을 전환하고 있으나, 아직까지 성과는 미흡함.
  - 이와 함께 정부가 국정과제로 재추진키로 한 『규제프리존특별법』도 지역 발전에 저해가 되는 규제를 완화하는 정책적 효과가 기대되나, 지난 국회에서 통과되지 않아 답보 상태임.

**<표 1> 시기별 주요 지역발전 정책 방향과 문제점**

| 시기 | 주요 정책 방향 | 문제점 |
|---|---|---|
| 2000년대 초반 | - 정책명 : 혁신도시, 기업도시 등<br>- 정책기조 : 지역거점도시 개발로 지역 발전 유도 | • 지역거점도시 개발을 중심으로 추진되어 기존 도시들과의 연계에 한계<br>• 시행 속도 느려 성과를 기대하는 데 시간적 소요 불가피 |
| 2000년대 후반 | - 정책명 : 지역특화발전특구, 지역특화산업 육성사업 등<br>- 정책기조 : 지역단위 특화발전정책을 통한 경제적 자립 기반 마련 | • 중앙정부의 획일적 정책 추진으로 지역 특성을 반영하지 못함.<br>• 지역의 공감대 형성 미흡 |
| 2010년 이후 | - 정책명 : 지역핵심산업 육성전략, 규제프리존 등<br>- 정책기조 : 지역이 주도적으로 사업을 추진하고 정부는 지원 | • 구체적인 시행과정에서 지역 간 이해관계 충돌과 사업의 구체적인 추진 내용 미흡으로 지지부진 |

- 이렇게 지역발전 정책들이 지지부진함에 따라 지역경제는 좀처럼 회복되지 못하고 있으며, 지역의 생산 및 고용 등 경제활동은 크게 위축되고 있음.
  - 지자체들의 재정자립도가 현저히 낮은 상황에서 정부 지역발전 정책의 추진과 그 효과에 대한 지자체의 기대는 클 수밖에 없음.

## 실질적인 지역경제 성장 기반 마련 미흡, 현저히 느린 추진 속도도 문제

- 먼저 지적할 수 있는 문제점은 지역의 자생적 성장을 유도할 수 있는 경제 성장 기반 마련에 초점을 맞추지 못했다는 점임.
  - 지역개발 투자가 지속적으로 이루어지고 산업단지 등 산업 생산의 인프라는 구축되고 있으나, 지역경제 활성화와 거주민의 삶의 질 향상 등과는 거리가 먼 정책으로 추진되었음. 이에 따라 실질적인 지역경제의 자생력 확보에 한계가 있었음.
  - 지역발전 정책을 통해 제조업 등 생산 여력을 높이더라도 실제로 소비의 촉진을 위한 도로 등 교통 인프라가 부족하고, 산업간 연계가 미흡하여 그 성과는 제한적일 수밖에 없었음.

- 다음으로 지적할 수 있는 기존 지역발전 정책의 문제점은 시행 속도가 현저히 느려 그 성과를 기대하는 데 한계가 있다는 점임.
  - 그동안 추진되어 온 지역발전 정책들이 그 추진 속도가 현저히 느리다보니, 당초 정책 목표와 수단이 그 실효성을 잃고, 지역 자체의 발전 전략과 상충되는 문제들을 야기했음.
  - 추진 속도가 느린 이유는 여러 가지 원인이 있으나, 무엇보다 이상적이고 규범적인 차원의 정책 입안으로 그 시행 과정에서 많은 논란이 야기되기 때문임.
  - 또한, 기존의 지역발전 정책들은 속성상 단기적으로 많은 투자와 지원이 요구됨에도 불구하고, 집중적인 투자나 사업 추진이 이루어지지 못한 것도 시행 속도를 늦추는 원인이었음.

- 이와 함께 수도권과 비수도권 간, 그리고 지역간의 갈등, 실제 추진 주체인 지역과의 협력 체계 미흡 등도 문제점으로 지적됨.

## 실현성, 효과성, 일관성에 중점을 둔 지역발전 정책 추진 필요

- 그동안 추진된 지역발전 정책들의 한계를 극복하기 위해서는 무엇보다 그 실현성을 확보하는 것이 중요함. 이를 위해 정책 수립 과정에서 지역과의 충분한 의견 교환을 통해 역할 분담을 명확히 하고, 지역별 특성을 고려한 차별화된 정책 수립이 가능토록 해야 함.

- 또한, 정책 입안시 초기 투입 관점에서만 볼 것이 아니라 그 성과, 즉 효과성을 충분히 고려한 지역발전 정책의 수립이 필요함.

- 그동안의 지역발전 정책들이 정부나 국회의 회기가 바뀔 때마다 단절되는 경향이 있어 일관성 있는 정책 추진이 어려웠던바, 이에 대한 대책도 마련되어야 함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

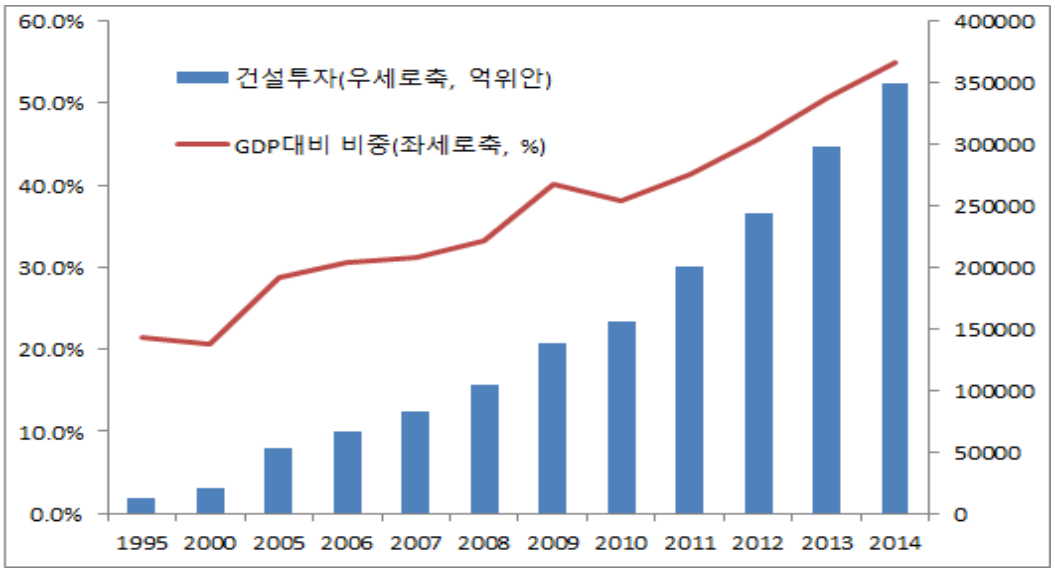
# 중국, 지속가능한 인프라 투자의 중요성 부각

- 중국의 인프라 투자 효율성 검토 -

## 지난 20년 간 중국 인프라투자 비율은 세계 최고 수준 기록

- 세계적인 컨설팅 기업인 맥킨지(McKinsey&Company)가 2016년 6월 발간한 보고서 "Bridging Global Infrastructure Gaps"에 의하면, 1992~2013년 기간 동안 중국은 평균적으로 국내총생산의 8.8%를 인프라 투자에 지출하였음(<그림 1> 참조).
  - 이는 인도 4.9%, 중동 지역 4.3%, 동유럽 4.1%, 아시아 개발도상국 3.6%, 미국과 캐나다를 합한 북아메리카 2.5%, 서유럽 2.5%를 압도하는 수준임.
  - 중국 국가통계국(National Bureau of Statistics of China) 자료에 의하면, 국내총생산에서 건설투자가 차지하는 비중은 지속적으로 증가하여 2013년에 50.8%, 그리고 2014년에 55.0%에 이름.

<그림 1> 중국의 건설투자 및 GDP 대비 비중 추이




자료 : National Bureau of Statistics of China.

## 중국 인프라 투자의 효율성 점검

- Oxford Review of Economic Policy 최신호에 실린 논문[3]은 아시아개발은행(ADB)이나 세

3) Atif Ansar, Bent Flyvbjerg, Alexander Budzier and Daniel Lunn, "Does Infrastructure Investment Lead to Economic Growth or Economic Fragility? Evidence from China" Oxford Review of Economic Policy, volume 32, Number 3, 2016, pp.360~390.

세계은행(WB) 같은 국제 금융기관의 자료를 이용해, 중국의 인프라 투자 95건(도로 74건, 철도 21건)에 대한 효율성을 점검하였음.

- 효율성 점검의 항목은 비용, 공기, 그리고 수익이었음. 비용 효율성은 추정비용 대비 실제 초과비용의 비율로, 공기 효율성은 예정 공기 대비 실제 공기의 비율로, 수익 효율성은 예상 수익 대비 실제 수익의 비율로 측정됨.
- 비용 효율성을 검증한 결과 조사 대상 프로젝트의 75%에서 초과비용이 발생했음. 추정비용 대비 초과비용 비율의 평균값은 30.6%, 중간값은 18.5%였음. 통계 분석 결과, 인프라 투자에 소요되는 비용을 추정함에 있어 비용을 축소하는 경향이 있음이 발견되었음.
- 공기 효율성의 검증에서 평균 5.5년이 소요된 철도 투자는 통계적으로 유의미한 25%의 공기 초과를 겪은 반면, 평균 3.9년이 소요된 도로 투자는 통계적으로 유의미한 공기 초과를 겪지 않았음.
- 수익 효율성은 추정 통행량과 실제 통행량의 비교를 통해 측정할 수 있는데, 극단적인 양상을 보였음. 통행량 자료 확보가 가능했던 프로젝트의 2/3에서는 실제 통행량이 평균적으로 추정 통행량의 59.8% 수준이었음. 나머지 1/3에서는 실제 통행량이 추정 통행량의 161.4%에 달하였음.

● 효율성 점검 결과 추정값 대비 실제 인프라 투자비용은 높아지고 편익은 낮아지는 경우가 많아, 경제적으로 지속 가능한 인프라 투자의 필요성이 부각됨.

- 비용 초과, 공기 연장, 그리고 실제 수익성 저하 등을 감안하면 비용과 편익의 규모가 변화함. 이는 조사 대상 인프라 투자 중에서 상당수의 실제 경제적 효율성이 계획 당시 추정된 경제적 효율성에 비해 저하되는 사례가 많아짐을 의미함.
- 실제 경제적 효율성이 계획에 비해 저하된 다수의 인프라 투자는, 중국 경제 성장에 필요한 적절한 규모의 사회간접자본 시설 확충 지연과 투자 주체인 국영기업들과 이에 자금을 공급한 국영은행들의 부채 증가를 유발시켰음.
- 나아가 현재 국영기업, 그리고 국영 금융기관의 부채 규모 증가 추세는 중국 경제의 안정성을 위협하는 요인으로 부각되고 있음.

● 중국 인프라 투자 효율성 점검을 통해, 인프라 투자가 경제 성장으로 이어지기 위해서는 실제 투입 비용과 편익을 바탕으로 하는 적절한 투자 규모 산정이 필요함을 확인할 수 있었음.

- 투자 효율성을 높여 인프라 투자가 경제적으로 지속 가능할 수 있도록 정부의 발주 역량 제고가 필요할 것으로 판단됨.

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

# 『청탁금지법』 시행, 건설업 윤리경영 필요성 높여

- 기업과 개인의 법적 책임 증가로 윤리경영 시스템 강화 필요 -

## 최근 국내외적으로 부정부패 척결을 확대하기 위한 움직임 강해져

- 최근 국내외적으로 부정부패를 근절하기 위한 노력이 본격화되면서 기업의 부도덕한 행위에 대한 대응이 강력해지고 있음.
  - OECD는 2010년 국내외 상거래에서 뇌물 관행의 근절을 위해 『국제상거래 뇌물방지협약』, 다국적 기업에 대한 '윤리경영 가이드라인'을 발표함.
  - UN도 2003년 『반부패국제협약』을 채택해 부패 방지의 중요성을 강조하고 있음.
  - 우리나라도 과거에서부터 지속되어 온 잘못된 관행과 제도, 비리와 부정부패를 바로 잡기 위해 정부가 2015년에 '비정상의 정상화'를 추진함. 이를 위해 부처별·분야별로 정상화 추진 과제가 발표됨.
  - 또한, 2014년 국무총리실 산하 「부패척결추진단」에서도 산업 및 공공 업무와 관련해 부정부패 근절을 위해 전방위적인 대책을 수립하였음.

- 이와 같은 국내외 부정부패 척결 확대 움직임과 더불어 『부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률』(약칭, 『청탁금지법』)'이 2016년 9월 28일자로 시행되었음. 『청탁금지법』은 공직자 등에 대한 부정 청탁 및 금품 수수를 금지함으로써 공정한 직무 수행이 될 수 있는 것을 목적으로 함.
  - 『청탁금지법』은 부정부패 없는 투명하고 청렴한 사회를 만들기 위한 목적으로, 위반시 다음 페이지 <표 1>과 같이 1만~3,000만원 이하의 과태료 혹은 3년 이하의 징역형에 처하고 있음.

## 건설업체의 윤리 의식 강화가 그 어느 때보다 필요

- 국내·외적으로 강화되는 부정부패 방지 노력에 따라 건설업계의 윤리 의식 강화가 그 어느 때보다도 필요한 시점임.
  - 예를 들어 『청탁금지법』의 시행으로 인해 공사의 수주, 인·허가 업무 등에서 공공기관 등을 상대로 하는 업무가 많은 건설업체들은 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상됨.

<표1> 『청탁금지법』의 부정 청탁 및 금품 등 수수시 징계 및 벌칙

| 유형 | 위반 행위 | | 제재 수준 |
|---|---|---|---|
| 부정청탁 금지 | 공직자에게 직접 부정청탁을 한 이해 당사자 | | 제재 없음. |
| | 공직자 등에게 제3자를 통하여 부정청탁을 한 이해 당사자 | | 1,000만원 이하의 과태료 |
| | 제3자를 위하여 부정청탁을 한 자 | 공직자 등을 제외한 일반인 | 2,000만원 이하의 과태료 |
| | | 공직자 등 | 3,000만원 이하의 과태료 |
| | 부정청탁에 따라 직무를 수행한 공직자 등 | | 2년 이하 징역, 2,000만원 이하 벌금 |
| 금품 등 수수 금지 | • 직무 관련 여부 및 명목에 관계없이 1회 100만원 또는 매 회계 연도 300만원 초과 금품 등을 수수한 공직자 등<br>• 배우자의 금품 등 수수 사실을 알고도 신고하지 않은 공직자 등<br>• 금품 등을 공직자 등이나 그 배우자에게 제공한 자 | | 3년 이하 징역, 3,000만원 이하 벌금 (몰수 및 추징 대상) |
| | • 직무와 관련하여 1회 100만원 이하 금품 등을 수수한 공직자 등<br>• 배우자의 금품 등 수수 사실을 알고도 신고하지 않은 공직자 등<br>• 금품 등을 공직자 등이나 그 배우자에게 제공한 자 | | 수수 금액의 2배 이상 5배 이하 과태료 |
| | 외부 강의 등 초과 사례금을 수수한 후 신고 및 반환을 하지 아니한 공직자 등 | | 500만원 이하 과태료 |

자료 : 국가권익위원회.

- 윤리 의식 강화를 위해 건설업체가 가져야 할 책임은 크게 ① 경제적 책임, ② 법률적 책임, ③ 윤리적 책임, ④ 박애적 책임의 4가지로 나뉨.
  - 경제적 책임은 기업이 주주, 종업원, 소비자 등에게 경제적 효익(效益)을 줘야 하는 의무임.
  - 법률적 책임은 기업이 법이 정한 바를 준수해야 하는 의무임.
  - 윤리적 책임은 기업이 법으로 강요되지 않지만 도덕적으로 올바르게 행동해야 할 의무임.
  - 박애적 책임은 기업이 종업원, 지역 공동체, 사회 전반의 복지를 개선해야 할 의무임.

- 부정부패에 대한 사회적 대응이 더욱 강화되면서 법률적 책임에 대한 기업의 인식 강화 노력도 더욱 필요해짐.
  - 건설업체들은 지속적으로 윤리경영 시스템, 공정거래 자율준수 프로그램(compliance program) 등의 운영을 통해 윤리경영 활동을 추진해야 함.

- 건설은 다양한 이해관계 속에서 사회적·경제적 요구 수준이 높은 산업임. 또한, 건설산업은 시설물의 생산 및 사후 관리에도 광범위한 법적·윤리적 책임이 부여되기 때문에 타 산업보다 건설업체 차원의 주도적이고 자발적인 윤리경영이 요구됨.

최은정(책임연구원 · kciel21@cerik.re.kr)

건설논단

# ‘냉온탕’ 주택시장, 대출 억제만이 능사는 아니다

최근 국내 주택시장은 일부 지역에서 분양 열기가 뜨겁지만, 마치 살얼음판을 걷듯 불안감도 드리워져 있다. 특히 올해 2분기 말 기준으로 가계대출 규모가 사상 최대인 약 1,200조원에 근접하자 내놓은 정부의 야심찬 대출 억제 대책이 제대로 힘도 쓰지도 못한 채 오히려 주택시장의 향후 불확실성과 불안한 수요심리만을 자극시킨 꼴이 되어 버렸기 때문이다.

주택담보대출 규모가 527조원으로 전체 가계대출 가운데 44%를 차지하고 있는 데서도 알 수 있듯이, 국내 가계부채 문제는 주택시장과 연동되는 경향이 있다. 따라서 과도한 대출 규제의 강화는 자칫 주택시장을 얼어붙게 만들어 그나마 겨우 유지되고 있는 국내 경기를 침체의 늪으로 끌고 들어갈 가능성을 배제할 수 없다. 충분한 주택 마련 자금을 확보하지 못한 실수요자에겐 내 집 마련 꿈을 더욱 힘들게 만드는 결과를 초래할 수도 있는 것이다.

또한 지난 2014년 ‘9·1 대책’에서 이미 발표되었던 대규모 택지 공급 중단을 이번 ‘8·25 대책’에서 다시 언급한 것도 사족에 불과했다. 공공택지 개발이 중단되면 도심에서는 주택 공급이 줄어들 수밖에 없고, 분양 중인 주택의 희소성이 높아질 것은 당연한 것인데, 굳이 수요심리를 자극할 필요가 있었는지 의문이다.

한편, 주택시장의 상황도 향후 전망을 낙관하기 어려울 정도로 녹록지 않은 편이다. 무엇보다 올해 10월에만 2000년 이후 최대치인 10만 호에 가까울 정도로 작년에 이어 엄청난 공급 물량이 큰 부담이다. 입주 대기 중인 준공물량도 올해 4분기에만 전국적으로 9만 세대가 넘어 수급 균형을 흩뜨려 놓고 있다. 전월 대비 약간 줄기는 했지만 8월말 기준으로 여전히 6만 2,000호를 넘는 미분양 물량의 지방 쏠림도 주택시장 양극화의 또 다른 민낯이 되고 있다. 수요측도 소득 계층간 양극화가 더욱 심화되고 있는 가운데, 일반 국민의 내 집 마련을 위한 주머니 사정은 오히려 팍팍해지고 있는 편이다.

이런 점들을 감안할 때, 향후 정부 대책의 방향성은 양극화 현상 등을 고려한 수요층의 심리적 안정감까지 줄 수 있는 더욱 정교한 방법론이 모색되어야 한다. 먼저, 주택시장을 또 다시 침체의 긴 터널 속으로 뒷걸음질 치게 만드는 자충수를 피해야 한다. 또한 일괄적으로 전국을 대상으로 할 것이 아니라 시장 왜곡 현상이 발생한 해당 지역에 맞는 대책이 마련되어야 한다. 일부 규제가 불가피하다면, 대출 규제보다는 자칫 투기적 수단으로 전용될 수도 있는 재당첨이나 분양권 전매의 제한 등을 고려해볼 수 있을 것이다. 〈아시아경제, 2016. 10. 05〉

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)