

제170호 (2008. 9. 1)

■ 경제 동향

·올 6월 미분양 주택 수, 전년 동월 대비 64% 증가한 14만 7,230호

■ 정책·경영

·「주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안」 평가와 향후 과제(1)

·미 건설시장 : 2005~07년 간 매출 10% 이상 증가, 향후 하락세 조짐

■ 정보 마당

·행복 수준 국제 비교 : 한국인, 소득 수준 비슷해도 삶에 대한 만족도 낮아

■ 연구원 소식

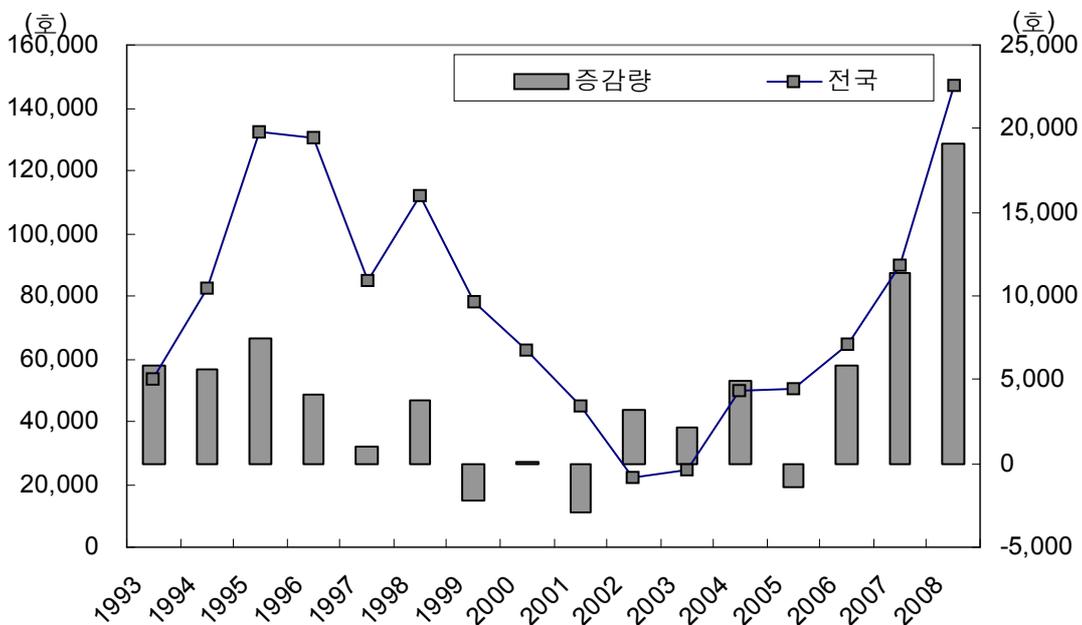
■ 건설 논단 : 멀리 내다보는 부동산 대책을

2008년 6월 미분양 주택 수 14만 7,230호

- 통계 작성 이래 최대 증가폭, 민간 부문이 전체 미분양 물량의 99.3% 차지 -

- 2008년 6월 전국 미분양 주택 수는 14만 7,230호로 전월에 비해 약 2만 호가 증가함.
 - 1995년 10월 사상 최대 미분양 물량(15만 9,471호)에 근접하는 수치임.
 - 전월 대비 증감량 중 최대의 미분양 주택 수 증가량(1만 9,060호)을 보임.

6월 미분양 물량과 전월 대비 증감량 추이(1993~2008)



주 : 전국은 좌축, 증감량은 우축 기준임.
 자료 : 국토해양부.

- 부문별로는 민간 부문 1만 8,845호(전월 대비 14.8%), 공공 부문은 215호(전월 대비 28.0%)가 증가, 증가분의 98.9%가 민간 부문, 전체 미분양 물량의 99.3%가 민간 부문 물량임.
- 지역별로는 수도권은 871호(전월 대비 -4.4%) 감소하였으나, 지방은 1만 9,931호(전월 대비 18.4%)가 증가하여 다시 지방의 미분양 물량이 증가세로 돌아섬.
- 규모별로는 모든 규모에서 전월보다 증가하였으며, 특히 중대형 규모의 미분양 물량이 크게 증가함.

- 2008년 상반기 동안 증가된 미분양 물량은 3만 4,976호로 통계 작성 이래 가장 많은 증가량을 보임.
 - 민간 부문은 3만 5,531호(전년 말 대비 32.1%) 증가, 공공 부문은 555호(전년 말 대비 36.1%)가 감소함.
 - 수도권은 4,298호(전년 말 대비 29.4%), 지방은 3만 678호(전년 말 대비 31.4%) 증가함.
 - 전년 말 대비 60m² 이하는 1,914호, 60~85m²는 9,476호, 85m² 이상은 2만 3,586호가 증가함.
- 미분양 주택 수가 사상 최고 증가를 보이는 것은 지속적으로 상승하는 금리, 물가 등으로 인해 가계의 주택 구입 능력 감소로 주택 구입을 미루거나 포기하는 경우가 늘고 있기 때문으로 해석됨.
 - 현재 2008년 1/4분기 가계 신용(모든 예금기관 주택담보대출, 신용대출 등)은 640조 5,000억원 규모로 금리가 0.5%p 상승시 약 3조원 가량이 증가함.
- 또한, 최근 대한주택공사의 미분양 물량 구입 등으로 미분양 물량 보고가 과거보다 현실화되고 있는 것도 미분양 증가의 원인으로 해석됨.

주요 지역별 미분양 주택 현황(2008년 6월 말 현재)

(단위 : 호, %)

구분	2007. 6	2008. 5	2008. 6		전월 대비		전년 동월 대비	
			주택 수	비중	증감량	증감률	증감량	증감률
계	89,924	128,170	147,230	100.0	19,060	14.9	57,306	63.7
서울	778	1,016	1,090	0.7	74	7.3	312	40.1
부산	9,212	12,611	11,542	7.8	-1,069	-8.5	2,330	25.3
대구	12,489	16,590	20,535	13.9	3,945	23.8	8,046	64.4
인천	883	1,116	1,099	0.7	-17	-1.5	216	24.5
광주	8,272	6,952	7,490	5.1	538	7.7	-782	-9.5
대전	1,179	2,270	3,076	2.1	806	35.5	1,897	160.9
울산	1,528	9,575	9,633	6.5	58	0.6	8,105	530.4
수도권	5,560	19,793	18,922	12.9	-871	-4.4	13,362	240.3
지방	84,364	108,377	128,308	87.1	19,931	18.4	43,944	52.1
민간 부문	88,478	127,401	146,246	99.3	18,845	14.8	57,768	65.3
공공 부문	1,446	769	984	0.7	215	28.0	-462	-32.0
60m ²	8,683	5,266	7,678	5.2	2,412	45.8	-1,005	-11.6
60~85m ²	45,979	53,963	63,004	42.8	9,041	16.8	17,025	37.0
85m ² 초과	35,262	68,941	76,548	52.0	7,607	11.0	41,286	117.1

자료 : 국토해양부.

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

「주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안(821)」 평가와 향후과제(1)

- 공급 관련 제도 개선은 긍정적, 수요 활성화 대책자금 흐름 개선안 절실 -

■ 부동산 경기 둔화에 대한 정책 당국의 부담 가시화, 수도권에 대해서는 불안 표명

- 지난 8월 21일 정부와 한나라당이 발표한 「주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안」은 최근 부동산 경기가 크게 둔화되고 있으며 이것이 심화될 경우 장차 내수 경기에 부정적인 영향을 미칠 것이라는 정부 당국의 인식을 확인한 조치였음.
 - 정책의 내용은 크게 ‘주택 공급 확대’, ‘주택 수요 확대 및 신규 주택 거래 활성화’, ‘건설 경기 보완’으로 구성되어 있는데 내용의 상당 부분이 내수 경기에서 큰 비중을 차지하고 있는 건설 경기의 연착륙에 초점이 맞추어져 있음.
 - 9월 초 정부가 추가로 부동산 관련 세제 개편 방안을 발표할 예정이어서 주택 구매 등 부동산 수요 관련 대책은 이번 대책에서 상대적으로 적은 비중을 차지
 - 그러나, 여전히 수도권에 대해서는 경기적 측면보다는 정책 및 제도 변화 이후에 나타날 가격 불안의 우려가 내포되어 매우 소극적인 대응이 지속되고 있음.
 - 본고에서는 2회에 걸쳐 821 대책의 평가와 향후 보완 과제를 제안하고자 함.

■ 수요 대책, 여전히 시장의 기대에는 못 미쳐

- 821 대책에도 불구하고 같은 날 국내 주식시장에서 건설업종 지수는 6.43%나 하락. 건설업체들도 신규 사업에 적용할 수 있는 공급 관련 제도 개선은 긍정적이기는 하나 단기적인 미분양 등의 해결 방안이 제시되지 못한 아쉬움을 나타내고 있음.
 - 이번 대책에 포함된 공급 관련 대책은 비단 경제 활성화 측면이 아닌 불필요한 절차의 개선 및 현실과 괴리되었던 제도의 보완 내용이 두루 포함되어 있음(재건축 조합원 지위 양도, 일반 분양분의 후분양 강제, 분양가상한제 일부 보완).
 - 그러나, 주택 등의 부동산 산업은 수요가 견인하는 사업으로 공급이 활성화되기 위해서는 제도적 편리성보다는 수요 회복이 우선시되어야 함.
 - 따라서, 아무리 공급 관련 규제를 정비하고 완화할지라도 수요 회복이 뒷받침되지 않을 경우 그 효과는 제한적일 수밖에 없음.

■ 경기 침체에 따른 자금 수요 증가...원활한 자금 순환 대책 필요

- 현재 건설 경기의 둔화와 부진은 신규 수주 물량의 고갈보다는 기존 사업에서 자금이 회수되지 못하는 데에 일차적인 원인이 있음.
 - 금융기관들의 자금 조달 여건이 점차 악화되고 있는데다가 물가 상승에 따른 금리 상승의 압력도 지속되고 있어 시장에서의 자금 순환이 매우 어려운 실정임.
- 이 달 중 발표될 세제 개편 방안에서 부족한 부동산 수요 활성화 대책과 자금 흐름 개선 내용의 보완이 절실히 요구됨.

821 대책의 주요 내용

구분	대책	내용
주택 공급 강화	공급 확대 기반 마련	기존 신도시 확대 : 인천 검단 6.9km ² 확대(주택 2만 6,000호), 오산 세교 5.2km ² 확대(주택 2만 3,000호)
	재건축 규제 완화	재건축(재개발) 절차 개선 : 중복심의 생략, 시공사 조기 선정 등으로 사업 기간 절반으로 단축
		안전 진단 절차, 판정 기준 완화 : 2회를 1회로 줄이고 실시 시점도 조기화
		조합원 지위 양도 금지 폐지 : 조합 설립 인가 후에도 양도 가능
		층수 제한 완화 : 2종 일반지역 최고 15층 → 평균 18층
	분양가상한제 개선	의무 후분양 폐지 : 재건축 착공시 일반분양 입주자 모집 가능
주상복합 가산비 인정 : 입지 및 건축 특수성에 따라 가산비 추가 택지비 가산비 인정 : 감정가 120% 내에서 매입비 인정하되, 연약 지반 공사비 가산비로 인정		
후분양제 보완	후분양 민간 아파트에 공공 택지 우선 공급 방식 대신 저리의 주택 기금 지원	
건설경기 부양	부동산 세제 완화	주택 건설용 토지 종부세 비과세 : 취득 후 5년 내 주택 건설 않을 경우 추정
		미분양 주택 종부세 비과세 기간연장 : 3년 → 5년
	비수도권 매입 임대 사업자 요건 완화 : 호수 5호 이상 → 1호 이상, 임대 기간 10년 이상 → 7년 이상, 주택 면적 85km ² 이하 149km ² 이하	
	지방 미분양 아파트 환매 조건부 매입	미분양 아파트를 정부가 분양가의 70~75%에서 매입하되, 사업 시행자가 원할 경우 환매 받을 수 있도록 옵션 부여
	중소 건설사 입찰 및 수주 기회 확대	최저가격찰제 확대(300억원 → 100억원) 내년으로 연기, 턴키대안 입찰 공사 탈락자에 대한 설계비 보상 현실화
1가구 2주택 양도세 중과 대상 제외	지방 광역시 지역에서 3억원 이하의 주택 구입 후 매도시 양도세 중과 대상에서 제외	
주택 수요 확대 및 거래 활성화	전매 제한 완화	수도권 공공 택지 전매 금지 기간 7~10년 → 3~7년으로 단축, 5~7년의 민간 택지는 1~5년
	주택 금융 확대	주택금융공사 30년 장기 보금자리론 공급 여력 확대

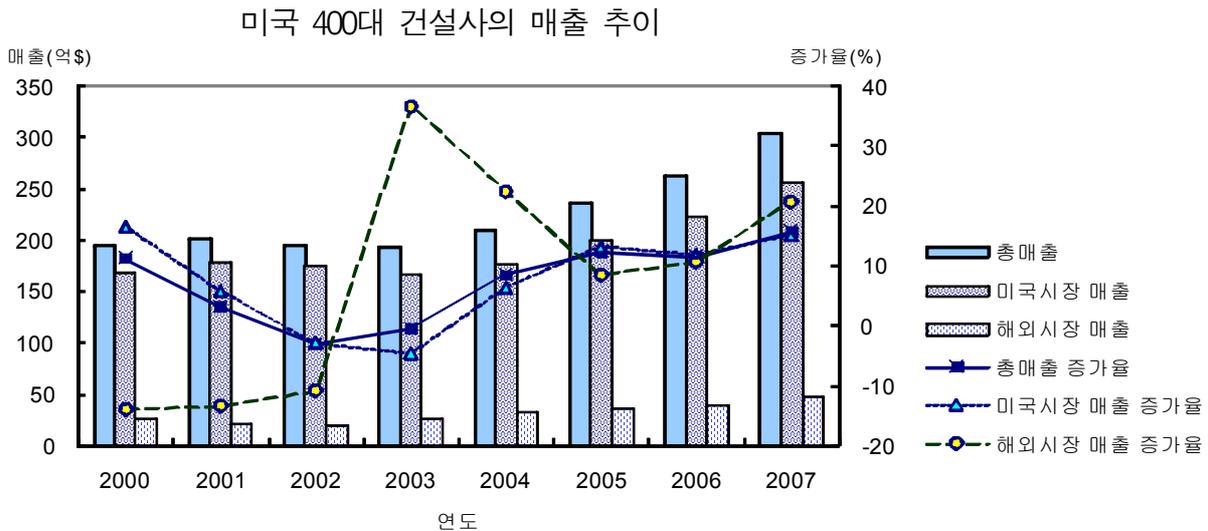
김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

미국 건설시장 동향)

- 2005~07년 간 매출 10% 이상 증가, 향후 하락세 조짐 나타나 -

■ 2007년 미국 건설시장의 규모 및 향후 경기

- 최근 3년 간 미국 건설시장은 매년 10%가 넘는 매출 증가를 보여 왔고, 2007년은 특히 건설 경기가 좋은 한 해였음.
 - ENR지가 선정한 상위 400대 건설사²⁾들의 2007년 총매출은 3,044억 달러(약 300조원)로 2006년 2,628억 달러(약 260조원)에서 15.8% 증가함.
 - 총 매출액 중 해외시장에서의 매출은 475억 달러로 전년도 매출에서 20.7% 증가했으며, 미국 내수시장에서의 매출은 2,569억 달러로 15.0% 증가하였음.



- 2008년 미국의 경기 침체에 따라 건설 경기도 하락의 조짐을 보이고 있음.
 - 건설시장 중 주택 부문의 시장은 미국 전역에 걸쳐 급속한 하락이 나타났으나, 다른 부문은 현 시점까지 좋은 경기를 보이고 있음.
 - 특히 발전 부문의 시장은 크게 활성화되었으며, 약 30년 가까이 중단되었던 원자력 발전소 건설 사업도 재시행을 논의 중임.
 - 그러나, 기업들은 향후 나타날 전반적인 건설 경기 하락에 대해 우려하고 있음.

1) 「The Top 400 Design Firms」(ENR, May 19/26, 2008)에 수록된 내용을 중심으로 정리.

2) 'Contractor'를 일컬음. 이 후 본문에서 사용되는 '건설사', '기업' 등은 이를 지칭하는 것임.

■ 2007년 미국 건설시장의 현안

- 수주 경쟁이 치열해지면서 기업의 이익보다는 일감을 확보하려는 보다 공격적인 입찰 성향이 나타남.
 - 5개사가 참여하는 입찰을 경쟁이 심한 것으로 평가하는 미국에서 최근 캘리포니아주의 전기 공사 입찰에 24개 업체가 투찰하였고, 이는 1970년대 이후 가장 많은 입찰자가 참여한 사례임.
- 건설 현장 노무 인력 부족과 건설 자재 단가의 상승으로 건설업체의 채산성은 매년 떨어지고 있음.
 - 고질적으로 겪고 있던 건설 현장의 노무 인력 부족 문제는 이민 및 불법 체류자에 대한 주정부의 관련 법령 강화로 더욱 심화되었음. 건설산업에 젊은 인력을 유입하기 위한 방법으로 고등학생을 대상으로 하는 건설업계 취업 유도 캠페인도 벌이고 있음.
 - 기업들은 건설 자재 단가의 급상승으로 인해 물가 상승을 인정하지 않는 공공공사에 대해서는 입찰을 꺼리고 있음.
- 사회 기반 시설을 확충해야 할 필요성이 꾸준히 제기되고 있으나 투자 자금 부족으로 인하여 원활한 추진이 이뤄지지 못하고 있음.
- 2007년 미국 건설시장의 기타 이슈
 - 대형 건설 사업의 80~85%가 LEED 인증을 적용하여 발주하는 등 친환경 건설시장이 급속히 확대되고 있음.
 - 모든 사업 참여자(발주자, 설계자, 시공업체, 하도급업체 등)가 사업 초기부터 참여해 사업을 수행하는 방식인 통합 프로젝트 수행 방법(IPD, Integrated Project Delivery)이 적용되기 시작하였고 이슈화되었으나, 정착하기까지는 시간이 필요할 것임.
 - 기업 간의 인수합병은 상위 건설사를 중심으로, 그리고 미 달러화의 저평가를 기회로 하는 외국계 건설사를 중심으로 진행됨. URS는 Washington Group을, 영국 기반의 Balfour Beatty는 Centex Group의 비주거 부문을 인수함.

이영환(연구위원·yhlee@cerik.re.kr)

성유경(연구원·sungyk@cerik.re.kr)

“한국인, 소득 수준 비슷해도 삶에 대한 만족도 낮아”

- 행복 수준 국제 비교 : 2006년 OECD ‘삶의 만족’ 지수에선 26개 국가 중 23위 -

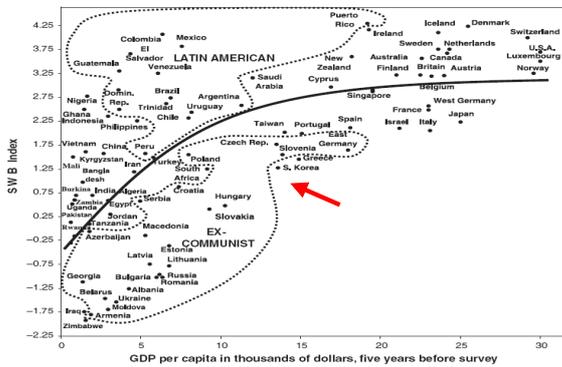
■ 사회적 이슈로 부각되는 행복의 개념

- 최근 정치가, 학자, 각종 단체 등에서 행복에 대한 개념 및 인식의 공유, 합리적 측정 등에 대해 많은 노력을 하고 있음.
 - 일부에서는 GDP(국민총생산) 대신 GNH(Gross National Happiness : 국민총행복) 개념을 사용할 것을 주장
 - 심리학 분야에서 셀리그먼, 칙센트미하이리 그리고 2002년 노벨경제학상을 받은 카네만 등이 행복에 대한 실증 연구로 두각을 나타냄.

■ 이스털린의 역설(Easterlin's Paradox)

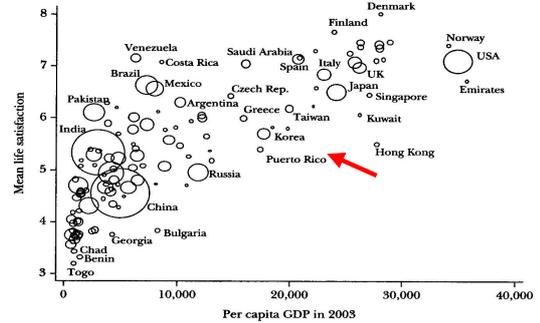
- 1974년 펜실베이니아대학교 이스털린 교수에 의하여 주창된 기존의 통설은 최빈국 방글라데시나 부탄 등이 행복지수 조사에서 상위권을 차지하는 데서 나타나듯이 ‘가난할수록 행복하다’는 역설적인 주장과 일맥상통하고 있음.
 - 이스털린 교수는 기본적 필요만 충족되면 그 이상의 재화는 행복에 큰 영향을 미치지 못하고, 주변 사람들과 비교한 상대 소득이 더 중요하다고 봄.
 - 일부 국가에서 경제 성장보다는 복지 후생에 치중하는 논리적 근거가 됐음.
 - 미시간대학의 Inglehart 등(2008)은 소득도 중요하지만 자신의 삶을 통제할 수 있는 ‘선택의 자유(freedom of choice)’가 행복을 좌우하는 주요 요인이라고 강조
- 2008년 프린스턴대학교 Deaton 교수가 발표한 행복에 대한 국제 비교 조사에 의하면 소득 수준이 높으면 행복지수도 높은 것으로 나타나 기존의 통설과 정면 배치되고 있음.
 - 구미 선진국들의 행복 수준이 높고, 사하라 이남 등지의 개도국들은 행복 수준이 낮게 나타나는데, 소득과 행복 수준은 log 곡선과 유사한 패턴을 보임.
 - 펜실베이니아대 Stevenson과 Wolfers 교수도 ‘부유한 나라 국민들이 더 행복하고, 그 중에서도 부유한 사람일수록 더 행복하다’는 연구 결과를 발표함.

한국인의 행복 수준 국제 비교



자료 : Deaton, 2008.

Life Satisfaction and Per Capita GDP around the World



자료 : World Value Survey, 2008.

■ 행복 불감증에 걸린 한국

- 우리나라는 행복에 관한 국제 조사에서 소득 수준 등이 유사한 다른 나라와 비교해 덜 만족한 삶을 사는 것으로 조사되어 이에 대한 원인 규명과 대안 마련이 절실
 - OECD의 2006년 사회 지표(Social Indicator)에서 ‘삶의 만족(Life Satisfaction)’ 지수에서 한국은 비교 대상 26개국 중 23위
 - New Economics Foundation의 Happiness Planet Index(2006)에서 178개 국 중 102위
 - World Value Survey(2005)에서 주관적 웰빙(subjective wellbeing) 지수에서 한국은 82개국 중 42위

■ 일상의 행복을 위한 BBC 제안

- BBC는 2005년 런던 인근 Slough시에서 자원자를 대상으로 행복 프로그램(Making Slough Happy)을 진행하면서 일상에서 실천 가능한 ‘행복헌장 10계명’을 도출해 제안

- ① 일주일에 30분씩 3회 운동을 하라.
- ② 좋은 일을 떠올려라. 하루를 마무리하며 감사할 일 5가지를 생각하라.
- ③ 대화를 하라. 매주 한 시간은 온전히 배우자나 친한 친구와 깊은 대화를 하라.
- ④ 식물을 가꾸어라. 작은 화분이라도 좋다. 죽이지만 말라.
- ⑤ TV 보는 시간을 반으로 줄여라.
- ⑥ 미소를 지어라. 적어도 하루에 한번은 낯선 사람에게 미소 짓거나 인사를 하라.
- ⑦ 하루에 한 번은 유쾌하게 웃어라.
- ⑧ 매일 누군가에게 친절을 베풀어라.
- ⑨ 매일 자신에게 작은 선물을 하라. 그리고 그 시간을 즐겨라.
- ⑩ 오랫동안 소원했던 친구나 지인에게 연락해서 만날 약속을 하라.

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 회의 참여 현황

일자	기관명	주요 내용
2008. 8. 22	노동부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 노동부 장관과의 전문가 간담회 참석 ▪ 건설 현장의 최근 고용 상황과 개선 대책 제시 ▪ 최저가낙찰제 확대의 고용 악화 영향, 외국 인력에 의한 내국인 대체 문제 등
2008. 8. 22	대한주택공사	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택공사 임대 자산 관리 자문회의 참석 ▪ 주택공사 임대 자산 관리 자문 위원 위촉 및 임대 자산의 효율적 관리방향 논의

■ 주요 대외 활동 추진 현황

- 8. 20(수), 민주당 정책위의장·건설업계 대표 간담회에 참여, “건설산업 및 주택부동산 경기 동향 및 대책 방향” 주제 발표
 - 최근 건설부동산 경기 동향 : 공공 건설시장의 공사 물량 감소 추세 및 중견·지방 중소 건설업체의 수주 급감, 주택시장의 미분양 증가 및 주택 경기 위축 상황
 - 진단 : 건설시장의 내부 및 외부 여건 모두 악화, 제도적 요인과 겹쳐서 심각한 불황 국면에 직면, 건설업체 붕괴시 국내 경제에 큰 부담 작용 및 국내 경기의 장기 불황 우려 등 제시
 - 건설산업 회생을 위한 정책 방향 제시 : 시장 경제 원리를 적용한 건설시장 질서 구축, 부동산시장 안정화에 초점을 둔 정책의 신뢰성 제고, 정책의 실효성 확보를 위한 조속한 대책 수립 필요
- 8. 21(목), 한국 CM협회가 주최하고 국토해양부가 후원하는 “건설산업에 있어서 효율적 CM 활용 방안” 세미나에 토론자로 참여
- 8. 21(목), 대한주택건설협회가 공동 주관한 “미분양 해소 대책 등 현안 문제 해결을 위한 주택업계 조찬 간담회”에 참여

■ 기타 연구원 활동

- 제6대 김홍수 원장 취임
 - 연구원은 8. 20(화) 이사회 의결을 통해 김홍수(전 부원장) 원장을 제6대 원장으로 선임
 - 신임 김홍수 원장은 서울대학교 경제학과 출신으로 미국 브라운대학교에서 경제학 박사 학위를 받았으며, 국토연구원 건설경제연구실장과 민간투자지원센터장을 역임 하였고, 한국건설산업연구원에서는 기획조정실장, 부원장 등을 역임하였음.
- 연구원은 8. 22일자로 기획조정실장에 윤영선 연구위원 발령

멀리 내다보는 부동산 대책을

살다보면 여러 가지 어려운 일에 직면할 때가 많다. 이 때 난관을 돌파할 해법을 찾기가 쉽지 않을 경우 대부분 자신이 처한 상황만이 가장 어려운 문제일 것이라고 생각한다. 아마도 현재 국내 부동산 정책을 담당하고 있는 정책 당국자나 지역 주민의 반응에 예민할 수밖에 없는 지역구 국회의원들의 생각도 다르지 않을 것이다. 그만큼 대한민국에서 부동산 문제는 올바른 해법을 찾기가 쉽지 않은 난제다.

새 정부는 출범을 전후해 시장 경제 원리를 바탕으로 한 부동산 정책 기조를 여러 차례 천명한 바 있다. 그러나 부동산시장의 가격 안정을 전제로 할 때만 규제 완화가 가능하다는 논리 뒤에서 침묵으로 일관하다가 지난 6·11 대책에서야 지방 부동산시장의 위기 극복을 위한 부분적 정책을 내놓았다.

이어서 이번 8·21 대책이 다시 나온 것은 그만큼 부동산시장의 최근 동향이 결코 녹록지 않게 돌아가고 있음의 방증이기도 하다. 다만 아쉽게도 지나친 고민 때문인지 논란의 여지가 있는 현안들을 가지치기한 탓에 딱히 그동안의 기대에 부응할 수 있는 방안들이 여기저기 조금씩 포함된 정도에 지나지 못하고 있다.

거기에다 뜬금없이 신도시 개발 추진 계획까지 들고 나오니 의아할 정도이다. 일단 갑작스럽게 발표된 신도시 지정 및 개발 추진이라는 이슈에 시장의 반응은 시큰둥하기 짝이 없다. 국민이라는 고객이 어떤 것을 원하는지를 제대로 맞혀낸 것 같지가 않은 것이다. 물론 주택 공급의 주요 수단으로 도심 개발과 신도시 공급을 병행하겠다는 정책의 방향 선회는 바람직하다. 다만 이러한 구색 맞추기식의 정책 추진은 정책에 대한 신뢰 상실은 물론 불확실성으로 인해 수요자와 공급자의 행동 패턴을 교란시키는 부작용을 초래할 우려가 크다.

정부 정책에 대한 평가는 이해 관계를 달리하는 시장 참여자들로 인해 필연적으로 찬반양론이 생길 수밖에 없다. 모두에게 윈-윈의 결과를 안겨줄 수 있는 방향으로 나아가기 위해서는 보다 멀리 내다보되 원칙에 충실하도록 노력하는 자세가 필요하다.

김흥수(원장:hskim@cerik.re.kr)