

# 건설동향브리핑

CERIK

제607호  
2017. 4. 24

**社告** 대선정책이 특집으로 5회 연재됩니다

## 대선정책(5회)

- 안전한 대한민국 조성을 위한 정책 과제
- 노후 주택 정비를 위한 정책 과제

## 정책동향

- 일본의 잃어버린 20년과 인프라 투자의 교훈

## 산업정보

- 新 기업구조조정 방안
- 美 트럼프 정부, 용자 모기지 보험료를 인하 조치 연기

## 연구원 소식

## 건설논단

- 인재나 정책이나

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 안전한 대한민국 조성을 위한 정책 과제<sup>1)</sup>

- 노후 인프라 성능 개선 촉진 정책과 재해·재난시설 확충 지원 정책 -

### ■ 노후 인프라의 현황과 성능 개선의 필요성

- 국내 인프라 시설은 1970~90년대에 걸쳐 단기간에 건설되었으며 노후화 속도가 지속적으로 가속화되고 있음.
  - 2014년에 2,017개(10.0%)였던 31년 이상 1·2종 노후 기반 시설물(건축물 제외)이 10년 후에는 두 배 이상인 4,488개(22.2%)로 급증해 국민 안전을 위협할 것으로 예측됨.
- 노후 인프라 시설의 안전 확보 및 성능개선을 위해서는 상당한 재정 투입이 필요할 것으로 판단됨. 그러나 정부의 중장기 계획상 SOC 예산은 2016년 23.7조원에서 2020년 18.5조원으로 연평균 6.0%씩 감소할 전망이다.
  - 도로와 철도의 유지보수 투자는 지난 2010년 기준으로 GDP 대비 0.26% 수준으로 이는 선진국보다 매우 낮은 수준임.
  - 대표적인 교통 인프라인 도로와 철도의 경우 노후화로 인해 2010년대 중반 이후 유지보수 비용이 과거 추세치를 벗어나 급증할 것으로 예상됨.

### ■ 노후 인프라 성능 개선 촉진 방안

- 노후 인프라 성능개선을 위한 국가 차원의 체계적인 계획 수립과 실행을 통해 국민 안전을 담보하고 동시에 국가 경쟁력을 제고할 필요가 있음.
  - 정부의 중장기 계획상 SOC 예산을 점진적으로 축소시킬 계획인데 노후 인프라 시설의 안전 확보와 성능개선을 위한 재원 확보와 효율적 투자에 대한 방안 마련이 필요함.
  - 노후 인프라 성능개선 재원을 확보하기 위한 ‘(가칭)안전·재투자 특별회계’의 신설을 고려할 필요가 있음.
  - 성능 개선의 체계적 추진을 위해 「(가칭) 노후 사회기반시설 (자산)관리 기본법」을 제정하고 업무를 관장할 정부 내 거버넌스(governance) 구축과 함께 관제탑(control tower) 기능을 확보할 필요가 있음.

1) 본고는 한국건설산업연구원(2017)의 『차기정부 건설 및 주택 정책 과제』 내용 중 일부를 요약·정리함.

## ■ 재해·재난시설 현황과 확충의 필요성

- 세계적인 기후 변화로 인한 자연 재해의 증가 현상이 두드러지는 가운데 우리나라도 예외가 아니며 특히 호우, 태풍 등 풍수해가 매우 큰 상황임.
  - 최근 10년간 우리나라에 발생한 재해 중 가장 많은 인명피해를 유발한 재해는 호우, 태풍과 같은 풍수해이며, 2000년대의 재산 피해액은 1970년대의 10배, 1990년대의 3배 수준으로 증가했음.
- 2016년 9월 12일 경북 경주에 리히터 규모 최대 5.8의 강진이 발생하면서 국민의 불안감이 증가한 가운데 건축물과 공공 인프라 시설의 내진성능 보강을 통한 안전 확보의 필요성이 높아짐.
  - 「건축법」상 ‘건축물 내진설계 기준’ 이 1988년에 제정된 후, 기준이 지속적으로 강화되고 있으나, 기존 학교 시설의 약 75%와 공공 건축물의 약 65%가 법적 내진성능을 확보하지 못함.
  - 인프라 시설 중에서도 내진설계가 미적용된 노후 시설이 많음. ‘도시철도 내진설계 기준’이 제정되었던 1988년 이전에 설계되었던 서울시 지하철 1~4호선 중 53.2km 구간(약 39%)은 법적 내진성능을 확보하지 못함.

## ■ 재해·재난시설 확충 지원 방안

- 재해가 발생한 후 사후 복구에 의존할 것이 아니라 앞으로는 호우·강풍·지진 등의 기상 이상 상태에 관한 정보 수집 시스템을 정비하고 사전 방재시설 확충에 주력해야 함.
  - 침수 우려가 높은 지역의 하수관거 확충 및 정비와 도시 지역을 위한 지하 방수로와 대규모 지하 저류지, 다목적 우수지, 상류 조절 댐 등 적극적이고 종합적인 방재 대책이 요구됨.
- 지진 대응체계 구축을 위해 내진설계기준 강화뿐만 아니라 기존 건축물과 인프라 시설에 대한 내진성능 평가 및 보강을 적극적으로 추진할 필요가 있음.
  - 준공 후 20년 미만 시설물 중 내진설계가 이뤄지지 않은 시설물과 「시설물안전법」 대상 외 시설물에 대해서도 내진성능 평가 및 보강이 중요함. 특히 다중이용시설, 중고층 건물, 노후 인프라 시설의 경우 추가적인 내진성능평가 및 보강 의무화가 필요함.
  - 재원 부족을 감안해 내진성능 확보를 위한 특별 재원을 확보하고 민간 시설물의 경우 일부 비용을 공공에서 지원하는 방안 등의 인센티브를 강구하는 것이 필요함.

규제개혁 TF 보고서 요약 (손태홍 연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

## 노후 주택 정비를 위한 정책 과제<sup>1)</sup>

- 도시재생과 결합한 다양한 지원 수단 및 로드맵 마련 필요 -

### ■ 현황 및 문제점

- 30년 이상 된 노후 주택은 전체 주택의 16.3%인 267만호에 달함. 노후 주택의 범위를 20년 이상 된 주택으로 확대하면 716만호로 전체 주택의 절반(43.8%)에 육박하는 수준임.
  - 5개 신도시 등 1990년대 초반 대량 공급된 주택의 노후화가 진행되고 있어 30년 이상 된 노후 주택의 급격한 증가가 불가피한 상황임.
- 기존의 노후 주택 정비 방식이 존재하나, 재원이 부족하거나 정책 불확실성으로 사업 진행의 어려움을 겪고 있음.
  - 재건축 사업은 경기 상황과 ‘재건축 초과이익 환수<sup>2)</sup>’ 정책의 유예 여부에 따라 지역별 온도차가 큼.<sup>3)</sup>
  - 재개발 사업도 지역 해제 여부를 놓고 소송전이 전개되거나, 사업이 낮아 사업 진행이 지지부진한 경우가 다수를 차지함. 리모델링 사업은 강남권의 일부 나홀로 단지에서 사업이 진행되고 있으나, 이를 제외하고는 추진 단지가 극히 제한적임.
  - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 지난 1월 국회를 통과하여 빈집 정비를 위한 법적 기반이 마련되었으나, 실효성을 높이기 위해서는 지속적인 노력이 필요함.
- 노후 주택을 방치하게 되면 슬럼화에 따른 사회문제로 이어질 가능성이 높고, 경제적으로는 주택시장의 장기 불황 가능성을 확대시킴.
  - 주택 노후화에 따른 자산가치 하락, 거래량 감소는 주택시장 장기 불황 가능성을 확대시킬 수 있음. 또한, 주거지 슬럼화에 따른 빈집 및 범죄 증가 등 사회적 문제로 이어질 수 있음.
  - 일본의 경우에도 기존 주택의 가격 하락, 거래 감소 등 장기 불황을 겪으면서 신축 주택 판매 중심의 시장이 형성됨.<sup>4)</sup> 최근에는 기존 주택시장의 활성화를 위한 리폼 활성화 및 기존주택 거래 촉진 지원 정책을 활발히 펼치고 있음.

1) 본고는 한국건설산업연구원(2017)의 『차기정부 건설 및 주택 정책 과제』 내용 중 일부를 요약·정리함.

2) 재건축 초과이익의 환수제는 2006년에 재건축 아파트를 중심으로 주택가격이 급등하자 부동산 투기 억제와 목적을 위한 목적으로 도입됨. 재건축을 통한 조합 이익이 조합원 1인당 평균 3,000만원을 상회하면 초과이익의 최고 50%를 부담금으로 내도록 한 제도임.

3) 2014년 12월 재건축 초과이익 유예안 통과(2017년 12월 31일까지 관리처분계획 인가를 받으면 재건축부담금 면제).

4) 주택유통비율=기존 주택거래 호수 / (착공호수 + 기존 주택거래 호수), 일본 13.5%, 프랑스 66.4%, 미국 77.6%, 영국 88.8%(자료 : 나카가와 마사유키, 2015, “거품경제 붕괴 후 일본의 주택수요·공급 추이”, 한일 국제워크숍, 버블붕괴 25년, 일본 주택정책의 교훈 세미나 자료집).

## ■ 노후 주택 정비 정책 방향

- 정책지원 수단에 대한 인식 전환 및 민간 자율 작동을 지원하여 선제적으로 재정 부담을 축소시키고 노후 주택 정비와 관련된 로드맵을 마련해야 할 것임.
  - 노후 주택에 대한 보편적 지원은 재정 부담을 넘어서. 자율 작동 가능한 사업지는 정책 지원을 통해 선제적으로 재정 부담을 축소시켜야 함.
  - 30년 이상 된 노후 주택의 개보수를 위해 호당 100만원씩의 지원을 가정하더라도, 약 2.7조원 규모의 재원이 필요함.
  - 강남과 같은 특정지역의 노후 주택 개발은 단기적으로는 주택가격 상승 압력 불가피하나, 이를 회피하기 위해 노후 주택 정비를 규제하는 것은 주택시장의 장기적 부담을 확대시킴. 개발이익 환수와 노후 주택 부담에 대한 시차를 고려하여 균형 잡힌 정책 수단을 결정해야 함.
  - 즉, 개발과정에서는 사업이 작동되게 지원하고 개발 이후 실현된 개발이익을 환수해야 할 것임.
- 노후 주택정비 정책은 사업성, 시급성, 주택유형에 따라 지원 방식을 구분해야 하며 도시재생 사업과의 연계 및 융·복합을 통해 사업성 향상 및 공공성 확대를 동시에 도모해야 함.
- 사업성과 시급성이 모두 높은 지역은 민간 자율 작동을 위한 적극적인 규제 완화가 필요함. 규제 개혁은 사업의 수익성을 개선하고 장기 사업의 정책 불확실성을 감소시켜줄 것임.
  - 재건축 초과이익 환수제는 유예를 연장해오면서 재건축 사업의 불확실성을 키워왔으며 강남지역 등 일부 지역을 제외하면 재건축 사업이 활성화되지 못하고 있다는 측면에서 폐지가 선행되어야 함.
  - 민간이 부담하고 있는 현재의 인프라 부담 방식에 대한 재검토도 필요함. 기존의 정비사업은 비교적 높은 사업성으로 인프라를 민간에서 공급하였으나, 사업성이 낮은 현 상황에서는 공공의 선제적 인프라 투자가 필요함.
- 사업성은 낮지만 시급성이 높은 지역은 세제, 금융 등 다각적인 공공 지원 수단을 발굴하여 사업이 작동할 수 있도록 해야 할 것임.
  - 공공의 적극적 참여로 사업 진행이 가능한 환경을 선제적으로 조성해야 함. 이후 민간은 자원 조달과 사업성 개선으로 효율성을 제고해야 함. 공공과 민간의 윈-윈 구조를 형성하여 지역 환경 개선이라는 공동의 목표를 달성할 수 있는 구조가 형성되어야 할 것임.
  - 공공의 재정투입은 불가피하며 프로젝트 특성에 따라 자금지원, 세제지원 등의 활용 가능한 다양한 자원 조달 방식을 개발해야 함.
  - 용적률 및 높이제한 인센티브 등 유연한 도시계획 적용을 통한 민간 투자 유인 방안도 고민해야 함.

규제개혁 TF 보고서 요약(허윤경 연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 일본의 잃어버린 20년과 인프라 투자의 교훈

- 일본의 사례를 교훈삼아야 하지만 우리 현실과의 차별성은 고려해야 -

### ■ 일본의 잃어버린 20년, 원인과 전개

- 일본은 1985년 플라자 합의로 인한 엔화 절상과 경기침체에 대응하기 위해 금리 인하<sup>1)</sup> 및 내수 진작을 추진하였으며, 이로 인하여 주식 및 부동산 가격이 급등함<sup>2)</sup>.
- 1989~90년, 일본 정부가 자산 버블을 우려한 급격한 대출 규제와 금리 인상<sup>3)</sup>을 단행하자 주식에 이어 부동산 시장가격도 폭락함.
  - 부동산 담보가치의 하락은 대량 부실채권 발생으로 이어졌으며, 이는 다시 금융권의 대출금 회수로 악순환 되어 가계와 기업 도산이 증가하고 새로운 부실채권이 누적됨.
- 이후에도 지속적인 엔고 현상, 고령화에 따른 복지비용 지출 부담 증가, 1997년 아시아 외환위기, 고베 대지진 등 여러 요인들이 복합되어 장기 경기침체로 이어짐.
  - Yoshino, Taghizadeh-Hessary(2015)는 고령화에 따른 생산성 저하, 소비위축, 사회복지비용 부담 증가를, Hayashi, Prescottte(2011)은 일본의 생산성 하락 등을 원인으로 지적함.

### ■ 버블 붕괴 이후 경기부양을 위해 9년간 약 132.4조엔 규모 재정 투자

- 1992년~95년 사이 일본 정부는 경기부양을 위해 총 6차례에 걸쳐 65.4조엔의 재정 투자를 하였으며, 2000년 까지 추가로 총 67조엔의 사회간접자본 정비 및 금융 대책 지출을 함.
  - 공공건설 투자는 1985~90년 기간 중 약 25조엔 내외였는데, 경기 부양을 위한 재정투자가 늘면서 1992~99년에는 연간 30~35조엔 규모로 증가함(<그림1> 참조).
  - 이후 1999년부터는 10년 연속 감소하여 2008년에는 1990년대 중반의 절반도 안 되는 연간 15조엔 규모로 위축됨.
  - 단기간에 경기부양을 위한 대규모 재정 지출 과정에서 비효율적 인프라에 과잉 투자가 발생하였고, 경기회복 효과는 제한적이었으며, 국가 재정건전성이 악화<sup>4)</sup>되는 결과가 초래됨.<sup>5)</sup>

1) 1986년 1월부터 87년 2월 사이에 5차례에 걸쳐 5%에서 2.5%까지 금리를 인하함.

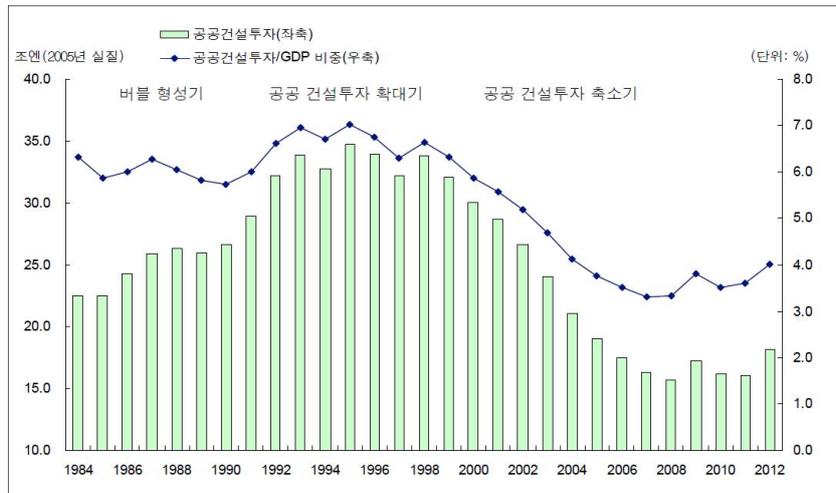
2) 1984년부터 89년 사이 주식 가격은 연 평균 27.5% 상승하였고, 1984년부터 90년까지 토지는 연평균 27.7% 상승함.

3) 1989년 5월부터 90년 8월 사이에 5차례에 걸쳐 2.5%에서 6.0%로 금리를 인상함.

4) 일본의 GDP 대비 국가 채무는 1991년 66.5%에서 95년에 91.2%로 증가함.

5) 과거 SOC 투자의 비효율성에 대한 반성을 통하여 2003년부터는 사회자본 정비 중점 계획을 수립하고 중앙 건트를 타워를 구축하여 투자목표 설정 및 평가와 투자 우선순위 결정 등을 체계화 함.

<그림 1> 일본의 공공건설투자 추이 및 GDP 대비 비중



자료: 일본 국토교통성, 박철한(2013)에서 재인용.

### 일본의 실패 사례는 반면교사로 삼아야 하지만 우리의 현재 상황과는 상이(相異)

- 일본 사례에서 보듯 막대한 규모의 재정투자라도 비효율적<sup>6)</sup>인 곳에 사용될 경우 경제 회복에 별 도움 없이<sup>7)</sup> 재정건전성만 훼손되는 결과를 얻을 수도 있음.
  - 투자 효과가 낮았던 주요 원인은 민간투자와 소비를 유도하기보다 혜택의 범위를 확대하는데 방향을 맞추어서 투자의 경제적 효율성이 떨어졌기 때문임<sup>8)</sup>
  - 일본의 실패 사례는 방법론('how-to')의 문제이지 재정정책 자체의 문제는 아님: 미국이나 중국과 같이 인프라 투자를 통한 경제회복과 장기 성장기반을 마련한 사례도 다수 존재함.
- 한편, 일본의 실패를 근거로 우리의 인프라 투자규모를 축소하자는 견해도 논리적 비약이며, 오히려 지나친 투자 축소는 우리 경제의 성장기반을 해(害)할 위험이 있음.
  - 2010년부터 15년까지 우리 인프라 투자 규모는 GDP의 약 3.0~4.0% 수준을 유지하였으며, 2016년부터는 이미 3.0%를 하회하기 시작함. 이는 위 <그림1>에서 저점인 2008년도 일본의 투자비율 보다 낮은 수준이며, 미국(약 3.0~4.0% 수준)과 비교하여도 낮은 수준임.
  - 현재 우리는 일본과 같이 대규모 재정사업을 추진하고 있지도 않은 상황이며, 일정 규모 이상 투자 사업에 대하여는 프로젝트 단위로 엄격한 경제적 타당성 검토가 수행되고 있음.

박수진(연구위원 · jin@cerik.re.kr)

6) Ian Buruma는 '일본이 해변의 60%를 콘크리트 용기에 집어넣었다'고 표현한 바 있으며, 수요가 거의 없는 혼슈-시코쿠 연육교 사업, 니가타 니시아마조의 포장도로 사업 등은 대표적인 비효율적 투자의 사례로 언급됨.

7) Yoshino et al. (2000)에 따르면 이 시기 일본의 공공투자의 승수효과는 1에 가까운 수준으로 낮았으며, Kuttner, Posen(2001b)의 분석에서도 10% 세출증가의 GDP 부양효과는 6.7%에 불과했던 것으로 나타남.

8) 박종규(2007), 일본의 장기침체와 회생과정 : 한국경제에 대한 시사점.

## 新 기업구조조정 방안

- 새로운 기업구조조정 체계 하에 회생 가능한 부실 건설기업의 조기 정상화 기대 -

### ■ 금융위원회, 현행 구조조정 체계를 보완한 '新 기업구조조정 방안' 발표

- 2017년 4월 13일 금융위원회는 금융시장 환경 변화에 따라 새로운 구조조정 방안을 마련, 발표함(〈표 1〉 참조).
  - 현행 채권금융기관 중심의 구조조정 체계를 ①자본시장을 통한 구조조정 방식과 ②법원에 의한 신속한 구조조정 방식(Pre-packaged-Plan, P-Plan)으로 다양화함.
- 구조조정 방식의 전환을 위하여 시장 여건 및 제도적 애로요인을 과감히 개선함.
  - 객관적 신용위험평가 및 워크아웃 지속 필요성에 대한 엄격한 평가를 통해 채권금융기관의 선제적 구조조정을 유도함.
  - 가격 등 매각 조건에 대한 이견 조정, 한도성 여신 관련 정책 금융기관 프로그램 신설, 기업구조조정 펀드 조성 등으로 자본시장을 통한 구조조정 기반을 강화함.
  - 회생법원과 협력을 강화하여 P-Plan의 성공적 정착을 지원함.

### ■ '新 기업구조조정 방안'을 통해 기업구조조정 시장의 활성화 기대

- 〈그림 1〉과 같이 자본시장을 통한 구조조정 활성화로 이해관계자 모두에게 긍정적인 효과를 불러일으킬 수 있기를 기대함.

<그림 1> 新 기업구조조정 방안의 기대효과

채권금융기관	부실징후기업
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 선제적 부실기업 정리</li> <li>→ 추후 부실 누증 방지 및 건전성·리스크 관리 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 채무조정, 원활한 신규자금 조달</li> <li>→ 회생가능성 있는 기업의 조기 정상화</li> </ul>
투자자	거시경제 측면
<ul style="list-style-type: none"> <li>● PEF를 통한 구조조정 시장 활성화</li> <li>→ 구조조정 시장을 통한 새로운 투자기회 발굴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 기업구조조정 촉진, 한계기업 정리</li> <li>→ 보다 회생 가능성이 높은 기업의 정상화에 자원 배분</li> </ul>

<표 1> 新 기업구조조정 방안

1. 채권금융기관의 선제적 구조조정 유도		
구분	문제점	개선방안
(1) 신용위험평가 체계의 객관성 제고	현행 신용위험평가 모형 및 절차로는 채권금융기관의 온정적 신용위험평가를 방지하는데 한계	신용위험평가 체계의 객관성·합리성을 제고하여 구조조정 대상기업 선정이 지연되는 사례 방지
(2) 워크아웃 지속 필요성에 대한 엄격한 평가	채권금융기관이 부실기업에 대한 워크아웃 지속 여부를 평가함에 있어 온정주의적 경향 존재	채권은행이 워크아웃 지속 필요성을 내실 있고 엄격히 평가할 수 있는 기반 마련 → 「상시평가 운영협약」 개정(2017년 하반기)
2. 자본시장을 통한 구조조정 기반 강화		
구분	문제점	개선방안
(1) 구조조정 기업의 매각 활성화	구조조정 채권 가격 등 매각조건에 대한 이견, 매각 담당자의 소극적 행태 등으로 인해 구조조정 기업 매각이 부진	구조조정 채권 가격산정의 공정성·투명성을 제고하여 구조조정 기업 매각이 활성화될 수 있는 제도적 기반 마련
(2) 구조조정 대상 기업 중개 플랫폼 구축	채권매각 공고 전에는 채권은행이 워크아웃 기업의 현황을 공개하지 않고 있어, 매수 희망자가 선제적으로 구조조정 대상 기업을 발굴하기 곤란	채권금융기관이 보유한 구조조정 기업을 한데모아(pooling) 매수자와 매도자를 연계하는 중개 플랫폼 구축(2017년 상반기)
(3) 한도성 여신 확보 지원	부실기업의 경영정상화를 위해서는 한도성 여신 <sup>1)</sup> 의 확보가 필수적이거나, PEF(Private Equity Fund, 사모펀드)에 매각된 기업의 경우 소극적 여신 관행, 제도적 요인 등으로 인해 원활한 여신 확보가 곤란	정책금융기관에 총 1.6조원 한도로 한도성 여신 지원 프로그램(산은, 수은) 및 보증 프로그램(신·기보)을 신설(2017년 상반기)하여 PEF를 통해 구조조정을 추진하는 기업의 한도성 여신 확보를 지원
(4) 기업구조조정 펀드 조성 지원	국내 PEF는 구조조정 관련 역할이 미흡한 상황으로 PEF의 규모가 크지 않아 <sup>2)</sup> 구조조정 채권 인수 등 Package deal을 통해 주도적으로 구조조정을 추진하기에는 역부족	미중물로서 기업구조조정 펀드를 조성하여 구조조정 채권 시장에 충분한 유동성을 공급(2017년 하반기)
3. 다양한 구조조정 방식 간 시너지 창출		
구분	세부방안	
(1) P-Plan의 성공적 정착 지원	회생법원 설립(2017년 3월)을 계기로 워크아웃과 회생절차의 장점을 연계한 Pre-packaged Plan(P-Plan) <sup>3)</sup> 을 활성화	
(2) 다양한 구조조정 방식을 활용한 모범사례 발굴	워크아웃, P-Plan, PEF 등 다양한 구조조정 방식을 활용한 구조조정 추진 모범사례(best practice)를 발굴	

자료 : 금융위원회.

이지혜(부연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)

1) 당좌대출, 할인어음, 무역금융, B2B 등 기업의 상거래 활동과 연계된 여신.  
 2) UAMCO 가 GP(General Partner)인 경우를 제외하면, 기업재무안정 PEF의 평균 약정액은 869억원 수준.  
 3) (예) 채권단이 신규자금지원 계획을 포함한 사전계획안을 제출하고 법원이 이를 인가하면, 법원 협의 하에 채권단 주도 구조조정 절차로 전환.

## 美 트럼프 정부, 용자 모기지 보험료를 인하 조치 연기

- ‘오바마 지우기’의 일환, 한시적인 조치에 머물 가능성 커 -

### ■ 오바마, 퇴임 직전 연방 정부 모기지 보험료를 인하

- 지난 1월 오바마 전 미국 대통령은 금리 인상에 대응코자 미국 연방 주택청(FHA, Federal Housing Administration)의 모기지 보험료율을 0.85%에서 0.60%로 인하함(<표 1> 참조).
  - 미국은 연방 정부 대출 프로그램을 이용하면 주택가격의 96.5%까지 대출 가능함.
  - 연방 정부의 직접 대출이 아니라 금융기관을 통해 대출을 받을 수 있도록 연방 주택청이 보증을 서는 방식임.
  - 신용 점수가 낮은 저소득 가구 및 최초 주택 구입자에게 유용한 주택 구입 수단임.
  - FHA 모기지 보험료율은 경제위기 전 0.50% 수준이었으나 경제위기 이후 급등해 2013년에는 1.35%까지 상승함. 2015년에 0.85%로 하락하였고 2017년 1월 오바마 정부는 0.60%까지 인하함.
  - 대출금액이 62만 5,500달러를 초과하는 경우, 1%(LTV 95% 이하), 1.05%(LTV 95% 초과)의 보험료율을 적용 받았으나 이를 각각 0.55%, 0.60%로 낮추어 금리 상승에 대응코자 함.

<표 1> 2017년 오바마 행정부의 FHA 모기지 보험료율 인하 주요 내용

대출액	LTV	모기지 보험료율(인하 이전)	모기지 보험료율(인하 이후)
대출기간 15년 초과			
\$625,500 이하	95% 이하	0.80%	0.55%
\$625,500 이하	95% 초과	0.85%	0.60%
\$625,500 초과	95% 이하	1.00%	0.55%
\$625,500 초과	95% 초과	1.05%	0.60%
대출기간 15년 이하			
\$625,500 이하	90% 이하	0.45%	0.25%
\$625,500 이하	90% 초과	0.70%	0.50%
\$625,500 초과	78% 이하	0.45%	0.25%
\$625,500 초과	78.01%~90%	0.70%	0.25%
\$625,500 초과	90% 초과	0.95%	0.50%

자료: Mortgage Letter 2017-01. U.S. Department of Housing and Urban Development. January 9, 2017.

- LTV 95%, 30년 만기로 20만달러를 대출하는 경우 매년 약 500달러의 수요자 비용 절감 효과가 예측되었음. 주택가격이 높아 대출금이 많은 경우 60만달러 대출시 매년 1,500달러 정도의 혜택

으로 분석됨. 1)

- 오바마 정부의 보험료율 인하 조치는 최근 4년간 증가한 재정 여력으로 신용등급이 낮은 저소득층 서민의 모기지 비용을 감소시켜 내 집 마련의 기회를 확대시키기 위한 목적으로 단행됨.

## ■ '트럼프 리스크' 예의 주시할 필요 있어

- 트럼프 행정부가 취임 직후 몇 시간 만에 보험료율 인하를 무기한 연기시킴에 따라 부동산 관련 업계의 찬반 의견을 불러일으킴.
  - 주택 모기지 시장 정보 업계에서는 트럼프의 조치가 주택 시장과 관련된 정책이 아니라 다분히 정치적 의도에서 비롯된 것으로 판단하는 시각이 존재함.
  - 부동산중개사협회(NAR, National Association of Realtors)는 트럼프 행정부의 조치로 2017년 잠재적 주택 구매자 4만 가구가 주택 구입에 어려움을 겪을 것으로 예측하면서, 이번 조치를 즉시 해제할 것을 요청함. 2)
  - 주택건설협회(NAHB, National Association of Home Builders)는 FHA 모기지 보험료율이 인하되어도 보험펀드(MMIF, Mutual Mortgage Insurance Fund)에 부정적인 영향을 미치지 않으며 오히려 서민에게 주택 구입 기회를 확대시킨다고 주장함. 3)
  - 한편, 미국기업연구소(AEI; American Enterprise Institute) 연구원 에드워드 핀토(Edward Pinto)는 매물이 극히 적은 판매자 우위 시장에서 FHA 보험료율 인하가 FHA 대출 수요 증가로 이어져 주택가격이 상승하게 되면 실수요자의 주거부담능력을 감소시킬 수 있다고 주장함. 4)
- 경제적, 정치적 상황을 고려할 때 트럼프 행정부의 보험료 인하 연기 정책은 한시적인 조치에 머물 가능성이 큼
  - 주택가격 회복을 통해 재산세를 확충하려는 지방정부의 압력을 받은 국회의원들이 정치적 거래를 통해 연기 정책을 철회할 가능성이 존재함.
  - 일각에서는 주택 거래 시즌인 미국 현충일(Memorial Day, 5월 마지막 주 월요일) 즈음하여 주택 거래 활성화를 위해 기존 연기 결정을 철회할 수 있다고 전망함.
- 새 정부는 지난 주택 정책 수단들을 장기적인 안목에서 종합 검토하여 시장 혼란을 최소화하는 노력이 필요함.

김천일(부연구위원 · ckim@cerik.re.kr)

1) 시카고 트리뷴 2017년 2월 13일 분석기사, "FHA home loans were getting cheaper until Trump suspended a rate cut. Now, what comes next?"에서 발췌.

2) HousingWire, "Realtors ask Trump to reinstate FHA mortgage insurance premium cut." 2017.02.06.

3) NAHBNow, "NAHB Urges HUD Secretary to Reinstate FHA Premium Cuts." 2017.03.10.

4) AEI, "What to make of suspending the FHA mortgage insurance premium cut." 2017.01.24.

## ■ 정부 및 건설 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4. 4	미래창조과학부/ KISTEP	• '2017년 기관평가 상위평가 평가위원'에 산업정책연구실 김민형 선임연구위원 참여
4. 6	서울특별시	• 주택정책개발센터 주관, '주택시장 전문가 간담회'에 경영금융연구실 허윤경 연구위원 참여
4. 18	산업통산자원부/ KOTRA	• '2017 글로벌 프로젝트 플라자(한-미 협력라운드 테이블)'에 기술정책연구실 손태홍 연구위원 참여
4. 20	기획재정부	• '국가재정운영계획(SOC 작업반)'에 경영금융연구실 박수진 연구위원 참여
4. 26	대한주택관리사협회/ 한국입법학회	• 국회 민홍철 의원실 주최, '공동주택 관리의 신지평을 위한 개선방안 세미나'에 산업정책연구실 두성규 선임연구위원 참여

## ■ 주요 발간물

유형	제목	주요 내용
연구자료	차기 정부의 건설 및 주택 정책 과제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017년 5월 조기대선을 앞두고 침체된 국가경제에 활력을 불어넣고, 건설산업이 새롭게 도약하기 위한 실무지침서로 활용되기를 기대함.</li> <li>• 차기 정부의 부문별 과제             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1장 일자리 창출과 저성장 극복 : 건설산업은 국가 생산 및 고용 측면에서 매우 중요함에도 불구하고, 최근 SOC 예산을 축소 편성하는 등 공공 건설투자가 감소하고 있음. 일자리 창출과 국가경제의 저성장 극복을 위해선 인프라 투자 자원 확보 및 관련 제도 정비가 시급함.</li> <li>- 제2장 공정거래와 상생 협력 : 건설산업 내에서 저가 낙찰이 만연하며 생산체계 구성원 모두 어려움을 겪고 있음. 약자 보호 관점에 치우친 과도한 원도급자 규제의 합리적 개선과 공정 상생 거래의 유도, 불합리한 발주제도 재정비, 수평적 협력 관계 정립을 위한 노력이 필요함.</li> <li>- 제3장 규제개혁 : 건설산업은 변별력이 낮은 발주제도와 연계해 페이퍼컴퍼니가 존속되면서 정상적인 기업이 시장 내에서 애로를 겪고 있음. 생산성 향상 및 지속 가능한 발전을 위한 산업구조 개선 및 규제 개혁 방안 마련이 필요함.</li> <li>- 제4장 도시경쟁력 강화 및 주거복지 향상 : 주택시장은 생산가능인구 감소 및 고령화 등으로 수요 위축 요인을 내포하고 있는데다 노후 주택도 증가 추세임. 이에 수요와 공급 측면의 시장 변화를 반영한 주택 정책의 새로운 틀과 금융, 세제, 개발 방식 등 정책 수단별 재검토가 필요함.</li> <li>- 제5장 4차 산업혁명 대응과 안전 대한민국 : 전세계적으로 4차 산업혁명이 확산 추세임. 건설산업도 △ICT 기술의 건설산업 융합 촉진, △IoT 기반의 스마트시티 건설, △노후 인프라 성능개선 촉진, △재해, 재난시설 확충 등을 위해 4차 산업혁명의 주요 기술을 접목해 나가는 노력을 강화해야 함.</li> </ul> </li> </ul>

## ■ 「대선후보 건설·주택 분야 공약 점검과 과제」 세미나 개최

● 연구원은 4월 26일(수), 건설회관 3층 대회의실에서 세미나를 개최할 예정임.

- 2017년 5월 9일 제19대 대통령 선거에 앞서 각 대선후보의 공약을 부문별로 점검하고, 건설산업의 건전한 발전 및 국가경제 성장을 위한 과제에 대해 고민해보고자 함.

\* 제1주제 : 건설정책 및 규제 부문(발제자 : 김영덕 한국건설산업연구원 연구위원)

\* 제2주제 : 주택·부동산 및 도시 부문(발제자 : 이홍일 한국건설산업연구원 연구위원)

## 인물이나 정책이나

대선후보들의 공약이 발표되고 TV토론도 시작됐다. 어떤 사람은 도덕성과 능력을 겸비한 훌륭한 인물을, 또 어떤 사람은 인물보다는 공약이나 정책을 보고 뽑아야 한다고 주장한다.

인물이 중요한 것은 틀림없다. 이번 국정농단 사태도 도덕성과 능력이 한참 부족한 인물들이 법과 제도를 무시한 채 사익 추구를 위해 과도한 권력을 행사했기 때문이다. 또한 ‘머슴’ 같은 사람이나 ‘머슴’이 되겠다는 사람도 부적절하다. “국민을 주인처럼 받들고 섬기겠다”는 취지는 좋다. 하지만 지금 우리에게 필요한 것이 머슴인가 지도자인가. 국정농단 사태에서도 시키는 대로 일하는 종이나 머슴 같은 사람은 있었지만, 제대로 된 지도자는 볼 수 없었다. 우리에게 필요한 것은 돌쇠나 마당쇠 같은 머슴이 아니다. 그런 사람은 많다. 부족한 것은 진정한 지도자다. 우리에게는 비전과 용기를 갖고 국가와 국민을 이끌어 줄 지도자가 필요하다. 지도자라면, “이끌든지 아니면 떠나라(Lead or Leave).”

대선후보들마다 4차 산업혁명을 말한다. 4차 산업혁명이 요구하는 미래지향적 리더십을 갖춘 지도자는 ‘고슴도치형’이 아니라 ‘여우형’이다. 클라우드 슈밥은 4차 산업혁명이 속도, 범위와 깊이, 시스템 충격 측면에서 이전과 다르다고 했다. 기하급수적인 속도로 진행되는 4차 산업혁명의 소용돌이 속에서 고지식하게 시대착오적인 자기만의 신념을 고수하는 고슴도치형 지도자는 부적합하다. 그보다는 민첩하게 주변 상황을 폭넓게 살피

면서 다양한 접근을 시도하는 여우형 지도자가 더 낫다.

훌륭한 인물을 지도자로 뽑아야 한다는 생각은 기원전 4세기 인물인 플라톤의 ‘국가론’에도 나온다. “누가 통치해야 하는가”에 대한 플라톤의 답은 철학자이자 통치자를 의미하는 ‘철인왕(哲人王)’이다. 하지만 불행하게도 플라톤 이래 지난 2,500여년간 인류 역사를 통틀어서 ‘철인왕’ 내지 ‘성군’이라고 할 만한 훌륭한 인물이 통치한 사례는 별로 없다. 그저 그렇고 그런 인물이나 무능하고 부패한 폭군이 통치한 사례가 압도적으로 많다. 정치철학자였던 칼 포퍼는 ‘열린사회와 그 적들(1945)’에서 바로 이 문제를 지적하고 있다. 플라톤과 달리 칼 포퍼가 생각한 핵심적인 과제는 “누가 통치해야 하는가”가 아니라 “제아무리 무능하고 부패한 인물이 통치자가 되더라도 어찌할 수 없는 제도와 시스템을 만들자”는 것이다.

대선 때마다 최고의 인물을 뽑기보다 차선(次善) 내지 차악(次惡)을 뽑는 것이 불가피하다고 한다. 이번에도 그렇다면 인물보다 공약이나 정책을 눈여겨보아야 할 것이다. 안타깝게도 조기 대선으로 인해 대선후보들이 제시하는 공약과 정책도 부실하고 검증할 시간은 더더욱 부족하다. 짧은 대선 기간이지만 무능하고 부패한 자들의 국정농단 사태를 방지하고, 시대착오적인 법·제도와 규제를 획기적으로 개혁하겠다는 의지라도 확고한 후보면 좋겠다. <서울경제 4월 17일>