

# 건설동향브리핑

## 제416호 (2013. 6. 17)

---

### ■ 경제 동향

- 5월 소비자심리지수 장기 평균 상회

### ■ 정책 · 경영

- 생산적 복지 차원의 SOC 투자 확대 필요
- 세대 수 증가 범위 15%로 확대, 시장 활성화 효과는 제한적

### ■ 정보 마당

- 일본 건축공사 발주 제도의 변화 현황과 시사점

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 희비의 재건축 사업, 어떤 길을 선택할 것인가?

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 5월 소비자심리지수 장기 평균 상회

- 가계심리 및 주택가격전망 회복세, 취득세 인하 일몰은 신중한 검토 필요 -

### ■ 5월 소비자심리지수 전월 대비 2p 상승한 104p

- 소비자들의 경제 상황에 대한 심리를 종합적으로 나타내는 소비자심리지수(CCSI, Composite Consumer Sentiment Index)가 2013년 5월에는 전월 대비 2p 상승한 104p 수준을 보이며, 장기 평균(2003~12년)을 상회함.
- 소비자심리지수를 구성하는 지표 중 가계수입전망(0.0)을 제외한 모든 지표가 전월 대비 상승하였으며, 특히 향후경기전망(0.9p)은 다른 지표에 비해 큰 폭으로 상승함.

<소비자심리지수와 구성 지수의 기여도>

		12년 9월	10월	11월	12월	13년 1월	2월	3월	4월	5월
소비자심리지수		99	100	100	99	102	102	104	102	104
(전기 대비 지수 차)		-1.6	1.0	0.2	-0.9	2.9	-0.6	2.5	-2.1	2.1
구성 지수의 기여도(p)	현재생활형편	-0.4	0.2	0.0	-0.5	0.7	0.2	0.2	0.0	0.3
	생활형편전망	-0.4	0.4	0.2	-0.4	0.7	0.0	0.4	-0.2	0.2
	가계수입전망	0.0	0.7	-0.3	-0.3	1.3	-0.7	0.4	-0.3	0.0
	소비지출전망	-0.9	-0.3	0.3	0.0	-0.3	-0.3	0.9	-1.2	0.3
	현재경기판단	-0.1	0.1	-0.1	-0.1	0.0	0.2	0.3	0.1	0.4
	향후경기전망	0.2	-0.1	0.1	0.4	0.5	0.0	0.3	-0.5	0.9

주 : 소비자심리지수는 개별 지수의 평균 값과 표준 편차를 이용하여 표준화한 후 합성하여 산출하며, 소비자심리지수의 기준치 100은 2003~12년 중 장기 평균임.

자료 : 한국은행, 「소비자동향조사」

### ■ 향후경기전망 큰 폭으로 개선, 수치는 여전히 100p 이하로 부진

- 지속적인 경기 침체로 가계의 소비 심리가 위축되어 있으나, 향후 경기에 대한 전망은 2013년 들어 조금씩 회복세를 보임.
- 현재생활형편CSI(Consumer Survey Index)는 91p로 전월 대비 1p 상승하였으며, 생활형편전망CSI도 1p 상승한 98p 수준임.
- 가계수입전망CSI는 99p로 전월과 같은 수준을 보이고 있으며, 소비지출전망CSI는 106p으로 전월 대비 1p 상승함.

- 현재경기판단CSI는 79p로 전월 대비 5p 상승하였으며, 향후경기전망CSI는 97p로 전월 대비 9p 상승한 수준임.

<생활형편 및 가계수입, 소비지출전망CSI>

	12년 9월	10월	11월	12월	13년 1월	2월	3월	4월(A)	5월(B)	(B-A)
현재생활형편CSI	86	87	87	85	88	89	90	90	91	(+1)
생활형편전망CSI	92	94	95	93	96	96	98	97	98	(+1)
가계수입전망CSI	97	99	98	97	101	99	100	99	99	(-)
소비지출전망CSI	108	107	108	108	107	106	109	105	106	(+1)
현재경기판단CSI	68	69	68	67	67	69	73	74	79	(+5)
향후경기전망CSI	81	80	81	85	90	90	93	88	97	(+9)

주 : 1) 현재생활형편 및 현재경기판단은 6개월 전과 비교한 현재를 조사함.

2) 생활형편전망, 가계수입전망, 소비지출전망, 향후경기전망은 현재와 비교한 6개월 후 전망을 조사함.

3) 100보다 높은 경우 긍정적으로 응답한 가구가 부정적으로 응답한 가구보다 많음을, 100보다 낮은 경우에는 그 반대의 의미를 나타냄.

자료 : 한국은행, 「소비자동향조사」

## ■ 심리는 회복세지만 거래는 부진, 취득세 인하 일몰은 심도 있는 검토 필요

- 위축되었던 가계의 소비 심리가 2013년 들어 개선되고 있음. 자산가치전망의 경우 지난해 3/4분기부터 조금씩 개선되고 있다가 4.1 대책 이후 큰 폭으로 개선됨.
  - 주택·상가가치전망CSI는 2012년 8월 92p에서 2012년 12월에는 97p로 상승함.
  - 주택가격전망CSI는 2013년 1월 94p에서 2012년 6월에는 111p로 상승함.
- ※ 자산가치전망CSI는 2012년 12월까지만 공표됨. 4.1 대책 이후 주택가격전망CSI는 10p 상승함.
- 최근 4.1 대책 등으로 인하여 주택에 대한 심리가 개선되고 있지만, 주택 거래는 여전히 장기 평균(2006~12년)을 하회하고 있는 상황에서, 취득세 인하가 이 달 말로 일몰 예정인 바 이에 대한 심도 있는 검토가 필요함.
  - 취득세 감면은 무주택자이면서 주택 가격이 9억원 이하일 경우에 2013년 6월 말까지 주택 실거래가의 1%로 한시적으로 인하 적용되고 있는데, 7월부터는 2%로 부과될 예정임.
  - 주택 가격이 9억원을 초과할 경우 7월부터 2%에서 4%로, 12억원 초과는 3%에서 4%로 부과될 예정임.

엄근웅(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 생산적 복지 차원의 SOC 투자 확대 필요

- 생산적 복지와 사회 복지는 상호 보완의 관계 -

### ■ 생산적 복지, 소비적 복지와 대조

- 생산적 복지는 일(Work)과 복지(Welfare)의 합성어인 Workfare로 표현할 수 있음. 소비적 복지와 대조를 이루며, 국민의 삶을 향상시키기 위해 사회적으로 유용한 재화나 서비스를 산출하는 데 직접 또는 간접으로 긍정적인 기여를 행하는 복지를 말함.
- 소비적 복지는 국민 삶의 고통을 완화시키기 위해 사회적으로 유용한 재화나 서비스를 소비하지만 직접 재화나 서비스를 생산하는 데 기여하지 않는 비생산적인 복지를 말함.

### ■ 미국 · 영국 등 주요 선진국, 소비적 복지 줄이고 일자리 창출에 주력

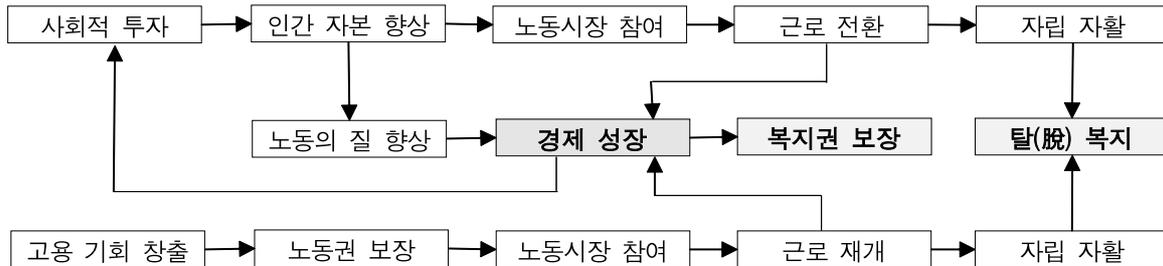
- 미국은 1965년에 빈곤 퇴치를 위한 복지 지출을 본격화한 이후 1990년대까지 막대한 복지 지출을 했지만 공식적인 빈곤율은 오히려 증대
  - 정부의 공공 복지가 빈민들의 자립심을 약화시켜 오히려 빈곤 문제를 심화시킴. 클린턴 전 미국 대통령은 근로 능력이 있는 사람들은 복지 혜택을 받을 수 없도록 해야 한다고 주장
- 영국은 1970년대 말부터 1980년대에 걸쳐 국제통화기금(IMF)의 구제 금융을 받으면서 경제적 위기를 타개하기 위해 생산적 복지의 개념을 도입
  - 토니 블레어 전 영국 총리는 대처리즘의 자유주의 시장 경제 노선을 견지하면서 복지 제도의 개혁, 교육과 훈련, 기간 시설에 대한 정부 개입의 강화 등을 추진
  - 영국은 공공 지출 축소, 세금 인하, 노동시장의 유연성 제고, 경제적 역동성 확보 등을 표방, 사회보장제도를 개혁하면서 각종 복지 수당을 줄이는 대신 일자리 창출에 주력

### ■ 생산적 복지, 사회 복지와 상호 보완 및 상승 효과적 관계

- 생산적 복지는 사회 복지와 경제 성장, 형평과 효율 등이 상충 관계가 아니라 상호 보완 및 상승 효과적 관계임.

- 사회적 자원인 근로자의 고용 기회를 창출해 경제 성장에 기여하고, 경제 성장에서 얻어진 사회적 부를 다시 복지와 새로운 노동에 투자함으로써 사회 공동체의 발전을 도모

<생산적 복지의 전개 과정>



자료 : 김기원, 「Welfare to Work 정책과 생산적 복지에 관한 고찰」, 『한국사회복지정책학회 논문집』, 제10집 2000.6, p.65

■ 건설산업, 고용 창출 효과 월등

- 일자리 창출은 생산적 복지의 선순환 구조를 움직이기 위한 핵심 요소임.
- 건설업의 고용유발계수는 2010년 기준 12.1(명/10억원)로, 제조업 6.7, 전 산업 평균 8.3에 비해 월등히 높은 수준임.
- 비교적 저소득층이 건설산업에 많이 종사하며, 타 업종의 실업자 및 비숙련 인력에게도 일자리를 제공하는 특성을 가짐.

■ 성장을 통해 복지 문제를 해결하는 생산적 복지의 적극 추진 필요

- 경제가 성장하기 위해서는 자본이나 노동과 같은 생산 요소의 투입을 확대해 경제 성장의 기여도를 높이고, 이와 함께 기술 혁신과 생산성 향상을 추진해야 함.
- 대표적인 자본적 투자에 해당하는 건설산업의 경제 성장 기여율은 외환 위기 이전인 1990년대에는 0.5~1.1% 수준으로 경제 성장에 매우 중요한 역할을 수행
- 그러나, 2008년 이후부터 현재까지는 -0.2%로 경제 성장에 오히려 마이너스 역할
- 건설투자의 확대는 지역 균형 발전과 국가 경쟁력을 제고함과 동시에 경기 부양과 일자리 창출 효과가 커서 지속적인 경제 성장을 지원하는 등 1석 5조의 장점이 있음.
- 특히, 건설산업에는 저소득층과 비숙련 노동자가 다수 포함되어 있어 복지적 측면의 일자리 창출이 가능

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## 세대 수 증가 범위 15%로 확대, 시장 활성화 효과는 제한적

- 정부, 수직 증축 리모델링 「주택법」 개정안 확정 -

### ■ 3개 층 이내 수직 증축 허용, 구조 안전 검토 등 절차 강화

- 정부는 지난 6월 5일, 4.1 대책의 후속 조치로 전문가 T/F의 운영을 통하여 확정된 수직 증축 허용 방안을 다음과 같이 발표함(심재철 의원 발의 형식으로 국회 제출).
  - 첫째, 수직 증축의 범위는 15층 이상은 3층, 14층 이하는 2층까지 허용
  - 둘째, 수직 증축시 안전성 확보를 위하여 안전 진단을 강화하고 건축 심의 및 사업 계획 승인시 2회에 걸쳐 전문기관의 구조 안전 검토를 받도록 함.
  - 셋째, 사업비에 대한 주민 부담 완화를 위해 세대 수 증가 범위를 현행 기존 세대 수의 10%에서 15%로 확대(세대당 증축 가능 면적은 85㎡ 이하 주택은 40%, 85㎡ 초과 주택은 30%로 현행 수준을 유지)
  - 넷째, 세대 수 증가 리모델링에 따른 도시 과밀과 일시 집중을 방지하기 위해 특별시·광역시 및 인구 50만 명 이상 대도시의 경우 '리모델링 기본계획'을 수립토록 함.
- 한편, 부동산 경기 침체 등의 영향으로 수직 증축을 허용하더라도 사업비 부담으로 인해 리모델링 추진이 어려운 아파트에 대하여 맞춤형 리모델링 방안을 제시
  - 다양한 리모델링 방식을 유형화하여 제시하고, 장기 이주 없이도 불편 사항을 선택적으로 개선하는 맞춤형 리모델링의 활성화를 유도
  - 맞춤형 리모델링에 대해서는 원론적인 방향만 제시하였으며, 향후 이와 관련한 가이드 라인을 제시하고 지원 방안을 마련할 것으로 예상됨.

### ■ 세대 수 증가 범위 15%로 확대...리모델링 활성화 효과는 제한적 예상

- 이번 「주택법」 개정안의 핵심은 세대 수 증가 범위를 현행 10%에서 15%로 확대한 것으로서, 이로 인한 리모델링의 사업성 증대가 기대됨.
  - 이 조치를 통해 주민 분담금은 리모델링 공사비의 약 35%, 최대 40%까지 경감될 것으로 예상됨. 그러나, 이렇게 하더라도 주민들이 부담하게 될 현행 증축 방식 리모델링의 분담금은 적지 않을 것으로 예상됨(기존 세대의 전용 면적이 30평 이상일 경우

부담금은 1억원을 상회할 것으로 추정).

- 현재와 같이 부동산시장의 장기 침체가 지속되고 있는 상황에서는 서울의 강남 지역과 분당 등 일부 신도시의 역세권 등 입지 조건이 양호한 지역의 아파트 단지를 중심으로 수직 증축 리모델링이 시행될 가능성이 높을 것으로 판단됨.
  - 수직 증축 리모델링의 사업성 확보를 위해서는 현 아파트 가격의 시세가 높으면서 거래도 양호한 지역이어야 하는데 이러한 조건을 갖춘 지역은 매우 제한적임.
  - 현 아파트 시세가 낮은 지역은 비록 15%의 신규 세대를 확보해도 일반 분양을 통한 수익금은 낮을 수밖에 없으며, 또한 선호 지역이 아닐 경우 분양의 불확실성도 우려하지 않을 수 없음.
  - 이러한 조건을 갖춘 아파트 단지들은 가구당 공사비 부담의 가중과 사업의 리스크 증대로 인하여 주민동의 확보가 용이하지 않을 것임.

#### ■ 맞춤형 리모델링 활성화를 위한 구체적인 지원 방안 제시 필요

- 현재와 같은 주택 및 부동산시장의 저성장 국면에서 정부의 수직 증축 허용 조치의 혜택을 입을 수 있는 아파트 단지는 매우 제한적일 수밖에 없음.
  - 이러한 배경에서 정부는 수직 증축의 허용과 더불어 맞춤형 리모델링 활성화 방안을 제시하고 있음.
  - 맞춤형 리모델링은 아파트 단지의 실정에 따라 필요한 리모델링의 유형과 범위를 선택함으로써 주민들의 부담을 실질적으로 경감시키기 위한 조치로 볼 수 있음.
- 맞춤형 리모델링은 부분 증축을 포함한 대수선 방식의 리모델링으로서, 향후 전국 단위로 급증하게 될 노후 아파트를 리모델링할 수 있는 현실적인 수단임.
  - 맞춤형 리모델링의 실현 가능성을 높이기 위하여 정부는 다양한 리모델링의 유형을 제시하고 금융 및 조세 측면에서의 지원책을 강화해 나가야 할 것임.
  - 특히, 아파트의 에너지 효율성 및 친환경성 제고와 안전성 강화 관련 부분에 대한 보다 적극적인 공적 금융 및 조세상의 지원책이 요구됨.
  - 또한, 건설기업들로 하여금 공기와 비용을 획기적으로 줄일 수 있는 리모델링 방안을 개발, 적용시켜 나가도록 유도할 필요가 있음.

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

## 일본 건축공사 발주 제도의 변화 현황과 시사점\*

- 과거 300년 간보다 최근 30년 간의 변화가 더 빠르고 커 -

### ■ 일본 건축공사 발주 방식의 특성

- 일본에서는 설계와 시공 분리 방식이 전통적인 방식으로 자리매김하고 있음.
  - 17세기 에도 시대부터 도목수가 주도하는 생산 방식이 유지되고 있음에도 불구하고, 건축설계사무소와 제네콘(Genecon : General Contractor, 일본식 종합건설업체) 사이에 공사에 대한 주도권이 쟁점화되어 있음.
- 과거 300년 간 유지되어 왔던 일본의 전통적인 발주 방식이 최근 30년 사이에 설계 시공 일괄, CM 방식 등의 도입으로 상당한 변화가 일어나고 있는 과정에 있음.

### ■ 건축공사의 진행 단계와 특징

- 건축공사의 진행 단계는 보편적으로 4단계로 구분하며 책임 역시 분할되어 있음.
  - 사업 기획 및 계획 단계는 발주자의 요청에 의해 건축설계사무소가 주도
  - 발주 및 계약 단계는 건축설계사무소 지원하에 발주자가 주도
  - 시공 계획 및 시공, 건설 관리로 구분되어 있으며, 제네콘이 주도
  - 준공 및 유지 관리 단계에서 발생하는 하자 책임에 대한 분쟁이 이슈화되어 있음.

### ■ 건축공사에 도입된 발주 방식

- 공공 건축공사에 도입된 발주 방식 개황
  - 가장 광범위하게 활용되는 방식은 설계와 시공 분리 방식으로 점유비가 60%, 설계 시공 일괄 방식이 35%이며, CM 방식은 5% 수준임.
  - CM 방식은 가장 최근에 도입된 방식으로 민간 시장에서 더 활발하게 적용 중임.
- 설계 시공 분리(DBB, Design-Bid-Build) 발주 방식

\* 2012.12.8~9 일본 교토에서 개최된 '제1회 국제 발주 및 계약 방식' 국제 컨퍼런스에서 발표된 내용 중에서 일본 교토대학 후 루사카 교수가 발표한 내용에서 발췌

- 제네콘에게 일괄 발주하는 방식과 공종별 분리 방식이 있음.
- 공종별 분리 방식은 발주자 보호를 위해 설계·감리를 별도로 두고 있음.
- 1999년부터 최저가낙찰제 피해 예방을 위해 종합최고낙찰제 방식을 도입
- 설계 시공 일괄(DB, Design-Build) 발주 방식
  - 일본에서 이해하는 일괄 방식은 건설업체가 설계 단계에서부터 개입하는 방식임.
  - 제네콘이 설계를 하도급으로 하는 방식, 건축설계사무소와 제네콘이 합작하는 방식, 그리고 제네콘이 단독으로 자체적으로 설계까지 하는 방식 등 3종류
  - 17세기 에도 시대부터 전해 온 일본식의 도목수 방식에서 주도권이 건축설계사무소에 있었느냐, 제네콘에 있었느냐에 대한 논란이 끊임없이 제기되고 있음.
- 건설사업관리(CM, Construction Management) 발주 방식
  - 미국으로부터 도입되었지만 일본식 종합건설업체(제네콘) 주도 문화로 인해 공공공사에서는 매우 소극적으로 도입하고 있음.
  - 2007년 국토교통성이 시장 활성화를 위해 CM방식활용위원회를 구성하여 지자체를 지원하고 있으나, 감리가 건축설계사무소의 고유 영역이라는 주장이 걸림돌로 작용

## ■ 일본의 발주 방식 변화가 주는 주요 시사점

- 변화 속도가 느린 일본의 건설산업에서도 최근 30년 간 빠른 변화가 일어나고 있음.
- 새로운 발주 방식을 도입하기 전에 반드시 검토하는 과정으로, 일본 내 건설산업의 생산 구조 및 법·제도의 완성도를 선행적으로 검토한 후 도입에 대한 타당성 여부를 결정
  - 새로운 제도를 도입하기 전에 자국 내 산업 구조와 생산 체계, 그리고 산업의 수용력을 먼저 검토하는 과정을 거침으로써 도입 단계에서의 부작용을 최소화시킴.
- 설계와 시공 간 격차를 줄이기 위해 시공 설계(Production Design) 방식을 도입하여 시공의 편의성을 설계 단계에서부터 도입하기 시작
- 새로운 방식을 법·제도에 의해 일시적·확일적으로 강제하기보다 준비된 발주기관부터 선별적으로 도입할 수 있도록 발주자에게 재량권이 기본적으로 허용되어 있음.

이복남(연구위원 · brlee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6. 11	한국엔지니어링진흥협회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘엔지니어링 상상설계대전 전문 심사위원단 자문회의’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여</li> <li>- 제1회 엔지니어링 상상설계대전 개최를 위한 자문회의</li> </ul>
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택정책과 주최, ‘전문가 간담회’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 4.1 대책 이후 시장 동향과 하반기 정책 이슈 점검</li> </ul>
6. 12	한국공항공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘리스크 관리 위원회 회의’에 건설정책연구실 김민형 실장 참여</li> <li>- 제1차 위원회 경과에 따른 추가 협상 결과 및 보완 조치 사항 검토</li> </ul>
6. 13	중소기업연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘전문가 자문회의’에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여</li> <li>- 국토해양 분야 규제 영향 평가 회의</li> </ul>
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택기금과 주최, ‘주택 금융 실무 포럼’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 주택 금융 관련 정책 개발 회의</li> </ul>
6. 14	자본시장연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘주요 산업별 변동성 원인과 대응 세미나’에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 토론자로 참여</li> </ul>
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기술기준과 주최, ‘건설엔지니어링 하도급 양성화 자문회의’에 건설산업연구실 이의섭 연구위원 참여</li> </ul>

■ ‘2013년 하반기 건설·부동산 경기 전망 세미나’ 개최

- 일시 및 장소 : 2013. 6. 26(수) 14:00~17:00, 건설회관 2층 중회의실(※ 선착순 입장)
- 제1주제 : 2013년 하반기 건설 경기 전망  
(발제자 : 이홍일 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 제2주제 : 2013년 하반기 주택·부동산 경기 전망  
(발제자 : 허윤경 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 : 기획지원팀(02-3441-0883, 0896)

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	창조경제 구현을 위한 중소 건설업 지원 방안 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정부는 우리 경제의 성장 잠재력을 제고하고, 일자리 창출을 목표로 중소기업 중심의 창조경제를 적극 추진하기로 함.</li> <li>- 창의성 및 신기술이 경제 발전의 새로운 동인으로 작용하는 혁신적 경제 구조 조성</li> <li>- 창조경제의 주역으로 중소기업을 설정한 것은 중소기업이 창의성 및 융합성, 일자리 창출 능력이 양호한 것으로 평가되기 때문임.</li> <li>• 건축 분야 등은 고용 증대와 부의 창출을 통해 경제 발전에 크게 기여하는 창조적 산업으로 인식되고 있음.</li> <li>• 건설산업은 기술 혁신이 광범위하게 전개되고 있으며, 경기 활성화 능력이 우수하여 창조경제의 구현에 적합한 산업으로 평가</li> <li>- 최근 건설산업 분야에서는 에너지 관련 기술의 비약적 발전을 비롯하여, 모듈 공법 등 생산 방식의 혁신, IT·GT 등의 융·복합 기술의 심화 확산이 가속화되고 있음.</li> </ul>

## 희비의 재건축 사업, 어떤 길을 선택할 것인가?

수명이 늘어나고 고령화 사회가 되면서 주택에서 지내야 하는 노년의 삶은 더욱 늘어났지만, 국민의 절반 가까이가 거주하는 노후 아파트를 개·보수하는 것은 과거보다 어려워졌다. 지금까지는 주택 재정비에 소요되는 비용을 부동산 경기에 의존한 개발 이익으로 충당해 왔는데 앞으로는 이런 방식이 점점 더 어려워지기 때문이다. 그렇다면 앞으로는 주택 재정비를 어떻게 해야 할 것인가? 4.1 대책 발표 후 나타나고 있는 재건축 시장의 움직임은 사업성 없이 늘어나기만 하는 재건축 대상 아파트들이 어떤 선택을 해야 하는지에 대한 작은 교훈이 될 것 같다.

4.1 대책 발표 후 가장 먼저 대책에 반응한 것은 재건축 대상 아파트였다. 4년이 넘게 하락세를 이어왔던 재건축 대상 아파트들이 4월 들어 가격과 거래가 모두 상승세로 돌아섰다. 그러나, 모든 재건축 사업들이 다 그런 것은 아니다. 최근 이름만 대면 알만한 요지의 재건축 단지들이 잇달아 시공자 선정에서 낭패를 보고 있다. 비슷한 경제적 정책적 상황인데 왜 이런 현상이 벌어지는 것일까?

먼저 ‘훈풍’의 영향권에 있는 재건축 단지들의 특성은 지난 4년 동안 가격 하락 폭이 컸던 단지들이다. 경기 호황기에 형성되었던 가격의 거품이 상당 부분 해소된 것이다. 그동안의 가격 하락은 조합원들의 고통이 되었지만 사업의 수익성을 개선시키는 데는 큰 역할을 했다. 그 다음은 서울시의 한강변 관리 계획의 변경이나 4.1 대책에 포함된 관리 처분상의 규제 완화 등 재건축 관련 규제의 완화 혜택을 본 지역들이다. 마지막으로 조합과 시공사, 조합원들 간의 대립과 충돌이 어느 정도 해소되거나 마무리되어 의사 결정이 비교적 신속한 단지라는 것이다.

이제 정부, 조합원, 시공사 모두 재건축 사업에 대한 ‘인식의 전환’이 필요한 것 같다. 조합원들의 인식도 달라져야 한다. 일반 분양분에 과도한 비용을 전가하거나 사업의 리스크를 회피하려고만 하면 안 된다. 재건축에 대한 정부의 규제 방향도 바뀌어야 한다. 못하게만 할 것이 아니라 자력적으로 할 수 있는 단지들은 사업 추진을 독려해야 한다. 그렇지 않으면 노후 주택의 정비 부담은 고스란히 지방 정부의 몫이 되고 만다. 4.1 대책 이후 일부 단지에서 나타나고 있는 현상이지만 위에 나타난 사례는 아직 암울하기만 한 주택시장에서 향후 재건축 사업이 어떤 선택을 해야 할지를 보여주는 이정표가 될 것이다.

<서울경제, 2013. 5. 23>

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)