

# 건설동향브리핑

## 제490호 (2014. 12. 15)

### ■ 경제 동향

- 2014년 3/4분기 건설 투자, 전년 동기 대비 2.6% 증가

### ■ 정책 · 경영

- 공공 발주자의 불공정 계약과 우월적 지위 남용 만연
- 2015년 인적자원관리 키워드 : 효율성, 적시성, 유연성

### ■ 정보 마당

- 전 세계 물 산업, 2025년에는 1천조원 규모로 성장 전망

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 주택시장 정상화, 이젠 국회에 달렸다

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 2014년 3/4분기 건설 투자, 전년 동기 대비 2.6% 증가

- 주거용과 비주거용 건축 투자 호조에 기인, 순환 변동 확장국면 지속 -

### ■ 전년 동기 대비 2.6% 증가해 7분기 연속 증가세 지속

- 2014년 3/4분기 건설 투자가 전년 동기 대비 2.6% 증가해 지난 2013년 1/4분기부터 2014년 3/4분기까지 총 7분기 연속 증가한 것으로 나타남.
  - 건설 투자는 지난 2010년 2/4분기부터 2012년 4/4분기까지 통계 작성 이래 최장기인 11분기 연속 감소하였음.
  - 2013년에는 그동안 부진했던 주거용 건축 투자가 증가하고, 비주거용 건축과 토목 투자도 양호하여 전년 대비 6.7% 증가함으로써 2010~12년 3년 간의 감소세를 마감함.
  - 2014년 1/4분기에도 전년 동기 대비 4.3% 증가하였으며, 2/4분기와 3/4분기에도 각각 0.2%, 2.6% 증가함.
  - 결국, 지난 2013년 1분기부터 7분기 연속 증가하였는데, 이는 2002년 4/4분기부터 2004년 3/4분기까지 8분기 연속 증가한 이후 최장 기간임.
- 특히, 지난 2/4분기에 전년 동기 대비 0.2% 증가에 그쳐 회복세가 다소 주춤하였으나, 3/4분기에 2.6% 증가해 다시 완만한 상승세를 시현하였음. 이는 주거용과 비주거용 건축 등 건축 공종의 호조에 기인함.
  - 공종별로 살펴보면, 토목 투자가 전년 동기 대비 3.3% 감소해 3분기 연속 부진한 모습을 보였음.
  - 반면, 주거용 건축 투자는 전년 동기 대비 10.2% 증가한 13.8조원으로 7분기 연속 증가세를 이어감.
  - 비주거용 건축 투자 또한 3.6% 증가해 지난 2/4분기에 0.7% 감소한 이후 다시 반등함.

### <2014년 건설 투자 추이>

(단위 : 조원, %)

구분	금액(2010년 실질 가격 기준)				증감률(전년 동기 대비)			
	건설 투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설	건설 투자	주거용 건축	비주거용 건축	토목 건설
1/4	39.6	11.9	13.1	14.6	4.3	17.9	0.6	-1.7
2/4	54.3	14.6	18.9	20.8	0.2	9.6	-0.7	-4.7
3/4	52.7	13.8	20.2	18.7	2.6	10.2	3.6	-3.3
1/4~3/4	146.7	40.3	52.2	54.1	2.2	12.1	1.2	-3.4

자료 : 한국은행 2014년 3/4분기 국민소득(2014년 12월 4일)

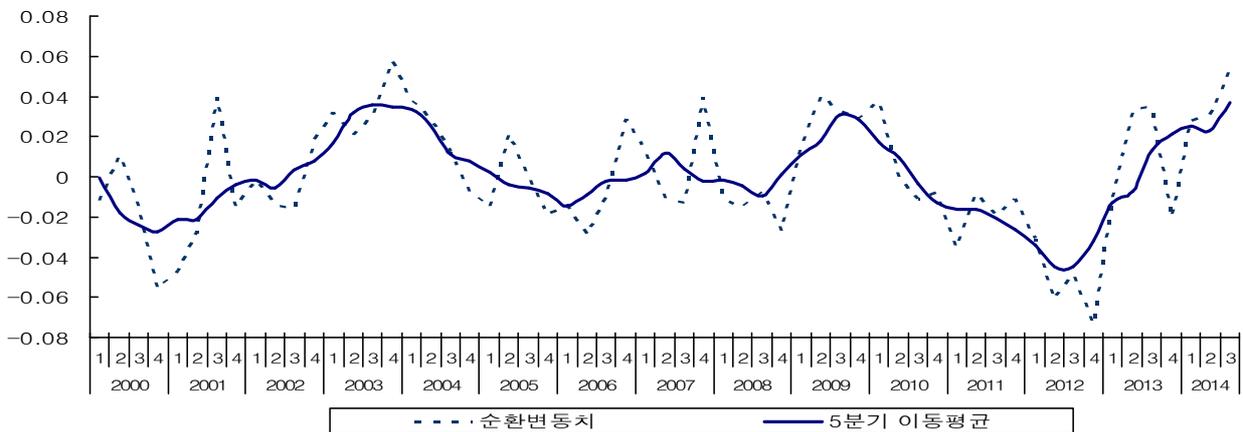
■ 1/4~3/4분기 누적 건설 투자, 전년 동기 대비 2.2% 증가

- 1/4~3/4분기 누적 건설 투자는 전년 동기 대비 2.2% 증가하였으며, 같은 기간 실적으로는 5년 내 최대치인 146.7조원을 기록함. 이는 주거용 건축의 회복과 함께 비주거용 건축 투자가 역대 최대 수준을 기록한 데 따른 결과로 분석됨.
  - 주거용 건축 투자는 전년 동기 대비 12.1% 증가, 기간 대비 6년 내 최대치인 40.3조원을 기록함.
  - 비주거용 건축 투자는 전년 동기 대비 1.2% 증가한 52.2조원을 기록함. 이는 자료가 존재하는 지난 2000년 이후 기간 대비 역대 최대치로, 행복도시·혁신도시 등 공공기관의 지방 이전 공사의 영향 때문인 것으로 판단됨.
  - 한편, 토목 투자의 경우는 전년 동기 대비 3.4% 감소, 최근 10년 간 기간 대비 두 번째로 낮은 실적인 54.1조원을 기록해 부진한 모습을 보임.

■ 건설 투자 순환 변동 2012년 4/4분기 이후 확장 국면 지속

- 건설 투자 순환 변동치 추이를 보면, 2012년 하반기에 저점을 찍고 대략 1년 6개월 동안 확장 국면을 이룬 것으로 분석됨.
  - 올해 2/4분기에 0.2% 증가에 그쳐 확장세가 꺾이는 듯했으나, 3/4분기에 다시 2.6% 증가함으로써 완전한 확장 국면을 지속, 과거의 정점 수준인 2003년 3/4분기, 2009년 2/4분기와 비슷한 수준에 도달함.

<건설 투자의 순환 변동 추이>



주 : 한국은행의 자료(건설 투자 2010년 연쇄 가격 기준 계절 조정 계열)를 로그화하여 hp 필터로 필터링함.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

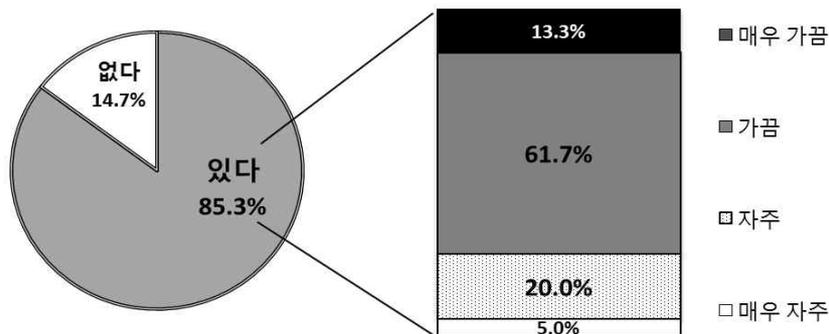
# 공공 발주자의 불공정 계약과 우월적 지위 남용 만연<sup>1)</sup>

- 공공 현장 직원을 대상으로 한 설문 조사 분석 결과 -

## ■ 응답자 85.3%, 발주자의 불공정 관행, 또는 우월적 지위 남용 사례 경험

- 최근 3년 간 수행된 공공건설 현장의 경험이 있는 건설회사 직원을 대상으로 한 설문 조사 결과, 공공건설 현장에서는 발주자의 불공정 계약과 우월적 지위 남용의 관행이 만연해 있으며, 공사의 원가와 공정에 미치는 영향이 상당히 큰 것으로 나타남.
  - 응답자의 85.3%가 발주자의 불공정 계약, 또는 우월적 지위 남용의 사례를 경험한 것으로 답변함.
  - 응답자의 85.0%는 발주자의 이러한 행위가 원가에 큰 영향을 미치고 있으며, 응답자의 68.4%는 공정 수행에 큰 차질이 발생한다고 답변함.

<발주자의 불공정 계약 및 우월적 지위 남용 경험(n=75)>



## ■ 다양한 유형의 불이익...실제 보상은 극소수에 불과

- ‘공사계약 일반조건’, ‘공사계약 특수조건’과 관련한 피해 사례뿐만 아니라, 계약 조건에도 명시되지 않은 추가 공사, 또는 업무 지시로 인한 피해가 빈번하게 발생하지만, 이러한 피해가 보상으로 이어지는 경우는 극소수에 불과하였음.
    - ‘공사계약 일반조건’과 관련한 14개 항목과 관련한 권리 피해를 경험한 사례는 총 378 건인데, 피해 사례 중에서 계약적 권리를 보상받은 경우는 평균 6.5%에 불과함.
- ※ 설계 변경 관련 계약 금액의 조정(55건), 공기 연장 간접비 보상(45건), 공사 용지 미확보(34건) 등

1) 본고는 한국건설산업연구원이 2014년 11월에 발간한 「공공 발주자의 불공정 계약과 우월적 지위 남용 실태 조사 및 시사점」 연구보고서의 요약이며, 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에서 확인할 수 있음.

- ‘공사계약 특수조건’상의 부당한 10개 특약과 관련한 권리 피해를 경험한 사례는 총 148건이었지만, 피해 사례 중에서 보상을 인정받은 경우는 평균 3.1%에 그침.  
※ 발주자 업무의 부당 전가 특약(30건), 계약 조건의 해석은 발주자에 따른다는 부당 특약(27건), 설계 변경 기준 단가 부당 특약(26건) 등
- 계약 조건 외의 추가 공사 및 업무 지시와 관련한 4개 항목에 대한 피해를 경험한 사례는 총 123건이었는데, 계약적 권리를 보상받은 경우는 평균 3.5%에 불과함.  
※ 인·허가 관련 업무의 대행(37건)이나 추가, 또는 특화 공사의 강요(36건), 시공자의 귀책 사유가 아닌 민원 업무 대행(34건) 등
- 이러한 피해에도 불구하고 응답자가 권리 청구, 또는 피해 보상에 실패한 사유에 대한 질의 결과, ‘발주자와의 관계 악화, 또는 후속 사업에의 영향 등을 우려한 청구 자체의 포기’가 가장 높은 빈도를 차지하는 것으로 나타남.
- ‘발주자의 해당 사안 반려, 또는 무마 시도로 시공자의 이의(클레임) 제기 자체가 차단된다’는 답변이 차순위를 차지함.
- ‘발주자의 협의에도 불구하고, 관련 기준이나 선례의 부재를 이유로 조정, 또는 보상이 불인정되고 있다’는 답변이 3순위를 기록함.

## ■ 선진화된 건설 계약 문화 정착을 위한 방안 모색해야

- 우리나라 건설산업의 대내외 경쟁력을 제고하기 위해서는 선진화된 건설 계약 문화의 정착이 필요한데, 주요 방안은 다음과 같음.
- 정부는 공정 거래 질서의 확립을 위한 적정 예산의 확보와 예산의 적시 투입 원칙을 준수해야 하며, 계약 당사자의 권리, 의무, 책임 한계를 명확히 할 수 있는 계약 규정의 개선과 발주자의 불공정 행위에 대한 시공자의 모니터링 제도의 도입에 대한 검토가 필요함.
- 상호 호혜적 계약 관리 문화의 정착을 위한 발주자의 인식 전환이 필요하며, 순환 보직의 맹점을 보완하기 위해 발주 및 계약에서부터 준공까지 책임자를 지명해 운영하는 방안이나 계약 담당 공무원을 대상으로 한 계약 관리 교육 기능의 강화가 요구됨.
- 시공자는 계약 관리 역량 강화를 통해 계약적 권리를 적극적으로 행사해야 하며, 건설 업계 차원의 조직적 대응을 위한 ‘불공정계약신고센터’의 설립 및 운영이 필요함.

김원태(연구위원 · wontkim@cerik.re.kr)

## 2015년 인적자원관리 키워드 : 효율성, 적시성, 유연성

- 2015년 건설기업 인적자원관리의 핵심 이슈 및 대응책 모색 -

### ■ 2015년 건설기업 인적자원관리의 외부 환경

- 2014년 노동 분야에 있어 가장 큰 핵심 이슈는 통상 임금이었음. 이로 인해 일부 기업들에서는 단체 교섭이 지연되었고, 임금 인상률도 상승하는 현상을 보였음.
- 최근 새누리당이 추진하고 있는 근로 시간 단축도 중요한 쟁점 사항임.
  - 새누리당이 추진 중인 「근로기준법」 개정안에는 주당 최대 근로 시간을 현재의 68시간에서 8시간이 줄어든 60시간으로 하는 내용이 포함돼 있어 2015년 최대의 화두가 될 것으로 전망됨.
- 국회에 정리 해고 요건의 강화를 골자로 하는 법안 10여 건이 상정되어 있어 고용의 유연성도 크게 악화될 전망이다.
  - 반면, 최근 기획재정부는 정규직의 정리 해고 요건 완화 등이 담긴 비정규직 종합 대책을 발표할 예정으로 있어 노동계의 심한 반발을 낳고 있음.
  - 사회적 약자의 보호라는 측면에서 정리 해고 요건 강화 움직임은 힘을 받을 것으로 예측되며, 이는 기업의 고용 유연성을 더욱 악화시키는 요인으로 작용할 전망이다.
- 또한, 2015년에는 상승된 최저 임금, 정년 연장, 임금 피크제 등이 본격적으로 시행되는 데다가 국회 및 정부 부처에서 발의된 많은 노동 관련 법률들이 이슈가 될 전망이다.

### ■ 2015년 건설기업 인적자원관리의 내부 환경

- 건설 경기가 지속적으로 악화됨에 따라 건설기업의 경영 여건도 전반적으로 크게 악화되고 있음. 이에 따라 타 산업에 비해 노동력 의존도가 높은 건설기업들의 인적자원관리에 있어서도 불안정성이 크게 증가하고 있음.
  - 전략 사업 부문의 기업 내부 충원에 있어 필요 인력과 잉여 인력 간의 수요 불일치로 인해 신규 인력의 조달과 내부 인력 활용 등의 적절한 조화가 핵심 이슈로 등장
  - 건설시장이 위축됨에 따라 노동시장은 풍부해지고 있지만, 실제로 인력의 수요 예측이

어려워 기업들이 필요로 하는 인력의 양적 · 질적 수급은 더욱 힘들어질 것임.

- 변화하는 노동 정책의 흐름에 맞춘 인적자원관리의 중요성이 크게 강조될 전망이다.
  - 건설기업의 어려운 경영 여건상 비정규직의 고용 안정성, 근로 시간의 단축 등 최근 노동 정책의 변화에 대응하여 현재의 생산성과 인력 수요를 어떻게 전략적으로 대응할 것인가 하는 것은 중요한 과제가 될 전망이다.

### ■ 2015년 건설기업 인적자원관리의 3대 키워드

- 먼저, 건설기업의 인적자원 운용상의 ‘효율성’을 제고하는 것을 인적자원관리의 우선적인 목표로 삼을 필요가 있음.
  - 건설기업의 경영 목표나 사업 목표를 가장 효율적으로 달성할 수 있는 인력의 양과 질적인 수요를 어떻게 충족할 것인지가 최대의 화두가 될 것임.
  - 경기 악화로 인해 건설기업이 비용 및 원가의 절감, 그리고 사업 구조의 내실화에 초점을 맞추게 됨에 따라 직 · 간접 인건비 부담의 완화 및 사업 구조의 변화에 맞춘 인력의 적절한 배치와 필요 역량의 조기 확보 등이 중요함.
- 둘째는 ‘적시성’으로서, 변화하는 건설시장의 환경에 맞춰 원활한 사업 추진에 필요한 인력의 적시 조달 및 활용을 위한 인적자원관리의 예측 활동을 말함.
  - 건설시장의 불안정성이 크고, 사업 성과의 예측이 쉽지 않은 상황에서 핵심 자원인 인적자원의 적시성 있는 조달 및 활용을 가능케 하는 인적자원관리의 기능은 중요함.
  - 이를 위해서는 인적자원의 확보와 배치, 성과 등에 대해 정기적으로 평가하고, 필요한 인력의 규모(수)와 인력의 수준(역량)에 대한 보완책을 지속적으로 마련할 필요가 있음.
- 셋째는 ‘유연성’으로서, 정부의 노동 정책이 인력의 유연성을 제한하는 방향으로 진행되면서 건설기업 내부에서 인적자원의 유연성을 어떻게 확보하는가가 중요한 키워드임.
  - 고용 형태나 근무 형태상의 유연화가 현실적으로 제약을 많이 받게 됨에 따라 인력의 다기능화 및 성과급 지급 등 임금의 유연화에 중점을 둘 필요가 있음.
  - 특히, 교육 훈련을 통한 다기능화 및 지식, 숙련도 향상 노력과 임금 구조를 유연하게 구성하는 노력이 필요한 상황임.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

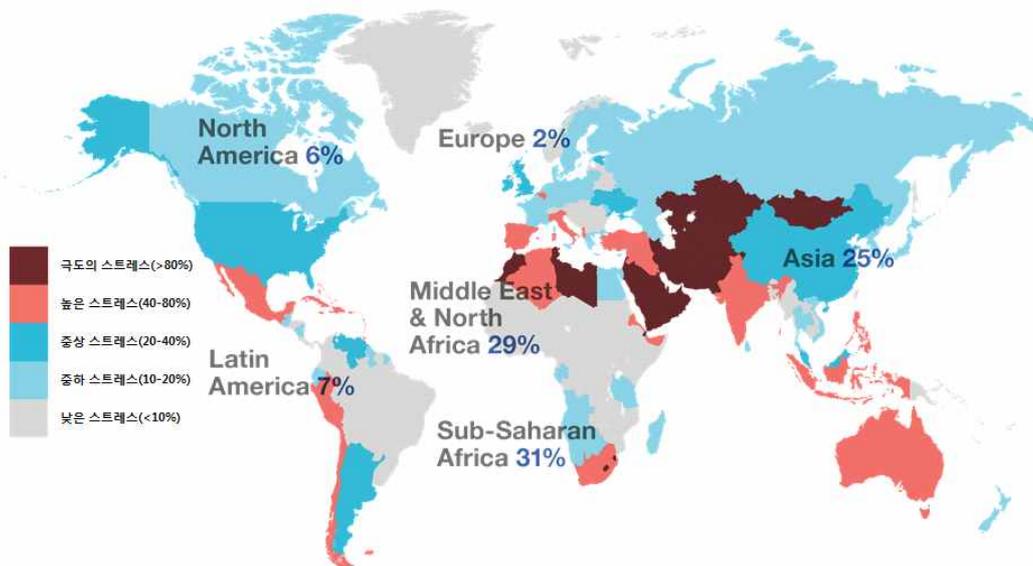
# 전 세계 물 산업, 2025년에는 1천조원 규모로 성장 전망<sup>1)</sup>

- 아프리카·아시아 중심으로 물 스트레스 증가, 적극적인 대응 필요 -

## ■ 아프리카와 아시아를 중심으로 물 스트레스 증가 추세

- 아시아는 수자원의 제약으로, 아프리카는 재정의 한계로 인해 물 스트레스(Water Stress)가 증가하고 있음.
  - 세계경제포럼(WEF, World Economy Forum)의 전문가들은 향후 아프리카의 물 스트레스가 가장 클 것이고, 그 다음은 아시아라고 전망
  - 아프리카의 경우, 수자원 자체는 충분하지만, 그것을 처리하고 공급하기 위한 재정이 부족해 많은 사람들이 물 부족에 시달리고 있으며, 아시아는 인구가 증가함에 따라 물 자원이 빠르게 소진될 것으로 예측

<향후 어느 지역의 물 스트레스가 가장 증가할 것인가>



자료 : World Resources Institute Aqeduct, 2013 ; Survey on the Global Agenda, 2014

- 물 위기의 근본 원인은 수자원의 부족과 물 접근성(Water Access)의 부족으로 대별됨.
  - 과거에는 물 위기 국가를 선별할 때 수자원의 부족을 가장 큰 요소로 여겼으나, 최근에는 물 접근성을 보다 중요한 요소로 보고 있음.

1) 증가하는 물 스트레스(Increasing Water Stress)는 2015년 세계경제포럼에서 논의될 10가지 주제 중 하나임. 본고는 <http://reports.weforum.org/outlook-global-agenda-2015/top-10-trends-of-2015/9-increasing-water-stress>의 내용을 요약 정리하였음.

- 이를테면 아랍에미리트(UAE)의 경우, 수자원은 매우 부족하지만, 탄탄한 재정을 바탕으로 우수한 물 접근성을 확보하고 있음. 반면, 수자원이 풍부한 에티오피아는 물 접근성이 매우 취약해 인구의 절반 이상이 청정수를 공급받지 못하고 있음.

## ■ 수자원 확보를 위한 정치적 분쟁 격화

- 물 스트레스가 증가함에 따라 수자원을 확보하기 위한 각국의 정치적 분쟁도 격화
  - 인도와 파키스탄은 인더스강의 수자원을 서로 차지하기 위해 격렬한 정치적 분쟁을 빈번하게 일으키고 있는데, 파키스탄은 인더스강이 없으면 자국의 지하수와 저수지는 한 달밖에 견딜 수 없다고 함<sup>2)</sup>.
  - 터키는 자국에서 발원하는 티그리스·유프라테스강에 초대형 댐을 건설해 수자원 확보에 나섰으나, 이는 하류에 위치한 이라크와 시리아의 생명수를 위협하게 되는 결과를 초래
  - 아프리카 동북부의 나일강 유역도 손꼽히는 분쟁 지역인데, 하류의 이집트와 물 소비를 늘려가는 케냐, 우간다, 탄자니아, 에티오피아 등 강 상류에 위치한 국가 사이의 마찰이 확대되고 있음.

## ■ 전 세계 물 산업, 2025년까지 1,000조원까지 증가할 전망

- 경제협력개발기구(OECD, Organization for Economic Cooperation and Development)가 발표한 보고서<sup>3)</sup>에 따르면, 전 세계적으로 물 부족 스트레스<sup>4)</sup>를 받는 인구가 2005년의 7억 9,400만 명에서 2030에는 13억 6,800만 명으로 72% 증가할 것으로 전망
  - 물 절대 부족 스트레스 인구는 2005년의 28억 3,700만 명에서 2030년에는 39억 100만 명으로 38% 증가할 것으로 예상
  - 전 세계적으로 물 산업은 지속적으로 발전할 것으로 전망되는 가운데, 물 선진국과 산업계에서는 전 지구적 물 문제를 새로운 사업의 기회로 인식하고 물 사업 분야에 적극적으로 진출하고 있음.

강상혁(연구위원 · shkang@cerik.re.kr)

2) 정호영, 「인도·파키스탄 분쟁 다른 시각으로 보기-물이 흐르지 않으면 피가 흐를 것이다」, 대외경제정책연구원, 2014.11.11

3) OECD, Environmental Outlook 2030, 2008

4) 1인이 1년에 공급받는 물의 양에 따라 다음과 같이 네 단계로 구분함. Sufficient(충분, 4,000m<sup>3</sup>의 물 공급), Vulnerability(취약, 1,700~4,000m<sup>3</sup>의 물 공급), Stress(부족, 1,000~1,700m<sup>3</sup>의 물 공급), Scarcity(절대 부족, 1,000m<sup>3</sup> 미만의 물 공급)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12. 11	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 기술정책과 주최, ‘건설사업관리(CM) 제도 개선 TF 회의’에 건설관리연구실 김우영 실장 참여</li> <li>- CM·감리제도 관련 제도 전반에 대한 검토 및 종합적 개선안 도출</li> </ul>
	국민경제자문회의지원단	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ‘수출산업 시찰’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 현대자동차, 현대중공업, 포항제철 등 탐방</li> </ul>
	내공사 토지주택연구원 / 한국주택학회	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ‘2015년 부동산시장 주요 이슈 및 전망 세미나’에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 토론자로 참여</li> </ul>
12. 12	경상남도 / 대한건설협회 경남도회	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ‘2014년 경상남도 건설산업 발전 연찬회’에 건설정책연구실 박용석 연구위원 주제 발표자로 참여</li> <li>- 주제 : 지역 인프라의 실태와 지역 경제 활성화를 위한 정책 과제</li> </ul>
	건설근로자공제회	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ‘건설고용포럼 세미나’에 건설산업연구실 심규범 실장 주제 발표자로 참여</li> <li>- 주제 : 건설 기능인력에 대한 효과적 교육 훈련 실시 방안 모색</li> </ul>
	서울시	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 도시정비과 주최, ‘용산 도시 환경 정비 구역 현안 검토 제3차 TF 회의’에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여</li> <li>- 용산구 도시 환경 정비 구역의 사업 추진 및 개발 관련 전문가 자문</li> </ul>

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	적격심사제도의 운영 실태 및 개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 적격심사제도는 자원 분배의 효과가 우수하고, 투찰 가격과 계약 이행 능력을 동시 평가함으로써 최고 가치에 부합되는 입찰 제도임. 그러나, 2000년대 중반 이후 예정가격의 산정 과정에서 실적공사비의 도입 등으로 저가 낙찰이 증가하는 문제점이 대두됨. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적격심사제도의 낙찰률은 2008년 86.1%에서 2013년에는 84.9%로 하락하였는데, 실적공사비 적용 등에 따른 예정가격의 하락을 고려할 때, 2013년 실질 낙찰률은 79% 수준으로서 5년 동안 5%p 가량 하락한 것으로 추정됨. 특히 중소 규모 공사의 수익성이 악화되었음.</li> </ul> </li> <li>● 적격심사제도의 운영 측면에서는 입찰 참가자가 수가 너무 과다하고, 계약 이행 능력의 변별력이 미흡하다는 지적이 존재함. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사 내역을 파악하고 시공 계획을 세워 입찰에 참여토록 유도하고, 낙찰자 선정 과정에서 기술 심사나 인터뷰 등을 활용하여 입찰자의 시공 능력에 대한 검증을 강화해야 함.</li> </ul> </li> <li>● 적격심사제도의 수익성을 개선하기 위해서는 예정가격 산정에 활용되는 실적공사비 단가의 현실화가 요구됨. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단기 대책으로서 최근 10년 간 자재 단가나 노무비 등의 물가 변동 내역을 파악하여 실적공사비 단가를 현실적으로 보정하는 방안을 검토해야 함.</li> <li>- 외국의 사례를 고려할 때 실적공사비 단가는 정부가 관여할 만한 영역이라고 볼 수 없으며, 복수의 민간 물가 조사 기관에서 시장 거래 가격을 조사·발표할 수 있도록 허용해야 함.</li> <li>- 현행과 같이 계약 시점에서 실적공사비를 축적할 경우에는 계약 단가보다는 입찰자들의 평균 투찰 가격을 시장 거래 가격으로 해석하는 것이 바람직함.</li> </ul> </li> </ul>

## 주택시장 정상화, 이젠 국회에 달렸다

하반기 들어 거시경제 전반의 먹구름이 드리워진 것과는 달리 주택시장은 모처럼의 회복세를 이어가고 있다. 비록 가격 측면에서 회복 속도는 더디지만 거래나 유통 측면에서의 시장 회복세는 매우 긍정적이라는 평가다.

그런데 얼마 전부터 주택시장 회복세가 다시 주춤해지고 있다. 그 기저에는 몇 년째 국회에서 계류 중인 법률들의 처리가 여전히 불투명할 뿐만 아니라 이제 더 이상 정부가 정책으로 내놓을 카드가 없다는 불안감이 작용하고 있다. 지금 국회에 계류 중인 주택3법(분양가상한제 탄력 적용, 재건축초과이익환수제 폐지, 재건축 조합원 보유 주택 수 만큼의 분양 기회 확대를 담은 「도정법」)은 모두 과거 주택 가격 폭등기에 만들어진 극단의 조치라는 특징이 있다.

분양가상한제는 결국 폐지에서 탄력 적용으로 제도 개선의 방향을 크게 선회했으나 여전히 강경한 반대에 부딪히고 있다. 향후 일본식 장기 침체가 우려된다는 목소리가 아무리 강해도 이 주택3법에 대해서만큼은 여전히 주택 가격 상승이 전제되곤 한다. 그 이유는 무엇일까? 그것은 이 법이 갖고 있는 상징성 때문이다. 앞서 제기한 것처럼 3개의 법은 모두 도입 당시 강남3구를 겨냥해서 만든 법이라고 해도 과언이 아니다. 따라서 이 법을 변경하거나 폐지한다는 것은 강남3구에게 혜택을 주는 것이라는 것이다. 그러다보니 법 개정의 내용보다 이 법이 갖는 이념적 의미가 항상 우선된다. 일선 국회의원들은 모두 개정의 불가피성에 동의하지만 당론상 어쩔 수 없다는 난색을 표현한다는 것이 입법 현장의 목소리다.

시장에서 우려하는 것처럼 주택 경기 정상화를 위한 추가 대책이 없는 게 아니다. 다만 지금처럼 국회에서 정책 실행을 도와주지 않으면 할 수 있는 게 없을 뿐이다. 글로벌 금융 위기 이후 지속된 주택 경기 침체를 그나마 지금의 수준으로 회복시킨 것은 금융 및 세제 지원 정책의 힘이 컸다. 특히 지난해 이루어진 취득세 영구 감면과 양도세 중과 폐지 등 굵직한 세법의 개정은 최근 주택시장 거래 활성화에 일등 공신이 아닐 수 없다. 이는 정부가 앞장서고 국회가 힘을 보태 이루어낸 협력의 결과이다. 3개 법률의 개정 내용은 시장의 특정 부분의 수요를 억제하고 활동을 가로막았던 걸림돌을 제거하는 데 꼭 필요한 조치이다. 시장의 작은 걸림돌 하나 치우지 못하면서 어떻게 다른 제도 개선이나 정책 변화를 추구할 수 있겠는가? 응급 환자를 살리는 골든타임에 이루어지는 조치들은 의외로 간단하다. 비록 임시 조치지만 적절한 타이밍에 해주는 것이 포인트다. 지난해 정부와 국회가 보여주었던 공력을 이번 국회에서도 기대해본다. <매일경제, 2014. 11. 21>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)