

## 제223호 (2009. 9. 7)

---

- 경제 동향
  - 2/4분기 주택담보대출 7.1조원 증가
  
- 정책·경영
  - 보금자리주택 공급확대정책의 내용과 시사점
  - 지역 중소 건설업체의 사업수행 특성
  
- 정보 미당
  - 2008년 미국 설계 건설시장 동향
  
- 연구원 소식
  
- 건설 논단 : 주택대출규제의 부작용과 한계

## 2/4분기 주택담보대출 7.1조원 증가

- 수도권에 집중, 단기상품신규분양 관련 대출 크게 늘어나 -

### ■ 수도권을 중심으로 증가세 지속

- 2/4분기 말 현재 가계신용잔액은 698.7조원으로 전분기 대비 2.1%(14.1조원) 증가
  - 가계대출은 주택담보대출을 중심으로 13.8조원이 늘어났고, 판매신용도 자동차 세제 지원 등의 영향으로 0.3조원 증가
  - ※ 세부 통계치로는 2/4분기가 가장 최신 자료이며 7월과 8월 대출규모통계는 잠정치로 세부 통계가 제공되지 않음.
- 예금은행의 주택담보대출은 2/4분기에도 7.1조원이 증가(1/4분기 7.6조원)하였고 7월도 3.4조원대(잠정치)의 높은 증가세를 이어감.
  - 예금은행의 가계대출 중 주택용도대출(신규 취급액 기준) 비율도 전 분기에 비하여 3.1%p(44.7% → 47.8%) 상승
  - 금리인상에 대한 부담 등으로 만기 5년 미만 구성비는 상승(59.7% → 69.8%)한 반면, 10년 이상의 장기대출 비중은 급격히 하락(33.4% → 25.4%)
  - 2/4분기 동안 실수요 목적이라고 할 수 있는 국민주택기금 등의 대출이 두드러져 2/4분기 중 2.1조원이 증가함.
- 주택대출 중 75%(잔액기준)가 수도권에 집중돼 지역 간 양극화가 심화되고 있음.
  - 수도권의 주택대출은 5.6조원이 증가해 전분기(5.7조원) 대비 소폭 감소했는데 서울(1.8조원→1.9조원)은 늘어났고 인천(0.9조원→0.8조원), 경기(3.1조원→2.9조원)는 줄어듦.
  - 비수도권도 0.4조원이 늘어났으나 전년 동기에 비하면 절반 수준에도 미치지 못함.

### 〈가계대출 증감액 추이(말잔 기준)〉

(단위 : 십억원)

구분	2007	2008	2009				
			2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
가계신용	60,467.6	48,715.1	19,833.6	15,726.2	12,214.2	-4,593.5	14,096.5
가계대출	44,965.9	52,930.0	17,913.6	14,813.3	10,619.1	-638.3	13,825.1
예금은행	17,458.6	24,892.3	9,255.7	6,669.0	4,934.1	3,545.1	8,203.6
주택담보대출	4,523.7	18,048.3	5,179.5	5,078.7	5,132.5	7,619.3	7,100.4
국민주택기금 등*	3,740.1	4,638.6	885.8	318.3	1,511.3	748.3	2,050.7

\* 국민주택기금, 한국주택금융공사  
자료 : 한국은행

## ■ 2006년 수준에 육박...이주비·중도금·잔금 증가가 원인

- 상반기 동안 주택담보대출을 중심으로 가계신용이 급증하여 가격과 거래량 증가가 동시에 목격되었던 2006년 수준에 이르고 있음.
  - 2/4분기 중 주택담보대출 규모는 254조 4,080억원으로, 전체 가계신용에서 차지하는 비중이 36.5%로 상승하였고 이는 2006년 1/4분기 수준임.
  - 7월까지 주택담보대출 증가액은 18.1조원으로 2006년 연간 증가액 26.8조원의 약 64%에 이룸.
  - 수도권 가계신용 팽창은 2006년보다 확대되는 양상을 보이고 있고 LTV 규제 강화 조치(7.7) 이후에도 높은 증가세를 유지해 수도권 DTI 규제 강화(9.4)의 근거가 됨.
- 그러나, 자금 용도별로는 2/4분기 동안 신규 주택 판매와 관련된 대출이 크게 증가함.
  - 2/4분기 동안 재건축 및 신규분양과 관련된 이주비·중도금·잔금 용도의 주택 관련 집단대출이 1조원 정도 증가함.
  - 2/4분기 한국주택금융공사의 주택자금대출 관련 통계에서도 중도금 용도의 대출이 개인대출 순증액(5.6조원)의 20%(1.1조원)를 차지하고 있음.

※ 한국은행 통계는 자금용도별 규모를 제공해주지 않음. 한국주택금융공사의 통계는 주택금융신용보증기금에 출연한 금융기관 자료를 취합하여 한국은행보다 샘플수가 작으나 시중은행을 대부분 포함하고 있어 자금용도별 추이를 파악할 수 있음.

## ■ 금융 규제의 필요성 부각, 효과·부작용은 면밀하게 검토해야

- 700조원대까지 급증한 가계신용은 금융 규제의 필요성을 부각시키기는 하나, 소득은 줄고 대출이 어려워지면 실질적인 피해는 생활자금이 필요한 서민에게 돌아갈 수 있음.
  - 소비자 심리가 개선되고 있지만 통계청의 2/4분기 가구당 월평균 소득은 전년 동기 대비 0.1% 감소하였고 실질적으로는 2.8% 줄어들어 3개월째 감소세를 이어가고 있음.
  - 신규분양과 관련된 집단대출 비중이 높고, 5년 미만의 단기성 자금을 기존주택 구입 자금으로 보기 어려운 점을 고려할 때 실질적인 자금 사용처에 대한 면밀한 검토가 뒤따라야 할 것임.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)

## 보금자리주택 조기 확대공급-실효성 확보방안 마련해야

- '생애최초주택청약제도' 신설 등 서민 주거안정에 일부 효과 -

### ■ 서민을 위한 주거대책

- 정부는 최근 경기회복 움직임과 각종 정비사업 추진과정에서의 멸실주택 증가로 향후 수급불균형에 대한 우려가 부동산시장을 왜곡시킬 가능성이 있다고 판단. 8월 27일 '서민들을 위한 보금자리주택 공급확대 대책' 발표

### ■ 주요 내용

- 주택공급시기의 단축
  - 수도권 개발제한구역에서 2018년까지 단계적으로 추진할 예정이던 보금자리주택 공급 시기를 2012년까지 앞당겨 총 32만호(연 8만호 수준)를 공급하기로 함으로써 당초보다 동일한 기간 내에 약 20만호를 추가 공급
- '근로자 생애최초주택청약제도' 신설
  - 생애 처음으로 주택을 구입하는 서민·근로자에게 청약기회를 대폭 확대
  - 내집 마련을 위한 소요기간이 장기화되면서 신혼부부 등 사회 초년생들의 주거불안이 커지고 있는 점을 개선하되, 기존 청약 대기자에게 불이익이 돌아가지 않도록 전체 공급량을 확대하면서 공급비율을 조정하는 내용을 포함하는 청약제도 신설

〈주택공급제도 변화에 따른 공급량 변화〉

구 분		현재(16만호 공급)	개편(26만호 공급*)
일반공급(장기가입자)		6.4만호(40%)	9만호(35%)
특별공급	신혼부부	4.8만호(30%)	4만호(15%)
	생애최초(신설)	-	5만호(20%)
	다자녀, 장애인 등	4.8만호(30%)	8만호(30%)

\* 일정기간 후 분양되는 10년임대·분납형임대 10만호 포함시 36만호로 확대(국토부 발표자료)

- 주변 시세보다 저렴하게 주택 공급
  - 서민들이 큰 부담없이 자기집을 장만할 수 있도록 기존의 분양가에 비해 10~30%,

주변시세에 비해서는 30~50%까지 크게 낮은 가격으로 공급

- 85㎡ 규모 주택 기준으로 서울 강남과 서초지역은 주변 시세의 절반 수준인 3.3㎡당 1,150만원, 하남과 고양은 주변시세의 70% 정도인 950만원, 850만원 수준 예상
- 시세차익을 노린 투기를 억제하기 위하여 전매제한 강화와 거주 의무 부여
  - 수도권 개발제한구역에서의 공급은 주변시세의 50~70% 수준으로 상당한 시세차익 예상. 투기억제를 위하여 전매제한 기간을 대폭 강화하고 거주 의무 부여
  - 전매제한 강화는 기존 중소형 5년에서 7~10년으로 하고, 실수요자 위주의 청약이 이뤄지도록 거주 의무기간도 5년으로 함.
  - 전매가 허용되는 예외적인 경우(지방근무, 질병치료, 해외이주 등)에도 주공 등 공공 기관이 우선매수(분양가+정기예금금리)토록 할 계획

#### ■ 문제점

- 지방 미분양을 비롯하여 민간의 주택공급이 회복되지 않는 가운데 공공에서의 공급량 확대만으로 예상되는 수급불균형과 부동산시장의 불안심리를 안정시킬 수 있을지 의문
- 개발제한구역의 개발을 둘러싼 원주민의 보상현실화 요구와 환경단체 등의 개발반대 주장이 커지고 있어 계획된 기간 내에 공급 추진이 난관에 봉착할 가능성이 큼.
- 연간 8만호 이상의 공급규모를 감안할 때 투기억제를 위한 전매제한이나 의무거주를 지속적으로 단속할 수 있는 행정력 확보가 어려워 실효성이 크지 않을 것으로 예상

#### ■ 시사점

- 이번 대책은 무주택 서민들의 주거불안과 수급불균형으로 인한 부동산시장의 불안 심리를 가라앉히는 효과가 일부 있을 것으로 기대됨.
- 시세차익을 노린 투기세력의 개입가능성도 증가하고 있어 공정하고 일관성있게 대책이 추진될 수 있도록 철저한 사전준비와 사후관리 등이 반드시 뒤따라야 할 것임.

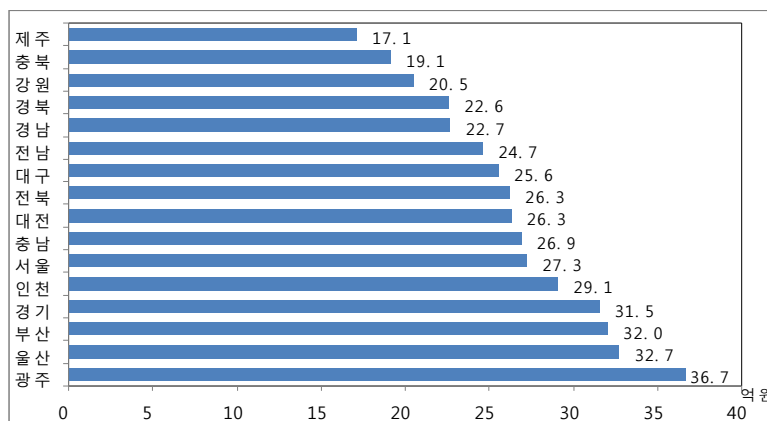
두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

## 지역 중소 건설업체의 사업수행 특성

### ■ 공사 수행 규모

- 2007년 중소 건설업체들이 수행한 공사 내용을 분석한 결과, 전체 중소기업체의 평균 기성액은 26.1억원으로 매우 영세한 규모였음.
- 대체로 광역시 소재 업체들이 상대적으로 많은 공사를 수행한 반면, 지방 업체는 공사 수행 규모가 작은 것으로 나타남.
  - 광주 지역 업체는 평균 36.7억원으로 최고였고, 제주는 17.1억원으로 최저를 기록해 지역 간 편차가 크게 나타남.
- 수도권 업체들의 공사 수행 규모는 중상 수준에 그침.
  - 서울 지역 업체들은 27.3억원으로 16개 지자체 중에서 6위로 전국 평균에 비해 불과 4.4% 많은데 그쳤으며, 경기·인천 지역 업체는 각각 4위와 5위를 기록

〈지역별 중소 건설업체의 연간 평균 기성액 비교(2007년)〉



### ■ 수행 공사의 특성

- 지방 업체들은 공공 발주 공사, 특히 지자체 발주 공사의 비중이 높고, 공종으로는 토목공사에 치중하고 있는 것으로 나타남.
  - 지자체 발주 공사가 차지하는 비중은 강원이 52.2%로 가장 높고, 그밖에 대부분의 지역들이 30~40% 수준인 것으로 조사됨.

- 지방 업체의 지자체 발주 공사 비중은 평균 39.8%로 수도권 소재 업체의 평균 20.9%와 비교하면 약 2배에 달함.
- 지방 중소 업체의 토목공사 비중은 평균 57.6%로서 수도권 지역 중소기업의 평균 18.3%와 광역시 평균 20.3%와 비교할 때, 토목공사 비중이 약 3배에 달함.
- 전체 공공 수주에서 역내 수주가 차지하는 비중이 지속적으로 높아지고 있음.
  - 경기 지역 업체를 대상으로 표본 조사한 결과, 역내 공사 비중은 2000년대 초에는 60%에 미치지 못했지만 추세적으로 증가하여 2007년에는 71.4%에 달함.

### ■ 경영 성과

- 예상과 달리 수도권 업체의 수익성이 지방 업체에 비해 상대적으로 낮았음.
  - 매출액 대비 순이익률은 서울 업체가 평균 1.7%, 인천 1.4%, 경기 2.1%로 수도권이 하위 1~3위를 차지하는 것으로 나타남.
  - 공사 수행 규모가 상대적으로 작은 제주·강원·전남·충북 등의 업체들이 양호한 수익률을 나타냄.
- 1인당 기성액은 수도권 업체에 비해 지방 업체가 상대적으로 낮음.
  - 지방 중소기업의 1인당 평균 기성액은 1.4억원으로 수도권 지역 업체들의 71.8%에 불과
  - 강원이 1.3억원으로 가장 낮고 이어서 충북·전남·제주 등의 순으로 낮음.

### ■ 시사점

- 평균 사업 규모가 26억원에 불과하여 원만한 기업운영이 어려운 기업이 다수 있을 것으로 판단됨에 따라 이를 극복하기 위한 다양한 전략 모색이 절실
- 공공공사에 대한 중소기업들의 의존도가 상당히 높음을 감안할 때, 공공건설 투자를 안정적으로 유지하는 것이 건설산업의 지속적인 발전을 위해서 중요
- 중소기업 특유의 창의성과 기동성 및 유연성 등을 최대한 발휘하도록 함으로써 지역 간 사업성과의 격차를 축소해 나가는 것이 산업 발전을 위해 바람직할 것임.

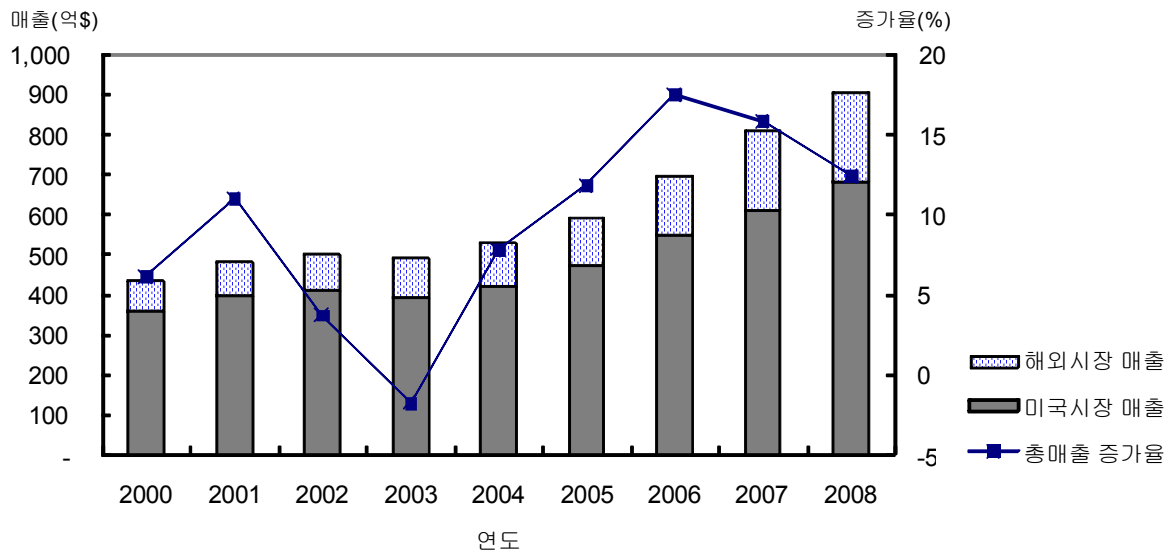
권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)

## 2008년 미국 설계 건설시장 동향

### ■ 작년 9월 이후 침체기 진입, 기수주한 내년도 사업물량도 소진

- 최근 몇 년간 호황을 누렸던 미국 건설시장이 2008년에 침체기로 진입 시작. ENR지 선정 500대 미국 설계사들의 2008년 매출에는 현재의 심각한 경기침체가 반영되지 않음.
  - 2008년 미국 500대 설계사\*의 매출은 906억 달러로 2007년 806억 달러에서 12.4% 증가한 것으로 나타남. 이는 미국 경제가 급격히 하락하기 직전인 2008년 8월 31일을 기준으로 설계사들의 연간 매출을 집계하였기 때문임.
- 시공을 담당하는 건설사들은 지난 2~3년 간 수주한 물량으로 2010년까지 사업을 지속할 수 있으나, 설계사들의 수주잔고는 바닥나고 있음.
  - 경기 침체의 여파는 고용의 악화로 나타남. 500대 기업 중 166개사가 미국 내 설계 인력을 감축하였으며, 이 중 74개 기업은 인원을 10% 이상 줄였다고 응답함.

<미국 500대 설계사의 매출 추이>



\* 본고는 「The Top 500 Design Firms」 (ENR, April 20, 2009)의 수록 내용을 정리한 것임.

\* 설계업무를 수행하는 업체로는 '순수설계회사(E, EA)'와 '건설기업(EC)'이 있음. 특별한 언급이 없는 경우 본 글에서 사용하는 '설계사', '건설기업', '기업'은 설계업무를 수행하는 이들 업체를 지칭함(E : engineer, EA : engineer-architect, EC : engineer-contractor).



## ■ 향후 시장 전망 불투명, 환경 부문은 낙관적

- 설계 건설사들은 지난 4년 간 건설시장의 호황 속에서 사업 확장을 위하여 M&A를 활발히 추진하였으며, 현재도 대형 설계사들은 인수합병에 적극적인 행보를 보임.
  - 기업 간 M&A는 사업 부문을 확대하거나 새로운 지역에 진출하기 위한 목적에서 고려되고 있음. 설계·시공 일괄(design build) 발주 시장으로 진출하기 위해 시공사와 합병하는 설계사도 찾아볼 수 있음.
  - 경기 침체로 인하여 기업 가치가 크게 떨어진 것도 M&A의 기회로 작용하고 있음. 대형 설계사들에게는 기업 규모를 키우는 기회가 됨.
  - 8년간 미국 설계시장의 1위 기업이었던 URS사는 2008년에는 Jacobs와 AECOM에 1, 2위 자리를 내어줌. Jacobs와 AECOM은 적극적으로 M&A를 추진해 온 기업으로, 이들은 M&A를 통해 사업 영역을 확장하고 있음.
- 대부분의 건설 부문에서 불투명한 경기에 대해 우려하고 있으나, 친환경 부문의 건설 시장만은 낙관적인 전망을 보임.
  - 오바마 행정부의 친환경적인 정책 기조와 지속가능한 환경에 대한 관심의 증폭으로 환경부문 건설시장은 지속적인 성장이 예상됨.
  - 친환경적 정책 기조는 미 조달청(GSA)의 그린 빌딩 정책과 에너지부(Department of Energy)의 에너지 절감 및 대체 에너지 정책에 반영되고 있음.
- 경기침체를 극복하기 위해 미 연방정부는 많은 예산을 투입하는 경기부양책을 추진하고 있으며, 각 기업들도 자구책을 마련하고 있음.
  - 기업들은 조직을 재정비하는 등 경영 내실화에 주력하고 있음. 발주자는 사업자를 선정하는데 있어 사업자의 재정적 안정도 함께 고려함.
  - 미 연방정부의 경기부양책에 대해 기업들이 기대하는 바는 적으나, 그동안 미뤄지고 있던 공공 사업의 발주가 신속히 이뤄지는 등 긍정적 효과도 나타남.
  - 한편, 사회기반시설 부문에서 민간이 공공부문의 자금을 조달하는 민관파트너십의 필요성이 커짐. 기업 관계자들은 민관파트너십 사업이 점차 활발해질 것으로 예상

이영환(연구위원-yhlee@cerik.re.kr)  
성유경(연구원-sungyk@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8.31	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>규제개혁담당관실 주최 자체규제심사에 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 보금자리주택 분양권 전매제한기간 강화 등 「주택법」 일부 개정안에 대한 규제심사 참여</li> </ul>
9.3	엔지니어링진흥협회	<ul style="list-style-type: none"> <li>09년도 종합건설링 지원사업 관련 중간보고 회의에 김민형 연구위원 참여</li> <li>- 종합건설링 지원사업 추진현황 보고 및 향후 운영방안 등 논의</li> </ul>
9.4	환경부	<ul style="list-style-type: none"> <li>산업폐기물과 주최 '건설공사 순환골재 활용 활성화방안 전문가 자문회의'에 최민수 연구위원 참여</li> <li>- 순환골재 활용 확대와 관련하여 환경위해성 검증 및 입낙차제도 측면에서 인센티브 부여방안 등 자문</li> </ul>
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택정책과 부동산 시장분석팀이 주최한 'EWS 지표 점검회의'에 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 8월 부동산 관련 주요 지표 점검 및 시장동향 분석</li> </ul>

■ 신규 발령과제 현황

과제명	주요 내용
정부계약제도 개선 동향 및 대응방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>정부계약제도 개선방안에 제시된 주요 내용 검토를 통해 바람직한 개선 방향에 대한 의견 제시</li> <li>정부계약제도 개선안 시행시 건설업계 파급 효과 분석, 새로운 계약제도 시행에 따른 건설업계의 대응방안, 정부계약제도 개선안의 평가 및 바람직한 개선 방향 제안 등</li> </ul>
건설 보증시장 개방이 건설산업에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설 보증시장의 최근 현황 및 건설 보증시장 개방이 건설산업에 미치는 영향과 건설 보증산업에 미치는 영향 등 분석</li> <li>건설 보증시장 개방이 건설산업에 미치는 영향을 이론적으로 분석하고 공제조합 자료를 이용하여 계량적으로 효과를 측정</li> <li>건설 보증시장 개방의 문제점 및 정책대안 제시</li> </ul>

■ 기타 연구원 활동

- '2010년 건설산업 경영전략 실무과정' 개설
  - 연구원은 9월 22일(화)~24일(목) 3일 동안, 건설회관 9층 한국건설산업연구원 연수실 (강남구 논현동 소재)에서 건설산업에 대한 제도와 동향과 전망/통계자료 추적 및 활용방안 등 경영전략 수립을 위한 핵심 내용을 가지고 기획담당자 및 실무자 대상으로 '2010 건설산업 경영전략 실무과정' 개설 예정
  - 자세한 사항은 한국건설산업연구원 기획조정실 교육팀(Tel.3441-0691, 3441-0848)에 문의하거나 홈페이지(www.cerik.re.kr) 참조

## 주택대출규제의 부작용과 한계

지난 7월 수도권 전역에서 LTV(주택담보대출비율)을 50% 이하로 규제하는 정책이 시행되었다. 이와 함께 수도권 일부 지역에 대해서는 DTI(총부채상환비율)를 40%로 규제하는 방안이 검토되고 있다. 해당지역에 위치한 아파트를 담보로 대출받을 때 적용받는 주택담보 인정비율을 낮추고 소득에 따라 차등해서 돈을 빌려주겠다는 것이다. 최근 급등한 수도권 아파트 가격을 잡기 위해 은행에서 돈을 빌려 집을 사는 것부터 막아보자는 요량이다. 하지만 과연 적절한 정책인지, 부작용은 없는지 살펴볼 필요가 있다.

상반기에 700조원까지 증가한 가계신용의 확대는 가계부실이 경제 전체로 번져나갈 수 있기 때문에 심히 우려된다. 국지적 지역에 대한 DTI 규제 도입의 근거는 충분하다. 그렇더라도 금융 건전성을 강화할 수 있는 시스템적 측면에서 접근해야지 임기응변식으로 주택 가격안정을 목표로 움직여서는 곤란하다. 또한 금융 규제가 확대되면 규제의 실질적 대상은 목돈은 없고 소득이 낮은 실수요자들이 될 것이다.

금융위기 이후 우리 경제의 기초체력은 큰 타격을 받았고 구조조정이라고 하는 대규모 수술이 여전히 진행 중이다. 일부 경제지표들이 경기가 바닥을 다졌다는 해석을 가능하게 하지만 더블딥에 대한 불안이 여전히 상존하고 있다. 부동산시장도 미분양물량이 3개월 연속 감소하였으나 현재도 14만호의 물량이 적체되어 있다. 지방의 미분양 감소분은 분양취소, 사업장 포기, 환매조건부 매입물량 등을 감안할 때 감소하지 않은 것이라는 주장도 제기되고 있다. 부동산시장은 아직 취약한 상황이며 이렇게 단기간에 시행되고 있는 정책을 버틸만한 기초체력을 갖추고 있지 못해 작은 정책변화에도 흔들릴 가능성이 존재한다.

또한, 현재 논의되고 있는 금융규제가 과연 원인에 맞는 처방인지 되짚어봐야 할 것이다. 최근 시장 변화의 근본적인 원인은 공급 부족에 있다는 점을 잊어서는 안 된다. 전세가격 상승은 입주물량 부족이 가장 큰 원인이며 매매가격 상승 역시 지난해부터 감소하기 시작한 인허가실적과 분양실적에 따른 향후 공급 물량 감소를 선반영한 요인이 가장 크다. 일상에서도 감기에 걸려 병원에 가면 항생제가 들어간 약을 처방받는 경우가 더러 있다. 하지만 감기는 바이러스성 질환으로 세균을 죽이는 항생제로는 치료가 되지 않는다. 원인과 무관한 항생제의 오남용은 세균의 내성을 키워주어 정작 항생제 치료가 필요할 때 효과를 보지 못하는 경우가 생길 수 있다. 현재의 부동산시장도 향후 발생할 수급의 불균형에 대한 불안 심리가 가장 큰 원인이다. 장기적 관점에서 공급 정책을 꾸준히 밀고 나가 면역력을 높이고 기초체력을 키우는 것이야말로 진정한 해결방안이 될 것이다.

허윤경(연구위원.ykhur@cerik.re.kr)