

## 제308호(2011. 5. 2)

---

### ■ 경제 동향

- 1/4분기 상업용 부동산 투자수익률 1.9%

### ■ 정책 · 경영

- 부동산 PF, 근본적인 문제에 대한 해결책 시급
- 국내 기업들이 추진해야 할 3대 신성장 전략 방향

### ■ 정보 마당

- 미국, 사회기반시설의 재건설 방향 모색 중

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 3·22 대책, 최소한 정책의 일관성은 유지해야

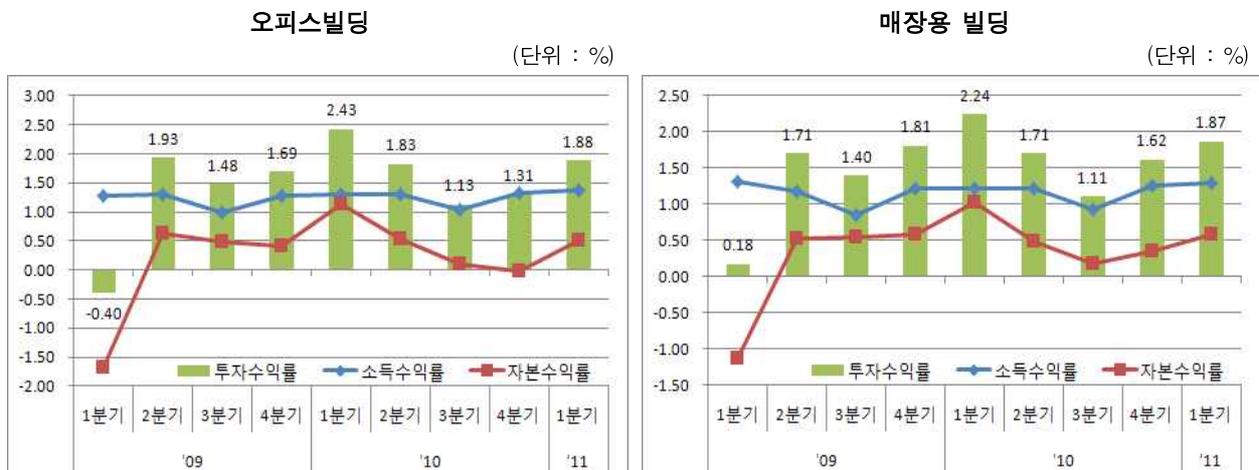
# 1/4분기 상업용 부동산 투자수익률 1.9%

- 오피스빌딩 및 매장용 빌딩 전분기 대비 각각 0.57%p, 0.25%p 상승 -

## ■ 상업용 부동산 투자수익률 상승 추세

- 올 1/4분기 전국 오피스빌딩 및 매장용 빌딩 투자수익률은 1.9%로 자산가치의 증가와 공실 감소로 전분기 대비 각각 0.57%p, 0.25%p 상승함.
  - 오피스빌딩의 소득수익률은 2009년 1/4분기 이후 최고치인 1.38%를 기록하였으며, 매장용 빌딩은 2009년 2/4분기 이후 최고치(1.29%)를 기록함.
  - 자본수익률은 오피스빌딩의 경우 전분기의 하락세에서 반등하여 0.50%를 기록하였으며, 매장용 빌딩의 경우 2010년 3/4분기 이후 상승 추세가 지속되어 0.58%로 나타남.
- ※ 소득수익률은 순영업소득을 기초자산가치로 나눈 것이며, 자본수익률은 부동산 자산가치의 증감으로 인한 수익률임.
- 지역별 투자수익률은 서울이 가장 높은 수익률을 보이는 가운데 인천, 광주에서 전분기 대비 높은 상승률을 보임.
  - 오피스빌딩의 투자수익률은 모든 지역에서 전분기 대비 상승한 가운데 서울(2.21%), 성남(2.03%)의 투자수익률이 2% 이상으로 높은 수준을 보임.
  - 매장용 빌딩은 인천의 투자수익률이 전분기 대비 0.54%p 상승한 2.10%로 조사되어 가장 높은 수치를 기록하였으며, 서울은 전분기 대비 0.35%p 상승한 1.97%로 나타남.

### <투자수익률 추이>



자료 : 국토해양부.

## ■ 공실률 하락, 임대료 상승 추세

- 오피스빌딩의 2011년 3월 31일 기준 공실률은 평균 8.1%로 전분기(2010년 12월 31일 기준) 대비 0.5%p 감소하였으며, 매장용 빌딩은 9.0%로 전분기 대비 0.6%p 감소함.
  - 오피스빌딩의 공실률은 전분기에 이어 감소 추세가 지속되고 있으며, 매장용 빌딩의 공실률은 2009년 1분기(2009년 3월 31일 기준) 이후의 감소 추세가 이어짐.
  - 지역별로 오피스빌딩은 서울의 공실률이 5.6%로 가장 낮게 나타났으며, 울산의 공실률이 18.1%로 가장 높았음. 매장용 빌딩은 안양의 공실률이 0.7%로 가장 낮게 나타났으며, 대전의 공실률이 14.6%로 가장 높게 나타남.
- 오피스빌딩의 2011년 3월 31일 기준 임대료는 평균 15,000원/㎡으로 전분기 대비 보합세를 보였으며, 매장용 빌딩은 평균 42,200원/㎡으로 전분기 대비 200원/㎡ 상승함.
  - 오피스빌딩은 서울이 20,000원/㎡으로 가장 높게 나타난 반면, 대전의 임대료는 5,200원/㎡으로 가장 낮게 나타남.
  - 매장용 빌딩은 서울과 안양이 각각 60,300원/㎡과 49,700원/㎡으로 높은 수준인 반면, 울산은 17,000원/㎡로 조사 지역 중 가장 낮은 수준을 보임.

## ■ 상업용 부동산 회복세, 관련 사업에 긍정적으로 작용할 듯

- 전반적인 부동산 경기의 침체 속에 상업용 부동산의 투자수익률 및 연관 지표들의 상승세는 관련 산업에 긍정적으로 작용할 전망이다.
  - 2010년 금융자산(채권, CD, CP 등)의 수익률은 2~5% 내외를 보임에 따라 상업용 부동산(2010년 6.9%) 투자가 상대적으로 이점을 가짐.
- 상업용 부동산의 5% 이상의 안정적인 투자수익률로 상업용 부동산 관련 사업에 긍정적으로 작용할 것으로 전망됨.
  - 최근 저축은행 부실에 따른 규제 강화와 부동산 경기 침체 등으로 전반적인 부동산 사업의 투자 유치가 어려우나, 상업용 부동산의 회복세는 관련 사업의 투자에 긍정적으로 작용할 것으로 전망됨.

엄근웅(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 부동산 PF, 근본적인 문제에 대한 해결책 시급

- 낙관적 경기회복 기대 버리고 대출금의 지분 전환 등 다각적 해결책 모색 필요 -

### ■ 건설업은 3년째 구조조정 중

- 2008년 글로벌 금융위기로 시작된 부동산 PF의 부실화 문제가 다시 우리 경제의 위기 요인으로 지목되고 있음.
  - 2009년부터 시작된 1~2차 건설업 구조조정\*에도 불구하고 2011년 들어 시공능력평가 30~50위 중견기업들의 워크아웃 및 법정관리 신청이 증가, 부동산 PF발 경제위험이 새롭게 대두되고 있음.
  - 그 동안은 주택사업 비중이 높았던 업체가 구조조정의 대상이었으나, 점차 주택사업 비중이 낮은 중견업체들까지 구조조정에서 자유롭지 못한 상황이 진행되고 있음.

### ■ 민간 건축경기 회복에 대한 낙관적 전망으로 시장에 안일하게 대응한 결과

- 2011년 PF발 건설업 위기는 글로벌 금융위기 직후부터 근본적인 문제의 해결을 미룬 채 대출만기 연장, 일시적인 부양책 등에 의존해 온 정부의 안일한 시장 대응이 초래한 결과임.
  - 부동산 등 민간 건축 경기 회복에 대한 낙관적인 전망으로 공공공사 물량 감소, 세제를 비롯한 인센티브 등의 출구전략을 조기에 시행한 것도 원인으로 작용
- 특히, 건설산업의 중추 역할을 하는 중견기업들의 자금난이 2010년부터 극심해져 경영 악화에 가장 심하게 노출되어 있음.
  - 2009년 영업 활동에 의한 현금자산을 2.2조원 정도 확보했던 1~10위 업체들은 2010년 들어 영업 활동에 의한 현금자산을 66억원 확보하는 데 그침.
  - 2009년 마이너스 현금흐름을 나타내던 11~30위 업체들은 2010년 1.6조원의 현금자산을 확보함. 그러나 최근 법정관리 신청이 많았던 31~50위 업체들의 경우에는 2010년에 오히려 영업활동에 의한 현금흐름이 마이너스를 나타냄.
  - 부채비율 역시 전체적으로는 2010년에 166.8%로 2009년의 193%에 비해 낮아졌으나, 시공능력 순위별로 살펴보면 31~50위 업체들은 2009년의 189.8%에 비해 2010년에는

\* 2009년 1차 구조조정(2009.1.20)에서 워크아웃(C등급) 11개사, 퇴출(D등급) 1개사, 그리고 2차 구조조정(2009.3.27)에서는 워크아웃(C등급) 13개사, 퇴출(D등급) 4개사임.

234.9%로 부채비율이 오히려 크게 증가하였음.

## ■ 2011년 만기도래 집중, 심리적 불안 증폭

- 건설업체들의 자금 조달이 어려운 가장 근본적인 원인은 민간 건축경기가 당초 예상보다 회복이 지연되고 있기 때문인데 최근에는 심리적인 불안 요인까지 가세되고 있음.
  - 특히, 기존의 대출 및 채권 만기가 2011년에 대거 집중되어 있어 자금 수요가 어느 때보다 늘어난 상황임.
  - 2011년에 만기가 도래하는 부동산 PF 대출은 총 25조원(은행권 15조원, 2금융권 10조원), PF 대출 유동화의 만기 금액은 약 15조원, 공모형 PF 사업의 토지 잔금은 14조원 등 자금 수요가 모두 2011년에 집중되어 있음.
    - \* 수도권 주요 공모형 PF 사업지 9개에 대한 토지 잔금 납부 시기를 조사한 결과, 전체 금액의 절반 가량이 2013년 이후로 납부 일정이 잡혀 있으나, 나머지 50%의 경우에는 2011년, 특히 2/4~4/4 분기에 납부 시기가 집중되어 있는 것으로 조사됨.
- 저축은행에서 비롯되고 있는 부동산 PF 대출의 부실화 우려는 경기적·제도적 요인에 심리적 불안감까지 가중되면서 건설사의 PF 우발 채무 현실화의 가능성을 증폭시키는 악순환 초래

## ■ 단기적으로는 유동성 지원 시급, 중장기적으로는 시장 시스템 개편이 병행돼야

- 단기적으로는 건설기업에 대한 유동성 지원과 금융기관들의 무리한 대출 회수 및 대출 연장 조건이 이루어지지 않도록 하는 시장 개입이 요구됨.
  - 정부 발표 대책(3.22 대책, 배드뱅크 설립 등)들의 조속한 시행과 함께 기존에 시행되던 건설기업 유동성 지원 프로그램(브릿지론, P-CBO 등)을 당분간 연장할 필요가 있음.
- 대출만기 연장에 대해서는 신중한 판단과 근본적인 문제 해결의 의지가 수반되어야 할 것임.
  - 현재 문제가 되는 PF 대출은 대부분 미착공 사업장으로 금리 상승과 부동산 경기 회복이 지연되는 가운데 대출만 연장하는 것은 이자 부담만 키우는 부작용 초래
  - 기존 PF 대출에 대한 지분 전환과 사업 내용 변경 등 근본 처방과 대응이 필요

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

## 국내 기업들이 추진해야 할 3대 신성장 전략 방향

- 신시장 · 신상품 발굴, 새로운 경영전략 수립, 인력 운용계획 재검토 -

### ■ 변화된 정부 정책과 시장의 환경 변화 인식

- 정부 재정운영정책의 기본 틀은 국가 및 지자체의 부채 증가 억제와 재정 흑자를 통해 국가 총부채비율을 최대한 낮추는 데 있음.
  - SOC 투자는 2014년까지 매년 1.7%씩 저감시키는 방향이며, 상당 기간 동안 재정사업 규모가 늘어날 것으로 기대하기는 어려움.
- 한국의 SOC 재고는 OECD 평균치보다 훨씬 낮지만 철도나 도로 등의 교통 소화량이 과거와 달리 높아지고 있으며, 이는 재정 부족을 이유로 투자 우선순위를 조정할 여력이 그 만큼 높아져 있다는 의미로 해석이 가능함.
- 동남권 신공항 건설과 뉴타운 개발 등 경제성보다 정치공약의 성향이 높았던 사업들은 국민들의 높아진 눈높이에 의해 상당한 제약을 받게 될 것으로 예상됨.
  - 즉, 경제적 타당성이 보장되지 않는 대규모 사업 추진은 기대하기 힘들 것으로 보임.

### ■ 글로벌 리딩 기업의 핵심 경영전략이 주는 시사점

- 국내 기업들이 기술관리 및 기능공의 고임금을 이유로 토목 및 건축 부문의 해외시장 경쟁력이 없어졌다는 주장과 달리 독일이나 프랑스, 미국 등의 기업들은 토목 및 건축 부문의 매출 비중을 40% 이상 유지하고 있음.
  - 대부분의 글로벌 기업들은 전통적인 건설(Build)의 역할에서 사업 개발(Develop)의 영역, 유지관리(Operations and Maintenance, O&M)의 역할 등으로 확대하는 한편, 시장과 상품을 다변화시키고 있음.
  - 단지 인건비만을 이유로 해외시장 자체를 포기하거나 혹은 건설 업역만을 고집하는 경영방식으로는 성장하고 발전하는 글로벌 기업군으로 도약하기 어렵다는 판단임.

### ■ 국내 기업들에게 필요한 3대 신성장 경영전략

- 국내 기업들이 생존하고 성장하기 위해서는 변화된 환경을 재인식하고 변화 추세를 받

아들여야 함. 변화된 환경이나 글로벌 리딩 기업들의 경영전략이 국내 기업들에게 주는 시사점은 국내 기업들이 선택해야 할 3대 경영전략 과제로 요약됨.

- 기존 도로나 주택 등 부족함을 채우는 식의 물량 중심의 경영보다 랜드마크성 건축물이나 아시아 글로벌 네트워크의 한 축인 한·중 해저터널과 같은 신규 상품과 시장을 구상할 필요가 있음.
  - 한·중 간의 이동객 수가 작년 한해에만 41.6% 늘어났고 2020년에는 중국의 관광객이 연간 1억명을 넘어설 것이라는 예측 등은 새로운 접근방식을 요구함.
- 재고가 부족했던 시대에는 도급공사를 기대할 수 있었지만 재고가 어느 정도 축적된 환경에서는 건설에서 상품 개발 및 시설 유지관리 등 업역을 확대시켜 시장 포트폴리오를 재구성하는 경영전략의 수립이 필요함.
  - 개발과 유지관리 모두 건설과 직접적인 관계를 가지고 있는 점에서 건설기업들에게 유리한 측면이 많기 때문임.
- 건설산업과 관계없이 기능인력들의 인건비 상승 속도가 소득 증가의 2배 이상이라는 점은 건설 현장의 기능인력 운용계획을 재검토해야 할 시기로 진입하고 있다는 증거임.
  - 미국 건설 현장 기능인력들의 작업 손실량이 50% 이상이라는 분석은 국내 건설 현장에도 많은 시사점을 주며, 특히 인력 수요 자체를 저감시키는 프로세스의 혁신이 필요함.

## ■ 새로운 변화 흐름에 능동적으로 대처해야

- 압축 성장 과정에서 도급공사에 익숙한 대다수 국내 기업들에게 변화된 환경과 새로운 변화 흐름을 수용하는 데 어려움이 예상되지만 생존을 위해서 넘어야 할 과제임.
- 국내 시장의 성장이 한계에 다다른 사실을 인정한다면 새로운 시장(해외시장), 새로운 역할(그 동안 건설해왔던 시설물 등에 대한 성능 개선·보강 등), 새로운 접근 방식(공사비 저감에 대한 발주기관 및 국민들의 기대에 대응한 생산성 혁신)이 현재와 미래의 대세임을 부정하기 어렵다는 사실을 받아들여야 함.
- 힘들고, 상당한 시간 및 투자를 필요로 하는 3대 신성장 전략이지만 국내 기업들이 피할 수 없는 길이라만 전략의 방향과 선택, 그리고 실행을 해야 할 시기로 판단됨.

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)

## 미국, 사회기반시설의 재건설 방향 모색 중

- 생태계와 인간의 모든 사회경제적 활동이 함께 진화 가능한 새로운 접근 방법 강구 -

### ■ 인간과 자연을 모두 배려하는 전략적 관점에서 접근

- ‘American Forests’는 미국에서 가장 오래된 환경보호 단체로서, 지난 수십 년 동안 파괴된 환경의 회생을 위해 자연 생태계와 인간 사회를 모두 고려하는 전략적인 관점에서 적절하게 조직화된 방식으로 사회기반시설의 계획과 개발에 접근할 것을 제안하고 있음.
  - 최근 금융 위기로 인해 침체된 경기를 부양하기 위해 사회기반시설의 신규 건설, 유지와 보수에 연방 및 주정부의 재정 지출이 확대되고 있어 자연과 인간을 모두 배려하는, 사회기반시설 투자의 새로운 접근법에 대한 관심 고조
  - 미국 오바마 행정부의 경기부양대책은 사회기반시설의 신설보다 이미 설치되어 있으나 낙후된 시설물의 개보수를 강조
- 미국 토목기사협회(The American Society of Civil Engineers)는 낙후된 사회기반시설을 현재 인구 분포와 필요에 적합하도록 개보수하는 데 향후 5년 간 2.2조 달러가 소요될 것으로 예상
  - 이러한 배경 하에서 사회기반시설의 효율성과 친환경성을 함께 추구하는 방식에 대한 가능성 타진은 바람직함.

### ■ 기존 SOC 건설 방식에 대한 혁신 강조

- 미국 국가조사위원회(The National Research Council, NRC)는 2009년 4월에 발간된 보고서 「Sustainable Critical Infrastructure Systems : A Framework for Meeting 21st Century Imperatives」에서 물, 전력, 운송, 통신에 대한 수요를 충족하기 위해서는 사회기반시설에 투자하고 건설하는 기존의 방식을 혁신해야 한다고 주장
  - 이미 설치되어 운영 중인 사회기반시설이 현재의 필요에 부합하지 못하고 환경에도 부정적인 영향을 끼치고 있는 사태의 근본적인 원인을 자연 재해나 경제적 위급성에 의해 개별 프로젝트에 집중하는 임기응변적 접근 방식에서 찾고 있음.

- 사회간접자본에 대한 정책을 결정할 때 관련된 사회간접자본 시설물의 체계들을 모두 고려하는 전체론적인 접근 방법을 제안함. 즉, 육상 운송, 에너지, 물과 관련된 사회간접자본 시설물들이 보다 밀접한 연관 관계를 가지고 운영될 수 있도록 유도함.

## ■ 생태계와 휴먼 네트워크의 조화로운 성장 지향

- American Forests는 생태계(Natural System)와 휴먼 네트워크(Human Network ; 상업, 운송, 농업, 산업, 통신, 도시화 등을 통합하는 개념)의 배치와 이들의 상호 관계를 고려하는 방식 제안
  - 생태계와 휴먼 네트워크가 건강한 상태를 유지하고 복원력을 강화할 수 있도록 두 체계의 공진화(Co-Evolution) 관점에서 사회간접자본계획과 국토이용계획을 수립할 것을 제안
  - 국지적으로 일어나는 생태계 파괴의 영향은 더 이상 인근 지역에 한정되지 않고 전지구적으로 영향을 미치고 있음. 이는 도시 지역에 집중된 이산화탄소의 배출이 온실가스 효과를 통해 빙하 소멸, 지구 온난화 등으로 이어지는 사례와 유사함.
- 휴먼 네트워크에 의한 생태계의 변형에 대한 현장조사를 실시하여 휴먼 네트워크의 성장과 생태계에 미치는 영향이 예상보다 크다는 사실을 확인하였음.
  - 미국 앨러배마주 북동부에서 테네시, 조지아와 남북 캐롤라이나를 거쳐 버지니아와 웨스트 버지니아 남부에 걸쳐 있는 Piedmont Crescent 지역을 대상으로 하였음.
  - 휴먼 네트워크에 의한 생태계의 변형을 5가지 유형으로 분류하여 분석 : ① 생태계의 쪼개짐과 파괴; ② 천연자원의 고갈; ③ 대기, 수질, 토양의 오염; ④ 침식으로 인한 자연지역의 이동; ⑤ 생물 종 및 생태계의 멸종
- 생태계와 휴먼 네트워크의 공진화(Co-Evolution)를 지향하는 보다 구체적인 방안으로 다음과 같은 것들이 진행되고 있음.
  - 연방정부 지도자와 산업계 대표들과 대화를 통해 대표적인 인구 밀집 지역 ‘Super-Regions’의 보다 효율적인 미래를 준비하는 작업 진행
  - 사회기반시설 투자계획을 수립할 때, 휴먼 네트워크 관점을 대변할 도시계획 전문가와 생태계를 대변할 환경 전문가의 참가를 제안

빈재익(연구위원 · jipins@cerik.re.kr)

**■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동**

| 일자   | 기관명          | 주요 내용  |
|------|--------------|--|
| 4.27 | 건설산업비전포럼     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건설산업비전포럼이 주최한 ‘건설시장의 미래 전망과 신성장 기회 모색 세미나’에 건설관리연구실 이복남 연구위원이 종합토론 사회자로 참여</li> <li>- 국가 재정 건전성과 민간투자시장의 미래 등 3개 주제 발표 후 토론 진행</li> </ul>       |
|      | 국토해양부        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국토해양부 건설기준과가 주최한 ‘제3차 건설환경기본계획 수립’ 관련 연구자문회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 제3차 건설환경기본계획 수립과 관련하여 환경 관리비 및 폐기물 처리비 등의 적정 계상 방안에 대한 자문</li> </ul> |
| 4.28 | 김성태 의원실      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국회 김성태 의원실과 한국아파트신문사가 공동 주최한 ‘「공동주택관리법」 관련 정책토론회’에 건설경제연구실 두성규 실장이 토론자로 참여</li> <li>- 토론 주제 : 「공동주택관리법」 제정 및 전담기구 설치에 관한 방안</li> </ul>          |
| 4.29 | 청와대 서민정책비서관실 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 청와대 서민정책비서관실이 주최한 ‘건설 근로자 적정 임금 관련 회의’에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참석</li> <li>- 건설 근로자의 적정 임금 확보를 위한 향후 추진 방향 논의</li> </ul>                              |

**■ 대한건설협회 주최, 국토해양부 장관 초청 간담회에서 주제 발표**

- 연구원은 4.27(수), 대한건설협회가 주최한 국토해양부 장관 초청 간담회에서 건설경제연구실 이홍일 연구위원이 ‘최근 건설 경기 진단과 정책 과제 모색’을 주제로 발표
  - 주제 발표에서는 최근 건설 및 주택시장의 동향과 그에 따른 건설 경기의 진단과 향후 전망을 발표하고, 향후 정부가 추진해야 할 정책 과제에 대하여 제시

**■ ‘프로젝트 파이낸싱 실무 과정’ 개설**

- 교육 기간 : 2011. 5.25(수)~27(금)까지 3일간
- 교육 대상 : 건설업체, 유관기관 등 부동산 및 SOC 사업 실무자
- 교육 장소 : 건설회관 9층 연구원 연수실
- 교육 내용 : 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향, 자금 조달, PF 사례 연구, 현금흐름 분석 등 실무 중심
- 문의 : 연구원 교육팀(02-3441-0671, 0691, 0848), 홈페이지(www.cerik.re.kr) 참조

### 3·22 대책, 최소한 정책의 일관성은 유지해야

우리가 원하는 부동산정책의 지상최대 목표는 무엇인가? 아마도, 기존주택의 거래는 활발하고 전세가격은 안정세를 보여 서민의 주거불안이 없어야 할 것이다. 이와 함께 신규분양시장은 낮은 분양가를 유지하면서 분양은 원활하게 이루어져 주택공급이 안정적이며 미분양은 없어 경제성장에 큰 기여를 하는 상황의 연출일 것이다. 누구나 꿈꾸는 이상적인 상황이나, 이는 시장에서 경기 활성화와 가격안정을 동시에 똑같은 크기로 만족시키고자 하는 것과 같아 현실적으로는 실현되기 어려운 과제이다. 그래서 우리는 차선을 선택한다. 시장 상황에 따라 일부분을 양보하여 미묘한 접점을 찾고 시장의 메커니즘을 고려하여 세심하게 설계된 결과물인 정부정책으로 시장에 개입한다. 이러한 과정을 통과한 가장 최근 생산물이 바로 3·22 부동산 대책이다.

깊은 침체기를 겪고 있는 수도권 주택시장은 작년 말부터 기존 주택시장이 소폭 회복세를 보이며 보험세 및 상승세로 반전되었다. 특히, 금년 1월과 2월의 거래량이 큰 폭으로 증가하면서 정부가 그토록 원하던 거래시장이 회복되는 징후를 나타냈다. 그런데, 3·22 대책 이후 오히려 증가하던 주택거래는 실종되고 가격은 하락하여 회복 조짐의 시장 국면을 불확실성 확대에 따른 정지 상태로 만들어 버렸다.

물론, 정부는 DTI 규제는 부활하는 대신 취득세는 인하하고 분양가상한제는 폐지하는 것으로 시장 침체 보완의 접점으로 삼으려 하였다. 그러나 DTI 규제 부활은 확실하나, 그 보완책 시행 여부는 불투명하여 정부 의도와 달리 정책의 무게 중심이 규제 쪽으로 가버린 것이다.

그렇다면, 정부의 의도와 다른 정책 결과의 피해는 누가 볼 것인가? 서울의 3월 거래량은 2월에 비해 반 토막 수준이며 4월은 더욱 급감한 것으로 알려지고 있다. 최근 3년 동안 지속적인 거래 감소를 겪고 있는 상황에서 2011년까지 거래 감소가 이어지면 그 피해는 심각할 것이다. 또한, 급등하고 있는 전세가격은 어떠한가. 우리나라 주택시장의 메커니즘을 고려할 때, 보완책이 빠진 3·22 대책은 25개월 동안(2011년 3월 현재) 16.8%에 이르고 있는 전국 주택전세가격 상승세를 더욱 부추길 가능성이 높다.

결국, 지금과 같은 시장 상황에서 3·22 대책이 도입시 의도한 최소한의 보완 효과를 발휘하기 위해서는 취득세 인하, 분양가상한제 폐지가 조속히 이루어져야 할 것이다. 3·22 대책이 시장 상황과 메커니즘을 고려한 정부정책의 결과물은 아니더라도, 최소한 정책의 일관성은 갖추기를 기대해본다. <아시아경제, 2011. 4. 23>

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)