제367호 (2012. 7. 2)

■ 경제 동향

· 1~5월 주택 인허가 · 분양 · 준공 모두 증가

■ 정책 · 경영

· 차기 정부의 SOC 정책 방향과 과제
· 차기 정부의 주택 정책 방향

■ 정보 마당

· 건설공사 계약과 관계적 계약

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 주택시장 정상화, 이제 국회 몫

1~5월 주택 인허가 · 분양 · 준공 모두 증가

- 지방 일반 분양 및 전국 아파트외 부문 급증세 -

■ 인허가 : 수도권에서는 아파트외, 지방에서는 아파트 중심으로 증가 지속

- 올 1~5월까지 주택 인허가 실적은 18만 7,931호로, 전년 동월 대비 30.1% 증가. 수도권은 2.9% 증가에 그쳤으나 기타 광역시는 32.2%, 기타 지방은 74.7%의 증가세가 지속됨.
  - 수도권에서는 아파트외 주택을 중심으로 증가세(아파트 18.7% 감소, 아파트외 28.5% 증가)가 이어지고 있음.
  - 지방에서는 아파트가 79.5%, 아파트외가 37.6% 각각 증가하여 전반적인 증가 속에 아파트가 급증세인 것으로 나타남.
  - 특히, 혁신도시 등 대규모 공공택지가 많은 기타 지방의 증가세가 두드러짐. 충남이 240.7%, 전북이 200.7%, 충북이 103.6% 증가하며 세 자릿수 이상의 증가세를 나타냄.

<1~5월 주택 인허가 실적>

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공 부문				민간 부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2012년 1~5월	187,931	76,336	34,570	77,025	7,652	334	1,112	6,206	180,279	76,002	33,458	70,819
2011년 1~5월	144,401	74,181	26,140	44,080	4,114	1,183	750	2,181	140,287	72,998	25,390	41,899
전년 대비 증감률	30.1	2.9	32.2	74.7	86.0	-71.8	48.3	184.5	28.5	4.1	31.8	69.0

자료 : 국토해양부

■ 분양 : 지방의 일반 분양 물량 증가세 지속

- 전국 분양 승인 실적은 11만 3,438호로 전년 동기 대비 17.7% 증가함.
  - 전국적으로 일반 분양이 26.7%, 조합 물량이 27.0% 증가했으나, 임대 승인 실적은 18.9% 감소함.
  - 수도권은 시장의 침체로 전년 동기 대비 12.5% 감소하였으나, 지방은 44.5% 증가함.
  - 특히, 지방은 일반 분양 물량이 전년 동기 대비 49.4% 증가하며 일반 분양을 중심으로 급증세가 이어지고 있음.

■ 준공 : 아파트외 80.5% 급증, 전체 주택 증가세

- 준공 실적은 12만 8,863호로 전년 동기 대비 17.7% 증가함. 아파트외 주택의 증가세로 전국적인 증가세 시현
  - 수도권이 14.1%, 기타 광역시가 31.1%, 기타 지방이 17.9% 증가함.
  - 아파트외 준공 실적은 전국적으로 80.5%가 증가함. 수도권이 94.6%, 기타 광역시가 85.4%, 기타 지방이 58.1% 증가하여 고른 증가세를 보임.
  - 반면, 아파트 준공 실적은 전년 동기 대비 9.5% 감소함. 특히, 수도권 아파트는 13.8%가 감소하여 감소폭이 가장 큰 것으로 나타남.

<1~5월 주택 준공 실적>

(단위 : 호, %)

구분	주택			아파트			아파트외		
	2011년 (1~5월)	2012년 (1~5월)	전년 동기비	2011년 (1~5월)	2012년 (1~5월)	전년 동기비	2011년 (1~5월)	2012년 (1~5월)	전년 동기비
전국	109,465	128,863	17.7	76,399	69,165	-9.5	33,066	59,698	80.5
수도권	62,743	71,613	14.1	46,578	40,158	-13.8	16,165	31,455	94.6
기타광역시	16,515	21,644	31.1	10,933	11,294	3.3	5,582	10,350	85.4
기타지방	30,207	35,606	17.9	18,888	17,713	-6.2	11,319	17,893	58.1

자료 : 국토해양부

■ 시장 침체에도 불구, 구조적 문제에 따른 공급 지속으로 시장에 하방 압력

- 주택시장의 침체에도 호황기에 시작한 미착공 사업장, 기수주한 재개발·재건축 사업장 등이 다수 존재하여 주택 공급이 지속적으로 발생하고 있음.
  - 참여정부 당시 수도권에서 대규모 공공택지 개발 사업을 실시하였고, 현재 건설사의 미착공 토지가 상당 물량 남아 있음.
  - 한국신용평가(2012)가 20개 건설사의 PF를 분석한 결과, 2/3 정도가 미착공 사업장이며 미착공 사업 가운데 86%가 2008년 이전에 참여한 사업으로 수도권에 집중되어 있음.
    ※ 한국신용평가, 2012, 예정 PF 사업 얼마나 부실한가? - Site별 Stress Test
  - PF 자금 압박, 공급 절차상 시기 도래 등의 원인으로 시장 침체에도 불구하고 인허가 및 분양을 실시하는 사례가 발생하고 있음.

- 공급 증가에 따른 부작용, 미착공 토지로 발생하고 있는 건설사의 자금 압박 등이 심각한 수준으로 지난 6월 28일에 발표된 하반기 경제 정책 방향은 건설사 자금난 해소에 일부 도움이 될 것으로 판단됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

차기 정부의 SOC 정책 방향과 과제

- SOC 투자, 지속적인 경제 성장 위해 꼭 필요, 생활형 SOC 등으로 확대해야 -

■ SOC 투자, 국민경제의 안정과 지속적인 경제 성장 위해 반드시 필요

- 세계 경제의 불확실성이 높아지는 가운데 국내적으로는 잠재성장률의 하락에 따른 세입 기반의 위축, 복지 분야에 대한 정치권의 포퓰리즘 우려
  - OECD는 한국의 잠재성장률을 2010~15년 3.8%에서, 2016~26년에는 2.4%로 하락할 것으로 전망
  - 복지 분야와 같은 의무 지출의 비중이 2007년 41.6%에서 2012년에는 45.3%로 증가
  - GIIPS(Greece, Ireland, Italy, Portugal, Spain)의 재정 위기로 세계 경제의 불확실성 증대
  - 향후 재정 건전성 회복과 국가 채무 개선 등 재정 운용의 안정화 불가피

- 우리 경제가 안정적이고 지속적인 성장을 하기 위해서는 잠재성장력의 제고가 필요
  - 잠재성장률이 향상되면 재정 수입이 증가하여 재정 건전성을 확보할 수 있고, 다양한 분야에 더 많은 재정 지출이 가능
  - SOC와 같은 자본재에 대한 재정 투자 확대 및 SOC 투자 관련 규제의 합리화 필요

■ SOC 투자 확대 또는 적정 수준 유지로 경제 활성화 및 국가경쟁력 제고

- 국내외 경제의 불확실성이 증대될 경우 SOC 투자 확대를 모색해야 하고, 경제적 안정기에는 SOC 투자의 적정 수준 유지로 국가경쟁력의 제고가 필요
  - 고용 유발 효과(투자액 10억원당)는 제조업이 7.0명, 서비스업이 10.9명인 데 비해 건설업은 10.9명으로 제조업보다 크고 서비스업과 비슷한 수준
  - 생산 유발 효과는 제조업이 2.067, 서비스업이 1.719인 데 비해 건설업은 2.249로 다른 산업에 비해 매우 큼.
  - 경제 위기시 SOC 투자 확대는 경제 활성화를 위한 정책 대안으로 여전히 유효

- 국가경쟁력의 제고를 위해선 안정적 SOC 투자가 필요하며, SOC 시설은 아직 충분치 못함.
  - 국가물류비는 2002년 87조원에서 2008년에 128.3조원으로 증가. 2008년 기준 GDP 대비 물류비의 비중은 12.5%로 미국의 9.1%, 일본의 8.9%보다 높은 수준. 물류비의 비

중이 높은 것은 제품의 가격경쟁력을 약화시키는 요인이 될 수 있음.
- 교통 혼잡 비용도 2002년의 22.1조원에서 2008년에는 26.9조원으로 증가
- 1인당 국민소득 2만 달러 달성 시점 기준, 국토 면적과 인구를 고려한 우리나라의 도로 연장률은 2010년 현재 1987년 당시 일본의 29.7%, 프랑스의 33.4%(1990년)에 불과

■ 생활형 SOC 분야에 대한 투자 확대

- 국민들의 실생활, 특히 지방·오지의 주민들에게 직접적으로 도움을 줄 수 있는 생활형 SOC 분야의 투자 확대 필요
  - 도로 포장률의 경우 서울은 100%이지만 경남은 68%에 불과하며, 서울 지역의 고속도로와 국도가 100%인 데 반해 시도와 군도는 60% 수준임.

- 국민의 생명과 재산을 보호하는 분야의 SOC 투자 확대 필요
  - 기후 변화에 따른 각종 자연 재난의 발생 빈도가 높아지고 있지만, 국내 방재 시설의 용량이 환경 변화에 대처하기에는 미흡한 것으로 평가됨.
  - 중소 하천, 도시 하수도, 사방 시설 등 방재 시설과 상하수도, 전력, 교통 시설 등 라이프 라인에 대한 예방적 투자 확대 필요

■ 교통세 존치 등 SOC 투자 재원의 안정적 확보

- 2012년 말에 '교통·에너지·환경세'가 폐지될 예정인데, 교통세가 교통 SOC 시설의 핵심 재원인 교통시설특별회계 예산의 약 60%를 충당하고 있음을 감안할 때 교통세 폐지시 교특회계의 유명무실화 우려

- 교통 시설이 충분히 갖춰질 때까지 교통세를 존치하고, 도로 손상에 따른 비용 부담 방식으로 차량 중량세 또는 타이어세 신설 등과 같이 교특회계의 재원 확대 방안 검토 필요

■ SOC 투자 없이 경제 발전 및 지역 균형 발전을 기대할 수 없어

- 차기 정부는 SOC 시설을 안정적으로 확보해야 하며, 민간의 SOC 투자 확대를 위한 관련 규제의 합리화 등 다각적인 정책 대안을 마련해야 할 것임.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

차기 정부의 주택 정책 방향

- '재고 주택의 거주 효용 증진과 재정비 지원 방안'을 중심으로 -

■ 재고 주택에 대한 정책적 관심 제고 필요성

- 국내 주택시장은 그동안 신규 주택의 공급 확대에 주력해왔으나, 공동주택의 노후화가 진행되고 친환경 및 자원 절약 등의 이슈가 주요 관심사로 떠오르면서 합리적 관리의 중요성과 장수명화, 그리고 전면 철거가 아닌 리모델링을 통한 대수선 등의 정책적 지원과 제도 개선이 요구되고 있음.

- 이에 따라 차기 정부의 주택 정책도 재고 주택의 거주 효용을 증진시킬 수 있는 방안 마련과 함께 시급한 현안으로 대두된 뉴타운 사업의 연착륙 및 리모델링 사업 활성화에 대한 정책적 방안은 다음과 같음.

■ 공동주택 관리의 선진화를 위한 체계적 정비

- 2012년 통계청 자료에 따르면, 2010년 11월 현재 아파트 거주 가구가 817만 가구로 전체 가구의 47.1%에 달하며, 연립주택 및 다세대의 비율 10.1%를 합할 경우 공동주택의 비율은 57.2%로 전체 주택의 과반을 넘고 있음.
  - 공동주택의 연간 총관리비 규모는 5조 2,900억원으로 추정되며, 입주자대표회의의 운영비 규모만 해도 571억 2,000만원에 달할 정도임.
  - 입주민 간의 분쟁은 2005년 민사 78건 · 형사 80건에서 2009년에 민사 501건 · 형사 465건으로 최근 5년 간 6배가 증가함(감사원 「아파트 관리비 부과 및 집행 실태」).

- 단지화 · 고밀화 · 고층화되고 있는 아파트가 관리의 효율성 · 합리성 확보를 위해서는 정부의 정책적 우선 순위를 확보하고 실질적인 공적 지원이 가능하도록 「공동주택관리기본법」의 제정과 '공동주택관리지원센터'의 설립 등이 필요함.

■ 뉴타운 사업의 연착륙과 새로운 발전 방향 모색

- 국내 뉴타운 정책은 서울시를 중심으로 2002년에 길음 · 은평 · 왕십리 등 3곳을 시범

지구로 지정하면서 사업 추진의 발걸음을 내딛었으나, 이후 2008년의 글로벌 금융 위기와 주택 소비 트렌드의 변화 등으로 위기에 직면함.

- 현재 서울시의 경우 추진위원회 설립 171개(71%), 조합 설립 인가 121개(50.2%), 사업 시행 인가 63개(26.1%), 준공 19개(7.9%) 구역 등에 불과함

- 뉴타운 사업의 동력이 떨어지고 있는 가운데 주민 실태 조사, 구역 해제 허용, 일몰제, 매몰 비용 지원, 전면 철거 방식 지양 등을 주된 내용으로 하는 출구 전략이 등장하면서 현장마다 갈등과 혼선이 심화되고 있음.

- 뉴타운 사업의 연착륙을 위해서는 주민(조합원) 의견 수렴시 절차적 정당성 확보, 매몰 비용 부담 주체와 구체적 조달 방안 등을 위한 법·제도의 보완이 필요함.

■ 노후 공동주택의 유지·보수를 강화한 리모델링 활성화 촉진

- 국내 공동주택 중에는 이미 15년 이상 경과한 공동주택이 2011년 현재 310만호에 달하며, 매년 약 30만호가 증가함으로써 2016년에는 500만호를 상회할 것으로 예상됨.

- 노후 공동주택의 문제는 물리적 노후화 현상과 함께 소득 및 주거 수준의 향상, 인구 구조 변화, 기술 발달 및 트렌드의 변화 등과 함께 사회적 핫이슈로 주목

- 1990년대 이후 대량 공급된 신도시 아파트를 일시에 재건축하는 것은 사회적 부담이 적지 않으므로 친환경 강화 및 자원 절약 유도를 위한 대안으로 리모델링 활성화를 통한 재건축 수요의 지연 또는 분산 정책이 필요함.

- 최근의 「주택법」 개정은 리모델링 사업의 일반 분양을 허용하되 수직 증축은 불허하는 내용으로 요약되는데, 리모델링의 활성화를 위해서는 구조 안전 확보를 조건으로 제한된 범위에서나마 수직 증축을 허용할 필요가 있음.

- 취·등록세 등 조세 부담 경감 및 금융 지원, 리모델링 관련 표준 조합 규약 및 공사 계약서 보급 등을 통한 사업 추진의 신속성 강화, 공동주택 장수명화와 에너지 절감 및 친환경성 강화를 위한 장기수선충당금제도 개선 등도 필요

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

건설공사 계약과 관계적 계약

- 건설공사 계약은 전형적인 관계적 계약, 자체적 이행력 지녀 -

■ 관계적 계약은 새로운 정보에 적응하는 것을 허용하므로 신축적

- 관계적 계약(Relational Contract)은 계약 당사자들의 협력적인 관계를 통해 상호 편익을 가져와 계약 당사자가 상호 Win-Win하는 시나리오에 기반하는 계약임.

- 관계적 계약은 일반적으로 장기적이고 시간이 경과함에 따라 발전하고 변화하는 당사자 사이의 실질적인 관계를 수반하는 '관계의 지속되는 동태적 상태(Ongoing Dynamic State of Relations)'가 대상임.

- 관계적 계약은 계약 당사자에게 그들의 상황에 대한 자세한 지식과 상황이 발생한 이후에 이용 가능한 새로운 정보에 적응하는 것을 허용하므로 신축적이며, 제3자에 의하여 계약이 이행될 수 없고, 자체적 이행력(Self-Enforcing)을 지님.

- 신고전파 계약(Neo-Classical Contract)의 기준점은 원래의 계약 체결 시점이지만, 관계적 계약의 기준점은 상황이 진행됨에 따라 변화됨.
  - 계약 당사자 사이에 클레임이 제기되면 일방의 기회주의적 행동으로 분쟁이 발생할 경우가 있는데, 이러한 문제를 해결하기 위해 거래를 유지하고 추가적으로 새로운 '거버넌스 구조'(Governance Structure)*를 제공하는 계약 방식이 신고전파 계약임.

■ 건설공사 계약은 전형적인 관계적 계약

- 건설 프로젝트는 장기적이고, 복잡하고 불확실성이 존재하기 때문에 프로젝트가 진행됨에 따라 나타나는 모든 리스크를 사전에 예측할 수 없음.
  - 이러한 문제점들을 극복하기 위하여 프로젝트 참여자들은 관계적 계약 방법을 이용하여 리스크를 공동으로(통합적으로) 관리할 수 있음.

* 새로운 거버넌스 구조의 예가 분쟁조정기구 등을 일컫는 ADR(Alternative Dispute Resolution)임.

- 즉, 건설공사 계약과 같이 장기적이고 복잡한 계약이 효율적으로 이뤄지기 위해서는 계속 변하지만 거래적 전속성을 갖는 조정 과정을 통하여 진행 중인 관계를 유지시키는 방법이 존재하여야 함.

- 또한, 관계적 계약은 분쟁을 해결하는 방안으로 기본적으로 조정(Arbitration)과 소송(Litigation)이 아니라 업계의 규범에 따라 공사 참여자로서 이루어지는 팀의 결정에 따라 해결함.
  - 호주의 프로젝트 연합(Project Alliancing)에서는 프로젝트 참여자 상호 간에는 서로 고의적인 채무 불이행 이외에는 클레임을 제기할 수 없다는 것에 서로 동의함. 만약 분쟁이 발생할 경우에는 팀 구성원이 '컨센서스(Consensus)'에 의해서 해결함(Relational Dispute Resolution).
  - 미국의 프로젝트 통합 발주(Integrated Project Delivery, IPD)에서는 분쟁이 발생했을 경우, 통상적으로 당사자 간의 협상(Direct Negotiation)이나 중재(Mediation)를 통해서 해결할 것을 요구하고 있고, 협상이나 중재에 의해서 해결이 안 되는 경우에 한하여 조정이나 소송을 통해 해결할 것을 요구함.

<기존 건설공사 계약과 관계적 계약의 비교>

구분	기존 건설공사 계약 (Construction Contract)	관계적 계약 (Relational Contract)
계약 환경(Environment)	· 협력과 상호 신뢰는 바람직한 계약의 상태이지만 적대적 관계 상존	· 관계의 지속되는 동태적 상태(Ongoing Dynamic State of Relations)가 대상 · 방어적이지 않고 협력적 · 사후적으로 반응하는 것이 아니고 사전적이고 행위 친화적임.
예상치 못한 상황이 발생하는 경우 이행 방법	· 예상치 못한 상황이 발생한 경우 시간과 비용을 조정하는 설계 변경 등으로 해결함	· 예상하지 못한 상황이 발생할 경우 새로운 정보를 공유하여 업계의 규범 등으로 신축적으로 해결
분쟁 조정 방법 (Dispute Resolution)	· 분쟁조정기구 등에 의해 해결 (Alternative Dispute Resolution)	· 행위 규범에 따라 팀 구성원의 '컨센서스'에 의해 자체적으로 해결 (Relational Dispute Resolution)

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
6. 25	국토해양부	• 건설경제과 주최, 입찰제도 개선 TFT 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여 - 적격심사제도 개선 등 입찰 제도 개선 관련 자문
6. 26	빌딩스마트협회	• BIM 관련 워크숍에 건설관리연구실 김우영 연구위원 참여 - 설계 생산성 향상을 위한 개방형 BIM 기반 설계 환경 구축 관련 패널 토론자로 참여
	건설이코노미	• 지상 좌담회에 토론자로 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여 - “건설 관련 행정 제재 처분 과연 합리적인가?”에 관한 토론 참여
	기획재정부	• SOC 관리 체계 개선 전문가 회의에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - SOC 시설의 건설·운영의 형태와 문제점, SOC 관리 체계 효율성 제고를 위한 개선방안 등 논의
6. 27	대한토목학회 / 한국CM협회	• 건설사업관리 균형 발전을 위한 세미나에 지명 토론자로 건설관리연구실 이복남 연구위원 참여 - 건설산업 내 건설사업관리(CM)의 발전을 위한 방안 토론
	고용노동부	• 노동시장정책과 건설업고용정책 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여 - 건설업의 특성과 고용 구조 및 현황, 건설 기능인력 규모 및 외국 인력 분포, 건설 노동시장 규모 전망 등 자문
6. 28	강원도	• 강원도 지역건설산업활성화위원회 간담회에 주제 발표자로 건설관리연구실 강운산 연구위원 참여 - 발표 주제 : 강원도 지역 건설 현황 및 발전 방안
6. 29	중소기업청	• 규제영향평가 자문회의에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여 - 적격심사낙찰제도 개선 방안에 대한 자문

■ 미래성장위원회 제4차 회의 개최

- 연구원은 6. 26(화) 건설회관 8층 회의실에서 대한건설협회와 연구원이 공동 운영 중인 미래성장위원회의 제4차 회의를 개최하였음.
  - 이번 4차 회의에는 미래성장위원회 곽수일 위원장 등 13명의 위원들과 대한건설협회 박상규 상근 부회장 및 실무자, 연구원의 김흥수 원장 및 관련 연구팀이 참석
  - 이번 회의는 지난해 9월 출범한 미래성장위원회가 추진하는 연구 과제인 ‘미래 성장을 선도하는 건설산업의 새로운 미션’ 연구 결과의 최종 보고회 형태로 진행
  - 미래성장위원회는 이번 회의에서 논의된 내용들을 보강하여 오는 9월경 세미나 및 보고서를 통하여 연구 내용을 대외에 공개할 예정임.

주택시장 정상화, 이제 국회 몫

5·10 대책과 그 후속 방안이 연이어 발표됐다. 주택시장 정상화와 서민 주거 안정을 위한 내용이 다수 포함됐다. 3년 넘게 이어지는 주택시장의 침체는 주택 가격이 하락해 서민의 내 집 마련 가능성을 높여줬다는 점에서 일면 긍정적이지만 추가 가격 하락을 기대하며 주택 구입을 꺼려 거래가 위축되면서 다양한 문제점을 양산하고 있다.

장기 침체로 국민경제 전반 주름살

이러한 대책과 방안의 발표 이후 주택 가격이 더 떨어질지, 혹은 경기 반전이 이뤄질지에 대해선 의견이 엇갈리고 있다. 하지만 올 들어 다시 확대된 대내외 불확실성 등을 고려할 때 이번 주택 정책만으로는 주택시장의 역동적 변화를 꾀하기란 쉽지 않을 것으로 판단된다. 당분간 주택 경기가 바닥을 다지며 바닥이 긴 욕조형 국면을 거칠 것이라고 보면 무난할 것이다.

주택 재고나 인구·가족 구조, 경제활동인구 동향 등을 감안할 때 우리나라 주택시장은 근본적 패러다임의 변화가 진행되고 있다. 매년 증가하는 가구 수는 줄고 인구는 급속하게 노령화되고 있다. 1인 가구, 부부가구 증가 등 가구 분화·해체도 빠르게 이뤄지고 있다. 주택을 소비하는 수요자들의 물량 규모나 패턴의 근본적 변화가 진행되고 있다. 이러한 수요 변화에 맞춰 주택이 절대적으로 부족해서 가격이 급등하고 투기가 만연하던 시절을 위한 정책은 바뀌어야 한다. 물론 경기 변동성은 존재하고 유동성 증대 등에 따른 일부 지역의 가격 급등, 부동산 투기 재연 우려가 없는 것은 아니다. 하지만 이제는 더 이상 일반적 현상이 될 수는 없다.

주택 정책이 과거의 틀에서 못 벗어나면 주거 불안 확대라는 더 큰 문제를 야기할 것이다. 과거에 도입됐던 투기 억제책이라든가 개인의 1가구 1주택 소유 촉진 목적으로 도입된 규제들은 당연히 철폐돼야 한다. 같은 맥락에서 앞으로는 어떤 주택을 어떻게 생산해서 누구에게 어떤 방법으로 팔아야 하는지를 정하는 주택의 생산·유통 관련 정책도 크게 바뀌어야 한다. 다주택자에 대한 시각도 전환돼야 한다. 임대주택의 절대적 재고가 부족한 상황에서 서민에게 민간 임대주택을 공급하는 유익한 역할을 담당하는 필요한 존재라는 사실을 인식해야 한다.

다주택자 양도세 중과 등 폐지를

정부는 그동안 이러한 구조적 변화에 대응하고자 다양한 정책을 내놓았다. 주택시장 정상화와 임대시장 안정화를 위해 시급한 정책들이었지만 지난 국회의 벽을 넘지 못하고 시장의 신뢰만 잃었다. 새로운 국회가 주택시장의 구조적 변화에 대응하는 정책적 초석을 놓기를 기대해본다. **<서울경제, 2012. 5. 13>**

김흥수(원장·infra@cerik.re.kr)