

건설동향브리핑

제557호 (2016. 4. 18)

■ 정책 · 이슈

- 주요 선진국, 건설업 영업범위 제한하지 않아

■ 경영 · 정보

- 2/4분기 분양시장, 분양가가 성패 좌우
- 국토교통부, 건설공사 실적 세분화 추진 발표

■ 경제 동향

- 2월 건설 수주, 전년 동월비 85.3% 증가

■ 연구원 소식

- **건설 논단** : 총선 이후 주택시장 현안 해결의 이정표

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

주요 선진국, 건설업 영업범위 제한하지 않아

- 우리나라도 사전적·인위적 규제에서 시장 메커니즘에 따른 사후 규제로 전환 필요 -

■ 미국, 발주기관별로 다양한 발주 방식과 생산 체계 허용

- 미국은 건설업 면허를 시행하는 26개 주의 경우, 우리나라처럼 토목공사업, 건축공사업, 토공사업, 철근콘크리트공사업 등으로 구분하여 면허를 부여함. 해당 분야 시공자격을 주정부가 보증하는 것으로 볼 수 있음.
- 우리나라의 종합건설업이나 전문건설업과 같이 영업범위를 경직적으로 규제하지 않음. 일례로 건축공사업(General Building Contractor)은 복합공종의 건축공사를 도급받을 수 있다는 정보를 단순히 주정부에서 제공하는 차원임.
- 면허제도나 영업범위 규제 차원이 아니라 과거의 공사실적이나 해당 기술자 보유 등과 같은 입찰참가자격을 통하여 최적의 시공자를 스크리닝(screening)하는 체계를 갖추고 있음.
- 즉, 복합공종의 공사 발주시 입찰참가자격으로서 해당 공사의 시공경험을 요구하거나 복합공종의 건축공사를 관리·시공해본 일정 경력 이상의 기술자를 보유하고 있다는 점을 증명하도록 요구함.
- 캘리포니아주의 경우 재하도급에 대한 규제는 없지만 발주처에 그 사실을 알려야 하는 의무가 있음.

■ 일본, 원·하도급 자격에 대한 법·제도적 제한 규정 없어

- 국내와 유사한 건설시공업종 체계를 가지고 있지만, 업종 구분에 따른 원·하도급 자격에 관련된 법·제도적 제한 규정은 없음. 다만, 건축, 토목 등 일식(一式)공사는 건축공사업이나 토목공사업자에 일괄 발주하는 것이 관행임.
- 건설공사를 직접 시공하기 위해서는 각 세부 공종별로 해당 공종의 건설업 허가가 필요함. 하지만 일식공사 및 부대공사의 경우, 해당 업종의 허가를 받지 않더라도 해당 기술자만 갖추면 해당 공종에 직접 시공이 가능하도록 특례가 인정되고 있음.
- 특히 건설업 허가를 위한 기술자 요건으로서 단순히 기술 자격증을 갖추었는가를 보

는 것이 아니라 각 업종별로 해당 공사의 실무 경험을 검증하고 있음.¹⁾

- 또한, 하도급공종을 직접시공할 경우에는 해당 세부공종의 면허에 부합되는 기술자를 배치하고 시공하여야 함.

■ 유럽 국가, 건설 시공업종 간 영업범위 제한하지 않아

- 유럽에는 건설업 면허제도를 도입하지 않는 국가가 많기 때문에 주로 발주자나 원도급자의 재량권에 의해서 공사실적이나 기술자 보유 등과 같은 입찰 조건으로 통제
 - 영국의 경우, 건설업 면허제도를 도입하지 않고 있기 때문에 건설업에 대한 참여자격을 별도로 규정하지 않음. 일괄하도급 금지를 제외하고, 국내와 같은 명시적 규정이나 제도 없음.
 - 독일의 경우, 건설업 신고제로 운영되지만 건설업종의 수직적·수평적 영업 범위에 대한 법적 규제가 존재하지 않으며, 필요시 발주자나 원도급자의 자체 판단에 의해서 입찰 조건으로 통제하고 있음. 직접시공의무를 제외하고, 국내와 같은 명시적 규정이나 제도 없음.

■ 해외 주요국, 건설업 영업범위를 사전에 경직적으로 규제하지 않아

- 영업 범위를 사전에 경직적으로 규제하지 않고, 실적 및 기술자 요건 등 PQ나 보증 등으로 입찰 과정을 통해 스크리닝하는 사후 규제의 성격이 강함.
 - 해당 업체의 기술요건이나 시장에서의 성과를 기준으로 시장 메커니즘에 따라 시장구조가 형성될 수 있는 입찰 시스템이 갖춰짐.
 - 반면, 우리나라는 시장이 아닌 제도에 의한 영업범위 제한 규정이 존재함.
 - 따라서 급속한 환경 변화에 대처하기 어렵고, 신규 업체에 대한 진입 장벽뿐만 아니라 기존 업체에 대한 퇴출 장벽으로서의 역할로 기능하여 생산성 개선 유인을 저해하는 등 시장 구조 차원에서 동태적 비효율성(rent-seeking behavior)이 나타날 가능성이 상대적으로 높음.

나경연(연구위원 · econa@cerik.re.kr)

1) 최민수·최은정(2015), “일본 건설업 허가 및 시공체제 제도 현황과 시사점”, 한국건설산업연구원 참조. 예를 들어 방수공사업을 등록할 경우 등록된 기술자가 방수공사 시공 경험이 있는가, 혹은 방수공사 시공 능력이 있는가를 검증함.

2/4분기 분양시장, 분양가가 성패 좌우

- 총선 이후 4월과 5월에 물량 집중, 수도권 및 충청권 물량 많아 분양가 관리 필요 -

■ 2분기 전국 분양 물량의 80%가 4월과 5월에 집중

- 2/4분기 분양물량은 전국적으로 15만 호를 넘어서는 수준으로, 총선 이후 4월과 5월에 집중될 전망이다.
- 수도권에서는 2/4분기에 9.5만 호에 이르는 분양이 예정돼 있고 전년 동기 대비 23.6% 증가할 예정이다. 5개 광역시는 1.3만 호, 전년 동기 대비 23.9% 감소, 기타 지방은 4.3만 호, 전년 동기 대비 5.3% 감소할 것으로 추정됨.
- 특히, 전국적으로 2/4분기 분양물량의 80%가 총선 이후 4월과 5월에 집중되어 있음.
- 2010~15년 2/4분기 평균 분양물량과 비교하면 수도권은 124.5%, 기타 지방이 54.8% 증가할 전망이며, 5개 광역시는 21.9% 감소하는 수준의 분양이 예정되어 있음.
- 그러나, 현재까지 규모를 정하지 못한 분양물량이 50%를 상회하고 있어 총선 이후 4월 분양결과에 따라 예정물량과 실적물량의 격차는 확대될 가능성이 높음.

■ 수도권에선 연간 물량의 50%가 2분기에 분양

- 수도권에서는 2016년 연간 분양물량의 절반이 2/4분기에 집중 분양됨.
- 특히, 화성시, 시흥시, 평택시, 남양주시, 하남시에서 각각 5,000호 이상의 분양 예정
- 4월 민간 분양이 예정된 평택시, 화성시, 고양시, 용인시, 남양주시 분양결과가 2/4분기 수도권 분양시장의 바로미터가 될 것으로 예상됨.

<2016년 분기별 분양물량 추이 및 변동률>

(단위 : 호)

구분	전국			수도권			5개 광역시			기타 지방		
	물량	변동률		물량	변동률		물량	변동률		물량	변동률	
		전년비	예년비		전년비	예년비		전년비	예년비		전년비	예년비
1/4분기	55,849	19.9	64.1	22,771	32.7	60.1	8,999	23.2	16.8	24,079	8.8	99.0
2/4분기	151,730	8.3	73.8	95,514	23.6	124.5	13,285	-23.9	-21.9	42,931	-5.3	54.8
3/4분기	49,252	-59.0	-22.5	28,042	-58.7	-4.4	7,340	-61.4	-47.6	13,870	-58.3	-31.3
4/4분기	58,408	-70.2	-45.8	33,600	-69.1	-33.0	8,881	-59.4	-57.9	15,927	-75.6	-56.5

주 : 예년비는 2010~15년 분기별 평균 분양물량 대비 변동률임.

예정물량을 포함하고 있어 경기 및 공급자 사정에 따라 실적은 달라질 수 있음.

자료 : 부동산114(주)

■ 충청권(세종, 충남·북)에서도 집중 분양 양상

- 5개 광역시는 시기별로 비교적 고른 분포를 보이고 있는 반면, 기타 지방은 2/4분기에 연내 분양 중 40% 이상의 물량이 집중되어 있어 수도권 상황과 유사함.
 - 2016년 동안 5개 광역시에서는 부산, 대구 물량이 많고, 2/4분기에도 같은 양상으로 부산, 대구, 광주에서 다수의 분양이 예정되어 있음. 기타 지방에서는 경남, 충북, 세종, 충남에서 다수의 분양이 예정되어 있어 충청권의 분양 집중 현상이 나타날 것으로 판단됨.
 - 한편, 2016년 연간 물량으로는 경남에서 3만 호 이상의 분양이 예정되어 있어 가장 많음. 다음으로 충남, 충북, 경북, 세종, 강원, 전북 순임.

■ 지역별·평형별 분양가 양극화 극대화 전망

- 청약경쟁률이 높더라도 실제 계약률을 예단할 수 없고, 분양가 양극화가 극대화될 것으로 예상됨.
 - 1/4분기 동안 부산, 대구, 울산, 서울의 청약경쟁률은 10:1을 넘어서지만, 전반적인 주택시장 상황을 고려하면 실제 계약률을 예단하기 어려움. 일례로 대구의 경우, 1/4분기 동안 매매가격, 전세가격 모두 하락세를 보였으나 청약경쟁률은 43:1에 이룸.
 - 분양이 많았던 경기는 하남시와 외곽지역의 청약경쟁률 편차가 크게 나타남. 또한, 일부 대형평형은 청약미달 사태도 나타남.
 - 수도권에서는 서울 내 재정비 사업장과 외곽 사업장, 지방에서는 우위지역과 열위지역 간 분양가 격차는 더욱 벌어질 것으로 전망됨.

■ 서울 및 5개 광역시는 선전 예상, 경기 및 기타 지방은 적정 분양가가 관건

- 분양물량이 많은 지역을 중심으로 미분양 증가는 불가피하나, 분양시장의 성패는 분양가가 결정할 것으로 예상됨.
 - 금리의 불확실성 감소, 신규시장의 금융규제 배제 등 기존주택에 비해 분양시장 수요는 유효하나, 리스크가 커지는 시장 상황을 고려할 때 분양자 입장의 수익 확보 필요
 - 서울과 5개 광역시는 물량이 많지 않고 입지적 우위를 고려하면 비교적 양호한 결과가 예상됨. 그러나, 경기 및 기타 지방은 적정 분양가가 분양결과를 좌우할 것으로 보임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

국토교통부, 건설공사 실적 세분화 추진 발표¹⁾

- 발주자의 최적 건설업체 선정 지원, 체계적 시스템 정비되어야 -

■ 건설공사 기성 실적, 업종별 · 공종별로 세분화돼

- 국토교통부는 발주자가 최적의 건설업체를 선정할 수 있도록 건설공사의 기성 실적을 업종별 · 공종별로 세분화할 계획이라고 밝힘.
- 발주자가 해당 공사에 적정한 건설업체를 선정하기 위해서는 건설업체별 전문 분야에 대한 정보가 필수적이기 때문에 업체별 세부 공종별 공사 실적 자료가 중요함.
- 그러나 그동안은 발주자가 건설업체별 정보를 충분히 습득하지 못하는 상황이었음.

<종합건설업 및 전문건설업 분류 현황>

업종	건설업종 및 공종	비고
종합건설업	토목공사업 도로, 댐, 항만, 공항, 철도, 지하철, 하천·산림·농수산토목, 상수도, 하수도, 택지·용지조성, 기타 토목공사(총 11개)	대한건설협회
	건축공사업 단독·연립주택, 아파트, 상가시설, 숙박시설, 업무시설, 광공업용, 교육·사회용, 전통양식건축, 기타 건축공사(총 9개)	
	산업·환경설비공사업 산업생산시설, 원자력발전소, 화력발전소, 열병합발전소, 수력발전소, 쓰레기소각장, 하수종말처리장, 폐수종말처리장, 에너지저장·공급시설, 기타 산업·환경설비공사(총 10개)	
	조경공사업 수목원, 공원 조성, 기타 조경공사(총 3개)	
전문건설업	실내건축, 토공, 미장·방수·조적, 석공, 도장, 비계, 금속구조물·창호, 지붕구조, 철근, 상하수도, 보링, 철도궤도, 포장, 수중, 조경식재, 조경시설, 강구조물, 철강재, 삭도설치, 준설, 승강기(총 21개)	대한전문건설협회
	시설물유지	시설물유지관리협회
	기계설비	대한설비건설협회
	가스1종	

자료 : 국토교통부(4월 11일) 보도자료를 재정리함.

1) 본 고는 지난 4월 11일(월)에 보도된 국토교통부의 자료를 정리한 것임.

- 현재 종합건설업의 경우 4개 건설 업종(토목공사업, 건축공사업, 산업·환경설비공사업, 조경공사업)의 공사 실적을 33개 공종으로 세분화하고 있으나 토목공사 업종에서 나타났듯이 교량·터널과 같은 주요 공종이 누락되어 있음.
- 전문건설업은 세부 공종이 아닌 24개 업종별로 실적을 관리하고 있음.
- 특히, 일부 공사업(미장·방수·조적공사업 및 금속구조물·창호공사업)의 경우 통합된 업종으로 실적이 관리되고 있어 전문 분야를 알 수 없는 상황임. 예를 들어 발주처는 금속공사업과 창호공사업이 통합되어 있어 교량으로 인한 기성액인지, 건물의 창호를 만든 것으로 인한 기성액인지 알 수가 없음.
- 또한, 종합건설업과 전문건설업 사이의 실적 연계도 미흡하여 발주자에게 정확한 정보를 제공하는 데 어려움이 있는 실정임.

■ 체계적인 건설공사 실적관리 시스템 정비 필요

- 국토교통부는 건설공사 실적관리 체계에 대한 분석을 토대로 2016년도 말까지 「건설산업기본법」 시행규칙의 개정을 통해 제도 개선을 마무리할 예정임. 또한, 건설공사의 기성실적을 세분화하기 위해 각 건설협회의 실적관리시스템 정비도 추진할 계획임.
- 이를 위해 전문건설업의 경우 현재의 시공능력평가 실적관리 방식을 업종별에서 업종 및 공종별로 다양화하여 관리하기 위한 방안을 모색해야 함.
- 종합건설업 공사와 비교하여 어느 수준까지 세분화할 것인지에 대한 고려도 필요할 것임.
- 기존의 공종 분류에 있어서도 시대 변화에 따라 삭제되거나 추가되어야 할 것이 있는지에 대해서도 고려해야 함.

■ 건설공사 실적 세분화 정착시 발주자의 최적 업체 선정 지원 가능

- 현재 정확한 방안이 도출되지는 않았지만 개선 방향이 나온 만큼 향후 건설공사 실적의 세분화가 마무리되면 발주자는 공사에 적합한 건설업체를 쉽게 찾을 수 있을 것으로 판단됨. 특히 건설업체로서는 분야별로 특화된 발전을 위해 자사의 경쟁력 구축에 힘쓸 것으로 사료됨.

최은정(책임연구원 · kciel21@cerik.re.kr)

2월 건설 수주, 전년 동월비 85.3% 증가

- 경기도·부산 매우 양호, 서울·대구·울산 부진 -

■ 공공 민간 모두 호조세, 2월 실적으로는 역대 최대치

- 2016년 2월 국내 건설 수주는 공공, 민간 모두 호조를 보여 전년 동월비 85.3% 증가함.
 - 건설 수주는 지난 1월에는 전년 동월 대비 3.5% 감소해 부진했으나 2월에 85.3% 증가함으로써 한 달 만에 다시 반등함.
 - 수주액 자체도 2월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1976년 이래 역대 최대 금액인 10조 690억원을 기록, 매우 양호하였음.

■ 공공 부문 : 117.8% 증가, 2개월 연속 증가

- 공공 수주는 모든 공종에서 증가했는데 특히 건축 수주가 양호해 2월 실적으로는 글로벌 금융위기 직후인 지난 2009년 이후 가장 높은 2조 4,716억원을 기록함.
 - 공공토목 수주는 종합심사낙찰제 및 종합평가낙찰제의 세부기준 마련이 늦어지면서 일부 대형 공사 발주가 지연, 예년보다 다소 부진한 1조 1,700억원을 기록함. 다만, 지난해 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 33.1% 증가함.
 - 주택 수주는 2월 실적으로는 역대 가장 높은 8,674억원을 기록함. 지난해 부진했던 기저효과의 영향도 함께 미쳐 전년 동월 대비 1,772.6% 급등함.
 - 한편, 비주택건축 수주도 전년 동월 대비 107.1% 증가한 4,342억원을 기록해 2개월 연속 양호한 모습을 보임.

<2016년 2월 건설 수주>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2015. 2월	5,434.6	1,134.9	878.9	256.0	46.3	209.7	4,299.7	1,068.8	3,230.9	2,202.0	1,028.8
2016. 2월	10,069.0	2,471.6	1,170.0	1,301.6	867.4	434.2	7,597.4	781.6	6,815.8	3,758.9	3,056.9
증감률	85.3	117.8	33.1	408.5	1,772.6	107.1	76.7	-26.9	111.0	70.7	197.1
2015. 1~2월	12,949.7	2,453.4	1,995.9	457.5	80.8	376.7	10,496.3	1,588.3	8,908.1	6,086.1	2,821.9
2016. 1~2월	17,318.4	5,170.5	3,072.1	2,098.4	1,344.0	754.4	12,147.9	1,229.1	10,918.8	6,063.3	4,855.5
증감률	33.7	110.7	53.9	358.6	1,563.9	100.3	15.7	-22.6	22.6	-0.4	72.1

자료 : 통계청(민간 수주는 국내 외국기관과 민자 수주액이 포함된 금액임)

■ 민간 부문 : 76.7% 증가, 주택 및 비주택건축 수주 호조

- 민간 수주는 주택과 비주택건축 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 76.7% 증가한 7조 5,974억원을 기록, 2월 실적으로는 역대 최대치를 기록함.
 - 토목수주는 전년 동월 대비 26.9% 감소한 7,816억원으로 부진하였음.
 - 주택수주의 경우 2월 실적으로는 역대 가장 높은 3조 7,589억원을 기록, 전년 동월 대비 70.7% 증가함. 재개발 사업이 증가했으며, 신규 수주 또한 양호했음.
 - 비주택건축 수주의 경우도 오피스텔과 공장 건축이 증가해 2월 실적으로 역대 최대치인 3조 569억원을 기록, 전년 동월 대비 197.1% 급등함.

■ 경기도·부산 매우 양호, 서울·대구·울산 등 부진

- 지역별로 2월 수주를 살펴보면, 지방은 전년 동월 대비 19.4% 증가한 3조 8,922억원을, 수도권은 185.7% 증가한 6조 1,078억원을 기록, 수도권의 증가가 두드러졌음.
 - 수도권에서 185.7%나 증가한 것은 경기도에서 수주가 크게 증가(+455.2%)했기 때문임. 고양 한류월드 관련 주택사업으로 주택 수주가 양호했을 뿐만 아니라, 상업용 오피스 건물, 공장·창고 등 비주택 건축수주도 활발했음.
- 한편, 지방의 경우 대구(-46.6%)와 울산(-62.8%) 등 경상권의 일부 대도시, 그리고 강원도(-34.4%)와 충청남도(-58.3%) 등의 수주가 부진했으나, 나머지 지역은 전반적으로 양호했음.
 - 특히, 부산에서 대규모 재개발사업으로 수주가 572.0% 급등하였고, 전라남도도 화학시설 수주의 영향으로 452.2% 급등해 매우 양호한 모습을 보임.

<2016년 2월 지역별 건설 수주>

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

특별/광역시	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	
금액	621.6	1,433.2	53.3	556.5	50.0	40.7	41.9	13.8	
증감률	-15.8	572.0	-46.6	8.9	1.1	134.8	-62.8	51.5	
광역시도	경기도	강원도	충청북도	충청남도	전라북도	전라남도	경상북도	경상남도	제주도
금액	4,929.7	129.7	346.4	481.8	148.1	232.8	403.3	409.2	108.0
증감률	455.2	-34.4	172.5	-58.3	110.9	452.2	-45.8	13.5	79.9

자료 : 통계청

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4. 11	세월호 특별조사위원회	● ‘안전사회소위원회 전문가 회의’에 산업정책연구실 심규범 연구위원 참여
4. 12	국토교통부	● 건설안전과 주관, ‘건설안전사고 신고 체계 및 DB구축 자문회의’에 경영금융연구실 이홍일 실장 참여
4. 15	금융위원회/ 국토교통부	● ‘주택, 금융 전문가토론회’에 산업정책연구실 허윤경 연구위원 참여

■ 주요 발간물

유형	제목	주요 내용
이슈포커스	합리적인 건설기능인 등급제 도입·운영방안 및 파급효과와 관리 주체 대안 검토	<ul style="list-style-type: none"> ● 본 연구는 ‘건설기능인등급제’를 소개하고, ‘건설기능인의 경력경로 구축 및 그와 연계한 숙련인력 양성체계 마련’이라는 양대 목적을 보다 합리적이고 효과적으로 달성하기 위해 이 제도의 도입·운영 방안을 검토함. <ul style="list-style-type: none"> - 이를 위해 지금까지의 등급제 도입 추진 동향을 살펴보고, 제도 도입과 관련된 현실적인 한계 및 보완 방법, 그리고 제도 실효성 제고 방안 등을 살펴봄. ● ‘건설기능인등급제’는 건설기능인의 경력 경로 구축 및 내국인 숙련인력 양성의 제도적 지원을 위하여 추진되었으며, 2013년 시안이 마련되고, 2014~15년에 걸쳐 시범사업을 실시하고 최종안이 도출됨. <ul style="list-style-type: none"> - 최종안은 경력, 자격, 교육훈련을 기본으로 하되, 포상에 따른 경력 인센티브를 부여해 각 항목을 ‘누적 근로일수’로 환산하여 정량화하고, 이를 근거로 등급을 부여하는 방안임. ● ‘건설기능인등급제’ 최종안의 현실적 한계로 단계적 적용 필요성이 있으며, 경력 중심의 제도 보완을 위해 최소한 고급 및 특급의 변별을 위한 역량평가가 필요함. <ul style="list-style-type: none"> - 실제로 기능인 중 자격증 보유 및 교육훈련 이수자는 극소수로, 현 상황에서는 경력중심의 등급제 도입이 불가피함. ● 건설기능인등급제 도입을 위해서는 경력 등록 프로세스 및 경력 DB 구축, 등급제와 연계한 교육훈련 시스템 구축이 필요함. 제도 실효성 제고를 위해서는 관련 제도의 ‘기술능력’ 평가시 활용 및 입·낙찰 제도에 반영 등에 대한 검토가 필요함. <ul style="list-style-type: none"> - 건설기능인등급제의 관리 주체는 DB 구축, 역량평가, 교육훈련 등 관리 주체의 역할별 필요 요건을 고려하여 선정하는 것이 바람직함.

■ 「민간투자사업 추진 전문과정」 개설

- 일정 및 장소 : 2016. 4. 26(화)~28(목), 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실
- 대상 : 건설업체 민간투자사업 실무자, 유관기관 및 단체 등
- 내용 : 재무 모델 실습 위주로 민간투자사업 참여기업의 빠른 의사결정을 통해 비용 및 시간절약을 유도하는 등 효율적 사업추진에 도움을 줄 수 있도록 편성
- 신청 문의 및 참조 : 출판팀(Tel. 02-3441-0691), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

총선 이후 주택시장 현안 해결의 이정표

주택시장을 돌아보면 공급이나 수요 쪽 모두 참 고통스러운 시간들이 이어지고 있다. 건설업체들은 작년에 이어 분양에 적극적으로 나서고 있지만, 수요심리의 회복이 분명치 않은데 분양물량만 넘쳐 미분양이라는 불안감 속에 갇혀 있는 모습이다. 경기회복의 기대감이 크지 않다보니 주택가격도 약세를 보이고 있어 내 집 마련의 좋은 기회인데도 주택수요자들은 향후의 주택시장 전망을 우려하여 선택을 주저하고 있다. 주거문제를 둘러싼 걱정거리는 여기서 그치지 않는다. 전세가 고공행진이 2년 이상 지속되고 있는 가운데 전세가율이 80%를 넘고 전세물량은 감소추세다. 때문에 월세로 옮아간 서민들은 주거비용 증가로 등골이 휘고 있어 그 심각성을 더하고 있다. 그런가하면 서울 강남의 일부 지역에선 재건축 일반분양과 관련해서 엄청난 고가분양인데도 경쟁률이 상상을 넘어서고 있다고 하니 마치 먼 나라의 이야기를 듣는 듯하다.

올해도 예년과 다름없이 주거문제로 인한 서민들의 악 소리가 이어지고 있지만, 총선이라는 소용돌이 속에 아직은 묻혀 있다. 그동안은 규제 여부를 포함하여 주택문제 해결의 주도권이 정치권에 맡겨져 있었다고 해도 과언이 아니다. 이러한 정치권의 생리를 감안할 때 총선 후에 국회 개원과 맞물려 민생 문제에 대한 무언가 체면치레를 해야 한다는 부담감까지 가진다면 여론에 떠밀려 주택문제의 본질을 오히려 왜곡된 방향으로 이끌고 갈 가능성도 있다.

현재 국내 주택시장이 직면하고 있는 문제들은 해법을 찾기가 만만찮은 다차원의 복합방정식과 같은 특성을 품고 있다. 산적하고 있는 문제들을 한꺼번에 혹은 어느 일방이 해결하려고 들 경우 국민들을 더 어려움으로 내모는 부작용만 커질 수도 있다. 주택시장 문제 해결의 모든 책임과 부담은 국회와 정부, 그리고 국민까지 나서 모두가 관심을 갖고 참여하고자 할 때 희미하던 해법 찾기가 보다 명확해질 수 있다. 또한 주택문제라고 하지만 주택시장 내에서만 해법을 찾아서는 마땅한 출구 확보가 쉽지 않을 듯하다. 일자리 창출이 우선이라는 목소리에도 귀를 기울일 필요가 있다. 전월세 문제를 해소한다고 하여 현실성 없는 임대주택 공급물량 목표치 증가만 천명하는 것은 능사가 아니다. 국민들이 집을 매입하고 세를 얻는 과정에서의 충분하고 정확한 정보 제공과 주거 이전에 따른 비용부담, 그리고 거래에 따른 안전성 보장 등을 통해 조금이라도 부담을 더 줄여줄 수 있는 방안의 모색도 의미가 있을 것이다. 민간임대를 포함하여 정보 제공 항목도 국민들이 원하는 항목과 내용으로 가득 채워 실효성을 확보할 수 있도록 보완하는 등의 노력이 필요해 보인다.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)