

국민경제 안정을 위한 주택산업 발전방향 연구
A Study on Improvement of Housing Industry
for Stability of National Economy

국토연 2005-41 · 국민경제 안정을 위한 주택산업 발전방향 연구

글쓴이 · 손경환, 지대식, 김민철, 박천규 외/ 발행자 · 최병선 / 발행처 · 국토연구원

출판등록 · 제2-22호 / 인쇄 · 2005년 12월 20일 / 발행 · 2005년 12월 31일

주소 · 경기도 안양시 동안구 관양동 1591-6 (431-712)

전화 · 031-380-0426(출판팀) 031-380-0114(대표) / 팩스 · 031-380-0474

값 · 8,000원 / ISBN · 89-8182-371-5

<http://www.krihs.re.kr>

©2005, 국토연구원

* 이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

국토연 2005-41

국민경제 안정을 위한 주택산업의 발전방향 연구
A Study on Improvement of Housing Industry
for Stability of National Economy

•
손경환 · 지대식 · 김민철 · 박천규 외



연구진

연구책임 손경환 토지·주택연구실장

연구반 지대식 연구위원
김민철 책임연구원
박천규 연구원

외부연구진 김찬호 연구위원(주택산업연구원)
岡 良介(주한일본대사관)
조영하 박사(Oxford Brooks University)

연구심의위원(주심) 진영환 부원장
(심의위원) 배순석 선임연구원
윤주현 선임연구원
김재영 선임연구원
권혁진 팀장(건설교통부 국제협력팀)
이상호 연구부장(한국건설산업연구원)

연구협의(자문)위원 권오현 연구위원(한국건설산업연구원)
박신영 연구위원(주택도시연구원)
백용기 교수(상명대학교)
송현남 이사(대한주택건설협회)
이진면 박사(산업연구원)
이수희 박사(한국경제연구원)

발 간 사

주택산업은 국민경제, 특히 소비·투자 등 내수부문에서 상당한 비중을 차지하고 있다. 한국경제가 안정성장 시대에 접어들면서 주택산업은 국민경제가 안정적인 성장을 유지하는 데 있어서 중요한 역할을 맡아야 한다.

그러나 주택산업은 주택시장의 경기에 지나치게 의존하고 있어 과열과 침체를 반복하는 불안한 양상을 보이고 있다. 또한 주택시장의 환경이 급격한 변화를 겪고 있지만, 주택산업은 제대로 대응하지 못하고 있는 실정이다. 이는 국민경제의 불안을 가중시키는 부작용을 초래한다.

이 연구는 이러한 문제인식에서 출발하여 주택산업을 둘러싼 여건변화와 향후 전망, 주택산업과 국민경제의 관계분석 등을 바탕으로 국민주거생활의 향상 및 국민경제의 안정적인 성장을 뒷받침할 수 있는 주택산업의 발전방향을 제시하고자 하였다. 주택산업의 발전방향은 국민경제의 안정성장동력 역할을 강화하고, 시장환경 변화에 대응하여 산업구조를 개편하는 한편, 주택산업의 장기적인 성장을 뒷받침하도록 정책 및 제도를 개선하는 내용으로 구성되어 있다.

연구결과 중 거시계량모형을 이용하여 스톡효과를 분석하고 주택산업의 역할에 대해 제안한 내용은 관심을 가질만한 부분이다. 기존의 분석은 주택사업의 경영전략을 제시하거나 생산, 부가가치 및 고용, 수입유발의 효과를 측정하는 플로우효과에 치우쳐 있다. 사회경제활동의 비용을 경감하거나 생산성 증가, 자원투자의 효율성 증가, 생활의 질적향상 등 스톡효과를 분석한 연구는 거의 없는 실

정이다. 이러한 측면에서 이 연구는 주택산업의 분석에 있어서 새로운 분석틀을 제공하였다는 데서 의의가 크다고 할 수 있다. 이러한 분석틀은 앞으로 주택산업 연구를 수행하는 데에 있어서 중요한 길잡이가 될 수 있을 뿐만 아니라, 정책의 사결정 과정에 객관적이고 일관된 실증자료를 제공할 수 있을 것이다.

이 연구를 수행함에 있어 주택산업의 구조를 분석한 주택산업연구원의 김찬호 연구위원 영국, 일본의 주택산업 현황을 소개하고 정책적 시사점을 도출하는 데에 많은 도움을 준 Oxford Brooks University의 조영하 박사, 주한일본대사관의 오카 료슈케(岡 良介) 일등서기관께 심심한 감사의 말씀을 드린다. 또한 이 연구를 충실히 수행하여준 손경환·지대식 연구위원, 김민철 책임연구원, 박천규 연구원의 노고에 감사드린다.

2005. 12

국토연구원장 최 병 선

서 문

주택산업은 경기의 영향을 크게 받는 산업이며, 경기변동에 따라 업체 수가 큰 변화를 보이는 취약한 산업구조를 가지고 있다. 따라서 경기가 호황일 때는 중소기업체를 중심으로 주택업체수가 급격히 늘어났다가 경기가 침체될 경우 많은 업체들의 부도로 주택시장 뿐만 아니라 국민경제를 불안하게 만드는 측면이 강하다.

이 연구는 국민주거생활의 향상 및 국민경제의 안정적인 성장을 뒷받침할 수 있는 주택산업의 발전방향을 모색하고자 한다. 주택산업에 관한 기존의 연구는 대부분 주택산업을 둘러싼 여건의 변화가 주택업체에 미치는 영향이나 산업내부의 문제점을 지적하고, 이에 대한 대응방안을 제시하는 수준에 머물고 있다. 국민경제와 주택산업이라는 거시적 차원에서 접근하면서 주택산업의 발전방향을 검토한 연구는 거의 수행되지 않고 있는 실정이다.

이 연구는 외환위기 이후 국민경제 및 주택시장의 변화를 바탕으로 주택산업의 현황 및 특성을 파악하고, 주택산업과 국민경제의 관계를 거시계량모형을 통해 분석하고자 한다. 이를 통해 국민경제의 안정성장과 주거생활 향상을 실현하기 위해 주택산업이 나아갈 방향을 제시하고자 한다.

보고서는 8장으로 구성되어 있다. 제1장 서론에서는 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위 및 방법 등을 소개하고, 제2장에서는 주택시장의 환경변화를 인구, 거시경제, 금융, 정책 등 다양한 측면에서 살펴보았다. 제3장에서는 주택산업의 현황 및 특성을 고찰하고, 제4장에서는 주택산업이 국민경제에 미치는 영향을 생

산함수를 포함한 거시경제계량모형을 통해 분석하였다. 제5장에서는 영국, 일본의 외국사례를 분석하여 시사점을 도출하였다. 제6장에서는 주택산업의 향후전망 및 당면과제를 정리하고, 제7장에서 국민경제의 안정적 성장을 위한 주택산업의 발전방향을 도출하였다. 마지막으로 제8장에서는 연구의 기대효과와 한계를 제시하였다.

마지막으로 이 연구가 잘 마무리 되도록 도와 준 여러분들께 감사의 말씀을 드린다. 우선 외부연구진으로 참여해주신 주택산업연구원의 김찬호 연구위원, Oxford Brooks University의 조영하 박사, 주한일본대사관의 오카 료슈케(岡 良介) 일등 서기관께 감사의 말씀을 드린다. 그리고 연구에 많은 도움을 주신 자문위원과 심의위원들께도 깊은 감사의 말씀을 드린다. 끝으로 각자 맡은 연구분야를 충실히 수행해 준 지대식 연구위원, 김민철 책임연구원, 박천규 연구원과 자료정리에 많은 도움을 준 엄근용 연구원에게 감사드린다.

2005. 12

손경환 연구위원

요 약

제1장 서 론

이 연구의 목적은 주택산업의 건전한 발전을 통하여 국민주거생활의 향상을 도모하고, 주택시장의 안정기반 구축 및 국민경제의 안정적인 성장에 기여하는 정책방향을 제시하는데 있다.

연구대상인 주택산업의 범위에는 주택건설에 참여하는 시행사 및 시공사를 포함한 주택업체를 중심으로 하고, 생산요소 공급자인 금융기관 등과 최근 밀접해 지고 있는 정보, 환경 산업 등 연관산업도 일부 포함하였다. 이 연구는 주로 거시경제적인 측면에서 주택산업 분석에 중점을 두었다.

연구의 내용은 여섯 부분으로 구성되어 있다. 첫째, 주택시장을 둘러싼 환경과 주택수급 여건에 대해 정리하였다. 둘째, 주택산업을 정의하고 범위를 설정하여 연구의 틀을 다지는 한편, 주택산업의 현황, 주택산업조직, 경영 상태 등을 분석하였다. 셋째, 주택산업이 국민경제에 미치는 영향을 분석하기 위해 거시구조모형을 구축하고 주택투자의 적정성, 주택정책의 효과 등을 분석하였다. 넷째, 외국의 사례에서는 영국과 일본의 주택산업 현황 및 관련정책 등을 정리하고 시사점을 도출하였다. 다섯째, 향후 주택산업이 나아가야 할 방향을 설정하고 당면한 과제를 도출하였다. 여섯째, 앞의 연구내용을 바탕으로 국민경제의 안정적인 성장을 뒷받침할 수 있는 주택산업의 발전방향을 제시하였다. 끝으로 연구의 기대효과, 정책건의 한계 등을 정리하였다.

제2장 주택시장의 환경변화

2장에서는 주택시장을 둘러싼 환경변화를 주택시장, 주택수급 여건 등으로 나누어 살펴보고, 이러한 환경변화가 향후 주택산업에 미칠 영향에 대해 고찰하였다. 주택시장의 여건은 인구적 요인, 거시경제 상황, 금융, 정책 등 여러 측면에서 살펴보았으며, 주택수급여건은 중장기 주택수요 전망과 자금조달 및 택지확보 여건 등 주택공급의 생산요소 측면에서 분석하였다.

인구는 주택수요를 결정하는 기본적인 요인이라는 점을 감안할 때 인구성장률 둔화 및 연령계층별 구성비의 변화는 중장기 주택수요에 큰 영향을 미칠 것으로 예상된다. 1세대 가구 및 1인가구의 증가, 고령화, 평균가구원수의 감소 등과 같은 가구구성 변화는 공급되는 주택의 규모, 내부구조, 시설수준 및 주거환경 등에 있어서 다양한 변화를 요구할 것이다.

한국 경제는 낮은 성장률을 유지하는 안정성장시대에 진입했으며, 잠재성장률은 4~5% 내외로 추정되고 있다. 금리는 지난 몇 년 동안 큰 폭으로 하락해 저금리 상황이 지속되고 있다.

국내은행의 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)은 부동산경기 호조 등의 영향으로 크게 증가하고 있으며, 전통적인 금융방식의 한계, 후분양제에 대비한 필요성 등으로 활성화될 것으로 보인다. 부동산펀드는 시기상으로 2년여 일찍 도입된 리츠의 총자산규모를 앞서고 있다. 부동산간접투자시장은 리츠(와 부동산펀드가 상호 경쟁하면서 성장할 것으로 보인다.

종합부동산세의 도입으로 보유세는 크게 강화되었으며, 거래세는 보유세 강화에 따라 점차 인하되고 있다. 양도소득세는 투기지역에 대한 세율인상과 함께 실거래가 과세로 전환되며, 실거래가 신고 의무화가 2006년부터 시행될 예정이다.

주택보급률은 대부분의 지역에서 100%에 도달해 수급불균형이 상당부분 해소되었다. 그러나 서울을 포함한 주택보급률이 상대적으로 낮은 대도시 지역에서는 주기적으로 수급불안이 초래될 가능성이 있다.

중장기 주택수요는 2008년을 정점으로 감소세로 전환할 것으로 예상된다. 주택수요의 중심계층인 40~50대 연령의 감소가 주원인이며, 2020년경에 주택수요가 37만호 전후로 낮아질 전망이다. 소득계층별 주택수요의 경우 고소득층은 상

대적으로 증가하여 중대형 평수의 주택수요가 증가할 것으로 전망된다.

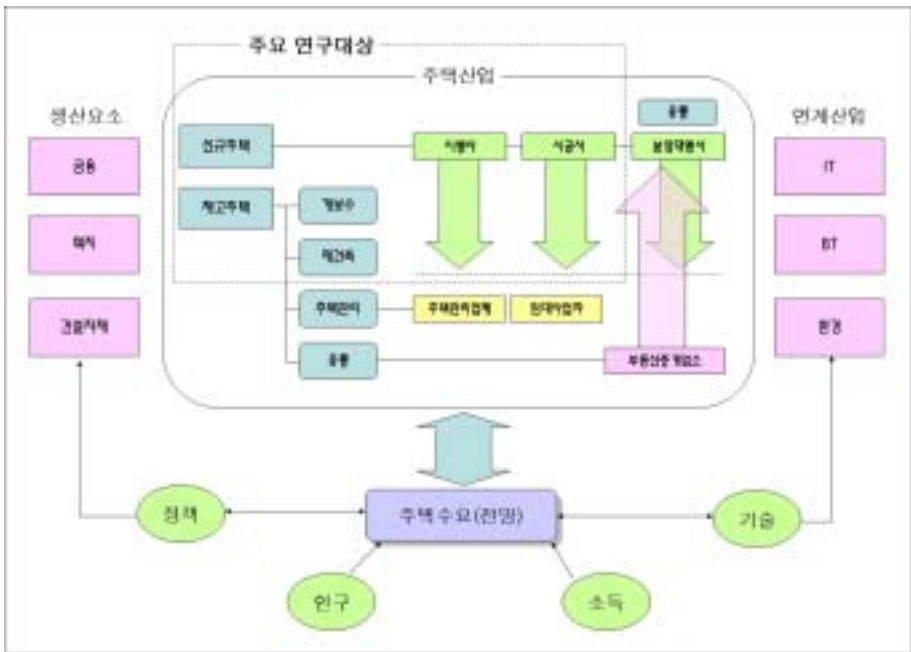
후분양제도의 활성화로 소비자자금을 의존하던 주택업체는 부동산펀드, 리츠, 프로젝트 파이낸싱 형태로 직접자금을 조달해야 할 것이다. 용적률 하향조정, 개발밀도 제한, 재건축 규제 등 택지개발여건 변화 및 택지확보의 제약은 초기투자비와 사업 리스크를 증가시킬 것으로 예상된다.

제3장 주택산업의 현황 및 특성

3장에서는 주택산업을 개념적으로 정의하고 범위를 설정하였으며, 주택산업의 현황 및 특성을 산업구조, 주택생산 및 경영 등 여러 측면에서 살펴보았다.

주택산업의 범위는 다음 그림과 같이 정리할 수 있으며, 이 연구에서는 ‘국민의 주거생활 차원’에서 광의의 개념을 사용하되, 주된 연구의 대상은 주택의 공급측면과 관계가 깊은 주택업체로 정했다.

〈그림〉 주택산업과 연구의 범위



주택산업의 시장 집중도는 타산업에 비해 높지 않다. 이는 타산업에 비해서 상품생산에 요구되는 기술격차나 규모의 경제 효과가 낮기 때문이다. 주택산업은 시장집중도나 진입장벽은 타산업과 비교해 매우 낮지만, 상위업체의 시장지배력은 상대적으로 큰 편이다.

외환위기 이후 대형건설사들은 구조조정과 함께 자산 슬림화를 추구하는 한편, 재건축이나 시행사의 도급공사에 참여하는 비중을 크게 확대하고 있다. 이에 따라 외환위기 이후 주택산업 구조는 택지구입에서 분양단계를 일괄적으로 수행하는 사업의 비중이 감소하는 한편, 택지개발과 기획의 능력을 갖춘 시행사(developer), 고품질의 주택생산기술을 갖고 있는 시공사, 판매를 위한 마케팅 능력을 갖춘 분양대행사 등이 각각 세분화, 전문화되는 양상을 보이고 있다.

주택건설사업의 리스크 구조는 사업의 진행단계에 따라 토지취득에서 공사착공단계, 준공까지의 단계, 준공이후 단계로 나눌 수 있다. 향후 후분양제로 전환 되면 주택건설사업의 리스크 구조는 크게 확대될 전망이다.

주택산업은 전형적으로 노동집약적 산업으로 알려져 있다. 주택산업의 성장요인은 노동 및 자본기여도, 총요소생산성 기여도를 통하여 파악할 수 있다. 추정 결과 80년대와 90년대를 비교하면 노동기여도는 늘어난 반면 자본기여도는 줄고 총요소생산성 기여도는 증가하는 것으로 나타난다. 이는 주택산업이 자본화 과정을 충실히 이행하지 못했음을 의미한다. 한편 기술진보 등을 포함하는 총요소생산성의 성장기여도는 80년대에 큰 폭으로 증가했다가 90년대 이후에는 큰 변화를 보이지 않고 있다.

최근 소비자의 소득수준이 높아지고 주택보급률이 100%를 상회하면서 주택시장은 소비자 주도로 전환되고 있다. 따라서 업체간 경쟁은 더욱 심화될 것이며 주택의 품질기술이나 브랜드 경쟁력이 높은 대형업체보다는 경영상태가 취약한 중소기업이 주택경기 하락에 따른 직접적인 영향을 받을 것으로 보인다.

제4장 주택산업과 국민경제

4장에서는 주택산업이 국민경제에 미치는 영향을 파악하여 생산함수를 포함

한 거시계량모형을 구축하고, 주택투자의 적정성, 주택자본투자의 과급효과에 대해 분석하였다. 주택투자의 효과는 생산유발, 고용확대 등 플로우효과 뿐만 아니라, 주택자본의 축적을 통해서 생산성 증가, 생활의 질적 향상 같은 스톡효과도 발생한다.

주택과 같은 사회자본의 투자는 사회적 기반을 형성하는 기능을 가진다. 사회자본투자에 따른 경제적 효과는 크게 플로우효과(직접효과)와 스톡효과(간접효과)가 있다. 플로우효과는 투자에 따른 재화의 수요가 경제에 미치는 영향이며, 스톡효과는 투자가 형성된 사회자본의 활용에 의하여 발생하는 영향이라고 할 수 있다.

주택이라는 사회자본은 노동생산성 증가 같은 스톡효과를 유발하고, 이는 플로우효과에 못지 않은 영향을 국민경제에 미친다. 스톡효과는 주거서비스를 제공하는 홈프로덕션(home production) 기능으로 설명할 수 있으며, 번즈(L. S. Burns)는 이러한 효과를 ‘주택의 생산성 이론’(productivity theory of housing)으로 정의하였다. 이처럼 주택투자는 노동생산성의 증가, 건강증진, 교육효과의 향상, 범죄 및 청소년비행의 감소 등과 같은 다양한 효과를 유발할 수 있다.

주택투자가 국민경제에 미치는 직접적인 플로우 효과는 감소하고 있다. 그렇지만 국민의 삶의 질 향상에 대한 욕구가 증가하고, 경제구조에서 질적개선의 중요성이 강조되고 있다는 점에서 주택자본에 유발하는 스톡효과의 중요성은 점차 증대되고 있다.

KRIHS05A 모형은 총수요부문, 공급부문, 임금-물가부문, 금융·재정부문, 재정-조세부문, 그리고 부동산부문으로 구성되었다. 모형에 사용된 자료는 연간 주기의 자료이며, 이는 정책효과가 장기적으로 누적되어 나타나는 스톡효과를 파악하기 위한 것이다. 추정방법은 통상최소자승법(Ordinary Least Square : OLS)을 사용하였다.

모형의 현실설명력을 확인하기 위해 역사적 시산을 한 후 수준변수의 자승평방근퍼센트오차(Root Mean Squared Percent Error : RMSE%)와 변동율변수의 자승평방근오차(Root Mean Squared Error : RMSE) 값을 계산한다. 그 결과 설비투

자와 회사채수익률의 설명력이 다소 떨어지고 있으나 전반적으로 설명력이 좋은 것으로 나타났다.

주택산업이 국민경제에 기여하는 정도를 플로우 측면과 스톡측면에서 살펴보기 위해서 주택건설투자를 증가시키는 시나리오를 설정하고 이에 대한 거시경제 변수의 반응곡선을 구해 보았다.

통화공급을 통하여 유동성을 증가시키면 실물부문에 미치는 효과는 일시적인 현상에 그칠 뿐 장기적으로는 물가를 상승시킨다. 그러나 성장을 위한 수단으로 주택투자를 증가시키는 경우 실물부문에 영향을 줄 뿐만 아니라 장기적으로는 물가상승의 부작용이 높지 않다는 긍정적인 효과를 기대할 수 있다. 한편 유동성 증가는 부동산가격을 지속적으로 상승시키는 반면, 주택투자를 지속적으로 증가시키면 일정시점 이후부터 가격을 안정시키는 효과가 있다. 즉 일관되고 지속적인 주택투자는 부동산시장을 안정시키는 스톡효과를 가져다준다.

주택투자가 지속적으로 이루어지게 되면 주택자본스톡이 쌓이고, 이로부터 발생하는 주거서비스가 향상된다. 이는 주택자본이 유발하는 스톡효과를 의미한다. 주택투자의 스톡효과를 파악하기 위하여 주택투자에 대한 노동생산성의 지속반응곡선을 구해 본 결과, 노동생산성을 꾸준히 증가시키고 결과적으로 국민경제의 생산성을 0.06% 증가시키는 것으로 나타났다.

주택산업이 국민경제의 복지수준에 기여한 정도를 파악하기 위해 주택투자가 민간소비에 미치는 효과를 산출해 보았다. 주택투자는 단기적으로는 민간소비를 증가하는 효과를 가져다주며 장기적으로는 국민경제의 복지수준을 향상시켰음을 알 수 있다. 이렇게 장기적인 복지수준 향상이야 말로 주택산업이 국민경제에 주택스톡을 통해 기여한 부분이다.

일정한 기간동안 동일한 규모의 투자를 하더라도 시간에 따른 투자배분에 따라 국민경제에 대한 효과는 상당한 차이를 보일 수 있다. 1990년을 기점으로 10년간 10조원의 주택투자를 한다는 동일한 조건 하에서 두 가지 유형의 시나리오를 설정하여 효과를 비교하였다. 첫째는 매년 1조원씩 동일하게 투자하는 방식이고, 둘째는 5천억원과 1조 5천억원을 번갈아 가면서 투자하는 방식이다. 첫번째

시나리오를 ‘동일액투자’라 하고 두번째 시나리오를 ‘격년주기투자’라 표기하였다.

분석결과 성장과 안정이란 측면에서 ‘일정액투자’가 ‘격년주기투자’보다 우수하다는 결론을 얻었다. 이는 재량에 의한 통화공급보다는 준칙을 따라서 공급하는 것이 좋다는 경제정책의 일반 이론과도 부합한다. 특히 부동산부문은 가격기대의 형성에 민감하게 반응하기 때문에 매년 일정액으로 투자할 경우 가격기대에 혼란을 줄일 수 있고 버블의 생성 가능성도 차단할 수 있기 때문에 경기 안정화에도 기여한다. 이는 KRIHS05A모형의 결과와 맥을 같이 하고 있다.

한편 주택자본의 투자가 국민경제에 미치는 영향을 살펴보기 위해서 주택자본과 비주택자본으로 구성된 생산함수를 추정하고, 주택자본과 비주택자본이 각각 국민경제에 기여하는 정도를 파악하였다. 추정결과에서 주택자본의 한계생산성은 비주택자본에 비해 높은 것으로 나타났다. 이는 주택투자 수준이 자원의 효율적 배분측면에서는 적정수준보다 낮다는 점을 시사해준다. 즉 경제의 효율성이라는 관점에서는 한계생산성이 높은 주택자본에 투자가 이루어지는 것이 바람직하다는 것이다. 이러한 추정결과는 주택재고나 주거수준이 선진국에 비해서 아직 낮은 편이며, 꾸준한 주택투자가 필요하다는 주장을 국민경제 차원에서도 어느정도 뒷받침해준다.

제5장 외국 주택산업의 사례조사 및 시사점

5장에서는 영국과 일본의 주택산업 현황과 관련정책을 정리하고 시사점을 도출하였다. 영국의 경우 대형업체 중심으로 재편되고 있는 주택산업구조를 정리하고, 전문화와 생산성 향상을 통해 활로를 모색하고 있는 중소기업체의 성과를 살펴보았다. 한편 일본에 대해서는 주택업계 및 주택정책의 현황과 방향성을 여러 측면에서 정리하였다. 특히 주택업계의 흐름은 한국 주택산업의 발전방향을 마련하는데 많은 시사점을 제공할 것이다.

전반적으로 영국의 주택업체들은 좋은 상황에 놓여 있으며, 가격상승이 비용 증가를 상회했던 기간을 누려왔다. 그러나 비용인플레이가 증가함에 따라 주거용

개발업자들은 미래의 비용증가를 예측·완화하기 위한 효율적인 방법을 모색할 필요가 있다.

정부의 계획체제는 많은 아파트 사업을 브라운 필드(Brownfield) 부지 위에 건설하도록 요구하고 있고, 계획과정은 시간과 비용을 요구하고 있다. 바커리뷰(Barker Review)의 조사결과는 주택업체에게 제공하는 서비스와 품질을 더욱 더 많이 세밀하게 조사하도록 압박을 가하고 있다.

주택시장에 대한 압박요인들과 불확실성 및 계속되는 투기에 대응하여 주택산업은 주택시장 및 정책의 변화에 대처할 준비를 하고 있다. 대형업체들은 유기적인 성장과 합병의 배합을 통하여 사업을 성장시키려는 전략을 계속 모색할 것이다. 공동사업과 파트너십 및 차입자본비용 등의 방안들은 보다 복잡한 일단의 사업들을 창출할 것이다. 나머지 주택시장은 특별한 기술, 즉 국지적인 지역지식 또는 전문적인 건축 및 건설기술을 가지고 틈새시장의 지위를 채택한 중소기업체들로 채워질 것이다.

□ 일본 주택산업 구조 및 특성

일본의 주택산업은 소자녀·고령화, 인구감소, 주택의 양적공급 확대, 신규주택 착공수의 감소, 중고주택의 유통 및 개량에 중점을 둔 스톡 중시의 방향성, 환경대책 및 비용에 대해 엄격해진 소비자의 안목 등과 같은 상황에 처해 있다. 그러나 이와 같은 시장환경의 변화에서 새로운 사업의 기회가 발생할 것으로 기대하고 있다.

일본은 버블경제의 붕괴라는 경험을 거쳐 주택 및 주거환경에서 얻어지는 생활의 질에 대한 관심이 높아져 있다. 이는 양적 공급 중심의 시대, 즉 공급자가 시장의 주도권을 잡고 있던 시대에는 주류가 될 수 없었던 현상이다.

일본에서는 주택개량이 붐을 이루고 있다. 2007년 이후 단카이(團塊) 세대가 퇴직하는 시기를 맞아 일정규모 이상의 자산을 가진 층의 생활양식이 크게 변화하고 있으며, 금후 성장이 예상되는 시장이다. 국토교통성에서는 중점시책의 하나로 주택개량시장의 정비를 들고 있다. 또 안심하고 개량할 수 있는 시장환경을

정비하기 위해 증개축공사에 하자보증제도의 보급, 개량에 관한 다양한 정보를 제공하는 포털사이트의 운영, 주택의 내진진단·개수에 관한 보조제도 같은 시책을 실시하고 있다.

최근 주택의 장수명화를 실현하기 위한 방법으로 SI(Skeleton Infill)주택이 주목되고 있다. 골조 및 주택의 몸체와 주택내부의 방 등을 분리해서 계획·건설하는 주택을 SI주택이라고 부른다. 골조부분은 내구성이 높은 구조로 하는 한편, 내부부분은 가족의 생활단계에 맞춰 유연하게 변경할 수 있도록 설계된다.

제6장 주택산업의 향후 전망 및 당면과제

6장에서는 주택시장 변화 및 주택산업의 현황, 외국사례의 시사점, 주택산업의 국민경제 파급효과 분석 등을 바탕으로 주택산업이 향후 어떤 모습을 보일 것인가를 전망하는 한편, 주택산업이 당면한 과제를 정리하였다.

안정성장시대에 한국경제가 지속적인 발전을 이루어 나가려면 내수경기의 탄력적인 운용이 뒷받침되어야 한다. 전통적으로 주택산업은 내수경기의 중요한 축을 차지하고 있으며, 또한 주택산업은 국민생활과 직결된다는 점에서 정부정책에서 중요한 대상으로 다루어진다. 이러한 상황에 비추어 볼 때 주택산업은 단순히 주택을 공급하는 산업의 기능에서 경제운용의 한축을 담당하는 산업으로 위상이 확대될 전망이다.

주택산업에 영향을 미치는 요인으로는 정부 정책과 사회경제적 환경변화 등을 들 수 있다. 주택시장안정대책에 따른 보유세 강화, 양도소득세 강화, 기반시설 부담금 등의 투기억제책과 부동산거래 전자신고시스템 구축, 거래가격의 등기부 기재 같은 거래 투명화정책은 시장을 실수요자 중심으로 형성하게 만들 것이다. 이처럼 실수요자 중심으로 주택시장이 형성되면 여러 측면에서 주택산업은 영향을 받는다. 첫째, 주택시장에서 투기수요가 약화되면서 분양시장의 규모는 감소한다. 이는 주택산업의 양적 축소를 초래할 것이다. 둘째, 주택공영개발의 확대는 공공택지 의존도가 높은 민간주택사업에 영향을 미칠 것이다. 셋째, 분양가 상한제, 공공부문 분양주택의 원가공개에 따른 분양가격 인상억제는 주택사업의 수익

성 약화를 가져오며, 단기수익을 추구하는 중·소사업자의 과도한 시장 진출입을 축소시키는 요인으로 작용할 것이다.

고령화의 급속한 진전, 가구구성 변화와 더불어 소득계층의 양극화, 웰빙 열풍, 환경에 대한 관심 증가, IT산업의 발전 등은 다양한 유형의 새로운 주택수요를 발생시키며, 주택업체에게는 새로운 사업기회를 창출한다. 또한 리폼 같은 개보수사업도 주택산업의 일정부분을 차지할 것이다. 이러한 환경변화를 감안할 때 재건축 등을 포함한 건설 위주로 구성되어 왔던 주택산업은 앞으로 개보수 등 다양한 영역으로 분화되어갈 전망이다. 이에 따라 주택산업의 구조는 다양한 사업영역을 포괄하는 대형업체와 틈새시장에 주력하는 전문화된 중소기업체로 양분되어갈 것으로 보인다.

IT산업은 한정된 주파수 자원, 주택산업은 한정된 토지를 유용하게 사용한다는 측면에서 유사한 성격을 가지고 있다. 이러한 산업이 시너지효과를 높이는 방향으로 결합되는 경우, 양 산업에 서로 윈-윈(win-win)전략이 될 수 있다. 주택산업과 IT산업 등의 결합은 주택자본의 국민경제에 대한 스톡효과를 제고시키는 핵심적인 요인으로 작용할 수 있을 것이다.

주택산업은 정부정책과 투기적 수요를 바탕으로 성장한 측면이 있다. 설문조사 결과에서 보는 것처럼 중소기업체의 정책변화에 대한 대응전략 부족은 주택산업이 자체적인 노력보다는 정부의 부양정책에 의해 성장해왔다는 것을 시사해준다. 외환위기 이후에도 다른 산업과 비교하여 구조조정 기간이 짧았기 때문에 일시적 충격이 아닌 금리, 환율 등의 거시경제적 변화나 소비자 욕구의 다양화 등 주택시장에서 나타나고 있는 구조적인 변화에 대한 주택산업의 대응능력은 취약할 수밖에 없을 것이다. 이는 주택산업이 국민경제의 건전한 성장을 저해하고, 불안을 야기하는 원인이 되고 있다.

설문조사 결과에 의하면 주택산업의 환경변화에 따른 대응전략은 검토와 계획 수립단계 사이에 머물러 있는 경우가 대다수이며, 계획수립의 완료 및 실행되는 실현단계까지는 아직 도달하지 못하고 있다. 이는 상당수의 주택업체가 단기적인 관점으로 시장상황에 대응하고 있다는 것을 보여준다.

사업구조에 대한 대응전략을 보면 건설공기 단축을 위한 수단은 상대적으로 높은 점수로 보인 반면, 사업유형별 전문화에 대한 전략은 업체규모에 상관없이 낮은 단계에 머물러 있다. 따라서 주택업체는 전문화보다는 사업다각화, 제품차별화 등을 통해 주택시장 환경변화에 대응하고 있는 실정이라고 할 수 있다. 대형업체는 중소기업체에 비해 IT, 환경산업 등과의 연계를 통해 제품 차별화, 시장 경쟁력을 추구하고 있는 것으로 나타났다. 반면 중소기업체는 다른 산업과의 연계를 통한 시너지효과를 창출하는데 소홀한 편이다.

외환위기 이후 주택시장에서는 대형업체와 중소기업체간의 양극화 현상이 심화되고 있다. 주택수요 초과시대에는 중소기업체가 공급하는 주택에 대해서도 수요가 많았으나, 공급초과시대에는 여러 측면에서 불리한 중소기업체의 입지가 점점 축소될 수밖에 없을 것이다. 주택산업의 양극화는 시장의 여건변화에 대응하여 사업구조가 개편되는 과정에서 발생하는 불가피한 현상이라고도 할 수 있다. 그렇지만 주택산업에서 중소기업체의 비중이 큰 진폭을 보이는 것은 바람직하지 않으며, 견실한 업체를 중심으로 사업구조가 개편되어야 한다. 특히 양극화가 급격하게 진행되는 경우 고용불안이나 계층간 소득격차를 확대시켜 국민경제에 일시적인 충격을 미칠 가능성이 있다. 또한 창의성을 가진 중소기업체가 자금난 등으로 퇴출되면 주택산업의 질적인 성장에도 지장을 초래할 것이다.

주택산업의 특징 가운데 하나는 아파트 건설이 절대적인 비중을 차지하고 있다는 것이다. 주택업체들은 주택수요가 다양화되었다는 시장환경 변화를 인식하고 있으나, 아파트공급 위주의 단기적인 선호에만 대응하고 있는 실정이다. 아파트시장은 업체간 경쟁이 치열한 시장임에도 불구하고 틈새시장 탐색, 블루오션(Blue Ocean) 전략보다 브랜드 및 제품차별화, 광고 같은 외형적 전략에 치중하면서 치열한 경쟁을 하고 있다.

외환위기 이후 많은 주택업체들이 보유 토지를 매각하고 자체사업 보다는 도급사업에 주력하게 되었다. 이에 따라 택지를 보유한 시행전문업체와 마케팅 능력을 갖춘 분양대행업체가 주택시장에서 새로운 주체로 등장하게 되었다. 그러나 엄격한 의미에서 전문화된 디벨로퍼 기능을 하는 시행전문업체는 거의 존재

하지 않는다. 많은 경우 시행업체는 기업의 노우하우에 의한 기획능력으로 토지의 부가가치를 창출하는 것이 아니고, 이미 가치가 높은 입지환경에 위치한 토지를 구입하는 형태에 불과한 실정이다.

제 7 장 주택산업의 발전방향

7장에서는 주택산업의 현황, 주택산업과 국민경제의 관계, 외국사례의 시사점, 주택산업의 향후 전망 및 당면과제를 바탕으로 국민경제의 안정성장과 주거생활 향상을 실현하기 위해 주택산업이 나아갈 방향을 제시했다. 주택산업의 발전방향은 국민경제의 안정성장동력 역할을 강화하고, 시장환경 변화에 대응하여 주택산업구조를 개편하는 한편, 주택산업의 장기적인 성장을 뒷받침하도록 정책 및 제도를 개선하는 내용으로 구성하였다.

주택산업의 국민경제의 안정성장동력이 되기 위해서는 다음과 같은 역할을 맡아야 한다.

주택투자는 플로우효과와 함께 스톡효과를 유발한다. 따라서 국민경제의 활력을 유지하기 위해서는 주택산업이 안정성장을 지속하기 위한 성장동력의 하나로 적극 활용하는 대책이 따라야 한다.

주택산업이 국민경제의 안정적인 성장동력으로 자리잡기 위해서는 양적인 측면과 질적인 측면을 함께 고려하는 정책운용이 바람직하다. 양적인 측면에서는 국민경제의 안정성장을 뒷받침할 수 있도록 적절한 투자수준을 일정하게 유지할 필요가 있다. 이는 공공부문의 역할 확대, 주택사업 구성비중의 조정, 공급제도 개선 등을 통해 실현할 수 있다. 한편 질적인 측면의 경우 주택자본이 창출하는 스톡효과를 극대화하는 대책이 개발되어야 한다. 이러한 대책으로는 주거생활공간의 창출, 다기능주택 개발, 첨단산업과 결합을 통한 주거기능의 제고 등을 생각할 수 있다.

주택투자의 성과를 높이기 위해서는 투자의 진폭을 줄이고 일정한 수준을 유지하는 것이 매우 중요하다. 그렇지만 주택공급 실적의 추이를 살펴보면 주택경기에 따라 상당한 변동을 보이고 있다. 특히 주택공급을 일정하게 유지하는 기능

을 맡아야 할 공공부문 역시 주택공급의 변동성을 완화하는 역할을 적절히 수행하지는 못하고 있다. 공공부문의 역할은 저소득층을 비롯한 국민주거생활의 향상과 함께 안정적인 주택공급을 유지하는 것이다. 따라서 주택경기 침체로 공급이 감소하는 상황에서는 공공부문에서 공급을 확대하고, 공급과잉일 때는 불요불급한 물량을 축소하거나 연기하는 탄력적인 공급전략이 마련되어야 할 것이다.

주택개보수 투자 등은 주택경기의 영향을 상대적으로 적게 받는다는 점에서 적정 투자수준의 유지에 도움을 준다. 주택 개보수 산업은 새로운 수요의 창출을 통해 주택산업의 안정적 발전을 유도할 뿐만 아니라, 노후 주택의 질적개선 및 활용도를 제고하여 국민의 주거생활 향상과 국가경쟁력을 높일 것이다. 이들 분야가 선진국과 같이 주택산업의 한 축으로 성장할 수 있도록 주택 개보수에 대한 제도를 정비할 필요가 있다.

한편 주택공급제도는 투기억제대책, 경기활성화대책으로 사용된 대표적인 주택정책수단이다. 주택공급제도가 명확한 기준없이 경기상황에 따라 변경되는 것은 주택산업의 건전한 발전과 국민주거생활의 안정 측면에서 바람직하지 않다. 주택공급제도는 명확하고 일관된 기준을 가지는 방향으로 개편될 필요가 있다. 특히 후분양제도의 조기정착을 유도하고 부동산투기의 주요 원인이 되어왔던 분양권전매제도의 개선은 매우 시급한 과제라고 할 수 있다.

최근 들어 주택산업이 국민경제에서 차지하는 외형적인 비중이 줄어들고 있으나, 이는 주로 플로우효과 부분이며 삶의 질 향상을 통한 스톡효과의 중요성은 점차 증가하고 있다.

주택자본의 스톡효과를 극대화하기 위해서는 질 높은 스톡효과나 생산력효과를 갖는 사회자본이 되도록 주택에 대한 질적 개선이 유도되어야 한다. 따라서 주거생활환경의 개선측면에서 주택산업은 단순한 주택공급에서 벗어나 적극적으로 주거생활공간을 창출하는 방향으로 나아가야 한다. 이를 위해서는 도시개발사업이나 광역주거지개발 등에 참여기회를 확대할 필요가 있다. 또한 다양한 유형의 다기능적인 주택공급에 착안하여 장수명(長壽命) 주택으로서 SI주택과

유니버설 디자인(Universal Design)을 적극 추진하는 것이 바람직하다.

SI주택이란 주택의 내용물 부분을 거주자의 욕구에 맞게 자유롭게 재편성할 수 있도록 설계한 집합주택이며, 외장형 아파트라고 한다. 다양한 주거수요에 부응하기 위하여 외장형 아파트 공급제도를 시범사업으로 추진할 필요가 있다. 이를 제도화할 경우 우려되는 부작용에 대해서는 시공 및 공정의 표준화와 내장공사 기간의 지정을 통해서 하자 등의 발생을 최소화하는 방안이 검토될 수 있을 것이다. 한편 유니버설 디자인은 다양한 조건과 요구 그리고 개성을 지닌 소비자를 포용력 있게 만족시키는 디자인 패러다임이다. 이는 주택설계 뿐 아니라 주거생활의 바탕이 되는 도시공간설계에서도 적용되어야 할 것이다.

편리하고 환경문제에 안전한 주거생활을 희망하는 수요에 대응하여 주택·사회자본을 확충하고 기존주택에 대한 유지·수선·갱신을 추진하기 위해서는 주택산업과 첨단산업의 결합은 불가결한 요소로 대두되고 있다. IT, 환경 등의 첨단산업과 결합을 통한 주택산업의 성장동력 역할강화 측면에서 유비쿼터스 주택과 주택성능표시기준의 강화를 검토할 수 있다.

주택업계가 첨단산업과 결합한 주택유형으로 유비쿼터스 주택을 발전시키기 위하여 고려할 사항으로는 기술, 유지관리, 수요발굴 및 비용절감의 4가지 측면을 들 수 있다. 이와 함께 주택의 물적인 품질 향상뿐 아니라 주택 내에서 거주하는 가운데 생산성을 창출하거나 향상시킬 수 있는 홈프로덕션 기능의 부여를 활성화하는 방안으로는 최근 도입한 주택성능표시제도를 활용할 수 있다. 성능등급을 평가할 때 인터넷망, 홈네트워크 같은 홈프로덕션 기능을 가진 성능항목을 평가지표에 추가하면 홈 프로덕션 기능의 제고에 기여할 수 있을 것이다.

주택산업이 건전한 발전을 지속하기 위해서는 산업구조의 개편이 따라야 한다. 산업구조의 개편은 개발업체의 역할확보, 블루오션 전문업체의 육성 등을 통하여 추진할 수 있을 것이다.

외국의 경우 개발업체의 영역은 택지 확보뿐 아니라 택지의 부가가치를 높이기 위한 주변상업시설 및 환경에 대한 기획을 포함한다. 따라서 개발업체가 맡아야 할 역할에는 물리적인 주택공급과 함께 넓은 차원에서 국민주거생활을 향상

시키는데 중요한 역할이 포함되어야 한다. 또한 한정된 토지자원의 부가가치를 극대화함으로써 경제의 활성화에도 기여할 필요가 있다. 이런 관점에서 개발업체의 역할과 기능을 높이는 것은 주택산업의 건전한 성장은 물론 국민경제의 안정이라는 차원에서도 중요한 과제로 대두되고 있다.

이러한 문제에 효과적으로 대응하기 위해서는 개발업체가 주택의 부가가치를 높일 수 있는 전문화된 기능을 확보하는 한편, 주택에 관한 단계별 또는 여러 영역으로 사업범위를 다양화할 필요가 있다. 또한 여건변화에 적극 부응하여 주거단지개발, 타운개발 등에 도시계획의 조력자로서 적극 참여할 수 있도록 제도적 개선이 요구된다.

실수요자 중심의 시장형성, 주택사업의 영역세분화 같은 변화는 주택산업의 구조조정을 촉진할 것으로 전망된다. 또한 인구구조 및 가구구성의 변화, 삶의 질의 향상과 정보화는 앞으로 대형업체는 물론 중소기업에게 여러 기회를 부여하게 될 것이다. 따라서 블루오션 측면에서 틈새시장을 개척하고, 주거수요에 대응한 새로운 주택유형의 개발이 필요하다.

환경, 웰빙, 정보화, 커뮤니티 등에 대한 관심이 높아지면서 주택의 기술과 유형도 이러한 생활패턴에 맞춰 개발되어야 한다. 기술측면에서는 시공에만 머물지 않고 건축설계, 리모델링, 금속 구조물, 환경 조형물 설계 및 시공 등에서 자신있는 분야를 전문화할 필요가 있다. 관심이 높아지고 있는 전원주택, 골프빌리지 등 레저형 주택 뿐만 아니라 고령화에 대응하여 노인주택사업을 전문화하는 것도 필요하다. 개인의 라이프스타일을 존중하는 한편, 유럽사회에서 이어져 온 커뮤니티 내 이웃관계를 강조하는 새로운 주택유형인 코하우징(Co-housing)도 새로운 라이프스타일에 적합한 주택유형이라고 할 수 있다.

주택산업이 당면한 문제 가운데 하나는 중소기업의 진출입이 지나치게 빈번하고, 이는 국민경제에 부담을 줄 가능성이 높다는 점이다. 경기변동에 따른 위험을 최소화하고 시장상황에 유연하게 대응이 가능한 특수목적회사(Special Purpose Corporate : SPC) 개발방식의 주택사업을 활성화하는 방안을 검토할 필요가 있다.

부동산펀드 중심의 SPC는 기존의 사업방식보다 유연하게 시장상황에 대처할 수 있는 강점을 가진다. 주택경기가 좋을 때는 SPC를 설립하여 시장에 활발하게 진입하고, 나쁠 경우에는 기존 부동산을 매입·임대하는 쪽으로 투자방향을 선회할 수 있다. 경기상황의 급변으로 개발사업이 지연되거나 불투명해진 상황에서는 부동산펀드에 참여한 다수의 투자자들이 위험을 분담하고, 장기적인 투자방향으로 전환하여 자금을 운용할 수도 있다. 프로젝트에 참여한 주택업체는 참여한 지분만큼만 부담을 가지며, SPC가 모든 리스크의 책임을 지게 되므로 주택산업과 국민경제에 미치는 영향도 줄일 수 있을 것이다.

SPC 방식의 주택개발사업이 활성화되기 위해서는 주택사업 규모에 따라 적절한 지분 참여비율 기준을 마련하여, 지분형 투자가 조직적으로 시행될 수 있도록 뒷받침 되어야 한다. 그리고 사모형 부동산펀드가 주체가 되는 개발사업이 여러 경로로 활발하게 진행될 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다.

후분양제도가 본격적으로 시행되면 주택업체는 분양대금을 통한 자금조달이 불가능해지고, 단위 프로젝트의 사업성을 기초로 자금을 조달해야 한다. 프로젝트 파이낸싱은 사업위험을 분산하고, 자금조달에 대한 부담을 분담할 수 있다는 점에서 유용한 자금조달수단으로 활용가능하다.

부동산펀드, 리츠 등 부동산간접투자수단은 프로젝트 파이낸싱 기구로 활용될 수 있다. 특히 사모형 부동산펀드는 자산운용이나 자금조달에 규제가 적기 때문에 프로젝트 파이낸싱의 역할을 적절하게 수행할 수 있을 것이다. 주택사업에서 프로젝트 파이낸싱이 성공적으로 수행되기 위해서는 사전에 사업성 분석을 실시하고, 시장환경 변화에 대응한 조정장치를 마련하여 리스크를 적절하고 균형있게 배분하는 것이 필요하다. 주택사업을 진행하면서 발생하는 소요자금 시점과 리스크별로 구분하여 적정자금을 조달할 수 있는 주택사업단계별 자금조달체계도 마련하여야 한다.

특히 참여주체간 정보의 비대칭을 해소하여 프로젝트의 성공여부에 영향을 주는 토지계약단계의 리스크, 미분양 증가 및 환위험에 관한 리스크 대응책 마련은 매우 중요한 사항이다. 토지 취득단계의 위험분산 방안으로 다음과 같은 방안이

고려될 수 있다. 첫째, 인허가 전에 토지 소유자와 시공사 및 참여주체 간의 새로운 협약모델을 도입하는 것이다. 둘째, 토지취득단계의 위험을 분리하여 증권발행을 통해 자본시장으로 이전하는 방안이다.

프로젝트 파이낸싱과 리츠를 유효적절하게 활용하면 주택시장이 침체되었을 때 일시적인 유동성위기를 해소할 수 있는 좋은 방안이 될 수 있다. 프로젝트 파이낸싱 이해당사자들이 증권발행을 통해 자금을 미리 회수할 수 있고, 자산의 가치를 향상시키기 위한 협력을 통해서 추후에 다시 이익을 확보할 수도 있다. 또한 현장 노동비용이나 자재가격의 급변에 따른 리스크를 줄이는 방법으로 주택사업은 가치공학(value engineering)을 활용할 필요가 있다. 가치공학은 자재나 노동력의 조달, 개발비용 및 기간의 단축 등에 관한 새로운 기법으로 사용될 수 있으며, 주택산업이 발전된 외국에서는 전통적인 생산기술과 함께 공학분야에서 개발되는 최신 기법들을 경영에 적극 도입하고 있다.

주택산업의 발전에는 다음과 같은 방향으로 정책 및 제도의 개선이 뒷받침되어야 한다.

주택시장의 안정과 적정수준의 투자를 유지하기 위해서는 시장을 간접적으로 조절할 수 있는 수단을 마련할 필요가 있다. 이러한 간접조절수단으로는 세제 및 금융대책을 들 수 있다.

세제개편은 주택산업에 장단기에 걸쳐 커다란 영향을 미칠 것이며, 장기적인 관점에서 주택산업의 건전한 발전에 기여할 것으로 여겨진다. 다만 투기억제와 가격안정에만 초점을 맞춘 세제운용은 주택시장을 경직되도록 만들 우려가 있다. 따라서 양도소득세의 세율을 시장상황에 따라 탄력적으로 운용하는 체계를 마련하고, 주택시장을 간접적으로 조절하는 수단으로 적극 활용할 필요가 있다.

간접조절수단으로 금융을 활용하는 것은 가구의 대출기준에서 LTV 한도 또는 PTI 한도를 제한하는 방법을 검토할 수 있다. LTV의 제한은 부동산시장안정대책에 포함되어 있으며, 투기수요억제에 일정한 효과를 거둔 것으로 평가된다. PTI의 제한은 금리변동 같은 금융시장불안에 따른 리스크를 경감시키는 효과도 얻을 수 있다. 따라서 주택시장의 조절수단으로는 LTV와 PTI를 함께 사용하는 것

이 효율적이다.

금리를 조절하는 방안은 주택시장에 강력한 영향을 미친다. 그러나 금리의 거시경제에 대한 파급효과를 감안할 때 신중한 접근이 필요하다. 주택경기의 지나친 과열현상이 장기간 지속되어 심각한 부작용이 우려되는 경우, 금리인상은 가장 효과적인 수단이 될 수 있다. 금리인상은 주택자금수요자의 금융비용을 높이고 주택투자의 상대수익률을 떨어뜨려 수요를 억제하는 효과를 가진다. 이런 점에서 금리인상의 대안으로 일정비율 이상의 주택자금대출에 보증을 의무화하는 방안도 검토할 수 있을 것이다.

주택시장의 투명성 제고는 주거안정 측면뿐 아니라 주택업체 및 주택산업의 발전을 위해서도 필요하다. 주택시장의 불투명성을 해소하기 위해서는 부동산에 관한 다양한 정보 즉 실거래가격, 지역별 거래현황, 주택유형별 거래현황 등과 같은 정보의 수집 및 제공을 확대하고, 공급자와 수요자간의 정보의 비대칭성을 해소시켜 거래질서를 확립할 필요가 있다.

주택정책의 효율적 추진, 소비자의 자금수요 지원 및 주택업체나 금융기관의 부실화 방지를 위해서는 주택자금대출 보증의 활성화가 필수적이다. 보증기능의 강화는 불안정한 주택금융시장의 변동성을 완충하는 역할을 맡을 수 있으며, 2차 저당시장의 발전에도 기여할 것이다. 주택자금대출에 대한 신용보완 확대는 주택업체의 경영안정에도 도움을 줄 것이다.

제 8 장 결 론

8장에서는 연구의 기대효과를 정리하고, 국민경제안정의 관점에서 주택산업의 발전에 필요한 정책들을 제시하였다. 또한 연구의 한계점 및 향후 검토할 과제를 명시하여 주택산업에 대한 연구에 참고가 되도록 하였다.

차 례

발 간 사	i
서 문	iii
요 약	v

제 1 장 서 론

1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위	2
3. 연구방법	3
4. 선행연구의 검토와 차별성	5
1) 선행연구 현황	5
2) 선행연구와의 차별성	6

제 2 장 주택시장의 환경 변화

1. 주택시장 여건	9
1) 인구적 요인	9
2) 거시경제 상황	13
3) 부동산금융	16
4) 부동산관련세제	22
5) 주택정책 및 제도	26
2. 주택수요 및 공급여건	29
1) 주택수요	29
2) 주택생산 및 공급	34

제 3 장 주택산업의 현황 및 특성

1. 주택시장과 주택산업	37
1) 주택 및 주택시장	37
2) 주택산업	40
2. 주택산업의 현황	42
1) 주택산업의 구조	42
2) 주택산업의 구조변화	45
3) 주택생산체제	46
3. 주택사업의 특성	50
1) 주택사업의 수익구조 및 리스크	50
2) 주택업체의 사업행태	55
3) 경영상태	62

제 4 장 주택산업과 국민경제

1. 주택산업의 경제사회적 영향	65
2. 부동산을 포함하는 구조모형의 구축	70
1) 모형의 설정	71
2) 부문별 구성방정식의 추정	77
3) 모형의 검정	92
3. 주택자본투자의 국민경제 파급효과	95
1) 시나리오 설정	95
2) 주택투자의 파급경로	96
3) 주택자본투자의 국민경제 파급효과	98
4. 주택투자의 안정성 및 적정성	104
1) 주택투자의 안정성	104
2) 주택투자의 적정성	109

제 5 장 외국 주택산업의 사례조사 및 시사점

1. 영국 주택산업의 구조 및 특성	113
1) 영국 경제의 배경	113
2) 주택시장 동향	115

3) 주택산업 개관	118
4) 주택산업의 구조	123
5) 영국 주택건설업체의 성과	125
6) 주거비용에 영향을 미치는 제요인	127
7) 주택산업체들의 전략적 선택	131
8) 요약 및 시사점	133
2. 일본 주택산업의 구조 및 특성	135
1) 서론	135
2) 일본의 주택업계	139
3) 일본의 주택정책	149
4) 일본 주택시장의 최근 토픽(향후 주택업계의 방향성)	163

제 6 장 주택산업의 향후전망 및 당면과제

1. 주택산업의 향후 전망	173
1) 주택산업의 위상 전환	173
2) 실수요자 중심의 시장 형성	174
3) 다양한 수요에 따른 주택산업의 세분화	176
4) 첨단산업 및 금융시장과 연계성 확대	177
2. 주택산업의 당면과제	178
1) 경기의존적 성장패턴	178
2) 시장환경 변화의 대응 미흡	180
3) 주택산업의 양극화	183
4) 전문화 및 개발기능의 부재	185
5) 생산 및 자금조달구조의 취약	187

제 7 장 주택산업의 발전방향

1. 안정적 성장동력 역할의 강화	191
1) 주택산업의 위상 제고	191
2) 적정수준의 주택투자 유지	192
3) 주택자본 스톡효과의 극대화	196
2. 주택산업구조의 개편	203
1) 개발업체의 역할 확보	203

2) 블루오션 전문업체 육성	206
3) SPC 방식의 주택사업 활성화	208
4) 금융시장의 활용도 제고	210
3. 주택정책 및 제도 개선	216
1) 시장조절기능 마련	216
2) 주택시장의 투명성 제고	219
3) 주택금융시장의 육성	219

제 8 장 결 론

1. 연구의 기대효과	223
2. 정책건의	224
3. 맺는말	226
참 고 문 헌	227
SUMMARY	233
부록 1. 주요문헌연구 요약	235
부록 2. 설문조사표	243
부록 3. 자본스톡 추계 결과	248

표 차례

<표 1-1> 설문조사의 개요	4
<표 1-2> 주요 선행연구 현황	5
<표 1-3> 선행연구와의 차별성 요약	7
<표 2-1> 총인구 및 인구성장률, 연령계층별 구성비 추이	10
<표 2-2> 가구구성 추이	11
<표 2-3> 전국, 수도권 및 경기 인구추이	12
<표 2-4> 향후 GDP 잠재성장률 전망	14
<표 2-5> 소득계층별 월소득 변화 추이	15
<표 2-6> 국고채(3년)·주택담보금리(신규) 현황	15
<표 2-7> 은행대출 잔액 현황	16
<표 2-8> 프로젝트 파이낸싱과 기업금융의 비교	18
<표 2-9> 부문별 「프로젝트 파이낸싱」 실적 추이	19
<표 2-10> 부동산별 보유세 과세방법	22
<표 2-11> 개발부담금 부과대상	24
<표 2-12> 개발부담금 부과방식	24
<표 2-13> 재건축 개발이익환수제	27
<표 2-14> 임대주택에 대한 보유세 감면혜택	28
<표 2-15> 지역별 주택보급률	29
<표 2-16> 유형별 주택재고 현황	30
<표 2-17> 연차별 주택재고 전망	30
<표 2-18> 연도별 주택 시장수요의 증장기 전망	31
<표 2-19> 연소득대비 주택구입가격 비율(PIR)	34
<표 2-20> 공정별 연간 자금소요액 추산	35

<표 2-21> 택지관련 주요제도 변화의 공과(功過)평가(예시)	36
<표 3-1> 주택산업의 개념과 표준산업분류	41
<표 3-2> 성장성 지표	44
<표 3-3> 주택건설업 40대업체 시장점유율 현황	45
<표 3-4> 건설활동별 외부조달 비율	47
<표 3-5> 시공공정별 외부조달 비율	48
<표 3-6> 주택산업의 성장요인 변화	49
<표 3-7> 서울시 평당분양가와 도시근로자소득 및 물가상승률 비교	51
<표 3-8> 주택업체 규모별 수익률 추이	52
<표 3-9> 주요 제품 차별화 전략	56
<표 3-10> 업체규모별 주택사업의 자금조달 방식	59
<표 3-11> 주택업체의 사각다각화 현황 및 계획	60
<표 3-12> 주택업체의 사업다각화 이유	61
<표 3-13> 사업다각화 추진방법	62
<표 3-14> 주택산업 경영지표	63
<표 4-1> KRIHS05A모형의 내생변수	73
<표 4-2> KRIHS05A모형의 외생변수	74
<표 4-3> 주택자본스톡 추계 과정	76
<표 4-4> 모형의 설명력	92
<표 4-5> 10년간 10조원 투자의 효과 비교	107
<표 4-6> 주거수준의 국제비교	110
<표 5-1> 일본의 주택투자 추이와 GDP대비 비중	140
<표 5-2> 일본 주택투자의 주택관련산업에 대한 생산유발효과(2002년도 명목)	141
<표 5-3> 일본의 대규모 사업자별 맨션판매호수 추이	145
<표 5-4> 일본의 최저주거수준	152
<표 5-5> 일반형 거주유도수준	152
<표 5-6> 도시거주형 유도거주수준	152
<표 5-7> 일본의 주택리폼 의뢰처의 업종	166
<표 6-1> 건축연도별 주택 현황(2000)	177

<표 6-2> 주택산업 환경변화에 따른 대응전략 동의정도(사업구조 측면)	180
<표 6-3> 주택산업 환경변화에 따른 대응전략 동의정도(정책대응측면)	182
<표 6-4> 주택산업 환경변화에 따른 대응전략 동의정도(서비스 및 광고전략) ·	182
<표 6-5> 연도별 부도 주택업체수 현황	183
<표 6-7> 주택산업 환경변화 인식정도(시장상황)	186
<표 6-8> 매출액 대비 연구개발비 비중	186
<표 6-9> 국가별 고층빌딩 건축공사 공기 비교	187
<표 6-10> 금융비용부담률 및 외부부채 의존율	189
<표 7-2> 주택성능등급의 표시(건축법 제21조의 2)	202
<표 7-3> 부동산간접투자의 투자가능 규모	211
<표 7-4> 부동산시장안정대책의 LTV 제한	218

그림 차례

<그림 1-1> 주요연구범위 및 연구의 틀	3
<그림 1-2> 연구의 흐름	5
<그림 2-1> 시도별 인구증가율 추이	12
<그림 2-2> 경제성장률 및 실질GDP 추이	13
<그림 2-3> 한국주택금융공사의 운영방식	17
<그림 2-4> 부동산펀드 시장규모 추이	21
<그림 2-5> 단계적 과표일원화 계획	25
<그림 2-6> 전자신고시스템	26
<그림 2-7> 홈네트워크 서비스 로드맵	33
<그림 3-1> 주택산업과 연구의 범위	42
<그림 3-2> 주택업체수 추이	43
<그림 3-3> 주택산업의 생산 유통체계 변화	46
<그림 3-4> 주택건설사업 진행단계 및 리스크 구조	53
<그림 3-5> 주택건설사업의 경쟁력 요소	57
<그림 3-6> 유형별 주택건설실적 비율	58
<그림 4-1> 사회자본의 분류	66
<그림 4-2> 주택산업의 경제·사회적 영향	67
<그림 4-3> GDP대비 주택투자 비중 추이	68
<그림 4-4> 모형의 구조 및 조정기제	78
<그림 4-5> GDP 및 잠재 GDP의 추이	84
<그림 4-6> 부동산가격의 인과관계	90

<그림 4-7> 역사적 시산의 결과	93
<그림 4-8> 화폐의 장기 중립성 검정	94
<그림 4-9> 주택건설충격의 파급경로	97
<그림 4-10> 주택투자 증가에 대한 GDP와 물가의 반응	99
<그림 4-11> 주택투자가 노동생산성에 미치는 효과	100
<그림 4-12> 유동성 증가에 대한 부동산시장 반응	101
<그림 4-13> 주택투자 증가에 대한 부동산시장 반응	102
<그림 4-14> 주택투자 증가에 대한 민간소비 반응	103
<그림 4-15> 동일액 주택투자에 따른 거시경제변수의 반응	104
<그림 4-16> 동일액 주택부문투자에 따른 부동산부문의 반응	105
<그림 4-17> 격년주기 주택투자에 따른 거시경제변수의 반응	106
<그림 4-18> 격년주기 주택투자에 따른 부동산부문의 반응	107
<그림 4-19> '격년주기투자'와 '일정액투자'의 차이	109
<그림 4-20> 생산요소간의 한계생산성	112
<그림 5-1> 영국의 주택가격 변동률	115
<그림 5-2> 영국의 주택구입능력지표(house price to earnings ratio) 추이	116
<그림 5-3> 영국의 주택 착공 및 완공 추이	119
<그림 5-4> 일본에서의 거주관련지출(명목)의 추이	140
<그림 5-5> 일본의 맨션공급호수 추이(준공기준, 1979~2003)	144
<그림 5-6> 일본의 신설주택 착공호수에서 차지하는 목조주택의 추이	148
<그림 5-7> 일본 주택정책의 변천	151
<그림 5-8> 일본 주택금융공고의 증권화 지원업무 개념도	160
<그림 5-9> 일본에서의 증권화 지원사업 신청호수의 추이	161
<그림 5-10> 일본의 주택리폼 시장규모 추이	165
<그림 5-11> 주택금융공고용자에 있어서의 배리어프리 주택기준적합율	169
<그림 6-1> 주택업체수 및 건설호수 추이	179
<그림 6-2> 총자산 증가율	180
<그림 7-1> 사업주체별 주택공급실적 추이	193
<그림 7-2> 일본 주택 및 리폼 투자 추이	194
<그림 7-3> SI(Skeleton Infill)주택	198

<그림 7-4> 홍콩의 시노(Sino Group)와 헨더슨 랜드(Hendersom Land Group)	204
<그림 7-5> 미국의 선택스(Centex)	205
<그림 7-6> 일본의 미쓰이 부동산 그룹	205
<그림 7-7> SPC 방식의 프로젝트 추진 구성	209
<그림 7-8> 개발사업을 위한 PF의 기본 계약구조	210
<그림 7-9> Synthetic CDO의 기본구조	213
<그림 7-10> 주택사업단계별 자금조달체계의 예시	216

1

서론

1장에서는 이 연구를 수행하게 된 배경과 연구목적 및 연구의 범위를 서술하였다. 또한 연구방법을 정리하고, 전체적인 연구의 흐름을 개괄하였다. 이 연구는 주택산업을 둘러싼 여건변화, 향후 전망, 주택산업이 국민경제에 미치는 영향을 분석하여 국민주거생활의 향상 및 국민경제의 안정적인 성장을 뒷받침할 수 있는 주택산업의 발전방향을 모색하고자 한다. 접근방법은 개별업체의 재무분석이나 경영행태 등에 대한 미시적인 분석은 최소화하고, 주로 거시경제적인 측면에서 중점을 두고 연구를 수행하였다.

1. 연구의 배경 및 목적

주택대량공급 정책에 힘입어 전반적인 주거수준은 크게 향상되었다. 국민주거생활의 지속적인 향상을 위해서는 주택산업의 건전한 발전이 뒷받침되어야 한다. 주택산업은 국민경제, 특히 소비·투자 등 내수부문에서 상당한 비중을 차지하고 있을 뿐만 아니라, 점차 내수경기를 견인하는 사회간접자본의 투자패턴이 생산기반형에서 생활관련형의 정비로 전환되고 있는 상황을 감안할 때 국민경제가 안정적인 성장을 유지하는데 중요한 역할을 한다.

그러나 주택산업은 주택시장에 지나치게 의존하고 있어 주택경기 호황시에는 과열, 불황시에는 침체를 반복하는 불안한 양상을 보이고 있다. 게다가 주택산업의 과열·침체는 국민경제의 불안을 가중시키는 부작용도 초래하고 있는 실정이다. 즉 수급조절의 어려움과 산업구조의 낮은 효율성으로 인하여 주택산업은 주

택시장의 안정이라는 중요한 역할을 제대로 수행하지 못하고 있다.

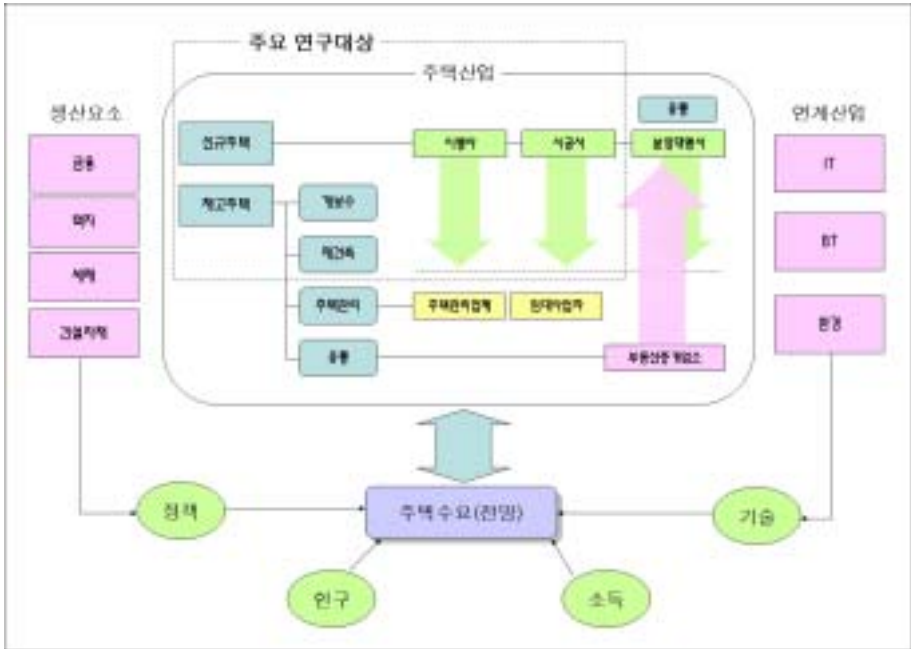
이 연구는 주택산업의 이러한 문제점을 인식하고 주택산업을 둘러싼 여건변화와 향후 전망, 주택산업이 국민경제에서 차지하는 역할 및 비중, 파급효과 등을 살펴보고자 한다. 최종적으로 이를 바탕으로 국민주거생활의 향상 및 국민경제의 안정적인 성장을 뒷받침할 수 있는 주택산업의 발전방향을 모색하고자 한다.

2. 연구의 범위

연구대상인 주택산업의 범위에는 주택건설에 주도적으로 참여하는 시행사 및 시공사를 포함한 주택업체를 중심으로 하고, 생산요소 공급자인 주택금융기관, 택지개발사업자 등을 일부 포함하고 있다. 그리고 주택산업과 관계가 밀접해지고 있는 정보, 환경 산업 등 연관산업과의 발전방향도 분석한다. 접근방법은 개별업체의 재무분석이나 경영행태 등에 대한 미시적인 분석은 최소화하고, 주로 거시경제적인 측면에서 중점을 두고 연구를 수행하였다.

연구의 내용적 범위는 크게 여섯 부분으로 나눌 수 있다. 첫째, 주택시장의 환경변화에서는 주택시장을 둘러싼 환경변화와 주택수요 및 공급여건에 대해 정리하였다. 둘째, 주택산업을 정의하고 범위를 설정하여 연구의 틀을 다지고, 주택산업의 현황, 주택산업의 조직, 생산 및 경영 상태 등을 분석하였다. 셋째, 주택산업이 국민경제에 미치는 영향을 분석하기 위해 거시구조모형을 구축하고 주택투자의 적정성, 주택정책의 효과에 대해 분석하였다. 넷째, 영국, 일본의 주택산업 현황 및 관련정책 등을 정리하고 시사점을 도출하였다. 다섯째, 주택산업의 향후 전망 및 당면과제에서는 향후 주택산업이 나아가야 할 방향을 설정하고 당면과제를 도출하였다. 마지막으로 앞의 연구내용을 바탕으로 국민경제의 안정적인 성장을 뒷받침할 수 있는 주택산업의 발전방향을 제시하였다. 주택산업의 발전방향은 국민경제의 안정성장동력 역할을 강화하고, 시장환경 변화에 대응하여 주택산업구조를 개편하는 한편, 주택산업의 장기적인 성장을 뒷받침하도록 정책 및 제도를 개선하는 내용으로 구성되어 있다.

〈그림 1-1〉 주요연구범위 및 연구의 틀



3. 연구방법

이 연구에서 주로 수행한 연구방법은 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 주택산업에 관련된 제도를 정리하고, 주택산업 및 거시경제정책에 관련된 선행연구를 검토하였다. 주요 문헌연구에 대한 요약은 <부록 1>에 정리되어 있다.

둘째, 국민경제 안정을 위한 주택산업발전 방향을 도출하기 위해서는 국민경제를 대별하는 대표적인 변수들과 주택산업을 대별하는 대표적인 변수들간의 관계를 일반균형모형의 틀 하에서 종합적으로 분석하였다. 계량적인 접근을 통하여 정책의사결정을 위한 객관적이고 일관된 시스템을 구축해야 할 필요가 있으며, 그간 축적된 연구성과와 자체 역량 그리고 향후의 유지·보수 비용을 고려하면 거시계량모형이 적합하다. 지속적으로 추정결과를 갱신하고 주기적으로 개편함으로써 정책의사결정을 지원하는 일관된 틀을 제공하였다.

셋째, 주택업체, 전문가 등을 대상으로 주택산업에 관한 설문조사를 실시하여 주택산업의 현황과 문제점을 도출하였다. 조사의 모집단은 주택사업등록업체 6356개사이다. 조사대상은 한국주택협회, 대한주택건설협회에 소속된 회원으로 최근까지 주택사업을 수행하고 있는 업체이다. 표본수는 사업체 조사의 성격상 시간과 비용이 많이 소요되므로 기존 선행연구를 바탕으로 150개 내외로 결정하였다. 표본추출방법은 기업규모별로 층을 나누어 각 층에 배정된 표본을 단순 임의추출하는 층화임의추출법을 적용했다. 기업규모는 대형, 중소형업체로 구분하여 대형 50개, 중소형 100개의 표본을 할당하였다.

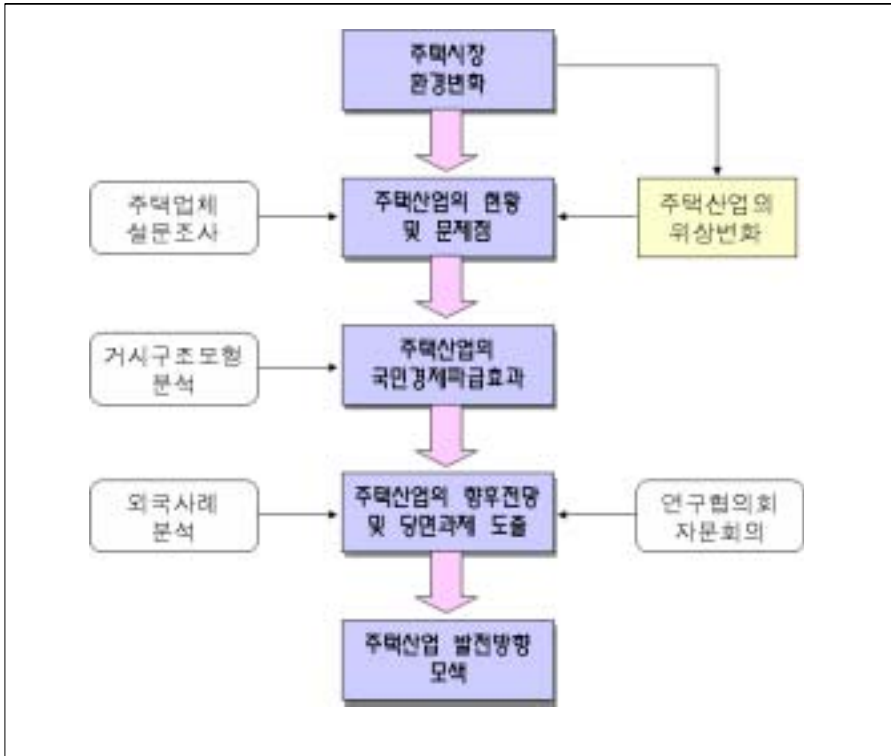
〈표 1-1〉 설문조사의 개요

구 분	내 용
조사기간	2005년 6월
모집단	주택사업등록업체 6356개
조사대상 및 표본수	대형주택업체(50), 중소기업자(100) 등 약 150표본
표본추출방법	층화임의추출법
조사방법	e-mail 조사 및 전화면담
조사내용	경영현황, 생산체계, 시장환경 변화인식, 대응전략, 사업다각화

넷째, 외국의 주택산업에 관한 사례를 정리하고 시사점을 도출하고자 외부전문가를 활용하였다. 외국사례에 대한 외부원고는 일본과 영국의 주택산업 현황 및 관련 정책이 주된 내용이다. 그리고 주택산업구조에 대한 분석을 위해 주택산업연구원의 관련전문가에게 원고를 의뢰하였다. 주택산업조직, 주택업체의 수익 및 리스크 구조를 중심으로 협동 연구하였다.

그리고 연구수행 과정에서 각계각층의 의견을 수렴하고자 총 3차례 연구협의회를 개최하였다. 연구협의회에서 주택산업이 당면하고 있는 문제점을 인식하고 앞으로 미래주택의 모습은 어떻게 될 것인지에 대해 심도 있게 토론하였다. 연구에서 활용하게 될 거시계량모형의 구축과정 및 설정에 대한 의견교환으로 보다 완전한 모형설정이 가능하도록 하였다.

〈그림 1-2〉 연구의 흐름



4. 선행연구의 검토와 차별성

1) 선행연구 현황

이 연구와 관련된 선행연구를 단행본 및 학위논문, 학술논문으로 구분하여 정리하면 <표 1-2>와 같다.

〈표 1-2〉 주요 선행연구 현황

구분	저자	연도	제목
단행본 및 학위논문	강남진	1998	주택산업의 도산 실태 연구
	김근용·윤주현 외	2003	국민주거안정을 위한 주택정책 개편방안 연구
	김상열	1998	주택산업의 합리적 개편에 관한 연구 : 합병을 중심으로

단행본 및 학위논문	김정호 외	1994	개방에 대응한 주택산업 발전방향에 관한 연구
	김찬호	2003	주택산업발전방안 연구(I) : 재무분석을 통한 주택산업 특성 연구
	이성구	1999	IMF시대 주택산업의 구조변화와 향후 대응방향
	임영균 외	1998	주택산업의 경쟁력 실태 및 제고방안
	손경환 외	1996	주택산업 육성방안 연구
	윤주현 외	1998	주택시장구조 변화와 신주택정책 방향
	장성수	2000	주택시장 변화에 따른 주택업체의 시장대응방안 연구
	주택산업연구원	2002	21세기 한국의 주택산업
학술논문	장성수 · 권주안	2004	“주택건설산업의 현안과 대책”
	전경구 · 김호철	2003	주택산업이 지역경제와 국민경제에 미치는 영향의 비교분석

2) 선행연구와의 차별성

주택산업에 관한 기존의 연구는 주택산업 자체의 실태분석에 중점을 두고 있다. 거시적 차원에서 국민경제와 주택산업의 발전방향을 검토한 연구는 거의 수행되지 않고 있다. 대부분의 선행연구는 주택산업을 둘러싼 여건의 변화가 주택업체에 미치는 영향이나 산업내부의 문제점을 지적하고, 이에 대한 대응방안을 제시하는 수준에 머물고 있다.

손경환 외(1996)는 주택시장 여건과 주택업체의 경영구조 분석을 통해 다양한 주택산업 육성방안을 제시하였다. 하지만 1997년 이전에 수행되어 경제위기 이후 나타난 주택산업의 구조적인 변화를 반영하고 있지 못하다. 또한 연구의 목적이 궁극적인 국민경제의 안정적 성장보다 주택산업 자체의 경영의 효율화에 있다.

임영균 외(1996)는 주택업체의 경영상의 문제점을 개별기업 측면에서 분석하고 있다. 경쟁력 분석모형 분석결과를 바탕으로 주택업체 내부적인 측면에서의 경영개선 부분과 외부적인 측면에서 정부지원 부분의 주택산업 제고방안을 제시하고 있다. 특히 개별기업의 경쟁력을 강화하고 이를 위한 정부규제의 완화방안을 제시하였다.

김찬호(2003)는 IMF 이후 주택산업의 구조변화에 대해서 고찰하고 있으나, 재

무분석을 통해 주택산업의 특성 분석을 주로 다루면서 산업구조적 측면보다 기업의 경영구조 측면에 대해 발전방안을 제시하고 있다.

〈표 1-3〉 선행연구와의 차별성 요약

구 분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주요 선행연구	1	<주택산업 육성방안 연구> 주택산업의 합리적 발전 방안 모색	<ul style="list-style-type: none"> · 설문조사 · 주택업체의 재무, 경영 자료를 수집, 정리하여 재무지표 및 경영상태를 계량적으로 분석 	<ul style="list-style-type: none"> · 주택산업의 현황 및 전망 · 주택산업 구조 · 주택산업의 경영실태 · 주택산업의 육성방안
	2	<주택산업의 경쟁력 실태 및 제고방안> 기업의 경쟁력제고를 위한 자구적 노력 제시, 주택업체의 경영상 자율성을 침해하고 있는 정부정책의 변화방향	<ul style="list-style-type: none"> · 설문조사(경영실태조사) · 계량적 분석(경쟁우위 모형) · 문헌조사 	<ul style="list-style-type: none"> · 경쟁력 분석모형의 개발 · 주택업체의 경쟁력 실태분석 · 주택산업의 경쟁력 제고방안
	3	<주택산업발전방안연구(I)-재무분석을 통한 주택산업 특성 연구> IMF이후 주택시장의 환경변화에 따른 주택산업의 경영성과를 분석하여 시사점 도출	<ul style="list-style-type: none"> · 기업의 경영행동 패턴, · 경영성과를 분석하기 위해 기업의 재무자료를 이용한 재무분석 	<ul style="list-style-type: none"> · IMF이후 주택산업의 구조변화 · 주택산업 재무분석 · 기업규모 분류에 따른 재무분석 · 분석결과 및 시사점
	4	<주택시장 변화에 따른 주택업체의 시장대응방안 연구> 2000년 초반에 일어날 것으로 예상되는 주택시장 변화에 따른 건설업체의 대응방안	<ul style="list-style-type: none"> · 미래주택시장의 모습의 패러다임의 변화 고찰, 	<ul style="list-style-type: none"> · IMF이전 주택시장 동향 · IMF이후 주택시장 동향 · 주택시장의 변화전망 · 주택업체의 대응방향
본 연구	<국민경제 안정을 위한 주택산업 발전방향 연구> 주택산업이 국민경제에서 차지하는 비중 및 과급효과를 살펴보고, 국민경제의 안정적인 성장을 뒷받침할 수 있는 주택산업의 발전방향을 모색	<ul style="list-style-type: none"> · 외국사례 연구, · 최근 주택산업 동향과 전망을 위한 설문조사, · 주택시장 및 수급 전망, · 계량적 기법을 이용한 주택산업 구조 및 국민경제 과급효과 분석 	<ul style="list-style-type: none"> · 주택산업의 현황 · 주택산업의 구조분석 · 외국의 주택산업 실태 정리 · 주택산업의 국민경제 과급효과 분석 · 주택산업의 위상 재정립 방안 · 주택산업의 발전방향 	

이 연구는 선행연구와는 달리 국민경제 차원에서 주택산업을 분석하였다. 따라서 주택산업 자체의 관심을 주로 다루었던 선행연구와는 차별성을 가진다. 이 연구에서 도출한 주택산업의 발전방향은 국민경제 안정 및 주거생활 향상이라는 정책목표의 달성을 위한 내용으로 구성되어 있다.

2

주택시장의 환경 변화

2장에서는 주택시장을 둘러싼 환경변화를 주택시장, 주택수급 여건 등으로 나누어 살펴보고, 이러한 환경변화가 향후 주택산업에 미칠 영향에 대해 고찰하였다. 주택시장의 여건은 인구적 요인, 거시경제 상황, 금융, 정책 등 여러 측면에서 살펴보았으며, 주택수급여건은 중장기 주택수요 전망과 자금조달 및 택지확보 여건 등 주택공급의 생산요소 측면에서 분석하였다. 이 장의 내용은 주택산업의 향후전망 및 대응과제 도출에 있어 중요한 토대가 된다.

1. 주택시장 여건

1) 인구적 요인

(1) 인구성장률 둔화

인구성장률은 2005년 현재 0.44%에서 2010년은 0.34%로 점차 둔화하여 2020년에는 0.01%에 도달한 후, 2030년 -0.28%, 2050년 -1.18%로 감소할 전망이다.¹⁾ <표 2-1>에서 보는 것처럼 향후 총인구는 2020년에 4996만인을 정점으로 감소세를 보일 것으로 예상된다.

인구성장률 둔화에 따라 유년인구와 생산가능인구의 비율은 낮아지고, 노령인구의 증가로 2026년에는 초고령사회에 도달할 것으로 보인다.²⁾ <표 2-1>에 의하면 생산가능인구(15~64세)는 2005년 현재 총인구중 71.8% 수준에서 2016년

1) 통계청. 2005. 1. 장래인구 특별추계 결과.

2) 고령사회 : 총인구중 노령인구 구성비가 14%, 초고령사회 : 20%

73.2%를 고비로 점차 감소하여 2050년 53.7% 수준으로 계속 낮아질 전망이다. 반면 65세이상 노령인구는 평균수명 연장 및 출산율 감소로 2005년 현재 9.1%에서 2018년 14.3%로 고령사회에 진입하고 2026년 20.8%로 본격적인 초(超)고령 사회에 도달할 것으로 전망된다.

인구는 주택수요를 결정하는 기본적인 요인이라는 점을 감안할 때 인구성장률 둔화 및 연령계층별 구성비의 변화는 중장기 주택수요에 큰 영향을 미칠 것으로 예상된다.

〈표 2-1〉 총인구 및 인구성장률, 연령계층별 구성비 추이

(단위 : 만인, %)

구분	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2020	2030	2050
총 인 구	3224	3812	4287	4701	4829	4922	4996	4933	4235
인구증가률 ¹⁾	2.21	1.57	0.99	0.84	0.44	0.34	0.01	-0.28	-1.18
0~14세	42.5	34.0	25.6	21.1	19.1	16.3	12.6	11.2	9.0
15~64세	54.4	62.2	69.3	71.7	71.8	72.8	71.7	64.7	53.7
65세~	3.1	3.8	5.1	7.2	9.1	10.9	15.7	24.1	37.3

주 : 1) 인구성장률은 전년대비 인구증가율임

자료 : 통계청, 2005. 1. 「장래인구 특별추계 결과」.

(2) 가구구성의 변화

인구 성장률의 둔화와 함께 가구구성에서도 많은 변화가 나타나고 있다. 가구 구성비를 보면 2세대 가구가 가장 주된 유형을 유지하고 있는 가운데 2세대 이상은 감소하고 1세대 가구 및 1인 가구는 크게 증가하는 패턴을 보이고 있다. 1세대 가구는 양적으로나 비중으로나 모두 크게 증가하여 1985년 총 91만 6천 가구(전체의 9.6%)에서 2000년에는 203만 4천 가구(14.2%)로 크게 증가하였다. 1인 가구는 1985년에는 661천 가구(전체의 6.9%)였으나, 매년 그 수가 급격히 증가하였으며, 2000년에는 더욱 늘어 222만 4천 가구로 전체 가구의 15.5%를 차지하고 있다. 이러한 가구구성의 변화로 일반가구의 평균 가구원수는 감소하고 있다. 1985년 평균 가구원수는 4.1인에서 2000년에는 3.1인으로 크게 감소하였다.

〈표 2-2〉 가구구성 추이

(단위 : 만가구, %)

구분	계	1세대	2세대	3세대이상	비혈연가구	1인 가구	핵가족
1985	957 (100.0)	92 (9.6)	641 (67.0)	142 (14.9)	16 (1.7)	66 (6.9)	659 (68.8)
1990	1135 (100.0)	122 (10.7)	753 (66.3)	142 (12.5)	17 (1.5)	102 (9.0)	773 (68.0)
1995	1296 (100.0)	164 (12.7)	820 (63.3)	129 (10.0)	18 (1.4)	164 (12.7)	889 (68.6)
2000	1431 (100.0)	203 (14.2)	870 (60.8)	120 (8.4)	16 (1.1)	222 (15.5)	978 (68.3)

주 : ()는 해당 가구유형이 전체가구에서 차지하는 비중
 자료 : 통계청, 각 년도 인구주택총조사.

1세대 가구 및 1인가구의 증대, 평균가구원수의 감소 등과 같은 가구구성의 변화는 공급되는 주택의 규모, 내부구조, 시설수준 및 주거환경 등에 있어서 다양한 변화를 요구할 것으로 보인다. 향후에는 주상복합, 전원주택, 지능형주택, SOHO 주택, 직주근접의 원룸, 독신자주택, 오피스텔 등 여러 형태의 주택에 대한 수요가 증대할 것이다.

한편, 노인가구가 일반가구 중 차지하는 비중의 변화를 살펴보면, 노인1인가구의 경우 0.9%에서 4.0%로 증가하였고, 노인부부가구의 경우에는 1.2%에서 4.1%로 증가하였다. 고령화의 진전에 따라 노인인구의 양적 증가뿐 아니라 가족형태에 있어서도 노인단독가구, 노인부부가구 등이 증가함으로써 여러 기능을 갖춘 노인주택에 대한 수요가 증가할 것으로 보인다.

(3) 지역별 인구구성의 변화

총 인구 중 서울·인천·경기를 포함한 수도권인구 구성비는 2000년 46.3%에서 2005년 48.3%, 2010년에는 49.9%로 증가하고 2020년에는 52.3%, 2030년 53.9%로 늘어날 전망이다.³⁾ 일본 동경권 32.0%, 영국 런던권 12.2%, 프랑스 파리권 18.7%과 비교해 볼 때 한국의 수도권 집중도는 매우 높은 편이다. 이러한 수도권의 높은 집중도는 매년 약 14만인이 수도권으로 유입되고, 이외 지역의 인구

3) 통계청, 2005. 4. 「시도별 장래인구 특별추계 결과」.

는 유출되고 있는 현상과 관계가 깊다.

〈표 2-3〉 전국, 수도권 및 경기 인구추이

(단위 : 만인, %)

구분	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020	2030
전 국	3224	3812	4287	4701	4829	4922	4980	4996	4933
수도권	913	1354	1834	2175	2334	2457	2551	2613	2660
구성비	28.3	35.5	42.8	46.3	48.3	49.9	51.2	52.3	53.9
경 기	264	377	597	915	1071	1185	1277	1347	1432
구성비	8.2	9.9	13.9	19.5	22.2	24.1	25.6	27.0	29.0

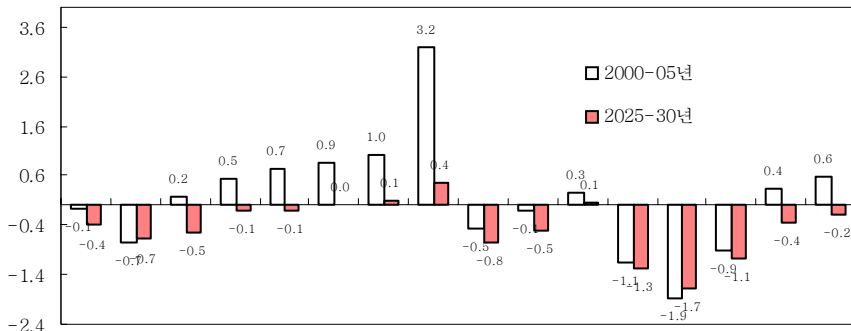
주 : 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함

자료 : 통계청. 2005. 4. 「시도별 장래인구 특별추계 결과」.

〈그림 2-1〉에서 2000~2005년간 시도별 인구증가율 추이를 보면, 부산, 대구를 제외하고 지방 광역시, 충남, 경남, 제주 지역의 인구는 증가하였다. 향후 2025~2030년에는 모든 지역에서 인구증가율이 크게 감소하고, 울산, 경기, 충남 지역을 제외한 이외 지역에서는 인구가 감소할 것으로 전망된다.

〈그림 2-1〉 시도별 인구증가율 추이

(%)



자료 : 통계청. 2005. 4. 「시도별 장래인구 특별추계 결과」.

향후 지역별 인구 전망에 있어서 지역균형발전정책이 중요한 요인으로 작용할 것으로 보인다. 행정중심복합도시 건설, 수도권 소재 공공기관의 지방이전, 혁신

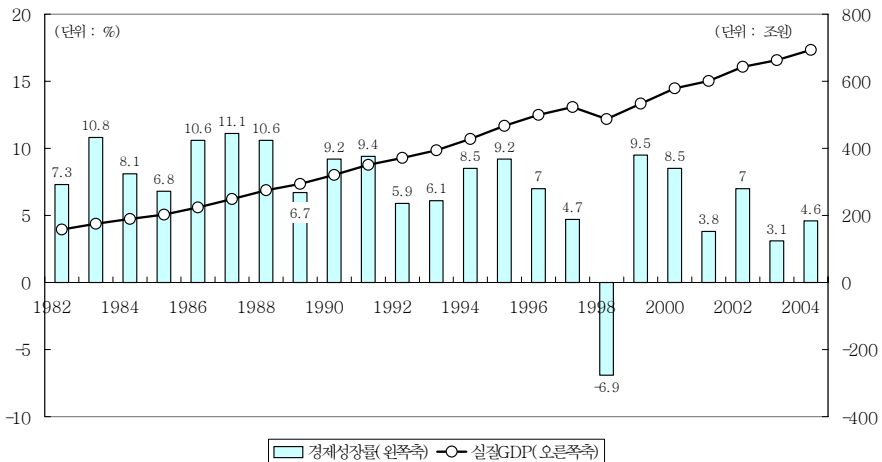
도시 및 기업도시 건설 등은 수도권 인구집중을 완화시킬 것이다. 행정중심복합 도시에는 중앙행정기관이 이동하며, 도시의 인구규모는 약 30~50만인이다. 그리고 공공기관 이전은 176개 공공기관, 종사자 약 32000인을 수도권에서 지방으로 분산시킬 것이다. 한편 정부가 발표한 「수도권발전 종합대책」에 따르면 2004년말 의 수도권 인구 집중도를 2020년까지 현재수준으로 안정화되도록 인구 지표를 설정·관리하겠다고 밝힘으로써⁴⁾ 향후 정책방향이 주택수요에 큰 영향을 미칠 것이다.

2) 거시경제 상황

(1) 안정성장시대의 진입

우리나라의 최근 2년간 경제성장률은 3~4% 내외에 머물고 있으며, 2005년 3/4분기까지의 경제성장률은 전년 동기간 대비 3.5%로 나타났다. 주요기관별로 2006년 경제성장률 예측치는 5% 내외로 점차 회복 기조를 보이고 있지만, 과거의 고성장 시대에 비해서는 상당히 낮은 수준이다.

〈그림 2-2〉 경제성장률 및 실질GDP 추이



자료 : 한국은행

4) 국가균형발전위원회·건설교통부, 2005. 6. 27. 「수도권발전 종합대책」

1990년대에 이루었던 고성장시대와 비교했을 때 우리나라는 낮은 성장률을 유지하는 저성장시대에 진입했다고 볼 수 있다. 한국은행, 한국개발연구원, 삼성경제연구소 등이 잠재 경제성장률을 예측한 결과를 보면 향후 잠재경제성장률도 물적자본, 노동공급 등 요소투입의 증가율이 현저히 둔화되어 4~5% 내외로 추정되고 있으며⁵⁾ 이는 한국경제가 요소투입형 성장에서 생산성주도의 성장으로 전환되어야 함을 시사한다.⁶⁾

〈표 2-4〉 향후 GDP 잠재성장률 전망

(단위 : %)

항목	1963~2000년 (실적치)	기간별 잠재성장률		
		2002~2007년	2007~2012년	2002~2012년
국내총생산	7.81	5.33	4.36	4.84

자료 : 한진희 외. 2002. 「한국경제의 잠재성장률 전망」. 한국개발연구원

본격적인 저성장 시대의 진입함은 주택산업내에 대해서도 변화를 요구한다. 노동집약적 위주의 산업구조에서 벗어나 성장산업인 IT, 환경, 바이오 산업 등과 연계를 통해 시너지 효과를 발생시키는 것이 필요하다. 또한 신규건설 뿐만 아니라 임대사업, 재건축·재개발 등 저성장 시대에 대비한 다양한 신전략이 필요하다.

(2) 소득격차의 심화

저성장 시대로 진입하면서 도시 근로자의 소득상승률은 과거에 비해 둔화하였다. 도시 근로자가구의 소득은 최근 2년간 평균 5.6% 상승하여 증가폭이 크게 줄어들었다.

특히 외환위기 이후 경기양극화 현상의 심화에 따라 소득계층별 분배구조는 나빠지고 있다. 소득계층별 분배구조는 고소득층의 소득이 다른 계층에 비해 상대적으로 크게 증가하고, 중소득층이 상위층과 저소득층으로 흡수되면서 소득양극화가 심화된 측면이 있다. <표 2-5>에서 보는 것처럼 고소득층의 소득을 100으로 했을 때 저소득층은 1995년 29.2에서 2001년 24.8로 더 낮아지고 있으며, 2005

5) 삼성경제연구소. 2004. 9. 「경제제도약을 위한 10대 긴급제언」

6) 한진희 외. 2002. 「한국경제의 잠재성장률 전망」. 한국개발연구원.

년 3/4분기에는 26 수준에 머물고 있다. 이러한 소득격차의 확대는 향후 소득계층별 주택수요에 많은 영향을 미칠 것이다.

〈표 2-5〉 소득계층별 월소득 변화 추이

(단위: 만원, %)

구분	1985	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005. 상
저소득층	22.0 (25.9)	50.9 (27.9)	104.9 (29.2)	120.6 (25.2)	131.4 (24.8)	142.2 (25.7)	151.6 (26.6)	157.3 (26.0)	167.2 (26.2)
중소득층	416 (49.0)	93.5 (51.2)	193.5 (53.9)	236.7 (49.5)	260.3 (49.2)	279.0 (50.4)	298.1 (52.3)	318.3 (52.6)	341.3 (53.5)
고소득층	84.8 (100)	182.8 (100)	358.7 (100)	478.6 (100)	529.0 (100)	553.7 (100)	570.3 (100)	605.4 (100)	638.2 (100)

주: 저소득층은 1~4분위, 중소득층 5~8분위, 고소득층 9~10분위이며, 각 계층별 소득은 분위별 소득을 평균한 값임

()속은 고소득층 대비 저소득층 및 중소득층의 소득 비중임

자료: 통계청, 각 연도. 「도시가계연보」.

(3) 저금리기조의 정착

외환위기 당시 20%를 웃돌았던 금리는 지난 몇 년 동안 큰 폭으로 하락해 저금리 상황이 지속되고 있다. <표 2-6>에서 보는 것처럼 국고채 금리 등 시장금리는 연 4~5%의 낮은 수준을 계속 유지하고 있다. 경제회복 기대와 한국은행의 콜금리 인상 조치로 금리수준은 점차 상향조정되고 있지만, 전반적인 저금리 기조는 상당기간 동안 이어질 것으로 보인다.

〈표 2-6〉 국고채(3년)·주택담보금리(신규) 현황

(단위: %)

구분	'02.12	'03.12	'04.1	11	12	'05.9	10	11
국고채 금리(3년)	5.11	4.82	4.94	3.31	3.28	4.60	4.95	5.10
주택담보금리(신규)	6.79	6.28	6.29	5.47	5.41	5.36	5.61	5.59

자료: 한국은행

저금리 현상에 따라 시중의 유동성은 크게 증가하였다. 주요 금융기관의 6개월 미만 단기수신은 2001년말 338조원, 2002년말 370조원, 2003년말 381조원,

2004년말 397조원으로 꾸준히 증가하였으며, 2005년 11월 현재 429.1조원에 달하고 있다. 이는 전체수신 평균잔액의 절반을 상회하는 비중이다. 풍부한 단기성 자금의 증가는 지난 몇 년 동안 나타났던 주택가격 상승의 주된 요인으로 지목되고 있으며, 향후 주택산업의 방향에 있어 중요한 변수가 될 것이다. 따라서 주택 금융정책을 효율적이면서도 합리적으로 이끌어 나가면서 시중의 부동산자금을 흡수하고, 주택담보대출이 투기성 자금이 되지 않고 건전하게 주택산업을 발전 및 육성시킬 수 있는 방안이 필요하다.

3) 부동산금융

(1) 주택금융시장의 활성화

저금리기조의 정착 및 금융자유화에 따른 금융기관의 경쟁적인 가계대출 확대, 주택경기의 호황 등에 힘입어 주택금융시장은 지난 몇 년 동안 빠른 속도로 성장을 거듭하고 있다. <표 2-7>에서 보는 것처럼 은행의 가계대출 중 주택담보대출의 비중은 가계대출이 크게 증가하기 시작하던 2001년 말부터 꾸준히 늘어나 2003년부터는 60% 수준을 상회하고 있다.

〈표 2-7〉 은행대출 잔액 현황

(단위 : 조원, 전년말대비 증감률)

구 분	2002.12	2003.12	2004.12	2005.11
은행가계대출 잔액	222(41.4%)	252(13.5%)	275(9.1%)	302.7(10.1%)
주택담보대출 잔액	131	153(16.8%)	170(11.1%)	188.4(10.8%)

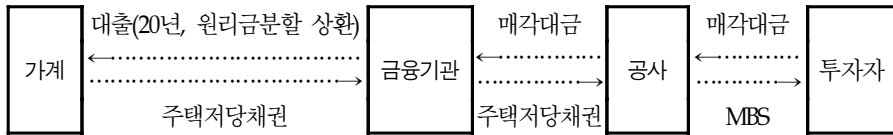
자료 : 한국은행

주택금융시장은 양적인 측면 뿐 아니라 질적인 측면에서도 많은 발전을 이루었다. 금리산정방식, 상환방식, 만기구조가 다양한 대출상품이 개발되었으며, 종래 고정금리상품 위주에서 탈피하여 시중금리에 연동하는 변동금리상품이 주종으로 자리 잡았다. 금리조정 기간도 3개월에서 1년까지 다양화되었으며, 상환방식 또한 원리금균등상환, 일시거치상환, 체증상환, 만기일 일시상환 등 다양한

방식을 설정하여 수요자의 요구에 부응하고 있다.

주택금융시장의 규모가 확대되면서 주택대출채권유동화증권(Mortgage backed securities : MBS)이 도입되었다. 도입초기에는 한국주택저당채권유동화주식회사(KoMoKo)에 의해 발행되다가 현재는 한국주택금융공사가 MBS발행을 주도하고 있다. MBS의 정착으로 선진국형 장기주택금융이 가능한 시장구조로 전환되고 있다. 주택구입자에게는 단기대출에서 발생하는 일시상환의 위험에서 벗어나 장기대출의 기회를 저리로 제공하고, 주택자금을 공급하는 금융회사에게는 장기대출이 안고 있는 유동성 비율 규제와 BIS 자기자본 비율 규제상의 문제점을 해결하는 한편, 장기대출에서 발생하는 자금 운용의 어려움을 해소할 수 있게 되었다.7)

〈그림 2-3〉 한국주택금융공사의 운영방식



장기모기지론과 MBS의 활성화는 무주택자를 위한 내집마련의 기회를 확대하고, 금융기관의 자산안정성 제고에 기여하고 있다. 또한 대출만기가 장기인 주택금융시장의 규모의 확대로 현재 금융권이 안고 있는 부동산 경기침체기의 잠재적 위험성은 줄어들 것으로 보인다. 나아가 주택시장의 안정에도 기여하여 과거와 같은 주택가격의 급등락 현상이나 주택투기 현상이 현저하게 줄어들 가능성이 크다.8)

7) 김관영. 2005. “장기주택금융시장의 도입과 주택금융시장의 전망”. 「주택시장 분석과 정책과제 연구」. 한국개발연구원.

8) 모기론 및 MBS의 확대는 주택시장의 안정효과는 미국이나 다른 선진국에서 경험적으로 입증되고 있다. Renaud(2003)는 미국의 경우 대공황을 겪으면서 주택대출이 현재의 장기고정금리부 원리금공등 분할상환방식으로 자리 잡으면서 일차적으로 주택시장이 안정되었고, 1980년대 후반 이후 MBS의 활성화로 주택경기의 경기변동이 크게 약화되었다고 분석하고 있다.(김관영. 2005)

(2) 프로젝트 파이낸싱의 도입

프로젝트 파이낸싱은 대출자인 기업이 아니라, 단위 프로젝트의 사업성을 기초로 하는 금융조달방식을 의미한다. 특정한 프로젝트로부터 미래에 발생하는 현금흐름을 담보로 당해 프로젝트를 수행하는데 필요한 자금을 조달하는 금융기법을 총칭하는 개념이다.

기존의 기업금융과의 차이점은 차주의 능력이 아니라 프로젝트의 사업성에 기초한 금융법이라는 것이며, 非訴求 금융(non-recourse financing)⁹⁾, 部外 금융(off-balance sheet financing)¹⁰⁾의 성격을 갖는다.

〈표 2-8〉 프로젝트 파이낸싱과 기업금융의 비교

구분	기업금융	프로젝트 파이낸싱
차주	- 사업주	- 프로젝트회사(project company)
담보	- 차주의 자산 및 신용, 금융기관의 지급보증 등	- 해당 프로젝트의 자산 및 현금흐름
상환재원	- 차주의 전체 재원	- 프로젝트 자체의 수익성
소구권 행사	- 가능	- 배제 또는 제한
대규모 자금조달 용이성	- 채무지급능력에 따라 제한	- 소구권 제한으로 대규모 자금조달 가능
채무수용능력	- 부채비용 등 기존차입에 따른 제약	- 부외금융으로 채무수용능력 제고
사업성 검토	- 정밀검토없이 차주의 담보 또는 신용위주의 심사	- 외부기관에 의한 객관적 검증
사후관리	- 채무불이행시 소구권 행사	- 사후관리 엄격
자금관리	- 차주가 관리	- 자금공여단이 결제위탁계정(escrow account)을 통해 관리
리스크 부담	- 대주금융기관이 전적으로 책임	- 이해당사자간 리스크 분산
사업분야	- 일반사업 부문	- 공공사업, 기업인수, 부동산개발 등

국내은행의 프로젝트 파이낸싱은 2001년까지 SOC관련부문이 큰 비중을 차지

9) 프로젝트가 실패 혹은 도산했을 경우에도 채권자는 관련된 모든 채권의 상황을 그 프로젝트 자체의 자산 및 현금 흐름 내에서 청구해야 하고 그 외의 자산에 대해 채권의 변제를 청구할 수 없다.

10) 당해 프로젝트로부터 현금 및 부채흐름이 여타 기업 및 사업 부분들의 대차대조표에 나타나지 않아 이들의 대외적인 신용도에 영향을 주지 않는다.

하였으나, 2002년 이후 부동산경기 호조 등의 영향으로 부동산개발관련부문이 증가하였다. <표 2-9>에서 보는 것처럼 프로젝트대출은 2000년 290억원에 불과하였으나 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있다. 프로젝트 대출방식으로는 전통적인 신디케이티드 대출¹¹⁾ 외에 ABL(Asset-Backed Loan)¹²⁾, ABS(Asset-Backed Securities)¹³⁾ 등 새로운 기법이 적극 활용되고 있다.

<표 2-9> 부문별 「프로젝트 파이낸싱」 실적 추이

(단위 : 억원, %)

구분	2000	중	2001	중	2002	중	2003.상 반기중	
		비중		비중		비중		비중
SOC관련	5658	43.8	14860	63.3	10451	17.5	2765	8.2
부동산개발	-	-	1806	7.7	28004	47.0	18007	53.1
기업인수금융	6979	54.0	2388	10.2	11114	18.6	5624	16.6
프로젝트대출	290	2.2	4424	18.8	10026	16.8	7490	22.1
(신디케이션)	290	2.2	2524	10.8	4666	7.8	3690	10.9
(ABL)	-	-	450	1.9	2880	4.8	2000	5.9
(ABS)	-	-	1450	6.2	2480	4.2	1800	5.3
총 계	12927	100.0	23478	100.0	59595	100.0	33886	100.0

자료 : 한국은행. 2003. 9. 5. “국내 은행의 프로젝트 파이낸싱취급 현황”. 「한국은행 보도자료」.

프로젝트 파이낸싱은 전통적인 금융방식의 한계, 후분양제에 대비한 필요성 등으로 더욱 활성화될 것으로 보인다. 부동산 개발사업에 대한 자금조달 난이 가 중됨에 따라 부동산 개발 프로젝트 단위로 미래 현금흐름 유동화의 필요성이 증 대되고 있으며, 후분양제의 시행과 아울러 주택건설업체가 부담하는 위험이 그 만큼 커졌다. 후분양제 하에서는 초기에 자금투입이 집중되고 자금회수가 늦어 지므로 프로젝트 파이낸싱은 유용한 자금조달방식으로 활용될 것이다.

-
- 11) 기업의 장래 예상매출 또는 부동산 임대회사의 예상 임대소득 등을 기초로 하여 다수의 금융기관으 로 구성된 대주단(Syndicated Banks)이 약정비율대로 해당업체에 운영자금 등을 지원하는 방식
 - 12) 기업이 특정 프로젝트 수행을 위해 설립한 ‘프로젝트 회사’(일종의 SPV)를 차주로 하여 장래매출채 권 및 현금흐름 등을 근거로 자금을 대여(Loan)하는 방식
 - 13) 프로젝트 구조는 ABL 방식과 동일하지만 ‘프로젝트 회사’가 발행하는 ABS채권을 인수하는 형태로 자금을 제공하는 방식

(3) 부동산간접투자시장의 성장

부동산간접투자는 부동산투자회사법에 의한 리츠(Real Estate Investment Trusts : REITs, 부동산투자회사)와 간접투자자산운영법에 의한 부동산펀드 즉, 부동산간접투자기구로 크게 구분할 수 있다.

리츠제도는 부동산 투자에서 발생하는 수익을 다수의 소액 투자자들이 향유할 수 있는 기회를 제공한다는 취지를 가지고 2001년 7월 부동산투자회사법이 제정됨으로써 국내에 도입되었다. 국내 리츠는 일반리츠, CR리츠, 위탁관리리츠로 구분할 수 있다. 일반리츠(자기관리리츠)는 부동산 전반에 투자할 수 있는 반면, CR리츠(Corporation Restructuring REITs)는 기업구조조정용 부동산에만 투자할 수 있다. 위탁관리리츠는 2005년 4월부터 본격적으로 도입되었다. 그 동안 실체 회사형 일반리츠는 CR리츠와 달리 법인세 면제 등의 기본적으로 리츠의 성격을 규정할 수 있는 주요 혜택이 부여되지 못함에 따라 설립이 전무하였다. 이로 인해 명목회사형 리츠인 위탁관리리츠가 추가적으로 도입되었다.

부동산투자회사법의 개정으로 일반리츠의 법인세 감면 문제가 해결되어, 향후 일반 부동산이 위탁관리리츠를 매개로 리츠시장으로 활발히 편입될 것으로 예상된다. 또한 리츠의 최저 자본금을 500억원에서 250억원으로 인하하고 설립시 현물출자를 허용하는 등 진입장벽을 낮췄으며, 부동산개발사업에 대한 투자를 확대할 수 있도록 건교부 인가를 폐지하고 투자한도를 늘렸다. 뿐만 아니라 투자자의 보호와 투명성 강화를 위해 여러 통제장치를 마련하였다.

부동산펀드는 2003년 10월에 제정된 간접투자자산운용법과 2004년 4월 제정된 법시행령에 근거를 두고 있다. 간접투자자산운영법은 부동산에 투자하는 간접투자기구로서 부동산간접투자기구(협회의 부동산펀드)를 만들 수 있도록 되어 있다.

부동산간접투자기구는 투자형태에 따라 지분형, 대출형 및 혼합형으로 나눌 수 있다.¹⁴⁾ 지분형은 투자시 주로 지분형태로 투자하는 경우를 의미하고, 대출형

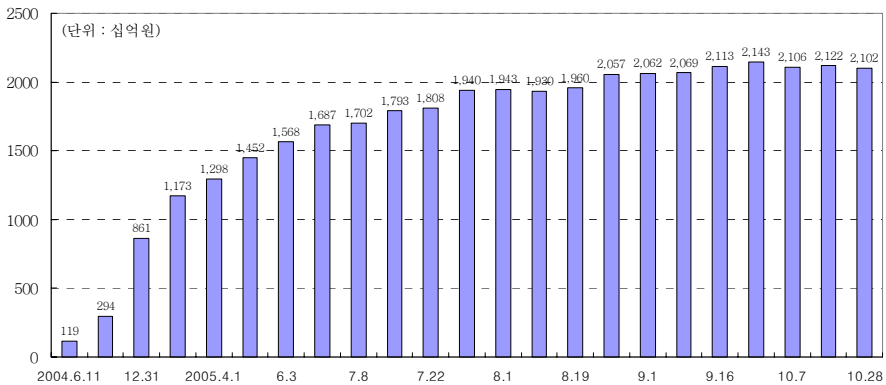
14) 부동산간접투자기구는 투자대상에 따라 부동산 중심형 간접투자기구, 유가증권 중심형 간접투자기구, 그리고 혼합형으로 나눌 수 있음. 총 간접투자기구재산의 70% 이상을 부동산에 투자하는 경우에는 부동산 중심형, 유가증권에 50% 이상 투자하는 경우 유가증권 중심형, 나머지는 혼합형으로 편

은 직접대출을 하거나 채권을 구입하는 것을 주요 투자형태로 하는 펀드를 의미한다. 마지막으로 혼합형은 지분투자과 대출을 적절히 조합하는 경우이다.

부동산 중심형 간접투자기구는 투자대상에 따라 개발사업형과 임대사업형, 혼합형으로 세분될 수 있다. 개발사업형은 부동산개발사업에 주로 투자하며 지분 형태의 투자와 개발사업에 대출하는 형태의 투자로 나눌 수 있다. 지분형태로 개발사업에 투자하는 경우에는 단독으로 개발사업을 부동산간접투자기구가 수행하는 경우와 기존의 시행사가 진행하는 개발사업에 단순히 재무적 투자자로 참여하되 그 참여형태가 지분인 경우로 구분된다.

2005년 10월 현재 부동산펀드 수는 총 70개이며, 설정잔액은 약 2조 1천억원으로 시기상으로 2년여 일찍 도입된 리츠의 총자산규모를 앞서고 있다. 이는 부동산펀드는 투자신탁 설정액에 제한이 없는 등 도입초기부터 리츠보다 유연성이 높았기 때문이다. 부동산투자회사법이 위탁관리리츠를 도입하면서 부동산간접투자 시장은 리츠와 부동산펀드가 상호 경쟁하면서 지속적으로 성장할 것으로 보인다.

〈그림 2-4〉 부동산펀드 시장규모 추이



자료 : 자산운용협회

상 구분한다.

부동산 중심형 간접투자기구는 자산의 대부분을 부동산개발사업, 부동산 및 부동산관련 유가증권에 직접 투자하는 경우를 말하고, 유가증권 중심형 간접투자기구는 부동산과 관련없는 주식이나 채권 등 유가증권에 자산의 대부분을 투자하는 경우를 의미한다.

4) 부동산관련세제

(1) 취득·등록세의 완화

2006년부터 실거래가신고시 개인간 거래세 부담이 증가가 예상됨에 따라 정부는 취득·등록세율을 완화하였다. 처음에는 등록세 세율만 3%에서 2%(개인간 주택거래 1.5%)로 인하하였으나, 개인간 주택거래시 추가로 취득세 0.5%p, 등록세 0.5%p 총 1%p의 거래세를 인하하였다.

정부는 중장기적으로 보유세 강화에 따라 거래세를 완화할 계획이다. 구체적으로 보유세 증가분만큼 완화하여 GDP 대비 부동산세수 비중을 동일하게 유지하고, 거래세수의 변동 추세, 부동산 거래빈도 등을 종합적으로 고려할 예정이다.

(2) 보유세의 강화

보유세 개편의 핵심사항은 종합부동산세를 신설하여 주택·토지 과다보유자에 대해서는 보유세를 이원화하였다는 것이다. 보유세는 1차적으로 지자체가 낮은 세율로 재산세를 과세하고, 2차적으로 전국의 소유 부동산을 세대별로 합산하여 일정기준가액 초과분은 높은 세율로 종합부동산세를 부과한다.

〈표 2-10〉 부동산별 보유세 과세방법

구분	기 존	개 편 안	
		1차(시·군·구) 재산세	2차(국가) 종합부동산세
주 택	-토지·건물 구분평가·구분과세 ·토지 : 종토세(0.2~5%) ·건물 : 재산세(0.3~7%)	-통합평가·통합과세 -낮은세율(0.15~0.5%, 3단계)로 재산세 과세	-소유주택가액 6억원 초과분은 높은세율(1.0~3.0%, 4단계)로 과세
나대지	-종토세 0.2~5%	-낮은세율(0.2~0.5%, 3단계)로 과세	-소유나대지가액 6억원 초과분은 높은세율(1.0~4.0%, 3단계)로 과세
빌딩·상가·사무실등부속토지	-종토세 0.3~2%	-낮은세율(0.2~0.4%, 3단계)로 과세	-소유토지가액 40억원 초과분은 높은세율(0.6~1.6%, 3단계)로 과세
사업용건물	-재산세 0.3%	-세율인하(0.25%)	(과세 안함)

부동산별 보유세 과세방법은 <표 2-10>에 정리되어 있다. 여기서 보는 것처럼 농지·공장이나 사무실, 상가용 땅 등 사업용 토지는 합산과세하지 않고, 나대지·잡종지·도시지역의 등 비사업용 토지만 합산과세한다.

국세로 징수한 종합부동산세는 재정이 어려운 시·군·구에 우선 지원되며 종합부동산세 세액 중 지방세로 과세된 부분은 전액 공제된다. 종합부동산세 강화에 따른 세수가 지역균형발전과 원활하게 연계·운영될 수 있도록 2006년부터 부동산 지방교부세를 신설할 예정이다.

과표적용율은 2006년 및 2007년에는 50%로 동결하고, 2008년부터 매년 5%p씩 점진적으로 상향조정하여 2017년에 100%가 되도록 할 예정이다. 고가주택 및 다주택보유자인 중부세 대상 주택(세대별 공시가격 6억원 초과)에 대하여는 과표 적용율을 2009년까지 100%로 현실화하여 평균실효세율 1% 수준을 2009년에 조기에 달성하도록 할 예정이다.¹⁵⁾

(3) 양도소득세 강화 및 개발이익환수(개발부담금, 기반시설부담금)

2006년부터 1세대 2주택에 대해 양도소득세가 실거래가 과세되고, 2007년부터는 모든 주택에 대해 실거래가 과세로 전면적으로 전환된다. 1세대 2주택에 대한 양도세율도 9~36%에서 단일세율인 50%로 강화되며 장기보유특별공제 적용이 배제된다.¹⁶⁾ 대상은 수도권·광역시 기준시가 1억원, 기타지역은 기준시가 4억원을 초과하는 주택이다. 단, 이사, 근무, 혼인, 노부모 봉양 등 불가피한 사유로 1세대 2주택이 된 경우에는 중과세 대상에서 제외된다. 주택의 장기보유 특별공제율도 상향 조정된다. 1세대 1주택이며 15년 이상 장기 보유자에 대해 양도소득세의 45% 공제가 추가된다.

토지의 경우 비사업용 나대지·잡종지 및 부재지주 소유 농지·임야·목장용지는 2006년부터 실거래가로 과세되고, 2007년에는 모든 토지로 확대된다. 개인소

15) 참고로 종합부동산세 대상 주택이 아닌 경우, 2009년 기준 재산세 평균 실효세율은 약 0.3%로 추정되며, 과표적용율이 100%가 되는 2017년에는 평균실효세율이 0.5%수준으로 추정된다(재정경제부, 2005).

16) 매물유도를 위해 1세대 2주택자에 대한 양도세 강화는 1년간 유예기간을 부여하여 2007년부터 실시된다.

유 나대지·잡종지 및 부채지주 소유 농지·임야·목장용지는 2007년부터 양도세율 60%로 단일세율로 변경되며, 법인소유의 토지도 비업무용 농지·임야·목장용지의 추가 매매차익에 대해 특별부가세 30%가 적용된다.

또한 토지시장의 안정을 위해 개발부담금 재부과, 기반시설부담금 도입 등 부담금제도가 정비되었다. 2003년까지 시행되었던 개발부담금제는 30개 토지개발사업(도시지역 200평~비도시지역 500평이상)에 대해 개발이익에 부과율을 곱하는 방식으로 부과되었으며, 부과율은 2000~2003년 기간에는 25%를 유지하였다. 관련법을 개정하여 2006년부터 부과율은 25%를 유지하면서 재부과될 예정이다.

〈표 2-11〉 개발부담금 부과대상

대상사업	· 택지개발, 공업단지, 관광단지, 도시환경정비, 유통단지, 온천, 여객·화물 터미널, 골프장 등 ※재건축, 재개발, 기업도시 등은 부과대상이 아님	
감면제도	100% 감면	국가(모든 사업), 지자체(택지개발 등 5개사업)
	50% 감면	지자체(기타 25개사업), 정부투자기관등(택지개발 등 5개사업)

〈표 2-12〉 개발부담금 부과방식

토지개발이익	사업종료시 지가 - 사업착수시 지가 - 개발비용 - 정상 지가상승분
부과율	(90~97) 50%, (98~99) 면제, (00~03) 25%
징수실적	15년간(90~04) 총 1조6,290억원, 연평균 1,086억원

기반시설부담금제는 개발로 인해 야기되는 기반시설 설치비용을 개발행위자에게 부담하게 하여 수익자부담의 원칙을 실현하고, 기반시설을 갖춘 토지공급 확대 및 투기·난개발 억제를 통해 토지시장을 안정화시키고자 도입되었다.

부과대상 개발행위는 전국 신규주택, 상가, 오피스빌딩, 재건축, 재개발 등이다. 부담금은 기반시설 원단위 비용(표준공사비 + 당해 지역 용지비)에 건축연면적을 곱하여 산정한 후, 기반시설 설치를 위해 이미 지출한 비용 및 타 부담금을 공제하는 방식으로 부과된다. 기반시설 설치비용을 정부와 민간이 분담한다는 측면에서 민간부담률은 30%를 넘지 않도록 설정할 예정이다. 농어촌주택 등 소규모 건축, 국민임대주택 등 정책사업, 공장 등 생산시설, 국가나 지자체의

공공건축물 등은 면제 또는 감면될 예정이며, 이중부담을 방지하기 위하여 개별 법상 각종 관련 부담금 및 개발사업자가 직접 설치한 시설비용은 공제된다. 그리고 당해 지역의 기반시설 소요 등 지역실정이 반영될 수 있도록 지자체 조례로서 일정범위(30%수준)내 가감이 가능하다. 부담금은 당해 지자체의 기반시설¹⁷⁾ 설치재원으로 우선 활용되며, 법상 기반시설 설치의무를 지는 시·군에 중점 배분하고, 광역적 기반시설 설치를 위해 광역지자체와 국가에도 일부 배분할 예정이다. 단, 국가 귀속분은 「국가균형발전특별회계」에, 지자체 귀속분은 「기반시설특별회계」를 설치하여 관리하게 된다.

(4) 과표의 일원화 및 실거래가 신고제의 시행

2005년부터 주택에 대한 과표체계 및 평가방법을 공시가격체제로 일원화하고, 2006년 이후에는 실제 거래가 이루어진 가격으로 양도세, 거래세로 과세된다.

〈그림 2-5〉 단계적 과표일원화 계획

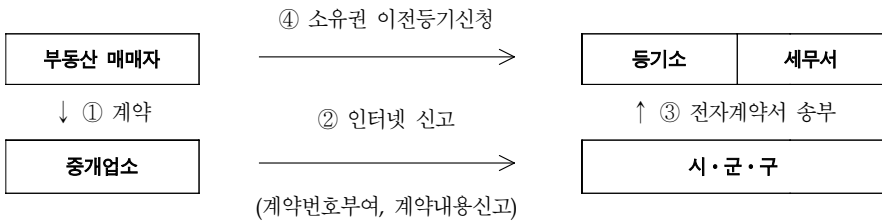
부동산세	'04년 이전	'05년이후	'06년이후
보유세	<ul style="list-style-type: none"> · 토지·건물 구분 평가·과세 토지: 공시지가×적용율 39.2% 건물: 취득원가×지수 [㎡]당 18만원 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지·건물 통합 평가·과세 * 주택공시가격 × 적용율(50%) APT : 국세청기준시가 단독주택 : 주택공시가격 	상향조정
양도세 거래세	<p>(상 동)</p> <ul style="list-style-type: none"> * 토지 적용율 : 100% * 건물 취득원가 : [㎡]당 46만원 	<p>(상 동)</p> <ul style="list-style-type: none"> * 적용율 : 100% 	실거래가
평가 기관	· 행자부, 건교부, 국세청	· 건교부로 일원화	(좌 동)

부동산의 실거래가격에 대한 기초자료를 확보하기 위해 부동산거래시 실거래가 신고 의무화를 규정한 부동산중개업법을 개정하였으며 2006년부터 시행될 예정이다. 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률에 따르면 거래당사자 또

17) 도로, 상·하수도, 공원, 녹지, 학교, 폐기물처리시설

는 중개업자가 부동산 거래시 실거래가액을 30일 이내에 시군구에 신고하여야 하며, 실거래가의 신고는 기 구축된 전자신고시스템을 통해 이루어진다. 전자신고시스템은 실거래가 신고뿐만 아니라 투기수요 근절을 위한 상승 투기자 상시 감시체계, 부동산 보유·거래·과세관련 통계체제를 정비하기 위한 수단으로 활용될 예정이다.

〈그림 2-6〉 전자신고시스템



이와 함께 실거래가 신고제도의 실효성을 제도적으로 뒷받침하기 위해 부동산 등기부에 실거래가를 기재하도록 하는 부동산등기법의 개정이 검토 중이다.

5) 주택정책 및 제도

(1) 원가연동제

아파트 분양가 자율화 이후, 분양가격이 큰 폭으로 상승하면서 원가공개 도입이 논의되었다. 그러나 가격 규제나 통제는 부적절하고, 주택 공급량의 감소, 아파트 품질 저하, 부실공사 우려 등의 문제점 때문에 원가공개제도의 대안으로 원가연동제가 도입되었다.¹⁸⁾

원가연동제가 실시되면 공공택지 내 아파트 분양가가 인하되고, 인근 아파트 분양가 또한 동반 하락할 것으로 예상되어 집값상승의 부작용을 차단하는 효과를 기대할 수 있다. 특히 서민층은 내집 마련으로 주거안정에 기여할 것으로 예

18) 원가연동제는 주택의 분양가격을 택지비와 건축비의 합계액으로 하되 택지비는 감정평가가격 또는 법인장부상 가격으로 하고 건축비는 사업시행자의 적정이윤을 포함하여 건설교통부장관이 고시한 금액으로 제시해 이 가격에 따라 아파트를 분양하는 제도이다. 원가연동제의 적용범위는 공공택지 내 전용면적 25.7평 이하 주택을 대상으로 하며, 분양가는 표준건축비에 연계해 책정하게 된다.

상된다. 그러나 시장가격과 분양가격의 차이로 인한 투기 가능성이 높아지기 때문에 청약자격을 강화한 청약과열 방지책과 입주 후 거주, 보유기간의 의무화 등으로 투기성이 있는 가수요를 차단하는 장치가 마련되어야 할 것이다.

분양가격이 제한됨에 따라 주택업체는 이윤 확보에 제약을 받게 되어 값싼 자재 등을 사용함으로써 주택의 품질 저하 가능성이 높아진다. 그리고 상대적으로 수익성이 낮은 중소형 아파트 사업을 포기하는 업체도 늘어날 것으로 예상되어 중소형 아파트 공급이 위축될 가능성이 있다.

(2) 재건축 개발이익 환수제

재건축 개발이익 환수제는 수도권과밀억제권역 재건축 아파트에 임대주택 건설을 의무화하는 방법이다.¹⁹⁾ 이 제도가 시행되면 사업성이 저하됨에 따라 재건축단지의 가격이 하락할 것으로 예상되나, 재건축사업의 축소에 따른 주택의 공급물량을 감소시켜 주택가격의 상승을 초래할 가능성도 상존한다.

〈표 2-13〉 재건축 개발이익환수제

구 분		사업시행인가전	사업시행인가분양승인전
임대주택건설		증가된 용적률의 25%	증가된 용적률의 10%
보상	건축비	표준건축비 보상	표준건축비 보상
	대지비	임대면적만큼 용적률 완화	공시지가 보상

(3) 임대주택활성화 대책

임대주택 사업의 수익성을 제고함으로써 연기금 및 민간자본의 임대주택시장 참여를 유도하는 등 임대주택 사업을 활성화하기 위하여 세제·택지 및 금융지원 강화 등 여러 방안이 마련되었다.

종합부동산세의 경우 149㎡ 이하의 주택을 임대목적으로 2호 이상 건설하여 5년 이상 임대하는 경우에는 합산대상에서 배제한다.²⁰⁾ 또한 재산세는 149㎡(매

19) 재건축을 할 경우 늘어나는 용적률의 10%~25%만큼에 해당하는 임대아파트를 의무적으로 공급해야 하는 규정으로 2005년 5월부터 적용된다. 이 경우 정부나 지자체는 공시지가와 표준건축비를 기준으로 임대아파트를 매입하며, 법 시행일을 기준으로 사업승인도 받지 않은 단지는 재건축으로 늘어나는 용적률의 25%를 임대아파트로 공급해야 하고 임대아파트 건설분 만큼의 용적률이 인센티브로 주어진다.

임대주택은 85㎡)까지 확대키로 하였다.

〈표 2-14〉 임대주택에 대한 보유세 감면혜택

구분	현행	개편	
건물	재산세(건별과세) - 60㎡이하 감면	재산세(시·군·구) · 건설 149㎡이하 감면 · 임대 85㎡이하 감면	종부세(전국) · 건설 2호·5년이상 149㎡이하 합산배제 * 매입은 추후 결정
토지	종토세(인별합산과세) - 85㎡이하 분리과세		

임대주택에 대한 택지지원을 위하여 공동주택용지 중 5%이상을 중형(85~149㎡) 10년임대용지로 공급토록 조치한 데 이어, 자체확보한 택지에서 임대주택을 건설하는 경우 용적률 인센티브를 제공키로 하였다.

(4) 민간 도시개발사업 활성화 지원

민간의 도시개발 사업을 활성화하는 정책에 대한 주요내용은 다음과 같다.

개발구역 지정 후 계획수립 가능지역을 확대하는 한편, 자연녹지지역 및 도시지역외의 지역뿐 아니라 동 지역에 전체 지정면적의 100분의 30 범위 내 주거/상업/공업지역 등을 포함하는 지역도 가능하게 되었다.

민간사업시행자의 토지수용요건이 완화되어, 토지수용 요건이 사업대상 토지면적의 2/3이상 매입으로 완화되었다. 또한 도시개발사업의 시행자 범위에 주택건설사업자, 부동산투자회사, 한국철도시설공단을 추가하도록 하여 민간의 우수한 인력과 자본등이 활발히 유입되어 도시개발사업이 활성화되도록 하였다.

(5) 후분양제도

주택시장을 안정시키고 소비자 중심으로 주택공급 질서를 확립해 나가기 위해 후분양 활성화 방안이 마련되었다.

공공부문은 2004년부터 후분양 시범사업을 우선 시행하고, 2007년부터 단계별로 분양 공정률을 높여 2011년에는 공공부문의 사업은 80% 공정 후에 분양하도록

20) 매입임대주택의 경우에는 조세회피수단으로 악용될 우려가 있는 점을 감안하여 합산배제되는 호수·규모·기간 등에 대하여 좀더 논의를 거쳐 향후 종합부동산세시행령 제정시 반영키로 하였다.

록 추진 계획을 세웠다. 민간부문에서는 후분양시 국민주택기금을 우선 지원하고 공공택지를 우선 공급하는 등의 인센티브를 제공하여 자율적인 후분양 전환을 유도하며, 수도권외의 주택보급률이 110%에 이르는 2012년에 아파트 후분양 방식을 정착시키는 등 3단계 추진계획을 마련하였다.

2. 주택수요 및 공급여건

1) 주택수요

(1) 주택재고

2004년 현재 총 주택재고는 1299만호이며, 주택보급률은 대부분의 지역에서 100%에 도달해 수급불균형이 상당부분 해소가 되었다. 그러나 서울을 포함한 주택보급률이 상대적으로 낮은 대도시 지역에서는 주기적으로 수급불안이 초래될 가능성이 있으므로 지역별 시장 수급에 부응하는 공급대책이 필요하다.

〈표 2-15〉 지역별 주택보급률

(단위 : %)

구분		1995	2000	2004 ^{e)}
수도권	서울	68.0	77.4	89.2
	인천	89.9	98.1	103.5
	경기	84.3	92.4	95.8
	계	76.7	86.1	93.9
지방 ¹⁾	대도시	76.2	86.1	96.1 ²⁾
	중소도시	85.8	91.2	115.7 ²⁾
	군부	111.9	129.0	
	계	89.4	105.5	109.7 ²⁾
전국		86.0	96.2	102.2

주 : 1) 1995년, 2000년의 지방 주택보급률 산출시 동은 중소도시, 읍·면은 군부지역에 포함하였으며, 울산광역시도 중소도시로 분류됨

2) 2004년 주택보급률은 추계되었으며, 지방의 대도시, 중소도시 및 군부는 각 해당지역 주택보급률의 평균치임

자료 : 통계청. 각 년도 인구주택총조사; 건설교통부. 2005년도 주택종합계획

1970년대 이후 최근까지 우리나라의 유형별 주택 현황을 보면, 1980년대 중반까지는 단독주택이 압도적인 수를 점하고 있었다. 그러나 아파트와 같은 공동주

택이 지속적으로 증가하여 2000년대는 아파트 재고가 단독주택을 넘어서게 되었다. 1993년 이후 신규주택건설공급을 주택유형별로 보면, 아파트가 전체 공급의 70~80%를 넘어서 절대적으로 많다는 것을 알 수 있다.

〈표 2-16〉 유형별 주택재고 현황

(단위 : 만호, %)

구 분	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
단독주택	4,155 (95.3)	4,382 (92.6)	4,652 (87.5)	4,719 (77.3)	4,727 (66.0)	4,337 (47.1)	4,069 (37.1)
아파트	33 (0.8)	89 (1.9)	374 (7.0)	822 (13.5)	1,628 (22.7)	3,455 (37.5)	5,231 (47.7)
연립/ 다세대	146 (3.3)	165 (3.4)	162 (3.0)	350 (5.7)	603 (8.4)	1,070 (11.6)	1,266 (11.6)
비주거용 건물내 주택	26 (0.6)	98 (2.1)	131 (2.5)	213 (3.5)	202 (2.9)	343 (3.7)	393 (3.6)
합계	4,360 (100.0)	4,734 (100.0)	5,319 (100.0)	6,104 (100.0)	7,160 (100.0)	9,205 (100.0)	10,959 (100.0)

자료 : 통계청

주택종합계획에 따르면, 2003~2012년에 수요전망에서 추계한 시장의 유효수요 438만 6천호 이외에 저렴한 임대료로 공급하는 국민임대주택 등의 추가수요 증가분을 포함한 총 500만호의 주택을 공급하기로 하였다. 목표연도인 2012년에는 주택보급률이 선진국 수준인 116.7%를 무난히 달성할 것으로 보인다.

〈표 2-17〉 연차별 주택재고 전망

(단위 : 만호, %)

구 분	주택 공급	주택 재고	주택 보급률	인구 1천명당 주택수	구 분	주택 공급	주택 재고	주택 보급률	인구 1천명당 주택수
2003년	52	1273	100.8	264	2009년	48	1494	111.0	301
2004년	52	1311	102.5	270	2010년	48	1531	112.5	307
2005년	52	1348	104.0	277	2011년	48	1567	114.6	313
2006년	52	1384	105.9	283	2012년	48	1603	116.7	320
2007년	52	1420	107.6	289	계	500	1603	116.7	320
2008년	48	1457	109.3	295					

자료 : 건설교통부, 2003. 「주택종합계획(2003~2012) 수립연구」

(2) 중장기 주택수요

중장기주택수요는 가구설문조사 자료와²¹⁾ Mankiw-Weil모형을 통해²²⁾ 인구적 요인의 수요변동 추정치를 구한 다음, 여기에 주택수요함수의 소득탄력성을 이용한 소득요인의 수요변동 추정치로 보완하는 절차를 거쳐 추계하였다.

중장기 주택수요는 2008년을 정점으로 감소세로 전환하며, 이는 인구요인에서 뚜렷하게 나타나고 있다. 주택수요의 중심계층인 40~50대 연령의 감소가 주원인이며, 2020년경에 주택수요가 37만호 전후로 떨어질 전망이다. 따라서 2000년을 전후한 주택수요 감소에 대응하는 중장기 전략이 필요하다.

〈표 2-18〉 연도별 주택 시장수요의 중장기 전망

(단위 : 만호, %)

구 분	인구요인수요	소득요인수요	계
2003년	10.7 (24.7)	19.2 (44.2)	43.5
2004년	11.0 (25.2)	19.3 (44.0)	43.9
2005년	11.3 (25.6)	19.4 (43.9)	44.2
2006년	11.4 (25.8)	19.4 (43.8)	44.4
2007년	11.5 (25.8)	19.4 (43.7)	44.5
2008년	11.7 (26.3)	19.4 (43.5)	44.7
2009년	11.5 (25.9)	19.4 (43.7)	44.4
2010년	10.6 (24.5)	19.3 (44.4)	43.5
2011년	10.0 (23.5)	19.2 (45.0)	42.8
2012년	9.7 (23.0)	19.1 (45.1)	42.4

주 : 평균 주택멸실율은 주택재고의 0.9~1.0%로 가정

지역별 수요는 주택종합계획(2003)에 따르면 수도권이 241만 6천호로 전체수요의 55%를 차지하며, 지방이 197만호로 45%를 차지할 것으로 전망하고 있다.²³⁾ 그러나 행정중심복합도시, 수도권소재 공공기관 이전 등을 고려할 경우 수도권의 주택수요는 감소할 것으로 보인다. 향후 지역별 주택수요는 국가균형발전정

21) 국토연구원, 2002.

22) 자세한 내용은 Mankiw N. G. and Weil D. N., 1989를 참고

23) 건설교통부, 2003. 「주택종합계획(2003~2012) 수립연구」.

책, 수도권발전 종합대책 등을 종합하여 분석할 필요가 있다.

(3) 주택수요의 다양화 및 고급화

주택재고가 늘어나면서 향후에는 전반적인 주거수준을 높이고 소비자가 원하는 주택을 공급하는데 주력해야 할 것으로 보인다. 주택수요의 다양화에 영향을 미치는 요인은 크게 인구, 소득, 기술변화로 나눌 수 있다.

가구의 규모가 감소하고 있으며 1인가구 및 노인가구 증가 등 가구구성이 다양화하고 있는 추세를 감안하여 주택수요도 다양화해 질 것으로 보인다. 획일적인 고층아파트에서 벗어나 주상복합, 전원주택, 노인주택 등 여러 형태의 주택에 대한 수요가 증대할 것이다.

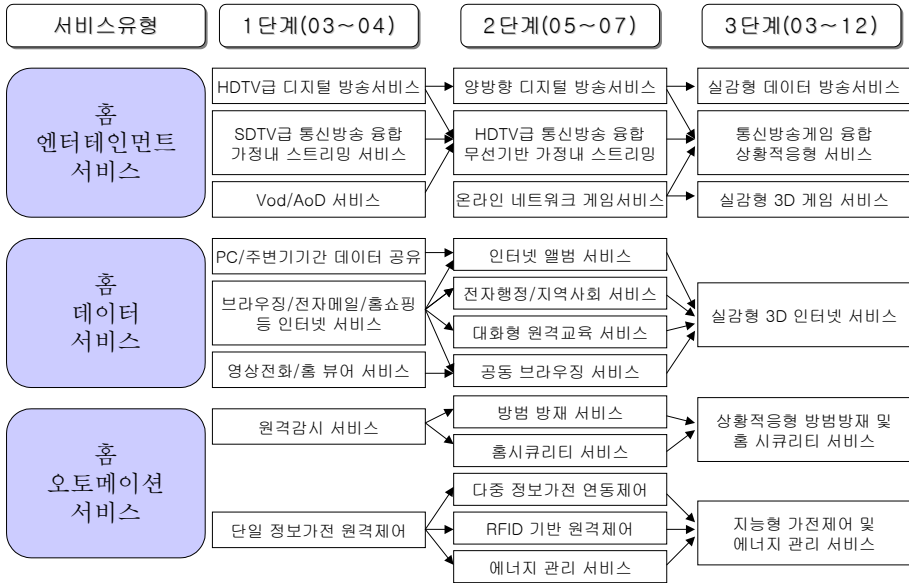
소득계층별 주택수요 변화를 예측해 보면, 고소득층은 다른 계층과 비교하여 상대적으로 증가하고, 중소득층과 저소득층의 주택수요는 2006년부터 감소하는 것으로 추정된다. 앞으로 중대형 평수의 고급화된 주택수요가 증가할 것으로 전망된다.

인터넷 확산 등 정보화 사회의 진전으로 건축물의 IBS(Intelligent Building System)화가 진전되고 있는 것처럼 주택의 HA(Home Automation)에 대한 수요도 증가추세에 있다. 홈네트워크가 구현되면 가정내의 모든 정보가 네트워크로 연결되어 누구나 시간·장소에 구애받지 않고 다양한 서비스를 제공받을 수 있는 미래지향적인 가정환경을 구성하게 된다.²⁴⁾ 가트너(Gartner)의 전망에 따르면 홈네트워크 세계시장 규모가 2002년 407억 달러 규모에서 2007년 1026억 달러 규모로 연평균 19%이상의 고속성장을 예상하고 있다.

홈네트워크 서비스 및 기술발전 추세는 다음과 같이 정리할 수 있다. 첫째, 디지털 컨버전스(Digital Convergence)에 따라 통신·방송·게임 등 서비스의 개방화, 융합화 추세이며, 둘째, 사용자의 질적 욕구 충족을 위해 서비스의 광대역, 고품질화가 가속화되고 있다. 셋째, 유비쿼터스 환경 및 사용자 특성을 고려한 서비스의 지능화가 확산되고 있는 추세이다.

24) 장동현·현중웅·김태근. 2004. 5. “홈네트워크 국내의 동향 및 전망”. 「정보처리학회지」 제11권 제3호. 정보처리학회

〈그림 2-7〉 홈네트워크 서비스 로드맵



자료 : 장동현 · 현종웅 · 김태근, 2004. 5. “홈네트워크 국내의 동향 및 전망”. 「정보처리학회지」 제11권 제3호, 정보처리학회

(4) 주거비부담 능력

자가가구의 주거비부담 정도를 나타내는 지표인 연소득대비 주택구입가격 비율(Price to Income Ratio : PIR)은 5배 수준을 상회하고 있다. 주택가격이 높고 고소득층이 주로 거주하는 서울, 강남, 수도권 지역은 2003년에 비해 개선되었으나, 지방의 경우는 상대적으로 주택가격이 낮음에도 불구하고 PIR값이 증가하였다.

계층별로 주거비부담 정도를 보면, PIR의 경우에 저소득층일수록 그 값이 높게 나타나며, 소득이 낮을수록 자력에 의한 주택구입능력이 낮음을 알 수 있다. 한편 임차가구의 주거비부담 정도를 나타내는 월소득대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio : RIR)도 대체적으로 고소득층보다는 저소득층에서 높게 나타나고 있다.

〈표 2-19〉 연소득대비 주택구입가격 비율(PIR)

(단위 : 배)

구분	최근 3년간	2003년	2004년
전체	5.0	6.2	5.5
서울	7.2	8.9	7.0
강북	7.0	6.4	5.1
강남	7.5	12.3	9.0
6대 광역시	3.8	4.9	6.1
5대 신도시	4.9	5.9	4.5
지방 도시	3.9	4.0	4.2
수도권	5.8	7.4	5.6

자료 : 국민은행. 2004. 「주택금융수요실태조사」.

계층간 소득 및 자산의 격차가 심화되고, 저소득층의 낮은 주거비부담 능력을 감안할 때, 공공임대주택 공급과 주거비 지원 등 저소득층을 위한 지원정책의 마련과 함께 주택금융 및 세제의 차별화를 통해 모든 계층이 안정적인 주거생활을 보장받도록 하는 정책이 필요하다.

2) 주택생산 및 공급

(1) 자금조달

후분양 활성화 방안에 따르면 2004년부터 시범단지를 시작으로 공공부문은 2011년까지 전체 사업장으로 확대할 예정이다. <표 2-20>에서 보는 것과 같이 후분양에 따라 80% 시공후 분양할 경우 총 사업비에 대해 86% 자금을 미리 조달해야 한다. 후분양이 활성화되면 이제까지 선분양을 통한 소비자자금에 의존하던 주택업체는 은행, 연기금, 보험, 부동산투자회사 등으로부터 직접 자금을 조달해야 한다. 따라서 개발사업의 사업성을 높이고, 리스크를 최소화하기 위해 완공시점의 예상수요 등 정확한 시장분석이 요구된다.

〈표 2-20〉 공정별 연간 자금소요액 추산

공정률과 분양시기	총사업비에 대한 비율	연간 자금소요 금액
30% 시공후 분양	$30+70 \times (30/100)=51\%$	11조 1680억원(=218,981×0.51)
50% 시공후 분양	$30+70 \times (50/100)=65\%$	14조 2338억원(=218,981×0.65)
80% 시공후 분양	$30+70 \times (80/100)=86\%$	18조 8324억원(=218,981×0.86)

주 : 총사업비는 택지비+건축공사비(간접비 포함)의 합계이고, 택지비는 총사업비의 30%라고 가정함. 이 때 택지비는 선투입되는 자금이므로 설정된 공정률까지의 자금투입이 총사업비 중에서 차지하는 비율은 (택지비 비율)+(건축공사비 비율)×(설정된 공정률)의 공식에 따라 계산
 자료 : 김혜승외. 2003. 「주택후분양제도의 조기정착방안」에 관한 공청회 자료. 국토연구원.

‘간접투자자산운용업법’으로 펀드투자대상이 부동산까지 확대되어 부동산펀드를 통한 부동산간접투자도 가능하게 되었으며, 리츠도 개정공포된 ‘부동산투자회사법’으로 리츠에 대한 투자 수익성과 시장 신뢰성이 제고될 것으로 예상하고 있다. 이에 따라 부동산개발사업과 관련하여 사업자금을 필요로 하는 주택업체는 리츠, 프로젝트파이낸싱(Project Financing)²⁵⁾, 부동산펀드 등 다양한 금융기법을 활용할 수 있을 것이다. 객관적인 투자지표 개발과 투자운용 능력의 전문화 등 여러 제도적 기반이 요구되지만 이들은 주택업체의 유용한 자금조달 수단으로 활용될 전망이다.

(2) 택지확보

국토·도시 관련법제가 국토의계획및이용에관한법률(국토계획법)로 개편되면서 일반주거지역의 종이 세분화되고, 용적률이 하향조정되었다. 또한 기반시설연동제로 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역이 설정되었으며, 준농림/준도시지역을 총괄, 계획/생산/보존관리지역으로 구분하여, 계획관리지역에 한해 제2종지구단위계획 수립을 전제로 공동주택 개발이 가능하게 되었다.

지구단위계획의 강화로 개발밀도 제한은 물론 오픈스페이스/건물의 높이/도로

25) 2004년 9월17일 개정시행된 주택법시행령에 따라 주택보증주식회사는 보증취급이 가능하게된 ‘주택사업금융보증’의 상품개발을 원료하여 주택건설사업자가 프로젝트파이낸싱 대출을 받아 주택건설사업을 하는 경우에 금융기관의 대출원리금 상환을 책임지는 보증상품을 운용할 예정이다.

/공원녹지/간판 색채까지도 규제하게 되었으며, 용도지구와 기반시설부담구역, 도시개발법에 의한 도시개발구역, 도정법에 의한 정비구역, 택촉법에 의한 택지 개발예정지구, 주택법에 의한 대지조성사업지구, 대규모시설의 이전적지와 재건축사업부지 등이 지구단위계획을 요구하는 사업범위로 확대되었다.

〈표 2-21〉 택지관련 주요제도 변화의 공과(功過)평가(예시)

긍정적 측면(난개발 예방)	부정적 측면(택지부족 심화)
-“선계획-후개발” 원칙으로 난개발 예방 -과도한 고층/고밀도 개발의 억제로 도시 규모/특성에 부합하는 주택개발 -도시의 외연적 확산 저지 -기반시설 설치의무와 책임범위 명확화	-도심의 주택/도시정비사업 규모축소(외곽 지역의 택지 추가수요 유발) -현행 택지개발방식은 도시의 자족성 제고에 실패 -점적개발로 인한 간선교통시설의 부족문제

재건축사업에서는 수도권 과밀억제권역안에서 주택재건축사업을 하는 경우 전체 건설예정 세대수(조합원분양+일반분양)의 60% 이상을 국민주택(전용 85㎡ 이하)으로 건설하도록 의무화하여 소형주택 의무비율을 확대하였으며, 조합원 명의변경 금지하였다.

이러한 택지개발여건 변화 및 택지확보의 제약은 주택사업의 추진에 다음과 같이 많은 어려움을 가져올 것으로 예상된다. 첫째, 초기투자비가 과다해질 것이다. 개발면적 규모의 확대(30만㎡ 이상)에 따라 택지확보에 따른 초기사업비 부담이 급격히 증가할 뿐만 아니라 민간건설업체가 개발계획 추진 시 제2종지구단위계획수립에 따른 비용을 부담해야 하기 때문이다. 둘째, 각종 기반시설 설치의 부담이 개발업자에게 전가되면서 개발사업의 이익이 감소할 것이다. 개발가능 용적률이 준도시지역 취락지구에서 200%이던 것이 계획관리지구에서는 최대 150%로 감소함에 따른 사업성의 저하가 발생하며, 또한 사업체가 확보한 토지에 기반시설을 설치해야 하기 때문에 일부분만 개발할 수 있어 수익성이 저하된다.²⁶⁾ 개발행위허가제와 같은 지자체의 권한이 강화되고 토지소유주의 보상요구가 커지면서 협의매수가 어려워짐에 따라 사업 리스크가 증가하고 있다.

26) 사례조사 결과에 의하면, 기반시설설치 등에 따라 확보된 토지면적의 40% 정도만 주택건설이 가능하며, 도시개발사업의 환지방식 개발의 경우에는 감보율이 대체로 50% 선에 달하고 있다고 한다.

3

주택산업의 현황 및 특성

3장에서는 주택산업을 개념적으로 정의하고 범위를 설정하였으며, 주택산업의 현황 및 특성을 산업구조, 주택생산 및 경영 등 여러 측면에서 살펴보았다. 이 연구에서 주택산업은 ‘국민의 주거생활 차원’에서 광의의 개념을 사용하되, 주된 연구의 대상은 주택의 공급측면과 관계가 깊은 주택업체로 설정했다. 이 장의 연구내용은 주택산업의 향후 전망 및 당면과제 도출과 연계되어 최종적으로 주택산업이 나아가야 할 정책 방향을 제안하는 데 있어 기본자료가 될 것이다.

1. 주택시장과 주택산업

1) 주택 및 주택시장

주택 및 주택시장의 고유한 특성으로는 내구성, 이질성, 공간적 고정성, 고가성 등을 들 수 있다.²⁷⁾

주택은 수십 년 동안 사용이 가능한 내구재이다. 영국의 경우 주택의 평균내용연수가 80년 정도이고, 일본의 경우는 50년 정도로 알려지고 있다. 이러한 내구성은 주택이라는 상품이 시장이나 산업측면에서 다른 상품과 뚜렷한 차이를 보이는 원인이 되고 있다.

첫째, 주택의 내구성은 기존주택의 비중이 신축주택에 비해 압도적으로 높다는 것을 시사한다. 이는 주택시장 전체의 수급차원에서 단기의 주택공급은 사실상 고정되어 있으며, 주택 공급곡선은 단기적으로는 완전 비탄력적에 가깝다는

27) 이중희. 1997. 「주택경제론」. 전영사.

것을 의미한다. 둘째, 주택의 내구성은 소유권과 점유권의 분리를 가능하게 만들며, 자가지장과 차가지장이 형성된다는 것을 의미한다. 시장에서 거래되는 주택스톡 또는 주택서비스는 대단히 이질적인 상품이다. 즉 거래금액이 동일한 주택이라 할지라도 주택의 물리적 특성이나 입지·환경적 특성은 다른 것이 보통이며, 반대로 물리적 특성이 유사한 주택 도심 접근성이나 지방정부의 조세 및 공공서비스의 수준에 따라 주택의 거래가격은 차이가 있다.

주택이 공간적으로 고정되어 있다는 사실은 주택의 입지(location)가 가계의 주택선택에 있어서 대단히 중요한 요소라는 것을 시사한다. 또한 주택의 공간적인 고정성은 주택시장을 지역시장으로 세분시키며, 이는 주택산업이나 주택정책의 추진에 영향을 미치는 중요한 요소이다.

주택은 구입과 생산에 막대한 자금이 소요되는 高價財이므로 주택수요와 주택생산 양면에서 주택금융의 역할이 대단히 중요하다. 주택수요자인 가계에게는 예산 제약을 완화시켜 구입능력을 증대시킴으로써 주택수요를 증가시킬 수 있으며, 주택생산자인 기업에게는 비용부담을 완화시켜 주택신축을 촉진함으로써 주택공급을 증가시킬 수 있기 때문이다.

주택시장(Housing market)이란 주택이라는 상품의 거래가 이루어지는 추상적인 장소라고 할 수 있다. 다른 모든 시장과 마찬가지로 주택시장에서도 수요와 공급이라는 두 가지 상반된 힘에 의하여 주택의 거래가 이루어지고, 그 과정에서 가격과 거래량이 결정된다. 주택시장을 구성하는 거래주체는 직접 거래당사자와 이들의 거래를 매개하는 간접적인 거래협력자로 구분할 수 있다. 전자는 주택수요의 주체인 가계와 주택공급의 주체인 기업 및 정부를 들 수 있고, 후자는 주택금융기관과 주택중개업자를 들 수 있다.

주택의 고유한 특성과 결정요인의 다양성 및 사회경제적 중요성 등으로 인해 다른 재화나 용역의 시장과는 구별되는 독특한 특성을 보유하고 있다. 주택시장의 주요 특성으로는 비신축성, 불안정성, 지역성, 분단성, 외부성, 금융의 중요성, 광범위한 정부규제 등을 들 수 있다.²⁸⁾

28) 이중희. 1997. 상계서.

주택시장은 수급불균형의 조정이 신속히 이루어지지 않는 비신축성(inflexibility)을 가지고 있다. 이는 시장을 구성하는 주택수요와 주택공급이 다음과 같은 이유로 인해 결정요인의 변화에 대해 매우 느리게 반응하기 때문이다. 주택수요가 결정요인의 변화에 대해 느리게 반응하는 이유는 수요조정을 위한 주거이동에 많은 이동비용(moving cost)이 들기 때문이다. 주거이동에는 탐색에 드는 직접비용과 시간의 기회비용, 이사비용, 중개수수료, 취득세 및 등록세 등과 같은 각종 탐색비용(search cost) 같은 거래비용(transaction cost)이 발생한다. 한편 주택공급의 조정이 신속적으로 이루어지지 못하는 이유는 요소이동의 장벽에 기인한다. 그 중에서도 가장 중요한 것은 택지공급의 제약이라고 할 수 있다. 택지는 주택생산의 근본적인 요소이지만 공간적으로 이동불가능하며 일정 지역의 토지에 대해서는 각종 용도규제가 있기 때문에 주택공급의 신축성을 제약하는 요인으로 작용한다. 이와 함께 주요 건축자재의 공간적 이동곤란성도 주택공급의 신축성을 제약하는 역할을 한다. 주택공급의 비신축성 또는 비탄력성은 장기보다는 단기에서 분명하게 관찰되는 현상이다.

주택시장은 경제환경의 변화나 경제정책 및 미래에 대한 예상 등에 민감하게 반응하기 때문에 불안정성(unstability)이 매우 높은 시장이다. 주택시장이 불안정한 이유는 수요와 공급에 관한 의사결정이 미래의 예상가격에 크게 의존하고 있는 데서 찾을 수 있다. 주택수요는 거주목적의 소비수요와 자산증식 목적의 투자수요로 구성되는데 이 중 투자동기에 의한 주택수요는 미래의 예상가격에 큰 영향을 받기 때문에 매우 가변적이고 불안정한 속성을 지니고 있다. 또한 주택의 건설에는 막대한 자본이 소요될 뿐만 아니라 자본의 회입기간도 장기이며 불확실한 예상판매가격을 바탕으로 생산·공급이 이루어진다는 가변적이고 불안정한 속성을 지니고 있다.

주택시장은 지역별로 큰 차이가 존재하는 지역성(locality)을 강하게 지니고 있다. 주택시장이 본질적으로 전국적 시장이 되지 못하고 지역적 시장의 성격을 지니는 이유는 주택의 공간적 고정성과 주택생산요소의 이동 곤란성에 기인한다. 주택시장의 지역성은 지역간의 주택수급 불균형이 발생할 가능성이 크고, 일단

형성된 수급불균형은 쉽게 해소되기 어렵다는 점을 시사해 준다. 이처럼 주택시장은 하나의 시장으로 통합되지 못하고 여러 개의 부분시장 또는 하위시장(sub-market)으로 분화되는 분단성(segmentation)을 지니고 있다. 주택시장이 통합되지 못하고 분단되는 정도가 심할수록 주택시장은 효율적으로 작동되지 못할 가능성이 크다고 볼 수 있다.

주택시장은 다른 시장에 비해서 금융의 역할이 대단히 중요하다. 수요자인 가계의 입장에서 볼 때 주택가격은 통상 연소득의 몇 배에 달할 정도로 高價財이므로 저축만으로는 주택의 구입이 매우 어렵기 때문이다. 공급자인 기업의 입장에서 주택의 건설에는 막대한 자금이 장기간 투입되어야 하는데 이를 자기자금만으로 충당하기는 어렵기 때문이다. 이는 주택시장이 금융당국 및 주택금융기관에 의하여 크게 영향을 받는다는 사실을 의미한다.

주택시장은 다른 시장에 비해 폭넓은 정부규제를 받고 있다. 정부가 주택시장에 개입하여 생산, 공급, 가격, 거래 등에 각종 규제조치를 실시하는 이유는 다음과 같다. 첫째, 주택시장은 시장기구를 통하지 않고 다른 경제주체에게 긍정적 또는 부정적 효과를 미치는 이른바 외부효과(external effect) 또는 외부성(externality)을 유발할 가능성이 매우 높다. 주택의 수요와 공급은 주택 그 자체의 효용과 비용에 의해서만 결정되는 것이 아니라 입지적 · 환경적 요인에 의해서도 크게 영향을 받기 때문이다. 둘째, 주택시장은 시장실패(market failure)의 가능성이 많기 때문이다. 주택시장은 주택의 이질성 및 고정성과 이에 따른 정보의 불완전성 등으로 인하여 완전경쟁이 성립되기 어렵기 때문이다. 셋째, 주택시장이 아무리 주택자원의 효율적 배분에 성공한다고 하더라도 형평성을 보장하지 않기 때문이다. 주택은 인간생활에 없어서는 안 될 기본욕구의 하나이므로 주택시장의 성공 여부는 효율성 이외에 형평성의 관점에서 평가하여야 한다.

2) 주택산업

경제학에서 산업은 동일한 상품을 생산하는 기업들의 집합을 말한다. 그러나 동일상품의 범위를 규정하는 것은 매우 어렵다. 용도가 같은 제품일지라도 제품

차별화(product differentiation)가 이루어지고 있는 현실을 감안할 때 소비자들은 그 제품에 상당한 차이를 두기 때문이다.²⁹⁾

로빈슨(J. V. Robinson)과 챔벌린(E. H. Chamberlin)은 산업의 범위를 논리적으로 구분하는 기준으로 수요대체성을 제시하였다. 그 후 베인(J. S. Bain)도 이와 비슷하게 수요의 교차탄력성(cross-elasticity of demand)을 기준으로 산업의 범위를 규정할 수 있다고 하였다. 일반적으로 산업의 범위는 제품간의 대체성(substitutability)에 의하여 결정되나 현실적으로 대체성, 교차탄력성에 관한 정보 수집과 측정이 곤란하여 주관적인 판단, 가격의 유사성, 품질의 유사성, 제품용도의 유사성, 소비자들의 태도, 생산기업들의 진입용이도 등을 고려하고 있다.³⁰⁾ 그러나 대개의 경우 표준산업분류(Standard Industrial Classification)에 의하여 산업의 범위를 결정한다.

주택산업의 개념은 나라, 학자에 따라 다양한 정의가 있으나 크게 건설시공형(contractor), 개발형(developer)과 같은 주택사업자에 한정하는 견해와 주거기능의 공급에 관련된 모든 업종을 포함하는 견해로 구분하고 있다.³¹⁾ 건설시공형은 주택건설시공업자를 주택산업의 주체로 보고 주택업체의 경영효율에 중점을 두고 있는 협의의 개념이며, 개발형은 이에 더하여 택지개발, 주거지건설을 포함하는 보다 넓은 의미이다. 후자의 견해는 자재생산, 주택금융, 유통거래 등을 모두 포함하는 광의의 개념이다.

〈표 3-1〉 주택산업의 개념과 표준산업분류

구분	개념	표준산업분류
건설시공형	주택건설시공업자	주거용건물건설업
개발형	택지개발, 주거지건설	주거용건물건설업, 지반조성 공사업
주거기능 공급형	주택건설, 자재생산, 주택금융, 유통거래	주거용건물건설업, 지반조성 공사업, 건축마무리 공사업, 유리 및 창호 공사업, 주거용건물임대업, 주거용건물공급업, 주거용 부동산 관리업, 금융업 등

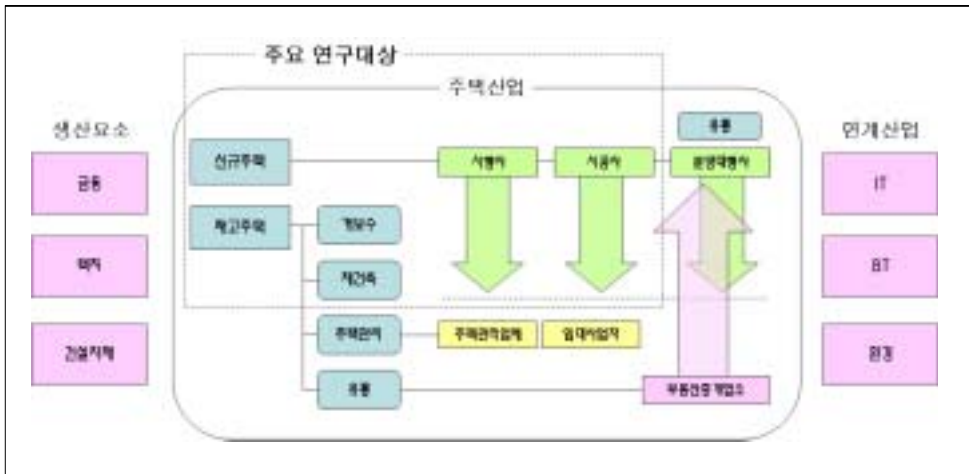
29) 김안호·이의영. 「산업조직론」. 2004. 도서출판 두남.

30) 김안호·이의영. 상계서.

31) 손경환·천현숙·임영균·김태섭. 1996. 「주택산업 육성방안 연구」. 국토개발연구원·주택산업연구원.

이 연구에서 주택산업은 ‘국민의 주거생활 차원’에서 광의의 개념을 사용하되, 주된 연구의 대상은 주택의 공급측면과 관계가 깊은 주택업체로 설정했다. <그림 3-1>에서 보는 것처럼 주택산업이 형성되는 시장은 재고주택시장과 신규주택 시장으로 나눌 수 있다. 재고주택시장에서의 공급은 다시 개보수, 재건축에 의한 공급과 유통 또는 매매에 의한 공급으로 나눌 수 있다. 한편 신규주택의 공급은 생산자행동이론에 의하여 이윤극대화를 추구하는 건설업자의 예상판매가격과 건설비용, 기술력에 의하여 결정된다.

〈그림 3-1〉 주택산업과 연구의 범위



2. 주택산업의 현황

1) 주택산업의 구조

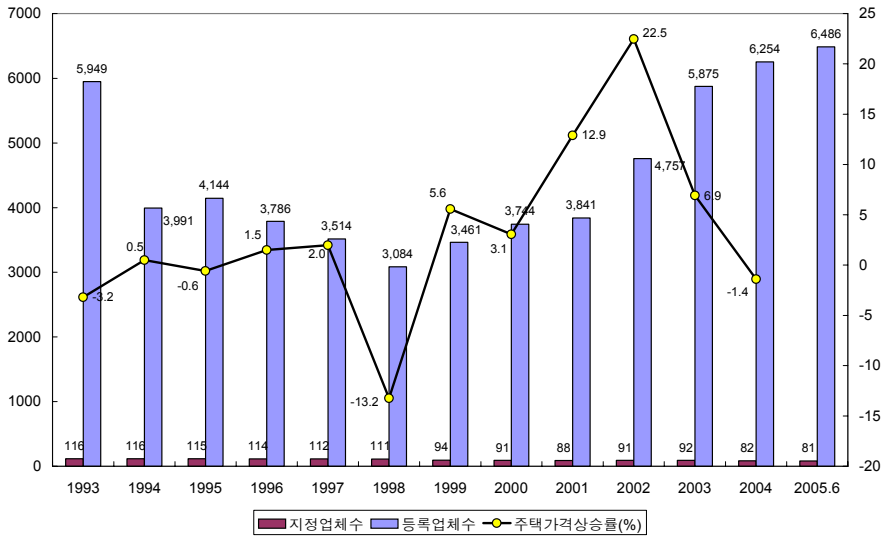
(1) 주택업체 추이

1990년대에는 주택경기의 침체로 주택산업도 위축되었으나, 2000년대 들어서 주택경기가 빠른 속도로 회복됨에 따라 주택산업은 규모면에서 크게 확대되었다. <그림 3-2>에서 주택업체수 추이를 보면 1998년에 대형업체(지정업자) 111개, 중소기업체(등록업자) 3084개로 총 3195개였으나, 이후 대형업체 수는 약간 감소한

반면, 중소기업체수가 지속적으로 증가세를 보이고 있다. 2005년 현재 주택업체수는 6400여개로 외환위기 직후에 비하여 2배 수준으로 늘어났다.

주택업체의 수가 큰 진폭을 보이는 이유는 것은 주택산업 시장이 전형적으로 진출이 용이한 구조를 가지고 있기 때문이다. 이처럼 주택산업은 주택경기의 영향을 받는 산업이며, 경기변동에 따라 중소기업체 수가 큰 변화를 보이는 취약한 산업구조를 가지고 있다. 따라서 경기가 호황일 때는 중소기업체를 중심으로 주택업체수가 급격히 늘어나는 경향이 있으며, 경기가 침체될 경우 많은 업체들의 부도로 주택시장 뿐만 아니라 국민경제를 불안하게 만든다.

〈그림 3-2〉 주택업체수 추이



주 : 지정업체는 한국주택협회 소속 대형업체, 등록업체는 대한주택건설협회 소속 중소기업체
 자료 : 건설교통부

주택산업의 성장률에 관한 경영지표를 보더라도 주택경기가 호황국면에 들어선 2001년 이후 매출액은 매년 70% 이상 늘어났으며, 총자산은 역시 큰 폭의 증가율을 보였다. 이는 1990년대 중반의 성장률이 약 15%~25% 정도였던 것과 비교하면 매우 높은 수준이다. 이렇게 높은 성장률을 보인 이유는 외환위기 이후

주택시장에 대한 각종 규제가 폐지되면서 주택산업의 활동여건이 좋아졌기 때문이다. 또한 외환위기의 영향으로 주택시장이 급속도로 냉각되면서 하락폭이 컸던만큼 주택경기 회복에 따른 상승폭도 매우 크게 나타났다는 점을 들 수 있다.

〈표 3-2〉 성장성 지표

재무지표	1994			1995			1996			1997		
	주택	건설	제조	주택	건설	제조	주택	건설	제조	주택	건설	제조
매출액증가율	15.15	13.67	18.23	15.52	16.08	20.44	-	-	-	-	-	-
총자산증가율	25.30	24.82	16.85	23.04	24.94	19.32	-	-	-	-	-	-
자기자본증가율	25.82	30.60	14.12	16.44	12.43	21.36	-	-	-	-	-	-
재무지표	1999			2000			2001			2002		
	주택	건설	제조	주택	건설	제조	주택	건설	제조	주택	건설	제조
매출액증가율	49.52	-2.27	8.02	45.45	-1.83	15.20	94.20	5.86	1.69	74.51	2.85	8.26
총자산증가율	28.99	-0.76	2.81	56.90	-6.21	-0.80	52.79	-6.08	-1.81	37.09	7.41	3.14
자기자본증가율	27.94	24.26	37.02	32.23	-33.76	-3.85	32.21	19.31	5.51	29.66	25.45	22.50

주 : 매출액 증가율 = [(당기말매출액 - 전기말매출액) / 전기말매출액] × 100

총자산증가율 = [(당기말총자산 - 전기말총자산) / 전기말총자산] × 100

자기자본증가율 = [(당기말자기자본 - 전기말자기자본) / 전기말자기자본] × 100

자료 : 주택산업연구원(2003), 「주택산업 발전방안 연구(1) - 재무분석을 통한 주택산업특성연구 -」

(2) 시장집중도

주택산업의 시장 집중도는 타산업에 비해 높지 않다. 이는 타산업에 비해서 상품생산에 요구되는 기술격차나 규모의 경제 효과가 낮기 때문에 진입장벽이 높지 않기 때문이다. 또한 시장진출에 관련된 제도적인 제약도 심하지 않은 편이다.

〈표 3-3〉에서 주택업체 40대업체의 시장점유율 분포를 보면 상위 10위 업체의 2003년 매출액은 약 6조원에 달한다. 이는 2003년 주택업체 전체 시장 규모를 약 100조원으로 추산할 경우 거의 6%에 가까운 점유율이다. 한편 상위 40대기업의 시장점유율 분포를 보면 상위 10위업체의 시장점유율이 70%이상을 보이고 있어 메이저급의 상위업체의 시장점유도는 매우 높은 것으로 나타났다. 더욱이 상위 3개업체는 매출액이 3조원을 넘어 상위 10위권 업체 매출액의 거의 절반을 차지하고 있다.

결국 주택산업은 시장집중도나 진입장벽은 타산업과 비교해 매우 낮은 편이지만, 상위업체의 시장지배력은 상대적으로 크다고 할 수 있다. 이러한 주택산업의 구조적 특성은 외국의 사례에서도 살펴볼 수 있다. 영국의 경우 상위 30여 업체의 주택공급 비중이 절반을 차지하고 있으나, 주택업체 수는 6천개를 상회하고 있다.

〈표 3-3〉 주택건설업 40대업체 시장점유율 현황

(단위 : 조원, %)

구분	2001		2002		2003	
	매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중
1~10	4.87	72.9	6.02	72.5	5.97	73.1
11~20	1.47	18.2	1.35	16.1	1.50	18.3
21~30	0.35	4.5	0.57	6.8	0.60	7.3
31~40	0.36	4.7	0.29	3.4	0.11	1.4

주 : 기업별 자체공사, 분양공사의 매출액 기준

자료 : 한국신용평가(주), KIS-LINE

2) 주택산업의 구조변화

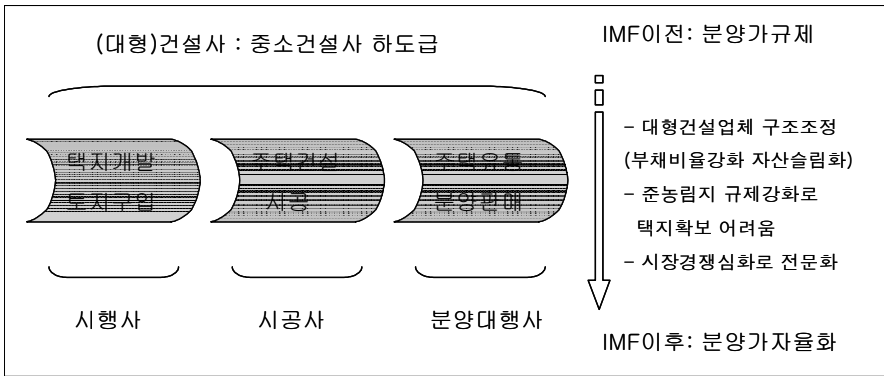
<그림 3-3>에서 보는 것처럼 주택의 생산 및 유통은 여러 단계를 거치면서 이루어진다. 과거 정부주도의 택지개발공급과 분양가규제가 이루어지던 시기에서는 각 단계가 여러 전문 사업영역으로 세분화되지 않았으며, 한 기업이 택지개발에서 시공, 분양판매의 거의 모든 단계를 수행해왔다. 외환위기 이전의 상황을 보면 아파트와 같은 공동주택의 생산은 토지구입에서부터 건설·시공과 분양판매의 전 과정을 대형 건설사가 주도하고, 건축부분은 중소건설업체가 하도급형태로 참여하는 구조를 가지고 있었다.

외환위기 이후 대형건설사들은 구조조정과 함께 부채비율을 낮추기 위하여 토지와 같은 고정자산을 줄이고 자산슬림화를 추구하는 한편, 재건축이나 시행사의 도급공사에 참여하는 비중을 크게 확대하고 있다. 대형업체의 경우 분양, 판매 등의 마케팅 활동을 전문회사에 맡기는 비중도 40%를 상회하고 있다. 또한

준농림지 규제의 강화로 택지확보가 어려워짐에 따라 택지확보를 위한 경쟁이 심화되었으며 이에 대한 리스크가 커졌다.

이에 따라 외환위기 이후의 주택산업구조는 택지구입에서 분양단계를 일괄적으로 수행하는 사업의 비중이 감소하는 한편, 택지개발과 기획능력을 갖춘 시행사(developer), 고품질의 주택생산 기술을 갖고 있는 시공사, 판매를 위한 마케팅 능력을 갖춘 분양대행사 등이 각각 세분화, 전문화되는 양상을 보이고 있다.

〈그림 3-3〉 주택산업의 생산 유통체계 변화



3) 주택생산체계

(1) 하도급계열화

주택산업은 건설업 특성상 하도급계열화의 생산구조를 갖고 있다. 하도급계열화란 한 기업이 생산 판매하는 제품의 일부 또는 전부를 다른 기업에 외주하는 생산형태가 형성되어 있는 기업간 생산조직구조를 의미한다.

본래 기업의 생산구조는 생산비관리측면과 수요변동에 대응한 생산량 조정의 편의성 측면에서 수직적 기업결합과 시장을 통한 외부조달 사이에서 유리한 방법을 선택한다. 주택사업은 다양한 생산 자재 및 기술공정이 결합되어 이루어지기 때문에 생산비관리측면에서 하도급을 통한 외부조달이 유리한 것으로 알려져 있다. 또한 주택건설업이 타산업에 비해 매우 경기의존적이라는 점에서도 하도급에 의한 생산방식은 수요변화에 대응하여 생산량을 조절할 수 있다는 이점을

갖는다.

주택산업 하도급에 대한 조사자료에 따르면, <표 3-4>와 같이 택지개발에서 주택 완공후 사후관리에 이르는 주택사업 활동 중 외주에 의한 의존비율이 시공 부문에서 가장 높은 것으로 나타났다. 또한 기업규모별로는 중소기업체보다는 대형업체가 전반적으로 하도급에 의한 외부조달 비율이 높았다. 대형업체들은 분양·판매, 사후관리 등을 외부 전문기관에 의존하여 경영의 효율성을 높이고 있는 것으로 보인다.

<표 3-4> 건설활동별 외부조달 비율

(단위 : %)

구 분		대형업체	중소업체	평 균
자체 사업	택지개발 및 구매*	24.20	13.40	18.80
	시공단계***	71.26	45.95	58.61
	분양 및 판매	40.92	29.64	35.28
	사후관리*	31.35	17.99	24.67
도급 사업	택지개발 및 구매	34.03	21.12	27.58
	시공단계*	64.73	51.91	58.32
	분양 및 판매*	42.76	29.32	36.04
	사후관리	33.51	21.82	27.67

주 : 평균의 동일성에 대한 t-검정 결과가 90% 신뢰수준에서 유의한 경우 *, 95% 신뢰수준에서 유의한 경우 **, 99% 신뢰수준에서 유의한 경우 ***

시공공정별 외부조달 비율을 조사한 내용은 <표 3-5>에 정리되어 있다. 업체 규모별로 통계적으로 시공공정별 외부조달비율은 업체규모에 따른 차이가 없으며, 비슷한 비율로 외부조달을 하는 것으로 나타났다. 대형업체의 경우는 조경공사에서 외부조달 비율이 가장 높고, 중소기업체는 도장공사에서 외부조달비율이 가장 높은 것으로 나타났다.³²⁾

32) 손경환 외(1996)에서는 중소기업체가 기초·토공사, 미장·방수공사, 골조공사에서 하도급 비율이 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

〈표 3-5〉 시공공정별 외부조달 비율

(단위 : %)

구분	대형업체	중소업체	합계
기초공사, 토공사	79.71	77.48	78.59
골조공사	78.13	81.95	80.04
조적, 단열공사	82.71	80.30	81.50
미장, 방수공사	84.76	81.81	83.28
마감공사	83.66	82.47	83.06
도장공사	87.13	84.46	85.80
조경공사	87.29	83.19	85.24

(2) 노동집약적 산업

주택산업은 전형적으로 노동집약적 산업으로 알려져 있다. 주택산업의 성장요인을 분석하기 위하여 노동 및 자본기여도, 총요소생산성 기여도를 추정하였다.³³⁾ 구체적인 추정절차는 다음과 같다.

국민계정에는 주택산업이 별도의 산업으로 분류되어 집계되지 않는다. 따라서 산업연관표로부터 주택산업의 성장요인 분석에 필요한 자료들을 구하였다. 이때 산업연관표는 5년 단위로 집계되고 중간년도에 부정기적으로 추계 자료가 발표되고 있으므로 자료가 없는 연도는 임의로 선형을 가정하고 빈 자료를 채워넣었다. 여기서는 정확한 추정보다는 10년 내지 5년 동안의 평균치를 구하는 데 목적이 있으므로 이 같은 방식으로 자료를 보정하더라도 중대한 오류가 발생하지는 않을 것으로 보인다. 부가가치, 영업잉여, 고용자수, 취업자수 등 분석에 필요한 모든 시계열자료를 이와 같은 방법으로 구축하였다.

부가가치의 구성

부가가치=	A	피용자보수	영업잉여		총요소생산성
	B	노동소득	귀속임금	재산소득	
	C	노동소득		자본소득	총요소생산성

33) 엄밀히 주택산업의 성장요인분석을 하려면 국민계정을 이용하여 생산함수의 노동탄력치와 자본탄력치를 구하는 과정이 추가되어야 하나, 주택산업의 부가가치가 추계되지 않으므로 여기서는 부가가치구성조합을 재구성함으로써 주택산업의 성장요인이 시간이 지남에 따라 어떻게 변화하고 있는지 대략적인 추세를 보았다.

부가가치는 피용자보수와 영업잉여로 구성된다. 영업잉여 중에는 자영업주, 가족종사자 등 무급종사자에 대한 보수가 포함되어 있다. 영업잉여 중에 포함되어 있는 노동소득을 귀속임금(imputed wage)이라 한다. 부가가치를 노동소득과 자본소득, 그리고 총요소생산성으로 분해하고자 하므로 영업잉여 중에서 귀속임금을 뺐아내서 피용자보수에 더함으로써 노동소득을 추계할 수 있다. 결국 여기서 추계한 주택산업의 성장요인 분석은 부가가치 구성A를 구성C로 바꾸는 작업이라고 할 수 있다.

귀속임금 =	무급종사자수	×	무급종사자임금
	취업자수 - 고용자수	×	피용자평균임금
			피용자보수/피용자수
	↓ ↓		
귀속임금 =	취업자수 - 고용자수	×	피용자보수/피용자수

귀속임금은 무급종사자수에 무급종사자의 임금을 곱해서 구할 수 있다. 무급종사자수는 취업자수에서 고용자[피용자]수를 빼서 구하였으며, 무급종사자임금은 산업연관표상에서 구하기 어렵고 임금통계도 종사상지위별로 집계되지 않고 있으므로 피용자의 임금을 그냥 사용하였다. 피용자평균임금은 피용자보수를 피용자수로 나눠주면 구할 수 있다. 부가가치를 위의 방법대로 재구성하고 기간별로 비중의 평균을 구함으로써 주택산업 성장요소의 변화 추이를 볼 수 있다. 이러한 분석결과를 바탕으로 주택산업의 성장요인이 시간이 지남에 따라 어떻게 변화하고 있는지 추세를 보면 <표 3-6>에 정리한 것과 같다.

〈표 3-6〉 주택산업의 성장요인 변화

(단위 : %)

기 간	노동기여도	자본기여도	총요소생산성 기여도
1975년~1980년(70년대)	62.0	31.4	6.6
1981년~1990년(80년대)	55.5	27.8	16.7
1991년~2000년(90년대)	60.0	22.7	17.3
전 기 간	58.7	26.7	14.6

<표 3-6>에서 보는 것과 같이 1980년대와 1990년대만을 비교해 보면 주택산업의 성장에 대한 노동기여도는 늘고 자본기여도는 줄며 총요소생산성 기여도는 증가하는 것으로 나타난다. 특히 자본기여도는 계속 낮아지고 있으며, 이 같은 현상은 주택산업이 자본화과정을 충실히 이행하지 못했음을 의미한다. 건설기계와 장비 등이 현대화되고 있지만, 주택산업의 수익구조는 여전히 노동의존적임을 알 수 있다. 따라서 향후 주택산업의 성장을 견인하기 위해서는 자본투자에 대한 고려가 뒷받침되어야 할 것이다.

한편 기술진보 등을 포함하는 총요소생산성의 성장기여도는 1980년대에 큰 폭으로 증가했다가 1990년대 이후에는 거의 변화를 보이지 않고 있다. 1980년대에 나타난 총요소생산성의 성장기여도 증가는 주로 정부의 정책적 지원 등에 기인하는 것으로 판단된다. 반면 1990년대 들어 총요소생산성의 성장기여도가 개선되지 않고 있는 것은 주택업체의 기술진보 등에 대한 투자가 충분하지 않았다는 점을 시사해준다.

3. 주택사업의 특성

1) 주택사업의 수익구조 및 리스크

(1) 분양가격의 결정요인

주택분양가격의 결정은 비용요인과 함께 시장요인의 영향도 크게 받는다. 지난 몇 년 사이에 분양가격이 급격하게 상승한데는 시장요인에 의한 부분을 가격결정에 지나치게 반영하는 성향에 기인하였다고 볼 수 있다.

주택건설사업의 비용구조를 보면, 생산에 투입된 비용인 생산원가는 건설원가와 개발비용으로 구분할 수 있다. 건설원가는 분양대상이 되는 시설물의 시공에 소요되는 비용인 공사비이며 시공회사의 경우 해당 주택을 건설하기 위하여 시행사로부터 도급받은 금액에 해당한다. 주택건설공사 시공비용의 세부구성 내역은 직접공사비, 간접공사비, 일반관리비 및 이윤으로 구분할 수 있다. 직접공사비는 재료비, 직접노무비, 직접공사경비의 합계액을 말하며, 간접공사비는 현장

관리 등에 소요되는 법정경비 등을 포함하고, 일반관리비 및 이윤은 건설회사의 본사관리비와 이윤에 해당한다.

개발비용은 시공과는 별도로 수반되는 각종 비용으로 설계비, 대지비용, 금융 비용, 마케팅 및 영업비용 등과 리스크 비용을 포함한다. 개발비용은 해당공사를 시행하는 사업주체가 부담한다. 대지비용은 건축규모와는 무관하게 해당 부지의 지리적 여건, 개발 잠재력 등에 따른 가치에 따라 변동되며 분양가격의 주요한 결정요인이 된다.

분양가자율화 이후 아파트의 분양가격은 주택경기 호황에 힘입어 크게 올랐다. 서울지역 평균 분양가가 자율화 직전인 1998년 543만원에서 2003년에는 1102만원으로 5년 사이에 2배 이상 상승하였다. 이는 물가상승률이나 도시근로자 소득상승을 훨씬 상회하는 수준이며, 주택업체의 수익증가를 가져와 준 결정적 요인으로 간주된다.

〈표 3-7〉 서울시 평당분양가와 도시근로자소득 및 물가상승률 비교

구분	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년
서울평당분양가 (만원)	543 (100.0)	632 (116.3)	686 (126.3)	687 (126.5)	823 (151.5)	1102 (202.9)
도시근로자소득 (만원)	213 (100.0)	222 (104.2)	238 (111.7)	261 (122.5)	279 (130.9)	282 (132.3)
서울물가상승률	100	100.8	103.4	107.9	111.4	115.7

자료 : 건설교통부

(2) 수익구조

주택건설사업의 건설공사에서 발생하는 이윤과 개발사업을 통해 발생하는 이윤으로 나눌 수 있다. 일반적으로 순수 도급에 의한 아파트 공사 이윤율은 상장회사의 경우 약 3~5% 정도인 것으로 알려져 있다.³⁴⁾

사업유형에 따라 주택업체가 시행과 시공을 함께하는 경우와 시행과 시공이 분리되어 주택업체는 도급공사만을 하는 경우가 있는데, 이를 분리하여 수익률

34) 김현아 외. 2004. 「아파트 분양가격의 상승원인과 가격결정구조 분석」. 한국건설산업연구원.

을 파악하기는 어렵다. 일반적으로 단순도급의 경우보다 자체개발사업의 이윤율이 높은 것으로 알려져 있으나, 자체사업의 경우는 사업진행과정 및 시장여건에 따라 리스크가 매우 다양하게 발생하기 때문에 수익에 대한 편차가 크게 나타난다. 고위험-고수익인 구조인 자체사업은 높은 수익을 얻을 수 있는 기회를 갖는 반면 큰 손실을 감수하는 경우도 발생한다.

주택업체의 수익률에 대해서 대형업체와 중소기업체를 구분하여 분석한 결과는 <표 3-8>에 정리되어 있다. 여기서 보는 것처럼 중소기업체의 총자산이익률과 자기자본이익률은 대형업체보다 높게 나타났으나, 매출액순이익률은 대형업체가 약간 높았다.

<표 3-8> 주택업체 규모별 수익률 추이

(단위 : %)

이익률지표	업체규모	2000년	2001년	2002년
총자산순이익률	대형업체	1.17	1.78	4.03
	중소업체	2.42	3.90	4.44
자기자본순이익률	대형업체	3.84	5.61	7.41
	중소업체	7.55	14.17	18.19
매출액순이익률	대형업체	2.83	1.91	3.55
	중소업체	0.64	0.88	2.38

주: 1) 총자본순이익률 = (순이익/총자본)×100, 자기자본순이익률 = (순이익/자기자본)×100

매출액순이익률 = (순이익/매출액)×100

2) 대형업체와 중소기업체의 분류기준은 중소기업기본법(2000년8월 개정)에 의한 건설업 분류기준에 따라 종업원 300인 이하 또는 자본금 30억원 이하를 중소기업체, 그 이상을 대형업체로 분류 (분석 샘플은 대형업체 59개, 중소기업체 581개)

자료 : 주택산업연구원(2003) “주택산업발전방안연구(1) : 재무분석을 통한 주택산업 특성 연구”

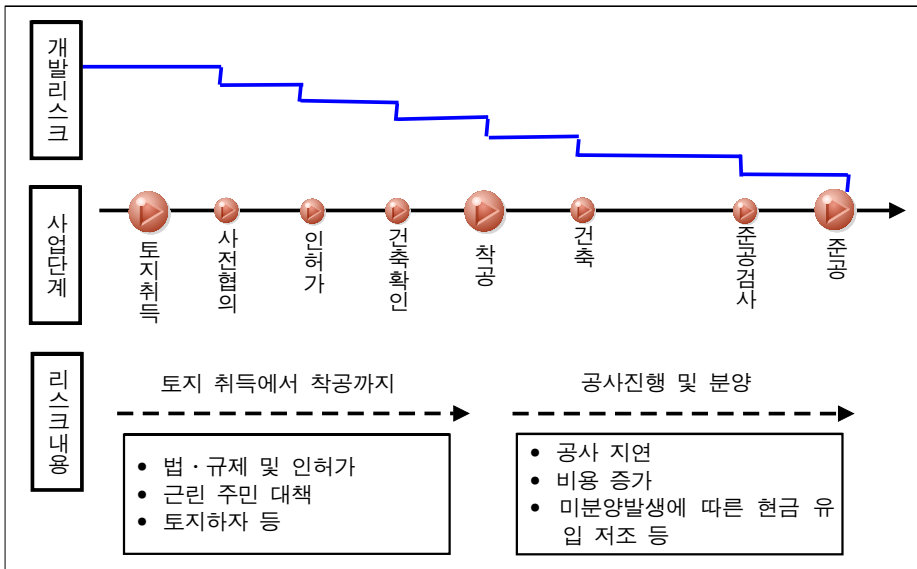
이는 중소기업체들이 주택경기 호황에 편승하여 경영의 내실보다는 외형성장에 치중하는 경향을 보이는데 기인한다. 이에 따라 주택산업에 있어서 대형업체는 안정적인 수익구조를 유지하고 있지만, 중소기업체는 고수익-고위험의 전략에서 벗어나지 못하고 있다. 대형업체의 경우 외환위기 이후 구조조정 등을 통하여 비용을 절감하고 도급사업에 치중한 결과로 판단된다. 중소기업체는 시행전문 또는 자체사업을 하면서 고수익-고위험의 구조를 가지고 있어 주택산업의 구조를 취약

하게 만드는 원인으로 작용할 가능성이 높다. 물론 주택사업의 특성상 어느정도 리스크를 부담하는 것도 불가피 하지만, 고수익-고위험을 추구하는 업체의 비중이 지나치게 높아지는 것은 문제가 있다. 따라서 건설한 중견사업체의 비중을 높이는 대책이 마련되어야 할 것이다.

(3) 사업 리스크

주택건설사업의 리스크 구조는 사업의 진행단계에 따라 구분하며 크게 토지취득에서 공사착공단계, 공사착공에서 준공까지의 단계, 준공이후 단계로 나눌 수 있다.

〈그림 3-4〉 주택건설사업 진행단계 및 리스크 구조



자료 : 深海隆恒(編) (2004) “不動産開發事業のスキームとファイナンス”

토지취득 및 공사착공이 계획대로 이루어질 수 있는지에 대한 리스크 발생 항목은 다음과 같다. 개발 용지의 확보 리스크는 예정된 개발용지를 취득할 수 없게 되거나 주민의 이전에 따른 보상비 증가로 인한 사업비의 증가, 권리관계 조정에 예상보다 많은 시간이 소요되는 경우 등에서 나타난다. 행정 인허가 리스크

는 각종 인허가의 지연 및 개발규모의 축소, 공공시설 정비비용의 부담 등이 있다. 또한 정책 변경에 따른 협의기간이 장기화될 가능성도 있다.

특히 토지의 하자 리스크는 주택사업이 당면한 주요한 과제가 될 수도 있다. 토지는 토양오염, 매장유적, 경계선 등의 하자 리스크를 갖고 있으며, 토양오염은 공장지대 등을 재개발할 경우 예상치 않은 토양오염이 발견될 리스크를 의미한다. 영국의 경우 오염된 토지의 정화에 소요되는 비용이 사업비용의 중요한 항목을 차지하고 있다.

공사착공에서 준공단계의 리스크는 공정일정 및 투입비용이 예정대로 진행되어 준공될 수 있는지에 대한 것이다. 초과비용 및 공정의 지연이 발생한 경우 당해 사업에서 수익을 발생시키기 이전에 채무불이행 상태에 빠질 위험이 있다.

개발주체(시행사)는 기술내용 및 설비규모에 따라 리스크의 크기가 확대될 수 있다. 건물의 설계내용 및 설계사양이 일반적인 사양이 아닐 경우에는 사업진행 과정 또는 공사를 관리하기 어렵기 때문이다. 또한 분양률의 저조, 분양기간의 장기화 등으로 자금의 일시적인 부족상황이 발생하였을 경우 당해 부족자금을 보전하기 위한 자금조달 능력이 없으면 사업진행이 어려워지고 파산에 이르게 될 가능성이 높아진다.

시공업체는 공사대상인 주택에 대하여 예정된 기일 및 비용으로 공사를 완공할 법적 책임을 갖고 있다. 또한 시공업체의 신용이 높지 않거나 브랜드 이미지가 떨어지는 경우 중도금 납입의 지체 등으로 공사가 중단될 위험에 대한 대응책을 고려해야 한다.

준공이후 단계에서는 예정대로 순현금흐름이 발생해야 하지만, 완공 후 시장상황의 악화로 분양률의 저조, 분양기간의 장기화 등으로 입주가 지연되는 등 예정한 수입을 확보하지 못할 수도 있다. 또한 프로젝트 파이낸싱의 경우 분양이 완료되면 특수목적회사(Special Purpose Corporate : SPC)는 청산되므로 물건의 인도 후에 발생하는 하자담보책임의 인수에 대한 대응책을 고려할 필요가 있다.

향후 후분양제로 전환되면 주택사업의 리스크 구조는 크게 확대될 전망이다. 이러한 문제를 완화시킬 수 있는 방안으로 프로젝트 파이낸싱 형태의 사업구조

가 제기되고 있다. 프로젝트 파이낸싱은 당해 프로젝트의 사업성과 안정성을 높이기 위한 사업구조의 설계가 중요한 관건이 되기 때문에 업체 및 금융기관 등의 투자자간의 협력이 사업성공의 중요한 요소가 될 것이다.

2) 주택업체의 사업행태

(1) 주택의 품질 경쟁

분양가자율화 이후 주택업체간의 주택 품질경쟁이 심화되고 있다. 분양가가 자율화됨에 따라 기업의 품질 향상에 대한 투자를 제품가격에 충분히 반영될 수 있으며, 기업은 소비자 만족을 높이기 위한 노력을 통하여 더 많은 수익을 창출할 수 있는 기회를 갖게 되었다. 또한 소비자의 소득수준이 높아짐에 따라 주택의 품질에 대한 욕구가 높아지고 주택사업자도 이러한 욕구를 충족시키는 만큼 높은 수익을 창출할 수 있을 것이다.

이에 따라 업체 간의 경쟁구도는 더욱 심화될 것이다. 소비자의 욕구를 만족시키는 주택에 대해서는 시장에서 강한 인지도가 형성되고, 소비자의 인지도가 높은 기업과 그렇지 못한 기업간의 경영성과는 커다란 차이가 발생한다. 최근의 시장 상황을 반영하여 많은 업체들이 인지도를 높이기 위하여 주택의 브랜드화, 기술투자 및 마케팅 전략으로 제품차별화 노력을 하고 있다. <표 3-9>에서 업체들의 주요 제품차별화 내용을 보면 웰빙(Well-Being), 홈네트워크 시스템 강화, 입주후 고객서비스 만족 관리, 실내공간의 다변화, 주민 커뮤니티 활성화 등 사회문화적 변화에 따른 소비자 욕구를 반영한 새로운 컨셉의 아파트 개념을 도입하고 있다.

이러한 제품차별화 경쟁에 있어서 대형업체가 절대적 우위를 차지한다. 대형업체는 중소기업보다 자금조달 능력이나 마케팅 활동에 있어서 유리한 지위에 있는데 비하여, 중소기업의 경우는 지역에 특화된 지방의 중견업체를 제외하고는 시장에서 브랜드를 형성하기 어려운 상황에 처해 있다.

〈표 3-9〉 주요 제품 차별화 전략

컨셉	주요 차별화 전략
웰빙 (Well-Being)	- 유해물질이 없는 마감재 사용, 강제환기시스템, 정수시스템 설치 등 - 자연친화적 환경 단지 조성을 위해 단지내 건강 산책로 및 운동공간 확보, 생태조경 강화, 휘트니스 및 스포츠 센터 설치
홈네트워크 시스템	- 기존의 사이버아파트에서 홈네트워크 시스템을 강화한 첨단 디지털 주택, 인텔리전트 주택, 차세대초고속정보통신 설비 구축
고객관리 서비스	- 입주 후 청소 소독, 단지조경관리 등을 무료로 제공 - 품질관리전담반설치, 소비자불만에 신속한 대응을 위한 전화응대서비스 등 입주고객서비스 강화
실내 공간 다변화	- 라이프스타일 변화에 대응한 가변형 평면, 공간구성의 다양화 - 가변성 벽체로 추후 리노베이션 가능 - 입주자 개성을 고려한 맞춤형 평면
커뮤니티 활성화	- 주민 간 커뮤니티가 가능한 각종 공간 확보

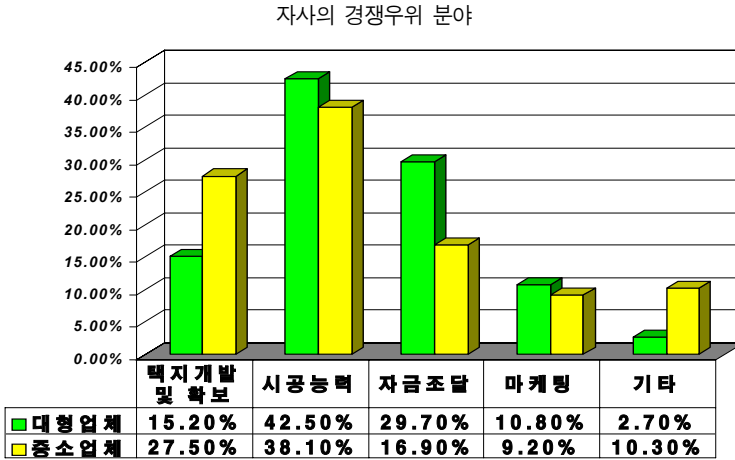
(2) 사업 전문화

시장의 경쟁구조가 심화되면 경쟁지위가 상대적으로 낮은 중소기업체는 큰 영향을 받게 될 것이다. 따라서 중소기업체들은 보다 전문화된 영역에 특화할 수 있는 전략 방안을 구축할 필요가 있다.

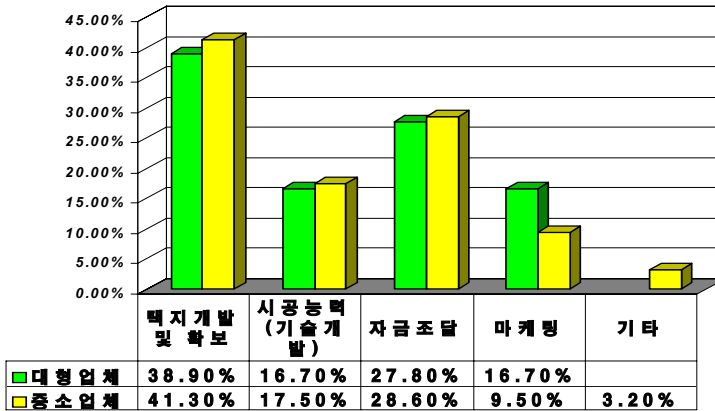
그러기 위해서는 주택건설사업에 있어서 자사의 경쟁적 우위 분야를 파악해야 한다. <그림 3-5>는 주택업체를 대상으로 자사가 경쟁력 우위에 있다고 생각하는 요소에 대하여 조사한 것이다. 설문 결과 대부분의 업체들은 자사가 시공능력이 경쟁우위에 있다고 평가하였다. 이러한 응답 결과는 많은 기업들이 일반건설과 주택건설을 함께 영위하고 있고, 주택사업유형도 아파트사업이 중심이기 때문에 다른 요소에 대해서는 상대적으로 경쟁력이 크지 않다고 생각하기 때문인 것으로 판단된다.

반면 향후 주택사업의 성공요소로 가장 중요한 항목에 대해서는 시공능력이 낮은 응답률을 보였다. 이러한 결과는 앞의 응답과 일치하는 것으로 시공능력으로는 경쟁적 우위를 갖기 힘들다는 것을 의미한다. 즉 향후 시장에서 경쟁적 우위를 확보하기 위해서는 택지개발, 자금조달, 마케팅 등의 분야에 대한 전략 구축이 필요하다는 것을 시사하고 있다.

〈그림 3-5〉 주택건설사업의 경쟁력 요소



경쟁력 확보를 위한 전략계획



자료 : 김찬호(2005), “주택업체 시장변화 대응전략”, 중장기 주택시장 발전 방안 세미나, 주택산업연구원.

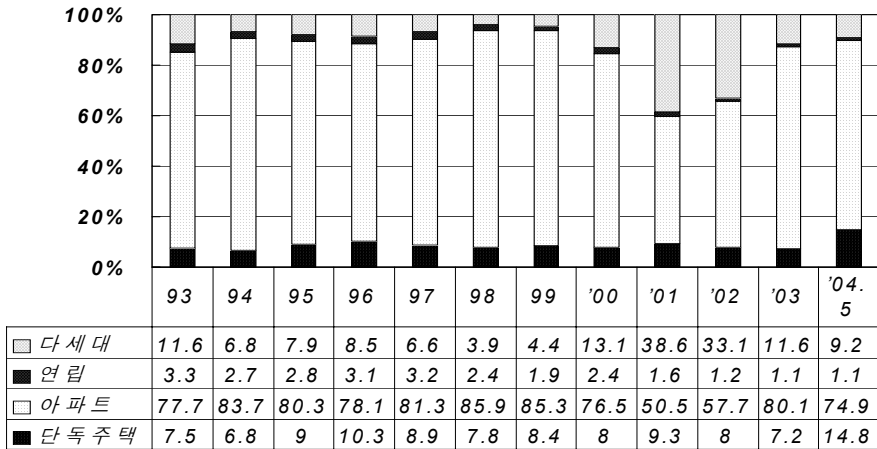
따라서 주택 건설에 있어서 각 단계별로 주택의 부가가치를 높일 수 있는 자신의 전문화된 영역을 추구함으로써 시장에서의 경쟁력 우위를 높일 수 있고, 특히 경영자원의 규모가 상대적으로 작은 중소기업체는 이러한 전문화 추구가 사업의 중요한 전략 목표가 될 수 있다.

(3) 사업유형의 차별화

인구구조 및 사회·문화적 변화요인에 따라 주택의 수요계층 특성은 다양화되고 있다. 급속한 고령화의 진전, 핵가족화의 심화와 함께 독신 계층도 크게 늘어나고 있다. 이러한 변화에 따라 최근 들어 실버주택, 원룸맨션, 오피스텔과 같은 새로운 주거형태의 주택이 공급되고 있다. 그러나 이러한 주택유형은 아직 개발 단계에 지나지 않는 실정이다.

대부분의 주택업체들의 사업은 아파트 건설에 치중되어 있다. 2000년대 들어서 다세대, 연립주택과 같은 소규모 공동주택 건설이 일시적으로 증가했고, 최근 초고층의 주상복합과 오피스텔 건설이 증가하고 있는 추세에 있으나, 여전히 주택건설의 주요 사업형태는 아파트 건설이다. 이러한 아파트 건설의 과다한 사업 비중은 주택경기 변동은 물론 주택수요 유형의 변화에도 취약할 수밖에 없다.

〈그림 3-6〉 유형별 주택건설실적 비율



자료 : 통계청

향후 고령화 사회가 급속도로 진전됨에 따라 고령자의 주거 욕구와 특성에 알맞은 새로운 주택유형의 개발이 필요하다. 또한 독신세대의 증가에 따라 원룸 맨션과 같은 임대주택 수요가 늘어날 것이고 이러한 독신세대의 주거 욕구에 알맞은 주택 사업유형의 개발도 요구된다.

다양한 소비 계층의 특성에 따른 새로운 주택유형의 개발은 향후 주택사업의 가장 중요한 성공요인이 될 것이다. 소비계층의 특성에 따른 새로운 유형의 사업 발굴은 틈새시장의 개발기회를 가져다 줄 것이다. 특히 사업규모는 상대적으로 작지만 기술부 분야에서 전문화된 니치(Niche)형 기업과 시장에서 경쟁적 지위가 열악한 팔로워(Follower)형 기업의 경우 틈새시장 개발은 주요한 경영전략이 될 것이다.

(4) 자금조달구조

주택업체의 아파트 건설시 자금의 수급흐름을 보면 택지구입 이후 사업승인을 얻어 분양할 때까지 총건설비용의 30~35%가 투입되고 있다. 따라서 택지구입 후 분양때까지 소요되는 기간과 초기분양률이 주택업체의 수익구조에 큰 영향을 미친다고 볼 수 있다.

주택업체에 대한 자금조달 방법에 대하여 대형업체와 중소기업체를 구분하여 조사한 결과는 <표 3-10>과 같다. 여기서 보는 것처럼 업체규모에 상관없이 주택사업의 수행에 필요한 자금을 자기자금과 분양대금을 통해 조달하는 비중이 가장 높다. 대형업체의 경우 자금조달 수단으로 분양대금이 42.2%, 자기자금이 20.5%, 중소기업체의 경우는 분양대금 39.7%, 자기자금 27.7%, 차입금이 14.3% 순으로 나타났다. 프로젝트 파이낸싱에 의한 자금조달방식은 대형업체가 중소기업체에 비해 높게 나타나 후분양제 도입 등 향후 시장환경 변화에 신속적으로 대응하고 있는 것으로 보인다.

<표 3-10> 업체규모별 주택사업의 자금조달 방식

(단위 : %)

규모	자기자금**	분양대금	차입금	회사채	PF**	기 타
대형업체	20.47	42.24	9.60	1.39	20.11	6.18
중소업체	27.73	39.66	14.26	0.77	8.22	9.35
합 계	24.10	40.95	11.93	1.08	14.17	7.77

주 : 평균의 동일성에 대한 t-검정 결과가 90% 신뢰수준에서 유의한 경우 *, 95% 신뢰수준에서 유의한 경우 **, 99% 신뢰수준에서 유의한 경우 ***

(5) 사업다각화

상당수의 주택업체는 주택건설이외의 사업으로 사업다각화를 검토하고 있으며, 주택사업을 전문으로 하는 중소기업도 기업규모가 확대되면 사업다각화를 추진하는 성향을 보이고 있다.

기업이 사업다각화를 도모하는 유인은 범위의 경제에 따른 효과를 얻고 리스크분산을 통해 사업리스크를 줄이기 위해서이다. 하지만 사업다각화에 따른 생산성 분석결과를 보면 수익성이나 생산성의 개선효과는 별로 높지 않은 것으로 나타났다.³⁵⁾ 주택사업자의 리스크는 산업환경의 불확실성이 높을수록 커진다. Cho(2003)³⁶⁾에 따르면 주택사업자들은 정부의 규제, 주택경기의 불안 등이 한국 주택산업의 불확실성을 증대시킨다고 지적하고 있으며, 이로 인해 많은 업체들이 생존전략으로 사업다각화를 선택하고 있는 것으로 나타났다.

주택업체의 사업다각화 현황을 살펴보면, 토목 및 일반건설사업의 비중이 높게 나타났다. 이는 많은 주택산업들이 유사한 건설분야로 사업을 다각화하고 있는 것으로 나타났다. 향후 사업다각화 계획에서는 업체규모에 상관없이 주택, 토목 및 일반건설의 비중을 줄이고 부동산임대, 레저 및 관광분야 등으로 비중을 증가시킬 것으로 보인다.

〈표 3-11〉 주택업체의 사업다각화 현황 및 계획

(단위 : %)

구분	현재			계획		
	대형업체	중소업체	합계	대형업체	중소업체	합계
주택건설	67.91	64.67	66.29	59.96	57.50	58.73
부동산임대	4.61	5.25	4.93	7.97	7.55	7.76
자재제조 및 판매	1.32	1.86	1.59	2.76	2.22	2.49
장비임대 및 판매	0.76	1.53	1.15	0.95	0.74	0.84
도소매 유통	0.66	1.00	0.83	1.58	1.78	1.68
레저 및 관광	2.63	2.27	2.45	9.47	7.06	8.27
기타(토목, 일반건설)	22.12	23.41	22.76	17.30	23.16	20.23

35) 손경환외. 1996. 「주택산업 육성방안 연구」. 국토개발연구원·주택산업연구원.

36) YoungHa Cho. 2003. "The organizational boundaries of housebuilding firms in Korea". *Construction Management and Economics*.

주택업체의 사업다각화 이유는 <표 3-12>에서 보는 것처럼 주택사업에 대한 불투명한 전망, 정부규제, 기업규모 증대, 재무적 위험 분산, 성장산업 진출, 시너지 창출 등이 지적되었다. 반면 수익성, 주택자금조달의 어려움, 인력채용의 용이성은 중요한 이유가 아닌 것으로 나타났다. 그렇지만 중소기업체는 자금조달 어려움이 사업다각화의 주요 원인이라고 응답한 비율이 높아 이들 업체들은 자금조달이 어려운 상황임을 알 수 있다.

<표 3-12> 주택업체의 사업다각화 이유

(단위 : 점)

구분	대형업체	중소업체	합계
주택건설에 대한 자금조달이 어려워서**	2.58	3.19	2.89
주택사업에 대한 불투명한 전망	3.42	3.55	3.48
정부규제로 사업이 어려워서	3.55	3.63	3.59
다각화에 따른 기업규모 증대를 위해	3.55	3.57	3.56
재무적 위험을 분산하기 위해	3.66	3.50	3.58
성장산업으로 진출하기 위해	3.74	3.77	3.75
시너지 효과를 창출하기 위해*	3.89	3.64	3.77
내부자금 및 노동력 사용의 잇점 때문에	3.34	3.35	3.35
주택건설이 비용에 비해 수익성이 낮아서	2.82	2.98	2.90
주택건설을 위한 자재구입이 어려워서	2.45	2.51	2.48
주택건설을 위한 인력채용이 어려워서	2.32	2.53	2.42

- 주 : 1) 동의정도는 5점만점으로 전혀그렇지않다(1점)에서 정말그렇다(5점)로 구성
 2) 평균의 동일성에 대한 t-검정 결과가 90% 신뢰수준에서 유의한 경우 *, 95% 신뢰수준에서 유의한 경우 **, 99% 신뢰수준에서 유의한 경우 ***

사업다각화 추진방법은 내부개발의 비율이 70.6%로 높으나, 대형업체는 인수합병의 비율이 29.4%로 높게 나타났다. 대형업체의 경우 자금력을 동원하여 빠른 시일내에 사업다각화를 완결하거나, 관련업종보다 비주택관련 업종에 진출이 많아 인수합병 전략을 적극 추진하는 것으로 보인다. 반면 중소기업체는 정보력, 자금조달력이 낮아 인수합병보다는 초기에 위험부담을 감수하더라도 기존 사업 내에서 연구, 개발 등의 방법으로 새로운 사업영역을 만들어 다각화하는 방법을 주로 이용하고 있다.

〈표 3-13〉 사업다각화 추진방법

(단위 : %)

구분	인수합병	내부개발	모르겠다	계
대형업체	31.58	60.53	7.89	100
중소업체	12.50	75.00	12.50	100
합 계	22.04	67.76	10.20	100

3) 경영상태

지난 몇 년 동안 지속된 주택경기 호황에 힘입어 주택업체들은 연평균 70%이상의 매출액성장률을 보였고 총자산은 50% 이상의 증가율을 보였다. 그러나 부채비율은 2002년 현재 400% 수준으로 도리어 높아지는 추세를 보이고 있다. 주택산업의 부채비율은 제조업이나 일반건설업과 비교하면 2배 이상 높은 수준이며, 다른 산업이 외환위기 이후 지속적인 구조조정을 통해 부채비율을 200%이하로 줄인 것과는 대조적인 양상을 보여준다.³⁷⁾

이는 외환위기 이후 주택경기가 빠르게 회복됨에 따라 타산업에 비해 주택산업의 구조조정 기간이 짧았는데, 주택산업의 구조적 문제 등에도 원인이 있다. 이에 따라 향후 주택경기가 하락세로 전환될 경우 그 만큼 큰 폭의 구조조정이 이루어질 수밖에 없을 것으로 예상된다.

주택산업에 대한 구조조정 압력은 대형업체와 중소기업체 간에 크게 다른 양상을 보이고 있다. 주택업체 증가 추이를 보면 대형업체는 커다란 변동이 없으나, 중소기업체의 시장진입은 큰 폭으로 늘어났다. 주택산업의 높은 자산증가율 및 부채비율 증가는 주로 중소기업체의 영향에 의한 것이다. 대형업체는 구조조정을 통하여 토지 등 자산매각을 통한 슬립화가 이루어졌으나 중소기업체는 호황국면에서 지속적인 사업확대로 부채비율은 무려 600%에 가까운 것으로 추산된다.

37) 한국은행(2003) 「기업경영분석」에서 2002년도 산업별 부채비율을 보면 건설업 196%, 제조업 135%로 나타났다.

〈표 3-14〉 주택산업 경영지표

경 영 지 표	1999	2000	2001	2002
매출액증가율	49.52	45.45	94.20	74.51
총자산증가율	28.99	56.90	52.79	37.09
부 채 비 율	349.70	300.78	337.95	407.78
대 형 업 체	-	263.26	251.31	237.91
중 소 업 체	-	416.73	567.95	593.40

주 : 대형업체는 한국주택협회 소속 회사, 중소기업체는 대한주택협회 소속 회사

자료 : 주택산업연구원(2003), 「주택산업발전방안(I) ; 재무분석을 통한 주택산업 특성 연구」

4

주택산업과 국민경제

4장에서는 주택산업이 국민경제에 미치는 영향을 파악하기 위해 생산함수를 포함한 거시계량모형을 구축하고, 주택투자의 적정성, 주택자본투자의 파급효과에 대해 분석하였다. 주택투자는 생산유발, 고용확대 등 플로우효과 뿐만 아니라, 주택자본의 축적을 통해서 생산성 증가, 생활의 질적 향상 같은 스톡효과도 발생시킨다. 여기서는 주택산업이 중장기적으로 국민경제에 미치는 영향을 중심으로 분석을 시도하였다.

1. 주택산업의 경제사회적 영향

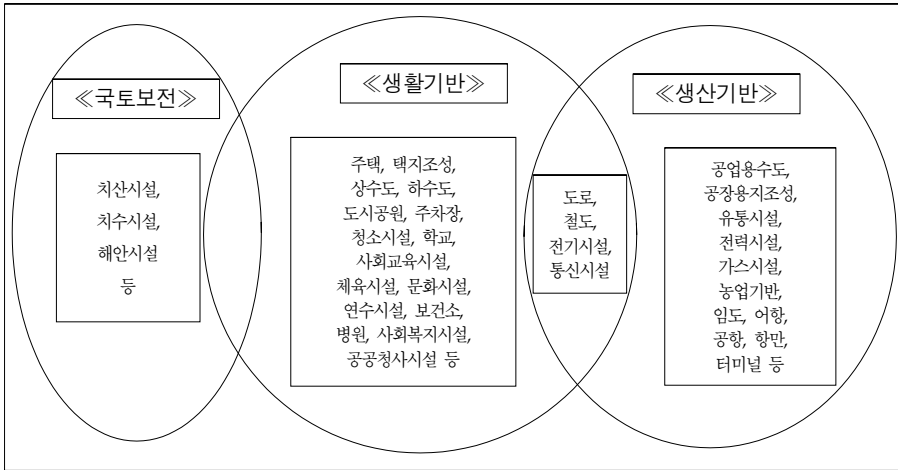
한국경제는 안정성장시대에 접어들면서 내수경기의 비중이 점차 확대되고 있다. 주택산업은 내수경기의 중요한 위치를 차지하고 있으며, 국민주거문제뿐 아니라, 거시경제의 효율적인 운용을 위해서도 주택산업이 국민경제에 미치는 장단기적인 영향을 정확하게 파악할 필요가 있다.

사회자본은 전체 사회경제활동의 지속 및 확대와 이와 관련된 자산 및 자본의 축적을 가능케 하며, 사회경제활동의 공간적 영역을 비약적으로 확대시킨다. 또 사회자본은 위생 상태나 주거환경의 개선 등을 통하여 건강하고 문화적인 생활을 가능케 하며, 지역 혹은 국가의 정체성과 자긍심이 되는 경관 및 공간을 구성하여 보다 고차원의 정신적 충족감을 생기게 한다.

이와 같은 기능을 수행하는 사회자본의 존재는 사회전체에 제공되어 직·간접적으로 불특정다수에게 혜택을 줌으로써 현대적 생활과 사회활동을 성립하게 만든다. 사회자본은 소유형태와 목적 및 규모 등의 측면에서 여러 가지가 있으나,

편의상 <그림 4-1>과 같이 분류할 수 있다.³⁸⁾

<그림 4-1> 사회자본의 분류



자료 : 일본 경제기획청.

주택과 같은 사회자본의 투자는 사회적 기반을 형성하는 기능을 가진다. 사회자본 투자에 따른 경제적 효과는 크게 플로우효과(직접효과)와 스톡효과(간접효과)가 있다.³⁹⁾ 플로우효과는 투자에 따른 재화의 수요가 경제에 미치는 영향이며, 스톡효과는 투자가 형성된 사회자본의 활용에 의하여 발생하는 영향이라고 할 수 있다.

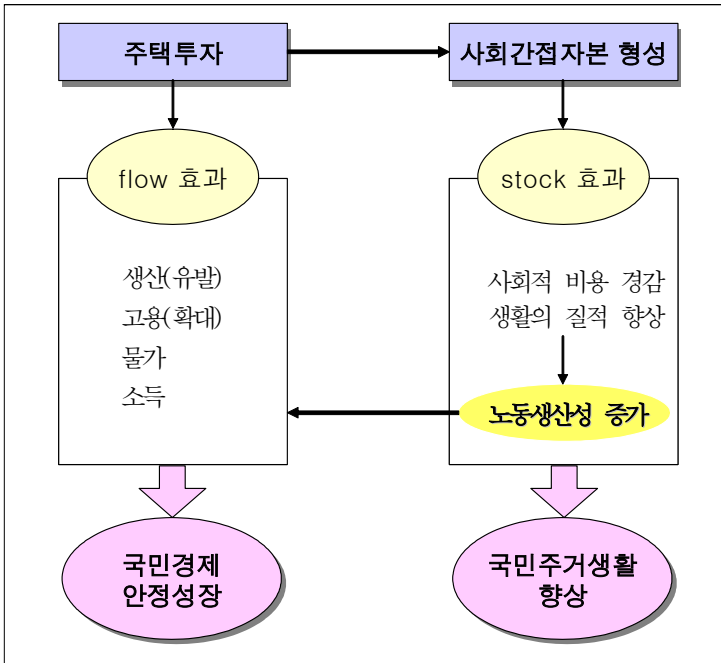
38) 하나의 시설이 다양한 효과를 달성하기 때문에 생활기반과 생산기반을 엄밀하게 구분할 수는 없다. 그러나 대개의 생산기반은 생활자가 직접 이용하는 게 아니라 그 효용이 상품 등의 공급이라는 간접적인 형태로 넓고 얇게 불특정지역과 사람들에게 미치기 때문에, 그 존재가 인식되기 어려운 것이 많다. 또한 생활기반과 국토보전은 대부분 그 존재가 공기와 같이 당연한 것으로 되어 있다.

39) 공공투자는 단순히 경제뿐 아니라 사회일반에도 여러 가지 영향을 주는 것이지만, 경제적 효과에만 한정하면 다음과 같이 스톡과 플로우의 두 가지 면에서 효과를 파악할 수 있다. 먼저 스톡효과는 사회자본이 목적으로 하는 서비스의 제공에 의한 효과이다. 도로·항만·공항 등의 교통관련시설이 물류 등의 합리화를 통하여 경제전체의 효율을 높이고 또한 도시 내 생활에 불가결한 도로·공원·상하수도·병원 등의 생활기반시설이 국민생활의 복지향상에 기여하는 것 등이다. 다음 플로우효과는 공공투자의 실시가 총수요 등에 미치는 효과이다. 공공투자는 그 자체가 자체 등에 대한 최종수요로 나타나 생산을 유발함과 동시에 파급효과에 의해 투자액 이상의 수요를 창출하게 된다. 공공투자에 의한 유효수요 창출은 산업의 설비가동을 향상, 설비투자 및 고용의 창출에도 연결되는 것인 바, 이 점에서 불황기에는 공공투자가 경기를 떠받치는데 일정한 역할을 수행할 수 있다고 할 수 있다.

플로우효과는 국내의 생산, 부가가치 및 고용을 유발할 뿐만 아니라 외국으로부터 수입도 유발한다. 생산유발효과는 주택건설업 자체와 주택건설에 투입되는 수많은 중간재산업의 산출량을 확대함으로써 국내의 생산활동을 증대시키는 효과를 말한다. 부가가치유발효과와 고용유발효과는 각각 주택투자에 의해 생산활동이 증대되는 과정에서 주택건설업과 관련 중간재산업에서 부가가치와 일자리가 창출되는 효과를 의미한다. 그리고 수입유발효과는 주택건설로 인해 직·간접적으로 수입이 유발되는 효과를 말한다.

스톡효과는 사회경제활동의 비용을 경감하거나 생산성 증가, 자원투자의 효율성 증가, 생활의 질적향상 등을 의미한다. 주택투자에 의한 적절한 주거시설의 제공은 생활의 필수조건일 뿐만 아니라 소비활동에 영향을 미치는 한편, 생산적인 노동력을 유지하기 위한 기본적 요소라고 할 수 있다. 따라서 주택투자는 경제사회의 발전수준과 보조를 맞추어 적절한 수준으로 이루어져야 한다.

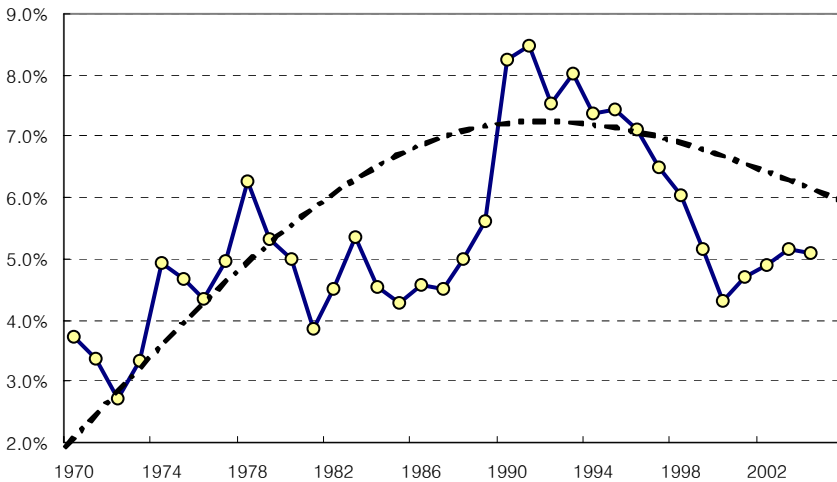
〈그림 4-2〉 주택산업의 경제·사회적 영향



주택투자는 주거서비스를 제공하는 홈프로덕션(home production) 기능을 가진다. 번즈(L. S. Burns)는 이러한 효과를 ‘주택의 생산성 이론’(productivity theory of housing)으로 정의하였으며, 주택투자는 노동생산성의 증가, 건강증진, 교육효과 등의 향상, 범죄 및 청소년비행의 감소 등과 같은 다양한 경제 외적인 효과를 유발할 수 있다. 주택산업의 국민경제효과는 <그림 4-2>에서 정리되어 있다. 여기서 보는 것처럼 주택이라는 사회자본은 노동생산성 증가 같은 스톡효과를 유발하고, 이는 플로우효과에 못지 않은 영향을 국민경제에 미친다.

경제발전단계별 주택투자에 관한 이론⁴⁰⁾에 의하면 주택투자가 국민경제에서 차지하는 상대적 비중은 경제발전 초기단계에서는 매우 낮은 수준을 보이지만 경제가 발전함에 따라 점차 증가하기 시작하여 선진국에 진입하면 점차 감소하는 패턴을 보인다. 한국도 <그림 4-3>에서 보는 것처럼 GDP대비 주택투자의 비중이 증가하다가 경제발전이 일정단계에 이르면서 감소하고 있다.

<그림 4-3> GDP대비 주택투자 비중 추이



40) 경제발전 단계별 주택투자비중에 관한 주요 이론과 실증분석으로는 호웬스틴(E. J. Howenstine), 도니스(D. V. Donnion), 쿠즈네츠(S. Kuznets), 스트라스만(W. P. Strassman), 번즈·그레블러(Burns and Grebler, 1977), 멜페찌(Malpezzi, 1990) 등이 있다.

이는 주택재고가 증가하면서 신규공급의 필요성이 과거에 비하여 낮아졌다는 사실을 보여준다. 이에 따라 주택투자가 국민경제 미치는 직접적인 플로우 효과는 감소하고 있다. 그렇지만 삶의 질 향상에 대한 욕구가 증가하고, 경제구조의 질적개선의 정책과 제도가 강조되고 있다는 점에서 주택자본에 유발하는 스톡효과와 중요성이 날로 증대되고 있다고 판단된다.

일반적으로 플로우효과는 투자에 의하여 국내총생산이 증대하는 효과를 측정하는 절차를 통하여 파악할 수 있다. 투자가 수요를 확대하고, 이 수요에 부응하여 또 다른 새로운 수요가 유발되는 연쇄작용이 계속되어 1단위의 투자는 복합승수효과를 발생시킨다.

투자의 플로우효과는 사회자본투자에서 나타나는 고유한 현상은 아니지만, 경제운용에 있어 경기를 부양하는 중요한 역할을 수행할 수 있으며 다음과 같은 특징을 가진다. 첫째, 투자에서 유발되는 수요는 내수를 진작시키고 이로 인해 소비와 투자가 증가한다. 둘째, 지역적으로 투자배분이 가능하기 때문에 지방경제 상황 등에 대응한 지역경제 차원의 정책이 가능하다. 셋째, 사회자본투자에 소요되는 재원은 재정에 의해 충당되므로 정부재량을 이용하여 경제운용이 가능하다. 다섯째, 금융이나 세제같은 다른 정책수단에 비해서 정책효과가 비교적 조기에 나타난다. 여섯째, 공공투자의 승수효과는 경제가 성숙하면서 점차 낮아지는 것이 일반적인 패턴이다.

한편 사회자본의 스톡효과는 거시경제는 물론 사회생활 전반에 걸쳐 광범위하게 나타나며, 추계방법도 다양하다. 대표적인 추계방법으로는 사회자본스톡을 포함한 생산함수를 추계하고, 여기서 사회자본의 한계생산성 등을 측정하는 방법이 있다. 또 사회자본의 지속적인 투자가 국민경제에서 발생하는 누적효과를 가지고 간접적으로 파악하는 방법도 사용할 수 있다.

사회자본스톡의 생산성 향상 기여에 대한 스톡효과를 실증분석한 사례로는 Aschauer(1998) 등의 연구가 있다.⁴¹⁾ 여기서는 노동력이나 민간자본스톡 뿐 아

41) Aschauer, D.A. 1989. "Is Public Expenditure Productive". *Journal of Monetary Economics*. vol 23, 177-200p, North-Holland.

니라, 사회자본스톡도 생산요소로서 포함하는 생산함수를 추정하고 사회자본의 탄력성을 계측하였다. 추정결과에 의하면 미국에서 사회자본의 생산탄력성은 0.39로 노동이나 민간자본의 생산탄력성보다 높은 것으로 나타났다.

일본의 사회자본투자의 경제효과를 이용하여 실증분석한 「공공투자의 경제 효과」(일본평론사, 1999)에서 분석한 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 사회자본투자의 생산성 효과는 1970년을 전후하여 일본경제의 고도성장시대가 끝나면서 지속적으로 낮아지는 추세를 보이고 있으며, 1990년대 들어서는 사회자본투자의 생산성 효과가 더욱 낮아지는 경향을 보여준다. 이는 일본경제의 장기불황에 원인이 있는 것으로 보인다. 둘째, 생활관련형 사회자본과 산업기반형 사회자본의 효과차이를 비교하면 생활관련형의 효과가 더 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 경제가 성숙기에 접어들수록 주택 같은 생활관련형 사회자본의 투자가 중요하다는 점을 시사하여 준다.

2. 부동산을 포함하는 구조모형의 구축

연구의 목적과 관심분야에 따라 다양한 방법으로 주택산업과 국민경제간의 관계 및 상호작용에 대해 접근할 수 있다. 접근방법과 내용이 다양한 반면 대부분의 연구는 관심분야에 한정되어 있다. 이 연구는 특정변수나 주제가 아닌 국민경제 전반과 주택산업간의 관계를 파악하려는 목적을 가지고 있다. 이런 목적에 적절한 방법론으로 구조모형을 설정하고, 주택산업을 포함하는 양자간의 상호작용을 정책효과분석을 통해 살펴보았다.

구조모형은 크게 두 부분으로 구분된다. 첫째는 추정과 역사적 시산 부분이다. 이 부분에서는 거시경제의 안정성장경로를 포착하게 된다. 거시경제의 성장과 변동을 동태적 확률과정을 통해 추정하는 과정으로서 통상최소자승법(Ordinary Least Square : OLS), 2단계최소자승법(Two-stage Least Square : 2SLS) 등의 추정방법을 이용한다. 둘째는 정책효과분석으로 이 부분에서는 거시경제에 가해지는 충격에 대해서 각각의 변수들이 균형성장경로를 이탈한 후 다시 균형성장경로로 수렴하는 과정을 통하여 정책효과를 진단한다.

1) 모형의 설정

(1) 모형의 기본구조와 조정기제

모형을 설정하고 추정하는 단계는 거시경제의 균형성장경로를 포착하는 단계로서 추정방정식과 항등식들을 설정하고 추정한 후, 역사적 시산을 통하여 현실모사(depict) 정도를 검정하는 과정을 거쳤다.

KRIHS05A 모형은 총수요부문, 공급부문, 임금-물가부문, 금융·재정부문, 재정-조세부문, 그리고 부동산부문으로 구성되었다. 해외부문은 별도로 분류하지 않고 임금-물가부문 등에 부분적으로 포함시켰다. 모형에 사용된 자료는 연간 주기의 자료이다. 단기에측이나 단기적인 정책효과보다도 정책효과가 장기적으로 누적되어 나타났을 때의 효과, 즉 스톱효과에도 관심을 갖고 있기 때문에 연간자료로 모형을 구성하였다.

구조모형에 있어 조정기제는 모형의 기본구조와 함께 모형의 성격을 규정하는 중요한 요소의 하나이다. 조정기제는 모형에 충격이 가해졌을 때, 반응하는 크기와 방향을 결정하고 반응곡선을 다시 균형으로 돌아오게 하는 역할을 담당함으로써 모형의 안정성과 동태적 특성을 결정하는 핵심적 요소이다. 일반적으로 조정기제는 순환고리[싸이클 혹은 feed back]형태를 띠게 된다. KRIHS05A에서 사용된 조정기제는 다음과 같다.

가장 대표적인 조정기제로는 승수효과를 들 수 있다. 투자와 소비의 발생은 GDP를 증가시키고, GDP가 증가하면 전반적인 경기가 호전되었다고 판단한 경제주체들의 활동에 의해서 투자와 소비가 발생하는 기제로서 총수요부문에서 기본적으로 작동하는 기제이라고 할 수 있다.

둘째로 조정기제의 매개변수 역할을 하는 변수는 이자율이다. 이자율은 기본적으로 투자와 저축의 함수로서 다시 투자에 영향을 주도록 설계함으로써 시스템이 안정되도록 구성하였다.

셋째로 조정기제의 매개변수 역할을 하는 또 다른 변수는 물가를 들 수 있다. 물가에는 소비자물가지수, 생산자물가지수, 수출입단가지수, 환율 등 여러 가지

가 있을 수 있으나 여기서는 GDP 디플레이터를 주된 매개변수로 사용하였다. 물가는 수요와 공급 측면에서 두루두루 작용하면서 수요와 공급간의 균형을 유지해 주는 중요한 역할을 한다. 그리고 명목변수를 실질변수로 환산해 줌으로써 실물부문과 화폐부문을 구분해 주는 역할도 하게 된다. 이 같은 물가의 작동원리는 시스템이 균형을 크게 벗어나지 않았을 때 작동하는 기제로서 균형조정⁴²⁾에 해당한다.

특히 물가는 균형조정 뿐만 아니라 불균형조정기제로도 작동하도록 구성하였다. 주택투자가 주택스톡화하여 생산에 사용되는 비교적 장기간에 걸친 효과를 포착하기 위해서는 불균형 조정기제가 필요하기 때문이다. 도출된 정책반응곡선을 통해 보면 불균형 조정기제는 비교적 장기간에 걸쳐 장주기진동(long swing) 현상을 만들어 냄을 확인할 수 있다.

구체적으로 KRIHS05A에서 불균형 조정기제의 매개변수로 사용된 변수는 GDP 갭 혹은 인플레이션 갭이다. 총수요와 총공급간에 격차가 나타나면 임금이 변하고 임금은 물가에 영향을 주고 물가의 영향은 위에서 설명한 물가의 조정기제를 따라서 조정이 이루어진다. 또 하나의 순환고리는 공급부문에서 발생한다. GDP 갭이 발생하면 임금과 경제활동참가율이 변하고 이는 취업자수에 영향을 주며, 취업자수의 변동에 의한 총공급의 변동에 따라 GDP 갭이 변하는 식의 순환고리이다.

해외부문에서 조정기제로 사용된 매개변수는 수출단가이다. 물가가 임금에 영향을 주고 임금이 수출단가에 영향을 줌으로써 수출량이 변하고 이는 다시 총수요에 영향을 주는 방식으로 조정이 이루어진다. 그러나 환율은 조정기제로 사용하지 않고 외생화하였다.

끝으로 재정부문에서는 조세수입을 매개변수로 사용하였다. 조세수입이 변하면 항상소득이 변하면서 소비에 직접 영향을 미친다. 항상소득의 변화는 저축수준을 변화시킴으로써 이자율을 변화시키고 이자율의 변화는 투자를 변화시킨다.

42) 균형조정이란 가격이 탄력적으로 움직여서 불균형이 신속하게 조정되는 것을 의미한다. 반면 불균형 조정이란 불균형상태가 비교적 장기간에 걸쳐 조정되어 가고 시스템 내에 불균형이 상시적으로 일정부분 존재한다는 가정하에 이루어지는 조정을 의미한다.

이렇게 소비와 투자가 변하면 총수요가 변하고 총수요는 다시 조세수입을 변화 시키게 된다.

(2) 이용자료 및 추정방법

추정방법은 OLS를 사용하였다.

KRIHS05A 모형에 사용된 내생변수는 총 38개로 <표 4-1>와 같다. 따라서 전부 38개의 방정식이 존재한다. 그 중에서 22개는 행태방정식이고 16개는 항등식이다. 설비투자방정식의 경우 오차수정모형을 적용하였으므로 관련변수와 방정식이 3개씩이나 실제로는 설비투자 하나라고 할 수 있다.

<표 4-1> KRIHS05A모형의 내생변수

1	cp	민간소비	20	laborp	평균노동생산성
2	cpi	소비자물가지수	21	landpi_n	지가지수
3	errc_ifm	설비투자의 오차수정항	22	let	취업자수
4	gdp	국내총생산	23	lfpr	경제활동참가율
5	gdpp	잠재 국내총생산	24	lft	경제활동인구
6	hks	주택자본	25	mgs	상품수입
7	hprice	주택가격	26	mks	설비자본스톡
8	ifb	건물건설투자	27	mm	총수입
9	ifbh	주택투자	28	nhks	비주거용건물스톡
10	ifbnh	비주거용건물투자	29	pgdp	국내총생산 디플레이터
11	ifc	건설투자	30	pxgs	수출단가지수
12	iff	토목(SOC)투자	31	socks	토목(SOC)스톡
13	ifg	총고정자본형성	32	taxv	총조세수입
14	ifm	설비투자(단기방정식)	33	tb	경상수지
15	ifml	설비투자(장기방정식)	34	ur	실업률
16	inf_gap	GDP 갭, 인플레이션 갭	35	wage	임금
17	is	재고투자	36	xgs	상품수출
18	jeonse	전세가격지수	37	xx	총수출
19	ks	총자본스톡	38	ycb	회사채수익률

평균노동생산성(laborp)과 경상수지(tb)는 항등식으로 사후적으로 모형 밖에서 구하더라도 모형에 아무런 영향을 주지 않지만, 계산의 편의를 위해 모형 내에서 구하였다. 따라서 설비투자 방정식 관련변수 중에서 두 개를 빼고, 평균노동생산성과 경상수지를 제외하면 총 34개의 내생변수가 포함되어 있다.

KRIHS05A 모형에 포함된 외생변수는 더미변수를 제외하고 19개의 변수가 사용되었다. 더미변수를 포함하면 모두 34개의 변수가 모형에서 사용되었다.

〈표 4-2〉 KRIHS05A모형의 외생변수

1	cca	감가상각율	11	pmgs	수입단가지수
2	cg	정부소비지출	12	pop15	15세 이상 인구
3	hksd	주택자본의 감가상각율	13	rtkor	원/달러 환율
4	hscvn	주택건설	14	socksd	토목(SOC)자본의 감가상각율
5	ifm	설비투자	15	std	통계상 불일치
6	ifns	무형고정자본형성	16	unsell	미분양율
7	lhy	근로시간	17	wcpi	세계물가지수
8	m3e	총유동성	18	wxm	세계교역량
9	mgsv	상품수입(명목)	19	xgsv	상품수출(명목)
10	nhksd	비주거용건물의 감가상각율			

(3) 자본스톡의 추계

생산함수를 추계하기 위해서는 주택과 비주택의 자본스톡의 시계열을 추계해야 하며, 여기서는 다항식기준년접속법을 이용하였다. 다항식기준년접속법이란 국부조사를 통해 실제 자본스톡 자료를 확보하고 있는 10년간의 자본스톡량과 그 사이에 이루어진 투자량을 다항식으로 연결하는 방식이며, 이 때 폐기율⁴³⁾이 일정하다고 가정한다.

이 연구에서는 분기 단위의 시계열자료를 확보해야 하므로 다항식기준년접속법을 두 번 적용하였다. 1차적으로 연간 자본스톡자료를 추계하고, 1년 동안 폐기율이 일정하다는 가정 하에 다시 다항식기준년접속법을 적용하여 연간자료를 분기자료로 세분하였다.

주택자본스톡 추계과정을 <표 4.3>을 이용하여 설명하면 다음과 같다. 먼저 국부통계 상의 주택자산 자료를 2000년 기준의 실질치로 전환해 준다. 이 때 사용할 수 있는 지수로는 생산자물가지수, 소비자물가지수, 자본재형태별 고정자

43) 자본스톡의 시간에 따른 소모분을 감가상각율이라고 표현하나 총자본스톡과 순자본스톡에 각기 구분하여 사용할 때에는 총자본스톡의 소모분을 폐기율이라고하고 순자본스톡의 소모분을 감가상각이라 함. 여기서는 총자본스톡을 추계하므로 폐기율이란 표현을 쓰기로 함

본형성 디플레이터, 물가배율 등이며, 여기서는 생산자물가지수를 적용하였다.⁴⁴⁾ 다음 단계로 주택투자 실질치와 주택자산 실질치를 이용하여 다항식기준년접속법대로 10차방정식을 구성하며, 이 때 사용되는 계수값이 <표 4-3>에 있는 다항식 벡터이다. 10차방정식의 해 중에서 0과 1사이의 값을 택하고 없을 경우에는 절대값이 가장 작은 값을 택하며, 이렇게 구한 해가 (1-폐기율)에 해당된다. 다음 단계는 폐기율, 기준년의 주택자산 실질치, 그리고 주택투자 실질치를 이용하여 실질주택자본을 추계한다. 이 때 $K_{t+1} = (1-\delta)K_t + I_t$ 의 관계를 이용하게 된다. 여기서 K_t 는 t기의 자본스톡, I_t 는 t기의 투자, 즉 고정자본형성, δ 는 폐기율을 의미한다. 다음은 실질주택자본을 생산자물가지수로 나누어 명목 주택자본스톡을 구한다. 마지막으로 1998년 이후의 폐기율이 1987년~1997년간의 값과 같다고 가정하고 기준년접속법을 이용하여 1998년 이후의 주택자본스톡을 연장하게 된다.

위의 방법을 적용하여 주거용건물 자본스톡(주택자본스톡), 비주거용건물 자본스톡, SOC 자본스톡, 그리고 총자본스톡을 추계하였다. [기타자본스톡 = 총자본스톡 - 주택자본스톡 - 비주거용건물 자본스톡 - SOC 자본스톡]의 관계를 이용하여 기타자본스톡 자료를 추계하였다.

위에서 구한 연간 자본스톡과 국민계정 상의 분기별 고정자본형성, 즉 투자자료를 이용하여 다시 한번 다항식기준년접속법을 시행하여 연간 자료를 분기자료로 세분하였으며, 추계결과는 <부록>에 정리되어 있다.

44) 생산자물가지수를 적용한 가장 큰 이유는 폐기율추정 시 음(-)의 값을 가급적 피하기 위함임. 그러나 자본들간의 다중공선성을 피하기 위해서는 각 시설에 맞는 고정자본형성 디플레이터를 이용할 수도 있을 것임

〈표 4-3〉 주택자본스톡 추계 과정

(단위 : 조원, %)

구분	주택자산* (명목)	주택자산 (2000년기준)	생산자 물가지수**	주택투자** (2000년기준)	다항식벡터	폐기율	주택자본스톡 (2000년기준)	주택자본스톡 (명목)
1977년	13.35	3.74	28.0		3.74	0.0983	3.74	13.35
1978년			31.3	8.27	8.27	0.0983	11.64	37.18
1979년			37.2	7.52	7.52	0.0983	18.02	48.49
1980년			51.7	6.94	6.94	0.0983	23.18	44.89
1981년			62.2	5.71	5.71	0.0983	26.61	42.79
1982년			65.1	7.14	7.14	0.0983	31.13	47.83
1983년			65.2	9.37	9.37	0.0983	37.44	57.43
1984년			65.7	8.59	8.59	0.0983	42.35	64.48
1985년			66.3	8.69	8.69	0.0983	46.88	70.75
1986년			65.3	10.20	10.20	0.0983	52.47	80.37
1987년	89.20	58.50	65.6	11.19	-47.31	0.0983	58.50	89.20
1987년	89.20	58.50	65.6	11.19	58.50		58.50	89.20
1988년			67.4	13.73	13.73	-0.0635	75.95	112.73
1989년			68.4	16.46	16.46	-0.0635	97.23	142.23
1990년			71.2	26.43	26.43	-0.0635	129.83	182.35
1991년			74.6	29.74	29.74	-0.0635	167.82	224.96
1992년			76.2	27.98	27.98	-0.0635	206.46	270.94
1993년			77.4	31.59	31.59	-0.0635	251.16	324.49
1994년			79.5	31.53	31.53	-0.0635	298.64	375.65
1995년			83.2	34.67	34.67	-0.0635	352.27	423.40
1996년			85.9	35.62	35.62	-0.0635	410.26	477.60
1997년	527.13	470.20	89.2	33.89	-436.31	-0.0635	470.20	527.13
1998년			100.1	29.35		-0.0635	529.41	528.88
1999년			98.0	27.56		-0.0635	590.58	602.64
2000년			100.0	24.98		-0.0635	653.07	653.07
2001년			99.5	28.21		-0.0635	722.75	726.38
2002년			99.2	31.43		-0.0635	800.08	806.53
2003년			101.4	34.27		-0.0635	885.15	872.93
2004년			107.6	35.34		-0.0635	976.70	907.71

주 : * 국부통계조사, **국민계정

2) 부문별 구성방정식의 추정

각각의 행태방정식 추정결과와 관련 항등식을 설명하면서 KRIHS05A 모형의 안정성장경로를 보여주는 구조를 정리하면 <그림 4-4>와 같다.

(1) 총수요 부문

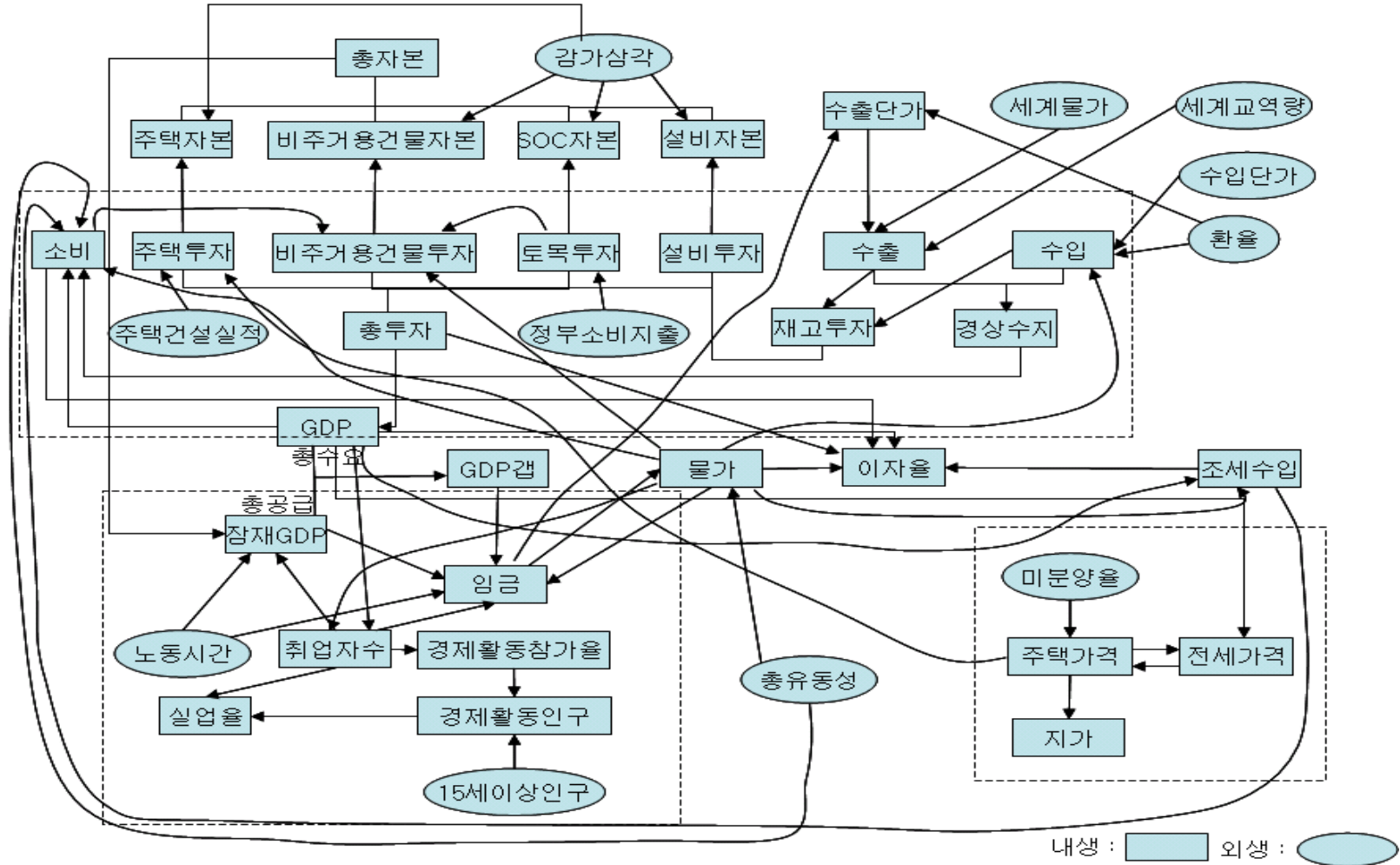
최종수요부문은 국내총생산의 구성항목인 소비, 투자, 수출입으로 구성하였다. 먼저 민간소비 방정식은 자기시차변수와 가처분소득, 그리고 실질총유동성으로 추정하였다. 자기시차변수는 항상소득가설을 고려하여 추가하였다. 기본적으로 민간소비는 현재의 가처분소득에 가장 크게 반응하고 다음으로 항상소득수준에 영향을 받고 있다. 유동성을 반영하는 실질총유동성(M3E)의 영향은 상대적으로 적은 것으로 나타났다.

여기서 LOG()는 자연대수를 의미하고 X(-1)은 X변수의 1기 전의 값을 의미한다. CP는 민간소비지출, GDP는 실질국내총생산, TAXV는 명목조세수입, M3E는 총유동성, spike1998은 IMF 외환위기 이후의 소비침체를 포착하기 위한 더미변수이다. 계수값 아래 괄호 안의 값은 t값이다.

$$\begin{aligned} \text{LOG}(\text{CP}) = & 1.014 + 0.39*\text{LOG}(\text{CP}(-1)) + 0.456*\text{LOG}(\text{GDP-TAXV}/\text{PGDP}) \\ & (3.075) \quad (5.01) \quad (4.72) \\ & + 0.056*\text{LOG}(\text{M3E}/\text{PGDP}) - 0.125*\text{SPIKE1998} \\ & (1.71) \quad (6.16) \end{aligned}$$

R-squared	1.00	Mean dependent var	11.87
Adjusted R-squared	1.00	S.D. dependent var	0.62
S.E. of regression	0.01	Akaike info criterion	-5.48
Sum squared resid	0.01	Schwarz criterion	-5.26
Log likelihood	95.45	F-statistic	14694.64
Durbin-Watson stat	1.50	Prob(F-statistic)	0.00

〈그림 4-4〉 모형의 구조 및 조정기제



투자는 주택투자[주거용건설투자]와 비주거용건물투자, 그리고 토목투자방정식을 각각 추정하였다.

주택투자 방정식의 설명변수로는 신축적 가속도원리를 반영하여 자기시차변수를 넣고 주택가격지수와 주택건설실적을 넣었다. 실질회사채수익률도 포함시켜 보았으나 유의적인 결과를 얻지 못하였다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(IFBH)} = & 0.723 + 0.613 \cdot \text{LOG(IFBH(-1))} + 0.380 \cdot \text{LOG(HPRICE)} \\ & (2.33) \quad (11.81) \quad (2.31) \\ & + 0.260 \cdot \text{LOG(HSCON)} - 0.123 \cdot \text{SPIKE1992} \\ & (4.18) \quad (2.54) \\ & + 0.056 \cdot \text{SPIKE1995} - 0.075 \cdot \text{SPIKE2000} \\ & (0.98) \quad (1.35) \end{aligned}$$

R-squared	0.99	Mean dependent var	10.14
Adjusted R-squared	0.98	S.D. dependent var	0.39
S.E. of regression	0.05	Akaike info criterion	-2.79
Sum squared resid	0.03	Schwarz criterion	-2.44
Log likelihood	33.48	F-statistic	167.40
Durbin-Watson stat	2.85	Prob(F-statistic)	0.00

비주거용건설투자 방정식은 수준변수가 아닌 증가율변수로 추정하였다. 수준변수를 사용한 추정에서는 적합한 방정식 형태를 도출하지 못했고 수준변수와 변동율변수를 연결하여 오차수정모형을 구성해 보기도 하였으나 역시 만족스러운 결과를 얻지 못했다. 변동율변수만으로 추정했을 경우에 가장 설명력도 높고 이론적으로도 부합하는 결과를 얻을 수 있었다.

비주거용건설투자 방정식의 설명변수로는 실질회사채수익률과 [민간소비+토목건설투자]를 이용하였다. 주택투자가 실질회사채수익률에 대해서 유의적이지 않았던 것에 비해 비주거용건물투자에 대해서는 10% 유의수준하에서 유의적인 것으로 나타났다. 이러한 결과로부터 주택투자와 비주거용건물투자가 상당히 다른 요인에 의해 결정되고 있음을 알 수 있다. 즉 비주거용건설투자는 상업성을 가지기 때문에 금리에 의한 금융비용의 영향을 많이 받을 수밖에 없을 것이다.

비주거용건물투자의 상당부분은 산업용건물과 도시시설이므로 도시토목투자를 포함시켰고 경기수준을 반영하는 변수로 민간소비를 추가하였다.

여기서 DLOG()는 자연대수의 차분을 의미한다. IFBNH는 비주거용건물투자이다. YCB는 명목회사채수익률을 의미하고 100*@PCH(PGDP)는 물가상승율을 의미하므로 [YCB-100*@PCH(PGDP)]은 실질회사채수익률이 된다. 나머지 변수들은 구조변화를 포착하기 위한 더미변수들이다.

$$\begin{aligned}
 \text{DLOG(IFBNH)} &= 0.120 - 0.010*(\text{YCB}-100*\text{PCH}(\text{PGDP})) + 1.080*\text{DLOG}(\text{CP}+\text{IFF}) \\
 &\quad (2.77) \quad (1.69) \quad (2.70) \\
 &\quad - 0.238*\text{SPIKE1981} - 0.139*(\text{SPIKE1991}+\text{SPIKE1992}) \\
 &\quad (2.52) \quad (1.99) \\
 &\quad - 0.178*(\text{SPIKE1996}+\text{SPIKE1997}+\text{SPIKE1998}+\text{SPIKE1999}) \\
 &\quad (3.17)
 \end{aligned}$$

R-squared	0.65	Mean dependent var	0.08
Adjusted R-squared	0.57	S.D. dependent var	0.14
S.E. of regression	0.09	Akaike info criterion	-1.75
Sum squared resid	0.19	Schwarz criterion	-1.47
Log likelihood	31.40	F-statistic	8.49
Durbin-Watson stat	2.06	Prob(F-statistic)	0.00

토목투자방정식의 설명변수로는 자기시차변수와 정부소비지출을 이용하였다. 정책효과분석 시에 토목투자를 외생변수에 가깝게 취급하기 위해 설명변수로 다른 방정식에 포함된 내생변수는 사용하지 않았다.

$$\begin{aligned}
 \text{LOG(IFF)} &= -1.470 + 0.828*\text{LOG}(\text{IFF}(-1)) + 0.309*\text{LOG}(\text{CG}(-0)) \\
 &\quad (1.74) \quad (9.41) \quad (1.94) \\
 &\quad - 0.138*\text{STEP9804} \\
 &\quad (3.30)
 \end{aligned}$$

재고조정은 수출입에 대해서만 반응하도록 하였다. 이 의미는 대외부문 이외의 다른 부문은 가격조정기제에 의해 신축적으로 균형을 찾아주므로 재고가 쌓

는 계수값이다.

$$\text{LOG(MM)} = 0.566 + 0.982 \cdot \text{LOG}(\text{MGS} \cdot \text{MER}_M / 1000)$$

(2.89) (58.00)

R-squared	0.99	Mean dependent var	11.92
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.45
S.E. of regression	0.03	Akaike info criterion	-4.06
Sum squared resid	0.01	Schwarz criterion	-3.96
Log likelihood	34.48	F-statistic	3364.09
Durbin-Watson stat	0.44	Prob(F-statistic)	0.00

그리고 상품수출은 세계교역량과 세계물가지수대비 수출단가지수의 비율로 추정하였다. 여기서 XGS는 상품수출[BOP 기준, 물량]이고 WXM은 세계수출과 세계수입을 합한 세계교역량이다. WCPI는 세계소비자물가지수이고 PXGS는 수출단가지수이다.

$$\text{LOG(XGS)} = 4.926 + 0.745 \cdot \text{LOG(WXM)} + 0.701 \cdot \text{LOG(WCPI/PXGS)}$$

(3.56) (5.07) (9.73)

R-squared	0.99	Mean dependent var	11.37
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.64
S.E. of regression	0.06	Akaike info criterion	-2.75
Sum squared resid	0.04	Schwarz criterion	-2.61
Log likelihood	25.02	F-statistic	958.29
Durbin-Watson stat	1.23	Prob(F-statistic)	0.00

상품수출과 국민계정기준의 총수출을 연결하는 교량방정식은 다음과 같이 추정되었다. 여기서 XX는 국민계정상의 총수출이고 XGS는 상품수출[BOP 기준, 물량], 그리고 MER_X는 추정기간 동안의 평균환율이다.

$$\text{LOG}(\text{XX}) = 0.851 + 0.956 \cdot \text{LOG}(\text{XGS} \cdot \text{MER}_X / 1000)$$

(8.61) (110.49)

R-squared	0.99	Mean dependent var	11.75
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.65
S.E. of regression	0.02	Akaike info criterion	-4.55
Sum squared resid	0.01	Schwarz criterion	-4.45
Log likelihood	40.66	F-statistic	12208.01
Durbin-Watson stat	1.44	Prob(F-statistic)	0.00

총수요부문과 관련된 항등식들은 다음과 같이 5개의 식으로 구성되어있다. 여기서 CG는 민간소비, IFG는 총고정자본형성, IS는 재고투자, XX는 총수출, MM은 총수입, STD는 통계상불일치조정, IFB는 건물건설투자, IFBH는 주택투자, IFBNH는 비주거용건물투자, IFC는 건설투자, IFF는 토목투자, IFM은 설비투자, IFNS는 무형고정자본형성, TB는 경상수지, XGSV는 명목상품수출, MGSV는 명목상품수입이다.

$$\begin{aligned} \text{TB} &= \text{XX} - \text{MM} \\ \text{GDP} &= \text{CP} + \text{CG} + \text{IFG} + \text{IS} + \text{TB} + \text{STD} \\ \text{IFB} &= \text{IFBH} + \text{IFBNH} \\ \text{IFC} &= \text{IFB} + \text{IFF} \\ \text{IFG} &= \text{IFC} + \text{IFM} + \text{IFNS} \end{aligned}$$

(2) 생산-노동(공급)부문

생산-노동부문은 잠재국내총생산에 바탕을 둔 생산함수 및 고용관련 방정식들로 구성하였다.

잠재GDP를 추계하는 방법은 여러가지가 있다. 잠재GDP는 자연실업률 하에서 물가를 상승시키지 않고 실현할 수 있는 최대의 생산량으로 정의된다. 따라서 자연실업률을 추정하고 다시 잠재GDP를 추정하는 방식이 가장 전형적인 방법이라 할 수 있다. 그리고 경기변동 주기를 추출할 때 사용되는 필터링 방식들⁴⁵⁾로도

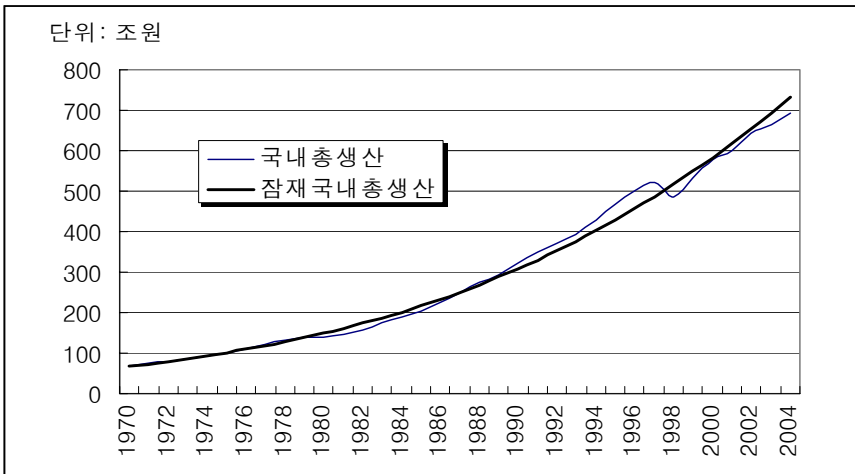
잠재GDP를 추계할 수 있다. 여기서는 성장회계(growth account)방식에 근거하여 GDP를 결정적 추세인 선형추세와 선형제곱추세에 의해 회귀하는 방식으로 추계하였다.

$$\text{LOG}(\text{GDP}) = 11.100 + 0.086 * (\text{@TREND}) - 0.00044 * (\text{@TREND}^2)$$

(437.79) (24.85) (4.51)

위 식에서 설명된 값(fitted value) 부분이 잠재GDP이다. GDP와 추계된 잠재GDP를 그래프로 그려보면 아래의 그림과 같다.

〈그림 4-5〉 GDP 및 잠재 GDP의 추이



추계된 잠재GDP를 생산요소인 자본과 노동으로 회귀함으로써 생산함수를 추정하였다. 생산함수가 노동과 자본에 대해 수확불변(CRTS)을 적용하여 추정하였다. 추정방정식은 아래와 같다. 여기서 GDPP는 잠재GDP이고 KS는 총자본스톡, LET는 취업자수, 그리고 LHY는 노동시간이다. 그리고 추정식을 콥더글러스 형태의 생산함수로 다시 표현하면 다음과 같다.

45) Hodrick Prescott[HP] filtering, 통계청에서 사용하는 PAT법 등이 대표적인 예이다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(GDPP)} - \text{LOG}(\text{LET} * \text{LHY} / 1000) &= 1.019 \\ &\quad (37.49) \\ &+ 0.320 * (\text{LOG}(\text{KS}) - \text{LOG}(\text{LET} * \text{LHY} / 1000)) + [\text{AR}(1) = 0.380] \\ &\quad (39.73) \qquad \qquad \qquad (5.59) \end{aligned}$$

R-squared	0.99	Mean dependent var	1.96
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.40
S.E. of regression	0.03	Akaike info criterion	-4.23
Sum squared resid	0.02	Schwarz criterion	-4.09
Log likelihood	60.17	F-statistic	2772.56
Durbin-Watson stat	0.54	Prob(F-statistic)	0.00

$$\text{LOG(GDPP)} = 1.019 + 0.32 * \text{LOG}(\text{KS}) + 0.68 * \text{LOG}(\text{LET} * \text{LHY} / 1000)$$

수확불변 제약 없이 연구개발투자를 설명변수로 추가하여 추정할 경우 수확체감하는 형태의 생산함수를 얻게 된다. 수확불변과 수확체감의 경우를 모두를 이용하여 역사적 시산과 정책효과분석을 실시해 보았으나, 크기와 패턴이 거의 유사하게 나타났다.

투자가 자본화 되는 과정을 동태적으로 표현하면 다음의 항등식들로 표현된다. 여기서 KS는 총자본스톡, IFG는 총고정자본형성, cca는 총자본스톡의 감가상각율, MKS는 설비자본, HKS는 주택자본, NHKS는 비주거용건물자본, SOCKS는 토목건설투자로 형성된 사회간접자본을 의미한다. HKSD는 주택자본의 감가상각율⁴⁶⁾, NHKSD는 비주거용건물자본의 감가상각율, 그리고 SOCKSD는 사회간접자본의 감가상각율을 의미한다.

$$\begin{aligned} \text{KS} &= \text{IFG} + (1 - \text{cca}) * \text{KS}(-1) \\ \text{mks} &= \text{ks} - \text{hks} - \text{nhks} - \text{socks} \\ \text{hks} &= \text{ifbh} + (1 - \text{hkSD}) * \text{hks}(-1) \\ \text{nhks} &= \text{ifbnh} + (1 - \text{nhkSD}) * \text{nhks}(-1) \\ \text{socks} &= \text{iff} + (1 - \text{sockSD}) * \text{socks}(-1) \end{aligned}$$

46) 실제로 자본스톡시계열을 추정할 때는 순자본이 아닌 총자본을 기준을 했기 때문에 실제로는 폐기율이다.

취업자수 방정식은 자기시차, 실질임금, 평균노동생산성으로 회귀하여 추정하였다. 여기서 취업자수 방정식은 노동수요함수를 의미하는 것으로 실질임금에 대해서는 음(-)의 관계를 보이고 노동생산성에 대해서는 양(+)의 관계를 보인다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(LET)} = & 3.616 + 0.683*\text{LOG(LET(-1))} - 0.083*\text{LOG(WAGE(-1))/PGDP(-1)} \\ & (6.49) \quad (9.31) \quad (2.59) \\ & + 0.222*\text{LOG(GDP/LET)} - 0.046*\text{SPIKE1984} \\ & (6.35) \quad (4.48) \\ & - 0.043*(\text{SPIKE1998}+\text{SPIKE1999}) - 0.021*\text{SPIKE2003} \\ & (5.69) \quad (1.98) \end{aligned}$$

R-squared	0.99	Mean dependent var	9.76
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.19
S.E. of regression	0.01	Akaike info criterion	-6.18
Sum squared resid	0.00	Schwarz criterion	-5.85
Log likelihood	96.67	F-statistic	1754.38
Durbin-Watson stat	2.33	Prob(F-statistic)	0.00

또한 경제활동참가율방정식은 자기시차변수와 15세이상인구중 취업자수 비중, 그리고 인플레이션 갭으로 회귀하여 추정하였다.

$$\begin{aligned} \text{LFPR} = & 7.945 + 0.269*\text{LFPR(-1)} + 67.472*(\text{LET/POP15}) - 3.187*\text{INF_GAP} \\ & (3.79) \quad (3.99) \quad (10.45) \quad (2.22) \\ & + 0.593*(\text{SPIKE1997}+\text{SPIKE1998}+\text{SPIKE1999}+\text{SPIKE2000}+\text{SPIKE2001}) \\ & (3.41) \end{aligned}$$

경제활동참가율이 결정되면 다음의 항등식을 이용하여 경제활동인구를 구하게 된다.

$$\text{LFT} = (\text{LFPR}/100)*\text{POP15}$$

경제활동인구가 결정되면 다음의 항등식을 이용하여 실업률을 구할 수 있다.

$$UR = (1-LET/LFT)*100$$

(3) 임금-물가 부문

임금-물가부문은 실질임금, 국내총생산 디플레이터, 수출단가지수로 구성하였다. 먼저 실질임금은 자기시차변수와 총노동투입대비 잠재GDP 비중, 그리고 인플레이션 갭을 이용하여 추정하였다. 여기서 WAGE는 임금, PGDP는 GDP디플레이터, LET는 취업자수, LHY는 노동시간, 그리고 INF_GAP은 인플레이션 갭을 의미한다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(WAGE/PGDP)} &= 11.65 + 0.34*\text{LOG(WAGE(-1)/PGDP(-1))} \\ &\quad (4.33) \quad (2.24) \\ &+ 0.523*\text{LOG(GDPP/(LET*LHY))} + 0.687*\text{LOG(INF_GAP)} \\ &\quad (4.17) \quad (4.12) \end{aligned}$$

R-squared	0.99	Mean dependent var	8.97
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.44
S.E. of regression	0.04	Akaike info criterion	-3.44
Sum squared resid	0.04	Schwarz criterion	-3.25
Log likelihood	52.23	F-statistic	1038.93
Durbin-Watson stat	1.86	Prob(F-statistic)	0.00

GDP디플레이터는 자기시차와 주택가격지수, 그리고 임금으로 회귀하여 추정하였다. 여기서 설명변수로 사용된 임금은 비용요인 중 하나로서, 제품가격은 생산비용에 일정 이윤(mark-up)을 더하여 결정한다는 마크업(mark-up) 가설을 반영하고 있다. 여기서 @movav(x,4)는 x에 대한 4기동안의 이동평균을 의미한다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(PGDP)} &= -3.713 + 0.465*\text{LOG(PGDP(-1))} \\ &\quad (1.95) \quad (1.96) \\ &+ 0.233*\text{LOG(@MOVAV(WAGE(-0),4))} + 0.108*\text{LOG(HPRICE(-2))} \\ &\quad (1.79) \quad (2.73) \end{aligned}$$

R-squared	0.99	Mean dependent var	-0.43
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.41
S.E. of regression	0.02	Akaike info criterion	-4.95
Sum squared resid	0.01	Schwarz criterion	-4.76
Log likelihood	60.97	F-statistic	3426.47
Durbin-Watson stat	1.30	Prob(F-statistic)	0.00

수출단가지수는 환율로 할인된 임금으로 회귀하였다. 수출단가지수는 임금과 물가, 그리고 총수요를 연결하는 매개변수이다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(PXGS)} &= 5.758 + 0.422 * \text{LOG(WAGE/RTKOR)} \\ &\quad (1.00) \quad (7.52) \\ &+ 0.090 * \text{SPIKE1995} + [\text{AR}(1)=1.018] \\ &\quad (4.12) \quad (37.29) \end{aligned}$$

R-squared	0.99	Mean dependent var	4.82
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.26
S.E. of regression	0.03	Akaike info criterion	-3.89
Sum squared resid	0.01	Schwarz criterion	-3.70
Log likelihood	33.15	F-statistic	325.47
Durbin-Watson stat	2.33	Prob(F-statistic)	0.00

(4) 금융 및 재정부문

금융부문은 시중금리를 대표하는 회사채수익률 하나로만 간략하게 구성하였다. 회사채수익률은 인플레이션율과 투자, 그리고 저축으로 회귀하여 추정하였다. 이자율은 물가와 함께 중요한 조정기제로 작용한다. 여기서 YCB는 회사채수익률, $100 * @PCH(PGDP)$ 는 인플레이션율, IFG는 총투자, 그리고 $GDP-TAXV/PGDP-CP$ 는 가처분소득에서 소비를 뺀 형태로 저축이다.

$$\begin{aligned}
YCB = & 59.305 + 0.346*(100*@PCH(PGDP)) + 11.5*LOG(IFG) \\
& (4.93) \quad (3.46) \quad (3.55) \\
& - 15.813*LOG(GDP-TAXV/PGDP-CP) + 5.750*SPIKE1980 \\
& (4.17) \quad (2.59) \\
& + 6.419*SPIKE1998 \\
& (2.92)
\end{aligned}$$

R-squared	0.95	Mean dependent var	14.06
Adjusted R-squared	0.94	S.D. dependent var	5.32
S.E. of regression	1.35	Akaike info criterion	3.67
Sum squared resid	30.93	Schwarz criterion	4.02
Log likelihood	-37.10	F-statistic	56.78
Durbin-Watson stat	1.67	Prob(F-statistic)	0.00

재정부문은 조세수입 방정식 하나로 구성하였다. 조세수입은 자기시차와 세원을 반영하는 명목GDP로 회귀하여 추정하였다.

$$\begin{aligned}
LOG(TAXV) = & -1.227 + 0.369*LOG(TAXV(-1)) + 0.635*LOG(GDP*PGDP) \\
& (3.41) \quad (3.08) \quad (4.96)
\end{aligned}$$

R-squared	0.99	Mean dependent var	10.31
Adjusted R-squared	0.99	S.D. dependent var	0.94
S.E. of regression	0.05	Akaike info criterion	-3.24
Sum squared resid	0.04	Schwarz criterion	-3.09
Log likelihood	41.84	F-statistic	4912.65
Durbin-Watson stat	1.64	Prob(F-statistic)	0.00

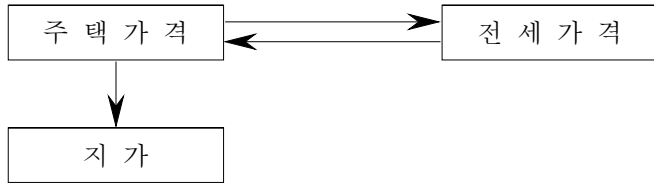
(5) 부동산부문과의 연계

부동산부문은 주택가격과 전세가격, 그리고 지가로 구성하였다. 토지거래실적의 경우 연간자료의 시계열이 짧아 모형화하기 어려워 제외하였다.

부동산부문과 국민경제를 연결시킬 수 있는 고리는 다양하게 상정해 볼 수 있다. 대표적으로 금융부문을 거쳐서 상호간에 연계가 형성될 수 있다고 보고 이자율과 통화지표를 부동산 부문을 추정할 때 포함시켜 보았으나 유의적인 관계를

연지 못했다⁴⁷⁾. 그러나 물가는 전세가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈그림 4-6〉 부동산가격의 인과관계



부동산 부문 내부의 인과관계는 <그림 4-6>과 같이 설정하였다. 주택가격과 전세가격은 상호간에 영향을 주고받고 지가는 주택가격에만 영향을 미치도록 하였다.

모형의 설명력과 풀이 가능성, 그리고 이론적 관계를 종합적으로 고려하여 다양한 시도를 해 본 결과 두 가지의 경로가 유의적으로 도출되었다. 첫째는 주택가격이 주택투자에 정(+)의 영향을 미치는 경로이고 둘째는 국내총생산 디플레이터, 즉 물가가 전세가격에 정(+)의 방향으로 영향을 미치는 경로이다.

주택가격은 자기시차변수와 전세가격, 그리고 미분양율로 회귀하여 추정하였다. 미분양율은 주택경기를 반영하는 대리변수로 설명변수에 포함시켰다. 여기서 HPRICE는 주택가격지수, JEONSE는 전세가격지수, 그리고 UNSELL은 미분양율을 의미한다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(HPRICE)} = & 1.946 + 0.286 \cdot \text{LOG(HPRICE(-1))} + 0.306 \cdot \text{LOG(JEONSE)} \\ & (2.60) \quad (1.57) \quad (5.17) \\ & - 0.045 \cdot \text{LOG(UNSELL(-1))} - 0.050 \cdot (\text{SPIKE1999} + \text{SPIKE2000} + \text{SPIKE2001}) \\ & (3.37) \quad (1.62) \end{aligned}$$

47) 최근 부동산 가격 상승의 주요 원인으로 지목되고 있는 금리가 부동산 부문과 유의적인 관계를 보이지 못한다는 것은 추정기간이 80년대를 모두 포함하고 있기 때문으로 보인다. 즉 외환위기 이전까지는 부동산에 관련된 금리가 정책적으로 정해졌기 때문에 금리변동이 부동산시장에 별로 영향을 미치지 못하였다. 외환위기 이후의 연간자료만으로도 추정이 가능할 정도로 시간이 지난 후에는 이자율이 부동산 부문을 설명하는 유의적인 변수로 사용될 수 있을 것이다.

R-squared	0.91	Mean dependent var	4.41
Adjusted R-squared	0.87	S.D. dependent var	0.10
S.E. of regression	0.04	Akaike info criterion	-3.54
Sum squared resid	0.01	Schwarz criterion	-3.31
Log likelihood	29.79	F-statistic	22.46
Durbin-Watson stat	2.34	Prob(F-statistic)	0.00

전세가격지수는 주택가격과 국내총생산 디플레이터로 회귀하여 추정하였다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(JEONSE)} = & -0.046 + 0.789*\text{LOG(HPRICE)} + 0.965*\text{PGDP} \\ & (0.12) \quad (7.93) \qquad (12.08) \\ & - 0.130*(\text{SPIKE1998}+\text{SPIKE1999}) \\ & (3.15) \end{aligned}$$

R-squared	0.98	Mean dependent var	4.14
Adjusted R-squared	0.98	S.D. dependent var	0.34
S.E. of regression	0.05	Akaike info criterion	-3.03
Sum squared resid	0.04	Schwarz criterion	-2.83
Log likelihood	32.78	F-statistic	284.05
Durbin-Watson stat	1.17	Prob(F-statistic)	0.00

토지가격은 자기시차와 주택가격으로 회귀하였다. 여기서 LANDPI_N은 지가를 의미한다.

$$\begin{aligned} \text{LOG(LANDPI_N)} = & -1.185 + 0.524*\text{LOG(LANDPI_N(-1))} \\ & (2.67) \quad (7.31) \\ & + 0.763*\text{LOG(HPRICE)} - 0.1*\text{SPIKE2002} - 0.119*\text{SPIKE2003} \\ & (4.78) \qquad (1.67) \qquad (1.83) \end{aligned}$$

R-squared	0.98	Mean dependent var	4.37
Adjusted R-squared	0.97	S.D. dependent var	0.31
S.E. of regression	0.05	Akaike info criterion	-2.79
Sum squared resid	0.04	Schwarz criterion	-2.54
Log likelihood	31.48	F-statistic	145.67
Durbin-Watson stat	1.04	Prob(F-statistic)	0.00

3) 모형의 검정

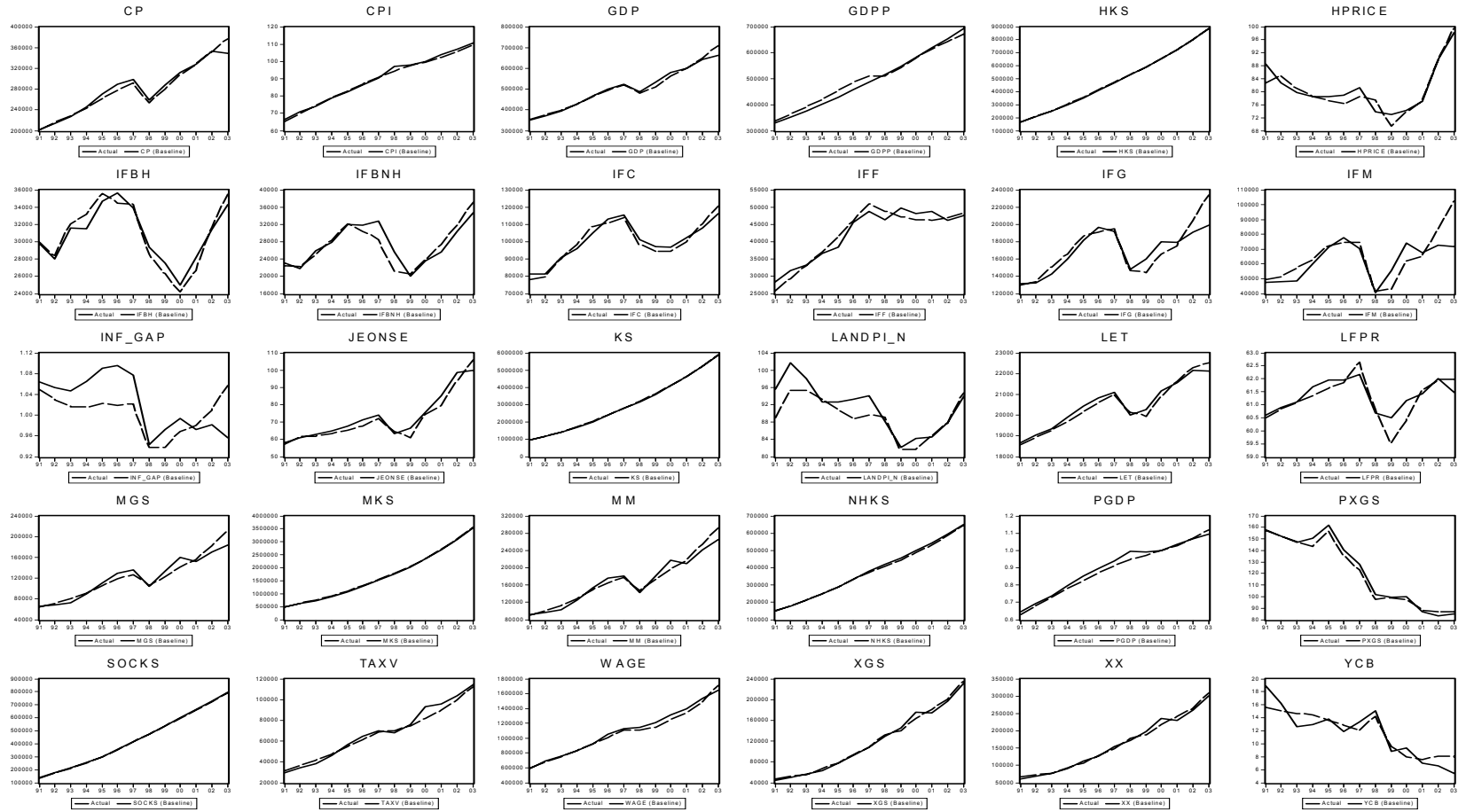
(1) 역사적 시산

모형의 현실설명력을 확인하기 위해 역사적 시산을 한 후 수준변수의 자승평균근퍼센트오차(Root Mean Squared Percent Error : RMSE%)와 변동율변수의 자승평균오차(Root Mean Squared Error : RMSE) 값을 계산하였다. 비율변수들의 경우는 RMSE%가 아닌 RMSE로 평가하는 것이 더 적절하다. 계산 결과 설비투자 와 회사채수익률의 설명력이 다소 떨어지고 있으나 전반적으로 설명력이 좋은 것으로 나타났다.

〈표 4-4〉 모형의 설명력

변수명	변 수	RMSE% (수준)	RMSE (증가율)	변수명	변 수	RMSE% (수준)	RMSE (증가율)
cp	민간소비	2.92	0.042	landpi_n	지가지수	3.48	0.027
cpi	소비자물가지수	1.29	0.018	let	취업자수	1.02	0.014
gdp	국내총생산	2.59	0.043	lfpr	경제활동참가율	0.69	0.011
gdpp	잠재 국내총생산	3.63	0.045	mgs	상품수입	7.67	0.109
hks	주택자본	0.57	0.006	mks	설비자본스톡	1.26	0.010
hprice	주택가격	3.12	0.048	mm	총수입	5.83	0.074
ifb	건물건설투자	3.85	0.074	nhks	비주거용건물스톡	1.50	0.014
ifbh	주택투자	3.15	0.053	pgdp	국내총생산 디플레이터	2.38	0.029
ifbnh	비주거용건물투자	6.95	0.133	pxgs	수출단가지수	2.78	0.040
ifc	건설투자	2.67	0.048	socks	토목(SOC)스톡	1.42	0.016
iff	토목(SOC)투자	4.92	0.089	taxv	총조세수입	5.62	0.071
ifg	총고정자본형성	6.75	0.109	wage	임금	3.12	0.037
ifm	설비투자	16.07	0.240	xgs	상품수출	3.71	0.046
inf_gap	GDP 갭, 인플레이션 갭	4.73	0.151	xx	총수출	4.52	0.067
jeonse	전세가격지수	4.37	0.061	ycb	회사채수익률	17.34	0.212
ks	총자본스톡	0.56	0.065				

〈그림 4-7〉 역사적 시산의 결과

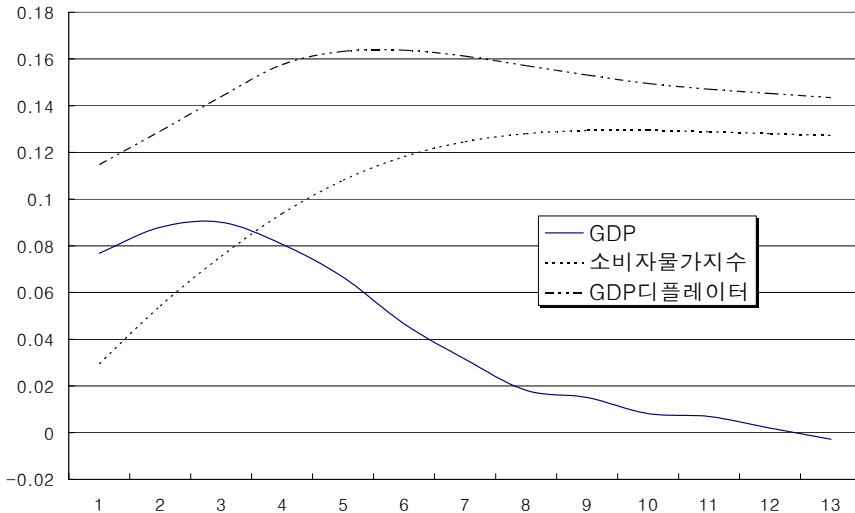


(2) 화폐의 장기 중립성 가설 검정

모형이 제대로 설정되었는지 점검하는 과정은 여러단계를 거치게 된다. 추정 방정식의 계수값의 크기와 부호가 경제이론에 부합해야 한다. 그리고 장기균형 경로를 안정적으로 설명하고 있는지를 점검하는 방법으로 역사적 시산을 실시하고 RMSE%값을 점검할 수 있다. 예측모형일 경우는 예측력 검정도 거치게 된다. 그렇지만 정책효과분석이 제대로 수행되는지를 점검하기 위해서는 정책반응곡선의 움직임을 확인해 보는 작업이 있어야 한다. 그 중에서도 화폐의 장기 중립성이 모형에 의해서 설명되는지를 점검해 보는 일은 최소한의 검정으로 반드시 확인할 필요가 있다.

구조적 VAR모형에서는 사전적으로 화폐의 장기 중립성⁴⁸⁾을 식별조건으로 부여하도록 하고 있으나, 거시계량경제모형에서는 사전적인 식별조건을 제약할 수 없으므로 사후적으로 확인하게 된다.

〈그림 4-8〉 화폐의 장기 중립성 검정



48) 화폐의 장기 중립성이란 보편적으로 받아들여지고 있는 통화주의 경제이론으로서 통화량 증가가 실물부문에 단기적으로는 영향을 주지만 장기적으로는 영향을 주지 못하고 가격수준만 상승한다는 내용이다.

KRIHS05A 모형이 화폐의 장기 중립성을 충족시키는지 총유동성이 지속적으로 증가할 경우의 충격반응곡선을 구해봄으로서 확인해 보았다. <그림 4-8>에서 보는 바와 같이 실물변수인 국내총생산(GDP)은 0.09%가량 증가한 후 0으로 수렴하고 있다. 단기적으로는 효과가 있으나 10년 정도 지난 후에는 총유동성증가의 효과가 거의 사라진다. 반면 물가변수들인 소비자물가지수와 GDP디플레이터는 0으로 수렴하지 않고 일정수준의 값을 계속 유지하고 있음을 확인할 수 있다.

3. 주택자본투자의 국민경제 파급효과

현실과 이론을 함께 감안하면서 균형성장경로를 묘사(depict)할 수 있도록 모형의 구조와 조정기제를 설정하고 구체적으로 개별방정식들을 추정된 후에 현실 설명력을 검증하는 과정을 거쳤다. 그리고 화폐의 장기 중립성을 점검해 봄으로써 충격에 대해 반응하는 경향성도 이론과 부합함을 확인함으로써 KRIHS05A 모형의 설정을 마무리지었다.

1) 시나리오 설정

정책효과분석을 위해서는 적절한 시나리오가 필요하다. 시나리오란 가해지는 충격의 내용과 패턴에 의해 결정된다. 여기에서 사용할 시나리오의 내용, 즉 변수들은 주택건설, 정부소비지출, 총유동성, 설비투자 등이다. 이 중에서 주택투자는 주택산업이 부동산부문을 포함한 국민경제 전반에 미치는 영향을 파악하기 위한 충격이고, 나머지 변수들은 국민경제가 부동산부문에 미치는 효과를 측정하기 위한 충격들이다. 충격의 패턴은 일시충격과 지속충격을 이용하였다. 일시충격이란 수준변수에 한번만 충격이 가해지고 다음기부터 바로 사라진다는 패턴이고, 지속충격이란 수준변수에 매기 충격이 가해지는 형식의 충격패턴을 의미한다.

다음 단위의 문제에서는 가급적 system unique한 값을 구하기 위하여 1%의 충격을 가하는 작업을 시도하였다. 이 때 반응도는 %충격에 대한 %반응인 탄력치로 측정하였다. 다만 비율변수들의 경우 그 자체가 퍼센트의 의미가 있으므로 %반응에 대한 편차를 측정함으로써 탄력치를 구하였다.

일시충격에 대한 반응곡선⁴⁹⁾으로부터 플로우 효과를 측정하고 지속충격에 대한 반응곡선⁵⁰⁾으로부터 스톡효과를 측정하였다. 물론 일시반응곡선은 플로우 효과만을 담고 있고 지속반응곡선은 스톡효과만을 나타낸다고 볼 수는 없다. 다만 투자가 자본화되고 이 효과가 국민경제에 본격적으로 나타나기 위해서는 충분한 시간이 필요하므로 지속반응곡선으로부터 스톡효과를 포착할 수 있을 것이라 보았다.

2) 주택투자의 파급경로

주택업체가 주택을 건설하는 행위를 하면 투자가 발생하기 시작한다. 주택투자는 다시 몇 가지의 경로를 거쳐 앞서 설명한 바 있는 조정기제에 이르게 되고 조정기제가 작동하면서 균형성장경로에서 이탈하였다가 복귀하거나 아니면 장주기진동(long swing) 현상을 보인다. 이탈과 복귀는 균형조정기제에 의해 발생하고, 장주기진동(long swing) 현상은 불균형조정기제에 의해 발생한다.

여기서는 주택건설행위가 어떻게 조정기제에까지 이르게 되는지를 살펴보았다. 이렇게 주택건설행위가 조정기제에 도달하는 경로를 주택건설 충격의 파급경로라 한다.

첫째 주택건설충격이 인플레이션 갭까지 이르는 경로를 보면, 주택투자가 주택자본을 증가시키고 주택자본은 잠재GDP를 증가시키게 되어 인플레이션 갭을 변화시키게 된다. 이후로는 인플레이션 갭 자체의 조정기제를 거쳐 주택투자가 다시 변화하는 경로를 밟게 된다.

둘째 파급경로는 물가를 통해서 부동산부문으로 전달되는 경로이다. 주택투자

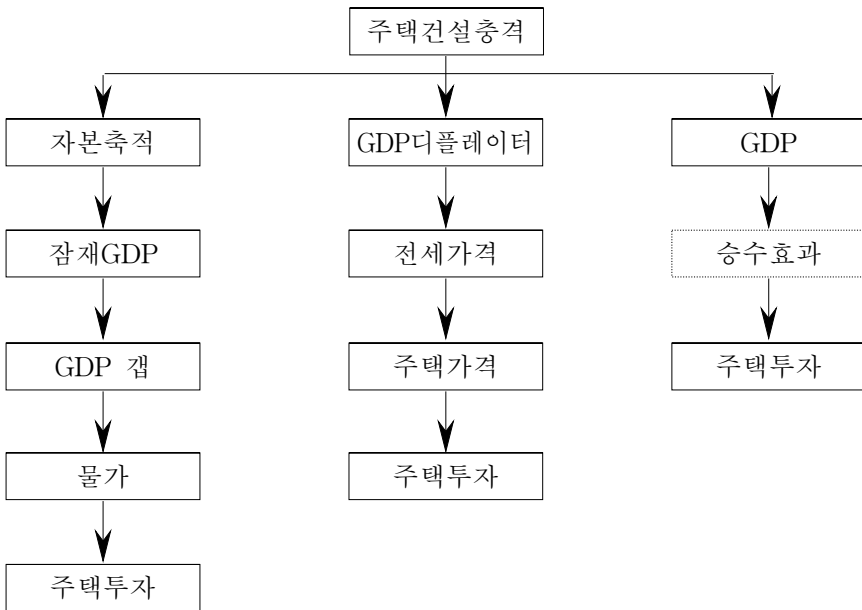
49) 간략히 '일시반응곡선'이라 한다

50) 간략히 '지속반응곡선'이라 한다

가 증가하면 GDP가 증가하고 물가도 상승한다. 물가가 상승하면 전세가격이 상승하게 된다. 전세가격은 주택가격을 상승시키고 주택가격이 상승하면 주택투자가 다시 증가하는 경로를 거치게 된다.

셋째 파급경로는 가장 단순하고 간명한 것으로 승수효과에 이르는 경로다. 주택건설총격이 가해지면 총투자가 증가하고 총수요, 즉 GDP가 증가하게 된다. GDP는 승수효과를 유발하여 주택투자를 다시 증가시키게 된다. 이상을 그림으로 정리하면 <그림 4-9>와 같다.

<그림 4-9> 주택건설총격의 파급경로



3) 주택자본투자의 국민경제 파급효과

주택산업이 국민경제에 기여하는 정도를 플로우 측면과 스톡측면에서 살펴보기 위해서 주택건설실적을 증가시키는 시나리오를 설정하고, 이에 대한 거시경제변수의 반응곡선을 구하였다. 궁극적으로는 주택투자의 효과를 파악해야하므로 주택투자가 1% 증가할 정도로 주택건설을 늘리는 시나리오를 설정하였다. 주택투자 방정식에서 주택건설의 계수값이 0.26이므로 $3.846\% [= 1 \div 0.26]$ 주택건설 실적을 증가시키면 주택투자가 1% 증가하게 된다. 즉 주택건설을 3.846% 증가시킴으로써 주택투자에 1%의 내생충격을 가한 것과 같은 효과를 가진다.

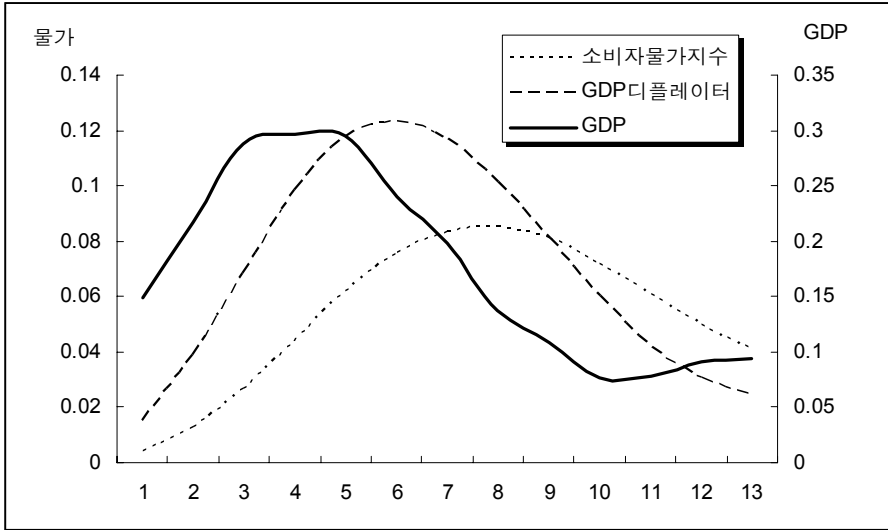
(1) 성장 및 물가안정 기여도

통화공급을 통하여 유동성을 증가시키면 실물부문에 미치는 효과는 일시적인 현상에 그칠 뿐 장기적으로는 물가를 상승시킨다. 그러나 성장을 위한 수단으로 주택투자를 증가시키는 경우 단기적으로 실물부문에 영향을 줄 뿐만 아니라, 장기적으로는 물가상승이라는 부작용이 그다지 높지 않다는 긍정적인 효과를 기대할 수 있다.

<그림 4-10>은 주택투자를 지속적으로 1% 증가시켰을 때 국내총생산과 물가변수들의 반응을 정리한 것이다. 여기서 보는 것처럼 주택투자에 의해 국내총생산은 5년간 지속적으로 증가하여 0.3%까지 증가한 다음, 점차 감소하여 0.1%에 수렴한다. 유동성 증가 시에는 장기충격에 대해서도 국내총생산이 0으로 수렴했으나 주택투자 증가에 대해서는 0으로 수렴하지 않는다. 이는 주택투자가 성장에 기여하고 있음을 보여준다.

반면 주택투자가 물가상승에 미치는 영향은 유동성의 증가에 비해서 효과가 크지 않다. 소비자물가와 GDP디플레이터 모두 증가하나 일정시점 이후에는 상승의 정도가 줄어든다. 소비자물가지수는 8년 후, GDP디플레이터는 6년 후부터 상승폭이 줄어들어 13년 이상 지난 다음에는 거의 0에 가까워진다. 즉 주택투자 수요의 증가로 인한 인건비와 자재비 인상압력이 거의 사라진다고 판단할 수 있다.

〈그림 4-10〉 주택투자 증가에 대한 GDP와 물가의 반응



(2) 생산성 기여도

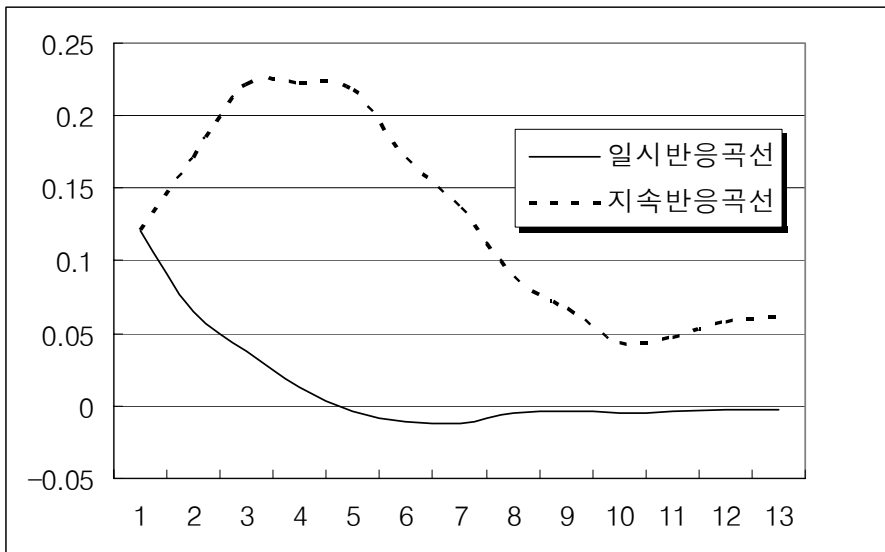
주택투자가 국민경제의 성장에 기여하는 배후에는 생산성에 대한 기여도가 있다. 주택은 국민계정상에 포함되지 않지만 주거서비스의 제공이라는 홈 프로덕션(home production) 기능을 내포하고 있다. 주거서비스비용이 절감되면 그만큼 소비가 증가하게 되며 안정적인 주거서비스를 영위하게 되면 노동생산성이 증가한다.⁵¹⁾

주택투자가 지속적으로 이루어지게 되면 주택자본스톡이 쌓이게 되고, 이로부터 발생하는 주거서비스가 향상되게 된다. 주거서비스가 양적·질적으로 향상되면 직접적으로는 가사노동의 생산성이 높아지고 남은 시간을 직접적인 생산활동에 투입할 수 있는 여지가 많아지게 된다. 뿐만 아니라 생산활동에서 받게 되는 피로와 스트레스로부터 회복되는 속도가 빨라지는 등 생산성 향상에 기여하게 될 것이다. 이는 주택자본이 유발하는 스톡효과를 의미한다.

51) 長谷部後治(2004)

주택투자를 일시적으로 증가시키면 평균노동생산성은 0.12% 증가했다가 점차 감소하여 5년 정도 지난 후에는 0에 수렴한다. 이처럼 단기 충격에 대한 효과는 GDP의 주택건설에 대한 반응 정도가 취업자수의 반응보다 크기 때문에 나타나는 현상으로 노동저장(labor hoarding) 현상 등으로 설명될 수 있을 것이다. 즉 경기가 불황이더라도 근로자를 해고시키지 않고 보유하면서 호황기에 즉시적으로 대응하고 반대로 호황기에는 근로자를 추가로 고용하지 않고 기존의 인력을 초과근무시키는 식으로 대응하는 기업의 행태가 그대로 반영된 결과로 보여진다. 따라서 일시반응곡선으로는 주택투자의 생산성 기여도를 제대로 포착하기 어렵고, 주택투자의 생산성 기여도는 장기적인 관점에서 파악해 보아야 한다.

〈그림 4-11〉 주택투자가 노동생산성에 미치는 효과

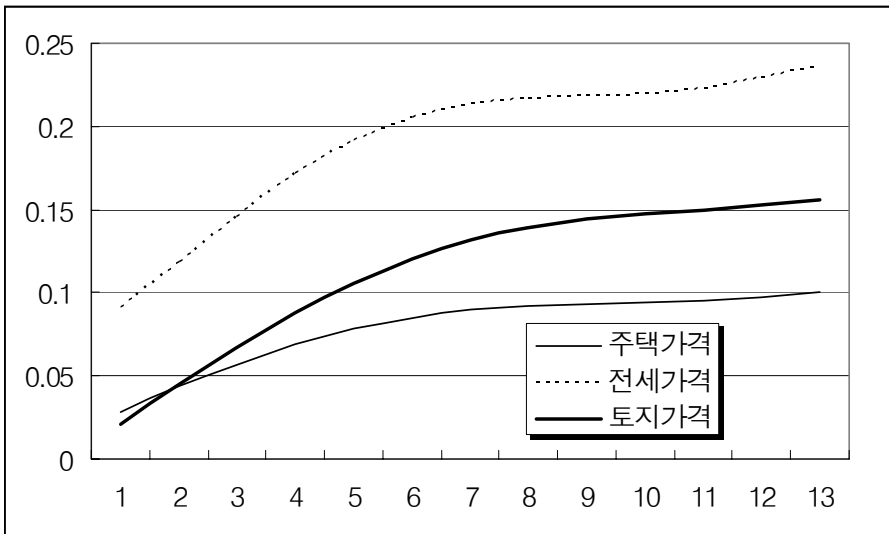


주택투자의 스톡효과를 파악하기 위하여 주택투자에 대한 노동생산성의 지속반응곡선을 구해 본 결과, 노동생산성을 꾸준히 증가시키고 결과적으로 국민경제의 생산성을 0.06% 증가시키는 것으로 나타났다. 단기적으로는 노동저장(labor hoarding)에 의한 생산성 증가가 있을 수 있으나, 노동저장현상은 장기적으로 상쇄되기 때문에 장기적인 생산성 증가가 있다는 것은 일종의 스톡효과로 볼 수 있다.

(3) 부동산시장 안정효과

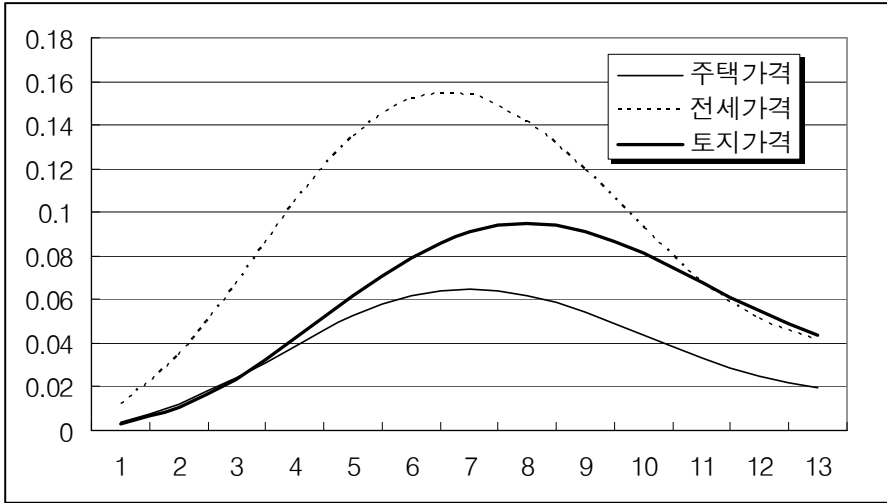
유동성을 지속적으로 증가시킬 경우 물가변수들이 증가한 후에 0으로 수렴하지 않는 현상을 보였듯이 부동산시장 변수들도 이와 유사한 반응을 보인다. 부동산시장에 관한 변수들이 모두 가격변수들이기 때문에 반응 패턴이 물가변수들과 크게 다르지 않게 나타난다. 즉 유동성 증가는 부동산가격을 상승시키는 효과가 있다.

〈그림 4-12〉 유동성 증가에 대한 부동산시장 반응



이처럼 유동성 증가가 부동산 가격을 지속적으로 상승시키는 반면, 주택투자를 지속적으로 증가시키면 일정시점 이후부터는 부동산가격을 안정시키는 효과가 있다. <그림 4-12>에서 보는 바와 같이 부동산가격을 대변하는 세 변수 모두 주택투자가 증가한 다음 일정시점 이후에 가격 상승세가 꺾이고 있음을 확인할 수 있다.

〈그림 4-13〉 주택투자 증가에 대한 부동산시장 반응

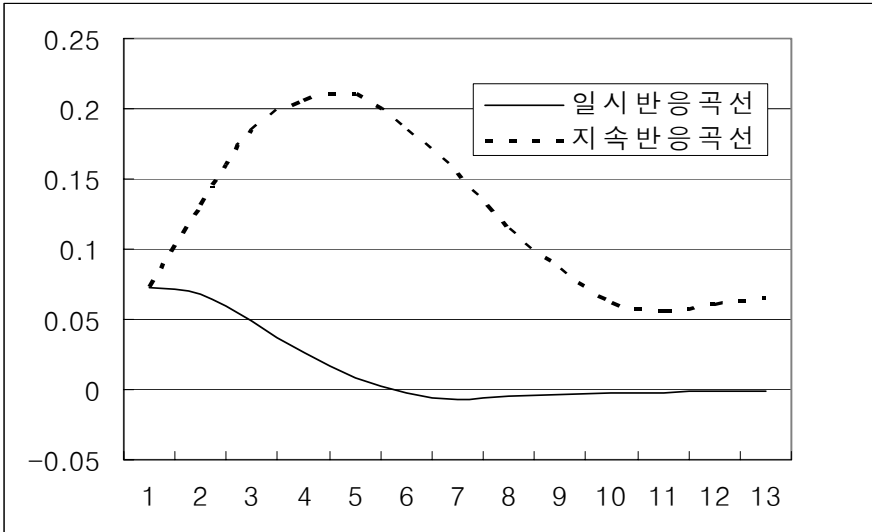


신도시 건설과 같이 주택건설이 집중적으로 이루어지는 시기에 오히려 주택가격이 상승하는 현상이 관찰되기도 하나, 이는 어디까지나 단기적인 현상으로 보인다. 장기적으로는 인건비, 자재비 상승에 이은 물가상승 압력 등이 주택자본스톡 증가의 효과에 압도되기 때문이다. 즉 장기적인 종합계획에 의한 일관되고 지속적인 주택투자는 부동산시장을 안정시키는 스톡효과를 가져다준다.

(4) 국민복지에 대한 기여도

주택산업이 국민경제의 복지수준에 기여한 정도를 파악하기 위해 주택투자가 민간소비에 미치는 효과를 산출해 보았다. 복지수준을 추정하는 방법 중에는 직접 국민경제의 효용함수를 추정한 후 그 값을 산출하기도 하지만, 일반적으로 거시계량경제 모형에서 국민경제의 효용함수를 별도로 추정하지는 않는다. 따라서 복지 수준을 반영하는 변수를 통해서 이를 파악하였다. 일반적으로 복지[효용]수준은 소비수준에 비례하므로 민간소비를 복지 수준을 반영하는 대리변수로 볼 수 있다.

〈그림 4-14〉 주택투자 증가에 대한 민간소비 반응



주택투자는 일시적으로 경기를 부양시키나 시간이 지남에 따라 효과가 사라져 가는 양상을 보인다. 주택투자를 일시적으로 1% 증가시키면 민간소비는 0.07% 증가했다가 5년 정도 지난 후에는 0으로 수렴한다. 주택투자를 지속적으로 1% 증가시키면 민간소비는 5년 동안 지속적으로 증가하여 0.22%까지 증가한 후 점차 감소하다가 0이 아닌 0.06% 수준으로 수렴한다.

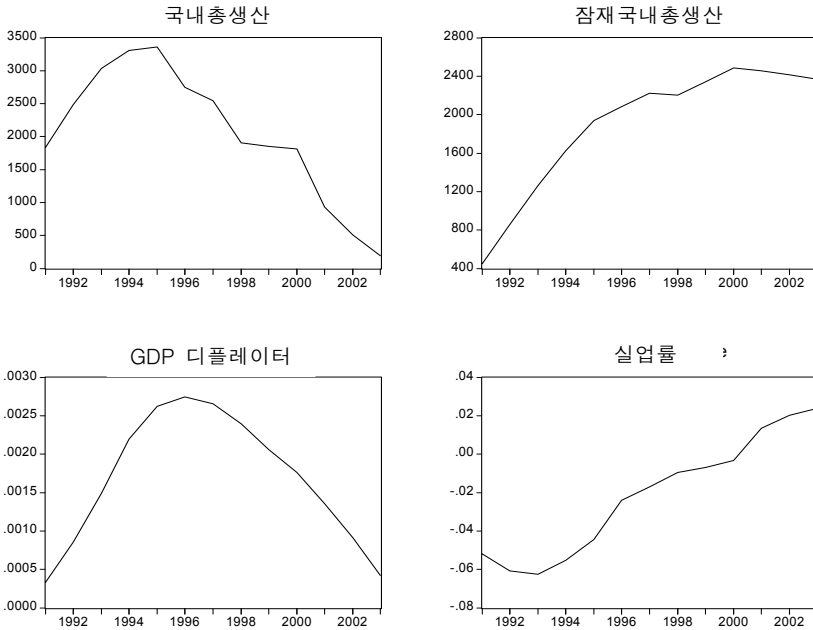
1990년대 초반에 있었던 주택 200만호 건설 등 그간 있었던 주택투자는 단기적으로는 민간소비를 증가시켰으로써 경기를 진작시켰고 장기적으로는 국민경제의 복지수준을 향상시켰음을 알 수 있다. 이렇게 장기적인 복지수준 향상이야말로 주택산업이 국민경제에 주택스톡을 제공함으로써 기여한 부분이라 할 수 있다.

4. 주택투자의 안정성 및 적정성

1) 주택투자의 안정성

일정한 기간동안 동일한 규모의 투자를 하더라도 시간에 따른 투자배분 유형에 따라 국민경제에 대한 투자의 효과는 상당한 차이를 보일 수 있다. 여기서는 1990년을 기점으로 10년간 10조원의 주택투자를 한다는 동일한 조건 하에서 두 가지 유형의 시나리오를 설정하여 효과를 비교하여 보았다. 첫째는 매년 1조원씩 동일하게 투자하는 방식이고 둘째는 5천억원과 1조5천억원을 번갈아 가면서 투자하는 방식이다. 편의상 첫번째 시나리오를 ‘동일액투자’라 하고 두번째 시나리오를 ‘격년주기투자’라 표기하였다.

〈그림 4-15〉 동일액 주택투자에 따른 거시경제변수의 반응



‘동일액투자’가 국민경제에 미치는 파급효과는 다음과 같이 나타났다. 먼저 국내총생산은 5년 동안 꾸준히 증가하여 5년 후에는 3조5천억원 가량의 증가효과가 나타났다가, 서서히 투자효과가 약해지면서 투자충격이 사라지는 2001년 이후에는 급격하게 0으로 수렴해가는 양상을 보여 준다. 잠재국내총생산은 첫해에 4천억원 가량 증가하고 그 이후로 지속적으로 증가하다가 투자충격이 사라지는 2001년 이후에는 감소하기 시작한다. 한편 물가는 반응의 크기는 매우 작고 6년 정도 증가하다가 감소하는 형태를 보이고 있다. 주택투자가 지속되는 2000년까지 보면 실업률은 처음 3년 동안 0.6%p까지 떨어지다가 다시 증가하여 0으로 수렴하는 형태를 보여준다.

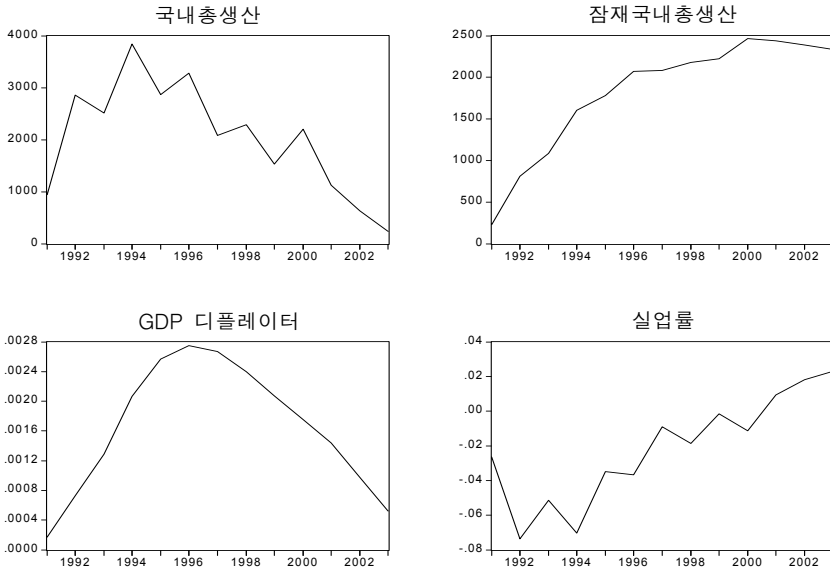
‘일정액투자’가 부동산부문에 미치는 효과를 보면 주택가격과 전세가격은 7년 정도 상승하다가 하락하고, 지가는 8년 가량 상승하다가 다시 하락하는 형태를 보이고 있다. 물가지수의 반응 정도에 비하면 부동산가격의 반응도는 큰 편이다. 주택가격은 약 0.13%p까지 상승하고 전세가격은 0.27%p까지 상승하며 지가는 약 0.22%p까지 상승한다. 지가의 경우 반응의 정도가 크고 정점에 이른 기간도 늦게 나타나며 정점 이후에 수렴하는 속도도 주택가격과 전세가격에 비해 느린 형태를 보이고 있다. 부동산가격이 다시 수렴하는 속도가 전반적으로 빠른 편이며 주택투자가 지속되는 기간의 상승속도와 비슷한 속도로 본래의 가격수준으로 회복됨을 알 수 있다.

〈그림 4-16〉 동일액 주택부문투자에 따른 부동산부문의 반응



이러한 추정결과에서 보는 것처럼 매년 일정액을 주택부문에 투자할 경우 잠재국내총생산은 증가하고 실업률은 떨어지는 한편, 부동산가격은 7~8년간량 증가했다가 본래 수준으로 회복되는 등 전반적으로 국민경제 전반에 긍정적인 효과를 보이고 있다.

〈그림 4-17〉 격년주기 주택투자에 따른 거시경제변수의 반응

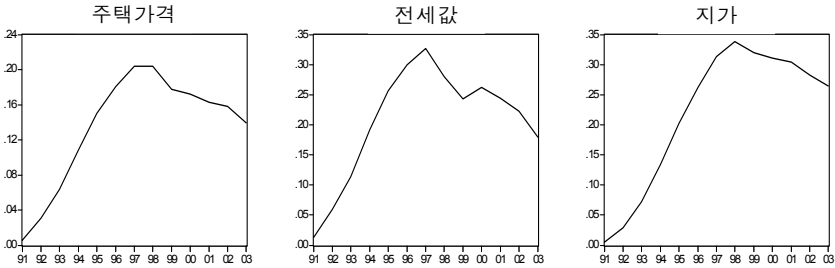


‘격년주기투자’의 경우 전반적으로 반응추세는 ‘일정액투자’의 효과와 비슷한 형태이나 변동성이 더 크게 나타나고 있다. 다만 GDP 디플레이터는 변동성이 크지 않는데 이는 반응의 크기가 작기 때문인 것으로 보인다.

격년주기로 10년 동안 10조원을 주택투자로 투자할 경우 부동산부문의 반응은 다음과 같다. 주택가격은 8년간 꾸준히 상승하여 0.2%p까지 상승했다가 감소하지만 0으로 수렴하지는 않고 0.15%p 상승한 선에서 수렴하는 현상을 보인다. 전세가격은 8년 동안 꾸준히 상승하여 0.3%p까지 상승한 후 감소하는 모양을 보인다. 10조원의 투자가 멈추고 수요압력이 사라진 이후에도 0.2%p 상승한 수준에 머물러 있다. 지가지수는 8년 정도 꾸준히 상승하여 0.33%p까지 상승했다가 이

후에 떨어지는 데 하강속도가 매우 느린 것으로 나타났다.

〈그림 4-18〉 격년주기 주택투자예 따른 부동산부문의 반응



국내총생산에 미치는 효과를 비교해 보면, ‘일정액투자’ 시 약 25조 3천억원, ‘격년주기투자’ 시 24조 4천억원으로 ‘일정액투자’의 효과가 더 크게 나타났다. 그리고 국내총생산의 변동성을 보면 ‘일정액투자’ 시의 표준편차는 0.62조원, ‘격년주기투자’의 경우는 0.84조원으로 ‘일정액투자’ 전략을 채택할 때 변동성이 적게 나오고 있다. 결국 동일한 규모의 주택투자도 일정액으로 배분하여 투자하는 것이 국민경제의 성장과 안정 측면에서 모두 바람직하다고 판단할 수 있다.

〈표 4-5〉 10년간 10조원 투자의 효과 비교

시나리오		국내총생산 (조원)	잠재 국내총생산 (조원)	실업률 (%p)	GDP 디플레이터 (p)	주택가격 (p)	전세가격 (p)	지가 (p)
일정액 투자	합 계	25.28	17.70	-0.34133	0.01922	0.865	1.814	1.383
	표준편차	0.62	0.70	0.02374	0.00081	0.040	0.084	0.076
격년 주기투자	합 계	24.41	16.52	-0.33428	0.01847	0.826	1.745	1.314
	표준편차	0.84	0.72	0.02511	0.00087	0.042	0.088	0.078

주 : 주택투자 충격이 있는 10년 동안의 효과

10조원 투자에 대한 잠재국내총생산의 반응 역시 국내총생산과 마찬가지로 ‘일정액투자’의 경우에 성장잠재력의 향상효과가 높고 변동성은 적은 것으로 나타났다. ‘일정액투자’ 시 잠재국내총생산은 17조 7천억원 증가하나 ‘격년주기투

자' 시에는 16조 5천억원 증가한다. '일정액투자' 시의 잠재국내총생산의 표준편차는 0.70조원, '격년주기투자' 시의 표준편차는 0.72조원으로 나타났다.

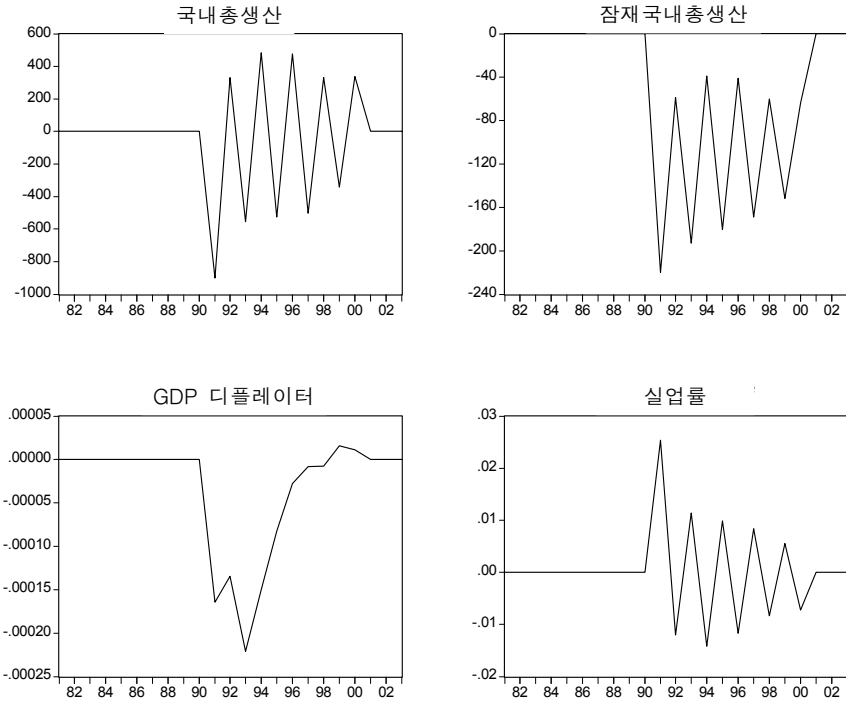
실업률은 '일정액투자' 시에 0.34%p 하락하고 표준편차는 0.024이다. '격년주기투자' 시에는 0.33%p 하락하고 표준편차는 0.025이다. 10조원의 주택투자에 대해 국내총생산 디플레이터는 크게 반응하지 않는다. '일정액투자' 시에 0.02p, '격년주기투자' 시에도 0.02p, 표준편차는 각각 0.008과 0.009이다.

부동산부문에서 나타나는 효과를 비교하면 주택가격은 '일정액투자' 시에 0.865p 증가하고 표준편차는 0.04이고 '격년주기투자' 시에 0.826p 증가하고 표준편차는 0.042이다. 전세가격은 '일정액투자' 시에 1.814p 증가하고 표준편차는 0.084이고 '격년주기투자' 시에 1.745 증가하고 표준편차는 0.088이다. 그리고 지가는 '일정액투자' 시에 1.383p 증가하고 표준편차는 0.076이고 '격년주기투자' 시에 1.314p 증가하고 표준편차는 0.078이다.

이상에서 살펴본 것처럼 경제성장과 경기변동의 안정성, 물가와 부동산가격 안정 등을 종합적으로 고려할 때 '일정액투자'가 '격년주기투자'보다 우수하다고 판단할 수 있다. 또한 부동산가격의 수렴속도 측면에서도 '일정액투자'가 우수한 것으로 나타났다. 부동산 부문을 포함한 가격변수들의 증가 크기는 '격년주기투자' 시에 약간 낮다. 그러나 차이는 적으며 주택투자의 충격이 사라지고 난 이후에 물가변수들의 수렴속도를 보면 '일정액투자'의 경우가 역시 우수한 것으로 판단할 수 있다. <그림 4-19>는 '격년주기투자'의 효과에서 '일정액투자'의 효과를 뺀 결과를 보여주며 양자의 차이를 쉽게 파악할 수 있다.

이러한 분석결과 성장과 안정이란 측면에서 '일정액투자'가 '격년주기투자'보다 우수하다는 결론을 얻을 수 있다. 이는 통화정책의 수행에 있어서 재량에 의한 통화공급보다는 준칙을 따르는 것이 좋다는 경제정책에 대한 일반이론과도 부합한다. 특히 부동산부문은 가격기대의 형성에 민감하게 반응하기 때문에 매년 일정액으로 투자할 경우 가격기대에 혼란을 줄일 수 있고, 버블의 생성 가능성도 차단할 수 있기 때문에 경기 안정화에도 기여하게 되는데 KRIHS05A모형의 결과도 이 같은 논리와 맥을 같이 하고 있다.

〈그림 4-19〉 '격년주기투자'와 '일정액투자'의 차이



2) 주택투자의 적정성

(1) 생산함수의 추정

지난 수십년 동안의 주택대량공급정책에 힘입어 주택보급률은 100%를 달성했지만, 선진국의 수준에 비해서는 여전히 주택재고가 부족한 실정이다. 주택재고의 국제적인 비교지표로 흔히 사용되는 인구 1천명당 주택수를 살펴보면, 미국, 영국 등은 400만호를 상회하고 있으며 일본도 371호에 달한다. 이에 비해 한국은 아직 270호 정도에 불과한 실정이다. 특히 주택의 질적인 측면에서도 1인당 주거면적이 평균 6.6평으로 나타나 미국 20.6평, 영국 13.3평, 일본 10.9평의 절반수준에 그치고 있다.

〈표 4-6〉 주거수준의 국제비교

구분	한국	미국	영국	일본
인구1천명당 주택수(호)	270	429	417	371
1인당 주거면적(평)	6.6	20.6	13.3	10.9

자료 : 건설교통부, 2003. 「주택종합계획」

GDP대비 주택부문 투자비중은 1990년대에서 6%를 상회했다가 최근 들어서는 5% 내외를 유지하고 있다. 이는 UN이나 IBRD가 권고하는 적정 주택투자율 6~6.5%에 미달하는 수준이다. 따라서 국민주거생활의 향상이라는 측면에서는 주택 투자를 보다 상향조정할 필요가 있는 것으로 판단된다.

그렇지만 주택투자의 적정수준에 대한 판단은 주거복지 향상이라는 정책목표 뿐만 아니라, 국민경제의 지속적인 성장을 뒷받침하고, 자원의 효율적인 배분이라는 측면에서도 검토되어야 한다. 주택자본의 투자가 국민경제에 미치는 영향을 살펴보기 위해서는 주택자본과 비주택자본으로 구성된 생산함수를 추정하고, 주택자본과 비주택자본이 각각 국민경제에 기여하는 정도를 파악하는 방법을 사용할 수 있다.

생산함수 추정을 위해서는 생산량, 주택자본스톡, 비주택자본스톡, 노동공급 등의 자료가 필요하다. 생산량 자료로는 실질국내총생산(GDP), 주택자본스톡 자료는 KRIHS05A 모형에서 추계한 분기간 실질주택자본스톡 자료를 이용하였다. 비주택자본스톡 자료도 같은 방법으로 분기간 실질비주택자본스톡 자료를 구성하였다. 노동공급은 전산업취업자수와 주당평균근로시간을 이용하여 전국민의 연간총노동시간을 구하고, 이를 이용하였다.

$$\begin{aligned} \text{비주택 자본스톡} &= \text{비주거용건물 자본스톡} + \text{SOC 자본스톡} + \text{기타 자본스톡} \\ &\text{또는} \\ \text{비주택 자본스톡} &= \text{총자본스톡} - \text{주택 자본스톡} \end{aligned}$$

생산함수를 추정하기 위해 먼저 통상최소자승법(OLS)을 이용해 보았으나, 주택자본스톡과 비주택자본간에 높은 다중공선성으로 인해 적절한 결과를 얻지 못했다. 자본스톡 자료간에 높은 공선성은 자본스톡을 추계하는 과정에서 양 자료 모두 동일기간 동안에 동일한 폐기율을 가정한데 기인한 것으로 보인다.

따라서 생산함수의 추정은 OLS의 대안으로 공적분관계(요한센 검정)를 도출하였다. 공적분검정의 결과, 다음과 같은 생산함수관계를 얻을 수 있었다. 도출된 생산함수에서 각 생산요소의 탄력치를 모두 합한 값이 1보다 작으며, 국민경제의 생산함수는 수확체감하는 형태임을 알 수 있다.

$$\log(\text{GDP}) = 0.264\log(\text{주택자본}) + 0.116(\text{비주택자본}) + 0.391(\text{노동})$$

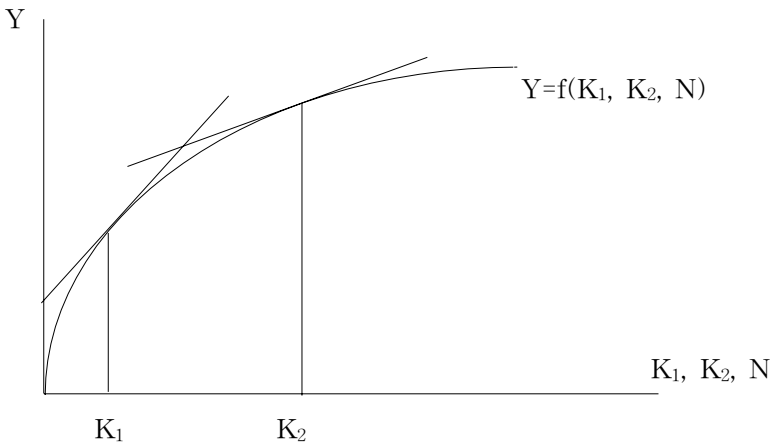
(2) 주택투자의 적정성 검토

주택투자의 적정성을 평가하는 기준의 하나로 생산요소간의 한계생산성을 생각할 수 있다. 모든 생산요소의 한계생산성이 같을 때 자원배분이 최적이라고 할 수 있으므로 주택자본과 여타 생산요소간에 한계생산성이 같아지는 수준으로 투자가 이루어질 때 국민경제 차원에서 효율적인 자원배분을 달성된다는 의미를 가진다.⁵²⁾ 이는 수확체감하는 생산함수를 가정하고 두 생산요소간의 한계생산성을 비교하는 방법을 이용해서 파악할 수 있다. 한계생산성이 높은 생산요소는 적정수준보다 과소투자되고 있고, 한계생산성이 낮은 생산요소는 적정수준보다 과대투자되고 있다고 판단할 수 있다.

<그림 4-20>에서 보듯이 생산요소인 자본 1의 한계생산성인 접선의 기울기가 자본 2의 한계생산성보다 높은 반면 투자자본의 규모는 자본 2에 비해 적음을 알 수 있다. 이는 자본 1이 과소투자되고 있어 자원배분이 효율적이지 못하다는 것을 의미한다.

52) 자본의 한계생산성은 같은 값을 보여주는 것이 이상적이지만, 현실적으로는 경제적 관점만으로 판단하기는 곤란하다.

〈그림 4-20〉 생산요소간의 한계생산성



생산함수의 추정결과에서 보는 것처럼 주택자본의 한계생산성은 비주택자본에 비해 높은 것으로 나타났다. 이는 주택투자 수준이 자원의 효율적 배분측면에서는 적정수준보다 낮다는 점을 시사해준다. 즉 경제의 효율성이라는 관점에서 한계생산성이 높은 주택자본에 투자가 이루어지는 것이 바람직하다는 것이다. 이러한 추정결과는 주택재고나 주거수준이 선진국에 비해서 아직 낮은 편이며, 꾸준한 주택투자가 필요하다는 주장을 국민경제 차원에서도 어느정도 뒷받침해준다.⁵³⁾

53) 주택투자가 적정수준보다 낮은 것으로 나타난 것은 주택투자가 부족했던 1970년대 중반부터 시계열 자료를 사용한데도 원인이 있을 것이다. 따라서 최근의 자료만을 사용하면 추정결과가 달리 나타날 수도 있다. 이 연구에서는 자료제약의 한계로 최근 자료를 사용한 추정은 시도하지 못 하였다.

5

외국 주택산업의 사례조사 및 시사점

5장에서는 영국과 일본의 주택산업 현황과 관련정책을 정리하고 시사점을 도출하였다. 영국의 경우는 대형업체 중심으로 재편되고 있는 주택산업구조를 정리하고, 전문화와 생산성 향상을 통해 활로를 모색하고 있는 중소기업체의 성과를 살펴보았다. 또한 변화와 불확실성이 증대하는 주택시장에서 어떤 전략으로 적응하고 있는지를 눈여겨보았다. 한편 일본에 대해서는 주택업계 및 주택정책의 현황과 방향성을 폭넓게 정리하였다. 특히 최근 주택시장의 토픽으로 정리한 향후 주택업계의 방향성은 한국 주택산업의 발전방향을 마련하는데 많은 시사점을 제공하고 있다.

1. 영국 주택산업의 구조 및 특성⁵⁴⁾

1) 영국 경제의 배경

(1) GDP 성장

영국 재무부는 2004년 3월 예산에서 2004/2005년의 GDP 성장률을 3~3.5%로 예측하였다. 그러나 대부분의 독자적인 예측자들은 해당년도의 성장률을 다소 부진하게 예상하여 대체로 평균 2.5% 이상으로 예측하고 있다. GDP 성장률은 2002년 중반 이후 꾸준한 회복세를 보여 왔으며, 2004년 2/4분기에는 최고 3.7%에 달했다.

대부분의 경제지표들은 이러한 부양적 상황을 뒷받침하고 있다. 소매거래는

54) Youngha, Cho(Lecturer in Real Estate Management & Construction at Oxford Brookes Univ.). 2005. 9. 5. 「UK housebuilding industry: The structure and future strategies in the changing environment」.

매우 빠르게 증가하였으며, 실업률은 낮은 수준을 기록하여 고용율이 높은 가운데 여전히 증가하고 있으며, 산업생산도 완만하게 증가하고 있다.

(2) 이자율

영국 재무부와 잉글랜드은행(영국의 중앙은행) 간에는 중요한 의견차이가 있다. 영국 재무부는 영국경제에 아직 여분의 수용력이 있으므로 인플레이 압력을 촉발함이 없이 당분간 GDP가 추세 이상으로 증가할 수 있다고 믿고 있다.

그러나 잉글랜드은행은 영국경제가 최대한의 수용력에 가까운 상태에 있다고 믿는다. 따라서 만일 GDP가 2005년 영국 재무부에 의해 예측된 비율(즉, 소위 추세성장률 이상)로 증가를 계속한다면, 인플레이 압력이 소비자물가 인상을 목표치 이상으로 밀어 올릴 것이라고 한다.

이러한 믿음은 2003년 7월의 비상하게 낮은 3.5%로부터 2003년 11월에 이자율을 인상하기 시작하여 2005년 2월에는 4.75%에 달하게 한 통화정책위원회(MPC)의 결정 때문이다.

대부분의 논평자들은 이자율이 2005년에는 5%와 5.5% 사이의 어디에선가 정점에 달할 것으로 예상하고 있다. 이는 비록 2003년의 3.5%로부터 상당한 인상을 나타낼지라도 지난 30년간의 표준치에 비하면 여전히 낮다.

이미 형성되기 시작한 몇 가지 인플레이 압력의 징후들이 있다. 잉글랜드은행의 목표조치로서 소비자물가 인상은 지난 3월 이후 그 속도에 박차를 가하였다. 상여금 지급의 영향을 제외한 평균소득 증가는 2003년 중반 이후 점차 그 속도가 빨라져 왔다.

MPC는 최근 주택가격의 급상승을 관심을 가지고 지켜왔다. 급격한 가격상승은 소비자 수요를 자극하는데 도움이 될 뿐만 아니라, 가격이 더 높게 상승할수록 일종의 급락 조정의 리스크도 더욱 크게 한다.

2004년 잉글랜드은행의 주택구입자들에 대한 경고는 주택시장을 작동시켜 온 불합리한 열기를 막기 위한 일종의 시도였다. 잉글랜드은행은 주택가격의

거품을 터뜨려 가격급락을 야기함이 없이 그 가격을 서서히 수축시키려 하는 세심한 조치를 시도하고 있다.

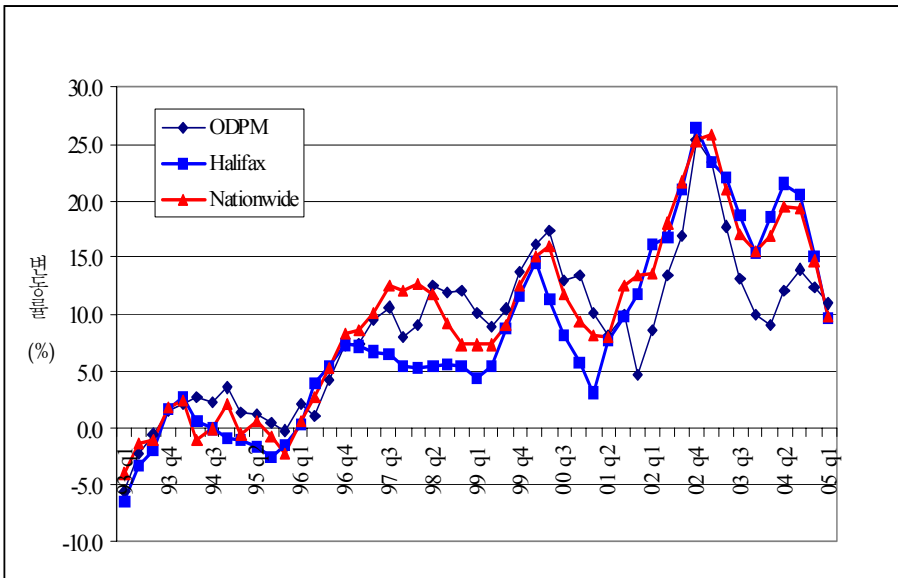
다행스럽게도 최근의 증거는 주택수요가 냉각됨에 따라 인플레이 압력이 완화되고 있는 것으로 나타나고 있다.

2) 주택시장 동향

(1) 주택가격 변화

지난 2년간의 주택시장은 매우 예측 불가능한 것으로 입증되었다. 2003년 초에는 주택구입자의 신뢰는 이라크전쟁과 그로 인한 주택가격 붕괴우려의 경제적 충격으로 불안에 휩싸였다. 이로 인해 그해 봄철은 매도세가 매우 약한 장세를 보였다. 그러나 그해 가을에 주택시장은 매우 강하게 반등하였다.

〈그림 5-1〉 영국의 주택가격 변동률



자료 : Halifax, Nationwide.

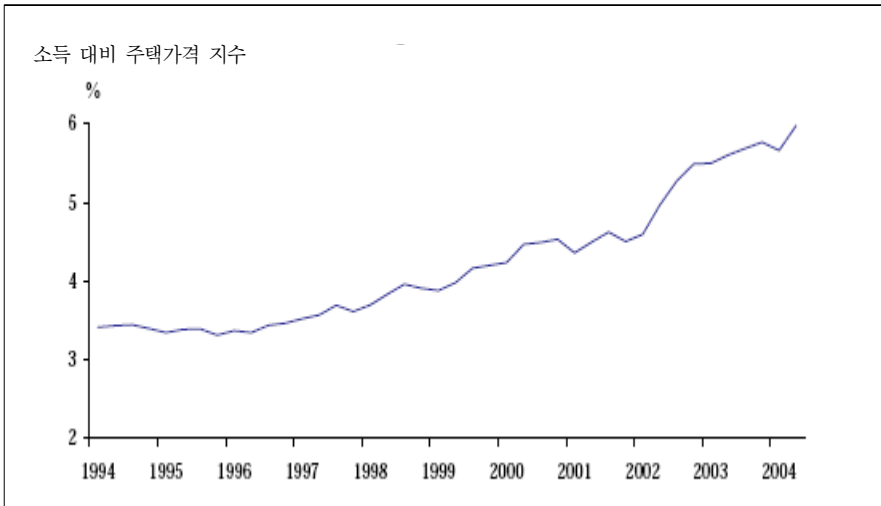
손꼽히는 모기지은행인 Halifax와 Nationwide에 의하면, 2004년에 대부분의 예측자들과 잉글랜드은행이 주택가격 상승세가 완화되리라 생각했던 반면, 주택시장은 다시 그 예상을 무시하고 약 20%의 가격급등을 기록하였다. 부동산거래와 주택구입을 위한 모기지 승인은 매우 빠르게 증가하였다.

그러나 2004년 여름 이래로 경기후퇴의 징후들이 나타났다. 신규 주택수요는 꺾였으며 부동산중개업자들은 신규구입 문의가 감소하고 있음을 보고하였다. 2004년의 침체는 보다 영속적일 것으로 보고 있는 반면, 지난 2003년의 경험은 주택시장이 모든 역경을 딛고 회복할 상당한 능력을 갖고 있음을 보여주고 있다.

(2) 주택구입능력(Affordability)

현재 평균주택가격은 평균소득에 비하여 매우 높다. 영국 부수상실(the Office of the Deputy Prime Minister ; ODPM)의 공식적인 주택가격지수를 사용하여 추정된 주택시장보고(Housing Market Report)에 따르면, 독신남성의 PIR은 1980년대 후반의 벼락경기 시의 5.2배를 초과하는 6.1배에 달했다(ODPM, 2004).

〈그림 5-2〉 영국의 주택구입능력지표(house price to earnings ratio) 추이



자료 : CML(The Council of Mortgage Lenders) Research.

PIR은 막연히 계속해서 증가할 수는 없는데, 그 수치가 정점에 도달하면 무슨 일이 일어날 것인가? PIR이 보다 낮은 수준으로 완만하게 복귀함에 따라, 주택시장은 가격상승이 매우 부진한 장기적인 국면으로 들어갈 것인가? 그렇지 않으면 신속하게 PIR이 보다 지속가능한 수준으로 하락 조정되도록 하여, 가격을 하락시킬 것인가? 이는 단순하게 답하기 곤란하며, 그 경제적 영향에 대한 현재의 형상을 경험하기 전에는 결코 답할 수 없는 사안이다.

지난날 전후 3번의 주택가격 붐의 각 시기에서는, 경제 전반의 인플레이션을 막기 위하여 의도적으로 이자율을 인상한 정책결정이 주택붐을 멈추게 하였다.

PIR은 급속한 소득증가와 주택가격의 침체 또는 하락과의 조합을 통하여 매우 낮은 수준으로 떨어졌다.

그러나 이번에는 이자율이 종전 호·불황의 경기에서 보았던 수준에 도달하리라고는 아무 것도 기대되지 않으며, 또한 소득증가도 도움이 되지 못할 것이다. 전술한 바와 같이 잉글랜드은행은 4.5% 이상의 성장을 인플레이 위협수준으로 간주하므로, 이 4.5%를 감당할 만한 최고 성장률이라고 보아야 한다.

또한 가격과 소득 간의 지속가능한 관계에 관해서도 상당한 불확실성이 있다. 주택수급의 장기적 불균형과 오늘날의 저인플레이 상황에서 영속적으로 낮아지는 이자율에 대한 1회성의 조정은 지속가능한 PIR이 1회성의 (이자율) 상향조정을 경험할 것이라고 제시한다. 그러나 현재의 PIR(6.1배)에 대한 조정 잘못의 정도를 판단하기란 매우 곤란하므로, 아무도 이 조정의 규모를 알지 못하고 있다.

따라서 이자율이 5-5.5%까지 오르고 소득증가가 4.5% 정도로 상한이 설정된다면, 다음 몇 년간의 주택가격은 어떻게 될 것인가? 최근의 두 가지 예측은 경제예측자들의 이견에 흥미를 집중시킨다.

2004년 7월호 Economic Outlook에서 옥스퍼드 경제예측(Oxford Economic Forecasting ; OEF)은 주택가격 상승세는 2004년 말의 9%에서 2005년의 2%까지 완만해지고 그 후 2006년에는 3%까지 다소 회복될 것이라고 예측하였다.

OEF는 자신의 주택모형에 의거한 주택가격 시계열자료를 사용하여 주택가격은 5-25%의 범위에서 과다 평가되었음을 제시하였다. 이는 주택가격지수의 차이

를 반영할 뿐만 아니라, 또한 소득 대비 주택가격의 장기적 지속가능한 수준에 어느 정도의 변화가 있었는지에 관한 순수한 불확실성을 반영하고 있다.

반면, 2004년 7월호 Capital Economics는 주택경기의 경착륙을 예측하였다. 즉, 이에 따르면 주택가격 상승은 2004년의 13%에서 2005년에는 7% 가까이로 떨어지고 2006년에 12%가 될 것인 바, 가격 고·저점 간의 차이가 20%나 될 것이라고 예측하였다.

OEF와 Capital Economics는 모두 2005년에는 거래가 줄어들 것이라고 예상하고 있다. OEF는 6%의 감소를 예측한 반면, Capital Economics는 훨씬 더 비관적으로 26%의 감소를 예측하고 있다.

실제적인 경제실험이라면 주택시장의 작동방식에 관한 두 가지 상이한 이론을 검증할 것이다. 그러나 연착륙을 예측하는 낙관주의자들조차도 주택가격이 장기에 걸쳐 매우 부진하게 상승할 것이라고 전망한다는 점을 기억하는 것이 중요하다. 2008년 말까지의 OEF의 예상은 연평균 3.6%의 주택가격상승을 제시하고 있는데, 이는 지난 5년간 경험한 10-20%의 연간 상승률에 비해 극적인 둔화추세이다.

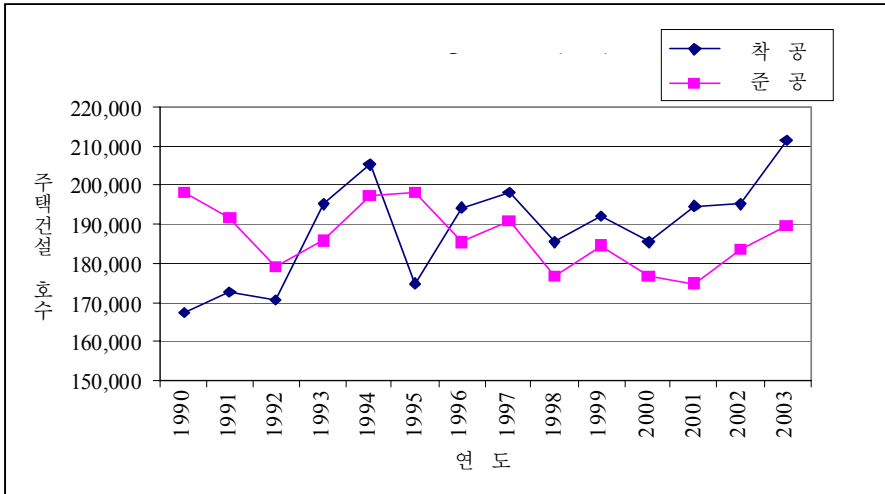
3) 주택산업 개관

(1) 주택 착공 및 준공

ODPM의 추계에 따르면 2003년 영국의 민간주택 준공은 19만 가구에 달한 반면, 착공은 21만 1605가구로 증가하였다(<그림 5-3> 참조).

두 개의 주요 건설 예측자들은 다음 3년간에 대하여 다소 다른 예측을 하고 있다. 세계에서 가장 큰 정보제공기관 중 하나인 DFE Experian은 2004년의 민간 부문 착공이 17만 7000가구이며 그 후 다소 떨어져 2005년 17만 1000가구, 2006년 17만 가구일 것으로 예상하고 있다. 그러나 건설생산협회(Construction Products Association)는 민간부문의 착공이 2003년부터 2006년까지 매우 고정적일 것이라고 전망하고 있다.

〈그림 5-3〉 영국의 주택 착공 및 완공 추이



자료 : Local government statistics. each year.

이들 양 예측의 흥미로운 특징은 그 어느 것도 모두 건설활동의 현저한 감소를 예상치 않고 있다는 점이다. DEF Experian의 2006년 17만 가구로의 하락조차도 2004년의 최고 17만 7000가구에 비해 단지 4%의 감소를 제시하고 있다.

(2) 주거유형의 변화

영국의 주택산업은 지난 5년간에 걸쳐서 주목할 만한 변화를 겪어 왔다. 2000년에 NHBC(National House-Building Council)에 등록된 전체 민간부문 신규주택의 51%는 단독주택인 반면, 아파트 21%, 연립주택 28%(semi-detached 13%, terraced 15%)였다.

2004년 6월부터 단독주택의 비중은 32%로 뚝 떨어진 반면, 아파트는 37%로 급격히 증가하였고 연립주택의 비중은 31%(semi-detached 13%, terraced 18%)가 되었다.

이러한 급격한 변화에는 두 가지 주요한 영향요인이 작용했던 것 같다. 공급측 면에서는 2000년 3월의 새로운 Planning Policy Guidance 3(Housing)(이하 “PPG 3”이라 함)으로 인하여 주택산업은 ha당 25가구에서 30-50가구로 밀도를 증가시킬

필요가 있었다. 요컨대, 밀도를 배증시켜야 했다.

수요측면에서 주택건설업자들은 도심부 아파트라는 강력한 시장을 발견하였으며, 또 당시 봄이 일던 ‘사두고 빌려주는 시장’(buy-to-let market)이 신규아파트에 대한 수요를 급증하게 만들었다.

단독주택에서 테라스 하우스와 아파트로의 전환은 잉글랜드의 모든 지역에서 발생하였으며, 현재는 웨일즈에서 분명해지고 있다. 그러나 테라스 하우스와 아파트 간의 균형은 지역에 따라서 다르다.

예컨대, 영국의 East Midlands 지역에서는 단독주택의 비중이 2000년에 잉글랜드에서 가장 높은 69%로부터 43%로 떨어졌다. 아파트 비중이 증가했다지만 18%인 반면, 테라스 하우스는 민간부문 신규주택 등록건수의 거의 23%를 차지한다. 반면, 영국의 South East 지역에서는 동 기간 단독주택의 비중이 43%에서 20%로 떨어졌다. 테라스 하우스의 비중은 18%이나, 아파트는 신규주택의 48%를 차지하고 있다.

두 가지 상반되는 요인이 지난 몇 년간에 걸쳐 작용하고 있기 때문에, 이러한 변화가 얼마나 오래 지속될 것인가를 예측하기란 어렵다. 평균밀도는 아직까지 PPG 3에 의해 요구되는 수준인 ha당 30-50가구를 밀돌고 있는데, 이는 새로운 주택건축 유형의 배합이 안정화되기 전에는 여전히 추진하여야 할 어떤 방도가 있음을 제시한다.

그러나 수요측면에서는 현재의 아파트 생산수준의 지속가능성에 관하여 의문이 증가하고 있다. 현재 일부 시장에서 활용 가능한 낮은 임대수입을 감안할 때, 많은 투자자들은 주로 자본증가를 추구하는 시장에 참가한 것으로 여겨진다.

주택가격 인플레이가 완만해지거나 하락세로 역전된다면, 주택을 사두고 빌려주는 구매자들은 자금이 고갈될 것이고, 일부 집주인들은 이득을 실현하기 위해 기존 소유재산을 팔 것인가? 더구나 일부 시장에서는 아파트 과다공급에 대한 주택산업 내부의 우려가 있는데, 물론 이는 사두고 빌려주는 주택수요가 덜 부양적일 수 있다는 두려움에 의해 부분적으로 자극된 것이다.

(3) 정부지출

영국 재무장관은 종합적으로 지출을 검토하면서 2007/08년까지 매년 가외로 1만 가구의 사회임대주택을 건설할 것이라는 계획안을 제시하고 향후 3년간 주택에 대해 추가적으로 13억 파운드를 투자하기로 약속하였는데, 이 중 4.3억 파운드는 Housing Corporation에 배정될 예정이다. 이 금액은 영국 주택산업의 화답으로 환영받았으며, 이로써 민간 개발업자들이 사회주택 인허가에 접근하여 개발 사업을 건설·관리하는 주택협회(housing associations)와 협력하여 일할 기회가 커질 것으로 예상된다.

(4) 계획개혁과 Barker Review(바커 검토보고서)⁵⁵⁾

증가하는 주택생산에 대한 영국정부의 헌신은 의심의 여지가 없다. 영국 재무부는 낮은 수준의 주택건설이 영국의 장기적인 경제 번영을 해치고 있다고 확신하고 있으며, 영국 ODPM은 주택건설의 기본적 증대에 대한 사회·경제적 논거를 인정하였다.

이미 영국정부에 의해 2003년 3월 공고된 새로운 PPG 3에 의한 개혁은 물론, 영국 South East의 4개 성장지역에서 신규로 20만 가구를 건설하려는 John Prescott 부수상(Deputy Prime Minister)의 계획과 Barker Review의 발간은, 주택산업으로 하여금 주택생산의 증대를 가져오리라는 변화를 예상하도록 이끌었다. 그러나 이는 광범한 정치적 헌신을 요구할 것이지만, South East의 지방정부 수준에서는 증가되는 주택건설로 인한 대량공급에 대하여 현저한 저항이 있다. Barker Review의 가장 직접적인 영향은 계획체계에서 개량투자를 자극하는 것이나, 이는 현재 주택건설업자들에게 고비용과 시간적 지체의 원인이 되고 있다. 다른 변화요인들로는 건축업자들이 자신의 비축토지에서 사업하는 것을 단념시키기 위한 개발토지세의 부과와 오래된 재고주택의 개보수를 장려하기 위한 신규주택에 대한 부가가치세 부과 등이 있다. 문제가 되고 있는 추가적 변화요인

55) HM Treasury. 2004. 3. 17. 「Barker Review Index」 (Delivering stability: securing our future housing needs, Barker Review of Housing Supply - Final Report - Recommendations). http://www.hm-treasury.gov.uk/consultations_and_legislation/barker/consult_barker_index.cfm

중에는 ha당 30가구를 최소한도로 하여 밀도수준을 배증(倍增)하는 것 등이 포함 되어 있다.

(5) 토지공급

영국정부의 목표는 2008년까지 신규주택의 60%를 기개발지역의 재개발용지 (brown field land)에서 건설하는 것이다. 1997년부터 2002년 사이에 Brownfield에서의 준공률은 6% 가량 증가하였다. 그러나 동 기간 신규용지(green field)에서의 준공률은 25%나 감소하였다. 주택건설업자연합(House Builders Federation ; HBF)은 민간주택 준공률이 단지 높아진 밀도 때문에 지난 2년간 완만한 증가세를 보였다고 논평하였다. 만일 PPG 3이 밀도를 증가시키지 않았다면, 주택 준공률은 지난날의 평균수준 이하로 감소했을 것이다.

영국정부는 여전히 Brownfield 부지 상의 건설을 밝히고 있으며, England와 Wales에서는 신규주택의 60%를 기개발부지에 건설한다는 목표를 갖고 있다.

영국은 개발이 성숙한 대규모의 양호한 도시용지를 포함하고 있기 때문에, 개발업자들은 사실상 꽤 오랫동안 적지 않게 입지한 Brownfield를 찾아오고 있었다. 민간주택부문은 기개발토지 상의 건설에 관한 한 정부보다 앞서 있다고 여겨진다. 이들 민간 주택건설업자들은 2002년의 Brownfield 상에 입지한 사업계획 중 64%에서부터 2003년에는 70%를 공급하고 있다.

영국정부는 오염된 토지를 재활용하기 위해 적절하고 지속적인 조치를 취할 공공연한 의도를 가지고 있다. 이 때문에 2001년 재정법(the Finance Act)은 2001년 5월 이후 발생하는 토지개선비용에 한정하여 해당 회사에 그 150%를 공제해주는 토지개선에 대한 세금공제를 도입하였다. 이에 따라 개발업자들은 오염된 부지를 더욱 더 찾고 있으며, 이들 종전의 공업용지에서의 경험이 증가함에 따라 오염제거가 일정한 사업의 개발에 있어서 비용으로 고려될 수 있는 또 하나의 요인으로서 세금공제가 적용되는 경우에는 유용한 유인이 된다는 인식도 증대되고 있다.

(6) 숙련노동의 부족

건설부문에 있어서 숙련노동의 부족은 흔히 지적되어 온 일로서 그대로 방치할 수 없는 일이다. 건설산업은 이민 노동자를 받아들이고 높은 현장임료를 지불하는 식으로 대응해왔다.

그러나 고층의 주택사업계획의 수가 기본적으로 증가하게 되면 전통적인 주택 건설에 관련된 것과는 다른 기술력의 배합을 필요로 하는 바, 여기서 주거용 시장은 상업용 오피스 부문과 보다 직접적으로 경쟁하고 있다.

올바른 기술시장에 대한 장기적인 해결책이 무엇이든 간에, 건설업자들은 단기적으로 그들이 할 수 있는 최선의 방법, 즉 단순노동력을 절반으로 줄이는 것과 같은 방식으로 이러한 상황에 대처하여야 한다.

4) 주택산업의 구조

(1) 산업구조의 변화

대규모 다각화기업의 등장은 현대 주택산업의 주요특징의 하나이다(Ball et al. 1988, Hillebrandt et al. 1990). 1980년대 이후의 영국 주택산업에서는 합병·취득 및 기업분할(자회사 매각)을 통한 다각화가 일제히 발생하였다.

주택건설의 급격한 감소는 1990년대 초반의 주택시장의 붕괴로 인한 것이었다. 주택시장이 불경기 상태에 있던 이 시기의 최대 실패자들은 소규모 건설업자로 남게 되었으며, 일부 주택건설업체들은 주택건설에서 상·공업용 개발활동으로 다각화하였다. 따라서 주택산업의 재구조화는, 지역에 근거를 두고 주로 주택 공급에 전문화된 중규모 기업들이 부분적으로 대규모 다각화기업의 여러 지역에 걸쳐 전문화된 자회사들로 전환되는 양상을 수반하였다(Bramley et al. 1995).

결과적으로 영국의 주택산업은 양극화된 구조로 되어 있다. 1992년에는 상위 32개 회사가 총 주택생산의 거의 절반을 공급하였다. 반면, 1년에 10가구 이하를 건설하는 하위 회사들의 수는 6000개 이상에 달하고 있다(Bramley et al. 1995). 주택산업에서의 집중은 계속해서 발생하고 있다(Wellings. 2000).

지난 10년간에 걸쳐서 주택산업은 주택건설에만 헌신하며 규모를 확대하는 업체들에 의해 지배되어 왔다는 점에서 일종의 개편이 있었다. 지난 10년간의 초반에는 소수의 참여자들이 대부분의 시장을 통제하는 구조전환을 경험하였고 많은 중·대규모 기업들의 이름이 사라졌음을 알 수 있다. 이는 여타 많은 산업들에서 발생한 바를 반영하는 것이다.

(2) 현재의 산업구조

Wimpey와 Tarmac 그룹은 1990년대 산업재편의 여러 단계를 거쳐 온 두 가지 예다. Wimpey는 Tarmac에 그의 계약업무를 매각하고 1990년대의 합병을 통하여 주택건설에 집중함으로써 다각화하였다. 반면, Tarmac 그룹은 주택건설에서 벗어나 다각화하였다. 이 그룹은 1995년 재편과정에 착수한 결과, 현재 건설자재와 채석산물 및 건설분야에서 영국 시장의 선두주자이다.

1995년의 Wimpey와 Tarmac의 거래 이후, 주택산업은 계약자-주택건설업자 및 개발업자-주택건설업자의 혼합이라는 과도기적 형태에 있었다.

Taylor Woodrow는 고도로 다각화한 기업집단의 전형으로서, 많은 상이한 사업들에 관여하고 있다. 2000년에는 비록 하나의 전략적 검토였으나, 영국에서 자신들의 주택 및 건설사업을 보충하기 위하여 Bryant Group의 성공적 인수에 착수하였다. 한편, 지방에 기반을 둔 중규모 주택건설업자로서 성공적인 업체들도 많이 있다. Midland Homes Ltd.와 Country & Metropolitan은 보다 낮은 비용으로 신규주택을 개발하는데 전문화된 업체들이다. 상기 3개의 기업들은 매우 전문화되어 있으며, 그들의 활동영역을 전국적인 차원으로 확대해 오고 있다.

전년도를 통하여 상위 15개 사로 선정된 주택건설업체의 이름은 가능한 합병 상대 또는 인수목표로서 규칙적으로 연계되어 왔으며, 2004년 9월에 Taylor Woodrow가 Wilson Connolly를 인수한 후의 그해 후반부에는 소문이 무성하였다. 그러나 주택산업의 구조를 재편하기 위한 그 어떠한 큰 변화는 없었다.

Persimon, Wimpey, Barratt 및 Taylor Woodrow는 영국에서 가장 수익성 있는 상위 25개 사에 속하는 회사들이다. Persimon, Barratt 및 Wimpey는 영국에서의 주택

건설에만 집중하고 있는 반면, Taylor Woodrow는 미국과 유럽의 부동산 및 건설에 그 시장을 확대하고 있다.

Taylor Woodrow의 Wilson Connolly 인수 이후, 2003년 4월에 Henry Boot Homes를 인수한 바 있는 Wilson Bowden은 Ward의 합병을 통하여 확대하였다. Fairview는 2004년 초에 Rialto를 매입하였고, David McLean은 Sharman Homes를 인수하였다. 법인의 활동은 일부의 예상처럼 그렇게 극적인 것이 아니다. 최근에도 상위 25개의 주택건설업체들이 계속해서 시장점유율을 증가시켜 나가고 있다.

5) 영국 주택건설업체의 성과

(1) 100대 주택건설업체

여기서는 영국의 대형 주택건설업체들의 성과를 검토하고 이들 업체들이 변화와 불확실성이 증대하는 시장에 대하여 어떻게 적응해가고 있는가를 살펴본다.

최근 이라크전쟁에 의해 야기된 경제적 혼란에도 불구하고, 영국의 상위 주택건설업체들은 매우 향상된 재무적 성과를 달성하기 위하여 노력하였다. 이라크전쟁은 2003년의 주택시장과 그 계절적 패턴에 영향을 미친 결과, 봄에는 예년에 비해 변동이 없었고 가을은 예외적으로 부양적이었다.

현재의 양상은 상위 100대 기업이 11만 5000가구를, 상위 25대 기업이 9만 4400가구를 각각 건설하고 있는 것으로 추산된다(Housing Marketing Intelligent Report research. 2004). 이는 영국의 사회주택을 포함하여 신규주택 건설의 절반 이상을 100대 기업이 차지함을 의미한다.

100대 기업의 주택건설 총매상고가 전년과 대비해서 15% 증가한 것은 대부분 주택가격 상승과 평균 주택판매가격의 인상에 따른 것으로, 총이윤은 27%나 증가하였다.

NHBC에 따르면, 신규주택의 건설배합에서 지난 4년간의 아파트 사업계획의 비율은 36%로서 2배 이상 증가한 반면, 단독주택의 비율은 48%에서 32%로 떨어졌다.

ODPM은 대형주택 건설비중의 감소를 지적하지만, 이들 기업들은 그들의 평

균 판매가격을 인상하여 왔다. 상위 25대 기업은 지난해 평균 판매가격을 11.4% 인상하였다. 이 수치는 HM Land Registry의 전국평균 신규주택의 가격상승률 11.34%와 거의 일치한다.

아파트 건설 증가의 분명한 효과는 주택건설업체의 장부상에 채고 수준이 증가하고 있다는 점이다. 이는 부분적으로 토지비축 기간의 증가(상위 25%의 업체의 경우 3.5년 → 3.8년)로 인한 것이나, 회사의 장부에 기재되는 것으로는 재공품(在工品)의 증가가 있다.

상위 100대 주택건설업체의 직접 고용인에 대한 평균임금은 2003년 5.6% 증가한 3만 4000파운드였다. 동시에 고용인원수의 증가가 있었는데, 상위 100대 업체는 2003년 평균 약 4만 5000명을 고용하였다. 임금인상과 고용인원수 증가의 순효과는 상위 100대 업체의 임금계산서 상에 13%의 증가였다. 그러나 평균임금의 상승률은 2001년 10.8%, 2002년 8.4%로서 그 상승세가 둔화되고 있다.

대체로 2004년 6월까지 지난 3년간의 노동 임률은 약 27% 증가하였다. 동 기간 노동조합은 약 23%의 임금인상에 합의한 반면, 소매물가는 7.3% 인상되었다.

(2) 하부시장의 분석

영국의 주택산업은 시장을 지배하는 소수 엘리트그룹의 초대형 주택건설업체들과 지방 또는 전문 업체들을 위해 남겨진 틈새시장으로 결국 양극화될 것이라고들 한다.

현재 상위 25개 업체들은 차순위(26-50위) 업체들에 비해 재무적으로 보다 유리한 지위에 있다. 이들 상위 25개 업체의 세전 평균 이익률은 그 사용하는 자본의 수익률이 그러하듯이 특히 더 나은 상태이다. 그런데 51-75위 업체들에서도 강력한 이익률과 향상된 자본수익률이 있음을 알 수 있다.

이는 상위 75개 업체의 중간범위가 흔히 평균 이하의 성과를 보이며 압출될 위험에 있음을 보여준다.

주택건설업체들을 위한 기본적인 구성요소는 토지이며, 토지의 구입은 개발업자 및 주택건설업자의 성공을 위한 관건이다. 2003년에 주택건설업체들은 현재의

생산수준에서 그들의 토지비축의 평균기간을 3.5년에서 3.8년으로 증가시켰다.

많은 주택건설업체들은 비용통제와 운용성과의 개선을 통하여 확고하게 상위 그룹으로 올라왔는데, 이 과정에서 숙련노동의 부족에 대한 고려와 생산배합의 변화 및 사외(社外)제조 활용의 증대는 도움이 되었다. 이에 의해 달성된 성공은 이익률의 증대로써 측정될 수 있다.

거의 대부분의 주택건설업체들은 5-10%의 범위 내에서 건설비용의 증가를 유지하고자 노력하였으며, 대개 주요업체들의 연간보고서에는 건설비용의 증가가 5%에 가까운 것이었음을 밝히고 있다.

가격인상의 주요 구성요소는 노동비용의 증가였는데, 이는 일부에서 2003년부터 2004년 사이에 약 10%를 기록한 것으로 제시되었다. 현장에 참여하는 대부분의 인력들은 당해 주택건설업체에 의해 직접적으로 고용되는 것이 아닌 바, 기업들은 하도급자들과의 거래개선을 통하여 노동측면의 비용증가를 억제하고자 하였다. 자재가격은 보다 현명한 구매를 통하여 비용증가를 억제하는 기업에 대해서는 안정적이었던 것으로 보인다. 많은 주택건설업체들은 자재비용을 감소 또는 억제하기 위한 노력의 일환으로 자신들의 조달전략을 꾸준히 세밀하게 살펴보고 있다.

건설비용을 올려온 주요요인의 하나는 현대적 건설방식의 광범한 도입인데, Wilson Bowden에 따르면 이는 10-15%의 건설비용을 추가하는 것으로 추정된다 (Moore P. 2004). 비록 그로 인한 전반적 재무성과에 대한 영향은 확인하기 어려울지라도, 신속한 건설방식이 가져오는 현금흐름과 여타 편익 측면도 감안되어야 할 것이다.

6) 주거비용에 영향을 미치는 제요인

주거비용을 움직이는 것은 무엇인가? 전체적으로 많은 요인들이 주거비용에 영향을 미치고 있는데, 도급계약자들의 투입비용, 법령, 계획적이고 적정한 주택 공급정책, 그리고 제품 및 세부사항의 지역적 차이 등이 그것이다.

여기서는 주거비용을 상승시키고 있는 요인들을 살펴보고, 기존비용의 인하방

도를 모색하면서 바람직하지 못한 비용인상의 효과를 제한하기 위한 전략을 제시한다.

(1) 토지

주식시장의 안목에서 성공적인 주택건설업체의 수완은 실제적인 건설 자체라기보다는 토지매입과 계획변경의 기술에 있는 것으로 보인다.

이들 기업의 토지비축에 증가가 예상되는 데에는 일련의 이유가 있다. 사업 내부에서 수입의 양보다 질을 강조하는 것, 고밀도의 아파트 사업계획으로의 전환, 합병 및 취득의 수준 등은 기업의 토지보유를 확대하는 경향이 있다. 과거의 실적에 의한 주요인으로는 주택건설을 위해 인·허가되고 있는 신청건수의 증가를 들 수 있다.

지가상승은 현재 영국 전역에 걸쳐서 매우 양상이 다른데, 런던과 South East 지역은 가격이 침체해 있는 반면 North East 지역의 지가는 지난 2년간 2배 이상 올랐다. Valuation Office의 예상은 주거용지가격이 향후 5년간 6-7%씩 꾸준히 오른다는 것이다. 또한 HM의 분석은 상위 100대 기업들의 Brownfield 토지에서의 준공비율이 2002년 64%에서 2003년 약 70%로 증가하였다고 제시하고 있다. 그러나 토지에 지불된 실제가격을 토대로 확고하게 밀고나가는 일은 당해 사업의 배합에 Brownfield 토지 비율이 증가함으로써 더욱 복잡해진다. 이러한 토지의 가격은 건설공사 진척에 필요한 개선조치 수준과 잠재적 오염과 관련된 리스크 수준에 따라서 아주 공개적으로 달라질 것이다.

(2) 자재 가격

지난 몇 년간 전반적인 자재가격은 매우 완만하게 움직였다. 1998년 이후 2003년까지 건설자재는 소매물가지수(Retail Price Index ; RPI)보다 더 느리게 상승했으며, 2004년에만 소매물가지수를 앞질러 상승하였다.

지난 몇 년간 재료분야의 11% 물가상승은 그 대부분이 보강재 비용의 33% 인상과 강철구조작업 비용의 14% 인상에 의해 야기된 것이었다. 주거부문에 관한

재료비용의 압력은 전통적인 주택건설에서는 더 낮아지는 반면, 대규모의 아파트 건설사업에 관해서는 더욱 높아질 것으로 여겨진다.

전체적인 협력이 경쟁의 이익을 가져오는 경우에는, 사외 제조물량의 잠재적 증가는 대규모 기업들을 이롭게 하는 행동이 될 것이라는 점에 주목할 필요가 있다. 상위 기업들 내부의 조달능력 향상에 따라 중규모 기업의 비용으로 대기업의 이익이 되도록 작용할 가능성이 있지만, 이것이 주택산업을 급진적으로 통합하는 일종의 빅뱅을 가져오는데 도움이 될지 여부는 당분간 불확실하다.

(3) 임금

숙련노동은 수요가 많은 상태에 있고, 현장임료는 소매물가상승률보다 훨씬 빠르게 인상을 계속하고 있다. 현장근로자의 임금은 건설비용을 증가시키는 주요요인 중의 하나이다.

저인플레이 경제체제에서 많은 산업들은 보다 임금이 저렴한 국가들로부터 노동력을 조달함으로써 비용을 감축할 수 있다. 현실적으로 건설산업은 대규모의 근로자를 해외에서 고용함으로써 숙련노동의 부족문제에 대응할 수밖에 없는 한계가 있다.

(4) 설계 및 시장 세부사항

주택과 아파트 시장은 그 세부사항을 추구하고 있기 때문에, 고소득층 지향의 도심지 입지 또는 통근권 내의 일부 선정지역에서 주택을 건설함에 있어서는 보다 높은 수준을 조건으로 지정해야 하는 부분이 많다. 특히 주거용 아파트 블록에서는 설계의 제 측면이 비용을 좌우한다.

아파트 개발은 도시의 Brownfield 부지에 특히 적합하다. 높은 개발밀도의 달성가능성은 도시입지에 적합하며, 비주거용 토지용도들과 경쟁하기 위하여 충분한 자본수익률을 발생시킬 잠재력을 지닌다. 적당한 수익은 오염제거 또는 개선 조치에 필요한 자금을 조달하기 위해서도 필요하다.

일정 부지에 대한 사업계획의 배합은 계획요건과 지리적 영역 및 사회적 요건 등과 같은 많은 요인들에 의해 흔히 영향을 받을 것이며, 비용 고려사항은 오히

려 덜 중요하다.

(5) 사회주택 조항

원래 사회적으로 감당할 만한 주택은 흔히 민간주택보다 더 싸게 건설하여야 하나, 민간의 사업계획 안에서 사회주택을 공급하는 총비용효과는 다소 다르다. 흔히 자본비용은 더 낮은 반면, 가구규모에 대한 Sustainable Development Strategy(SDS)의 기준은 그에 상응하는 민간주택 기준보다 10% 정도 더 크다.

중앙과 지방의 계획정책은 민간개발업자들이 가구규모의 크기에 따라 잠재적으로 당면하는 주택건설비용의 증가에 대하여 점차 통합적인 해결조치를 취하고 있다. 통합적인 해결조치란 사회주택과 민간주택의 설계 사이에는 흔히 아무런 차이가 없음을 의미하는데, 그 이유는 기준비용이 커질수록 한정된 자원 하에서 사회주택의 공급비용이 증가하기 때문이다.

(6) 향후의 법규 변화

향후 주택시장에 대한 조치 및 발전 등을 내다볼 때, 주택공급의 비용인상에 영향을 미칠 수 있는 많은 사항들이 있다. 몇 년 후에 제기되어 주택건설업자의 이익을 해칠 수 있는 여러 가지 입법상의 변화도 있다. 이들은 개별적으로는 중요하지 않으나, 누적적으로 추가되는 경우에는 건설업자 비용의 추가적인 상승 압력으로 작용한다.

- 오염처리비용 - Brownfield 부지
- 현장 폐기물 관리
- 건축규정(building regulation) Part L(연료 및 전기의 절약)의 성과기준(performance standards)
- 화재예방
- 신체 장애자의 접근성
- 추가보험료

- 국가보험기여금(National Insurance contributions) - higher insurance premier construction industry
- 이민 노동에 대한 제한
 - 값싼 해외노동의 활용을 제한하려 하는 노동조합
 - 영국의 Home Office는 PFI(Private Finance Initiative)사업에 의한 정부지출계획을 추진하는데 부족한 숙련노동자의 문제를 처리하기 위하여 자체적으로 외국 근로자 고용기관의 설립을 고려하고 있다.
- 지속가능성
 - 이는 최근 급속히 개발비용의 주요 인상요인으로 되고 있다. 영국정부에 의해 ODPM과 지방계획정책을 통하여 추진되는 것으로서, EcoHomes Rating을 매우 좋은 수준에서 훌륭한 수준으로 옮기기 위해서는 기존 건설비용에 5-8%를 추가하여야 한다.
- 에너지 대책
- IT와 건축규정 part Q
 - 무선기술의 시대를 맞이하여 자가소유자들은 현재의 하이테크 회사들이 제공하는 서비스를 더욱 더 추구하고 있다. 기술비용은 빠르게 떨어지고 있으며, 향후 건축규정의 Part Q는 주택에 대하여 케이블 도관(導管)재료 및 인프라에 적합하도록 요구할 것이다.

7) 주택산업체들의 전략적 선택

영국 주택건설 분야에 있어서 주요업체들의 최근 성장은 많은 사람들로 하여금 그 성장의 한계는 어디까지며 얼마나 더 통합이 진행될 수 있을 것인가에 대하여 의문을 제기하였다.

Taylor Woodrow의 Wilson Connolly 취득은 확대된 그룹을 빅3와 같은 활동무대로 끌어들이게 했다. 양호한 시장여건은 강력한 수입증가를 계속해서 뒷받침했으며, 회사들은 보다 광범위한 전략적 개발의 주도권을 추구하고 있다. 여기서 이

들 회사들은 그들에게 열려 있는 다음의 선택행위를 검토한다.

- 수입의 추세를 유지하는 것
- 장래의 성과를 기약하기 위해 좋은 토지를 공급하는 것
- 복합적인 사업계획에 대하여 초점을 개발하는 것

이와 같은 배경 하에 이들 회사들은 다음과 같은 광범한 전략적 선택에 집중하고 있다.

(1) 현금관리

현금흐름(cash flow)은 높은 판매고와 양호한 수익을 생각할 때 매우 중요한 것이다. 따라서 이 같은 현금운용 방법에 더욱 더 관심이 경주되었는데, 관리팀은 잉여자본을 개발에 투자하거나 신규사업 분야를 취득하든지 아니면 주주들에게 돌려주든지 함으로써 최선의 가치가 창출될 수 있도록 결정하여야 한다.

(2) 파트너십을 통한 리스크 관리

공동사업(joint ventures)은 지난 몇 년 간 증대하는 특징을 보였다. 주택건설업체는 공동사업의 파트너가 기여할 수 있는 다음의 두 가지 경우를 관심에 둔다. 하나는 그 파트너가 재무적인 지원만을 제공하는 경우이고, 다른 하나는 주택건설업체가 복잡한 개발사업을 처리함에 있어서 다른 일련의 기술이 필요함을 인식하였을 때이다.

(3) 합병 및 취득

합병과 취득을 찬성하는 논거는 강력하다. 시장활동과 평균 판매가격의 증가가 완만해지면 수입의 증가는 도전을 받을 것인데, 이 경우 이익확대의 여지는 별로 없는 것으로 보인다. 시장은 준공기준으로 30% 이하를 점하는 상위 3개사와 50% 이하를 점하는 상위 10개사로 계속해서 분절되며, 비용절감의 달성은 수익성을 크게 향상시키게 된다. 토지비축은 기업취득의 배후에 있는 중요한 특징

이기도 한데, 이는 토지의 희소성 증대와 저평가된 장부가치 등으로 설명된다.

(4) 비용절감

노동비용과 같은 비용증가 요인들은 통제하기 곤란하다. 최근에는 철강가격의 급등에 따른 충격으로 인하여 주요 자재에 대한 기본협정을 확보하는 등으로 효율적인 조달을 위한 조치가 모색되었다. 사외 제작 및 조립도 시간과 개발비용을 절감할 일부 기회를 제공한다. 가치공학(value engineering)의 실행은 노동과 자재의 구입 이외의 방법으로 개발비용을 통제하기 위하여 취해지는 조치이다.

주거용 개발업자의 이익은 감당할 수 있는 사회주택의 공급, 조세 및 공과금의 증가, 건설인력의 부족, 에너지·소음 등을 제한하는 설계 및 건축의 성과기준 등과 같이 여러 방향에서 위협을 받고 있다. 주택가격의 지속적 상승이 더욱 더 불확실하게 전망됨에 따라, 주거용 개발업자들은 그들의 공급과정에서 보다 큰 가치를 끌어내기 위해 새로운 조달방법, 개발비용과 시간을 감축할 수 있는 기술 등을 보다 세밀하게 검토하고 있다. 주택건설업체는 신기술과 효과적인 공급과정관리를 받아들이는데 있어서 여타 산업들보다 전통적으로 더 지체되어 있다.

8) 요약 및 시사점

2000년대 초반 이후 최근까지 영국의 주택가격 붐은 많은 관심을 끌고 있다. 급격한 가격상승은 소비자 수요를 자극할 뿐만 아니라, 가격이 높게 상승하면 할수록 급격한 하락세로 조정될 위험도 더욱 커진다.

2004년 잉글랜드은행의 주택구입자들에 대한 경고는 주택시장을 이끌어 온 불합리한 열기를 막기 위한 시도였다. 잉글랜드은행은 주택가격의 거품을 터Em려 가격급락을 야기하지 않고 시장을 서서히 수축시키려는 세심한 조치를 시도하고 있다. 다행스럽게도 최근의 조사는 이자율의 상승에 따라 주택수요가 냉각되면서 주택가격 상승이 완화되고 있는 것을 보여준다.

전후 3차례의 주택가격 붐의 각 시기에서 영국정부는 경제 전반의 인플레이션을 막기 위해 의도적으로 이자율을 인상한 정책결정을 이용하여 주택 붐을 멈추

게 하였다.

전반적으로 영국의 주택건설업체들은 좋은 상황에 놓여 있으며, 가격상승이 비용증가를 상회했던 기간을 누려왔다. 그러나 비용인플레이가 증가함에 따라 주거용 개발업자들은 미래 비용증가를 예측·완화하는 보다 효율적인 방법을 모색할 필요가 있다.

지난 5년 간 주택산업에서 합병과 취득이 활발하게 이루어졌다. 주택산업은 경쟁적이고 세련된 환경에서 3-4개의 기업이 대부분의 시장을 점유하면서 소매 고객들에게 대응하는 다른 많은 산업부문들과 흡사해지는 경향을 보이고 있다. 주택산업의 성과분석에서는 주택건설업체들이 장래에 잘 대응해 왔다고 결론을 내리고 있다.

주택산업은 주택시장 및 정책의 변화에 대처할 준비를 하고 있다. 계획체제는 보다 많은 아파트 사업계획을 Brownfield 부지 위에 건설하도록 강요하고 있고, 계획과정은 계속해서 시간과 비용을 요구하고 있다. Barker Review의 조사결과는 주택건설업체들에게 그들이 제공하는 서비스와 품질을 더욱 더 세밀하게 조사하도록 압박을 가하고 있다.

그러나 주택시장에 대한 이들 압박요인들과 계속되는 불확실성 및 지속적인 투기에도 불구하고, 대부분의 대형업체들은 자신감을 가지고 있다. 최상위 대형업체들은 유기적인 성장과 합병의 배합을 통하여 사업을 성장시키려는 전략을 계속해서 모색할 것이다. 공동사업과 파트너십 및 차입자본비용 등의 방안들은 보다 복잡한 일단의 사업들을 창출할 것이다. 나머지 주택시장은 특별한 기술, 즉 국지적인 지역지식 또는 전문적인 건축 및 건설기술을 반영하여 틈새시장의 지위를 채택한 중소기업체들로 채워질 것이다.

2. 일본 주택산업의 구조 및 특성⁵⁶⁾

1) 서론

본론인 주택업계나 주택정책에 들어가기 전에, 이들을 둘러싼 일본의 사회정세에 대하여 살펴봄으로써 다음의 2)항 이후의 내용에 대한 이해를 돕고자 한다. 즉, 이하에서는 일본에 있어서 소자녀·고령화 사회, 인구감소 사회의 도래에 관한 전망과 기타 주요사항에 대해서 소개하기로 한다.

(1) 소자녀·고령화 사회의 도래

1992년도 「국민생활백서」(현 내각부)에서는 「소자녀화(少子化)」를 「출생률의 저하나 그에 따르는 가정이나 사회에서의 자녀수의 저하경향」이라고 표현하고 있다. 일반적으로 소자녀화란 인구학적으로 합계 특수출생율이 인구를 유지하는 데 필요한 수준을 상당기간 밑돌고 있는 상황을 정의하는데, 일본에서는 이러한 현상이 1970년대 중반 이후 계속되고 있다.

소자녀화는 일과 자녀양육을 양립할 수 있는 환경정비의 지체나 고학력화, 결혼·출산에 대한 가치관의 변화, 자녀양육에 대한 부담감의 증대 및 경제적 불안정의 증대 등을 배경으로 하는 미혼화의 진전,⁵⁷⁾ 만혼화의 진전,⁵⁸⁾ 주부출생력의 저하⁵⁹⁾가 커다란 원인으로 인식되어 있다. 일본의 14세 이하 연소(年少)인구가 총인구

56) 岡 良介(주한일본대사관 경제부 일등서기관). 2005. 9. 7. 「日本の住宅産業の現状と方向性」.

57) 1950년부터 1980년경까지 20~34세의 미혼율은 남성이 약 50%, 여성이 약 33% 정도로 추이해 왔지만, 1980년대 후반부터 미혼율이 상승 경향을 보여 2000년 실시한 국제조사에서는 남성이 68.2%, 여성이 55.5%로서 미혼자가 과반수를 크게 초과하고 있다.

58) 2003년 조사에서 일본인의 평균 초혼연령은 남성이 29.4세, 여성이 27.6세이지만, 1975년에는 각각 27.0세, 24.7세였던 것에서 보면 약 30년간에 각각 2.4세, 2.9세 상승하고 있는 것을 알 수 있다. 이와 같이 초혼연령이 상승하는 만혼화의 속도는 최근 상승하고 있다. 예를 들면, 여성의 평균 초혼연령이 1977년 25.0세에서 1992년 26.0세로 1.0세 상승하는데 15년이 걸렸지만, 다시 1.0세 상승하여 27.0세가 된 것은 2000년으로 8년밖에 걸리지 않았다.

59) 결혼지속기간이 짧은 부부의 출생력 저하경향이 보인다. 일본의 국립사회보장·인구문제연구소가 실시한 2000년 조사에서 부부에 대하여 이상적인 자녀수와 실제로 가질 예정인 자녀수를 질문한 결과, 결혼기간이 짧은 부부일수록 이상적 자녀수와 예정 자녀수가 모두 적어지고 있다. 전체 평균으로는 이상적인 자녀수 2.56명, 예정 자녀수 2.13명이지만, 각각 조사치가 결혼지속기간 5~9년의 부부는 2.48명, 2.07명, 0~4년의 부부는 2.31명, 1.99명이었다. 그러나 1987년의 조사에서는 결혼지속기

에 차지하는 비율은 2000년의 14.6%로부터 감소를 계속하여 2020년경에는 12%에 달하며, 그 후도 계속 감소하여 2050년에는 10.8%가 될 것으로 예상되어 있다.

소자녀화의 진전과 함께 인구의 고령화도 급속히 진전되고 있다. 이미 일본은 2003년 10월 시점에서의 고령화율(65세 이상 인구가 전체 인구에서 차지하는 비율)이 19%로서 지금까지 고령화가 진행되고 있던 유럽 여러 나라와 비교해도 가장 높은 수준에 돌입하고 있지만, 장래 추계 인구에 따르면 2020년대에는 고령화율이 28~29%로서 10명 당 3명이 65세 이상의 고령자가 되는 초고령사회를 맞이하게 된다. 이는 2015년 전후까지 제2차 세계대전 종전 후의 제1차 베이비붐기의 세대가 고령자가 됨으로써 고령자인구의 가일층 증대와 고령화율의 상승이 야기되기 때문이다.

일본의 국립사회보장·인구문제연구소가 작성한 「도도부현별 장래추계인구」에서도 2000년과 2030년을 비교하면 모든 도도부현에서 연소인구(0세부터 14세의 인구)가 감소하고 총인구에 차지하는 연소인구비율도 저하할 것이라고 추계되어 있다. 한편, 노년인구(65세 이상 인구)는 2020년까지 전체 도도부현에서 증가한다. 단, 이미 고령화가 진행되고 있는 지방의 현에서는 노년인구의 증가율은 작고 2020년 이후 감소로 전환되는 곳도 나타난다. 대도시권에서는 고도 경제성장기에 지방에서 대량으로 이동해 온 제1차 베이비붐 세대(60)가 노년인구로 이행하는 것 등에 의하여 지방의 현에서도 노년인구의 신장이 크고 게다가 노년인구 그 자체도 거대화한다. 2030년 시점에서 볼 때 노년인구수가 많은 곳은 도쿄도, 가나가와(神奈川)현, 사이타마(埼玉)현, 아이치(愛知)현, 오사카(大阪)부 등의 대도시권에 속하는 지역이다. 이들 지역은 2000년에는 지방의 현에 비해 고령화율이 낮았지만, 그 후의 신장세가 급속하고 인구 자체도 큰 것이 특징이다.

간 0~4년의 부부라도 각각의 조사치가 2.51명, 2.28명으로서 현재보다 높은 수준이었다. 1990년대 이후 이들 조사치는 모두 저하되는 경향에 있다.

60) 일본의 경우, 1947~49년과 1971~74년의 2번에 걸쳐서 베이비붐이 도래하고 있다. 제1차 베이비붐 세대는 이 세대의 장래상을 정확하게 예상한 작가 사카이야 타이치(櫻屋太一)씨의 소설 타이틀을 그대로 사용하여 「단카이(團塊, 덩어리) 세대」라고 일반적으로 부르고 있다.

(2) 인구감소사회의 도래

소자녀·고령화가 진전되면 인구감소사회가 도래한다. 국립사회보장·인구문제연구소의 「일본의 장래추계인구」(2002년)에 따르면, 일본의 총인구는 2006년에 피크를 맞이한 다음 2007년부터는 감소로 전환된다. 총인구의 감소는 근대적 인구통계가 정비된 1872년 이후 제2차 세계대전 중의 한 때를 제외하면 일본사회가 처음으로 경험하는 것이다.

이 추계에 따르면 2007년 이후 인구감소율은 서서히 커져 2050년까지 약 2700만 명이 감소하고 총인구는 1억59만 명이 될 것이라고 한다. 이는 일본 인구가 처음으로 1억 명을 초과한 1967년 수준으로 돌아간다고 하는 것을 의미한다.

총인구가 감소하는 것은 출생자수가 감소하는 한편으로 인구 고령화를 반영하여 사망자수가 증가하기 때문이다. 추계에 따르면 출생자수는 2010년대 전반에 100만 명에 달하고 2020년대에는 80만 명대가 된다. 한편, 사망자수는 앞으로도 증가하여 2010년대에 130~140만 명대, 2020년대에는 150~160만 명대가 된다. 2006년부터는 사망자수가 출생자수를 상회하는 인구의 자연감소가 시작되고, 2020년대에는 연간 자연감소가 70만 명대에 달한다고 전망되고 있다.

(3) 기타 사회정세

그 밖에 일본의 사회정세로는 주택문제를 둘러싼 대표적 토픽 중에서 필요하다고 생각되는 다음의 주요사항에 대하여 간단히 소개한다.

① 버블 경제의 붕괴와 장기불황

1990년대 초두에 일본경제를 습격한 버블경제의 붕괴는 땅값의 하락, 불량채권의 축적 등을 통하여 기업회계의 훼손, 나아가 산업구조의 변화까지도 초래하였다. 그러나 이 불황의 과정에서 각 기업은 기술력과 경영 투명성의 향상에 주력하게 되고, 경영의 건전화를 도모하는 계기로도 삼았다.

한편 소비자도 디플레이션 경제가 장기화하는 가운데 견실해져, 품질 좋은 상품을 싸게 산다든가 개성적인 상품이면 더 좋다고 하는 소비행동이 주류를 점하

게 되었다. 특히 상품의 품질과 안전성은 인터넷 보급의 영향도 있어 소비자가 가장 민감하게 반응하는 부분이 되고 있으며, 「생애 최고의 매입물건」인 주택에 관해서도 소비자 상호간의 정보교환이 활발해지고 있다. 이후 5)항에서 기술할 결합주택 문제나 주택에 의한 건강피해는 그야말로 이러한 사회 정세가 그 배경에 있었기 때문에 커다란 문제가 될 수 있었다고 생각할 수 있다.

② 한신·아와지 대지진재해

1995년 1월에 발생한 한신·아와지 대지진 재해에서는 오래된 건축기준에 근거해서 세워진 맨션이나 단독주택에 특히 피해가 많이 발생하고, 화재나 건물의 도괴에 의한 사상자도 다수 발생하였다. 이 지진재해를 계기로 하여 다시 주택의 품질, 내구성, 건축기준의 적정성에 대해서 수많은 논의가 일어나게 되었다.

③ 지구환경 문제

일본사회는 지금까지의 자원·에너지의 대량사용에 의존한 대량생산, 대량소비, 대량폐기형의 생산과 소비의 패턴으로부터 탈각하기 위하여 생활양식이나 사업활동의 모양 등을 바꿔간다고 하는 환경보호 지향적인 사회로 급격하게 변화하고 있다.

특히 금년 2월에 발효된 교토의정서에 근거하여 온실효과 가스를 2012년까지 1990년 대비 6% 삭감할 의무가 부과되어 있어, 바야흐로 국민, 기업, 행정이 총력을 들여 그 달성을 위한 노력을 하고 있는 중이다. 주택분야에서도 이미 환경 문제를 의식한 상품이나 정책이 아니면 주목을 모을 수 없게 되어, 에너지 절약, 친환경소재의 활용, 리사이클이라는 키워드를 기초로 정책수립 및 판매전략의 추진이 의도되고 있다.

2) 일본의 주택업계

(1) 총론

우리나라의 경우와는 달리, 일본에서는 대도시권에서도 단독주택에 대한 욕구가 일정비율 존재하기 때문에, 주택공급자의 유형이 상당히 다양하다. 또한 주택산업에 대하여 특별히 정의하고 있는 법령이나 통계가 없기 때문에, 비근한 예로 일본 주택산업의 업체수를 정확히 파악하는 데도 다소의 어려움이 따른다.

특히 일본의 민간시장에서의 주택공급자의 모습은 복잡한 형태를 취하고 있어 간단히 파악하기 곤란하다. 따라서 일본의 주택산업에 대하여 말할 때에는 공식적인 정의에 근거한 것이 아니라, 연구자 및 업계전문가 등의 시점에서 주관적인 분류에 의존할 수밖에 없다는 점을 미리 밝혀둔다.

(2) 주택투자가 일본경제에 미치는 영향

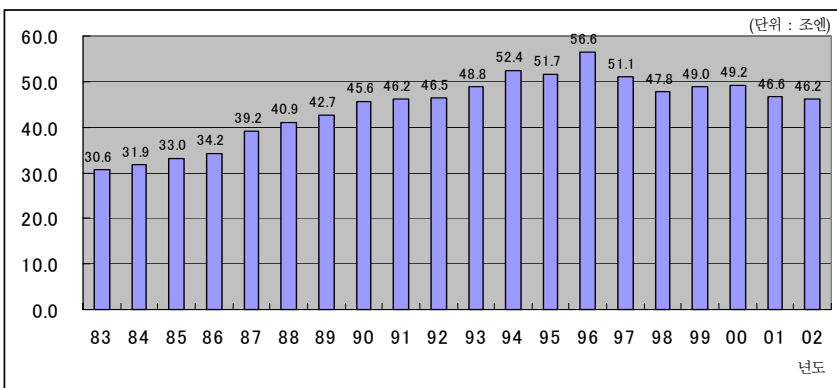
주택투자는 일본경제의 발전에 어느 정도 기여하고 있는 것일까? 주택투자액(실질)이 실질 GDP에서 차지하는 비율을 보면, 2002년도에는 3.6%였다. 버블경제의 시기에는 6% 전후, 1991년부터 1996년까지는 5%대였지만, 1997년도 이후는 신규주택 착공수의 저하경향에 보조를 맞추듯이 저하를 계속하고 있다. 민간설비투자가 수출의 확대에 연결되는 성질을 갖는 것임에 대하여, 주택투자는 기본적으로 내수를 유발하는 효과가 크다. 1986년에 무역흑자가 1000억 달러에 달하여 국제적인 무역마찰 문제를 발생시켰지만, 그 후 실시된 몇 번의 경제대책에 의해 주택투자가 촉진되어 GDP비율도 견실한 추이를 보여 왔다. 2002년의 실적으로 보면 주택투자액(명목)은 18.8조 엔이지만, 유지·수선비용, 인테리어의 구입비용, 광열비 등의 거주관련지출로서 생각하면 46.2조 엔의 시장규모가 된다. 이들은 일본경제의 안정 성장을 위해 빠뜨릴 수 없는 요소가 되는 내수(内需) 진흥에 크게 공헌하고 있는 것이다.

〈표 5-1〉 일본의 주택투자 추이와 GDP대비 비중

년도	구분	주택투자(실질)		주택투자(명목)	
		금액(조엔)	GDP비	금액(조엔)	GDP비
1981		19.52	6.0%	15.72	6.0%
1982		16.98	5.9%	0.02	5.9%
1983		18.13	5.4%	14.84	5.2%
1984		17.99	5.1%	15.05	4.9%
1985		18.64	5.1%	15.58	4.8%
1986		20.31	5.4%	16.83	4.9%
1987		24.86	6.3%	21.20	5.9%
1988		26.20	6.2%	22.64	5.9%
1989		25.87	5.9%	23.94	5.8%
1990		27.47	5.9%	26.03	5.8%
1991		25.10	5.3%	24.46	5.2%
1992		24.48	5.1%	24.16	5.0%
1993		25.39	5.3%	25.47	5.3%
1994		27.03	5.5%	27.21	5.5%
1995		25.77	5.1%	25.74	5.1%
1996		29.02	5.6%	29.31	5.7%
1997		23.77	4.6%	24.29	4.7%
1998		21.26	4.1%	21.20	4.1%
1999		21.86	4.2%	21.66	4.3%
2000		21.64	4.0%	21.39	4.2%
2001		19.98	3.8%	19.52	3.9%
2002		19.51	3.6%	18.84	3.8%

자료 : 内閣府. 「國民經濟計算年報」.

〈그림 5-4〉 일본에서의 거주관련지출(명목)의 추이



자료 : 國土交通省. 「2004年版住宅經濟データ集」.

주택건설의 경제효과에도 주목하여야 한다. 주택투자는 주택건설에 필요한 자재, 에너지 등과 거래를 발생시키게 된다. 즉, 목재·화학·강재 등의 주택자재업계, 가전(家電), 부엌 등의 주택설비업계, 전력업계 등 광범한 산업의 생산을 유발하게 되는 것이다. 국토교통성의 추계에 따르면, 2002년도 18.8조 엔의 주택투자는 37조 엔의 생산유발효과를 발생시켰다고 한다.

〈표 5-2〉 일본 주택투자의 주택관련산업에 대한 생산유발효과(2002년도 명목)
(단위 : 조엔)

① 주택생산에 필요한 원재료 등~ 주택투자액 :		18.8조엔
조부가가치 :		8.7조엔
임금		6.4
영업잉여		1.0
기타		1.4
중간투입 :		10.1조엔
목재·섬유관련		2.6
석재·요업·화학관련		1.2
강재·금속관련		1.9
전기·기계관련		0.4
전력·가스·수송·상업·기타		4.0
② 주택생산에 직접·간접적으로 필요한 생산액 ~ 생산유발액 :		37.0조엔
주택 :		18.8조엔
주택이외의 부문에서의 생산유발액 :		18.1조엔
목재·섬유관련		3.5
석재·요업·화학관련		2.2
강재·금속관련		3.3
전기·기계관련		1.1
전력·가스·수송·상업·기타		8.0

자료 : 국토교통省, 「2004年版住宅經濟データ集」.

(3) 맨션

① 맨션시장의 동향

맨션이 등장한 것은 1960년대이지만, 그때까지 있었던 저층의 집합주택인 아파트나 이전의 일본주택공단이 공급하던 단지와는 구분된다. 즉, 민간기업이 공급하는 고급스러운 집합주택으로서 맨션이라는 일본식 영어가 일반에 보급된 것이다.⁶¹⁾

1970년에 맨션 구입이 정부계 금융기관인 주택금융공고의 용자대상이 되면서부터, 상사(商社)나 부동산업자 등의 타 업종으로부터 참여한 업자가 단숨에 일반화·대중화의 노선을 추진하여 폭넓은 수요층의 지지를 모아 대도시를 중심으로 급격하게 건설이 진행되었는데, 연간 10만 호 정도가 계속적으로 공급되고 있었다.

한편 맨션건설의 폐해도 외쳐지게 되었는데, 내부적으로는 맨션관리의 본연의 모습이나 토지소유권에 관한 분쟁이 발생하고, 대외적으로는 주변주민과의 일조권 등에 관한 분쟁이 사회문제화한 것이다. 이 때문에 구분소유법의 제정, 건축기준법에 대한 일조(日照)규제 규정의 추가, 각 자치체에 있어서의 건축규제조례 등의 각종 법제도가 정비되게 되었다.

1970년대 후반부터 1980년대에 걸쳐 1호당 분양가격이 1억 엔을 초과하는 맨션이 등장하기 시작하여 고객의 고급지향에도 대응할 수 있는 시장이 되었다. 일반 맨션이라도 단독주택의 감각을 받아들이기 위해 현관에 알코브(alcove) 공간을 설치하거나 오토록(auto lock)과 시스템키친을 도입하는 것, 「전(all)전화(電化)」로 하는 것 등 새로운 형태의 맨션건설이 시작된 것도 이 시기다.

1980년대 후반부터 1990년대의 일본은 소위 버블경제의 시기이며, 맨션은 중앙은행인 일본은행의 금융완화정책을 배경으로 하여 지금까지 단순한 거주대상뿐 아니라 투자대상이라는 인식도 갖게 되어 대도시에서의 맨션공급이 더욱 진행되었다. 1호당 1억 엔을 초과하는 고급물건의 공급도 도심부를 중심으로 추진되었다. 한편, 토지·주택의 가격양등으로 가망 없는 샐러리맨 층은 그때까지 단

61) 원래 맨션이란 영어로 저택이라는 고급주택을 의미하는 단어지만, 일본에서는 우리나라의 아파트 혹은 연립주택에 해당하는 건물을 맨션이라고 부르고 있다.

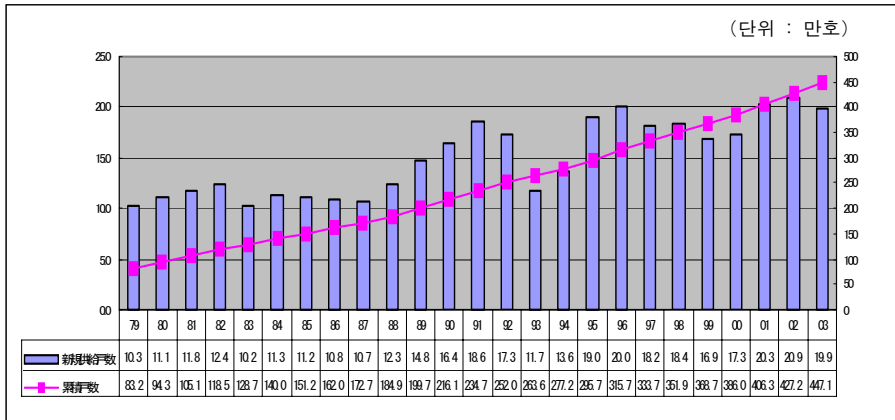
독주택이 많이 늘어서 있던 교외지역에 새롭게 건설되는 맨션의 구입을 새로운 선택대안의 하나로 삼게 되었다. 버블경제가 초래한 기세는 도시부뿐 아니라 지방의 옛날 그대로의 온천지나 스키장에도 파급되었다. 구미형의 리조트 땅을 이 미지로 한 생활스타일을 제안하는 업자가 나타나는 등으로 리조트 맨션의 건설이 한 때 붐이 되었다. 이 때문에 그때까지 도쿄를 중심으로 한 수도권, 오사카를 중심으로 한 긴키(近畿)권, 나고야를 중심으로 한 나카교(中京)권의 3대도시권에 집중하고 있었던 공급비중이 일시적으로 저하될 정도였다. 그러나 버블경제의 붕괴와 함께 그 수요는 급격히 시들어, 부동산회사, 건설회사, 타 업종으로부터 참여한 업자를 중심으로 경영이 부진한 회사 혹은 도산하는 회사가 대량으로 발생하고 말았다. 이러한 업자는 단지 맨션의 판매가 부진하게 되었다는 것뿐 아니라 사업의 다각화를 명목으로 한 타 사업(리조트 사업, 문화사업 등)에 대한 투자의 실패라는 본업 경시의 경영자세가, 결과적으로 거액의 불량채권을 발생시켜 단숨에 경영을 파탄시키고만 것이다.⁶²⁾

한편, 버블경제의 붕괴는 맨션공급이라는 의미에서는 생각지 않은 효과도 가져왔다. 제조업 등의 기업이 본업에서의 부진을 계기로 도심부에 있었던 공장의 매각을 진척시키거나 또는 복리후생의 일환으로 주로 젊은 사원에게 제공해온 급여주택(사택)을 정리하는 움직임이 보이게 되어 도심부에서 택지공급을 진행시키는 결과가 되었다. 1987년에 민영화된 국철에 의한 유희 토지(큰 철도역 주변의 화물터미널이나 차량기지가 많고, 면적도 거대)의 매각이 추진된 것도 버블경제 붕괴의 전후의 일이며, 이들도 택지나 상업지로 전환되어 갔다. 또한 땅값

62) 최근 우리나라의 수도권에서 진행하고 있는 아파트 가격의 양등이라는 현상을 일본형 버블경제의 도래라고 주장하여 위기감을 부채질하는 논조가 보였는데, 그 현상이 버블인가 여부는 차치하고라도 일본형이라는 주장에는 다음과 같이 상당한 위화감이 있다. 즉, 일본은 토지가격이 양등하였고 우리나라는 주택가격이 양등하였다는 점, 그리고 일본은 주로 기업이 토지를 다수 구입하였고 우리나라는 주로 개인이 주택을 다수 구입하였다는 점에서 비교의 전제가 되는 상황이 다르다. 우리나라의 경우에는 일본처럼 이용가치 없는 부정형 토지나 급사면 토지까지 다액의 담보를 내서 은행이 자금을 대출한다고 하는 비합리적 현상은 보이지 않고, 지방부에서의 땅값의 양등도 일단은 정부의 사업계획을 배경으로 하고 있는 것이다. 따라서 버블이 붕괴된다고 한들 그 규모는 일본만큼은 안 될 것이라고 생각하고 있으나, 다만 향후 만일 주택가격의 급격한 하락이 있을 경우에는 취약한 가계가 직접 불량채권을 안게 되므로 적자회한 가계가 회복기초에 올려질 때까지 일본과는 전혀 질이 다른 고생을 하지 않으면 안 될 것이다.

의 하락에 의해 지방공공단체나 주택·도시정비공단(현 도시재생기구) 등의 공적주체에 의한 철도역 주변의 재개발사업이 하기 쉬워져, 이러한 지역에도 주상복합형의 고층 맨션이 많이 세워지게 되었다. 원래 도쿄나 오사카를 비롯한 대도시에서는 철도나 버스 등의 공공교통기관이나 대규모상업시설이 집적하고 있어 수준 높은 서비스가 제공되어 있었던 바, 거기에 샐러리맨이라도 비교적 손에 넣기 쉬운 가격대의 맨션이 많이 공급되게 된 점, 나아가 버블붕괴 이후 계속되는 저금리정책의 계속에 의해 주택구입자금의 조달이 비교적 용이한 점 등의 원인에 의해 소위 도심회귀 및 도심거주가 붐이 되고 있다. 일본정부에서도 2001년에 내각에 설치된 도시재생 본부가 중심이 되어 새롭게 제정된 도시재생특별조치법에 근거하는 용도지역이나 용적률 등의 도시계획 재검토, 도시계획결정수속의 신속화, 정부가 승인한 도시재생 프로젝트의 실시라는 각종의 시책을 추진하여 전국 63개 지역에서 민간자금 12조 엔이 투입될 예정이다. 이러한 정부의 대처도 있어 도심부에서의 맨션공급은 현재 확대일로를 걷고 있다.

〈그림 5-5〉 일본의 맨션공급호수 추이(준공기준, 1979~2003)



주 : 1. 신규공급호수는 건축착공통계 등을 기초로 추계, 누적호수는 신규공급호수로부터 추계.

2. 맨션 : 철근콘크리트, 철골철근콘크리트 또는 철골조의 3층 건물 이상의 분양공동주택.

자료 : 國土交通省, 「2004年版住宅經濟データ集」.

재단법인 부동산경제연구소의 예측에 따르면, 2005년에도 공장이전부지의 재 활용이나 재개발사업이 추진되어 30층 이상의 고층맨션과 300호 이상의 대형맨션이 8만 6000호 공급될 것으로 예측되고 있다. 또한 종전과 같은 교외에서의 대규모 신도시개발은 채산성 면에서 그 실시가 곤란한 상태에 있다. 수도권에서 공급되는 주택의 약 7할은 맨션이 차지하고 있으며, 또 전국적으로 봐도 신설맨션 공급호수의 50% 이상이 수도권에 집중되어 있다. 일본에서의 분양맨션은 2003년 말 현재 약 447만 호의 스톡을 형성하고 있는 것으로 추정되고 있으며, 특히 도시부의 거주형태로서 일본사회에 완전히 정착되어 있다.

② 맨션업계의 개황과 금후의 방향성

일본의 맨션공급업자는 맨션전업(專業)사업자, 종합건설회사의 자회사, 오피스빌딩 등도 공급하는 부동산업자 등으로 구성되어 있으며, 각 사업자의 맨션판매의 비중도 각각 다르게 되어 있다. 대규모 판매회사의 판매호수는 아래 표와 같으나, 사업의 지역성도 강해 대규모 판매회사가 반드시 커다란 점유율을 확보하고 있는 것은 아니라고 하는 점이 큰 특징이다.

〈표 5-3〉 일본의 대규모 사업자별 맨션판매호수 추이

(단위 : 호)

2000 년		2001 년		2002 년		2003 년		2004 년	
다이쿄 (大京)	9007	다이쿄	9316	다이쿄	9606	다이쿄	9069	다이쿄	11715
미쓰이 (三井) 부동산	6149	미쓰이 부동산	4978	스미토모 부동산	4580	스미토모 부동산	5316	미쓰이 부동산	4962
리크루트 코스모스	5702	스미토모 (住友) 부동산	4335	아나부키 공무점	4414	미쓰이 부동산	4118	노무라 부동산	4598
다이아 건설	5153	아나부키 공무점	4270	미쓰이 부동산	4350	아나부키 공무점	4110	스미토모 부동산	4559
아나부키 (穴吹) 공무점	4372	리크루트 코스모스	4169	도와 (藤和) 부동산	4099	노무라 (野村) 부동산	3896	아나부키 공무점	4270

최대기업인 다이쿄(大京)는 「라이온스 맨션」이라는 브랜드 이름으로 분양맨션업계에서는 확고한 지위를 이룩하고 있으며, 부동산경제연구소의 조사에 따르면 실제로 27년 연속으로 공급호수 제1위의 지위를 지키고 있다. 작금의 도심회귀현상 속에서 업계전체로도 단년도 기준의 판매액과 이익의 모든 면에서 견실한 사업자가 많은 바이지만, 특히 맨션전업의 대규모 사업자는 모두 버블기에 끼안은 불량자산이 경영상 무거운 짐이 되고 있다. 이 때문에 버블붕괴 후부터 현재에 이르기까지 인원삭감, 사업구조의 재검토라는 일반적인 리스트럭처링뿐 아니라 기업그룹에서의 분리, 은행에 의한 채무면제, 정부관계기관인 산업재생기구에 의한 경영지원이라는 각종 경영재건책을 심화함으로써 경영의 건전화를 진행시키고 있는 중이다.⁶³⁾

이하 맨션업계의 향후에 대한 개황을 살펴보면, 일본국내의 477만 호의 스톡 중에서 건축 후 30년을 경과한 맨션은 2005년 시점에서 약 50만 호에 달하며, 금후 급속히 증가할 것으로 보이고 있다. 이 때문에 이 스톡을 적절하게 유지·관리하여 품질을 유지·향상시켜 가는 것이 사회적인 과제가 되어 있다. 일본정부에서도 금후 격증할 것이 확실한 맨션의 재건축문제에 대응하기 위하여 맨션재건축원활화법을 제정하는 동시에 구분소유법을 개정하여 구분소유권자의 4/5의 찬성을 요건으로 재건축을 할 수 있게 하는 등으로 정책적인 지원을 계속하고 있는 중이다. 맨션공급업자로서도 이러한 사회정세의 변화에 적절히 대응해 갈 것이 요구되고 있다.

또한 2006년 3월기 결산부터 국제적인 회계기준과의 조화, 기업정보의 투명성 확보를 위하여 기업회계에 「감손(減損)회계」가 적용되는 것도 주목하여야 한다. 이는 기업이 보유하고 있는 토지 등의 고정자산의 수익성이 저하하여 투자액의 회수를 예상할 수 없게 되었을 경우에 해당 고정자산을 회수가능액까지 감액하여 차액분을 손실로서 손익계산서에 계상한다고 하는 회계처리다. 이 감손회계제도가 도입되면, 금후 현금흐름(cash flow)를 만들어내지 못한다고 판단되

63) 구체적으로 이러한 노력에 의해 다이쿄의 유이자(有利子) 부채는 2000년도 말에 1조엔을 넘고 있었으나 2004년도 말의 시점에서는 2239억엔으로, 다이아건설도 2880억엔으로부터 353억엔, 리크루트 코스모스는 2198억엔으로부터 1620억엔(2003년도 말), 도와부동산은 5213억엔으로부터 778억엔으로 각각 압축하기에 이르고 있다. 그렇지만 이 과정에서 영업력의 저하, 불량공사의 증가, 이들에 따르는 브랜드 가치의 저하라는 기업으로서의 종합적인 체력 저하도 우려되고 있다.

는 기업의 토지가 대량으로 시장에 유입될 것으로 예상되고 있다. 이러한 토지를 어떻게 유효하게 재활용시킬지는 맨션공급업자와 부동산업자 등의 기획력, 영업력, 그리고 기술력이 문제로 되어 있다.

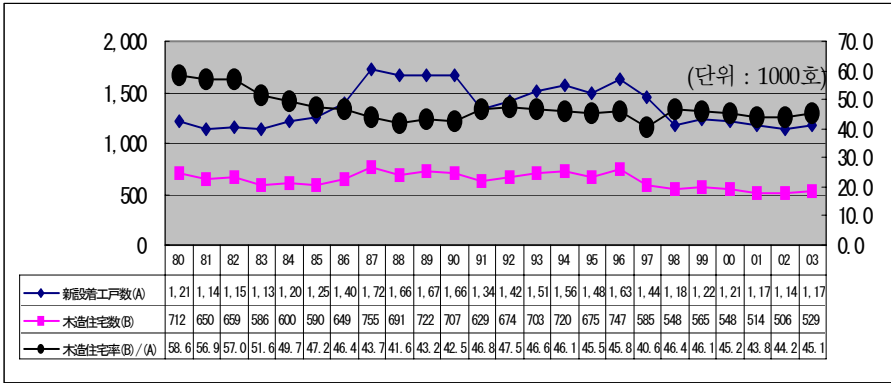
(4) 단독주택

① 총론

일본의 대규모 생명보험회사인 제일생명이 미취학아동과 초등학생을 대상으로 매년 실시하고 있는 「어른이 되면 하고 싶은 직업」이라는 앙케트 조사(방문 조사)가 있다. 매년 남자의 제1위와 제2위로는 축구선수와 야구선수가 다투지만, 실제 그 이하의 순위라도 단골이 되어 있는 직업으로 목수가 있다. 목수는 매년 제4위에서 제6위에 해당하는 순위를 획득하고 있지만, 1998년 조사에서는 제1위가 되어 일본인의 물건 만들기 중시의 지향, 직업인을 존경하는 풍조가 다음 세대에도 계승되고 있다고 해 화제가 되었다.

목수가 활약하는 것은 기본적으로 단독주택의 건축현장이다. 아버지나 할아버지의 대 혹은 그 이전부터 대대로 계속되는 공무점, 회사화한 목조주택 메이커에서 각각 목수가 그 기능을 겨루고 있다. 지금도 많은 일본인이 집이라고 하면 단독주택을 떠올리지만, 그것은 집이라는 것이 목수라는 신뢰할 만한 숙련된 직업인의 손에 의해 만들어지는 자신만의 특별한 것이어야 한다는 의식이 기초에 있기 때문이라고 생각하고 있다. 따라서 현대의 일본에서 맨션의 공급이 앞에서 제시한 바와 같이 착실하게 늘어나고는 있지만, 한편으로 소비자의 뿌리 깊은 단독주택 지향은 앞으로도 일정한 비율을 계속해서 차지할 것으로 보인다. 예를 들면, 국토교통성의 신설주택 착공통계에 따르면, 목조주택(저층의 공동주택 포함)의 비율은 1970년 당시 67.4%였던 것이 그 이후 감소경향으로 추이해 오고 있지만, 최근 몇 년은 45% 전후에서 안정되어 있다. 이밖에 후술하는 조립(prefab)주택이 추가되는 점에서, 신설주택에서 차지하는 단독주택의 인기는 역시 불멸이라고 해야 한다. 그리고 이런 까닭으로 단독주택산업이 활약하는 장소가 주어졌다고 말할 수 있는 것이다.

〈그림 5-6〉 일본의 신설주택 착공호수에서 차지하는 목조주택의 추이



자료 : 国土交通省, 「住宅着工統計」.

② 공급자(주택 Maker와 Home Builder)

일본의 단독주택 공급자를 주택 메이커와 홈 빌더로 분류하는 사고방식이 있다. 전자는 가전, 자동차, 식품처럼 공업제품으로서 주택을 제조하는 업자를, 후자는 종전의 주택건축업자를 가리키고 있다.

주택 메이커라는 업계는 세계적으로 보면 상당히 특수한 업계라고 할 수 있다. 본래 단독주택이란 개별 주문생산과 현장시공이 기본이지만, 이들 메이커는 대략 1960년대 전후에 주택의 생산에 대량생산의 개념을 갖고 들어온 제품을 시장에 투입하여 뒤에 대기업으로서 비약한 기업군이다. 이들 중 상위 7개사는 연간 판매호수가 1만호를 초과하고 있는데, 이러한 규모의 기업은 세계 어느 나라를 찾아도 존재하지 않는 일본 특유의 것이라 할 수 있다. 이들 7개사는 세키스이(積水)하우스, 다이와(大和)하우스공업, 미사와홈, 세키스이화학공업, PANA홈, 아사히카세(旭化成)홈즈, 스미토모(住友)임업이고, 예를 들면 업계 제1위의 세키스이하우스는 2004년도의 연결 총매상고가 1조 3000억 엔을 초과하며 영업이익액도 760억 엔을 초과하는 대기업이다. 물론 이 매상고 등의 모두가 단독주택에 의한 것은 아니지만, 주택의 제조·판매를 기초로 현재의 지위를 쌓고 있는 것은 틀림없다.

그러면 대기업과 중소기업이라는 형태로 업계를 분류할 수 있는가 하면 이것도 그렇지 않다. 대기업 중에서도 판매하는 상품의 내용이 다르며, 가지고 있는 기술도 다르기 때문이다. 상기의 대규모 7개사 중에서도 세키스이하우스 등 6개사는 조립식(prefab) 공법을, 스미토모임업은 일본의 재래공법을 이용한 주택을 판매하고 있다. 이 밖에도 2×4 공법을 이용한 주택을 판매하는 대기업으로서 미쓰이(三井)홈이라는 기업이 있다. 그렇다면 일본의 단독주택 중에서 조립식 공법이 압도적인 점유율을 자랑하는 것인가 하면 다음 ③에서 보는 바와 같이 실제로는 소수파이며, 가장 많은 것은 재래공법에 의한 주택이다. 결국 단독주택업계를 개관하기 위해서는 각 기업의 주택건축 공법별로 분류하는 것이 가장 무난한 방법이라고 할 것이다.

3) 일본의 주택정책

현재 일본의 주택정책은 제2차 세계대전 후의 꺾박한 주택수요에 대응한다고 하는 바에서 출발하고 있기 때문에, 수요자 측에 선 공급정책, 시장환경의 정비, 복지, 환경이라는 요소가 강하고, 반대로 말하면 산업진흥정책적인 발상이 거의 없다. 따라서 주택정책에 의해 주택업계가 혜택을 받는 것이 있다고 하더라도, 그것은 주택정책의 실시에 따라서 발생하는 반사적 이익에 불과하다고 받아들일 수 있다. 오히려 주택업계에 있어서 주택정책은 일종의 나침반과 같은 역할을 갖고 있다고 할 수 있다. 예컨대, 주택의 배리어프리(barrier free)화, 지구온난화대책이라는 정책을 국가가 주도하면, 반드시 거기에 뭔가의 새로운 시장이 생겨나 결과적으로 산업이 진흥되고 있다는 것이다.

나중에 기술하는 바와 같이, 일본에서는 현재 주택정책에 관한 기본적인 법제도인 「주택기본법」(가칭)을 제정하고자 하는 방향으로 검토가 진행되고 있다. 이 법률안은 주택산업의 장래에 대하여 명확한 모습을 제시하는 것은 아니지만, 적어도 금후 일본의 주택정책 방향성에 대해서는 볼 수가 있어 그로부터 주택산업이 나아가야 할 방향성에 대해서도 탐색해나가는 것은 가능하다.

(1) 일본 주택정책의 변천

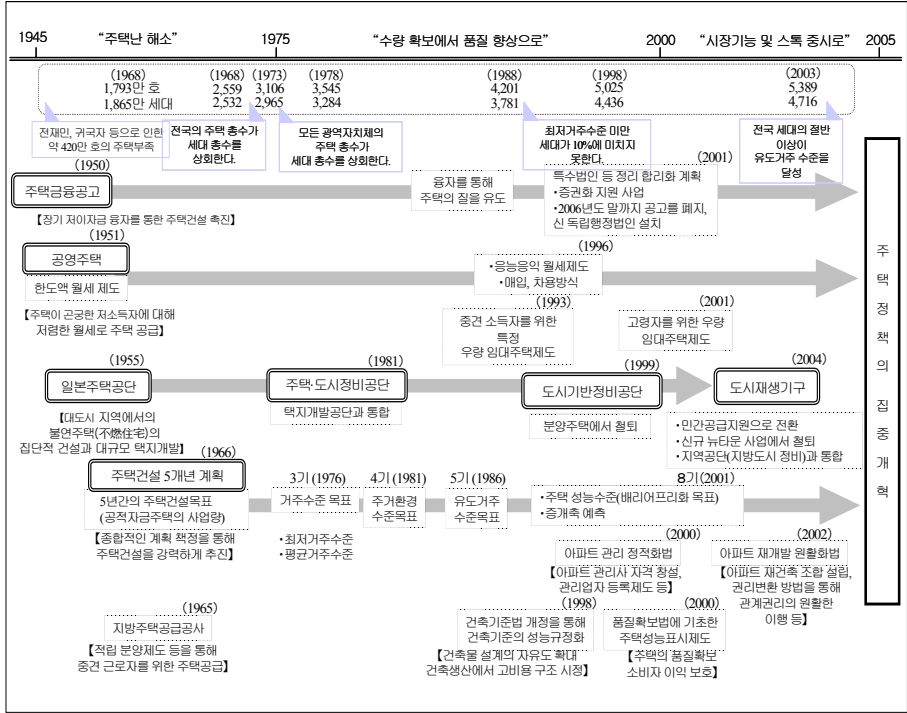
① 일본 주택정책의 「3대 기둥」

제2차 세계대전이 끝난 1945년 당시, 일본의 국토는 대도시를 중심으로 해서 주택의 절대적 수량이 부족한 사태에 빠졌다. 즉, 전재로 유실된 주택이 약 210만 호, 대륙으로부터의 귀환자가 약 70만 세대, 연합군의 공습과 그에 따르는 화재 발생대책으로 스스로 파괴한 주택이 55만 호 등으로 전국에서 420만 호의 주택이 부족하다는 현실에 직면하게 된 것이다. 당시 일본 전국의 세대수가 약 1600만 가구였던 점, 사회전체의 생산능력의 저하 등을 생각하면, 이 숫자가 전재로부터 부흥하려고 하는 일본 국민경제에 얼마나 큰 부담이 되어 있었는지를 알 수 있다. 당시의 주택정책에서 당연하게 사용되다가 현재 완전히 쓰이지 않는 용어로는 「비주택거주」와 「다세대거주」라는 것이 있다. 전자는 창고나 방공호 등의 주택이 아닌 곳에 사는 것을 의미하고, 후자는 하나의 주택에 복수의 세대가 동거하는 것을 의미하는 말이다. 이러한 용어가 보통으로 사용되는 사회상황에서, 일본 주택정책의 재출발의 방향성이 「양적 공급」에 주축을 두게 된 것은 어떤 의미에서 당연한 일이었다.

일반적으로 일본 주택정책에는 3대 기둥으로 불리는 것이 있는데, 이들은 i) 장기저리자금의 융자에 의한 주택건설의 촉진 ~ 주택금융공고, ii) 주택이 곤궁한 저소득자에 대한 저렴한 공영주택의 공급 ~ 공영주택법, iii) 대도시지역에서의 불연(不燃)주택의 집단적 건설과 대규모 택지개발 ~ 일본주택공단(현재 도시재생기구)이다.

전후(戰後) 일본은 이들 3대 기둥을 추진력으로 하여 주택의 절대적 부족의 해소라는 정책과제에 대응하게 된 것이다. 그리하여 1960년대 후반에는 전국적으로, 1973년에는 도쿄, 오사카를 포함한 각 도도부현에서 주택수가 세대수를 상회한다고 하는 일정한 성과를 얻기에 이른 것이다. 덧붙이자면 일본에서의 주택공급의 주역이 공영주택이나 공단을 중심으로 한 공적주체로부터 민간기업으로 이행한 것은 비교적 최근부터다.

〈그림 5-7〉 일본 주택정책의 변천



② 주택의 질적 향상의 확보

1970년대 후반에 들어 종전 주택정책의 전환을 추구하는 목소리가 높아지게 된다. 즉, 양적 공급의 추구로부터 주택의 질적인 향상을 목표로 해야 한다는 사고방식이 주류를 차지하게 된 것이다. 1966년 제정된 주택건설계획법에서 정부가 주택계획을 수립하고 이를 집행해 간다고 하는 제도의 틀이 생겼지만, 제정 후 10년을 경과하면서 벌써 양적 확보의 추구로부터 거주수준의 목표, 즉 주택의 질 추구라고 하는 정책목표를 명문화하게 된 것이다. 1976년에 책정된 제3기 주택건설5개년계획에서는 국민이 최저한 향수해야 할 주택의 기준으로서 「최저거주수준」과 평균 세대가 소유해야 할 주택의 기준으로서 「평균거주수준」이라는 개념이 처음으로 도입되고, 나아가 1986년의 제5기 계획에서는 이 평균거주수

준을 대신해서 「유도거주수준」이 도입되었다. 이는 장기적으로 주택스톡의 수준을 향상시키는 지침이며, 도심과 근교지역의 집합주택을 대상으로 한 도시형 거주유도수준(부부와 자녀 2명에게 주거전용면적 91㎡)과 교외의 단독주택을 대상으로 한 일반형 거주유도수준(부부와 자녀 2명에게 주거전용면적 123㎡)으로 분류하여 이들을 2000년까지 달성하는 것을 목표로 하는 것이었다.

〈표 5-4〉 일본의 최저주거수준

세대인원	거주실면적(㎡)	주거전용면적(㎡)
1명	7.5	18
1명(중고령 독신)	15.0	25
2명	17.5	29
3명	25.0	39
4명	32.5	50
5명	37.5	56
6명	45.0	66

주 : 1. 거주실면적: 침실, 식당, 겸 부엌만을 포함함.

2. 주거전용면적: 침실, 식당, 겸 부엌, 화장실, 욕실, 수납 스페이스 등을 포함함(발코니 미포함).

〈표 5-5〉 일반형 거주유도수준

세대인원	거주실면적(㎡)	주거전용면적(㎡)
1명	27.5	50
1명(중고령 독신)	30.5	55
2명	43.0	72
3명	58.5	98
4명	77.0	123
5명	89.5	141
5명(고령 독신 포함)	99.5	158
6명	92.5	147
6명(고령 부부 포함)	102.5	164

주 : 1. 거주실면적: 침실, 식당, 부엌(또는 식당 겸 부엌), 거실 및 여유실만을 포함.

2. 주거전용면적: 침실, 식당, 부엌(또는 식당 겸 부엌), 거실, 여유실, 화장실, 욕실, 수납 스페이스 등을 포함(발코니는 미포함).

〈표 5-6〉 도시거주형 유도거주수준

세대인원	거주실면적(㎡)	주거전용면적(㎡)
1명	20.0	37
1명(중고령 독신)	23.0	43
2명	33.0	55
3명	46.0	75
4명	59.0	91
5명	69.0	104
5명(고령 독신 포함)	79.0	122
6명	74.5	112
6명(고령 부부 포함)	84.5	129

주 : 거주실면적 및 주거전용면적의 정의는 최저주거수준과 같음.

다만 이 당시의 주택의 질 향상이란 곧 바닥면적의 규모 확대를 의미하는 것이었다. 현대적 의미의 주택의 질에 대해 논의하여 실제 사회에 정책이 반영되기 시작한 것은 버블경제의 붕괴 후, 즉 최근 10년 정도라고 할 수 있을 것이다. 다시 말해, 고령화사회를 맞이하는 준비로서 배리어프리, 유니버설디자인 사상의 도입, 한신 아와지 대지진 재해를 계기로 한 건축물의 내진성능 강화, 주택의 에너지 절약대책이라는 과제에 대응한 주택에 대한 국민의 욕구가 급격히 향상되어 오고 있다. 또 한편으로 일본판 금융 빅뱅을 계기로 해서 일본 기업사회의 본연의 모습이 크게 전환하고 있어, 그 과정에서 주택시장에 대해서도 고객의 욕구에 세심하게 정확히 대응할 수 있도록 또는 고객에게 놀라움을 갖고 받아들여지는 신기축을 나타내도록 다양한 상품을 제공할 수 있는 기업이 아니면 살아남을 수 없는 시대에 돌입한 셈이다. 물론 소위 버블경제의 붕괴 후유증이라는 측면도 크고 건설투자의 부진에 의한 기업도산 건수의 증가, 타 업종으로부터의 참여 등이 잇따르고 있어, 주택업계를 둘러싼 상황도 최근 10년이라는 기간은 정말 격동이라는 시대를 지내온 것이다. 이러한 시대배경 중에서 주택정책도 시장의 기능을 적극적으로 집어넣으면서, 본래 의미에서의 주택의 질 향상을 목표로 하여 운영해 갈 것을 강하게 요청받게 된 것이다.

(2) 금후의 주택정책

① 사회정세의 변화에 따른 주택정책의 전환

앞에서 본 바와 같이, 일본사회는 금후 소자녀·고령화사회, 인구감소사회로 그 모습을 바꾸어 간다. 그러나 대개의 경우 변화에는 과도기가 따르는 것이다. 예를 들면 위 3)에서 본 바와 같이, 세대수는 금후 증가세가 둔화되어 2015년을 정점으로 감소로 전환될 것이라는 추계가 나오고 있지만, 세대주 연령 65세 이상 일반세대의 총수에 대해서 보면 2000년의 1114만 가구에서 2025년에는 1843만 가구로 1.65배 증가할 것이라고 예상되어 있다. 이는 그 사이의 총세대수 증가율(1.06배), 나아가 65세 이상 인구의 증가율(1.58배)도 상회하는 것이다.

이 때문에 고령자의 생활 면에서의 불안을 경감시킨다는 관점에서 고령자가

안심하고 거주할 수 있는 사회적 환경을 신속하게 갖추어 갈 필요가 있다. 또한 가족구성에 대해서도 지금까지 표준적이었던 「부부와 자녀 2명」의 세대가 감소해서 독신세대 혹은 2인세대가 증가하고, 나아가 이에 따라 국민의 가치관이나 라이프스타일도 다양화가 보이는 등으로 일본의 주택정책, 주택시장을 둘러싼 사회적 환경은 큰 변화의 시대를 맞이하고 있다.

이러한 상황을 근거로 내구성이 높은 양질의 주택을 형성하여 이를 적절하게 유지 관리하고, 나아가 원활하게 순환시켜 갈 수 있도록 주택시장을 정비해 가는 것의 중요성이 강하게 인식되고 있다. 다시 말해, 신규·대량공급 중시 = 플로 중시의 주택정책으로부터 시장중시, 스톡중시의 주택정책이라는 방향으로 전환하는 것이 요청되고 있는 것이다.

② 국토교통성에서의 검토상황

위와 같은 인식을 근거로 하여 국토교통성에서는, 제8기를 맞이하고 있는 주택건설5개년계획의 종료년도인 금년도를 최후로 동 계획의 책정을 종료시키고, 새로운 정책 틀을 만들기 위한 노력을 계속하고 있는 중이다. 제도의 검토 자체는 2003년부터 성내에 설치된 사회자본정비심의회에서 심의되어, 각계로부터의 유식자를 중심으로 활발한 논의가 행하여져, 금년 6월에 동 심의회의 주택택지분과회기본제도부회가 보고서를 정리하였다. 또한 여당인 자유민주당에서도 작년 11월에 「주택정책의 발본적 개혁을 위한 긴급제언」이 발표되는 등으로 정부여당이 일체가 된 주택정책의 개혁을 위한 대처가 계속되고 있다.

(3) 국토교통성 사회자본정비심의회 보고서

이하에서는 위에서 소개한 국토교통성 사회자본정비심의회 보고서(이하 “보고서”라 함)에 대하여 소개하는데, 이는 금후 일본의 주택정책의 방향성을 구체적으로 나타낸 것이다.

① 주택정책에 관한 기본법제의 필요성

보고서에서는 우선 주택정책에 관한 기본법제의 필요성에 대해서 명기하고 있

다. 즉, 현상인식으로서 주택수요의 증가를 전제로 한 제도적 틀이 그 역할을 마치고 인구감소·세대감소사회, 초고령사회를 목전에 둔 주택정책의 새로운 국면을 맞이하는 지금이야말로 국민 한 사람 한 사람이 참으로 풍요함을 실감할 수 있는 주거생활이란 무엇인지, 또한 그 실현을 위해서 국민·사업자·행정이 일체가 되어 어떤 대처를 하여야 할지를 다시금 재검토할 호기라고 하여, i) 국민·사업자·행정이 공유해서 목표로 해야 할 주택정책의 기본이념의 확립, ii) 기본이념의 실현을 위한 각 주체의 역할 명확화, iii) 기본이념에 근거하여 다른 행정분야와 연계를 긴밀히 하면서, 각종시책을 종합적·계획적으로 추진하기 위한 제도적 틀, 즉 주택정책에 관한 기본법제와 이에 근거하는 새로운 계획체계를 정비해야 한다고 하고 있다.

② 주택정책의 기본이념

앞에서 말한 주택정책에 관한 기본법제에서 위치가 부여되는 주택정책의 기본이념, 즉 국민 한 사람 한 사람이 참으로 풍요함을 실감할 수 있는 주거생활을 실현하기 위해서 국민·사업자·행정이 공유해서 목표로 해야 할 주거생활에 관한 보편적인 사고방식을 다음과 같이 제시하고 있다.

i) 주택의 위치 부여

주택은 개인이나 가족에 있어서 생활 기반임과 동시에, 사회생활이나 지역의 커뮤니티 활동을 떠받치는 거점이며, 국민 한 사람 한 사람에 의한 윤택함과 여유 있는 생활공간을 실현하기 위한 일은 사회전체에 활력과 안정을 초래하는 것이다. 또한 주택은 안전·환경·복지·문화 등의 지역의 생활환경에 큰 영향을 미친다는 의미에서 사회적 성격을 갖는 것이며, 풍요한 지역사회를 형성함에 있어서 중요한 요소다.

ii) 목표로 해야 할 주거생활의 모습

국민·사업자·행정이 공유해서 목표로 해야 할 주거생활의 모습으로서 이하

의 4항목을 들고 있다.

- 양질의 성능, 주거환경 및 거주 서비스를 갖춘 주택스톡의 형성
- 다양한 거주 욕구의 적시 적절한 실현
- 주택 자산가치의 평가·활용
- 주택공공자의 안정된 거주 확보

③ 각 주체의 역할분담

국가 및 지방공공단체의 역할, 나아가 사업자나 국민이 다해야 할 역할에 대해서도 다음과 같이 명확히 하고 있다.

- 국가 : 세제, 금융 등의 제도 인프라 정비 등 전국적·광역적 견지에서 주택 정책을 추진
- 지방공공단체 : 종합적인 행정주체로서, 지역실정에 따른 주택정책을 추진
- 사업자 : 양질의 주택서비스 제공, 비용경감 등을 통한 건전한 시장형성의 담당자
- 국민 : 주거생활의 향상·안정에 노력하며, 양호한 주거환경 형성의 주요한 담당자

④ 새로운 계획체계의 구축

중전의 주택건설5개년계획의 체계, 즉 국가가 5년마다 전국 및 지방의 공적자금주택의 건설호수 목표를 정하고 도도부현 구역 내의 공영주택정비 사업량을 결정한다고 하는 하향식 계획체계를 재검토하여, 국가와 지방공공단체가 서로 연계해서 주택정책을 종합적으로 추진하는 새로운 계획체계를 구축해야 한다고 하고 있다. 구체적으로는 다음과 같은 내용이다.

i) 주택정책에 관한 기본적인 계획

장래의 변화를 눈여겨보고 다른 행정 분야와 긴밀한 연계 하에 주택정책을 종합적·계획적으로 추진하기 위하여 국가가 책정하는 장기계획

- 계획의 내용 : 기본이념의 실현을 위한 기본목표, 기본목표의 달성을 위하

여 강구해야 할 시책의 구체적 방향성과 목표, 시책의 효과 등을 이해하기 쉽게 나타내는 성과지표

- 정책평가의 실시와 계획의 재검토 : 10년 정도 앞의 장기적인 목표를 내걸고, 정책평가의 결과나 사회경제정세의 변화 등을 근거로 하여 대략 5년마다 재검토
- 성과지표의 위치 부여 : 계획에서의 기본목표 등의 달성상황을 평가하고, 시책의 효과를 이해하기 쉽게 제시함과 동시에, 국민의 주택 선택이나 사업활동 등의 유도 지침으로서 정량적인 성과지표를 마련한다. 구체적으로는 내진화율, 고령자세대의 배리어프리화율, 에너지 절약화율, 도심·시내 거주 의 상황, 가족세대의 유도거주수준 달성률, 중고주택유통량, 공적임대주택의 스톡 상황 등이 고려되어 있다.

ii) 지방공공단체가 책정하는 새로운 장기 계획

지방공공단체에서 국가의 계획을 감안하면서 지역주택정책의 마스터플랜으로서 장기계획을 책정

iii) 대도시권을 대상으로 한 주택·주택지의 공급계획체계

대도시권에서의 주택취득 환경의 동향, 주택·주택지의 수요동향이나 과제를 근거로 하면서 재검토를 실시

⑤ 새로운 제도적 틀 하에서의 정책전개

i) 6개의 기본적 시점(시책 횡단적인 시점)

금후 새로운 제도적 틀 하에서 주택에 관한 시책을 종합적·계획적으로 추진할 것이 기대되는 바, 그 때 시책 횡단적인 시점으로서 다음 6개의 시점이 중시되어야 할 것이라고 하고 있다.

- 시장중시의 정책전개와 소비자정책의 확립
- 스톡중시의 정책전개
- 복지, 마을조성 등과의 연계 강화
- 지역의 실상을 근거로 한 세심한 정책전개

- 주택관련 산업의 건전한 발전
- 통계조사의 충실

ii) 중점적으로 강구해야 할 시책 분야

보고서에서는 위의 6개 시점을 근거로 하면서, 새로운 주택금융 시스템의 정비, 주택시장의 정비, 주택의 안전망으로서의 기능 향상, 시가지에서의 거주환경의 정비 추진에 대하여 중점적으로 대처해야 한다고 하고 있다. 여기서는 앞의 두 가지에 대해서 소개하기로 한다.

- 시장중시형의 새로운 주택금융 시스템의 정비

“민간이 할 수 있는 것은 민간에게”라는 것은 코이즈미 내각이 내거는 공단이나 정부계 금융기관 등의 특수 법인개혁에 관한 기본적 사고방식이다. 2001년 12월에 결정된 「특수법인 등 정리 합리화 계획」 등에 근거하여 일본의 모든 특수법인의 업무·조직에 대한 본연의 모습이 재검토되고 있는 중이지만, 주택금융공고에 대해서는 2007년 3월 말까지 폐지하고 증권화 지원업무를 행하는 독립행정법인을 설치할 것이라고 하여 금년 6월에 「독립행정법인 주택금융지원기구 설치법」이 일본국회에서 성립하였다.

보고서에서는 소비자의 속성이나 금리정세 등에 대응하여 다양한 대안 중에서 적절하게 주택대부를 선택하도록 하는 것이 소비자이익의 증진에 연결되는 것이라는 인식 하에, 새롭게 설치되는 주택금융지원기구에서 기존채권의 적절한 관리나 업무의 개선·합리화를 꾀하면서, 증권화 지원업무에 의한 장기·고정금리의 민간주택대부의 안정공급을 추진하는 외에, 지역금융기관의 원활한 용자에 이바지하는 주택용자 보험업무, 증권화 지원업무 등을 통한 주택의 질 확보·유도, 재해대응 등 민간에서는 대응 곤란한 분야에 한정된 용자업무 등을 추진하는 것으로 하고 있다. 또한 모기지은행 등의 신규참여에 의한 주택대부 공급주체의 다양화나 소비자에게 주택대부에 관한 정보제공의 충실 등에 노력해야 한다고 하고 있다.

- 주택시장에 있어서의 중점분야

주택시장에 대하여 시장의 성숙상황에 따라 규칙형성, 정보제공, 세제·용자

등을 통한 건전한 시장환경의 정비에 대응하는 것으로 하여, 특히 이하의 3가지 분야에 중점적으로 대처하는 것으로 하고 있다.

첫째, 중고주택유통·주택리폼시장의 정비이다. 중고주택의 유통과 주택리폼을 추진하여 「좋은 것을 만들고 말끔히 손질하여 소중하게 오래 사용하는」 시장을 형성하는 것은, 주택정책의 최중요과제의 하나다. 이를 위해 기존주택 성능표시제도의 충실, 부동산거래가격의 정보개시 등에 의한 중고주택의 질이나 가격에 관한 정보제공을 추진한다. 또한 주택리폼에 관한 성능평가수법의 확립, 리폼사업자에 관한 정보제공·상담체제의 충실, 내진개수의 강력한 추진 등을 통하여 유통할 가치 있는 양질의 주택스톡의 형성을 촉진한다.

둘째, 임대주택시장의 정비이다. 소유에서 이용이라는 국민의식의 변화, 종전의 일본형 고용관행의 변화 등을 배경으로 이사의 자유도가 높은 임대주택에 대한 욕구도 높아질 것으로 예상된다. 한편, 장기의 사용을 견뎌낼 수 있는 질 높은 임대주택이 적고, 특히 가족세대에 적합한 임대주택이 대도시권을 중심으로 부족하며, 또한 고령자를 위한 배리어프리화된 임대주택도 부족하다. 이를 위해 도시재생기구에 의한 민간공급지원사업 등을 통하여 양질의 임대주택공급의 사업환경 조성을 진척시키는 동시에, 정기차가(借家)제도의 활용 등에 의해 일반적으로 거주수준이 높은 자가(自家)의 임대화를 추진한다.

셋째, 맨션시장의 정비이다. 맨션은 일본국민의 약 1할이 거주하는 것으로, 도시부를 중심으로 중요한 거주형태로서 정착되어 있다. 이러한 맨션스톡의 자산가치 유지를 위한 적절한 관리·수선이나 원활한 개축을 행할 수 있도록 기존의 제도·지원방책의 보급 촉진이나 개선을 추진한다. 또한 맨션을 구입하려고 하는 자가 관리·수선의 상황 등 필요한 정보를 입수할 수 있는 체제를 구축해야 할 것이며, 나아가 임대화 등에 의해 관리조합이 충분히 기능하지 않는 맨션에 대한 대응책 등에 대해서도 검토한다.

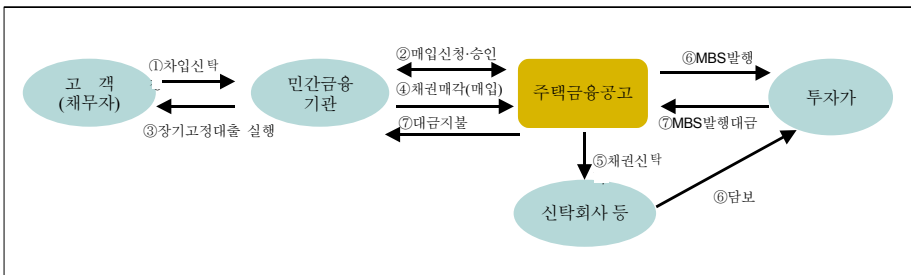
(4) 주택금융공고(公庫)의 증권화지원업무

단기예금을 원본으로 하는 민간금융기관에서 장기·고정금리의 주택대부는

장래의 금리변동 등에 의해 수지가 악화하는 리스크가 있기 때문에, 상품으로서 적극적으로 판매해 가는 것을 망설이는 것은 당연하다. 그러나 한편으로 시장의 욕구는 여전히 뿌리가 깊어, 주택금융공고의 2004년의 조사에 따르면 주택취득 예정자의 54.3%가 전 기간 고정금리의 주택대부 이용을 희망하고 있는 상황이다.

이 때문에 이러한 욕구에 대응하여 민간금융기관 등에 의한 공급을 촉진하기 위해 2003년 10월부터 주택금융공고에서는 민간금융기관 등의 대출채권을 매입하여 그 대출채권을 신탁회사 등에 신탁하고 해당 대출채권을 담보로 해서 주택금융공고채권(자산담보증권 : Mortgage Backed Security)을 발행하는 증권화 지원 업무를 실시하고 있다.

〈그림 5-8〉 일본 주택금융공고의 증권화 지원업무 개념도



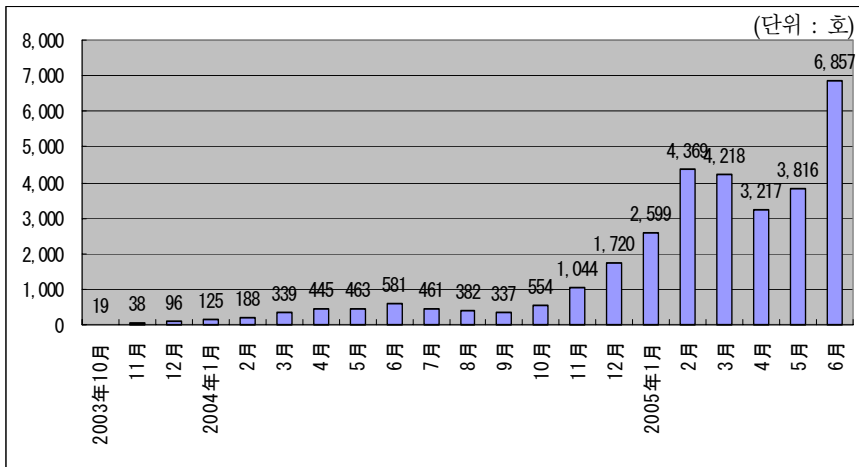
주택금융공고는 이 주택채권을 「플랫35」 라는 상품명으로 전국의 금융기관 등을 통해서 판매하고 있다. 상품의 개요는 다음과 같다.

- 자금의 용도 : 자신 또는 친족이 거주하기 위한 주택의 건설자금, 신축주택의 구입자금 또는 중고주택의 구입자금
- 금리 : 신청하는 금융기관에 따라 다름 (2005년 7월의 금리수준 : 2.25 ~ 3.30% 전 기간 고정)
- 융자금액 : 100만 엔 이상 8000만 엔 이하로 건설비 또는 구입금액의 80% 이내
- 변제금액 : 15년~35년(신청 시의 연령이 60세 이상인 경우는 10년 이상) 또는 완납 시의 연령이 80세가 될 때까지의 연수 중에서 짧은 쪽

- 주택의 바닥면적 : 단독주택 70㎡ 이상, 공동주택 30㎡ 이상
- 부지면적 : 상·하한 모두 제한 없음(단, 법령의 범위 내에서)
- 보증인 및 보증료 : 불필요
- 물건검사 : 민간 검사기관 (2005년 8월 현재 105개 기관)에 의한 설계 및 현장검사가 필요
- 화재보험 : 일반 화재보험의 부보(付保)가 필요
- 용자수수료 : 금융기관에 따라 다름

2005년 6월까지의 신청호수는 3만 2000호 이하지만, 최근에는 급격히 신청 건수가 증가하고 있어 사회의 인지도가 향상되고 있는 중이다. 취급기관으로는 은행, 신탁은행, 신탁금고 등의 기존의 금융기관의 외에, 손해보험회사, 부동산업자나 주택 메이커가 설립한 비은행계 금융기관(nonbank), 인터넷 은행도 참여하고 있다.

〈그림 5-9〉 일본에서의 증권화 지원사업 신청호수의 추이



자료 : 주택금융공고.

일본은 현재도 경기회복을 노린 저금리시대가 계속 중이다. 이 때문에 현재의 저금리를 이용한 단기고정금리의 대부분을 이용할지 또는 안심하고 산다는 의미에서 플랫35와 같은 장기고정금리의 상품을 이용할지, 혹은 이들을 조합시켜 자금

조달을 할지, 주택취득 예정자에게는 이전보다 훨씬 선택대안이 많아졌다고 할 수 있다. 그런 만큼 소비자 한 사람 한 사람의 지식과 탐구심을 가지고 자신에게 맞는 자금계획을 세우지 않으면 안 되는 시대가 다가오고 있는 것이다.

(5) 주택품질확보촉진법

이번 사회자본정비심의회회의 보고서와는 직접 관련이 없는 토픽이지만, 현대 일본 주택정책의 하나의 근간을 이루는 것으로서, 2000년 4월에 시행된 「주택의 품질확보등의촉진에관한법률」을 소개하기로 한다.

이 법률은 양질의 주택공급이 행하여지기 위한 시장의 구조개혁 논의, 나아가 1990년대 발생한 한신·아와지 대지진 재해에 의한 주택의 내진성에 대한 관심의 고조와 불량업자에 의한 결합주택문제라는 사건에 대응하기 위한 하나의 응답으로서 제정된 법률이다.

법률은 주택성능표시제도, 주택에 관계되는 분쟁처리체제의 정비, 하자보증책임의 특례라는 3개의 골자로 구성되어 있다.

주택성능표시제도는 주택의 성능(구조의 안정, 실내공기 환경, 고령자에 대한 배려 등)에 대해서 공통의 규칙(표시의 방법, 평가방법의 기준)을 마련하고, 소비자에 의한 주택성능의 상호비교를 가능하게 하는 것으로, 그 평가(설계단계, 시공단계)는 제3자로서 평가기관(지정주택성능평가기관)이 객관적으로 행한다. 평가서에 표시된 주택의 성능은 신축주택의 경우에는 계약내용이 된다. 이 제도를 이용할 것인가 여부는 임의여서, 건축에 관한 강행법규로서의 건축기준법과는 법목적이 다르다.

신축 주택에 있어서 주택성능표시기준은 다음의 9항목이다.

- 구조의 안정 : 지진이나 폭풍, 적설 등에 대하여 어느 정도 무너지기 어려운가를 평가
- 화재 시의 안전 : 화재경보기의 설치나 외벽·창문 등이 불이나 열을 어느 정도 시간동안 차단할 수 있을지를 평가
- 열악화의 경감 : 건물의 열악화를 경감하는 대책에 대해서 평가

- 유지 관리에 대한 배려 : 급배수관이나 가스관의 청소, 점검, 보수 등의 수행 용이성을 평가
- 온열환경 : 단열재료 등이 어느 정도 효과적으로 사용되어 있는지를 평가
- 공기환경 : 포름알데히드의 방산(放散)이나 환기성능에 대해서 평가
- 빛·시각환경 : 옥외로 면하는 개구부 면적의 많음을 평가
- 소리환경 : 창문 샤시 등이 어느 정도 소리를 차단할 수 있을지를 평가
- 고령자 등에 대한 배려 : 고령자나 휠체어 이용자가 어느 정도 안전하게 생활할 수 있을지를 평가

2006년 4월부터는 방법(개구부의 침입방지대책)의 기준이 추가될 예정이다. 지정주택성능평가기관은 신청자의 요구에 따라 주택성능평가를 행하고, 단계에 따라서 설계 또는 건설 주택성능평가서를 교부한다.

건설주택성능평가서의 교부를 받은 주택에 관계되는 분쟁에 대하여는 재판외의 분쟁처리체제를 정비하고, 분쟁처리의 원활화·신속화를 꾀하고 있다. 분쟁처리를 행하는 기관으로서 직접 분쟁처리를 행하는 지정분쟁처리기관(각지의 변호사회, 2005년 8월 현재 52개 기관)과 해당기관에 대하여 조성이나 정보제공, 연수 등을 행하는 주택분쟁처리지원센터(전국에 1개)를 설치했다. 분쟁의 당사자는 어느 쪽에서도 분쟁처리(알선, 조정, 중재)의 신청이 가능하다.

하자보증기간의 특례에 대해서는 신축주택의 취득계약(청부 또는 매매계약으로 2000년 4월 1일 이후 체결한 계약)에서 기본구조부분(기둥이나 대들보 등 주택의 구조내력상 주요한 부분, 빗물의 침입을 방지하는 부분)에 대해서 10년간의 하자보증책임(보수청구권 등)이 의무 지워져 있다. 이 기간을 단축하는 등으로 주택취득자에게 불리한 특약은 무효여서, 보증기간 자체는 20년까지 연장 가능하게 되어 있다.

4) 일본 주택시장의 최근 토픽(향후 주택업계의 방향성)

일본의 주택산업은 소자녀·고령화, 인구감소사회, 주택의 양적공급 충실, 신규주택 착공수의 감소경향, 중고주택의 유통 및 개량에 중점을 둔 스톡 중시의

방향성, 환경대책 및 비용에 대해서 보다 엄격해진 소비자의 안목 등과 같은 상황에 처해 있다. 그러나 이와 같은 시장환경의 변화에서 거기서 새로운 사업의 기회가 발생할 것으로 기대하고 있다.

일본은 버블경제의 붕괴라는 경험을 거쳐 주택 및 주거환경을 통하여 얻어지는 생활의 질에 대한 관심이 급속하게 높아져 있다. 이는 양적 공급 중심의 시대, 즉 공급자인 사업자가 시장의 주도권을 잡고 있던 시대에는 주류가 될 수 없었던 현상이다.

직업, 소득 또는 해외생활의 경험유무에 따라서 희망하는 주택의 모습은 차이가 있으며, 증가하고 있는 독신생활세대, 고령자세대, 부부만의 세대 등의 계층이 요구하는 주택의 이상형은 다르다. 생활양식이 다양해지고, 다양한 부분이 각각 일정규모 이상으로 존재하고 있다는 것이 세분화된 다양한 주택시장을 창출하는 동력이 되고 있다.

또한 인터넷의 보급에 따라 오늘날의 소비자가 갖고 있는 정보량은 매우 충실한 것으로 되어 있는 바, 주택공급자가 이러한 소비자의 주거생활에 대한 사고방식 또는 이상을 실현시키는 정확한 제안을 토대로 하는 것은 향후에도 살아남아 발전해 나가기 위한 주안점이 되는 것이다.

일본의 주택시장에서 볼 수 있는 새로운 움직임, 특히 주택업자에 관한 움직임을 정리하고, 주택시장 및 주택업계의 방향성을 검토하였다.

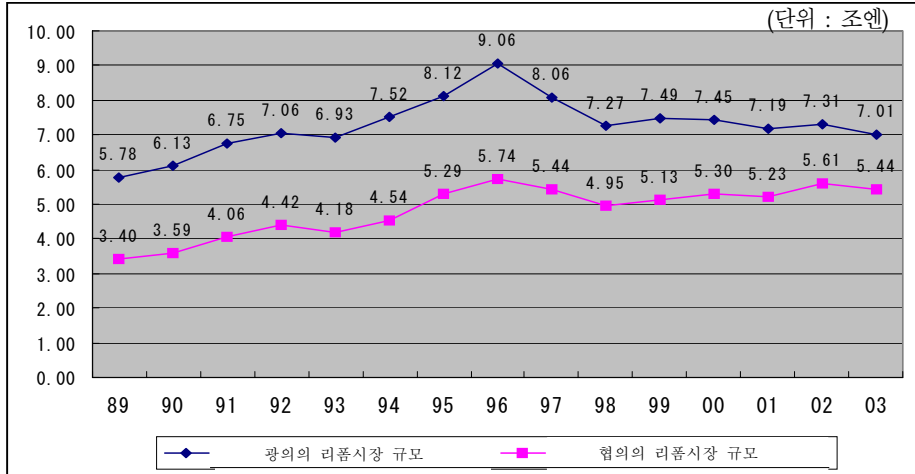
(1) 주택개량(reform)

현재 일본에서는 주택개량이 일종의 붐이다. 최근에는 고가(古家)와 불편하게 방을 배치한 집을 유명건축가의 설계와 시공감리에 의해 집주인의 집에 관한 생각이나 희망을 소중히 하면서 개량하는 모습을 그린 TV프로가 인기 있는 등 사회적 관심도 집중되어 있다. 2007년 이후 일본에서는 단카이(團塊) 세대⁶⁴⁾가 되

64) 전쟁은 베이비붐을 부른다. 경제는 피폐하고 사회 분위기도 황폐한 최악의 육아 환경이지만 아이들은 끊임없이 태어난다. 생육 환경이 나쁠수록 많은 씨앗을 남기려는 식물처럼 유전자의 생존 확률을 높이려는 생물학적 본능일 수도 있고 전쟁으로 줄어든 인구를 메우려는 암묵적인 사회적 합의의 결과일 수도 있다. 2차 세계대전 후의 일본도 예외가 아니었다. 1947~49년에는 매년 약 270만명이 태어났다. 10년 후인 59년의 출생수가 157만명에 지나지 않았음을 당시 베이비붐의 기세를 알 수 있다.

직하는 시기를 맞아 일정규모 이상의 자산을 가진 층의 생활양식이 크게 변화할 것으로 예상되기 때문에, 금후 성장이 예상되는 시장이라고 할 수 있다.

〈그림 5-10〉 일본의 주택리폼 시장규모 추이



주 : 1. 추계한 시장규모에는, 분양맨션의 대규모 수선 등, 공용부분의 리폼, 임대주택 소유자에 의한 임대주택의 리폼, 외부구조 등의 익스테리어 공사는 포함되어 있지 않다.
 2. 협의의 리폼시장은 증축·개축공사비용과 설비 등의 수선·유지비용의 합계액, 광의의 리폼시장은 주택착공 통계상 신설주택에 계산해 올려지는 증축·개축공사와 에어컨디셔닝이나 가구 등의 리폼관련 가전용 내구소비재, 인테리어상품 등의 구입비용을 포함시킨 금액임.
 자료 : (財)주택리폼·분쟁처리지원센터.

재단법인 주택리폼·분쟁처리지원센터의 추계에 의하면 2003년의 시장규모는 약 7조 엔에 달하기 때문에, 현재 종전의 주택업자뿐 아니라 타 업종으로부터 참여가 잇따르고 있다.

구체적으로 분류하면, 하우스메이커 및 공무점(工務店), 맨션판매회사·부동산회사·건설회사, 설비·자재메이커, Reform전업(專業)업자, 기타(가스회사·가구판매업자·생활협동조합 등)의 업자가 중심으로 되어 있다. 실제 개량공사의 의뢰처로는 중소의 공무점이 특히 단독주택에 관하여 큰 비중을 확보하고 있는데, 이러한 점도 타 업종의 참여여지가 있다고 판단하는 재료가 된다.

이 베이비붐 세대를 흔히 '단카이(團塊, 덩어리) 세대'라고 부른다.

〈표 5-7〉 일본의 주택리폼 의뢰처의 업종

주택리폼 의뢰처의 업종	단독주택(%)	맨션(%)
공무집	43.7	23.4
주택·건설 회사 및 그 계열회사	27.5	17.8
주택설비부 재료회사 및 그 계열회사	3.6	10.3
그 고장 리폼 전문회사	11.0	31.8
방수·도장·외장 등의 공사 회사	1.3	0.0
내장·인테리어의 전문회사	1.9	7.5
기타	9.7	6.5
불명	1.3	2.8

주 : 단독주택의 회답자수는 309건, 맨션의 회답자수는 107건임.

자료 : (주)리쿠르트, 2002. 「주택리폼에 관한 동향조사」.

국토교통성이 금년 6월에 공표한 사회자본정비심의회 주택택지분과회 기본제도부회의 보고안 중에도 주택시장에서의 중점시책의 하나로서 주택개량시장의 정비를 들고 있다. 또 안심하고 개량할 수 있는 시장환경을 정비하기 위해 증·개축공사에서의 하자보증제도의 보급, 개량에 관한 다양한 정보를 제공하는 포털사이트의 운영, 주택의 내진진단·개수에 관한 보조제도의 충실 등의 시책을 실시하고 있다.

(2) 주택의 내진화(耐震化)

1995년의 한신·아와지 대지진 재해에서 무너진 가옥의 대부분은 1981년 책정된 건축기준법에 의거한 내진기준을 충족하고 있지 못한 가옥이며, 6400명을 초과하는 희생자 중 약 80%가 주택의 도괴 등에 의한 압사였다는 점, 건축물의 소실이 약 7500동인데 대하여 건축물의 전파·반파는 약 25만 동을 넘었다는 점도 있어, 주택의 내진화는 급속히 주목을 받게 되었다.

이 때문에 국토교통성은 「안전한 집이 가로를 구한다」는 사고방식 하에 기존 주택의 내진개수를 촉진하고 있다. 구체적으로는 내진개수계획을 작성하여 법령의 기준을 충족한다고 행정청의 인정을 받으면, 건축기준법상의 절차 간소화와 규제완화, 주택금융공고의 저리융자라는 인센티브가 부여된다. 전문가에 의한 내진진단에 대해서도 보조금이 지급되며, 지방공공단체에 따라서는 독자의 융자

제도를 창설하고 있는 곳도 있다.

그러나 2003년 실시된 주택·토지통계조사(총무성)를 기초로 국토교통성이 주택의 내진화율을 추계한 결과, 주택 총 호수 약 4700만 호 중 약 1150만 호(약 25%)에서 내진성이 불충분하고, 또 목조(단독)주택 약 2450만 호 중 약 1000만 호(약 40%)에서 내진성이 불충분하였다.

주택업계로서는 내진성이 불충분한 주택의 존재 자체가 새로운 시장이다. 신축이든 개량이든 간에 내진성의 확보는 주택의 기본적인 성능의 일부이며, 재해 시 피해를 최소화한다는 의미에서는 사회적 책임이라고까지 말할 수 있다.

(3) 장수명(長壽命) 주택 - SI주택의 예

고령화사회의 도래에 따라 장기적으로는 주택에 대한 투자여력이 감퇴하고, 더욱이 저성장시대에서는 주택을 새로 사서 바꾸는 메리트가 기대될 수 없기 때문에 정주화(定住化)가 진행될 것이 예상된다. 이 때문에 주택의 내진성 등 안전성이나 기능성 이외에, 내구성의 중요성에 대해서도 주목하게 된다. 또 지구환경에 대한 배려로서 자원의 유효이용이라는 관점에서도 주택의 내구성 추구는 중요하다. 주택은 단지 물리적인 내구성뿐 아니라 자산으로서도 장기에 걸쳐서 그 가치를 유지할 수 있는 품질, 성능, 디자인을 지녀야 하는 바, 이와 같은 관점에서 상품개발이 기대되고 있다.

최근 주택의 장수명화를 실현하기 위한 하나의 방법으로서 SI(Skeleton Infill)주택이 주목되고 있다. Skeleton이란 골조 및 주택의 몸체를, Infill은 주택내부의 방 배치나 설비기구 등을 말하는데, 이들을 분리해서 계획·건설하는 주택을 SI주택이라고 부르고 있다. Skeleton부분은 내구성이 극히 높은 구조로 하는 한편, Infill부분은 가족의 생활단계, 즉 가족구성의 연령이나 생활양식의 변화에 맞춰 유연하게 변경할 수 있도록 설계된다. 1990년대부터 당시 도시기반정비공단이나 민간기업의 주택, 특히 맨션을 중심으로 신상품의 개발이 진행되어 왔으며, 내장(內裝)의 주문제작이나 프리플랜이라는 형식으로 실제 판매도 되고 있다. 그러나 이는 모두 방의 배치에 대한 변경 접수를 어느 일정시기에 마감하고, 그 후에는

사업자가 제공하는 통상의 내장으로 판매한다고 하는 것이었다. 금후에는 Skeleton상태로 매입자에게 인도하여 매입자는 구입 시기에 관계없이 자유롭게 방의 배치나 내장공사 등이 가능한 유형의 맨션도 등장할 것이 전망되고 있다. 이는 내장공사가 완료되지 않은 단계에서는 등기가 불가능했던 것이 2002년의 제도개정에 의해 가능하게 되었다는 데 힘입은 바가 크다.

(4) 사무실 개조(Office Conversion)

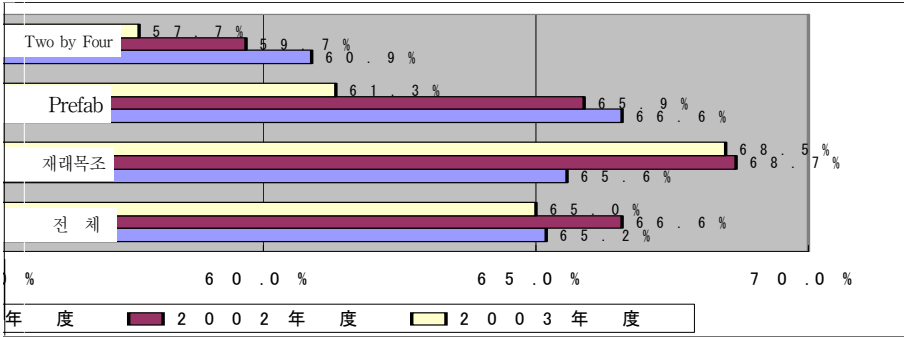
지금까지 일본에서는 많은 건물이 물리적인 내용연수에 달하기 전에 기능적·경제적 이유에서 해체되고 신축되어 왔다. 근년에는 특히 수도권 도심부에서의 대형 오피스빌딩의 대량공급을 계기로 하여 기존 중소규모의 오피스빌딩(대개는 개인 또는 중소기업 소유)은 임대료 하락, 공실률의 상승에 의한 수익력·경쟁력의 저하라는 위기에 직면하고 있다. 그러나 이들 오피스빌딩은 원래 편리한 도심의 1등지에 입지해 있어 주택으로 하면 높은 임대료와 입주율이 전망될 수 있다는 점에서, 건물의 몸체를 유지한 상태로 임대 또는 분양맨션으로 개수하는 사무실 개조의 움직임이 보인다. 금후에도 대형 오피스빌딩의 공급은 계속될 예정일 뿐만 아니라 단카이 세대가 퇴직연령을 맞이하고 있어 오피스 수요의 감소 및 오피스의 집약화가 예상되는 점, 나아가 통근·통학시간과 쇼핑·오락·문화시설에 대한 접근시간이 대폭 단축 가능한 도심거주의 욕구와 산업구조의 변화 등에 따르는 SOHO 등의 물건에 대한 욕구가 있다는 점, 그리고 신축이 아니라는 점에서 친환경적이라는 점이 평가되어 금후 주목되는 시장이라고 할 수 있다.

다만, 사무실 개조의 대상이 될 수 있는 수익성이 전망되는 지위에 입지하고 있는 물건이 많지 않다는 점이 고려되어야 한다. 물건도 사무실로서 건설된 건물이라는 점에서 창고의 위치나 물 사용 시설(목욕탕·부엌·화장실 등)이 주택용으로 되어 있지 않다는 점, 공사내용이 정형화되어 있지 않기 때문에 고비용이 되는 경향이 있다는 점, 설계내용이 산일(散逸)되어 있는 예도 있어 그 만큼 설계 등의 비용이 높아질 가능성이 있다는 점 등도 해소해야 할 과제로서 열거되어 있다. 이 때문에 정형화된 주택설비와 내장조립용 상품의 개발도 급선무다.

(5) 배리어프리(barrier free)

배리어프리 주택이란 본격적인 장수시대를 맞이하여 일체의 연령대의 사람에게 안전함과 동시에 나이듦에 따라 신체기능이 저하된 경우 등에도 지장 없이 계속 살 수 있어 자립한 생활을 영위하도록 배려한 주택을 말한다. 배리어프리 주택의 건설에 대해서는 주택금융공고에서 고령자에 대응한 구조·사양 등을 미리 갖춘 주택에 대하여 할증대부를 하는 한편, 배리어프리화 공사 등을 실시한 장수사회대응주택의 건설·구입 및 배리어프리화 공사 등을 하는 주택개발에 대하여 대부조건의 우대를 행하고 있다.

〈그림 5-11〉 주택금융공고이용자에 있어서의 배리어프리 주택기준적합률



자료 : 주택금융공고. 「2003년도 개인주택규모규격 등 조사결과」.

국토교통성에서는 2001년에 「고령자가거주하는주택의설계에관한지침」을 책정하여 나이듦에 의한 신체기능의 저하나 장애가 발생한 경우에도 고령자가 안심하고 계속해서 거주할 수 있도록 주택의 배리어프리화 시책을 적극적으로 전개하고 있다. 주택금융공고의 할증율자기준은 이 설계지침에 따른 주택에 대한 것으로 되어 있으며, 민간기업 등에서는 이와 같은 설계지침을 염두에 둔 다양한 디자인의 주택 판매를 적극적으로 행하고 있다.

(6) 방법대책

근년 일본에서는 절도 및 강도사건이 증가하고 있기 때문에, 주택의 방범성 강

화는 중요한 과제로 인식되고 있다. 국토교통성에서는 우선 공동주택에 대하여 2001년 3월 「공동주택의 방법상의 유의사항」, 「방법에 배려한 공동주택의 설계 지침」을 발표했다. 이들은 피킹(picking)용구를 사용한 공동주택에의 침입·절도의 급증 등 최근의 상황을 근거로, 범죄방지에 배려한 구조·설비를 갖춘 공동주택의 존재방식 등에 대하여 검토하여 책정된 것이다.

유의사항에서는 공동구역 10항목과 전용구역 4항목에 대하여 설계와 구조 및 조도(照度) 등 방법상의 주의점을 지적하고 있다. 또 설계지침에서는 주택방법의 방향성을 제시하면서 신축주택과 기존주택에서의 방법대책을 상세히 적고 있다.

국토교통성 외에 경찰청과 경제산업성 및 건물부품관련 민간단체 등에서는, 건물설비 면에서의 대항조치를 강구함으로써 침입범죄의 방지를 도모하기 위해 2002년 가을부터 「방법성능이 높은 건물부품의 개발·보급에 관한 민관합동회의」를 개최하고, 방법성능이 높은 도어·자물쇠·새시·유리·셔터 등의 건물부품의 개발·보급에 노력하고 있다. 물론, 주택업계에서는 이와 같은 흐름을 반영하여 방법주택 및 방법설비의 상품개발이 추진되고 있다.

(7) Sick House 대책

주택의 고기밀화(高氣密化)⁶⁵와 건축자재의 접착제 등에 포함되어 있는 포름알데히드나 방충제로 사용되는 클로르필리포리스라는 화학물질을 방사하는 건축자재·내장재의 사용 등에 의해 신축·개축 후의 주택 등에서 화학물질에 의한 실내공기 오염 등에 의해 거주자의 여러 가지 건강불량이 발생하는 상태가 특히 1990년대 후반이후 수다하게 보고되어 커다란 사회문제가 되었다. 이와 같은 증상을 Sick House 증후군이라 부르지만, 증상이 다양하고 증상발생의 구조를 비롯하여 해명되지 못한 부분이 많고 또 여러 가지 복합요인이 있는 것이라고 생각되고 있다.

이에 대해 일본정부에서는 후생노동성이 화학물질의 기준을 책정한다든가 경

65) 氣密이란 외부와 통하지 않아 꼭 막혀 기체가 통하지 않는 상태를 말한다.

제산업성의 JIS(일본공업규격)나 농림수산성의 JAS(일본농림규격)에서 건축자재의 포름알데히드 발생량을 등급화하는 외에, 국토교통성에서도 강제법규로서 건축기준법에서 클로르필리포리스를 첨가한 건축자재의 사용금지와 포름알데히드의 사용제한규정을 만들었다.

이와 같이 건강주택에 대한 지향이 높아지고 있어 주택업계에서는 저포름알데히드 제품이나 자연소재의 사용을 통하여 건강에 부담을 주지 않도록 주택을 개발하는 방향이 주류가 되었다. 또 주택설비업계에서는 24시간 환기시스템의 개발이 진행되고, 건축자재 메이커에서도 포름알데히드 발생량을 억제하는 제품의 개발이 진행되고 있다.

(8) All 전화(電化)주택

전전화(全電化)주택이란 공조·조리·급탕 등 일상생활에 필요한 에너지를 모두 전기로 조달하는 주택이며, 최근 전력회사와 가전메이커를 중심으로 선전활동이 활발해지고 있다. 개량 시에도 전전화로의 전환을 권장하는 등 적극적인 판매활동을 전개하고 있다.

(9) 태양광발전, 연료전지

지구환경문제에 대한 관심이 높아지는 등 각 가정에서도 교토의정서에서 정해진 온실효과가스 삭감의무를 이행하고자 하는 기운이 높아지고 있다. 그 하나의 수단으로서 착실한 보급이 이뤄지는 것이 태양광발전이다. 태양에너지로부터 이산화탄소를 발생시키지 않고 전기에너지를 산출하는 태양전지는 근년 그 성능의 향상이 현저하다.

(10) Cooperative House

Cooperative House란 주택을 공동으로 건설하여 취득하는 구조(주택의 공동구입)이다. 국토교통성의 전신인 건설성이 1978년 정한 「Cooperative방식연구회」의 정의에 의하면, “스스로 거주할 자가 조합을 결성하여 공동으로 사업계획을

정하고 토지취득, 건물의 설계, 공사발주, 기타 사업을 행하며, 주택을 취득하고 관리해나가는 방식”이다. 토지의 취득, 가격의 설정 등 전문적인 지식과 막대한 시간을 필요로 하기 때문에, 전체를 입주희망자만으로 실현하는 것은 커다란 어려움이 수반된다. 그러나 최근 몇 년간 이와 같은 문제를 해결하기 위하여 전문가 및 비영리단체 등의 협력 또는 인터넷과 개성적 주택잡지의 보급에 의한 정보수집, 정보교류가 용이해져 다시 주목을 받게 된 것이다.

(11) 고민가(古民家) 재생

일본의 지방도시에서 일본의 전통가옥을 재생시키고자 하는 움직임이 보인다. 본래 일본의 전통가옥은 양질의 목재로 기둥과 들보(梁)를 구성하여 수십 년 단위의 내구성을 지닌 것이다. 이러한 가옥은 전후부터 고도경제성장기에 이르는 급격한 사회변화 중에서 점차 허물어져 일본의 도시풍경이 변해버렸지만, 지금도 많은 고민가가 남아있는 지방에서는 현대 일본에 있어서 일종의 독특한 풍경을 형성하고 있다. 이러한 민가를 현대인의 사용에도 견디는 기능과 방 배치를 갖는 매력적인 주택으로 삼도록 재생한다고 하는 것이다. 실용적인 주택으로서 재생하고자 하는 바에 의의가 있다고 생각된다. 즉, 일본 주택정책의 방향성과도 완전히 상응하는, 기존 스탁의 유효활용인 것이다.

6

주택산업의 향후전망 및 당면과제

6장에서는 주택시장 변화 및 주택산업의 현황, 외국사례의 시사점, 주택산업의 국민경제 파급효과 분석 등을 바탕으로 주택산업이 향후 어떤 모습을 보일 것인가를 전망하는 한편, 주택산업이 당면한 과제를 정리하였다. 주택산업의 주요 당면과제는 경기의 존적 성장패턴, 시장환경 변화의 대응 미흡, 업체간 양극화 심화, 전문화 및 개발기능의 부재 등을 들 수 있다. 여기서 논의된 당면과제에 대응하여 7장에서는 국민경제의 안정적 성장을 위한 주택산업의 발전방향이 도출될 것이다.

1. 주택산업의 향후 전망

1) 주택산업의 위상 전환

안정성장시대를 맞이한 한국경제의 잠재성장능력은 5% 내외에 머물고 있다. 한국은행, KDI 등에서는 2005년의 성장률을 4% 내외로 전망하고 있으며, 2006년의 성장률도 5%대를 크게 상회하기는 어려울 것으로 판단하고 있다.

이러한 상황에서 한국경제가 지속적인 발전을 이루어 나가려면 수출 위주의 성장에서 벗어나 내수경기를 탄력적으로 운용하는 정책이 뒷받침되어야 한다. 전통적으로 주택산업은 이러한 내수경기의 중요한 축을 차지하고 있다. 물론 8·31대책을 비롯한 정부의 부동산정책은 일시적인 주택산업의 위축을 불러올 것이며, 중장기 주택수요 전망에서 살펴본 것처럼 2010년에 들어서면 양적인 주택수요가 감소추세로 돌아설 것이다. 따라서 주택산업의 외형적인 성장기여도는 낮

아질 수 있다.⁶⁶⁾

그렇지만 부동산정책의 핵심인 투기억제, 수급불균형해소 등의 대책과 함께 주거복지에 대한 욕구의 증가는 주택산업의 질적개선을 통하여 국민경제의 안정에 도움을 줄 것이다. 이에 따라 주택산업이 한국경제, 특히 내수경제에서 차지하는 위상은 점차 높아질 것으로 판단된다.

미국이나 유럽같은 선진국에서는 주택경기를 경제의 안정운용을 위한 중요한 수단으로 다루고 있다. 미국의 경우 주택건설산업의 성장이 유가급등에도 불구하고 지난 몇 년간의 안정적인 경제성장을 이끌어낸 동력으로 간주되고 있다. 모기지금리의 하락에 힘입어 주택가격은 지속적으로 상승했으며, 이에 따른 개인 소비 및 민간주택건설 투자의 증가가 경제성장을 견인하였다. 영국은 주택건설의 확대가 사회·경제적 변명을 위한 중요한 요인이라는 인식하에 주택투자를 늘리는 계획을 추진 중이다.

이러한 상황에 비추어 볼 때 주택산업의 위상이나 경제운용에서 차지하는 비중은 점차 높아질 것이다. 또한 주택산업은 국민생활과 직결된다는 점에서 정부정책에서 중요한 대상으로 다루어질 수밖에 없다. 이에 따라 주택산업은 단순히 주택을 공급하는 산업의 기능에서 경제운용의 한축을 담당하는 산업으로서 위상이 더욱 확대될 전망이다.

2) 실수요자 중심의 시장 형성

주택산업은 정부의 정책적 지원과 함께 상당부분 투기적 수요에 힘입어 성장한 측면이 강하다. 분양권 전매허용, 세제의 미비 등으로 분양시장에서 시세차익을 얻으려는 투기수요가 만연하면서 주택가격이 크게 상승하였으며, 주택업체는 높은 분양가격을 책정하면서 많은 수익을 확보할 수 있었다. 이에 따라 많은 중소기업체들이 주택시장에 진입하고, 주택산업은 양적인 확장을 이룰 수 있었다.

그러나 강력한 주택시장 안정대책에 따라 보유세 강화, 양도소득세 강화, 기반

66) 일본의 경우 버블붕괴와 인구성장의 정체에 따라 1980년대 말 6.3%에 달했던 GDP대비 주택투자 비중이 최근에는 3.6% 수준으로 크게 낮아졌다.

시설부담금 등의 부동산세제의 개편과 개발이익환수조치 방안이 마련되고 실거래가 신고의무화, 거래가격 등기부 기재와 같은 투명한정책이 도입되면서 투기적 수요가 차단하고 시장은 실수요자 중심으로 재편될 것이다. 뿐만 아니라 주택의 공영개발방식이 도입되고 원가연동제, 분양원가 공개 등이 실시됨으로써 주택업체가 과거와 같이 투기수요에 의존하여 분양가를 높게 책정하는 것은 어렵게 될 것이다. 앞으로 부동산시장은 실수요자가 주택을 저렴하게 구입할 수 있는 기회를 확대하는 방향으로 빠르게 재편될 것이다.

이처럼 주택시장이 실수요자 중심으로 형성되면 여러 측면에서 주택산업은 변화할 수밖에 없다.

첫째, 주택시장이 실수요자 중심으로 전환되면 투기수요가 약화되면서 분양시장의 규모는 감소한다. 중장기 주택수요 전망에서 살펴 본 것처럼 신규공급시장의 규모는 거주목적의 주택수요인 연 45만호 내외를 유지 할 것으로 보인다. 이에 따라 주택산업이 주택경기 변동에 따라 양적인 확대와 축소를 반복하는 상황은 약해지고, 국민경제에 미치는 부작용도 완화될 것이다.

둘째, 주택공영개발의 확대는 민간주택사업 규모를 축소시킬 가능성이 있다. 과거 지난 5년 동안 민간주택업체의 사업물량 가운데 공공택지에서 아파트를 건설한 비중이 약 60%인 것을 감안하면 민간주택사업의 축소는 불가피하다.⁶⁷⁾ 그렇지만 공공부분의 확장능력에는 한계가 있기 때문에 민간주택산업이 당장 크게 위축되는 상황은 나타나지 않을 것이다. 다만 서울 강북 뉴타운 개발 같은 광역개발사업을 공공부분 중심으로 본격 착수하는 경우, 민간 주택업체의 주력분야의 하나인 재개발·재건축 사업에 대한 참여기회는 위축될 것이다.

셋째, 원가연동제, 공공부문 분양주택의 원가공개에 따른 분양가격 인상억제는 주택사업의 수익성 약화를 가져오며, 단기수익을 추구하는 중·소사업자의 과도한 시장 진출입을 축소시키는 요인으로 작용한다. 이에 따라 주택산업은 중장기적인 전략을 바탕으로 안정적인 사업을 추진하는 건실한 업체의 비중이 점차 증가할 것이다.

67) 만약 수도권 주택공급의 30%를 공공부분에서 충당한다면 민간주택사업은 약 4~5만호 정도가 감소할 것으로 추정된다.

3) 다양한 수요에 따른 주택산업의 세분화

고령화의 급속한 진전, 가구구성 변화와 더불어 소득계층의 양극화, 웰빙 열풍, 환경에 대한 관심 증가, IT산업의 발전 등은 다양한 유형의 새로운 주택수요를 창출하며, 주택업체에게 새로운 사업기회를 부여할 것이다. 또한 주택 소비자는 선분양제도 하에서 주택성능, 여건 등을 최종적으로 확인하지 못하고 구매하였으나, 후분양제도의 시행으로 주택의 요소요소를 파악한 후 구매가 가능하므로 주택시장이 소비자 중심으로 보다 합리적인 행태로 변화할 것으로 보인다.

이에 따라 수요자의 다양한 선호에 적극 대응하지 못하는 주택업체는 경영에 어려움을 겪을 가능성이 높아지게 되었다. 앞으로 시장 및 소비자 선호 변화요인 등을 감안할 때 주택산업의 구조는 다양한 사업영역을 포괄하는 대형업체와 틈새시장에 주력하는 전문화된 중소기업체로 양분되어질 것으로 보인다. 특히 노인 가구 및 1인가구 증가, 주택선호 패턴의 변화 등은 전문화된 중소기업체의 기회를 확대시켜 줄 것이다.

이와 함께 주택재고의 증가로 대량공급된 아파트를 비롯한 기존주택의 효율적 관리가 중요한 정책과제로 대두되고 있다. <표 6-1>에서 보면 20년 이상 경과된 주택의 비중이 30%에 달하며, 이들 중 상당수가 관리 문제에 직면할 것이다. 기존주택의 관리 및 활용방안에는 재건축, 리모델링, 유지개보수 등이 있으나 재건축시장은 정부의 규제에 의해 당분간은 위축될 것으로 보이므로 리모델링이 주요한 사업영역으로 자리잡을 것으로 보인다.

또한 리폼 같은 개보수사업도 주택산업의 일정부분을 차지할 가능성이 있다. 이러한 환경변화를 감안할 때 재건축 등을 포함한 광의의 건설 위주로 구성되어 왔던 주택산업은 앞으로 개보수 등 다양한 영역으로 분화되어질 전망이다. 또한 가구선호를 감안하지 않은 일률적인 주택공급 방식에서 다양한 유형의 주택이 공급되는 시장으로 세분될 것이다.

〈표 6-1〉 건축연도별 주택 현황(2000)

(단위 : 만호, %)

구분	전국	누적비율	서울	누적비율	경기도	누적비율
1959년 이전	56.3	5.1	3.1	1.6	4.5	2.2
1960 - 1969년	38.8	8.7	5.4	4.5	3.4	3.9
1970 - 1979년	109.3	18.7	26.2	18.1	9.4	8.5
1980 - 1984년	120.7	29.7	25.9	31.7	18.7	17.7
1985 - 1989년	152.3	43.6	36.7	50.9	29.	32.3
1990 - 1994년	304.1	71.3	48.1	76.0	65.5	64.4
1995년	76.5	78.3	9.9	81.1	18.0	73.2
1996년	57.1	83.5	6.5	84.6	12.9	79.5
1997년	62.7	89.2	8.7	89.2	15.0	86.9
1998년	49.3	93.7	7.4	93.1	10.3	91.9
1999년	43.7	97.7	8.4	97.5	10.5	97.1
2000년	24.8	100.0	4.8	100.0	5.9	100.0
계	1095.9		191.7		204.5	

자료 : 통계청

4) 첨단산업 및 금융시장과 연계성 확대

IT산업은 한정된 주과수 자원, 주택산업은 한정된 토지를 유용하게 사용한다는 측면에서 유사한 성격을 가지고 있다. 이러한 산업이 시너지효과를 높이는 방향으로 결합되어 나타날 경우, 양 산업에 서로 상호이익(win-win)전략이 될 수 있다.

현재 정부에서는 U-city의 실현을 추진하고 있다. U-city는 언제, 어디서나 컴퓨터와 접속하여 정보를 주고받을 수 있는 환경을 의미하는 유비쿼터스와 도시를 결합한 의미로 도시 안의 주택에도 유비쿼터스가 구축되어진다. 이러한 결합은 유비쿼터스 주택이라는 신조어로 표현할 수 있으며, 정보통신기능이 강화되어지므로 주택의 안락성과 편안함을 더욱 증가시킨 새로운 주택상품을 개발하는 효과를 가져올 것이다. 주택산업과 IT산업 등의 결합은 주택자본의 국민경제에 대한 스펙트럼을 제고시키는 핵심적인 요인으로 작용할 것이다.

또한 웰빙 열풍과 더불어 주택산업에도 환경에 대한 욕구가 날로 커지고 있다. 특히 주택에서 배출되는 각종 환경오염물질이 사회적 물의를 불러일으킴에 따라 친환경적인 주택에 대한 관심이 날로 증가하고 있다. 앞으로 영국의 사례에서와

같이 환경문제는 주택내부의 자재뿐 아니라, 택지의 오염같은 문제까지 확대될 것이며, 친환경 주택에 대한 수요는 크게 증가하게 될 것이다.

주택산업과 금융부문의 관계는 매우 밀접해지고 있다. 저금리 기조와 금융기관의 가계대출 확대 등은 주택금융시장을 빠르게 성장시켰다. 이러한 성장에 더불어 소비자의 요구에 맞는 각종 대출상품들이 개발되고 있으며, 장기모기리론 등 금융대출상품이 다양해지면서 수요자가 금융을 이용하여 주택을 구입할 수 있는 기회가 확대되고 있다. 또한 시중의 유동자금을 흡수하고 부동산시장의 조절 기능을 확보하기 위해 부동산 간접투자상품시장의 활성화 대책이 마련되고 있다.

주택산업과 금융시장간에 연계성이 크게 증진되면서 투자자의 입장에서 다양한 투자기회의 제공, 안정적인 수익 확보 같은 효과를 얻을 수 있으며 제도적으로 다소 어려움을 겪었던 주택사업에 대한 자금조달이 용이해짐으로써 후분양제 시행 등의 가능성을 밝게 하고 있다. 그리고 소비자의 주택소유에 대한 접근성이 용이해지면서 국민주거생활 안정에도 크게 기여할 것으로 보인다.

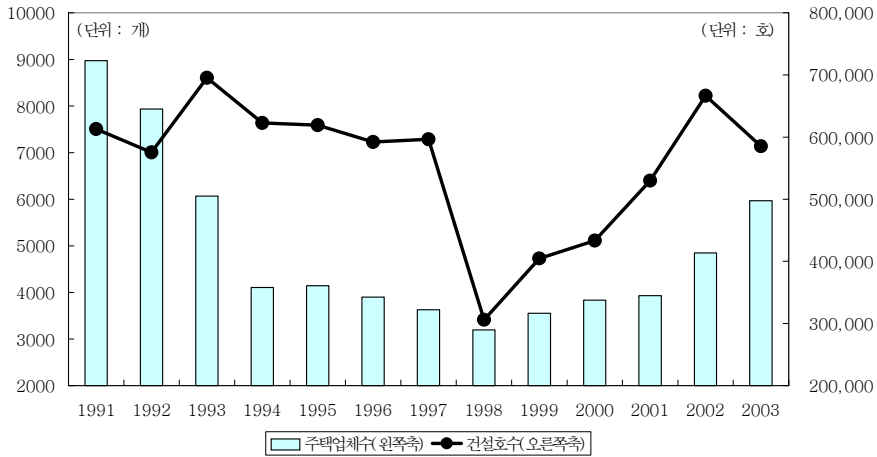
2. 주택산업의 당면과제

1) 경기의존적 성장패턴

1990년대 말 침체상태에 빠졌던 주택산업은 주택경기 활성화 대책의 영향으로 지난 몇 년 사이에 빠른 회복세를 보였다. <그림 6-1>에서 보는 것처럼 외환위기 당시 주택사업체는 크게 감소하였으나, 주택시장규제의 완화, 분양가 자율화 등으로 주택사업체수는 1990년대 초반 수준을 회복하였다.

이처럼 주택산업은 정부의 부양정책 등 주택경기에 의존적으로 성장한 측면이 있다. 중소기업체가 대형업체에 비해서 정책변화에 대한 대응전략이 부족한 것은 주택산업이 자체적인 노력보다는 정부의 부양정책에 의해 성장해왔다는 것을 시사해준다. 외환위기 이후에도 정부지원 등에 힘입어 다른 산업과 비교하여 구조조정 기간이 짧았기 때문에 경기가 위축되면 정부에 의한 활성화대책이 다시 시행될 것이라는 기대를 가지고 있는 것으로 판단된다.⁶⁸⁾

〈그림 6-1〉 주택업체수 및 건설호수 추이



주택경기가 회복됨에 따라 새로운 주택업체가 진입하고 투자가 확대되면서 주택산업의 총자산증가율이 크게 증가하였다. 그러나 총자산의 높은 증가율은 주택경기의 하향국면에서는 주택산업의 경영압박요인이 될 것으로 우려된다. 특히 주택산업의 높은 자산증가율 및 부채비율 증가는 주로 중소기업체에 의한 것이며, 이들은 주택경기 하락에 따른 타격을 직접 받을 가능성이 높다.

주택산업의 성장성 분석에 따르면, 경기가 좋지 않거나 예상치 않은 정책 등의 외부적 요인 등이 있을 경우 기업의 수익성이 크게 변동할 수 있는 위험을 내포하고 있다. 주택산업의 매출증가율과 자기자본증가율은 제조업보다 낮으나, 총자산증가율은 제조업보다 높은 것은 기업성과를 기업내 자본축적을 위해 이용하기 보다 차입확대를 통해 외형적 성장을 추구하려는 경향을 보여준다.⁶⁹⁾ 차입에 의한 외적 성장은 경기가 좋지 않거나 예상치 않은 정책 같은 외부적 요인이 발생할 경우 기업의 수익성이 악화되는 요인으로 작용할 것이다.

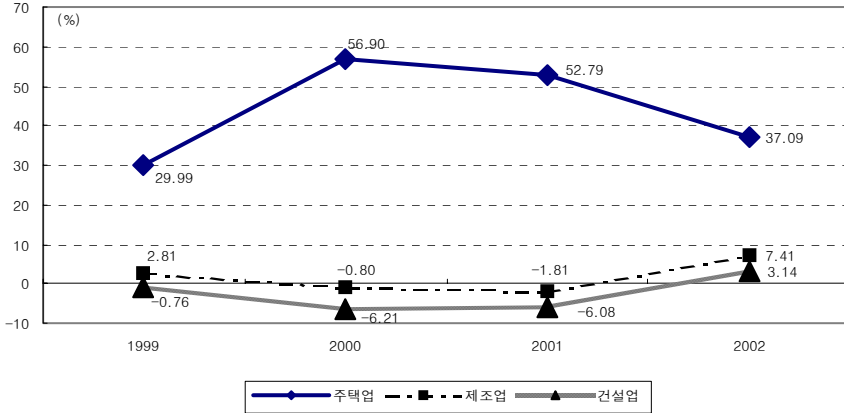
향후 일시적 충격이 아닌 금리, 환율 등의 거시경제적 변화나 소비자 욕구의 다양화 등 주택시장에서 나타나고 있는 구조적인 변화에 대한 주택산업의 대응

68) 설문조사 결과, 주택산업 전반적으로 시장환경 변화에 대응전략이 미흡한 것으로 나타났다. 특히 중소기업체는 대형업체에 비해 대응전략이 크게 부족한 것으로 나타났다.

69) 임영균외. 2003. 「주택산업발전방안 연구(I) -재무분석을 통한 주택산업 특성 연구-」. 주택산업연구원.

능력은 취약할 수밖에 없다. 이는 주택산업이 국민경제의 건전한 성장을 저해하고, 불안을 야기하는 원인이 될 것으로 보인다.

〈그림 6-2〉 총자산 증가율



주 : 총자산증가율 = (당기말총자산-전기말총자산)/전기말총자산×100
 자료 : 주택산업연구원; 한국은행

2) 시장환경 변화의 대응 미흡

설문조사 결과에 의하면 주택산업의 환경변화에 따른 대응전략은 전반적으로 검토와 계획수립 단계 사이에 머물러 있는 경우가 대다수이며, 계획수립의 완료 및 실행되는 실현단계까지는 도달하지 못하고 있다. 이는 상당수의 주택업체가 시장환경 변화에 적절하게 대응하고 있지 못하다는 것을 의미한다.

〈표 6-2〉 주택산업 환경변화에 따른 대응전략 동의정도(사업구조 측면)

(단위 : 점)

항목	대형업체	중소업체	합계
IT, 환경산업 등과의 연계**	2.58	2.23	2.40
사업유형별 전문화(예 : 실버주택 등)**	2.24	1.94	2.09
건설공기 단축을 위한 수단**	2.89	2.55	2.72
재건축, 리모델링 사업 강화**	2.53	1.98	2.25

주 : 동의정도는 4점만점으로 전혀없다(1점), 검토하고 있다(2점), 계획이 수립되었다(3점), 실행되고 있다(4점)으로 구성. 90% 신뢰수준에서 유의한 경우 *, 95% 신뢰수준에서 유의한 경우 **

사업구조에 대한 대응전략을 보면 건설공기 단축을 위한 수단은 상대적으로 높은 점수로 나타났다. 후분양제가 도입될 경우 분양 리스크가 높아지고 시장상황에 변화에 따른 대응기간의 여력이 부족하므로 사업성 분석능력 및 자금조달 여력이 경영의 관건이 될 것이다. 따라서 공사기간을 단축할 수 있다면 분양예측에 대한 리스크를 일정부분 완화시키고 자금조달에 따른 부담도 경감될 수 있을 것이다. 그렇지만 아직까지 아파트 공사기간은 미국, 일본 등에 비해 긴 것으로 분석되고 있다.

사업유형별 전문화에 대한 전략은 업체규모에 관계없이 낮은 단계에 머물러 있다. 상당수의 주택업체들은 전문화보다는 사업다각화, 제품차별화 등을 통해 주택시장 환경변화에 대응하고 있는 실정이다. 이러한 조사결과는 고품화, 가구구조 변화 등을 고려하여 경쟁력을 갖추기 위한 전문화에 대한 관심이 미흡하고, 대부분 단기적인 시장상황에 대응하고 있다는 것을 의미한다.

사업구조 측면 대응전략을 살펴보면, <표 6-2>에서 보듯이 대응전략이 동의정도가 낮은 편이다. 특히 업체규모별로도 대응전략은 유의한 차이를 보여 준다. 대형업체의 경우 중소기업에 비해 IT, 환경산업 등과의 연계를 통해 제품 차별화, 시장경쟁력을 추구하고 있는 것으로 나타났다. 또한 대형업체는 신규건설 뿐만 아니라 재건축, 리모델링 사업부문 강화를 통해 사업구조를 다양화하고 있다. 반면 중소기업은 다른 산업과의 연계를 통한 시너지 효과를 창출하는데 소홀한 편이다. 또 재건축, 리모델링 사업에도 대형업체에 비해 별다른 관심을 가지고 있지 않는 것으로 나타났다. 이런 현상은 시행사 및 재건축, 리모델링 조합이 브랜드가치가 높은 대형업체를 선호하고 중소기업이 참여하더라도 대형업체의 하도급 형태로 참여하기 때문으로 판단된다.

주택사업을 둘러싼 정책이슈인 원가연동제, 재건축개발이익환수, 후분양제 시행에 따른 주택산업의 대응전략을 살펴보면, 전체적으로 2.1~2.5점에 머물러 검토와 계획수립 사이의 초기단계에 머물러 있다. 특히 재건축개발이익환수제에 따른 대응은 다른 항목에 비해서 동의 정도가 낮았다. 이는 재건축 사업을 축소

하는 것 외에는 마땅한 대응책이 없는데다, 중소기업체는 재건축에 대한 관심이 낮은데 기인했을 것이다. 후분양제 시행에 따른 자금조달 계획의 경우는 대형업체와 중소기업체의 차이가 통계적으로 유의하게 나타나 중소기업체는 후분양제가 본격적으로 시행될 경우 자금조달 측면에서 어려움에 직면할 가능성이 높을 것으로 판단된다.

〈표 6-3〉 주택산업 환경변화에 따른 대응전략 동의정도(정책대응측면)

(단위 : 점)

항목	대형업체	중소업체	합계
원가연동제 시행에 따른 원가절감	2.45	2.35	2.40
재건축개발이익환수제에 따른 대응**	2.26	1.92	2.09
후분양제 시행에 따른 자금조달 계획**	2.53	2.00	2.26

주 : 동의정도는 4점만점으로 전혀없다(1점), 검토하고 있다(2점), 계획이 수립되었다(3점), 실행되고 있다(4점)으로 구성. 90% 신뢰수준에서 유의한 경우 *, 95% 신뢰수준에서 유의한 경우 **

고객서비스 및 광고전략에 대한 대응전략을 살펴보면, 전체적으로 다른 분야에 비해 점수가 높았으며, 주택업체들은 고객서비스 및 광고를 사업성공의 중요한 전략요소로 인식되고 있는 것으로 보인다. 대형업체와 중소기업체간의 통계적으로 유의한 차이를 나타내는 항목은 고객관리 서비스 강화, 광고 및 마케팅 산업과의 제휴 등이다. 중소기업체는 시장환경 변화에 대해서는 인식하고 있으나, 고객서비스 강화 및 광고산업과의 제휴를 위한 대응전략 마련에는 미흡한 것으로 나타났다.

〈표 6-4〉 주택산업 환경변화에 따른 대응전략 동의정도(서비스 및 광고전략)

(단위 : 점)

항목	대형업체	중소업체	합계
고객관리 서비스 강화**	3.37	2.70	3.04
광고 및 마케팅 산업과의 제휴**	2.82	2.25	2.53
마케팅활동 강화로 인지도 제고**	3.26	2.76	3.01
소비자보호 및 주택품질 향상**	3.16	2.78	2.97

주 : 동의정도는 4점만점으로 전혀없다(1점), 검토하고 있다(2점), 계획이 수립되었다(3점), 실행되고 있다(4점)으로 구성. 90% 신뢰수준에서 유의한 경우 *, 95% 신뢰수준에서 유의한 경우 **

3) 주택산업의 양극화

주택산업에 있어서 대형업체의 비중은 1.57%에 불과하다. 그러나 업체규모별 연평균 건설실적을 살펴보면 대형업체는 연평균 약 2만호 인데 비해 중소기업체는 약 500호에 그치고 있다. 이처럼 주택산업은 대형업체 위주의 과점시장 성격을 가지고 있지만, 진입장벽이 거의 존재하지 않아서 중소기업체는 시장경기 및 정책 상황에 따라 진입이 활발한 편이다. 그러나 시장이 침체될 경우 안정적인 수익구조를 가지고 있는 대형업체를 제외하고 상당수의 중소기업체들은 퇴출될 가능성이 높다. <표 6-5>에서 보는 것처럼 1990년을 전후하여 크게 늘어났던 중소기업체수는 외환위기 직후 절반으로 줄어든 바 있다.

〈표 6-5〉 연도별 부도 주택업체수 현황

(단위 : 개)

연도	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
부도업체	41	60	168	179	221	416	91	141	79	46	78

자료 : 건설교통부

외환위기를 겪은 주택시장에서는 대형업체와 중소기업체간의 양극화 현상이 심화되고 있다. 서울시 동시분양 현황과 업체규모별 청약률을 보면, 1997~2000년 동안 중소기업체가 공급한 단지는 93개인 반면 대형업체가 공급한 단지는 300개로 대형업체가 전체의 78%를 차지하고 있다. 청약률에 있어서도 대형업체가 분양한 주택의 경쟁률이 훨씬 높게 나타나고 있다.⁷⁰⁾

주택시장에서 양극화가 발생하는 원인은 다음과 같다. 첫째, 경제위기로 주택업체의 부도가 증가하면서 소비자들은 보다 경영상태가 안정된 주택업체를 선호하게 되었다. 둘째, 분양가 자율화가 이루어짐에 따라 주택업체별로 주택상품의 질적 차이가 두드러지게 되었으며, 자본이 풍부한 대형업체의 품질향상이 앞서 갈 수밖에 없다. 고소득층을 중심으로 소비자의 취향이 고급화되는 추세와 더불어 업체간의 품질차이가 커짐에 따라 대형업체의 주택은 높은 분양가에도 불구하고

70) 윤인숙. 2000. 「주택시장 양극화 현상 개선을 위한 중소기업체 대응방안」. 주택산업연구원.

하고, 비싸더라도 주택규모를 늘리려는 수요계층의 청약이 집중되었다. 셋째, 주택 분양시장에서 브랜드 이미지가 중요한 유인요인이 되고 있다. 주택의 가치를 결정하는 요인에는 입지와 주택자체의 특성 이외에 주택업체의 브랜드도 포함된다. 대형업체의 주택이 분양당시에는 중소기업보다 다소 높아도 향후의 가치를 고려하면 소비자는 대형업체의 브랜드 주택구입을 선호하게 마련이다.⁷¹⁾

주택수요 초과시대에는 중소기업이 공급하는 주택에 대해서도 수요가 많았으나, 치열한 경쟁하에서 주택사업을 추진하는 상황에서는 여러 측면에서 불리한 중소기업의 입지가 점점 축소될 수밖에 없을 것이다.

주택산업의 양극화는 시장의 여건변화에 대응하여 산업구조가 개편되는 과정에서 발생하는 불가피한 현상이라고 할 수 있다. 환경변화에 대응능력을 갖춘 업체는 살아남거나 다른 업체를 흡수·합병하는 반면, 대응력이 떨어지는 상당수의 중소기업들은 시장에서 퇴출되기 마련이다. 그 결과 대형업체가 주택산업에서 차지하는 비중은 더욱 높아지고 과점화가 지속적으로 진행된다. 영국의 경우 1990년대 초반 주택시장이 심한 침체를 겪으면서 많은 중소기업이 도산하고, 주택산업의 구조는 상위 30개사가 주택공급의 절반 가까이를 공급하는 상황으로 양극화 되었다.

주택산업이 대기업 위주의 과점시장을 형성해 왔는데다 최근에는 양극화 현상이 심화되면서 견실한 중소기업들의 피해가 클 수밖에 없다. 중소기업이 지은 주택 중 상당수는 품질이 우수하고 가격이 저렴함에도 불구하고 중소기업이 지은 주택이라는 이유만으로 소비자가 외면하고 있다는 것이 중소기업의 주장이다. 그 결과 일각에서는 대량미분양이 발생하여 견실한 중소건설업체마저 도산위기에 직면할 가능성을 제기하고 있다. 이러한 시장구조 하에서 중소기업은 독자적으로 수익을 창출할 수 있는 입지가 줄어들어 위험이 높더라도 높은 수익이 보장되는 분야에 투자하려는 경향을 보일 수밖에 없다.⁷²⁾ 자산과 자기자본의 규모가 상대적으로 작고 금융비용이 높은 중소기업이 위험선호형의 사업전략을 선택할

71) 윤인숙, 2000. 상계서.

72) 김찬호 외(2003)에 의하면 중소기업이 대형업체보다 낮은 매출액순이익율을 나타냈지만, 각 기업의 수익률 분포를 보면 대형업체보다 중소기업의 편차가 큰 것으로 나타남

경우, 추후 시장상황이 급변하면 국민경제의 불안을 가중시키는 요인으로 작용할 가능성이 있다.

주택시장의 양극화에 따른 중소기업체의 무더기 퇴출 가능성은 국민경제의 불안을 야기시키며, 견실한 중소기업체의 도산은 주택산업의 후퇴를 의미한다. 주택산업에는 대량생산이 가능한 대형업체도 필요하지만 유연한 생산방식으로 다양한 수요에 대응할 수 있는 중소기업체의 존재도 필요하다. 또한 다양한 하위시장으로 구성되어 있는 주택시장의 특성상, 지역에 기반을 두고 지역여건과 지역시장 규모에 적합한 주택을 공급하는 중소기업체의 역할도 매우 중요하다. 따라서 주택산업의 양극화가 지나치게 빠른 속도로 진행되지 않도록 완화하는 대책이 마련되어야 할 것이다.

4) 전문화 및 개발기능의 부재

주택산업의 가장 특징 가운데 하나는 아파트를 중심으로 공동주택의 사업비중이 매우 높다는 점이다. 반면 인구구조 및 가구구성 변화에 따른 수요증가가 예상되는 노인주택 등 특수주택을 전문으로 하는 사업체는 거의 전무한 실정이다.

주택업체들은 주택수요가 다양화되고 있다는 시장환경 변화를 인식하고 있으나 아파트 위주의 단기적인 주거선호에만 대응하여 아파트사업에 치우치고 있다. <표 6-7>에서 알 수 있듯이 아파트시장은 업체간 경쟁이 치열한 시장으로 인식하고 있다. 그럼에도 불구하고 대부분의 주택업체들은 틈새시장 탐색, 블루오션(Blue Ocean)⁷³⁾ 전략보다 브랜드 및 제품차별화, 광고 같은 외형적 전략에 치중하면서 치열한 경쟁을 하고 있다. 이처럼 주택업체들이 단기적인 아파트 선호에만 대응할 경우 시장 구조변화에 대한 대응능력은 한계를 가질 수밖에 없다.

73) 블루오션 전략이란 이미 존재하는 시장에서 경쟁하는 것이 아니라 새로운 시장을 창출하여 안정적 성장이나 발전을 모색하는 전략을 의미한다. 블루오션 전략의 자세한 내용은 W.Chan Kim René Mauborgne (2005) "Blue Ocean Strategy", Harvard Business School Press. (번역판: 강혜구 옮김, 르네 마보안 · 김위찬 (2005) "블루오션 전략", 교보문고) 참조바란다.

〈표 6-7〉 주택산업 환경변화 인식정도(시장상황)

(단위 : 점)

항목	대기업	중소기업	전체
주택수요의 다양화	4.13	4.14	4.13
업체간 경쟁 심화	4.47	4.44	4.46
자금조달이 어려워짐**	3.39	3.93	3.66
브랜드, 제품차별화의 필요성	4.53	4.41	4.47
정부의 규제 심화	4.45	4.11	4.28

주 : ·1) 동의정도는 5점만점으로 전혀그렇지않다(1점)에서 정말그렇다(5점)로 구성
 2) 평균의 동일성에 대한 t-검정 결과가 90% 신뢰수준에서 유의한 경우 *, 95% 신뢰수준에서 유의한 경우 **, 99% 신뢰수준에서 유의한 경우 ***

〈표 6-8〉에서 주택업체의 매출액 대비 연구개발비 비중을 살펴보면 주택산업 전체적으로 0.4%에 지나지 않아 비용절감이나 생산성 향상을 위한 투자가 부족한 편이다. 이는 주택업체가 전문화의 추구나 개발기능을 강화하는 전략보다는 시장변동에 따라 단기적인 자세로 대응하고 있다는 것을 시사해 준다.

〈표 6-8〉 매출액 대비 연구개발비 비중

(단위 :%)

구분	대형업체	중소업체	합계
연구개발비 비중	0.35	0.47	0.41

외환위기 이후 많은 주택업체가 도산 또는 경영위기에 직면하게 되자 재무구조의 개선을 위한 구조조정이 이루어지면서 주택업체들은 보유 토지를 매각하고 자체사업 보다는 도급사업에 주력하게 되었다. 이에 따라 택지개발과 기획능력을 갖춘 시행사(developer)와 마케팅 능력을 갖춘 분양대행사가 주택시장에서 새로운 사업주체로 등장하였다.

그렇지만 시행사 등이 전문화된 디벨로퍼(developer)기능을 맡지는 못하고 있다. 많은 경우 시행업체는 좋은 입지조건을 토지를 경쟁입찰 등에 의해 구입하게 되면 브랜드 인지도가 높은 시공사와 계약하여 공동주택을 건설 판매하는 사업 형태를 취하고 있다. 외국의 경우처럼 택지의 부가가치를 높이기보다 단순히 사업을 용의하게 하고 리스크를 회피할 목적으로 시행사가 운영되고 있다.

주택산업구조가 세분화·전문화되어 가고 있지만 주변환경에 대한 기획을 포

합하는 전문 디벨로퍼의 기능을 담당하는 업체는 거의 없는 실정이다. 그리고 주택업체 대부분은 연구개발비 투자 없이 치열한 아파트시장에 치우치고 외형적 전략에 치중하고 있다. 주택산업이 지속적으로 국민의 주거생활을 향상시키고 토지의 부가가치를 극대화시켜 국민경제를 뒷받침할 수 있는 역할을 담당하기 위해서는 보다 전문화된 기능을 확보하고 블루오션의 전략으로 다양한 주택수요 변화에 대응할 필요가 있다.

5) 생산 및 자금조달구조의 취약

(1) 생산구조

주택산업이 소비자 위주의 시장으로 재편되고, 후분양제도, 원가연동제 등이 실시될 경우 공사기간의 단축은 사업위험을 줄이고, 프로젝트의 수익성을 제고시키는 데 중요한 요인이 될 것이다. 공사기간이 줄면 시장상황 변화에 신속적으로 대응이 가능하며, 양적 및 질적인 수요변화에 적절하게 대응할 수 있다.

〈표 6-9〉 국가별 고층빌딩 건축공사 공기 비교

국가	빌딩	연면적 (만 m ²)	층수		구조	총공기 (월)	토목 (월)	골조 (월)	마감 (골조후)	싸이클 (일/층)
			지하	지상						
미국	Texas Commerce Tower	18.90	B4	75	복합구조	32	11	18	3	12.2
	Allied Bank	19.37	B4	71	SRC	30	9	16	6	12.0
	Cadil/Fair	12.62	B6	62	RC	27	5	19	3	11.9
	Republic Bank	13.63	B4	56	SRC	21	8	11	2	10.5
	Dravo Tower	15.99	B2	56	SRC	22	6	14	2	11.4
	Croker Center	14.30	B4	54	SRC	22	4	10	8	11.4
	Hines	14.86	B2	53	SRC	23	6	12	5	12.6
일본	Tokyo City Hall	38.10	B3	48	SRC	36	9	18	10	21.2
	Landmark Tower	39.24	B4	70	SRC	37	11	20	6	15.0
	World Trade Center	15.38	B3	40	SRC	32	13	13	6	22.3
	Nomura Securities	11.62	B3	47	SRC	29	10	10	10	17.4
	Kobe Trading Center	4.83	B2	26	SRC	24	7	9	8	25.7
한국	Yeon Bong Building	1.53	B5	17	SRC	21	7	8	6	29.0
	Kunja Industry Building	2.90	B6	20	SRC	28	6	11	11	32.0
	KeunGil Tower	3.65	B7	21	SRC	29	7	12	11	31.0
	SunHwa Building	3.77	B6	19	SRC	29	7	7	5	35.0
	DongYang Securities	4.23	B7	21	SRC	29	7	10	12	31.0

자료 : 김창덕, 2003. 3. “건설생산시스템의 새 지평”. 「건축」

한국의 공사기간은 외국에 비해 상당히 긴 것으로 알려져 있다. 미국의 경우 층당 사이클 타임은 10.5~12.6일/층이고, 일본은 15.0~25.7일/층인데 비해서 우리나라의 경우 29.0~35.0일/층을 나타냈다. 미국에 비해 약 2.3~3.3배, 일본에 비해 1.1~2.3배 긴 것으로 나타났다. 2000년 이후 5개 대형 건설회사에 의해 공급된 18건의 고층 아파트 건설 공사에 평균 30개월의 공사기간이 소요되는 것으로 알려져 있다. 미국의 경우 30층짜리 RC조 아파트가 11개월만에 완공된다는 것⁷⁴⁾에 비하면 아파트의 건설공기는 상당히 긴 편이다.

이처럼 주택산업은 공사시간이 외국에 비해 길고, 생산성이 떨어지는 것으로 나타났으나, 이를 개선하기 위한 구체적인 노력은 부족한 실정이다. 설문조사 결과에서 나타난 바와 같이 주택업체들은 공사기간 단축에 대한 대응전략의 필요성에 대해 인식하고 있으나, 아직까지 리스크를 분석하고 배분하는 방법, 생산성 제고를 위한 기술개발 등이 미흡하다.

(2) 자금조달

주택사업에 필요한 자금의 조달방법을 살펴보면 자기자금과 분양대금이 차지하는 비중이 높다. 앞에서 살펴본 것처럼 주택업체들은 40%이상의 자금을 선분양 제도에 의한 소비자금융을 통하여 조달하고 있는 실정이다. 대형업체의 경우 자금조달 수단으로 분양대금, 자기자금과 함께 프로젝트 파이낸싱을 적극 활용하고 있는데 비해서 중소기업은 차입금의 의존도가 높은 것으로 나타났다. 분양자금에 의존하는 비율이 높은 이유는 주택업체의 자금동원 능력이 떨어지고 제도권 주택건설금융이 미비한데도 원인이 있다. 이는 주택금융시장의 성장에도 불구하고 자본시장 등 제도권 금융기관의 활용이 아직 미비하다는 것을 나타낸다.

최근 주목을 받고 있는 프로젝트 파이낸싱에 의한 자금조달방식은 15% 내외로 높은 편은 아니나, 대형업체는 프로젝트 파이낸싱을 적극 활용하는 것으로 나타났다. 아직까지 프로젝트 파이낸싱에 관한 관심도가 낮거나, 이를 활용하는데 여러 가지 제약과 가지고 있다고 보여진다. 프로젝트 파이낸싱을 통해서 자금조

74) 김종훈. 2000. 11 “건설공기 혁신에 관한 소고”. 「콘크리트학회지」 제12권 6호. 콘크리트학회.

달을 하는 경우에 있어서 대형업체는 쉽게 프로젝트 금융을 이용할 수 있지만, 중소기업의 경우에는 자금조달의 성공률이 낮은데도 원인이 있을 것이다.

한편 주택산업의 금융비용부담율은 타 산업에 비해 높은 것으로 나타났다. 이는 주택산업은 특성상 부채비율이 높아 일반적으로 고금리가 적용되는데 기인하였을 것이며, 수익성 악화를 초래하는 요인으로 지목되고 있다. 프로젝트 파이낸싱이나 자산유동화 증권 시장의 도입 등으로 주택산업의 금융여건은 많이 호전되었음에도 불구하고, 여전히 타산업에 비해 금융비용부담율이 높게 나타난 것은 선진 금융제도의 혜택이 일부 대기업에게만 돌아가고 중소기업체들의 이용에는 많은 제약이 있다는 것을 의미한다.

〈표 6-10〉 금융비용부담률 및 외부부채 의존율

(단위 : %)

구분		1999	2000	2001	2002
금융비용 부담율	주택업	32.71	33.34	34.68	34.41
	건설업	42.88	47.13	34.65	26.35
	제조업	42.75	41.22	39.77	31.71
외부부채 의존율	주택업	5.98	6.07	7.27	5.83
	건설업	6.32	5.09	3.61	2.05
	제조업	6.89	4.7	4.16	2.95

주 : 금융비용부담율=(금융비용/매출액)×100, 외부부채의존율=[(장·단기차입금+회사채)/총자본]×100
 자료 : 김찬호 외. 2003. 「주택산업발전방안 연구(I)」. 주택산업연구원; 한국은행. 「기업경영분석」.

이처럼 주택업체는 자금조달의 분양대금 의존비율이 높은데다, 금융비용 부담률도 지난 몇 년동안 거의 개선되지 않고 있다. 이는 주택산업의 구조조정이 제대로 이루어지지 않았다는 사실을 시사한다. 향후 후분양제도가 정착되고, 금리 등 외부충격이 발생할 경우 주택산업은 상당한 어려움에 봉착할 것이다.

7

주택산업의 발전방향

7장에서는 주택산업의 현황, 주택산업과 국민경제의 관계, 외국사례의 시사점, 주택산업의 향후 전망 및 당면과제를 바탕으로 국민경제의 안정성장과 주거생활 향상을 실현하기 위하여 주택산업이 나아갈 방향을 제시했다. 주택산업의 발전방향은 국민경제의 안정성장동력 역할을 강화하고, 시장환경 변화에 대응하여 주택산업구조를 개편하는 한편, 주택산업의 장기적인 성장을 뒷받침하도록 정책 및 제도를 개선하는 내용으로 구성하였다.

1. 안정적 성장동력 역할의 강화

1) 주택산업의 위상 제고

주택산업은 국민경제 활동에서 중요한 비중을 차지할 뿐 아니라, 주거복지향상이라는 정책목표를 실현하는데 필수적인 산업이다. 주택자본의 국민경제에 대한 과급효과분석에서 살펴본 것처럼 주택투자는 경제에 직접 영향을 미치는 플로우효과와 함께 스톡효과를 통해서도 다양한 영향을 유발한다. 따라서 국민경제의 활력을 유지하기 위해서는 주택산업이 안정성장을 지속하기 위한 성장동력의 하나로 적극 활용하는 대책이 따라야 한다.

영국정부에서는 주택투자의 부진은 장기적인 성장을 저해하며, 주택건설확대는 사회·경제적인 과급효과가 높다고 판단하고 있다. 일본의 경우 주택투자는 내수진작에 중요한 역할을 하고 있으며, 주택의 질적 개선을 통하여 생활수준 향상과 경제안정을 유지하려는 노력을 강화하고 있다. 주택산업이 국민경제의 성

장동력으로 자리잡기 위해서는 양적인 측면과 질적인 측면을 함께 고려하는 정책운용이 바람직하다.

양적인 측면에서는 국민경제의 안정적인 성장을 뒷받침할 수 있도록 적절한 투자수준을 일정하게 유지할 필요가 있다. 이는 공공부문의 역할 확대, 주택사업 구성비중의 조정, 공급제도 개선 등을 통해 실현할 수 있을 것이다. 한편 질적인 측면의 경우 주택자본이 창출하는 스톡효과를 극대화하는 대책이 개발되어야 한다. 이러한 대책으로는 주거생활공간의 창출, 다기능주택 개발, 첨단산업과 결합을 통한 주거기능의 제고 등을 생각할 수 있다.

2) 적정수준의 주택투자 유지

(1) 공공부문의 역할 강화

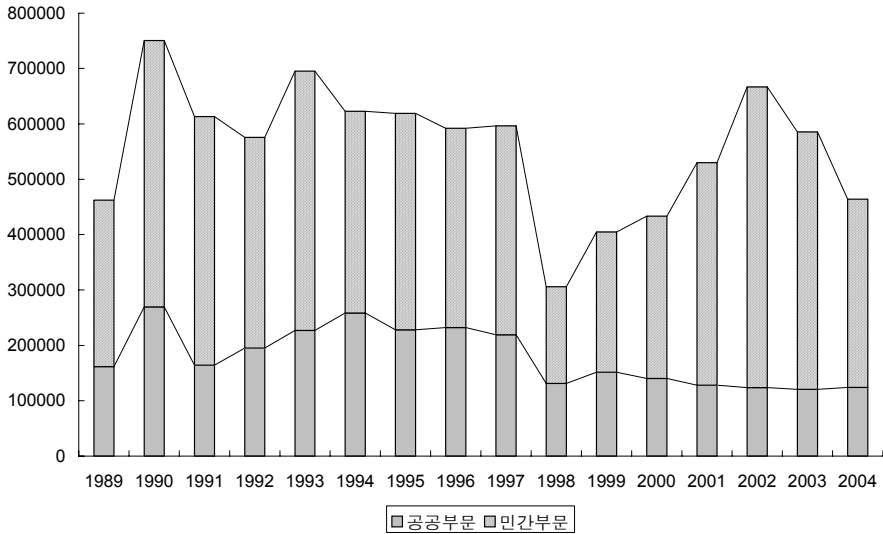
주택종합계획(2003~2012년)에서는 연 50만호의 주택을 공급하는 것으로 되어 있다. 이는 주택시장의 수요를 충족하고 주거생활의 향상을 이루기 위한 공급규모이며, 경제성장률을 유지하기 위해서 필요한 수준이라고 할 수 있다.

그런데 연평균 50만호의 주택을 공급하더라도 매년 투자가 불안정한 양상을 보이는 경우, 주택투자의 국민경제에 대한 기여도는 상당히 낮아진다. 주택투자의 성과를 높이기 위해서는 평균적인 개념으로 연 50만호의 주택을 공급하는 것보다 주택투자의 진폭을 줄이고 일정한 투자규모를 유지하는 것이 중요하다. 주택투자가 국민경제에 미치는 과급효과를 분석한 결과에 의하면 매년 동일한 규모의 투자수준을 유지하는 경우가 투자규모가 심한 변동을 보이는 상황에 비해서 훨씬 긍정적으로 작용하는 효과를 보여 준다. 주택투자를 일정수준으로 유지하는 경우 국내총생산의 유발효과가 높아질 뿐 아니라, 성장잠재력을 향상시키는 효과도 크게 나타났다. 이러한 효과는 경제의 성장이나 안정유지에서 모두 나타나고 있으며, 부동산가격이 다시 안정을 회복하는 속도도 빠른 것으로 나타났다.

1980년대 중반 이후 주택공급 실적의 추이를 살펴보면 <그림 7-1>과 같다. 여기서 보는 것처럼 연도별 주택공급실적은 주택경기에 따라 상당한 변동을 보이

고 있다. 특히 주택공급을 일정하게 유지해야 하는 기능을 맡아야 할 공공부문의 공급실적 역시 연도별로 변동을 보일 뿐 아니라, 주택공급의 변동성을 완화하는 역할을 충분히 수행하지는 못하고 있다.

〈그림 7-1〉 사업주체별 주택공급실적 추이



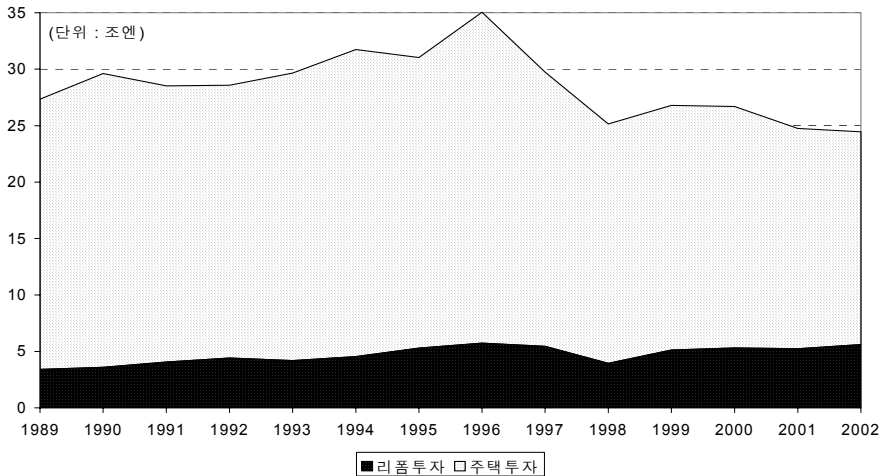
공공부문의 역할은 저소득층을 비롯한 국민주거생활의 향상과 함께 안정적인 주택공급을 유지하는데 달려 있다. 따라서 주택경기 침체로 공급이 감소하는 상황에서는 공공부문에서 공급을 확대하고, 공급과잉일 때는 공공부문의 주택공급 중에서 불요불급한 물량을 축소하거나 연기하는 탄력적인 공급전략이 마련되어야 할 것이다. 이와 함께 국민주택기금 등 공공자금의 운용도 시장상황을 감안하면서 효율적으로 운용할 필요가 있다. 저소득층을 위한 임대주택 건설자금, 개보수자금 등은 꾸준히 지원하는 것이 바람직하지만, 분양주택자금 등은 시장상황에 따라 조정되어야 할 것이다.

(2) 경기 영향이 낮은 사업비중 확대

주택산업이 안정적으로 발전하기 위해서는 주택산업 내에서 공공의 역할을 확대시켜 주택시장의 변동성을 완화시키는 정책뿐만 아니라, 상대적으로 경기에 덜 민감한 리모델링을 포함한 주택개보수 사업의 비중을 확대할 필요가 있다. 주택을 장기간 쾌적하게 이용한다는 것은 주택스톡의 유효활용이라는 관점에서 매우 중요한 일이다. 이 때문에 주택을 적절하게 유지·관리하고, 주택개량을 통한 에너지 절약, 배리어프리(barrier free)화를 추진하여 주택의 질을 향상시키는 조치가 따라야 한다.

주택경기가 하락하면 민간 부문의 주택 공급이 감소하고 주택투자가 적정수준을 밑돌게 된다. 그러나 개보수는 신축이나 재건축 등을 대체하는 성격을 가지고 있기 때문에 주택투자의 급격한 감소를 완화하는 효과를 가져 올 수 있다.

〈그림 7-2〉 일본 주택 및 리폼 투자 추이



이처럼 주택개보수 투자 등은 주택경기의 영향을 상대적으로 적게 받는다는 점에서 적정 투자수준의 유지에 도움을 준다. <그림 7-2>에서 보는 것처럼 일본의 주택투자는 장기불황의 영향으로 1990년대 중반 이후 계속 감소하고 있으나, 리폼시장은 안정적인 성장추세를 유지하고 있다.

한국은 같은 소득권의 유럽국가에 비해서 리모델링 등의 비중은 현저히 낮으며, 주택경기에 영향을 크게 받는 아파트 신축, 재건축 같은 주택공급 방식이 주택산업의 중심을 이루고 있다. 이러한 공급방식은 주택경기의 변동에 따라 주택시장을 불안하게 만드는 요소로서 작용할 뿐만 아니라 건설자원의 효율적인 활용 측면에서도 문제가 있다.

선진국에서는 주택건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중은 45% 내외로 신규 주택건설과 리모델링이 거의 반반인 구조이며, 1인당 GDP가 높은 국가일수록 1인당 개보수 지출비용이 높게 나타나고 있다. 이들 국가에서 개보수 산업은 주택산업에서 중요한 위치를 차지하면서 주택경기 변동을 완충시키는 중요한 역할을 담당하고 있다. 일본의 경우 주택개량이 매우 활발하게 이루어지고 있다. 개보수에 관련된 시장규모가 90년대 중반 9조엔에 달했으며, 이는 주택관련 투자액의 30%에 달하는 비중이다.

주택 개보수 산업은 신건설수요의 창출을 통해 주택산업의 안정적 발전을 유도할 뿐만 아니라, 노후 주택의 질적개선 및 활용도를 제고하여 국민의 주거생활 향상과 국가경쟁력을 높일 것이다. 이들 분야가 선진국과 같이 지속적으로 주택산업의 한 축으로 성장할 수 있도록 주택 개보수에 대한 제도를 정비하고 활성화를 유도할 필요가 있다.

(3) 주택공급제도의 개선

주택공급제도는 투기억제대책, 경기활성화대책으로 사용된 대표적인 정책수단이다. 경기상황에 따라 분양자격이 강화 또는 완화되거나, 분양권 전매가 금지 또는 허용되어 왔으며, 이는 오히려 부동산투기를 부추겨 주택경기의 변동을 심화시킨 측면이 있다. 따라서 주택공급제도가 명확한 기준없이 경기상황에 따라 변경되는 것은 주택산업의 건전한 발전과 국민주거생활의 안정 측면에서 바람직하지 않다.

주택공급제도는 명확하고 일관된 기준을 가지는 방향으로 개편될 필요가 있다. 특히 후분양제도의 조기정착을 유도하고, 부동산투기의 주요 원인이 되어왔

던 분양권전매제도의 개선은 매우 시급하다고 할 수 있다.

후분양제도가 시장에 충격을 주지 않으면서 조기에 정착하기 위해서는 다음과 같은 방안이 필요하다. 첫째, 주택수요자 금융에 비하여 열악한 건설금융의 확충이 필요하다. 부동산투자회사 및 금융기관이 부동산개발이나 프로젝트 파이낸싱에 적극 참여할 수 있도록 프로젝트회사 설립 및 주택개발사업 허용 등 관련제도가 정비되어야 한다. 둘째, 국민주택기금에서 지원하는 소형분양주택부터 후분양을 선도하는 한편 호당 건설비 지원비중을 높일 필요가 있다. 물론 기금의 건전성 유지를 위하여 대출심사의 강화가 병행되어야 할 것이다. 셋째, 주택사업자와 금융기관의 위험완화와 소비자보호를 위한 보증상품이 개발되어야 한다. 후분양으로 전환되면 주택분양보증 역할은 소멸하는 대신 주택사업자와 금융기관의 위험 완화를 위한 공사완공보증 및 대출보증, 분양판매보증, 소비자보호를 위한 주택품질보증 등과 관련된 보증상품의 개발이 필요하다.

후분양의 시행과 더불어 주택의 분양권 전매제한은 전면적으로 실시할 필요가 있다. 일부에서는 분양권 전매를 주식매매 및 선물시장과 동일한 것으로 인식하고 있으나 이를 인정하는 것은 투기를 제도적으로 묵인하는 것이나 마찬가지이다. 투기수요자는 분양권을 상대적으로 저렴하게 구입하고, 최종적인 실수요자는 분양권이 거래되는 과정에서 높은 가격을 지불하는 것은 국민주거생활의 안정측면에서도 바람직하지 않다. 따라서 투기과열지구에서만 제한적으로 실시하는 분양권 전매제한은 전국적으로 확대하는 것이 타당할 것이다.

3) 주택자본 스톡효과의 극대화

(1) 주거생활공간의 창출

한국의 주택·사회자본 스톡의 대부분은 지난 20~30년간에 급속하게 정비된 것이다. 선진국의 주택·사회자본이 수백년의 긴 역사 속에서 생활과 경제활동의 패턴에 적합한 유지·보수 및 갱신이 이루어 온 것과는 축적의 깊이가 다르다. 선진국은 풍요한 시기에 투자여력을 주택·사회자본의 정비에 충당해 왔다.⁷⁵⁾

최근 들어 주택산업이 국민경제에서 차지하는 비중이 줄어들고 있으나, 이는 주로 플로우효과 부분이며 삶의 질 향상을 통한 스톡효과의 중요성은 점차 증대되고 있다.

향후 한국경제의 지속적인 성장을 뒷받침하기 위해서는 노동생산성 향상, 사회적 비용 경감 등이 요구되며, 이는 주택자본의 스톡효과를 통하여 상당부분 얻을 수 있기 때문이다. 일본을 실증분석한 일본평론사(1999)의 결과에 의하면, 1980년대에 비해 1990년대의 사회자본투자의 전반적인 생산성 효과는 낮아지는 경향을 보이나, 주택 같은 생활기반형의 생산성 효과가 생산기반형보다 높게 나타났다. 이에 따라 일본에서는 주택을 비롯한 생활기반형 사회자본을 정비하여 성장잠재력을 개선하려는 대책을 마련하고 있다. 일본 도쿄권의 생활환경은 오히려 지방보다 열악한 면이 많은데, 이와 같은 상황을 개선하는 방안으로 도심 공동주택의 공급사업과 재개발 및 거점적 복합개발을 추진하여 도심거주를 지탱하는 기초를 정비하고 있다.⁷⁶⁾ 이는 고령자나 여성의 취업·사회참가의 기회를 확대하고 장래의 노동력 부족 해소와 소자녀화 대책에도 공헌하는 시책으로 평가받고 있다.

주택자본의 스톡효과는 주택 뿐 아니라 주거생활공간을 통해서 창출된다. 따라서 주거생활을 둘러싼 생활환경의 적극적인 개선이 요구된다. 주택산업은 단순한 주택공급에서 벗어나 적극적으로 주거생활공간을 창출하는 방향으로 도시개발사업이나 광역주거지개발 등에 참여기회를 확대해 나갈 필요가 있다.

(2) 다기능주택의 개발

주택자본의 스톡효과를 극대화하기 위해서는 풍요하고 윤택한 생활을 추구하는 국민적 욕구에 부응하여 보다 질 높은 스톡효과나 생산력효과를 갖는 사회자본이 되도록 주택에 대한 질적 개선을 유도할 필요가 있다. 여기서는 다양한 유형의 다기능적인 주택공급에 착안하여 장수명(長壽命) 주택의 기능을 가진 SI(Skeleton Infill)주택과 유니버설 디자인(Universal Design)을 검토하였다.

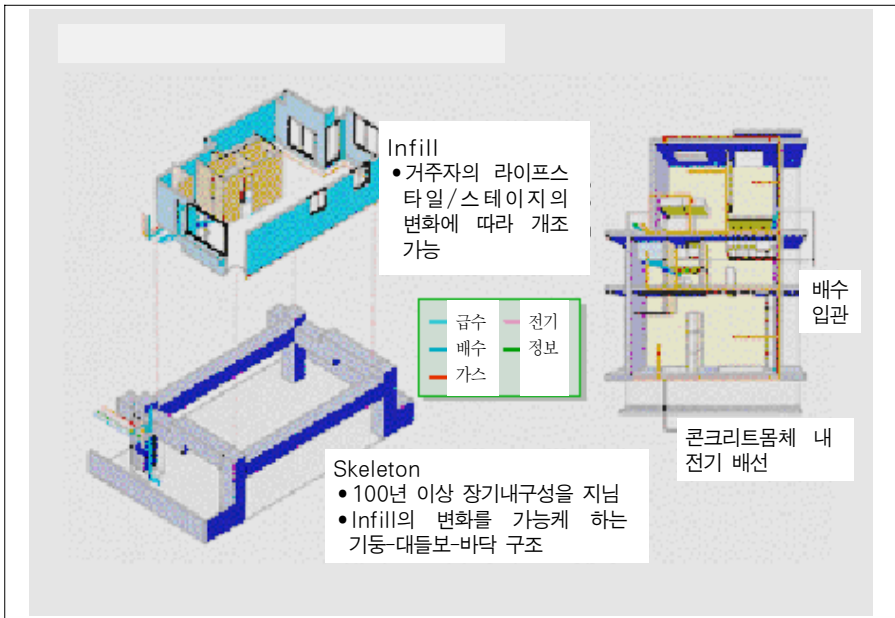
75) 建設省. 1997. 「平成9年 建設白書」.

76) 國土技術政策總合研究所. 2005. 7. 「東京圏の社會資本の效用」.

① SI주택

SI주택이란 주택의 골조 및 구조체 부분은 내구성을 높이고, 내용물 부분을 거주자의 욕구에 맞게 자유롭게 재편성할 수 있도록 설계한 집합주택이며, 외장형 아파트라고도 한다. SI주택은 장기 내용형(耐用型)의 새로운 집합주택으로 기대되고 있으며, 일본 건설성의 종합기술개발 프로젝트에 의해 건설·공급·개수기술 등의 개발이 추진되고 있다.⁷⁷⁾

〈그림 7-3〉 SI(Skeleton Infill)주택



일본에서는 1990년대부터 도시기반정비공단이나 민간기업의 주택, 특히 맨션을 중심으로 신상품의 개발이 진행되어 왔으며, 내장(內裝)의 주문제작이나 프리플랜이라는 형식으로 판매도 되고 있다. 그러나 이는 방의 배치에 대한 변경 접수를 일정시점에 마감하고, 그 후에는 사업자가 제공하는 통상의 내장으로 판매하는 형식이다. 금후에는 골조 및 구조체 상태로 인도하여 구입자가 자유롭게 방

77) 建設省. 2000. 「平成12年 建設白書」.

의 배치나 내장공사 등을 할 수 있는 유형의 맨션도 등장할 전망이다. 일본 주택 금융공고에서는 2000년부터 신축주택 용자에 대하여 일정한 내구성을 조건으로 내구성 높은 주택의 공급을 촉진하고 있으며, 기존 주택을 장기간 사용토록 하기 위하여 개보수에 대한 용자제도를 마련하고 있다.

한국처럼 아파트 위주의 공급체계 하에서는 다양한 주거수요에 부응하는 한편, 스투효과를 제고하기 위하여 소위 “외장형 아파트 공급제도”를 시범사업으로 추진할 필요성이 높다. 다만 이를 제도화할 경우 우려되는 부작용에 대해서는 시공 및 공정의 표준화, 내장공사기간의 지정을 통해서 하자 등의 발생을 최소화함과 아울러 공사 지속으로 인한 입주민의 불편을 완화할 수 있는 방안이 검토될 수 있다.

② 유니버설 디자인(Universal Design)

유니버설 디자인은 다양한 조건과 요구 그리고 개성을 지닌 소비자를 포용력 있게 만족시키는 디자인 패러다임이다.⁷⁸⁾ 그러나 이에 관한 국내연구는 아직 기초단계이며, 그 개념이 보편적으로 인식되지 못해 적절하고 실질적인 디자인 지침이나 구체적인 평면을 제시한 연구는 거의 없는 실정이다.⁷⁹⁾

일본 국토교통성은 「어디라도 누구라도 자유롭게 사용하기 쉽게」라는 유니

78) 예술의 전당 한가람 디자인미술관(<http://designgallery.or.kr/>). 유니버설 디자인은 보다 많은 사람이 연령이나 다양한 신체적 조건에 구애받지 않고 평등하게 디자인의 혜택을 받을 수 있도록 하기 위해 시작된 디자인 개념으로, 최근 건축물이 변화하는 개개인의 요구에 대응할 수 있도록 발전해 나가는 데 있어 밑거름이 되는 개념으로서 각광받고 있다. 이 개념은 1970년 Ronald Mace가 지원성(supportive), 융통성(adaptable), 접근성(accessible), 안전성(safe)의 4대원리를 제시하면서 처음 소개된 이래 여러 학자들에 의해 그 원리가 정리되고 확장되어 왔다. Susan Behar는 디자인 원리로 4A's, 즉 접근성(accessibility), 적용가능성(adaptability), 심미성(aesthetics), 경제성(affordability)을 제시하였으며, Connell 등은 공평한 사용(equitable use), 융통성 있는 사용(flexibility in use), 단순하고 직관적인 사용(simple & intuitive use), 인식 가능한 정보(perceptible information), 오류에 대한 포용력(tolerance for error), 용체적 노력의 최소화(low physical effort), 접근·이용을 위한 크기와 공간(size & space for approach & use) 등의 7대원리로 기본개념을 확장시켰다. 배리어프리를 더욱 진전시킨 개념이다.

79) 기존연구로는 유니버설 디자인의 적용성 검토를 위한 문헌조사와 설문조사가 이루어져 왔다. 이 개념에 대한 인식과 적용 필요성은 매우 높으나, 대부분의 기존시설은 전혀 그렇지 못한 상황이다. 이 개념의 적용성과 관련하여 현 주택에서의 개선요구를 조사한 결과, 화장실 및 목욕시설의 이용 편리성에 대하여 많은 중요성을 두고 있는 것으로 나타났으며, 또 주택은 모든 사람이 생활하기에 편리하게 설계되어야 한다는 데 대하여 긍정적인 결과를 보였다. 권오정·하해화. 2004. “유니버설 디자인 개념을 적용한 주택의 육성계획”. 「대한가정학회지」 제42권 3호. 대한가정학회. p4.

버설 디자인의 사고방식을 근거로 향후에는 신체적 상황, 연령, 국적 등을 불문하고 모든 사람이 인격과 개성을 존중받고 자유롭게 사회에 참여하여 활기차고 안전하며 풍요롭게 살아가도록 생활환경과 연속된 이동환경을 정비하려는 계획을 추진하고 있다. 이러한 계획은 하드웨어와 소프트웨어의 양면에서 지속적인 정비·개선이라는 이념에 기초하여 「유니버설 디자인 정책대강」을 수립·공포하였다.⁸⁰⁾

유니버설 디자인 개념을 적용한 주택은 필요에 따라 주택내부공간을 변경할 수 있기 때문에 주택에서 창출되는 스톡효과를 향상시키는데 도움을 준다. 가족 구성은 라이프사이클에 따라 변하지만 주거를 이용하는 대에는 상당한 제약이 따른다. 그 결과 많은 사람들은 적절하지 못한 주거공간에 거주하게 되고, 이는 스톡효과를 저하시키는 원인이 되고 있다. 이런 점에서 유니버설 디자인은 주거공간의 질적 개선을 통하여 스톡효과를 높이는 수단으로 활용할 수 있을 것이다. 제4차 국토종합계획 수정계획에서도 인간의 다양성(장애유무, 건강상태) 등을 고려해 누구나 쉽게 이용할 수 있는 정주환경을 설계하는 유니버설 디자인 개념이 소개되어 검토되고 있다. 또한 도시설계 부문에서도 노인과 장애인을 대상으로 물리적(높이·길이·바닥의 단차 등), 사회적(정보·심리 등) 장벽이 없는 도시를 구현하는 ‘무장애(Barrier Free) 도시’ 개념을 적용할 예정이다.

(3) 주택산업과 첨단산업의 결합

편리하고 환경문제에 안전한 주거생활을 희망하는 수요에 대응하여 주택·사회자본을 확충하고 기존스톡에 대한 유지·수선·갱신을 추진기 위해서는 주택산업과 첨단산업의 결합이 불가결하다. 여기서는 IT, 환경 등의 첨단산업과 결합을 통한 주택산업의 성장동력 역할을 강화하는 수단으로 유비쿼터스 주택과 주택성능표시기준의 강화를 제시하였다.

80) 国土交通省 総合政策局 政策課. 2005. 7. 11. 「“ユニバーサルデザイン政策大綱”について」.

① 유비쿼터스 주택

주택업계가 첨단산업과 결합한 주택유형으로 유비쿼터스 주택을 발전시켜 나가기 위하여 고려할 사항은 기술, 유지관리, 수요발굴 및 비용절감의 4가지 측면이 있다.

첫째, 유비쿼터스는 인간을 위한 기술이라는 철학적 바탕에 기초한다. 훌륭하고 좋은 기술이라도 사용에 어려움을 느끼거나 존재를 의식하게 되면 진정한 유비쿼터스 기술이 구현되었다고 볼 수 없다. 복잡한 기능을 가졌던 전자제품 리모컨들이 필수기능만 갖는 단순구조로 바뀌고 있는 것도 사용의 편리성과 단순성을 우선적으로 고려한 결과다. 이러한 점에서 주택업계는 필요한 기능을 집중적으로 주택에 접목시킴으로써 차별화된 브랜드 가치를 갖는 것이 바람직하다.

둘째, 유지관리(안전 및 사후관리) 측면에서 유비쿼터스 주택의 중요요소인 홈시큐리티 및 홈오토메이션 부분은 오류발생 시 보안이나 안전에 심각한 문제를 일으킬 수 있다. 따라서 주택업체는 유비쿼터스 기능을 선택할 때 우량업체의 제품을 사용하고 제조업체의 제조물책임(PL)을 확실히 담보 받아야 하며 지속적인 사후관리를 위한 책임범위도 명확히 해야 할 것이다.

셋째, 수요발굴 측면에서는 수요자 대응형 맞춤형 서비스의 제공 및 틈새수요의 개척을 고려하여야 한다. 선진국에서는 유비쿼터스 주택이 노인이나 장애인 등 특수수요에 대응하기 위한 맞춤형 서비스로 제공되는 경우가 많다. 일반적인 필수기능 외에 추가기능을 수요자의 요구에 맞게 맞춤형으로 제공함으로써 입주자의 비용부담을 줄이고 거주자의 만족도를 높일 수 있는 공급전략이 필요하다.⁸¹⁾ 이는 주택의 스톡효과를 극대화한다는 측면에서도 반드시 필요한 사항이다.

끝으로 비용절감 측면에서 업체간 공동개발의 촉진이 고려되어야 한다. 유비쿼터스를 주택에 적용하여 실제 활용가능한 기술로 개발하려면 수많은 시행착오와 비용지출, 시간의 투자가 따라야한다. 이러한 작업을 주택업체별로 각자 추진

81) 예를 들어 일반 핵가족을 위해서는 홈엔터테인먼트 시스템, 홈쇼핑·홈뱅킹 등의 기능을 강화하고, 맞벌이 부부를 위해서는 원격제어, 사이버과외, 타이머콘트롤 시스템 등, 독신자에게는 자동조리, 디지털 냉장고, 홈시큐리티 시스템 등, 재택근무자는 화상회의, 전자민원, 초고속 인터넷 이용 등, 노인과 장애인을 위해서는 원격진료와 헬스케어, 구급차 호출, 음성인식 시스템 등을 특화하도록 옵션사양을 확대하는 것이다.

한다면 업계와 입주자 부담증가는 물론 국가적인 낭비를 초래하게 될 것이다. 따라서 기본적인 필수시설에 대해서는 서로 정보를 공유하고 공동개발을 추진함으로써 비용절감을 줄이려는 노력이 필요하다.

② 주택성능평가에 대한 새로운 지표의 추가

건축물의 고품질화와 더불어 주거수준 향상 및 환경보전대책 등의 관점에서 부위별 기능의 고성능, 고품질과 친환경 등 새로운 성능에 대한 요구가 빠르게 증가되고 있다. 또한 환경과 관련된 성능평가로는 친환경인증제도가 시행되어 확산·보급되고 있으며, 별도의 ‘다중이용시설 등의 실내공기질관리법’ 시행으로 공동주택의 실내공기환경을 개선하기 위한 노력이 가시화되고 있다. 이러한 제도의 시행은 주택품질의 향상을 통하여 주택자본의 스톡효과를 높이는데 기여할 수 있을 것이다.

이와 함께 주택의 물적인 품질 향상뿐 아니라 주택 내에서 거주하는 가운데 생산성을 창출하거나 향상시킬 수 있는 홈프로덕션 기능의 제공이 요구된다. 홈프로덕션 기능은 주택자본의 스톡효과를 극대화할 수 있는 중요한 요소의 하나다. 주택에 홈프로덕션 기능의 부여를 활성화하는 방안으로는 최근 정부가 도입한 주택성능표시제도를 활용할 수 있다.

〈표 7-2〉 주택성능등급의 표시(건축법 제21조의 2)

구분	성능항목 및 등급
1	경량충격음·중량충격음·화장실소음·경계소음 등 소음관련 등급
2	리모델링 등을 대비한 가변성·수리용이성 등 구조관련 등급
3	조경·조망권·일조시간·외부소음·실내공기질 등 환경관련 등급
4	사회복지시설·놀이터·휴게실 등 주민공동시설에 대한 생활환경 등급
5	화재·소방성능 등 대통령령이 정하는 성능 등급

주택성능등급표시제도는 소음과 유해물질, 외부조경, 건물구조 등의 성능등급을 입주자모집공고안에 표시하게 하여 주택소비자가 주택을 비교·선택할 수 있게 하는 제도로서 주택의 품질을 높이는데 중요한 역할을 할 것으로 보인다. 사

업주체가 대통령령이 정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에는 건설교통부장관이 지정하는 기관으로부터 주택의 성능에 대한 등급을 인정받아 이를 입주자모집공고안에 표시하여야 한다.

이러한 주택성능등급 표시제도에서 성능등급을 평가할 때 인터넷망, 홈네트워크 같은 홈프로덕션 기능을 가진 성능항목을 평가지표에 추가할 필요가 있다. 주택 수요자의 주택 품질과 성능에 대한 인식이 전환되고 있으며, 인터넷, 홈네트워크, 환경 같은 주택성능에 대한 지표의 추가는 주택 수요자들의 삶의 질 향상에 기여할 것으로 기대된다.

이러한 평가지표의 도입으로 주택업체도 설계단계부터 자체적으로 품질을 철저히 관리하여 주택의 고성능화를 위한 노력할 것이며 장수명의 주택공급시스템을 구축함으로써 환경보전과 주택산업의 발전에 큰 역할을 할 수 있을 것이다.

2. 주택산업구조의 개편

1) 개발업체의 역할 확보

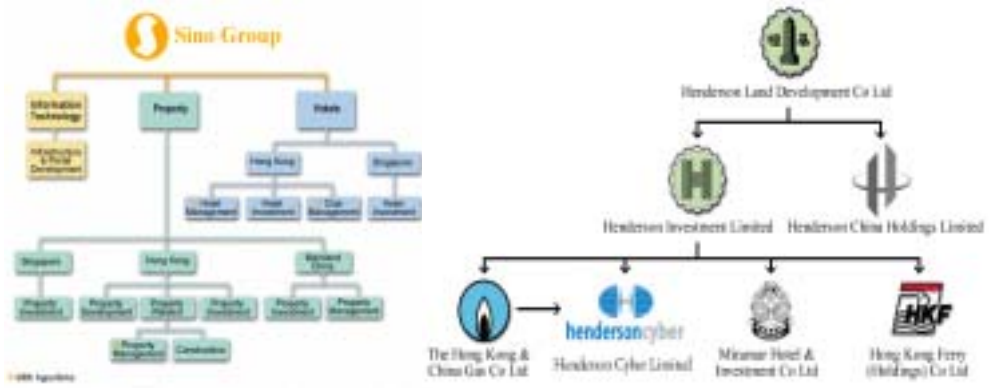
부동산개발업체 또는 시행사로 불리지는 디벨로퍼(developer)란 상품기획과 설계, 자금조달과 운용 및 마케팅 관리를 총괄하는 민간개발기업을 뜻한다. 디벨로퍼가 단순한 부동산업자와 구별되는 이유도 노우하우를 바탕으로 독자적인 이념하에 대규모 또는 계획적으로 도시조성 및 토지의 부가가치 창출을 목표로 하기 때문이다. 특히 주택사업 등에서 디벨로퍼의 역할이 중요한 것은 부동산사업이 갖는 높은 리스크 구조 때문에 사업 추진을 위해서는 면밀한 계획과 시스템적인 사업수행능력이 필요하기 때문이다.

한국의 주택산업에서 전문화된 디벨로퍼 기능을 하는 개발업체는 거의 존재하지 않는다. 대부분의 개발업체들은 자체적인 노하우에 의한 기획능력으로 토지의 부가가치를 창출하는 것이 아니라, 이미 부가가치가 높은 입지환경의 토지를 구입하여 주택이라는 상품을 결합하는 방식으로 수익을 얻는 형태에 불과하다. 이에 따라 시장조성 역할이나 영속적인 기업이미지가 미약하고, 안정적인 자본

조달능력이 부족하여 토지매입과 인허가 대행사로 인식되는 등 아직까지 개발업체의 위상은 부정적인 이미지가 많은 편이다.

또한 법률에서 부동산개발을 구체적으로 정의하지 않고 있는 것도 개발업체의 건전한 발전에 걸림돌이 되고 있다. 산업분류에서는 부동산업의 범위에 개발활동을 포함하고 있으나, 부동산 간접투자는 제외되어 있다. 이 때문에 소위 말하는 기획부동산 같은 유사 부동산 개발업이 성행하면서 많은 문제를 야기하는 실정이다.

〈그림 7-4〉 홍콩의 시노(Sino Group)와 헨더슨 랜드(Henderson Land Group)



외국의 경우 개발업체는 대규모 자본을 가진 대형기업이 대부분이며, 막대한 자본동원능력을 가지고 있다. 그리고 개발업체의 영역에는 택지확보뿐만 아니라 택지의 부가가치를 높이기 위한 주변상업시설 및 환경에 대한 기획을 포함하고 있다. 이들은 민간 도시개발의 주체로서 택지개발 및 계획을 추진하고 정부의 국토 및 도시계획의 조력자로 활동하고 있다. 주택건설에 있어서도 각 단계별로 부동산의 부가가치를 높일 수 있도록 다양한 영역에 참여하고 있다.

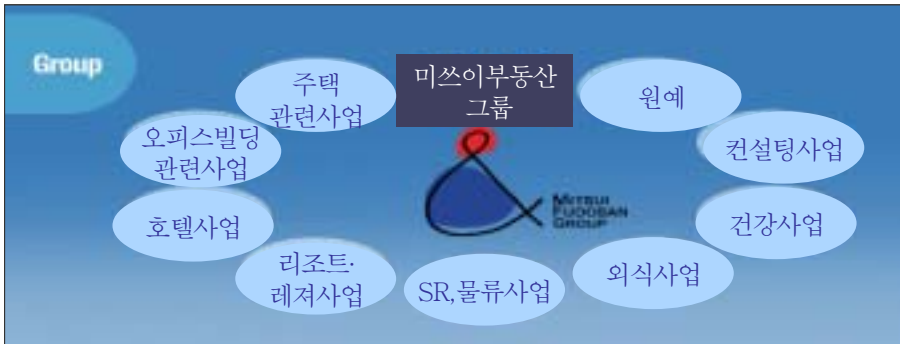
미국의 센텍스(Centex Corporation)는 연 매출액 90억불에 미국 전역에 1500개 소의 지역 사무실을 보유하며, 일반주택건축, 모기지, 빌딩건설, 건축자재생산, 건물관리, 해충, 안전시스템 등의 많은 영역을 수행하고 있다. 일본의 미쓰이부동산 그룹은 미쓰이 디자인테크(주), 미쓰이 홈(주), 미쓰이 부동산주택리스, 미쓰이

부동산서비스, MF주택서비스 등의 회사들로 구성되어 있으며, 인테리어, 주택설계, 임대주택, 주택 유지·관리 서비스 등을 포함하여 주택건설에서 운영까지 다양한 주거관련 서비스를 제공하고 있다.

〈그림 7-5〉 미국의 센텍스(Centex)



〈그림 7-6〉 일본의 미쓰이 부동산 그룹



해외사례에서 알 수 있듯이 개발업체는 단순히 물리적인 주택공급에 그치지 않고, 보다 넓은 차원에서 국민주거생활을 향상시키는데 주요한 역할을 맡아야 한다. 또한 한정된 토지자원의 부가가치를 극대화함으로써 경제의 활성화에도 기여할 필요가 있다. 이런 관점에서 개발업체의 역할과 기능을 높이는 것은 주택

산업의 건전한 성장은 물론 국민경제의 안정이라는 차원에서도 중요한 과제로 대두되고 있다.

따라서 한국의 개발업체들도 주택의 부가가치를 높일 수 있는 전문화된 기능을 확보하는 한편, 주택에 관한 단계별 또는 여러 영역으로 사업범위를 다양화할 필요가 있다. 웰빙열풍에 따른 환경에 대한 관심 증폭, 고령화에 따른 실버산업 확대 등의 시대 흐름은 개발업체의 역할을 제고하는 기회를 가져다 줄 것이다. 또한 정부의 국토균형발전정책 추진에 따라 많은 기업도시, 서울 강북 뉴타운 등 토지개발사업이 진행되고 있다. 이러한 여건변화에 부응하여 개발업체가 디벨로퍼로서 전문적인 노하우를 발휘할 수 있도록 주거단지개발, 타운개발 등에 도시계획의 조력자로서 적극 참여할 수 있도록 제도적 개선이 요구된다. 또한 개발업체의 역할과 범위에 대한 규정도 마련되어야 할 것이다.

2) 블루오션 전문업체 육성

실수요자 중심의 시장형성, 주택산업의 영역 세분화 같은 변화는 주택산업의 구조조정을 촉진할 것으로 전망된다. 많은 주택업체들이 주력하고 있는 아파트 시장은 경쟁이 치열한 레드오션의 성격이 강하다. 앞으로 인구구조 및 가구구성의 변화, 삶의 질의 향상과 정보화는 대형업체는 물론 중소기업에게 여러 가지 기회를 부여하게 될 것이다. 앞으로는 블루오션 측면에서 틈새시장을 개척하고, 주거수요에 대응한 새로운 주택유형의 개발이 필요하다.

경영전략의 새로운 패러다임으로 각광을 받고 있는 블루오션 전략의 개념은 경쟁이 없는 신시장 개척 또는 개발이라는 관점에서 주택산업의 새로운 사업유형 개발의 필요성과 일맥상통한다고 할 수 있다. 결국, 기업의 사업차별화 또는 신시장 개척 노력은 개별기업의 성공전략일 뿐 아니라 주택산업의 질적 수준을 향상시키고 산업을 고도화 시키는 중요한 원동력이 될 것이다.

영국의 경우 1990년대에 나타났던 주택시장의 극심한 불경기를 극복하는 과정에서 많은 중소기업이 사라지고, 상위 30개 업체가 신규공급 주택의 절반을 차지하는 과점현상이 자리를 잡았다. 그러나 일부 중견업체들이 블루오션 시장에서

전문화에 성공한 사례도 많이 볼 수 있다. 이들 업체들은 대부분 지방에 기반을 두고 보다 낮은 비용으로 지역주민의 선호에 부응하는 주택을 공급하는 전략을 효율적으로 수행하고 있다.

블루오션 관점에서 주택업체는 다음과 같이 주택시장을 둘러싼 내·외부 환경 변화를 감안하여 틈새시장을 개척하고 새로운 주택유형을 개발해야 할 것이다.

핵가족의 재분화, 1인가구 증가에 대응하기 위해서 역세권, 대학주변의 오피스텔 또는 원룸, 중소규모의 실속 있는 틈새시장 및 전문화된 시장을 공략하는 것이 필요하다. 정확한 입지선정과 수요예측이 뒷받침된다면 이들 시장은 충분히 틈새시장으로 기능을 할 수 있을 것이다.

또한 환경, 웰빙, 정보화, 커뮤니티 등에 대한 관심이 높아지면서 주택의 기술과 유형도 이러한 생활패턴에 맞춰 개발되어야 한다. 기술측면에서는 주택산업의 영역을 세분화하여 업체의 강점인 부분을 특화하여 전문화시키는 것도 좋은 방법이다. 시공에만 머물지 않고 건축설계, 리모델링, 금속 구조물, 환경 조형물 설계 및 시공 등에서 자신있는 분야를 전문화할 필요가 있다. 그리고 생활수준이 높아지면서 관심이 높아지고 있는 전원주택, 골프빌리지 등 레저형 주택 뿐만 아니라 개인의 라이프스타일을 존중하고 커뮤니티 내 이웃관계를 강조하는 코하우징(Co-housing) 등 새로운 라이프스타일에 적합한 주택유형을 개발하여 전문화시킬 필요가 있다.

고령화에 대응하여 노인주택사업을 전문화하는 전략도 고려할 수 있다. 외국의 경우 전체 노인인구의 5% 가량이 노인용 주택에 살고 있는 반면, 한국은 겨우 0.1%의 노인인구만 노인주택에 거주하고 있다. 노인주택의 건설비용은 일반주택 건설비용보다 높기 때문에 정책지원 없이 건설 운용되는 노인복지주택은 임대료 부담이 높아 고소득계층만 입주가 가능한 실정이다. 아직 대다수 노인이 속해 있는 중산층이 입주가능한 노인주택은 제대로 공급되지 않고 있다.

이에 따라 기존 거주주택을 개보수하고 임대사업과 연계하여 양질의 저렴한 노인주택을 공급하는 것도 노인주택 사업을 성공적으로 전문화하는 데 좋은 방안이 될 수 있다. 일본에서는 전후 베이비붐 시대에 태어난 사람들이 고령화되면

서 살던 주택을 편리하게 개량하는 현상이 광범위하게 나타나고 있다. 이들은 생활양식의 변화에 맞추어 베리어 프리, 에너지 절약 등 주택의 구조개선에 많은 관심을 쏟고 있다.

3) SPC 방식의 주택사업 활성화

주택산업이 당면한 문제 가운데 하나는 중소기업체의 진출입이 빈번하고, 이는 국민경제에 부담을 줄 가능성이 높다는 점이다. 주택시장은 진입장벽이 높지 않기 때문에 경기상황에 따라 중소기업체의 진출입이 활발하게 이루어지고 있으며, 주택경기의 급격한 변동에 따른 중소기업체의 퇴출은 국민경제 안정에 많은 부작용을 초래한다.⁸²⁾ 이러한 문제를 완화하는 방안으로 특수목적회사(Special Purpose Corporate : SPC) 개발방식의 주택사업을 활성화하는 방안을 검토할 수 있다. 이는 주택시장의 상환변동에 유연하게 대응할 수 있다는 점에서 주택업체의 리스크 축소나 국민경제 안정에 도움을 줄 수 있을 것이다.

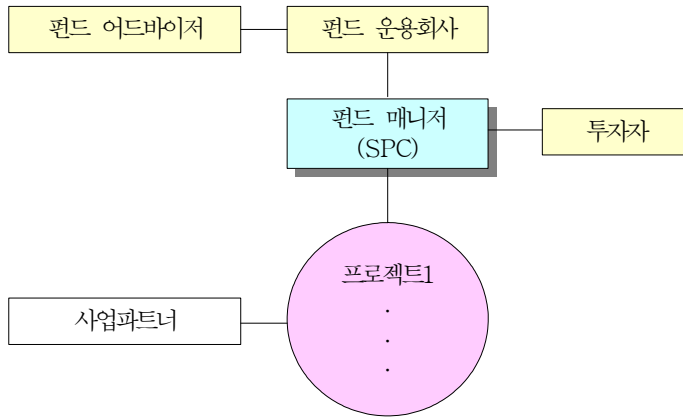
SPC는 사업주체가 특정 프로젝트의 개발 및 자금조달을 위해서 설립한 별도 법인을 말한다. SPC는 사업주체의 여타 기업과 법적·경제적으로 분리된 독립법인이며, 시공·운영·자금조달 및 상환 등 프로젝트의 전 과정에서 모든 권리·의무의 당사자가 된다. SPC를 설립하는 이유는 다수의 사업주체가 단일회사를 통하여 투자하므로 프로젝트의 자산 및 부채관리가 용이하고 프로젝트의 위험을 분리할 수 있기 때문이다.

이러한 SPC 방식의 주택사업은 부동산펀드 등이 주체가 되어 수행할 수 있다. 사모형 부동산펀드의 경우 일정조건을 충족하면 법인세가 부과되지 않고, 개발사업에 대한 출자제한이 없으며, 부동산을 납입 받아 투자신탁을 설정할 수도 있다. 또한 기존의 부동산간접투자상품과는 달리 자산운용회사가 부동산에 대한 전문성을 가지고 참여하기 때문에 기존 개발사업구조에 비해 경쟁력이 있으며 신뢰성도 강한 편이다.

82) 1990년대 중반 주택시장이 침체에 빠지면서 주택업체가 절반으로 감소하고 많은 업체가 부도상태를 겪은 바 있다.

주택산업이 성숙되고 부동산금융이 발달되어 있는 미국의 경우, 주택사업 프로젝트에 많은 부동산펀드가 활동하고 있다. 이들은 풍부한 시장지식과 사업경험을 가지고 있으며, 토지매입, 플래닝, 토목, 건축, 판매, 모기지론 등에 걸친 다양한 기능을 보유한 조직으로 운용된다. 여러 투자자의 자금을 모아 펀드를 구성하고, 하나 또는 여러 개발사업을 추진하는 방식으로 주택사업 등에 참여하고 있다. 또한 지역 주택시장의 상황을 고려하면서 개발사업이나 매입, 임대사업 등에 대한 투자전략을 채택하여 투자성과를 극대화하는 노력을 경주하고 있다.

〈그림 7-7〉 SPC 방식의 프로젝트 추진 구성



부동산펀드 중심의 SPC는 기존의 사업방식보다 유연하게 시장상황에 대처할 수 있다. 부동산펀드의 투자대상은 개발 뿐만 아니라 매입·임대 심지어 선박에 까지 광범위하다. 따라서 주택경기가 좋을 때는 SPC를 설립하여 주택시장에 활발하게 진입하고, 나쁠 경우에는 기존 부동산을 매입·임대하는 쪽으로 투자방향을 선회할 수도 있다. 경기상황의 급변으로 개발사업이 지연되거나 불투명해진 상황에서는 부동산펀드에 참여한 다수의 투자자들은 위험을 분담하고, 장기적인 투자방향으로 전환하여 자금을 운용할 수도 있다. 반면 프로젝트에 참여한

주택업체는 상대적으로 참여한 지분만큼만 부담을 가지며, 전적으로 SPC가 모든 리스크의 책임을 지게 되므로 주택산업과 국민경제에 미치는 영향도 줄일 수 있을 것이다.

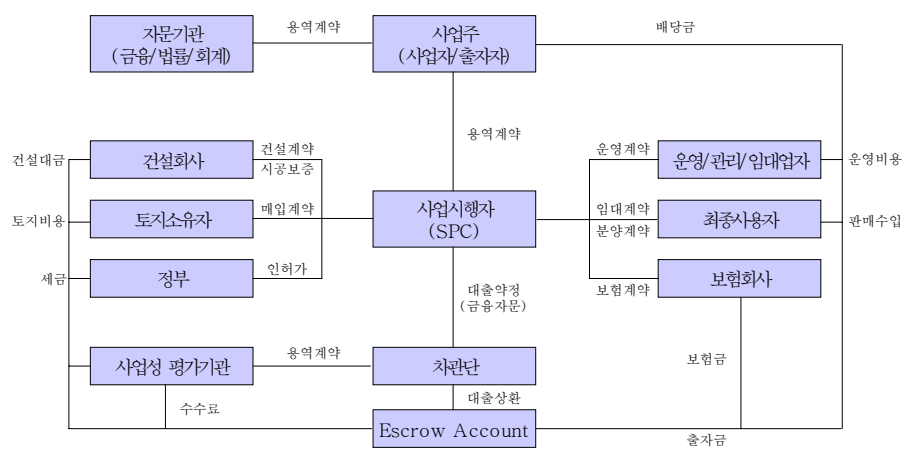
SPC 방식의 주택개발사업이 활성화되기 위해서는 주택사업 규모에 따라 적절한 지분 참여비율 기준을 마련하여, 지분형 투자가 보다 조직적으로 시행될 수 있도록 뒷받침 되어야 한다. 그리고 사모형 부동산펀드가 주체가 되는 개발사업이 여러 경로로 활발하게 진행될 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다.

4) 금융시장의 활용도 제고

(1) 자금조달구조의 개선

후분양제도가 본격적으로 시행되면 주택업체는 분양대금을 통한 자금조달이 불가능해지고, 단위 프로젝트의 사업성을 기초로 자금을 조달해야 한다. 프로젝트 파이낸싱은 사업위험을 분산하고, 자금조달에 대한 부담을 분담할 수 있다는 점에서 유용한 자금조달수단으로 활용이 가능하다.

〈그림 7-8〉 개발사업을 위한 PF의 기본 계약구조



자료 : 서은아 · 윤동건, 2003. 「프로젝트 파이낸싱 컨설팅 방안에 관한 연구」. 한국감정평가연구원.

프로젝트 파이낸싱 사업은 <그림 7-8>과 같이 복잡한 계약관계를 갖는다. 프로젝트를 실질적으로 추진하고 지원하는 사업주체와 금융지원과 위험을 분담하기 위해 구성하는 차관단, 프로젝트의 개발 및 자금조달을 위해 설립한 특수목적회사(SPC), SPC가 명목회사로 운영될 경우 실질적인 관리를 하게 되는 자산운영회사(AMC), 개발과 관련된 시공사, 토지소유자, 프로젝트의 각 단계에서 발생가능한 위험을 보증하는 보험회사 등으로 구분할 수 있다.

프로젝트 파이낸싱을 위한 기구가 없는 한국의 현실에서 부동산펀드, 리츠 등 부동산간접투자기구가 프로젝트 파이낸싱 기구로 사용될 수 있다. 리츠의 경우 자산의 30%까지 개발사업에 투자가 가능하며, 부동산펀드는 공모형의 경우 30%, 사모형의 경우는 투자규모에 제한이 없다.

특히 사모형 부동산펀드는 이중과세의 문제가 없고 자산운용이나 자금조달에 규제가 적기 때문에 프로젝트 파이낸싱 기구의 역할을 적절하게 수행할 수 있을 것이다. 사모형 부동산펀드가 프로젝트 파이낸싱의 주체가 되어 시행사와 사모 투자자로부터 지분형 자금을 조달하고, 금융기관이나 다른 간접투자기구로부터는 부채형 자금을 조달하여 개발사업을 시행하는 방식이다.

〈표 7-3〉 부동산간접투자의 투자가능 규모

구분	리츠	부동산펀드	
		공모형	사모형
개발사업	자산의 30%까지 가능	자산의 30%까지 가능	제한없음
차입	자기자본의 2배까지 가능	순자산의 2배내에서 가능	순자산의 2배내에서 가능
대여	금지	순자산내에서 가능	순자산내에서 가능

프로젝트 파이낸싱은 여러 가지 장점이 있다. 첫째로 회계처리상의 장점이다. 프로젝트의 주체는 자신의 신용상태 혹은 대차대조표상에 영향도 주지 않고 소구권이 없는 조건의 자금조달이 가능하다. 이는 프로젝트의 신용위험을 사업주체와 프로젝트간에 정확히 구분해주는 역할을 해 준다. 둘째로 위험의 분산을 통해서 이해관계자에 할당되는 위험부담을 줄일 수 있다. 프로젝트가 실패할 경우에도 각 이해관계자의 비용부담은 제한적이다. 셋째로 사업주체를 구속하는 각

중 제약을 피하는 수단으로 이용될 수 있다. 자금제공기관이 요구하는 법적 요건을 사업주체가 충족하지 못해도 프로젝트 자체에 의해서 충족시킬 수 있고, 사업주체 혼자서 담당하기 어려운 각종 자금원천의 활용 및 보증확보가 가능하다. 결과적으로 사업주의 신용이 취약할 경우에도 저렴한 금융비용으로 장기간의 자금조달이 가능하고 적은 자기자본으로 높은 레버리지 효과를 얻을 수 있다.

주택사업에서 프로젝트 파이낸싱이 성공적으로 수행되기 위해서는 사전에 치밀하게 사업성 분석을 실시하고, 향후 시장환경 변화에 대응한 조정장치를 마련하여 리스크를 적절하고 균형있게 배분하는 것이 중요하다. 그리고 주택사업을 추진하면서 발생하는 자금 소요시점과 리스크에 대응하여 자금을 조달할 수 있는 사업단계별 자금조달체계를 마련하여야 한다.

(2) 리스크의 분산

주택사업은 타산업에 비해서 사업의 기획에서 완성 판매까지 장기간에 걸쳐 이루어지고, 정부정책이나 경기변동에 많은 영향을 받기 때문에 다양한 사업 리스크를 수반한다. 따라서 사전에 예상되는 리스크를 면밀히 조사하고 적절한 대응책을 세우는 것이 중요하다.

주택사업이 금융시장에서 사업성을 바탕으로 외부자금을 성공적으로 조달하기 위해서는 발생가능한 리스크를 체계적으로 분석한 다음, 이를 적절하게 관리하고 분산시킬 수 있는 방안이 필요하다. 특히 참여주체간 정보의 비대칭을 해소하고, 사업의 성공여부에 큰 영향을 주는 토지계약단계에서 발생하는 리스크, 미분양 증가 및 환위험에 관한 리스크 대응책 마련은 매우 중요한 사항이다.

① 토지계약단계의 리스크 분산

주택사업의 착수단계인 토지취득의 투자는 고위험-고수익의 성격을 가진다. 토지취득에는 막대한 자금이 소요될 뿐만 아니라 인허가 여부에 관계없이 토지구입비가 지급되어 자금이 장기간 묶일 수 있기 때문이다.

토지취득단계에서 발생가능한 위험을 적절하게 분배하는 것은 사업의 성공과 직결되는 중요한 사안이다. 일반적으로 토지취득과 관련된 자금은 시공사가 원

리금 지급보증과 책임시공을 보장하는 것이 관행이다. 프로젝트 금융이라고 해도 사실상 변형된 기업대출의 형태로 볼 수 있으며 주택업체에 리스크가 편중되는 측면이 강하다. 그러나 투자자 입장에서 과도한 리스크를 수용하면서 시행사의 신용만으로 자금을 지원하는 것은 어려우며, 다양한 방법으로 리스크를 분산시킬 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

토지 취득단계의 위험분산은 다음과 같은 방안이 고려될 수 있다.

첫째, 인허가 전에 토지소유자, 시공사 및 참여주체 간의 협약을 도입하는 것이다.⁸³⁾ 토지소유자는 분양성과가 좋은 경우에 개발이익을 분배받는 조건으로 인허가 불가시에는 계약금을 반환하고, 시공사나 다른 참여주체들은 초기에 투자된 사업비용을 각자 분담한다. 이는 토지 소유자와 사업주체의 공동사업(joint venture) 방식이라고 할 수 있다. 이러한 사업모델이 가능하다면 부동산간접투자 기구의 지분투자에 대한 리스크는 상당부분 해소될 수 있을 것이다.

둘째, 토지취득단계의 위험을 분리하여 증권발행을 통해서 자본시장으로 이전하는 것이다. 기초자산(underlying asset)인 토지에서 사업불능 같은 위험을 분리하고, 이를 유동화기법을 활용하여 시장에 매각함으로써 다수의 투자자에게 리스크를 분산하는 방법이다.

〈그림 7-9〉 Synthetic CDO의 기본구조



주 : CDS(Credit Default Swap)는 신용파생상품의 하나로 신용자산의 가치를 감소시키는 신용사건이 발생했을 때 그 손실의 일부 또는 전부를 보전해 주는 계약을 말한다.

이는 복합신용파생상품의 일종인 합성부채담보부증권(Synthetic Collateralized

83) 서후석외, 2004. 부동산펀드의 자산운용 전략. 부동산 114

Debt Obligation : 합성 CDO)과 비슷한 형태로 추진할 수 있다. 기초자산의 보유자가 특별목적기구(Special Purpose Vehicle : SPV)에게 신용리스크를 전가하고, SPV는 이를 가지고 합성 CDO같은 채권을 발행한다. 이 때 신용사고가 발생하면 SPV는 합성 CDO를 매각한 자금으로 기초자산 보유자의 손실을 보전하여 준다. 이러한 방법은 주택업체의 자금조달을 원활하게 하고, 투자에 참여하는 금융기관의 자산건전성을 높이는 장점이 있다.

② 미분양 리스크의 관리

프로젝트 파이낸싱과 리츠를 유효적절한 활용은 주택시장이 침체되었을 때 일시적인 유동성위기를 해소할 수 있는 좋은 방안이 될 수 있다. 경기침체로 예상보다 분양률이 저조할 때 프로젝트 파이낸싱에 참여한 금융기관을 중심으로 부동산투자회사를 설립하고, 부동산에 대한 법적권리는 부동산투자회사에 넘기고 사업자금 미회수금에 대한 채권을 설정하는 방법이다. 프로젝트 파이낸싱이 이해당사자들이 증권발행을 통해 어느 정도 자금을 미리 회수할 수 있고, 자산의 가치를 향상시키기 위한 협력을 통해서 추후에 다시 이익을 확보할 수도 있다. 프로젝트 파이낸싱과 리츠의 결합은 개별분양이 부동산경기 변화에 취약했던 점을 보완하는 효과를 가져다 줄 것이다.

③ 환위험, 원자재 가격변동의 리스크 헤지

주택사업은 철근, 목재, 시멘트, 합판, 골재 등 다양한 건축자재를 필요로 한다. 시장상황에 따라 자재가 부족하거나 가격이 급등하는 경우 시공이 지연되는 경우가 발생할 수 있다. 특히 수입재의 경우 금리 및 환율 변화에 따라 프로젝트의 현금흐름을 불안하게 할 가능성이 있다. 따라서 이러한 위험을 감소시키기 위해 미리 건축자재 수요를 파악하여 선도계약(forwards)으로 구매하는 방안이 고려될 수 있다. 이자율 변화에 따른 시장위험 역시 고정금리 협상, 이자율 전환, 금리스왑(swap)을 통해서 적절하게 분산시킬 수 있을 것이다.

현장 노동비용이나 자재가격의 급변에 따른 리스크를 줄이는 방법으로 주택사업은 가치공학(value engineering)을 적극 활용할 필요가 있다. 가치공학은 자재나

노동력의 조달, 개발비용 및 기간의 단축 등에 관한 새로운 기법으로 사용될 수 있으며, 주택산업이 발전된 외국에서는 전통적인 생산기술과 함께 공학분야에서 개발되는 최신 기법들을 경영에 적극 도입하고 있다.

④ 정보의 비대칭 해소

리스크가 프로젝트 파이낸싱에 참여하는 일부에게만 치우치지 않고 균형있게 배분되기 위해서는 주택산업, 투자자간의 자금흐름, 리스크에 대한 정보 비대칭이 우선적으로 해소되어야 한다. 현재는 금융기관에서 프로젝트 파이낸싱을 전담할 수 있는 체제가 미흡한 실정이며, 주택사업은 복잡한 하도급체계로 연결되어 자금 및 원자재 사용에 대한 정보가 투명하게 공개되어 있지 않은 상태이다. 이러한 상황에서 금융기관은 위험회피를 위하여 지분투자보다 대출형태로 자금을 지원하면서 지급보증까지 요구하는 성향을 보이고 있다.

주택업체와 금융기관 사이의 정보의 비대칭을 해소하는 방안으로 전사적 자원 관리(Enterprise Resource Planning : ERP) 시스템을 개발할 필요가 있다. ERP는 어느 한 부문에서 데이터를 입력하면 전 부문이 동시에 정보로 활용할 수 있게 함으로써 정보의 불일치를 빠르고 신속하게 해소하는데 크게 기여할 수 있다. 또한 ERP의 도입은 업무처리 능력을 극대화하기 위한 선진 프로세스(Best Practice)와 최첨단의 정보기술을 동시에 얻는 효과를 얻을 수 있다.

(3) 사업단계별 자금조달체계 마련

사업단계에 따라 소요자금과 위험수준이 다르고, 참여하려는 자금원의 성격도 상이하다. 따라서 사업단계별로 자금조달 가능기관 및 금액, 상환방법, 리스크 해결방안 등이 체계적으로 정리된 마스터플랜을 마련할 필요가 있다.

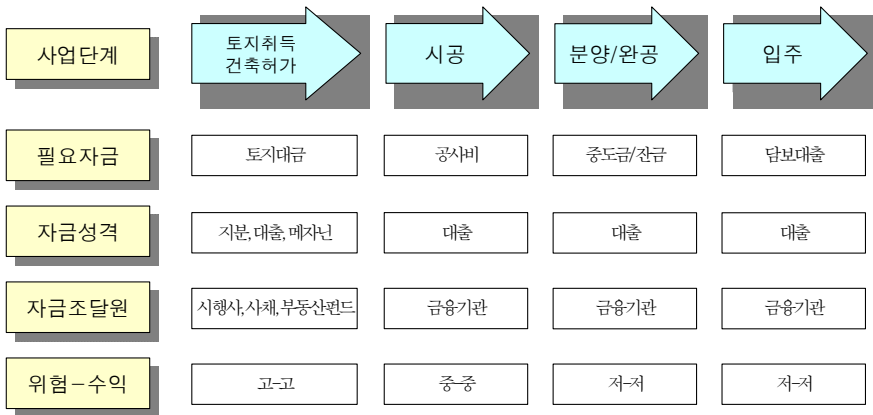
주택사업단계별 자금조달체계의 예시를 살펴보면 다음과 같다.⁸⁴⁾ 사업 검토에서 단계별 소요자금을 리스크에 따라 구분하여, 건축허가 전에 토지대금과 같은 상대적으로 리스크가 큰 소요자금은 부동산간접투자기구 같은 부동산펀드나 제2금융권에서 자금을 조달하고, 공사비 등 상대적으로 리스크가 작은 자금은 제1

84) 오용환(2004, 「주택건설업 프로젝트 파이낸싱 성공전략」, 대한주택건설협회)을 참고로 정리

금융기관을 이용한다. 공사진행과정에서 발생한 부족자금은 2순위로 설정하여 프로젝트 파이낸싱을 진행하며 분양대금 입금이나 준공시 분양잔금 또는 준공후 담보대출로 전환하여 상환한다. 준공과 관련된 프로젝트 파이낸싱은 보존등기비, 각종 분담금이나 제세공과금에 대한 것으로서 준공후 분양잔금이나 담보대출금으로 상환한다.

이처럼 주택업체는 사업단계별 소요자금, 조달방법 등을 미리 계획함으로써 미래의 자금조달에 대한 불확실성을 크게 감소시킬 수 있다. 또한 금융기관도 마케팅 제도 차원에서 이러한 자금조달체계를 마련하여 패키지로 주택업체에 제공한다면 프로젝트의 안정성, 수익성을 제고하여 상호이익을 얻을 수 있을 것이다.

〈그림 7-10〉 주택사업단계별 자금조달체계의 예시



자료 : 양철원외(2004, “부동산프로젝트금융시장 환경변화와 은행의 전략”. 「부동산이슈분석」. 하나경제연구소)를 참고로 하여 작성

3. 주택정책 및 제도 개선

1) 시장조절기능 마련

(1) 세제 및 금융의 활용

그 동안 주택산업은 투기적 수요에 힘입어 성장한 측면이 많다. 그러나 투기적 수요로 인한 주택시장 불안은 주택산업의 건전한 발전을 저해하고, 국민경제에도 심각한 부작용을 미친다. 더욱이 투기수요에 좌우되는 주택투자는 과열과 침체에 따른 투자변동성이 심할 수 밖에 없으며, 이는 주택산업과 국민경제 파급효과에서 분석된 것처럼 주택투자의 성과를 저하시키는 원인으로 작용한다.

주택시장의 안정과 적정수준의 투자를 유지하기 위해서는 시장에 대한 직접개입과 함께 시장을 간접적으로 조절할 수 있는 수단을 마련할 필요가 있다. 이러한 간접조절수단으로는 세제 및 금융대책을 들 수 있다.

정부는 투기수요를 억제하고 시장의 투명성을 높이기 위한 목적으로 세제의 근본적인 개편을 추진하고 있다. 세제개편의 주요내용은 종합부동산세의 도입, 양도소득세 강화, 기반시설부담금의 신설 등이며, 주택산업에 장단기에 걸쳐 커다란 영향을 미칠 것이다. 단기적으로는 주택수요의 감소로 투자가 위축되는 것을 피할 수 없을 것이며, 시장대응능력이 취약한 중소기업체는 경영난에 봉착할 우려가 높다. 그렇지만 장기적인 관점에서는 주택산업의 건전한 발전에 기여할 것으로 여겨진다. 다만 투기수요억제와 가격안정에만 초점을 맞춘 세제운용은 주택시장을 경직되도록 만들 우려가 있다. 따라서 양도소득세의 세율을 시장상황에 따라 탄력적으로 운용하는 체계를 마련하고, 주택시장을 간접적으로 조절하는 수단으로 적극 활용할 필요가 있다.

금융시장 측면의 대책으로는 대출금리 및 주택자금대출 규모의 조정 등을 생각할 수 있다. 물론 금리나 통화공급 같은 정책은 주택시장 뿐 아니라 거시경제 전반에 큰 영향을 미친다는 점에서 주택시장의 조절수단으로 사용하는 데는 한계가 있다.

간접조절수단으로 금융을 활용하는 방안은 가구의 대출기준에서 LTV 한도 또는 PTI 한도를 제한하는 대책을 검토할 수 있다. LTV의 제한은 부동산시장안정 대책에 포함되어 있으며, 투기수요억제에 일정한 효과를 거둔 것으로 평가된다. 주택자금대출에 대한 연구⁸⁵⁾에 의하면 주택수요를 조절하는 수단으로 LTV를 제

85) 손경환·박천규. 2003. 「주택자금대출시장의 개선방안에 관한 연구」. 국토연구원.

한하는 것보다 PTI를 제한하는 정책이 효과적인 것으로 분석되었다. PTI의 제한은 금리변동 같은 금융시장불안에 따른 리스크를 경감시키는 효과도 얻을 수 있다. 따라서 주택시장의 조절수단으로 LTV와 PTI를 함께 사용하는 것이 효율적이다.

금리를 조절하는 방안은 주택시장에 강력한 영향을 미친다. 그러나 금리의 거시경제에 대한 과급효과를 감안할 때 매우 신중한 접근이 필요하다. 주택경기의 지나친 과열현상이 장기간 지속되어 심각한 부작용이 우려되는 경우, 금리인상은 가장 효과적인 수단이 될 수 있다. 영국의 경우 전후 3차례에 걸친 주택시장의 붐 시기에 경제전반의 인플레이션을 막기 위하여 금리를 인상했으며, 주택경기를 진정시키는 효과를 얻었다. 그렇지만 1990년을 전후한 부동산투기를 억제하기 위한 수단으로 금리정책과 세제정책을 무차별적으로 추진했던 일본에서는 시장안착에 실패하고 심각한 장기불황을 겪은 바 있다.

〈표 7-4〉 부동산시장안정대책의 LTV 제한

대책	내용
2002. 10	투기지역·투기과열지구내 주택담보 인정비율 축소 70~80% → 60%
2003. 6	투기지역·투기과열지구내 주택담보 인정비율 축소 60% → 50%
2003. 10. 29	투기지역내 아파트 담보 대출시 담보인정비율을 축소 50% → 40%

금리인상은 주택자금수요자의 금융비용을 높이고 주택투자의 상대수익률을 떨어뜨려 주택수요를 억제하는 효과를 가진다. 이런 점에서 금리인상의 대안으로 일정비율 이상의 주택자금대출에 보증을 의무화하는 방안도 검토할 수 있을 것이다⁸⁶⁾. 보증의무화는 보증수수료를 대출자가 부담하기 때문에 금융비용을 높게 만드는 결과를 가져온다.

86) 캐나다의 경우 대출보증 없이는 주택가격의 75%이상을 대출 받지 못하도록 법으로 규제하고 있다. 대출보증 또는 대출보험은 캐나다주택저당공사(CMHC), GE캐피탈, 민간대출보증회사 등에서 업무를 맡고 있다.

2) 주택시장의 투명성 제고

주택시장의 불투명성은 주택에 관한 정보부족을 초래하여 소비자가 원하는 주거와 공급되는 주택유형 또는 지역시장 등의 불일치를 야기한다. 이는 소비자의 주거욕구를 충족시키지 못할 뿐 아니라 자원낭비를 초래하여 주택투자의 효과를 저하시킨다. 또한 장기적인 투자가 요구되는 주택산업의 특성상 정보부족은 주택업체에게 많은 리스크를 부담시킨다. 따라서 주택시장의 투명성 제고는 국민 주거안정은 물론 주택업체 및 주택산업의 발전을 위해서도 필요하다.

주택시장의 불투명성을 해소하기 위해서는 실거래가격, 지역별·유형별 거래 현황과 같은 정보의 수집 및 제공을 확대하고, 공급자와 수요자간의 정보 비대칭성을 해소시켜 거래질서를 확립할 필요가 있다. 정부가 추진하고 있는 부동산종합정보망이 구축되면, 이를 바탕으로 관련정보를 소비자에게 제공하는 서비스시스템을 구축하여 정보 비대칭에 따른 시장의 불투명성을 해소할 필요가 있다.

3) 주택금융시장의 육성

(1) 상환능력 중심의 대출기준 도입

주택시장을 실수요자 위주의 시장으로 재편하고, 주택가격이 급격하게 하락할 경우 시장의 충격을 완화하기 위해 상환능력 중심의 대출기준을 마련하는 것이 필요하다. 주택가격이 하락하면 LTV가 높아져 만기시에 금융기관으로부터 대출상환의 압력을 받을 가능성이 있으며, 금리가 상승하는 경우에는 상환부담이 높아지게 될 것이다. 이런 상황에 대비하기 위해서는 담보가치 위주의 대출방식을 가구의 상환능력 중심으로 개편하는 방안이 마련되어야 한다.

대출상환능력을 감안한 대출기법 개발을 위해서는 대출신청자의 금융거래내역, 신용상태 같은 정보와 함께 가구의 대출상환 의지를 바탕으로 수요자의 대출적격 여부를 판단하는 기준이 마련되어야 한다. 예를 들어 주택가격의 50~60% 이내에서 원리금상환액이 가구소득의 30~40%를 초과하지 않는 범위로 대출가

액을 한정하는 기준 도입 등을 검토할 수 있을 것이다.

선진국의 금융기관들은 대출심사시 LTV 뿐만 아니라 상환능력을 고려하기 위해 PTI 등을 심사기준으로 활용하고 있다. 영국의 경우 가구소득 기준으로 평균 PTI 13%, 캐나다는 HTI(Housing expense-To-Incom)⁸⁷⁾ 32%, DTI(Debt-to-Income Ratio, DTI)⁸⁸⁾ 40%, 네덜란드는 경상소득 기준으로 PTI 25%를 대출심사시에 적정수준으로 보고 있다.⁸⁹⁾ 미국에서는 채무자의 대출금 상환능력, 채무자의 대출금 상환의지, 담보의 적정성 여부의 3가지 주요 평가요소를 반영하여 대출승인 여부를 결정한다.⁹⁰⁾ 상환능력은 고용형태와 소득이 가장 중요한 요소가 되며 부채, 순자산 등이 고려된다. 통상적으로 HTI 비율이 28%보다 작고, DTI 비율이 채무자 총 월소득의 36%보다 작은 경우 적정하다고 보고 있다. 또한 LTV가 80% 이상으로 높은 경우 최소 2개월간의 할부금을 보유하고 있는지 여부 및 저축과 부채관리에 관한 채무자의 관리능력을 점검한다. 채무자의 상환의지는 채무자의 신용기록⁹¹⁾을 통해 분석하며, 채무자의 신용상태에 대해 통계적 기법을 활용하여 점수화(FICO)하고 있다.⁹²⁾

(2) 주택자금대출 보증의 활성화

주택정책의 효율적 추진, 소비자의 자금수요 지원 및 주택업체나 금융기관의 부실화 방지를 위해서는 주택자금대출 보증의 활성화가 필수적이다. 보증기능의 강화는 불안정한 주택금융시장의 변동성을 완충하는 역할을 맡을 수 있으며, 2차 저당시장의 발전에도 기여할 것이다. 또한 주택업체의 주택사업 기회를 확대하는 효과도 기대할 수 있다.

주택금융의 확대는 주택시장의 성장에 기여하지만 주택금융시장을 위협에 노

87) HTI : 채무자의 소득에서 주택관련 비용(원금, 이자, 세금, 보험료)이 차지하는 비중

88) DTI : 채무자의 소득에서 주택 할부금 및 타 부채 월 상환액을 합한 값이 차지하는 비중

89) BIS. 2002. 9. *Integral questionnaire results.*

90) 국민은행연구소. 2002. 「미국의 주택금융제도」. pp28-35.

91) 신용평가에 사용되는 주요 변수는 과거 대출상환 기록, 밝히지 않은 부채, 리빙빙 결제 계좌, 법원의 채무확정판결/채권압류/담보권, 부도기록 등이다.

92) FICO의 신용점수 범위는 300~900이며, 주택대출이 가능한 범위는 620이상이고 평균 FICO점수는 700~740이다

출시키는 양면성을 가지며, 자본시장과 연계된 2차저당시장의 성장이 경기순환 진폭의 확대를 야기하는 부작용도 예상된다.⁹³⁾ 주택자금대출에 대한 보증은 금융시장의 변동에 따른 리스크를 감소시키고, 시장의 불안정성을 완화하는 긍정적인 기능을 담당할 수 있다.

주택자금대출에 대한 신용보완 확대는 주택업체의 경영안정에도 도움을 줄 것이다. 금융기관은 차입자의 채무불이행에 따른 신용위험(credit risk)을 회피하기 위해 담보대출 비율을 일정수준 이하로 정해서 자금을 운용한다. 대출한도 확대의 제약원인은 대출 증가에 따라 상환부담이 상환능력을 초과할 가능성이 있는데다, 주택시장의 가격변동성이 외국에 비해서 높기 때문이다. 그렇지만 대출한도 이상의 자금이 필요한 업체도 상당수 있으며, 공공복지라는 정책적 측면에서도 자금지원이 필요한 업체가 다수 있다.

대출보증이나 대출보험(loan insurance)을 활용하면 대개 20% 정도 추가대출이 가능해진다. 따라서 대출한도 이상의 자금이 필요한 수요자나 정책적으로 주택자금의 공급이 필요한 업체를 위해서는 주택자금의 대출보증 및 대출보험 활성화를 통한 지원이 이루어져야 할 것이다.

93) 경기호황 때는 자금의 과잉공급으로 호황을 가속화시키고, 경기침체국면에서는 자금이 차단되어 불황이 지속되는 상황이 발생할 수 있다.

8

결 론

지금까지 주택산업을 둘러싼 환경변화, 주택산업의 구조, 외국의 주택산업을 검토하고, 주택산업의 향후 전망 및 당면과제를 도출하였다. 그리고 이를 바탕으로 국민경제 안정과 주거생활 향상이라는 정책목표를 실현하기 위한 주택산업의 발전방향을 제시하였다. 8장에서는 이 연구에서 얻을 수 있는 기대효과와 함께 주택산업의 발전에 대한 정책을 건의하고 있다. 또한 이 연구가 가지는 한계 및 앞으로 검토되어야 할 과제 등을 제시하였다.

1. 연구의 기대효과

주택산업을 다룬 대부분의 연구에서는 주택산업이 내포한 문제를 바탕으로 미시적인 기업경영전략 차원에서 주택산업의 성장방안을 제시하고 있다. 따라서 주택산업이 가진 문제를 효과적으로 대처하는데 한계를 가졌을 뿐 아니라, 주택산업만을 고려한 대책이 전반적인 정책목표와 상충하는 결과를 초래할 가능성도 배제할 수 없었다. 그 결과 기존의 연구에서 제시한 결론들은 경제성장이나 주거생활 향상이라는 국가적 문제의 해결에는 그다지 도움을 주기 어려웠던 것이 사실이다.

이 연구는 주택산업 자체의 문제는 물론 국민경제라는 거시적인 차원도 감안하면서 주택산업의 당면과제를 정리하고 발전방향을 검토하였다. 이런 점에서 이 연구에서 제시한 주택산업의 발전방향은 거시경제정책의 운영은 물론 주거복지의 향상이라는 정책을 추진하는데도 크게 기여할 수 있을 것이다. 특히 주택투

자의 적정성 유지, 주거생활공간의 창출 등의 접근방식은 국민경제에 많은 기여를 할 것으로 기대되며, 주택사업의 리스크 축소, 개발업체의 역할 확보 같은 전략 제안은 주택산업이 국민경제에 미치는 부작용을 최소화하는데 도움을 줄 수 있을 것이다.

2. 정책건의

주택산업은 국민경제의 안정적인 성장과 주거생활의 향상이라는 목표를 달성하는 방향으로 발전되어야 한다. 이 연구의 결과를 바탕으로 도출한 정책건의는 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 주택시장의 내·외부에서 빠르게 진행되고 있는 환경변화에 대한 주택산업의 대응전략이 미비한 것으로 나타났다. 특히 중소기업의 경우 환경변화에 따른 문제점은 어느정도 인식하고 있지만 구체적인 대책을 마련하는데는 소홀한 것으로 나타났다. 이는 주택산업의 발전을 저해하는 요인으로 작용할 뿐 아니라 국민경제의 안정에도 여러가지 부작용을 초래할 것이다. 따라서 이에 대한 적절한 대책이 마련되어야 한다.

둘째, 국민경제의 안정성장을 위해서는 적절한 수준의 주택투자를 일정하게 유지하는 것이 중요하다. 주택경기에 따라 투자가 급격한 변동을 보이는 경우 주택투자의 경제성장효과는 물론 부동산시장 안정효과도 낮아지는 것으로 나타났다. 시장상황에 따라 중소기업의 진출입이 빈번한 것은 주택투자의 변동성을 확대하는 요인의 하나로 지적된다. 이런 점에서 공공부문의 주택공급은 주택경기에 관계없이 일정한 수준의 주택투자를 유지하는 중요한 역할을 맡아야 한다.

셋째, 주택자본은 플로우효과뿐 아니라 스톡효과를 통하여 국민경제의 성장에 기여하고 있다. 특히 한국경제가 안정성장시대에 접어들고 주택보급률이 100%를 상회한다는 점을 감안할 때 플로우효과에 대한 의존도는 점차 낮아질 수밖에 없으며, 주택자본의 스톡효과를 극대화할 수 있는 정책적 노력이 필요하다. 이를

위해서는 단순한 주택공급이 아니라 주거생활공간을 창출하는 방향으로 주택산업의 역할 전환이 요구된다. 이는 다양한 주거수요에 정확하게 부응하는 한편, 주택의 기능을 제고하는 건축방식 도입, 첨단산업과 주택산업의 결합 등을 통하여 이를 수 있을 것이다.

넷째, 외환위기를 겪은 이후 주택산업에서는 시행사, 분양대행사 등이 등장하면서 사업영역의 분담 같은 양상이 나타나고 있으나, 근본적인 구조조정은 제대로 이루어지지 않고 있다. 또한 사업영역도 뚜렷하게 나누어지지 못하고 대다수의 업체들이 경쟁이 치열한 아파트시장에 집중하고 있는 실정이다. 이런 상황을 탈피하고 주택산업에 요구되는 새로운 위상을 충실하게 수행하기 위해서는 개발업체의 역할 확보, 블루오션시장의 개척, 사업영역의 전문화 등의 노력이 필요하다.

다섯째, 정부의 강력한 부동산투기억제대책, 후분양제도의 추진, 인구 및 가구요인의 변화 등으로 주택사업의 리스크는 점차 높아지고 있다. 반면 주택금융의 양적, 질적 성장은 주택사업의 기회를 확대하는 요인으로 작용할 것이다. 이러한 상황에 효과적으로 대처하고 주택산업이 건전하게 발전하려면 리스크를 축소하는 전략이 마련되어야 한다. 주택사업에서 발생하는 리스크를 줄이는 방안으로는 특수목적회사(Special Purpose Corporate : SPC)사업방식의 도입, 금융시장을 통한 리스크 분산 같은 전략을 적극 활용하는 노력이 따라야 할 것이다.

여섯째, 주택산업의 국민경제의 안정적 성장을 뒷받침하고 주거생활 향상에 대한 기여도를 높이기 위해서는 정책 및 제도측면의 개선이 요구된다. 무엇보다도 주택시장의 투명성을 제고하고 실수요자 중심의 주택시장을 형성하기 위한 제도개선이 일관성있게 추진되어야 하며, 세제, 금융차원의 간접적인 시장조절수단을 수립하는 것이 중요하다. 이와 함께 빠르게 발전하고 있는 주택금융시장의 다양한 기능을 적극 활용하는 방안도 검토할 필요가 있다.

3. 맺는말

이 연구는 거시적인 측면에서 국민경제의 안정유지를 위한 주택산업의 발전방향을 제시하였다. 주택산업이 국민경제에서 중요한 성장동력 역할을 맡기 위해서는 주택업체는 물론 주택금융, 택지, 자재 등 주택산업과 직·간접으로 연계되어 있는 산업을 종합적으로 파악할 필요가 있다.

그러나 이 연구에서는 시간 및 연력의 제약, 통계자료의 미비 등으로 주로 주택업체를 중심으로 분석하였다는 한계가 있다. 따라서 연구결과의 해석에는 신중한 판단이 필요하다. 또한 주택산업의 발전방향을 제시한다는 차원에서 정책건의를 제시하였지만, 이러한 정책들이 구체적으로 실행되기 위해서는 보다 깊이 있는 검토가 따라야 할 것이다.

이런 점에서 광의의 주택산업 범위에 포함되는 관련 산업에 대한 연구가 요구된다. 이와 함께 각종 정책의 실현가능성, 정책시행의 파급효과 등에 대한 연구가 향후과제로 남아 있다.

참 고 문 헌

- 강남진. 1998. 「주택산업의 도산 실태 연구」.
- 고태경. 1996. 3. “경제구조와 주택산업과의 관련성에 관한 研究”. 「주택금융」 No.189. pp6-34.
- 건설교통부. 2003. 「주택종합계획(2003~2012) 수립연구」
- 건설산업연구원. 2004. 「건설산업의 당면과제 및 대응방향」.
- 권오현. 1999a. 「주택경기 활성화 정책의 평가 및 개선방안」. 한국건설산업연구원.
- 권오현. 1999b. 「건설산업의 요소투입 및 비용구조 분석」. 한국건설산업연구원.
- 권오현. 2003. 「주택생산체계의 효율화 방안」. 한국건설산업연구원.
- 권오현. 2005. 「건설상품별 중장기 시장전망(Ⅲ)」. 한국건설산업연구원.
- 권오현 외. 2004. 「건설상품별 중장기 시장 전망 -주택수요전망-」. 한국건설산업연구원.
- 권주안. 2000. 「주택건설 프로젝트금융 활성화 방안」. 주택산업연구원.
- 권주안. 2003. 「장기수선충당금 제도의 개선방안연구」. 주택산업연구원.
- 권주안. 2004. 「주택분양원가 공개 및 재건축사업 규제 강화에 따른 대응」. 주택산업연구원.
- 권주안 외. 2004. “주택건설산업의 현안과 대책”. 「주택산업연구원 개원9주년 기념세미나」 자료. 주택산업연구원.
- 권주안 외. 2005. “주택산업 활성화의 당위성과 대안”. 「주택산업 위기극복과 주택시장 정상화를 위한 정책토론회」 자료. 주택산업연구원.
- 김경환. 2003. “부동산 가격과 거시경제간의 상호관계”. 「한국은행 조사국 학술회의」 보고서.

- 김관영. 2005. “장기주택금융시장의 도입과 주택금융시장의 전망”. 「주택시장 분석과 정책과제 연구」. 한국개발연구원.
- 김근용·윤주현·김혜승·천현숙·박천규. 2003. 「국민주거안정을 위한 주택정책 개편방안 연구」. 국토연구원.
- 김병화·문소상. 2001. “주가와 소비의 관계분석”. 「경제분석」 제7권 제1호.
- 김상열·송현영. 1998. 「주택산업의 합리적 개편에 관한 연구 : 합병을 중심으로」. 서울 : 주택산업연구원.
- 김안호·이의영. 「산업조직론」. 2004. 도서출판 두남.
- 김용순. 2002. 「주택시장 여건변화에 따른 주택경기예측모형 개발연구」. 대한주택공사.
- 김재영 외. 2001. 「건설산업 구조변화 및 전망」. 국토연구원.
- 김정호 외. 1994. 「개방에 대응한 주택산업 발전방향에 관한 연구」.
- 김중훈. 2000. 11 “건설공기 혁신에 관한 소고”. 「콘크리트학회지」 제12권 6호. 콘크리트학회.
- 김찬호 외. 2003. 「주택산업발전방안 연구 I : 재무분석을 통한 주택산업 특성 연구」. 주택산업연구원.
- 김찬호. 2005. “주택업체 시장변화 대응전략”. 「중장기 주택시장 발전 방안 세미나」. 주택산업연구원.
- 김창덕. 2003. 3. “건설생산시스템의 새 지평”. 「건축」
- 김현아 외. 2004. 「아파트 분양가격의 상승원인과 가격결정구조 분석」. 한국건설산업연구원.
- 김혜승 외. 2003. 「주택후분양제도의 조기정착방안」에 관한 공청회 자료. 국토연구원.
- 방경식. 2002. “한국의 주택산업현황 및 과제”. 「주택포럼」 통권17호. 주택산업연구원. pp61-76.
- 박재룡 외. 1998. 「IMF체제하의 건설산업 현황과 대책」. 삼성경제연구소.
- 박재룡 외. 1999a. 「후분양제도 정착을 위한 주택 개발금융 활성화 방안」. 삼성경제연구소.
- 박재룡 외. 1999b. 「IMF 이후 부동산시장의 패러다임 변화」. 삼성경제연구소.
- 박재룡 외. 2000. 「건설업의 위기와 긴급 제언」. 삼성경제연구소.
- 백웅기·이진면. 1994. “한국경기순환의 원인: 구조모형에 의한 분석”. 「한국개발연구」 제16권 제3호. 한국개발연구원.

- 서승환. 1994. 「한국부동산 시장의 거시계량 분석」. 홍문사
- 손경환. 2001. "지역 주택산업의 발전 방향". 「건설경제」 통권30권. 국토연구원.
pp38-45.
- 손경환·박천규. 2003. 「주택자금대출시장의 개선방안에 관한 연구」. 국토연구원.
- 손경환·천현숙·임영균·김태섭. 1996. 「주택산업 육성방안 연구」.
국토개발연구원·주택산업연구원
- 손경환·지대식·최수·김승중·박천규. 2004. 「부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구」. 국토연구원.
- 손경환·김혜승. 2003. 「부동산시장 구조모형 연구」. 국토연구원.
- 오용환. 2004. 「주택건설업 프로젝트 파이낸싱 성공전략」. 대한주택건설협회.
- 양철원 외. 2004. “부동산프로젝트금융시장 환경변화와 은행의 전략”. 「부동산이슈분석」.
하나경제연구소
- 이성규. 1999. 「IMF시대 주택산업의 구조변화와 향후 대응방향」
- 이중희. 1997. 「주택경제론」. 전영사
- 이현규·박종국. 2004. “홈네트워크 구축현황 및 전망”. 「정보처리학회지」 제11권
제3호. 정보처리학회.
- 임미숙. 2001. 8. “홈오토메이션, 홈네트워크와 지능형 아파트”. 「전기설비학회지」
제3권 제4호. 전기설비학회.
- 임영균 외. 1998. 「주택산업의 경쟁력 실태 및 제고방안」. 주택산업연구원.
- 유경원. 2004. 「우리나라 가계 자산선택의 결정요인 분석」. 한국은행 금융경제연구원.
- 윤성훈. 2002. “자산가격 급변동이 소비에 미친 영향”. 「금융경제연구」 제131호.
한국은행 금융경제연구원.
- 윤인숙. 2000. 「주택시장 양극화 현상 개선을 위한 중소기업체 대응방안」.
주택산업연구원.
- 윤주현 외. 1998. 「주택시장구조 변화와 신주택정책 방향」. 국토연구원.
- 장동현·현종웅·김태근. 2004. 5. “홈네트워크 국내의 동향 및 전망”.
「정보처리학회지」 제11권 제3호. 정보처리학회.
- 장성수. 2001. “프로젝트 파이낸싱의 도입과 주택산업의 대응”. 「주택포럼」 통권16호.
주택산업연구원. pp8-18.
- 전경구·김호철. 2003. “주택산업이 지역경제와 국민경제에 미치는 영향의 비교분석”.

- 정의철. 1999. 「고밀도아파트 재건축비용 조성방안」. 서울시정개발연구원.
- 정의철. 2002. “재건축과 주택가격: 기대효과와 실현효과”. 「감정평가연구」. 한국부동산연구원.
- 정의철 외. 2005. 「인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구」. 「대한국토도시계획학회지」. 대한국토도시계획학회.
- 정한영. 2003. “자산가격 버블이 민간소비에 미치는 영향”. 한국금융연구원. 주택산업연구원. 2002. 「21세기 한국의 주택산업」
- 통계청. 2005. 1. 장래인구 특별추계 결과.
- 통계청. 2002. 7. 장래 가구 추계.
- 통계청. 2005. 4. 시도별 장래인구 특별추계 결과.
- 통계청·한국주택학회. 2002.9.12. “한국의 인구 및 주택심포지움” 발표문(주택). p35.
- 하나경제연구소. 2004. 4. 「부동산펀드시장의 전망과 과제」.
- 한국은행. 2004. 「기업경영분석」.
- 한국은행. 2004. 「주택가격 변동과 부의 효과」.
- 한국주택학회. 2004. 11. 26. 「택지공급, 이대로 좋은가?」. 세미나자료.
- 한진희 외. 2002. 「한국경제의 잠재성장률 전망」. 한국개발연구원

Aschauer, D.A. 1989. “Is Public Expenditure Productive?”. *Journal of Monetary Economics*. vol 23, 177-200p, North-Holland.

Ball, M. Harloe M. and Marten M. (1988) *Housing and Social Change I Europe and the USA*, Routledge, London.

Bramley G. Bartlett, W. and Lambert C. (1995), *Planning, the Market and Private Housebuilding*, UCL Press, London.

Contact Group on Asset Prices. 2002. 9. *Turbulence in Asset Markets : The Role of Micro Policies*. Paris : OECD.

Davis, M. and J. Heathcote. 2004. 7. “The Price and Quantity of Residential Land in the United States”. *Federal Reserve Board Finance and Economics Discussion Series Working Paper* no. 2004-37.

Davis, M. and J. Heathcote. 2004. 2. “Housing and the Business Cycle”. *Federal*

- Reserve Board Finance and Economics Discussion Series Working Paper no. 2004-11.
- European Central Bank. 2003. 3. *Structural Factors in the EU Housing Markets*.
- Gartner Group. 2003. *Cable's Connected Future : Modems Morph into Home Gateway*.
- Girouard, N. and S. Blondal. 2001. "House Prices and Economic Activity," *OECD Economics Department working paper* No.279.
- Hillebrandt, P. and Cannon J. eds. (1990) *The Modern Construction Firms*, Macmillan Press, London.
- HM Treasury. 2004. 3. 17. *Barker Review Index(Delivering stability: securing our future housing needs, Barker Review of Housing Supply - Final Report - Recommendations)*. http://www.hm-treasury.gov.uk/consultations_and_legislation/barker/consult_barker_index.cfm
- House-Builders Federation, 2004 Housing Marketing Intelligence Report 2004, London.
- Hill C. and Hutchinson M. 2004, The strategic options open to housebuilders in late 2004, ABN AMRO.
- Moore P. 2004, Managing cost drivers in residential development, EC Harris. ODPM , Local government statistics and data
- Ovum. 2001. *Home Networks : Connectivity and Entertainment Opportunities*.
- Ricketts, M. J. 1981. "Housing Policy : Towards a Public Choice Perspective". *Journal of Public Policy* Vol.1 No.4. pp501-522.
- Wang, Peiji. 2001. *Econometric Analysis of the Real Estate Market and Investment*. London : Routledge.
- Wellings, F. (2000) *Private Housebuilding Annual*, London: Credit Lyonnais Securities.
- White, Joy M. 1993. *Real Estate Market Analysis : Supply and Demand Factors*. Appraisal Institute.

建設経済研究所. 2001. 5. 24. 「建設市場の中長期予測 ; 2010年及び2020年の見通し」.
建設経済研究所. 2005. 2. 1.

“新たな経済成長めざす社会資本整備”. 「日本経済と公共投資」 No.44.

建設経済研究所・経済調査会 経済調査研究所. 2005.

1. 「建設経済モデルによる建設投資の見通し」.

建設省. 各年度. 「建設白書」. 東京 : 大蔵省印刷局.

国土交通省. 2001. 8. 23. 「住宅市場整備行動計画(Action Program)」.

国土交通省 新建設市場予測検討委員会. 1998. 6. 「新建設市場の将来予測 ;
stock有効活用型社会の新たな市場の展望」.

国土交通省 社会資本整備審議会住宅宅地分科会. 2004. 12.

6. 「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に關する中間とりまとめ」.

国土交通省 住宅局. 2004. 12. 6. 「住宅政策改革要綱 ; 住宅政策の集中改革の道筋」.

国土交通省 住宅局 住宅政策課. 2004. 9. 3. 「住宅需要実態調査の結果(確報)」.

国土交通省 住宅局 住宅政策課. 2004. 6. 25. 「住宅關聯 New Business 推進 Vision」.

吉野直行・中島隆信. 1999. 「公共投資の経済効果」. 日本評論社.

日本住宅総合センター. 2001.

1. 「公營住宅建設事業におけるPFI方式の導入に關する調査」.

長嶋修. 2004. 8. "パイヤーズエージェント :

住宅産業におけるニュービジネス". 「住宅」 v.53 n.8. pp21-24.

住宅産業情報サービス 編. 2002. 「住宅産業 ハンドブック(2002年版)」. 東京 :

住宅産業情報サービス.

池上博史.. 2004. 「よくわかる住宅業界」. 日本實業出版社.

SUMMARY

A Study on Improvement of Housing Industry for Stability of National Economy

Kyunghwan Sohn, Das-Sik Ji, Min-Chul Kim and Chun-Gyu Park

Housing industry takes a considerable share of domestic demand sectors such as consumption and investment in national economy, and also plays an important role in sustaining stable growth of national economy. The purpose of this study is to seek development strategies of housing industry that can give support to housing welfare enhancement and stable economic growth. For the purpose, this study consists of six chapters as follows.

Chapter 2 looks around the environmental changes surrounding housing market such as its demand & supply conditions, and reviews the impacts on housing industry influenced by these changes. Especially, slow rate of population growth, entry into stable economic growth, and close link with IT & environmental industry are expected to be influential factors to future conditions of housing demand & supply.

Chapter 3 sets up the concept & scope of housing industry, and

reviews its current situations & features in aspects of industrial structure, housing production & business management. These analytic results, linked with drawing the prospects & urgent problems of this industry, are to be a basic data for policy suggestions on the ultimate orientation of the industry.

Chapter 4 builds a macro econometric model included production function by following the effects of this industry on its national economy, and analyzes an appropriateness of housing investment and the impact of its capital investment. Housing investment produces stock effects such as productivity increase & QOL enhancement, not to mention flow effects such as production inducement & employment increase. This study tries to analyze these two effects with special reference to the medium and long-term impacts of this industry on national economy.

Chapter 5 describes current situations & the related policies of housing industry in UK & Japan, and draws some special mentions and policy suggestions from them. It puts emphasis on the characteristics of UK's housing industry, with 3 or 4 biggest housebuilders accounting for the majority of the market, and the smaller players adopted niche positions reflecting particular skills. In the case of Japan, it covers a wide range of current situations & future orientations in housing industry & its governmental policy, and the recent topics for future housing business provide many implications for the development of our housing industry.

Chapter 6 forecasts future images of housing industry, and describes some urgent tasks in achieving the policy goal. Finally chapter 7 presents the conclusion of this study. In sum, development strategies of this industry are to reinforce the role of stable growth engine in national economy, to reform the industrial structure corresponding to changes of the market condition, and to improve housing policies & the related systems for the long-term growth of this industry.

부 록

부록 1. 주요문헌연구 요약

○ 전경구·김호철(2003)

제목	저자	발행처(학술지명)
주택산업이 지역경제와 국민경제에 미치는 영향의 비교분석 -대구광역시의 사례를 중심으로-	전경구·김호철	한국지역개발학회 (한국지역개발학회지)
연구배경 및 목적	연구방법	연구범위 및 내용
<p>주택산업이 지역경제에 미치는 영향에 관한 기존의 연구는 주택산업이 지역의 어떤 산업에 어느정도 영향을 미치고 있는지를 분석하는데 그침</p> <p>대구지역을 중심으로 주택산업이 지역경제에 미치는 영향을 파악하고, 이를 주택산업이 국민경제에 미치는 영향과 비교분석하며, 이 분석결과를 기초로 주택산업이 지역경제에 미치는 효과를 제고하기 위한 정책방안을 모색</p>	<p>-산업연관분석모형 · 단일지역모형</p> <p>-지역산출모형 · 개방형 모형</p> <p>-지역투입계수의 추계 · 입지상법, RAS법</p> <p>-산업의 구분 · 건설업통계조사보고서상의 산업분류를 기초로 건설부문을 주택건축, 비주택건축 및 보수, 토목건설로 구분</p> <p>-자료 기준연도 : 1998년</p>	<p>-연구범위 · 대구광역시</p> <p>-연구내용 · 주택산업이 국민경제 및 지역경제에 미치는 효과 · 분석모형 및 분석내용 · 자료의 수집과 추계 · 분석결과 · 영향력 및 감응도분석 · 승수효과분석 · 결론</p>
연구결과 및 결론		
<p>-주택산업이 지역경제에 상당한 파급효과를 미치는 것은 하지만 전국적인 차원에서 주택산업이 국민경제에 미치는 영향보다는 전반적으로 적은 것으로 나타남</p> <p>- 지역산업의 정책과제 모색 · 주택산업과 연관효과가 높은 산업의 육성 · 주택산업과 연관산업의 산업연계효과를 제고</p> <p>- 연구의 한계 · IMF의 영향을 반영하지 못하고, 범위가 대구지역으로 한정되어 주택투자효과의 지역간 차이를 분석하지 못함</p>		

○ 권오현(2003)

제목	저자	발행처(학술지명)
주택 생산체계의 효율화 방안	권오현	건설산업연구원
연구배경 및 목적	연구방법	연구범위 및 내용
<p>우리나라의 주택문제는 생산측면에서의 효율성제고를 통하지 않고서는 근본적인 한계가 있음</p> <p>주택 생산측면에서 생산성을 제고시키고, 공급의 탄력성을 높일 수 있는 방안을 강구함으로써 주택시장의 불균형 상태를 완화하는 데 기여하고자 함</p>	<p>-국내외 각종 연구자료 수집 및 검토</p> <p>-주택건설 유관기관의 자료를 분석</p> <p>-건설 담당자들의 기술적인 의견 청취</p>	<p>-연구범위 · 주택건설(공급) 부문</p> <p>-연구내용 · 주택의 수요와 공급, 그 내재적 문제 · 주택건설 비용 분석 : 비용관리실태, 개선방안 · 주택건설 공기 : 실태 및 문제점, 단축방안 · 주택건설생산성 : 국내외 생산성 향상정책, 생산성 낙후배경 및 실태, 생산성 저하요인 및 향상방안 · 요약 및 결론</p>
연구결과 및 결론		
<p>- 비용분석</p> <ul style="list-style-type: none"> · 체계적인 비용관리 미흡(실행예산 편성의 지연, 수량 및 내역산출을 설계/협력업체에 의뢰, 표준화 미흡) · 비용의 체계적 관리를 위한 DB구축이 필요 <p>- 주택건설 공기</p> <ul style="list-style-type: none"> · 외국에 비해 2~3배 긴 공기 · 생산적 작업률의 제고가 필요 <p>- 주택건설 생산성</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주택건설업의 노동생산성은 미국의 69% 수준(토목 등 타분야보다 낙후) · 설계작업의 충분한 사전검토, 공업화 요소 강화, 통일된 기준과 척도 사용 등 필요 <p>- 연구의 한계</p> <ul style="list-style-type: none"> · 구체적인 내용에 있어서 전문적이고 기술적인 복잡한 사항이 많아 분석에 한계 · 추후 주택생산성 격차분석, 외국의 공업화 주택국내 도입가능성 검토, 외국의 주택생산성 향상 정책의 추진과정과 성과, 주택건설 하도급체계의 효율성 분석 등에 관해 더욱 심도있는 연구가 필요 		

○ 윤인숙(2000)

제목	저자	발행처(학술지명)
주택시장 양극화 현상 개선을 위한 중소기업체 대응 방안	윤인숙	주택산업연구원
연구배경 및 목적	연구방법	연구범위 및 내용
<p>주택시장에서의 양극화 현상은 1990년대 말 경제위기 이후 주택산업의 큰 문제로 대두</p> <p>이 연구는 업체별 양극화 현상이 존재하는가를 실증적으로 밝히고, 양극화 현상의 원인을 소비자 측면과 공급자 측면으로 나누어 살펴봄으로써 양극화 현상에 대처하기 위한 중소기업체의 대응방안을 제시</p>	<p>-서울시 동시분양자료 이용</p> <p>-집단간 평균의 차이를 분석</p> <p>· T-Test</p> <p>-업체의 규모(100억원 기준)가 청약률에 미치는 영향 분석</p> <p>· 상관관계 분석(청약률, 자본금 : 입지, 면적, 평당가격, 총세대)</p> <p>· 회귀분석(청약률 = 자본금, 평당가격, 거리)</p> <p>-원인분석 : 설문조사 자료</p>	<p>-연구범위</p> <p>· 실증분석 : 1997~2000 서울시 동시분양주택</p> <p>· 주택시장</p> <p>-연구내용</p> <p>· 주택시장 양극화 현상 및 원인</p> <p>· 주택시장 양극화 현황 및 대형업체와 중소기업체의 특성 비교분석</p> <p>· 중소기업체 주택에 대한 소비자 의식 및 주택업체의 의식 분석</p> <p>· 중소기업체의 대응방안</p>
연구결과 및 결론		
<p>- 수도권지역에서는 대형 및 중소기업체의 청약률 차이가 거의 없었으나, 서울지역에서는 차이가 매우 크고 통계적으로 유의하며 최근에는 격차가 더욱 커짐</p> <p>- 대형업체의 청약률이 높은 것은 업체의 특성 이외에 공급하는 주택특성도 영향을 주기 때문으로 판단됨</p> <p>- 설문조사 결과</p> <p>· 소비자의 중소기업체 기피 : 부도위험, 낮은 품질</p> <p>· 중소기업체의 당면문제 : 자금난, 생존전략 : 사업다각화</p> <p>- 중소기업체의 대응방안</p> <p>· 분양방식을 준공후 분양방식으로 전환</p> <p>· 프로젝트 파이낸싱 등 공급자 금융의 확보</p> <p>· 기술개발 및 경영합리화를 통한 원가절감 전략, 주택품질제도의 도입</p> <p>· 중소기업체간의 제휴전략</p>		

○ 김찬호 · 한예진 · 홍재훈(2003)

제목	저자	발행처(학술지명)
주택산업발전방안 연구(I) -재무분석을 통한 주택산업 특성 연구-	김찬호, 한예진, 홍재훈	주택산업연구원
연구배경 및 목적	연구방법	연구범위 및 내용
<p>IMF이후 경제전반에 걸친 구조조정과 규제완화가 이루어졌고 주택산업에서도 정책, 제도, 시장여건 등에서 큰 변화가 있었음</p> <p>이 연구는 최근의 주택시장 환경변화가 주택산업에 어떠한 영향을 미쳤는지 기업측면에서 경영성과를 분석함으로써 그 특징과 문제점을 도출하고자 함</p>	<p>-재무구조 분석</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대한주택보증(주) 분양 보증이 있는 640개사 대상 · 성장성(매출액증가율, 총자산증가율, 자기가본증가율) · 수익률(총자산순이익률, 자기자본이익률, 매출액순이익률, 금융비용부담율) · 안정성(부채비율, 유동비율, 당좌비율, 외부부채의 존율) <p>-선행연구와의 비교</p> <ul style="list-style-type: none"> · 임영균외(1996), 권주안(1998) 	<p>-연구범위</p> <ul style="list-style-type: none"> · 3년간 주택건설실적을 갖고 있는 기업 중 분양 보증 실적이 있는 업체 <p>-연구내용</p> <ul style="list-style-type: none"> · IMF이후 주택산업의 구조변화(정책 및 구조 등) · 주택산업의 경영구조 특징과 재무분석 방법 · 주택산업 및 기업규모 분류에 따른 재무분석(성장성 분석, 수익성 분석, 재무구조의 안정성 분석) · 결론(분석결과, 시사점)
연구결과 및 결론		
<p>- 주택산업의 경영성과 분석결과</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2000년 이후 높은 성장률, 중소기업체 주도의 성장, 대형업체들은 지속적인 구조조정(자산규모 감소) · 대형업체는 비용절감과 브랜드화로 안정적인 수익구조, 중소기업체는 고위험-고수익의 시장구조를 보이며 수익률의 전체평균은 낮게 나타남 · 중소기업체는 공격적 사업확대로 높은 부채비율을 보이며 재무구조 악화. 향후 주택경기 불투명해짐에 따라 경영압박요인으로 작용 예상 <p>- 경쟁구도 심화, 중소기업체의 리스크가 주택소비자에게 전가될 가능성</p> <p>- 정책적 대안</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대한주택보증의 사업성분석 기능 강화(리스크 큰 사업체 사전에 시장진입 차단) · 프로젝트 파이낸싱의 활성화(중소기업체의 금융조달 및 금융부담 완화, 사업성 분석과 관리 철저), 프로젝트 파이낸싱 관련 보증상품 개발도 중요 		

○ 장성수(2000)

제목	저자	발행처(학술지명)
주택시장 변화에 따른 주택건설업체의 시장대응방안 연구	장성수	주택산업연구원
연구배경 및 목적	연구방법	연구범위 및 내용
<p>최근의 주택시장의 변화는 주택수요의 다양화와 질적 수준의 향상으로 요약될 수 있음. 주택업체는 주택시장의 변화를 정확히 리고 경영구조의 개편을 통해 변화에 적절히 대응할 수 있어야 함</p> <p>이 연구는 IMF이후 주택시장의 변화와 2000년대 초반에 일어날 것으로 예상되는 주택시장의 변화를 조망하고, 주택업체의 대응방안을 모색</p>	<p>-미래예측 방법론</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주택시장 패러다임의 변화 고찰 · 향후 주택시장의 변화 포착 	<p>-연구범위</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주택시장, 주택업체 <p>-연구내용</p> <ul style="list-style-type: none"> · IMF이전 주택시장 동향 · IMF이후 주택시장 동향 · 주택시장의 변화 전망 · 주택건설업체의 대응방향(경영실태 및 문제점, 시장대응 방향) · 결론
연구결과 및 결론		
<ul style="list-style-type: none"> - IMF이후 우리나라의 사회적 가치관은 개인적 필요로움을 중시하는 가치관이 확산 될 것이며 이는 소비패턴 전반에 걸쳐 제품특성의 다양화, 품질의 고급화를 요구 - 주택시장 패러다임의 변화 <ul style="list-style-type: none"> · '공급자 주도시장'에서 '소비자 주도시장'으로 · '규제시장'에서 '자유경쟁시장'으로 · '비금융시장'에서 '금융시장'으로 - 경영목표 설정 : 제품경쟁력 확보를 통한 매출확대, 생산비용절감을 통한 가격경쟁력 확보 - 경영전략 <ul style="list-style-type: none"> · 외형위주에서 수익률 위주로 전환, 생산능력 확보에서 생산성 증가로 전환 · 고정비용의 최소화 전략 추구, 품질위주의 사업 및 건설계획 수립 - 경영체제 정비 <ul style="list-style-type: none"> · 자기자본비율의 제고, 수요조사와 사업 타당성분석에 근거한 사업기획 능력의 배양 · 품질보장체계의 정비를 통한 소비자 신뢰 확보 · 전문화와 하청업체의 개월화를 추진하여 품질과 원가절감 추진 		

○ 김용순 · 이석제(2002)

제목	저자	발행처(학술지명)
주택시장 여건변화에 따른 주택경기예측모형 개발 연구	김용순 · 이석제	대한주택공사 주택도시연구원
연구배경 및 목적	연구방법	연구범위 및 내용
<p>IMF 전후로 사회·제도적 여건이 급변화하고 가격변동폭이 커지면서 주택경기예측에 대한 관심이 높아짐</p> <p>이 연구는 다양한 계량분석기법을 통해 주택시장의 구조변화 여부를 검증하고, 새로운 주택경기 예측모형을 개발하고자 함</p>	<p>-분석대상 및 기간 · 주택매매 및 전세가격 지표, 계절조정, 전기대비 · 1996 1/4 ~ 2002 2/4</p> <p>-분석방법 · 구조변화분석 : 구조전환점(페티드 분석) 및 일반경기와의 동·후행성(교차상관계수) 검증 · 예측모형 구축 : VAR모형 설정 및 충격반응·분산분해 분석, ARIMA 모형과의 예측력 비교 및 지역별·유형별 시계열 회귀분석</p>	<p>-연구범위 · 주택시장, 주택가격</p> <p>-연구내용 · 이론적 고찰 및 선행연구사례(주택가격결정과 경기변동이론, 경기예측 방법, 주택시장 여건 및 정책변화) · 주택시장의 구조변화 분석(주택가격추이, 구조전환점분석, 동·후행성검정) · 주택가격 예측모형 구축(단위근·인과관계분석, VAR모형구축, VAR모형 활용)</p>
연구결과 및 결론		
<p>- 구조전환점 검증결과</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1차 구조변화 : 매매가격 91년 2/4, 전세가격 90년 1/4 · 2차 구조변화 : 매매가격 및 전세가격 98년 4/4(가격변동폭이 확대되고 불안정성이 높아 졌음) <p>- 교차상관관계 검증결과</p> <ul style="list-style-type: none"> · 당초 GDP에 5~8분기 정도 후행, IMF이후 동향성이 높아짐, 회사채 수익률에 대해서 선행. 단, 전세가격은 월세전환 추세와 맞물려 음의 후행관계 <p>- 주택가격예측모형 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주택매매가격VAR : 회사채수익률, 주가지수, 실질GDP, 지가변동률, 주택매매가격 · 주택전세가격VAR : 회사채수익률, 소비자물가, 실질GDP, 주택매매가격, 주택전세가격 <p>- 정책시사점 및 연구의 한계</p> <ul style="list-style-type: none"> · 매매가격은 주택가격 자체 변화(기대 혹은 수급상황)에 민감하고, 전형적인 자산선택경로(주가상승-경기회복-주택가격상승)를 따름 · 시장내부의 불안요인 우선제거, 장기적으로 주택공급 확대, 단기적으로 금융·세계 지원 억제대책 강구 필요 · 회사채수익률의 중요성 증대 : 금리인상, 주택담보대출축소 등 대책 검토필요 · 한계 : VAR 분석의 자의성, 정책적 요인 미반영 		

○ 손경환 · 천현숙 · 임영균 · 김태섭(1996)

제목	저자	발행처(학술지명)
주택산업 육성방안 연구	손경환 · 천현숙 임영균 · 김태섭	국도개발연구원 주택산업연구원
연구배경 및 목적	연구방법	연구범위 및 내용
<p>주택산업은 경기의존적으로 성장해왔으며, 시장변화에 대한 대응능력이 취약함. 주택생산이나 비용구조가 효율성이 낮고 합리적인 경영을 하지 못하고 있으며, 관련 정책 및 제도 등도 탄력적으로 운영되지 못하고 있음</p> <p>이 연구는 주택산업의 합리적 발전방안을 모색하기 위한 기초자료를 제공하고 주택산업의 현황을 파악하여 주택산업육성을 위한 정책수립의 토대를 마련</p>	<p>-국도연과 주산연의 협동 연구</p> <p>-설문조사 및 사례연구 · 주택산업의 생산체계, 경영실태 파악 · 1996년 한국주택협회, 대한주택건설사업협회 총 3,230개의 업체</p> <p>-주택산업 현황 및 재무분석 · 한국신용평가(주) 한국기업총람 재무·경영현황 등</p> <p>-주택산업연관표 작성(17부문) -주택비용함수 및 탄력성 추정</p>	<p>-연구범위 · 주택사업자</p> <p>-연구내용 · 주택산업의 현황과 전망 (주택산업 정의/특성, 주택시장·산업의 현황/문제점) · 주택산업구조(구조조정, 생산체계, 비용구조) · 주택산업의 경영실태(재무구조, 경영실태) · 주택산업 육성방안</p>
연구결과 및 결론		
<ul style="list-style-type: none"> - 주택생산구조 <ul style="list-style-type: none"> · 하도급비율이 높은 업체가 생산성이 높게 나타남 - 주택산업의 생산체계 및 비용구조 : 경직, 비효율적 <ul style="list-style-type: none"> · 시장변화 대응능력 부족(영세성, 분양자금에 의존), 규모의 경제 희미 - 경영구조 분석 : 경영규모 영세, 모든 재무비율이 일반 건설업, 제조업에 비해 낮은 수준 - 주택산업의 육성방안 <ul style="list-style-type: none"> · 대형업체와 중소기업체의 역할 분담(대형업체 : 사업다각화, 중소기업체 : 주택전문화) · 외부전문업체활용 확대, 협력업체제도의 개선(소수정예화, 교육훈련) · 시장지향적 사고와 마케팅개념의 도입(투자가 비용절감이나 자본활용도보다 중요) · 내부효율성(의사결정구조 분권화, 자율적 성과통제 시스템, 시장지향적, 과업지향적인 기업문화 등), 외부효율성(협력업체와의 장기협력관계 형성) 제고 · 시장규제완화, 행정절차 간소화, 택지개발공급의 확대 등 제도적 보완 - 주택업체의 경쟁력 강화를 위한 지침 제시 		

○ 임영균 · 김상렬(1998)

제목	저자	발행처(학술지명)
주택산업의 경쟁력 실태 및 제고방안	임영균 · 김상렬	주택산업연구원
연구배경 및 목적	연구방법	연구범위 및 내용
<p>주택업체는 꾸준한 성장에도 불구하고 재무구조가 불안정하고 수익성이 악화되어 음</p> <p>이 연구는 기업의 경쟁력 제고를 위한 자구적 노력과 정부정책의 변화방향을 제시</p>	<p>-지속적 경쟁우위 모형</p> <p>-설문조사 및 사례연구 · 표본 : 300개(지정:113, 등록:187)-부록 설문지</p> <p>-요인분석, 신뢰성분석, 빈도분석, 분산분석, 상관분석, 회귀분석</p>	<p>-연구범위 · 주택건설업체의 경쟁력</p> <p>-연구내용 · 경쟁력 분석모형의 개발 (경쟁력 정의관계,요인모형) · 주택건설업체의 경쟁력 실태분석(측정치의 개발과 타당성 검토, 경쟁우위와 기업성과에 미치는 영향, 경쟁우위의 결정요인) · 주택산업의 경쟁력 제고 방안(경영여건/개선, 정부정책 개선)</p>
연구결과 및 결론		
<p>- 경쟁우위원천, 가치사슬활동, 그리고 경쟁우위간의 관계는 해석가능하나 기업성과와의 관계는 유의하지 못함(지표의 신뢰성, 활용가능한 성과지표의 한계)</p> <p>- 가치사슬활동과 경쟁우위 및 기업성과와의 관계 · 택지개발 및 확보능력, 자금조달활동 순으로 경쟁력 제고의 중요한 요건이나 성과는 저조 · 가치사슬활동이 경쟁력은 가격우위를 가져오지 않지만 비가격우위를 제고</p> <p>- 경쟁우위원천, 가치사슬활동 그리고 경쟁우위 및 기업성과와의 관계 · 이직률이 낮고, 기업이 시장지향적, 정보활용도 높고, 품질통제 엄격할수록 가치사슬활동 및 비가격우위 경쟁력 제고 · 기술 및 숙련도, 교육 및 훈련, 사업가각화는 대기업의 경우만 유의적인 영향</p> <p>- 이외의 분석결과는 생략</p> <p>- 주택산업의 경쟁력 제고방안 · 주택경기침체시 긴축경영, 수익성 및 생산성 제고(원가절감), 표준화된 주택생산/사업다각화는 바람직하지 않음, 경영전략 및 경영전술상의 유기적인 관계, 주택생산 전문화(수요변화에 탄력대응), 지정업체는 택지개발 활동 강화, 경영합리화 등</p>		

부록 2. 설문조사표

주택산업 발전방향에 관한 전문가 설문조사

안녕하십니까?

국토연구원은 국토자원의 효율적인 이용과 개발 및 보전에 관한 국가정책을 연구하여 국민복지증진과 경제발전에 기여할 목적으로 정부가 설립한 국가정책 연구기관입니다.

저희 연구원은 우리나라 주택산업이 국민경제의 지속적인 성장을 뒷받침할 수 있는 발전방향을 모색하기 위해 주택산업에 종사하는 전문가들을 대상으로 설문조사를 실시하게 되었습니다.

바쁘시더라도 질문에 성의껏 응답해 주시면 고맙겠습니다. 설문작성에 필요한 예상시간은 20분이며, 응답을 해주신 모든 분께 소정의 상품을 보내드리고 있습니다. 응답하신 내용은 형식에 구애받지 않고 설문지에 직접 또는 응답지에 작성하여서 선물을 받으실 주소와 함께 이메일, 팩스 또는 우편으로 보내주시면 됩니다.

여러분의 의견은 우리나라 주택산업의 발전을 위한 귀중한 기초자료로 활용될 것입니다. 응답하신 내용은 연구목적 외에 어떠한 다른 용도로도 이용되지 않습니다. 이 설문지는 익명으로 처리되며 통계법 제13조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보호됩니다.

감사합니다.

2005년 6월

국토연구원 토지주택연구소

연락처 : 031-380-0274, 291, 팩스 : 031-380-0487

이메일 : cgpark@krihs.re.kr

, cgpark12@paran.com

※ 다음은 귀사의 경영현황과 관련된 일반사항입니다.

1. 귀사의 주택사업 등록연도는 언제입니까? _____년

2. 귀사의 최근 3년간 매출액은 얼마입니까?

	2002년	2003년	2004년
계	()백만원	()백만원	()백만원
주택사업부문	()%	()%	()%
여타부문	()%	()%	()%

3. 귀사의 상시종업원수는 몇 명입니까? _____명

4. 최근 3년간 귀사의 주택사업 관련 매출액 중 자체사업과 도급수주액의 비중을 적어주십시오.(도급수주는 지주공동사업, 수주, 재개발·재건축 사업을 포함)

연도	2002년	2003년	2004년
자체사업	()%	()%	()%
도급수주	()%	()%	()%
합계	100 %	100 %	100 %

5. 주택사업 형태별 매출비중 및 건설호수 비율을 기입하여 주십시오.(최근 3년 평균)

구분	항목	매출비중	건설호수비율
5-1	분양아파트	()%	()%
5-2	임대아파트	()%	()%
5-3	단독, 빌라, 다세대	()%	()%
5-4	특수주택(예 : 실버주택 등)	()%	()%
5-5	기타 ()	()%	()%
5-6	재건축, 재개발	()%	()%
5-7	지주공동사업	()%	()%
5-8	업체, 관으로부터의 수주(재건축, 재개발 제외)	()%	()%
5-9	기타 ()	()%	()%
5-10	기타 ()	()%	()%
합계		100%	100%

6. 최근 3년 동안 건설한 주택호수는 얼마입니까?(최근 3년 합계로서 5년 문항에 포함된 모든 사업형태를 포함) ()호

7. 최근 3년간 귀사가 주택사업과 관련하여 투자한 연구개발비 규모를 적어주십시오.

2002년	2003년	2004년
()백만원	()백만원	()백만원

8. 주택사업 수행시 자금조달 방식은 어떻습니까?(최근 3년 평균)

<※ 세로의 합이 100%가 되도록 기입하여 주십시오.>

구분	항목	비율
8-1	자기자금	()%
8-2	분양대금	()%
8-3	차입금	()%
8-4	회사채	()%
8-5	프로젝트 금융	()%
8-6	기타 ()	()%
합계		100%

9. 귀사의 건설활동별 하도급 비중을 자체사업과 도급사업으로 나누어 기입해 주십시오. <※ 가로의 합이 100%가 되도록 기입하여 주십시오.>

구분	건설활동	하도급	내부조달	계
자체사업	9-1 택지개발 및 구매	()%	+내부조달	=100%
	9-2 시공단계	()%	+내부조달	=100%
	9-3 분양 및 판매	()%	+내부조달	=100%
	9-4 사후관리	()%	+내부조달	=100%
도급사업	9-5 택지개발 및 구매	()%	+내부조달	=100%
	9-6 시공단계	()%	+내부조달	=100%
	9-7 분양 및 판매	()%	+내부조달	=100%
	9-8 사후관리	()%	+내부조달	=100%

10. 귀사의 시공공정별 하도급 비중을 적어 주십시오. <※ 가로의 합이 100%가 되도록 기입하여 주십시오.>

구분	시공공정	하도급	내부조달	계
10-1	기초공사, 토공사	()%	+내부조달	=100%
10-2	골조공사	()%	+내부조달	=100%
10-3	조적, 단열공사	()%	+내부조달	=100%
10-4	미장, 방수공사	()%	+내부조달	=100%
10-5	마감공사	()%	+내부조달	=100%
10-6	도장공사	()%	+내부조달	=100%
10-7	조경공사	()%	+내부조달	=100%

※ 다음은 주택산업을 둘러싼 시장환경 변화인식 및 대응전략에 관한 사항입니다.

11. 주택산업의 시장환경과 전망에 대해 동의하는 정도를 표시하여 주십시오.

	항목	전혀 그렇지 않다	대체로 그렇지 않다	보통이다	대체로 그렇다	정말 그렇다
11-1	주거욕구증가, 가구구조 변화로 주택수요가 다양해지고 있음					
11-2	업체간 경쟁이 심함					
11-3	대기업과 중소기업간 양극화가 심해짐					
11-4	자금조달이 어려워짐					
11-5	정부의 규제가 심함					
11-6	주택산업내 구조조정이 필요함					
11-7	주택생산구조가 세분화, 전문화됨					
11-8	브랜드 형성을 위한 제품차별화가 필요함					
11-9	정보 및 환경 등 기타 산업과의 연계가 더욱 강화될 것임					
11-10	시장환경 변화에 따라 하도급의존도가 높아질 것임					
11-11	후분양제도 도입에 따라 사업위험이 증대될 것임					
11-12	원가연동제로 주택의 품질이 저하될 것임					
11-13	채권입찰제로 업체간 양극화가 심화될 것임					
11-14	재건축 개발이익 환수로 주택공급이 감소할 것임					
11-15	아파트 위주의 시장은 지속될 것임					
11-16	프로젝트 파이낸싱에 의한 자금조달이 확대될 것임					
11-17	주택산업이 다품종 소량생산 체제로 전환될 것임					
11-18	재건축, 리모델링이 주택산업에서 차지하는 비중이 증대될 것임					

12. 주택산업 환경변화에 따른 귀사의 대응전략에 대해 동의하는 정도를 표시하여 주십시오.

	항목	전혀 없다	검토 하고 있다	계획이 수립 되었다	실행 되고 있다
12-1	정보(IT), 환경 산업과의 연계				
12-2	사업유형별 전문화(예 : 실버주택 등)				
12-3	광고 및 마케팅 산업과의 제휴				
12-4	건설공기 단축을 위한 수단				
12-5	원가연동제 시행에 따른 원가절감				
12-6	재건축개발이익환수제에 따른 대응				
12-7	재건축, 리모델링 사업 강화				
12-8	고객관리 서비스 강화				
12-9	마케팅활동 강화로 인지도 제고				
12-10	소비자보호 및 주택품질 향상을 위한 품질보장				
12-11	후분양제 시행에 따른 자금조달 계획				

13. 다음은 주택사업의 추진단계입니다. 사업단계별 중요도 비율을 적어주십시오.
 <※ 가로의 합계가 100%가 되도록 기입하여 주십시오.>

택지개발 (구입, 구획정리)	주택건설 (택지조성, 건축 등)	주택유통 (분양, 마케팅)	주택관리 (유지관리, 보수)	합계
() %	() %	() %	() %	100%

※ 다음은 귀사의 사업다각화와 관련된 사항입니다.

14. 귀사의 주택사업 비중과 주택사업 이외 분야에 대한 영업활동 비율을 적어주십시오.
 <※ 세로의 합계가 100%가 되도록 기입하여 주십시오.>

구분	항목	비율
14-1	주택건설	()%
14-2	부동산임대	()%
14-3	자재제조 및 판매	()%
14-4	장비임대 및 판매	()%
14-5	도소매 유통	()%
14-6	레저 및 관광	()%
14-7	기타	()%
	합계	100%

15. 앞으로의 주택건설 사업비중과 사업다각화 계획을 적어주십시오.

<※ 세로의 합계가 100%가 되도록 기입하여 주십시오.>

구분	항목	비율
15-1	주택건설	()%
15-2	부동산임대	()%
15-3	자재제조 및 판매	()%
15-4	장비임대 및 판매	()%
15-5	도소매 유통	()%
15-6	레저 및 관광	()%
15-7	기타	()%
	합계	100%

16. 사업다각화를 위해 주로 추진하는(할) 방법은 무엇입니까? ()

- ① 인수합병 ② 내부개발 ③ 모르겠다.

17. 사업다각화 이유에 대해 동의하는 정도를 표시하여 주십시오.

	항목	전혀 그렇지 않다	대체로 그렇지 않다	보통 이다	대체로 그렇다	정말 그렇다
17-1	주택건설에 대한 자금조달이 어려워서					
17-2	주택사업에 대한 전망이 불투명해서					
17-3	정부규제로 사업이 어려워서					
17-4	다각화에 따른 기업규모 증대를 위해					
17-5	재무적 위험을 분산하기 위하여					
17-6	성장산업으로 진출하기 위하여					
17-7	시너지효과 증대를 위해					
17-8	내부 자금 및 노동력 사용의 잇점이 있어서					
17-9	주택건설이 비용에 비해 수익성이 낮아서					
17-10	주택건설을 위한 자재구입이 어려워서					
17-11	주택건설을 위한 인력채용이 어려워서					
17-12	기타()					

부록 3. 자본스톡 추계 결과

(단위: 조억원, 2000년 기준 불변)

분 기	주택자본	비주거용건물 자본스톡	SOC자본스톡	기타자본	자본스톡
19774	3,742.4	2,956.7	1,810.9	9,075.3	17,585.3
19781	4,682.5	4,047.4	2,572.0	11,637.8	22,939.6
19782	7,506.8	6,156.4	4,565.2	14,508.1	32,736.6
19783	9,787.5	7,454.1	6,710.3	18,228.5	42,180.5
19784	11,640.1	8,984.3	8,777.4	23,232.4	52,634.2
19791	12,657.5	9,952.4	9,319.7	26,910.6	58,840.3
19792	14,775.9	11,370.4	11,280.2	32,074.9	69,501.4
19793	16,626.2	12,932.1	12,817.7	36,458.5	78,834.5
19794	18,020.2	15,073.8	14,410.9	41,093.7	88,598.6
19801	18,767.9	16,303.4	14,364.6	44,666.9	94,102.9
19802	20,642.9	17,703.4	15,488.7	48,349.5	102,184.5
19803	22,122.6	18,867.1	16,604.1	51,987.7	109,581.5
19804	23,184.3	19,944.9	18,182.8	56,146.0	117,458.0
19811	23,609.9	20,810.5	18,043.6	59,612.8	122,076.7
19812	24,731.8	21,796.2	18,782.2	63,806.3	129,116.5
19813	25,797.6	22,691.7	19,634.0	67,204.6	135,327.9
19814	26,612.8	23,618.5	21,271.7	71,452.6	142,955.7
19821	26,847.1	24,456.8	21,128.0	74,704.7	147,136.5
19822	28,179.6	25,447.1	22,194.0	78,660.0	154,480.7
19823	29,528.5	26,453.9	23,407.7	82,493.0	161,883.2
19824	31,133.3	27,539.2	24,954.4	86,689.0	170,315.8
19831	31,610.5	28,501.9	24,765.1	90,086.9	174,964.4
19832	33,892.2	29,796.8	25,917.7	94,450.3	184,057.1
19833	35,813.1	31,257.2	27,268.1	98,372.9	192,711.3
19834	37,441.6	32,879.9	28,882.2	103,057.1	202,260.9
19841	37,866.0	34,290.0	28,196.6	107,138.7	207,491.3
19842	39,793.5	35,995.9	29,234.1	112,628.7	217,652.2
19843	41,346.6	37,771.8	30,423.7	117,308.4	226,850.5
19844	42,351.3	39,487.1	32,582.6	122,202.1	236,623.1
19851	42,606.5	40,742.7	32,108.8	126,730.4	242,188.5
19852	44,217.9	42,126.5	33,266.3	131,646.4	251,257.1
19853	45,853.7	43,524.0	34,605.0	136,610.8	260,593.6
19854	46,876.5	44,963.1	36,802.7	142,302.9	270,945.3
19861	47,126.8	46,001.2	35,883.4	147,736.6	276,747.9

19862	49,208.7	47,423.7	36,828.6	154,019.3	287,480.3
19863	51,226.9	48,804.4	37,724.5	160,053.8	297,809.5
19864	52,472.0	50,483.7	38,723.8	166,993.7	308,673.2
19871	52,823.4	51,936.7	37,693.4	172,906.0	315,359.6
19872	55,133.9	53,908.0	38,582.4	179,969.5	327,593.8
19873	57,044.6	55,959.0	40,279.9	186,907.7	340,191.3
19874	58,503.9	58,245.0	42,101.6	195,258.0	354,108.5
19881	61,117.3	61,878.5	44,932.4	207,681.0	375,609.1
19882	66,666.4	66,151.9	50,200.1	220,417.1	403,435.4
19883	71,665.1	70,862.0	55,297.2	234,694.9	432,519.2
19884	75,948.7	75,837.4	61,234.7	250,472.5	463,493.3
19891	79,028.7	80,317.6	64,236.8	265,200.8	488,783.9
19892	85,327.8	85,555.4	69,877.9	280,983.9	521,745.0
19893	91,528.7	91,394.3	75,397.9	298,301.7	556,622.6
19894	97,226.6	97,600.7	82,605.6	317,458.9	594,891.7
19901	102,574.3	103,292.0	86,227.8	335,592.7	627,686.9
19902	112,450.0	109,896.9	92,486.2	355,007.7	669,840.7
19903	121,331.1	116,514.9	99,647.9	376,190.0	713,683.9
19904	129,834.4	123,777.6	107,757.2	399,503.1	760,872.3
19911	137,162.4	130,086.5	111,921.4	421,900.8	801,071.2
19912	148,406.6	137,252.9	120,226.2	446,004.8	851,890.5
19913	157,888.8	144,094.5	129,476.0	470,861.0	902,320.3
19914	167,816.9	151,687.2	139,336.0	498,840.2	957,680.3
19921	175,677.4	158,738.9	144,885.2	525,532.4	1,004,833.9
19922	186,495.5	165,864.0	154,588.6	553,336.9	1,060,285.0
19923	196,550.3	172,458.5	164,129.6	581,281.2	1,114,419.6
19924	206,456.8	179,438.3	174,922.2	611,264.3	1,172,081.6
19931	215,489.1	186,245.1	181,124.2	640,010.8	1,222,869.3
19932	227,721.0	194,660.3	190,894.5	671,298.6	1,284,574.5
19933	239,489.7	203,185.6	201,140.2	703,401.1	1,347,216.6
19934	251,158.6	212,439.3	213,135.6	738,350.9	1,415,084.4
19941	261,229.9	220,473.8	219,764.2	773,387.8	1,474,855.7
19942	274,069.6	229,474.2	230,328.6	810,881.0	1,544,753.5
19943	286,392.0	238,697.6	241,741.4	850,207.5	1,617,038.5
19944	298,639.2	248,648.2	255,676.2	893,756.5	1,696,720.2
19951	309,519.8	257,728.4	263,200.6	936,777.1	1,767,226.0
19952	324,020.6	268,180.2	274,330.4	982,258.6	1,848,789.8
19953	337,987.3	279,209.4	286,136.9	1,030,171.8	1,933,505.5
19954	352,268.2	290,333.7	301,317.4	1,079,581.8	2,023,501.1

19961	364,473.0	300,274.3	310,305.1	1,128,305.7	2,103,358.2
19962	379,904.2	311,018.0	323,367.5	1,180,238.8	2,194,528.4
19963	395,300.8	322,085.1	337,616.3	1,236,523.7	2,291,525.9
19964	410,260.5	333,492.6	355,295.6	1,294,448.5	2,393,497.2
19971	422,759.9	343,792.2	364,915.0	1,349,940.8	2,481,408.0
19972	438,716.7	355,233.9	379,396.8	1,408,663.1	2,582,010.6
19973	454,161.4	367,240.7	395,042.4	1,468,366.7	2,684,811.2
19974	470,204.2	379,296.2	414,127.3	1,527,064.0	2,790,691.6
19981	483,298.1	390,143.3	423,508.0	1,581,978.6	2,878,928.0
19982	499,040.6	400,677.4	438,024.9	1,638,051.9	2,975,794.7
19983	514,334.0	410,596.5	452,889.9	1,696,432.0	3,074,252.3
19984	529,409.5	419,711.4	472,060.7	1,756,708.1	3,177,889.7
19991	542,889.1	428,519.7	483,085.8	1,819,184.1	3,273,678.6
19992	559,019.8	437,792.8	499,759.2	1,885,681.2	3,382,252.9
19993	574,725.0	446,965.7	516,064.3	1,955,199.5	3,492,954.5
19994	590,583.5	456,250.0	535,081.0	2,028,706.9	3,610,621.4
20001	604,490.9	465,455.8	546,466.9	2,106,103.6	3,722,517.2
20002	620,820.8	476,171.4	563,244.3	2,186,141.9	3,846,378.4
20003	636,776.7	486,771.5	579,545.9	2,267,909.6	3,971,003.6
20004	653,068.9	497,705.6	598,234.2	2,351,007.6	4,100,016.4
20011	667,941.8	507,790.0	609,741.5	2,435,214.8	4,220,688.1