

부동산 위기 막으려면

미국발 금융위기의 여파가 주요국들의 공조로 다소 진정국면을 나타내고 있다. 그러나 이러한 대외환경 변화가 국내 실물경기에 몰아칠 파장에 대한 우려는 더욱 깊어지고 있는 실정이다.

내수경기에서 적지 않은 비중을 차지하고 있는 건설경기 역시 예외는 아니다. 하반기 건설 및 부동산경기는 상반기와 사뭇 대조적인 양상을 보이고 있다. 상반기에는 체감경기가 악화되는 상황이었지만 실질적인 지표는 미분양을 제외하고는 주택가격지수나 건설수주실적 모두 상승세를 나타냈다. 그러나 하반기 들어 건설 및 부동산경기는 체감경기는 물론 지표도 부진을 나타내고 있다.

위험부담 시공사에 집중 가능성

주택경기도 예외는 아니다. 강남과 분당 등 일명 버블세븐 지역의 아파트 가격이 일제히 지난 2006년 4·4분기 수준으로 급락했으며 여기에 상반기 가격 상승이 이뤄졌던 강북지역마저 가격이 하락하기 시작하면서 대세하락이라는 이야기도 나오고 있다.

건설회사들의 자금사정 악화가 하반기 부도증가로 나타나고 있다. 2008년 8월 까지 건설업체의 부도업체 수는 총 250 개사로 전년 동기 대비 47.9% 증가한 상황이다. 올 들어 하루에 1개씩 부도가 나고 있는 셈이다. 그러나 9월 이후 환율·금리 급등과 주식시장의 침체 등으로 기업들의 자금조달이 어려워지면서 이제는 대형 건설회사들마저 유동성 위기가 있다는 소식까지 들려오고 있다.

미국과 달리 우리나라는 2004년부터 주택담보대출규제(LTV, 주택담보대출의 장기화 등)와 각종 부동산 투기 억제대책의 시행으로 부동산 가격 하락에 따른 금융기관의 부실을 대비해 온 편이다. 또한 현재 일시적으로 공급이 늘어 미분양이 적체되고 있으나 지방을 제외한 수도권 경우 2004년부터 주택공급물량이 예년의 절반정도로 줄어들었기 때문에 지금의 과잉공급은 분양가상한제 시행에 따른 일시적인 현상에 구매심리 위축이 겹친 상황으로 봐야 할 것이다. 따라서 미국에서와 같이 부동산 자산가격 하락으로 인한 가계발 금융위기의 가능성은 그리 높지

기 고



권 흥 사
〈대한건설협회 회장〉

않다고 볼 수 있다.

그러나 과거보다 공급자 금융은 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)대출·자산유동화증권(ABS)·자산유동화기업어음(ABCP) 발행을 통해 더욱 다양해지고 확대된 상황이다. 따라서 부동산경기나 건설경기 위축은 곧 금융기관의 대출부실로 이어지게 된다. 특히 PF대출 및 유동화의 대부분이 시공사의 신용공여로 이뤄져 자금순환이 여의치 않으면 모든 위험부담이 건설시공사에 집중되는 구조적 한계가 있다.

건설사들의 부도가 구조조정 수준을 벗어나면 국내 내수경기의 침체는 가속

화될 수밖에 없을 것이다. 최근 경기변동이나 금융시장 여건이 부동산시장에 미치는 영향력이 커졌고 시차도 거의 없는 상황에서 건설기업의 부도는 연쇄적으로 금융기관의 부실과 내수경기 침체라는 악순환에 불을 지필 가능성이 크기 때문이다.

유동성지원 타이밍 놓치면 안돼

건설과 부동산시장의 문제는 이제 국내 경제문제와 분리해 생각할 수 없다. 따라서 국내 실물경기 침체의 장기화를 방지하기 위해서는 간신히 버티고 있는 건설산업에 대한 적절한 지원조치가 필요하다.

건설공사 대금의 매출채권에 대한 유동화, 민간 미분양 펀드 활성화, 주택수요 정상화 방안 등 현재의 미분양 해소를 위해서는 다각도의 노력이 요구된다.

위기대응의 1순위는 바로 '타이밍'이다. 아무리 좋은 정책도 타이밍을 놓치면 소용이 없게 되기 때문이다. 아무쪼록 곧 발표될 정부의 미분양 해소 및 유동성 지원방안이 내용과 타이밍에 있어 효과적인 정책이 되기를 기원한다.

* 외부 필자의 원고는 본지의 편집방향과 일치하지 않을 수도 있습니다.