

“2013년 건설·부동산 시장 어디로?”



정두환 / 서울경제신문 부동산부장

건설산업은 독자적으로 상품을 개발, 시장의 수요를 창출하는 일반 제조업이나 서비스업과는 다소 차이가 있다. 공공이나 민간기업 발주 물량에 대한 의존도가 절대적이라고 할 만큼 높다. ‘수주산업’으로 부르는 이유다. 이는 그만큼 외적 요인이 건설산업 전반에 끼치는 영향이 클 수밖에 없다는 의미다. 건설산업의 또 다른 특징은 원청업체와 하도급업체의 수직 계열화다. 대형건설사 한곳의 운명이 수백 개 하도급업체는 물론 부동산중개업·이사서비스업·인테리어업 등 유관 산업에 엄청난 파급효과를 미치는 구조다.

이 때문에 ‘전환기(轉換期)’는 2013년 한국 건설시장을 정의할 수 있는 가장 적절한 표현일 것 같다.

특히 2013년 건설·부동산 시장은 이같은 외적 요인의 영향이 그 어느 때보다 클 것으로 예상된다. 글로벌 경제 환경이 그 어느 때보다 심한 부침을 겪을 것으로 보이는데다 국내적으로는 새 정부 출범은 정치·경제·사회 전반에 걸친 변화의 바람을 예고하고 있는 탓이다.

실제로 크고 작은 공공·민간 연구기관들이 앞다투어 2013년 건설·부동산 경기 전망을 내놓고 있

지만 그 내면을 들여다보면 공통적으로 예측의 불확실성을 엿볼 수 있다. 대내외 변수에 따라 시장의 흐름은 예측과 전혀 엉뚱한 방향으로 흐를 수 있다는 고민의 흔적이 전망 보고서 곳곳에 역력하게 드러난다.

결론부터 먼저 말하자면 결국 2013년 건설·부동산 시장의 가장 큰 변수는 새 정부의 기본 인식과 내수경기 회복 여부다.

필자는 이명박 정부 출범 이후 국내 건설·부동산 경기가 침체에서 벗어나지 못한 가장 큰 이유 중 하나로 지난 5년간 정부 정책에 자리잡은 기본 스탠스를 꼽고 싶다. ‘거래활성화’와 ‘가격안정’이라는 결코 양립할 수 없는 두 가지 정책 목표를 동시에 추구하다 보니 경기 활성화 대책은 늘 시장의 요구에 한참 모자랄 수밖에 없었다. 매년 적어도 두 세 차례 규제 완화책이 쏟아져 나왔지만 시장의 물줄기를 돌려놓을 만한 힘있는 대책은 없었고 이 과정에서 시장은 시장대로 대책에 대한 내성이 생겨 백약이 무효인 상황으로 치달았다.

결국 새 정부가 이같은 정책의 기본 틀을 과감히 깨느냐 여부는 2013년은 물론 향후 5년간 시장의

“ 새 정부가 얼마나 신속하고 과감하게 경기 부양 카드를 꺼내드느냐 여부에 따라 풍전 등화의 위기에 놓인 크고 작은 건설업체들의 운명이 결정될 전망이다.

그러나 반드시 병행돼야 할 과제가 있다. 건설업계의 구조조정 문제다. 단순히 경영난을 겪고 있는 업체를 정리하는 단편적 구조조정에서 벗어나야 한다. 원도급-하도급업체간 뿌리 깊게 지속돼온 불공정 관행을 깨야 한다. 이와 함께 저가 수주를 부추기는 페이퍼컴퍼니 퇴출과 무한경쟁에서 살아남기 위한 개별 기업의 기술 경쟁력 확보의 토대가 마련돼야 한다. ”

큰 흐름을 좌우하게 될 것으로 보인다.

아직 구체적인 정부 정책의 방향성은 제시되지 않았지만 필자는 새 정부가 의외로 강력한 건설·부동산 활성화 방안을 내놓을 것이라는 기대를 걸고 있다. 대내외적인 경제 여건이 그 이유다.

구체적으로 살펴보자. 2012년 한국 경제는 지난 1997년 IMF체제 못지않은 위기에 직면해 있었다. 리먼 사태로 촉발된 글로벌 금융위기는 4년이 넘도록 극복되지 못한 채 전 세계 경제 시스템을 위기로 몰아넣고 있다. 유럽 전역이 심각한 경제위기에 직면해 있는 것은 물론 이는 남미와 아시아 등으로 확산되는 추세다. 수출 의존적인 한국 경제에 이 같은 경제 위축은 직격탄이 될 수밖에 없는 현실이다.

실제로 이미 한국의 경제지표는 곳곳에 빨간 경고등이 잇따르고 있다. 산업 전분야에서 기업 실적은 악화일로를 걷고 있고 집값 하락은 가계부채 증가와 건설업체 연쇄 부도는 물론 금융권으로까지 영향이 확대되고 있다. 소비는 얼어붙었고 인위적인 물가억제책이 임계점에 이르면서 곳곳에서 가격 인상이 잇따르는 분위기다.

결국 충분한 내수 기반을 갖추지 못한 국내 경제가 내외부의 충격을 최소화하기 위해서는 인위적인 부양책을 심각하게 고민해야 할 시점이라는 의미다.

특히 건설·부동산 활성화는 정부로서는 단기간에 시장의 물출기를 바꿔놓을 가장 매력적인 카드다. 최근 미국과 일본 역시 경기 회복을 위해 건

설·부동산 활성화 카드를 꺼내들고 있다. 밴 버냉키 미국 연방준비제도이사회(FRB) 의장은 “주택경기의 확실한 반등을 가로막는 제약요인을 제거하기 위해 정책수단을 총동원하겠다”고 선언했고 일본의 아베 신조 자민당 총재 역시 10년간 200조엔(2,700조원)을 공공토목에 투자해 경기를 회복시키겠다고 선언했다. 한국경제 역시 지난 1997년 IMF 위기에 직면했을 때 가장 먼저 꺼낸 카드가 규제 완화를 통한 부동산 활성화 정책이었으며, 이는 단기간에 우리 경제가 위기를 탈출하는 확실한 모멘텀이 됐다.

이 때문에 새 정부가 얼마나 신속하고 과감하게 경기 부양 카드를 꺼내드느냐 여부에 따라 풍전 등화의 위기에 놓인 크고 작은 건설업체들의 운명이 결정될 전망이다.

다만 이와함께 반드시 병행돼야 할 과제가 있다. 건설업계의 구조조정 문제다. 구조조정은 기존의 그것과는 다른 관점에서 이뤄져야 한다. 단순히 경영난을 겪고 있는 업체를 정리하는 단편적 구조조정에서 벗어나야 한다는 의미다. 원도급-하도급업체간 뿌리 깊게 지속돼온 불공정 관행을 깨야 한다. 이와 함께 저가 수주를 부추기는 페이퍼컴퍼니 퇴출과 무한경쟁에서 살아남기 위한 개별 기업의 기술 경쟁력 확보의 토대가 마련돼야 한다.

결국 정부의 적극적인 건설·부동산 활성화 의지와 경쟁력 확보를 위한 민간 부문의 노력이 전환기에 놓인 건설산업이 다시 도약하느냐, 더 깊은 나락으로 떨어지느냐를 결정하게 될 것이다. ○