

제177호 (2008. 10. 20)

■ 경제 동향

·“8월 주택 건설 사업 승인 실적, 작년 8월 대비 절반에도 못미쳐”

■ 정책·경영

·“발주 방식, 금액보다 사업 특성에 맞게 선정해야”

·건설업계, 악화된 경영 환경에도 사회 공헌 활동 ‘활발’

■ 정보 마당

·국제 금융 위기가 한국의 해외건설시장 진출에 미칠 영향과 전망

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 보증시장 개방 한 번 더 생각해야

“8월 주택 건설 사업 승인 실적, 작년 8월 대비 절반에도 못미쳐”

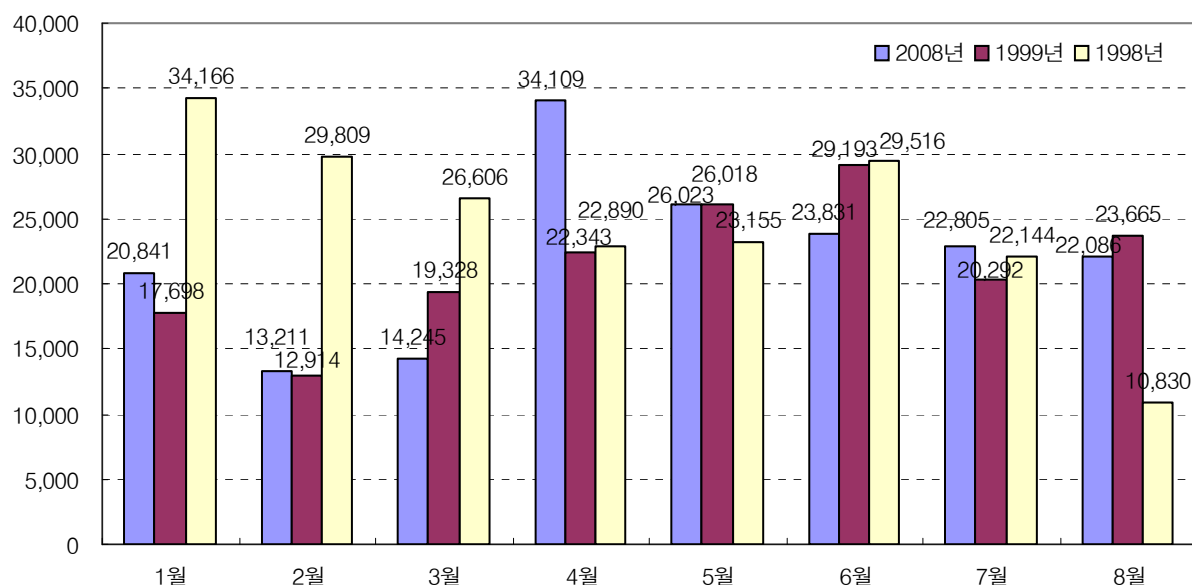
– 올 1~8월 간 실적 17.7만호, 올 한해 공급 실적도 35만호 내외에 그칠 전망 –

- 2008년 8월까지의 주택 건설 사업 승인 실적은 17만 7,151호로 연간 2008년 주택 건설 사업 승인 실적은 35만호 내외에 그칠 전망이다.
- 현재의 주택 공급 추이는 외환 위기 직후의 1998년이나 1999년과 비교해 유사한 추이를 나타내고 있음.
- 경기 침체, 금리 상승 등으로 인한 민간 건설업체들의 수익성 악화와 미분양 물량 증가로 신규 주택 공급이 취소 또는 지연됨에 따라 공급이 위축되고 있는 것으로 파악됨.

〈과거(1998~1999)와 현재의 주택 건설 사업 승인 실적〉

(단위 : 호)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	누적 (1~8월)	연간
2008년	20,841	13,211	14,245	34,109	26,023	23,831	22,805	22,086	177,151	35만 내외
1999년	17,698	12,914	19,328	22,343	26,018	29,193	20,292	23,665	171,451	404,715
1998년	34,166	29,809	26,606	22,890	23,155	29,516	22,144	10,830	199,116	306,031



자료 : 국토해양부.

- 2008년 8월 중 주택 건설 사업 승인 실적은 전월(2만 2,805호) 대비 3.2%가 감소했으며, 전년 동기(4만 8,461호)와 비교했을 때는 54.4%가 감소함.
 - 수도권은 전월 대비 1.9%, 전년 동기 대비 46.6%가 감소한 1만 5,100호에 그침. 지방도 전월 대비 5.8%, 전년 동기 대비 65.4%의 감소세를 나타냄.
- 민간 부문의 공급 실적은 전월 대비 30.4%, 동월 대비 67.8%가 감소하였으나, 공공 부문은 전월 대비 226.4%, 동월 대비 82.4% 증가함.
 - 민간은 주택 공급은 위축되고, 공공은 공급이 확대되는 추이를 보임.
- 규모별로는 전용 면적 40m² 미만의 실적이 전월보다 급격히 늘었으며, 40~85m²에서는 인허가 실적이 줄어듬. 85m² 이상에서는 전월보다 주택 건설 사업 승인 실적이 증가함.
- 8월 주택 공급의 특징은 최근 미분양 등의 영향으로 수도권과 지방 모두 주택 공급이 축소되는 가운데 공공 부문의 주택 공급과 소형 규모 주택의 공급이 증가하는 특징을 보임.

〈지역별·규모별·부문별 주택 건설 사업 승인 실적〉

(단위 : 호, %)

구분	2007. 8		2008. 7		2008. 8				
	주택 수		주택 수	비중	주택 수		비중	전월비	동월비
	당월	누적			당월	누적			
계	48,461	224,745	22,805	100	22,086	177,151	100.0	-3.2	-54.4
서울	11,719	28,991	4,388	22.8	15,100	37,749	68.4	244.1	28.9
부산	6,688	21,537	113	3.9	113	6,093	0.5	0.0	-98.3
대구	754	7,765	762	8.3	1,097	13,931	5.0	44.0	45.5
인천	1,401	12,620	3,401	8.4	3,116	16,142	14.1	-8.4	122.4
광주	478	8,020	46	0.3	33	510	0.1	-28.3	-93.1
대전	51	1,278	36	3.3	81	5,227	0.4	125.0	58.8
울산	1,506	12,107	145	1.8	104	2,820	0.5	-28.3	-93.1
수도권	28,290	100,676	15,392	50.7	15,100	93,688	68.4	-1.9	-46.6
지방	20,171	124,069	7,413	49.3	6,986	83,463	31.6	-5.8	-65.4
민간 부문	44,132	206,862	20,386	86.4	14,190	148,142	64.2	-30.4	-67.8
공공 부문	4,329	17,883	2,419	13.6	7,896	29,009	35.8	226.4	82.4
40m ² 미만	3,624	15,129	866	11.2	4,583	22,009	20.8	429.2	26.5
40~60m ²	6,762	27,661	4,731	18.5	4,720	33,377	21.4	-0.2	-30.2
60~85m ²	21,111	89,290	10,569	39.3	4,815	65,696	21.8	-54.4	-77.2
85~135m ²	13,188	64,511	4,915	23.1	5,093	40,925	23.1	3.6	-61.4
135m ² 초과	3,776	28,154	1,724	7.9	2,875	15,144	13.0	66.8	-23.9

자료 : 국토해양부.

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)

“발주 방식, 금액보다 사업 특성에 맞게 선정해야”

- 예산 절감 정책에 대한 사고의 전환 필요, 발주 방식 선정 체계의 선진화는 필수 -

- 일괄입찰제도는 과거 기술 경쟁 위주에서 2006년과 2007년에 걸쳐 가격 경쟁의 강화 및 수주 집중도의 완화를 위한 제도 개선이 이루어짐.
 - 새정부의 예산 절감 정책 기조에 따라 일괄입찰제도에 대한 정책 방향 변화
 - ① 일괄입찰 공사 물량 축소, ② 가격 경쟁 위주의 낙찰자 선정을 적극적으로 추진, ③ 업체 간 경쟁 활성화를 위해 대형 업체 간 공동 도급 제한

■ 정책 기조와 관련한 현행 일괄입찰제도의 주요 문제점

문제점	주요 내용
일괄입찰제도의 활용도 축소	·전세계적으로 일괄입찰 활용도 증가 ·성과 평가를 통해 효율적인 발주 방식으로 인정 ·최고가치 낙찰제도 형태에서 최저가낙찰제도로의 전환은 전세계적 흐름에 역행
예산 절감과 연계된 가격 경쟁 확대	·예산 절감과의 연계는 낙찰률에 초점을 맞추게 되어 불합리 ·DB와 DBB를 같은 맥락에서 판단할 수 없음. ·건설 기술 발전 및 고품격 시설물 조달을 위해 기술 경쟁이 필수
일률적 공동 도급의 제한	·예산 절감을 위해 업체 간 공동 도급을 제한하는 것은 당위성 취약 ·시장 경쟁 원리와 계약 자유의 원칙에 전면 배치 및 실질적 예산 절감 효과 의문 ·오히려 대형 업체 간 경쟁으로 중견 건설업체의 진출이 제한될 가능성 존재
발주 방법 선정 메커니즘의 왜곡	·일괄 입찰 공사는 난이도가 높고 기술력이 필요한 공사로 인정되는 공사 ·이러한 공사를 최저가 방식(설계적합/최저가 방식)으로 발주하는 것은 모순
낙찰자 결정 방식 가이드라인의 확일성	·5가지 낙찰자 결정 방식을 결정하는 가이드라인이 최근 제정 ·예산 절감을 주요 목적으로 함으로써 지나치게 가격 경쟁 지향 ·중앙정부 차원의 규제적 가이드라인으로서 확일화 및 일률화 ⇒ 발주자 재량권 제약으로 제도 개선 원 취지 훼손
조정 방식의 경쟁 형태 불분명	·가중치, 설계 조정, 가격 조정 방식 등 가격과 설계를 일정 부분 반영하는 방식은 그 자체로 경쟁 형태와 무관 ·설계 및 가격에 대한 가중치 비중, 강제 차등률 등에 따라 실질적 경쟁 형태 결정
지나친 덤핑의 우려	·가격 경쟁이 이루어짐에도 입찰 가격의 적정성에 대한 검토가 이루어지지 않음. ·가격의 적정성이 검토되지 않는다면 설계의 부실화 초래 불가피
입찰 참가 결정에 영향을 주는 변수 및 시점	·낙찰자 결정 방식, 가중치, 강제 차등률 등이 입찰 참가에 결정적인 영향을 제공 ·이들은 입찰 공고시에 결정되므로 입찰을 위한 사전 검토가 어려운 상황으로 부실 설계에 대한 우려 발생 ·입찰 대상 공사에 대한 조기파악이 어려워져 사업계획 수립에 장애

■ 일괄입찰제도의 효율화 방향

- 첫째, 예산 절감 정책에 대한 사고의 전환이 필요함.
 - 조달제도가 선진화되려면 정부 차원에서 최고 가치를 지향하는 인식의 공유가 필요하고 조달 정책의 목표를 전환할 필요가 있음.
- 둘째, 발주 방식 선정 체계의 선진화가 필요함.
 - 발주자에게 재량권을 부여하여 사업 특성에 따른 다양한 발주 방식을 프로젝트에 적용하도록 해야 함.
 - 공사 규모에 관계없이 프로젝트의 취지에 맞게 설계시공 일괄, 설계시공 분리 발주를 선택할 수 있도록 개념을 재정립해야 함.
- 셋째, 5가지의 낙찰자 결정 방식을 합리적으로 운용할 필요가 있음.
 - 낙찰자 결정 방식의 선정을 위한 가이드라인 운영에 있어서 보다 유연화하여 공사의 유형 내지 등급 구분에 있어 획일화되지 않도록 유도하여야 함.
 - 설계와 기술의 상대적 가중치의 부여와 같은 부분은 발주자의 판단과 재량이 보장되도록 할 필요가 있음.
- 다섯째, 설계 평가 및 가격 평가 방식의 개선이 필요함.
 - 직접적 점수화의 신뢰도 문제를 개선하기 위하여 정량적 기술/가격 가치 교환 분석 방식(Quantitative Cost-Technical Tradeoff)의 도입을 검토할 수 있음.
 - 가격 경쟁으로 낙찰자를 선정하는 방식에서는 입찰 가격의 적정성 심사가 이루어져야 덤핑 입찰이 선별될 수 있음.
- 여섯째, 사업 추진 환경의 개선이 필요함.
 - 대형 업체 간 공동 도급을 상위 지침에 의해 인위적으로 제한하지 않고, 발주기관의 자율적 판단에 의하여 추진하여야 함.
 - 낙찰자 결정 방식, 가중치, 강제 차등률 등 입찰 참가에 결정적인 영향을 제공하는 변수들을 조기 확정하여 공고함으로써 설계의 질이 떨어질 가능성을 최소화해야 함.

이승우(연구위원·swoolee@cerik.re.kr)

건설업계, 악화된 경영 환경에도 사회 공헌 활동 ‘활발’

– 건설기업 사회공헌 실태조사 결과, 순이익의 5% 지출해 전년 대비 소폭 증가 –

- 시공능력 150위 이내 종합건설업체들을 대상으로 사회 공헌 활동에 대한 실태 조사를 실시한 결과 총 38개 업체가 응답하였는데¹⁾, 순이익 대비 사회 공헌 지출액 비중이 2007년 기준 4.57%를 차지하여 순이익의 약 5%에 가까운 금액을 사회 공헌 활동에 지출하는 것으로 나타났음.

응답 건설기업의 매출액 및 이익 대비 사회 공헌 활동 지출 금액 비율

(단위 : %)

구분	2006년	2007년
매출액 대비 사회 공헌 활동 지출 금액 비중	0.14	0.15
영업 이익 대비 사회 공헌 활동 지출 금액 비중	3.94	4.14
순이익 대비 사회 공헌 활동 지출 금액 비중	3.81	4.57

- 한편, 실태 조사 결과 매출액 및 이익 대비 사회 공헌 지출액 비중이 2006년에 비해 2007년에 소폭 증가한 것으로 나타나 실태조사에 응답한 건설업체들이 경영 환경이 어려워짐에도 불구하고 사회 공헌 활동을 더욱 활발히 수행한 것으로 나타났음.
 - 매출액 대비 사회 공헌 지출액 비중은 2006년 0.14%에서 2007년에 0.15%로 0.01%p 증가하였으며, 영업이익 대비 사회 공헌 지출액 비중도 2006년 3.94%에서 2007년 4.14%로 0.2%p 증가한 것으로 나타남.
 - 특히 순이익 대비 사회 공헌 지출액 비중은 2006년의 3.81%에서 2007년에는 4.57%로 증가하여 증가폭이 0.76%p를 기록해 매출액 및 영업이익 대비 비중보다 상대적으로 더 큰 폭으로 비중이 늘어났음.
 - 순이익에서 차지하는 사회 공헌 활동 지출 금액 비중이 늘어났다는 것은 2007년 경영 환경이 어려워짐에도 불구하고 건설업체들이 사회 공헌 활동을 줄이지 않고 활발히 수행했다는 것을 의미함.

1) 1~30위 12개 업체, 31~50위 4개 업체, 51~100위 12개 업체, 101~151위 및 순위 미기재 업체 10개 업체임.

- 사회 공헌 활동의 추진 체계와 관련된 조사 항목의 응답 결과를 살펴보면, 응답 건설업체들은 임직원 자원봉사 조직구성이 가장 활발한 반면, 전담부서 및 전담자 배치, 직원자원봉사휴가인정제도 등은 상대적으로 미흡한 것으로 나타남.
- 사내 임직원 자원 봉사 조직을 구성한 건설업체는 전체 응답업체의 52.6%를 차지해 사회 공헌 활동 추진 체계 중 가장 도입이 활발한 것으로 나타났으며, 사회 공헌 모니터링 절차와 사회공헌의사결정위원회를 도입한 건설업체도 전체 응답 업체 중 각각 39.5%, 36.8%를 차지하는 것으로 나타나 비교적 도입이 활발한 것으로 나타났음.
- 반면, 사회 공헌 업무 전담 부서 설치, 사회 공헌 업무 전담자 배치, 직원의 자원 봉사 근무시간(또는 휴가)인정제도 등을 도입한 건설업체가 전체 응답 건설업체의 30%에도 미치지 못해 도입이 가장 활발하지 못한 것으로 나타났음.
- 한편, 비건설기업의 경우는 사회 공헌 활동 추진 체계와 관련된 모든 조사 항목에서 건설기업에 비해 도입 비율이 높은 것으로 나타났는데²⁾, 특히 사회 공헌 업무 전담자 배치와 매칭 그랜트 제도의 도입 비율이 건설기업과 비건설기업의 격차가 가장 큰 항목으로 나타났음.

사회 공헌 활동 추진 체계 관련 설문응답 결과

(단위 : %)

구분		도입	미도입
사회 공헌 업무 전담 부서	건설기업	21.1	78.9
	비건설기업	43.8	56.2
사회 공헌 업무 전담자	건설기업	26.3	73.7
	비건설기업	68.5	31.5
임직원 자원 봉사 조직 구성	건설기업	52.6	47.4
	비건설기업	80.8	19.2
사회공헌 의사결정 위원회	건설기업	36.8	63.2
	비건설기업	45.2	54.8
매칭 그랜트 제도	건설기업	28.9	71.1
	비건설기업	65.8	34.2
직원 자원봉사 근무 시간(휴가) 인정제도	건설기업	26.3	73.7
	비건설기업	53.4	46.6
사회 공헌 활동 모니터링 및 평가 절차	건설기업	39.5	60.5
	비건설기업	58.9	41.1

주 : 사회 공헌 업무 전담부서 및 전담자는 다른 업무 수행은 하지 않고 사회 공헌 관련 업무만을 수행하는 부서 및 직원을 의미함.

이홍일(연구위원·hilee@cerik.re.kr)

2) 국내 건설기업의 사회 공헌 실태와 비건설기업의 사회 공헌 실태를 비교, 분석하기 위하여 2003년 및 2005년에 전경련 사회 공헌 실태조사에 응답한 기업 280개 비건설기업을 대상으로 동일한 실태조사를 실시해 얻은 총 73개 업체의 분석 결과임.

국제 금융 위기가 한국의 해외건설시장 진출에 미칠 영향과 전망

■ 금융 위기와 한국의 해외건설시장

- 미국발 금융 위기는 최근 리먼브라더스의 파산과 메릴린치의 매각으로 인해 그 규모의 심각성이 파악되었음. 또, 미국의 금융 위기가 EU, 일본 등 선진 금융시장에도 번지고 있어 향후 금융시장이 더욱 악화될 것이라는 비관적인 전망과 더불어 월가 중심의 글로벌 금융시장 패러다임이 바뀔 것이라는 전망도 설득력을 갖게 됨.
- 글로벌 금융시장과 긴밀한 관계에 있는 해외건설시장에도 심각한 여파가 있을 것으로 예상되므로 근래 국내 건설업체들의 해외 진출 유형을 분류하고 각 유형에 따른 의존 관계를 살펴봄으로써 그 파급 효과를 전망함.

■ 사업 유형에 따른 파급 영향 진단

- 최근 국내 업체들의 해외 진출 유형을 살펴보면 우선 오일머니에 기반한 사우디나 UAE와 같은 산유국과 비산유국인 반면 최근 경제 성장이 두드러지는 베트남, 인도, 중앙아시아와 같은 나라로 나눌 수 있음. 그리고 이들 국가에서 행해지는 사업은 크게 도급 사업과 개발형 사업으로 분류할 수 있음. 이들 유형에 따라 금융 위기가 미치는 영향을 분류하고 진단함.
- 산유국의 도급 사업
 - 산유국의 도급 사업인 경우 자체 자본이 풍부하여 미국이나 유럽 금융시장에 대한 의존도가 낮기 때문에 공사 지연이나 미수금에 대한 리스크는 비산유국보다 낮은 것으로 판단됨.
 - 그러나, 도급 사업은 공동 도급과 단독 도급으로 분류할 수 있는데, 공동 도급인 경우에는 앞으로 상당한 리스크가 존재할 수 있을 것으로 판단됨.
 - 공동 도급의 경우 대형 플랜트 사업이 많고, 이들 사업은 대부분 미국이나 유럽의 대형 건설업체들과 컨소시엄의 형태로 계약이 이루어졌음. 이들 대형 업체들의 대부분은 다국적 기업으로 미국 및 유럽의 금융시장을 통한 자금 조달을 하고 있어 국가적 신용도 하락으로 이들 회사의 자금난이 부도로 이어질 가능성을 배제할 수 없음.

- 이 경우 컨소시엄 형태로 맺어진 공동 도급 사업에도 차질이 빚어질 가능성이 높은 것으로 판단됨. 또한 컨소시엄 형태로 맺어질 경우 상호 보증을 해주는 경우도 있는데, 역시 부도 또는 파산의 경우 상대의 채무를 떠안을 수 있는 리스크가 존재함.

- 산유국의 개발 사업

- 산유국의 개발 사업인 경우, 국내 파이낸싱의 조달이 힘들어질 개연성이 있으며 국제 금융시장에서 자금조달에 대한 금융 비용이 높아져 사업의 차질 뿐 아니라 수익성이 악화될 수 있음. 단, 산유국의 부동산 경기 침체를 막기 위해 자국에서 부동산 활성화를 위한 각종 장치를 가동시킬 경우, 비산유국에 비해서는 리스크가 완화될 수 있을 것으로 판단됨.

- 비산유국의 개발 사업

- 비산유국의 개발 사업인 경우, 국내 금융시장에서 조달한 자본의 부실은 산유국과 비슷한 문제점을 갖고 있으나, 외국 자본에 의한 경제 성장 의존도가 높은 상황이고 외국 자본 유입이 감소할 경우 부동산시장의 경기 침체가 우려됨. 또한, 산유국과는 달리 완충 장치가 부족하여 리스크가 존재하는 것으로 판단됨.

■ 위기와 기회

- 앞서 정리한 유형별 사업 진단을 살펴보면, 국제 금융 위기에 의해 정도에 따른 차이는 있으나 대체로 사업에 대한 금융 조달 리스크는 유형을 불문하고 증가할 것으로 판단됨.
- 공동도급사업의 경우, 합작 법인 또는 컨소시엄 형태로 구성된 계약 조건에서 미국이나 유럽 대형 건설업체들의 신용 등급 하락이나 재정 악화로 전체 사업에 악영향을 미칠 소지가 있는 것으로 판단되며, 개발 사업의 경우 자금 조달의 어려움이 사업 수익성을 악화시킬 것으로 판단됨.
- 한편으로는 미국 및 유럽의 대형 건설업체들의 신용 하락으로 인해 국내 건설업체들은 상대적으로 등급의 변동이 적어 반사이익을 볼 수도 있는 가능성도 있음. 이에 따라 상대적으로 낮은 금리로 자금 조달이 가능해질 경우 국내 건설업체들의 해외시장에서의 경쟁력에 호의적으로 적용할 수도 있을 것임.

구본상(연구위원·bkoo@cerik.re.kr)

■ 주요 정부부처 및 공공기관 회의 참석 현황

일자	기관명	주요 내용
10.10	한국농촌공사	▪새만금방조제 명소화 관련 전문가 회의 참석 ▪투자 계획의 적절성, 공공-민간 투자 주체별 사업 범위 및 역할 분담, 민간 투자 활성화 방안 논의
10.10	국토해양부	▪EWS지표 점검 회의 참석 ▪9월 부동산 관련 지표 점검 및 연구원이 10.7 세미나시 발표한 주제 발표 내용 제시
10.15	기획재정부	▪정책조정국 주최, 전문가 간담회 참석 ▪현 부동산시장 상황 진단 및 리스크 요인에 대한 대응 방향에 대해 논의

■ 주요 대외 활동 추진 현황

- 10. 15(수), 일본 동경에서 개최된 ‘한·일 건설협력협의회’ 연차 총회에 참여, ‘해외공사시 자재비 급등에 대한 대응방안’ 발표
 - 해외건설공사에서 최근 인건비 및 자재비 급등에 따른 수익성 악화가 지속됨에 따라 건설기업 차원의 대응방안 제시

■ 기타 연구원 활동

- 「건설업 경영위기 대응 TFT」 구성
 - 최근 건설기업들의 유동성 위기가 심각해짐에 따라 연구원 차원의 현황 진단 및 대응책 제시를 위한 자체 TFT 구성
 - 관련 연구 및 간담회, 세미나 등 기획 활동 지속 추진 예정
- 국제세미나 「글로벌 건설시장의 변화 전망과 한국의 선택」 개최
 - 일시 : 2008년 11월 6일(목) 13 : 30 ~ 16 : 30
 - 장소 : 양재동 ‘서울교육문화회관’ 별관 1층 한강홀
 - 프로그램
 - 제1주제 : 글로벌 건설산업의 추세와 이슈(Ron Magnus, FMI Director)
 - 제2주제 : 한국건설기업의 선진화 추진 방향(이상호 GS건설경제연구소장)
 - 제3주제 : 한국의 건설사업의 투자기회와 장애요인(Bill Van Wagenen, CH2M Hill 수석매니저)
 - 제4주제 : 한국건설기업의 글로벌 EC화(장현승 한국건설산업연구원 연구위원)
 - 사전예약제로 신청을 받으며, 자세한 사항은 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)나 기획팀으로 문의(02-3441-0701, 0896) 요망

보증시장 개방 한 번 더 생각해야

미국의 서브프라임모기지 사태는 2007년 2월을 기점으로 수면 위로 모습을 드러냈다. 세계적인 은행인 HSBC가 미국 내 서브프라임모기지를 중심으로 한 모기지 사업에서 100억 달러 이상의 손실을 입었다는 사실을 발표하면서다. 한 달 후에는 미국 제2의 모기지 대출 업체인 뉴센츄리파인낸셜사가 서브프라임모기지 사업의 부실로 신규 대출 및 환매 중단을 선언하더니 결국 4월에 파산 신청에 들어가 1차 서브프라임 사태가 전면화되었다.

최근에는 급기야 제3의 투자은행인 리만브라더스가 파산 신청을 하고, 연방준비제도이사회가 파산 직전의 세계적인 보험회사 AIG에 850억 달러의 공적 자금을 투입하는 등 건잡을 수 없이 확대됐다. 이처럼 사태가 악화되자 미국 정부는 7,000억 달러(2007년 미국 GDP 13억 8,000만 달러의 5.1%)라는 천문학적 공적자금을 투입하는 법안을 의회에 제출했고, 의회는 우여곡절 끝에 법안을 통과시켰다. 미국의 금융 위기는 결국 서브프라임 대출을 받은 가계가 원리금을 상환할 수 있는 능력을 갖추어야 해결할 수 있으며, 이는 주택 가격이 상승하거나 가계의 실질소득이 올라야 가능하다. 경기가 침체되는 상황에서 실질소득 상승은 기대할 수 없고, 오직 주택 가격이 안정화되는 시점에서 서브프라임 위기는 해결될 것으로 보인다.

미국의 금융 위기를 보면서 우리가 생각해보아야 할 점을 짚어보고자 한다. 금융산업은 다른 산업과 달리 규제 완화나 자율 경쟁이 항상 효율적이지 않다. 규제를 완화해 금융기관이 자율적으로 경쟁적으로 영업을 하면 다른 산업과는 달리 부작용을 야기할 수 있다. 규제가 없는 시장에서 자율 경쟁을 하면 금융기관은 투자 위험을 과소평가하여 단기간에 수익을 낼 수 있는 것에 투자를 하는 속성이 있어 부실화될 가능성이 매우 높기 때문이다.

이와 관련해 건설보증시장 개방 문제도 재고해야 한다. 현재 건설 관련 보증은 보증보험 전업사인 서울보증과 「건설법」에 의해 설립된 건설공제조합, 전문건설공제조합, 설비건설공제조합 등 건설 관련 공제조합에 의해 복점(duopoly) 형태로 영위되고 있다. 건설보증시장 개방을 주장하는 사람들은 현재 이들 공제조합과 서울보증보험이 복점 형태로 수행하고 있는 건설보증 업무를 미국처럼 surety bond 업무를 수행하고 있는 손해보험사에 개방해야 한다는 논리를 펴고 있다. 그러나 건설보증시장이 개방되어 건설보증시장이 경쟁 체계로 전환되면 보증기관은 경쟁적으로 보증인수를 할 것은 불을 보듯 하다. 이 경우 감독 당국이 제대로 감독을 하지 못하면 보증기관의 부실화 가능성은 매우 높다. 경쟁 체계 도입이라는 명목으로 보증시장을 개방하면 매우 위험한 부작용을 야기, 얻는 것보다 잃는 것이 많을 수 있다.

이의섭(연구위원-eslee@cerik.re.kr)

