



치킨가격 '들썩'  
가성비·맛 잡은  
마트·냉동제품 인기  
니



Life

달바·미미박스  
글로벌시장  
도전장  
L2



# “위기론보다 ‘구조적 흐름’으로 부동산 시장 기록할 것”



새벽을 여는 사람들

대한건설정책연구원  
이은형 연구위원

“사람들이 잘 보지 않는 구조를 보는 사람이 되고 싶었어요.”

이은형 대한건설정책연구원 연구위원(45)은 지난 18년간 건설과 부동산이란 두 축을 동시에 다뤘은 전문가다. 정책과 시장, 제도와 기업, 사람과 구조를 하나의 흐름으로 엮으며 ‘균형 있는 실천’이란 신념을 지켜가고 있다.

원래 부동산 전문가가 될 생각은 없었다. 건강 문제로 원하는 진로를 접고 우연처럼 대한건설정책연구원의 문을 두드렸다. 처음엔 제도 분석이 주된 일이었지만, 이 연구위원은 현장의 흐름을 읽는 데도 집중했다.

기업 간 거래(B2B) 마케팅 프로젝트를 통해 부동산시장 구조를 분석하며 정부정책이 기업에 작용하고, 다시 시장 심리에 어떻게 반영되는지를 체감한 경험은 지금도 차별화된 분석의 초석이 됐다.

그는 “이론이 현실에 닿는 지점을 보고 싶었다”면서 “정책이 숫자에만 머물지 않고 사람을 바꾼다는 걸 믿고 있다”고 말했다.

건설과 부동산을 동시에 아우를 수 있는 제도권 전문가로서 그는 지금도 가장 앞단에서 시장의 흐름을 기록하고 있다.

### ◆ “시장은 위기와 기회, 반복된다”

이 연구위원이 시장에서 신뢰받는 이유는 단순한 분석 때문이 아니다. 위기의 순간에도 자신만의 확신을 지켜온 태도 때문이다. 코로나19가 시작된 2020년, 시장에는 건설업 위기론이 돌았다.

당시 그는 경기부양 필요성에 따라 공공 발주가 늘어나면 오히려 건설업에 기회가 될 수 있다고 전망했다. 일각에선 “위기라고 해야 이야기 거리가 된다”는 말까지 나왔지만 그는 흔들리지 않았다.

결과적으로 이 연구위원의 말은 틀리지 않았다. 그는 “시장은 언제나 사이클이 있습니다. 조정기와 회복기는 반복됩니다. 문제는 거기에 어떻게 반응하느냐”라고 했다. 그는 지금도 자극적인 담론엔 선을 긋는다.

부동산 폭락론, 건설업 위기론처럼 반복되는 프레임에 갇히기보다는 구조적 흐름을 읽는 데 집중한다. 사람의 감정이 아닌 시스템의 움직임을 보는 것. 그것이 이은형 연구위원의 방식이다.

그 안엔 하나의 철학이 자리하고 있다. 진실된 울바름.

그는 “모든 일은 결국 사람이 한다. 누가 어떤 자세로 임하느냐에 따라 결과는 달라진다. 그 점을 가장 중요하게 본다”고 말한다.



이은형 대한건설정책연구원 연구위원이 인터뷰 중 포즈를 취하고 있다.

/전지원 기자



18년간 건설·부동산 다뤘은 전문가  
‘진실된 울바름’ 철학으로 구조 분석

부동산 시장, 조정·회복 사이클 있어  
감정 아닌 시스템의 움직임 관찰해야

정책, 조절수단 아닌 신뢰조건 돼야  
정책조정 필요하지만 혼란 겪선 안돼  
‘수요자 중심’ 부동산시장 바라볼 것

### ◆ 규제보다 구조, 본질을 짚는 시선

최근 강남3구와 용산구 전체가 토지거래허가구역으로 재지정되면서 규제에 대한 논쟁이 다시 뜨거워졌다. 이에 대해 그는 “토지거래허가제는 원래 개발 예정지에 한시적으로 적용하는 제도다. 지금처럼 도심 전체에 확대 적용하는 건 사실상 주택거래허가제에 가깝다”고 했다.

그는 이 같은 규제가 단기적으로는 거래를 위축시키지만 시장의 근본적 방향은 대출조건과 공급 흐름에 따라 결정된다고 말한다. 그는 “대출이자만 조절할 수 있다. 하지만 한도는 집을 살 수 없느냐 없느냐를 나누는 기준이다”고 지적했다.

대출 규제의 설계가 실수요자의 내 집 마련 가능성을 결정짓는 핵심이라 설명이다. 공급 측면에서도 정책이 방향을 잃으면 시장의 불안은 더욱 커질 수밖에 없다고 지적한다.

그는 “정책은 단순히 조절 수단이라 시장이 신뢰할 수 있는 조건이어야 한다”고 했다. 이 연구위원이 바라보는 부동산 시장은 수요자 중심이다. 구조와 맥락을 짚지 않고는 시장을 설명할 수 없다는 것이 그의 오랜 신념이다.

### ◆ 산업의 진화, 그리고 사람의 몫

이 연구위원은 건설업을 ‘다 산업의 효율과 생산성을 높이는 인프라 산업’으로 본다. 도시의 기반을 만들고 산업의 연결을 가능하게 하는 구조적 산업이란 설명이다.

최근 불거진 건설업 위기론에 대해서도 단순한 해석을 경계한다. 그는 “건설사가 몇 개 부도났다고 해서 건설업 전체가 무너지는 건 아니다. 제도적으로 이미 충격을 분산시키는 구조가 마련돼 있다”고 했다.

공사이행보증, 하도급대금지급보증 등 다양한 안전장치가 있고, 실제 위기는 방만하거나 무리한 경영을 했던 일부 기업에서 출발한다는 것이다. 그는 오히려 최근의 사업다각화 흐름에 주목한다.

그는 “데이터센터, 스마트팜, 수소 관련 산업까지, 돈 많은 건설사는 다양한 시도를 할 수 있지만 그렇지 않은 기업은 시행역량을 탄탄히 쌓는 쪽으로 가야한다”고 했다.

산업은 구조에 따라 진화하고 그 안에서 살아남는 건 결국 준비된 사람이라는 이야기다.

그는 연구자이지만 동시에 현재를 살아가는 시민의 시선으로 시장을 바라본다.

이 연구위원은 “부동산이 국민적·국가적 이슈가 되지 않도록 정부가 조정하는 건 필요하지만 사람들의 삶에 혼란을 주는 방식이어서 안 된다”고 지적했다.

정책방향이 자주 바뀌면 실수요자들은 더 불안해진다는 게 그의 진단이다.

그는 ‘내 집 마련’이 필요한 실수요자에 대해 “누구나 다 집을 가질 수는 없다. 다만 자신에게 필요한 시기를 놓치지 않는 게 더 중요하다”고 말했다.

이 연구위원은 청약제도, 장기전세, 정책금융상품 등 다양한 방식을 연구하면서도 그 구조가 얼마나 실효적인지 꾸준히 점검해 왔다. 언젠가는 대학이나 공공기관에서 실무 중심의 강의를 해보고 싶다는 소망도 있다.

그는 “각자의 자리에서 정도를 걷는 사람들이 모이면, 시장도 제 길을 갈 수 있다고 믿는다. 그 길을 계속 지켜보는 역할을 할 예정”이라고 했다.

/전지원 기자 jw13@metroseoul.co.kr

## 메트로 한줄뉴스



▲토틀 감독, 손흥민 재계약 질문에 “지금으 그럴 시기 아냐”  
▲불붙은 KIA 위즈덤, 홈런 2방 폭발...7개 아치로 단독 선두 /사진 뉴스스

▲프로농구 현대모비스, 정관장 꺾고 PO 첫 승...92.6% 확률 잡았다  
▲남자배구 현대캐피탈, 내부 FA 박경민 계약 체결

▲강풍 뚫은 김민주, KPGA 투어 iM금융오픈서 첫 우승  
▲올해 마스터스 골프 총상금 300억원...우승 상금 60억원