

건설동향브리핑

제431호 (2013. 10. 7)

■ 경제 동향

- 9월 CBSI 전월비 2.8p 하락한 61.2 기록

■ 정책 · 경영

- 일자리 창출이 가장 중요한 복지 정책
- 공공공사 입찰, 입찰자 평균 투찰 가격을 중시해야

■ 정보 마당

- 해외건설 기술인력 육성 방향

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 전 · 월세 문제 현장에서 답 찾아야

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

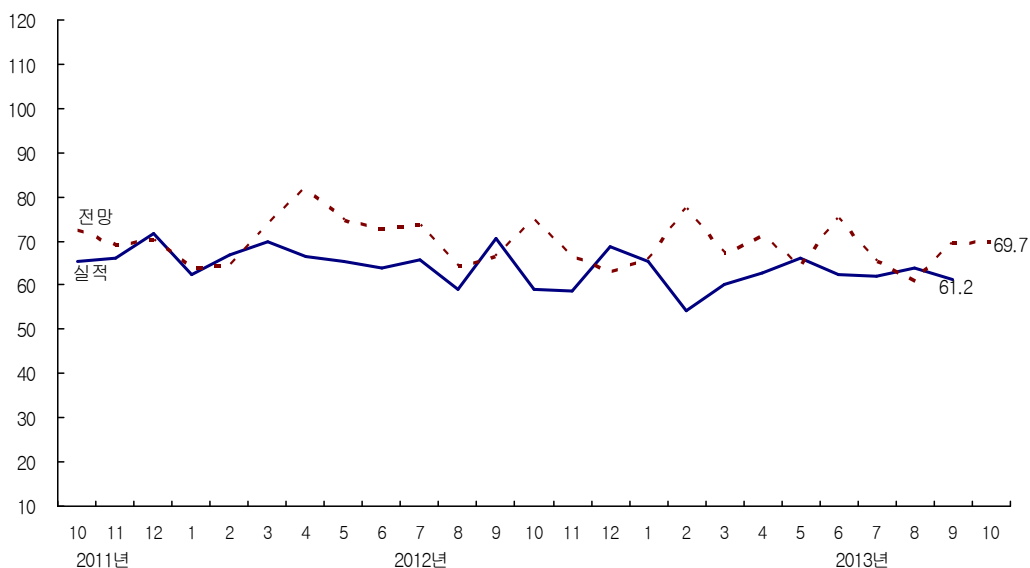
9월 CBSI 전월비 2.8p 하락한 61.2 기록

- 3월 이후 6개월 내 최저치, 8.28 대책도 경기 개선에는 역부족 -

■ 1개월 만에 다시 하락, 8.28 대책 건설기업 체감 경기 개선에 효과 없어

- 2013년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)¹⁾는 전월비 2.8p 하락한 61.2를 기록함.
 - 이로써 전월인 8월에 3개월 만에 소폭(1.9p) 상승했으나 1개월 만에 다시 하락했으며, 3월(60.3) 이후 6개월 내 가장 낮은 수치를 기록함.
 - CBSI는 6월 이후 2개월 연속 하락(2개월 동안 4.0p 하락)하다가 8월에 통계적 반등 효과로 소폭 상승했는데, 9월에는 상승세를 이어가지 못함.
 - CBSI가 전월비 하락함에 따라 건설기업의 체감 경기 침체 수준은 그만큼 전월에 비해 악화됨.
 - 8.28 대책의 발표 이후 수도권에서의 주택 거래가 소폭 회복되는 등 일부 지표에서 주택 경기 회복의 조짐이 다소 나타났으나, 8.28 대책이 건설기업 체감 경기를 개선시키지는 못함.

<건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이>



자료 : 한국건설산업연구원

1) 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설 경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 것을 의미하고, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 대형 및 중소기업 지수 전월비 하락, 중견기업 지수 소폭 상승

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 대형 및 중소기업 지수가 하락한 가운데, 중견업체 지수가 소폭 상승함.
 - 대형업체 지수는 전월비 7.2p 하락한 85.7을 기록. 전월인 8월에 8개월 만에 90선을 회복했으나, 1개월 만에 다시 90선 아래로 하락함.
 - 중견업체 지수는 전월비 1.9p 상승한 50.0을 기록함. 지난 6월 이후 3개월 연속 하락한 (18.6p 하락) 중견업체 지수가 4개월 만에 하락세를 멈췄으나, 지수 자체는 여전히 매우 저조함.
 - 중소기업 지수는 전월비 2.8p 하락한 45.3을 기록, 대형 및 중견업체에 비해 체감 경기의 침체 수준이 상대적으로 가장 심각함.

<업체 규모별 CBSI 추이>

| 구분 | 11월 | 12월 | 2013년 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | | 10월 전망 | |
|-------------|------|------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|-----------|------|
| | | | | | | | | | | | 실적 | 전월 전망치 | | |
| 총 합 | 58.7 | 68.9 | 65.4 | 54.3 | 60.3 | 62.8 | 66.1 | 62.4 | 62.1 | 64.0 | 61.2 | 69.4 | 69.7 | |
| 구 모 별 | 대형 | 78.6 | 92.9 | 85.7 | 72.7 | 69.2 | 71.4 | 78.6 | 78.6 | 85.7 | 92.9 | 85.7 | 92.9 | 92.9 |
| | 중견 | 55.6 | 64.0 | 66.7 | 48.0 | 66.7 | 66.7 | 66.7 | 64.3 | 50.0 | 48.1 | 50.0 | 61.5 | 56.0 |
| | 중소 | 38.9 | 46.3 | 40.0 | 40.0 | 42.6 | 48.1 | 50.9 | 41.2 | 48.1 | 48.1 | 45.3 | 51.0 | 58.0 |

자료 : 한국건설산업연구원

■ 10월 전망치, 9월 실적치 대비 8.5p 상승한 69.7 기록

- 한편, 2013년 10월 전망치는 9월 실적치 대비 8.5p 상승한 69.7을 기록함.
 - 실적치 대비 익월 전망치가 8.5p 상승한 것은 10월에는 그만큼 건설 경기의 침체 수준이 개선될 것으로 건설기업들이 전망하고 있다는 의미임.
 - 9월 CBSI가 61.2로 매우 저조하므로 10월 CBSI는 상승할 가능성이 있는데, 실제로 10월 CBSI는 4.1 대책, 8.28 대책 등 건설 관련 대책들의 입법화 추이에 따라 크게 영향을 받을 것으로 전망됨.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

일자리 창출이 가장 중요한 복지 정책¹⁾

- 건설 경기 부진으로 일자리 창출 축소 우려, SOC 투자의 적정 수준 유지 필요 -

■ 김대중 정부 시기에 사회 복지가 국가의 핵심 과제로 부상하며 생산적 복지 개념 활용

- 재분배 정책이 일방적 시혜에 그친다면 국가와 사회의 활력 저해가 우려되고, 서민들의 일자리 창출과 직업 능력 개발 등 일할 권리를 보장하는 것이 가장 적극적인 복지 정책으로 판단
 - 취약 계층에 대한 적극적인 교육과 훈련을 통해 일할 의욕과 능력을 제고하는 것에 역점
- 생산적 복지는 취약 계층에 대한 일자리 창출과 직업 능력을 개발하여 노동시장에 참여시키고 이를 통해 자립·자활을 모색해 탈(脫) 복지를 추구하는 것
 - 생산적 복지는 근로를 통해 경제 성장에 기여하고, 경제 성장에서 얻어진 사회적 부를 다시 복지와 새로운 노동에 투자함으로써 사회 공동체의 발전을 도모

■ 일자리 창출이 가장 중요한 복지 정책, 복지와 건설은 대립 개념이 아닌 상호 보완 관계

- 일자리 창출은 생산적 복지의 핵심 요소로서, SOC와 같은 건설투자는 타 산업에 비해 일자리 창출 효과가 큼.
 - SOC 투자는 일자리 창출 효과, 경기 부양 효과, 사회 취약 계층의 용이한 노동시장 참여, 국가와 지역 발전에 필요한 기반시설 공급 등에 있어 우수
 - SOC 투자는 일자리를 직·간접적으로 창출할 뿐만 아니라 국가 및 지역 경제의 성장을 효과적으로 지원하여 더 많은 일자리를 창출할 수 있음.

산업별 취업(고용)유발계수 및 생산유발계수(2010년 기준)

| 구분 | 취업유발계수(명/10억원) | 생산유발계수 |
|---------|----------------|--------|
| 건설업 | 13.7 | 2.10 |
| 제조업 | 9.3 | 2.07 |
| 전 산업 평균 | 12.9 | 1.95 |

주 : 1) 취업유발계수는 노동량의 산정 과정에서 피고용인뿐만 아니라 자영업자 및 고용주까지 포함하여 산출된 수치
 2) 생산유발계수는 최종 수요가 한 단위 증가할 때 이를 충족시키기 위해 각 산업 부문에서 직·간접으로 유발되는 산출액 단위임.
 자료 : 한국은행, 「2010년 산업연관표(연장표) 작성 결과」, 2012. 5.

1) 본고는 한국건설산업연구원이 지난 9월에 발간한 「SOC 투자 동향 및 생산적 복지 차원의 건설투자 방향」 연구보고서의 주요 내용을 요약하였음. 전체 자료는 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 수록되어 있음.

■ 건설 경기 부진으로 건설산업 일자리 창출 능력 축소 우려

- 건설 경기의 부진으로 건설산업의 경제성장 기여율은 2009~12년 간 -0.2%p로 건설산업이 경제 성장에 도움이 되기보다 경제 성장을 저해, 건설산업이 일자리를 창출하기보다 오히려 일자리를 축소
- 박근혜 정부의 공약가계부에서 제시한 것과 같이 2014~17년 간 SOC 예산 11조 6,000 억원을 삭감할 경우 4년 간 총 15만 6,000명의 취업자 감소 우려
 - 취업자 감소를 직종별로 보면, 기능원 및 관련 기능 종사자, 단순 노무 종사자 등 사회적 취약 계층에서 취업자 감소 효과가 큰 것으로 분석됨.

<SOC 예산 축소시 2014~17년 간 직종별 취업자 수 감소 효과>

| 구분 | 관리자 | 전문가 및 관련 종사자 | 사무 종사자 | 서비스 종사자 | 판매 종사자 |
|---------------------|----------------|--------------------|-----------------------|--------------|---------|
| 2011년 건설업 취업유발계수 | 0.6 | 1.5 | 1.9 | 0.3 | 1.0 |
| 취업 감소(명) | 6,600 | 16,964 | 22,524 | 3,174 | 11,245 |
| 구분 | 농림어업 숙련 종사자 | 기능원 및 관련 기능 종사자 | 장치, 기계 조작 및 조립 종사자 | 단순 노무 종사자 | 계 |
| 2011년 건설업 취업유발계수 | 0.2 | 4.4 | 1.7 | 2.0 | 13.5 |
| 취업 감소(명) | 2,073 | 51,097 | 19,899 | 23,054 | 156,629 |

주 : 취업유발계수는 특정 산업 부문에 대한 최종 수요가 10억원이 발생할 경우 해당 산업을 포함한 모든 산업에서 직·간접적으로 유발되는 취업자 수를 의미

자료 : 한국은행

■ SOC 투자의 적정 수준 유지와 생활 밀착형 인프라 투자 확대 필요

- SOC 투자의 적정 수준을 유지하고, 주택·부동산시장의 정상화 등 건설 경기의 활성화로 건설산업의 경제 성장에 대한 기여율을 높여야 함.
- 국민의 생활에 실질적으로 도움을 주며, 국민의 안전을 확보하는 등 보편적 복지와 관련성이 높은 생활 밀착형 인프라에 대한 투자 확대 필요
 - 시민들의 삶의 쾌적성 증대를 위한 공원 확충, 상습 정체 도로 구간의 해소, 낙후·오지지역의 생활 여건 개선, 재해·재난 예방, 노후 인프라 시설의 안전도 제고 및 업그레이드 등 필요

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

공공공사 입찰, 입찰자 평균 투찰 가격을 중시해야

- 한계 기업이나 부실 업체의 사회 후생을 악화시키는 저가 투찰 배제 필요 -

■ 시공 과정에서 채무 불이행이나 하도급자에게 피해 전가를 염두에 둔 저가 투찰은 곤란

- 최근 공공 건설공사에서 저가 투찰에 대한 우려가 높는데, 저가 투찰이 사회 후생을 악화시키는 반경쟁적인 거래인 경우는 다음과 같이 크게 세 가지로 나눌 수 있음.
- <사례 1> 재무 상태가 불량한 사업자가 시장에서 생존하기 위하여 극단적으로 채무 불이행(Default)을 염두에 두고 덤핑 입찰하는 경우
 - 만약, 헐값으로 낙찰됐지만 요구 조건대로 프로젝트를 진행할 수 없고, 결국 채무 불이행이 될 경우, 발주자는 대체 사업자를 찾아내어 프로젝트를 재개할 수 있으나, 그 과정에서 사회적 비용이 들고, 결과적으로 소비자 잉여를 저해하게 됨.
 - 더 나아가 시공자의 부도나 계약 불이행 등으로 공기에 차질이 발생할 경우, 돌관 작업 등이 불가피해지면서 품질 저하나 안전 재해의 위험성이 높아짐.
- <사례 2> 하도급자에게 피해 전가를 전제로 하여 저가 투찰을 하는 경우
 - 건설업은 제조업과 같이 하도급 거래를 위한 대규모 설비투자 등이 많지 않으나, 하도급자는 시장 참여를 위하여 기계·장비 등에 투자하는 것이 불가피하며, 원·하도급 간 거래 관계가 지속적이므로 홀드업(Hold Up) 문제를 완전히 배제하기 어려움.
- <사례 3> 일단 저가 투찰을 통하여 낙찰 받은 후 발주자와 재협상을 기대하는 경우
 - 공사 입찰에서는 일단 프로젝트가 시작되면 낙찰자를 새로운 업체로 바꾸는 것이 어렵고, 발주자가 재협상에 임하지 않을 수 없는 상황에 빠지기 쉬움.
 - 헐값으로 낙찰하여 공사를 착공한 후, 결국 그 조건대로 공사를 완료할 수 없기 때문에 발주자에게 설계나 계약 조건의 변경을 요구하는 행위 등이 나타날 수 있음.

■ 건설공사는 입찰자의 위험 회피적 특성에 의한 덤핑 입찰 우려 높아

- 경매 이론에서 진실 보고(Truth-Telling)의 균형 형성을 위해서는 기본 가정들이 존재하는데, 입찰자들은 경쟁자에 대한 사적 정보가 전혀 없고 투찰 행위가 서로 독립적이

어야 하나, 공사 수주를 위한 기업 간 경쟁에서는 정보 획득을 위한 경쟁이 치열해 이러한 가정이 지켜지기 어려움.

- 또, 경매 이론에서는 입찰자들이 위험 중립적(Risk-Neutral)이라고 가정하나, 최저가낙찰제에 참여하는 입찰자의 태도를 위험 중립적이라고 볼 수 없음.
 - 수주 산업의 특성상 건설업체는 공사 수주가 매우 중요하며, 수주 잔고가 부족하다면 추가적인 비용을 지불하더라도 낙찰 확률을 높이는 것이 중요하므로 위험에 대한 건설업체의 태도는 위험 회피적(Risk-Averse)이라고 보는 것이 타당함.
- 한국건설산업연구원의 설문조사(최은정 외, 2013)에 의하면, 적자가 우려됨에도 불구하고 최저가 공사 입찰에 참여하는 이유에 대하여 건설업체는 ‘수주 물량의 부족’을 가장 큰 원인으로 지적하고 있음. 이는 건설공사 입찰에서 건설업체들의 태도가 위험 회피적이 될 가능성이 높다는 것을 의미함.

■ 사회 후생을 악화시키는 덤핑 입찰을 제거하려는 발주자 측의 노력이 중요

- 현행 공공공사 입찰에서는 입찰 참여와 관련된 사전 자격 심사가 약하며, 따라서 가격 평가의 측면에서 최저 투찰자에게 만점을 부여할 경우, 한계 기업이나 부실 업체의 덤핑 입찰에 의한 저가 수주를 방지하는 것이 어려움.
 - 즉, 가격 경쟁하에서는 위험 회피적인 입찰자의 특성을 고려할 때 덤핑을 통해서라도 낙찰을 받으려는 경향이 강하므로, 발주자는 사회 후생을 악화시키는 덤핑 입찰을 걸러낼 수 있는 메커니즘을 강구할 필요가 있음.
 - 최저 투찰자에게 만점을 부여하는 방식을 지양하고, 입찰자의 평균 투찰 가격이나 발주자가 추정한 실행 가격 등을 활용하여 투찰 가격을 평가하는 방안을 강구
 - 일정한 낙찰 하한선(Lower Limit) 이하의 투찰은 탈락시키거나 덤핑 심사를 실시
- 투찰 가격만을 판단 근거로 삼는 최저가낙찰제를 폐지해야 함. 만약 존치시에는 단순 공사에 적용토록 하고, 기술력에 의한 원가 절감을 증명하는 체제 구축
 - 일정 투찰률 이하에서는 보증을 거부하거나 혹은 보증 한도 제한의 강화 필요
 - 턴키나 기술제안입찰의 경우, 기술 점수의 비중을 최소한 60%로 설정

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

해외건설 기술인력 육성 방향

- 해외 건설시장 개척의 새로운 국면에 부합하는 인력 양성 필요 -

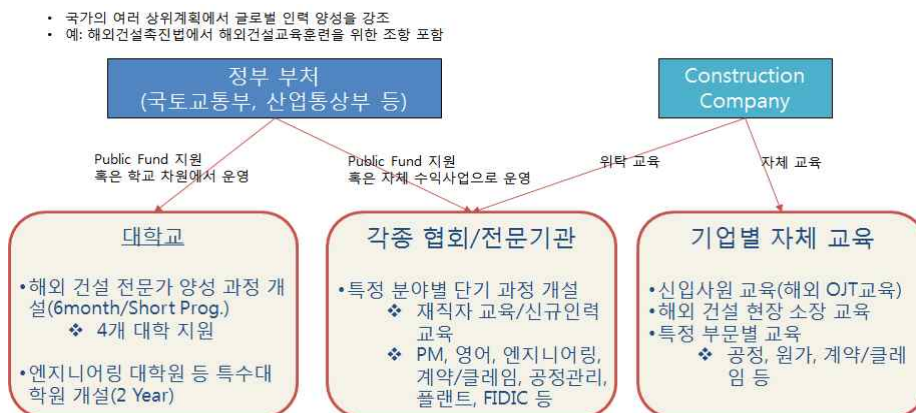
■ 해외건설 수출의 급성장으로 국내 건설인력의 질적 변화 요구됨

- 해외건설 수출의 지속적인 확대에 따라 건설기업으로서는 리스크 관리의 중요성과 함께 활용 인력 부족에 대한 우려가 커지고 있음.
 - 해외건설 유경험 인력의 부족은 이미 오래된 현상이나, 수요보다는 공급이 여전히 부족한 상황임.
- 정부와 기업, 그리고 유관 단체는 이러한 해외건설 인력의 부족 현상을 해결하기 위해 각종 인력 양성 프로그램을 지원 운영하고 있는 실정임.

■ 공공과 민간에서 해외건설 기술인력 양성

- 공공 부문의 경우, 국토교통부, 산업통상부 등이 각종 예산을 지원하여 대학교와 각종 협회 혹은 전문 기관을 통해 해외건설 인력 양성 프로그램을 운영하고 있음.
 - 실제 교육은 해외건설협회, 건설기술교육원, 건설산업교육원, 한국플랜트산업협회, 한국산업인력공단, 한국엔지니어링협회, 대학교 등에서 이루어지고 있음.
- 기업 역시 자체 교육을 실시하고 있음. 예를 들면, 신입사원 교육, 해외건설 현장 교육 등이 대표적인 사례이며, 특정 부문의 경우 위탁 교육을 통해 이루어지고 있음.

<한국의 해외건설 기술인력 양성 및 교육 체계>



■ 다양성 확보만이 아닌 실효성 있는 교육 프로그램으로의 발전 필요

- 현재의 교육 프로그램은 명칭 자체는 매우 다양하고 수요자의 요구를 반영하였다고 할 수 있지만 실제 내용은 수요자 중심이 아닌 공급자(강사) 주도로 운영됨.
 - 현업에서 필요한 것보다는 강의 가능한 내용 중심이 대다수임.
 - 글로벌 시장에서 통용될 수 있는 콘텐츠를 가진 강사진의 수는 매우 제한적임.
- 교육 프로그램과 자격증을 연계한 상업적 목적이 지배하는 경우도 있어 실효성에 의문이 제기되고 있음.
- 현업에서 가장 필요로 하는 책임 기술자의 양성은 결국 제3의 기관이 아닌 기업 자체에서 해결해야 할 것임.
 - 해외 유경험 고급 강사진은 기업 내부에 포진하고 있음.
 - 단순 교육이 아닌 기업의 인력 양성 프로그램(CDP : Career Development Program)과 연계되어야 함.

■ 내수 시장과 글로벌 시장에 호환 가능한 인력 투입 및 양성 체계의 혁신 필요

- 국내 건설기업의 역할 변화와 맞물린 인력 양성 프로그램의 개발 필요
 - EPC(Engineering, Procurement & Construction), 디벨로퍼(Developer) 등 사업의 주도적 역할에 필요한 책임자급 기술 인력의 양성 필요
 - 현재 국내 기업이 요구받고 있는 역할은 과거 벡텔사 등의 역할 수준임.
- 내수 시장과 글로벌 시장의 호환성 확보를 위해서는 관련 정책/제도, 경력 기준, 자격 관리 등의 혁신 필요
- 책임자급 글로벌 인재의 절대수가 부족하기 때문에 이들 인력의 단위 사업 투입보다는 후방에서 각종 사업을 지원하는 역할을 맡겨야 함. 이와 함께 이들 인력이 후방에서 인력 양성에도 기여할 수 있도록 해야 함.
- 글로벌 인재의 양성은 대학 교육에서 출발해야 하며, 대학 교육의 실질적인 혁신 필요
 - 기업의 신규 인력 양성을 위해 소요되는 재교육을 최소화해야 함.

최석인(연구위원 · sichoi@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

| 일자 | 기관명 | 주요 내용 |
|-------|---------|---|
| 9. 26 | 국토교통부 | <ul style="list-style-type: none"> 주택공급과 주최, '주택 부문 R&D 과제 점검 회의'에 건설산업연구실 운영선 연구 위원 참여 - 주택 부문 R&D 과제 점검 |
| 9. 27 | KDI | <ul style="list-style-type: none"> '임대주택 관련 회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 임대주택 관련 세부 회의 |
| 9. 30 | 한국노동연구원 | <ul style="list-style-type: none"> '건설 산재 예방 최종 자문회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 중소 건설 현장 산재 예방을 위한 개선 방안 논의 |
| 10. 1 | 고용노동부 | <ul style="list-style-type: none"> 인력수급정책과 주최, '건설 근로자 임금 보증 관련 전문가 회의'에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 건설 근로자 임금 보증 도입 방안 논의 |
| 10. 2 | 해외건설협회 | <ul style="list-style-type: none"> '2013년도 제3차 OJT(On The Job Training, 현장 연수) 신청 사업 심의 회의'에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여 - 신청 사업 심의 |
| | 서울시 | <ul style="list-style-type: none"> '공사장 안전 사고 재발 방지 개선 대책 정책 토론회'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 주제 발표자로 참여 - 발표 주제 : 건설 현장 안전 사고 저감 방안 |

■ 최근 발간물

| 유형 | 제목 | 주요 내용 |
|---------|--|---|
| 건설이슈포커스 | 중소 건설업체의 민간투자사업 참여를 위한 사업 활성화 방안 및 유형 모색 | <ul style="list-style-type: none"> 민자 사업에 중소 건설업체의 참여를 확대하기 위해서는 단순한 물량 이전 효과를 최소화하는 새로운 사업 유형을 개발할 필요가 있음. - 기존 민간투자사업의 유형에 중소 업체의 참여를 확대하는 제도는 현실적으로 효과를 달성하기 어려움. - 민간투자사업의 활성화를 전제로, 사회적으로 필요성은 인정되나 예산 제약으로 인하여 정부가 적극 추진하기에는 한계가 있는 소규모 사업을 민간투자사업으로 추진 민간투자사업 자체가 침체되어 있는 현 상황에서 중소 건설업체의 참여 확대를 모색하는 것은 불가능한 논의임. - 민간투자사업 자체의 활성화가 전제 조건이며, 민간투자사업 활성화의 필요성에 대한 공감대 형성과 투명성, 시장성, 경쟁성 등 3대 원칙이 지켜져야 함. 단기 검토 과제로서 대상 사업 선정 기준의 변화가 요구되며, 중장기 검토 과제로서 자원 및 자금 조달에 대한 방안의 모색이 필요함. - 단기 검토 과제 : 투자 위험 분담 방식을 민간 제안 사업에도 적용, 대상 사업 선정 기준은 열거주의에서 포괄주의 방식으로 전환하여 대상 사업 확대, 민간 사업자의 자기자본비율 완화 필요, 민자 고속도로 통행료의 부가가치세 면제, 해지시 지급금 산정 대상에 후순위 차입금 포함, 부대·부속 사업의 합리적 추진 등 - 중장기 검토 과제 : 민자 사업에 갭 펀드(Gap Fund) 도입, 인프라 모태 펀드 도입, 무료 도로(Shadow Toll) 도입 등 검토 |

전·월세 문제 현장에서 답 찾아야

어떤 현상의 원인이 하나라면 문제 해결은 비교적 쉽다. 그렇지만 여러 개의 원인이 서로 복잡하게 얽혀있다면 해결은 간단하지 않다. 바로 지금의 전·월세 문제가 그렇다.

특히, 전세시장의 수급 불균형은 일시적인 현상이라기보다는 구조적인 문제이다. 이제는 자금이 부족해 전세로 밖에 살 수 없는 가구뿐만 아니라 주택을 구입할 능력이 있어도 전세로 거주하려는 수요가 늘고 있다. 과거 전세 거주자는 대부분 무주택 가구였지만 최근에는 자기 집이 있지만 남의 집에 전세를 사는 사람도 많다. 그렇다고 전세시장에 모두 이렇게 여유 있는 계층만 있는 것은 아니다. 집을 사고 싶어도 아직은 주택 가격이 너무 비싸서, 주택 전세 보증금에도 대출이 끼어있어 집도 사기 전에 대출이자에 시달리는 ‘전세 서민’도 많다.

전세 공급을 늘리는 정책도 마찬가지다. 보유한 주택 가격이 하락하고 팔리지도 않는 상황에서 조금이라도 수익을 얻기 위해 전세에서 월세로 돌리는 임대인을 어떻게 막을 수 있겠는가. 주택이 팔리지 않아 월세를 받아야만 대출 이자를 갚을 수 있는 고달픈 임대인도 있다. 지금의 전·월세 시장은 수요자뿐만 아니라 공급자까지도 모두가 ‘집 고통’에 시달리고 있다.

아마 어떠한 대책을 내놓아도 전월세 문제는 그 양상을 달리해 가며 우리 주택시장에 ‘지속적인 고통’이 될 것이다. 인위적으로 가격을 통제하는 전·월세상한제도 답은 아니다. 상한제는 표면적으로 세입자를 보호하는 것 같지만, 임대료 급등이나 임대주택의 공급이 축소되는 등 단기적인 부작용도 크다. 그뿐만이 아니다. 임대주택의 품질, 전월세 계약 단계에서의 불공정한 특약 조건 등 세입자들의 비경제적인 애로 사항은 여전히 해결되지 못한다. 따라서, 아래 두 가지를 제안하고자 한다.

첫째, ‘(가칭)주택임대차 상담센터’의 설립을 제안한다. 주기적으로 전·월세 문제가 발생하고 있는데도 현행 「임대차보호법」에는 임대차 분쟁을 해결하기 위한 법적 기구에 대한 규정이 없다. 법적 지원과 상담은 물론, 공공 임대주택의 알선, 공적금융제도의 안내 등 전·월세 서민들이 모든 고민을 털어놓고 해결 방안을 모색할 수 있는 ‘문제 해결의 장’이 필요하다. 둘째, 비제도권 임대주택을 양성화하고 정비해야 한다. 그러려면 다주택자들이 제공하는 비제도권 임대주택에 대한 시각을 달리해야 한다. 임대 소득 과세나 세제 지원, 금융 지원의 폭도 임대인의 입장에서 다시 접근하자. 이것이 새로운 임대시장의 구조 변화에 대응하는 바람직한 자세이다. <매일경제, 2013. 8. 22>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)