

건설동향브리핑

제455호 (2014. 3. 31)

■ 경제 동향

- 경매시장, 아파트·비아파트 이원화될 듯

■ 정책·경영

- 북한 주택시장의 특성과 수요 예측
- ‘서울시 서민 임대주택 공급 확대 대책’의 주요 내용과 전망

■ 정보 마당

- 영국, 프라이م 컨트랙팅 방식 널리 활용

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 전세가 상승이 가져온 소비 위축

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

경매시장, 아파트·비아파트 이원화될 듯

- 아파트 매각가율은 지속 상승, 비아파트는 하락세 전망 -

■ 1~2월 경매 건수, 서울·경기 아파트 크게 줄어

- 2014년 1~2월, 수도권¹⁾의 주택 경매 건수는 8,563건으로 전년 동기 대비 2.9% 감소함.
※ 3월 25일자 기준 대법원 법원 경매 정보 용도별 매각 통계(<http://www.courtauction.go.kr/>) 자료
 - 연간 주택 경매 건수는 2008년 이후 2013년까지 지속적으로 증가해 옴.
 - 단기적인 상황이기는 하지만, 경매 건수가 감소한 것은 저금리 지속, 거래 가능성 증가 등 주택 소유주의 여건이 소폭 개선된 때문인 것으로 판단됨.
- 아파트 경매 건수의 감소가 전반적인 경매 건수의 감소를 주도한 것으로 판단됨. 다만, 경기의 단독·다가구 및 연립·다세대는 증가폭이 여전히 큰 상황임.
 - 1~2월까지 전년 동기 대비 서울 10.3%, 경기 4.5% 감소하였고, 인천은 8.8% 증가함.
 - 용도별로는 연립·다세대가 17.4%, 단독·다가구가 15.4% 증가. 특히, 경기의 단독·다가구 및 연립·다세대는 각각 30.9%, 25.9% 증가함.
 - 반면, 아파트는 18.7% 감소하였는데, 서울에서 23.5%, 경기에서 19.5% 각각 감소하여 감소폭이 매우 컸음.

■ 매각 물건 증가, 매각가율 상승

- 2014년 들어 아파트를 중심으로 매각 물건이 증가하고 있음.
 - 경매 건수 중 매각 물건의 비율인 매각률은 41.5%로, 2008년 이후 가장 높은 수준임. 2008년에 42.4%를 형성한 이후 2011년 33.6%, 2012년 32.2%, 2013년 35.0%에 불과
 - 아파트의 매각률은 47.2%까지 상승하여 2건 중 1건이 매각에 성공하고 있음.
 - 연립·다세대와 단독·다가구도 올해 들어 매각률이 크게 개선됨.
- 모든 유형에서 매각되는 금액이 상승하여 매각가율¹⁾이 80% 수준까지 상승함.
 - 감정 평가액 대비 매각 금액의 비율인 매각가율은 79.5%로 상승함. 아파트의 매각가율은 82.8% 수준으로 최근 4년 이래 가장 높은 수준임.

1) 일반적으로 '낙찰가율'로 통칭되기도 하지만, 대법원에서 '매각가율'로 표기하고 있어 이를 준용함.

- 2009년 이후 모든 주택의 매각가율은 지속적으로 낮아졌으나, 2014년에 들어 변화 양상을 보이고 있음.

<수도권 법원 경매의 용도별 매각률 및 매각가율>

(단위 : %)

구분	전체 주택		아파트		연립·다세대		단독·다가구	
	매각률	매각가율	매각률	매각가율	매각률	매각가율	매각률	매각가율
2008년	42.4	88.3	38.7	83.6	50.7	104.6	37.7	92.1
2009년	39.0	83.8	38.5	83.4	41.9	86.1	34.9	84.3
2010년	34.8	79.4	35.0	79.1	35.5	80.8	30.6	79.9
2011년	33.6	80.0	34.2	80.2	33.5	79.3	28.9	78.9
2012년	32.2	73.8	34.0	74.2	30.7	70.9	25.7	75.3
2013년	35.0	76.3	39.4	78.2	31.1	71.9	25.3	69.9
2014년 1~2월	41.5	79.5	47.2	82.8	37.1	73.2	33.6	72.3

주 : 매각=(매각 건수/경매 건수)×100, 매각가율=(매각가/감정가)×100.
 자료 : 2014년 3월 25일자 대법원 법원 경매 정보(<http://www.courtauction.go.kr/>).

■ 경매시장, 아파트·비아파트 이원화 현상 나타날 듯

- 한계 상황에 직면하는 주택 소유주는 감소하고 시장에 대한 기대감이 형성되면서 아파트를 중심으로 경매 건수는 감소하고 매각률 및 매각가율은 상승한 것으로 판단됨.
- 그러나, 지난 2월 26일 ‘주택 임대차시장 선진화 대책’이 발표된 이후, 단독·다가구 등의 매각률과 매각가율이 동반 하락하고 있는 것으로 나타남.
 - 공식 통계는 발표되지 않았으나, 3월에는 매각률과 매각가율이 동반 하락한 것으로 조사되고 있음. 특히, 단독·다가구, 오피스텔, 도시형 생활주택과 같이 임대 소득을 목적으로 경매에 참여하는 주택 유형의 하락세가 두드러짐.
 - 비아파트시장은 연초 소폭의 개선 조짐이 보였으나, 대책 발표로 시장 상황이 반전됨.
- ‘주택 임대차시장 선진화 대책’의 영향으로 경매시장에서 아파트와 비아파트가 다른 양상을 보일 것으로 예상됨.
 - 실수요자를 중심으로 수요가 형성되고 있는 아파트는 임대차시장의 불안이 지속되면서 매각률과 매각가율의 상승세가 이어질 것으로 판단됨.
 - 반면, 비아파트 부문은 6월 국회에서 임대 소득 과세 정책의 불확실성이 해소될 때까지 약세가 불가피할 것으로 전망됨.

허윤경(연구위원 · ykhour@cerik.re.kr)

북한 주택시장의 특성과 수요 예측

- 기후 조건상 조립식 공법 적합, 향후 119만~154만 호 신규 주택 공급 필요 -

■ 주택 소유권은 국가가 보유, 공급은 집단적이고 획일적으로 추진

- 북한의 사회주의 헌법에는 토지, 주택, 생산 수단 등은 국가와 사회협동단체가 모두 소유하고, 주택의 공급은 국가가 책임진다고 명시되어 있음.
 - 주택의 거래는 불법이며, 국가 소유의 주택을 거래하거나 승인 없이 이용하면 주택을 회수
 - 주택분배제도의 기본 원칙은 1세대 1주택 배정이며, '평생 이용권'을 부여함.
- 북한의 주택 공급은 국가 정책에 의해 집단적이고 획일적으로 추진하고 있음.
 - 주택은 기본적으로 국가가 책임지고 제공하기 때문에 남한과 같이 주택 건설이나 분양 등에 관한 세부적인 입법으로 엄격히 관리하지 않고 있으며, 행정적인 지시로 기관, 기업소, 주민들이 이용하고 관리
 - 북한 주민들의 생활을 집단화하기 위해 주택 건설시 '설계의 표준화 및 규격화, 전자재 생산의 공업화'를 추진, 일부 단독주택을 제외하고는 대부분 공동주택을 공급
 - 북한은 주로 농한기에 주택 건설을 추진. 그런데 북한의 동절기가 긴 관계로 건설공사 기간은 짧아 인력 문제와 기후 조건을 감안하여 콘크리트의 양생 기간을 단축시킬 수 있는 조립식 공법에 대한 의존도가 높은 것으로 알려져 있음.

■ 주택 공급 부족, 시설 수준도 열악한 것으로 알려져

- 유엔인구기금(UNFPA, United Nations Population Fund)의 재정 지원으로 조사한 2008년 북한의 인구 센서스에 따르면, 북한 세대의 2/3가 공동주택에 거주
 - 북한 전체 세대의 90.5%가 75㎡ 이하 규모의 주택에서 거주
 - 76㎡ 이상 중대형 주택의 경우, 전국 평균이 9.5%인 데 비해 평양은 18.2%를 점유
- 또한, 주택 공급이 부족하여 한 주택에 2가구 동거가 많으며, 주택 시설이 열악한 것으로 알려져 있음.
 - 2008년 북한의 인구 센서스에 따르면, 수세식 화장실의 보급률은 전국 평균이 59.4%

이지만 농촌은 46.2% 수준에 불과하고, 난방은 석탄(47.1%)과 나무(45.1%)가 매우 높고 중앙 및 지역 난방과 전기 난방은 5.2%에 불과

■ 주택보급률 2006년 77~83%→2013년 74~80%로 하락 추정

- 국토연구원(2008)은 북한의 주택보급률을 2006년에 77~83% 수준으로 추정
 - 2006년 북한의 가구당 가구원 수를 4.3명으로 가정하고 가구 수를 약 537만 호로 추정하면, 1993년 현재 북한의 주택 수는 357만~392만 호로 추정됨. 1994~2006년 기간 중 55만 호의 주택이 증가한 것으로 가정하면, 2006년 북한의 주택 수는 412만~447만 호로 추정됨.
 - 2008년 북한 인구 센서스에 따르면, 북한의 세대 수는 588만 7,471호, 인구는 2,405만 2,231명으로 세대당 세대원 수는 4.08명으로 나타나는데, 이를 가구당 가구원 수로 간주
 - 통계청의 북한 인구 추계에 따라 2013년 북한 인구를 2,454만 5,342명으로 추계, 2008년 가구원 수의 변동이 없다고 가정하고 4.08명을 대입하면, 총 601만 6,015호로 추계됨.
 - 2007~13년 간 매년 5만 호를 공급하고 멸실이 없다고 가정하면, 2013년까지 35만 호의 주택이 증가, 2013년 북한의 주택 수는 447만~482만 호로 추정할 수 있음.

■ 주택 수요, 신규 주택 공급과 노후 주택 리모델링으로 구분

- 주택보급률 100%를 달성하기 위해서는 100만 호 이상의 주택 건설이 필요하고, 노후 주택 및 주택 성능 개선을 위한 주택 리모델링이 필요
 - 주택보급률 100%를 달성하기 위해서는 119만~154만 호의 신규 주택이 필요
 - 화장실, 난방 설비 등 개선, 주택 확장 등 성능이 저하되어 있는 북한 주택의 성능 개선을 위한 리모델링에 대한 수요가 대량으로 발생할 것으로 예상됨.
- 신규 주택 수요가 라선, 개성, 신의주 등 경제특구에서 우선적으로 발생할 가능성이 있음.
 - 북한이 완전 개방되어 거주 이전이 용이해지면 북한의 경제특구, 평양 등 주요 도시를 중심으로 신규 주택 수요가 발생할 수 있음.
 - 남북 통일시 북한 지역에서 남한 지역으로 이주하는 인구도 발생할 것으로 보여 남한의 대도시를 중심으로 신규 주택의 수요가 발생할 가능성이 있음.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

‘서울시 서민 임대주택 공급 확대 대책’의 주요 내용과 전망

- 2018년까지 8만 호 추가 공급 계획, 시행 가능한 세부 계획 마련이 중요 -

■ 최근 서울시내 주택 임대차시장 동향

- 최근 서울시내 주택시장은 전세 가격이 78주 연속 상승하는 가운데 월세 전환이 가속화되고 있어 서민들의 주거비 부담이 가중되고 있는 실정임.
 - 서울시내 임차 가구의 47.8%(98만 가구)가 소득의 25% 이상을 주거비로 사용하고 있고, 그 중 36.2%(75만 가구)는 30%를 초과
 - 2020년에는 서울시내 전세와 월세의 비중이 거의 동일할 것으로 예상
- 서울시에 따르면, 소득이 가장 낮은 1분위 임차 가구의 RIR(Rent Income Ratio, 소득액 대비 임대료의 비율)이 45% 수준에 달하는 등 매우 높으므로, 적절한 주거 안정 대책이 시급한 것으로 나타남.

■ 서울시 임대주택 공급 확대 추진 대책의 주요 내용

- 서울시는 지난 3월 19일, 정부의 ‘2.26 주택 임대차시장 선진화 방안’과 별도로 서민 가구의 증가 및 가구 분화로 대변되는 주택시장의 구조적 특징과 임대차시장의 급격한 변화에 대응하는 자체 ‘서민 주거 안정 대책’을 추진하겠다고 발표
 - 이번 대책은 2018년까지 △임대주택 8만 호 추가 공급, △임대·임차인의 권리 보호 및 분쟁 해소, △300세대 미만 공동주택의 입주자 자치 관리 등을 주요 내용으로 하고 있음.
- 임대주택의 공급은 서민 주거 불안 요인의 핵심인 전·월세 가격의 안정을 위해 당초 목표했던 임대주택 8만 호를 올해 내로 공급 완료하는 데 이어, 2018년까지 매년 2만 호씩 총 8만 호의 임대주택을 새롭게 추가 공급할 계획임.
 - 공공 주도의 6만 호를 제외한 나머지 2만 호는 민간 참여형으로 확보(민간의 임대주택 건설시 용적률 인센티브 부여, 소규모 토지 소유자 등이 참여하는 ‘협동조합형 임대주택 모델’ 시범 도입 등) 예정
 - 희망자의 연령, 성별, 소득 수준 등 입주자의 특성을 고려한 수요자 맞춤형으로 공급

(현재 수요가 많은 2~3인용 35~50㎡형 규모 중심) 추진

- 임대·임차인의 권리 보호와 분쟁 해소를 위해서는 ‘서울형 전·월세 표준 계약서’를 시범 도입하고, 허위 주택 매물 정보를 검증하는 모니터링 요원과 신고센터를 운영해 부동산 정보 교란을 상시 감시할 계획임.
- 300세대 미만의 공동주택(다세대주택 등)에 대해 ‘주택 관리 기준’을 마련하고, 소규모 주택관리업을 활성화하여 관리 서비스의 향상 및 일자리 창출 추진
 - 공공 임대단지의 경우, 해당 분야의 일자리를 고려한 입주민 모집 추진
- 주거비 보조 방식의 ‘서울형 주택 바우처’ 적용 대상도 주거 복지의 사각 지대에 놓인 청년·긴급 위기 가구·비주택 거주 가구 등 틈새 계층으로 확대함.
 - 임대주택 의무 거주 기간을 줄이고, 생애주기에 맞춘 주거 이동이 가능하도록 하며, 다주택자의 잉여 주택을 공공 지원하에 저렴한 청년 주거로 활용

■ 향후 전망

- 서민 주거 안정을 위해서는 OECD 수준(전체 주택의 8~10%)의 충분한 임대주택 공급이 가장 근본적 방안이지만, 예산이나 사업 부지 확보 등의 한계로 민간의 적극적인 참여가 절실한 현실을 감안할 때 시책의 방향에는 공감함.
 - 임대주택 의무 건설 비율이 점차 완화되고 있는 현실에서는 민간 임대의 활성화가 대안이 될 수밖에 없음을 시사
- 그러나, 서울시의 서민 주거 안정에는 민간 참여 등을 포함하여 임대주택의 공급을 확대하기 위한 구체적 방안이나 세부 시행 계획이 부족하여 선언적 의미에 그칠 가능성도 배제할 수 없음.
- 수도권외의 핵이라고 할 수 있는 서울시내 서민들의 전·월세난 해소는 지방정부의 독자적인 의지와 계획만으로 쉽게 해결할 수 없음. 따라서, ‘2.26 주택 임대차시장 선진화 방안’을 바탕으로 지자체의 적절한 역할과 세부 계획을 마련하는 데 전력을 기울이는 것이 가장 시급함.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

영국, 프라이م 컨트랙팅 방식 널리 활용

- 공공 조달 개혁 과정에서 민간 역량을 활용하거나, 통합 발주 방식 등이 확대 -

■ 단일 원도급 계약자가 설계, 시공, 유지 관리를 포함해 프로젝트의 모든 책임을 부담

- 영국의 건설공사 발주는 종래부터 설계 시공 분리 방식이 널리 적용되어 왔는데, 그동안 대처 보수당 정권 이후 블레어 노동당 정부에 이르기까지 공공 조달의 개혁이 이루어지면서 최근에는 민간 역량을 활용하거나 통합 발주 방식 등이 확대되고 있음.
 - 공공 조달 제도의 개혁을 반영하여 영국 정부에서는 VFM(Value for Money) 및 최고 가치(Best Value)의 추구라는 행정 전반의 기본 컨셉하에서 PFI(Private Finance Initiative) 방식, 프라이م 컨트랙팅(Prime Contracting), 설계 시공 일괄 발주(Design and Build Contracts) 등 3가지 방식을 권장해 왔음.
- 이 가운데 프라이م 컨트랙팅은 단일 원도급 계약자가 설계, 시공, 유지 관리를 포함하여 프로젝트의 관리 및 납품에 모든 책임을 지는 계약 방식임.
 - PFI 방식은 서비스를 구입하고 그 대가를 지불하는데 비해, 프라이م 컨트랙팅 방식에서는 시설을 구입하고 그 시설에 대한 대가를 지불한다는 점에서 상이함.
 - 그러나, 프라이م 컨트랙팅도 유지 관리를 포함해 계약하면, PFI와의 차이는 별로 없게 되며, 이 경우의 최종적인 차이점은 PFI가 시설 취득에 민간 자금이 활용되는 데 반해 프라이م 컨트랙팅에서는 시설 취득을 공적 자금으로 실시한다는 점임.
 - 따라서, 프라이م 컨트랙팅의 실시 사례는 시설 소유가 요청되는 방위시설청(The Defense Estate Organization of the Ministry of Defense) 등의 사업이 많음.
- 프라이م 컨트랙팅 방식은 영국 재무부 등에서 프로젝트의 다양성에 대응하는 방식으로 인식되어 왔음. 국방부의 기기 조달에서는 이미 20년 이상 이 방식이 채택되어 왔으나, 1990년대 중반까지 방위 시설 관련 프로젝트에는 이용된 사례가 없었음.
 - 영국 재무부(HM Treasury)는 1999년에 지침 제5호(Treasury Taskforce Technical Note No.5 How to Construct a Public Sector Comparator)에서 PFI 방식의 도입을 추진했는데, 방위시설청의 프로젝트에 PFI 방식을 채택할 수 없는 경우, 프라이م 컨트랙팅의 도입을 장려했음.

- 프라임 컨트랙팅 추진 프로그램은 1990년대 후반에 크게 진전되었는데, 'Building Down Barriers(장벽을 없앤다)'라는 국방부의 혁신적 건설 조달 프로젝트 정책하에 2개의 파일럿 프로젝트가 실시되었으며, 2003년 이후로는 프라임 컨트랙팅 방식에 의한 조달이 국방부 프로젝트 발주 업무의 대세가 되었음.
- 현재 영국 국방부는 영국 전역을 5개 지역으로 나누고, 각 지역마다 프라임 컨트랙터 1개사(컨설턴트와 건설회사의 컨소시엄)와 프라임 컨트랙팅 계약을 맺고, 방위시설 관계의 건설과 유지 관리를 하고 있음. 육군, 해군, 공군의 모든 시설의 신설·유지 보수 등 건설에 관한 모든 프로젝트가 프라임 컨트랙팅 방식으로 이루어지고 있음.

■ 목표 가격을 설정하여 계약하고, 비용 절감과 신기술 도입의 인센티브 부여

- 프라임 컨트랙팅은 건물의 조달 및 보수에 대한 체계적인 기법인데, 시설 공용 기간 전체에 걸친 비용과 SCM(Supply Chain Management, 공급망 관리), 밸류 엔지니어링(VE, Value Engineering), 리스크 관리 등을 포함하여 완성된 목적물의 효율을 높이기 위한 발주 방식임.
- SCM은 개별 최적화로부터 전체 최적화, 즉, 기능별 부분 최적 관리에서 공급체인 전체를 최적 상태로 유지하기 위한 관리이며, 조직 구조도 세로형 기능별 수직 분업에서 수평형 서플라이 체인형으로 바꾸는 것임. 즉, 조직의 효율은 기능의 총합이 아니라 기능의 사슬(Chain)로 생각할 필요가 있다는 것임.
- 프라임 컨트랙팅의 계약 가격은 고정 가격이 아니라 목표 가격을 설정하는 경우가 많은데, 프라임 컨트랙터는 일반적으로 최대 보증 가격(GMP, Guaranteed Maximum Price)을 제시하고 계약함.
- 실적 금액과의 차액에 대해서는 발주자와 프라임 컨트랙터 사이의 계약서에 규정된 배분 비율로 나누게 됨. 이에 따라 민간 사업자에게 비용 절감과 신기술 도입의 인센티브를 주는 것을 의도하고 있음.
- 비용의 투명성을 확보하기 위해 오픈북 어카운팅이라는 사업과 관련된 경리를 발주자 및 회계감사원(NAO, National Audit Office)에 공개하고 심사를 받는 방법을 취하고 있음. 또한, 계약 기간 중 계속적으로 업무 측정을 실시하여 그 결과를 사업에 피드백하고 꾸준히 개선을 도모하고 있음.

최민수(연구위원 · mschoi@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
3. 24	대한건축학회/ 대한건설협회	<ul style="list-style-type: none"> • ‘급변하는 통일시대의 북한 주택 대량 공급 방안 세미나’에 건설정책연구실 박용석 연구위원 주제 발표자로 참여 - 발표 주제 : ‘북한 주택시장의 현황과 과제’
	경기도시공사	<ul style="list-style-type: none"> • ‘신성장 동력 발굴을 위한 외부 전문가 간담회’에 건설경제연구실 허윤경 연구위원 참여 - 타 공사의 사례 및 신사업 발굴 과제 발표와 전문가 자문
3. 25	서울시	<ul style="list-style-type: none"> • 도시기반시설본부 주최, ‘제2차 안전문화협의회’에 건설산업연구실 심규범 실장 참여 - 공사 현장 건설 기계 안전 관리 등에 관한 회의
	공무원연금공단	<ul style="list-style-type: none"> • ‘실무자산위원회’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 잔여 토지 활용 방안에 대한 대안 검토
3. 26	서울시/ 대한건설협회 서울시회	<ul style="list-style-type: none"> • ‘서울시 부시장과의 건설업계 간담회’에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - ‘일자리 창출 및 생활 밀착형 SOC 구축 투자 확대’에 대한 건의
	KCB	<ul style="list-style-type: none"> • ‘거시경제 자문회의’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 2014년 거시경제 전망 평가 및 수정 등
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> • 건설경제과 주최, ‘종합심사낙찰제 도입 관련 국토부 대응 방안 자문회의’에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여 - 종합심사낙찰제의 도입 이후 예상되는 낙찰률의 변화 및 공사 수행 능력 평가의 변별력 강화 방안 등 논의
3. 27	한국건설기계산업협회/ 생산기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> • ‘TBM 산업발전포럼 세미나’에 건설정책연구실 최민수 연구위원 토론자로 참여
3. 28	한국건설기술인협회	<ul style="list-style-type: none"> • ‘건설기술인의 날 기념 세미나’에 건설정책연구실 박용석 연구위원 주제 발표자로 참여 - 발표 주제 : 북한 건설시장의 현황과 향후 과제
	성남시	<ul style="list-style-type: none"> • 도시주택국 주최, ‘성남시 리모델링 자문회의’에 건설산업연구실 윤영선 연구위원 참여 - 리모델링 시범 단지 선정 관련 자문

■ 「민간투자사업(BTO/BTL) 추진 일반 과정」 개설

- 교육 일정 : 2차 교육 / 2014년 4월 22일(화)~24일(목) 21시간
3차 교육 / 2014년 9월 23일(화)~25일(목) 21시간
- 교육 장소 : 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실(강남구 논현동 소재)
- 교육 대상 : 건설기업 SOC 민간투자사업 담당자, 정부·정부투자기관·지방자치단체 민간투자사업 추진 실무담당자, 설계·컨설팅 등 민간투자사업 관련 업체 및 금융기관 관련 사업 담당자
- 교육 비용 : 45만원/인 ※ 고용보험 납부 사업장의 재직자일 경우 일부 환급
- 문의 : 기업지원팀 교육 담당(Tel. 02-3441-0691, 0848), 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

전세가 상승이 가져온 소비 위축

최근 국내 소비 부진이 장기화되는 것에 대한 우려가 적지 않다. 최근 한 연구기관은 40대와 60대의 소비 부진이 유독 심각하다고 분석했다. 필자는 그 이유가 최근 전세 가격 상승과 관련이 있는 것은 아닐까 하는 의구심이 든다. 그 이유를 살펴보자.

우선 40대의 소비 부진은 자녀 교육과 관련된 비용 부담 탓으로 조사되었다. 좋은 학군이 갖추어진 지역의 전세가는 수익이 기본이다. 주거 환경도 교육비의 일부이니 전세가 상승이 40대의 소비 위축에 영향을 미치지 않을 수 없을 것이다. 하지만, 60대의 소비 부진은 언뜻 이해가 안 간다. 연령이 높을수록 자가 보유 비율이 높은 우리나라의 현실에서 60대가 전세 가격 상승 때문에 소비 수준을 낮췄다고 볼 수 있을까? 그렇지만 글로벌 금융 위기 이후 주택을 보유하고 있는 50~60대 들의 자가 거주 비율(자기가 보유한 집에서 거주하는 비율)이 낮아지고 있다는 점은 이들도 전세가 상승으로부터 자유롭지 못한 것 아니냐는 추론을 가능하게 한다. 그렇다면 자기 집을 갖고 있으면서도 이들은 왜 남의 집에 전세로 거주하는 것일까.

공식적인 통계는 없지만 출가를 앞둔 자녀들이 부모에게 전세 보증금 도움을 받는 것은 누구나 체감하는 현상이다. 부모 소유의 집을 담보로 대출받아 전세 보증금을 지원해주기도 하지만 그보다 자신들의 집을 다른 사람들에게 전세로 빌려주고 자신들은 보증금이 싼 전세 주택으로 이주해 그 차액을 자녀들에게 지원해주는 경우가 많은 것 같다. 그렇다보니 자기 집을 놔두고도 불안한 전세 주택을 전전해야 할 뿐만 아니라 소비도 줄일 수밖에 없는 것이다.

현재 전세 제도는 고액의 보증금을 조달할 능력만 된다면 자가나 월세보다 훨씬 주거비의 부담이 낮은 임차 방식이다. 그러니 부모로부터 도움을 받을 수 있는 경우와 그렇지 못한 경우 세대 내 주거비 부담의 불균형은 현격한 차이가 날 수밖에 없다. 뿐만 아니라 추후 자산형성이나 주거 안정성에도 큰 차이를 보이게 된다. 월세가 보편화된 외국에서는 2개월치 월세만 큼의 보증금만 내면 쉽게 임대주택을 구할 수 있다. 그러나, 우리나라는 월세 보증금마저도 월세의 30배 이상으로 부담이 크다. 세입자가 되기 위해서도 ‘목돈’이 필요한 것이다. 우리나라도 외국과 같은 월세 제도가 보편화돼 부모들이 월세 2개월치 정도의 보증금만을 결혼 준비금으로 지원해주는 ‘미래’를 그려본다. 매달 지불하는 월세는 자녀들의 소득으로 감당하면 된다.

바람직한 미래 임대차시장은 노년층이 자녀 결혼을 앞두고 전세 보증금 마련에 한숨 쉬지 않는 상황이 아닐까. 정부의 임대차시장 안정화 대책에도 불구하고 그칠 줄 모르는 전세가 상승을 보며 베이비 부머 세대의 애환과 고뇌가 느껴져 마음이 무겁다. <서울경제, 2014. 2. 13>

김현아(건설경제실장 · hakim@cerik.re.kr)