

# 건설동향브리핑

## 제505호 (2015. 4. 6)

### ■ 정책 · 이슈

- AIB 창립의 파급효과와 과제
- AIB 출범에 따른 북한 인프라 개발사업의 파급효과

### ■ 경영 · 정보

- 「건설근로자 퇴직공제 통계연보」의 성과와 과제

### ■ 경제 동향

- 3월 CBI, 전월비 11.4p 상승한 94.9

### ■ 연구원 소식

- 건설 논란 : 답 없는 전세난, 내 집 마련을 장려하자

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## AIB 창립의 파급효과와 과제

- 건설수주 확대의 기회, 이윤 극대화 위한 외교적 노력 요구됨 -

### ■ 중국 주도의 AIB 창립 회원국으로 참여

- 2013년 10월, 시진핑 중국 국가주석이 인도네시아 의회 연설에서 아시아 지역의 인프라 개발을 위한 'Asia Infrastructure Bank'의 필요성에 대해 언급한 것이 AIB(Asian Infrastructure Investment Bank, 아시아인프라투자은행)에 대한 논의의 시작이었음.
  - 중국은 2014년 4월 아시아교류신뢰구축회의(Conference on Interaction and Confidence Building Measures in Asia) 기간 중 AIB의 설립 구상을 제기하고, 10월에는 정식 설립을 위해 인도 등을 포함한 아시아 21개 국가와 양해각서를 체결함.
  - 현재까지 참여를 밝힌 국가는 최소 47개국이며, 미국과 일본 및 캐나다를 제외한 주요 G20 국가 중 참여의사를 밝히지 않은 국가는 멕시코, 남아프리카공화국, 아르헨티나임.
  - 한국은 미국과의 정치적 관계로 인해 참여 여부를 결정하지 못하다가 미주개발은행 (Inter-American Development Bank, IDB) 연차총회 첫날인 3월 26일에 참여 의사를 발표함.
- AIB는 중국의 13차 경제개발 5개년 계획의 핵심과제인 지역경제 발전을 실천하기 위한 방안으로 추진 중인 '일대일로(一帶一路, One Belt One Road, 중앙아시아와 유럽을 연결하는 육상실크로드와 동남아시아와 유럽·아프리카로 이어지는 해상실크로드)' 계획에서 자금조달 및 운용의 역할을 맡게 됨.
  - '일대일로'는 총인구 44억 명, 경제총량 21조 달러 규모의 거대 경제권을 포괄하는 사업으로 2049년까지 지속될 계획임. 중국은 이를 통해 중국 주도의 메가 경제권을 형성하고 글로벌 경제에서 차지하는 역할을 확대하고자 함.
  - 일대일로 사업은 육상과 해상을 통해 중국과 중동, 중앙아시아 및 서남아시아에 걸쳐 과거 실크로드와 같은 물류 네트워크를 구축하는 것이 핵심이며, 미국 정부의 '아시아로의 회귀(Pivot to Asia)' 전략에 대응하는 정책임.
- 중국은 AIB 설립을 위하여 그동안 세계은행(World Bank, WB) 및 아시아개발은행(Asian Development Bank, ADB) 등 기존 다자간개발은행(Multilateral Development

Bank, MDB)의 아시아에 대한 자금 공급이 실질적인 수요에 크게 미치지 못하고 있어 추가적인 자금원이 필요하다는 ‘경제논리’를 강조해 왔음.

- 미국은 AIIB가 중국의 정치적 도구로 이용될 가능성이 높다고 판단해 우방국들의 가입에 부정적이었지만 기존 개발은행의 운영 원칙과 기준을 준수한다는 전제하에 새로운 개발은행의 설립을 환영한다고 입장을 선회함.
- 중국은 미국과 참여국들의 비판과 우려를 의식해 높은 지분율에 따른 거부권 행사 권한을 포기하겠다는 제안을 하는 등 투명성 논란에 대응하고 있음.

※ 중국의 예상 지분율은 주요 국제기구에서의 미국 평균 지분율(15~17%대)보다 높은 30%대 중반이 될 전망이다.

### ■ 아시아 인프라 수요 연간 7,000억 달러 이상, 양질의 수주 기회로 작용

- 아시아개발은행은 「Infrastructure for Asian Connectivity」 보고서를 통해 아시아 지역의 산업화·도시화 및 연결성 등의 수요로 2020년까지 총 8조 2,000억 달러 규모의 인프라 투자가 필요하다고 발표함.
  - 8조 2,000억 달러 중 중국이 53%, 인도가 26%, 동남아시아가 13%이며, 분야별로는 에너지 분야가 49%에 달하며 교통과 통신 분야가 각각 35%와 13%를 차지
- 아시아 건설시장에서 국내 건설기업은 지난 5년 간 연평균 약 200억 달러의 수주 규모를 달성하고 있으나, 2014년에는 전년 대비 42% 급감했음.
  - 시장의 수요를 충족할 수 있는 자금의 공급은 기업들의 시장 참여를 증가시키는 만큼 아시아 건설시장에서의 기업 간 경쟁은 심화될 수 있지만, 연간 7,300억 달러에 이르는 인프라 수요는 국내 건설기업에게 양질의 수주 기회로 작용할 수 있음.

### ■ 이익 극대화 위해 투자의사결정 참여권한 확보 등 외교적 노력 요구돼

- 견제와 균형이 조합된 내부통제(Internal Control)가 이뤄질 수 있는 투명하고 합리적인 지배구조와 서비스 지향적인 운영체제 구축은 AIIB의 성공을 위한 필수 요건임.
  - AIIB 회원국들 간의 지분율 확보를 포함한 투자의사 결정 등에 영향력을 확대하기 위한 경쟁이 심화될 것으로 전망됨. 우리나라도 이익의 극대화를 위해서는 지분율 확대, 투자의사결정 참여권한 확보 등을 위한 외교적 노력이 요구됨.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

## AIB 출범에 따른 북한 인프라 개발사업의 파급효과

- AIB 승인시 비회원국에도 투자 가능, 경제성 높은 북한 인프라 투자 유망 -

### ■ AIB, 북한 인프라개발 사업에 투자 가능성 커

- AIB는 아시아지역의 도로·철도와 같은 교통시설, 에너지, 통신 등 인프라 개발사업에 투자할 계획임. AIB의 투자방식은 여타 국제개발은행과 동일하게 추진될 것으로 보임.
  - 우선 인프라 프로젝트 중 경제성이 있는 사업에 대해 조사를 실시하고, 타당성이 입증되면 투자를 할 것임. 투자방식은 채권을 직접 발행해 자금을 조달하거나 AIB와 민간이 공동으로 투자할 수 있음.
  - 투자금 회수는 투자 인프라의 운영수익(이용료) 등을 통해 이뤄지게 됨.
- 시진핑 중국 국가주석이 보아오포럼에서 밝힌 ‘일대일로(一帶一路)’를 구현하는 금융 수단으로 AIB가 활용될 가능성이 있음.
  - 중국이 ‘일대일로’로 중앙아시아와 서남아시아 등의 인프라개발에 관심을 두겠지만 북한, 몽고, 극동러시아 등 동북아시아 역시 AIB의 투자대상이 될 수밖에 없음.
- 북한은 AIB 가입 의사를 밝혔지만 중국으로부터 가입 불가를 통보받은 것으로 언론에서 보도하고 있음.
  - 국제개발은행에 가입하여 인프라 시설에 필요한 자금을 조달받기 위해서는 일정한 상환능력을 증명해야 하는데, 북한은 경제와 금융 등 기본적인 통계조차 투명하게 공개한 적이 없음.
  - 이에 따라 북한은 세계은행과 아시아개발은행 등에 가입하지 못하고 있는데, AIB도 다른 국제개발은행과 운영 방식이 동일할 것으로 보이는데 당장 북한의 AIB 가입은 어려울 것으로 보임.
- 북한이 AIB에 가입하지 않더라도 AIB 총회의 승인을 거치면 비회원국에도 투자를 할 수 있을 것으로 보임.
  - 세계은행의 경우 총회의 승인을 거쳐 팔레스타인, 동티모르 등 비회원국에 개발자금을 지원한 사례가 있음.

■ 중국 자본으로 북한 및 중국 접경지역에 인프라 개발 사업 추진

- 중국의 자본으로 중국의 동해출로(東海出路) 및 북한과 중국 간의 도로·철도 등의 연결공사를 추진하고 있거나 검토 중에 있음. 향후 이들 사업에 AIB의 투자가 가능할 것으로 보임.
  - 신압록강대교(단동-신의주, 2014.10 완공), 두만강대교(훈춘-원정리) 보수공사, 원정리-나진항 도로(54km) 공사, 나진항 개·보수 공사, 문악발전소 건설공사 등
  - 북한의 국가경제개발위원회와 중국의 상지관군투자유한공사 간에 신의주~평양~개성 간 고속철도 및 고속도로 건설(376km)에 관한 계약을 체결(2014.2.24), 룡징시 신허~청진 간 고속도로 신설 논의 중

■ AIB, 경제성 높은 북한 인프라 개발 사업 중심으로 투자 가능

- 북한은 무역의 다각화 및 다양화, 경제·관광특구 개발 및 교통인프라 시설에 대한 외국인 투자 유치 등을 추진하고 있음.
- 북한의 인프라 개발사업 중 경제성이 있을 것으로 보이는 사업은 경제특구 및 경제개발구 개발사업, 관광특구 조성사업과 이들 개발지역을 연결하는 교통인프라 건설(개·보수)사업 등이 있을 것으로 보임.

<북한의 주요 투자 대상 인프라 개발사업>

구분	인프라의 유형	비고
경제성 낮음 북한의 필요성 높음	• 농경지 복구 및 개간, 관개수로 개선 및 확충, 양수장 복구 확충, 축산물 시설 정비 및 현대화, 비료공장의 건설	• 북한 전지역
경제성 있음 북한의 필요성 높음	• 경제특구 및 경제개발구 개발, 평양·남포·해주·함흥·원산 등 산업단지 개발	• 경제특구 : 개성, 라선, 신의주, 황금평 • 19개 경제개발구 • 대도시 지역
	• 관광특구 개발 및 주변 인프라 개발	• 원산-금강산지구 국제관광지대 • 백두산, 칠보산 관광단지 개발
	• 교통 인프라 건설 및 개·보수	• 신의주~개성 고속철도 및 고속도로 건설 • 신의주~개성 철도 개·보수/개성~평양 도로 개·보수 • 나진항, 청진항 등 개·보수 및 시설 확충 • 순안공항, 삼지연 공항 등 개·보수/나진공항 건설
	• 에너지시설 건설 및 개·보수	• 신규 발전소 건설 • 발전소 및 송배전 설비 개·보수 • 신재생에너지 공급사업

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## 「건설근로자 퇴직공제 통계연보」의 성과와 과제<sup>1)</sup>

- ‘건설노동시장에 대한 미시데이터’ 성격, 아직은 해석에 주의 필요 -

### ■ 건설근로자퇴직공제제도 : 최초의 건설근로자 맞춤형 복지제도

- ‘건설근로자퇴직공제제도’(이하 퇴직공제제도)는 일용직 건설근로자가 동일 사업장에서 1년 미만으로 근무를 하여도 누적 피공제일수가 252일-1일에 4,000원 적립-이면 이를 1년 근무한 것으로 간주하여 퇴직금을 지급하는 제도로써 1998년에 도입되었음.
  - 이동이 잦은 건설근로자의 특성을 반영한 ‘최초의 건설근로자 맞춤형 복지제도’라는 매우 중요한 의미를 지님. 제도 도입 이전에 1년 미만 근무한 자는 퇴직금이 없었음.
  - 2015년 2월 현재, 이 제도의 당연가입 대상은 공공공사의 경우 예정가격 3억원 이상이고, 민간공사의 경우 예정가격 100억원 이상임. 전체 건설공사 중 적용공사의 비율은 공사 건수 기준으로는 22.0%, 금액 기준으로는 76.5%로 추정됨(대한건설협회, ‘2012년 종합건설업 조사’, 2013년 기준).

### ■ 건설근로자 퇴직공제 통계연보 : 건설노동시장의 포괄적 미시데이터

- 2014년에 퇴직공제제도 운용의 부산물로서 그동안 축적해온 DB를 분석하여 「건설근로자 퇴직공제 통계연보」(이하 통계연보)를 발간하여 비로소 제도 운영 전반에 대한 윤곽이 드러났음.
  - 2013년 말 현재, 하루라도 공제부금이 적립된 근로자는 400만 9,605명이고, 각 연도에 1년 중 하루라도 공제부금이 적립된 근로자는 대체로 120만 명에서 145만 명 수준임.
  - 사업자가 건설근로자공제회에 공제부금으로 납부한 금액은 계속 증가하여 2013년에 4,220억원에 이르고 총 누적액은 2조 5,429억원임.
- 통계연보는 퇴직공제제도의 적용 대상인 건설근로자 전체에 대한 ‘전수 조사’로서 건설노동시장에 대한 포괄적 미시데이터로서의 성격을 지님.
  - 하지만 아직까지 적용 범위가 전체 건설현장을 포괄하지 못해 건설노동시장의 모습 전체를 대변하기 어려움. 따라서 통계 수치를 해석할 때 세심한 주의가 요구됨.

1) 본고는 「건설근로자퇴직공제제도 및 퇴직공제 통계연보의 성과와 개선 과제」, (심규범·이의섭, 한국건설산업연구원, 2014)의 일부를 발췌 및 정리한 것임.

## ■ 통계연보의 성과 및 한계

- 통계연보의 성과는 기존의 표본조사 자료를 통해 알 수 없었던 건설노동시장 구조와 근로자의 세부 양태를 파악할 수 있게 되었다는 점임.
  - 첫째, 건설기초안전교육제도의 참여자 수와 소요 예산 등을 추정할 때 필요한 신규 진입자의 수를 제공함. 통계연보에 집계된 2013년의 신규 가입자는 38만 5,274명임.
  - 둘째, 건설근로자의 월별 평균 근로일수(공제부금 적립일수)에 대한 보다 정확한 파악이 가능함. 기억에 의존하는 설문조사로는 정확한 월별 근로일수를 파악하기 어려움.
  - 셋째, 건설현장 외국인근로자 관련 정책의 실효성을 제고할 수 있음. 퇴직공제 DB에는 사업주가 신고한 모든 외국인근로자를 피공제자로서 관리하고 있으므로 보다 정확한 정보를 파악할 수 있음. 물론 합법적인 근로자가 많아져야 실효성이 높아짐.
- 반면, 다음과 같은 한계점도 존재함.
  - 첫째, 퇴직공제제도의 적용 범위 한정에 따른 한계로서 아직은 이 제도의 DB를 건설노동시장 전체에 대한 분석 자료로 활용해서는 안 됨.
  - 둘째, 통계 작성 방법의 오류에 따라 정확한 월별 평균 근로일수의 파악이 곤란함. 현재 퇴직공제 통계연보에 수록된 월별 적립일수 추출 기준은 근로자의 실제 ‘근로월’ 기준이 아니라 사업주가 신고한 ‘신고월’ 기준임. 따라서 실제 근무한 달의 다음 달에 근로일수가 집계되고 있어 월별 근로일수의 분포가 사실과 다르게 나타나고 있음.

## ■ 개선 방향

- 기존의 공식 통계 또는 표본조사로는 알 수 없었던 건설노동시장에 대한 정보로서 온전한 미시데이터를 제공하기 위한 주요 개선 방향은 다음과 같음.
  - 첫째, 전체 건설근로자를 포괄할 수 있도록 제도에 포함되는 건설근로자의 정보를 확대할 필요가 있음. 건설 경기 및 업계의 부담 등을 감안하여 점진적인 확대를 검토함.
  - 둘째, 실제 월별 평균 근로일수를 파악하기 위해 ‘근로월’ 기준의 통계를 작성해야 함.
  - 셋째, 중요한 노동시장 정보인 ‘임금’을 신고 정보에 추가하는 방안을 검토함.

심규범(연구위원 · gbslim@cerik.re.kr)

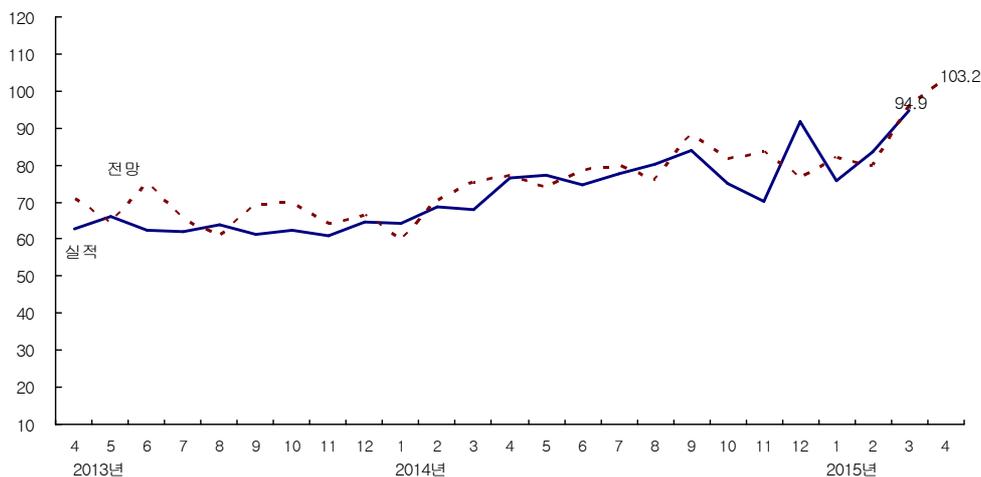
## 3월 CBSI, 전월비 11.4p 상승한 94.9

- 2개월 연속 상승, 5년 6개월 내 최고치 기록 -

### ■ 최근 주택경기 회복 및 계절적 요인으로 큰 폭 상승

- 2015년 3월 건설기업 경기실사지수(CBSI)<sup>1)</sup>는 전월비 11.4p 상승한 94.9를 기록함.
  - CBSI는 지난 2월에 주택경기 회복, 계절적 요인 등의 영향으로 전월비 7.7p 상승한 83.5를 기록해 2월 지수로서는 12년 만에 처음으로 80선을 회복했음.
  - 3월에도 큰 폭으로 상승하여 2개월 연속 상승세를 보였으며, 지수가 2009년 9월(96.1) 이후 5년 6개월 내 최고치를 기록함.
  - 이는 지난 2월과 마찬가지로 최근 양호한 회복세를 보이는 주택경기가 긍정적 영향을 미친 가운데, 통상 3월에 호한기가 끝나 발주물량이 늘어나는 계절적 요인도 긍정적 영향을 미친 결과로 판단됨.
  - 상대적으로 신규 주택공급이 활발한 대형기업, 중견기업 지수가 전월비 각각 15.4p, 12.5p 상승한 것을 볼 때도 최근 분양시장을 중심으로 한 주택경기 회복이 건설기업 체감경기에 긍정적 영향을 미치고 있는 것으로 판단됨.
  - 다만, 지수 자체는 아직 기준선(100)에 못미쳐 건설기업의 체감경기가 아직 호황국면에 접어들지는 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 의미하며, 100을 넘으면 그 반대를 의미함.

■ 기업 규모에 관계 없이 모든 기업들의 지수 상승

- 기업 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 기업 규모에 관계 없이 모든 기업들의 지수가 상승한 가운데, 특히 대형 및 중견기업의 상승폭이 두드러짐.
  - 대형기업 지수는 전월비 15.4p 상승한 115.4를 기록하여 4개월 연속으로 기준선을 상회하였음. 특히 115.4는 2002년 5월(142.9) 이후 12년 10개월 내 최고치임.
  - 중견기업 지수도 전월비 12.5p 상승하여 103.1을 기록했음. 중견기업 지수가 기준선을 넘어선 것은 2009년 9월 이후 5년 6개월 만임.
  - 반면, 중소기업 지수는 전월비 5.5p 상승한 61.5에 머물렀음. 대형 및 중견기업 지수와 마찬가지로 2개월 연속 상승하였으나, 상승폭은 가장 낮아 체감경기의 격차가 보다 확대됨.

<기업 규모별 CBSI 추이>

구분	2014년 5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2015년 1월	2월	3월		4월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	77.2	74.5	77.7	80.2	83.9	74.9	70.4	91.7	75.8	83.5	94.9	95.9	103.2	
규모 별	대형	92.9	92.3	100.0	92.3	108.3	92.3	92.3	100.0	100.0	100.0	115.4	107.7	138.5
	중견	74.1	73.3	75.8	83.3	80.0	78.8	70.0	97.0	71.9	90.6	103.1	100.0	93.8
	중소	62.5	55.1	53.8	62.5	59.6	50.0	45.1	76.0	51.9	56.0	61.5	77.6	72.5

자료 : 한국건설산업연구원

■ 4월 전망치, 3월 실적치 대비 8.3p 높은 103.2 기록

- 2015년 4월 전망치는 3월 실적치 대비 8.3p 높은 103.2를 기록함.
  - 실적치 대비 익월 전망치가 높은 것은 건설기업들이 4월에는 건설경기가 3월보다 좀 더 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
  - 또한, 4월 전망치 103.2는 2009년 10월 전망치(110.8) 이후 5년 6개월 만에 처음으로 기준선을 넘어선 것으로서 다수의 건설기업이 향후 건설경기의 회복을 전망하고 있음.
  - 하지만 대형기업의 전망치가 실적치 대비 23.1p 높은 138.5인 데 비해 중견기업 전망치는 실적치 대비 9.3p 낮은 93.8을 기록하여 기업 규모별로 향후 건설경기 전망에 대해서 시각 차이를 보이고 있음.

이흥일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr) / 이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
3. 25	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택정책과 주최, 'EWS 지표점검회의'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 2월 주택시장 주요 지표 점검</li> </ul>
3. 30	서울경제TV	<ul style="list-style-type: none"> <li>'기센 부동산' 프로그램에 건설경제연구실 두성규 연구위원 출연</li> <li>- 최근 부동산시장의 동향과 전망 설명</li> </ul>
3. 31	서울시청	<ul style="list-style-type: none"> <li>안전감사담당관실 주최, '공정한 하도급 문화 정착을 위한 자문회의'에 건설정책 연구실 최민수 연구위원 참여</li> <li>- 하도급 부조리센터 신고 대상 확대 등 논의</li> </ul>

■ 연구원 발간물 동향

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	최근 공공공사 입찰 담합의 주요 쟁점과 정책적 대응 방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공 조달시장에서의 입찰 담합은 공정한 경쟁 질서를 문란하게 하여 공공의 신뢰를 저하시키고 국가 예산의 낭비를 초래하는 등 폐해가 큼.</li> <li>- 입찰 담합은 입찰 참가자들의 창의와 효율을 기반으로 한 공정하고 자유로운 입찰 참여 기회를 가로막아 시장경제의 원리를 무력화함.</li> <li>- 또한, 공공공사 입찰 담합은 정부의 효율적인 예산 집행을 저해하고, 새로운 기업의 시장 진입을 방해하며 더 나아가 새로운 기술 개발, 경영 혁신 등의 유인이 크지 않기 때문에 건설산업의 건전한 발전을 저해함.</li> <li>2014년에는 2009년에서 2011년 사이에 집중 발주된 대형 토목공사와 환경시설공사의 입찰 담합 사실이 잇달아 적발되었음.</li> <li>- 2014년 1월부터 11월 현재까지 공정거래위원회로부터 입찰 담합 사실이 적발된 건만 18건에 이르고 있으며, 현재 제재가 진행 중인 건을 포함하면 25건으로 그 과징금 규모만 1조 200여 억원에 이르고 있음.</li> <li>- 더욱이 입찰 담합 행위에 대한 제재를 규정하고 있는 「공정거래법」 등 4개 이상의 법률들에 의거하여 시정명령 및 과징금 부과는 물론, 추가적인 부정당업자 제재, 검찰 고발, 그리고 발주처의 손해배상 청구 등이 이어질 예정임.</li> <li>이와 관련하여 현재 어려운 건설기업의 경영 여건상 심각한 경영 위기를 초래하게 될 것이라는 문제 제기와 공공공사 입찰 담합에 대한 중복 제재 및 과잉 처벌의 문제가 건설산업 내에서 쟁점이 되고 있음.</li> </ul>

■ 「CERIK 도서 회원」 가입 안내

- 연구원은 건설산업 관련 보고서 및 CERIK저널, 건설동향브리핑 등 연구 결과물에 관심이 있고 이를 필요로 하는 관계자 및 기관에 도움을 주고자 '도서회원제'를 운영
- 도서 회원에게는 연구원이 발간하는 모든 정책 연구 자료 및 각종 연구 발간물, 정기간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

## 답 없는 전세난, 내 집 마련을 장려하자

주택시장에 모처럼 봄기운이 완연하다. 사상 초유의 1%대 저금리 시대가 열리면서 당분간 주택 매매시장은 더욱 탄력을 받을 전망이다. 이런 주택시장의 회복에도 불구하고 전세시장은 물량 부족이 심각하다. 정부는 최근 5년 넘게 전세자금 대출과 매매로의 전환을 지원함으로써 전세 문제를 해결하려고 노력했다. 다행스럽게도 매매전환 지원은 30~40대의 주택 구매로 이어지면서 전세수요를 줄이고 매매시장의 회복에 기여했다. 이에 비해 전세주택 공급은 씨가 마르고 있다. 전세주택이 매매주택으로 거래되고 월세주택으로 전환되면서 점점 감소하고 있는 것이다. 금리마저 인하되면서 전세의 월세 전환은 더욱 늘어날 전망이다.

지금까지 우리는 다양한 방법으로 전세시장을 유지하려고 노력했지만 지속적으로 월세 비중은 늘어나는 반면 전세 비중은 감소하고 있다. 아무리 정책적으로 전세제도를 유지하려고 해도 이러한 흐름을 바꾸기는 역부족이다. 다행스럽게 월세전환은 싫고 전세 구하기는 어려워져 내 집 마련으로 돌아서는 가구도 늘었다. 시장이 스스로 매매나 월세로 이동하고 있다.

금융기관에서 주택담보대출을 받을 때 적용되는 담보가치인정비율(LTV)이 70%인 데 반해 최근 전세가격이 매매가격의 80%를 넘는 주택이 늘어나고 있다. 경매의 낙찰가율이 매매가의 81%임을 감안하면 전세보증금을 돌려받지 못할 위험은 더 커진 셈이다. 월세가 보편화된 외국에서는 2개월치의 월세를 보증금으로 내면 되지만 우리나라는 주택가격의 절반이 넘는 보증금이 목돈으로 있어야 한다. 따라서 임대료 거주할 경우에도 대출을 일으키는 일이 많아지고 있다. 결국 금리 인상, 집값 하락에 따른 위험이 집을 구매한 사람이나 임차로 사는 사람 모두에게 동일한 위험 요소가 되고 있다.

지금의 전세 문제를 해결하기 위해서는 우선 취약계층에게는 현재와 같이 저리의 전·월세 보증금 대출 지원이 지속돼야 한다. 월세로 전환되면서 당장 늘어난 주거비 부담을 해결하기 위한 월세에 대한 소득공제 확대, 월세 임대료 보증제도를 마련할 필요가 있다. 1주택 보유자도 가구원 중에 월세로 거주하는 식구가 있다면 월세 소득공제 대상에 포함시켜야 한다. 아울러 근원적으로는 저렴한 전·월세 주택은 물론 양질의 임대주택까지 임대용 주택의 공급을 늘릴 수 있는 다양한 제도 정비가 요구된다.

마지막으로 걱정된 내 집 마련을 장려하는 사회 분위기를 조성하고 이를 위한 제도적 정비가 필요하다. 특히 복지재정 마련을 위한 안정적인 지방세 세수 확보 측면에서도 자가 거주를 장려할 필요가 있다. 전세 문제만을 해결하려는 좁은 시각에서 벗어날 때 비로소 전세를 포함한 많은 주거 문제의 해답이 보인다. <중앙일보, 2015. 3. 26>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)