

특집

하우스·렌트 푸어, 어떻게 풀어야 하나

렌트 푸어 문제 - 고비용 임대 구조 개선이 관건

김 현 아 | 한국건설산업연구원 연구위원
hakim@cerik.re.kr

전세가 급등하면서 급증

최 근 주택 임대료가 급등하면서 대출을 통해 올라간 임대 보증금을 메워야 하는 계층이 늘고 있다. 뿐만 아니라 전세 보증금의 일부를 월세로 전환하는 ‘반(半)전세’가 늘면서 높은 전세 보증금에 월세까지 내야 하는 경우도 늘어나면서 주택 임차에 따른 비용이 여러 형태로 증가하고 있다.

이런 상황이다 보니 금융기관은 이제 주택 구입을 위한 모기지 대출뿐만 아니라 전세자금 마련을 위한 ‘전세 대출’ 상품도 내놓고 있다. 워낙 전세가격이 강세를 보이다 보니 전세자금의 대출 한도가 대부분 1억~2억원 정도로 꽤 높은 수준이다. 이쯤 되면 주택 구입에 따른 대출 규모에 결코 뒤지지 않는 수준이다. 이처럼 주택 임대료를 마련하기 위해 빚에 허덕이는 사람들을 ‘하우스 푸어’에 빚대어 ‘렌트 푸어’라고 부른다.

2009~2012년 동안 전국의 주택 전세가격은 약

30%가 올랐다. 단순히 가격 상승률로만 보면 지방 광역시의 상승률이 높지만 가격 수준으로 살펴보면 수도권에서의 상승 규모가 더 크다고 할 수 있다. 2013년 1월 현재 전국의 주택 평균 전세가격은 1억 3,000만원에 달한다. 서울은 약 2억 3,000만원이다. 도시 근로자(2012년 도시 근로자 가구 소득 월 465만원 적용)가 한 푼도 쓰지 않고 4년 이상을 저축해야 하는 자금이다.

그러나 렌트 푸어는 전세 가구에만 해당되는 것이 아니라 월세 주택에 사는 사람에게도 똑같이 적용될 수 있다. 전세 방식은 우리나라 임대시장의 절반 정도이며 나머지 반은 월세 방식이기 때문이다.

그런데 우리 사회는 유난히 전세가격 변동에 민감하다. 왜 그럴까? 이는 전세 방식이 월세 방식보다 보증금 규모가 크고 월세보다는 장기간 거주하는 가족형 가구들의 주된 임차 방식이기 때문이다. 물론 최근 1~2인 가구가 증가하면서 월세 주택에 대한 사

지역별 주택의 평균 전세가			연도별 · 지역별 주택 전세가격 상승률					
(단위 : 만원)			(단위 : %)					
구분	주택(종합)	아파트	구분	2009	2010	2011	2012	2009~12
전국	12,914	15,166	전국	3.4	7.1	12.3	3.5	30.0
수도권	17,058	18,958	수도권	4.2	6.3	11.0	2.1	27.4
서울	23,211	26,786	서울	6.0	6.4	10.8	2.1	29.2
5대 광역시	11,636	13,192	5대 광역시	2.9	9.2	14.5	4.6	35.1

자료 : 한국감정원, 주택가격 동향(2013).

자료 : 국민은행

회적 관심도 높아지고 있다.

그러나 여전히 주택 임대시장이라고 하면 월세보다는 전세시장이 데이터도 많고 상대적으로 사회적 관심을 많이 받는다. 최근의 ‘렌트 푸어’ 대책이라 함은 주로 전세 거주자를 대상으로 하고 있는 것처럼 정부의 정책 역시 월세보다는 전세제도에 초점을 맞추고 있다.

하지만 정책 대상자로서의 ‘전세 거주자’에 대해서는 그 계층의 속성에 대해 좀 더 세심히 살펴볼 필요가 있다. 왜냐하면 전세 거주자라고 하여 모두 집을 가진 사람에 비해 사회적 약자라고 볼 수는 없기 때문이다. 2010년 인구 주택 총조사에 의하면 전세 거주자 중 약 21%가 타지에 주택을 보유하고 있는 유주택자로 조사되고 있다.

대형 평형의 고가 아파트의 경우 집을 직접 보유하는 대신 전세 방식으로 임차하려는 경향이 커지면서 소득이나 자산이 충분하지만 굳이 집을 사지 않고 전세로 거주하는 사람도 적지 않은 것이다. 지금까지는 통상적으로 전세로 거주하는 경우는 대부분 내 집 마련을 준비하는 잠재적 주택 구매 계층으로 구분해 왔었다. 그래서 전세가격이 1년 이상 상승하면 곧 매매 가격 상승으로 이어지기도 하였다.

그러나 최근 전세가격이 4년 연속 상승하고 있음에도 불구하고 주택 매매가격은 계속 하락 및 약세를 나타내고 있다. 과거의 공식이 성립되지 않고 있는 것이다.

임차할 주택을 구할 때 굳이 전세 방식을 고집하지 않는다면 물건이 없는 것도 아니다. 집값 상승에 대한 기대감이 낮아지면서 전세로 주택을 공급하는 공급자(집 주인)는 점차 감소하고 대신 월세 주택이 증가하고 있기 때문이다.

그러나 보증금 규모가 1억원을 넘어가면 월세보다는 전세 주택을 찾는 수요자가 많다. 수요자의 비용 측면에서 보면 전세 방식이 유리하기 때문이다. 다만 전세의 경우 초기에 꽤 큰 목돈이 필요하다. 즉, 우리나라의 임대시장 구조는 초기 진입 비용을 많이 지불할 수록 주거 비용이 줄어드는 구조인 셈이다.

목돈 필요한 주택 임차가 원인

우리나라 월세 주택은 평균 보증금의 규모가 선진국에 비해 높은 수준이다. 선진 외국에서 월세 보증금은 월임대료의 2~3개월 치에 불과하지만 우리나라는 대략 월임대료의 30배가 넘기 때문이다. 월세 주택을 구하더라도 일단 목돈이 필요한 것이다. 대학생 등 청년

특집 하우스·렌트 푸어, 어떻게 풀어야 하나

들의 주거 문제 역시 이처럼 높은 보증금의 월세 주택으로 인한 진입 장벽의 문제이기도 하다.

얼마 전 모 일간지에서 최근의 결혼 풍토를 다룬 기획 기사가 세간의 관심을 끌었다. 은퇴를 맞는 베이비 부머들이 자녀들의 결혼 자금 마련으로 또 한번 고통을 겪는다는 것이 주요한 골자이다. 물론 결혼에 불필요한 혼수나 예식 비용에 대한 비판도 있었지만 가장 비용 부담이 높은 것은 단연 신혼집의 임대 보증금이었다. 부모로부터 도움을 받을 수 있는 계층과 그렇지 못한 계층의 괴리가 또 다시 확인되는 기사이기도 했다.

결국 주택을 직접 보유하지 않고 임대 방식을 선택 하더라도 높은 보증금 때문에 자금 마련에 대한 부담이 생기며 결국 대출 등을 통한 '부채'가 불가피해진다는 것이다.

최근 '전월세 가격 상승 문제'에 대한 처방으로 '전세자금의 대출 확대'와 '전월세 상한제' 등이 주된 정책 수단으로 활용되거나 검토되고 있다. 하지만 이것이 모든 문제를 해결할 수는 없다. 전세자금 대출의 확대는 임차인들의 지불 능력을 계속 확장시킴으로써 임대료를 상승시키는 부작용이 불가피하다. 전월세 상한제 역시 보증금과 월세를 각각 인상해 법적 기준을 피하게 되면 보증금이 지금보다 더 높아질 것이다. 기존 임차인을 거부하고 신규 계약을 하는 등 다양한 제도 기피 행태도 나타날 수 있다. 더 나아가 임대료 통제는 궁극적으로 임대주택의 품질이 나빠지는 부작용도 예상할 수 있다.

그러므로 전월세 등 임대시장의 문제를 해결하기 위해서는 임대료 공급될 수 있는 충분한 양의 주택 공급이 우선되어야 하며 수요자가 주거의 방식을 결

정할 때 다양한 선택권이 있을 수 있도록 다양한 방식의 임대주택이 경제적으로 적절한 수준에서 공급될 수 있어야 할 것이다.

고비용 임대 구조 개선해야

우선 임대주택의 공급을 확대하기 위해서는 임대주택 공급자를 다원화시켜야 한다. 이제 다주택자 개인에 대한 규제 완화는 '부자 감세' 보다는 임대주택의 공급 기반 확대 측면에서 접근해야 할 것이다. 아울러 개인이 아닌 기업형 임대 사업자를 육성해 새로운 임대주택 공급자로 활용하는 방안도 검토가 요구된다.

둘째는 임대주택시장을 점진적으로 전세에서 월세로 전환시킴으로써 시장 기능이 작동하게 하는 '수익 구조'로 바꿀 필요가 있다. 이는 근본적으로 전세를 비롯해 월세 주택의 높은 임차 보증금을 줄이려는 노력과 병행되어야 할 것이다. 임차 보증금을 줄이는 방법은 임차인의 연대 보증인이나 보증보험제도를 도입하고 월세의 소득 공제를 확대하는 등 다양한 제도 개선이 수반되어야 할 것이다.

사회·경제적 환경 변화로 인해 주택을 구입하여 소비하기보다는 임차로 거주하려는 수요가 앞으로 더욱 늘어갈 것이다. 어떠한 임차 방식이든지 고액의 보증금을 요구하는 우리나라의 주택 임차의 현실은 더 많은 렌트 푸어를 양산할 수밖에 없다.

따라서 렌트 푸어를 양산시키지 않게 하기 위해서는 구매력이 뒷받침되는 계층에게는 적절한 자가 보유 촉진 정책을 추진하고, 자가 구매가 어려운 계층을 위해서는 고비용 구조의 주택 임차시장 환경을 개선시키려는 접근 방법이 요구된다. CERIK