

제306호(2011. 4. 18)

■ 경제 동향

- 5대 광역시 분양시장, 공급 부족에 따른 회복 징후 나타나

■ 정책 · 경영

- 일본 대지진 피해, 세계 경제에도 파급 영향 커
- 해외건설 악재에 대응한 시장 재편 및 전략 재점검 필요

■ 정보 마당

- 우리나라와 일본의 보증보험 도입 과정

■ 연구원 소식

■ 건설 논란 : 민간 임대 수익률 높여야 전세난 해결

5대 광역시 분양시장, 공급 부족에 따른 회복 징후 나타나

- 매매가·거래량 동반 상승, 분양물량 증가·미분양 감소, 지역적 차별화 양상 -

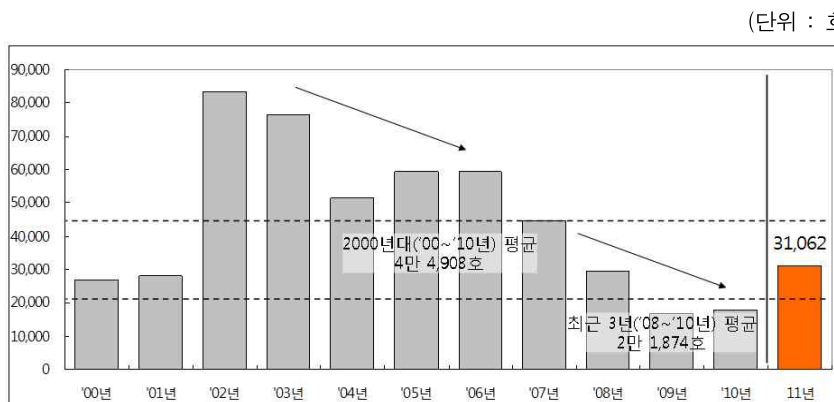
■ 기존 주택시장, 1/4분기 동안 4%대의 매매가격 상승·거래량 증가

- 2011년 1/4분기 5대 광역시 아파트 매매가격은 3.92% 상승. 2분기 연속 3% 이상 상승
 - 부산(5.49%), 광주(5.16%), 대전(3.80%), 울산(2.07%), 대구(1.90%) 상승
 - 광주는 상승세가 확대되고 있으며 부산도 상승세가 유지되고 있으나, 나머지 3개 지역은 3월 들어 상승폭이 둔화되고 있음.
 - 소형은 6.64%에 이르는 높은 상승률을 시현하였고, 중형(4.22%), 대형(1.62%)도 상승함.
- 2011년 1~2월까지 아파트 거래량도 전년 동기 대비 92.8% 증가
 - 울산(142.5%), 대구(123.9%), 광주(92.4%), 대전(82.4%), 부산(67.8%) 두 자릿수 이상 증가
 - 광역시 중 가격 상승세가 높지 않은 울산, 대구의 거래량 증가세도 가파르게 나타남.

■ 신규 주택시장, 분양물량 증가·미분양 해소

- 2010년 4/4분기부터 분양물량이 1만호를 넘어섰고, 2011년 들어서도 증가세에 있음.
 - 2/4분기 계획물량이 1만 7,000호에 달해, 2009년 3/4분기 수준까지 증가할 것으로 예상
 - 특히, 부산은 2010년 4/4분기에는 5,000호 수준의 분양이 이루어졌고 2011년은 매분기 3,000호를 상회하는 분양물량이 계획되어 있음.

<5대 광역시 연간 분양물량 추이>



자료 : 부동산114(주)

<5대 광역시 미분양 현황>

(단위 : 호, %)

구분	전체	최고치 대비 비율	준공후
부산	2,824	20.2	1,049
대구	11,929	55.8	8,958
광주	964	7.8	772
대전	1,847	48.6	355
울산	5,567	58.2	3,290

주 : 최고치는 2008년 12월
자료 : 국토해양부

- 분양물량이 증가함에도 지방 미분양은 2011년 2월 현재 최고치(2008년 12월) 대비 38.3%까지 지속적으로 감소함.
 - 2008년 12월 지방 미분양은 13만 8,671호에 달하였고 전국은 16만 5,599호 수준이었음.
 - 그러나, 2011년 2월 현재 5만 3,171호 수준으로 감소하여 2008년 12월 대비 38.3% 수준으로 낮아짐.
 - 특히, 광주와 부산은 최고치 대비 각각 7.8%, 20.2%까지 감소함.

■ 5대 광역시, 오랜 공급 부족에 따른 시장 회복 징후 나타나

- 최근 3년간 5대 광역시는 급격한 주택공급 부족 현상이 지속되면서 2000년대 평균 분양물량의 절반에도 미치지 못하는 수준의 분양이 이루어짐.
 - 2000년대(2000~2010년)의 연간 분양물량은 평균 4만 4,908호 수준이었으나, 최근 3년(2008~2010년) 평균은 2만 1,874호로 절반 수준에 불과하였음.
 - 2002년에 8만호를 넘는 분양이 이루어진 이후, 지속적으로 감소하는 추이를 나타냄.
- 공급 감소 기간에 따라 회복의 속도가 광역시별로 다르게 나타날 것으로 판단됨.
 - 부산은 2002년 공급물량 최고치를 실현한 이후, 최근 6년 동안 분양물량이 2000년대의 평균에 미치지 못함. 광역시 중 공급 감소 기간이 가장 길어 미분양은 비교적 빠르게 해소되고 분양물량은 시장에 흡수되고 있음.
 - 반면, 대구와 울산은 2007년까지 공급 수준이 유지되어 분양물량이 2000년대 평균에 미치지 못하는 기간은 최근 3년 간임. 현재 미분양 수준도 최고치 대비 50% 이상 남아있어 광역시 중 가장 높은 비율임.

■ 5대 광역시 호조만으론 주택시장의 전반적인 성장세 견인은 쉽지 않아

- 주택시장에서 광역시가 차지하는 비중은 20%(분양물량 기준) 이하에 불과하여 수도권 시장의 회복 없이 주택시장의 전반적 성장세를 견인하기는 어려움.
 - 또한, 과거와 달리 국지적 차별성이 높아 지방 호조세가 수도권으로 전이되는 과거의 패턴은 나타나지 않을 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

일본 대지진 피해, 산업 환경 불확실성 증대

- 산업별 · 기업별로 다양한 영향, 국내 건설산업의 기회와 위협 요인 혼재 -

■ 일본 대지진, 전 세계적인 파급 영향

- 일본의 지진 피해액은 최소 16조엔에서 최대 25조엔으로 고베 대지진의 2.5배에 달할 것으로 분석되고 있으며, 중장기적으로 일본의 성장 모멘텀이 약화될 것으로 전망됨.*
 - 2만 7천명을 상회하는 인명 피해와 21만명의 이재민 발생
 - 사회기반시설 및 산업생산시설의 파괴, 전력 부족 등으로 대규모의 산업 피해 발생
 - 원자력발전소 사고로 인한 방사능 오염과 지속적인 여진 발생 등 피해 확대
- 일본 경제는 세계 금융 및 산업시스템과 긴밀하게 연결되어 있어 그 지진 피해는 세계 경제에도 영향을 미치고 있음.
 - 부품, 소재 등 일본산 중간재를 사용하는 세계 각국의 기업 운영에 차질 발생
 - 지진 직후 기록적인 강세를 보인 엔화는 현재 국제적 공조에 따라 약세로 돌아섰으나, 일본의 해외 투자자산 회수, 피해 복구 자금 투입 등의 요인으로 변동성이 커지고 있으며, 세계 금융시장의 불안정성도 확대
 - 이미 확산되고 있는 고유가와 인플레이션 추세를 부추기며 세계 경제에 부담 가중

■ 산업 분야별 · 기업별로 기회와 위협의 가능성 공존

- 일본 지진의 영향은 국가 간, 산업 간의 복잡한 연결구도를 통해 파급되고 있으며, 지진 영향으로 인한 기회와 위협은 산업 분야별로 또는 기업별로 다르게 나타나고 있음.
- 일본 기업과 경쟁 구도에 있는 경우와 일본 제품의 대체품이 있는 경우, 또는 일본 재건에 따른 수출 증대가 예상되는 경우에는 기회가 될 것임.
 - 일본과 경쟁 관계에 있는 전자, 자동차, 기계, 철강 산업 등에서 단기간 수혜가 예상됨.
 - 동일 산업 내에서도 일본과의 관계에 따라 상황이 달라질 수 있음. 자동차산업의 경우, 부품업체와 현대자동차 및 기아자동차는 수혜가 예상되나, 일본산 부품을 사용하는 르노삼성자동차 등은 부품 수급 차질이 우려됨.

* 삼성경제연구소, 동일본 대지진의 경제적 영향과 전망, CEO Information, 2011.3.30.

- 일본 기업과 상호보완적인 기업 관계를 가지고 있는 경우와 일본 제품을 대체할 제품이 없는 경우에는 위협이 됨.
- 국내 수출의 1% 증가는 대일본 수입을 0.96% 증가시키는 것으로 알려져 있을 정도로 국내 수출은 일본 중간재에 크게 의존하고 있음.

■ 국내 건설산업에도 다양한 영향, 건설 환경의 불확실성 증대

- 국내 건설산업에서도 일본 지진으로 인한 기회와 위협 요인이 동시에 나타나고 있으며, 건설 환경의 불확실성이 커지고 있음.
- 철강 등의 원자재와 중장비 수출은 호조를 보일 것으로 전망되나, 이는 국내 원자재의 원가 급등을 유발할 수 있으며, 국내 건설기업의 채산성 악화로 이어질 수 있음.
- 지진 피해 복구에 따른 일본 건설기업의 자국시장 비중 확대와 해외시장에서의 금융 경쟁력 약화가 예상되며, 국내 건설기업의 해외시장 진출에 반사이익을 얻을 수 있음.
- 그러나 일본 자본의 투자를 받는 해외프로젝트는 차질이 우려되고, 아시아 신흥국에 투자되고 있던 일본 자본의 축소는 장기적으로 시장의 축소로 이어질 수 있음.
- 원자력에너지를 큰 축으로 하는 국가에너지계획 및 원전을 수출산업으로 육성하겠다는 비전에 혼란을 야기하고 있는 반면, 신재생에너지 관련 분야는 탄력을 받음.

<일본 지진으로 인한 국내 건설산업의 기회와 위협 요인>

현황	기회 요인	위협 요인
일본 기간산업의 피해와 지진 피해 복구 수요	- 국내 중장비와 철강재 등 원자재 수출 호조	- 중장비 및 원자재가 급등으로 국내 건설 환경 악화
피해 지역 복구에 대규모 재정 지원	- 일본 정부의 공적 자금 지원 여력 저하로 일본 건설업계의 금융 경쟁력 약화 - 국내 건설기업의 해외 수주 가능성 증가	- 일본 자금의 지원을 받는 프로젝트의 경우 차질 우려 - 아시아 신흥국 경제성장에 부정적 영향, 해외 시장 축소
후쿠시마 원전사고의 피해 확산	- 일본 원전의 안정성 논란으로 한국형 원전의 경쟁력 부각	- 원자력 발전에 대한 안정성 논란과 반대 여론, 이로 인한 원전 붐 침체 - 원전의 안정성 강화로 인한 건설비 상승

자료 : 한국건설산업연구원 원내토론회 발제자료(이복남, 일본의 재난과 시사점, 2011.3.14.) 정리

- 글로벌 위기 상황이 더욱 빈번해지고 있는 현 시점에서 위기에 강한 기업이 되기 위해서는 재해·재난에 대한 대응, 글로벌 경제체제에서의 파급영향, 에너지수급의 문제 등 일본 지진을 통해 드러난 이슈에 대한 면밀한 분석과 대응 준비가 필요함.

성유경(연구원 · sungyk@cerik.re.kr)

해외건설 악재에 대응한 시장 재편 및 전략 재점검 필요

- 대내외적 악재 속출로 해외건설 수주에 부정적, 정부와 기업의 협심 노력 절실 -

■ 정부, 2010년 12월 ‘해외건설 5대 강국 비전’ 제시

- 국토해양부는 2010년 12월에 우리나라 해외건설이 2014년 수주 1,000억 달러, 세계시장 점유율 5위를 달성하여 해외건설 세계 5대 강국에 진입한다는 목표를 발표
- 기업의 수주 경쟁력 강화를 위해 금융조달능력, 기술력, 인력, 정보력의 4개 분야에 대한 정부 지원을 집중해 나가기로 함.
 - 금융조달능력 강화 : ① 글로벌 인프라 펀드(GIF)의 투자를 본격화해 2011년 추가로 2,600억원 투자 완료, ② 국토해양부(GIF 지분투자) · 수출입은행(대출/보증) · 무역보험공사(보험)가 공동으로 투자개발형 사업을 발굴, 파이낸싱 지원, ③ 국토해양부 · 지식경제부가 개별적으로 운영 중인 해외시장 개척자금의 심사 정보를 2011년부터 공유
 - 기술력 강화 : ① 미래 유망 분야의 원천기술을 확보하기 위해 대규모 R&D 사업을 지속적으로 추진, ② 현재 설계, 감리, CM, 진단 등 단절된 건설기술용역 체계의 통합을 추진하여 건설기술용역업체의 대형화 유도
 - 인력 양성 : ① 교육내용을 전문가 과정으로 개편하고 교육 인원도 현재의 두 배로 확대, ② 건설업종에 대한 산업기능요원 배정 인원을 대폭 확대, ③ 양성된 전문인력이 실제 취업으로 연계될 수 있도록 인력채용 쿼터제 도입 추진
 - 정보력 강화 : ① 해외건설협회, KOTRA, 수출입은행에서 생산, 관리되고 있는 해외건설 정보를 공유하고, 정기적으로 3개 기관 공동 시장설명회 개최, ② 국토부 · 지경부 장관이 공동위원장이인 플랜트 지원협의회를 2010년 12월부터 설치 · 운영, ③ 국토부 산하 공기업들의 해외사업에 대한 체계적인 지원을 위해 해외건설심의회(위원장 : 국토부 1차관)에서 공기업들의 해외진출 계획을 심의 · 조정

■ 물 산업, 도시개발, 교통인프라, 그린에너지 등 4대 중점 지원 분야 선정

- 정부는 시장 전망과 우리 기업의 경쟁력을 바탕으로 4대 중점 지원 분야를 선정함.
 - 현재 세계 1위의 기술력을 보유한 담수화 플랜트를 포함한 물 관리 산업, 국내 신도

시 개발의 강점을 살리고 건축과 토목이 복합적으로 진출할 수 있는 도시 개발사업, 고속철도와 같은 고난이도 교통 수단의 기술을 바탕으로 한 교통 인프라, 원자력을 비롯하여 국가적인 차원에서 지원하고 있는 그린 에너지 등 4개 분야임.

■ 중동/아프리카 민주혁명 확산, 일본 원전 사태, LH공사 부실화 등 대내외적 악재 속출

- 2010년 말 현재, 해외 수주의 70% 내외를 차지하고 있는 중동 지역의 민주화 시위의 확산, 일본의 원전사태 및 LH공사의 부실화 등 대내외적인 일련의 사태는 해외건설의 수주에 부정적인 영향을 미쳐 비전 달성을 저해할 개연성이 높음.
- 지난 32년 간 해외건설 수주와 두바이 유가의 상관관계를 분석한 결과 0.89라는 높은 상관성을 보임. 이 같이 볼 때, 리비아를 비롯해 이집트, 바레인, 예멘, 오만 등 중동 국가들의 민주 혁명 확산은 단기적으로 수주 축소가 불가피할 것으로 보임.
- 일본의 원전사태는 원전에 대한 부정적인 인식을 확산시켜 원자력을 중심으로 한 그린 에너지 상품 수주 전략에 차질을 발생시킬 가능성이 있음.
- 한편, 지난해부터 불거진 LH공사의 부실화로 기존에 추진하였던 해외 도시개발사업들이 속속 중단 또는 폐기되는 사태가 발생하여 원자력과 더불어 4대 집중 지원 상품 중 하나인 도시개발사업을 통한 해외 진출도 제동이 걸리고 있는 상황임.

■ 위기 관리 시스템 가동, 판도 변화에 대응한 시장 재편 및 전략 재점검 필요

- 국내 시장의 침체 장기화로 해외시장 진출이 더욱 중요해지는 현 시점에서 대내외적인 악재를 극복하고 정부 지원이 제대로 효과를 발휘하기 위해서는 정부와 기업 양자 모두 위기관리 시스템의 본격적인 가동, 판도 변화에 따른 지역별/상품별 시장 재편 및 기존 진출 전략의 재점검이 요구됨.
- 중동에서 추진되어 오던 공사들에 대한 관리 및 미수금 최소화 방안의 강구, 중점 시장과 상품의 변경 가능성 검토 및 이에 따른 대체 시장 및 상품의 검토와 해당 시장에서의 핵심 경쟁력 분석 등 재점검 필요
- 개도국의 경우 본격적인 현지화 전략의 가동을 통한 원가경쟁력의 한계 극복과 더불어 보다 안정적이고 수익률이 높은 선진국 시장 진출을 위한 중장기 포석 마련 등 중장기적 해외사업 포트폴리오 재편 요망

김민영(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

우리나라와 일본의 보증보험 도입 과정

- 미국의 본드 제도를 보험 형식으로 도입 -

- 보증(Bond)은 채무자가 채권자에게 특정한 일을 수행할 것을 약속한 데 대해 보증인(Surety)이 책임지는 것이고, 보험은 장래의 발생할 위험으로 인한 손해를 보험인(Insurer)이 보상하여 줄 것을 약속하는 것임.
- 우리나라의 경우 건설공제조합 등 건설 관련 보증기관에서는 ‘보증’의 명칭을 사용하고 서울보증보험(주)는 ‘보증보험’의 명칭을 사용하고 있음.
- 우리나라 보증보험은 미국의 보증 제도가 일본을 통해 보험의 한 종목으로 도입된 것임.

■ 일본의 보증보험 도입 과정

- 일본은 1950년 건설대신(건설부 장관)의 자문기관인 ‘중앙건설업심의회’는 미국의 Bond 시스템의 도입을 제창했고, 1951년 일본 「보험업법」이 제정되었음.
- 당시 일본 「보험업법」에 의하면 보험회사는 보험사업 이외의 사업을 영위할 수 없도록 규정하고 있어, 보험과 성격이 다른 미국의 보증(Bond) 제도를 보증보험의 명칭을 사용하여 보험사업으로 도입하였음.
- 당시에는 일본 「보험업법」에 규정된 모든 보험이 일본 「상법」의 보험편*의 보험 계약에 대한 규정이 적용되어야 한다고 이해하였기 때문에 채무자를 보험계약자, 채권자를 피보험자로 하는 제3자를 위한 보험 계약의 일종인 보증보험이란 명칭으로 도입
- 건설보증의 경우, 입찰보증은 입찰자를 보험계약자, 발주자를 피보험자로 하는 입찰보증보험으로, 공사계약 이행 보증은 시공자를 보험계약자, 발주자를 피보험자로 하는 이행보증보험으로 도입하였음.
- 보증보험은 채무자를 보험계약자, 채권자를 피보험자로 하는 보험계약의 형식을 취하면서, 실질적으로는 채무자의 채무 이행의 보증이라는 기능을 충족시키려고 도입되었으나, 보증이 보험계약이라고 하는 형식을 취함으로써 문제점이 발생

* 일본은 우리나라와 마찬가지로 「상법」에서 보험계약에 관한 보험편을 두고 있었으나, 2010년 4월 1일부터 「상법」의 보험편을 독립하여 「보험법」을 제정

- 「상법」상 보험에는 보험계약자나 피보험자의 악의 또는 중대한 과실로 인해 발생하는 손해에 대해서는 보험자는 책임을 지지 않는 면책조항이 적용되는 것이 일반적이거나, 입찰보증보험이나 이행보증보험에 있어서의 손해는 보험계약자의 고의 또는 중대한 과실로 생기는 경우가 대부분임.
- 따라서, 「상법」의 적용을 받아 보험자가 면책되면 보증의 의미가 상실되므로 보증보험 약관에서 「상법」상 면책조항의 단서 조항을 두어 조화를 도모
- 이와 같은 형식상의 난해함 등 여러 문제점을 해결하고 국내외 채권자들이 이용하도록 하기 위해 1974년 미국식의 본드를 ‘보증증권’의 명칭으로 「보험업법」에 도입
- 1951년 당시에는 일본 「상법」 보험편의 보험과 「보험업법」의 보험을 동일하게 해석하였으나, 1974년에는 일본 「상법」의 보험편의 보험과 「보험업법」의 보험을 반드시 동일하다고 해석할 필요는 없다고 판단. 즉, ‘보증증권’(Bond) 업무는 「상법」 보험편의 보험은 아니지만 「보험업법」상의 보험사업이라고 보는 것은 문제가 없다고 판단한 것임.
- 따라서, 일본은 현재 보증 업무를 손해보험사가 보증보험 형태와 보증증권(본드) 형태의 2가지 형식으로 영위하고 있고, 보증보험은 「보험법」(2010년 4월 이전에는 「상법」의 보험편)이 적용되지만 보증증권은 「민법」의 보증에 관한 규정이 적용되는 것으로 이해되고 있음.

■ 우리나라도 일본과 동일한 방법으로 보증보험 도입, 현재는 서울보증보험으로 일원화

- 우리나라는 1974년에 「보험업법」을 개정시, 일본의 1951년 일본 「보험업법」을 제정하는 형식과 동일한 방법으로 「보험업법」을 개정하여 보증보험을 도입하였음.
- 법 개정 이전인 1969년에 전업 보증보험회사인 대한보증보험(주)를 설립하였고, 1989년에 한국보증보험(주)가 설립되어 이원화 체제로 전환
- 1997년 IMF 외환위기 이후, 경제 전반의 경기 침체와 부도율 급증, 보증시장의 과당 경쟁 등으로 보험사고가 급증함에 따라 2개의 보증보험회사는 지급 불능 상태에 직면하였고, 결국 1998년 11월 정부는 보증 정책의 효과적인 추진 및 구조조정 차원에서 양 보증보험회사를 통합하여 서울보증보험(주)로 전환하여 현재에 이르고 있음.

이의섭(연구위원 • eslee@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4.12	바른사회시민회의	<ul style="list-style-type: none"> 바른사회시민회의가 주최한 '2011년 경제이슈 토론회'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 최근 전세시장 동향과 전월세상한제 도입 논란에 대한 주제 발표
4.15	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> 기획재정부가 주최한 '거시경제 T/F회의'에 건설경제연구실 이홍일, 허윤경 연구위원 참여 - 최근 경제 현황에 대한 점검 및 자문
	건설기술연구원	<ul style="list-style-type: none"> 건설기술연구원이 주최한 '도로 기술 관련 자문회의'에 건설관리연구실 유 위성 연구위원 참여 - 국내 포장국도의 동결 상태 조사 및 유지 관리 등

■ 발간물 현황

유형	기관명	주요 내용
이슈포커스	최저가낙찰제의 폐해 및 향후 제도 운용 방향	<ul style="list-style-type: none"> 정부는 300억원 이상 공공공사에 적용하고 있는 '최저가낙찰제'를 2012년부터 100억원 이상 모든 공사로 확대 적용할 예정으로 있어 심각한 논란이 되고 있음. 최저가낙찰제가 확대될 경우, 대기업보다는 중소기업, 원도급자보다는 하도급자, 수도권 업체보다는 지방 업체의 피해가 더욱 크게 나타날 것으로 예상됨. 무리한 저가 낙찰에 따라 산재 사고가 급증하고, 공사 원가를 밀도는 적자공이 이루어지면서 그 손실을 하도급업체나 장비업체, 자재납품업체 등에 전가될 우려가 높으며, 이는 상생, 약자 보호 등 현 정부의 정책에 역행하는 것임. <ul style="list-style-type: none"> - 최저가낙찰제 현장에서 산재사고가 급증하는 문제점이 있는데, 고용노동부가 발표한 2009년 재해율 상위 10% 현장 가운데 90%를 최저가낙찰제 현장이 차지하고 있음. - 2009년 공사 현장의 평균 재해율은 규모에 따라 0.08~0.2% 수준이나, 재해율 상위 10%에 포함된 최저가낙찰제 현장의 재해율은 평균 3.25%로 매우 높게 나타났음. - 공사 비용을 절감하기 위하여 편법·위법·탈법 행위가 늘어나고, 무리한 공기 단축이 시도되거나, 불법체류자 투입이 확대되면서 부실공사에 대한 우려가 높아짐. 결론적으로 최저가낙찰제 적용 대상을 지방 중소기업의 수주 영역으로 볼 수 있는 100억원 규모까지 확대하는 것은 바람직하지 않으며, 건설산업의 경쟁력을 강화하기 위해서는 가격 경쟁보다 기술 경쟁을 유도할 수 있는 입찰제도의 구상 필요

민간 임대 수익률 높여야 전세난 해결

임대사업의 본질은 소득수익률, 즉 안정적 현금흐름의 개선을 통해 사업을 영위하는 것에 있다. 현재 우리나라 민간임대주택사업은 적절한 소득수익률을 달성할 수 있는 구조일까. 기초 자산에 대한 임대료 비율인 자본환원율을 통해 국내외 소득수익률 수준을 비교해보자.

미국 주거용 부동산의 자본환원율은 2000년대 들어 5~8% 수준을 유지하고 있고 2009년에는 6%대에 근접했다. 주거용을 제외한 상업용부동산의 자본환원율도 우리나라가 속한 아시아·태평양 지역에서 5~7% 범위에서 움직여 왔으며 올 1분기 현재 6%대로 조사되고 있다.

그러나 우리나라 아파트의 추정 자본환원율은 수도권 전세 1.9%, 월세는 3.3%에 불과한 것으로 분석된다. 이는 우리나라 수도권 아파트의 소득수익률은 미국의 주거용, 아·태 지역 상업용 부동산의 절반 수준에 불과하다는 뜻이다. 지금까지 우리나라 민간임대주택사업은 시중금리보다 낮은 소득수익률 하에서 운영된 것이다. 주택 가격 상승에 기대어 자본수익률을 추구하는 형태로 사업이 영위되었음을 잘 보여준다.

그렇다면 과거와 같은 가격 상승이 기대되지 않는 상황에서 민간임대주택시장은 어떻게 될까. 지금과 같이 수도권의 매매가격이 정체된다면 전·월세 가격은 상승하지만 수익률 확보가 어려워 민간임대사업은 활성화되지 않는 악순환이 지속될 가능성이 높다. 따라서 소득수익률을 더욱 하락시키는 방향으로 작동할 전·월세 상한제는 민간임대사업을 더욱 위축시킬 것이다.

우리나라의 공공 장기 임대주택 재고는 5%에 미치지 못하고 있다. 결국 임대차시장의 안정화는 민간임대주택 활성화로 이뤄야 한다는 것이다. 하지만 적정 수익률 확보가 어려운 환경에서 민간 사업영역의 활성화는 달성될 수 없는 목표이다. 따라서, 민간임대주택사업 활성화는 소득수익률을 추구할 수 있는 시장 환경 조성이 선결돼야 한다. 특히 전세보다는 월세의 임대료 변동성이 낮다는 점에서 전세에서 월세로의 이동 경로 마련은 임차자에게는 임대료의 변동성 리스크를 감소시키고, 또한 민간임대주택사업자에게는 안정적 수요층을 마련할 수 있다는 점에서 종합적인 검토가 필요하다.

물론 임차자의 입장에서는 단기적으로 월세 전환이 절대적 주거비를 높이는 방향으로 작용할 것이나 장기적 임대료의 변동성 관점에서는 월세 전환이 유리할 수 있다는 점이다. 또한 보유세 지원, 주거바우처의 월세 중심 운영, 기관임대사업자 육성 등도 민간임대사업자의 사업 환경을 개선하고 임대차시장을 안정화하는 데 기여할 것이다. <서울경제, 2011. 3. 30>

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)