

# 건설동향브리핑

## 제504호 (2015. 3. 30)

### ■ 정책 · 이슈

- 정부 10조원 규모의 추가 경기부양책 발표
- 한-중 FTA 주요 내용 및 시사점

### ■ 경영 · 정보

- 일본 동경도 도시홍수 방지 인프라 시설물

### ■ 경제 동향

- 수도권 아파트, 전세가격 상승 지역이 매매가격도 상승

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논란 : 저소득층 주거대책...임대주택 확대 검토를

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 정부 10조원 규모의 추가 경기부양책 발표

- 상반기 3조원 추가 조기집행, 연내 7조원 투자 확대 -

- 정부는 지난 3월 20일 경제관계장관회의를 통해 ‘유효수요 증대를 위한 추가 경기부양책’을 확정, 발표했음.
  - 정부는 작년 연말 ‘2015년 경제정책방향’을 발표하면서 재정 조기집행, 공공기업 투자활성화 대책 등이 포함된 확장적 거시정책 방향을 발표했음.
  - 정부는 이후 3개월도 안 된 시점에서 추가 부양책을 발표함. 이는 그만큼 현 경기상황이 좋지 않기 때문임.
- 추가 경기부양책의 주요 내용을 살펴보면, 재정금융 등 거시정책을 최대한 확장적으로 운용하여 유효수요를 증대시킨다는 방침하에 상반기에 3조원의 추가 조기집행, 공공기관 투자확대 등을 포함한 연내 7조원 투자확대 계획이 포함됨.

<유효수요 증대를 위한 추가 경기부양책의 주요 내용>

구분		규모(조원)
조기집행	재정	2.0
	46조원 패키지	1.1
	합계	3.1
투자확대	공공기관 투자	1.4
	기업투자촉진프로그램	5.0
	현장대기프로젝트	0.5
	합계	6.9

자료 : 기획재정부

### ■ 3조원 규모 추가 조기집행 상반기 실시

- 조기집행과 관련해서는 재정집행과 46조원 정책 패키지를 합쳐서 모두 3조원의 추가 조기집행을 상반기 중에 실시한다는 계획임.
  - 재정집행 : 상반기 재정집행 규모를 당초 목표보다 2조원 확대할 계획임. 이에 따라 올 상반기 집행관리 대상사업의 조기집행 목표는 전체의 58%인 181.7조원에서 59% 수준인 183.6조원으로 목표치를 상향
  - 46조원 패키지 : 경제활성화를 위해 운용 중인 46조원 패키지와 관련해서 금년 집행분인 11조원 중에서 상반기 집행규모를 연간 균분집행 대비 1.1조원 상향하여 상반기에

60%를 조기집행할 계획임. 이를 위해 안전투자펀드 지원 한도 및 대상 확대

- 안전투자펀드의 지원한도를 현행 건별 150억원, 업체별 200억원에서 모두 300억원으로 확대하고, 지원대상을 현행 안전산업, 안전설비 도입 기업 외에 안전대진단 관련 수주 기업, 노후시설 개선 기업 추가

## ■ 공공기관 투자 1.4조원 추가 확대 등 연내 7조원 투자 확대

- 연내 7조원 투자 확대와 관련해서는 공공기관 및 민간 부문의 투자확대를 유도하고 현장대기 프로젝트의 애로를 해소한다는 계획임.
  - 공공기관 투자 : 유가하락, 부지매각 등으로 투자여력이 있는 한전 등을 중심으로 당초 계획대비 연내 1.4조원의 추가 투자를 추진. 구체적으로 한전이 노후 송배전시설 교체/보강 등에 1조원, 한수원이 신한울 1, 2호기 건설 관련 대안사업 등에 2,000억원, 발전자회사들이 발전설비 보강에 1,000억원, 기타 노후도로 개보수 등에 400억원 투자
  - 기업투자촉진 프로그램 : 산업은행과 민간기업이 3년 간 총 30조원을 조성해 신성장산업에 투자하는 프로그램에서 금년에 5조원을 확대해 15조원의 프로젝트를 선정해 집행 추진, 민간 운용사를 통한 프로젝트 발굴, 점검회의 정례화 등을 통해 투자 독려
  - 현장대기 프로젝트 : 신규 공장설립 등 법령상 불합리한 애로 해소 등을 통해 민간부문 투자 조기 가시화, 구체적으로 여수 산단 내 신규 공장 설립 관련 애로해소, 경북 영양 풍력발전사업 관련 법령상 불합리한 애로 해소, 이 외 대규모 현장대기 프로젝트 추가 발굴 예정
- 민자유치 확대와 관련해서는 민자유치 제도 개선 등을 통해 공공사업에 대한 민간자본 투자를 촉진한다는 계획임.
  - 이미 알려진 바와 같이 민·관 간 이익뿐 아니라 손실도 공유하는 신규 사업방식의 도입, 절차 간소화 등 통해 민자사업을 대폭 확대한다는 방침이며, 4월 중으로 민간투자 활성화 방안을 발표하고 본격 추진 예정
- 이상과 같은 추가 경기부양책 발표에 따라 그동안 다소 부진했던 SOC 예산의 조기집행이 보다 적극적으로 추진될 전망이며, 공공기관 투자 확대에 의해 공공 수주물량도 소폭 증가할 전망이다.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

## 한-중 FTA 주요 내용 및 시사점

- FTA에 따른 중국 건설시장 개방 효과, 현재보다는 2년 후 기대 -

- 2014년 11월 10일 한-중 FTA(Free Trade Agreement, 자유무역협정)의 실질적인 타결 선언 이후 지난 2015년 1월 말 양측은 최종 협정문 검토회의를 거쳐 2월 25일 협정문(영문)에 가서명함.
  - 이후 협정문 번역, 법제처 심의, 국무회의 등을 거쳐 대통령의 재가를 받아 정식 서명(영문, 한글, 중문)을 하고, 최종적으로 이를 국회에 보고하여 비준 동의를 받음으로써 정식 발효하게 됨.
  - 정부는 한-중 FTA의 조속한 발효를 위하여 상반기 중 정식 서명을 추진하고, 국내 보완대책 등을 마련하여 국회에 비준 동의 요청안을 제출할 계획임.

### ■ 한-중 FTA, 한-미 FTA 다음으로 광범위한 분야에서 포괄적으로 협정 체결

- 한-중 FTA 협정문은 서문 및 22개 장으로 구성되며, 전체 조문은 각 장의 본문 기준 307개 조로 구성됨. 중국 입장에서는 현재까지 맺은 FTA 중 가장 포괄적인 FTA임.
  - 중국은 지금까지 체결한 FTA 중 최초로 금융, 통신 및 전자상거래 분야에서 별도의 장(Chapter)을 채택함.
  - 우리나라의 경우 한-중 FTA가 22개 장으로, 24개 장으로 이루어진 한-미 FTA 이후 가장 포괄적인 FTA임(한-EU FTA는 15개 장으로 구성).

### ■ 서비스 분야, DDA플러스 수준의 개방 원칙

- 서비스 분야의 경우 기본적으로 UR협상 결과 제정된 다자간 규범인 ‘서비스무역에 관한 일반협정(General Agreement on Trade in Services : GATS)’ 이상의 수준으로 개방한다는 원칙하에 크게 법률 서비스, 건설서비스 및 신산업 서비스의 세 가지 분야에서 이루어짐. 이 중 건설서비스의 경우 구체적으로 ‘건축/엔지니어링’과 ‘건설’의 두 가지 부문으로 구성됨.
  - ‘건축/엔지니어링’ 부문의 주요 내용으로는 한국 기업 면허 등급 판정시 한국 등 여타 국가에서 달성된 실적도 인정하기로 함.

- ‘건설’ 부문의 주요 내용은 ① 한국 기업 면허 등급 판정시 한국 등 여타 국가에서 달성된 실적을 인정하며, ② 상하이 자유무역지대(FTZ, Free Trade Zone) 내 설립된 한국 건설기업이 상하이 지역에서 제한 없이 중외 합작 프로젝트 수주가 가능하도록 함.

#### <한-중 FTA 서비스 분야 주요 양허 내용>

분야	반영 내용
법률	• 중국 내 대표사무소를 설립한 한국 로펌은 중국 로펌과 공동사업 가능(상하이 자유무역지대에 한정)
건축/엔지니어링	• 한국 기업 면허 등급 판정시 한국 등 여타 국가에서 달성된 실적도 인정
건설	• 한국 기업 면허 등급 판정시 한국 등 여타 국가에서 달성된 실적도 인정 • 상하이자유무역지대 내 설립된 한국 건설기업이 상하이 지역에서 제한 없이 중외 합작 프로젝트 수주 가능
환경	• 폐수, 고형 폐기물 처리, 배기가스 정화, 소음 저감, 위생 서비스 등 5개 분야에서 지분 100%의 한국 기업 설립 허용
유통	• 중국 내 30개 이상 점포를 가진 소매 유통업체의 책 판매 허용
엔터테인먼트	• 공연 중개 및 공연장 사업 분야 49% 지분 한국 기업 허용

자료 : 산업통상자원부 동아시아FTA추진기획단, ‘한-중 FTA 협정문 상세 내용’, 2015. 3

### ■ 중국 내 면허등급 상향 조정 기대되나 효과 제한적…직접적 효과는 후속협상 지켜봐야

- 현재 타결된 한-중 FTA 서비스시장 개방 수준으로는 중국 내 설립한 국내 기업들의 면허 등급 상향 조정과 상하이 지역FTZ 내에 설립된 한국 기업의 업무 영역 확대 예상
  - 지금까지 건축, 엔지니어링, 건설 분야에서 중국에 설립된 우리 기업들의 경우 중국 외 지역에서 달성한 실적을 인정받지 못해 기본 면허 등급 확보만이 가능하여 대규모 공사 수주가 어려웠던 부분의 해소 기대
  - 상하이 지역FTZ의 경우 기존에는 중외 합작 건설 프로젝트의 경우 외국투자 50% 이상, 또는 외국투자 50% 미만이나 중국 기업의 단독 수행 불가 사업만 수주 가능
- 중국이 현재 법규 및 제도 정비 작업을 진행하는 현실을 감안, 1단계에서 포지티브(Positive) 자유화 방식을 후속협상을 통해 네거티브(Negative) 자유화 방식으로 전환하기로 합의
  - 중국 FTA 최초로 서비스 분야의 네거티브 방식 채택. 후속협상은 협정 발효 2년 내 개시, 개시 후 2년 내 완료 예정. 따라서 중국의 건설시장 개방 정도는 실질적으로 후속협상에서 좌우될 것임.

김민형(연구위원 · mhkim@cerik.re.kr)

## 일본 동경도 도시홍수 방지 인프라 시설물<sup>1)</sup>

- 집중호우로부터 도시를 안전하게 지키는 인프라의 투자와 그 효과 -

### ■ 기상이변 현상과 종합 치수 대책

- 일본은 기상이변으로 집중호우 발생 건수가 증가하였고 하천이 도시 거주지의 지표보다 높은 데 위치하는 지형적 특징으로 인해 도시 침수 및 홍수의 위험도가 증대됨.
  - 최근 10년 간 집중호우(시간당 강수량 50mm 이상)의 연평균 발생 건수가 241회로 과거(1976~85년, 174건)에 비해 1.4배 증가
  - 지하철·지하상가 등 지하시설물 개발이 많은 대도시에서 대규모 수해가 발생할 경우 교통시설의 기능 마비와 인적 피해 등으로 사회·경제적인 피해가 막대
- 일본 정부는 기상이변에 대해 하천대책·유역대책·피해경감대책(경보피난시스템 등)으로 구성된 종합적인 치수 대책을 수립함.
  - 하천 및 유역대책 : 하천대책은 노후화된 제방 및 호안을 정비, 댐·유수지·방수로 등의 시설물에 대한 정비 및 신설 등이며, 유역대책은 홍수 조절지 및 저류시설의 정비, 투수성 높은 포장의 확대, 우수 저장 시설의 정비 및 신설 등임.
- 본 고에서는 동경도(都)의 대도시 홍수를 저감하는 방안 중 하천 및 유역대책으로 손꼽히는 수도권외곽방수로와 도쿄도 환상 7호선 지하 조절지에 대해 기술하고자 함.

### ■ 수도권외곽방수로의 신설과 효과

- 일본 국토교통성은 저습지대 하천의 범람으로 침수 피해가 빈발하는 나카가와·아야세가와 유역의 침수 피해를 저감하는 수도권외곽방수로를 건설함.
  - 지하 50m에 총길이 6.3km의 터널(내경 10.6m)로 2002년 6월에 3.3km를 부분적으로 개통하고, 2006년 6월에 나머지 3km를 완공(사업비는 2,400억엔[2.2조원])
- 수도권외곽방수로는 배수시설과 5개의 입갱(立坑)을 포함한 6.3km의 터널로 구성됨.

1) 본고는 대한건설협회 서울시회가 발주하고 한국건설산업연구원·대한토목학회·서울대건설환경종합연구소가 공동 연구 컨소시엄을 구성해 수행하고 있는 '주요 인프라시설의 안전제고와 성능개선을 위한 서울시 정책 및 투자방향 연구' 수행의 일환으로 최근 시행한 일본 출장에서 수집한 자료와 정보를 재구성해 3회로 게재하고 있음. 본고는 지난 502호에 이은 마지막 3회차임.

- 약 70m 깊이의 입갱은 홍수유량의 유입구이며, 방수로 유지관리에 중요한 역할을 담당
- 배수시설은 조압수조[177m(길이)×78m(폭)×18m(높이)]에 저장된 홍수유량을 4대의 펌프(50m³/초)가 6개의 배수관문(5.4m×4.2m)을 통해 매초 200m³씩 에도가와로 배출하는 용량을 보유
- 수도권외곽방수로는 2002년의 부분 개통부터 2014년 2월까지 85회의 홍수(수량으로는 약 1조 4,000m³, 도쿄 돔의 약 12개 분량)를 조절함.
- 2013년 10월 태풍에 의한 집중호우로 유입된 홍수유량을 방수로로 유입·처리하여 방수로 건설 및 운영을 통해 약 80%의 가옥 침수 피해[약 1,000호(시플레이션, 건설 전) → 약 170호(실적, 건설 후)]가 경감되는 효과가 있었다고 추정

## ■ 동경도 환상 7호선 지하조절지 정비와 효과

- 도쿄 지역을 관통하는 7호선 도로를 따라 지하 약 50m에 12.5m 직경의 저수 터널을 건설하여 동경도의 도시 홍수수량을 조절함.
- 총 4.5km의 지하조절지는 제1기(2.0km, 24만m³)는 1997년 4월에 준공되었고, 제2기 2.5km, 30만m³)는 2005년 9월에 운영 개시
- 지하조절지의 저장 용량은 54만m³(25m 길이의 수영장 1,800개 규모)이고, 동경도는 1,015억엔(약 1조원)의 사업비를 투입
- 1997년부터 2013년 10월까지 총 34회의 홍수 조절이 이루어져 약 5,304억엔의 피해 예방 효과(지하조절지 1회 가동시 최대 156억엔 홍수 피해액 절감)가 발생되어 투자 사업비(1,015억엔)를 훨씬 초과한 셈임.
- 2005년 9월 제2기 구간 건설 이후 지하조절지 하류지역에서는 피해가 발생하지 않았으며, 홍수조절을 통해 중간 유역의 침수 피해가 경감하였음.
- 지하조절지 건설 전·후의 침수면적과 침수 가옥수를 비교하면 도시홍수의 탁월한 저감 효과를 인지할 수 있음.
- 총강우량 : 건설 전 288mm(1993년 태풍 11호)→건설 후 284mm(2004년 태풍 22호)
- 침수면적은 85ha(1993)에서 4ha(2004)로 1/20로 급감하였고, 1993년 태풍 11호 때는 3,117호가 침수되었으나 2004년 태풍 22호가 상륙했을 때는 46호만 침수되었음.

이영환(연구위원 · yhleee@cerik.re.kr) / 김원태(연구위원 · wtkim@cerik.re.kr)

## 수도권 아파트, 전세가격 상승 지역이 매매가격도 상승

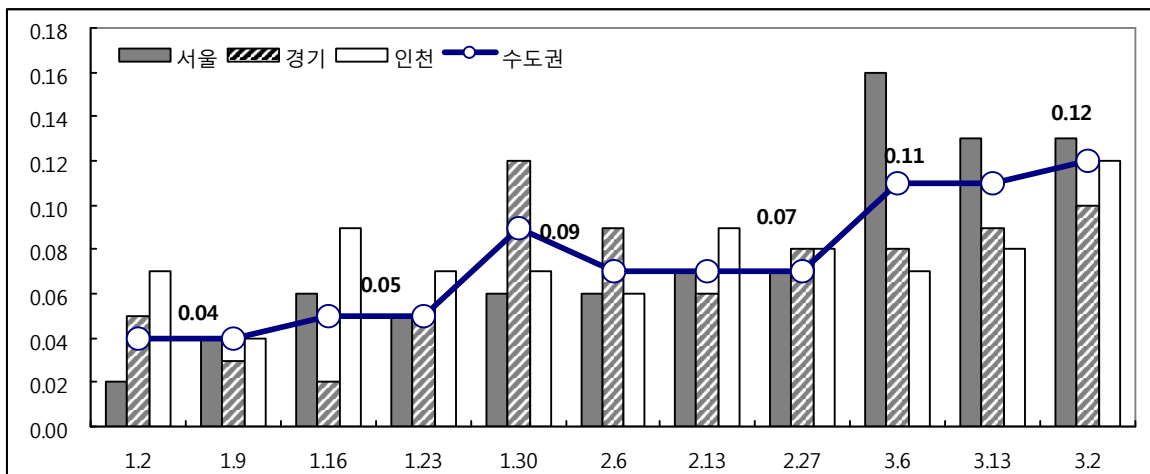
- 3월 이후 매매가격 상승폭 확대 중, 재건축·소형·대단지 아파트 강세 -

### ■ 수도권 아파트 매매가격, 3월 이후 상승폭 확대

- 2015년 들어서도 상승세를 이어가고 있는 수도권 아파트 매매가격은 3월 이후 상승폭이 확대되는 양상임.
- 2월까지의 매주 0.1% 이하의 상승률이 이어졌으나, 3월 이후 매주 0.1%를 상회하는 상승률을 보이고 있으며 점진적으로 상승폭도 확대됨.
- 3월 이후 서울의 상승세가 두드러지게 나타나고 있으며 수도권 전반을 견인함.

<수도권 주간 아파트 매매가격 변동률>

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

### ■ 전세가격 상승률 높은 지역, 매매가격 상승률도 높아

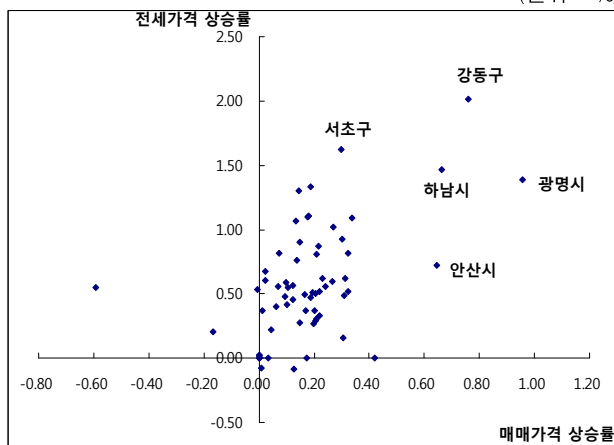
- 2015년 들어 경기 광명시, 하남시, 안산시와 서울의 강남 4구 아파트 매매가격 상승률이 높게 나타나고 있음.
- 2015년 들어 현재(이하 3월 셋째 주)까지 수도권 아파트 매매가격 변동률은 0.22% 상승함. 인천 0.23%, 경기 0.23%, 서울 0.21%가 각각 상승하여 지역별 차이는 크지 않은 상황임.
- 세부 지역으로는 경기 광명시 0.96%, 하남시 0.66%, 안산시가 0.65% 상승하여 가장

높은 상승률을 보였고, 강남 4구도 0.31% 상승하여 두드러진 상승률을 나타냄.

- 전세가격 상승률이 높은 지역에서 매매가격 상승률이 높게 나타난 것으로 나타남.
  - 2015년 들어 현재까지 매매가격이 0.6% 이상 상승한 지역 대부분에서 전세가격이 0.7% 이상 상승함. 특히, 경기 광명시, 하남시, 서울 서초구, 강동구는 2015년 들어 현재까지 1% 이상의 전세가격 상승이 이루어짐.

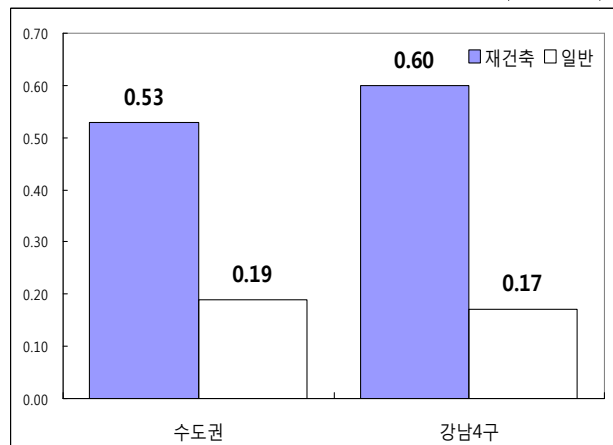
<수도권 아파트 매매가격 및 전세가격 변동률의 관계>

(단위 : %)



<수도권 재건축 여부별 매매가격 변동률>

(단위 : %)



주 : 가격 상승률은 2015년 1월 1일부터 2015년 3월 셋째 주까지의 상승률임.  
자료 : 부동산114(주)

## ■ 2015년 들어 재건축, 소형, 대단지 아파트 강세

- 2015년 들어 소형, 재건축아파트, 대단지 아파트의 매매가격 상승률이 높게 나타남.
  - 소형(60㎡ 이하) 0.43%, 중형(60~85㎡ 이하) 0.21%, 대형(85㎡ 초과) 0.11% 상승하여 소형 강세 현상이 지속됨. 전세수요의 매매수요 이전 등의 영향이 큰 것으로 해석됨.
  - 경과 연수별 가격상승률은 5년 이하 아파트 0.11%, 6~10년 0.13%, 10년 초과 0.26% 상승함. 수도권 재건축 아파트는 0.53% 상승하였고 특히, 강남 4구 재건축 아파트도 0.60% 상승하여 전반적인 상승세를 견인함. 경과 연수가 오래된 아파트의 가격상승률이 높게 나타난 것은 재건축 아파트의 영향으로 판단됨.
  - 대단지 아파트일수록 가격상승률이 높게 나타나고 있으며 1,500세대 이상의 대단지 아파트는 0.35% 상승하여 가장 높은 상승률을 보임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## ■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
3. 24	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 건설경제과 주최, '건축설계 진입규제 관련 전문가 토론회'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여</li> <li>- 건축설계업 진입규제 관련 의견 개진</li> </ul>
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 주택정책과 주최, '전문가 간담회'에 건설경제연구실 김현아 실장 참여</li> <li>- 주택시장 동향점검 및 대응방안 논의</li> </ul>
3. 27	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 기술정책과 주최, 'CM제도 개선 회의'에 건설관리연구실 김우영 실장 참여</li> <li>- CM 실적관리제도 개선방안 등 논의</li> </ul>

## ■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	물가 변동으로 인한 계약금액 조정제도의 합리화 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 기존 관련 규정의 경직성과 적용 대상 범위의 제한으로 인해 물가 상승에 따르는 원가 손실을 시공자가 부담해야 하는 불공정한 사례가 빈번하게 발생하고 있음.</li> <li>● 현행 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서는 물가 변동으로 인한 계약 금액 조정에 대한 근거를 마련하고 있음. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약 체결일로부터 90일 이상 경과하고, 품목 조정률 또는 지수 조정률이 3% 이상 증감된 때에 전체 공사비의 등락폭을 기준으로 계약금액을 조정할 수 있도록 하고 있음.</li> <li>- 해당 공사비의 1%를 초과하는 특정 규격의 자재별 가격 증감률이 15% 이상인 때에는 그 자재에 한하여 계약금액을 조정하도록 하는 단품슬라이딩제도를 규정</li> </ul> </li> <li>● 지수 조정률 산정시 기준이 되는 생산자물가지수와 건설 물가의 괴리 문제나 시장 거래 가격을 반영하지 못하는 실적공사비 단가 하락의 영향 등으로 물가 변동에 따른 계약금액 조정 요건(3% 증감)의 충족이 현실적으로 어려운 상황임. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지난 15년(2000년 1월~2014년 9월 잠정치) 간 생산자물가지수는 132.3%가 상승한 반면, 건설공사비지수는 198.4% 상승하였음.</li> <li>- 최근 10년 간 건설업 전체 직종 평균 임금은 64.4%가 상승하는 등 노무비가 지속적으로 상승 추세에 있으며, 특정 지역에 집중적으로 대규모 국책사업이 발주될 시에는 해당 지역 특정 직종의 노무비가 급상승하는 경우도 발생하였음.</li> <li>- 하지만 현행 단품슬라이딩제도에 따른 계약금액의 조정 대상이 자재 품목에 한정되어 있으므로 특정 노무 품목의 상승에 대한 계약금액의 조정은 불인정되고 있음.</li> </ul> </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, 정기 간행물을 우편으로 송부하고 있으며, 수시 개최되는 행사에 대한 정보를 제공
- 문의 : 기업지원팀(Tel. 02-3441-0848)

## 저소득층 주거대책...임대주택 확대 검토를

이사철이 한창인데 전세 매물을 찾아볼 수 없다. 2011년에 주택 임대차시장 거래 중 33%였던 월세 비중이 올 1월에는 44%까지 늘었다. 드문 전세를 찾아내도 전세금이 집값의 70%는 기본이고 일부 지역에서는 90%를 웃돌기도 한다. 전세금이 매매가를 뛰어넘는 곳도 있다.

지난주 사상 첫 1%대 기준금리 시대로 접어들면서 전세시장은 사실상 종언을 고할 것이라는 전망이 나오고 있다. 전세금을 은행에 넣으면 연 이자율이 1%대에 불과하지만 월세로 돌려 때에는 6% 안팎이니 집주인에게는 선택의 여지가 없다. 결국 월세로 내몰린 세입자는 높아진 주거비용에 시달릴 수밖에 없다. 운 좋게 전세를 구한다 해도 계약이 종료됐을 때 전세금을 되돌려 받을 수 있을지 걱정이 앞선다. 이른바 ‘깡통전세’에 대한 부담이 클 수밖에 없다. 가계대출을 받은 가구들의 주거 관련 지출비용 증가에 따른 채무상환능력이 악화되면서 금융기관의 건전성이 취약해질 수도 있다.

저출산, 저성장시대로 접어들며 부동산으로 큰 돈을 벌 수 있는 시대는 지났다. 한국에서 전세 제도가 유지될 수 있었던 것은 그동안 적정 수준 이상의 집값 상승이 이뤄졌기 때문이다. 집은 ‘임대수익형’보다는 ‘시세차익형’ 상품이었던 것이다. 하지만 한국의 주택시장이 큰돈을 벌 수 없는 장세가 되면서 임대차 계약 형태는 보증부 월세(반전세)와 순수 월세로 성큼 옮겨갈 것이고 전세의 소멸을 자연스럽게 받아들여야 하는 상황이 됐다.

이 때문에 전세 물량의 수급 안정에 집착하는 정책은 실패할 수밖에 없다. 정책은 집을 사려는 이들의 거래가 원활히 이뤄질 수 있도록 시장의 중개자 역할을 하면 된다. 또 월세 세입자를 위해 임대 물량을 충분히 공급해 전·월세 전환율(전세 보증금을 월세로 전환할 때의 수익률)을 낮추고 각 소득계층의 수요에 맞게 임대주택의 규모와 질을 다양화해야 할 것이다.

앞으로 정부가 가장 중점을 뒀다 할 주택정책은 저소득층을 위한 주거 지원이다. 공공임대주택 중 10년 이상 장기임대주택의 비율이 여전히 낮은 점을 감안하면 앞으로 장기임대주택을 지속적으로 늘려야 한다. 임차료를 보조하는 방식인 주택 바우처 제도도 본격 도입해야 한다. 또 민간 임대주택도 활성화해야 한다. 임대차시장의 큰 축인 다주택자들을 전·월세시장 안정화에 끌어들이 수 있도록 종합부동산세 폐지도 검토해봐야 한다. 다주택자 중과세가 폐지된 지금도 여전히 중부세 때문에 다주택자는 징벌적 성격의 세금을 내야 한다. 주택정책은 계층 맞춤형으로 진화해야 한다. 다만 여유 있는 계층을 위한 정책적 개입은 가급적 시장을 통해 이뤄지는 것이 바람직하다. 전세의 종말 시대로 가는 과도기에 정부와 소비자의 현명한 대처를 기대해본다. <동아일보, 2015. 3. 18>

김흥수(원장 · [infra@cerik.re.kr](mailto:infra@cerik.re.kr))