

# 건설동향브리핑

CERIK

제780호  
2020.11.2

## 시장동향

- | 2021년 건설수주, 6.1% 감소한 164.1조원
- | 내년도 주택시장, 전세 전국 5.0% 상승 전망

## 건설논단

- | 공정과 편향

## 2021년 건설수주, 6.1% 감소한 164.1조원

- 공공부문 7.4% 증가, 민간부문 11.4% 감소 전망 -

### 2021년 국내 건설수주, 전년 대비 6.1% 감소 전망

- 2021년 국내 건설수주는 전년 대비 6.1% 감소한 164.1조원을 기록할 전망이다(<표 1> 참조).
  - 건설수주는 2019년에 전년 대비 7.4% 증가한 166.0조원을 기록하며 양호했는데, 2020년에도 5.2% 증가한 174.7조원을 기록함. 2019년과 2020년 각각 2년 연속 역대 최대치를 경신할 것으로 보임.
  - 그러나, 2021년에는 민간부문의 조정이 불가피해 전년보다 감소할 것으로 전망됨.
- 2021년 국내 건설수주가 감소하는 주된 원인은 공공 수주가 SOC 예산이 확대된 영향으로 증가하겠지만, 민간 수주가 주택과 비주택 건축 수주의 감소로 인하여 전년 대비 위축될 것으로 예상되기 때문임.
  - 다만, 전년 대비 감소하여도 수주 금액 자체는 160조원 이상으로 양호할 것으로 전망됨.

<표 1> 2021년 국내 건설수주 전망

구분	2018			2019			2020			2021(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	17.2	25.1	42.3	18.5	29.6	48.1	21.0	28.9	49.9	53.6
민간	54.2	58.0	112.2	53.6	64.3	118.0	61.7	63.1	124.8	110.5
토목	21.4	25.0	46.4	21.7	27.8	49.5	18.2	24.1	42.3	48.5
건축	50.0	58.1	108.1	50.4	66.2	116.6	64.5	67.8	132.4	115.6
주거	25.5	31.0	56.5	27.1	38.3	65.4	37.6	43.3	81.0	67.0
비주거	24.5	27.1	51.6	23.3	27.9	51.1	26.9	24.5	51.4	48.6
계	71.4	83.1	154.5	72.1	94.0	166.0	82.7	92.0	174.7	164.1
증감률 (% 전년 동기비)										
공공	-21.4	-0.7	-10.3	7.0	18.0	13.5	13.9	-2.5	3.8	7.4
민간	-3.7	1.6	-1.0	-1.0	10.9	5.2	15.0	-1.9	5.8	-11.4
토목	-7.9	32.3	10.2	1.5	11.0	6.7	-16.2	-13.1	-14.5	14.6
건축	-9.0	-8.4	-8.7	0.7	13.9	7.8	28.1	2.5	13.6	-12.7
주거	-18.0	-17.1	-17.5	6.3	23.7	15.8	38.8	13.1	23.8	-17.3
비주거	2.8	3.9	3.4	-5.2	2.8	-1.0	15.6	-12.1	0.5	-5.4
계	-8.7	0.9	-3.7	0.9	13.1	7.4	14.8	-2.1	5.2	-6.1

주 : 2020년 하반기, 2021년은 한국건설산업연구원 전망치.  
 자료 : 대한건설협회.

## ■ 발주 부문별로 공공 수주는 7.4% 증가, 반면, 민간 수주는 11.4% 감소 전망

- 발주 부문별로 공공 수주는 정부의 한국판 뉴딜 사업, 국가균형발전프로젝트 등의 영향으로 7.4% 증가할 전망이다.
  - 2021년 SOC 예산(안)이 26.0조원으로 전년 대비 2.8조원 증가한 영향과 함께, 2020년 재난지원금 지급을 위해 연기되었던 공공 공사들의 발주가 이뤄지고, 예타면제사업, 한국판뉴딜 사업 등의 영향으로 공공 공사는 전반적으로 전년보다 증가할 것으로 전망됨.
  - 특히, 전년보다 대형사업이 증가하고 지자체 공사도 늘어날 것으로 예상됨.
- 민간 수주는 건축 수주를 중심으로 위축되어 전년 대비 11.4% 감소할 전망이다.
  - 정부 규제를 회피하기 위하여 건설사들이 앞당겨 주택사업을 수주로 인식하였는데, 그 결과 2020년에 민간 주택 수주는 역대 최대치를 기록하였음.
  - 그러나, 2021년에는 이에 대한 반작용으로 수주가 감소할 전망이며 특히 재개발·재건축 수주의 조정이 불가피할 전망이다.
  - 다만, 침체하였던 반도체 경기가 회복되어 공장 및 창고 수주가 증가하고, 석유화학플랜트 수주와 민자 사업도 또한 회복되어 이것이 전년 대비 감소 폭을 일부 완화할 것으로 전망됨.

## ■ 주택 수주가 전년 대비 17.3% 감소하며 국내 건설수주 감소세 주도할 듯

- 공종별로는 토목 수주가 국가균형발전프로젝트로 인한 공공 토목사업 발주 증가, 민자 토목사업 증가 등의 영향으로 전년 대비 14.6% 늘어날 전망이다.
- 주택 수주는 부동산 규제 강화 및 재개발·재건축사업의 위축 등의 영향으로 전년 대비 17.3% 감소해 전체 건설수주의 감소세를 주도할 전망이다.
  - 비록, 전년 대비 10% 이상 감소하여도 수주액은 60조원 이상으로 금액상으로는 여전히 양호한데, 이는 정부가 수도권 택지 공급을 확대한 영향으로 감소 폭이 일부 완화될 것이기 때문임.
- 비주택 건축 수주의 경우 생활형 SOC 예산으로 소규모 공공 건축물은 증가하지만, 오피스텔 수주의 조정, 코로나19 사태로 인한 전반적인 경기 부진으로 전년 대비 5.4% 감소할 전망이다.
  - 거시경제 둔화, 수익형 부동산 공급과잉 및 수익률 하락 등의 부정적 요인과 정부의 생활 SOC 및 도시재생사업 증가 등의 긍정적 요인이 복합적으로 작용해 전년 대비 5.4% 감소할 전망이다.

## ■ 2021년 건설투자, 전년 대비 0.2% 소폭 증가 전망

- 2020년 건설투자는 정부 공사가 증가한 영향으로 전년 대비 0.2% 늘어 2018년부터 지속된 감소세를 마감할 것으로 전망됨(<표 2> 참조).

- 공종별로 토목 투자가 전년 대비 증가하는 한편, 하반기 이후 주거용 건축(주택) 투자가 점차 회복됨으로 인해서 2021년 건설투자에 긍정적 영향을 미칠 전망이다.
  - 토목 투자는 2018년 실질 토목 투자액이 1995년 이후 최저치를 재경신하면서 부진이 심각했으나, 2019년에 감소세가 멈춘 데 이어 2020년부터 정부 SOC 예산 증가, 토목 공사 기성금이 증가한 영향으로 전년 대비 늘었는데, 이러한 기조는 2021년에 더욱 확장될 전망이다.
  - 주거용 건축(주택) 투자의 경우 2019년과 2020년에 수주가 증가한 영향을 점차 받아 하반기로 갈수록 회복세가 나타날 것으로 전망됨.
  - 한편, 비주거용 건축 투자의 경우 전반적으로 부진할 것으로 전망됨. 다만 경제 회복 시점에 맞춰 하반기로 갈수록 점차 감소세가 둔화될 전망이다.

<표 2> 2021년 건설투자 전망

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 %)

구분	2018			2019			2020(e)			2021(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	131.28	138.51	269.79	124.43	138.50	262.92	126.59	135.07	261.67	262.20
증감률	-1.2	-7.7	-4.6	-5.2	0.0	-2.5	1.7	-2.5	-0.5	0.2

주 : 2020년 하반기, 2021년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2015년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행.

## ■ 정책적 시사점 1 : 경기 회복 가속화 위해 상반기에 공공 공사 부양책 집중해야

- 2021년 상반기는 코로나19 사태 장기화로 경제적으로 피로도가 가장 누적된 시기가 될 전망이다. 따라서 공공 건설 부양책 집중하여 경제에 활력을 불어넣을 필요가 있음.
  - 과거 경기 침체시 경기 저점에서 정상 상태로 회복하는 기간이 대략 1년에서 1년 6개월 소요되었음. 결국, 2021년 상반기는 민간 기업들과 자영업자들에게 가장 힘든 시기가 될 것으로 전망됨.
  - 코로나19 사태의 장기화로 누적된 침체로 예상치 못한 사태가 발생할 수 있기에 불확실성이 가장 높은 시기인 2021년 상반기에 건설 부양책을 최대한 집중할 필요가 있음.
  - 특히, 지난 2020년 재난지원금 지급으로 인하여 취소된 공사를 속히 재개하고, 대형 SOC 사업이 2021년 상반기에 발주가 되도록 하여 하반기 경제 회복을 가속하는 데 일조해야 할 것임.

## ■ 정책적 시사점 2 : 시장에 불확실성과 변동성을 확대하는 부동산 규제 조정해야

- 2020년 민간주택 수주가 역대 최대치를 경신한 것은 정부의 규제 때문임. 이는 향후 수도권 뿐만 아니라 지방에도 가격 변동성이 커질 수 있음을 시사함.
  - 정부가 수도권 투기지역을 중심으로 지속적인 규제를 발표하면서 재고 주택 거래가 위축되고, 앞으로 신규 주택 공급이 감소할 수 있다는 불안감으로 인해 수도권 주택가격이 상승하였음.

- 향후, 동일한 규제가 지방에도 적용될 수 있다는 불안감으로 인해 규제 지역에서 벗어난 지방 광역시를 위주로 건설사들이 최대한 택지를 확보하고 예정 사업을 수주로 인식함.
- 2021년에는 입주 물량이 감소해 지방 주택시장이 오랜 침체에서 일부 회복될 조짐을 보였으나, 정부 규제의 영향으로 변동성이 확대되면 지방 경제가 큰 영향을 받을 수 있음.
- 주택시장의 경우 정부는 재고 주택 거래가 활성화되고 신규 주택이 유동적으로 공급될 수 있도록 해야 할 것임. 이를 위해 적정 수준의 주택 공급이 이뤄지도록 시장을 살피는 가운데 시장 전반에 불확실성과 변동성을 확대 시키는 부동산 규제를 조정할 필요가 있음.

### ■ 정책적 시사점 3 : 수도권 주택 공급 확대 위한 재정 지원 필요

- 정부는 수도권에 공공택지를 늘리고 공공 재건축 재개발 사업을 확대해 주택 공급을 늘리겠다고 발표했는데, 이를 실행하기 위해서는 실질적인 재정 지원이 뒷받침되어야 함.
- 현재 LH는 과도한 사업비 부담(부채 126조원, 이 중 임대주택 부채가 69.7조원)을 안고 있는데, 향후 3기 신도시 사업 및 수도권 공공택지 확대시 부채 규모는 증가할 수밖에 없음.
- LH는 부채 규모 조정을 위한 노력도 함께 수행해야 하는 상황으로 이중고를 겪을 수밖에 없음.
- 수도권 주택 공급을 확실히 확대하기 위해 정부의 재정적인 지원이 필요함. 물가 인상률과 표준 건축비의 현실화를 통해 재정 지원을 확대해야 할 것임.

### ■ 건설사 시사점 : 건설사 어려운 상황, 수익성 제고하는 가운데 도약을 준비해야

- 2021년 건설투자 0.2% 성장은 실질적으로 횡보세를 보이는 것으로, 건설 경기는 전반적으로 부진한 가운데 하반기에 일부 침체가 완화되는 형태를 보일 것으로 전망됨.
- 2021년에는 시장의 양극화가 더욱 심화할 전망으로 수도권에 주택사업을 수행하는 건설사들은 분양 및 청약시장 열풍과 함께 풍부한 유동성을 확보할 수 있을 것으로 보이나, 주택사업을 수행하지 못한 대부분의 중소 건설사들은 더욱 어려움을 겪을 것으로 예상됨.
- 정부의 공공 공사가 증가할 것으로 전망되지만 오히려 중소 건설사들의 경쟁 강도는 더욱 거세질 것으로 예상되기에, 수익성을 제고하여 보수적으로 사업을 수행할 필요가 있음.
- 현금을 확보한 건설사의 경우 무리한 사업 확장보다는 보유한 유동성으로 새로운 분야로 전환을 도모하는 한 해가 되어야 할 것임. 향후 정부는 디지털 혁명을 앞당기고 신재생에너지 등을 확대할 예정인데, 이러한 흐름에 편승하는 새로운 혁신 역량을 축적하기 위해 노력해야 할 것임.

박철한(부연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

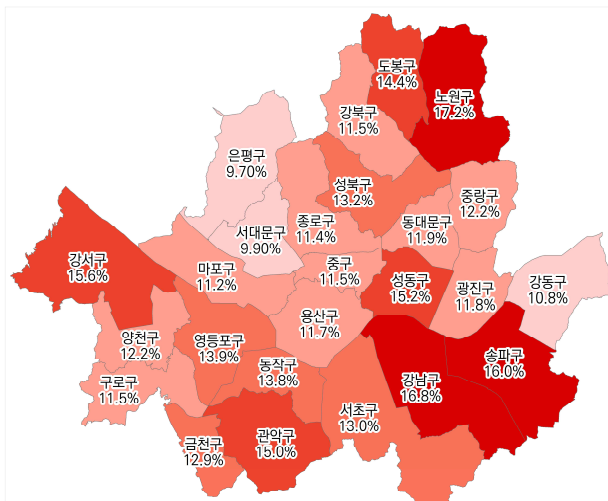
## 내년도 주택시장, 전세 전국 5.0% 상승 전망

- 주택매매 가격은 매물 잠김으로 인해 전국 0.5% 하락할 듯 -

### 2021년 주택시장에 영향을 줄 주요 변수는 현재 시행 중인 고강도 주택 정책

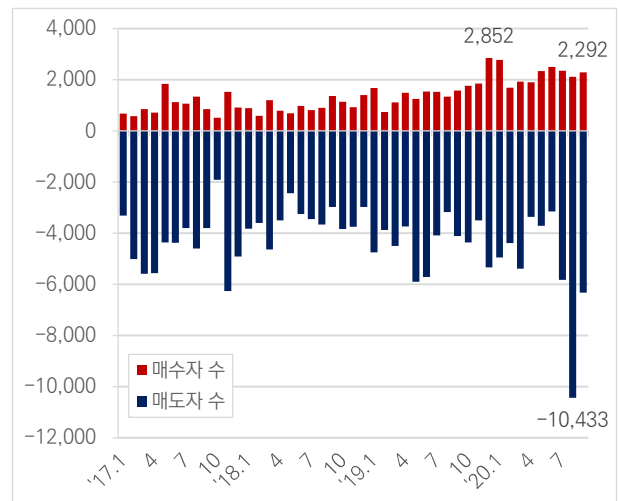
- 2020년 상반기 정부는 총 4차례의 부동산 대책을 발표했으며, 이들 정책은 지금까지 그랬던 것과 같이 매매 수요 억제에 초점이 맞춰짐.
  - 6·17 대책은 규제지역을 수도권 대부분 지역으로 확대함과 동시에 그동안 일종의 우회 매수 방법으로 활용되었던 법인을 통한 추가 부동산 매수를 차단해 추가 매입세를 무력화시킴.
  - 7·10 대책은 그간 등록임대사업자에게 부여하였던 혜택을 회수하고 다주택자에 대한 세금 부담을 강화해 시장에 매물을 출회할 수 있도록 유도함.
- 상반기에 실시한 정책 덕분에 2020년 중반 이후 갭투자자는 감소하고 법인 매도인 수가 증가하며 정부의 정책 의도가 시장에 반영되고 있는 것으로 나타남(<그림 1>, <그림 2> 참조).
  - 올해 초 갭투자율은 서울 전역에서 52.4%(국토교통부, 2020)로 추정됐지만, 현재는 10%대 수준임.
  - 2020년 8월 집합건물<sup>1)</sup>을 매매한 법인은 1만 433개에 달해 법인을 겨냥한 정책도 효과를 나타냄.

<그림 1> 서울 연간 갭투자 비율 추정<sup>2)</sup>(%)



자료 : 국토교통부(2020).

<그림 2> 2020년 법인 매매자 수 추이



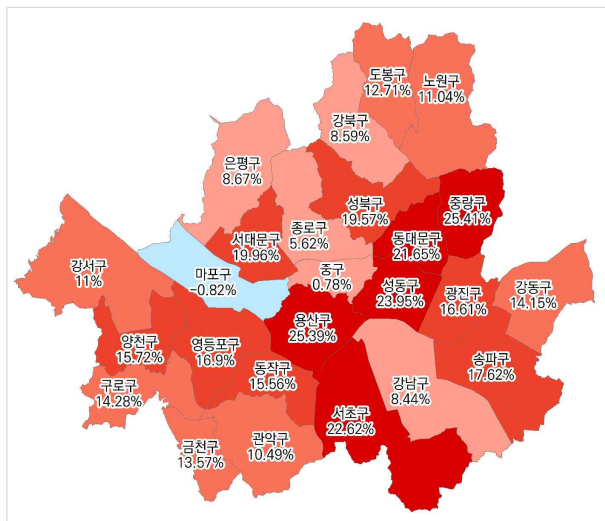
주 : 집합건물 기준(다세대, 연립, 아파트, 오피스텔, 기타 상업용)  
자료 : 법원(2020).

1) 법원은 매매등기 관련 정보를 제공할 때 '집합건물', '토지', '건물'을 기준으로 제공함. 그중 집합건물에는 다세대, 연립, 아파트, 오피스텔, 기타 상업용 건축물이 포함되는데, 과거 거래량 평균과 비교한 결과 집합건물 매매등기 신청 건수 중 약 80%가 주택으로 나타났고 주택 중 약 60%에 해당하는 거래가 아파트인 것으로 집계됨.



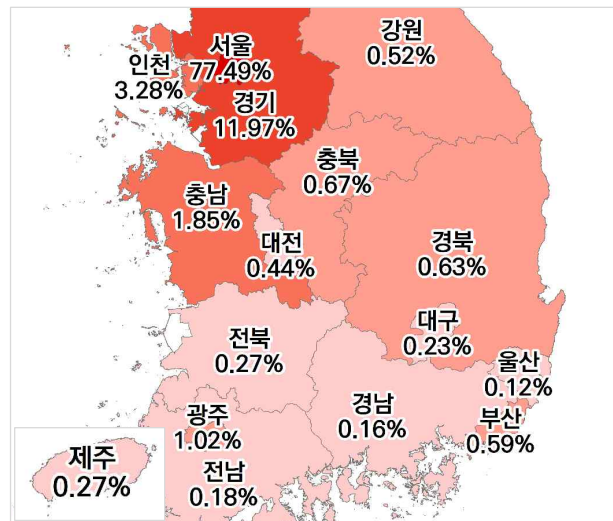
- (전세) 전세시장은 지난 7월 31일부로 시행된 임대차 관련 2가지 제도(계약갱신청구권, 전·월세상한제)가 2021년에 영향을 크게 미칠 것으로 전망됨.
  - 특히 계약갱신청구권의 경우 전세 계약 기간을 한 차례 연장할 수 있도록 규정해 기존 2년의 계약 기간은 4년까지 늘릴 수 있기에 주거 안정을 강화했다는 점에서 세입자들의 환영을 받음.
  - 다만 계약갱신청구권은 기존 세입자들의 권익을 보호한 반면, 제도 도입 초기 시장이 안정화되기까지는 임차시장에 신규 진입하려는 수요자들의 부담을 늘릴 것으로 판단됨.
  - 제도의 시행으로 인해 시장 물량 자체에 영향을 주지는 않겠지만 수요가 집중되는 지역 및 상품 유형에서 임차 물건을 구하기 어려워지면서 가격 상승에 영향을 미칠 것으로 보임.
  - 이로 인해 전년 동월 대비 전세가 상승률은 최대 25.4%에 달하는 것으로 나타났으며(용산구, <그림 3> 참조), 마포구(-0.82%)를 제외하면 서울 시내 모든 구의 전세가 상승한 것으로 나타남.

<그림 3> 전년 동월 대비 전세가 상승률(%)



자료 : 법원(2020).

<그림 4> 등록임대사업자의 임대주택 분포 사례



자료 : 서울시 A구 열린 데이터 광장(2020).

- (매매) 매매시장은 등록임대사업자 중 4년 단기임대와 8년 장기임대 중 아파트 물량에 대한 자동말소가 시장의 불안요인으로 작용할 것으로 판단됨.
  - 매매시장은 크게 '즉시 입주 가능 물량'과 '즉시 입주 불가능 물량'의 두 가지 유형으로 구분될 것으로 판단됨.
  - 저금리 기조가 이어지며 매매시장 진입에 대한 수요는 여전한 상황에서 즉시 입주 가능한 물건의 가격이 상승하며 시장의 이목을 끌 것으로 판단됨.

2) 매매와 전세 실거래 자료를 기준으로 직접 추정하였음. 매매 거래 발생 후 3개월 내 단지, 동, 층, 평형이 일치하는 전세 거래가 발생하면 이를 '갭투자'라 분류함. 전세는 거래 기간인 2년 전 자료를 함께 검토하여 해당 시점에 전세 거래가 존재하는 경우 이를 제외함. 따라서 2년 거래 주기에 따르지 않고 우발적으로 나타나는 거래가 일부 과대 집계되었을 수 있으며, 2020년 11월 현재 전세 거래는 신고 의무가 부과되지 않았으므로 과소 집계되었을 수 있음.

- 다만 동일 지역 내에서도 즉시 입주가 불가능한 그 외 대부분의 물건은 매매 거래가 어려워져 가격의 하락세가 나타나며 올해의 상승세에도 불구하고 전반적인 가격 하락이 나타날 것으로 판단됨.
- 지역적으로는 입지가 상대적으로 불리한 수도권 외곽에서부터 주택가격에 하방압력을 받을 것으로 예상됨. 서울 A구에 등록된 등록임대사업자의 임대주택 분포 사례를 분석한 결과 서울, 경기, 인천 지역에 위치한 임대주택이 약 92.7%가량으로 집계돼 이를 뒷받침함(<그림 4> 참조).

## ■ 주택 매매가는 소폭 하락하겠지만 전세가의 상승 폭이 커 실질적인 부담은 커질 전망

- 전세가격은 규제, 기대심리 등에 복합적으로 영향을 받아 2021년 연간 5.0% 상승할 것으로 전망됨.
  - 먼저 전년 대비 수도권 준공 물량이 지속해서 줄고 있다는 점과 임대차계약갱신청구권 등의 영향을 고려할 때 신축 전세 공급이 감소하고 및 기존 주택 전세 공급 물량이 잠기면서 시장 내에서 균형을 이룰 때까지 시간이 소요될 것으로 보임.
  - 임대차계약갱신청구권은 임차인의 권익을 보호하기 위한 제도이지만 제도 도입 초기 시장의 혼란이 가라앉기까지 시간이 필요하므로 2021년 전세가격에 상방압력을 행사할 것으로 전망됨.
  - 반면 전세 수요는 혼인 및 세대 분리(독립) 등으로 인한 연간 고정수요에 더해 3기 신도시 및 민간주택 분양가 상한제 시행 등으로 인해 수도권 일대 수요가 내년 한 해 지속될 것으로 판단됨.
  - 지방 역시 가격 상승에 대한 기대가 떨어져 임차수요가 증가할 것으로 예상되며 중심지역에서 본격적으로 정비사업이 시행되는 경우 인근 지역 전세가격을 자극할 우려가 있음.
- 2020년 매매가격은 하락세가 나타나 전국 0.5% 하락할 것으로 예상됨.
  - (수도권) 세금정책 등으로 인해 전국적으로 비교적 짧은 기간에 주택을 판매하고자 하는 수요는 늘어난 반면, 임차인을 위한 정책이 동시에 시행되면서 매물 잠김 현상이 일어나며 전반적인 매매가격의 하락세가 나타날 것으로 전망됨.
  - (지방) 지방은 수도권 가격 상승에 따른 풍선효과가 개발 호재가 있는 일부 지역으로 옮겨올 가능성이 있지만 시장 전반적으로는 가격의 하락세가 나타날 것으로 예상됨.

<표 1> 2021년 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2018년	2019년	2020년					2021년
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 <sup>a)</sup>	연간 <sup>a)</sup>	연간 <sup>a)</sup>
매매	전국	1.1	-0.4	1.2	0.8	1.5	0.4	4.0	-0.5
	수도권	3.3	0.5	1.8	1.3	1.8	0.5	5.5	-0.7
	지방	-0.9	-1.1	0.5	0.4	1.3	0.8	3.0	-0.3
전세(전국)		-1.8	-1.3	0.7	0.5	1.3	1.8	4.4	5.0

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용함. 2020년 4분기 및 2020-2021년 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.



- 공급부문은 인허가 47만호, 분양 32만호로 2020년과 유사한 흐름을 보이며 각각 2.7%, 6.7% 내외로 증가할 것으로 전망됨.
- (인허가) 2021년에는 임대주택에 대한 수요가 늘면서 공공 물량에서 일부 증가가 예상됨. 민간부문에서는 수도권에서 공공재개발 사업 중 일부가 속도를 낼 것으로 판단됨. 금년 주택부문 수주인식은 상당한 수준이지만 코로나19로 인한 경기침체로 인해 주요 관심 지역에 한정될 듯

<표 2> 과거 인허가 추이 및 2021년 주택인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 <sup>a)</sup>	2021년 <sup>a)</sup>
합계	765,328	726,048	653,441	554,136	487,975	450,000	470,000
공공부문	76,428	75,802	76,229	81,082	93,626	80,000	90,000
민간부문	688,900	650,246	576,812	473,054	394,349	370,000	380,000

주 : 2020-2021년 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.

- (분양) 분양시장의 경우 민간택지 분양가 상한제가 본격적으로 시행되면서 주요 지역에서 시세 차익을 기대한 수요가 지속될 것으로 판단됨. 또한, 상대적으로 임차시장에 진입이 어려워지면서 2021년에는 수요가 더욱 증가할 것으로 판단됨.

<표 3> 과거 분양 추이 및 2021년 주택인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 <sup>a)</sup>	2021년 <sup>a)</sup>
전국	525,467	469,058	311,913	282,964	314,308	300,000	320,000

주 : 2020-2021년 연간은 한국건설산업연구원 전망치임.

## 전세와 매매시장의 수급불균형 해소를 위한 추가 대책 필요

- 매매시장과 달리 임차시장은 대부분이 실수요 시장인 만큼 시장 비효율을 빠르게 해소할 수 있도록 정부의 정확한 진단과 대책이 필요한 상황임.
- 제도 초기의 시장 혼란은 불가피하나 임차시장의 특수성을 감안해 수요 억제책보다는 현재 기보유하고 있는 임대주택 물량 및 상품을 재검토하고 건설임대사업자 등에 대한 인센티브 제공 등 신속한 임대주택 공급을 위한 추가 대책이 긴요함.
- 월세 시장으로의 재편이 급속하게 일어나지는 않을 것으로 예상되지만, 시장에서도 전세시장의 소멸에 대한 준비를 차근차근 진행하고 받아들일 수 있도록 체질 개선이 필요함.
- 건설기업들은 규제의 시대에 직면해 있는 현재 상황을 고려해 공공재개발이나 공공재건축 등 정부의 중점 추진 사업을 집중적으로 검토해 활로를 찾아야 할 것임.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

## 공정과 편향

최근 ‘제1회 청년의 날’ 기념식에 참석한 문 대통령은 공정(公正)에 대한 청년들의 요구를 절감하며 공정은 촛불 혁명의 정신이며 정부의 흔들리지 않는 목표임을 강조했다. 이날 대통령께서 공정이라는 단어를 37번이나 언급했음에도 불구하고 우리 사회가 그리 공정하게 운영되고 있다고 느껴지지 않는 이유는 무엇일까?

다양한 이유가 있겠지만 성별, 지역, 나이, 주택보유 여부, 직업 등으로 수없이 세분돼 서로 다르게 해석되는 공정에 대한 시각이 주된 이유일 듯하다. 지난주 국회에서는 공정에 대한 정부의 시각을 엿볼 수 있는 중요한 법안이 통과됐다. 코로나19와 같은 1급 전염병으로 인해 상가임차인이 피해를 보았다면 임차인이 직접 상가주인에게 임대료를 깎아달라고 요구할 수 있는 ‘상가건물임대차 보호법 개정안’이 그것이다.

법안의 내용을 간단히 살펴보자. 법에는 코로나19와 같은 법정 감염병으로 임차인이 매출 및 수익에 손해를 입었다면 임대인에게 임차료를 깎아달라고 요구할 수 있으며 법 시행일부터 6개월까지는 임차인이 임대료를 연체해도 임대인은 계약을 해지하거나 계약의 갱신 요구를 거절하지 못하게 돼 있다. 언뜻 보기에는 코로나19 사태로 어려움을 겪는 자영업자의 임대료 부담을 더는 좋은 취지의 법이라 생각되지만, 상가 보유를 위한 임대인의 어려움은 전혀 무시된 편향된 법안이 아닐 수 없다. 생각해보자. 우리 사회는 다양한 역할과 입장을 가진 개인들로 구성돼 있다. 그중에는 상가를 빌려 수익을 내고자 하는 임차인도 있고 상가의 주인인 임대인도 있다. 임차인은 임대인에게 상가를 빌려 본인의 자본과 노동을 추가해 더 많은 이익을 얻고자 했을 것이고, 임대인 또한 임차인에게 상가를 빌려줘 자신이 은행에서 차입한 돈을 포함한 총 투자 비용보다

더 많은 이익을 얻고자 상가를 구매했을 것이다. 상가의 소유 형태는 다르지만, 타인의 자산(상가 및 은행 돈)을 빌려 본인의 자본과 노동을 더 해 새로운 수익을 창출하고자 하는 목적은 모두 같은 것이다.

그러나 ‘상가건물임대차 보호법 개정안’은 이런 수익 창출의 목적 및 방법은 모두 무시된 채 단순히 상가의 소유와 임차 여부에 따라서만 법의 수혜와 피해를 가르고 있다. 법안이 시행되면 임대인은 임차인이 급작스런 임대료 감액 요구를 들어줘야 함과 동시에 임차인이 최대 9개월까지 차임을 연체해도 어떤 대항력도 갖지 못하게 된다. 고정적인 임차료 수입이 적어진다면 노후 생계유지를 목적으로 상가에 투자했거나 은행 대출을 받아 상가를 산 임대인에게는 큰 어려움이 닥칠 것이다. 임대인이 상가를 보유하기 위해서는 다양한 고정비용이 들어가기 때문이다. 취득세 및 인지세, 농어촌특별세, 중계수수료 등 부동산 취득을 위한 일시적인 비용을 제외하고라도 재산세와 종합부동산세, 은행 차입금 이자, 건물 유지보수료 등이 합쳐진다면 매월 고정비용이 상당해 확정된 수입의 없이 이를 감당할 수 있는 임대인은 그리 많지 않을 것이기 때문이다.

예기치 못한 전염병인 코로나19로 고통받는 세입자를 위한 정책을 펼치고자 하는 정부와 정치인의 고민에는 박수를 보낸다. 그러나 임차인이 겪는 고통 부담의 짐을 임대인에게만 편향(偏向)되게 강요해서는 안 된다. ‘공정’이 정부의 흔들리지 않는 정책 목표라면 상가 유지 비용의 상당 부분을 차지하는 세금 등의 감면과 함께 정부와 정치인이 임대인과 함께 공정하게 고통을 나누는 모습을 보여야 할 것이다. <경기일보, 2020.10.16>