

# 건설동향브리핑

## 제531호 (2015. 10. 12)

### ■ 정책 · 이슈

- 규제 정상화를 위한 건설 · 주택세제 개선 검토 과제
- 교통기본권을 통한 ‘교통복지’ 확립해야
- 하자기회소송 폐해 방지를 위한 대응방안 모색

### ■ 경제 동향

- 9월 CBSI, 전월비 4.4p 하락한 87.2

### ■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 답 없는 전세난, 내 집 마련을 지원하는 기회로...

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

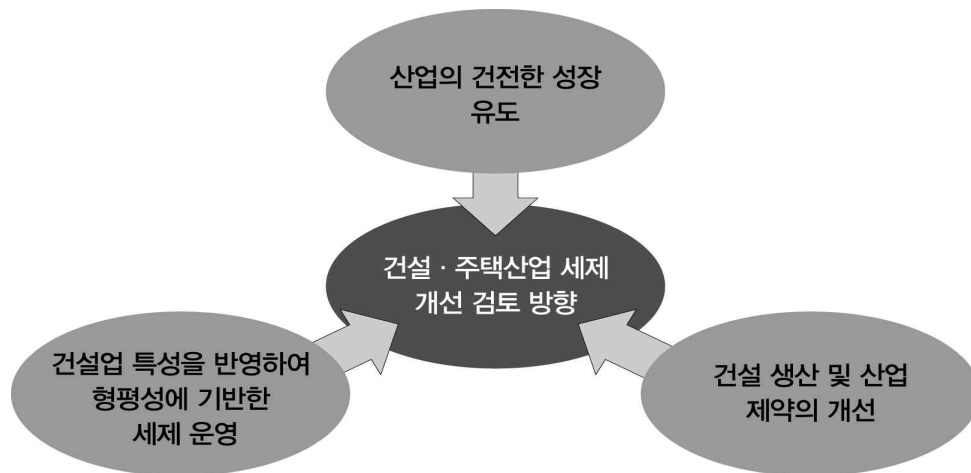
## 규제 정상화를 위한 건설 · 주택세제 개선 검토 과제<sup>1)</sup>

- 'PF 대출 대위변제시 손금 불인정' 등 불합리한 세제 개선 필요 -

### ■ 검토 방향

- 경기 호황기에 규제 차원에서 도입된 각종 건설 및 주택 관련 세제들이 심각한 불황기인 현재까지 존재하여 건설기업의 경영을 더욱 어렵게 하고 있음.
  - 특히, 건설 및 주택사업 추진 과정에서 각종 부담금이 너무 많은데다 사업과 직결된 필수적인 비용들이 손금 처리가 되지 않음에 따라 기업들은 이삼중고를 겪고 있음.
- 따라서, 건설 및 주택산업 관련 규제의 정상화 차원에서 건설 생산 및 영업활동 등 사업에 제약을 주는 세제를 적극 개선함으로써 건설 및 주택산업의 건전한 성장을 유도할 필요가 있음.

#### <건설 및 주택산업 세제 개선 검토의 기본 방향>



### ■ 검토 과제

- 먼저 주택개발사업 추진 과정에서 이행된 건설기업 지급보증의 대위변제 발생시 손금으로 인정할 필요가 있음.
  - PF 대출에 있어 건설기업의 지급보증이 대위변제가 발생할 경우 「법인세법」 제19조

1) 본고는 한국건설산업연구원이 발간한 「규제 정상화를 위한 건설 · 주택세제의 주요 개선과제 검토」 연구보고서(2015.10)의 주요 내용을 요약하였으며 2회로 게재하고 있음. 이번 호는 2회차임.

2항에 의거하여 손금으로 인정되지 않고 있음.

- 사실상 시공사의 지급보증 없이는 추진되지 않는 사업과 관련된 직접적인 채무보증의 성격이 강하고, 미국, 프랑스 등 대부분의 국가에서 사업 목적 구상채권의 대손금 손금 산입을 허용하고 있으므로 손금 산입을 인정할 필요가 있음.
- 「법인세법」 제27조 제1호와 제28조에 의거한 비업무용 부동산 관련 손금 불산입 규정을 완화 적용할 필요가 있음.
  - 지속된 부동산 경기 침체로 매각이 용이하지 않아 불가피하게 부동산을 보유하는 경우가 대부분임을 감안, 비업무용 부동산의 유지관리비용 및 지급이자에 대한 손금 불산입 규정의 폐지와 업무 무관자산으로 보지 않는 유예기간의 연장 검토가 필요함.
- 건설기업이 해외 건설공사에서 조달하는 각종 장비와 자체사업을 위해 구입한 토지를 기업 환류세액 공제 대상에 포함하는 방안을 검토할 필요가 있음.
  - 건설업종의 투자 범위를 제한적으로 해석, 실제로는 사업과 직결되는 투자 활동이나 세액 공제 대상으로 인정되지 않는 경우가 많음.
  - 자체 사업의 필수적인 토지 구입 활동과 해외에서의 장비 임차료는 필수 요소이므로 물적 자산에 대한 투자로 인정, 기업 환류 세액 공제 대상에 포함시킬 필요가 있음.
- 주택정비사업 취소시 정비사업조합 채권의 손금 산입 관련 법률을 명확히 하고 범위를 확대할 필요가 있음.
  - 「조세특례제한법」에 의거, 출구전략 시행 등으로 재건축 정비사업조합 취소시 건설기업이 채권을 포기하는 경우에는 손금 산입을 할 수 있으나, 정비사업 취소 처분을 받기 어려운 사업지가 많아 채권 포기에도 불구하고 손금 인정이 되고 있지 않음.
  - 따라서, 채권 포기 범위의 명확화와 함께 정비사업이 진행되지 않는 사업지의 범위해석에 있어 실질에 기반하여 확대 해석할 필요가 있음.
- 이 밖에도 건설기업이 국가, 지방자치단체 등에 기부채납을 조건으로 취득한 부동산에 대해 재산세와 더불어 종합부동산세까지 부과거나, 수분양자들이 계약과 동시에 선택토록 하고 있는 발코니 확장에 대한 부가가치세를 별도 부과하는 등 실질에 있어 불합리한 각종 세제의 개선을 적극 검토할 필요가 있음.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

## 교통기본권을 통한 ‘교통복지’ 확립해야<sup>1)</sup>

- 교통 체계 개선 및 교통 인프라 확충이 매우 중요, 재원 마련 시급 -

### ■ 프랑스 · 일본 등, 국민의 기본적 교통권 확보 위한 제도적 장치 마련

- 프랑스는 지난 1975년, 「장애자기본법」을 제정하여 장애인도 일반인과 동등한 참여 기회를 보장하였으며, 1982년 장애인을 포함하여 모든 국민에 대해 새로운 권리인 교통권을 인정하는 최초의 성문법인 「교통기본법」을 제정함.<sup>2)</sup>
- 일본은 1980년대에 들어 지방 대중교통의 쇠퇴와 장애인과 노인을 비롯한 교통 약자의 ‘이동의 자유’를 보장하자는 운동이 시작되었으며, 2012년 정립철도(주) 사업 폐지로 지역 공공교통 문제가 긴급한 과제로 부상해 2013년 11월 「교통정책기본법」이 제정됨.<sup>3)</sup>

### ■ 우리나라는 국민 교통권 보장을 기본으로 한 입법 추진 중

- 우리나라 정부도 「교통기본법」을 국무회의 의결(2011.4)을 거쳐 국회에 제출했지만, 제18대 국회가 2012년 5월 해산되기 이전에 본회의를 통과하지 못하여 법안이 폐기됨.
- 2014년 9월에는 의원입법(이철우 의원 등 11인)으로 「교통기본법」이 발의되어 현재 국토교통위원회에 회부되어 있는데, 이 법은 서민과 사회적 약자에 대한 보호 등 국민의 교통권을 보장하는 것을 기본 방향으로 정함.
  - 중장기적 차원의 기본적 교통 정책 방향의 제시(안 제6조부터 제12조까지)<sup>4)</sup>
  - 교통권의 보장 및 진흥 시책 방향의 제시(안 제13조 및 제14조)
  - 국가 및 지자체는 국민의 보행권 보장 및 진흥을 위한 의무를 지며 국민은 신체적·사회적·경제적·지역적 여건에 따라 차별받지 아니한다는 점을 명시(안 제15조)
  - 최저 교통 서비스의 지표·기준 및 교통 서비스 조사·평가(안 제16조 및 제17조)
  - 교통 서비스 취약 지역의 지정 및 지원 등(안 제18조 및 제19조)
  - 교통복지기금의 설치(안 제30조부터 제32조까지)<sup>5)</sup>

1) 본고는 한국건설산업연구원이 발간한 「경제성장 견인을 위한 SOC 정책과제」 연구보고서(2015.9)의 주요 내용을 요약하였으며 3회로 게재하고 있음. 본고는 2회차임.

2) 국토교통부(<http://molit.go.kr>)

3) 박종철, 일본의 교통정책기본법 입법 배경과 주요 내용, 최신 외국 법제 동향, 한국법제연구원, 2014, pp.59~60.

4) 육상·해상·항공 교통정책을 종합적이고 체계적으로 추진하기 위하여 통합교통, 공공교통, 지속가능 교통, 교통안전, 교통보권위생, 교통기술 등의 기본적 방향을 제시함.

■ 「교통기본법」 제정시 교통 인프라 확충에 대한 고려 필요

- 「교통기본법」에는 교통 약자를 위한 대중교통 체계의 개선과 함께 지역적으로 불균형 화된, 특히 낙후·오지 지역 주민들을 위한 교통 인프라의 개선도 포함되어야 함.
  - 교통 SOC 투자의 가장 중요한 목적 중 하나는 국민의 자유로운 이동권 보장에 있는데, 특히 낙후·오지 지역의 교통망 확충을 통한 삶의 질 제고 필요
  - 도로의 미포장 및 미개통도 비율상으로 국민의 실생활과 관련성이 높은 지방도, 시도 및 군도의 경우 상대적으로 높게 나타나고 있음.
  - 지역 간 교통 SOC 스톡의 불균형이 존재하므로 이에 대한 해소가 필요, 국토계수당 도로보급률은 서울과 제주만이 유일하게 3.0을 상회

<도로별 미포장 및 미개통 비율 현황(2013. 12. 31일 기준)>

구분	고속도로	일반국도	특별·광역시도	지방도	시도	군도
미포장 및 미개통 비율(%)	0	2.3	1.2	15.7	27.4	34.1

자료 : 국토교통부, 「2014 도로업무편람」, 2014.

<2013년 기준 시도별 도로 보급 현황>

구분	면적당 도로 연장 (km/km <sup>2</sup> )	인구당 도로 연장 (km/천명)	자동차당 도로 연장 (km/천대)	국토계수당 도로보급률	구분	면적당 도로 연장 (km/km <sup>2</sup> )	인구당 도로 연장 (km/천명)	자동차당 도로 연장 (km/천대)	국토계수당 도로보급률
전국	1.06	2.09	5.48	1.49	경기	1.26	1.06	2.83	1.16
서울	13.59	0.81	2.76	3.31	강원	0.60	6.59	15.68	2.00
부산	4.03	0.88	2.62	1.88	충북	0.89	4.20	9.76	1.93
대구	2.97	1.05	2.53	1.77	충남	0.85	3.45	7.90	1.72
인천	2.64	0.96	2.40	1.59	전북	1.00	4.29	10.29	2.07
광주	3.60	1.23	3.18	2.10	전남	0.86	5.52	13.18	2.18
대전	3.85	1.36	3.43	2.29	경북	0.65	4.55	10.15	1.72
울산	1.66	1.53	3.63	1.60	경남	1.24	3.93	8.75	2.21
세종	0.89	3.64	7.77	1.80	제주	1.73	5.48	9.54	3.08

자료 : 전게서.

- 교통기본권을 확립하기 위해서는 소프트웨어적인 교통 체계의 개선뿐만 아니라 하드웨어적인 교통 인프라의 확충도 매우 중요, 이를 위한 재원 확충 방안이 모색되어야 함.
  - 교통시설특별회계(이하 교특회계)와 교특회계의 핵심 재원을 제공하고 있는 교통·에너지·환경세를 통한 재원 조달 방안을 고려할 필요가 있음.
  - 교특회계의 교통체계관리계정은 대중교통 수단의 고급화 및 다양화, 시설 확충 및 개선에 필요한 자금 융자 사업을 추진하고 있음.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

5) 국민의 교통권을 보장하고 교통서비스 개선에 필요한 비용을 지원하기 위해 교통복지기금의 설치가 필요함. 기금의 재원은 정부와 정부 외의 자의 출연금, 교통유발부담금, 공공자금관리기금으로부터의 예수금, 기금 수익금, 복권기금 등으로 조성함.

## 하자기획소송 피해 방지를 위한 대응방안 모색

- 소송보다 자율적 조정절차 등에 의해 해결하도록 제도적 보완 필요 -

### ■ 하자분쟁 증가와 하자기획소송의 범람

- 공동주택 건설을 위한 시공 및 건축기술이나 자재의 품질은 꾸준히 진화·발전을 거듭해오고 있음. 그렇지만, 하자 발생을 완벽하게 방지한다는 것은 불가능에 가깝기 때문에 「주택법」, 「건설산업기본법」 등 건설 관련 법령에서는 하자담보책임에 관한 규정을 두어 입주민의 권리를 보호하고 있음.
- 이처럼 하자분쟁 처리를 위한 법제도가 마련되어 있지만, 일부 제도상의 허점을 비집고 소송을 통한 경제적 이익을 과대 포장하여 입주민을 오도하는 이른바 ‘하자기획소송’이 전국적으로 확산되고 있으며, 여러 가지 부작용을 양산하고 있어 입주민과 건설업계 모두의 주의가 요구됨.
- 입주민들은 하자보수가 신속하게 이뤄지지 않을 경우 상당한 심리적 압박감과 부담감을 느끼는 경향이 있는데, 하자기획소송의 경우 이러한 입주민의 심리적 변화를 교묘하게 이용하면서 입주민의 권리 보호보다 소송 대리인 자신의 이익 추구를 우선시하는 행태를 보이고 있어 사회 문제화되고 있음.
  - 자의반 타의반으로 하자기획소송에 발을 들여놓게 되면 입주민은 실질적 하자보수가 어렵게 될 뿐만 아니라 경제적 부담까지 안게 될 경우도 있음. 건설사도 분쟁을 해결하기 위한 경제적 비용의 지출 외에 분양대금의 유입 중단이나 기업이미지 타격 등 상당한 피해가 불가피함.

### ■ 하자기획소송의 주요 특징

- 하자기획소송은 하자보수 의무기간이 끝나기 전에 소를 제기해 두는 것이 하자분쟁의 협상 과정에서 유리하다는 일부 변호사 등의 권유에 편승하는 경우가 많으며, 대체로 준공 후 5~10년 미만의 공동주택을 대상으로 함.
- 재판의 준칙이 될 만한 하자판정기준이 아직 마련되어 있지 못하여 소송의 결과가 충

분한 공신력을 확보하지 못한 감정인의 의견에 좌우될 가능성이 크다는 국내 현실을 교묘하게 이용하는 경우가 적지 않음.

- 하자기확소송에 참여한 변호사 등은 입주민의 하자보수나 안전 확보보다 승소 판결금이나 합의금, 손해배상금 등 금전적 이익의 극대화에 비중을 두고 소송을 추진하는 경우가 많음.
- 하자기확소송 참여 변호사 등이 수임료 외에 성공보수 등 다양한 명목으로 자신들의 몫을 챙길 수 있도록 약정을 맺기 때문에 결과적으로 입주민은 승소한 경우조차 하자보수를 위한 실질적인 비용 확보가 어려울 가능성이 큼.

## ■ 대응 방안

- 분쟁당사자 간 조정 등 자율적 해결 절차를 우선적으로 이용하도록 「주택법」 등에 당사자 일방이 조정절차의 이용을 원할 경우 그 상대방은 분쟁 조정에 응해야 하는 내용의 쌍방 의무 규정을 둘 필요가 있음.
- 「주택법」에 규정된 하자보수보증금의 용도 제한과 같이 하자소송의 승소로 입주민들이 수령하게 되는 판결금을 하자보수에 우선 사용토록 「주택법」, 「집합건물법」, 「건설산업기본법」 등에 명시해야 함.
- 하자분쟁에 대한 공정성 및 객관적 판단을 내릴 수 있도록 법적 구속력을 갖춘 하자판정 기준이 조속히 마련되어야 하며, 공정하고 객관적인 법원 판결을 위하여 논란의 가능성이 큰 법원의 감정인 지정과 감정 의견 청취 과정을 보다 투명하고 신뢰할 수 있도록 제도적 보완이 이루어져야 함.
- 보상 위주의 현행 하자소송은 실질적인 하자보수보다 금전적 보상을 우선하는 하자기확소송 등으로 인하여 변질 우려가 높으므로 하자보수라는 본연의 목적을 고려할 때 역무적 이행을 우선하는 방향으로의 전환이 필요함.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

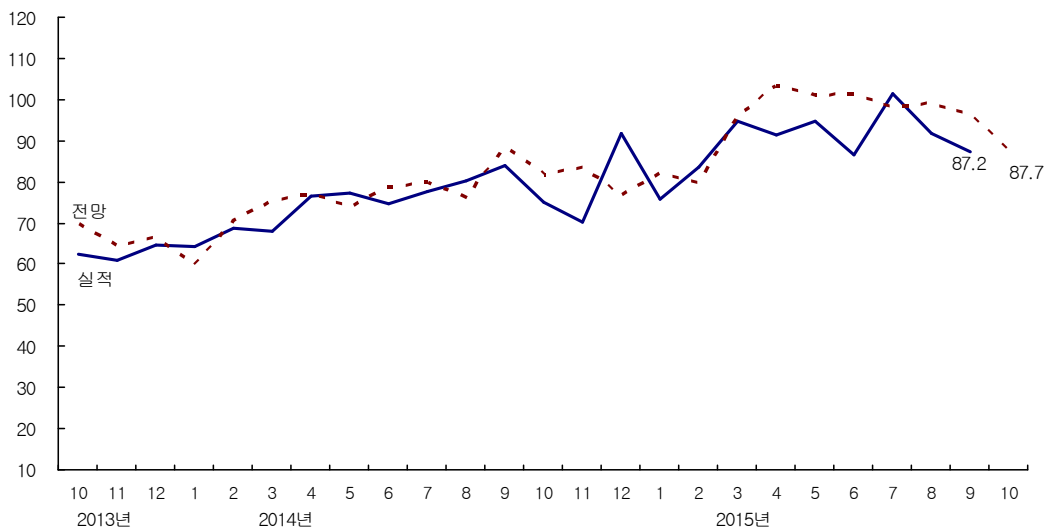
## 9월 CBSI, 전월비 4.4p 하락한 87.2

- 을 들어 처음으로 2개월 연속 하락 -

### ■ 상반기에 빠른 상승세...8월 이후 조정 국면

- 2015년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI)<sup>1)</sup>는 전월비 4.4p 하락한 87.2를 기록함.
  - CBSI는 지난 7월에 13년 7개월 만에 처음으로 기준선(100.0)을 상회한 101.3을 기록한 이후 전월인 8월에는 통계적 반락 효과, 계절적 요인 등으로 전월비 9.7p 하락함.
  - CBSI가 9월에도 전월비 하락함에 따라 을 들어 처음으로 2개월 연속 하락함.
  - 통상 9월에는 공사 물량이 줄어드는 흑서기가 끝나 CBSI가 상승하는 경우가 많음에도 불구하고, 9월에 전월비 하락한 것은 다소 이례적임.
  - 결국 을 들어 7월까지 빠른 회복세를 보이며 큰 폭으로 상승(1~7월 동안 25.5p 상승)했으나, 하반기 들어 다소 조정되고 있는 것으로 판단됨.
  - 상반기 CBSI 상승세에 가장 큰 영향을 미쳤던 주택 경기 회복세가 최근 신규 분양 과잉에 의한 둔화 가능성이 일부 제기되었고, 하반기 추경예산 편성을 통해 SOC 예산을 확대했지만, 당장 9월에 건설기업의 체감경기를 개선시키기에는 한계가 있었던 것으로 판단됨.

<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.



■ 대형 및 중소기업 지수 하락, 중견기업 지수 소폭 상승

- 기업 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형기업 및 중소기업 지수가 하락한 반면, 중견기업 지수는 소폭 상승하였음.
  - 대형기업 지수는 전월비 7.7p 하락한 100.0을 기록함. 13년 2개월 만에 최고치(125.0)를 기록했던 지난 7월 이후 2개월 연속 하락함. 하지만 기준선(100.0)은 유지함.
  - 중견기업 지수는 전월비 2.0p 상승한 93.9를 기록함. 지난 6월 90선을 회복한 이후 4개월 연속으로 91~94 사이를 기록해 안정세를 보이고 있음.
  - 중소기업 지수는 전월비 7.9p 하락한 64.6을 기록했음. 7월(80.9) 이후 2개월 연속 지수가 하락했으며, 같은 기간 동안 지수가 16.3p나 하락해 전체 CBSI 하락을 주도하였음.

<기업 규모별 CBSI 추이>

구분	2014년 11월	12월	2015년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월		10월 전망	
											실적	전월 전망치		
종합	70.4	91.7	75.8	83.5	94.9	91.4	94.6	86.7	101.3	91.6	87.2	96.1	87.7	
규모별	대형	92.3	100.0	100.0	100.0	115.4	108.3	115.4	100.0	125.0	107.7	100.0	100.0	91.7
	중견	70.0	97.0	71.9	90.6	103.1	94.6	84.2	91.9	94.7	91.9	93.9	97.3	87.9
	중소	45.1	76.0	51.9	56.0	61.5	67.9	82.0	65.3	80.9	72.5	64.6	90.2	83.0

자료 : 한국건설산업연구원

■ 10월 전망치, 9월 실적치 대비 0.5p 높은 87.7 기록

- 10월 CBSI 전망치는 9월 실적치 대비 0.5p 높은 87.7을 기록함.
  - 실적치 대비 익월 전망치가 높은 것은 건설기업들이 10월에는 건설경기가 9월보다 개선될 것으로 전망하고 있다는 의미임.
  - 하지만 그 차이가 0.5p에 불과해 다수의 건설기업들이 현재의 건설경기 추세가 특별한 변동 없이 10월에도 이어질 것으로 전망하는 것으로 나타남.
  - 더욱이 10월 전망치는 올해 2월 전망치인 79.7 이후 가장 낮은 수치로서 건설기업의 체감경기 회복세가 10월에도 정체될 것으로 전망함. 다만, 대형기업과 중견기업의 전망치가 실적치 대비 낮은 데 비해 중소기업 전망치는 18.4p가 높아 기업 규모별로 전망에 차이를 보이고 있음.

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

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
9. 30	경기도	•예산담당관실 주최, '경기도 특별조정교부금 공모사업 심사'에 기획조정실 박용석 실장 및 건설정책연구소 김현아 실장 심사위원으로 참여
10. 1	국토교통부	•기술정책과 주최, 'CM제도 개선 TF'에 건설관리연구소 김우영 실장 참여 - 공청회 결과 협의 등
10. 2	아시아경제TV	•'최근 부동산시장 동향 및 전망 대답'에 건설경제연구소 이성규 연구위원 토론자로 출연
	국토교통부	•주택정책과 주최, 'EWS 지표점검회의'에 건설경제연구소 김현아 실장 참여 - 8월 주요 지표 점검
10. 8	산업통상자원부	•'해외프로젝트 수주지원 전문가 자문회의'에 건설정책연구소 김민형 연구위원 참여

■ 「민간투자 활성화를 위한 정책과제 세미나」 개최

- 일자 및 장소 : 2015. 10. 14(수), 건설회관 3층 대회의실(강남구 논현동 소재)
- 주최 : 한국건설산업연구원, SOC포럼
- 주제 발표 : 제1주제 / BTO-rs 및 BTO-a의 적용사례 분석  
(발제자 : 김재운 삼일회계법인 이사)  
제2주제 / 민간투자사업의 주요 이슈와 정책 과제  
(발제자 : 박용석 한국건설산업연구원 기획조정실장)  
제3주제 / 민간투자사업 워크아웃제도 도입 방안  
(발제자 : 고훈 법무법인 광장 변호사)

■ 「2015년도 연구자문위원회」 개최

- 일자 및 장소 : 2015. 10. 27(화), 역삼동 소재 중식당 루안
- 회의 내용 : 2016년도 연구원 사업계획(안)에 대한 자문

■ 「민간투자사업 추진 전문과정」 교육생 모집

- 일시 및 장소 : 2015. 10. 27(화)~29(목), 건설회관 9층 건설산업연구원 연수실
- 교육 대상 : 건설업체 민간투자사업 실무자, 유관기관 및 단체 등
- 참가비 : 45만원/인
- 문의 : 기획조정실 기업지원팀 교육 담당(Tel : 02-3441-0848)

## 답 없는 전세난, 내 집 마련을 지원하는 기회로

사상 초유의 1%대 저금리 시대가 열리면서 주택 매매시장이 비교적 활기를 띠고 있다. 반면, 전세시장은 물량 부족이 심각하다. 정부는 전세 문제를 해결하기 위해 전세자금 대출과 매매로의 전환을 지원하는 등 5년 넘게 노력해 왔다. 다행스럽게 매매전환 지원은 30~40대의 주택구매로 이어지면서 전세수요를 줄이고 매매시장의 회복에 기여했다. 이에 비해 전세 주택 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 어려워지자 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 적정한 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.

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)