

# 건설동향브리핑

## 제532호 (2015. 10. 19)

### ■ 정책 · 이슈

- 민간투자사업의 주요 이슈와 정책과제
- G20 국가, 경제 성장동력으로 인프라 투자 선택

### ■ 경영 · 정보

- 서울시의 인프라 시설 안전확보 사업과 정책(V)

### ■ 경제 동향

- 미분양, 분양시장 변화 영향 직접 받아

### ■ 연구원 소식

- **건설 논단** : 사라지는 전세물량...오를 수밖에 없는 전세가격

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 민간투자사업의 주요 이슈와 정책과제<sup>1)</sup>

- 건수 및 투자규모 지속 감소 추세, 다양한 투자 활성화 방안 마련 절실 -

### ■ 민자사업 침체 국면 지속, 정부는 활성화 방안 모색 중

- 민간투자사업은 2007년 사업건수 120건, 투자규모 11.2조원을 기점으로 지속적으로 축소, 2014년에는 사업건수 14건, 투자규모 2조원 규모로 지속적인 감소 추세
  - BTL 대상 사업도 2006~08년 군 주거시설, 기능대학 신축, 철도, 공공의료기관, 노인 의료기관, 도서관, 하수관거, 초중등학교 등 13개 사업유형에서 2015년에는 3개 유형(국립대 기숙사, 군 주거시설, 하수관거)으로 축소됨. 사업한도액도 2007년 9조 9,288억원에서 지속적으로 축소되어 2015년에는 5,363억원 수준으로 급감
- 정부는 「2015~19년 국가재정운용계획」에서 SOC 예산을 연평균 -6.8% 축소 예정, 공공사업은 민간투자 활성화 및 공기업 투자 확대로 부족한 재정투자를 보완할 계획
  - 정부는 BTO\_rs(위험분담방식) 및 BTO\_a(손익공유방식) 도입을 핵심으로 한 민간투자 활성화 방안(2015.4.8)을 마련하여 민간투자사업에 적용하는 방안을 모색 중임.

\* BTO\_rs(risk sharing) : 정부와 민간이 시설투자비와 운영비용을 분담하는 방식

\* BTO\_a(adjusted) : 정부가 시설투자비와 운영비용의 일부를 보전해 사업위험을 줄이면서 동시에 이용요금도 인하하는 방식

### ■ 민자사업 전문가 대상 설문 결과, “BTO\_rs/BTO\_a 방식이 활성화에 도움 예상”<sup>2)</sup>

- 민간투자 활성화에 있어 금년 4월에 도입된 투자위험분담방식(BTO\_rs, BTO\_a)의 기여도에 대해 응답자의 50.4%가 도움이 될 것으로 예상함.
  - BTO\_rs에 대한 이해도에 대해서는 응답자의 29.6%, BTO\_a는 32.2%가 ‘높음’ 이상으로 응답하여 투자위험분담방식의 이해도를 높이기 위한 대책이 필요할 것으로 조사됨.
- BTO\_rs/BTO\_a 방식으로 민자사업을 검토, 또는 제안서를 준비하는지에 대해 응답자의 35%가 현재 준비 중인 것으로 답했으며, 3개월 이내에 참여할 예정은 7.7%로 나타남.
  - 민자사업 추진을 준비하고 있는 사업 유형은 도시경전철(26.8%)이 가장 많았고, 다음

1) 본고는 한국건설산업연구원과 SOC포럼, 대한건설협회가 2015년 10월 14일 개최한 ‘민간투자활성화를 위한 정책과제 세미나’에서 발표된 ‘제2주제 : 민간투자사업의 주요 이슈와 정책과제’의 주요 내용을 요약하였음.

2) 한국건설산업연구원은 민간투자사업에 종사하는 건설사, 금융기관/재무적투자자, 자문회사/법률·회계·연구 등 전문가를 대상으로 2015.9.22~10.5일 간 설문조사를 실시하였으며, 총 119명이 응답함.

으로 고속도로(24.4%), 지하도로(15.9%), 환경사업(14.6%) 순으로 조사됨.

## ■ 민간투자 시장참여자, 사업위험성이 상대적으로 낮은 사업방식 선호

- 각 사업 유형별로 적합한 민자 방식(BTO, BTO\_rs, BTO\_a, BTL)을 제시토록 조사했으나, 각 시설별로 특정한 민자 방식이 선호된다는 뚜렷한 증거는 발견하지 못함.

※ 도로, 철도, 환경 등 각 사업 유형은 각각 대상 시설의 규모, 사회·경제·입지적 특성에 따른 수요 및 운영 수준 등의 다양한 변수에 의해 경제성이 평가되고, 동일한 사업 유형이라 하더라도 입지적 특성 등에 따라 경제성 평가는 달라짐.

※ 이번 설문조사에서 조사 대상자에게 각 사업 유형별로 제공하는 정보의 한계로 응답자가 합리적으로 적합한 민자 방식을 선택하는 데 어려움이 있었음.

- 조사의 한계에도 불구하고, 이번 설문조사 결과, BTL 방식은 도로, 철도, 항만, 환경, 건축 등 모든 사업 유형에서의 민자방식으로 선호됨.
- 도로의 경우 BTO, 철도는 BTO\_rs, 항만은 BTO\_a, 환경시설은 BTO 및 BTL, 건축은 BTL이 상대적으로 선호되는 것으로 나타남.
- 특히, 시장참여자들은 민자 사업의 사업위험도가 상대적으로 가장 낮은 사업 방식을 선호하는 것으로 나타남. BTL > BTO\_a > BTO\_rs > BTO 순의 선호도를 보임.
- 향후 BTO\_rs 및 BTO\_a 추진시 각 민자 방식을 특정사업으로 제한하기보다 사업 특성에 적합한 민자 방식을 자유롭게 선택할 수 있도록 하는 것이 필요

## ■ 노후 인프라의 안전 및 성능개선에 관한 민간투자 활성화 등 다양한 정책 추진 필요

- 민간투자사업 활성화에 있어 걸림돌이 무엇인가에 대해 ‘정부의 민간투자 정책에 대한 신뢰성 부족(21.9%)’이 가장 많이 지적되었고, ‘민자사업에 대한 언론, 시민단체 등의 부정적 인식(20.4%)’, ‘주무관청 및 PIMAC의 업무처리 지연(17.8%)’의 순으로 응답함.
- 민간투자사업 활성화를 위해 중장기적으로 검토해야 할 정책과제에 대해서는 ‘노후 인프라 시설에 대한 민간투자 활성화 방안 마련(41.2%)’이 가장 필요한 것으로 나타났고, ‘민간투자 대상사업을 포괄주의로 전환(21.0%)’, ‘유럽에서 활성화되고 있는 무료도로방식(shadow toll)의 국내 적용(17.6%)’, ‘민간투자지원조직의 내실화 및 서비스 수준 확대(14.5%)’의 순으로 조사됨.

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## G20 국가, 경제 성장동력으로 인프라 투자 선택<sup>1)</sup>

- 장기적 관점에서 계획된 투자, 우리나라는 감축 계획으로 향후 경쟁력 약화 우려돼 -

### ■ G20 국가, 성장전략으로 인프라 투자 적극 활용

- 2018년까지 현 추세 대비 2% 추가 성장을 목표로 하고 있는 G20 국가들의 성장전략을 살펴본 결과, 재정정책은 각국의 여건과 의지에 따라 상이할 수 있으나, 대부분의 국가들이 완화적인 통화정책을 시행 중인 것으로 나타남.
  - 미국과 중국, 일본 등 거대 경제권 국가들은 확장 기조. 유가 하락으로 어려움을 겪고 있는 멕시코, 브라질 같은 일부 개도국이나 재정건정성을 확보하려는 영국, 프랑스 등은 긴축 기조
  - 이 밖에 대부분의 국가들은 재정 효율화를 추진함으로써 경제 성장을 지원하기 위해 재정 개혁에 주력
- G20 국가들은 확장적인 거시정책 중 중요한 성장전략의 하나로 인프라 투자를 강조함.
  - 미국의 경우 교통인프라 투자에 향후 6년 간 4,780억 달러 투자 계획. 독일도 2014년부터 2019년까지 공공인프라 확충에 약 665억 유로를 투자할 계획임.
  - 러시아국부펀드는 총 11개 사업에 대해 8,200억 루블을 투자하고, 남아공개발은행은 3년 간 총 8,131억 랜드를 투자할 계획임.
  - 캐나다 또한 성장전략에서 민간자금을 활용해 530억 캐나다 달러 규모의 대중교통펀드를 조성할 계획이라고 밝힘.

<G20 국가들의 재정정책 기조>

확장(7개국)	지출 효율화(9개국)	긴축(4개국)
미국, 중국, 일본, 이탈리아, 아르헨티나, 사우디아라비아, 한국	EU, 독일, 러시아, 호주, 캐나다, 인도, 인도네시아, 터키, 남아프리카공화국	영국, 프랑스, 멕시코, 브라질
미국 : 인프라 투자 등 재정 확대 중국 : GDP 대비 재정적자 2.1%→2.3% 일본 : 추정(2014년 말 발표), 소비세 인상계획 연기(2015.10→2017.4)	호주 : SMEs, 보육중심 지출 재구성 러시아 : 국부펀드 조성 투자	영국 : 복지개혁 통해 향후 5년 간 매년 GDP 대비 1% 수준의 적자 감축 프랑스 : 정부 지출 감축 (2015~17년 500억 유로) 브라질 : 2015~17년 재정건전화 프로그램 (보조금 축소 등) 추진

자료 : 기획재정부(2015.8.31)

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

## ■ 인프라 투자는 장기적 관점에서 계획된 투자

- G20 회원국들 중에서 우리보다 소득이 높은 선진국들이 최근 인프라 투자 중심의 성장 전략을 채택한 사실은 한국 경제에 시사하는 바가 큼.
  - 중국발 경기 둔화, 미국 금리 인상 등 불확실성과 위험이 높은 환경에서 인프라 투자는 자국의 경제성장률을 제고하고 안정적인 발전을 도모하는 효율적인 정책 카드임.
  - 신흥국뿐만 아니라 경제가 성숙 단계에 이른 선진국들이 안정적인 성장동력으로 인프라 투자를 강조하고 있는데, 이들 국가의 인프라 투자는 단순히 불황 타개를 위한 단기 처방에 그치는 것이 아니라, 국가경쟁력을 향상시키기 위한 장기적인 계획임.
  - 특히 미국의 경우 금융위기 이후 인프라 투자가 가장 활발한데, 인구 수요를 감안한 교통인프라 투자를 계획함과 동시에 노후 인프라 개선 사업에 적극 재정을 투입함.

## ■ 우리나라는 인프라 투자 감축 계획, 향후 경쟁력 저하 우려

- G20 국가들이 성장 동력으로 인프라 투자를 제시하고 있는 반면, 우리 정부는 재정건전성을 내세워 SOC 투자를 줄여 나갈 계획
  - 내년도 정부 SOC 예산은 올해 24.8조원보다 6% 줄어든 23.3조원으로 책정, 올해보다 1.5조원이나 감축할 계획으로 다른 항목에 비해서 가장 감축폭이 큼.
  - 또한, 「2015~19년 국가재정운용계획」에 따르면 SOC 예산 규모는 내년 23.3조원을 기록한 이후 2017년 21.1조원으로 9.4% 감축하고 2018년에는 19.7조원(-6.6%)으로, 2019년에는 18.7조원(-5.1%)으로 축소할 계획임.
- 정부는 중장기 SOC 예산 감축과 관련해 신규 인프라 투자는 배제한 가운데, 기존에 계획한 완공공사 위주로 자금을 투입하겠다는 입장임.
  - 선진국과 우리나라의 상황이 일치한다고 볼 수 없지만, 최근 저성장 국면이 지속되고 있는 현 시점에서는 내수 활성화가 절실히 필요함에 따라 정부의 SOC 예산 감축은 적절하지 않은 것으로 판단됨.
  - 또한, 중장기적인 인프라 투자 감축 계획은 향후 국가의 경쟁력 저하로 이어질 수 있으므로 과도한 예산 감축은 지양되어야 할 것임.

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

## 서울시의 인프라 시설 안전확보 사업과 정책(V)1)

- 노후 학교시설, 그린스쿨사업+구조물 보수보강의 하이브리드형 사업 필요 -

### ■ 안전평가 하위등급 학교 급증

- 2013년 12월 기준으로 서울시의 학교시설은 총 2,215개교, 3,451동에 이룸
  - 서울시 소재 학교시설 중 약 24.3%인 840동이 1980년 이전에 완공된 노후 학교시설로, 시설물 안전평가에서 재난위험시설인 D등급을 판정받은 곳이 19개교, 31동에 이룸.
  - 특히, 30년 이상의 노후 학교시설은 연평균 72동씩 증가하고 있음.

#### < 서울시 학교시설 현황 >

완공	2001년 이후	1991~2000년	1981~1990년	1971~1980년	1970년 이전
개수 (총 동 대비 비율)	1,215 (35.2%)	601 (17.4%)	795 (23.1%)	508 (14.7%)	332 (9.6%)

- 학교시설의 경우, 30년 이상이 경과하면 시설물 안전평가 등급에서 'D'와 'E' 등급이 급격하게 늘어나기 시작함. 즉, 건축된 지 30년 이상부터 낮은 등급을 받고 있음.

#### < 학교시설 시설물 평가등급별 평균 건축연도 현황 >2)

등급	A등급	B등급	C등급	D등급	E등급
건축연도	14년	26년	32년	36년	33년

- 학교 건물의 노후화로 인한 학생들의 안전 문제도 증가하고 있을 뿐만 아니라 건물 이외 학교 내 기타 시설들의 노후화로 인한 문제도 심각한 수준임.

### ■ 교육환경 개선 예산 지속 감소, 그린스쿨사업도 전시성 사업으로 전략 위기

- 학교시설의 노후화 진전에도 불구하고, '서울시 학교시설 이력관리통합시스템'에 따르면, 2014년 10월 기준으로 서울시의 학교시설 개·보수 예산 집행 금액은 2013년 대비

1) 본고는 한국건설산업연구원 대한토목학회, 서울대학교 건설환경종합연구소가 공동 수행한 '서울시 인프라 시설의 안전 및 성능 개선 정책방향 연구'의 주요 결과를 요약하였으며, 제525호(2015. 8. 24 발간)부터 10회로 나누어 부문별로 게재하고 있음. 본고는 제530호(2015. 10. 5)에 이은 5회차임.

2) 서울특별시 교육시설물 전수조사(2013.12, 서울시교육청) 재구성

50%에도 미치지 못하고 있음. 또한, 아래 표에서 보는 바와 같이 서울시의 교육환경개선 예산은 지속적으로 감소하고 있음.

<서울시 교육환경개선 예산 추이(서울시 교육청)>

연도별 예산(억원)	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	평균	
서울시 교육청 총 예산(A)	70,783	70,216	70,166	70,874	78,301	80,456	74,391	72,024	
교육환경 개선예산	예산액	6,760	4,946	3,678	1,805	2,521	1,716	801	3,193
	비율(B/A)	9.6%	7.0%	5.2%	2.5%	3.2%	2.1%	1.1%	4.4%

- 현재 정부가 추진 중인 그린스쿨사업에는 친환경 자재, 에너지설비 등만이 아니라 내진 보강공사 등 안전확보공사도 포함되어 있지만, 실제로는 전시성 사업으로 추진되면서 많은 학교가 수혜받지 못하고 있음.
  - 2015년 4월, 교육부 조사에 따르면 여전히 서울시 소재 초등학교의 83%에서 발암물질인 석면이 검출되었음.

■ ‘기존 그린스쿨사업+구조물 내진 보강’ 통해 건강하고 안전한 학교 만들어야

- 서울시 학교시설의 실질적인 안전 확보를 위해서는 기존의 그린스쿨사업에 구조물 보강을 포함하는 하이브리드형 사업 추진이 요구됨.
- 학교시설의 안전 확보를 위한 하이브리드형 사업은 구조물 안전, 실내외 환경 안전 그리고 에너지 효율제고가 포함된 사업임.
  - 내진 보강 등 학교시설의 구조물 보수보강사업을 현행 그린스쿨사업과 병합하여 진행할 필요가 있음.
  - 또한, 실내외 환경 안전 확보를 위해서는 유해성분 배출을 위한 친환경 자재, 교실 내 환기시스템, 화장실 개선 등 안전사업들이 동시에 추진되어야 함.
  - 이와 함께 에너지 효율성 제고를 통해 쾌적한 환경을 유지함으로써 학생들의 건강을 확보하는 종합적인 사업을 추진할 필요가 있음.
- 예산 투입의 한계를 감안할 때, 2014년 기준으로 구조적 안전성 진단결과 C, D등급을 받은 서울시내 초, 중고 약 887개교를 우선적으로 시행하는 것이 바람직함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

## 미분양, 분양시장 변화 영향 직접 받아

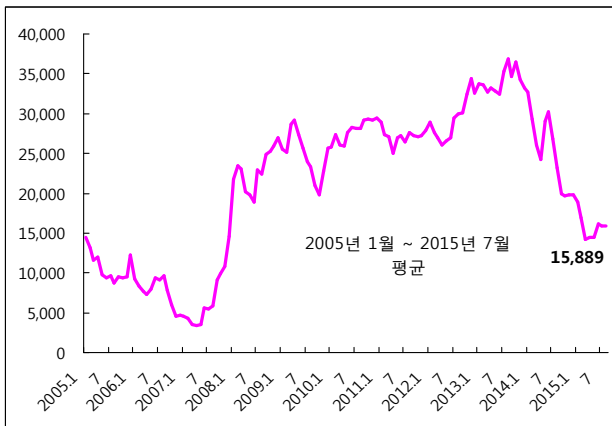
- 지역·규모별 분양 비중과 미분양 비중 유사, 10월 이후 미분양 다시 증가할 듯 -

### ■ 8월 미분양, 예년 대비 수도권 25.5%, 지방 72.2% 감소

- 2015년 8월 전국 미분양은 전월 대비 1,479호(4.5%) 감소한 3만 1,698호를 기록함.
  - 지난 6월 5,000호 이상 크게 증가하였으나 7월 이후 2달 연속 감소함. 8월 현재 전국 미분양은 2003년 12월 이래 가장 적은 수준임.
  - 전월 대비 신규 분양 증가분은 감소(7월 5,097호→8월 4,908호)하고 기존 미분양 해소분은 증가(7월 5,988호→8월 6,387호)하여 전반적인 미분양 감소세를 나타냄.
  - 준공후 미분양도 전월 대비 217호 감소한 1만 2,062호 수준으로, 2개월 연속 감소함.
- 현재 미분양 수준을 진단하면 수도권은 금융위기 이전인 2007년 말과 유사하며 지방은 역사적 최저점으로 평가할 수 있음.
  - 전월 대비 수도권은 47호 감소하여 1만 5,889호, 지방은 1,432호 감소하여 1만 5,809호로 조사됨.
  - 수도권은 지난 3월 1만 4,195호로 전 저점을 형성한 이후 등락을 반복하고 있음. 예년(2005년 1월~2015년 7월) 월 평균 미분양 2만 1,338호와 비교하면 25.5% 감소함.
  - 지방은 지난 4월(1만 3,583호), 2000년 이후 가장 적은 미분양을 기록한 뒤 지난 4달 동안 2,226호 증가함. 예년 월 평균(6만 1,361호) 미분양 대비 72.2% 감소

<수도권 미분양 추이>

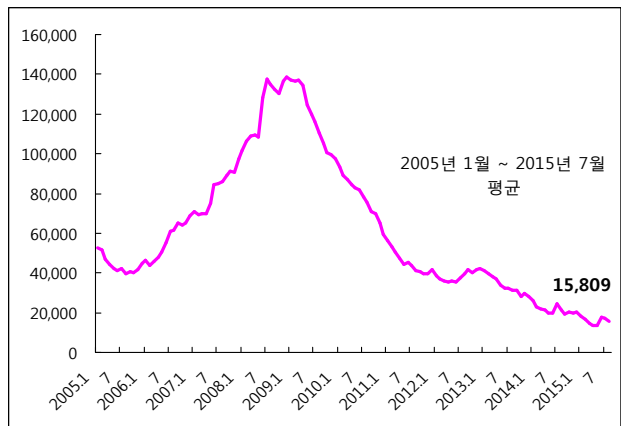
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

<지방 미분양 추이>

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부



## ■ 중형 평형 및 경기 지역 미분양 비중 높아

- 최근의 미분양 등락에는 중형(60~85㎡ 이하) 영향이 가장 크며, 소형(60㎡ 이하)은 변동성이 낮고, 대형(85㎡ 초과)은 지속적인 감소세임.
  - 미분양의 규모별 비중은 소형 17.0%, 중형 58.3%, 대형 24.6%를 차지함.
  - 소형 미분양은 8월 현재 5,392호 수준임. 금융위기 직후 8,268호까지 치솟았으나, 주택 시장 침체기에도 6,000호 수준에서 등락을 반복함. 분양 물량 증가에도 비교적 미분양 증가폭이 크지 않은 편임.
  - 중형 미분양은 1만 4,324호로 전체 미분양의 50%를 상회하며 미분양 등락에 가장 영향이 큼. 지난 3월 전 저점 대비 4,169호 증가하며 최근의 미분양 증가세를 이끌고 있음.
  - 대형 미분양은 시장 침체기에 9만호를 넘어서며 악성 미분양으로 분류되었으나, 지속적인 감소세를 이어가며 8월 현재 7,813호까지 낮아짐. 최근 소·중형의 증가세에도 8개월 연속 감소세를 나타냄.
- 지역별로는 경기, 충남, 인천, 경남 순으로 미분양 적체가 많으며, 전국 미분양의 68.8%가 이들 지역에 분포하고 있음.
  - 39.2%의 미분양이 경기(1만 2,428호)에 적체되어 있으며, 특히 용인시, 화성시, 광주시, 의정부시, 고양시, 수원시, 의왕시 등에 미분양이 많음.
  - 충남은 천안과 당진, 인천은 서구와 중구, 경남은 거제시에 미분양이 많음.
  - 그러나, 대규모 분양이 진행 중인 지역이 다수 존재함.

## ■ 미분양, 분양시장 변화에 직접 영향 받아

- 최근의 미분양 양상은 침체기의 악성 미분양 적체 상황과는 달리 분양물량 변동의 영향을 직접적으로 받는 것으로 판단됨.
  - 지난 4월과 5월 분양물량이 급증한 이후 미분양이 크게 증가하였으나, 6월 분양물량이 전월 대비 감소하면서 미분양이 감소세로 돌아섬.
  - 최근 3년 간(2013~15년) 분양물량 중 중형 비중은 62.1%, 경기도는 30.7% 수준으로 지역별·규모별 미분양 비중과 유사한 수준임.
  - 다만, 3/4분기에 분양물량 급증이 예상됨에 따라 10월 이후 미분양 증가 가능성이 높음.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10. 12	새누리당 김성태 의원 / 경제정의실천시민연합	• ‘민자사업의 문제점 진단과 개선방안 모색 토론회’에 기획조정실 박용석 실장 지명토론자로 참여
10. 16	새누리당 강석훈 의원 / 새정치민주연합 윤중호 의원	• ‘경기 활성화를 위한 세제개편 토론회’에 건설산업연구실 김영덕 실장 주제 발표자로 참여 - 주제 : 건설산업 활성화를 위한 건설세제 정상화
	한국조세재정연구원	• ‘정부 계약네트워크 제5차 회의’에 건설정책연구실 최민수 실장 참석 - 국가계약 법규 체계의 정비 방향 논의
	금융감독원	• 은행감독국 가계신용분석팀 주최, ‘가계부채 관련 전문가 간담회’에 건설경제연구실 김현아 실장 참여

■ 「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

- 일정 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)

■ 「2016년 건설·부동산 경기전망 세미나」 개최

- 일시 및 장소 : 2015. 11. 3(화) 14:00~17:00, 강남구 논현동 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 2016년 건설경기 전망  
(발제자 : 이홍일 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 제2주제 : 2016년 주택·부동산경기 전망  
(발제자 : 허윤경 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 스페셜 세션 : 조기경보체계(EWS) 도입을 통한 해외건설의 현황과 향후 전망  
(발제자 : 유위성 한국건설산업연구원 건설관리연구실 연구위원)
- 문의 및 참조 : 기획지원팀(02-3441-0883, 0896) 및 홈페이지(www.cerik.re.kr)

## 사라지는 전세물량... 오를 수밖에 없는 전세가격

요즘 주택시장이나 정책의 주요 관심사는 ‘전세가격’이다. 주택전세가격이 2009년 이후 6년째 계속 오르고 있기 때문이다. 이 기간 동안 주택매매가격이 하락하거나 보합세를 나타냈을 때도 전세가격은 계속 오르기만 했다. 그렇다면 전세가격은 왜 이렇게 계속 오르며 앞으로도 계속 오르기만 할 것인가?

가격이 상승하는 이유는 일반적으로 수요는 많은데 공급이 부족하기 때문이다. 즉, 전세로 거주하려는 사람은 많은데 전세로 집을 빌려주는 사람이 부족하다는 것이다. 전세로 거주하려는 사람은 왜 많을까? 첫째, 전세로 집을 빌려 사는 사람들의 소득 수준이 아직 집을 장만하기 어려운 경우이다. 경제여건이 안 좋아지면 이런 가구들이 늘어난다. 또 하나는 집을 구매할 만한 능력이 있음에도 불구하고, 굳이 집을 보유할 필요가 없다고 생각하는 경우이다. 향후 집값이 오르지 않거나 떨어질 것 같아 집을 사지 않는 경우도 있고, 자녀 학업이나 직장 문제 등으로 잠시 거주하려고 할 때이다. 최근에는 구매력이 부족한 사람이나 구매력이 있음에도 불구하고 집을 빌려 살려는 수요가 모두 증가하고 있다. 따라서 정부는 지난해까지 전세가격 안정을 위해 주택구매 지원정책을 시행하였다. 전세시장에서 구매력이 있는 수요자들을 배제시키기 위함이다. 그러나 전세문제는 좀처럼 사그라지지 않고 있다. 그 이유는 공급이 더 빠른 속도로 줄기 때문이다.

전세가격이 높아짐에도 불구하고 전세로 집을 빌려주려는 사람은 계속 줄어들고 있다. 사상 초유의 저금리로 전세보증금을 운영할 마땅한 투자처가 없어졌기 때문에 전세 대신 보증부 월세로 전환하여 집을 빌려주려는 사람들이 계속 늘어나고 있기 때문이다.

그렇다면 전세가격은 앞으로도 계속 오르기만 할까? 집을 빌려 쓸 가치는 있지만 보유할 가치가 없다고 판단될 경우 주택의 전세가격은 매매가격보다 비싸야 한다. 저금리 현상이 지속될 경우, 집주인들은 전세보다 월세를 선호할 수밖에 없다. 세입자 입장에서 깡통전세가 되지 않으려면 보증금의 일부를 월세로 지불하는 수밖에 없다. 전세수요가 다소 감소한다 하더라도 전세주택의 공급은 늘어날 가능성이 희박하다. 그렇다면 언제까지 오를 것인가? 내릴 일은 없는가? 과거의 경험으로 볼 때, 새로 건축하는 주택이 대량으로 늘어나면 전세가격은 내려간다. 이 경우 새집의 집주인들은 세입자를 구하기 위해 전세가격을 주변시세보다 많이 낮추는데, 이 과정에서 주변의 기존 주택들은 소위 ‘역전세난’이라는 상황을 겪게 된다. 그러나 이렇게 늘어난 전세주택 역시 언젠가는 월세로 전환될 것이다. 전세가격의 상승은 당분간 계속될 것이다. 그러나 꼭 기억해야 할 것이 있다. ‘전세’는 사라지고 있는 중이다. <서울경제, 2015. 9. 30>

김현아(건설경제연구실장 · hakim@cerik.re.kr)