

IMF 경제위기 이후 대구지역의 전·월세 동향과 서민주거실태

임 석 회

대구대학교 사회교육학부 전임강사

shyim@daegu.ac.kr

Trend of Housing Rental Market and Actual Condition of Tenants in Daegu after the IMF Crisis

Yim, Seok-Hoi

Full-time Lecturer, Daegu University

Abstract: This paper aims at exploring the recent trend of housing rental market and the actual condition of tenants in Daegu after the IMF(International Monetary Fund) crisis. The so-called IMF crisis greatly shocked the real estate market of Korea. Just after the crisis, the real estate market experienced a serious recession and a sharp downfall of prices. This downfall of real estate prices was an unhistorical event in Korea. Korean government and some experts recognized it as a structural change of real estate market and expected its constant stableness. Thus, Korean government relaxed the previous regulative policies for the real estate market. However, the prices of real estates including housing has risen highly since the end of 1999. At last, housing prices including rental fee took a jump in the years of 2001 and 2002. The sharp rise of housing prices happened even in Daegu where real estate market was relatively stabilized, comparing to Seoul metropolitan area. According to housing rental condition survey in Daegu for this study, the unstability of real estate market and the rise of housing rental fee has brought about residential crisis of low-income tenants in spite of the recovery of Korean economy from the IMF crisis. Housing tenants recognize the shortage of Chonseil rental as the most serious hardship in the recent housing problems. However, it does not actually mean the shortage of Chonseil rental, but the shortage of Chonseil rental to be suitable to their income. That is to say, the sharp rise of rental fee is the essence of housing problem for tenants in Daegu.

중요어: IMF 경제위기, 전·월세, 부동산시장

IMF crisis, Chonseil and Monthly rent, real estate market

I. 서론

IMF 경제위기 이후 우리 나라는 비슷한 시기에 경제위기를 겪은 아시아의 다른 국가들보다 안정되고 빠른 경제회복을 하였다. 그러나 다른 한편 빈부의 격차가 커지고 사회적 양극화가 심화되는 것 또한 우리가 경험하고 있는 IMF 경제위기 이후의 주요한 사회적 현상이다. 이와 같은 사회적 양극화 현상은 우리 나라에 해당되는 것이 아니다. 1990년대 이후 세계화·정보화의 진전과 더불어 다른 여러 나라에서도 발견되는 현상이기도 하며 흔히 지식기반경제의 대두에 따른 직업구조의 변화와 임금소득의 격차가 그 원인으로 지적된다. 다만 우리 나라에서는 IMF 경제위기 이후 사회적 양극화가 보다 가속적으로 진행되고 있다고 할 수 있다. 그러나 중요한 점은 서구 선진국과 달리 우리 나라에서는 임금소득의 격차보다 부동산과 같은 자산소득의 격차가 사회적 양극화를 가져오는 더 큰 요인이라는 것이다(임석희·이용우, 2002). 그리고 문제는 이러한 성격의 사회적 양극화가 단순히 소득의 격차에 그치는 것이 아니라 부동산시장의 불안정에 따른 서민주거의 위기가 되고 있다는 점이다.

IMF 경제위기 이후 우리 나라의 사회경제적 변동과정에서 그나마 다행스럽게 평가되거나 전망되었던 것의 하나는 부동산시장의 안정이다. 부동산시장의 안정이란 말에는 다양한 의미가 내포되어 있지만, 무엇보다도 주택을 포함한 부동산 가격의 안정을 의미하였다. 그러나 지난 2001년 하반기 이후 주택매매가격과 전월세의 상승은 안정은 고사하고 설마 그 정도까지야 하던 예상을 훨씬 초과하는 것이었다. 결과적으로 서민들에게는 IMF 경제위기가 가져온 실업 내지 반실업의 위협에 더하여 주거위기가까지 가중되었다. 최근에는 다소 진정되는 측면도 없지 않지만 여전히 불안정성을 내포하고 있으며 서민들의 삶에 있어서는 위협적 요소로 존재한다.

이와 관련해서 지금까지 부동산시장 동향에 대한 연구들이 적지 않다. 그러나 이러한 연구들은 대부분 전국을 대상으로 하거나 서울과 수도권에 초점을 맞추고 있다.¹⁾ 서울과 수도권이 우리

나라 부동산 시장을 주도하며, 따라서 이 연구들이 중요한 의미를 갖기는 하지만 지역의 관점에서 보면 그 동안의 연구에 미흡한 부분이 없지 않다. 다른 지역이 서울이나 수도권과 반드시 다른 경향을 갖기 때문이 아니라 이런 지역의 시장동향이 부수적 현상으로 취급됨으로써 서울이나 수도권에 비해 개별 지역단위에서는 그 실태가 정확하게 조사·연구되지 않았다는 것이다. 이러한 관점에서 이 연구는 우리 나라 6대 대도시의 하나인 대구지역을 대상으로 IMF 경제위기 이후, 특히 최근의 전·월세동향을 설문조사 등을 통하여 조사·분석함으로써 대구지역에 거주하는 서민들의 주거실태를 파악하고자 한다.²⁾

이러한 연구목적에 따라 이 글은 크게 두 부분으로 구성된다. 전반부에서는 전국적인 주택가격동향과 더불어 대구지역의 주택공급 및 시장동향을 그 원인과 함께 고찰하고, 후반부에서는 대구지역의 서민주거문제를 보다 면밀히 이해하기 위하여 전·월세 거주자들을 대상으로 직접 설문조사한 자료를 분석하였다. 주택공급 및 시장동향을 파악하기 위한 자료로는 국민은행(주택은행)의 주택가격동향조사, 대구광역시와 대구시 도시개발공사의 인터넷 및 내부자료를 이용하였으며, 전·월세 거주자들을 대상으로 한 설문조사에서는 전세 보증금과 월세 납입액의 변화, 대구지역의 전·월세 문제와 원인에 대한 인식과 그 대처방안으로서 정부정책과 대구시의 역할에 대한 기대 등을 조사하였다.

IMF 경제위기가 극복되었음에도 불구하고 전·

- 1) IMF 경제위기 이후 부동산시장이 위축되면서 시장동향과 새로 도입된 제도에 대한 많은 연구들이 쏟아져 나왔다. 최근 2002년에도 시장동향과 시장구조에 대하여 손재영(2002), 박철(2002), 최희갑(2002), 박재룡(2002) 등의 연구가 있다. 그러나 이러한 연구들 모두 전국적 현상을 일반화하여 분석대상으로 삼거나 내용적 측면에서 사실상 서울과 수도권에 분석의 초점을 두고 있다.
- 2) '서민'의 사전적 의미는 사회적 특권이나 경제적 인 부를 누리지 못하는 일반사람이다. 사회적 통념상 서민이란 함은 저소득층의 의미가 강하다. 그러나 '서민'에 대한 엄밀한 학술적 정의는 없다. 여기서는 자기소유의 주택이 없는 전·월세 거주자들로 정의한다.

월세난으로 표현되는 서민주거 문제는 여전히 위기적 상황을 반복적으로 경험하고 있다. 경제 위기를 극복하고 지속적인 성장 기반을 마련하는 것도 중요하겠지만, 서민에게는 실질적으로 주거안정이 무엇보다도 중요한 과제이다. 따라서 이 연구의 궁극적 목적은 서민주거 문제의 원인에 대한 논의와 더불어 대구지역 전·월세 실태 조사를 토대로 지방적 차원에서의 서민주거안정을 위한 정책대안 개발의 기초자료를 제공하는 것이다.

II. IMF 경제위기 이후 주택시장의 변화과정

IMF 경제위기 이후 많은 전문가들이 우리나라의 부동산 시장이 큰 변화를 하고 있으며, 그 메가트렌드의 하나로 부동산 가격의 안정을 꼽았다. 이와 같은 부동산 가격의 안정은 단순히 경기침체에 따른 가격의 안정이 아니라 시장의 구조적 성격 변화에 따른 하나의 추세로 여겨졌다(정희남, 2000). 부동산 시장, 그 중에서도 주택보급률 100% 육박이라는 수치 또한 주택시장의 구조적 성격의 변화를 가져오리라는 전망을 내놓게 하는데 기여하였다(Samsung Economic Research Institute, 1999). 이러한 예측에서는 부동산에 대한 인식이 소유보다는 이용을 중시하는 방향으로 나가게 될 것이며, 부동산 신화의 붕괴와 함께 우리나라 부동산 시장의 고질병인 투기적 관행도 사라질 것으로 전망하였다. 따라서 당연히 부동산 가격을 안정화하는 규제정책보다는 오히려 부동산 시장을 활성화하는 정책이 더 필요한 것으로 인식되었다. 경우에 따라서는 부동산 가격을 부양하는 정책조차 큰 문제없이 받아들여졌다.

이러한 정책기조에 대하여 비판적인 관점이 제시되지 않았던 것은 아니다. 부동산 시장 활성화 위주의 정책기조로 인해 수십 년 동안 비정상적이었던 우리나라의 부동산 시장이 그나마 정상화 될 수 있는 기회를 상실할 것이며, 결국에 가서는 서민들의 주택난은 더욱 심화되리라는 비

판들이 제시되기도 하였다(Yim, 2000). 뿐만 아니라 이러한 부동산 가격의 상승은 이미 1999년 초부터 그 위험성이 실제적으로 나타나기 시작하였다. 특히 전세가격의 상승은 지금부터 3년여 전인 1998년 12월부터 분명히 상승곡선을 그리고 있었다. 아래는 1999년 8월에 쓰여진 “7월 중 주택매매·전세가격 동향과 하반기 전망”이란 제목의 당시 부동산 시장동향에 관한 한 글이다(강원철 외, 1999).

“주택은행이 조사한 도시주택가격동향 조사에 의하면 여름철 비수기임에도 불구하고 지난달에 비해 주택매매가격과 전세가격이 각각 0.3%, 0.8% 오르는 등 주택매매가격과 전세가격의 오름세가 지속되고 있음. 전세가격의 경우 지난 12월 이후 8개월 째 오름세가 계속되고 있으며, 전세가격은 전국적으로 상승하고 있어, 내년에 가서야 본격적으로 살아날 것으로 기대되었던 부동산 경기가 연내 IMF 이전의 수준을 회복하고, 경우에 따라서는 그 이상으로 주택가격이 대폭 상승할 수 있을 것으로 전망됨. 하반기에는 아파트지구의 재건축 사업이 본격적으로 추진되어 주택공급물량의 부족 사태가 발생, 전세금이 급등하는 전세대란마저 우려됨”

문제는 주택가격의 상승과 전세대란과 같은 서민주거의 위기가 예고되었음에도 불구하고 사전에 적절한 조치가 취해지지 않았다는 것이다. 부동산에 대한 인식이 바뀌고 시장도 구조적으로 안정화 추세를 보인다는 논리 하에 오히려 부동산 경기를 살려야 한다는 측면에서 서민주거 안정을 위한 각종 규제들을 완화하는 조치들이 취해졌다.

1999년 이후 전용면적 18평 이하 국민주택과 수도권 공공택지에 건립되는 전용면적 25.7평 이하의 서민용 소형 아파트의 분양가를 전면적으로 자율화하는가 하면, 민영주택 분양시 1순위자 중 만 35세 이상, 5년 이상 무주택자를 대상으로 실시하던 무주택 우선공급제마저 폐지하였다. 또

<표 1> 1998년 이후 사업별 주택공급 적용비율

	18평 이하	18~25.7평	25.7평 이상
공공택지			
- 수도권·광역시	30%	20%	50%
- 기타지역	20%	30%	50%
민간택지	제한없음		
직장·지역조합	25.7평형 100% 공급가능		-
재건축조합	제한없음		
재개발조합	40%	40%	20%
주거환경개선사업	90%		10%

<표 2> IMF 경제위기 이후 주택매매 및 전세가격 동향

(1995. 12 = 100.0)

	1997	1998	1999	2000	2001
매매가격지수	103.5	90.7	93.8	94.2	103.5
전년대비상승율	2.0%	-12.4%	3.4%	0.4%	9.9%
전세가격지수	107.4	87.6	102.3	113.7	132.4
전년대비상승율	0.8%	-18.4%	16.8%	11.1%	16.4%

자료 : 주택은행, 주택가격동향조사, 각 연도.

한 국민주택과 민영주택에 대하여 입주 후 일정 기간 전매를 제한하던 것을 분양계약 후 곧바로 미등기 전매할 수 있도록 하였다.³⁾ 나아가 서민용 주택공급을 위하여 취해져왔던 평형별 주택공급비율에 대한 제한을 완화하거나 폐지하였다. 예컨대, 재건축조합 및 민간택지에 대해서는 공급적용비율이 완전 폐지되었고, 재개발조합의 경우에도 중대형평형의 비율을 상향조정하고 직장·지역조합은 100% 25.7평 공급을 가능하도록 하였다.⁴⁾

- 3) 1999년 4월 이전에는 국민주택의 경우 입주 후 6개월 이내, 민영주택의 경우 입주 후 60일 이내에는 주택을 전매할 수 없었다.
- 4) 평형별 주택공급비율의 폐지 이전 재건축은 전용면적 18평 이하 20%, 25.7평 이하 40%, 25.7평 초과 40%의 공급비율이 적용되었으며, 재개발의 경우에도 전용면적 18평 이하 50%, 25.7평 이하 30%, 25.7평 초과 20%의 비율로 허가되었다. 그러나 현재 재건축은 공급비율이 완전 폐지되었으며, 재개발은 18평 이하가 40%로 하향 조정되고 대신 25.7평 이하가 40%로 상향조정되었다.

IMF 경제위기 과정에서 1998년, 1999년 완화되거나 폐지된 이와 같은 제도들은 그 동안 서민주거 안정에 크게 기여하여 온 제도들이었다. 따라서 이러한 제도들의 완화와 폐지는 경기회복에 따른 부동산 수요증가와 가격상승 조짐을 적절히 통제할 시점에 오히려 부추기는 것이 되었으며, 특히 서민을 위한 소형평수의 주택공급을 줄이는 요인으로 작용하였다. 따라서, <표 1>에서도 볼 수 있듯이, 전세의 경우 이미 2000년에 IMF 경제위기 이전을 상회하는 수준으로까지 가격이 상승하고 2001년에는 거의 폭등하였다. 2001년 주택매매가격의 상승은 이러한 전세가격의 폭등에 이은 매우 자연스러운 현상이다.⁵⁾

전·월세 시장의 불안은 주택수급의 불균형과 저금리 기조의 지속 등에 기인하는 구조적 현상임에는 분명하다. 1997년 말 외환위기 직후 건설경기가 극도로 위축되면서 신규 주택공급이 적절히 이루어지지 않은 결과가 3~4년의 시차를

- 5) 2001년 매매가격은 1991년 이후 최고의 연간상승률을 보였다.

<표 3> 규모별 주택건설실적(사업승인기준)

	1997		1998		1999		2000	
	건설호수	%	건설호수	%	건설호수	%	건설호수	%
18평 이하	258,972	43.4	139,793	45.7	139,666	34.5	131,936	30.4
18~25.7평	224,052	37.6	106,891	34.9	150,829	37.3	207,570	47.9
25.7평 이상	113,411	19.0	59,347	19.4	114,220	28.2	93,982	21.7
계	596,435	100.0	306,031	100.0	404,715	100.0	433,488	100.0

두고 현재 나타난 것이라고도 할 수 있다. 그러나 문제를 수급의 불균형으로만 설명하기에는 충분하지 않다. 총량적 수준에서 수급의 불균형은 이미 예견되었을 뿐만 아니라, 예견된 만큼 2001년의 전·월세 대란과 같은 사태는 어느 정도 통제가 가능하였기 때문이다. 오히려 경기를 살려야 한다는 명목 하에 각종 규제를 완화하는데 치중함으로써 서민들을 위한 주거안정책을 도외시한 정부정책이 더 큰 문제였다고 할 수 있다.

특히 문제가 되는 것은 주택가격이 막 상승할 기미를 보이던 1998년 이후 오히려 주택공급에 있어 분양평수별 공급비율을 완화하거나 폐지함으로써 소형평수의 주택공급이 급격히 감소한 것이다.⁶⁾ 이러한 문제는 과거 대형평수 아파트가 먼저 선도하고 그것이 점차 소형평수로도 확대되던 가격상승의 패턴이, 물론 지역적인 차별성이 있지만, 반대로 소형평수 아파트가 선도하고 대형평수로 확산되는 경향으로 바뀐 것에서도 잘 나타난다. 경기회복에 따른 주택수요의 증대와 더불어 소형평수의 부족현상이 가중됨으로써 서민 주거의 위기는 이미 예고된 것이었다. 막 타오르는 불꽃에 기름을 부은 꼴이라고도 할 수 있다.

주택매매 및 전세가격의 상승뿐만 아니라 전세의 월세전환과 높은 전환이율이 서민주거를 압박할 것이라는 점 역시 예견되었던 일이다. IMF 경제위기 직후 전세가격의 급락에 따른 역전세

대란 경험한 주택소유자들이 전세를 월세로 전환하는 경향들을 보였고, 매매차익을 실현하기보다는 임대수익을 추구하는 방향으로 점차 선회하였기 때문이다. 저금리 기조는 이와 같은 전세의 월세 전환을 가속화하였다고 할 수 있다. 만기된 전세의 월세전환 요구율이 30%를 넘는 추세이고, 이에 따라 전세물량의 부족현상이 심화되는 추세이다. 월세의 전환이율이 점차 낮아지는 추세라고는 하나 여전히 월 1% 수준이며, 소형주택일수록 전환이율이 더 높은 것이 일반적이다. 전세물량의 부족, 전세가격의 상승, 집주인의 월세전환 요구, 높은 월세 전환이율 등 이중삼중으로 서민들이 주거문제가 악화되었다고 할 수 있다.

Ⅲ. 대구지역의 주택공급 및 시장동향

1. 일반현황

현재 우리 나라는 전국적으로 보면 주택보급률이 거의 100%에 도달해 가고 있다. 그러나 이는 시도별로 많은 편차를 보인다. 건설교통부의 발표에 따르면 2000년 말 현재 전국 주택보급률은 94.1%이지만, 지역별로는 서울이 71.7%로 가장 낮고 부산과 대구는 각 80.1%, 81.1%에 머물고 있다. 주택보급률이 100%에 육박하고 있다고는 하지만 서울시, 부산시, 대구시 등은 서민주거안정이란 측면에서 주택보급률이 아직도 충분히 확보되어 있지 않은 상태이다. 대구시의 경우 <표 3>에서 볼 수 있듯이 2000년 말 현재 주택 13만 호 이상이 절대적으로 부족한 실정이다.

더구나 대구시는 전·월세비율로 보면 다른 대

6) 부동산경기 활성화 대책의 일환으로 1998. 1. 주택규모별 공급지침, 주택조합 등에 대한 주택규모별 공급비율에 관한 지침을 개정하여 평형별 주택공급 적용비율을 폐지함.

<표 4> 대구시의 주택공급 현황

(단위 : %, 호)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
주택보급율	72.5	76.5	78.1	79.1	79.8	81.5	82.2
주택수	479,305	517,080	545,873	573,564	584,419	613,034	626,486
가구수	661,178	676,355	689,299	724,746	745,138	752,686	762,034
부족량	181,873	159,275	143,426	151,182	150,719	139,652	135,548

자료 : <http://urban.daegu.go.kr/info/info102.html>

도시에 비해 서민주택의 형편이 더 나쁜 편이다. 자가거주비율에 있어서도 서울(40%) 다음으로 낮은 43.9%를 나타내고 있으며, 전세가구비율 역시 36.4%로 서울 다음으로 높고, 사글세 비중은 10.2%로 제주도 다음으로 높게 나타나고 있다. 그만큼 집 없는 서민층의 비율이 높다는 것과 시민생활에 있어서 서민주거 안정이 중요하다는 것을 말해준다. 18평 이하 거주가구를 서민으로 정의하였을 때, 실제로 대구시 가구의 약 65%가 서민가구에 해당한다. 아파트 등 공동주택에 한정하더라도 2000년 말 현재 대구지역의 공동주택에서 30평 이하 세대가 전체의 70%(총 315,467호 중 220,867호)를 차지한다. 이것은 대구시의 경우 그만큼 서민주택이 차지하는 비중이 크고 서민주거정책이 중요하다는 것을 의미한다.

자가가구는 단독 및 아파트 거주비율이 각각 48.4%, 48.9%로 아파트 거주비율이 다른 대도시와 큰 차이가 없지만 연립·다세대 거주비율은 8.0%로 서울, 인천 등 수도권에 비해 낮은 편이다. 이는 주거에서 단독주택이 차지하는 비율이

그만큼 높고 대구시가 전체적으로 아직 저밀도 개발되어 있다는 것을 말해준다. 따라서 대구시는 서민가구의 81.2%가 단독주택에 거주하고 있으며 아파트 거주 비율이 11.3%에 불과하다. 대구시에서는 특히 전세가구와 월세 및 사글세 가구의 단독주택 거주비율이 80% 이상으로 매우 높게 나타나고 있다. 즉, 주거규모가 작은 가구일수록 단독주택 거주비율이 높고, 주거규모가 커질수록 아파트 거주비율이 증가하는 모습을 보인다(윤주현 외, 1999).

2. IMF 경제위기 이후 주택공급 현황

대구시의 자료에 의하면 1998년부터 2000년까지 대구시 전역에서 신규로 공급된 주택물량은 총 32,296호로 1997년 한해의 37,878호에도 미치지 못한다. 2001년도 주택건설계획은 10,000호로 이는 IMF 경제위기 직후 1998년에 비해서는 3배 정도에 달하는 수치이지만, IMF 이전에 비하면

<표 5> 대구시의 부문별 주택건설 실적

(단위 : 호)

		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
합계		34,681	45,481	43,156	29,555	37,878	3,890	9,358	19,048
공공 부문	소계	7,607	9,387	9,385	6,280	4,633	1,468	4,969	4,054
	공공임대	-	746	1,524	1,732	2,515	773	2,571	644
	근로복지	4,030	500	1,064	1,550	400	-	-	-
	장기임대	534	1,179	-	-	-	-	-	-
	공공분양	3,043	6,962	6,797	2,998	1,718	695	2,398	3,410
민간부문		27,074	36,094	33,771	23,275	33,245	2,422	4,384	14,994

자료 : <http://urban.daegu.go.kr/info/info102.html>

1/3 수준에도 미치지 못한다. 즉, 주택공급이 전반적으로 크게 부족하다.

그러나 서민주택 공급 면에서 더욱 문제가 되는 것은 1990년대 후반 이후 줄어든 공공부문의 주택공급이 계속 답보상태에서 머물고 있다는 것이다. <표 4>에서 볼 수 있듯이 1990년대 전반만 하더라도 공공부문의 주택공급이 매년 9,000호에 가까웠으나 1997년 이후 지속적으로 감소하여 현재는 연 4,000~3,000호의 수준에서 공급되고 있다. 2001년도 계획에 의하면 공공부문의 주택공급이 전년에 비해 다소 늘어나지만 대구시 도시개발공사 2,848호(공공분양 1,523 공공임대 1,325), 대한주택공사 946호(공공분양 746, 공공임대 200)로 전체 3,794호에 그치고 있다.

그러나 이러한 공공부문마저도 최근에는 수익성을 중시하여 서민을 위한 소형평수의 공급 비중을 점차 줄여나가는 추세에 있다. 예컨대 최근 추진되고 있는 대구시 도시개발공사의 2002년 주택공급계획에 의하면 대구지역 아파트 중 25평 이하가 전체의 59%에 달함에도 불구하고 서민 그린타운의 경우 5년 임대 총 524세대 가운데 22평형 74세대, 23평형 270세대, 33평형 180세대를 짓는 것으로 되어 있고, U대회 선수촌 아파트는 분양 총 775세대 중 31평형이 379세대, 41평형이 396세대, 5년 임대 총 1,160세대 중 23평형 378세대, 28평형 374세대, 32평형 408세대 등 중대형 아파트 중심으로 되어 있다. 2003년

입주 예정으로 역시 분양과 임대를 겸하는 신암그린타운(신암 2-2지구)도 분양 24평형 160세대, 34평형 120세대, 임대 23평형 120세대로 구성되어 있다. 분양이 완료되어 2002년 입주예정인 장기 누림타운의 경우도 분양 총 356세대 중 25평형이 240세대, 34평형이 116세대이다.

3. 주택매매가격 및 전·월세 동향

대구시의 주택매매가격 전세가격 동향은 IMF 경제위기가 발생한 직후 다른 지역에 비해 매매가격과 전세가격이 급격히 하락하는 추세를 보였다. 1997년 3월에서 1998년 3월 사이, 대구시의 주택매매가격은 전국 도시평균 -5.1% 하락에 비해 2배 이상의 -10.9% 하락을 보였으며, 전세가격의 하락을 역시 전국적으로 최고치에 달하였다. 반면에 매매가격이나 전세가격의 회복세는 다른 지역에 더딘 편이었다.

그러나 주택매매가격의 급등하고 전·월세 문제가 크게 대두된 최근 2001년 3월에서 2002년 3월 사이의 동향을 보면, 대구시는 매매가격이나 전세가격의 상승폭이 서울(22.9%)을 제외한 다른 지역에 비해 훨씬 높은 것으로 나타나고 있다. 이 기간 중 매매가격의 경우 18.1% 상승하여 전국 도시평균 17.3%를 상회함은 물론 6개 광역시 평균 14.9%보다 약 5% 가량 매매가격이 더 상

<표 6> IMF 경제위기 이후 대구지역의 주택매매 및 전세 가격지수 동향

(1995. 12 = 100.0)

	지역	1997. 3	1998. 3	1999. 3	2000. 3	2001. 3	2002. 3
매매가격지수	전 도시	103.9	98.6	92.3	94.9	95.0	111.4
	서 울	103.9	97.6	91.4	96.8	98.8	121.4
	6개 광역시	101.8	95.6	90.4	91.2	91.0	104.6
	대 구	99.4	88.6	85.7	86.5	84.7	100.0
전세가격지수	전 도시	109.2	99.5	93.7	109.0	119.3	142.1
	서 울	109.0	94.7	88.1	107.9	120.8	146.3
	6개 광역시	105.8	97.5	92.1	103.3	113.0	134.7
	대 구	103.9	91.6	90.1	98.6	105.7	128.4

자료 : 주택은행, 주택가격동향조사, 각 해당연월.

<표 7> 월세전환이율 및 요구율 지역별 동향

(단위 : %)

	서울	수도권	6개 광역시	지방중소도시	전 도시	
월세전환이율	1.06	1.13	1.28	1.39	1.22	
월세전환요구율	41.5	39.0	41.5	28.6	38.4	
임대차형태	전세	56.2	57.1	49.9	57.0	54.5
	보증부 월세	42.3	41.8	46.2	30.2	41.2
	순수 월세	1.5	1.1	3.9	12.8	4.2
	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 주택은행, 2002-03 월중 월세가격동향.

승하였다.

전세가격 역시 2001년 3월~2002년 3월 9.4%가 상승하여 급등하는 추세를 보였다. 다만, 매매가격의 상승에 비해 전세가격의 상승폭이 다소 적은 편이었다. 그러나 IMF 경제위기 이후 최근까지의 동향을 보면, 이미 지난 2001년 3월 전세가격이 위기 이전 수준을 회복하고, 2002년 3월 현재는 그 수준을 훨씬 뛰어넘어 전년에 비해서도 약 30% 가량 전세가격이 올라 있는 상태이다. IMF 이전과 비교해서는 상당한 가격상승에도 불구하고 주택매매가격의 IMF 이전과 거의 비슷한 수준에 도달한 정도이다. 그만큼 상대적으로 서민가계를 압박하는 전세가격의 상승이 그만큼 높았다는 것이다.

월세에 대한 가격동향자료가 없기 때문에 정확하게 알 수는 없지만, 월세의 경우에도 전세가격동향과 유사하리라 추정된다. 2002년 3월 가장 최근의 월세가격동향 조사에 의하면, 6개 광역도시의 월세전환이율⁷⁾이 1.28%로 연 이자율로 하면 15%가 넘는다. 대구시의 경우에도 대체로 이자율 범위에서 크게 벗어나지 않을 것으로 추산되며, 전술한 바와 같이 월세 비율이 다른 지역에 비해 높기 때문에 이자율이 더 높을 가능성도 충분히 있다. 전세의 월세전환 요구율은 6개 광역시가 41.5%를 나타내고 있는 데, 전세 비율이 높은 대구지역의 경우 최소 광역시 평균 수준에 달하는 것으로 보인다.

7) 월세전환이율(%) = {월세금/(전세보증금-월세보증금)}×100

IV. 대구지역의 서민주거 실태 분석

1. 개요

1) 설문 목적과 내용

전술한 대구시의 주택공급과 시장동향은 2차 자료에 의하여 대구지역에 있어서 IMF 경제위기 이후 전반적인 서민주거의 문제점을 살펴보았다. 그러나 2차 자료에 의존하는 만큼 구체적인 상황을 파악하는 데는 한계가 있다. 따라서 서민주거 실태, 특히 전·월세 문제에 대한 보다 면밀하여 이해를 위하여 전·월세 거주자를 대상으로 직접 설문 조사를 시행하였다. 설문의 주요 내용은 현 거주지역, 소득, 직업, 주거의 점유형태, 전·월세조건과 그 변동사항, 최근 정부의 서민주거안정대책에 대한 평가 등으로 구성되었다.

2) 피설문자의 주거 및 사회경제적 특성

서민주거 실태를 파악하는 것이 파악하는 것이 목적인 만큼 모든 조사의 대상은 대구시에 거주하고 있는 전·월세 세입자로 한정하였다. 총 유효설문은 230부이며,⁸⁾ 지역별로 중구·남구·동구 57개, 수성구 39개, 달서구 83개, 북구 52개 사례이다. 이중 전세보증금을 답한 기준으로 전세 174 가구, 보증부 월세 21 가구, 순수 월세는

8) 문항에 따라 유효설문의 수가 다소 다를 수 있다.

6가구이다. 주거유형별로는 유효설문 200개 중에 아파트 66.5%, 단독주택 23%, 연립·다세대·다가구 10.5%이다. 조사대상자 중에는 표 7과 같이 대체로 달서구와 북구는 아파트 거주비율이 높고, 중구와 남구, 동구, 수성구에서는 상대적으로 단독 또는 연립·다세대·다가구의 거주 비율이 높다.

전체의 91.9%가 방 3개 이하의 주택에 거주하며, 방 2개 이하도 39.7%에 이른다. 주택의 규모는 전체의 68.9%가 25평 이하의 소형 주택에서 거주하며 25평 이상은 31.1%에 불과하다. 거주공

간이 10평 미만인 10.5%에 이른다. 가구주의 연령은 40대 35.2%, 30대 33.3%로 가장 많고 60대 이상도 10%가 넘는다. 가구의 월 소득은 150만원 이하가 전체의 64.1%를 차지하며, 150만원에서 250만원 사이가 32.3%로 거의 대부분이 월 가구수입 250만원 이하이다. 가구의 월 소득이 50만원 미만인 경우도 15%에 달한다. 아파트에 거주하는 가구의 월 소득이 단독이나 연립·다세대·다가구에 거주하는 가구에 비해 다소 높은 편이다.

<표 8> 주거유형별 분포

(단위 : 호)

	아파트	연립·다세대·다가구	단독	기타	계
중구·남구·동구	26	7	12	1	46
수성구	15	-	17	1	33
달서구	51	8	17	-	76
북구	39	6	-	-	45
계	131	21	46	2	200

<표 9> 가구주의 연령 및 거주주택의 규모

(단위 : %)

가구주 연령		주택의 규모	
20대	7.3	10평 미만	10.5
30대	33.3	10~15평	13.7
40대	35.2	15~20평	9.6
50대	14.2	20~25평	35.2
60대	10.4	25평 초과	31.1
계(n=219)	100.0	계(n=219)	100.0

<표 10> 가구의 월 소득 분포

(단위 : 호)

	50만원 이하	50만원 ~100만원	100만원 ~150만원	150만원 ~200만원	200만원 ~250만원	250만원이상
아파트	10	18	37	37	20	7
연립 다세대	5	6	4	4	1	-
단독	9	19	10	2	4	1
기타		1	1			
계	24	44	52	43	25	8

2. 전·월세 실태와 문제인식

전세보증금에 대하여 응답한 전체 174가구 중 약 75%가 보증금 6,000만원 이하이며, 3,000만원 미만의 소액 보증금이 1/3을 차지한다. 단독주택 또는 연립·다세대·다가구 등의 세입자의 경우는 거의 대부분 보증금 4,000만원 미만이며, 아파트 세입자들에게 있어서 보증금 4,000만원 이상이 많다. 월세가구 중 순수 월세는 7가구로 별로 많지 않고 대부분 보증부 월세이다. 보증부 월세는 보증금 2,000만원 미만에 월세 15만~20만원 사이가 가장 많다. 월 1.5%의 전환이율을 적용하여 전세로 환산하면 대개 보증금 3,000만~3,500만원 미만의 전세에 해당하다. 전환이율 월 1.2%를 적용한다고 하여도 전세보증금 4,000만을 넘지 않는다. 무보증부 월세가구는 최고 월 30만원에서 최저 13만원의 분포를 보이는데, 같은 전환이율을 적용할 때 최고 월세 가구라 하여도 이 역시 보증금 2,500만원 상당의 전세를 상회하지 않는다.

그러나 최근 1년 사이에 집주인이 전세를 월세나 보증부 월세로 전환한 사실이 있다고 응답한 아래의 3가구의 사례를 분석하여 보면, 대구지역의 월세 전환이율은 최소 월 1.5%를 넘는 것으로 추산된다. 사례가구 수가 많지 않지만 대구지역의 월세이자율이 매우 높다는 것을 알 수 있다.

- 전세보증금 1,000만원 -> 월세 15만원
- 전세보증금 3,000만원 -> 보증금 1,000만원 + 월세 35만원
- 전세보증금 10,000만원 -> 보증금 2,000만원 + 월세 100만원

최근 1년 사이 전세가격의 상승 정도는 이에 대하여 응답한 19가구를 분석하여 보면(<표 11> 참조), 최대 40.0%에서 최소 6.4%의 상승률을 보이는데, 평균 18.0%로 몇 개의 특이한 사례를 제외할 경우 지난 1년 사이 대구지역에서는 대체로 전세가격이 약 20% 정도 상승하였다고 볼 수 있다. 이는 앞의 표 5. 전세가격 지수 동향과 거의 일치하는 것으로 최근 1년 사이 전세가격이 서울을 제외하고는 대도시 중에서 가장 높은 상승률을 보이고 있다. 대구지역의 이러한 전세가격 상승률은 높은 월세전환이율과 함께 서민가격을 압박하는 주요한 요인이 된다고 할 수 있다.

그 결과, 전체의 87.7%에 달하는 전·월세 가구가 최근 대구지역의 전·월세 문제에 대하여 우려하고 있으며, 매우 심각하게 받아들이는 비율도 조사가구의 46.5%에 달하였다. 전체가구의 76.7%가 대구지역의 전세나 월세가 갑자기 너무 올랐다고 응답하고 있다. 이와 같은 전·월세의 급등에도 불구하고, 서민들은 전·월세의 가장 큰 문제로 가격상승보다도 오히려 전세 구하기 힘든 점을 들고 있다.

<표 11> 전세 보증금 및 월세 분포

(단위 : %)

전세 보증금		월세 월납입액	
1,000 만원 미만	6.3	월10만원 미만	11.1
1,000~2,000만원	15.5		
2,000~3,000만원	11.5	월 10~19만원	44.4
3,000~4,000만원	8.6		
4,000~5,000만원	16.1		
5,000~6,000만원	16.7	월 20~29만원	25.9
6,000~7,000만원	11.5		
7,000만원 이상	13.8	월30만원 이상	18.5
계(n=174)	100.0		

<표 12> 전세 보증금 상승률
(단위 : 만원, %, 건)

전세 보증금 변화	상승률	사례수
1,500 -> 1,800	20.0	2
1,800 -> 2,000	11.1	1
2,000 -> 2,500	25.0	1
3,000 -> 3,500	16.7	1
3,000 -> 3,600	20.0	1
3,400 -> 3,900	14.7	1
4,000 -> 5,000	25.0	1
4,500 -> 5,500	22.2	1
4,700 -> 5,000	6.4	1
5,000 -> 5,500	10.0	1
5,000 -> 6,000	20.0	1
5,000 -> 7,000	40.0	1
5,500 -> 6,500	18.2	1
6,500 -> 7,000	7.7	2
7,000 -> 7,500	7.1	1
8,000 -> 10,000	25.0	2
평균	18.0	n=19

그러나 이것은 단순히 전세물량 부족 하나 만을 해석하기는 곤란하다. IMF 경제위기 이후 주택건설이 원활하지 않아 실제 전세물량이 부족하기도 하지만, 정확히 말하면 서민들이 자신의 소득수준에 적절한 전세 구하기 매우 어렵다는 뜻으로 해석하여야 할 것이다. 즉, 전·월세 가격 급등과 집주인의 월세전환 요구 등으로 서민들의 선택 폭이 좁아졌다고 하여야 할 것이다.

그런데 주택유형별로는 단독주택이나 연립 등 다른 공동주택의 거주자보다는 아파트 거주자의 전·월세 문제에 대한 위기意識이 보다 높게 나타나고 있는데, 이는 아파트가 전·월세가격의 상승을 주도하고 있는데 기인한 것으로 사료된다. 전·월세 문제가 매우 심각하다는 반응이 아파트 거주자는 57.8%로 다른 유형의 주택의 거주자에 비해 월등히 높게 나타난다. 반면에 단독주택 거주자는 그 비율이 23.9%로 비교적 낮다. 실제 전·월세동향에 대한 응답에서도 아파트 거주자는 급등하였다는 비율이 86.2%이지만, 단

독주택이나 연립·다세대 주택 거주자는 그 비율이 62.2%, 52.4%로 아파트 거주자에 비해 상대적으로 낮은 편이다.

이러한 차이는 거주하는 주택규모별로도 나타나는데, 대체로 주택의 규모가 클수록 문제의 심각성을 더 느끼고 있다. 10평 미만 혹은 10~15평의 거주자들은 20~30%가 문제가 심각하다고 느끼는 반면, 15평 이상의 거주자는 50% 이상이 문제가 매우 심각하다고 응답하고 있다. 특히 25평 이상의 거주자들은 그 비율이 60%를 넘는다. 이는 비슷한 가격 상승률이라면 주택의 규모가 클수록 보증금의 절대액수가 커 가계에 주는 부담 역시 커지기 때문이라고 할 있으며, 가격상승을 아파트가 주도하고 단독주택보다는 아파트 거주자의 주택규모 더 큰 것과도 연관된다고 할 수 있다.

이러한 전·월세난에 대한 문제인식은 소득계층별로도 뚜렷하다. 월평균소득 100만원 미만의 극빈층은 문제를 심각하게 느끼기 비율이 36% 수준인 데 반하여, 소득이 100~150만원, 150~200만원, 200~250만원으로 높아질수록 그 비율이 49.1%, 57.4%, 60.0%로 높아진다. 오히려 극빈층보다는 중산층에 가까운 서민가구가 위기감을 더 느끼고 있는 것이다. 그러나 월 소득 250만원 이상 되는 가구에는 문제를 심각하게 받아들이는 비율이 현저하게 낮아져 25.0%에 불과하다. 극빈층은 더 이상 추락하기 어려운 이미 극도로 악화된 주거위기를 경험하고 있기 때문에 오히려 그보다 다소 소득이 높은 계층에서 위기감이 증폭되었다고 볼 수 있을 것이다. 실제도 최근의 전·월세 동향에 대해서도 소득이 높은 계층일수록 '갑자기 너무 많이 올랐다'는 응답비율이 일정한 경향성을 가지고 높게 나타나고 있다.

전·월세난의 가장 큰 원인에 대해서는 은행금리가 낮기 때문이라는 응답이 41.4%로 가장 높고, 그 다음으로는 IMF 경제위기로 인해 주택공급이 부족하기 때문이라는 응답비율이 각각 27.3%, 22.5%를 차지하였다(<표 13> 참조). 월 소득 250만원 이상이 소득계층에서 잘못된 정부정책에 대한 응답이 전혀 없는 것을 제외하고는 소득계층별, 거주하는 주택의 유형 및 규모별로 경

<표 13> 대구지역 전·월세 문제에 대한 인식

(단위 : %)

전·월세 문제		가장 큰 전·월세 문제		대구지역 전·월세동향	
별 문제없다.	11.9	전세 구하기 곤란	45.7	갑자기 너무 올랐다	76.7
약간 문제있다	41.2	월세전환 요구	23.3	조금 올랐다	20.7
매우 심각하다	46.9	전·월세 급등	30.9	오르지 않았다	2.6
계	n=226	계	n=223	계	n=227

<표 14> 전·월세가격 상승의 가장 큰 원인

원 인	응답비율(%)
• 경제가 전반적으로 좋아졌기 때문에	7.5
• 은행금리가 낮기 때문에	41.4
• IMF로 인해 주택공급이 부족하기 때문에	27.3
• 정부의 잘못된 주택정책 때문에	22.5
• 무리하는 아파트 재건축 사업 때문에	1.3
계(n=227)	100.0

향성 있는 어떤 차이점은 없다. 그런데 여기서 유의해야 할 점은 이러한 인식은 최근의 전·월세난이 IMF 경제위기 이후 단순히 경기회복에 따른 것이 아니라 저금리라든가, 잘못된 정부정책에 기인한다는, 즉 적절한 금리정책이나 부동산정책에 의해 어느 정도 예방이 가능한 일이었다는 전제로 한다는 점이다.

3. 정부의 서민주거안정 및 전·월세 대책에 대한 인식

결과적으로 본 설문지의 응답자 중 많은 수가 정

부가 서민주거안정 및 전·월세 문제해결을 위하여 노력하지 않다고 인식한다. 서민주거안정 및 전·월세 문제해결을 위한 정보 노력에 대하여 '별로 노력하지 않았다' 44.9%, '전혀 노력하지 않았다' 11.6% 등 부정적인 인식이 56.5%에 달하였다. 그나마 긍정적인 평가는 '약간 노력하는 정도'가 39.6%이며, '매우 노력하였다'는 불과 4.0%밖에 되지 않는다. 마찬가지로 대구시의 노력에 대해서도 '별로 노력하지 않았다'가 50.4%, '전혀 노력하지 않았다'가 17.4%로 중앙정부에 대해서보다도 더 부정적인 평가를 받고 있다. 소득계층과 주택유형 및 규모에 관계없이 이와 같은 부정적인 평가 비율이 높으며, 월 가구소득

<표 15> 서민주거안정을 위한 정부정책 및 대구시 노력에 대한 평가

(단위 : %)

	중앙정부	대구시
• 매우 노력하고 있다.	4.0	3.1
• 약간 노력하는 정도이다.	39.6	29.0
• 별로 노력하지 않는다.	44.9	50.4
• 전혀 노력하지 않는다.	11.6	17.4
계	100.0(n=230)	100.0(n=224)

150~200만원의 계층, 단독주택보다는 아파트 거주가구에서 더 높게 나타난다.

따라서 최근 정부가 입법하고자 하는 월세 이자율의 제한의 효과에 대하여 51.8%가 효과가 있을 것이라고 응답하고는 있지만 45.0%에 이르는 다수가 약간의 효과가 있을 것이라는 정도로 기대가 그리 크지 않다. 별로 효과가 없거나 전혀 효과가 없을 것이라는 응답비율이 절반에 가까운 48.2%를 차지한다. 이러한 인식은 그 동안 정부의 서민주거안정을 위한 대책이 대부분 실효성이 적었다는 인식에서 비롯된다.

전·월세 문제를 해결하는 방안으로는 그러한 것보다 투기지구 지정, 분양권 전매금지, 분양가 제한과 같은 주택가격 안정대책을 가장 우선해야 될 방안으로 생각하고 있으며, 그 다음으로는 전·월세 보증금 및 주택구입자금의 지원확대, 공공임대주택의 확대 공급, 무주택 세대주에 대한 우선분양, 소형아파트 공급의무 비율 부활 및 확대 등을 우선순위로 꼽고 있다. 무엇보다도 주

택가격 안정되어야만 전·월세 문제도 해결될 수 있다는 인식의 소산이라고 할 수 있다.

소득수준이나 거주하는 주택의 유형 등에 따라 우선시하는 방안에 다소 차이가 있는데, 대체로 소득수준이 낮은 계층 또는 단독주택 거주자들은 전·월세 보증금 및 주택구입자금의 지원 확대와 공공임대주택의 확대 공급을 꼽는 비율이 높은 반면, 소득 다소 높은 계층은 주택가격의 안정을 위한 대책과 무주택 세대주에 대한 우선분양 등을 중요시하는 경향이 있다. 소득수준에 따라 기대하는 주거수준과 자가소유의 전략이 다른데서 기인하는 것이라고 볼 수 있다.

예를 들어 소득이 낮은 계층에서 전·월세 보증금 및 주택구입자금의 지원 확대가 전·월세 문제를 해결하는 중요한 방안으로 제시되는 것은 이들이 일반제도권 금융을 이용하기가 그만큼 어렵기 때문이라고 할 수 있다. 일반금융권에 대한 주택자금 대출조건, 대출방법 등에 대한 만족도를 보면 평균적으로 매우 불만족인 경우가

<표 16> 주택자금조달을 위한 일반금융권 이용의 소득계층별 만족도

(단위 : %)

	50만원 이하	50만원 ~100만원	100만원 ~150만원	150만원 ~200만원	200만원 ~250만원	250만원이상
매우 만족	8.7	-	-	-	-	20.0
만족	21.7	23.7	35.0	51.4	88.2	40.0
불만	47.8	60.5	57.5	88.2	11.8	20.0
매우 불만	21.7	15.8	7.5	2.9	-	20.0
계	100.0(n=23)	100.0(n=38)	100.0(n=40)	100.0(n=35)	100.0(n=17)	100.0(n=5)

<표 17> 서민주거안정 및 전·월세 문제해결을 위한 정부정책의 우선순위

	응답비율(%)
• 주택가격 안정대책 수입(분양권 전매금지, 분양가 제한 등)	21.9
• 전·월세 보증금 및 주택구입자금 지원 확대	19.4
• 무주택 세대주 우선분양	17.6
• 공공임대주택 확대 공급	17.3
• 소형 아파트 공급의무 비율 부활 및 확대	9.9
• 전·월세 보증금 우선변제 한도 확대	7.7
• 기타	6.2
계(n=392)	100.0

10.1%, 월평균소득 150~200만원인 가구는 2.9%에 불과하지만, 한달 평균 수입이 50만원 미만인 극빈층에서 그 비율이 21.7%로 나타난다. 사실상 이들은 일반금융권을 이용하기 매우 어려우며, 정부의 공적자금에 의존할 수밖에 없다.

그러나 최근 정부의 대책에 대하여 일부에 대해서만 해결이 가능하다는 대답이 전체의 66.2%에 달하고 전혀 해결할 수 없다는 인식마저 24.0%에 이른다. 무엇보다도 서민주거안정을 위한 정부정책에 대한 불신이 뿌리깊다고 있다.

V. 결 론

현재 우리 사회가 겪고 있는 전·월세 문제가 대구지역에 한정된 것은 아니다. 따라서 대구지역만의 당면과제가 따로 있는 것은 아니다. 그러나 대구지역에 한하여 몇 가지 강조되어야 할 점이 전혀 없는 것은 아니다. 앞의 조사 및 연구 결과를 토대로 우선 네 가지 측면에서 강조점이 논의될 수 있다.

첫째는 여전히 주택보급률이 낮은 상태에서 자가소유비율 등이 낮은 등 다른 대도시에 비해 상대적으로 서민주거의 비중이 높다는 것이다. 그만큼 서민주거의 안정을 위한 대책이 시민생활에 있어서 대단히 중요하다는 의미이다. 둘째는 앞에서 살펴본 바와 같이 대구지역의 전세가 가격이 최근 1년 사이에 급등하였다는 사실이다. 이는 다른 전국적인 현상이기는 하지만, 서울을 제외하고 다른 대도시에 상승률이 높다는 것이다. 이 역시 대구지역에서 서민주거 안정을 심각하게 위협하는 요소이다. 셋째는 IMF 경제이후 주택공급이 급격히 감소하였으며, 나아지고 있지만 여전히 주택공급이 충분하지 않다는 것이다. 공공부문에서마저 서민을 위한 소형주택의 공급이 현저하게 줄었다는 점이다. 예컨대 대구시 도시개발공사의 주택공급도 사실상 소형보다는 수익성을 염두에 둔 중형급에 초점이 맞추어져 있다.

끝으로 전·월세 문제의 심각성에 비하여 서민주거안정을 위한 대구시 나름의 시의 적절한 대책이 부재하였다는 것이다. 오히려 서민주거안정

에 기여할 수 있는 소규모 아파트 취득 및 등록세 감면에 관한 지방세 감면 조례가 시의회에서 부결 처리되는 등 서민주거안정에 역행하는 조치들이 있었다. 그러나 전·월세 문제의 경우 사실상 우리 나라에서 지방정부가 문제해결을 위한 정책수단의 폭은 대단히 좁다. 부동산 시장이 대부분 거시경제정책과 맞물려 움직이는데다가 주택정책 수립에 관한 대부분의 권한이 중앙정부에 집중되어 있기 때문이다. 그러나 전적으로 지방정부가 시민의 주거안정을 위하여 아무 일도 할 수 없는 것은 아니다. 한 예로 얼마 전 서울시가 신규주택의 분양가를 억제하기 위한 노력을 들 수 있다. 법률적으로 제한할 수는 없지만 건축허가, 분양허가 당사자인 지방정부는 그 권한을 활용하여 적절한 분양가를 유도할 수 있다. 따라서 협소하기는 하지만 대구지역이 당면하고 있는 과제를 중심으로 서민주거안정 및 전·월세 문제해결을 위하여 주어진 범위 내에서 대구시가 취하여야 할 역할에 대하여 몇 가지 정책적 제언을 할 수 있다.

첫째는 대구지역의 주택문제에 대한 총괄적인 실태조사와 문제분석을 통한 체계적이고 장기적인 대책 수립이다. 현재로서는 문제의 심각성에 비해 서민주거에 대한 실태조사조차 변변하지 못한 형편이다. 아울러 지방자치단체의 주택문제에 대한 인식의 전환이 필요하다. 주택정책 및 주택가격의 안정은 중앙정부가 알아서 할 일 정도가 아니라 시민, 특히 서민의 주거안정이 절대적으로 필요한 만큼 이 문제는 지방자치단체가 적극적으로 나서야 할 성질의 일이다.

둘째는 서민을 위한 주택공급에 지방자치단체가 보다 적극적으로 나설 필요가 있다. 지방자치단체마저 서민을 위한 주택공급에 소홀히 한다면 우리 사회에서 전·월세 문제를 해결할 길은 요원하다. 이런 점에서는 정부의 정책당국자는 물론 지방자치단체는 인간다운 삶의 기본 전제로서 주거의 권리에 대한 인식을 분명히 할 필요가 있다. 주택정책이 경기부양을 위한 수단으로 활용되어서는 안되며, 적어도 저소득층의 주택문제에 대해서는 신자유주의적 접근이 배제되어야 한다. 이와 같은 차원에서 대구시 도시개발

공사는 서민들을 위한 소형평수의 주택공급을 대폭 확대할 필요가 있다. 지금처럼 도시개발공사조차 이익이 남지 않는 소형평수의 주택을 공급하지 않는다면 민간건설업자에게는 아무런 기대도 할 수 없다.

셋째는 소형 주택의 건설업자에 대한 저렴한 택지의 공급과 지방세의 감면혜택이다. 소형 주택의 경우 수익성이 중대형에 비해 떨어지는 것은 사실이다. 따라서 소형 주택의 건설업자에게는 수익성을 어느 정도 보전해줄 필요가 있다. 가장 바람직한 정책은 공공임대주택을 통하여 전·월세 문제를 해결하는 것이다. 그러나 현실적으로 공공임대주택만으로 해결하기 곤란하므로 민간건설업자로 하여금 소형 주택을 건설하도록 유인하지 않으면 안 된다. 아울러 필요한 조치는 소형 아파트의 공급의무 비율을 부활하고, 그것을 서민주거가 충분히 확보될 동안은 한시적으로라도 확대하는 것이다.

넷째, 전·월세금에 관한 분쟁을 조정하고 주택시장의 동향을 신속하게 파악하여 대책수립에 도움을 주는 (가칭) 주택임대차 분쟁조정센터와 같은 기구를 설립할 필요가 있다. 이 기구는 앞에서 말한 주택문제에 관한 총괄적인 실태조사뿐만 아니라 체계적인 대책을 수립하고, 부동산 거래 및 중개에 대한 감시활동을 펼친다. 우리나라는 여러 가지로 이유로 아직 부동산 거래정보가 제대로 유통되지 못한다. 자칫 시장의 왜곡으로 비정상적인 거래가 이루어질 수 있으며, 이는 결과적으로 가격상승을 유도하여 서민주거안정을 크게 해치는 요인이 된다. 지속적으로 부동산거래의 감시활동을 강화할 필요가 있으며, 이는 감독권을 가진 지방자치단체의 주요한 역할이기도 하다.

다섯째는 앞에서 말한 방안들이 효과적으로, 또 일회적이 아닌 장기적으로 집행될 수 있도록 서민주거안정을 위한 조례를 제정할 필요가 있다.

이 조례에서는 주택공급방안 및 세제감면, 주거시설에 대한 기준 등을 명시하여 서민을 위한 주택의 원활한 공급과 함께 최소한의 인간다운 삶이 영위될 수 있도록 하여야 할 것이다.

참고문헌

- 강원철 외, 1999, 1999년도 하반기 부동산 동향분석, 한국감정평가연구원.
- 박재룡, 2002, "주택시장 안정을 위한 정책 제언," Issue Paper, 삼성경제연구소.
- 손재영, 2002, "경제위기 이후 부동산시장의 구조 변화," 한국감정평가연구원 개원1주년 심포지엄 자료집, 한국감정평가연구원, pp.1-30.
- 임석희·이용우, 2002, "사회적 양극화와 공간적 특성 : 서울의 사례," 한국지역지리학회지, 제8권, 제2호, pp.270-279.
- 윤주현 외, 1999, 서민주거안정과 주거기준 달성 방안 연구, 건설교통부·대한주택공사.
- 정희남, 2000, "21세기 부동산 시장의 메가트렌드와 부동산정책," 감정평가논집, 제10호, pp.9-27.
- Samsung Economic Research Institute, 1999, "Trend and prospect of the Korean real estate market since the currency crisis," *Korean Economic Trends: Issue Report*, Vol. 106, November.
- Yim, Seok-Hoi, 2000, "New trend of real estate market and government's policies after the IMF crisis in Korea," For Alternative 21st Century Geographies II, Proceedings of the 2nd International Critical Geography Conference, pp.337-347.