



8.28 전월세 대책, 번지수 잘못 짚었다.

2013.09.02 | 권지웅 민달팽이 유니온 위원장 | goom22@naver.com

지난달 관악구에 살고 있는 한 청년이 절망의 벼랑끝에서 민달팽이유니온을 찾았다. 계약한 집이 다 가구주택에 대부분 월세고 전세는 별로 없다며 전세보증금 반환이 안전하다는 집주인을 믿고 전세계약을 맺었는데 집주인이 사채까지 끌어쓰며 무리하게 집을 매입해 끝내는 경매에 넘어갔다는 것이었다. 지방에서 서울에 올라와 일을 하고 있는 이 청년에게 전세보증금은 본인의 청춘이자 전 재산이었다.

전세대란 해법, 번지수를 잘 못 짚어도 단단히 잘 못 짚었다.

그야말로 전세대란이다. 전세가가 파죽지세로 54주 연속 올랐고 2013년 8월 현재 매매가 대비 전세가 비중은 60%를 넘었으며 전국 평균 전세가는 1억원을 넘어섰다. 지난 2008년 8월 3주 당시 2억 234만원이었던 서울 아파트(주상복합 포함) 전세가는 2013년 8월 2억6885만 원으로 평균 6651만 원이 늘었다. 결혼을 꿈꾸는 청년들은 내 집 마련의 꿈은 고사하고 단란한 신혼집 마련의 꿈도 접어야 할 형편에 놓였다. 그렇게 청년들의 꿈은 하나씩 농칠 수밖에 없다.

전세대란으로 고통받는 서민을 살핀다며 지난 24일 박근혜 정부가 '뚝돈 안 드는 전세 제도' 를 야심찬 대책으로 내놓았다. 오른 전세가를 부담할 능력이 없는 세입자를 위해 집주인이 대출을 받고 세입자가 이자를 내는 새로운 대출 상품을 개발한 것이다.

높아진 전세가를 해결할 수 없는 급박한 사람들에게는 당장 도움이 될 것처럼 보이지만 자세히 들여다 보면 그렇지 않다. 임대료를 보조하거나, 임대료 상승을 억제하여 소득과 전세가의 격차를 줄이는 것이 아니라 빚을 빌려주는 것으로 격차를 유지·확대시키고 이자·원금 상환의 부담을 확대해 가계의

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



부담을 악화시키는 고통스러운 결과가 예상되는 대책이기 때문이다. 이는 마치 갈증으로 죽어가는 사람에게 물이 아닌 소금물을 주는 것과 같은 꼴이다. 소금물을 마시는 것은 당장의 목마름은 해결할 수 있지만, 체내의 염분농도가 높아져 시간이 지나면 도리어 갈증이 심해져 더욱 고통스러워지기 때문이다.

번지수를 잘 못 짚어도 단단히 잘 못 짚었다. 현실을 외면한 정책이란 말이다. 길을 가는 사람을 잡고 한번만 물어보면 알 수 있다. 문제는 이미 오른 전세대출 이자도, 월세부담도 힘겹다는 것이고 눈을 씻고 찾아봐도 전세는 없고 월세집만 준비하라는 것이다. 소득은 적고 이미 부담하는 주거비도 버거워 날로 삶의 질은 팍팍해졌는데 또 대출을 받으라는 것이다. 이는 곧 미래세대들, 즉 청년들에게 희망을 앗아가는 정책이다. 전세대란 속에서 우리 사회가 인정해야 할 사실은 1:2인가구의 증가, 소형주택매실, 주거비부담 능력 저하라는 객관적 현실이다.

서울시 가구수의 절반인 46.7%는 1·2인 가구, 청년과 고령층에 집중돼

2010년 서울시 1:2인 가구는 1,636천 가구로 지난 10년간 지속적으로 증가해 전체 가구 수의 46.7%에 달한다. 서울시 가구 수의 절반이 1:2인 가구로 전통적인 가구구조가 변화되었음을 인지해야 한다.

[표 1] 가구당 평균 가구원수 및 1:2인 가구 비율

(명, 가구, %)

연도	인구수	가구수	가구당 평균 가구원 수	1인 가구 비율(%)	1:2인 가구 비율(%)
1990	10,603,250	2,814,845	3.77	9.1	20.9
1995	10,217,177	2,965,794	3.45	12.9	27.3
2000	9,853,972	3,085,936	3.19	16.3	33.3
2005	9,762,546	3,309,890	2.95	20.4	40.7
2010	9,631,482	3,504,297	2.75	24.4	46.7

자료 : 통계청, 인구주택총조사 각년도

주 : 인구수는 외국인을 제외한 내국인수, 가구수는 일반가구수임

[표2] 연령별 가구수 현황

(단위 : 가구, %)

구 분	20세 미만	20-29세	30-39세	40-49세	50-59세	60세 이상	합계
1인 가구	9,079 (1.1)	219,229 (25.7)	213,731 (25.0)	127,572 (14.9)	102,075 (11.9)	182,920 (21.4)	854,606 (100.0)
2인 가구	2,096 (0.3)	89,650 (11.5)	154,793 (19.8)	105,082 (13.4)	144,274 (18.5)	285,632 (36.5)	781,527 (100.0)
3인 이상 가구	640 (0.0)	37,007 (2.0)	357,154 (19.1)	611,076 (32.7)	529,731 (28.4)	332,556 (17.8)	1,868,164 (100.0)

자료 : 통계청, 인구주택총조사 2010.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



서울시 20대 1인가구 중 저소득자(199만원 이하)는 63.7%

1:2인 가구의 연령분포는 20~30대 청년가구와 60대 이상 고령가구로 양극화되고 있으며 월평균 소득 기준으로 보면 1:2인 가구의 소득분포 중 저소득(1~4분위, 199만원 이하)가구가 압도적으로 높다. 서울시 가구의 절반이 1:2인가구며 그 중 절반 이상이 저소득가구인 란 것이다.

[표3] 주요 연령 계층별 저소득가구 비율

(단위 : %)

연령대	1인 가구	2인 가구	3인 이상 가구
20대	63.7	29.1	25.0
30대	38.7	11.1	11.4
60대	90.6	59.0	23.1

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2010.

1:2인 가구의 급격한 증가와 낮은 소득을 통해 확인할 수 있듯이 주택공급정책은 수요자에 맞춤형 저렴한 소형주택과 주거안정지원에 초점이 맞추어졌어야 한다.

하지만 지난 10년간 우리 사회는 새롭게 주거취약계층으로 대두되고 있는 주거약자들의 현실을 고려치 않고 뉴타운, 재개발을 선동하며 중대형주택공급을 고집했고 이로인해 결과적으로 저렴한 소형주택은 멸실되고 주거비부담 능력이 취약한 청년층과 고령층은 주거약자로 집이라는 인락함을 포기해야 했다.

물론 아무 노력이 없었던 것은 아니다. 정부는 도시형생활주택을 도입하였으나 1:2인가구 증가속도에 비해 공급량은 적었고 민간임대시장에 가격을 맡기면서 결과적으로 저렴한 소형주택은 없어지고 같은 자리에 10~20만원이 더 비싼 방들이 공급되었다. 이로인해 1:2인 가구로 대표되는 청년층과 고령층의 주거비부담이 가중되었으며 20~30대의 임대료 부담은 40만원을 호가하게 되었다.

[표4] 1:2인 가구 연령대별 점유형태별 평균 가격

(단위 : 만원)

구 분	자가	전세	월세
20대 1인 가구	19,500	5,620	40.9
30대 1인 가구	27,265	7,017	35.7
60대 이상 1인 가구	44,669	4,844	20.8
30대 2인 가구	39,100	10,674	36.4
60대 이상 2인 가구	53,677	8,800	33.5
총 평균	50,473	8,156	35.8

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2010

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

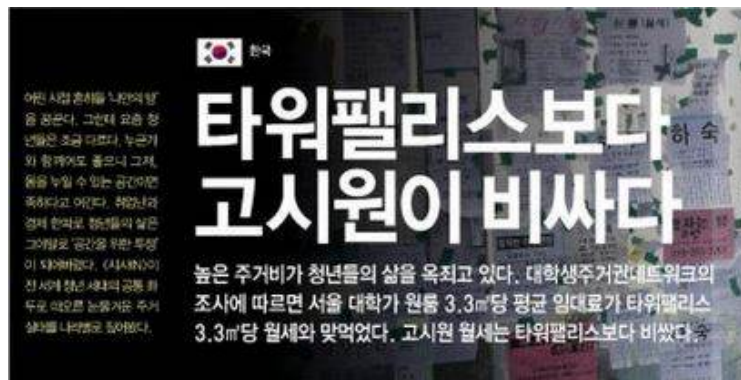


청년들이 거주하는 소형주택의 평당 전세가가 더 높아지는 기현상이 나타났으며 실례로 서울 서대문구의 경우 20~35세 청년이 사는 집의 전세가와 서대문구 전체인구 전세가의 차이가 평당 240만원에 이르는 방값역전현상이 불거졌다.

[표5] 저소득층 1·2인 가구 연령대별 평균 거주면적

(단위 : m²)

구 분	20대 1인 가구	30대 1인 가구	60대 이상 1인 가구	30대 2인 가구	60대 이상 2인 가구
평균 거주면적	26.2 (8평)	34.7 (10평)	43.7 (13평)	44.9 (13평)	59.9 (18평)



©민달팽이 유니온, 방값역전현상 보도자료 중, 2013.

지하, 옥탑, 고시원 등 열악한 주거공간에 사는 청년들이 늘어났고, 서울의 경우 청년 1인가구 주거빈곤율은 36.3%에 이르게 되었다. 서울에 혼자사는 청년 3명 중 한명은 주거빈곤상태에 노출된 것이다.

매매거래 활성화가 아닌 서민주거안정을 위한 정상적인 전월세대책이 절실하다.

지난달 관악구에 살고 있는 한 청년이 절망의 벼랑끝에서 민달팽이유니온을 찾았다. 대학생, 청년 30여명이 모여사는 다가구주택에 대부분 월세고 전세는 별로 없으며 전세보증금 반환이 안전하다는 집주인을 믿고 전세계약을 맺었는데 집주인이 사채까지 끌어쓰며 무리하게 집을 매입해 끝내는 경매에 넘어갔다는 것이었다. 뒤늦게 확인해보니 월세는 별로 없었고 모두가 전세 세입자였으며 하나같이 전세보증금을 떼이게 되었다는 것이었다. 지방에서 서울에 올라와 일을 하고 있는 이 청년에게 전세보증금은 본인의 청춘이자 전 재산이었다.


정부의 매매활성화정책으로 인해 하우스푸어, 깡통전세마저 속출하고 있지만 세입자를 위한 최소한의 안전장치와 합리적인 규제·조절·통제 장치는 찾아볼 수 없다. 이제 '집'이라는 고유명사는

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



'Live' 가 아닌 'Buy' 로, 재산 의 다른 이름이 되었으며 80년대 청년의 내집마련의 꿈은 이제 옛일이 되었다. 변화되는 사회환경을 역주행한 부동산정책의 실패로 인한 고통에 집주인도 세입자도 예외가 아닌 현실에 우린 살고 있다.

우선, 집주인이라는 임대인의 우월적인 지위를 이용해 전월세가를 올리는 역주행을 중단시킬 정책과 사회적인 합의가 필요하다. 또한 세입자를 보호할 합리적인 기준과 우리 사회 현실을 고려한 정상적인 전월세대책이 나와야 한다. 더 이상 대출을 받을 수도 없는, 받아서도 안되는 사람들을 또 다시 빚이라는 악순환에 갇히게 하는 제도가 아닌 소득과 임대료의 격차를 점진적으로 좁혀 나갈 수 있는 저렴한 소형주택을 공익적으로 공급하고 임대료 상한제를 도입, 주거취약계층의 임대료 부담 완화를 위한 주거비보조 등 매매시장, 임대시장의 환경 자체를 개선하는 노력에 힘써야 한다. 집이라는 절망이 아닌 집이 주는 안락함을 다시 복원하는 위해 진정한 의미에서 주거안정을 목표로 정부와 우리 사회 모두의 노력이 절실하다. 

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.