

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

서울경제

SEOUL ECONOMIC BULLETIN

11

November 2015 vol.128



이달의 이슈

- 전세가격 상승은 시장구조 변화의 신호다
- 서울시 전월세시장과 주택정책



생생리포트

새로운 주거문화,
공동체주택의 이모저모



인포그래픽스

서울의 월세 거래 현황은?



경제동향

요약/생산/소비/고용/물가
부동산/금융/수출입



경제통통

FOCUS/ZOOM IN/HOT ISSUE



서울특별시



서울연구원
The Seoul Institute

서울경제

발행인 박원순 (서울특별시장), 김수현 (서울연구원장)

연구책임 조달호 (서울연구원 시민경제연구실 선임연구위원)

연구진 장윤선 (연구위원), 최윤진 (연구위원)

편집위원 서울연구원

최봉 (연구위원), 김범식 (연구위원), 김묵한 (연구위원)

서울시 경제정책과

이해우 (과장), 김선수 (팀장), 나성조 (주무관)

발행일 매월 말

발행처 서울특별시·서울연구원

주소 (우06756) 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57(서초동 391번지)

전화 (02)2149-1233

팩스 (02)2149-1289

홈페이지 www.si.re.kr

*본 간행물은 서울연구원 홈페이지에서 열람하실 수 있습니다.

서울경제

11

2015 vol.128

이달의 이슈

- 06 | 전세가격 상승은 시장구조 변화의 신호다
김현아(한국건설산업연구원 건설경제연구실 실장)
- 16 | 서울시 전월세시장과 주택정책
남원석(서울연구원 도시공간연구실 연구위원)

생생리포트

- 28 | 새로운 주거문화, 공동체주택의 이모저모
장윤선(서울연구원 시민경제연구실 연구원)

인포그래픽스

- 40 | 서울의 월세 거래 현황은?
조달호(서울연구원 시민경제연구실 선임연구위원)
장윤선(서울연구원 시민경제연구실 연구원)

경제동향

- 46 | 요약
- 47 | 생산
- 49 | 소비
- 50 | 고용
- 53 | 물가
- 54 | 부동산
- 56 | 금융
- 61 | 수출입
- 장윤선(서울연구원 시민경제연구실 연구원)
최윤진(서울연구원 시민경제연구실 연구원)

경제통통

- 68 | FOCUS / ZOOM IN / HOT ISSUE
김가영(서울특별시청 경제진흥본부)



이달의 이슈

전세가격 상승은
시장구조 변화의 신호다

김현아

한국건설산업연구원 건설경제연구실 실장
hakim@cerik.re.kr

서울시 전월세시장과 주택정책

남원석

서울연구원 도시공간연구실 연구위원
nws@si.re.kr

이달의 이슈 | 01

전세가격 상승은 시장구조 변화의 신호다



김 현 아

한국건설산업연구원 건설경제연구실 실장
hakim@cerik.re.kr

1. 일상이 되어버린 전세난과 주거문제

주택 전세가격이 6년째 계속 오르기만 하면서 이제 전세문제는 더 이상 이사철에만 나타나는 일시적 현상이 아닌 것이 되어 버렸다. 주택경기 상황에 좌우되지도 않는다. 주택 매매가격이 오르거나 내려도 전세가격은 오르기만 한다. 이처럼 가격이 오르는데 전세 주택의 공급은 오히려 감소한다. 가격은 수요와 공급으로 결정된다는 경제학의 기본원칙으로도 설명이 안 된다. 한국감정원의 자료에 의하면 서울의 주택 전세가격은 지난 6년 동안(2009.7~2015.10) 44.5%가 올랐다. 아파트 전세가격은 이보다 높은 60.6%가 올랐다. 전세가격이 서울에서만 오른 것도 아니다. 글로벌 금융위기 이후 전세가격 상승은 전국적인 현상이었다.

문제는 서울의 경우 매매가격이 정체 또는 하락세를 보인 가운데 전세가격만 오르다 보니 전세가격이 매매가격에서 차지하는 비중이 급등한 것이다. 2009년 7월 42.8%였던 서울의 아파트 매매가격 대비 전세가격의 비율은 2015년 10월 말 현재 72.2%로 급등하였다. 이 수치는 평균이며 서울의 특정 지역, 특정 주택의 전세가격은 매매가격의 80%를 넘어선 곳도 많다. 서울에서 매매가격 대비 전세가격 수준이 평균 70%를 넘긴 것은 이번이 처음이다.

저자 학력, 경력 및 최근 연구

- 가천대학교 도시계획학 박사
- 최근 연구: 기업형 민간임대주택사업의 시장여건분석과 정책과제(2013), 임대주택 공급 구조개혁 방안(2014)



〈그림 1〉 서울 아파트 전세/매매가격 비율 추이(2000.1~2015.10)

자료 부동산114

주택의 규모별로 살펴보면 단연코 소형주택의 전세가격 상승폭이 큼을 알 수 있다. 아래 표는 서울시 주요 구의 아파트 규모별 3.3㎡당 전세가격을 정리한 것이다. 표에서 보는 바와 같이 대체로 중대형에 비해 소형 아파트의 단위면적당 전세가격이 높다. 이렇다 보니 상대적으로 소형주택에 사는 가구들의 주거비 부담이 급증하고 주거불안이 심각한 상황이다. 월세 주택 공급이 증가하면서 월세가격과 전월세 전환율이 다소 낮아지고는 있지만 전세가격 수준 자체가 집값의 70~80%에 근접하다 보니 절대적인 월세 부담은 여전히 높은 수준이다.

〈표 1〉 서울시 주요 구의 규모별 아파트 3.3㎡당 전세가격 수준(2015년 1월 기준)

[단위: 만 원/3.3㎡당]

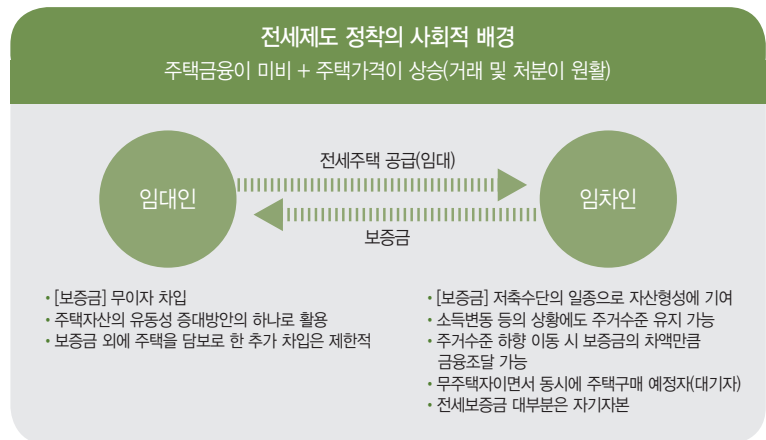
	강북구	관악구	금천구	성북구	송파구	구로구	서초구	서대문구	종로구	은평구	마포구	동대문구
60㎡ 이하	820	929	732	977	1,344	843	1,663	908	778	916	1,150	997
60~85㎡ 이하	744	865	719	902	1,358	798	1,626	876	752	803	1,150	916
85㎡ 초과	660	768	628	778	1,193	743	1,509	803	700	752	1,099	756

자료 부동산114

2. 전세가격 상승의 역사와 변화추이

1) 1980년대 말부터 본격화된 전세가격 상승의 역사

전세가격 상승의 문제는 비단 어제 오늘의 일이 아니다. 공식적인 통계가 집계된 이후 가격 변동폭이 가장 컸던 시기는 1980년대 말이었다. 당시 전세가격은 전국을 기준으로 3년 동안 연 20% 이상씩 상승하였다. 이 당시 신문기사를 찾아보면 급등한 전세가격 때문에 수도권에서는 임차인이 자살을 한 사건도 있었다. 문제는 전세가격뿐만 아니라 주택 매매가격도 함께 급등했다는 것인데, 이는 결국 주택 200만호 공급계획이 발표되는 직접적인 계기가 되었다. 이때까지만 하더라도 전세방식은 집주인이나 세입자 모두에게 이득이 되었다. 전세보증금은 집주인 입장에서 무이자 차입금이었다. 1970~1980년대 고도 성장기에는 주택 구매수요가 많았지만 대출금리가 높을 뿐만 아니라 대출자체가 어려웠다. 전세보증금은 별도의 대출이자도 필요하지 않기 때문에 전세를 끼고 주택을 사두는 수단이 되었다. 전세보증금을 많이 받을 이유도 없었다. 몇 년 만 지나면 주택 가격이 상승해서 매매차익을 얻을 수 있었기 때문이다. 그저 전세는 주택을 구입할 때 레버리지(지렛대) 효과를 일으켜 처분 전까지 활용하는 금융조달 수단의 일종이었던 것이다. 전세가격 급등에 세입자들의 고통은 컸지만 세입자 입장에서 전세가 유용한 점이 있었다. 내집 마련을 위한 저축의 기능이 있었기 때문이다. 전세를 통해 주택 가격의 50%만 지급하고도 주거서비스를 누릴 수 있었고, 2년 후 원금을 고스란히 돌려받았다. 전세로 몇 년 살다가 모은 돈을 보태 조금 더 비싼 전세 주택으로 몇 번 이사를 하다가 결국은 내 집을 마련하는 사람이 많았다.



〈그림 2〉 전세제도 정착의 구조와 배경

2) 1997년 말 외환위기... 전세시장 구조변화의 시작

그러나 1997년 말 외환위기는 주택시장의 큰 구조변화를 일으키는 계기가 되었으며 그 영향이 전세시장에도 나타났다. 당시 주택 매매가격은 물

론 전세가격도 급락하였는데 1998년 전국의 주택 전세가격은 18.4%나 하락했다. 통계가 집계된 이래 최대의 가격 하락이었다. 급락한 전세가격 때문에 집주인으로부터 전세보증금을 제때 돌려받지 못하는 사태가 늘었다. 일명 ‘역전세난’의 시초가 된 것이다. 그러나 전세수요는 금방 회복되었다. 특히 이 당시에는 기업의 대대적인 구조조정이 수반되면서 일자리를 잃은 가장들이 사업자금 마련을 위해 주택을 처분하고 전세로 거주하는 일이 많았기 때문에 전세수요가 많았던 것이다. 반면 주택 매매가격은 영원히 상승하지 않을 것이라는 시장의 믿음이 확산되면서 구매를 꺼리는 분위기였다. 그러자 지금처럼 전세 주택의 월세 전환이 늘기 시작했다. 그렇지만 이 당시의 월세 전환은 그리 오래 지속되지 못했다. 이미 전세/매매가격 비율이 60%, 월세 전환율이 10%를 넘어선 상황에서 주택담보대출 금리가 크게 낮아지자 주택을 구매하는 사람이 늘어난 것이다. 전세가격 상승과 월세 전환압박은 오히려 전세수요를 매매로 전환시키는 힘이 되었다. 매매수요 증가로 주택 매매가격이 다시 급등하였고 월세 전환추세는 다시 수그러들게 되었다. 전세가격이 올랐지만 매매가격에 비해 상승 속도가 느렸기 때문에 2008년까지 매매가격 대비 전세가격의 비율은 40% 이하로 급감하게 되었다.

2000년대 전세시장의 특징은 대규모 재개발·재건축 사업으로 인해 국지적으로 전세가격의 변동폭이 커졌다는 것이다. 사업을 착공할 당시에는 이주수요 때문에 전세가격이 폭등하지만 완공시기에는 오히려 전세물량이 증가해서 전세가격이 급락하는 역전세가 나타나기도 했다. 이때의 영향으로 서울시는 지금도 재개발·재건축 사업의 인허가 과정에서 물량을 조정하여 이주시기를 분산시키고 있다.

3) 글로벌 금융위기... 또 다시 전세시장 구조변화를 촉발하는 계기

2008년 글로벌 금융위기는 향후 인구구조 변화에 대한 부정적인 전망과 거시경제의 불확실성이 겹치면서 주택 매매가격의 하락심리를 가중시켰다. IMF 외환위기 당시보다 주택가격 하락폭은 적었지만 주택경기의 회복 기미는 여전히 불투명한 상황이었다. 그러자 전세가격이 다시 상승하였다. 그동안 벌어져 있었던 전세가격과 매매가격의 차이가 좁아지는 가운데 2000년대 초와 같이 월세 전환이 가세하면서 전세가격의 상승이 크게 증폭되었다. 처음에는 전세가격과 월세가격이 약간의 시차를 두고 같은 방향성을 보였지만 점점 전세와 월세의 방향성이 달라졌다. 월세가격은 하락하는데 전세가격은 계속 상승하는 것이다. 우선 ‘전세’로 나온 주택 자체가 없다. 전세를 월세로 전환하려는 임대인들이 늘어나면서 전세 주택은 점점 반전세나 월세 주택으로 변하고 있다. 금리도 낮고, 주택 처분도 안 되니 집주인은 전세를 공급할 유인이 없는 것이다. 그나마 전

세 주택이 나와도 집주인의 대출이 많은 전세 주택은 ‘깡통 전세’라고 임차인들이 기피한다. 그런데 전세수요는 계속 증가하고 있다. 자금이 부족해 전세로밖에 살 수 없는 가구뿐만 아니라 주택을 구입할 능력이 있어도 전세로 거주하려는 수요까지 추가된 것이다.

3. 최근 전세가격 상승의 원인

그렇다면 최근에 서울은 물론 지방 도시까지 전국적으로 전세가격이 오르는 이유는 무엇일까? 경기적 요인, 수요적 요인, 공급적 요인 등 3가지 측면에서 그 이유를 설명할 수 있다. 첫째는 경기적 요인이다. 주택 매매가격이 상승할 때 나타나는 현상으로 주택 매매가격이 오르면서 전세가격이 따라 오르는 것이다. 최근 지방 도시에서 전세가격이 오르는 주된 이유라고 볼 수 있다. 지난 5년간 지방 광역시의 주택 매매가격은 20~50%씩 상승하였다. 따라서 올라간 집값 수준에 맞추어 전세가격이 상승하는 것은 당연한 일이다.

둘째는 수요적 요인이다. 최근 서울의 상황은 이것으로 설명할 수 있다. 서울의 전세수요는 계속 증가하고 있다. 그렇다면 전세수요는 왜 늘어날까? 먼저, 현재 소득 수준으로 집을 장만하기 어려운 경우에 전세로 집을 빌린다. 이 경우 자기 집을 장만하기 전까지 전세보증금을 자산으로 보전하면서 거주문제를 해결하려고 전세로 거주한다. 경제여건이 안 좋아지면 이런 가구들이 늘어나면서 전세수요가 증가한다. 특히 소득에 비해 주택 가격 수준이 높은 서울에 이러한 경우가 많다. 집을 구매할 만한 능력이 있음에도 불구하고 굳이 집을 보유할 필요가 없다고 생각하는 경우도 있다. 향후 집값이 오르지 않거나 떨어질 것 같아 집을 사지 않거나 자녀의 학업, 직장 문제 등으로 잠시 거주하려고 할 때이다. 최근에는 위의 두 가지 수요 증가가 동시에 나타나고 있다. 구매력이 부족한 사람이나 구매력이 있음에도 불구하고 집을 빌리려는 수요가 모두 증가하고 있는 것이다. 더군다나 서울시에는 재개발·재건축 사업이 추진되면서 기존주택에 살던 사람들의 이주수요가 발생하고, 해당 주택이 멸실되어 전세수요 증가와 공급 감소가 동시에 나타나고 있다. 최근 1~2년 동안 서울시 동남권 지역의 전세가격 상승의 주된 원인이 바로 이러한 재건축 사업 때문이다.

셋째는 공급적 요인이다. 전세가격이 높아짐에도 불구하고 전세로 집을 빌려주려는 사람은 계속 줄어들고 있다. 이는 사상 초유의 저금리로 전세보증금을 운영할 마땅한 투자처가 없어졌기 때문이다. 한편, 전세 대신 보증부월세로 전환하여 집을 빌려주려는 사람들은 계속 늘어나고 있다. 시중 예금 금리가 2%대에도 못 미치는데 반해, 전세보증금을 월

세로 전환할 때 적용되는 전환율은 6~8%대이기 때문이다. 전세가 감소하는 다른 이유도 있다. 전세가격이 집값의 70%를 넘어서게 되면서 집주인이 집을 담보로 대출을 받은 경우 은행 대출이 선순위로 되어 있으면 세입자는 보증금을 돌려받지 못할 위험에 놓이게 된다. 일명 '깡통 전세'라고 하는 것이 이런 경우이다. 이 경우 세입자들은 보증금을 돌려받을 수 있을 만큼만 목돈으로 내고 나머지는 월세로 전환하고 있다. 과거에는 전세형태로 공급되던 주택들이 이제는 하나둘씩 사라지고 보증부 월세 방식으로 바뀌고 있는 것이다. 그러다 보니 온전히 전세로 빌려줄 수 있는 주택이 턱없이 부족한 것이다.

〈표 2〉 서울시 주택 멸실 수 전망

[단위: 호]

구분		2015년	2016년	2017년	2018년
멸실	계	34,401	47,163	28,497	20,497
	정비	27,291	40,053	21,387	13,387
	일반	7,110	7,110	7,110	7,110

주 2015년과 2016년은 자치구 등 실제 조사자료, 2017년 이후는 평균 사업기간을 적용하여 추정

자료 서울시(2015년 4월 발표)

4. 향후 전세시장 전망과 과제

1) 향후 전세시장 전망

그렇다면 전세가격은 앞으로도 계속 오르지만 할 것인가? 당분간은 전세수요에 비해 공급이 적어 가격 상승이 불가피할 전망이다. 일단 주택 매매가격 상승에 대한 기대감이 없으면 전세가격은 매매가격에 근접하거나 더 높아질 수도 있다. 또한 저금리 현상이 지속될 경우 집주인들은 전세를 월세로 전환할 것이기에 전세 주택은 감소할 것이다. 특히 집주인의 대출이 없거나 주택의 물리적 상태가 양호한 양질의 전세 주택은 희소성의 원칙에 따라 가격이 더 비싸질 것이다. 한편, 소득증가가 수반되지 않으면 주택을 구입할 수 없어 임차로 거주하게 될 것이며, 주거비 부담이 상대적으로 적은 전세를 선호할 것이다. 현재 거시경제 상황을 보면 전세로 임차하려는 수요가 줄어들 가능성은 크지 않다. 특히 서울 시에는 대규모 재개발·재건축 사업이 예정되어 있어 이주에 따른 전세 수요까지도 추가될 예정이어서 수급불균형에 의한 가격 강세가 예상된다.

그렇다면 언제까지 오를 것인가? 내릴 가능성은 없는가? 과거의 경험

으로 볼 때, 새로 건축하는 주택이 대량으로 늘어나면 전세가격은 내려간다. 이 경우 새집의 주인들은 세입자를 구하기 위해 전세가격을 주변 시세보다 많이 낮추는데, 이 과정에서 주변의 기존 주택들은 소위 ‘역전세난’이라는 상황을 겪게 된다. ‘역전세난’이란 다음 세입자에게 받을 임차보증금이 현재 임차인의 보증금보다 낮아, 집주인이 보증금을 추가로 마련해 이사 나가는 세입자에게 돌려주어야 하는 경우이다. 올해 새로 건설하는 주택 수는 2000년 이후 사상 최대치가 될 전망이다. 따라서 3년 뒤가 되면 일부 지역에서는 이와 같은 ‘역전세난’ 현상이 나타날 가능성이 있다. 특히 대규모 재개발·재건축 사업이 많은 서울시는 주택의 완공시점에 전세 주택 공급 증가로 역전세난이 발생할 가능성이 있다.

이러한 역전세난에 대비한 전세대출의 위험관리가 필요하다. 정부는 지난 6년 동안 전세문제 해결을 위해 매매전환을 유도하는 정책과 함께 전세자금대출 지원을 확대하였다. 2008년 4.8조 원에 불과했던 전세자금대출은 2015년 10월 말 현재 29.5조 원으로 6배 이상 늘어났다. 이 통계에는 개인들이 신용대출로 전세자금을 충당한 경우는 빠져있어 사실상 전세자금대출의 실질적인 규모는 이보다 더 클 것으로 추정된다. 전세대출이 늘어나면서 임차자의 월세 전환 대항력은 커졌다. 그러나 대출을 많이 받을 수 있는 계층은 전세방식을 유지하지만 그렇지 못한 계층은 월세부담을 수용하거나 저렴한 전세 주택을 찾아 지역을 이동하기도 하고 주택의 수준을 낮추어 이동하고 있다. 이제 집을 빌리는 데도 자산 수준이 중요한 기준이 되고 만 것이다. 6년간의 전세가격 상승으로 전세가구 대부분이 부채를 갖게 되었으며 향후 금리가 오를 경우 주택구입자와 함께 금리상승에 따른 영향 아래 놓이게 될 것이다.

역전세난 이후의 상황에 대한 대비도 필요하다. 역전세난 현상이 나타나면 일시적으로 전세가격이 하락하는 것처럼 보일 것이다. 그러나 신축 주택의 공급이 지속되지 않는다면 잠시 낮아졌던 전세가격은 다시 상승하게 될 것이고 그 과정에서 월세로의 전환은 또 반복될 것이다.

2) 향후 과제: 문제 해결에 대한 접근방향의 전환

지금까지 전세문제가 반복될 때마다 우리는 다양한 방법으로 전세시장을 유지하려고만 하였다. 그러나 지속적으로 임대차시장에서 월세의 비중은 늘어나고 전세 비중은 감소하고 있다. 다행인 것은 최근 월세가격과 월세 전환율이 하락하고 있는 점이다. 월세 주택 공급이 증가하면서 시장기능이 작동하는 것이다. 월세로의 전환은 싫고 전세 구하기가 어려워지자 향후 집값 상승에 대한 기대감이 낮더라도 거주목적으로 내집을 마련하는 가구도 있다. 시장이 스스로 전세보다는 매달 월세로 이동하고 있는 것이다. 결국 최근의 ‘전세문제’는 주택 임대시장에서 전세가 사

라지는 과정에서 나타나는 현상이며, 구조변화의 임계점에서 겪게 되는 ‘성장통’인 셈이다. 그러므로 이제 전세가격 상승의 문제는 임대시장 구조변화의 신호로 해석할 필요가 있다. 그렇다면 구조변화에 어떻게 대응하고 무엇을 준비해야 할까?

첫째, 현재 전세가격이 상승하는 문제를 해결하기 위해 단지 증상 해결에만 치우친 정책은 지양해야 한다. 특히 전세제도를 유지시키려는 전세대출과 같은 정책수단에 신중한 접근이 요구된다. 무리한 전세대출은 금리가 인상되었을 때 이자부담의 고통뿐만 아니라 역전세난이 왔을 때 어려움을 가중시킬 수 있다. 올해같이 신축주택 공급이 급증한 경우에는 주택이 완공되는 시기에 역전세난이 나타날 가능성이 높는데 만약 그렇게 된다면 전세대출은 금융기관이나, 임대인, 임차인 모두에게 위험요소가 될 것이다. 특히 임차인은 전세보증금을 제때 돌려받지 못할 가능성이 있으며 금리인상까지 수반된다면 이자부담도 감내해야 한다.

둘째, 월세는 주거비 부담이 높고 불안한 임대차 방식이라는 인식 역시 전환이 필요하다. 이제 더 이상 전세가 세입자에게 마냥 좋은 임대차 계약방식이 아닐 수 있기 때문이다. 최근 전세보증금이 억 단위로 높아지고 집주인들의 대출문제가 지적되면서 전세보증금 반환위험이 새롭게 제기되고 있다. 관련 보증상품도 등장하고 있다. 실제로 전세로 거주하다가 해당 주택이 경매로 넘어가서 임대보증금을 전액 반환받지 못하는 사례도 늘고 있다. 이제 과거처럼 전세보증금은 계약 만료 시점이 되면 당연히 돌려받을 수 있을 것이라는 생각은 경계해야 한다. 한편, 월세는 1~2인 가구들의 주거시장 진입을 수월하게 할 수 있다. 월세가 보편화된 외국에서는 2개월 치의 월세를 보증금으로 내면 쉽게 임대용 주택을 구할 수 있다. 아마 이를 전세로 돌려려면 월세의 수백 배에 달하는 목돈이 필요할 것이다. 1~2인 가구나 목돈이 부족한 계층에게는 전세방식보다는 월세방식이 훨씬 주거비 부담에서 자유로울 수 있다. 다만 우리나라의 월세는 보증부월세 형식으로 월세의 20~50배에 달하는 보증금이 필요하지만 최근 다양한 보증상품이나 정책지원, 저금리로 인해 보증금이 줄어들고 있다. 추가적으로 월세 전환율까지 낮아진다면 월세부담은 지금보다 훨씬 감소할 것이다.

셋째, 소득 수준에 기반을 둔 주거비 부담구조가 고착됨에 따라 주거수준의 양극화가 심화되는 문제에 대비해야 한다. 최근 주택 전세가격이 급등하고 절대적인 가격 수준이 높아지면서 신혼주택을 전세로 마련하는 데 부모로부터 도움을 받거나 은행으로부터 고액의 보증금을 조달하는 신혼부부가 늘고 있다. 부모의 도움이나 대출이 어려운 경우는 월세시장으로 밀려나거나 결혼 자체를 미루어야 한다. 지금과 같은 현상이 지속된다면 부모의 자산 수준에 따른 자녀세대들의 선발이익(head-

start advantage) 격차는 더욱 심화될 것이다. 과연 고액의 자산을 기반으로 하는 현재와 같은 주택임대차 방식이 우리사회에 적합한 임대방식이라고 할 수 있을까?

이제는 사라져 가는 전세를 아쉬워하기보다 다가오는 월세시대를 대비하고 이에 적응하는 제도마련과 정책지원이 요구된다. 그리고 주거는 자산 수준이 아닌 소득 수준을 기반으로 이루어져야 할 것이다. 그러기 위해서는 먼저 임대용 주택이 충분히 공급되어야 한다. 그리고 보증금의 규모를 좀 더 낮추고 월세부담을 경감할 수 있는 주거비 보조나 월세 소득공제와 같은 다양한 주거비 지원제도가 마련되어야 할 것이다. 또한 전월세시장에 대한 정보구축이 요구된다. 단순한 가격 정보 이외에 임대주택에 대한 물리적 상태와 품질에 대한 정보축적도 함께 이루어져야 할 것이다. 그리고 이러한 정보들이 손쉽게 전달되고 활용될 수 있는 플랫폼 구축도 필요하다. 전환율은 지역마다 주택의 상태에 따라 다르기 때문에 협상이 가능하다. 참고로 서울시는 정기적으로 지역별, 주택 유형별 월세 전환율을 공표하고 있다. 월세 주택을 구하거나 보증금의 일부를 월세로 전환해야 한다면 이러한 정보들을 참고하면 좋을 것이다. 아울러 임차인과 임대인 간의 다양한 갈등을 조정할 수 있는 임대차분쟁조정위원회의 기능도 더욱 보강되어야 할 것이다.

마지막으로 적정 자가거주를 장려하는 사회 및 제도적 정비도 필요하다. 이미 많은 선진국의 경험에서 자가거주 가구들이 임차가구들에 비해 지역 커뮤니티 활동의 참여나 주택의 유지와 관리, 보수 등에 적극적이라고 판명되었다. 복지재정 마련을 위한 안정적인 지방세 세수확보 측면에서도 자가거주를 장려하는 것은 필요하다. 그러므로 전월세시장의 안정을 위한 정책과 함께 자신의 능력에 맞는 주택구입을 지원하는 저렴주택(affordable housing)의 공급 확대, 세제 및 금융지원 정책도 계속 수정·보완되어야 할 것이다.

참고자료

1. 국토교통부, 2014, “2.26. 주택임대차시장 선진화방안”
2. 기획재정부, 2014, 「임대주택 공급 구조개혁 방안」, 연구용역보고서
3. 김현아, 2013, “기업형 민간임대주택사업의 시장여건분석과 정책과제”, 한국건설산업연구원
4. 김현아, 2014, “임대용 주택건설 및 공급확대 방안”,
「임대주택시장의 중·장기 발전을 위한 정책과제 연구」, KDI 기타보고서
5. 김현아, 2013, “전세쇠퇴시대의 바람직한 주거소비와 주거정책”,
「월간 소비자」, 2013년 11월호, 한국소비자단체협의회
6. 이상영, 2013, “민간 주택임대산업의 지속가능한 발전전략”, 조만 외,
「전환기 부동산정책의 새로운 방향 모색(하)」, KDI 정책연구시리즈

이달의 이슈 | 02

서울시 전월세시장과 주택정책¹



남 원 석

서울연구원 도시공간연구실 연구위원
nws@si.re.kr

1. 서울시 전월세시장의 변화 양상

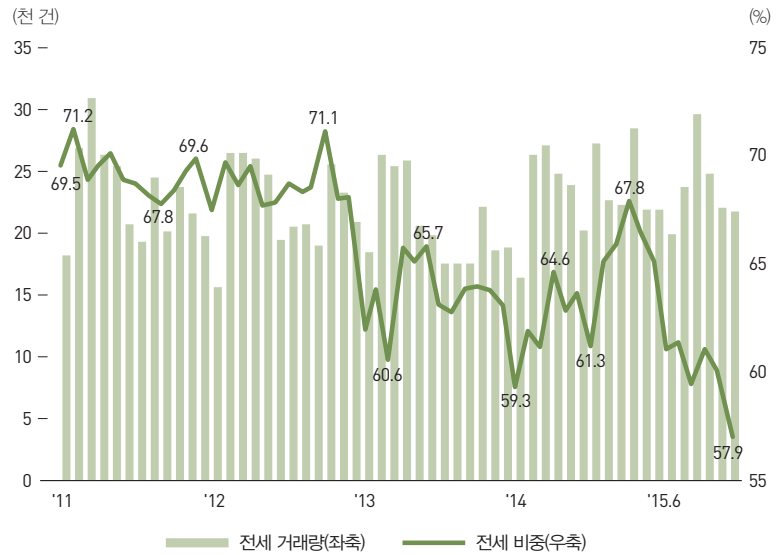
서울시의 주택 매매가격은 2008년 글로벌 금융위기에 따른 수요 위축 등의 영향으로 2008년 10월부터 정체 단계에 접어들었으며, 2011년 10월부터 2013년 8월까지 매매가격의 하락이 진행되었다. 그 후 정부의 주택거래 활성화를 위한 각종 정책적 노력 등에 힘입어 2015년 6월까지 매매가격이 소폭 상승하는 양상을 보이고 있다. 하지만 2009년 하반기부터 매매가격의 상승이 대체로 물가 변동폭을 벗어나지 않는 범위에서 전개됨에 따라 실질 매매가격은 정체 또는 안정되고 있다고 볼 수 있다.

반면, 서울시의 전세가격은 2012년 9월부터 2015년 6월 현재까지 34개월 연속 상승하고 있어 ‘전세난민’이라는 신조어가 나타날 정도로 전세 거주 가구의 어려움을 가중시키고 있는 상황이다. 매매가격 변동과 달리 전세가격 상승률은 대체로 물가 변동률을 상회하고 있어 실질 전세가격도 증가하는 추세이다. 이는 매매를 통한 시세차익 가능성이 감소하면서 전세수요가 늘어난 반면, 임대인은 월세를 통한 임대 운용수익을 추구하게 되면서 전세의 수급불균형이 발생했기 때문이다. 실제 아래 그림에서 보듯이 2011~2014년간 전월세 거래 중 전세 거래가 차지하는 비중은 감소했으나 월세 거래 비중은 증가하고 있다.

¹ 이 글은 〈서울시 주택시장 변화의 특성과 정책과제〉(서울연구원, 2015, 발간예정)의 일부 내용을 재정리 한 것이다.

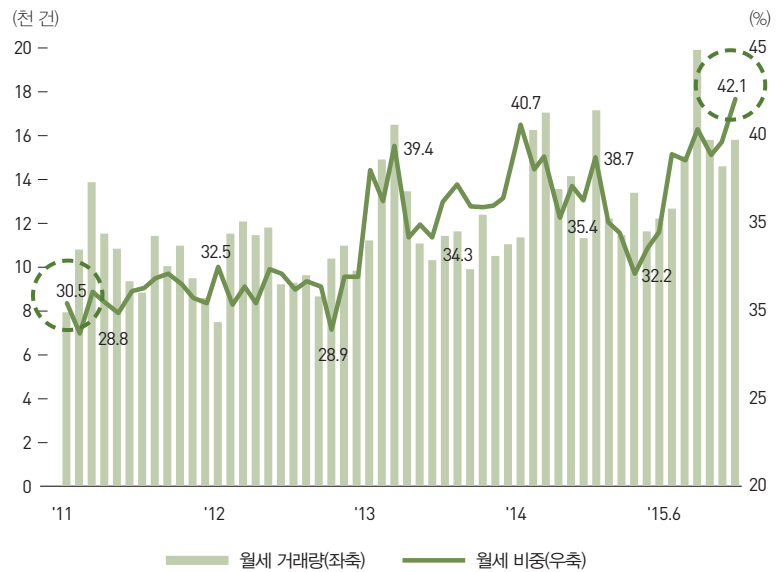
저자 학력, 경력 및 최근 연구

- 서울대학교 환경대학원 도시계획학 박사
- 최근 연구: 서울시 주택시장 변화의 특성과 정책과제(2015) 등



〈그림 1〉 서울시 전세 거래량 및 거래 비중

자료 서울부동산정보광장



〈그림 2〉 서울시 월세 거래량 및 거래 비중

자료 서울부동산정보광장

2011~2014년 서울시 전월세 실거래 자료를 분석해보면 월세시장의 확대 현상을 더 다각적으로 살펴볼 수 있다. 우선 신규로 거래되는 주택의 유형은 전세의 경우 아파트가 과반을 차지하나 (보증부)월세는 단독·다가구주택 비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 또한 타 주택 유형의 월세 거래 비중도 점차 늘어나, 월세 거래가 다양한 주택 유형으로 확산되고 있음을 알 수 있다. 호당 거래가격별로는 3억 원 초과 전세가 증가하고, 3억 원 이하 전세는 감소하여 고가(高價) 전세 거래가 증가하고 있다. 월세는 소위 ‘반전세’의 증가로 전세보증금 대비 월세보증금 비율이 80%를 초과하는 월세와 20% 이하 월세가 함께 늘어나고 있어, 고가 월세와 저가 월세 거래가 동반 증가하고 있는 상황이다. 면적과 경과연수별로 살펴보면 전세는 전용면적 40~60㎡, 경과연수 10~15년 주택이 주축을 이루고 있지만, 월세는 전용면적 40㎡ 이하, 경과연수 5년 이하 주택의 비중이 가장 높게 나타나 소형주택, 신축주택을 중심으로 월세화가 빠르게 진행되고 있는 상황이라고 할 수 있다.

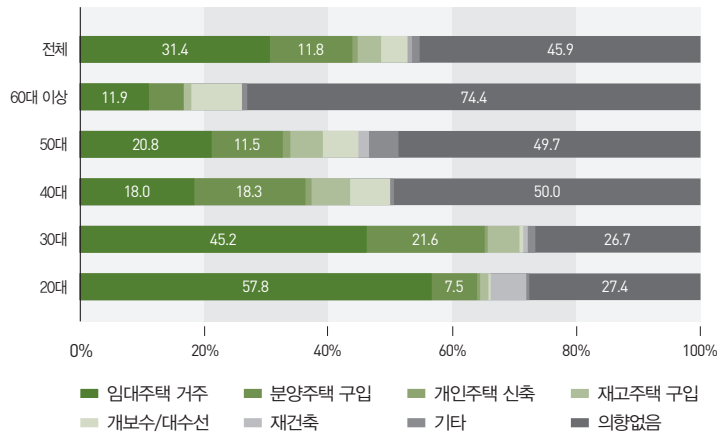
그런데 전세 수급불균형에 의한 전세가격의 지속 상승과 월세 거래의 증가로 대별되는 현재의 시장 상황은 주택 재고의 양적 안정세, 주택의 시세 차이 감소 등 주택 관련 요인뿐만 아니라 경제의 저성장 국면 진입, 저금리 기조 등을 배경으로 나타나고 있다는 점에서 일시적 현상으로 간주하기 어렵다. 오히려 주택시장이 새로운 변화 단계에 접어들었음을 알리는 신호로 이해하는 것이 타당하다. 이미 우리나라 경제가 2011년 이후 잠재성장률 및 물가상승률 하락 등 구조적 변화 단계에 접어들었다는 지적이 적지 않게 제기되고 있으며, 2016~2017년 생산연령인구(14~65세 미만) 감소 등 인구전망을 기초로 향후 경제성장률이 3% 미만 수준에 머무를 가능성이 높다는 전망도 나오고 있는 상황이다. 이러한 경제성장 둔화는 내수침체를 유발할 가능성이 높는데, 주택시장에서는 매매수요를 위축시켜 현재와 같은 전월세시장의 성격을 지속·강화하는 요인으로 작용할 수 있다.

2. 서울 시민들의 세대별 주택수요 특성

전월세시장이 이상과 같은 양상을 보인다고 했을 때 서울 시민들은 주택에 대해 어떤 선호와 의견을 가지고 있을까? 이를 확인하고자 2015년 3~4월간 서울시에 거주하는 1,680가구를 대상으로 설문조사를 실시한 바 있다. 특히 전월세시장의 성격 변화가 연령대별로 상이한 영향을 미칠 것이라는 예상 하에 세대(世代)별 주택수요의 특성을 파악하고자 하였는데, 주요 결과를 요약하면 다음과 같다.

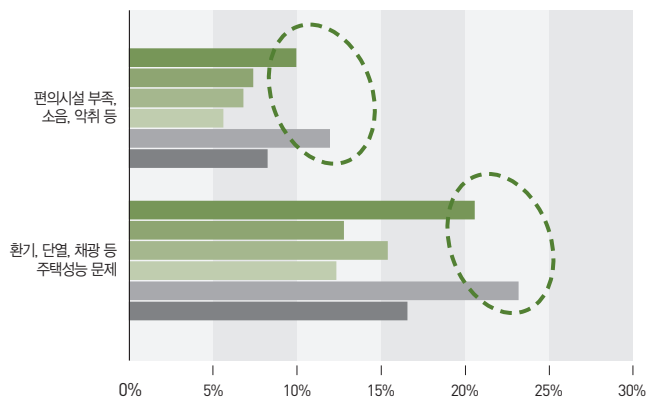
첫째, 향후 주거이동·주택개선 의향 조사에 따르면 시민들은 임대주택

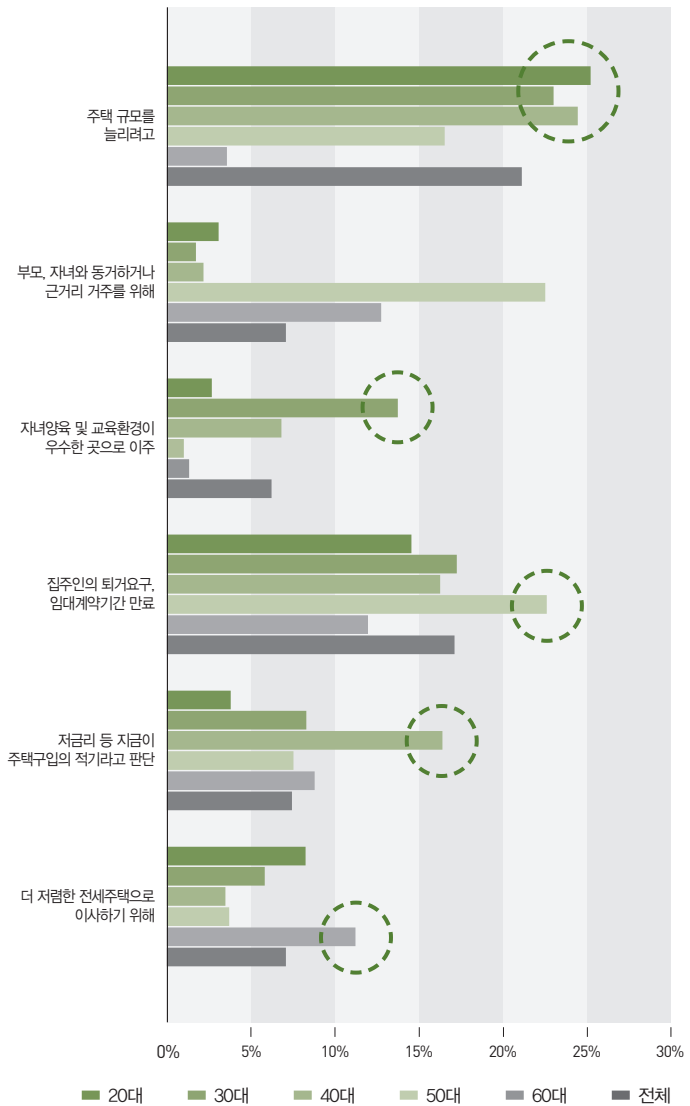
거주, 자가 구입, 주택 개보수 순으로 주거이동·주택개선 의향이 있었다. 특히 연령대가 낮을수록 주거이동·주택개선 의향 비중이 늘어나는 동시에 임대주택 입주 선호도 늘어났다. 또한 자가 구입 선호는 30대와 40대에서 비교적 높았으며, 재고주택 구입이나 주택신축보다는 분양주택 구입 선호도가 컸다. 40대 이상에서는 주거이동 없이 주택 개보수·대수선을 선호하는 비중도 상대적으로 높았다.



〈그림 3〉 세대별 주거이동 및 주택개선 의향

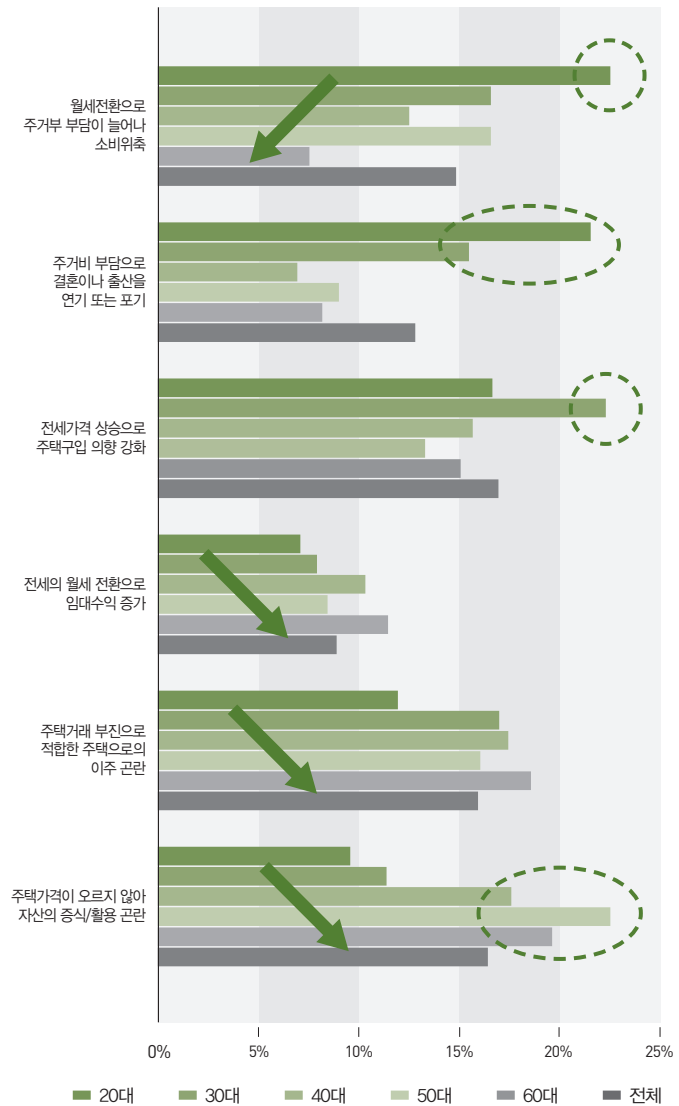
둘째, 주거이동 의향을 갖게 된 이유로 주택규모 확대, 퇴거요구·계약 만료, 주택성능 불만 등에 대한 응답이 많았다. 그러나 주거이동 의향을 갖게 된 이유는 세대별로 다소 상이한데, 20대, 30대, 40대는 주택 규모 확대를 선호하는 비중이 높았으며, 20대와 60대 이상은 현 주택의 성능 및 주거환경에 대한 불만이 컸다. 30대는 다른 세대에 비해 자녀 양육을 비중 있게 고려하고 있으며, 40대는 상대적으로 주택 구입에 적극적인 것으로 나타났다. 50대 이상은 임차가구를 중심으로 임대차계약 갱신, 임대료 상승 등의 문제에 큰 관심이 있는 것으로 드러났다.





〈그림 4〉 주거이동 계획의 주요 이유

셋째, 주택 매매가격 안정, 전세가격 지속 상승, 전세의 월세 전환 증가 등 현 주택시장 상황이 지속될 경우 가구에 미칠 영향은 세대별로 다소 상이하게 인식하고 있었다. 20대는 월세 전환 등에 따른 주거비 부담으로 소비 위축, 결혼·출산의 연기 또는 포기 등을 우려하고 있었다. 30대는 20대의 우려 사항과 더불어 전세가격 상승에 따라 주택구입 의향이 높아질 것으로 전망하고 있었다. 40대 이상은 주택 가격의 안정세 등으로 자산의 증식·활용 곤란, 주택거래 부진에 따른 적합한 주택으로의 이주 어려움을 걱정하는 응답이 많았다.



〈그림 5〉 현 주택시장 상황 지속 시 예상되는 영향

넷째, 선호하는 주택정책은 전반적으로 공공임대주택 정책에 대한 선호가 다수를 차지하고 있었으나, 세대에 따라 필요로 하는 정책이 다소 상이했다. 연령대가 높아질수록 장기공공임대·장기전세주택에 대한 선호는 줄어든 반면, 분양전환 공공임대주택이나 공공분양주택에 대한 선호가 늘어나는 특징을 보였다. 또한 20대는 다른 세대에 비해 전월세 보증금 용자에 대한 선호가 컸으며, 60대 이상은 주택 개보수 서비스 지원, 장기저리 개보수 자금 용자 등 개보수 관련 정책에 대한 선호가 큰 것으로 나타났다. 더불어 (예비)노인 세대는 노인층의 주거안정을 위해

의료지원이 연계된 공공임대주택의 공급, 주택 개보수, 보유주택 거래 활성화 등을 선호했다. 미성년 자녀를 양육하는 세대는 전반적으로 주택의 입지나 주거환경을 중요시했지만, 20대와 같이 젊은 세대는 주택규모 및 구조, 저렴한 주택확보 가능성도 중요하게 고려하고 있었다.

전반적인 설문조사 결과에 따르면, 20대는 임대주택 및 소형주택 수요가 높고, 임대보증금으로 활용할 수 있는 목돈 부족, 월세 거주에 따른 주거비 부담 가중 등의 문제에 노출되어 있다. 30대와 40대는 임대주택 뿐만 아니라 자가 구입 수요가 상대적으로 많고, 자녀 양육에 적합한 중형 이상의 주택, 적절한 수준의 주택 가격, 양호한 주거환경 등을 요구하고 있다. 50대와 60대 이상은 소형주택 수요와 더불어 현 주택의 개보수·대수선에 대한 수요도 있다. 또한 소유하고 있는 재고주택의 가치 저하를 우려하고 있어 보유주택의 거래 활성화를 기대하고 있다. 그러나 임차가구는 임대차계약의 갱신이나 임대료 상승 등에 취약하여 주거불안 가능성이 높아질 것으로 예상된다.

3. 서울시 주택정책의 과제

설문조사 결과에서 일부 드러났지만, 현재와 같은 주택시장의 성격 변화는 주거를 둘러싼 각종 이해관계가 더욱 분화 또는 차별화되는 결과를 낳을 것으로 전망된다. 단적인 예로 과거 주택시장 활황기에는 굳이 전세가격을 크게 인상해야 할 동기가 적었다. 그러나 매매시장이 안정화되면서 임대인의 입장에서 전세가격을 인상하거나 월세로 전환해야 자신의 수익률이 증가할 수 있게 되는데, 그 결과 청년세대나 임차인들은 과거보다 더 많은 주거비 부담을 짊어질 수밖에 없는 상황이 된 것이다.

그렇다면 이러한 주택시장 및 여건 변화에 대해 서울시의 주택정책이 효과적으로 적응하기 위해서는 어떤 점을 특별히 고려해야 할까? 현 단계에서 한 가지 확실한 것은 과거 2000년대 초·중반 가격 급등기에 적용해왔던 기존의 접근방식과 관행으로는 변화하는 시장 상황에 적응하기 어렵다는 점이다. 기존의 주택정책은 새로운 시장 상황에 부합하는 정책으로 재구성될 필요가 있기에 이러한 맥락에서 이 글에서는 다음과 같은 정책과제를 제시하고자 한다.

첫째, 민간임대주택에 거주하는 저소득가구의 주거안정 지원을 더욱 강화할 필요가 있다. 전월세시장에서 나타나는 전세가격의 지속 상승과 월세 확산 현상을 감안할 때, 민간임대주택 거주 가구의 주거비 부담을 낮추고 주거안정을 높일 수 있는 정책 방안을 마련하는 것이 중요한 과제일 것이다. 일차적으로는 저소득가구가 입주할 수 있는 공공임대주택

재고를 지속적으로 늘리려는 노력이 필요하다. 서울시의 지속적인 공급 노력으로 2014년 말 기준 서울시 공공임대주택 재고는 전체 가구 수 대비 6.4%까지 늘어났다. 향후에도 이러한 공급 노력이 지속될 필요가 있는데, 특히 청년, 노인 등을 중심으로 1~2인 가구의 주거문제가 더욱 심각해질 수 있기 때문에 이들의 주거수요를 고려한 공공임대주택 공급모형을 다양하게 준비해나갈 필요가 있다.

공공임대주택 공급뿐 아니라 민간임대주택을 효과적으로 활용하는 방안도 고려해야 한다. 우선, 서울시가 다양한 내용으로 추진하고 있는 민간임대주택 활용 정책을 보다 통합적인 견지에서 체계화할 수 있는 방안을 강구하는 것이 중요하다. 나아가 이 과정에서 임대인 지원을 조건으로 임대료 인상률의 상한, 계약갱신 청구 등을 동일하게 적용하고, 민간임대주택의 공적 활용을 더욱 확대해나가는 방안을 함께 모색할 필요가 있다. 또한, 중앙정부의 정책에도 불구하고 임대료 연체 등으로 주거상실 위기에 처한 가구들을 위해 서울시 차원에서 주거안전망을 촘촘하게 구축할 필요가 있다. 서울형 주택바우처에 더하여 주거상당, 저렴한 주택의 알선, 소액보증금 용자, 임대료 채납보증 등의 프로그램을 추가로 개발해야 할 것이다. 더불어 민간단체들과의 협력을 바탕으로 지역사회의 자원을 활용함으로써 효율적인 지원체계를 마련하는 것도 중요하다.

둘째, 세대 간 친화성과 형평성을 높이는 주택정책 수단을 개발할 필요가 있다. 주택 매매시장의 안정세 지속은 상이한 세대별 효과를 발생시킬 것이다. 일례로 은퇴자나 노인세대는 안정적인 노후생활을 위해 일정 수준 이상의 월세 수입을 기대하지만, 청년세대는 보다 저렴하고 안정적인 주거가 필요하기 때문에 세대 간 갈등이 더욱 증폭될 가능성이 있다. 따라서 향후 주택정책은 소득계층에 한정되지 않고 여러 세대의 주택수요를 아우르는 통합적 정책, 즉 ‘세대 친화적 주택정책’으로 발전할 필요가 있다.

우선 그동안 주택정책의 사각지대였던 청년과 노인세대를 위한 주거지원을 강화하여 세대 간 정책수혜의 형평성 확보를 위해 노력한다. 또한 주택공급 모델 중 하나로 여러 세대들이 공동으로 거주할 수 있는 주택을 개발하는 방안도 모색할 수 있다. 예를 들어 향후 공공주택 단지 조성 시 세대별 주거특성을 고려하여 1인 가구용 주택, 노인 주택, 가족용 주택 등 다양한 형태의 주택을 함께 공급하는 모델을 개발하거나, 단지 형태가 아니더라도 개별 동에서 세대 간 혼합거주가 가능한 방안을 고려할 수 있다. 더불어 은퇴자, 노인세대를 포함한 다주택자들이 보유하고 있는 주택자산을 활용하여 청년세대의 주거안정을 지원하는 방법을 생각해볼 수 있다. 현실적으로 공공임대주택 공급의 비약적 증가를 기대하기 어려운 상황이므로 민간임대주택을 운영하는 임대인에게 제공할 수 있

는 적절한 인센티브를 개발하여 청년세대를 위한 저렴주택을 공급하도록 하는 세대 간 협력구조를 마련할 필요가 있다.

셋째, 저층주거지의 재고주택을 효과적으로 관리할 방안이 마련돼야 할 것이다. 현재와 같이 경과연수가 오래된 비(非)아파트 주택의 거래가 상대적으로 부진할 경우, 저층주거지 내 재고주택의 노후화가 가속화될 수 있다. 특히 주택 매매시장의 안정화가 지속되면 제한된 주택수요는 신축주택으로 집중될 가능성이 더욱 높아질 것이다. 재고주택의 가치 저하가 발생하면 은퇴자, 노인 등은 보유주택을 이주나 자금조달을 위한 수단으로 활용하기 곤란할 것이며, 복지제도가 불충분한 상황에서 안정적인 노후생활에 어려움을 겪게 될 수 있다. 따라서 저층주거지 내 재고주택이 지나치게 노후화되는 것을 방지하고, 주택시장에서 원활히 거래가 이루어지도록 하는 정책적 뒷받침이 필요하다.

이를 위해 먼저 저층주거지 내 재고주택의 관리체계를 마련하는 것이 중요하다. 주택의 노후 정도 등 주택상태를 파악하고 빈집 정보를 지속적으로 축적해 나가려는 노력이 필요하다. 또한 재고주택의 성능, 품질 향상을 위한 구체적인 정책 수단을 확충해나갈 필요가 있다. 주택 개량 사업이나 소규모 정비사업 등 현행 정책 수단의 재정비, 상담 및 정보제공 서비스 개발, 각종 분쟁해소 방안 마련, 주택 개량 관련 인력양성, 기술개발 등 보다 종합적인 관점에서 지원 방안을 모색해야 할 것이다.

넷째, 서울시 주택시장에 대한 지속적인 모니터링이 필요하다. 변화하는 시장 상황을 면밀히 검토하기 위해 매매, 전세, 월세시장의 가격 및 거래 동향, 주택공급 동향 등에 대한 주기적인 모니터링을 수행할 필요가 있으며, 이를 바탕으로 서울시민 생활에 밀접한 이슈를 발굴·분석하여 주택시장 상황에 대응할 수 있는 선순환적인 흐름을 만들어낼 필요가 있다. 이에 더하여 서울시 거주 가구의 주택수요 특성을 파악할 수 있는 주거실태조사를 정기적으로 실시하는 방안을 검토할 필요가 있다. 서울시가 독자적인 주거실태조사를 시행하게 된다면 가구 및 세대 특성별 주택수요를 파악하기 쉬워지고, 그에 따라 맞춤형 주거지원이 더욱 효과적으로 이루어질 수 있을 것이다.



생생리포트

새로운 주거문화, 공동체주택의 이모저모

- I. 들어가며
- II. 나눌수록 커지는 기쁨, 달팽이집
- III. 테마가 있는 공동체주택, 우주
- IV. 예술가 협동조합주택, 막국

서울연구원 시민경제연구실 연구원

장윤선 changys@si.re.kr

새로운 주거문화, 공동체주택의 이모저모

I. 들어가며

서울은 전세 매물이 감소하고 월세 비중이 급격하게 확대되는 추세입니다. 전세대란과 더불어 전·월세 가격이 모두 상승하면서 주거비는 서민들에게 큰 부담으로 다가오고 있습니다. 특히 청년들은 취업난에 허덕이고 있으며, 취업을 하더라도 고용이 안정되지 않아 일정한 수입을 기대하기 어려운 실정입니다. 이런 청년들이 서울에서 살만한 집을 구하기 위해 전세금이나 월세 보증금과 같은 큰 목돈을 가지고 있기는 현실적으로 어렵습니다. 1인 가구 청년이었다가 결혼한 신혼부부나 일정한 수입이 없는 예술가와 같은 창조계층의 주거문제도 심각합니다.

최근 일어나는 주거문제를 해결하기 위하여 서로 공간을 공유하는 '셰어하우스', 다른 말로는 '공동체주택'이 등장하였습니다. '공동체주택'은 다수가 한 집에 모여 살면서 거실·화장실·욕실 등을 공유하여 주거공간을 더 효율적으로 사용하고 주거비도 절약하는 생활방식입니다.

현재 서울에 있는 공동체주택 3곳, 비영리 시민단체 '민달팽이 유니온'의 달팽이집, 영리 사회적기업 '우주'의 셰어하우스, 협동조합형 공공주택 '막쿵'을 인터뷰하여 여러 가지 유형의 공동체주택을 소개합니다.

II. 나눌수록 커지는 기쁨, 달팽이집

민달팽이 유니온은 청년 주택 문제에 대한 새로운 해법을 찾기 위해 결성된 시민단체입니다. 가좌동에 설립한 공동체주택 '달팽이집'에서 현재 거주하면서 민달팽이 유니온에서도 활동하고 있는 임소라 팀장을 만났습니다.

민달팽이유니온

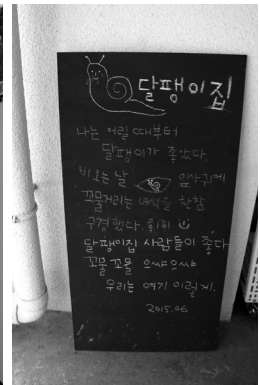


민달팽이 유니온, 임소라 팀장

1. '달팽이집'에 대한 간단한 소개 부탁드립니다.

'달팽이집'은 청년들끼리 먼저 주거문제를 해결하는 좋은 사례를 보여주기 위해 비영리 시민단체인 민달팽이 유니온에서 만든 공동체 주택입니다.

첫 '달팽이집'은 소득이 없는 취업 준비생들에게 부담이 되는 주거비용에 대한 대책이 없다는 것에 문제의식을 느껴서 시작하게 되었습니다. 가좌동에 있는 '달팽이집' 1호는 5명이 한 집을 공유하면서 시작하였고, 이 중 취업 준비생이 4명이었습니다. 입주자 청년들은 주거가 안정이 되면서 취업 준비에 집중할 수 있었고, 현재는 모두 취업이 된 상태입니다.



1호점이 성공적인 사례가 되자 사업이 확장되기 시작했습니다. 서울시에서 융자받은 돈으로 1호점 옆에 2호점 신축 하우스를 건축하여 운영하는 중이며, 3호점은 입주 준비 중입니다. 민달팽이 유니온은 공동체주택뿐만 아니라, 서울시와 SH공사의 지원을 받아 청년을 위한 협동조합형 공공주택을 운영하고 있습니다. 현재 홍은동에 '이웃기웃'을 운영하는 중이며 화곡

동에도 2호점을 지어 12월에 입주가 시작될 예정입니다. 이런 협동조합형 공공주택은 공동체주택과 달리 원룸형 아파트 형태이며 공동 공유공간인 커뮤니티 실을 제외한 공간은 집마다 따로 쓰고 있습니다.

청년 주거안정과 관련된 다양한 사업도 진행하고 있습니다. ‘집보셈’이라는 프로그램을 운영하여 대학생들과 동행하여 집을 알아봐주고 계약할 때 문제가 없도록 도와주고 있으며, 주거상담사 교육도 진행하고 있습니다.

2. ‘달팽이집’의 입주 자격, 입주 현황, 임대료 특징은 무엇입니까?

‘달팽이집’의 입주 자격은 간단합니다. 만 39세 이하의 청년이고 민달팽이 유니온에 가입을 하면 입주자격이 주어집니다. 현재는 1인 가구에 집중을 하고 있으며 신혼부부 2인 가구를 위한 공동체 주택도 준비하고 있습니다.

현재 가좌동 ‘달팽이집’ 1호점과 2호점에는 17명의 청년들이 입주하고 있습니다. 남자 6명 여자 11명으로 여성이 조금 더 많은 편입니다. 오히려 대학생은 소수이며 취업준비생이거나 현재 취업상태인 청년들이 대부분입니다.

임대료 특징은 시세에 비해 보증금과 월세가 저렴한 편이라는 것입니다. 1호점은 보증금 50만 원에 월세 20만 원, 2호점은 보증금 60만 원에 월세 23만 원으로 보증금 금액이 다른 원룸의 월세와 비슷한 수준입니다. 이렇게 저렴한 보증금과 월세가 가능한 이유는 사회투자기금에서 낮은 이율로 대출을 받아 건물을 지었기 때문입니다.



3. 입주자들이 ‘달팽이집’을 선택하는 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

여러 가지 이유로 청년들이 ‘달팽이집’을 선택하는 것 같습니다. 가격적인 측면을 보고 선택을 하는 경우, 지방에서 서울로 이사를 와서 아는 사람도 없고 혼자 살기 외로워서 선택하는 경우, 공동체 생활을 해보고 싶은 경우 등 이유가 다양합니다.

처음에는 다양한 이유로 인해 같이 살게 되었지만, 이제 ‘달팽이집’에 사는 대다수의 청년은 우리가 현재 왜 같이 살아가고 있는지에 대한 사회적 이슈

에 관심이 많아졌습니다. 그리고 미래에도 주택을 공유해서 살아갈 의향이 크다고 서로 이야기합니다.

4. 공동 공간을 쓰면서 입주자들 간의 갈등이 있습니까? 있다면, 해결 방안은 무엇입니까?

가족과 한 집에 살아도 갈등이 있듯이 ‘달팽이집’에도 크고 작은 다양한 갈등이 존재합니다. ‘달팽이집’ 1호를 운영하면서 문제가 생기면 서로 참다가 문제가 더 커지는 경우를 종종 발견했습니다. 이때 경험한 시행착오를 통해 문제가 생겼을 때 들어내서 대화로 해결하는 방법을 배운 것 같습니다.

예를 들면, 코를 심하게 고는 입주자 때문에 스트레스를 받는 것이 문제가 된 적이 있습니다. 아주 사소해보일 수 있지만, 다음 날 출근을 해야 하는 룸메이트에게는 큰 고민이었습니다. 이 문제를 가지고 ‘달팽이집’에서 함께 생활하고 있는 모든 입주자가 모여 한 달 동안 토론을 했습니다. 물론 아직 그 입주자는 코를 끄니다. 하지만 이런 토론을 통해 코 고는 것을 문제 삼았던 입주자는 코 고는 입주자의 마음을 이해하고 되고, 코를 고는 입주자도 잘 때 더 신경을 쓰게 되어 갈등이 완화되었습니다. 이처럼 ‘달팽이집’은 한 달에 한 번 반상회를 개최하여 대화를 통해 입주자들 간의 문제들을 해결하려고 노력합니다.

5. 공간 공유 이외에도 공유하는 것이 있습니까?



공간 공유 이외에도 여러 가지를 공유하고 있습니다. 처음에 입주할 때 서로 하고 싶은 일들을 공유하여 거실에 붙여놔었습니다. 그리고 1년이 지난 지금 확인해보니 반 정도를 함께 이룬 것 같습니다.

예를 들면, 얼마 전에 입주민 중 한 명의 위시리스트(Wish list)에 있었던 과일 청 담그기를 실행하여 마을에 계신 노인 분들께 나눠드렸습니다. 입주민들끼리 하고 싶은 일에 대한 공유뿐만 아니라, 마을 공동체와 음식을 공유한 것도 뜻 깊은 일이었습니다.

‘달팽이집’에 입주할 때 서로 생활용품을 공유하기도 합니다. 가구워크숍

을 열어 서로가 가지고 있는 가구 목록을 적어서 필요 없는 물건들을 서로 주고받기도 하고, 음식 나눔도 실천하여 종종 함께 식사를 하곤 합니다.

6. 서울시에 바라는 점이 있다면 무엇입니까?

먼저, 취업준비생들은 서울의 공공주택을 신청할 자격이 없는 것에 대해 문제를 제기한 민달팽이 유니온의 목소리를 듣고, 서울시에서 직장의 유무와 상관없이 입주할 수 있는 청년 공공주택을 만드는 점에 감사드립니다. '달팽이집'에서 살면서 느낀 점은 청년의 주거가 안정이 되면 주위를 살펴볼 여유가 생기면서 자연스럽게 마을과 공동체에 관심을 가진다는 것이었습니다.

서울시는 민달팽이 유니온과 같은 단체들이 가지고 있는 사회적 가치를 보고 지원해주셨으면 좋겠습니다. '달팽이집'과 같은 공동체주택을 짓기 위해 자금 대출을 받으려고 하면 청년들은 신용이 없거나 담보로 할 자산이 없기 때문에 대출이 어렵습니다. 시장경제의 기준이 아니라, 사회적 가치를 보고 이런 청년 공동체주택이 활성화될 수 있도록 대출을 지원해주셨으면 좋겠습니다.

Ⅲ. 테마가 있는 공동체주택, 우주

'쉐어하우스 우주'는 집을 임대하거나 구입하여 실내장식과 가구설비를 갖춘 후, 공동체주택을 입주자에게 저렴하게 임대하는 영리회사입니다. '쉐어하우스 우주'의 설립자인 김정현 대표를 만났습니다.



쉐어하우스 우주, 김정현 대표

1. '우주'에 대한 간단한 소개 부탁드립니다.

집 우(宇), 집 주(主)자를 쓰는 '우주'는 인증받은 사회적기업이며 이익을 추구하는 영리회사입니다. 우주를 설립하게 된 배경은 창업 아이템을 위해 대학생들과 토론을 하다가 서울의 집값이 너무 비싸고 보증금을 낼만한 목돈이 없어 큰 부담을 느끼고 있다는 것을 알게 되었습니다. 그리고 2012년에

한참 이슈였던 대학 등록금에 대한 부담보다 매월 내는 주거비가 하루하루 생활에 실질적인 영향을 주어 더 큰 부담으로 다가온다는 사실을 알게 되었습니다. 이 문제를 해결해 볼 수 없을까 고민하다가 2012년 9월에 ‘우주’라는 회사를 설립하고 2013년 초에 첫 공동체주택을 오픈했습니다.

2. ‘우주’의 입주 자격, 입주 현황, 임대료 특징은 무엇입니까?

입주 자격은 만 35세 이하의 1인 가구이며 현재 기혼자는 받고 있지 않습니다. 1호점부터 21호점까지 운영하고 있으며, 130~140명 정도가 입주한 상태입니다. 약 80%가 여성 입주자이며 외국인도 10명 정도 됩니다.

임대료는 보통 2달 치 월세를 보증금으로 받아, 기존의 평범한 원룸 보증금보다 가격이 훨씬 더 저렴합니다. 월세 가격은 35만 원에서 45만 원 사이로 방의 크기, 룸메이트의 수에 따라 달라지며, 방의 구성은 1인실~4인실 등으로 다양합니다.



2. 입주자들이 ‘우주’를 선택하는 이유는 무엇이라고 생각하십니까?



아무래도 임대료가 시세보다 저렴하다는 가격적인 측면이 제일 큰 것 같습니다. 이외에도 혼자 사는 것이 외로워서 같이 살기를 원하는 사람, 혼자서는 서울에서 크고 넓은 집에 살기 어려운데 함께 넓은 공간을 합리적으로 쓸 수 있어 입주하는 사람 등 이유는 다양합니다.

여성들이 사용하는 공동체주택은 안전을 위해 세금을 여러 개 설치하는데, 치안과 보안을 중요하게 생각하는 부모님들은 이런 점을 좋게 보시고 선택하십니다. 또한 공동체주택마다 테마를 다르게 정해 카페처럼 꾸며 놓는데, 깔끔하고 아기자기한 인테리어 디자인을 선호하여 입주하는 사람들도 있습니다.

4. 공동 공간을 쓰면서 입주자들 간의 갈등이 있습니까? 있다면, 해결 방안은 무엇입니까?

갈등은 존재합니다. 이런 갈등을 줄이기 위해 규칙을 정하고 집에 입주하기 전에 이 규칙을 습득하게 합니다. 예를 들면 여자들이 사는 공동체주택에는 남자의 출입이 금지되어 있다거나, 청소를 하지 않으면 벌금이 있는 등 세세한 규칙들이 있습니다. 하지만 이런 규칙들이 있음에도 불구하고 잘 지켜지는 것이 어렵고, 규칙을 지킨다고 해도 그 외에 다른 갈등이 일어날 수 있기 때문에 다른 주거 계약과는 달리 6개월을 계약 기간으로 두고 있습니다. 공동생활을 하다가 맞지 않을 경우 입주자가 선택을 할 수 있는 기회를 주기 위해서입니다.



5. 공간 공유 이외에도 공유하는 것이 있습니까?

공간 공유 이외에도 생활을 공유하게 되는 것 같습니다. 예를 들어 장을 같이 봐서 요리를 함께한다든지 샴푸, 린스, 비누와 같은 생활용품을 나눠서 씁니다. 이뿐만 아니라 자전거, 주방기구, 청소도구 등과 같이 집에 하나씩만 있어도 되는 생활물품들도 공유를 하고 있습니다. 이처럼 입주자들은 내

것을 소유한다는 개념보다 나누어 씌으로써 합리적인 라이프 스타일을 추구하는 것 같습니다.

6. 서울시에 바라는 점이 있다면 무엇입니까?

서울시는 현재 주거 문제를 해결하기 위해 다양한 방법으로 노력을 많이 하고 있는 것으로 보입니다. 앞으로도 지속적으로 젊은 사람들의 주거문제에 관심을 기울여주었으면 좋겠습니다. 주거 문제처럼 서민들의 생활에 밀접한 문제들에 대해 관심을 가지고 해결해주면 좋겠습니다.

IV. 예술가 협동조합주택, 막쿵

서울역 근처에는 서울시와 SH공사에서 지원하여 지어진 예술인 협동조합형 공공주택 ‘막쿵’(Mallidong Artists Cooperative, M.A.Coop)이 있습니다. ‘막쿵’의 김경표 조합장을 만났습니다.



만리동예술인협동조합, 김경표 조합장

1. ‘막쿵’에 대한 간단한 소개 부탁드립니다.

막쿵은 영리법인 형태의 협동조합이며, 짓기 전부터 입주자들을 뽑아서 원하는 주거 형태에 대하여 협의한 후 지어진 공공주택입니다. 막쿵은 예술인 입주자들에게 주거안정을 주면서 예술·문화 사업을 지원하고 지역주민을 위한 활동을 하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

아무래도 예술가들은 직업 특성상 일정하고 안정적인 수입을 받기가 어렵습니다. 협동조합형 예술가 공공주택은 이런 예술가들에게 주거안정으로 주변을 돌아볼 수 있는 여유를 주고 있습니다. 그래서 예술교육 프로그램 진행과 더불어 지역주민과 함께하는 다채로운 행사들도 진행하고 있습니다.

2. '막쿵'의 입주 자격, 입주 현황, 임대료 특징은 무엇입니까?

입주 자격은 예술인 복지재단에서 예술인 인증을 받은 예술가로 서울시 공
공주택 임대를 위한 소득수준에 부합해야 합니다.

지금 현재 28세대가 입주하고 있으며 처음에 뽑았던 인원이 그대로 입주
하고 있는 상태입니다. 입주자는 1인 가구 9세대, 2인 이상 다가구 13세대
로 거주 구성이 다양하며, 활동 분야도 건축, 음악, 문학, 미술 등으로 다양
합니다.

임대 방식은 서울시 임대주택과 동일합니다. 2년 계약을 기준으로 하며,
최대 20년까지 계약이 가능하고, 전·월세 전환도 가능합니다.



3. 공동 공간을 쓰면서 입주자들 간의 갈등이 있습니까? 있다면, 해결 방안은 무엇입니까?

다양한 분야에서 종사하고 있고 연령대와 가족의 구성도 다르기 때문에 갈
등의 개연성은 다분하게 존재합니다. 또한 예술가들의 특장상 개성이 강한
경우가 많기 때문에 함께 통일된 하나의 의견으로 맞추는 것이 어렵습니다.
하지만 토론과 토의를 통해 의견을 조율하기 위해 노력하고 있습니다. 그리
고 이웃 주민과 함께 진행하는 행사를 통해 관계가 돈독해지기도 합니다.



4. 공간 공유 이외에도 공유하는 것이 있습니까?

막북은 다양한 분야에서 종사하는 예술가들이 모여 있는 공공주택이기 때문에 서로 아이디어와 재능을 공유하는 장점이 있습니다. 특히 주변 이웃들과 함께 재능을 나누며 행사를 진행해 시너지 효과를 발휘합니다.

예를 들어, 만리동 일대에는 남대문 시장에 들어가는 옷들을 재봉하는 아주머니들이 많이 거주하고 계십니다. 또한 주변에 디자인 고등학교가 있습니다. 11월 7일 토요일에는 만리동 일대에서 재봉 일을 하시는 분들과 디자인 고등학교 패션디자인과 학생들이 '이상한 달동네 판타지'를 주제로 패션쇼를 진행합니다. 패션쇼가 진행된 이후, 현대음악에 종사하는 입주자가 만리동을 위한 노래를 만들어 음악공연을 할 예정이며, 연기자인 입주민은 2인극의 연극을 올립니다. 또한 '차고(車庫)나이트'라는 콘셉트로 주차장에서 주민들이 즐길 수 있는 댄스장이 마련될 예정입니다. 이 행사를 위해서 북디자이너인 입주민이 포스터 및 홍보지를 디자인했습니다. 이처럼 다양한 예술가가 함께 모여서 재능을 공유함으로써 혼자 하기 힘든 일을 함께 진행하여 사회에 작은 변화를 주기도 합니다(행사 이전에 인터뷰 진행).



이뿐만 아니라, 농업에 관심 있는 입주민들은 옥상텃밭을 가꾸기도 하고 추석이 끝난 이후 입주민들끼리 '냉장고를 부탁해'라는 프로그램을 진행하여 남은 음식을 서로 나누어 먹기도 하는 등 다양한 공유가 존재합니다.

5. 서울시에 바라는 점이 있다면 무엇입니까?

지금 현재 막북의 입주조건은 서울의 공공임대주택 기준과 동일합니다. 예술가들은 수입이 일정하지 않은 직업이기 때문에, 어떤 해에는 수입이 조금 생겼다가도 어떤 해에는 수입이 아예 없는 경우도 있습니다. 1년 반을 준비하여 막북에 입주를 했는데, 2년마다 계약이 갱신되기 때문에 혹시 그 해에는 서울의 주거기준을 넘어서 만리동을 떠나야만 하지 않을까 하는 걱정을 가진 입주자들이 있습니다. 입주민들이 함께 조합을 운영해나가고 공동체주택을 관리하는 특성을 감안하여 새로운 주거 기준을 세우고 주거 안정에 대한 확신을 심어주었으면 좋겠습니다. 더불어 공공주택의 새로운 틀을 만들고 문화예술교육의 새로운 형태를 시도한다는 점에 대하여 관심을 가지고 지원을 해주신다면 문화예술 활성화 방안을 이곳에서 찾을 수 있다고 생각합니다.



인포그래픽스

서울의 월세 거래 현황은?

서울연구원 시민경제연구실

조달호 선임연구위원 dhcho@si.re.kr

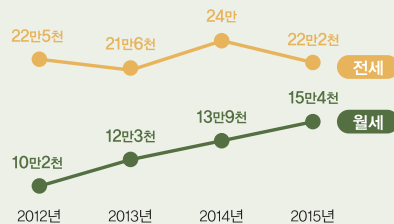
장윤선 연구원 changys@si.re.kr

인포그래픽스

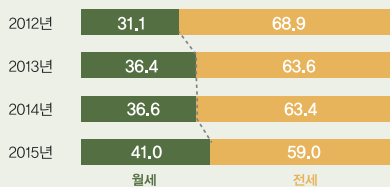
서울의 월세 거래 현황은?

서울의 월세 거래 현황은?

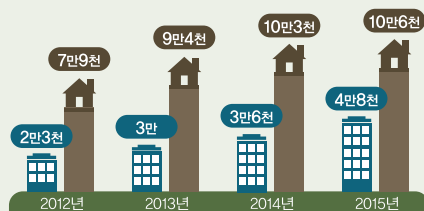
서울 전세와 월세 거래량



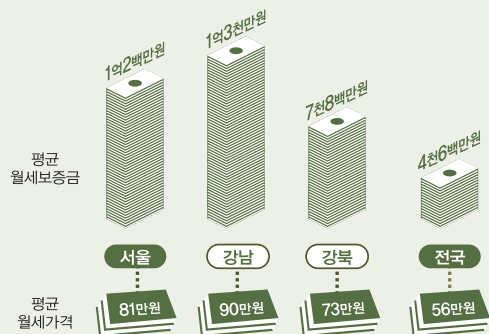
서울 전월세 거래 비중



서울 주택 유형별 월세 거래량

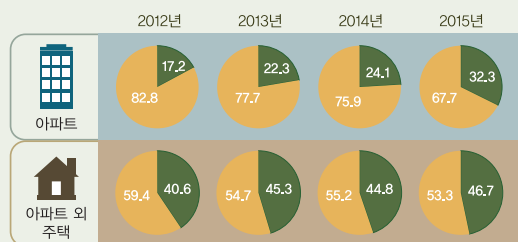


평균 월세 보증금 및 월세 가격



주: 2015년 10월 표본조사(전국 25,260개의 아파트, 연립주택, 단독주택 대상) 결과의 평균 금액이며 보증금과 월세 조율이 준전세, 준월세, 월세 등으로 다양하여 지역 보증금과 월세의 개별 비교에 유의할 필요가 있음
 자료: 한국감정원(2015.10), 주택가격동향조사

서울 주택 유형별 전월세 거래 비중



서울연구원 시민경제연구실

조달호 선임연구위원 dhcho@si.re.kr / 장윤선 연구원 changys@si.re.kr

2015년 서울의 월세 거래량은 15만4천 건, 전월세에서의 비중은 41%이며 모두 지속적으로 증가하는 추세

아파트의 경우, 월세 거래량은 4만8천 건으로 4년 전에 비해 2배 이상 늘었으며, 전월세에서의 월세 비중도 17.2%에서 32.3%로 증가

2012년~2015년 서울의 전세 거래량은 제자리걸음을 보인 반면 월세 거래량은 지속적으로 증가

- 서울의 월세 거래량은 2012년 10만2천 건에서 2015년 15만4천 건으로 증가한 반면 전세 거래량은 제자리걸음을 지속
- 서울의 전월세 거래량에서 전세 거래가 차지하는 비중은 68.9%에서 59.0%로 줄어든 반면, 월세 거래 비중은 31.1%에서 41.0%로 증가

서울 평균 월세 보증금은 1억2백만 원으로 전국 평균 4천6백만 원에 비해 2배 이상 큰 부담

- 서울의 월세 가격은 평균 81만 원이며 그중 강남이 90만 원, 강북이 73만 원으로 나타나 둘 다 전국 평균 56만 원 보다 더 높게 나타남
- 서울에서 강남의 경우 월세 보증금 평균이 1억3천만 원으로 전국에서 가장 비싼 것으로 나타났으며, 강북의 월세 보증금 평균도 7천8백만 원으로 전국보다 1.7배 비쌌

아파트의 경우, 월세 거래량은 4만8천 건으로 4년 전에 비해 2배 이상 증가

- 아파트의 경우, 월세 거래량은 2012년 2만3천 건에서 2015년 4만8천 건으로 110.8% 증가했고, 아파트 외의 주택은 2012년 7만9천 건에서 2015년 10만 6천으로 27.8% 증가하여 아파트의 월세 거래량이 더 빠르게 증가하는 추세
- 전월세 거래량에서의 월세 거래 비중도 아파트의 경우, 2012년 17.2%에서 2015년 32.3%로 증가하여 아파트 외 주택(40.6%→46.7%) 보다 월세가 차지하는 비중이 빠르게 증가

〈표 1〉 서울 전월세 거래량 및 거래 비중

[단위: 건, %]

		2012	2013	2014	2015
월세	거래 건수	101,567	123,289	138,609	154,244
	비중	31.1	36.4	36.6	41.0
전세	거래 건수	224,528	215,787	239,727	221,869
	비중	68.9	63.6	63.4	59.0
총 전월세 거래건수		326,095	339,076	378,336	376,113

주 서울의 전세, 월세 거래량은 각각 연도별 1월~10월 누계기준이며 임차인이 전월세 거래 후 동 주민센터 또는 대법원(등기소)에 확정일자를 신고한 자료

자료 서울특별시(각 연도), 서울부동산정보광장

〈표 2〉 평균 월세 보증금 및 월세 가격

[단위: 천 원]

	평균 월세 보증금 가격	평균 월세 가격
전국	46,191	560
서울	102,255	812
강남 지역	125,396	895
강북 지역	77,822	725

주 2015년 10월 표본조사(전국 25,260개의 아파트, 연립주택, 단독주택 대상) 결과의 평균 금액이며 보증금과 월세 조합이 준전세, 준월세, 월세 등으로 다양하여 지역 보증금과 월세의 개별 비교에 유의할 필요가 있음

자료 한국감정원(2015.10), 주택가격동향조사

〈표 3〉 서울 주택 유형별 월세 거래량

[단위: 건]

	2012	2013	2014	2015
아파트 월세	22,577	29,513	35,782	48,137
아파트 외 주택 월세	78,990	93,776	102,827	106,107

주 서울의 전세, 월세 거래량은 각각 연도별 1월~10월 누계기준이며 임차인이 전월세 거래 후 동 주민센터 또는 대법원(등기소)에 확정일자를 신고한 자료

자료 서울특별시(각 연도), 서울부동산정보광장

〈표 4〉 서울 주택 유형별 전월세 거래 비중

[단위: %]

	2012	2013	2014	2015
아파트 월세	17.2	22.3	24.1	32.3
아파트 전세	82.8	77.7	75.9	67.7
아파트 외 주택 월세	40.6	45.3	44.8	46.7
아파트 외 주택 전세	59.4	54.7	55.2	53.3

주 서울의 전세, 월세 거래량은 각각 연도별 1월~10월 누계기준이며 임차인이 전월세 거래 후 동 주민센터 또는 대법원(등기소)에 확정일자를 신고한 자료

자료 서울특별시(각 연도), 서울부동산정보광장



경제동향



요약

생산 제조업지수/재고지수

소비 대형소매점 판매액

고용 경제활동인구/취업자/실업률·고용률

물가 소비자물가/신선식품

부동산 주택매매가격/주택전세가격

금융 가계대출/개인파산/신용보증

수출입 수출입액/수출입 품목/국가별 품목

서울연구원 시민경제연구실

장윤선 연구원 changys@si.re.kr

최윤진 연구원 erdene@si.re.kr

경제동향 | 요약

요약 | 9월 서울의 경제동향



생산

- 서울의 9월 제조업생산지수는 94.7로 전년 동월 대비 11.4% 감소하여 생산 부진
- 9월 제조업 출하지수는 전년 동월 대비 2.5% 감소에 그친 반면, 재고지수는 큰 폭인 15.6% 감소하여 재고조정이 빠른 속도로 이루어지고 있음을 시사



소비

- 서울의 9월 대형소매점 판매액은 2조 2,270억 원으로 전년 동월 대비 5.6% 증가했지만 전국(8.7%)보다 상대적으로 소폭으로 증가
- 9월 백화점 판매액은 전년 동월 대비 2.4%, 대형마트 판매액은 전년 동월 대비 8.7%로 증가하여 전반적 소비 회복



고용

- 서울의 9월 취업자는 514만 4천 명으로 전년 동월 대비 1만 2천 명(-0.2%) 감소
- 서울의 9월 고용률은 60.1%로 전년 동월 대비 0.4%p, 실업률은 3.9%로 전년 동월 대비 0.5%p 각각 하락



물가

- 2015년 9월 서울시 소비자물가지수는 111.4(2010년=100.0)로 전년 동월 대비 1.3% 소폭 상승하여 저물가 기조 지속
- 상품물가지수(-0.6%)는 하락한 반면 신선식품물가지수(3.6%), 서비스물가지수(2.6%), 생활물가지수(0.7%)는 상승



부동산

- 서울의 9월 주택매매가격지수는 재건축 이주 수요 증가 및 가을 이사철 성수기의 영향을 받아 전월 대비 0.51% 상승한 103.3 기록
- 서울의 9월 주택전세가격지수는 마곡지구 개발과 한강변 정비 사업 등의 호재에 따른 상승폭 확대로 전월 대비 0.78% 상승한 117.2 기록



금융

- 서울의 9월 전체 대출금 잔액은 619조 103억 원으로 전월 대비 0.4% 증가
- 서울의 9월 은행 가계대출은 198조 2,134억 원으로 전월 대비 1.0% 증가
- 서울의 9월 신용보증공급은 1,539억 원과 6,184건으로 전월 대비 각각 1.7%, 15.0% 감소
- 건당 평균 지원 금액은 2,490만 원으로 전월 대비 15.6% 증가
- 도·소매업(561.6억 원), 음식·숙박업(403.4억 원), 제조업(112.4억 원) 부문 보증 지원은 전월 대비 각각 3.9%, 2.4%, 7.1% 증가, 서비스업(335.2억 원)은 15.8% 감소



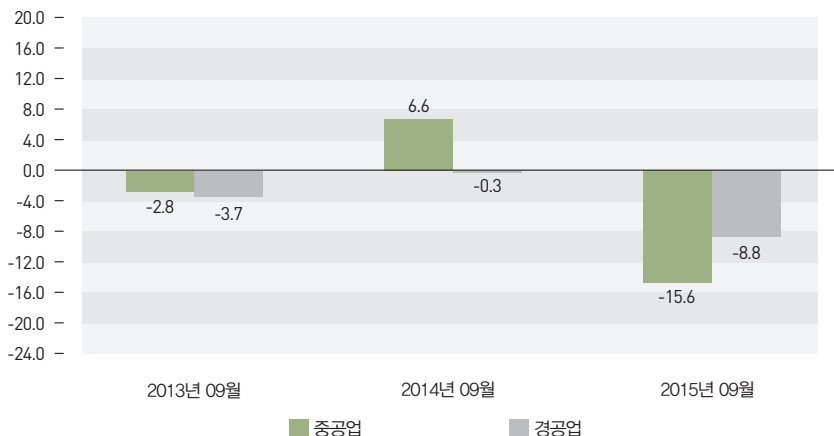
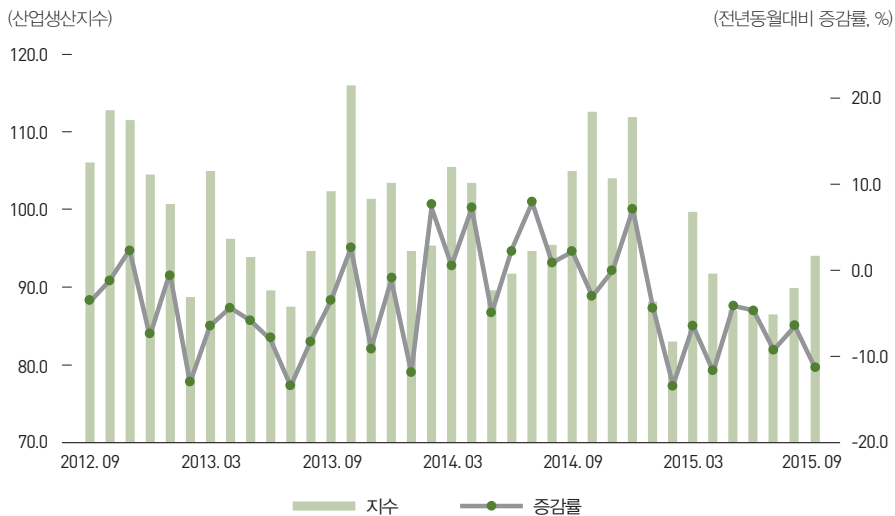
수출입

- 서울의 9월 수출은 55.6억 달러를 기록하여 전년 동월 대비 6.4% 증가, 품목별로는 무선통신기기, 국가별로는 중국이 1순위 차지
- 서울의 9월 수입은 111.4억 달러를 기록하여 전년 동월 대비 9.3% 감소, 품목별로는 원유, 국가별로는 중국이 1순위를 차지

생산

서울의 9월 제조업생산지수는 94.7(2010=100)로 전년 동월 대비 11.4% 감소

- 2015년 들어서면서부터 9월까지 제조업생산지수는 전년 동월 대비 모두 마이너스 성장
- 중공업 부문은 전년 동월 대비 -15.6%, 경공업은 -8.8%로 모두 감소하여 생산 부진
- 부문별로 전년 동월 대비 식료품(11.6%), 섬유제품(7.2%), 의료정밀광학(7.8%) 등은 증가한 반면 가죽 및 신발(-43.8%), 전자부품·컴퓨터·영상음향통신(-17.7%) 등은 감소



자료 통계청, 경인지방통계청(2010=100)

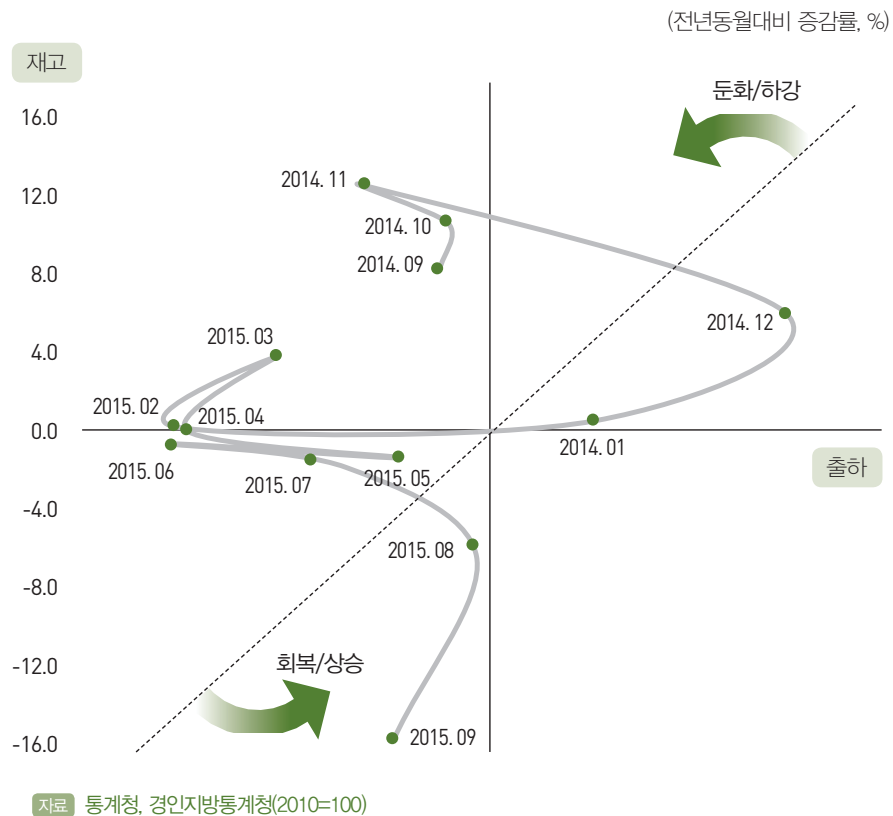
〈그림〉 산업생산 추이 및 증감률

경제동향 | 생산

출하·재고 순환

서울의 9월 제조업 출하지수와 재고지수는 모두 전년 동월 대비 감소

- 서울의 9월 출하지수는 100.2(2010=100.0)로 전년 동월 대비 2.5% 감소
- 서울의 9월 재고지수는 112.0(2010=100.0)으로 전년 동월 대비 15.6% 감소
- 재고지수가 출하지수에 비해 큰 폭으로 감소하여 재고조정이 빠른 속도로 이루어지고 있음을 시사

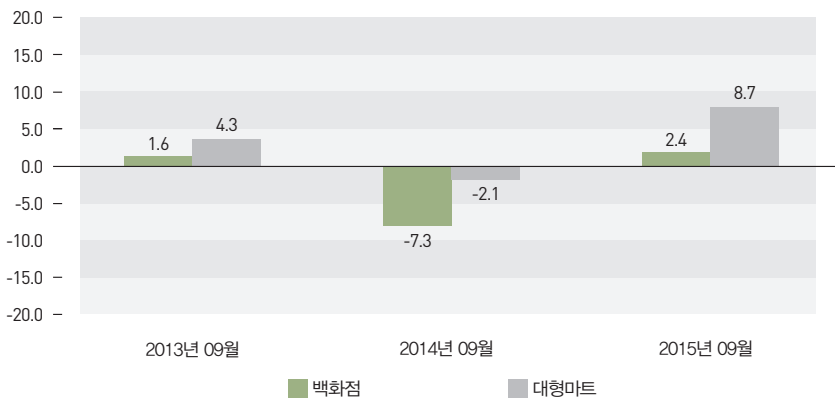
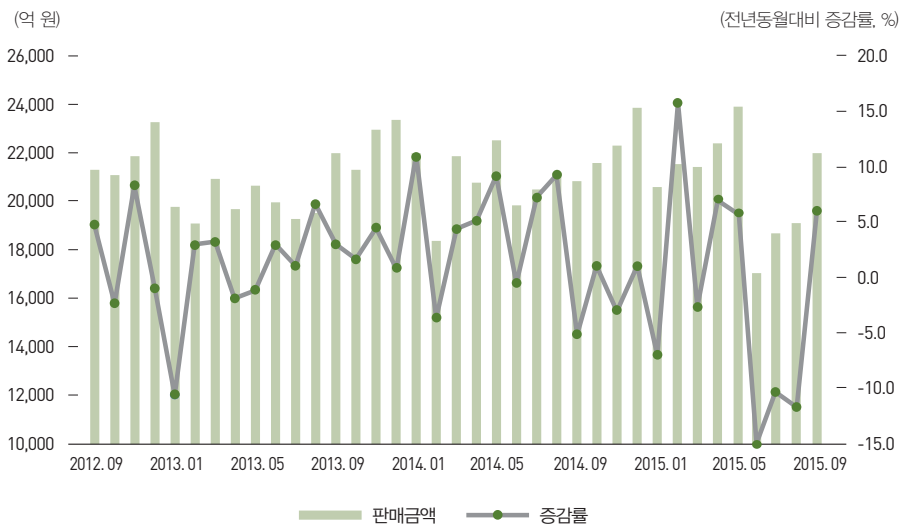


〈그림〉 서울의 출하·재고 증감률 추이

소비

서울의 9월 대형소매점 판매액은 소폭 상승하여 전년 동월 대비 5.6% 증가

- 서울의 9월 대형소매점 판매액은 2조 2,270억 원으로 지난 6월 메르스 영향으로 대폭 하락했던 판매액에서 증가하는 추세
- 서울의 대형소매점 판매액은 전년 동월 대비 5.6% 증가했지만 전국(8.7%)보다는 소폭 증가에 그쳐
- 9월 백화점 판매액은 1조 629억 원으로 전년 동월 대비 2.4% 증가하였고 대형마트 판매액은 1조 1,641억 원으로 전년 동월 대비 8.7% 증가하여 주춤했던 소비가 조금씩 회복



자료 통계청, 경인지방통계청

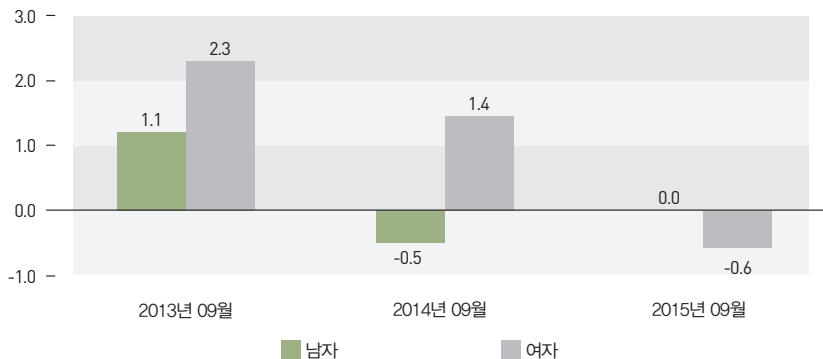
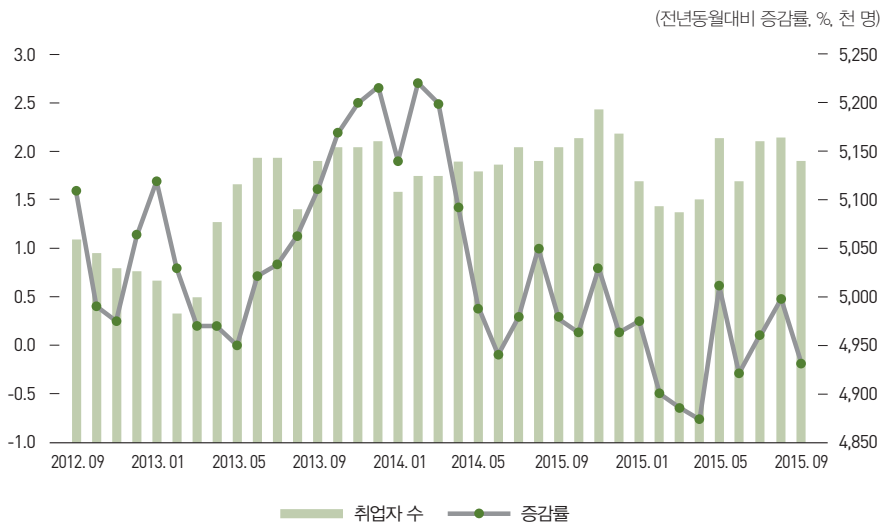
〈그림〉 서울의 대형소매점 판매 추이 및 증감률

경제동향 | 고용

취업자

서울의 9월 취업자 수는 514만 4천 명으로 전년 동월 대비 0.2% 감소

- 서울의 9월 취업자는 514만 4천 명으로 전년 동월 대비 1만 2천 명(-0.2%) 감소
- 성별로 보면, 남자는 286만 2천 명으로 전년 동월 대비 1천 명(0.0%) 증가한 반면, 여자는 228만 2천 명으로 1만 3천 명(-0.6%)이 감소
- 산업별로 보면, 제조업이 1만 5천 명(2.9%), 사업·개인·공공서비스업이 2만 2천 명(1.1%), 전기·운수·통신·금융업이 1천 명(0.1%) 증가한 반면 건설업이 1만 2천 명(-3.7%), 도소매·숙박·음식업이 4만 3천 명(-3.0%) 감소

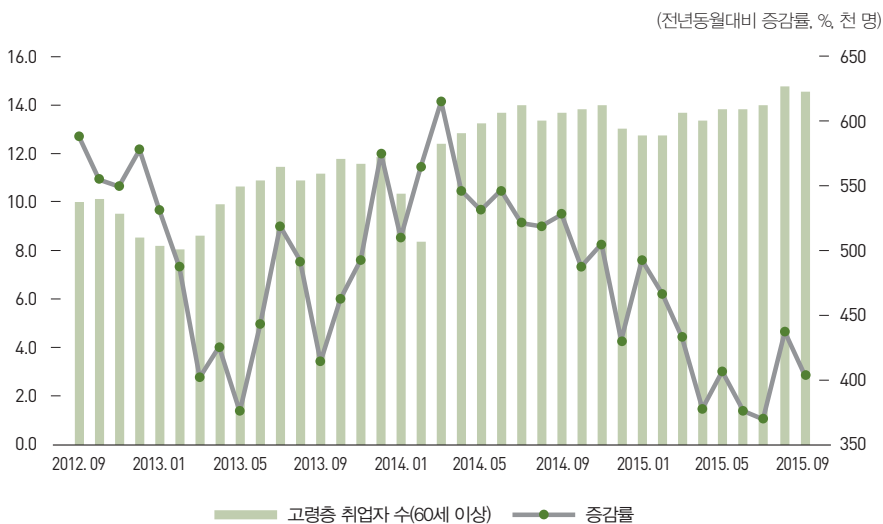
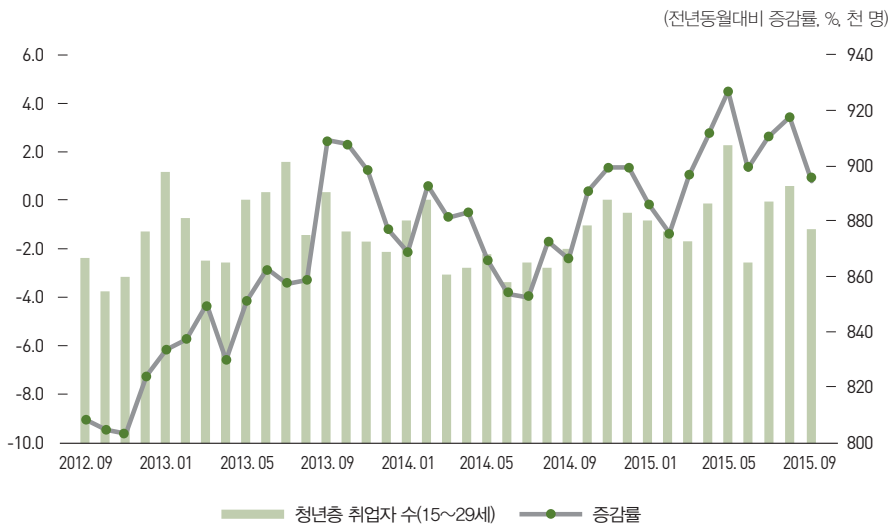


자료 통계청, 경인지방통계청

〈그림〉 서울의 월별 취업자 추이 및 증감률

서울의 9월 청년층(15세~29세)과 고령층(60세 이상) 취업자수는 모두 전년 동월 대비 증가

- 서울의 9월 청년층(15세~29세) 취업자 수는 87만 7천 명으로 전년 동월 대비 0.9% 증가하여 2015년 3월부터 전년 동월 대비 플러스 성장세 지속 중
- 서울의 9월 고령층(60세 이상) 취업자는 62만 8천 명으로 전년 동월 대비 2.9% 증가



자료 통계청, 경인지방통계청

〈그림〉 서울의 월별 청년층 및 고령층 취업자 추이

경제동향 | 고용

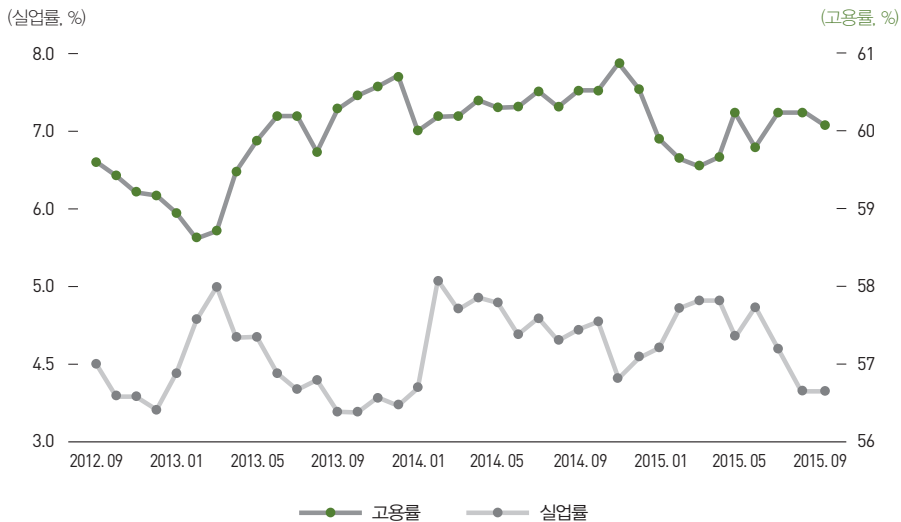
고용률 및 실업률

서울의 9월 고용률은 전년 동월 대비 감소, 전국 보다 낮은 수준

- 서울의 9월 고용률은 60.1%으로 전년 동월 대비 0.4%p 감소하였고 전국(60.9%) 보다 낮은 수준
- 성별로 보면, 남자는 69.8%로 전년 동월 대비 0.2%p, 여자는 51.1%로 전년 동월 대비 0.6%p 각각 하락

서울의 9월 실업률은 전년 동월 대비 소폭 감소했으나 전국 대비 높은 수준 유지

- 서울의 9월 실업자는 20만 8천 명으로 전년 동월 대비 2만 8천 명(-11.9%) 감소
- 실업률은 3.9%로 전년 동월 대비 0.5%p 하락
- 성별로 보면, 남자는 4.0%로 전년 동월 대비 0.6%p, 여자는 3.7%로 전년 동월 대비 0.3%p 각각 하락
- 2015년 9월 서울시 실업률은 전국(3.2%)에 비하여 0.7%p 높은 수준



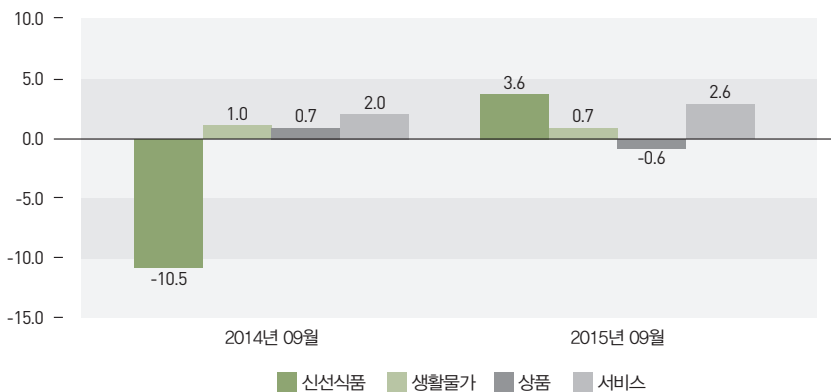
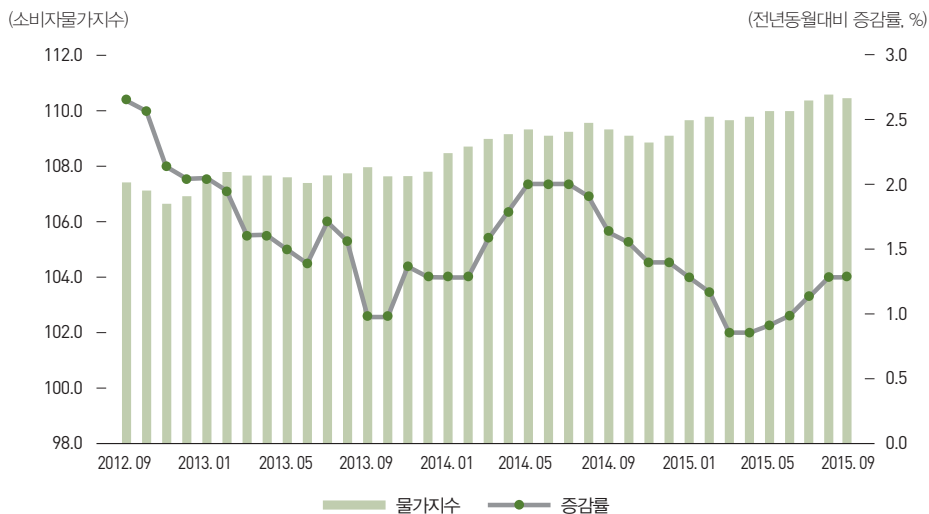
자료 통계청, 경인지방통계청

〈그림〉 서울 실업률, 고용률 추이

물가

서울의 9월 소비자물가지수는 전년 동월 대비 1.3% 상승에 그쳐 저물가 기조 지속

- 2015년 9월 서울시 소비자물가지수는 111.4(2010년=100.0)로 전년 동월 대비 1.3% 상승
- 전년 동월 대비 주요 등락 부문을 보면, 상품물가지수(-0.6%)는 하락한 반면 신선식품물가지수(3.6%), 서비스물가지수(2.6%), 생활물가지수(0.7%)는 상승
- 특히 신선식품물가지수는 가뭄으로 인해 양파(84.7%), 마늘(30.2%), 파(36.2%) 등 채소류 가격이 급등



자료 통계청, 경인지방통계청(2010=100)

〈그림〉 서울의 소비자물가 추이 및 동향

경제동향 | 부동산

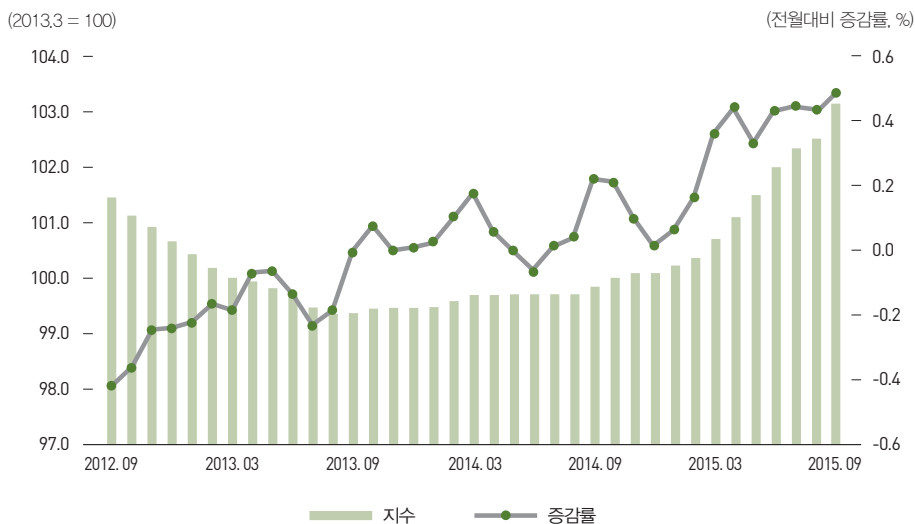
주택매매가격

서울의 9월 주택매매가격지수는 전월 대비 상승

- 서울의 9월 주택매매가격지수는 103.3로 전월 대비 0.51% 상승. 강남지역(0.55%)은 재건축 이주 수요, 직장인 수요 유입으로 전월 대비 상승폭 확대. 강북지역(0.46%)은 강남에 비해 상대적으로 낮은 매매가격과 높은 전세/매매가격 비율에 따른 매매전환 수요 증가로 상승세 지속
 - 주요 상승지역 : 서초구(0.76%), 성북구(0.76%), 노원구(0.75%), 구로구(0.74%)

전국의 9월 주택매매가격지수는 전월 대비 상승

- 전국의 9월 주택매매가격지수는 106.2로 전월 대비 0.47% 상승. 계속되는 전세가격 상승으로 매매전환 수요가 지속되고 가을 이사철 수요가 증가하면서 상승폭을 확대. 수도권(0.51%), 5대광역시(0.58%), 기타지방(0.24%) 모두 전월 대비 상승



자료 국민은행연구소

〈그림〉 서울 주택 매매가격 종합지수와 증감률 추이

서울의 9월 아파트 평당 매매가격은 전월 대비 상승, 거래건수는 전월 대비 감소

- 아파트 평당 평균 매매가격*(1,743만 원)은 전월 대비 0.5% 상승, 거래건수(9,038건)는 13.6% 감소
- 전세물량 부족에 따른 매매전환 수요 증가로 매매가격이 상승한 반면 매매 거래건수는 감소

자료 부동산114

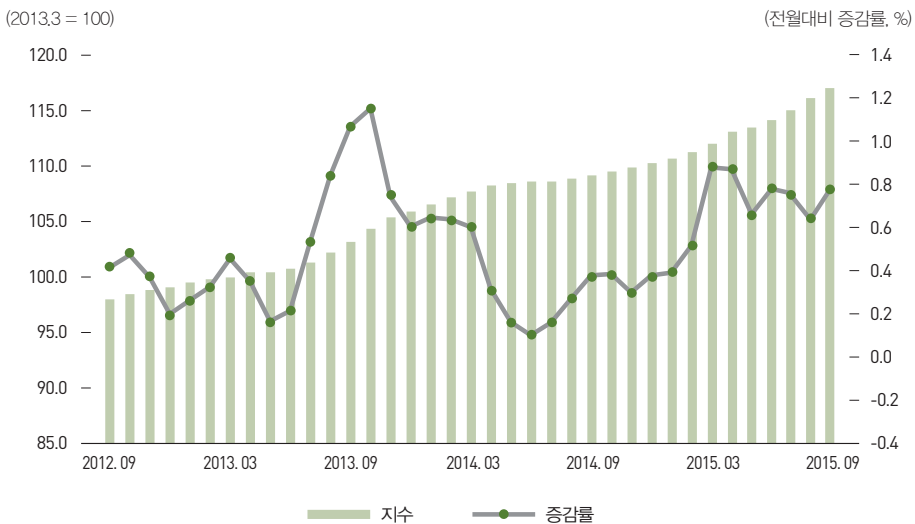
주택전세가격

서울의 9월 주택전세가격지수는 전월 대비 상승

- 서울의 9월 주택전세가격지수는 117.2으로 전월 대비 0.78% 상승. 강남지역(0.90%)에서는 구로 디지털단지 근로자 수요 증가, 마곡지구 개발과 한강변 정비사업 등의 호재로 상승폭 확대. 강북지역(0.66%)은 중소형을 중심으로 직장인 및 신혼부부 등의 유입으로 전월 대비 상승
- 주요 상승지역: 구로구(1.40%), 강서구(1.19%), 영등포구(1.14%), 노원구(1.02%)

전국의 9월 주택전세가격지수는 전월 대비 상승

- 전국의 9월 주택전세가격지수는 전월 대비 0.55% 상승한 113.5을 기록. 가을 이사철 성수기를 맞아 전세물량 부족과 저금리에 따른 전세대출 부담 완화 등으로 상승폭이 확대. 수도권(0.72%), 5대 광역시(0.44%), 기타지방(0.23%) 모두 전월 대비 상승



자료 국민은행연구소

〈그림〉 서울 주택 전세가격 종합지수와 증감률 추이

전세 물량 부족의 영향으로 서울의 9월 아파트 평당 전세가격은 전월 대비 증가

- 아파트 평당 평균 전세가격*(1,192만 원)은 전월 대비 1.3% 증가, 전세거래건수(7,314건)는 15.9% 감소
- 전세 매물 품귀현상으로 지난달에 이어 전세 거래건수가 감소하였고, 전세가격의 상승 추세는 지속

자료 부동산114

경제동향 | 금융

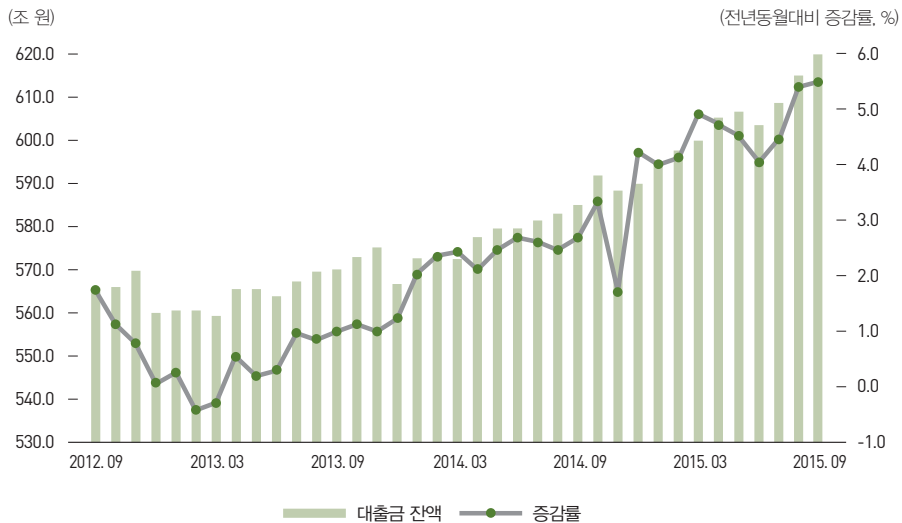
가계대출

9월 기준 서울의 전체 대출금 잔액은 전월 대비 증가

- 전체 대출금 잔액(619조 103억 원)은 전월 대비 0.4%, 전년 동월 대비 5.5% 증가
- 그 중 예금은행(515조 6,593억 원)과 비예금은행(103조 3,510억 원)은 전월 대비 각각 0.9% 증가, 1.7% 감소하였고, 전년 동월 대비 각각 6.5%, 0.6% 증가

9월 기준 전국의 전체 대출금 잔액은 전월 대비 증가

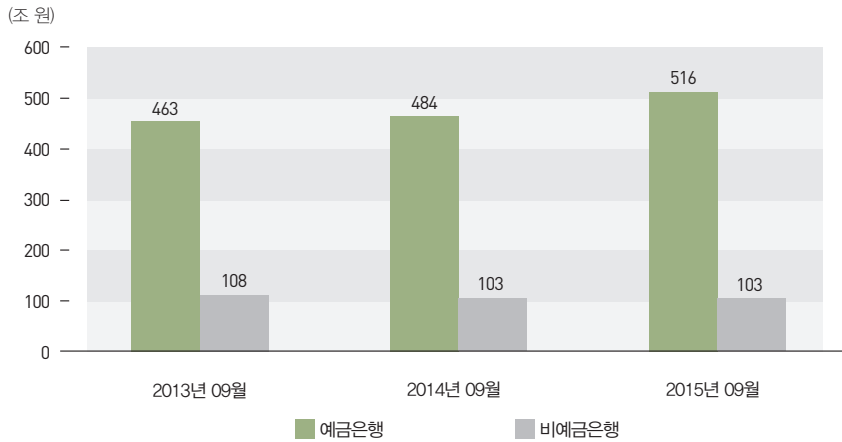
- 전체 대출금 잔액(1,712조 4,108억 원)은 전월 대비 0.8%, 전년 동월 대비 7.3% 증가
- 그 중 예금은행(1,314조 4,409억 원)과 비예금은행(397조 9,699억 원)은 전월 대비 각각 0.9%, 0.3% 증가하였고, 전년 동월 대비 각각 7.7%, 6.3% 증가



주 말잔 금액, 대출금은 예금은행과 비은행금융기관(한국수출입은행, 종합금융회사, 신탁회사, 상호저축은행, 상호금융, 새마을금고, 신용협동조합)의 총합

자료 한국은행

〈그림〉 서울시 금융기관 대출금 잔액과 증감률 추이

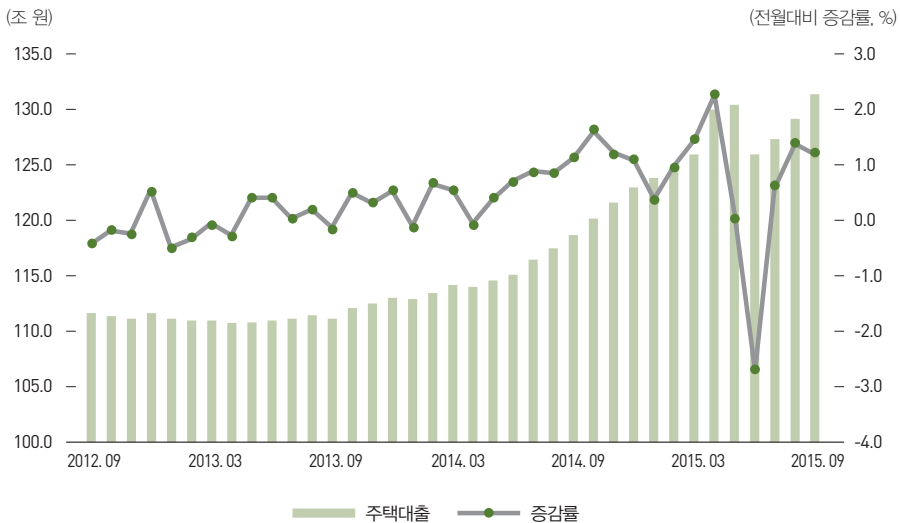


자료 한국은행

〈그림〉 서울시 예금은행과 비예금은행의 대출금 잔액

9월 중 서울의 은행 가계대출은 전월 대비 증가

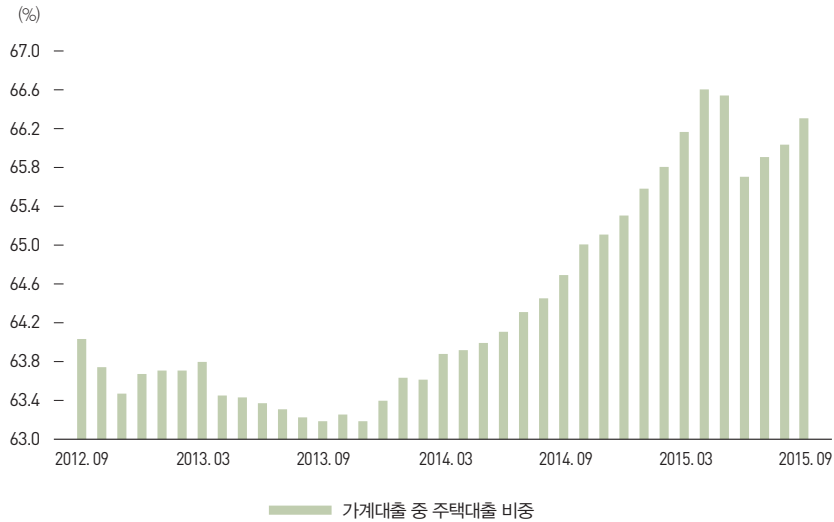
- 은행 가계대출(198조 2,134억 원)은 전월(196조 3,224억 원) 대비 1.0% 증가
- 그 중 주택대출(131조 4,387억 원)은 전월(129조 7,229억 원) 대비 1.3% 증가하였고, 가계대출 중 주택대출 비중은 66.3% 차지



주 말잔 금액, 주택대출은 주택담보대출과 주택관련 집단대출 중 주택담보 이외의 대출의 총합

자료 한국은행

〈그림〉 서울의 은행 주택대출 추이

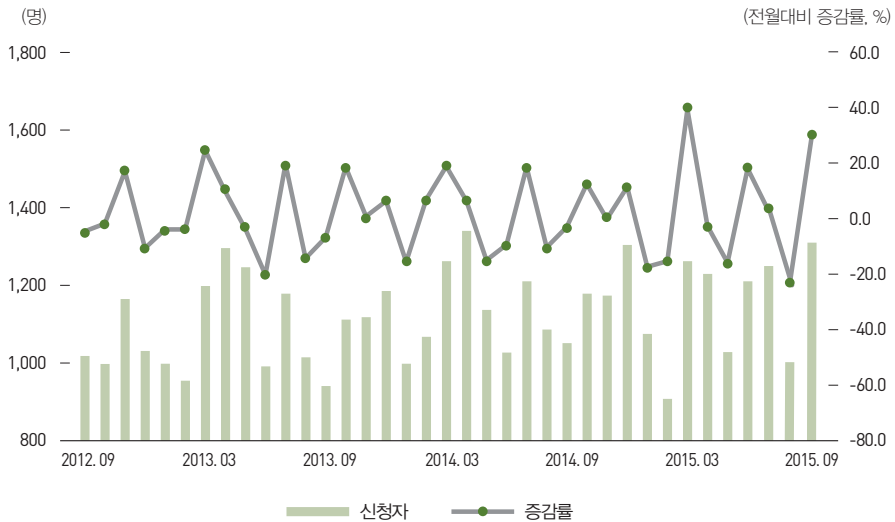


자료 한국은행

〈그림〉 서울의 은행 가계대출 중 주택대출의 비중 추이

9월 중 개인파산 신청자는 전월 대비 증가

- 서울의 9월 개인파산 신청자(1,314명)는 전월(1,000명) 대비 31.4% 증가



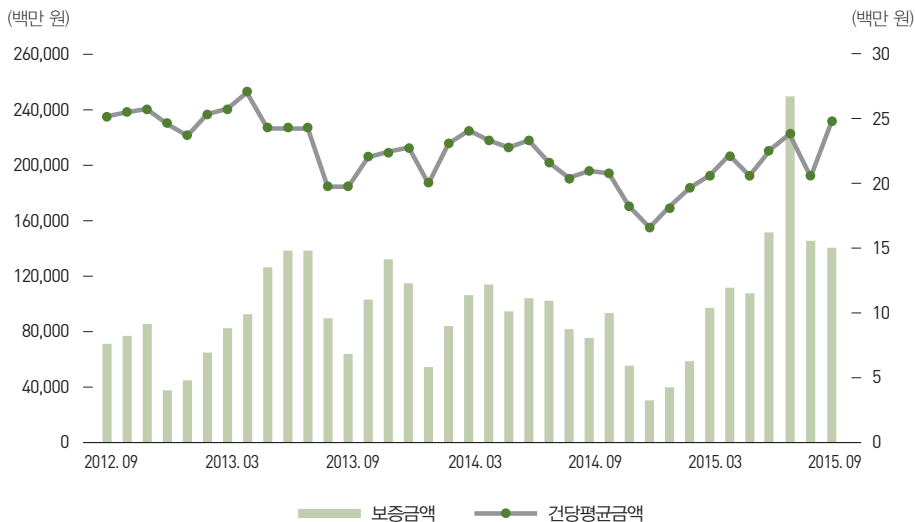
자료 대법원

〈그림〉 서울의 은행 가계대출 중 주택대출의 비중 추이

신용보증

서울의 9월 보증금액과 보증지원건수는 전월 대비 감소, 건당 평균 지원 금액은 증가

- 서울신용보증재단을 통한 서울시 신용보증공급은 8월 중 1,539억 원 / 6,184건
- 보증금액과 보증지원건수는 전월 대비 각각 1.7%, 15.0% 감소, 건당 평균 지원 금액(2,490만 원)은 전월 대비 15.6% 증가
- 보증금액과 보증지원건수는 전년 동월 대비 각각 84.2%, 58.2% 증가했으며, 건당 평균 지원 금액은 16.5% 증가



자료 서울신용보증재단

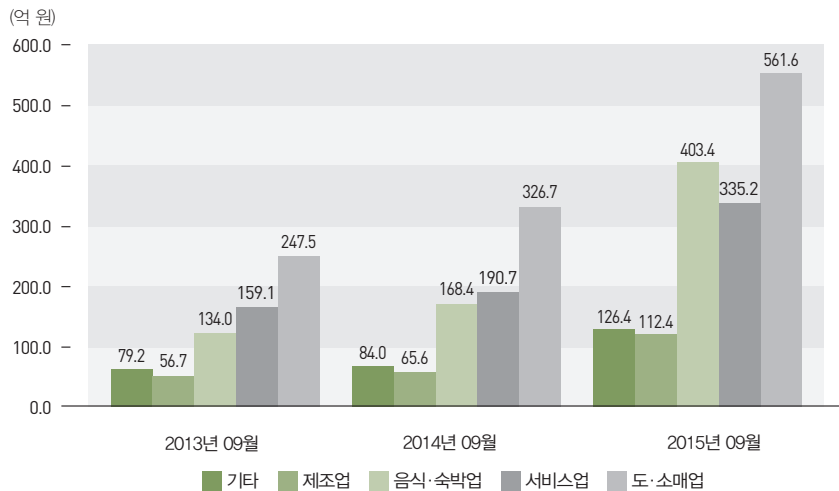
〈그림〉 서울의 보증금액과 건당 평균 지원 금액 추이

도·소매업, 음식·숙박업, 제조업 부문 보증지원이 전월 대비 증가, 서비스업은 감소

- 신용보증공급 비중은 금액 기준 도·소매업(35.9%), 음식·숙박업(25.8%), 서비스업(21.4%), 건수 기준 도·소매업(29.7%), 음식·숙박업(21.3%), 서비스업(21.1%) 순임
- 가장 높은 비중을 차지하는 도·소매업의 보증지원 금액은 전월 대비 3.9%, 전년 동월 대비 71.9% 증가한 561.6억 원, 보증지원건수는 2,162건으로 전월 대비 11.8% 감소
- 음식·숙박업(403.4억 원), 제조업(112.4억 원) 보증지원이 전월 대비 각각 2.4%, 7.1% 증가한 반면 서비스업(335.2억 원) 보증지원은 전월 대비 15.8% 감소

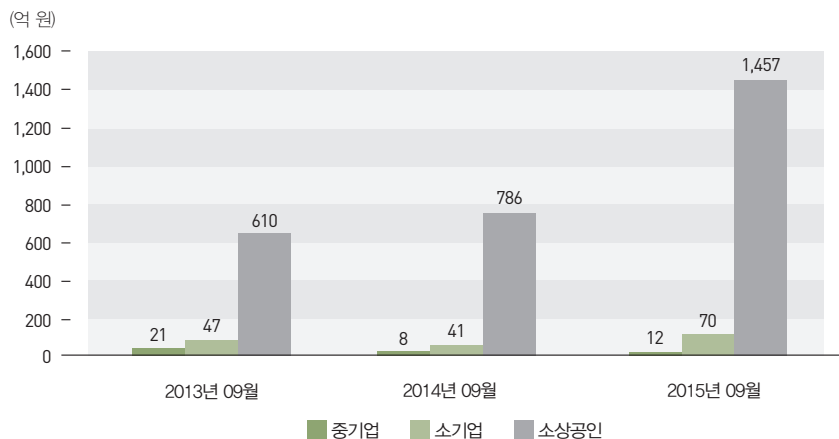
소상공인에 대한 보증지원이 전월 대비 감소, 소기업, 중기업에 대한 보증지원은 증가

- 소상공인에 대한 보증금액은 전년 동월 대비 85.3% 증가, 전월 대비 4.1% 감소한 1,457억 원으로 전체 보증금액의 94.7%를 차지. 소상공인 보증지원건수는 전체의 97.9%인 6,053건
- 소기업에 대한 보증금액은 전년 동월 대비 67.8% 증가, 전월 대비 96.3% 증가한 70억 원으로 전체 보증금액의 4.5%를 차지. 소기업 보증지원건수는 전체의 1.9%인 119건
- 중기업에 대한 보증금액은 전년 동월 대비 60.5% 증가, 전월 대비 8.6% 증가한 13억 원으로 이는 전체 보증금액의 0.8%를 차지. 중기업 보증지원건수는 전체의 0.2%인 12건



자료 서울신용보증재단

〈그림〉 업종별 공급금액 기준



자료 서울신용보증재단

〈그림〉 기업규모별 공급금액 기준

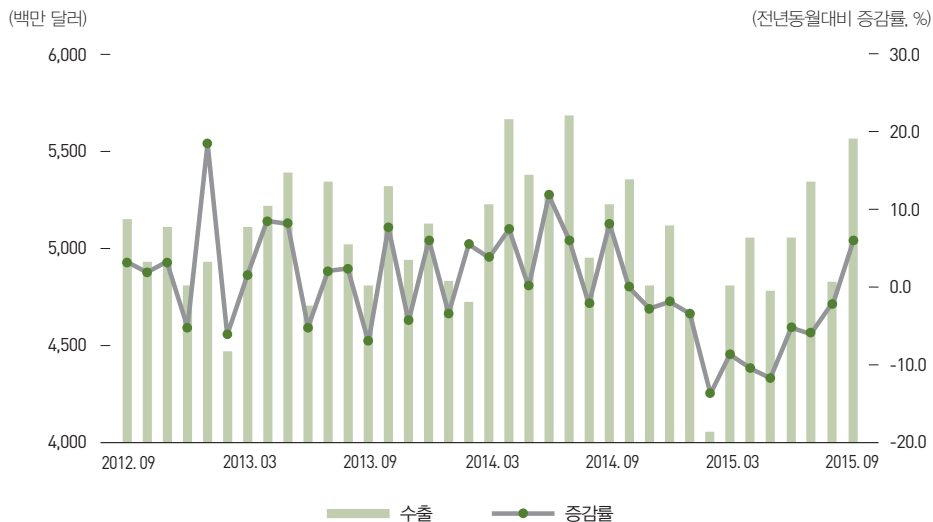
수출입

서울의 9월 수출은 전년 동월 대비 증가, 수입은 전년 동월 대비 감소

- 서울의 수출은 55.6억 달러를 기록하여 전년 동월 대비 6.4% 증가하였고, 수입은 111.4억 달러를 기록하여 전년 동월 대비 9.3% 감소
- 전국의 수출은 434.4억 달러를 기록하여 전년 동월 대비 8.4% 감소하였고, 수입은 345.5억 달러를 기록하여 전년 동월 대비 21.8% 감소

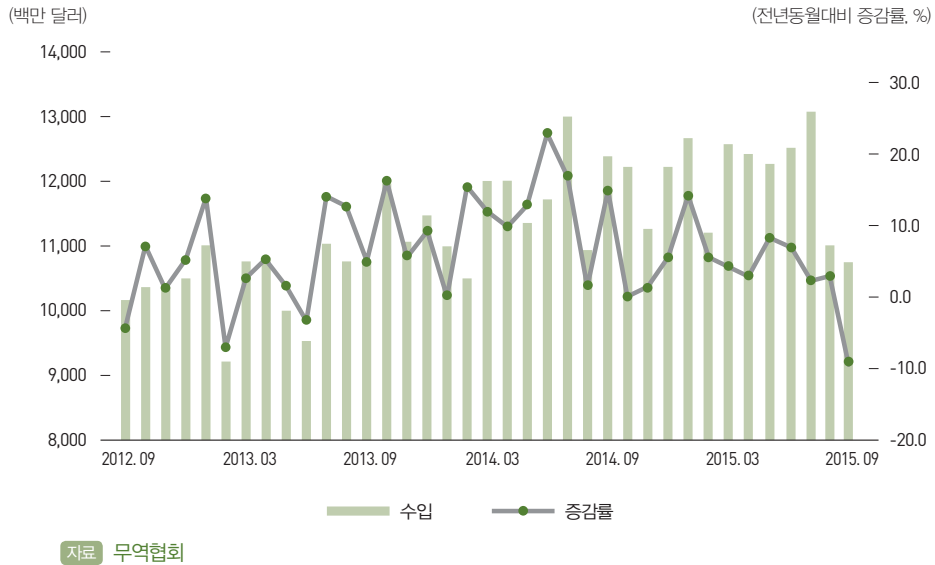
서울의 9월 수출 1순위는 무선통신기기, 수입 1순위는 원유

- 서울의 품목별 수출은 무선통신기기(797백만 달러)가 가장 많고, 다음으로 자동차부품, 반도체, 합성수지, 영상기기 순으로 나타남. 특히 무선통신기기와 영상기기 수출이 전월 대비 각각 47.0%, 42.1%로 크게 증가
- 서울의 품목별 수입은 원유(1,030백만 달러)가 가장 많고, 다음으로 반도체, 의류, 석유제품, 자동차 순으로 나타남. 특히 의류 수입은 전월 대비 13.9% 증가한 반면 원유 수입은 전월 대비 15.2% 감소

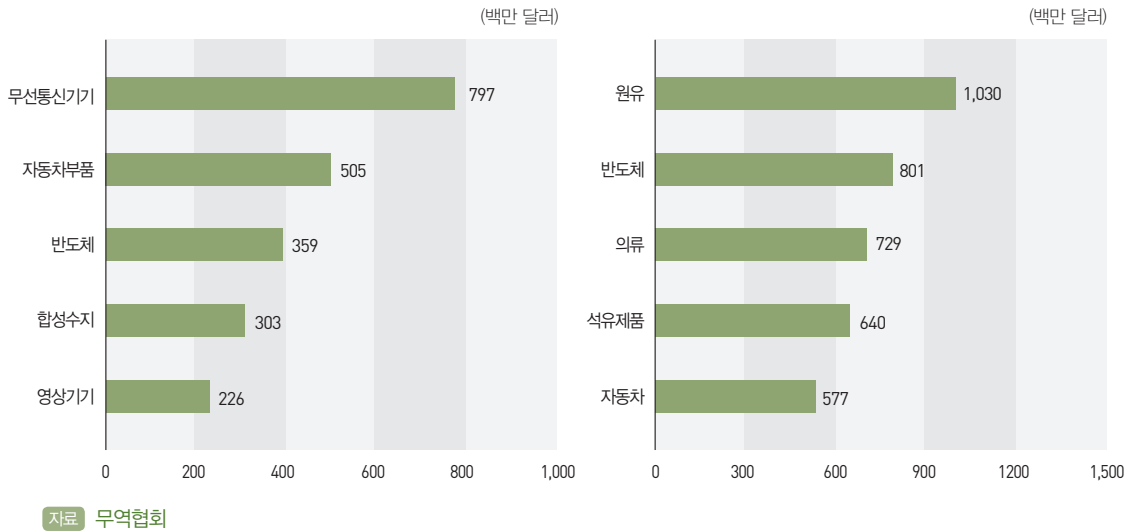


자료 무역협회

〈그림〉 서울시 수출액과 증감률 추이



〈그림〉 서울시 수입액과 증감률 추이

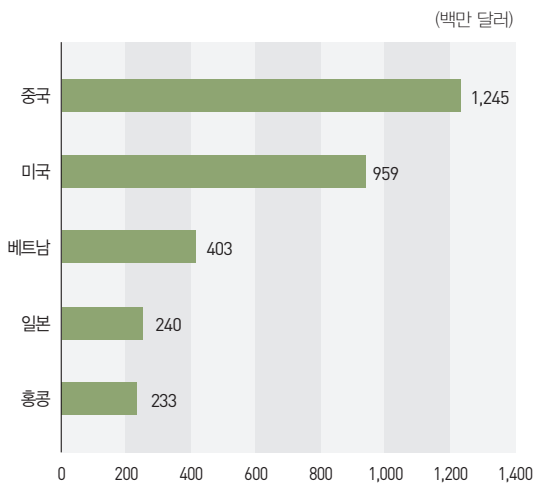


〈그림〉 9월 서울시 품목별 수출액

〈그림〉 9월 서울시 품목별 수입액

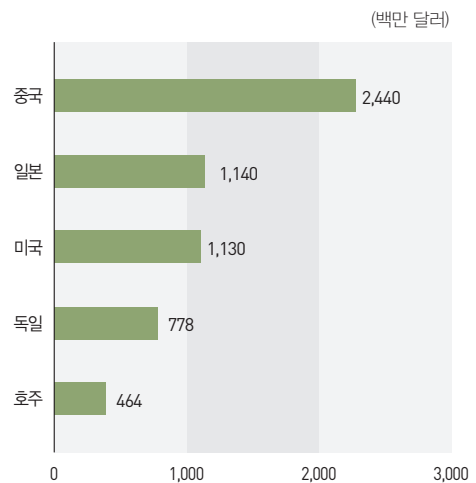
서울의 9월 수출·입 1순위 상대국은 중국

- 서울의 국가별 수출은 중국이 전년 동월 대비 18.4% 감소한 1,245백만 달러를 기록하여 가장 큰 비중을 차지하고, 그 다음으로 미국, 베트남, 일본, 홍콩 순
- 대미 수출액은 전년 동월 대비 44.3% 증가한 959백만 달러를 기록하여 가장 큰 상승폭을 시현
- 서울의 국가별 수입은 중국이 전년 동월 대비 9.6% 감소한 2,440백만 달러를 기록하여 가장 큰 비중을 차지하고, 그 다음으로 일본, 미국, 독일, 호주 순
- 호주로부터 선박해양구조물 및 부품 수입금액이 크게 증가하여 대호주 수입이 전년 동월 대비 58.9% 증가, 가장 높은 상승폭을 기록하며 새롭게 순위권에 진입



자료 무역협회

〈그림〉 9월 서울시 국가별 수출액



〈그림〉 9월 서울시 국가별 수입액

자료출처

자료출처

- 경인지방통계청, 『2015년 9월 서울시 산업활동동향』
- 경인지방통계청, 『2015년 9월 서울시 고용동향』
- 경인지방통계청, 『2015년 9월 서울시 소비자물가동향』
- 국민은행연구소, 『2015년 9월 전국주택가격동향조사』
- 대한민국 법원, 법원통계월보, 『<http://www.scourt.go.kr>』
- 부동산114, 『2015년 9월 서울시 아파트 평당매매가격』
- 부동산114, 『2015년 9월 서울시 아파트 평당전세가격』
- 서울신용보증재단, 『2015년 9월 신용보증동향』
- 서울특별시, 서울부동산정보광장, 『<http://land.seoul.go.kr/land>』
- 통계청, 『2015년 9월 산업활동동향』
- 통계청, 『2015년 9월 고용동향』
- 통계청, 『2015년 9월 소비자물가동향』
- 통계청, 통계정보시스템, 『<http://kosis.kr>』
- 한국무역협회, 무역정보네트워크, 『<http://stat.kita.net>』
- 한국은행, 경제통계시스템, 『<http://ecos.bok.or.kr>』



경제통통



FOCUS

- 서울시, 한 달간 99개 현장에서 일자리 창출 해법 설계
- 서울시, SIBAC 총회서 '혁신을 통한 도시 성장' 논의

ZOOM IN

- 16개국 40여 개 도시·단체, 서울에서 사회적경제 발전방안 확인
- 서울시, 서민 울리는 불공정 채권추심 관리감독 강화

HOT ISSUE

- 서울시, 교실영화관 '찾아가는 좋은영화 감상회' 개최
- 서울시, 국내 e스포츠 산업 발전을 위한 MOU 체결

서울시 경제진흥본부

김가영 gykim@seoul.go.kr

FOCUS | 01

서울시, 한 달간 99개 현장에서 일자리 창출 해법 설계

서울시가 10월 한 달간 99개의 '일자리 현장'을 직접 찾아 시민 3,900명을 만나는 일자리대장정을 마쳤다.

이번 일자리대장정은 일자리의 숫자 늘리기가 아닌 질에 주목하고 산업활성화를 통한 일자리 문제해

결과 일자리 핵심인 민간기업, 산업계, 노동계 등이 총출동해 함께 일자리 문제를 고민하고 해결방법을 찾는다는 데 의미가 있다.

박원순 시장은 "서울시 모든 일의 1순위는 시민 일자리를 만드는 일이다. 하고 싶은 사람은 누구나 일할 수 있는 일자리특별시 서울을 만들겠다"고 말했다.



**3,900여 명의 시민과
450여 개
일자리제안 공유,
실질적 일자리대책
기반 마련**

매일 12시간 이상 현장에서 진행된 '서울 일자리대장정'을 통해 접수된 요청·제안은 450여 건이었다. 서울시는 이 제안사항을 토대로 일자리대장정 추진방향을 수립·발표했다.

첫째, '청년'이 서울경제 생태계를 변화시키는 주체가 되고 스스로 상권을 만들어 나갈 수 있도록 시민시장의 상설화, 주민주도 지역재생 모델 확대, 젠트리피케이션 해결대책 등을 수립한다.

둘째, 기업의 일자리 창출 확대를 위해 유통전문가 양성, 외자펀드 등을 통해 첨단기술·혁신중소기업을 집중 지원하고, 도시계획시설 해제, 건축행위 제한 완화 등 규제완화를 통해 대규모 일자리 창출이 가능한 산업단지 활성화도 지원한다.

셋째, 직장맘센터 확대, 장애인 생산물 판로 모색, 쪽방촌 협업공간 확대, 중장년 경력전환 교육 지원 등 맞춤형 일자리지원책도 마련한다.

넷째, 시민의 기본적 노동권리가 보장되는 환경을 조성하기 위해 분야별 전담 옴부즈만을 확대 운영하고 '서울형 노동시간 단축 모델'도 개발한다.

서울시는 현장에서 접수된 시민과 기업제안에 대해 월별, 분기별 회의를 거쳐 순차적으로 추진할 예정이며, 이를 위해 2016년 예산에 1,903억 원(64개 사업)을 반영하기로 했다.

FOCUS I 02

서울시, SIBAC 총회서 ‘혁신을 통한 도시 성장’ 논의

전 세계 실물경제를 움직이는 글로벌 CEO와 경제전문가들이 서울에 모여 혁신을 통한 도시의 성장 방안을 찾기 위해 머리를 맞댔다.

지난 10월 30일 ‘혁신을 통한 성장’을 주제로 「2015 서울국제경제자문단(SIBAC)총회」

를 개최했는데, 서울이 세계가 주목하는 혁신도시 메카로 성장하기 위한 전략, 혁신적 일자리 창출, 글로벌 테스트베드(test bed)로서의 서울의 경쟁력 강화 전략 등이 핵심 내용이었다.



**혁신을 통한
테스트베드 창출,
새로운 일자리 창출 등
주제 세계 선진도시
사례 적용점 모색**

첫 번째 세션 주제는 <혁신을 통한 테스트베드 창출>로 ‘롤랜드 부시(Roland Busch)’ 지멘스 경영이사회 멤버, ‘마르코 트론케티 프로베라(Marco Tronchetti Provera)’ 피렐리 회장 등이 세계 선도도시 사례를 중심으로 발표를 진행하고 서울에의 적용점을 찾았다.

두 번째 세션 주제는 <혁신을 통한 일자리 창출>로 서울의 경쟁력 강화 방안을 찾기 위해 ‘리차드 스미스(Richard Smith)’ 핑커톤재단 회장, ‘마조리 양(Marjorie Yang)’ 에스켈그룹 회장 등이 스마트 도시 서울의 강점을 활용한 일자리 창출 방안을 강조했다.

마지막 세션 주제는 <적정주택 혁신방안>으로 ‘도미니크 바튼(Dominic Barton)’ 맥킨지앤컴퍼니 글로벌회장, ‘노부유키 고가(Nomuyuki Koga)’ 노무라 홀딩스 이사회장, ‘장-루이 쇼사드(Jean-Louis Chaussade)’ 수에즈 환경 CEO가 서울 환경개선 방안 등을 제안했다.

세션종료 후에는 서울시의 국제도시 위상 제고에 힘쓴 ▲노부유키 고가(노무라 홀딩스 및 노무라 증권 이사회장) ▲키스 뉴튼(前 엑센츄어 책임파트너)에게 서울시 명예시민증을 수여했다.

SIBAC는 2001년 설립된 서울시장 정책자문기구로 현재 22명의 세계 유명기업 CEO와 5명의 자문역이 매년 서울시장에게 경제·사회·문화 등 다양한 분야에 대한 자문을 하고 있다. 현재까지 총 13회 총회를 개최해 279건의 자문을 받았고 그중 235건(85%)을 시정에 반영했다.



ZOOM IN | 01

16개국 40여 개 도시·단체, 서울에서 사회적경제 발전방안 확인

서울시는 11월 4일~5일 서울시청과 롯데호텔에서 「2015 국제사회적경제 협의의체(GSEF) 운영위원회 및 국제세미나」를 개최했다.

이번 행사는 16개국 40여 개 도시와 기관이 참여해 사회적경제에 대한 정책과 우수 사례를 공유하고, 다양한 사회적경제 아이디어를 확산하는 자리였다.

GSEF는 지난 2013년에 설립되어 지난해 첫 총회에서 서울시가 의장으로 선출됐으며 올해 첫 운영위원회에서는 구체적인 액션플랜 마련을 위한 논의가 진행됐다.

**몬트리올·타이베이·
바르샤바 등 해외도시,
영로컬리티, ILO 등
40여 개 기관 참여**

참여도시 및 정부기구는 ▲몬트리올(캐나다) ▲바르샤바(폴란드) ▲대만(타이페이) 등 총 6개 도시이며, 민간단체는 ▲영국 로컬리티 ▲프랑스 사회적기업 그룹 SOS ▲캐나다 상티에 등이며 ▲국제노동기구(ILO)가 참여해 국제적인 네트워킹과 협력에 앞장섰다.

행사 첫날에는 참여자들과 서울혁신파크, 성수동 사회적경제 특구 등 서울의 대표적인 사회적경제 현장을 찾아 서울의 우수한 사회적경제 지역을 해외 도시·기관 관계자들에게 소개했다.

**사회적경제 정책,
지속가능개발,
사회복지 등 주제로
4개의 국제세미나 개최**

둘째 날에는 ▲사회적경제와 일자리 ▲지속가능개발목표 ▲사회성과보 상사업 등을 주제로 국제세미나가 개최됐다.

서울시는 이번 행사가 세계 도시·단체 간에 더 나은 미래를 위한 비전과 경험을 나누고 상호협력을 약속하는 자리라며, 서울시는 GSEF 의장 도시로 주도적 역할을 수행해 세계 사회적경제 연대의 리더로 발돋움하겠다는 뜻을 밝혔다.



ZOOM IN I 02

서울시, 서민 울리는 불공정 채권추심 관리감독 강화

서울시가 서민을 울리는 불공정 채권추심 근절을 위해 팔을 걷었다.

서울시는 소멸시효가 완성된 채권에 대한 추심행위, 채무자의 사전 동의 없는 제3자 고지행위 등 관행적으로 이뤄져온 불공정 추심행위를 바로 잡기 위해 ‘대부업 채권추심 가이드라인’을 마련·배포했다.

주요 불공정 채권추심 행위 유형별로 구체적인 추심금지 사항 제시

이번에 발표한 ‘대부업 채권추심 가이드라인’은 채권추심 시 준수해야 할 사항과 불공정 추심행위에 대한 기준을 구체화했으며 가이드라인에는 소멸시효 완성채권에 대한 추심행위 제한을 포함해 반복적인 독촉으로 채무자의 생활에 어려움을 초래하지 않도록 추심 방문횟수를 주2회 이내, 채무 독촉횟수를 하루 3회 이내로 금지하는 등의 내용을 담고 있다.

이외에도 과도한 추심행위로부터 채무자가 스스로 방어할 수 있도록 대부업자에게 ‘추심절차 및 불법추심 대응요령’ 등을 사전 안내할 것을 의무화하였다.

소멸시효 완성채권 추심 시에는 시효완성을 적극 주장하여, 상환 거부

금융회사의 대출채권은 대출자가 원리금을 마지막으로 상환한 날로부터 5년이 경과하면 소멸시효가 완성되므로 서울시는 갚지 않아도 되는 채무에 대한 원금과 원금의 수배에 이르는 이자까지 더한 과도한 채권추심을 막기 위해, 오래된 채무의 변제요구를 받은 경우 대부업자에게 대출 약정서, 원리금 상환내역 등 관련 자료를 요청해 소멸시효의 완성 여부를 먼저 확인해야 한다고 전했다.

특히, 법원으로부터 지급명령을 받은 경우 소멸시효가 완성된 사실이 확인되면 반드시 2주 이내에 이의신청을 해야 하며, 소액이라도 변제하게 되면 다시 시효가 부활될 수 있다는 사실을 유의해야 한다고 당부했다.

서울시 ‘대부업 채권추심 가이드라인’의 자세한 내용은 서울시 민생침해 신고시스템 ‘눈물그만’(economy.seoul.go.kr/tearstop)에서 확인이 가능하며 소멸시효 채권에 대한 채권추심이 계속될 경우에는 ‘눈물그만’이나 금융복지상담센터(☎1644-0120), 그리고 금융감독원 불법사금융 피해신고센터(☎1332)로 신고하면 도움을 받을 수 있다.

HOT ISSUE | 01

서울시, 교실영화관 ‘찾아가는 좋은영화 감상회’ 개최

서울시가 오는 12월 29일(화)까지 서울시내 중·고등학교를 「찾아가는 좋은영화 감상회」를 개최한다.

이번 상영회는 노원구 상경중, 강동구 천일중, 강북구 미양고, 양천구 광영고 등 서울시내 4개 중·고등학교 1,757명(3학년 687명, 2학년 556명, 1학년 514명)을 대상으로 진행되며, 우수 독립영화와 다큐영화 등 평소 접하기 힘들었던 작품 위주로 상영된다.

상영작품은 ▲피부색깔=꿀색 ▲개를 훔치는 완벽한 방법 ▲달팽이의 별 ▲누구에게나 찬란한 등 총 4편이다.

영화 관람 후에는 ‘감독과의 대화’ 시간을 가져 영화창작과 관련한 다양한 주제에 관한 토론을 통해 청소년들의 사고력을 높여주고, 영화창작에 관심이 있는 청소년들의 진로 고민 해결에도 도움을 줄 계획이다.

이번 시범상영을 시작으로 2016년에는 서울시교육청·학교·자치구와 운영협의체를 구성해 찾아가는 좋은 영화 작품선정 및 대상학교를 확대하여 많은 학생에게 기회를 제공할 예정이다.

‘찾아가는 좋은 영화 감상회’의 일정은 서울시홈페이지(www.seoul.go.kr)에서 확인할 수 있다.



서울시, 국내 e스포츠 산업 발전을 위한 MOU 체결

대한민국 e스포츠 산업의 새로운 전기를 마련하기 위한 노력이 결실을 맺는다.

서울시는 11월 6일 서울시청 본관 3층 회의실에서 △문화체육관광부 △CJ E&M 게임채널 OGN과 업무협약(MOU)을 체결하고, 2016년 4월 상암동에 개관할 예정인 국내최대 규모의 'e스포츠 전용 경기장' 운영 활성화와 e스포츠 게임산업 경쟁력 강화를 위해 노력할 것을 약속했다.



협약 내용을 살펴보면 e스포츠 전용 경기장이 e스포츠 산업 발전을 위한 기반시설로 사용될 수 있도록 공익 목적의 사업 운영과 건전한 게임, e스포츠 문화 확산에 최선을 다하고 e스포츠에 대한 인식을 높이는 동시에 e스

포츠 아카이브를 구축해 문화, 산업 전반에 걸친 노하우를 축적하고 미래 자산으로서의 가치를 확보하는 것이 주요 내용임을 알 수 있다.

이외에도 서울시와 문화체육관광부, CJ E&M OGN, 서울산업진흥원, 한국콘텐츠진흥원 등이 참여하는 'e스포츠 전용 경기장 운영 협의회'를 구성해 경기장의 효율적인 운영과 관리, 마케팅 등 e스포츠 경기장 운영 활성화를 위해 지속적으로 협의할 계획이다.

내년 상암동에 문을 여는 e스포츠 전용 경기장은 800석 규모의 주경기장과 200석 규모의 보조 경기장이 6개 층에 걸쳐 조성되었고, 초대형 LED 스크린과 최신 음향시설, 넉넉한 좌석과 식음료 매점 등이 더해져 팬들에게 최적의 관람 편의를 제공할 예정이다.

e스포츠 경기장 운영 사업자인 CJ E&M 주식회사 OGN채널은 100억 원 이상의 제반 시설 구축비용을 투자하고, 서울시 등 여러 기관과 상호 협력을 통해 공익 목적의 다양한 e스포츠대회 및 건전한 게임문화 조성을 위한 사업 운영 등 e스포츠 경기장을 시민들의 보편적 문화공간으로 정착시킬 계획이다.