

SDI 정책리포트

# 서울 관광물가, 고평가되었는가?

2008. 9. 8 제20호

금기용 / 서울시정개발연구원 부연구위원

〈 목 차 〉

요약

- I. 관광국제수지 적자와 서울의 고물가
- II. 세계 주요도시 관광물가 실증 비교
- III. 서울시 관광물가 전략

## 요 약

2001년 이후 지난 6년 동안 우리나라의 국제여행수지 적자 규모는 100배로 증가하였으며 2007년에는 마침내 100억 달러를 넘어섰다. 세계화, 개방화 시대에 해외 방문, 출장, 관광 등의 목적으로 국제 여행이 증가하는 것은 당연한 추세라고 하더라도 외국인 관광객 입국자 수가 거의 정체되어 있다는 사실은 매우 심각한 문제라고 할 수 있다. 동아시아 주변 국가들과 비교하면 그 심각성은 더욱 뚜렷하다. 2000년 이후 우리나라의 연평균 외래 관광객 증가율은 2.7%인데 반해 중국(8.0%), 일본(7.2%), 대만(5.1%), 홍콩(11.6%) 등은 모두 5% 이상 고성장을 하고 있기 때문이다.

해외 민간 물가조사 업체들은 서울의 물가가 파리, 런던, 뉴욕, 도쿄 같은 세계적인 도시보다 비싸다고 평가하여 서울의 고물가가 외래 관광객 방문을 방해하는 주요 요인임을 시사하고 있다. 대표적인 예로 Mercer Human Resource Consulting社は 2007년 세계 143개 도시를 대상으로 한 출장 체재비(Cost of Living) 순위에서 서울을 세계 3위로 발표하였고, Business Travel News社は 2008년 비즈니스 여행지수(Corporate Travel Index)에서 서울을 아시아에서 가장 비싼 도시로 발표하였다. 그러나 이러한 자료는 UN, OECD 같은 국제기구의 물가자료와 상당한 차이가 있어 논란의 여지가 있다.

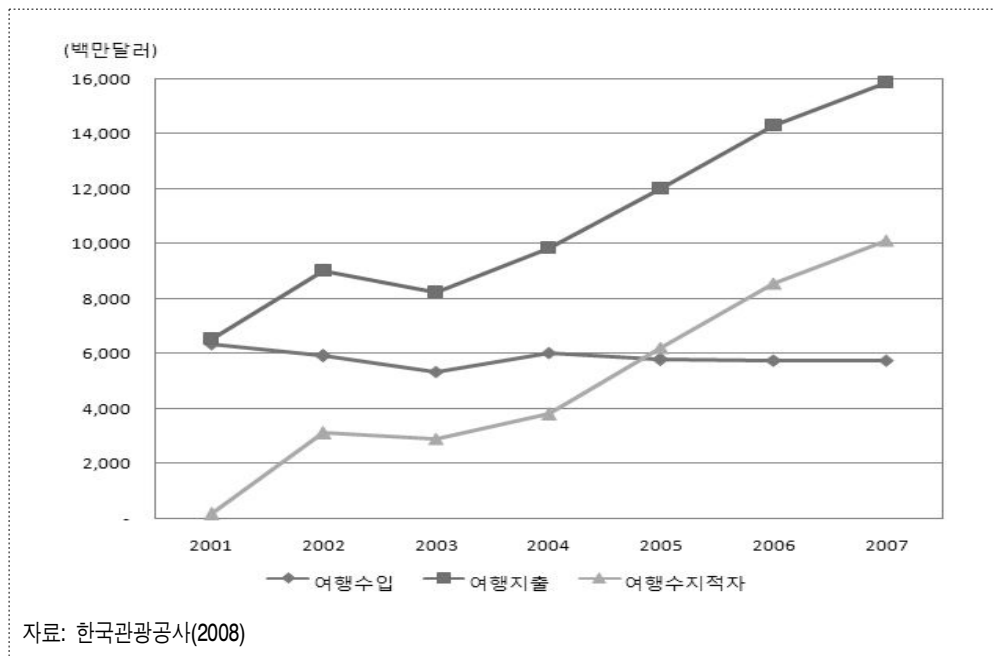
실제로 우리 연구원에서 세계 10대 도시를 대상으로 서울의 관광물가를 조사한 결과, 서울의 관광호텔 가격은 9위로, 뉴욕가격을 기준으로 PPP환율과 시장환율을 이용한 상대가격은 55.3%나 저평가된 것으로 나타났다. 또한 5개 관광음식 품목은 절대가격으로는 중하위권 수준이었으나, 상대가격으로는 중위권으로 나타났다. 이 같은 실증조사 결과는 해외 민간 물가조사 기관의 자료와는 현저한 차이가 있으나 국제기구의 자료와는 비슷한 수준이다. 따라서 앞으로는 해외 물가 조사기관의 조사 시 객관적인 평가가 가능하도록 서울시 차원에서 충분한 자료 제공과 적극적인 협력이 필요하다.

다른 한편으로, 서울시 관광숙박 관련 문제의 본질은 가격이 아닌 중저가 호텔의 공급부족에 있음을 지적할 수 있다. 서울의 관광호텔 등급별 공급구조가 5성, 4성 등 고급호텔 위주의 역피라미드형으로 다른 도시에 비해 기형적이라는 점에서, 앞으로는 중저가 호텔의 비중이 높은 항아리형으로 바꾸어 나갈 필요가 있다. 따라서 인위적인 호텔가격 인하 정책 보다는 중저가 호텔 공급을 확대하고 운영을 지원하는 방향으로 정책을 추진할 필요가 있다. 호텔보다 다소 높은 것으로 평가된 관광음식 부분은 시설 임차료, 식자재 유통 및 규제 비용 최소화를 통해 가격을 낮추도록 한다.

## I. 관광국제수지 적자와 서울의 고물가

### 급증하는 관광부문 국제수지 적자

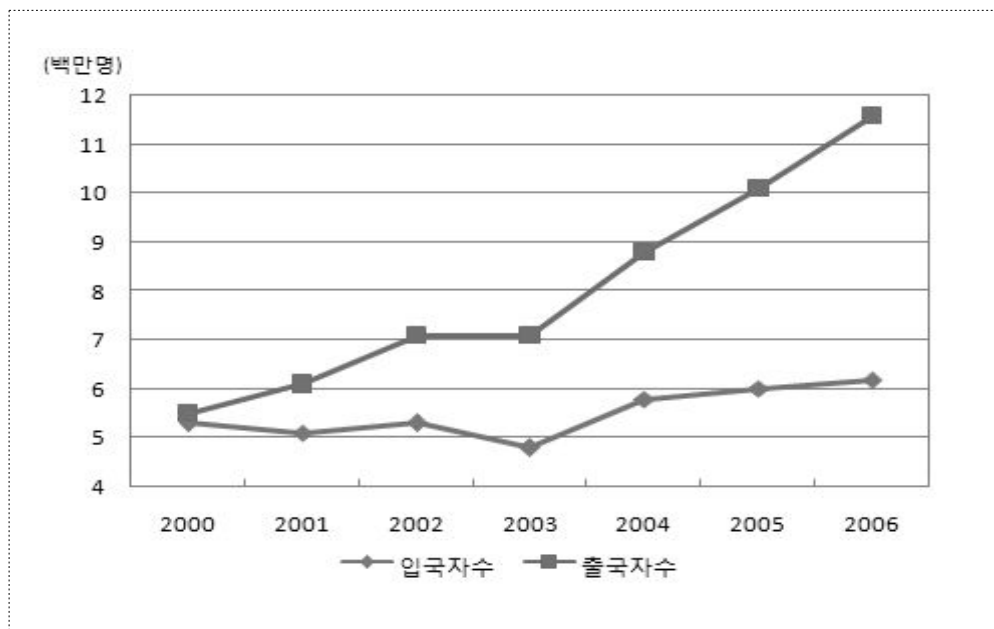
- 2000년 이후 여행 국제수지 적자폭이 연평균 92%로 기하급수적으로 증가
  - 2007년 우리나라 여행수입은 전년보다 0.2% 줄어든 57.5억 달러, 여행지출은 18.1%가 증가한 158.8억 달러로, 사상 최초 여행수지 적자가 100억 달러 돌파
  - 2000년 이후 여행지출 추이와 여행수지 적자 추이가 거의 동일한 선형적 패턴을 보이는 것은 여행수입 추세가 거의 정체 상태에 있기 때문
  - 2001년 여행수지 적자 규모는 1억 7000만 달러였으나, 6년 만에 적자규모가 100배로 대폭 확대



[그림 1] 우리나라 여행 국제수지 추세

### 정체되어 있는 외래 관광객 방문 추세

- 2000년 이후 외국인 관광객 입국이 600만 명 수준에서 정체 상태를 지속
  - 2007년 출국한 내국인은 1333만 명, 입국한 외국인은 그 절반에도 못 미치는 645만 명
  - 과거 6년 동안 내국인 해외여행자 수는 연평균 13.2% 증가한 반면, 외국인 입국자는 연평균 2.7% 증가에 불과
  - 내국인 출국자 수와 외국인 입국자 수의 차이는 2000년에 20만 명에서 2007년 540만 명으로, 6년 만에 27배로 확대
  - 내국인 해외여행자 수 증가 추세보다 외래 관광객 입국 추세가 정체 상태인 점이 더욱 심각한 문제



[그림 2] 우리나라 국제관광 흐름

&lt;표 1&gt; 동아시아 주요 각국 외래 관광객 유치 실적

(단위: 백만명)

구분	2000	2002	2004	2006	연평균 증가율
한국	5.3	5.3	5.8	6.2	2.7
중국	31.2	36.8	41.8	49.6	8.0
일본	4.8	5.2	6.1	7.3	7.2
대만	2.6	3	3	3.5	5.1
홍콩	13.1	16.6	21.8	25.3	11.6

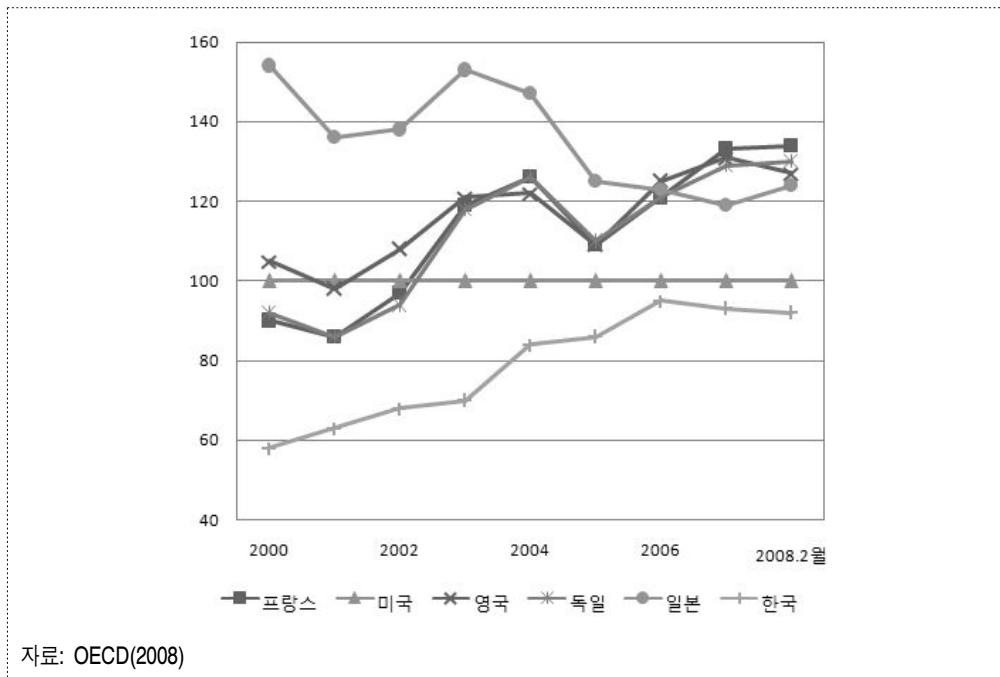
자료: UNWTO(2007)

- 국제 관광객 유치 증가율이 주변 경쟁국가에 비해 한국은 최하위 수준
  - 한국의 외래 관광객 유치는, 2006년 처음으로 600만 명을 돌파하였으나 지난 6년간 연평균 증가율은 2.7%로 동아시아 경쟁국가 중 최하위를 기록
  - 반면 주변 경쟁국의 외래 관광객 연평균 증가 추세는 2000년 이후 홍콩 11.6%, 중국 8%, 일본 7.2%, 대만 5.1% 등 모두 5% 이상 고성장

### 서울의 비싼 물가가 외래 관광객 정체의 주원인으로 지목

- 해외 민간 물가조사 기관은 서울을 세계적으로 물가가 비싼 도시로 평가
  - 몇몇 해외 국제물가 조사 보고서는 서울의 물가가 아시아에서 최고를 넘어 뉴욕, 파리, 도쿄 등 세계적인 도시보다 여행 체재비가 비싼 도시라는 평가 자료를 발표
  - Mercer Human Resource Consulting(2007): 세계 주요도시의 출장 생활비(Cost of Living) 순위에서 서울은 모스크바, 런던에 이어 세계 3위로 발표
  - Business Travel News(2007): 비즈니스 여행지수(Corporate Travel Index) 발표 자료에서도 서울의 출장여행 비용이 세계 8위이자 아시아에서 가장 비싼 도시로 발표

- World Economy Forum(2008): 한국은 여행관광 부문 가격경쟁력이 세계 106위로, 일본·홍콩·미국보다도 낮은 경쟁력을 가진 국가로 분류
- 해외 민간업체 혹은 기관의 국제 물가조사 자료는 서울의 세계적인 고물가가 결국 외래 관광객 방문을 방해하는 주요인임을 간접적으로 시사
- UN과 OECD의 국제 비교물가 수준은 민간기관에 비해 서울과 한국의 물가를 상대적으로 낮게 평가
  - UN의 상대 소매물가지수(2008)에서 서울은 세계 173개 도시 중 20위로, 아시아에서 도쿄·홍콩 다음으로 평가
  - OECD의 비교물가 지수(2008)는 30개 회원국 중 한국 물가수준을 25위로 낮게 평가
  - 이 같은 국제기구의 물가자료는 위의 민간 조사기관이 발표한 서울의 물가자료와 비교할 때 상당한 차이가 발생



[그림 3] 우리나라 소비자 물가지수 추이

- 세계적으로 서울의 물가가 높다는 해외 민간 물가조사 보고서는 한국 국제 관광시장에 악영향을 미치는 요소로 작용
  - 중앙정부나 서울시는 해외 민간기관의 관련 발표자료를 활용하여 정책에 참고하고 있는 바, 그러한 자료의 적절성을 사전에 검토할 필요성이 대두
  - 물가의 국제적 비교는 동일·동질한 품목을 대상으로 비교하는 일품일가 (Law of one price) 원칙이 중요
    - 위와 같이 기관별로 다른 가격평가가 나오는 근본적인 이유는 기본 원칙이 조사방법에 충실히 반영되지 못하는 데에서 기인
    - 호텔가격 비교의 경우 도시마다 동일·동질한 호텔이 아닌 시설규모, 서비스의 질, 혹은 등급이 서로 다른 호텔을 상호 비교하고 있어 타당성이 결여

## II. 세계 주요도시 관광물가 실증 비교

### 서울의 호텔숙박 가격 수준은 세계 주요도시 중 최하위권

- 세계 주요 10개 도시의 현지 호텔 숙박비를 시장환율을 이용하여 달러로 환산한 결과, 서울의 가격 수준은 세계 주요 10개 도시 중 북경과 함께 최하위권
  - 특급호텔의 경우 파리의 숙박비가 US\$590으로 가장 비싸고, 서울이 US\$209로 가장 저렴
  - 중급호텔 숙박비는 런던이 US\$325로 가장 비싸고 북경이 US\$78로 가장 저렴하며, 서울은 9위
  - 특급·중급호텔 평균 숙박비는 파리가 US\$412로 가장 비싸고 북경이 US\$161로 가장 저렴하며, 서울은 US\$166로 9위

<표 2> 세계 주요도시 호텔숙박 가격

(단위: 1박, US\$)

도시	Luxury		Economical		Average	
	Average	Rank	Average	Rank	Average	Rank
파리	590	1	233	3	412	1
런던	463	2	325	1	394	2
뉴욕	454	3	323	2	389	3
도쿄	393	4	155	6	274	4
두바이	355	7	188	5	272	5
홍콩	368	5	154	7	261	6
싱가포르	282	8	232	4	257	7
베를린	365	6	132	8	249	8
서울	209	10	123	9	166	9
북경	244	9	78	10	161	10

주: Luxury는 Hilton과 Grand Hyatt, Economical은 Holiday Inn, IBIS, Bestwestern 중 해당 도시 호텔의 평균 도시별 호텔가격의 시간성, 계절성을 고려해 1년 동안(2008. 6~2008.5) 각 호텔의 주중 주말 룸 가격의 월평균 가격으로 호텔가격 산정

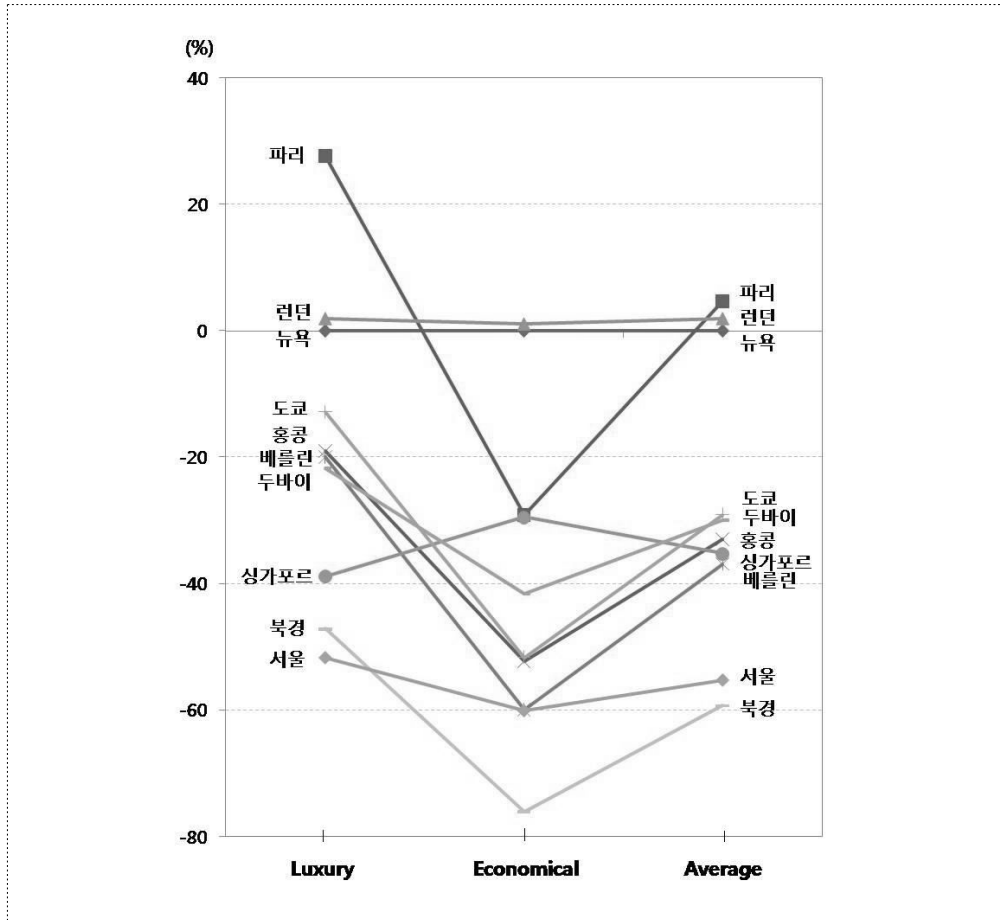


- 서울 호텔의 숙박비 상대가격은 뉴욕에 비해 평균 55%나 저평가
- 해당 품목가격을 이용한 구매력 환율(PPP)과 시장 환율의 차분율을 통해, 뉴욕의 호텔 숙박비를 기준으로 실질 상대가격 차이를 산출
    - 뉴욕의 특급호텔 숙박비를 기준으로 각 도시별 실질 상대가격을 평가한 결과, 파리의 상대가격은 28%가량 고평가되었으며 서울의 특급호텔 상대가격은 52% 가량 저평가
    - 중급호텔의 실질 상대가격 수준은 뉴욕과 런던 간에 차이가 거의 없었으며, 여타 도시는 뉴욕보다 모두 저평가
  - 실질 구매력 수준으로 본 도시별 호텔 상대가격 순위는 단순 절대가격으로 매겨진 순위와 거의 동일
    - 파리의 특급과 중급 호텔 간의 상대가격 편차가 큰 것은, 파리의 특급호텔에 비해 중급호텔 공급이 다른 도시에 비해 현저히 많아 비례적으로 가격도 저렴해진 데 기인

<표 3> 도시별 호텔 숙박비 실질 상대가격 수준

도시	시장 평균 환율	Luxury		Economical		Average	
		PPP 환율	차분율	PPP 환율	차분율	PPP 환율	차분율
파리	0.65	0.83	27.7	0.46	-29.2	0.68	4.62
런던	0.51	0.52	2.0	0.51	0	0.52	2.0
뉴욕	1	1	0	1	0	1	0
도쿄	104.93	91.40	-12.9	50.67	-51.7	74.37	-29.1
두바이	3.67	2.87	-21.8	2.14	-41.7	2.57	-30.0
홍콩	7.80	6.32	-19.0	3.72	-52.3	5.23	-33.0
싱가포르	1.39	0.85	-38.9	0.98	-29.5	0.90	-35.3
베를린	0.65	0.52	-20.0	0.26	-60.0	0.41	-36.9
서울	987.20	476.30	-51.8	394.00	-60.1	441.52	-55.3
북경	7.06	3.73	-47.2	1.68	-76.2	2.87	-59.4

주: 차분율(실질 상대가격 차이) = (PPP환율-시장환율)/시장환율



[그림 4] PPP환율을 이용한 도시별 호텔 숙박비의 상대가격 수준(뉴욕 기준)

### 서울의 관광음식 가격은 세계 10대 도시 중 중하위권

- 서울의 관광음식 절대가격은 품목에 따라 다양하나 대체로 중하위권 수준
  - 대체로 파리의 음식물가가 가장 높으며, 런던이나 베를린 등 유럽도시의 음식가격이 상위권을 차지
  - 서울의 호텔조식(US\$17.5)과 김치찌개(US\$4.76) 가격은 10대 비교도시 중 9위로 비교 대상 도시 중 매우 낮은 수준

&lt;표 4&gt; 세계 주요도시 음식가격

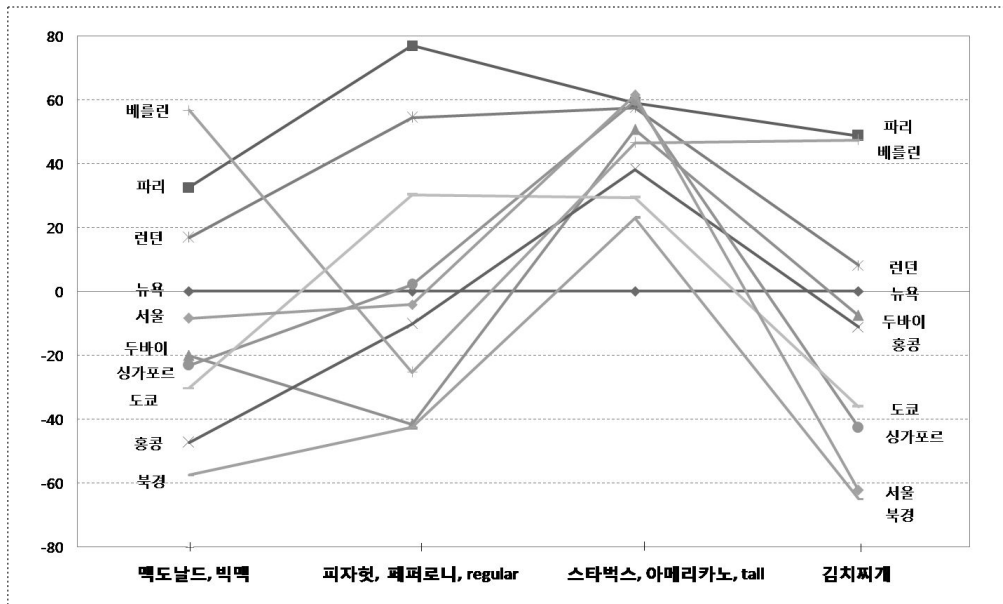
(단위: US\$)

순위	호텔조식 (Average)	맥도널드 (빅맥)	피자헛 (페퍼로니)	스타벅스 (아메리카노)	김치찌개
1	뉴욕(31.5)	베를린(5.34)	파리(24.76)	파리(3.92)	파리(17.70)
2	파리(30.5)	파리(4.52)	런던(21.60)	싱가포르(3.80)	베를린(17.55)
3	런던(26.5)	런던(3.98)	도쿄(18.22)	베를린(3.61)	뉴욕(12.99)
4	홍콩(24)	뉴욕(3.41)	싱가포르(14.28)	런던(3.35)	런던(12.93)
5	도쿄(24)	서울(3.12)	뉴욕(13.99)	두바이(3.27)	두바이(12.00)
6	베를린(22.5)	싱가포르(2.38)	서울(13.41)	서울(3.18)	홍콩(11.58)
7	싱가포르(20)	도쿄(2.38)	홍콩(12.57)	도쿄(3.14)	도쿄(8.40)
8	두바이(18)	두바이(2.27)	베를린(10.43)	홍콩(2.98)	싱가포르(7.06)
9	서울(17.5)	홍콩(1.79)	두바이(8.17)	북경(2.90)	서울(4.76)
10	북경(14.5)	북경(1.45)	북경(8.03)	뉴욕(2.20)	북경(4.33)

주: 맥도널드 빅맥과 김치찌개는 2007년 가격, 그 외 품목은 2008년 5월 가격

자료: 맥도널드 빅맥(The Economist, 2007)와 스타벅스 커피(소비자보호원, 2008)의 자료를 토대로 보완

- 여타 음식 품목은 대체로 중위권으로 다른 관광물가 품목에 비해 다소 가격이 높게 형성
- 현지가격을 기초로 산출한 구매력 환율과 시장환율의 차분율로 상대가격 수준을 보면 대체로 순위는 절대가격과 큰 차이가 없으나, 스타벅스 커피의 상대가격 수준에 많은 차이가 발생
- 절대가격으로 10개 도시 중 6위였던 서울의 스타벅스 커피 수준이 뉴욕 기준 실질 상대가격으로는 최고 가격으로 등극
  - 실질 상대가격이 세계 최고 수준인 서울 스타벅스 커피는, 임대료가 비싼 장소에 점포가 입지하는 경우가 많아 높은 임대비용이 비례적으로 가격에 반영되었기 때문
  - 한편 한국 스타벅스사의 경영전략상 낮은 가격으로 한 박리다매 전략보다는 중상층 이상 고객을 주로 타깃으로 한 고가 전략에 기인



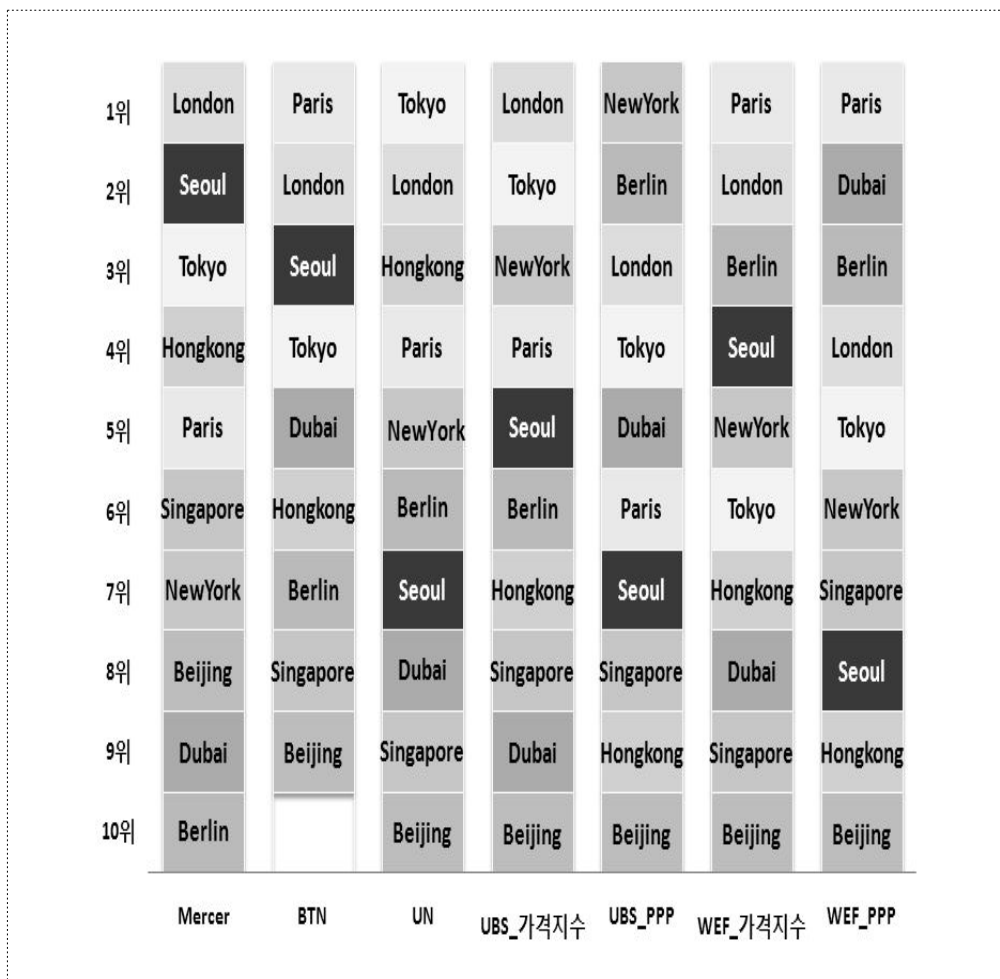
[그림 5] PPP환율을 이용한 도시별 관광음식 상대가격 수준(뉴욕 기준)

- 대체로 파리, 베를린, 런던 등 유럽 도시의 관광음식 가격이 뉴욕보다 높고, 반대로 아시아 도시들은 낮았는데 서울의 관광음식 상대가격은 비교 도시 중 중간 수준

### 해외 조사기관 간 국제 도시물가 비교 결과는 다소 상이

- 해외 민간 조사기관은 대체로 서울의 물가수준을 고평가
  - 머서 컨설팅(MHRC, 2007)社は 세계 143개 도시 중 서울의 출장체류비가 세계 3위로, 10개 비교 대상 도시 중 2위로 고평가
  - Business Travel News (BTN, 2008)의 서울 관광물가는 100대 도시 중 18 위이지만 이는 아시아에서 최고 비싼 도시로 고평가
  - 10개 비교 도시 중 서울의 숙박비·식사비는 모두 런던, 파리 다음인 3위로 매우 고평가

- Union Bank of Swiss(UBS, 2006)의 음식가격지수에서 서울은 세계 3위
  - UBS의 음식가격지수는 미국과 아시아 도시들이 유럽도시보다 비싸게 평가하였으며, 비교 대상 도시 중 도쿄와 서울을 최고 수준으로 고평가
- World Economy Forum(WEF, 2008)은 한국의 관광가격경쟁력을, 비교대상 130개국 중 106위, 호텔가격은 107위로 상당히 낮게 평가
  - WEF 관광경쟁력지수를 가격수준으로 변환하여 10개 국가와 비교할 때 한국의 호텔가격은 프랑스 다음으로 2위, 전반적 관광물가 수준은 프랑스, 영국, 독일 다음인 4위로 한국의 관광물가 수준을 고평가



[그림 6] 주요 해외 조사기관별 세계 도시 물가수준

- 민간 조사기관과는 달리 UN과 OECD는 한국과 서울의 물가수준을 중하위권으로 평가
  - UN은 본 연구의 비교대상 10개 도시 중 도쿄의 소매물가 수준을 가장 높게, 서울은 7위로 평가하였고, 아시아 지역에서는 서울이 도쿄·홍콩 다음으로 평가
  - OECD는 본 연구의 비교대상 6개 국가(비회원 국가 제외) 중 한국의 상대 물가 수준을 최하위로 평가
  
- 해외 민간기관의 물가 조사결과는 편향적
  - 이같은 민간기관의 조사결과는 조사 목적, 대상 고객, 비교대상 품목 선정 등에서의 차이로 보편적이기보다는 다소 편향된 자료 사용 등에 기인
    - MHRC는 주 타깃 고객을 미국 기업 임원급 출장자로 정하고 그들의 수준에 맞는 도시 출장 혹은 체재비용을 기초로 도시별 물가자료를 수집
    - 특히 서울, 홍콩 같은 중진국 도시의 물가를 고평가
  - BTN의 출장여행비 지수는 10개 도시 중 서울의 관광물가를 특히 과대평가한 반면, 베를린과 두바이 관광물가를 저평가
  - UBS와 WEF의 물가자료를 본 연구 실증조사 결과와 비교할 때 서울의 음식가격과 호텔가격을 지나치게 고평가
  - 대체로 이들 기관은 구체적인 조사방법과 자료에 대한 설명이 결여되어 있어 사실상 자료의 객관성과 타당성 여부를 검토하기가 곤란
    - BTN이나 WEF의 경우 자체 조사한 1차 자료가 아닌 또다른 업체나 기관의 미발표된 2차 자료를 활용하여 자료의 신뢰도 자체가 불분명

### Ⅲ. 서울시 관광물가 전략

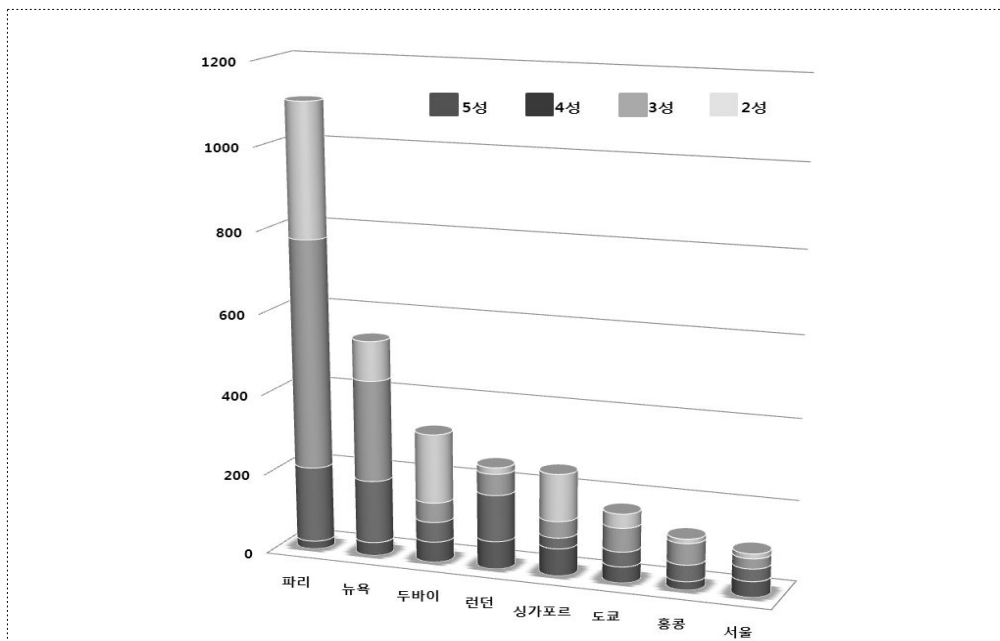
#### 해외 물가 조사기관의 자료 발표에 적극 대처

- 해외 민간 조사기관의 물가자료 활용 시 사전에 자료의 특성 파악이 필요
  - 대체로 물가조사 기관 간의 일관적이지 못한 물가조사 자료는 가변적인 기준(ad hoc)에 의한 조사결과에 기인
  - 각 조사기관의 조사 목적, 대상, 수집자료 등을 사전에 충분히 파악하고 정책활용 시 사전 조사방법 및 타당성 검토가 필요
  - 이들 민간 조사자료의 정책활용은 위험하며, 오히려 UN이나 OECD 같은 공신력 있는 국제기구 자료 활용을 권유
  - 국제 물가 조사기관과 긴밀한 관계 구축으로 부정확한 정보 수집 및 발표를 사전에 방지하기 위한 노력도 필요
- 서울의 관광물가가 고평가되었다는 해외 조사자료에 대응하는 적극적인 국제 홍보도 필요
  - 특정 목적으로 수집되어 편향된 물가자료가 그 도시의 보편적인 물가 정보로 일반화되어 유포되는 것은 도시 이미지 관리 차원에서 심각한 영향
  - 국제적으로 발표되는 각종 도시물가 자료 중 오해 혹은 편견을 유발할 가능성이 있는 자료에 대해 정정 노력과 이에 대응하는 홍보전략 필요

## 서울시 관광물가 관리 정책 전환 필요

### 호텔 공급체계를 획기적으로 개선: 중저가 호텔 공급 및 지원 확대

- 서울시는 중저가 호텔 공급 확대를 통해 피라미드형으로 공급체계를 바꾸고 다양한 시설 및 가격 수요에 맞는 공급체계로 시장구조 개선을 유도
  - 현재 서울의 관광호텔 등급별 호텔 공급 구조가 5성이나 4성 등 고급호텔 공급 위주의 역피라미드형으로 다른 도시에 비해 기형적인 구조
    - 서울의 5성 특급호텔 수는 39개소로 전체의 37%(객실 수로는 전체공급 객실 수의 약 71%), 이는 비교대상 여타 7개 도시의 평균 17%보다 월등히 높은 실정
    - 대부분 해외 도시들은 피라미드형이나 향아리형으로 급수가 낮아질수록 공급이 많아지는 체계를 갖추고 있어, 중저가 호텔을 선호하는 관광시장 수요에 적절히 부응



[그림 7] 세계 주요도시 등급별 호텔 공급 현황



- 값싸고 질 좋은 중저가 호텔 공급이 턱없이 부족한 서울의 호텔체계는, 불가피하게 특급호텔로 발길을 돌려야하는 관광객에게 심리적으로도 고비용 도시로 인식
- 중저가 호텔 신축을 위해 도심 국공유지를 활용하고, 오피스 빌딩이나 오피스텔, 서비스드 레지던스 등 기존 업무시설을 관광호텔로 활용하도록 하는 등 실효성 있는 중저가 관광호텔 공급확대 정책이 필요

#### □ 관광호텔 가격 인하 정책 재검토

- 서울은 세계 주요 10대 도시 중 북경과 함께 호텔비용이 가장 싼 도시
  - 이러한 시장상황에서 부가세 0%, 재산세 50% 감면 등과 같은 세제감면을 통해 인위적으로 가격인하를 유도하는 정책은 그 효과가 제한적이며, 오히려 시장 메커니즘의 왜곡과 서비스 질 저하를 유발할 가능성이 농후
- 서울 관광숙박 문제의 본질은 가격이 아닌 기형적인 공급체계에 있으므로 중저가 호텔 공급 확대 및 이들의 경쟁력 강화를 위한 지원에 정책적 관심 필요

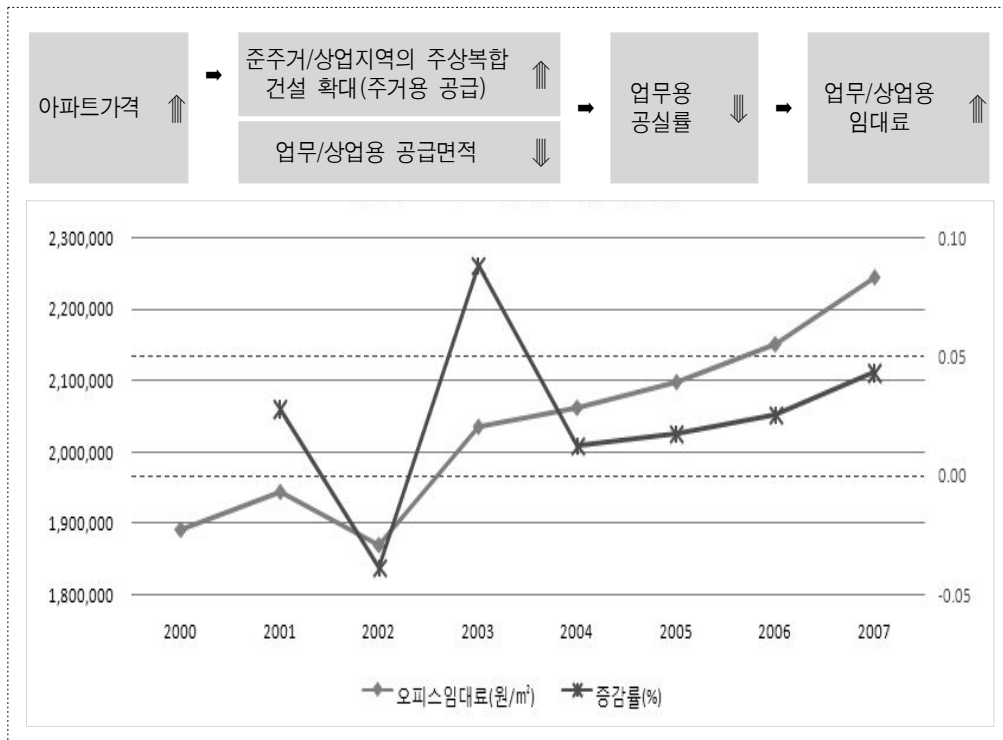
#### □ 중저가 호텔 지원을 위해 호텔숙박세 신설 검토

- 서울시에는 시설이 노후되고 재정적으로 경영난을 겪는 중저가 관광호텔이 대부분이므로 이들을 위한 재정적·금융적 지원책이 필요
  - 세제감면을 통한 호텔가격 인하 유도보다는 오히려 세계 여러 도시가 시행하고 있는 호텔숙박세를 도입하여, 그 재원으로 가칭 '서울시 관광진흥 기금' 조성
  - 관광진흥기금은 서울시 호텔 등 관광사업체에 제공할 인센티브, 재정·금융 지원 등의 재원으로 활용

임차료, 유통 및 규제 비용 경감을 통한 관광음식 가격 안정 도모

□ 임대료 안정을 통한 음식가격 안정화

- 서울의 관광음식비는 세계 주요 10개 도시 중 중간 수준이나 호텔가격에 비해 다소 고평가
- 서울시 대부분의 관광호텔과는 달리 관광음식 시설들은 대체로 시설임차 영업을 하고 있어 임차료 부담이 음식가격에 미치는 영향이 지대
- 아파트가격 상승이 준주거 및 상업지역에 주상복합 건축을 증가시키고, 이는 상대적으로 오피스 및 상업시설 공급 감소로 이어져, 결국 임대료 상승을 유발하여 임차료 부담을 가중



[그림 8] 서울시 오피스 임대료 및 증감률

- 서울의 음식물가 안정을 위해서는 중장기적으로 상업용 토지에 상가와 오피스용도 외에, 주상복합 같은 주거용도 빌딩 건축 시 일정 비율의 상가와 오피스를 공급하도록 하여 상업용 시설 공급의 안정화 도모
- 현재 서울시에는 초고층 빌딩 계획이 붐을 이루고 있는 바, 이러한 대형 빌딩 외에도 10층 이하 중·저층 상업 및 업무 빌딩 공급 확대에도 관심을 두어 다양한 규모와 가격대의 공급 확대를 통해 임대료를 안정화

□ 식자재 유통 및 규제 비용 최소화를 통해 음식가격 안정

- 음식가격에 영향을 크게 미치는 요소는 식자재 유통 및 규제 비용
  - ILO(2006)은 한국의 쇠고기와 우유 가격이 세계에서 가장 비싸다는 조사 결과를 발표
  - 2007년 주요 농축산물 유통비용 조사결과, 채소류 유통비용은 70%, 육류는 40%에 달하는 등 유통과정의 고비용이 문제(농수산물유통공사, 2008)
  - 또한 세계 최고 가격의 쇠고기, 수입 주류, 여타 식자재 등 각종 식음자재에 대한 특별소비세 및 관세 등 시장규제 비용 또한 음식가격에 전가
- 식자재 원가는 국산이든 수입산이든 모두 복잡한 통관 혹은 유통과정에서 생긴 비용이 가장 큰 고비용 원인으로 혁신적인 유통구조 개선을 통한 가격 인하가 최우선으로 필요
  - 수입 식자재 등에 대한 관세는 일괄적인 과세나 규제보다는 시장 수급 환경에 따라 대폭 완화하고 필요 시 시한적 조치 등 가변적인 정책 필요

김기용 | 서울시정개발연구원 부연구위원

02-2149-1213

kykeum@sdi.re.kr