

8. 副總理 招請 懇談會 內容

한국주택사업협회 1991. 7. 12

한국주택사업협회 류근창 회장을 비롯한 30개 회원사 대표는 지난 7월 12일 서울 리베라호텔에서 최각규 부총리 겸 경제기획원 장관과 유상렬 건설부 제1차관보 초청 조찬 간담회를 갖고 업계의 애로사항을 건의한다.

내용 요약은 다음과 같다.

□**류근창 회장** : 인사말씀 및 최각규 부총리와 유상렬 건설부 제1차관보 소개

□**최각규 부총리** : 회원 여러분 이렇게 만나게 되어 반갑습니다. 정부는 최근 경제의 안정기조를 정착시키면서 그동안 꾸준한 성장을 이룩하기 위하여 몇가지 부득이한 조치를 취하지 않을 수 없었습니다.

무주택 서민에게 내집마련의 꿈을 이루기 위해 주택건설 200만호 건설에 최선을 다하고 있습니다. 회원사 여러분들의 협조 노력 아래 그 사업이 지금까지 진행되어 온 데 대하여 감사를 드립니다. 그러나 정부의 계획이 진행되는 과정에 부득이 어려운 상황에 처하게 되었습니다. 현재의 건축자재 인력난 등을 감안할 때

주택건설계획수정이 불가피하게 된 데 대하여 이해하여 주시기 바랍니다.

오늘은 여러분의 어려운 상황·사정을 듣고 정부가 필요한 조치를 취하기 위해서 이 자리에 나왔습니다.

□**현대산업 심현영 사장** : 먼저 자금난에 대하여 말씀드립니다.

신도시개발 목적을 말씀드리면 분당지역에 신도시를 건설케 된 것은 많은 세대수를 건설하여 강남의 아파트가격이 전국으로 확산되는 것을 막기 위해서였습니다. 그 이후 평촌 산본 등 5개 신도시로 확산, 택지구입의 기회가 열려서 모든 업체들이 어려운 자금을 마련해서 약 240만평에 달하는 2조 4천억의 자금을 동원

했습니다.

그런데 최근의 어려운 사정으로 인하여 신도시 건설계획을 수정하지 않을 수 없었습니다. 저희 자신들이 생각할 때도 이것은 타당한 조치였다고 생각합니다. 인력이나 자재 자금수급도 어렵고 해서 더 이상 짧은 공기에 지속적으로 공급한다는 것은 여러가지 경제계에 미치는 영향이 크기 때문에 이번 순연조치는 적절한 조치였다고 저희는 생각합니다.

물론 이번 신도시에 참여하고 있는 모든 회사들이 믿기지 않을 정도로 어렵다는 것을 말씀하고 있으나 신도시에서 채산을 맞추는 회사는 하나도 없습니다(분양이 끝나지 않았으나). 정부의 순연과 지원책도 마련되어 저희 업체에도 자구책을 마련하여 슬기롭게 넘어가고자 노력하고 있으나 저희가 바라는 자금문제를 조금만이라도 지원책을 강화해 주셨으면 해서 말씀드립니다.

공영택지개발선납에 따른 업계의 자금 부담은 총금액 3조 9천억, 기납부액 3조 1억, 앞으로 납부하여야 할 돈은 8천 11억이나 됩니다.

물론 지금까지 분양되어서 1, 2차 중도금은 받은 금액 중에서 회수금액을 본다면 3조 1천억 중에서 약 1조 2천억이 회수되었고 나머지 미수금액이 1조 9천억이라는 엄청난 자금을 저희 업계에서 부

담하고 있습니다.

분양연기에 따른 업계의 자금을 간추려서 직접적으로 영향이 되는 부분을 말씀드리면 택지대금 선납대금의 70%를 3~4개월에 납부한 금액이 순연될 때, 3만호가 순연된다면 2,500억원이 되고, 6만여호가 순연되면 5,000억원이 됩니다.

이와 결들여서 저희 업체들이 어려움을 겪고 있는 것 중의 하나는 최근 자금사정이 어렵다보니 입주자들이 중도금을 지연시키고 있습니다. 또한 만일의 경우 하반기에 많은 지연이 발생하게 되면 7만 5천호 중에서 1조 1천억이 중도금 669억이 연체되어서 연체율로 보면 5.6%밖에 안되지만 회사별로 치중되어서 만일에 연체율이 많은 회사의 경우 자금사정이 어렵게 될 것입니다.

그리고 참고로 최근에 와서 지가가 많이 오르기 때문에 그러면 지가와 건설비를 합친 주택사업협회가 사업을 착수한 이후에 지가가 많이 오르기 때문에 자금상의 수지분기점이 어느 정도가 되겠느냐 하는 것을 한번 검토해 보니까 택지가격이 약 평당 1백만원일 때 표준원가를 합한 분양가 중에서 약 2차중도금을 받아야 되지만 자금수지가 분기점이 됩니다.

그러나 만일 200만원이 넘는다고 하면 계산을 해 보니까 공사가 거의 끝날 무렵이 되어야 자금상의 수지가 분기를 이루

는 이런 자금의 모순 택지가의 고가로 인해 업계의 어려움을 가중시키고 있습니다. 이리하여 정부에서 약 4가지 정도의 지원책을 마련해 주셨습니다. 물론 이런 어려운 가운데서 지원책을 마련해 주신 것은 저희 업체로서는 대단히 감사하다는 말씀을 드립니다.

첫째, 신분양 택지 중에서 잔금을 좀 유예해 주시겠다는 발표가 있었습니다. 앞에서 말씀드린대로 저희들이 잔금을 토개공을 비롯한 주공과 지방자치단체에서 구입한 대금까지 합한다면 약 8,100억원인데 지금 토개공분 3,955억에 해당하는 부분은 잔금납부를 유예해 주시겠다는 발표가 있었습니다. 저희 소망은 지금같은 어려운 실정에서는 토개공분만 유예해 줄 것이 아니라 가능한 다른 주공과 지방자치단체분도 합해서 잔금납부기간을 유예해 주셨으면 하는 바람입니다.

둘째, 주택상환사채발행확대 : 현재 건설물량 50%에서 60%까지 확대를 해주신다고 하셨습니다. 또 5개 신도시를 전국적으로 확대해 주신다고 하셨습니다. 물론 30%밖에 안되기 때문에 이것을 가지고 택지대금에 납부금액을 충당하려 하니까 불과 50~60%밖에 되지 않습니다. 때문에 이것도 상당한 어려움을 겪고 있으니 이 문제도 다시 한번 검토해 주시기 바랍니다.

다음은 건설업체에 대한 회사채발행을 위한 차환사채만을 허용하겠다는 말씀이 있었는데 이것만 해도 고마운 실정입니다만 이 문제도 다음 분이 말씀드리겠습니다. 그리고 민영주택자금, 특히 집단주택 구입자금에 승인을 받지 못한 부분 2만 2천 세대에 대한 1,800억을 지원해 주시겠다는 사항에 대해서는 더더욱 감사를 드리겠습니다. 그러나 지정업체가 단자회사에서 대출받은 금액을 전부 합하면 금년 하반기에 상환할 금액만도 1조 8,000억원에 달합니다. 물론 앞에서 차환사채발행을 허용해 주신다 해서 이 문제는 어려움이 없겠습니다만, 매일매일 생기는 운영자금이 부족한 현실에 비추어 볼 때는 조금이라도 확대할 수 있는 방안은 없는지, 말씀을 아울러 드립니다.

따라서 이와 같은 현실속에서 분양이 연기된 약 6만호에 달하는 택지대, 앞에서 말씀드렸듯이 약 5,000억에 달하는 금액에 대해서는 저희들은 도저히 어떻게 할 수 없는 자금 중에서도 어려운 자금부분입니다. 가능하시다면 이 자금을 대해서만이라도 특별 지원책을 수립해 주신다면 더더욱 말씀드릴 사항이 없습니다만 혹시 저희들은 이런 생각도 해봤습니다.

가능하시다면 현재 토개공이 가지고 있는 70% 대금 선납분 중에서 약 10%만이라도 계약금으로 남겨 놓고 60% 금액

을 약 5,000억의 90%에 해당하는 약 4,500억원을 되돌려 주셨다가 나중에 착공입박해서 저희들이 납부를 하고 착공을 할 수 있는 그런 방안도 있지 않을까 생각합니다. 감사합니다.

□최승진 우성건설 부회장 : 오늘 귀중한 시간을 내주셔서 감사합니다. 업계의 어려운 현실을 타개하기 위해서 또한 위기를 극복하기 위해서 현행 표준건축비 제도의 불합리성과 모순점을 말씀드리고자 합니다.

현재, 주택공급가격이나 공사기간 등 주택공급에 관한 일체의 행위는 정부의 통제하에서 일률적으로 한번 결정된 분양가격은 2년에서 4년에 이르는 장기간 공사중 현재의 상황과 같은 천재지변과 같은 인건비와 자재비의 인상, 고금리현상, 공기연장 등에 따른 일반관리비의 증가 등 원가상승 요인이 발생하여도 이 일체는 건설업체가 부담할 수밖에 없는 모순을 갖고 있습니다.

실례로서 자재난을 해소하기 위해서 국내가격보다 30% 이상 비싼 수입철근과 시멘트를 대부분 사용하고 있고 기능공이 부족하기 때문에 막대한 훈련비를 투자해서 기업자체가 기능공을 양성하고 있으나 이를 인정받을 수 있는 항목이 어디에도 없습니다.

또한 현행 토개공이나 지자체에서 선납

한 토지비에 대한 이자는 표준건축비 이상 11.5% 이자를 인정받고 있으나 사실상 업체가 토개공이나 지자체에 토지대금을 납부하기 위해서는 실제로 20% 이상의 고금리를 지불하고 있습니다.

11.5%와 20%의 차액, 10%의 추가 이자부담에 대해서는 업계가 고스란히 떠맡게 될 수밖에 없는 사항이고 금방 공기가 최장 15개월 이상 연장되었는데도 불구하고 과연 연장기간 중에 물가상승이나 관리비의 추가부담금이 현행 표준건축비에 반영되어 있는지의 여부도 불투명합니다. 따라서 업체는 이러한 원가상승 용인이 발생할 때마다 정부로부터 공사비의 인상을 요구하지 않을 수 없고 이에 따라 정부도 업체만의 갈등이 표면화되고 이로 인해서 많은 국민들이 정책불신의 근본을 제공하고 있다고 생각합니다.

이번 레미콘 파동을 통해서 신도시 전체가 부실화되고 있고 건설업계 모두가 물가상승의 원인을 제공하고 있는 식의 일방적인 매도를 당하기는 했으나 그러나 이번 레미콘 사건이 우리에게 시사해주는 점은 대단히 크다고 생각합니다. 이번 레미콘 사건을 통해서 국민들이 다소 공기가 늦어지고 또한 돈이 좀더 들어가도 어떻게 하더라도 완벽시공을 한결같이 원했다고 생각합니다. 결국 완벽시공이라는 주체는 건설업체입니다.

부실시공으로 인해서 발생하는 모든 형식적이거나 재정적인 최종 책임자는 우리 건설업체라는 것을 정부는 잘 알아 이해해 주셔야 될 것으로 생각합니다. 이제 신도시의 성패는 완벽한 시공과 공기의 준수에 달려있다고 생각합니다. 이런 점을 감안할 때 현행 건축비로 과연 우리 업체가 살아갈 수 있는지는 대단히 의문이 생깁니다. 지금 현재로는 업체가 그만큼 견딜 수 있다고 보나 이것이 준공시점까지 가고 모든 인상요인이 이런 식으로 작용하게 된다면 결국 우리 모든 민간건설업체가 앞으로 모든 조직이 조금씩 죽어가듯이 결국 많은 업체가 큰 도산을 신도시로 인해서 발생하지 않겠는가 하는 우려가 생깁니다. 이를 위해서 앞으로 이런 완벽한 시공을 위해서는 정부와 업체간에 상호 신뢰와 협조하에서만 가능하다고 생각하고 업체의 생존과 조업정상적인 영업활동을 전개하기 위한 표준건축비의 현실화를 꼭 이번 기회에 연구가 되어야 한다고 저희는 생각합니다. 만일 물가상승 등, 여러가지 작용을 감안해서 현실화가 굳이 어렵다면 최소한도 물가보상제를 도입해서 인상요인을 제도적으로 흡수할 수 있는 조치가 꼭 강구되어야 한다고 생각합니다. 이것이 앞으로 남은 신도시건설을 완벽하게 성실하게 수행해서 민간업자로 하여금 다소간의 용기와 희망을 주

셔서 나름대로 200만호 주택정책을 성공리에 끝낼 수 있도록 하는 것이 저희 업계의 진정한 바람이라고 생각합니다.

□이원현 대림산업 사장 : 아까 말씀하시는 대부분이 건설업체의 자재나 인력으로 인한 어려움을 아주 잘 알고 계신 것으로 저희는 이해를 했습니다. 그래서 저희 어려움을 호소드리는 것보다는 이 어려움을 해결할 수 있는 방법을 저희가 노력할 뿐 또 정부에서 노력해 주실 부분을 말씀드리겠습니다.

저희는 설계도면에 나와 있는 그 내용 그 이상으로 좋은 집을 짓는데 정성과 열의를 다하겠습니다. 하나 외부적인 어려움이 저희 정성과 열의를 다할 수 없게 만드는 안타까움을 당하고 있습니다.

이 신도시가 시작되던 계획이 시작되던 89년 하반기쯤만 해도 저희 나라 건설수요가 약간의 올림픽 이후에 과열 조짐을 보이고 있었습니다. 신도시라고 하는 물량뿐만 아니고 200만호라고 하는 물량이 아니라도 저희 건설업체의 바란스가 거의 깨어질 지경에 있었는데 200만호라고 하는 추가물량이 저희 업계에 떨어지게 되었습니다. 이는 오늘과 같은 여러가지 문제점을 전문가가 아니라도 예측할 수 있는 상황이었습니다. 그러면 오늘 이 모임을 가지고 있는 이 시점의 문제만 해결을 하면 앞으로는 자재나 인력에 대한 문제

가 저희 건설업계나, 국가의 경제에 아무런 어려움을 안주했으나 제가 요구하고 싶은 것은 정부의 통제기능을 관리하셔서 금년도 8월이면 8월 기준으로 해서 현재 기착공해서 시공하고 있는 물량 또 금년 하반기에 분양되는 물량, 또 관수시설 수요가 있습니다.

이렇게 해서 정확한 수요의 숫자를 가지고 금년 하반기, 명년 상반기, 명년 하반기 또 92년, 93년 중장기적으로 수요가 어떻게 될 것인가 하는 물론 이는 경기와도 관련이 있겠습니다만, 이 단기적인 목하의 문제 뿐이 아니고 아파트를 시작하면 혹은 건물을 시작하면 사람은 자연히 모여들겠지, 자재는 돈가지고 어디가서 사겠지 하는 막연한 생각을 가지고 일을 하다고 보니 저희도 이런 어려움에 봉착이 되고 정부나 우리나라의 경제에 많은 어려움이 됐지 않나 하는 생각이 들어서 정부의 통제기능에 의한 수급조절이 되어야겠다는 말씀을 드리고자 합니다.

또 한가지는 사실은 이번 주택업계가 이런 모임을 가지게 된 것도 레미콘 파동으로 인한 많은 물의가 주택수요자나 일반국민이나 일을 계획하고 지원해 주시는 정부한테 어려움을 준 것은 사실이나 어떻게 보면 저희 건설업계도 피해자입니다. 지금 신도시 및 각종 주택이 공정상으로 볼 때 물론 분양스케줄상으로 반이

못가 있지만 짓고 있는 공정상으로 보면 1/3이 가 있습니다. 1/3이 가 있다는 것은 일찍 시작했다면 거의 끝날 상황이고 대부분 반정도 반이합니다. 골조가 다 되면 공정으로 보아 1/3이 됩니다.

앞으로 70%를 더해야지만 청약하신 분들에게 집을 내드릴 수 있습니다. 이 70%의 일을 더하는 데는 현재 필요로 하고 있는 시멘트, 자갈, 인력구조가 문제가 아니라, 현재 30% 수준에서 모자라는 문제인 것입니다.

앞으로 남은 70% 수요를 어떻게 할 것인가 하는 문제입니다(더 걱정).

이 많은 모래와 시멘트를 어디서 구입해야 합니까, 사람도 쓰고 있는 지금 숫자의 3배가 들어갑니다. 이 사람을 어디서 가져와야 합니까. 이런 측면에서 볼 때 가히 시작한 일은 최선을 다하겠습니다.

구조적으로 물리적으로 안되는 부분, 시작한 그 부분에 대해 입주를 연기시켜 주셔야 저희가 일을 잘해 드리겠습니다 하는 말씀은 지난번에 드렸습니다. 집을 짓는데 후에 하자가 생겼을 때 저희집을 지은 업체가 구조상의 결점이 났을 때 제일 어렵습니다.

신도시 일을 시작하면서 많은 걱정을 했습니다. 저희가 집단적으로 많은 수요가 있는 곳에는 현장 배치 프랜트를 설치

하는 것이 시중의 어려운 교통사정에서 현장까지 신고 가는 동안의 품질저하를 막을 수 있어 현지에 배치프랜트 설치를 해서 콘크리트를 비빌 수 있게 해달라고 하는 요구가 있었습니다.

주택상환사채-신도시에서 발행하던 것을 전국으로 확대 발행 새로 발행할 상환사채 세대수가 적다.

상환사채 발행을 국민주택까지 확대해 달라.

정부의 자금지원하는 데는 여러가지 어려움이 있다. 1,000세대 사채발행하는데 999세대는 사채구입하고 1세대가 안되었다면 이 법은 모순되기 때문에 국회에 상정해 놓고 있다. 제도 보완해 주시기 바랍니다.

□한양 배종렬 회장 : 정부는 7·9조치로 주택상환사채의 발행범위를 전국으로 확대했지만 전체적으로 볼 때 새로 발행할 수 있는 상환사채의 양은 얼마 안돼 실효성이 없다. 주택상환사채의 확대만이 업계의 자금난과 인력 및 자재수급을 해결할 수 있는 지름길이다.

□류근창 회장 :

- 7·9조치 업계 영향에 대하여 설명
- 5·3조치 자금회전 불가
- 택지-차입 막대한 투자, 결손의 폭 확대
- 100억불-수백억 결손 업계만이 부실 초래

- 정부 정책 순응-부도 오기 전에 조치
- 7·9조치 업계가 살아
- 자금 지원. 상환사채 전국으로 확대
- 18평 이상으로 확대 요구. 청약자도 요구
- 분양가 근본적, 다음 기회에 검토
- 토지 들어간 비용은 보전 계산
- 택지분양가의 50% 이상 점유
- 사채까지 끌어다가 돈을 빌려서 쓰는 회사도 있음.
- 정부 공금리 이상 인정 불가나 20% 정도는 인정해 줘야
- 18평 이하는 많이 짓고

□최각규 부총리 :

- 7·9조치 분양계획 순연으로 계획상 자금 차질로 특별자금 지원
- 표준건축비, 현실비, 물가연동, 토지매입 불합리
- 건축사채 1/3공기 향후 2/3공기 자금, 인력, 자재 더 어려운 점 야기
- 정부수급계획수립하여 통계기능
- 상환사채 확대발행 검토
- 200만호 계획수립시-주택투기화는 공급부족에 원인이 있다고 생각한다
- 분양가격-정부 규제도 큰 원인중에 하나였다
- 즉 시장기능에 맡기는 것이 순리
- 여기에는 하나의 전제가 해결되어야 한다. 즉 투기가 만연된 상태에서는 시장기능에 맡기는 것이 어렵다.

공급물량확대와 투기근절되고 아파트가
격이 안정되는 등 여건이 정착되는대로
시장기능에 따라 장기적으로 자율화 점
차 이끌어갈 것이다.

배치프랜트설치 허용-KS제품

교통문제와 물량공급 등 여건에 따라
현실에 맞도록 검토하겠다.

분양연기에 따른 자금문제는 정부의 총

통화운용계획에 차질이 없는 범위내에
서 재무부-건설부 등과 협의 필요한
부분에 대하여 지원토록 검토하겠다.

- 아파트 6만호 건설 연기는 당초계획이
연기됨으로써 업체의 어려움 수급. 자
재의 원활한 수급이 없이는 부실시공
방지 어려움 인정.

* 녹음상태로 인해 일부내용의 문맥이 연결되지 못한 점 양해바랍니다.