

# 15. APT 分讓價自律化 關聯 報道內容

資料提供：韓國住宅協會

중앙일보

10월 7일 5면

社

說

## 분양가 自律化 검토할 때

서울시 등 지방자치단체와 업계 세미나에서 아파트분양가 규제해제를 검토해 보자는 의견이 속속 제기되고 있다. 분양가 규제가 더 이상 집값상승 억제에 유효한 수단이 될 수 없으니 이를 해제해야 한다는 주장은 과거에도 몇번 있었지만 그때마다 정부의 주저로 공론화단계에는 이르지 못했다. 그러나 주택건설환경이 예전과 많이 달라진 지금 이 문제에 대한 논의를 본격화하는 것이 좋다는 쪽에 우리는 찬성하고 싶다.

신축아파트 가격규제는 이미 13년째 유지되고 있다. 물론 원가(原價)연동제와 옵션제 확대를 통해 그동안의 달라진 분양여건을 어느 정도 반영하고는 있지만 기본적으로 주택공급질서를 왜곡시키고 있다는 비판을 받고 있다. 분양가와 시가차익을 기대하는 투기심리조장이나 싸구려 자재를 동원하는 부실건물 양산(量産)등은 인위적인 분양가억제의 대표적 부작용으로 꼽힌다. 분양가억제가 전반적인 아파트값 안정에 도움이 됐는가 하면 그것도 아니다. 지금 비싼 곳의 아파트 값은 평당 7백만~1천만원선까지 치솟아 있다.

거기다 최근에는 미분양 아파트가 15만호

를 넘고, 그곳에 10조원 가량의 자금이 묶이게 되면서 주택건설업체의 경영난이 가중되고 있다. 지방 아파트건설에 주력하던 삼익(三益)의 부도도 그런 사정을 반영한 것이다. 따라서 이제는 돈을 풀어 부도난 건설업체를 도와주는 응급대책보다 주택분양제도를 근본적으로 뜯어고쳐 주택의 질을 높이고, 건설의 활성화로 주택보급률을 향상시키는 방안을 강구해야 한다.

집값을 높이는 원흉은 땅값 상승인데도 분양가상한선을 규제하면 집값이 안정되리라는 생각은 환상임이 이미 드러났다. 이제 빈사지경의 주택건설업체들이 건설현장에서 떠나기 전에 분양가 자율화에 대한 긍정적 전망을 심어줘야 한다. 따라서 우선 전용면적 25.7평 이상의 중·대형 아파트 분양가부터 자율화 방안을 적극 검토해 보고, 지방과 대도시의 단계별 적용에 대한 구체적인 마련해 여론수렴과정을 거치는 것이 좋을 것이다.

분양가 자율화를 통해 주택건설업체들의 경영기반이 호전되면 중·소형 아파트 건설 비율을 늘려 주택보급률을 획기적으로 높일 수도 있을 것이다.

## 社說

## 아파트값 自律化할때 됐다

이번에도 증권 건설업체 삼익(三益)의 부도가 터지고 나서야 정부당국은 건설업계 부도 확산을 막기위한 「특별대책」을 황급히 꺼내들고 있다. 주택시장이 이런 상황으로까지 악화된 것은 무엇보다 현실변화를 외면해온 주택공급제도 탓도 크다. 다급할 때마다 팽진식 단기책으로 미봉(彌縫)할 것이 아니라 규제인변도에서 탈피, 아파트분양가 자율화등 근본적인 종합대책을 세우야 할 것이다.

이 회사의 연고지인 충북의 지역경제나 하청업체, 입주예정자들에게 미칠 피해와 충격은 물론 최소화해야 한다. 또 주택경기 침체로 아파트 미분양주택이 무려 14만가구(금액 환산 7조원 추정)나 되는만큼 금융·세제등 지원책이 시급한 것도 사실이다. 읍돌어 500여개의 크고 작은 업체가 부도를 낸데 이어 대형 건설업체들까지 곧 쓰러질 것이라는 풍문이 무성할 정도로 상황은 나쁘다. 하지만 부도가 났다하면 과장을 우려, 파산시키지 못하고 으레 법정관리나 제3자인수로 가는 관행을 언제까지 되풀이할 것인가.

유일건설등 이미 부도낸 업체들이나 이번 삼익의 경우에서 보듯이, 분수를 모르는 무리한 사업확장과 방만한 경영이 기업도산의 첫째 요인이다. 그렇다면 그 부실경영책임을 반

드시 묻는 풍토가 돼야만 한다. 또한 소신없는 주택정책이 시장원리를 저해한다는 사실 역시 이제는 직시할 필요가 있다.

건설교통부는 현행 주택공급제도를 개선하라는 소리를 더 이상 외면해선 안된다. 주택시장은 이미 공급자위주에서 소비자가 주도권을 잡는 시대로 넘어갔으며 소득향상에 따라 수요도 다양해지고 있다. 그런데도 원가연동제(原價連動制)란 이름아래 민간아파트 분양가를 정부가 직접 간섭하는 것은 시대착오적 행정규제다. 당찬만 되면, 불로소득을 거뜬히 챙길수 있는 투기붐 조장하는가 하면 부실공사로 결국 소비자로부터 외면당하도록 만드는 게 지금의 주택제도다. 자율회사 업계의 자금 부담이나 분양가상승이 우려된다지만 인정기간이 지나면 공급이 촉진돼 가격이 안정된다는 것이 전문가들의 한결같은 견해다. 전면적 자율화가 어렵다면 일정 평수이상이나 지역별 등 단계적으로 실행할 수도 있다.

물론 업계의 어려움이 심각한만큼 투기붐 자극하지 않는 범위내의 미분양주택 해소를 위한 제제·금융상 지원, 수요촉진책은 필요하다. 그러나 이 경우에도 주택할부금융제도의 확대 및 선진형 장기주택자금의 대준이란 근본적 대책도 아울러 강구해야 할 것이다.



## 社 說

### 혼선빛는 建設지원 종합대책

도입순위 62위의 중견 건설업체 (주) 삼익이 부도문제를 겪어 지난 4일, 그로부터 미분양아파트 적체로 빈사의 위기에 놓여 있는 주택 건설업체들을 지원할 방도에 관한 논의가 벌써 1주일째 계속되고 있다. 그러나 어느것 하나도 속 시원하게 없고 실효성이 의심되면서 혼란만을 더욱 가중할 위임이 많은 내용들이어서 가까운 시일내에 이 문제가 해결되기는 어려울것 같다.

정부는 사태가 터진 다음날 삼익에 대한 뒤처리 문제와는 별개로 건설업체들을 지원할 종합대책을 마련하겠다고 약속했으며 그뒤 다양한 지원방안들이 여러 경로를 통해 소개되고 있다.

민간 건설업체는 오랜 숙원인 아파트 분양가자유화를 이번 기회에 관철해야겠다고 베푼다. 자율화에는 경실련도 가세하고 있는 모습이다. 그밖에 임대사업자 요건완화와 건설어음의 한은재할인 허용과 같은 자금지원요구가 있다.

내용은 정부쪽이 훨씬 다양하다. 민간업체의 요구를 들어 검토중인 방안도 포함되어 있다고 생각되지만 갈피를 잡기 힘들 정도로 잡다하다. 몇가지 열거해보면 장기주택저축 가입대상을 20세에서 18세로 낮추고 18명이하 주택소유자도 가입이 가능토록 범위를 확대하는 것을 비롯 미분양 아파트의 공공매입과 건설업체 보유토지의 토개공매입추진, 내년이후 2년간 아파트 신규공급물량의 대폭 축소, 건설업체의 비임무용토지 요건완화를 통한 택지초과부담금과 종합토지세 부담경감등 끝없이 이어진다. 분양가 자유화와 임대사업자 요건완화도 물론 들어 있다. 단지 건설교통부와

재정경제원의 입장이 달리 현재로서는 실현가능성이 별로 없어 보인다.

이런 내용들을 보더라도 정부가 과연 약속한 종합대책을 내놓을 생각이 있는 건지 없는건지, 있다면 언제일지 의심스러워진다. 법 앞행이도 없는 내용을 대책이랍시고 내놓지 않으면 그냥 인과성으로 넘겨버릴것 같은 생각이 든다.

정부는 우선 사태의 심각성을 분명하게 인식할 필요가 있다. 문제가 더 커지기 전에 실효성있는 대책을 내놓아야 한다. 또 시기는 빠를수록 좋다.

다음은 대책을 내놓을 주무부서가 어디인지 확실히 해야 한다. 건설교통부와 재정경제원이 장군 명군식으로 대책을 주고 받는 일은 그만하고 참구와 책임소재를 분명히 해야 한다.

대책은 주택의 수요와 공급, 가격과 품질문제를 망라한 그야말로 종합적인 내용이어야 하고 단지 당면한 미분양아파트 적체해소 차원이 아닌 중장기 주택정책 차원에서 만들어져야 한다.

그러나 안타깝게도 지금 거론되고 있는 대책들은 거의가 수요쪽에 초점을 맞추고 있다. 그것도 實수요보다는 假수요를 부추기려는 인상이다. 실효성자체가 의심되지만 임대사업자 요건완화나 미분양아파트의 住公인수 등이 모두 그렇다. 게다가 신규 공급물량을 계획의 10분의1 이하로 축소할 생각까지 들먹이는데 이르러서는 아연해진다.

집값 자체가 너무 높다. 여기에 율해 종합토지세 부과인구가 1,192만명이라는 내무부 발표가 말해주는 것같은 우리의 유별난 부동산소유 욕구가 문제다. 주택정책이 반드시 고려해야할 점이다.



# 부동산

## 주택산업부 품질세미나

주택산업연구원(원장 蔡熙洙)이 주최한 '주택품질 무엇이 문제인가' 세미나가 5일 서울 서초구 양재동 코문트호텔에서 열렸다. 주택산업부 규질원화문제를 집중토론

한 이번 세미나는 특히 중견주택건설업체인 (주)삼승의 부도직후 개최 더욱 관심을 끌었다. 蔡熙洙 서울시립대교수의 사회로 진행된 토론내용을 간추려본다.

### "분양가통제 되레 집값올려"

▲주거발전(俞在賢 경실련사무총장) =분양가통제제도가 오히려 집값상승 및 미분양아파트 누적을 부추겼을 뿐 아니라 주택의 질적저하를 초래했다.

분양가규제를 받지않는 20기구미만의 연립이나 빌라는 오히려 주택가격이 안정된다는 것을 유념해야한다. 조속한 시일내에 분양가규제제도를 철폐하고 정부의 불필요한 개입을 축소 시장기능에 맡겨야 한다.

▲林秉浩 한양대교수 =현재 주택시장에는 분양가자율화가 주택업계의 독립의 기틀을 마련해줄 것이라는 생각과 선편양제도를 당연한 것으로 받아들이는 등 편견이 존재하고 있다. 분양가자율화는 단계적으로 도입하고 후분양제로 전환이 검토되어야 한다.

▲최근현 행정혁신위원회 위원 =부실공사의 원인은 소형의두건립제 미분양 양산 원칙을 무시하는데서 비롯 不實근절 업계 자세전환우선 된다. 분양가규제완화를 위해 기존 주택차약관련 예금가입자 보호와 임대주택의 활성화가 선행되어야 한다. 소액자위주의 주택정책으로 전환이 요구된다.

▲房東조 매일경제신문논설주간 =부실공사 및 각종 부조리로 인한 일반인들의 불만을 해소하기 위해 주택업계의 자세전환이 우선 이뤄져야 한다. 미분양아파트중 절반을 넘는 소형아파트의 의무건립제도는 개선되어야 하며 대형주택업계의 시장형성에 대한 우려는 조세중과정책을 통해 조절할 수 있다. 집값안정을 위해서는 땅값안정이 선행되어야 한다.

▲韓秉浩 한국건설감리협회장 =건설시장의 소화능력에 적합한 물량이 나와야 하지만 그렇지 못했다. 또 공사비부족이 저가하도급, 기능공 수준저하 등 부실의 원인으로 작용했다. 업체의 마감저고급화 경정보다는 양질시공경쟁이 먼저 이뤄져야 한다.

▲河東철 중앙대교수 =분양가 자율화로 민간업체의 중대형아파트 공급증가가 예상되므로 공공부문은 소형주택과 임대주택건설에 전념하는등 역할조정이 필요하다.

분양가 자율화여부는 지방자치단체가 지역적 특성에 따라 자율적으로 결정할 수 있도록 해야한다. 소비자보호를 위한 주택업계의 자세전환과 함께 시공무수급제에 인센티브를 주는 정책이 필요하다. <정리=홍세화기자>

# “차분양 해소·주택품질 향상위해 아파트분양價 자율화를”

## 주택산업연구 세미나

아파트 미분양을 해소하고 주택 품질을 높이기 위해서는 분양가 규제제도를 철폐하고 민간자율에 맡겨야 한다는 주장이 제기됐다.

경제정의실천연합 俞在賢(유재현)사무총장은 5일 서울 교육문화회관에서 주택산업연구원이 「주택 품질, 무엇이 문제인가」라는 주제로 개최한 세미나에서 『주택품질과 주택경기 침체등의 문제를 해소하기 위해 올해안에 민관 합동으로 전문가위원회를 구성, 의견 조정과정을 거쳐 분양가자율화를 위한 구체적 방안을 마련해 모든 민간주택을 대상으로 분양가자율화를 전면 실시해야 한다』고 주장했다.

俞총장은 그러나 분양가자율화

전면실시가 어려울 경우 실시지역을 서울과 지방으로 나눠 단계적으로 시행해야 하며, 자율화에 따른 사회적 불안을 해소하기 위해 정부차원의 토지 및 금융제도개혁이 뒷받침돼야 한다』고 강조했다.

## 국민은행 실권株 공모 23.57대1 높은 경쟁률

4, 5일 실시된 국민은행 실권주 청약 결과 23.57대1의 높은 경쟁률을 보였다.

5일 대우증권에 의하면 총 6백96만4천6백18주를 공모하는 이번 국민은행 실권주공모에는 모두 10만8천여명의 투자자들이 1억6천4백20만주를 청약한 것으로 집계됐다.

청약금액으로는 3천7백43억8천7백만원에 이른다.

주택산업연구원(원장 鄭熙洙)은 5일 하오 서울 서초구양재동 소재 교육 문화회관에서 「주택품질

무엇이 문제인가」라는 제목으로 주택분양가격 규제완화 관련 세미나를 개최했다.

# “분양가 자유화해야”

**俞在賢** 경실련사무총장  
「주택...」세미나서 주장

權源肅 서울시립대학교수가 사회를 맡고 俞在賢 경제정의실천연합회 사무총장이 주제발표를 맡은 이날 세미나에서는 건축비 규제를 철폐해야 한다는 논의가 강하게 제기됐다.

이 자리에서 俞사무총장은 「정부의 분양가 규제는 주택가격 안정이라는 당초 목표와는 달리 주택을 투기 수단으로 변

체의 도산이 잇따르고 있고 신규분양주택가격이 오히려 시세보다 높게 형성돼 주택수요자들이 신규주택을 기피, 미분양현상을 심화시키는 악순환을 낳고 있다」고 지적했다.

무엇보다 분양가상한제도가 낳은 고질적인 병폐는 아파트를 분양받으면 돈을 번다는 투기심리를 만연시켰다는 것이다. 분양가격규제는 결국 자재및 시공의 질을 가격에 맞추도록 강요해 주택의 질적 저하를 초래했다. 이는 또 업체들로 하여금 가격규제가 강한 국민주택보다는 전용면적 25.7평이 넘는 중·대형아파트 건립을 선호하게 만들어 주택보급 확대라는 목표에서도

## 가격규제는 품질저하 초래 전체물량의 2~5%에 불과한 신규주택에 대한 통제 “모순”

질시키는 역효과를 낳고 있다」며 「주택물량의 2~5%에 불과한 신규분양주택에 대한 가격규제를 통해 전체 주택시장 가격을 안정시키겠다는 것은 모순이다.

주택가격 상승의 근본적인 원인이 되고 있는 토지가격 상승은 방치한채 건축에 대한 규제만 강화, 형식에 그친 정책이 되고 있다」고 주장했다.

俞사무총장은 「전국적으로 15만가구에 육박하는 미분양아파트가 주택시장을 크게 왜곡시키고 있으며 이에따라 주택건설업

벗어나 있다.

俞사무총장은 이같은 문제점들을 열거하며 「결국 현재의 왜곡된 주택시장의 정상화를 위해서는 분양가규제제도 철폐가 가장 시급한 현안」이라고 주장했다.

이에따라 「우선 올해중으로 분양가규제 문제를 다루는 전문가위원회를 구성해 구체적인 규제완화방안을 마련하고 규제완화에 따른 사회적·심리적 부담을 줄이기 위해 토지및 금융제도상의 폭넓은 지원 또한 반드시 병행돼야 한다」고 말을 맺었다. 【鄭斗煥】



# "住宅品質, 무엇이問題인가?"

주최: 주택산업연구원    일시: 1995년 10월 5일(목) 14:00-17:00    장소: 교육문화회관 거문고홀(3층)



5일 오후 서울 서초구 교육문화회관에서 주택산업연구원 주최로 열린 주택품질관련 세미나에서는 아파트분양가 자율화문제가 폭넓게 논의됐다.

<박순태 기자>

## "분양가 자율화가 부실 막는다"

「주택품질」세미나 상한선제 오히려 투기 부추겨

최근 미분양아파트 적체 등으로 건설업체들의 부도가 속출하는 가운데 주택산업 활성화를 위해 현재 정부가 통제하고 있는 분양가를 자율화해야 한다는 주장이 제기돼 관심을 끌고 있다.

5일 주택산업연구원(원장 鄭熙洙)이 서울 서초구 교육문화회관에서 주최한 「주택품질, 무엇이 문제인가」라는 주제의 세미나에서 유재현(兪在賢)경실련 사무총장은 「정부가 아파트분양가를 통제함에 따라 건설업체 부도·부실공사 등의 부작용이 발생하고 있다」며 「분양가 자율화를 최

대한 빨리 시행해 왜곡된 시장구조를 바로잡아야 주택산업이 제대로 발전하고 건설업체들의 경영난도 덜게 될 것」이라고 말했다.

兪총장은 현재 주택시장의 경우 신축주택에 대한 정부의 무리한 가격통제로 새 주택공급이 크게 위축돼 결국 기존 중고주택의 가격폭등을 야기했으며, 추첨을 통해 아파트를 분양받은 소수당첨자들의 시세차익이 모든 주민의 주거비 부담을 가중시키는 요인으로 작용하고 있다고 지적했다.

특히 분양가 상한선제는 국민에게 아파트를 분양받으면 때돈을 번다는 기대감을 만연시켜 투기를 부추겨 왔다고 말했다.

兪총장은 분양가 자율화를 위해서는 ▲올해 안에 분양가 규제를 다루는 전문가위원회를 구성하고 세계화추진위원회나 행정쇄신위원회 차원에서 구체적인 방안을 마련하며 ▲1단계는 지방의 모든 주택시장 자율화, 2단계는 서울지역 민간주택 자율화 등 단계적으로 시행해야 한다고 주장했다.

<김현승 기자>

## 주택품질 실태점검 세미나

### 주택산업연구원 주최

주택산업연구원은 5일 서울 서초구 교육문화회관에서 주택에 관한 1차 세미나를 개최했다. 이날 세미나에서는 俞在賢 경실련사무총장이 주택 분양가격 규제 완화를 중심으로 「주택품질 무엇이 문제인가」를 주제로 발표했으

며 裴秉然 매일경제신문 논설주간, 朴正燮 행정쇄신위원회 위원, 李東晟 주택산업연구원 부원장, 林德鎭 한양대교수, 河景奎 중앙대교수, 韓奎峯 한국건설감리협회장 등이 참석해 토론을 벌였다. 주제발표 내용을 간추려 본다.

### 俞在賢경실련총장 주제발표요지

현재 국내 주택시장에는 주택부족 문제가 미흡한 대책으로 남아 있는 가운데 주택업체들이 분양하는 주택은 15만가구 이상 팔리지 않는 이상현상이 나타나고 있다. 정부가 규제하고 있는 신축주택의 분양가격은 계속 올라가는 반면 규제대상이 아닌 재고주택은 가격이 하락하고 있어 일부지역에선 이미 신축주택 분양가격이

같다. 뿐만아니라 통제가격이 시가와 동일하거나 그 이상으로 올라가는 현실속에서는 신축주택 가격통제로 서민을



俞在賢씨

를 것이 아니고 토지 및 금융상의 제도개혁을 추진해야 한다.

주택공급의 원천이 되는 택지공급을 활성화하기 위해 민간개발방식을 적극 활용해야 하며 대기업은 물론 중소기업들도 연합해 추진할 수 있는 길을 만들어야 한다. 민간기업의 무질서한 개발을 방지하기 위해 개발부담금제에 의한 개발이익 환수 등 투기억제책이 뒤따라야 한다.

정부가 분양가격 통제를

## 아파트質 저하 값규제가 원인

### 분양가 시가육박 통제할 명분 없어 자율화면 주택금융 개선 병행돼야

주변 시세보다 높게 형성돼 미분양을 가속화하고 있는 실정이다. 또한 분양주택에 대한 품질향상 욕구가 증대되면서 새 집을 분양받아 거액을 들여 집수리하는 일이 상식화돼 있어 이에 대한 낭비도 사회적 비용으로 대두된다. 또 원가연동제는 건축비를 인위적으로 정하고 그 범위 안에서만 집을 짓도록 함으로써 사업수익을 늘기려는 업체들이 싼 자재와 미숙련 기능공을 투입, 주택의 질적 인 저하를 초래해 왔다. 이러한 문제점을 감안할 때 가능한 빠른 시일내에 가격규제 제도를 폐지하는 것이 주택시장을 정상화하는

보호한다는 정부의 명분도 더이상 설 자리를 잃게 됐다. 이에 따라 금년중으로 분양가 규제 문제를 다루는 전문가위원회를 구성, 민간과 관계부처간 의견조정을 거쳐 세계화추진위나 행정쇄신위원회에서 구체적인 방안을 마련해야 한다. 여론수렴을 전제로 모든 민간주택의 분양가 자율화를 일시에 실시해도 큰 충격이 없을 것으로 판단되지만 지방과 서울을 단계적으로 완화하는 지역별 자율화방안도 한 방법이다. 분양가규제 완화의 충격을 최소화하기 위해서는 규제완화를 형식적인 차원에서 다

완화하는데 커다란 걸림돌로 예상하고 있는 기존 청약대기자의 반발과 주택금융 위축은 제도개혁으로 해결될 수 있다. 무엇보다 집질밖에 남아있지 않은 분양가규제로는 이미 분양가격이 시가와 차이를 보이지 않게 됨에 따라 청약자의 프리미엄을 보장해 주지 못하고 있기 때문이다. 또한 청약예금 가입이나 채권매입이 저조함으로써 야기되는 주택금융 축소문제를 해결하기 위해서는 주택할부금융을 확대적용하며 공극적으로는 선진국과 같은 모기지(저당채권)금융을 도입해야 할 것이다. <정리=申林虎기자>

## "주택가격 통제가 投機부른다"

### 건축비규제 原價연동제는 부실공사 원인 전문촉구성 민간주택 단계자율화 바람직

#### 「주택품질」세미나

미분양주택 적체로 주택업체가 잇따라 도산하고 있는 가운데 원가연동제를 적용, 아파트 건축비를 인위적으로 규제하는 것은 부실공사를 양산하고 부동산부기 심리를 부추기기 때문에 분양가상한제도는 폐지되어야 한다는 주장이 제기됐다.

이같은 주장은 주택업체들이 아파트 미분양해소와 품질개선을 위해 주택분양가격 자율화를 꾸준히 요구하고 있는 가운데서 나왔다는 점에서 결과가 주목되고 있다.

俞在賢 경실련 사무총장은 5일 주택산업연구원(원장 鄭熙株)이 주최한 「주택품질, 무엇이 문제인가-주택분양가격 규제완화를 중심으로」를 주제로 열린 세미나에서 단계적인 분양가자율화가 바람직하다는 견해를 제시했다.

俞총장은 주제발표를 통해 「정부가 규제하고 있는 신축주택의 분양가격은 계속 올라가는 반면 규제의 대상이 아닌 재고주택가격은 하락하고 있어 일부 지역에서는 신축주택의 분양가격이 주변시세보다 더 높아 신축미분양이 더욱 가속화하고 있다」고 주장했다. 그는 「이로인해 사업자는 집이 팔리지 않아 파산하고 있는데도 정부는 시가보다 더 높은 분양가격을 책정해 놓고 시장가격을 통제하고 있다」고 아파트 건축비 제한의 비논리를 설명했다.

俞총장은 또 「원가연동제는 건축비를 인위적으로 제한하기



俞在賢 경실련 사무총장

때문에 주택업체들은 채산성을 맞추기 위해 산 자재와 미숙련 기능공의 채용을 감요받고 있어 부실공사가 늘고 있다」고 말했다.

이와함께 「플랫폼에서 재고주택의 2~5%에 불과한 신축주택의 가격을 통제, 전체 주택가격을 낮추겠다는 정부의 논리는 오히려 주택공급을 위축시켜 전체 재고주택의 가격을 앙등시키는 부작용을 낳아 추첨으로 분양받은 소수청약자의 욕리가 대다수 청약자의 주거비 부담을 상승시켰다」고 주장했다.

俞총장은 「분양가상한제도는 결국 아파트를 분양받으면 돈을 번다는 고집적인 부동산부기심리날 조장시키므로 가능한 빠른 시일내 가격규제를 전면 철폐하는 것이 주택시장을 정상화하는 길」이라고 말했다.

俞총장은 「주택가격통제는 주택시장의 무기장화, 최저전 주택양산등의 병폐를 낳고 있다 전체 재고주택가격의 안정에도 기여하지 못하고 청약자의 프리미엄에 대한 권리도 보장하지 못하는등의 모순을 발생시키면서 정작 규제가 필요한 도지가격을 잡지 못하고 있다」고 지적했다.

실제로 이러한 분양가상한제는 25.7평형이하 국민주택규모 아파트에 대해 평당 134만원으로 분양을 강화, 서민형아파트보다는 전용면적 25.7평(분양면적 33~34평형)이상을 많이 짓게 만들고 있어 서민들의 주거비용안정에도 기여하지 못하고 있다고 말했다.

俞총장은 분양가규제제도합 철폐하는 구체적인 방안으로 전문가위원회구성, 여론수렴, 토지및 금융제도상의 폭넓은 제도개혁추진등을 제시했다.

먼저 금년중으로 분양가규제 분세할 다루는 선분위원회합 구성, 민간과 관계부처간의 견조정회의를 개최하고 세추위나 행태위차원에서 구체적인 방안을 마련할 것을 요구했다.

또 여론수렴을 전제로 모든 민간주택의 자율화합 입시에 실시하는 것이 좋으나 필요하다면 지방의 주택시장자율화, 서울의 민간주택자율화등 2단계로 나누어 시행할수 있다는 견해를 보였다.

이와함께 형식적인 분양가규제철폐보다는 규제완화에 따른 사회적 불안과 심리적 부담을 줄이고 주택정책상의 문제합 근본적으로 해결하기 위해 토지및 금융제도상의 폭넓은 제도개혁을 추진해야 한다고 주장했다.

한편 이날 세미나에서는 차정회 행정채신위원회 위원, 추동선 주택산업연구원부원장, 최성규 중앙대교수, 최규봉 한국감리협회장등 관련 전문가들이 토론회로나와 주택분양가격 규제완화에 대해 깊은 관심을 보였다.

<金泰澈기자>

# ‘미분양’ 해소책 부처갈등 심화

재경원 “주공인수·주택물량축소”에 건교부 “무슨소리”  
건설업체 잇단 부도속 분양가 자율화등 정책협약의 ‘실종’

이주명 기자

아파트 미분양 해소와 건설업체의 자금난 완화를 위한 정부의 종합대책 마련작업이 난항을 겪고 있다.

특히 관련부서인 재정경제원과 건설교통부가 유기적인 협의를 하지 않고 있는 탓에 정책의 파행까지 우려되고 있다.

10일 재경원과 건교부에 따르면 재경원은 주택건설업체의 미분양 아파트를 대한주택공사로 하여금 인수해서 임대운용하도록 하는 방안을 검토중인 것으로 알려져, 건교부와 주택공사 관계자들의 반발을 사고 있다.

건교부 관계자는 “무주택 서민들을 위해 운용되어야 할 주택공사의 자금을 업계의 재고주택 처분대금으로 사용하도록 한다는게 말이나 되느냐”며 “더욱이 주택공사 자체도 이미 1만3천여가구의 미분양 주공아파트를 안고 있는 형편”이라고 일축했다. 주택공사 관계자도 “빠듯한 사업비로 주공아파트 공급은 언제 하고 업계 뒤통수대가를 하느냐”며 “올해의 전체 사업비를 다 들여도 업계의 미분양 아파트를 모두 살 수는 없다”고 항변했다.

재경원이 내년도 이후의 주택공급물량을 축소하는 방안을 검토중이라는 소식에 대해서도 건교부는 펄쩍 뛰고 있다.

재경원의 검토방향은 내년도 주택공급 물량계획을 60만가구에서 10만가구 미만으로 줄이고, 97년도 비슷한 수준으로 주택공급 물량을 축소하는 내용인 것으로 알려져 있다.

이에 대해 건교부 관계자는 “주택공급물량 확대정책은 주택보급률 제고와 집값 안정을 위해 포기할 수 없는 정책의 우선순위”라고 강조했다.

또 토지개발공사로 하여금 채권을 발행하게 해 주택건설업체의 사업 미착수 토지를 사들이도록 한다는 재경원의 구상도 타당물립 아이디어일 뿐이라고 지적했다. 토개공은 이미 5조원 이상의 부채를 안고 있는 데다가 금융이지만 하루 13억원 가량 나가 여력이 없다는 것이다. 재경원은 토개공이 발행한 토지보상 채권을 정부기금에서 인수하도록 한다는 것이지만 말처럼 쉬운 일이 아닌데다, 주택건설업체의 자금난 완화에 얼마나 효과를 줄지도 의문시된다는 것이다.

최근 (주)삼익의 부도처리 이후 주택 분양가의 자율화 문제를 포함한 주택공급 체계 및 주택시장의 전반적인 개혁에 관한 논란이 재연되고 있으나, 재경원과 건교부 간에는 이에 대한 협의가 거의 이루어지지 않고 있는 것으로 알려졌다. 미분양 문제가 주택건설업체의 현실, 각종 주택관련 금융제도, 주택공급 법규 등과 복잡하게 얽혀 있어, 종합적인 대책이 요구되고 있는데도 부서 이기주의로 해법을 찾지 못하고 있는 셈이다.

건교부 관계자는 “임대주택에 대한 양도소득세 감면 범위를 5가구에서 2가구로 낮추는 것 등 주택정책의 장기적인 방향에서 바람직한 방안”에 대해서도 재경원은 소극적인 자세를 취하고 있다”며 “이는 금융·세제의 틀을 건드리는 골치아픈 일은 하지 않겠다는 자기보호 본능의 발로”라고 말했다.

반면 재경원 관계자는 “건교부는 주택의 수급조절과 주택건설업체에 대한 지도감독은 제대로 하지 않고 업체의 부도 등 일이 터진 뒤에야 금융·세제 지원을 무리하게 요구하곤 한다”고 말했다.

# 건설 부도방지책 부처간 “진통”

建交部 “주택임대업 자격 완화로 수요 늘려야”  
재경원 “투기재연·양도세 존재이유 상실” 반박  
어음 재할인·분양가 자율화등도 제목소리만

건설업체 부도방지대책이 부처간 입장차로 진통을 거듭하고 있다. 미분양주택이 15만가구에 달하고 중건건설업체가 잇따라 무너짐에 따라 주무부처로서 다양한 처치가 된 건설교통부는 세제를 개편해서라도 가시적인 결과를 얻을 수 있는 대책을 요구하고 있는 반면 재정경제원은 건설업체 자원을 위해 국가살림의 틀을 흐트랄 수는 없다는 입장을 고수하고 있다.

건교부는 지난 4일 비교적 건설한 편인 (주)삼익이 부도나자 부도방지대책을 마련, 재경원과 협의에 착수했다. 건교부가 준비한 대책은 ▲주택임대사업자의 자격 완화 ▲주택임대제한기간 폐지 ▲소형아파트 건립비율 완화를 3가지. 이종아파트당첨 즉시 임대할 수 있도록 임대제한기간을 폐지하는 방안은 이미 7월부터 시행됐고, 소형아파트 건립비율 완화방안에도 별다른 이견이 없다.

그러나 건교부는 이를 두가지 대책으로는 만족할 만한 결과를 낼 수

없다고 보고 주택임대사업자 자격을 현행 5가구이상에서 2가구이상으로 완화, 2가구이상(자가주택 제외)만 임대하면 임대 5년후 양도소득세를 감면해주는 방안에 한 비중을 두고 있다. 이 경우 신규주택 수요가 크게 늘어나 미분양해소는 물론 건설업체의 자금난도 상당부분 해결할 수 있다는 것이다.

그러나 재경원은 주택임대사업자의 자격을 완화할 경우 3가구까지는 자유롭게 보유할 수 있게 돼 투기방지를 위해 도입된 양도소득세가 존재이유를 상실하게 된다고 반박하고 있다. 주택소유의 편중현상이 재연되는 것은 물론 투기가 살아날 위험이 크다는 것도 반대이유다. 업체가 책임져야 할 미분양 문제에 정부가 개입할 필요가 있는 것은 지적도 뒤따른다.

반면 건교부는 2가구이상 임대사업자에 대한 양도소득세 감면은 95년1월1일이후 미분양 또는 미입주주택(일반분양주택은 제외)을 구입, 임대하는 경우에 국한돼 양

도소득세 감면혜택을 받는 주택은 최대 전체주택의 2-3%에 불과하다고 주장하고 있다. 이에 따라 양도소득세의 큰 틀을 깨뜨리지는 않는다는 입장이다. 건교부 관계자는 “국내총생산의 14%에 달하는 건설업계의 부도는 하청업체는 물론 입주예정자에게도 큰 피해를 주게 된다”며 재경원이 이 문제를 과소평가하고 있다고 방화 감경대립의 양상까지 보이고 있다.

이와 함께 건설관련 어음의 재할인 요구도 자금부족 및 정부의 재할인 축소방향을 앞서는 재경원의 논리에 밀려 실현되기 어려운 상황이다. 건교부가 중장기적 과제로 추진중인 단계적 분양가자율화 역시 집값을 통가 상승 우려를 앞세운 재경원의 주장이 가장 큰 걸림돌이 될 공산이 크다. 재경원은 이에 따라 미분양주택을 주택공사가 떠맡는 방안을 검토할 필요가 있다고 언급했으나 건교부는 이미 1만가구가 넘는 자체 미분양아파트를 안고 있는 주중에 민간업체의 미분양량을 떠넘길 수는 없다는 입장이다. 관련전문가들은 양부처가 이견을 이룬 시일내에 좁히지 못할 경우 또 다른 부도사태가 발생, 국가경제에 큰 피해를 가져올 것이라고 주장하고 있다. 【송東永기자】

## 미분양주택 양도세 限時특례세율 검토 재경원

재정경제원은 10일 건설업 지원 대책의 일환으로 미분양주택에 대해 한시적으로 양도소득세 특례세율을 적용하는 방안을 검토키로 했다. 또 건설업계의 자금난 해소차원에서 주택구입자금 및 운전자금을 별도 지원키로 했다. 그러나 양도세가 면제되는 임대사업자범위를 현행 「5가구이상 임대」에서 「2가구이상 임대」로 낮춰야 한다는 건설업계 드루는 받아들이지 않음

방치이다. 재경원 당국자는 「임대사업자 범위를 2가구로 낮출 경우 사실상 부동산투기억제와 자가안정을 위해 만들어진 양도소득세체계 자체가 허물어질 우려가 있어 범위조정은 현실적으로 어렵다」고 밝혔다.

재경원은 대신 미분양주택에 한해 한시적으로 임대사업자 범위를 일부 완화하되 이들에게 양도소득세(현재세율 40-60%, 내년부터는

30-50%)를 완전 비과세가 아닌 특례세율로 적용하는 방안을 검토 중이다. 과거에도 양도소득세엔 최저 5%의 특례세율이 한시부과된 바 있다.

재경원은 또 건설업체들에 대해 주택구입자금 및 운전자금을 은행을 통해 지원할 계획인데 지원규모는 지난 5월(5천5백억원)과 비슷한 수준이 될 것으로 보인다.

【李成鎰기자】

國監 스포트 라이트

아파트분양가 자율화 주장  
民自黨 趙 鎭 衡 의원

민자당 趙鎭衡의원은 4일 대한주택공사 국정감사에서 아파트옵션제 도입이 사실상의 아파트분양가 인상을 초래했다며 아파트분양가 자율화의 필요성을 강조했다. 부동산투기 우려의 비난을 감수한, 여당의원으로서는 파격적인 주장이다.

趙의원은 또한 15만호에 달하는 미분양주택에 대해 『수요자 중심의 아파트를 짓지 못해서 이런 사태가 발생했다』며 『중소하도급업체의 연쇄도산을 막기 위해서는 주택채권발행을 통해 5천5백억원 조성, 민영주택

건설자금을 마련하고 미분양주택을 과감하게 임대주택과 사글세로 전환시켜야 한다』고 주장했다. 이처럼 趙의원의 질의는 주택문제 전반에 대한 차분한 대안으로 가득차 있다.

소속위원이 30명이나 되는 거대 상임위에서 여당 건설교통위의 간사인 趙의원은 여당위원의 출석독려, 질의 순서 조정 등 효율적인 국감진행을 돕기위해 바쁘기만 하다. 인천출신의 초선인 趙의원은 『토목·건축분야의 경험을 살려 이번 국감에서 부실공사에 대한 체계적인 대책마련을 집중적으로 추궁하겠다』고 목소리를 높였다.

【蔡憲】

민간아파트 분양 각종규제 철폐를

민간아파트 공급에 있어 분양가격과 평수제한에 관한 각종 규제는 이제 철폐되어야 한다.

지난 77년 상한가 규제로 시작된 후 89년 원가연동제의 형태로 바뀌어 온 정부의 주택공급 규제는 주택공급 시장구조를 왜곡하고 있다.

프리미엄 및 가수요의 발생, 투기성행, 부실공사의 원인이 되고 있기 때문이다. 물론 정부가 주택공급시장에 직접 개입함으로써 주택문제 해결에 기여한 점은 인정하지만 공급능력

이 확충됨에 따라 규제를 최소화하고 시장기능에 맡기는 정책으로 전환되어야 한다. 분양가는 시장가격에 맞추고 분양평수는 기업이 수요를 판단해 결정하도록 해야 할 것이다. 분양가 자율화에 따른 기업이익은 철저한 세금징수로 적절히 환수하면 될 것이다.

앞으로 정부의 주택정책은 서민용 소형주택과 임대주택의 공급을 확충해 저소득층의 주거안정에 주력함과 동시에 국토의 효율적 운용을 통해 택지의 원활한 공급에 초점을 뒤야 할 것이다.

서상열(서울 마포구 성산2동)

# 아파트값 年内 자율화

경제활성화 겨냥 2년 앞당겨

## 건설업체 연쇄적 불渡 방지

### 임대사업자 범위도 2주택으로 완화

정부가 아파트 건설업체에 대해 임대사업자 자격을 부여할 수 있도록 하는 방안을 추진하며, 건설업체에 대한 임대사업자 범위도 2주택으로 완화할 방침이다.

정부는 '주택임대차보호법' 제21조 제1항을 개정하여 임대사업자 범위를 '주택 2채 이상을 임대하는 자'로 확대하고, 임대사업자로서 임대차 계약을 체결한 날부터 2년 이내 임대차 계약을 체결한 자를 임대사업자로 인정할 수 있도록 하는 방안을 추진하고 있다.

정부는 임대사업자 범위를 확대하고, 임대사업자로서 임대차 계약을 체결한 날부터 2년 이내 임대차 계약을 체결한 자를 임대사업자로 인정할 수 있도록 하는 방안을 추진하고 있다.

정부는 임대사업자 범위를 확대하고, 임대사업자로서 임대차 계약을 체결한 날부터 2년 이내 임대차 계약을 체결한 자를 임대사업자로 인정할 수 있도록 하는 방안을 추진하고 있다.

부동산정보

<경제정보>

확실적인 공급위주의 주택정책은 이제 주거소비자의 다양한 욕구를 충족시키는데 초점을 맞춘 소비자중심의 정책으로 전환하여야 하며 이를 위해서는 분양가 자율화를 포함, 아파트분양제도의 대폭적인 규제완화가 필요하다.

신도시 건설 등 지속적인 주택공급 확대는 국민들의 내집마련 꿈을 어느 정도 충족시킨 것으로 평가되고 있으나 한편에서 국민의 주거생활에 대한 불만과 주택정책에 대한 불신은 여전하다.

내집마련을 희구하는 서민을 위해 공급되는 소형아파트의 경우 신규공급이 지속되고 있으나 구매력면에서의 어려움은 여전하다. 한편 소형규모의 집을 소유하고 있는 중산층의 경우 공급이 규제되고 있는 중대형아

되고 있다.

정부의 분양가 규제는 시장구조의 왜곡과 따른 프리미엄 및 가수요의 발생과 이로 인한 투기의 성행, 건설업체의 기술개발의욕 저하 및 부실시공, 주민들의 아파트 불법개조 등 많은 문제의 원인이 되고 있다.

정부도 이런 문제점을 인식, 원가연동제 개선이나 사양제 확대 등과 같은 대책을 제시하고 있다. 그러나 이런 부분적인 개선은 시장구조의 왜곡으로 인한 심각한 문제를 근본적으로 바로 잡을 수 없다. 분양가는 시장가격에 맞추고 분양평수는 기업이 수요를 판단해 결정하는 시장기능의 전면적인 회복이 필요하다.

분양가 자율화에 따라 기업의 이익이 증가하는 경우에는 세금징수를 엄정히 하여 적절한 수준으로 환수하는 것이 자본주의 시장경제에서의 원칙이다. 또 분양평수 자율화로 인해 소형아파트의 건설이 줄어드는 것은 주택공사나 토지개발공사등을 통한 공공의 노력으로 충당해 나가야 한다.

분양가 자율화는 특히 시행에 있어서의 적절한 시기 판단이 중요한데 전문가들은 지금이 적절한 시기라고 의견을 모으고 있다. 그 근거로는 우선 경기가 내년에는 하강곡선을 그려 건설경기가 과열될 우려가 적고 부동산실명제·금융자산 종합과세·토지전산망 구축등으로 투기적인 행위를 철저히 점검할 체제가 마련돼 있으며, 현재 미분양아파트가 14만채에 달하고 있는 점 등이다. 분양가 자율화를 위해 전제돼야 할 택지의 탄력적 공급방안은 최근 준농림지에 대한 규제 완화나 새로운 신도시 계획 등에서 찾아 나갈 수 있을 것이다.

한편 정부의 역할은 이런 자율화 조치와 병행, 시장경제기능을 통해 달성하기 어려운 부분인 서민용 소형주택 및 임대주택의 공급을 지속적으로 확충하고 국토이용계획의 효율적 운용을 통해 주택건설용 택지의 원활한 공급에 중점을 두어야 할 것이다. 특히 분양가자율화때 심리적인 요인에 의해 집값이 상승하지 않도록 정부의 적극적 홍보가 필요하다.

동시에 선진국과 같은 주택용 장기대출 등의 금융제도를 계속 발전시켜 나가야 한다. 한 예로 내년부터 시행되는 주택할부금융제도의 취급대상을 신규주택뿐만 아니라 기존주택도 포함시켜 수혜범위를 넓힘으로써 내집 마련에 보다 도움이 될 수 있도록 해야 할 것이다.

## 아파트분양 시장기능에 맡기자

### 경제論壇



申 愼 環  
(本社전문기자·工博)

파트 가격이 상대적으로 너무 높아 자녀들의 성장에 따라 주거생활의 질을 높이고자 하는 욕구가 좌절되는 불만을 가지고 있다.

생활의 기본수요인 주거문제를 해결하기 위한 정부의 책임과 역할은 아무리 강조해도 지나치지 않으며, 그동안 정부가 시장에 직접 개입함으로써 주택문제 해결에 기여해 온 것은 사실이다. 그러나 의복·식량 등 다른 생활필수품에 대해 시장기능을 존중해 해결하듯이 주거문제에 대해서도 민간의 공급능력 확충추세에 따라 규제를 최소화하고 시장기능에 맡기려는 노력이 필요하다.

이를 위해 정부는 주택공급, 특히 민간아파트 공급에 있어 분양가격 및 경수제한 등에 관한 각종 규제를 철폐해야 한다.

아파트분양가 규제는 지난 77년 상한가 규제로 시작된 후 89년 원가연동제의 형태로 바뀌어 계속



할 말 있습니다

유연실

(서울시 반포동 주공Apt 233-403)

아파트 분양가 자율화 문제를 둘러싸고 여러가지 의견이 나오고 있다. 서울에서 10년 넘게 아파트 생활을 한 사람으로서 평소 느낀 바를 말하고자 한다.

먼저 우리도 국민소득이 1만 달러를 넘어서고 생활수준도 크게 향상되다보니 주택에 대한 욕구도 점차 다양해지는 것은 지극히 당연한 추세라고 본다.

그러나 정작 아파트를 사려면 어느 건설업체의 아파트건 대동

대형 건설사고가 잇달아 터지는 것은 한결같이 복잡한 수주, 하청관계를 거치면서 제품 가격이나 비용이 정당한 사람에게 지불되지 않았기 때문이다.

가격이 묶여 있으니 새로운 제품을 개발하려 해도 채산이 맞지 않아 시행을 못한다는 업체의 주장이다. 처음에는 변명으로 들렸으나 냉정하게 생각해 보면 일리가 있다.

자유경제 체제하에서는 공급

아파트분양가 자율화 앞당기도록  
不實시공·천편일률모델등 개선에 효과

소이다. 평수와 이에 따른 가격 차이밖에 없다는 생각이 든다. 가전제품이나 자동차 등은 디자인이나 성능이 천차만별이고 나날이 기술과 모델이 개발되는데 유독 아파트만큼은 내장재 일부를 제외하고는 예나 지금이나 크게 달라진 게 없다. 굳이 아파트만 정부가 가격을 통제해 소비자가 원하는 제품을 마음대로 선택하지 못한다는 것은 쉽게 이해가 되지 않는다.

또 한가지는 부실의 문제.

과 수요, 그리고 가격의 메커니즘에 의해 제품의 성능이나 기술이 경제적으로 향상된다고 본다.

아파트 가격을 과감히 자율화 시켜 주면서 부실업체는 자연도태 되도록 하는 방안을 더이상 미뤄서는 안될 때가 아닌가 싶다. 또 업체간 경쟁을 통한 품질 향상을 유도하여 입주자들이 아파트 구조를 이리저리 뜯어 고치는 불필요한 행위도 자연 근절되도록 해야 할 것 같다.

# 독자의 소리

## 주택가격 규제 시대착오 행정

정부의 세계화 방안의 일환으로 기업활동에 장애가 되는 각종 규제를 철폐하거나 완화해 국가경쟁력을 강화하려는 노력과 관련해 심각하게 고려되어야 할 문제가 바로 주택가격 규제다. 60년대 이후 급속한 산업화의 진행으로 인구가 도시로 집중돼 단상적인 주택부족현상을 빚자 주택가격 안정과 무주택 서민의 주거안정을 위해 주택가격을 규제했던 것이다. 82년 「주택가격의 상한규제」, 89년 표준건축비와 택지비를 더한 「원가연동제」를 실시하면서 계속 주택가격을 획일적으로 규제해오고 있다.

그러나 이제 가격규제는 현재의 부동산 시장과 주택건설업계 변화에 전혀 대응하지 못하는 시대착오적 「능장행정」의 표본이 되고 있다.

부동산 시장의 경우 2백만호 건설로 주택보급률이 상승하고 금융과 부동산 실명제의 실시로 부동산 투기가

더이상 재산증식의 유용한 수단이 되지 못하고 있다. 이러한 상황은 주택시장의 장기적 안정을 불러 가격규제가 필요없게 된 것이다.

특히 가격규제로 수요자 중심의 반영구적인 양질의 주택건설을 불가능하게 하고 있다. 아파트 분양가 규제는 부실시공을 초래하는 원인이 되기 때문이다. 특히 입주직후 구조변경을 해야하거나 지은지 20년도 안되어 재건축을 추진해야 하는 낭비를 부른다.

또 청약당첨으로 인한 시세차익 기대심리 감소로 청약예금 가입자가 크게 감소하고 있는 것이 현실이다.

이와 더불어 건설업 개방은 우리나라 주택건설업계의 체질개선을 통한 국제경쟁력 강화를 시급하게 요구하고 있다. 정부는 양질의 주택건설을 방해하는 주택가격 규제정책을 대폭 완화, 자율화하는 단안을 내려야 할 것이다.

양홍모(경기 성남시 분당구 분당동)

## 아파트구조 개인취향 반영돼야

中·大型평수 가격규제 행정편의주의적 발상

삼풍백화점 붕괴사고가 있고 나서 아파트 불법개조가 건물 구조에 영향을 미친다고 야단 이더니 급기야는 관리사무소에서 각 세대를 직접 방문, 일일이 확인까지 하고 있다. 우리 집에도 지난 주에 관리사무소 직원 통장 반장 부녀회 임원이 몰려와서 확인하고 돌아 갔는데 참으로 황당하다는 생각이 든다.

주택이란 확실적인 수용소가 아니라 가정생활의 틀이며 생활양식을 담아내는 그릇이다. 각 개인마다 취향과 기호가 다를텐데 붕어 빵을 찍어내듯 똑같은 것을 확인하고 강요하는 모습을 보니 안전상 여쭙수 없는 일이라 할지라도 한심한 모습이라 하지 않을수 없다.

현재 우리의 아파트 문화는 너무나 단순하고 천편일률적이다. 개인의 취향과 개성이 끼여들 여지가 없으며 오로지 먹고 잠자는 기능위주의 공간이라 하지 않을수 없다. 도관도 기속사마냥 비슷비슷하여 도시 생활의 삭막함이 그대로 드러난다.

이제는 아파트 개조 여부를 일일이 확인하지 않아도 되도록 주거패턴에도 개인의 의견이 충분히 반영된 다양화가 이루어져야 한다고 본다. 주택회사에 다니는 친구들에게 물어 보니 분양가를 정부에서 규제하기 때문에 다양화를 이룰 수가 없다고 하는데 시대적인 욕구와 동떨어진 정책이라 하지 않을수 없다.

서민용 국민주택 건립은 정부가 직접 관여하여 싼 값에 공급이 이루어지도록 해야 하겠지만 왜 중·대형 평수까지 가격을 규제, 획일화시키려는 것인가. 명분상으로도 이해가 가지않는 「행정편의·그리고 행정평등주의적」인 단순 발상이다. 자율성을 부여하는 대신 중·대형 아파트에 대한 차별화된 세금은 서민용 아파트를 더욱 값싸게 공급할수 있는 일석이조의 효과마저 있을텐데 말이다. 자신의 취향에 맞는 집에서 살고픈 욕망은 본능이다. 규제해서 될 일이 결코 아니다.

김 기 희

<서울 구의동 현대아파트>

### 분양가 자율화 검토할때

지난달 29일자 9면에서 「아파트 분양가 자율화」의 기사를 읽었다. 95년 9월 1일부터는 아파트의 분양가격이 없이 드림건설비의 15% 내에서 입주자가 마감내장재를 선택하는 사양선택제가 적용되고, 마감내장재를 시공사에 맡기지 않고 계약자가 입주후 직접 사용하는 마인도스 분양제가 시행된다니 반가운 일이다. 이것은 분양가 자율화트 가기 위한 예비단계트 브이다.

이번에 시행되는 사양선택제의 확대 적용으로 다양한 스타일의 욕구도 충족되고, 입주후 한번도 사용하지 않은 자재를 폐기 처분하는 극가적 차원의 자원낭비도 줄일 수 있을 것이다.

다가을 건설시장의 개방에 대비하여 건설사의 자생력을 키우고 소비자의 다양한 입맛에도 부응할 수 있도록 이번 기회에 아파트 분양가 자율화의 조속한 시행을 검토했으면 한다.

그러나, 완전자율화가 안정세를 유지하고 있는 기존의 주택가격과 서민 가격에 영향을 줄 수 있으므로 우선 25.7평을 초과하는 아파트중 수도권과 5대 도시 이외의 지역을 서부터 분양가 자율화를 시범적으로 실시하는 것이 바람직하다고 본다.

## 특별기고



李 昌 錫

감남대 부동산학과 교수

지난 25일 서울시 동서분양 접수결과 3백9가구가 최종 마감됐다. 1천만 인구가 밀집된 서울에서조차 미분양이 보편화될 조짐을 보인다. 여기에 8월말 현재 전국적으로 15만가구에 달하는 미분양 아파트 적체현상을 감안하면 아파트 미분양은 단순히 건설업체나 분양대기 수요자만의 문제가 아니라 건설업이 국민경제에서 차지하는 비중을 감안하면 국가경제 전체에 심각한 도전이 되고 있다.

새로운 돌파구가 절실한 시점이라 하겠다. 주택시장의 주도권이 공급자에서 소비자에게로 넘어가는 전환점을 맞고 있는 것이다. 기존의 주택공급제도에 문제점이 있을 경우 우선적으로 점검해야 하고 대안을 찾는 데 지혜를 모아야 한다.

70, 80년대에 걸쳐 전개되던 망국적인 부동산투기는 당국의 강력한 부동산정책과 물량위주 주택공급으로 전반적인 안정세를 유지하고 있다.

그러나 겉으로는 안정세를 유지하는 것처럼 보이지만 수면하의 모습은 많은 문제

점을 안고 있다. 특히 무주택자를 위한 내집마련은 심각한 지경이다.

최근에는 청약관련 예금가입자들이 내집마련의 기회가 어려워지자 이에 해약하고 자동차 구입으로 생활패턴을 바꾸고 있는 실정이다. 이러한 현상은 도시의 교통체증, 환경악화, 과소비 등 새로운 문제를 불러일으킨다. 아파트 분양가 인상이나 채권입찰제 사양선택 확대 등이 능사가 아니다. 어떻게 하면 지가를 안정시켜 저렴한 택지, 값싼 아파트를 공급할 것인가에 대한 연구가 필요하다.

용을 활성화해야 한다.

셋째, 주택 후분양제도 도입을 적극 검토해야 한다. 후분양제도를 도입할 경우 소비자의 주거선택의 자유 확대, 소비자의 재산상의 피해 방지, 부실공사 방지 및 주택품질 개선 등의 효과가 기대된다. 그러나 주택건설업체의 자금난과 주택공급감소, 분양가 자율화에 따른 주택가격 상승, 입주시 소비자 금융부담 등은 후분양제도 도입의 문제점으로 지적된다.

따라서 후분양제도 도입을 위해서는 주택금융의 활

## 주택공급제도 손질 시급

### 일정규모이상 「市場」일임 後분양 적극 검토 바람직

이에 대한 몇 가지 방안을 꼽아 볼 수 있다.

첫째, 주택공급은 공공과 민간의 역할 분담이 확실해야 한다. 공공성이 강한 임대, 근로자, 소형 아파트는 정부가 직접 개입해야 한다. 반면 일정규모 이상 주택은 정부의 지원 아래 시장기능에 맡긴다.

둘째, 주택금융 활성화를 위해 계약금 및 중도금의 제도금융화, 주택건설업자에 대한 공급자 금융 확대, 주택구입자에 대한 소비자 금융 확대를 위한 주택할부금

성화 외에 택지공급의 80%를 차지하는 공영개발택지의 후분양, 주택분양가의 자율화, 청약제도의 개선 등이 필요하다.

궁극적으로 후분양제도가 모든 문제를 해결할 수 있는 열쇠라는 점은 분명하지만 후분양은 분양가 자율화와 동시에 실시되어야만 예상되는 파장을 최소화할 수 있을 것이다.

柳根昌 한국주택협회 회장

# “아파트 가격 규제는 소비자들에게 오히려 손해” 수요촉진책 없으면 안정 공급에 한계

張志雄 주간국부국장

未분양 아파트가 9월에 15만가구로 늘었다. 현재 완성되고도 주인이 나서질 않은 1만8천여가구를 감안하면, 약 5조 4천억원의 자금이 未분양 아파트에 묶여 있다는 계산이다. 평균 아파트 가격을 7천만원으로, 그리고 전체 未분양 공정을 50%로 감안할 때 산출된 수치다.

주택 건설 지경 업체들의 모임인 한국주택협회의 柳根昌 회장은 「주택 정책이 이제 수요를 창출하는 쪽으로 변해야 한다」는 점을 강조한다. 80년대 후반 200만가구 공급 당시에는 일정한 수요가 있었고 주택보급률을 획기적으로 늘려야 하는 시점이었지만, 이제는 여건이 달라졌기 때문에 정책 역시 변해야 한다는 것이다. 갈수록 심각해져 가는 아파트 未분양 현상과 柳회장의 변화론을 들어본다.

- 未분양 아파트 수가 늘어나는 것으로 주택 공급이 넉넉해졌다고 자위하는 의견도 있습니다만, 주택업체들 입장에서는 자금 압박이 심할 것이라는 생각도 듭니다. 먼저 당면 과제를 풀기 위한 방안을 좀 일러 주시죠.

△未분양 상황을 해쳐나가기 위한 여러 가지 아이디어가 있겠습니다만, 가장 합리적인 방안을 말씀드리죠. 주택 임대 사업에 관한 법 조항을 일부 수정해서 현행 5가구 이상 소유자만이 주택 임대 법인을 만들 수 있도록 한 것을 2가구로 조정했으면 합니다. 우리 협회에서도 여러 차례 정부에 건의한 내용이긴 합니다만, 주택 임대 사업자의 범위를 더 넓혔으면 한

다는 겁니다.

지방 중소 도시에서 새로 지어지는 아파트값이 평균 7천만원선인 점을 감안하면, 약 1억4천만원만 있으면 청년 퇴직한 사람들이나 전전한 투자를 원하는 사람들을 흡수할 수가 있다고 봐요. 대부분 未분양 현상이 지방에서 발생하고 있어, 지방 아파트의 수요를 만드는 데는 임대사업자 범위를 현행 5가구 이상에서 2가구 이상으로 넓히는 게 합리적이라는 뜻이죠.

- 결국 수요를 창출하는 방향으로 정부 정책의 지원이 필요하다는 뜻이군요. 사실 80년대말의 주택 200만가구 건설 계획 때는 가격 상승에 따른 수요 세력이 존재했습니다. 그러나 이제는 수요 심리마저 잠들어 있는 상황입니다.

△그렇습니다. 88년에 시작된 200만가구 건설 계획이 발표될 때와는 주택시장 상황이 많이 달라졌습니다. 앞으로는 더 많이 달라질 겁니다. 97년이면 건설시장이 개방되는 데다 정보화 시대도 더욱 구체화될 것이고,在宅 근무나 변형시간 근무제 같은 첨단 시대에 걸맞는 주거 형태가 필요하다는 뜻입니다. 다양해지는 주거 공간에 대한 요구, 소비자들의 변하는 취향, 시대의 변화를 공급 측면에서도 빨리 품질로 대응해야 한다는 거죠. 대표적인 것이 아파트 가격 규제예요. 소비자들이 원하는 다양한 욕구나 시대의 변화에 대응하려면 아파트에서도 신상품이 나와야 해요. 하지만 아파트 가격 규제 정책에 묶여 항상 똑같은 아파트만을 만들어야 하는 것이 주택회사들의 딜레마입니다.

- 아파트 가격 규제 정책에 대해서는 정부 당국에서도 상당히 고민하고 있는 것으로 알고 있습니다. 분양 가격을 자율화시키는 것이 바람직하다는 원칙에는 공감하고 있는 듯한데, 자율화가 되면 아파트 가격이 오르지 않을까 하는 걱정을 하는 모양입니다.

△가격을 자율화시키는 것이 아파트를 더 싸게 소비자에게 공급하는 방법입니다. 단언할 수 있어요. 소비자들이 아파트를 사려고 할 때 될 고민하는 줄 아십니까. 아파트에 입주하면서 불편한 부분을 새롭게 고치는 데 돈을 들여야 하고, 또 살면서 부실 문제 때문에 고민합니다. 지어진 지 20년만 지나면 재건축이나 재개발을 생각하는 게 아파트의 현실이에요. 소비자들이 원하는 취향에 맞춰 튼튼하게 아파트를 지어낸다면 입주하면서 필요없는 돈을 들이지 않아도 되고, 살면서 부실 문제에 고민하지 않아도 됩니다. 튼튼하게 지어서 대를 물려서 사는 아파트라면, 그게 훨씬 더 싼 아파트입니다. 그렇지 않습니까.

현재의 가격 규제 정책으로 한 가지의 설계 도면이 위치만 바뀌어서 시공되는 무성의를 만들어내고 있어요. 건설업체 입장에서는 당연한 것 아닙니까. 이익은만 들어야겠고, 정부의 가격대는 지켜야겠고... 이런 상황에서 내부 구조의 변화를 위해 돈과 노력을 투자하는 일이나 첨단 공법을 개발하는 일은 엄두도 내지 못하는 게 사실입니다.

- 주택회사들이 자꾸 늘어만 가는 부담 때문에 아파트 공급 자체를 기피하게 되면, 결국 공급 자체가 큰 폭으로 줄어들

지 않을까 하는 걱정도 생깁니다만...

△수치상으로 보면 그런 걱정도 충분한 이유가 있어요. 최근 4~5년 동안 대형 회사들은 1년 평균 약 15만~20만평의 택지를 보유하던 것이 상례였어요. 그런데 요즘은 부담스런 공급은 줄이는 추세라 5만~6만평이 보통입니다. 큰 회사일 경우라도 10만평을 넘게 보유하고 있는 경우는 거의 없어요. 주택의 원자재격인 택지를 보유하지 않으려고 한다면, 이

약해 볼 수 있습니다. 이러한 문제만 해결된다면 未분양 문제는 해결되는 것일까요.

△제가 지금까지 말씀드렸던 것은 단순히 未분양 상황을 해결하기 위한 아이디어만은 아닙니다. 우리나라의 주택 문제가 올바른 방향을 잡기 위한 제안이었던 거죠. 저는 주택회사의 사장이 아닙니다. 지정업체 모임의 회장이기 때문에 未분양 상황뿐 아니라, 우리나라의 주택산업

업체로 분류돼 있지 않고 서비스 업종으로 분류돼 있어요. 때문에 은행에서 어음을 할인받지 못해요. 한국은행에서 재할인이 안돼서 그래요. 건설업체를 제조업으로 인정해 주고 어음도 할인해 준다면, 상당 부분 자금난이 해소될 수 있다고 봅니다.

또 내년부터 본격적으로 실시되는 주택 할부금융제도 역시 소비자들이 좀더 쉰이윤에 자금을 빌릴 수 있도록 정부에서

## ‘임대 사업자 확대 · 분양가 자율화되면 未분양 해소’

건 걱정이 아닐 수 없죠. 최근 토지개발공사가 지정업체들에게 양산 물금지역의 16만평을 공급한 적이 있었어요. 걱정보다 우리 지정업체에서 구입한 물량은 아직까지 1평도 없습니다. 공급 자체가 위축될 수도 있다는 뜻이지요.

- 먼저 보유 토지의 부담을 덜기 위해 4·4분기에 공급이 몰린다면, 올해 안에 未분양 아파트 수가 20만가구를 돌파할 것으로 보이는데...

앞서 柳회장께서 강조하신 정책의 변화는 크게 임대 주택 사업자 범위를 넓히는 것, 주택분양가를 자율화하는 것으로 요

발전에 대해서도 일정한 책임이 있는 사람입니다. 또 주택 문제에 관해서는 수요자이기도 하고요.

- 그렇다면 당장 급박한 未분양 상황, 그리고 주택회사들의 자금 문제를 해결하기 위한 아이디어도 전해 주시지요.

△앞서 제시한 임대 사업자 범위 확대나 분양가 자율화되면 어느 정도 길이 열리지 않을까 생각합니다만, 당장 건설사들의 자금 부담을 해소하기 위한 정부의 실질적인 지원이 필요하다고 생각해요. 한국은행에서 어음 재할인을 받아 주는 것도 한 방안입니다. 지금 건설업은 제조

제도적인 장치를 마련해 준다면 좋겠어요. 지금대로라면 회사체에 자금을 의존해야 하고, 그 이자도 일반 금융기관보다 더 부담스러울 지경입니다.

〈정리 = 李東原기자〉

# 부동산

## 인터뷰

鄭熙洙

(주택산업연구원 원장)



『왜곡된 주택시장을 바로잡기 위해서는 무엇보다 가격자율화가 선행돼야 합니다.』

지난 5일 분양가자율화와 관련한 주택정책세미나를 개최, 관심을 도왔던 주택산업연구원의 鄭熙洙원장(65)은 정부의 주택가격정책이 지나치게 건축비 억제에만 치우쳐 있다고 말했다.

鄭원장은 『막상 주택가격을 결정하는 가장 중요한 요소인

가격의 70%수준은 왜야 한다는 것이 그의 주장이다.

『수억원에 이르는 집을 현금으로 장만한다는 것 자체가 말이 안됩니다. 경제 전체적으로 도 큰 손실이지요.』

### 분양가 자율화가

### 주택시장 정상화 지름길

### 주택금융도 활성화해야

토지가격은 도의시한채 주택사업자들이 컨트롤할 수 없는 인건비·자재비 등 건축비만 지나치게 억제함으로써 시장의 왜곡을 초래했다』고 주장했다.

그는 주택시장 정상화를 위해서는 가격자율화 외에도 주택금융의 활성화가 중요하다고 강조했다.

『현재 추진중인 주택할부금융 제도는 주택문제의 근본적인 해결책이 될 수 없어요. 금리자체가 14~15%로 지나치게 높는데다 용자기간도 10년이내의 단기여서 수요자들의 금융부담이 너무 크기 때문입니다.』

주택용자금에도 최소한 주택

그는 지금까지의 官 주도 정책결정이 부작용을 우려한 나머지 너무 소극적이었다고 강변했다. 따라서 주택정책과 관련된 합의를

도출하기 위해서는 무엇보다 전문가집단으로 이뤄진 주택정책위원회 구성이 필요하다는 것이 鄭원장의 생각이다.

『가격자율화가 투기를 조장할 것이라는 것은 지나친 기우입니다. 물론 어느 정도 가격상승은 있었지만 그건 일시적이고 부분적일 뿐이에요.』

투기는 수요에 비해 공급이 턱없이 모자랄 때 생겨나는 것이 현재와 같이 미분양아파트가 15만가구에 이르는 상황에서는 급격한 투기현상으로 인한 가격폭등은 없다는 주장이다.

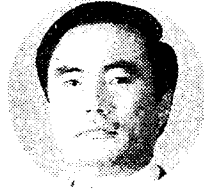
【鄭斗煥】



**不實추방 대책**  
 민자 金法植의원

건설교통위 金法植의원(민자)은 국감장에서 「터줏대감」으로 통한다. 10여년간 건설업계에 몸담았고 13대때부터 줄곧 건설및 교통관련 상임위를 맡았던 경험으로

대책마련을 역설하는데 힘을 쏟고 있다. 해운항만청등 건교부 소속기관에 이어 13일 실시된 본부감사에서도 金의원은 주택 신도시건설등 12



◇ 金法植의원



그는 신도시건설에 대해서는 「자족성 신도시로 건설하기 위해서는 적어도 서울로부터 35km이상 떨어진 곳이

# 주택분양가 자율화 시급

## 정부, 무리한 공급정책-시장개입 말아야

구석구석 달통한 인상이기 때문이다. 따라서 질의시에도 문제점 폭로보다는 대안 제시에 비중을 둔다. 특유의 직설적 말투로 수감기관들의 문제점을 날카롭게 추궁, 관계자들을 코너에 몰아넣기도 하지만 따뜻한 격려도 잊지 않아 인기가 높다.

金의원은 이번 국감을 통해 건설-교통부분에 관련된 부실을 추방하고 건설적인

개항목에 걸쳐 문제점을 조목조목 따진뒤 각각의 개선 방안을 제시, 눈길을 끌었다.

金의원은 주택문제와 관련, 「정부의 무리한 주택공급 정책 추진과 지나친 주택시장 개입으로 전반적인 부실 시공과 시장왜곡현상이 초래됐다」며 「이를 바로잡기 위해서는 분양가격의 자율화와 주택금융시장의 육성등이 필요하다」고 강조했다.

야 가능하다」며 「농촌적 자연과 도시적 활력이 적절히 조화를 이룬 전원도시로 만들기 위해 민간참여 활성화 방안도 검토해야 한다」고 제안했다.

金의원은 이와함께 21세기 동북아경제권을 대비한 국토 개발계획의 수립을 비롯, △대도시 출퇴근을 위한 경전철의 개발도입등의 개선방안을 제시했다. (許範九기자)