

## 21. '99주택경기전망과 부양대책효과에 대한 설문조사 결과보고서

자료제공 : 한국주택협회

### 요 약

본 협회는 지난 11.28부터 12.7일까지 10일간에 걸쳐 '99주택경기전망과 부양대책효과에 대한 설문조사를 실시하였다. 100개 회원사에 설문조사서를 발송하여 66개 회원사가 응답하였다.

본 조사의 목적은 부동산 경기의 장기침체와 IMF체제하에서 붕괴위기에 처한 주택산업의 활성화를 위한 정부의 각종 주택경기 부양대책이 주택산업에 미치는 파급효과를 진단하고 내년도의 주택경기 전망을 예측하며 또한 새로운 과제발굴의 기초자료로서 활용하고자 실시하였다.

설문조사 결과를 요약 정리하면 다음과 같다.

금년과 비교하여 내년의 주택경기전망에 대한 설문조사 결과, 응답업체의 45%가 그런대로 좋아질 것이라고 응답했으며, 좋아지는 이유에 대해서는 국내경기 활성화 기대, 경기 부양책과 금리인하, 구조조정 마무리, 각종 규제완화 및 정비와 올해 주택공급물량 절대감소 등을 들고 있다.

주택경기 회복시점에 대해서는 내년 하반기부터가 58%를 차지했고, 각 사별 주택건설공급물량은 금년과 비슷하다가 46%, 공급물량 확대가 36%로 응답했으며, 내년도 주택가격 전망에 대해서는 52%가 조금상승 할 것이라고 보고 있으며, 45%가 금년과 비슷할 것이라고 응답했다. 주택가격 상승폭에 대해서는 5%이내의 상승이 47%, 5~10%이내의 상승이 47%, 10%이상 상승이 6%로 나타났으며, 하락할 것이라고 하는 응답은 3%에 불과해 내년도 주택경기는 전반적으로 호전될 것으로 보이며 가격면에서도 소폭 상승할 것으로 전망된다.

주택사업을 하면서 가장 애로사항은 응답자의 81%가 자금조달에 있다고 응답해 자금조달이 여전히 심각함을 보여주고 있다.

IMF체제이후 현재의 자금사정은 악화됐다가 54%로 그 이유는 주택미분양 및 중도금·잔금 미납으로 미수금 증가가 83%이며 나머지 17%는 금융기관으로부터 대출곤란을 꼽았다.

내년도의 주택부문 자금사정은 응답자의 46%가 다소 호전될 것이라고 응답해 주택경기가 다소 회복국면에 진입할 것으로 기대하고 있는 것으로 보인다.

정부의 각종 부양대책효과와 관련한 설문조사 결과, 분양주택 중도금 대출 지원에 대해서는 94%가 자금 유동성 확보에 효과가 있다고 응답해 부양대책 중에서 직접적인 효과가 가장 크며 잘된 조치라고 평가하고 있다. 양도소득세의 한시적 면제와 취득세·등록세의 한시적 감면, 신축주택구입시 자금출처조사 일부 면제 등에 대해서는 그저 그렇다는 응답이 대부분으로 지원 조치가 미흡하다고 보고 있다.

주택저당채권유동화제도 도입은 79%가 도움이 될 것이라고 응답했으며, 토지공개념관련 법률 폐지 또는 완화에 대해서는 52%가 효과가 크다고 응답했다. 주택공사의 준공후 미분양주택 매입효과에 대해서는 91%가 그저 그렇다와 효과가 없다고 응답해 지원효과가 극히 미미함을 나타내고 있다.

정부의 각종 지원책에도 불구하고 미분양주택이 적체되어 있는 원인으로는 IMF사태에 따른 주택수요자의 구입능력 저하가 88%로 응답했다.

정부의 각종 규제정비 완화와 관련하여 설문결과, 사전결정제도 폐지에 대해서는 76%가 찬성했으며, 주택공급에관한규칙 개정 추진에 대해서는 64%가 효과가 클 것이라고 보고 있다.

분양권전매 완화 효과는 76%가 효과가 크다고 응답했으며, 분양가 자율화 시기는 내년 상반기에 국민주택을 포함한 전면 실시가 79%로 나타났다.

주택사업을 추진하면서 선결과제가 무엇이나는 질문에 대해서는 58%가 금융 및 세제관련 제도개선 및 지원확대로 응답해 직접적이고 실질적인 지원책이 계속 추진되기를 희망하고 있는 것으로 보인다.

공공택지에 사업을 추진할 경우 가장 애로사항은 선수협약이후 사업성 불투명 및 경제적 사정으로 인하여 해약을 요청해도 해약이 불가능하다가 50%로 응답했다. 정부가 택지공공기관에 해약에 따른 소요자금을 지원하여 주택업체의 택지구입에 따른 자금난을 완화할 수

있는 방안을 강구해 주기를 바라고 있다.

끝으로, 설문조사 결과를 종합해 보면, 내년의 주택경기 전망은 호전될 것으로 보이며, 공급물량도 다소 증가하고, 주택가격도 조금 상승할 것으로 예측된다. 자금사정은 다소 호전될 것으로 전망되나 자금조달에 있어서는 여전히 어려울 것으로 보인다.

주택경기 부양대책과 관련해서는 분양주택 중도금 대출이 가장 실효성이 있었으며 전반적으로 다른 지원책의 효과에 대해서는 그다지 호응도가 높지 않아 미흡하다고 보고 있어 보완 지원책을 조기에 실시하여 주택시장의 회복조짐을 가속화시켜야 한다.

## I. 개 요

최근 들어 우리나라의 주택시장은 커다란 변화를 겪고 있다. 가장 두드러진 변화는 종전의 공급자 중심의 시장에서 수요자 중심의 시장구조로 전환되었다는 점이다.

IMF 구조조정이후 마이너스 경제성장률과 대량실업 등으로 가계소득이 급격히 감소하여 주택구매력이 거의 바닥권에서 벗어나지 못하고 있다.

IMF 1년동안 가계와 기업, 정부 공히 큰 어려움을 겪어 왔지만 기업들은 생사마저 불투명할 정도로 타격을 입었다. 부도위험이 항상 도사리고 있는 가운데 건설업체들은 가장 마음을 조려야 했고, 특히 민간 주택건설업체들은 부도에 더 이상 대책이 없는 상황에까지 몰렸다.

IMF 체제이후 지난 9월까지 전체 사업체의 부도율이 0.65%이나 주택업체 부도율은 11.44%로 전체 사업체와 비교할 때 약 18배나 높은 부도율을 보이고 있다. 이같이 주택건설업체들의 부도율이 높은 것은 토목 등 공공기관 공사의 경우 조기발주 등 정부의 각종 부양책으로 그나마 유지되고 있으나, 민간건설부문은 금리 급등이나 가계소득감소 등 시장상황과 맞물려 크게 위축될 수 밖에 없었기 때문이다.

특히 주택건설의 경우 금년 10월까지 사업이 승인된 주택은 230천호로 전년 동기의 463천호 보다 50%나 감소하여 이러한 통계상의 어려움은 곧바로 업체의 생존에 직결되고 있다. 미분양아파트 적체와 고금리 등의 자금난으로 인해 지난 11월까지 부도가 난 업체는

406개사로 작년 11월까지의 부도업체수 167개와 비교할 때 두배반이나 많은 수준으로 이 시각 현재도 중소기업들은 물론 유수의 대형건설업체도 부도에 촉각을 곤두 세워야만 하는 불안한 상황이 지속되고 있다. 이는 지난 11월말 현재 주택건설업체로 등록된 3천90개 업체들 가운데 13.1%를 차지하는 규모이며, 특히 실제 주택건설을 영위하고 있는 900여개업체 가운데에서는 무려 45%에 이르는 수준이다.

즉, 실제 주택건설을 하고 있는 업체들의 절반이 이미 부도가 난 실정인 것이다.

그러나 업체를 더욱 두렵게 하는 것은 앞으로의 경기마저도 불투명할 것으로 전망되고 있다는 사실이다. 한마디로 민간건설은 붕괴위기에 직면해 있으며, 이는 토목, 설계 등 건설관련 업종 전반에 직접적인 영향을 미쳐 전체 경제기반마저 무너뜨리지 않을까 우려되는 상황이다.

이같은 어려움은 주택건설업체들에게만 국한되는 것은 아니다. 주택을 짓기 위해서는 250여개 납품업체와 150여개의 하도급 업체가 필요해 내수진작과 고용효과 측면에서도 악영향을 주고 있다. 특히 올해 주택건설 예상치가 지난해보다 30만가구 이상 줄어들 것이 확실시됨에 따라 이에 따른 실직자만 60만명에 이를 것으로 보아 사회적인 불안감도 동반하고 있다.

이같은 주택건설의 침체는 IMF체제에 따른 실직소득 감소와 실업자의 증가 그리고 미래에 대한 불안, 금리부담으로 주택의 구매력이 위축된 데 일차적인 원인이 있다.

또 주택구매력 위축은 주택가격을 지속적으로 하락시켜 투자자들마저 외면하게 하는 자산디플레이션 현상에도 기인한다. 부동산의 디플레이션 현상은 장기간의 건설공기와 과도한 초기 투입자본 등으로 차입금 의존도가 높을 수 밖에 없는 주택업체들에게 IMF 위기를 맞게 했다.

10만여세대의 미분양아파트로 약 5조원대의 자금이 묶인 상태에서 고금리로 인한 금융비용의 급증과 금융권의 무차별적인 대출금 회수로 주택업체들은 도산될 수밖에 없었으며, 여기에 신규주택의 분양율이 급격히 떨어지고 당첨자의 분양계약 해지율과 중도금 및 잔금 미회수율이 20~30%에 달해 주택업체들의 자금난은 더욱 가중, 주택산업은 기반마저 위협받는 지경에 이른 것이다.

그러나 다행히도 최근에는 주택시장에 일말의 호전기미가 보이기 시작하고 있다.

극히 일부이지만 대형 주택업체들의 아파트 분양에서 100% 분양이 되는 경우가 발생하고 주택업체들의 부도도 월 40개사 수준에서 20개로 반감되기 시작했다. 또 주택구입을 가로막

왔던 대출금리 또한 IMF이전 수준에 근접한 12%대까지 떨어지고 부동산 자금을 금융권으로 이탈시켰던 수신금리 역시 9%로 낮아지는 등 주변 투자여건도 변하고 있다.

이에 대해 부동산 가격이 이제 최저에 이르렀기 때문에 입지 좋은 곳의 아파트는 충분히 가격경쟁이 있다는 인식과 더불어 주택업체도 쓰러질만한 업체들은 이제 다 쓰러졌기 때문이라고 전문가들은 진단하고 있다.

물론 주택산업이 최저점에서 이제 다시 상승기에 들어섰다는 판단은 아직 무리지만 아파트 분양상황과 금리 등 전반적인 경제여건, 업체들의 부도 등을 기준으로 살펴보면 모든 것이 호전적으로 변해가고 있는 실정이라는 것이다.

이는 주택업계의 눈물겨운 노력과 함께 급박한 현실을 인식하고 분양권전매제한 완화를 비롯한 꾸준한 규제완화, 양도소득세 및 취·등록세 한시적 면제등의 세제지원, 분양주택 중도금대출 및 미분양주택 특별자금지원등의 금융지원등, 각종 부양책을 내놓은 정부의 정책에 힘입은 것이기도 하다.

금번, 협회에서는 우리회원을 대상으로 내년도의 주택경기 전망 및 정부의 주택경기 부양대책과 관련하여 주택금융·세제부문과 규제개혁 추진과 관련한 주택정책제도부문에 있어 동향 및 개선효과를 조사하여 회원사가 필요로 하는것이 무엇인지를 파악, 붕괴위기에 있는 주택산업의 활로를 모색하고 개선방안을 강구하는데 활용하고자 본 설문조사 보고서를 작성하게 되었다.

## 1. 조사목적

본 조사는 부동산 경기의 장기침체와 IMF체제하에서 붕괴위기에 처한 주택산업의 활성화를 위한 정부의 각종 주택경기 부양대책이 주택산업에 미치는 파급효과를 진단하고 내년도의 주택경기 전망을 예측하며 또한, 새로운 과제발굴의 기초자료로서 이용하는데 그 목적이 있음

## 2. 조사방법

설문서를 응답자에게 우송한 후, 팩스에 의해서 회신하는 방법을 택함

### 3. 조사대상

주택지정업자인 전회원사를 대상으로 하되, 부도등의 사유로 연락두절 및 회신불능 회원사를 제외한 100개사를 대상으로 함

( 발송 : 100개사, 응답 : 66개사, 회수율 : 66% )

▶미 발송업체(11개사)

- 뉴서울주택건설, 대신종합건설, 라이프주택개발, 부강건설산업, 신림종합건설, 영진건설산업, 장복건설, 학산산업개발, 화신종합건설, 화인건설, 미도파

### 4. 조사기간

1998.11.28 ~ 12.7(10일간)

### 5. 조사내용(28문항)

- ① 주택경기(6문항)
- ② 주택사업추진 일반사항(4문항)
- ③ 주택금융·세제(11문항)
- ④ 주택정책제도(6문항)
- ⑤ 공공개발택지 공급제도(1문항)

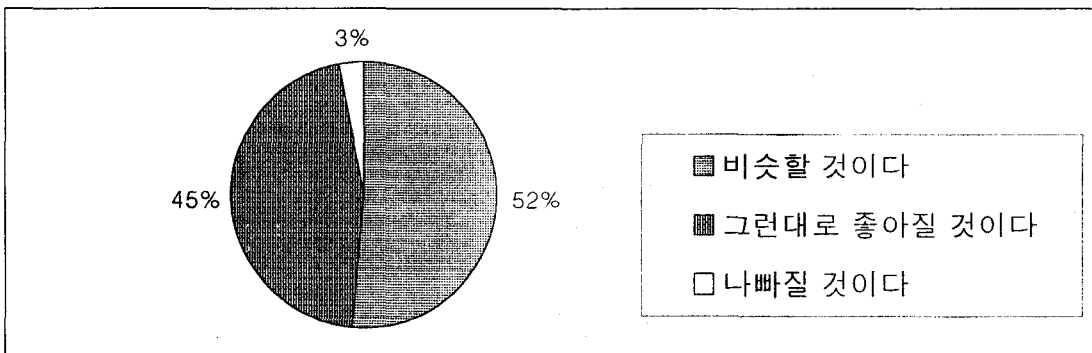
## II. 조사결과

### 1. 주택경기

#### ① '99년 주택경기 전망

본 설문문의 [1]에서 금년과 비교하여 내년의 주택건설경기 전망을 질문한 결과, 전체응답자 66개사중 비슷할 것이다가 52%, 그런대로 좋아질 것이다 45%, 나빠질 것이다가 3%비율로 나타났으며, 아주 좋아지거나 아주 나빠질 것이다에 답한 응답자는 없었다. 이에 답한 이유로는 본 설문문의 [2]에서와 같이 IMF정책의 긍정적인 변화와 고금리의 하락, 외환보유고의 증가등 국내경기의 활성화 기대 및 정부의 꾸준한 주택경기 부양대책과 주택관련 규제완화의 효과가 점진적으로 나타날 것으로 보고 있으며 또한 금년의 공급물량 절대감소도 영향을 미칠 것으로 전망하고 있다.

전년대비 주택경기 전망

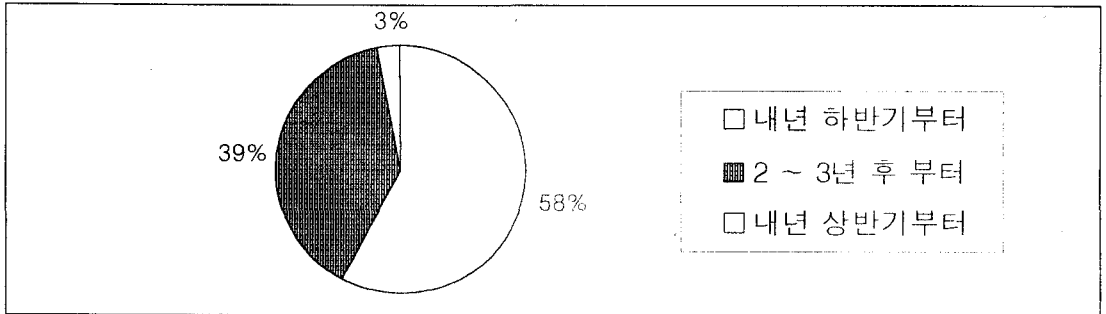


#### ② 주택경기 회복시점

본 설문문의 [3]에서 주택경기의 회복시점에 대한 응답 결과, 내년 하반기부터가 58%, 2~3년후부터 39%, 내년 상반기부터가 3%로 나타나 금년말부터 조금씩 호전조짐을 보이고 있는 것으로 나타났으며, 내년 하반기부터는 전반적인 회복국면에 접어들 것으로 응답자의 과

반수 이상이 예측하고 있으나, 2~3년후부터 회복할 것이라는 응답도 39%나 되는 것으로 보아 IMF한파로 인한 투자심리 위축 및 부동산경기 침체로 투자가치가 상실되어 회복하기가 그리 쉽지 않음을 시사해 주고 있다 하겠다.

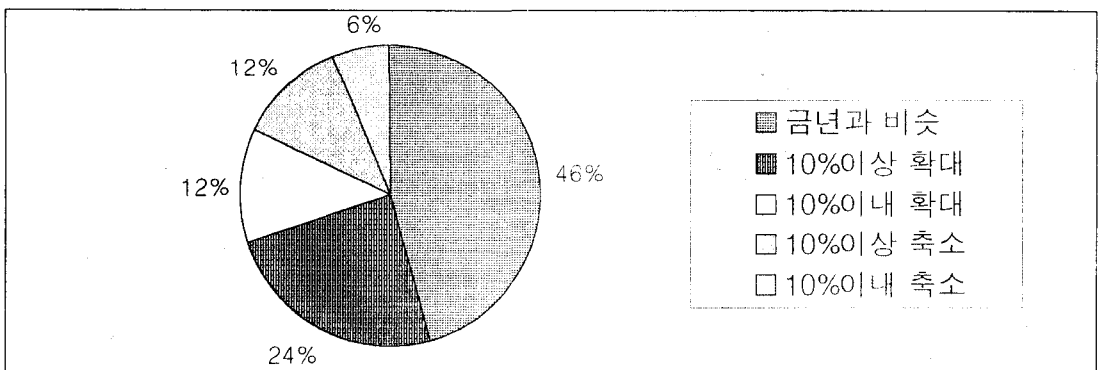
주택경기 회복시점



③ 주택건설 공급계획

본 설문문의 [4]에서 금년과 비교하여 내년의 주택건설 공급계획에 있어서는 금년과 비슷다가 46%, 10%이상 확대 24%, 10%이내 확대가 12%로 응답했으며, 반면에 10%이상 축소 12%, 10%이내 축소가 6%로 나타났다. 대부분 업체들이 금년과 비슷할 것이라고 응답했으며, 축소할 것이라고 응답한 업체는 18%로 이는 경기침체에 따른 주택분양 저조와 감

금년대비 내년의 주택건설공급계획



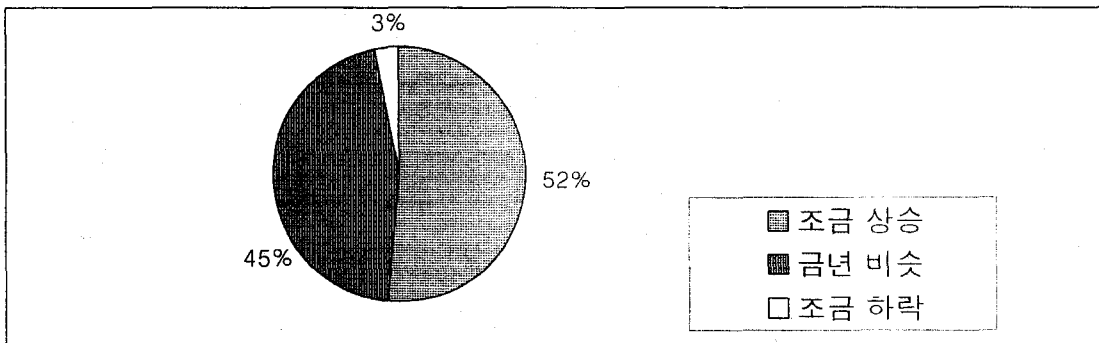


량경영 및 가용택지의 확보부족에 있다고 볼 수 있다. 반면에, 확대하겠다고 응답한 경우는 36%로 나타나, 주택경기가 점차 호전되고 있다는 것을 반영한 것으로 볼 수 있으며, 특히 대형건설업체중에서도 몇몇 선도업체들을 중심으로 건설물량을 크게 늘려 잡고 있는 것이 주된 원인이며, 금년에 사업을 계획하였다가 연기된 물량을 내년에 대부분 착수하기 때문에 확대하겠다고 응답한 것으로 해석된다.

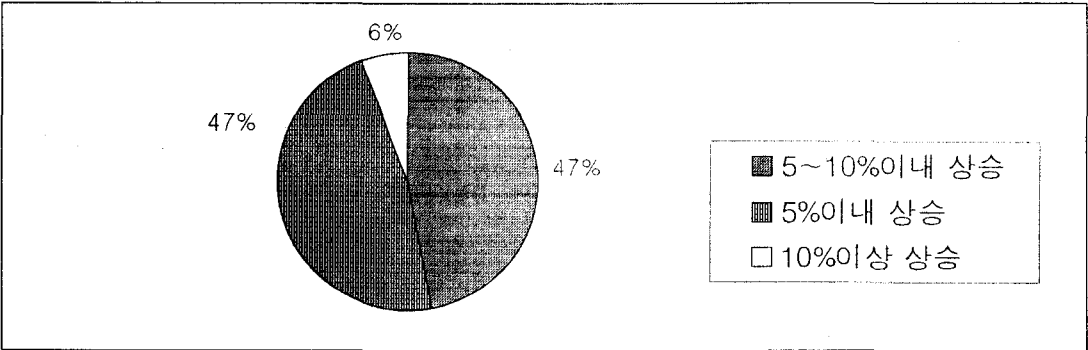
#### ④ 주택가격 전망

본 설문지의 [5]와 [6]에서 금년과 비교하여 내년의 주택가격 전망 및 등락에 대한 질문 결과, 주택가격 전망에서는 조금상승이 52%, 금년과 비슷 45%, 조금하락이 3%로 집계되었다. 본 설문지의 [6]에서 [5]번 질문에서 상승한다고 응답한 응답자 중에서 상승폭을 분석해 보면, 5%이내 상승 또는 5~10% 이내 상승이 각각 47%이며, 10%이상 상승할 것이다라는 응답도 6%가 있었다. 또한 [5]번 질문에서 하락한다고 응답한 응답자의 하락폭을 분석해 보면 100%가 10%이내에서 하락할 것으로 응답했다. 따라서, 상승 또는 금년과 비슷하다고 응답한 이유로는 올해 주택공급물량의 절대감소가 주된 원인으로 작용할 것으로 보이며, 주택가격이 최저점에 와 있다는 소비자들의 인식과 '99년에도 4조원의 중도금 추가대출 지원 및 민영주택 분양가자율화 실시등 부동산 경기부양대책에 따른 요인으로 볼 수 있다.

금년대비 내년의 주택가격 전망



주택가격 상승률 전망

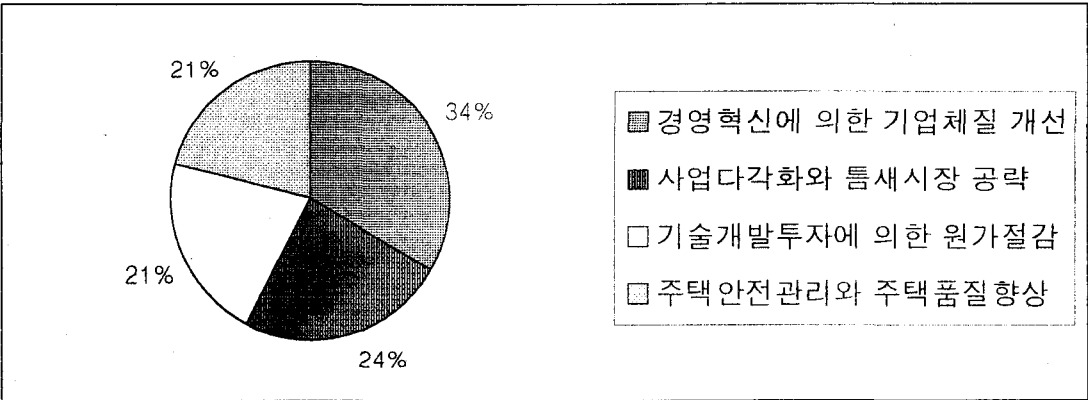


2. 주택사업추진 일반사항

① 주택사업계획시 역점 추진부분

본 설문지의 [1]에서 주택사업을 계획하면서 가장 역점을 두고 추진하는 부분에 대한 질문 결과, 경영혁신에 의한 기업체질 개선이 34%, 사업다각화와 틈새시장의 공략 24%, 기술개발투자에 의한 원가절감과 주택안전관리와 주택품질향상이 각각 21%로 나타났다. 이는 주택업계가 과거의 공급위주의 시장 접근에는 한계가 있다는 것으로 자각하고 내년의 주택사

주택사업계획시 역점 추진부분

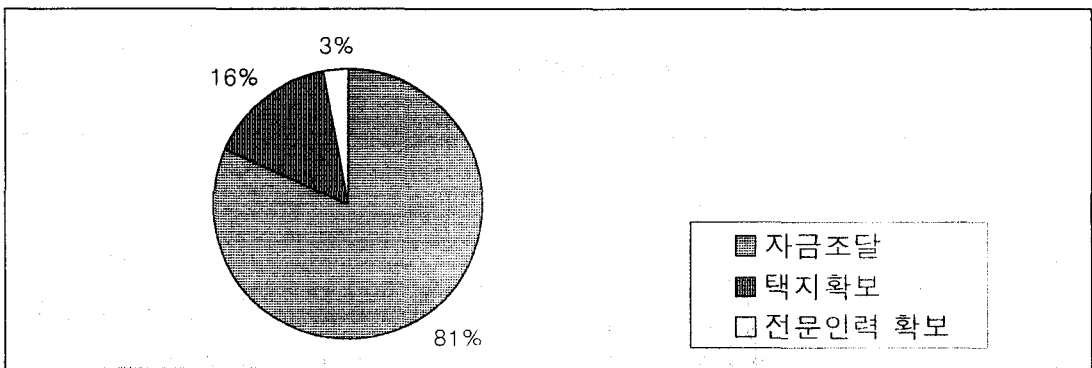


업계획의 최우선과제로 경영혁신을 들고 있다는 것은 새로운 의식변화와 자세전환이 필요하다는 것을 공감하고 있는 것 같다. 따라서 향후 주택사업은 소비자의 완벽한 고객관리를 외면하고서는 사업을 영위할 수 없다는 것으로 귀결되며 고무적인 일이라 할 수 있다. 그러나 불황을 타개하기 위한 경영전략으로 개방화에 따른 해외시장 진출에는 엄두를 내지 못하는 것은 주택업체가 얼마나 어려운 지경에 처해 있는가를 여실히 보여주는 대목이라 하겠다.

### ② 주택사업추진상 애로사항

본 설문문의 [2]에서 주택사업을 하면서 가장 애로사항은 전체 응답자의 81%가 자금조달에 있다고 응답했으며, 그 다음으로 택지확보가 16%, 전문인력 확보가 3% 순으로 나타났다. 자금조달의 어려움은 미분양주택 적체로 인한 자금회전이 막혀 있는 데다가 금융기관의 신규대출 기피 등 신용경색으로 경영애로, 고금리 등에 기인한 것으로 볼 수 있다. 또한 택지 확보는 주택업체가 시급히 해결해야만 하는 중요한 현안문제로 사업성 있는 가용택지의 절대부족 뿐만 아니라 민간주택건설업자가 택지개발을 할 수 있도록 수용권 허용 등 제도적인 뒷받침이 조속히 추진되어야 한다.

주택사업추진상 애로사항

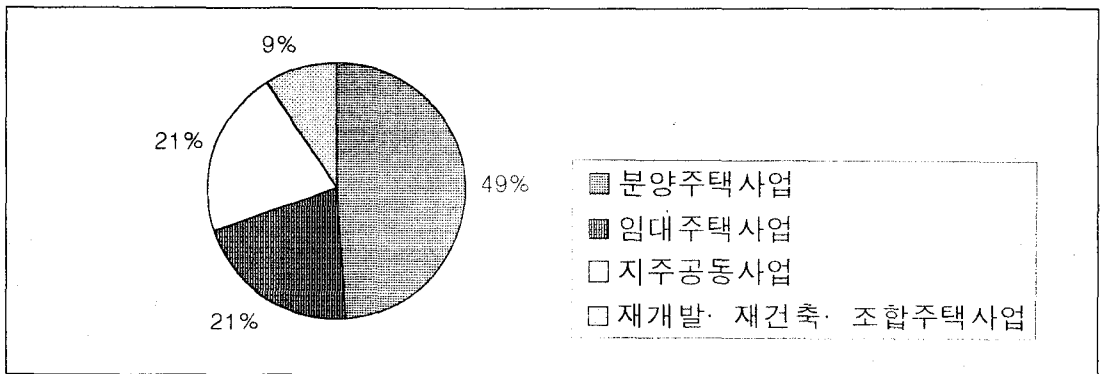


### ③ 향후 치중할 주택사업분야

본 설문문의 [3]에서 향후 치중할 주택사업 분야에 대한 질문 결과, 분양주택사업이 49%,

지주공동사업과 임대주택사업이 각각 21%, 재개발·재건축·조합주택사업이 9%로 나타났다. 여기서 주목할 만한 것은 지주공동사업과 임대주택사업에 관심을 가지고 있다는 것이다. 이는 자금조달이 매우 어렵다는 것을 여실히 증명하는 것으로서 토지소유자와 공동사업 주체로 사업을 함으로써 택지구입 비용이 필요없다는 것과, 임대사업은 정부의 저금리 자금을 이용할 수 있다는 매리트가 있기 때문으로 본다.

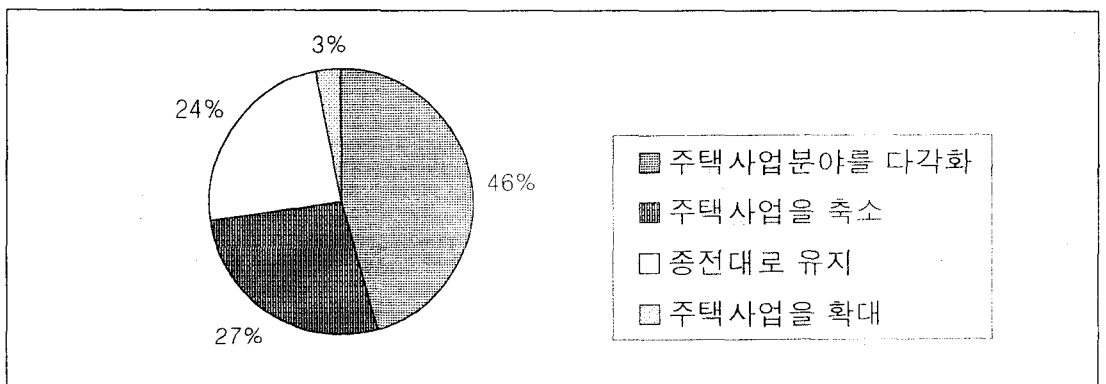
향후 치중할 주택사업 분야



④ 향후 주택사업 진로

본 설문지의 [4]에서 향후 주택사업 진로에 대해서는 주택사업분야를 다각화가 46%, 주택사

향후 주택사업 진로



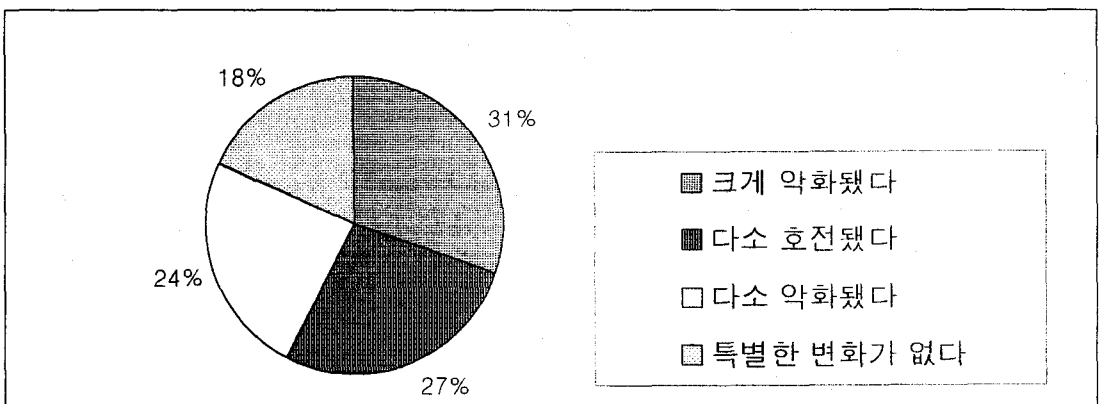
업축소 27%, 종전대로 유지 24%, 주택사업 확대가 3%로 나타났다. 주택사업분야를 다각화한다는 것은 주택경기 침체국면을 탈피하기 위한 것으로 보이며, 주택사업을 축소하겠다는 이유로는 가용할 보유택지가 부족하며 주택경기 불투명으로 인한 신규사업을 유보하는 것으로 해석된다.

### 3. 주택금융·세제부문

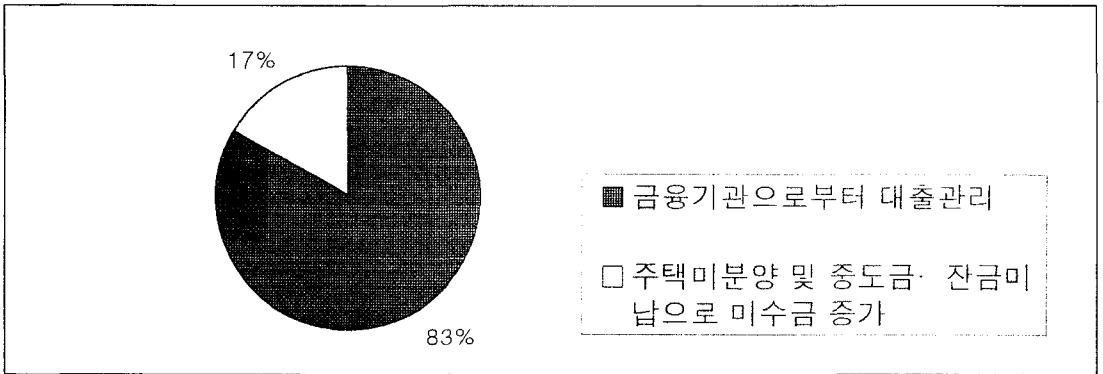
#### ① 현재의 자금사정

본 설문문의 [1]에서 IMF체제이후 주택부문에 있어 현재의 자금사정에 대한 질문에 대해서는 응답자의 30%가 크게 악화됐다, 다소 호전됐다 28%, 다소 악화됐다 24%, 특별한 변화가 없다가 18%로 나타나 악화와 변화가 없다는 응답이 72%를 차지하고 있는 것으로 보아 아직까지는 주택경기가 호전되고 있지 않고 있음을 보여주고 있다고 볼 수 있으며, 특별한 변화가 없든지 또는 악화가 됐다는 가장 큰 원인으로서는 본 설문문의 [2]에서 나타났듯이 응답자의 83%가 주택미분양 및 중도금·잔금 미납으로 미수금 증가를 가장 주된 요인으로 꼽았으며, 금융기관으로부터 대출곤란이 17%로 그다음을 차지했다.

현재의 자금사정



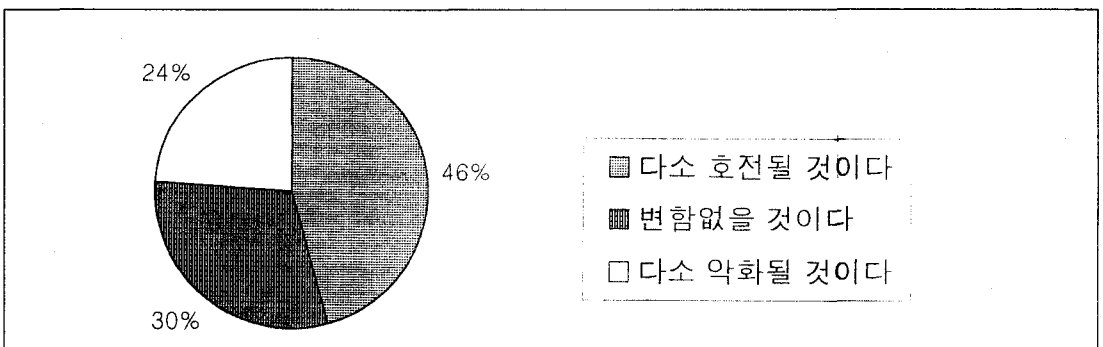
주택자금 악화원인



② 내년도 자금사정

본 설문문의 [3]에서 내년의 주택부문 자금사정에 대해서는 다소 호전될 것이다가 46%, 변함없을 것이다 30%, 다소 악화될 것이다가 24%로 나타나 자금사정은 금년보다는 다소 나아질 것이란 기대감을 나타낸 것으로 보여지며, 변함없거나 다소 악화될 것이다라는 응답도 54%나 차지해 주택자금은 내년도에 그리 순탄하지 않을 것임을 반영하고 있는 듯하다.

내년도 자금사정

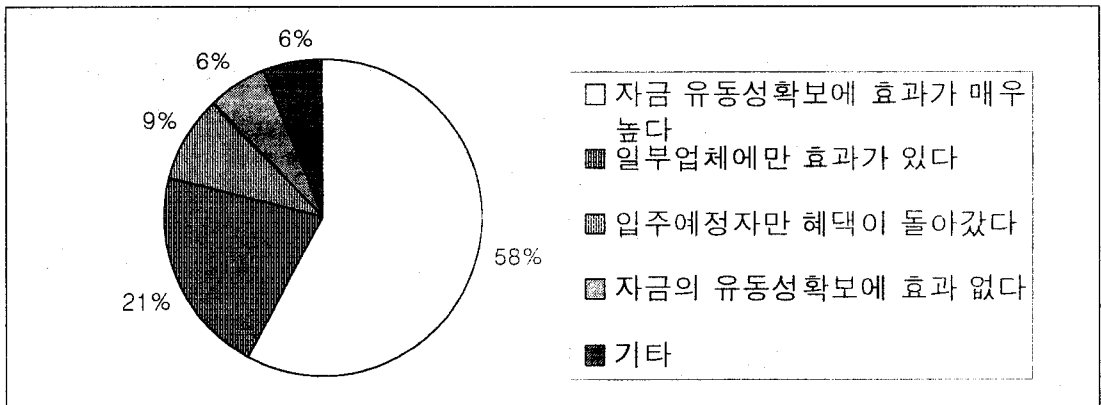


③ 분양주택 중도금대출등 지원효과

본 설문문의 [4]에서 분양주택중도금 대출 등의 지원에 대한 효과에 대해서는 자금 유동성

확보에 효과가 매우 높다가 58%, 일부업체에만 효과가 있다 21%, 입주예정자만 혜택이 돌아갔다 9%, 자금의 유동성 확보에 효과없다 6%, 기타(다소 효과가 있다)가 6% 였다. 응답자 중에는 일부업체나 입주예정자만 효과가 있었다고 했으나 이는 일부업체의 경우 신청대상 물량이 없었거나 입주예정자만 혜택이 돌아갔다는 것은 중도금·잔금일자에 맞춰 주택업체에 입금되기 때문에 결국은 주택업체의 유동성 확보와 직결된다 하겠다. 따라서 분양주택 중도금 대출효과는 응답자의 94%가 효과가 있다고 응답한 것으로 볼 수 있어 지금까지 나온 정부의 각종 경기부양대책 중에서 가장 직접적이고도 현실을 직시한 지원조치라고 평가하고 있다. 내년에도 대출 금리인하 등을 통한 지속적인 지원이 있기를 주택업계는 바라고 있으며, 다행히 지난 12.12일 당정협약에서 건설 및 부동산 경기 활성화 대책으로 '99년 중 4조원의 중도금대출을 실시하고 대출조건도 완화하겠다고 발표한 바 있어 주택업체들은 큰 기대를 걸고 있다.

분양주택중도금대출등의지원에대한효과

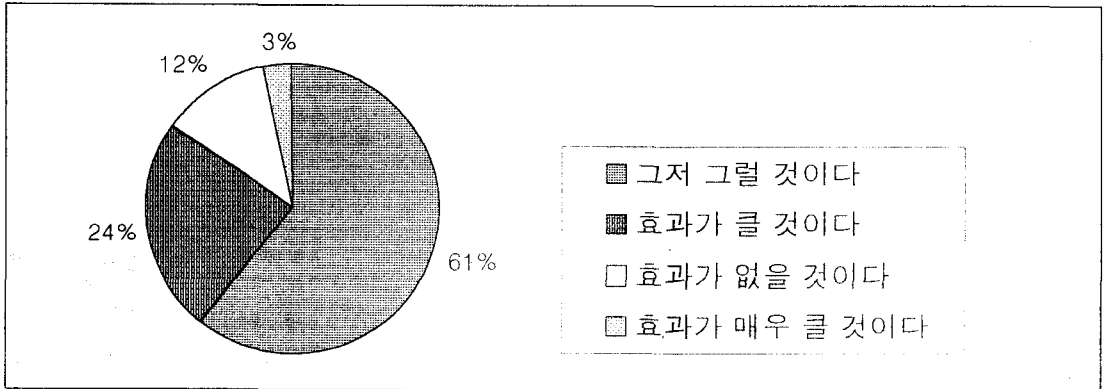


#### ④ 양도소득세 한시적 면제효과

본 설문지의 [5]에서 신축주택 취득후 5년간 보유시 양도소득세 한시적 면제 효과에 대해서는 그저 그럴 것이다가 61%, 효과가 클 것이다 24%, 효과가 없을 것이다 12%, 효과가 매우 클 것이다가 3%로 나타났다. 응답자 중에서 그저 그럴것이다라는 응답이 61%를 차지하고 있어 주택경기 활성화를 위해서는 아직 미흡하다고 보고 있으며 주택에 대한 양도소득세를 전면 폐지하든지 아니면 1세대 2주택만이라도 완전면제하여야 한다는 견해가 지배적

으로 협회는 전면 폐지를 정책당국에 계속 건의해 오고 있으며, 지난 12.12일 당정협의에서 1세대 1주택의 양도소득세 면제기준인 3년이상 거주 요건을 한시적으로 1년으로 완화하기로 결정한 바 있다.

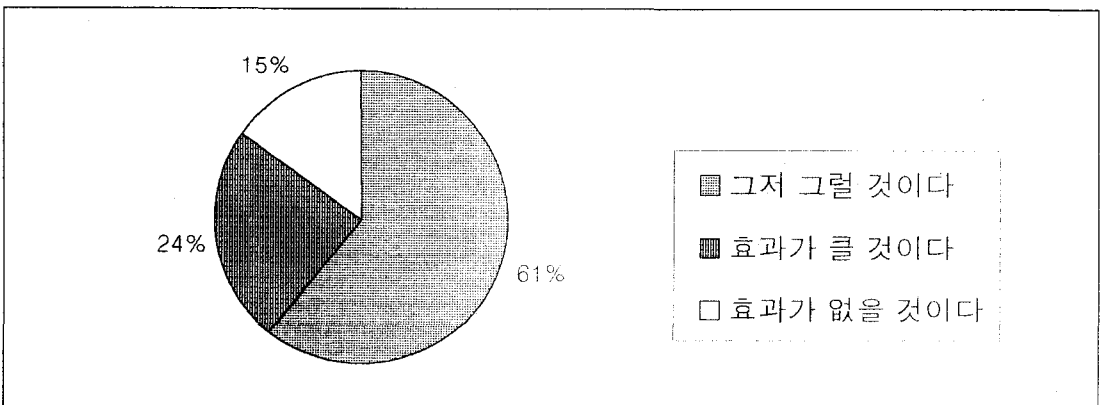
양도소득세 한시적 면제에 대한 효과



⑤ 취득세·등록세 한시적 감면 효과

본 설문지의 [6]에서 공동주택에 대한 취득세·등록세의 한시적 감면효과에 대해서는 그저 그

취득세·등록세 한시적 감면에 대한 효과





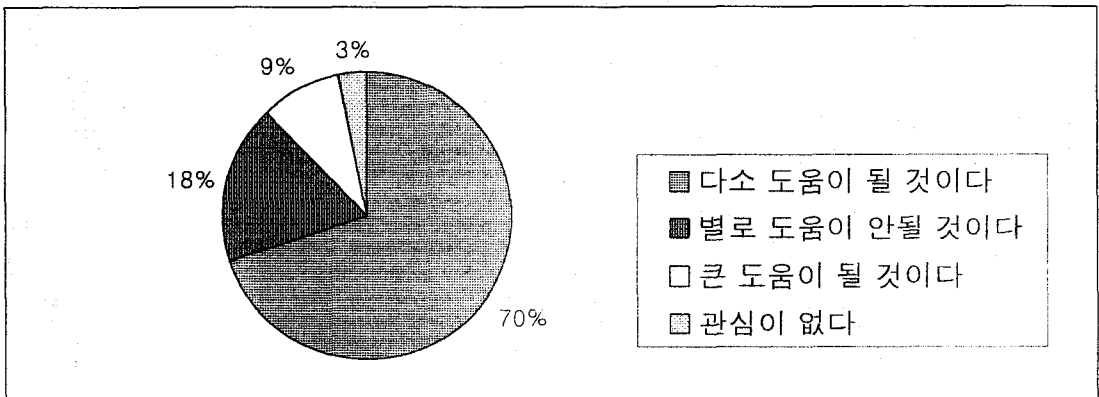
될것이다가 61%, 효과가 클 것이다 24%, 효과가 없을 것이다 12%, 효과가 매우 클 것이다.

3%로 나타나 한시적인 면제에는 한계가 있는 것으로 보아 효과를 극대화하기 위해서는 한시적 면제가 아닌 지속적인 감면이 되어야 함은 물론, 현행 전용 40㎡이하 전액면제, 40~60㎡이하 50%감면을 하고 있는 것을 전용 60㎡이하 전액면제, 60~85㎡이하 50%감면으로 확대하여야만 실질적인 부양대책 효과를 거둘 수 있을 것으로 보인다.

#### ⑥ 주택저당채권 유동화제도 도입 효과

본 설문지의 [7]에서 주택저당채권유동화제도 도입시 주택업계에 어느정도 도움을 줄 수 있느냐에 대한 질문에 대해서는 다소도움이 될것이다가 70%, 별로 도움이 안될 것이다 18%, 큰 도움이 될 것이다 9%, 관심이 없다가 3% 나타났다. 따라서 79%가 도움이 된다고 응답하여 동 제도의 도입은 주택금융 확충에 기대를 걸고 있는 주택업계의 기대감을 엿볼 수 있다 할 것이다. 최근 주택대출금리가 약 3%가량 떨어질 것으로 예상돼 현재 약 12.5%대인 주택금리가 10% 이내로 진입할 것으로 예상됨에 따라 주택금리가 이같이 낮아질 경우 대출금의 금리압박으로 낮아진 신규주택 분양에 큰 도움이 될 것으로 전망되어 내년에 공식 도입되는 주택저당채권제도의 필수 요건인 저금리체제가 갖추어져 향후 주택구입에도 좋은 영향을 미칠 것으로 진단하고 있다.

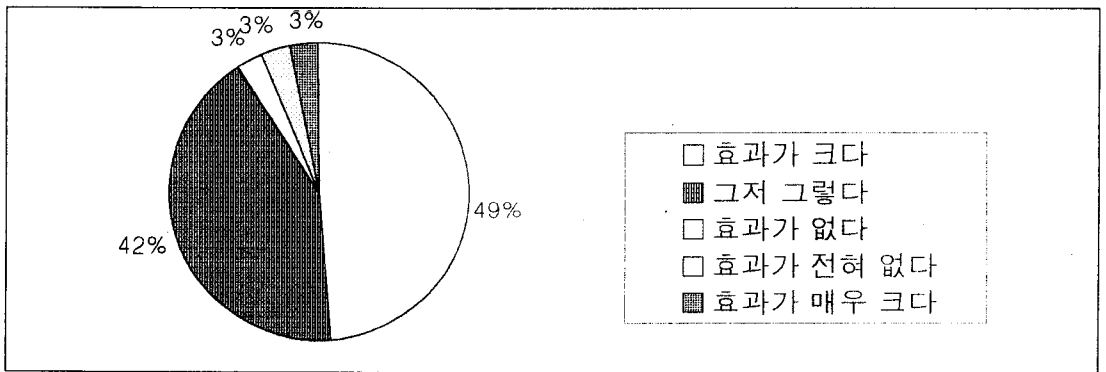
주택저당채권 유동화제도 도입 효과



⑦ 토지공개념관련법령 폐지 또는 완화 효과

본 설문문의 [8]에서 토지공개념관련 법령 폐지 또는 완화 효과에 대해서는 효과가 크다가 49%, 그저 그렇다 42%, 효과가 매우 크다, 효과가 없다, 효과가 전혀없다가 각각 3%로 나타났다. 효과가 크다는 응답과 그저 그렇다는 응답이 비슷한 비율로 나타난 것은 주택사업을 하고 있냐, 없냐에 따라 응답한 결과로 보이며, 규제완화 차원에서 볼 때 잘된 조치이다.

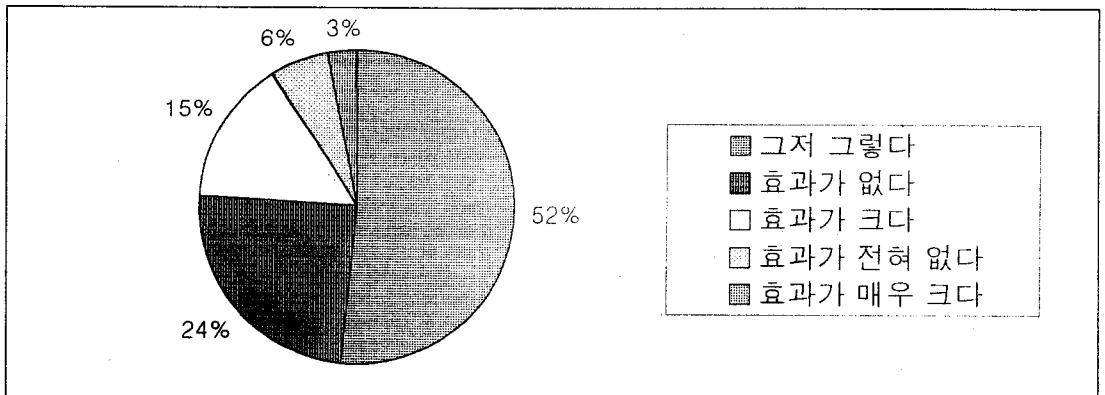
토지공개념관련법률폐지또는완화효과



⑧ 자금출처조사 일부면제 효과

본 설문문의 [9]에서 신축주택구입시 자금출처조사 일부면제 효과에 대해서는 그저 그렇다

자금출처조사 일부면제 효과

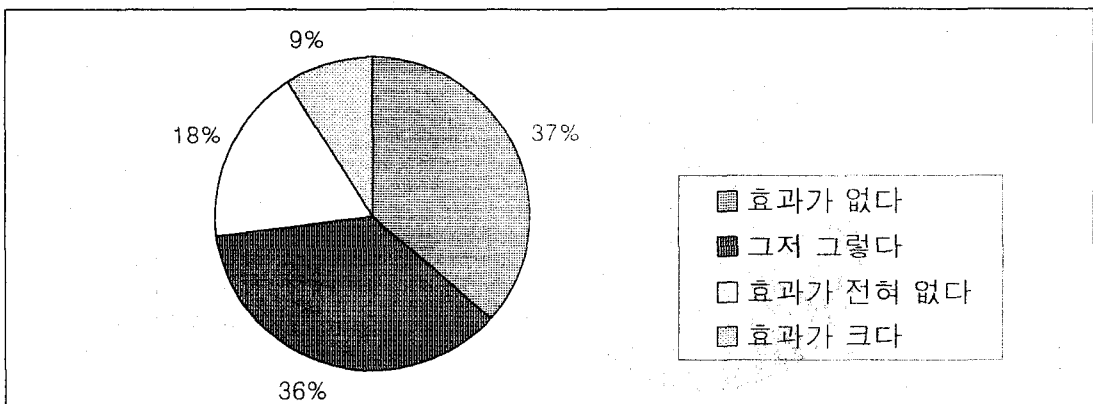


가 52%, 효과가 없다 24%, 효과가 크다 15%, 효과가 전혀없다 6%, 효과가 매우 크다가 3%로 나타났다. 그저 그렇다와 효과가 없다라고 82%가 응답해 효과에 대해서는 부정적으로 보는 견해가 지배적으로 나타났다. 자금출처조사에 대해서는 거의 모든 사람이 주택을 취득하면 그 취득자금에 대한 세무조사를 받는다는 인식을 갖고 있어 주택취득을 망설이는 등 불안감을 가지고 있다. 경제전반에 활력 도모의 필요성과 주택경기 부양을 위해서는 주택소비자의 심리적 부담감 해소가 급선무이다. 따라서 소비자의 심리적 불안감이나 갈등을 해소하기 위해서는 신축주택뿐만 아니라 기존주택까지 자금출처조사를 전면 면제하든지 아니면 '99년말까지 한시적으로 면제하는 후속조치가 있어야만 구매촉진을 위한 부양효과가 클 것으로 예상된다.

#### ⑨ 준공후 미분양주택 매입 효과

본 설문지의 [10]에서 주택공사의 '준공후 미분양주택' 매입 효과에 대해서는 효과가 없다와 그저 그렇다가 각각 36%, 효과가 전혀없다 19%, 효과가 크다가 9%로 나타나, 극히 일부업체를 제외하고는 91%가 효과가 없는 것으로 응답했다. 그 주요 원인으로는 매입가격 기준이 시세보다 낮은 감정가격으로 매입하고 이로인한 기존 입주자들의 집단민원을 의식한 주택업계의 매각 주저, 또한 매입대금을 채권으로 지급하므로 주택경기 활성화보다는 당장 자금이 필요한 주택사업자에게 이중부담을 초래(채권할인 매각시 90% 수준)하며, 20세대이상

준공후 미분양주택 매입 효과

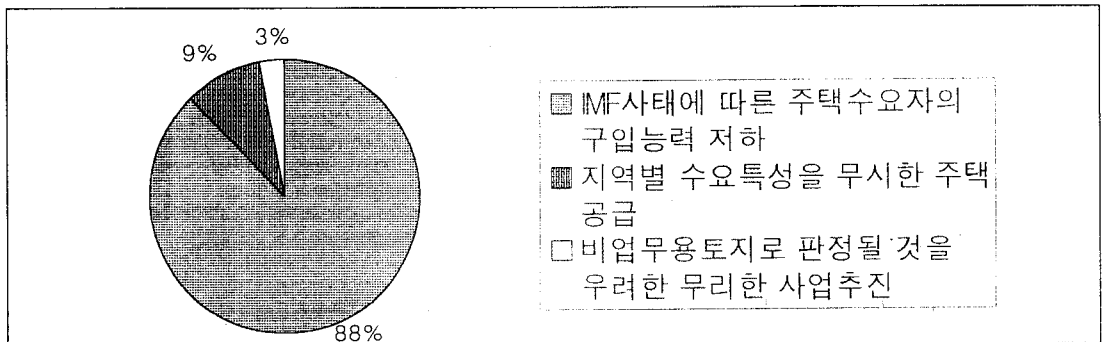


이 발생한 단지로 한정하여 대상수요가 격감하게 되었는데 반하여 주택공사는 미분양주택을 매입 후, 전세로 전환할 경우 약 30~40%내외의 자금 유동성 확보의 효과를 가져오게 되는 것이다. 따라서, 주택업계는 매입가격 산정방법의 개선, 매입대금 전액 현금지급, 매입대상규모 전평형 확대 및 미분양주택 호수 제한 폐지와 주택업체가 이미 전·월세를 놓고 있는 경우에도 매입하는 등 매입조건 개선이 선행되어야 한다.

⑩ 미분양주택 적체원인

본 설문지의 [11]에서 미분양주택의 적체원인중 가장 중요한 원인으로서는 IMF사태에 따른 주택수요자의 구입능력 저하가 88%, 지역별 수요특성을 무시한 주택공급 9%, 비업무용토지로 판정될 것을 우려한 무리한 사업추진이 3% 나타났다. 이는 외환위기 이후 신용경색에 따른 금융시장 불안으로 수많은 기업의 도산과 이로인해 실직자의 대량발생 및 부동산가격 폭락 등으로 개인의 자산가치의 하락과 소득감소로 구매력이 상실되었고, 특히 주택경기가 침체의 늪에서 회생의 기미가 보이지 않고 있다고 보아 실수요자들조차 주택가격이 하락할 것으로 예상하여 관망하기 때문이라고 보고 있다. 또한 본 설문에 예시하여 응답자는 없었으나 주택의 대량공급으로 인한 주택보급을 확대로 유효수요 감소도 큰 원인으로 지적하지 않을 수 없다.

미분양주택 적체원인

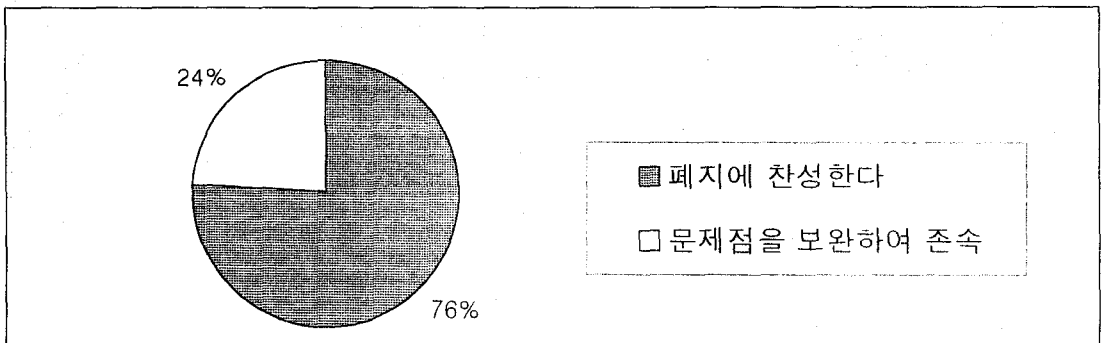


## 4. 주택정책 제도

### ① 사전결정제도 폐지에 대한 입장

본 설문문의 [1]에서 사전결정제도 폐지에 대한 주택업계의 입장은 응답자의 76%가 폐지에 찬성한다고 하였으며, 문제점을 보완하여 존속시키는 것이 좋겠다고 24%로 나타났다. 사전결정은 주택건설사업계획을 승인하기 전에 주택업체의 편의를 위해 입지가능여부, 환경, 기반시설 등에 대하여 미리 검토하는 제도로서 운영되도록 되었으나, 사업시행에 필요한 세부적인 사항까지 사전결정 단계에서 중복적으로 검토함에 따라 시간 및 비용낭비를 초래하는 등, 도입 취지와 상이하게 운영됨으로써 이번에 폐지되게 된 것이다. 일부업체는 동 제도를 보완하여 존속하는 것이 좋겠다고 의견도 있었으나, 설령 보완하여 존속한다 하더라도 막상 시행에 있어서는 지금과 같이 다를 것이 있겠느냐며 의문을 제기하고 있어 폐지는 당연한 것으로 받아들이고 있다.

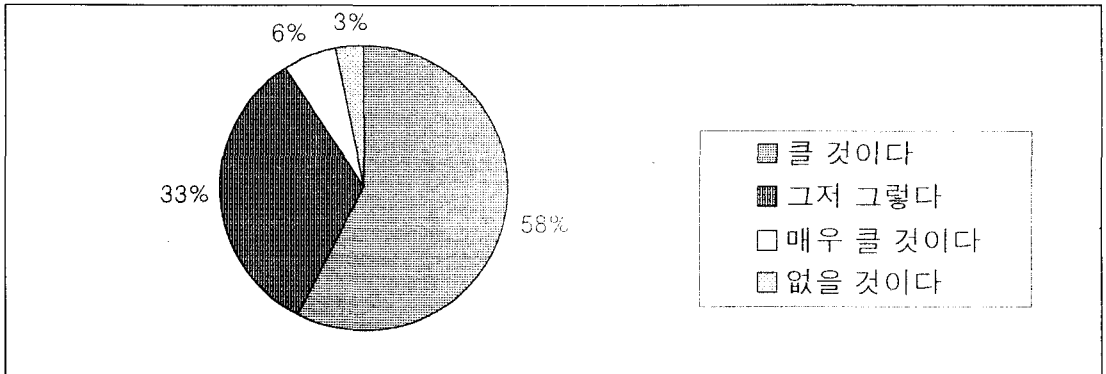
사전결정제도 폐지에 대한 입장



### ② 주택공급에 관한규칙 개정추진에 대한 효과

본 설문문의 [2]에서 주택공급에 관한규칙 개정 추진의 일환으로 수도권지역의 민영주택 재당첨제한 폐지, 입주시기를 사업주체가 임의로 입주일 지정, 복리시설 공급도 사업주체가 임의분양할 수 있게 하는 등 개정작업과 관련하여 질문한 결과, 효과가 클 것이다가 58%, 그저 그렇다 33%, 매우 클 것이다 6%, 효과가 없다가 3%로 나타났다.

주택공급에관한규칙개정추진에 대한 효과



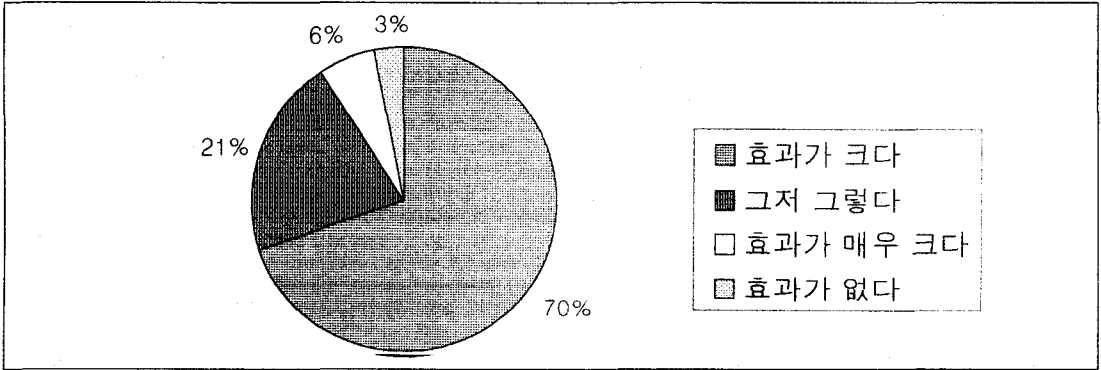
효과가 있다고 한 응답비율이 64%를 차지하고 있어 대체적으로는 긍정적으로 평가하고 있으나, 그저 그렇다와 효과가 없다는 응답도 36%로 나타나 미흡하다는 것으로 해석된다. 우리협회는 주택공급에관한규칙중에서 극히 일부분만 건축법시행규칙 등에 반영하고 나머지는 주택사업자와 주택소비자가 자율적으로 결정할수 있도록 동 규칙의 폐지를 건의한 바 있다.

③ 주택전매제한 완화 효과

본 설문문의 [3]에서 주택전매제한 완화에 대한 효과에 대해서는 효과가 크다가 70%, 그저 그렇다 21%, 효과가 매우 크다 6%, 효과가 없다가 3%로 나타났다. 76%의 응답자가 효과가 크다고 응답해 잘된 조치라 평가할 수 있으나, 그저 그렇다와 효과가 없다는 응답도 24%나 되어 이 시점에서 분양권 매매가 활성화 되겠느냐에 의문을 제기하고 있는 것이 아닌가 한다. 그러나, 지난 8월부터 시행된 분양권전매 완화는 외환위기 이후 주택을 분양받은 소비자들이 실직, 소득감소 등에 따라 중도금 또는 잔금을 낼수 있는 능력이 크게 감소한 반면, 이자율의 상승으로 고금리의 연체료를 부담하는 등 경제적인 어려움에 봉착하게 되어 이 여파로 주택업계는 중도금 등 납부금 지연으로 자금난을 겪게 되고 주택건설에 차질을 빚어 미분양주택이 증가하고 부도업체가 급증하는 등 주택시장이 붕괴위기에 직면하자 허용된 조치로서 이번 조치는 수요자와 자금난에 처한 주택업체의 부담을 완화하고 주택거래를 활성화하는데 보탬이 되고 있으며, 앞으로도 지속적으로 도움이 되리라 본다. 분양권전매

완화 조치이후 지금까지 전매를 한 건수는, 설문결과 응답자중 36개사에서 2,808건으로 집계됐다.

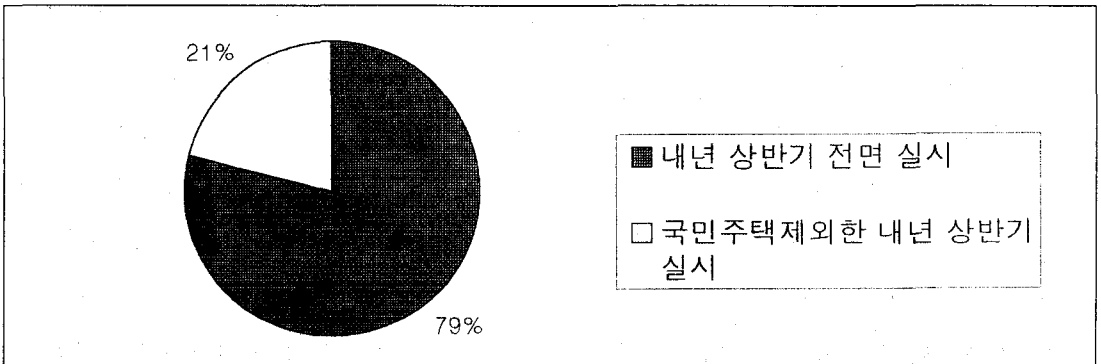
주택전매제한 완화 효과



④ 분양가 자율화 시기

본 설문의 [5]에서 아파트 분양가자율화 시기와 관련한 질문 결과, 내년 상반기 전면 실시가 79%, 국민주택제외한 내년 상반기 실시가 21%로 응답해 아파트 분양가자율화전면 실시를 학수고대하고 있는 것으로 해석된다. 주택업체들이 아파트분양가를 전면 자율화해야 한다고 하는 주요 이유로는 소비자 기호와 분양성 제고를 위한 다각적인 사업계획 용이에

분양가 자율화 시기

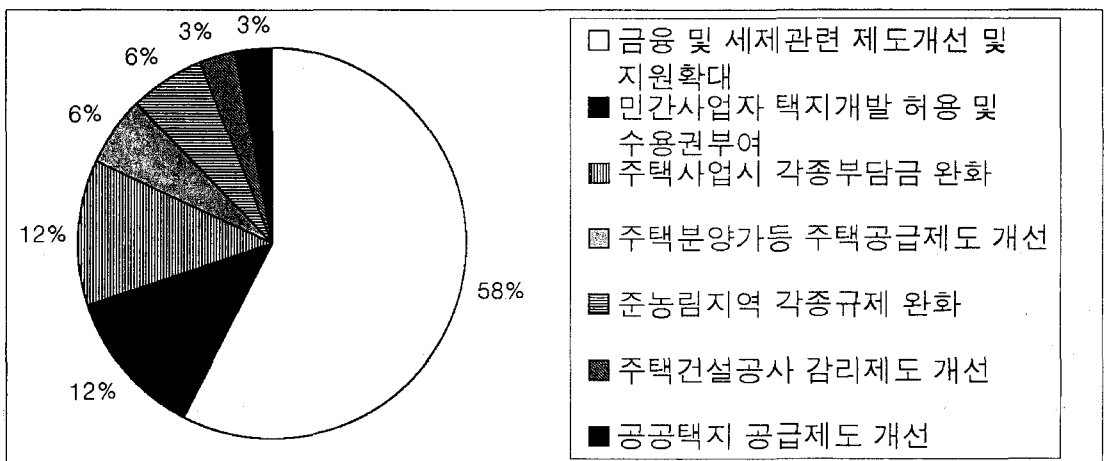


결림돌이 되고 있고, 분양가에 맞는 주택생산으로 생산성이 저하되며 질이 낮은 주택을 양산할 우려와 특히 주택시장 전면개방으로 경쟁력 제고가 절실히 요청되므로 시장경제원리에 따라 분양가를 자율적으로 결정하는 것이 바람직한 것으로 보고 있다. 또한, 주택업체들은 정부가 분양가자율화를 추진하면서 국민주택은 대상에서 제외한다는 데 대해서는 국민주택은 택지의 저렴한 공급, 세제 및 기금지원을 통해 무주택서민을 위한 소형주택건설 공급확대를 위한 지원 시책으로 분양가자율화 대상에서 예외일 수는 없는 것으로서 가격규제시는 소형주택공급을 위축시키는 결과를 초래할 수 있음을 강조하고 있다.

⑤ 주택건설분야 선결과제

본 설문 의 [6]에서 주택건설분야에서 가장 우선과제는 무엇이나는 질문에 대해서는 금융 및 세제관련 제도개선 및 지원확대가 58%, 민간사업자 택지개발 허용 및 수용권 부여와 주택사업시 각종부담금 완화가 각각 12%, 주택분양가 등 주택공급제도 개선과 준농림지역 각종규제 완화가 각각 6%, 주택건설공사 감리제도 개선과 공공택지 공급제도 개선이 각각 3%로 나타났다. 응답결과로 볼 때, 가장 시급히 해결되어야 할 우선과제로 금융 및 세제지원 확대를 58%나 응답한 것으로 보아 파탄위기에 놓인 주택업체들의 현주소를 단면적으로 잘 나타내 주는 것으로 해석된다. 정부는 각종 부양대책중에서 주택소비자 금융을 확충하고

주택건설분야 선결과제





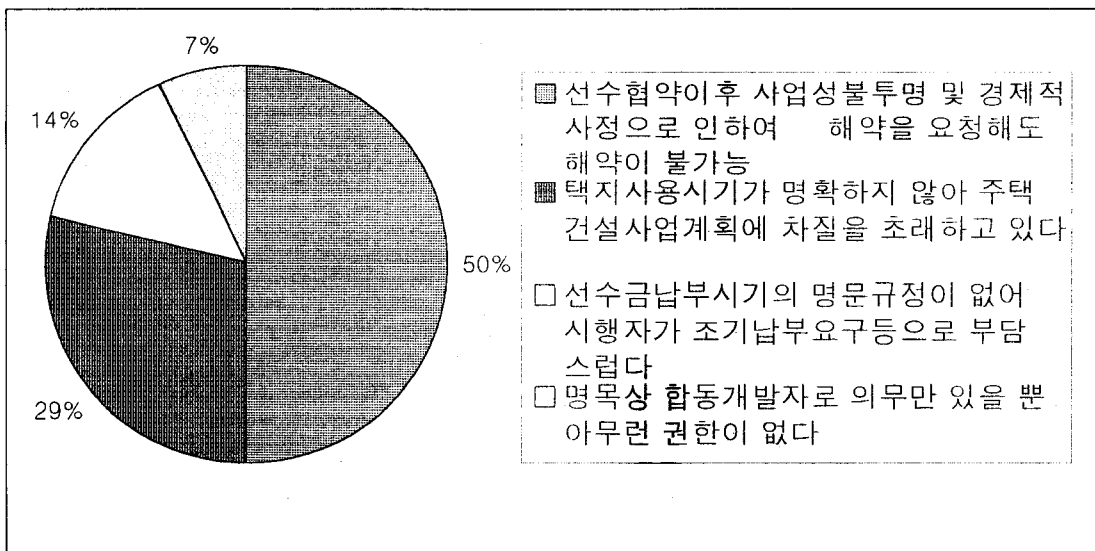
주택업체에게 직접적인 효과를 가져올 수 있는 분양주택중도금 대출의 지속적인 지원, 저금리 대출, 지원평형규모 상향조정, 자금출처조사 및 양도소득세 면제 확대등의 시책을 지속적으로 추진하는 것이 붕괴위기에 처해있는 주택산업을 육성·발전시키는 지름길이라 본다.

## 5. 공공개발택지 공급제도

### ① 공공택지 사업추진시 애로사항

본 설문지의 [1]에서 공공개발택지에 사업을 추진하는데 있어 가장 큰 애로사항에 대한 질문 결과, 선수협약이후 사업성불투명 및 경제적사정으로 인하여 해약을 요청해도 해약이 불

공공택지 사업추진시 애로사항



가능하다가 50%, 택지사용시기가 명확하지 않아 주택건설사업계획에 차질을 초래하고 있다 29%, 선수금 납부시기의 명문규정이 없어 시행자가 조기납부 요구등으로 부담스럽다 14%, 명목상 합동개발자로 의무만 있을 뿐 아무런 권한이 없다가 7%로 나타났다. 주택업체는 IMF금융위기 이후 부채상환 등 자구노력을 위해 공공택지의 선수협약토지의 해약을 요청하고 있으나 토지공사 등 공급기관에서 자금사정 등을 이유로 거부하고 있는 실정으로, 주

택건설업체가 계약반납 요청시 위약금을 면제하고 반환금은 다른 토지대금으로 대체 또는 현금으로 지급할 수 있도록 정부가 택지공급기관을 통한 소요자금을 지원하여 주택업체의 택지구입에 다른 자금난을 완화할 수 있는 방안을 강구해 주기를 절실히 바라고 있다.

## 6. 설문내용 요약

주택경기 전망에 대한 질문

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
1. 금년과 비교하여 내년의 주택경기 전망	① 아주 좋아질 것이다	0
	② 그런대로 좋아질 것이다	30 (45%)
	③ 비슷할 것이다	34 (52%)
	④ 나빠질 것이다	2 (3%)
	⑤ 아주 나빠질 것이다	0
	계	66 (100%)
2. 1번질문에서 '좋아질 것 또는 나빠질 것'에 답한 경우, 가장 큰 이유	1) '좋아질 것이다'에 응답한 이유 ○ 국내경기 활성화 기대/ 경기부양책과 금리인하/ 구조조정완료/ 정부정책/ 각종규제완화 및 정비 등	2) '나빠질 것이다'에 응답한 이유 ○ IMF로 투자심리 위축 및 부동산경기 침체로 투자가치상실
3. 주택경기 회복시점	① 내년 상반기부터	2 (3%)
	② 내년 하반기부터	38 (58%)
	③ 2~3년 후부터	26 (39%)
	④ 잘 모르겠다	0
	⑤ 관심이 없다	0
4. 금년과 비교하여 내년 주택건설공급을 몇 % 확대 또는 축소	① 10% 이상 확대	16 (24%)
	② 10% 이내 확대	8 (12%)
	③ 금년과 비슷	30 (46%)
	④ 10% 이내 축소	4 (6%)
	⑤ 10% 이상 축소	8 (12%)

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
5. 금년과 비교하여 내년 의 주택가격 전망	① 큰폭 상승	0
	② 조금 상승	34 (52%)
	③ 금년 비슷	30 (45%)
	④ 조금 하락	2 (3%)
	⑤ 큰폭 하락	0
6. 내년도 주택 상승(34사) 또는 하락(2사) ▶36개사 대상	① 10%이상 상승	2 (6%)
	② 5~10%이내 상승	16 (47%)
	③ 5%이내 상승	16 (47%)
	① 10%이내 하락	2 (100%)
	② 10%이상 하락	0

향후 주택사업추진관련 일반사항에 대한 질문

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
1. 주택사업을 계획하면서 가장 역점을 두고 추진 하는 부분	① 경영혁신에 의한 기업체질 개선	22 (34%)
	② 기술개발투자에 의한 원가절감	14 (21%)
	③ 사업다각화와 틈새시장의 공략	16 (24%)
	④ 주택안전관리와 주택품질향상	14 (21%)
	⑤ 개방화에 따른 해외시장 진출	0
	⑥ 기타	0
2. 주택사업을 하면서 내부 적으로 가장 애로사항	① 자금조달	54 (81%)
	② 택지확보	10 (16%)
	③ 전문인력 확보	2 (3%)
	④ 기업의 경쟁력	0
	⑤ 설계능력과 시공기술	0
	⑥ 협력업체 확보	0
	⑦ 기타	0

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
3. 향후 치중할 주택사업 분야	① 분양주택사업	32 (49%)
	② 재개발·재건축·조합주택사업	6 (9%)
	③ 지주공동사업	14 (21%)
	④ 임대주택사업	14 (21%)
	⑤ 주상복합 및 오피스텔사업	0
	⑥ 기타	0
4. 향후 주택사업 진로	① 주택사업분야를 다각화	30 (46%)
	② 주택사업을 확대	2 (3%)
	③ 종전대로 유지	16 (24%)
	④ 주택사업 축소	18 (27%)
	⑤ 다른업종으로 전환	0
	⑥ 기타	0

주택금융, 세제부문에 대한 질문

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
1. IMF체제이후, 주택부문의 현재 자금사정	① 크게 호전됐다	0
	② 다소 호전됐다	18 (28%)
	③ 특별한 변화가 없다	12 (18%)
	④ 다소 악화됐다	16 (24%)
	⑤ 크게 악화됐다	20 (30%)
2. 1번에서 '악화됐다'면 그 원인(▶36개사 대상)	① 금융기관으로부터 대출곤란	6 (17%)
	② 자재 및 노임등 공사원가 상승	0
	③ 주택미분양 및 중도금·잔금미납으로 미수금 증가	30(83%)
	④ 영업외적비용의 증가	0
	⑤ 기타	0

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
3. 내년도 주택부문 자금 사 정	① 크게 호전될 것이다	0
	② 다소 호전될 것이다	30(46%)
	③ 변함없을 것이다	20 (30%)
	④ 다소 악화될 것이다	16 (24%)
	⑤ 크게 악화될 것이다	0
4. '분양주택중도금 대출' 등 의 지원에 대한 효과	① 자금 유동성확보에 효과가 매우높다	38(58%)
	② 일부업체에만 효과가 있다	14 (21%)
	③ 자금의 유동성확보에 효과 없다	4 (6%)
	④ 입주예정자만 혜택이 돌아갔다	6 (9%)
	⑤ 기타(다소 효과)	4 (6%)
5. 신축주택취득후 5년간 보 유시 양도소득세 한시적 면제에 대한 효과	① 효과가 매우 클 것이다	2 (3%)
	② 효과가 클 것이다	16 (24%)
	③ 그저 그럴 것이다	40 (61%)
	④ 효과가 없을 것이다	8 (12%)
	⑤ 효과가 전혀 없을 것이다	0
6. 공동주택에 대한 취득세 등록세 한시적 감면에 대한 효과	① 효과가 매우 클 것이다	0
	② 효과가 클 것이다	16 (24%)
	③ 그저 그럴 것이다	40 (61%)
	④ 효과가 없을 것이다	10 (15%)
	⑤ 효과가 전혀 없을 것이다	0
7. 주택저당채권유동화제도 도입시 주택업계 도움 정도	① 큰 도움이 될 것이다	6 (9%)
	② 다소 도움이 될 것이다	46 (70%)
	③ 관심이 없다	2 (3%)
	④ 별로 도움이 안될 것이다	12 (18%)
	⑤ 전혀 도움이 안될 것이다	0
8. 토지공개념관련법률 폐지 또는 완화 효과	① 효과가 매우 크다	2 (3%)
	② 효과가 크다	32 (49%)
	③ 그저 그렇다	28 (42%)
	④ 효과가 없다	2 (3%)
	⑤ 효과가 전혀 없다	2 (3%)

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
9. 신축주택구입시 자금 출처조사 일부면제 효과	① 효과가 매우 크다	2 (3%)
	② 효과가 크다	10 (15%)
	③ 그저 그렇다	34 (52%)
	④ 효과가 없다	16 (24%)
	⑤ 효과가 전혀 없다	4 (6%)
10. 주택공사 준공후 미분양 주택 매입 효과	① 효과가 매우 크다	0
	② 효과가 크다	6 (9%)
	③ 그저 그렇다	24 (36%)
	④ 효과가 없다	24 (36%)
	⑤ 효과가 전혀 없다	12 (19%)
11. 미분양주택 적체원인중 가장 중요한 원인	① 지역별 수요특성을 무시한 주택공급	6 (9%)
	② 비업무용토지로 판정될 것을 우려한 무리한 사업추진	2 (3%)
	③ IMF사태에 따른 주택수요자의 구입능력 저하	58 (88%)
	④ 소형아파트에 대한 소비자선호도 저하	0
	⑤ 주택의 대량공급으로 인한 주택보급을 확대 로 유효수요 감소	0
	⑥ 기타	0

주택정책제도부문에 대한 질문

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
1. 사전결정제도 폐지에 대한 입장	① 폐지에 찬성한다	50 (76%)
	② 폐지에 반대한다	0
	③ 문제점을 보완하여 존속	16 (24%)
	④ 관심이 없다	0
	⑤ 기타	0

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
2. 주택공급에 관한 규칙 개정 추진에 대한 효과	① 매우 클 것이다	4 (6%)
	② 클 것이다	38 (58%)
	③ 그저 그렇다	22 (33%)
	④ 없을 것이다	2 (3%)
	⑤ 전혀 없을 것이다	0
3. 주택전매제한 완화에 대 한 효과	① 효과가 매우 크다	4 (6%)
	② 효과가 크다	46 (70%)
	③ 그저 그렇다	14 (21%)
	④ 효과가 없다	2 (3%)
	⑤ 효과가 전혀 없다	0
4. 귀사의 분양권전매 건수		▶36개사 : 2,808건 (1개사평균 : 78건)
5. 분양가자율화 시기	① 내년 상반기 전면 실시	52 (79%)
	② 국민주택제외한 내년 상반기 실시	14 (21%)
	③ 관심이 없다	0
6. 주택건설분야에서 가장 우선과제	① 품질 및 안전관련제도 개선	0
	② 주택건설공사 감리제도 개선	2 (3%)
	③ 금융 및 세제관련 제도개선 및 지원확대	38 (58%)
	④ 주택분양가등 주택공급제도 개선	4 (6%)
	⑤ 공공택지 공급제도 개선	2 (3%)
	⑥ 민간사업자 택지개발 허용 및 수용권부여	8 (12%)
	⑦ 준농림지역 각종규제 완화	4 (6%)
	⑧ 주택사업시 각종부담금 완화	8 (12%)
	⑨ 기타	0

공공개발택지에 대한 질문

구 분	설문내용	응답업체수 (응답율:%)
1. 공공택지에 사업추진시 가장 큰 애로사항	① 택지사용시기가 명확하지 않아 주택건설사업 계획에 차질을 초래하고 있다	8 (29%)
	② 선수협약이후 사업성불투명 및 경제적사정 으로 인하여 해약을 요청해도 해약이 불가 능하다	14 (50%)
	③ 선수금납부시기의 명문규정이 없어 시행자가 조 기납부요구등으로 부담스럽다	4 (14%)
	④ 명목상 합동개발자로 의무만 있을 뿐, 아무 런 권한이 없다	2 (7%)
	⑤ 선수협약후 교통 및 환경영향평가 결과에 따른 공급면적의 변동을 수인해야 한다	0
	⑥ 기타	0
	계	28 (100%)

### Ⅲ. 종합분석

일반적인 주택경기 전망에서 지정업자들은 투자적인 측면에서 볼 때 현재의 주택시장은 최저점에 도달했다고 보고 있으며, 이런 조짐은 이번달 서울의 동시분양청약에서 나타났듯이 대형주택건설업체들이 분양한 아파트를 위주로 반등의 기미가 미약하나마 나타나고 있는 것으로 보고 있다. 특히 내년에는 우리나라 경제가 전체적으로 회복할 것이라는 기대와 대출금리의 하락을 비롯한 금융·세계의 지속적 지원, 주택가격의 보합 또는 약간 상승할 것으로 보아 구입부담이 줄어들어 주택시장은 내년 하반기부터 회복국면에 진입할 것으로 보이며, 주택시장의 본격적인 호황국면은 경제전반의 정상화시점 이후에나 가능할 것으로 전망된다.

내년도 주택건설공급계획은 상당수 업체가 금년에 비해 늘려잡고 있어 다소 상회할 것으



로 예측된다. 이는 올해 사업물량을 내년으로 연기한 경우가 대부분이며 내년의 주택경기가 금년보다는 호전될 것이라는 기대감에서 기인된 것으로 보인다.

특히, 앞으로는 아파트 분양에 있어 지역과 평형에 따른 편차와 주택업체의 규모와 지명도에 따른 양극화 현상이 두드러지게 나타날 것으로 예측된다.

지역과 유형에 있어서는 서울을 비롯한 수도권 일부지역과 지방등 기타지역으로 아파트 분양시장의 이원화현상이 극명하게 나타날 것이며 아파트 평형에 있어서는 수도권의 경우 지명도나 공신력등을 앞세운 대형건설업체들 위주로 중형이상의 아파트를 건설·공급하는 등 차별화 추진이 이루어질 것으로 예상되며, 내수경기의 점진적인 회복에 힘입어 소비자들도 중형이상의 아파트를 선호할 것으로 조심스럽게 전망하고 있다.

또한 주택건설업체의 규모 및 지명도가 IMF체제하의 부도공포에 휩싸여 있는 소비자들이 아파트를 선택할 때 가장 중요한 척도로 간주하고 있어, 앞으로의 분양시장은 대형건설업체이거나 대형건설업체의 브랜드를 빌려서 분양을 하지 않고서는 분양성 제고를 기대하기란 매우 어려울 것으로 보인다. 이러한 양극화 현상은 대형주택업체들의 중형이상 아파트에는 청약열기가 되살아나고 있지만, 중소주택업체들의 아파트와 나머지 소형주택은 여전히 미분양이 되고 있다. 이번 서울지역 11차 동시분양의 경우에서 나타났듯이 청약신청자가 5천557명으로 청약률은 106.5%를 기록한 반면 분양률은 65%로 낮았던 이유는 입지좋은 지역에서 대형주택업체들이 짓는 인기평형 아파트에 청약이 집중됐기 때문인 것이 좋은 예라 하겠다.

주택건설업체들이 주택사업을 하면서 내부적으로 가장 애로사항은 자금조달이며, 가장 역점을 두고 추진하는 부분은 경영혁신에 의한 기업체질 개선을 들고 있으며, 향후 치중할 주택사업분야에 대해서는 분양주택사업을 들었으며 향후 주택사업 진로는 주택사업분야의 다각화에 주안점을 두고 주택사업을 추진할 것으로 예측된다.

이는 주택건설업체가 최근의 주택시장이 종전의 공급자중심의 시장에서 수요자중심의 시장구조로 전환되었다는 점을 자각하고 구조조정을 통한 새로운 경영체제의 변화와 사업능력의 고도화를 위해서 사업의 다각화와 종합적인 경영관리체제로 영업전략을 전환하고 있는 것으로 해석된다. 그러나 주택사업 축소를 검토하고 있는 업체도 일부 있는 것으로 드러나 주택산업이 얼마나 어려운 지경에 처해 있는가를 말해 주고 있다.

정부는 주택건설업계의 피나는 노력과 함께 급박한 현실을 인식하고 주택경기 활성화를

위하여 각종 부양대책을 지속적으로 추진하고 있다. 지난 2월 분양가자율화를 시작으로 꾸준한 규제완화, 양도소득세 및 취득세·등록세 한시적 면제 등 세제지원, 분양전매제한 완화, 분양주택 중도금대출등과 같은 직접 부양책 등에 힘입어 주택경기 진작에 도움이 되고 있어 주택건설업체들은 긍정적인 평가를 하고 있다. 특히 지원대책 중에서도 '분양주택 중도금 대출'이 가장 효과가 크며 잘된 조치라고 생각하고 있으며, 내년에도 지속적인 대출지원과 금리의 인하를 요구하고 있다.

그러나 정부의 한시적인 지원이나 '현실적인 요구'보다 '뒤늦게 따라가는 식'의 방법으로 정책의 실효를 반감시키고 있다고 본다. 또 주택업체들의 부도가 반감하고 신규 아파트의 분양열기가 조금씩 살아나며, 금리도 안정을 찾아가는 현 상황에서 기존주택까지 포함한 양도세의 전면폐지라든지, 자금출처조사의 면제, 국민주택기금을 활용한 저리대출 등이 절실히 요청되고 있으며, 아울러 공공택지의 선수협약 해약 허용등 공급제도 개선, 아파트분양가 전면 자율화, 임대사업자 범위 확대, 주택사업과 관련한 각종부담금 감면등을 조기에 실시하여 주택시장의 회복조짐을 가속화시켜야 한다.

참고로 지난, 12.12일 당정협의를 통해 '건설 및 부동산경기 활성화 대책'으로 1)주택재개발·재건축 활성화를 위하여 재건축조합 구성요건 완화, 재개발 사업지구내 국·공유지 매각조건 완화, 2)도심 군부대 이전사업을 촉진하여 공영개발 유도, 3)민영주택의 분양가 전면 자율화, 4)준농림지역 개발절차를 간소화하고 개발가능규모 확대, 5)물 부족으로 인한 주택건설 사업지연 요인해소, 6)주택에 대한 양도소득세 면제 확대, 7)'99년중 4조원의 중도금대출 실시와 대출조건 완화 및 각종 주택자금 대출조건 개선, 8)주택금융신용보증기금 보증여력 확대, 9)주택저당채권 유동화제도 조기 도입등을 발표한 바 있어, 매우 다행스러운 지원조치로 주택경기 진작에 많은 도움이 예상된다.

마지막으로, 이에 앞서 주택업체들은 IMF이전과 같은 경기를 누릴 수 있는 여건이 사라진 만큼 이제는 주택업체들 스스로 수요자를 찾아나서야 하며, 더 나아가 소비자들을 끌어 들일 수 있는 입지와 규모, 계약조건 등을 모색하고 아울러 장기적 유인책을 마련해야 한다.

특히, 자금과 인력을 확보하고 사업계획을 수립하는 과정에서 보다 현실적이고 실질적인 계획수립이 요구되며 M&A(기업인수합병)에서 틈새시장 개척, 아웃소싱, 영업전략의 변화까지 가능한 대책을 강구하여야 한다.