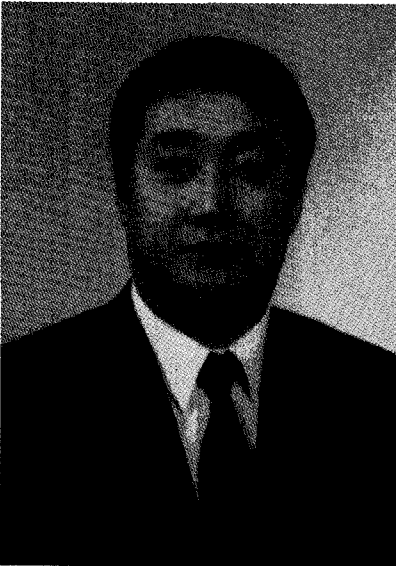


경제양상과 구조조정 영향에 따른 관망시기



배 순 석
국토연구원 박사

"현재의 경기침체는 경기 자체가 어려운 것보다 소비자
들이 소비를 지나치게 줄이면서 나타난 현상임을 감안할
때 구조조정만 마무리되면 위축됐던 소비도 빠르게 정상
화될 전망입니다. 또한 최근들어 화성, 오산 등에 신도시
개발을 하는 동시에 SOC 등 투자예산을 상반기에 80%
이상 배정하는 등 다양한 자구노력을 준비중에 있어 경기
전망이 그리 어두운 편은 아니라고 봅니다."

또한 "구조조정이 성공한다는 전제 아래 하반기부터 국
내 부동산 값이 안정되리라고 전문가들은 보고 있습니다.
이럴 때 일수록 더욱 경쟁력을 갖추어야 하는 것이 업계의
살아남는 전략입니다. 살아가기 좋은 주거서비스 다운 주
거환경을 창출하는 것이 업계의 가장 중요한 일로 보입니
다."

다음은 국토연구원 배순석 박사와의 일문일답이다.

(대담/ 손현주 기자)

■ 경기불안으로 인해 건설업계가 침체기를 맞고 있고 주택업계들도 미분양 사태 속출로 가슴을 태우고 있는 실정입니다. 최근 올 상반기가 내집마련의 적기라고 하는 전문가의 의견도 적지 않은데도 올 상반기 주택업계의 경기 전망을 부탁드립니다.

건설시장의 불확실성이 증대되면서 주요기관들조차도 올해 건설투자 전망치에 큰 차이를 보이고 있습니다. 이로 인해 건설사들도 경영전략을 수립하는데 애로를 겪는 등 어려움이 가중되고 있는 것으로 알고 있습니다.

전문가들은 주거용부동산의 경우는 구조조정이 끝나야 안정세를 되찾을 것으로 전망하고 있고 빌딩을 중심으로 한 상업용 부동산은 경기와 맞물려 당분간 침체상태에 머물 것이지만 큰 변동은 없을 것으로 전망하고 있습니다.

최근 민간연구소, 한국은행 등 10개 주요 기관의 경제전망자료에 따르면 일부는 건설투자가 올해도 감소할 것으로 예상하는 반면 일부는 9% 이상 늘어날 것으로 전망하는 등 전문가들조차 큰 차이를 보이고 있습니다.

건설투자전망치의 차이가 심한 것은 각 기관들이 전망을 할 때 고려하는 변수의 우선 순위 등이 다른데도 원인이 있지만 시장의 불확실성이 증가되고 있는 것도 요인으로 꼽을 수 있습니다.

실례로 건설투자추이를 가늠하는데 사용하는 주요 선행지표인 건축허가면적과 실제 투자사이에 갭이 생기는 사례가 많아지고 있는 실정입니다.

따라서 경제양상과 사회 구조조정의 영향에 따라 다를 것으로 예상되지만 상반기에는 관망기로 볼 수 있습니다. 즉 실물경기의 흐름이 적은 경기 위축은 심리 위축으로 이어져 보험세를 유지할 가능성이 높은 것으로 전망됩니다.

■ 시장 침체기가 오히려 기회' 라고 내년 부동산 시장에 대한 어두운 전망이 잇따르고 있지만 이런 암울한 상황이 시장을 재편할 수 있는 호기라는 주장도 만만피 않은 것으로 알고있습니다만.

기존 시장에 대한 실망감이 업계에 확산되면서 선진국형 시장체제가 쉽게 자리잡을 것이라는 일부 전문가의 의견도 있습니다. 즉 어려운 시장상황속에서 경쟁력있는 업체만 살아남는다는 약육강식의 논리라고 보여집니다. 하지만 이러한 가운데 건설한 업체들의 퇴출도 종종 보여져 이러한 논리가 가장 옳다고는 보여지지 않습니다.

또한 부동산 전문가들은 간접투자상품과 월세제도 도입 등이 올 부동산 시장의 최대 관심사로 떠오를 것으로 내다보고 있습니다. 부동산 간접투자 시대를 여는 리츠(REITs 부동산투자신탁) 정착 여부는 시장 전반을 뒤흔들 메가톤급 영향력을 지닌 것으로 평가됩니다.

그러나 투자 안전성이 떨어지면 곧 투자자들로부터 외면당할 가능성이 높다는 지적도 있습니다. 또한 최근 들어 소규모 건설팅업체 난립도 문제입니다. 이들은 소액 투자자를 상대로 리츠 상품을 판매하고 있지만 투자자 보호장치가 없어 자칫 시장을 왜곡하는 악재로 작용할 수 있습니다.

■ 정부는 경기진작을 위해 SOC 등 투자예산을 상반기에 80% 이상을 조기 배정하겠다고 발표하고 있습니다. 올해 예정된 15조원 규모의 SOC투자자금중 10조원 정도를 상반기에 조기발주해 건설경기의 부양을 꾀하는 한편 아파트 분양시장을 살리기 위한 방안도 검토되고 있는 것으로 알고 있습니다.

올 초 정부는 경기 부양을 위해 SOC 등 세출예산의 60~70%를 새해 상반기에 조기 발주한다고

발표했습니다. 또한 현재 지방에서 시행되고 있는 신규주택 매입시 국민주택채권의 구입량을 50% 절감, 5년동안 양도소득세 감면 등의 세제 지원을 수도권으로 확대할 예정입니다.

이와 함께 화성신도시의 개발을 확정지는데 이어 판교신도시 건설도 확정, 발표될 가능성이 높아 부동산시장 전망을 밝게 하고 있습니다.

이외에도 투자한 만큼 세금 공제혜택을 주는 투자세액공제제도를 올 1월부터 6월까지 한시적으로 시행하며 2003년까지 주거환경개선사업을 위해 4조 6천억원의 자금을 투입해 전국의 불량주택을 정비할 예정입니다.

따라서 앞으로 주택전망을 그렇게 어두운 편은 아니라고 봅니다. 일단 공기업과 금융기관의 구조조정이 마무리되면 경기가 바닥을 치고 서서히 살아날 가능성이 있기 때문입니다.

■ 최근 임대주택 건설이 활성화되고 있고 정부에서도 임대주택 5만호를 추가로 건설해 임대주택을 활성화하겠다는 발표도 있었습니다.

일부에서는 주택가격의 안정은 임대주택의 활성화 여부와 월세제도 정착 여부와 관련 시장이 재편성된다는 의견도 있는데요.

올해 아파트 임대시장은 월세 비율 증가로 요약됩니다. 연말로 접어들면서 월세가 다시 전세로 환원되는 사례도 있었지만 집주인들의 월세 선호 양상은 올 상반기동안 이어질 것으로 보입니다. 경제 전반에 불확실성이 해소되지 않는 상황에서 대부분 수요자들은 주택구입을 연기하게 되고 이는 결국 임대 선호로 나타난다고 할 수 있습니다.

내년에도 집값상승을 기대하기 어려운 만큼 집

주인들이 임대수익이 높은 월세를 고집할 것으로 보이며 이에 따라 월세가 임대시장의 일반적 양상으로 정착할 가능성이 높다고 전망됩니다.

이러한 임대시장의 활성화를 위해서는 업계에서는 보통의 아파트와는 다른 임대아파트만의 특징적인 새로운 이미지 개발이 필요하다고 봅니다.

이밖에 내년 금융소득종합과세도가 시행되면서 자금이 부동산시장으로 대거 옮겨올 가능성도 점쳐지고 있습니다.

이에 따라 부동산금이 유입되면서 침체된 시장에 활기를 불어넣을 것이란 기대감도 높은 것으로 보입니다.

■ 2001년을 맞아 앞으로 주택업계에 한말을 부탁드립니다.

최근 경기의 불안으로 모든 건설업체 및 주택업계가 어렵다는 것을 알고 있습니다.

먼저 앞으로 주택업체들끼리의 경쟁이 더욱 심해지는 것은 명약관화한 일입니다. 이를 위해서 주택업체들은 자구 노력으로 질적인 향상을 꾀하는 것은 물론이고 앞으로 브랜드의 이미지 제고를 위해 노력해야 한다고 봅니다.

즉 주택시장의 브랜드화가 가장 중요하다고 봅니다. 이를 위해서 천편일률적인 아파트나 주택을 탈피하고 이를 뒷받침하기 위해서는 주택업계의 기획파트의 중요성이 강조된다고 봅니다.

컨셉트와 새로운 디자인, 분양후 아�프터 서비스까지 모든 면에서 기능이 차별화된 브랜드 이미지가 중요한 시기라고 봅니다. 이러한 것이 바탕이 되어야 앞으로 경쟁 사회에서 살아나갈 수 있는 방법이라고 생각합니다. ☺