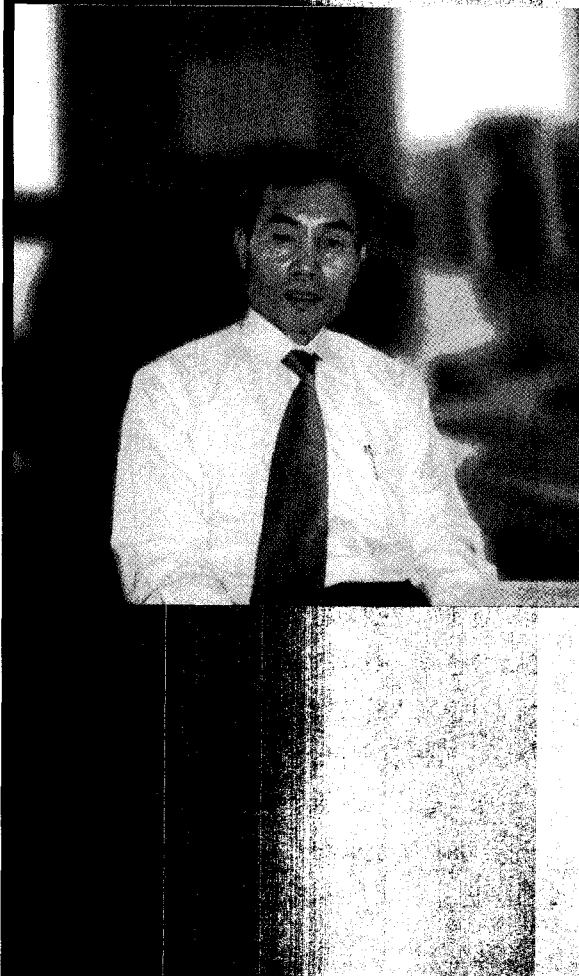


“대한주택보증”의



대한주택보증이 정부의 추가출자와 채권단의 출자전환을 통해 회생의 발판을 마련했다. 주택보증은 지난 6월 27일 정부로부터 9,470억원의 추가출자와 28일 22개 채권단으로부터 5,043억원의 출자전환을 받아 그동안 계속된 분양보증업무 중단위기를 해소하고 동시에 경영정상화의 전기를 마련했다고 밝혔다.

이로써 지난해말 기준 1조1,169억원의 자본잠식으로 7월부터 업무 중단이 우려됐던 주택보증은 그동안의 부실을 털어내고 납입자본금 2조8,999억원에 자기자본 7,163억원의 클린컴퍼니로 재탄생하게 됐다.

건설교통부 정상호 주택관리과장을 만나 대한주택보증에 대해 알아 보았다.

〈대담/박창배 기자〉

■ 대한주택보증(주)에 대한 정부의 출자와 채권기관의 출자전환 내용 및 효과는?

대한주택보증(주)(이하 주택보증)는 입주자보호를 위한 분양보증 등의 업무를 위하여 93년 4월 24일 주택사업공제조합으로 출발하여, 99년 6월 주식회사로 전환 설립하였으며, 지금까지 180만 세대를 분양보증하였고, 현재 10만세대를 보증시공중에 있는 등 주택산업의 발전과 국민의 주거생활 안정에 기여하여 왔다.

그러나 외환위기 이후 주택업체의 잇따른 도산으로 손실이 급증하여 2000년말 자본이 1조1,169억원으로 잠식되어 보증여력이 상실되고, 주택보증회사가 파산시 분양보증중인 입주예정자 피해, 보증업무 중단에 따른 신규 주택건설중단 등 사회경제적으로 큰 혼란이 발생하기 때문에 주택보증의 경영정상화 지원을 추진하게 된 것이다.

경영정상화 내용을 말한다면, 총 출자규모는 1조8,400억원으로 이중 5,609억원은 채권기관이 출자전환을 하고, 나머지 1조2,791억원은 정부가 국민주택기금에서 출자하였다.

이번 지원으로 주택보증의 부채가 모두 출자전환 또는 상환되어 매년 1,300억원 상당의 이자비용이 해소되고, 자본은 잠식된 1조1,169억원을 보전하고도 7,231억원이 되어 완전한 경영정상화가 가능하게 되었다.

■ 앞으로 또 다시 유동성 위기를 겪을 위험은 없는지?

이 문제를 진단하기 위하여는 먼저 주택보증이

부실화 된 주된 원인을 살펴볼 필요가 있다. 보증회사는 93년도 주택사업공제조합 설립 당시 주택업자만의 출자로 운영되다 보니 주택보증업무 외에도 대출보증과 용자제도를 시행하였다. IMF전후 건설경기 침체로 인한 부도업체 증가, 2000년 11월 3일 건설업체의 퇴출판정과 금융감독원의 '여신건전성 분류기준' 강화 등으로 이 부분에서 약 4조원 규모의 손실이 발생하여 자본이 99년말 7,217억원에서 2000년말 1조1,169억원으로 잠식하게 된 것이다.

주택보증의 부실의 주된 원인인 대출보증 제도는 98년 6월, 용자금 제도는 99년 6월 각각 이미 폐지한 바 있다.

이번 출자를 통해 확보된 자금으로 모든 채무를 완전히 상환하여 매년 1,300억원 상당의 이자비용이 해소되는 등 부채없는 클린컴퍼니(Clean Company)로 새롭게 탄생하였기 때문에 앞으로 부실이 재발할 우려는 없다고 본다.

■ 최근 주상복합 및 조합주택에 대한 주택보증의 보증업무 확대와 관련하여 논란이 되고 있는데 정부의 입장은?

일반에게 분양되는 공동주택은 보증회사의 분양보증을 받아야 하므로 업체가 부도시에도 입주예정자를 보호할 수 있는 제도적인 장치가 미흡한 부분이 있는 것은 사실이다.

주상복합건물의 경우 도심재개발 활성화와 직주 근접에 의한 교통난 해소 등을 위해 분양가 규제를 받지 않고 주택을 공급할 수 있도록 하고, 재

개발·재건축 등 조합아파트는 조합자체가 사업 주체로서 자기보증이 되는 문제가 있고, 이를 보증대상에 포함하는 경우 조합원의 부담이 증가하는 문제가 있어 그 동안 보증대상에서 제외하였던 것인데 99년도부터 민영주택의 분양가 규제가 자율화되었고, 최근 주택건설업체의 부도가 증가되어 입주예정자 보호를 위해서는 주상복합건물과 조합주택에 대하여도 보증대상에 포함하여야 한다는 것이 핵심이라고 하겠다.

그러나 주상복합건물을 보증대상에 포함하는 경우에는 입주자모집시 사업부지에 저당권설정 등이 제한되는 등 규제가 강화되어 사업추진을 제약하고, 조합주택을 보증대상에 포함하는 경우에는 논리상 자기보증에 해당하는 문제 등이 있기 때문에 앞으로 장단점 등에 대한 신중한 검토가 필요하다고 생각된다.

■ 주택업계의 최대 이슈인 용자금 감면문제가 논의되고 있는 것으로 알고 있는데 어떻게 되어 가고 있는지?

주택보증이 주택업계에 용자한 용자금 총액은 2조3,901억원이나, 부도업체 등의 용자금을 제외하고, 회수가 가능한 용자금은 1조619억원이다. 주택업계에서는 주택경기 침체로 겪고 있는 어려움이 완화될 수 있도록 이자율을 현재 5~7%에서 2%로 내리는 등의 지원을 요망하고 있다.

정부에서도 주택업계의 어려움을 잘 알고 있으며, 이를 덜어줄 수 있는 방안에 대하여 고민하고 있다.

그러나 주택보증도 유동성부족과 자본잠식으로 경영위기에 처함에 따라 최근 정부와 채권기관의 출자전환 등을 통하여 이에 겨우 경영이 정상화 된 상태에 있으며, 업계의 요구를 들어줄 경우 주택보증의 재무상태에 영향을 주게 되므로, 앞으로 주택보증의 경영상황을 보아가면서 업계에 도움이 될 수 있는 방안에 대하여 검토해 나갈 계획이다.

■ 주택보급율의 향상에 따라 주택공급이 축소되면 주택보증의 보증업무도 축소될 수밖에 없을 것으로 생각되는데 장기적으로 주택보증을 어떻게 운영할 것인지?

2000년도말 전국의 주택보급율은 94.1%이나, 수도권은 84.8% 특히 서울지역의 경우는 71.7% 수준에 불과하므로 앞으로 당분간은 주택의 공급 확대가 우선적으로 필요한 실정이다.

다만 장기적으로 주택보급율의 향상과 함께 주택시장의 여건도 변화할 것으로 예상되므로 보증회사도 새로운 환경변화에 대응하여 보다 경쟁력 있는 조직으로 발전될 수 있도록 출자전환을 계기로 경영혁신을 적극 추진해 나갈 계획이다.

이를 위하여 본점 부서 및 지부 통폐합 등 조직 개편을 7월중 완료하였고, 인력도 그 동안 25%를 감축하였으나, 2003년까지 추가로 15%를 감축하는 등 강도 높은 구조조정을 추진하며 금년도 하반기에는 외부 전문기관에 의한 경영진단용역을 실시하고, 그 결과에 따라 중장기적인 발전방안을 마련하여 단계별로 추진해 나갈 계획이다. (11)