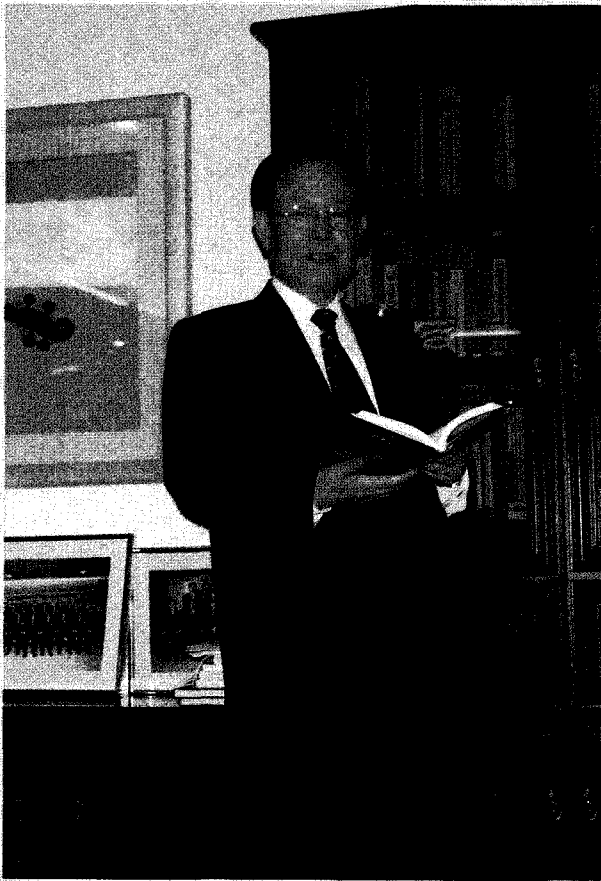


# “건전한 주거문화 · 주택산업 발전위해 노력할 터”



이 동 성 | 주택산업연구원 원장

- 서울대 법대 및 행정대학원 졸업
- 영국 버밍엄대 도시·지역계획학 박사
- 건설부(현 건설교통부) 주택·지가조사 및 도시국장
- 한양대학교 겸임교수, 국민고충처리위원(현)

주택산업은 올 들어 IMF(국제통화기금) 이후 최대 물량을 쏟아내며, 경기 호조를 보였다. 주택시장은 지속적인 저금리와 주식시장 침체에 따라 동시분양, 수익형부동산 등 청약열기가 뜨거웠다.

이에 주택시장은 지난해 비해 30%가량 증가했으며, 전반적으로 활황세를 보였으며, 전문가들은 이 같은 추세가 내년에도 이어질 것이라고 전망하고 있다.

주택산업연구원 이동성 원장(58)을 만나 올해 주택건설시장과 함께 내년도 주택시장을 전망해 본다. <글 | 이형복 기자>

■ 올 한해 주택시장을 돌아보고 전체적으로 평가를 한다면?

올 주택시장은 증권, 금융 등 일반경제가 지난해에 비해 성장함에 따라 주택 건설 또한 플러스 성장을 했다.

특히 대형건설업체들의 수주가 활발해 물량 부족을 다소나마 적게 느꼈다. 따라서 수요자들이 개인의 취향 등을 고려해 주택을 취사선택하는 경향이 두드러졌다.

공급 물량의 다양화는 공급자가 시장을 지배하는 상황에서 구매자의 주택 선호 욕구로 주택시장의 판도를 형성한 것이다.

반면 대형건설업체와 중견업체의 양극화

현상이 두드러졌다. 대형건설업체에 비해 중견업체는 기술과 추진 능력이 부족하고 부도로 인해 소비자의 불안 심리가 상존 한 상태에서 매출이 부진했다.

이는 대형건설업체가 주택시장을 주도하지 않는 선진국과는 대조적이다. 미국과 유럽 등 선진국은 이미 주택보급률이 넘어섰으며, 최대 물량이 150여 가구인 것을 보면 알 수 있다.

최근 소비자 취향에 맞는 주택의 다양화 추세를 본다면 머지않아 우리나라에서도 개인의 취향에 맞춘 주택들이 더욱 증가할 것이기 때문에 중소건설업체의 도산을 막는 것이 무엇보다 중요하다.

선진국은 2차대전 이후 짓기 시작한 아파트를 기회만 되면 철거하는 상황에서 우리는 유독 아파트를 선호하는 독특한 문화다.

향후 대형건설업체와 중견업체의 양극화가 우려되지만 IMF 이후 3년 동안 주춤했던 주택시장이 대형건설업체를 중심으로 회복기에 접어든 것은 다행이다.

특히 올해 물량이 대폭 늘었지만 향후 3년 동안 주택시장 주변 경기에 더욱 관심을 기울여야 할 것이다.

■ 정부는 주택건설산업의 활성화를 위해 여러 가지 정책을 발표해 왔는데, 이에 대한 평가 및 앞으로 정책적 방향을 제시한다면?

주택관련해서 정부는 이런 저런 정책을 발표했다. 나름대로 평가를 한다면 잘된 부분도 있지만 한편으로 아쉬운 감도 있다.

판교개발은 부족한 토지·주택 공급이란 긍정적인 측면과 난개발의 우려를 한데 안고 있다.

법적으로 판교지역은 도시기본계획상 주거지역으로 개발토록 되어 있는 만큼 '주거지 원칙'을 고수해야 하며, 개발에 따른 수혜계층과 개발밀도, 교통문제, 환경친화성 등을 합리적으로 검토해야

한다.

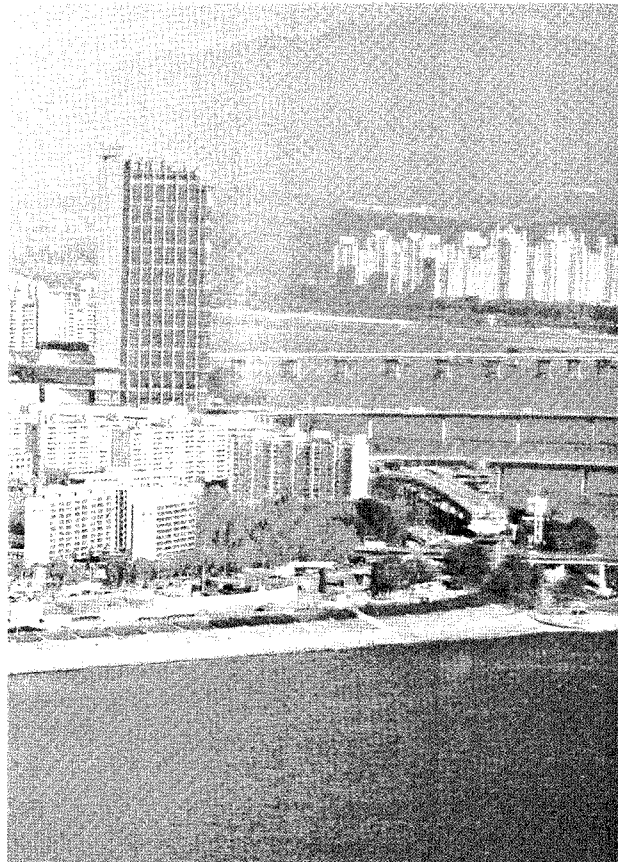
서울시가 추진하는 지구단위계획과 소형주택의 무비율에는 계획적인 도시개발과 서민들의 주거안정을 목표로 하고 있다.

이상적인 지구단위계획은 참여한 이해관계를 갖고 있는 지역주민들을 위해 국가가 토지를 수용하는 것이 바람직하다.

그러나 지역주민들이 처해 있는 상황과 단기간에 걸친 계획 추진은 서울시가 추진하는 지구단위계획에 걸림돌이 될 수 있다.

소형주택의무제가 저소득층의 주거안정을 위한 명목에서 추진하는 자체는 지지한다.

소형주택의무제는 지난 98년 주택시장을 왜곡시키고 소형주택의 미분양을 증가시키는 결과를 초래해 폐지된 것으로 나름대로의 문제점을 갖고 있다.



문제는 수도권 전 지역에 천편일률적으로 적용하 기보다는 대·중·소형주택 건설에 있어서 적절히 배분해야 한다는 것이다.

특히 서울의 경우 주택수요는 증가하고 있으나 택지가 부족해, 주택건설이 재건축에 크게 의존할 수밖에 없는 실정이다.

따라서 소형주택의무제가 재건축사업 추진을 위 축시킬 경우 주택가격의 상승을 부채질할 수 있다.

이에 인센티브를 유연하게 적용하며, 저소득층의 주거안정과 직결된 문제인 만큼 공공기관이 앞장 서서 소형주택을 증대시켜야 한다.

소형주택의 추가적 공급소요량을 공공의 힘만으로 충족시킬 수 없는 경우 민간의 지원을 받아야 하지만 법적 규제를 통해 정책목표를 달성하는 것은 재고해야 한다.

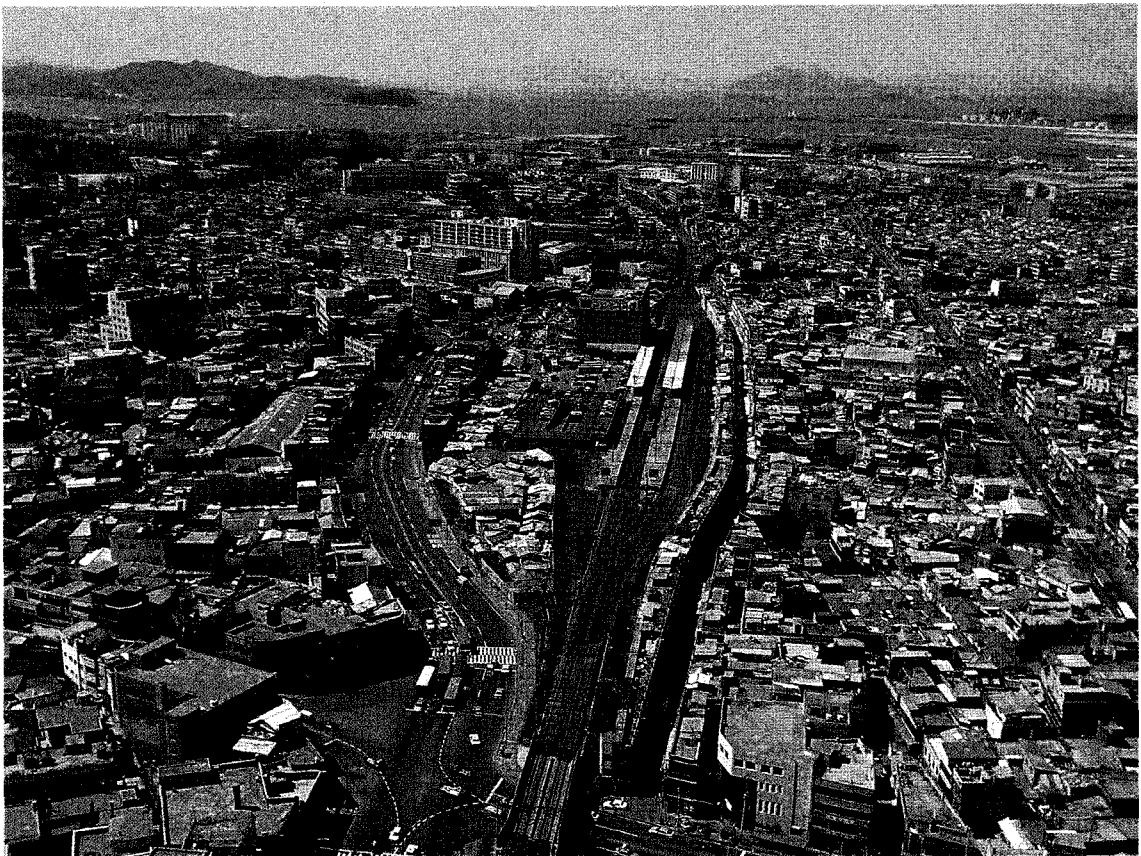
마지막으로 주택시장은 비탄력적이기 때문에 정부의 선도적 역할이 무엇보다 필요하다.

주택마련을 위해 능력자와 미능력자를 구분하고 전자는 주택시장에 맡겨 자율경쟁토록 하며 후자는 공공기관과 지자체에서 지원하는 것이 바람직하다.

현재 투기가 극심하던 70, 80년대 실시됐던 악법 들이 대부분 폐지된 상태지만 주택시장의 자율경쟁 을 위해 불필요한 것을 폐지하고 주택물량의 수급 과 공급을 장기적인 안목에서 적정관리해야 한다.

#### ■ 2002년 주택시장을 전망한다면?

올해 주택경기가 살아나면서 물량이 늘어났지만 내년에는 재건축 등에 따른 토지가 상당수 부족할 것이다. 내년 대통령 선거와 국제 경기의 호조가 예상되는 만큼 내년도 주택가격 또한 증가할 것으로





예상된다. 그러나 토지 부족에 따라 오피스텔과 주상복합아파트 등을 적극 추진할 것으로 예상된다.

이에 정부는 부족한 토지 확보를 위한 주택정책을 종합적으로 분석해 대응책을 마련해야 한다. 특히 서울은 구청마다 1개의 재건축을 권유하는 등 전·월세자의 주택수요 증가에 따른 건축대란에 준비하고 있다.

준농림지역 개발이 허용되기 전인 94년부터 규제가 강화되기 전인 99년까지 연간 113만평을 개발했으나 난개발 문제가 대두되면서 택지공급이 중단됐으며, 내년에는 준농림지역제도가 폐지될 예정이어서 택지공급이 크게 위축될 것이다.

정부는 주지한 바와 같이 부족한 토지로 건축물량이 줄어들 경우를 대비해 수도권의 주택을 건설할 수 있는 방안 마련과 정책 추진의 시기를 명확히 할 필요성이 있다.

향후 재건축은 주택시장의 '태풍의 핵'으로 불릴 것만큼 이슈가 될 것이다. 재건축에 앞서 체계적인 구조안전진단을 실시해 개·보수 여부를 판단, 현행 20년에서 30, 40년까지 확대시켜야 할 것이다.

■ 앞으로 연구원은 주택산업발전을 위해 어떤 역할, 어떤 방향으로 나갈것인지요.

올해 주택경기가 살아나면서 물량이 늘어났지만 내년에는 재건축 등에 따른 토지가 상당수 부족할 것이다. 내년 대통령 선거와 국제 경기의 호조가 예상되는 만큼 내년도 주택가격 또한 증가할 것으로 예상된다. 그러나 토지 부족에 따라 오피스텔과 주상복합아파트 등을 적극 추진할 것으로 예상된다.

이에 정부는 부족한 토지 확보를 위한 주택정책을 종합적으로 분석해 대응책을 마련해야 한다.

주택산업연구원은 민간연구단체로서 주택산업의 발전을 저해하는 규제, 간섭 등의 요소를 찾아 건전한 주택산업을 육성하기 위해 지난 94년 설립한 단체다. 역량 있는 연구인력을 중심으로 업계와 정부정책에 실용적인 도움을 주고자 우리 실정에 맞는 이론을 토대로 주택산업 연구에 심혈을 기울이고 있다.

특히 지난 공직 생활에서 기본자료의 부족을 절실히 느낀 만큼 탄탄한 이론적 바탕과 다양한 자료를 통한 연구성과물은 정부와 언론에 무상 제공하고 있다. 또한 주택업계가 피부로 느끼는 체감경기에 맞춰 현장 적용은 물론 주택 소비자 보호를 위해 합리적인 대안을 제시하고 있다.

예를 들면 주택의 적정가격을 위해 방향(동서남북), 층 수, 주변여건 등을 종합적으로 분석해 업계와 소비자간의 신뢰형성에 이바지하고 있다.

현재 연구원은 주택정책 및 제도개선, 주택금융, 주택건설신기술 등 한국적 주거문화를 만드는 데 매진하고 있으며, 향후에도 현장감 있는 연구를 통해 주거문제 해결과 건전한 주거문화를 형성하는데 노력할 것이다. ㉞