

# 최근 주택 관련 정책 변화와 건설업체 대응 방안

지난 2~3년 사이에 서울 강남지역을 선두로 수도권의 아파트가격은 급등하는 양상을 보이고 있다. 99년 초와 비교할 때 서울 강남의 아파트가격은 두 배 가까이 올랐으며, 수도권 전체로도 60% 이상 상승했다.

아파트 가격상승의 1차적인 원인은 저금리에 따라 적절한 투자 처를 찾지 못한 시중유동성 자금이 아파트시장으로 유입된 데 있지만, 이런 자금유입의 배경에는 수요가 많은 서울 강남 등지에 더 이상 주택공급이 어렵고, 수급불안이 상당기간 지속될 것이라는 전망에 바탕을 두고 있었다. 서울 주택공급의 중요한 위치를 차지하는 재건축사업에 대한 억제조치는 이런 우려를 더욱 심화시켰다.

정부의 몇 차례에 걸친 강력한 시장안정대책에 힘입어 주택시장은 가격급등이 점차 진정되고 투기적 수요도 위축되고 있는 것도 사실. 하지만 시장안정대책이 수요억제 위주로 추진되고 있으며 공급확대방안의 실효성이 확고한 신뢰를 가져다주지 못하고 있는 것이 현실이다.

이러한 현실은 건설업체들에게도 직·간접 영향을 주고 있다. 이에 국토연구원 손경환 연구위원, 건설산업연구원 김현아 책임연구원을 만나 이들이 제시하는 대응 방안을 들어보았다.

〈글 | 왕희삼 기자〉



손경환  
국토연구원 연구위원



김현아  
건설산업연구원 책임연구원

▣ 먼저 최근 주택시장의 현황과 전망은요?

**손경환 :** 정부의 몇 차례에 걸친 강력한 시장안정대책에 힘입어 주택시장은 가격급등이 점차 진정되고 투기적 수요도 위축되고 있다. 그렇지만 시장안정대책이 수요억제 위주로 추진되고 있으며 공급확대방안의 실효성이 확고한 신뢰를 가져다주지 못하면서 공급의 불균형에 따른 가격상승 기대심리는 여전히 남아 있는 실정이다.

90년대 들어 주택보급률의 꾸준한 상승에 힘입어 주택시장은 장기간 안정을 유지해왔다. 90년까지 70%대 초반에 불과하던 주택보급률은 2002년에는 100%를 달성할 전망이며, 주택부족문제가 남아 있는 수도권도 거의 90%에 육박할 것이다.

주택재고의 증가에도 불구하고 주택시장에서 수급불안이 새삼스럽게 부각된 것은 수요의 양적, 질적인 변화에 기인한다. 이런 변화는 주택시장 내부요인과 외부요인이 복합적으로 작용했다.

내부요인은 교육여건 등 생활환경이 우수한 지역의 주택수요가 증가했다는 점이며, 외부요인은 금융시장의 변화를 들 수 있다. 주택수요에 영향을 미친 금융시장의 변화는 두 가지 측면에서 나타났다. 하나는 저금리구조의 정착이며, 다른 하나는 금융기관의 적극적인 주택자금대출로 주택금융시장의 규모가 크게 확대되었다는 점이다. 이런 변화에 따라 주택시장의 수요는 강남 등지를 중심으로 꾸준히 증가하는 가운데 시장여건에 따른 단기적인 변동은 더욱 심해질 것이다.

▣ 건설업체들은 당면한 문제를 해결하기 위해 무엇을 시도해야 하나?

**김현아 :** 외환 위기를 맞으면서 자체 개발 사업에 치중했던 건설업체들이 연이어 도산하자 건설

업체들은 개발 사업의 비중을 대폭 줄이고 도급 공사를 확대하였으며, 토목 분야에 있어서는 공공공사에, 건축부문에 있어서는 도급 형식의 재개발·재건축 사업에 치중하였다.

특히 '국토이용관리법' 개정에 따른 민간 차원의 준농림지 개발이 한계에 부딪히면서 건설업체들은 토지 매입 부담이 없는 도시내 재개발·재건축 사업에 의한 주택사업에 치중할 수밖에 없게 되었다.

외환 위기 이후 주택 수요자들 역시 분양 후 안정적으로 주택 공급을 할 수 있는 재무 구조가 건전한 건설업체들을 선호하게 되었으며 특히 건설업체별 '브랜드화'가 추진되면서 유명 주택 브랜드를 선호하는 행태를 보이고 있다. 재개발·재건축 사업의 시공사 선정시에도 이러한 수요자들의 브랜드 선호가 반영되어 서울시내 재건축 사업 시행자가 모두 특정 브랜드를 보유한 건설업체로 편중되고 있다.

서울의 경우 사업성이 있는 대부분의 재건축 대상 아파트 단지들이 시공사 선정을 끝낸 상황이며 나머지 단지들의 경우 개정된 새로운 법이 적용되면 재건축 사업의 추진이 매우 불투명한 상황이 될 것으로 보인다.

한국건설산업연구원(2001)의 분석에 의하면 서울시내 재건축 대상 아파트 단지 중 사업성이 있는 단지는 40% 정도에 불과한 것으로 분석되었으며, 이들 중 90% 이상이 이미 시공사를 선정한 상황이고 따라서 향후 서울 지역에서의 재건축 사업 수주 기회는 매우 제한적이며 관련규제가 강화되면 사업 추진이 장기화될 가능성도 크다.

또한 재개발의 경우 서울시가 '지역 균형 개발 특별 조례'를 제정하여 강북 지역의 재개발 사업

추진을 적극 도모할 계획이나 실효성에 의문이 제기되고 있으며, 난개발 방지를 위해 공공의 참여 폭을 확대할 예정으로 재개발 시장 규모가 기존보다 크게 확대되지는 않을 것으로 예상된다.

결국 재개발 재건축 사업의 경우 건설업체들은 서울에서 수도권, 광역시 등으로 시장이동이 불가피할 것이다.

**▣ 재건축·재개발 부문에서 사업 방향 전환이 필요하다면 어떤 방향으로 나아가야 하나?**

**김현아 :** 고부가가치화, 기존 주택시장의 확대(상품 및 지역 확대)가 사업 전략의 핵심이다. 분양가 자율화, 주택의 브랜드화 추진으로 이미 주택에서의 고부가가치 창출이 실현되고 있다. 즉 실내구조 및 마감재, 건설업체별 주거 환경 서비스 제공으로 주택가격에서의 부가가치 창출 노력이 이루어지고 있다. 지금까지는 고급화 등에 치중하여 왔으나 이제는 지역별·수요 계층별로 이를 차별화하는 전략이 필요하며, 원가 절감을 통한 가격 경쟁력 확보도 요구되고 있다.

또한 서울의 재개발 재건축 사업에 대한 의존도를 줄여 나가면서 서울 이외 지역으로의 진출 및 재개발 재건축 사업 이외의 주택사업에 대한 진출 검토가 필요하다고 볼 수 있다.

현재 신도시 개발에 대한 검토가 이루어지고 있으나 과거와 같이 대규모 주택건설 물량이 되지는 못할 것으로 예상되며, 사업시기도 중장기화 될 가능성이 크며 지방 광역시의 노후 주택 정비 수요가 늘고 있어 이들 시장이 신규 시장으로 등장할 가능성이 커지고 있다.

더불어 최근 관심의 대상이 되고 있는 전원 주택, 펜션, 노인 주택 등의 상품에 대한 시장 진출

등의 모색이 필요하다. 이러한 상품들은 현재 소규모로 개인이나 개발업자(developer) 수준에서 공급되었다.

향후 주택시장의 규모가 점차 축소되어 가는 것은 불가피한 상황으로 인식됨에 따라 소품종 주택 상품의 개발이 불가피할 것으로 예상되며 이에 대한 건설업체들의 대응이 필요하다.

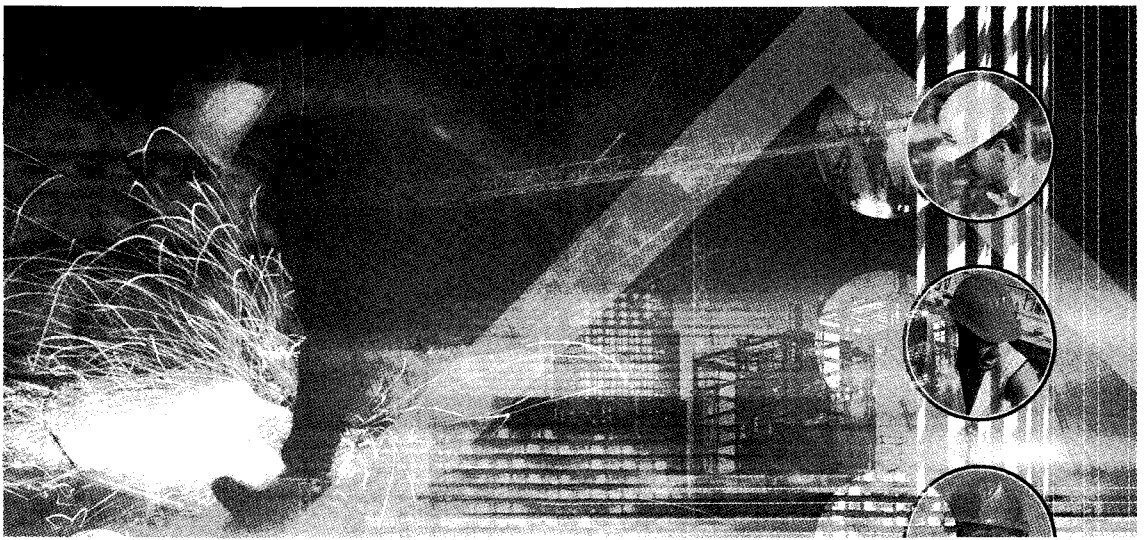
**▣ 정부의 대응 방안은?**

**손경환 :** 아파트가격이 단기간에 지나치게 급등했다는 인식과 정부의 투기수요 억제로 주택시장은 일단 진정되는 양상을 보이고는 있지만, 수요자가 선호하는 지역의 근본적인 수급불균형이 해결되지 않는 한 수도권의 주택시장은 언제라도 불안해질 가능성이 높다. 이런 문제를 해소하려면 결국 사람들이 원하는 바에 맞추어 주택의 공급을 확대하는 수밖에 없다.

가용택지가 부족한 서울권역에서 주택공급의 확대는 두 가지 방향으로 추진되었다. 하나는 기존의 노후불량주택을 재건축 및 재개발로 정비하면서 주택공급을 늘리는 방법이다. 다른 하나는 서울 인근지역에 신도시를 포함해 택지를 개발하는 방법이다. 그런데 재건축은 사업요건의 강화로 더 이상 공급기능을 수행하기 힘들다는 점에서 주택공급은 결국 강북지역의 재개발이나 수도권의 택지개발에 의존할 수밖에 없을 것이다.

신도시 건설을 포함한 택지개발은 단기적인 주택시장 안정과 장기적으로 수도권집중의 완화라는 두 가지 목적을 염두에 두면서 추진되어야 한다.

주택시장의 단기안정에는 서울, 특히 강남지역에 대한 수요를 흡수할 수 있는 신도시 건설이 효과적이다. 신도시 건설로 서울의 주택수요를 충족



하려면 서울에서 출퇴근이 가능한 지역에 일정수준의 교육·문화·생활여건을 갖춘 신도시를 건설해 강남의 주택수요를 분산하는 전략을 추진할 필요가 있다.

이런 신도시는 어느 정도 베드타운의 역할을 할 것이며, 장기적인 대안이 되기는 어렵지만 불안한 서울 주택시장을 안정시키는데는 상당한 효과를 기대할 수 있다. 흔히 신도시는 자족기능을 갖춘 도시로 개발해야 한다는 주장이 많지만 모든 도시가 자족기능을 가지기는 현실적으로 불가능하며, 서울의 경제적, 사회적 흡수력이나 주택부족문제를 고려할 때 서울 인근에 위치한 도시는 서울의 베드타운 역할을 일정부분까지 맡도록 개발하는 전략이 필요하다.

장기적으로 수도권 인구의 분산을 위한 장기적인 신도시 개발전략은 서울에서 상당히 떨어진 위치에 산·학·연을 갖춘 자족적인 도시를 건설해 서울의 인구를 흡수하는 방안이 적극 검토되어야 한다. 기존의 신도시방식으로는 수도권의 인구분산이 어려워, 신도시가 자족기능을 갖추는데 핵심적인 기

반이 되는 대학교육시설과 연구기능이 병행되어야 신도시 건설의 효과를 높일 수 있을 것이다.

#### ☞ 마시막오트 뒷북입 달은?

**김현아** : 독약이나 마약이 아닌 이상 복용 후 즉각적인 효과를 나타내는 약은 없다. 진통제 역시 한시적인 수단이지 그걸로 연명할 수는 없다.

정부의 잇따른 대책 발표에 다소 느긋한 마음을 갖고 기다릴 필요가 있다. 즉 환자가 의사의 처방을 믿고 약을 열심히 복용하고 몸을 돌보듯 국민의 입장에서 정부의 정책을 믿고 따라줄 의무도 있다. 동시에 정부도 단기적인 여론의 반응이나 가격변동에 너무 민감해선 안 된다.

또한 지금과 같이 한꺼번에 쏟아내는 대책이 향후 가져올 부작용이나 폐해에 대해 정부는 어느 누구보다도 걱정하고 대비해야 한다.

지난 외환위기 이후 과도한 부양책이 가져왔던 부작용을 기억하면서 지금의 집중적인 시장안정대책이 또 다시 시장에 부정적인 영향을 미치지 않도록 각별한 관심을 갖고 주시할 필요가 있다. ☞