

기고

주택산업이 무너지고 있다



한국주택협회 상근부회장 김종철

이 기고는 지난 12월15일자 머니투데이에 게재된 자료입니다

경기침체와 더불어 최근의 주택산업은 큰 위기를 겪고 있다. 주택거래가 실종되고 신규주택에 대한 미분양이 늘어나고 있으며 그에 따라 주택공급도 현저히 줄어들고 있다. 최근 2~3년간 주택가격이 상승하고 특히 강남지역을 중심으로 가격상승이 빠르게 전개됨으로 정부는 주택가격 억제 정책으로 10.29 부동산 안정화 방안 이후 부동산세제 개편에 이르기까지 여러 차례 대책을 발표하였다. 따라서 가격은 안정화 상태를 유지하였으나 지속적인 규제로 인하여 수요가 크게 위축되어 주택건설업체가 어려운 상황에 직면하고 있다.

미분양은 2004년 10월말 현재 작년 동기 대비 144%나 증가한 58,905호이고, 주택공급은 작년 동기 대비 32.4%가 감소한 상태이고, 신규주택에 대한 입주율도 떨어지고 있다. 종합부동산세 도입, 양도세 증과, 그리고 주택거래신고제 등 부동산에 대한 강한 규제가 수요를 위축시켜 주택업체가 내년도 주택공급에 대한 계획도 세우기 어려운 형국이다. 그리고 재건축에 대한 규제가 강화됨으로 재건축에 대한 사업 승인이 거의 없는 상태이고, 주택거래도 거의 안되고 있는 실정이다. 따라서 주택산업은 자금압박으로 부도에 대한 두려움이 증가하여 내년도 사업을 크게 줄이고 그에 따라 인력이 많이 감소될 것으로 예상된다.

주택건설 산업 활성화를 위해서는 주택수요를 진작시키는 것이 가장 중요한 요소인데, 먼저 규제를 완화해야 한다. 특히 투기과열지구를 해제하여 분양권전매를 허용할 필요가 있다. 그리고 부동산에 부과되는 세금을 완화하여야 하고, 특히 종합부동산세에 대한 도입시기가 조정될 필요가 있다. 정부가 매년 신규주택 50만호 정도가 지어지도록 계획하고 있지만 올해만 해도 벌써 계획의 70%밖에 안 되는 실정이고 내년에는 경기가 더욱 어려울 것으로 예상되기 때문에 주택건설 물량은 더욱 줄어들 것이다.

무엇보다도 주택건설 경기가 완전히 위축되어 부도가 급증하고 국가 경제에 나쁜 영향을 미치기 전에 주택경기가 활성화되어야 한다. 심지어 새로운 아파트에 입주하고 싶어도 현재 살고있는 주택이 팔리지 않거나 전세가 빠지지 않아서 입주를 못하는 지경이다. 이렇게 어려운 경제 상황은 비단 주택부문만은 아닐 것이라고 생각하지만, 그래도 주택산업이 고용효과와 연관산업에 미치는 파급효과가 크기 때문에 주택건설 산업이 위축되면 그만큼 국가 경제에 미치는 영향이 클 수밖에 없다. 이제부터라도 정부는 규제를 완화하여 주택산업이 무너지는 것을 막아야 할 것이다.

시장원리에 반하는 시장규제 정책은 일시적으로는 성공할 수 있지만 장기적으로는 더 많은 부작용을 수반하게 되는 것이다. 그러므로 주택수요를 진작시키기 위해서는 충분한 논의를 바탕으로 추가적인 시장규제는 유보하고 시행중인 제도는 규제에 대한 원인이 사라졌거나 사라지는 지역부터 시급히 규제를 해제해야 할 것이다.

외국의 유명한 주택전문가가 지적하였듯이 정부는 국민들이 자기 능력에 맞는 자기를 보유하도록 도와주어야 할 것이고 또한 주택을 많이 공급할 수 있도록 택지를 공급하여야 한다는 것이다. 주택산업의 위기가 또 다시 주택가격을 급등시키는 원인이 되지 말아야 할 것이다. ☺