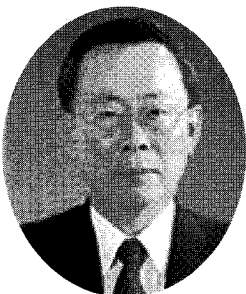




이헌재 부총리, 임대주택 공급 확대 등 건설경기 활성화 방안 발표

임대주택 공급 확대, 민자사업 활성화, 재건축 용적률 상향조정,
임대사업자 지원, 신도시 건설 등 건설경기 활성화 방안



이헌재 부총리 겸 재정경제부 장관

이헌재 부총리 겸 재정경제부 장관은 지난 6월 10일 정례 기자 브리핑에서 내수를 지탱하는 건설경기를 활성화하기 위한 방안으로 부동산 가격안정대책을 그대로 추진하면서 임대주택 공급 확대, 민자사업 활성화, 재건축 용적률 상향조정, 임대사업자 지원, 신도시 건설 등을 발표하였다. 이 대책들은 집 없는 중산층을 위해 임대주택 공급을 확대하여 주택가격을 안정시키고 하락세를 맞고 있는 건설경기도 연착륙시켜 일석이조(一石二鳥)의 효과를 얻으려는 방안이 주류를 이루고 있다.



■ 중산층 임대주택 공급 확대

그 동안 우리나라 사람들은 주택에 대한 소유의식이 강해 임대주택은 저소득층들의 전유물로 인식되어 왔지만 최근 계속된 경기침체로 중산층의 주택보유능력이 크게 떨어져 주택공급을 늘리더라도 수요가 따라오지 못하는 문제점이 발생하여 임대주택의 필요성이 높아져 왔기 때문이며, 주택공급을 늘리면서 주택가격을 안정시킨다는 장점도 있다.

집 없는 중산층들의 주택 보유능력은 대체로 주택가격 대비 60% 안팎에 그치는 것으로 평가되고 있다. 따라서 정부는 부자들이 투기가 아닌 임대목적으로 5~6채씩 주택을 구입해 중산층에 임대해주거나 정부 산하기관인 대한주택공사가 주택을 직접 구입해 실수요자들에게 임대해주는 방안을 검토하고 있다.

이 같은 방안을 위해서는 세제상의 혜택과 법적인 규제완화, 재정지원 등의 조치가 뒤따라야 할 것으로 판단되고 있다.

현재 정부가 지원하는 국민임대주택의 경우 면적이 적고 단지 전체가 임대주택으로 구분되지만 앞으로 중산층을 위한 임대주택은 일반주택과 같은 단지를 대상으로 하며 면적도 전용면적 20평대로 커질 것으로 전망되고 있다.

또 정부는 중산층이 임대를 받기 쉽도록 주택금융공사로 하여금 전세자금 대출해 주는 방안도 추진하기로 했다.

재건축은 현행 250%인 용적률을 300%로 높여주고 늘어난 용적률의 일정 부분을 임대주택으로 짓도록 하는 방안이 건설심의위원회에서 논의되고 있다.

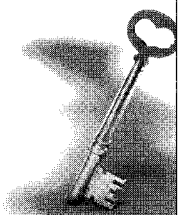
■ 현행 임대주택 건설 현황

건설교통부는 지난해 9월에 10년 간 150만 채의 임대아파트 공급목표를 제시하면서 임대아파트 활성화 방안을 발표하고, 주공이나 도개공 등 공공분야에서 100만 가구, 민간부문에서 50만 가구가 공급될 수 있도록 하겠다고 밝혔다.

건설교통부는 이 방안을 통해 24평형(전용면적 18평 이하) 이하로 해오던 임대아파트 건설을 앞으로는 34평형(25.7평형)까지 짓겠다고 하면서 이미 중산층 대상 임대아파트에 대한 의지도 보였다.

그러나 올해 들어 서울에서는 신규 민간업체 임대아파트가 전무할 정도로 민간부문은 부진을 면치 못하고 있다.

민간임대아파트 사업자를 대상으로 한 현행 저리의 건설비 용지는 아파트 연면적을 기준으로 지원하고 있고 표준 건축비도 낮아 서울의 경우 수지를 맞추기 힘들기 때문이다.



서울 등 입지가 좋은 곳의 경우 주변의 전세거나 월세보다 더 높은 임대료를 받아야 수지를 맞출 수 있다는 분석도 나오고 있다.

상황이 이렇다 보니 중견이상 건설업체는 일반 아파트 분양사업에만 참여하지 임대아파트는 거들며보지도 않고 있고 중소형 업체들이 지방이나 교통사정이 좋지 않은 수도권 주변에서 주로 임대아파트 사업을 하고 있으며, 최근에는 준농림지에 대한 관리체계가 개편되면서 수도권에서 임대아파트를 지을 땅도 확보하기 어려운 상황이다.

무리하게 임대사업 활성화를 추진할 경우 사업 중간에 보증금을 받아 놓고 부도를 내는 업체가 빈발하는 등 부작용도 예상됨으로 지원기준을 개선하고 대기업들이 참여할 수 있도록 세제혜택 등 인센티브를 마련해야 한다는 게 전문가들의 지적이다.

■ 심각한 건설경기 위축

이현재 부총리가 건설경기 활성화 방안을 마련할 만큼 우리나라는 건설경기 위축이 심각하다.

정부는 투자와 소비 등 내수가 살아날 기미를 보이지 않고 있는 데다 하반기 들어 수출이 둔화되고 건설경기마저 위축될 경우 경제가 큰 어려움에 직면할 것으로 우려하고 있다.

소비와 설비투자, 건설 등 내수가 국내 총생산(GDP)에서 차지하는 비중은 81%이고, 건설의 GDP 비중은 17.6%이다. 투자와 소비가 침체해 있는 상황에서 건설성장률이 마이너스로 돌아서면 우리 경제는 기댈 언덕이 없어진다.

건설은 2001년 6.0%에서 2002년에는 5.3%로 성장률이 낮아졌다가 주택건설 열풍 등에 힘입어 작년엔 7.6%로 높아졌으나 올 1/4분기 중 건설성장률은 작년의 절반 수준인 4%로 위축되었다.

향후 건설경기를 가늠할 수 있는 건설수주는 올들어 계속 마이너스 성장을 거듭하여 1/4분기에 작년 동기보다 14.2%가 감소한데 이어 4월에도 14.6%가 줄어드는 등 악화일로에 있다.

과거 건설수주가 좋았기 때문에 아직 건설기성은 플러스 성장을 보이고 있지만 수주부진이 이어질 경우 머지않아 마이너스로 돌아설 가능성이 높다.

이와 관련 전문가들은 투자에서 건설투자가 차지하는 비중이 절반 가까이 되기 때문에 건설경기가 지금보다 위축되면 전반적인 경제상황은 더 악화되어 성장여력이 떨어지게 될 것이라고 우려하였다.

