

이사, 쉽게할 수 있어야



한국주택협회 회장 李邦柱

지금 어려움을 겪고 있는 주택산업의 최대 현안은 미분양이지만 더욱 큰 문제는 '미입주(未入住)'이다.

계약금, 중도금을 모두 납입했고 아파트도 완공되어 입주가 시작되었지만 지금 살고 있는 집이 팔리지 않아 새집에 들어가지 못하고 있다.

이러한 현상이 작년 하반기부터 늘어나고 있고 또 정확한 통계는 없지만 심각한 수준까지 와 있음을 감지할 수 있다. 이는 주택업계 경영에 악영향을 주는 요인으로 올해도 사업계획을 수립하고 추진하는데 가장 큰 애로사항일 뿐만 아니라 국가적으로도 어려운 내수시장을 회복하는 데 장애요인이라고 생각한다.

이를 해결하기 위해서는 첫째, 주택거래를 막고 있는 거래세를 대폭 인하해야 한다. 그래야만 현재 살고 있는 집을 처분하고 새집으로 입주할 수 있다. 취득·등록세가 표면적으로 세율이 5.8%에서 올해 1월부터 4%로 인하되었지만 과세표준이 시가표준액에서 기준시가로 대폭 인상되어 사실상 인하되지 않았다.

세계적으로 우리나라의 이사율은 연간 20%로 일본·대만 7%, 미국 12%보다 훨씬 높다. 이는 한국경제의 역동성을 말해주는 대목이며 경제성장 뿐만 아니라 과거 농경사회의 구질서를 깨고 새로운 산업, 정보사회로 변화하는데 국민들의 의식구조를 전환시키는 원동력이 되었다.

인도의 카스트제도와 같이 한국의 반상제도 역시 6.25전쟁이라는 큰 소용돌이와 이로 인해 발생한 높은 이사율로 해체되었다고 생각한다.

이로써 세습적인 계급사회가 붕괴되고 새로운 서구문명을 받아들이는 계기가 되었다.

높은 이사율 예찬에는 또 다른 이유가 있다.

한 가족이 이사를 하게 되면 가구는 물론이고 옷도 새로 사고 각종 가전제품을 비롯해 자동차까지 바꾸는 경우가 많다. 국내 소비를 촉진하는 가장 확실한 촉매역할을 하고 있는 것이다.

둘째로, 주택정책도 좀 더 차별화되어야 한다.

이미 주택시장은 차별화돼 서민주택, 중산층주택, 고급주택 등으로 구분돼 각기 특성을 갖고 움직이고 있다.

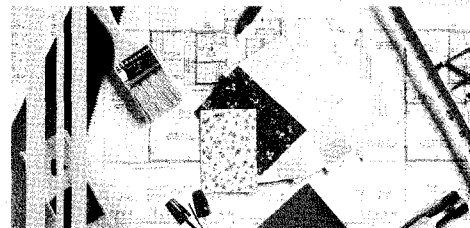
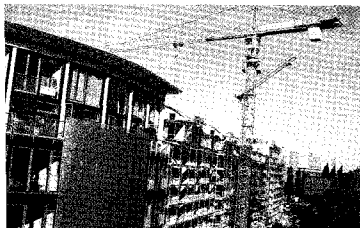
특히 공공기관이 짓는 서민주택은 공원 및 단지환경에 투자를 늘려야 한다. 공공주택은 비록 좁지만 공원과 인접해 있거나 단지환경을 쾌적하게 만들어야 한다. 또 가격에 대해서도 민감하므로 이를 고려해야 한다.

고급주택은 프레스티지(Prestige)를 추구하고 있기 때문에 사실상 그 가격은 실질가치에 비해 높을 수 있다. 고객은 비싼 프리미엄을 지불하고도 우월적 만족감만 충족시킨다면 가격에는 그리 민감하지 않는 것이 특징이다. 시장이 서로 다른 것이다.

정책당국이 가장 신경을 쓰고 보호해야 할 부분이 국

계약금, 중도금을 모두 납입했고 아파트도 완공되어 입주 시작되었지만 지금 살고 있는 집이 팔리지 않아 새집에 들어가지 못하고 있다.

이러한 현상이 작년 하반기부터 늘어나고 있고 또 정확한 통계는 없지만 심각한 수준까지 와 있음을 감지할 수 있다. 이는 주택업계 경영에 악영향을 주는 요인으로 올해도 사업계획을 수립하고 추진하는데 가장 큰 애로사항일 뿐만 아니라 국가적으로도 어려운 내수시장을 회복하는 데 장애 요인이라고 생각한다.





주택시장의 각 부문별 특징을 받아들여 차별화된 정책을 도입하여야 한다.

이러한 차별화된 정책이 결국 거래를 원활하게 할 것이다.

거래세를 대폭 내려 지역 또는 세분화된 주택시장별로 차별화된 주택정책을 구사하여 거래를 원활히 함으로써 주택산업의 성장은 물론 어려운 내수경기 진작에 주택업계가 앞장 설 수 있기를 기대한다.



민주택규모인 서민주택이고, 그 외 부분은 시장자율에 맡기는 것이 합리적이다.

지역별로도 투기의 위험성이 없는 지역은 수요억제 정책을 과감히 제거해야 한다. 얼마 전에 주택투기지역을 일부 해제했지만 아직 미흡하다고 생각한다.

와인(wine)의 예를 들어보자. 칠레산 와인은 값도 싸고 맛도 손색이 없으나 한 병에 평균 10~30달러 선이다.

그러나 유명 브랜드인 로마네 콩티는 한 병에 1만 달러짜리도 있다고 한다. 가격 차이만큼 천배 이상 맛이 좋은 것은 아닐 테지만 1만 달러에 팔리는 것은 고객에게 품질이나 희귀성에서 나오는 프레스티지와 우월감을 충족시키기 때문이다. 그러나 크게 보아 품질이 어느 정도 수준급 이상이면 진실된 와인의 맛은 그 가격에 있는 것이 아니라 누구와 마시고 무슨 대화를 하면서 마시는 가에 달려 있다고 생각한다. 고급동네, 고급주택 역시 부러운 게 사실이지만 서민주택, 중산층 주택에 살아도 누구와 어떻게 사느냐 하는 것이 행복의 기준이다.

이제는 우리나라 국민소득도 2만 달러를 향해 달리고 있다.

분양방법도 성숙해져 매달 모든 아파트가 동일한 일자에 같은 조건으로 분양되는 소위 동시분양 제도도 개선할 시기가 되었다.

주택시장의 각 부문별 특징을 받아들여 차별화된 정책을 도입하여야 한다.

이러한 차별화된 정책이 결국 거래를 원활하게 할 것이다.

거래세를 대폭 내려 지역 또는 세분화된 주택시장별로 차별화된 주택정책을 구사하여 거래를 원활히 함으로써 주택산업의 성장은 물론 어려운 내수경기 진작에 주택업계가 앞장 설 수 있기를 기대한다.

(위 기고는 2월 18일자 매일경제신문에 게재된 내용임)