

2006년도 한국 경제와 주택산업 전망

# 제14회 한국주택협회 정기총회







올해로 14회째 맞는 주택협회 정기총회는 총회에 이어 이규방 고문의 강의를 듣는 시간이 마련됐다. 지난 한 해 주택협회의 성과와 2006년 협회의 새로운 목표에 대한 이야기가 오고 간 주택협회 정기총회에 다녀왔다. 에디터 이은숙 사진 최지영



한국주택협회는 지난 8월 21일 르네상스 호텔 다이아몬드 볼룸에서 '제14회 정기총회'를 개최했다. 이날 개회사에서 이방주 회장은 지난해 8·31 부동산 종합대책으로 주택사업을 하는 데 있어 많은 어려움이 있었음에도 18만 호에 달하는 주택을 공급하여 국민의 주거복지 향상에 기여한 회원사를 격려했다. 이 회장은 올해 관련법 개정으로 '종합부동산세 부과' 등이 본격적으로 시행되면 주택건설산업에 중대한 영향을 미칠 것이라고 지적하면서 향후 추가적인 재건축 규제가 주택 공급의 차질로 이어져 주택 시장은 더욱 불안해질 것이라고 우려를 표명했다. 이어 "주택 시장을 지속적으로 안정시키고 수요에 대응하기 위해서는 주택 공급을 저해하는 요소를 과감히 개선해야 한다"고 강조했다.

이방주 회장의 개회사에 이어 추병직 건설교통부 장관의 치사가 이어졌다. 추병직 건교부 장관은 "정부는 올 한 해에도 실수요자에 대한 금융 지원을 강화하고 주택 건설에 필요한 택지를 원활히 공급하여 50만 호의 주택 건설을 지원하고 주택산업 규제도 지속적으로 개선해 나갈 것"이라고 했다. 또 "주택업계도 주택 문제를 해결함으로써 우리 사회의 양극화를 완화할 수 있도록 협조해 줄 것"과 "질 좋으면서도 저렴한 주택이 많이 공급될 수 있도록 기술 개발과 공정한 시장 경쟁체제가 확립될 수 있게 힘써 줄 것"을 당부했다.

한편 이날 총회에서는 지난해 결산과 선진 주택정책 및 개발 사례 등을 연구 분석하여 국내 주택 시장의 현안을 해결하고 정책 대안을 제시하기 위한 국내외 세미나, 워크숍 및 주택정책 Study Group 구성, 고품격 정보 제공을 위해 주택 전문지로 개편된 협회지(월간 '주택과 사람들') 제작 등으로 일반 회계 예산은 지난해보다 23.9% 증액된 31억 966만 원과 특별 회계는 8.6% 증액된 12억 8472만 원으로 올해 사업계획 및 예산을 원안대로 의결했다.





**2006년도 한국 경제와 주택산업의 대응전략** 협회의 정기총회 후에는 '2006년도 한국 경제와 주택산업의 대응전략'이라는 주제로 한국주택협회 이규방 고문의 특강이 이어졌다. 이규방 고문은 "정부의 강력한 부동산대책과 금리 상승 등을 감안할 때 올해 전국의 주택 매매 가격은 1.0% 내외, 서울 아파트 가격은 2.0% 내외로 각각 하락할 것"이라며 "전세 가격은 전국 2.0% 내외, 지가는 0.5% 내외로 각각 오를 것"으로 예상된다고 말했다. 더불어 그는 올해에도 주택 가격의 변동은 지역적으로 혹은 상품별로 큰 편차를 보일 것으로 예상된다면서 정부 정책의 전개 과정에 따라 영향을 받을 것이라고 강조했다.

이어 그는 최근 주택 시장이 불안 양상을 보이는 것에 대해 중앙과 지방정부 간의 주택 정책에 대한 혼선과 불일치에도 원인이 있다면서 재건축 용적률에 대한 서울시와 중앙정부 간의 논란, 송파 신도시·뉴타운 건설을 둘러싼 충돌, 재산세를 둘러싼 갈등 등을 예로 들어 설명했다. 부동산 시장의 정상화와 투명화를 위한 각종 조치가 오히려 사업자와 수요자에게는 규제로 비치고 있어 주택 시장에 대한 불안을 확대시키고 있다는 게 그의 의견이다.

따라서 이규방 고문은 보다 세밀한 정부의 시책이 추진돼야 함은 물론 적극적인 홍보가 절실하다고 말했다. 한편 그는 올해 국내 경제가 5% 성장할 것으로 전망되는데 비해 건설 산업은 1~2% 성장에 그칠 것으로 예상된다면서, 주택산업도 시장 구조의 변화와 정책환경의 변화에 맞춰 신상품을 개발하고 'product mix'를 통해 소비자의 요구에 더욱 발 빠르게 반응해 시장을 확대시켜야 한다고 강조했다.



# 출입기자간담회

2006. 3. 21(화) 한국주택협회



**8·31 부동산대책은 상당히 강력한 조치** 간단한 점심 식사를 마친 후에는 이방주 회장과 주택협회 출입기자들 간의 기자 간담회가 마련됐다. 한국주택협회 이방주 회장은 기자 간담회에서 최근 강남의 집값 상승과 관련해 주택업체도 집값 상승을 원치 않는다고 말하며 강남 집값이 뛰는 이유는 희소성의 원칙 때문이라고 덧붙였다.

이 회장은 희소성이 생기는 이유로 첫째, 주택건설업자가 자금 능력이 부족하여 좋은 아파트를 짓지 못하는 경우, 둘째, 이미 좋은 아파트를 소유하고 있는 사람이 다른 아파트를 짓지 못하도록 막는 경우, 셋째, 정부의 시장규제를 예로 들었다.

이 중 “주택 공급을 제한하는 정부의 시장규제로 인해 희소성이 생긴다”고 강조하면서 “공급을 늘리는 것만이 강남 집값을 잡을 수 있는 해결책이 될 수 있는지에 대해서는 정부와 각계의 연구가 필요하다”고 말했다.

한편 부동산 시장 전망에 대해 이방주 회장은 “8·31 부동산대책은 상당히 강력한 조치이기 때문에 무거운 보유세가 부과되고 관련된 여러 조치들이 시행되면 주택 시장은 조만간 안정될 것”이라면서 “그러나 최근 강남이나 특정 지역의 주택가격이 오르고 있는데 대해서는 업



제도 걱정하고 있다”고 덧붙였다.

최근 고분양가 논란과 관련해서는 “소비자 입장에서 분양가를 더 내려야 한다는 인식 때문에 업체들의 분양가 인하 결의가 부족한 것처럼 느껴

질 수 있다. 하지만 업체들은 적정 분양가가 되도록 항상 신경 쓰고 있다”며 의견을 피력했다. 기자 간담회에서는 많은 이들의 이목을 집중시켰던 판교 분양과 관련된 질문 중 대형 건설사들이 판교 참여를 꺼리는 이유를 묻자 “일부 대형 건설사들이 수익성과 브랜드를 고려해 참가하지 않는 것으로 알고 있다”면서 “이는 건설사의 경영 철학, 경영 전략과 관련된 것”이라고 했다.

또한 “표준건축비가 낮아 수익성을 내기는 어렵겠지만 이럴수록 품질 좋은 주택을 공급한다면 브랜드 가치를 올릴 수 있는 계기가 될 것”이라고 대답했다. 1시간 가량 진행된 기자회견을 끝으로 이날 마련된 주택협회 정기총회는 무사히 마무리됐다. ☎