



건설교통부장관 초청 주택업계 간담회

2006. 12. 21(목) 안국 주택업회

한국주택협회, 건설교통부장관 초청 주택업계 간담회

건설업체와 정부, 국민의 신뢰를 얻어야 한다

한국주택협회는 신임 이용섭 건교부 장관을 초청해 주택 건설업체 대표들과 간담회를 가졌다. 이번 간담회는 후분양제, 분양가상한제, 원가 공개 등 정책 현안에 대해 논의하고 건설업계의 실질적인 고충을 전달하는 자리였다. 건교부 장관 초청 간담회에서 건의된 내용과 건설업체 대표와 건교부 장관과의 대화를 살펴보았다. 에디터 | 김소진 · 사진 | 이충규

한 국주택협회는 2006년 12월 21일 르네상스 호텔에서 이용섭 건설교통부 장관과 권도엽 정책홍보관리 실장, 강팔문 주거복지본부장, 서중대 건설선진화 본부장을 비롯해 10여 명의 건설업체 대표들이 모인 가운데 간담회를 가졌다. 이날 건교부 장관과 건설업체 대표들은 주택 가격 안정과 건설업계의 당면 과제를 모색하는 등 정책 현안에 대해 논의했으며, 건설업계의 고충과 문제점을 제기해 관련 정책을 시정해줄 것을 촉구했다.

한국주택협회는 건설업체의 의견을 반영해 7개 건의 사항을 전달했다. 민간택지 아파트의 분양원가 공개 및 분양가 상한제 추진을 철회하고, 지방 주택 시장은 행복도시 등을 제외하고는 투기 우려가 없으므로

투기과열지구 및 투기지역 해제를 촉구했다. 재건축 시 소형 주택 의무 비율 60m² 초과분의 자율화와 민간 부문의 후분양제 폐지, 서울시의 후분양제 적용 대상 확대와 조기 시행 철회, 노령층·은퇴자·장기보유자·봉급생활자 등의 1가구 1주택자 종합부동산세 감면, 그리고 준공업 지역에서 지구단위계획을 수립하는 경우 아파트 건립이 가능하도록 건의했다.

사업장 전체에 분양가 상한제 실시는 적절치 않아 간담회를 시작하면서 이방주 회장은 인사말을 통해 “앞으로 주택 시장은 정부의 주택 시장 안정화 대책의 시행으로 가격이 하향안정세를 유



지할 것으로 예측된다. 하지만 강남권을 중심으로 주택 공급이 부족하고 부동산 거리가 급격히 위축돼 주택 건설사업의 추진에 많은 어려움을 겪고 있다. 따라서 주택 공급이 활발히 이뤄져 건설 경기가 연착륙할 수 있도록 정부 측에서 배려해주시기 바란다”고 말했다.

이 회장은 “2000~2003년 동안 매년 평균 30만 가구가 공급되고 있다. 하지만 2004년에는 20만 가구, 2005년 19만 가구가 공급되는 등 매년 주택 공급량이 줄어들고 있다. 내년 서초구 지역 공급 물량이 매우 적은 것으로 파악됐는데, 특히 강남·서초·송파 지역은 작년보다 주택 공급 물량이 감소하고 있다. 따라서 이들 지역을 중심으로 주택 공급이 늘어나야 한다”고 밝혔다.

이어서 이용섭 건교부 장관은 “원가를 계산하는 것은 전문가들도 파악하기 힘들 정도로 복잡하다. 분양 이후 예측한 사업비보다 더 많거나 적을 수 있기 때문에 정확하게 측정하기 힘들다. 오히려 분양가 상한제를 실시해 업체들의 일정 수익을 보장해 주택 가격을 안정시키는 방안을 검토하고 있다.

공공택지만 분양가 상한제를 실시할 계획이지만 앞으로 재건축, 재개발, 민간 택지 등에도 상한제를 적용하는 것을 검토하고 있다. 적정 이윤을 확보하도록 정책을 만들어 건설사들이 폭리를 취하지 못하도록 정책을 마련해야 한다”고 말했다.

이에 대해 이방주 회장은 “분양가 상한제가 전체 주택 사업에 적용되는 것은 적절치 않다. 주택 사업을 할 때 리스크를 고려하지 않으면 안 된다. 사업 성과가 좋은 사업장도 있겠지만 그렇지 않은 곳도 있다. 이윤이 많이 남는 사업장에서 취한 이득을 그렇지 않은 사업장에 지원해 주기 때문에 모든 사업장에 분양가 상한제를 두는 것은 적절치 않다”고 설명했다.

또 “정책 수립 및 시행에 따른 부작용은 반드시 따른다. 100% 모두 만족시킬 수 있는 정책은 없다. 때문에 70~80%를 만족시키는 정책을

시행하다 보면 나머지 사람들이 불만을 토로하게 마련이다. 처음에는 부정적인 반응이 부각되지만 나중에는 긍정적인 반응으로 바뀌는 경우가 많다”고 말하면서 정치와 여론에 의해 흔들리지 말고 소신 있는 정책을 펼칠 것을 촉구했다.

지역별로 시장 상황에 맞는 부동산 대책 펼쳐야

신훈 금호산업 부회장은 “정부에서 시장경제체제에 어긋나는 정책을 시행하려고 하기 때문에 시장이 의도한 대로 움직이지 않는다. 따라서 시장 경제 원칙에 충실한 정책을 펼쳐야 한다”라고 말했다. 이에 대해 이용섭 장관은 “자유롭고 탄력적인 자유 시장경제를 싫어하는 사람은 없다. 하지만 시장 참여자들과 시스템이 합리적이지 않기 때문에 완전 시장경제 체제에 맡기는 것은 서민 주택 수요자들을 황야에 내놓는 것이나 마찬가지다. 1998년 이후 우리나라를 시장경제에 맡겨놓다 보니 주택 가격이 급상승하는 현재와 같은 상황이 만들어졌다. 부동산 불패 신화를 믿고 있는 국민에게 시장경제 체제를 맡겨서는 안 된다”라고 말했다. 광정환 대동주택 회장은 “장기적인 관점에서 경제, 교육 등을 고려한 종합적으로 부동산 대책을 세우는 것이 필요하다. 부동산 분야만 다루는 대책으로는 한계가 있다. 지역별로 시장 상황에 맞춰서 선별된 부동산 대책을 펼쳐야 한다”고 요청했다. 이에 대해 이용섭 장관은 “분양가 상한제는 전국에 걸쳐 일괄적으로 시행하더라도 큰 영향이 없다. 하지만 지방에만 불이익이 돌아간다면 해당 지역에 맞는 정책을 펼치도록 노력하겠다”고 밝혔다.

(주)부영의 이종근 회장과 동문건설 경재용 회장이 임대 주택 관련 제도 보완이 필요하다고 제안한 것에 대해 이용섭 장관은 임대 주택 관련 규제가 부당하다면 문제점을 해소하기 위해 적극 검토하겠다고 밝혔다. 마지막으로 건교부 장관은 부동산 시장은 국민의 심리에 의해 움직이기 때문에 업계와 정부는 국민의 신뢰를 얻도록 해야 한다고 말했다. ☎