

오세훈 서울 시장 초청 주택협회 간담회

장기적으로 정부와 차별화된 정책을 펼쳐야 한다

한국주택협회가 오세훈 서울 시장 초청 간담회를 개최했다. 오세훈 서울 시장과 이방주 주택협회 회장 및 임원단들이 주택 후분양제와 주택 재개발·재건축 사업의 규제 완화 등 주택 건설 업계의 당면 과제 등에 대해 의견을 나눴다.

에디터 | 김소진 · 사진 | 이충규

한 국주택협회가 2006년 12월 28일, 서울 프라자 호텔에서 오세훈 서울 시장 초청 간담회를 개최했다. 간담회에는 이방주 주택협회 회장을 비롯해 허영 서울시 주택국장과 윤오수 주택협회 부회장, 김인상 벽산건설 사장, 김현중 한화건설 사장, 민경조 코오롱건설 부회장, 신훈 금호산업 부회장, 이종수 현대건설 사장 등이 참석했다. 간담회에서 거론된 주요 내용은 주택 후분양제와 재개발·재건축 사업의 규제 완화, 제2종 일반 주거 지역의 높이 제한 폐지, 준공업 지역 내 공동 주택 건설 기준 완화, 주상복합 아파트의 주거 면적 비율 상향 조정, 리모델링이 용이한 공동 주택 건축 시 건축 기준 완화 등이었다.

고급 아파트를 고층으로 지으면 집값 안정에 도움된다

주택협회 임원들은 오세훈 시장과 최근 서울 시정 전반에 대해 답소를 나누다가 용적률을 완화하는 것이 주택 공급을 늘려 집값을 안정시킬 수 있는 방법 중 하나라고 제안했다. 그러자 허영 서울시 주택국장은 “2종 주거 지역은 높이 제한 등으로 오픈 스페이스가 많아지고 있다. 지금은 주택 시장이 민감하고 예민하기 때문에 용적률을 완화시키는 문제는 주택 시장이 안정된 후에 거론하는 것이 바람직하다”고 전했다. 그리고 “우리나라에는 고급 주택 수요가 상당히 많은데 이러한 수요를 억제하면 희소 가치에 따라 고급 아파트 가격이 상승하고 이에 따라 집값 불안정이 계속되는 것”이라고 이방주 회장이 말하자, 이종수 현대건설 사장은 개포동의 아파트들을 초고층으로 재건축하면 도곡동 타

워팰리스와 렉스 아파트의 가격이 떨어질 것이라고 제안했다.

이방주 회장은 “우리나라에 고층 아파트를 짓지 못하는 이유는 세 가지라고 본다. 고층의 고급 아파트에 대한 희소성을 유지하기 위해 다른 사람들이 이러한 주택을 짓지 못하도록 방해하기 때문이거나 주택 건설 업계가 돈과 기술력이 없어서인 경우다. 세 번째는 정부가 고층 아파트를 짓는 것을 규제하기 때문이다. 요즘 상황은 정부가 규제하기 때문에 고층 아파트를 짓지 못하는 것이라고 본다”고 말했다. 또 “평당 5000만~6000만 원대 이상의 집을 매입하려는 사람은 사실상 많지 않다. 고층의 고급 아파트가 1000~2000세대 정도 공급되면 주변의 집값은 떨어질 것이다. 전문직 고소득자가 앞으로 더욱 늘어날 것이기 때문에 고급 주택의 공급이 반드시 필요하다”고 전했다.

이에 대해 허영 국장은 “대형 평형에 대한 희소성이 크기 때문에 큰 평형부터 오르기 시작하는 것이다. 강북에는 대형 평형의 주택이 18%, 강남에는 34% 정도 공급돼 있다. 이처럼 강북에는 대형 평형이 부족해서 강북의 부자들이 강남으로 이사 온다. 대형 평형을 원하는 수요자들이 늘었음에도 불구하고 이들을 겨냥한 공급은 많지 않은 실정”이라고 밝혔다.

주택 사업으로 인한 이익 창출, 과연 질타의 대상인가

이날 이방주 회장은 시민 단체가 건설 업계 고유의 영역을 침범하는 등 세세한 부분까지 관여하니 곤혹스럽다고 밝혔다. “이럴 때는 정부가

“ 주택 건설 업체들은 이익이 창출되지 않으면 집을 짓거나 투자하는 것이 힘들어진다. 자동차, 기계, 섬유 등 기타 다른 업종들도 마찬가지다. 적정 이윤이 나오지 않으면 산업 및 경제 활동이 활발하지 않으며 발전할 수 없다. 또 공기업이 주택 공급을 많이 하면 민간 기업은 이익 창출의 기회가 줄어들어 건설 업계가 힘들어진다. ”





방향을 잘 잡아줘야 한다. 그리고 정부가 발표하는 정책이 마치 만병통치약인 것처럼 발표해서는 안 된다. 누구나 만족하는 100% 완벽한 정책은 없다. 70~80%의 사람들이 만족하는 정책이라면 20~30%가 반대할지라도 추진해야 한다. 그리고 ‘즉시 집값이 떨어지기 때문에 지금 집을 사면 안 된다’는 발언은 삼가해야 한다. ‘향후 1년간은 집값이 오를 수 있지만 이후에는 안정될 것이다’라고 해야 국민들이 신뢰하고 정부를 따라줄 것’이라고 조언했다.

후분양제에 대해서는 “공사비를 조기에 충당할 수 없는 후분양제는 건설사들에게 위험 부담이 크다. 하지만 최근까지 지방에는 미분양을 막기 위해 계약금을 분양가의 5~10%로 낮추고 중도금 무이자 대출을 하고 있어서 사실상 후분양제 형태로 진행되고 있다. 후분양을 실시해 건설 회사 재무재표가 나빠지면 공급이 줄어들어 정부가 목표로 하는 공급 확대 정책에도 지장을 줄 수 있다. 또 후분양으로 인한 비용이 소

비자에게 전가돼 집값 안정이라는 목표를 달성하기 힘들어질 수 있다”고 전했다. 이에 대해 오세훈 시장은 “건설 업체 수입이 줄고 재무재표상의 부채가 늘어나서 주택 공급이 줄어들 거라고 보진 않는다”고 답했다. “주택 건설 업체들은 이익이 창출되지 않으면 집을 짓거나 투자하는 것이 힘들어진다. 자동차, 기계, 섬유 등 기타 다른 업종들도 마찬가지다. 적정 이윤이 나오지 않으면 산업 및 경제 활동이 활발하지 않으며 발전할 수 없다. 또 공기업이 주택 공급을 많이 하면 민간 기업은 이익 창출의 기회가 줄어들어 건설 업계가 힘들어진다”고 이방주 회장이 말하자, 주택협회 임원들도 “공기업이 주관하는 사업에 민간 건설 업체들이 거의 대부분 참여한다. 하지만 수지타산이 맞지 않아 브랜드 건설 업체로서는 참여하고 싶지 않은 게 솔직한 심정이다. SH공사가 주관한 은평 뉴타운의 경우 일반 관리비 등 기타 비용을 제외하면 밀지는 장사”라고 이야기했다.

“이럴 때는 정부가 방향을 잘 잡아줘야 한다. 그리고 정부가 발표하는 정책이 마치 만병통치약인 것처럼 발표해서는 안 된다.”

민경조 코오롱 건설 부회장은 “주택공사의 요청으로 판교 분양에 참여했는데 나중에는 폭리를 취했다며 해명해야 한다고 한다. 또 주공이 지정한 자재를 사용해야 하는 등 규제가 심해서 브랜드 밸류를 유지하기 위해 출혈 경쟁을 할 수밖에 없다”면서 고충을 털어놓았다.

신혼 금호산업 부회장도 “주공과 토공이 시행하는 사업지의 택지 입찰 시 토지가는 높게 쓰고 분양가는 낮게 쓰는 업체가 낙찰된다. 또 소형 평형, 대형 평형은 각각 몇 세대를 지어야 하고, 쇼핑 센터는 어느 정도 규모로 지어야 한다고 규제하기 때문에 수지타산이 맞지 않는다”고 전했다. 또 “토공과 주공이 주택 분양 사업으로 이익을 남겼으면 그 돈으로 적자 나는 곳에 쓸 수 있는 것이 아니냐. 주택 사업으로 수익이 나는 것에 대해 시민 단체들이 질타하는 것은 시장 원리에 맞지 않고 이해가 되지 않는다. 시장 원리에 맡겨야 하는데 이를 걸고 넘어지면 어떻게 사업을 하라는 것인가”라며 목소리를 높였다.

분양가 상한제에 대해서는 “예를 들어, 1만 원에 팔 수 있는 것을 7000원에 팔라고 하면, 투자자가 7000원에 사서 1만 원에 되팔아 시세 차익을 남길 수 있다. 그렇다면 분양가 상한제로 집값을 잡을 수 없는 것이 아니냐”며 신 부회장이 반문했다.

시장 친화적인 유연한 정책이 효과적

민경조 부회장은 “장기적으로 주택을 공급하면서 안정적인 연착륙을 유도해야 한다. 3개월, 6개월 단위의 가격 통계를 보고 정책을 수립하면 실패할 수밖에 없다. 서울시도 장기적이고 안정적인 주택 정책을 펼쳐야 한다”고 말했다. 이어서 서울 도심에는 빈 땅이 없어 재개발, 재

건축이나 초고층으로 개발해야 한다고 민 부회장이 말하자, 이방주 회장은 출퇴근 시간을 줄이고 도심 공간을 활용하기 위해 콤팩트 시티(Compact City)를 건설해야 한다고 제안했다. 그리고 “강남과 강북

지역에 주택 공급의 허용 시기를 정해두면 수요자들이 해당 지역에 공급되는 시기를 미리 알고 급하게 집을 사두려고 하지 않기 때문에 안심하고 기다릴 수 있다”고 이 회장은 전했다.

신혼 부회장이 강남의 주택 수요를 강북의 뉴타운 지역으로 옮기려면 뛰어난 교육 환경을 만드는 것이 급선무라고 말하자, 이방주 회장은 강남에 주택 공급을 늘리면서 강북을 활성화시켜야 한다고 주장했다. 이 회장은 “지방의 줄부와 유지들이 집값 상승이 꾸준한 강남에 집을 사두는 등 주택 수요가 늘고 있는데, 강남에 공급을 줄여서는 안 된다”고 촉구했다.

그리고 “주택 업계도 집값이 오르는 걸 싫어한다. 집값이 오르면 토지 비용이 비싸지는 등 원가가 오르기 때문이다. 또 분양가 상한제, 원가 공개 등은 주택 공급을 늘려 집값을 안정시키겠다는 정부의 취지에 빗나가는 정책들”이라고 전하면서 “서울시가 좀더 유연하게 시장 친화적으로 시정을 운영하고 장기적으로 정부 정책과 차별화된 시책을 내놓는다면 2~3년 후에는 좋은 결과가 있을 것”이라고 이 회장은 말했다. 주택협회 임원단들도 서울시가 시민들의 삶의 질을 높이기 위해 땅을 효율적으로 활용할 수 있는 방안이 무엇인지 고민해줘야 한다고 전했다.

이후 오세훈 시장과 주택협회 임원단은 효율적으로 집값을 안정화시킬 수 있는 방안에 대해 구체적으로 논의하면서 화기에애한 분위기에서 간담회를 마쳤다. ☎

