



한국주택협회 주최 '바람직한 주택 정책 방향 모색을 위한 워크숍'

분양 가격 제도 개편, 新 수익구조로 변화해야

한국주택협회가 지난 4월 20일 강원도 춘천시 소재의 강촌리조트에서 '바람직한 주택 정책 방향 모색을 위한 워크숍'을 개최했다. 이날 행사에는 건교부 정책 담당자 12명과 건설업체 실무자 30명이 참석해 최근 주택 시장의 이슈인 '분양가격제도 개편에 따른 주택사업 신전략'에 대한 주제 발표와 주택 업계 전반에 대한 심도 깊은 토론을 펼쳤다.

글 | 이금희 · 사진 | 이충규

“김 연구위원은 특히 택지비 인정 범위가 감정가로 확정되면서 시행사의 입지 기반이 축소돼 시행-도급 사업의 비중이 크게 감소하고 공공택지를 제외한 민간부문의 주택 공급이 점차 크게 감소할 것이라 전망했다.”



지난 4월 20일 한국주택협회는 강원도 춘천시 소재의 강촌리조트에서 '바람직한 주택 정책 방향 모색을 위한 워크숍'을 개최했다. 건설교통부 관계자와 회원사 실무진 및 협회 임직원 등 50여 명이 참석한 가운데 개최된 이번 행사는 한국주택협회 윤오수 상근 부회장의 개회사로 시작되었다.

윤오수 상근 부회장은 개회사에서 “분양가 상한제와 분양가 내역 공시를 주요 내용으로 하는 주택법 개정으로 주택 시장에는 커다란 변화가 예상된다”며 “건설업계가 주택 시장의 환경 변화에 적절히 대응해 나가고 새로운 활로를 찾을 수 있는 방안을 모색하기 위한 심도 깊은 논의가 필요하다”고 말했다. 윤 회장은 “정부와 업계가 한자리에 모여 워크숍을 통해 주택 정책의 새로운 대안을 모색하고 주택산업 발전에 도움이 되는 계기가 되길 바란다”며 개회사를 마쳤다.

이어 건설산업연구원 김현아 연구위원은 ‘분양가격제도 개편에 따른 주택사업 新전략’에 대해 발표했다. 김현아 연구위원은 “주택 제도

가 전반적으로 과거로 돌아가면서 시장 위축과 건설업체의 수익률 하락이 불가피하다”고 전망했다. 김 연구위원은 특히 택지비 인정 범위가 감정가로 확정되면서 시행사의 입지 기반이 축소돼 시행-도급 사업의 비중이 크게 감소하고 공공택지를 제외한 민간부문의 주택 공급이 점차 크게 감소할 것이라 전망했다. 또 김현아 연구위원은 “분양가 내역 공시에 따라 과도한 분양가 하락 압력, 분양가격 평가 시스템에 대한 논란, 공개항목과 적정성 등 다양한 논란이 예상된다며 업계가 변화된 환경에 대해 적극적인 대응 방안을 마련해야 한다”고 말했다. 2007년 이후 주택 시장 전망과 사업 환경에 대해서는 2003년 이후 지속된 정부의 각종 규제와 강력한 대출 규제가 중첩되면서 수도권 시장이 하향 안정세를 찾고 비수도권 주택 시장의 침체가 고착할 가능성이 높다고 전망했다. 송도 더 프라워의 청약과열 현상과 같은 국지적인 시장 불안 요인으로 정부가 지방에 대해서도 규제 완화를 하기가 쉽지 않은 상황이라고 김현아 연구위원은 분석했다.



현대건설 박종렬 차장



대우건설 신상열 차장



건설교통부 신철 사무관



한국주택협회 제2팀 김동수 팀장

김 연구위원은 “이러한 제도적 압박 속에서는 새로운 기회를 모색하고 수익 구조의 변화를 시도해야 한다”며 ▲ 주택 수요자의 니즈에 맞는 소량 다품종 맞춤형 주택 개발 ▲ 원가 절감을 통한 보급형 주택에 적합한 모델 개발 ▲ 대규모 도시개발사업 참여 방안 모색 등을 업계의 대응 방안으로 제시했다.

적정 이윤 6%로 고정한 기준 모후

주제 발표에 이어 마련된 건교부와 건설업계 실무진은 자유로운 토론을 벌였다. 한국주택협회 정책연구실장 남희용 박사는 “지난번 건교부가 발표한 주택건설업계 적정 이윤율 6%는 어떤 기준으로 책정된 것인지 모르겠다”며 “각 사업장마다 여건이 다른데 적정이윤을 고정시

켜놓는 것은 이해할 수 없다”고 비판했다. 대우건설 신상열 차장도 “착공하고 2~3년, 분양하고 2~3년이 걸리는 주택 사업의 특수성을 인정하지 않고 이윤을 미리 결정짓는 것은 무리가 있다. 특히 민간 건설업체의 경우, 브랜드 관리 및 하자 보수 등 다양한 비용이 존재한다”며 정책 입안 과정에서 이런 부분을 반영해달라고 요구했다.

현대건설 수주영업담당 박종렬 차장은 정부가 밝힌 적정 이윤 보장이 제대로 지켜지기 어렵다며 정책 보완을 요구했다. 박 차장은 “정부 계획대로 분양 시점에 분양가가 확정되면 그 이후에 가격을 올린다는 것은 불가능하고 이는 차후에 발생하는 물가인상분은 반영할 수 없다는 의미”라고 말했다. 즉 분양 시점에 모든 수입이 확정되기 때문에 그 이후에 발생하는 물가상승과 같은 추가 비용은 민간에서 부담하게 된

다는 것. 박 차장은 “적어도 사전에 이윤이 10% 정도는 책정되어야 사업 완료 시점에는 건교부에서 말하는 6%의 이윤이 남을 것”이라고 전망했다.

이에 대해 김현아 연구위원은 “적정 이윤을 6% 이상 보장하는 것은 기술적으로 어렵지만 정부의 정책 의지이니 만큼 업체에서 불가피한 현실로 받아들일 수밖에 없을 것”이라고 말했다. 지금 정부 정책의 방향이 싼값에 주택을 지으라는 것인 만큼, 가산비용도 인정받기 어려울 것으로 전망했다.

정부 정책의 엇박자에 대한 불만도 쏟아졌다. 한화건설 주택영업팀 조기연 부장은 “건교부는 분양가를 낮추기 위해 노력하고 있지만 교육부는 사업인허가시 학교 용지 시설까지 요구하고 있다”며 “건교부와 교육부 간에 일관된 정책이 제시되었으면 좋겠다”고 말했다. 그는 각종 인허가 절차가 늦어지면서 때마다 금융 비용이 늘어나고 있다면서 현행 제도를 좀 더 합리적으로 고쳐 달라고 건교부 공무원들에게 부탁했다.

건설업계의 불만이 쏟아지자 건교부 참석자들은 “주택업계에 불편을 주는 불합리한 규제는 업계의 건의를 적극 수용해 과감하게 개혁해 나가겠다”고 답했다. 신순철 사무관은 “정부의 목표는 양질의 주택이

실수자에게 많이 공급될 수 있도록 하는데 있으며 특히 주택 시장 안정을 위해 도입된 분양가 상한제와 원가 공개 제도를 합리적으로 운영해 실수요자와 주택업계가 상생하는 선순환 구조를 만드는 데 역점을 둘 것”이라고 강조했다.

신 사무관은 “인허가 절차를 간소화해서 사업 추진이 대폭 빨라질 수 있도록 제도를 바꿀 것이며 교육부와 의 문제는 계속적으로 논의 중”이라면서도 “주택업계도 지금까지 당연시 해온 관행을 깨트리고 새로운 환경에 유연하게 적응하길 바란다”고 말했다. 자재 가격 인상 등 물가상승과 같은 추가 비용에 대해 신 사무관은 “분양가 확정 이후 발생하는 비용을 어떤 식으로든 반영하는 방안을 찾아보겠다”며 “민간 건설업계의 어려운 상황을 감안해 민간업체와 공공기관과의 공동사업 등 다양한 제도를 마련하고 있다”고 밝혔다.

건설업계와 건교부와의 열띤 토론을 마치고 한국주택협회 윤오수 상근부회장은 “대원직은 주택 공급을 시장 원리에 맡기는 것”이라며 “업계에선 자연적이든 인위적이든 새로운 환경 변화에 대해 어떻게 대응할 것인지 준비하는 자세가 필요하다”고 강조했다. 윤 부회장은 “건교부는 규제보다는 활성화 촉진 대책으로 함께 살아갈 수 있는 방향을 모색해야 한다”며 마무리했다. ☺

