

한국주택협회 주최 '주택분양제도 개편에 따른 주택업계 대응 방안' 세미나

주택업계는 사업의 수평적·수직적 다각화에 힘써야

지난 4월 20일 주택법이 개정됨에 따라 민간택지에 건설되는 20호 이상 주택에 대해서도 분양가상한제와 원가공개제도가 적용되게 되었다. 올해 9월부터 시행될 예정으로 현재 하위 법령 개정안이 입법 예고된 상태다. 주택분양제도 개편이 주택 시장에 미치는 영향과 이에 따른 주택업계 대응책을 살펴봤다.

에디터 | 김대환 · 사진 | 고하진



지난 6월 11일 한국주택협회는 건설교통부 후원으로 프레스센터 국제회의장에서 '주택분양제도 개편에 따른 주택업계 대응 방안'이라는 주제로 세미나를 개최했다. 이날 세미나는 발표자인 이용만 한성대학교 교수, 김선덕 건설산업전략연구소 소장을 비롯해 조주현 건국대학교 부동산대학원장 외 토론자 6명이 참석했다. 신훈 한국주택협회 회장의 개회사를 시작으로 세미나는 2명의 주제발표와 6명의 패널 토론으로 진행됐다.

신훈 회장은 인사말씀을 통해 "주택업계는 주택거래의 침체와 신규사업 승인 지연 등으로 인해 주택공급이 감소하고 있는 실정이다"며 "이 같은 어려운 환경에서도 주택업계가 나아가야 할 방향을 모색하자"고 전했다. 발표자로 나선 이용만 한성대학교 교수는 주택분양제도 개편이 주택 시장에 미치는 영향을 분석했다. 이용만 교수는 최고가격제의 일종인 분양가상한제는 신규주택 공급량의 감소, 주택 질의 하락, 주택배분제도의 필요, 분양 프리미엄과 암시장의 부작용을 지적했다. 이 교수는 또한 모의실험을 통해 "서울에서 새 아파트 공급량이 분기별로 1% 감소할 때 7분기 이후 주택가격은 최고 0.8% 상승한다"며 "특히 재건축 단

지 가격상승률은 7분기 뒤 1.2%나 됐다”는 연구 결과를 밝혔다.

김선덕 건설산업전략연구소 소장은 실무 측면에서 주택업계 대응 방안에 대해 논했다. 김선덕 소장은 “분양가상한제 이후에는 시세차익을 창출해야 분양을 성공적으로 이끌 수 있기 때문에 원가 경쟁력이 더욱 중요해졌다”며 “주택업계는 이러한 비용절감 노력과 함께 주택공급 유형 확대, 기획·설계 등 주택사업의 수평적·수직적 다각화에 노력해야 한다”며 주택사업 전반에 걸친 새로운 사업 전략을 촉구했다. 발표 이후, 조주현 건국대학교 부동산대학원장의 사회로 패널 6명의 토론이 진행됐다. 김경호 현대건설 상무는 주택분양제도의 가장 큰 이슈인 택지비 인정 범위를 거론했다. “감정평가기관이 택지비와 용적률을 어느 정도까지 인정해주는냐에 따라 주택사업이 결정된다”고 강조하고 “주택업계는 이에 따라 독립법인을 설립함으로써 자체사업을 강화하고자 한다”고 생존 전략을 피력했다. 이어서 남상오 주거복지연대 사무총장은 분양가상한제로 인한 주택업계의 방향을 짚었다. “개편안은 여전히 논란의 대상이며 국민의 선택이다”며 “주택업계는 입법 예고된 정책을 따르면서 플랜트, 해외사업 등 사업의 다각화에 힘써야 한다”고 주장했다.

최영진 조인스랜드 대표이사는 주택업계의 대응 방안으로 원가 절감과 업종 변화를 꼽았다. “주택업계는 끊임없는 신기술로 ‘소

량 다품종’으로 공급해야 하며, 신규주택 개발과 판촉 전략을 강화해야 한다”고 규모의 경제를 강조했다. 장영희 서울시정개발연구원 선임연구위원은 이용만 교수가 발표했던 분양가상한제의 부작용을 반박했다. 공급량의 감소와 주택 질의 하락 부문에서 장영희 연구위원은 “신도시에 국한된 공급량의 감소만 지적한 게 아니라면 다세대·다가구 등 다른 형태의 주택공급으로 이 교수가 지적한 공급량 감소를 초래하지 않는다. 주택 품질 또한 입지만 좋다면 고품질 저가주택으로 적절한 품질을 유지한 주택이 공급될 수 있다”며 이 교수의 주장을 꼬집었다. 이어서 이창무 한양대학교 교수는 수요와 공급의 시차에서 나타나는 문제점을 언급했다. “5년 미만의 신축주택들이 가격상승을 이끈다. 청약제도에 의해 분리된 신규 시장과 재고 시장의 아파트 값은 불안하다”며 수급 시차에 따른 가격 차별을 주장했다. 마지막으로 박선호 건설교통부 주택정책팀장의 의견이 이어졌다. “개편된 주택분양제도는 주택업계의 공급 위축도 품질 저하도 영향을 미치지 않는다”며 정부의 입장을 표명했다. 그는 이어 “2007년부터 이번에 발표된 동탄 동쪽 660만 평을 포함, 수도권에 연간 21만 호를 지을 수 있는 5000만 평에 이르는 택지를 개발할 계획이다”며 “주택업계의 적정이윤을 보장해줌으로써 저렴하고 질 좋은 주택을 공급할 수 있도록 사업 환경을 마련하기 위해 고심하고 있다”고 목소리를 높였다. ㉞

1 토론자들이 세미나 주제를 놓고 열린 토론을 하고 있다. 2 신훈 한국주택협회 회장. 3 조주현 건국대학교 부동산대학원장. 4 김경호 현대건설 상무. 5 남상오 주거복지연대 사무총장. 6 최영진 조인스랜드 대표이사. 7 장영희 서울시정개발연구원 선임연구위원. 8 이창무 한양대학교 교수.

