



주택 업계, 3년 후를 대비하자

고난과 위기를 슬기롭게 극복하자

글_윤오수(한국 주택협회 부회장) 사진 (NOBLE ASSET)

어려울 때일수록 미래를 대비하는 지혜가 필요하다. 건축 문화 기행으로 러시아의 상트페테르부르크(구 레닌그라드)를 방문했을 때, 그곳을 건설한 피터 대제는 미래를 대비해 젊은 학생들을 유럽 선진국에 유학시켜 장래 국가를 짊어질 동량재를 키웠다고 한다. 한·베트남 주택 건설 협력 회의에 참석차 베트남을 방문했을 때도 베트남 대표단으로부터 호치민 주석이 월남 전쟁이 치열할 당시 젊은 월맹 학생들을 유럽 선진국으로 유학시켜 오늘의 베트남을 짊어질 엘리트를 키웠다는 이야기를 들었다.

최근 주택 시장은 대내외적인 악재로 인해 외환 위기 때보다 더한 위기 상황에 처해 있다. 과거 IMF 시절에는 동남아 국가와 우리나라만의 문제였지만, 지금은 전 세계적으로 경기 침체가 확산되고 있어 그때와 비교가 되지 않을 정도로 매우 심각한 수준이다. IMF 시기에는 해외 건설이나 수출 등을 통해 해결할 수 있는 돌파구라도 있었지만, 지금은 전 세계적으로 나쁜 상황이라 늪에서 빠져나오려고 할 때 헤치고 나올 언덕마저 없다.

무엇보다 국제 금융 시장의 불안이 실물 경제로 전이되어 세계 경제 침체가 장기화될 우려가 있다. 대내적으로는 참여정부 시절 주택 시장이 침체된 상황에서 대외적 불안 요인까지 가중돼 주택 경기 악화가 더욱 가속화되고 있다.

현재 주택 시장의 위기 상황은 주택 건설 업체뿐만 아니라, 관련 산업과 금융권으로까지 확산되고 있으

며, 어렵게 주택을 마련한 서민들까지도 주택 가격 하락과 거래 실종으로 참기 어려운 고통을 받고 있다. 또한, 국가 경제에서 주택 건설 산업이 차지하는 비중과 여타 산업에 미치는 파급 효과를 고려해 보면, 주택 시장의 위기는 국가적 차원의 시급한 사안이다.

과거 참여정부 시절, 강남 불패의 신화를 깨기 위해 세금 폭탄이라는 중과세와 재개발·재건축 규제 강화, 분양가 상한제와 원가 공개 등 시장 경제를 무시하는 규제 일변도의 부동산 정책을 추진했다. 그러나 주택 수요와 공급이 왜곡되는 등 주택 시장은 그야말로 거래의 빈사 상태로 치닫고 있는 실정이다. 2008년 11월 서울시가 발표한 아파트 실거래 자료를 보면, 부동산 거래는 2년 전의 10% 수준으로 떨어지고, 아파트 가격은 3년 전 수준으로 후퇴한 것으로 나타났다. 주택 거래 단절과 수요 위축으로 미분양 주택은 9월 말 정부 발표 기준으로 15만 7000호에 이르고 있다.

이러한 미분양 수치는 IMF 시기 11만 6000호보다 35% 수준인 4만 호가 더 많은 수치이며, 미분양 적체로 인해 업계의 자금난은 가중되고 부도 위험도 날로 증가하고 있다. 실제, 2008년 10월 말 기준으로 385개 건설 업체가 부도가 나는 등 건설 산업의 위기가 고조되고 있다. 또한, 미분양 장기 적체와 업계의 유동성 위기는 금융권의 부실로 이어질 수 있는데, 2008년 2분기 기준으로 97조 원에 달하는 부동산 관련 대출의 부실화 위험이 증가하고 있다.

이러한 위기 상황에서 업계의 주택 공급은 축소될 수밖에 없어 진행 중인 사업을 중단하거나 취소하고 있는 실정이다. 실제로 국내 10대 건설사들은 올해 9만 4000여 호를 공급할 계획이었으나, 10월까지 공급한 물량은 그 절반에도 못 미치는 4만 4000호 수준이다. 업계의 공급 감소 추세는 향후에도 계속될 것으로 예상되는데, 한국건설산업연구원이나 주택산업연구원 등 주택 관련 연구 기관은 2~3년 뒤에 주택 공급 부족으로 인한 주택 가격 급등을 우려하고 있다. 주택 시장의 위기는 단순히 주택 건설 업계만의 문제가 아니다. 수도권 등 수요가 많은 지역의 공급 부족으로 주거 불안정과 주택 산업과 관련된 연관 산업 및 금융권의 동반 부실이 우려된다. 또한 국민 경제에서 차지하는 건설 산업의 비중은 GDP의 18.7%(08.2분기)를 차지하며 고용 창출 효과가 매우 높은 산업으로, 지난해 3분기에 해외 건설 수주 400억 불을 기록하는 등 국가 경제에 이바지하는 바가 매우 크다. 국가 경제의 운용 측면에서도 위축된 내수 경기 부양을 위해 전략적으로 유용한 분야가 주택 건설 산업인 것이다.

주택 건설 업계는 현재의 위기 상황을 극복하고 생존을 위해 자구 노력에 최선을 다하고 있다. 그러나 세계적 경기 침체와 위축된 국내 주택 시장을 감안하면 미분양 주택의 해소, 부동산 PF 부실화 해소 및 건설 업계의 유동성 문제 해결은 업계의 노력만으로는 해결될 수 없는 한계 상황에 직면해 있다. 주택 건설 업계는 미분양 해소와 유동성 위기 극복을 위해 분양가 할인, 우량 자산 매각, 인력 감축과 임금 동결 등 필사적 생존 노력을 기울이고 있으나, 국내외의 경제 사정 악화로 위축된 주택 수요 회복과 유동성 위기 극복이 어려운 실정이다. 현 주택 시장은 업계의 자구 노력뿐만 아니라 정부가 나서서 해결 방안을 모색해야 할 위기 상황에 처해 있다.

우선, 정부에 제시할 수 있는 주택 정책의 기본 방향은 다음 세 가지를 꼽을 수 있다. 첫째, 현재의 거시 경제 여건과 대외 환경을 고려해 신속하고 적극적이며 선제적인 대응 정책의 마련이 필요하고, 둘째, 실수요자들의 거래 회복은 물론 수요가 많은 지역에 주택 공급을 저해하는 과도한 규제의 완화와 요망되며, 셋째, 현재의 주택 시장과 국내의 경제 여건은 10년 전 외환 위기 때와는 판이한 상황이므로, 주택 시장의 위기 극복을 위한 IMF 수준 이상의 특단 대책이 마련돼야 한다.

이상 세 가지 정책 기조에 맞춰 주택 거래의 회복과 안정적 주택 공급을 위해 참여정부 시절 과도하게 묶인 세제와 금융, 그리고 주택 공급 부문의 규제에 대한 즉각적인 개선이 필요하다. 우선, 세제 부문에서는 신규 분양 주택에 대한 한시적 양도세 면제, 1세대 1주택자의 양도세 비과세 보유 요건의 완화,

신규 분양 주택 구입 시 취득·등록세의 감면 확대, 신규 분양 주택 구입 시 차입한 대출금 이자를 상환하는 경우 이자 상환액에 대한 소득 공제 등 실수요자를 위한 세제 개선 방안이 필요하다. 금융 부문에서는 신축 주택의 중도금 대출 지원과 대한주택보증(주)의 환매 조건부 미분양 주택의 매입 방안과 한국토지공사의 주택 건설 사업자 토지 매입 방안을 현실화하고, 주택 관련 규제 부문에서는 분양가 상한제와 전매 제한 제도의 폐지 등을 통해 원활한 주택 공급이 이뤄질 수 있는 여건을 조성해야 할 것이다.

정부의 강력한 규제로 주택 건설 업계가 어려움에 직면해 있는 것은 우리 모두가 주지하는 사실이다. 하지만 정부 탓만 한 채 손 놓고 기다리지만 할 수 없는 상황이다. 주택 건설 업계는 어려움을 극복하기 위해 과감한 자기 혁신과 변화하는 환경에 적응할 수 있도록 스스로 탈바꿈하며, 효율적이고 창조적인 경영 기법을 확립해 나가야 한다.

주택 업계는 과거 IMF 때보다도 더한 어려움에 처해 있지만, 10년 전 외환 위기를 슬기롭게 극복했던 경험을 살려 현재의 주택 시장을 헤쳐 나갈 모책을 찾아야 할 것이다. 소위 틈새 시장을 발굴하면서 기술 개발과 사업의 다각화 등 부단한 노력을 통해 새로운 시대 변화에 대응해 나가야 할 것이다. 분명히 3년 후에는 주택 공급 부족으로 인한 주택 200만 호 건설 계획이 또 다시 우리 눈앞에 나타날 것이다. 그때 가서야 시작하는 업체는 또 다시 후발 주자가 될 수밖에 없다.

또한 정부도 주택 시장의 안정과 국가 경제의 회복을 위해 선제적이고 적극적인 대처 방안을 모색해야 한다. 현 정부에서는 과거의 인기에 영합하는 '주택 정치'가 아닌, 정확하고 확고한 인식을 가진, 제대로 된 '주택 정책'을 수립해 주택 시장의 안정과 국민의 주거 복지를 실현해 주길 기대한다. 가장 바람직한 것은 그동안의 규제 일변도의 주택 정책을 버리고 시장 기능에 맡기는 주택 정책이 올바른 길이라는 것을 인식하는 것이다. ☹