

국토해양부 제1차관 초청 주택 업계 조찬 간담회

주택 · 건설업계, IMF 위기 때보다 더 어렵다

주택 업계 관계자가 한자리에 모였다. 극심한 건설 경기 침체를 조금이나마 해소하기 위한 건의를 하기 위해 국토해양부 권도엽 차관과의 간담회 자리를 마련한 것이다. 주택 업계의 건의 사항과 국토해양부가 제시한 해법은 무엇인지 알아보자. 에디터 박준형 사진 이종규

지난 7월 16일 오전, 한국주택협회와 대한주택건설협회가 국토해양부 권도엽 제1차관 초청 간담회를 공동 개최했다. 이날 간담회에서 건설사들은 어려움을 호소하고, 국토해양부의 실질적인 대책 마련을 촉구했다. 권도엽 차관은 주택 업계가 살아야 국민 경제가 안정될 수 있다고 밝히고, 건설사들의 어려움을 공감하고 있다고 덧붙였다. 하지만 권 차관은 부동산의 여러 규제 완화 정책의 실행 시기에 대해서는 논란이 있다고 설명했다.

부동산 시장은 붕괴 중, 이제 더 이상 기다릴 수 없다

“어렵다는 말보다 붕괴됐다는 표현이 맞습니다. 우리나라에 부동산 시장이 있는가라는 질문을 하고 싶습니다.” 이날 간담회를 시작하며 현재의 부동산 시장 상황에 대해 한국주택협회 신훈 회장이 한 말이다. 신훈 회장은 간담회에서 “주택 업계는 새 정부 출범 이후 시장 정상화를 기다릴 만큼 기다렸지만 변화한 것이 없고, 이제 더 이상 기다릴 수 없는 상황이다”라고 말했다. 신훈 회장은 또 “실제 누적 미분양 가구 수는 25만 가구를 넘어섰고, 지방은 최근 분양 물량의 60% 이상이 미분양으로 남아있는 상황이다”라고 밝혔다.

신훈 회장은 대출 규제의 문제점도 지적했다. 우리나라 주택 구입자 중 10명 중 7명은 대출을 통해 주택을 구입하는데, 대출 규제가 너무 심해 자금을 마련하기 어렵다는 것이다. 신훈 회장은 하반기 신규 분양 가구는 12만 가구로 작년 대비 36.7% 감소할 것이라고 예상했다. 그는 앞으로 장기적 공급 부족이 우려된다고 밝혔다.

신훈 회장은 정부의 빠른 대책 마련을 강력하게 촉구하며 “응급실에서 수 많은 환자가 죽어 나가는 상황인데, 정부의 상황 인식은 그렇게 심각하지 않은 것 같다”고 주장했다. 그는 건설 업계도 지구 노력을 할 것이며, 규제 완화가 되더라도 분양가 인상으로는 이어지지 않을 것이라고 예상했다.

뒤를 이어 대한주택협회의 김영수 회장 역시 주택 시장의 심각성을 우려하고 있다고 밝혔다. 김 회장은 지방뿐 아니라 수도권 주택 시장도 어려움을



겪고 있다고 설명하고, 거래세와 대출 규제가 완화되지 않으면 거래 위축, 소비 위축의 악순환이 계속될 것이라고 주장했다. 또 그는 이명박 대통령이 핵심 공약으로 ‘부동산 규제 완화’를 강조한 만큼, 불합리한 규제 완화를 조속히 시행해야 한다고 건의했다.

더 늦기 전에 특단의 대책 마련해야

두 협회 회장의 인사말에 이어 건설사 관계자의 건의가 이어졌다. 기산종합건설 박상엽 회장은 현 상황은 어느 한 시스템의 문제가 아니라 총체적인 문제라고 강조했다. 그는 지방자치단체의 과도한 요구와 프로젝트 금융(Project Financing)의 어려움이 해소되어야 한다고 밝혔다. 이미 준공된 아파트에 기획 변호사 가 등장해 하자에 관련된 소송을 유도하는 것

법 제1차관 초청, 주택업계 합동 조찬간담회

2008.7.16(수) 한국주택협회 · 대한주택건설협회



각 건설사 대표와 국토해양부 권도엽 차관 등 공무원이 참석한 가운데 지난 7월 16일 간담회가 개최됐다.

도 건설사들을 어렵게 하고 있다고 말하고, 기획 변호사 현황을 총체적으로 점검할 필요가 있다고 건의했다. 뒤를 이어 신성건설 윤문기 사장은 업계의 어려움을 엄살로 여기자 말아달라고 당부했다. 그는 "IMF 직후 미분양 가구 수가 10만 가구 정도였지만 현재는 25만 가구다. 그럼에도 불구하고 DJ 정부 때는 주택 경기를 활성화시켜 주었는데, 현재는 건설 업계가 구제하기도 쉽지 않은 상황에까지 내몰렸다"고 성토했다. 그는 이어 "세계에서 가장 강력한 규제 국가가 바로 우리나라이며, 전매 제한 규제를 완화 또는 폐지해야 한다"고 주장했다.

이 밖에 각 건설사 임원들은 원자재 가격 상승에 따른 건설 업계의 어려움도 크다고 한 목소리를 냈다. 건설 자재 가격의 급상승으로 인해 건설 업계의 수익성이 날로 악화되고 있다는 것이다. 이외에도 건설사들의 수익성

악화로 금융 기관의 대출마저 쉽지 않다는 의견도 제시됐다. 한라건설 김홍두 대표이사는 "건설 업체들이 회사채 발행에 어려움을 겪고 있다. 일부 업체는 울며 겨자 먹기 식으로 높은 금리의 대출을 이용하고 있다"고 말하고 "유동성 위기가 하루 빨리 해결되어야 한다"고 밝혔다. 또 김홍두 대표이사는 지자체 및 지방교육청에서 건설사들이 학교 용지를 확보하도록, 민간 주택 건설 사업 계획에 부정적 의견을 제시하고 있어 사업중단을 초래하고 있다고 주장했다.

권도엽 차관, 시장 현실에 맞도록 일부 시스템 정비하겠다

최근, 침체 일로를 겪고 있는 국내 경기의 활성화를 위해서도 건설 경기 활성화는 꼭 필요하다. 실제로 건설 경기 악화는 건설사뿐 아니라 국민들 대



국토해양부 권도엽 차관



한국주택협회 신훈 회장

신훈 회장은 정부의 빠른 대책 마련을 강력하게 촉구하며 “응급실에서 수많은 환자가 죽어 나가는 상황인데, 정부의 상황 인식은 그렇게 심각하지 않은 것 같다”고 주장했다. 그는 건설 업계도 자구 노력을 할 것이며, 규제 완화가 되더라도 분양가 인상으로는 이어지지 않을 것이라고 예상했다.

다수에게 영향을 미치고 있다. 각 건설사들의 건의가 끝난 후 국토해양부 권도엽 차관 역시, 현 상황에 대해 우려스럽다는 인식을 함께했다. 권도엽 차관은 “건설 경기가 국민 경제에 큰 영향을 미치고, 건설 업계가 처한 어려움을 충분히 공감하고 있다”고 밝혔다.

큰 틀에서 건설 업계의 의견을 이해하고 있지만 세부적인 정책 집행에 대해서는 건설 업계와 이견도 있었다. 건설 업계가 조속히 특단의 규제 완화 정책을 시행해야 한다고 일관되게 주장한 반면, 권도엽 차관은 정책 실행 시점은 시장 상황을 봐가면서 진행해야 한다고 말했다. 건설사의 미분양 적체에 대해서 그는 지방과 수도권에 차이가 크다고 설명했다. 이는 최근 수도권에서도 미분양이 증가하고 있다는 건설 업계의 의견과도 차이가 있다. 권도엽 차관은 아직 수도권의 주택 가격은 전반적으로 오르고 있는 상황이라 규제 완화를 당장 시행하기에는 어려움이 있다고 말했다. 또 거래 활성화를 위한 부동산 거래세와 중부세 완화에 대해서도 시장 상황

의 근본적인 변화를 초래할 수 있기 때문에 정부가 심각하게 더 고민하고 있다고 말했다. 지난 6월 11일 발표된 정부의 지방 미분양 대책에 대한 건설 업계의 실효성 논란에 대해서 권도엽 차관은 실효성이 크지 않다는 인식을 같이하고 대책을 보완 검토하겠다고 했다. 기산종합건설 박상엽 회장이 주장했던 입주 후 소송 문제에 관해서 권도엽 차관은 지난 수십 년 동안 주택 시장이 불안했고, 건설사들이 폭리를 취해왔다는 잘못된 사회 인식

의 영향 때문이다”라고 분석하고, “건설 업계의 논리적 설득과 자구 노력이 필요하다”고 덧붙였다.

이 밖에 권도엽 차관은 전매 제한 완화에 대해서는 지방은 이미 전매 제한을 완화했고, 수도권은 불안 요인이 남아 있어 검토가 필요하다고 밝혔다. 분양가 상한제에 대해서 권도엽 차관은 원자재값 인상으로 인한 실비 상승에 대해서는 이를 인정하는 시스템이 필요하다고 의견을 밝혔고, 학교 문제는 관련 기관이 합의해 2000세대 이상은 택지 사업 시행자가 비용을 부담하는 방향으로 정책을 수립하겠다고 밝혔다. 디자인 가산비 역시 실비로 인정하는 방안을 검토하고 있다고 밝혔다.

간담회를 마무리하며 한국주택협회 신훈 회장은 “건설 업계의 어려운 입장을 이해해줄 수 있는 곳은 국토해양부다”라며 “IMF와 유사한 시장 상황 하에서 정부는 거시적으로 시장 상황을 파악하고 정책을 추진해야 한다”고 건의했다. ☎

주택 · 건설 업계 건의 사항

1. 「6·11 지방 미분양 대책」 보완 개선

- ▶ 분양가 인하와 관계없이 수도권권을 포함해 LTV를 80% 수준의 상한선만 제시(은행 자율 결정), DTI 폐지
적용 기간 연장: '09.6월 말까지 → '09.12월 말까지
- ▶ 취·등록세 감면 적용 기준 완화
'09.6월 말까지 '취득시점' → '09.12월 말까지 '계약시점'
· 조례의 조속한 개정을 위한 강력한 행정 지도 시행 요망
· 관할 지자체의 미분양 주택 신고 기간 연장
- ▶ 일시적 1세대 2주택자에 대한 양도소득세 비과세 요건을 1년에서 3년으로 완화
적용 기간 연장: '09.6월 말까지 → '09.12월 말까지
- ▶ 수도권까지 미분양 대책 확대 조치 요망
- ▶ 미분양 주택 공공 기관 매입 조건 완화('07.9.20 정부대책관련)
감정 가격 이하 → 감정 가격과 실거래 가격 사이에서 협의에 의한 가격

2. 주택 거래 활성화를 위한 세제 · 금융 규제 개선

- ▶ 고가 주택 기준 상향 조정: 6억원 → 9억원 이상
- ▶ 양도세 적용 기준 완화
· 6억원 초과 1가구 1주택자에 대해 양도세 비과세 ·
· 1가구 2주택자에 대해 양도 세율 50% → 9~36%
- 미분양 최초 분양자가 일정 기간(5년) 보유 후 매각시 양도세 감면
- ▶ 중부세 적용 기준 완화
· 중부세 합산 대상을 세대별 합산 → 인별 합산으로 조정
· 시공자가 시행자(사업 주체)로부터 공사비 대가로 미분양 주택을 대물 변제로 받는 경우 취·등록세 비과세 및 중부세 합산과세 대상에서 배제
· 사업 계획 승인을 얻은 자가 건축에 소유하고 있는 미분양 주택의 중부세 합산 배제 기간을 3년 → 5년으로 연장
· 주택 사업자가 사업 계획 승인(건축 허가) 이전 단계부터 보유하는 주택 건설용 토지에 대해서는 토지 취득일부터 5년간 재산세 분리 과세 적용 및 중부세 합산 대상에서 제외
- ▶ 신축 분양 주택의 소유권 보존 등기 시 취·등록세 비과세
- ▶ 지방의 경우 1가구 2주택 보유에 대한 보유세 및 양도세를 완화하여 세컨드하우스의 수요를 적극 활용
- ▶ 담보 인정 비율(LTV)에 대한 중앙 정부의 가이드 라인(40~60%) 폐지 → 금융 기관 자율적 판단에 위임. 총부채상환비율(DTI) 규제 폐지

3. 주택 전매 제한 기간의 대폭 완화

- ▶ 전매 제한 기간의 대폭 완화
수도권(공공 · 민간 택지): 현 최장 10년 → 준공 후 소유권 이전 등기 시까지
지방(공공 · 민간 택지): 현 최장 3년 → 폐지

4. 수도권 투기과열지구 및 투기지역 선별 해제

5. 민간 중대형 주택 분양가 상한제 폐지

- ▶ 민간 부문(공공 · 자체 택지)에서 건설 · 공급하는 국민 주택 규모 이상 주택은 분양가 상한제 및 분양가 내역 공시제 폐지
· 저소득 서민층의 주택 보급을 확대를 위해 이들을 대상으로 공급하는 국민 주택 규모 이하 주택만 분양가 상한제 실시

6. 학교 용지 확보 관련 개선

- ▶ 택지 개발 사업 시행자가 학교 시설을 우선 설치하고 추후 교육청 등과 협의를 통해 정산하도록 특단 조치 강구
· 토공 · 주공 등이 교육청과 학교 설치 관련 협약 체결을 조속히 추진해 사업을 정상화하도록 국토부에서 지침 시달 요망
- ▶ 토지 사용 시기까지 학교 문제 미해결 시 토지 대금 납부 유예 및 지연 이자 미부과
· 민간 업체의 토지 대금을 주택 분양 시까지 납부 유예하고, 동 기간 동안 발생하는 이자는 미계상
- ▶ 택지개발지구 등에서 관계 행정 기관 협의 절차 생략토록 법제화
· 택지 개발 사업 등의 시행자가 개발행위허가(학교용지 및 시설 포함)를 받은 경우 주택건설사업주체는 해당 인 · 허가 협의 절차를 생략토록 개선

7. 공동 주택 디자인 향상 비용의 건축비 가산 인정

- ▶ 공동 주택의 디자인 향상을 위한 실제 소요 비용이 기본형 건축비에 가산될 수 있도록 관련 규정을 조속히 개정
· 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 및 「분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」에 관련 비용을 가산할 수 있는 규정 신설

8. 기부 채납 등 과도한 기반 시설 부담의 합리적 개선

- ▶ 과도한 기반 시설 설치 방지를 위한 제도적 장치 마련
· 당해 주택 사업과 직접 관련 없는 간선 시설 등의 설치 · 기부 채납 조건 부여 시 당해 조건을 무효화하는 조항을 신설하고, 이에 대한 지도 · 감독 권한을 국토해양부 장관이 갖도록 법령에 명문화
- 적절한 기반 시설 설치 기준 마련 - 주택법 또는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등을 개정하여 간선 시설과 도시 계획 시설에 대한 세부적인 설치 내역 및 기준 · 주체, 그리고 총사업비 대비 기반 시설 부담 비율 한도 등을 국토해양부령 등으로 정함
- ▶ 사업 승인 조건으로 부과되는 공원, 공공 용지, 교육 시설 등 모든 기부 채납 비용을 분양가에 포함

9. 문화재 지표 조사 및 발굴에 대한 공영 개발 제도 도입

10. 임대 주택 건설 활성화를 위한 제도 개선

- ▶ 공공 건설 임대 주택 표준 건축비의 조속한 인상 및 건축비 인상 요인을 반영한 건설 공사비 지수 고시 정례화
- ▶ 공공 택지에서 임대 의무 기간 5년 임대 주택 용지 공급 재개
- ▶ 임대 사업자의 과도한 보증 수수료 부담을 합리적 조정

11. 주택건설공사 감리 제도의 합리적 개선

- ▶ 전기 공사 감리 대가기준 개선
· 「주택건설공사 감리비지급기준」과 동일하게 「전력기술관리법 운영요령」도 감리 공급 · 수급 단체가 상호 협의해 결정토록 함
- 토건 · 전기 · 소방 · 정보 통신 공사 통합 감리 제도 실시
- 통합 관리 시 배치 인원 축소, 시공사와 감리자 간 업무 협조 긴밀 등 공사 진행이 원활화될 수 있음
- 입주자 사전 점검 제도를 통해 입주 예정자가 확인할 수 있는 경미한 공정은 감리 대상에서 제외