

診斷……'83 住宅景氣

崔 鍾 聲

〈韓國住宅事業協會 會長〉

深刻的 住宅難

住宅投資란 經濟的側面에서 各種 關聯産業의 生産과 所得을 誘發하고 雇傭機會를 增大시키며 非經濟的側面에선 人間의 安住를 통해 社會를 安定시킬 수 있는 最善의 政策手段으로 看做된다.

더구나 福祉社會를 指向하는 時流인 바에야 住宅問題는 어느 産業보다도 우선되는 國家的 縣案이라고 할 수 있겠다.

住宅의 이와같은 社會的·經濟的 觀念에 비추어 볼때 우리의 現實은 동떨어진 감이 없지 않다.

1982년 基準(推定值) 우리나라의 家口數는 총 7백 80만, 住宅保有數는 5백 74만戶로 供給率은 73.5%이나 都市에 있어서는 急速한 人口集中化 현상에 따라 61%로 떨어지며 특히 大都市의 경우는 서울 58.8%, 釜山 55.2%, 大邱 56%, 仁川 59.9% 등으로 都市住居問題는 갈수록 심각한 樣相을 띠어가고 있다.

이러한 現象은 쉽게 풀이하여 長期不況 및 70年代의 急速한 産業化가 都市中心으로 이루어져 人口의 都市流入이 促進된 것과 核家族化의 보편화 등을 그 主因으로 꼽을 수 있다.

또 産業立國을 위한 輸出指向의 工業政策은 相對的으로 社會福祉側面의 投資소홀로 歸著했으며 住宅政策面에서도 消極的·微視的 입안과 집행이 적지 않았다고 지적할 수 있다.

그러나 새시대가 定着되면서 政府는 縣案問題의 改善을 위해 不斷한 努力을 傾注한 끝에 住

宅景氣活性化 및 正常化를 위한 一連의 措置를 취함으로써 一部 地域에서나마 住宅建設이 活氣를 되찾고 있음은 매우 多幸한 일이라 아니 할 수 없다.

浮揚과 規制의 2重奏

政府가 지난 한해에 걸쳐 內需景氣 振作을 위하여 措置한 住宅景氣活性化施策 내용을 간추려 보면 우선 첫째로 住宅·土地 등의 양도소득세율 을 대폭 緩和한 것을 들 수 있다.

그 骨子는 △84년 3월까지 彈力稅率 適用時限 延長 △稅適用의 住宅양도기간 延長(1년-1년6개월) △82년 5월 18일서부터 84년 6월末 사이에 新築 登記한 住宅(未分讓住宅 包含)의 양도세율 5% 적용(83년 7월 1일-84년 6월末까지의 國民住宅規模 以上은 20%적용예정) △國民住宅規模 以下の 建設用地 讓渡時 讓渡稅 免除 등이다.

둘째로는 新築住宅에 대한 住宅事業者 및 最初 入住者 등록세 減免範圍를 擴大하고 國民住宅規模 以下の 既存住宅 去來時에도 30% 減免한 것을 꼽을 수 있다.

셋째로는 金利의 大幅 引下를 통해 入住者의 負擔을 덜어주고 實名制의 實施 예고로 住宅部 門 投資를 誘導한 것도 景氣를 부추기는데 큰 몫을 했으며 이밖에 지난해 下半年부터 一部 地域의 過熱投機現象에 따른 補完策으로 아파트分讓制度 1: 零順位制 폐지와 建設工程 進度 10%

住 宅 現 況

<表-1>

구분 \ 년도	'60	'70	'80	82 (추정치)
인구수(천명)	24,982	30,852	37,436	39,331
가구수(천가구)	4,198	5,576	7,331	7,799
주택수(천호)	3,464	4,360	5,434	5,737
공급율(%)	82.5	78.2	74.1	73.5
◎ 도시	66.6	62.2	62.7	61.0
◎ 농촌	88.9	95.3	100.1	103.5

* 주요 도시 공급율('82)

서울: 58.8%, 부산: 55.2%, 대구: 56.1%

인천: 59.9%, 광주: 58.9%, 대전: 69.5%

후 분讓 등도 획기적인 制度改善이라고 評價할 수 있다.

또 最近의 △아파트公賣制 실시 △特定地域告示 △土地의 用途變更 抑制(土地의 公概念原則에 따라 用途變更時 公共機關이 事前收容) △印鑑證明制度 改善 △地籍 電算化 △投機地域 調査機能 強化 △부덕방許可制 등을 담고 있는 2·16對策은 不動產 投機를 뿌리 뽑기 위한 政策意志로 받아들여지고 있다.

바꾸어 말해 近間의 不動產施策은 浮揚과 規制의 2重奏라고 할 수 있겠다.

올 景氣는 恢復추세

우리 經濟의 흐름과 密接한 函數關係를 갖고 있는 世界經濟環境은 여전히 매우 어려운 狀況인 것으로 診斷되고 있다.

따라서 經濟運用計劃上의 成長目標 달성을 손쉽게 생각할 수 있는 여건은 아닌 것 같다.

그러나 成長經濟原理가 계속 尊重되고 의도적인 成長促進施策이 強化되는 추세로 보아 內需景氣 中心의 經濟는 活性化되리라는 期待를 가질만 하다.

특히 內需景氣振作의 先導業種인 住宅部門은 建設景氣 先行指標라고 할 수 있는 全國建築許可 延面積추세가 지난해 上半期이래 괄목할만한 伸張勢를 나타내고 있을뿐 아니라 住宅建設業體 및 實需要者에 대한 行政 및 購買資金 支援幅이 비교적 擴大돼 投機우려에 대한 過剩規制措置 등

第 4 次 5 個 年 計 劃 및 住宅建設 實績

<表-2>

(단위: 1,000 호)

구분 년도	計 劃			實 績			계획대 실 %
	공공	민간	계	공공	민간	계	
77	95	125	220	78	125	203	92.3
78	94	146	240	115	185	300	125.0
79	100	160	260	118	133	251	96.5
80	108	182	290	106	105	211	72.8
81	115	205	320	78	72	150	46.9
	(80)	(170)	(250)				
계	512	818	1,330	495	620	1,115	83.8

註: () 내는 당년도 실행계획임.

資料: 건설부

이 없었던 상당한 活氣를 떨 것으로 보아도 無妨할 것 같다.

全國建築許可 延面積은 昨年 한해동안 총 2천 9백 79만 8천 3백 74㎡로 80年比 15.8%, 81年比 42.9% 늘었으며 이중 住居用은 1천 6백 65만 9백 87㎡로 80年比 13%, 81年比 61.5%가 각각 增加되었는데 이 增加勢는 올해에도 계속 이어져 가고 있다.

더욱 고무적인 현상은 80·81년 모두 上半期보다 下半期實績이 뒤져 年中 景氣의 下降局面을 反映한 반면 82년은 上半期보다 下半期가 현저한 上向勢를 나타내고 있다는 점이다.

最近 3년동안 年度別·月別·用途別·構造別로 본 全國建築許可 延面積 實績은 <表-3>, <表-4>와 같다.

政府는 올해의 住宅建設 目標를 지난해보다 20% 늘린 24萬戶로 設定하고 公共部門에서 9萬戶, 民間部門에서 15萬戶를 짓는 것으로 짜 놓았다.

일단은 現在의 추세로 보아 이의 目標 達成이 無難하리라 여겨지지만 그러나 民間部門에서 가장 深刻한 問題는 무엇보다도 住宅建設에 必須原料인 宅地의 確保可能 與否다.

다시 말해 기존宅地는 이미 限界點에 到達해 있을뿐 아니라 開發素地가 있는 지역은 地價가 暴勝하고 있어 앞으로 政府의 各別한 宅地開發 供給支援策이 마련되지 않으면 民營住宅事業은 더욱 萎縮될 수 밖에 없기 때문이다.

全國 建築許可延面積 (用途 · 構造別)

〈表-3〉

區 分		年 度			對 比 (%)	
		80	81	82	81	80
用 途 別	住 居 用	14,739,773	10,308,369	16,650,987	161.5	113.0
	商 業 用	5,653,117	4,958,695	6,867,149	138.5	121.5
	工 業 用	2,222,030	2,647,180	2,307,463	87.2	103.8
	文 教 · 社 會	1,822,849	1,855,771	2,975,702	160.3	163.2
	其 他	1,289,464	1,075,865	997,073	92.7	77.3
構 造 別	鐵 筋 骨	15,565,670	14,197,514	19,712,880	138.8	126.6
	粗 積 造	9,726,924	6,356,972	9,922,397	156.1	102.0
	木 造	159,845	121,242	103,807	85.6	64.9
	其 他	274,794	170,152	59,290	34.8	21.6
合 計		25,727,233	20,845,880	29,798,374	142.9	115.8

資料 : 건설부

또한 昨年末 이래 特定 一部地域에서의 投機 過熱現象은 그 原因이야 여하튼 必히 抑制되어 야 할 것이나 수습對策에 있어선 善意的 建設業 體나 實需要者들이 萎縮되지 않고 住宅需給이 원활히 이뤄질수 있는 토대위에서 마련되어야 할 것이다.

此際에 低金利체제에서 마땅한 投資對象을 찾지 못한 浮動資金의 一部가 住宅부문에 쏟리는 것 自體를 抑壓하기 보다 오히려 住宅을 健全한 投資對象의 한 부문으로서 定立시키는 方案도 강구해 볼만 하지 않을까.

住宅景氣 活性化는 必須的

일반적인 경제순환은 需要超過-投機-生産增加-需給均衡의 過程을 밟으며 이것이 經濟發展

의 契機가 된다.

그러나 土地의 경우는 늘어나는 人口와 이밖의 副次的 現象으로 그 需要가 늘다 하더라도 供給의 增加는 거의 不可能하다.

土地의 有限性때문이다.

그래서 土地 投機는 순전히 投機에서 始作하여 投機로 끝날 뿐이다.

반면 住宅의 投機는 그 供給을 調節할 수 있다는 點에서 土地의 경우와는 根本的으로 다르다.

따라서 土地와 住宅은 政策對象의 側面에서도 뚜렷한 區別이 있어야 한다.

土地의 公概念 導入도 이와같은 論據에서 비롯된 것일게다.

그렇진대 住宅部門에 대한 政策은 土地와 한데 묶여 運用되기 보다 別途로 融通性 있게 다뤄져야 한다.



全國建築許可延面積(月別)

<表-4>

年 月 別	80	81	82	對 比(%)	
				81	80
1	1,846,698	843,447	983,925	116.7	53.3
2	1,851,785	1,040,968	1,070,383	102.8	57.8
3	2,883,090	1,931,949	2,256,001	116.8	78.2
4	2,906,362	2,481,179	2,427,541	97.8	83.5
5	2,803,050	2,370,273	3,620,476	152.7	129.2
6	2,094,130	1,923,246	2,355,757	122.5	112.5
小計	14,385,115	10,591,062	12,714,083	120.0	88.4
7	2,055,584	1,634,202	2,461,878	150.6	119.8
8	2,066,876	1,699,811	2,584,815	152.1	125.1
9	2,178,032	2,047,516	3,799,489	185.6	174.4
10	1,877,599	1,837,442	2,811,085	153.0	148.9
11	1,765,707	1,491,485	2,393,414	160.5	135.6
12	1,388,320	1,544,362	3,033,610	196.7	218.5
小計	11,342,118	10,254,818	17,084,291	166.6	150.6
合計	25,727,233	20,845,880	29,798,374	142.9	115.8

資料: 전설부

또 住宅 實需要者의 概念도 無住宅者에 局限하는 固陋性에서 벗어나 집을 바꾸려는 有住宅需要者, 더 나아가 賃貸目的의 住宅投資者까지 광범위하게 包含하는 선에서 再定立되어야 한다.

投資를 投機와 區別할 수 있는 行政的 價値基準의 마련도 있어야 할 것이다.

모든 財貨와 用役은 需要에 비해 供給이 不足할 경우 값이 오르기 마련이다.

市場機能이 自律化돼 있는 經濟體制에선 價格의 上昇이 需給을 自律調整하고 均衡價格도 摸索하게 된다는 것은 앞에서 지적한바와 같다.

그럼에도 價格이나 物量을 政府차원에서 直接統制하고 경직성 規制措置가 일관되는 경우 市場機能은 왜곡되고 一時的으로 規制의 效果를 얻을 수 있다 하더라도 그 다음에 오는 逆效果가 이를 다시 相殺할뿐 아니라 더 큰 弊害를 誘發하는 惡循環이 되풀이될 수 있다.

이와같은 事例를 우리는 이미 수없이 보아왔다.

2重價格의 형성과 프리미엄의 過熱이 이를 實證하는 것이라 할 수 있다.

2·16對策이 發表된 昨今の 狀況에서 住宅供給의 차질을 막고 長期的으로 均衡價格을 追求

할 수 있는 最善의 길은 合理的인 投機진정 및 價格實勢化 시책의 早速한 確定이라고 사료된다.

施策案으로 거론되고 있는 公賣制나 豫示制의 귀추가 어떻게 될는지 現在로선 알 수 없으나 公賣制가 채택될 경우 그 形態는 다른 번잡함이 없도록 最高價格制(最高入札價, 落札)가 되어야 하며 政府가 策定하는 住宅의 실제 基準價格과 落札價格과의 差額은 債券으로 處理하기보다 現行 稅法에 의거하여 全額 稅金으로 吸吹되어야 한다.

그것은 差額을 債券으로 처리할 경우 事前國會의 同意를 얻어야 하므로 時期的으로 오는 10월 定期國會 以前까지 適用對象 住宅의 모든 分讓이 中止되어야 할 뿐 아니라 그 때에 가서도 꼭 同意를 얻는다는 保障마저 없어 結局 올해의 住宅需給이 엉망이 될 것이기 때문이다.

또 差額이 稅金으로 還收되고 등록세· 재산세 등 각종 公課金은 差額까지를 包含한 外形 落札價格을 基準하여 부과될 것이므로 入住者의 負擔이 그만큼 늘게 돼 短期的으로 競爭入札로 인한 집값 上昇을 豫想할 수 있지만 長期的으로 願買者가 줄고 따라서 價格도 安定 내지 下落할 素地가 크다고 하겠다.

先進祖國을 指向하는 政府는 必야호로 安定과 成長을 함께 追求하고 있다.

安定과 成長을 이루기 위해선 우선 名·實이 같은 景氣의 恢復 내지 活性化가 促進되어야 하며 住宅産業은 바로 景氣의 先導的 業種으로 꼽힌다.

住宅 投資의 促進은 經濟的側面에서 前·後方 關聯産業에 直·間接의 景氣浮揚效果를 불러 일으킬뿐 아니라 政治·社會的側面에서도 가장 큰 難題중 하나인 住居問題를 解決해 가는 契機이다.

따라서 住宅景氣는 살아 꿈틀거리려야만 한다.

目前的 住宅景氣는 78년 이른바 8·8 措置이래 깊은 늪속에 빠져 沈滯一路의 死境을 헤메다가 이제 겨우 活氣를 되찾아 가고 있는 形局이다.

그 活氣가 活著되도록 投機의 逆風을 슬기로 바로잡고 投資의 與件을 造成해 가야 할 것이다. ♣♣