

# 주택업계의 준비사항이다



한국주택협회 김종철 부회장

최근 경기정점에 대한 논란이 일고 있다.

IMF 이후 벼랑에 떨어졌던 우리 경제가 98년 4/4분기를 최저점으로 하여 회복기로 돌아 선 것으로 보여지는데, 지난 7월 한국개발연구원의 경기정점 가능 경고에 대해 정부기관은 이를 부정하고 일시 조정 후 재상승이 가능하다고 반박하고 있다.

이와 같은 경기쟁점을 보고 있는 주택업계는 어느 나라의 경제상황을 논하고 있는 것인지 실감이 나지 않는다.

우리 경제가 고속성장을 거듭하던 지난 70~80년대는 건설산업이 분명히 성장의 주역이었는데 이제는 성장의 걸림돌 신세가 되고 있고, IMF 이후 3년째 이어진 주택업계의 불경기는 회복기미를 보이지 않고 더욱 수렁으로 빠져들고 있다.

지금 건설업계는 건설수주량의 감소와 건설업체수의 증가로 인해 채산성이 악화일로에 있고 금융기관구조조정의 여파로 도산 위기에 처해 있다. 특히 주택업계는 국토난개발대책으로 나온 준농림지 폐지와 도시용적률 강화로 인해 사업기반조차 잃어가고 있다.

주택산업은 산업연관효과와 고용창출효과가 커 국가경제에 미치는 영향이 막대하다. 따라서 불황기에 경기 부양을 위해 투자를 늘리고 정책지원을 아끼지 않는 분야가 주택건설분야다.

지금의 주택경기침체가 다른 산업분야로 과급되어 국가경제 발전의 장애요인이 되어서는 아니 된다. 3년째 이어진 주택경기의 침체는 대형주택건설업체와 중소주택건설업체를 가릴 것 없이 하나같이 부실의 늪에 빠져 있다. 녹다운 직전에 가 있는 주택건설업체들이 시장에서 스스로 기력을 회복하여 살아남을 수 있을는지 의문이다.

자생력을 잃었다고 판단되면 정부가 나서서 살려야 한다. 그것도 하루빨리 손을 써야 비용이나 정책면에서 경제적이다. 경제개혁 추진을 위해 기업 및 금융기관의 구조조정이 필

요하고 국토난개발 방지를 위해 준농림지 폐지도 필요하지만 업계를 살려가면서 추진되어야 한다.

서울을 비롯한 신도시지역에 '전세난'이 재현되고 있다. 노후아파트 재건축 추진도 전세난을 가중시키는 한 요인으로 작용하고 있지만, IMF 이후 주택공급이 지속적으로 감소되어 구조적인 수급불균형을 형성한 것이 그 주된 원인이다. 수급불균형을 해소하기 위해서는 주택경기를 활성화시켜 주어야 하며 이것이 바로 주택업계를 살리는 길이다.

수도권 일원에 새로운 신도시를 개발하거나 민간부문이 대규모 택지를 개발할 수 있도록 하여 준농림지 폐지에 따라 부족하게 된 택지난을 해결하고 주택공급이 원활히 이루어 질 수 있도록 해야 한다.

업체의 자금난을 덜어주기 위해 국민주택기금의 지원 대상범위를 확대하고 '프로젝트 파이낸싱'을 제도화하여 수익성이 보장되는 사업에 대해

서는 자금지원을 아끼지 말아야 한다.

수요면에서는 1가구 2주택을 허용, 양도소득세를 대폭 감면하여야 한다. 주택분양가격 자율화, 분양권 전매 허용 등으로 양도소득세는 이미 투기억제의 효과는 상실했고 심리적으로 주택거래만 가로막고 있다.

이밖에 주택거래 활성화를 위해서 취득세·등록세 등 거래과세는 대폭 낮추고 재산세 등 보유과세는 높이는 방향으로의 세제 개편도 필요하다고 본다.

그러나 주택업계의 경기회복은 정부의 정책지원 만으로는 되지 않을 것이다. 주택업계는 살릴 수 있어도 3,600여개 주택건설업체 모두를 살릴 수는 없다.

주택보급율이 93.3%에 이른 만큼 주택시장규모도 예년과 같지 않게 축소되어 지고 있다. 부실 및 경쟁력이 없는 주택건설업체는 퇴출되는 구조조정이 주택건설업계 내부에서 일어나야 한다. 

