

# INTERVIEW

## “주택, 재테크 관념에서 벗어나야 그래야 주거문화 향상된다”



주택산업연구원 이 동 성 원장

“주택은 우리의 생활을 담고, 인간 ‘삶의 질’을 향상시킬 수 있는 필수적인 시설물입니다. 이에 이전 주택을 재테크 수단으로 생각하는 인식을 바꾸고 그래야 보다 높은 주거문화가 정착될 것입니다.”

주택산업연구원 이동성 원장(57). 그는 새로운 주거문화의 형성을 위해 주택에 대한 인식도 이전 바뀌어야 한다고 강조한다.

그는 건설부 주택정책·도시계획·국토계획 과장, 주택·지사조사·도시계획국장 등 공무원 재직시절부터 주택 이론가로 성가가 높았으며, 서울대 법대·서울대 행정대학원(석사)·미국 뉴욕대 행정대학원(박사과정)·영국 버밍햄대(박사) 등을 거친 학구파다.

“정부나 업계, 그 어느 쪽에도 치우치지 않는, 객관적이면서도 실질적인 연구에 전념할 수 있도록 최대한 지원을 아끼지 않을 것입니다.”

주택산업연구원 초대 부원장 시절부터 그는 객관적·논리적으로 국민을 위한 정책대안을 제시해 왔고, 실용적인 과제를 많이 연구해 왔다. 이에 '97 한국 건축문화대상공로상을 수상하기도 했고, 현재도 활발한 활동을 아끼지 않고 있다.

주택산업연구원 이동성 원장을 만나보았다.

〈대담/손현주 기자〉

■ 전세값이 흔들리고 있습니다. 하반기에는 가을 이사철을 맞아 다시 오를 것이라는 전망과 정부의 여러 가지 안정책과 더불어 다시 안정세를 찾을 것이라는 등의 의견이 분분한데 이에 대해 어떻게 예상하시는지요.

전반적으로 주택시장은 IMF를 거치면서 2년 정도의 틈으로 인한 주택착공의 숫자가 줄었기 때문에 전반적으로 본다면 주택공급량은 부족하다고 보입니다.

그러나 전세시장만을 놓고 본다면 요즘의 주택시장은 옛날과 같이 이사철 위주가 아닌 학교의 개학 시기 위주로 재편되고 있습니다. 즉 과거 이사철이라는 것은 시골에서는 농한기에, 계절적으로는 봄, 가을 등의 계절적 요인이 주가 되어왔으나 지금은 이러한 영향보다는 실제 자녀의 학교를 옮기는 시기나 취학시기에 맞춰 이사가 이루어지고 있습니다. 그렇게 본다면 우리나라의 경우 자녀들의 입학 시기인 연초가 주를 이루고 가을이 이사하기에 좋은 시기이므로 연초 많큼은 아니더라도 이사가 많이 이루어집니다.

따라서 근본적으로 당분간 공급물량 부족에 따라 지속적이진 않지만 약간의 동반상승은 있으리라 전망되지만 과거와 같은 폭등은 없을 것으로 보입니다. 또한 전세값은 이러한 이사시즌 이후에는 다시 안정세를 찾을 것으로 보입니다.

■ 수도권 지역을 중심으로 부동산 경기의 회복 속도가 빨라지고 있는 만큼 올해 건설업체들의 주택공급에 별다른 문제가 없을 것이라고 하는데요.

업체의 주택공급의 경우에는 상당히 문제가 있다고 보여집니다. IMF를 거치면서 주택공급이 확대되고 200만호 주택시장에도 많은 변화가 일어나고 있습니다. IMF이후 많은 중소주택업자들이 도산하고 실수요자는 중소주택사업자들의 공급을 외면해 중소공급업체들의 주택공급도 이루어지지 않고 있습니다. 또한 주택공급을 위해서는 택지를 사야하는 등 많은 자금이 사전에 동원되어야 합니다. 즉 선투자가 이루어져야 하는데 주택업자들을 위한 금융

지원이 취약한 상태입니다. 근본적으로 자금이 부족해 모든 산업금융의 지원이 이루어지지 않고 있는 것이 아니라 현재 시중 은행에서는 자금을 풀고 있지만 주택에 대한 금융지원부분은 이루어지지 않고 있습니다.

정책상 정부에서는 부채비율이 200% 이상이 넘으면 돈을 빌려주지 않고 있습니다. 주택산업은 여타 업종과 달라 특성상 부채비율이 상당히 높은 산업으로 보통 여타 제조업의 평균 부채비율이 300%대로 알려져 있는데 반해 주택업계는 730%로 상당히 높은 수준입니다.

주택산업은 특성상 선투자가 많이 필요하고 공사가 진행될수록 자금대금을 쥐야하는 등 자금투자가 많이 필요합니다. 집을 사는 사람의 경우는 계약금을 내나 이것 또한 제시기에 들어오지 않는 등 다양한 이유로 인해 부채비율이 증가합니다. 따라서 주택산업이 안고 있는 특성상 이는 부득이하다고 보입니다. 정부에서 산업별 특성을 고려하지 않고 일률적으로 얼마 이상은 꺼린다면 주택업체가 가장 어려운 입장입니다.

과거에는 주택부족으로 인해 수요자가 돈을 들고 줄을 서서 지불했으나 주택업체의 많은 도산으로 인해 현재는 후분양쪽을 더욱 선호하고 있습니다. 따라서 과거 주택업체의 경우는 선분양으로 인해 많은 자금이 필요치 않았으나 후분양을 선호하는 현재는 거의 완성단계까지 만들어야 하고 중소주택업자의 경우는 금융지원이 이루어지지 않는다면 분양으로 이어지지 못할 것입니다.

또 다른 문제로 주택보급률이 이미 93%를 넘어섰습니다. 주택이 필요한 지역과 수요가 몰린 지역은 도시지역으로 주택은 필요한 지역에 공급돼야 합니다. 이는 곧 택지의 부족문제로 직결됩니다.

기존의 도시지역에는 이미 택지가 거의 고갈된 상태이고 도시 외곽에 신규개발을 할 경우 최근 환경관심의 고조로 환경단체나, 환경과피의 우려 등 도시주변 개발에 박차를 가할 수 없는 실정입니다. 주택은 지어야 하고 땅은 부족하고 주변지역은 택

지개발에 제한을 받아 애를 먹고 있습니다. 이로 인해 재개발, 재건축이 많이 이루어지고 있는 실정입니다. 주택문제는 주택공급을 위한 금융지원문제와 더불어 지원이 이루어져도 택지 부족으로 인해 이 중고를 겪고 있습니다. 즉 있어야 할 곳에 주택이 없고 이는 곧 미분양 사태로 이어지는 것입니다.

**■ 최근 수년간 대도시 주거지역들은 ‘사람사는 쾌적한 곳’이라는 당초 용도지역 지정을 무색하리만치 각종 ‘훼손과 파괴’ 행위로 큰 몸살을 앓아온 것이 사실입니다. 이에 정부는 ‘주거지역의 훼손을 더 이상 방치하지 않겠다’는 의지를 대폭 담았지만 실제 이 내용이 시행될런지요.**

도시지역의 땅을 효율적으로 사용하기 위해 건축법에는 건폐율, 용적률 그리고 지역별 허용용도의 기준 등이 제시되어 있는데 이에 몇가지 문제점이 있습니다. 즉 건축법이라는 단일법을 가지고 전국을 획일적 기준하에 적용시키기 어렵고 건폐율과 용적률의 상한선만을 가지고 그 범위내에서 지방단체가 알아서 형편에 따라서 적용한다는 것 또한 쉽지 않습니다. 상한선을 낮춘다는 것은 주민의 반발로 이어지고 이는 곧 지방자치단체를 통해 표출되기 때문입니다.

지금 우리나라 도시는 환경친화화가 많이 강조되는데 이와 역행해 환경파괴적인 것도 많고 모든 건물을 건축법규에 따라 짓기 때문에 도시전체적인 입장에서 본다면 건물이 난잡하게 보여 조화를 이루지 못하고 있습니다. 각각의 개개인이 자기땅의 토지이용을 최대화하기 위해 도시미관 파괴 및 조화성의 결여를 창출하게 되었습니다.

따라서 도시는 계획을 먼저 시행시키고 블록 단위별로 주택건설계획을 세워 전체적으로 조화를 이뤄야 할 것으로 보입니다. 현재는 이러한 요건들이 선행되지 않아 난개발이 이루어진다고 보입니다. 도시의 용적률을 낮추거나 토지이용도를 낮추면 도시주민들의 반발로 이루어집니다. 따라서 도시의 주택문제는 용적률과 건폐율로 규제할 것이 아니라

시가지 전체의 좀더 구체적인 마스터 플랜으로 제시해야 할 것입니다.

**■ 건설업계에서는 “재건축시장”이 활기를 띄고 있는 것처럼 보이는데 재건축 시장에 대한 분석과 전망을 부탁드립니다.**

우리나라 아파트는 70년대초부터 도입되기 시작되었습니다. 그 시기의 아파트는 5층짜리 아파트로 이를 1세대 아파트로 칭합니다. 그 후 200만호 건설과 관련해 고층화한 아파트를 2세대, 앞으로 지어질 양질의 초고층 아파트를 통상 3세대로 보고 있습니다. 70년대 초에 건설한 아파트는 그 당시 지역이 지금은 상당히 고밀화되어 그 토지가격에 상응하는 택지개발의 필요성이 증대되었고 그 당시 재건축한 아파트중에서도 초기의 아파트는 현재 급변하고 있는 현대 도시생활에 필요한 제반시설을 갖추지 못하고 있습니다.

이 외에도 초기의 건축기술과 자재부족으로 빠른 시기에 노후화되었고 그 숫자도 적지않기 때문에 재개발이 선행되어야 한다고 보입니다.

그러나 이러한 재개발에도 몇가지 문제점이 있습니다. 먼저 재개발의 방법면에서 보면 일시에 수천세대를 재건축할 경우 재건축 시기 동안 생활터전을 벗어나지 못하므로 전세수요가 과도하게 나타나 전세가격의 폭등이 일어날 것으로 보입니다. 따라서 재건축을 위해서는 그 사람들의 이동가능지역에 먼저 집을 지어주고 옮긴 후에 재건축하는 등의 단계적인 계획이 필요합니다.

둘째 모든 아파트를 재건축하는 것이 아니고 리모델링이 가능한 지역은 이를 이용하는 방법입니다. 재건축만을 하는 것이 능사가 아니라 재건축을 하더라도 재사용이 가능한 경우에는 리모델링을 하는 것이 국가적 차원에서 자원의 낭비를 막는 방법으로 보입니다.

**■ 최근 분양권전매제도에 대한 다양한 의견이 있습니다. 분양가의 절반이라도 처분후 분양권 거래를 하도**

록 개정해 무분별한 전매행위를 막아야 하고 세대별 주택청약통장의 복수허용은 재고해야 한다는 의견이 있는데요.

분양권전매에 대해 말씀 드리면 IMF이후 서민들이 중도금을 추가적으로 지속해서 내지 못하는 경우 정부가 이에 대한 물꼬를 터주는 의미로 시행한 것으로 이러한 일련의 조치는 주택공급의 질서를 유지하기 위한 제도입니다.

정부의 규제방법은 두가지로 구별할 수 있는데 주택시장의 불안정을 막기 위한 것과 주택의 공급 질서를 유지하기 위한 것 등입니다.

시장규제면에서는 현재 시장이 좀 더 자율화되어 가고 있는 상황이기 때문에 정부가 규제를 푸는 것이 바람직하다고 보입니다. 이와 반대로 공급질서는 규제할 수가 없는 것으로 한 예로 교통을 생각해보면 차선을 지킨다거나 신호를 지키는 것이 바로 공급의 질서에 해당하는 것으로 이러한 일련의 조치는 교통사고가 적어졌다고 풀 이유가 하등 없다고 보입니다. 반대로 질서를 지키기 위해서는 더욱더 강화하는 것이 바람직합니다.

따라서 주택공급의 질서와 관련된 것은 가급적 완화하지 않는 것이 유효하다고 보이며 통장전매제도라든가, 분양권전매 등은 질서와 관련된 조치입니다. IMF이후 일시적으로 분양권전매는 질서보다는 주택건설시장의 미치는 영향을 줄이기 위해 채택한 사항이었으므로 이러한 조치는 일시적인 운영으로 빨리 질서쪽으로 돌려 규제하는 것이 바람직하다고 보입니다. 즉 주택시장을 정상화하는데 방해가 되는 규정은 철폐하는 것이 좋고 질서를 유지하기 위한 조건은 강화하는 것이 바람직하다고 보입니다.

### ■ 21세기를 맞아 앞으로 주택에 대한 패턴은 어떻게 달라질런지요.

주택패턴은 기본적으로는 크게 달라지리라고 보이지는 않습니다만 과거 주택이 만성적으로 부족할 때에는 공급자 위주의 시장이었습니다. 즉 공급자 입장에서는 설계, 자재개발 등 주택가격을 저렴화

하기 위한 노력이 필요치 않은 시기였습니다.

그러나 200만호 이후 주택시장은 수요자 시장 위주로 바뀌게 되고 그들의 다양한 수요패턴에 따라 주택의 '신수요패턴'이 등장하게 되었습니다.

그 예로 사회의 변화에 따라 노인가구가 많아짐에 따라 노인주택의 등장, 독신자주택, 전원형주택의 수요 증가 등 질이나 설계의 다양성이 요구되고 수요자들의 입맛에 맞는 주택이 요구되고 있습니다.

즉 설계도 다양화, 개성화하고 주택건축물이나 주변환경은 생태적인 환경을 지향하는 선진국에서 말하는 'Healthy Housing' (건강주택) 등이 등장하였고 에너지나 환경친화적인 주택도 요구되고 있습니다. 우리의 주택도 이제 수요자들의 기호에 부응하여 신수요패턴에 부응할 수 있는 건강주택을 공급해야할 시기라고 보여집니다.

### ■ 마지막으로 주택에 대한 개인적인 견해와 연구원의 연구방향에 대해 한 말씀 부탁드립니다.

개인적으로 주택은 우리의 생활을 담고 있고 삶의 질을 높일 수 있는 시설물로 이제는 주택이 꼭 필요한 시대, 재테크의 수단에서 벗어나 주거문화를 향상시킬 수 있는 방향으로 주택정책이 마련되기를 바랍니다.

우리 연구원은 설립된 지는 얼마안되었지만 제가 현직에 있을 때만해도 정책수립시 이론적인 뒷받침의 부족으로 인해 제자신도 당황한 적도 있고 과오를 범한 적도 있다고 생각합니다. 객관적이고 논리적인 분석의 필요로 인해 이러한 연구기관의 필요성을 절감한 한 사람으로 우리 연구원에서는 실용적인 과제를 많이 연구하고 있습니다.

또한 우리연구원은 주택업계에서 지원한 자금으로 운영되고 있으나 주택업계만을 대변하지는 않습니다. 다만 업계에 불리한 어떠한 정책이 만들어졌다면 객관적이고 공정한 자료를 제공함으로써 업계를 돕는 역할을 하고 있습니다.

다시말해 저희 연구원은 공정하고 합리적이며 바람직한 정책 대안을 제시하고 있습니다. ☺