



조일현 건교부 위원장 초청 주택업계와 간담회

## 아파트 품질 차등화해 '내 집 마련' 문제 해결하자

지난 4월 18일 한국주택협회와 대한주택건설협회는 조일현 국회 건교부 위원장을 초청해 최근 주택·건설업계의 현안과 개선 방안을 모색하는 간담회를 개최했다. 10여 명의 건설업체 회장단이 분양가 상한제, 원가 공개 등 주택업계에 닥친 현안과 문제점을 지적하고 대응 방안 등에 대해 의견을 나눴다. 현 정부의 규제 대책에 대해 공감대를 형성한 이번 간담회에서 나눈 내용을 살펴보자. 에디터 | 김소진 · 사진 | 이충규

**한** 국주택협회와 대한주택건설협회는 조일현 국회 건교부 위원장 초청, 주택업계 간담회를 개최했다. 이번 간담회에는 신훈 한국주택협회 회장과 고담일 대한주택건설협회 회장, 윤오수 한국주택협회 부회장, 조태희 한국주택협회 전무, 이형 대한주택건설협회 전무, 이종수 현대건설 사장,곽정환 대동주택 회장, 경재용 동문건설 회장, 오폭영 고려개발 사장, 지승동 대명종합건설 회장, 김언식 삼호건설 회장, 김충재 금강주택 회장, 윤병목 토다건설 회장, 김호남 근화건설 회장 등이 참석했다. 간담회의 주요 안건은 주택법 및 주택 관련 법안과 신규 분양주택 입주자의 취득등록세 부담 완화, 지방 주택 경기 활성화 방안, 기반시설 부담금제도의 정비, 주택담

보대출 규제 완화, 재개발사업의 시공사 선정 시기 개선, 임대보증금 제도 및 주택성능 등급 표시제도의 개선 등이었다.

조일현 건교부 위원장은 “최근 정부에서 주택·건설업 관련 법 규정을 강화해 건설업계가 심각한 타격을 입을 것으로 예상된다. 정부가 짧은 시간 동안 ‘집값 안정’이라는 단편적인 문제를 해결하기 위한 방안으로 분양가 상한제, 원가 공개 제도를 만들다 보니 주택 건설업계의 현실과 이론 간의 괴리가 발생할 수밖에 없다”고 말했다.

이어서 집값 상승 문제에 대해 조 위원장은 “정부는 주택 보급률 수치만 보고 정책을 수립해 주택 공급을 늘리기 위한 방안으로 임대주택 공급 확대 정책을 내놓았다. 하지만 이는 국내 주택 문화가 담보하고,

**‘반값 아파트’ 공급 부적절한 대책, 감리·감독 체제 재정비해야**

이에 대해 신훈 한국주택협회 회장은 “정부는 집값 상승과 부동산 투기의 주범이 건설업체인 것처럼 몰아 분양가 상한제, 원가 공개 등 건설사를 타깃으로 불합리한 정책을 만들었다. 지금 지방 건설업체들은 거의 고사 직전에 처해 있다. 빈대를 잡기 위해 초가삼간을 태우는 일이 있어서는 안 될 것”이라고 목소리를 높였다.

조 위원장은 “모 국회의원이 반값 아파트 공급을 주장해 마치 건설업체가 분양가의 절반 가격에 분양할 수 있는 것을 비싸게 분양해온 것처럼 인식시켰다. 그래서 국민들이 반값에 아파트를 구입할 수 있다는 기대감을 갖게 한 것도 문제점으로 지적되고 있다”고 전했다.

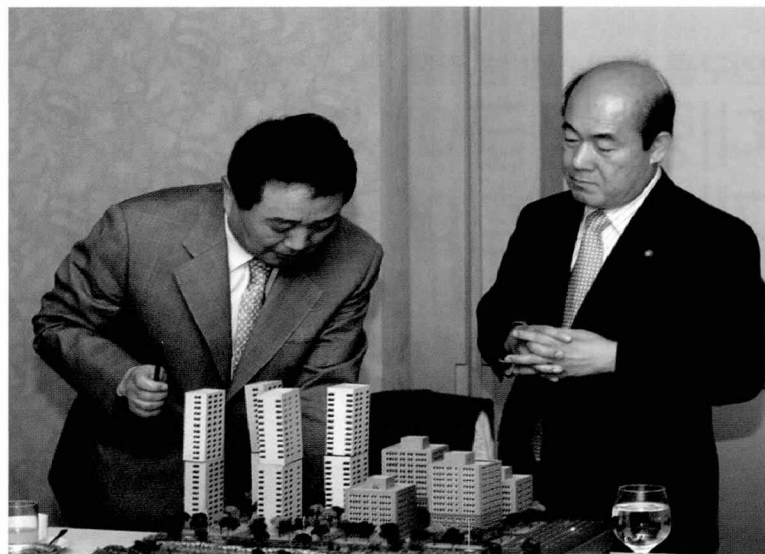
대명종합건설의 지승동 회장은 “과거 정주영 회장이 ‘반값 아파트 공급’을 공약으로 내세웠는데, 이는 오히려 민심을 잃는 것이다. 국민 대부분이 아파트를 소유하고 있는데, 반값으로 아파트가 공급되면 기존 아파트 값이 떨어져 주택 소유자들의 민심을 잃을 수 있다. 인위적인 반값 아파트 공급은 기존 아파트 소유자들을 혼란에 빠뜨릴 수 있다”고 주장했다.

조일현 위원장은 “우리나라는 의식주 측면만 보면 선진국 수준이다. 하지만 제도적인 부분은 후진국이다. 이 점이 우리나라가 선진국 대열에 들지 못하는 이유 중 하나다. 미국은 국민과 업계 모두가 공감하고 따를 수 있는 제도를 만든다. 단편적인 현상만 보고 근본적인 치료가 아닌 일시적인 처방책을 만들어서는 안 된다”고 강조했다.

삼호건설의 김언식 회장은 10년 전 매입한 사업 부지를 지자체로부터 인허가받으려고 하는데, 아직까지 허가를 받지 못했다고 토로했다. 우리나라는 기본 계획과 재정비 촉진 계획, 건축 허가를 받을 때마다 환경영향평가를 받아야 하는 등 사업 절차가 복잡하고 오래 걸린다”는 점도 지적했다. 그뿐 아니라 현 감리·감독 제도가 아파트 품질 저하와 분양가 상승의 요인으로 작용하고 있다고 말했다. “공사 현장에 파견되는 감리단이 대부분 현장 소장과 동문이거나 인맥이 있기 때문에 성실하게 감리를 보지 않는다. 그리고 조정, 도배 등 공사 현장의 감리 항목이 너무 많아 감리 비용이 총공사비의 상당 부분을 차지한다. 전문적인 지식을 지닌 감리단이 성실하게 지도·감독하고, 지나치게 많은 감리 항목을 줄였으면 한다”고 했다.

**분양가 상한제 시행 시, 장기적으로 도시 문화 담보한다**

동문건설 경재용 회장은 조일현 위원장에게 1990년대 분양가 상한제를 실시한 서울의 도시와 두바이의 최근 도시 모습이 담긴 자료 사진을 보여주면서 “이 자료를 보면 앞으로 미래 도시가 어떻게 건설될지 예측할 수 있다. 분양가 상한제가 장기간 지속된다면 우리나라는 90년대



1. 동문건설 경재용 회장이 조일현 회장에게 규제가 도시 경관을 해치는 사례로 일산 신도시의 조감도를 보여주었다.

모습으로 퇴보할 것이다”라고 전했다. 그리고 “2003년부터 지구단위 계획, 환경영향평가, 사업인허가 관련 규제가 많아지면서 주택 공급량이 줄었다. 토지 취득 이후 인허가를 받기까지 2~3년이 걸리는 등 사업 여건이 갈수록 나빠지고 있다”고 토로했다.

대동주택의곽정환 회장은 “경남, 광주 등 지방에는 준공된 아파트의 입주가 안 되고 분양가보다 30~35% 싼값에 판매하는 데도 매매가 안 된다. 투기 우려가 없는 지방은 투기지구·투기과열지구 지정을 풀어야 한다”고 주장했다.

고달일 대한주택건설협회 회장은 “감리, 설계, 홍보, 전기·가스 설비 등 건축비가 높아질수록 주거 문화는 후퇴한다. 소비자들의 눈높이가 높아져 요즘은 호텔 수준의 아파트를 원한다. 이러한 소비자 욕구를 반영해 고품질의 아파트를 지으려면 건축 비용이 증가할 수밖에 없다. 그런데 분양가 상한제를 실시하면 양질의 아파트를 지을 수 없고, 소비자들도 이러한 주거 수준에 만족할 수 없을 것”이라고 말했다.

이에 대해 조 위원장은 “아파트를 품질 수준별로 차별화해서 짓는 방법을 생각해볼 수 있다. 고품질의 아파트를 비싼 가격으로 획일적으로 공급하기보다 소비자의 경제 수준과 선호도에 따라 구분해서 짓는 방법을 강구할 수 있다”고 말했다.

건설업체 회장단과 조일현 위원장은 앞으로 건설업계의 고충과 의견을 나누기 위해 대화의 장을 자주 마련할 것을 약속했다. 그리고 건설업체 회장단은 건설업계가 닦친 상황을 타개하기 위해서는 관련 법 개정과 여론 형성에 보다 적극적으로 대응해야 한다는 점에 의견을 같이 했다. ☺