

## 인터뷰

## “소통하고 융합하는, 신뢰 받고 미래를 준비하는 주택협회로”

한국주택협회는 지난 3월 21일 서울 논현동 건설회관에서 정기총회를 열고 박창민 현대산업개발 사장을 제9대 회장으로 임명했다. 대형 건설업체와 중견 주택업체 등 총 70여 회원사 대표들은 주택업계가 어려운 지금 주택사업을 전문적으로 하고 있는 현대산업개발의 CEO가 차기 회장으로 적임이라며 강력 추천했던 것으로 알려졌다. 이에 신임 회장으로 선임된 박창민 사장은 그동안 협회가 의욕적으로 추진해 왔던 민간 택지 분양가상한제 폐지와 각종 금융 규제 완화 등 주택업계의 현안을 해소하기 위한 노력에 앞장서게 됐다. 전임 회장의 잔여 임기인 2013년 3월 29일까지 직무를 수행하게 되는 박창민 신임 회장은 울산대학교 건축공학과를 졸업하고 1979년 현대산업개발에 입사해 개발 담당 상무, 영업본부장을 거쳐 2011년 3월부터 현대산업개발 대표이사를 맡고 있다. 임기를 시작한 지 한 달이 지난 박창민 회장을 만나 주택업계의 현안과 문제 해결 방향 등에 대해 들어보았다. <편집자 주>



**박창민** 한국주택협회 신임 회장(현대산업개발 사장)

어려운 시기에 협회 수장을 맡으셨는데 향후 어떻게 조직을 이끌어 나가실 계획이신지요?

주택업계는 글로벌 경제위기와 국내 부동산 경기의 침체 지속 등 어려운 경영 환경을 극복하는 과정에서 구조조정과 원가 절감, 신시장 개척 등의 체질 개선을 위한 자구 노력이 필요합니다. 또한, 지속 성장을 이어가기 위해서는 원가 경쟁력, 설계·구매·시공의 전 부문 사업 수행 역량 등 건설산업 본연의 경쟁력을 강화하는 것도 게을리 할 수 없습니다.

이에 협회에서는 주택산업의 시장 예측력을 높이고 지속 성장 기반을 구축하고자 지난 2010년에 수행한 ‘주택산업 선진화 방안’에 대한 연구 용역에 이어 금년에도 ‘미래 신성장 동력 확충 방안’에 대한 연구 용역을 의뢰할 계획입니다. 정부의 친환경 ‘녹색 건축’에도 적극 동참해 그린홈·저에너지 관련 기술 개발을 지원할 방침입니다. 아울러 협회 본연의 역할인 회원사의 권익 증진과 유대 강화에 힘쓰는 한편, 업계와 정부의 가교 역할도 충실하게 수행할 계획입니

다. 특히, 소통하고 융합하는 협회, 신뢰받는 협회, 미래를 준비하는 협회가 되도록 최선을 다하겠습니다.

#### 최근 주택시장은 어떤 상황인지 말씀해주세요.

올 2월 매매·전세 가격은 울산, 광주 등 광역시 및 기타 지방을 중심으로 상승세가 지속되고 있습니다. 특히, 전국의 주택 매매가격은 글로벌 금융위기 이후에 비해 9.5% 상승하였습니다. 하지만 용인 수지나 분당의 경우 10% 넘게 집값이 하락하는 등 일부 수도권 지역은 하락폭이 확대되고 있습니다. 문제는 주택 거래입니다. 올 2월 아파트 실거래가 공개 건수는 3만 8,700여 건인데 이는 작년 같은 기간에 비해 약 36%가 감소한 것입니다. 지역별로는 수도권이 44.0% 줄어 들었고 지방도 31.5%가 감소하였습니다.

#### 서울시가 뉴타운 출구 전략 등 정비사업 정책을 발표하면서 주택업계의 어려움이 더욱 가중될 것으로 보입니다만...

뉴타운 정책은 예산 지원이 뒷받침되지 않아 사업 추진이 부진하는 등 태생적으로 잘못됐다고 생각합니다. 하지만 뉴타운 출구 전략은 정부와의 사전 협의 및 주민의견 수렴 절차 없이 추진돼 우려를 낳고 있습니다. 10~25%의 소수 토지 소유자 등이 반대하면 사업이 무산될 우려가 있어 다수의 사업 추진 의사가 무시되고 주민의 사유재산권이 침해될 가능성이 있습니다. 또한, 잦은 정책 변경 및 심의 기준 강화로 주택 정책의 일관성이 저해될 소지가 있습니다. 따라서 뉴타운 사업과 관련해서는 출구 전략의 실효성 확보 및 도시계획위원회의 심의 기준 완화가 필요합니다. 이와 함께 시공자가 선정된 정비구역은 실태 조사 대상에서 제외하고, 재건축 소형 주택 건설 비율은 법령 범위

내에서 조합이 자율적으로 결정하는 것을 모색해야 할 것으로 보입니다.

#### 서울시에서는 국민주택규모도 하향 조정할 계획인 것으로 알려지고 있습니다.

현행 전용면적 기준으로 85㎡인 국민주택규모를 65㎡로 축소하는 것은 근거 규정인 「주택법」뿐만 아니라 각종 세제 및 금융, 청약제도 등 20가지가 넘는 법령과 제도 변경이 필요해 정책적 혼란이 야기될 수 있습니다. 특히, 국민주택규모가 축소될 경우 65~85㎡의 주택 공급이 위축되어 소득 향상에 따라 더 큰 집에 살고자 하는 수요가 늘 경우 수급 불균형이 나타날 우려가 있습니다. 전용면적 85㎡가 오랫동안 국민주택규모로 인식돼 온 만큼 국민 정서를 고려해야 하며, 설령 추진하더라도 재고·신규 주택 물량, 공급제도, 1인당 주거 면적 향상, 시장 동향 등을 감안하여 신중하게 접근하는 것이 바람직하다고 생각합니다.

#### 정부의 그린홈·녹색 정책에 대해 주택업계에서는 어떤 평가를 하고 계신지 궁금합니다.

정부의 정책 방향은 바람직하다고 보나, 로드맵의 보완책이 필요합니다. 정부는 올해 에너지 저소비형 주택 도입으로 온실가스를 2009년 수준 대비 30%를 감축하고, 2017년에는 패시브 하우스로 60% 감축하며, 2025년에는 100%까지 감축해 제로 에너지 건축물을 선보일 예정입니다. 이와 함께 2020년까지 200만 가구의 그린홈 주택을 건설한다는 로드맵을 제시하고 있습니다.

하지만 이러한 정책이 선불리 실시될 경우 에너지 성능 목표치 달성을 위한 초기 투입 비용의 과다로

## 인터뷰

주택업계의 부담이 가중될 수 있습니다. 따라서, 에너지 저감과 연계된 건축자재 표준화를 확대 적용하고 로드맵 달성을 위한 그린홈 기술 개발 지원 등의 인센티브가 있어야 할 것으로 사료됩니다.

### 주택시장 정상화를 위해서는 어떠한 방안들이 실시되어야 할까요?

주택시장 정상화를 위해서는 사실상 사문화된 분양가상한제 폐지, 총부채상환비율(DTI) 등 금융규제 완화, 다주택자 양도세 일반 세율 적용, 매입 임대주택 사업 규제 완화 등이 필요합니다.

분양가상한제의 경우 이 제도 도입 이후 민간부문에 의한 주택 공급 급감으로 전세 대란 등 국민의 주거 불안정이 지속되고 있습니다. 또한, 도시정비사업 장기 표류, PF 대출 부실 증가 등 주택 공급 여건의 지속 악화로 향후 수급 불균형에 따른 집값 양등도 우려되는 실정입니다. 이러한 문제점을 해소하기 위해서는 민간 택지 전체와 공공 택지 85㎡ 초과분에 대한 분양가상한제 폐지 관련 「주택법」 개정안이 조속히 처리되어야 할 것입니다.

금융 규제는 주택 실수요를 위축시켜 미분양 주택 적체 및 주택시장 장기 침체 등 부작용을 양산하고 있습니다. 주택시장 장기 침체는 주택가격 하락으로 이어져 서민층 기반이 붕괴될 우려가 있습니다. 중장기적으로는 주택 공급 위축을 가져와 주택가격 상승의 악순환 가능성도 도사리고 있습니다. 따라서 장기 침체에 빠진 주택시장의 거래 정상화를 위해서는 DTI 규제 폐지가 필요합니다. 가계부채 증가 및 금융권 부실화 우려로 금융 규제 완화에 부정적이라면, 차선책으로 강남3구 투기지역 해제를 통해 문제를

풀 수도 있을 것입니다.

다주택자는 무주택 서민의 전·월세 공급자의 역할을 담당하므로 규제가 아닌 장려해야 할 대상입니다. 인구의 감소 및 고령화, 전·월세에 대한 수요 증가 및 주택가격 상승에 대한 기대감 저하로 매매가 아닌 임대로의 주거 수요 변화에 따라 임대 공급 확대가 필요하며, 이를 위해서는 1가구 2주택 이상자 증가 제도를 폐지해야 할 것입니다.

투기지역은 시장 과열기에 집값 상승과 투기 억제 를 위해 도입된 제도로써 강남3구는 이미 지정기준이 없어졌습니다. 주택 거래 활성화 측면에서 본다면 해제해야 합니다. 투기지역에서 해제되면 DTI가 10% 정도 완화되는 것과 연결지어 우려하는 목소리도 있지만 강남3구는 제한적 적용으로 가계 부채에 미치는 영향은 미미할 것으로 보입니다.

끝으로, 수도권에서 지속되는 전세난을 극복하기 위해서는 임대주택시장을 활성화해야 하는데 이를 위해서는 세제 지원 대상 확대가 필요합니다. 과거의 임대주택은 주로 '집 없는 서민'의 불가피한 대안이었으나 최근에는 임대주택 수요가 다변화되고 있습니다. 게다가 주택경기 장기 침체 및 집값 상승에 대한 기대감 하락으로 인해 자가 구입 능력이 있어도 임대를 선호하는 자발적인 임대 수요 증가로 다양한 임대주택 공급의 필요성이 높아지고 있습니다. 따라서, 주택 규모 149㎡ 이하, 주택가액 6억원 이하로 한정된 세제 지원의 한도를 개선하여 주택 규모 제한을 폐지하고 주택가액도 9억원 이하로 확대하는 것이 바람직하다고 생각합니다. CERIK

글·사진 : 이형우 편집장