미분양 적체 10만호 넘어서…'줄도산 악몽' 현실화되나

- 묶인자금30조원규모추정, 특단의연착륙대책절실 -

10년 전 우리나라는 외국으로부터 빌려온돈을 갚지 못해 IMF로부터구제금융을 지원받으면서 국가 부도를 간신히 넘긴 기억이있다. 더이상희망이없을것같던시절이었고, 하루앞을 예측하기어려웠던 암울한 기억이 아직도생생하기만 하다. 그렇지만우리는국가부도사태를슬기롭게극복하는 저력을 발휘하였고, 오히려 최근에는쌓이는외환을관리해야하는문제로고민을해야하는경우도발생하고있다. 과거를돌이켜보면실로행복한고민이아닐수 없다.

그런데 최근 주택업계는 10년 전 암울했던시기를다시떠올리게하는위기상황에 직면해있다. 2006년부터시작된미분양적체문제가가시화되면서주택업체들의연쇄부도사태에대한우려가커져왔으며, 이미 이러한 우려가현실로나타나고 있다. 최근 들어 하루에 한 개꼴로 건설업체가 도산하고 있다. 지난해 전체적으로 보면 100개가 훨씬넘는업체가문을닫은상황이다. 더욱이 주택 경기의 침체가 지속되면서 미분양 물량이 외환위기 당시의 수준을 넘어서고 있어 주택업계에 연쇄 부도라는 공포감이 날로 확산되고 있는 상황이다. 미분양 · 미입주에 기인하고 있는 자금난으로 더 이상 주택업계는 존재할 기반을 상실해 가고 있다는위기의식을느끼고있다.

미분양 10만호 상회, 지방은 더욱 심각

정부의발표에따르면지난 10월 현재 전국 아파트 미분양 물량은 10만호를 넘어서고 있다. 외환위기 직후인 1998년 말의 10만 2,706호에 근접하는 심각한 상황이다. 더욱이 분양가상한제와 청약가점제가 실시되면서 '청약률 제로' 아파트 단지가 속출하는 속에서도 주택업계는 연말에 10만 가구에육박하는 물량을쏟아냈다. 이 때문에 올 상반기에는 미분양 주택이 20만 가구에 육박하면서 상당수 주택업체들의 줄도산이 불가피할것이라는예상이전개되고있다.

지방미분양문제는더욱심각하다. 이미 2006년부터 미분양 적체가 가시화되고 있는지방은전체미분양물량의 90%가몰려 있다는 심각성뿐만 아니라 부동산 경기 침체가 장기화되면서 그나마 기존에 분양이 이루어졌던아파트단지들의입주도이루어지지못하는최악의상황에직면해있다. 이로 인해 자본력이 열약한 지방 건설업체들은 도미노 부도라는 악몽에서 헤어나지 못하고있는실정이다.

그렇다고 수도권 지역의 상황이 좋은 것만도 아니다. 불과 몇 개월 전만 하더라도 수도권의미분양아파트는오히려감소하는 상황이었다. 하지만지난해하반기들어수도권 시장도 미분양이 적체되는 상황으로 급반전하였다. 분양가상한제 실시에 따라 그동안 사업을 준비했던 업체들이 지난해 4/4분기에 분양 물량을 집중적으로 쏟아내는 과정에서 인기 지역의 분양에만 청약이 쏠리는현상이 나타나고있으며, 이로인해 수도권에서조차대량미분양현상이나타나고있다. 특히, 아파트공급제도의변경, 금리 상승 등 경제적 여건에 따른 구매 능력 저하등이맞물리면서수도권에서도미분양 문제가 구조화될 가능성에 대한 우려가 증폭되고있다.

금융권 위기로 확대될 가능성 배제 못해

더욱문제가되고있는것은이러한대량 미분양사태가장기화되고구조화되는과정에서 주택업계의 위기가 금융권의 위기로 확대될가능성도배제할수 없다는 점이다. 2007년 2/4분기 이후 미국에서 발생한 서브프라임 모기지 사태로 인해 최근까지 전

세계 금융시장의 변동성이 확대되고 있는 가운데 국내 금융시장도 안전 자산의 선호와 인플레이션우려에따른금리상승여파로 불안한 횡보를 지속하고 있다. 특히, 최근에 발표되고 있는 자료에 따르면 미분양에따른자금적체규모가 30조원을넘어서고있는것으로추정되고있어이로인한주택업체들의 자금 부담은 물론 부동산 관련 대출도 자금 흐름의 동결 현상이 나타나고 있다. 즉, 금융기관들의보수적인자금운영으로인해개발사업에대한신규자금의지원뿐만 아니라 기존에 대출된 자금의 연장마저도 쉽지 않은 상황이 지속되면서 주택업계의자금난이가중되고있는실정이다.

최근에는국내부동산경기침체, 지방건설사의 부도 증가 및 국내 PF 금융시장의 위축 등으로 대형 저축은행들이 주로 취급하였던 토지 매입 자금 대출 성격의 PF 대출에 대한건전성저하우려가지속되고있다. 주목할만한사실은부동산PF 대출비중이 높은한대형 저축은행의신용등급이 최근 들어 하향 조정되면서 금융기관 부실의징조도서서히보이고있다는점이다. 물론금융당국의규제강화와저축은행의적극적인PF 대출축소노력으로 총여신에서 PF 대출이차지하는비중이낮아진것은사실이지만, 기존 대출이 PF 사업의 인허가, 착공 및 본 PF 전환 지연 등으로 PF 대출기간이장기화되면서유동성측면에서의부담이커지고있다. 게다가최근은행들의자금난이가중되면서CD 금리가폭등하고있고, 전반적인 금융권의 PF 대출에 대한 불안감이확산되면서PF 유가증권의인수업무가 중단되는등미분양에따른여파가금융권으로확산되는조짐이여기저기서발견되고있다.

결국 주택업계의 자금난이라는 현상이 구조화되고장기화될경우저축은행들을시작으로 한 금융권에 미칠 부정적인 여파도 적지않을것으로예상할수있다.

‘ 네 탓 ’공방만 하기에는…

최근 정부와 업계는 대량 미분양 사태에 대한책임을두고 서로네탓이라는공방만 하고 있어 안타깝기만하다. 정부는업계의 무리한 욕심이 위험을 자초한 것이라고 하면서정부가도와줄수있는사안이아니라는입장이다. 지나치게높은가격으로팔려고하니안팔리는것이당연하다며욕심많은 업계가 자초한 결과라는 입장을 견지하고 있다. 반면, 업계는 시장경제 원칙에 반하는정부정책이 만들어놓은결과를 업계가모두책임지라는것은너무한것아니냐며정부를원망하고있다. 양도세, 종합부동산세중과에이어 강력한대출규제로 시장을막아놓았으니 대응할방도가없다는것이며, 분양가상한제를 도입하니 이를 피하기 위해 어쩔 수 없이 밀어내기 분양을 할 수밖에없다는입장이다.

결과를 보면 정부와 업계의 주장은 나름의근거들을갖고있는것으로보인다. 시장기능을 막아버린 정부 정책도 책임을 면하기 어렵지만, 대량 미분양을 예상하면서도 밀어내기 분양을 강행하고 있는 업계도 위기를 자초하고 있다는 비난에서 결코 자유로울 수 없어 보인다. 정도의 차이만 있을 뿐이지 공동의 책임이란 사실에는 이견을 달기어려운것이사실이다.

그렇더라도 우리가 걱정할 수밖에 없는 것은‘ 네 탓 ’공방만 하고 있기에는 현재의 사태 파장이 너무 심각하기때문이다. 외환위기 직후 경제 위기와 함께 찾아 온 대량 미분양 사태는 주택업계의 연쇄 부도와 금융권부실로연결되면서멀쩡하던기업들의 자금줄도 막히는 상황으로 전개되었다. 또한, 주택 관련 하도급업체들의부도도미노현상이 이어지면서 대량 실업 사태가 빚어지기도하였다. 그리고이러한결과는몇년 후주택공급급감으로이어져전세난과주택 가격 폭등이란 부메랑이 되어 국민들의 고통으로 이어지는 악순환으로 이어졌고, 부실화된 기업과 금융기관에 대한 공적 자금의지원이란아픈기억으로남아있다.

지방 · 국가경제우선하는정책선택필요

현재의 위기 상황에 대한 원인과 책임을 소홀히 다루자는것이아니다. 대량 미분양 사태와 이로 인한 업계의 자금난이 스스로 자초한결과라는비난도무조건부정하자는 것이아니다. 문제는 현재주택업계의위기국면이 지속된다면 지방 경제의 기반 붕괴가현실로나타날것이며, 중장기적으로국가 경제의 건실한 성장을 위협하는 요인이 될수있다는위기감인것이다.

우리는얼마전미국의부시대통령이주택시장 안정을 위해 서브프라임 모기지 금리를 동결하는 조치를 발표한 것을 기억하고있다. 자신의능력을초과해서주택을구입하기위해돈을빌린사람들에게금리동결이라는혜택을 주는것에대해강한비판이 제기되었지만 미국 정부는 주택시장의 불안이 가져올 부정적인 파급 효과를 우려하여 국가 경제를 우선하는 정책을 과감하게선택한것이다.

현재 주택시장의 대량 미분양 사태는 주택업계의생존에관한문제로국한하기에는 그 파장이 너무 커 보인다. 이제 정부는 중장기적인 국가 경제 차원에서 주택업계가 연착륙할 수 있는 여건을 조성해주어야 한다. 그리고이에 우선해서주택업계는뼈를 깎는 구조조정의 노력을 먼저 보여주어야 한다. 정권이바뀌었으니어떻게되겠지하는업계의안일함이나내책임이아니니어쩔 수 없다는 정부의 무관심이 지속된다면 결국 주택시장은 파국을 면키 어려울 것이고, 과거의 아픈 경험은 되풀이될수밖에없을것이다.

김병욱
부동산114 상무이사