정책 퇴행…주택시장의 위기

꽁꽁 묶인 주택 시장 … 민간 주택산업에 '사망 선고'

- 1·11 대책의 후유증 우려 증폭, 규제와 공공만 살아있는 통제 시장으로 -

부동산 대책이 지난해에 이어 재차 쏟아지고 있다. 민간택지에서나오는모든아파트에 대해 오는 9월부터 분양가상한제를비롯해 원가 공개, 그리고 채권입찰제에 이어 분양권 전매 제한의 재갈이 물려지는 1·11 강성조치기내려졌다.

이어 집 값 잡기 총력전의 일환으로 수요관리를 위한 주택 대출 규제가 시중 은행은 물론제2금융권으로까지확대되면서금융권에서 자금을 빌려 주택을 산다는 것 자체가 힘들어졌다.

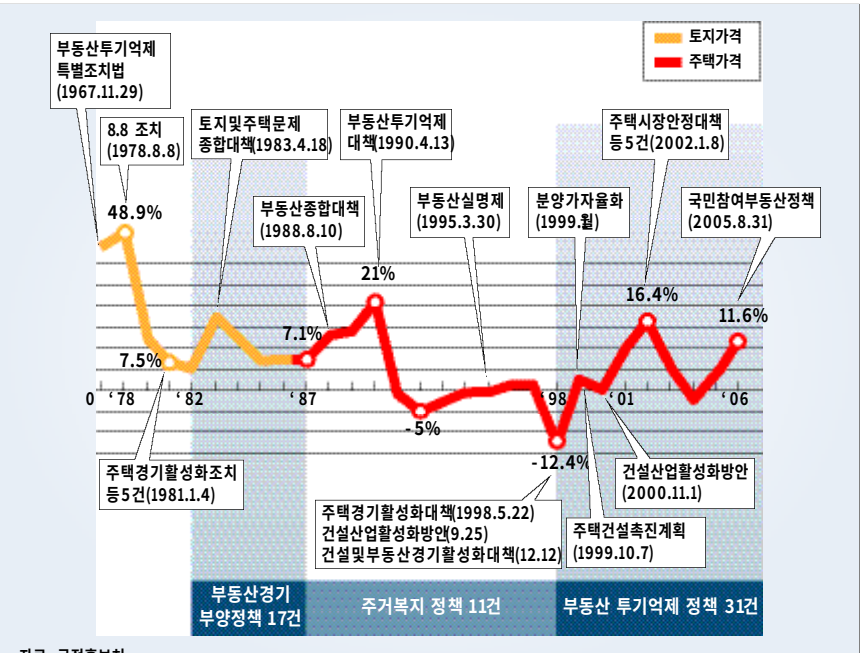
정부는여기에그치지않고청약가점제의 조기 도입에 이어 민간 택지 아파트 사업의 위축에서오는공급예상부족분을공공에서 메운다는 계획 아래 공영 개발을 더욱 확대하고임대주택을대폭늘리는1·11 후속대책을 마련, 향후 주택시장은 공공과 규제만 공존하는통제시장으로급변해갈전망이다.

이렇게 될 경우 주택시장은 매수세의 이탈등으로가격이단기간안정화되는긍정적인 효과를 거둘 것으로 예상되나 민간 주택산업의 급격한 위축과 고급 니즈를 수용할 수있는민간주택공급감소와시장왜곡현상 등으로 인해 주택산업은 심각한 위기를 맞게 될 것으로 우려된다. 집 값 전망 역시 공급 공백 등의 부작용으로 재차 중장기적 시장불안이가중될것이라는전망이우세하다. 이와 함께 참여정부 들어 발표된 30여 차례의대책이시장과주택산업을좌우로꽁꽁묶는결과를초래, 시장반란과산업의피폐 후유증을 가져올 가능성이 큰 것으로 지적되고있다.

1·11 대책, 단기안정 효과는 거둬

1·11 대책및후속조치는기존주택시장에서는 단기 안정 효과를 어느 정도 거두고 있는 반면 신규 분양시장에서는 심각한 양극화현상을초래하고있다. 우선기존주택시장의경우급속하게구매력이위축되면서

부동산 가격 증감 추이 및 주요 부동산 정책



자료: 국정홍보처.

최고5,000만원대의호가하락에이어이른바 강남, 분당 등 버블 세븐 지역에서조차 급매물이출현하고있다. 분양가인하를위한분양가상한제의도입과원가공개, 유동성축소를위한대출규제가복합적으로작용하고 있는데다 겨울철 비수기라는 계절적인침체요인까지겹친데따른것으로분석된다.

향후정부의1·11 부동산대책의국회후속 입법 과정과 대출 규제 지속 여부, 공급확대여부등이앞으로의시장에큰영향을발휘할것으로예상되나전반적으로는단기안정이 불가피할 전망이다. 그러나 중장기적으로는 일단 전세 가격이 바닥세를 지나고있는데다 전세시장의패러다임변화, 풍부한유동성, 봄이사철등의변수가여전히살아있어국지적불안은지속될것으로전망된다.

1·11 대책 발표 이후 신규 분양 시장은 철저하게 양극화되는 현상이 빚어지고 있다. 청약가점제시행 예고 등으로 청약자들의 혼란이 야기되면서 쏠림 현상이 나타나고 있는 것이다. 연초에공급된 강남 GS자이등평당 3,450만원대아파트는분양이나 청약 에너지가 크게 떨어지면서 관심이 줄어든 반면 용인 흥덕 지구등 평당 920만원대의 분양시장은 과열되는 현상이 이를 대변해주고있다. 추후 분양가가인하될것이라는 기대감과 기존 주택시장 약세 현상이 고가 아파트에 대한 청약을 주춤하게 만들고있는것으로분석된다.

따라서향후신규분양시장은 상반기중 청약 양극화 현상이 더욱 극심해질 전망이다. 분양가가높은아파트는수요감소와집값 약세 현상이 지속되면서 분양이나 청약이부진해질것이다. 이에반해택지지구에서 나오는 25.7평 이하 아파트나 40평형대 아파트는주변지역 시세보다쌀경우청약수요가 몰리는 양상이 나타날 것으로 예상되고있다.

주택업계,'생존권 위협 에 강력 반발

우선주택건설업계는1·11 대책및후속조치가주택산업의생존권이달린치명적인조치라며 거세게 반발하는 분위기이다. 위헌 소송까지제기, 주택산업의고사를막아야 한다는 것이 주택건설업계의 대체적인 시각이다. 이는가격봉쇄에이어원가불인정, 민간의역할이대폭축소될수밖에없기 때문이다. 그러면서도한편으로는오는9월 분양가상한제 실시 등에 앞서 조기 분양에 나서는등대응전략마련에부심하고있다.

연초부터 GS건설을비롯해대림산업, 현대건설 등을 비롯해 중견 건설사들이 잇달아분양에나서는것도이와같은상황을반영하고있는것으로 분석된다. 중견업체들 역시천안등지의대규모물량을 조기에공급하는 쪽으로 정리한 것으로 알려지고 있다. 또 서울 수도권 중심의 미래 사업지 확보에관심이높은편이다.

서울수도권의건설및분양, 입주물량이 지속적으로감소하고있는데다송파신도시 등대규모신도시나택지지구의 공급도지자체간마찰등으로원활치않을전망이다. 따라향후 2~3년 사업지 확보에관심을보이고있다.

이와 함께 향후 시행 프리미엄이 급속하게 위축됨에 따라 시행사 사업이 어려워질 것으로보고이에대한대응전략도마련중이다. 일부업체는자체매입토지의비중을 높이는 방안도 검토 중이다. 이 외에 향후 원가 압박이 심해질 것으로 예상됨에 따라 공영개발택지등의아파트는판박이아파트가다시등장할공산이커질것에대비하는 한편 브랜드 특화에도 적극적인 움직임을보이고있다.

분양가상한제와 원가 공개의 부작용

1·11 대책의 가장 핵심적인 논쟁거리이자향후시장불안이불가피할것으로인식되고있는부분이민간택지아파트의분양가상한제 적용과 원가 공개의 이중 규제이다. 모두 자유 시장 경제에 반하는 조치로 주택산업에 심각한 타격을 줄 것으로 우려

되고있다. 특히택지비인정이나적정이윤보장, 원가 절감에 대한 보상 및 분양 후 원가반영요소발생등에대한끊임없이논란이 제기될 것으로 예상된다. 예컨대 필지별로 다양한 가격에 매입한 택지비를 하나의 감정가로 어떻게 인정할지, 또 감정 시기는 언제로 할지 등을 놓고 여전히 논란이 일고 있으며이로인해민간주택사업은사실상사망선고를받은것이나마찬가지라는자조적인얘기까지나올정도이다. 원가공개역시 마찬가지이다. 적정 이윤이나 기회 비용 인정 범위를 놓고 치열한 공방전이 전개될 것이며 원가 공개와 분양 이후 추가로 들어가는비용에대해서는어떻게보전할것인가를 놓고도많은이견이제기될수밖에없다. 결국이와같은논란은민간사업의욕을크게 떨어뜨려연간주택공급물량의 60~70%를 차지하는민간주택공급을위축시킬수밖에 없을것이다.

또이제도의실효성문제도끝임없이제기될것이다. 분양가인하효과는신규물량이 집중적으로 공급될 때 주변의 기존 집값을 끌어내리는 효험을 발휘하게 된다. 그러나 서울 수도권의 신규 분양은 갈수록 줄어들고있다. 이에따라낮아진분양가가오히려 기존 집 값에 견인되는 이른바 프리미엄 효과가 생겨날 가능성이 크다. 시행 업체의 시행프리미엄을당첨자가가져가는꼴이된다. 이렇게되면시세차익을감안한청약수요가더몰리게되고이로인해프리미엄효과는 더욱 강해져 집값 강세 현상이 지속될 수밖에없다.

정부의 얘기대로 수도권 택지 지구에서 나오는 아파트 물량을 예상해볼 수 있으나 이는 대부분청약저축이나무주택자용공공주택이어서 시장 영향력이 적다. 교체 수요의공급창구인민영공급위축과맞물릴경우 향후 1~3년 내 한 번 집값이 소용돌이칠 가능성이 크다는 진단이 나오고 있는 것도 이와같은맥락이다.

공영개발확대, 민간주택산업위기초래

1·1 후속 대책 가운데 가장 큰 반시장적 조치는 공영 개발 확대이다. 주공과 토공의 통합방안이나중산층을위한장기·중대형 임대주택 공급 확충 등은 후차적인 문제이다. 정부는 분양가상한제와 원가 공개에 따른 민간 부문의 주택 공급 위축을 공공에서 담당한다는 명분 아래 공공 부문의 주택 공급을 대폭 늘리기로 하고 신도시 등지의 공영개발을더욱확대키로한것. 예컨대김포 2단계와 파주(2, 3단계), 송파, 검단신도시 등 아직 민간에 택지를 매각하지 않은 곳을 대상으로 주택공사 등 공공이 직접 집을 지어 분양하는 신도시 전면 공영 개발 방식을 도입한다는것이다.

신도시 전면 공영 개발이 채택될 경우 민간부문의역할은더욱좁아질수밖에없다. 특히창의적인단지설계와평형특화, 마감 고급화등으로민간주택공급이더욱위축, 시장불안의요인으로작용할공산이크다.

또 정부는 지난해 11·15 대책에서 오는 2010년까지 공공택지에서 86만 7,000가구(53%), 민간택지에서 77만 3,000가구(47%) 등 총 164만가구를 공급하는 내용의 '수도권주택공급로드맵'을발표했으나이역시 민간위축으로불발에그칠가능성이크다.

수급 불안에 이어 건설 경기의 견인차 노릇을해온주택건설업계는심각한경영위기를맞을것으로보인다. 도급공사만으로경영을 유지하기는 힘들기 때문이다. 더구나 공공 부문은 후분양제가 적용된다. 이로 인하여공급시기가늦춰지고, 주택품질저하 및 부실 시공 등의 문제점도 아울러 제기되고있다. 이와함께공영개발에따른막대한 재원 조달 방안과 미분양시 공공 부문 부실 우려등도제2의문제점으로지적되고있다.

이중삼중 규제, 심각한시장왜곡불가피

이중 삼중의 규제만 남발되고 있을 뿐 정작주택을공급해야하는서울등유효수요가 많은 지역의 대비책은 전무하다. 재개발이나재건축을통해주택이공급되는서울의 물량은날이갈수록크게위축, 심각한상황이다.

서울지역의 단독·다가구, 다세대, 연립, 아파트등주택건설물량(인허가기준)은지난 2003년 11만 5,753가구에서 2004년 5만 8,122가구, 2005년 5만 1,797가구로 절반 이하로 급감했다. 특히 지난해의 경우는 10월 말 현재 2만 7,504가구에 그쳐 11, 12월 인허가분을 합쳐도 3만 5,000가구를 넘지 못한것으로추정되고있다.

이는 겹규제에 둘러싸인 재건축 물량 감소로 인한 아파트 공급 기근 현상이 심각한 데따른것으로풀이된다. 실제로아파트건설물량(사업승인기준)은지난 2003년 8만 4,000가구에 달했으나 2004년 5만가구, 2005년 4만 4,000가구로줄어든데이어지난해에는10월 말 기준1만 9,000가구에 그쳤다.

이로 인해 입주 물량도 급격히 줄어 지난 2000~2004년 간 매년 5만 2,000~7만 6,000여가구에달했으나2005년5만 1,037가구, 2006년4만5,632가구에이어올해에는3만 3,527가구(입주예정물량)로급감세를보일전망이다. 수도권은신도시추가건설 등으로 주택 공급 물량이 넘쳐나는 반면 서울은부족한지역적불균형현상이심화될 것이라는얘기이다.

집값 상승은 투기적 수요 때문이라는 왜곡된 시각과 이를 잡기 위한 반시장적 규제를일삼은참여정부의부동산정책이결국시장에 심각한 상처만 남긴 채 후유증만 안겨줄 것이라는 시각이 점차 확신을 얻어가고 있는것도이와같은맥락이아닐까.

장용동
헤럴드경제생활경제부장겸
부동산전문기자