

지방 미분양 적체 심각 ... 특단의 대책 시급하다

- 지역경제침체의주요인으로, 자금난봉착으로중견·중소업체 줄도산 위기감고조 -

전국의미분양주택이 1998년 말 이후 최대치를 기록한 것으로 집계됐다. 이는 분양가상한제를 앞두고 수요자들이 청약하기를 피하는 사회적 요인과 침체된 지방주택시장의 골이 깊어지면서 지방의미분양이 고질화되고 있는 현실적 요인으로 풀이된다. 더욱이 지방 미분양은 일시적 현상이 아닌 고질화 또는 인구 감소에 따른 구조적 이유로 지적되고 있어 지방주택경기활성화를 위한 특단의 대책이 필요한 것으로 지적되고 있다.

건설 경기 부진이 지역 경제 침체 야기

최근 대한상공회의소는 침체에 빠진 지역 경제 회생을 위해 투기과열지구 해제 등 특단의 부동산 경기 대책이 필요하다고 주장했다. 대한상의는 이와 같은 내용을 담은 '지역 경제 회생을 위한 지방 부동산 경기 진작 대책' 건의문을 최근 국무총리실과 재정경제부, 건설교통부 등에 제출했다고 최근 밝혔다.

건의문에 따르면 올해 5월 현재 전국의 미분양 주택은 8만여 채로 이 가운데 96%가 지방에 몰려 있고, 이로 인해 지난해부터 올해 7월까지 9곳의 지방 건설업체가 부도난 것으로 나타났다. 상의는 "지방 건설 경기 부진이 지역 경제 침체의 주원인"이라며 지방 투기과열지구 해제가 시급하다고 주장했다.

이에 따라 지방 미분양 주택 해소를 위한 방안으로 △미분양 주택을 살 때 양도소득세 비과세 적용 요건이 되는 기존 주택의 처분 기한을 현행 1년 이내에서 2년 이내로 완화하고 △1가구 1주택자가 추가로 미분양 주택



미분양 주택 적체 물량이 지난 1998년 이후 최대치를 기록하고 있다. 이러한 현상은 이제 지역 경제의 회생과 직결되어 있다는 인식이 확산되고 있다.

을 처음 분양받은 후 5년 이상 보유할 경우 양도세 감면 등을 제시했다.

실제로 지방을 포함한 전국의 미분양 주택 물량은 큰 폭의 증가세를 보이고 있다. 건설교통부에 따르면 지난 5월 말 기준 전국의 미분양 주택은 7만 8,572가구로 전월에 비해 5,172가구가 늘었다. 이는 1998년 말 10만 2,702가구 이후 가장 많은 물량이다.

미분양 주택은 정부의 공급 확대 정책이 발표되기 시작한 지난해 10월 이후 늘기 시작해 지난해 말에 7만 3,772가구로 1998년 말 이후 최대를 기록했으며 이후 이 수준을 계속 유지해 왔다. 부문별로는 민간 부문이 7만 7,102가구로 전월보다 7.3% 증가한 데 비해 공공 부문은 1,467가구로 전월보다 5.8% 줄어 대조를 보였다. 지역별로는 수도권이 4.8% 증가한 3,554가구, 지방은 7.2% 증가한 7만 517가구로 지방에서 미분양이

많이 늘었다. 미분양 주택 가운데 '준공 후 미분양'도 6% 증가한 1만 3,357가구로 집계됐다.

주택시장 침체와 인구 감소 등 이중고

미분양 물량이 늘어나고 있는 이유는 수도권과 지방이 다소 다른 양상을 보이고 있다. 수도권의 경우는 우선 이달부터 시행되고 있는 청약가점제 및 분양가상한제를 앞두고 건설업체들이 밀어내기식 분양에 나서고 있기 때문이다.

특히 6·8월은 계절적인 비수기로 분양에 나서지 않는 것이 관례화되어 있으나 올해는 청약가점제 이전에 청약에 나서는 가점이 낮은 수요자를 잡기 위한 건설업체의 마케팅이 치열한데다가 분양가상한제를 피해 서둘러

분양을 준비하는 건설사들의 대책이 맞물리면서 뜨거운 여름 분양시장을 달구었다. 분양물량은 크게 늘었지만, 분양가가 상대적으로 높다고 평가된 남양주시 진접지구 등은 기대 이하의 분양률을 기록함에 따라 수도권권의 미분양 물량을 늘리는 요인으로 작용했다.

수도권은 분양제도의 변화에 따른 일시적인 증가이기 때문에 시간이 경과하면 미분양 물량을 자연히 줄어든 것으로 보이나 지방의 미분양 문제는 수도권과 다른 것으로 풀이된다. 지방의 미분양 주택이 늘어나고 있는 이유는 우선 지방주택시장의 침체가 가장 중요한 이유로 손꼽힌다.

일례로 대구광역시의 경우 거래량 감소에 따른 주택가격 하락이 이어지고 있다. 7월 중 전국 거래량은 6만 7,600가구로 6월 대비 10% 증가, 대구를 제외한 전국 7개 도시 거래량이 모두 큰 폭으로 상승했다. 반면 대구 지역 아파트의 7월 거래량은 4,500가구로 전월 3,500가구에 비해 20% 이상 급감했다. 대구는 고가 아파트가 집중돼 있는 수성구만 833건으로 6월 대비 30여 건 증가했을 뿐 달서구와 북구, 동구 등 대부분 지역의 거래량이 큰 폭으로 감소했다.

대구 지역 집값도 하락세를 보여 국민은행의 7월 주택 가격 동향에 따르면 대구 지역은 -0.5%로 수도권과 6대 광역시·도 중 유일하게 집값이 하락했고 16개 시·도 중 집값 하락세를 나타낸 곳은 대구와 강원도(-0.2%)뿐이었다.

지방의 주택시장 침체의 또 다른 이유는 유입 인구의 감소이다. 강릉시는 8월 말 현재 인구가 22만 800명으로 올 초 대비 1,237명이 감소한 것으로 나타났다. 이처럼 인구가 급격히 줄어드는 것은 일자리와 교육, 의료, 문화 인프라 등이 다른 도시에 비해 취약하기 때문으로 분석되고 있다.

인구 감소는 주택 수요 위축으로 이어지면서 고질적인 지방 미분양 문제로 대두되

고 있다. 강릉시는 8월 말 현재 8개 아파트 단지에서 3,833세대용 아파트를 공급하고 있으나 1,043세대가 미분양 상태이며, 입암동 포스코더샵, 홍제코아루 등 5개 아파트 2,000여 세대는 사업승인을 받고도 미분양 등을 우려해 착공조차 못하고 있는 것으로 전해졌다.

인구 감소로 인한 미분양 증가는 구조적 인문제에 기인하는 것으로 단기 처방에 따른 효과를 기대하는 것이 무리이다. 그러나 지방 실정을 감안하지 않은 강도 높은 규제 정책으로 고질화되는 주택시장 침체로 인한 미분양은 결국 '규제 완화'라는 특단의 대책이 필요한 것으로 의견이 모아지고 있다.

중견 업체의 지방 사업은 PF 기피 1순위

지방 주택시장의 침체와 미분양 증가로 중견 건설업체는 자금난의 위기에 봉착할 가능성이 훨씬 높아지고 있다. 금융권에서는 우량 중견 건설업체 몇몇 업체의 위기설이 나오고 있어, 단순 루머에 그치게 될지, 아니면 신일에 이은 건설업체 줄도산의 신호탄이 될지 촉각을 곤두세우고 있다.

지방의 미분양 증가 및 건설업체 자금 압박 우려로 인해 지방 주택 사업은 암암리에 제1금융권의 PF(Project Financing) 기피 1순위가 되고 있다. 금융권의 PF를 담당하는 부서에서는 1군 업체가운데 신용도가 우수한 업체의 책임 준공 또는 도급 약속서가 PF 심사에 착수하기 위한 기본 요건이며 수도권 이외 지방은 대형 건설업체의 경우에도 분양에 따른 리스크에 대비, 높은 금리를 제시하도록 하고 있다.

결국 지방의 미분양 증가는 건설업체 자금난에 심각한 악영향을 미칠 것으로 전망된다. 최근 건설사 프로젝트 파이낸싱(PF)을 둘러싼 불안감이 높아진 영향으로 롯데건설의 원화채권 발행 계획이 취소됐다. 신일건설의 부도 이후 회사채 시장에서 건설사의 인기가 급감, 투자자 모집이 쉽지 않은

데다가 최근 금리 상승까지 가세해 부담으로 작용했다.

지난 6월 말 500여원의 회사채 발행 금리는 국고채 3년 수익률에 28bp를 가산한 수준이었지만 불과 두 달 만에 14bp 오른 42bp의 가산금리로 발행해야 했다. 더욱이 건설사에 대한 투자자들의 싸늘해진 투자 분위기로 발행에 어려움을 겪었다.

실제로 최근 주택 전문 중견 건설회사 11곳의 PF 관련 우발채무를 조사한 결과, 이들의 지급보증 금액이 1조 3,799억원으로 나타났다. 개별 회사당 평균 지급보증 금액은 1조 1,254억원으로 2006년 말 기준 1조 9,549억원보다 2.71% 늘어났다.

정부의 부동산 안정화 대책과 금융권의 주택담보대출 규제, 지방의 미분양 아파트 증가 등으로 분양 시장이 악화되면서 부동산 PF 관련 대출이 위험 요인으로 부각, 투자자 심리를 불안하게 만든 것으로 분석된다.

대출 규제 완화 등 '햇볕 정책' 고민해야

건설업체의 자금난은 조달 금리 상승으로 이어지고 결국 분양가 상승 요인으로 작용, 수요자 부담 증가로 전가될 가능성도 배제할 수 없다. 그러나 분양에 따른 부담이 적은 수도권을 제외한 지방의 경우에는 조달 금리 상승에도 불구하고 오히려 분양가를 할인하거나 대금 납부 조건을 완화, 준공 후에도 할부하는 경우도 나오고 있어 건설업체들은 이중고를 겪을 수밖에 없는 실정이다.

지방은 건설 경기가 지방 경제가 미치는 영향이 막대하다는 점을 감안할 때 대출 규제 완화 및 다주택자의 양도소득세 중과 완화 등 최근 상의의 대정부 건의안과 같은 햇



볕 정책을 심각하게 고민해야 할 시기가 아닐까 싶다. 

안명숙
우리은행 PB사업단 부동산팀장