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

태안 원유‘ 폭탄 ’…서해안 관광 개발 사업 차질 우려 증폭

- 이미지추락으로민간자본유치‘ 난항 ’, 고강도후속조치기대 -

신음하는 서해안 관광 개발

지난해 12월 7일. 이날 태안앞바다에는 사상최악의기름유출사고가발생했다. 이날사고로천혜의관광자원을지녔던서해안은 먹거리와볼거리, 즐길거리등관광산업 기반을 모두 잃었다. 이번 사고로 인한 해양생태계복원에 짧게 10년, 길게는100년까지걸려이일대관광자원을활용한태안기업도시등서해안관광개발사업은큰 차질이우려된다.

서해안 지역 경제‘ 휘청 ’

지난 12월 7일 오전 7시경 태안군 만리포 북서방 5마일 해상에서 유조선 허베이스피리트(Hebei Spirit)호가 크레인 부선 삼성 1호와 충돌하여 원유 1만 2,547㎘가 유출됐다.

이 사고는 인천대교 공사에 투입됐던 해상크레인을2척의바지선으로경남거제로 예인하던중한척의 바지선와이어가끊어지면서해상크레인이유조선과충돌하면서 발생했다. 이로인해 충남 서산가로림만에서전북군산앞바다까지해안선은검은기름으로뒤덮였다. 이에따라태안군및서산시 17개읍 · 면의어장 473개소(약5,159ha)와해수욕장15개소가피해를입었다.

여기에 지름 1 2m 크기의 ‘ 타르 덩어리 ’는 조류를 타고 이동하며 바닷속 피해지역을 넓혀가고 있다. 이 지역 어업 및 양식업, 음식업, 숙박업등에종사하는주민들은삶의터전을잃어 버렸고지역경제에는 빨간불이켜졌다.

태안 앞바다 원유 유출 사고로 인해 서해안의 해양 관광 자원을 이용한각종개발사업들이차질을 빚을 것으로우려되고있다.

태안은물론인근오염해역에는향후수년간 관광객이 감소할 것으로 예상되며 서해안에대한이미지 훼손으로이일대관광산업도 크게 위축될 것으로 우려된다. 지난 2006년 한 해 동안 태안군을 오고 간 관광객 수는 2,000만 명이고 서해안에는 1억 2,600만명이다녀갔다.

4조원 규모의 관광 개발 사업은

이번 사고로 직격탄을 맞은 충남도 서해안 일원에는 4조원 규모의 각종 관광 개발 사업이추진되고있다.

정부가내년부터10년동안추진할‘ 서해안 관광 벨트 개발 계획 에 따르면 총 투자비4조 967억원가운데 53.2%인2조 1,790억원이 오염 해역이 집중한 충청남도에 투자된다. 정부는 국고 789억원, 지방비 2,980억원을투입하고나머지1조 8,020억원은민자로충당할계획이다.

대표 사업으로는 휴양 중심의 친환경 리조트를 조성하는 안면도 지구(1조 712억원)와국제적휴양및해양레포츠로육성하는 대천 지구(9,072억원)가 손꼽힌다. 이곳에