‘春來不似春’- 주택시장은 지금‘ 살얼음판 ’

-‘ 5월대란설 ’현실화우려고조, 정부차원의미분양해소책火急-

미분양 20만 가구 육박, 60조원잠겨

주택 건설사들의 시름이 갈수록 깊어지고있다. 아예주택사업을포기하려는움직임까지곳곳에서 감지되고있으며, 중견업체부도설이재차파다하게퍼지고있다. 이른바‘ 5월대란 ’이현실화되고있는분위기이다. 이는부동산시장정상화와규제완화를화두로내세운 새정부가들어선지3개월째접어들었지만가시적인성과는고사하고오히려시장침체가더욱가속화되고있는데따른것으로분석된다.

특히, 참여정부에서 홍수처럼 쏟아진 세제강화를비롯해전매제한등수요자관리정책과 분양가상한제 등 공급 규제 정책이 대폭 풀릴 것이라는 기대감이 점차 퇴색하면서 ‘ 제로(0)’ 청약 아파트가 속출하는 등 분양 시장이 붕괴 직전의 상황으로 치닫고 있다.

이로 인해 미분양 아파트가 매월 최고치를 갱신하면서 지속적으로 증가해 20만 가구에 달하는 것으로 추정되고 있다. 1만 가구를 상회하는 미분양 아파트를 보유한 업체까지생겨날정도이다. 여기에 자금 회수에결정적인영향을미치는준공후미분양이 급증하면서 업체들의 발목을 잡고 있는 게 현실이다. 실제로미분양으로인한 잠긴 자금만 60조원대로 추정할 경우 이로 인한 금융비용만도수천억원대에달하고있다.

금융 경색, 자재값 앙등 등 악재 겹쳐

신규 분양 시장만 초토화되고 있는 것이 아니다. 올 들어 강북 뉴타운 등 일부 호재 지역의거래가다소활발해지면서겉으로는 해빙 양상을 보이고 있지만 수도권을 비롯해 지방권에서는 매물로 나온 기존 주택이 여전히팔리지않아재고주택유통시장이 몸살을 앓고 있다. 상가나 토지 시장 역시 전반적으로 불황 속에서 헤매는 어둠의 장세가이어지고있다. 이는사업환경이그만큼악화되고 있음을의미한다. 실제로수천억원대에 달하는 도심권 쇼핑몰 사업 역시 분양부진과해약, 수익성미비등으로몸살을앓고있으며이를추진한시행사및시공사들이경영위기로몰리고있는사례가비일비재하다. 오피스 빌딩을 제외하고 나머지수익성부동산 사업대부분이난관에처해있다고보면틀림없다.

매월 최고치를 갱신하고 있는 적체 미분양 아파트는 실제 20만호에 달하는것으로추정되고있다. 여기에묶인자금을 60조원규모로 추정할 경우, 이로 인한금융비용만수천억원대에달한다.

이러한상황을금융권이간과할리없다. 자금줄을죄이면서금융경색으로이어지고 이는 사업 자금은 고사하고 운영 자금까지 타격을 주고 있을 정도이다. PF 자금의 동결에이어금융권의자금회수 사태가이어지면서 업체마다 이미 비상 경영에 돌입한 상태이다. 대기업마저회사채를 발행, 운영자금을 조달하고 있는 상황임을 감안하면 중견 이하 업체들의 어려움이 어느 정도인지를짐작케한다. 주택사업의원자재인확보된토지가급매물로나돌고협력업체들이 어음을확인하는움직임이바빠지고있다는 것은 원도급업체의 경영이 심상치 않게 돌아가고 있음을 입증해주고 있는 것이다. 여기에 연초부터 불어 닥친 철근, 레미콘 등 기초 자재의 가격 앙등은 재차 주택건설업체의발목을잡는아킬레스건으로인식되고 있다.

이외에도 100억원대공사로최저가낙찰

제가 확대 도입되는 입찰 환경과 지자체와의사업및분양승인실랑이로수개월을허비해야 하는 사업 환경, 정부 및 지방 조직 개편에따른업무혼선, 선거판으로인한사회분위기등역시주택건설업계를이중, 삼중의 시련기에 빠져들게 하는 악재가 되고 있다.

어설픈 정책 발표는 오히려 족쇄로 작용

문제는 이러한 상황이 향후에도 크게 변하지 않을 것이라는 데 있다. 우선 새 정부 가시장정상화를내걸고재개발 · 재건축의 활성화를 비롯해 수급의 장애 요인이 되고 있는 각종 규제를 대폭 완화한다는 목표를 설정했으나 이는 곧 가격 안정이라는 딜레마에 봉착, 오가지도못하는 진퇴양난의 국면에 빠져들었다. 시장정상화공약과이에 따른 기대감은 지난해 하반기부터 서너 차례에 걸쳐 가격을 출렁이게 만드는 요인이 되어왔으며이는인수위나새정부를바짝 움츠리게만든결정적인요인이됐다.

가격 안정에 대한 자신감이 손상되면서 시장정상화를위한과감한규제완화에손을대지못하는양상으로발전하고있는것이다. 양도세 장기보유 특별공제율 상승에 그친양도세개선대책이이를말해주고있으며용적률10% 상승을주요골자로한재개발 · 재건축 활성화 대책이 책상 속에서 잠자고있는것도이와같은맥락이다.

게다가어설픈정책발표는되레분양시장을 더피폐시키는족쇄로작용하고 있다. 예컨대 분양가 추가 10% 인하나 신혼부부 주택우선공급등은실수요자의내집마련 시기를 늦추게 만드는 절대적인 요인이 되고있다. 기다리면싼주택이우선적으로공급될 것이라는 필요 이상의 기대감을 증폭시켜분양시장을더욱옥죄게만들고있는 것이다.

향후 분양가가 25% 정도 인하될 것이라는정책을발표한마당에누가조기에아파트를청약하려할것인가. 지난2월현재전국적으로미분양아파트가12만 783가구에 이르고있으며매달마다최고치를경신하고 있는 이유가 여기에 있다. 또한, 전세가가 상승해오히려서민들의어려움이더해지는 것도 이러한 내 집 마련 기피 현상에 따른 것으로분석된다.

분양가상한제가 적용되는 민간 택지 아파트가 4월부터 본격 출시되는 점도 향후 미분양장세를더욱 부추기는요인이 될 것으로보인다. 공공택지에이어민간택지에 서나오는아파트마저분양가상한제가적용되면당장표면적인 분양가는기분양된아파트에비해낮아질가능성이크다. 이는기존에 미분양으로 남아 있던 아파트는 아예 시장에서외면하는이른바악성미분양으로 변화시킬공산이크다. 최근들어20 30% 정도 분양가를 할인해 미분양 아파트를 덤핑 처리하려는 성향이 나타나고 있는 것도 이러한 악성 고리를 조기에 극복하기 위한 것으로풀이된다.

정부 차원의 과감한 미분양 대책 시급

주택건설업계를 부도 공포에서 구하고 안정적인 주택 공급을 재차 유도하기 위해서는정부차원의미분양 대책이 시급하다. 지방 경기를 되살리기 위해서라도 이는 시급히대응해야할현안문제로보인다. 과거 경험에비추어보면부동산시장은기대감의 불씨가완전히사라진후재차시장에불을 붙이기란 여간 힘들지 않다. 더 늦기 전에 정부차원의미분양 해소대책이시급히마련되어야한다는얘기이다.

그러나, 미분양해소대책역시만만치않다. 자칫공급주체위주의대책이라는평가와함께일부계층의특혜시비에휘말릴소지가없지않기때문이다. 실제로국민의정부당시 1998년에아파트미분양해소방안으로양도세면제등의혜택을주었으나결과적으로 가진 자들의 자산 불리기에 일조를한경험이있다.

그렇다고 부분적 규제 완화로는 미분양을 해소하기가 역부족이다. 실제로올들어 지방권 전매 규제를 일부 완화했으나 미분양해소에는전혀도움이되지않고있는상황이다.

현재 가장 합리적인 대안으로 거론되고 있는대책은 지방도시의주택을 소유한경우에는2주택기준에서제외하자는것이다. 서울 사람이 부산 아파트를 분양받았을 경우2주택중과기준에서예외로인정하자는 것이다. 이는지방의미분양해소에어느정도도움이될것으로판단된다.

특히, 전체미분양의90% 정도가지방권이어서 이를 적극 해소하는 것이 필요하다는 얘기이다. 여기에지방경기를되살리기 위해서는 건설 경기를 부양할 수밖에 없다는 논리가 설득력을 얻고 있다. 다만 이 대안역시자칫지방주택시장을양극화시킬 공산이큰데다지역별로주택시장성격이 달라 실효를 거두기 위해서는 지자체별 주택보급률등다양한기준이검토되어야할 것으로판단된다.

주택구매수요의회복방안역시중요하다. 금융 규제와 분양권 전매 규제를 보다 적극적으로 완화하는 대안 마련이 필요하다. 예컨대1가구1주택에대한양도세비과 세기간연장이나대형아파트에 대한청약 가점제 배제, 대출 규제 완화, 분양권 전매 완화등복합적인대안검토가필요하다.

이 외에도 풍부한 유동성을 활용한 미분양 아파트 해소 대책도 적극 검토해봄직하다. 투자용 펀드를 미분양에 투입, 임대 수익을 분배하는 구조의 투자 사업을 정부가 지원하는 대책과 서민들의 구입 자금 지원 책도 아울러 검토해봄직하다.

장용동
헤럴드경제생활경제부장
(부동산전문기자)