지방 주택시장‘ 뿔났다 ’-‘ 맞춤형 ’주택 정책을 모색하라

- 재개발 · 재건축사업은‘ 애물단지 로, 차별화된규제 철폐로 지역 건설경기 되살려야 -

지방이 뿔났다. 그런데뿔만 났지 화풀이 할대상이분명하지않다. 뿐만아니라뿔난 척을해도알아주지를않는다. 작년말정권이 바뀌면서 기대됐던 여건 변화는 새 정부 출범 이후 불거진 최근의 사회적 이슈에 묻힌지오래이다. 속앓이가심할수밖에없다. 그러는사이부동산시장의양극화와차별화는그골이더욱깊어지고있다.

‘ 수도권아파트 한채면지방아파트 다섯채 ’

국토해양부에서과세를위해발표한공시가 관련 자료를 보면 서울에서도 소외 지역이었던 강북구는 2007년 한 해 동안 18.1% 오른 반면대구는 -2.2%, 대전은 -0.7% 떨어졌다. 이런 여파 때문인지 투자를 목적으로전세를끼고집을 살때수도권 아파트 1채 비용이면 지방에서는 5채를 살 수 있는 것으로나타났다. 모부동산정보업체에따르면수도권아파트한채당매매가격은3억 9,516만원이고전세가격은1억 4,338만원으로전세를끼고아파트에투자할때드는비용이 평균 2억 5,178만원인 것으로 조사됐다. 반면에지방권은매매1억 2,514만원, 전세 7,689만원으로 실제 투자 금액은 평균 4,824만원인것으로 조사됐기때문이다. 수십억원하는타워팰리스급주상복합아파트 한 채로 지방 아파트 한 동을 살 수 있다는 말이잘못된비유가아닌것이다.

이뿐 아니다. 수도권도 전반적으로 어려운가운데상품에따라명암이다르다. 오는 9월오피스텔전매제한을앞둔수도권지역에서이른바‘ 로또텔 이재연될조짐을보이고있기때문이다. 청약통장없이도전매가 가능한마지막상품이라는입소문이청약열풍을북돋고있다. 2007년4월경 어려운 시장상황임에도불구하고청약광풍을불러일으킨 바 있는 인천 송도의 오피스텔에 버금갈만한관심이다. 최근청약조건이동일했던 서울의 모 주상복합 아파트 현장에 1만명에 가까운 청약 인파가 몰린 것과 유사한 상황이 예상된다는 것이다. 이렇게 예상 밖의관심이집중되는요인은상대적으로저렴한 분양 가격에 무제한 전매 가능한 상품성에있다. 돈이된다고생각되는곳이면여전히몰릴수있는부동자금의규모가크다는 것을의미하는것이고여전히부동산에대한 사람들의관심이 유효함을보여주는단편인 것이다. 물론수도권에국한된얘기다.

재개발 · 재건축은이미 애물단지로

지방시장의현황을살필수있는한단면을건설업체들이치열한수주경쟁을벌였던 지방 재개발 · 재건축 사업에서 찾을 수 있다. 현재 지방의 재개발 · 재건축 단지는 시공업체입장에서든조합원의입장에서든애물단지다.

부산시의경우를보면2006년5월정비예정구역의추가를통해총487개소의도시및 주거환경정비구역을지정한 바 있다. 이 가운데주택재개발과재건축사업을추진하는 정비 구역은 각각 190개소와 85개소로 총 275개소에이른다. 그런데조합설립인가를 받고 제대로 사업을 추진하는 곳은 의외로 몇곳이되지않는다. 오히려조합원들의현금청산비율이갈수록높아지고있다.

왜일까? 사업성이 없기 때문이다. 재개발 · 재건축사업후입주하게될새아파트를 포기하고지금살고있는집에대한가치만큼 현금으로 청산하려는 조합원이 많게는 전체 조합원의 70 80%에 달하는 곳도 있다. 그만큼사업이완료되는시점에서세대별부담금이높아질수도있다는판단에서다. 한마디로 사업이 완료되더라도 세대별로는 손해를 볼수있기때문이다. 이러한현금청산의사례가 늘어날수록 지방 재건축 · 재개발사업의어려움은커지게된다. 그야말로악순환의 연속이다. 시장불안으로인한사업성악화가 현금청산을증가시키고이것이추가사업성 악화로 이어져 재개발 · 재건축 사업 자체가 추진되지못하는실정에이르고있다. 이러한 현상은2002년이후부동산가격상승기에는 나타나지않았던현상이다. 시장의어려움을 대변하는증거인셈이다.

서울과 수도권 일부 사업장의 경우 지분쪼개기가성행하고있는것과비교되는대목이다. 현금청산비율이높은것은부산이나 대구나 엇비슷하다. 그러나 대구의 경우에는현금청산이안될경우아예조합청산을 원하는 조합원들도 생겨나고 있다. 본인 부담금의비중이커지는것을우려한조합원의 선택이라면 어쩔 수 없는 상황으로 이해될 수있다.

그러나, 중요한 것은 사업성이 떨어져도 주거환경개선을위해, 특히재개발사업은 이루어져야 한다는 데 있다. 그것이 공익에도 부합하기 때문이다. 그러면 산지가 서울

보다 많고경사도가심한 부산과같은지역에서서울 · 수도권과동일한제도적틀로써사업을 추진토록 하는 제도가 맞는지에 대한새로운고민이있어야한다. 그로부터진정한규제의완화를기대할수있다. 여하튼현금청산의증가는‘ 지방주택시장의바로미터 이자 악순환의 시발점으로 작용하고 있다.

지방의 현상이 수도권으로 확산될 수도

입찰지대론(bid rent curve)이라는게있다. 이에의할경우서울과수도권에서부동산가격의오름세가시작되면그상승폭이가장작은곳은지방이며, 반대로가격이떨어진다면 이제 막 오르기 시작한 지방에서부터 거꾸로시작되어가장먼저오른곳에서 가장 낮은 수준의 하락 폭을 가장 늦게 보인다. 그래서익을때는 노른자부터 익지만 식을 때는 흰자위부터 식게 되는 ‘ 계란후라이론 ’에비유되기도 한다. 그러나중요한것은노른자도식을것이며그속도가더욱빨라질수있다는것이다.

발표에따르면, 2008년3월말현재전국의미분양주택은13만 1,752호로지난해말에 비하여 1만 9,503호가 증가하였으며, 2005년2분기이래가장큰폭의증가를기록했다. 1분기의분양실적이7만1,964호임을 감안하면 전체 분양 물량 가운데 최소 27%가 미분양된 것이다. 지방 미분양 주택의 적체가 지속되는가운데, 경기도의미분양 물량도 최근 1년 간 8배나 증가했다. 전체분양물량가운데최소미분양비중은수도권24%, 광역시(인천제외) 37%, 기타지방 23%로 나타났다. 여전히 지방 광역시와 기타 지방의 비중이 높지만 수도권의 비중도무시못할정도이다. 정도의차이는있지만 지방의 일반적 현상이 수도권에서도 나타날수있음을보여주는아주작은사례다. 그러나 현재로서는 논리의 비약이다. 모두 안다. 그만큼 수도권의중심성이 여전히유효하기때문이다.

건설업체들이치열한 수주 경쟁을벌였던 지방 재개발 · 재건축 사업. 그러나 현재 지방의 재개발 · 재건축 단지는 건설업체의 입장에서든 조합원의 입장에서든 애물단지로 전락하였다.

‘ 맞춤형 ’규제 완화는 불가능하나

지방 미분양이 증가하자 지난 6월 11일 지방 미분양 대책이발표됐다. 새 정부로서는오랜만에내놓은의욕적인대책일수있다. 그러나, 실효성이문제라는지적이바로따라 나왔다. 1가구 2주택 중복 보유 허용기간을 기존 1년에서 2년으로 확대하였으나, 기존1주택 보유자의 주택 교체에는 도움이될수있겠지만지방도시의주택수급여건을고려해보면실질적인수요활성화에도움이되지않기때문이다. 따라서, 취 · 등록세의 세제 혜택이 있음에도 실제 구매로 연결되지않을경우실효성을기대할수없다. 지방 비투기 지역 미분양 중 분양가를 10% 이상 인하하거나 이에 상응하는 수준으로분양대금납부조건을완화하는 주택에 한하여 주택담보인정비율(LTV)을 10% 상향조정한다는것도원자재가격인상폭이큰현재의여건을감안하고중도금 무이자납부등으로인해마진구조가취약해진 업체의 현재 여건을 고려하면 추가적인 하락 폭을 결정한다는 것이 현실적으로 쉽지 않아보인다. 따라서, 보다구체적인효과를 기대한다면 미분양 주택뿐만 아니라 기존 재고 주택의 매매 활성화로까지 이어질 수 있는대책이 요구된다. 기존주택이 처분되지않는상태에서신규주택으로옮겨갈수 없는현실이제대로반영되지않은, 지역여건에맞지않는처방이라는뜻이다.

수도권과 여건이 다른데 수도권과 동일한 기준의 잣대로 규제와 완화가 이루어진다. 효과 자체가 다를 수밖에 없다. 아니 어떤 측면에서는 역부족이다. 그러니 실효성이 떨어질 수밖에 없다. 시스템을 바꿔야한다. 주택거버넌스(governance)가 언급되는 것이 바로 이런 까닭이다. 이제부터라도 지역에 맞는 맞춤형 주택 정책을 모색하자는 것이다. 비슷하거나 동일한 주거 양식의 주택을 두고 각기 다른 공간에서 다른 가격대의 상품으로 보는 현재의 시각이여전히난망할뿐이다.

서정렬
영산대부동산 · 금융학과교수
jysuh@ysu.ac.kr