2007-21 ·발행처 : 한국건설산업연구원 ·발행인 : 최재덕 ·등록 : 1995년 6월 19일(제16-1149호)

건설산업동향

최근 민간 주택 미분양 증가의 원인과 해결방안

김 현 아

2007. 11. 30

- 문제 제기 ····· 4
- 최근 민간 주택 미분양 증가의 원인 ····· 6
- 미분양 적체의 장기화 가능성과 파급효과 ····· 17
- 미분양 문제의 해결방안 ····· 25
- 향후 정책과제 ····· 34

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

요 약

▶ **9월 말 현재 전국의 미분양 주택 수는 9만 8,235호로 외환위기 직후인 1998년 말 10만 2,702호에 육박하는 심각한 사태에 있음.**

·미분양 주택의 90%가 수도권 이외 지역인 지방에 몰려있으나 2007년 하반기 들어 수도권의 미분양 주택 수도 크게 증가하고 있음.

·미분양의 99%가 민간주택인 상황에서 이에 따른 민간 기업의 자금의 적체규모는 최소 30조원을 넘을 것으로 추정되며 이는 건설업체뿐만 아니라 부동산 관련 대출(PF관련 ABS, ABCP 등) 등의 자금흐름에도 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.

·최근 미분양 주택 증가의 문제는 지역적 광범위성, 절대적인 규모의 확대, 증가 속도 측면에서 그 심각성이 있으며, 제도적·경기적 여건상 장기화될 가능성이 크다는데 문제의 핵심이 있음.

▶ **민간 주택 미분양 증가의 1차적인 원인은 정책적 요인에 의한 '수요 감소와 과잉 공급'이나 수도권과 지방 도시는 구조적으로 다른 수급의 문제점에서 비롯되고 있음.**

·지방 미분양 적체의 원인은 '지역 내 수요를 벗어나 개발호재에 기인한 주택공급', '수도권 중심의 강도 높은 수요억제 대책', '높은 토지 가격에 따른 비싼 분양가'를 들 수 있음.

·반면, 수도권의 미분양 증가 원인은 분양가상한제 등의 영향으로 일시에 공급이 집중되는 공급 요인과 강도 높은 투기억제대책과 주택 담보 대출 금리 인상으로 구매수요가 크게 위축되었기 때문임.

·구매 여력이 풍부한 고소득층 및 주택 교체 수요자들은 강도 높은 투기 억제 대책으로 주택 구매가 감소한 반면, 무주택자들은 구매기회가 늘어났으나 구매 능력이 뒷받침 돼주지 못해 실질적인 주택구매로 이어지지 못함.

▶ **미분양 적체를 해소하기 위해서는 '정책적 요인에 의해 감소된 주택 수요의 회복'과 일시적인 과잉 공급의 부작용을 해소할 수 있는 '공급 조절 정책'이 요구됨.**

·무주택자들의 주택 구매 능력을 지원하고, 주택 교체자의 주택 교체를 활성화시켜 주택 구매수요를 정상화 시켜야 할 것임.

·미분양 아파트의 임대주택 전환, 지방 주택 보유에 따른 세부담 완화, 매입 임대 주택 사업의 활성화 등을 통해 미분양 주택이 시장에서 점진적으로 소화될 수 있도록 하여야 하며 수도권 2기 신도시 및 혁신도시 등 후속 주택 공급 일정의 재검토 및 조정으로 단기간에 집중되고 있는 과잉공급의 문제를 해결하여야 할 것임,

■ 문제 제기

- 9월말 현재 전국의 미분양 주택 수는 9만 8,235호로 외환위기 직후인 1998년 말의 10만 2,702호에 육박하는 심각한 사태에 있음.[1)]
  ·미분양 주택의 90%가 수도권 이외 지역인 지방에 몰려있으나 2007년 하반기 들어 수도권의 미분양 주택 수도 크게 증가하고 있음.
  ·미분양에 따른 자금의 적체 규모는 최소 30조원을 넘을 것으로 추정되며 이로 인한 건설업체들의 자금 부담은 물론 부동산 관련 대출(PF관련 ABS, ABCP 등)도 자금 흐름의 어려움이 나타날 것으로 예상됨.

- 최근 미분양 주택 증가의 문제는 지역적 광범위성, 절대적인 규모의 확대, 증가 속도 측면에서 그 심각성이 있으며, 제도적·경기적 여건상 장기화될 가능성이 크다는데 문제의 핵심이 있음.
  ·지방 도시의 미분양 적체는 2006년부터 가시화되었으며 점차 그 누적 규모가 커지고 장기화되면서 지역 경제 침체의 원인이 되고 있음.
  ·수도권의 경우에는 2004년 이후 미분양 주택이 감소 추세를 나타냈으나 2007년 하반기부터 빠르게 증가세를 나타내고 있음(수도권 9월 말 현재 전년말 대비 4,413호 93.4% 증가).
  ·인구 구조 및 경제 여건상 주택 구매 수요증가의 한계가 있는 지방뿐만 아니라 주택수요압력이 높은 수도권 지역에서도 미분양이 속출하는 등 미분양 현상이 확산되고 있는데 이는 시장에서 정상적인 주택 판매가 이루어지지 못하고 있다는 것을 간접적으로 나타냄.

- 지방 도시와 수도권의 미분양 아파트가 증가하면서 주택시장에는 다양한 부작용이 나타나고 있음.
  ·주택 판매가 부진하고 미분양의 적체되면서 주택 수요자들의 구매심리는 크게 위축되고 있음. 또한 분양가상한제의 시행으로 향후 분양 가격이 더 낮아질 것이라는 기대감으로 주택 구입을 연기하고 있음. 주택구매

1) 1990년 이후 가장 최대의 미분양 규모는 1995년 15만 2,313호, 1998년 10만 2,702호임. 1998년에는 외환 위기에 따른 건설업체들의 부도로 말미암은 미분양이며, 1995년에는 1989년의 200만호 주택 개발 사업과 이에 부수된 민간 택지 개발 사업의 영향으로 공급 물량이 일시에 증가하면서 나타난 미분양임.

의 연기는 전세 수요 증가를 야기하면서 임대료 상승의 원인이 될 수 있음. 또한 주택 판매가 부진함에 따라 주택건설업체들이 신규 사업을 축소하게 되면 중장기적으로 주택 공급이 감소하게 되어 다시 소비자의 부담이 증가하게 됨.

·그동안 지방 도시의 미분양 부담을 수도권 사업에서 보전하고 있던 건설업체들은 수도권마저 미분양이 증가하면서 자금 압박을 겪고 있으며 중소업체들의 경우 도산 위기에 몰려있음.

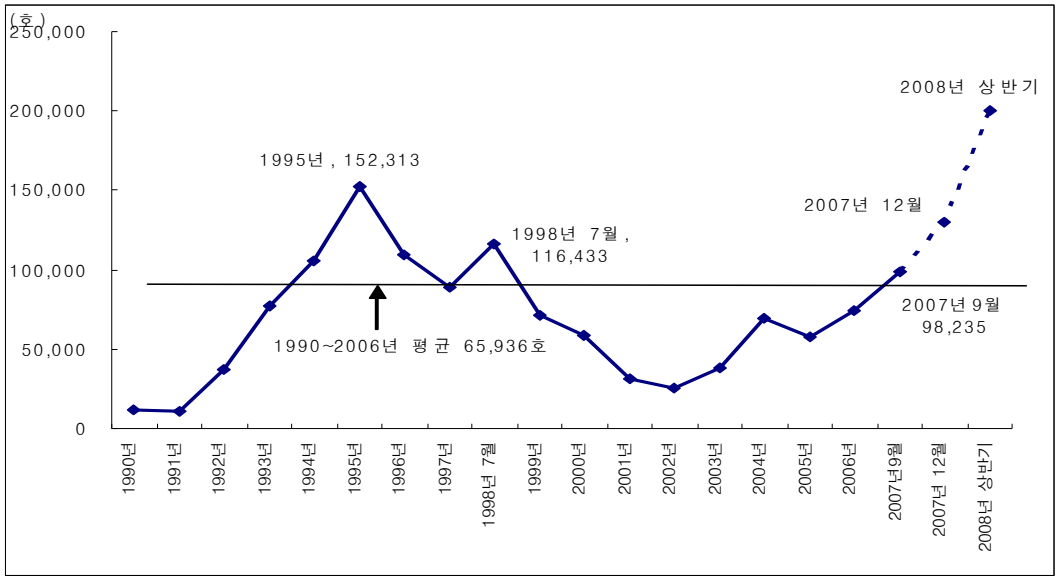
– 본 연구에서는 이미 장기화된 지방 도시뿐만 아니라 최근 증가세가 빨라지고 있는 수도권의 주택 미분양 현황과 그 원인을 살펴보고 이에 대한 정책 대안을 모색하고자 함.

·현재의 추세가 지속될 경우 2008년 상반기 내 전국의 미분양규모는 대략 20만호를 넘을 것으로 예상됨. 이는 사상 최대 수치이며 우리 경제에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.

·그러므로 현행 미분양의 원인을 정확히 진단하고 이에 대한 해결 방안을 모색하는 것이 시급한 실정임.

·미분양 장기화 및 적체에 따른 문제를 사전에 예방함으로써 미분양이 내년도 경기 회복의 걸림돌이 되지 않도록 하여야 할 것임.

전국 미분양 아파트 추이(1990~2008.6)



자료 : 건설교통부, 한국건설산업연구원

■ 최근 민간 주택 미분양 증가의 원인

1. 민간 주택 미분양 현황

- 9월말 현재 전국의 미분양 주택 수는 9만 8,235호로 외환 위기 직후인 1998년 말의 10만 2,702호에 육박하고 있음.
  ·부문별로는 민간 주택의 미분양 비중이 99%를 차지하면서 사실상 현재의 미분양은 모두 민간 주택 미분양이라고 할 수 있음.
  ·지역별로는 미분양 주택의 90%가 수도권 이외 지역인 지방에 몰려 있어 지방의 비중이 높으나 2007년 하반기 들어 수도권의 미분양 주택이 크게 증가세를 나타내고 있음.
  ·지방 도시의 미분양은 약 8만 9천호로 2005년 하반기부터 2년에 걸쳐 누적된 것이며 수도권의 경우에는 약 9천호로 아직 규모는 지방에 비해 작으나 2007년 하반기 중 단기간에 누적된 규모라는 특징이 있음(수도권 9월 말 현재 전년 말 대비 4,413호 93.4% 증가).

- 지역별로 살펴보면 9월 말 현재 가장 많은 미분양이 적체되어 있는 지역은 경남권(부산, 울산, 경남), 경북권(대구, 경북), 충청권(충남, 충북, 대전), 전남권(전남, 광주) 순임.
  ·세부 지역별로 살펴보면 경남(1만 2,811호), 대구(1만 1,944호), 충남(1만 963호), 부산(1만 739호) 지역이 각각 1만호 이상의 대규모 미분양 아파트를 보유하고 있음.
  ·울산 지역은 2007년 상반기까지만 해도 주택 경기가 호조를 나타내었으나 하반기 들어 공급에 비해 매수세가 크게 위축되면서 미분양이 크게 증가하고 있음(전년말비 2,244호 225.3%증가).

- 규모별로는 85㎡초과의 중대형 미분양 아파트가 4만 3,145호로 전체 미분양의 44%를 차지하고 있음.
  ·60㎡ 이하의 소형 미분양 아파트는 5,451호로 5.5%에 불과한 반면 중대형(60㎡ 초과) 아파트의 미분양 비중이 높은 편임. 특히 85㎡ 초과의 미분양 아파트는 4만 3,125호로 전체 미분양 아파트의 43.9%에 이름.

·이는 외환 위기 직후인 1998년 당시 85㎡ 초과의 중대형 미분양 아파트가 2만 9,181호로 25.1%에 불과했던 것과는 대조적인 현상임.

·2007년 9월 말 현재 준공 후 미분양 아파트는 총 1만 5,412호로 전체 미분양의 15.7% 수준임.

미분양 주택 현황(2007년 9월말 현재)

(단위 : 호)

	06.12월	2007년 6월	2007년 9월	06.12월 대비	
				증감(호)	증감률(%)
계	73,772	89,494	98,235	24,463	33.2%
서 울	529	778	724	195	36.9%
부 산	9,009	9,212	10,739	1,730	19.2%
대 구	8,732	12,489	11,944	3,212	36.8%
인 천	426	883	507	81	19.0%
광 주	6,506	7,842	7,294	788	12.1%
대 전	597	1,179	2,095	1,498	250.9%
울 산	996	1,528	3,240	2,244	225.3%
경 기	3,769	3,899	7,906	4,137	109.8%
강 원	5,314	6,642	6,558	1,244	23.4%
충 북	2,608	4,078	4,167	1,559	59.8%
충 남	7,764	11,245	10,963	3,199	41.2%
전 북	5,163	4,662	4,903	-260	-5.0%
전 남	4,515	5,168	5,532	1,017	22.5%
경 북	5,971	7,665	8,683	2,712	45.4%
경 남	11,784	12,072	12,811	1,027	8.7%
제 주	89	152	169	80	89.9%
수도권	4,724	5,560	9,137	4,413	93.4%
지 방	69,048	83,934	89,098	20,050	29.0%
공공부문	1,954	1,443	1,028	-926	-47.4%
민간부문	71,818	88,051	97,207	25,389	35.4%
60㎡ 이하	6,003	8,703	5,451	-552	-9.2%
60~85㎡	40,350	45,529	49,639	9,289	23.0%
85㎡ 초과	27,419	35,262	43,145	15,726	57.4%

자료 : 건설교통부

- 2007년 미분양이 가장 많이 증가한 지역은 경기도(전년 말 대비 4,128호 증가)이며 증가 속도가 가장 빠른 지역은 대전(전년 말 대비 250.9% 증가)임.

·순증 규모로 보면 경기도 다음으로 대구(3,212호 순증), 충남(3,199호 순증), 경북(2,712호 순증), 울산(2,244호 순증) 순임.

·증가 속도로는 대전에 이어 울산(225.3%), 경기(109.8%)가 높게 나타남.

2. 민간 주택 미분양 증가 원인

- 민간 주택의 미분양 증가 원인은 수도권과 지방에 모두 적용되는 공통적 요인과 지역별 특성에 따른 차별적 요인으로 구분할 수 있음.
  ·미분양 증가의 공통적 요인으로는 “정책적 요인에 의한 수요 감소와 과잉공급”을 지적할 수 있음.

- 먼저 ‘정책적 요인에 의한 수요 감소’는 무주택자 및 1가구 1주택 보유 중심의 주택 정책으로 총량적인 주택 수요가 감소함.
  ·투자 수요는 물론 주택 교체 수요까지 주택구매가 어려워지면서[2] 총량적인 주택수요가 감소하고 있는데다가 실제 거주목적의 수요자도 주택담보대출 규제[3]와 금리상승으로 구매 능력이 뒷받침되지 못해 주택 구매를 보류 및 연기하고 있음.
  ·또한 분양가상한제의 시행으로 분양 가격 하락에 대한 기대감이 반영되면서 주택구매를 연기하는 사례가 늘고 있으며 청약가점제, 분양권 전매 제한 기간 강화 등의 영향으로 수요자들이 주택 구매 결정에 더 신중하게 된 요인도 주택 구매 수요를 감소시키는데 기여하고 있음.
  ·주택 수요의 위축은 신규 분양주택시장뿐만 아니라 재고 주택시장에서도 나타나고 있는데 2007년 월 평균 주거용 건축물 거래량은 9만 7,263건으로 2006년 월평균 거래량의 76% 수준에 불과, 아파트 거래량은 전년 월 평균의 72% 수준인 월 6만 6,309건임
  ·재고 주택시장의 거래 감소는 주택 교체 수요자들의 기존 주택의 처분을 어렵게 하면서 신규 주택으로의 이동에 걸림돌이 되고 있음.
  ·이처럼 2007년 주택 수요의 감소는 경기적 측면보다는 정책적 요인에 의한 영향이 더 큰 것으로 분석됨.

---

2) 투자 수요의 감소는 종부세 부과, 다주택 보유자에 대한 양도세 중과 및 매입 임대주택 사업자 요건이 5호 이상(종전 2호 이상)으로 강화된 데 기인하며 주택 교체 수요자들은 투기 지역내 대출 건수 제한 및 6억원 초과 주택에 대한 DTI 적용, 양도세 부과, 신규 분양시장에서의 청약가점제 등이 원인임.

3) 투기 지역 아파트 담보 대출의 경우에는 은행·보험 40~60%, 상호저축은행·상호금융사·여전사는 50~60%의 LTV비율 적용. 배우자가 이미 주택 담보 대출을 받고 있는 기혼 차주 및 30세 미만 미혼 차주에 대한 투기 지역 아파트 담보 대출 및 투기지역 및 수도권 투기과열지구의 6억원 초과 아파트 구입 관련 아파트 담보 대출에 대해서는 총부채상환비율(DTI) 40% 이내로 대출 금액을 제한, 동일 차주의 투기 지역 소재 아파트 담보 대출 신규 취급 건수를 1건으로 제한하며 투기 지역 소재 아파트 담보 대출이 2건 이상인 차주에 대해서는 만기 도래시 1년의 유예기간을 부여하는 조건으로 1건으로 축소

- 과잉 공급의 원인에는 주택 공급자들의 잘못된 수요 예측에서 비롯된 측면이 있으나 분양 승인의 지연 및 분양가상한제 등 공급규제 강화에 따라 일시적으로 공급 물량이 집중하게 된 영향이 큼(2007년 아파트 분양 물량(예정포함)[4]은 총 45만호에 이르며 이는 2006년 분양 물량보다 76% 증가한 것임).

연도별 권역별 아파트 분양 물량(2001~2007년)

(단위 : 호, %)

지역	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
전국	228,354 (-8.2)	359,077 (57.2)	358,097 (-0.3)	307,106 (-14.2)	310,916 (1.2)	256,651 (-17.5)	451,662 (76.0)
수도권	164,717 (-2.3)	189,087 (14.8)	173,760 (-8.1)	152,312 (-12.3)	137,245 (-9.9)	92,711 (-32.4)	223,238 (140.8)
5개 광역시	39,570 (-19.4)	96,135 (142.9)	89,041 (-7.4)	59,919 (-32.7)	68,730 (14.7)	74,234 (8.0)	108,258 (45.8)

주 : ( )은 전년 대비 증감률임, 2007년은 기 분양된 물량(2007.10.26 기준)이 포함된 연간 총분양 계획물량임.
자료 : 부동산114(주)

- 민간 주택의 미분양 증가 원인으로 수도권과 지방의 지역별 특성에 따른 원인은 아래와 같음.

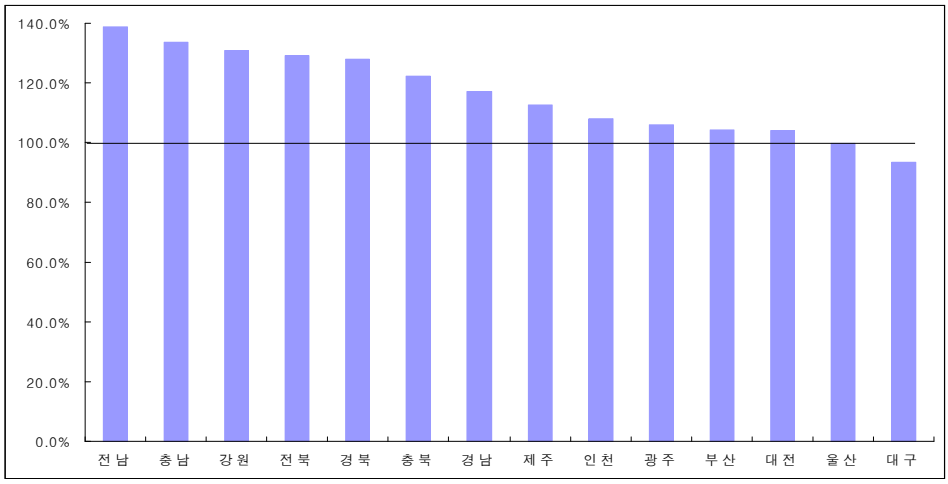
가. 지방 주택시장의 미분양 증가 원인

① 지역 내 수요를 벗어나 개발 호재에 기인한 주택공급

- 지방주택시장은 수도권과는 다른 시장 특성을 갖고 있으나 현재의 주택정책은 수도권 문제 해결에 치중되어 지방의 특성을 반영하고 있지 못함.
  ·2006년 말 현재 지방도시 중 울산, 대구를 제외한 모든 지역의 주택보급률이 100%를 초과한 상태임. 따라서, 지방 도시들은 절대적인 주택의 양이 부족한 것은 아님.
  ·또한 지방 도시의 대부분은 인구가 감소하고 있으며 20~30대 인구보다는 40대 이상의 인구 비중이 높음. 따라서 주택 수요 역시 첫 주택 구매 수요자보다는 주택 교체 수요가 더 많음.

4) 2007년 10월 20일 기준으로 건설업체들이 기 분양한 물량과 연말까지 분양 계획인 물량을 합하여 추산한 것임(자료 : 부동산114(주))

지방 도시의 주택보급률(2006년)



자료 : 건교부

·공급 측면에서 보면 지방 도시들은 이미 주택의 양적 부족 문제가 해소되어 주택 공급이 꾸준히 이루어지기보다는 주택 수요자들의 교체 구매시기가 도래하였거나 혹은 지역의 개발 호재가 있는 경우에 한해 특정시점에 집중적으로 공급이 이루어지는 특성을 나타내고 있음.

·2002~2003년 동안은 외환 위기 이후 경기 회복에 따른 지역 구매자들의 구매 능력 확대와 주택 교체 시기 도래, 각종 지역 개발 호재에 따른 지역 주택 건설의 증가가 나타난 시기임. 따라서 이 시기 지방 도시의 주택공급은 지역 내 수요에 기인한 공급이었다고 판단됨.

·그러나 2004년 이후 지방의 주택 공급은 지역 내 수요에 기인한 것보다는 지역 내 개발 호재에 기인한 것이며 이러한 지역 내 개발 호재는 상당 부분 정부의 다양한 국토 균형 개발 사업에서 비롯됨.

– 특히 지방 도시에 과도한 주택이 공급된 데에는 정책적 요인과 건설업체들의 과도한 수주 경쟁이 상승 효과를 나타냄.

·2003년 이후 「도시및주거환경정비법」시행 등 주택 재건축 사업 관련 법의 제정과 수도권 중심의 과도한 공급 규제로 수도권은 신규 사업이 거의 고갈되었음.

·수도권의 주택 사업에 한계를 느낀 건설업체들은 수주시장의 다변화가 필요하였으며 마침 상대적으로 규제가 적고 행정중심복합도시, 혁신도시 등의 개발 호재가 있는 지방 도시의 주택 건설에 경쟁적으로 참여하게 됨.

·결국 수도권 수주 물량 감소의 공백을 메우기 위한 건설업체들의 과도한 지방 주택 사업의 수주 경쟁이 과도한 공급의 원인이 됨.

② 수도권을 겨냥한 강도 높은 수요 억제 대책, 지방 도시에는 부적합

- 수도권과는 달리 지방의 주택 수요는 무주택자의 주택 구매 수요보다는 주택 교체 수요가 대부분으로 현행 정부가 추진하고 있는 청약가점제 등의 무주택자 중심의 주택공급은 적절하지 못함.

·지방 도시의 주택 청약은 대부분 청약 1순위에서 미달되어 3순위로 넘어감(입주자 저축제도 가입자 수가 적고 수요에 비해 공급 물량이 많아 청약통장 없이도 분양받을 수 있는 경우가 많음).

- 지방의 주택 교체는 대부분 단독 및 연립주택에서 아파트로의 교체, 기존 낡은 아파트에서 고급 신축 아파트로의 교체, 규모 확대 및 중심지로의 주거지 이동 수요가 많아 교체 비용 부담이 높으나 수도권과 동일한 주택담보 대출규제를 적용함으로써 구매자들의 자금 조달 규모가 크게 축소됨(LTV(40~60%) 및 DTI 적용(40% 이내)).

·아파트 중도금 대출의 경우 주택 담보 인정 비율이 40% 이내로 제한을 받고 소유권 이전 등기 후에도 담보 인정 비율이 60%(6억원 초과일 경우 40%)를 넘지 못해 주택 구입 가격의 40% 정도를 자기 자본으로 조달하여야 함.

금융기관의 신규 주택담보대출 취급시 담보인정비율(07.6.29)

만 기		투기 지역		투기 과열 지구		기타 지역	
		주택[1]	아파트	주택[1]	아파트	주택[1]	아파트
3년이하2)		50%이내	40%이내[2]	50%이내	50%이내[2]	60%이내	60%이내[2]
3년 초과~10년 이하		60%″	40%″	60%″	60%″	60%″	60%″
10년 초과	담보가액 6억원 초과	60%″	40%″	60%″	60%″	60%″	60%″
	담보가액 6억원 이내	60%″	60%″	60%″	60%″	60%″	60%″
10년 이상 분할상환[3]		70%″	70%″	70%″	70%″	70%″	70%″

1) 아파트(주상복합아파트 포함)를 제외한 주택을 말함.

2) 아파트 중도금대출 및 이주비 대출의 경우 만기 구분없이 해당 비율 적용

3) 1년 이내에 한국주택금융공사에 매각하거나 자체 유동화계획이 있는 고정 금리부 대출(거치기간 1년 이내, 총부채상환비율 40% 이하)을 말함.

자료 : 은행업감독규정 (별표 6) 주택담보대출에 대한 리스크관리기준

·특히 투기 지역에서는 1인 1건의 대출만 허용되고 주택 자금 조달을 위한 타 금융기관 혹은 배우자 명의의 추가대출이 불가능한 상황임.
·투기 지역 내 기존 보유 주택에 일부 담보 대출이 있는 수요자가 주택 교체를 목적으로 동일한 투기 지역내 신규 주택을 구입할 경우 주택 담보 대출이 원천적으로 금지되거나 1년 이내 이전 주택의 처분을 조건으로만 대출이 가능

동일 차주의 투기 지역 소재 아파트 담보취득 제한 관련

현재 주택담보대출 취급 여부	현재 보유하고 있는 주택의 위치	주택 담보를 받아 구매하려는 APT 위치	
		투기지역	비투기지역
○	투기 지역	**담보 대출 불가**	담보 대출 가능
	비투기 지역	**담보 대출 불가**	담보 대출 가능
×	투기 지역	담보 대출 가능	담보 대출 가능
	비투기 지역	담보 대출 가능	담보 대출 가능

자료 : 금융감독위원회

·더욱이 2007년 들어서는 주택 담보 대출 금리가 크게 상승(8%대 진입)하고 있어 대출자의 이자부담이 커져 주택 구매 능력이 크게 저하된 상태임.

- 1가구 2주택 보유자에 대한 양도세 중과 조치도 지방의 주택수요를 크게 위축시키고 있음.

·주택 교체를 위한 일시적 2주택자들이 기존 주택의 처분이 지연되면서 양도세 중과를 적용받고 있는 사례가 늘고 있음.
·지방의 주택 수요는 외지 거주자들이 노후 귀향 등을 감안하여 주택을 선구매하는 수요가 많으나 양도세 중과 및 종부세 부과 등의 영향으로 구매를 포기하고 있음.

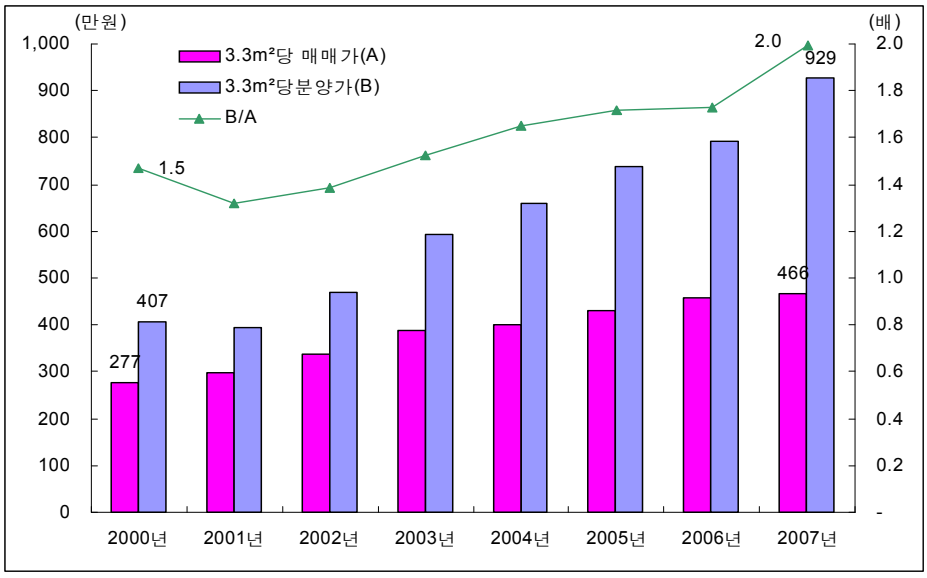
③ 제한된 주택 수요, 높은 토지가격→비싼 분양가→대량 미분양

- 지방에 신규로 공급되고 있는 아파트는 대형 평형이 많고 수도권 소비자의 수준에 맞춘 고급 일변도의 주택이 주류를 이루면서 가격 수준이 재고주택에 비해 2배 정도 높음.

·2007년 지방 도시의 재고 아파트 가격 대비 신규 분양 아파트 가격은 평균 2배로 2000년 1.5배보다 크게 증가하였음.

·결국 단독주택 등을 포함한 재고 주택 보유자가 동일한 규모의 신규 아파트로 주택을 교체하기 위해서는 처분 주택 가격의 2배 이상의 자금이 소요됨.

지방 5개 광역시의 재고주택과 신규 분양아파트 가격 격차의 추이



자료 : 부동산114(주)

- 특히 지방의 135㎡(40평 이상) 초과의 대형 평형은 지역 수요자들의 구매범위를 벗어나는 고가임에도 불구하고 전체 공급물량의 30%를 초과하고 있음.

·2003년 이후 전국의 가구 소득 증가율은 4~6%인 데 반해 지방 5개 광역시의 분양가 상승률은 두 자릿수(11~26%) 이상을 나타냄.

- 신규 분양 가격이 높은 수준을 나타내는 데는 각종 개발 호재 및 개발에 대한 기대감으로 토지가격이 상승하였기 때문임.

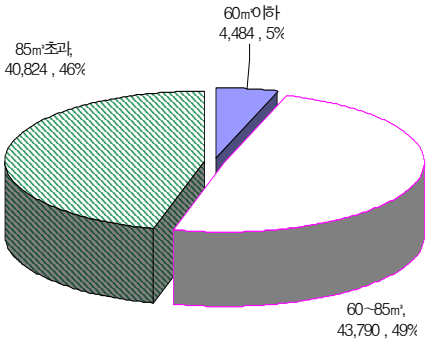
·2002년 이후 전국적으로 관리 지역 세분화, 그린벨트 해제 등과 함께 지자체 및 중앙정부의 각종 개발 계획이 발표되면서 토지 가격이 크게 상승하였음.

·1차적으로 미래에 대한 기대감이 반영되면서 개발 가능한 토지의 가격이 크게 상승하였으며 2차적으로는 경쟁력 있는 토지를 확보하려는 민간 건설업체들의 경쟁이 토지가격의 상승을 야기함.

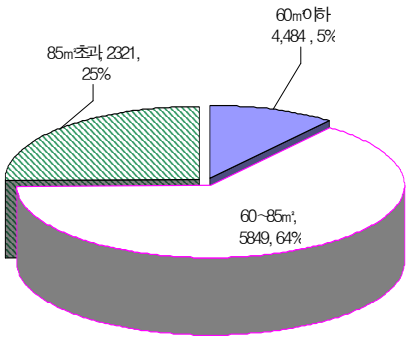
·사업자는 비싼 원가를 보상받기 위해 지불의사와 능력이 있는 상위 소득 계층을 대상으로 한 상품에 집중하였으며 그 결과 지방 도시의 보편적인 수요가 아닌 상위 소득층을 겨냥한 중대형 고급 아파트 공급에 집중하게 됨. 즉 건설업체들은 지방 사업을 추진함에 있어 수요에 대한 판단보다는 단순히 비싼 토지 가격을 보상받을 수 있는 사업성만 고려한 것임.

·즉 제한된 주택 수요 하에서 높은 토지 가격에 따른 원가 상승은 민간 사업자로 하여금 '고급 주택'이라는 상품을 통해 사업성을 보상받으려는 선택으로 유도하였으며 이것이 결과적으로 높은 분양가와 중대형 아파트가 대량 미분양 되는 결과를 초래한 것임.

지방의 규모별 미분양(9월말)



수도권의 규모별 미분양(9월말)



자료 : 건교부

나. 수도권 민간주택 미분양 증가의 원인

① 일시적 공급 과잉과 정책적 요인에 의한 수요 감소

- 수도권의 미분양 증가는 지방의 미분양 원인과는 좀 다른 원인에서 비롯되고 있음.

- 우선 공급 측면에서 수도권 지역은 2006년 이월된 분양 물량과 분양가상한제를 피하기 위한 분양이 2007년에 집중되면서 지난해보다 분양 물량이 141%나 증가함.
  ·특히 분양가상한제에 민감한 수도권 지역은 분양가상한제를 피하기 위한 조기 사업 승인의 영향으로 9월 말 현재 주택 사업 승인 실적이 전년 동기 대비 41.1%나 증가하였음.

- 아파트 입주 물량의 경우에도 총량적인 규모로는 2005년 이후 아파트 입주 물량이 감소 추세를 나타내고 있으나, 주택 수요 압력이 높았던 서울 강남 지역과 경기도 남부 지역의 대규모 단지들이 집중적으로 입주를 시작하면서 상대적으로 고가 중대형 아파트의 공급은 풍부한 실정임.

- 반면, 수도권의 주택 수요는 주택담보대출 금리 및 대출 규제 강화, 종부세의 영향으로 고가 대형 주택을 중심으로 크게 위축되어 있음.
  ·청약가점제, 분양가상한제 등의 영향으로 청약통장 사용에 신중을 기하는 수요자가 늘고 있어 인기지역의 분양에만 청약이 몰리는 쏠림현상이 나타나고 있음.
  ·신규 분양의 청약 결과 역시 85㎡ 내외의 중소형 주택은 분양에 큰 무리가 없으나 135㎡를 초과하는 대형 주택의 경우에는 매수세 위축으로 판매가 크게 부진함.

- 수도권 지역의 중소형 주택 가격 및 전세 가격은 2007년에도 높은 상승세를 나타냈는데 중소형 주택 수요자들은 분양가상한제 등을 기다리면서 수요를 연기하거나 높아진 주택 담보 대출 금리로 인해 주택구매보다는 임차로 전환하고 있음.
  ·중소형 주택의 임차 수요가 증가하면서 중소형 주택의 전세 가격은 계속 상승세를 나타내고 있음.
  ·반면 102㎡ 이하의 신규 아파트 공급은 2005년부터 감소하고 있어 높아진 중소형 주택에 대한 임차 및 매매 수요를 충족시키지 못하고 있음.

- 즉 수도권의 미분양은 분양가상한제를 피하기 위한 일시적인 공급 물량의 증가와 경제적 제도적 여건에 따른 구매 능력의 저하, 규모별 주택의 수급 불균형에 의한 결과로 해석됨.

전국 및 수도권 규모별 아파트 입주 물량 추이(2003~2008)

	전 국					수도권				
	66㎡이하	66초과 102㎡미만	102초과135㎡ 미만	136㎡이상	계	66㎡이하	66초과 102㎡미만	102초과135㎡ 미만	136㎡이상	계
2003	21,985	93,284	139,508	43,711	298,488	9,463	46,737	86,079	35,661	177,940
2004	35,754	94,315	169,698	41,614	341,381	15,792	48,343	107,638	30,148	201,921
2005	27,458	78,411	184,369	39,861	330,099	9,120	42,159	97,532	18,446	167,257
2006	23,210	65,133	179,231	61,651	329,225	13,128	34,812	79,943	23,123	151,006
2007	22,131	52,838	172,863	60,372	308,330	10,708	23,390	81,807	25,540	141,445
2008	22,280	43,718	157,533	72,351	301,987	18,947	26,795	73,752	23,147	142,953
	구성비(%)									
2003	7.4	31.3	46.7	14.6	100.0	5.3	26.3	48.4	20.0	100.0
2004	10.5	27.6	49.7	12.2	100.0	7.8	23.9	53.3	14.9	100.0
2005	8.3	23.8	55.9	12.1	100.0	5.5	25.2	58.3	11.0	100.0
2006	7.0	19.8	54.4	18.7	100.0	8.7	23.1	52.9	15.3	100.0
2007	7.2	17.1	56.1	19.6	100.0	7.6	16.5	57.8	18.1	100.0
2008	8.1	14.5	52.2	24.0	100.0	13.3	18.7	51.6	16.2	100.0

주 : 2007년, 2008년 입주 물량의 경우 자세한 평형 정보가 누락된 단지가 일부 있어 규모별 세대 수 합계와 계가 일치하지 않음.
자료 : 부동산114(주)

② 공급제도 변경에 따른 청약의 쏠림 현상

- 청약가점제의 시행으로 주택에 대한 투자 수요 및 주택 교체 수요자의 신규 분양시장의 참여 기회가 감소하면서 분양 주택에 대한 수요가 감소함.

·2주택 이상 보유자는 감점을, 1주택 보유자 및 주택을 보유한 경험이 있는 가구들은 청약 점수가 낮을 수 밖에 없어 청약이 상대적으로 불리함. 비교적 주택구매력이 높은 교체 수요자들의 신규 분양시장의 참여가 제한됨에 따라 신규 주택의 판매가 크게 부진한 실정임.

·반면, 청약 점수가 높은 무주택자들은 청약가점제의 시행으로 당첨기회는 늘어났으나 금리 상승 등으로 자금조달능력이 크게 낮아져 실질적인 구매력이 뒷받침되지 못하고 있음.

·특히 소형 아파트는 분양권 전매제한 금지, 재당첨 금지 기간이 상대적으로 길어져 청약에 신중을 기하는 행태가 늘어나고 있기 때문임.

·또한 분양가상한제 시행 등과 관련하여 주변 시세와 차익이 큰 단지를 선호하는 경향이 높아지고 있음(인천 등 향후 시세 차익이 클 것으로 예상되는 지역에는 청약 경쟁률이 두 자릿수 이상을 기록하는 반면, 기타 지역에서는 10% 미만의 저조한 실적을 나타내고 있음).

■ 미분양 적체 장기화 가능성과 파급효과

1. 미분양 적체 장기화 가능성

가. 주택시장 환경의 변화

- 최근의 미분양 적체는 외환 위기 직후의 미분양과 표면적으로 매우 유사하게 보이나 내용적으로는 큰 차이점을 나타내고 있으며, 지방도시의 경우 장기화 가능성이 큼.

- 외환 위기 직후와 현재의 미분양 적체의 공통점은 총량적인 규모(미분양 주택 수가 대략 10만호 내외라는 점)와 수요가 크게 위축되어 있다는 점임(다음 페이지 표 참조).

- 이처럼 표면적인 현상은 외환 위기 직후와 크게 비슷하나 내용적인 측면이나 주택시장의 구조적인 측면에서는 매우 다른 특징을 나타내고 있음.
  ·즉 총량적인 미분양 주택 수로는 두 시기의 규모가 비슷하나, 분양가상한제 시행 시기(1998년)와 분양가자율화가 시행되었던 최근의 미분양 주택은 금액 면에서 거의 2배 이상 늘어난 상황임(물가상승률 미고려)
  ·외환 위기 직후의 미분양 중 민간 미분양은 79%였으나 최근의 미분양은 99%로 거의 민간 미분양이 차지하고 있음.
  ·또한 85㎡ 초과의 대형 평형의 미분양 비중이 1998년에는 25%인 반면 2007년에는 44%에 달함.

·1998년 당시 전국의 주택보급률은 92.4%로 비교적 주택 수요 압력이 높았던 반면, 2007년의 주택보급률은 107.1%(2006년 추계치임)로 양적 부족 문제가 상당히 해결된 상태임.

·외환 위기와의 또 다른 큰 차이점은 당시에는 기업 금융이 대부분을 차지하고 수요자 금융도 발달하지 못했던 반면, 현재에는 부동산 PF, 및 PF ABS, ABCP 등 다양한 금융 기법이 등장한데다가 금리수준도 크게 낮아져 기업들의 미분양 적체로 인한 자금 압박 및 수요자들의 이자 부담이 외환 위기보다는 상대적으로 덜하다는 것임.

·그러나 미분양 적체가 장기화되면 이로 인한 영향은 단순히 건설회사에 국한되지 않는다는 문제점이 있음.

외환위기 직후와 현재의 미분양 증가의 배경 비교

	1998년	2007년
미분양 주택 수 (규모)	11만 6,433호(1998년 7월) (약 16조)	9만 8,235호(2007년 9월) (약 30조)
수요 위축의 원인	- 외환위기로 전반적인 소비 심리위축 - 높은 금리로 이자부담 가중 (연 14%대)	- 부동산 투기억제대책으로 인한 위축(세제, 공급제도 관련) - 주택담보대출 금리 상승(2006년 대비 2%P이상 상승, 8%대)
금리(CD금리)	14%대	5%대
호당 주택가격 수준(85㎡기준)	1억 6천만원	3억원
민간 미분양 비중	79%	99%
85㎡초과 대형 미분양 아파트 비중	25.1%	43.9%
부동산 금융 여건	- 기업금융이 대부분 - 중도금 대출등의 수요자 금융 미발달	- 부동산 PF등 다양한 금융기법 발달 - 수요자 금융(주택자금대출 다양화)
부도업체수(대형업체수)/ 총 주택건설업체수	429(13)/3,678	46(0)/7,255
주택보급률	92.4%	107.1%

주 : 미분양 주택의 금액 규모는 해당 연도의 평균 주택가격(85㎡규모)을 추정하여 10만호를 가정하고 산정하였음. 98년은 분양가상한제 적용기간이었으므로 평균 재고 주택 가격을 2007년에도 평균 분양 가격으로 평균 주택 가격을 산정하였음.

자료 : 한국은행, 건교부, 부동산114(주)

·9월 말 현재 주택건설업체의 부도는 46개(총 7,255개 업체 중)건이며 이들 대부분이 지방 소재의 중견 및 중소 주택건설회사임. 이는 외환위기 당시의 전체 주택건설업체수 대비 부도실적(429개 / 3,678개)과

비교해볼 때 매우 미미할 뿐만 아니라 대형 건설사의 부도 실적이 전무하다는 큰 차이를 나타내고 있음.

- 그러나 외환 위기 당시와의 이러한 차이점은 오히려 현재의 미분양 적체가 장기화될 가능성을 높이고 있음.

·우선 단기적인 경제 충격에서 볼 때, 대형 건설업체들의 부도 가능성보다는 중소업체들의 부도 가능성이 높아 경제에 미치는 파급 효과가 크지 않아 정부의 전폭적인 정책 지원의 가능성이 낮음.

·또한 금융기관의 다양한 부동산 PF와 연관되어 있어 과거 건설업체들에게만 집중되어 있던 위험 요인이 상당 부분 분산되어 있는 구조임. 즉 기업의 신용도가 우수할 경우 부동산 PF 대출이 연기될 가능성이 크고 기업 자체의 부담으로 감내할 가능성이 큼.

·그러나 자금 조달 능력이 상대적으로 취약한 중소 건설업체들의 경우에는 신용 등급이 낮아 금융기관으로부터의 대출 연기 및 차환 대출이 어려워질 것이며 미분양 적체가 지속될 경우 자금 부담을 견뎌내기 더욱 어려워질 것임. 따라서 중소 건설업체들 중심으로 유동성 위기는 더욱 확대될 전망임. 이는 중견 업체들의 위상을 크게 저하시켜 산업 내 기업 규모별 양극화를 더욱 심화시킬 것으로 예상됨.

·반면, 주택 수요 측면에서는 과거보다 양적 부족의 문제가 크게 완화된 상태(주택보급률 100%초과)이므로 선호도가 높은 지역이나 주택수요가 여전히 많은 수도권은 점차 수요가 회복되면 현재의 미분양이 해소될 가능성이 높으나 선호도가 낮은 지역과 지방 도시의 경우 미분양 주택 판매는 단기간 내 회복이 어려울 뿐만 아니라 장기적으로도 해소되지 않을 가능성이 큼.

나. 단기적으로 과잉 공급 지속

① 분양가상한제 시행에 따른 공급 집중

- 현재의 미분양이 장기화될 가능성이 큰 이유는 1998년과는 달리 수요 위축 등의 경기 침체에도 불구하고 단기적으로 분양 예정 물량이 많기 때문임.

·2007년의 분양 물량 증가는 시장 수요에 기인한 정상적인 공급이라기 보다는 제도적 요인에 의한 기형적인 공급임.

·분양가상한제를 피하기 위한 조기 사업 승인 취득으로 수도권은 9월말 현재 주택 건설 사업 승인 실적이 총 13만 4천호로 전년 동기 대비 41.1% 증가

·따라서 내년 상반기에도 분양 물량은 올해 수준을 유지할 것으로 예상됨. 반면 지방도시의 경우 분양가상한제의 시행에도 불구하고 2007년 주택 건설 사업 승인은 전년 대비 30% 감소하였으나 지금까지 적체된 미분양 및 올 하반기 분양 물량만으로도 큰 자금 부담이 이어질 전망임.

- 대규모 물량의 집중적인 분양은 대규모 미분양으로 이어질 가능성이 큼.

·대규모 분양에도 불구하고 주택 수요가 크게 위축된 상황이어서 올 연말 이후 미분양 물량은 크게 급증할 것으로 예상됨.

·9~12월 동안 분양 예정인 아파트 물량은 총 25만호 이르며 이는 현재 미분양 주택 수(9월말 현재)의 2.5배에 달하는 규모임.

지역별 미분양 물량과 분양 예정 물량

(단위 : 호)

	9월말 현재 미분양 주택 수(A)	2007년 중 분양 물량(예정 포함)		
		9~12월 (B)	B/A	11~12월
전국	98,235	249,896	2.5	147,435
서울특별시	724	21,700	30.0	11,464
경기도	7,906	90,398	11.4	56,873
부산광역시	10,739	21,639	2.0	14,025
대구광역시	11,944	12,075	1.0	8,215
인천광역시	507	14,740	29.1	9,765
광주광역시	7,294	8,963	1.2	4,341
대전광역시	2,095	14,058	6.7	12,208
울산광역시	3,240	11,871	3.7	2,321
강원도	6,558	5,641	0.9	3,926
경상남도	12,811	8,333	0.7	3,865
경상북도	8,683	10,412	1.2	5,389
전라남도	5,532	2,487	0.4	1,080
전라북도	4,903	1,557	0.3	1,058
충청남도	10,963	17,701	1.6	9,908
충청북도	4,167	7,719	1.9	2,395
제주도	169	602	3.6	602
수도권	9,137	126,838	13.9	78,102
지방	89,098	123,058	1.4	69,333

자료 : 건설교통부, 부동산114(주)

·그 동안 비교적 양호한 분양 실적을 보이던 수도권 지역도 4/4분기부터 대규모 분양이 이루어지면서 미분양 증가가 불가피할 것으로 전망됨.

·수도권의 연내 미분양 규모는 현재의 2배인 1만호를 넘어설 것으로 예상되며 지방 도시들의 경우에도 올 하반기 분양 물량의 50% 이상(약 6만호 정도)이 미분양 주택으로 적체될 가능성이 높음.

② 수도권 제2기 신도시 및 혁신도시 건설에 따른 공공 주택 공급 예정

- 2007년부터 공공택지에서의 공공주택 공급이 증가하고 있으며 2008년부터는 수도권 제2기 신도시 지역에서의 주택 공급이 가시화될 예정임.

·2008년 수도권 2기 신도시에서 분양 예정인 주택 수는 총 3만 6천호이며, 2009년에는 이보다 많은 9만 5천호 이상이 분양 대기 중에 있음.

·2007년 5개의 혁신도시가 착공에 들어감으로써 2009년쯤 혁신도시에서도 주택 공급이 이루어질 것으로 예상되는바 미처 민간 부문의 미분양 아파트가 해소되기 이전에 추가적인 주택 공급이 이어질 전망임.

수도권 2기 신도시 주택분양계획

(단위 : 호)

연도	계	판교	동탄1	김포	송파	평택	양주	파주	검단	광교	동탄2
계	577,314	29,120	41,000	58,570	49,000	63,000	54,300	80,324	66,000	31,000	105,000
'06까지					-	-	-		-	-	-
'07	17,581	2,064	6,954	706	-	-	-	7,857	-	-	-
'08	36,468	7,514	2,860	7,027	-	-	7,554	6,413	-	5,100	-
'09	95,851	3,334	-	17,775	4,000	17,145	18,595	16,485	6,100	12,417	-
'10	162,747	-	-	25,100	6,000	28,575	20,651	15,218	21,700	8,173	37,330
'11이후	212,376	-	-	5,125	39,000	17,280	7,500	32,291	38,200	5,310	67,670

* 연도별 물량은 개발 계획과 일정에 따라 변경될 수 있음.

자료 : 건교부

다. 단기간 내 주택 수요 회복의 어려움

- 최근의 주택수요 위축현상은 주택시장의 여건상 정책 변화 없이는 단기간 내 회복이 어려울 것으로 예상됨.

·과도한 주택 수요 억제 대책에 의한 정책적 요인 외에 시장 금리 인상, 미국발 서브 프라임 모기지 사태로 인한 금융시장 불안 등으로 주택소비자들의 구매력이 단기간에 회복되는 데는 한계가 있기 때문임.
·투기억제대책 등으로 인한 다주택 보유 억제, 양도세 부담, 청약가점제 등으로 기존 주택 보유자들의 신규 분양 주택 구매가 상대적으로 어려워지면서 주택 구매 수요가 총량적으로 감소할 수밖에 없음.
·감소한 주택 구매 수요마저 분양가상한제 시행으로 더 저렴한 신규 분양주택을 기다리는 수요로 전환되고 있어 단기간 내 주택 구매 수요의 회복을 기대하기 어려울 전망임.
·반면, 위축된 수요에 비해 단기적으로 공급 물량이 많아 미분양의 증가는 이어질 전망임.
·종합컨대, 제도적 요인으로 단기적으로 공급이 늘어날 수밖에 없는 상황에서 구매 여력이 있는 수요자들의 주택 구매는 억제하고 구매 능력이 부족한 수요자들의 구매를 허용하는 정책이 지속되는 한 지금의 신규 주택 판매 부진에 따른 미분양은 지소될 수밖에 없는 상황임.

2. 미분양 적체 장기화에 따른 파급 효과

가. 건설업체의 경영악화와 도산

① 민간건설업체의 3중고(판매부진-낮은 입주율-신규 사업 감소)

- 현재의 미분양 적체는 단순히 신규 주택 판매에 국한된 문제가 아니라 입주율 저조, 신규 사업 감소 등 3중고로 연계되면서 건설업체의 심각한 자금 압박과 궁극적으로는 주택 공급의 감소로 이어질 전망임.

·신규 주택 판매뿐만 아니라 기 판매한 주택의 입주율이 크게 낮아 잔금 연체율이 증가하고 있고 더불어 중도금 대출에 대한 회수도 불투명해지면서 건설업체들은 심각한 자금 압박에 시달리고 있음.
·특히 지방 사업장의 경우 이미 판매한 주택이 마이너스 프리미엄[5]을 나타내자 계약 해지를 요구하는 사례가 늘고 있음. 이들 지방 사업장

은 주택 판매를 촉진하기 위해 낮은 계약금(약 500만~1000만원)과 중도금 납입회수를 늘려 계약자의 납부조건을 완화시켰으나 이것이 오히려 계약 해지를 쉽게 하는 요인이 되고 있음. 따라서 실질적인 건설업체들의 미처분 재고 물량은 더 크게 증가하고 있음.

- 주택 판매의 부진과 낮은 입주율로 현금 흐름이 악화된 건설업체들의 경우 신규 사업의 추진이 사실상 불가능해져 중장기적으로 주택 공급을 감소시키는 원인이 될 것으로 예상됨.
  ·미분양 적체와 낮은 입주율이 지속될 경우 중소 건설업체들의 부담 증가는 물론 대형 건설사들도 자금 압박이 예상됨.
  ·2007년 하반기부터 부동산 PF ABS 만기 도래 금액이 크게 증가하고 있는데 미분양에 따른 대출금 상환이 지연되고 차환 대출이 어려울 경우 해당 건설업체들의 부도가 불가피할 전망임.

② 지역 중소 건설업체의 부도와 지역 경제 침체

- 앞에서도 살펴본 바와 같이 최근의 주택건설업체의 경영 위기는 대형업체보다 상대적으로 중소 건설업체에게 더욱 심각하게 나타나고 있음.
  ·9월 말 현재 부도 처리된 주택건설업체 46개가 모두 지방 소재의 중견·중소 건설업체들임((주)세창, (주)한승종합건설, (주)신일, (주)세종건설, (주)동도, KT건설, 거림건설, 효명건설, 석호건설, 기정건설 등 모두가 지역에 기반을 둔 중소건설업체임.).

- 지역의 중소 주택건설업체들의 경우 주택 사업에 대한 의존도가 높아 주택경기 침체시 공공공사 및 해외건설공사로 수주 공백을 매울 수 있는 능력이 부족함.
  ·지역 내 특별한 산업 기반이 없는 도시일수록 해당 지역 건설산업에 대한 지역 경제 의존도가 높음.
  ·따라서 지역 건설업체의 부도나 경영 위기가 심각해질수록 산업 기반이 취약한 지방 도시의 경제도 동반 침체가 불가피한 실정임.

5) 현재의 시세가 분양가격보다 낮은 경우를 일컬음.

나. 부동산 관련 대출의 부실과 금융기관의 위기

- 중소업체들의 주택사업 추진을 가능하게 했던 다양한 부동산 관련 PF들은 대부분 분양수익으로 대출금을 상환하도록 되어 있음. 그러나 최근 신규 분양이 크게 저조해지면서 이들 부동산 대출의 상환에 차질이 우려됨.
  ·시공업체(혹은 시행업체)의 신용등급이 낮을수록 채권발행기간이 짧아 일시에 만기가 몰릴 경우 상환불이행 상태에 놓을 가능성이 큼.
  ·부동산 관련 PF의 채무불이행이 증가하게 되면 준공보증을 제공한 시공회사에도 부담이 가중될 것으로 예상되며 결국 시공사들의 자금부담이 누적되면 금융기관들도 부동산 PF 부실로부터 자유로울 수 없을 것임.

- 부동산 PF 관련 ABS 중 2007년 만기가 도래하는 채권의 규모가 약 4조 3,302억 원에 이를 전망임.
  ·이들은 대부분 2004~2005년에 발행한 채권으로 만기에 상환할 수 있는 업체는 문제가 없으나 차환대출을 통해 상환을 하여야하는 기업에게는 금리가 상승하고 주택사업에 대한 리스크가 증가하여 자금조달 비용이 높아질 것으로 예상됨.
  ·2008년부터는 ABS 만기 금액이 감소하는데 이는 2006년부터 ABS 대신 ABCP 발행이 증가한 데 기인하며 만기가 짧은 ABCP의 상환이 본격화되는 연말부터 업체들의 부담은 더욱 증가할 것으로 예상됨.

부동산 PF ABS의 연도별 만기도래 규모

(단위 : 억원)

채권 만기 시기	만기 도래 채권 금액
2007년	4조 3,302
2008년	2조 7,032
2009년	1조 4,148

주 : ABS 채권 중 부동산 대출 관련 실적만 발췌한 것임. 2008년부터 만기 도래금액이 감소하는 것은 2006년부터 금융당국이 ABS 발행 기준을 강화함에 따라 ABS 대신 ABCP 발행이 증가하였기 때문으로 해석됨.

자료 : 금융감독위원회, 연도별 ABS 발행 실적

■ 미분양 문제의 해결방안

1. 정부의 '지방 미분양 해소방안(9.20)'의 한계와 문제점

- 정부는 최근 누적된 지방 미분양 아파트를 공공에서 매입하여 매입 임대주택으로 활용하는 방안 등을 발표

·공공 임대주택 건설계획이 있고 임대 수요가 충분한 지역은 공공 부문의 건설 계획을 축소하는 대신 공공에서 미분양 아파트를 매입하여 국민임대주택(전용면적 60㎡이하 수도권·지방) 또는 비축용 임대주택(60㎡초과, 지방)으로 활용할 계획

·수도권 이외 지역에 우선 추진하되, 준공 아파트 위주로 매입하며, 민간의 여유 자금을 펀드 형태로 조직화하여 지방의 미분양 아파트를 매 입하여 임대하거나 사원 임대로 활용할 수 있도록 제도적 보완책을 강구할 예정임.

· 국민임대주택으로 활용(전용면적 60㎡ 이하, 수도권·지방)
[매입가격] 국민임대주택 건설 단가와 감정 가격 중 낮은 가격을 기준으로하되 시장 상황에 따라 최저가격 수준으로 매입
[매입물량] 2007년 중 200호 내외를 시범 매입, 2008년 이후 매년 1천호 이상 매입 추진

· 비축용 임대주택으로 활용(전용면적 60㎡ 초과, 지방)
[매입가격] 감정 가격 이하 시장 최저가(소위 땡처리 가격) 수준으로 매입
[매입물량] 2008년까지 주공에서 3천호 수준을 매입, 임대주택펀드 설립 후 펀드 재원으로 일정 수준 지속 매입

- 전국의 미분양(준공 후 포함) 아파트 수에 비해 정부의 매입 규모가 작을 뿐만 아니라, 매입 가격 등에 대해 정부와 업계의 이견[6]으로 시행상의 난관이 예상됨, 또한 향후에도 미분양이 계속 크게 증가할 것으로 예상되는바 민간의 미분양 아파트 해소에는 역부족[7]일 것으로 판단됨.

6) 정부가 제시한 기준 이외에 실제 민간 아파트의 분양률이 높은 단지는 기분양자와의 형평성이나 반발들로 인해 매입이 어려울 것으로 판단됨(준공 후 미분양의 경우 단지 내 소량인 경우가 대부분임).
7) 정부가 제시한 매입 기준에 해당되는 미분양 주택 수는 수도권(60㎡ 이하, 준공 후) 269호, 지방(60㎡ 초과, 준공 후) 1만 56호로 총 1만 325호에 불과함.

·매입 대상을 선정하는 기준에 대한 논란[8]으로 실제 실행의 어려움이 있을 것으로 예상됨.
·또한 시공 중인 미분양 아파트나 현재 비중이 높은 대형 아파트는 제외되고 있어 종합적인 미분양 해소방안으로는 미흡함.

2. 미분양 해소를 위한 대책

- 최근의 민간 주택 미분양 증가의 원인에는 경기적 요인, 정책적 요인이 혼재하는바 우선 정책적 요인에 의한 문제는 정책의 수위를 조정하고 보완함으로써 정상화시킬 필요가 있음.
·수도권을 겨냥한 과도한 주택 수요 억제 대책을 지방 도시에는 차별적으로 적용하거나 적용을 배제하는 제도 개선이 요구됨.
·수도권의 경우에도 위축된 주택거래를 정상화시키고 비교적 구매여력이 있는 주택 교체 수요자들의 신규 분양시장 참여 기회를 확대할 필요성이 있음.

- 한편, 공급자들의 과도한 경쟁에서 비롯된 과잉 공급의 결과는 사업자가 스스로 책임질 수 있도록 하여야 하며 그러기 위해서는 시장에서 현재의 미분양 주택이 충분히 해소될 수 있는 시장 친화적인 정책 접근이 요구됨.

가. 주택 구매 수요의 회복 : 금융 규제 및 분양권전매제한 기간 완화

① 교체 수요자들에게는 주택 공급 규제 완화, 무주택자에게는 구매 능력 지원

- 최근의 주택 수요 감소는 경기적 요인보다는 정책적 요인에 의한 효과가 크므로 정책변화를 통해 위축된 주택 수요를 정상화 시킬 필요가 있음.
·현재의 청약가점제 및 고가주택 및 다주택 보유자에 대한 세 부담 강화는 주택 구매 수요와 구매 능력이 있는 계층의 구매를 억제시키고 있음. 주택 투기 수요는 억제하되 주택 교체 수요자에 대한 과도한 규제는 완화가 요구됨.

8) 분양률이 낮은 준공 후 미분양 아파트는 주택 수요가 없는 지역이므로 매입하여 임차인을 구하지 못할 가능성이 큼.

·우선, 주택 교체를 원활하게 하기 위해서는 6억원 초과 주택에 대한 1가구 1주택 양도세 부과를 종전과 같이 비과세로 전환하여 주거의 상향이동[9]을 원활하게 하여야 할 것임.

·또한 주택 교체 수요자들이 신규 분양 아파트에 청약이 가능하도록 대형 아파트에 대해서는 청약가점제 적용을 배제할 필요성이 있음.

·한편, 무주택자들의 경우에는 주택 구입의 기회는 증가하였으나 금리 상승 등의 영향을 구매 능력이 크게 저하되었는바 이들 계층에 대해서는 구매력을 뒷받침해줄 수 있는 금융 지원 마련이 요구됨.

· LTV 및 DTI 규제[10]를 금융기관 자율에 맡기고, 투기 지역내 1인 1건 대출 규제를 완화하여 주택 교체 수요 및 첫주택 구매자들의 주택 구입능력을 제고시킬 필요가 있음.

·동시에 분양권 전매 제한 기간을 완화하여 주택구 매자들의 심리적 부담을 해소시킬 필요가 있음.

- 한국건설산업연구원이 수도권 거주자를 대상으로 한 주택 구매 계획에 대한 설문조사[11] 결과 응답자의 절반정도가 향후 3년 이내 주택구입계획이 있다고 응답하였으며 5년 이내 구입계획응답자를 포함할 경우 응답비율이 80%에 달함.

·연령별로는 40대의 구매계획이 87.7%로 다른 연령에 비해 상대적으로 가장 높게 조사됨. 즉 수도권에는 여전히 주택 수요가 풍부하며 특히 40대 이상의 주택 교체 수요가 대부분임을 알 수 있음.

② 과도한 규제로 인한 심리적 부담 해소

- 현재 수도권에서 신규 아파트를 분양받은 자는 분양권 전매 제한 기간이 5~10년 정도로 확대되어 향후 주택 처분 제한에 대한 심리적 부담이 큼.

9) 현재 6억원 초과 주택을 보유하고 있는 경우 기존 주택을 처분하여 주택의 규모를 넓히거나 고급 주택으로 교체할 경우 양도세를 납부하고 나면 추가 부담이 큼. 또한 정부는 그 동안 양도세 강화와 주택 담보 대출 규제(1인 1건등)를 시행하여 왔으나 정부가 의도한 처분 효과보다는 증여, 양도세 전가, 주택 교체 수요의 위축, 재고 거래 감소의 부작용만 낳고 있음. 따라서 양도세를 완화하면 오히려 거래 가능한 재고 물량이 증가하고 주택 교체가 활성화될 것으로 판단됨.

10) 현재의 DTI는 현재 증명이 가능한 소득을 기초로 하여 산정하고 있으나 주택 담보 대출기간이 10년 정도의 장기인 경우 향후 소득의 증가 등이 고려되어 대출 가능한 금액을 확대시켜야 할 것임.

11) 한국건설산업연구원이 수도권 거주자를 대상한 주택 구매 계획에 대한 설문조사에서 인용. 본 조사는 본 조사는 20대 이상의 수도권 거주 남녀 1,639명(부동산114 회원 대상으로 온라인 설문 진행)을 대상으로 2007년 8월 20일~8월 31일(총12일간 진행)간 시행되었음.

·우리나라의 자가 보유 가구의 한 주택에서의 평균 거주 연수는 약 4~5년으로 조사되었음. 특히 결혼 후 자녀 출산 등의 시기인 30~40대의 거주 연수는 3~4년으로 짧은 편임[12].

·현행 분양권 전매제한 기간은 소형 아파트 일수록 분양권 전매 제한 기간이 긴 편임. 소형 주택 거주자의 경우 가구원 증가에 따른 주택 교체 수요가 많은 계층이므로 분양권 전매 제한이 최장 10년인 것은 주택 라이프 사이클에도 적합하지 않을 뿐만 아니라 대형 평형 주택과의 형평성에도 어긋남.

·따라서 분양권 전매 제한 기간은 분양 당첨 후 준공 등기시점까지(통상 3년)정도가 적당할 것으로 판단됨(후분양 아파트의 경우에는 분양계약으로부터의 기간과 상관없이 준공 등기 후 거래 가능토록 함).

현행 택지유형 및 공급자별 규모별 분양권 전매 제한 기간

유 형			현 행	개 정
수도권	공공	85㎡ 이하	(전지역) 10년	전지역 10년
		85㎡ 초과	(전지역) 5년	전지역 7년
	민간	85㎡ 이하	(투기과열지구) 3년	전지역 7년
		85㎡ 초과	(투기과열지구) 3년	전지역 5년
지방	공공	85㎡ 이하	(전지역) 5년	전지역 5년
		85㎡ 초과	(전지역) 3년	전지역 3년
	민간	전 평형	(투기과열지구) 충청권 3년 기타 지방 1년	(투기과열지구) 충청권 3년 기타 지방 1년
			(비투기과열지구) 없음	(비투기과열지구) 6개월

12) 한국건설산업연구원 조사 결과

연령별 점유 형태별 평균 거주 연수 (단위 : 년)

연령	현재 주택 거주 연수			이전 주택 거주 연수		
	계	자가	임대	계	자가	임대
25세미만	5.1	6.9	2.8	4.1	4.1	4.1
25~29세	4.6	6.9	2.5	5.7	7.1	4.4
30~34세	4.0	5.5	2.6	5.0	5.6	4.5
35~39세	3.5	3.9	3.0	4.5	5.2	3.6
40~44세	3.9	4.8	2.6	4.6	4.9	4.2
45~49세	5.0	5.8	3.8	5.8	6.4	5.0
50~54세	6.0	7.5	3.3	6.3	6.7	5.5
55~59세	6.1	7.5	3.4	8.9	10.1	6.6
합계	4.2	5.3	2.8	5.1	5.8	4.3

자료: 한국건설산업연구원

- 미분양 아파트 구입자에 대하여 현행 1가구 2주택 양도소득세 비과세 기간을 현행 1년에서 2년으로 연장하여 주택 교체자들의 구매를 촉진할 필요성이 있음.

·주택 거래 위축으로 기존 주택의 처분이 어려워 주택을 교체하지 못하는 수요자들의 주택교체를 지원하기 위해 현행 1가구 2주택자 보유에 따른 양도세 비과세가 기간을 현행 1년에서 2년으로 연장할 필요가 있음.

나. 공급 물량의 조절

① 분양 전환 임대주택 사업의 활성화

- 현재의 미분양 사태는 제도적 요인에 의한 공급 물량의 단기 집중에 기인하므로 공급 물량을 조절하는 정책이 요구됨.

·분양주택을 임대주택으로 전환하여 공급의 내용과 수단을 다양화하며, 추가적인 주택공급 사업을 재검토하여 공급 시기를 분산시킬 필요가 있음.

- 분양주택의 임대주택으로의 전환은 잠재적인 주택 구매 수요가 존재하나 단기적으로 주택구매수요의 회복이 어려운 문제에 대한 대안이 될 수 있음.

·주택 담보 대출 금리 인상, 분양가상한제 등의 시행에 따른 구입연기 등을 감안할 때 당분간 주택 구매 수요보다는 주택 임차 수요가 많은 것으로 판단됨.

·향후 분양 전환을 목표로 미분양 주택을 건설업체가 임대주택으로 전환하고, 전세 보증금으로 건설 자금의 일부를 충당하도록 하는 것임.

·건설업체들은 무리하게 분양을 추진하여 미분양이 늘어나는 것보다 처음부터 임대주택으로 전환하여 공급할 경우 개별 회사의 브랜드를 임차자에게 체험하게 할 수 있고 나아가 장래의 잠재 고객으로 확보할 수 있는 이점이 있음.

·주택 수요자들은 구매를 연기하는 동안 신축 주택에 거주할 수 있는 이점이 있으며, 일정 기간 거주 후 우선 분양받을 수 있으므로 향후 주택시장 불안시에 대비할 수 있음.

- 정부도 미분양 주택의 매입을 통한 임대주택공급을 제시한 바 있으나 공공의 직접 매입하기에 앞서 건설업체들이 미분양 주택을 임대주택으로 전환하여 시장에서 먼저 소화될 수 있도록 유인하는 정책이 필요.

- 그러나 건설사가 미분양 아파트를 임대주택으로 전환함에 있어 장애가 되는 제도가 많아 이의 개선이 병행되어야 할 것임.
  ·전세보증금이 임대사업자의 부채로 처리[13]되어 회사의 경영 평가에 불이익이 초래됨. 또한 미분양 주택을 임대주택으로 전환하더라도 부동산세 부담을 감면받기 위한 조건을 충족시키기 어려워 이에 따른 취·등록세의 2중 부담, 종합부동산세, 양도세 등의 세부담을 완화하는 조치가 요구됨.

② 수도권 2기 신도시 및 혁신도시 내 주택 공급 일정의 재검토와 조절

- 적어도 향후 1~2년 동안 지방은 물론 수도권의 미분양 물량의 적체는 해소되기 어려울 것으로 예상됨. 따라서 후속적인 주택 공급에 대한 시기와 물량 조정이 요구됨.
  ·지방의 혁신도시는 대부분 중심 도시 외곽에 건설되므로 추가적인 주택 건설이 동반되고 있음. 그러나 지방 도시의 경우 인구가 감소하고 있어 도시 외곽의 혁신도시에 추가로 주택이 공급될 경우 기존 도심의 공동화 및 현재의 미분양이 지속적으로 해소되지 못할 가능성이 큼.
  ·또한 지방광역시의 대부분이 도시환경정비기본계획을 수립하여 기존 도심의 재개발을 착수하고 있어 주택의 과잉 공급 가능성은 더욱 큰 실정임.
  ·따라서 혁신도시, 시가지 재개발 사업 등을 종합적으로 감안하여 주택공급 시기와 물량 조절에 대한 대비가 요구됨.

13) 현행 리스회계처리준칙은 단기간내 개정이 어려우므로 이것이 마련될 때까지 대한건설협회에서 1995년까지 사용했던 "임대사업자 재무상황 평가방법"을 잠정 적용할 필요성이 있음(건설공제조합 및 대한주택보증(주)에서 회사경영 평가시 기금 및 보증금을 부채 항목에서 제외하여 평가하고 임대사업자의 결산 재무제표상 '주석'사항으로 기재).

- 수도권의 경우에도 2008년부터 제2기 신도시 공급이 본격화되는바 지역별 미분양을 고려하여 사업 시기 및 평형 배분, 공급 규모 등의 조정을 검토하여야 할 것임.

다. 지방 도시 미분양 주택 해소 방안

① 1가구 2주택에 대한 규제 완화 : 비과세 적용기간의 확대, 양도세 중과 폐지

- 지방으로 이전하는 기업종사자 및 지방 사업장 영위자 등에 대하여 1가구 2주택 세제 감면을 위한 중복 보유 기간을 확대하는 것임.
  ·사업장 및 주거지를 지방으로 이전할 경우 이전 주택의 처분까지는 다소 기간이 소요되며 지체될 가능성이 큼[14]. 따라서 이러한 경우 대부분 지방에 주택을 구매하기보다는 임차하는 경우가 대부분임.
  ·인구가 감소 추세에 있는 지방 도시의 인구 유입을 확대하고 지방 정착을 유도하기 위해서는 현재 비과세 적용을 받기 위한 2주택 보유 기간(현행 1년)을 3년 이상으로 대폭 확대하는 인센티브를 부여하여 외지인들의 지방 도시로의 이전과 정착을 촉진할 필요가 있음.
  ·이러한 지방 도시의 주택 보유 인센티브 정책은 단계적으로 기업 종사자 및 지방 사업 영위자가 아닌 일반 수요자로 확대할 필요성이 있음(이미 혁신도시로 이전하는 공공기관 종사자에 대해서는 3년 적용).

- 소득이 증가함에 따라 세컨드 하우스(second house)에 대한 수요 증가는 불가피한 상황임.
  ·레저 및 노후 생활의 목적으로 지방의 주택을 보유할 수 있도록 1가구 2주택 보유에 대한 허용 요건을 완화할 필요성이 있음.
  ·지방 도시들은 계속 인구가 감소하고 있는데다가 소득 수준을 감안할 때 2주택 이상 보유가 제한적일 수밖에 없음. 반면 수도권 거주자들의 경우 소득 증가, 여유 시간 증대 등으로 인해 세컨드 하우스(second house)에 대한 잠재적 욕구가 증대[15]하고 있음.

14) 자녀들의 교육 문제, 지방 거주지 정착에 대한 불확실성 등
15) 주5일제 시행, KTX개통 등으로 인해 수도권에서 지방 도시로의 여가 수요가 증가하고 있음. 따라서 지방 주택이 세컨드 하우스로서의 기능을 담당할 수 있도록 유도할 필요성이 있음.

·외지인들의 지방 도시 주택 구입은 지방 도시내 주택 이동을 촉진시켜 지역 내 거주자들의 신규 아파트 구입이 촉진되는 결과를 가져올 것임.
·현재 지방 도시의 3억원 미만의 주택에 대해서는 1가구 2주택에서 제외하고 있으나 향후에는 금액기준의 폐지가 요구됨.

② 매입 및 건설 임대주택 사업의 활성화

- 현행 매입 임대 사업자 기준은 5호 이상의 3억원 이하의 주택을 매입하여야 하고 부동산 관련 세금을 감면받기 위해서는 10년 이상 임대의무기준을 준수하여야 함.
·최근 대형 미분양 아파트의 증가가 문제가 되고 있는바 호수 기준을 낮추고 금액기준은 폐지할 필요가 있음.
·또한, 각종 세금 감면을 위해서는 10년 이상 임대 의무 기준이 있으나 미분양 주택의 해소를 위해 임대 의무 기간을 현행의 절반 수준으로 단축시킬 필요가 있음.
·또한 종부세와 양도세 감면 혜택을 받기 위해서는 임대주택으로 등록한 주택이 동일 시군구에 위치하여야 함. 이는 임대주택 사업의 지역적 확산을 저해하며 자금 여력이 풍부한 임대사업자에게만 가능한 정책이므로 이에 대한 완화가 요구됨.

- 건설 임대주택의 경우에도 2호 이상 6억원 이하의 주택을 대상으로 하고 있으며 의무 임대 기간인 5년을 준수하여야 각종 세제혜택을 받을 수 있으나 각각 6억원 기준은 폐지하고 의무 임대 기간은 3년 정도로 단축시켜야 할 것임.
·현재의 지방 미분양 주택이 소형보다는 중대형 평형의 비중이 높으므로 매입 임대 사업자에 대한 세제 감면 기준인 6억원의 제한을 폐지하여야 할 것임.
·또한 분양 주택을 임대주택으로 전환할 경우 취·등록세를 면제하여 임대사업으로의 전환이 용이하게 할 필요성이 있음.

– 민간의 유동 자금을 활용한 임대주택 펀드 등을 활용하기 위해서 법인인 임대주택 사업자에 대한 법인세 감면 범위를 중소형 중심에서 중대형으로 확대하여야 할 것이며, 의무 임대 기간도 현행 10년 이상에서 3~5년 정도로 완화할 필요가 있음.

미분양 주택 해소를 위한 정책 과제

수요 정책	**[무주택자(첫주택구매자) 지원]** ·첫주택 구매 자금 확대 ·DTI 산정 기준 보완 ·미분양 아파트의 임대 전환 주택 거주시 임대료에 대한 소득 공제 ·분양권 전매 제한 및 재당첨 금지 기간 완화로 심리적 부담 해소
	[주택교체 수요 활성화] ·6억원 초과 1가구 1주택자에 대한 양도세 비과세로 전환 ·미분양 주택 구매자에 한해 1가구 2주택 중복 보유 기간 확대 (1년→2~3년) ·LTV, DTI 규제의 자율화 ·신규 분양 중대형 주택의 청약가점제 적용 배제 ·분양권 전매 제한 및 재당첨 금지 기간 완화로 심리적 부담 해소 ·1가구 2주택에 대한 양도세 중과 폐지(세율 인하 50%→9~36%) ·지방 이전 기업종사자 및 지방 사업 영위자에 대한 1가구 2주택 중복 보유 기간 확대(1년→3년 이상)
공급 정책	**[미분양 주택의 임대주택전환 지원]** - 임대주택에 대한 부동산 세금 감면 기준 완화 . 의무 임대 기간의 축소(5~10년→3~5년) . 대형 평형 임대주택에도 세제(취·등록세, 재산세) 감면 혜택 부여 . 임대주택 전세 보증금의 회계 처리 준칙 개정
	[매입임대주택사업의 활성화] - 임대주택 사업자 등록 요건 완화(5호 이상 →2호 이상) - 임대주택에 대한 부동산 세금 감면 기준은 완화 . 의무 임대 기간의 축소(5~10년→ 5년) . 동일 시군구 주택에 한정한 종부세 분리 과세 및 양도세 중과 배제 폐지 . 85㎡초과 대형 주택에 대한 매입 임대 사업에 대해서는 세제 감면 혜택 부여

■ 향후 정책 과제

- 최근의 민간 주택 미분양 증가는 규모나 속도, 경제에 미칠 파급 효과를 감안할 때 적절한 정책적 보완이 요구되는 시급한 사안임.
  ·지금과 같은 상태가 지속된다면 2008년 상반기 내 전국의 미분양 아파트는 약 20만호에 이를 것으로 예상됨.
  ·최근의 미분양 증가는 지방 도시뿐만 아니라 수도권에서도 진행되고 있어 그 파급 효과가 국내 경제 전반에 미칠 것으로 예상되며 2008년 내수 경제회복의 걸림돌이 될 가능성도 잠재되어 있음.
  ·역대 최고의 미분양 사태는 건설업체의 도산에 그치는 것이 아니라 금융시장 등 경제 전반에 부정적인 파급 효과를 미칠 것으로 예상됨. 따라서 미분양 적체 및 장기화에 따른 연쇄 효과를 방지하기 위한 부동산 관련 대출 등의 만기 연장 및 차환 대출 등을 유도할 필요성이 있음.

- 지금은 과거 외환 위기와 달리 국내 유동 자금이 풍부하고 다양한 금융기법이 발달되었는바 미분양 주택 등이 시장에서 소화될 수 있는 다양한 수단을 강구할 수 있는 제반 여건이 마련되어 있음.
  ·따라서, 경직된 주택수요 억제 대책에 융통성을 부여한다면 시장의 큰 파급효과 없이 미분양 아파트가 소화될 수 있도록 하는 정책집행이 가능함.
  ·부동산 관련 세 부담을 조금 완화하더라도 과거에 비해 실거래가액 등이 파악되고 과표 현실화율이 높아지는 등 투명성이 높아져 부동산에 대한 투기 수요를 차단하는 데는 여전히 유효할 것으로 판단됨.
  ·그러므로 가격 상승을 억제하기 위한 수단으로 취해졌던 각종 부동산 관련 세제의 정상화와 주택공급제도의 개선이 요구됨(보유세 증가와 함께 양도세 중과 등).

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)