

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 뒷받침돼주지 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 세 부담 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,