

집 지을 땅이 없다

주택 건설업체들이 보유한 아파트 건설용 택지가 갈수록 줄어들면서 집값 상승을 더욱 부추길 것으로 우려되고 있다.

크동안 집값 상승의 주요 원인이 공급 부족 탓이란 점을 감안할 때 건설업체들의 주택용 보유 택지 부족은 결국 수급 불균형 현상을 심화시켜 집값 상승 요인으로 작용할 가능성이 높기 때문이다. 특히 정부의 잇따른 부동산시장 안정 대책에 따른 주택 경기 위축을 우려한 건설업체들이 공급 물량을 줄일 경우 집값이 계속 상승할 수도 있다는 분석이 나오고 있다.

이에 따라 집값 상승에 따른 주택시장의 불안함을 잠재우고 원활한 주택공급을 뒷받침하기 위해서는 추가적 택지개발 촉진이 시급하다는 게 전문가들과 업계의 공통된 의견이다.

〈취재 | 왕희삼기자〉

택지 보유량 감소

LG건설의 경우 지난 상반기 결산 결과, 보유 용지의 장부 가격(토지 매입가)이 454억 9천만원으로 1년전에 비해 64.7%나 급감했다. 롯데건설도 지난 1년새 보유 택지가격이 무려 70.2%나 줄었다. 대림산업도 지난해 같은 기간에 비해 19.4% 감소했고 현대건설과 포스코건설 역시 각각 12.9%, 14.9% 줄었다.

대부분의 건설업체들은 현재 수익성 높은 자체 사업을 위해 사업용 택지 매수에 적극 나서고 있으나 사업성이 보장되는 수도권의 택지 개발이 부진한 탓에 지난해 하반기부터 신규로 땅을 매수한 기업은 손에 꼽을 정도인 것으로 알려지고 있다.

사정이 이렇다보니 이들의 자체 사업물량은 현재 30% 미만 수준에 머물고 있는 실정이다.

왜 줄어드나

이 같은 현상은 서울과 수도권의 주택 용지 재고가 턱없이 모자란 데다 정부의 잇단 주택시장 안정 대책으로 주택 경기의 지속적인 호조를 가늠기 어려운 상황에서 업체들이 택지 보유량 확대보다는 재건축과 재개발 등 외주사업에 주력하고 있기 때문으로 풀이된다. 실제로 건설교통부 조사결과 서울을 포함한 수도권 택지 재고량은 55만평에 달하나, 이 가운데 주택 용지 재고량은 20만평에 불과한 것으로 나타났다.

무엇보다 건설업체들의 택지 보유량 감소는 부동산 시장의 불확실성으로 인해 건설업체들이 그나마 시장이 살아있는 때 보유 택지를 아파트 건설용으로 사용했기 때문인 것으로 분석된다. 정부의 잇따른 주택시장 안정정책에 따른 주택경기의 불확실성에 대비, 재고자산을 감소시켜 기업의 생존 리스크를 줄이

기 위한 방편이라는 설명이다.

또한 내년부터 '국토이용 및 계획에 관한 법률'의 시행으로 현행 준농림지역이 폐지돼 개발가능 면적이 대폭 축소, 택지 공급이 차질을 빚을 것으로 전망된다. 이 법률에 따르면 지방자치단체의 정비계획안이 수립되는 수도권지역 3년 이내, 비수도권지역 5년 이내까지는 제2종 지구단위계획구역을 지정해 주택사업을 해야하는 등 어려움이 크다.

건설업계에 따르면 민간부문의 택지공급원이 사실상 없어져 민간에 의한 주택 건설·공급은 중단될 수밖에 없다고 밝혔다. 그리고 준농림지역은 농지나 산지가 대부분이므로 30만㎡ 라는 제 2종지구단위계획 구역 지정 기준을 충족할 수 있는 지역은 극히 제한적일 수밖에 없어 택지 확보가 불가능하여 건설업체들의 택지보유를 어렵게 하고 있다.

택지공급난은 향후 건설기업의 성장에 걸림돌이 될 뿐만 아니라 정부가 최근 내놓은 집값 안정책도 효과를 기대할 수 없는 만큼 대책 마련이 시급한 실정이다. 정부가 택지에정지구와 이미 택지지구로 지정된 공공택지의 개발 속도를 높이는 등 택지 개발을 촉진해 적정 수준의 공공택지 확보를 통해 주택공급에 차질이 없도록 해야 한다는 게 전문가들의 지적이다.

건설산업연구원 김현아 연구원은 "추가적인 공공택지 개발사업이 없이는 향후 주택공급의 원활한 추진이 어려울 것"이라면서 "주택시장의 안정을 도모키 위해서는 택지 공급 확대가 절실하다"고 말했다.

결국 균형적 국토개발의 원칙을 훼손하지 않고 주택수요를 원만히 충족시키기 위한 택지공급이 적절하게 이루어져 원활한 건설사업을 추진할 수 있느냐는 문제로 귀결된다. 즉 중장기적인 주택수요를 감안, 미래지향적인 택지공급계획을 마련하여 시도해야 한다는 것이다. 