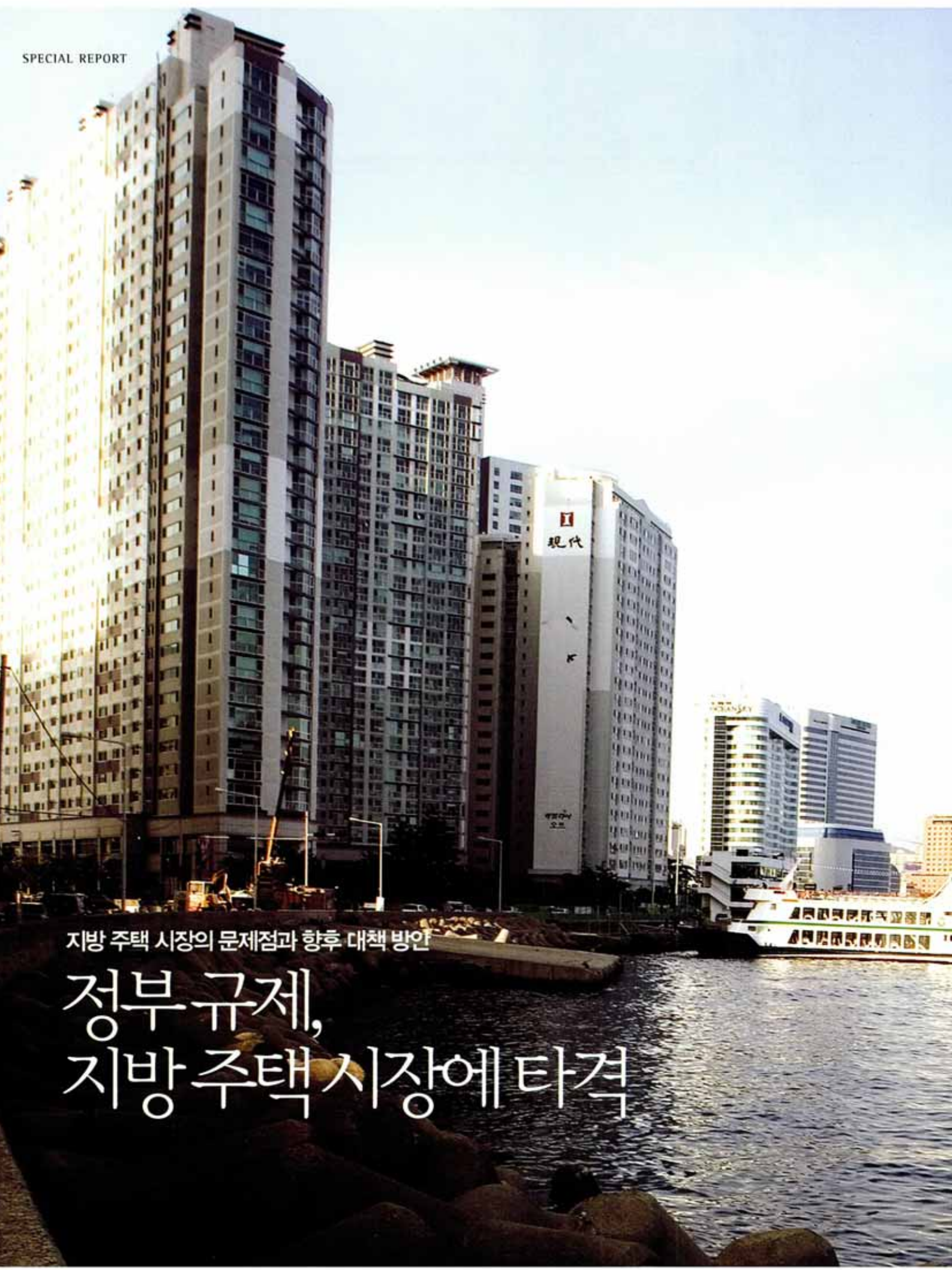


지방 주택 시장의 문제점과 향후 대책 방안

정부규제, 지방주택시장에 타격





지방 주택 시장이 고사 직전까지 왔다. 분양률과 계약률은 분양 물량의 50%에도 미치지 못하고 있다. 또한 성공적으로 분양한 주택도 입주율은 30~40%에도 미치지 못한다고 한다. 지방 주택 시장의 침체 원인을 분석했다.

글 이상호 한국건설산업연구원 선임연구위원

SPECIAL REPORT

고분양가와 공급 과잉으로 분양률과 계약률은 전체 공급 물량의 절반에도 못미치는 상황이다.

지방 주택 경기의 침체가 심각하다. 올 상반기 전국의 아파트 분양계획은 22만 1124가구였지만, 실적은 7만9000여 가구에 불과했다. 지방에서는 당초 계획했던 13만 5676가구의 36.5%인 4만 9493가구가 분양되었을 뿐이다. 분양계획 대비 실적이 저조한 것

도 문제지만, 분양이 이루어진 아파트라도 계약률이 대단히 저조하다. 언론에 보도되기로는 30~40%, 혹은 50%의 분양률과 계약률이라지만, 실상은 그보다 더 나쁘다. 한자릿수 계약률을 채우지 못한 곳도 많다. 하지만 주택업체로서는 실상을 솔직하게 공개하면 향후 분양 과정에서 악영향을 받게 된다. 그래서 대부분 '보도용 자료'와 실제 자료를 구분해서 관리하고 있다.

실사 1~2년 전에 성공적으로 분양이 끝났더라도 입주율이 30~40%에 못미치는 곳도 많다. 게다가 입주 시점에서 집값이 오르는 커녕 떨어진 곳도 많다. 올 1월부터 5월에 입주한 아파트 가운데 시세가 분양가를 밑도는, 이른바 '마이너스 프리미엄' 아파트는 부산 23.3%, 인천 18.8%, 울산 16.8%, 경기 14.9%로 나타났다. 이처럼 입주 시점에서 집값이 떨어지면 해약하는 사람도 늘어난다. 집을 사는 이유는 집값이 오르거나 오를 것이라는 기대가 있기 때문이다. 집값이 떨어지면 집을 사야 할 이유가 없지 않은가. 이 같은 양상은 지방에 국한된 것이 아니라 점차 경기도와 서울로 확산되고 있다.

공급 과잉에다 고분양가로 주택 수요 크게 줄어 지방 주택 시장의 침체 원인은 크게 세 가지로 요약할 수 있다. 첫째는 과잉 공급이다. 외환위기 이후 40여 만 호로 축소되었던 주택건설 실적은 2001년부터 회복되기 시작하여 2002년에 정점에 도달했다. 2003년 10·29 대책 이후 대형 업체들은 수도권 공급을 대폭 줄이는 대신 지방 시장을 공략하기 시작했고, 그 결과 2004년부터 수도권과 지방 간의 공급 물량 역전 현상이 발생했다. 2006년에도 대형 업체들은 여전히 수도권보다 지방 시장에 사업 역량을 집중하고 있다. 에컨대 한국주택협회 소속의 대형 주택업체는 2006년 전체 분양계획 물량의 58% 이상이 지방에 있다. 올해 입주 예정 물량의 56%도 지방에 대기되어 있다.

지방 주택 시장의 침체를 초래한 두 번째 원인으로 고분양가를 꼽을 수 있다. 참여정부 출범 이후에 전국적으로 개발사업 붐이 일면서 택지 가격은 급등하였고, 분양가상승이 이루어졌다.



지방에서도 평당 1000만 원을 상회하는 고급 브랜드 아파트나 초고층 주상복합 아파트 공급이 늘어났다. 하지만 지방 시장은 실수요층이 얇고 소득수준이 낮아 경기 변동에 취약하다. 특히 8·31 대책과 3·30 대책으로 부동산 경기가 급격하게 위축되면서 서울 등 외지 투자자들의 지방 고가 아파트에 대한 투자 수요가 급감했다. 2002년 평균 아파트 분양가격을 올 1~2월과 비교해보면 광역시는 연평균 10.3%, 도는 14.2%의 증가율을 보였다. 가장 높은 상승률을 보인 지역은 울산(27.7%), 대전(18.7%), 충남(17.9%) 등이었다. 금액으로 보면 적게는 200만 원대, 많게는 600만 원대의 차이를 보일 정도로 분양가격이 올라갔다. 이런 정도의 분양가격 상승이 이루어져도 괜찮을 만큼 지방 경제력이 뒷받침되지 않는다면, 높은 분양가격은 지방 주택 시장의 버블을 키운 결정적인 요인으로 작용하게 될 것이다.

정부 규제, 지방 주택 시장에 큰 영향 과잉 공급이나 고분양가보다 더 직접적으로 지방 주택 시장을 침체시킨 원인으로 작용한 것은 역시 정부 규제다. 예컨대 지방 대도시의 대부분은 분양권 전매제한 등의 규제가 적용되는 투기과열지구로 지정되었다. 현재 투기과열지구로 지정된 지역은 서울·경기를 비롯해 6개 광역시 전 지역과 충북, 충남, 경남의 일부 지역을 포함하고 있다. 또한 재정경제부에서 지정하는 투기지역은 주택 투기지역 68개, 토지 투기지역 93개 등 총 161개에 달한다. 우리나라 전체 250개 행정구역의 64%에 달하는 수치다. 토지거래 허가지역은 총 67억 평에 달한다. 전국 토면적의 22.6% 수준이고 2004년 대비 47%나 증가했으며, 전국 도시계획 면적의 132%에 달한다. 지방의 주택이나 부동산 시장에 대한 규제가 이처럼 이중 삼중인데, 여기에 더해 8·31 대책과 3·30 대책이 또 시행되니까 지방 주택 경기가 침체 국면에서 벗어나지 못하는 것이다.

지방 주택 시장의 침체는 주택업계에만 영향을 미치는 것이 아니다. 지방의 고용 문제뿐 아니라 이삿짐 업체를 비롯한 연관 업계에도 큰 파장을 미쳐 지방 경제의 위기를 초래하게 된다. 이제는 서울 강남의 집값을 잡는 데 치중할 것이 아니라, 지방 주택 경기의 '연착륙' 방안을 수립하는 데 주력해야 할 시기라고 본다.

지방 주택 시장 살리려면 수도권, 지방 규제 차별화 절실 대책 방안으로서는 수도권과 지방의 규제 차별화가 가장 중요하다. 예컨대, 지방의 경우 투기과열지구나 투기지구는 해제 요건이 충족되는 즉시 해제해야 한다. 최소한 분양권 전매제한이나 담보대출 비율 제한은, 지방에 한해서만큼은 풀어주었으면 한다. 각 지방 자치단체도 5·31 지방선거로 새로 선임된 자치단체장들이 지방의 택지개발 및 신도시 건설계획을 전면 재검토하여 조정함으로써 과잉 공급 문제에 대처해야 한다. 주택업체가 확보한 도심지 내 택지나 사업장의 경우 대한주택공사에서 매입하여 국민 임대주택으로 전환하는 방안도 검토할 필요가 있다. 분양이 안 된 주택들은 사실상 후분양이 이루어질 수밖에 없는 상황이기 때문에 후분양에 대한 인센티브 부여 방안도 필요하다.

올 하반기에는 주택 경기만이 아니라 경제 전체가 침체 국면으로 접어들 징후를 보여주고 있다. 금리 인상이 가속될 것으로 보이고 환율이나 유가 불안도 심화될 전망이다. 주식 시장도 불안하다. 이처럼 경제가 전반적인 하강 국면에 들어서면서 내수도 크게 위축될 것이라는 전망이 나오고 있다. 이런 상황에서 지방 주택 시장을 중심으로 미분양 증가, 입주율 저조, 주택가격 하락, 거래 위축 현상이 심화되고 있는 것이다. 올 4월 이후부터는 지방 주택업체의 도산이 늘어나고 있기도 하다.

주택업체들은 이미 오래전부터 지방 주택 사업의 리스크 관리에 돌입했다. 문제는 정부다. 지금과 같은 지방 주택 시장의 위기를 초래한 가장 큰 원인 제공자인 정부는 아직도 지방 주택 시장의 실상에 대해 잘 모르는 것 같다. 향후 지방 주택 경기를 활성화하는 것이 아니라, 이미 벌여놓은 지방 주택사업장을 잘 마무리함으로써 가뜰이나 취약한 지방 경제에 더 심각한 충격을 주지 않도록 해야 한다. 지방 주택 시장의 연착륙 대책이 시급한 과제다. ☞



1 대구 수성구 범어네거리 주변에는 아파트 건설 현장이 많다. 2 부산 해운대구 인근에는 새로 지은 고층 주상복합 건물과 모델하우스들이 대거 자리잡고 있다. 3 대구 수성구 범어네거리 주변의 아파트 건설 공사 현장.