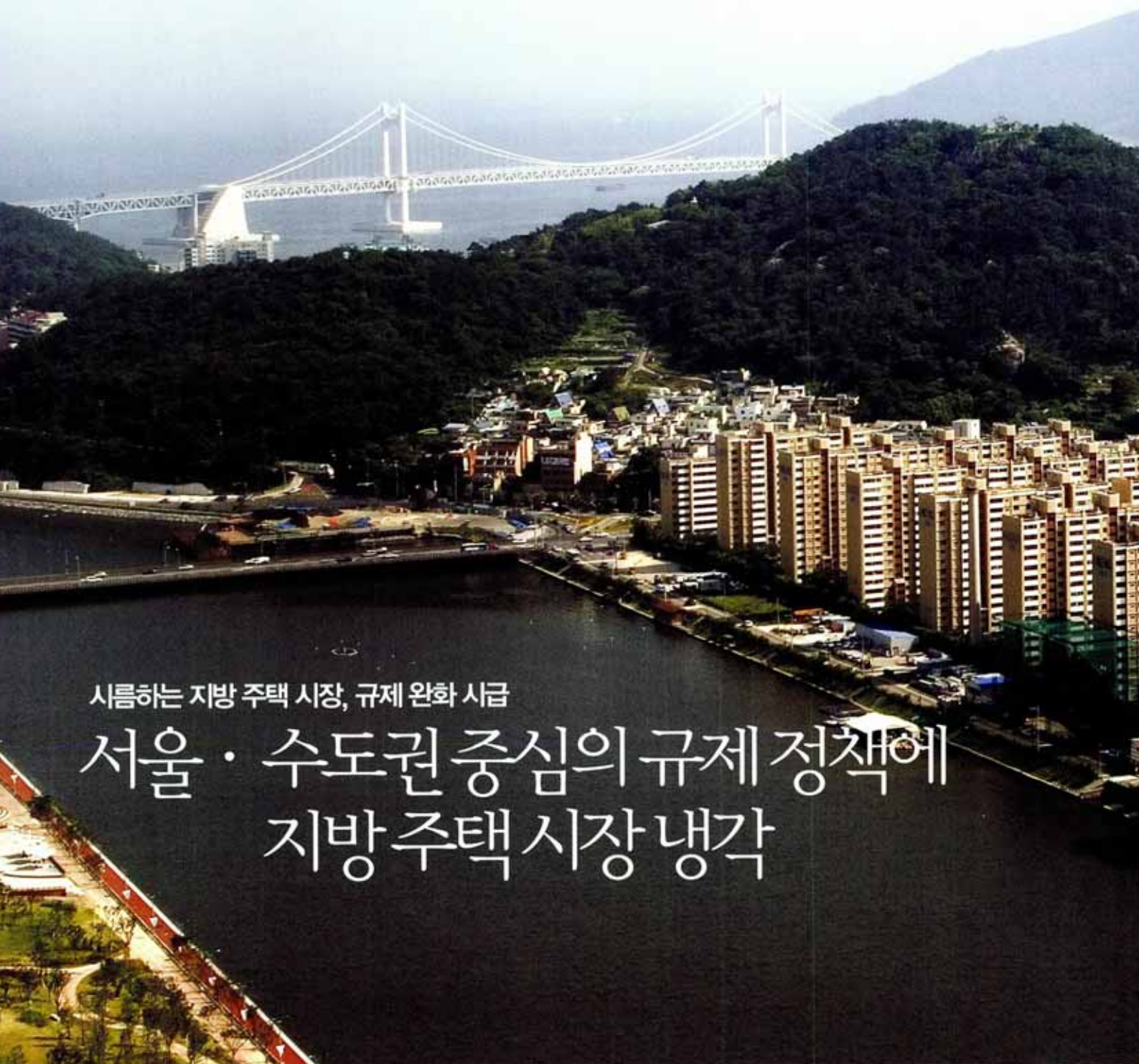


모델하우스에 계약하러 온 사람을 찾기 힘들 정도로 지방의 분양 시장은 싸늘하게 식어 있다. 서울, 수도권에서 명성 높은 브랜드의 주택건설업체들도 고개를 떨구고 마는 지방 분양 시장의 현실에 건설업체들의 속은 새까맣게 타 들어간다. 지방의 분양 시장을 찾아 왔다. 글 윤진섭 이데일리 산업부 부동산팀 기자

시름하는 지방 주택 시장, 규제 완화 시급

서울·수도권 중심의 규제 정책에 지방 주택 시장 냉각









SPECIAL REPORT

“남아 있는 아파트 처분하는데도 입에서 단내가 날 정도로 힘들게 주변에선 1000가구 아파트 분양이 예고돼 있습니다. 말 그대로 산 넘어 산입니다.”

올 하반기 대구에서 분양을 앞둔 한 건설업체 분양팀장의 하소연이다. 규모에 상관없이 지방에 아파트를 공급하는 업체라면 한숨부터 나온다. 이유는 두 가지다. ‘깡통 아파트’가 허다할 정도로 지방

시장은 싸늘하게 식었다. 또 한 가지는 아파트가 남아도는데 1000가구, 2000가구 대단지 아파트가 연이어 공급된다는 점이다.

신규 분양 계약을 한 자릿수 정부의 고강도 수요 억제책이 잇따라 나오면서 지방에선 아파트를 살 사람이 사라졌다. 신규 분양 아파트 계약률이 20~30%를 넘는 경우를 찾기 힘들다. 대전시 증구에 공급된 R 주상복합 아파트는 분양가를 1억~2억 원 이상 낮춰 재분양 중이다. 그러나 여전히 손님이 없어 사실상 분양을 중단했다.

회사 관계자는 “판매는 부진한데 모델하우스를 계속 운영할 경우 인건비, 운영비만 나오기 때문에 오는 전화만 받고 있는 수준”이라며 “평형과 평면 구성을 재검토한 후 다시 분양할 계획”이라고 말했다.

대구시 수성구 파동에 공급된 H 아파트는 계약 첫날 단 한 명만이 계약서를 쓰는 최악의 상황에 직면했다. 대형 건설사라고 자부해온 회사 입장에서선 충격이 아닐 수 없다. 대구에 기반을 둔 모 건설사 임원은 “수성구 범어네거리와 황금네거리에 건본 주택만 20곳에 달하는데 이 중 계약률이 30%를 넘는 곳이 없을 것”이라며 “무이자 대출 등의 유인책을 쓰고 있지만 수요자들은 무관심으로 일관한다”고 말했다.



1 부산 해운대구에 호스코건설이 지은 센텀시티마크 아파트 단지. 2 대구 수성구 범어네거리와 황금 사거리 사이 도로 변에는 모델하우스들이 대거 자리잡고 있다. 3 대구 수성구의 기존 아파트와 아파트 건설 현장



1 해운대 센텀시티 일대에는 초고층 주상복합 아파트 건설 붐이 일고 있다. 2 대구 수성구 범어네거리 일대 전경. 3 부산 센텀시티파크 아파트 단지 내에서 여유롭게 휴식을 취하는 입주주민. 4 지상에는 주차 공간이 없어 공원처럼 땅 몇 위어다닐 수 있는 센텀파크시티 단지 내 모습. 5 부산 센텀시티파크 근처 아파트 공사 현장

부산지역 역시 분양 상황이 심각하다. 부동산씨브에 따르면 지난 3월 분양된 롯데캐슬은 1122가구 중 270여 가구가 남아 있고, 명지지구 B2블록 극동스타클래스 역시 300여 가구가 주인을 찾지 못하고 있다.

상황이 이쯤 되다 보니 미분양도 하루가 다르게 늘고 있다. 건설교통부에 따르면 지난 4월 현재 전국 미분양 주택은 5만 5465가구로 지난달보다 4.0% 증가했다. 이 중 미분양이 심각한 곳은 영남권으로 부산 및 경북지역이 지난달보다 각각 24%, 33%나 급증했다.

블 꺼진 아파트들도 늘고 있다. 지난 2월 입주가 시작된 부산 해운대구 재송동 S아파트의 경우 2700여 가구 중 현재 절반가량이 비어 있고, 금정구 구서동 R아파트도 절반만 입주한 상태다.

비로열충이지만 분양가 이하로 거래되는 짱통 아파트도 흔하다. 대구 달서구 감상동에 공급된 K아파트는 전 평형이 분양가 이하로 시세가 형성돼 있다. 이 아파트 35평형 B타입의 경우 최초 분양가격이 2억 3300만 원이지만 로열층 시세는 이보다 650만 원가량 낮은 2억 2650만 원에 매물이 나와 있다.

또 34평형도 분양가는 2억 3600만 원이지만 비로열층 시세는 이보다 2000만 원가량 낮은 2억 1550만 원, 로열층도 2억 3050만 원으로 분양가보다 낮다. 수성구 황금동 R아파트 비로열층은 분양가 이하의 매물이 붓물을 이루는 반면 로열층은 여전히 분양가보다 높게 시세가 형성돼 있다. 32평형 동향 아파트는 분양가 대비(2억 2326만 원) 1000만 원 낮은 2억 1300만 원 안팎에 매물이 나오는 상황이다. 반면 동일 평형대 남향 아파트는 분양가 대비(2억 3326만 원) 프리미엄이 5000만 원 가까이 붙어 거래가 이뤄지고 있다.

현지 J공인 관계자는 “최초 분양할 때 남향과 동향의 분양가 차이가 1000만 원가량 낮지만, 입주 시점이 다가오면서 가격차가 더욱 커지고 있다”며 “특히 비로열층은 찾는 수요자가 없어 시세보다 500만 원 낮은 급매물도 나오고 있다”고 전했다.

지방 주택 거래 시장은 이미 오래전부터 침체에 빠져 있다. 해운대 신시가지 내 30평형대 아파트에 사는 김모(45세) 씨는 “2년 전 1억 8000만 원에 산 아파트를 1억 6000만 원에 내놔도 팔리지 않는다”며 “집값 폭등이니 버블은 그야말로 탄나라 이야기”라고 말했다.



지방 주택 시장 왜 고전하나? 지방 주택 시장이 싸늘한 이유는 아파트가 너무 많이 공급되었기 때문이다. 건설교통부에 따르면 2004~2005년 수도권에서 착공한 주택 수는 36만 4100가구, 하지만 지방에서는 이보다 20만 가구 많은 56만 3000여 가구에 달한다.

이 기간에 착공한 물량들은 올해부터 본격 입주한다. 업계의 한 전문가는 “주택 공급이 수도권은 줄고, 지방은 느는 기형적 구조로 가고 있다”며 “공급이 한꺼번에 이뤄지면서 결과적으로 공급 과잉 현상에 지방 주택 시장이 혼수상태에 빠진 셈”이라고 진단했다.

문제는 앞으로 아파트 공급이 끊이지 않는다는 데 있다. 예컨대 정부가 추진 중인 기업도시, 혁신도시, 행정복합도시 등의 개발지에서도 2~3년 내에 수십만 가구의 아파트가 공급된다.

또 부산에서는 정관신도시(126만평), 대저(148만평) 등이 개발 중이고, 광주에서도 상무지구 등에서 대규모 아파트가 공급될 예정이다. 일부에선 건설업체가 땅값 상승을 빌미로 분양가를 지나치게 높여 스스로 발목이 잡혔다는 지적도 있다. 부산의 경우 기존 아파트의 평당 가격은 440만 원인 반면 새 아파트의 분양가는 750만 원 선이다.

한 컨설팅 회사 대표는 “지방 경제가 붕괴된 상황에서 건설사들이 분양가를 지나치게 높게 제시하고 있다”며 “사고 싶어도 분양가가 비싸 지방 수요자들이 위축될 수밖에 없다”고 전했다.

정부가 강남 집값을 잡겠다고 내놓은 각종 규제가 고스란히 지방에도 적용된다는 점도 침체의 요인이다. 새 아파트를 분양 받은 사람들이 기존 주택이 팔리지 않아 어쩔 수 없이 다주택자가 돼 양도세를 내는 경우가 허다하다는 게 지방 중개업소의 불멘소리다.

부산의 한 중개업소 관계자는 “분양받은 뒤 1년 뒤에나 전매가 가능한데, 지금처럼 강릉 아파트가 판을 치는 상황에서 이 같은 규제가 필요한지 의문이라”며 “또 양도세 증가조치 등 강남 부자들을 겨냥한 규제책은 강남에만 적용해야지, 지방에도 동일하게 적용하는 것은 이해할 수 없는 처사”라고 말했다.

건설산업전략연구소 김선덕 소장은 “수도권과 지방에 대해서는 차별화된 규제를 통해 지방 주택 시장의 연착륙을 모색해야 한다”며 “지방 시장의 급격한 붕괴는 지역 경제에 악영향을 줄 수 있다”고 말했다. ㉞