

지방 미분양 주택 해결 방안, 어디서 찾아야 하나?

중장기적인 수요 창출 정책 필요하다

미분양 아파트 물량이 IMF 수준을 넘어섰다. 2008년 5월 말 기준 전국 미분양 아파트는 12만 8170호로 올해 들어서만 약 2만 호 가량 증가했다. 이는 최근 10년간 평균 미분양 6만 9000호의 1.9배로 외환 위기 당시 10만 3000호 수준을 크게 상회하는 것이다. 글 정태희(부동산써브 부동산연구실 연구원)



지방 미분양 대책 발표 이후에도 미분양 여전히 심각

지난 6월 11일, 정부와 한나라당이 지방 미분양 대책을 내놓았다. 정부는 미분양 주택을 공공 매입한 후 임대로 활용하는 방안과 지방에 대한 전매 제한 완화 등 기존 미분양 대책은 차질 없이 추진하면서 투기 우려가 적은 지방에 대해서는 세제 및 금융 규제를 선별적·한시적으로 완화하고, 업계 간담회와 협회 자율 결의 등을 통해 실질적인 분양가 인하 등 업계의 자구 노력을 적극 유도하기로 했다. <그래프 - 최근 10년간 주택 미분양> 참조

지방 미분양 대책의 주요 내용으로는 ① LTV 상향(분양가 10% 이하 시 60%→70%) 및 모기지보험 확대, ② 취득·등록세 50% 감면, ③ 일시적 1세대 2주택자 인정 기간 연장(1년→2년), ④ 매입 임대 세제 혜택 확대(*주택 규모 확대, 임대 기간 단축: 85㎡→149㎡ 이하, 10년→5년 *양도세 중과 배제 가액 요건(3억 원) 변경: 양도 가액 기준→취득 가액 기준) 등을 담고 있다. 그러나 이러한 대책에 대해 건설 업체나 지방 부동산 시장의 반응은 냉담하다. 2009년 6월 말까지 한시 적용되고, 이미 취득·등록세를 감면해주는 지자체가 있어 실효성이 없기 때문이다.

건설 업체의 수요 예측 실패와 정부의 잦은 정책 변화가 원인

미분양 물량 증가는 어제오늘의 문제가 아니다. 1998년 말 이후 꾸준히 감소하던 미분양 물량이 지난 2002년 12월 이후 증가세로 돌아섰고, 해가 지날수록 미분양 물량은 쌓여만 가고 있다. 또 2007년 말 분양가 상한제 시행이 임박하면서 건설 업체들의 밀어내기식 분양으로 공급 과잉이 심화됐고,

알짜 아파트에만 청약자들이 몰리면서 수도권까지 대량 미분양 사태가 일어났다. 이처럼 미분양 물량이 증가한 것은 건설 업체의 수요 예측 실패에 의한 공급 과잉과 정부의 규제 정책이 맞물리면서 나타난 결과다.

지방의 미분양 물량 증가는 우리나라의 인구 분포와도 밀접한 관련이 있다. 경기도청의 월별 주민등록 인구 통계 자료에 의하면, 2007년 7월부터 2008년 7월의 1년 동안 전국 인구는 4915만 7898명에서 4941만 6162명으로 25만 8264명 증가했다.

특히 서울·인천·경기의 수도권은 2387만 1976명에서 2409만 6194명으로 22만 4218명 증가하면서 전국 인구 증가분 중 수도권이 86.8%를 차지해 수도권 쏠림 현상이 나타난 것을 알 수 있다.

반면, 부산광역시와 대구광역시를 비롯한 많은 지방 도시들은 인구가 감소했거나 증가했다더라도 그 폭이 상당히 미미한 수준이다. 이처럼 수도권 인구 집중화 현상이 심화되고 있는데 오히려 지방의 주택 공급이 늘어 미분양 사태가 더욱 악화된 것이다.

이외에도 미분양의 주된 원인으로 수도권 아파트에 버금가는 고분양가를 꼽을 수 있다. 지방의 광역시나 대도시의 분양가는 웬만한 수도권 분양단지 와 비슷하거나 오히려 비싼 단지들이 수도룩하다.

지방 미분양 해소를 위한 맞춤형 규제 정책 완화 필요

정부가 이미 미분양 아파트에 대한 대책을 내놓았지만 효과가 거의 없어 또 다시 추가 대책을 논의하고 있다. 미분양을 해소하기 위해서는 여러 가지 대

책이 필요하지만 다음 세 가지 방안은 필수적이다.

첫째, 수요와 공급 조절이 필요하다. 수도권에 비해 지방은 인구 증가가 미미해 주택 수요자도 급격히 증가하기 어렵다. 또한 자금 여력도 수도권에 비해 낮기 때문에 갈아타기 수요도 공급에 미치지 못한다. 때문에 건설 업체는 공급 물량을 조절할 필요가 있다.

둘째, 지방 미분양 해소를 위한 추가 대책이 시급하다. 이미 정부가 많은 미분양 대책을 내놓았지만 효과가 거의 없기 때문에 지방에서 실질적으로 효과를 볼 수 있는 맞춤형 규제 정책 완화가 필요하다.

셋째, 중장기적으로 수요가 창출돼야 한다. 이미 늘어난 공급량을 채우기 위해서는 수요가 증가돼야 한다. 따라서 정부는 장기적으로 국가 균형 발전 정책을 차질 없이 진행해 수도권으로의 인구 쏠림 현상을 막아야 한다. 행정 중심 복합 도시와 혁신 도시, 기업 도시 등 국책 사업들이 계획대로 추진돼야 지방 인구가 증가하고, 인구가 증가해야 지역 경제가 활성화되고 주택 수요자들도 늘어나기 때문이다. 단기적인 미분양 대책도 중요하지만 중장기적인 수요 창출 정책이 절실한 이유가 바로 여기 있다.

미분양 홍수, 그래도 알짜 미분양은 있다

미분양이 사회적 문제로 떠오르고 있지만 수요자 입장에서는 선택의 폭이 한층 넓어진 시장이 형성됐다. 건설사들이 미분양 해소를 위해 계약금 정액제와 중도금 무이자 혜택, 취·등록세 지원과 발코니 확장, 새시 무료 시공 등 파격적인 혜택을 제공하고 있기 때문이다.

미분양 아파트는 청약 통장이 필요 없기 때문에 청약 통장에 가입하지 않았거나 이미 주택을 소유하고 있어 청약 가점이 낮은 수요자들이 내 집 마련 방법으로 활용할 수 있다. 또한 원하는 동과 층을 고를 수 있는 장점도 있다. 특히 요즘같이 대출 규제가 까다롭고 각종 규제가 지속되는 상황에서는 건설사들의 계약 조건 혜택을 적극 활용할 필요가 있다.

그러나 미래 가치가 있는 미분양 아파트를 고르기란 쉽지 않다. 미분양 아파

트 중 상당수는 그럴 만한 이유가 있기 때문이다. 그렇지만 요즘처럼 경기 침체로 미분양이 쌓일 때는 잘만 고르면 좋은 아파트를 저렴하게 구입할 수도 있다.

입지 외에 미분양 원인도 분석해야

주택 매입 시 가장 중요한 것은 바로 입지다. 미분양 아파트를 고를 때도 향후 발전 가능성이 있는 지역의 미분양 아파트를 선택해야 한다. 서울 및 수도권은 역세권이나 신역세권, 브랜드가 좋은 대단지, 도로 개통 등 기타 개발 호재가 많은 지역이 좋고, 지방의 경우에는 행정 중심 복합 도시, 기업 도시, 혁신 도시 등 수요가 몰릴 만한 지역을 선택하는 것이 좋다. 미분양 아파트를 구입하려면 입지 외에도 분석해야 할 것들이 많다.

첫째, 청약률과 계약률이 왜 다른지 꼼꼼하게 분석해 미분양이 된 원인을 따져 봐야 한다. 전반적인 분위기 이외에 다른 요인이 있는지 꼼꼼하게 확인해야 실패할 확률이 적다.

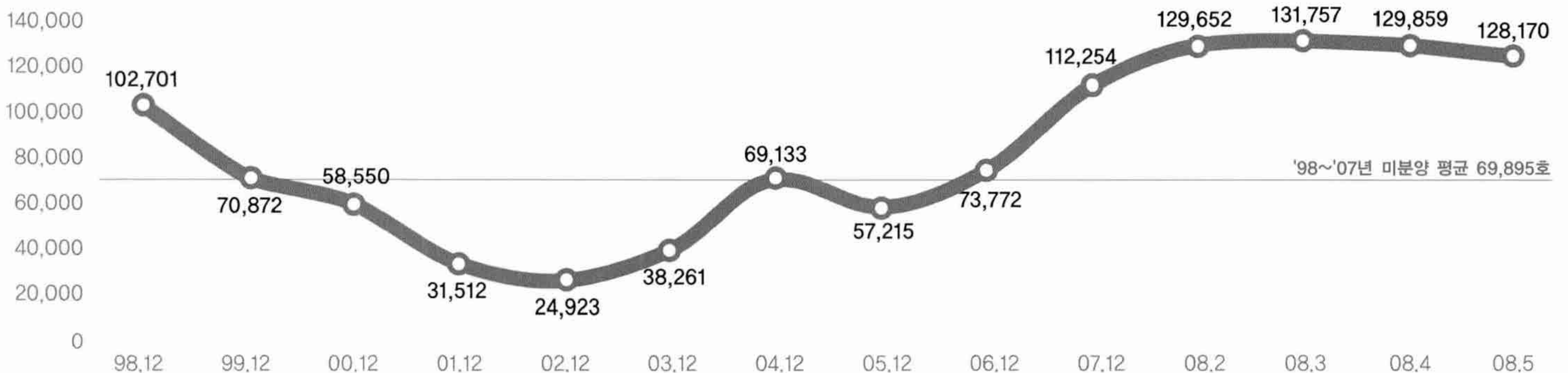
둘째, 단점이 있는 미분양 아파트더라도 강남권역, 신도시, 역세권 등 유효 수요가 지속될 만하거나 장기적으로 중첩된 호재가 있다면 그 아파트를 선택해도 무방하다.

셋째, 중도금 대출이 여유로운 미분양·미계약 아파트를 눈여겨 봐야 한다. 최근에는 대출 규제가 강화돼서 자금 마련이 어렵기 때문에 계약금 5%, 중도금 무이자 대출이나 이자 후불제 등 계약 조건이 좋다면 자금 마련의 부담을 줄일 수 있기 때문이다.

넷째, 준공 후 미분양을 살펴보는 것도 좋다. 한꺼번에 중도금과 잔금을 마련하기 벅차지만 입주가 빠르고 완공된 단지라 모든 것을 확인하고 들어갈 수 있는 장점이 있다. 최근엔 일부러 80% 건설 후 후분양하는 단지들도 많아 준공 후 미분양의 개념이 많이 희석되기도 했다.

다만, 미분양 아파트 중에서 혜택이 많은 데도 미분양으로 남아 있는 데는 그만한 이유가 있으므로 이를 잘 살펴보는 것이 중요하다. ☺

최근 10년간 주택미분양(단위: 호)



(출처: 국토해양부 보도자료)