

청약제로 단지 속출, 현장 르포

1000가구 넘는 대단지도 청약자 없어

레미콘 파업, 철근난 등 원자재 파동에도 미분양까지 산더미처럼 쌓이면서 건설 업계는 부도 공포에 시달리고 있다. 특히 미분양은 당장 경영에 큰 압박 요인으로 작용하기 때문에 주택 전문 건설 업체로서는 치명적일 수밖에 없다. 1000가구가 넘는 대단지까지 청약률 제로를 기록하고 있는 등 점점 심각성을 더해가고 있는 미분양 문제를 짚어보자. 글 신홍빈(파이낸셜뉴스 건설부동산부 차장)

미분양 문제가 심각하다. 정부 통계상으로는 12만 가구지만 민간에서는 이미 20만 가구를 넘어 30만 가구에 육박할 것이라는 얘기가 나돌고 있다. 미분양이 심각하다 보니 분양을 해도 청약을 하지 않아 '청약률 제로' 아파트도 속출하고 있다. 분양가 상한제 실시로 보다 싼 아파트가 나오기를 기다리는 청약 대기자와 분양가 상한제를 피하기 위한 건설사들의 밀어내기식 분양 등이 맞물리면서 사상 최다 미분양 사태를 초래한 것이다.

정부에서는 뒤늦게 지방에 대해 투기과열지구를 해제하고 분양권 전매 제한도 일부 완화하기로 했지만 여전히 분양 시장은 살아나지 않고 있다.

전문가들은 사회 문제화되고 있는 미분양 사태를 조속히 해결하지 않으면 새 정부 경기 활성화에도 악영향을 미칠 수밖에 없다며 보다 신속하고 과감한 규제 완화를 요구하고 있다.

청약률 제로 아파트 속출

올 들어 분양 시장에 새로운 용어가 등장했다. '분양률 제로' 아파트다. 올해 분양된 아파트 중 청약이 단 한 가구도 이뤄지지 않은 아파트가 속출하자 생긴 말이다. 금융결제원에 따르면, 실제로 올 들어 분양한 아파트 가운데 3월 초까지 전국에서 청약률 제로 아파트는 22곳 총 6139가구에 달하는 것으로 집계됐다. 여기에 청약 접수가 3건 이하인, 사실상 청약률 제로인 사업장까지 포함하면 1만 여 가구에 달할 것으로 추정된다.

지난달에는 서울의 경우 송파구 잠실동 '대상파크인 수'와 성북구 성북2동 '신구 글로벌 타운하우스' 등 총 85가구가 청약자가 단 한 명도 없어 재분양에 나섰다. 서울 마포구 망원동 '영화 블렌하임' 130가구와 노원구 상계동 '늘 푸른 아파트' 45가구 역시 청약자가 거의 없었다. 2월 말 순위 내 청약을 마친 광주 도천동 중흥아파트(98가구), 강원도 원주시 태장동 성호아파트(45가구), 경북 구미시 금오산 어울림1단지(330가구)와 2단지(277가구), 경기도 하남시 두산 위브파크(189가구) 등이 모두 청약률 제로 아파트로 기록됐다.

대구와 울산, 충남 당진·아산 등지에도 청약률 제로 아파트가 많이 나왔다. 특히 대구 수성구 수성동3가 '코오롱 히늘채'와 범어4동 '삼성 웨르빌'은 대형 브랜드인데도 청약자가 없어 주목을 끌었다.

단지 규모가 1000가구에 육박하는 지역 랜드마크급 아파트 중 일부도 '청약률 제로' 파고를 넘지 못했다. 지난 5~7일 1~3순위 청약을 마감한 울산시 중구 반

구동의 '강변 극동클래스(935가구)'는 순위 내 청약에서 신청자가 한 명도 없었다. 청약률 제로 아파트의 경우 대부분 소규모 단지인 데 비해 이 아파트는 1000가구에 육박하는 대단지임에도 청약자가 없어 지방 미분양 사태가 얼마나 심각한지 단적으로 보여주는 사례다.

지난달 1~3순위 청약을 받은 충남 천안시 '두정역 이안더센트럴'도 935가구인데도 청약자가 없었고, 같은 달 울산시 북구 신천동에서 분양된 740가구 규모의 한 아파트도 청약률 제로를 기록했다. 내집마련정보사 부동산 팀장은 "건설 업체들이 당초 미분양이 많을 것으로 예상하고 견본 주택을 정식 청약 기간 이후에 문을 여는 등 청약 통장이 필요 없는 4순위 마케팅에 열을 올리고 있다"면서 "이는 지방 미분양 사태가 더 이상 방치하기 힘든 지경에까지 왔다는 것을 방증하는 것"이라고 말했다.

재분양 등 미분양 탈출에 '올인'

올 들어 한 달 만에 전국 미분양 아파트가 무려 1만 3071가구가 늘었다. 국토해양부에 따르면, 지난 1월 말 현재 전국 미분양 가구 수는 지난해 말보다 11.6%(1만 3071가구)가 늘어난 12만 5325가구로 집계됐다. 이는 1996년 7월 12만 7537가구 이후 최고치다.

특히 1월에 분양이 몰렸던 경기 지역 미분양이 가장 심각하다. 경기 지역 미분양 가구 수는 2만 691가구로 지난해 말보다 57.1%가 증가했다. 경기 외 미분양이 1만 가구가 넘는 지역은 부산, 경남, 경북, 충남 등이다.

주택 크기별로는 전용 60㎡ 이하가 6659가구로 집계됐고, 60~85㎡ 이하가 5만 5568가구, 85㎡ 초과가 6만 3098가구다. 전용 85㎡를 초과한 중대형 아파트 미분양이 지난해 말보다 1만 136가구나 늘었다.

미분양 아파트는 주택공급에관한규칙(8조 입주자 모집 절차)에 따라 합법적으로 재분양을 할 수 있다. 건교부 관계자는 "청약 접수가 몇 건인지에 상관없이 남은 물량에 대해 재분양을 할 수는 있다"면서 "만약 지난해 11월 30일 이전에 분양 승인을 신청해 분양했던 사업장에서 남은 물량을 재분양 신청할 경우, 남은 물량에 대해서는 분양가 상한제가 적용되지 않는다"고 말했다.

이에 따라 분양 업체들은 재분양을 통해 청약률 높이는 데 안간힘을 쏟고 있다. SH공사는 은평뉴타운 1차 분양분(1지구) 역시 의외로 계약률이 낮아 미계약분을 오는 6월 재분양할 계획이다. 1지구 당첨자 계약을 마쳤지만 전체 1643가구 중



19.4%인 318가구가 미계약으로 남았다. 미계약이 발생한 이유는 부적격 당첨자와 입주까지 시한이 6개월 정도밖에 남지 않아 중도금 및 잔금 마련 부담이 커 계약을 못한 당첨자들이 많았기 때문으로 풀이된다.

계룡건설산업이 지난해 분양했던 서울시 강남구 도곡동 도곡 리슈빌파크도 재분양을 준비 중이다. 이 아파트는 지난해 10월 3.3㎡당 평균 3700만 원, 최고 3972만 원에 분양됐다. 전체 52가구인 이 아파트는 동호인 주택분 19가구와 계약분 3~4가구 정도를 제외한 약 30가구가 미분양으로 남아 있는 것으로 알려졌다.

대구에서는 화성산업이 수성구 수성3가와 동구 각산동에서 각각 수성3가 화성파크드림 615가구와 신서 화성파크드림 934가구를 오는 3월까지 재분양할 계획이다. 이들 단지는 화성산업이 작년에 부도난 (주)신일로부터 인수한 사업장이다.

미분양 사태 더 이상 방치해서는 안 돼

레미콘 파업, 철근난 등 원자재 파동에 미분양까지 산더미처럼 쌓이면서 건설 업계는 부도 공포에 시달리고 있다. 특히 미분양은 당장 경영에 큰 압박 요인으로 작용하기 때문에 주택전문 건설 업체로서는 치명적일 수밖에 없다.

이 같은 원인 때문인지 올 들어 건설 업체 부도도 크게 증가하고 있다. 대한건설협회에 따르면, 올 2월 말 현재 부도로 쓰러진 일반 건설 업체는 19개 사로 지난해 같은 기간 14개 사에 비해 5개 사(36%)가 늘어났다. 이는 대부분 지방에 연고를 둔 중소 건설 업체로, 미분양과 지방 공사 물량이 줄어든 것이 가장 큰 원인이다.

전문 건설 업체 부도 역시 올 들어 증가하고 있다. 지난 1월 19개 사, 2월 19개 사 등 총 38개 사가 부도를 낸 것으로 집계됐다. 이는 지난해 같은 기간 1월 14개 사, 2월 10개 사 등 24개 사에 비해 63.2%가 증가한 것이다. 또 등록 폐업한 업체는 1월 138개 사, 2월 189개 사 등 두 달 동안 327개 사나 달했고, 등록 말소한 업체도 1월 48개 사, 2월 68개 사 등 116개 사를 기록했다. 이에 따라 전문 건설 업체는 올 들어 문을 닫은 업체만 481개 사에 달한다.

건설 업계는 따라서 미분양 주택 최초 구입자에 대해서는 1가구 2주택 양도소득세 비과세 기간을 현행 1년에서 2년으로 늘리고, 5년 이상 보유한 뒤 매각할 때는 양도세를 감면해 줄 것을 요구하고 있다. 분양가상한제에 따른 전매 제한 기간도 미분양이 심각한 지역은 아예 없애고, 다른 지역은 제한 기간을 대폭 축소해야 미분양을 어느 정도 해소할 수 있을 것으로 내다보고 있다.

이외에도 6억 원 이하 주택과 지방 투기 지역 아파트에 대한 주택 담보 인정 비율(LTV), 총부채 상환 비율(DTI) 규제를 완화해 주택 구매 심리가 살아나게 하고, 분양 시장을 활성화 시켜야 할 것으로 보인다. ☎



