

투기 지역 해제 이후 지방 부동산 시장

지방 시장 살리려면 추가적인 규제 완화 절실

새 정부가 지방 미분양 문제를 해결하기 위해 규제를 완화하고 있다. 그러나 일부 지역을 제외하고 분양 시장엔 여전히 찬바람이 불고 있다. 국토해양부 통계에 따르면, 지방 미분양 물량은 여전히 증가 추세에 있다. 위기의 지방 분양 시장을 돌아봤다.

글 윤진섭(이데일리 부동산부 기자 (yjs@edaily.co.kr))

지방 분양 시장, 바닥 쳤나?

얼어붙었던 지방 분양 시장이 동면에서 깨어나고 있는 것일까?

일부 지역을 중심으로 신규 분양 단지마다 방문객이 늘고 있다. 작년에 바닥을 쳤던 청약 및 계약률도 서서히 올라가고 있다. 금융결제원에 따르면, 지난 17일부터 청약을 시작한 경산시 중방동 대림 e-편한세상 단지의 경우 첫날 1순위 청약에서 160명이 청약을 접수했다.

1순위 접수자가 전체 1470가구의 10% 정도지만 2, 3순위 청약이 남아있는 데다 지난해 이후 미분양 아파트가 최고치를 기록하면서 분양 시장에서 '청약 통장 사용자'가 사라진 점을 감안하면 이 같은 1순위 접수 결과는 주택 업계에서 이례적인 현상(?)으로 받아들여지고 있다. 삼성중공업도 지난해 계약을 마감한 수성구 '범어동 셰르빌'의 계약률이 40%를 기록했다고 밝혔다.

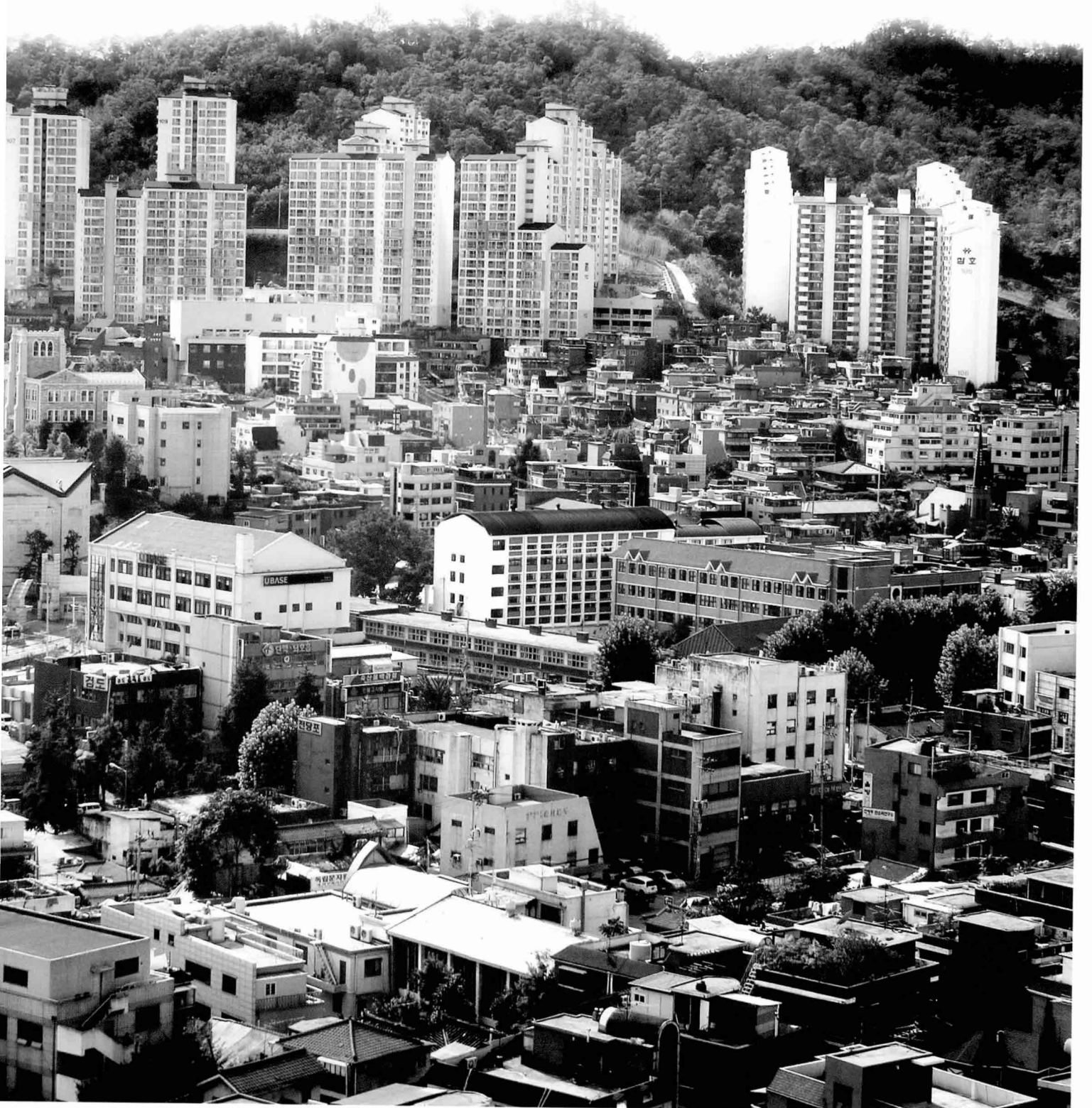
220가구로 구성된 '범어동 셰르빌'은 실수요자들을 겨냥해 110㎡(30평형대) 위주로 단지를 구성한 데다 분양 가격도 상대적으로 낮아 울며 들어 분양한 단지 중 상대적으로 관심을 끌었다.

부산 해운대아이파크와 금정동 SK View, 울산 문수로2차 아이파크 등은 공식 청약 일정을 시작한 이후 한 달 안팎 동안 계약률이 50%를 넘거나 청약률 100%를 넘기는 등 호조를 보이고 있다. 특히 일부 분양 물량에는 서울과 수도권 등의 투자자들이 규제 완화에 편승해 지방의 알짜 분양 또는 미분양에 '원정 투자' 하는 사례가 최근 부쩍 늘고 있다는 게 업계 관계자들의 설명이다.

지난 12~14일 4순위 청약을 받은 고급 주상복합 부산 해운대 아이파크 잔여 물량은 서울 거주자들이 대거 청약 대열에 합류했다. 총 761가구 모집에 몰려든 5044명의 청약자 중 서울 거주자만 1154명에 달해 전체 청약자의 약 20%를 차지했다.

현대산업개발 관계자는 "입지가 좋은 데다 투기과열지구 해제 효과까지 겹쳐 부산 수요뿐 아니라 서울 거주자들도 폭넓은 관심을 보였다"면서 "이들 중 상당수가 계약으로 이어질 것으로 보인다"고 말했다. 이에 앞서 이달 초 울산시 남구 신정동에 현대산업개발이 청약을 받은 울산 문수로2차 아이파크도 청약률 1.2대 1을 기록했다. 이 아파트는 분양가가 3.3㎡당 1380만 원으로 저렴한 가격이 아닌 데도 청약 호조를 보여 관심이 집중되고 있다. 회사 측은 지난 1월 31일 투기과열지구 해제 후 울산 지역의 최초 분양 단지로 효과를 톡톡히 봤다고 분석했다. 문수로 아이파크 청약 호조로 인해 지난해 8월 북구





매곡동에 분양한 '월드시티(2686가구)'도 수혜를 받고 있다. 아이파크 수요자들이 인근 지역인 북구에 중복 방문해 잔여 물량이 소진되고 있기 때문이다.

지난달 부산시 금정구 장전동에 분양한 '금정산 SK뷰' 역시 현재 계약을 62%로 선전하고 있다. 지난해 9월 투기과열지구가 해제된 데다 황금 주거 지역으로 불리는 장전동의 양호한 입지가 주효했다는 평가다. 금정산 SK뷰 현장 소장은 "부산에서 해운대 다음으로 좋은 입지인 데다 수요층이 두터운 99~130㎡대의 중형 주택 분양가가 3.3㎡당 800만 원대 전후로 저렴해 인기를 끈 것으로 보인다"고 말했다.

이렇듯 지방 분양 시장이 서서히 살아나는 데는 규제 완화가 일부 작용했다. 정부는 새 정부 출범에 맞춰 지방 주택 투기 지역과 주택 투기과열지구를 해제했다. 투기과열지구에서 해제되면 분양권 전매가 자유로워 계약 직후부터 매매가 가능해지고, 투기 지역에서 풀리면 총부채 상환 비율(DTI), 담보 대출 인정 비율(LTV) 등 대출 규제가 완화된다. 더 나아가 정부는 주택법을 개정해 지방 민간 택지 아파트 전매 제한도 해제했다. 민간 택지 분양가 상한제 아파트는 전용 면적 85㎡ 이하가 계약 후 7년, 85㎡ 이상은 5년 동안 전매할 수 없었다. 그러나 개정안이 시행되면 계약 후 바로 팔 수 있어 매매를 활성화하는 데 도움이 된다.

일부 지역 반짝,

전국 미분양 물량 1개월 새 1만여 가구 증가

일부 지역 분양 시장이 살아나고 있지만 이를 전체 시장 회복으로 보기는 힘들다. 당장 지방 미분양 물량이 하루가 다르게 늘어나고 있다는 게 그 이유다. 국토해양부에 따르면, 지난 1월 말 기준 전국의 미분양 주택은 12만 3371가구로 집계돼 1개월 새 다시 1만 1117가구(9.9%)가 늘어났다.

작년 12월에 이어 2개월 연속 1만 가구 이상씩 증가한 것으로 1996년 8월(12만 3245가구) 이후 처음으로 12만 가구를 돌파하면서 그해 7월(12만 7537가구) 이후 최고가 됐다. 국토 해양부는 분양가 상한제를 피하기 위한 '밀어내기 분양'이 미분양으로 속속 이어지면서 주택 업계가 외환 위기 때보다 더 어려운 상황에 놓인 것으로 분석했다. 특히 악성으로 불리는 '준공 후 미분양'이 1개월 새 4767가구(27.4%)나 증가, 2만 2162가구로 전체 미분양 주택의 18.0%를 차지했다. 1월 증가분을 지역별로 보면 수도권이 7100가구(48.6%)나 늘어 모두 2만 1724가구나 됐으며, 지방도 4017가구(4.1%) 증가했다. 수도권 미분양 증가는 고양의 식사·덕이 지구에서 분양 성적이 좋지 않았던 게 큰 영향을 미친 것으로 해석되고 있다.

시도별로는 경기가 7048가구 증가하면서 2만 691가구가 됐으며, 대구도 1235가구 늘어난 1만 3434가구가 됐다. 경북도 1854가구가 증가해 1만 516가구가 됐다.

지방의 아파트 거래 시장 역시 기대치를 밑돌고 있다. 부동산





산정보업체인 부동산114의 조사에 따르면 지난해 9월과 11월 두 차례에 걸쳐 주택 투기 지역에서 해제된 전국 17곳의 시·군·구 일반 아파트의 경우 투기 지역에서 해제된 후 올해 1월 25일 8곳의 집값이 오른 반면, 9곳은 하락해 집값이 내린 지역이 더 많았다.

투기 지역 해제해도 집값은 계속 떨어진다

이 같은 규제 완화가 집값 상승으로 이어진 곳은 절반에도 못 미친 셈이다. 지난해 9월 투기 지역에서 해제된 대구시 3개 구 가운데 동구만 0.29% 올랐고, 달서구와 북구는 각각 0.83% 하락했다. 또 강원도 원주시(-0.01%), 경북 구미시(-0.28%), 경북 포항시(-0.26%), 경남 진주시(-0.37%) 등 영남·영동권역과 행정중심복합도시 개발 재료가 있는 충남 공주시(-0.38%), 충남 연기군(-0.39%), 대전 유성구(-0.49%) 등지도 투기 지역 해제 이후 모두 하락했다.

투기 지역 해제 후 가격이 오른 곳은 대전 대덕구(0.38%), 서구(0.33%), 중구(0.17%)와 충북 청원군(0.06%)과 청주시(1.04%), 경남 창원시(0.03%) 등이다. 투기과열지구 해제 효과도 미미했다. 투기과열지구에서 해제되면 분양권 전매 제한이 풀리고, 5년 이내 당첨자 등에 대한 청약 1순위 자격 제한이 없어지며, 은행권에서 3년 이하 대출을 받을 때 담보 인정 비율(LTV)이 50%에서 60%로 높아지는 등 신규 분양 및 분양권에 대한 규제가 풀린다.

하지만 지난해 9월과 11월 투기과열지구에서 해제된 지방 30곳 가운데 분양권 아파트가 있는 12곳의 분양권 시세를 분석한 결과 9곳이 보험세를 보였고, 3곳은 하락했다. 가격이 상승한 곳은 한 곳도 없었다. 이는 지방의 미분양이 심각한 상황에서 분양권 전매가 허용되자 사려는 사람은 없는데 팔려는 매물만 늘어나 오히려 가격을 떨어뜨린 것으로 업계는 보고 있다. 양해근 우리투자증권 팀장은 “이미 지방 주택 시장이 죽은 다음 독한 약을 쓴 것과 같다”며 “지금 지방 민간 택지에 대한 규제를 풀어도 미분양 사태 등이 해결될 가능성은 높지 않다”고 말했다.

A 건설사 관계자는 “지방 중소 도시 안에 선호 지역이면서도 고급 주택 공급이 적었던 곳만 효과를 보는 정도”라며 “거래 활성화가 안 된 상태라 새 집을 분양받으려는 이주 수요자들은 전매 제한이 풀려도 살 여력이 없는 실정”이라고 말했다. 이에 따라 전문가들은 세제나 대출 관련 규제를 추가로 완화하는 후속 대책이 뒷받침돼야 한다고 입을 모으고 있다.

박원갑 스피드뱅크 연구소장은 “지방 주택은 양도세 부과 시 보유 주택 수에서 빼주거나 대출 규제를 선별적으로 완화해 실수요자들의 구매 수요를 회복시켜야 한다”고 지적했다. 김규정 부동산114 차장도 “지방에서 미분양이 심각한 지역은 1가구 2주택자라도 한시적으로 양도세 중과를 면제해주는 방안 등 적극적인 대책이 필요하다”고 말했다. 