

미분양 해법은 없나

## 세제 · 거래 규제 완화책 마련해야

지방뿐만 아니라 수도권에서도 미분양 주택이 가파르게 증가하고 있다. 이에 따라 건설 업체들의 자금 압박이 심해지면서 도산 위기에 처하기도 한다. 주택 시장 침체에 따른 건설 업계의 문제점과 해법은 없는지 살펴보았다. 글 김형식(한국경제신문 건설부동산부 차장)



미분양 아파트 증가세가 멈추지 않고 있다. 주택 경기 침체가 심각한 지방은 물론, 수도권에서도 가파른 증가세를 보이고 있다. 청약 1~3순위에서 신청자가 한 명도 없는 이른바 '청약률 제로(0)' 단지도 속출하고 있다.

금융결제원과 업계에 따르면, 지난 1~2월 전국에서 분양된 68개 아파트 단지 가운데 순위 내 청약자가 단 한 명도 없는 아파트는 모두 14곳, 3485가구에 이른다. 이 가운데 13곳이 대구·울산 등 지방권이였다. 특히 부산·울산과 충청권 등 지방권에 남아 있던 투기과열지구와 주택 투기 지역이 모두 해제된 1월 30일 이후 청약 신청을 받은 단지 중에서도 5곳이 청약률 '제로'를 기록했다.

정부는 지방의 투기과열지구와 투기 지역을 해제하는 등 일부 규제 완화 방안을 내놓고 있지만 미분양 증가세는 누그러질 기미를 보이지 않고 있다. 업계에서는 이대로 가다가는 올해 안에 미분양 아파트가 20만 가구를 상회할 거라는 관측까지 나오고 있다. 전문가들 사이에서도 세제와 거래 규제 완화 대책을 주문하는 목소리가 커지고 있어 새 정부의 대응이 주목된다.

### 중대형 미분양 아파트 5만 가구 넘어서

건설교통부 집계 결과, 전국의 미분양 주택은 지난해 말 기준 11만 2254가구에 이르고 있다. 이는 작년 11월(10만 1500가구)에 비해 한 달 새 1만 754가구(10.6%)나 늘어난 수치다. 미분양 주택이 올 들어서도 급증세를 멈추지 않고 있는 점을 감안하면, 이미 12만 가구를 넘어선 것으로 분석되고 있다.

앞으로 이 같은 추세가 계속되면 지난 1995년 10월 기록했던 사상 최고치(15만 9471가구)를 올해 안에 경신할 가능성도 크다. 일각에서는 20만 가구를 넘어설 수도 있다는 우려 섞인 전망도 나오고 있다.

미분양은 증가 속도뿐 아니라 내용적으로도 심각하다. 전체 미분양의 87%에 이르는 9만 7630가구가 지방권에 몰려 있다. 지방은 대부분 주택 보급률이 100%를 넘어서 절대 수요 자체가 많지 않다. 시·도별로 미분양 주택이 1만 가구를 넘어선 곳도 부산(1만 1502가구), 대구(1만 2199가구), 충남(1만 2770가구), 경남(1만 3884가구) 등 4곳이나 된다. 주택 수요가 비교적 많은 경기도(1만 3643가구)도 한 달 새 44.3% 늘어나는 등 미분양 주택이 가파르게 증가하



01·02 정부는 지방 투기과열지구를 해제하는 등 일부 규제 완화 방안을 내놓고 있지만 미분양 증가세는 멈추지 않고 있다.

고 있다.

더욱이 주택 규모별로 보면 미분양 문제는 외환 위기 때보다도 좋지 않다. 전용 면적 85㎡를 넘는 중대형 미분양 아파트는 전체 미분양 주택의 47%를 차지하는 5만 2962가구에 이른다. 외환 위기로 건설사들의 연쇄 부도가 잇따르던 1998년 7월에도 전용 면적 85㎡ 초과분은 당시 전체 미분양 주택(11만 6433가구)의 25% 수준에 불과했다. 중대형 미분양은 분양가가 높아 주택 수요가 늘더라도 중소형 아파트에 비해 회복 속도가 더딜 수밖에 없다.

분양한 지 3년이 지나도록 주인을 찾지 못한 '준공 후 미분양 주택'은 전체 미분양의 15.5% 수준인 1만 7395가구에 달한다. 이들 물량 역시 대부분 지방권에 몰려 있다. 규모별로는 전용 60~85㎡의 중소형이 1만 142가구에 이르고, 전용 85㎡를 초과하는 중대형도 4271가구나 된다.

### 건설사 자금 압박으로 도산 위기 높아져

미분양 아파트가 쌓이면 곧바로 건설 회사의 자금 압박으로 이어질 수밖에 없다. 특히 전체 미분양 주택의 98.6%인 11만 715가구가 민간 건설사들이 분양한 주택이다. 대한주택보증에 따르면, 민간 아파트에 의무화돼 있는 분양 보증 실적은 지난해 23만 6671가구로, 보증 금액으로는 70조 98억 원에 이른다. 지난해 공급된 아파트 한 채당 2억 9600만 원 꼴이다. 현재 분양 보증 범위가 계약금과 중도금을 합친 분양가의 80%이므로 지난해 아파트 가구당 분양가는 약 3억 5500만 원이었던 것으로 추정된다.

미분양이 발생하면 건설사는 가장 먼저 분양가의 20%인 계약금을 정상적으로 회수하지 못한다. 지난해 가구당 분양가를 기준으로 살펴보면, 미수금은 계약금만 가구당 7100만 원씩이다. 따라서 지난해 말 건설사들이 제때 받지 못한 아파트 계약금만 7조 9700억 원에 이르는 셈이다. 더욱이 미분양 기간이 장기화될수록 이 같은 미수금은 중도금까지 확산돼 눈덩이처럼 불어날 수밖에 없다. 최근 들어 6개월~1년 이상 주인을 찾지 못한 미분양 주택이 수도룩하다는 점을 놓고 보면 건설사들이 수요자들로부터 받지 못한 채 묶인 돈이 10조 원을 훨씬 넘어선 것으로 추산된다.

미분양이 발생했다고 공사를 중단할 수도 없는 노릇이다. 계약률 제로(0)가 나오지 않는 이상 입주 예정 시기를 맞추기 위해서는 공사를 계속할 수밖에 없기 때문이다. 이러다 보니

지금난을 견디지 못한 채 쓰러지는 업체가 갈수록 늘고 있다. 지난해 신일(2007년 6월)과 세종건설(2007년 9월) 등이 부도를 맞은 데 이어 올 들어서도 우정에세르라는 아파트 브랜드의 시공 능력 평가 120위인 우정건설이 도산했다. 아파트 시공을 주로 맡고 있는 대형 건설사들의 사정도 마찬가지다. 시행사들이 분양 대금을 제때 받지 못해 공정률에 맞춰 받아야 할 공사비를 받지 못하는 일이 허다하기 때문이다. 금융권이 지금난을 겪고 있는 건설 회사(시행사 포함)의 대출과 자산유동화증권(ABS), 유동화기업어음(AICP) 등 유동화 채권에 대해 주채권 금융 회사가 만기 연장을 결정하면 다른 채권 금융 회사도 의무적으로 동참하도록 하는 자율 협약을 시행기로 한 것은 건설사 지금난이 심각한 상황으로 치닫고 있다는 사실을 보여주는 단적인 예다.

**지방권 규제 완화 방안 더 필요하다**

미분양 증가세가 높아지면서 정부도 지난해부터 미분양 해소 대책 등 지방권에 대한 선별 규제 완화에 나서고 있다. 우선, 지난해 9월 준공 후 올해까지 미분양 아파트 5000가구를 매입해 국민 임대 주택이나 비축용 공공 임대 주택으로 활용하기 위해 이른바 '지방 미분양 해소 방안'을 내놓았다. 이어 주택공사가 총 30개 건설 업체로부터 33개 단지에서 4059가구를 매입해 달라는 요청을 받았지만 아직 매입 협상이 끝난 곳은 없다. 주택 규모별로는 전용 면적 60㎡ 이하가 1131가구(12곳), 전용 60㎡ 초과분이 2928가구(25곳) 등에 이른다.

주공은 임대 주택 수요 평가를 거쳐 2000가구 안팎에서 매입 가능한 주택을 정해 감정 평가와 개별 협상 등을 진행 중이다. 하지만 실제 매입 대상으로 확정되는 물량이 얼마나 될지는 미지수다.

지방권의 투기과열지구와 주택 투기 지역도 지난 1월 말까지 모두 해제됐다.

지난 1월 투기과열지구의 경우 마지막으로 남아 있던 부산 해운대구, 울산 남구·울주군 등 3곳이 마지막으로 풀리면서 이제는 단 한 곳도 없는 상태다. 주택 투기 지역 역시 충남 천안·아산시, 울산 남·중·동·북구 등이 지난 1월 해제되면서 지방권은 모두 해제됐다.

게다가 지방권 비(非)투기과열지구의 경우 민간 택지에서 공급되는 아파트는 분양가 상한제가 적용되더라도 분양권



03·04 지방의 미분양 주택 구입시 양도세 감면 혜택 등 다양한 규제완화 정책이 필요한 실정이다.

전매를 계약 즉시(현행 계약 후 6개월) 허용하는 내용의 주택법 개정안이 통과돼 이르면 6월부터 시행될 예정이다. 또 지방의 공공 택지 역시 정부가 주택법 시행령을 상반기 중 개정해 분양권 전매 제한 기간(현행 계약 후 3~5년)을 일부 축소하기로 방침을 정해놓았다.

문제는 이 같은 규제 완화가 과연 지방권의 미분양 해소에 어느 정도 도움이 될 것인가 하는 점이다. 지난 1월 30일 이후부터 6억 원 초과 아파트를 구입할 때 DTI(40%)가 적용되지 않고, 아파트 담보 대출 비율이 종전 40%에서 60%로 높아졌지만 수요자들의 반응은 아직 냉담하기만 하다.

**지방의 미분양 주택 구입 시 양도세 감면 혜택 필요**

상반기 중 시행될 것으로 보이는 분양권 전매 제한 완화 조치 역시 지방 주택 시장에 온기를 불어넣기에는 역부족이라는 게 전문가들의 대체적인 평가다. 한 전문가는 "입지 여건이 좋고 분양가가 저렴한 일부 단지에서는 이들 규제 완화 효과가 청약 경쟁을 제고 등으로 나타날 가능성도 있지만, 미분양 해소에는 큰 도움을 주기 어려울 것"이라고 진단했다. 따라서 지방에 있는 미분양 주택을 최초로 구입하는 수요자는 일시적 2주택자의 양도소득세 비과세 기간(유예 기간)을 현행 1년에서 2~3년으로 늘리고, 5년 이상 보유한 뒤 매각할 때는 양도세를 일부 감면해주는 방안을 검토해야 한다는 의견이 나오고 있다.

박원갑 스피드뱅크 연구소장은 "지방 주택은 양도세 부과 시 보유 주택 수에서 빼주거나 대출 규제를 선별적으로 완화해 실수요자들의 구매 수요를 회복시켜야 한다"며 "지방 미분양 주택을 매입했다가 팔 때 보유 주택에서 제외되는 기준 금액을 지방 대도시의 경우 3억 원(현행 1억 원)으로 높이는 방안도 검토해볼 만하다"라고 지적했다.

수도권 투자자들이 지방 주택을 매입할 수 있도록 여건을 조성하지 않고는 미분양 해소를 기대하기 어렵다는 의견도 나오고 있다. 또 다른 전문가는 "지방 미분양 아파트를 임대 주택으로 활용할 경우 현재 5가구 이상인 매입 임대 사업자 요건을 2가구로 낮춰주고, 건설사들이 직접 전·월세를 놓아 자금 부담을 덜 수 있도록 관련 제도를 정비할 필요가 있다"고 제안했다.

실례로 지방 분양시장은 정부의 규제완화 정책에도 불구하고 미분양 물량은 계속 쌓이고 있다. ☹

