

## 건설업계에 드리운 부동산 침체의 그늘 연초 목표한 분양 물량의 36.9%에 그쳐

분양 시장의 침체가 계속되고 있다. 연초 계획한 분양 물량 중 절반도 못 채운 업체가 상당하고 한두 달 미루다가 결국 올 연말이나 내년 상반기로 분양 일정이 미뤄졌기 때문이다. 건설업계의 최근 말 못할 고민과 실상에 대해 살펴보았다.

글 박원갑 스피드뱅크 부사장

### SPECIAL REPORT

서울에 본사를 두고 있는 주택업체 임원 김모(56) 상무는 요즘 걱정이 앞선다. 당초 계획했던 아파트 8000여 가구의 분양이 계속 지연되고 있기 때문이다. 8월 말까지 이 업체의 분양 실적은 예년의 절반 수준인 28% 정도다. 김 상무는 “올 한 해 분양 실적이 당초 계획의 60~70% 수준에 머물 것”이라며 “무슨 획기적인 대책이라도 세워야 하는데 현재로서는 뾰족한 방법이 없다”고 한숨을 내쉬었다.

주택업계에 비상이 걸렸다. 정부의 부동산 투기 억제, 분양 시장 침체, 까다로운 인허가 절차 등 3중 약재를 만나 주택 건설업계는 고전하고 있다. 이러한 추세라면 올 초 세웠던 분양 목표를 달성하는 업체들이 많지 않을 것으로 예상된다. 현대건설 관계자는 “특히 서울과 수도권 주택 분양이 미진할 경우 수급 불균형에 따른 주택 시장 불안으로 이어질 가능성이 있다”고 말했다.

### 8월 말까지 올해 목표 고작 13% 밖에 못 채워

최근 한국주택협회가 국내 주택업체 19곳을 조사한 결과 분양 실적이 예상을 크게 밑돈 것으로 나타났다. 올해 이들 업체들이 목표한 분양 물량은 16만 2326가구였지만 8월까지 분양한 물량은 36.9%인 5만 9930가구에 그친 것이다. 연초 목표 대비 분양 실적이 20%대에 머문 곳도 6개 업체나 됐다. 대형 주택업체 한 곳은 분양 실적이 13.2%에 그쳐 놀라움을 금치 못했다. 건설업계 관계자는 “일부 업체들은 연말 이후 밀어내기 분양에 나설 움직임을 보이지만 시장 상황이 개선되지 않는 데다 인허가 절차도 복잡해 쉽지 않을 것”이라고 털어놓았다. 사정이 이렇다 보니 내년으로 사업을 연기하는 곳도 크게 늘 전망이다.

‘포스트 판교’로 꼽히며 청약자들의 관심이 집중되고 있는 용인지역 20개 단지들이



하반기 분양 물이에 나설 예정이지만 여의치 않아 보인다. 용인시가 이 지역 주택사업에 도시계획시설 실시계획인가 미확득 등의 이유로 제동을 걸고 있기 때문이다.

성북동 일대에서 분양할 GS건설과 CJ개발 등의 5000여 가구는 사실상 연내 분양이 물 건너갔다는 관측이 나온다. 삼성타운으로 조성될 동촌동(2500여 가구)도 연내 분양이 어려울 전망이다. 서울 성동구 성수동에서 10월 분양 예정인 현대건설도 부지 내에 기마부대 이전 터를 미확보해 분양 일정을 잡지 못하고 있다. 주택업계 관계자는 “비교적 주택 수요층이 두터운 서울과 수도권에서 분양을 서두르지만 속도가 나지 않는다”고 말했다. 건설교통부에 따르면 지난 7월 수도권의 주택 건설(인허가 기준)은 지난해 같은 기간보다 20.2% 준 반면 지방은 31.5% 늘었다. 주택업체들이 수도권에 집중된 규제를 피해 지방으로 물려간 결과다. 하지만 분양 결과는 실망스런 수준이어서 건설업계에 드리운 침체의 그늘을 여실히 실감케 한다.

## 지방 초기 계약률 10%도 안되는 곳 많아

“한 달에 고작 5채 팔았어요.” 최근 부산지역에서 아파트를 분양한 분양 대행사 김모(49) 사장은 “10년 이상 사업을 했지만 이런 참담한 상황은 처음”이라며 이같이 말했다. 지방 분양 시장은 이미 심각한 소화 불량에 걸렸다. 부산과 대구, 아산 등 상당수 지역에서 아파트 초기 계약률이 10~20%에 머물고 있다. 한 업체 관계자는 “입주 후 아파트 가격이 분양가보다 낮아지면 차액을 보상해주거나 일정액의 웃돈을 주는 ‘당근’을 제시해도 수요자들이 잘 움직이지 않는다”고 말했다.

6월 말 현재 지방의 미분양은 5만 5022가구로 수도권(9343가구)보다 5배 이상 많다. 지난해 같은 기간보다 33.4%는 것으로 외환위기가 이후 가장 많다. 특히 대구의 경우 8월 말 현재 미분양 아파트가 7949가구로 8개월 만에 3배 이상 증가했다. IMF(국제통화기금) 체제인 1998년 6월의 8245가구에 육박하는 수치다. 강원대 부동산학과 김갑열 교수는 “수요를 감안하지 않은 업체들의 분양 퍼붓기와 고분양가, 지역적 특성을 감안하지 않은 정부의 획일적인 부동산 억제 정책이 만들어낸 합작품”이라고 말했다.

지방의 경우 수도권 주택업체들이 적극적으로 분양에 나서고 있으나 이미 공급이 과잉된 상황이어서 수요자들을 잡기가 여의치 않다. 더욱이 브랜드 파워에서 밀리는 지방 업체들은 더욱 고전하고 있다. 한 지방 업체 관계자는 “지방 분양 시장이 한마디로 초토화됐다”며 “지역 업체

들이 느끼는 불황의 체감 정도가 심하다”고 말했다.

대한상공회의소가 지방의 300개 중소 건설업체를 대상으로 영업 환경을 조사한 결과에서도 이런 사실은 쉽게 드러난다. 이에 따르면 올해 1~7월까지 매출액은 지난해 같은 기간에 비해 평균 29.4% 줄었으며, 늘어난 곳은 23.6%에 불과했다. 또 대한건설협회 광주광역시회 소속 120개 업체 가운데 올 상반기 공사를 한 건도 수주하지 못한 업체는 전체 회원 수의 절반에 가까운 50곳에 달했다. 지방의 주택업체 사장은 “앞으로 난국을 어떻게 헤쳐 나갈지 앞이 캄캄하다”고 말했다.

경기 부진으로 폐업을 하는 업체도 늘어나고 있다. 대한건설협회 조사에 따르면 올 들어 지난 8월 말까지 해당 지자체에 면허를 반납하고 폐업을 신청한 업체는 모두 3534곳으로 지난해 같은 기간보다 2배 이상 급증했다.

주택 건설업체들은 자금 조달을 위해 회사채를 발행하려고 해도 이를 사려는 사람들이 나타나지 않아 애를 먹고 있다. 시중 은행의 자금 담당 상무는 “요즘 3~4곳 업체들이 자금난에 시달리고 있어 곧 부도가 날 것이라는 흉흉한 소문까지 나돌고 있다”고 말했다.

하지만 지방 주택분양 시장이 당분간 살아나기는 힘들 것으로 보인다. 내집마련정보사에 따르면 9~10월 지방 분양 예정 물량은 6만 1454가구에 이를 전망이다. 이는 지난해 같은 기간 전국 분양 물량(4만 227가구)보다도 많은 것이다. 이에 대해 내집마련정보사 김영진 사장은 “업체들이 올해 상반기 이전에 부지를 확보해놓은 것이어서 밀어내기 분양을 할 수밖에 없는 상황”이라며 “가뜩이나 미분양이 쌓인 상황에서 실제로는 분양이 쉽지 않다”고 말했다.

## 건설업체들, 지방 분양 침체 수도권 ‘복상’ 우려

주택업계 관계자들은 지방에 대해 획일적인 규제보다는 탄력적인 적용이 필요하다고 주장한다. 예컨대 투기과열지구, 투기지역을 선별적으로 해제하거나 각종 보유세, 양도세 부담을 낮춰달라는 것이다. 하지만 정부는 냉담한 반응을 보이고 있다. 건설교통부 강팔문 주거복지본부장은 “지방의 분양 시장 침체는 업체의 리스크 관리 부족, 고분양가 등 복합적인 요인이 강하다. 투기 억제의 일관성을 유지하겠다”며 규제 완화에 부정적인 입장을 나타냈다.

건설산업전략연구소 김선덕 소장은 “수도권 업체들도 영남과 충청권 일대의 분양 한파가 수도권으로 복상하지 않을까 우려하고 있다”며 “이런 상황에서 내년 계획 수립은 엄두도 못 내고 있다”고 말했다. ☹