

2006

지역·평형·브랜드에 따라 양극화 심화 균형발전을 촉진하기 위한 대책과 지원이 이루어져야



글 · 김경철 동부건설(주) 상무

주택경기 어려움은 2006년도에도 지속될 것

2006년 병술년 새해가 밝았다. 시작은 언제나 희망과 기대로 출발하는 것이지만 올해의 부동산시장, 특히 신규주택분양시장 전망은 그 어느 때보다 불투명하고 불안하기만 한 것이 솔직한 심정이다. 2006년도는 주택을 공급하는 건설업체에게는 더욱 힘든 한 해가 될 것으로 예상된다. 전반적인 건설경기 위축과 함께 주택경기도 여러 가지 측면에서 어려웠던 2005년도의 분위기가 2006년도에도 지속될 것으로 보이기 때문이다. 고강도의 8·31부동산 안정대책과 원가연동제, 심지어 원가공개제 등이 논의되면서 신규주택 공급가를 인위적으로 낮추거나 혹은 건설업체에게 원가의 일부를 전가하려는 듯한 사회적 분위기 등으로 인하여 양적인 측면에서 뿐만 아니라, 내용적인 측면에서도 어려웠던 것이 사실이다.

부동산 특히 주택시장에 영향을 미치는 요소는 여러 가지가 있다. 주택 시장 자체의 수요와 공급, 실물 경기, 금리, 교육 등 사회 문화적 요인, 시장 참여자로서 정부의 정책 등이 그것이다. 이것들 중에서도 건설 기간이 비교적 중장기간 소요되고 막대한 자금이 투입되는 주택공급의 특성상 정부 정책은 그 어떤 것보다도 시장에 영향을 주는 가장 강력한 변수이다. 최근 2~3년간 주택 시장 문제의 핵심은 강남지역 등으로 대표되는 주거환경이 양호한 특정 지역의 부동산 가격 폭등이었다. IMF 이후 신규주택 공급의 축소로 인하여 수급이 악화된 상황에서 경기를 부양하기 위해 실시한 장기간의 저금리 정책과 이로 인한 시중의 풍부한 유동자금, 문제의 핵심을 파악하지 못하고 변죽만 울리 듯 갈팡질팡한 정부정책 등 여러 요인이 복합적으로 작용한 결과라고 말할 수 있다.

2005년 키워드는 '8·31'과 '양극화'

2006년도 신규 분양주택 시장을 전망해보기에 앞서 2005년도 부동산 시장을 먼저 살펴보는 것이 순서일 것이다. 2005년도 주택시장을 되돌아 볼 때 2005년도를 대표하는 부동산시장의 키워드는 '8·31'과 '양극화'라고 말한다고 해도 크게 틀리지 않을 것이다.

우선 8·31부동산안정대책을 살펴보고도 하자. 작년도 하반기 내내 언론 보도의 중심에는 언제나 8·31부동산안정대책이 차지했다. 2005년도 부동산시장을 말할 때 8·31부동

Real estate
Review

산안정대책을 내놓을 수 없다. 8·31부동산안정대책은 판교신도시 분양가가 일반의 기대를 뛰어 넘는 수준으로 결정될 것으로 예상되자 이를 기화로 촉발된, 아니면 기다리기도 했다는 듯이 강남, 분당, 용인 등의 중대형 평형의 부동산 가격의 급격한 상승이 수도권 전반으로 확산되자 이에 대응하여 내놓은 부동산 안정대책으로, 그 강도 면에서 참여정부의 대책 중 가장 높은 수준이라는 평가를 받았다. 대책은 크게 서민의 주거안정, 부동산 거래의 투명화, 부동산 투기 수요의 억제 및 주택 및 토지공급의 확대 등으로 구분할 수 있고, 정책수단으로 실거래 과세 기반 구축과 종합부동산세 강화, 2주택 양도세 증과, 개발부담금 및 기반시설부담금제 도입, 주택공영개발 확대 및 토지취득요건 강화 등을 제시했다. 또 금융기관에 대한 부동산 대출 감독을 통해 부동산 시장으로 자금이 유입되는 것을 간접적으로 막는 정책을 취했다.

또 9월초에는 재건축이나 재개발 아파트 입주권도 주택으로 간주해 입주권 외에 나머지 주택을 처분할 경우, 양도세 증과 대상에 포함시키기로 했다. 8·31부동산 대책의 영향으로 강남지역의 재건축 대상 아파트의 가격이 하락하는 등 긍정적 효과를 가져왔지만 전반적으로 부동산 시장이 위축되는 결과를 초래하였다. 대부분의 핵심 법안이 국회를 통과하여 올해부터 나타날 결과는 어느 누구도 예측하지 못할 방향으로 움직일 수도 있을 것이다.

2005년도의 분양시장을 한마디로 요약한다면 양극화라고 말할 수 있을 것이다. 사회적으로 심화된 양극화와 함께 신규 주택 분양시장도 지역에 따라, 평형에 따라 분양률(청약률)이 극명하게 갈라졌다. 서울, 수도권 택지지구나 신도시, 지방대도시 중심주거지에 공급된 단지에는 투자 수요가 몰리고, 일부 고급 주상복합 주택의 경우에는 수십 대에서 수백 대 일까지 청약 과열 현상을 보인 반면, 강북권이나 지방 등의 중소형 단지는 청약자가 한 명도 없는 경우도 있었다. 주택보급율이 100%를 넘어서고 안정적이면서도 고수익을 보장하는 투자의 대상으로 주택을 보는 시각이 우세한 상황에서 어쩌면 당연한 결과일 수도 있다.

지역, 평형, 브랜드에 따라, 양극화 심화

2006년도 부동산 시장 특히 신규주택분양시장은 8·31대책의 영향 등으로 전반적인 침체를 벗어나기 어려울 것으로 보인다. 지역에 따라, 평형에 따라, 브랜드에 따라, 양극화는 더욱 심화될 것으로 보인다.

서울지역도 강남권이나 강북권이나에 따라, 단지의 규모나 평형에 따라 미분양이 장기화될 가능성이 상당히 높아 보인다. 신규 및 대체수요가 탄탄하게 받혀주고 있다고 하나 투자가치를 더욱 우선하는 분위기 등으로 인하여 중소형 단지나 브랜드파워가 약한 건설사가 분양하는 아파트의 청약은 극히 미미할 것으로 예상된다. 판교나 송파 등 신도시에 청약하려는 대기수요심리가 팽배하기 때문이다.

그렇지만 같은 강북지역이라고 할지라도 지역적으로 양호한 청계천 주변의 아파트나 용산, 독성 지역의 고급 주상복합시장은 또 한번의 파란을 예고하는 태풍의 핵이 될 수도 있을 것이다. 높은 분양가에도 불구하고 수십 대 일의 청약률을 보인 목동 등의 주상복합아파트가 좋은 예가 될 것이다.

수도권에서는 화성 동탄, 하남 풍산, 김포, 파주, 수원 이의신도시 등의 분양시장은 매우 침명할 것으로 예상된다. 원가연동제 등으로 분양가가 상대적으로 저렴할 것으로 기대되는 데다가 주거환경은 물론 수요자 입장에서 투자매력이 상당할 것으로 예상되기 때문이다.



2006



판교신도시 아파트를 분양할 시점에는 아마도 광풍이 휩쓸고 지나 갈 것으로 예상된다. 중소형 평형의 경우 10년으로 전매제한기간이 길어졌다고 하나 주거환경적 측면뿐만 아니라 분양가격 등을 고려할 때 그 어느 지역에서 분양하는 아파트보다 매력적이기 때문이다. 전반적으로 신도시의 분양시장은 극히 일부를 제외하고는 양호할 것으로 보인다. 반면에 신도시 등을 제외한 그 외의 수도권 지역은 매우 어려운 상황을 맞이할 것으로 예상된다. 소비자 입장에서는 낮은 분양가를 기대하고 있으나, 광명 지역 재건축 예에서 보듯이 임대주택 의무화나 후분양제 등으로 인하여 조합원 분양가가 기존 주택가격보다 높은 상황에서 조합이나 건설업체의 입장에서는 손익 등을 고려하여 일반 분양가를 낮출 수도 없는 입장이다. 수요자가 기대하는 수준보다 높은 분양가가 책정되어지기 때문에 분양이 만만치는 않을 것이다.

그래도 서울이나 수도권은 그나마 나은 편으로 지방 분양시장은 매우 흐릴 것으로 예상된다. 지역경제가 활성화된 창원, 울산 등 일부 지역과 각 지역의 주거 중심을 이루는 지역을 제외한 대부분의 지방도시 아파트 분양시장은 2005년도에 이어 더욱 침체될 것으로 전망된다. 기존 주택가격보다 월등하게 높은 수준으로 분양될 수밖에 없는 현실과 금리 상승 기조, 높은 주택보급률 그리고 낮은 체감 실물 경기 등이 겹쳐 신규주택분양시장은 상당한 어려움이 지속될 수도 있다.

주택가격이 안정되고 주식시장이 2005년도처럼 활황이 지속된다면 상당 부분의 부동산금이 주식시장으로 흘러 들어갈 것으로 보인다. 투자 가치를 우선 고려하고 대체 수요가 대부분인 수요자 입장에서 볼 때 주택분양시장은 매력력이 떨어질 수밖에 없을 것이다. 이렇게 된다면 정부의 부동산 안정 대책이 더욱 탄력을 받아 신규 분양주택시장은 공공 얼어붙을 수도 있다.

1999년 이래 2002년까지 감소하던 미분양 물량이 2003년 이후 큰 폭으로 증가했다. 더욱이 준공 후 미분양도 2004년 이래 1만여 세대를 넘기고 있어 미분양이 장기화된다면 건설업체의 부담은 가중될 것으로 보인다.

한편으로 서울, 인천지역의 동시분양제도가 폐지됨으로써 수요자에게는 청약기회가 확대되었지만 주택을 공급하는 건설사는 부담해야 할 비용이 더욱 늘어날 수밖에 없게 되었다.

문제의 핵심은 서울의 주택가격

우리나라 부동산 문제의 핵심은 수도권 특히 서울의 주택가격이다. 서울은 여전히 주택보급률이 90%대 미만으로 전국 최하위 수준이고, 지금까지 부동산 문제의 시발은 언제나 서울이었기 때문이다. 서울 부동산 시장의 안정 여부에 따라 전국적인 주택가격 안정 여

Real estate
Review



부의 열쇠가 주어진다고 할 것이다.

서울의 부동산 문제의 킹 핀(King Pin)은 고급 주택수요에 대한 공급부족이라고 할 수 있다. 투기적 가수요가 주택가격 급등의 원인으로 지적하고, 이에 포커스를 맞춰 대책을 수립한다면 과녁을 벗어나도 한참 벗어날 수밖에 없을 것이다. 투기적 가수요 역시 수급의 불균형 문제를 떠나서는 생각할 수 없기 때문이다.

특히 2006년도에는 20,000여 세대 가까운 중대형 평형 물량의 입주가 강남에서 이루어진다. 어느 정도 고급 수요를 충족시킬 수 있을 것으로 생각한다. 이럴 때가 재건축에 대한 규제를 합리적으로 완화시킬 수 있는 좋은 기회라고 생각한다. 용적률은 물론 특히 층수에 대한 규제를 완화하여 고급 수요를 충족시킬 수 있는 신규주택에 대한 공급이 충분히 이루어 질 수 있도록 하여 2~3년 뒤의 문제를 미리 풀어나가는 지혜가 필요한 시점이라고 생각한다.

서울지역의 신규택지가 고갈된 상황에서 신규주택의 주요 공급루트의 또 다른 하나는 재개발 아파트시장이다. 뉴타운 또는 광역개발을 통하여 강북 지역의 낙후성을 극복하고 균형발전을 촉진하기 위해서는 보다 과감하고 결단성 있는 대책과 지원이 이루어져야 할 것이다. 용적률, 층수는 물론이고 인허가 절차를 용이하도록 법과 조례 등을 개정하고, 각종 행정서비스를 강화한다면 수급문제는 물론이고 가격문제, 균형발전문제, 삶의 질적인 측면 등 많은 부분을 일거에 해결 할 수 있는 길이 열릴 것이다.

주택공급 위한 대책 마련돼야

이런 저런 점들을 고려한다면 전반적으로 2006년도 신규주택분양시장은 매우 어려운 한 해가 될 것으로 예상된다. 너무 비관적으로 접근하는 것은 아닌가 하는 생각이 들기도 하지만 역시 불안하기만 한 것이 사실이다. 10년 주기설로 볼 때도 침체기로 진입하는 해가 될 가능성이 상당히 높다고 할 것이다.

아직도 선진국에 비해서 주택보급률이나 1인당 주택면적 등 질적인 측면에서 상당히 낮은 현실을 감안한다면 주택공급을 안정적으로 촉진시킬 수 있는 대책이 마련되어야 한다. 연착륙을 위해서는 적절한 시점에 적절한 대책이 나와야 한다. 타이밍을 놓친다면 백약이 무효할 수 있다.

또한 일관성 있는 정책이 시장을 안정시키고 문제 해결의 가장 빠른 길잡이 일 수 있다. 정부가 정책을 너무 과신한 나머지 시장을 인위적으로 조정하려고 하거나, 냉탕과 온탕을 오락가락한다면 시장 참여자의 대부분은 시간이 지나기만을 기다리게 되고 불안 요인을 가중시키게 될 것이다. 현명한 정부정책을 기대한다. **HJ**

