



건교부의 주택 공급 계획

올해 53만 호 공급 가능할까?

건설교통부가 지난 2월에 '2007년 주택종합계획'을 발표했다. 이 계획에 따르면 건교부는 수도권 30만 호를 포함해 전국에 53만 호를 지을 예정이다. 부동산 시장이 전반적으로 침체된 가운데 건교부가 계획한 물량 공급이 과연 가능할지 자못 궁금해진다.

글 | 이정선 한국경제신문 기자 · 사진 | <노블에셋>

집 값 안정을 위해 수요 억제에 주력하던 정부가 최근 정책 실패를 시인, 새삼 주택 공급의 중요성을 강조하고 있다. 건설교통부가 최근 발표한 '2007년 주택종합계획'에서도 공급 확대의 의지가 묻어 난다. 이 계획을 보면 전국에 53만 호(수도권 29만 6773호)를 짓겠다는 목표를 담고 있다. 46만 9503호를 공급한 작년과 비교하면 전국적으로 12.9%, 수도권의 경우엔 작년 실적(17만 2058호)보다 72.2%나 늘려 잡은 것이다.

하지만 정부의 '장밋빛 전망'이 공염불에 그칠 것이라는 우려가 끊이지 않고 있다. 겉으로는 공급 확대를 외치면서도 한편으론 분양가상한제 등 민간 부문의 공급 위축이 불가피한 규제를 도입함으로써 정부가 제시한 공급 계획을 달성하기 어려울 것으로 예상되기 때문이다.

올해 53만 가구를 공급한다는데...

실제 대형 건설 업체의 모임인 한국주택협회의 경우도 작년 초 32만 가구 규모의 분양 계획을 세웠지만 실제 분양된 물량은 40%가 채 안 되는 12만여 가구에 그쳤다. 지난 4년간의 목표 달성률도 평균 46.5%에 불과하다. 민간 정보 업체들도 이 같은 사정을 감안, 연초에 집계한 통계를 수시로 갱신하고 있다.

정부 통계에서도 계획과 실적의 괴리가 드러난다. 작년에 정부는 전국에 52만 호를 공급하겠다고 했으나 46만 9503호 공급에 그쳤다. 지난 2005년 역시 전국 52만 호 공급 목표를 밀도는 46만 3641호 공급에 머물렀다.

이처럼 정부가 매년 이맘때 내놓는 공급 계획은 말 그대로 계획일 뿐

지키지 못하는 일이 허다하다. 전체 주택 공급 물량의 절반 이상을 차지하고 있는 민간 건설 업체들의 경우 사업 인·허가를 장담하기 어려운 데다 시장 상황이 불투명해 분양 시기를 늦추는 경우가 많아서다.

그나마 정부가 내놓는 통계는 사업 승인 실적 기준일 뿐 실제 착공에 들어간 실적을 따지면 훨씬 적다. 이런 오차를 감안해 대부분의 선진국들은 허수(虛數)에 불과한 사업 승인 실적이 아닌 착공 실적을 기준으로 발표하고 있다.

특히 올해는 분양가 상한제라는 변수까지 등장해 실제 공급 물량에 예상을 더욱 크게 밀돌 것으로 관측된다.

이 같은 시장의 우려와는 달리 건교부는 낙관적인 입장을 보이고 있다. 건교부가 제시하는 근거는 이렇다. 우선, 지난 2004년 이후 지정했던 공공 택지를 올해부터 본격적으로 공급할 수 있어 건교부는 그동안 택지 부족에 따른 계획과 실적과의 오차가 상당 부분 줄어들 것으로 보고 있다.

“일조권 규제 완화 등으로 올해 다가구·다세대 주택 공급이 5만 가구 정도는 지어질 것으로 보여 목표 달성은 어렵지 않다”는 주장을 내놓기도 한다.

분양가 상한제 역시 건설 업체가 우려하는 것처럼 공급 위축으로 이어지지 않을 거라는 게 건교부의 공식 입장이다. 적정한 이윤이 보장되는 구조여서 공급 기피 운운은 지나친 기우(杞憂)라는 것. 이

는 과거 분양가 상한제(원가 연동제)가 실시됐던 1989~1998년에도 매년 60만 호 이상이 꾸준히 공급됐던 전례를 근거로 삼고 있다.

분양가 상한제가 악재라고 해도 주택 업체들이 9월 이전에 서둘러 인·허가를 앞당길 것으로 예상되는 만큼 최소한 올해에는 공급량이 줄지 않을 거라는 분석을 내놓고 있다.

분양가 상한제로 공급 위축 불가피

반론도 만만치 않다. 건설 업체나 전문가들은 무엇보다 과거의 원가 연동제와 9월에 시행되는 분양가 상한제의 강도가 다르다고 주장한다.

일례로 분양가 상한제와 병행해 실시하는 분양권 전매 제한의 경우 과거에는 입주(등기) 시점까지만 적용됐지만, 9월 이후 분양가 상한제가 시행되면 평형에 따라 계약 후 5~7년으로 전매 기간이 대폭 늘어난

다. 입주 후에도 거래가 제한되는 만큼 전매 제한이라기보다는 매매 제한에 가까운 셈이다.

이 때문에 건설 업계 및 전문가들은 이윤이 축소되는 분양가 상한제보다는 전매 제한 강화가 더욱 치명적인 규제라고 보고 있다.

또 정부의 기대처럼 9월 이전에 공급이 늘어나기도 어렵다고 주장한다. 9월 이후 저렴한 주택이 공급될 것이 뻔한 상황에서 일부 특정 지역을 제외하곤 수요자들이 외면할 가능성이 높기 때문이다.

따라서 9월 이전이나 이후를 막론하고 올해 공급이 위축될 수밖에 없다는 게 건설 업계의 진단이다.



건설 업계 관계자는 “지금 도입하는 분양가 상한제는 과거에 비해 훨씬 규제가 까다로운 제도”라며 “분양가 상한제가 공급 위축과 무관하다는 정부 시각은 건강부회(牽強附會) 식 해석”이라고 지적한다.

더욱이 최근 주택 담보 대출 규제 강화로 투기 지역의 경우 제2금융권까지 주택 담보 비율(LTV)이 40%로 대폭 축소된 상태여서 신규 분양 시장 위축은 한층 불가피할 전망이다.

결국 건교부가 제시한 올해 53만 호 공급 계획은 이 같은 공급 부족의 우려를 불식시키기 위해 예상치를 부풀리는 무리수를 둔 것이라는 지적이 나오고 있다. 심지어 건교부는 건설 업체들에게 “분양 계획과 실적을 맞추라”고 주문하고 있다는

후문이다. 시장 상황이야 어떻든 가급적 분양을 강행해서 숫자를 꿰맞춰달라고 역지를 쓰는 꼴이다.

공급의 질(質)도 논란거리다. 올해 일반인들의 선호가 크게 떨어지는 다가구·다세대주택 건설을 활성화해 ‘땀길 처방’으로 목표 물량을 채울 것으로 예상되기 때문이다. 지역과 상품에 대한 차이는 고려하지 않은 채 여전히 양적인 목표에 집착하는 수준을 벗어나지 못하고 있는 것이다.

전문가들은 분양가 상한제 시행이 기정 사실화된 만큼 불필요한 중복 규제를 과감히 철폐하는 게 그나마 공급 위축을 최소화하는 길이라고 지적하고 있다. 예컨대, 기반시설부담금 등 각종 부담금을 통폐합해 없애거나 재건축의 경우 소형 평형 의무 비율 등 중첩된 각종 규제를 없애 사업 추진을 원활하게 유도하는 방법 등을 주문하고 있다. ☞