

공공 택지 확보에 뛰어든 민간건설사

민간건설사, 연립주택과 블록형 단독주택지를 선점해야

분양가상한제 시행으로 민간건설사는 시행사와의 도급공사 방식보단 자체 개발사업으로 방향을 선회해야 한다. 이를 위해서는 민간건설사가 직접 부지를 매입해야 하는 등 다소 어려움을 호소하고 있다. 공공택지 확보 경쟁에 뛰어든 민간건설사의 동태를 살펴본다.

글 | 서미숙 연합뉴스 산업부 기자



올 해 초 새로 생긴 아파트 자체사업팀에 투입된 D건설의 A 차장은 최근 사석에서 만나 안부를 묻는 기자의 질문에 깊은 한숨부터 내쉬었다. 평소 에너지가 넘치는 A차장의 모습으로 볼 때 다소 의외의 반응이었다. “회사에서 분양가상한제에 대비해 자체 개발사업 부지를 찾아보라고 하는데 이것저것 리스크만 보이니 땅을 잡을 수가 있어야죠. 열심히 검토는 해보려 하는데 손에 들어오는 건 없고… 회사에 면목이 없습니다.” 또 다른 S건설의 B부장도 답답하긴 마찬가지다.

그의 책상 앞엔 시행사로부터 사업성 검토를 받은 의뢰 보고서들이 잔뜩 쌓여 있지만 어디까지나 검토에 그칠 뿐이다. “상한제가 시행되면 땅값이 감정가로 묶이고, 건축비도 제한되는데 시행사가 요구하는 이윤을 어떻게 맞춰주겠어요. 요새 신규 도급사업 수주는 엄두도 못내고 있습니다.” 이 두 사람의 푸념은 최근 건설업계가 처한 한 단면이다. 상당수의 건설사들이 분양가상한제 시행을 앞두고 사업부지, 즉 ‘땅’ 확보 문제로 골치를 앓고 있다.

분양가상한제로 택지 확보 어려워진다

건설사 입장에서 토지는 원재료다. 밀가루가 없으면 빵을 만들지 못하듯 건설사는 토지가 없으면 아파트를 지을 수 없어 토지 확보는 주택사업에 있어 가장 중요한 문제다. 그런데 분양가상한제가 적용되면 토지비가 감정가로 묶여 사업이 힘들어진다. 건축비 이윤도 감소하지만 땅을 조금이라도 비싸게 매입할 경우 분양가 책정에 있어 손해가 불가피한 것이다. 결국 기존의 ‘시행-시공’ 구도의 도급사업도 대폭 감소할 수밖에 없다.

W건설 관계자는 “한 프로젝트에서 시행사가 요구하는 이윤이 수십억~수백억 원에 이른다”며 “시행사와 이익을 배분하는 형태로는 분양가상한제의 가격을 도저히 맞출 수가 없다”고 전했다. 그동안 건설사의 주요 수주원이었던 재개발, 재건축 사업은 이미 시공사가 결정됐거나 정부의 각종 규제로 수익성이 나빠지면서 사업이 지지부진한 상태다. 이 때문에 올들어 건설사들은 직접 땅을 매입해 아파트를 짓는 자체사업을 강화하고 있다. 하지만 오랜 기간

동안 '땅작업'을 시행자에게 맡겨왔던 건설사 입장에선 일반 민간 토지를 직접 사들이는 작업이 쉽지 않다. 건설사들은 그 대안으로 대형, 중소형 업체 할 것 없이 '공공택지'로 쏠리고 있다. 공공택지는 매입가를 그대로 인정받을 수 있고, 분양성도 보장된다는 것이 최대 장점이다.

공공택지 '몸값' 급등

한국토지공사에 따르면 올들어 추첨 방식으로 분양한 공공택지 내에 건설사들이 대거 몰려들고 있다. 수도권 공동주택지의 경쟁률은 평균 수십 : 1이 넘는 것은 기본이고, '애물단지' 취급받던 연립 부지와 블록형 단독주택지도 경쟁률이 하늘을 찌른다.

지난 4월 말 분양한 인천 영종지구 공동주택지의 경우 전용 60㎡ 이하 아파트를 지을 수 있는 땅은 경쟁률이 4~7 : 1이었으나 전용 60~85㎡는 20~40 : 1, 전용 85㎡ 초과 필지는 최고 59 : 1의 높은 경쟁률을 기록했다. 또 화성 향남2지구는 경쟁률이 최고 78 : 1, 평택 소사별지구는 최고 42 : 1이나 됐고, 3월에 분양한 인천 청라지구는 전용 60~85㎡짜리 한 필지에 무려 186개 업체나 몰려 그야말로 청약과열 현상을 빚었다. 연립주택 및 블록형 단독주택지의 몸값도 급등하고 있다. 이곳에 지을 수 있는 고급형 연립 혹은 단독주택인 '타운하우스'가 예상밖에 인기를 끌고 있기 때문이다.

파주 교하지구의 85㎡ 초과 연립주택 부지는 2필지가 39 : 1, 16 : 1의 경쟁 속에 각각 현진에버빌과 풍성주택이 주인이 됐고, 이 지구 블록형 단독주택지 역시 32 : 1의 경쟁률을 뚫고 휴스콘건설이 당첨됐다. 앞서 3월에 나온 김포 장기지구 연립주택 2필지도 경쟁률이 각각 34 : 1과 57 : 1이나 됐다. 얼마전 용인 죽전지구 블록형 단독주택 용지의 청약 경쟁률도 최고 104 : 1를 기록했다. 이런 현상에 대해 땅을 판매한 토지공사도 놀라움을 표시한다. 토공 관계자는 "그동안 연립주택 부지나 블록형 단독주택지는 청약 경쟁률이 저조하거나 미분양이 났는데 민간 택지난이 심각해지자 건설사들이 대거 몰려들고 있다"며 "매각 공고를 내면 건설사들의 문의 전화가 쇄도한다"고 말했다.

이들 사업부지 중 일부는 건설사가 분양대금을 납부하지 못하고 포기한 것도 있어 최근 공공택지의 인기가 얼마나 높은지 실감할 수 있는 대목이다. 공공택지 추첨에 대형 건설사의 참여도 눈에 띄게 증가했다. 그동안 대형 건설사들은 외환위기 이후 재무구조 개선과 부채비율을 낮추기 위해 직접 땅을 사지 않고 시공만 맡는 도급방식을 선호해왔다. 하지만 이제는 상한제 때문에 직접 토지를 매입하려 한다. 현대건설과 SK건설은 올들어 각각 인천 영종지구와 청라지구의 아파트 용지를 각각 25 : 1과 74 : 1의 경쟁을 뚫고

분양받았다. D건설 관계자는 "그동안 땅작업을 도맡아 해온 시행사의 입지가 줄어들면서 민간택지 확보는 더욱 힘들어질 것"이라며 "공공택지야말로 경기불황에도 불구하고 상대적으로 안전성, 환금성, 수익성이 보장되는 상품"이라고 말했다.

건설사 '당첨 확률 높여라' 특명

상황이 이렇다 보니 공공택지에 당첨된 업체는 축제 분위기다. I건설 관계자는 "올해 김포 양촌지구와 동탄신도시 타운하우스 등 2개가 당첨돼 회사에서는 일 년 농사를 다 지었다며 반기고 있다"고 말했다. 중견 주택건설업체인 D사의 주택사업부는 최근 회사 근처 음식점에서 성대한 회식을 했다. 40 : 1의 경쟁률을 뚫고 수도권의 한 택지지구 주택용지 추첨에 당첨되자 회사 대표가 격려금을 지급한 때문이다. 이 회사 관계자는 "계열사 2개 업체와 함께 신청했지만 지난 4년간 수십 번 고배를 마시고서야 택지지구 땅을 갖게 돼 회사가 잔치 분위기였다"고 전했다.

반면 추첨에서 떨어진 업체는 울상이다. S건설 관계자는 "올 들어 공공택지 추첨에 꾸준히 참여했지만 운이 없는지 번번히 떨어지고 있다"며 "내부에선 점(占)집에라도 다녀와야 하는 게 아니냐는 얘기가 나올 정도"라고 우울해 했다. 건설업계는 앞으로 공공택지에 목매는 건설사가 더 늘어날 것으로 보고 있다. 이 때문에 일부 업체 사이에는 공공택지의 당첨 확률을 높이기 위해 건설 자회사를 늘리는 방안을 추진중이다. 원하는 필지에 신청하는 자사 회사가 많을수록 당첨 가능성이 커지기 때문이다.

실제 택지개발지구에서 분양 물량이 많은 중견건설사 가운데 W사, H사, 또 다른 W사, P사 등은 건설 관련 자회사가 10여 개나 되는 것으로 알려져 있다. 한 중견업체 용지 담당자는 "2기 신도시 개발도 줄을 잇고 있지 않느냐. 올해 안에 건설 자회사를 늘려서라도 공공택지를 적극 공략해 보겠다"고 말해, 앞으로 택지 지구를 차지하기 위한 대·중·소 건설사 간의 경쟁은 날로 치열해질 전망이다. ㉞

