상반기 공공 주택 용지 절반이 미분양

집을 짓지 않는 건설 업체들, 눈앞에 닥친 주택 공급난

분양가 상한제에 전국적으로 13만 가구에 달하는 미분양 사태. 최근에는 공공 주택 용지 미분양 현상도 뚜렷하게 나타나고 있다. 건설 업계 전반에 주택을 지어도 사업성이 없다는 인식이 확산되면서 사업을 축소하거나 기피하는 업체들이 늘고 있어, 앞으로 주택 공급 부족 사태가 우려된다. 에디터 강구슬 사진 〈NOBLE ASSET〉

과거 외환 위기 때와 비교될 만큼 부동산 시장 침체의 늪이 깊다. 국내외 경기 불황에 분양가 상한제, 아파트 미분양 물량 적체 등 여러 요인들이 겹쳐 건설 업체들의 경영난이 가중되고 있다. 상반기에 부도를 낸 건설 업체들의 수는 지난해 같은 기간보다 44%나 증가했다. 특단의 대책이 없으면 연쇄 도산할지 모른다는 걱정도 들린다.

아파트 미분양뿐 아니라 아파트를 짓기 위해 공공이 공급하는 주택 용지의 미분양 문제도 심각하다. 잔뜩 몸을 움츠린 건설사들이 민간 용지 확보는 물론 공공 택지 확보에도 관심을 기울이지 않는 형편이다. 분양 성공이 확실하지 않으면 택지 분양에 나서지 않겠다는 업체들도 많다.

하반기 주택 용지 공급, 지난해 절반 수준

올해 상반기에 한국토지공사와 대한주택공사가 분양한 공공 택지는 291만 7000㎡다. 이 중 49. 5%인 144만 4000㎡가 미분양됐다. 지난해만 해도 높은 인기를 누리던 수도권이나 신도시, 경제 자유 구역의 택지들에서도 미분양이 심각하다. 토지공사가 인천 영종지구에서 분양한 필지 6곳 중 4곳이 미분양됐고, 경기 평택 소사벌지구 필지 3곳도 모두 미분양됐다. 뿐만 아니라 신도시인 양주 옥정지구는 21곳의 필지 중 6곳만 분양되고 다른 15곳은 아예 신청자가 없을 정도다. 불과 1년 전인 지난해 4월, 인천 영종지구에서 토지공사가 공동 주택 용지를 분양할 때 평균 22.4대 1, 최고 59대 1의 높은 경쟁률을 기록했던 것과는 완전히 다른 상황이다.

더욱 큰 문제는 올해 하반기 수도권에 공급되는 주택 용지 물량은 약 136만㎡로 지난해 하반기의 절반도 안 되는 수준에 불과하다는 것이다. 이 중에는 상반기에 미분양돼 하반기에 재공급하는 것도 상당수다. 토지공사의 경우 하반기에 공급할 주택 용지 총 87만㎡ 중 상반기 때 분양이 안 돼 넘어온 것이 대부분이며, 하반기에 새로 공급하는 것은 11만㎡ 정도다. 게다가 대부분 소규모 택지인 데다 용도도 연립 주택이나 단독 주택용 택지가 많다. 지난해 토지공사가 김포 양촌과 인천 영종, 고양 삼송, 남양주 별내 등에 대규모 주택 용지를 집중적으로 공급한 것과 대조적이다. 주택공사도 지난해보다 크게 줄어든 물량을 공급한다. 파주 신도시의 연립 주택 용지 10만㎡와 아파트 용지 24만㎡ 외에는 대규모 주택 용지가 거의 없다. 내년 이후에도 이렇다 할 만한 대규모 택지 공급은 많지 않을 예정이다.

2~3년 후 수도권 주택 공급 부족 우려돼

과거 경쟁률이 치열했던 수도권에서조차 공동 주택 용지가 미분양되고 있는 것은 사태의 심각성을 보여준다. 미분양 아파트 적체와 분양가 상한제 도입으로 주택 건설 업체들의 사업성이 악화된 것이 주된 이유다. 공동 주택 용지는 대규모 필지로 쪼개 분양돼 수백억 원이 넘는 계약금과 수천억 원에 달하는 택지비를 감당하기가 쉽지 않다. 최근 은행 등 금융 기관들이 건설 업체에 대해 대출을 자제하면서 업체들의 자금난이 심해지고 있다.

인구가 집중되는 수도권에서 주택 가격이 안정되려면 공공 택지가 장기적으로 꾸준히 공급돼야 한다. 그러나 현재 신도시와 택지 개발은 당분간 어려워질 것으로 보인다. 앞으로 2~3년간 미분양이 해소되고 나면 주택 공급이 다시 감소해 집값 불안으로 이어질 수 있다는 우려가 높다. 더욱이 분양가 상한제 실시와 땅값 상승으로 민간 택지 개발도 활발하지 않은 형편이다. 전문가들은 내년 이후에도 공공 택지 공급 계획이 많지 않아 중장기적으로 수도권 주택난이 일어날 수도 있다고 지적한다. 현재 공기업이 독점하고 있는 공공 택지 공급 구조를 개선해야 한다는 지적도 많다. 정부가 택지를 지정하되 민간을 참여시켜 택지를 조성할 수 있도록 해야 한다는 것이다. 시장 불안이 눈앞에 다가온 지금, 수도권 주택 공급과 택지 개발에 대한 대책 마련이 시급하다.