

# 건설업계 “정부가 매입해 달라”…혈세 투입 모럴해저드 논란

## 미분양 7만 가구

### “이대론 주택 공급 멈춰야” 미분양 정부 매입 촉구 원희룡 “7~8년 호황 돈 번 건설사, 자구 노력 해야”

최근 미분양이 한 달에 1만가구씩 급증하며 우려를 낳고 있지만 정부는 추가 대책 마련에 신중한 태도를 취하고 있다. 특히 업계에서 요구하고 있는 미분양 주택 매입에 대해선 아직 때가 아니라며 선을 긋고 있는 가운데, 전문가들은 다양한 대책 마련이 필요하다고 말하고 있다.

6일 국토교통부에 따르면 지난해 12월 말 기준으로 전국 미분양 주택은 총 6만8107가구로 집계됐다. 이는 전월 5만8027가구에 비해 17.4%(1만807가구) 증가한 규모다. 이 수치는 국토부가 내부적으로 미분양 위험수위라고 정한 6만2000가구를 훌쩍 뛰어넘은 것이다.

특히 지난해 11월에는 한달 사이 1만810가구가 늘어난 데 이어 12월에도 1만807가구가 늘어나는 등 두 달 연속으로 1만 가구 넘게 급증했다. 증가율도 4개월 연속 두 자릿수의 상승세를 보이고 있다.

이러한 추세에 미래예측증권은 최근 시장 전망 보고서를 통해 부동산 시장 위축 정도에 따라 올해 말 미분양이 11만 가구까지 증가할 가능성이 있다고 진단하기도 했다.

미분양 급증으로 직격탄을 맞은 건설 업계에서는 정부 차원의 지원을 요구하기도 나섰다.

정원주 대한주택건설협회 회장은 지난달 31일 “지금 분양가대로라면 거의 이익이 나지 않아 (주택 공급을) 멈출 수밖에 없는 상황”이라며 정부에 부동산 PF(프로젝트 파이낸싱) 대출 보증 개선을 통한 주택사업자의 자금조달 여건 개선과 정부의 미분양 주택 매입, 주택거래 정상화 지원, 탄력적 주택공급 여건 조성 등을 요청했다.

특히 한국토지주택공사(LH)가 준공 후 미분양 주택을 매입해 매입 임대사업 용으로 활용하는 방안이나 주택도시보증공사(HUG) 등 공공기관이 건설 중인 미분양 주택을 현행 공공 매입 가격수준(최고 분양가 70~75%)으로 매입한 뒤 준공 이후 사업 주체에 환매하는 ‘환매조건부 매입’ 등을 제안하기도 했다.

실제로 정부는 지난 2008년에도 글로벌 금융위기 여파로 미분양 주택이 급증하자 ‘환매조건부 매입’을 시행한 바 있다. 당시 정부는 공정률 50% 이상인 단지를 환매조건부 2008년 5000억원, 2009년 1조5000억원 규모로 약 1만가구를 매입했다. 대책 시행 2년 만인 2010년부터 주택경기는 점차 회복하기 시작했고, 여건이 나아진 건설사들은 대부분의 주택들을 다시 환매로 사 갔다.

최근 윤석열 대통령이 “미분양 물량을 정부가 매입하거나 임차해서 취약계층에 다시 임대하는 방안도 깊이 있게 검토해 주시기를 바란다”고 언급하면서 정부 부처들도 LH 매입임대 등의 방안을 고려하고 있는 상황이었다.

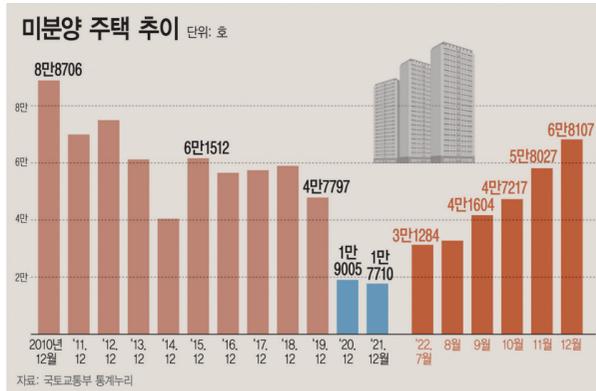
그러나 최근 LH의 한 미분양 주택 매입과 관련해 고가 매입 논란이 불거지고, 건설사 지원을 위해 국민의 혈세가 투입된다는 비판이 거세지자 정부는 태도를 바꿨다.

원희룡 국토부 장관은 “내 돈이었으면 그 가격에 안 샀을 것”이라며 LH를 질책한 뒤 “현재 특정 (미분양) 물량을 정부가 떠안아야 할 단계라고는 생각하지 않는다”는 입장을 밝히고 나섰다.

원 장관은 “미분양 증가세가 방치되면 눈사태처럼 시장 전반에 경각락 악영향이 있을 수 있어 압력요인 해소를 위해 실수요, 급매물 중심으로 거래 규제가 과도한 부분을 해소해 미분양이 시장에서 소화되도록 하는 데 초점을 맞추고 있다”면서도 “준공 후 미분양 물량이 악성인지 일반 미분양 물량이 늘어난다고 해서 모두 주택시장 위기로 볼 필요는 없다”고 설명했다.

과거 정부가 미분양 주택 매입에 나섰다 2008년의 경우 글로벌 금융위기 여파로 전국 미분양 물량이 16만 5599가구(2008년 12월)까지 치솟았고 ‘준공 후 미분양’도 5만가구에 달했는데, 지금은 그 정도로 심각한 위기는 아니라 판단하고 있는 것으로 풀이된다. 지난달 말 기준 준공 후 미분양은 7518가구 수준이다.

또 원 장관은 건설업계를 향해 “건설사들이 지난 7~8년 부동산 경기 호조로 그렇게 돈을 많이 벌었으면 해외 건설시장에 나가든지 자구 노력을 해야 한다”며 “기업들이 자구 노력도 안 하면서 가격 급등기에 무분별하게 금융을 끌어다 놓



은 것을 정부가 다 떠안으라는 건 시장경제 원리상 있을 수 없다”고 일침을 날리기도 했다.

미분양 매입에 대해서는 전문가들도 여러 의견이 갈리고 있다. LH의 매입임대는 온전히 국가가 비용을 감당해야 한다는 점에서 세금 낭비 논란이 있고, 환매조건부 매입의 경우에도 최근 전세사기 급증으로 HUG의 재정 상황이 녹록지 않다는 점에서 현실성이 떨어지는 부분이 있기 때문이다.

그러나 예상보다 미분양 증가 속도가 더 빨라질 것으로 예측되고 있는 만큼 꼭 미분양 매입이 아니더라도 보다 적극적인 정부의 대책 마련 의지가 필요하다는 목소리가 나오고 있다.

합영진 직방 빅데이터랩장은 “미분양은 부동산 시장의 경기 변동과 상황에 따라 단계에 물량이 폭증하는 성격을 갖고 있다”며 “정부도 부동산 관련 대출(PF대출, ABS, ABCP 등) 등의 자금흐름을 집중 점검하고 향후 미분양이 더 급증한다면 건설사의 유동성 공급방안 마련과 미분양 주택 수요자에 대한 세제혜택 등을 검토할 필요가 있다”고 말했다.

뉴스스

## “심각 단계 아냐” vs “안이한 인식” 정부·업계 ‘온도차’



미분양 물량이 급속히 늘어나 7만가구에 육박한 가운데 이런 상황을 두고 건설업계와 정부 간 온도차가 나타나고 있다. 업계에선 미분양 대책이 시급하다는 우려의 목소리를 내고 있지만 정부는 매우 심각한 수준은 아니라며 좀 더 지켜봐야 한다는 입장이다.

5일 국토교통부에 따르면 지난해 12월 말 기준으로 전국 미분양 물량은 6만8107가구다. 1년 전 1만7710가구에 비해 4배 가까이 급증했다.

특히 최근 늘어나는 속도가 가파르다. 지난해 11월 한 달 새 1만810가구 늘어난 데 이어 12월에도 1만807가구 늘어나는 등 두 달 연속 1만 가구 넘게 급증했다. 증가율도 지난해 9월 27.1%, 10월 13.5%, 11월 22.9%, 12월 17.4% 등 4개월 연속 두 자릿수 증가율을 보이고 있다. 미분양 주택이 증가하면 건설사는 어려움에 직면하게 되고 경제에도 충격이 불가피해진다.

상황이 이렇자 건설업계는 미분양 물량 해소를 위해 정부 차원의 적극적인 대책이 필요하다는 목소리를 키우고 있다. 건설사들은 분양가 할인, 중도금 무이자 등의 자구책 마련에 나서고 있지만 정부 도움 없이는 한계가 있다는 입장이다.

미분양 6만8천가구까지 늘어…가파른 증가세에 촉각 정부는 “악성이 중요…정부가 떠안아야 할 단계 아냐” 전문가 견해 엇갈려 “10만 넘고 나서 조치하면 늦어” “건설사들 미분양 해결 노력 먼저…대책 준비는 지금”

고종완 한국자산관리연구원장은 “과거 미분양 평균수치가 6만5000가구 정도 인데 이를 넘어선 상황이고 최근 미분양이 늘어나는 속도도 예상롭지 않다”며 “분양이 잘 안되면 건설사는 자금난을 겪게 되고 이에 따른 공급부족 사태로 이어져 부동산 시장에 미치는 파장이 커질 수 있다”고 말했다.

분양 시장이 최악의 수준임을 보여주는 지표는 또 있다. 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 지난해 4분기(10~12월) 서울 민간아파트의 초기분양률은 20.8%로 집계됐다. 이는 주택도시보증공사가 관련 통계를 작성하기 시작한 2015년 3분기 이후 최저 수치다.

이전까지 최저치는 2019년 2분기 기록한 91.3%였다. 서울 아파트 초기분양률은 90%가 깨진 적이 없을 정도로 탄탄한 수요를 자랑했지만 전국적으로 분양시장이 극도로 얼어붙으면서 20%대로 추락한 것이다.

건설업계는 주택경기가 어려워지면 건설사뿐 아니라 연관 업계 등 경제 전반에 악영향을 줄 수 있다며 정부의 미분양 물량 매입 등 적극적인 개입을 촉구하기도 나섰다.

주택건설협회 정원주 회장은 지난달 31일 가진 기자회견에서 “주택 건설업계의 위기가 금융권 등 거시경제 전반으로 확산하지 않도록 선제적인 조치가 필요하다”고 호소했다.

하지만 정부는 미분양 추이에 촉각을 곤두세우면서도 아직까지 직접적인 미분양 대책을 풀 단계는 아니라는 입장이다. 특히 실질적으로 시장에 충격을 줄 수

있는 ‘준공 후 미분양’ 물량은 아직 많지 않다고 보고 있다. 준공 후 미분양은 공사가 끝난 뒤에도 분양되지 못한 것으로 작년 12월 말 기준으로 7518가구다. 전월 보다는 5.7% 늘었다.

원희룡 국토부 장관은 “준공 후 미분양 물량이 악성이고 일반 미분양 물량이 늘어난다고 해서 모두 주택시장 위기로 볼 필요는 없다”며 “현재 특정물량을 정부가 떠안아야 할 단계라고는 생각하지 않는다”고 말했다.

하지만 정부의 이런 인식을 두고 경제의 목소리도 나온다. 우병탁 신한은행 WM건설링센터 부동산팀장은 “과거에 심각했던 시기의 미분양 물량은 10만 가구 정도이기 때문에 정부가 그때 만큼은 아직 아니라고 판단을 할 수 있지만 걱정되는 부분은 지나온 과거를 볼 때 미분양이 그 정도까지 올라간 상태에서 조치를 하게 되면 이미 늦은 경우가 많았다는 것”이라며 “정부가 안이하게 판단하기 보다는 선제적으로 나서서 게 바람직하다”고 말했다.

장재현 리얼투데이 리서치본부장은 “시장이 먼저 액션을 취하고 나서 안 될 때 마지막에 정부가 나서야 하는 것이기 때문에 시장에서 미분양을 어떻게 해결해 나가느냐가 우선 과제”라며 “분양가를 내리고, 무이자 등 금융혜택을 주는 식으로 노력했음에도 안 팔리면 정부가 해결책을 내놔야 할 것이고 아직은 여유가 좀 있지만 준비는 지금부터 하는 게 맞다”고 말했다.

뉴스스

<b>호남신문</b> i-honam.com	<b>대표전화 (062) 229-6000</b> 광주 서구 운천로 213스카이랜드 309호
<b>발행인·편집인 최정현 편집국장 직무대리 서선옥</b>	
<b>동부취재본부</b>	<b>전남 순천시 충효로 63 가동 2호 (061) 905-2011</b>
<b>서울취재본부</b>	<b>서울시 노원구 공릉로 62가길 16-1 (02) 2238-0003</b>
<b>기사제보 (062) 222-2580</b>	<b>광고직통 (062) 228-2580 팩스 (062) 222-5547</b>
<small>등록번호 광주가 00021 (일간) / 1946년 4월 창간 / 구독료 월 10,000원 1부 500원 인 쇄 mpm</small>	
<small>본지는 신문 유통정책 및 실권 요강을 준수합니다.</small>	

## 호남신문 후원 및 회원제 시행합니다

결코 쉽지 않은 길이지만 저희가 개척하겠습니다. 지금보다 건전해질 수만 있다면 어렵지만 마다하지 않겠습니다. 외부로부터의 어떠한 압력이나 간섭에서도 자유롭게 위해서라면 당장의 손익에 급급해 하지 않겠습니다.

호남신문의 후원 및 회원제를 시행합니다. 액수의 많고 적음을 떠나 회원 여러분의 피와 땀이 배인 후원금을 소중히 접수하겠습니다. 후원금으로 광고의 일부를 대체해 광고주의 유무형 압력 등 편집권 침해로부터 탈피해 자유로운 제작이 이뤄질 수 있도록 할 것입니다. 호남신문은 후원 및 회원제의 시행으로 애곡되지 않은 정론을 펼치는데 지역언론의 선봉장 역할을 자임합니다.

전국 일간지 최초로 복지면을 함에해 사회적 약자와 취약계층의 권익향상에 힘쓰고 있는 호남신문은 후원회원제를 통해 보다 더 굳건하게 뿌리를 내릴 수 있도록 노력하겠습니다. 당장 눈에 띄는 획기적인 성과를 기대하겠습니까마는 한 걸음 한 걸음 내딛다보면 작은 내가 모여서 강을 이루듯 우리가 지향하는 목표점에 다다를 수 있지 않을까 합니다. 호남신문은 후원 회원들의 자발적 후원으로 운영되는 시스템을 차차 정착시켜 나갈 것입니다. 호남신문의 작지만 큰 변화의 몸부림에 시도민 여러분의 적극적인 동참을 기대합니다.

