

지역별 맞춤, 공급시기 조절... 선제대책으로 미분양 근절

미분양 6만가구 시대

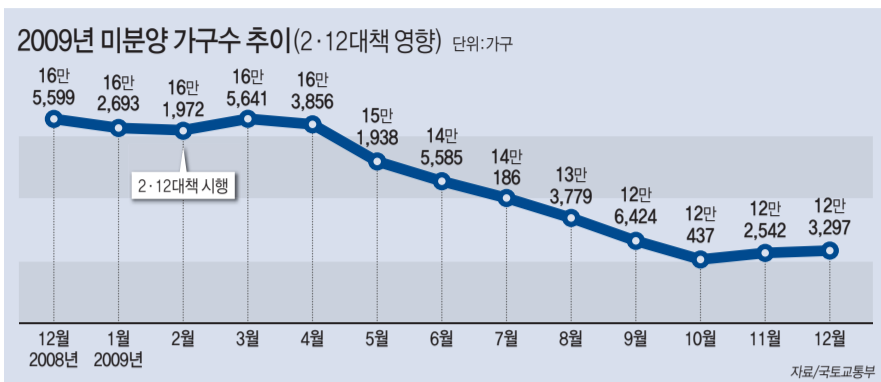
<下> 대응 방법은

과거 취득세·양도세 감면 처방
정부 의존도 높아 상황 반복 돼
국지적 정책 보다 적체지역 위한
신규분양 조절 등 선제대책 필요

아파트 분양 시장이 소화불량에 걸렸다. 수요보다 공급이 많아 '불꺼진 아파트(미분양)'가 늘고 있다. 그동안 정부는 미분양 가구가 증가하면 세금감면 등의 처방을 내렸다. 그러다 보니 미분양 가구 감소에 대한 정부 의존도가 높아 상황이 반복된다는 지적이 나온다. 전문가들은 주택 공급시기 조절 등 근본적·선제적 대책 등이 필요하다고 조언했다.

◆ 미분양, 과거엔 어땠나

4일 국토부에 따르면 올해 5월 말 전국 미분양 가구는 5만9836호로 3년 만에 112.6%(3만1694호) 늘었다. 지난 2012년 정부의 9·10 대책 시행, 2015년 기준금리 인하(1.25%) 등으로 주택 구매 수요가 증가한 영향이다. 그러다 최근 주택 규제, 금리인상, 공급 과잉 등으로 주인을 찾지 못한 가구가 다시 늘어나는 추세다. 미분양 가구는 주택 경기 침체의 경고등 역할을



<정부의 미분양가구 관련 대책(2009년, 2012년)>

시기	이름	내용	효과	결과
2009년	2·12대책	미분양 주택에 대한 취득세, 등록세 50% 감면	99㎡ 미분양주택(2억 4000만원) 취득시 총 세액 648만→276만원	1년만에 16만5599호→12만3297호
2012년	9·10대책	취득세 50% 감면 전국 확대 미분양 주택 구매 시 5년간 양도세 면제	5억원 아파트 구입시 취득세 1000만→500만원	1년만에 7만1552호→6만110호

을 한다. 이에 정부는 미분양 가구 증가 폭이 커질 때마다 세금감면 등의 혜택을 제공해 왔다.

대표적인 정책이 2009년 '지방 미분양 주택 거래 활성화 대책(2·12대책)'이다. 당시 미분양 주택이 17만 가구에 육박하며 역대급 기록을 세웠다. 이에 정부는 미분양 주택에 대한 취득세, 등록세를 50% 감면해 줬다. 전용면적 99㎡인 미분양주택을 2억4000만원에 취득하는 경우 총 세액

이 648만원에서 276만원으로 절반 이상 줄게 됐다. 수요심리를 자극한 결과 미분양 주택은 2008년 12월 말 16만5599호에서 1년 만에 12만3297호로 25.5%(4만2302호) 감소했다.

2012년에도 9·10 대책을 내놨다. 2009년과 비슷한 수준의 활성화 대책이다. 당시 미분양가구 규모가 심각한 수준은 아니었다. 그러나 월별 증가폭이 컸다. 같은 해 4월 미분양 가구는 전국 6만1385가구

에서 7월말 6만7060가구로 3개월여 만에 6000여가구 늘었다. 이에 정부는 취득세 50% 감면과 미분양 주택 구매 시 5년간 양도세 면제 카드를 내놨다. 2011년 3월 말부터 12월 말까지 한시적으로 실시했던 취득세 50% 감면 조치를 2012년 연말까지 다시 적용했다. 9억원 초과 주택에 대해서 취득가액의 4%였던 취득세를 2%로 낮췄다. 5억원짜리 아파트를 구입하면 취득세가 1000만원에서 500만원으로 줄어 들었다.

2011년 9개월 동안 취득세 50% 감면했을 때 전국 주택거래량은 전년 동기 대비 21.4% 증가했다. 이후 9·10 대책 시행에 따라 미분양 주택은 2012년 9월 말 7만1552가구에서 2013년 9월 말 6만110가구로 1년 만에 16%(1만1442가구) 줄었다.

◆ "지역별 연구, 공급시기 조절 등 필요"

전문가들은 현재 미분양가구 증가세가 위험한 수준은 아니라고 진단했다. 그러나 지역별 연구, 공급시기 조절 등 근본적·선제적 대책이 필요하다고 조언했다. 진미운 LH 토지주택연구원 연구위원은 미분양의 정의를 분명히 하고, 지역별 연구·분석을 통한 맞춤형 대책을 마련해야 한다고 제언했다. 진 연구위원은 "현재 미분양이 위기 수준은 아니지만 앞으로 3년간 입주물량이 쏟아질 예정이기 때문에 상황을 좀 더 봐야할 것 같다"며 "다만 미

분양이 특정 지역에 쏠려 있는 건 문제"라고 말했다. 이어 "외국에선 3~6개월 이상 집이 안 팔리면 미분양으로 분류하는데, 우리나라는 미분양 분류 기간이 지나치게 짧고 정확한 정의도 없다"며 "구분을 정확히 하고 지역별 연구·분석을 통한 맞춤형 정책을 준비해야 한다"고 강조했다.

성급한 국지적 규제 완화보다는 주택 공급 시기를 조절할 필요가 있다는 의견도 나왔다. 김은진 부동산114 리서치팀장은 "미분양 적체가 일정 지역으로 쏠리는 악순환이 이어지고 있는데 국지적인 규제 완화책을 이용하면 나인 효과가 생겨 부양보다 시장 침체 요인으로 작용할 수 있다"며 "전반적으로 미분양 적체 지역에 신규 분양에 대한 공급 시기를 조절할 필요가 있다"고 제언했다.

권대중 명지대 부동산대학원 교수는 "미분양 적체는 인근 지역의 재고 주택 가격, 전·월세 가격 하락, 지역 경제 침체, 소비 위축 등을 야기할 수 있다"며 "지역 경제나 소비에 영향을 미치지 않을 정도로 최소한의 물량이 있도록 해소 대책을 세워야 한다"고 말했다. 또한 "최근 보유세 인상, 금리 인상, 재건축 규제 등의 악재로 주택 보유 자체가 부담"이라며 "정부가 미분양 가구를 매입해 임대주택으로 활용하거나 저가로 분양하는 등의 대책을 고민해봐야 한다"라고 덧붙였다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

>> 1면 '불편한 경제...'서 계속

재정지출 확대 요구에 2차 추경예산 기대감

◆ 확장적 재정정책에 거는 기대... 초이노믹스 전철 밟을까

해법은 없을까.

지난 6월 20일 지방선거 이후 처음 열린 고위 당정청 협의에서 "깜짝 놀랄 만큼 재정지출을 확대하라"는 여당의 요구가 나오면서 하반기 2차 추가경정예산 편성 가능성이 정부 안팎에서 흘러나오고 있다. OECD는 고령화·저출산 심화 등 구조적인 요인들에 적극적으로 대응하기 위해선 재정의 역할이 강화되어야 하며, 지출 규모도 확대해야 한다고 권고하고 있다.

로버트 블레커 아메리카대학교 교수는 한국개발연구원(KDI)과 경제·인문사회연구회가 연 컨퍼런스에서 "소득주도로 총생산이 증가한다 해도 높은 임금으로 인해 기업은 노동절약형 기술혁신을 추진할 유인이 크기 문에 고용이 타격을 받을 수 있다"면서 "고용감축에 대비해 재정정책과 공공투자를 확대하는 등 다양한 요소를 감안해 정책을 수립해야 한다"고 지적했다.

다만 '초이노믹스'의 전철을 우려하는 시선도 있다.

산업체질 개선을 주문하는 목소리도 이어진다.

최정표 한국개발연구원(KDI) 원장이 "지금도 고도성장기 향수에서 벗어나 삶의 질 향상과 경제체질 변화에 주력해야 할 때"라고 지적한다.

현대경제연구원 주원 이사는 "산업경쟁력 제고의 핵심인 기업활력을 부활하기 위해선 정부개입이 시장의 효율성과 창의성을 훼손해서는 안된다"고 강조했다.

/김문호 기자 kmh@

시민단체, 檢 고발... 소비자원도 공동소송 예고

>> 1면 '여·야도 금리조작...'서 계속

김 원내대표는 "최근 일부 시중은행에서 금융소비자에 대한 대출 금리 산정시 은행 내규를 위반해 과도하게 이자를 수취한 일이 발생했지만 은행 내규를 위반한 경우 과태료부과와 임직원 제재 등의 감독기구의 행정처분이 불가능하다"며 "은행법을 개정해 은행업권의 영업행위에 보다 엄격함을 가하고, 이를 통해 금융소비자를 보다 두텁게 보호해야 할 것"이라고 밝혔다.

지금은 여신거래와 관련해서 차주의 의사에 반해 예금 가입 등을 강요하는 이른바 '썩기'나 '부당하게 담보를 요구하거나

<은행권 대출금리 오류 관련 대응 현황>

구분	내용
06월 21일	금감원, 9개 국내은행 '대출금리 산정체계' 적정성 점검 결과 발표
06월 26일	경남 하나 씨티은행 부당 이자 환급계획 발표
06월 28일	금융위, 금감원, 금융연구원, 은행권 공동 '대출금리 제도개선 T/F' 운영
07월 02일	민병두 의원, 은행법 일부개정법률안 발의
07월 03일	시민단체, 경남 하나 씨티은행 검찰에 고발
07월 03일	김관영 의원, 은행법 일부개정법률안 발의

나 보증을 요구하는 행위 등만 불공정영업행위로 보고 있다.

만약 대출금리 부당 산정이 불공정영업행위에 포함될 경우 금융당국은 이를 위반한 은행에 시정조치를 요구하거나

과태료를 부과하는 등 직접 제재를 할 수 있게 된다.

금융위원회와 금융감독원, 금융연구원, 은행권이 공동으로 운영키로 한 '대출금리 제도개선 태스크포스(T/F)' 역시

은행법 개정도 논의할 계획이었지만 정치권이 나설 경우 법개정은 예상보다 빨리 이뤄질 수도 있다.

부당한 대출금리 산정을 두고 은행권 자율 조치에서 제재로 분위기가 바뀐 것은 여론이 심상치 않게 움직이면서다. 감독당국은 지난 21일 몇몇 은행의 대출금리 산정에 있어 명백한 오류는 확인했지만 어느 은행인 지는 밝힐 수 없고, 직접 제재할 방안도 없다고 밝히면서 질타를 받았다.

소송과 검찰수사 역시 피할 수 없을 것으로 보인다.

시민단체인 소비자주권시민회의는 지난 3일 경남·KEB하나·한국씨티은행 등 3개 은행을 사기 혐의로 수사해 달라고 서울중앙지검에 고발장을 제출했으며, 금융소비자원은 소비자 공동소송을 예고한 바 있다.

/안상미 기자 smahnl@

이랜드, 부채비율 100%까지 낮춘다



이랜드가 자본 확충의 새 틀을 짜고 중장기적 자본 구조 안정화를 추진한다.

이랜드그룹 이윤주 CFO(최고재무책임자)는 "상반기 중 마무리 하기로 했던 1조 자본유치를 아쉽게 완성하지 못했지만 메리츠금융그룹(이하 메리츠)과의 전략적 파트너십을 구축해 충분한 시간을 확보했다"면서, "인수금융 단계를 없애고 거래구조를 단순화하여 긴 호흡으로 새롭게 시작했으며, 이미 관심 있는 해외투자자 중심으로 적극적으로 논의 중"이라고 4일 밝혔다.



이윤주 이랜드그룹 CFO(최고재무책임자).

이어 "유통사업부문인 이랜드리테일을 내년 상반기 상장하고 향후 이랜드월드 패션사업 부문까지 상장을 진행하여 중

장기적인 자본 안정화를 꾀하겠다"고 말했다.

이랜드는 올해 상반기까지 부채비율을 100% 수준까지 낮추겠다는 계획이었다. 하지만 기존 투자 구조설계를 선·중·후순위로 나눠 진행하다 보니 후순위 투자자가 자리잡는 상황에서 인수금융 참여자를 구하기가 쉽지 않았다. 거기에 각 순위별 투자자간의 이해관계가 첨예하다 보니 투자자간 합의점을 찾기 어려웠다. 이에 거래 구조를 단순화하여 자본 확충을 새롭게 시작한다는 방침이다.

최근 이랜드그룹은 메리츠와 전략적 파트너십을 구축해 기존 회사채를 4000억 규모로 늘리고 만기구조를 장기화 하는데 합의했다. 이를 기반으로 새로운 자본확충은 인수금융을 과감히 없애며 거

래 구조를 단순화 하고 해외 투자자를 대상으로 투자 참여를 이끌어 낼 예정이다.

이와함께 최근 상장을 마친 이리츠코 크레딧 이어 유통사업부문인 이랜드리테일과 향후 이랜드월드 패션부문까지 순차적인 상장을 통해 중장기 자본 안정화를 추진한다.

이 CFO는 "그룹의 영업실적이 작년 4분기부터 3분기 연속 영업이익 1000억 달성이 예상되는 등 그룹의 현금흐름이 안정적인 상황이지만 유류자산 매각 등을 포함한 자본구조를 건실하게 바꾸는 재무구조개선작업은 멈추지 않고 지속할 것"이라면서, "향후 계열사 상장 등을 진행하면서 자본 시장과의 적극적인 소통을 이어갈 것"이라고 설명했다.

실제로 그룹의 부채비율은 낮추기 위한 작업은 수차례 계속 증명되고 있다. 지난해 말 그룹 연결 부채비율은 198%로, 올해 상반기에는 168%까지 떨어질 것으로 예상된다.

/신선진 기자 tree6834@