

파격할인에, CR리츠까지... 지방 '미분양 무덤' 해소 될까

(기업구조조정리츠)

정부, 부동산 대책

수도권과 핵심입지, 아파트의 조합은 '떨떨한 한 채'의 대표주자가 됐다. 가격이 떨어질 우려도 적는데 대기수요가 많아 언제든 팔 수 있다. 외지인들도 지방 주택을 정리한 자금으로 서울 아파트를 사놓는다. 지방은 미분양이 쌓이고 있지만 서울은 높아진 분양가에도 수만 명씩 물리는 '분양 불패'를 이어가고 있다.

전문가들은 내년 이후로는 공급부족까지 겹쳐 양극화가 더 심화될 것으로 전망했다.

수도권과 지방의 부동산 시장이 정반대로 움직이다 보니 정책이 효과를 내기도 힘들다. 수요가 몰린다고 서울 집값만 골라 잡을 수도, 인구가 줄어드는 지방에서 부동산만 분위기를 띄울 묘수도 사실상 없다.

◆ '떨떨한 한 채'로 물리는 돈... 외지인도 관심

부동산은 이미 투자 자산화가 됐고, 지역별 경제 여건 자체가 차별화되고 있다. 기준금리가 한 차례 인하(3.50%→3.25%)됐지만 부동산 시장으로 유동성이 무차별적으로 풀릴 만한 상황은 아니다. 투자가 유망한 곳이나 선호하는 지역과 상품으로만 수요가 집중되고 있다

하나금융연구소에 따르면 전국 아파트 시가총액의 82%가 수도권에 위치한다. 아파트 시가총액은 지난 9월 기준으로 전년 동기 대비 수도권이 2.6% 증가한 반면 5대 광역시와 기타지방이 각각 1%, 0.1% 감소했다.

박원갑 KB국민은행 수석전문위원은 "지난해에도 서울 아파트의 25%는 외지인이 사들였고, 예고된 공급불안으로 양극화는 불가피할 것"이라며 "지방 부동산 경기가 회복되기 위해선 근본적으로 일자리나 인프라 등 지방 경제를 살려야 한다는 점에서 해법이 없다"고 지적했다.

일단 정부가 내놓은 수도권 집값을 잡을 방안은 공급 확대다. '8·8 부동산 대책'을 통해 향후 6년간 서울과 수도권에 총 42만 7000호 이상의 주택과 신규 택지를 공급하겠다고 계획했다.

정부는 신규 택지 마련을 위해 12년 만에 수도권 내 그린벨트 해제도 결정했지만 공급이 현실화될 때까지는 시간이 필요하다. 빨라야 10년 후에 나올 물량이다.

하나금융연구소는 "실수요와 투자수



올해 8월 전국 미분양 주택 현황.

/국토교통부



/뉴시스

서울 부동산 분양 불패, 지방은 외면 외지인 투자 증가·수도권 수요 집중 안전 자산 인식, 수도권 투자 매력 ↑

일자리·인프라 부족 지방 침체 심화 지방 미분양 해소 실질적 대책 필요

정부, 지방 SOC 확충 통해 인구 유입 대규모 주택 공급, 서울 집값 안정화 청년층 주거 지원... 지방 정착 유도

요가 풍부한 수도권에서의 입주물량 감소폭이 큰 만큼 매수세가 체감하는 공급 감소 영향은 더 확대될 전망이다"이라며 "공급 부족 우려와 외지인 매수세, 일부 주요 단지의 신고가 갱신 등으로 매수심리 개선은 수도권에 국한될 것"이라고 분석했다.

하나금융연구소는 지역 양극화에 대응하기 위해 미분양 CR리츠(기업구조조정 과정에서 나온 부동산이주 운영대상) 확대 등 지방 수요를 살리거나 비아파트 공급 규제 추가 완화 등의 공급 확대 정책이

도입될 가능성이 있다고 예상했다.

당장 오는 2027년부터는 수도권을 중심으로 공급절벽이 예고되다 보니 서울 청약시장은 흥행을 넘어 과열 양상이다.

지난달 서울의 1순위 평균 청약경쟁률은 396.8대 1로 부동산 플랫폼 업체 직방이 분양 정보 조사를 시작한 2018년 이래 월간 최고 경쟁률을 기록했다.

최근 분양한 서울 강남구 '디에이치대치 에펠루이'의 경우 1순위 37가구 모집에 3만 7946명이 접수하면서 평균경쟁률이 1025대 1에 달했다. 청약통장 가점만 점인 84점 당첨자도 나왔다.

◆ 지방인구 줄어드는데... 해법은 없다

전국을 놓고 보면 인프라는 물론 일자리, 그에 따른 인적자원이 모두 수도권에 밀집되어 있다. 원론적으로야 광역 교통망과 인프라를 구축하면 된다지만 사업성도 안나오고, 비용도 감당할 방법이 없다.

이번 국토교통위원회의 국정감사에서 도 운영석 국민의힘 의원이 "수도권과 지방 집값의 격차 확대가 더 큰 문제인데, 국토부가 마땅한 대책을 내놓지 못하고 있다"며 "국가 사회간접자본(SOC) 구축 사업이 수도권에 집중돼 서울·수도권이 블랙홀이 돼 비수도권을 인구를 빨아들이고 있다"고 지적한 바 있다.

박상우 국토교통부 장관은 "양극화가 굉장히 큰 문제라는 데 공감한다"면서도 "맞춤형 대책을 8·8대책에 담아 시행하고

있다"고 원론적인 답변을 하는데 그쳤다.

지방은 '파격 할인' 등 미분양 해소에 나섰지만 효과는 크지 않다.

국토부 주택 통계에 따르면 지난 8월 말 기준 전국 미분양 주택은 총 6만 7550호다. 이 가운데 80%가 넘는 5만 4934호가 지방에 집중됐다. '미분양 무덤'으로 불린 대구가 9410호며, 경북과 부산이 각각 7674호, 5862호다.

특히 악성 미분양으로 평가받는 준공 후 미분양이 전국적으로 1만 6461호며, 지방 물량이 1만 3640호에 달한다.

일각에서는 현재 진행 중인 아파트 사업장의 분양률이 서울을 제외하면 굉장히 낮은 수준이란 점에서 향후 미분양이 더 늘어날 것으로 경고하고 있다.

백광제 교보증권 수석연구원은 "코로나 19 이후 시중 유동성 급증에 따른 아파트 가격 급등기 이후에 분양한 사업장들의 청약 경쟁률은 굉장히 낮은 수준이었고, 이 시기 분양 사업장들의 입주가 하반기부터 내년까지 본격적으로 시작된다"고 지적했다.

통상적으로 청약 경쟁률이 5대 1 이하로 떨어지면 준공 후 미분양 리스크가 높다고 판단한다. 2021년 이후 청약 경쟁률이 5대 1 이하로 떨어진 지역이 전국으로 확산되기 시작했고, 2022년 하반기 이후 분양물은 서울 제외시 전국 대부분이 5대 1 이하로 떨어졌다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

서울 부촌 강남3구, 7%대 상승률... 지방, 절반이상 미달

» 1면 '부동산 양극화'서 계속

서울 부촌 60억 거래 신기록 지방 미분양 '눈물의 땀처리'

구별로 보면 신촌 부촌으로 떠오른 '마·용·성'이 올해 들어 마포 6.42%, 용산 6.31%, 성동 9.12% 올랐다. 전통 부촌 강남 3구 역시 강남 6.04%, 서초 7.74%, 송파 7.08%로 상승률이 높았다.

특히 좋은 입지에 한강변과 신축 프리미엄이 더해지면서 '국민평형'인 전용면

적 84㎡가 60억원에 거래되는 기록도 나왔다. 서초구 반포동 '레미안 원베일리'로 3.3㎡(평)당 시세로 따지면 1억 8000만원을 웃돌았다.

반면 '노·도·강'은 노원 1.39%, 도봉 0.25%, 강북 1.36% 오르는데 그쳤고, '금·관·구'도 상승률이 금천 1.46%, 관악 1.24%, 구로 2.03%로 회복세가 더뎠다.

◆ "1억 이상 파격할인"... 눈물의 땀처리 지방에서는 쌓인 미분양이 해소되지 않으면서 '역대 할인'을 내세운 단지들도 등장했다.

'미분양 무덤'으로 불린 대구의 경우 서구 내당동에 들어선 '반고개역푸르지오'가 1억원 이상 할인을 내세워 미분양 털기에 나섰다. 올해 2월 분양했던 곳으로 후분양이어서 이미 준공이 완료된 상태다. 발코니 확장에 시스템에어컨 등 옵션도 무상이다.

부산에서는 바다 전망이 가능한 '테년 바움294'가 1억원 안팎의 분양가 할인에 더해 가전과 가구도 기본 제공하기로 했다. 후분양으로 지난 3월 이미 입주를 한 단지다.

단 한 명도 청약을 신청하지 않는 단지도 있다.

강원 인제군 '인제 라포레'는 이달 초 120가구에 대한 청약을 실시했으나 모든 주택형에 접수자가 없었다. 올해 초 경북 울진군 후포면 '후포 라온하이츠'도 60세대 분양에서 청약자가 한 명도 없었다.

올해 들어 지방에서 1순위로 공급된 131개 단지 중 절반이 넘는 67곳에서 청약미달이 발생했다.

/안상미 기자