

미분양 공동주택, 해결방법은 없는가?

본 자료는 최근 사회·경제적 문제로 대두되고 있는 미분양아파트에 대한 검토와 해결방안을 모색하고자 접근한 것입니다. 제주경제의 12.4%를 차지하는 건설업 침체로 연결된 미분양아파트의 해결방안을 모색하고 제주경제의 활력을 불어넣기 위한 시발점이 되고자 합니다.

I. 문제 제기

- 2003년 우리나라의 주택보유수는 1,266만 호로 101.2%의 보급률을 보이고 있으며, 제주지역의 주택보유수는 146,964호로 100.9%의 보급률을 보이고 있음.
- 주택보급률이 95.3%인 제주시 지역도 가구 수 증가율(매년 3%대)보다 주택 보급률(매년 5%이상)이 높아 미분양된 공동주택이 사회·경제적 문제로 등장하고 있음.
- 따라서 제주지역 총생산의 12.4%를 차지하는 건설업의 침체가 제주지역 경제에 미치는 영향을 고려할 때 미분양 공동주택 문제를 해결하기 위한 방안을 모색해 볼 필요성이 대두됨.

〈표 1〉 제주지역 주택 보급현황

(단위 : %)

| 구 분 | 2000년 | | | 2001년 | | | 2002년 | | | 2003년 | | |
|------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|
| | 가구 | 주택 | 보급률 | 가구 | 주택 | 보급률 | 가구 | 주택 | 보급률 | 가구 | 주택 | 보급률 |
| 제주시 | 69,835 | 62,409 | 89.3% | 72,760 | 66,847 | 91.9% | 75,552 | 70,205 | 92.9% | 78,317 | 74,598 | 95.3% |
| 서귀포시 | 20,837 | 20,111 | 96.5% | 21,150 | 20,817 | 98.4% | 21,433 | 21,449 | 100.1% | 21,586 | 21,881 | 101.4% |
| 북제주군 | 23,130 | 26,903 | 116.3% | 25,056 | 27,768 | 110.8% | 26,308 | 28,074 | 106.7% | 26,497 | 28,702 | 108.3% |
| 남제주군 | 19,463 | 19,946 | 102.5% | 19,598 | 20,912 | 106.7% | 18,800 | 21,403 | 113.9% | 19,281 | 21,783 | 113.0% |
| 전체 | 133,265 | 129,369 | 97.1% | 138,564 | 136,344 | 98.4% | 142,093 | 141,131 | 99.3% | 145,681 | 146,964 | 100.9% |

자료: 제주도청

II. 미분양 주택 현황과 실태

1. 주택건설 현황

- 2004년도 제주지역의 주택건설 실적은 3,431호로 이 가운데 단독주택 37.2%, 아파트가 26.9%, 다세대 22.0%, 연립주택 13.9%로 나타났음.

- 1998년부터 2003년까지 주택건설 실적 증가율을 보면 1999년에는 62.5% 증가하였으나 2000년에는 6.3%, 2001년 4.7% 감소하다가 2002년에는 61.9%로 큰 폭으로 증가하였음.
- 2003년에는 2002년에 비해 16.6% 감소하였고 2004년에 들어 62.4%로 큰 폭으로 감소하였음.
- 2002년과 2003년에 많은 양의 주택이 건설된 원인은 전국적인 현상으로 1가구당 주차공간 확보량이 0.7대에서 1대로 늘어나는 주차장법 개정을 앞두고 주차장 확보문제가 강화될 것을 우려하여 공동주택을 건설하면서 일시적 공급과잉현상에 따른 것이라 사료됨.
- 주차장법 개정으로 인한 공동주택의 일시적 공급과잉은 전국적으로 현상을 보이고 있으며 이러한 현상은 관계법령의 개정 에 즈음하여 발생하는 현상으로 이제까지는 지속적인 경제호황 등에 의해 해소되었으나 장기적인 경제침체와 정부의 부동산투기 및 집값안정대책의 발표로 인해 해소방안의 모색이 난항을 겪고 있는 것으로 사료됨.
- 제주지역 아파트 건설현황을 보면 1999년 이후 감소하다가 2002년~2003년에 큰 폭으로 증가하였으나 2004년에 들어 일시적 공급과잉에 따른 미분양의 발생 및 경제전반의 침체영향에 의해 큰 폭으로 감소하였음.

〈표 2〉 연도별 제주지역 주택건설 현황

(단위 : 호)

| 년도 주택형태 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2004 비중 |
|-------------|-------|----------|----------|---------|----------|---------|---------|------------|
| 단독주택 | 884 | 1,326 | 1,254 | 1,700 | 1,956 | 1,794 | 1,277 | 37.2% |
| | | △ 50.0% | ▼ 5.4% | △ 35.6% | △ 15.1% | ▼ 8.3% | ▼ 28.8% | |
| 아파트 | 3,340 | 4,487 | 2,687 | 2,192 | 5,376 | 4,619 | 922 | 26.9% |
| | | △ 34.3% | ▼ 40.1% | ▼ 18.4% | △ 145.3% | ▼ 14.1% | ▼ 80.0% | |
| 연립주택 | 243 | 1,007 | 1,544 | 1,025 | 510 | 656 | 476 | 13.9% |
| | | △ 314.4% | △ 53.3% | ▼ 33.6% | ▼ 50.2% | △ 28.6% | ▼ 27.4% | |
| 다세대 주택 | 196 | 756 | 1,613 | 1,847 | 3,107 | 2,064 | 756 | 22.0% |
| | | △ 285.7% | △ 113.4% | △ 14.5% | △ 68.2% | ▼ 33.6% | ▼ 63.4% | |
| 전체 건설주택수 | 4,663 | 7,576 | 7,098 | 6,764 | 10,949 | 9,133 | 3,431 | 100.0% |
| | | △ 62.5% | ▼ 6.3% | ▼ 4.7% | △ 61.9% | ▼ 16.6% | ▼ 62.4% | |

자료 : 제주도청 자료

2. 제주지역 미분양주택 현황

- 2003년부터 2004년까지 준공된 제주지역의 공동주택 8,526호로 이 중 미분양 공동주택은 1,959호에 이르고 있으며 다세대 주택이 846호, 주상복합은 537호, 아파트 410호, 연립주택은 166호에 이르고 있음.
- 미분양률을 보면 주상복합이 30.2%로 가장 높으며 다음으로 다세대 주택 24.0%, 연립주택 19.0%, 아파트의 17.6% 순으로 나타났음.
- 미분양의 원인은 내·외적 요인으로 나눌 수 있는데, 내적 요인으로는 회사의 특성(영세성)과 입

지선정, 설계, 평형 및 가격구조, 마케팅 전략 부족 등 다양한 요인에 의해 발생하며, 외적 요인으로서는 주택경기 침체 등 시장요인에 의해 발생하는 것으로 나타남.

- 미분양 주택의 양산은 지역적으로 커다란 사회적 비용으로 남게 되며, 해당 업체의 경우에는 자금 유동성 부족에 따른 사업악화를 초래하여 부도의 원인으로 작용되면서 건설관련 산업의 침체로 이어질 가능성이 매우 높음.

〈표 3〉 미분양 공동주택 현황

| 구 분 | 계 | 다세대주택 | 연립주택 | 아파트 | 주상복합 | |
|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 건설 실적(세대) | 8,526 | 3,537 | 876 | 2,333 | 1,780 | |
| 분양주택 | 소계 | 6,567 | 2,691 | 710 | 1,923 | 1,243 |
| | 분 양 | 4,699 | 1,479 | 544 | 1,618 | 1,058 |
| | 임대, 전세 | 1,868 | 1,212 | 166 | 305 | 185 |
| 미분양주택 | 1,959 | 846 | 166 | 410 | 537 | |
| 미분양률(%) | 23.0 | 24.0 | 19.0 | 17.6 | 30.2 | |

※ 2003년~2004년 준공기준
제주도청 내부자료 재구성

Ⅲ. 미분양 주택의 일반적 특성과 원인

1. 주택산업연구원의 연구보고서 결과

- 주택산업연구원(2001년)의 미분양 공동주택 특성분석 연구보고서
 - 미분양 공동주택의 가격특성은 분양가격 결정시, 사업지 주변지역에 건설하고 있는 신규분양 주택가격보다 분양가 차이를 높게 설정하고 있거나 층, 향, 조망 등에 따른 분양가 차별화를 하지 않고 있음.
 - 미분양 공동주택의 입지적 특성은 교통이 불편한 입지적 여건과 쾌적성이 떨어지는 입지적 조건을 갖고 있음.
 - 단지 및 주택설계 특성은 수납공간이 설계에 반영되어 있지 않거나 부족한 경우가 많으며, 높은 용적률에 따른 고밀화된 주거단지임.
- 결국, 미분양 공동주택은 가격특성과 입지특성, 단지 및 주택설계 특성에서 볼 때 입지와 가격이 일치하지 않는 높은 가격을 설정하고 있음. 또한 층향 조망 등 주택의 다양한 세대특성을 고려하여 가격을 세부적으로 차등화하지 않고 일률적으로 가격을 설정하고 있으며, 교통과 주거환경이 열악한 입지적 여건과 수납공간 미비 등 주택설계와 관련된 소비자의 가장 핵심적인 선호도를 반영하지 않는 특성을 가지고 있음.

2. 제주지역 미분양 공동주택의 원인

1) 주택 수요자의 수요심리 위축

- 현재 IMF 이후 최대의 경제침체에 처해 있는 국가경제 및 지역경제의 영향으로 제주지역의 주택 구매 심리가 상당히 위축되어 있으며, 주택구입자금 마련방법이 대부분 저축을 통해서 이루어지고 있다는 점에서 가계부채가 최고조로 달해 있는 상황에서 주택을 구입할 여력이 없음.
- 수요심리 위축에 의한 주택구매력의 저하 사례로, 한국주택건설협회 제주지부에 의하면 아파트의 수요량은 최근 수년간 매년 약2,000~2,500호로 추정하고 있으나 2004년 말 현재 아파트의 분양수는 약 1,500호로 500~1,000호의 미분양이 발생하고 있는 것으로 추측하고 있음.
- 또한 삼화 및 이도지구와 노형지구의 대규모 택지개발이 계획 및 진행되고 있어, 더 좋은 주택을 저렴한 가격에서 소유할 수 있다는 기대심리가 작용하고 있음.
- 또한 자동차문화의 저변확대 및 보유대수의 증가에 따른 생활 및 주거의 편의를 확보할 수 있는 주차장법 강화 이후에 건설되는 공동주택의 선호가 높은 것이 일반적인 동향으로 주상복합 및 다세대 등 주차장 확보에서 경쟁력을 상실한 공동주택의 미분양률이 보다 높은 것으로 사료됨.

2) 평균주택수요자를 넘는 공급을

- 제주도의 평균 주택 공급율(수요율)은 약 5~6천호인데 반하여, 1999과 2000년에는 7,576 호와 7,098 호로 증가추세이었고, 2002년과 2003년에는 주차장 법규 강화에 따른 영향으로 10,949 호와 8,812 호로 과잉공급 상황임.
- 따라서 누적된 미분양주택과 지역경제 침체로 인해, 잠재수요층이 늘어나면서 주택수요는 계속적으로 침체된 실정임

3) 소규모 평수

- 통계청의 사회통계조사결과(2004년)에 의하면 제주는 현재 거주하고 있는 주택에 대한 만족도가 높고 주택이 넓거나 생활공간 규모가 작을 경우에만 주택을 소유하겠다는 심리를 보이고 있어 소비자의 취향에 맞는 공동주택 등의 주택공급이 강구되어야 함.
- 제주도민의 78.7%가 단독주택을 선호하고 16.0%가 아파트, 5.0%가 연립이나 다세대를 선호한다는 점에서 다세대주택이나 연립주택의 미분양은 예견된 것이라고 할 수 있음.
- 또한 제주도민의 56.9%가 결혼 후 5-20년에 주택을 마련했다는 점에서 주택 수요층은 자녀와 함께 생활할 수 있는 여유로운 공간을 선호하고 있음을 알 수 있음.
- 미분양 비율이 높은 다세대 주택인 경우 54.7%가 19-25평인 것으로 나타났으며, 연립주택은 50.8%, 아파트 73.9%, 주상복합 81.7%로 미분양률이 가장 높은 것으로 나타남.
- 현재의 미분양 공동주택의 65.5%가 19~25평형이라는 점은 수요자들의 선호도를 파악하지 못한 것을 한 원인으로 들 수 있음.



〈표 3〉 미분양 공동주택 평수별 현황

| 구 분 | 계 | | 다세대 주택 | | 연립주택 | | 아파트 | | 주상복합 | | |
|------------------|----------|--------|--------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | 호 | % | 호 | % | 호 | % | 호 | % | 호 | % | |
| 미분양 주택 | 1,841 | 100.0% | 762 | 100.0 | 197 | 100.0 | 406 | 100.0 | 476 | 100.0 | |
| 전 용 면 적 | 12평 이하 | 271 | 14.7% | 183 | 24.0 | 7 | 3.6 | 29 | 7.1 | 52 | 10.9 |
| | 13 - 18평 | 235 | 12.8% | 121 | 15.9 | 82 | 41.6 | 32 | 7.9 | 0 | 0.0 |
| | 19 - 25평 | 1,206 | 65.5% | 417 | 54.7 | 100 | 50.8 | 300 | 73.9 | 389 | 81.7 |
| | 26평 이상 | 129 | 7.0% | 41 | 5.4 | 8 | 4.1 | 45 | 11.1 | 35 | 7.4 |

※ 2003년 1월 - 2004년 6월 준공기준
제주도청 내부자료 재구성

IV. 공동주택 미분양 사태의 해결방안

1. 단기적 관점에서의 해결방안

1) 건설업체의 자구적 노력

- 미분양 공동주택문제를 해결하기 위해 전세나 분양가격을 탄력적으로 낮추는 방법 등 적극적인 자구노력이 절실히 요구됨.
 - 미분양 공동주택의 유형화를 통한 실질적 판매전략 수립
 - 가격 차등화를 통한 실수요자 연결과 기 입주자들에 대한 적정한 보상
 - 주상복합형의 저층부 상가 분양을 입주자에게 우선적, 적정분양가 분양
- 미분양 물건의 도외 수요자를 위한 홍보 등 적극적 판로를 개척할 필요가 있음.
 - 미분양 공동주택의 일부는 외곽지역에 입지하고 있어 학군 및 출퇴근 등의 문제로 인해 도민 실수요자로부터 제외되고 있으나, 입지환경이나 전망 등이 양호하여 도외지역의 세컨드 하우스(Second House)를 원하는 수요층에는 분양 또는 임대 가능할 것임.
 - 인터넷을 이용한 지역 미분양 공동주택의 소개 및 판매 홈페이지 개설
 - 사업체를 제주도로 이전하는 기업을 대상으로 한 사원주택화 홍보

2) 행정적 지원

- 도내 주택건설업체의 소유권보존등기에 따른 취득세 등의 세금에 대한 한시적인 일부감면 또는 분할납부제도 검토 및 지원이 필요함.
 - 현행 일괄납부 시스템에서 분양비율 또는 수회에 걸쳐 분할 납부토록 함으로서 업체의 운영자금 원활화 및 분양가 반영을 유도할 필요가 있음.

- 미등기 주택의 매매 등에 따른 입주자의 불이익과 운영자금 원활화를 이용한 주택 건설 등의 재투자 등을 미연에 방지할 조치 마련도 병행되어야 할 것임.
- 주택구입자들에 대한 주택담도 대출한도의 상향조정
 - 투기방지를 위해 최근 60%로 하향조정 된 대출한도를 재고할 필요가 있음.
 - 주택담보물에 대한 대출금산정에 있어서 전세권 설정 등에 따른 미회수율을 감안한 일정비율 삭감되는 금액에 대한 금융업계의 재고를 위한 행정적 지원이 요구됨.
- 도내로 진출하는 대형 주택건설업체에 대한 탄력적 규제
 - 도내 주택수급계획을 수립하여 도내업체 참여비율을 규정하고 대형 주택건설업체와의 컨소시엄을 형성할 수 있도록 제도화할 필요가 있음.
 - 대형 주택건설업체의 브랜드상품 등에 대한 실수요자의 선택권을 제한할 우려가 있음.
- 미분양 공동주택의 홍보용 홈페이지 개설 및 유형화 작업에 대한 지원
 - 미분양 공동주택 해결을 위한 장기적 연구·분석이 필요로 하며 이를 위한 행정적 지원이 요구됨.

2. 장기적 관점에서의 해결방안

1) 브랜드화의 추진 및 도내 주택수급계획 마련

- 도내 주택건설업자의 영세성 및 건축자재비의 상승에 따른 건설비용의 증가가 분양가 등의 상승현상으로 나타나 대형 주택건설업체와의 가격경쟁에서 열세함.
- 따라서 가격경쟁에서 우위를 점하기 위해서는 도내 업체간의 컨소시엄, 중형업체 양성 등을 통한 자체 브랜드화를 유도 할 필요가 있음.

- 도내 주택수급계획의 현실화를 통한 적정공급량의 제시 및 관련업체의 활용을 독려하고 미분양분에 대한 자료 등의 확보 및 홍보를 위한 행정과 관련업체간의 네트워크 구축

2) 주택공급의 실수요자 지향화

① 소비자 맞춤형 건설 지향

- 영세한 제주지역의 주택업자들은 소규모의 택지에서 공동주택을 건설하면서 수익성 측면에서 소규모의 평수를 건설하였지만, 제주지역 주민의 대다수가 단독주택을 선호하고 있으며 공동주택인 경우는 30평대의 규모를 원하고 있다는 점에서 현재의 소형 공동주택의 미분양사태는 계속 지속될 가능성이 높음.
- 따라서 과거와 같이 공급위주의 주택공급방식에서 소비자의 눈높이에 맞춘 소비위주의 주택건설방식으로 전환해야 함.
- 제주지역에서는 30평형 이상의 주택을 선호하고 있으며, 경기변화에 따라 구매심리가 흔들리는 만큼 소비자 선호도를 사전 조사하여 구매력을 높여나가야 함.

② 주거환경의 쾌적성 향상

- 쾌적한 주거공간에 대한 선호도 증가는 소비자의 주택에 대한 가치변화와 삶의 질을 향상시키려는 인식의 증가와 밀접한 관련이 있음.
- 높은 용적률로 인한 고층 고밀화는 소비자에게 정서적인 위압감과 일조, 통풍, 교통문제 등 다양한 문제를 유발할 수 있으며, 쾌적한 여유공간이 창출되지 않을 경우에도 소비자의 선호도가 감소하게 됨.
- 특히 제주지역의 경우, 지역 주거환경 여건이 타지역보다 비교적 양호한 상황임을 감안할 때 소비자가 원하는 주거지의 쾌적성은 타지역보다 높게 요구됨.

③ 구매력 향상을 위한 맞춤설계

- 수납공간이 소비자의 구매의욕을 만족시키는 중요한 설계부문으로 작용하고 있으며, 조건이 동일하다면 전 평형에 수납공간을 1개 더 설치할 경우 미분양 주택은 약 8.5% 감소한다는 연구보고가 있음.
- 근래 들어 많은 업체들이 발코니 공간 확대 등 내부구조의 변화, 초고속통신망 설치 등 다양한 설계특성을 반영하고 있지만, 이는 일반화되어 가는 추세이며 업체별 차별화된 특성을 설계특성으로 반영하는데 한계를 가지고 있음.
- 그러나 수납공간은 업체별로 다양한 형태와 용도의 설계특성을 고려할 수 있는 부분으로 주부고객의 구매력을 크게 향상시킬 수 있는 부분이라고 할 수 있음.

④ 입지여건과 단지특성의 대체보완전략

- 입지적 단점이 있음에도 불구하고 다른 지역의 평이한 설계특성을 그대로 적용하는 경우, 미분양이 속출할 수밖에 없으므로 견폐율 및 용적률 축소와 조정면적 확대 등 다양한 이점을 부각시키는 대체전략과 소비자 타켓 설정이 중요함.
- 과거와 같은 공급위주의 주택사업전략은 이미 한계가 드러나고 있는 상황에서 소비자의 욕구에 충족하는 종합적인 조건이 부족하다면, 부분적 조건을 전략적 매개로 소비자의 만족도를 극대화하는 방안을 강구하는 것이 필요함.

- 소비자들은 주택구입을 결정할 때 구입하고자 하는 지역의 여러 주택을 비교 검토하게 되고, 비슷한 입지조건이라면 무엇보다도 가격이 저렴한 주택을 선택하게 되며 다음으로 내부구조와 분양조건을 고려하게 됨으로 설계와 마감재 등 주택의 품질이 우수해서 분양가를 높게 책정해도 주변에 공급되는 신규주택보다 분양가격이 과도하게 높을 경우, 미분양이 양산되는 것은 자명한 일임.

② 가격 차등화

- 층별, 향별 가격차등화 여부는 미분양과 밀접한 관계가 있으므로 가격을 다양화할수록 미분양이 감소하는 효과가 있음을 감안할 때, 기준 분양가격을 토대로 층이나 향, 조망 등에 따라 가격차등화를 실시하여야 함.
- 주택산업연구원의 연구결과에 의하면, 층별 가격할인율이 평균 1% 증가할 경우 약 4.1%의 미분양이 감소하며, 평균 5%의 층에 따른 가격할인은 가격할인을 하지 않은 경우보다 약 20%의 분양률을 증가시킬 수 있는 것으로 예측하고 있으므로 주택 특성에 따른 가격차등화가 이루어져야 함.

3) 분양가격 결정 및 가격차등화

① 분양가격 결정

- 초기 분양시 분양가격 결정은 분양률 제고와 밀접한 관계를 가지는 중요한 요인으로 작용한다는 점에서 무엇보다도 중요한 것은 분양가 설정을 위한 기초조사가 필요함.