Ⅱ. LH의 부채급증이 부동산시장에 미치는 영향

LH는 대규모 국책사업 추진과 부동산 경기침체가 맞물리면서 재무구조가 악화

LH(한국토지주택공사)는 한국토지공사와 대한주택공사가 '09.10월 통합한 국내 최대 규모의 공기업

○ 현 정부는 중복 투자와 비효율성 문제 해소, 토지 · 주택 정책의 일원화를 위해 두 공기업을 통합

· '09년말 기준 LH의 자산은 130조원으로 그 동안 국내 최대 공기업이었던 한국전력(93조원)을 뛰어넘어 최대 규모의 공기업으로 부상

세종시, 혁신도시, 보금자리주택 등의 국책사업을 포함해 전국에서 총 414개의 사업을 진행 중

○ 이중 미착수된 신규사업은 138개 지구로 택지개발 및 국민임대주택 사업이 절반을 차지하고 총 143조원의 사업비가 필요

○ 기존에 진행 중인 276개 사업에는 총 282조원이 투입될 계획인데, '09년까지 투자된 금액은 99조원, 회수된 금액은 50조원

LH 주요 사업 현황

(단위 : 건)

사업유형	진행사업	신규사업	합 계
보금자리주택	27	16	43
택지개발, 국민임대, 신도시 등	178	70	248
세종시, 혁신도시, 산업단지 등	29	20	49
재건축, 재개발 등 도시재생	41	26	67
기타(지역종합, 해외 등)	1	6	7
합 계	276	138	414

하지만 무리한 사업추진으로 LH의 부채가 급증해 사업조정이 필요한 수준까지 도달

○ '05년 이후 부동산시장 안정을 위해 여러 가지 사업들이 동시에 추진되면서 '04년 대비 자산은 3배 증가한 반면, 부채는 6배 이상 급증

· 외부차입도 급증하면서 '09년말 기준 금융부채가 75조원에 달하고, 연이율을 4%로 계산시 하루 이자비용만 82억원이 소요

· '10년 6월말 현재 총부채는 '09년말 대비 9조원 증가한 118조원

○ 문제는 이대로 사업추진시 총부채가 '10년말에는 128조원, '12년 176조원으로 예상되어 매년 20조원 가량의 부채 증가가 불가피하다는 점

LH의 주요 재무지표

(단위 : 조원)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010(추정)
매출액	7.3	8.2	10.6	13.2	16.9	18.5	23.2
영업이익	1.4	1.1	1.7	2.4	2.8	1.3	2.5
당기순이익	0.7	0.9	0.8	1.5	1.4	0.7	1.3
자산총계	40.2	48.1	65.6	84.4	105.3	130.1	153.3
부채총계	17.0	34.4	50.4	66.9	85.8	109.2	128.0
(금융부채)	17.0	20.4	31.4	40.9	55.1	75.0	95.5
자본총계	7.4	13.8	15.2	17.5	19.5	20.8	25.3
부채비율(%)	231.5	249.8	332.5	382.9	439.6	524.5	505.9

주 : '10년 추정치들은 '09.11월 기업설명회에서 LH가 제시한 수치, 자료 : LH

여기에 부동산 경기침체가 맞물리면서 수익성이 급속도로 악화

❍ 당초 LH는 '09년 영업이익이 2.4조원, 당기순이익이 1.6조원에 이를 것으로 전망했으나, 실제로는 전망치의 절반수준에 불과

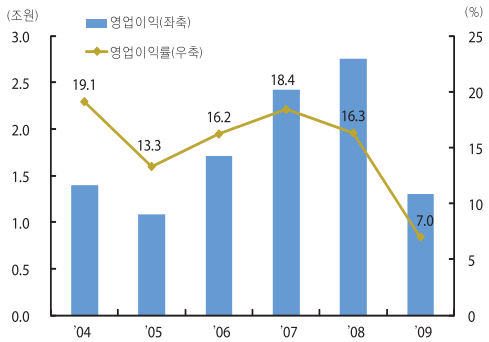
❍ 부동산시장의 대세하락 가능성이 높아지면서 향후 분양 예정인 토지 및 주택의 미분양 물량이 더욱 늘어나 수익성 악화가 불가피할 전망

· 7월 현재 LH의 미분양 부동산 규모는 총 23조 6,800억원으로, LH 출범 초기(약 17조원)보다 6조 6천억원 가량 증가

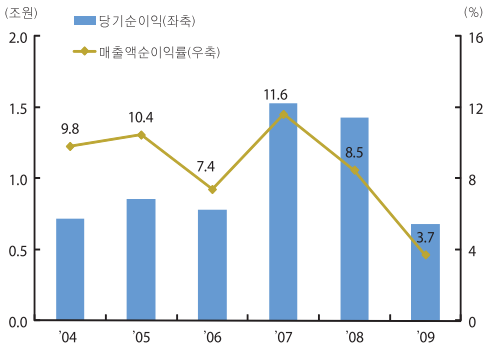
※ 토지 미분양이 전체의 87%인 총 20조 6천억원을 차지했고, 이 중 주택용지 미분양분이 약 11조 1천억원으로 절반 이상을 차지

※ 미분양 아파트는 2만 2,780가구로 총 3조 860억원 규모

영업이익 및 영업이익률



당기순이익 및 매출액순이익률



주 : 영업이익률 = 영업이익/매출액, 매출액순이익률 = 당기순이익/매출액, 자료 : LH

대규모 국책사업 등 무리한 사업확장이 재무구조 악화의 주요 원인으로 지목

■ LH의 부채가 급증한데는 국민임대 및 보금자리주택 공급, 세종시 건립 등 주요 국책사업을 모두 떠안았기 때문

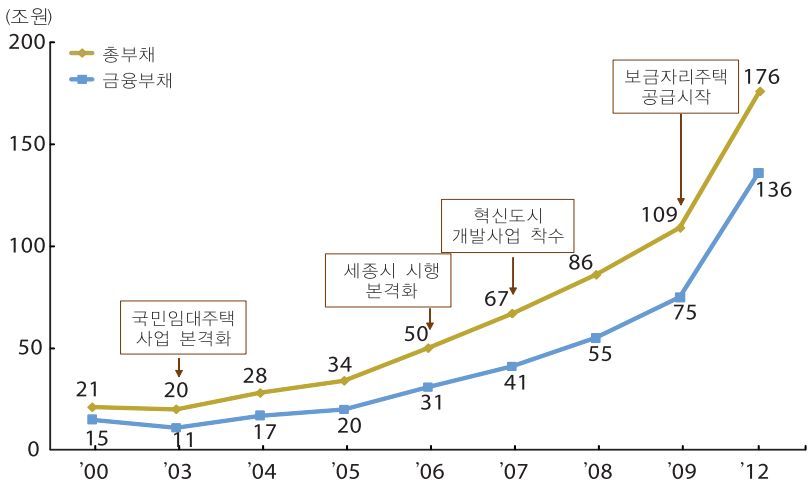
❍ LH의 부채는 국민임대주택 100만 가구 사업과 신도시 사업이 본격화된 '04년 이후 증가추세를 걷기 시작했으며, 세종시 사업 시행을 맡은 '06년부터는 가파른 증가세를 보임

· 75조원('09년말 기준)의 금융부채 중 임대주택사업(27조원)과 신도시 택지개발 사업(27조원) 등 국책사업과 관련된 부채가 가장 많음

❍ 여기에 보금자리주택 150만 가구 공급이라는 또 하나의 대규모 국책사업을 맡게 되면서 미래 부채도 수직상승할 것으로 예상

· 총 사업비 136.5조원 중 '10년 이후 투자될 금액만 전체 사업비의 89%인 120.9조원으로 LH의 부채 상승이 불가피
※ 보금자리주택 연차별 투자계획(조원) : 11.9('10년)→21.4('11년)→30.4('12년)→35.3('13년)

LH 부채 증가 추이



주 : '12년은 전망치, 자료 : LH

■ LH의 전신인 주택공사와 토지공사의 통합전 덩치 키우기 경쟁으로 인한 무리한 사업확장과 정치권과 지자체의 대중 영합주의적 정책도 부채급증의 한 원인으로 지적

❍ LH 통합을 앞두고 주도권을 잡기 위해 개발 경쟁을 통한 몸집 불리기에 나섬

· 경기 양주 신도시의 옥정지구는 토지공사, 바로 옆 회천지구 사업은 주택공사가 각각 맡아 땅값을 올려놓은 것이 두 기관 간 무리한 경쟁의 대표적인 예

❍ 도시재생사업과 택지개발사업 등의 지구선정에 있어서 사업의 합리성 보다는 지자체의 민원요구 수용으로 인해 사업 규모가 확대

LH의 사업취소 및 축소 등으로 인해 해당 지역의 부동산시장 침체는 불가피

LH는 총 414개 사업 중 토지 보상 단계에 들어가지 않은 138개 신규사업에 대한 전면 재검토 착수

❍ 신규사업 중 혁신도시, 보금자리주택과 같은 대규모 국책사업은 당초 계획대로 추진될 것으로 예상

❍ 따라서 주민 민원 및 소송이 잦고 사업성 확보가 쉽지 않은 재건축, 재개발, 주거환경개선 등 도시재생사업이 대거 중단될 것으로 관측

사업취소 및 연기 등 차질이 예상되는 지역의 부동산시장 침체는 불가피

❍ 수도권의 경우 도시재생사업과 택지개발사업을 중심으로 보상절차를 착수하지 않은 사업이 집중된 경기도와 인천의 피해가 가장 클 것으로 예상
· 차질이 예상되는 사업지구는 경기도 18곳 이상, 인천은 6곳 이상으로 예상

❍ 지방의 경우 산업단지와 국민임대주택 사업지구를 중심으로 사업차질이 예상되고, 특히 많은 사업지구가 몰려있는 대전과 충청 지역의 피해가 불가피할 것으로 보임
· 충북 6곳 등 충청 지역에서만 13곳 이상의 사업지구가 차질 예상

민간주택 공급이 급감한 가운데 LH의 공공주택 개발마저 중단되면 장기적인 주택 수급에 차질이 예상

❍ 민간부문의 경우 부동산경기에 민감하고 건설업 구조조정 등으로 향후 공급물량은 더욱 감소할 것으로 전망
· 한국주택협회는 민간 건설업체들의 '10년 상반기 분양실적이 2만 3,617호로 전년동기 대비(6만 9,295호) 1/3수준으로 급감했다고 발표

❍ 이런 상황에서 LH 마저 주택공급에 차질을 빚을 경우 2~3년 후 공급부족에 따른 집값 불안을 야기할 가능성
· 조달청에 따르면, '10년 상반기 중 LH의 공사발주 물량은 239건, 약 2조 6,400억원에 불과해 '10년 발주 목표인 1,123건, 14조 2,000억원과 비교해 건수로는 21.3%, 금액으로는 18.6%에 그침

이와 함께 사업 차질 예상지역 주민의 피해도 불가피한 만큼 대책 마련이 필요

❍ 사업지구 지정 후 지금까지 주민들은 업종변경, 용도변경, 증·개축 등의 권리행사가 완전히 금지되어 LH의 사업취소 시 경제적 피해가 우려
· 특히 은행에서 대출을 받아 주택을 구입한 투자자들은 재산상의 손실 발생 우려

내용문의 : 금융경제팀 이경재 수석연구원(02-729-6522)