아파트 분양가 규제의 裏面

- '암시장'촉진 우려, 중장기적 부작용 간과해서는 안 돼 -

아파트 분양가 규제를 둘러싼 공방이 치열하다. 지난해 4월 이래 치솟기만 하는 수도권 일부 지역의 주택 가격을 잡기 위해서는 신규 분양가의 인하가 불가피하다는 것이 정부의 주장이다. 반면, 수년 전부터 꾸준히 지속해 온 아파트 분양가 자율화 조치를 포기하고 다시 규제 강화로 회귀한다는 것은 시대 역행적 발상이요, 시장 경제 원리에 어긋난다는 의견도 만만치 않다.

일러스트레이션 : 김순금

일단은 서울시가 지난 달 실시된 제4차 아파트 동시 분양분부터 이른바 원가 기준 적용 가격제를 시행함으로써 규제 쪽으로 방향을 틀게 되었다. 돌이켜 보건대 우리나라에서 아파트 가격 규제가 처음 시작된 것은 1977년이었다. 100억 달러 수출, 1,000달러 소득이 달성된 바로 그해부터였다. 소득 증대와 더불어 주택에 대한 수요가 크게 늘어났고, 또한 아파트에 대한 선호도도 급격히 높아졌다. 그러나 아파트 공급량은 턱없이 부족한 상태였기에 가격 상승은 당연한 귀결이었다. 급기야 정부가 아파트 분양가의 상한선을 설정하기에 이르렀다.

이후 1983년에는 소비자로 하여금 구입 희망 가격과 분양가의 격차만큼 채권을 구입하도록 하는 채권 입찰제가, 그리고 1989년부터는 분양가를 택지비와 표준 건축비에 연동시키는 원가 연동제를 시행하기도 했다. 뿐만 아니라 소형 아파트 건설 의무 비율 등 공급 물량에 대한 규제도 병행되었다. 이번에 도입된 원가 기준 적용가격 제도는 건축 비용 산정 방법에 있어 다소간 차이가 있으나 4년 전 폐지된 원가 연동제와 같은 개념이다.

명칭이야 어떠하든 분양 가격에 대한 규제가 경제학적 의미로는 최고 가격제(maximum price)인 셈이다. 최고 가격이 시장 가격보다 높다면 실효성이 없다. 그러기에 이 제도가 시행되는 시장에서는 그렇지 않은 경우보다 수요는 늘어나는 반면 공급이 줄어들어 초과 수요 현상이 발생한다. 따라서 소비자가 지불하고자 하는 가격(willingness to pay)과 공급 가격에 괴리가 생기는 것은 자연스러운 이치이다. 때문에 낮은 가격으로 누구에게 물건을 판매하느냐가 커다란 이슈로 제기된다.

흔히 선착순 판매 방식이 사용된다. 현재는 규제 대상이지만, 불과 얼마 전까지만 해도 오피스텔 등 주상복합 건물의 분양시에 적용해 온 방법이다. 그리고 공급자가 수요자를 선택하는 방식도 있다. 최근 말썽을 빚고 있는 분당 지역 파크뷰의 분양 사례도 이에 해당한다. 공평하게 분배한다는 관점에서 추첨을 통해 구매자를 선정할 수도 있다. 아파트 청약 후 추첨하는 방식이 그것이다.

최고 가격제하에서는 암시장이 형성될 가능성이 높다. 공급자가 소수이므로 생산 가격에 대한 통제는 용이하다. 그러나, 유통 과정에 개입되는 소매상은 다수이기 때문에 소매 가격까지 규제하기는 대단히 어려운 일이다. 이른바 '떴다방'이 활개를 치는 연유도 여기에서 찾을 수 있다. 따라서 가격 안정이라는 정책 목표가 달성될 수 있을까 하는 의문도 가져야 한다. 오히려 공급 축소를 야기하여 중장기적으로는 가격 상승 요인이 될 수 있음도 간과해서는 아니 된다.

한편으로는 아파트 시장에서의 최고 가격 산정 기준에 대해서도 재검토가 이루어져야 한다. 현재 논의되고 있는 원가 기준을 개발 사업인 아파트 분양 사업에 적용하는 것이 과연 타당하다고 할 수 있을까. 개발 사업 추진 과정에서 발생하는 위험 부담 요소와 이에 따른 비용이 반영되지 않기 때문이다. 그러나 건설업체가 서민 주택 건설을 통해 폭리를 취하고 있다는 오해를 받아서는 곤란하다. 더욱이 이와 관련하여 소비자 단체까지 나서고 있음은 유감스러운 일이다.

김준한
한국건설산업연구원 선임연구위원
jhkim@cerik.re.kr