분양 원가 공개와 원가연동제…주택 시장 또 왜곡되는가

- 정부 · 여당25.7평이하주택에도입키로, 택지비 · 총괄공사비 · 설계감리비 · 부대비용부분만-

지난달정부와열린우리당은 당정협의회를갖고공공택지에서공급되는 25.7평 이하의 주택은 분양 원가를 공개하고 동시에 원가연동제를 도입하기로 했다. 이와 함께 25.7평에 대해서는 채권입찰제를 실시하면 서공공건설분은원가공개, 민간건설분은 택지비를 공개하기로 했다. 원가를 공개하더라도 기업의 경영 여건을 고려하여 분양 원가의 주요 항목은 택지비, 총괄 공사비, 설계 감리비, 부대 비용 등 4 5개 부분으로한정했다.

정부와 여당의 이번 결정은 주택의 상품적 속성과 주택 시장의 상황을 도외시하고 정치적타협에서비롯된불합리한정책으로 시장을위태롭게할것이다. 주택시장을연구하는 연구자로서 작금의 사태는 참으로 개탄스럽기만 하다. 현실과 논리를 무시하고 근시안적이고 다분히 무책임한 일부 단체와 이들의 왜곡된 주장에 판단력을 의존하는 이들의 요구에 정치권과 정부가 굴복한것이다.

우리나라는 주택이 부족하고 가격이 상승하여무주택자가내집을마련하기가어렵다. 또한, 주택의 구매력이 일부 계층에 제한되어 주택 소비의 격차가 발생하는 것은 물론 주택 가격의 상승분이 고소득 계층에게 전유되어 주택이라는 하나의 재화가 자산 격차를 증폭시키고, 결과적으로사회적 분리현상을초래할위험성이있다. 이에따라 우리나라의 주택 정책은 다분히 정치적일 수밖에 없다. 그러나, 정치적 결정에 앞서 합리적이고 과학적인 분석을 통해 현안을인식하고그에 적합한대안을제시한후 국민들의 공개된 토론을 거쳐 합의된 안을 정책으로반영해야지혹세무민에따른일방적 주장에 끌려 다니다가 정책을 마련한다면커다란부작용이나타날수밖에없다. 그리고그피해는시장을통해주거서비스를 제공받는시민에게로전가된다.

신규 분양가, 과연 매매가 상승 초래하나

아파트와 주택 가격은 지난 2001년부터 2002년까지연간상승률이10%를상회하는 수준으로 급등하였다. 이러한 가격 상승은 전국적인 현상이라기보다는아파트가 수요에비해부족하고, 수요층의부담능력이높은서울 및수도권지역에서 두드러진 현상이다. 전국도시아파트매매가격상승률에 비해높은상승률을 보이고 있는지역은 서울, 인천을포함한수도권주택시장이다. 특히, 서울강남지역은2002년 35.2%의가장 높은상승률을보인것으로분석되었다.

아파트 가격이 상승하면서 강남 및 재건축아파트에대한투기가발생하고있다. 참여정부는 출범 초부터 부동산 투기 방지를 정책 전면에 내걸었다. 이러한배경에서소비자 단체를 중심으로 분양 가격이 고가로 책정되는문제점을지적하면서재고아파트 가격의 상승을 부채질하는 신규 분양 아파트 가격에 상한선을 두어 규제하자는 주장이제기되고있다. 소비자단체들은신규분양가격의상승이 재고주택의가격상승을 초래하여 전반적인 주택 가격 상승을 가져옴으로써 서민의 내집 마련 기회를 잠식하는 한편 건설업체가 폭리를 취하고 있으면서도탈세하고있다는점을지적한다.

서울지역의경우, 매매가격상승률이두드러졌던강남지역분양가는평당1,00만원을상회하고 있으나, 기타 지역의 분양가는 1,00만원 이하 수준을 유지하고 있어 지역별 편차가 크게 나타나고있다. 이것은 택지가격의차이와함께공급자가신규분양이이루어지는지역주택시장의재고주택가격을기준으로신규아파트의공급가격을 결정하고 있기 때문에 나타나는 현상이다. 또한, 강남지역의주택구매계층역시이러한공급가격에도불구하고이를감당할수있는 의사와구매력이 있기때문일 것으로추측된다.

통상적으로 아파트 분양 가격은 공급 지역 주변 아파트 시세를 반영하여 결정되고 있어, 분양가격은매매가격상승과대체로 일치한다. 여기서주목해야할것은 서울과 경기도를 제외한 모든 지역에서는 신규 주택공급가격이재고주택가격을상회한다는 점이다. 따라서, 다른 요인이 존재하지 않는다고할때서울과수도권 이외의지역에서는 동일한 품질이라면 신규 주택 공급 가격이 재고 주택 가격을 상승시킬 요인으로작용할수있다.

그러나, 서울과경기도의경우, 분양가격이매매가격을하회하고있다. 신규아파트 공급가가 주변 재고 아파트 시세보다 낮은 반면새로운시설을제공하고있어주거서비스 질은 상대적으로 높다. 따라서, 신규 분양가격이가장높은서울과 경기도지역

10~22이슈-8 1904.1.6 7:0 PM 페이지13

분양가격이높아져재고주택의가격이높아진다는것은착각이고오해이다.
이러한착각과오해에근거하여분양가격을다시규제하는정책은불합리하며,
주택시장에서의공급체계를왜곡시킬위험이크다.

에서는신규분양주택이재고주택가격상승을초래한다고볼수는없을것이다.

신규분양주택가격이재고주택가격에영향을 주는가를 확인하기 위해 그랜저 코절리티(Granger causality) 분석을실시한 결과분양가격은매매가격에영향을주지는않으며매매가격도분양가격에영향을주지 않는 것으로 나타났다. 따라서, 분양가격이 높아져 재고 주택의 가격이 높아진다는 것은착각이고오해이다. 이러한착각과오해에근거하여분양가격을다시규제하는 정책은 불합리하며, 주택 시장에서의 공급체계를왜곡시킬위험이크다.

원가연동제…주택 품질 하락‘ 불 보듯 ’

서울과 수도권의 경우 신규 아파트 공급가격은 건설 원가에 기준해서 결정되는 것이아니라 주변 아파트시세를반영하여 분양 가격을 결정하는 방식을 채택하고 있다. 그러니까 신규 분양 아파트의 분양가는 ‘cost’에근거하여산정되는것이아니라주변주택시장의가격에바탕을둔‘price’개념으로산정된다.

즉, 재고아파트시세상승이분양가격에영향을 주어 분양 가격이 상승하는 것이다. 그리고재고아파트 시세는 다양한경제 요인및주택시장내부의여건변화에따라상승하고 있다. 단순히 분양가 규제가 없어져 분양가격이상승하는것은아니다. 다만그렇게보일뿐인것이다.

그럼에도 불구하고 주택 시장 상황을 제대로이해하지못하는일부단체와이에장단을맞춘일부언론의주장에따라분양가격을규제할경우, 주택시장은혼란에빠질 것이다. 1983년 분양가 규제가 시작되어 1998년까지 지속되었던 15년 동안의 가격 규제 시기에 나타났던 분양 주택 시장에서의다양한투기행태와이에따른사회적부작용이또다시되풀이될것으로예상된다.

신규 주택 공급 시장에서 만성적인 프리미엄이형성되면분양시장의왜곡및투기가조장되어주택시장안정성을해치게된다. 아울러 시행사와 시공사로이원화된 주택건설주체의채산성악화로인해주택공급위축은이차적인 다른가격상승으로이어져주택가격안정화를저해할전망이다.

정부는 원가연동제가 확대 시행되면 표준건축비가 적용되기 때문에 분양 가격은 최소한20% 이상 하락할 것이라 밝히고 있다. 그러나, 20% 하락주장은 동일한 주택의 품질일 경우에 성립할 수 있는 것이다. 따라서, 표준건축비로 건설된 주택의 품질이 최근에 공급된 주택의 품질과 같아야만 정부의 발표가 맞는다. 공사 원가의 상한선을두고그금액에맞추어주택을건설할경우주택의품질은일정한수준이하일것이다. 그래서20% 하락이라는정부의 기대는 마치‘ 자장면 을 만들어 놓고‘ 삼선자장면 ’보다저렴한가격임을주장하는셈이다.

분양가 규제는 시장 안정성 저해

원가연동제는근본적으로 가격과 품질에 대한 규제이므로 다음과 같은 부작용이 예상된다. 먼저, 지역에 따라서는 청약 과열 및 이에 따른 프리미엄이 발생할 것이다. 1989년 원가연동제가 도입된 후 1990년대 내내 주택 분양 시장에서의 투기적 상황을 또다시재현하겠다는것이다. 또한, 표준건축비의 산정을 탄력적으로 하지 않을 경우 건설자재가 및인건비변동을신속히반영할수없고이경우손해는주택건설업체가 떠안게된다.

대한주택공사가 공급하는 주택의 원가를 공개하게되면주택공사가분양사업을통해 얻는수익이감소하여국민임대주택건설을 위해투자할수있는여력이위축될것이다. 주택공사는 2005년부터 2012년까지 8만 2,000세대의 국민임대주택 건설을 위해 매년 4,600억원을투입해야한다. 2003년주택공사의 분양 수익은 3,000억원에 달하였다. 분양 원가 공개로 인해 수익이 감소할 경우 새로운 재원 확보 방안이 마련되어야 한다. 만약이를 재정에서지원한다면가구당2만원의추가적인조세부담이필요하게된다.

결국 원가연동제와 분양 원가 공개와 같은분양가격규제가다시도입될때오히려 재고아파트 가격상승을부추겨 주택가격 안정화를 해칠 뿐만 아니라 상대적으로 분양가격이높은중대형중심으로 아파트공급이 집중될 것이다. 국민임대주택 건설이 재원부족문제로지연될가능이있고, 이를 극복하기 위해선 조세 부담이 가중되는 것이다. 필자는주택가격의새로운규제가초래할문제점을크게우려한다.

우리 사회가 직면한 주택 문제를 해결하려면 일부 편협하고 왜곡된 집단의 일방적 주장에 따라 주택 정책을 추진하기보다는 과학적이고 합리적인 판단에근거한정책을수립, 추진해야할것이다.

장성수
주택산업연구원연구실장