16~27이슈-3 2005.3.16 1:5 PM 페이지18 001 Acrobat™ PDFWriter

'2·17 주택가격 대책'- 여전히 시장 기능 외면

- 판교택지채권은높게분양가는낮게, 또다른 운찰 '가능성 -

지난해 하반기부터 하락세를 보이던 아파트 가격에 이상 신호가 나타나기 시작했다. 2월 설 연휴 이후 갑자기 특정 지역의 가격이 급상승세를 나타냈기 때문이다. 문제의 진원지는분당등의 신도시와서울강남이었다. 분당지역의아파트 가격상승은 이달로예정되었던판교 택지분양을앞두고 판교 신도시에 대한 기대감에서 촉발되었다.

서울 강남의 경우는 이번에도 역시 재건축으로부터촉발되었다. 서울시는안전진단 예비평가제도 폐지, 안전진단시기조정제도 중단과 안전 진단에 대한 판단을 자치구에 위임하는 등 적극적인 재건축 규제 완화를 시행하였다. 또한, 제2종지구의 층수 제한 폐지와 연이어 압구정동 아파트의 60층 초고층 재건축기본구상이 발표되는등재건축 호재가 쏟아지자 기대감이 다시 고조된 것이다.

한국건설산업연구원과 부동산114㈜)의 아파트 가격지수에 의하면 올 1 2월 서울의 아파트 가격은 1.2% 상승하였다. 특히, 강남권이 1.9%의 높은상승세를보였다. 그 다음으로는 수도권과 충남이 각각 0.6%씩 상승하였다. 그러나, 이러한상승세는 매우 국지적인 것임을 알 수 있다. 이들 지역을 제외한대부분의지역은보합세를보이거나 가격이 하락하였기 때문이다. 더욱이 이러한 가격 변동은 앞서 설명하였던 요인들로 인해 대부분 2월 중순 이후 단기간에 나타난현상이었다.

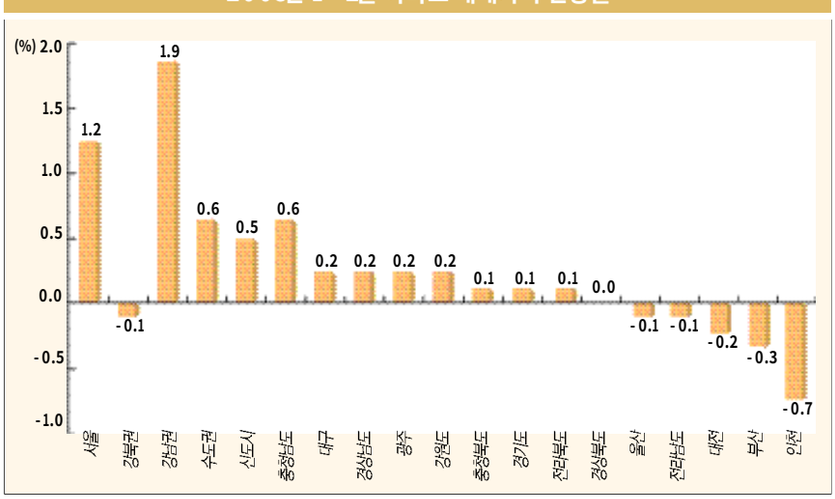
이에정부는즉시가격안정대책에돌입하였으며 드디어 2월 17일 '수도권 주택가격안정대책 '을발표하였다.

부동산 정책 기조, 강화로 회귀

2·17대책은크게두가지의내용으로압축할 수 있다. 첫 번째는 판교 신도시의 분양가규제와투기억제조치이며, 두번째는 재건축규제의재강화이다.

판교 대책은 채권입찰제를 시행하게 될 25.평 초과의 공공 택지 입찰 방식을 채권-분양가 병행 입찰제로시행한다는것이 주요골자이다. 이는최근판교주변의가격

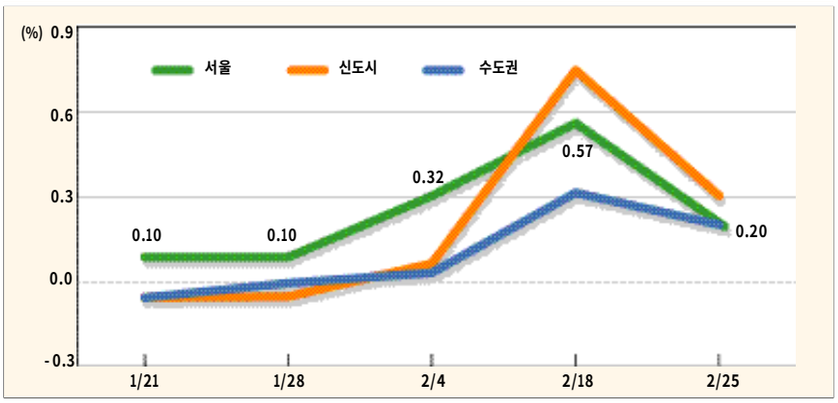
2005년 1~2월 아파트 매매가격 변동률



자료: 한국건설산업연구원 · 부동산114㈜.

16~27이슈-3 2005.3.16 1:5 PM 페이지19 001 Acrobat™ PDFWriter

서울 및 수도권 매매값 주간 변동률 추이



주: 변동률은전월대비증감률임. 자료: 부동산114㈜.

상승이 판교의 중대형 예상 분양가에서 비롯되었기 때문이다. 그러나, 이미시장에서 형성된 기대 심리가 분양가를 낮춘다고 달라질리는없을것이다. 오히려낮은분양가로시세차익이확보되기때문에청약수요는더욱늘어날가능성이높다. 그런데도정부는 이번 대책에서 과감히 분양가를 낮추어주변시세의상승기세를꺾는수단을선택하였다. 현재판교 문제는 특별한묘책이 있을수없다. 어떤정책이든조삼모사(朝三暮四)에지나지않는것이다. 정부는분양가제한을 선택하였다. 이로써 명실공히 공공택지는모두가분양가를제한받게되었다.

한편, 판교-재건축발 이번 사태는 정부의부동산정책이더욱강화되는계기를만들었다. 지난해말부터정부는부동산과 실물경기회복을위해조금씩부동산등의규제를완화하는중이었다. 또한, 재건축개발이익 환수를 담은「도시 및 주거환경정비법」과실거래가신고가의무화되는「중개업법」시행이유보되었다.

하지만 이번 2·17대책을 계기로 정부는 더이상부동산규제를완화할이유가사라졌다.' 조금의완화사인에도시장이이렇게민감하다 는 것이 이번에 드러났기 때문이다. 시행이 유보되었던 앞의 두 법은 2·17대책발표후곧바로 국회법사위원회를통과하여 시행이 확실시되었다. 참여정부의 부동산 4대 개혁 법안이 모두 통과된 셈이다. 이제4대법안은모두시장에서그효력을발휘할것이며, 정부는당분간부동산시장에어떠한규제완화의신호도보이지않을것으로판단된다.

이에 따라 건설업계에도 파장이 클 것으로예상된다. 우선판교신도시의모든분양아파트는가격제한을받게된다. 25.7평의 경우 택지 채권 금액은 가장 높게, 분양가격은가장낮게써내는업체가택지를분양받을 수 있다. 언뜻 이러한 방법은 최저가 낙찰 방식으로 보일 수 있다. 그러나, 분당의 현 아파트 시세에서 표준건축비를 감안한택지가격을기준으로채권금액이결정될 것으로 보인다. 결국 이 방식 또한 운찰제가 될 가능성이 크다. 그뿐만이 아니다. 판교 분양이 11월에 일괄 분양하는 것으로 결정되면서올해수도권내분양예정인사업들은분양시기를놓고고심하고있다. 일괄 분양으로 상대적으로 당첨 확률이 높아진판교분양을위해대부분청약통장을사용하지않을것이기때문이다.

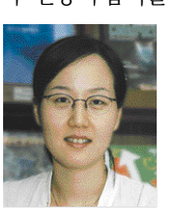
재건축' 올 스톱 '

이번대책의두번째핵심은바로재건축규제의 재강화이다. 서울시가 완화하였던 규제는 모두 원상회복되었다. 강남의초고층재건축에대한건교부의불허입장도강경하다. 또한, 재건축개발이익환수제도당초일부수정및보완이예정되었으나기존법안대로앞당겨4월부터시행될예정이다. 이번대책발표로관리처분단계에있던단지들은 비상이 걸렸다. 4월 전까지분양승인신청을마쳐새법의적용을피하려고하기때문이다. 그러나, 나머지단지들은강한반발을표하고 있다. 일부에서는정부를상대로소송을 하겠다고하는등강경자세를보이고있다. 결국당분간재건축사업은추진이전면중단될것으로예상된다.

이번에도 가격 규제, 시장 기능 외면하나

최근 참여정부 출범 2주년을 맞아 각종 정책의 성과에 대한 평가가 이루어지고 있다. 부동산의경우10·29대책이후가격이 안정세를 보인 것이 주요한 성과로 평가되기도한다. 가격하락세가정책의효과를판단하는가장 손쉬운방법이다보니정부정책의 효과를 그저 단순한 가격 변동으로만 평가하는것이다.

그러나, 정부 정책이 간과하고 있는 것이 하나 있다. 그것은바로' 시장의 기능 이다. 가격안정은정부정책으로이루어지기도하지만 근본적으로는 수요와 공급의 균형, 즉 시장의 기능에 의해서 이루어진다. 따라서, 지속적인시장의안정을위해서는바로시장기능이 필요하다. 하지만 지금의 정부 정책은 ' 시장의 기능 보다' 정부의 개입에 따른 조절 을더욱신뢰하고있는듯하다. 인위적으로 억누르는 것은 이후 반등의 압력을 키우는결과를낳을뿐이다. 정부는지금의정책이일시적인가격안정을가져왔다고방심해서는안될것이다. 혹시지금의안정이향후 반등의 압력을키우는 불안 요인이되지는 않을지 주의를 기울여야할것이다.



김현아
한국건설산업연구원부연구위원
hakim@cerik.re.kr