분양가 인하의 핵심은 저렴한 택지의 공급

- 현재의중층적 · 고비용사업구조로는분양가상승지속될듯 -

아파트 가격 상승의 주요 원인으로 신규 아파트의 높은 분양 가격이 지목되면서 분양가규제및원가공개논의가시민단체를 중심으로 제기되었다. 2004년당시 정부는 분양원가공개불가원칙을밝히고이에대한 대안으로 공공 택지 내에서 원가연동제와 채권입찰제를 제시하였고 이 문제는 일단락된듯했다. 그런데최근들어다시분양원가 공개를 통해 분양가를 규제하고자 하는논의가활발해지고있다. 서울시은평뉴타운고분양가논쟁과분양원가공개를민간 부문에까지 확대할 의사를 밝힌 노무현 대통령의TV 담화이후사회적이슈가되고 있다.

본고에서는 분양 원가의 구성과 외환위기이후의주택사업구조에대한분석을통해분양가의핵심요인이택지비와개발이익배분등사업구조에있음을고찰하고분양가인하의핵심요인인택지비인하방안을제시하였다.

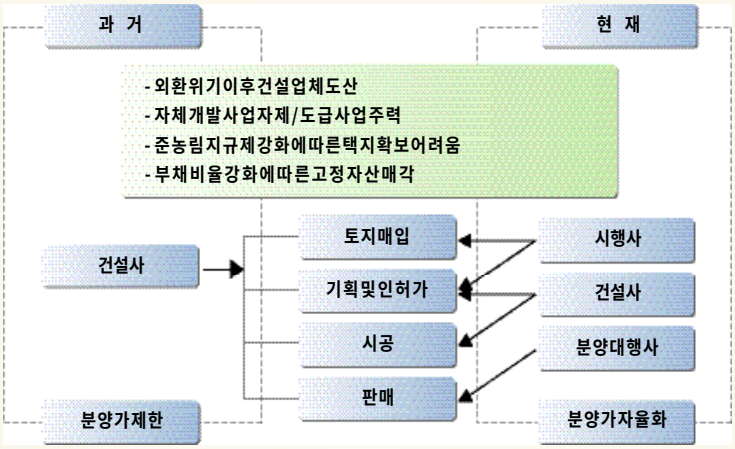
분양 원가의 구성

분양 원가는 어떻게 정의할 수 있을까? 생산 원가에 이윤, 금융 비용 등 제반 비용을포함한가격을의미한다. 구체적으로표현하면 시공업체의 공사비, 사업 시행자의 개발비용, 그리고사업자의개발이윤(리스크비용)으로크게구분된다.

우선, 공사비는 건설업체가 시행자로부터도급받은금액에해당하며, 이는건설현장에서집행되는실행 예산과본사 관리비, 그리고시공자 이윤으로구분된다. 통상아파트 공사에 대한 이윤율은 공개되어 있지 않다. 그렇지만상장건설업체의사업보고서에의하면약 3 5% 내외로나타나고있다.

한편, 시행자가 지출하는 개발 비용에는 설계비용, 대지비용, 금융비용, 마케팅및 영업 비용, 민원 처리비 등이 포함되며, 일

외환 위기 이후 주택 건설 사업의 구조 변화



자료: 김현아 · 백성준 · 김우영,「아파트분양가격상승원인과가격결정구조분석」

반적으로 대지비용이가장높은비중을차지하고 분양가 결정에 지대한 영향을 미치게 된다. 최근 고분양가 논란이 일고 있는 판교 신도시의 분양가 내역을 정리하면 44평형의 경우 대지비가 41.6%, 채권 손실액이 28.7%, 건축비는 29.7%를 차지하여 대지비의비중이가장큰것으로나타났다. 은평뉴타운의 경우에는 대지비가 분양가의 57%에 달하는 등 대지비가 분양가의 핵심 요소가되고있다.

그런데 대지 비용과 관련해서는 실무적으로 일정한 가격을 결정하기 어려운 한계점이있다보니만일원가공개를하는경우에라도 대지 비용의 적정성을 둘러싼 논란은 끊임없을 것이다. 특히, 민간개발 사업의경우사업추진기간의장기화에따른대지비용의차이가매우크다.

알박기 등으로 고가 매수를 요구하는 지주가소유하고있는부지면적이전체부지의 5 7%를 차지하며 통상 매수 요구액은 감정평가액의4 8배, 사업지연기간은7 9개월, 추가금융비용은 사업 규모에따라 차이가 나지만 최소 2억원에서 80억원 수준에달한다.

마지막으로, 리스크비용(개발 이윤)에도 다양한 변수가 존재한다. 통상 분양시까지 소요되는 기간은 현행법을 감안할 때 토지 구입기간을제외하고도최소66주(약1년3개월)에달하며, 지구단위계획의경우실제 도시계획위원회 심의 과정의 수정 요구로 인해1년6개월정도소요되는점을 감안하면 실제 소요 기간은 2년 이상이다. 또한, 지구단위 계획 중 도시계획위원회 심의 과정에서 발생하는 층고 제한, 설계 변경, 공원 · 독서실 건립 등으로 사업 수익의 내역 변화도 사업성에 대한 리스크 요인으로 작용하게된다. 소요되는시간이 길다보니리스크 비용은 사업마다 각양각색일 수밖에 없다.

주택 개발 사업의 구조 및 이익 배분

외환위기 이후 분양가 자율화가 시행되었고 분양가가 상승하였는데 상승 원인을 주택개발사업의구조및이익배분측면에서도고찰할수있다.

먼저, 외환위기이후의주택사업구조를 살펴보면, 주택사업시행자(디벨로퍼)의역할이 커졌고, 이익을향유하는주체가 중층으로 형성되었다. 외환위기 이전에는 시공사가직접토지를매입하여주택건설을시행하는자체사업이많았다. 그러나, 외환위기이후에는토지확보에따른부채부담을 피하기위해건설업체들이자체적으로택지를확보하지 않는 것이 보편화되었다. 그래서 대부분의 건설업체는 외환위기 이후 재개발 · 재건축 사업 등 도급 사업에 치중하거나 시행사들과의 제휴를 통해 주택 사업을수행해오고있다.

다음으로, 주택 개발 사업에서 발생하는 개발 이익의 배분 구조를 살펴보면 다양한 참여 주체가 있음을 알 수 있다. 사업의 흐름상 첫째는 토지 소유자이다. 토지보상비와 개발에 따른 기대 이익을 얻게 되며, 경우에따라서는협상거부및알박기등을통

주택 개발 사업 관련 주체별 이익과 규제

구 분	발생이익	이익획득수단	관련규제
토지소유자	토지보상비, 개발에따른기대이익	보상거부등 집단행동및알박기	알박기금지조항강화
토지개발자 (토공, 주공등)	토지분양수익, 특히상업용지수익	택지개발및용도변경	택지조성원가공개, 국민임대주택 · 행복도시건설
주택시행사 (민간디벨로퍼, 주공, 지방공사)	개발사업이익	분양가, 가구수결정등 개발사업주도	분양가규제, 후분양제, 부담금
시공사	시공이윤	분양가, 가구수결정 등에개입, 시공참여	분양가규제, 후분양제, 부담금
주택구매자	시세차익	분양프리미엄형성 (주택시장여건)	채권입찰제부활
정부	교통시설등 사회기반시설확충, 세금확보, 채권판매수입	세제및부담금부과, 채권발행	-

한추가이익획득도가능하다. 둘째는토지개발자이다. 최근한국토지공사와대한주택공사가 역할을 맡고 있는데 공권력에 의한 수용으로비교적저가매수후택지개발을 통한고가분양으로토지분양수익을획득하고 있다. 셋째는 시행사 중 민간 시행사(디벨로퍼)들이다. 오랜기간 택지 매입 작업을수행하고, 초기토지매입의역할을주도하며, 분양관련제반사항에주도적으로 관여한다. 넷째는시공을 맡는 건설사이다. 시행사와더불어분양가격및분양시기와 분양호수등전반적인의사결정과정에참여하면서시공이윤과개발사업이익을획득한다. 다섯째는주택구매자이다. 분양가격과 시세(거래 가격) 차이에 따라 분양 프리미엄이형성되며, 분양권 전매나주택 매매를 통해이익을 실현한다. 여섯째는중앙정부와 지방자치단체이다. 세금및각종 부담금을통한수익을획득하며, 택지개발인허가시 광역 교통 시설을 사업 시행자들로부터제공받고기부채납 등을통해각종기반시설을확보하며, 최근에는주택구매자에게도 채권입찰제도 시행을 통해 수익을 얻고있다. 주택사업과정에서시공사인건설업체만이익을 얻는것이아니라, 정부나 소비자인 주택 구매자도 모두 일정한 이익을공유하고있다.

택지비 인하가 곧 분양가 인하

앞서분양가상승의주된요인은높은택지비임을 살펴보았다. 결국 분양가 인하를 가져올 수있는핵심 부분은택지비인하인셈이다. 저렴한택지를공급할수있는다섯가지제안을제시하고자한다.

우선, 공공 택지 공급 방식의 혁신이다. 공공택지의공급대안으로독점(과점)적공공택지공급시장을 경쟁시장으로전환하는방안을검토할필요가있다. 민 · 관의경쟁 촉진을 위해 택지 예정 지구 고시 후 사업시행자를경쟁입찰방법에의해선정하되, 택지최저가공급업체를사업시행자로 지정함으로써 민간 사업자도 택지 개발 사업을제안할수있도록관련제도를개선하는것이다.

둘째는개발 밀도의 상향이다. 도심지내에서는입지특성및주택건설유형등을종합적으로고려하여개발밀도를탄력적으로 적용하는 방안이 필요하다. 신도시개발 등 도시외지역의택지개발시주거및도시환경이 치명적으로 저해되지 않는 수준에서 개발밀도의상향조정검토가필요하다.

셋째는 택지 개발시 광역시설 부담금 등 교통시설 건설비 부담을 완화하는 것이다. 단지 내 기반시설 건설 비용은 기반시설부담금제도로 일원화하고, 기존의 광역시설 부담금등광역기반시설에대한각종부담금은폐지또는축소해야한다. 광역교통시설건설비용은해당지자체가재원을마련하여공급하도록해야한다.

넷째는토지개발에따른부당이득금지규정강화이다. 알박기금지규정을좀더강화해야한다. 그리고국가차원의계획등으로용도변경이수반되는대규모개발사업주변지의경우, 개발 이익의 사유화를막기 위해계획발표이전가격으로토지가격을 동결하고 민간 사업자의 경우에도 동결된 가격에 매입토록 정부 차원에서 주선해야 한다.

다섯째는토지보상전문기관신설이다. 토지 보상의 전문성을 높이고 효율적인 보상진행을위해전문기관을신설하는방안을 검토할 필요가 있다. 공공 주택 사업에 수반되는 토지 보상 업무를 전담하며 토지 보상의합리화를위한평가시점의조정, 대규모토지보유지주와부재지주에대한차등적보상제실시도검토할수있을것이다.

백성준
한국건설산업연구원부연구위원
sjjly@cerik.re.kr

도서 안내

일본에서 배우는 고령화 시대의 국토

차학봉지음/삼성경제연구소펴냄/15쪽

소자화-고령화로 인구 감소가 현실화되면서 지방 경제는 급속한 재정 악화와 산업 공동화를 겪고 있다. 또한 주택은 고령자 부부, 단신 세대가 급증하면서 포스트 모던한 수요구조로 빠르게 변화하고 있고, 노인 인구의 증가로 실버 주택의 수요도 늘었다. 이렇듯 고령화는 사회변화를 이끄는 키워드이다. 이책은세계적으로 고령화 선진국으로 인정받고 있는 일본의 국토 · 주택정책, 재정정책, 사회복지정책등에대해살펴보고있다.

CEO 책에서 길을 찾다

진희정지음/비즈니스북스펴냄/304쪽

20년 동안 GE를 성공적으로 경영했던 잭 웰치, 앞선 사고방식으로 마이크로소프트를 이끌었던 빌 게이츠… 이들의 공통점은 무엇일까? 바로 독서를 게을리하지 않았다는 점이다. 「CEO 책에서 길을 찾다」는 대한민국에서 성공을거둔 CEO들 중 독서를 통해 끊임없이 자신을 계발했던 13명의 이야기를 담고 있다. 일상 속에서도 책을 놓지 않았던 최고경영자들이전해주는 ‘ 책읽는비결과독서습관, 성공로드맵 을통해 ‘ 감동과꿈, 아이디어와발상의전환, 끝없는도전, 혁신과변화 를 책에서얻는방법을제시한다.

비즈니스 위즈덤

피터크라스지음/안진환옮김/소담출판사펴냄/264쪽

최고 비즈니스 리더들의 핵심적인 경영 원칙과 성공 스토리를 간략하게 소개한 책. 금융, 컴퓨터, 다국적 물류 기업, 광고 회사 등 다양한 분야에서 최고로 자리매김해 세계 경제를 움직인CEO 57인의성공스토리와그들이직접밝힌자기만의경영철학, 비즈니스전략을소개한다.