분양 원가 공개… 현실적으로 가능하지 않다

-‘ 시장경제질서교란 ’가능성커, 회계학적으로불가능할것으로판단-

또다시 분양 원가 공개 논란

“ 분양 원가 공개는 거역할수없는흐름 ” 이라는 대통령의 발언 이후 또다시 분양원가 공개 논란이 수면 위로 떠올랐다. 2004년에도 이 문제가 한번 거론되었다가 공공택지내원가연동제와채권입찰제를도입하는것으로일단락된적이있다. 그런데최근에다시은평뉴타운등고분양가문제가불거지면서분양원가를공개하자는시민단체의주장이힘을얻게되었고, 대통령도수용하는듯한발언을공개적으로한셈이다. 건교부도 ‘ 분양가제도개선위원회를 구성하여이문제를신중하게검토하기로했다. 서울시도제도개선TFT를구성하여12월말까지이와관련한정책을결정할예정이다.

민간아파트분양원가주장에대해서건설업계는터무니없는주장으로생각하고소극적으로대응해왔다고본다. 최소한2004년만하더라도, 대통령이‘ 장사원리에맞지 않는다 ’는 이유로 분양원가 공개를 반대했을때에는가만히있어도괜찮았던것같다. 하지만 대통령마저 분양 원가 공개의 불가피성을공개적으로피력한상황에서건설업계도 이 문제와 관련하여 적극적인 입장을 취할필요가있다.

그리고민간아파트분양원가공개문제에 대해서는 어설픈 양시론(兩是論)이나양비론(兩非論)을펴서는안될 것이다. 이문제는기본적으로시장경제를할것인가, 통제경제를할것인가 하는양자택일적인선택의문제이기때문이다.

민간 아파트의 분양 원가 공개를 강제할진대, 이는「헌법」이 보장하고 있는 시장 경제 질서를 위배하는 조치가 될 가능성이높다는우려의목소리가커지고있다.

“ 분양 원가 공개는 시장 경제 포기 ”

분양 원가 공개를 주장하는 사람들은 소비자의‘ 알권리 ’를내세운다. 개인사유재산의가장큰 부분을차지하는주택의분양원가가 왜 그리 높은지 알아야겠다는 것이다. 하지만‘ 알권리 ’에구매하고자하는상품의 원가가 반드시 반영되어야 하는 것은 아니다. 그리고주택의 자산 가치와 직결되는정보는분양원가가아니라주변의교육환경, 교통여건, 편의시설등이며, 이들정보는 이미 분양업체에서 충분히 제공하고 있다. 주택의 구조나 평형 정보, 내부 인테리어 등에 관한 정보도 홈페이지나 모델하우스를 통해 제공되고있다. 그렇기 때문에 분양 원가 공개가 이루어지지 않기 때문에 소비자의 알 권리가 침해되고 있다는 주장은합리적근거가없다. 만약민간아파트의 분양원가 공개를강제한다면, 헌법에서보장하는 자유주의 시장 질서를 위배하는 조치가될가능성이높다.

모든 건설업체의 모든 사업장에서 분양원가가동일하다면, 공개해도큰문제가안 될 수있다. 하지만현실에서는건설업체마다, 사업장마다분양원가가다르다. 동일한 지역과조건에서A기업은원가절감노력을 통해분양원가가평당1,000만원이고, B기업은평당1,200만원인경우를생각해보자. 주변 아파트 시세를 기준으로 분양 가격이 결정되었을때, 분양원가를공개하면어떻게 될까? 당연히 원가 절감 노력을 한 A기업은B기업보다더‘ 폭리 ’를취한기업으로

매도될것이다. 이런구조에서 기업이 원가 절감을위해노력해야할이유가없다. 시장경제 체제의 존재 이유인 효율성을 기대하기 어렵게 된다. 이처럼 개개인의 알 권리 주장이사회경제체제전반에미치게될폐해를인식할필요가있다.

다른한편, 분양원가공개등을통해A기업이분양원가수준인평당1,000만원대에저렴하게아파트를공급하도록강제하는경우를생각해보자. 이경우주변시세가평당2,000만원이라면, 저렴한신규분양아파트는‘ 로또복권 ’이된다. 또다시신규분양아파트를둘러싼투기열풍이불수밖에없다.

소비자의‘ 알권리 ’를위해서라는명분으로라도분양원가를공개하게되면, 사실여부를 판단하기 위한 검증 절차가 필요하다. 검증 과정에서 분양 원가의 적정성을 순순히 인정하기보다는, 왜분양 원가가 높은가를따지게될것이다. 그런데분양원가를구성하고 있는 개별 항목 하나하나는 모두가 납득할 만큼 명확하게 입증하기 어렵다. 분양 시점의분양 원가는 어디까지나추정가격일 뿐이지준공된시점의 실제공사원가는 아니다. 게다가‘ 품질 ’ 문제로들어가면 더 어려운 상황에 부닥치게 된다. 예컨대, “ 왜 C등급 마감재면 충분한데, A등급 마감재를 써서 분양 원가를 높였느냐? ”는 논란이일게된다. 분양원가공개항목하나하나를 둘러싼논란은결국 소송으로귀결될것이다. 이런 상황이 반복된다면 주택 품질은 떨어지고, 주택 사업을 수행하기 어려워지면서주택공급이위축될수밖에없다.

분양 원가를 공개하자는 주장은 소비자의알권리를충족시키자는데서끝나는것이아니다. 분양원가공개를통해건설업체의 폭리를 제거하고, 궁극적으로는분양가격을 낮추겠다는 목표를암시하고 있다. 분양원가공개를찬성하는 국민이많은이유도 여기에 있을 것이다. 그런데 주택 사업 참여자는 건설업체만 있는게 아니다. 토지 소유자, 토지 개발자(토공, 주공 등), 주택 시행자(민간시행사, 주공, 지방공사등), 주택 구매자, 중앙정부와 지방자치단체 등이 모두 주택 사업의 과정에 참여해서 이득을 보는 집단들이다. 먹이사슬의 끄트머리에 있는건설업체는이들을뭉뚱거려서폭리를 취하는 대표 집단으로 여론의 몰매를 맞고 있을 뿐이다. 폭리문제만 해도 어디까지가‘ 폭리 ’고, 어디까지가‘ 적정이윤 ’인지에대한사회적합의조차없다. 예컨대, 5%가적정이윤인가, 10%가적정이윤인가?

분양원가공개를한다고해서분양가격이떨어지기를기대하기도어렵다. 분양가격상승의원인은복합적이지만, 그중가장 큰 원인은 건축비가 아니라 택지비라는 사실을인식해야한다. 최근들어택지비가전체 분양 원가의 50~60%를 차지하는 사례도 많다. 그런데 택지 공급은 사실상 공공 부문이독점하고 있다. 저렴한택지공급이 이루어지지 않는 한, 분양 원가를 공개하더라도분양가격은떨어질수없다.

이처럼 분양 원가 공개 주장은 타당성을 인정하기어렵다. 민간기업의경영활동에 대한과도한개입은민간기업의존재 의미 자체를상실하게 만들고, 시장경제를 부정하는결과를초래하게될것이다.

회계학적으로도 불가능

한 시민단체에서 발표된 자료를 보면(심태섭, 아파트분양원가공개에대한회계학적고찰, 2006. 10. 26), 분양원가에포함될 원가 항목과 각 평형별 배분 기준의 결정, 예측된분양원가와실제발생원가의 차이에 대한 처리, 통일된 분양 원가 계산 기준 마련의어려움, 분양가적정성판단기준으로서의분양원가 정보의적정성등과 같은 측면을종합적으로고려해볼때회계학적으로도불가능하다고한다.

실제로 분양 원가를 공개하기로 결정했을때, 부닥치게될문제를보자. 공개 대상 원가 항목을 어디까지로 해야 할 것인지부터가논란거리다(예: 본사의일반관리비포함 여부 등). 분양 시점에서 공개하는 분양원가는실제건설원가가아니라예상원가이며, 만약분양원가보다분양가격이낮을 경우는 어떻게 할 것인지에 대해서도 논란이야기될것이다. 사업지별분양원가공개는큰의미가 없기때문에최소한평형별로 분양원가를 공개하고자 한다면, 대형과중소 평형이 공존하고 있는 단지에서 평형별 원가 배분을 어떻게 할 것인지도 논란거리가 될 것이다. 적정 이윤율에 대한 사회적 합의가 어려우며, 합의가 되더라도 수요가 많은지역과수요가적은지역 간에동일한 비율로 인정해 준다면 비인기 지역의 주택 공급은 급격하게위축될 것이고, 반대로사업장마다 적정 이윤율을 달리 적용하고자 한다면그자체가논란거리가될것이다. 기부채납 비용과 같이 사전 예측이 불가능한 항목은분양원가공개시어떻게반영할지 도의문시된다. 설사백번양보해서분양원가공개의타당성이인정된다해도, 분양원가 공개는 현실적으로 불가능하다는 것이다.

분양가 인하 대책 수립을 논의할 때

만약 분양가인하를위해분양 원가를 공개해야 한다면, 분양가 인하 대책부터 수립하는것이올바른접근방법이다. 분양가인하를 위해서는 공공 부문이 독점하고 있는 택지비부터 낮추어야 한다. 또한 주택 수요가많은데도불구하고과도한규제로공급이 줄어 든 서울권에 공급확대 방안을 강구해야한다. 주택보급률, 인구천명당주택수, 자가 보유율 등 어떤 지표를 보더라도 아직까지 서울권은 주택 부족 상황이기때문이다.

이상호
한국건설산업연구원선임연구위원
shlee@cerik.re.kr