아파트 분양 가격 상승 원인… 그 오해와 진실

- 한국토지공사및경실련의오도, 건축비상승간과 · 개념마저혼동해서이익률산정 -

한국토지공사는 최근 주택 분양가 상승은 땅값 상승 때문이 아니라 주택건설업체가분양가격을인근단지주택가격에맞추었기때문이라발표했다. 이어일주일후경제정의실천시민연합은이미2004년에발표했던자료를다시활용하여주택건설업체가토지공사등으로부터사들인택지비를과장해서 분양가를결정하고 있으며, 지방정부는이를눈감고있다고주장했다.

참여정부 출범 직후부터 주택 가격의 결정과관련된많은논쟁을거치면서원가공개 논의는 민간 주택건설업체의 경영에 대해서는 정부가 개입하지 않는다는 원칙을 재확인하는수준에서사실상종결된것이었다.

본고는 토공의 주장과 같이 민간이 분양가에서 폭리를 취했는지, 경실련의 주장과 같이 토공과 같은 공공 조직에서 분양받은 땅값을 허위로 지방 정부에 신고하는 것이 가능한지를검토하였다.

토공,“ 과도한 분양 차익 탓 ”

한국토지공사 국토도시연구원은 수도권 8개 지구, 지방 9개 지구를 포함한 전국 17개 공공택지지구의 택지 공급 가격을 공개하면서 다음과같이주장했다. 아파트분양가중택지비가차지하는비중은 15%(지방) 29%(수도권)에불과하다.

그런데신규아파트분양가격이시세위주로책정되어‘ 주변아파트가격상승견인

아파트 분양 가격 상승과 관련된 최근의 한국토지공사 및 경실련의주장은 매우 큰결함을 지닌 일방적인 주장에불과하다. 토지공사의경우건축비상승및부대비용발생을 전혀 반영치 않았으며, 경실련의 경우 용어의 개념조차 구분하지못한부실한발표이다.

공공택지개발지구 원가 내역

구분	평균 조성원가 (만원)	평당택지 공급가격 (만원)	평균 용적률	택지 지구아파트분양(만원/평)			
				분양가(A)	택지비(B)	택지비비중	차액(A-B)
수도권	328	421	184%	777	229	29%	548
지방	140	156	212%	498	74	15%	424

⇒ 신규 아파트 분양가 재상승 의 악순환이 발생하고 있다. 최근 5년간 택지비는 평당 20만원 오른 반면, 신규 아파트 분양가는 10배인 평당 200만원 정도 올랐다. 실제로 평당 분양가를 보면 2001년에 분양된 용인

주택 품질 차별화 전략에 따른 건축비 상승 효과

구분	내역(32평기준)	발생 비용(천원/세대)
안목치수적용	1 2평증가	3,750
지하주차장면적증가	7평⇒10평	4,500
서비스면적증가	발코니폭 1.5m⇒2.0m	800
마감사양증가	-	26,500
조경시설수준개선	3,200천원⇒9,600천원	6,400
계	41,950천원(세대당) / 1,311천원(평당)	

자료: 주택업체실태조사자료.

신봉동천지구는평당 580만원에분양되었으나 2002년용인죽전은 652만원, 2003년 용인 동백은 703만원 2004년과 2005년에 분양된 화성 동탄은 776만원으로 상승하였다. 그런데4개지구의택지공급가격은평당 171만원에서 191만원으로 큰 차이가 없었다. 즉, 분양가격이5년간200만원오른 것은 민간 주택건설업체가 이익을 많이 챙겼기때문이며, 토공은땅을통해약간의이익을얻었을뿐이라는주장이다.

토공 분석, 건축비상승 간과해

한국토지공사의 분석은 토지 공급 가격 상승보다 주택 분양 가격이 상승한 이유를 업체의 과도한 이윤에 기인하는 것으로 평가했다. 그러나1999년분양가격자율화이후분양가격상승의근본적인원인은택지공급 위축과용적률규제에따른공급감소와 주택 품질의 향상 및 주택 품질 관련 법적기준의강화에서비롯된것이다. 마감자재의 품질 개선, 안목 치수의 도입, 발코니 등서비스면적증가, 단지내조경시설, 지하 주차장 면적 증가 등 주택 및 주거 환경의질적개선의결과로건축비가상승한것이다. 또한, 주택관련 기준의 강화도 건설원가 상승의요인이다. 바닥충격음저감을 위한 슬래브 두께의 증가와 「소방법」 개정에 따라 11층 이상 주택에 대한 스프링클러 설치등은건설원가를상승시킨다.

주택 품질 상승에 따른 건축비 상승은 1,312천원/평, 건축 기준 강화에 따른 건축비 상승은 75천원/평으로 총 1,386천원/평의건축비상승요인이발생한다. 금융비용 등사업 부대비용이건축비에 20%를 차지하므로 평당 건축비는 총 166,3천원/평의 상승요인이발생하는것이다.

주택 건설 기준 강화에 따른 건축비 상승 효과

항목	건축비증가(천원/평)
바닥충격음절감	26
스프링클러설치	49
계	75

자료: 한국건설기술연구원.

단지별로 차이는 있으나 웰빙 요구에 따라 단지 내 골프장, 산책로의 건설, 새집증후군 방지 마감재 등의 도입으로 추가적인 건설비용상승요인도존재한다. 이러한최소한의공사비증가분은한국토지공사가발표한 주택 평당 가격 200만원 상승의 83% 이상을 차지하는 것으로서, 이를 도외시한 채과도한이윤에 따른분양가격상승이라는 분석 결과는 타당하지 않다. 즉, 한국토지공사의 분석은 지난 5년 간건축비, 부대비용의 상승분을 감안하지 않고 단순 분양가격의 상승으로 표시함으로써 일반인에게 주택건설업체가공공택지를공급받아과도한 이윤을 얻은 것으로 오해하도록 오도할 우려가매우크다.

경실련, 개념혼동한 이익률 산정

2006년 5월 8일 경실련은 수도권 공공택지에서건설업체들이토공과주공에서분양받은토지가격을부풀려지방정부에신고한 자료를 제시하면서 주택업계가 1조 2,000억원의 부당 이득을 취했고, 지방 정부는 이를 제대로 검증치 못했다는 자료를 배포했다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 원가의 공개 및 이에 대한 검증 장치가 필요하다고 주장했다. 경실련이 발표한 자료는 2004년 6월과 9월에 이미 발표한 자료를재차사용한것이다.

경실련이 발표한 자료는 토공과 주공이 공급한112개사업의택지공급가격과감리자 지정 신청시 주택건설공사감리비 지급기준 제4조(공사비의산출 등)에 따른 총공사비 자료에 포함된 택지비를 비교한 것이다. 경실련은 토공과 주공에서 평균 298만원/평에공급받아감리자지정신청시지자체에 406만원에 신고하여 주택건설업체가 택지비를 36.2% 과대 계상하고 이를 분양가에 반영하였으며, 지자체는 이를 인지하지못한채분양가를인정하여 소비자의피해가발생했다는것이다. 경실련측발표 자료를바탕으로민간주택건설업체가한국토지공사가 공급한 택지의 공급 가격과 한국건설감리협회에서 확인 가능한 74개 지구

사례 검증 결과

(단위: 만원/평, %)

지역	감리자 신청시 택지비(A)	토공이 공급한 택지비(B)	비율(A/B)
용인신봉평균	572	349	163.9
용인죽전평균	549	351	156.4
용인동백평균	518	343	151.0
화성동탄평균	428	347	123.3
하남풍산평균	697	593	117.5
남양주평내평균	220	215	1.02
파주교하평균	369	332	111.1
7개지역평균	479	361	132.7
74개지구평균	468	353	132.6

택지비 차이 분석 요인 종합

요인	공급 가격대비 차이 규모(%)
택지비에대한조달금리	12 27
등기이전관련비용	8.1
전매에따른차액	11.8
차이종합	최소20.1, 최대 43.1

에대한자료를검토해보았다.

74개지구검토결과감리자지정신청시 토공공급가격에비해평균32.6% 정도가격이 상승하여 외견상 경실련측의 분석 결과와 유사한수준으로 나타난다. 그런데택지공급 가격과감리비산정시가격차이의 원인은 근본적으로 공공 택지 공급 가격과 감리자모집시의 택지비, 사업계획승인단계의택지비및건축비는그개념과구성내역이 다른 개념이라는 것이다. 감리자모집시 택지비에는공공택지분양가, 택지비에대한 사업 기간 중의 조달 금리, 이전 등기에 따른 취득세 · 등록세, 교육세, 농어촌, 특별세(2004년이전취득가액의5.8%), 1종국민주택채권매입, 보유및준공이전까지의보유과세분이모두포함된개념이다.

민간 주택건설업체는 택지 가격을 완납하고공공택지를분양받는다. 이비용은주택분양및건설후입주자가잔금을완납하는단계에서비로소전부 회수되고그이전에는 조달 금리가 발생하게 된다. 또 공공택지를분양받을경우취 · 등록세와함께1종국민주택채권을매입하게된다. 1억원이상의 토지는 취득 등기시에는 토지가의 45/1,000에 달하는 채권을 사야 하고 이를 50% 수준에서 할인해서 현금화하게 된다. 또 경우에 따라서 토공에서 최초로 택지를 분양받은 업체가 다른 업체에게 전매하는 경우택지가격이상승하게된다. 사례조사 결과전매가이루어진12개사례분석결과 11.8%의전매차액이발생한것으로추정된다. 이상과같은요인으로사업여건에따라 차이가있으나최소 20.1%에서최대 43.1% 까지의차액발생은불가피하다.

역시 사업계획 승인(감리자 지정) 신청시 사업비내역과분양승인신청시사업비 내역상의 택지비도 다른 개념이다. 사업계획 승인 신청시 책정된 사업비는 순공사비 이외에 사업 승인 조건에 따른 부담분(기부채납 · 분담금 · 부담금등), 분양경비(광고홍보비, 모델하우스 임차료 등) 및 사업비성경비(제세공과금 · 수수료등) 등을 모두 계상해야하므로, 이를 개략적으로 산정할 수 밖에 없으며, 실질적으로감리자지정을 위한잠정적인근거기준에불과하다. 분양승인신청시에도사업승인조건부과사항, 마감 자재 교체 요구(조합주택) 및분양 승인권자의가격인하요구등을반영하여 분양가를 확정하므로 당초와 달라질 수밖에 없다. 물론 주택건설업체는분양가격을 인근 단지 시세를 기준으로 결정(mark-up pricing)하는관행이있어일부업체는개발이익을 택지 가격에 포함하여 비용으로 표시하는경우도배제할수는없다.

공공 택지 가격 인하에 주력해야

지난5년간공공택지의공급가격은평당20% 상승한 반면공공택지에서공급된 민영 주택의 경우 분양 가격이 평당 200만원 상승했다는 한국토지공사 국토도시연구원의발표자료는분양가격자율화이후주택 품질 향상에 따른 주택 건설 원가 및 관련부대비용의발생을전혀도외시한 분석에따른일방적인판단이다. 따라서향후불합리한자료의확산으로주택시장의안정을 염원하는 국민 여론을 오도하고, 주택업계의사기를저하시키는한편일부단체의정부정책에대한비난을야기하는사태는지양해야할것으로판단된다.

또한, 공공 택지 공급 가격상의 택지비, 감리자 지정 신청시의택지비, 분양승인시 신청시사업비의택지비는용어는동일하나 그 개념과 적용 시기, 산출 방식 등은 전혀 다른 개념이다. 경실련측은 개념이 다르지만 용어가 같다는 점에 근거하여 불합리한 자료에근거하여민간주택건설업체가부당이득을 취하고, 지방 정부는 이를 적발하지 못한무능을 보였다고비판한것이다. 그렇다면 경실련은 용어의 개념조차 구별할 수 없었을까? 경실련에많은 전문가와 학자가 참여하고 있다는 점을 감안할 때 그렇지는 않았을것인데왜이러한부실자료가발표되었는지에대한배경이궁금하다. 정부규제, 택지 구득난뿐만 아니라 반시장적사회분위기등으로민간 업체의주택사업환경이 악화일로에 있으며 주택 경기가 급격히 위축되고있는점을감안할때, 경실련과같은 영향력이 있는 시민단체는 국민의 주거안정과주거수준의 향상에이바지할 수 있는 여건을 조성하는 데 감시자와 조력자로서의 본연의 역할을 수행함에 집중해야 할 것이다.

한국토지공사도 이익을 누가 더 많이 챙겼는지를다투는소모적인구태를벗고8 · 31 부동산시장안정화대책으로주택시장 안정의기조가 형성되고, 개발이익의 환수체계가 정비된 시점에서 본격적으로 공공 택지의공급가격을인하하기위한다양한노력을전개해야 할시점임을 자각해야 한다. 이러한맥락에서선수계약방식에의한택지 공급 및 가격 결정 체계의 개선, 낙찰가와예가의차액을조성원가에추가로반영하여택지공급가격을인하하기위한제도개선에노력해야할것이다.

장성수
주택산업연구원선임연구위원