분양가상한제 여파 ‥‘ 성냥갑 ’아파트로의 회귀 우려

-“ 표준건축비로수익성제한되면파격디자인사실상불가능 ”-

지난해말과올 초아파트소비자들은건설업계가내놓은파격적인평면에신선한충격을받았다. 건설업계가아파트는네모라는상식에서벗어난다양한평면을내놓으며소비자들의눈을즐겁게했기때문이다.

현대산업개발이 해운대 아이파크에서삼각형과배옆모습을연상케하는평면을내놓는가하면두산건설도해운대에서분양한위브더제니스에 타원형, U자, 잠수함 등의모양을한 평면을 선보였다. 여기에삼성물산건설부문도‘ 라운드형거실 을선보였고아예V자형평면을도입한아파트를내놓는 등 업계의 ‘ 아파트 새로보기 는 시장에 커다란반향을일으켰다.

분양가상한제로다시‘ 성냥갑 ’아파트로

하지만 이와 같은 아파트의 진화는 올해를 정점으로끝이 나고 다시 과거‘ 사각 평면의평범한아파트 로회귀할가능성이크다. 분양가상한제가본격적으로실시되면서업체들이 디자인 파격의 폭이 대폭 줄어들 수밖에없기때문이다.

분양가상한제는 기본형 건축비를 정해놓고 시기와시장상황에 따라소폭조정하는방식으로사실상아파트가격을물가상승률이하로묶어놓는효과가있다. 하지만 건설업체의입장에서도분양가산정의바로미터였던건축비상승률이제한되면서난감한 상황에 빠졌다. 특히 최근 들어 제품 차별화를 위해 평면을 다양화하고, 파격적인 건축 디자인을 선보여 온 건설업체들은 수익성악화가자명한분양가상한제를앞두고

아파트디자인의진화가끝을맺는가. 분양가상한제가본격적으로실시되면서 사각 평면의 평범한 ‘ 성냥갑 ’ 아파트로의회귀를우려하는목소리가커지고있다.

고민이 깊어진 것이다. 실제로 건설업계에서는“ 평면의파괴나건물디자인은결국비용의 증가를 수반할 수밖에 없는데 분양가상한제로수익성이제한된다면굳이무리할 이유가없다 ”는의견이대세를이루고있다.

고가불구파격디자인은‘ 인기몰이 ’

현대산업개발의 상품 개발 담당자는“ 해운대아이파크의경우1,632가구에199개의 평면을설계해 비용증가가20% 이상 있었다 ”며“ 분양가상한제가실시돼표준건축비에따라지을경우이와같은다양하면서도 파격적인 평면은 사실상 불가능하다 ”고 말했다.

해운대아이파크가 내세운199개 평면을 살펴보면 고객들에게는 생소하지만 파격적인 것이 적지 않다. 이와 같은 파격은 단순히 공간의 효율을 최대화보다는 고객들의 삶의질을위해일부공간을포기한컨셉이라고 현대산업개발측은 전했다. 이와 같은 디자인과 평면에 대한 고객들의 반응은 폭발적이었다. 3.3㎡(평)당 2,000만원을 넘나드는 고분양가에도 불구하고 순위 내 청약이마감되는등인기를끌었다.

부실 공사 가능성도 적잖아

하지만 문제는 분양가상한제가 실시된 후이와같은파격이재현될수있는가이다. 현재로서는그 가능성은 제로에 가깝다. 벌써부터 건설업계에서는 건물 외관도 과거‘ 성냥갑 아파트 로 돌아갈 가능성이 적지 않다고 우려하고 있다. 대우건설 관계자는

"실제최소비용으로최대효율을내는건물은사각형의평면이들어선성냥갑건물"이라며"분양가상한제로싼값에아파트를공급받고싶어하는수요자들의니즈(needs)에부합하기위해서는굳이모험적인디자인을할이유가없다"고설명했다.

서울시 등 지방자치단체들이 건물 디자인을 강조하며 '성냥갑 아파트 퇴출'을 공언하고있지만분양가상한제로인한수익성의 한계로 공염불이 될 수 있다는 것이다. 더욱이 무리하게 건물 외관 디자인에 집착해정책을밀어붙일경우인테리어등마감제의질하락이나최악의경우부실공사로이어질가능성이적지않은점도문제다.

5~10%의 인센티브가 효과적일까

반면 서울시와 각 지방자치단체들은 디자인이 우수한 공동주택(아파트)에 대해서는 용적률·층고·건축비에대한 인센티브를부여할계획을세우며도시외관바꾸기에여념이없다. 서울시가현재계획하고있는 인센티브 가이드라인 시안에 따르면 21층이상(16층 이상 300가구이상도해당)이나 연면적 10만㎡ 이상 공동주택을 대상으로주동형식(주택양식·40점), 높이(10점), 평면형·단면(20점), 입면·벽면율(15점), 발코니(15점) 등의디자인설계를평가, 100점만점중 90점이상이면용적률과높이를각각최대 10%와20% 상향, 분양가상한제, 건축비, 가산비용계산시최대10% 인정등의 인센티브를 부여한다. 80~90점을 받아도 용적률과 높이 5%와 10%, 가산비 최대 5%까지혜택을받게된다.

5~10%의 인상 효과가 건설업체들에게 얼마나매력적인지는의문이다. 표준건축비가최대10% 올라간다해도분양가인상효과는5% 이하에그친다. 하지만현대산업개발의 해운대 아이파크의 경우 기존 평면보다 20% 정도의 비용 인상 요인이 있었다. 파격적인 디자인을 유도하기에는 인센티브가턱없이낮다는지적이일고있다.

대형 건설업체 관계자는 "기본 건축비 10% 인상을 위해 파격적인 디자인을 하기란 사실상 힘들다"며 "기존 아파트와는 겉모양만조금차이가 나는사각평면아파트로채워질것"이라고전망하기도했다.

더욱이 용적률 상향 인센티브는 서울시 조례 개정 사안이지만 건축 가산비 인정이나층고제한완화는국토해양부에서「주택법」,「건축법」규칙이나시행령을바꿔야하는 사안이라 갈 길이 멀다. 특히 국토부가「주택법」과「건축법」을 개정할경우 재건축을중심으로부동산 투기가다시일어날수있다고우려하고있어인센티브안이그대로통과될 지도 미지수다. 게다가재개발과재건축의경우분양가상한제자체가조합원들의 과중한 부담으로 이어져 디자인 아파트는언감생심인것이현실이다.

재건축 조합원은 단순 디자인 원해

사단법인주거환경연구원 김태섭 연구실장이최근내놓은「주택재건축사업규제환경분석과개선방안」이라는연구보고서에따르면서울시내A단독주택재건축추진단지의분양가상한제, 임대주택의무 건립 등 6개 규제로 인한 조합 손실액을 조사한 결과가구당평균2억 9,100만원의손실이발생하는 것으로 조사됐다. 용적률을10% 높여줄경우분양가상한제를적용하면조합원부담금은 2억 1,150만원에 이르고, 20% 상향조정시에도2억 40만원선에이른다.

조합원의 부담이 늘어난 만큼 디자인보다 단순 평형 규모에 목을 멜 수밖에 없는 것이현실이다. 서울강북재개발을하고있는한건설사임원은"분양가상한제로분담금이 늘어나는데 여기에다 대고 디자인과 평면의우수성을얘기해봐야의미가없다"며"최소의비용으로최대면적을소유하는 것이 희망인 조합원인 만큼 파격적인 평면보다는 넓은 공간을 창출하는 쪽으로 치우칠수밖에없다"고하소연했다.

김태섭 연구실장도"분양가상한제등 재건축·재개발 규제가 일반 분양가를 낮추고, 집 값 상승을 억제하는 효과는 있지만 조합 입장에서는 과도한 부담으로 작용해 사업 자체가 어려워지고, 장기적으로 주택 공급도차질을빚게된다"며"재개발·재건축에 분양가 상한제를 적용하지 않는 대신 지자체가현행분양가심의위원회와연계한 가칭 '재건축·재개발 분양가 공정위원회'를설치, 운영해시장을효율화할필요가있다"고주장했다.

현실적 대안 절실

건설업체들도'성냥갑 아파트 퇴출'이라는 구호보다는 실행을 위한 로드맵과 현실적인대안을내주길 바라고 있다. 분양가상한제를통한 가격통제를실시하고있는가운데 비용 증가가 수반되는 디자인 아파트를내놓으라는것은앞뒤가맞지 않기때문이다.

대형 건설업체 주택설계팀의 관계자는 "시장은경쟁을통한기술혁신이바탕이되는데 현재로서는 그렇지 못하다"며, "분양가상한제가최근분양된해운대아이파크나 금호리첸시아 등 디자이너가 직접 참여한 디자인 아파트의 생산을 가로막는 벽으로 존재해서는안된다"고말했다.

또 분양가상한제 적용 아파트가 과거 공공 분양 아파트처럼 상대적으로 질이 떨어지는아파트로 인식될 가능성도크다. 부동산업계에서는 "실제 인테리어나 모든 마감재가분양가자율화시대아파트보다떨어질 가능성이 크다"고 예상했으며,"가까운 미래에 고급 아파트의 품귀 현상으로 이어질 가능성이크다"고우려하였다.

손재언
한국일보경제부기자
chinason@hk.co.kr