

공급 감소·가격 상승의 '뇌관', 분양가상한제 폐지해야

- 눈앞에 다가온 수급불균형 예방의 관건, 법적·경제적·사회적으로도 모순된 제도 -

지난 2002년에서 2003년 사이에 기존 아파트 가격이 급등하면서 신규 분양 아파트의 가격도 상승하여 경실련 등 일부 시민단체에서는 신규 분양 아파트의 원가 공개를 주장하였다. 이에 따라 정부에서는 당시 건설교통부 산하에 주택공급제도 검토위원회를 구성(2002년 2월)하여 분양원가 공개에 대한 검토를 하였다. 원가 공개에 대한 찬·반 동수(同數)로 위원회를 구성하여 수차례 논의를 했으나 원가 공개에 대한 명확한 해답을 내지는 못했다.

그렇지만 정부에서는 '공공 택지 전용 85㎡ 이하 주택은 분양가상한제 및 택지비, 공사비, 설계·감리비, 부대비, 가산비용 등 5개 주요 항목의 원가 공개와 전용 85㎡ 초과 주택은 택지비 및 택지 매입 원가 공개를 실시하기로 결정하여 2002년 3월 9일부터 시행하였다. 이후 2002년 2월 24일부터 분양가상한제 및 분양가내역 공개 대상' 공공택지의 전용 85㎡ 초과 주택까지 확대하였다.

또한, 2006년 11월에는 건설교통부 산하에 분양가제도 개선위원회를 설치하여 분양원가 공개 등에 대해 수차례 걸쳐 논의하였으나 최종 결론을 짓지 못한 상태에서 끝나고 말았다.

결국, 수많은 논란에도 불구하고 2007년 9월 1일부터는 민간 택지에서 분양하는 공동주택에 대해서도 전면적으로 분양가상한제가 도입되고 수도권 지역의 투기와 열지구에서는 분양가내역공시제를 시행하게 되었다.



폐지되어야 할 10가지 이유

‘신규 분양 주택 가격이 기존 주택 가격을 상승시키고, 이는 또 신규 분양 주택 가격에 반영되어 기존 주택 가격의 상승을 견인한다’는 논리를 근거로 ‘분양가상한제가 시행되면 값값이 안정될 것이다’라는 주장이 팽배하여 도입되었으나, 도입 당시부터 법적·경제적·사회적으로 많은 논란을 야기하였다. 또한 정부에서는 기본형 건축비를 고시하였으나 실제 투입 비용을 그대로 인정하지 않음에 따라 많은 문제점을 안고 출발했다. 표리(表裏)관계에 있는 분양가상한제 자체의 문제점과 기본형 건축비의 문제점을 하나로 묶어서 논하고자 한다.

첫째, 「헌법」상 자유 시장경제 질서와 과잉금지 원칙에 어긋난다. 직업선택의 자유를 가진 기업이 가격을 결정하는 등 자유롭게 영업활동을 하도록 하되 국가의 예외

원칙적으로 민간 주택업체가 공공 및 민간 택지에서 건설·공급하는 국민주택 규모 초과 주택에 대해서는 분양가상한제를 조속히 폐지해야 한다.

적으로 꼭 필요한 경우에 한해 개입하여야 하나, 민간 건설업체가 건설·공급하는 주택에까지 정부·지자체 등 공공부문이 건설·공급하는 주택과 동일하게 정부정책의 대상으로 삼는 것은 위헌 소지가 있다.

둘째, 주택품질저하와 기업의 기술개발 투자를 저해시킨다. 시장에서의 가격은 수요와 공급에 의해 결정되어야 하나 가격의 상한을 강제적으로 설정함으로써 이윤추구를 꾀하는 기업의 본질적 특성상 저가품질 자재 및 무자격 인력을 사용하게 되고, 소비자 가 원하는 품질의 주택 건설을 위한 연구 개발 노력을 등한시하게 되어 주택산업 발전에 악영향을 미친다.

셋째, 주택 공급 축소에 따라 향후 주택 가격 상승을 초래시킨다. 분양가격 규제

주택사업을 통한 적정 이윤 확보와 안정적인 경영 활동이 불가능해 건설업체들은 주택 공급을 축소하거나 축소할 계획으로 있어 향후 공급 감소에 따른 가격 상승이 크게 우려된다. 2007년 6월에 OECD가 발표한 한국경제 검토 보고서에서도 “주택 수요를 억제하고 가격을 제어하는 다양한 조치들은 장기적으로 민간 부문의 주택 공급 감소, 가격 상승 압력이 있다”고 지적한 바 있다.

넷째, 일종의 최고 가격제로서 불법 전매 등 주택시장의 혼란을 야기한다. 정부에서 인위적으로 신규 분양 아파트의 가격을 시장 가격보다 낮게 책정함에 따라 그 차익을 수분양자가 향유하게 됨으로써 불법 전매 등 암시장을 형성하여 주택시장이 혼탁해질 우려가 있다.

다섯째, 국내 경기에 악영향을 미친다. 국내 경기가 침체된 상황에서 산업 연관 효과 및 고용 효과 가 큰 주택산업의 위축은 국내 경제에 악영향을 끼쳐 국가 경쟁력 향상을 저해하는 결과를 초래할 수 있다.

여섯째, 주택시장의 안정에 기여하는 효과는 크지 않다. 현재 주택시장은 기존 주택과 신규 주택의 거래가 거의 실종되어 정상적으로 작동하지 않고 있다. 그 이유는 재산세, 중부세, 양도세 등 강력한 세제 규제, LTV·DTI 등 금융규제, 장기전매제한 그리고 경기 침체에 따른 반사적 효과 때문이지 분양가 상한제로 인하여 주택시장이 안정된 것은 결코 아니다.

일곱째, 최근 미분양 주택이 대량으로 적체되는 현상의 빌미를 제공했다. 정부에서 발표한 5월 현재 전국 미분양은 12만 8,170호에 달하고 있고, 주택업체의 미노출 물량까지 합하면 2배를 넘을 것으로 추산된다. 2007년 9월 1일자로 민간택지에 대해 분양가 상한제를 적용하되 그 해 1월 30일까지 분양승인을 신청한 경우에는 분양가 상한제를 적용받지 않도록 예외 규정을 둠으로써 민간 업체들은 서둘러 분양을 했고 이에 따라

라미분양이 양산되었다.

여덟째, 분양 가격과 관련한 모든 사항을 규제함으로써 입주 예정자의 계약 체결의 자유를 제한하고 있다. 기본선택품목, 추가선택품목, 발코니 확장 비용 등 입주 예정자가 주택업체와 자유로운 계약을 통해 설치할 수 있는 품목에 대해서까지 일률적으로 규제하여 소비자의 선택을 제약하고 있다.

아홉째, 한 가지 규제에 의해 여러 가지 규제를 양산한다. 분양가 상한제 시행으로 인해 부령, 지침, 고시, 기준 등 각종 법령, 각 지자체에 설치해야 하는 분양가 심사 위원회 및 이에 따른 행정 인력, 경제적 비용 등 모든 문제를 야기하고 있다.

열번째, 기업의 공사 투입 원가를 인정하지 않는다. 민간 택지 비산정에 있어서 실제 입가가 아닌 감정 평가액만을 인정함에 따라 그 차액은 택지비에서 고스란히 손해를 보고 있으며, 일반도급 공사를 기준으로 기본형 건축비를 책정함에 따라 주상복합 아파트, 재개발·재건축 아파트 등 그 특성에 따라 본질적으로 공사에 투입되는 비용을 전액 인정받지 못하고 있는 실정이다.

민간 주택 상한제 조속히 폐지해야

위에서 언급한 것과 같이 분양가 상한제는 그 제도 자체만 아니라 기본형 건축비 책정에도 많은 문제점을 안고 있다. 정부도 이를 인식하고 단품 슬라이딩 제도 도입, 민간택지에 대한 실매입가 부분 인정, 소비자 만족에 따른 가산비 인정, 주상복합 아파트에 대한 가산비 인정 등 분양가 상한제를 시행한 지 1년도 되지 않아 제도를 보완했거나 보완하려는 움직임을 보이고 있다. 그러나, 향후 미흡한 제도의 현실을 반영하여 분양가 상한제를 시행하다 보면 누더기 제도로 전락할 가능성이 높다. 이에 원칙적으로는 민간 주택업체가 공공 택지 및 민간 택지에서 건설·공급하는 국민 주택 규모 초과 주택에 대해서는 분양가 상한제를 조속히 폐지하여

자유시장 경제 질서를 회복하고 주택시장을 정상적으로 작동시켜야 한다. 이것만이 향후 예견되는 수급 불균형을 막을 수 있는 유일한 대안이다. 하반기부터 주택 공급 물량이 대폭 줄어들 것이라던 징후들이 나타나고 있다. 공급 확대 방안을 서둘러서 도입해야 할 시기가 도래하고 있는 것이다.

당장의 공급 감소를 막기 위해서는

하지만, 우선 당장은 기본형 건축비 및 택지비를 현실화하는 등 제도를 개선하여 주택 공급이 대폭 감소하는 상황을 막아야 한다. ① 공공 택지 선납이자에 대해 실제 대출이자 적용 및 적용 기한을 입주 시점까지 확대, ② 민간 택지에 대해 공공 택지와 동일하게 택지 매입에 따른 이자 비용 가산, ③ 각종 부담금을 택지비에 가산, ④ 민간 택지에 대한 실제 매입 가격 전부 인정, ⑤ 택지비 감정 평가 시 사업 주체도 감정 평가 업체를 지정 가능토록 개선, ⑥ 특화 기술에 대한 가산 비용 인정, ⑦ 주상복합 아파트 및 재개발·재건축 아파트의 특성을 감안해 별도 기본형 건축비 고시 및 가산 비용 추가 인정, ⑧ 발코니 확장으로 한정된 추가 선택 품목 확대(플러스 옵션 제도 도입), ⑨ 현실성이 없는 기본 선택 품목 폐지, ⑩ 기본형 건축비는 5층 단위로 세분화하여 산정 고시, ⑪ 분양가 심사 위원회 폐지 등이 당장 반영되어야 할 사항들이다.

결론적으로, 원활한 주택사업 추진과 주택 공급 확대를 위해서는 예측 가능하고 신뢰성을 담보할 수 있는 정책을 수립해야 한다. 그리고 소비자가 선호하는 지역에 양질의 주택을 적기에 집중적으로 공급할 수 있도록 각종 규제를 조속히 완화하여 지속적인 주택



가격 안정과 국민의 내집 마련의 꿈이 실현될 수 있도록 해야 한다.

김동수
한국주택협회 정책실장