

특집

주택정책 변화와 주택시장

분양가상한제 ‘우회’ 개선 - 시장 정상화 가능할까

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

「주택법」 하위 법령 개선

분양가상한제는 2005~06년 수도권 일부 지역을 중심으로 아파트 가격이 급등함에 따라 이를 제어하기 위한 목적으로 2007년 제도입되었다. 그러나, 금융위기 이후 주택시장이 침체를 겪으면서 시장 정상화 차원에서의 분양가상한제 폐지 목소리가 커져 왔다. 2009년 초부터 제도의 전면 폐지 또는 일부 적용 배제 등을 내용으로 하는 여러 형태의 「주택법」 개정안이 국회에 상정되었다. 또한, 정부에서는 1·13 대책, 2·11 대책에서 분양가상한제 폐지가 기본 원칙임을 거듭 밝혀 왔다.

그러나, 2012년 1월 현재까지 국회를 통과되지 못하고 계류를 거듭하고 있다. 결국 2011년 연말 12·7 대책에서 「주택법」 하위 법령 개정이라는 우회적인 방법을 채택하기에 이르렀다. 이에 대한 후속 조치로 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」의 분양

가상한제 관련 일부 개정안을 마련하여 1월 16일자로 입법 예고하였다.

우회... 개정안 주요 내용

그 주요 내용은 5가지로 요약된다.

먼저, 공공 택지 선납 대금 기간 이자의 인정 범위가 현실화된다. 현행은 사업자가 공공 택지 대금을 선납한 경우 선납 대금에 대해 입주자 모집 공고일 이후 6~12개월 동안의 기간 이자를 택지비에 가산하도록 되어 있으나 앞으로는 실제 소요 비용을 고려하여 가산 기간과 적용 금리가 현실화된다. 실제 회수 기간을 고려하여 택지비 비중이 40%를 넘는 경우 가산 기간을 12개월에서 14개월로 연장할 수 있다. 또한, 기존 1년 만기 정기예금 금리와 평균 기업대출 금리의 가중 평균을 사용했던 방식에서 1년 만기 정기예금 금리와 주요 시중은행의 PF 대출시 평균 가산

금리를 가중 평균하는 방식으로 변경된다. 실질적으로는 현재(2011년 10월) 기준 5.43%에서 6.23%로 금리 개선의 효과를 발휘할 것으로 예상된다.

둘째, 민간 택지 실매입가 인정 범위가 확대된다. 현재 분양가 산정시 민간 택지비는 감정 평가 금액을 기준으로 산정하나 객관적인 거래 가격이 인정되는 경우에는 실매입가를 인정하고 있다. 앞으로는 「지방세법」상 법인 장부가를 과세 표준으로 인정하고 있는 점을 고려하여 실매입가 인정 범위에 법인 장부상 가격도 포함할 수 있도록 하였다. 또한, 실매입가를 인정하고 있는 경우에도 현재는 감정평가 금액의 120%로 제한하고 있으나 앞으로는 감정평가 금액의 120% 또는 공시지가의 150% 중 선택적으로 적용할 수 있다. 다만, 민간 택지 실매입가 인정 범위 확대는 「주택법」 시행령 개정이 필요한 사안으로 3월까지 시행령 개정을 통해 반영할 계획이다.

셋째, 분양가 공시 항목이 축소된다. 앞으로는 공공 택지 내 공급 주택의 입주자 모집 공고 의무 공시 항목이 기존의 61개에서 12개로 축소된다. 입주자 모집 공고를 할 때 공시하는 가격에는 실제 공사 과정에서 달라질 수 있는 항목이 많아 시공사와 입주자 간 소송을 유발할 소지가 존재한다는 점이 문제로 제기되어 왔다. 또한, 세부 공시를 위한 용역에 1,000세대 단지의 경우 약 3,000만원이 소요되는 것으로 알려지고 있다. 이번 간소화 조치로 세부 공시를 위한 시간 및 비용이 과다 소요되는 등의 부작용을 일부 해소할 수 있을 것으로 기대된다.

넷째, 건축비 가산비를 추가로 인정할 예정이다. 현재 건축비 가산 항목으로 인정되는 인텔리전트 설비에 「유비쿼터스도시건설법」에 따른 유비쿼터스 도시 기반시설, 「신재생에너지 개발·이용·보급촉진

법」에 따른 신·재생 에너지 설비를 추가 인정할 계획이다. 또한, 「주택품질향상에 따른 가산비용 기준」 개정을 통해 주택 성능 등급 및 소비자 만족도 우수 업체에 대한 가산비 인정 비율도 확대할 예정이다. 그리고 고령자·장애인을 위한 주택 건설에 따른 추가 비용을 가산비로 인정하여 사회적 약자를 위한 주거 지원이 확대되도록 유도할 계획이다.

마지막으로, 추가 선택 품목 인정 대상이 확대된다. 현재 추가 선택 품목으로 발코니 확장, 시스템 에어컨, 주방형 불박이 가전 제품에 한해 인정하고 있으나, 불박이 가구도 추가하여 소비자의 선택권이 보다 확대될 것으로 기대된다.

공급 환경 개선에 의미

지금까지 분양가상한제의 택지비, 건축비, 가산비의 3가지 항목을 통해 가격 통제를 실시해왔고 항목별 분양가격 공개 절차를 병행해 왔다. 이번 조치로 분양가의 40% 수준을 차지하는 택지비가 일부 현실화될 수 있을 것으로 기대되며, 가산 비용 완화를 통한 규제 완화의 효과도 발휘할 것이다. 또한, 분양 가격 공개 항목이 축소되어 비용 감소 및 민원 발생과 같은 부작용도 줄어들 것으로 기대된다.

하지만 이번 분양가상한제 완화 조치가 시장에 큰 변화를 유도하기는 어려울 것으로 전망된다. 주택시장은 급격한 수요 위축으로 3년 간 침체를 지속하고 있다. 또한, 호황인 지방 시장에서도 시장 가격보다 높은 가격의 분양 주택은 소비자의 외면을 받고 있다. 또한, 2011년 한 해 동안 6차례에 이르는 대책에도 불구하고 시장 변화는 크지 않았다. 이번 조치로 인해 주택 가격이 급등할 것이라는 우려도, 시장이 활성화될 것이라는 기대도 실제 시장과는 거리가 있

특집 주택정책 변화와 주택시장

는 것으로 판단된다. 다만, 공급 환경을 개선했다는 것에 의의가 있다.

분양가상한제는 폐지되어야 한다

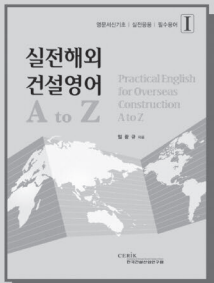
그러나, 장기적 시장 정상화를 위해서는 분양가상한제와 같은 정책은 효과보다는 부작용이 많은 규제이므로 폐지되어야 한다. 수요와 공급에 따라 가격이 형성되듯, 공급량은 가격에 영향을 받게 된다. 주택 가격이 상승하면 주택 공급을 늘려 가격을 안정시켜야 하고 주택 가격이 하락하면 공급을 줄여 급격한 주택 가격 하락을 막아야 한다. 이러한 현상을 '공급 탄력성'으로 표현하며, 가격 변화와 공급량의 변화를 수치로 추정하는 것이다. 공급의 탄력성이 크면 가격 안정 효과가 크고 반대로 탄력성이 작으면 가격 안정 효과가 떨어지게 된다. 그러나 불행하게도 주택은 즉각적인 공급이 이루어질 수 있는 시장이 아니다. 인허가에서부터 건축 행위를 거쳐 입주에 이르기까지 짧게는 2년, 길게는 5년이 걸릴 수도 있다. 단기적으로 자금이 다량 유입되어 주택 가격이 상승하여도 일시에 공급을 늘려 가격을 안정시킬 수 없는 시장인 것이다. 이렇듯 주택시장은 근본적으로 다른 재화에 비해 탄력성이 떨어지는 시장이다.

또한, 분양가상한제는 수요자에게 낮은 가격에 신규 주택을 공급하고자 하는 취지를 갖고 있다. 이러한 정책의 바탕에는 신규 주택 가격이 기존 주택 가격에 영향을 미칠 수 있다는 믿음이 깔려 있다. 하지만 신규 주택 비중은 전체 재고 주택의 4%에 불과하다. 4채의 주택 가격이 96채의 주택 가격에 영향을 미칠 수 있다는 가정이다. 애석하게도 시장에서는 신규 주택 가격이 기존 주택 가격에 영향을 미치는 것이 아니라 오히려 그 역의 관계가 형성되어 왔다. 또한, 분양가상한제는 공급자 입장에서는 수익률을 떨어뜨릴 수 있는 정책이다. 이에 따라 공급자는 수요 변화만이 아니라 적정 수익률을 확보하기 위하여 규제 정책 변화까지 고려하여야 한다. 공급자가 정책 폐지에 대한 기대감에 공급 시기를 미루게 되면 공급 탄력성은 더욱 떨어질 수밖에 없게 된다.

공급 규제 정책은 공급의 탄력성을 떨어뜨려 시장을 왜곡시킬 가능성이 크다. 결국 장기적 관점의 시장 안정이 목표라고 하면, 단기적·국지적 부작용은 이를 위해 치러야 하는 기회비용이다. 장기적 관점의 안정적인 공급 시스템만이 시장 정상화와 가격 안정을 가져다 줄 것이다. 분양가상한제 폐지는 이러한 목표를 위한 디딤돌이 될 것이다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.