

아파트 分讓價格 規制 論議에 대한 연구

Review on the price control scheme for new apartment

장성수* · 최재순**

Zchang, Sung-Soo · Choi, Jae-Soon

Abstract

1999년부터 20세대 이상의 신규 주택분양시 분양가격 규제가 철폐되었다. 2001년 이후 아파트를 중심으로 가격이 상승하자 그 원인이 신규 주택의 분양가격이 상승하였기 때문이라는 주장이 나오면서 분양가를 다시 규제해야 한다는 의견이 나오고 있다. 본 연구는 분양가격의 상승 실태와 재고 주택가격간의 관계를 고찰하여 분양가격 규제가 필요한지 여부를 검토한다.

키워드 :

Keywords : price control scheme, land supply, housing affordability

1. 연구의 배경 및 목적

아파트 賣買價格은 IMF이후 꾸준히 상승하고 있으며, 2001년 이후年間 上昇率이 10%를 上廻하는 水準으로 急登하고 있다. 이러한 아파트 가격상승은 전국적인 현상이라기 보다는 아파트가 수요에 비해 부족하고, 수요층의 부담능력이 높은 서울 및 수도권지역의 현상이다. 전국 도시 아파트 매매가격 상승률에 비해 높은 상승률을 보이고 있는 지역은 서울, 인천을 포함한 首都圈으로, 특히 서울 江南地域은 2002년 35.2%의 가장 높은 상승률을 보인 것으로 분석되었다(<표1>참조).

이렇게 재고 아파트 가격이 상승하면서 강남 및 재건축 아파트에 대한 투기가 발생하고 있다. 아파트 가격 상승과 투기를 근본적으로 차단하기 위해서 다양한 대안이 제시되고 있다. 특히 소비자운동단체를 중심으로 분양가격이 고가로 책정되어 있는 문제점을 지적하면서 재고

아파트 가격의 상승을 부채질하는 신규분양아파트가격에 상한선을 두어 규제하자는 주장이 제기되고 있다¹⁾. 본 연구는 신규 아파트 공급가격 동향과 재고 아파트 가격과의 관계를 분석하여 신규 아파트의 공급가격 상승이 재고 아파트 가격 상승에 영향을 미치는지를 분석하고, 신규분양주택에 대한 가격 규제가 도입되었을 때의 문제점을 검토한다. 연구의 결론으로 분양가격 규제 논의가 발생한 배경을 정리하여 주택시장 정상화의 방향을 제시하고자 한다.

2. 아파트 分讓價格 動向 및 문제점

아파트 分讓價格 動向은 다음과 같다. 서울 지역의 경우, 매매가격 상승률이 두드러졌던 江南地域 分讓價는 平均 천만원을 上廻하고 있으나, 반면 기타 지역의 분양가는천만원 以下 水準을 維持하고 있어, 地域 偏差가 크다(<표2>참조).

1) 이러한 주장을 제기하는 소비자 단체는 「소비자 문제를 연구하는 시민의 모임(일명 소시모)」이 있고, 인터넷 카페에는 「아파트 값내리기 모임(일명 아내모)」가 있다.

* 정회원, 주택산업연구원 선임연구원
** 정회원, 인천대 생활과학대 교수

표 1. 아파트 매매가격 상승률 (단위 : %)

구 분	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년6월
전도시	8.5	1.4	14.5	22.8	6.1
서울	12.5	4.2	19.3	30.8	4.6
강북	8.1	2.7	14.4	22.6	1.0
강남	15.3	5.0	22.0	35.2	6.3
인천	11.8	2.6	26.3	25.0	4.1
수도권	-	3.1	19.2	29.3	5.4
부산	7.9	3.1	13.7	16.0	7.9
대구	11.1	0.2	16.9	13.0	2.5
광주	0.5	-3.5	0.1	9.8	3.1
대전	1.7	-2.4	11.5	15.7	18.4
울산	2.6	1.8	5.9	22.3	5.3

자료 : 국민은행 도시주택가격동향

표 2. 서울지역 최근 평당분양가격 (단위 : 만원)

구 분	강남지역			기타지역		
	평균	85㎡ 이하	85㎡ 초과	평균	85㎡ 이하	85㎡ 초과
1차 (2003-1)	1,207	922	1,384	737	715	815
2차 (2003-2)	1,540	946	1,650	781	789	794
3차 (2003-3)	1,212	1,061	1,538	782	745	814
4차 (2003-4)	1,536	1,520	1,598	719	709	765
5차 (2003-5)	2,078	915	2,393	838	774	957
6차 (2003-6)	1,388	1,408	1,357	1,172	840	1,594
7차 (2003-7)	1,860	1,605	1,893	1,074	931	1,433
8차 (2003-8)	1,413	844	1,851	1,149	906	1,326

주 : 강남지역은 강남구, 서초구, 송파구, 강동구임

<표2>에서 나타나듯이 소형보다는 대형 아파트일 수록 평당 분양가격이 더 크게 상승하는 경향이 나타나고 있다. 또한 지역적인 편차도 존재하고 있으며, 서울과 其他 地域간 평당 분양가격 隔差도 增加(<표3>참조)하고 있다.

1998년 서울 분양가격은 타 지역의 약 1.6배였으나, 2003년 6월 현재는 약 1.9배로 증가하여, 지역별 분양가격 격차가 점점 커지고 있다.

이러한 아파트 분양가격 상승에 따라 다음과 같은 세가지 문제점이 지적되고 있으며, 이러한 맥락에서 신규 주택의 분양가격을 규제하자는 주장이 제기되고 있다.

첫째, 신규분양주택 가격상승이 재고주택가격 양등으로 이어져 주택시장불안 초래한다.

둘째, 분양가격 상승으로 저소득층이 부담가능한 주택이 감소하여 내집 마련이 어려워 졌다.

셋째, 주택건설업체가 暴利를 취하고 세금도 脫漏하고 있다.

표 3. 지역별 평당 분양가격 (단위 : 만원)

구 분	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년6월
서울	543.5	631.5	685.7	687.5	822.9	978.8
인천	300.0	340.0	370.0	445.7	495.0	575.3
경기도	366.0	389.0	425.3	422.7	535.0	560.7
부산	347.0	381.1	398.7	441.3	509.0	526.7
대구	300.0	340.0	388.0	389.0	404.0	485.3
광주	-	280.0	323.0	299.3	367.3	367.0
대전	362.0	379.3	407.3	410.7	404.0	484.5
울산	283.7	302.3	320.3	342.0	380.7	415.0

표 4. 평당 (분양가격/매매가격) 배수

구 분	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년6월
서울	0.96	0.99	1.06	0.89	0.82	0.92
인천	1.07	1.13	1.23	1.23	1.10	1.21
경기도	0.93	0.93	1.04	0.93	0.95	0.92
부산	1.20	1.31	1.33	1.37	1.35	1.33
대구	1.05	1.18	1.34	1.22	1.14	1.29
광주	-	1.20	1.42	1.34	1.55	1.49
대전	1.30	1.40	1.55	1.46	1.26	1.24
울산	1.56	1.34	1.38	1.43	1.41	1.50

주 : 평당 매매가격은 부동산뱅크 자료 이용

3. 아파트 分讓價格과 재고 아파트 가격간의 관계분석

대도시 지역의 경우 신규 아파트의 공급가격은 住宅建設原價(Construction Cost)에 근거하여 결정되는 것이 아니고 당해 주택 시장내 소비자와 공급자의 協商價格(Price)으로 결정된다. 즉, 通常的으로 아파트 分讓價格은 供給地域 周邊 아파트 時勢를 反映하여 결정되고 있어, 分讓價格上昇은 賣買價格 上昇과 대체로 同行하게 된다. 분양가격과 매매가격과의 분석결과도 역시 동일하게 나타난다. 즉, 분양가격을 매매가격으로 나눈 값이 대체로 1에 수렴하고 있다(<표4>참조).

두 가격은 동행하기는 하지만 분양가격이 재고가격에 영향을 주지는 않는 것으로 판단된다. <표4>에서와 같이 서울과 경기도의 경우, 分讓價格이 賣買價格을 下廻하고 있어 신규 아파트 공급가가 주변 재고 아파트 시세보다 낮다. 따라서 新規 住宅供給價格이 在庫住宅價格上昇을 先導한다는 것은 誤解로 判明되었다²⁾.

新規住宅分讓價格이 上昇한 要因은 주택건설에 필요한 택지의 부족이 가장 큰 원인이다. 1996년 이후 공공의 택지개발이 감소하고 1999년 이후 준농림지역의 개발규제에 따라 민간의 택지개발이 어려워졌다. 宅地供給 減少로 인한 아파트 供給의 減少는 新規 아파트에 대한 超過 需要로 連結되면서, 分讓價 上昇 要因으로 作用하였다. 특히 서울의 경우 再建築 團地를 中心으로 新規 아파트가 供給되고 있어 결과적으로 分讓價가 더 크게 上昇하였다.

이러한 요인에 더하여 건설원가의 상승도 분양가격상승의 요인이 되고 있다. 분양가 규제철폐 이후 1999년부터 공급된 아파트는 새로운 시설을 제공하고 있어 주거서비스 질은 상대적으로 높다. 주상복합아파트 중심의 名品化, 브랜드화 趨勢로 신규 공급 아파트의 마감재, 설비 등의 質的 向上이 이루어져 分讓價를 上昇시키고 있다.

표 6. 분양가 규제 소형주택공급 추이 (단위: 천호)

구 분	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03.8
전용 60㎡이하 국민주택기금지원 주택호수	129	93	70	3	10	6	7	4	1

자료 : 국민은행

그러나 분양가격상승 추세는 分讓實的이 良好한 것을 勘案할 때 需要者 住居要求 水準 向上 및 購買力 增加에서 起因하는 것으로 類推할 수 있다.

분양가격 규제 철폐와 宅地供給 不足에 따라 住宅建設業體는 附加價値가 높은 中大型 아파트

를 優先 供給함으로써 서민이 손쉽게 내집을 마련할 수 있는 低廉한 住宅의 供給이 크게 減少했다. 國民住宅基金 支援을 받는 전용 18평 이하 住宅建設 實的이 분양가가 자율화된 1999년 이후 急減하였다(<표5>참조).

5. 結論

신규 분양아파트 가격은 주변아파트 가격을 반영하여 가격이 결정되고 있다. 결국 在庫 아파트 時勢 上昇이 분양가격에 영향을 주어 分讓價格은 上昇하는 것으로 분석되었다. 한편 재고 아파트 시세는 다양한 경제 요인에 의해 상승하고 있다. 즉, 단순히 分讓價 規制가 없어 分讓價格이 上昇하는 것은 아닌 것으로 분석되었다. 그러나 분양가규제 철폐이후 宅地供給이 不足하여 저소득층이 구입할 수 있는 주택의 공급은 줄고, 고소득층이 선호하는 高品質, 高價 住宅이 優先 供給되는 現狀이 發生하였다.

이러한 현상만을 개선하고자 또 다시 分讓價格을 規制할 경우, 다음과 같은 副作用을 招來할 것으로 예상된다. 주택건설업체의 採算性 惡化로 인한 住宅供給이 萎縮되면서 再次 在庫價格 上昇으로 이어져 住宅市場 安定化를 沮害할 가능성이 크다. 분양가격 규제가 재 도입되면 채산성 악화로 공급 물량이 감소하게 될 것으로 추정된다. 채산성 악화에 따라 住宅供給이 10% 減少할 때 주택가격은 약 2년의 시차를 두고 2.57% 上昇한다³⁾. 신규공급시장에서의 투기개입에 따른 사회적 부담도 우려된다. 공급가격과 거래가격의 차이에 따라 만성적인 프리미엄이 형성되어 分讓市場 歪曲 및 投機 助長으로 市場 安定性이 瓦解될 것이다.

공급부족하에서도 부가가치가 상대적으로 더 큰 분양가격이 높은 중대형 중심으로 아파트 공급이 집중될 경우, 중, 저소득층이 필요하는 주택 공급이 감소하므로 서민 주거 안정성은 더욱 저하될 가능성이 크다. 또한 신규 주택공급이 감소할 경우 再建築아파트의 개발 잠재력이 커

2) 이를 보다 엄밀히 검증하기 위해서는 분양가격과 재고가격간의 장기간에 걸친 자료를 근거로 인과관계 분석이 이루어져야 한다.

3) 1998년 주택산업연구원 분석 결과

지고 이에 따른 재건축 熱氣가 더욱 擴散되어 주택시장이 불안정해지는 한편, 재건축 과정에서 低所得層이 居住할 수 있는 小型, 낮은 賃賃料의 住宅 物量이 減少하여 傳貰 市場의 不安을 招來할 憂慮가 있다.

따라서 分讓價格을 다시 규제하는 정책은 주택시장가격 안정에 도움이 되지 못할 전망이다. 분양가격을 다시 규제하기 보다는 分讓價格上昇에 따른 부정적인 問題點을 解消하기 위해 住宅建設에 必需的인 宅地供給의 擴大와 이를 전제로 低所得層을 위한 住宅의 供給增大를 통해 저소득층의 내집 마련기회를 확대하는 접근이 필요하다.

참고문헌

1. 김경환(2003), 「강남 아파트가격, 거시경제 그리고 주택정책」, LG경영인포럼
2. 김경환·김정호(1998), 「예측기제와 분양가 자율화의 효과」, 한국국제경제학회
3. 윤혜정·장성수(2003), 「주거와 주택」, 다락방
4. 장성수·김경환·정의철·홍석민(2003), 「주택 가격동향과 향후 전망」, 주택산업연구원
5. 장성수(2003), 「분양가 규제 및 원가공개의 문제점」, 주택산업연구원
6. 최진영(2001), 「아파트 분양가 자율화 이후 주택시장 활성화 방안에 관한 연구」, 건국대학교