

# 1. 民營住宅 分讓價格 制度改善 建議

資料提供：韓國住宅事業協會

## 건의 요약

### 1. 건의 내용

#### 가. 전용 18평 이하 주택공급가격: 정부규제가격으로 저렴 공급

- 무주택서민의 주택난 해소
  - 청약저축 및 부금가입자 내집마련 조기 실현
- 저소득층의 주거안정을 위하여 공공의 역할 강화
- 민간부문 소형주택(전용 18평 이하) 건설의무
  - 원가로 저렴 공급
- 소형주택 원가절감을 위한 저렴한 택지, 금융지원 확대
  - 택지공급가격 조성원가의 70% 이내
  - 택지취득비의 금융지원
  - 수요자 구입자금 지원 확대

#### 나. 전용 18평 초과 주택공급가격: 시장기능에 의한 현실화

- 실수요자의 부담경감과 주택시장의 안정을 위하여 투자된 택지비와 건축비에서의 노임·자재 상승분 등을 반영하고, 투자비 전체의 적정이윤이 보장되는 선에서 주택업계가 자율적으로 추진

분양가격 = 총투자비 (택지비 + 건축비) + 총투자비의 적정이윤

- 채권입찰액 범위 이내에서 공급
- 현행 채권입찰제 폐지
- 일정비율 소형주택(전용 18평 이하) 건설 의무화

## 2. 개선 시기

- 7차5개년계획이 시작되는 92년부터 시행되도록 금년내 개선조치 요망

### <92년부터 시행하여야 할 사유>

- 7차계획부터는 민간주도형 주택정책 방향전환
- 기존주택가격 안정 및 계속적 하락
  - '91. 2/4분기부터 서울·수도권 아파트가격 계속 하락  
(세대당 2천~6천만원 하락)
  - 지방도시 미분양주택 누중(91. 3월 3,253세대→91.8월말 8,352세대)
- 서울·수도권지역에 향후 공급물량 확대로 기존주택가격 안정 및 하락 지속
  - 지정업체 서울·수도권 주택공급계획
    - 시행중: 14만여 세대
    - 향후 건설분(기택지 확보): 200만평, 16만여 세대분
  - 서울지역 재개발, 재건축 활성화로 공급물량 확대
    - 재개발: 122개지구, 12만여세대
    - 재건축: 대상물량 155개단지, 5만여세대
- 주택의 전산화로 투기수요 등 배제
- 실수요자의 부담경감과 편익한 주거시설 향상
- 현행 분양가 원가연동제로는 주택업체 경영부실
  - 주택비, 건축비산정의 불합리 및 비현실
  - 현행 분양가제도 지속되면 기업의 채산성 악화 및 주택공급 지남

-민영주택 분양가격 제도개선 시급

### 3. 개선 효과

#### 〈정부당국측면〉

- 주택정책의 일관성 유지로 정부불신 해소
  - 분양가격 조정 등 수시 정책변경 불필요
  - 막대한 행정력 소모 방지
  - 주택정책에 대한 국민의 신뢰 확보
- 주택공급 확대로 주택시장의 안정
  - 청약저축 가입자 등 무주택서민의 주택난 해소
  - 기존 주택가격 안정 및 하락으로 물가안정에 기여
- 부동산투기의 근절
  - 실수요자 위주 공급으로 부동산 거래질서의 확립
  - 블로소득 배제로 근로의욕 고취

#### 〈수요자 측면〉

- 소형주택의 저렴, 대량공급으로 무주택서민의 주택난 해소
  - 청약저축 가입자 등에 주택공급 조속 실현
- 중·대형주택의 적정가격 공급으로 실수요자에 부담경감 및 편익한 거주시설 향상
  - 채권입찰액 범위 이내 공급으로 수요자 부담 경감
    - 청약예금 가입자 등 기득권 보호
  - 내부구조 개선 등 이중부담 해소
  - 주차장시설 확대 등 주거기능 강화
- 주택업체간의 품질 및 가격 경쟁유발로 양질의 저렴한주택 공급
  - 양질주택의 확대공급으로 주택시장가격의 안정 및 하락 유도
  - 철골구조공 등으로 주택의 안전도 유지 및 내구연한 연장

- 시공상 하자 감소에 따른 민원 해소
- 서울 등 대도시의 불량주택 재개발·재건축사업의 활성화
  - 교체수요 및 내집마련 기회 확대
  - 직주근접으로 소득기능 창출 및 교통 등 도시문제 해소

### 〈공급자측면〉

- 주택생산기술 및 자재개발 촉진
  - 기술개발 촉진으로 원가절감 및 경쟁력 강화(국내외)
  - 2000년대를 대비한 다양한 주택모델 개발
  - 자재 등 관련산업의 발전으로 국민경제에 기여
- 적정이윤 보장으로 사업의욕 고취 및 주택사업 재투자 활발
  - 기업의 자율성, 계속성 유지
  - 주택의 지속적 공급으로 주택시장의 안전 도모

## 건의 내용

### 1. 민영주택 분양가격의 규제

#### 가. 분양가격 상한제 실시('82~'89. 10)

- 행정지도가격 변경

(단위: 천원)

| 시행 시기     | 국민주택규모 이하 | 국민주택규모 초과 |
|-----------|-----------|-----------|
| 82년 이후    | 1,050     | 1,340     |
| 87. 6월 이후 | 1,150     | 1,340     |
| 88. 1월 이후 | 1,268     | 1,340     |

○ 분양가 상한제가 지속되었다면

- 서울, 수도권, 지방대도시 등 택지비 비싼 지역 주택건설 불가
- 택지비가 비교적 저렴한 일부 지방도시에서만 부분적으로 주택건설가능
- 대도시 등 주택건설 중단으로 주택시장 큰 혼란 초래
  - 기존 주택가격 및 전·월세가 폭등
  - 주택보급을 하락
  - 내집마련기회 요원

※ 200만호 및 신도시건설 등을 위해 분양가격 제도개선 불가피하였음.

나. 분양가 원가연동제 시행('89. 11 이후)

○ 분양가격 = 택지비 + 건축비 (적정이윤 포함)

- 택지비 산정

- 공공개발 공급택지: 공급가격 + 선투자분의 금리(11.5%)
- 기업자체 보유택지: 감정가격 또는 법인장부가격 적용

- 건축비 산정: 건설부장관 고시

○ 표준건축비 조정내역

(단위: 천원)

| 시행 시기         | 전용면적 18평 이하 |        | 전용면적 18평 초과<br>25.7평 이하 |        | 전용면적 25.7평 초과 |        | 비 고      |
|---------------|-------------|--------|-------------------------|--------|---------------|--------|----------|
|               | 15층 이하      | 16층 이하 | 15층 이하                  | 16층 이하 | 15층 이하        | 16층 이상 |          |
| 89. 11. 10 이후 | 980         | 1,100  | 980                     | 1,100  | 1,010         | 1,130  |          |
| 90. 5. 23 이후  | 1,130       | 1,270  | 1,130                   | 1,270  | 1,160         | 1,300  | 평균 15%   |
| 증減率           | 15.3%       | 15.5%  | 15.3%                   | 15.5%  | 14.9%         | 15.0%  |          |
| 91. 4. 17 이후  | 1,230       | 1,380  | 1,270                   | 1,430  | 1,310         | 1,470  | 평균 12.8% |
| 증減率           | 8.8%        | 8.7%   | 12.4%                   | 12.6%  | 12.9%         | 13.1%  |          |

## 2. 현행 원가연동제의 문제점과 업계 애로

### 가. 분양가 원가연동제를 시행함으로써

- 200만호 달성 등 공급물량의 확대와
- 주택가격 안정에 다소 기여하였으나

### 나. 원가연동제의 불합리 비현실성으로 주택업계는 심각한 재산성 악화 초래

#### (1) 택지비 산정에 있어

##### (가) 공공기관 개발공급택지 이자계산의 불합리

- 택지인도일(또는 사업계획 승인일)까지의 선납대금의 11.5%만 인정
- 실제로 주택사업자가 택지취득을 위해 자금조달하는 금리: 20% 이상임

※ 주택사업자의 53.6%가 연평균 21~24%의 금리부담

#### 〈현재 부담금리 수준〉

- 은행 신탁대출: 15%
- 단기회사: 18~23%
- 회사채 발행금리: 18.5~19.5%
- 시중 실세금리: 25% 내외

#### ① 현실적으로 공공기관 개발공급택지의 경우 막대한 결손 초래

- 원가연동제의 근본취지인 실제투자비에 적정이윤이 보장되는 제도에 크게 위배

#### 〈금리부담 손실 사례〉

(택지 10,000평 취득, 금리 20% 적용, 계약 2년후 사용시)

- 평당 택지가 100만원 경우: 11억 손실
- 평당 택지가 300만원 경우: 33억 손실
- 평당 택지가 500만원 경우: 55억 손실

\* 지정업체 공공기관 개발공급택지 취득 현황('91. 8.말 현재)

- 전국 48개 지구, 567만평: 5조 1,450억원

(나) 택지취득 및 관리에 따른 일반관리비 등 부대비용 불인정

○ 택지취득 및 관리에 따른 인건비, 기타 경비 등 부대비용 소요

- '90 한국은행 기업경영분석: 건설업종 총매출액의 일반관리비 평균 5.9%

(다) 택지비 투자액에 대한 적정이윤 불인정

○ 기업의 이윤은 총매출액 기준 적용

〈업종별 이윤 기준율〉

| [업 종 별] | [소득표준율]       |
|---------|---------------|
| 일반건축공사  | 총매출액의 평균 8.5% |
| 일반토목공사  | " 9.5%        |
| 주택건설공사  | " 13.0%       |
| 제조업분야   | " 5.5%~19%    |

(라) 공공기관 개발공급택지가격 급등으로 업계 자금부담 가중 및 결손액 누증

○ 공공기관 개발택지 공급사례

(단위: 원)

| 공 급 일  | 위 치   | 가 격(평당)   | 분양가의 점유비율(%) |
|--------|-------|-----------|--------------|
| 86. 9  | 서울 중계 | 641,500   | 21.3         |
| 88. 10 | 대전 둔산 | 733,350   | 22.5         |
| 89. 9  | 성남 분당 | 1,098,760 | 33.6         |
| 90. 6  | 부천 중동 | 1,448,790 | 33.4         |
| 90. 12 | 서울 가양 | 2,809,930 | 48.8         |
| 90. 12 | 서울 수서 | 4,991,735 | 60.4         |

※ 분양가격 상승의 주원인은 주택가 앙등임.

※ 택지비 전액회수는 분양대금 2~3차 증도금 납입후 가능

(2) 건축비 산정에 있어

○ 89. 11. 원가연동제 시행당시 주택업계 평당건축비 최하 125만원 요구했으나, 공공기준인 98만원으로 책정 고시하여 적정수준에 매우 미흡하였음.

- 2차에 걸쳐 건축비를 부분적으로 조정하였으나, 당초 불합리한 건축비 책정으로 악순환만 반복
  - 건축비 조정시마다 기존 주택가격 상승 등 주택시장 혼란 초래
  - 국민의 주택정책에 대한 불만 가중
  - 민영주택건설 더욱 심각
  - \* '91. 4. 17 건축비 조정시 정부가 인정한 인상요인이 16.5%(정부노임 29.9%, 자재상승 7.4% 기준)였으나, 평당 12.8%만 조정하여 시중노임 및 자재가 상승분에 비하면 극히 미흡한 조치임.
- 법령, 지침 등에 따른 추가공사비 미반영
  - 적산열량계 설치의무화
  - 정화조 설치기준 강화
  - 내부식성 자재사용 의무화
  - GAS 사용 의무화
  - 지하수개발 및 정화시설 설치
  - 쓰레기 분리시설 비용추가 등
- 초고층 아파트의 경우 안전도 유지를 위하여 철골조 시공이 긴요하나, 건축비 반영의 미흡으로 철근 콘크리트조로 시공하고 있음.
  - 현재는 고층 및 초고층 아파트 공히 철근 콘크리트조 시공
  - 현행 표준건축비에는 초고층의 경우 철골조 시공을 위한 추가공사비 미반영
- 공사기간중 에스카레이션(자재, 노대상승분) 과소 반영
  - 현행 표준건축비에 에스카레이션은 6%만 반영(공기 24개월 기준)
  - 연간 노임, 자재 등 상승율은 15% 이상임
  - 자재품귀에 따른 가격상등분 일절 미반영
  - '91. 8.부터 공기 연장(최하 5개월, 최장 15개월)
  - \* 최근 지정업체의 조합주택 등 민간도급공사분 단가: 평당 140~164만원
  - 민간도급공사의 경우, 급격한 물가상승 및 주요 전자재, 노임상승시는 상호협의 계약변경 가능(관례상 5% 이상 상승시 적용)
  - 민간도급공사에 비하여 분양주택의 경우 추가되는 비용
    - 모델하우스 건립 및 홍보관측비



- 설계감리비
- 제세공과금

※ '91년도 상승기 노임 및 주요자재 상승 추이

- 48개 주요직종 평균 노임상승: 10.4%
- 레미콘 등 14개 주요자재 평균 상승: 10.3%

## 다. 업계 애로

- 택지비 및 건축비산정의 불합리, 비현실성으로 주택사업 계속 추진 지난 준공시에 상당한 결손 초래
  - 주택사업을 많이 할수록 결손액 누증
  - 특히 공공개발 공급택지의 경우
    - 막대한 자금의 선투자와
    - 투자기간의 장기화(계약일부터 사업완료시까지 평균 4~5년 소요)됨에도 적정이윤 보장은 커녕 상당한 결손 초래로 기업경영 부실 초래
- 5.3, 7.9, 9.4, 9.28 건설경기 진정대책 및 사업승인 연기조치로 자금압박 심각
  - 주택업계 여신동결
  - 신도시 분양연기 및 전국의 사업승인 연기조치
  - 불량주택 재개발, 재건축사업 연기조치
  - 분양중도금 미납 증가(연체금리 19%가 시중금리보다 저렴)
- 택지확보의 심각
  - 공공개발택지 확보의 애로
    - 막대한 자금연출 극히 심각
    - 사업성 결여로 사업의욕 상실
  - 기업자체택지 확보 거의 불가
- 현행 원가연동제가 지속되면 민영주택 건설을 크게 제약
  - 주택의 확대재생산 불가
  - 주택가격 앙등 등 주택시장 혼란
- 민영주택 분양가격 제도개선 시급

### 3. 개선 건의

#### 가. 개선 내용

- (1) 전용 18평 이하 주택공급가격: 정부규제가격으로 저렴 공급
  - 무주택서민의 주택난 해소 기여
    - 청약저축 및 부금가입자 내집마련 조기 실현
    - 가입자현황('91. 8월말)
      - 전 국: 196만명
      - 서울·수도권: 115만명
  - 저소득층의 주거안정을 위하여 공공의 역할 강화
    - 공공임대주택
    - 근로자주택
    - 소형분양주택

} 건설 확대

  - 정부재정투자 확대 지원
- 민간부분 소형주택(전용 18평 이하) 건설촉진
  - 전체 건설세대의 일정비율 건설의무
  - 원가로 저렴 공급
- 소형주택 원가절감을 위한 저렴한 택지지원
  - 조성원가의 70% 이내에서 공급 지원
    - 결손부분은 일반분양용지 대금에서 충당
  - 국민주택용지 취득비 금융지원
    - 택지공급가격의 50%까지 용자
    - 주택분양후 상환(용자기간 2~3년)
- 실수요자의 원활한 주택취득을 위한 금융지원 확대
  - 구입자금 확대 지원
    - 국민주택기금 지원 확대
    - 민영주택자금 지원 확대

- 주택은행위주 용자제도 개선
- 일반시중은행, 제2금융권 등 자금조성 지원
- 주택자금에 대한 D·C 규제 배제

- 건설업자에 건설자금으로 선지원

- 준공후 입주자에게 구입자금으로 대환처리

(2) 전용 18평 초과 주택공급가격: 시장기능에 의한 현실화

- 실수요자의 부담경감과 주택시장의 안정을 위하여 투자된 택지비와 건축비에서의 노임·자재 상승분 등을 반영하고, 투자비 전체의 적정이율이 보장되는 선에서 주택업계가 자율적으로 추진(채권입찰액 범위 이내)

|   |
|---|
| $\text{분양가격} = \text{총투자비} \langle \text{택지비} + \text{건축비} \rangle + \text{총투자비의 적정이율}$ |
|---|

- 택지비 = 택지취득비 + 현실금리 + 취득관리에 따른 제세공과금 및 부대비용 + 진  
입도로용지 기부채납 등 기타 부담경비

- 건축비 = 현실 노임·자재비 등 실투자건설비 + 적정 물가인상율 + 진입로 포장공  
사 등 기타 부담경비

- 이 율 = 총투자비(택지비 + 건축비)의 적정이율

- 현행 채권입찰제 폐지
- 일정비율 소형주택(전용 18평 이하) 건설 의무화

나. 개선 시기

- 7차5개년계획이 시작되는 92년부터 시행되도록 금년내 개선조치 요망

<사 유>

- 7차 계획부터는 민간주도형 주택정책 방향전환
  - 91년까지 주택 200만호 목표달성
  - 민영주택 분양가제도 개선으로 7차5개년계획중 250만호 목표 원활한 달성
- 기존주택가격 안정 및 계속적 하락
  - '91. 2/4분기부터 서울·수도권 아파트가격 계속 하락

- 서울 방배동 32평형 2천~3천만원 하락
- 서울 압구정동 45평형 4천~6천만원 하락
- 지방도시 미분양주택 누증
  - 91. 3월말 3,253세대 → 91. 8월말 8,352세대로 증
  - 수도권 연립·다세대주택 미분양 증가로 덩핑 판매현상
- 서울·수도권지역에 향후 공급물량 확대로 기존주택가격 안정 및 하락 지속
  - 91.10월말까지 분당 시범단지 2,476세대 입주, 주택가격 안정에 크게 기여
  - 지정업체 서울·수도권 주택공급계획
    - 현재 건설중: 14만여 세대
    - 향후 건설공급분(기존지 확보): 200만평, 16만여 세대분
  - 서울지역 불량주택 재개발 및 재건축 활성화로 공급물량 확대
    - 불량주택 재개발(시행중 및 확정분): 122개지구, 12만여 세대
    - 재건축대상 공급물량(20년 이상 경과 저층아파트): 155개 단지, 5만여 세대
    - 기타 기존 단독노후주택을 다가구, 다세대로 재축 확대 공급
- 주택의 전산화로 부동산투기 억제시책 강화
  - 91. 9. 전국의 주택전산화 완료
  - 입주자선정 및 사후관리 철저히 투기수요 억제
  - 다주택보유자의 증과세
  - 토지, 주택 등 부동산투기 억제시책 강화로 투기행위 근절
  - 택지시장가격 안정에 크게 기여
- 실수요자의 부담경감과 편익한 주거시설 향상
  - 택지비, 건축비 등 실투자액의 적정이윤 보장선에서 공급하므로 사실상 실수요자의 부담 경감(채권입찰액 범위 이내에서 공급)
  - 내부구조 개선 등 이중부담 해소
  - 정보화시대에 대비한 주거자동화 등 편익시설 제공
  - 철골조 등 시공으로 주택의 안전도 유지 및 내구연한 연장
  - 주방시설 등 수요자가 선호하는 양질제품 설치
  - 소음방지, 주차장시설 확대 등 기능 강화

## 4. 호 과

### 〈정부당국 측면〉

- 주택정책의 일관성 유지로 정부불신 해소
  - 분양가격 조정 등 수시 정책변경 불필요
  - 막대한 행정력 소모 방지
  - 주택정책에 대한 국민의 신뢰 확보
- 주택공급 확대로 주택시장의 안정
  - 청약저축 가입자 등 무주택서민의 주택난 해소
  - 기존 주택가격 안정 및 하락으로 물가안정에 기여
- 부동산투기의 근절
  - 실수요자 위주 공급으로 부동산 거래질서의 확립
  - 불로소득 배제로 노임의욕 고취

### 〈수요자 측면〉

- 소형주택의 저렴, 대량공급으로 무주택서민의 주택난 해소
  - 청약저축 가입자 등에 주택공급 조속 실현
  - 공공부문 역할강화로 물량공급 확대
    - 정부재정투자 확대 지원
  - 민간부문 소형주택 일정비율 건설의무화
    - 정부규제가격으로 저렴 공급
- 중·대형주택의 적정가격 공급으로 실수요자에 부담경감 및 편익한 주거시설 향상
  - 채권입찰제 폐지로 사실상 부담 경감
    - 청약예금 가입자 등 기득권 보호
  - 내부구조 개선 등 이중부담 해소
  - 주거자동화 등 편익시설 제공
  - 주차장시설 확대 등 주거기능 강화

- 주택업체간의 품질 및 가격경쟁 유발로 양질의 저렴한주택 공급
  - 양질주택의 확대공급으로 주택시장가격의 안정 및 하락 유도
  - 주택의 안전도 유지 및 내구연한 연장
  - 시공상 하자 감소에 따른 민원 해소
- 서울 등 대도시의 불량주택 재개발·재건축사업의 활성화
  - 교체수요 및 내집마련기회 확대
  - 열악한 주거환경 개선 촉진
  - 직주근접으로 소득기능 창출 및 교통 등 도시문제 해소

### 〈공급자 측면〉

- 주택생산기술 및 자재개발 촉진
  - 기술개발 촉진으로 원가절감 및 경쟁력 강화(국내외)
  - 2000년대를 대비한 다양한 주택모델 개발
  - 자재 등 관련산업의 발전으로 국민경제에 기여
- 적정이윤 보장으로 사업의욕 고취 및 주택사업 재투자 활발
  - 기업의 자율성, 계속성 유지
  - 주택의 지속적 공급으로 주택시장의 안정 도모