

아파트 분양가 재규제 움직임 바람직한가?

윤 주 현 | 국토연구원 연구위원

분양가 제동의 최근 현황 및 배경

현황

지난해부터 시작된 주택가격 상승이 금년 들어서도 식을 줄 모르고 지속되자 정부는 주택가격 안정을 위한 대책들을 만들어 내느라 분주하다. 특히 강남권을 중심으로 한 급격한 상승은 전국적인 확산으로 이어질까 하는 우려를 자아내기에 충분했기 때문으로 풀이 될 수 있다.

이에 서울시는 아파트 분양가격이 지나치게 높다고 판단되면, 분양승인권자인 구청장이 분양승인을 반려하도록 행정지침을 각 구청에 보내도록 하고, 이와 함께 건교부에 원가연동제의 재도입을 건의하였으나 건교부에서는 반대하여 결국 서울시, 건교부, 국세청이 합의하기에 이르렀다.

4차 동시분양부터 분양승인과정에서 구청장의 판단하에 원가 내역을 공개토록하고 분양가의 자율조정을 권고하며, 이에 불응할 경우 국세청에 통보하도록 했다.

아파트 분양가격 동향 및 시민 반응

한국일보 사설을 보면 지난 97년 아파트분양가

자율화이후 아파트 분양가가 천정부지로 치솟고 있어 아파트 가격 상승의 주범이 되고 있다. 특히 서울 지역의 경우 평균 평당 분양가는 97년 508만원에서 99년에는 695만원, 2000년에는 750만원, 2001년에는 829만원에 달해 4년동안 63%나 오른 것으로 나타났다.

평형별, 지역별로도 심한 편차를 보여 인기지역이나 인기 평형의 경우 평당가격이 수천만에 이르는 경우도 없지 않다. 이리다 보니 수십억원짜리 아파트도 속속 생겨나고 있는 실정이다.

최근의 주택가격 동향

주택 매매 및 전세가격의 장기 동향

매매가격은 외환위기 직전까지 안정적 추세를 보여왔으나, 외환위기 직후 12.4%나 하락하였으며, 2001년에 9.9% 상승하여 외환위기 이전을 상회하고 있다.

2001년 중 주택가격동향

전세, 매매가격 모두 큰 폭으로 상승하였다. 주택 매매가격은 연간 9.8%, 전세가격은 16.4% 상승하

〈표 1〉

주택가격 변화율 추이

연도	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002.3 (전년말)
매매	-0.5	-0.5	-2.9	-0.1	-0.2	1.5	2.0	-12.4	3.4	0.4	9.9	7.6
전세	1.9	7.5	2.4	4.6	3.6	6.5	0.8	-18.4	16.8	11.1	16.4	7.3

* 전세가격은 외환위기 직후 18.4%나 하락하였으나, 99년부터 연간 11~17%씩 지속적인 상승세

여 매매가격의 경우 91년 이래 최고의 연간상승률을 기록했다.

주택매매가격은 전세물량폭귀현상으로 인해 내 집마련에 나선 실수요자가 증가한데다 임대목적의 수요가 가세하여 소형평형 위주로 큰 폭의 상승세를 보이고, 전세가격은 전반적인 입주물량 부족과 전세물량의 월세전환 등으로 수급불균형이 지속된 가운데, 이사철수요로 인한 상승폭의 확대·축소가 반복되는 단계적 상승구도를 보였다.

2002년 3월 현재 주택시장 동향

매매가격은 전년말 대비 7.6% 상승(전년동기 0.85%)하는 것으로 나타났다. 계속되는 저금리와

유동성, 경기활성화 기대 등에 관망세를 보이던 수요자들이 매수에 나서면서, 주택가격 상승이 지속되어 강남지역 아파트의 경우 전년말대비 17.8% 상승(강북 10.0%)하였다.

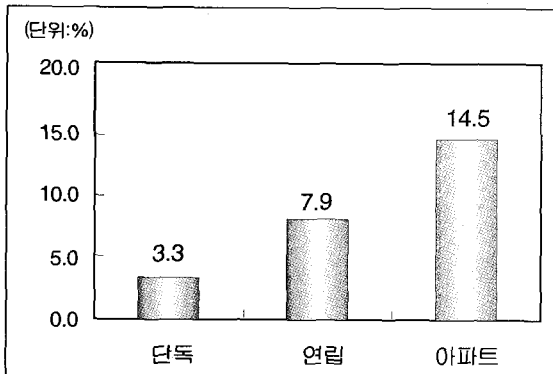
연말부터 이어진 매매값 강세가 지속되면서 서울, 수도권 전역으로 상승세가 확산되는 전반적으로 예년에 비하여 높은 가격상승이 나타났다.

주택가격 급등의 원인

주택부문 요인

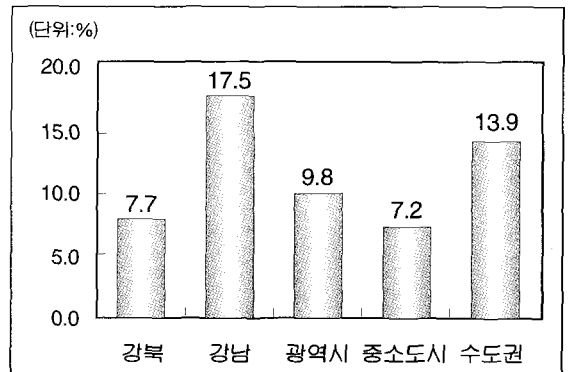
외환위기이후 대폭적인 규제완화(분양가, 분양권 전매, 청약제한) 및 조세·금융지원 확대되었다. 주

주택유형별 연간 매매가격 증감률



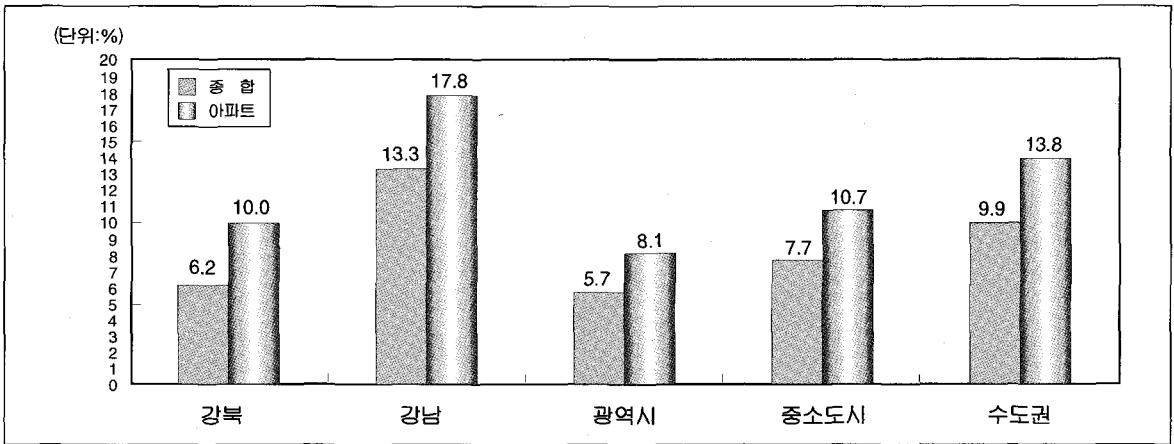
* 전년말 대비 아파트14.5%, 연립 7.9%, 단독 3.3% 상승(전국 9.9% 상승)

지역별 연간 매매가격 증감률



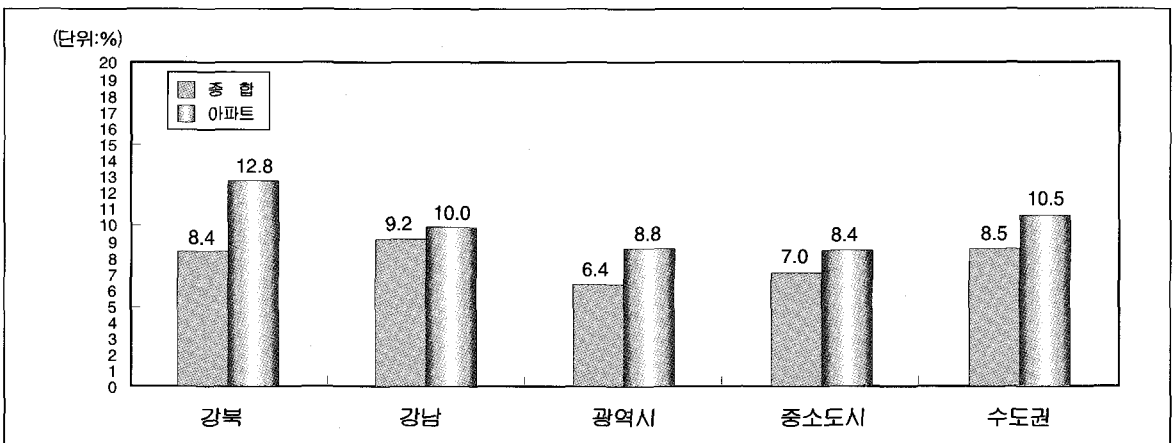
* 전년말 대비 강남17.5%, 수도권13.9% 상승, 강남은 전국의 약 2배 상승

매매가격 증감률(전월대비)



* 전세가격은 전년말대비 7.3% 상승(전년동기 4.9% 상승)

전세가격 증감률(전월대비)



* 전세시장은 만성적 매물 부족현상이 지속되고 있으며, 매매가 상승률이 높아짐으로써 전세가 상승세가 매매가 상승보다 낮은 현상이 나타나고 있음

택거래활성화, 주택건설활성화, 주택수요 진작, 전세가 상승에 따른 서민 주거안정 등 30여 차례의 주택대책 발표가 한 요인이 됐다.

전세가격 및 주택가격 비율이 50% 수준에서 최근에는 70% 수준으로 증대되어 전세가격 급상승에 따른 주택구매수요가 늘어나게 되었다.

또한 아파트 중심의 주택공급정책으로 여타 주택

유형의 주거여건이 상대적으로 악화, 아파트 선호도가 편중되는 현상이 나타났다.

여기에 연간 60만호 안팎으로 건설되던 주택물량이 외환위기 직후 98년 31만호, 99년 41만호가 공급되어 입주물량 부족이 2001년부터 가시화, 주택공급이 감소한 것도 요인으로 작용했다.

금융자유화 및 주택저당채권유통화제도의 도입으

<표 2>

부문별 주택건설 실적

(단위: 천호)

구분	1997	1998	1999	2000	2001
계	596(100.0)	306(100.0)	405(100.0)	433(100.0)	530(100.0)
공공부문	219(36.7)	131(42.8)	151(37.3)	140(32.3)	128(24.2)
민간부문	377(63.3)	175(57.2)	254(62.7)	293(67.7)	402(75.8)

로 주택금융 공급확대되고 저금리 정책으로 금융비용 부담 완화되어 주택금융 접근성이 용이하다는 점도 무시할 수 없는 요인이다

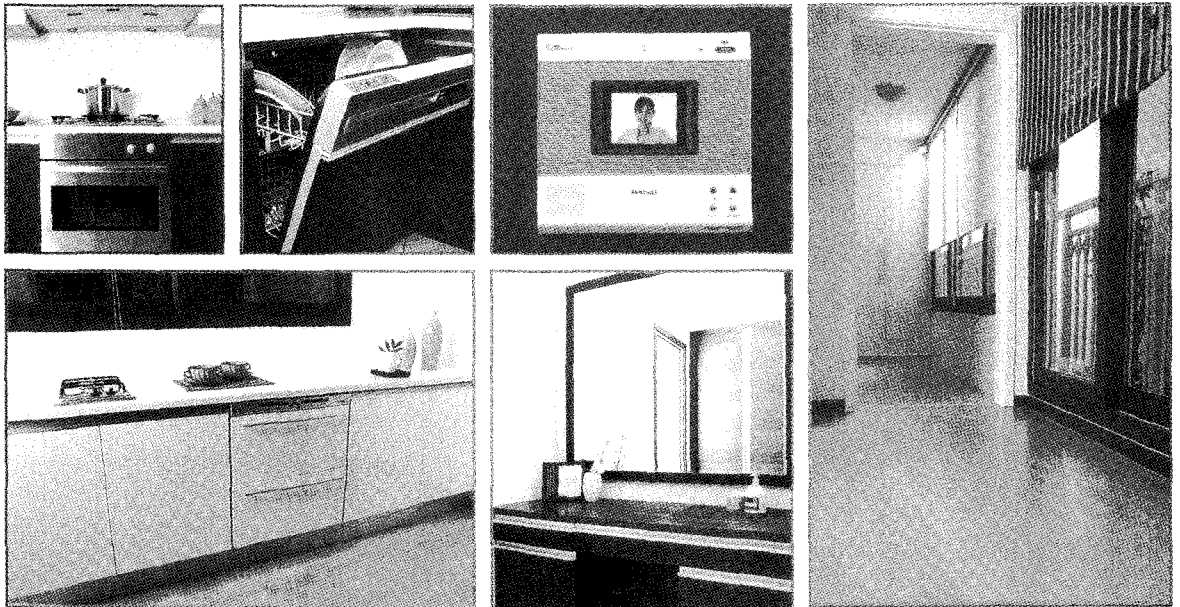
거시 경제 및 사회적 요인

외환위기 이후 고용구조조정 과정에서 퇴직자에 대한 명예퇴직금 및 퇴직금 지급, 연봉제 확산에 따른 퇴직금 중간정산 등으로 개인의 자금여유 증대되고, 저금리, 경기침체 및 주식시장 침체 등으로 주택투자에 대한 기대수익이 상대적으로 증대하여 부동산자금이 주택부문으로 유입되었다. 또한 월드컵,

대선에 따른 기대심리 팽배도 이를 부추기는 결과를 가져왔다.

지역 및 사회적 요인

2001년 수능시험이 어렵게 출제되어 교육여건이 좋은 강남에 대한 수요가 급증되었고, 잠실, 청담, 도곡 등 저밀도 지구 재건축 계획으로 강남지역의 주택수요가 급증되는 요인으로 작용하였다. 강남지역의 집값 급등이유 설문결과를 보면 학원·학군 39.5%, 가수요 28.7%, 저금리 16.2%, 수급불균형 15.6% 이라고 나타나 이를 뒷받침 해주고 있다.



〈표 3〉

단계별 주택분양가자율화 추이

시 기	분양가 자율화의 내용
1995. 11	· 강원, 전북, 충북, 제주지역의 25.7평 초과주택 · 수도권 이외의 지역에서 공영개발되지 않은 택지에서 공공자금지원을 받지 않고 주택을 건설하여 전체 공정의 80% 진척후에 분양하는 경우
1996. 8	· 전국의 단독, 연립주택, 철골조 아파트
1997. 1	· 수도권(서울, 인천, 경기) 및 부산, 대구, 광주 이외의 전지역에서 건설되는 25.7평 초과주택 · 강원, 전북, 충북, 제주 지역의 25.7평 이하주택
1997. 6	· 수도권 이외지역 민영주택 자율화
1998. 2	· 수도권 지역(공공택지에서 또는 기금지원으로 건설되는 주택을 제외)
1998. 10	· 수도권내 공공택지에 건설되는 25.7평 초과주택
1999. 1	· 공공택지에 건설되는 25.7평 이하주택
현 재	· 국민주택기금 지원을 받는 주택만 분양가를 규제

또한 수도권 난개발로 인한 주거환경악화 우려로 서울로의 회귀수요 증대도 한몫했다.

분양가격 규제의 폐해 및 자율화의 예상효과

우리나라 분양가격 규제의 특성

80~90년대 우리나라 분양가격 규제의 특성을 살펴보면 가격규제 뿐만 아니라 물량규제, 채권입찰제, 주택청약제도, 선분양제도와 연계하여 규제를 하였다.

먼저 주택공급물량 할당제는 주택건설경기 진정을 위해 지역·분기별로 주택공급물량을 할당(92. 2. 15)하였다가 93년 초부터 폐지되었고, 소형주택건설 의무비율은 서민용 소형주택의 공급확대를 위하여 90년부터 민간택지에 대해서도 소형주택건설 의무비율제를 시행, 92년까지는 의무비율을 강화하였다.

93년 이후에는 점진적 완화로 2001년에는 공공택지, 지역 및 직장조합, 서울시 재개발조합, 주거환경개선 등 공공부문에 일부 남아 있다. 2001년 10월 8일 소형주택 의무비율이 재도입 되었다(〈표 4〉참조).

그 밖에 채권입찰제는 98년 폐지되었고 주택청약제도, 주택선분양제도는 존속하고 있다.

분양가격 규제의 폐해

물가관리 차원에서 재경부와 협의하에 신규공급이 이루어져 공급감소와 장기적인 가격상승요인으로 나타나고 있다. 그리고 모든 주택수요를 신규분양시장으로 집중시켜 신규분양주택시장의 과다한 확대가 이뤄졌으며, 가격규제 및 물량규제로 기업활동의 자율성이 억제되어 가격과 물량의 조정으로 이윤을 극대화하는 기업목적에도 맞지 않는다.

가격 및 물량배분의 규제하에서는 생산량 극대화로 품질 다양화를 이루지 못하고, 비용 극소화를 이루기 위해 품질의 불량이 뒤따르는 폐해가 생겨났다.

분양가 자율화의 예상효과

분양가 자율화를 실시하면 다음과 같은 예상효과를 들 수 있다.

첫째, 신규아파트 분양가 인상된다. 즉 원가연동제 하에서 미흡한 원가 반응을 위해 분양가 인상되

〈표 4〉

소형주택건설 의무비율제의 변화

구 분	종 전			현 행			비 고 (시행일)
	18평 이하	18~ 25.7평	25.7평 초과	18평 이하	18~ 25.7평	25.7평 초과	
민간택지 - 서울 - 경기도	30% 20%	45% 40%	25%이하 20%이하	규제폐지(⇒부활 ¹⁾)			1998. 1. 1
공공택지 - 수도권·광역시 - 기타지역	30% 20%	40% 50%	30%이하 30%이하	30% 20%	20% 30%	50% 50%	1999. 1. 1
직장·지역조합 - 서울 - 경기도 - 기타지역	20% 20%	80% 80%	- -	100% 100%		- -	1998. 6. 15
재건축조합 - 서울 - 경기도 - 기타지역	20% 20%	40% 40%	40%이하 40%이하	규제폐지(⇒부활 ¹⁾) 규제없음			1998. 6. 15
재개발조합 (서울시조례)	- (50%)	60% (30%)	40%이하 (20%)	- (40%)	- (40%)	- (20%)	- (1998. 11. 21)
주거환경개선	100%		-	90%		10%	2000. 5.

주 : 1) 2001.10.8 부활: 수도권의 과밀억제권역내에서 300세대 이상의 재건축과 민영주택사업에 대해서는 20% 이상을 전용18평이하로 건설. 재건축 조합원은 기존주택 규모까지 건설 가능. 지역여건 등을 감안 탄력적으로 운용될 수 있도록 시·도 지사가 5%p 범위안에서 지역별로 조정 가능하며, 시·도지사가 건교부장관의 승인을 얻어 일정기간 적용을 배제 가능

고, 원가반영도가 더욱 낮은 소형주택의 분양가 인상폭이 높을 것이다. 둘째, 수요확보를 위한 경쟁으로 품질 향상이 기대된다고 볼 수 있다.

마지막으로 주택수요 다양화에 부응할 수 있다고 예상효과를 들 수 있다.

대응방향

아파트 분양가격에 대한 직접규제가 부활되지 않고 조세수단을 통한 간접규제로 합의된 것은 다행이나, 공정하여야 하는 조세수단이 응징의 수단으로 이용되고 있는 현실이다. 또한 서민주거안정을 위하여

주택가격의 상승이 급격히 이루어지지 않도록 하는 것이 정부의 역할임에는 틀림이 없으나, 아파트 분양가격의 규제가 주택가격의 안정 나아가 서민주거안정을 도모하기 위한 적절한 수단인지 의문시된다.

정부가 분양가격규제 및 물량규제 등으로 오랫동안 주택시장에 직접 개입하면서 주택시장의 왜곡과 함께, 주택건설업체 뿐만 아니라 주택소비에 대한 국민의식마저도 왜곡시켰다.

왜곡된 시각을 바로 잡을 수 있도록 정부는 시장 원칙에 충실하되 공공의 역할을 강화하는데 노력해야 할 것이다. ☺