

아파트 분양가 신장 평가 방식 과연 적정한가



김현아
건설산업연구원 책임연구원

지난 6월 25일 '소비자 문제를 연구하는 시민의 모임(이하 소시모)'이 서울시 제6차 동시분양가격의 평가결과를 발표하면서 또다시 분양가에 대한 논쟁이 일고 있다. 소시모는 이번 6차 동시분양의 모든 아파트 가격이 내려가야 한다고 발표하면서 이들 업체들의 투명한 원가내역서 공개와 재건축 조합원들의 일반분양분에 대한 과도한 비용전가, 모델하우스 운영비 및 광고비의 과다 사용 등을 문제점으로 지적하고 있다. 소시모는 이번에도 이와 같은 평가결과를 서울시에 통보하고 아파트 가격의 인하를 요청하였다.

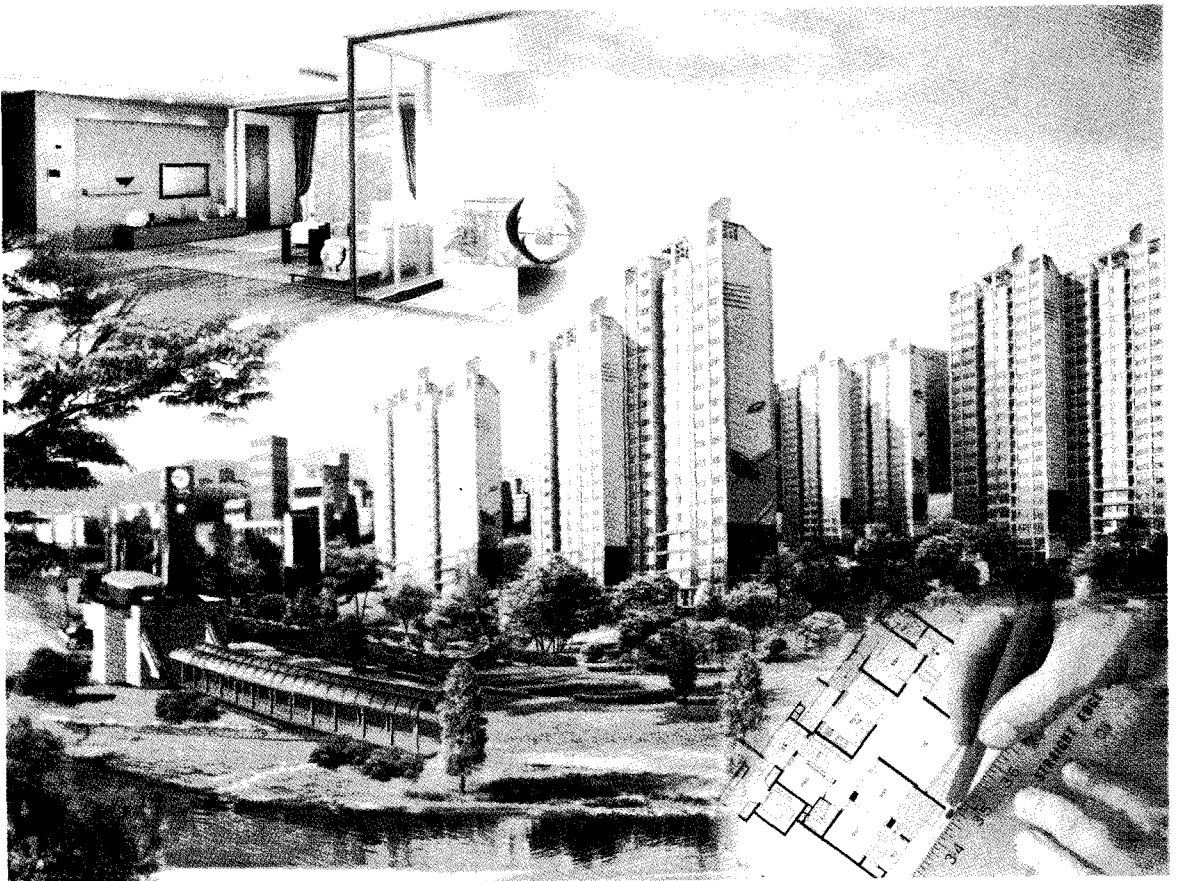
소시모의 분양가격 평가방식은 원가방식에 의한 가격과 분양가격을 비교하는 것으로써 토지가격과 건축비, 기타 사업비에 대한 적정 기준을 설정한 후 이를 신규 분양아파트의 분양가 내역과 비교하는 방식을 취하고 있다. 평가결과에 의하면 이번 6차 동시분양의 모든 단지의 토지비와 건축비가 원가방식

에 의한 것보다 높게 책정된 것으로 나타났다. 그러나 이번 6차 평가에서는 5차 평가에서 실시되었던 주변 시세와의 비교항목은 제외되었다. 이는 지난 5차의 경우도 그러했지만 분양가격이 주변시세보다 높은 단지는 특수한 경우를 제외하고는 없으며 일반적으로 모든 단지들이 주변시세 수준이나 그 이하로 분양가격을 책정하였기 때문이다.

공시지가와 표준건축비 만으로는 원가산정 어려워

원가방식은 아파트 가격을 설명하는데 한계가 있다. 평가의 기준으로 사용되고 있는 공시지가와 표

준건축비가 실제 시장가격과는 차이가 있기 때문이다. 먼저 일반적으로 공시지가는 시장가격의 60~70% 수준으로 알려져 있다. 표준 건축비 역시 건설 단가가 저렴한 공공주택건설에 적용되는 가격이어서 고급화 추세를 보이는 민간주택 건설에 직접 적용하는 것은 무리가 있다. 또한 아파트 가격에 반영되는 토지가격은 용적률과 건폐율에 따라 달라지는데 재건축 대상 아파트는 허용 용적률과 그에 따른 용적률 상승분에 따라 토지 가치가 달라진다. 더군다나 시장에서 거래될 때에는 이미 용적률 증가에 따른 기대이익이 토지가격에 반영되고 있다. 그러므로 단순히 공시지가만으로 해당 토지의 시장가격을 판단하는 데는 한계가 있는 것이다.



그 뿐만이 아니다. 아파트 가격에는 사업리스크에 대한 비용이 포함되게 되는데 이러한 리스크는 사업 기간에 따라서 큰 차이가 난다. 일반적으로 주택건설사업은 기획 및 토지구입단계부터 착공에 이르기까지 짧게는 3년에서 길게는 7-8년 이상이 소요된다. 따라서 토지매입 당시의 가격 수준은 물론, 보유기간에 따른 기회비용 및 금융비용의 발생정도가 분양가격 산정 당시에 영향을 미치게 되는 것이다. 문제는 이러한 리스크가 시장상황과 지역여건에 따라 다르기 때문에 일률적으로 적용하여 평가하기가 어렵다는데 있다.

다음은 원가에 어떠한 것을 포함하느냐는 것이다. 분양가 자율화 조치 이후 아파트는 각종 부가치를 가격에 포함할 수 있게 되었다. 입지적인 요소 이외에도 경관, 빌트 인 등의 추가사항, 브랜드에 따른 주거서비스가 바로 그것이다. 실제로 동일한 아파트 단지에서도 동의 위치나 층별 경관 및 조망에 따라 작게는 수 천 만원에서 1억원이 넘게 가격 차이가 나고 있다.

또한 아파트에도 “브랜드 가치”라는 것이 반영되면서 시공업체나 브랜드에 따라서도 가격 차이가 난다. 이는 토지비와 건축비에 의한 차이가 아니다. 즉 아파트 가격에는 기존의 원가 개념으로만은 설명할 수 없는 다른 요소가 존재하는 것이다. 분양가 자율화 이후 업체들은 이러한 부가가치 창출 노력을 확대하고 있다. 그럼에도 불구하고 원가방식에 의한 가격평가는 이러한 현실을 전혀 반영하지 못하고 있는 것이다.

현실성이 결여된 원가방식으로 분양가를 조정하는 것은 불합리

주택건설사업의 특수성을 감안하지 않은 채 일반

제조업의 원가산정방식을 그대로 아파트 분양가격에 적용하는 것은 적절한 가격 평가 방법이라고 보기 어렵다.

또한 시장기능에 의한 주변시세가 엄연히 존재함에도 불구하고 신규 분양 아파트가 이보다 낮아야 된다고 생각하는 것은 분양가 제한에 익숙한 소비자들의 잘못된 편견이다. 동일한 조건을 가진 아파트라면 오히려 신축 아파트는 기존 아파트 보다 가격이 비싸야 당연한 것이다.

문제는 그것만이 아니다. 설령 시민단체의 가격이 적정하다고 하자. 그러나 주변시세가 그보다 높다면 그 차액은 항상 프리미엄으로 남게 된다. 다만 그 프리미엄이 공급자가 아닌 수요자에게 돌아갈 뿐이다. 그렇게 되면 신규 분양시장에는 지금보다 더 많은 사람들이 물려들게 될 것이다. 주택 실수요자는 물론 프리미엄을 노리는 투기수요까지 가세하게 되기 때문이다.

소비자들의 적극적인 참여와 감시는 시민사회의 발전적인 모습임에는 틀림없다. 그러나 시민단체의 가격평가 자체를 가격판단의 기준으로 삼거나 이를 분양가 제한의 도구로 사용하는 것은 바람직하지 못하다.

분양가 자율화는 부작용도 있지만 나름대로의 순기능도 발휘하고 있다. 주택의 수준이 높아지고 주거서비스 수준도 향상되고 있기 때문이다. 따라서 현행 분양가 상승은 일면 부정적인 파급효과가 있음에도 불구하고 현행과 같은 방법으로 제한하는 것은 적절치 못하다. 이는 분양가 자율화 시행의 기본 원칙에도 위배될 뿐만 아니라 근본적인 주택가격 안정에도 기여하지 못하기 때문이다. 오히려 이는 청약과열이라는 부작용과 함께 이제 막 시작되고 있는 주택의 품질향상과 주거서비스의 정착을 저해할 수 있다는 점을 상기해야 할 것이다. ☹