

| 플러스 옵션제, 실효성 논란

건설교통부가 지난 11월 15일 입법 예고한 「주택공급에관한규칙」 개정안이 국내 건설·가전업계에 초미의 관심사로 떠오르고 있다. 분양가 상승을 억제하고 자원의 낭비를 방지한다는 취지로 분양가 산정시 빌트인 가전제품을 제외토록 하고 입주예정자가 원할 경우에는 선택품목, 즉 플러스 옵션방식으로 공급하는 방안을 추진하고 있기 때문이다.

건교부는 플러스 옵션제로 할 경우 입주자가 불필요한 시설품목에 대한 비용을 강제로 부담하는 일이 없어져 선택의 폭이 넓어지며, 기존에 사용하던 가전제품이 있을 경우 추가 설치가 불필요해 자원의 낭비를 막을 수 있을 것으로 기대하고 있다.

하지만 일부에서는 건교부의 이같은 시각과는 다른 의견을 내놓고 있다. 과연 빌트인 제품들이 전체 분양가에서 차지하는 비중이 그렇게 높은가, 또 건교부의 주장대로 빌트인 제품을 플러스 옵션제로 전환했을 경우 분양가 인하 효과가 기대했던 만큼 나올 것인지에 대해 강한 의문을 제기하고 있다. 플러스 옵션제에 대한 업계 반응과 주요 쟁점을 짚어본다.

〈취재: 왕희심 기자〉

건교부 '분양가 인하효과 커'

건교부에 따르면 선택품목을 일반 분양가에서 제외할 경우 평형에 따라 평당 최대 45만~80만원 정도의 분양가 인하가 예상된다고 밝혔다. 실질적인 부담의 감소는 소비자들이 선택품목을 얼마나 선택하느냐의 문제지만, 소비자가 종전의 옵션 품목을 모두 선택하더라도 최소한 취득세·등록세의 절감 혜택을 기대할 수 있다고 설명했다. 건교부가 밝힌 선택품목 추정가액은 33평의 경우 1,500만원, 43평 2,100만원, 53평 3,400만원 등

이다.

건설업계 '아니다'

건설업계 관계자는 “건교부의 주장처럼 평당 80만원의 상승 요인이 있을 수 있지만 실제 중소형 아파트에서는 평당 20만~35만원 정도 상승하는게 대부분”이라며 분양가 인하효과가 건교부 주장처럼 크지 않다고 강조한다.

반면 옵션을 선택하지 않으면 품질이 낮아지고 옵션을 선택하면 비용이 더 들 것이라고 주장한다.

소비자들의 이익을 덮어두고 분양가 인하만을 강조하는 것은 문제가 있다는 입장이다.

건설업계 관계자는 “소비자들이 똑같은 제품을 입주해서 개별적으로 구매, 설치하려면 시공비까지 부담해야하기 때문에 오히려 비용이 더 들 수 있다”고 말했다. 이 관계자는 또 “건교부의 주장처럼 평당 80만원의 상승 요인이 있을 수 있지만 실제 중소형 아파트에서는 평당 20만~35만원 정도 상승하는게 대부분”이라고 말했다.

‘빌트인=부풀리기’ 인가

건설업계와 가전업계는 빌트인 제품이 마치 ‘분양가 인상의 주범’으로 비쳐지고 있는데 대해 우려의 눈길을 보내고 있다. 일부 업체들이 분양 원가가 공개되지 않는 점을 이용해 빌트인 제품의 가격을 지나치게 높게 반영해 이익을 취하고 있는 것은 일부 업체사실이지만 ‘폭리수준’은 아니라는 게 이들의 주장이다.

대량구매로 소비자들의 비용부담을 줄여줄수 있는 이점도 있다고 강조한다.

가전업계는 플러스 옵션제 자체를 반대하지는 않지만 분양가 공개가 우선이라고 주장한다. 빌트인 제품을 기본 규격으로 해 입주시 몸만 들어가는 형태를 선호하는 소비자도 있을 것이고, 입주 후에 자신이 좋아하는 제품으로 꾸미길 원하는 소비자도 있을 것이기 때문이다.

가전업계 한 관계자는 “플러스 옵션제가 당초 취지대로 분양가 인하 효과를 거두려면 어느 경우가 됐든지 분양원가가 공개됨으로써 분양에 따른 불신이 사라져야 할 것”이라고 말했다.

플러스 옵션제란

분양가 산정시 가구·가전제품·위생용품 등을 제외토록 하고, 입주 예정자가 원할 경우에만 선택품목으로 공급하는 방식이다. 건교부는 주택 공급을 위한 입주자 모집시 신청자격·분양가격·입주예정일이 포함된 공고안을 구비해 시장 등의 승인을 받도록 하고 있으므로, 앞으로 시장 등이 승인전에 분양가격에 선택품목이 포함돼 있는지를 확인한 후 입주자 모집을 승인하도록 할 계획이다.

올해 빌트인 가전 시장은 수주액 기준으로 6천억원 정도, 내년에는 1조원, 2005년에는 2조원, 2007년에는 5조원의 거대 시장이 예상된다. 플러스옵션방식이 도입되면 이같은 성장률은 낙관하기 힘든 상황이다. ☎

