

아파트 분양가격 규제 및 원가내역 공개의 문제점

장성수 연구실장(주택산업연구원)

아파트 매매가격 동향

매매가격 동향

아파트 매매가격은 IMF 이후 꾸준히 상승하고 있었으며, 2001년 이후 연간 상승률이 10%를 상회하는 수준으로 급등하였다.

전국 도시 아파트 매매가격 상승률에 비해 높은 상승률을 보이고 있는 지역은 서울, 인천을 포함한 수도권으로 특히 서울 강남지역은 2002년 35.2%의 가장 높은 상승률을 보인 것으로 분석되었다.

아파트 가격 상승 요인

먼저, 공급물량 감소 및 시중 유동성의 과잉을 들 수 있다. 주택건설실적은 1998년 이후 꾸준히 증가세를 보여 2002년 66만호를 건설하여 IMF 이전 수준을 회복하였다. 그러나 수도권은 56~57% 수준을 유지하고 있는데 특히 아파트 공급은 1999년부터 감소하여 2001년 26만 7천호 공급에 그쳐 전년대비 19.4% 감소하였으며, 공급비중은 50%대로 하락하였다.

수도권 지역의 경우 1999년 전체 주택의

53.8% 해당하는 아파트가 공급되었으나, 이후 감소하여 2001년에는 22.7%, 2002년에는 28.3%의 아파트만이 공급되어 상대적으로 아파트의 공급 비중이 감소하였다. 이는 1997년 이후 공공택지 공급 감소에 기인한다.

아울러 1999년 4월 이후 준농림지역에 대한 개발 규제로 민간의 택지개발이 사실상 불가능해졌기 때문이다.

서울의 아파트 신규 공급은 신규택지의 공급이 불가하여 재건축을 통해 공급되는 추세가 증가하였다.

재건축으로 건설되는 아파트는 전체 아파트 건설물량의 36% 수준이며, 다세대·다가구 주택은 지난 2년간 대폭 증가하였으나, 선호도 높은 아파트가 차지하는 비중은 감소 추세이다.

한편, 경제성장세 둔화에 따른 저금리 기조하에 가계자금대출 증가가 나타나 시중 과잉 유동성을 초래, 아파트 가격의 상승을 조장하였다.

가계자금 대출 잔액은 2002년 말 현재 222조 2천억여 원인데 특히 주택을 담보로 대출한 경우의 대출금액이 130조 5천억여원에 달해 가계자금 대출의 총액의 58.7%를 차지하고 있다. 이들 대

출금의 상당수가 주택투자에 사용되었을 것으로 추측된다.

아파트 분양가격 동향

아파트 분양가격 동향

서울 지역의 경우 매매가격 상승률이 두드러졌던 강남지역 분양가는 평당 천만원을 상회하고 있으나, 반면 기타 지역의 분양가는 천만원 이하 수준을 유지, 지역 편차가 크게 나타나고 있다.

대형 아파트일수록 평당 분양가격이 더 크게 상승하는 경향이며, 또한 서울과 기타 지역간 평당 분양가격 격차도 증가하고 있다. 1998년 서울 분양가격은 타 지역의 약 1.6배였으나, 2003년 6월 현재는 약 1.9배로 증가하여 지역별 분양가격 격차가 크게 증가하였다.

분양가격 상승의 문제점으로 신규분양주택 가격상승이 재고주택가격 양등으로 이어져 주택시장불안 초래를 들 수 있다.

분양가격 상승 실태분석

통상적으로 아파트 분양가격은 공급지역 주변 아파트 시세를 반영하여 결정되고 있어 분양가격 상승은 매매가격 상승과 동행한다.

그러나 서울과 경기도의 경우 분양가격이 매매가격을 하회하고 있어 신규 아파트 공급가가 주변 재고 아파트 시세보다 낮다. 따라서 신규 주택공급가격이 재고주택가격 상승을 선도한다는 것은 오해로 판명되었다.

신규주택분양가격 상승 요인

택지공급 감소로 인한 아파트 공급의 감소는 신규 아파트에 대한 초과 수요로 연결, 분양가 상승 요인으로 작용하며, 특히 서울의 경우 재건축

단지를 중심으로 신규 아파트가 공급되고 있어 분양가가 더 크게 상승하였다.

분양가 규제철폐 이후 1999년부터 공급된 아파트는 새로운 시설을 제공하고 있어 주거서비스 질은 상대적으로 높아 졌다. 주상복합아파트 중심의 명품화, 브랜드화 추세로 신규 공급 아파트의 마감재, 설비 등의 질적 향상이 이루어져 분양가를 상승시키고 있다.

그러나 분양가격상승 추세는 분양실적이 양호한 것을 감안할 때 수요자 주거요구 수준 향상 및 구매력 증가에서 기인하는 것으로 판단된다.

분양가 원가내역 공개방안 검토

분양가 원가내역 공개는 주택건설사업별 특성이 달라 공개한 원가내역의 적정여부를 검증하기가 어려워 실효성이 의문시되고 자칫 잘못된 원가를 법적으로 인정하는 부작용이 우려된다.

신 분양방식에 따라 건설이 이루어지기 전에 공급가격이 결정되므로 실제 투입 공사비가 아닌 예정가격으로 원가를 공개할 수밖에 없으나 이 경우 공개된 원가의 적부를 판단하기 곤란하다는 것이다.

공사 후 제시하는 공사원가 명세서는 결산시점에서 발생한 공사수익과 공사비용에 기초하여 작성되나 분양원가는 분양시점에서 예상되는 수익과 비용에 기초하여 작성된다. 따라서 예측정보를 통한 분양원가 작성은 객관적 자료에 기초해 회계처리를 해야 한다는 신뢰성 기준에 위배된다.

또한 원가 공개시 특정단지에서 개발 이익이 크게 나타날 경우 주민 등의 집단 민원도 우려된다.

현재 법인세 체계에서는 개별단지를 기준으로 과세하는 것이 아니라 당해 년도 복수의 사업을 시행하는 기업 단위로 과세되고 있다.

아울러 공개하지 않은 경우만 처벌이 가능하여 허위 공개시 통제 수단이 없으므로 실제장부와 별도로 이중장부 작성도 우려된다. 이를 방지하기 위한 과도한 행정수요 발생이 예상되며, 원가의 적정성 검증을 위한 감독기관이 필요하게 된다.

여기에 소형업체가 사업주체가 되고 대형업체는 시공만 하는 경우 규제대상에서 제외되는 등 시행상 문제점도 발생한다.

이와 함께 분양가의 원가 내역공개는 위헌의 소지가 있다. 영업상 중요비밀인 건설원가 공개를 강제하고 가격결정 권리를 침해한다는 점에서 헌법에서 보장하는 기업 영업활동의 본질적인 권리를 침해하는 것이다. 건설업회계준칙에서는 회계감사시 공사원가 명세서 첨부를 의무화하고 있으나, 2004년 1월부터 국제 규격에 맞추어 첨부 의무를 폐지 예정, 제조업은 2004년 7월 폐지 예정이다.

또한 건축비와 택지비를 제외한 기타비용(브랜드 가치, 기술투자비용, 기업의 노하우 등) 요소가 무시되어 주택기술 개발 및 주택품질의 전반적인 저하로 주택산업 발전에 저해될 우려가 있다. 이 밖에 원가공개를 법제화할 경우 주택가격 결정에 정부 개입은 불가피할 것이며, 각종 행정 지도가 수반될 것인데 이는 궁극적으로는 가격규제와 동일한 문제점을 발생시킨다.

대응방안

신규 분양아파트 가격은 주변아파트 가격을 반영하여 가격을 결정하고 있어 재고 아파트 시세 상승이 분양가격에 영향을 주어 분양가격은 상승하며, 재고 아파트 시세는 다양한 경제 요인에 의해 상승하고 있다. 단순히 분양가 규제가 없어 분양가격이 상승하는 것은 아니다.

그러나 분양가규제 철폐 이후 택지공급이 부족하여 저소득층이 구입할 수 있는 주택의 공급은 줄고, 고소득층이 선호하는 고품질, 고가 주택이 우선 공급되는 현상이 발생하였다.

또 다시 분양가격을 규제할 경우 많은 부작용을 초래할 것으로 예상된다. 이는 주택건설업체의 채산성 악화로 인한 주택공급 위축은 재차 재고가 가격 상승으로 이어져 주택시장 안정화를 저해하게 될 것이다.

주택산업연구원 분석에 의하면 분양가 규제 시 채산성 악화로 공급 물량 감소, 채산성 악화에 따른 주택공급 10% 감소 시 주택가격은 약 2년의 시차를 두고 2.57% 상승하는 것으로 나타났다.

분양원가 공개도 법률적, 현실적 여건을 감안할 때 제도화는 곤란한 것으로 보이며, 분양가격 자율화와 분양가격상승에 따른 문제점을 해소하기 위해서는 주택건설에 필수적인 택지공급의 확대와 저소득층을 위한 주택의 공급증대로 해소해야 할 것이다. 

