

2004년도 제4차 이사회

협회는 지난 6월 15일(화) 르네상스서울호텔 제이드룸에서 제4차 이사회를 개최하였음.

이날 이사회에서는 아파트 분양원가 공개 등 주택업계의 현안에 대하여 논의하면서 원가연동제는 사실상 가격규제이므로 원칙적으로는 도입에 반대하나 정부에서 분양원가 공개 대안으로 원가연동제를 추진할 경우 표준건축비 현실화에 적극 대처기로 하였으며, 주택관련 법령 개정(제정) 및 입법예고시에 협회에서는 회원사의 의견을 수렴하여 적극적으로 대처해 줄 것을 당부하였음. 또한 7월 19일 15시에 프레스센터 20층 국제회의장에서 개최하는 '대도시 주택공급 확대 방안 세미나'를 언론·방송사에 적극적으로 홍보하여 많은 인원이 참석할 수 있도록 홍보 강화를 요망하였음. 한편 이날 건교부의 권도엽 주택국장을 초청하여 주택정책 방향 설명 및 주택업계 현안에 대한 의견교환도 있었음.

협회, 출입기자단 오찬 간담회

협회는 지난 7월 6일(화) 협회 회의실에서 출입기자단과 간담회를 개최하였음. 이날 간담회



제4차 이사회 모습

에서 이방주 협회장은 건설경기의 급격한 위축을 막기 위해 주택공급에 중점을 둔 연착륙 방안이 최근 발표됐지만 주택경기를 연착륙시키려면 주택수요 진작책이 필요하며, 정부가 주택수요를 묶어둔 채 공급만 늘리고자 할 경우 미분양 및 공급위축을 초래해 주택경기가 경착륙할 우려가 있다고 하였음.

두달 전까지만 해도 공급 원활화가 주 이슈였지만 시장이 급변해 이젠 수요가 문제가 되고 있으며, 부동산 경기가 하락하고 있는 현 상황에서는 시장에 존재하는 주택수요를 누르고 있는 조치들을 과감히 제거해야 하며 이를 위해 투기억제제도(투기과열지구·투기지역·주택거래신고지역)의 지정단위구역을 시·군·구에서 동 또는 광역아파트 단지로 세분화 하고, 지정요건 해제시 지방부터 단계적으로 해제하는 등 제도를 탄력적으로 운영해야 한다고 주장하였음.

아울러 주택거래신고지역 지정기준을 직전월의 경우 1.5% 이상 상승에서 3% 이상으로, 직전 3개월간은 3% 이상 상승에서 5% 이상으로 각각 완화하고, 투기지역·투기과열지구내 아파트 담보 신규대출시 주택담보 인정비율을 현행 40%에서 60%로 상향 조정을 해야 한다고 하였음.

한편 아파트 분양원가 공개는 시장원리와 기업 자율성을 침해하는 것으로 분양가 인하 효과 없이 논란만 야기시킬 뿐이므로 차선책으로 공공택지내 25.7평 이하 주택에 대한 원가연동제 실시 방안을 검토해 볼 필요는 있다고 하면서, 원가연동제 도입시 품질저하, 청약과열 등의 부작용이 우려되므로

보완책이 필요하고, 특히 지역별, 공급주체, 브랜드 가치 등에 따라 표준건축비의 인정범위를 다양하게 설정하는 방안이 강구되어야 한다고 강조하였음.

재건축 개발이익환수 방안에 대해서는 결국 주택공급 축소로 이어져 가격 상승의 부작용을 유발시키고 임대주택 관리상 혼선을 초래할 것이며, 부동산 경기가 하락하는 현 상황에서는 개발이익 환수제는 부적절한 제도라고 말하였음.



협회 출입기자단 오찬 간담회 모습

〈참석자 명단〉

언론사명	기자명	언론사명	기자명
경향신문	박재현	파이낸셜뉴스	전웅기
서울신문	김성곤	머니투데이신문	문성일
동아일보	이은우	제일경제신문	황윤태
문화일보	김순환	일간건설신문	박노일
연합뉴스	김희선	이데일리	이진철
한겨레신문	강세준	CBS	구병수
한국일보	송영웅	MBCN	정창원
헤럴드경제신문	김영상	WOW	최진
매일경제신문	이병문	MBC	이효동
서울경제신문	이종배	19개사	19명

〈간담회 관련 신문기사 주요내용〉

언론사명	주요내용
연합뉴스, 중앙일보	· 주택협회, "주택수요 억제책 풀어야"
한국경제신문	· "주택수요 누르면 시장 경착륙 우려" · "분양원가 공개는 혼란만 야기시킬 뿐"
머니투데이신문	· 수요제한 조치 푸는 것이 급선무 · 원가공개 기업경영 큰 타격
서울경제신문	· "재건축 개발이익 환수 철회를" · 주택협회, 분양가 상한제도 검토 요구
제일경제신문	· "주택수요 제한 경착륙 우려" · 시장수요 누르는 규제 제거돼야
일간건설신문	· "주택수요 억제책 완화 시급" · 표준건축비 현실화도
파이낸셜뉴스	· "수요 억제책, 주택경기 경착륙 초래"
이데일리	· 주택업계, "투기억제제도 완화해야"
한겨레신문	· "분양값 공개 곤란...원가연동제는 수용할 만"

<간담회 자료>

1. 아파트 분양원가 공개관련

□ 시민단체의 원가공개 주장

○ 주장배경 및 논거

- '04. 2월 서울시(도시개발공사)의 마포 상암지구 41평형(162세대) 아파트 분양원가 공개결과 분양가의 40%가 이익으로 발생되자, 주공 및 민간업체의 분양원가 공개를 요구함

* 평당 분양가 1,210만원 중 474만원(39.2%)를 분양수익으로 계상

- 원가공개로 분양가 인하, 건설사의 투명성 확보 및 소비자의 알권리가 제고된다고 주장

○ 분양원가 공개방안

- 주택업체가 분양전에 분양가 내역을 단지별로 직접 공개하고
- 소비자 주도의 지자체 민·관위원회에서 분양가의 적정성 심사 후 분양 승인

□ 분양원가 공개의 문제점

① 원가공개는 분양가 인하효과가 보장되지 않으므로, 실효성이 없어 효과적인 정책수단으로 부적절

- 원가검증 등에 대한 사회적 갈등 확산
⇒ 정상적인 기업활동 불가 및 주택공급 급감 ⇒ 기존·신규주택가격 상승 등 악순환 반복

* 현재 서울시처럼 분양가 인하 없이 분양수익 과다 논란만 야기

② 소비자 주도의 위원회에서 분양가를 심사·결정하는 체계가 되어 공급자의 주택사업의욕 위축 등 부작용 발생

○ 공개내역의 적정성 검증 요구로 분양가를 통제하는 결과 초래

- 객관적 판단기준이 없어 예측 가능한 기업활동 곤란
- 제조업과 달리 선분양 후 2~3년 뒤에 공급되는 주택의 원가를 사전에 확정할 수 없어 공개내용의 적정성 시비가 불가피

* 분양가 인하(반환) 집단민원으로 사업포기 또는 기피 확산

③ 원가에 입각한 가격책정은 시장경제원리에 반함

- 적자 사업장에 대한 손실보전 불가로 결손 누적 및 기업생존에 심각한 위협요인
- 기업의 브랜드가치·R&D비용 등 계량화가 어려운 요소(무형자산)들이 가격에 반영되기 어려움
- 영업상 중요비밀인 건설원가와 기술 및 노하우 공개를 강제하고 가격결정 권리를 침해한다는 점에서 위헌소지가 있음
* 정책목적(분양가 인하)과 수단(원가 공개) 사이의 균형을 요구하는 헌법정신(과잉금지)에 위배
- 원가가 높은 기업이 높은 분양가를 받게 되는 결과 초래로, 기업의 원가절감 및

기술개발 노력이 위축

- ④ 건설사의 투명성은 기업공시 및 회계감사 제도, 공정거래 등을 통해 확보해야 할 사항이며, 초과이익은 조세제도를 통해 환수 가능

* 금융감독위원회도 국제적인 추세에 따라 기업비밀 보호차원에서 '04. 7월부터 공사원가명세서 제출의무 폐지

- ⑤ 소비자의 알권리는 절대적으로 보호받는 권리가 아니며 시장경제 원칙, 기업활동 자율성 등 헌법상 다른 권리들과 조화 필요

○ 소비자의 알권리는 주택의 위치·품질 등에 국한되며, 원가내역까지 알권리의 대상으로 인정하기는 곤란

- ⑥ 주공아파트도 원가 공개시 부작용 발생

○ 원가 공개시 분양주택사업 위축으로 서민임대주택 건설에 차질

* '03년 분양(15천호) 수익 3천억원 전액을 국민임대주택 건설에 투입

○ 주공은 경영실적 및 회계내용이 감사원 및 외부회계기관에 의해 검증됨

□ 검토의견

○ 분양원가 공개는 운영상 많은 문제점과 위험소지가 있을 뿐만 아니라 시장원리와 기업의 자율성을 침해하는 과도한 규제이므로 도입에 반대

○ 분양가 급등을 우려하는 국민다수의 의

견을 감안하여 차선책으로 공공택지내 25.7평 이하 주택에 대한 원가연동제 실시 방안 검토 필요

- 원가연동제는 분양가가 택지비·표준건축비(적정이익 포함) 및 옵션공사비 합계를 한도로 책정되므로, 분양가 인하효과가 확실한 반면

- 원가공개와 마찬가지로 품질 저하·청약 과열 등의 부작용이 우려되므로, 이에 대한 별도의 보완책 마련이 필요함

- 지역별·공급주체(공공 또는 민간)·브랜드가치·기술력 등에 따라 표준건축비의 인정범위를 다양하게 설정하는 방안 강구

2. 재건축 개발이익환수방안 도입

□ 환수방안

○ 사업승인을 받지 않은 단지는 용적률 증가분의 25%를 임대주택건설 의무화 하되 임대주택 건설분만큼 용적률 상향 조정

○ 사업승인을 받은 단지는 용적률 증가분의 10%를 임대아파트로 건설

※ 동일 단지, 한 동에 임대와 분양아파트를 혼재 배치

□ 문제점

○ 공급 축소로 인한 가격상승 우려

- 재건축사업에 대한 과도한 규제는 주택공급 축소로 이어져 결국 공급량 부족에 따른 주택가격이 상승하

- 는 부작용 발생
- 임대주택의 건설 및 관리상 문제
 - 임대와 분양아파트 혼재로 인한 입주민 갈등 초래(입주 기피)
 - 장기수선충당금 등 수선비용 부담 및 관리상 혼선 초래

□ 검토의견

- 「주택시장 안정종합대책」(’03.10.29) 발표시 재건축 개발이익 환수는 향후 시장동향에 따라 도입할 계획이라고 발표한 바 있으나
- 현재 재건축대상 아파트의 가격은 상승세가 크게 둔화되고 있고, 부동산 경기 자체도 하향세를 지속하고 있으므로 재건축 개발이익환수제 도입은 부적절함.

3. 주택경기 연착륙 방안

□ 현 황

- 정부의 강력한 주택규제책으로 일관한 부동산시장 안정대책 (’03.5.23, 9.5, 10.29 등) 여파로 주택시장 급속 침체 우려
- 내수경기 파급효과가 큰 건설경기의 급격한 위축을 막기 위해 「건설경기 연착륙 방안」 발표(’04.7.2 당정 협의)
 - 택지공급 확대, 중산층용 중형임대주택 공급 등 주택공급 위주

□ 문제점

- 주택공급의 급격한 감소 및 주택경기 침체 진입
 - 주택건설실적(’04.1~5월) : 113천호로 전년동기 대비 35% 감소
 - 주택거래량(’04. 5월) : 전국(-37.6%), 서울(-39.4%), 강남 3개구(-67.2%)

- 정부가 주택수요를 묶어둔 채 공급만 늘리고자 할 경우 미분양·미입주 증가 및 공급위축을 초래하여 주택경기 경착륙 우려

□ 검토의견

- 주택의 안정적 공급을 통한 주택경기 연착륙을 위해서는 주택수요 진작책 필요
 - 주택거래 원활화·실수요자 자금부담 완화 및 지방경기 회생을 위해 규제완화 시급
- 투기억제제도(투기과열지구·투기지역·주택거래신고지역)의 탄력적 운영
 - 지정단위구역의 실효성 확보 : 시·군·구 단위 → 동 또는 광역아파트 단지 단위
 - 지정요건 소멸시 지방도시부터 단계적 해제 조치
 - 분양권 전매제한기간 완화
- 주택거래신고지역 완화
 - 주택매매가격 지정기준 : 직전월(1.5% 이상 → 3% 이상), 직전 3월간(3% 이상 → 5% 이상)
- 주택담보인정비율 규제 완화
 - 투기지역·투기과열지구 내에서 아파트담보 신규대출시 주택담보 인

정비율을 현행 40% → 60%로 상
향 조정

주택자문위원회 제2차 회의

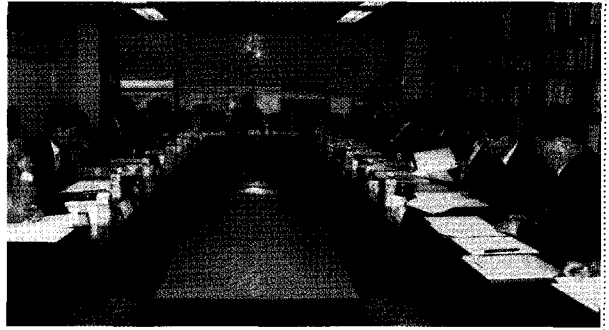
협회는 지난 7월 5일(월) 주택자문위원회 제2차 회의를 협회 회의실에서 개최하였음. 이날 협회 회장단과 자문위원들은 오는 7월 19일에 개최하는 세미나의 주제로 「대도시 주택공급활성화 방안」과 토론에 참여하는 인사를 선정하고 제1주제인 「도시지역 주택공급확대 방안」, 제2주제인 「재건축개발이익환수제 도입이 주택시장에 미치는 영향」에 대하여 논의하였음.

도시지역 주택공급확대방안으로는 역세권 주변지역의 녹지공간을 확보하고, 강북뉴타운 개발과 용적률 상향조정안을 연계하는 방안을 모색하여 고밀도 개발이 도시경쟁력강화에 도움이 된다는 측면을 강조하였으며, 발제문이 기사화되기 위해서는 외국의 고밀도 도시개발사례와 교통환경이 조화된 개발 등 구체적인 아이디어가 언급되어야 한다는 의견을 제시하였음.

또한 재건축개발이익환수제 도입이 주택시장에 미치는 영향에 대하여는 개인의 사유지 내 임대주택건설을 의무화하는 것은 위헌의 소지가 있고, 정부의 일방적인 주택정책보다는 소비자가 원하는 평형으로 주택을 공급하는 것이 바람직하며, 재건축 단지를 초고층 슬림화 개발하는 방안도 고려해 볼 수 있다고 말하였음.

2004년도 6월 운영홍보위원회

협회는 지난 6월 11일(금) 운영홍보위원회를 개최하였음. 이날 운영홍보위원회에서는 최근 주택업계의 현안이 되고 있는 재건축 개발이익



주택자문위원회 제2차 회의 모습

환수방안과 공공택지 개발이익 환수에 관해 논의를 하면서 공공택지내 25.7평 이하 주택에 대하여 원가연동제를 실시할 경우 표준건축비 현실화 문제가 관건이므로 이에 적극 대처하기로 하였음.

