



'반값 아파트' 파장 대지임대부분양 주택의 명암

집값을 낮추기 위해 토지는 임대하고 건물만 분양하는 형태의 '반값 아파트'가 거론되고 있다. 한나라당 홍준표 의원이 '대지임대부분양주택 공급 촉진을 위한 특별조치법안'을 발표하면서 불거진 '반값 아파트' 논란은 재원 조달, 토지 확보 등 여러 가지 문제점을 내포하고 있다. 이에 대해 전문가들이 지적하는 문제점과 해결 방안에 대해 알아보았다. 글 | 전용기 파이낸셜뉴스 기자

이른바 '반값 아파트'가 전국을 강타하고 있다. 신문의 주요 지면을 반값 아파트가 차지하는 것은 물론이고 방송에도 관련 토론 회가 이어지고 있다. 이에 '반값 아파트'를 들고 나온 한나라당 홍준표 의원은 연일 쏟아지는 인터뷰 요청에 몸이 두 개라도 모자랄 정도다. '본인 부고'가 아니면 뭐든 언론에 기사화되는 것을 반긴다는 국회의원 입장에서 보면 홍 의원은 연말 만루 홈런을 날린 것이다.

하지만 '반값 아파트'에 대한 국민의 기대가 큰 만큼 이에 대한 걱정도 적잖다. 과연 실현 가능성이 얼마나 되느냐는 것. 특히 재원 조달과 토지 확보 부문에 대해서는 일반 시민은 물론 전문가들도 문제를 제기하고 나섰다. 이에 대해 홍 의원은 "반값 아파트 도입을 위해 만들어진 '대지임대부분양주택법'을 읽어보면 해답이 금방 나온다"면서 이 같은 걱정은 기우라고 일축한다.

반값 아파트는 사실상 반의 반값 아파트

반값 아파트의 원리는 간단하다. 토지는 임대하고 건물만 분양한다는 것. 이는 '대지임대부분양주택 공급 촉진을 위한 특별조치법안'이라는 법안 이름에도 잘 나타나 있다. 홍 의원은 "우리나라 부동산 문제의 근본 원인은 토지 불로소득, 즉 개발 이익 때문"이라면서 "건물과 그 건물이 입지하고 있는 토지를 구분해서 접근할 경우 부동산 문제는 의외로 쉽게 해결된다"고 밝혔다. 그는 "대지임대부분양제도는 아파트 가격 산정시 토지 가격이 빠져서 평당 500만~600만 원대 이하에 아파트를 공급할 수 있게 된다"면서 "이를 통해 부동산 가격의 하향 안정화를 기할 수 있고 주변 지역 아파트 가격의 동반 상승 또는 투기적 가수요를 없앨 수 있다"고 주장한다.

그렇게 될 경우 30평형 아파트의 가격은 1억 5000만~1억 8000만

원 선. 강남권 30평형대 아파트가 평균 6억 원 이상인 것을 감안하면 사실상 반의 반값 아파트인 셈이다.

법안에서는 10년이 지나면 건물과 지상권을 팔 수 있도록 했다. 그 전에 매도할 때는 정부와 지자체 등 공급자에게 되팔아야 한다. 이 부분은 싱가포르에 도입된 '환매조건부 분양제'를 적용했다. 대지의 임대 기간은 40년이다. 분양받은 자의 60% 이상이 재건축을 위해 계약 갱신을 청구하는 경우 이를 갱신할 수 있다. 반값 아파트 추진을 위해 홍 의원은 토지공사와 주택공사의 통합이 선결 조건이라고 주장한다.

홍 의원이 '대지임대부 분양주택법'과 함께 내놓은 '대한토지주택 공사 법안'은 택지개발 사업 등에서 중복되는 기능을 하고 있는 토공과 주공을 통합·정비해 분양 아파트 사업은 중단하고 임대 아파트 및 대지임대부 건물 분양 아파트 사업만 전담토록 정하고 있다.

30평형대 1억 5000만 원, 임대료 17만 원 수준

홍 의원 측은 최근 '반값 아파트'에 대해 반신반의하는 사람들을 위해 직접 시물레이션을 한 자료를 내놨다. 우선 대지면적 3만 평(평당 1000만 원)으로 가정할 34평형의 아파트 임대료는 월 17만 원 수준이라고 밝혔다. 대지를 소유하지 않기 때문에 토지 관련 세금을 낼 필요가 없고 중부세 대상도 아니어서 대지 임대료를 상쇄하는 효과를 추가적으로 볼 수 있다고 설명했다.

좀더 구체적으로 들어가면 3만 평 기준(토지원가 3000억 원)으로 용적률 400%를 적용할 경우 34평형(전용 25.7평)을 약 3500가구 지을 수 있다. 분양가는 평당 건축비 350만 원에 분양 이익 평당 150만 원을 더해 500만 원을 적용할 경우 1억 7000만 원이 된다.

분양 이익을 통해 가구당 5100만 원을 거둬들여 토지비 1785억 원은 조기 회수할 수 있다. 나머지 토지비 1215억 원이 임대료 산정의 기준이 된다. 이를 가구별로 나누면 3470만 원이다. 이를 전세로 할 수 있고 연리 6%를 적용해 월 17만 원의 임대료를 낼 수도 있다. 홍 의원은 "주공과 토공을 통합해 윈스톱으로 택지를 개발하고 건설 사업을 시행해 품질 면에서 일반 아파트에 뒤떨어지지 않으면서도 가격은 훨씬 저렴한 아파트를 만들 수 있다"고 밝혔다.

재원 조달·토지 확보가 최대 걸림돌

반값 아파트에 대해 전문가들은 발상은 신선하지만 넘어야 할 산이 많다고 입을 모은다. 고성수 건국대 부동산학과 교수는 "기본적으로 반값 아파트를 무주택자와 빈곤층의 주거 문제 해결을 위한 수단으로 한정하는 경우 임대주택의 보완 대책으로 긍정적인 효과가 기대된다".

"하지만 반값 아파트의 공급을 통한 주택 가격 안정화를 이루기 위해서는 막대한 규모의 재정이 소요될 것으로 추정돼 현실성이 부족하다"고 지적했다.

고종완 RE멤버스 대표 역시 "반값 아파트는 분양가 인하로 주택 시장을 안정시키고 분양가 정책의 투명성 확보, 서민 주택의 공급 확대라는 장점이 있지만 막대한 토지비용과 택지 조달의 어려움은 물론 용적률 과다로 인한 슬럼화, 아파트 품질 저하가 우려된다"고 밝혔다.

반값 아파트에 대한 우려는 민간뿐만 아니라 정부 측에서도 나온다. 건설교통부 산하 분양가제도개선위원회의 박환용 위원장은 "시장이 대지임대부 주택을 받아들일지가 의문이고 그 주택이 임대 주택보다 못하다면 소비자가 외면할 가능성이 있다"고 지적했다.

이에 대해 홍 의원 측은 '대지임대부 분양주택'에 대한 오해와 편견에서 비롯된 반론이라며 자료를 통해 조목조목 반박하고 나섰다.

우선 재원 조달 부분은 건물을 분양하기 때문에 문제가 없다는 입장이다. 토지를 매입하기 위해 투자한 자금은 건물 분양으로 80~90% 정도 회수할 수 있고 나머지 부분은 임대료로 해결하기 때문에 재정 부담이 예상보다 적다는 것. 또한 토지 임대료가 안정적으로 발생하는 만큼 투자할 곳이 마땅치 않은 연기금을 적극 활용할 수 있다고 주장한다. 연기금은 국가 예산이 아니기 때문에 국가 재정에 부담도 없다는 설명이다.

법안에도 '반값 아파트의 원활한 건설을 촉진하기 위해 '주택법'의 규정에 따른 국민주택기금 중 대통령령이 정하는 재원을 우선 사용할 수 있다'고 명시했다. 토지 확보에 대해서도 반값 아파트는 '재건축·재개발'에도 적용할 수 있어 걱정만큼 토지 확보가 어렵지 않다고 설명한다. 즉, 재건축·재개발에서도 토지 수용(기부채납)의 조건으로 건물을 주거나 용적률을 높여주면 재원 조달은 물론 토지 확보도 동시에 해결될 수 있다는 것이다.

홍 의원은 "반값 아파트 적용 대상을 국공유지에만 한정하는 것으로 언론에서 보도하는데 재건축·재개발은 물론 신도시 개발에도 모두 적용이 가능하다"면서 "반값 아파트 건립이 가능한 국공유지는 수도권에만 1500여 만 평이 있다"고 주장했다.

시간이 갈수록 건물 가치가 하락해 반값 아파트 가치 역시 떨어질 것이라는 일부 우려에 대해서도 홍 의원은 "일반 분양 아파트도 20~30년 후 건물 가치가 사실상 없어지는데 가격이 급등하는 것은 10평이 채 안 되는 땅 지분을 가지고 재건축할 수 있기 때문이다"라면서 "반값 아파트도 재건축할 수 있는 권리를 인정해주기 때문에 건물만 분양받지만 '자산 가치'는 유지된다"고 밝혔다. ☞