



입법 과정에 바란다

민간 아파트 원가 공개는 또 다른 갈등 초래

정부는 2월부터 '1·11 대책'에 연이은 '1·31 대책'을 뒷받침할 주택 정책들에 대해 입법 과정을 거칠 예정이다. 건설 업계가 반발하고 있는 민간 아파트 분양가 상한제와 민간 택지 원가 공개 확대 등 굵직한 정책들의 입법 과정에서 주택 업계가 바라는 입장을 정리해보았다.

글 | 윤오수 한국주택협회 상근부회장



정부가 급등하는 주택 가격을 안정시키기 위해 2003년 5월 23일 첫 부동산 대책을 내놓은 후 지난달 1월 31일에 발표한 '1·31 대책' 까지 연달아 10번의 부동산 대책을 발표했다.

정부의 잦은 부동산 대책 발표는 부동산에 문외한이었던 사람들에게도 부동산에 관심을 갖게 하는 계기를 만들어주었다.

이러한 여러 차례의 부동산 대책 발표에는 정부 나름대로의 애로 사항이 있었다. 정부가 정책을 발표할 때마다 주택 가격이 안정되기는커녕 오히려 계속 오르는 현상이 발생한 것이다.

마침내 정부는 주택 가격을 안정시키기 위해 강력한 규제 중심의 '1·11 대책' 을 발표했다. 주요 내용은 민간 택지의 분양 원가 공개, 청약 가점제, 주택 담보 대출 규제 강화 등 주택의 수요를 억제하는 것이다. 이와 관련해 주택법의 일부를 개정하는 법률안이 지난 2월, 임시 국회에 발의된 상태다.

그러나 이러한 정부의 규제 중심의 정책은 근본적인 주택 문제를 해결하는 데는 많은 문제점이 있다.

첫째, 문제의 원인에 대한 정부의 인식이다. 현재 주택 시장의 근본적인 문제는 주택 공급 부족으로 인한 수요의 불균형이라는 것이다. 정부는 투기적인 수요가 수도권에 집중되었고, 이 투기 수요를 억제하면 주택 시장을 안정시킬 수 있다는 믿음으로 수요 억제 정책을 펴왔다. 그러나 수도권 주택 시장은 아직까지 주택 수요가 공급을 초과하는 상황이다. 주택 보급률을 보더라도 아직까지 서울은 89% 정도이고, 더구나 2004년 이후 서울의 주택 공급은 계속해서 감소돼왔다. 따라서 공급이 부족한 상태에서 주택 가격이 상승하는 것은 당연한 현상인 것이다.

둘째, 분양 원가의 공개와 분양가 상한제의 실시는 시장의 질서를 왜곡하고 주택 산업의 경쟁력을 저해하는 결과를 초래한다는 것이다. 가격 규제를 목적으로 제품의 원가를 공개토록 할 경우 경영 혁신을 통한 원가 절감 의욕을 떨어뜨리고 시장의 역동성도 사라지게 만들 것이다. 또한 영업상의 비밀인 기업의 경영 노하우가 공개되어 기업 경영의 자율성을 침해한다. 결국 기술 개발 및 경영의 효율성을 감소시켜 주택 산업의 발전을 저해시키는 결과를 초래하게 된다.

셋째, 정부의 지나친 규제 내용은 위헌의 소지가 내재되어 있다. 민간 택지의 분양 원가 공개는 기업의 영업상 중요한 비밀의 보장과 가격 결정 권리를 본질적으로 침해해 헌법에서 보장하고 있는 자유주의 시장 질서에 위배될 소지가 있다. 또한 시장 원리에 따라 자율적으로 결정되는 분양 가격을 의무적으로 공개할 경우 규제 수단이 과해 헌법에 명시된 자유와 권리의 과도한 규제를 금지하는 과잉 금지의 원칙에도 반하는 위헌의 소지가 있는 내용이다.

넷째, 분양 원가는 유무형의 가치와 비용이 복합적으로 내재되어 정

확한 원가 산출에 한계가 있다는 것이다. 주택 분양 원가에는 택지비, 자재비, 금융 비용뿐만 아니라, 기술 개발 비용, 브랜드 가치 등이 포함되어 있어 단순 투입 원가만을 고려해 주택 가격을 결정하는 것은 곤란하며, 주택 건설 사업 시 지역별·시기별·프로젝트별 특성이 달라 원가 내역의 적정 여부 검증 또한 쉬운 일이 아니다. 또한 모든 사업장이 이익이 나는 것이 아니고 손해를 보는 사업장의 경우 이익을 보는 사업장에서 손실을 보전하고 있으며, 적절한 이윤에는 사업 위험에 대한 프리미엄이 포함되어야 한다.

다섯째, 분양 원가 공개 시 사회적 갈등과 비용이 증가한다는 문제점이 있다. 공개된 원가의 적정성에 대한 논란과 검증 기관의 공정성 여부에 대한 입주자와 업체 간에 갈등이 발생해 원가 검증에 대한 불필요한 소모적 논란만 기증될 것이다. 공개된 원가 내역에 대한 업체와 주민 간의 갈등뿐만 아니라, 사회적 갈등으로 확산되고 원가 검증 기간이 장기간 소요될 경우 행정·재정적인 비용이 증가하게 되는 문제점도 지니고 있다.

여섯째, 분양 원가 공개와 분양가 상한제의 실시로 인한 주택 가격 안정 효과가 불투명하다는 것이다. 분양 원가 공개가 집값 상승을 억제하는 효과보다는 마찰을 심화시켜 주택 건설 업체의 사업을 축소시키고 주택 공급 부족으로 오히려 분양 가격을 상승시키는 악순환을 초래할 수 있다. 과거 2004년에도 주택공급제도검토위원회에서는 분양 원가 공개가 분양가 인하에는 직접적인 효과가 없으며 검증에 기술적인 어려움이 있어 사회적 혼란을 야기시킨다는 결론을 내린 바 있다.

정부의 정책이 주택 가격과 주택 시장의 안정이라는 목적을 달성하기 위해서는 추진 과정과 내용에서 반드시 고려하고 보완해야 할 부분이 있다. 우선, 정부의 정책은 민간이든 공공이든 원활한 주택 공급만이 주택 가격을 안정시키는 중요한 요인이라는 것을 명심하고 주택 공급 확대 정책이 보완되어야 한다.

또한 주택 가격의 상승 원인은 수요가 많은 지역의 수급 불일치가 가장 큰 원인임을 인식해야 하며, 투기적인 수요를 억제하기 위한 강력한 수요 억제 정책은 오히려 내 집 마련의 꿈을 가진 국민의 희망을 요원하게 하는 결과를 초래할 것이라는 것이다.

이번에 국회에 발의된 주택법 개정안은 수요를 억제하고 공급도 위축시키게 될 것이다. 단기적으로 주택 가격을 안정시킬 수 있을지는 모르나, 장기적으로는 수요를 위축시켜 미분양이 크게 늘어나고 나아가 주택 산업이 벼랑에 몰리게 되어 주택 공급도 크게 위축될 것이다. 결국에는 주택 가격을 상승시키는 또 하나의 원인이 된다는 것을 염두에 두어야 한다.

따라서 이번의 주택법 개정안 가운데 주택 공급을 저해하는 원가 공개 항목과 분양가 상한제, 그리고 주택 담보 대출의 규제를 강화하는 내용은 재고되어야 할 것으로 보인다. ☹