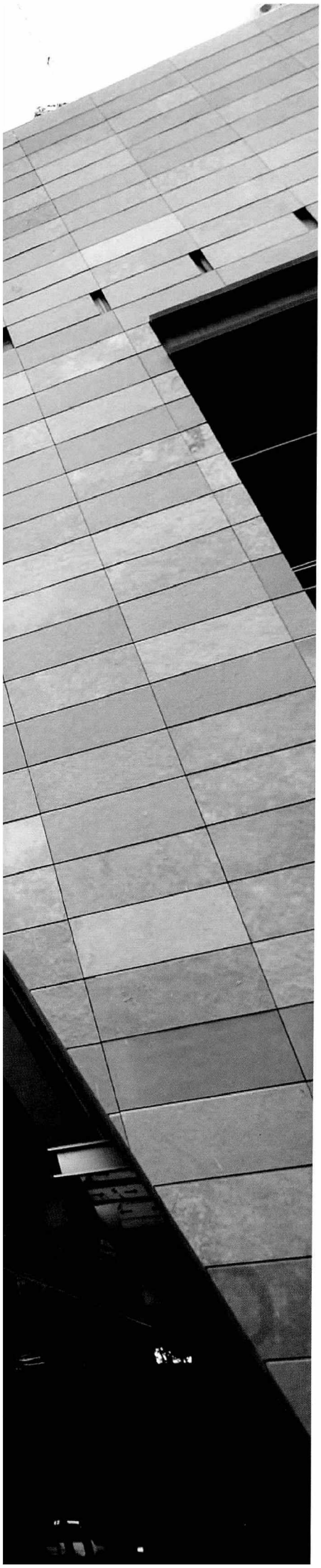

주택 공급 패러다임 바뀐다

분양가 상한제, 원가 공개 등으로 주택 공급 시장이 혼란을 겪고 있다. 오는 9월 분양가 상한제 시행 이전에 분양 물량을 털어버리고 그 이후 주택 공급 계획에 대해서는 건설사들조차 갈피를 못 잡고 있다. 수요자들도 청약가점제, 분양가 상한제 등으로 바뀌는 청약 시장에 어떻게 대응할지 촉각을 곤두세우고 있다. 바뀌는 주택 공급 정책에 대해 살펴보고 현 시장 상황을 진단해보았다.

글 | 김인수 매일경제신문 부동산부 기자 · 사진 | 노블에셋

오는 9월이면 주택 공급 패러다임이 바뀐다. 청약가점제와 분양가 상한제가 실시되기 때문이다. 청약가점제는 부양 가족수가 많은 장기 무주택자에게 절대적으로 유리한 제도이다. 이에 따라 9월부터는 무주택 실수요자가 아파트를 우선 공급받게 된다.

일각에서는 경제력이 약한 무주택자들이 분양 대금을 마련할 수 없어 청약경쟁률이 뚝 떨어질 것이라는 염려를 제기하기도 한다. 그러나 정부는 분양가 상한제를 도입해 무주택자들의 경제적 부담을 덜어줄 것이기 때문에 염려할 게 없다고 말한다.

이 같은 정부 방침을 담은 주택법 개정안이 지난 4월 초 국회를 통과함에 따라 시행을 막을 걸림돌은 모두 사라진 상태. 정부는 6월까지 주택법 시행령과 주택 공급에 관한 규칙 등 하위법령을 고쳐 만반의 준비를 갖출 계획이다.

싼값에 실수요자에게 공급

주택법 개정안에 따르면 분양가 상한제는 공공택지뿐만 아니라 민간택지에 짓는 아파트에도 적용된다. 중소형 아파트(전용면적 25.7평 이하)는 택지비, 건축비 등 원가에 일정액의 이윤을 붙인 범위 내에서만 분양가를 산정하게 된다. 중대형 아파트(전용면적 25.7평 초과)는 채권을 매입해야 하기 때문에 분양가 상한제 아파트보다는 평당가가 높아질 것으로 보인다. 분양가 상한제 방식으로 산정한 명목 분양가에 채권 손실액을 더한 금액이 실질 분양가가 되기 때문이다. 그러나 정부는 현재 주변 시세의 90% 수준인 실질 분양가(명목 분양가 + 채권 손실액)를 주변 시세의 80%로 낮출 계획이다. 결국 중대형 아파트를 분양받더라도 사실상 20%의 시세차익은 보장되는 셈이다.

이렇게 분양가에 거품을 뺀 아파트는 청약가점제를 통해 무주택 실수요자에게 우선 공급된다. 결국 신규 아파트를 저렴한 가격에 무주택 실수요자에게 우선 공급한다는 것이다.

• **고분양가 논란 원천 차단** 지난해 9월 파주 한라비발디와 은평뉴타운의 고분양가 논란이 급격한 집값 상승의 주요 원인이었다. 정부가 분양가 상한제를 도입한 배경에는 고분양가 논란을 원천적으로 차단해 집값을 안정시키겠다는 의지가 담겨 있다. 제도를 입안한 건설교통부가 "앞으로는 고분양가가 집값을 자극할 여지는 없다"고 단언한 것도 같은 맥락이다.

• **전매제한으로 로또 아파트 차단** 분양가 상한제가 실시되면 신규 분양 아파트는 주변 시세보다 값싸게 공급되기 때문에 자칫 '로또 아파트'가 될 수 있다. 시세차익을 노린 투기수요가 몰릴 것이라는 걱정이 나오는 것도 그래서다. 이에 대해 정부가 내놓은 대책은 분양권 전매제한이다. 수도권에서 민간택지(투기과열지구) 중소형(전용 25.7평 이하)은 7년, 민간택지 중대형은 5년, 공공택지 중소형은 10년(현행유지), 중대형은 7년으로 전매가 제한된다.

• **기존 재고주택 공급 감소** 전매제한은 투기수요를 막을 수 있다는 장점은 있지만 기존 재고주택의 공급은 줄이게 된다. 신규 분양 아파트는 전매제한 때문에 5~10년 동안 재고주택 시장으로 흘러들어오지 못하기 때문이다. 이 때문에 서울 및 수도권의 재고주택 시장에서 공급 부족이 심화될 수 있다는 목소리가 나온다. 한 부동산 전문가는 "높은 양도소득세율 때문에 재고주택 시장의 공급 부족이 심화하고 있는 상황에서 전매제한 강화로 공급이 더욱 줄지 않을까 걱정"이라고 말했다.

• **기존 재고주택 수요 증가** 반면 기존 재고주택에 대한 수요는 증가할 가능성이 있다. 청약가점제 실시로 아파트 당첨 확률이 떨어진 유주택자들이 기존 재고주택 시장에서 두터운 수요층을 형성할 수 있기 때문이다.

유주택자 가운데 1주택자는 가점제 물량에서 1순위 청약이 배제되며 2주택 이상 다주택자는 추첨제에서도 1순위 청약이 배제된다. 결국 2주택자 이상은 신규 아파트 당첨이 사실상 봉쇄된 셈이다. 이처럼 재고주택 시장에서 공급은 줄면서 수요가 증가하면 재고주택 시장의 집값이 꿈틀거릴 가능성을 배제할 수 없다. 김학권 세중코리아 사장은 "집값을 움직이는 주체는 유주택자"라며 "이들이 분양시장을 포기하고 기존 주택 매수에 나서 집값이 꿈틀거릴까 걱정"이라고 말했다.

• **민간주택 공급 축소 염려** 분양가 상한제 등이 실시되면 민간 건설사의 이익이 줄어든다. 민간업체들이 "민간택지의 주택 공급 축소가 불가피하다"고 아우성인 이유다. 민간택지 공급이 줄어들면 장기적으로 집값이 더욱 뛸 것이라는 게 업계의 주장이다.

그러나 건교부는 정반대 입장이다. 이용섭 건설교통부 장관은 "분양가 상한제가 실시돼도 적정이윤이 보장되기 때문에 민간택지 공급이 줄어들지 않을 것"이라고 자신했다.

분양가 내역 공개에 대해서도 이 장관은 "지방자치단체별로 주택 분양가 구성항목에 대해 상한을 정하는 것"이라며 "개별기업의 원가공개가 아니기 때문에 민간주택 공급 축소 요인이 되지 않을 것"이라고 밝혔다. 이 장관은 최근 민간 건설업체 관계자들과 간담회를 열어 정부 정책을 적극 홍보하기도 했다.

관리처분 인가 신청 서두를 듯

주택법 개정안은 9월부터 시행될 예정이지만 경과 규정을 두고 있다. 9월 1일 이전에 사업승인 신청을 한 사업장은 오는 11월 31일까지 분양승인 신청(재개발 · 재건축 사업은 관리처분계획 인가 신청)을 하면 분양가 상한제의 적용 대상에서 제외된다.

따라서 재개발 · 재건축 사업장은 오는 11월 말까지 관리처분계획 인가 신청을 서두를 가능성이 크다. 분양가 상한제가 적용되면 재개발 · 재건축은 일반분양 물량의 분양가가 낮아지기 때문에 사업성이 크게 떨어진다.

• **9월 전 청약시장 양극화** 청약시장은 9월 전까지는 양극화 현상이 나타날 것으로 예상된다. 입지가 좋은 인기 지역에서는 가점제에서 불리한 청약통장 가입자들이 청약에 대거 나설 가능성이 크다. 특히 청약부금 가입자와 소형 청약예금 통장 가입자들이 청약하는 민간 중소형 아파트 가운데 수도권 유주택 1순위 물량은 매우 높은 경쟁률을 보이고 있다. 그러나 입지가 나쁘거나, 분양가가 높은 물량은 시장에서 외면받는 현상이 나타나고 있다. 가점제에서 불리한 유주택자들도 정부의 강력한 부동산시장 안정화대책에 영향을 받아 입지가 나쁜 곳은 외면하고 있기 때문이다.