

발코니 확장 비용 심사 참고 기준 마련

민간 기업 사업성 더욱 악화될 듯

정부가 발코니 확장 비용의 기준 가격과 심사 방법에 대한 가이드라인을 마련해 지자체 분양가심사위원회 심사 단계에서 활용할 수 있도록 했다. 이에 대해 건설업체들은 정부가 민간 기업의 자율성을 인정하지 않고, 지나치게 규제하는 것이라고 반발한다. 정부가 마련한 발코니 확장 비용 심사참고기준안에 대해 알아보고, 업계의 목소리를 들었다. 에디터 김소진

정부가 지난 1월 말 분양가 상한제 아파트의 발코니 확장 비용 가이드라인(심사 참고 기준)을 제시해 건설 업계에 논란이 일고 있다. 주택 경기 침체와 아파트 분양 저조로 인해 건설 업계의 사업 여건이 악화되고 있는 가운데, 정부에서 '아파트 발코니 확장 비용'에 대한 규제의 칼날을 휘두르자, 건설 업체들이 불만 목소리를 높이고 있다.

모 건설 업체 관계자는 "건설 경기가 계속 악화되고 있는 가운데, 정부에서 오히려 새로운 규제책을 내놓는 것은 건설 업계의 숨통을 더욱 옥죄는 것이다. 민간 기업들은 적절한 수익 창출을 위해 사업을 하는데, 여기에 제동을 거는 것은 시장 경제의 원리에 맞지 않고, 기업의 자율성을 저해하는 것"이라고 말했다.

하지만 정부가 이 같은 대책을 마련하게 된 것은 파주시 운정 신도시, 용인 흥덕지구에서 최근 입주자 모집을 끝낸 건설사들이 발코니 확장 공사비를 터무니없이 높게 책정하거나 옵션을 묶어 파는 식으로 사실상 분양가를 높이고 있다는 여론이 확산되었기 때문이다.

파주 운정 신도시의 아파트를 분양받으려는 김모 씨는 "110㎡(33평형)의 분양가가 대부분 3억 원이 넘어요. 여기에 발코니 확장 비용이 2500만~2700만 원 들어가면 분양가가 3억 4000만~3억 5000만 원이나 됩니다"라며 발코니 확장 비용으로 인해 분양가가 턱없이 높아졌다고 말한다.

일각에서는 건설사들이 교묘한 수법으로 확장 공사비를 최고 7배 가까이 높게 요구하는 등 사실상 아파트 분양가를 올리고 있다고 지적한다. 또 분양가 상한제가 건설 업체들의 교묘한 상술과 행정 당국의 무관심으로 인해 흔들리고 있다고 비판의 목소리를 높이고 있다.

결국 건교부는 파주 운정 신도시와 용인 흥덕지구의 아파트 분양 과정에서 주택법 등 관계 법령 및 소비자 보호 질서에 저촉되는 사항이 있는지 정밀 조사에 나섰다. 그리고 앞으로 공정거래위원회와 지자체 등 관계 기관과 긴밀히 협조해 위법 및 부당한 사항에 대해 엄중 조치할 방침이라고 밝혔다.

이와 함께 건교부는 작년 12월 초부터 연구 기관(건설기술연구원)을 통한 발코니 확장에 따른 비용 분석과 전문가 자문 회의 및 관계 부처 협의를 거쳐 심사 참고 기준을 마련해 이를 지자체에 통보했다.





정부에서 다양한 공간으로 활용 가능하고, 실내 공간을 더욱 넓게 쓸 수 있는 발코니의 확장 비용 심사 참고 기준을 마련해 건설 업계의 반발을 사고 있다.

지방 및 지자체의 분양 심사 기준 까다로워진다

건교부는 발코니 확장에 따른 심사 참고 기준을 △단열창 설치 비용 △확장 공간에 대한 골조 및 마감 비용 △확장 공간에 대한 가구 및 특정 인테리어 설치 비용 등으로 나눠 각각 참고 기준 가격이나 심사 방법을 제시했다.

심사 참고 기준에 따르면, 단열창 설치 비용의 경우 이중창은 ㎡당 19만 원, 고기능성은 23만 6000원을 제시했다. 31층 이상의 고층 또는 풍압 등에 대한 안전성 확보를 위해 강화 유리 등을 설치하는 경우에는 분양가 심사위의 심의를 거쳐 기준 가격의 4%, 이중 단열창에 열전도율이 좋은 저방사 유리를 설치할 때는 5% 범위 내에서 가산토록 했다.

발코니 확장을 위해 필요한 골조와 마감 공사비는 ㎡당 10만 6000원으로 책정했다. 이는 발코니 확장에 따른 증액분(벽지, 천장 톨, 온돌 마루판 등 바닥재와 단열재, 스프링클러, 램프 등)과 감액분(확장하지 않을 경우 일반형에 시공하는 타일, 도장, 액체 방수 등)을 상계해 산정된 금액이다.

또 발코니 확장 공간을 특정 자재 등으로 장식하거나 수납 등을 위한 가구와 특정 인테리어는 실제 적용 품목별로 비용 편차가 큰 점을 감안해 위원회 심사를 거쳐 적정 비용을 인정하도록 했다. 이 경우 종전 기본형 건축비 산정 시 활용했던 모델을 기준으로 전용 면적 85㎡의 가실, 침실 3곳, 주방의 표준 발코니 확장 가격은 단열창 및 골조 마감 비용이 883만~1035만 원(부가세 포함) 수준이다. 여기에 가구 및 특정 인테리어의 설치 비용(분양가 심사위의 심의·산정)을 약 233만 원(부가세 포함 시 256만 원)으로 가정한 금액을 더하면, 총 확장 비용이 1139만~1291만 원(부가세 포함) 선이라고 건교부는 제시했다.

분양가 상한제가 적용되지 않는 같은 규모의 아파트의 경우 확장 비용이 1300만~2000만 원 이상인 점을 감안하면 상당한 비용 절감 효과가 예상된다. 또 한 이번 발코니 확장 비용에 대한 심사참고기준 가격 산정 시 전제됐던 사양, 품목, 조건 등과 실제 다르게 시공되는 경우 이를 충분히 감안해 조정할 수 있도록 했다. 앞으로 건교부는 6개월마다 자재 인건비 변동을 감안해 심사 참고 기준 금액을 재산정해 지자체에 통보할 예정이다.

이에 따라 건설 업계 관계자들은 이번 조치로 인해 주택 시장 침체의 골이 깊어져 주택 분양 시장이 더욱 어려워질 것으로 내다보았다. 그리고 각종 규제를 비껴서 불황을 타개할 묘책을 찾느라 부심하는 모습이 역력했다. ☞