

건설 업계, 규제 완화 절실

분양가 상한제와 전매 제한 기간 규제 완화해야

분양가 상한제가 적용되는 아파트가 속속 분양되고 있는 지금도 이에 대해 논란이 끊이지 않는다. 법 개정으로 불합리한 부분이 많이 개선되었지만 아직도 부족한 점이 많다. 분양권 전매 제한 기간의 조정이 필요하다는 이야기도 설득력을 얻고 있다. 실수요자의 통상적인 주택 구매 주기에 비해 전매 제한 기간이 지나치게 길기 때문이다. 에디터 강구슬 사진 <NOBLE ASSET>



분양가 상한제가 적용되는 아파트의 분양이 시작됐다. 지방자치단체 관련 부서 담당자들은 분양가 상한제가 법률적 테두리 안에서 효과를 거두고 있다고 말한다. 갈등이 많았던 고분양가 문제나 과도한 기부 채납 요구 등이 제도적으로 개선돼 비교적 투명하고 합리적으로 이뤄지고 있다는 판단이다. 분양가 중 가산 비용을 정할 때는 주로 사업자가 제안하면 지자체에서 분양가심사위원회 등 자문 위원회를 통해 심사 후 승인하는 형태로 진행되는데, 사업자들이 대개 스스로 합리적인 수준을 정해와 진행이 어렵지 않다는 것이다.

주택 업체 90%, 분양가 상한제로 사업 연기나 보류

그러나 정작 건설 업계의 입장은 크게 다르다. 최근 조사 결과, 주택 업체들의 90% 이상이 분양가 상한제로 인해 2008년 이후 사업 계획을 보류하거나 축소 또는 변경을 검토하고 있는 실정이다. 중소 업체뿐 아니라 이름만 들으면 아는 대기업 건설사들도 어렵기는 마찬가지다. 새 정부가 들어섰고 미분양이 공식적으로 13만 호에 육박한 현 상황에서 대부분 당분간 정책 방향을 지켜보자는 추세다. 대한건설협회 규제개혁팀 최상근 팀장은 “현 제도하에서 건설사들은 품질을 높이면 이윤이 하락하고, 품질을 낮추면 소비자가 외면하는 딜레마에 빠질 수밖에 없다”고 말한다. 규제 완화에 대한 기대 심리가 있지만 장밋빛으로 낙관하고 있지는 않다.

건설사들은 수도권의 경우 분양가에서 토지가격이 70% 이상 차지할 만큼 높은데 시세의 80% 수준인 감정 평가가액밖에 인정해주지 않아 업체 부담이 크다고 말한다. 업체의 이윤 하락뿐만 아니라 주택 품질 저하로 이어져 결국 피해가 소비자들에게 돌아간다는 것이다. 한국주택협회는 올해 3월 국토해양부장관 초청 주택 업계 간담회에서 “정부가 6개월마다 건설 자재 등 가격 변동을 반영해 기본형 건축비를 고시하지만 금년에는 최근 2개월 간 철근 등 자재값 급등 상황이 반영되지 않았다”고 건의했다.

분양가 상한제 개선 급하다

이와 같은 문제점을 개선하기 위해 분양가 상한제의 개선은 꼭 필요하다. 일단 일괄적으로 적용하는 기본형 건축비를 주택의 유형에 따라 차등화시킬 필요가 있다.

현재는 고급 아파트나 주상복합 아파트에도 똑같은 기본형 건축비가 적용돼 질 좋은 아파트를 공급하는 데 한계가 있다. 이러한 상황이 지속될 경우 장기적으로 국민의 주거의 질 하락은 불가피할 것으로 보인다.

그리고 고시 시점의 원가와 실제 발생 원가와 격차를 보완하기 위해 기본

형 건축비를 상향 조정하고, 6개월로 한정된 기본형 건축비 고시 기간에 원가 상승분을 반영할 수 있도록 탄력성을 부여해야 한다고 부동산 전문가들은 주장하고 있다. 민간 택지의 경우 감정 평가금액의 120%로 제한하는 대신 증빙이 가능한 택지비에 대해서는 모두 원가로 인정하도록 범위를 확대해야 한다. 또 재건축 사업 특성상 발생하는 가산 비용은 추가로 인정해 조합원의 비용 부담 증대를 방지하고, 복잡한 원자재 가격 체계에 대한 전문성이 확보되지 않은 분양가심사위원회의 기능을 자문 기구로 한정하는 것이 필요하다.

장기간의 전매 제한은 과도한 재산권 제한

분양권 전매 제한기간의 조정도 필요하다. 과도한 분양권 전매 제한은 국민의 재산권 및 거주 이전의 자유를 침해한다는 논란도 있다. 건설 업계 역시 분양권 전매 제한기간이 길어 주택 수요 증가가 어렵다고 호소하고 있다.

지난 2007년 7월 전매 제한기간이 대폭 강화돼 수도권의 공공 택지 내에 분양하는 85㎡ 이하 주택은 10년, 85㎡ 초과 주택은 7년 동안 전매가 제한된다. 또 민간 주택 역시 각각 7년, 5년으로 분양권 전매가 제한되고 있다.

지방의 민간 택지 비투기과열지구에 대해서는 전매 제한을 폐지하는 주택법 개정안이 지난 2월 29일 국회를 통과했으며, 지방 공공 택지에 대해서는 향후 전매 제한기간이 완화될 예정이다. 지방의 공공 택지에서 분양되는 주택의 전매 제한기간은 현재 85㎡ 이하 5년, 85㎡ 초과 3년으로 규정되어 있다. 이러한 전매 제한기간에 대해 건설 업계는 합리적인 조정이 필요하다고 목소리를 높이고 있다. 지난 3월 말 있었던 ‘국토해양부 초청 주택 업계 간담회’에서 건설사들은 전매 제한기간의 합리적 조정이 필요하다고 발표했다. 건설사들이 밝힌 합리적인 조정 방안은 공공 택지의 경우 수도권 85㎡ 이하는 5년, 85㎡ 초과는 3년, 지방 역시 85㎡ 이하는 1년, 85㎡ 초과는 6개월이다. 수도권의 민간 택지는 85㎡ 이하는 3년으로, 85㎡ 초과는 1년으로 하고, 충청권을 제외한 지방의 투기과열지구는 폐지하는 것이 바람직하다고 밝혔다.

주거의 질이 점점 더 중요해지고 있다. 요즘 소비자들이 원하는 것은 그저 싼 가격의 집이 아니다. 품질 개선을 위한 연구나 기술 개발 비용이 책정되지 않고, 선분양 후 건축과정에서 원자재 가격 급등 등 돌발 상황 발생 시 분양가에 반영이 안 되는 점도 주택의 품질 저하로 이어질 수 있다. 뿐만 아니라 건설사 대부분이 공급 물량을 축소하면 주택 수급 불균형이 우려되고 장기적으로 오히려 가격이 상승할 가능성마저 점쳐진다. 이는 결국 누구를 위한 정책인가. 소비자를 위한 더욱 진지한 고민과 정책이 필요한 때다. ☞