10년 공공건설임대주택 분양전환가격 산정에 대한 현황 분석

Analysis on current status in Calculating The Price of 10-year Public Rental Housing converted into Distribution

문 형 수* 김 규 용*** 손 민 재** 서 동 균* 이 예 찬* 남 정 수***
Moon, Hyung-Soo Kim, Gyu-Yong Son, Min-Jae Suh, Dong-Kyun Lee, Ye-Chan Nam, Jeong-Soo

Abstract

In recent years, prices have risen sharply, and housing has become an object of investment. Accordingly, the expansion of the supply of public rental housing with publicity and the conversion of pre-sale are emerging as an alternative to stabilize the housing market. However, the method of calculating the pre-sale price applied for each rental period has a problem that there is a large difference from the construction cost at the time of construction As an improvement measure, there is a method of applying a conversion price for 5-year public rental housing and the price control. Each has its strengths and weaknesses, and we apply the most appropriate improvement measures in consideration of present and future values.

키 워 드 : 공공임대주택, 분양전환, 현황, 판교
Keywords : public rental housing, converted into distribution, current status, pangyo

1. 서 론

최근의 부동산의 가격이 급격한 상승세를 보이며 주택이 투자의 대상이 되고 있다. 이에 공공임대주택 공급 확대 및 분양전환은 주택시장을 안정화시킬 수 있는 대안으로 부상하고 있다. 하지만 임대기간별 적용되는 분양가 산정 방식은 시공당시 건설원가와 큰 차이가 발생하는 문제점을 가지고 있다. 본 논문에서는 분양가 산정 방식에 수요자가 납득할 수 있는 개선방안에 대해 고찰하였다.

2. 문제점 제기 및 현황

2.1 공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준

공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준은 다음과 같다.

※공공주택 특별법 시행규칙 별표 7

가. 임대의무기간이 10년인 경우 분양전환가격은 감정평가금액을 초과 불가

나. 임대의무기간이 5년인 경우 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가액

10년임대주택인 경우 가격 상한선인 감정평가금액만을 제한하여 건설원가를 반영하지 않고 시세에 준하여 분양 5년임대주택인 경우 건설원가를 건축비의 상한가격인 표준건축비를 적용

2.2 판교 10년 공공임대주택 분환전환가격

표 1은 최근 성남판교 10년 공공임대주택에 대한 평균 분양전환가격의 기준이 되는 감정평가금액이 건설원가 대비 약 290~390% 상승률하였음을 분석 확인할 수 있다.

그림 1 공공임대주택건설이 증가함에 따라 분양전환이 가능한 임대주택의 분양가격 산정 문제는 더욱 증가할 것이다.

3. 제도 분석

위와 같은 문제점을 바탕으로 다양한 분양전환가격 산정 방법이 제시되고 있다. 기존 5년 공공임대주택분양전환가격 산정방식을

* 충남대학교 건축공학과 석사과정
** 충남대학교 건축공학과 박사과정
*** 충남대학교 건축공학과 교수, 공학박사, 교신저자(gyuyongkim@cnu.ac.kr)

10년 공공임대주택분양전환가격 산정에 이용하는 방법, 국토교통부에서 매년 고시하는 기본형 건축비를 기준으로한 분양가 상한제를 이용하는 방법이다. 제시된 개선방안에 대한 장단점을 분석하고자 한다. 그림 2 감정원 아파트 매매가격지수에서 2003년 5,10년 공공임대주택 제도가 생긴 이래 계속 아파트 매매가격은 약 160% 상승하였다. 10년 공공임대주택 분양전환가격 산정방식과 분양가 상한제는 현재 아파트의 가격을 중요시하며, 주택이 건설될 당시 건설원가를 반영하지 않는다. 임대주택공급시 현재가치보다 분양전환시 미래적 가치가 중요시하는 개선방안이다. 5년 공공임대주택 분양전환가격 산정방식은 주택 건설원가를 반영하여 주택 건설 당시가치를 충분히 반영하며, 추후 시세 즉 주택가격 하락 및 상승시 분양전환가격을 적절히 완충하는 효과를 가지고 있다.

구분	형별	건설원가	평균 감정가액	건설원가/ 감정가액
붓들마을 3단지	59	16,865	65,621	390%
	74	24,984	76,461	304%
	84	28,131	83,103	294%
산운마을 11단지	51	14,806	42,282	291%
	59	17,771	51,155	304%
산운마을 12단지	51	15,942	45,936	297%
	59	17,671	50,737	302%

표 1. 판교 10년공공임대주택 건설원가 및 감정가 (전국LH중소형10년공공임대연합회)

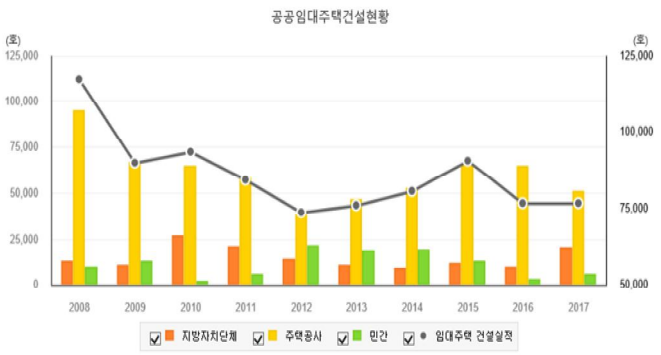

그림 1. 공공임대주택건설현황 (국토교통부)

구 분		10년공공 임대주택 분양전환 가격산정	5년공공 임대주택 분양전환 가격산정	분양가 상한제
분양가	주택가격 상승시	상승	완충	완만
	주택가격 상승시	유지	유지	완만
	주택가격 상승시	하락	완충	완만
건축+택지비 적용		미반영	일부반영	국토교통부 기준
제도적 근거		공공주택 특별법	공공주택 특별법	국토교통부 고시

표 2. 10년공공임대주택 분양전환시 가격 산정 기준별 장단점

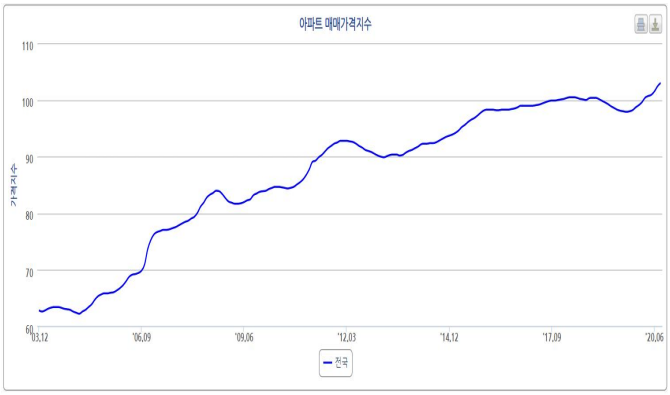

그림 2. 감정원 전국 아파트 매매가격지수

4. 결 론

공공임대주택은 국민주택기금 또는 공공택지 등 다양한 재정 지원을 통해 공급된다. 주거안정이라는 정책목표에 반하여 표 1, 그림 1과 같이 분양전환가격 또한 상승하는 구조를 가지고 있다. 상승하는 주택가격을 제한하고 주거공급 확대를 위하여 적정한 분양전환가격 확보가 중요하다. 이에 단순한 감정평가금액이 아닌 구체적인 건설원가를 정책에 반영할 수 있는 연구가 지속적으로 필요하다. 건설원가는 구조, 재료 등 건축 전 분야에서 이루어져야 하며, 건설원가에 대한 표준안을 통해 현실적인 분양전환가격 산정 및 주택가격안정 효과를 만들 수 있다.

참 고 문 헌

1. 김태호, 분양전환 공공임대 주택의 분양가산정에 관한 쟁점과 개선방안 연구, 2010.12
2. 정대진, 공공건설임대주택 분양전환가 산정방식에 관한 연구, 2015.2