

공공택지 공급가격 공개와 채권입찰제의 건설업 영향

한국건설산업연구원 김현아 부연구위원

분양가 원가 공개 논란, 공공택지 및 주택 공급제도 개선 방안으로 해결점 제시

지난 2월 서울시 도시개발공사의 상암동 분양 아파트 원가 공개 이후, 시민단체를 중심으로 한 아파트 가격 거품빼기 및 원가 공개 요구가 급속하게 확산되고 있다.

도시개발공사의 원가 공개 결과 40%의 분양이익이 있었음이 밝혀지고 연이어 경기도 고양시 풍동지구에 주택공사가 분양한 아파트의 계약자들이 분양가 공개 및 인하를 요구하고 있어 분양가 원가 공개 파문이 확산되고 있다.

여기에 경실련을 중심으로 '범국민적 아파트 거품빼기 운동' 또한 이러한 분양가 공개 및 인하요구를 확산시키는 촉매 역할을 하고 있음.

이에 건교부는 지난 2월 12일 청와대 업무보고에서 분양가 인하 및 원가 공개 논란을 해결하기 위한 방안으로 '공공택지 및 주택공급제도 개선 방안'을 제시하였다. 공공택지 및 주택공급제도 개선 방안의 주요 내용은 앞으로 주공, 토공 등이 공급하는 공공택지 중 공동주택용지의 공급가격 공개를 의무화하고, 분양가 규제를 받아 저렴하게 공급되고 있는 소형주택에 대해서는 공공택지를 우선 공급하고, 국민주택기금의 용자금리도 인하할 방침이다.

또한 주공아파트에 대한 건축비 공개와 공공택지의 개발이익 환수를 위한 채권입찰제를 상반기 중 공청회 등 여론수렴을 거쳐 올해 안에 시행할 방침이다. 결국 시민단체에서 제기하였던 분양가의 전면적인 공개는 수용되지 않았으나, 현재 아파트 분양가가 과도한 수준이고 그 이유가 높은 토지가격 때문이며 이에 대한 해결책 모색이 필요하다는 점에는 공론이 모아진 것으로 파악된다.

분양가 원가공개가 수용되지는 않았으나 간접적인 분양가 인하 압력은 여전

비록 이번 개선 방안에서는 직접적인 분양가 원가 공개 및 제한은 수용되지 않았으나 공공택지 공급가격 공개 및 주공아파트의 건축비 공개로 민간 아파트에도 간접적인 분양가 인하 압력이 작용할 것으로 예상된다.

기존 시가지 내에서는 정확한 토지가격의 산출이 어려워 분양가 내역의 객관적인 검증이 어려웠으나, 공공택지 공급가격이 공개적으로 공개될 경우 분양가 내역에 대한 검증이 비교적 용이해질 것이다.

결국 소비자들의 정보가 확대되면서 차후 분양가 수준에 대한 논란이 더욱 확산될 것이며 이는 간접적으로 분양가를 인하시키는 수단이 될 것으로 예상된다.

현재 「국토의계획및이용에관한법률」시행 이후 민간단위의 택지개발이
중지된 상황이어서 모든 주택건설사업이 공공택지에서 이루어지고 있어
이번 정부 정책은 모든 주택사업에 적용된다고 볼 수 있다.

또한 주공 아파트의 건축비가 공개될 경우 인근 민영 아파트의 분양가 내역도 유추가 가능하게 되어 간접적인 분양가 공개 효과가 있을 것으로 판단된다.

공공택지에 대한 채권입찰제 실시는 토지가격에 대한 개발이익을 환수하는 효과는 있으나 건설업체에게는 여전히 토지가격의 채권 매입에 대한 부담이 있어 실질적인 분양가 인하 요인이 되지 못할 것이다.

더군다나 주공아파트의 건축비 공개 및 초기 택지 공급가격이 공개될 경우 최종 분양 원가 내역에 대한 논란은 계속될 것이며 이로 인한 분양가 인하 압력은 계속될 전망이다이어서 건설업체들의 수익성이 크게 저하될 전망이다.

신규 분양시장 침체, 분양가 인하 압력 등으로 건설업체 이죽고

10·29 대책 이후 신규 분양시장이 빠르게 냉각되면서 최근 미분양 아파트가 크게 늘어나고 있어 이미 시장에서는 분양가 인하가 불가피한 시점이다. 그런데 정부 정책의 발표로 건설업체들의 주택건설사업은 더 큰 타격을 받을 것으로 예상된다.

현재 「국토의계획및이용에관한법률」시행 이후 민간단위의 택지개발이 중지된 상황이어서 모든 주택건설사업이 공공택지에서 이루어지고 있어 이번 정부 정책은 모든 주택사업에 적용된다고 볼 수 있다.

또한 기존 시가지 내 재개발·재건축 사업의 경우에도 지난해 각종 규제로 대부분의 사업이 묶여 있어 모든 주택건설사업에 제동이 걸릴 것으로 예상된다.

분양가 인하 압력이 불가피해진 상황에서 건설업체들은 원가 절감에 대한 노력이 절실한 상황이며, 분양 아파트의 품질향상을 통한 브랜드 이미지 관리로 소비자들의 만족도 제고에 노력하여야 할 것이다.

유가 및 원자재 급등에 따른 분양가 인상압력이 가중되고 있는 가운데, 품질은 향상시키면서 생산단가를 낮출 수 있는 기술개발 등의 원가절감 노력이 필요하다. 실수요자를 겨냥한 저렴한 가격의 아파트 상품을 개발할 필요성이 있으며 품질 및 주거서비스 개선을 통해 소비자들의 분양가 논란에 대응하여야 할 것이다. ☺

