

‘분양 원가 공개’ 판도라의 상자가 열렸다

건설 시장 투명성 확보 VS 집값 상승 공급 부족 초래

분양 원가 공개 발표로 인한 파급 효과가 급속도로 퍼지고 있다. 원가 공개 불가 원칙을 내세우던 정부가 원가 공개로 급선회한 이유와 원가 공개가 시장에 미치는 영향에 대해 업계와 전문가들 사이에 갑론을박이 한창이다. 분양 원가가 주택 시장과 건설업계에 미치는 영향 등에 대해 알아본다.

글 윤진섭 이데일리 산업부 부동산팀 기자



은평, 파주 운정 등 신규 아파트의 고분양가 논란으로 촉발한 분양 원가 공개 문제가 공개 범위 확대로 가닥을 잡았다. 노무현 대통령은 지난 9월 28일 <MBC 100분 토론>에 출연해 “과거에는 원가 공개에 반대 의견을 표명했지만 지금은 국민들이 아파트 분양 원가를 공개하기 바라는 등 거역할 수 없는 흐름이 됐다”며 원가 공개 확대 방침을 밝혔다. 대통령은 주택공사 등 공공기관이 지은 아파트뿐만 아니라 민간 부문까지 분양 원가가 공개되도록 하겠다고 덧붙였다.

주무부처인 건설교통부도 이날 “공공기관뿐만 아니라 민간 부문 아파트의 분양 원가 공개 확대 방안을 구체적으로 검토하기 위한 가칭 ‘분양가 제도개선 위원회’를 만들겠다”며 후속 조치에 들어간다고 시사했다. 분양가 제도개선 위원회는 이달 시민단체, 건설회사 등 각계를 망라해 구성되고, 빠르면 내년 3월에서 5월 시행에 들어갈 것으로 알려졌다.

정부, 원가 공개 불가에서 원가 공개로 왜 돌아섰나
노 대통령은 그동안 원가 공개에 반대해왔다. 시장경제의 원리에 맞지 않을 뿐만 아니라 시장에서 인정할 수 없다는 게 이유였다. 건설교통부도 같은 입장을 견지하면서 원가 공개를 요구하는 시민단체의 주장을

일축해왔다. 그랬던 대통령과 건교부가 느닷없이 “지금은 원가 공개를 반대할 수 없다”고 돌아섰다.

대통령과 건교부의 입장이 바뀐 데는 판교신도시를 시작으로 파주 운정신도시, 은평뉴타운으로 이어지는 고분양가 논란이 촉매제 역할을 했다. 무엇보다 고분양가 책정으로 인해 주변 아파트 가격이 급등하면서 원가 공개에 대한 시민단체의 목소리가 높아졌고, 결국 대통령마저 말을 바꾸는 상황이 됐다.

건설업계, 분양 원가 공개 어디까지 확대될까

원가 공개의 원칙이 세워진 만큼 공개 범위와 대상에 세간의 관심이 쏠리고 있다. 건설교통부는 공개 범위에 대해 “민간 택지까지 확대할지 여부는 공개적인 논의를 거쳐 신중하게 검토할 것”이라고 밝혔지만, 노 대통령이 “가급적 많이 공개할 것”이라고 발언한 점에 비춰볼 때 일단 민간 확대 적용 가능성은 높다는 게 정부 안팎의 관측이다.

현재 분양 원가 공개는 작년 3월부터 공공택지에서만 부분적으로 이뤄지고 있다. 민간택지는 공개하지 않는다. 공공택지의 25.7평 이하는 공공이 분양하든, 민간이 하든 7개 항목이 공개되고 있다.

항목은 25.7평 이하의 경우 ▲택지비(토지매입가·택지조성비·상하수도 전기설치비·암반공사비) ▲직접공사비(자재·노무비) ▲간접공사비(관리비·각종 부담금) ▲설계비 ▲감리비 ▲부대비용(광고비·모델하우스 설치비 등) ▲가산비용(지하층 건축비) 등으로 모두 7개다.

공개 항목은 당초 5개였지만 지난 2월 관련 제도가 개정돼 공사비와 설계·감리비 항목이 각각 둘로 나뉘었다. 25.7평 초과는 공공택지 내 민영 분양 주택에 대해서만 택지비와 택지 매입 원가만을 공개토록 하고 있다. 이런 상황에서 공공·민간 택지에 짓는 아파트가 분양 원가 공개 대상에 포함될지가 원가 공개의 관전 포인트다. 이와 관련해 정부 관계자는 “어떤 형태로든 민간 분양 원가를 공개할 수밖에 없지 않겠냐”라며 “다만 시장이 느끼는 충격을 최소화하는 범위에서 공개가 실현될 가능성이 크다”고 말했다.

따라서 공공 아파트는 현행 공개 범위에서 좀더 확대되는 선에서, 그리고 개략적인 항목만을 공개하는 선에서 타협점을 찾을 가능성이 크다. 이와 관련해 업계 일각에선 감리자 모집공고 때 업체가 공개하고 있는 용역공사 등 건축공정별 순공사비 36개 항목과 간접비 46개 세부내역이 공개 대상에 포함될 것으로 내다보고 있다.

민간의 경우는 좀더 신중하게 원가 공개가 이뤄질 가능성에 무게 중심이 쏠리고 있다. 건설업체들의 반발이 워낙 강한 데다 주택 공급 위축 등 후유증이 나타날 경우 되레 집값 불안을 자극할 수 있다는 이유에서다. 이런 이유로 업계에선 현행 공공에서 이뤄지고 있는 원가 공개 항목이나 25.7평 초과 민간주택의 공개 항목을 늘리는 방안이 유력하게 제기되고 있다. 이와 함께 공개 시기도 상당 부분 늦춰질 가능성도 배제할 수 없다.

원가 공개 득보다 실

일단 분양 원가 공개가 민간 택지까지 확대될 경우 객관적인 분양가 산정 기준이 제시될 것으로 보인다. 그동안 민간 택지의 아파트 분양가는 주변 시세에 맞춰 주먹구구식으로 산정된 경우가 많았기 때문에 일정한 기준이 정해지면 분양 원가가 체계적으로 관리될 수 있다. 뿐만 아니라 분양가가 공개될 경우 건설업체의 투명 경영에도 도움이 될 수 있다.

그러나 이 같은 원가 공개 시행이 제대로 진행될지는 미지수다. 원가 공개 자체가 갖는 부작용이 크다는 지적이 만만치 않기 때문이다.

우선 원가 공개 자체가 시장 원리에 위배된다는 지적이 나온다. 공공기관이 짓는 주택의 원가 공개는 정부 재량이지만, 민간이 짓는 주택까지 원가를 공개토록 해 ‘적정 이윤’만 남기라는 건 기업의 이윤 추구 원리를 부인하는 것이라는 입장이다.

A건설사 관계자는 “같은 논리라면 삼성전자도 반도체의 원가를 하나하나 공개해야 하는 게 순리”라며 “시장 원리라는 것 자체가 무의미해진다”고 말했다. 공급 위축에 대한 우려와 집값을 끌어올릴 수 있다

는 지적도 설득력을 얻고 있다.

즉 원가 공개가 이뤄지면 시행사와 건설사가 손잡고 사업을 벌이는 민간택지에서는 큰 이익을 내기가 어려워져 주택건설이 위축될 것이라는 이야기다. B건설사 관계자는 “건설사 입장에서선 원가 공개 자체가 부담이고, 부담을 최소화하는 범위에서 주택 사업을 벌일 수밖에 없다”며 “결국 민간 부문에서의 공급은 줄어들고, 수급 불균형에 따른 집값 상승이란 부작용도 배제할 수 없다”고 말했다.

또 그는 “설령 부족한 부문을 공공이 책임진다고 해도, 후분양제를 코앞에 둔 상황에서 주택 부족 현상이 쉽게 해결되기는 힘들 것”이라며 “향후 위원회에서 이 부분에 대해 어느 정도 심도 있는 논의가 이뤄질지 의문이다”라고 덧붙였다.

주택 품질이 저하될 우려도 높다. 건설사들이 원가를 낮추기 위해서 연구 개발보다는 비용 줄이기에 치중할 가능성이 높기 때문이다. 땅값을 부풀리거나 각종 필요 경비와 부대비용 등을 추가하는 방법으로 최대한 가격을 낮추려 할 게 분명하다.

검증 방법도 문제다. 선분양제 하에서 적정 분양가를 평가할 수 있는 방법이 없고 분양가를 평가하는 전문가들의 자질도 문제가 될 수 있다. 정작 분양 원가가 공개되더라도 분양가 인하 효과가 있을지도 불투명하다는 시각도 있다.

지난해까지 시행된 서울시 동시분양 아파트의 분양가 평가제도가 대표적이다. C건설사 관계자는 “시민단체가 서울 동시분양의 분양가를 검증했지만 뻔히 나와 있는 택지비와 건축비를 낮추는 데는 한계가 있었다”며 “땅값 상승 등 고비용 구조를 해결하지 않으면 원가 공개를 하더라도 분양가는 낮출 수 없다”고 말했다.

건설사도 땅값을 부풀리거나 각종 필요 경비와 부대비용 등을 추가하는 방법으로 최대한 가격을 낮추지 않을 것으로 보인다.

분양 원가 공개보다 분양가 낮추는 논의가 더 중요 원가 공개에 따른 효과가 불투명한 상황에서 정작 중요한 분양가 인하는 도외시될 수 있다는 지적도 만만치 않다. 모 주택연구소 관계자는 “시민단체는 원가 공개를 마치 분양가 인하의 지름길로 바라보고 있지만, 택지비 등을 고려할 때 분양가 인하로 이어질지는 미지수”며 “정작 중요한 분양가 인하에 대해선 어느 누구도 거론하지 않고 있다”고 지적했다.

또 그는 “결국 원가 공개의 소모적인 논쟁보다는 분양가를 실질적으로 낮출 수 있는 방안 마련에 시민단체와 업계, 정부가 모여 머리를 맞대야 한다고”고 주장했다. 즉 지나치게 높은 택지비를 낮출 수 있도록 적정 수준의 용적률 상향, 보상 방식의 투명성, 기반시설에 대한 정부 지원 확대, 환경단체와의 협의를 통한 일정 규모의 녹지비율 조정 등이 보다 중요하다는 지적이다. ☞