

# 택지비 감정 평가액 기준 심각, 공급 위축 불가피

정부는 민간 택지 아파트 분양가 상한제의 택지비 산정 기준을 감정 평가액을 기준으로 하되, '1·11 대책' 이전 매입 가격을 인정키로 했다. 하지만 건설 업계는 택지 매입이 어려운 서울·수도권에서 실제 매입액이 감정가보다 높기 때문에 크게 반발하고 있다. 이에 대해 알아본다.

글 | 이금희 · 사진 | <노블에셋>



오는 9월부터 분양가 상한제를 적용받는 아파트의 땅값이 감정 가격만 인정된다. 정부와 협의를 거쳐 열린우리당 문학진 의원이 최근 국회에 제출한 주택법 개정안은 민간 사업지 내 택지비 산정 기준이 매입가가 아닌 감정가로 정해졌다. 당초 구입가가 감정 가격보다 높거나 법 시행 전에 구입한 토지에 대해서는 예외 규정을 둘 거라는 업계의 예측이 빗나갔다. 그동안 “택지비를 감정가로 산정한다는 것은 원칙”이라면서도 주택 업계의 현실을 고려해 별도 예외 규정을 둘 가능성을 시사해왔던 정부가 예외 인정 ‘불가’로 결론을 내린

것이다. 다만, 법안을 추진 중인 열린우리당 의원들이 대거 탈당하고 있어 이 법안이 제대로 처리될지는 아직 미지수다.

이 법안이 확정될 경우, 재건축·재개발·일반 택지 개발 사업의 위축이 불가피해진다. 특히 이미 감정 가격 이상으로 토지를 구입한 시행사나 건설사들은 줄도산이 우려된다. 가령, 서울 성수동 독섬 상업용지 1, 3, 4구역의 감정가는 2005년 6월 입찰 당시 5270억 원이었으나 경쟁 입찰을 통해 매각된 금액은 감정가의 2.1배가 넘는 1조 1262억 원이나 된다. 지방자치단체가 높은 가격에 땅을 팔고도 건설사가 아파

“내년 이후 주택 공급 계획’에 대해 건설 업체들은 39.8%가 축소, 50.4%가 축소를 검토 중이라고 답했다. 반면, ‘축소 계획이 없다’고 밝힌 업체는 9.8%에 그쳤다.”

트를 분양할 때는 이 가격을 인정해주지 않는 모순이 발생하는 것이다.

지금까지 상당수 건설 업체와 시행사들은 시세 수준의 분양가를 기준으로 토지 가격을 산정해 토지 구입 작업을 해온 점을 감안하면, 사업 추진 자체가 중단되는 사례가 속출할 수밖에 없다. 건설사 관계자는 “서울과 수도권은 감정 가격이 시세보다 훨씬 싼 경우가 많다. 이 법이 통과되면 사업 자체가 중단되는 사업장도 늘어날 것”이라고 말했다. 개정안은 아파트에 마감재를 전혀 설치하지 않은 상태로 분양하는 ‘미너스 옵션제’를 적용하기로 했다. 따라서 건설 업체들이 옵션을 잔뜩 부풀려서 땅값 부분을 보충하는 편법도 예상된다. 또한 대형 건설사들은 ‘하청 업체 쥐어짜기’를 통해 자신의 이윤을 확보하려 할 가능성도 높다. 결국 아파트 품질 하락과 하청 업체들의 채산성 악화로 이어질 수밖에 없다.

#### 내년 이후 주택 공급 계획 39.8% 축소

건설 업체가 어떤 식으로 대응하든 간에 결국 주택 공급의 감소가 불가피해 보인다. 한국건설산업연구원이 전국 133개 건설 업체를 대상으로 실시한 설문 결과, ‘내년 이후 주택 공급 계획’에 대해 39.8%가 축소, 50.4%가 축소를 검토 중이라고 답했다. 반면, ‘축소 계획이 없다’고 밝힌 업체는 9.8%에 그쳤다. 건설 업체들은 올해 계획한 주택 사업 물량은 가능한 한 분양가 상한제가 도입되는 9월 이전으로 앞당길 계획이지만, 당초 계획의 15% 정도는 사업 추진이 어려울 것으로 판단하고 있다고 답했다.

다만, 재개발·재건축 단지는 오는 8월 말까지 사업 시행 인가를 받고 11월 말까지 관리 처분 계획 인가를 신청할 경우, 분양가 상한제 적용을 받지 않는다.

이 제도는 장기적으로 수도권 주택 시장의 불안 요인이 될 전망이다. 지난해 서울의 주택 공급 실적(사업 승인 기준)은 3만 9694가구로, 2002년 15만 9767가구의 4분의 1 수준으로 떨어졌다. 작년 공급 실적은 외환 위기 때인 1998년 2만 8994가구 이후 최저치다. 서울 주택 공급은 2002년 15만 9767가구를 정점으로 2003년 11만 5755가구,

2004년 5만 8122가구, 2005년 5만 1797가구로 급감했다. 주택 중 아파트도 지난해 3만 351가구로, 2003년(8만 3611가구)의 절반에도 미치지 못하고 있다. 수도권 주택 공급 물량은 2002년 37만 6248가구 이후, 2003년 29만 7289가구, 2004년 20만 5719가구, 2005년 19만 7901가구로 매년 감소하고 있다. 삼성경제연구소 박재룡 연구위원은 “주택 공급이 너무 줄어 향후 집값 급등은 물론, 전세 시장의 불안 요인이 될 수 있다”고 말한다.

국책 산업도 차질이 불가피하다. 송도 신도시 개발, 용산 철도청 부지 개발 사업도 사업에 차질이 생길 수 있다. 송도 신도시 등의 사업은 주상복합에서 이익을 내서 그 수익금으로 기반 시설에 투자하는 사업 방식이다. 동탄 신도시의 경우도 주상복합을 통해 낸 수익금으로 상업 시설 등 수익성이 떨어지는 분야에 투자한다는 계획이었다.

근본적으로 주택 업계는 지금과 같은 사업 구조를 변화시키지 못하면 생존하기 어려운 구조가 됐다. 분양가 상한제에다 정부가 주공뿐만 아니라 토지공사까지 주택 공급에 참여시키는 공공부분의 역할을 대폭 강화하기로 함에 따라 민간 업체의 입지가 더욱 좁아질 수밖에 없다.

주택 업체들은 주공·토지공사의 단순 하청사로 전락할 것인가, 아니면 사업 다각화를 통해 돌파구를 찾을 것인가를 고민해야 한다.

주택 업체들은 일단 아파트 편중에서 벗어나 20가구 미만의 타운하우스 등 고급 주택, 호텔·콘도 등 임대형 사업, 대형 쇼핑몰 개발 등으로 새로운 활로를 찾을 것으로 보인다. 이런 사업을 하기 위해서는 펀딩 구조도 바뀌어야 한다. 일본의 록본기힐스나 미드타운 등 대규모 사업의 경우, 건설사가 선분양을 통해 자금을 조달하지 않는다. 금융 기관과 펀드 등 기관 투자가들로부터 건설비를 받아 나중에 운영 수익금을 배당하는 형식이다.

일부 주택 업체들은 해외 사업을 통해 돌파구를 찾고 있다. 하지만 한국식으로 ‘독식’, ‘선분양 방식’은 해법이 아니다. 세계 유수의 건설 업체들은 해외 사업을 할 경우 리스크를 혼자 지는 방식으로 진출하지 않는다. 현지 기업과 세계적인 건설사, 금융 기관, 펀드를 끌어들이어 리스크를 분산하는 게 일반적이다. ☎