

 대한건설정책연구원	<b>RICON 부동산정책 세람(細覽)</b>	
	배포일시	2019. 8. 14.(수) / 총 3매(본문3)

◆ 본 자료는 최근 발표된 ‘민간택지 분양가 상한제’ 제도에 대해 전문건설공제조합 조합원사 및 전문건설협회 회원사들의 이해를 돕고자 작성되었습니다.

## ‘민간택지 분양가상한제’ 의 주요 내용과 평가

### I. 제도의 주요 내용

- 최근 발표된 민간택지 분양가상한제( '19.8.12)의 주요 내용은 아래와 같으며, 기존에 예상되던 내용과 큰 차이는 없는 것으로 평가됨. 다만 유의할 점은 이번 조치로 인해 재건축·재개발 사업장들에 대한 분양가상한제 적용이 더욱 엄격해졌다는 정도를 들 수 있음.

- 적용시기: 10월 경부터
- 적용지역: 투기과열지구 중 주거정책심의위원회에서 선별
- 분양방식: 선분양과 후분양 모두 적용
- 적용대상: 시행일 이후 입주자 모집공고 단지(관리처분단지도 포함)
- 전매제한: 분양가와 인근시세에 따라 5~10년으로 확대
- 후 분 양: 공정률 80%부터 가능
- 분 양 가: 택지비와 건축비의 합산액 이하

※ 택지비: 감정가격+부대비용, 건축비: 기본형건축비+ 가산비용

- 발표내용에 대한 엠바고 시간의 변경 등 일찍부터 세간의 관심이 주목되었던 것에 반해 무난한 사안들로 채워짐에 따라, 제도의 타당성 및 효용성에 대한 논란도 종전의 내용과 유사함. 일각에서는 소문난 잔치에 먹을 것 없다는 식의 평가도 나오는 상황임.
- 발표 이후 동 제도의 부작용(공급위축, 매매가·전세가 상승, 정비사업 중단 등)에 대한 언론기사가 쏟아짐. 이에 국토부는 ‘민간택지 분양가 상한제, 사실은 이렇습니다’라는 제목의 추가 보도자료를 배포('19.8.13)하였으며, 내용은 세간의 우려와는 달리 문제가 없을 것이라는 주장임.

## II. 민간택지 분양가상한제에 대한 평가

### 1. 제도의 주요 목적

#### ○ 아파트 분양가에 대한 정부의 통제권 유지

- 지난 2017년에 논의된 ‘후분양제’의 관건은 분양가와 분양권 가격, 입주시점의 시세 간의 가격차를 줄여 투기수요를 억제하는 것이었지만 금년 들어 후분양제는 영풍하계도 재건축·재개발사업장들이 분양가상한제를 회피할 수 있는 방안으로 부각됨. 따라서 이번 민간택지 분양가상한제는 이런 시장의 움직임을 차단하기 위한 조치로 평가하는 시각이 우세함.

### 2. 적용기준과 대상에 대한 논란

#### ○ 제도의 적용은 주요 지역의 재개발·재건축사업장으로 국한될 것

- 주거정책심의위원회에서 적용지역을 선별한다는 점에서 앞서와 같은 맥락으로 판단할 수 있음. 이것만으로도 후분양제를 회피하려는 시도를 사전에 차단할 수 있기에 제도의 목적은 충분히 달성했다고 볼 수 있음.

#### ○ 적용기준(입주자 공고일)과 대상(관리처분인가 포함)에 대한 논란은 당분간 지속

- 국토부에 따르면 서울지역에서 추진 중인 381개 정비사업지 중 151개가 동 정책의 영향권에 들게 됨. 이에 추가분담금 재산정 등의 사업여건변화에 따라 조합원 공급가가 일반분양가보다 높아지는 사례 등도 예상되면서 사업추진의 보류 및 조합원의 반발 등이 수반될 것임.
- 특히 관리처분인가를 받은 재건축단지에 대해서는 ‘예상 분양가격 및 사업가치는 법률상 보호되는 확정된 재산권이 아닌 기대이익’이라는 논리를 적용했는데, 이는 기존 ‘재건축 추가이익환수제’에 적용된 것과는 정반대의 것임.

#### ○ 후분양 80% 기준은 건설공사의 품질측면에서는 사실상 무의미

- 2015년의 국정감사자료에 따르면 LH공사가 공급한 아파트들에서 발생한 하자는 창호와 가구, 도배와 잡공사의 순으로 발생빈도가 많았지만, 이런 부분의 정상시공여부를 80% 공정수준에서 파악하는 것은 어려움. 단열시공의 하자나 층간소음, 건축물

자체의 중대결함 등도 마찬가지임.

- 따라서 부실시공 등을 억제해 완공된 건축물의 품질향상을 유도한다는 내용은 현실화되기 어려움. 참고로 100% 후분양에서는 향상된 디자인을 이끌어낼 수 있다는 일각의 주장은 실현가능함.

### 3. 기존 정부방침과의 부합성

○ 신규아파트의 공급제한을 통한 부동산 시장의 안정이라는 목적에는 부합

- 작년 7월 여의도와 용산 일대를 통합개발하는 서울시의 '마스터플랜' 구상이 발표되자 국토교통부가 이에 맞대응하는 상황이 발생한 바 있음. 이는 현 정부의 기조가 주요 지역의 신규아파트 공급을 최대한 억제함으로써 추가적인 가격상승을 제어하는데 맞춰져있기 때문임.
- 참고로 박원순 서울시장은 금년 6월의 서울시의회 시정질문에서 '강남 재건축이 허가되면 부동산 가격의 상승이 우려'된다며 정부기조에 동조함.

### 4. 건설산업에 미치는 영향

○ 업계에 미치는 영향은 한정적일 것으로 예상

- 재개발·재건축 사업에는 통상 업계 최상위권의 종합건설사들이 참여함에 따라 사업보류나 중단에 따른 영향은 한정적으로 작용할 것임. 또한 하도급공사를 수행하는 전문건설사의 경우에도 이들 종합건설사의 협력업체로 참여가능한 범위에서 영향을 받을 것임.
- 하지만 주요 지역에서의 사업추진이 저해되면서 건설사들이 타 지역에서의 사업을 추진하거나 기존 재건축 사업지들이 리모델링 등의 대안을 택한다면 그에 수반하는 공사물량이 앞서의 수주감소분을 일정수준 상쇄할 가능성도 있음.

○ 본 자료는 분석담당자의 견해로서 대한건설정책연구원의 공식입장과는 다를 수 있습니다.

문의: 이은형 (책임연구원, eunhyung@ricon.re.kr, 02-3284-2615)

△공공기관 자문위원(부동산· 민간투자사업 등) 다수 △건축·경관·도시계획위원회 위원 다수  
 △도시·공공·디자인위원회 위원 다수 △명예 하도급 호민관·민간전문감사관  
 △한국산업인력공단 출제위원 등