

 대한건설정책연구원	RICON 부동산정책 세람(細覽)	
	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’된다고 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