

주택채권입찰제의 주요 내용과 시행 효과

청약과열 방지 및 서민 주거 안정에 기여

8월 판교신도시에 분양되는 중대형 평형부터 채권입찰제가 적용된다. 이 제도는 청약과열을 막고 소수의 당첨자가 독점할 수 있는 시세차익을 환수해 무주택 서민의 주거안정을 위한 주택 자금으로 활용하기 위해 도입된 것. 하지만 일부에서 이른바 '버블'이 포함된 인근 시세를 기준으로 채권액을 결정하게 되면 실분양가가 너무 높아지는 것 아니냐는 비판을 제기되고 있다. 채권입찰제의 주요 내용과 시행 효과에 대해 알아보았다. 글 김효정 건설교통부 주택정책팀 사무관

2005년 8·31 부동산 정책으로 종전에 공공택지 내 소형 아파트에만 적용되던 분양가상한제도가 전용 25.7평을 초과하는 중대형 평형까지 확대됐다. 이에 따라 공공택지에서 건설업체가 폭리를 취한다는 비판을 받을 가능성이 원천적으로 차단된 셈이다. 하지만 중대형 아파트가 주변 시세보다 훨씬 낮은 가격으로 분양됨에 따라 소수의 당첨자가 시세차익을 독점함으로써 오히려 주택이 투기 대상으로 변질될 가능성이 발생했다. 그 결과 소수의 당첨자가 독점할 수 있는 시세차익을 공적으로 환수하기 위한 목적으로 주택채권입찰제도가 도입됐다. 즉, 주택채권입찰제도는 공공택지 내 중대형 아파트의 분양으로 발생하는 시세차익의 상당부분을 국민주택기금으로 환수함으로써 청약과열을 방지하고 무주택 서민을 위한 장기 주택자금을 안정적으로 마련하기 위한 것이라고 할 수 있다.

채권매입상한액, 인근지역 시세의 90% 수준으로 결정

주택채권입찰제가 시행되면, 동일 순위 내 청약자 중 채권매입예정액(입찰액)이 많은 순서로 당첨자가 선정된다. 그러나 지나친 경쟁을 막기 위해 분양승인권자가 채권매입상한액을 정하도록 했으므로, 청약자는 상한액의 범위 내에서 신규 분양주택의 가치와 앞으로의 집값 예측 등을 종합적으로 판단해 본인이 생각하는 적정 수준의 채권매입예정액을 써 내게 된다.

채권매입상한액은 건설업체의 분양가와 채권매입 손실액을 합한 실질 분양가가 인근지역 시세의 90% 수준이 되도록 결정함을 원칙으로 한다. 이 중 인근지역은 분양승인권자가 당해 공공택지가 속한 시·군·구 중에서 유사한 생활환경을 지닌 특정 지역(행정구, 동 단위)을 기준으로 정한다. 시세는 주택공시가격을 기준으로 시·군·구별 아파트 가격상승률 및 공사비율을 감안해 수정된 가격으로 정한다.

분양승인권자는 분양승인 과정에서 채권매입상한액을 결정해 분양 공고문에 공고하고, 청약자는 주택공급 신청 시에 채권매입예정액을 결정해 입찰한다. 당첨이 되면, 청약자는 계약체결 전에 본인이 입찰한



채권매입예정액만큼 채권을 매입해야 하는데, 채권매입예정액이 1억 원을 초과하는 경우에는 계약체결 시와 잔금납부 시로 분할해 매입할 수 있다. 다만, 현재 채권발행은 전자등록제로 이뤄지므로 채권매입 즉시 이를 매도할 경우에는 손실액에 해당하는 금액만 납부하면 채권매입 의무를 이행하고 건설업체와 계약체결이 가능하다. 즉, 소비자가 주택을 공급받기 위해 실제로 지불해야 하는 금액은 채권의 명목적인 금액이 아니라 손실액인 것이다. 예를 들어, 채권매입액이 3억 9000만 원, 이로 인한 채권손실액이 1억 5000만 원이라면, 1억 5000만 원만 지불하면 된다.

채권입찰제로 시세보다 10% 저렴하게 분양받는다

채권입찰제가 시행되면 주택을 공급받는 소비자는 시세보다 약 10% 정도 저렴한 가격으로 주택을 분양받는다. 사회적으로는 건설업체의 낮은 분양가 책정으로 인한 시세차익의 일부를 국민주택자금으로 환수해 저수

득층의 주거개선에 사용함으로써 사회적 형평성에 이바지하게 된다. 일부에서는 이른바 '버블'이 포함된 인근 시세를 기준으로 채권액을 결정하게 되면 실분양가가 너무 높아지는 것 아니냐는 비판을 제기하고 있다. 그러나 이러한 주장은 모든 청약자가 상한액까지 입찰할 것이라는 다소 비현실적인 가정을 깔고 있다. 앞으로 집값이 떨어질 수도 있다는 위험을 인식하는 청약자라면 이를 감안해 채권매입예정액을 결정하게 된다. 설령 소비자가 채권매입상한액까지 입찰하더라도 당해 주택의 실분양가는 인근 시세보다 약 10% 정도 낮은 수준이 된다. 또한, 분양 이전에 인근지역의 집값이 급락하는 경우가 생긴다면, 채권매입상한액은 당연히 떨어진 집값의 90% 수준에 맞춰 책정된다.

만약 8·31 대책 이전으로 돌아가 분양가상한제와 채권입찰제가 실시되지 않았더라면 어떻게 됐을지 생각해 보자. 아마도 공공택지 내 민간 주택 업체의 분양가는 인근 시세의 100% 이상으로 책정됐을 것이고, 소비자들은 기존 아파트 시세보다 높은 가격을 지불해야만 분양을 받을 수 있었을 것이다. 이에 비해 지금은 채권을 상한액까지 매입하더라도 시세보다 약 10% 낮은 가격으로 신규 주택을 분양받게 된다. 따라서 신규 주택의 높은 분양가격이 주변 집값을 자극하는 문제도 발생하지 않는다. 또한, 채권수입 전액은 무주택 서민을 위한 국민임대주택 건설 사업, 영세민 전세자금 등으로 활용될 예정이다. 공공목적으로 조성한 공공택지 안에서 낮은 분양가로 중대형 주택을 공급받는 중산층 이상의 계층으로부터 일정 부분의 차익을 환수해 서민 계층의 주거안정을 지원하게 되는 것이다.

채권 수입, 무주택 서민과 영세민의 주거 안정을 위해 활용

정부는 그동안 서민들의 내 집 마련이 좀 더 쉬워질 수 있도록 아파트 분양가를 낮추기 위한 정책적 노력을 기울여왔다. 실제로 분양가 상한제가 실시됐던 금년 3월 판교 소형 아파트의 분양가격은 인근 시세보다 30% 이상 저렴하게 책정되기도 했다. 하지만 대부분이 유주택자인 중산층 이상의 계층이 수요자인 중대형 아파트의 분양가격까지 무작정 내려야 한다는 논리는 맞지 않는다. 분양가상한제로 인해 소수의 당첨자들이 얻은 이익의 일부를 환수해 사회적으로 공유하는 것이 바람직하다고 본다. 정부는 채권수입 전부를 무주택 서민을 위한 국민임대주택 건설사업과 영세민 전세자금 등으로 활용할 계획이다. 채권입찰제와 관련한 논란을 통해 우리 사회가 지향해야 할 원칙과 가치가 무엇인지 객관적으로 성찰해볼 필요가 있다는 생각이 든다. ☺

