



민간아파트 원가 공개 실효성 및 부작용

분양원가 공개 주장 이제 그만하자

분양원가를 산정해 산출하는 계산 방식과 비교·검토하는 과정에서 논란이 일고 있다. 복잡한 사업 절차상 발생하는 여러 가지 건설 관련 용어의 차이를 이해하고 구분해서 계산하기가 쉽지 않다. 시민단체와 건설사, 지자체들 간에 분양원가 분석 방식을 두고 갑론을박이 한창이다. 분양원가 공개 주장 이후 업계의 반응과 문제점 등을 살펴보았다.

글 | 장성수 주택산업연구원 선임연구원

만은 사람들이 시장의 결함 때문에 정부가 존재하는 것이며, 시장 결함의 결함과 실패를 치유하기 위해서는 정부의 시장 개입이 당연하다고 믿고 있다. 이러한 믿음의 결과 시장은 허점투성이이며, 강자만이 살아남아 약육강식이 벌어지는 정글의 법칙이 지배하는 것으로 판단한다. 급기야 정부는 언제라도 시장에 개입해 시장의 실패와 야만성을 보장하는 절대적인 존재로 여기게 된다. 예를 들어 주택 가격이 올라가면 왜 가격이 상승했는지에 대한 원인을 분석하고 시장에서 가능한 처방, 즉 공급을 늘리든지, 금리를 인상해서 구매력을 줄이는 등의 대안을 찾는 것이 아니라 집값이 오르는데 정부는 도대체 뭐 하느냐는 아우성이 터져 나온다.

언론과 시민단체의 질타가 홍수를 이룰 때쯤이면 어김없이 정치권이 가세한다. 이러한 상황에서는 문제 해결의 방안으로 시장 기제를 활용할 것을 주장하면 시장의 논리에 빠진 안일한 시장론자로 매도당하기 쉽다. 또 주택 건설업체의 이익을 대변해 곡학아세(曲學阿世)를 일삼는 사람으로 취급받는다.

시민단체는 이상적인 시장을 그린 바탕 위에 현실적인 시장의 문제를 제기하면서 이상적인 정부의 역할과 처방을 요구한다. 이상적인 시장과 견주어 현실 시장은 문제가 있고 이로 인해 시장이 실패했으니 정부의 시장 개입과 규제를 강조한다. 그러나 이러한 인식은 분명히 잘못된 것이다. 현실의 시장도 실패하지만 현실의 정부도 실패한다. 지난 4

년간 노무현 정부의 주택 및 부동산 정책이 이를 극명하게 보여주는 한 예가 아닐까 한다. 그런데 시장의 실패라는 것도 잘 살펴보면 시장의 실패가 아닌 경우가 많다. 즉, 가격이 상승하는 것이 모두 시장의 실패 인지를 생각해야 한다. 만약 가격의 상승이 시장의 실패 때문이라면 시장의 성공은 가격의 하락인가를 묻지 않을 수 없다.

분양원가 검토 시, 전문적인 비교 분석 반드시 필요해

이러한 사회적 여건에서 경실련은 수도권 공공택지에서 건설사들이 토공과 주공에서 분양받은 토지 가격을 부풀려 지방 정부에 신고한 자료를 제시하면서 주택업계가 1조 2000억 원의 부당 이득을 취했고, 지방 정부는 이를 제대로 검증하지 못했다고 주장하고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 정부가 주택 시장에 개입해 원가를 공개하고 시민단체와 전문가의 참여로 이에 대한 검증 절차를 거치자고 주장한다. 경실련이 발표한 자료는 이미 2004년 6월과 9월에도 발표한 바 있고, 2006년 5월에 유사한 자료를 제시하면서 원가 공개와 이에 대한 검증을 주장하고 있다. 원가 공개의 정합성 문제는 잠시 미루고 우선 경실련 측 주장의 진위, 즉 주택업체가 과연 토지 가격을 부풀려 허위 또는 과장해서 지방 정부에 신고했는지에 대한 검토가 필요하다.

경실련은 토공과 주공이 공급한 111개 사업의 택지공급 가격과 감리자 지정 신청 시 주택건설공사 감리비 지급 기준 제4조(공사비의 산출 등)에 따른 총 공사비 자료에 포함된 택지비를 비교한 것이다. 경실련은 토공과 주공에서 평당 평균 298만 원에 공급받아 감리자 지정 신청 시 지자체에 406만 원에 신고해 주택 건설업체가 택지비를 36.2% 과대 계상하고 이를 분양가에 반영했으며, 지자체는 이를 인지하지 못한 채 분양가를 인정해 소비자의 피해가 발생했다는 것이다. 필자는 경실련 측 발표 자료를 바탕으로 민간주택 건설업체에 한국토지공사가 공급한 택지의 공급 가격과 한국건설감리협회에서 확인 가능한 74개 지구에 대한 자료를 검토했다. 74개 지구 검토 결과 감리자 지정 신청 시 토공 공급 가격에 비해 평균 32.6% 정도 가격이 상승해 외견상 경실련 측 분석 결과와 유사한 수준으로 나타난다. 그런데 택지 공급 가격과 감리비 산정 시 가격 차이가 발생하는 원인은 근본적으로 공공 택지 공급 가격과 감리자 모집 시의 택지비, 사업계획 승인 단계의 택지비 및 건축비는 그 개념과 구성 내역이 다른 개념이라는 것이다. 감리자 모집 시 택지비에는 공공택지 분양가, 택지비에 대한 사업 기간 중 조달금리, 이전등기에 따른 취득세·등록세, 교육세 농어촌 특별세(2004년 이전 취득가액의 5.8%), 1종 국민주택채권 매입, 보유 및 준공 이전까지의 보유과세분이 모두 포함된 개념이다.

민간주택 건설업체는 택지 가격을 완납하고 공공택지를 분양받는다. 이 비용은 주택 분양 및 건설 후 입주자가 잔금을 완납하는 단계에서 비로소 전부 회수되고 이전에는 조달금리가 발생하게 된다. 또 공

공택지를 분양받을 경우 취득세·등록세와 함께 1종 국민주택채권을 매입하게 된다. 1억 원 이상의 토지는 취득 등기 시 토지가의 45/1000에 달하는 채권을 사야 하고 이를 50% 수준에서 할인해 현금화하게 된다. 또 경우에 따라서는 토공에서 최초로 택지를 분양받은 업체가 다른 업체에 전매하는 경우 택지 가격이 상승하게 된다. 사례 조사 결과 전매가 이루어진 12개 사례 분석 결과 11.8%의 전매 차액이 발생한 것으로 추정되었다. 이 같은 요인으로 사업 여건에 따라 차이가 있으나 최소 20.1%에서 최대 43.1%에 이르는 차액이 발생하게 된다.

택지비 차이 분석 요인

요 인	공급 가격 대비 차이 규모(%)
택지비에 대한 조달금리	12 ~ 27%
등기이전 관련 비용	8.1%
전매에 따른 차액	11.8%
계	최소 20.1%, 최대 43.1%

분양원가에 대한 개념 차이 정확히 비교해야

또한 사업계획승인(감리자지정) 신청 시 사업비 내역과 분양승인 신청 시 사업비 내역상의 택지비도 역시 다른 개념이다. 사업계획승인 신청 시 책정된 사업비는 순 공사비 이외에 사업승인 조건에 따른 부담분(기부채납·부담금·부담금 등), 분양 경비(광고 홍보비, 모델하우스 임차료 등) 및 사업비성 경비(제세공과금·수수료 등) 등을 모두 계상해야 하므로 이를 개략적으로 산정할 수밖에 없으며, 실질적으로 감리자 지정을 위한 잠정적인 근거 기준에 불과하다. 분양승인 신청 시에도 사업승인 조건 부과 사항, 마감 자재 교체 요구(조합주택) 및 분양승인권자의 가격 인하 요구 등을 반영해 분양가를 확정하므로 당초와 달라질 수밖에 없다.

위에서 본 바와 같이 공공택지 공급 가격상의 택지비, 감리자 지정 신청 시 택지비, 분양승인 신청 시 사업비의 택지비는 용어는 동일하나 그 개념과 적용 시기, 산출 방식 등은 전혀 다른 개념이다. 서로 다른 자료에 근거해 민간주택 건설업체가 부당 이득을 취하고, 지방 정부는 이를 적발하지 못해 무능하다고 비판하는 것은 매우 잘못됐다. 경실련에는 많은 전문가와 학자가 참여하고 있는데, 왜 이러한 엉터리 분석 결과를 발표하는지 그 배경이 궁금하다.

서로 다른 자료의 동일한 단어가 쓰인 것을 들고 나와서는 도저히 분양원가 공개의 정당성을 찾을 수 없을 것으로 생각한다. 소비자의 알권리는 중시해야 하지만 동시에 소비자는 시장 참여자의 하나일 뿐이다. 즉, 시장에는 공급자라는 상대자가 존재한다. 따라서 소비자의 권익만을 강조하면서 헌법이 보장한 기업의 자유를 그리고 권리를 침해하려는 발상은 균형을 상실한 매우 일방적인 주장에 지나지 않는다는 것을 깨달아야 한다. ☺