

# 원가 공개 문제, 해결책 아닌 새로운 분란의 시작

오는 9월부터 투기과열지구의 민간 아파트 원가가 공개될 예정이다. 일반 택지 개발 아파트뿐만 아니라 재개발, 재건축, 주상복합도 분양가 규제와 함께 원가 공개 적용 대상에 포함됐다. 분양가 원가 공개의 장단점을 분석해본다.

에디터 | 이금희 · 사진 | <노블에셋>

**1·11** 대책에 따라 오는 9월부터 투기과열지구의 민간 아파트 원가가 공개된다. 일반 택지 개발 아파트뿐만 아니라 재개발, 재건축, 주상복합도 분양가 규제와 함께 원가 공개 적용 대상에 포함된다. 분양가 상한제를 도입하는 마당에 원가까지 공개하는 것은 반(反)시장적 제도라는 주택 업계의 반발에도 불구하고 정부가 시민 단체의 여론을 수용한 것이다. 권오규 경제부총리 등은 그동안 ‘분양 원가 공개=지나친 규제’라고 원가 공개에 부정적이었다. 그래서 정부가 원가 공개를 도입하는 것은 주택 정책이라기보다는 대선을 겨냥한 ‘주택 정치’라는 비판이 나오는 것이다. 원가 공개 항목은 택지비와 기본형 건축비(직·간접 공사비, 설계비, 감리비, 부대 비용), 가산비 등이다.

택지 구입 가격 감정 가격보다 높을 수 있어

가장 논란이 되는 부분이 바로 택지비다. 정부는 공인 기관이 평가한 감정가를 기준으로 사업장별로 검증·공개한다는 방침이다. 하지만 사업장에 따라서는 구입 가격이 감정 가격보다 훨씬 높을 수 있어 논란이 불가피하다. 춘추 이광수 대표는 “알박기 등으로 시세보다 훨씬 높은 가격에 땅을 구입한 경우도 많아 감정 가격을 일률적으로 원가로 보는 것은 문제가 많다”고 말했다. 자칫 원가보다 훨씬 싼 가격을 원가로 공개하는 모순이 발생할 수 있기 때문이다. 하지만 시민 단체는 몇 년 전에 싸게 구입한 토지까지 감정 가격을 인정하는 것은 건설 업체의 폭리를 용인하는 것”이라며 반발하고 있다.

건축 비용은 중앙 정부가 정한 기본형 건축비를 기본으로 시·군·구의 분양가심사위원회가 지역



여건에 맞게 조정한 후 5개 항목을 공개한다. 각각의 원가에 대해서는 법적 의무 기구로 설치되는 분양가 심사위원회에서 철저히 검증한 후 지자체가 공개한다. 이 부분도 논란이 될 수 있다. 분양가 심사위원회에서 건축 비용의 적정성 여부를 심사해야 하기 때문에 사업장별로 건설 업체와 심사위원회 간에 줄다리기가 발생할 수밖에 없다. 한 건설 업체 관계자는 “분양가 심사위원회나 자치단체가 합리적인 원가를 바탕으로 하기보다는 지역민의 정서를 바탕으로 심사할 것으로 예상돼 아파트 분양 원가 심사와 공개 과정에서 수많은 논란이 일어날 것”이라고 말했다.

소급 적용도 문제다. 정부는 ‘1·11 대책’을 통해 “사업 승인을 받은 후 3개월 내에 분양하지 않는 주택은 분양가 상한제를 적용한다”며 올 12월 이후에는 모든 아파트가 분양가 상한제를 적용받을 것이라고 밝혔다. 재건축아파트의 경우, 작년에 사업 승인을 받았지만 ‘공정 80% 후(後) 분양’으로 내년 1월에 분양하는 단지가 수도룩하다. 정부 방침대로라면 분양가 상한제와 채권 입찰제, 원가 공개가 후분양 재건축아파트에도 소급 적용된다. 이 때문에 이미 확정된 조합원 공사 비용이 크게 증가해 조합과 시공사 간의 갈등이 불가피하다.

원가 공개가 이뤄지면 조합과 시공사 간의 공사비 분쟁도 예상된다. 임대 아파트 건설 의무 제도가 소급 적용된 재건축 아파트 단지가 준공되면서 임대 아파트 설치 비용 부담을 둘러싸고 시공사와 주민들 간에 갈등이 발생하기도 했다. 이런 부작용을 고려, 건교부도 대안 마련에 나서고 있지만 쉽게 결론이 나질 않고 있다. 건교부 관계자는 “재건축을 예외로 할 경우, 내년에도 고분양가 아파트가 쏟아질 수 있다”고 말한다.

‘추가 비용’ 부분도 문제. 공사 기간 중 철근 등 자재 파동이 발생해 원가가 급상승할 수 있고, 미분양이 발생해 금융 비용이 눈덩이처럼 불어날 수도 있다. 공사 중 발생하는 민원 처리 비용도 만만치 않다. 주택 업체는 옵션 등 선택 품목을 최대한 늘려 원가 공개와 분양가 규제에 대응할 것으로 보인다.

그래서 원가 공개는 문제의 끝이 아니라 새로운 논란의 시작이라는 비판도 나오고 있다. 주택 업체는 민간 주택에 대한 분양 원가 공개는 실효성 없는 이중 규제라며 헌법 소원도 불사하겠다는 입장이다. 주택 분양 원가는 택지비, 인건비뿐 아니라 브랜드 가치와 위험 회피 비용 등 유·무형의 가치와 비용이 복합적으로 내재된 총체적 개념이기 때문에 산술적 원가 파악은 불가능하다는 입장이다. ㉞

