

# 분양가 심사위원회, 주택 공급의 족쇄될 수도

지난 1·11 부동산 대책에 따르면, 분양가 승인의 실효성을 제고하기 위해 별도의 심의 기구를 전국 시·군·구에 의무적으로 설치하는 내용을 포함하고 있다. 현재 임의 기구인 '분양가 상한제 자문 위원회'를 '분양가 심사위원회'로 개칭해 확대, 개편하겠다는 것. 분양가 심사위원회의 구성이나 내용 등 자칫 주택 공급의 족쇄로 작용할 수 있는 분양가 심의위원회의 향방에 대해 알아본다.

글 | 강민석 한국건설산업연구원 연구위원 · 사진 | <노블에셋>



2007년 주택 시장의 최대 이슈는 국회에 상정되어 있는 '주택법 개정안'이다. 이 개정안에는 분양 원가 공개 및 분양가 상한제를 민간 택지로 확대하는 내용을 포함하고 있다.

주택법 개정안은 향후 공급되는 민간 아파트의 분양가에 대한 투명성을 제고하고 분양 가격을 인하하는 효과가 있을 것으로 보인다. 또한 이로 인해 수도권에서 나타나고 있는 고분양가로 인한 주택 가격의 상승 고리를 차단해 단기적으로 재고 주택 시장의 가격 안정에도 일부 기여할 거라는 기대도 할 수 있다. 그러나 한편 장기적으로 주택 공급 물량을 감소시켜 주택 가격을 상승시킬 것이라는 우려도 높은 상황이다. 뿐만 아니라 주택의 품질 저하, 신규 주택과 기존 주택과의 가격 차이로 인한 투기 조장 등 여러 가지 문제점도 제기되고 있다. 특히, 원가 공개를 위해 설치한 분양가 심의위원회의 운영에서 부작용이 나타날 경우 시장에 주는 부담은 매우 우려되는 대목이다.

정부에서 발표한 1·11 대책에서는 분양가 승인의 실효성을 제고하기 위해 별도의 심의 기구를 전국 시·군·구에 의무적으로 설치하는 내용을 포함하고 있다. 현재 임의 기구인 '분양가 상한제 자문위원회'를 '분양가 심사위원회'로 개칭해 확대, 개편하겠다는 것이다. 그러나 '분양가 심사위원회'의 설치는 구성과 운영에 따라 자칫 주택 공급의 축소로 작용할 가능성이 크다.

공공 및 민간 택지 내 공동 주택의 분양 승인 시 분양가의 적정성을 검증하기 위해 전국 시·군·구에 '분양가 심사위원회'를 설치할 경우 시·군·구마다 10명의 심사위원만 두더라도 모두 2340명이나 된다. 우선 분양가 심사위원의 자질 확보가 우려된다. 분양가 심사위원은 분양가의 적정성을 판단할 만한 전문적인 지식이 요구된다. 또한 분양가 결정에 따라 수익에 결정적인 영향을 받게 되는 건설업체들로부터 로비의 대상이 될 수도 있다. 만일 전문성과 도덕성이 결여된 심의위원들로 구성된다면 분양가 심사위원회로부터 많은 부작용이 발생할 가능성이 높다. 분양 가격의 실질적인 심사는 이론적·현실적으로 쉽지 않기 때문에 무조건 주변 시세보다 낮은 가격에 분양할 것을 요구할 가능성이 높고, 건설 업체는 이들을 대상으로 분양가 심사 통과를 위한 로비에 매달리는 등 심각한 부작용 초래를 예상할 수 있는 것이다.

또한 사업 기간의 장기화도 우려되는 부분이다. 지난 2월 한국건설산업연구원에서 조사한 설문 조사 결과에 따르면, 향후 사업 기간이 장기화될 거라는 의견이 많았다. 분양가 심사위원회 심의로 인해 사업 기간이 어느 정도 늘어날 것인가라는 질문에 3~6개월 정도라고 응답한 업체가 46.6%로 가장 많았다. 6개월~1년 정도 장기화될 거라는 응답도 27.1%였고, 1년 이상 길어질 거라는 응답도 9.8%를 차지했다. 정부에서는 공급 부족으로 인한 주택 시장의 문제점을 인지하고 지난해 11·15 대책에서 여러 가지 공급 확대 대책을 내놓았다. 그중 하나가 사업 기간의 단축이다. 그러나 분양가 심사위원회의 설치로 인해 사업 기간이 장기화될 개연성이 매우 높아진다면 정부의 기본 취지에도 맞지 않는 일이다.

#### 원가공개 및 심의 시사업 기간 지연 전망

구분	3개월 미만	3~6개월 미만	6개월~1년 미만	1년 이상	별 영향 없을 것	계
비중(%)	15.8	46.6	27.1	9.8	0.8	100

자료 : '민간에 대한 주택 공급 규제의 평가와 개선 방안', 한국건설산업연구원

분양가 상한제와 분양 원가 공개를 민간 부문으로까지 확대하는 것은 시장 경제 원리에 위배될 뿐만 아니라 주택 공급의 축소를 초래하면서 시장에 맡겨도 될 중·상위층에게 혜택이 돌아갈 수도 있으므로 철회하는 것이 바람직하다.

굳이 이행해야 한다면 분양가 상한제만으로 분양가 인하가 가능하므로 시장 원리에 반하는 원가 공개의 민간 부문 확대는 철회하는 것이 좋다. 민간에 대한 분양 원가 공개의 강제는 시장 경제 원리에 위배되는 이념적인 문제만 있는 것이 아니라, 분양가 인하 측면에서 뚜렷한 효과를 기대하기 어렵기 때문이다. 또한 공개된 분양 원가의 적정성에 대한 사회적 논란만 야기할 것이기 때문에 장기적으로 시장에 악영향을 미칠 가능성이 높다. 게다가 분양 원가 공개의 핵심인 분양가 심의위원회의 구성이나 운영에 부작용이 나타날 경우 시장에 미치는 악영향은 더욱 커질 것이다. ☹