



수신	각 언론사 경제부, 사회부
발신	경실련 아파트값거품빼기운동본부(본부장 김헌동)
문의	부동산·국책사업감시팀(윤철한 팀장, 최승섭 부장 / 02-766-9736, 010-7535-5231)
일자	2015. 09. 11(금)
제목	[보도] 경실련·이미경의원 공동 기초지자체별 분양률 현황 분석(총 3매)

영터리 분양률 공개, 소비자 혼란만 부추긴다.

- 광역자치단체별 공개는 잘못된 정보로 소비자들이 빚내 집 사게 할 뿐 실효성 없어 -
- 선분양제에서 소비자 보호위해 분양률 계약 종료 후 사업장별로 즉시 공개해야 -

1. 경실련과 새정치민주연합 이미경 의원이 국정감사를 맞아 주택도시보증공사(주택보증)로부터 제출받은 기초지자체별 분양계약률 현황을 분석한 결과, 업체의 허위·과장광고에서 소비자들을 보호하기 위해 분양률(계약률)을 사업장별로 공개하는 것이 시급한 것으로 나타났다. 또한 최초 분양계약종료 후와 매달 공개해야 한다. 현재 주택보증은 분기마다 광역지자체별로 분양률을 공개하고 있다. 경실련은 분양가 자율화, 선분양제 등 철저히 공급자 위주로 되어있는 우리나라 주택시장에서 정부가 소비자 보호를 위해 사업장별 분양률을 공개해, 업체의 선동으로부터 소비자들을 보호할 것을 촉구한다.

기초자치단체별 분양률 편차 매우 크다.

2. 우리나라는 신규 분양단지의 청약 경쟁률은 금융결제원의 아파트투유(APT2you)를 통해 공개되며 분양몰이를 조장하고 있다. 그러나 분양률은 영업기밀이라는 미명하게 공개되지 않는다. 그나마 지난해 3분기 자료부터 주택보증이 초기 분양률(반분양 공급 계약이 처음 시작된 분양 개시일자로부터 3개월 초과~6개월 미만인 단지)을 공개하기 시작했다. 올해 2분기 자료에 따르면, 서울·부산·대구 100%, 광주 97.2%, 강원 98.4% 등 전국평균 92.2%의 분양률을 보였다. 지난해 3분기 전국 78.3%보다 상당부분 상승한 것이다.
3. 그러나 광역지자체 단위로 공개하고 있어 소비자들에게 도움보다 오히려 잘못된 정보로 혼란을 주고 있다. 이미경 의원이 공개한 기초자치단체별 초기 분양률에 따르면, 2014년 3분기 48.6%를 기록했던 서울의 경우, 서대문구는 37.4%, 용산구 7.5%의 계약률을 나타내 서울평균에 크게 못 미쳤다. 경기도 역시 평균 81.7%의 분양률을 나타냈으나, 김포시 55.3%, 부천시 26.7%, 용인시 67% 등 도내 분양을 진행한 9개 지역 중 5개 지역은 평균보다 낮은 분양률을 기록했다. 올해 2분기도 마찬가지이다. 92.5%로 높은 분양률을 나타낸 경남의 경

우, 총 5개 시(市)에서 분양이 시 진행됐는데, 거제시의 경우 46.7%로 절반이 넘지 않았다. 평균 87.9%인 전남역시 광양시는 50.8%로 계약률이 절반에 불과했다. 1분기 6%로 분양률을 기록한 정읍시의 경우 전북으로 통합 발표되어 69.1%의 분양률로 공표됐다.

<표> 광역지자체 VS 기초지자체 분양률 통계 비교

분기	광역		기초	
	지역	분양률	지역	분양률
14.3분기	서울	48.6%	서대문구	37.4%
			용산구	7.5%
	경기	81.7%	김포시	55.3%
			부천시	26.7%
14.4분기	경기	87%	파주시	28.9%
			평택시	62.8%
15.1분기	전북	69.1%	정읍시	6%
15.2분기	경남	92.5%	거제시	46.7%
	전남	87.9%	광양시	50.8%

주)주요 사례만 비교함.

자료)광역 : 주택보증 분기별 공표 자료, 기초 : 이미경 의원실 제공 (주택보증)

분양업체 정보독점·과장광고에 소비자 무방비로 노출

4. 소비자들이 주택 구입 시 필요한 정보는 사업장별 분양률이나 인근 생활권(기초지자체)에 있는 아파트의 분양률이지만, 광역지자체별로 공개되면서 잘못된 정보가 유통되고 있다. 이에 더해 분양업체들은 정보독점을 이용해 여전히 과장 광고로 소비자들을 현혹하고 있다. 특히 분양률이 낮은 아파트 일수록 소비자의 눈길을 끄는 허위·과장문구가 가득했다. 경기도 양평에서 2014년 12월 분양된 A·B아파트의 경우 초기 분양률이 33%에 불과했으나, 언론검색결과 분양 9개월이 지난 8월 현재까지도 ‘전화문의 폭주’, ‘문의전화 빗발’, ‘실수요자 큰 인기’, ‘홍보관 방문 줄이어’, ‘화제의 중심’ 등 소비자를 자극하는 홍보문구가 가득했다. 지난해 4분기 분양률이 공개된 파주의 C아파트의 경우에도 분양률은 28.9%에 불과했으나 ‘전세난 해법’, ‘실수요 관심집중’, ‘프리미엄’, ‘인기급상승’ 등의 홍보문구를 내세우고 언론은 이를 그대로 받아쓰고 있었다.
5. 이는 주택거래가 사상 최대라는 올해도 마찬가지이다. 거제에서 5월 분양한 유명브랜드 D아파트 역시 ‘인기몰이’, ‘관심집중’ 등 홍보기사와 최고 12.3대1, 평균 4.8대1 청약경쟁률 기사는 흥수를 이루지만 46%에 불과한 계약률 정보는 찾아볼 수 없다. 건설사들의 이러한 과장 홍보와 정부의 전·월세 값 상승 방치, 집값 거품 띄우기 정책으로 인해 수많은 무주택자들이 주택구매에 조급함을 느껴 빚을 내 무리하게 집을 구매하는 상황이 이어지고 있는 것이다.
6. 이에 경실련과 이미경 의원은 다음과 같은 보완책을 주장한다.

첫째, 분양률을 사업장별로 공개하라.

현재와 같은 광역지자체별 분양률 공개는 소비자들의 선택을 도와주기 보다는 오히려 잘못된 정보로 인해 조급함을 느끼게끔 조장하고 있다. 특히 택지지구가 위치한 기초지자체는 여러 단지가 동시에 분양을 진행하지만 단지마다 분양률이 다르기 때문에 사업장별(단지별) 공개가 이뤄져야 한다. 올해 1분기 4대 단지 5,000여세대가 분양한 시흥시의 경우, 2,000세대가 넘는 대단지 E아파트는 53%의 분양률을 기록했다. 1,000세대 이상의 미분양이 발생했지만 다른 단지가 높은 분양률을 기록해 평균 74%로 공표됐다. 상당부분이 분양된 것으로 오해할 위험성이 높다. 광역시는 차치하고서라도 경기도, 경상북도, 전라남도 등 도 생활권은 시에 따라 그 생활권이 명확히 구분되기 때문에 잘못된 분양률 정보가 공표되는 상황이다.

둘째, 최초 분양 계약 종료 후 분양률을 즉시 공개하라.

현재 초기 분양률 집계는 각 단지가 분기에 한번 주택보증에 분양 실적을 알 수 있도록 제출하는 계약서를 통해 집계하는 방식이다. 초기 분양률 산정은 일반분양 공급 계약이 처음 이 시작된 분양 개시일자로부터 3개월 초과~6개월 미만인 단지만 대상으로 하기 때문에, 실제 시장 상황을 반영하지 못한 채 뒤늦게 공표하고 있다. 그 사이 업체들은 ‘분양마감 임박’, ‘마지막 기회’ 등 사실과 다른 각종 과장을 동원해 소비자들을 현혹하고 있다. 청약 경쟁률이 청약직후 공개되는 것과 같이 분양률도 최초 분양계약 종료 이후 최초 분양률을 즉시 공개하고 매월단위로 이후 분양률을 공개하는 것이 옳다.

7. 우리나라는 집을 짓기도 전에 판매하는 반 시장적인 선분양제를 수 십 년째 고수하고 있다. 공급자위주의 정책과 정보독점으로 인해 소비자들은 부풀려진 분양가와 ‘마감임박’이라는 과장 광고에 속아 자기 인생의 가장 큰 구매를 결정한다. 박근혜 정부는 선분양제가 지속되는 한 하루빨리 투명하고 신속한 정보공개로 소비자들의 올바른 선택을 돕고, 건설업계·분양업계에 의해 의도적으로 조작되고 있는 분양시장을 정상화해야 할 것이다. <끝>

참고)기초지자체별 분양률은 이미경 의원실 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다.