



# 경제정의실천시민연합

Citizens' Coalition for Economic Justice

110-809 서울/종로/동송50-2 (전화)02-765-6400 (전송)02-741-8564 [www.ccej.or.kr/](http://www.ccej.or.kr/) @cyberngo / ccejjustice  
▪공동대표 : 보선 임현진 조현 최정표 박종두 ▪정책위원장 : 채원호 ▪사무총장: 고계현

수 신 : 각 언론사 경제·사회부, NGO담당기자  
발 신 : 경실련 부동산감시팀  
문 의 : 부동산감시팀 T. 02-766-9736(팀장 권오인, 부장 최승섭)  
시행일 : 2013. 2. 25.(월)  
제 목 : <성명> 분양가상한제 폐지 여야 합의에 대한 경실련 입장(총 3매)

## 박근혜 정권, 결국 토건정권이 되려 하는가

- 군부독재 정권도 선분양은 소비자 보호위해 분양가를 규제했다 -
- 선분양에서 분양가상한제와 분양원가 공개는 최소한의 소비자보호책 -

지난 21일 새누리당 이한구위원의 전국최고경영자 연찬회 발언을 통해 새누리당과 민주통합당이 분양가상한제 폐지에 합의한 것이 밝혀졌다. 만일 사실이라면 경실련은 여야 밀실 합의에 심각한 우려를 표하며, 대선 기간 분양가상한제 사수 입장을 고수했던 민주통합당은 상한제 사수에 나설 것을 촉구한다. 박근혜 대통령과 새누리당도 진정 소비자에게 필요한 것이 무엇인지 직시하고 토건업계 특혜정책 분양가상한제 폐지를 철회해야 할 것이다.

**현재 아파트값 하락은 분양가상한제가 아니라 집값 거품으로 인한 결과이다.**

건설업계를 비롯한 토건세력은 지금의 아파트값 하락이 분양가상한제로 인한 건설사들의 주택 공급 의욕을 막은 결과라고 주장하고 있다. 국회의원들마저도 이같은 토건세력의 거짓 논리에 동조하는 분위기이다. 그러나 아파트값이 하락하는 이유는 여전히 우리나라 주택이 거품으로 실수요자들이 구매하기에 비싼 상태이기 때문이다. 그리고 분양가상한제를 폐지할 시 이는 분양가 상승으로 이어져 소비자들의 구매 욕구를 더욱 떨어뜨릴 것이다. 결국 분양가상한제 폐지는 토건업자들을 위한 입법으로 부동산 가격 안정에는 전혀 유익하지 않은 법안임을 명심해야 한다. 부동산 시장을 정상화시키기 위해서는 집값 거품을 더욱 많이 제거해 소비자들이 구매할 수 있는 가격이 형성되도록 해야 한다.

**분양가상한제 폐지는 토건업계의 특혜와 폭리, 소비자에게는 바가지로 이어질 것이다.**

토건업체와 이들의 입장을 대변하는 토건세력은 ‘분양가상한제는 부동산 가격이 폭등할 때 도입한 제도라서 지금은 분양가상한제를 폐지해도 분양가가 상승할 걱정은 없다’고 주장하고 있

다. 그러나 선분양제 특혜를 유지하면서 분양가상한제까지 폐지한다면 정보가 부족한 소비자는 고분양가에 속아 과거 집값 거품 형성에 동참하고 현재 신음하는 하우스푸어처럼 전 재산을 잃고 엄청난 피해를 받게 될 것이다. 더불어 분양원가 공개까지도 함께 사라질 것으로 우려된다.

과거 참여정부의 전례에서 보듯 고분양가는 주변 아파트값을 자극해 상승하는 연쇄반응으로 이어질 것이다. 여러 특혜를 통해 시민들에게 바가지를 씌우고 토건족의 배만 불리려는 박근혜정부와 새누리당은 토건족만 대변하는 토건정권임을 스스로 자처하는 것이다. 토건족을 위한 정책이 지속될시 경실련은 분양거부운동 불매운동 그리고 토건정권 퇴진운동까지 신중하게 검토 할 수밖에 없음을 경고한다.

### **개발독재 군부독재도 선분양하에서는 분양가를 철저히 규제하고 검증했었다.**

분양가규제는 공공주도의 주택공급 초기인 1963년부터 시작됐다. 당시에도 지금처럼 토건업자에게 선분양 특혜를 제공한 채 아파트가 공급되면서 정부가 소비자를 보호하기 위해 분양원가 검증을 위한 표준건축비용과 분양가상한제를 실시했다.

국민복지의 가장 중요한 부분인 주택공급과 주거안정을 위해 군부독재도 철저히 분양가상한제를 실시했다. 1977년 민간 선분양아파트 분양가가 상승하자 박정희 정권은 공공은 물론 민간까지 분양가상한제를 확대 도입했고, 전두환 정권도 투기가 심해지자 25평 초과 아파트의 분양가를 134만원으로 고정시켰다. 과거 건설부 장관은 분양가 자율화 옹호발언을 했다가 자리에서 물러나기도 하는 등 분양가규제는 매우 중요한 소비자 보호대책으로 사용됐다.

그러나 김대중 정부의 개발세력들이 1999년 인위적인 토건경기 부양을 위해 선분양제 특혜를 유지한 채 분양가 상한제를 폐지시켰고 이로 인해 아파트값이 폭등하기 시작했다. 서울지역 아파트 분양가는 3.3㎡당 1998년 512만원, 2002년 919만원, 2004년 1390만원 2006년 1546만원으로 치솟았다. 1998년 도곡동의 타워팰리스가 3.3㎡당 900만원에도 미분양 됐었던 것만 봐도 그동안 분양가가 얼마나 상승했는지 알 수 있다.

2004년 6월초 노무현 정부 또한 ‘시장원리에 맞지 않는다’며 아파트값 거품을 제거하기 위한 시민들의 요구인 분양원가 공개와 분양가상한제를 정면으로 거부했다. 그로인해 토건업자들은 고분양가를 제멋대로 책정해 3.3㎡당 △송도 1,700만원 △파주교하 1,400만원 △용인 1,900만원 △강북 2,200만원 △강남 3,000만원으로 분양가격을 폭등시켰다. 이명박 정부가 반값아파트정책으로 2011년 강남에서 3.3㎡당 900만원대의 아파트를 공급한 것과 비교하면 분양가 거품이 얼마나 심각했는지 알 수 있다. 터무니없이 높게 밀실에서 책정되고 결정되는 분양가격을 정부가 철저히 검증하고 규제해야 하는 이유이다.

그러나 2006년 당시 오세훈 서울시장이 공공주택의 80% 완공 후 분양과 더불어 상세한 분양 원가 공개를 실시하자 노무현 정부는 등 떠밀리듯 분양원가를 공개하고, 2007년 3월이 되어서야 후분양제 대신 누더기 분양가상한제를 부분적으로 도입했다. 그러나 줄곧 상한제 폐지를 위해 토건업계와 토건언론은 토건정당을 압박해왔다. 그동안 분양가상한제는 △거품 낀 기본형건 축비 △무분별한 가산비용의 허용 등 각종 허점으로 인해 정상적인 분양가격 통제를 못해왔다.

**분양가상한제 폐지 중단하고 즉각 후분양제를 도입하라.**

지금 우리나라 부동산정책에서 가장 잘못된 부분은 규제가 아니라 건설업자에게 막강한 특혜를 제공하는 선분양제이다. 건설업자들은 지어지지도 않은 아파트를 합판으로 지어진 모델하우스와 장밋빛 미래만을 내세워 막대한 분양대금을 거둬들이고 소비자들의 돈으로 아파트를 건설하고 있다. 1999년 분양가 자율화 당시 건설업계는 분양가 자율권을 줄 경우 후분양제를 도입하겠다는 약속을 했었다. 그러나 분양가 자율화 이후에도 이는 지켜지지 않았고 2007년 민간부분에 분양가상한제가 시행되기까지 토건세력은 거품 낀 주택 가격을 통해 부동산 거품을 만들었다. 현재 유일하게 SH공사만이 완공80% 후분양을 실시하고 있다.

이한구 의원의 상한제 폐지 발언이 전해지자마자 토건업계를 비롯한 토건세력은 ‘부동산 훈풍’, ‘부동산 시장 회복’ 등 폐지를 위한 여론전에 들어갔다. 그들에게 여전히 주택거품으로 주거불안을 느끼는 시민들의 고충은 관심거리가 아니며, 오로지 부동산 경기, 건설 경기만이 그들이 외쳐대는 ‘시민’인 것이다. 새 정부와 정치권은 건설업계의 민원 해결은 시민들의 주거복지를 오히려 후퇴시킬 것임을 명심해야 한다. 특히 대선 기간 경제민주화를 외쳐온 민주통합당은 새누리당의 토건정책 들러리가 되지 말고 자신들이 했던 약속대로 분양가상한제를 필히 사수해야 할 것이다. 끝.

**<표> 분양가상한제 도입과 변동 현황**

연 도	내 용
1963.11	주택분양가격 규제 (공영주택법의 권장 사항)
1977.08	분양가격 전면 규제(승인제도, 상한가격 규제)
1981.01	주택경기 활성화조치(분양가 통제 일부해제)
1981.05	서울지역 분양가상한제 실시
1989.10	아파트분양가 원가연동제 도입
1992	주상복합 분양가 규제폐지
1995.06	주상복합 아파트 분양가 자율화
1997.05	수도권 외 지역 분양가 규제 폐지
1998.01	수도권 민간택지 분양가자율화
1998.12	수도권 공공택지 25.7평이하 분양가 자율화
1999.01	분양가 전면 자율화
2005.03	공공택지 25.7평이하 분양가상한제 실시
2007.01	분양가 상한제 전국시행(모든 민간택지로 확대적용)
2010.02	경제자유구역과 관광특구 초고층 건축물에 대한 분양가상한제 폐지