

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(본부장 김현동)
- 문의 : 경실련 부동산건설개혁본부 김성달국장, 장성현 간사(02-3673-2146)
- 시행 : 2019. 07. 19.(총 4매)

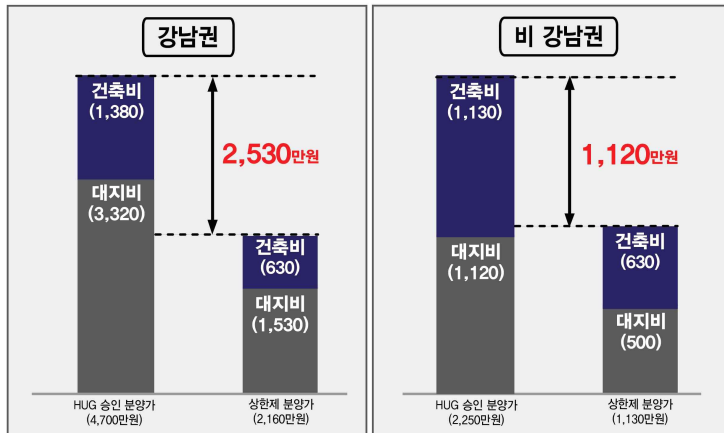
분양가상한제 '제대로' 적용하면 아파트 분양가 절반으로 낮아진다

- 서울16개아파트, HUG승인 평당분양가는 정부기준 적용한 분양가보다 2.1배 비싸
- 2년 전 생색내기식 재탕 말고, 분양일기도 62개 상세공개토록 시행령 개정해야

HUG 승인 분양가와 상한제분양가 비교

문재인정권 이후 분양한 서울 민간택지 아파트

단위: 3.3㎡(1평), 만원



경실련이 문재인 정부 출범 이후(2017년 6월) 서울에서 분양한 민간택지 아파트를 조사한 결과 정부가 제대로 된 분양가상한제를 실시했다면 분양가가 50% 낮아지는 것으로 나타났다.

경실련은 강남권(강남·서초·송파) 8개 아파트, 비강남권 8개 아파트 등 16개 아파트 단지의 HUG가

승인하여 입주자모집 때 공개된 분양가(토지비, 건축비)를 조사하였다. 전용84㎡ 기준 평균 분양가를 보면, 강남권은 평당 4,700만원으로 토지비가 3,300만원, 건축비가 1,400만원이다. 비강남권은 평당 2,250만원으로 토지비는 평당 1,120만원, 건축비는 1,130만원이다. 강남권이 비강남권의 2배이며, 토지비는 3배나 비싸다.

민간사업자가 원가 관계 없이 토지비와 건축비 부풀려도 자율화 핑계로 속수무책

분양가가 가장 비싼 아파트는 2018년 11월에 분양한 반포 디에이치라클라스로 평당 5,050만원이다. 최저는 1,820만원에 분양한 장위동 꿈의숲아이파크이다. **토지비 최고가는 래미안리더스워orld 3,730만원이다. 최저가인 노원 꿈에그린(590만원)의 6.3배이다. 건축비 최고가는 신반포센트럴자이(1,630만원)이고, 최저가인 개포 디에이치자이(710만원)의 2.2배다.** 이렇듯 토지비와 건축비가 제각각이다. 특히 전국 어디에서도 대동소이한 건축비가 평당 1,000만원(30평 기준 3억원) 가까이 차이나는 것은 매우 심각한 문제이다. 민간 사업자들이 시세기준으로 분양가를 책정하고, 토지비와 건축비를 자의적으로 나눠 책정, 소비자를 속이고 있는데도 분양가자율화라는 이유로 정부가 방치하고 있기 때문이다.

상한제 기준대로 정부가 결정한 땅값과 건축비 적용하면 분양가 절반으로 낮아져

상한제가 적용되면 주택법에 따라 토지비는 감정가격, 건축비는 기본형건축비 이하로 책정된다. 국토부는 매년 모든 토지를 감정평가한 공시지가를 공시하고, 기본형건축비도 연 2회 고시하고 있다. 공시지가가 시세를 반영하지 못한다는 비판이 있지만 정부는 '적정가격'이라고 강조하고 있다. 따라서 **상한제가 적용될 경우 아파트 토지비는 정부가 결정공시한 공시지가이고, 건축비는 정부가 고시한 기본형건축비가 된다. 2019년 기본형건축비는 평당640만원이다(현행법에서는 기본형건축비 이외 가산비용을 허용하지만 기본형건축비도 실제 건축원가보다 부풀려진 만큼 고려하지 않음).** 정부가 결정한 토지비와 기본형건축비를 더한 강남권의 분양가는 평당 2,160만원으로 HUG가 승인한 금액보다 55%가 낮다. 비강남권도 마찬가지다. 비강남권 아파트 평균 분양가는 평당 2,250만원이지만 상한제를 적용하여 정부 기준대로 산출하면 평당 1,130만원으로 50%가 낮아진다.

단지별로는 반포 디에이치라클라스가 가장 차이가 컸다. 2018년 11월에 분양한 디에이치라클라스의 전용면적 84㎡ 분양가는 평당 5,050만원(호당 17.1억원)이다. 하지만 정부가 결정한 공시지가 기준 토지비와 기본형건축비를 더하면 평당 2,070만원(호당 7억원)으로 낮아진다. **분양가격 차이가 평당 2,980만원(호당 10.1억원)이며 2.4배 비싸다(표1 참조).**

비강남권에서는 2019년 7월에 분양한 청량리역 롯데캐슬의 가격차이가 가장 크다. 청량리역 롯데캐슬은 청량리4구역을 재개발하는 단지다. 전용면적 84㎡의 분양가는 10.3억원(평당 3,020만원)이지만 분양가상한제에 따른 정부 가격을 적용하면 3.2억원(평당 930만원)이다. 차액만 7.1억원(평당 2,090만원)이며 3.3배 비싸다(표2참조).

2014년 말 분양가상한제 폐지 이후 서울아파트 한 채당 3억원씩 상승했고, 문재인 정권 이후에서 만 2억원씩 상승했다. 더 이상 집값상승을 방치해서는 안 된다. 특히 짓지도 않은 아파트를 팔며 소비자 분양대금으로 사업을 추진할 수 있는 선분양제를 유지하고자 한다면, 당연히 분양가상한제를 적용하여 바가지 분양을 근절해 소비자를 보호해야 한다. **시행령 개정도 2년 전처럼 시늉만 내지 말고 실효성 있게 이루어져야 한다. 적용대상은 수도권 및 지방대도시로 확장되어야 하며, 62개 분양원가 공개 등도 이루어져야 한다.** 과거 분양가상한제가 유지됐을 때 집값도 안정됐다. 실효성 있는 분양가상한제를 적용한다면 분양가격에 낀 거품이 빠져 서민주거안정에 기여할 수 있다.

<표1> 강남권(강남·서초·송파) 민간택지 아파트 분양가 비교

(단위: 만원/3.3m)

구분	분양일		분양한 가격		상한제 적용 정부가격		대비 (차액)
			금액①	비율	금액②	비율	
신반포 센트럴자이	17.09.01	대지비	2,900	64%	1,350	69%	
		건축비	1,630	36%	600	31%	
		계	4,530	100%	1,950	100%	2.3배(2,580)
개포래미안 포레스트	17.09.08	대지비	2,970	67%	1,440	71%	
		건축비	1,440	33%	600	29%	
		계	4,410	100%	2,040	100%	2.2배(2,370)
디에이치 자이개포	18.02.09	대지비	3,420	82%	1,070	63%	
		건축비	710	18%	630	37%	
		계	4,130	100%	1,700	100%	2.4배(2,430)
래미안 리더스원	18.10.31	대지비	3,730	75%	1,720	73%	
		건축비	1,240	25%	630	27%	
		계	4,970	100%	2,350	100%	2.1배(2,620)
디에이치 라클라스	18.11.28	대지비	3,470	69%	1,440	70%	
		건축비	1,580	31%	630	30%	
		계	5,050	100%	2,070	100%	2.4배(2,980)
방배 그랑자이	19.04.25	대지비	3,330	68%	1,760	73%	
		건축비	1,600	32%	640	27%	
		계	4,930	100%	2,400	100%	2.0배(2,520)
디에이치 포레센트	19.04.25	대지비	3,250	70%	1,450	69%	
		건축비	1,390	30%	640	31%	
		계	4,640	100%	2,090	100%	2.2배(2,540)
서초 그랑자이	19.06.27	대지비	3,480	70%	2,030	76%	
		건축비	1,440	30%	640	24%	
		계	4,920	100%	2,670	100%	1.8배(2,240)
평균		대지비	3,320	71%	1,530	71%	
		건축비	1,380	29%	630	29%	
		계	4,700	100%	2,160	100%	2.2배(2,530)

<표2> 비강남권 민간택지 아파트 분양가 비교

(단위: 만원/3.3m)

구분	분양일		분양한 가격		상한제 적용 정부가격		차이 (①/②)
			금액①	비율	금액②	비율	
고덕자이	18.06.14	대지비	1,380	56%	1,020	62%	
		건축비	1,070	44%	630	38%	
		계	2,450	100%	1,650	100%	1.5배(810)
노원 꿈에그린	18.08.16	대지비	590	32%	350	36%	
		건축비	1,240	68%	630	64%	
		계	1,830	100%	980	100%	1.9배(840)
청계센터럴 포레	18.12.27	대지비	1,090	43%	500	44%	
		건축비	1,430	57%	630	56%	
		계	2,520	100%	1,130	100%	2.2배(1,390)
꿈의숲 아이파크	18.07.05	대지비	1,020	56%	350	36%	
		건축비	800	44%	630	64%	
		계	1,820	100%	980	100%	1.9배(840)
래미안 목동 아델리체	18.06.14	대지비	1,420	57%	530	46%	
		건축비	1,090	43%	630	54%	
		계	2,510	100%	1,160	100%	2.2배(1,350)
힐스테이트 녹번역	18.11.27	대지비	1,040	52%	430	41%	
		건축비	970	48%	630	59%	
		계	2,010	100%	1,060	100%	1.9배(950)
태릉 헬링턴플레 이스	19.02.21	대지비	920	50%	480	43%	
		건축비	910	50%	640	57%	
		계	1,830	100%	1,120	100%	1.6배(710)
청량리역 롯데캐슬	19.07.09	대지비	1,510	50%	290	31%	
		건축비	1,510	50%	640	69%	
		계	3,020	100%	930	100%	3.3배(2,090)
평균		대지비	1,120	50%	500	44%	
		건축비	1,130	50%	630	56%	
		계	2,250	100%	1,130	100%	2.0배(1,120)

주) 토지비는 해당 필지에 대한 정부가 결정한 공시지가에 용적률 적용 후 토지부대비용(토지비 연 10%)을 합산해 산출

주) 건축비는 분양 연도별 기본형건축비 적용(2017년 600만원, 2018년 630만원, 2019년 640만원)