

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(본부장 김현동)
- 문의 : 경실련 부동산건설개혁본부 김성달국장, 최승섭 팀장(02-3673-2146)
- 시행 : 2019. 07. 15.(총 3매)

김현미 장관은 제대로, 실효성있는 분양가상한제를 시행하라

- 2년전 '구멍뚫린 상한제' 개정으로 바가지 고분양 초래, 집값 평균2억씩 올라
- 정부 기준 적용했다면 절반 이하로 분양 가능했을 것

지난 하반기 이후 주춤했던 집값이 다시 상승하고, 강남권 재건축아파트의 고분양가 책정 논란이 지속되자 국토부 김현미 장관이 민간택지 분양가상한제 적용방침을 밝혔다. 지난 8일 국토위에 참석, 민간택지 아파트의 분양가상한제 도입을 검토할 때가 됐다고 했고, 지난 12일에는 시행령 개정을 준비하고 있다며 시행의지를 강조했다. 이번엔 2년 전의 '시늉만 낸 상한제 개선'을 결코 되풀이해서는 안 되며, 민간택지 고분양을 근절하고 주택시장을 안정화시킬 수 있는 상한제가 적용되어야 한다. 이에 경실련은 수도권 및 지방대도시의 모든 민간택지에 적용, 적정분양가 책정으로 이어질 수 있도록 '실효성'있는 시행령 개정을 촉구한다.

2년 전에도 시늉만 내다가 서울 아파트값 한 채당 2억씩 올라

김현미장관은 지난 2017년 8.2대책 때도 분양가상승을 막기 위한 분양가상한제 도입을 약속했다. 이후 시행령을 개정하여 분양가상한제 적용기준을 3개월간 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과지역 중 1)아파트 분양가격 상승률이 12개월간 물가상승률의 2배 초과지역, 2)3개월간 주택매매거래량이 전년동기 대비 20% 이상 증가지역, 3)2개월동안 주택의 월평균 청약경쟁률 5대1 초과지역으로 개정했다. 하지만 이후에도 재건축 평당 분양가는 개포8단지, 서초우성1차, 방배그랑자이 등 고분양 책정이 지속됐고, 주변 집값상승을 자극하며 서울아파트값도 2017년 8월 이후 현재까지 한 채당 평균 2억씩 올랐다. 강남구와 서초구는 3.5억, 3억씩 각각 오른 것으로 나타났다(국민은행 부동산통계). 그럼에도 정부는 분양가상한제 적용 지역은 단 한 곳도 지정하지 않았다. 고분양도 잡지 못하고 집값안정에도 실패한 국토부의 '구멍 뚫린 분양가상한제' 적용 때문이다.

정부 기준 적용했다면 분양가 절반 이하로 분양 가능했을 것

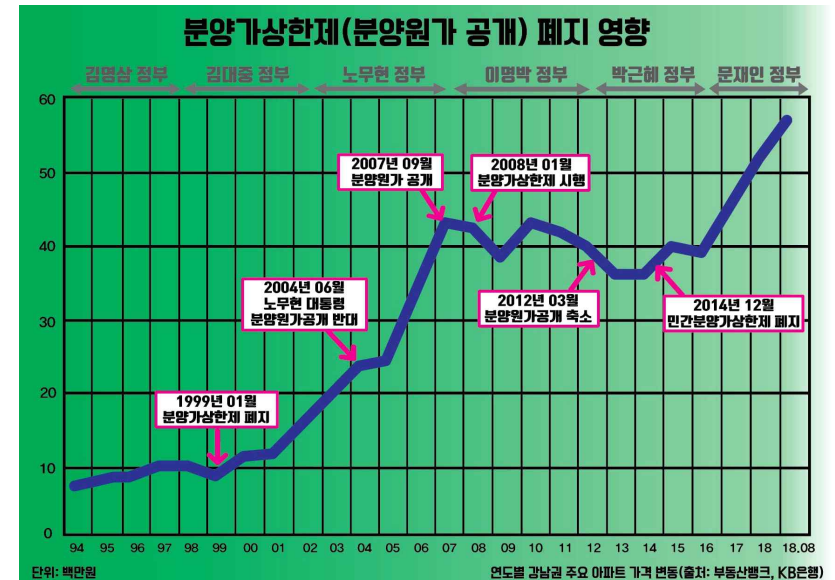
<표1> 강남권 재건축 아파트 적정분양가 추정

		개포주공8단지	서초우성1차	방배그랑자이	비고
분양시기		2018.2	2018.10	2019.4	
분양가	소계	4,130	5,140	4,920	입주자모집공고
	토지비	3,420	3,860	3,330	
	건축비	7,110	1,280	1,590	
상한제 적용시	소계	1,610	2,200	2,240	연도별 공시지가 및 기본형건축비
	토지비	980	1,570	1,600	
	건축비	630	630	640	
용적률		336%	300%	250%	

주) 각 아파트별 분양가는 전용 84㎡ 기준

현재 강남구 아파트 평균 가격은 평당 5,800만원이며, 서초구 평균은 평당 5,100만원이다(국민은행 부동산시세). 현재 주택법에 따르면 분양가상한제 적용시 택지비는 감정가, 건축비는 기본형건축비를 상한으로 규정하고 있다. 국토부가 매년 토지를 감정평가한 금액인 공시지가를 발표하고 있으며, 2019년 기준 기본형건축비는 평당640만원(2018년 630만원)이다. 따라서 각 아파트별 공시지가에 용적률과 기본형건축비를 적용하면 분양가는 평당 1,610만원 ~ 2,240만원으로 추정된다. 이는 각 아파트의 입주자모집 시 제시한 분양가의 절반 이하이다.

소비자보호와 집값안정 위해 수십년간 유지되어 왔던 분양가상한제, 당장 시행하라



분양가규제는 집값안정과 소비자보호를 위해 지난 1963년 공영주택부터 시행되어 왔으며, 1977년 선분양제 이후 민영주택으로 확대, 수십 년간 유지되어 왔다. 하지만 외환위기 이후 건설업계의 위기해소를 이유로 선분양을 유지한 채 1999년 1월 전면자유화 되었고 이후 집값상승으로 몸살을 앓은 참여정부가 2007년 재도입했고, 시행 7년동안 강남에 고분양재건축도 사라지면서 집값안정효과도 나타났다. 하지만 시행 7년만인 2014년 12월말 여야의 밀실합의로 폐지되었다. 이후 집값은 다시 뛰었고 분양가가 평당 5천만원까지 내달고 있다. 따라서 선분양 특혜를 유지하려면 지금이라도 분양가상한제를 즉각 부활시켜야 하며, 국토부는 2년전의 시늉만 내는 상한제 개편으로 국민을 우롱해서는 안된다. 국회에도 지난 2016년 1월 임종성 의원 등 여당의원 공동발의로 상한제 법안이 계류 중이다. 따라서 국회는 집값안정을 위한 상한제 시행을 국토부에게 미룰 것이 아니라 지금이라도 즉각 민간택지 상한제가 법제화될 수 있도록 주택법 개정에 나서야 한다. 끝.