

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(본부장 김현동), 지역경실련(광주·대구·대전·부산)
- 문의 : 경실련 부동산건설개혁본부 김성달국장, 장성현 간사(02-3673-2146)
- 시행 : 2019. 09. 30.(총9매)

## 대통령은 즉각 분양가상한제 시행하고 거품제거하라

- 상한제 폐지 이후 부산·대구·광주 등 지방아파트도 적정분양가보다 2배나 비싸져
- 절끔 적용, 시능만 내지 말고 전국 확대하고 원가공개도 62개로 확대해야
- 눈치보며 후퇴발언하는 정부 고위관료, 업계대변하는 야당대표 집값상승 조장

일시 : 2019년 9월 30일(월) 오전 11시 00분

장소 : 경실련 강당

- 기자회견 순서 -

- ◆ 제목 : 분양가상한제 폐지 이후 지방아파트 분양가 분석
- ◆ 사회 및 취지발언 : 윤순철 경실련 사무총장
- ◆ 실태자료 분석발표 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
- ◆ 지방대도시 집값실태 : 고영삼 광주경실련 사무처장, 조광현 대구경실련 사무처장, 서해림 대전경실련 사무국장, 도한영 부산경실련 사무처장,
- ◆ 질의답변 : 김현동 경실련 부동산건설개혁본부장

\*참여자는 변경될 수 있습니다.

1

경실련이 2014년 12월말 분양가상한제 폐지 이후 수도권 및 지방대도시의 분양가를 조사한 결과 모든 지역에서 분양가가 큰 폭으로 상승한 것으로 나타났다.

상한제 폐지이후 서울, 대구 분양가는 2억 올랐고, 광주·경기·부산·대전도 1억 이상 상승

<표1> 상한제 폐지 이후 민간택지 아파트 분양가 변화

(단위: 만원/3.3㎡)

구분	2014.12 (상한제폐지①)	2019.7 (자율화②)	증가액		증가율	
			평당	30평 기준	전체	연평균
전국	858	1,170	312	0.9억	36%	8%
수도권	1,356	1,817	461	1.4억	34%	8%
서울	2,027	2,662	635	1.9억	31%	7%
경기	1,038	1,415	377	1.1억	36%	8%
인천	1,002	1,283	281	0.8억	28%	6%
지방대도시	870	1,244	375	1.1억	43%	10%
부산	921	1,278	357	1.1억	39%	9%
대구	825	1,418	593	1.8억	72%	16%
광주	775	1,238	463	1.4억	60%	13%
대전	807	1,147	341	1.0억	42%	9%
울산	889	953	65	0.2억	7%	2%
세종	856	1,141	285	0.9억	33%	7%

주) 같은 기간 연평균 물가상승률 1.3%

도시근로자 가구소득 연평균 상승률 2%(2014년 4/4분기 월426만원, 2019년 2/4분기 월470만원)

자료 : 주택도시보증공사 분양가 통계자료

주택도시보증공사가 공개한 지역별 분양가현황에 따르면 2019년 7월 기준 서울 분양가는 평균 평당 2,662만원이다. 상한제가 폐지된 2014년 말 평당 2,027만원보다 635만원이 상승, 상한제 폐지 이후 5년만에 30평 기준 1억9천만원이 상승했다. 같은 기간 대구도 1억8천만원, 광주도 1억4천만원이 상승하는 등 상한제 폐지 이후 전국적으로 분양가가 큰 폭으로 상승했다.

상한제 폐지이후 연평균 상승률은 전국은 8%이고, 대구, 광주는 각각 16%, 13%이다. 같은 기간 물가상승률이 연평균 1.3%이고 가구당 소득도 연평균 2% 상승한 것과 비교하면 분양가 상승이 얼마나 비정상적인지 알 수 있다.

지방대도시 분양가는 평균 평당 1,590만원, 상한제 했다면 반값인 780만원에 가능했을 것

경실련은 지난 7월에 상한제 폐지이후 서울에서 분양된 아파트를 대상으로 상한제를 적용했을 경우의 적정분양가를 추정 발표한 바 있다. 당시 분석 결과 강남권 아파트의 경우 상한제 적용시 분양가는 입주자모집 때 분양가의 46%에 불과한 것으로 나타났다.

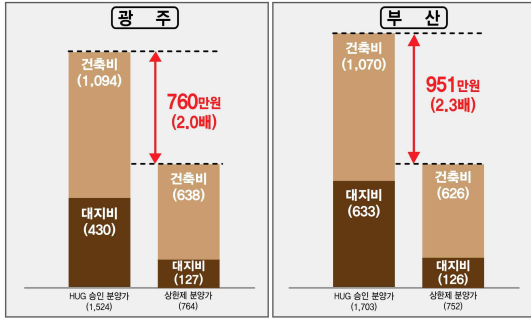
2

지방대도시도 다르지 않다. 경실련이 부산, 대구, 광주, 대구 등 지방대도시의 고분양 아파트 분양가를 조사하여 상한제를 적용했을 때와 비교한 결과 2배나 되는 것으로 나타났다.

## HUG 승인 분양가와 상한제 분양가 비교

광주, 부산 지역 민간택지 아파트

단위: 3.3㎡, 만원



<표2> 지방대도시 아파트 분양가 비교(입주자모집 vs 상한제 적용)

(단위: 만원/3.3㎡)

구분	구분	입주자모집		상한제 적용 <sup>1)</sup>		차액	대비
		분양가	분양가	분양가	분양가		
부산	대지비		633	126			
	건축비		1,070	626			
	계		1,703	752	951	2.3배	
대구	대지비		882	222			
	건축비		1,002	636			
	계		1,884	858	1,026	2.2배	
대전	대지비		470	117			
	건축비		787	631			
	계		1,257	748	509	1.7배	
광주	대지비		430	127			
	건축비		1,094	638			
	계		1,524	764	760	2.0배	
평균	대지비		604	148			
	건축비		988	633			
	계		1,592	781	811	2.0배	

주1) 대지비 = 토지평당 공시지가 + 금융비용 등(공시지가의 10%)+용적률 건축비 = 분양시기 별 기본형건축비

3

분양가상한제가 적용될 경우 분양가격은 택지비+기본형건축비+가산비용의 합이다. 가산비용은 암반공사, 인텔리전트설비공사 등을 허용하고 있다. 하지만 기본형건축비가 평당 644만원(2019년 3월 기준)으로 실제 준공원가(2015년 공개된 강남서초 보금자리주택의 준공원가는 평당 420만원)보다 비싼 만큼 가산비용은 기본형건축비에 충분히 반영되어 있다고 판단하여 별도 고려하지 않는다. 택지비는 감정평가금액이며, 정부는 매년 모든 토지에 대한 감정평가금액인 공시지가를 발표하고 있다. 이에 분양가상한제가 적용될 경우 분양가는 공시지와 기본형건축비를 기준으로 책정해야 마땅하다.

경실련은 해당 아파트 부지의 공시지가에 이자 및 필요경비 등으로 10%를 더한 후 용적률을 고려하여 아파트 평당 토지비를 산출하고, 기본형건축비(분양년도 기준)를 더해서 상한제 기준 적정분양가를 추정, 주택도시보증공사가 승인한 입주자모집 때 분양가와 비교했다.

분석결과 상한제를 적용할 경우 적정분양가는 전체 평균 평당 781원이며, 지방대도시별로는 평당 748만원-858만원으로 지역별 차이가 크지 않다. 하지만 실제 입주자모집 때 공개된 분양가는 평균 평당 1,592만원으로 상한제를 적용할 경우 적정분양가의 2배나 되며, 30평 기준 2억4천만원이 비싸다. 지역별로는 부산이 2.3배, 대구 2.2배로 가장 비싸다.

대구의 경우 상한제 기준 분양가는 평균 평당 858만원이지만 주택도시보증공사가 승인한 분양가는 평당 1,884만원으로 3억1천만원(30평 기준)이 더 비싸다. 상한제를 적용하지 않음으로써 그만큼의 부담이 소비자에게 돌아간 풀이다.

### 분양가상한제, 시늬만 내리는 관료에게 맡기지 말고 국회가 법개정하여 전면시행하라

분양가상한제는 선분양제에서 1977년 도입 이후 1999년까지 군사정부에서도 유지되어 왔지만 외환위기 이후 폐지됐다. 집값폭등한 참여정부에서 2007년 도입했지만 박근혜 정부인 2014년 12월에 또 폐지됐다. 상한제가 시행 여부에 따른 집값변화를 살펴보면 상한제가 집값안정 효과를 가져왔음을 알 수 있다(별첨 아파트값 변화 참조).

박근혜 정부가 분양가상한제를 폐지한 이후 2015년부터 집값이 크게 상승하며 전국적으로 투기물살을 앓았고 문재인 정부에서는 당연히 분양가상한제를 부활시켰어야 했다. 하지만 집권 이후 도시재생 뉴딜, 다주택자 세제완화 및 대출확대 등 투기조장책을 발표하며 부동산가격만 더욱 폭등시키고 있다. 문재인 정부 출범시 6억원(2017.3)이었던 서울 아파트 평균가격은 2년 반만에 8억3천만원(2019.8)으로 한 채당 평균 2.3억원이 폭등했다.

분양가상한제만 바로 부활시켰어도 강남권의 무분별한 고분양이 사라지면서 신규분양과 기존 집값이 서로를 견인하는 악순환에 의한 집값폭등도 없었을 것이다. 그러나 정부는 지금도 정책실패를

4

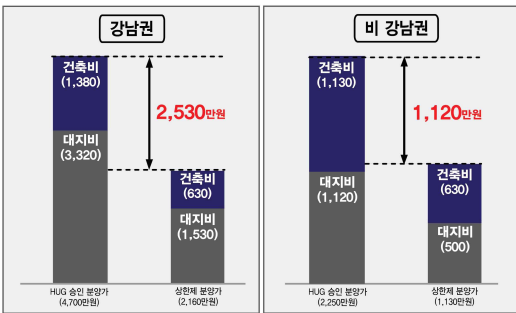
인정하고 국민에게 사과하지 않고 서울 중심의 31개 투기과열지구 중 일부에 적용하겠다고며 시늉만 내고 있다. 여기에 이낙연 총리, 홍남기 부총리는 주택건설업계 눈치를 보며 절끔 분양가상한제조차 언제 시행할지 알 수 없다는 후퇴성 발언으로 분양가상한제에 대한 불확실성만 키우고 있다. 때문에 집값이 또 상승하고 있다.

집값불안에 고통받는 국민들은 뒷전인 채 건설업계를 대변하며 주택정책을 경기부양 수단으로 삼으려 한다면 문재인 정부가 과거의 토건정부와 다를 게 없다. 따라서 개발관료에 휘둘리는 시행령 개정이 아니라 국회가 분양가상한제의 전면확대를 위한 법개정에 나서야 한다. 지난 10년간 490만호 주택이 공급됐지만 이중 42%는 상위10%가 사재기했다. 부동산 소유 편중이 매우 심화된 상황에서 집값상승은 투기세력에게 불로소득만 안겨주고 불평등만 키울 뿐이다. 국회와 정부는 분양가상한제 전면확대 등 적극적인 대책을 마련해야 한다.

[별첨]

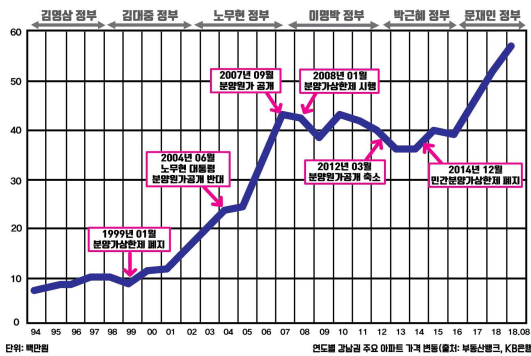
### HUG 승인 분양가와 상한제분양가 비교 문재인정권 이후 분양한 서울 민간택지 아파트

단위: 1.33㎡(1필), 만원

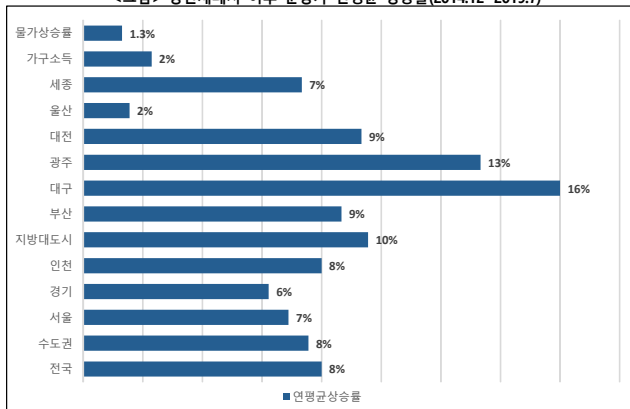


5

### 분양가상한제(분양원가 공개) 폐지 영향



<그림> 상한제폐지 이후 분양가 연평균 상승률(2014.12~2019.7)



자료 : 주택도시보증공사 분양가 통계자료

6

**분양규제 관련 제도변화**

구분	내 용
1963	■공영주택가격 건설원가와 연계하여 규제
1977. 7	■20호 이상의 주택건설 및 공급계획 승인시 행정지도 도입(평당55만원)
1981. 6	■국민주택규모(전용면적25.7평)이상의 아파트에 대해 분양가격 규제 해제
1982.12	■주택규모별로 상한가격 차등하여 제도입(국민주택규모이상 평당 134만원, 국민주택규모이하 평당 105만원)
1983. 5	■채권입찰제 도입 및 제2종 국민주택채권 발매
1989.11	■분양가상한제 폐지, 원가연동제 실시 (주택분양가 = 택지비+건축비+적정이익) - 공공분양택지비는 분양가격, 민간개발택지비는 공사지가와 감정원, 감정평가업자 복수평가가격으로 함. - 건축비는 매년 건설부 장관이 고시
1996.12	■지방에서 건설되는 국민주택기금을 지원받는 주택, 지방에서 건설되는 25.7평 이상 주택 자율화(서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주 제외)
1997.6	■지방 분양가자율화(수도권 제외)
1998.1	■수도권 민간택지 분양주택 자율화
1998.10	■수도권 공공택지 25.7평 초과 분양주택 자율화
1999.1	■분양주택 전면자율화(국민주택기금 지원받은 18평 이하 제외)
2005.1	■공공택지 내 25.7평 이하 분양가 규제
2007.4	■분양가상한제 전면도입
2009.2	■정부, 민간택지 분양가상한제 폐지 추진 - 도시형생활주택, 경제자유구역 주택 및 관광특구 초고층 주택 상한제 폐지
2014.12	■민간택지 분양가자율화(시행령에 탄력적용기준 신설)
2015. 3	■민간택지 상한제 적용기준 마련(시행령 신설) - 3개월 간의 매매가격상승률 10% 이상, 3개월간 주택거래량 전년동기대비 200% 이상, 3개월간 평균 청약경쟁률 20대1 초과
2017. 11	■민간택지 상한제 적용기준 완화(시행령 개정) - 12개월 분양가상승률이 물가상승률의 2배 초과, 3개월간의 주택거래량이 전년 동기대비 20% 이상 증가, 2개월동안 해당 지역 월평균 청약경쟁률 5대1 또는 국민주택규모 청약경쟁률 10대1 초과
2019.8	■시행령 탄력적용기준 완화추진(시행령 개정안 입법예고)

7

**2007년 분양가상한제 도입 이후 관련 정치인 · 관료 반응**

구분	내 용	비고
권도업	전)국토부 제1차관 "중장기적으로, 공급이 충분해 되어야.. 민영택지 분양가상한제를 폐지하는 것이 타당.."	국토위 법안심사소위 중 (2009.9.21)
박상우	전)주택토지실장 "원칙적으로는 분양가상한제가 없이 자유롭게 가격을 시장기능에서 설정하도록 하는 것이 맞다.."	분양가상한제 개선을 위한 개정안 입법예고 관련 브리핑 중 (2012.6.18)
조성식	더불어민주당 "민간택지 부분은 중대형에 한해서 (폐지)를 일단 검토를 하는 방향으로.."	국토위 법안심사소위 중 (2010.2.22)
김성태	자유한국당 "주택시장 활성화를 위한 분양가상한제 폐지는 장기침체에 빠져있는 주택시장에 방점을 찍는 일"	원내대책회의(2014.7.1)
박선호	전)주택정책관 "상한제의 기본틀을 유지시켜 가격급등시에는 상한제 즉시 적용할 수 있도록 법에서 안전장치를 마련했기 때문에 고분양가의 악순환이 되풀이되지 않는다"	언론보도(2013.3.14)
이낙연	국무총리 "분양가상한제 계획과 관련해 '부동산 시장의 움직임을 봐 가며 가장 좋은 시기에 가장 좋은 지역을 대상으로 실시하겠다'"	예산결산특별위(2019.8.27)
홍남기	기재부장관 "분양가상한제 시행령이 마련되는 10월초에 바로 작동하는 것이 아니라 경제여건이나 거래, 가격동향 등을 고려해 관계부처 협의로 시행시기를 결정할 것"	KBS 일요진단 라이브(2019.9.1)
박성중	자유한국당 "분양가상한제 적용지역 지정 및 해제규정 삭제 개정안 발의"	주택법 개정안 발의(2019.9.5)
황교안	자유한국당 "분양가상한제 폐지, 최저임금 인하 등의 민부론 발표"	민부론 발간 국민보고대회 (2019.9.22)
윤관석	더불어민주당 (국토위 간사) "(분양가상한제 관련) "우리 당과 정부는 시행령 개정과 실제 시행 시기와 관련해 각계각급의 목소리를 수렴하고 추진해 나가겠다"	민주당 원내대책회의-상임위간사단 연석회의(2019.8.13)
박덕홍	자유한국당 (국토위 간사) "상한제는 점차 저성장 기조가 고착화되며 어려운 경기에도 다시 찬물을 끼얹는 격"	언론보도(2019.9.25)

8

<표> 지방대도시 분양가 비교(입주자모집 vs 상한제 기준)

구분	아파트명	분양일	평형	건축비		분양가	공시지가	용적률	상한제분양가(천원/3.3m)			차액 (천원/3.3m)	대비
				천원/3.3㎡	천원/㎡				기본형건축비	토지비*	분양가		
						10,564	8,574	19,138				1,581	886%
부산	해운대센트럴 푸르지오	18.04	35	10,564	8,574	19,138	1,581	886%	6,269	648	6,917	12,221	2.8
	동래 래미안아이파크	18.09	34	10,791	5,099	15,890	1,102	250%	6,303	1,601	7,904	7,986	2.0
	이진센시티	18.09	33	9,036	5,854	14,891	1,420	899%	6,303	573	6,876	8,014	2.2
	서면 지원더뷰파크	19.04	33	9,545	4,575	14,120	3,750	1246%	6,445	1,092	7,537	6,583	1.9
	힐스테이트 양륙2차	19.05	36	8,018	8,206	16,223	1,975	279%	6,445	2,570	9,015	7,209	1.8
	래미안 어반파크	19.06	35	10,146	4,223	14,369	1,050	272%	6,445	1,401	7,846	6,523	1.8
	엘시티	15.01	66	16,770	7,764	24,534	2,381	944%	5,620	916	6,536	17,999	3.8
	소계			<b>10,696</b>	<b>6,328</b>	<b>17,024</b>	<b>1,894</b>	<b>547%</b>	<b>6,261</b>	<b>1,257</b>	<b>7,519</b>	<b>9,505</b>	<b>2.3</b>
대전	도룡포레미소지움	18.09	33	8,184	7,474	15,658	967	177%	6,303	2,024	8,327	7,331	1.9
	둔산 이편한세상	18.01	33	7,630	4,443	12,073	959	245%	6,107	1,421	7,528	4,545	1.6
	밭동 이편한세상	18.04	34	6,512	3,369	9,881	782	243%	6,269	1,168	7,437	2,444	1.3
	아이파크시티1단지	19.03	34	8,793	5,873	14,666	301	219%	6,445	499	6,944	7,722	2.1
	중촌 푸르지오 센더파크	19.06	34	8,245	2,347	10,591	400	195%	6,445	745	7,190	3,402	1.5
	소계	<b>19.00</b>		<b>7,873</b>	<b>4,701</b>	<b>12,574</b>	<b>-</b>		<b>6,314</b>	<b>1,171</b>	<b>7,485</b>	<b>5,089</b>	<b>1.7</b>
광주	상무 양우내안애	18.07	34	9,120	2,620	11,740	832	189%	6,269	1,598	7,867	3,873	1.5
	주월 양우내안애	18.07	34	9,547	2,473	12,020	1,175	500%	6,269	853	7,122	4,898	1.7
	광산 광용애가	18.11	34	8,668	3,633	12,301	1,398	185.87%	6,303	2,730	9,033	3,267	1.4
	벌리브 트레비제	19.05	56	14,976	7,681	22,657	1,023	398%	6,445	933	7,378	15,279	3.1
	회정동 아이파크	19.05	35	9,959	5,529	15,488	1,630	551.94%	6,445	1,072	7,517	7,971	2.1
	신가동 모아엘가	19.07	33	9,648	3,798	13,446	200	198%	6,445	367	6,812	6,634	2.0
	봉선동 남양휴튼MWG	19.05	40	14,623	4,379	19,001	1,116	309%	6,445	1,310	7,755	11,246	2.5
	소계			<b>10,934</b>	<b>4,302</b>	<b>15,236</b>	<b>-</b>		<b>6,374</b>	<b>1,266</b>	<b>7,641</b>	<b>7,595</b>	<b>2.0</b>
대구	남산 롯데캐슬트윈스카이	18.07	33	10,528	3,887	14,415	1,058	274%	6,269	1,402	7,671	6,744	1.9
	힐스테이트 범어	18.06	34	6,617	14,508	21,124	1,617	219%	6,269	2,680	8,949	12,175	2.4
	범어센트레빌	18.04	32	9,638	10,301	19,939	2,286	218%	6,269	3,807	10,076	9,864	2.0
	수성 범어 더블유	19.06	35	12,587	8,336	20,923	9,450	1077%	6,445	3,185	9,630	11,293	2.2
	수성 레이크 푸르지오	19.04	33	10,729	9,125	19,854	2,289	760%	6,445	1,093	7,538	12,316	2.6
	신천 센트럴자이	19.08	34	10,026	6,765	16,791	1,127	346%	6,445	1,183	7,628	9,162	2.2
	소계			<b>10,020</b>	<b>8,820</b>	<b>18,841</b>	<b>-</b>		<b>6,357</b>	<b>2,225</b>	<b>8,582</b>	<b>10,259</b>	<b>2.2</b>
계			<b>9,881</b>	<b>6,038</b>	<b>15,919</b>			<b>6,327</b>	<b>1,480</b>	<b>7,807</b>	<b>8,112</b>	<b>2.0</b>	

주1) 토지비 = (공시지가(3.3m)÷ 이자비용 등(공시지가의 10%)) ÷ 용적률