

# 분양가 상한제 시행에 따른 건축비 산정기준과 대응방안



글 | 이유섭 | 한국건설기술연구원 건설코스트연구센터장

## 1

### 최근 주택정책 동향

주택은 국민의 삶의 질을 가늠하는 척도가 될 뿐만 아니라 경제·사회발전에 미치는 영향이 지대하며, 주택의 불균형적 배분, 주택 가격 상승과 주택구입 문제, 주택시장의 불공정 거래 등에 대한 문제를 해결하기 위하여 직접 또는 간접적으로 정부가 개입하는 형태를 주택정책이라 한다.

우리나라는 1960년대 초 산업화가 시작되면서 정부정책으로 주택 문제를 다루기 시작하였다. 주택정책의 기조도 각 시기별 주택문제의 양상에 따라 다르게 전개되어 왔다. 예컨대 1989년에 200만 호 주택건설을 차질 없이 추진하기 위하여 시행된 원가연동제는 주택의 분양가격을 규제하는 전형적인 제도적 수단으로서 분양가 상승을 억제하여 실수요자가 주변시세보다 저렴하게 주택을 구입할 수 있도록 서민주거안정 기여에 정책의 기조가 있었다. 그러나 당시 분양가 규제정책은 점차 주택공급을 위축시키고, 시세차익을 노린 투기적 수요유발, 획일적인 주택이 양산되는 부작용과 함께 분양프리미엄을 둘러싼 암시장 형성과 같은 시장왜곡에 대한 문제가 대두되면서 정부에서는 1999년부터 분양가를 전면 자율화 하는 정책을 시행하게 되었다.

1999년부터 시행한 분양가 자율화정책은 IMF이후 침체되어 왔던 주택경기를 부양하고 주택의 브랜드화를 통한 주택품질 및 기능과 주거환경의 질적 향상을 위한 전환점이 된 것으로 평가되고 있다. 그러나 공공택지는 저렴하게 공급되는데 비해 분양가는 주변시세에 따라 결정되어 시행사 및 주택건설업체들이 과도하게 이익을 향유하고 있다는 사회적 비판이 확산되면서 정부는 2005년 3월부터 공공택지에서 공급되는 주택을 대상으로 다시 분양가 상한제를 시행하기 시작하였다.

그간 공공택지에서 공급되는 주택에 대하여 분양가 상한제를 실시하면서 분양가를 안정시키는데 기여하여 왔으나, 공공택지 주택의 분양가 인하대책에도 불구하고, 민간택지 주택의 분양가가 지속적으로 상승하면서 공공택지 분양가 인하 효과가 반감할 수 있다는 지적이 있었다.

이에 정부는 2007년 4월 공공택지뿐만 아니라 민간택지에서 공급되는 주택에도 분양가 상한제 적용 및 분양가 공개 등을 골자로 하는 주택법을 개정하여 분양가 상한제를 민간택지 분양주택에도 전면 실시하고, 수도권 전역과 지방 투기과열지구 민간택지 주택의 분양원가를 공개하도록 하였다. 또한 분양가의 구성내역 및 산정 기준을 엄밀히 재정립하고 마이너스 옵션제 시행을 통하여 명목 분양가를 인하하는 일련의 정책을 도입하는 등 현행의 주택정책 기조는 분양가의 현실성 및 투명성 제고를 통한 국민들의 신뢰성 회복에 초점을 두고 있다.

## 2

### 건축비 산정기준의 개선내용 및 특징

최근 분양가 상한제가 민간택지에서 공급되는 주택에 이르기까지 확대 적용되면서 주어진 정책적 과제는 분양가 규제정책에 따른 부작용을 최소화할 수 있도록 적정 분양가격을 산정할 수 있는 기준을 우선적으로 마련하는 것이다. 적정 분양가격이라 함은 주택 품질에 대한 법적·제도적 기준을 준수하면서 편리하고 안전한 주거환경과 소비자의 다양한 요구에 부합하는 주택을 건설하는데 소요되는 비용이라 할 수 있다.

실제 주택을 건설하는데 투입되는 수천 개의 품목에 대하여 시장 여건 및 품목의 종류·규격에 따라 변동하는 건축비의 실체를 화폐의 단위로 계량화하여 정확하게 산출하는 데는 현실적으로 많은

계약이 따른다. 그럼에도 불구하고 현시점에서 분양가 상한제 시행에 따른 주택품질 저하에 대한 우려감을 최소화하면서 분양가 상승을 제어하는 주택정책의 기조를 달성하기 위하여 최근의 분양 주택의 추세와 주택품질에 대한 국민적 기대에 부합하는 주택을 공급할 수 있도록 적정 건축비 상한가격을 책정하는데 주안점을 두었으며, 금번 건축비 산정기준의 주요 개선내용과 특징을 정리하면 다음과 같다.

● 건축비는 기본형 건축비와 가산비용으로 구분되며, 기존에 가산비용으로 취급하였던 지하층 건축비를 기본형 건축비로 재편하였다. 이는 그동안 지하층 건축비를 추가비용으로 인식하여 분양가 상승요인으로 오해하는 경향 있었으나, 최근 친환경주택 조성을 위해 주차장을 지하에 설치하는 등 지하공간의 활용이 증대되면서 지하층 비용도 기본이 되는 건축비로 산정하도록 개선하였다.

● 분양가 상한제 적용범위를 감안하여 기본형 건축비는 공공택지뿐만 아니라 민간택지에서 공급되는 재개발·재건축 및 주상복합아파트 등의 건축비 산정에 공히 적용할 수 있는 단일화된 기준을 제시하였다. 다만, 지장물 철거 등 민간택지의 조성 및 건축프로세스에서 발생될 수 있는 특정 비용요소는 택지비 또는 건축비 가산비용에 별도로 반영하도록 하였다.

● 금번에 제안된 기본형 건축비는 2006년 하반기에 분양한 주택을 모델로 선정하여 최근의 주택시설기준의 개정내용을 반영했을 뿐만 아니라 마감품질 및 평면형태도 현재 추세를 반영하도록 하였다. 또한 구조형식의 다양화에 대응하기 위하여 기존 라멘조 및 철골조뿐만 아니라 SRC조를 신설하여 지상층 기본형건축비의 10%를 가산할 수 있도록 개선하였다.

● 현행 소형 및 중대형으로 이원화 되어 있는 기본형 건축비의 구성비목 및 품목을 일원화하였으며, 최근의 고층화 경향을 반영하여 층수를 30층까지 5단계로 세분화하는 등 층수 및 세대면적에 따라 기본형 건축비를 차등 적용할 수 있도록 하였다.

● 최근 택지의 합목적적 활용과 도시의 랜드마크 형상화 차원에서 초고층 주상복합주택이 건설되는 추세를 감안 초고층주택(50층 이상 또는 150m 이상)에 대하여 풍압에 따른 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위한 특수자재·설비 등의 소요비용을 가산할 수 있도록 하였다. 또한 주택성능등급표시제도의 시행에 따라 친환경건축물예비인증 및 소비자만족도지수에 의한 가산비용을 통합하여 운영하도록 개정하였다.

● 이와 함께 분양가 상한제 시행에 따른 주택품질 저하문제를 다소 해소하기 위하여 마이너스 옵션제를 의무적으로 시행하도록 하였으며, 읍

선품목은 구조물의 손상 및 시공품질의 보증차원에서 벽지, 바닥재, 주방가구 등 마감재 중심으로 일괄 선택하여 입주자의 취향에 맞게 설치할 수 있도록 하였다. 마이너스옵션을 선택할 경우 건축비는 지상층 기본형 건축비의 85%를 적용하여 분양가를 산정하도록 규정하고 있다.

### 3 분양가 상한제 시행에 따른 대응방안

올 9월부터 시행될 분양가 상한제를 포함한 1·11대책의 관전 포인트는 그동안 주택건설업체들이 공들여 가꾸어온 브랜드가치를 지속적으로 개선하면서 공급물량을 유지하는 노력을 경주할 것인가, 소비자의 분양시장 참여행태는 어떻게 변화할 것인가, 또한 주택가격의 수준과 주거시설의 패턴은 어떠한 방향성을 가질 것인가 등 전반적인 주택시장의 변화에 관심이 집중되고 있다.

현시점에서 주택공급 주체와 소비자의 행태 그리고 시장의 움직임이 가능하기가 쉽지는 않다. 그럼에도 불구하고 주택에 대한 국민의 관심과 경제·사회에 미치는 영향력을 감안할 때 양질의 주택을 저렴한 가격으로 국민에게 제공하고자 하는 기조에는 변함이 없기를 기대해 본다. 이를 위하여 주택업계는 품질과 비용 간에 균형점을 찾아나가야 하는 과제는 지니고 있지만, 이미 눈높이가 높은 소비자의 다양한 요구에 부응하기 위하여 기술개발과 원가절감을 통한 양질의 주거환경 창출에 더욱 많은 시간과 노력을 투자해야 할 것이다.

이는 미래 주택시장에서 주도권을 확보하는 지름길이 될 뿐만 아니라 지금까지 쌓아온 기업의 브랜드가치를 한층 세련되게 향상시키는 계기가 될 것이다. 또한 분양가상한제 등 주택정책을 관장하는 정부에서도 주택업계의 창의적 활동을 적극 지원하면서 주거환경의 질적 향상을 유도할 수 있도록 분양가 상한제를 신축적·탄력적으로 운영하는 해안을 보여야 할 것이다.

모든 제도와 정책은 시대적·공간적 상황에 뿌리를 두고 운영되며 시대여건과 장소적 환경에 제약받지 않는 불변의 제도는 존재하지 않음을 대부분 알고 있다. 현시점에서 확대 시행될 분양가상한제가 기업활동의 자율을 저해하는 규제적 요소이지만 주택시장 불안에 따른 국가적 폐해와 불투명한 분양가 문제의 시정을 바라는 국민 다수의 여망을 고려할 때 정부의 불가피한 선택이라 생각한다. 이에 주택업계도 이번 기회를 통하여 부당하게 받아왔던 폭리에 대한 사회적 오해의 굴레에서 벗어나 정당하고 역동적으로 주택사업에 전념할 수 있는 계기가 될 수 있도록 주택산업계의 지혜를 모아야 할 것이다. S