

분양원가 공개 민간 아파트 확대

# “집값 안정에 도움” “지방 주택시장 붕괴”

## 업계 “회사별 원가구조 달라 실효성 의문” 시민단체 “환영 하지만 검증방안 등 미흡”

11일 당정이 분양원가 공개를 광주 등 지방의 투기과열지구로 확대키로 하면서 분양가 자율화 시대가 8년 만에 막을 내리게 됐다. 당정은 특히 민간아파트에 대한 분양원가 공개되면 분양가가 15~25% 가량 낮아짐에 따라 서민들의 ‘내집마련’이 쉬워지고 집값도 크게 안정될 것으로 기대하고 있다.

하지만 민간 건설업체와 전문가들 사이에선 분양원가 공개의 전국 확대로 인해 민간 업체의 공급 위축과 지방 분양시장 악화 등 부작용이 커질 수 있다는 우려의 목소리도 커지고 있다.

◇당정 “분양가 15~25% 낮아질 것”=당정이 이날 수도권과 지방의 투기과열지구 민간아파트에 대한 분양원가 공개키로 함에 따라 지난 1999년 시행된 분양가 자율화시대가 막을 내렸다. 현재 수도권 전역과 광주, 부산, 대구, 대전, 울산 등 5대 광역시는 모두 투기과열지구로 지정돼 있다.

20%, 많게는 30%까지 인하하는 효과가 있을 것”이라며 “실수요자의 부담이 낮아져 집값 안정에 큰 효과가 있을 것”이라고 말했다.

반면 해밀건설링 황용천 사장은 “시공사는 공사비 이윤이 감소하겠지만 시행사는 땅값에서 모든 이윤을 챙겼는데 앞으로 택지비가 감정가만 인정될 경우 시행사의 존립기반이 흔들릴 수밖에 없다”며 “내년 이후 민간 주택사업이 크게 위축될 것”이라고 전망했다.

건설업계도 민간아파트 분양원가 공개가 기업활동 위축과 이에 따른 공급 축소, 부동산 가격 상승 등으로 이어지면서 국민들에게 피해가 돌아갈 가능성이 있다고 주장했다. 특히 광주를 비롯한 지방의 경우 미분양 물량 심화 등 분양시장이 더욱 침체될 가능성이 높다고 강조했다.

### ‘11 부동산대책’ 주요내용

수도권 및 투기과열지구 민간분양원가 공개	민간택지내 민간주택에 대한 분양원가 공개 수도권 전역 실시. 지방은 투기과열지역에 한정해서 적용. 분양가심사위원회 검증 가진 7개 항목 평가내역 공개.
민간에도 분양가상한제	민간택지도 공공택지와 동일하게 분양가를 택지비+기본형건축비+가산비 범위 이내로 제한.
채권입찰제 상한액 80%로 하향조정	현재 공공택지만 실시하는 채권입찰제를 재개발, 재건축, 주상복합 등 민간택지 전반으로 확대 시행.
청약가점제 9월 시행, 다주택자엔 감점	현재 투기과열지구 내에서 시행중인 2주택 이상자의 청약가점 배제를 투기과열지구와 지역으로 확대. 2주택 이상 보유자에 대해서 감점제 도입.
투기지역 담보대출 1년간 제한	최초 민기도래하는 시점에서 1년 유예기간 부여 후 1년으로 축소.
담보대출심사, 실질상환능력 위주로 전환	담보가치 위주에서 차주의 실질 상환능력 위주로 전환.

A건설 관계자는 “건설사마다 회사 특성에 따라 원가 구조가 상이하고 구성항목 또한 너무나 다양하기 때문에 실효성이 의문시된다”며 “분양원가 공개 자체가 반시장적 정책인 데다 산업 전반에 미치는 영향도 커 기업의 업무수행에 있어 큰 부담으로 작용할 것”이라고 우려했다.

◇시민단체 “분양원가 공개 환영하지만 미흡”=시민단체들은 이날 분양원가 공개 대상이 민간 주택으로 확대된 데 대해 대부분 환영의 뜻을 밝혔지만 공개 범위나 검증 방안 등에서는 미흡한 점이 많다는 반응이 일반적이었다.

토지정의시민연대 고영근 정책부장은 “민간

아파트 원가공개나 채권입찰제 확대, 주택담보대출금 제한 등 지금 시점에서 당연히 해야 할 조치들을 내놓았다”면서 “하지만 전체 부동산시장의 거품을 빼는 근본적인 대책이 들어있다고는 볼 수 없다”고 지적했다.

보수 단체인 바른사회시민회의의 전희경 정책실장은 “원가 공개가 자칫 공급시장 위축으로 이어질 수 있다”며 “원가의 공개가 집값의 안정화에 끝마무리 기여할 수 있을 것으로 보지 않으며 오히려 민간아파트 분양이 줄어들면 당장 집을 필요로 하는 사람들에게 고통을 줄 수 있다”고 말했다. /최경호기자 choice@kwangju.co.kr



한명숙 총리와 열린우리당 김근태 의장 등이 11일 오전 국회에서 분양원가 공개방안 등 부동산 대책을 논의하기 위한 고위당정 정책조정회의를 갖기에 앞서 인사를 나누고 있다. /연합뉴스

## “수도권·투기지역에 한해” 여론·黨 의지에 밀려 절충

### 정부 원가공개 선의 배정

정부가 11일 고위당정협의 과정에서 여당이 요구해온 민간택지의 분양원가 공개 방안에 합의해 그 배경에 관심이 모이고 있다. 정부는 애초 민간택지의 분양원가 공개에 대해 정확한 택지비 산정이 어렵고 선분양제도 하에서 추정원가에 기초한 공개원가와 실제 투입원가의 차이로 분쟁 소지가 있으며 가격 통제로 건설업체의 기술개발이나 원가절감 노력이 줄어들 수 있다는 등의 이유를 들어 신중한 검토가 필요하다는 입장이었다.

민간아파트 분양원가 공개가 비용을 싸게 해서 이익을 남기겠다는 기업의 가장 기본적인 부분에 장애를 초래하는 부작용이 있어 민간주택 공급을 줄일 수 있다며 사실상 반대 의사를 밝힌 것이다.

하지만 분양원가를 투명하게 공개해야 한다는 일반 국민의 여론, “분양원가 공개를 반대할 수 없다”는 대동령의 발원, 여당의 의지에 부딪쳐 수도권과 지방의 투기과열지구에 한해 실시한다는 절충점을 선택했다.

당정은 이에 따라 주택공급의 투명성 제고와 분양가 인하라는 분양원가 공개의 효과를 얻으면서 건설업체의 부담과 민간택지의 분양원가 공개로 인한 부작용을 최소화하기 위해 수도권 전역과 지방의 투기과열지구에 한정해 민간택지의 분양원가를 공개하기로 합의했다.

권오규 경제부총리도 “분양원

가 공개해야 한다는 요구와 분양원가 공개가 공급을 위축시켜 시장불안을 가중한다는 우려를 종합적으로 고려해 합리적인 수준에서 민간택지 내 분양원가 공개 방안을 마련했다”고 민간의 분양원가 공개 배경을 설명했다.

정부는 민간택지의 분양원가 공개 대상에서 미분양 문제 등의 어려움을 겪고 있는 지방을 제외했고 공개원가 내역 자료는 이미 업체들이 감리자 모집공고 등의 단계에서 시·군·구에 제출하는 범위 내에 있어 업계에 추가적인 부담이 발생하지 않는다고 설명했다.

또 개별 기업이 원가를 직접 공개하는 게 아니라 분양가심사위원회의 검증을 거쳐 지방자치단체장이 공개하기 때문에 기업에 부담이 되지 않고 추정원가가 공개 특성상 발생할 수 있는 분쟁 소지를 없애기 위해 원가공개 내용의 법적 효력을 제한할 계획이라고 덧붙였다.

정부는 이와 함께 민간주택 공급의 예로 요인을 지속적으로 발굴, 개선해 민간주택 공급에 문제가 발생하지 않도록 하겠다고 덧붙였다.

아울러 정부가 부동산대책 마련 과정에서 여당의 정치논리에 밀렸다는 지적도 나올 것으로 보인다. 한편 일각에서는 정부가 민간택지의 분양원가 공개에 대한 전면 시행을 막기 위해 당과의 논의 과정에서 강력하게 반대 의사를 표명한 뒤 절충점을 찾는 선택을 했을 것이라는 분석도 있다. /최경호기자 choice@kwangju.co.kr

## 주택담보대출 1년내 1건으로 안 줄이면 연체금리

### 금융감독 '11 부동산 대책' 보완책

금융감독당국은 정부가 발표한 부동산 대책과 맞물려 투기지역 내 주택담보대출을 1인당 1건만 허용하는 것을 골자로 한 주택담보대출 리스크 관리 강화 보완책을 발표했다.

이에 따르면 투기지역에서 이미 2건 이상의

주택담보대출을 받은 사람은 전체 대출 중 15일 이후 처음 만기가 돌아오는 대출부터 1년 안에 갚아 전체 대출 건수를 1건으로 줄여야 한다. 현재는 2005년 8.30 대책에 따라 투기지역 내 3건 이상 주택담보대출자에 대해 2건 초과 대출만 만기도래시 상환하도록 하고 있다.

1년 안에 대출 건수를 1건으로 줄이지 않을

경우 만기가 먼저 돌아오는 대출부터 연체금리를 가산하는 등 제재 조치가 취해진다.

그러나 부득이한 이유로 차주 본인이나 다른 주소지에서 실제 거주하고 있는 노부모나 자녀, 배우자 등을 위한 아파트 담보대출 1건에 대해서는 주민등록 확인 등 실제 거주 여부 확인 뒤 1년 단위로 유예기간을 연장할 수 있도록 했다.

또 법원의 가압류나 처분금지 가처분이 내려진 주택이나 공동 상속인이나 공동 지분권자의 매각 반대 등으로 보유주택 처분이 불가능한 경우도 역시 유예기간을 연장할 수 있다.

이번 대책은 15일부터 은행,보험,저축은행을 대상으로 실시되며 22일부터는 농·수·산림조합 및 신협 등 상호금융기관, 여신전문금융회사, 새마을금고에도 확대 적용된다. 금융감독당국은 이번 대책과 함께 1월말까지 은행권과 공동으로 주택담보대출 모범규준을 만들어 제시하기로 했다. /장필수기자 bungy@kwangju.co.kr

## 분양원가 공개 민간 전부분 확대

### 김양수의원 개정안 발의

한나라당 김양수 의원은 11일 분양원가 공개 및 분양원가 상한제를 민간아파트 전체로 확대하는 내용의 주택법 개정안을 발의했다고 밝혔다.

개정안은 모든 공공주택 공급사업자에 대한 분양원가 공개를 의무화하고, 현재 7개인 분양원가 공개항목을 총 45개로 세분화했다. 또 현재 공공으로 주택담보대출 모범규준을 만들어 제시하기로 했다. /장필수기자 bungy@kwangju.co.kr

했다. 김 의원은 “분양원가 공개는 일부 우려와는 달리 예곡된 분양시장 구조 개선에 도움을 줌으로써 분양가 거품 제거 및 부동산 투기 억제, 시장 신뢰 회복을 앞당겨 장기적으로는 주택시장 안정 및 부동산시장 활성화를 도모하게 될 것”이라며 “집값잡기에 ‘을인’한다는 정부가 왜 국민의 85%가 찬성하는 분양원가 공개 문제에만 소극적인지 모르겠다”고 말했다. /임동욱기자 tuim@kwangju.co.kr

# 목재가공산업의 새아름 **저이리**

목재가공산업의 새아름 **저이리**

이런 목재가공에 관한 모든것은 **저이리**와 상회하세요.

**저이리 사업분야**

- 목재가공사업
- 목재가공사업
- 목재가공사업
- 목재가공사업

목재가공사업

목재가공사업

목재가공사업

목재가공사업

목재가공사업

목재가공사업

목재가공사업

목재가공사업

목재가공사업