

분양가 現시세 70%로 떨어질 듯... 서울 151개조합 비상

(재개발·재건축 단지)

전문가들 “집값 억제효과 동의”
재개발·재건축, 수익성 저하 우려
규모 클수록 조합원 부담 오를 듯
관계자 “사업 재검토, 지연 불가피”



서울 송파구 잠실5단지 주공아파트 모습. /연합뉴스

오는 10월부터 서울 전역인 25개 구, 경기 과천, 성남 분당, 하남, 광명, 대구 수성, 세종 등 투기과열지구 31개 지역 민간택지에서 분양가 상한제를 적용받는다. 재건축·재개발 등 정비사업 단지에 대한 분양가 상한제 적용 시점도 ‘입주자 모집 승인 신청’ 단계로 앞당겨진다. 다만 제도 시행 이후 시장 상황을 고려, 구체적인 적용지역이 별도로 지정된다.

특정 지역을 민간택지 분양가 상한제 대상으로 지정할 수 있는 조건이 완화된다. 현행 주택법 시행령 제61조는 민간택지 아파트에 분양가 상한제를 적용하기 위해서는 일단 3개월간 해당 지역 주택가격 상승률이 해당 지역에 포함된 시도 물가 상승률의 2배를 넘어야 한다. 하지만 14일 입법 예고될 주택법 시행령 개정안은 민간택지 분양가 상한제 적용 필수 요건을 ‘투기과열지구로 지정된 지역’으로 완화했다.

민간 아파트의 경우 현재 ‘직전 3개월 주택가격 상승률이 물가상승률의 2배 초과’할 때 분양가 상한제를 적용할 수 있도록 돼 있다. 그러나 현실성이 떨어진다. 지적에 따라 ‘투기과열지구로 지정된 지역’으로 조건을 바꿨다. 적용 대상으로 떠오른 서울·수도권 분양시장의 냉각과 함께 해당 지역 공급부족 현상은 더욱 심화될 수 있다는 전망이 나오고 있다.

이문기 국토부 주택토지실장은 “2007년 민간택지 분양가 상한제가 전국에 적용됐던 것과 달리 이번에는 지역을 선별·적용하기 때문에 영향은 제한적”이라며 “분양가에 적정이윤을 반영

하므로 사업성이 없어 공급 위축될 가능성은 적다”고 말했다. 아파트 품질 논란과 관련해서도 그는 각종 가산비를 건축비에 붙여 분양가를 받을 수 있도록 하는 내용도 담았다”고 덧붙였다.

정부는 민간택지 분양가 상한제 적용으로 평균 분양가가 현재 시세의 70~80% 수준으로 떨어질 것으로 보고 있다. 시장 전문가들도 민간택지 분양가 상한제 도입으로 집값 억제 효과가 있다는데 동의한다. 일부에서는 “일본의 수출 규제로 금리 인하 압박이 커진 상황에서 부동산 시장 과열 우려를 사전에 차단할 필요성이 있었다”고 전제하며 “후추 시장 상황에 따라 확대 여부가 다시 판단해야 할 것”이라고 말했다.

그러나 이번 조치로 서울의 재개발·재건축 단지는 비상이 걸렸다. 각 조합들은 사업 수익성이 크게 저하될 것으로 우려하는 분위기다. 서울에서 정비사업이 진행중인 단지는 151개로 이 중 관리처분인가 단지는 66개, 착공 단지는 85개단지다. 특히 단지규모가 큰 단지일수록 수익성 감소로 조합원 부담은 더 커질 가능성이 높다. 한 조합 관계자는 “사업성을 재검토해야 하는 등 사업 지연으로 인해 공급이 늦어질 수밖에

없다”며 “오히려 시장이 더 혼란해진 측면이 있다”고 지적했다.

이번 개정안에는 조만간 주택법 개정안 발의를 통해 수도권 공공 분양주택에 적용되는 거주 의무기간(최대 5년)을 올해 안에 민간택지 분양가 상한제 주택에도 도입하는 방안도 추진된다. 민간택지 분양가 상한제의 부작용으로 거론되는 시세 차이와 투기 수요 유입을 막기 위한 조치로 풀이된다. 즉 인근 주택의 시세 대비 분양가 수준을 따져 전매제한기간을 5~10년으로 연장하는 내용도 포함되어 있다. 현행 수도권 투기과열지구 내 민간택지 분양가 상한제 적용 주택의 전매제한기간은 3~4년에 불과하다.

정부가 민간택지 아파트의 분양가도 적정 수준에서 엄격히 관리하겠다는 의지를 내렸지만 공급 위축, 투기 과열 등을 막는 방안도 요구되고 있다.

국토부는 소비자 보호 차원에서 아파트 후(後)분양이 가능한 시점도 현행 ‘지상층 층수 3분의 2 이상 골조공사 완성(공정률 50~60% 수준) 이후’에서 ‘지상층 골조공사 완료(공정률 약 80% 수준) 이후’로 개정하는 법률 개정도 추진한다.

민간택지 분양가 상한제 적용기준 개선 주요 내용

적용대상 민간택지 중 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 국토부장관이 지정하는 지역의 공동주택



민간택지 내 적용지역 지정기준

| 필수 요건 | 현행 | 개선 |
|---------|---------------------------------------|---|
| ① 주택가격 | 최근 3개월 주택가격 상승률이 물가상승률의 2배 초과 | 주택가격 상승률이 물가상승률보다 현저히 높아 투기과열지구로 지정된 지역 |
| 선택 요건 | | |
| ② 분양가격 | 최근 1년 분양가격 상승률이 물가상승률의 2배 초과 | 최근 1년 평균 분양가격 상승률이 물가상승률의 2배 초과* |
| ③ 청약경쟁률 | 최근 2개월 월평균 모두 5:1 초과 (국민주택규모 10:1 유지) | |
| ④ 거래 | 최근 3개월 주택거래량이 전년 동기 대비 20% 이상 증가 | |
| 정량요건 판단 | ① + ② 또는 ③ 또는 ④ | |

*분양실적 부족 등으로 분양가격상승률 통계가 없는 경우 주택건설지역특별시·광역시외의 통계 사용

지정효과 적용시점 개선

민간택지 분양가 상한제 지역 지정에 따른 효력의 적용 시점을 일반주택사업과 동일한 ‘최초 입주자 모집 승인 신청한 단지’부터로 일원화

수도권 투기과열지구 주택 전매제한기간 개선

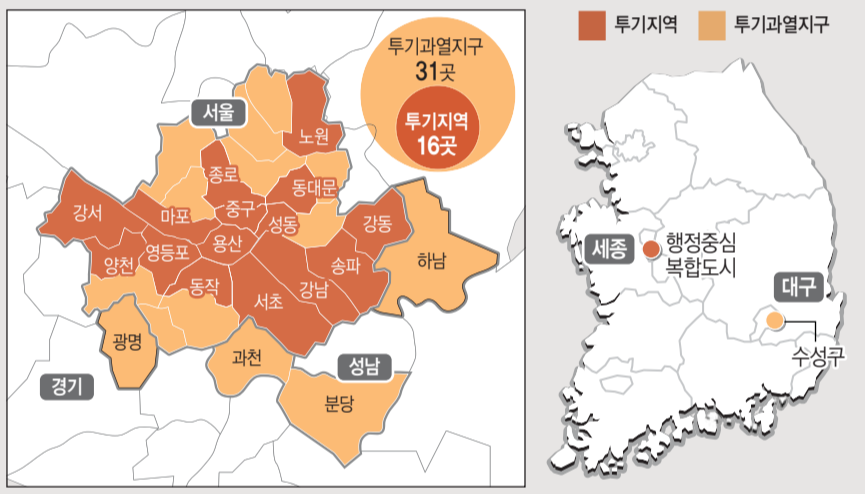
현재 3~4년에서 인근 주택 시세 대비 분양가 수준에 따라 5~10년으로 확대

적용주택 전매제한기간

| 분양가격 인근 시세의 100% 이상 | 3년 (1.6년) | 분양가격 인근 시세의 100% 이상 | 5년 |
|---------------------|-----------|---------------------|-----|
| 분양가격 인근 시세의 85~100% | 3년 (2년) | 분양가격 인근 시세의 80~100% | 8년 |
| 분양가격 인근 시세의 70~85% | 3년 (3년) | 분양가격 인근 시세의 80% 미만 | 10년 |
| 분양가격 인근 시세의 70% 미만 | 4년 (4년) | | |

(): 투기과열 외

투기지역·투기과열지구 지정 현황



자료/ 기획재정부, 국토교통부

연합뉴스

한편 이번 민간택지 분양가 상한제 적용 기준 완화 조치는 10월까지 관련 시행령 입법예고를 거쳐 유예기간 없이 시행된다. 구체적인 적용 지역과 범위는

시행령 개정 이후 국토부 주거정책심의위원회(주정심)에서 시장 상황을 종합적으로 고려해 결정한다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

“서울 아파트 1.1%p 하락효과... 재초환도 줄 듯”

(재건축 초과이익 환수제)

이문기 국토부 주택토지실장 문답

재건축 분양가 안정세로 조정시
주변 신축단지 상승도 제한 효과



이문기 국토교통부 주택토지실장이 12일 세종시 정부세종청사 국토교통부에서 ‘민간택지분양가 상한제’에 대해 설명하고 있다. /연합뉴스

국토교통부는 12일 민간택지 분양가 상한제에 대한 적용기준을 완화하면 평균 분양가가 현재 시세의 70~80% 수준으로 떨어질 것으로 추정했다.

국토부 이문기 주택토지실장은 이날 정부세종청사에서 “추산치이기 때문에 구체적인 자료를 공개할 수는 없지만 몇몇 단지를 대상으로 조사한 결과 이 같이 나타났다”고 설명했다. 다음은 주요 내용에 대한 일문일답.

-이번 조치는 시행령 공포 후 즉시 시행되나 혹은 경과규정을 두고 유예하나.

“입법예고를 거친 뒤 법제처 심사 거쳐 유예기간을 두지 않고 즉시 시행한다.”

-분양가 상한제 구체적인 효과는.

“분양가 상승은 인근 주택 가격 상승

을 견인해 집값 상승을 촉발하고 결국 실수요자의 내 집 마련 부담을 가중시킬 우려가 있다. 과거 분양가 상한제 시행 시기(2007~2014년) 서울 집값은 안정세였으나 분양가 규제가 자율화된 2015년 이후 시장이 과열됐다. 민간택지 분양가 상한제는 실수요자가 부담 가능한 수준의 분양가를 책정하도록해 시장 전반의 가격 안정에 도움을 준다.

최근 국토연구원 분석 결과 민간택지 분양가 상한제 시행이 서울 아파트 가격을 연간 1.1%포인트 하락시키는 효과가 있다고 전망했다.”

-효과 없으면 추가 대책도 나오나.

“정부는 시장 상황을 면밀히 모니터링해 추가 조치도 적극적으로 추진할 계획이다.”

-분양가 상한제 적용되면 사실상 재건축

초과이익환수제가 무력화되는 게 아닌가.

“상한제 적용하면 애초 계획보다 일반 분양가가 낮아질 수 있기 때문에 초과 부담금이 발생할 수 있고, 환수액은 감소할 것으로 예상된다. 다만 구체적인 규모는 재건축 단지나 입지, 사업 속도별로 차이가 있어 일률적으로 말하기는 어렵다.”

-적용 시점에 대해 명확히 말해달라.

“분양가 상한제는 2007년 최초 시작 당시에는 전국적으로 적용했다. 지금은 제도가 바뀌어서 정량요건에 해당하는 지역에 대해 주거정책심의위원회(주정심)가 지정하게 돼 있다. 오늘 발표 시행령 내용은 지정요건 완화 내용을 발표한 것이다. 이르면 10월 초 시행령 시행되면 제도적 요건을 갖추게 되고, 이후 지역과 시점은 시장 상황 종합 판단 해서 하게 된다. 과거 일률 적용했던 것과 달리 지금은 주정심을 통해 선별적으로 하도록 돼 있다.”

-공급 위축 우려가 있다.

“이번 상한제는 시장과열 우려가 있는 지역을 선별해 제한적으로 하는 것이다. 상한제를 적용하더라도 분양가격과 적정이윤을 보장하는 제도적 장치가 돼 있다. 정비사업의 경우 현재 사업이 본격화된 착공 또는 관리처분 인가를 받은 단지가 151개에 달한다. 이런 물량이 있어 물량 감소는 크지 않을 것으로 본다.”

-가격 상승 우려도 있다.

“최근 집값 상승 패턴을 보면 송파·서초 등 강남권 주요 단지의 재건축 가격이 상승하고, 주변 신축 단지가 따라오르는 추세를 보인다. 상한제를 통해 재건축 아파트 분양가 합리적인 수준으로 조정되면 신축단지 상승도 제한될 것으로 판단한다. 통상 재건축 단지가 자산가치 상승 효과가 크기 때문에 제한적이지 않을까 생각하는 것이다. 그럼에도 신축단지나 주변단지 가격이 상승하면 투기 수요가 있는지 등을 지금 출처 조사 등을 통해 신속할 계획이다.”

/연합뉴스