

분양가상한제 적용여부에 따른 아파트 분양가 비교분석 -부산광역시 민간택지 사례를 중심으로-

류제문¹, 심재현^{2*}, 이성호²
¹한국감정원, ²부산대학교 도시공학과

A Case Study on the Effect of Price Ceiling Regulation on the New Apartment Price

Je-Moon Ryu¹, Jae Heon Shim^{2*} and Sung-Ho Lee²

¹Korea Appraisal Board

²Department of Urban Engineering, Pusan National University

요약 본 연구는 민간택지 분양가상한제 시행이 아파트 분양가에 미치는 영향을 살펴본다. 본 연구에서 수행하려는 실증분석은 분양가상한제 적용 아파트와 분양가상한제 미적용 아파트를 사례대상으로 선정하여 분양가상한제 적용여부에 따른 분양가 구성요소 및 분양가를 비교분석하고, 부동산 관련 전문가를 대상으로 분양가상한제 시행이 분양가, 주택공급량 및 주택품질에 미치는 영향과 분양가상한제 존폐에 대한 인식을 파악하는 두 단계로 구성된다.

Abstract This paper examines the effect of price ceiling regulation on the new apartment price. The analysis procedure of the study is divided into two parts, which stand for a case study on the effect of price control on the new apartment price and the survey of real estate experts on price ceiling regulation.

The empirical results of our case study show that the selling price under price ceiling regulation is generally lower than that in the situation of price deregulation, in terms of the land development expense and construction cost. With regard to the survey results, more than half of respondents have opinions that price ceiling regulation has an impact on the new apartment price and lowers the price. They are equally divided pro and con regarding the problem of keeping or discarding the regulation.

Key Words : Price Ceiling Regulation, New Apartment Price, Price Deregulation, Land Development Expense, Construction Cost, Market Price

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

지난 참여정부에서 2007년 1월 도입한 부동산시장 안정을 위한 제도개편 방안을 토대로 같은 해 9월부터 분양가상한제 및 분양가격의 주요항목 공개가 민간택지에서 공급되는 주택으로까지 확대되었다. 분양가상한제의 시행은 2007년 하반기에 170만 세대에 달하는 분양가 규제에 대한 회피물량을 발생시켰으며, 이는 곧 주택시장에서 공급과잉이라는 결과를 초래하게 되었다. 분양가상한제

시행은 그동안 주택품질의 저하, 장기적으로 주택공급의 감소에 따른 수급불안 및 주택가격 상승 등을 초래할 수 있다는 이유로 주택업계는 물론 사회적으로 논란이 되어 왔다. 현 정부는 주택공급 정상화를 사유로 분양가상한제를 폐지하기로 결정하고 이에 2009년 분양가상한제 폐지 법률안을 18대 국회에서 의원입법으로 발의하였으나 논의가 이루어지지 못한 채 폐기된 바 있다.

주택거래 침체가 심화되는 양상이 장기화되면서 최근 정부는 분양가상한제 폐지 법안을 재차 추진하는 과정에 있다. 즉, 정부는 5·10 주택거래 정상화 방안의 후속조

*Corresponding Author: Jae Heon Shim

Tel: +82-10-7433-7970 email: cogito128@gmail.com

접수일 12년 07월 23일

수정일 12년 08월 07일

게재확정일 12년 08월 09일

치로 분양가상한제의 원칙적 폐지, 재건축 초과이익 부담금 부과 중지, 재건축사업 용적률 인센티브 확대 적용 등을 담은 법률 개정안을 입법예고하고 국무회의 등을 거쳐 이를 국회에 제출할 예정이지만 여론의 반대가 만만치 않아 통과가 불투명한 상태에 있다. 이와 같은 상황의 인식하에 본 연구에서는 민간택지 사례를 중심으로 분양가상한제 적용여부에 따른 아파트 분양가를 비교하고, 부동산 관련 전문가 인식조사를 바탕으로 분양가상한제 시행이 아파트 분양가에 미치는 영향을 파악하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서 수행하려는 실증분석은 다음과 같은 두 단계로 구성되었다. 첫째, 부산지역에서 민간택지 분양가상한제 적용 아파트와 분양가상한제 미적용 아파트를 사례대상으로 선정하여 분양가상한제 적용여부에 따른 분양가격을 비교하였다. 이와 같은 비교분석은 생산자물가지수(PPI, producer price index)를 이용하여 사례대상의 입주자모집공고에 명시된 분양가를 시점보정하고 이를 입주시점의 시장가격수준과 비교하는 과정을 수반한다.

둘째, 민간택지 분양가상한제 시행이 아파트 분양가에 미치는 영향을 파악하기 위해 부동산 또는 부동산정책에 대한 전문성을 확보한 연구원, 감정평가사, 공무원 및 공기업 종사자, 건축사, 건설회사 및 시행사 종사자 등 부동산 실무 담당자를 대상으로 2011년 11월 10일부터 2011년 12월 1일까지 3주간 설문조사를 실시하였다. 총 180부의 설문을 배포하여 157부를 회수하고 이 중 응답이 미비한 설문을 제외한 148부를 분석에 이용하였다. 설문 내용은 분양가상한제 시행이 분양가에 미치는 영향, 분양가상한제 존재에 대한 입장, 분양가상한제 시행이 주택공급량 및 주택품질에 미치는 영향 등의 내용으로 구성되었으며, 이에 대한 전문가들의 인식을 도출하기 위해 SPSS 18.0을 이용한 빈도분석 및 교차분석이 수행되었다.

2. 이론적 논의

2.1 분양가상한제의 분양가격 산정방식

민간택지 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 「주택법」 제38조의2(주택의 분양가격 제한 등) 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제7조(분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식 등) 등에 의거하여 기본형건축비와 건축비 가산비용, 택지비의 합계로 산정된다.

기본형건축비는 지상층건축비와 지하층건축비로 구분된다. 국토해양부장관은 주택건설에 투입되는 건설자재 등의 가격변동을 고려하여 산정한 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 두 차례(3월 1일 및 9월 1일 기준) 고시한다. 다만 고시 후 3개월이 지난 시점에 레미콘, 고강도 철근, PHC파일, 동관(KSD5301)과 같은 주요 건설자재의 가격이 15% 이상 변동한 경우에는 이를 고려하여 공동주택 건설공사비지수 및 기본형건축비를 조정한다.

건축비 가산비용에는 철근콘크리트 라멘구조, 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조로 건축함에 따라 추가로 소요되는 비용, 주택성능등급을 인정받은 경우나 소비자 만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용, 주택건설사업계획의 승인에 부가되는 조건을 충족하기 위하여 추가되는 비용 및 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설의 설치비용, 인텔리전트설비의 설치에 따라 추가로 소요되는 비용, 해당주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료, 공사비에 대한 기간이자(「주택공급에 관한 규칙」 제7조에 따라 사업주체가 의무적으로 일정 공정률에 달한 후 입주자를 모집하는 주택의 경우로 한정), 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가되는 비용 등으로 구성된다.

택지비는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가격에 국토해양부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 비용으로 산정된다. 다만, 택지 매입가격이 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세기본법」에 따른 경·공매 낙찰가격, 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격, 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 매입가격에 국토해양부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다.

2.2 분양가상한제의 재도입 배경

1999년 국민의 정부는 건설업체의 사업수익성을 약화시키고 주택시장을 왜곡시킨다는 이유로 부동산시장의 대표적 규제인 원가연동제를 폐지하는 한편 택지개발을 규제하는 정책을 시행하였다. 원가연동제(1989-1998)는 민간아파트의 분양가격을 택지비와 건축비로 구분하여 택지비는 시장가격을 적용하고 건축비는 정부가 정한 상한가격만을 인정하는 주택가격 규제방식이다.

주택건설을 위한 택지의 공급이 줄어들자 건설업체는 기업의 이익을 위해 획일적인 주택만을 대량생산하였고, 택지공급의 부족과 분양가 자율화라는 배경하에 신규 주택가격이 급격히 상승하게 되었다. 이에 참여정부에 들어

와 신규 주택가격이 주택가격을 전반적으로 상승시키고 주택시장의 불안을 야기한다는 여론에 의해 2005년 5월 공공택지에 건설되는 전용면적 85㎡이하의 주택에 대하여 분양가상한제를 도입하고 주요항목의 원가를 공개하도록 하였다. 이어서 2006년 2월에는 공공택지에 공급하는 모든 주택에 대해 분양가상한제와 주요항목 공개가 시행되었고, 2007년 4월 20일에 공포된 주택법 개정안을 토대로 같은 해 9월부터 신규 주택공급 시 분양가상한제 및 분양가격의 주요항목 공개가 민간택지에서 공급되는 주택으로까지 확대되었다. 2008년 8월에는 주택공급 기반강화 및 건설경기 보완방안을 통해 분양가상한제의 변경이 이루어지는데, 이는 분양가상한제 시행에 따른 민간 건설업체의 주택공급 위축가능성을 고려하여 택지비와 건축비에 소요되는 실제 비용을 인정하는 등의 내용을 포함하였다.

2009년 2월 정부는 주택건설이 민간부문을 중심으로 급속히 감소하여 경기 활성화에 제약요인으로 작용하고, 수급불균형으로 인하여 주택가격 상승이 우려된다는 점을 들어 민간택지에 대한 분양가상한제 폐지를 추진하게 된다. 이후 2010년 3월 지방 주택경기 활성화를 위한 지원방안을 바탕으로 지방 민간택지에서 건설되는 주상복합건물이 분양가상한제 적용대상에서 제외되었으며, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 의해 경제자유구역에 공급되는 공동주택으로서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정되는 경우와 「관광진흥법」 제 70조1항에 따라 관광특구에 공급되는 공동주택 중 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 경우에도 분양가상한제가 적용되지 않게 되었다.

2.3 선행연구

분양가상한제와 관련된 기존의 연구는 크게 정책적, 제도적 측면에서 분양가상한제 시행상의 문제점을 지적하고 그 개선방안을 모색한 연구와 분양가상한제가 분양가 혹은 사업성에 미치는 영향을 살펴본 연구로 분류된다. 이들 선행연구의 내용을 간략하게 정리하면 다음과 같다.

정책적, 제도적 측면에서 살펴본 연구 중 김광삼(2008)은 부동산시장 경기악화로 인한 건설사의 비용회수, 주택사업의 안정성 저하, 주택품질의 저하 등을 분양가상한제 시행의 문제점으로 지적하고, 그 개선방안으로 시장질서에 따른 제도의 개선이 이루어져야 한다고 언급하였다[1]. 정호진(2007)은 분양가상한제의 공급가격 구조를 문제점으로 지적하고, 민간건설업체가 공급물량을 줄여 장기적으로 주택가격을 상승시킬 것으로 예측하였다. 따라서 그 개선방안으로 건설원가 가산비의 현실적

반영, 표준건축비 보완, 택지비의 실거래가격 반영, 전매제한 등 수요자에 대한 규제완화를 제시하였다[2]. 김수웅(2008)은 분양가상한제 시행이 부동산시장에 미치는 영향으로 건설경기 악화, 아파트 품질저하, 전매제한을 통한 국민의 사유재산권 침해, 주택공급 왜곡에 따른 시장 불안정성이라고 언급하고 그 해소방안으로 현실적인 기본형건축비 및 가산비용 산정, 주택품질의 향상, 전매제한 기한의 축소, 차별화된 주택공급 등을 제시하였다[3].

분양가상한제가 분양가 혹은 사업성에 미치는 영향을 살펴본 연구 중 심영이(2007)는 분양가 자율화 시 공급된 아파트 사례를 통하여 분양가상한제 적용에 따른 분양가 및 사업수지를 분석하였다. 분석의 결과로 분양가상한제에 따른 분양가는 분양가상한제가 미적용된 경우와 대비하여 21%에서 32%까지 감소하였고, 수익률은 25.7%에서 44.8%까지 감소하는 것으로 나타났다. 이와 같은 분양가 및 수익률의 감소는 주택공급의 감소, 주택품질의 저하, 사업규모의 감소 등 시장기능의 위축을 야기할 수 있다고 언급하였다[4]. 신시영(2009)은 실증사례를 선정하여 분양가상한제 적용 시와 미적용 시의 사업수익성 및 분양가를 비교 분석하였다. 분석의 결과 분양가 상한제 미적용 시의 분양가보다 분양가상한제 적용하의 예측 분양가는 16%에서 38%까지 감소하는 것으로 나타났고, 수익률은 25.7%에서 44.8%까지 감소하는 것으로 나타났다. 따라서 분양가상한제 시행으로 수익성이 감소함에 따라 주택공급이 감소하며 주택품질이 저하될 것으로 예측하였다[5]. 김성욱·김지현(2010)은 공분산분석을 통하여 분양가상한제가 분양시장에 미치는 영향력을 분석하였다. 분석의 결과, 현 분양가상한제의 분양가 산정기준은 주택공급에 영향을 미칠 정도로 가격을 인하시키지 못하고, 이에 주택시장의 안정화에 기여할 가능성이 적다고 언급하였다[6].

3. 분양가상한제 적용여부에 따른 분양가 비교분석

3.1 분석자료 및 분석기준

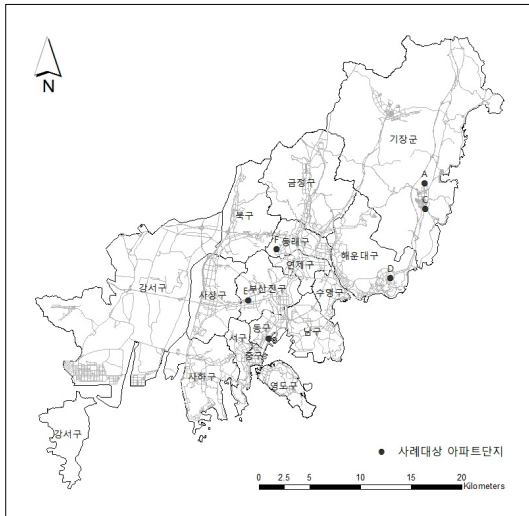
민간택지 분양가상한제 적용여부에 따른 분양가를 비교하고자 그림 1과 같이 부산지역에 위치한 분양가상한제 적용 아파트 및 분양가상한제 미적용 아파트를 사례대상으로 선정하였다. 여기에는 표 1에 제시된 바와 같이 분양가상한제 적용 아파트 단지 3개소와 분양가상한제 미적용 아파트 단지 3개소가 해당된다. 이 가운데 분양가상한제 미적용 아파트는 분양가상한제 적용 아파트

[표 1] 사례대상의 일반적 현황

[Table 1] Basic information on the targets

구분	소재지	세대수	입주자 모집공고	입주시점	
상한제 적용	A아파트	기장군 기장읍	620	2008.10	2011.3
	B아파트	동구 초량동	270	2010.4	2011.6
	C아파트	기장군 기장읍	194	2011.3	2011.9
상한제 미적용	D아파트	해운대구 좌동	415	2007.12	2011.1
	E아파트	부산진구 개금동	489	2008.3	2011.1
	F아파트	동래구 사직동	470	2010.1	2010.7

사례와 대비하고자, 분양가상한제 적용시기인 2007년 9월 1일 이전에 최초 사업계획승인을 득하고 입주자모집공고 및 입주시점이 분양가상한제 적용사례와 근접한 단지만을 선정하였다. 분석과정에서는 국내에서 생산된 재화 및 서비스의 가격수준 변동을 측정하는 통계지표인 생산자물가지수(PPI, producer price index)를 이용하여 사례대상의 입주자모집공고에 명시된 분양가를 시점보정하고 이를 입주시점의 시장가격수준(kb아파트 가격자료)과 비교하였다.



[그림 1] 사례대상의 공간적 분포
[Fig. 1] Location of the target areas

각 사례대상의 사업개요 및 입지현황을 분양가상한제 적용 아파트와 분양가상한제 미적용 아파트로 구분하여 간략히 살펴보면 다음과 같다. 분양가상한제 적용 아파트로서 기장군 기장읍에 위치한 A아파트는 2008년 10월에 분양되었으며 민간택지 분양가상한제가 부산지역 최초로 적용된 경우이다. 대상사례는 용도지역상 제3종일반주거지역에 위치하고 있으며, 인근지역은 아파트 및 다세대주

택 단지, 교육시설, 상점, 임야 등으로 형성되어 있다. 또한, 건축규모는 총 7개동 620세대로 건폐율과 용적률은 각각 18.19%, 266.36%이다. 동구 초량동 소재의 B아파트는 용도지역상 일반상업지역에 위치하고 있으며, 인근지역은 업무용빌딩, 근린생활시설, 오피스텔 등으로 형성되어 있다. 건축규모는 총 2개동 270세대로 건폐율과 용적률은 각각 79.30%, 1,089.95%이며, 지하철 1호선과 간선도로에 인접하여 입지하고 있다. 기장군 기장읍에 위치한 C아파트는 후분양제가 적용되어 공정률 80% 상태에서 입주자모집공고가 이루어졌다. 용도지역상 제3종일반주거지역에 위치하고 있으며, 건축규모는 총 3개동 194세대이다. 건폐율과 용적률은 각각 16.65%, 224.99%이며, 인근지역은 아파트 및 다세대주택 단지 등으로 형성되어 있다.

분양가상한제가 미적용된 사례로서 해운대구 좌동 소재의 D아파트는 용도지역상 제3종일반주거지역에 위치하고 있으며, 인근지역은 아파트 단지, 종합병원, 금융기관, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있다. 건축규모는 총 4개동 415세대이며 건폐율은 18.30%, 용적률은 283.82%이다. 부산진구 개금동 소재의 E아파트는 용도지역상 제3종일반주거지역으로 인근지역에는 주상복합아파트 단지, 대형할인점, 고속철도 차량기지 등이 분포하고 있다. 건축규모는 총 5개동 489세대로 건폐율과 용적률은 각각 14.11%, 291.35%이다. 동래구 사직동에 위치한 F아파트는 재건축아파트이며 후분양제가 적용되어 공정률 80% 상태에서 입주자모집공고가 이루어졌다. 용도지역상 제3종일반주거지역으로 인근지역은 종합운동장, 아파트 및 다세대주택 단지, 근린생활시설, 교육시설 등으로 형성되어 있다. 건축규모는 총 6개동 470세대(일반분양분 183세대)로서 건폐율은 15.74%, 용적률은 290.76%이다.

3.2 분양가상한제 적용여부에 따른 분양가 구성요소 및 분양가 비교

각 사례별 분양가 구성요소를 분양가상한제 적용여부에 따라 구분하여 살펴보면 다음과 같다. 우선 표 2에 제시된 분양가상한제 적용아파트 사례로서 A아파트는 분

양가에서 택지비가 차지하는 비율이 약 15-18%로 나타나 수도권과 비교하여 토지취득비용이 상대적으로 낮으며, 택지비 감정평가액에서 약 12.1%의 가산비용이 인정되었음을 알 수 있다. 또한 건축비는 주택형에 따라 최저 1,467,911원/㎡에서 최고 1,694,820원/㎡으로 분포하여 약 15%에 달하는 차이를 나타낸다. B아파트의 경우 분양가에서 택지비가 차지하는 비율은 약 22-23% 정도이다. 택지비 감정평가단가 2,642,829원/㎡에 대해 88.8%가량의 가산비용이 인정되어 가산 택지비 단가는 4,990,018원/㎡ 수준을 형성하는데, 이는 일반상업지역의 높은 지가와 기부채납, 흠막이 공사비 등의 증가에 기인한 것으로 사료된다. 건축비의 경우 주택형에 따라 최저 1,551,173원/㎡에서 최고 1,647,388원/㎡로 분포하여 약 6%에 달하는 차이를 나타낸다. C아파트의 분양가 구성을 보면, 분양가에서 택지비가 차지하는 비율은 약 18%이며 택지비 감정

평가액에서 약 16%에 달하는 가산비용을 인정받았음을 알 수 있다. 건축비는 주택형에 따라 최저 1,724,778원/㎡, 최고 1,728,692원/㎡으로 유사한 분포를 보인다.

분양가상한제가 미적용된 D아파트의 분양가 구성을 표 3에서 살펴보면, 분양가 대비 택지비 비율은 주택형에 따라 39.5-42.0%로 나타나 분양가상한제 적용 아파트 사례와 비교하여 택지비가 분양가에서 차지하는 비중이 상대적으로 높다. 또한, 건축비는 주택형에 따라 최저 1,617,462원/㎡, 최고 2,143,935원/㎡으로 최대 33% 가량의 차이를 보여 공급면적이 커질수록 건축비가 큰 폭으로 증가함을 알 수 있다. E아파트의 경우 택지비가 분양가에서 차지하는 비율은 주택형에 따라 28.6-29.7%로 나타나 분양가상한제 적용 아파트와 비교하여 다소 높으며, 건축비는 주택형별로 최저 1,766,699원/㎡, 최고 1,876,670원/㎡으로 약 6%에 달하는 차이를 보인다. F

[표 2] 분양가상한제 적용 아파트의 분양가 구성

[Table 2] Price composition under price ceiling regulation

단위: m², 원/m², 원, %

단지 구분	주택형	대지지분	택지비단가 (A)	가산 택지비단가 (B)	분양가 구성(기준층 기준)			택지비 가산비율 (B/A)
					택지비	건축비	계	
A	97.53	36.0717	762,627	854,813	30,834,594	143,165,406	174,000,000	112.09
	112.56	41.6258	762,627	854,813	35,582,316	178,417,684	214,000,000	112.09
	147.66	54.6151	762,627	854,813	46,685,752	225,740,225	295,000,000	112.09
	173.05	64.0038	762,627	854,813	54,711,344	293,288,656	348,000,000	112.09
B	103.37	9.5610	2,642,829	4,990,018	47,709,571	170,290,571	218,000,000	188.81
	103.70	9.5915	2,642,829	4,990,026	47,861,836	170,138,164	218,000,000	188.81
	103.82	9.6020	2,642,829	4,979,617	47,814,283	161,085,717	209,000,000	188.42
	103.84	9.6044	2,642,829	4,990,017	47,926,126	161,073,874	209,000,000	188.81
C	92.03	41.0282	741,328	859,628	35,269,000	158,731,000	194,000,000	115.96
	110.70	49.0282	741,328	865,338	42,426,000	191,374,000	233,800,000	116.73

[표 3] 분양가상한제 미적용 아파트의 분양가 구성

[Table 3] Price composition under price deregulation

단위: m², 원, %

단지 구분	주택형	대지지분	분양가 구성(기준층 기준)			분양가 대비 택지비 비율
			택지비	건축비	계	
D	105.7830	37.4020	123,900,000	171,100,000	295,000,000	42.00
	157.4130	56.5050	213,142,000	326,458,000	539,600,000	39.50
	187.3750	67.4180	262,280,000	401,720,000	664,000,000	39.50
E	108.78	36.5004	81,069,000	192,231,000	273,300,000	29.66
	108.83	36.4795	81,023,000	192,277,000	273,300,000	29.65
	165.46	56.0040	124,388,000	310,512,000	434,900,000	28.60
F	84.51	27.7874	58,639,000	135,694,000	194,333,000	29.09
	102.96B	35.9480	75,855,000	168,438,000	244,293,000	28.86
	103.85A	35.9480	75,855,000	170,557,000	246,412,000	28.86
	104.90C	35.4729	74,857,000	177,397,000	252,254,000	28.86
	113.18C	39.3748	83,110,000	197,659,000	280,769,000	28.86
	113.66B	39.3748	83,091,000	205,450,000	288,541,000	28.86
	114.64A	39.3748	83,091,000	207,886,000	290,977,000	28.86
114.90D	39.3836	83,089,000	208,895,000	291,985,000	28.86	

아파트의 분양가 구성을 보면 분양가 대비 택지비 비율은 주택형에 따라 28.9-29.1%의 유사한 수준을 보이며, 건축비는 주택형별로 최저 1,605,656원/㎡, 최고 1,818,059원/㎡으로 최대 13%가량의 차이가 나타났다.

분양가상한제 적용여부에 따른 분양가 구성요소를 비교한 결과 일부 분양가상한제 미적용 아파트의 건축비는 주택형별로 최대 33%에 이르는 현저한 차이를 보여 공급면적이 커질수록 건축비가 큰 폭으로 증가함을 알 수 있으며, 이는 기본형건축비로 산정되는 분양가상한제 적용 아파트와 대별되는 점으로 판단된다.

각 사례대상별 시점보정된 분양가격과 입주시점의 시장가격수준을 비교한 결과는 표 4에 제시되었다. 분양가상한제가 적용된 아파트의 시점보정 분양가는 입주시점의 시장가격수준과 대비하여 87.8-104.5%의 분포를 보였으며, 대체로 시장가격수준보다 낮게 나타났다. 일부 단지에서 전용면적 85㎡를 초과하는 주택형의 경우 분양가가 시장가격수준보다 1.5-4.5%가량 높게 나타났는데, 이는 부산지역의 중대형 아파트에 대한 낮은 선호도가 시장가격수준에 반영된 것으로 판단된다. 분양가상한

제 미적용 아파트의 시점보정 분양가는 입주시점의 시장 가격수준과 대비하여 91.7-118.6%의 분포를 보였으며, 일부 단지의 전용면적 85㎡이하 주택형을 제외하면 시점보정 분양가가 시장가격수준보다 전반적으로 높게 나타나 분양가상한제 적용 아파트의 경우와 차이가 있음을 알 수 있다.

4. 민간택지 분양가상한제 시행에 관한 설문분석

4.1 설문개요 및 응답자의 특성

앞서 실증사례를 통한 분양가 비교분석에 사용된 입주시점의 시장가격수준은 아파트 수급상황 및 정부의 부동산 대책 등 주택시장의 유동적인 환경에 의해 지속적으로 영향을 받으므로 분석결과가 반드시 분양가상한제 적용여부에 따른 것으로 판단하기 힘들다. 따라서 분양가상한제 시행이 아파트 공급가격에 미치는 영향을 파악하기 위해 부동산 관련 전문가를 대상으로 하는 설문조사를

[표 4] 시점보정된 분양가격과 시장가격수준의 비교

[Table 4] Comparison between modified apartment prices and market prices

단위: m², 원, %

구분	주택형	전용면적	분양가	시점보정 분양가 (A)	입주시점 시장가격 수준 (B)	분양가/시장 가격수준 (A/B)	분양시점 (입주시점)	
분양가상한제 적용	A	97.53	71.72	174,000,000	185,553,600	200,000,000	92.8	
		112.56	84.90	214,000,000	228,209,600	230,000,000	99.2	
		147.66	115.64	295,000,000	314,588,000	310,000,000	101.5	
		173.05	134.69	348,000,000	371,107,200	355,000,000	104.5	
	B	103.37	84.60	218,000,000	231,886,600	250,000,000	92.8	
		103.70	84.87	218,000,000	231,886,600	250,000,000	92.8	
		103.82	84.96	209,000,000	222,313,300	240,000,000	92.6	
		103.84	84.98	209,000,000	222,313,300	240,000,000	92.6	
	C	92.03	68.68	194,000,000	195,435,600	222,500,000	87.8	
		110.70	82.08	233,800,000	235,530,120	260,000,000	90.6	
	분양가상한제 미적용	D	105.78	84.99	295,000,000	339,220,500	370,000,000	91.68
			157.41	128.41	539,600,000	620,486,040	570,000,000	108.86
187.38			153.21	664,000,000	763,533,600	680,000,000	112.28	
E		108.78	84.95	273,300,000	305,440,080	285,000,000	107.17	
		108.83	84.91	273,300,000	305,440,080	285,000,000	107.17	
		165.46	130.35	434,900,000	486,044,240	410,000,000	118.55	
F		84.51	59.97	194,333,000	198,122,490	192,170,000	103.10	
		102.96B	77.58	244,293,000	249,056,710	229,500,000	108.52	
		103.85A	77.58	246,412,000	251,217,030	230,900,000	108.80	
		104.90C	76.56	252,254,000	257,172,950	251,500,000	102.26	
		113.18C	84.98	280,769,000	286,244,000	261,500,000	109.46	
		113.66B	84.98	288,541,000	294,167,550	269,150,000	109.30	
	114.64A	84.99	290,977,000	296,651,050	271,250,000	109.36		
114.90D	84.98	291,985,000	297,678,710	272,250,000	109.34			

주: 시점보정 분양가 = 초기본양가 × 시점보정지수

실시하였으며, 그 내용은 분양가상한제 시행이 분양가에 미치는 영향, 분양가상한제 존재에 대한 입장, 분양가상한제 시행이 주택공급량 및 주택품질에 미치는 영향으로 구성되었다.

설문대상자는 부동산 또는 부동산정책에 대한 전문성을 확보한 연구원, 감정평가사, 건축사, 공무원 및 공기업 종사자, 금융기관 종사자, 건설회사 및 시행사 종사자 등 부동산 실무 담당자로 한정되었으며, 이들 응답자의 일반적 특성은 표 5에 제시되었다.

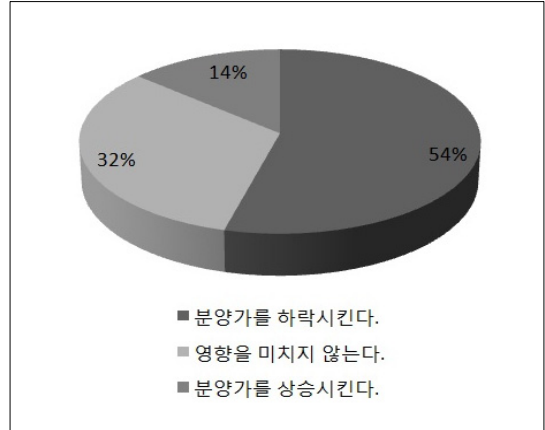
[표 5] 응답자의 일반적 특성
[Table 5] Information on applicants

구분		빈도	비율(%)
직업	연구원	15	10.1
	감정평가사	27	18.2
	건축사	19	12.8
	공무원/공기업	42	28.4
	공인중개사	10	6.8
	금융기관	14	9.5
	건설사/시행사	21	14.2
합계	148	100.0	
연령	20대	18	12.2
	30대	62	41.9
	40대	47	31.8
	50대	20	13.5
	60대 이상	1	0.7
합계	148	100.0	
성별	남성	115	77.7
	여성	33	22.3
	합계	148	100.0
거주지	부산시	118	79.7
	양산시	13	8.8
	울산시	7	4.7
	기타	10	6.8
합계	148	100.0	

4.2 분양가상한제 시행이 분양가에 미치는 영향

민간택지 분양가상한제 시행이 아파트 분양가에 미치는 영향에 관한 설문결과는 그림 2 및 표 6에 제시된 바와 같다. 총 148명의 응답자 중 80명(54.1%)이 분양가상한제 시행이 분양가를 하락시키는 것으로 인식하였고, 별다른 영향을 미치지 않는 것으로 인식한 응답자는 48명(32.4%)으로 나타났다. 또한 분양가상한제 시행이 분양가를 오히려 상승시키는 것으로 인식한 응답자는 20명(13.5%)으로 나타났는데, 이들은 분양가 안정을 목적으로 도입된 분양가상한제가 민간건설업체의 사업 수익성을 악화시켜 주택공급량 감소에 따른 가격상승을 유발할 것으로 판단하였다. 따라서 분양가상한제 시행이 분양가 하락효과를 가지는 것으로 인식하는 응답

자의 비율이 조금 높은 것을 알 수 있다.



[그림 2] 분양가상한제 시행이 분양가에 미치는 영향
[Fig. 2] Impact on the new apartment price

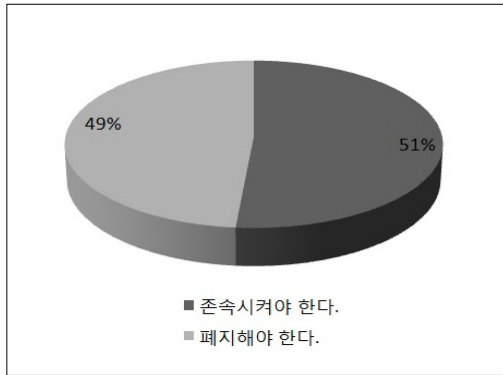
[표 6] 분양가상한제 시행이 분양가에 미치는 하락 및 상승효과
[Table 6] Rise and fall in apartment price

구분		빈도	비율(%)
하락 효과	5%미만 하락	16	20.3
	5-10% 하락	41	51.9
	10-15% 하락	17	21.5
	15-20% 하락	3	3.8
	20%이상 하락	2	2.5
합계	79	100.0	
상승 효과	5%미만 상승	1	5.0
	5-10% 상승	12	60.0
	10-15% 상승	7	35.0
	15%이상 상승	0	0.0
	합계	20	100.0

분양가상한제 시행으로 분양가가 하락한다고 인식한 응답자 중 5-10% 하락으로 인식한 응답자는 41명(51.9%)으로 가장 높게 나타났으며, 10-15%의 하락으로 인식한 응답자는 17명(21.5%)으로 나타났다. 5%미만의 하락으로 인식한 응답자는 16명(20.3%), 15-20%의 하락과 20%이상의 하락은 각각 3명(3.8%), 2명(2.5%)으로 나타났다. 반면, 분양가상한제 시행으로 분양가가 상승한다고 인식한 20명 중 12명(60.0%)이 5-10% 상승으로 인식하여 가장 높은 비율을 보였다. 또한, 10-15% 상승으로 인식한 응답자가 7명(35.0%), 1명(5.0%)이 5%미만 상승으로 인식하였다.

4.3 분양가상한제의 존폐

2009년 이후 정부는 주택공급 정상화를 사유로 분양가상한제를 폐지하기로 결정하였으나 폐지 법률안이 아직 국회에서 통과되지 못하고 있는 상태이다. 이와 관련하여 분양가상한제의 존폐에 대한 설문결과가 그림 3 및 표 7에 제시되었다. 148명의 유효응답 중 76명(51.4%)이 분양가상한제 존속에 대한 입장을, 72명(48.6%)이 폐지에 대한 입장을 보여 비교적 유사한 분포를 보였다. 직종별로 살펴보면 감정평가사, 금융기관 종사자의 과반수는 분양가상한제를 존속시켜야 한다고 인식하고 있으나, 건축사, 건설사 및 시행사 종사자의 과반수는 이를 폐지해야 한다고 인식함으로써 직업군 간에 상이한 입장차가 존재함을 알 수 있다. 또한, 공무원 및 공기업 종사자, 연구원, 공인중개사는 해당 직업군 내에서 분양가상한제 존폐와 관련하여 비교적 유사한 분포를 보였다. 직업군과 분양가상한제 존폐여부의 독립성을 검정하기 위해 카이제곱검정을 수행하였으며, 그 결과 $\chi^2=26.381$ 이고 유의확률이 0.000으로 나타나 유의수준 5%에서 직업군 간에 분양가상한제 존폐여부에 대한 인식의 차이가 존재함을 알 수 있다.



[그림 3] 분양가상한제 존폐여부에 대한 인식
[Fig. 3] Problem of keeping or discarding the regulation

[표 7] 직업군별 분양가상한제 존폐여부에 대한 인식
[Table 7] Occupation groupings

구분	연구원		감정평가사		건축사		공무원/공기업		공인중개사		금융기관		건설사/시행사		합계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%
존속	8	53.3	20	74.1	7	36.8	22	52.4	6	60.0	11	78.6	2	9.5	76	51.4
폐지	7	46.7	7	25.9	12	63.2	20	47.6	4	40.0	3	21.4	19	90.5	72	48.6
합계	15	100.0	27	100.0	19	100.0	42	100.0	10	100.0	14	100.0	21	100.0	148	100.0
chi-square value								26.381								
df								6								
sig.								0.000								

주: *는 유의수준 5%에서 유의성 있음

분양가상한제 존폐에 대한 인식의 이유에 대한 설문결과는 표 8에 제시되었다. 분양가상한제를 존속시켜야 한다고 응답한 76명 중 31명(40.8%)은 분양가에 포함된 가격거품에 대한 검증이 이루어지기 때문이라고 인식하였고, 27명(35.5%)은 분양가상한제 시행이 분양가 하락을 유도하거나 상승을 억제할 수 있다고 인식하였다. 그리고 주택은 공공재 성격을 가지므로 가격규제가 필요하다는 응답이 12명(15.8%)이었고, 주택시장이 수요자 중심으로 재편되어 주택시장의 안정을 가져오기 때문에 존속시켜야 한다는 응답은 5명(6.6%)이었다.

[표 8] 분양가상한제 존속 및 폐지 인식의 이유
[Table 8] Reasons of previous responses

구분	빈도	비율(%)
존속 인식	분양가 하락유도 또는 상승억제	27 35.5
	분양가에 포함된 가격거품에 대한 검증	31 40.8
	주택시장이 수요자 중심으로 재편	5 6.6
	공공재 성격의 주택에 대한 가격규제 필요	12 15.8
	기타	1 1.3
	합계	76 100.0
폐지 인식	분양가 하락효과가 없거나 미미함	33 45.8
	시장경제원리에 위배되는 제도	15 20.8
	주택공급 감소, 주택품질 저하 등 부작용 발생	21 29.2
	시세차익 발생으로 인한 투기재연	3 4.2
	합계	72 100.0

분양가상한제를 폐지해야 한다고 응답한 72명 중 33명(45.8%)은 분양가 하락효과가 실질적으로 없거나 미미하기 때문이라고 인식하였고, 21명(29.2%)은 민간주택 건설사업의 위축, 주택공급 감소, 주택품질 저하 등의 부작용이 발생할 수 있기 때문이라고 인식하였다. 그 외 분양가규제는 시장경제원리에 위배되는 제도이기 때문이라는 응답이 15명(20.8%), 분양가와 시장가격 간의 시세차익 발생으로 인한 부동산 투기의 재연을 우려한 응답이 3명(4.2%)으로 나타났다.

4.4 분양가상한제 시행이 주택공급량 및 주택 품질에 미치는 영향

표 9에는 분양가상한제 시행이 향후 주택공급량 및 주택품질에 미치는 영향에 대한 설문결과가 제시되었다. 주택공급량과 관련하여 응답자 148명 중 59명(39.9%)이 주택공급 물량이 분양가상한제 시행 자체보다는 주택시장의 유동적인 환경에 영향을 받는 것으로 인식하고 있음을 알 수 있다. 분양가상한제 시행으로 주택공급 물량이 조금 감소 혹은 많이 감소할 것으로 인식한 응답자는 각각 52명(35.1%), 14명(9.5%)으로 나타났으며, 주택공급 물량에 전혀 영향을 미치지 못할 것으로 인식한 응답자는 23명(15.5%)으로 나타났다. 따라서 분양가상한제 시행이 주택공급량에 별다른 영향을 미치지 못한다는 의견이 다소 우세하게 나타났는데, 이와 같은 결과는 분양가상한제 시행으로 사업수익성이 악화되어 주택공급량이 감소할 것이라는 건설업계의 주장과는 상반되는 것으로 판단된다.

[표 9] 분양가상한제 시행이 주택공급량 및 주택 품질에 미치는 영향

[Table 9] Impact on housing supply and housing quality

구분		빈도	비율(%)
공급량 영향	현저히 감소	14	9.5
	조금 감소	52	35.1
	영향을 미치지 않음	23	15.5
	주택시장의 환경에 영향을 받음	59	39.9
	합계	148	100.0
품질 영향	현저히 저하	16	10.8
	조금 저하	69	46.6
	영향을 미치지 않음	39	26.4
	원가절감 및 기술개발 등으로 지속적으로 향상	23	15.5
	기타	1	0.7
	합계	148	100.0

주택품질에 미치는 영향과 관련하여 전체 응답자 중 69명(46.6%)은 주택품질이 조금 저하할 것으로, 16명(10.8%)은 주택품질이 현저히 저하할 것으로 인식하여 분양가상한제 시행이 주택 품질을 저하한다는 의견이 다소 우세함을 알 수 있다. 그 밖에 주택품질에 영향을 미치지 않는 것으로 인식한 응답이 39명(26.4%), 원가절감 및 기술개발 등 다양한 원인으로 주택품질이 지속적으로 향상될 것으로 인식한 응답은 23명(15.5%)으로 나타났다.

5. 결론

본 연구에서는 민간택지 사례를 중심으로 분양가상한제 적용여부에 따른 아파트 분양가를 비교하고, 나아가 부동산 관련 전문가 인식조사를 바탕으로 분양가상한제 시행이 아파트 공급가격에 미치는 영향을 파악하고자 하였다. 본 연구의 분석결과는 다음과 같이 요약될 수 있다.

분양가상한제 적용 아파트 및 분양가상한제 미적용 아파트를 사례대상으로 선정하여 시점보정된 분양가와 입주시점의 시장가격수준을 비교한 결과, 분양가상한제 적용 아파트의 시점보정 분양가는 입주시점의 시장가격수준보다 대체로 낮은 반면, 분양가상한제 미적용 아파트의 시점보정 분양가는 입주시점의 시장가격수준보다 높게 나타나 분양가상한제 적용여부에 따라 차이가 존재함을 알 수 있었다. 또한 분양가 구성요소를 비교한 결과, 분양가상한제 적용 아파트의 건축비는 주택형에 따라 유사한 분포를 보인 반면, 분양가상한제 미적용 아파트의 건축비는 주택형별로 최대 33%에 이르는 현저한 차이를 보여주는 기본형건축비로 산정되는 분양가상한제 적용아파트와는 대별되는 점으로 판단된다.

부동산 관련 전문가를 대상으로 하는 설문조사의 결과를 살펴보면, 분양가상한제 시행이 분양가를 하락시키는 것으로 인식하는 응답자의 비율이 조금 높게 나타났으며, 이들 중 약 52%는 분양가상한제 시행이 5-10%의 하락효과를 가지는 것으로 인식하였다. 분양가상한제 존재여부에 있어서는 존속 및 폐지 입장을 보인 응답자의 비율이 유사하게 나타났다. 직종별로는 감정평가사, 금융기관 종사자의 과반수는 분양가상한제를 존속시켜야 한다고 인식하였으나, 건축사, 건설사 및 시행사 종사자의 과반수는 이를 폐지해야 한다고 인식함으로써 직업군 간에 상이한 입장차가 존재함을 알 수 있었다. 분양가상한제 시행이 주택공급량 및 주택품질에 미치는 영향과 관련해서는 주택공급량에는 별다른 영향을 미치지 못하지만, 주택 품질을 저하한다는 의견이 다소 우세하게 나타났다.

끝으로 본 연구는 다음과 같은 한계점을 지니고 있음을 밝힌다. 첫째, 본 연구의 분양가상한제 적용여부에 따른 아파트 분양가 비교분석의 결과는 부산지역 일부 민간택지 사례를 대상으로 한 것이기에 이를 일반화하기에는 문제점이 있을 것으로 예상된다. 둘째, 분양가상한제 적용여부에 따른 분양가 비교과정에서 광범위한 사례대상을 선정하여 분석을 수행하는 것이 바람직하나 자료구득상의 문제로 인하여 이를 반영하지 못한 점이 노정된다. 따라서 그 존재와 관련하여 사회적으로 논란이 되고 있는 분양가상한제의 실효성을 살펴보는 실증적 연구가 지속적으로 이루어져야 할 것으로 본다.

References

- [1] G.S. Kim, "A Study on Problems and Improvements of the Apartment Housing Prices under the Price Ceiling System", Kyonggi University, 2008
- [2] H.J. Jeong, "A Study on the Regulation Improvement for Private Housing Supplier in relation to the Price Cap Regulation in Pre-sale Price of Hosing", Residential Environment, v.5, n.1, pp.1-15, June, 2007
- [3] S.Y. Kim, "A Study on a Determination Logic of a Upper-limit Apartment Sales Price", Kangnam University, 2008
- [4] Y.L. Shim, "A Study on the Project Benefits and New Apartment Sale Price according to applying a Sale in Lots Price Upper Limit System, Konkuk University, 2007
- [5] S.Y. Shin, "A Study on the Effect of the Sale-price Ceiling System on the Redevelopment and Rebuilding Project", Konkuk University, 2010
- [6] S.W. Kim and J.H. Kim, "The Significance and Limitations of Price Control on New Apartments by applying ANCOVA", Journal of Korean Regional Development Association, v.22, n.3, pp.97-122, September, 2010
- [7] D.W. Shin, "A Study on the Rational Appraisal of Building Land for Maximum Sale Price of an Apartment House", Kyungpook National University, 2007
- [8] K.K. Kim and W.P. Kim, "A Study on the Public Opinion Survey on Disclosing the Original Unit Cost of Apartment for Rational Administration Method through Governance", Journal of Architectural Institute Korea, v.24, n.3, pp.177-184, March, 2008

류 제 문(Je-Moon Ryu)

[정회원]



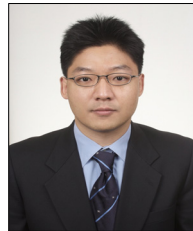
- 1998년 2월 : 동아대학교 경영대학 경영정보학과 (학사)
- 2012년 2월 : 부산대학교 환경대학원 도시계획학과 (공학석사)
- 1998년 2월 ~ 현재 : 한국감정원 부산경남지역본부 부장

<관심분야>

부동산정책, 부동산감정평가

심 재 현(Jae Heon Shim)

[정회원]



- 2005년 2월 : 부산대학교 대학원 도시공학과 (공학석사)
- 2009년 8월 : 부산대학교 대학원 도시공학과 (공학박사)
- 2010년 6월 ~ 2011년 6월 : 일리노이대학교 도시 및 지역계획학과 박사후연구원(post-doc)
- 2011년 9월 ~ 현재 : 부산대학교 도시공학과 강사

<관심분야>

부동산 및 도시개발, 토지이용

이 성 호(Sung-Ho Lee)

[정회원]



- 1978년 2월 : 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 (도시계획학석사)
- 2000년 2월 : 서울대학교 대학원 지리학과 (문학박사/도시계획전공)
- 1979년 3월 ~ 1983년 2월 : 국토개발연구원(현 국토연구원) 연구원
- 1983년 3월 ~ 현재 : 부산대학교 도시공학과 교수

<관심분야>

공간분석, 지역계획, GIS