[세미나]

분양가 상한제,
무엇이 문제인가?

□ 일시: 2020년 9월 8일 (화) 오후 2시

□ 장소: 산림비전센터 7층 열림홀

□ 주최: 국회의원 송언석, 자유기업원

좌장: 김경환 서강대학교 교수

▣ 발제 1
주택도시보증공사(HUG)의
분양보증 시장 독점의 문제점과 개선방향
발표: 한정석 경제성장연구소 소장
토론: 심교언 건국대학교 교수

▣ 발제 2
분양가 상한제의 문제점과 개선방향
발표: 권대중 명지대학교 교수
토론: 허윤경 한국건설산업연구원 연구위원

자유기업원

주택도시보증공사(HUG)
분양시장 독점의 문제와 개선 방향

2020.9.8

한정석
tiger2020@naver.com

주택도시보증공사(HUG)란?

✓ 주택도시보증공사는 주택과 관련된 다양한 보증업무를 수행하는 국토교통부 산하 준시장형 공기업.

[주택도시보증공사 보증현황]

(단위: 억원)

구분		보증실적			2019년 말 보증잔액
		2017	2018	2019	
기업보증	분양보증	567,591	528,949	613,617	1,842,343
	주택사업금융보증	55,348	54,701	42,900	118,739
	기타 기업보증	230,866	236,885	263,867	472,396
	기업보증 소계	**853,805 (62.5%)**	**820,535 (53.7%)**	**920,384 (52.5%)**	**2,433,478 (59.2%)**
개인보증	전세보증금반환보증	94,931	190,367	306,444	493,930
	주택구입자금보증	264,774	271,810	227,099	560,578
	정비사업자금대출보증	88,511	119,720	126,076	334,433
	기타 개인보증	64,379	125,975	173,208	285,304
	개인보증 소계	**512,595 (37.5%)**	**707,872 (46.3%)**	**832,827 (47.5%)**	**1,674,245 (40.8%)**
합 계		**1,366,400**	**1,528,407**	**1,753,211**	**4,107,724**

자료: 주택도시보증공사

HUG는 보증 시장 독점 준시장형 공기업

주택공급에 관한 규칙
제15조(입주자모집 시기)

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시기금법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 "분양보증"이라 한다)을 받을 것

가. 「주택도시기금법」 제16조에 따른 **주택도시보증공사**
나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) **중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사**

국토부장관은 단 한 번도 다른 보증보험회사를 지정한 적이 없음

=> HUG에 실질적인 독점권 부여

HUG의 시장 독점이 초래하는 문제점

✓ 막대한 보증 수수료 이익에도 불구, 수수료 인하 불가

✓ 보증을 이유로 분양 가격 통제 => 분양가 상한제 => 조합원 재산피해
로또 분양 열풍

✓ 5.7조원의 자본금으로 법규와 정관상 보증한도인 50배에 육박
=> 급속한 재정 건전성 위험 도달(10년만에 158%증가)

'2020년까지 주택보증사업에 경쟁체제 도입 결정'
- 2017년 공정거래위원회 규제개선과제

정부와 여당의 유보로 HUG의 독점 해결 요원

[분양보증 업무 독점 개선과 관련한 부처간 합의과제 세부내용]

5. 주택도시보증공사의 주택건설 분양보증 업무 독점 개선
□ (현행) 주택건설 분양보증* 업무를 주택도시보증공사와 국토교통부장관이 지정하는 보험회사가 수행토록 하고 있으나, 국토교통부 장관이 분양보증업무를 수행할 수 있는 보험회사를 지정하지 않아 주택도시보증공사가 주택건설 분양보증 업무를 독점하고 있다(주택공급에 관한 규칙 제15조). * 분양사업자가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우, 보증기관이 주택 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증 ○ 주택도시보증공사의 **독점이윤 획득**에 따라 **보증료 상승** 및 그로 인한 **주택 분양가격의 상승**으로 이어지고 있다. □ (개선) 국토부가 주택시장 상황을 고려하여 '20년까지 **주택 분양보증 업무 수행기관**으로 **보증보험 회사를 추가로 지정할 계획**이다. □ (기대효과) 주택분양보증 시장에 경쟁원리가 도입됨에 따라 **보증료가 인하**되고, 이에 따라 **주택 분양가격 산정에도 반영될 것으로 기대**된다.

자료: 공정거래위원회, '17년 상반기 경쟁제한적 규제 개선과제 발표자료

HUG의 재정 건전성

[최근 10년 간 보증배수]

(단위: 조원, 배, %)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	**2015**	2016	2017	2018	2019
보증잔액(A)	92.4	95.5	103.1	126.0	171.5	266.8	333.1	363.9	382.9	410.8
담보부보증금액(B)	-	-	-	-	-	90.3	135.3	145.3	151.4	160.2
차감후보증잔액(C)	92.4	95.5	103.1	126	171.5	176.5	197.8	218.6	231.5	250.6
전년도자기자본(D)	3.14	3.68	4.53	4.73	4.89	5.21	4.31	4.70	5.15	5.50
보증배수(C/D)	**29.4**	26.0	22.8	26.6	35.1	33.9	45.9	46.5	45.0	45.6
보증잔액증감률	-	3.4	8.0	**22.2**	**36.1**	**55.6**	**24.9**	**9.2**	**5.2**	**7.3**
자기자본증감률	-	17.2	23.1	4.4	3.4	6.5	△17.3	9.0	9.6	6.8
운용배수증감률	-	-11.6	-12.3	16.7	32.0	-3.4	**35.4**	1.3	-3.2	1.3

자료: 주택도시보증공사

➢ 보증배수는 2010년 29.4배에서 2016년에는 45.9배로 156%증가, 보증배수 한도인 50배에 육박 (배수 한도는 주택도시보증공사 정관에 명시)

➢ 부동산 경기에 많은 영향을 받는 주택건설시장에서 단일기업이 과도하게 부담하고 있는 분양보증위험을 분산시킬 수 있는 방안 검토 필요

HUG의 보증 독점 사업으로 재정 불건전성 심화

[기업보증 중 상위 30개 업체에 대한 보증 비중]

(단위: 억원, %)

구분	상위 30개업체(a)	전체(b)	비중
기업보증	1,406,049	**2,433,478**	57.8

자료: 주택도시보증공사

[30대 기업 기업보증 현황]

(단위: 억원)

보증순위	기업보증 잔액(a)	한도사용액 (b)	고객포괄한도(c)	위험가중 잔액(d)	분양보증 최대 발급가능액	전체보증 최대 발급가능액
1위업체	114,932	102,046	36,246	20,422	126,861	142,395
2위업체	99,185	80,825	74,635	16,170	261,222	293,208
3위업체	95,192	195,937	137,507	65,576	481,274	540,206
4위업체	79,582	77,237	27,468	15,447	96,139	107,911
5위업체	77,812	172,524	137,507	41,622	481,274	540,206
6위업체	77,397	72,362	137,507	14,472	481,274	540,206
7위업체	74,401	145,678	137,507	43,721	481,274	540,206
8위업체	57,890	115,475	137,507	34,438	481,274	540,206
9위업체	57,735	98,780	137,507	25,616	481,274	540,206
10위업체	57,009	171,360	137,507	51,702	481,274	540,206

➢ 주택도시보증공사의 2019년 말 현재 자기자본은 총 5.7조원 => **1개 기업의 부실만으로도 충분히 주택도시보증공사의 건전성 위협**

➢ 구도심 및 1기 신도시의 노후화로 인해 정비사업물량은 꾸준히 증가할 것으로 예상,

➢ 수도권은 3기 신도시를 비롯한 대규모 공공택지공급이 예정되어있고, GTX A~C노선 등 광역 교통개선으로 인해 관련 지역의 개발 가속화

HUG의 보증사업 독점과 수수료

[정비사업자금대출보증 보증료율 현황]

(단위: %)

구 분	2015		2016		2017		2018		2019	
	최저	최대	최저	최대	최저	최대	최저	최대	최저	최대
사업비 보증료율	0.45	0.92	0.45	0.92	0.449	0.92	0.427	0.901	0.427	0.858
이주비 보증료율	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
부담금 보증료율	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17

자료: 주택도시보증공사

➢ 보증료= 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수/365

➢ 건설업체 신용평가 등급: AAA부터 D까지 총 15개 등급으로 구성
=> 독점시장에서 신용평가 등급은 1급가격차별의 유보가격 설정 효과 우려 (소비자 잉여가 0)

신용등급에 따른 리스크 프리미엄은 합리적 가격차별이나, 독점 상태에서는 수요 탄력성이 0이 되는 문제가 발생. => 수요자는 울며 겨자 먹기

[개인보증별 변제 및 회수 현황]

(단위: 억원, %)

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	합계
주택구입자금보증	보증잔액	140,119	323,458	604,252	713,391	666,553	618,220	560,578	-
	보증료	226	395	733	830	562	465	351	3,562
	대위변제	62	23	0	2	0	7	124	218
	회수	62	23	0	2	0	0	34	121
정비사업대출자금보증	보증잔액	23,036	47,918	82,721	125,656	183,904	267,579	334,433	-
	보증료	150	306	417	742	1,134	1,636	1,721	6,106
	대위변제	0	2	3	4	0	1	46	56
	회수	0	1	3	5	0	0	10	19

주: 대위변제율 = 대위변제액/보증잔액

[2019년 주택구입자금보증 담보설정 현황]

(단위: 억원, %)

구분	무담보보증	담보부보증		합계
		분양대금반환채권	기타	
금액	0	1,226,319	0	1,226,319
비중	0.0	100.0	0.0	100.0

자료: 주택도시보증공사

공기업의 운영의 '경쟁중립성'이 중요

'소유주체가 누구인지에 따라 상업 활동을 하는 기업에 특혜나 피해가 발생하지 않는 것'

OECD Guidances 제1장의 기본적인 권고 사항.
=>공기업(SOEs)에 대한 법과 규제 제도는 공기업들과 사기업들이 경쟁하는 시장에서 시장왜곡이 나타나지 않도록 경쟁중립성(level-playing field)을 확보하여야 한다. **(2005년 제정, <공공기관에 관한 법률> 근간)**

[주택도시보증공사 주주현황]

(단위: 주, %)

구분	국토교통부	자기주식	국민은행	기타	합계
소유주식수	362,471,463	101,951,372	45,838,910	20,830,773	531,092,518
지분율	68.25	19.20	8.63	3.92	100.0

자료: 주택도시보증공사 감사보고서를 바탕으로 재작성

1. HUG의 보증비율 과다시, 국토부는 주택도시기금을 통해 HUG에 유상증자
   => **재원조달 특혜로 경쟁중립성 훼손**

2. 주택도시기금의 정책대출 부실채권을 HUG가 보증으로 떠 안음
   => **경영책임 훼손으로 경쟁중립성 훼손**

주택건설보증 시장의 성공적 경쟁체제 조건

주택법 일부개정법률안(의안번호 제21893호) 제안이유 및 주요 내용

「주택공급에 관한 규칙」에서는 사업주체가 착공과 동시에 입주자를 모집하는 선분양을 하려면 주택도시보증공사(이하 "공사"라 함) 또는 국토교통부장관이 지정하는 보증보험회사로부터 분양보증을 받도록 하고 있음. 그런데 2008년 해당 규정이 도입된 이후 국토교통부가 분양보증기관 지정을 계속 미루고 있어 현재분양보증업무는 공사가 독점적으로 수행하고 있으나, 고분양가 등을 이유로 공사가 분양보증을 거절하거나 보증서 발급을 중단하는 등 주택분양시장에 과도하게 개입하고 있어 수도권의 주택공급에 차질을 빚고 있는 상황임. 이에 국토교통부장관은 분양보증업무 수행의 과도한 집중을 방지하고 사업주체의 분양보증 선택권을 보장하기 위하여 보증보험회사 중 1개 이상을 분양보증기관으로 지정하도록 함으로써 주택이 원활히 공급될 수 있는 기반을 조성하려는 것임(안 제54조제3항 신설 등).

✓ 제2의 HUG을 하나 더 만드는 법안으로는 불충분 => 관치 담합 우려

✓ 국내 기관 1곳 + 외국 기관 1곳 등 최소 2곳 이상을 지정=> 경쟁유도

✓ 혼합 시장에서 OECD 공기업 운영 기준에 맞는 '경쟁중립' 규칙제정 필요

참고자료

- 2019회계연도 공공기관 결산 위원회별 분석 Ⅳ(국회 예산처.2019)
- 공기업 등 공공기관의 민간시장 참여현황 및 경쟁원리 도입방안에 대한 연구/ 공정거래위원회/2006
- 금융상품에 대한 가격차별과 공정성에 대한 검토 / 금융연구원 / 2019
- 공공기관 기능조정에 대한 회고와 향후 과제/ KIPF공공기관연구센터 /2016
- 공기업의 경쟁중립성과 독점규제법의 적용 / 법학연구 / 이효석 / 2018
-OECD공기업지배구조가이드라인 2015 개정판(한국어판), 한국조세재정연구원, 2015.,
-공기업 지배구조의 특성과 개선 방안에 관한 법적 고찰, 2010/ 유민수
- 이준구,《미시경제학》(제5판), 법문사
- OECD, OECD Guidelines on Corporate Governance of State-Owned Enterprises, 2015 Edition,

Thank You

심교언 건국대학교 교수

민간택지 분양가상한제 시행에 따른

분양가 상한제의 문제점과 개선방안

2020. 09. 08

명지대학교

CONTENTS

제1장 서론

제2장 이론적 배경

제3장 현황 분석

제4장 분양가격 산출 및 분석

제5장 결론

Chapter 01. 서론

1. 연구 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 연구의 흐름
4. 선행연구

1. 연구의 배경 및 목적

- 2019년 8월 12일「주택법 시행령」개정안 발표.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업으로 공급되는 주택의 경우도 일반아파트와 동일하게 분양가상한제 적용 주택이라는 사실이 공고된 이후 **'최초 입주자 모집 공고 신청 분'부터 적용**
  (※ 종전 : 관리처분계획의 인가 신청 분)
- 2019년 10월 29일「주택법 시행령」이 공포・시행 됨에 따른 6개월 경과조치가 시장상황을 고려하여 3개월 연장되어 **2020년 7월 29일**부터 시행됨.
- 서울시 재건축 사업지를 대상으로 분양가상한제 시행에 따른 적절한 대응 방안 민간택지 분양가상한제 실시에 따른 분양가 변화를 파악하고 문제점을 개선하고자 함.

2. 연구의 범위 및 방법

- 분양가상한제에 대한 기본 개념, 연혁 및 변천 과정 검토 함.
- 정량적, 정성적 연구방법을 혼합한 **문헌조사, 실증분석**을 통한 연구를 병행함.
- 접근방법은 법·제도적 접근방법과 역사적 접근방법을 병행하여 사용함.
- 특히, 다른 도시보다 재건축사업지역이 많은 서울시를 공간적 범위로 한정하고 서울시의 재건축사업 현황 분석과 민간택지 분양가상한제가 적용되는 지역의 대표사례를 선정하여 시뮬레이션을 통한 문제점을 도출함.
- **재건축사업구역의 분양가산정 기분은 7개항목이나 62개 공개항목 모두 적용되는 바, 이를 기초로 대상 재건축사업지의 사례분석하고 분양가상한제 시행전과 후 분양가를 비교 분석함.**

3. 연구의 흐름

연구 흐름	세부 내용	연구 방법
과업의 **현황 분석**	분양가상한제에 대한 기본 개념	문헌 조사 사례분석
	분양가상한제의 연혁 및 변천 과정	
	서울시 재건축사업 추진 현황 분석	
	민간택지 분양가상한제 시행에 따른 대응 방안 마련을 위한 **정책 과제 제시**	
실증 분석	재건축사업 **현황 파악**	시뮬레이션 분석
	민간택지 분양가상한제 시행 전 분양가 산정	
	민간택지 분양가상한제 시행 후 분양가 산정	
	민간택지 분양가상한제 시행 전·후 비교 검토	
결론	**제도적 시사점**	

4. 선행 연구

연구자	제 목	내 용
김주란 (2012)	분양가상한제의 **문제점 및 개선방안에 관한 연구** (남양주시 사례를 중심으로)	▪ 택지비 부분 : 기간이자 비율을 정하는 분양가 상승요인을 조정하고 택지매입 시 소요되는 기타비용을 공식적으로 인정하고 공공택지의 조성원가를 공개 ▪ 기본형건축비 : 건축비 수준에 연계된 **자재 기준마련 및 건축물 유형별 다양한 기본형건축비를 설정** ▪ 가산비 부분 : **항목별 구체적인 산정방법 등 제정·강제화** ▪ 기존의 순서를 조정하여 감리자 지정 순서에 따른 사업 진행상 문제점 해결 ▪ 지자체 간 유관업무의 업무연계를 통해 담당공무원의 업무공백 또는 과부하를 줄일 수 있도록 하여야 함 ▪ 분양가심의위원의 분양가 산출 항목의 적정성에 대한 명확한 심의 필요
황기섭 (2015)	분양가상한제도의 **개선방안에 대한 사례 연구** (세종시/행정중심복합도시 중심으로)	▪ **가산비에 대한 각각의 산출항목별 세부 규정 보완** ▪ **가산비 항목에 대한 인정 여부를 명확히 할 수 있는 제도적 보완** ▪ **기본형건축비에서 반영되지 않는 새로운 기술과 요구 성능에 부합하는 분양가격의 반영을 통해 다양한 시장 수요에 대응할 수 있도록 분양가상한제도의 체계적이고 지속적인 개선 필요**

4. 선행 연구

연구자	제 목	내 용
김민아 (2016)	분양가상한제 **탄력운용의 효과에** 관한 연구	▪ **후분양방식 필요** ▪ 가격이 오르는 조짐이 있으면 **탄력운용지역을 확대 적용하여 시행** ▪ **분양가의 상승으로 인한 건설 업체들의 초과이윤을 공공부문이나 기반시설로 환원하는 제도적 장치 마련** ▪ 분양가상한제 탄력적용지역의 선정기준을 강화
민태욱 (2019)	민간택지 **분양가상한제 도입에 관한 재논의**	▪ 분양가격 산정기준의 보완 필요 ▪ **기본형 건축비를 구성하는 중요 항목 및 세부기준을 공개하여 적정성 검토** ▪ 건축비 가산비용이나 택지비 가산비에 대한 세밀한 기준 마련과 엄격한 심사로 통일적인 운용 필요
김혜연 (2020)	민간택지 **분양가 상한제 재도입이 재고아파트 가격에 미치는 영향**	▪ **가격 규제보다 시장 공급부족을 해결하는 대책이 우선 되어야 한다고 강조함**

Chapter 02. 이론적 배경

1. 분양가상한제 연혁 및 변천 과정
2. 민간택지 분양가상한제 시행 내용
3. 민간택지 분양가상한제 적용 대상 지역
4. 민간택지 분양가격 산정 기준

1. 분양가상한제 연혁 및 변천 과정

시 기	제도 변천	주 요 내 용
1977. 8- 1989. 11	상한가 규제기간	▪ 행정지도를 통한 상한가격 규제방식으로 분양가 규제
1989. 12- 1998. 12	원가연동제 시행기간 및 단계적 자율화	▪ 주택 200만호 건설과정에서 원가연동제 도입과 수도권 이외 전면 자율화 ▪ 민간사업자 보유 택지에 건설하는 아파트 자율화 ▪ 수도권 25.7평 초과 공공택지에 건설되는 아파트 자율화
1999. 1- 2005. 3	규제완화 기간	▪ 주택 분양가 전면 자율화. 다만, 기금 지원받는 전용 18평 이하 원가연동제 방식
2005. 4- 2007. 9	규제의 재강화 기간	▪ 공공택지 내 85㎡ 이하 평형 주택에 상한제 도입 및 원가공개 ▪ 공공택지 모든 평형의 주택으로 상한제 확대 시행 ▪ 공공택지와 모든 민간택지의 모든 평형의 주택으로 분양가상한제 확대 시행
2007. 10- 2015. 3	분양가상한제 확대 시행	▪ 민간택지 내 공동주택까지 분양가상한제 적용. 공공택지 분양가 공시항목을 61개 → 12개로 축소(12. 3)
2015. 4- 2019. 11	민간택지 분양가상한제 탄력 적용	▪ 공공택지에서 공급되는 공동주택은 적용 ▪ 민간택지는 주택가격 상승 우려가 있어 국토부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역의 공동주택만 적용(15. 4) ▪ 공공택지 분양가 공시항목을 12개 → 62개로 확대(19. 3) ▪ 투기과열지구 중 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역을 선별하여 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정할 수 있도록 개선(19. 10)
2019.11현재	민간택지 분양가상한제 전면 실시	▪ 민간택지 분양가상한제 적용지역 지정. 전매제한기간 확대. 택지비 산정 기준 개선

2. 민간택지 분양가상한제 시행 내용

1) 민간택지 분양가상한제 지역 지정 정량 요건

구 분		내 용
필수요건	주택가격(①)	▪ 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높아 **투기과열지구로 지정된 지역**
선택 요건	분양가격(②)	▪ **직전 12개월 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과** (단, 분양실적 부재 등으로 분양가격 상승률 통계가 없는 경우 주택건설지역의 통계를 사용)
	거래량(③)	▪ **직전 3개월 주택매매 거래량이 전년 동기 대비 20% 이상 증가**
	청약 경쟁률(④)	▪ **직전 2개월 월평균 청약경쟁률이** 모두 **5:1 초과** 또는 **국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이** 모두 **10:1 초과**
정량요건 판단	① + [② or ③ or ④]	

- **분양가상한제**
  - 신규 아파트의 가격 안정화를 위해 주택분양 시 택지비+건축비+건설업체의 적정 이윤을 분양가격에 산정해 그 가격 이하로 분양.
  - 상한제를 적용 받게 되면 지방자치단체의 분양가심의위원회로부터 분양가 승인을 받아야 함.
- **코로나19 사태로 분양가 상한제 유예기간을 2020년 4월 28일에서 7월 28일로 3개월 연장**
- **현재 유예기간이 끝남에 따라 7월 29일부터 분양가상한제 본격 시행**

2. 민간택지 분양가상한제 시행 내용

2) 주요 내용

- 재건축·재개발사업 등도 분양가상한제 지역 지정에 따른 효력의 적용 시점을 '**최초 입주자 모집 승인을 신청한 단지**'로 통일함.
- **수도권 분양가상한제 주택 전매제한기간 확대(최대 10년)**

구 분		전매제한기간	
		투기과열	그 외
공공택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	5년	3년
	〃 80%~100%	8년	6년
	〃 80% 미만	10년	8년
민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	5년	-
	〃 80%~100%	8년	-
	〃 80% 미만	10년	-

- 전매제한기간 내 매각주택, 한국토지주택공사(LH) 우선매입 활성화(환매조건부)
- 소비자 보호를 위한 분양가상한제 실효성 강화 및 후 분양 기준 강화
- 공공기관의 전문성을 활용한 분양가 타당성 검증 체계 강화
- 소비자 보호 강화를 위한 아파트 후 분양 건축공정 기준 강화

2. 민간택지 분양가상한제 시행 내용

3) 지정 및 해제 절차

▪ **지정 절차**

지정요건 성립 ⇒ 국토교통부장관 / 의견↓ / 광역시・도지사 ⇒ 주거정책심의위원회 심의 ⇒ 지정 결정 ⇒ 공고 ⇒ 시·군·구청장에게 통보

▪ **해제 절차**

☞ 지정 절차와 동일

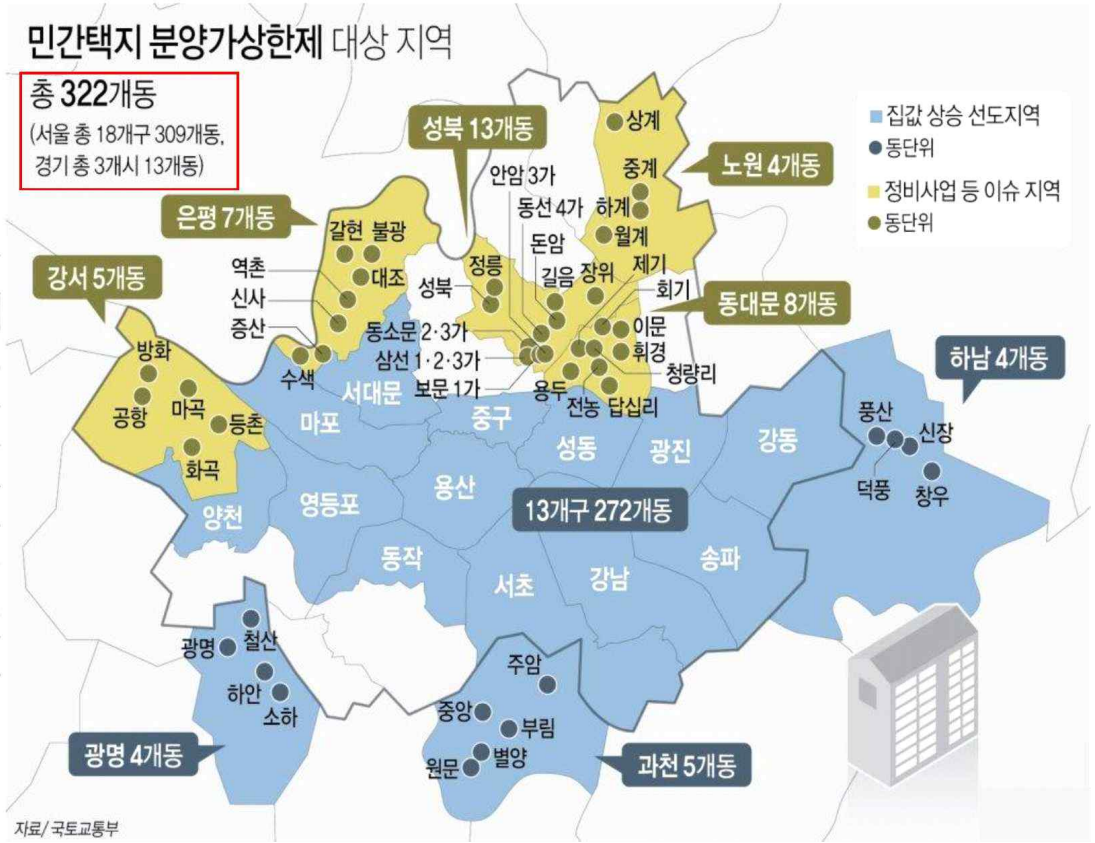
☞ **해당지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우 해제**

☞ 분양가상한제 적용지역으로 지정된 지역의 시·도지사, 시·군·구청장은 분양가상한제 적용지역의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부 장관 또는 시·도지사에게 해제 요청 가능

3. 민간택지 분양가상한제 적용 대상 지역

12월 17일 이후 확대된 민간택지 분양가 상한제 적용지역

구분		지정	
집값 상승 선도지역	서울	강남, 서초, 송파, 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 용산, 중구, 광진, 서대문	
	경기	광명(4개동)	광명, 소하, 철산, 하안
		하남(4개동)	창우, 신장, 덕풍, 풍산
		과천(5개동)	별양, 부림, 원문, 주암, 중앙
정비 사업 등 이슈지역	서울	강서(5개동)	방화, 공항, 마곡, 등촌, 화곡
		노원(4개동)	상계, 월계, 중계, 하계
		동대문(8개동)	이문, 휘경, 제기, 용두, 청량리, 답십리, 회기, 전농
		성북(13개동)	성북, 정릉, 장위, 돈암, 길음, 동소문동2·3가, 보문동1가, 안암동3가, 동선동4가, 삼선동1·2·3가
		은평(7개동)	불광, 갈현, 수색, 신사, 증산, 대조, 역촌



4. 민간택지 분양가격 산정 기준

※ **택지비**와 **건축비**로 구성함.

- 택지비 : 택지의 감정평가 한 가액에 택지비 가산비를 더한 금액
- 건축비 : 기본형 건축비에 건축비 가산비를 더한 금액

구 분	구성 요소
택지비	• 택지의 감정평가금액 • 택지비 가산비 - 연약지반 공사비, 암석지반 공사비, 흙막이 및 차수벽 공사비, 지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비, 방음시설 설치비, 간선시설의 설치비용, - 도시공원의 설치비용, 지장물 철거비용, 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액(감정평가 한 가액), 감정평가수수료 등
건축비	• 기본형 건축비(지상층 건축비, 지하층 건축비) - 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비 • 건축비 가산비 - 구조형식에 따른 가산비용, 주택품질에 따른 가산비, 사업계획승인 조건에 따른 추가비용, 인텔리전트 설치 비용, 시공 및 분양에 따른 보증수수료, 기타 법률 규정에 의한 추가 비용

Chapter 03. 사업 현황 분석

1. 재건축사업 현황
2. 재건축사업 절차
3. 재건축 관리처분~착공 및 분양 절차
4. 시사점

1. 재건축사업 현황

※ 시도별 재건축사업 현황(2018년 말 기준)

(단위: 개, 호)

구분	계						조합인가						사업계획승인						준 공					
	조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택
계	914	426,490	640,427	353,790	266,080	20,557	137	61,749	55,792	38,157	15,634	2,001	278	137,901	236,307	134,253	91,837	10,217	499	226,840	348,328	181,380	158,609	8,339
서울	437	155,925	230,154	121,305	94,578	14,271	67	19,545	17,703	9,415	6,386	1,899	135	60,959	115,771	70,610	37,117	8,044	235	75,421	96,683	41,280	51,075	4,328
부산	39	28,655	35,042	22,219	12,823	-	7	5,821	928	760	168	-	11	6,207	6,408	4,520	1,888	-	21	16,627	27,706	16,939	10,767	-
대구	102	45,252	68,389	18,814	49,575	-	14	5,925	3,139	1,828	1,311	-	30	9,839	19,189	4,982	14,207	-	58	29,489	46,061	12,004	34,057	-
인천	42	13,088	33,490	22,210	10,682	598	5	2,299	1,397	41	1,356	-	16	4,648	6,464	3,988	2,427	49	21	6,141	25,569	18,181	6,899	489
광주	7	5,366	12,855	5,057	7,798	-	-	-	-	-	-	-	2	2,070	3,642	1,979	1,663	-	5	3,296	9,213	3,078	6,135	-
대전	14	8,116	13,199	6,446	6,753	-	4	1,003	1,317	870	447	-	7	5,849	9,945	4,336	5,609	-	3	1,267	1,937	1,240	697	-
울산	23	9,996	18,994	14,206	4,788	-	-	-	-	-	-	-	2	1,095	1,432	1,076	356	-	21	8,901	17,562	13,130	4,432	-
세종	2	195	407	195	212	-	-	-	-	-	-	-	2	195	407	195	212	-	-	-	-	-	-	-
경기	114	96,971	130,259	93,545	33,414	3,300	19	17,223	21,897	19,259	2,536	102	38	33,334	48,399	29,496	18,098	805	57	46,414	59,963	44,790	12,780	2,393
강원	23	8,478	17,537	6,021	11,516	-	1	102	-	-	-	-	4	2,108	4,888	1,785	3,103	-	18	6,268	12,649	4,236	8,413	-
충북	9	1,388	7,849	4,780	3,069	-	2	-	-	-	-	-	4	978	2,949	1,039	1,910	-	3	410	4,900	3,741	1,159	-
충남	8	2,322	5,611	2,025	2,267	1,319	2	720	1,330	592	738	-	3	542	1,887	441	127	1,319	3	1,060	2,394	992	1,402	-
전북	14	9,148	12,476	6,962	5,614	-	3	2,574	3,823	1,777	2,046	-	2	1,490	1,833	710	1,123	-	9	5,084	6,820	4,375	2,445	-
전남	7	3,212	4,207	2,830	1,377	-	1	202	-	-	-	-	4	1,050	1,369	1,086	283	-	2	1,960	2,838	1,744	1,094	-
경북	24	11,849	18,827	9,276	8,824	727	3	907	1,138	697	441	-	8	3,611	5,614	3,304	2,310	-	13	7,331	12,075	5,275	6,073	727
경남	45	25,452	30,567	17,669	12,496	402	7	4,637	3,078	2,873	205	-	8	3,644	5,531	4,421	1,110	-	30	17,171	21,958	10,375	11,181	402
제주	4	1,077	624	330	294	-	2	794	45	45	-	-	2	283	579	285	294	-	-	-	-	-	-	-

* 출처 : 국토교통부, 2020 주택업무편람

1. 재건축사업 현황

※ 연도별 재건축사업 현황(2018년 말 기준)

(단위: 개, 호)

구분	계						조합인가						사업계획승인						준공					
	조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택
계	914	426,490	640,427	353,790	266,080	20,557	137	61,749	55,792	38,157	15,634	2,001	278	137,901	236,307	134,253	91,837	10,217	499	226,840	348,328	181,380	158,609	8,339
'03~'04	109	18,181	22,643	6,504	16,139	-	30	2,664	1,189	998	191	-	15	4,324	4,785	1,233	3,552	-	64	11,193	16,669	4,273	12,396	-
'05	29	8,168	12,986	4,622	7,475	889	2	192	81	55	15	11	16	2,270	3,635	2,152	1,332	151	11	5,706	9,270	2,415	6,128	727
'06	39	21,029	31,621	14,511	16,799	311	-	-	-	-	-	-	15	3,316	4,547	1,843	2,393	311	24	17,713	27,074	12,668	14,406	-
'07	67	20,830	43,748	21,395	20,422	1,931	2	160	-	-	-	-	16	5,850	10,013	3,436	5,136	1,441	49	14,820	33,735	17,959	15,286	490
'08	85	48,373	76,300	31,037	44,076	1,187	4	418	355	268	87	-	13	8,377	14,948	7,201	7,354	393	68	39,578	60,997	23,568	36,635	794
'09	68	33,369	42,681	29,074	11,626	1,981	4	1,895	2,007	1,297	592	118	8	1,612	3,448	1,426	1,800	222	56	29,862	37,226	26,351	9,234	1,641
'10	41	16,369	32,893	21,464	10,499	930	3	477	983	392	452	139	3	1,671	1,913	1,103	695	115	35	14,221	29,997	19,969	9,352	676
'11	35	18,399	23,768	12,092	11,049	627	3	2,396	2,163	-	2,163	-	7	6,018	8,837	4,650	3,851	336	25	9,994	12,768	7,442	5,035	291
'12	48	23,263	32,831	16,940	14,990	901	4	1,062	1,813	1,740	47	26	18	9,547	13,991	5,261	7,958	772	26	12,654	17,027	9,939	6,985	103
'13	36	15,790	28,525	19,717	7,149	1,659	4	6,741	10,542	6,879	3,048	615	15	2,927	10,058	7,585	1,513	960	17	6,062	7,925	5,253	2,588	84
'14	40	18,694	29,581	15,733	13,015	833	2	234	-	-	-	-	19	12,535	19,093	11,833	6,804	456	19	5,925	10,488	3,900	6,211	377
'15	50	41,544	59,331	36,349	20,687	2,295	3	403	-	-	-	-	32	29,154	43,044	26,499	14,411	2,134	15	11,997	16,287	9,850	6,276	161
'16	70	41,335	53,115	32,008	19,541	1,566	17	12,513	9,077	5,256	3,709	112	28	18,556	29,074	18,598	9,522	954	25	10,266	14,964	8,154	6,310	500
'17	109	52,772	85,979	54,279	29,365	2,335	31	17,372	16,168	12,523	3,204	441	53	23,536	53,229	33,252	18,439	1,538	25	11,864	16,582	8,504	7,722	356
'18	88	48,435	64,425	38,065	23,248	3,112	28	15,232	11,414	8,749	2,126	539	20	8,208	15,692	8,181	7,077	434	40	24,995	37,319	21,135	14,045	2,139

* 출처 : 국토교통부, 2020 주택업무편람

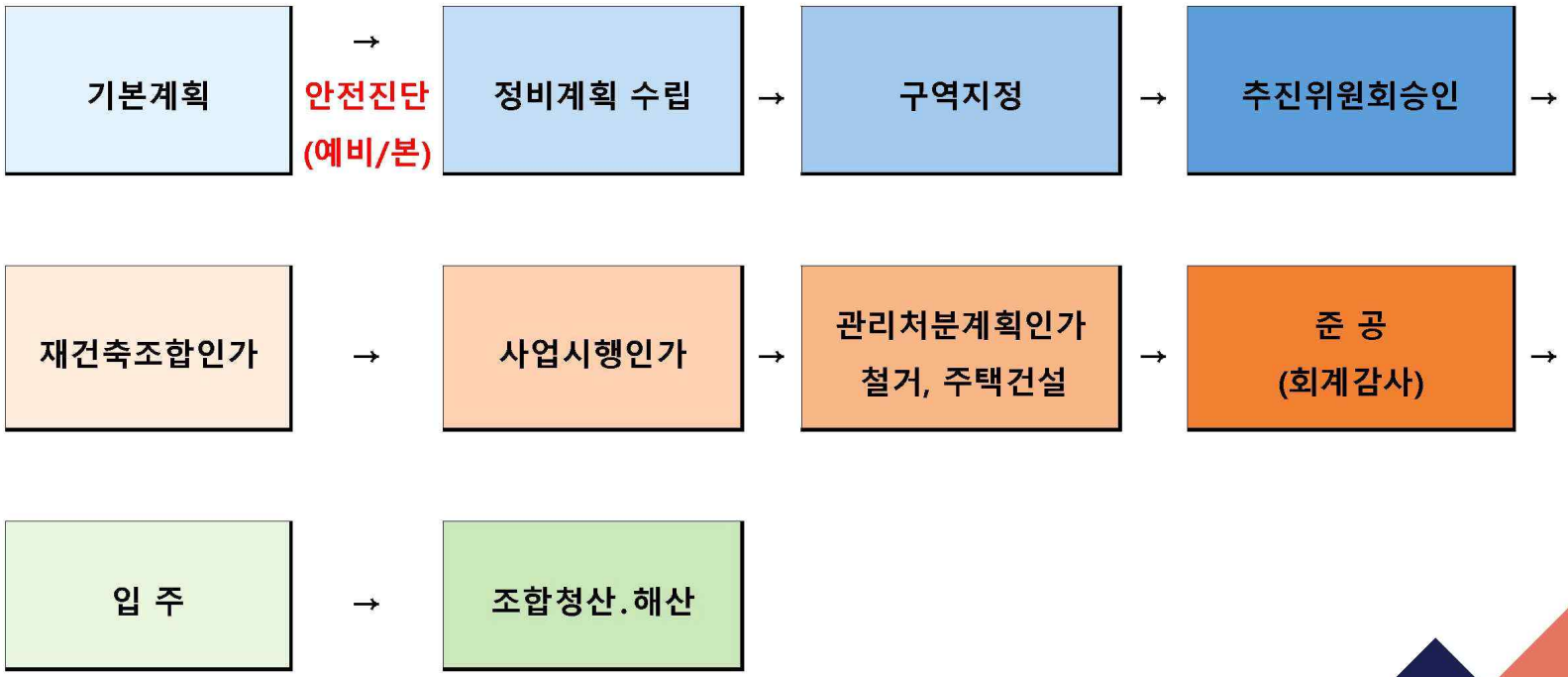
1. 재건축사업 현황

※ 서울시 재건축사업 현황

(단위: 호) * 출처 : 국토교통부

구 분	조합설립인가			사업계획승인			준 공		
	조합원	일반분양	임대주택	조합원	일반분양	임대주택	조합원	일반 분양	임대주택
계	15,109	13,437	2,807	72,302	37,851	8,173	53,109	58,960	5,601
1989~2004	306	48	-	-	3,444	-	-	-	-
2005	55	15	11	1,247	608	151	-	1,894	-
2006	-	-	-	937	1,483	311	2,138	5,591	-
2007	-	-	-	581	1,350	122	5,079	3,054	16
2008	244	6	-	1,195	1,401	316	2,912	22,177	101
2009	-	592	118	400	845	203	3,752	1,296	531
2010	392	452	139	-	-	70	3,637	1,323	337
2011	-	-	-	3,344	3,091	336	1,748	231	72
2012	394	-	26	4,118	7,598	772	1,430	564	73
2013	3,930	1,859	615	7,295	1,275	951	615	372	32
2014	-	-	-	4,828	2,569	396	1,210	2,921	377
2015	-	-	-	14,106	6,368	2,045	3,981	1,030	49
2016	244	240	10	7,807	2,368	655	2,581	4,185	479
2017	1,540	2,057	441	23,585	3,132	1,523	1,142	819	173
2018	2,310	1,117	539	1,167	1,585	193	11,055	5,61	2,088
2019	5,694	7,051	908	1,692	734	129	11,829	7,885	1,273

2. 재건축 사업 절차



* 출처 : 국토교통부, 2020 주택업무편람

3. 재건축 관리처분~착공 및 분양 절차

관리처분 절차

분양신청의 통지/공고 (사업시행자 → 토지등소유자)
[도정법 제46조 제1항]
- 사업시행인가의 고시가 있은 날(재건축사업의 경우 사공자를 선정하여 계약을 체결한 날)부터 21일 이내

<통지/공고내용>
- 사업시행인가의 내용
- 개략적인 부담금 내역
- 분양신청 기간(통지한 날부터 30일 이상 60일 이내)
- 분양신청 방법
- 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치 등

분양신청 (토지등소유자 → 사업시행자)
[도정법 제46조 제2항]
<분양신청서류>
- 분양신청서에 소유권의 내역 명기
- 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정지증명원 첨부

관리처분계획의 수립 (사업시행자)
[도정법 제48조 제1항]
- 분양신청의 현황을 기초로

<관리처분계획수립내용>
- 분양설계
- 분양대상자의 주소 및 성명
- 분양대상자별 종전자산/종후자산 추산액
- 조합원 부담규모 및 부담시기
- 소유권 외의 권리명세 등

관리처분계획의 공람/의견청취 (사업시행자 → 토지등소유자)
[도정법 제49조 제1항]
- 관계서류 사본을 30일 이상 공람 및 의견청취

관리처분계획인가신청 (사업시행자)
[도정법 제48조 제1항, 규칙 제11조]
<신청서류>
- 관리처분계획인가신청서
- 관리처분계획서
- 총회의결서 사본

관리처분계획 인가/고시 (구청장)
[도정법 제49조, 규칙 제13조]
- 신청이 있은 날부터 30일 이내에 인가여부결정
- 지방자치단체 공보에 고시

통지 (사업시행자)
[도정법 제49조, 영 제53조]
- 사업시행자는 분양신청을 한 자에게 통지

철거 (사업시행자)
- 철거신고
- 수목이식 등 지장물 철거

착공 및 분양 절차

착공준비
- 감리자 선정(구청장)
- 감리 계약 체결(사업시행자 ↔ 감리자)
- 사업시행인가조건 등

시공보증
[도정법 제51조 제1항]
- 시공자는 도급받은 공사의 시공보증을 위해 시공보증서를 제출하여야 함

착공신고 (사업시행자 → 구청장)
[건축법 제16조, 시행규칙 제14조]
<신고서류>
- 착공신고서
- 건축관계자 상호간 계약서 사본
- 시공보증서 제출여부 확인

토지등소유자분양 (사업시행자)
[도정법 제50조 제1항]
- 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급

입주자모집승인신청 (사업시행자 → 구청장)
[주택공급에관한규칙 제7조, 제8조]
<입주자모집시기 및 조건>
- 투기과열지구는 건축공정이 전체공정의 80% 이후

<신청서류>
- 입주자모집공고안
- 주택이 건설되는 대지의 등기부등본
- 건축공정확인서, 보증서, 공증서 등

일반분양 (사업시행자)
[도정법 제50조 제4항]
- 주택의 공급방법, 절차 등에 관하여는 주택법 제38조 규정을 준용

* 출처 : 송파구청

4. 시사점

○ **재건축사업 절차상 관리처분계획인가 후 9개월의 유예기간을 두고 7월 29일 본격 시행**

☞「주택법」시행령 **시행 전**에 **관리처분계획인가를 받았거나** 관리처분계획인가를 **신청하고**, 시행령 **시행 후 6개월까지 입주자 모집 공고를 신청한 경우** 분양가상한제 적용 주택에서 **제외**

☞ 분양가상한제 시행시기를 **6개월에서 9개월로 유예기간을 연장**(2020. 4. 28 → 2020. 7. 28 연장)

○ **여전히 많은 사업단지들이 재건축사업을 진행하고 있는 상황**

☞ 관리처분계획인가 후 이주/철거 단계를 거쳐 착공신고 후 입주자 모집 공고가 진행

☞ **통상 이주·철거 단계가 1년 이상의 시간이 소요**되므로 분양가상한제 시행시기의 9개월 연장은 실질적인 재건축사업조합의 절차상 큰 의미가 없음

☞ 관리처분계획 인가단계의 이주 마무리 단계 또는 철거가 진행 중인 일부 정비사업지를 제외한 **대다수의 정비사업이 분양가상한제의 적용을 받게 됨**

○ **관리처분인가 난 단지까지 분양가상한제 적용 지역으로 하는 것에 따른 문제 발생**

☞ 이미 관리처분인가가 난 단지들도 일반분양수익금 감소로 인해 관리처분인가를 다시 받아야 하는 상황

Chapter 04. 분양가격 산출 및 분석

1. 분양가격 산출 적용 항목
2. 재건축정비사업구역(사례)
3. 실거래가 현황 및 시세
4. 분양가 상한제가격과 실거래가 비교
5. 기본형 건축비 증감 추이
6. 소결

1. 분양가격 산출 적용 항목

구 분			적용	비고
택지비	택지비(각종 부담금 포함 평가 주장)		○	주택법 제57조 3항2호
	택지비 가산비	흙막이 / 암석지반 / 연약지반 / 지하특수공법	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 1항1호
		간선시설 설치비용 / 도시공원 설치비용	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 1항2호
		지장물 철거 비용	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 1항3호
		진입도로 사유지 가액	X	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 1항4호
		감정평가수수료	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 1항5호
		택지와 관련된 경비(교통영향평가 및 기타 평가비용)	X	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제9조 1항6호
건축비	기본형 건축비	지상층 건축비	○	주택법 제57조 4항에 따른 국토교통부 고시 제2020-235호
		지하층 건축비	○	
	건축비 가산비	구조형식(일괄 철근콘크리트 벽식구조로 산정)	X	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제1호
		테라스 등 설치	X	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제2호
		공동주택성능등급	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제3호
		사업계획승인조건 및 법정초과복리시설	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제4호
		인텔리젼트 설비	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제5호
		초고층주택	X	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제6호
		임해·매립지	X	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제7호
		보증수수료	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제8호
		건축공사비 기간이자	X	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제9호
		친환경주택건설	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제10호
		65세 이상 및 장애인(가산비 항목에 있으나 미청구)	X	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제11호
		지하주차장 2.7m이상	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제12호
		법령,조례 제·개정	○	공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 [별표1의3] 제13호

2. 재건축정비사업구역(사례 U아파트)

구분	세 부 항 목			금 액	3.3㎡당 금액	구성비율	비 고
택지비	택지비			169,656,768,040	38,655,249	74.00%	▶감정평가 산술평균 금액
	택지비가산비	공사비	흙막이 및 차수벽	1,097,242,747	250,000	0.48%	▶원가계산 추정금액
			암석지반	1,975,036,944	450,000	0.86%	▶원가계산 추정금액
		간선시설/도시공원 설치비용		20,675,755,710	4,710,844	9.02%	▶감정평가금액 및 표준조성비용
		지장물 철거비용		449,207,589	102,349	0.20%	▶추정금액
		감정평가수수료		170,000,000	38,733	0.07%	▶추정금액
		계		21,294,963,299	4,851,926	9.29%	
	소계			190,951,731,339	43,507,176	83.29%	▶ 주택공급면적 : 14,508.9950㎡

2. 재건축정비사업구역(사례 U아파트)

구분	세 부 항 목		금 액	3.3㎡당 금액	구성비율	비 고
건축비	기본형건축비	지상층건축비	24,624,721,915	5,610,591	10.74%	▶ 2020년 3월 기본형건축비 적용
		지하층건축비	7,460,322,369	1,699,788	3.25%	▶ 2020년 3월 기본형건축비 적용
		계	32,085,044,285	7,310,380	13.99%	
	건축비가산비	공동주택 성능등급	984,988,877	224,424	0.43%	▶ 지상층 건축비 4%
		법정초과 복리시설	353,329,957	80,504	0.15%	▶ 초과면적 x 지하층 건축비
		인텔리전트설비 홈네트워크	1,536,139,846	350,000	0.67%	▶ 원가계산 추정금액
		인텔리전트설비 초고속특등급	351,117,679	80,000	0.15%	▶ 원가계산 추정금액
		인텔리전트설비 에어컨냉매배관	219,448,549	50,000	0.10%	▶ 원가계산 추정금액
		인텔리전트설비 기계환기설치	658,345,648	150,000	0.29%	▶ 원가계산 추정금액
		에너지 절약형 친환경주택	790,014,778	180,000	0.34%	▶ 원가계산 추정금액
		지하주차장 층고 증가	263,338,259	60,000	0.11%	▶ 원가계산 추정금액
		법령 조례 제·개정(피난층)	398,837,133	90,873	0.17%	▶ 추정금액
		분양보증수수료	678,269,645	154,540	0.30%	▶ 주택보증공사 보증수수료 추정
		계	6,233,830,371	1,420,340	2.72%	
	소계		38,318,874,655	8,730,720	16.71%	
합계			229,270,605,994	52,237,895	100.00%	주택공급면적 14,508.9950㎡

2. 재건축정비사업구역(사례 H아파트)

구분	세 부 항 목		금 액	3.3㎡당 금액	구성비율	비 고
택지비	택지비		74,322,123,831	36,374,386	76.73%	▶감정평가 산술평균 금액
	택지비가산비	공사비 흙막이 및 차수벽	510,813,600	250,000	0.53%	▶원가계산 추정금액
		공사비 암석지반	919,464,480	450,000	0.95%	▶원가계산 추정금액
		간선시설/도시공원 설치비용	4,255,357,333	2,082,637	4.39%	▶감정평가금액 및 표준조성비용
		지장물 철거비용	196,912,457	96,372	0.20%	▶추정금액
		감정평가수수료	63,000,000	30,833	0.07%	▶추정금액
		계	4,515,269,791	2,209,842	4.66%	
	소계		78,837,393,622	38,584,228	81.40%	▶ 주택공급면적 : 6,754.5600㎡

2. 재건축정비사업구역(사례 H아파트)

구분	세 부 항 목		금 액	3.3㎡당 금액	구성비율	비 고
건축비	기본형건축비	지상층건축비	11,560,470,310	5,657,871	11.94%	▶2020년 3월 기본형건축비 적용
		지하층건축비	3,577,132,986	1,750,704	3.69%	▶2020년 3월 기본형건축비 적용
		계	15,137,603,296	7,408,575	15.63%	
	건축비가산비	공동주택 성능등급	462,418,812	226,315	0.48%	▶지상층 건축비 4%
		법정초과 복리시설	168,434,975	82,435	0.17%	▶초과면적 x 지하층 건축비
		인텔리전트설비 홈네트워크	715,139,040	350,000	0.74%	▶원가계산 추정금액
		인텔리전트설비 초고속특등급	163,460,352	80,000	0.17%	▶원가계산 추정금액
		인텔리전트설비 에어컨냉매배관	102,162,720	50,000	0.11%	▶원가계산 추정금액
		인텔리전트설비 기계환기설치	306,488,160	150,000	0.32%	▶원가계산 추정금액
		에너지 절약형 친환경주택	367,785,792	180,000	0.38%	▶원가계산 추정금액
		지하주차장 층고 증가	122,595,264	60,000	0.13%	▶원가계산 추정금액
		법령 조례 제·개정(피난층)	185,676,657	90,873	0.19%	▶추정금액
		분양보증수수료	287,304,763	140,611	0.30%	▶주택보증공사 보증수수료 추정
		계	2,881,466,536	1,410,234	2.97%	
	소계		18,019,069,832	8,818,809	18.60%	
합계			96,856,463,454	47,403,037	100.00%	주택공급면적 6,754.5600㎡

3. 실거래가 현황 및 시세(인근지역 H4 아파트)

출처 : 국토교통부 실거래가시스템, 2020년 1월~8월까지의 거래 기준

연번	거래 월	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래가격	3.3㎡당 금액	층수	준공년도
1	7월	137.10	149.53	2,850,000,000	63,007,340	5	1979
2	6월	137.10	149.53	2,900,000,000	64,112,732	7	1979
3	6월	106.31	114.20	2,350,000,000	68,026,226	1	1979
4	6월	105.44	113.14	2,320,000,000	67,787,003	3	1979
5	6월	137.10	149.53	2,900,000,000	64,112,732	5	1979
6	6월	105.44	113.14	2,250,000,000	65,741,705	8	1979
7	5월	137.10	149.53	2,680,000,000	59,249,008	3	1979
8	5월	107.39	115.23	2,170,000,000	62,254,220	9	1979
합계		972.98	1,053.83	20,420,000,000	**64,055,998**	-	-

* 총8건에 대하여 전용면적을 공급면적 환산하여 적용한 가격은 3.3㎡ 64,055,998원임.

3. 실거래가 현황 및 시세(인근지역 R아파트)

출처 : 국토교통부 실거래가시스템, 2020년 1월~8월까지의 거래 기준

연번	거래 월	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	거래가격	3.3㎡당 금액	층수	준공 년도
1	8월	129.92	172.49	4,000,000,000	76,660,331	37	2016
2	7월	112.96	149.29	4,300,000,000	95,216,532	25	2016
3	7월	84.95	112.83	3,570,000,000	104,596,764	12	2016
4	7월	84.95	112.83	3,115,000,000	91,265,804	32	2016
5	7월	84.99	114.05	3,350,000,000	97,101,097	13	2016
6	6월	59.98	80.54	2,400,000,000	98,508,621	11	2016
7	6월	84.97	112.74	3,010,000,000	88,259,830	8	2016
8	6월	59.97	80.21	2,400,000,000	98,913,905	18	2016
9	6월	84.95	112.83	3,000,000,000	87,896,440	27	2016
10	6월	59.98	80.54	2,200,000,000	90,299,569	14	2016
11	6월	112.97	148.80	3,600,000,000	79,978,672	4	2016
12	5월	84.95	112.83	3,300,000,000	96,686,084	20	2016
13	5월	84.95	112.83	3,080,000,000	90,240,345	19	2016
14	5월	112.93	150.26	3,700,000,000	81,401,604	15	2016
15	5월	164.39	211.99	4,650,000,000	72,512,387	11	2016
16	5월	84.97	112.74	3,165,000,000	92,804,771	18	2016
17	5월	84.95	112.83	2,870,000,000	84,087,595	6	2016
18	5월	59.98	80.54	2,050,000,000	84,142,780	20	2016
19	5월	84.99	114.05	2,830,000,000	82,028,688	7	2016
20	4월	84.98	114.05	2,680,000,000	77,680,878	4	2016
21	4월	59.98	80.54	2,000,000,000	82,090,517	9	2016
22	3월	154.97	205.35	5,250,000,000	84,516,055	7	2016
23	2월	84.95	112.83	3,370,000,000	98,737,001	8	2016
합계		2,107.58	2,797.99	73,890,000,000	87,299,977		

* 총23건에 대하여 전용면적을 공급면적 환산하여 적용한 가격은 3.3㎡ 87,299,977원임.

4. 분양가상한제 가격과 실거래가(시세) 비교

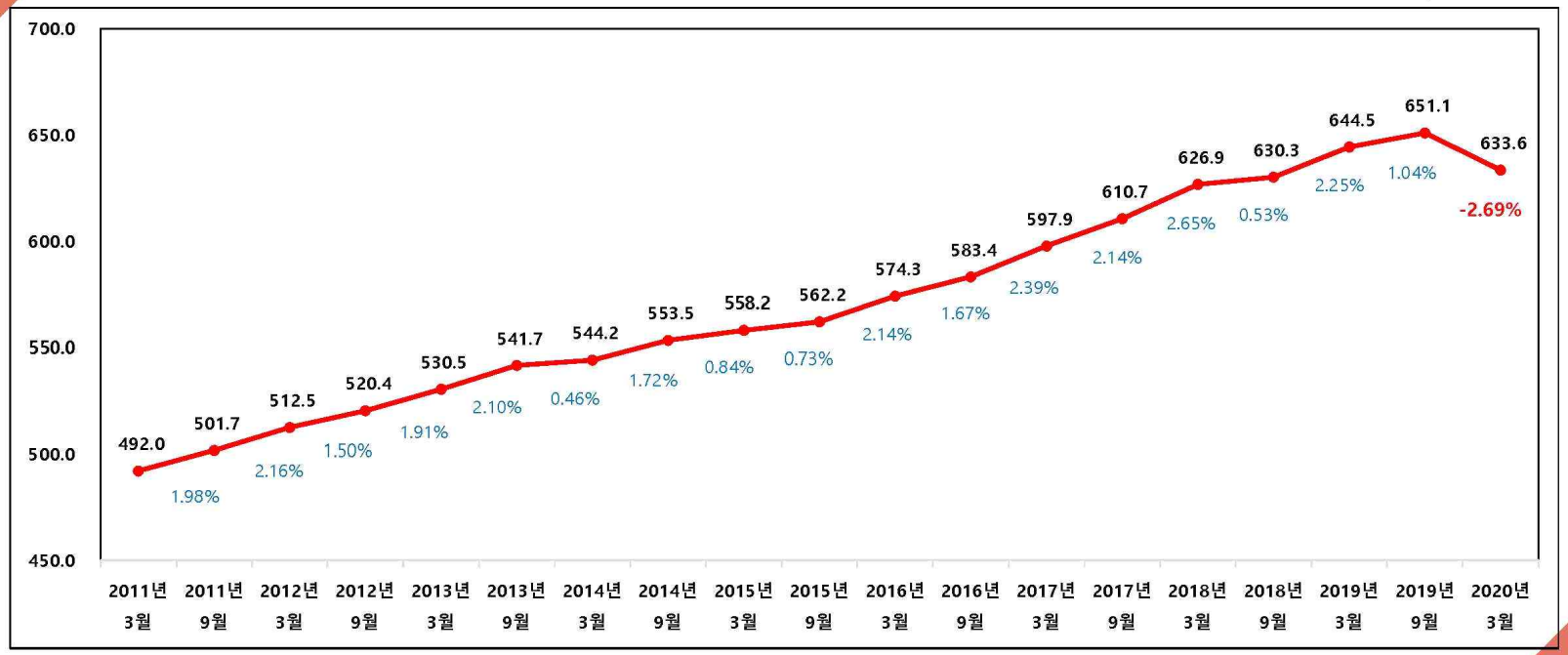
(금액 : 3.3㎡ 기준)

구분	분양가상한제 적용시 금액	실거래가(시세)		비 고
		인근지역 H4 아파트	인근지역 R 아파트	
사례 U아파트	52,237,895원	64,055,998원	87,299,977원	
	100%	81.55%(122.62%)	59.84%(167.12%)	
사례 H아파트	47,403,037원	64,055,998원	87,299,977원	
	100%	74.00%(135.13%)	54.30%(184.17%)	

- 해당금액 대비 분양가상한제 적용시 금액의 비율 표기.
- ( )은 분양가상한제 적용시 금액 대비 해당 금액의 비율 표기.
- 인근 시세는 2020년 1월부터 8월까지의 국토교통부 실거래가 시스템 자료를 참고하였으며, H아파트 총8건, R아파트 총23건에 대한 평균 가격임.

5. 기본형 건축비 증감 추이

3.3㎡당 상한액, 단위 : 만원



* 출처 : 국토교통부, 연도별 분양가상한제 기본형건축비 정기고시 내역 참고하여 재작성

- 기본형 건축비는 1년에 2회(3월, 9월) 고시.(**지하 파일공사 가산비로 전환**)
- 2020년 3월 고시된 기본형 건축비는 계속 상승하다가 **-2.69% 하락**하였음.

6. 소 결

- **택지의 경우 분양가격 산정에 있어 구성비율이 75%를 상회하므로 택지에 대한 감정평가가 매우 중요.**
- 2020년 이후 공시지가 변동에 따른 감정평가 금액의 변동 및 입지에 따라서 변동 가능성이 있음.
  ☞ 택지비 평가는 개별 필지별로 가격을 평가해서 전체 토지를 나눈 평균 단가를 적용할 수 있도록 감정평가를 유도해야 할 것임. 단, 복수평가일 경우에는 산술 평균한 가격으로 산정하여야 함
- **인근 시세가 상승하면 분양가 상한금액과의 차이 수준은 더 증가할 것으로 예상됨.**
  ☞ 사례A 재건축사업구역은 분양가상한제를 적용됨으로써 인근 아파트 시세를 기준으로 비교해 본 결과, H아파트 대비 81.55%, R아파트 대비 59.84%의 수준으로 나타남.
  ☞ 사례B 재건축사업구역은 분양가상한제를 적용됨으로써 인근 아파트 시세를 기준으로 비교해 본 결과, H아파트 대비 74.00%, R아파트 대비 54.30%의 수준으로 나타남
- 기본형 건축비도 매년 반영비율이 달라지고 있어 **분양시기에 따라 가격변동에 영향을 미칠 수 있음.**
- 분양가 심사위원회에서 **택지와 관련된 미적용 항목 경비에 대한 인정 수준도 영향을 미칠 수 있으므로 분양가심사위원회의 타당한 검토가 선행하여야 할 것임**

Chapter 05. 결론

1. 정책적 시사점
2. 개선 방안
3. 결론

1. 정책적 시사점

○ 분양가상한제 실시로 인한 부동산시장의 영향력은 미미(시행 의미가 적음)

- 분양가격이 기존 주택가격에 영향을 미치기 위해서는 분양가격이 기존 주택가격보다 낮아야 하고, **신규 분양주택의 물량이 충분해야 함.**
  - ☞ **분양가격이 낮아지더라도 분양주택의 물량이 적으면 기존 주택가격에 미치는 영향은 미미**
- **신규아파트에 대한 가격통제가 기존 아파트 가격에 미치는 영향은 제한적.**
  - ☞ 분양가상한제의 주된 적용대상지역인 서울의 경우 입주물량 반토막
    - *** 2020년 4만2012가구 → 2021년 2만1739가구(자료 : 부동산114)**
- **분양가격 통제 → 신규 주택공급 감소 → 장기적으로 기존 주택 가격 상승 가능성 → 주택시장 악순환**
- 공급이 부족하거나 수요가 많은 이유 등으로 부동산가격 상승을 억제하기 위해 **분양가상한제를 통해 가격을 규제한다는 것은 시장경제에 바람직하지 못함.**

☞ 개발이익에 대한 환수를 하기 위해서는 시장경제의 논리에 맞게 정책이 추진되어야 할 것임

1. 정책적 시사점

○ 조합원의 수익이 수분양자에게 이전될 뿐

- 분양가상한제가 실시되면 오히려 수분양자는 시세와 분양가격의 차액을 얻게 됨.
  (수분양자가 개발이익을 가져가는 꼴로 변질됨)
  ☞ **수분양자가 얻는 시세차익이 클수록 분양주택에 대한 부동산 투기를 더욱 확대시킬 수 있음**
- 전매제한기간의 연장이나 채권입찰제 방안이 제시되고 있으나 그 효과는 미미
  ☞ **전매제한기간의 연장은 수분양자가 양도할 수 없는 기간만을 늘리는 것에 그침**
  ☞ 채권입찰제 역시 수분양자의 가격상승보다 이자의 부담에 그침
- 분양가상한제는 공급되는 **주택품질을 저하시킬 수 있으며, 조합원의 경우 사업 지연 및 포기 발생**

1. 정책적 시사점

- **2015년 4월 이후 분양가격에 대한 직접적인 통제는 없었으나, 간접적 통제는 여전히 시행되어 옴.**

  ☞ 분양가격이 일정 수준 이상 시 **HUG주택도시보증공사가 보증을 하지 않음으로써 적정분양가격 유도**

  * 1년 이내에 분양 단지가 있는 경우 : 그 아파트 분양가격의 100% 이내, 1년을 초과하여 분양한 단지가 있는 경우 : 그 분양가격의 110% 이내

- HUG의 고분양가 사업장 심사기준 개선(2019.06)

구 분	세 부 내 용
① 1년 이내 분양기준	.**(비교사업장)** 해당 지역에서 입지·단지규모·브랜드 등이 유사한 최근 1년 이내 분양한 아파트를 비교사업장으로 함 .**(심사기준)** 당해 사업장의 평균분양가 및 최고분양가를 각각 비교사업장의 평균분양가 및 최고분양가 이내에서 심사
② 1년 초과 분양기준	.**(비교사업장)** 해당 지역에서 입지·단지규모·브랜드 등이 유사한 분양한지 1년을 초과한 아파트를 비교사업장으로 함 .**(심사기준)** 당해 사업장의 평균분양가를 비교사업장의 평균분양가에 주택가격변동률 적용금액과 비교사업장 평균분양가의 105% 중 낮은 금액 이내에서 심사
③ 준공기준	.**(비교사업장)** 해당 지역에서 입지·단지규모·브랜드 등이 유사하며 준공 된지 10년이 지나지 않은 아파트를 비교사업장으로 함 .**(심사기준)** 당해 사업장의 평균분양가를 비교사업장의 평균매매가 이내에서 심사 - 당해 사업장의 평균분양가를 비교사업장의 평균분양가에 주택가격변동률 적용금액과 HUG가 공표하는 국가통계 "해당지역 최근 1년간 평균분양가격" 중 높은 가격 이내에서 심사

1. 정책적 시사점

- **분양보증은 선분양을 하는 경우에만 적용, 후분양을 선택 시 통제 어려움**
  - ☞ 후분양을 채택하여 분양카 통제 벗어나는 사례 발생, 분양가상한제 도입의 원인 됨.
- 「주택법 시행령」 개정됨에 따라 관리처분계획 인가되어 사업 진행 중인 재건축사업단지도 소급적용 됨.
  - ☞ 이미 예정하고 있던 사업수익 감소 및 이에 따른 조합원분담금의 증가
    - → 사업주체와 조합원의 경제적 이익에 직접적 영향이 미침 → **재산권 침해 문제 발생**

헌재 2005헌마222 결정 참조 : 정부가 재건축사업 이익 환수와 공공임대주택 공급의 목적으로 재건축사업 시 증가하는 용적률의 25% 범위 안에서 임대주택을 의무적으로 짓도록 법과 관련 시행령을 개정했다. 하지만 **재건축 단계상 '관리처분계획인가'를 받은 시행주체까지 이 법률의 적용을 받게 되면서 일부 재건축조합 등이 소급입법과 재산권, 평등권 등의 침해를 이유로 헌법소원을 청구하였었다. 당시 5대 4로 합헌으로 청구 기각되었다.**

- 관리처분 변경을 위한 총회를 개최를 통한 조합원 동의
  - ☞ 기존과 상이한 관리처분계획으로 조합원 동의 어려움 발생, 거부시 사업 지연으로 인한 비용 증가, 조합원 탈퇴 불가로 조합원의 선택 폭 한계
- 정비사업조합(사업주체)의 관리처분계획의 변경인가 필요
  - ☞ 인가청의 인가 내용을 무의미하게 만드는 상황 발생

2. 개선 방안

○ 시장 규제정책으로 민간택지 분양가 상한제시행을 폐지하는 것이 바람직.

○ 시행하면 결국 분양가격 산정기준의 보완 필요

- 분양가격은 단순한 건축원가 외에 **판매 및 관리비, 지급이자, 사업주체의 이익** 등이 모두 포함된 것.
  - ☞ 기본형건축비를 구성하는 중요 항목 및 세부기준을 공개하여 그 적정성을 검토하고, **사업주체가 분양가격을 예상할 수 있도록 하는 것이 바람직.**
- 분양가격을 구성하는 **건축비 가산비용이나 택지비 가산비는 예상 공사비로 실제 공사원가 차이 발생**.
  - ☞ 예상 공사비와 실제 공사원가의 차이가 클 경우 분양가상한제의 효과는 낮고, 부실 공사 가능성은 높음.
  - ☞ **비용에 대한 세밀한 기준 마련과 엄격한 심사로 운용해야 함**
- 사업주체의 적정한 이익은 보장되어야 함.

2. 개선 방안

○ 관리처분인가 단지에 대한 기부채납 비율 완화 및 행정 지원 필요

- 관리처분계획의 인가 신청 분 → **최초 입주자 모집 공고 신청 분부터 적용하여 시행**(2020. 7. 29 시행)
- 기존 6개월에서 9개월로 유예기간을 연장(2020. 4.28 → 2020.7.28 연장)
  - ☞ 정비사업절차상 관리처분계획인가 후 입주자 모집 공고까지 9개월이라는 시간은 무용지물
- 재건축사업과 같은 정비사업은 통상 10년 이상 소요되는 장기사업으로 막대한 자금과 노력이 무산됨.
- **트리 플 악재로 인해 이미 많은 제재로 어려운 실정**
  - ☞ 재건축 안전진단 기준 강화
  - ☞ 주택 공급 수 제한, 거주 2년 의무화 등 분양대상 요건 강화
  - ☞ 재건축초과이익환수제 실시
  - ☞ 여기에 분양가상한제가지 적용?
- 코로나 사태가 장기화됨에 따라 조합총회가 진행되지 못하는 상황
  - ☞ 관리처분인가 후 이미 철거가 50%이상 진행이 되었거나 완료된 단지에 대한 지원 필요

3. 결론

○ 분양가상한제로 직접적인 '재산권', '영업의 자유 및 직업수행의 자유' 침해

☞ 기존 건축물이 철거된 사업에 대해서도 소급 적용하여 관리처분계획을 변경하도록 강제하는 것은 인간의 존엄과 가치를 본질적으로 훼손하는 것으로서 헌법에 위반될 수 있음.

○ 분양수익이 감소하더라도 사업주체(조합원)에게 적정한 수준 이익 보장

☞ 일정 수준의 금액 발생시 재건축 초과이익환수제 명목으로 환수 가능함에도 분양가 통제는 2중 규제.

3. 결론

○ 사업주체의 예상치 못한 손실에 대해서는 보완책 필요

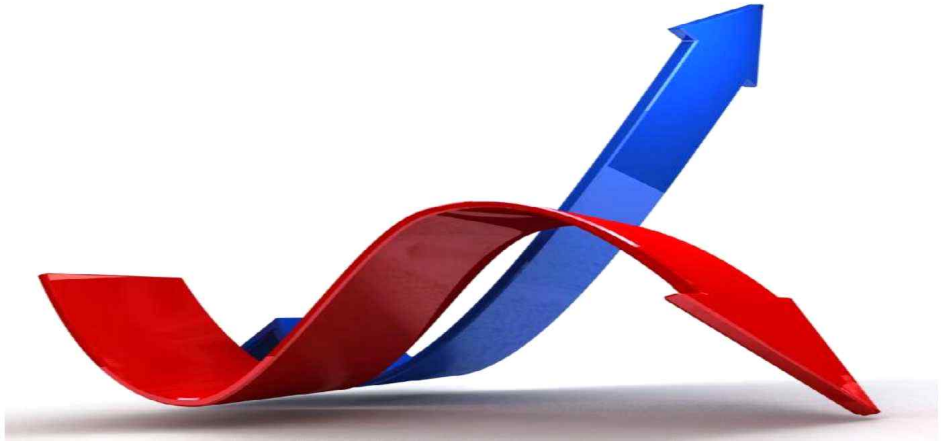
☞ 분양가상한제 시행 이후 재건축사업을 진행된다면 필요한 대처 가능하나 이주·철거가 진행된 상태에서 분양가상한제가 실시된다면, 사업 지연 및 존폐 문제 발생

○ 재건축사업에 대한 국민인식 개선 필요

☞ 재거축사업은 투기지역 도는 조합원은 투기세력 등으로 선량한 조합원들의 피해 발생

☞ 재산의 소유에서 불안감을 느끼지 않아야 하고, 계약이 법률에 의해 보호되어야 함

경청해 주셔서 감사합니다.



‘분양가 상한제의 문제점과 개선방안’ 토론문

허윤경 한국건설산업연구원 연구위원

◐ 분양가 규제 정책은 1977년 도입된 이후 경기 조절 수단으로 적용과 폐지가 반복되어 옴. 그러나, 40여 년간의 실험으로도 시장 안정 효과 검증되지 않았고 주택시장의 구조 변화로 현재에는 효과를 발휘하기 더욱 어려워짐.

- 분양가 규제 정책은 40여 년간 적용과 폐지를 반복하였으나, 중장기적 시장 안정 효과는 제한적이었으며 정책의 지속 가능성도 낮음.

◐ 재고 시장 대비 2~3%에 불과한 연간 신규 공급 시장 규모를 고려할 때 신규 주택 가격 규제 정책의 중장기적 주택가격 안정 효과는 기대하기 어려움.

- 분양가 상한제는 신규 주택의 가격 통제를 통해 전반적인 주택 가격 안정을 기대하는 정책임. 100개의 상품이 있는 시장에서 1~2개 낮은 가격의 상품이 공급된다고 가정하면, 물량 규모가 적은 가격 통제 상품이 기존 상품 가격에 영향을 미치기보다는 오히려 물량이 많은 기존 상품 가격과 유사해질 가능성이 높음.

- 일정 수준 이장의 공급 규모가 확보될 때 가격 통제 정책의 효과가 전체 시장에 나타날 가능성이 있음. 비교적 준공이 많았던 2017년 기준 전국의 신축 주택 공급 물량은 재고 주택의 3.3%였고 서울은 2.5%에 불과함.

※ 2017년 기준 인구주택총조사의 전국 주택 재고는 1,712만 호이며 주택 준공 물량은 57만호였음. 서울의 주택 재고는 287만 호이며 준공은 7만호였음.

- 대규모 공급이 일시에 발생하는 공공택지는 신축 주택 가격 통제 효과를 단기간이나마 기대할 수 있으나, 물량 수준이 집중되지 않고 시기적·지역적 분포가 큰 민간 택지에서는 효과가 더욱 제한적임.

◐ 단기적 가격 안정세가 나타난다 하더라도, 중장기적으로는 수분양자의 과도한 이익 발생에 따른 가수요 촉발이라는 수요 측면의 부작용과 공급 감소로 나타날 가능성이 높음.

◐ 강남 보금자리주택 사례와 같이 기존 주택 가격 수준으로 집값이 올라 지역 주택 시장의 가격 상승을 주도할 가능성을 내포함. 서울의 분양가 규제를 받는 재건축 단지도 유사할 것으로 예상됨. 오히려, 자산배분의 비효율성을 확대시키는 측면 존재함.

- 초기에는 반값 아파트라 불리며 신축 아파트 가격 통제를 실시한 강남 보금자리주택지구의 민간 아파트 가격 추이를 확인하면, 현재(2019년 7월) 아파트 가격은 분양가(2012년, 2014년) 대비 1.7～1.8배에 이름. 연간 수익률로 환산하면 8~13%에 달함.
- 단위 면적당 분양가격은 강남구 평균 대비 70% 내외였으나, 현재는 80% 내외 수준으로 상승함.

※ 강남 보금자리주택지구의 자곡동, 수서동의 민간 분양아파트 가격 추이를 확인함. 세곡동 등의 특정 단지·특정 규모에서는 분양가 대비 3～4배에 달하는 수준까지 아파트 가격이 상승함.

◐ 분양가 상한제는 주택경기와 상관없이 주택공급 물량이 집중되거나 감소하는 기형적 현상을 초래함. 장기적 관점에서는 공급 물량 변동성 확대라는 리스크로 이어질 가능성을 내포함.

- 경기가 나쁨에도 규제를 회피하게 위해 공급을 늘리고 경기가 좋음에도 규제 때문에 공급을 줄일 가능성이 존재함. 주택공급에 걸리는 2～5년이라는 기간을 고려하면 경기상황과 역행할 가능성 존재

※ 2007년에는 분양가상한제 회피를 위한 인허가(55.6만호)가 급증함. 2009년 하반기에는 글로벌 금융위기로주택 경기 하락이 시작되었음에도 2007년 인허가 물량의 분양시점 도래로 분양이 급증하는 기현상 발생

- 서울 민간택지의 다수는 재개발·재건축 사업장임. 분양가 상한제 시행은 사업성 악화, 조합원간 갈등 확대로 사업 장기화 및 표류 가능성이 커질 것이며, 시차를 두고 서울의 주택 공급 감소로 이어질 가능성도 높음.
- 최근 5년간 서울 아파트 입주 물량 중 70% 이상이 재개발·재건축으로 공급됨. 서울 아파트 공급에 따른 주택가격 상승 상황에서 어려움 지속될 가능성 높음.

● 가격 규제 정책의 부작용 제대로 인식해야 할 것이며, 적용 대상의 최소화, 공급자의 인센티브 부여 등 다양한 논의가 뒤따라야 할 것임.
- 민간택지까지 확대한 현재 방식은 효과보다는 부작용이 큼에 따라 공공택지에 한정하는 기존의 방식 재검토 할 필요가 높음.
가격 규제에 상응하는 인센티브를 부여하여 공급 감소를 완화할 수 있는 방안 모색 필요