

가격통제는 가격상한제와 가격하한제로 구분할 수 있다.

1. 2019년도 최저임금이 8.350원이고 2020년 최저임금이 현재 협의중에 있다.

2020년 최저임금이 2019년보다 인상된다면 이에 따른 효과를 논하시오.

2. 민간택지 분양가 상한제가 다시 부활할 예정이다. 분양가 상한제는 가격상한제에 해당하는데 이에 따른 효과를 논하시오.

<해 설>

1. 2019년도 최저임금이 8.350원이고 2020년 최저임금이 현재 협의중에 있다. 2020년 최저임금이 2019년보다 인상된다면 이에 따른 효과를 논하시오.

[1] 장점

최저임금제는 노동자의 임금수입을 증대시키는 경제적 효과를 가질 수 있다.

[2] 단점

1) 거래의 감소 및 자중손실의 발생

최저임금제가 실시되면 균형거래량은 감소하고, 이로 인하여 자중손실(deadweight loss) 또는 사회적 후생손실이 발생한다.

2) 정실

수취 용의 임금이 낮은 순으로 직장이 배분되기 때문에 문제가 발생한다.

3) 선착순

선착순에 따른 대기비용(waiting cost)이 발생한다.

4) 암시장

① 거래량 수준에서 수취용의 임금이 최저임금보다 낮기 때문에 최저임금보다 훨씬 낮은 암시장가격(black market price)이 형성되어 노동공급자의 임금이 하락할 수 있다.

② 이러한 전가(shifting)가 발생하게 된다면 최저임금제를 통해 목표로 하였던 노동자에 대한 보호를 달성하기 어려워진다.

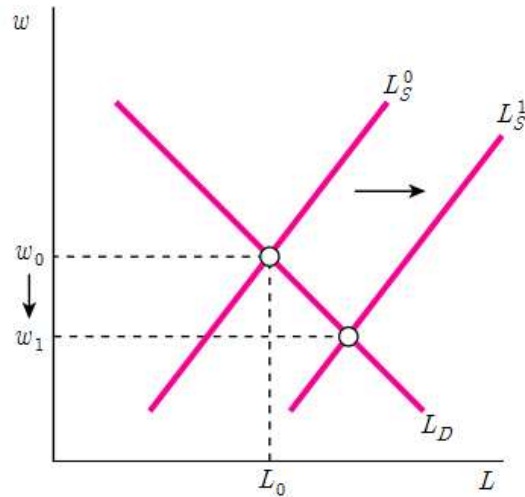
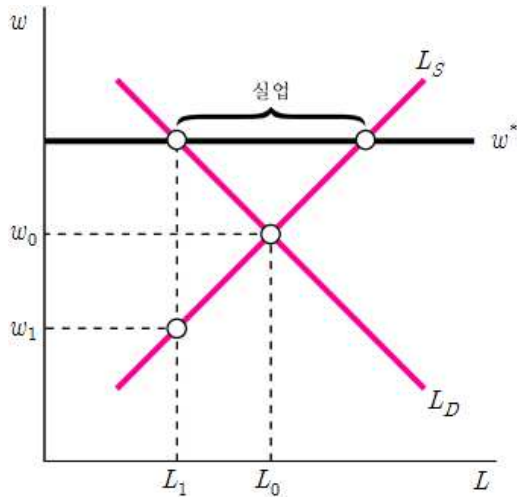
5) 노동조건의 악화

시간이 지남에 따라 임금을 제외한 부가급여나 노동환경을 열악하게 할 수 있다.

6) 노동자 간의 불공평성

- ① 취업자는 더 높은 임금의 혜택을 얻을 수 있지만 실직자는 어려움을 겪을 것이다.
- ② 최저임금제는 노동의 공급자와 수요자 간의 공평성의 문제를 해결하려 하였으나 노동자간의 불공평성의 문제라는 새로운 문제를 유발한다.

[3] 최저임금이 적용되지 않는 시장에 영향



- ① 최저임금제가 적용되는 시장은 최저임금 인상으로 노동자는 높은 임금을 받아 이득을 보지만 일부 노동자는 실직하게 된다.
 - ② 최저임금제 적용 시장의 최저임금 인상은 고용량을 감소시켜 최저임금제가 적용되지 않는 시장으로의 노동공급을 증가시킬 것이다.
 - ③ 표면적으로 최저임금제 적용 시장의 명목임금은 상승하고 적용되지 않는 시장의 임금은 하락하게 보이지만 암시장을 고려한다면 모든 노동시장의 임금은 w_1 으로 동일해진다.
- 즉 모든 노동시장이 완전경쟁시장이고 노동의 질이 동일하다면 임금은 같아진다.

2. 민간택지 분양가 상한제가 다시 부활할 예정이다. 분양가 상한제는 가격상한제에 해당하는데 이에 따른 효과를 논하시오.

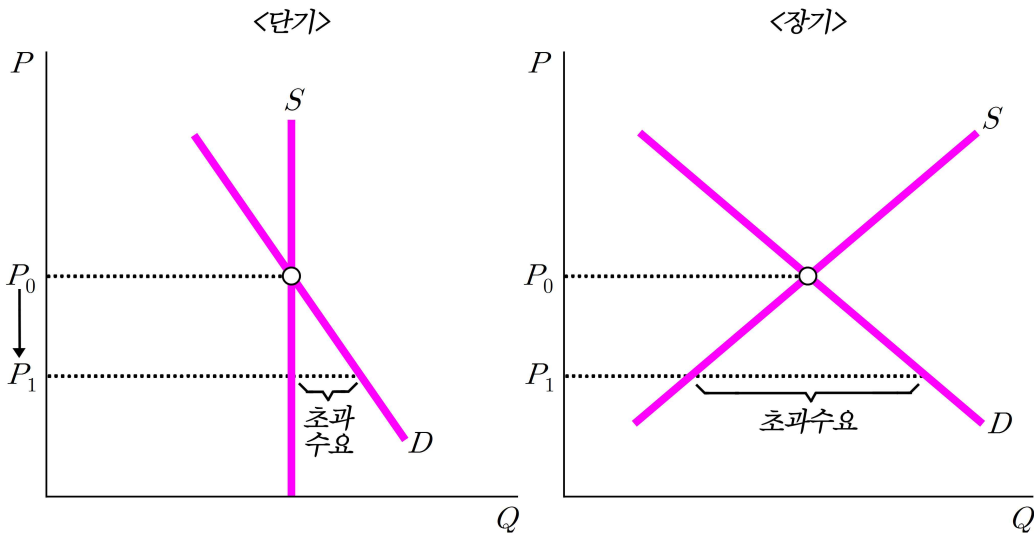
[1] 제도의 개요

2015년 4월 1일부터 민간택지의 분양가상한제가 없어지고 공공택지 분양가 상한제는 존재하고 있다. 정부는 최근 집값 급등의 주범을 다주택자와 함께 서울 강남 재건축 시장으로 지목하면서 분양가상한제가 다시 현실화될 가능성이 크다.

[2] 효과

- ① 분양가 상한제가 적용되면 폭등하는 아파트 가격을 진정시키고 나아가 주택시장을 안정시킬 수 있다.
- ② 기존 아파트를 비싼 가격에 구입하는 것보다 분양가 상한제가 적용된 신규아파트를 분양받는 것이 낫기 때문에 기존 아파트의 수요가 감소하여 집값이 하락할 수 있다.
- ③ 분양가 상한제의 도입은 부동산 거래를 위축시킬 수 있다.
- ④ 원하는 사람 누구나 분양가 상한제 적용 아파트를 분양받을 수 있는 것은 아니기 때문에 시세차익을 노리는 새로운 투기장이 될 수도 있다.

[3] 경제적 분석



1)

- ① 단기에는 주택공급이 고정되어 있어 주택공급곡선이 수직선이며 임대주택 수요곡선은 매우 비탄력적이다.
- ② 균형임대료가 P_0 수준에서 P_1 으로 임대료를 통제하더라도 초과수요가 크지 않아 심각한 주택난은 발생하지 않는다.

2) 장기

- ① 분양가 규제로 가격이 하락하면 주택건설업체의 수익성이 악화되므로 신규임대주택 건설은 위축된다. 따라서 임대주택공급곡선의 탄력성이 커져서 우상향의 형태를 갖는다.
- ② 저렴한 임대료는 독립하려고 하는 사람들의 증가를 가져와 임대주택수요곡선의 탄력성이 커져 완만한 기울기를 갖는다.
- ③ 따라서 임대료 통제는 초과수요의 크기가 커지며 심각한 주택난이 발생할 수 있다.

◆ 민간택지 아파트에도 분양가 상한제…사실상 부동산 추가대책

정부가 조만간 공공택지뿐 아니라 민간택지에 짓는 아파트에도 '분양가 상한제'를 적용한다.

서울 강남 아파트를 중심으로 부동산시장이 다시 불안 조짐을 보이자 사실상 추가대책의 하나로 분양가 상한제 카드를 꺼낸 것으로 해석된다.

김현미 국토교통부 장관은 2019년 7월 8일 국회 국토교통위원회 전체회의에 출석해 "민간택지 아파트에도 분양가 상한제 도입을 검토할 때가 됐다"고 밝혔다.

분양가 상한제는 감정평가된 토지비, 정부가 정해놓은 기본형 건축비에 가산비용(개별 아파트에 따라 추가된 비용)을 더해 분양가를 산정하는 방식이다.

현재 공공택지 아파트는 모두 분양가 상한제 대상이고, 각 지방자치단체의 분양가심사위원회가 일일이 공공택지 아파트의 가산비를 포함한 분양가 적정성을 심사·승인하고 있다.

과거 참여정부 당시에는 민간택지 아파트에도 분양가 상한제가 적용됐으나, 주택공급 위축이나 아파트 품질저하 등의 부작용 탓에 2014년 분양가 상한제 민간택지 적용 요건이 강화됐다. 이에 따라 이후 민간택지 아파트에 분양가 상한제가 적용된 사례는 없다.

대신 현재 민간택지 아파트는 HUG(주택도시보증공사)로부터 분양가를 심사받는데, 주변 아파트 분양 가격과 준공 아파트 시세 등을 기준으로 분양가가 책정된다.

주변에 최근 1년 내 분양 아파트들이 있으면 그 평균 분양가 이하로, 분양 후 1년 이상 지난 아파트만 있는 경우 분양 당시 평균 분양가에 최대 5%의 시세 상승을 반영해 분양가가 정해진다. 주변에 이미 준공한 아파트들만 있다면 평균 매매가 이하의 분양가가 허용된다.

하지만 민간택지 아파트에도 앞으로 분양가 상한제가 적용되면 시세와 크게 관계없이 토지비, 기본형 건축비 등을 기반으로 분양가가 정해지는 만큼 분양가 수준이 현재보다 낮아질 가능성이 크다.

현행 주택법은 이미 민간택지 아파트에도 분양가 상한제를 적용할 수 있도록 규정하고 있다.

다만 특정 지역에서 '최근 1년 분양가 상승률이 물가 상승률의 2배를 넘는 경우', '최근 3개월 동안 주택 거래량이 전년동기대비 20% 이상 증가한 경우', '직전 2개월 청약 경쟁률이 5대 1을 넘는 경우' 등과 같은 조건이 붙어 있고, 2014년 이후 지금까지 이 조건을 충족한 지역이 없었기 때문에 민간택지 아파트에 분양가 상한제가 적용되지 않았다.

따라서 이날 김현미 장관이 설명했듯이, 국토부는 앞으로 주택법 시행령을 고쳐 민간택지에 분양가 상한제를 적용할 수 있는 요건을 완화할 것으로 예상된다.

이처럼 정부가 2014년 이후 5년 만에 민간택지 분양가 상한제를 적극적으로 추진하는 것은, 지난해 9·13 대책 등에도 불구하고 다시 서울 강남 아파트를 중심으로 부동산시장이 꿈틀거리기 때문이다.

◆ 양날의 칼 분양가 상한제

정부가 주택도시보증공사(HUG)의 분양보증 심사에서 한발 더 나아가 민간택지 분양가상한제 도입 가능성까지 거론하자 아파트 분양을 준비하던 사업자들의 고민이 깊어지고 있다. HUG 심사를 후분양으로 피한다고 해도, 선불리 후분양을 선택했다가 분양가상한제를 적용받으면 진퇴양난에 빠지기 때문이다. 전문가들은 "분양가상한제 때문에 사업주들이 분양을 미루면서 주택 공급이 늦어지고 집값이 오르는 '규제의 역설'이 나타날 수 있다"고 전망한다.

30일 부동산 업계에 따르면 지난달 견본주택을 열고 분양을 시작하려던 '힐스테이트 세운'이 분양을 무기한 연기했다. 분양가를 두고 HUG와 의견 차를 좁히지 못했기 때문이다. 후분양도 검토했지만 지난 29일 김현미 국토교통부 장관이 "분양가 안정을 위해 민간택지 분양가상한제를 고민할 것"이라고 밝힌 뒤 논의가 원점으로 되돌아갔다. 앞서 후분양을 검토하던 강남 재건축 단지들도 비슷한 이유로 후분양 강행 여부를 놓고 고민 중인 것으로 알려졌다.

분양가상한제는 분양 시점과 관계없이 모든 분양 아파트를 대상으로 한다. 사업자가 후분양을 결정하더라도 공사 중 분양가상한제 대상으로 지정되면 당초 계획했던 분양가를 못 받게 된다. 김 장관의 발언에 대해, 건설업계 관계자는 "당장 분양가상한제를 전면 시행하지 않더라도 후분양의 리스크를 부각시켜 사업자들이 HUG 통제를 따르도록 하려는 의도가 있는 것으로 보인다"고 했다.

분양가상한제에 대한 전문가 시각은 부정적이다. 김태섭 주택산업연구원 연구위원은 "서울에서는 **대다수 사업자가 정책 기조가 바뀔 때까지 분양을 미룰 것**"이라며 "**공급이 끊기면 기존 아파트의 희소성이 부각돼 서울 집값이 오를 수 있다**"고 말했다. 2006년 말 정부가 민간택지 분양가상한제 도입을 예고하자 규제를 피하려는 사업자들이 몰리며 2007년 주택 인허가 신청은 전년 대비 18% 늘었다. 하지만 분양가상한제를 적용받는 2008년이 되자 다시 40% 급감했다.

심교언 건국대 교수는 "비슷한 입지에서 단기간에 대량의 주택이 분양되면 낮은 분양가가 주변 집값을 떨어뜨릴 수 있지만 지금 서울은 그럴 땅이 없다"며 "지금도 강남에서 시세보다 2억~3억원씩 저렴한 아파트가 분양되는데 더 낮추면 일부에게 로또만 쥐여주는 셈"이라고 말했다.