

건설산업동향

지분형 분양 방식을 활용한 미분양 아파트 해소 방안

김현아·엄근용

2008. 5. 14

■ 서론	4
■ 최근 주택시장 동향과 특징	6
■ 새로운 미분양 해소 방안의 필요성	14
■ 지분형 분양방식을 활용한 미분양 아파트 해소 방안	23
■ 향후 정책 과제	31

요 약

- ▶ 지난 1월 지방 미분양 해소를 위해 투기과열지구 및 투기지역 대부분을 해제 하였음에도 불구하고 전국 미분양 아파트는 12만호를 넘어섰으며, 수도권도 2만호 이상이 적체되는 등 분양시장이 침체 양상을 보임.
 - 수도권 주택시장은 강북 등 일부 도심에서는 높은 상승세를 보이거나 도시 외곽은 미분양 아파트가 사상 최대를 기록하면서 도심과 도시 외곽이 차별된 현상을 나타내고 있음.
 - 비수도권 주택시장은 주택가격 상승률이 전국 평균을 크게 하회하며, 과잉 공급으로 인한 미분양 적체현상 지속.
- ▶ 현재 주택시장은 지역별 세분화 및 차별화가 심화되었으나 일률적·획일적 기준으로 정책이 적용되고 있으며, 소비자의 주택구매능력 저하, 고가 주택에 대한 세부담, 대출 규제 강화 등으로 소비자의 첫주택구입과 상향이동의 어려움이 있으며 이것이 신축 주택 판매에도 악영향을 미치고 있음.
 - 주택보급률 110%가 넘는 지방에도 수도권과 동일하게 1가구 1주택 공급정책이나 무주택자 우선공급정책을 시행하고 있음.
 - 약 2억원 상당의 아파트 구입을 위해 1억원을 모기지로 이용할 경우, 월 분할상환액(75% 만기지정)은 68.7만원으로 월여유자금(소득-가계지출)이 월분할상환액보다 작은 소득 7분위 미만은 활용할 수 없어 중서민층은 주택 구매가 어려움.
 - 수도권 82.5㎡ 주택에서 115.5㎡ 주택으로 상향 이동시 2008년 3월 현재 1억 8,815만원의 추가 비용이 소요됨으로써 이를 금융기관(모기지, 주택담보대출)을 통하여 마련하고자 할 경우 이자 비용을 감당할 여력이 없음에 따라 상향 이동이 불가능함.
 - 실거래가 6억원 초과 주택에 대해 LTV 40~60%, DTI 40% 적용, 공시가격 6억원 이상 종합부동산세 부과 등은 소득이 높은 고소득 계층의 수요자만이 주택 구입과 주거 상향 이동이 가능하게 함.
- ▶ 본 연구에서는 미분양 해소를 위한 방안으로서 자가 보유 촉진, 주택 교체 활성화 방안을 제안하고 있으며, 특히 건설업체가 투자자가 되는 구조의 지분형 분양 방식의 활용을 제시함.
 - 미분양 아파트를 지분형 방식으로 활용할 경우, 공급자(건설업체)는 미분양으로 발생하는 금융 비용을 절감할 수 있으며, 수요자는 초기 주택구입자금 부담이 낮아져 주택 구입이 용이하게 됨.
 - 물량이 많은 중대형 미분양 아파트에 적용할 경우 주택 교체가 수월해짐에 따라 여과 효과(filtering effect)가 나타나고 이는 재고 중 소형 주택 공급을 늘리는 효과가 있어 중소형 주택의 가격 안정에 기여할 것으로 기대됨.

■ 서론

- 최근 주택시장은 전국적으로 미분양 아파트가 12만호를 넘어섰으며, 수도권 지역도 2만호 이상의 미분양이 적체되는 등 신규 주택 판매가 크게 부진하면서 침체 양상을 나타내고 있음.
 - 새로운 정부의 출범으로 부동산 정책 변화 가능성이 커지면서 도심 지역에서는 오히려 주택 가격이 상승세를 나타내는 반면, 도시 외곽 지역의 신축 판매 주택은 매수세가 크게 감소하는 등 차별적인 양상이 나타나고 있음.
 - 그럼에도 불구하고 올 1/4분기 아파트 분양 물량은 전년 동기 대비 2배 증가한 7만 2,000호로 신규 분양시장에 수요에 비해 여전히 공급 물량이 넘쳐나고 있음.
 - 정부는 지난 1월 지방 미분양 해소를 위해 투기과열지구 및 투기지역을 대부분 해제했음에도 불구하고 여전히 미분양 물량은 증가하고 있음.
 - 지방 도시의 경우 규제 지역 해제에도 불구하고 수요 회복이 가시화되지 않고 있어 가격이 여전히 하락세를 나타내고 있음.
 - 수도권의 경우에도 지난해 하반기부터 미분양이 급증하면서 주택 수요가 크게 급감하고 있으나, 일부 지역의 가격 불안으로 인하여 투기과열지구 등의 규제 지역 해제를 고려하지 못하고 있음.
 - 최근의 미분양은 규모나 구조로 볼 때 외환 위기가 진행된 1993~95년 사이의 상황과 매우 흡사하며, 미국 경기 침체, 글로벌 인플레이션 등의 세계 경제 여건 악화로 국내 경기가 큰 타격을 받게 될 경우, 외환 위기 때와 같은 심각한 내수 침체로 이어질 가능성이 높음.
- ※ 미분양 주택의 적체자금은 약 24.8조원(금융비용 2.6억원 포함)으로 추정됨. 주택건설투자 10%(3.5조원) 감소시 국내총생산액 10.4조원, 고용 8.4만명 감소 예상(주택산업연구원 2008.4)
- 따라서 내수 경기에 직·간접적으로 파급 효과가 큰 건설시장에 대해서는 미분양 문제에 대한 대응 방안 마련이 불가피한 실정임.

- 본 연구는 향후 본격화될 정부의 규제 완화 및 정책기조 변화에 맞추어 미분양 문제를 해결할 수 있는 관련 정책의 개선 사항을 제시하는 데 그 목적이 있음.
- 2008년 4월 18대 총선 결과 집권 여당의 과반수 의석 확보가 가능해지면서 주택 등 부동산시장에서는 향후 규제 완화 등 구체적인 정책 변화가 예상됨.
- 그러나 부동산 관련 규제는 ‘선 시장 안정’이라는 기조가 우선시되면서 정책 우선순위가 낮아지고 있음.
- 따라서, 본 연구에서는 부동산 분야 중 국민경제와 밀접한 주택시장의 현안 과제인 미분양 문제 해결의 필요성을 제기하고 그 해결 방법으로 서 자가 보유 확대와 주거 상향 이동을 통한 주택 수요 활성화 측면에서 대안을 제시하고자 함.
- 최근의 미분양 적체는 일시적 과잉 공급에도 그 원인이 있으나 근본적으로 수요 부문의 문제라고 보고 수요문제 해결을 위한 대안을 제시하고자 함.
- 특히 정부에서 시범 도입하려고 하는 지분형 분양 방식을 미분양 아파트에 적용함으로써 수요자와 공급자가 모두 윈(win)-윈(win)할 수 있는 대안이 될 것으로 판단됨.
- 소비자는 추가적인 비용 부담 없이 구매 능력이 확대되어 자가 보유 및 주거 이동이 용이하게 되고, 공급자(건설업체들)는 미분양을 점진적으로 해소할 수 있기 때문임.

■ 최근 주택시장 동향과 특징

1) 수도권 주택시장

■ 안정과 불안의 공존 : 도심은 불안, 도시 외곽은 침체

- 2008년 주택시장은 전반적으로 2007년 하반기의 안정 기조가 유지되고 있으나, 강북 등 일부 도심에서는 높은 가격 상승세, 도시 외곽에는 미분양 아파트 규모가 사상 최대를 기록하는 등 매우 대조적인 현상이 나타나고 있음.

· 2008년 1/4분기 전국 주택가격 상승률(전년 말 대비)은 매매가격 1.4%, 전세가격 1.1%로 과거 10년 평균 상승률을 밑도는 수준을 나타내고 있음.

· 그러나 서울 강북 지역 및 강북권과 인접한 수도권 지역에서는 전국 평균을 3배 이상 상회하는 높은 주택(매매)가격 상승세가 나타나고 있음.

〈표-1〉 주요 지역의 주택 매매가격 상승률

(단위 : %)

구분	전국	광역시	서울						경기			
			강북	강남			의정부	남양주	구리			
				도봉구	노원구	강북구						
2007년	3.1	2.4	5.4	8.7	11.4	11.8	9.4	2.6	4.0	18.3	9.7	1.3
'07. 1/4	1.4	0.8	2.3	3.2	5.2	4.7	2.3	1.5	2.2	10.6	4.5	0.8
'08. 1/4	1.4	0.8	2.8	4.2	4.7	10.3	2.8	1.5	1.6	5.0	4.7	1.8

주 : 전기말 대비 증감률임.

자료 : 국민은행

■ 소형 주택 가격 강세, 중대형은 약세

- 2007년부터 소형 주택의 가격 상승세가 중대형 평형에 비해 높게 나타나고 있음.

- 소형 주택가격의 강세는 전국적인 현상이나 지방 5대 광역시에 비해 수도권에서 더욱 두드러짐.
- 소형 주택이 상대적으로 많은 다세대 및 연립주택의 가격이 아파트에 비해 상대적으로 높은 상승세를 나타냄.
- 소형 주택은 전세가격도 높은 상승률을 나타내 전반적으로 소형주택에 대한 수요가 많은 것으로 해석됨.

■ 1/4분기 분양 물량 전년 동기 대비 2배 증가, 미분양 아파트 1년 사이 76.1% 증가

- 2006년 감소하였던 수도권 분양 물량은 2007년부터 증가 추세를 나타냄. 특히 2007년 하반기 분양가상한제를 피하기 위한 사업승인취득이 몰리면서 사업승인을 기 취득한 사업장이 많아 당분간 수도권에서는 분양 물량이 예년 수준보다 늘어날 전망이다.
- 2006년까지는 비수도권 지역에서 분양 물량이 많았던 반면 2007년부터는 수도권의 분양 물량 비중이 크게 증가하고 있음(2006 36.2% → 2007 53.3%).
- 수도권 분양 물량 중 중대형 평형의 비중이 점차 확대되고 있고, 2007년 수도권 분양 물량의 32.3%가 132㎡(40평) 초과임.

〈표-2〉 수도권의 분양 물량

(단위 : 호, %)

구분	전국(A)	수도권(B)	비중(B/A)	132㎡초과(C)	
				비중(C/B)	비중(C/B)
2005년	309,796	137,346	44.3	25,582	18.6
2006년	257,689 (-16.8)	93,236 (-32.1%)	36.2	20,860	22.4
2007년	314,963 (22.2%)	167,752 (79.9)	53.3	54,215	32.3
2008년 1/4분기	57,427 (80.7%)	27,959 (66.8%)	48.7	12,150	43.5

주 : 1. 분양 면적 기준임.

2. ()은 전년 대비 증감률임.

자료 : 부동산114

- 2007년 분양 물량이 급증하면서 수도권 지역에서도 미분양 물량이 증가하고 있음.
- 과거 추이를 살펴볼 때 경기 호황시기에는 미분양의 절대 물량이 적고 대부분이 소형 평형인 반면, 경기 불황시에는 미분양 물량의 총량이 증가할 뿐만 아니라 대형 평형의 비중이 높은 특성을 나타냄.
- 2월 말 현재 수도권 미분양은 2만 3,000호로 2개월만에 1만호 가까이 증가하였으며, 이중 85㎡ 초과 비중이 65%에 달해 중대형 평형의 미분양 비중이 큼.
- 수도권의 경우 총 미분양 물량은 급증하였으나, 준공 후 미분양은 지난해 연말 대비 13% 감소한 1,178호이며, 준공 후 미분양의 경우 전체 물량의 87%가 85㎡ 미만의 중소형 평형임.

〈표-3〉 수도권의 규모별 미분양 물량 추이

(단위 : 호, %)

연도	합계	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			비중		비중		비중
2000	19,785	2,676	13.5	8,308	42.0	8,801	44.5
2003	7,370	1,205	16.4	5,371	72.9	794	10.8
2006	4,724	1,541	32.6	2,468	52.2	715	15.1
2007	14,624	1,400	9.6	6,558	44.8	6,666	45.6
2008.2	23,453	1,385	5.9	6,785	28.9	15,283	65.2

주 : 전용면적 기준임.

자료 : 국토해양부

2) 비수도권 주택시장

■ 광역시 주택가격 전국 평균 주택가격 상승률 크게 밀돌아

- 광역시의 주택 매매가격 변동률은 최근 3년 전국 평균 변동률을 대부분 하회하고 있음.
- 2008년 1/4분기 전국 주택가격 변동률은 1.4%인 데 반해 5대 광역시는 0.5% 이하의 변동률을 보이고 있음.

- 대부분의 광역시 주택 매매가격이 1% 미만의 상승세가 그치고 있는 가운데 대구 지역은 지난해에 이어 하락세가 이어지고 있음.

〈표-4〉 주요 광역시 주택가격 변동률

(단위 : %)

구분	부산	대구	광주	대전	울산	전국
2005년	-1.1	7.6	4.1	2.1	4.0	4.0
2006년	-0.6	1.6	3.2	-0.7	14.8	11.6
2007년	0.2	-1.8	-0.1	-1.1	2.7	3.1
2008년 1/4	0.5	-0.2	0.1	0.2	0.0	1.4
3년 평균	-0.5	2.5	2.4	0.1	7.2	6.2

주 : 전년 말 대비 증감률임.

자료 : 국민은행

■ 도 지역은 개발 호재가 있는 지역만 소폭 상승

- 도 지역의 주택매매가격도 대부분 전국 변동률의 1/3에도 못 미치는 낮은 변동률을 나타내고 있음.
- 일부 개발 호재가 있는 지역(행정중심복합도시 : 연기·공주, 경제자유구역 : 군산 등)에서는 전국 평균 상승률보다 높은 상승률을 보이고 있으나 일부 지역에 국한된 현상으로서 대부분의 지역은 약세를 나타내고 있음.

〈표-5〉 도 지역 주택가격 변동률

(단위 : %)

구분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	전국
2005년	2.9	5.2	2.6	2.5	-0.9	4.1	3.2	-2.3	4.0
2006년	0.9	2.6	-0.1	3.8	1.3	3.7	0.9	-0.7	11.6
2007년	-1.9	-0.3	0.8	0.5	1.1	1.3	0.1	-1.4	3.1
2008년 1/4	-0.3	0.5	-0.4	1.2	0.7	0.1	0.1	0.1	1.4
3년 평균	0.6	2.5	1.1	2.3	0.5	3.0	1.4	-1.4	6.3

자료 : 국민은행

■ 과잉 공급 3여 년째 지속, 미분양 적체 심화

- 비수도권 지역은 대부분 110% 이상의 주택보급률을 보이고 있음에도 불구하고 여전히 전국 주택공급량의 50% 가량이 이 지역에 공급되어 왔음.
- 공급 내용을 살펴보면 가격이 저렴한 소형 주택보다는 상대적으로 가격이 높은 중대형 위주의 공급이 주를 이룸.
- 비수도권 지역의 신규 분양가가 높은 이유는 고가의 대형 아파트 공급이 절대적으로 많기 때문임.

〈표-6〉 비수도권의 분양 물량

(단위 : 호, %)

구분	전국(A)	비수도권(B)	비중(B/A)	132㎡초과(C)	
				비중(C/B)	비중(C/B)
2005년	309,796	172,450	55.7	44,470	25.8
2006년	257,689 (-16.8%)	164,453 (-4.6%)	63.8	53,537	32.6
2007년	314,963 (22.2%)	147,211 (10.5%)	46.7	47,572	32.3
2008년 1/4분기	57,427 (80.7%)	29,468 (96.3%)	51.3	11,615	39.4

주 : 1. 분양 면적 기준임

2. ()은 전년대비 증감률임.

자료 : 부동산114

- 지방은 미분양 물량이 2004년 이후 지속적으로 증가하여 최근 10만 6,199호에 달함.
- 소형 평형의 미분양 물량은 총량 및 비중이 지속적으로 감소하는 반면, 중대형은 계속 증가하여 현재 미분양 물량의 96.2%가 중대형(85㎡ 초과) 물량임.
- 비교적 실수요층이 많은 60~85㎡ 규모의 미분양 물량도 전체 미분양 물량의 46.4%를 차지하고 있음.

〈표-7〉 지방의 2000년 이후 규모별 미분양 물량

(단위 : 호, %)

구분	합계	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			비중		비중		비중
2000	38,765	12,202	31.5	17,021	43.9	9,542	24.6
2003	30,891	6,957	22.5	16,309	52.8	7,625	24.7
2006	69,048	4,563	6.6	37,781	54.7	26,704	38.7
2007	97,630	4,413	4.5	46,921	48.1	46,296	47.4
2008.2	106,199	3,960	3.7	49,314	46.4	52,925	49.8

주 : 전용 면적 기준임.

자료 : 국토해양부

·비수도권 지역의 준공 후 미분양은 미분양이 본격적으로 적체되기 시작한 2004년부터 급증. 2004년까지는 소형 평형(60㎡ 이하)이 30% 이상을 차지한 반면 최근에는 85㎡ 초과의 준공 후 미분양이 전체 물량의 28%를 차지. 60㎡초과 아파트의 준공 후 미분양 물량은 전체의 89%에 달함.

〈표-8〉 지방의 2000년 이후 규모별 준공 후 미분양 물량

(단위 : 호, %)

구분	합계	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			비중		비중		비중
2000	14,693	5,992	40.8	5,080	34.6	3,621	24.6
2003	5,589	2,167	38.8	2,842	50.8	580	10.4
2006	11,078	2,064	18.6	7,502	67.7	1,512	13.6
2007	16,048	2,147	13.4	9,643	60.1	4,258	26.5
2008.2	18,770	2,166	11.5	11,426	60.9	5,178	27.6

주 : 전용 면적 기준임.

자료 : 국토해양부

3) 최근 미분양 상황의 특징

■ 과잉 공급-수요 감소, 지난 1995년과 유사

- 최근의 미분양 상황은 미분양의 규모나 증가 속도, 시장의 구조 측면에서 볼 때 지난 1995년 상황과 매우 유사한 특징을 나타내고 있음.
 - 지금까지 역대 최고 미분양은 1995년 10월 15만 9,471호였으며 2008년 2월말 현재 전국의 미분양 아파트가 13만 호인 것을 감안하면 총량적으로 비슷한 수준임.
 - 1995년은 1980년대 말 주택 200만호 건설 붐으로 5년 이상 60만호 이상의 주택이 공급되었던 시기였음.
 - 건설업체들은 200만호 건설로 공급이 탄력이 붙자 기업별로 앞다투어 대규모 아파트 공급을 감행함.
 - 그러나 수요는 가격 급등기의 1차 주택 구매붐이 어느 정도 종료되어 가는 시점이었으며, 분양가 상한제 등의 시행으로 주택 상품의 차별화가 매우 제한적이었던 상황에서 기존 주택의 교체 및 상향 이동을 자극할 만한 유인이 매우 적었음.
 - 또한, 가격이 안정세를 나타내자 주택 구매를 연기하려는 수요가 늘면서 주택 구매는 더욱 위축되기에 이름.
 - 1995년의 미분양 상황은 이미 1기 신도시 입주가 시작되는 1993년부터 시작되었으며 1997년 외환 위기를 맞으면서 절정에 이름.
 - 1993년부터 미분양 아파트 수가 급증하였으며 이러한 현상이 3년 정도 지속되자 주택전문 건설업체들의 부도가 크게 증가하게 됨.
- ※ 1995년 주택건설 중견기업인 (주)삼익이 부도 처리되었으며, 이후 청구, 우방 등도 부도 처리됨.
- 최근의 미분양 상황 역시 2002년 이후 부동산 경기 호황을 배경으로 한 대량 주택 공급이 진행된 후에 나타난 것이나 2004년부터 주택 공급이 감소세였기 때문에 다소 차이는 있음.

- 지방 도시의 경우 3~4년의 대규모 공급 영향이 미분양의 원인이 되고 있으나, 수도권 경우에는 분양가상한제를 회피하기 위한 일시적 과잉 공급이 공급 물량 증가의 원인임.
- 또한, 최근의 상황은 총량적인 수요 감소라는 1995년의 상황과 유사한 측면이 있으나, 이는 지방 도시의 경우이며 수도권의 경우에는 참여정부의 부동산 투기 억제에 의한 과도한 수요 관리(특히 중대형 고가 주택에 대한 수요 억제)정책에 기인한 수요 감소로 판단됨.

〈표-9〉 1995년과 최근의 미분양 상황 비교

연도	미분양 증가량(호)	미분양 증가율(%)	연간주택 건설호수(호)	부도 업체 수(개)		
				주택건설	일반건설	전문건설
1993	41,001	112.4	695,319	41	49	305
1994	28,098	36.3	622,854	60	50	440
1995	46,727	44.3	619,057	168	145	767
1996	-42,676	-28.0	592,132	179	196	555
1997	-20,770	-18.9	596,435	221	291	852
1998	13,834	15.6	306,031	416	524	1,321
2003	13,338	53.5	585,382	78	139	291
2004	30,872	80.7	463,800	109	178	273
2005	-11,918	-17.2	463,641	98	165	223
2006	16,557	28.9	469,503	66	106	181
2007	38,482	52.2	555,792	64	120	171
2008.2	17,398	15.5	-	11	20	36

주 : 1993년 미분양 주택 증가량 및 연평균 증가율은 1월 기준임.

자료 : 국토해양부, 대한건설협회, 전문건설협회

- 1995년의 미분양은 1997년 외환위기를 맞으면서 심각한 내수 경기 침체로 이어졌던 것을 감안할 때 대외 요인 악화로 경제 침체가 예상되는 현재의 상황에서 미분양 해소를 통한 대비가 요구됨.
- 지금과 같은 미분양이 지속되면서 대외 여건이 심각하게 악화된다면 1997년과 같은 경제 위기가 닥칠 가능성도 배제할 수 없음.

■ 새로운 미분양 해소 방안의 필요성

1) 주택시장의 변화와 소비자의 한계

■ 지역별 세분화차별화 심화, 일률적·획일적 기준 적용의 한계

- 앞서 살펴본 바와 같이 최근의 주택시장은 전반적으로는 안정세를 나타내지만 국지적으로는 가격 변동이 다르게 나타나는 지역별 세분화차별화 현상이 나타나고 있음.
- 수도권과 비수도권의 지역 상황이 틀리고 같은 권역에서도 국지적으로는 개발 호재나 지역 수급 여건에 따라 차별적인 경기 변동을 나타내고 있음(뉴타운, 경전철, 광역교통망 개통, 경제자유구역 개발 등).
- 수도권 지역은 새 정부의 도심 재개발 사업에 대한 높은 기대감을 나타내고 있으며, 도시 외곽의 중대형 아파트로의 교체보다 비교적 구매 부담이 낮은 도심의 소형 주택을 매입하여 향후 자산 가치 상승, 주택 규모 확대를 도모하고자 하는 욕구가 높음.
- 반면, 지방 도시의 경우에는 투기과열지구 및 투기지역 등 규제 지역이 대부분 해제됐음에도 불구하고 신규 주택 판매가 호전되지 못하고 있음.
- 지방 도시는 총량적으로 과잉 공급인 상태에서 실수요층의 구매력까지 낮아 미분양 적체가 좀처럼 해소되지 못하고 있음.
- 이와 같은 지역별 하위시장의 흐름은 다양한 데 반해 주택정책은 획일적·일률적이어서 시장에서 적절한 효과를 발휘하지 못함.
- 이미 주택보급률이 110%가 넘는 지방 도시들에도 수도권과 동일하게 1가구 1주택 공급 정책이나 무주택자 우선공급정책을 시행하고 있음.
- 주택가격 변동이 국지적으로 다르게 나타남에도 규제 지역 지정 및 해제 범위가 너무 포괄적임.
- 지역별로 소득 수준, 주택 수급 여건이 다름에도 불구하고 수요자 금융지원책이 투기우려지역 등의 구분에 따라서만 LTV, DTI 규제로 이루어지고 있어 실질적인 소비자의 구매 여력을 뒷받침해주지 못하고 있음.

2) 주택 구매자의 구매 능력 저하

■ 자가 마련 및 교체 비용 분석

- 2006년 주거실태조사 결과¹⁾에 의하면 우리나라 도시 가구의 연소득 대비 주택가격 수준(PIR)은 전국 6.9배, 수도권 9.1배로 매우 높은 수준임. 따라서, 원활한 자가 보유 확대 및 주택 공급을 위해서는 저렴한 가격의 주택 공급과 동시에 구매자를 지원하는 다양한 금융 지원이 불가피함.
- 정부는 신축 주택 판매 가격(분양가)을 인하하기 위한 다양한 정책을 시행하고 있으나 구매자들을 지원하는 금융 지원은 수요 관리 차원에서 오히려 축소하거나 제한 규정을 그대로 유지하고 있음.
- 절대적으로 높은 주택가격 수준과 구매자 금융이 미비한 가운데, 각종 투기억제를 위한 수요관리정책으로 주택 소비자의 구매 능력이 더욱 낮아진 상황임.
- 도시 근로자 가구가 가격이 약 2억원²⁾ 정도인 아파트를 구입하기 위해서 구입자금의 50%(1억원)를 모기지(한국주택금융공사 보증자리론)로 활용할 경우 소득 7분위 이상의 계층에서만 활용이 가능함.
- 소득 7분위 이상이 되어야 가계여유자금(월 가계소득-월 가계지출)³⁾으

1) 국토연구원(2007), 2006년 주거실태조사

2) 아파트가격 2억원은 가구당 아파트주거면적 73.4㎡(통계청, 2005 인구주택총조사)에 전국 아파트 매매가격 2007. 12 기준 265.8만원/㎡(부동산 114)을 곱하여 산정

3) 여유자금은 통계청 자료를 활용하여 아래와 같이 도출하였음.

<가구소득과 가구지출(2007 4/4)>

(단위 :원)

구분	월소득	월가계지출	여유자금
평균	3,730,993	2,837,117	893,876
1분위	1,028,392	1,189,806	-161,414
2분위	1,720,832	1,619,384	101,448
3분위	2,183,426	1,970,489	212,937
4분위	2,603,592	2,196,073	407,519
5분위	3,031,467	2,610,406	421,061
6분위	3,449,319	2,829,066	620,253
7분위	3,936,473	3,111,367	825,106
8분위	4,580,916	3,334,829	1,246,087
9분위	5,592,148	3,876,809	1,715,339
10분위	9,175,499	5,628,728	3,546,771

주 : 여유자금=월소득-월가계지출

자료 : 통계청, 2007년 4/4분기 및 연간 가계수지동향

로 주택금융공사 모기지의 월분할 상환액을 납입할 수 있음.

※ 매매가 2억원 가정, 1억원의 자기자본(전세금 포함)과 1억원의 외부차입⁴⁾을 할 경우 만기일에 대출 원금의 75%(7,500만원)를 상환하는 조건임에도 월 분할상환액은 68.7만원에 이름(소득 7분위 월 여유자금 82.5만원)

① 자가 마련

〈분양시장에서의 자가 마련〉

- 현재 전국 평균 아파트 분양가격(3.3㎡당) 수준(전국 915만원, 수도권은 1,164만원)으로 볼 때 중산층 가구가 구입 가능한 주택의 규모는 60㎡ 정도(약 2억원 정도)에 불과함⁵⁾.
- 중산층의 자가 보유를 확대하기 위해서는 구매자가 지불 가능한 60㎡ 정도의 소형 주택만을 공급하거나 아니면 신규 분양가를 크게 인하하는 방법, 혹은 주택 구매자의 주택 구매력을 지원하는 금융 지원책이 있어야만 함.
- 그나마 이러한 조건도 가계의 여유 자금 규모를 감안할 때 7분위 이상에서만 가능하며 소득분위 4~6분위의 경우에는 현행 주택가격 수준, 금융지원 하에서는 신규 주택 구입이 불가능함.
- 따라서 향후 분양가상한제를 확대 적용한다고 하더라도 4~6분위의 도시근로자는 주택 구입이 어려울 것으로 예상됨.
- 정부는 다양한 정책 수단을 활용하여 신규 분양가를 지금보다 10% 이상 인하하겠다고 하나 중서민층(소득 4~6분위)의 주택 구매력에는 미치지 못할 전망이다.
- 또한, 토지 및 각종 원자재 가격의 상승이 이어지고 있어 분양가를 크게 인하하기 위해서는 주거 환경 및 품질 저하가 불가피할 것으로 판단됨.

4) 한국주택금융공사 e-보증자리론(최저금리: 6.35% 10년 만기)을 이용하는 것으로 간주하였음.

5) 친족 등으로 부터의 상속증여 등이 없는 주택구매자로서 정상적인 근로소득만이 있는 경우를 가정

〈재고주택시장에서의 자가 마련〉

- 한편 재고주택시장에서의 첫 주택 마련(임차-자가) 비용을 비교하면 지방 도시의 경우에는 신규 분양시장보다 재고주택시장에서 내집 마련 비용이 비교적 저렴한 반면, 수도권은 재고주택시장에서도 여전히 주택 구입자금의 60% 이상 외부 차입이 요구됨.
- 지방 도시의 경우 82.5㎡ 규모의 아파트에 전세로 거주하다가 자가로 전환할 경우 2,600만원 정도의 추가 비용이 소요되는 반면, 수도권의 경우 전세보증금 1억원의 1.2배인 1억 3,000만 원 정도의 추가비용이 소요됨.
- 평형별로 지방 도시들은 현재 전세보증금의 39~87%에 추가비용으로 자가 마련이 가능한 반면, 수도권은 전세보증금의 125~236%에 추가비용이 필요함. 특히 148.5㎡ 이상 대형 아파트의 경우 기존 전세보증금에 2배 이상의 추가 비용을 지불해야 자가 마련이 가능함(동일한 규모의 주택으로의 이동을 가정).

〈표-10〉 수도권 및 지방의 규모별 자가구입비용

(단위 : 만원)

구분	연도	82.5㎡		115.5㎡		148.5㎡		181.5㎡	
		전세 가격	추가 비용	전세 가격	추가 비용	전세 가격	추가 비용	전세 가격	추가 비용
5대 광역시	2000	4,393	2,032	6,375	3,320	8,344	5,651	9,995	8,210
	2003	5,843	2,532	9,180	4,750	12,651	8,139	15,295	10,445
	2006	6,398	2,752	10,317	6,133	14,395	10,940	18,121	14,934
	2008.3	6,711	2,614	10,729	6,141	14,761	11,384	18,579	16,181
수도권	2000	6,700	3,600	10,031	7,469	13,904	14,356	17,966	20,754
	2003	8,898	7,577	13,792	14,698	18,903	24,432	23,319	34,486
	2006	9,901	11,699	15,738	26,052	22,986	47,979	30,322	73,628
	2008.3	10,682	13,343	16,146	26,694	23,187	48,003	30,760	72,530

주 : 전세가는 매매가에 전세/매매 비율을 곱하여 산정함. 추가 비용은 해당 규모의 전세 주택을 자가 주택으로 전환하기 위한 추가비용으로 주택 구입 비용에서 전세보증금을 제외한 금액임. 위의 표는 현재 전세로 살고 있는 규모별 가구가 동일한 규모의 주택을 자가로 전환하는 경우의 추가 비용을 산정한 것임. 따라서 기존의 전세보증금을 자기자본으로 활용한 경우임.

자료 : 부동산114

② 주택 교체

〈분양시장에서의 주거 상황 이동(주택교체)〉

- 주택 구매 능력의 저하는 첫 주택구매자뿐만 아니라 주택교체수요자의 경우에도 동일하게 나타나고 있음.
- 먼저 수도권 지역 거주자들의 신규 분양시장에서 주택 교체 비용 부담 정도를 분석해본 결과
 - 평균 분양가가 재고주택가격보다 조금 낮아 동일한 규모로 주택을 교체할 경우에는 자금 부담이 크지 않음.
 - 신규 분양시장으로 주거 이동을 할 경우 일부 자금 차입을 한다면 오히려 규모를 확대하여 이동이 가능할 것으로 예상됨.
 - 그러나 수도권에서는 신축 주택 구입이 대부분 도시 외곽에 있어 도심보다 주거 환경이 미흡하며 또한 분양권 전매 제한, 재당첨 금지 등의 규제가 너무 많아 구매 유인이 상대적으로 낮음.
- 반면 5대 광역시 거주자들의 신규 분양시장에서 주택 교체에 따른 비용 부담 정도를 분석한 결과
 - 지방 도시들은 단위 면적당 분양가가 재고주택가격보다 2배 이상 비싸 동일 규모의 신축 주택으로 교체할 경우에도 재고주택 처분금액만큼의 추가 비용 부담이 요구됨.
 - 따라서, 지방 도시의 신축 분양시장은 주택을 보유한 가구들이 추가로 모기지 등을 이용할 경우 동일한 규모의 신축 주택으로 이동이 가능함. 따라서 지역 내 유효한 주택 수요가 매우 제한적일 수밖에 없음.

〈표-11〉 분양가 대비 재고주택가격 비율

(단위 : 배)

구분	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
수도권	0.79	0.85	0.96	0.93	0.88	0.93
5대광역시	1.38	1.50	1.63	1.70	1.71	1.96

주 : 3.3㎡당 가격으로 상호 비교하였음.

자료 : 부동산114(주)

〈재고주택시장에서의 주거 상향 이동〉

- 아래 표는 재고주택시장에서 수도권과 지방 도시의 규모 확대형 주택 교체에 소요되는 추가 비용을 연도별로 추산한 것임.
- 먼저 수도권 지역 분석 결과 재고주택시장에서는 오히려 주거 상향 이동비용이 과거에 비해 2.5배 이상 증가하여 동일 규모나 더 작은 규모로 주거 이동을 할 수밖에 없는 상황임.
- 이러한 원인으로 인하여 재고주택시장에서는 주택 구매 수요가 소형 주택에 집중되고 있는 것으로 해석됨.

〈표-12〉 수도권 및 지방의 규모별 주택 상향 이동 비용

(단위 : 만원)

지역	연도	주택 가격 (82.5㎡)	82.5→115.5㎡ 추가 비용	115.5→148.5㎡ 추가 비용	148.5→181.5㎡ 추가 비용
5대 광역시	2000	6,425	3,270	4,300	4,210
	2003	8,375	5,555	6,860	4,950
	2006	9,150	7,300	8,885	7,720
	2008.3	9,325	7,545	9,275	8,615
수도권	2000	10,300	7,200	10,760	10,460
	2003	16,475	12,015	14,845	14,470
	2006	21,600	20,190	29,175	32,985
	2008.3	24,025	18,815	28,350	32,100

주 : 매매가는 3.3㎡당 가격에 면적을 곱하여 산정

자료 : 부동산114

- 이와 같이 주택 교체 수요자들의 주택 구매가 규모 확대형으로 상향 조정되지 못함으로써 소형 주택에 대한 수요가 증가하고 있음. 이는 결국 첫 주택구매자 및 중·서민층들이 지불 가능한 주택의 공급 감소로 이어져 임차료 및 구매 가격이 상승하는 주거 불안의 원인이 됨.
- 자가 보유 가구들의 주거이동이 대형 및 고급 주택으로 상향 이동된다면 재고주택시장에서는 오히려 소형 주택의 매물이 증가하여 소형 주택 공급이 늘어나게 됨.

·그러나 자가 보유 가구들의 주거 이동이 하향 이동될 경우 상대적으로 지불 능력이 낮은 중·서민층들은 임차료 및 구입 가격이 더 낮은 주택으로 하향 이동해야 함.

3) 투기 억제를 위한 수요 관리 정책으로 수요의 편중과 왜곡

■ 고가 주택에 대한 세 부담, 대출 규제 강화로 수요 위축

- 주택 수요가 중소형에 집중되는 원인은 소비자들의 구매 여력 감소 외에 대형 고가 주택에 대한 세 부담 강화 및 금융 대출 규제가 있음.
- 고가 주택은 실거래가 6억원 이상의 주택이며, 적용되는 규제로는 「소득세법」에서 정하고 있는 1세대 1주택에 대한 양도세 비과세 적용⁶⁾ 배제 (주택의 양도가액 중 6억원 초과 부분에 대해 양도소득세 과세)
- 또한, 귀농 주택에 대한 비과세 특례가 배제⁷⁾, 신축 주택 취득자에 대한 양도소득세 감면⁸⁾ 혜택이 없음.
- 투기지역 내 실거래가 6억원 초과 주택에 대해서는 주택담보대출시 LTV(loan to value 담보가치 인정비율) 및 DTI(debt to income 총부채 상환비율) 규정을 적용받음.
- 투기 지역내 6억원 초과 주택에 대해서는 LTV가 40%, 투기과열지구에서는 60%로 제한됨. 또한 이를 만족하더라도 대출에 대한 월 상환 금액이 소득의 40%를 넘지 못하는 DTI 규제를 적용받아 대출 가능 금액이 감소하여 주택 구매시 자기자본비율이 높아지는 부담이 생김.
- 이 외에도 공시가격 6억원 이상(실거래가 8억원 이상)인 주택에 대해서는 종합부동산세를 추가로 부과

6) 1세대 1주택으로 보유 기간이 3년 이상인 주택(서울, 과천, 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동은 거주 기간이 2년 이상)을 양도하면 양도소득세는 비과세

7) 귀농주택은 2주택인 경우에도 1주택으로 보아 비과세하는데, 고가 주택은 귀농주택이라 하더라도 비과세 적용 배제

8) 주택건설사업자를 제외한 개인이 일정한 요건에 해당하는 신축 주택을 취득하여 그 취득한 날부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하고, 신축 주택을 취득한 날로부터 5년이 경과한 후에 양도하는 경우에는 당해 신축 주택을 취득한 날로부터 5년 간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세 대상 소득 금액에서 차감하고 있음. 그러나 고가 주택에 해당하는 경우 양도소득세 감면 규정을 적용받을 수 없음.

·특히 종합부동산세는 과표 적용 비율이 매년 10%씩 상향 조정되고 세 부담 상한선도 300%(2배)로 기타 재산세에 비해 부담이 급격하게 높아짐.

- 이처럼 고가 주택 보유를 억제하는 정책은 대출에 의존하지 않고 구입 자금을 조달할 수 있는 수요자나, 구입 후 보유세 부담 등을 감내할 수 있는 고소득자만 구매가 가능하여 중산층의 주거 상향 이동이 불가능하게 됨.
- 정부 정책의 영향으로 2006년 이후 주택거래의 85%가 중소형 주택이며, 대형 고가 주택의 거래는 급감하고 있음.

4) 새 정부 출범에 따른 정책 변화의 기회

■ 새 정부의 주택 정책 기조 : 규제 중심에서 시장 기능 정상화

- 지난 대통령 선거에 이어 제18대 총선에서도 한나라당이 과반수 의석을 확보함에 따라 향후 정책 변화의 가능성이 커지고 있음.
- 특히 이명박 정부는 참여정부와는 달리 규제 중심에서 시장 기능을 활성화하는 것을 정책 기조로 삼고 있어 규제가 많고 공공 부문의 역할이 확대되었던 주택 및 부동산 분야에서의 큰 변화가 예상됨.
- 이명박 정부는 주택 가격 안정을 위해 우선, 주택 공급을 확대하여 근본적인 집 값 안정을 유도하겠다는 정책 기조를 제시⁹⁾하고 있음.
- 주택 공급의 수단으로 이미 지정된 신도시의 주택 공급을 차질 없이 추진하되 참여정부에서는 도시 외곽의 신도시 개발을 주력적인 주택 공급 수단으로 삼았던 반면, 이명박 정부는 도심에서의 주택 공급을 확대해 나갈 계획임. 즉 수요가 있는 곳에 공급을 해나가겠다는 접근으로 수요자 중심의 주택 공급을 표방하고 있음.
- 이명박 정부 역시 분양가(신축 주택 판매 가격) 인하를 통해 내 집 마련 부담을 완화시키겠다는 정책을 표방하고 있으나 근본적으로는 수요자

9) 국토해양부(3.24), 기획재정부(3.19) 대통령 업무보고 자료 참고

금융확충이 요구됨.

- 기존의 분양가상한제를 통한 분양가 인하 정책 이외에 토지 공급 체계 개선을 통해 토지 공급 가격을 낮추는 정책을 추가함.
- 용적률 및 녹지 비율 조정을 통한 조성 원가의 절감과 택지 공급 주체들의 경쟁체제(공공-공공, 공공-민간) 도입을 통한 가격 인하를 유도할 계획임.
- 또한 수요자 측면에서의 지원 조치로서 기존 금융 지원의 확대와 지원 형 주택 공급 방식 등의 다양한 주택구매 지원정책을 시행할 예정임.
- 우리나라의 소득 대비 주택가격 수준으로 보아 분양가 인하와 함께 적극적인 수요자 금융 확대 방안은 불가피한 상황임.
- 또한 고가 대형 주택에 대한 수요 억제로 인한 주택 수요의 하향 이동 추세는 금융과 세제 등의 종합적인 정비가 요구됨.

■ 기존 미분양 대책의 한계와 문제점

- 시장에서 요구하는 미분양 해소 방안은 주로 공급자의 재고 해소 측면에 초점이 맞추어져 있음.
- 주요한 미분양 해소방안으로 제시되고 있는 내용은 미분양 주택을 임대 주택 전환시 국민주택기금 지원 확대, 미분양 주택의 종합부동산세 합산 배제 확대, 취득등록세 완화, 정부의 미분양 아파트 매입 확대 등임.
- 미분양 주택을 구입하는 수요자에 대한 금융지원(LTV, DTI 규제 완화), 한시적 양도세 감면 등의 방안도 있으나, 수요자의 입장보다는 공급자 측면에서의 판매 촉진을 위한 제도임.
- 위에서 제시된 미분양 해소 방안은 이미 과거에 미분양 아파트가 적체된 시기에 적용하였던 규제로서 효과에 대해서는 찬반 논란이 많음.
- 최근 미분양 상황은 주택 200만호 건설 후 직면하였던 1995년 상황과 매우 유사하며 원인은 다소 틀리지만 과잉 공급, 수요 위축이라는 특징을 보임.
- 200만호 건설 이후의 수요 위축은 제도적 요인보다는 3~4년 대량 공급 후에 수요 고갈, 분양가상한제 등으로 인한 교체 수요 자극의 한계가 수요 감소 원인이었음.

- 반면 최근 상황은 지방의 경우 수요 감소 원인이 1995년 상황과 유사하나 수도권은 투기억제시책으로 인한 고가 대형 주택의 수요 억제(세제, 금융)가 수요 위축의 원인이 되고 있음.
- 따라서, 수도권의 미분양은 적절한 수요 진작으로 미분양 해소가 가능할 것으로 판단됨.
- 그러나 지방의 경우에는 외지인들의 세컨드 하우스 보유 등의 조치가 추가되지 않을 경우 미분양 해소에 장기간이 소요될 것으로 판단됨.
- 따라서, 일시적이거나 경기 부양측면이 아닌 좀 더 수요자와 공급자 중심의 근본적이고 시장 친화적인 미분양 해소 방안이 요구됨.
- 최근 미분양은 과거보다 주택보급률이 높아진 상황에서 대형 평형이 많아 일시적인 수요 진작이 아닌 자가 보유 확대 및 상향 이동을 통한 주거 교체 지원 등 근본적이며 시장 친화적¹⁰⁾인 대안 제시가 요구됨.
- 따라서, 미분양 해소를 위한 주택수요 활성화 및 회복방안을 주택수요자의 구매력 확대방안을 중심으로 제시하고자 함.

■ 지분형 분양 방식을 활용한 미분양 아파트 해소 방안

1) 도입 배경

- 최근 미분양의 특징, 지역별 주택 상황 및 여건의 차별화 등을 감안할 때 미분양 아파트를 해소하기 위해서는 근본적으로 수요 진작이 필요함.
- 한국건설산업연구원(2008)의 조사 결과에 의하면 수도권 거주자의 2/3 이상이 향후 3~5년 안에 주거 이동을 계획하고 있으며, 자가 보유자의 경우 80% 이상이 규모 확대형 주거 상향 이동을 원하고 있음.
- 이러한 시장 수요 감안 할 때 미분양 해소를 위한 시장 친화적인 해법은 자가 보유 확대 및 주택의 상향 이동 교체를 지원하고 활성화시키는 것임.

10) 본 연구에서 '시장친화적'이라 함은 인위적으로 시장 상황을 변화시키기 위한 직접적인 수요, 공급, 가격의 규제가 아닌 수요와 공급의 특성을 파악하고 이를 반영한 시장 정상화 방안을 의미함.

- 우리나라의 주택가격은 도시근로자 가구의 연소득 대비 6.9배에 달하여 다른 선진국에 비해 소득 대비 주택가격 수준이 높음에도 불구하고 주택금융이 선진국에 비해 미진하여 주택 구매에 자기자본 투입 비율이 높음(50% 이상).
- 중서민층의 자가 보유 확대를 위해서는 저렴한 공급 가격과 병행하여 주택 구매자의 구매능력을 확대시킬 수 있는 금융지원책이 필요함.
- 본 연구에서는 자가 보유 촉진과 주택 교체 활성화를 위한 금융 지원 방안의 하나로서 정부가 시범 도입하려는 지분형 분양 방식을 활용하고자 함.
- 도시 근로자의 연간 소득 대비 주택가격이 높음에도 불구하고 자가 보유에 대한 욕구가 강한 우리나라 주택 수요 특성상 구매자들의 구입 부담을 줄여줄 수 있는 제도 도입은 불가피한 실정임.
- 특히 주택 구매자들의 초기 부담을 줄여줄 수 있고 구매 자금의 절반 이상을 무이자로 용자받는 효과가 있는 영국의 지분 공유형 분양 방식을 국내 미분양 아파트에 적용할 경우 별다른 금융 지원책을 마련하지 않고도 구매자의 초기 구입 부담을 낮출 수 있음.
- 따라서, 미분양 해소를 위한 주택 수요 활성화 및 회복 방안을 주택 수요자의 구매력 확대 방안을 중심으로 제시하고자 함.
- 영국의 지분형 주택(shared ownership)을 응용한 지분형(shared equity) 주택공급 방식(대통령직 인수위 제시)을 미분양 아파트에 적용하여 자가 보유 확대(첫 주택 구입) 및 상향 이동형 주택 교체의 지원 방안으로 제시하고자 함.

2) 미분양 아파트의 지분형 분양 방식의 도입 모델

■ 미분양 아파트에 적용하는 지분형 분양 방식의 기본 구조

- 본 연구에서 제시하는 지분형 분양 아파트는 대통령직인수위원회에서 제시하였던 ‘지분형 분양 아파트’ 구조에서 일반 투자자를 금융기관이 아닌 미분양 아파트를 보유한 건설업체로 대체하는 구조임.
- 대통령직인수위는 중·서민층의 주택 구입 부담을 완화하고 시중의 유동 자금을 활용하는 ‘지분형 분양주택 공급방안’을 제시하였으나 시장의 강한 비판에 직면해 있음.
- 정부가 제시한 지분형 분양 방식은 영국과는 달리 주택조합이 아닌 민간 금융기관의 투자를 전제로 하며 투자 지분에 대한 임대료를 지불하지 않아 투자자 모집을 위한 요건을 충족시키기 어려움.
- 투자자의 입장에서 지분형 분양주택의 투자비 만회를 위한 주택가격 상승률은 연간 5.5~6.9%(10년간) 이상이어야 함.
- 지난 5년간의 연평균 주택가격 상승률이 4.5%인 것을 감안하면 이는 엄청나게 높은 상승률이며 이러한 방식의 도입으로 오히려 주택가격이 상승할 것이라는 불안을 가중시킬 수 있다는 비판을 받고 있음.
- ※ 2003~2007 연평균 주택가격 상승률 : 수도권 7.1%, 지방 1.1%
- 수익을 보장하는 방법에는 기본적인 주택가격의 상승뿐만 아니라 주변 지역의 시세보다 저렴하게 판매¹¹⁾하여 수익의 일정 부분을 보장하는 방안이 있음.
- 그러나, 판매 가격을 인하하기 위해서는 택지 조성비의 절감, 각종 인프라 시설 설치 비용의 국가 부담 등이 선행되어야 하며, 이는 곧 공공부문의 재원 확보 부담으로 이어짐.

11) 금융기관 등 일반 투자자를 참여시키기 위해서는 미분양 아파트의 매각 금액을 할인하여 제공해야 함. 지분형 주택의 지분 매입에 따른 추가 비용(취등록세, 재산세 등)을 감안하여 주변 시세보다 약 6.4% 정도 낮은 가격으로 공급해야 함. 또한 보유기간 동안의 현금 흐름이 전혀 발생하지 않으므로 최종 매각 이익을 확보하기 위해 금융기관들은 매각 가격의 추가 할인을 요구할 가능성이 큼. 이 경우 매각 가격의 할인혜택이 개인 지분 구매자가 아닌 금융기관에만 주어질 가능성이 커 논란이 예상되며 건설업체와의 협상도 요구되는 사항임.

- 그러나 미분양 아파트를 활용할 경우 위에서 제기한 문제점들을 대부분 해소할 수 있음.
- 민간의 미분양 아파트를 활용할 경우 건설 부문의 이윤을 조정하고, 장기 미분양에 따른 금융 비용과의 대체 효과를 감안하면 분양 가격의 조정 폭이 더 커져 이에 대한 혜택이 일반 소비자에게 돌아감.
- 일반 투자자의 경우 처분 소득에 따라 투자를 결정하지만 미분양 아파트의 경우 미분양 주택의 재고 처리 수준에서 거주자의 지분 판매 수익으로 건설비의 일부를 충당하는 효과가 있어 상대적으로 요구 수익률이 낮음.

〈표-13〉 미분양 아파트의 지분형 분양 방식의 예시

구 분	거주 목적 실수요자	지분 투자자(미분양을 보유한 건설업체)
권리 관계	지분 50%(25~75%), 거주권	지분 50%(25~75%)
자금 조달	분양 대금 중 지분만큼의 비용 부담	<ul style="list-style-type: none"> - 건설 원가에서 처분한 지분 대금을 제외한 만큼만 부담 - 지분 확대를 요구하는 수요자들의 추가 지분 매각 대금을 담보로 건설사 지분의 유동화 가능(ABS 발행) - 중도금 대출 방식과 유사하게 건설사들의 신용 공여 및 보완으로 추가 지분에 대한 금융 기관들의 지분 대출(equity loan)형식 도입

- 지분형 분양 방식은 구매자의 초기 부담을 크게 완화시켜 주택 구입을 용이하게 할 뿐만 아니라 소비자들의 선택이 폭이 넓어짐.
- 기존 건설업체들의 분양 전환형 임대주택사업 등과 연계하여 초기 거주자의 지분 확보 비율을 25~75%까지 융통적으로 적용 가능
- 실수요자가 최종적으로 지분의 전부를 갖되 최초 지분율을 50%보다 낮추고 기간마다 우선적으로 지분을 확대할 수 있는 기회 부여(예 : 최초 25% → 3년 후 25% 구입 → 6년 후 25% 구입 → 9년 후 25% 구입 최종 100% 확보)
- 정기적으로 주택 구입자에게 추가 지분 매각을 시행할 경우 건설사들은 보유지분을 유동화할 수 있음(추가지분매각대금을 담보로 ABS 발행)

- 구매자들의 추가 지분 확보를 용이하게 하기 위하여 현행 중도금 대출과 같이 건설사들의 신용 공여 및 보완으로 추가 지분 취득 자금에 대한 금융기관의 지분 대출 형식을 도입할 수도 있음.
- 추가 지분에 대한 금융기관의 지분 대출(equity loan) 방식은 소비자들의 구매능력을 확대해 줌과 동시에 건설사들의 지분에 묶인 자금 부담을 해소해줄 수 있음.
- 지분 대출 방식은 금융기관들(혹은 연기금)이 수요자에게 부족 자금(추가 지분 확보에 따른)을 시중 대출 금리의 절반 이하(2~3%)로 대출해 주되, 수요자가 주택을 매각할 때 원금과 매각 차익(자본이득)의 일정 지분(전체주택가격대비 대출금비율)을 받는 구조.
- 다만 주택대출(지분대출) 만기시 주택가격이 하락할 경우 금융기관의 자금운용 수익이 낮아지는 리스크가 있으나 금융기관은 매기 일정의 이자 수입을 얻고, 원금 상환도 손실 없이 보장되며, 재산세 및 법인세(양도세) 부담이 없어 투자 메리트가 있음. 또한 매각시 시세가 상승하게 되면 자본 이득도 향유 가능
- 수요자는 대출을 받는 형태이나 매기 저리의 이자를 지불하는 대신, 매각시 자본이득의 일정 부분을 금융기관에 지급
- 다만 이 역시 주택가격 상승시 큰 문제는 없으며, 주택가격 하락시에도 대출 기간 중 시중 금리보다 저렴한 이자 비용을 지불하였으므로 수요자에게는 큰 손해가 없음.

3) 미분양 아파트의 지분형 분양 방식의 적용 효과

■ 중서민층의 자가 보유 확대

〈중소형 아파트의 지분형 분양 방식 : 중서민층의 자가 보유 확대〉

- 중소형 평형의 주택 구입에 지분형 분양 방식을 활용하면 구입 초기 자금 부담이 크게 감소하여 중서민층의 자가 보유를 확대시킬 수 있음.
- 앞서 도시근로자 가구의 경우 현행 2억원 정도의 주택을 구입하기 위해서는 소득분위 7분위 이상이어야 했음.

- 그러나 지분형 방식(50% 지분 가정)을 적용할 경우 20평대 전세 거주자가 소득 3분위 이상만 되면 20평대 지분형 아파트를, 30평대 지분형 아파트는 현재 30평대 전세로 거주하는 소득 7분위 이상일 경우 구매가 가능함.
 - 지분비율과 아파트매매가격이 낮아질 경우 더욱 구매가 쉬워지며, 구매가능 소득계층도 낮아져 자가 보유 가능 계층이 확대됨.
- 규모별 전세 자금을 활용하여 지분형 주택의 지분을 구입할 경우 비용 부담을 분석한 결과는 아래와 같음.
- 82.5㎡의 아파트를 지분형 방식(50%지분 적용)으로 구입할 경우, 동일 규모(82.5㎡) 전세 보증금에 약 2,000만원(금융비용과 재산세 포함) 정도의 추가 부담으로 자가 마련이 가능함.
 - 현재 115.5㎡ 주택의 전세 거주자도 약 6,600만원(10년 분할시 약 950만원)의 추가 부담으로 동일 규모의 주택을 구매할 수 있음.
 - 이는 일반 구매(전체 지분)의 초기 부담의 10~20% 수준에 불과한 저렴한 수준임.
- 중소형 평형 전세 거주주의 자가 보유를 확대할 경우 현재 전세 거주자의 매매 전환이 용이해짐으로써 총량적인 전세수요가 감소하여 전세가격 안정에도 기여할 것으로 예상됨.
- 현재는 중소 평형의 미분양 물량 비중이 높지 않아 이는 점차 증가하고 있는 준공 후 미분양 아파트에 적용이 가능할 것으로 예상됨.
 - 준공 후 미분양의 경우 건설업체들의 재고 처리 차원에서 수요자들의 지분 구입 가격을 크게 인하시킬 수도 있을 것임. 이를 위해서는 지분 매각 대금을 당초 분양가 대비 일정 비율 이상을 할인하는 경우에 한해 건설업체에 대한 세제 혜택 등 인센티브 개발이 필요함.
 - 또한 이러한 방식이 수요자들에게 호응을 받을 경우 기존 재고주택시장에 확대 적용할 수 있을 것임.

〈표-14〉 실수요자의 규모별 지분형 아파트 구매비용

(단위: 만원)

구 분	82.5㎡ 전세 → 82.5㎡ 자가		115.5㎡ 전세 → 115.5㎡ 자가	
	지분형	일반매매	지분형	일반매매
추가비용	1,331	13,343	5,274	26,694
세금	515	1,055	938	1,902
이자	89	897	354	1,794
연간 부담액	256	2,325	962	4,651
10년 총비용	3,042	24,214	10,481	48,228

주 : 1) 추가비용은 지분형 비용에서 전세금을 뺀 금액임.

2) 전세가격은 아파트 가격(3.3㎡당 가격×면적)에 매매전세비율을 곱하여 산정

3) 세금은 재산세 및 취득등록세이며, 취득등록세는 4%, 재산세는 주택가격이 현재 수준을 10년 동안 유지한다는 가정 하에 0.15%(4,000만원이하), 0.3%(4,000~1억원), 0.5%(1억원 초과) 적용

4) 이자비용은 추가비용 전액을 은행에서 차입하는 것으로 가정하여 주택담보대출금리 6.72%(2008.2기준)를 적용.

5) 연간 부담액=추가 비용/10(매년 원금을 분할상환)+재산세+이자비용

6) 10년 총비용=추가 비용+취·등록세+재산세×10년+이자×10년

자료 : 부동산114, 국토해양부, 한국은행

■ 상향 이동형 주택 교체 활성화

〈중대형 아파트의 지분형 분양 방식 : 미분양 해소와 주거 수준 향상〉

- 최근의 미분양 아파트는 중대형 평형의 비중이 절대적으로 높아 지분형 방식을 적용할 경우 미분양 해소에 크게 기여할 것으로 예상됨.
- 중대형의 경우에는 주택 첫 구매가 아닌 상향 이동형 주택 교체 수요에 적용하였으며 기존 주택을 처분한 가격에 일정 금액을 추가하여 대형 평형의 지분을 구입하는 구조로 설계함.
- 규모별 기존 주택처분자금을 활용하여 지분형 주택의 지분을 구입할 경우 비용 부담을 분석한 결과는 아래와 같음.
 - 기존 주택 소유자가 상향 이동 하는 경우, 구입초기 비용이 일반적인 매매를 통해서는 1억 8,815만원(82.5→115.5㎡), 2억 8,350만원(115.5→148.5㎡), 3억 2,100만원(148.5→181.5㎡)이 소요되나, 지분형 분양주택을 활용할 경우, 기존 주택의 처분 비용만으로 대형 주택의 지분 취득(50%)이 가능하며 추가적으로 취·등록세 등의 세금 부담만 있으면 됨.

·이처럼 지분형 방식을 적용하게 되면 주거 상향 이동의 초기 부담이 매우 저렴하여 주거 이동이 촉진될 것으로 예상되며 이러한 상향 이동은 여과 효과(Filtering Effect)¹²⁾로 인해 하위 주택 매매시장과 전세시장에 공급을 증대시켜 가격 안정을 유도

〈표-15〉 지분형과 일반 매매의 상향 이동 비용 비교

(단위 : 만원)

구 분	82.5㎡ 자가	→ 115.5㎡ 자가	115.5㎡ 자가	→ 148.5㎡ 자가	148.5㎡ 자가	→ 181.5㎡ 자가
	지분형	일반 매매	지분형	일반 매매	지분형	일반 매매
추가비용	-	18,815	-	28,350	-	32,100
취·등록세	857	1,714	1,424	2,848	2,066	4,132
재산세	81	188	152	330	232	490
이자	-	1,264	-	1,905	-	2,157
10년 총비용	1,667	35,054	2,944	53,548	4,386	62,707

주 : 1. 지분형 추가비용은 지분형 비용(일반아파트가의 50%)에서 소유 주택가격을 뺀 것이며, 일반매매 추가 비용은 큰 규모의 주택가격에서 소유 주택가격을 뺀 비용으로 지분형은 모두가 상향 이동하는 주택의 50% 비용을 초과하여 추가 비용이 없음.

2. 취·등록세는 4%를 적용

3. 재산세는 주택가격이 현재 수준을 10년 동안 유지한다는 가정 하에 0.15(4,000만원이하), 0.3(4,000 ~ 1억원), 0.5%(1억원 초과) 적용하였으며, 종합부동산세는 고려하지 않음. 양도소득세는 1가구 1주택으로 발생하지 않는 것으로 산정.

4. 이자 비용은 추가 비용 전액을 은행에서 차입하는 것으로 가정하여 주택담보대출금리 6.72%(2008.2기준)를 적용.

5. 10년 총비용=추가비용+취·등록세+재산세×10년+이자×10년

자료 : 부동산114, 국토해양부, 한국은행

■ 부분적인 미분양 해소로 건설업체들의 자금 부담 완화

- 지분형 분양 방식을 미분양 아파트에 적용하게 되면 상대적으로 주택의 자가 마련 및 상향 이동 비용이 저렴하게 되어 주택 구매 수요가 증가할 것으로 예상됨.

·일반 구매에 비해 상대적으로 초기 구입 자금이 저렴한 지분형 분양 방식을 적용하면 신규 미분양 아파트 구입 수요가 증가할 것으로 예상됨.

12) 주택을 저소득계층이 거주하는 저가 주택과 고소득 계층이 거주하는 고가 주택으로 구분할 때 주택이 소득 계층에 따라 상하로 이동하는 현상을 말하며, 주택의 여과 현상은 주로 고소득 계층이 사용하던 주택이 저소득층의 사용으로 전환되는 것으로 고소득층에 주택이 공급됨으로써 고소득층이 사용하던 주택이 매물로 나오게 되어 저소득층에 주택이 공급되는 것을 말함.

- 신규 분양 아파트에 대한 수요 증가로 현재의 미분양 아파트가 상당 부분 해소될 것으로 예상됨에 따라 미분양 적체에 따른 건설업체들의 자금 부담 완화가 예상됨.
- 주택 지분의 부분(25~75%) 취득으로 여전히 미수 잔금이 남아 있으나, 이는 장기 미분양으로 진행될 경우의 금융 비용과 비교해볼 때 건설업체들에게 훨씬 유리한 상황임.
- 건설업체의 입장에서는 지분 구매자가 곧 점차 지분을 확대 취득할 경우 잠재 구매자를 미리 선 확보하는 효과를 얻을 수 있음(현재의 분양 전환 임대아파트와 같은 형태로 운용할 수 있음).
- 또한 건설사 지분에 경우 현행 법률 하에서 잔여 지분 대금을 담보로 하는 ABS발행 등 유동화가 가능하므로 현재보다 현금 흐름을 크게 개선시킬 수 있음.
- 지분 대출 방식을 추가 도입할 경우 주택 소비자들의 추가 지분 구매가 용이해짐에 따라 건설사 지분의 매각이 용이해질 것으로 전망됨.

■ 향후 정책 과제

■ 지분형 분양 방식의 활성화를 위한 관련 제도의 정비

- 건설업체가 미분양 아파트를 지분형 분양 방식으로 판매할 경우 이에 대한 회계 처리(부채 비율) 및 세제부문의 문제에 대한 관련 제도 정비 필요
- 미분양 아파트 및 임대아파트의 임대보증금 등은 건설업체의 부채 비율로 계상되어 경영 심사에서 불이익을 초래하고 있음. 따라서 지분형 매각 방식에서 건설업체들이 보유하고 있는 지분에 대한 회계처리 및 세제부분에 대한 검토가 요구됨.
- 초기 지분 매각 가격의 할인 정도(분양가 대비)에 따라 기존 건설업체의 원시 취득에 따른 취·등록세 부담을 완화시켜줄 필요가 있음.

※ 지분형 주택 매각 방식을 일종의 임대주택 사업으로 간주하여 취·등록세 세제 혜택을 부여하되 현행 세제 혜택은 중소형 임대주택에 한정되어 있으므로 지분형 주택의 평형이 아닌 지분 가격을 감안하여 중소형 주택으로 간주하여 취·등록세 감면 조치가 요구됨.

- 지분형 주택 구매자들이 단계별로 지분을 추가 매입할 수 있도록 이에 대한 세부 규정 및 기준의 설정이 요구됨.
 - 사업자 및 수요자들을 위해 지분 증대 및 처분을 요청할 수 있는 시기 및 지분 매입 가격에 대한 평가 기준 등의 가이드라인 제시가 필요
 - 금융기관들의 지분 대출 상품 개발을 지원하고 활성화 유도가 요구됨.
 - 정부는 일반적인 원칙만 제시하고 세부적인 사항은 사업자와 주택 구매자가 사적인 계약에 의해 결정할 수 있도록 함.
-
- 다만 현행 선분양 방식 하에서 소비자의 지분 취득 비용 지불 시기가 논란이 될 수 있으나 본 제도가 정식 도입되면 구체적 방식과 대안을 찾는 데는 별 어려움이 없을 것으로 판단됨.
 - 현재에도 지방에는 5% 미만의 계약금, 무이자 중도금 대출 등 건설업체들의 판매 지원이 시행되고 있어 이를 지분 대금을 할부로 납부받는 것과 큰 차이가 없을 것으로 판단됨.

■ 고가 주택에 대한 규제 완화로 주거 상향 이동 유도

- 현행 고가 주택에 대한 기준¹³⁾은 1999년에 책정된 것으로 그 동안의 물가상승률이나 주택가격 상승률을 감안할 때 비현실적인 기준임.
- 1999~2006년 간의 주택가격 상승률을 감안하여 주택가격을 추계하면, 1999년 6억원 상당의 주택은 2007년(연말 기준)에는 전국 9억원, 서울 12억원으로 추정됨.
- 주요 지역별 6억원 이상 고가 아파트 현황을 살펴보면 2008년 3월 말 현재 2006년에 비해 전국적으로는 98.4%가 증가하였으며, 경기도 및 부산 대구 등 광역시에서도 고가 주택 규모가 늘어남.

13) 「소득세법」 개정(1976.12.22)으로 1977년부터 고급 주택(2003년부터 고가 주택으로 명칭 변경)은 양도소득세 비과세 대상에서 제외. 1977년 당시, 고급 주택은 기준시가 5천만원 이상 연면적 100평 이상의 주택으로 사회의 극소수 계층이 향유하는 사치재로 인식. 주택가격의 상승 및 부동산 안정화 대책의 일환으로 고급(고가)주택의 기준 가격은 1989년, 1991년, 1999년에 걸쳐 3번 조정. 1999년부터는 실거래가격 기준으로 6억원 이상을 고급 주택으로 함. 1999년에 설정한 고급(고가) 주택(실거래 가격 6억원 이상)의 기준은 당시 서울의 61평형(분양 면적 기준) 이상 아파트가 주된 대상이었던 것으로 추정 1999년 고급주택의 규모기준은 공동주택(아파트 등)의 경우 전용면적 50평 이상으로 분양면적 기준으로 약 60평형대 수준. 2008년 3월 현재, 실거래가 6억원 이상 주택은 아파트 기준으로 전국은 분양면적 51평형, 서울은 41평형, 서울 강남은 36평형 이상으로 조사되고 있음(박용석(2006), “주택거래 활성화를 위한 주택세제 개선 방향”, 8.31대책 1주년 세미나 자료집, 한국건설산업연구원, pp.11~15)

〈표-16〉 주요 지역의 실거래가 6억원 이상의 고가 아파트 현황(2008년 3월)

(단위 : 호, %)

구 분	전국	서울	경기도	부산	대구
2008년 3월	538,825	369,751	157,902	4,244	1,094
2006년	271,568	196,863	72,297	882	460
증가율	98.4	87.8	118.4	381.2	137.8

자료 : 부동산114(주)

- 현재 고가 주택 보유자들이 신규로 분양되는 대형 아파트의 잠재된 고객임에도 불구하고 고가 주택에 대한 규제로 주거 이동이 정체된 상황임.
- 재고 주택 처분으로 신축 대형 주택으로 이동이 가능하나 6억원 초과분에 대한 양도세 및 고가 주택 보유에 대한 보유세(재산세, 종합부동산세) 부담으로 주거 이동을 연기하거나 포기하고 있음.
- 대형 고가 주택으로의 주거 이동이 활발해질 경우 재고주택시장에서의 중소형 매도 물량이 늘어 공급이 늘어나는 효과 발생
- 따라서, 고가 주택에 대한 규제 완화를 통해 주택시장이 선순환될 수 있도록 하여야 함.
- 고가 주택에 대한 규제 완화는 특정 계층에 대한 혜택이라기보다는 재고 주택시장의 공급을 확대시켜 시장 안정에 기여하고
- 대형 평형 위주의 미분양 해소에도 도움이 되며, 최종적으로는 주택 수요자들의 주거 수준을 향상시켜는 데 기여할 것으로 판단됨.

■ 신규 분양시장 청약제도의 개편

- 신축 주택은 주택의 품질이 향상되면서 점차 고가 상품화되고 있어 무주택자의 첫 주택구매시장에서 점차 주택 교체 수요자 시장으로 전환이 불가피한 실정임.
- 주택이 절대적으로 부족했던 시기에는 신축 주택을 무주택자에게 우선 공급하는 것이 필요하였으나 주택보급률의 상승, 신축 주택의 품질 향상 등으로 신규 분양시장을 무주택자의 주택 공급 수단으로 활용하는 것은 적절하지 않음.

- 무주택자에게는 신축 주택을 우선 공급하는 것보다 구매 능력을 지원할 수 있는 다양한 금융 상품의 제공이 필요하며 이러한 금융 지원은 신규 분양시장이 아닌 재고주택시장에서도 동등하게 제공되어야 할 것임.
- 신축 주택 구입에 대한 상대적 불이익(분양권전매제한 재당첨 금지 등)을 해소해야 함.

※ 재고 주택을 구입할 경우 3년 보유만 충족하면 양도세 등의 세제 혜택을 받을 수 있으나 신규 분양 주택의 경우 최대 10년까지 분양권전매제한을 적용하고 있어 상대적으로 신축 주택 구입이 불리함.

- 이미 주택보급률이 120%에 가까운 지방 도시의 경우 청약 1순위 분양은 무의미하며, 가점제도 별다른 영향을 미치지 않음. 또한, 지방 도시의 경우에는 지역경제 활성화를 위해 1가구 2주택 보유를 허용하는 공급정책의 개선이 요구됨.
- 지방 도시들의 경우 적극적인 인구 유입과 지역 경제 활성화를 위해 외지인들의 해당 지역 주택 구매를 지원할 필요가 있음(레저용 주택, 주말주택 등을 공급함으로써 지역 내 방문 인구 및 유입 인구 증가를 도모할 필요성이 높음)
- 관광자원이 풍부한 지역의 경우 해외 교포들의 장기 거주용 주택 구매를 촉진하여 해당 지역의 주택시장 활성화에 활용할 수 있을 것임.
- 그러기 위해서는 현행 주택 관련 세제를 개편하여 무조건적인 다주택 보유 억제에서 지방 도시의 주택 보유에 한해 관련 규제를 단계적으로 완화할 필요성이 있음.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)