

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 중 소형 주택의 가격 안정에 기여할 것으로 기대됨.