

지분형 주택분양제도의 성공적인 도입을 위한 영향요인 분석

Evaluation of Influence Factors in order to introduce Share-styled Apartment House Successfully

이 현 철*
Lee, Hyun-Chul

임 소 연**
Lim, So-Yean

고 성 석***
Go, Seong-Seok

요 약

정권 교체기마다 주택 및 부동산 정책은 항상 논쟁의 대상이 되어 왔다. 우리나라의 경우 특히, IMF 금융위기의 회복기를 거치면서 부동산 버블현상이 조성되었고, 이는 무주택 서민들의 내 집 마련에 대한 부담과 불안감을 가중시켰다. 이에 대한 대책으로 정부에서는 2008년 상반기에 아파트 소유에 투자의 개념을 접목한 '지분형 주택분양제도'를 도입하여 서민형 아파트를 대상으로 2008년 하반기부터 시행을 계획하였으나, 투자자들로 하여금 적정 수익을 보장하기가 어렵고, 10년의 전매 제한이 있는 등 실효성에 대한 불투명 때문에 아직 준비단계에 머무르고 있는 실정이다. 이에 본 연구에서는 지분형 주택분양제도의 도입에 영향을 미치는 요인들을 공급자, 투자자, 실구매자 계층으로 나누어 계층별 영향요인간 중요도를 조사하고, 또한 각 분야의 전문가들을 대상으로 한 개선방향 인식 분석자료를 바탕으로 정책적 방향과 개선과제들을 연구하였다.

키워드 : 지분형 주택분양제도, 반값 아파트, 부동산 정책

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

현재 우리나라의 공공주택사업은 2001년 이후 급격한 주택가격의 상승에 따라 저소득층의 주거마련에 대한 부담이 가중되고 있다. 실제로 주택보급률은 이미 100%를 넘었지만 자가보유율은 70년대 68%에서 2005년도에는 55%로 오히려 낮아지는 추세를 보여 자가주택 보급의 양극화 현상이 심화되었으며, 기존의 서민주택정책 또한 공공임대주택 위주로 편중되어 있어 서민들의 자산형성과 양극화 축소에는 도움이 되지 못하고 있는 실정이다. 이러한 문제점을 해결하기 위해 정부에서는 2008년 1월 17일 아파트 소유에 투자의 개념을 접목한 '지분형 주택분양제도'를 2008년 하반기부터 도입·시행한다고 발표하였고, 실제로 2009년 1월 오산 세교지구에 전용면적 59㎡ 주택 832가구를 공급하였다. 정부가 정책을 소개 할 초기 당시 분양가의 51%는 실거주자가, 그리고 나머지는 투자자의 몫으로서, 서민들의

주거안정과 자산형성에 도움이 되도록 고안되었고, 다소 생소하지만 저소득층을 위한 안정적 주택공급방식으로 평가되었다. 그러나 나머지 절반에 대해 투자하는 투자자들의 경우 적정 수익을 올릴 수 있는지 불투명하며, 일부 참여주체별 형평성 문제까지 제기되는 등 여러 문제점이 제기되고 있다.

이에 본 연구에서는 무주택 거주자들에 대한 효율적인 주택공급의 지표가 될 지분형 주택분양제도의 영향요인을 분석하고, 경제적 가치성과 신뢰성을 높일 수 있는 방안을 제시하여, 지분형 주택분양제도의 성공적인 정착을 이끌어 낼 수 있는 개선방안을 제시하고자 한다. 이는 앞으로의 주택정책을 새 정부의 국정방향에 맞게 체계화하고 보다 다양화시키기 위한 참고자료로 이용될 수 있을 것으로 사료된다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 국민주택 규모 이하 아파트(전용 85㎡ 미만)의 신규분양시 지분형 주택분양제도 도입을 전제로 연구범위를 한정

* 일반회원, 전남대학교 대학원 건축공학과 박사과정, liger78@naver.com

** 일반회원, 전남대학교 대학원 건축공학과 석사과정, tomylife0901@naver.com

*** 중신회원, 전남대학교 건축학부 교수, 공학박사, ssgo@jnu.ac.kr

하고, 이에 따른 참여 주체별 영향요인간 인식분석을 실시하였다.

첫째, 지분형 주택분양제도에 대한 문헌, 통계자료, 정기 간행물 및 제도 등에 대한 고찰을 통해 연구의 방향과 목표를 설정하였다.

둘째, 지분형 주택분양제도에 대한 전문가 면담을 통해 영향요인들을 도출하고 이에 따른 설문항목들을 선정하여 공급자, 투자자, 실거주자별 설문분석을 실시하였다.

셋째, 지분형 주택분양제도에 대한 설문분석결과를 바탕으로 제도 도입에 관계되는 영향요인들을 해석하고, 참여자별 요구 및 이해를 바탕으로 한 개선방향을 제시하였다.

본 연구의 전체 흐름은 다음 그림 1과 같다.

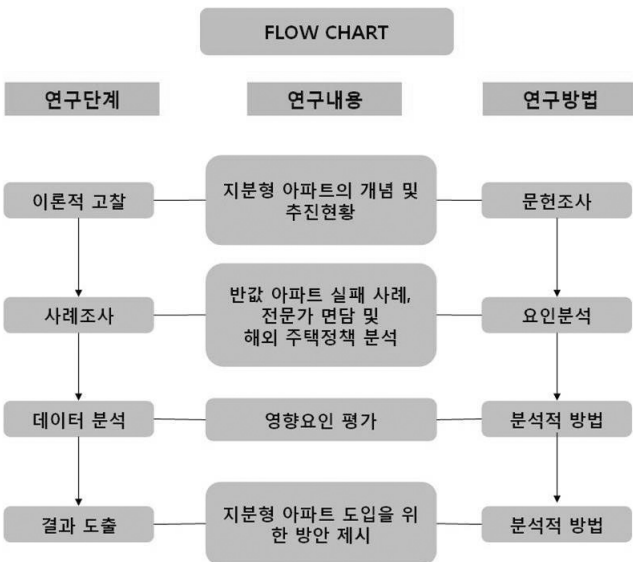


그림 1. 연구의 흐름도

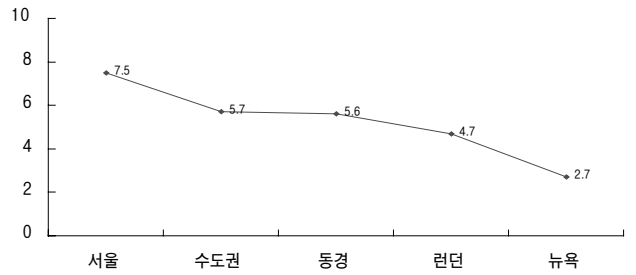


그림 2. 연소득 대비 집값(PIR)

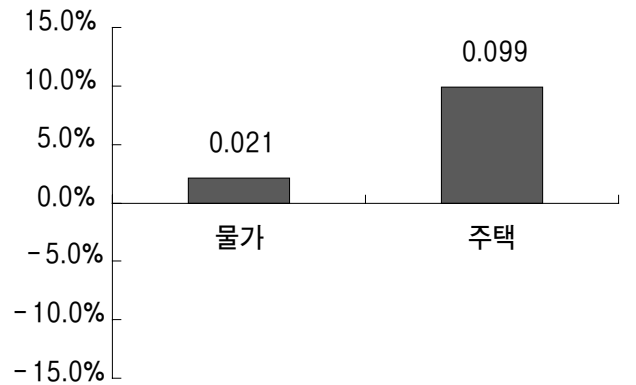


그림 3. 01~06 물가 상승률, 주택가격 상승률

2. 지분형 주택분양제도의 이론적 고찰

2.1 지분형 주택분양제도의 개념 및 필요성

현재 서울 시민의 연소득 대비 집값에 대한 비율(PIR)은 2006년을 기준으로 7.5배의 수치를 보이고 있다. 이는 런던이 4.7배, 뉴욕 2.7배 등에 비교하였을 시 상당히 높은 수치임을 알 수 있다(그림 2).¹⁾ 또한 우리나라 주택 가격이 2001년부터 2006년까지 지속적으로 상승하여 전국 평균 주택가격 상승률이 9.9%를 나타냈는데, 이 수치 또한 지난 6년간의 소비자 연평균 물가 상승률이 2.1%임을 가만하면 매우 높은 수준임을 알 수 있다(그림 3).

이 같은 자료를 살펴보았을 때, 서울 등 수도권 아파트 밀집지역에서 무주택 서민이 주택을 구입하기가 매우 어려울 것이 현실이다. 이와 관련하여 지분형 주택분양제도는 서민 주거 안정에도 도움이 될 뿐만 아니라 시세차익의 사유화와 청약과열의 부작용을 막을 수 있기 위해 검토된 것으로, 저소득층 서민도 임대주택 뿐만 아니라 능력에 맞는 주택을 공급 받을 수 있는 기회를 갖도록 하는 데 목적을 두고 있다.

지분형 주택분양제도는 무주택 서민의 주택 구입을 지원하기 위해 실소유자와 투자자에게 소유권을 분리해 주택을 분양하는 제도로서, 거주목적의 실소유자에게는 거주안정성을 보장하기 위해 지분의 51%를 분양하고, 나머지 지분은 연기금이나 펀드 등 기관투자자에게 매각하는 방식이다. 지분형 주택분양제도는 전에 시행되었다 실패했던 반값아파트제도와 공약중의 하나였던 신혼부부 아파트와의 절충안이다. 대상주택은 수도권 공공택지에 짓는 전용면적 85㎡이하 국민주택규모로 공급될 예정이며, 분양가 상한제가 적용됨에 따라 실소유자에게는 10년간 전매가 제한될 예정으로 토지가격을 낮추기 위해 공기업이나 지방자치단체에만 허용되어 오던 공공택지 개발권을 민간기업에게도 허용할 것을 추진 중에 있다. 실소유자는 입주 및 거주권을 보장받으며, 국민주택기금의 저리대출을 활용할 경우 실소유자는 본인 부담금을 크게 낮춰 주택마련이 가능하며, 전매제한 기한 후 주

1) 이동환, 「지분형 아파트 정책, 실현 가능성과 문제」, 대한건축학회 건축정책위원회 토론회, 2008

택가격 상승으로 주택을 매매할 경우 매각차익은 지분투자자와 지분비율에 따라 분할하게 된다.

거주자가 희망할 경우 전매제한 기한 이후에도 계속 거주가 가능하고, 지분투자자의 지분을 매입해 본인지분의 확대가 가능하고 임대방식이 아닌 소유권 이전 방식임에 따라 실소유자가 전세를 놓는 것도 가능하다. 재무적 투자자들에게는 전매제한 없이 자유로운 양도를 허용하여 투자자금의 유동화가 가능하도록 보장하며, 거주자의 처분으로 발생하는 차익배분 등의 권리만을 갖게 되며 일정수익률은 보장받지 못하게 된다. 따라서 재무적 투자자들은 유동화 증권 발행을 통해 시세차익 확보 및 자금회수를 도모할 것으로 예상되므로 지분형 주택분양제도는 기존의 반값아파트제도로 추진되었던 토지임대부주택과 환매조건부 주택에 비해 소유권이 강화되고 자금부담이 완화될 것으로 전망하고 있다.

2.2 지분형 주택분양제도의 문제점 분석

지분형 주택분양제도가 서민 주거 안정과 시세차익의 사유화 및 청약과열의 부작용을 막기 위해 제안된 제도이지만 여전히 여러 문제점을 안고 있다.

첫째, 집값 하락시 안전보장이 되지 않는다는 것이다. 지분형 아파트의 근본개념은 집값상승을 통한 투자수익의 보전이다. 만약 집값이 상승하고 또한 상승한다는 보장만 있다면 지분거래도 원활하게 이루어지지만 부동산시장이 침체되거나 해당 아파트의 가격이 상승하지 않는다면 지분거래도 원만히 이루어지지 않게 된다.

둘째, 수익실현의 어려움이다. 투자자입장에서 수익실현은 10년 후 집주인이 매매할 때를 제외하고는 지분거래밖에 없다. 10년 후 매매가능연한이 지나서 시세차익을 실현하고 싶어도 집주인이 매매의사가 없다면 투자자는 매매할 수 없는 실정이다. 또한 은행이자 이상의 수익이 가능해야 한다면 최소 3년간 30% 이상 수익은 보장해야 하므로 오히려 부동산 투기를 야기시키는 상황이 발생할 것으로 사료된다.

셋째, 10년간의 전매제한이다. 전세의 경우에는 실 거주자가 원할 때 계약기간만 완료되면 언제든지 유동적으로 옮길 수 있는 장점을 가지고 있지만, 지분형 아파트는 10년 동안 매매를 할 수 없게 제도적으로 제한을 두어 투자수익이 없는 곳에는 투자하고 싶은 마음이 생기지 않게 될 것으로 사료된다.

넷째, 공동명의에 대한 거부감이다. 우리나라 사회는 주택에 대한 집착과 소유욕이 상당히 강한 사회성을 가지고 있으며, 임대주택의 경우에도 좋은 제도임에도 불구하고 우리나라에서는

실패라고 볼 수 있을 만큼 거부감이 높은 게 현실이다. 지분형 주택분양제도도 상당히 좋은 제도이지만 결국 완전한 내 집이 아닌 반만 내 집이라는 인식이 생긴다면 제2의 임대주택과 같은 편견이 나타날 것으로 사료된다.

다섯째, 대상지역의 한계이다. 급속한 산업성장으로 지역별로 매우 불균형한 형태를 보여 왔다. 지분형아파트의 경우도 투자수익이 가능한 곳에 투자자금이 몰릴 것으로 사료됨으로 철저히 투자 가치가 보장되는 곳만이 성공할 수 있을 것으로 보인다.

이와 같은 문제점들을 재인식하여 보면 지분형 주택분양제도를 활성화하기에 앞서 중점 고려사항의 재고 및 위의 문제점을 대비하기 위한 대책 마련 연구가 시급함을 알 수 있다.

2.3 지분형 주택분양제도와 국내외 유사제도 비교

지분형 주택분양제도는 2009년 1월 오산 세교지구에 도입 되었을 뿐 이에 관련된 자료가 전무한 실정이다. 하지만 지분형 아파트를 선보이기 전에 제시된 반값아파트 정책은 2007년 7월에 경기도 OO지역에서 도입되어 기 시행되었기 때문에 이에 대한 선행연구를 고찰하였다.

반값 아파트는 서민들의 내 집 마련을 위해 해외에서 벤치마킹을 하여 도입한 제도로써 크게 환매조건부 주택과 토지임대부 주택으로 나눌 수 있다. 환매조건부 주택은 공공기관이 택지를 개발해 주택을 분양하되 토지는 임대하는 방식으로 주택에서 살 수 있는 모든 권리를 행사할 수 있지만 팔 경우에는 반드시 공공기관에 되팔아야 하는 제도이다. 토지임대부 주택의 경우는 공공기관이 택지를 개발해 소유하고 청약자에게 아파트 건물만 분양하는 방식으로 택지비를 내지 않기 때문에 아파트 값이 그만큼 저렴해 지는 제도이다. 이와 관련하여 2007년도 경기도 OO지역에 실시되었던 반값 아파트와 동면적의 서울시 2007년도 장기전세 평균가를 비교한 데이터는 표 1과 같다.

표 1. 장기전세와 반값아파트 비교

구분	장기전세	반값 아파트	
		토지임대부	환매조건부
가격	주변전세 80% 시세 30%	시세와 비슷 토지기를 월세로 전환	시세 90%
거주가능기간	최장 20년	30년	소유자 마음
주택추가 구입 시	1주택자	2주택자 (양도세50%)	2주택자 (양도세50%)
청약통장 재사용시	재사용가능	재사용불가	재사용불가
시세차익	0원	시세차익 또는 손실가능	정기예금 이자율 수준

반값아파트 제도를 실시한 결과, 법률상의 자가 거주 측면을 제외한 가격, 추가주택 구입 시 세제 및 청약통장 혜택 부분에서 실질적으로 거주자가 원하는 요건을 만족시키지 못했다. 부동산을 통한 자산 가치 형성 측면에서도 반값 아파트는 자가 거주 시 세차익의 이점이 없었다. 특히, 토지임대부 주택의 토지가를 월세로 전환하는 방법과 상대적으로 작은 거주기간은 실거주자에게 자가 거주 의식을 크게 느끼지 못함에 따라 새로운 정책을 요구하게 되었다.²⁾ 다음 표 2는 지분형 주택분양제도와 기존 반값 아파트 제도를 주요사항별로 비교하여 나타낸 것이다.

표 2. 지분형분양주택과 기존 반값아파트 비교

구분	반값 아파트		지분형분양주택
	토지임대부	환매조건부	
분양가	시세의 55%	시세의 90%	시세의 100%
분양가 납부	입주자	건물비(60~100%) +토지사용료(매월)	60~100%
	국민주택기금	0~40%	0~40%
	지분투자자	-	-
입주자권리	건물소유권 토지지상권	건물+토지소유권	건물+토지소유권
주택규모	공공택지지구 전용면적 85㎡이하	공공택지지구 전용면적 85㎡이하	공공택지지구 전용면적 85㎡이하
전매제한 기간	10년	20년 (20년 이내 매도시 주공이 취득가로 환매)	10년 (지분투자자는 제한 없음)

싱가포르와 스웨덴뿐 아니라 일본과 영국 등도 토지임대부 주택분양 정책으로 좀 더 싼 가격에 주택을 공급하고 있다. 영국 런던의 북부 외곽에 자리한 세계 최초의 정원도시 레치워스(Letchworth)는 땅값의 40~50%를 전세보증금 형식으로 받고 주택을 저렴한 값에 분양하고 있다. 일본은 1994년 민간 지주들이 조합을 결성해 토지를 임대해주는 차지차가(借地·借家)법을 도입했다. 민간 지주들에게서 토지를 임대해 건물만 집주인이 소유하는 것이다. 보증금은 보통 땅값의 20~30% 수준이며, 토지 임대료는 매년 납부한다. 이런 주택은 일반 분양에 비해 가격이 62% 수준에 불과하다. 해외 여러 나라가 토지임대부 주택분양 정책을 성공리에 이끌 수 있었던 요인 중 하나는 토지임대부 반영구적이라는 데 있다. 싱가포르와 영국은 99년, 스웨덴은 60년, 일본은 50년을 임대 기간으로 한다. 연장 또한 가능하다(표 3). 특히 스웨덴은 차지인(借地人)의 경우 언제든지 계약을 깨뜨릴 수 있지만, 임대료를 체불한 경우를 제외하고는 민사재판소의 결정 없이 임대 토지를 반환하는 것을 금하고 있다.³⁾

2) 이동환, 지분형 분양주택의 의의와 고찰, 2008
3) 윤훈열, 저가분양아파트공급의활성화방안에관한연구, 2007

이와 같이 지분형 주택분양제도가 도입되기 이전의 국내 제도의 문제점을 되풀이 하지 않고, 외국의 성공 사례를 적극 반영하기 위해서는 어떠한 요인을 고려해야 하는가에 관한 연구가 필요함을 알 수 있다.

표 3. 토지임대부 주택의 토지 임대기간

국가	토지임대 기간
싱가포르	99년
영국	99년
스웨덴	60년
일본	50년
한국	30년

3. 지분형 주택분양제도 영향요인 분석

3.1 지분형 주택분양제도 영향요인 도출

지분형 주택분양제도의 기본 개념 및 이론에 대해서는 2008년 2월 이명박 정부 인수위원회가 발표한 발의안을 적용하여 지분형 주택분양제도의 영향요인을 도출하였다. 현재 국토해양부에서 추가, 보완되는 부분은 언론에 공개되지 않았기 때문에 첫 발의안을 일관적으로 적용하였다. 본 연구와 더불어 향후 국토해양부에서 제시하는 보완안과의 상호 절충 및 능동적 보완이 가능할 것으로 판단된다.

지분형 주택분양제도가 내포하고 있는 보완 및 개선점들을 분석한 결과와 과거 반값아파트 실패 사례 및 해외의 반값아파트 제도 분석을 바탕으로, 지분형 주택분양제도의 보완점과 영향요인을 도출하기 위해 건설회사, 부동산 전문가 등 약 10여명에게 개별 면담조사를 실시하였다. 조사방법으로는 E-mail 및 직접 방문조사를 실시하였고, 면담내용으로는 지분형 주택분양제도에 관한 일반적인 사항에 대한 질문과 공급자와 투자자의 입장에서 지분형 주택분양제도 정착에 영향을 미치는 요인을 선택하는 방식으로 진행하였다.

이에 대한 결과로 공급자의 경우, 지분형 주택분양제도의 사업대상(감세정책, 사업지역, 공급면적, 분양권, 임대 및 미분양 아파트, 유지관리 및 보수), 지분에 대한 금융대책(유동화 증권, 임차권, 수익률 보장)의 영향요인으로 1차적으로 도출되었으며, 투자자는 금융대책(감세정책, 임대료, 전매제한, 지분거래 및 청산, 유동화증권, 투자회수금)에 관한 영향요인이 주를 이루었다. 표 4는 각 주체별 영향요인을 정리한 것이다.

본 연구에서는 23개의 영향요인들 중에 성격 및 특성이 비슷한 항목과 공통영향요인의 재분류를 통해 12가지의 영향요인으로 통합하였으며, 5점 리커트척도를 이용하여 항목별 중요도를 조

사하였다. 2차 설문조사에서는 공급자, 투자자의 측면에서 중요도를 조사하고, 실제로 지분형 주택분양제도에 관심이 높은 실사용자를 대상으로도 설문을 실시하였다.

표 4. 지분형 주택분양요인의 계층별 영향요인

번호	영향요인	관련대상	공급자	투자자
1	사업대상의 한정		○	
2	투자자의 감세정책		○	○
3	사업지역		○	○
4	공급면적		○	
5	실거주자의 내집 소유 인식			○
6	임대료 수입의 지분에 따른 공유			○
7	투자자의 원금확보			○
8	분양권의 우선순위 및 청약조건		○	
9	전매제한 기간			○
10	전매제한 기간 중 지분거래 허용여부			○
11	지분청산시기			○
12	지분의 유동화 증진 발행여부			○
13	실거주자의 임차권 행사시 투자자의 동의		○	○
14	지분 보유율에 따른 임대료 수입			○
15	지분형 아파트의 투자방법			○
16	지분형 아파트의 유지 및 보수관리		○	
17	지분의 초과 이익 제한 여부			○
18	투자자들의 안정적 수익률 보장		○	○
19	부동산 가격상승 및 버블 가능성		○	○
20	지분형 임대아파트의 추진		○	○
21	집값 상승이 은행금리를 초과할 가능성		○	○
22	미분양 아파트에 지분형 주택분양제도 도입		○	○
23	감가상각 최소화를 위한 공급자의 서비스		○	○

표 5. 지분형 주택분양제도의 영향요인 선정

번호	영향요인	코드
1	투자자의 감세정책	F1
2	실거주자의 내집 소유 인식	F2
3	임대료 수입의 지분에 따른 공유	F3
4	투자자의 원금확보	F4
5	실거주자의 임차권 행사시 투자자의 동의	F5
6	투자자의 초과 이익제한	F6
7	투자자들의 안정적 수익률 보장	F7
8	부동산 가격상승 및 버블 가능성	F8
9	지분형 임대아파트의 추진	F9
10	집값 상승이 은행금리를 초과할 가능성	F10
11	미분양 아파트에 지분형 주택분양제도 도입	F11
12	감가상각 최소화를 위한 공급자의 서비스	F12

3.2 지분형 주택분양제도에 대한 설문조사 개요

설문응답자는 지분형 주택분양제도를 통해 시공, 공급하는

정부나 건설업체(공급자), 자본을 투자하고자 하는 정부투자기관 혹은 민간투자자(투자자), 입주하고자 하는 구매자(실거주자)의 3계층으로 어느 한쪽에 편중되지 않고 보다 객관적인 조사를 위해 각 계층별로 비슷한 양의 설문지를 배포하였으며, 건설업, 금융업, 관공서, 주부 등의 실구매자 및 개인투자자를 대상으로 하였다. 설문응답자의 비율은 건설업 26명(26.8%), 관공서 5명(5.15%), 금융업 21명(21.6%), 개인투자자 15명(15.46%), 실구매자 30명(30.92%)으로 나타났다. 설문지는 총 130부를 배포

표 6. 지분형 주택분양제도 설문 대상 및 방법

구분	대상	방법	인원
공급자	건설회사 관공서	직접 직접	31명
투자자	정부투자기관 민간투자기관 부동산전문가(교수)	직접, E-mail 직접, E-mail 직접	36명
실구매자 ^{d)}	구매의사가 있는 일반인	직접	30명

하여 97부를 회수하였으며 응답률은 74.62%이다(표 6).

지분형 주택분양제도 설문응답자(공급자, 투자자로 한정) 67명에 대한 근무경력은 그림 4와 같다. 3년 미만이 44%, 3~5년이 37%, 5~10년이 15%, 10년 이상이 4%로 나타났다. 공급자 및 투자자의 경우 실무경험과 경력에 따라 인식과 해석정도가 달라질 수 있으나, 본 설문응답자의 구성에서 3년~10년인 실무계층이 전체 중 50%가 넘는 점을 감안한다면 설문 결과의 해석에서 별다른 무리가 없을 것으로 사료된다.

근무경력년수

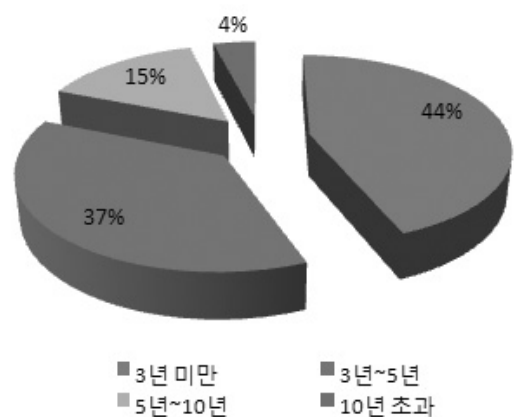


그림 4. 설문응답자의 인적사항

4) 실구매자는 현재 자가주택이 없으며 주택 구입의사가 있는 응답자를 대상으로 함.

3.3 지분형 주택분양제도에 관한 인식조사 결과

지분형 주택분양제도에 영향을 미치는 요인을 분석하기에 앞서 이 제도가 새로이 도입됨에 따라, 유사 선행 제도인 반값 아파트제도에 관한 인식과 실패 원인 조사를 먼저 실시하였다. 2007년 실시된 토지임대부, 환매조건부의 반값 아파트의 실패 원인에 대한 설문조사 결과, 장기 전세와 비슷한 가격형성이 가장 큰 실패 요인으로 나타났으며, 기타 의견으로는 주택의 소유 의식 부족과 정치적 성격이 드러난 정책이 실패원인으로 나타났다(그림 5). 기존의 정책과 차이가 크지 않은 것에 대한 실거주자의 상대적 박탈감 조성이 반값아파트의 실패의 원인으로 사료된다.

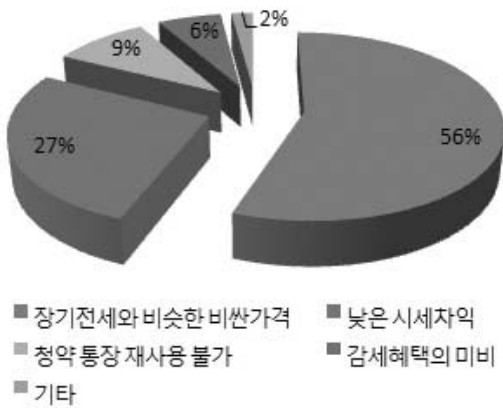


그림 5. 반값아파트 제도의 실패요인 분석

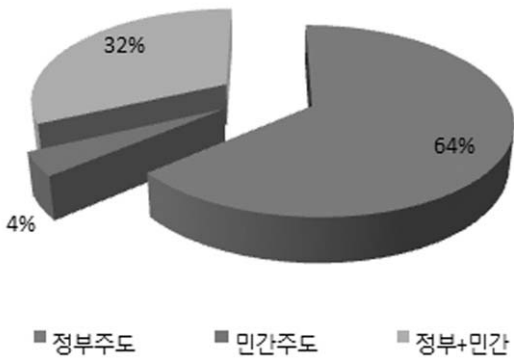


그림 6. 지분형 주택분양제도의 사업대상 선정

지분형 주택분양제도의 영향요인 중 사업대상 및 사업지역에 대한 설문조사 결과, 사업대상은 정부가 주도해야 한다는 의견이 주로 나타났으며, 민간이 주도해야 한다는 의견은 4.1%에 불과해 아직 지분형 주택분양제도에 대한 정책성공의 확신이 부족한 것으로 나타났다. 또한 정부와 민간이 공동으로 주도해야 한다는 의견도 32.0%로 나타났으나, 답변자 대부분이 전체적인 틀은 정

부가 주도하되, 민간이 참여하는 방향으로 진행되어야 한다는 의견을 보였다(그림 6). 이는 정책상 지분형 주택분양제도에 대한 성공확신 결여와 함께 우리나라의 수도권 아파트의 높은 집값 편중현상에 대한 우려를 나타내는 것으로 수도권과 지방의 상대적 박탈감을 해소할 수 있는 방안을 마련해야 할 것으로 사료된다.

사업지역에 대한 설문조사 결과 수도권에만 편중해야 한다는 의견은 22.7%, 지방에만 편중해야 한다는 의견은 3.1%인 반면에 수도권과 지방에 골고루 분배해야 한다는 의견이 74.2%로 압도적으로 나타났다(그림 7). 이는 수도권과 지방의 주택시장 양극화로 인해 수도권 지역의 아파트 가격을 합리적으로 낮추기 보다는 지역에 상관없이 필요한 지역에 도입을 해야 한다는 의견이 반영된 것으로 사료된다.

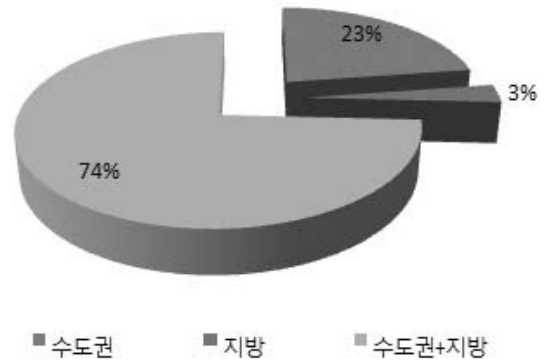


그림 7. 지분형 주택분양제도의 사업지역 선정

지분형 아파트의 공급면적에 대한 설문조사 결과, 정부가 발표한 국민주택형 면적인 '85㎡미만의 주택'에 지분형 아파트를 적용해야 한다.'는 요인에 대해서는 76%가 찬성하는 의견을 나타냈다(그림 8). 지분형 주택분양제도는 서민 주거안정에 도움이 되고 또한 서민들의 자산가치 형성을 우선으로 해야 한다고 판단된다.

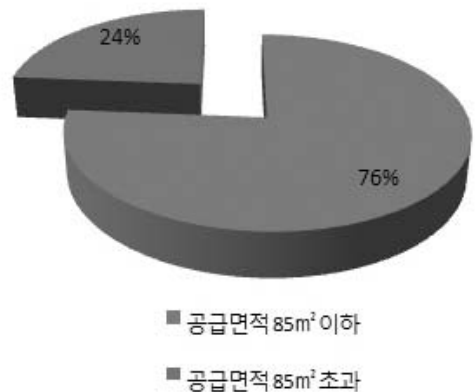


그림 8. 지분형 아파트의 공급면적

투자자의 지분인 49% 정도에 해당되는 지분투자에 대해서도 '투기 가능성을 내포하는 직접 지분소유의 투자방식보다는 펀드, 리츠 등을 통한 간접투자 형식으로 추진되어야 한다.'는 의견이 74.2%로 절대 다수를 차지하였다(그림 9).

실거주자의 적정한 전매제한 기간에 대한 설문조사 결과, 공급자는 평균 10.2년의 기간이 적정하다고 보았고, 투자자의 경우는 평균 8.4년의 기간을 선호했으며, 실거주자는 평균 6.9년을 적정수준으로 생각하였다. 공급자에 비해 투자자와 실거주자의 해당연수가 작은 이유는 실구매자는 공급자의 입장과는 달리 재산권 제한에 대해 최소화를 바라고 있으며, 투자자의 지분청산에 대한 제한도 실구매자는 장기간으로 하여, 권리 이전에 대한 불편함을 없애기를 바라는 것으로 나타났다. 또한 투자자의 지분청산 가능시기에 대한 설문결과 공급자와 투자자는 모두 약 2년의 시기를 응답한 반면에 실거주자는 5.3년으로 지분청산 가능시기를 선택하였다. 이는 51%의 지분을 가진 거주자 입장에서 변동적일 수 있는 지분청산은 내 집 마련에 대한 불안한 심정이 나타난 것으로 사료된다.

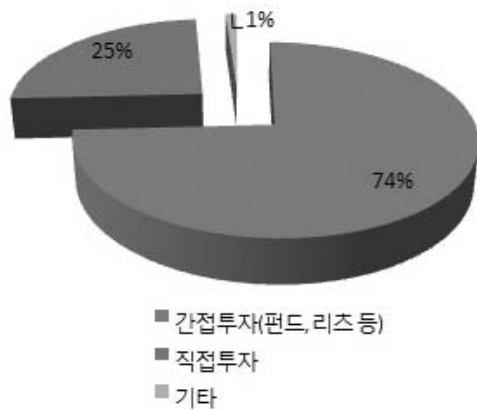


그림 9. 지분형 주택분양제도의 투자방식

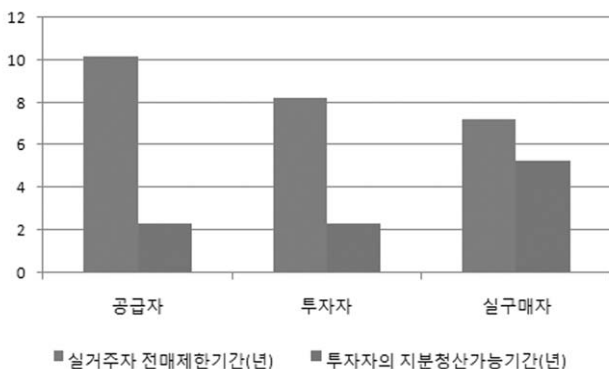


그림 10. 전매제한 기간 및 지분청산 시기

3.4 지분형 주택분양제도의 영향 요인 분석

3.4.1 신뢰도 검토

지분형 주택분양제도의 영향 요인을 분석하는데 있어서 데이터의 일관성을 평가하기 위해 크론바 알파계수(Cronbach의 Alpha)를 구하여 신뢰도 검토를 실시하였다. 신뢰성 검토를 위하여 한를 SPSS 12.K를 이용하였고, 각 항목별 신뢰도는 아래 표 7과 같다. 각 문항의 동등성에 관한 가정이 깨어지게 되면 크론바 알파계수는 작게 나타나게 되는데, 본 연구에서는 0.9이상의 값을 나타냄으로서 높은 신뢰도를 나타내었다.

표 7. 신뢰도 검증 결과

구 분	크론바 알파계수	항목수
전체	0.91	12
공급자	0.819	
투자자	0.923	
실구매자	0.909	

3.4.2 지분형 주택분양제도 중요도 분석

지분형 주택분양제도 영향요인 12개의 평균값, 순위를 공급자, 투자자, 실사용자의 관점으로 분류하여 나타내었다(표 8).

응답자 전체의 관점에서 보면 투자자의 감세정책(F1)이 가장 크게 영향을 미치는 요소로 평가되었고, 감가상각 최소화를 위한 공급자의 서비스(F12)를 다음으로 중요한 요소로 선택하였다. 이와 같은 결과는 투자자를 위한 감세정책을 마련하는 것이 절대적으로 필요함을 나타내고 있다.

공급자 측면의 분석 결과, 지분형 주택분양제도 도입 시 가장 크게 영향을 미치는 요인으로 투자자의 감세정책(F1)을 가장 우선시해야 한다고 보았고, 부동산 가격상승 및 버블 가능성(F8)에 대해서는 낮게 평가하였다. 이는 지분형 아파트가 부동산 가격상승을 전제로 하고 있다는 비판을 최소화하기 위한 공급자들의 평가로 해석된다.

투자자 측면에서도 역시 수익에서 발생하는 각종 감세혜택(F1)을 가장 중요한 요소로 생각하는 것을 알 수 있다. 또한, 임대료 수입을 지분에 따라 실거주자와 공유하는 요인(F3)과 실거주자의 임차권 행사를 투자자의 동의(F5)를 얻은 후에 해야 하는 요인이 높게 평가되었다.

실거주자들도 공급자, 투자자와 마찬가지로 지분형 주택분양제도가 도입되어 성공하기 위해서는 투자자 유치를 위한 감세혜택(F1)을 가장 중요하다고 보았다. 실거주자의 측면에서 감가상각을 최소화 하기 위해 공급자가 제공하는 LCC서비스(F12)의 중

요성을 부각시켰고, 부동산 가격 상승 및 버블 가능성(F8) 또한 우려요인으로 분석되었다.

대안평가 측면에서 살펴본 4가지의 요인과 중요도 평가 측면에서 살펴본 12가지 요인을 제외한 나머지 요인들은 설문응답자들의 중복된 다수의 답변을 중심으로 하여 다음과 같이 분석되었다.

수도권 지역의 연소득 대비 집값 비율(P/R)이 높은 이유에 대해서도 주택을 재산증식의 수단으로 보는 인식(46.39%)과 버블 현상(31.96%)이라는 의견이 크게 나타났다. 건설회사 도산을 막기 위한 현금 유동화 촉진 방안으로, 지분형 주택분양 정책을 미분양 아파트에 도입시키자는 의견에 우려하는 가장 큰 이유는 '단기적인 미봉책에 그칠 것이다.' 라는 의견이 57.86%로 가장 많았고 그 다음으로 '주택시장을 양극화 시킬 것이다.' 라는 의견이 31.96%를 나타냈다.

4. 결론

지분형 주택분양제도는 대통령직 인수위원회 발표 당시에도 추진준비가 다소 미흡하여 많은 비판이 제기되었다. 하지만 저소득층의 주택 소유를 확대하고, 정부의 재무부담을 줄일 수 있는 참신한 아이디어를 바탕으로 문제점의 재인식과 폭넓은 검토 및 보완이 이루어진 후 성공적으로 적용될 수 있을 것으로 판단된다. 본 연구를 통해 지분형 주택분양제도가 성공적으로 도입되기 위해서는 다음과 같은 요인들이 중점사항이 되어야 한다는 것을 알 수 있다.

1) 반값아파트의 실패원인인 실제 장기 전세가와 비교한 경쟁력 없는 비싼 가격과 낮은 시세차익을 극복하지 않고서는 지분

형 주택분양제도의 성공가능성이 낮다는 것을 알 수 있으며, 지분형 주택분양제도는 부동산 가격의 상승을 전제로 하고 있기 때문에 부동산시장의 양극화, 버블현상 등을 최소화 할 추가적인 제도가 필요하다.

2) 현재 정부가 추진 중인 공공 임대아파트, 미분양아파트에 지분형 주택분양제도를 도입하여, 자금 유동성을 확보하는 정책은 부동산 시장의 침체시 지분거래가 원활히 이루어지지 않을 수 있으며, 수익실현의 어려움, 전매제한, 공동명의에 대한 거부감 및 대상지역의 한계를 내포하고 있어 이에 대한 고려가 필요하다.

3) 공급자와 투자자들은 지분형 주택분양제도 도입 시 가장 크게 영향을 미치는 요인으로 각종 감세혜택을 가장 중요한 요인으로 생각하고 있는 것으로 나타나, 지분형 아파트의 세금 부담은 투자자 중심으로 접근되어야 한다고 판단된다. 즉, 실수요자는 취득·등록세, 재산세, 종합 부동산세, 양도세 등 기존의 부동산 세제에 맞춰 자기 지분에 해당되는 세금을 부담하도록 하는 것이 필요하다. 이에 반해 투자자는 원칙적으로 재무적 투자자에 적용되는 세율을 적용하되, 투자 유치 차원에서 별도의 감면 혜택을 부여하는 방안을 적극 검토하여야 할 것으로 판단된다.

4) 실거주자의 적절한 전매제한 기간에 대해 명확한 규정이 요구된다고 사료된다. 실거주자의 경우 평균 8년 정도의 전매제한 기간으로 투기를 예방하는 측면을 고려해야 하고, 투자자의 경우 지분투자 청산시기를 3년 정도로 정하고 청산시기까지는 자신의 지분권을 기초로 ABS 등의 유동화 증권을 발행할 수 있게 하여야 한다.

5) 실거주자들도 공급자와 투자자와 마찬가지로 지분형 주택

표 8. 영향요인 중요도 분석결과

코드	영향요인	전체 응답자		공급자		투자자		실거주자	
		중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
F1	투자자의 감세정책	4.4	1	4.1	1	4.8	1	4.3	1
F2	실거주자의 내집 소유 인식	1.9	12	3.2	7	1.3	12	1.2	12
F3	인대로 수입의 지분에 따른 공유	3.5	4	3.2	8	4.6	2	2.8	6
F4	투자자의 임금확보	3.2	6	3.1	5	3.9	5	2.7	7
F5	실거주자의 임차권 행사시 투자자의 동의	3.5	4	3.8	2	4.3	3	2.5	8
F6	투자자의 초과 이익제한	3.5	3	3.8	3	3.6	6	3.2	4
F7	투자자들의 안정적 수익률 보장	2.5	9	3.1	10	2.1	9	2.4	9
F8	부동산 가격상승 및 버블 가능성	3.1	7	2.1	12	3.2	7	3.9	3
F9	지분형 임대아파트의 추진	2.3	10	3.7	4	2	10	1.3	11
F10	집값 상승이 은행금리를 초과할 가능성	2.9	8	3.5	6	2.4	8	2.8	5
F11	미분양 아파트에 지분형 아파트 도입	2.3	11	3.1	9	1.5	11	2.2	10
F12	감가상각 최소화를 위한 공급자의 서비스	3.6	2	2.8	11	3.9	4	4.1	2

분양제도가 도입되어 성공하기 위해서는 투자자 유치를 위한 감세혜택을 가장 중요하다고 평가하였다. 이에 정부를 비롯한 지분형 아파트 공급자들은 아파트의 감각상각을 최소화하여 서민들이 재산가치 형성을 효율적으로 확보할 수 있도록 LCC측면의 계획·관리가 필요하다고 판단된다.

본 연구결과에서 나타난 바와 같이 정부의 지분형 주택분양제도는 투자자의 감세정책이 우선적으로 마련되지 않는 한 미완의 제도로 남을 수밖에 없다고 할 수 있다. 따라서 본 연구와 더불어 향후 투자자의 감세정책에 대한 경제, 조세관점에서 세부적인 추가 연구가 필요하다.

감사의 글

이 논문 또는 저서는 2009년 교육과학기술부로부터 지원받아 수행된 연구임(지역거점연구단육성사업/바이오하우징연구사업단)

이 논문은 2009년 전남대학교 건축과학기술연구소 및 바이오하우징연구소의 지원을 받아 수행된 연구임

논문제출일: 2009.05.14
 논문심사일: 2009.05.15
 심사완료일: 2009.08.12

참고문헌

대통령직인수위원회, 인수위 대변인 브리핑 지분형 아파트관련, 2008
 서창규, 주거 만족도 분석을 통한 공영주택평가와 환매조건부 분양주택의 도입타당성에 관한연구, 석사학위논문, 경원대학교, 2008

안균오, 아파트 분양가격 결정방식의 평가와 제도 개선방안에 관한 연구, 석사학위논문, 세종대학교, 2006
 윤훈열, 저가분양아파트 공급의 활성화 방안에 관한 연구, 석사학위논문, 한전대학교, 2007
 이동환, 저소득층 거주안정과 자가소유확대를 위한 지분형 분양주택의 의의와 고찰, 대한건축학회토론회자료집, 지분형 아파트정책, 실현가능성과 문제 2008
 정상철, 아파트 가격 형성인자가 가격에 미치는 영향 분석, 박사학위논문, 전주대학교, 2006
 정호승, 부동산거래제도 개선에 관한 연구:아파트 분양제도를 중심으로, 석사학위논문, 경희대학교 2006
 하성규, 주택정책론, 박영사, 2006
 홍준표, 대지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 법안, 2007

Abstract

The purpose of this study is to find decisive factors affecting Share-styled Apartment house Lee Myung-bak announced for the homeless masses in February 2008. This policy tried to add up defects from Half-priced Apartment house enforced in 2007. Seoul is ranked as the highest PIR(Price Income Rate) city in the world, as far as the difficulties in getting own house is concerned. Korean government has announced a lot of policies to control the price of real-estate, especially housing bubble phenomenon, since the convalescence from IMF financial crisis. By making questionnaires to get an important factor and taking counsel with related specialists, this thesis found what kind of roles the objects including government, institutions and people should play or focus on.

Keywords : Share-styled Apartment house System, Half-priced Apartment house