

수도권 미분양 주택 감소방안에 대한 수요자와 전문가 의식분석

이윤홍^{1*}, 이주형¹

¹한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과

Perception Analysis between Consumers and Experts to solutions about unsold housing in the Metropolitan area of South Korea

Yun-Hong Lee^{1*} and Joo-Hyung Lee¹

¹Graduate School of Urban Studies, Hanyang University

요 약 최근 수도권을 중심으로 미분양주택이 다시 증가하고 있다. 이에 본 연구는 미분양 구매의사가 있는 수요자와 전문가 집단을 대상으로 효과적인 해소방안에 대해 분석하였다. 연구방법은 기존 연구의 미분양주택 해소방안과 전문가 FGI를 통해 미분양 해소방안들을 설정하고 컨조인트분석(Conjoint Analysis)을 활용하여 미분양 해소를 위해 효율적인 방안을 분석하였다. 분석결과, 첫째, 수요자 그룹에서는 '금융지원'과 '건설사 차구책 유도', '세제지원' 등과 관련된 해소방안을 보다 중요하게 고려하는 것에 비해 전문가 그룹은 '공공매입'과 '신규 정책' 관련 해소방안을 보다 중요하게 평가하였다. 그리고 공통적으로 '금융지원'에 대한 중요성을 인정하였다. 둘째, 금융지원 측면에서 완화된 LTV, DIT 적용하는 방안과 LH공사가 미분양주택을 매입하는 것이 효과적인 것으로 나타났다. 셋째, 수도권 내 주택 공급물량을 관리하여 신규 공급물량을 억제하는 방안과 건설사의 적극적인 구매조건 완화(분양가 인하, 이자면제 등)가 효과적이 것으로 분석되었다.

Abstract Currently the number of unsold housing is rapid increasing over again in the Seoul Metropolitan area. So this research analyzed effective and possible solutions focus on the potential customers and professionals. There was a research method setting up alternative solutions from the existing researches and the other suggestions though FGI (Focus Group Interview) by professionals. And then it investigated the efficient ways to resolve those problems through Conjoint Analysis. According to the result of this paper, firstly the customers considered 'financial supports', 'self-rescue efforts for construction companies' and 'taxation support' than the other. On the other hand, professionals evaluated 'publicly purchased housing' and 'new housing policies' were more essential solutions besides, both of them recognized the importance of 'financial support'. Secondly there were some ideas that it was necessary to more less control LTV (Loan to Value ratio) and DIT (Debt to Income) and the LH (Korea Land and Housing Corporation) buy unsold housing. Finally the government and housing association had to manage and intervene the supply of housing within metropolitan area and restrict to building new properties and the construction companies actively provide less strict standard terms and conditions in contract for purchasing housing for instance, the decline of housing sale price or interest-free and so on.

Key Words : Unsold Housing, Stakeholders, Metropolitan area, Conjoint Analysis

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

주택건설사업은 계획 단계부터 분양시까지 상당 기간

이 소요됨에 따라 사업계획시점과 공급시점의 시차로 인해 일정수준 주택시장에 미분양주택이 존재하는 것은 정상적인 현상이다. 하지만, 미분양주택의 적체 및 증가는 건설사의 자금유동성에 위기를 초래하고 이는 건설업체

*Corresponding Author : Yun-Hong Lee(Hanyang Univ.)

Tel: +82-10-8610-0752 email: miso1036@hi-ib.com

Received August 19, 2013

Revised September 5, 2013

Accepted September 6, 2013

의 부실뿐만 아니라 금융기관에도 영향을 미친다. 더욱이 미분양주택이 증가하는 고용 및 경제적 효과가 큰 건설업 분야의 투자 감소 및 수요 심리 위축으로 연결되어 지역 경제 및 주택시장 침체에 부정적인 영향을 미친다.

현재 발생하고 있는 미분양주택 발생 현상의 원인은 글로벌 금융위기 및 부동산 경기침체 등 복합적인 원인이 존재하지만, 근본적으로 주택의 공급 과잉 및 정부의 수요억제 정책과 수요자의 구매력 저하가 주원인이라 할 수 있다. 특히 비수도권지역의 경우 초과 공급에 따른 미분양 주택물량이 크게 증가하였으며, 수도권지역의 경우 높은 아파트 분양가와 금융규제 정책에 따른 저소득 중산층의 주택구입 능력의 한계 등이 큰 영향을 미쳤다고 할 수 있다.

2008년 이후 주택시장의 주요한 이슈였던 미분양주택은 이후 정부의 정책에 의해 지속적인 감소 및 안정화 추세를 보여 왔으나 최근 2012년 하반기부터 증가세로 전환되기 시작하였다. 최근 국토교통부(2013)가 발표한 전국의 미분양 주택현황을 살펴보면, 2011년 69,807호에서 2012년 74,835호로 다시금 증가 추세로 접어들었다. 특히 '11년 준공후 미분양 주택을 전월세 주택으로 공급 후 처분시 취득세 및 양도세 감면(2.11 대책), 준공후 미분양 집중 지역에 대한 광역 급행버스 노선 확충(8.18 대책), 미분양 우려 지역에 대해 1~2 순위 순차분양을 1~2순위 동시분양 허용(12.7 대책) 등 지속적인 정부대책에도 불구하고 미분양주택 물량이 다시 증가추세에 들었다는 점에서 침체되어 있는 주택시장을 더욱 불안정하게 하는 요인이 되고 있으며, 이러한 측면에서 미분양 주택시장 상황에 대한 종합적 분석이 필요하다 하겠다.

이러한 문제인식을 바탕으로 본 연구는 그간 미분양주택의 해결방안으로 제시되었던 방법과 최근 사회적으로 대두되고 있는 해결방안을 종합하여, 미분양주택의 수요자와 부동산, 주택분야의 전문가들을 대상으로 미분양주택의 해소 및 완화를 위해 적합한 방법에 대해 의식분석을 실시하였다. 그리고 그 결과를 바탕으로 미분양주택의 효율적인 해소방안에 대한 수요자와 전문가의 의식차이와 정책적 쟁점에 대해 제시해보고자 하였다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 공간적 범위는 전국을 대상으로 미분양 문제가 지방지역 보다 심각한 수도권 지역을 연구의 설문 대상으로 하였으며, 시간적 범위는 2005년부터 2013년까지이다.

본 논문의 연구방법으로는 1차적으로 미분양주택의 발생원인 및 그에 따른 해결방안을 제시한 문헌 및 보도자료 등 기존자료를 조사하여 미분양주택 해소방안을 계층화하고, 상위항목과 하부 요인들로 분류하여 미분양주택 해소방안이 틀을 구축하였다. 2차적으로는 미분양주택 구매의사가 있는 수요주체와 부동산, 주택분야의 전문가들을 대상으로 설문을 통해 집단별로 미분양주택 해소를 위해 가장 효율적인 방안이 무엇인지에 대해 분석하였다. 여기서 효율성의 척도는 컨조인트(Conjoint Analysis) 분석을 통해 측정하였으며, 분석도구로는 통계패키지인 SPSS 18.0을 활용하였다.

2. 전국 미분양주택 추이 및 선행연구 검토

2.1 전국 미분양주택 추이

다음 Table 1은 2005년부터 2012년까지의 미분양주택 현황으로, 기본적으로 각 연도별 미분양주택 현황을 살펴볼 수 있다. 여기서 민간부문은 국민주택기금을 지원받지 않고 순수민간 자본으로 건설하는 주택 가운데 미분양 물량을 의미하며, 공공부문은 국민주택기금을 지원받아 건설하는 주택 가운데 미분양 물량을 말한다.

살펴보면, 미분양주택은 '05년부터 '08년까지 지속적으로 증가하였다. 이는 분양가상한제 회피물량의 대규모 분양 및 지방의 수요예측 실패로 대규모 미분양주택이 증가한데 기인하며, '08년의 미분양 증가는 세계 금융위기의 여파로 국내 부동산 시장이 침체된 것에 영향을 받았다 할 수 있다. 이후 '09년을 기점으로 정부의 대책, 건설사의 주택공급 감소, 지방 주택경기 회복 등에 힘입어

[Table 1] The stock of unsold housing South Korea(2013. 6)

unit: household

classification	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
the whole contry	57,215	73,772	112,254	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835
the private sector	51,415	71,818	110,715	164,293	122,962	88,706	69,807	74,835
the public sector	5,800	1,954	1,539	1,306	335	0	0	0
metropolitan area	12,242	4,724	14,624	26,928	25,667	29,412	27,881	32,547
Seoul area	574	529	454	2,486	1,803	2,729	1,861	3,481

source: stock of unsold housing, Ministry of Land, Infrastructure and Transport

지속적으로 감소세를 보여왔으나 '12년을 기점으로 전체 미분양 호수는 증가 추세로 반전되었음을 알 수 있다.

특히 수도권지역의 미분양주택 물량은 총량적으로 최대였던 '08년 이후에도 해소되지 않고 '12년 들어 크게 증가되는 추세임을 알 수 있으며, 수도권 내에서도 서울의 미분양 물량이 크게 증가하였음을 알 수 있다. 따라서 현재의 미분양주택 문제는 지방보다 수도권이 심각한 상태이며, 향후 미분양주택 문제를 해결하기 위해서는 수도권 물량을 타겟으로 추가적인 정책적인 조치가 필요함을 알 수 있다.

2.2 선행연구 검토

미분양주택에 대한 학문적 연구동향은 크게 미분양주택의 특성에 관한 연구, 미분양주택의 발생원인에 관한 연구, 미분양주택 해소를 위한 연구로 구분할 수 있으며, 미분양주택 물량이 절정이 이르렀던 2008년을 기점으로 연구가 활발히 이루어져왔다. 본 연구와 관련이 있는 미분양주택 해소방안에 대해 연구한 연구들을 살펴보면 다음과 같다.

안동훈(2009)은 미분양주택의 해소방안으로 세금감면(취득세, 양도세 등), LTV, DTI 등의 금융조건 완화, 공공의 미분양 주택매입, 분양전환 임대주택 활용 등의 제도적 방안을 제시하였다. 또한 주택을 실수요자와 투자자가 지분을 정하여 공동으로 분양 및 처분하는 지분형제도의 도입이 미분양 주택에 대한 중요 해소요인으로 제시하였다. 김은경(2009)은 주택수요자를 대상으로 미분양주택의 발생원인 및 해소방안에 대해 연구하였는데, 미분양주택 해소방안으로 세금규제 완화, 분양권 전매제한 완화, 대출규제 완화, 정부 매입 후 임대주택 활용 등 13개의 방안을 제시하였다. 다만 해소방안에 대한 접근방향이 지나치게 포괄적으로 구체적인 접근이 이루어지지 못하였다.

정진원(2009)은 미분양주택의 해소방안으로 마케팅방법에 초점을 맞춰 연구를 진행하였는데, 기획단계에서 미분양을 최소화하는 개발방향 설정 및 상품 구성이 중요함을 제시하였다. 그리고 마케팅 측면에서는 시장조사 및 분석을 통해 판매전략 수립, 능동적이고 다양한 판매기법의 활용을 제시하였다. 박재룡 외 1명(2010)은 글로벌 금융위기 이후 발생한 미분양은 구매력 저하가 원인이며, 경기침체의 영향으로 미분양주택의 규모와 적체기간이 증가하였다고 제시하였다. 아울러 미분양주택 해소방안으로 실물경제 흐름과 경제 전반에 걸친 거시경제 정책과의 조화를 통해 이루어지는 것이 바람직하다고 하였다.

장세웅(2011)은 건설업체가 과잉공급을 통해 미분양주택을 발생시키며, 해소방안으로 정책적인 측면에서

LTV, DTI, 금리정책보다 정부의 미분양주택 매입이 보다 효과적임을 제시하였다. 조영선외 1명(2010)은 미분양주택의 해소방안을 종합하여, 계층화하고 이를 AHP를 통한 쌍대비교를 통해 중요도를 분석하여 다양한 미분양주택 해소를 위한 중요 요인을 제시하였다.

임완주(2011)는 미분양주택 발생 원인으로부터 해소방안을 찾고자 하였는데, 주택건설업자 구조조정, 분양가격의 유연성 제고 및 간접투자시장 전문화, 대출 및 지원금 제도, 세금(취득세, 양도세 등) 감면 등을 제시하였다. 특히 미분양주택을 간접투자상품으로 활용하기 위해 공공기관 보증, 마스터신탁 금융구조 활용, 건설사 채권안정펀드 활용 등을 제시하였다. 이외에 운영지(2012)는 미분양주택을 임대주택으로 활용, 미분양 주택의 자산유동화 등의 방안들을 사용하는 것이 효과적인 것으로 분석하였다.

이상 국내 미분양주택의 문제 해결을 위한 방안에 관한 연구들을 살펴보면, 대부분의 미분양 아파트에 관한 선행연구들은 주택 분양의 제도적, 법적, 마케팅 측면에서 주로 접근하거나 사례를 통하여 그 문제점을 도출하는 방향으로 미분양 주택의 해소방안을 제시하고 있어 미분양 아파트 문제에 대한 종합적인 접근이 이루어지지 않고 있다. 또한 본 연구와 가장 유사한 연구로 볼 수 있는 조영선외 1명(2010)의 연구는 미분양주택 해소방안의 모형으로 다양한 요인을 종합하였으나 주택 및 부동산분야의 전문가만을 대상으로만 미분양주택 해소방안에 대한 의사결정모형을 구축하여 분석하였다.

이에 비해 본 연구에서는 전문가 그룹뿐만 아니라 미분양주택의 구매의사가 있는 수요자계층을 대상으로 연구를 확장하여 주체별 인식차이까지를 고려한 미분양주택 해소방안을 제시하고자 하였다는 점에서 차별성이 존재하며, 컨조인트 분석은 미분양주택 해소를 위한 여러 가지 방안들로 구성된 유형별 선호도 응답을 분석하여 응답자의 대체판단(trade-off judgement)을 통해 미분양주택 해소를 위한 여러 가지 대안들 가운데 가장 효과적이고 우선적으로 적용이 필요한 정책요인을 분석할 수 있다는 점에서 차별성이 존재한다.

3. 미분양주택 해소를 위한 요인의 구성

3.1 선행연구, FGI를 통한 구성요소 선정(1차)

미분양주택 해소를 위한 연구모형 구축을 위해 해소요인으로 적합한 요인을 구성하기 위해 앞서 검토한 선행연구를 토대로 기존 미분양주택 해소방안 요인들을 종합

화하였다(1차). 다음으로 종합화된 기존 도시구성요소 및 지표들은 주택 및 부동산 전문가들을 대상으로 적합성 검토를 실시하였다(2차). 또한 적합성 검토과정에서 설문 대상자인 전문가를 대상으로 1차로 선정된 미분양 해소 요인으로 고려되지 못한 항목이 존재하는지 조사하였다. 이상의 과정을 거쳐 선정된 분석모형의 기본적 틀은 다음 Table 2와 같다.

각 요인별 내용을 구체적으로 살펴보면, 우선 ‘세제지원’ 관련된 4개의 요인 중 ‘취득세 및 보유세 감면’은 미분양주택 구입자를 대상으로 일정기간 취득등록세 및 보유세를 감면하는 것을 의미하며, ‘양도소득세 감면’은 미분양주택 구입자를 대상으로 일정기간 양도소득세를 감면하는 방안, ‘대출금리 감면’은 미분양주택을 구입하는 경우 소득수준 별 일정금액에 대해 저금리로 대출하는 방안, ‘대출금 소득공제’는 미분양주택 구입을 위해 활용한 대출금의 일정수준을 소득공제 적용하는 것을 의미한다.

금융지원과 관련된 3개의 요인 중 ‘미분양 기준(LTV, DTI) 완화’는 미분양주택 구입자를 대상으로 기존 기준에 비해 완화된 LTV, DTI 적용하는 것을 말하며, ‘미분양 구입자금 지원’은 미분양 주택구입자 및 생애최초 주택구입자에게 일정수준의 미분양주택 구입자금 지원하는 방안, ‘보금자리론 활성화’는 주택금융공사의 보급자리론의 적용대상 확대로 주택수요자 구입을 유도하는 것을 의미한다.

‘공공매입’과 관련된 2개의 요인 중 ‘LH공사 매입’은 LH공사가 미분양주택을 매입하여 공공목적(임대주택 등)으로 활용하는 것이며, ‘지자체 매입’은 지자체가 지역 내 미분양주택을 매입해 공공목적으로 활용하는 것을 의미한다.

‘신규정책’과 관련된 4개의 요인 중 ‘미분양 유동화 활용’은 미분양주택을 REITs 및 펀드 등의 유동화 방안을 활용하여 처리하는 것을 말하며, ‘전세물량 전환 유도’는 건설사가 준공후 미분양주택을 임대방식 운용(전세주택으로 전환)하는 것, ‘수도권 주택 공급 억제’는 수도권 내 주택공급물량을 관리하여 향후 신규 공급되는 물량 억제, ‘정부의 건설업체 관리’는 미분양주택 물량이 많은 건설업체에 대한 관리·감독하는 것을 의미한다.

마지막으로 ‘건설사 자구책 유도’와 관련된 3개의 요인 중 ‘구매조건 완화’는 구매조건 완화(분양가 인하, 이자면제 등)로 미분양주택 구매 유도를 말하며, ‘지분형 분양 도입’은 미분양주택을 수요자와 투자자가 지분방식으로 소유하는 방식의 도입을 의미한다. 그리고 ‘품질 향상’은 미분양주택의 마감재나 옵션, 발코니 확장 등 품질향상부분 무상 지원을 의미한다.

이상 본 연구의 미분양주택 해소방안 요인은 1차로 총 16개로 도출되었으며, 미분양 해소요인들은 각 요인들의 성격에 따라 5개의 상위항목(세제지원, 금융지원, 공공매입, 신규정책, 건설사 자구책 유도)으로 분류하였다. 이

[Table 2] Result of analysis indicator form review of precedent literature

classification	analysis indicator	source
taxation support	reduction acquisition tax and possession tax	E.K. Kim(2009), D.H, Ahn(2009), Y.S. Jo(2010), S.W Jang(2011), W.J Lim(2011)
	reduction of transfer income tax	J.R Park(2010), Y.S. Jo(2010),D.H, Ahn(2009)
	reduction of lending rate	E.K. Kim(2009), Y.S. Jo(2010), D.H, Ahn(2009)
	deduction of loan	E.K. Kim(2009), Y.S. Jo(2010), W.J Lim(2011)
financial support	relaxation of regulation(LTV, DTI)	E.K. Kim(2009), J.R Park(2010), Y.S. Jo(2010), S.W Jang(2011)
	fund support for unsold housing	E.K. Kim(2009), J.R Park(2010), Y.S. Jo(2010)
	vitalize Bogeumjari Loans	E.K. Kim(2009), Y.S. Jo(2010)
public purchase	public purchase by LH	E.K. Kim(2009), Y.S. Jo(2010), D.H, Ahn(2009), S.W Jang(2011), Y.J Yoon(2012)
	public purchase by local government	E.K. Kim(2009), D.H, Ahn(2009)
new policy	unsold housing securitization (REITs, fund)	E.K. Kim(2009), Y.S. Jo(2010), W.J Lim(2011), Y.J Yoon(2012)
	stock of unsold housing switch to Chonsei housing	Experts Survey(FGI)
	to control the supply of housing in metropolitan area	Experts Survey(FGI)
	government involvement to construction firm	Y.S. Jo(2010), Y.J Yoon(2012)
lead to save oneself(construction firm)	relaxation of purchasing condition	E.K. Kim(2009), Y.S. Jo(2010), D.H, Ahn(2009), W.J Lim(2011)
	introduce of shared-ownership housing	E.K. Kim(2009), S.W Jang(2011), W.J Lim(2011)
	quality improvement	E.K. Kim(2009), D.H, Ahn(2009)

중 14개는 선행연구에서 중복적으로 제시된 요인이며, 2개의 요인(전세물량 전환, 수도권 주택공급 억제)은 전문가를 대상으로 적합성 검토(FGI)를 실시하는 과정에서 미분양 해소요인으로 포함될 필요가 있다고 제시된 항목이다.

3.2 미분양 해소요인의 적합성 검증(2차)

앞서 1차 미분양주택 해소요인 설정 과정을 통해 검토된 요인들에 대한 적합성 검증을 수행하였으며 그 방법은 일표본 t-검증을 활용하였다. 여기서, 적합성 검토란 1차로 선정한 미분양주택 해소요인들이 현실적으로 적용 가능하고 미분양 해소에 효과적일 것으로 적합한 정도를 의미한다.

적합성 검증은 부동산 및 주택분야 전문가 20인(대학교수, LH공사 및 건설산업 연구원, 부동산 회사 등)을 대상으로 실시하였다. 설문내용은 지표들에 대한 적합성 결과가 용이하게 응답될 수 있도록 5점 리커트 척도로 구성하였다. 5점 척도에서 지표의 적합성은 SPSS 18.0을 활용하였으며, 척도 값 3이상의 등급이 다소 적합, 매우 적합을 나타내기 때문에 t-검정 결과 3 보다 큰 값의 지표들이 임계값(critical rating)으로 고려되어지도록 제시하였다. 가설설정(대립가설($H_1 : \mu_1 > 3$)에 대조하여 영가설($H_0 : \mu_1 \leq 3$))을 검증하였다. 결정기준은 95% 신뢰수준에서 일표본 t-검정 결과의 유의수준(p-value)을 기준으로 하였으며, SPSS에서는 양측검정의 결과물만을 제시하므로 각 평가항목의 평균값을 기준으로 평균값 보다 우향하는 경우는 p-value/2로, 평균값 보다 좌향하는 경우에는 1-(p-value/2)로 보정한 단측검정의 결과를 제시하였다(정광섭, 2010). 적합성 검토결과를 다음 Table 3과 같다.

적합성 검토결과 기존 16개 요인에서 4개의 요인이 부적합한 것으로 나타났다. 살펴보면, 세제지원과 관련된 4개의 요인들 가운데 ‘대출금 소득공제’ 요인의 적합성이 떨어지는 것으로 나타났다. 그 이유는 미분양주택에 대한 세제지원이 필요하지만 대출금리 감면이 소득공제보다는 효과적이며, 이렇게 될 경우 대출금에 대한 소득공제는 불필요하고 과도한 혜택이 될 수 있기 때문이라는 의견이 제시되었다.

다음으로 금융지원과 관련된 3개의 요인들 가운데 ‘보금자리론 활성화’ 요인의 적합성이 떨어지는 것으로 나타났다. 이는 현재 시장의 주택구매 심리가 크게 위축되어 있는 상황에서 보급자리론의 활성화를 통해 주택수요자에게 구입능력을 확대하는 것이 미분양 해소에 크게 효과적이지 않을 것이라는 점에서 부적합하다는 의견이 제시되었다.

신규정책과 관련된 4개의 요인들 가운데에서는 ‘정부의 건설업체 관리’ 요인과 건설사 자구책 유도과 관련된 3개의 요인 중 ‘지분형 분양 도입’요인의 적합성이 떨어지는 것으로 나타났다. 이는 미분양 해소를 위해 건설사를 정부에서 관리하는 것은 과도한 개입이라는 의견이 제시되었으며, 지분형 분양의 경우 대형 건설사가 아닌 중소 건설사 입장에서는 50%이상의 자금이 장기간 묶여 있는 상황을 견디기 어려울 것이며 실현 가능성이 낮다는 점에서 부적합하게 평가되었다.

이상 적합성 검토결과 세제지원과 관련된 3개의 요인, 금융지원 관련 2개 요인, 공공매입 관련 2개 요인, 신규정책 관련 3개 요인, 건설사 자구책 유도 관련 2개 요인 등 총 5개 분야 12개의 요인이 최종 분석모형으로 설정되었다.

[Table 3] Result of final analysis indicator by suitability test

classification	analysis indicator	average(S.D)	p	apply or not
taxation support	reduction acquisition tax and possession tax	4.50(0.509)	.000	○
	reduction of transfer income tax	4.70(0.466)	.000	○
	reduction of lending rate	4.40(0.814)	.000	○
financial support	deduction of loan	2.87(0.771)	.745	×
	relaxation of regulation(LTV, DTI)	4.50(0.509)	.000	○
	fund support for unsold housing	4.30(0.794)	.000	○
public purchase	vitalize Bogeumjari Loans	2.90(0.648)	.510	×
	public purchase by LH	4.12(0.738)	.003	○
new policy	public purchase by local government	3.36(0.919)	.001	○
	unsold housing securitization(REITs, fund)	3.90(0.712)	.000	○
	stock of unsold housing switch to Chonsei housing	4.57(0.931)	.000	○
	to control the supply of housing in metropolitan area	4.50(0.821)	.002	○
lead to save oneself(construct on firm)	government involvement to construction firm	3.50(0.690)	.541	×
	relaxation of purchasing condition	4.50(0.509)	.000	○
	introduce of shared-ownership housing	2.85(0.604)	.620	×
	quality improvement	4.37(0.490)	.000	○

3.3 컨조인트 분석모형의 설계 및 결과

본 연구의 분석방법은 미분양주택 해소방안에 대해 미분양주택 수요자그룹과 전문가 그룹을 대상으로 미분양주택 해소에 효과가 큰 요인을 분석하는 것이며, 이를 위해 컨조인트 분석을 활용하였다. 컨조인트 분석의 과정은 우선 선정된 미분양주택 해소요인을 바탕으로 해소요인 조합 및 계획요소 설정이 이루어지고 설문 실시, 분석을 통한 응답자의 선호특성 효용(크기) 도출의 순서로 이루어진다.

미분양주택의 해소방안에 대해 수요자의 입장과 전문가의 입장은 다양하게 나타날 수 있으며, 의견 차이도 있을 수 있다. 이처럼 다양한 속성에 대한 선호가 갈등을 일으키는 상황에서 컨조인트 분석은 좋은 대안이 될 수 있는데, 컨조인트 분석은 여러 속성 중 무엇을 유지하고 무엇을 희생시킬 것인가와 같은 갈등상황에 대해판단 (trade-off judgement)을 통하여 각 속성수준으로 구성된 유형별 선호도 응답을 분석하여 각 속성별 효용을 산출하는데 방식이기 때문이다. 따라서 컨조인트 분석을 통해

미분양주택 해소를 위한 여러 가지 대안들 가운데 가장 효과적이고 우선적으로 적용이 필요한 정책요인을 분석할 수 있다. 그리고 이를 수요자와 전문가 그룹별로 실시해 그 결과를 비교하여 정책적 시사점을 제시할 수 있다.

컨조인트 분석은 일차적으로 선정된 지표를 조합하고 그 뒤로 조합된 속성별로 우선 순위를 선정함으로써 그에 따른 각 지표별 효용이 도출되는데, 컨조인트 분석을 위해서는 우선 대상을 구성하는 속성을 설계하는 것이 필요하다. 속성설계는 앞서 최종 선정된 지표체계를 그대로 활용하였다.

이상 적합성 검토결과 세제지원과 관련된 3개의 요인, 금융지원 관련 2개 요인, 공공매입 관련 2개 요인, 신규정책 관련 3개 요인, 건설사 자구책 유도 관련 2개 요인 등 총 5개 분야 12개의 요인이 최종 분석모형으로 설정되었다.

선정된 지표체계는 5개의 속성(세제지원, 금융지원, 공공매입, 신규정책, 건설사 자구책 유도)과 총 12개의 하위속성으로 구분되며, 이처럼 설정된 지표들은 72개

[Table 4] Type 12 in combination through the analysis

No	taxation support	financial support	public purchase	new policy	lead to save oneself(construction firm)	preference ranking
1	reduction acquisition tax and possession tax	relaxation of regulation(LTV, DTI)	public purchase by LH	unsold housing securitization(REITs, fund)	relaxation of purchasing condition	
2	reduction of transfer income tax	fund support for unsold housing	public purchase by local government	stock of unsold housing switch to Chonsei housing	quality improvement	
3	reduction of lending rate	relaxation of regulation(LTV, DTI)	public purchase by LH	to control the supply of housing in metropolitan area	relaxation of purchasing condition	
4	reduction acquisition tax and possession tax	fund support for unsold housing	public purchase by local government	unsold housing securitization(REITs, fund)	quality improvement	
5	reduction of transfer income tax	relaxation of regulation(LTV, DTI)	public purchase by LH	stock of unsold housing switch to Chonsei housing	relaxation of purchasing condition	
6	reduction of lending rate	fund support for unsold housing	public purchase by local government	to control the supply of housing in metropolitan area	quality improvement	
7	reduction acquisition tax and possession tax	relaxation of regulation(LTV, DTI)	public purchase by LH	unsold housing securitization(REITs, fund)	relaxation of purchasing condition	
8	reduction of transfer income tax	fund support for unsold housing	public purchase by local government	stock of unsold housing switch to Chonsei housing	quality improvement	
9	reduction of lending rate	relaxation of regulation(LTV, DTI)	public purchase by LH	to control the supply of housing in metropolitan area	relaxation of purchasing condition	
10	reduction acquisition tax and possession tax	fund support for unsold housing	public purchase by local government	unsold housing securitization(REITs, fund)	quality improvement	
11	reduction of transfer income tax	relaxation of regulation(LTV, DTI)	public purchase by LH	stock of unsold housing switch to Chonsei housing	relaxation of purchasing condition	
12	reduction of lending rate	fund support for unsold housing	public purchase by local government	to control the supply of housing in metropolitan area	quality improvement	

(3×2×2×3×2)의 대안 조합이 가능하게 된다. 그러나 72개나 되는 조합들 가운데 어떠한 조합을 1위로 선정하고 어떠한 조합을 72위로 선정하는 것은 응답자의 정확한 판단이 매우 어려워지게 된다. 따라서 본 연구의 경우와 같이 대안의 수가 많은 경우에는 컨조인트 분석에서 제공하는 부분요인설계(fractional factorial design)를 활용하게 된다.

부분요인설계를 위해서는 우선 속성별로 속성수준이 같은 것이 몇 개인지를 확인해야 하며, 본 연구의 경우 속성별 하위속성이 3개인 경우가 2개, 2개인 경우가 3개로 부분요인설계를 통해 고려해야 할 대안의 수는 전체 대안의 1/6이다. 따라서 12(72/6)개가 부분요인의 개수라 할 수 있다. 만약, 본 연구에서 하위속성이 3개인 경우가 3개 2개인 경우가 1개인 경우라면 이 경우 부분요인설계를 통해 고려해야 할 대안의 수는 전체 대안의 1/3이 된다.

SPSS는 직교계획을 통해 컨조인트 분석을 수행할 수 있으며, SPSS를 활용하여 부분요인설계를 통해 조합된 12개의 유형은 다음 Table 4와 같다. 설문설계의 이렇게 조합된 12개의 유형 중 선호하는 조합유형을 1위부터 12위까지 설문하는 것으로 구성되며, 설문조사는 2013년 6월 10일~21일까지 실시하였다. 설문대상은 수요자 그룹으로 수도권 내 위치한 부동산 마케팅 및 분양대행사에 주택구입을 목적으로 방문한 사람들을 대상으로 미분양주택에 대해 구매의사가 있는 사람을 설문대상으로 설정하였으며, 전문가 그룹은 대학교수, LH공사 및 건설산업 연구원, 부동산 분야 경력 5년 이상의 전문가를 대상으로 하였다. 각 집단별로 설문의 취지와 평가항목들을

상세설명 후 1:1로 설문하였다. 그 결과 수요자 그룹은 총 122부를 회수하였으며, 전문가 그룹은 36부를 회수하였다.

4. 미분양주택 감소를 위한 효율적 방안 분석

4.1 수요자 및 전문가 측면 미분양주택 해소 방안 효율성 분석

우선 모형의 신뢰성을 살펴보면, 컨조인트 분석의 경우 신뢰성 평가는 각 응답자의 평가를 통해 개발된 모형이 일관성 있게 적용될 것인가를 검증하는 것으로, 분석에 사용한 데이터가 명목이나 서열척도 등의 질적변수(성별이나 국적, 점유형태 등)로 되어 있다면, 스피어만(Spearman's)의 로우(rho), 켄달(Kendall's)의 타우(tau)를 통해 평가하고, 데이터가 양적변수(키, 몸무게, 주택가격 등)로 구성되어 있다면 피어슨 계수(Pearson's R)값을 통해 적합성을 판단할 수 있다(원태연 외, 2010).

본 연구의 데이터는 서열척도로 질적변수로 구성되어 있기 때문에, 켄달의 타우값을 통해 적합성을 판단해 볼 수 있다. 검증결과 수요자 측면 분석모형의 신뢰성은 켄달 타우(Kendall's tau)의 값이 0.723으로 적합한 것으로 나타났으며 유의확률은 0.014로 95%신뢰수준에서 유의한 것으로 나타났으며, 전문가 측면 분석모형의 신뢰성 역시 0.618(0.009)로 유의한 것으로 나타났다.

미분양주택 해소방안의 효율성 분석결과, 우선 수요자 측면에서는 '세제지원' 속성의 중요도는 19.087, '금융지

[Table 5] Result of conjoint analysis

attribute	attribute level	consumer group		expert group	
		effective value	importance (%)	effective value	importance (%)
taxation support	reduction acquisition tax and possession tax	0.141	19.087	0.068	18.258
	reduction of transfer income tax	-0.243		-0.123	
	reduction of lending rate	0.102		0.055	
financial support	relaxation of regulation(LTV, DTI)	0.201	25.092	0.184	22.246
	fund support for unsold housing	-0.201		-0.184	
public purchase	public purchase by LH	0.108	18.492	0.209	20.194
	public purchase by local government	-0.108		-0.209	
new policy	unsold housing securitization(REITs, fund)	-0.114	14.225	0.099	24.798
	stock of unsold housing switch to Chonsei housing	0.086		-0.282	
	to control the supply of housing in metropolitan area	0.028		0.183	
lead to save oneself(construction firm)	relaxation of purchasing condition	0.091	23.104	0.089	14.504
	quality improvement	-0.091		-0.089	

verification result of consumer group : Pearson's R = 0.791(0.008), Kendall's tau = 0.723(0.014), SE 0.209

verification result of expert group : Pearson's R = 0.654(0.014), Kendall's tau = 0.618(0.009), SE 0.209

원' 속성의 중요도는 25.092, '공공매입' 속성의 중요도는 18.492, '신규정책' 속성의 중요도는 14.225, '건설사 자구책 유도' 속성의 중요도는 23.104로 나타나 5가지 속성 중 '금융지원' 속성의 선호도가 가장 높게 나타났고, 2순위 '건설사 자구책 유도', 3순위 '세제지원', 4순위 '공공매입', 5순위 '신규정책' 순으로 나타났다. 반면, 전문가 그룹에서는 '세제지원' 속성의 중요도는 18.258, '금융지원' 속성의 중요도는 22.246, '공공매입' 속성의 중요도는 20.194, '신규정책' 속성의 중요도는 24.798, '건설사 자구책 유도' 속성의 중요도는 14.504로 나타나 5가지 속성 중 '신규정책' 속성의 선호도가 가장 높게 나타났고, 2순위 '금융지원', 3순위 '공공매입', 4순위, '세제지원', 5순위 '건설사 자구책 유도' 순으로 나타났다.

다음으로 각 속성별 미분양주택 해소방안으로써의 효율성 분석결과를 살펴보면 다음과 같다.

우선, '세제지원'의 하위속성(3개) 중 취득세 및 보유세 감면, 대출이자 감면에 대한 효율성은 수요자 측면에서는 각각 0.141, 0.102로 긍정적으로 평가된 반면, 양도소득세 감면에 대한 효율성은 -0.243으로 분석되었다. 전문가 그룹의 분석결과를 살펴보면, 취득세 및 보유세 감면, 대출이자 감면에 대한 효율성은 각각 0.068, 0.055로 평가되었으며, 양도소득세 감면에 대한 효율성은 -0.123으로 나타났다. 이는 효율적이라고 생각하는 정도의 차이가 존재하지만 미분양주택 수요자와 전문가 모두 세제지원 측면에서 미분양주택 해소방안으로 양도소득세 감면보다는 취득세 및 보유세 감면이 보다 효율적이라고 판단함을 의미한다.

'금융지원'의 분석결과를 살펴보면, 관련 요인(2개)인 미분양 기준(LTV, DTI) 완화, 미분양 구입자금 지원이 수요자 측면에서는 각각 0.201, -0.201로 평가되었으며, 전문가 측면에서는 각각 0.184, -0.184로 분석되었다. 이는 수요자와 전문가 모두 금융지원 측면에서 미분양주택 해소방안으로 미분양 기준(LTV, DTI) 완화가 미분양 구입자금 지원에 비해 효율적이라고 판단하는 것을 의미한다.

'공공매입'의 분석결과를 살펴보면, 관련 요인(2개)인 LH공사 매입, 지자체 매입이 수요자 측면에서는 각각 0.108, -0.108로 평가되었으며, 전문가 측면에서는 각각 0.209, -0.209로 분석되었다. 이는 수요자와 전문가 모두 공공매입 측면에서 미분양주택 해소방안으로 LH공사 매입이 지자체 매입에 비해 효율적이라고 판단하는 것을 의미한다.

'신규정책'의 하위속성(3개)인 미분양 유동화 활용(REITs 및 펀드 등), 전세물량 전환, 수도권 주택 공급 억제에 대한 효율성은 수요자 측면에서는 각각 -0.114,

0.086, 0.028로 긍정적으로 평가된 반면, 전문가 측면에서는 0.099, -0.282, 0.183으로 분석되었다. 수요자의 경우 신규정책 측면에서 전세물량 전환과 수도권 주택 공급 억제에 효율적이라고 생각하는 것으로 나타났으며, 전문가의 경우 양도소득세 감면보다는 취득세 및 보유세 감면이 보다 효율적이라고 판단함을 의미한다. 미분양 유동화 활용(REITs 및 펀드 등), 수도권 주택 공급 억제가 효율적이라고 판단하는 것으로 나타났다.

마지막으로 '건설사 자구책 유도'의 분석결과를 살펴보면, 관련 요인(2개)인 구매조건 완화(분양가 인하, 이자면제 등), 품질 향상이 수요자 측면에서는 각각 0.091, -0.091로 평가되었으며, 전문가 측면에서는 각각 0.089, -0.089로 분석되었다. 이는 수요자와 전문가 모두 건설사 자구책 유도 측면에서 미분양주택 해소방안으로 구매조건 완화가 품질 향상에 비해 효율적이라고 판단하는 것을 의미한다.

4.2 분석결과 종합

본 연구에서 미분양주택 해소방안의 효율성을 구매의사가 있는 수요자그룹과 전문가 그룹별로 분석해본 결과, 수요자 입장에서는 미분양주택 해소방안들 가운데 미분양주택 구입시 직접적인 혜택을 받을 수 있는 '금융지원'과 '건설사 자구책 유도', '세제지원' 등과 관련된 해소방안을 보다 중요하게 고려하고 판단한다는 것을 의미한다. 이에 비해 '공공매입'과 '신규 정책'에 대한 효율성은 낮게 평가하였다. 반면 전문가 그룹에서는 장기적인 관점에서 미분양주택을 꾸준히 줄이는데 기여할 수 있는 '신규정책'과 '공공매입'에 대한 효율성을 높게 평가하였으며, 미분양 해소에 효과적이긴 하지만 근본적인 해결책은 아닌 '세제지원'과 '건설사 자구책 유도' 등과 관련된 요인에 대한 효율성은 낮게 평가하였다는 차이를 보였다. 다만 공통적으로 '금융지원'에 대한 중요성을 인정하였다. 따라서 금융지원은 미분양 해소를 위해 확실히 유효한 수단이라 할 수 있다.

다음으로 세제지원 측면에서 전문가와 수요자 그룹 모두 공통적으로 미분양주택 해소방안으로 미분양주택 구입자를 대상으로 일정기간 양도소득세를 감면해주는 것보다는 취득세 및 보유세 감면, 소득수준별 저금리 대출이 보다 효율적이라고 판단하였다.

금융지원 측면에서는 수요자와 전문가 모두 금융지원 측면에서 미분양주택 해소방안으로 미분양주택 구입자를 대상으로 기존 기준에 비해 완화된 LTV, DIT 적용하는 방안이 미분양 주택구입자 및 생애최초 주택구입자에게 일정수준의 미분양주택 구입자금을 지원하는 방안에 비해 효율적이라고 판단하는 것으로 나타났다.

공공매입 측면에서는 수요자와 전문가 모두 공공매입 측면에서 미분양주택 해소방안으로 LH공사가 미분양주택을 매입하여 공공목적(임대주택 등)으로 활용하는 방안이 지자체가 지역 내 미분양주택을 매입해 공공목적(임대주택 등)으로 활용하는 방안에 비해 효율적이라고 판단하는 것을 나타냈다. 이는 부동산 거래 활성화를 위해 취득세 등 세금이 감면되면서 세수가 감소한 지자체 보다는 LH공사의 매입이 보다 현실성이 높기 때문으로 판단된다.

신규정책 측면에서는 수요자와 전문가 모두 수도권 내 주택공급물량을 관리하여 향후 신규 공급되는 물량 억제하는 방안은 효율적으로 판단하지만, 수요자의 경우 미분양주택을 REITs 및 펀드 등의 유동화 방안을 활용하여 처리하는 방안에 대해 효율성이 낮다고 평가한 반면, 전문가의 경우 건설사가 준공후 미분양주택을 임대방식 운영(전세주택으로 전환)하는 방안이 효율성이 낮다고 평가하였다. 이는 수요자 측면에서는 미분양 유동화에 대한 전문성이 부족하기 때문에 효율성이 낮게 평가되었고, 전문가 측면에서는 건설사가 미분양주택을 전세 등으로 임대하는 것에 대해 일시적인 정책적 효과(미분양 주택 감소)는 존재하지만 임시방편으로 근본적인 해결책이 아니기 때문에 효율성을 낮게 평가하였다고 볼 수 있다.

마지막으로 건설사 자구책 유도 측면에서는 수요자와 전문가 모두 구매조건 완화(분양가 인하, 이자면제 등)로 미분양주택 구매 유도방안이 미분양주택의 마감재나 옵션, 발코니 확장 등 품질향상부분 무상 지원에 비해 효율적이라고 판단하는 것을 의미한다.

5. 결론

본 연구는 최근 수도권을 중심으로 미분양주택이 다시 증가 추세에 들어서 효과적인 해소방안에 대한 정책방안 모색이 필요한 시점에서 그간 미분양주택의 해결방안으로 제시되었던 방법과 FGI를 통해 최근 사회적으로 대두되고 있는 해결방안을 종합하여 미분양주택의 수요자와 부동산, 주택분야의 전문가들을 대상으로 미분양주택 해소를 위한 분석을 실시하여, 수요자와 전문가의 의견을 고려한 정책방안에 대해 컨조인트분석을 활용하여 분석하였다.

분석결과에 따른 정책적 시사점을 제시해보면 다음과 같다.

첫째, 미분양주택에 대해서는 기존 기준에 비해 완화된 LTV, DIT 적용하는 기준이 마련될 필요가 있다. 분석결과 수요자와 전문가 모두 미분양주택 구입자를 대상으로

로 LTV와 DTI를 완화하는 것이 효과적이라는 결과가 제시되었다.

둘째, 미분양주택을 정부 주도로 REITs 및 펀드 등의 방법으로 유동화하는 것을 시범적으로 운용해볼 필요가 있다. 현재 시장에서 미분양 주택에 대한 투자 가치가 불투명한 상황에서 정부가 시범적으로 운용해볼 필요가 있으며, 성과가 있을 경우 시장성이 있는 일부 미분양 주택에 대해서는 자연스럽게 해소가 되는 효과를 기대할 수 있다.

셋째, LH공사가 미분양주택을 매입하여 공공목적(임대주택 등)으로 활용하는 방안은 미분양 해소에 효과적이지만 근본적인 원인 해결에는 크게 효과적이지 않다. LH공사가 미분양주택을 인수하여 활용하는 방안은 기존 연구들의 분석결과와 동일하게 효과적인 것으로 나타났다. 그러나 이는 건설사의 도산을 막기 위해 LH공사, 궁극적으로는 정부의 재정상태를 악화하는 위험성도 있기 때문에 전문가 그룹에서는 효율성이 크지 않다고 평가되었다.

마지막으로 건설사는 미분양 물량을 처분하기 위한 자구책 마련에 있어 분양가 인하, 이자면제 등의 분양가 인하 방안에 초점을 두고 운영할 필요가 있다. 분석결과 미분양주택의 무상 품질 향상(마감재나 옵션, 발코니 확장 등)에 비해 분양가 인하가 보다 효율성이 큰 것으로 나타났다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 자료수집의 한계로 본 연구에서는 미분양주택에 대한 수도권 수요자와 전문가를 대상으로 분석하였으나, 이 수치가 수도권의 미분양주택 수요자를 충분히 대표하는 수치라고 할 수 없다는 한계가 있다. 그러나 미분양주택에 대한 수요자의 전체 규모를 파악할 수 없는 상황에서 미분양주택 수요자의 의사를 일정수준 파악할 수 있는 것으로는 판단된다. 또한 수도권을 중심으로 하여 전국을 대상으로 하였을 경우와 분석결과에 차이가 존재할 수 있다. 둘째, 지표선정의 한계로 본 연구에서 고려한 미분양주택 해소방안 외에 효과적인 방안이 존재할 수 있다. 주택은 정책의 영향에 민감하고 또 시장의 흐름에 영향을 받는다. 따라서 항상 정답인 정책은 없으며, 당시 상황에 보다 적합한 해결방안을 찾기 위해 본 연구와 같은 성향의 연구가 꾸준히 이루어질 필요가 있다.

References

- [1] D. H. Ahn, Study on the Cause and Solution of the Unsold Subdivision House, Graduate School of the

University of Hanyang, 2009.

- [2] E. K. Kim, Study on the cause of unsold housing emergence and the measures, Graduate School of the University of Chungang, 2009.
- [3] G. S. Jung, Development of evaluation models for assessing green performances of sustainable green cities, Graduate School of the University of Hanyang, 2010.
- [4] J.R Park, JS. Yu, Feasible Government Policy Directions to Ease the Accumulation of Unsold Housings, Korea real estate review, 20(1), pp.263-280, 2010.
- [5] J. W. Jung, Study on the Real Estate Development Unsold Apartment Marketing Strategy, Graduate School of the University of Konkuk, 2009.
- [6] S. W. Jang, Analyzing the cause of incurring unsold new apartments, Graduate School of the University of Hanyang, 2011.
- [7] T.Y. Won, S.W. J, Statistical Research Analysis, Hannarae Arcademy, 2010.
- [8] W. J. Lim, Study on policies to reduce the accumulation of unsold houses, Graduate School of the University of Konkuk, 2011.
- [9] Y. J. Yoon, Study on factors influencing unsold housing stocks in Korea: focused on metropolitan areas, Graduate School of the University of Konkuk, 2012.
- [10] Y.S. Jo, J.J. Kim, Study on the Decision Making Model of Unsold Houses(Apartment), Residention Environment, 8(2), pp.241-251, 2010.
- [11] Ministry of Infrastructure and Transport, Press Kit, pp.1-4, 2013.5.28.

이 주 형(Joo-Hyung Lee)

[정회원]



- 1985년 6월 : 미 코넬대학교 대학원(도시계획학박사)
- 1986년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 교수

<관심분야>

도시재생, 도시문화, 주택정책

이 윤 흥(Yun-Hong Lee)

[정회원]



- 2010년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 박사과정
- 2011년 9월 ~ 현재 : 현대중공업 하이투자증권 리스크관리팀 과장, (PF/ABCP 등) 심사

<관심분야>

주택금융, 개발사업 리스크, 미분양주택