

공공분양주택 유형 다변화에 따른 지속가능한 사업방식 개선방안

김준형 / 장인석 / 송기욱 / 이정은

report

연구관리 2024-005호

공공분양주택 유형 다변화에 따른 지속가능한 사업방식 개선방안

지 은 이 김준형, 장인석, 송기욱, 이정은
발 행 인 김홍배
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8401
이 메 일 kimjh12@lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 기초자료로써 공사나 정부의
공식적인 견해와 관계가 없습니다.
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

공공분양주택 유형 다변화에 따른 지속가능한 사업방식 개선방안

Analysis on the Improvement of Sustainable Business Methods by Diversifying the
Public Housing Types

김준형 • 장인석 • 송기욱 • 이정은

참여연구진

연구책임

김준형 LH 토지주택연구원 수석연구원

연구진

장인석 LH 토지주택연구원 선임연구위원

송기욱 LH 토지주택연구원 수석연구원

이정은 LH 토지주택연구원 연구원

연구심의위원

이종권 토지주택연구원 선임연구위원(심의위원장)

김성우 주택도시금융연구원 연구위원

민성훈 수원대학교 교수

반동혁 LH 민간협력사업처 차장

성대규 LH 부동산PF안정화지원(TFT) 부단장

최정우 LH 판매기획처 부장

연구 개요

■ 배경과 목적

정부는 청년·서민층의 내 집 마련 기회 확대를 위해 2022년 10월 「공공분양주택 50만호 공급계획」을 발표하고 주거 수요자에게 다양한 선택권 제공을 위해 나눔형(25만호), 선택형(10만호), 일반형(15만호)의 3가지 주택공급 모델을 제시함

3가지 유형중 나눔형 주택의 경우 주변시세 대비(70%이하 그리고 분양가상한의 80% 이하 중 낮은 가격) 낮은 공급가격과 사업기간의 장기화, 환매 등 다양한 사업 수행 절차(분양-의 무거주- 환매-재공급)로,

공급자입장에서 주택경기 변동에 따른 사업손익 변화가 높을 것으로 예상되며, 재무위험기관으로 선정된 LH의 재무건전성에 중장기적인 불안요인으로 작용할 가능성이 높은 상황임 또한, 선택형 및 일반형의 경우에도 주변시세 대비 낮은(80%) 분양가격과 임대료의 적용은 손실요인으로 작용할 것으로 예상됨

점차 다변화되고 있는 공공분양주택 유형과 서민 주거안정을 위한 LH의 주택공급의 공적 역할 수행을 위해서는 LH재무건전성을 유지하면서도 서민 주거안정을 위한 공공분양주택을 공급할 수 있는 지속가능한 사업구조 마련이 필요함

이에 본 연구의 목적은 공공분양주택(뉴·홈)의 3가지 공급유형을 대상으로 공급자 입장에서 손실축소 및 재무부담 완화를 통해 지속가능한 사업모델을 확보하기 위한 사업모델 및 제도적 개선방안을 도출하는데 있음

공공분양주택 공급에 따른 손실 최소화를 위한 지속가능한 사업구조 제안은 LH 재무위험 분산을 위한 사업전략 마련의 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대함

■ 구성과 방법

본 연구보고서는 5개장으로 구성되었으며,

제1장은 연구개요로 연구의 배경과 목적, 그리고 구성에 대해 언급하고,

제2장에서는 공공분양주택의 도입배경과 제도적 특징, 정책의 실행효과, 부작용 등을 종합적으로 고찰하여 주택공급방식이 다변화된 원인을 살펴보고,

영국, 싱가포르 등 국가에서 시행하고 있는 지분공유제 주택의 정책 특성과 관련한 시사점에 대해 살펴보고자 함

제3장에서는 2022년 도입된 공공분양주택 정책(뉴:홈) 제도의 유형별 사업모델 검토를 통해 공급자 입장에서 손익에 영향을 미칠 수 있는 주요요인을 파악하고자 함

제4장에서는 제2장과 제3장의 내용을 토대로 공공(LH)의 지속가능한 주택공급을 위한 제도적 개선의 필요성을 제시하고,

제5장에서는 향후 제도개선과 정책적 시사점을 제시하고자 함

주택정책의 흐름과 특성

■ 대안적 주택의 논의와 도입

- 2000년 중반 소유와 임대의 중간적 성격인 대안적 주택에 대한 논의가 본격화되기 전까지 주택공급정책은 분양과 임대주택으로 이원화되어 운영되었음
 - 공공분양주택은 소득이 낮은 무주택 서민의 주택마련 기회 확대를 위해 분양가 상한제를 통해 주변시세대비 약 80% 수준의 시세보다 저렴한 가격으로 공급됨
- 분양가상한제의 적용으로 주변시세대비 낮은 분양가격의 공급은 무주택 실수요자의 자가주택 소유촉진이라는 장점이 존재하였음
 - 그러나, 주택가격 상승기에 이른바 ‘로또아파트’라는 부작용이 발생하며 투기수요가 집중되는 부작용도 야기하였음
- 이러한 배경하에 자가주택이면서 분양가격이 낮고 주택가격 상승에 따른 자본이득(시세차익)을 환수할 수 있는 제도적 필요성이 대두되기 시작함

■ 대안적주택 운영의 시사점

- 정부는 2006년 반값 아파트 공급계획을 발표하였고 토지임대부 분양주택·환매조건부 분양주택 등 다원화된 분양주택 공급방식에 대한 사회적 공론화와 제도화를 통해 그간 주택시장에서 발현된 다양한 부작용을 해소하고자 하였음
 - 대안적 주택 모델은 소유와 임대의 중간적 성격을 가진 주택정책으로 수요자에게 주택소유비용을 낮추면서, 과도한 개발이익을 환수할 수 있는 방안으로 요약됨
 - 그러나 당초의 정책 취지와는 다르게 공급규모나 실효성면에서 의미 있는 성과를 거두지 못했다는 평가도 존재하며,
 - 이는 제도의 실제 운영과정에서 예상하지 못한 부작용 발생과 자산가치 제고라는 수요자의 요구가 반영되지 못한 것에 기인함
- 무주택 서민이 감당할 수 있는 저렴한 주택공급을 목적으로 한 토지임대부 분양주택과 환매조건부 주택은 수요자의 재산권 행사에 어려움이 존재하여 수요가 제한적이었으며, 10년 공공임대주택은 분양전환가격 등 운영상 문제가 노출됨
- 대안적 주택정책에 대한 국내외 정책과 사례를 종합해 볼 때, 대안적 주택공급 모델의 공통적인 쟁점사항은 수요자 입장에서의 자산가치 제고와 공급자입장에서의 비용부담의 정도가 어떻게 적절한 균형점을 형성할 것인가가 중요 사항으로 인식됨

■ 대안적주택 관련 해외사례

- (영국 : 지분공유제도) 2000년대 주택가격 상승이 지속됨에 따라 주택 구매자의 초기 납입금액이 증가하고 금융기관을 통한 대출 또한 까다로워져 주택문제가 사회적 이슈로 확산¹⁾됨에 따라 정부는 중·저소득층을 위한 Affordable Housing Policy(Home Buy제도²⁾)를 발표하게 됨
 - 제도도입 초기 생애최초 주택구매자의 주택취득을 지원하기 위해 시작되었으나, 주택가격이 급등하며, 정책의 범위를 일반가구까지 확장함
- (싱가포르 : 토지임대부주택) 도시국가의 특성으로 인해 토지임대부 및 환매조건부 주택 제도가 가장 활성화³⁾된 국가로 주택개발청(HDB)이 동 제도를 통해 약 119만

1) 영국의 자가 점유율은 2004년 70.9%을 기록한 이후 10년 간 64.1%로 감소, 자금조달능력이 약한 생애최초 주택구입자 비중은 1990년대 50%대에서 2000년 40% 이하로 하락

2) 생애최초주택 구매자를 위한 정책은 First Buy라고 함

3) 유럽과 싱가포르 등 토지임대부 주택이 활성화된 국가의 경우 국가가 많은 토지를 미리 확보(국유화)하였기에 가능

호를 공급함

- 동 제도를 통한 수분양자는 5년간 전매가 제한되며, 환매 시 시세차익의 최대 25%를 국가가 환수, 소득 수준 및 주택소유 여부 등을 고려하여 신청 자격을 부여하고, 주택 분양 시 중앙연금준비기금이 분양가의 80% 정도를 저금리의 용자로 지원함

■ 공유형모기지 제도

- 국내 도입당시(2013년 9월), 부동산시장 상황은 주택가격 하락에 따른 수요자의 시장관망세가 확대되며 전·월세 가격 급등에 따른 서민 주거생활이 크게 불안한 상황이었으며, 이를 해결하고자 정부는 주택구입 여력 확대를 위해 공유형 모기지 제도를 도입함
 - (성과) 공유형 모기지는 서민층의 주택구매 여력 확대에 의해 전월세난 해소에 일정부분 도움이 되는 등 의미 있는 성과를 보였으나 2015년 이후 수요가 급격히 감소함
 - (한계) 전세시장 수급불균형해소를 통한 매매시장 정상화를 위해 도입됨에 따라 전적으로 국민주택기금에 의존하는 구조에 따른 대출자의 위험노출 문제가 발생
 - 주택가격 대비 최소 30% 이상의 자금 확보가 필요하여 실질적 지원대상이 중산층으로 제한되고 지원지역이 수도권 및 광역시로 한정되어 저소득층, 지방주택시장 지원에 한계도 존재

공공분양주택(뉴:홈) 정책과 사업추진 환경

■ 도입배경과 목적

- (배경) 주거안정을 위해 자가 수요가 증가한 반면 주택가격 급등(2010년 후반)으로 주택 마련 기회는 줄었으며, 이 과정에서 많은 국민이 주거 불안 및 자산격차를 경험함
- (목적) 미래 세대인 청년층과 건전한 중산층의 주거 희망을 복원하는 것을 목표로 공공분양주택 공급확대, 금융지원 강화, 청약제도개선 등 내 집 마련과 주거상향 지원⁴⁾을 목적으로 함

4) 국토교통부, 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」, 2022.10.25

■ 정책의 주요내용과 특징

- (방향) 공공주택 공급의 방향은 1) 공공분양주택 확대, 2) 공공임대주택 질적 제고, 3) 민간협력 임대주택 확대 등 3가지 형태로 요약될 수 있음
- (공급물량 확대) 공급물량은 공공분양 50만호로 이는 지난 정부 5년간 총 공급 물량 총 14.7만호의 3배 이상 증가한 수치임
- (공급계층) 미혼·청년 특별공급을 신설하여 청년층에 약 34만호 공급, 4050 등에게도 일반공급 비율을 확대(15→30%), 약 16만호를 공급할 계획임
- (다양한 주거선택권) 종전방식(일반형) 외에 2가지(나눔형, 선택형)방식을 추가하여 수요자들의 소득, 자산 여건에 따라 3가지 유형을 선택할 수 있는 다양한 주거 선택권을 제공함

■ 유형별 특성

- (나눔형) 주택가격 상승에 따른 자본이득을 수분양자와 공급자인 공공이 나누는 방식으로, 법적유형은 주택법상 이익공유형 분양주택으로 분류됨
- (선택형) 6년간 임대거주 후 분양여부를 선택할 수 있도록 하는 방식으로, 민간임대 주택리츠(뉴스테이리츠)와 유사한 성격을 가지며,
- 주택구입을 위한 목돈이 부족하고 구입의사가 불확실한 청년층 등이 저렴한 임대료로 우선 거주하고, 분양 여부는 6년 후에 선택이 가능함
- (일반형) 분양가 상한제(시세의 80% 수준)가 적용되는 일반형 모델로 청약가점이 낮은 청년층을 위해 추첨제를 도입하였으며, 일반공급 비율도 확대됨

[주택유형별 50만호 공급계획]

구분	나눔형	선택형	일반형
총 공급물량 (50만호)	25만호	10만호	15만호
특징	시세 70% 이하 분양 시세차익 70% 보장	6년간 임대거주 후 분양여부 선택	시세 80% 수준 분양

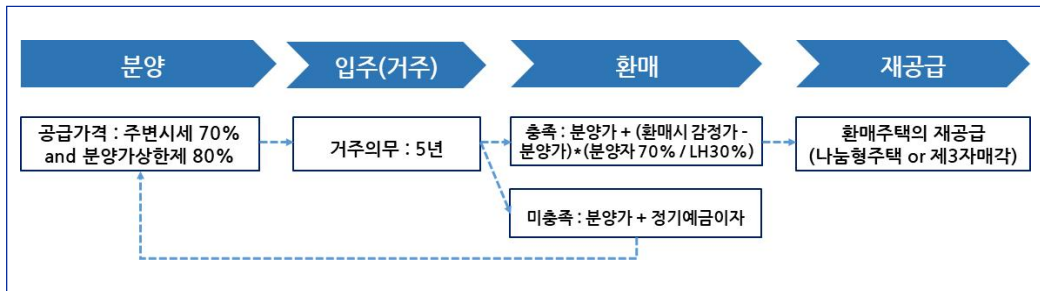
자료 : 국토교통부, 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」, 2022.10.25

■ 나눔형주택 관련 주요 이슈

- (낮은 공급가격) 주변시세 대비 낮은 분양가격으로 공급자 입장에서 원가보전의 불

확실성이 높은 사업이며, 주변시세의 정확한 산정의 어려움이 존재함

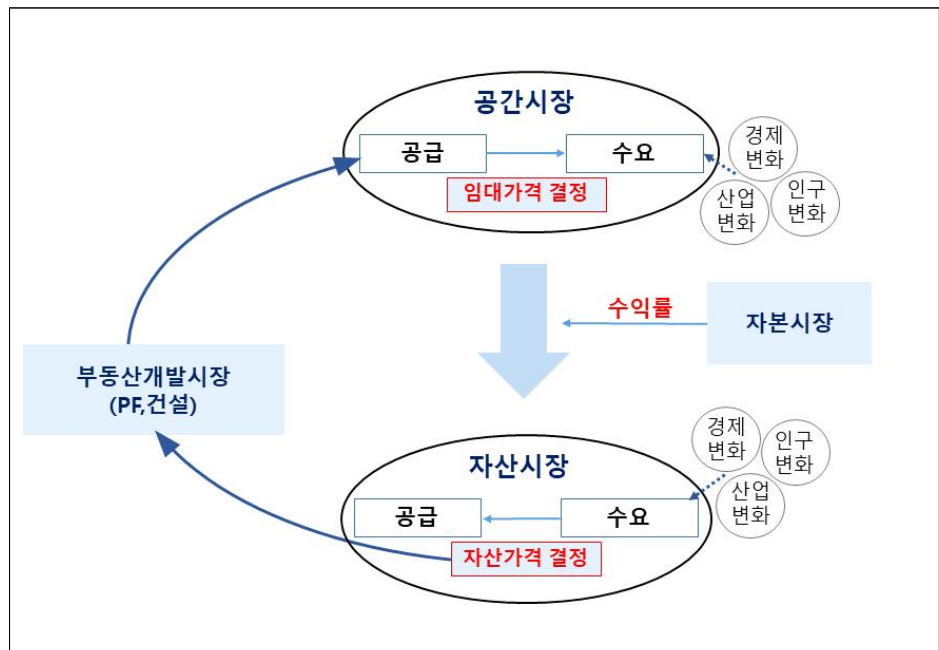
- 신도시 택지지구의 경우 가격산정을 위한 인접지역 비교사례를 확보하기 힘든 단점은 원가보전의 불확실성을 확대시키는 요인으로 작용함
- (사업예측의 불확실성) 주택시장 변화에 따라 수분양자의 환매시점 예측이 불확실하여 공공이 환매할 경우 환매수익(손실)을 고려한 장기재무전략 및 재투자계획 수립에 어려움이 존재
 - 특히, 주택가격 침체기 수분양자의 대량 환매요청 발생 시 공급자의 재무위험은 가중
- (세제 및 행정부담 가중) 現 제도상 수분양자의 환매는 공공에게 하게 되어있어, 환매물량의 나눔형 주택으로의 재공급 또는 제3자 시장매각을 위한 보유세 및 취득등록세 부담과 같은 이중적 세금문제가 발생하며,
 - 사업구조상 보유-환매-재공급을 반복할 수밖에 없는 구조로 본격 환매시점 도래 시 복잡한 환매절차와 민원발생 가능성이 높음
- (주택가격변동) 2023년 사전청약을 실시한 공공분양주택(뉴:홈)의 예상 본청약 시점은 2026년, 입주(2029년), 환매도래시점(2029 ~2034)을 고려할 때,
 - 향후 10년 이상의 주택가격 변화가 공급자의 사업성에 큰 영향을 미칠 것으로 예상되나, 주택시장 속성상 장기 예측에는 어려움이 따름



[나눔형주택 공급과정]

■ 주택시장 증장기 전망 고려 요소

- (주택시장 가격결정 구조) 주택시장은 크게 공간 및 자산시장으로 구분될 수 있으며, 이러한 시장을 자본 및 개발시장이 연계된 구조로 설명될 수 있음
- (단기적 관점) 주택가격 결정에 큰 영향을 미친다고 일반적으로 알려진 변수로는 경제성장률, 유동성(수요 측면), 주택공급 및 정부의 주택정책 등을 들 수 있음



[나눔형주택 공급진행 과정]

자료: 한국주택금융공사 자료 재구성

- (중장기적 관점) 주택가격의 변화는 단기적 관점의 수급문제나 정부정책에 의한 부양책보다 인구구조 변화, 가계자산 구성변화 가능성 등 주택수요에 근본적인 영향을 미칠 변수들을 중점적으로 고려할 필요가 있음
 - 또한, 외환위기 이후 금융기관의 주택담보대출 확대에 따라 급격히 증가한 가계부채 조정 문제도 중장기적 측면에서 중요변수로 작용할 가능성이 큼
- (주택시장 중장기전망) 주택가격의 중장기적 고려요소 중 국내 경제성장률은 인구구조 변화에 따른 생산인구 감소 및 경제성숙의 영향으로 과거의 성장세를 이어가기 힘든 상황이며,
- 가구분화에 따른 주택수요 증가에도 불구하고 100%에 육박한 수도권 주택보급상황을 고려해 볼 때, 주택시장 역시 과거와 같은 높은 상승률을 보이지는 못할 것으로 판단됨

결론 및 시사점

- 본 연구는 정부의 「공공분양주택 50만호 공급계획」에 따라 사전청약을 통해 공급 중인 공공분양주택(뉴·홈)의 사업구조를 살펴보고,
- 공급자 입장에서 재무부담 최소화를 위한 제도적 보완점을 포괄적으로 검토한 후 지속사업을 위한 사업모델과 제도개선 사항을 제시하고자 함
- 대안적 주택의 공급은 일반 분양주택과 비교하여 나름의 장단점이 존재하며, 일반 분양시장에 접근하기 힘든 계층을 지원하는 역할을 수행할 수 있을 것으로 기대함
- 서민들이 부담가능 한 저렴주택의 공급과 주택가격 상승에 따른 자본이득의 사유화 문제 해소는 주택가격 안정화를 통해 이룰 수 있으나,
- 주택 수요자 입장에서는 주택가격 상승에 따른 자본이득을 취할 수 있는 일반 분양주택에 대한 선호가 높을 수밖에 없는 상황임
- 소유와 임대의 중간성격을 가진 대안적 주택정책이 시장에 안정적으로 정착하기 위해서는 정책의 달성목표를 서민과 청년층의 내집마련 지원을 위한 주거사다리를 목적으로 하는 것인지, 또는 과도하게 발생한 자본이득을 환수하기 위한 장치인지 명확화할 필요가 있음
- 제도적으로 일반 국민의 이해도를 높일 수 있는 쉽고 일관성 있는 정책 설계와 추진, 공급자의 지속가능한 사업 환경 조성을 통한 지원도 뒷받침 되어야 함
- 공공분양주택의 경우 높은 사업 손실 발생 가능성이 존재하여, 민간의 적극적인 사업 참여는 제한될 것으로 보이며, 적극적인 민간참여를 유도하기 위해서는 민간 참여 자체를 지원하는 수단보다, 사업성 개선을 위한 방안을 모색하는 것이 바람직할 것으로 보임
- 특히 공공분양주택을 공급한 후 오랜 기간 관리·운영하는 사업자는 금리 등 경제변수의 변화뿐만 아니라 수분양자의 거주기간 등 다양한 위험에 대응할 필요가 있음
- 분양(환매)가격 결정 문제로 갈등의 발생 소지가 높은 만큼, 지속적이고 안정적인 운영을 뒷받침하기 위한 제도적 장치 마련이 필요함

주제어

공공분양주택, 뉴·홈, 유형다변화, 지속가능, 나눔형, 선택형, 사업방식, 제도적 개선

차례 Contents

제1장 연구개요

1. 연구의 배경 및 목적	13
2. 연구의 구성과 흐름	14
3. 연구의 활용	15
4. 선행연구 검토	15

제2장 공공분양주택 정책의 변화와 흐름

1. 검토배경	19
2. 주택시장 변화	19
3. 주요 주택정책(2000년 이후)	26
4. 대안적 주택공급정책 도입 및 유형별 특징	31
5. 대안적 주택정책과 관련한 해외사례	39
6. 공유형모기지	43
7. 소결	46

제3장 공공분양주택 공급 환경

1. 공공분양주택(뉴:홈) 개요	49
2. 유형별 주요내용과 특징	51
3. 공급유형별 이슈와 개선방향	55
4. 사업추진 환경 분석(주택시장)	57

제4장 지속가능한 공공분양주택 공급방안

1. 사업구조 특성	65
2. 사업손익 분석 고려요소	66
3. 손익변화 영향요인	68
4. 지속가능한 사업수행을 위한 제도개선 방향	71

제5장 결론 및 시사점

표 차례 List of Tables

[표 1-1] 공공자가주택 활성화를 위한 지원방안 주요내용	16
[표 1-2] LHRI수행 선행연구	17
[표 2-1] 분양가 산정방식	26
[표 2-2] 분양가 상한제 정책 변화와 주요내용	27
[표 2-3] 분양가 상한제 장·단점	28
[표 2-4] 보금자리주택 개요	29
[표 2-5] 토지임대부 분양주택 공급 사례	32
[표 2-6] 공공주택 특별법 시행령 주요내용	32
[표 2-7] 대안적 주택의 개념과 장단점	33
[표 2-8] 공공임대주택 분양전환가격 산정기준	35
[표 2-9] 뉴스테이 사업성 영향요인 요약	36
[표 2-10] 뉴스테이와 내집마련주택 비교	36
[표 2-11] 영국의 지분공유주택 개요	39
[표 2-12] 싱가포르 토지임대부주택 개요	40
[표 2-13] 손익 및 수익공유형 모기지 주요내용 비교	43
[표 3-1] 뉴:홈 추진경위	49
[표 3-2] 유형별 50만호 공급계획	50
[표 3-3] 나눔형 주택 환매조건	51
[표 3-4] 나눔형주택 환매조건(예시)	52
[표 3-5] 뉴:홈 사전청약 결과(2023.10)	53
[표 3-6] 시나리오별 장기경제성장률 전망	60
[표 3-7] 권역별 주택보급률	63
[표 4-1] 주택 유형별 세율 적용	67
[표 4-2] 주택 유형별 세율 적용	67
[표 4-3] 주택가격 상승률	69
[표 4-4] 임대목적 공급 시 취득세	70

그림 차례 List of Figures

[그림 1-1] 연구의 구성	14
[그림 2-1] 전국아파트매매가격 변화추이(전국, 2021.6=100)	21
[그림 2-2] 전국 주택매매가격지수 순환변동	21
[그림 2-3] 韓·美 금리변화 추이	22
[그림 2-4] 미분양 및 준공 후 미분양 발생 추이	23
[그림 2-5] 서울 아파트매매가격 및 거래량 변화추이	24
[그림 2-6] 전국주택 거래량, 가격, 금리 추이	25
[그림 2-7] 보금자리주택 유형별 공급개요(2009~2018)	30
[그림 2-8] 뉴스테이 리츠의 사업진행 과정	35
[그림 2-9] 공공분양주택 공급유형 다변화 배경	47
[그림 3-1] 공공주택에 대한 정부정책의 기조변화	50
[그림 3-2] 나눔형주택 공급진행 과정	52
[그림 3-3] 내 집 마련 부담 비교 : 기준주택 매입 vs 선택형 모델	54
[그림 3-4] 나눔형주택 공급관련 위험요인	56
[그림 3-5] 주택시장의 구조	58
[그림 3-6] 국내 경제성장률 추세	60
[그림 3-7] 생산가능연령 인구비중 추계 및 인구증가율 추계	61
[그림 3-8] 가구주 연령대별 전국 가구추계	62
[그림 3-9] 연간 아파트 공급물량	62
[그림 4-1] 사업구조	65
[그림 4-2] 사업추진단계별 현금흐름 추정 계획	65
[그림 4-3] 아파트매매가격 지수 변화 추이	69
[그림 4-4] 아파트매매가격지수 누적변동률 추이	69

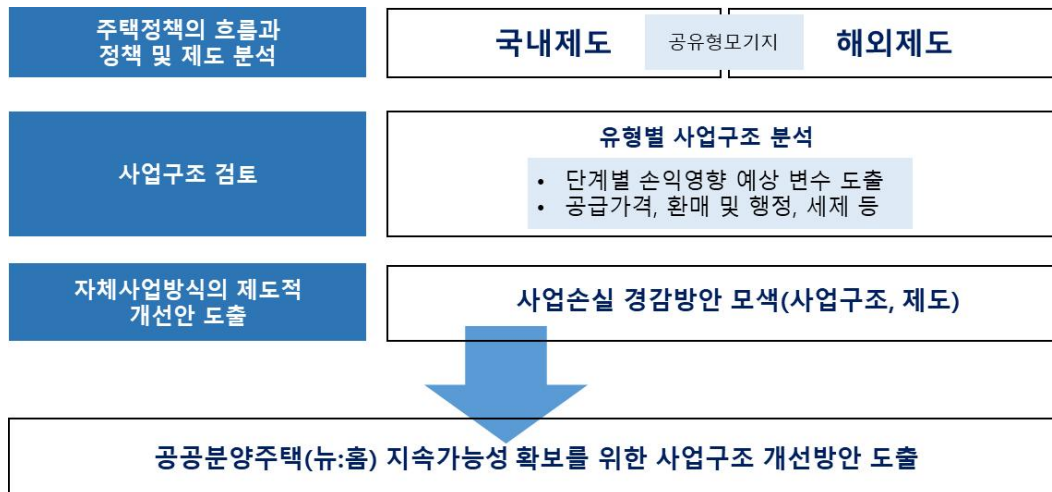
제1장 연구개요

1. 연구의 배경 및 목적

- 정부는 청년·서민층의 자가주택 마련 기회 확대를 위해 2022년 10월 「공공분양주택(뉴:홈) 50만호 공급계획」을 발표하고 다양한 주거선택권 제공을 위한 나눔형, 선택형, 일반형 3가지의 주택공급 모델을 제시함
 - 동 정책을 통해 제시된 3가지 공급모델 중 나눔형 주택의 경우 건설원가 이하의 공급가격(주변시세대비 70% 그리고 분양가상한제 가격의 80% 이하),
 - 환매에 따른 위험요소(주택가격 변화, 수익인식) 등 제도적인 현실을 고려할 때, 중장기적으로 주택 공급자의 재무건전성 악화의 주요요인으로 작용할 것으로 예상됨
- 그간 공공분양주택 공급으로부터 발생한 ‘로포청약’·청년층의 청약기회 제한 등 부작용 해소와,
- 국민 주거안정 목적을 위해 공공분양주택의 유형은 점차 다변화 되는 양상을 보여왔으며, 공공분양주택의 주된 공급자인 LH의 역할 또한 점차 강조되고 있음
- 2022년 재무위험기관으로 지정된 LH의 부채감축 및 재무건전성 개선과 다변화된 공공주택의 원활한 공급이라는 공공의 역할을 동시에 충족시킬 수 있는 지속가능한 사업구조 설계와 전략 마련이 심도있게 논의되어야 하는 상황임
- 이에 본 연구는 공공분양주택의 3가지 유형(나눔형, 선택형, 일반형)별 사업구조를 검토하고,
- 공공분양주택(뉴:홈)공급에 따른 손실발생 축소를 위한 제도적 개선방향의 시사점을 도출하여, 공사의 재무부담 완화를 위한 지속가능한 제도적 개선방안과 사업모델을 제시 하고자 함

2. 연구의 구성과 흐름

- 본 연구는 총 5개의 장으로 구성되었으며,
- 제 1장에서는 연구의 배경 및 목적, 구성과 흐름에 대해 언급하고자 함
- 제 2장에서는 공공분양주택 공급모델 중 나눔형 및 선택형 제도와 관련성이 높은 이익공유형제도와 임대 후 분양전환 등 주택정책의 도입배경, 운영 및 효과 고찰을 통한 시사점을 선행연구 및 정책관련 자료를 통해 살펴보고자 함
 - (해외제도) 영국, 싱가포르, 미국, 스웨덴 등 국가에서 도입하여 운영한 바 있는 지분공유제 주택 정책의 제도적 특성과 국내 이익공유형 주택을 비교함
 - (유사제도) 2013년 국내에 도입되어 한국주택금융공사에 의해 운영된 바 있는 공유형 모기지의 도입배경, 운영체계, 공급실적, 제도의 특성 등에 대해 살펴봄
- 제3장에서는 공공분양주택(나눔형, 선택형, 일반형) 사업의 유형별 사업구조에 대해 파악하고자 함
- 제4장에서는 유형별 손익발생 가능성을 파악하고, 손실발생 최소화를 위한 제도개선의 방향에 대해 논의하고자 함
- 제5장에서는 연구결과를 종합하여 시사점을 도출하고자 함



[그림 1-1] 연구의 구성

3. 연구의 활용

- 점차 다변화되고 있는 주택공급 제도에 대한 이해를 바탕으로 주택공급과 관련한 장기사업 추진의 종합적 전략 수립을 지원하고자 함
- 공공분양주택(뉴:홈)의 정책목표와 공급물량 달성을 위한 사업 추진의 중장기 재무전략 수립, 후보지 발굴계획을 수립, 재무적 관점에서 지속사업 수행을 위한 착공물량 배분의 기초 자료로 활용될 수 있을 것으로 기대함
- LH의 재무부담 완화 노력이 필요한 상황에서 낮은 분양가격과 환매위험 등에 따른 사업 손실이 클 것으로 예상되는 나눔형주택의 지속가능한 사업구조 마련을 위한 제도개선의 필요성과 논리를 도출하고자 함

4. 선행연구 검토

4.1 주요 선행연구

- 공공분양주택 유형 다변화에 따라 분양과 임대와 중간 형태인 토지임대부 및 환매조건부 주택과 관련한 연구는 2000년대 중반부터 본격적으로 진행됨
 - 관련한 연구의 주요내용은 동 제도의 법제화 방안, 실행효과 및 활성화 방안, 수요특성, 해외사례 연구 등이 주를 이룸
- 대부분의 선행연구는 주택 수요자 입장에서 토지임대부 및 환매조건부 주택의 선호요인이 주요 관심주제였으며, 공급자 입장에서의 연구는 제한적인 상황임
- 공공자가주택 모델의 실행효과와 활성화 방안을 연구한 이석희·변창흠(2020)은 공공성을 가진 부담가능한 자가주택을 공공자가주택으로 정의하고,
 - 그간 공공분양주택의 문제점으로 제기되어온 주택가격 안정화와 개발로부터 발생한 이익의 사유화라는 문제가 어떻게 해소될 수 있는지에 대해 평가하고 제도의 활성화를 위한 개선 방안을 제시함
 - 본 연구에 제시된 제도적 활성화 방안은 ① 공공자가주택의 충분한 공급물량 확보, ② 공공자가주택 공급 확대를 위한 지원방안, ③ 동 정책의 지속적 관리 운영을 지원하기 위한 방안 등임

[표 1-1] 공공자가주택 활성화를 위한 지원방안 주요내용 5)

구분	연구내용
공급물량 확보	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 동 제도를 통한 공급물량 비율을 「공공주택특별법」에 반영 제안
공급자 지원방안	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공자가주택 보유, 매매로 인한 거래세 및 보유세 완화 ▪ 공공자가주택 건설을 위한 저렴한 택지공급 필요성 제기 ▪ '주거복지 모형'의 경우 공공사업자에게 적절한 출자금 지원
관리 운영 지원 방안	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업으로부터 발생한 이익을 공공사업자로부터 분리하여 운영 기금의 설치·운영 필요성 제기 ▪ 대규모 추진에 대비, 공급 및 관련운영주체를 분리하여 별도의 공공 또는 비영리 사업주체를 설립하는 방안 제시

- 토지임대부 및 환매조건부 주택의 수요특성을 연구한 김진유(2008)는 2007년 시범 사업으로 공급된 군포 부곡지구를 대상으로 수요자 설문조사를 바탕으로,
- 수요특성을 분석하고 계약과 입주 결정에 영향을 미치는 요인을 추출함으로 향후 제도 개선을 위한 시사점을 도출함
 - 분석결과 두 공급제도의 주 소비층은 5분위로 동 정책이 기대하는 정책효과인 서민층에 안정적인 실주거 주택제공을 위해서는 분양가 및 토지임대료의 하향 조정 필요성을 강조함
 - 또한, 일반분양제도에 비해 선호도가 떨어지는 공급제도를 보완할 수 있는 제도적 수정이 필요함을 주장함
- 기존 자가지원 정책과 비교를 통해 지분형 주택의 도입 타당성을 연구한 남원식·박신영·최은희(2009)는 10년 임대주택과 같은 자가지원정책과 지분형주택을 수요자의 수익성 측면에서 비교 분석하여 지분형주택의 타당성 및 정책적 함의를 논의함
 - 지분형 주택은 자가지원 정책에 비해 무주택가구의 접근성 및 수익성 측면에서 장점을 가지고 있어 도입의 타당성이 존재한다는 결론을 도출함
 - 또한, 수익성을 경제적인 면에 국한하여 분석함으로 향후 다양한 사회경제적 효과 등을 분석할 필요가 있음을 제시함
- 토지임대부 및 환매조건부주택 시범사업을 비교 분석한 배문호·하성규(2010)는 군포부곡지구의 분양 부진사례를 주택가격의 수용성 측면에서 평가하였으며 제도적인 측면보다 수요 계층에 대한 맞춤형 주택공급에 소홀했다는 관점에서 분석함

5) 이명훈, '분양가 상한제 폐지 등 정비사업 법·제도 개선 토론회' 발제내용 재정리(도시뉴스, 2014.12.8 게재)

- 연구를 통해 향후 대안적 주택제도가 수요자와 공급자 간의 분양가격 격차를 좁힐 수 있는 방안을 도출하는데 기여할 것으로 기대하였으며,
 - 시범사업의 부진 원인을 수요층 차별화 및 택지조성원가 인하 노력 부족, 대상자 홍보 부족 등으로 제시함
- 공공분양주택의 주된 사업자인 LH(토지주택연구원)에서 수행된 연구는 사업성분석과 재원조달 측면에서,
- ① LH재무건전성 확보를 위한 금융사업모델 제시, ② 사업성 분석을 위한 시뮬레이션 분석모델 개발, ③ 주택도시부문의 미래재원 발굴 등을 중심으로 수행됨
 - 방법론은 신규리츠 사업모델의 현금흐름을 산출, 시뮬레이션에 기반한 사업타당성 검토, 문헌분석을 통한 해외 금융기법 소개로 요약됨

[표 1-2] LHRI수행 선행연구

선행연구	연구내용	연구방법
공공분양주택(나눔형-선택형) 공급확대를 위한 LH리츠 사업모델 구상 (장인석 외, 2022)	- LH부채감축 및 재무건전성 확보를 위한 사업방향 제시 - 리츠방식에 따른 부채감축효과 추정 - LH리츠 사업구조 개선방안 제시	사례 및 실증 분석
주택도시부문의 미래 재원 발굴과 적용 방안 (이현경 외, 2022)	- 부담가능주택의 공급과 이를 지원하기 위한 금융 활용의 필요성 제시 - 부담가능주택 공급을 위한 해외사례와 금융생태계 조성을 위한 방향성 제시	사례 및 실증 분석
정부정책 수행역량 강화를 위한 수요자 맞춤형 공공자가주택 공급모델 개발(이석제 외, 2021)	- 기존 대안적 주택공급제도 검토 - 공공자가주택 분석모델 사업성 분석 시뮬레이션 분석모델 개발	사례 및 실증 분석
택지공모형 공공지원 민간임대 주택 신모델 연구 (지규현 외, 2023)	- 내집마련 리츠주택 세부사업 구조 및 적용방안 도출 - 민간사업자 참여를 위한 사업성 확보 방안 제안	사례 및 실증 분석

4.2 선행연구와의 차별성

- 본 연구는 2022년 10월, 정부가 발표한 「공공분양주택 50만호 공급계획」에 따라 LH가 사전청약을 통해 현재 공급중인 뉴:홈 제도 및 사업구조를 대상으로 연구를 진행 한다는데 있어 기존연구와 가장 큰 차별성이 존재함
- 또한, 국내 공공분양주택 정책의 흐름을 고찰하여 분양과 임대와 중간적 성격의 주택(대안적주택)의 발생 원인과 정책 실행의 문제점에 대해 살펴봄은 물론,
- 공급자(LH)입장에서 사업 추진의 지속가능성 확보를 위한 제도적 개선 방향을 도출한다는 점에서 기존 연구와 차별성이 존재함

제2장 공공분양주택 정책의 변화와 흐름

1. 검토배경

- 과거 국내 주택공급정책은 분양과 임대로 이원화되어 운영되어 왔으나, 2000년대 중반 이로부터 발생한 부작용 해소를 위해 소유와 임대의 중간적 성격을 가진 대안적 주택에 대한 논의가 본격화되기 시작하였음
 - 기존 분양주택의 중요한 특징 중 하나는 소득이 낮은 무주택 서민의 주택마련 기회 확대를 위해 분양가 상한제를 통해 주변시세에 비해 낮은 수준(약 80%)의 저렴한 가격으로 공급된다는 점이었음
- 분양가상한제도에 기반 한 주변시세대비 낮은 분양가격은 무주택 실수요자의 자가 주택 소유를 촉진시킨 장점이 존재하였음에도 불구하고,
- 주택가격 상승기에 이른바 ‘로또아파트’를 발생시켜 투기수요 집중으로 주택시장의 혼란을 더욱 가중시키는 부작용을 유발한다는 점이 가장 큰 문제점으로 제기됨
- 이러한 부작용을 해소하고자 자가주택이면서 분양가격이 낮고 주택가격 상승에 따른 자본이득(시세차익)을 공공이 환수 할 수 있는 새로운 개념의 주택정책 도입 필요성이 제기되기 시작함
- 본 장에서는 현재 공공분양주택 정책인 「뉴:홈」에 대한 본격적인 논의에 앞서 점차 다변화하고 있는 공공분양주택 정책의 흐름을 살펴보고자 함

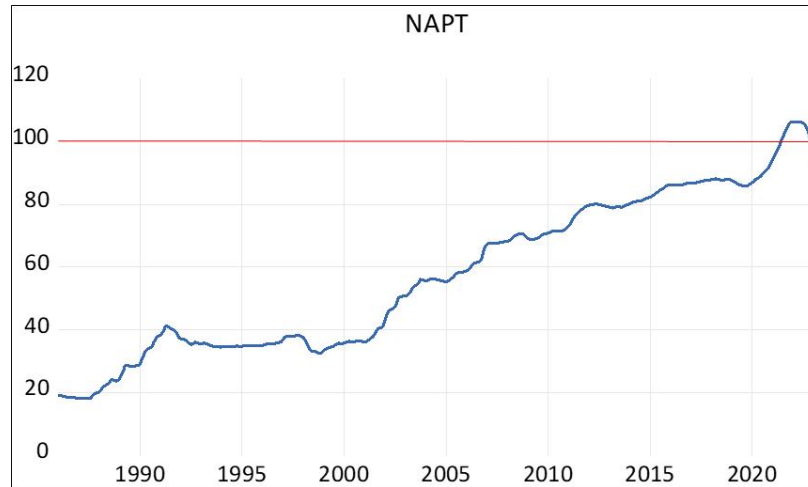
2. 주택시장 변화

대안적 주택정책에 대한 본격적인 논의에 앞서 과거 주택시장의 변동과 그 원인에 대해 살펴 본 후 제도도입의 배경 및 필요성, 나아가 효과 및 한계점에 대해 언급하고자 함

2.1 시기별 주택가격 변화의 원인

- (1991년~1997년) 1989년 1기신도시 200만호 건설계획 발표와 정부의 강력한 부동산 투기 억제 대책의 영향으로 1991년부터 주택가격은 하락하였고, 1993년을 저점으로 1997년 IMF 외환위기 이전까지 급격한 상승세를 보임
- (1997년 IMF외환위기 전·후) 외환위기 여파로 1998년 11월 국내 부동산 경기는 저점을 형성하였으나, 위기극복을 위한 경기활성화 차원에서 부동산 및 건설규제 완화 정책이 1998년~2000년 말까지 지속됨
 - 1998년 당시 전국 아파트 가격은 전년대비 13.36%(서울은 14.6% 급락)하였고, 정부는 건설산업 규제 완화, 분양가 자율화, 양도소득세 면제 등의 규제완화 정책을 연속적으로 시행함
 - (주택가격 상승) 정부의 강력한 규제완화와 금리인하의 영향, 그리고 2002년 월드컵 특수 등의 영향으로 주택가격은 2001년을 기점으로 상승 전환, 2001년 1월을 기점으로는 7년 4개월 동안 상승세가 지속하면서 2002년 과열조짐을 보이기 시작함
 - 특히, 강남 재건축 시장을 중심으로 시작된 부동산가격 상승세는 분당과 수도권 남부 지역까지 확산, 부동산시장 안정화 대책이 2000년대 중반 본격적으로 대두됨
 - 2002년 서울 아파트 가격은 전년 대비 30.79%까지 폭등하며, 정부는 기준시가 상향조정, 분양권 전매에 대한 세무조사 실시, 양도세 비과세 대상 조정 등 주택시장 규제를 강화함
- (2003년~2007년) 외환위기 이후 주택가격 폭등의 주요 원인은 가계 소득수준 증가에 비해 소비자 물가 상승률이 안정세를 보이며, 가계의 실질 소득이 증가하였고 이러한 현상이 저금리 기조와 맞물려 고가의 재화인 주택구매 수요자들이 급증한데 기인함
 - 주택가격 폭등을 억제하고자 정부는 가격 안정화를 위해 부동산 규제강화 정책과 2기 신도시 지정 등 공급정책을 발표하였으며, 수도권 집중화 현상을 방지하기 위해 수도권 이전, 지방 혁신도시 건설 및 공공기관 이전 정책을 동시에 추진하게 됨
- (2008년 글로벌 금융위기) 미국 발 서브프라임 모기지 사태로 촉발된 글로벌 금융위기의 영향으로 주택가격은 다시 급락하게 되었으며, 주택가격 호황기에 무리한 대출로 주택을 구입한 구매자들이 큰 타격을 입게 되는 상황이 발생함
 - 2008년 글로벌 금융위기 영향으로 2010년부터 주택가격 하락이 본격화 되었으며, 2013년 가격저점을 형성함
- (2012년~2016년) 2013년 저점 형성 후 안정세를 보이던 주택가격은 2015년 이후 글로벌 저금리의 영향으로 상승 전환 한 주택 시장의 강세 현상이 나타남

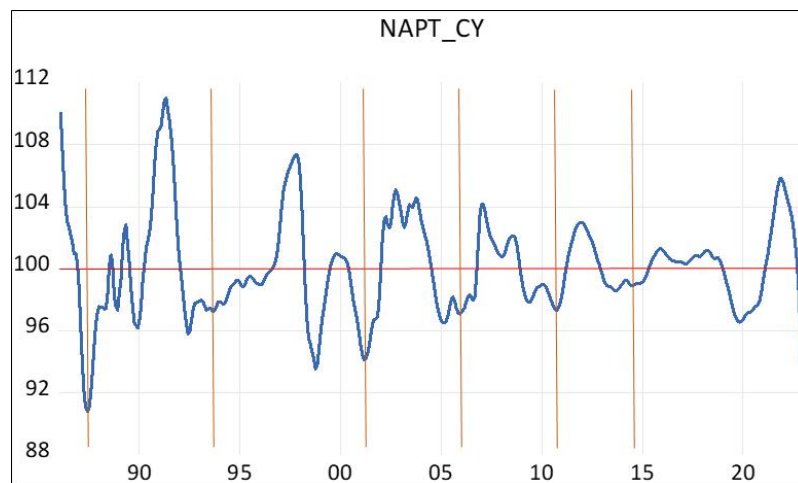
- (2017년~2021년) 글로벌 저금리 기조는 2017년 이후에도 지속되며 주택가격 상승을 견인하였으며, 2020년 초반의 코로나19의 영향으로 국내를 비롯한 세계 각국의 재정 확대정책이 지속되며 2021년 상반기에도 주택가격 상승은 지속됨



[그림 2-1] 전국아파트매매가격 변화추이(전국, 2021.6=100)

자료 : 한국부동산원

- (주택가격 순환) 1986년 이후 전국 아파트매매가격의 순환주기를 살펴보면, 현재 6번째 순환주기의 수축이 진행 중인 것으로 판단됨⁶⁾



[그림 2-2] 전국 주택매매가격지수 순환변동

자료 : 한국부동산원자료 자체분석

6) 전국 아파트 매매 가격의 월별자료를 기반으로 계절성, 불규칙성, 추세 제거 후 지수의 순환변동을 추출, 100을 상회하면 상승, 100을 하회하면 하락

2.2 現 주택시장 진단

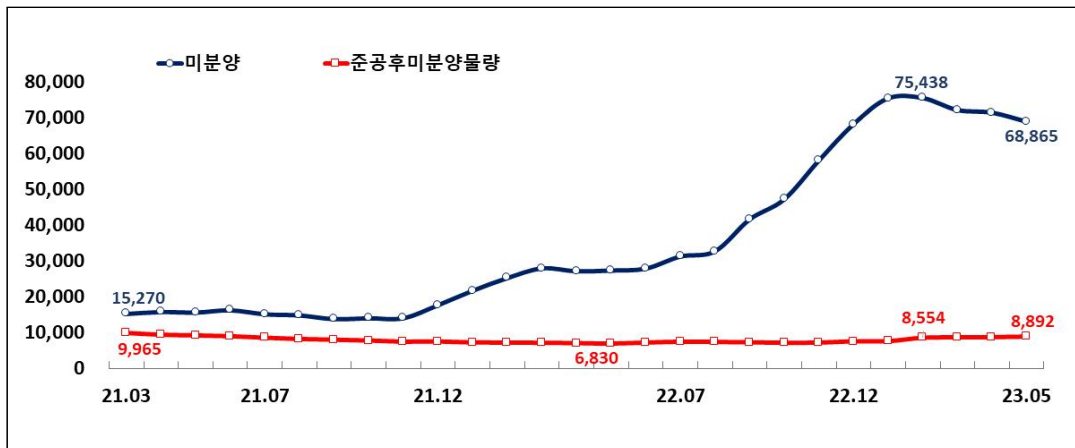
- 2014년부터 2021년 말까지 지속된 부동산시장의 호황은 2022년 들어 부동산 경기가 급격히 냉각되기 시작하며 분위기가 반전되기 시작함
 - 약 7년 이상 지속된 부동산시장 호황의 주요한 원인은 2010년 이후 지속된 글로벌 저금리 기조와 2020년 발생한 코로나사태 극복 과정에서 시중 유동성이 급속히 팽창한 것에 기인함
 - 2020년과 2021년 주택가격이 수도권에서만 각각 20% 이상씩 상승하는 등 부동산 시장의 과열 현상이 관찰됨
- 그러나 2021년 하반기, 물가상승 억제를 위한 미국을 비롯한 세계 각국의 금리인상 기조가 본격적으로 시작되며 주택소유비용이 증가하고, 주택 매수심리가 급격히 냉각되었고,
- 부동산 가격 상승세가 점차 둔화되기 시작하여, 2022년 중반 이후 부동산 가격이 하락세로 전환되었고 현재 매수자와 매도가 간 관망세를 유지함
- 부동산경기 급랭의 직접적 원인은 미국의 급격한 금리인상에 따른 국내 금리의 동반 상승으로 이는 코로나사태 시간 중 세계 각국이 실시한 확대 재정정책과 2022년 초 우크라이나-러시아 전쟁 발생으로 인한 에너지와 원자재 가격 상승 등 인플레이션 억제를 위한 경제정책 변화에 따른 것임



[그림 2-3] 韓·美 금리변화 추이

자료 : 한국은행

- 급격한 물가인상 억제에 의해 미국 등 주요국이 기준금리 인상을 통해 유동성 회수를 본격화 하면서,
- 미국 금리와 높은 상관성을 보이고 있는 국내 기준금리⁷⁾ 역시 동반 상승하게 되었고, 이는 부동산시장의 수요위축과 공급자의 공급비용 상승이라는 결과를 동시에 초래
- 급등한 금리와 공사비, 분양률 하락 등 악화된 여건이 지속되면서, 2023년 부동산시장의 침체 가능성에 대한 시장의 불안이 커지고 있고, 특히 미분양⁸⁾ 문제가 심각한 지방권에서 더욱 크게 발생됨
- 실물경기 침체로 주택가격이 크게 하락하였으나, 건설 원자재가격 상승에 따른 신규 주택 분양가격의 상승과 향후 주택가격 상승에 따른 차익실현에의 기대 감소로 수요자의 분양주택에 대한 구매 의사는 감소하게 됨



[그림 2-4] 미분양 및 준공 후 미분양 발생 추이

자료 : 국토교통부

- 부동산 경기가 냉각되기 시작하면서 2023년 상반기부터 기 추진 중이던 다수의 PF사업들의 수익성에 문제가 발생하기 시작됨
- 주택분양률 역시 2022년 하반기부터 하락세로 전환됐고, 원자재가격과 임금상승으로 PF사업의 수익성을 더욱 크게 떨어뜨리는 복합적인 요인으로 작용함
- 가파른 금리인상 속에서 2022년 하반기 채권시장을 중심으로 신용경색이 심화, 2022년 말에는 부동산PF발 금융위기 발생 가능성에 대한 우려까지 제기됨
- 2022년 하반기 들어 부동산PF에 대한 신규사업이 전면 중단되고, 단기 유동화증권차

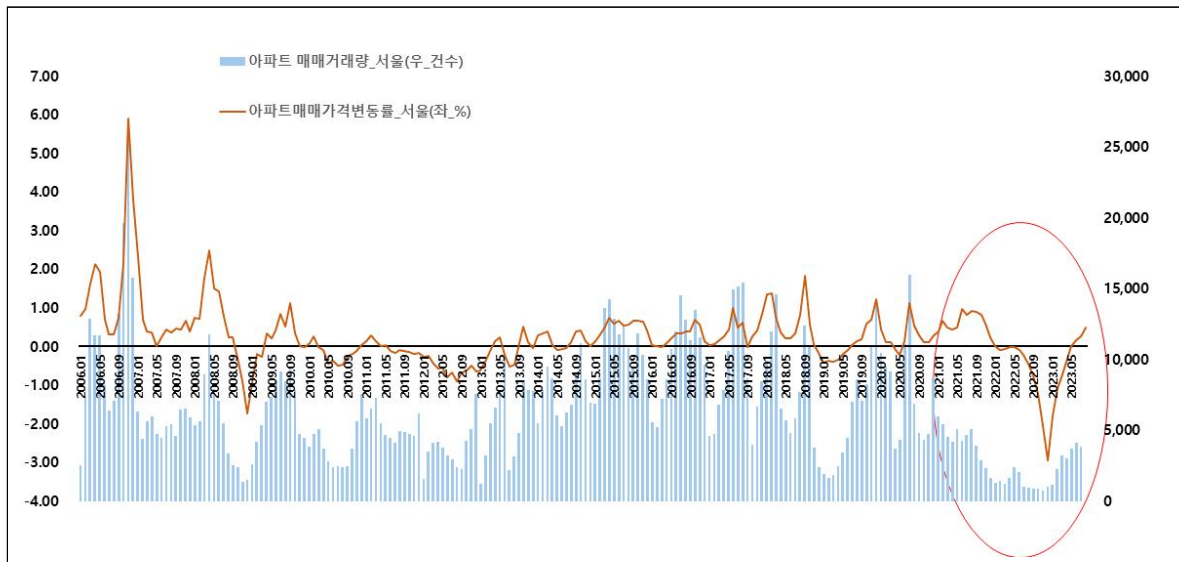
7) 한국은행은 '21년 8월을 시작으로 '22년 6차례(1,4,5,7,8,10월) 기준금리를 인상하였으며, 기준금리 제도가 도입된 1999년 이후 처음('22년 10월)으로 0.50%인상(big step) 단행

8) 2023년 1월 기준 전국 미분양주택은 75,359호(준공 후 미분양 포함)로 정부가 판단한 위험선(62,000호)을 상회

환 또한 정상적으로 이뤄지지 못해 개발 사업들의 유동성 위기가 높아짐

○ 정부의 부동산 PF시장에 대한 유동성 공급과 만기 연장 등의 효과로 2023년 초부터 금융시장이 안정화 되어가는 모습

- 적극적 유동성 공급 등 정부의 적극적 대응⁹⁾으로 회사채 및 대출시장이 안정화되는 흐름을 보였으며, 기업들의 자금조달 여건이 다소 개선되고, 우량사업장의 자금흐름 상황도 점차 개선되기 시작
- 2022년 상반기 하락 전환한 서울아파트 가격은 2023년 상반기 출시된 특례보금자리론 및 50년 만기 주택담보대출 상품의 영향으로,
- 시중 유동성 확대와 과대낙폭에 따른 실거주 및 1주택자의 갈아타기 수요증가로 하락 폭이 점차 둔화되며 상승전환을 시도 중
- 그러나, 고금리상황 지속과 단기간 주택가격 급등에 부담으로 서울 아파트 거래량은 2023년 3,000건대에 머물며, 매매자와 수요자 간 관망세 분위기가 확산된 상황



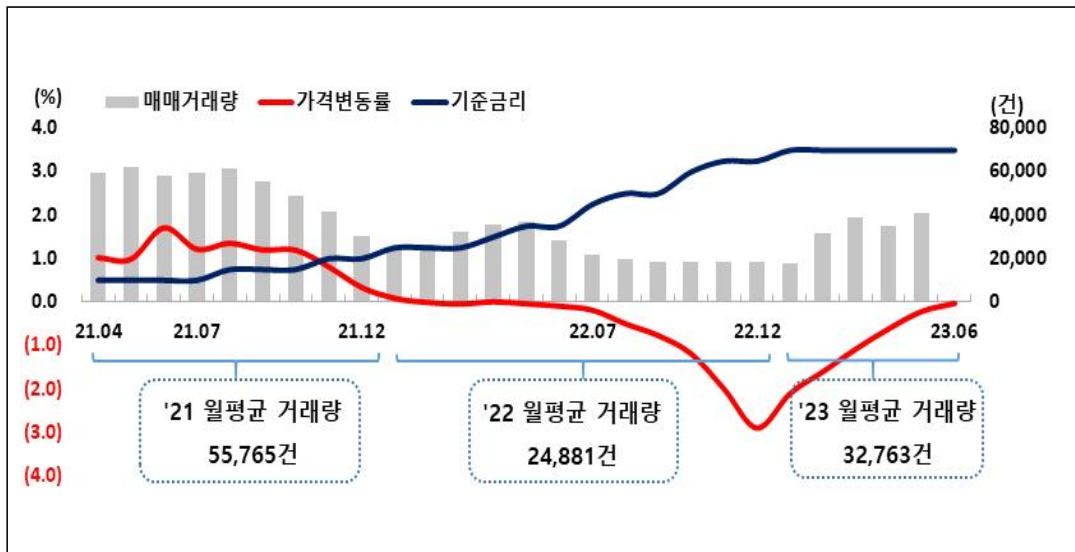
[그림 2-5] 서울 아파트매매가격 및 거래량 변화추이

자료 : 한국부동산원

9) 채권시장안정펀드와 증권금융을 통한 증권사에 대한 유동성 공급, 정책금융기관을 통한 회사채 등 매입 확대, 한전채 · 국고채 · 은행채 발행수요 억제와 시기 분산, 은행권 수신 및 대출금리 인하 유도 등

■ 회복 또는 재침체에 대한 의견이 상존

- (종합) 2021년 연말을 기점으로 가격 하락 및 거래 축소세를 이어오던 국내 주택시장은 2023년 초반 일부 회복세를 보이고 있으나, 2023년의 시장 회복은 일시적인 현상 혹은 본격 시장회복 등 다양한 관점에서의 의견이 존재함
- (재침체) 현재의 주택시장의 회복세는 주택금융지원 강화와 저가매물 소진에 따른 일시적 반등 상황으로 인식하고 있으며,
 - 추가 금리인상 가능성 존재, 저가매물 소진 후 호가 상승 상황 인식, 가계부채 증가, 경기 침체 및 부동산PF 부실문제 지속 등으로 부동산 시장의 재침체 가능성이 존재함
- (회복) 금리인상 종료 임박, 풍부한 시중유동성과 대체 투자처 부족, 소비심리 회복, 정책기조 유지 등의 이유로 최근 주택가격의 바닥이 확인된 만큼 강보합세가 하반기에도 지속될 것이라 의견도 존재하나,
 - 부동산PF 부실 확대 가능성과 관련, 정부의 강력한 관리 의지로 금융시스템의 안전성은 크게 우려하지 않아도 된다는 상반된 의견이 혼재하는 상황임



[그림 2-6] 전국주택 거래량, 가격, 금리 추이

자료 : 국토교통부, 한국부동산원, 한국은행

3. 주요 주택정책(2000년 이후)

3.1 분양가 상한제¹⁰⁾

- (개념) 1980년대 급격한 산업화로 발생한 수도권 도시 인구 집중과 주택 부족 문제를 해소하기 위해 아파트 분양 가격을 국토교통부 장관이 정하는 기본형 건축비 등으로 산정하는 제도로써, 「주택법」 제57조에 근거를 두고 있음
 - (대상) 공공택지 내 공동주택, 민간택지 중 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 국토교통부 장관이 지정하는 지역이 해당됨
 - (지정요건) 분양 가격(직전 12개월 평균 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과), 청약경쟁률(직전 2개월 모두 5:1초과) 거래량(직전 3개월 주택거래량이 전년동기 대비 20%증가)을 고려함
 - (효력) 주택 공급자는 지방자치단체의 분양가심의위원회에 분양 가격 승인을 받아야 하며, 수분양자는 입주자 선정된 이후 일정기간의 의무거주기간에 도달할 때까지 주택의 전매가 제한됨

[표 2-1] 분양가 산정방식

- ◆ 분양가 = (택지비+택지비가산비) + (기본형건축비+건축비가산비)
- * 택지가산비 : 연약·암석지반, 흙막이·차수벽, 방음시설 설치, 택지대금 기간이자 등
- * 건축가산비 : 주택성능등급, 인텔리전트 설비, 친환경주택 건설비용 등

- (경과) 1977년 처음 시행된 이래 수차례 폐지와 재도입을 반복하면서 지금까지 유지되고 있으며, 8차례의 큰 제도적 변화를 겪음
 - 분양가 상한제의 변화는 국내 주택시장 변화에 따라 주택공급을 결정하는 중요한 규제수단으로 사용되었으며,
 - 여타의 부동산 정책과 유사하게 부동산시장 호황기에는 가격을 억제하기 위한 규제강화 정책이, 시장 불황기에는 건설경기 및 시장 활성화를 위한 규제완화정책을 반복하는 특성이 존재함

10) 부동산114, 로또청약? 분양가상한제의 두 얼굴(2019.3)

[표 2-2] 분양가 상한제 정책 변화와 주요내용¹¹⁾

구분	도입배경과 주요내용
상한가 규제 (1977~1989)	(배경) 주택공급 감소와 중동건설 특수로 통화량이 증가하고 주택 가격이 상승 (내용) 규모와 상관없이 3.3㎡당 가격을 규제, 상한선은 매년 시장 가격에 연동
원가연동제 (1989~1998)	(배경) 주택건설 활성화를 위해 민간아파트에 대해 분양가에 건설원가를 반영 (내용) 정부가 인상시기, 인상폭, 인상대상을 결정 → 실질적인 분양가 상한제
규제완화 (1998~2003)	(배경) 외환위기 극복과 건설경기활성화를 위한 규제완화 정책 실행의 일환 (내용) 전면 자율화(공공부분 국민주택기금 지원을 받는 60㎡ 이하 주택 제외)
규제강화 (2003~2006)	(배경) 규제완화에 따른 주택시장 과열 양상 발생 (내용) 주택대출규제 도입, 관련 세제 강화, 다주택자 규제 실시
분양가 상한제 원가공개 (2006~2007)	(배경) 주택가격 상승으로 인한 부동산 시장 불안 지속 (내용) 모든 공공택지(2006), 민간 20세대 이상(2007) 전면실시 * 재건축, 재개발 등 민간택지로 적용 확대
민간적용배제 (2014)	(배경) 재건축 등 도시정비사업 위축 (내용) 공공택지를 제외, 분양가 상한제 폐지
고분양가심사제 (2017)	(배경) 주택가격 재상승에 따른 분양시장 과열 조짐 발생 (내용) 기존의 물가 연동 방식이 아닌 주택도시보증공사가 고분양가를 심사
분양가상한제 민간적용 (2020)	(배경) 주택시장 과열 현상 지속 (내용) 민간택지에 대해서도 전면적 분양가상한제 실시

- (장점) 분양가상한제는 민간기업의 지나친 수익을 방지하고 가격을 안정시킨다는 점, 상한제가 적용된 단지는 전매 제한이 길지만 무주택자들이 우선권을 얻는다는 점 등 주택가격이 급등한 상황에서 실수요자들에게 유리한 조건으로 작용함
- (단점) 주변 시세보다 저렴한 분양가격으로 시세차익을 기대하는 투기수요가 증가하고, 실수요자들의 당첨 가능성은 그만큼 낮아지며, 상대적으로 인기 지역에만 청약 수요가 몰려 비인기지역은 미분양이라는 양극화가 발생할 수 있는 부작용도 발생함

11) 이명훈, '분양가 상한제 폐지 등 정비사업 법·제도 개선 토론회' 발제내용 재정리(도시뉴스, 2014.12.8 게재)

[표 2-3] 분양가 상한제 장·단점

장 점	단 점
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 민간건설사 과도한 수익 방지 ▪ 주택시장 상승기, 주택가격 안정화에 기여 ▪ 무주택 실수요자주택 소유 기회 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시세차익 목적의 투기 수요 증가 ▪ 비인기지역 미분양 증가로 양극화 발생 ▪ 낮은 분양가로 주택품질 저하 우려 ▪ 민간 건설업체의 수익률을 하락시킴으로써 주택 공급을 위축 ▪ 주택의 품질 저하 문제 발생 가능성

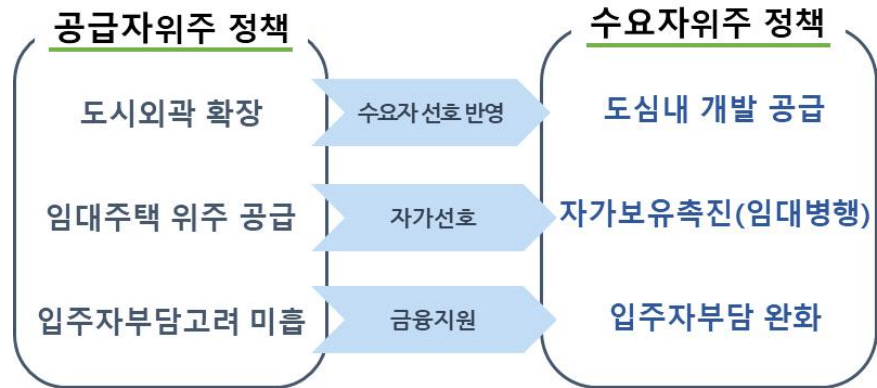
3.2 보금자리주택

- (배경) 2000년대 초반 부동산가격 급등으로 중산층이하 국민들의 내 집 마련 상황이 더욱 어려워지자, 저소득층 주거안전망 확충과 중산층 자가주택 마련이라는 주택 정책 목표를 동시에 달성하기 위해 보금자리주택을 도입, 150만호의 공급계획을 추진함
 - (도입) 국토해양부는 2008년 9월 ‘주거안정을 위한 도심 공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안’을 발표, 2009년 3월 2일 ‘보금자리주택특별법’을 제정하고, 2009년 4월 21일부터 본격 시행함
- (특징) 「보금자리 주택」의 정책목적은 기존 임대주택 위주의 공공주택 공급방식에서 탈피하여 무주택서민들을 위한 중소형 분양주택을 확대 공급하고, 임대주택의 공급 유형을 다변화¹²⁾하는데 있음
 - 기존의 주택정책(1990년대)의 경우 주택난 해소와 주택 가격 안정을, 2000년대는 국민임대주택을 통한 저소득층 포용이 정책의 주된 방향이었으나,
 - 보금자리 주택정책은 공급 주택의 입지, 부담가능능력, 자가보유 측면에서 수요자 중심으로 변화하게 됨

12) 국토해양부 보도자료(2008.9.19)「국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안」를 참고하여 작성

[표 2-4] 보금자리주택 개요

구분	세부내용
공급	(목표물량) 2018년까지 150만호 (지역별) 수도권 100만호(66%), 지방 50만호(34%), (유형별) 중소형 분양주택 70만호(47%), 임대주택 80만호(53%)
입지	(수도권) 재개발·재건축 및 역세권 20만호, 개발제한구역 해제 30만호, 신도시 50만호 (지방) 도시인근 시가화 예정용지 및 개발제한구역 조정 가능지
가격	주변시세의 70-80% 수준



자료 : 국토해양부 보도자료(2008.9.19) 참고

- (관련이슈) 보금자리주택은 도심으로부터 접근성이 양호하고, 분양가격이 저렴하다는 장점에도 불구하고, 그린벨트 해제에 따른 환경파괴 논란과 낮은 분양가로 인한 투기유발 문제, 분양가격의 적정성 문제 등이 문제점¹³⁾으로 부각됨
 - (공급계획) 보금자리주택 목표 물량인 2018년까지 150만호의 대량 공급의 달성
 - (소요기간) 수도권 그린벨트 지역을 해제한 보금자리지구는 보상 문제와 관련한 주민과의 갈등, 시행사의 재정난 등의 이유로 사업 일정에 차질을 빚어 입주 시기 지연
 - (분양가격) 강남지역의 경우 주변시세 대비 70-80%도 서민들에게는 부담으로 작용
 - 부동산시장 침체로 주변 주택가격이 급락하여 보금자리주택과 인근시세와의 가격 차이가 크지 않아 저렴한 분양가격 공급을 위한 당초의 목표가 퇴색

13) 최현일·조광행(2012), 한국의 보금자리주택정책 활성화 방안에 관한 연구, 유라시아연구, 제9권 제4호(통권 제27호), pp.67-89

- (소규모개발) 보금자리주택 지구의 경우 소규모로 건설되고 있어 도시의 자족기능을 약화시키고 베드타운을 양산, 도시기반시설의 부족문제가 제기될 가능성이 높음
- (미분양) 부동산 과열을 염두하여 만들어진 규제가 부동산 침체기에도 그대로 운영됨으로써 투기방지대책을 위해 7년, 10년이라는 전매제한과 5년 의무거주라는 요건을 적용한 나머지 지나친 규제로 인한 실수요자들의 외면현상도 발생함

목표	주거안전망 구축				내집마련 촉진		주택가격 안정			
소득계층	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
수요특징	임대료 부담 능력 취약계층		자가구입 능력 취약계층		정부지원시 자가구입가능 계층		자력으로 자가구입 가능 계층 교체수요 계층			
분양 주택							중대형 민간분양 (200만) (규제개선 등)			
임대 주택										

[그림 2-7] 보금자리주택 유형별 공급개요(2009~2018)

자료 : 국토해양부 보도자료(2008.9.19)

4. 대안적 주택공급정책 도입 및 유형별 특징

4.1 논의배경

- (배경) 앞서 살펴본 바와 같이 2000년대 주택가격 급등과 분양가상한제의 영향으로 신규 아파트의 당침이 이른바 ‘로또 아파트’로 불릴 만큼 사회적 논란이 지속됨
 - 저렴한 공공분양주택의 공급에도 불구하고 대출제약 및 청약제도(청년·신혼부부의 경우 청약통장 가입 기간이 상대적으로 짧음)의 한계로 사회취약계층의 자가주택 취득기회는 여전히 제한적인 것으로 평가됨
 - 시장 환경 및 제도상 발생한 부작용을 해소하기 위해 거주와 함께 주택가격 상승에 따른 자본 이득을 향유할 수 있는 자가주택 소유에 대한 주택 수요자의 요구를 반영한 자가 보유 촉진의 필요성도 대두됨
 - 2000년대 중반(2006년), 토지임대부 주택과 환매조건부 주택도입에 대한 논의가 본격화되기 시작함
 - 특히 높아진 국민소득에도 불구하고, 수요자가 선호하는 수도권을 비롯한 직주근접이 양호한 지역에 입지한 주택 가격은 보다 빠르게 상승하고, 이에 따라 일반 국민이 체감하는 주택소유 기회는 보다 축소됨
 - 이러한 문제를 종합적으로 해결하기 위해 소유와 임대와 중간적 성격인 대안적 방식의 주택공급정책 방안에 대한 논의가 시작됨

4.2 주요 경과사항

- 2007년~2019년 보금자리지구에서 주택법 등에 따라 토지임대부·환매조건부 분양주택의 시범 공급이 소규모로 시행됨
- 2007년 토지임대부 및 환매조건부 분양주택이 「주택법」에 반영됨에 따라, 군포부곡지구에서 첫 번째 시범사업이 시행되었음
 - 군포시 부곡택지개발사업지구에 총 2,737세대의 국민임대주택단지 중 토지임대부 389세대, 환매조건부 415세대를 공급
 - 열악한 입지, 분양가격(상한제 90%) 대비 재산 처분 제약, 높은 토지 임대료(40만원)로 인해 청약률과 계약률이 저조해 사실상 중단, 2009년 6월 전 가구 일반 분양 전환
- (2009년) ‘토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법’ 제정(4월), 강남 세곡보금자리주택 시범지구가 최초 공급됨

- 강남 보금자리주택지구 내 LH서초5단지과 LH강남브리즈힐이 토지임대부 주택 유형으로 공급, 전매제한 이후 가격 상승으로 시세 차익 논란이 발생함

[표 2-5] 토지임대부 분양주택 공급 사례

지 구	세대수	규모	월임대료 (토지분)	분양가 (건물분)	공급	입주	청약률
군포부곡	389	74㎡	375 천원	135백만원	'07.09	'10.10	0.1 : 1
서울서초	358	59, 84㎡	319 ~ 452	145~205	'11.10	'13.12	6.9 : 1
서울강남	402	74, 84㎡	316 ~ 363	194~220	'12.11	'14.11	3.5 : 1

※ 군포부곡은 일반분양으로 전환(계약자 희망에 따라 3호는 토지임대부 유지)

- (2015년) ‘토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법’은 폐지, 해당 규정은 주택법으로 이관됨
- (2021년) 주택 가격 급등기 주택 시장 안정화를 위한 주택공급방안(2.4 공급대책)을 통해 총 물량의 일부(5~20%)를 공공자가주택으로 공급할 계획을 밝힘
 - 2.4대책에서 제시한 공공자가 분양주택(지분적립형, 이익공유형, 토지임대부) 도입을 위한 공급가격 및 환매조건, 거주 의무기간, 공급기준 및 입주자격 등의 내용을 담은 공공주택 특별법 시행령 개정안을 7월 입법예고함

[표 2-6] 공공주택 특별법 시행령 주요내용

구분	공급방식	전매제한	거주의무
이익공유형	일반 공공분양의 80% 이하 가격으로 분양 처분 시 공공과 시세차익 공유	없음	5년
토지임대부	일반 분양가에서 택지비 제외한 가격으로 주택 마련 토지는 공공이 장기간 저렴하게 임대	5년	5년
지분적립형	주택 가격의 10~25%만으로 내 집 마련 나머지 주택 가격은 분할 부담	10년	5년

자료 : 국토교통부

4.3 유형별 개념과 특성

■ 토지임대부 주택

- (개념) 토지소유권은 공공기관이 보유, 주택(건물)은 분양자가 소유하는 방식, 주변 시세와 비교하여 절반정도로 주택 마련이 가능하여 ‘반값 아파트’로 불림
 - 일반적인 분양주택의 경우 토지가치 상승분이 투기수요의 주요 원인으로 작용함에 따라 동 현상을 방지하기 위해 공공이 토지를 소유함으로써 토지가격 상승에 대한 자본 이득 향유를 방지하는 정책적 효과가 발생
 - 수분양자는 분양가에서 토지부분이 제외됨에 따라 저렴한 가격으로 주택 구입이 가능하지만, 토지 임대료를 매월 공공에 납부해야하는 부담이 발생
 - 청약 대상은 무주택자와 서민을 주요 대상으로 하며, 일반적으로 토지 임대 기간은 약 40년으로 장기간 임대 가능

■ 환매조건부주택

- (개념) 공공이 주택을 건설하여, 주변시세 보다 저렴하게(주변시세의 70%) 분양한 후, 일정기간이 지난 뒤 다시 사들이는 환매방식
 - 주택 소유에 따른 주거 안정성을 확보하면서, 원가 수준의 분양가로 서민과 중산층에게 내 집 마련을 실현, 주택 처분 시 적정이자율에 상당하는 수익만을 보장하여 공공기관에 매각함으로써 주택가격상승에 따른 자본이득을 환수
 - 주택에 대한 소유권은 분양자에게 있으나 매각은 공공기관에 해야 하는 조건이 존재
 - 공공에 환매 시 매입 가격은 분양 시 정한 가격 또는 최초 분양가에 정상 이자율을 적용한 가격으로 결정되기 때문에 수분양자의 시세차익 향유는 불가능

[표 2-7] 대안적 주택의 개념과 장단점

구분	토지임대부	환매조건부
개념	토지는 임대, 건물만 분양 아파트 소유권과 매매권 인정	조성원가 수준으로 분양 공공기관에 환매
장점	상대적으로 저렴한 분양가 토지가격 상승에 따른 개발이익 사유화 방지 오랜 기간 안정적 거주 가능	주변시세 대비 60~70%의 낮은 분양가 발생한 시세차익의 사유화 방지 공공 부문의 과도한 부담 등 감소
단점	사업초기 단계 자금 부족으로 재정 부담 건물 반환 시점에 거주권, 잔존 등 민원 토지 임대료 지불 부담	주택가격 하락 시 공공의 부담으로 작용 주택 구입자의 재산가치 증식 불가

자료: 경기개발연구원(토지임대부 및 환매조건부 분양제도에 관한 연구, 2007)

■ 지분적립형¹⁴⁾

- (개념) 20년 또는 30년에 걸쳐 주택의 지분을 사들여 완전한 내 집을 만드는 방식¹⁵⁾으로 최초 입주 시 분양가의 10~25%에 해당하는 지분을 먼저 매입하고 20년, 30년 중에 선택해 여분의 지분을 추가 매입하는 방식임
 - 현재 보유 자산은 낮으나, 미래 장기적 소득발생이 가능한 계층을 위해 초기 취득부담을 완화하고, 대출보다 저축을 기반으로 주택의 자가 소유가 가능하도록 하는 제도임
 - 주택가격 상승으로 수분양 초기에 자본차익 실현 목적으로 처분하여도 취득한 지분만큼의 자본차익 실현이 가능함

■ 임대 후 분양전환주택

- (공공임대_5년, 10년) 자산 형성을 통한 주거사다리 역할을 위해 설계된 모델로 5~10년 동안 주변시세대비 저렴한 임대료로 안정된 주거를 제공하고,
- 이후 시세를 반영한 분양가로 분양하여 무주택 서민의 자가주택 마련을 유도하는데 목적이 있음
 - (도입) 2003년 「서민·중산층 주거안정 지원대책」을 통한 10년 이상 공공임대주택 50만호 건설 계획을 발표함
 - (운영) 임대기간은 통상 5년~10년으로, 임대 기간 만료 시 임차인은 「공공주택특별법」에 의해 소유권 양도에 대한 우선권을 부여하며, 분양전환 가격은 동법 시행규칙에 따름
 - (효과) 5~10년 동안 장기간에 걸쳐 비교적 저렴한 임대료로 안정된 주거를 제공
 - (한계) 분양전환 시 가격 산정에 대한 논란과 민원 발생 가능성이 높음(특히, 주택 가격의 급등기에 발생)

14) 영국의 지분공유주택에서 착안하여 적은 금액으로 주택을 취득하고, 저축형식으로 내 집 마련을 장기적으로 하는 프로그램

15) (지분적립형 예시)분양가 5억 원 주택을 20년 조건으로 지분의 20%인 1억원을 먼저 내고 입주할 경우에는 4년마다 20%씩 20년간 총 5회에 걸쳐 100% 지분을 취득. 다만, 지분을 100% 취득하기 전까지 보유하지 않은 공공 지분에 대해서는 인근 시세 대비 80% 이하의 임대료를 납부

[표 2-8] 공공임대주택 분양전환가격 산정기준

공공주택 특별법 시행규칙 (제26조제1호, 제29조, 제40조 관련)

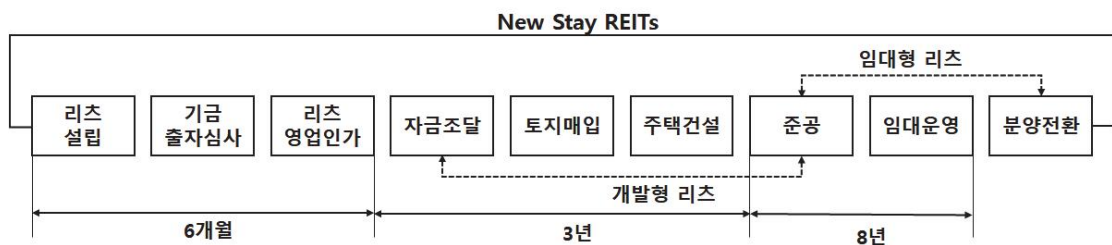
1. 분양전환가격의 산정

가. 임대무기기간이 10년인 경우 분양전환가격은 **감정평가금액**을 초과할 수 없다.

나. 임대무기기간이 5년인 경우 분양전환가격은 **건설원가와 감정평가금액을 산술평균한** 가격으로 하되, 공공임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격(이하 "산정가격"이라 한다)에서 임대기간 중의 감가상각비(최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격을 기준으로 산정한다)를 뺀 금액을 초과할 수 없다.

위에 따라 산정하되, **10년 공공임대는 2인의 감정평가업자가 평가한 당해 주택 감정평가 금액의 산술평균한 금액으로 산정함**

- (뉴스테이) ‘뉴스테이(New Stay)’는 2015년 1월, 중산층의 주거 안정을 목적으로 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안」을 통해 도입됨
 - (제도) 임차인의 거주를 8년간 보장하며, 임대료 상승은 연 5% 이내로 제한됨
 - (공공지원 민간임대주택) 2017년 12월, 청년 및 신혼부부 등 특별공급 대상 확대 및 초기임대료의 주변시세 대비 95% 이하 규제 등 뉴스테이 대비 공공성을 보다 강화한 ‘공공지원 민간임대주택’으로 명칭 변경 및 제도 운영
 - 동 제도는 2017년 12월, 청년 및 신혼부부 등 특별공급 대상을 확대하고 주변시세 대비 초기임대료를 95% 이하로 규제하는 등 공공적 성격이 보다 강화되어 ‘공공지원 민간임대주택’으로 명칭이 변경되어 제도 운영



[그림 2-8] 뉴스테이 리츠의 사업진행 과정¹⁶⁾

16) 김준형·고성수(2019), 뉴스테이 리츠의 수익률 영향요인 연구, 주택연구, 제 27권 제 2호, pp91~116

- 뉴스테이 리츠의 특성을 종합적으로 고려해 볼 때, 사업성 분석 시 고려해야할 요인은 건축 관련 비용, 임대료 산정을 위한 주택가격 변동률, 자금조달 구조 등으로 정리 될 수 있음

[표 2-9] 뉴스테이 사업성 영향요인 요약

구분	내용
토지관련	사업면적, 조성원가, 매입가액, 취득세
건축관련	건축계획(건축면적, 공급면적), 건설비, 기금지원
사업추진	공사기간, 임대기간, 처분기간
임대조건	분양전환가격, 주택가격상승률, 분양전환율
자금구조	재원조달(자본금, 기금차입, 일반차입, 보증금), 차입이자율(일반차입 이자율, 기금차입이자율), 차입기간

자료 : 김준형·고성수(2019), 뉴스테이 리츠의 수익률 영향요인 연구, 주택연구, 제 27권 제 2호, pp91~116

- (내집마련 리츠) 임대와 분양을 혼합한 민간분양 주택으로 (REITs, 부동산투자회사)로 자본을 모아 서민용 민간 임대주택에 투자하는 방식임
 - (특징) 최소 6년 임대 뒤 분양전환 선택이 가능하며, 분양을 선택하지 않을 경우 임대 기간을 청약통장 가입 기간으로 인정됨
 - (차별점) ‘내집마련 리츠’의 분양 전환 시기는 임차인의 필요에 따라 임대 후 6년, 8년, 10년으로 선택가능하며, 입주 시 분양가 절반 정도만 우선 납부도 가능¹⁷⁾함

[표 2-10] 뉴스테이와 내집마련주택 비교

구분	뉴스테이(공공지원 민간임대)	내집마련리츠
공통점	공공지원 민간임대 용지에서 공급, 공공기금이 출자	
차이점	임대기간 만료 후 재분양	분양전환 시 조기 분양, 입주자 선택권 부여 분양전환 시기가 짧아 건설사 사업성 확보 용이

자료 : 경기개발연구원(토지임대부 및 환매조건부 분양제도에 관한 연구, 2007)

17) 뉴스테이(공공지원 민간임대)는 분양전환 규정이 없어 임대기간이 만료되면 분양 모집을 다시 하게 돼 임차인의 주거가 보장받지 못할 수 있으며 임대무기기간은 10년임

- (일반공공분양) 소득이 낮은 무주택서민과 정부의 정책적 배려가 필요한 사회계층(신혼부부, 다자녀가구, 노부모 부양자 등)의 자가주택 마련을 위한 주택공급제도임
 - (방식) 국가·지자체·LH(또는 지방공사)가 주택도시시기금 등을 지원받아 건설하여 공급하는 전용면적 85㎡이하의 주택으로 수분양자에게 일시에 소유권을 이전
 - (운영) 공급지역에 거주하며 청약저축을 포함한 주택청약종합저축에 가입한 무주택 세대구성원을 대상으로 공급
 - (효과) 소득 및 자산기준 등의 제한 및 특별공급으로 주거약자의 주거안정에 기여
 - (한계) 재정 투입을 통한 공공분양주택이 소위 ‘로또 아파트’로 불리며 수분양자의 불로소득으로 귀결되는 등 본래의 도입 취지와 다른 부작용도 발생하며,
 - 청약조건을 충족한 일부 당첨자만 혜택을 누리게 됨에 따라 청약조건을 갖추지 못하거나 청약저축액이 부족한 청년·신혼부부의 자가취득 기회 제공은 여전히 제한된다는 단점도 존재함

4.4 쟁점사항 및 시사점¹⁸⁾

- 2006년 이후 다변화된 분양주택(토지임대부, 환매조건부)의 공급방식에 대한 논의와 시범적 사업에도 불구하고, 실효성 측면에서 큰 성과를 거두지 못했다는 평가가 존재하며, 주요 원인은 다음과 같이 요약됨
 - 국내에서 시도된 시범사업은 공급가격 인하라는 긍정적인 효과는 확인되었으나, 건물 지분가격의 평가문제, 재산권 행사의 제한과 같은 한계점도 존재함
- (수요자 인식) 주택에 대한 소유자의 인식은 자본이득에 대한 기대가 높아 토지를 포함한 ‘소유’의 개념이 강한 점을 고려할 때, 실질 수요로 이어지기 힘들다는 의견이 존재함
 - 환매조건부주택의 경우 수분양자가 주택소유로부터 확보 할 수 있는 기대수익과 자산 가격 상승에 대한 고려가 미흡하였으며, 장기간 유지해야 하는 전매 제한 기간도 실수요자의 부담으로 작용
- (사업시행자부담) 분양자의 환매 요구 시 주택시장이 침체 상황이라면, 환매자인 공공이 그 부담을 감수해야 하는 위험성이 존재함
 - 주택 분양가격 수준, 환매 시 주택가격 결정, 환매 주택의 재판매, 주 공급자인 공공의 재정 부담 등에 대한 면밀한 검토와 손실위험 경감 방안 마련이 필요함
- 제도의 도입과 운영에서 발생한 성과와 한계에도 불구하고, 우리보다 산업화를 앞서 경험한 국가들의 경우 주택소유촉진을 위한 복지정책을 통하여,
- 중·저소득층 가구의 자산형성을 지원하고 주거 불평등을 해소하기 위해 주택의 점 유형태를 다양화 하려는 노력이 진행되고 있음

18) KB지식비타민, 로또청약의 대안, 토지임대부 주택과 환매조건부 주택(2020) 보고서 참고

5. 대안적 주택정책과 관련한 해외사례

5.1 지분공유제도(영국)

- (도입배경) 2000년대 주택가격 상승이 지속으로 구매자의 초기 납입금액이 증가하고 금융기관의 대출도 까다로워져 주택문제가 사회적 문제로 확산¹⁹⁾됨에 따라 정부는 중·저소득층을 위한 Affordable Housing Policy(Home Buy제도²⁰⁾)를 발표함
 - (운영) 도입초기 생애 최초 주택구매자의 주택취득을 지원하기 위해 시작되었으나, 주택가격이 급등하며, 정책의 범위를 일반가구까지 확장함

[표 2-11] 영국의 지분공유주택 개요

구분	내용	비고
제도/명칭	Home Buy제도/지분공유주택(Shared Ownership)	-
공급주체/실적	비영리 주택 건설업체 / 약 16만가구	-
공급대상	가구연소득 8만파운드 미만	런던은 9만파운드 미만 (한화 약 1억 5천만원)
지분취득/판매	시간경과에 따라 지분 취득(최대 100%) 미취득 지분은 구매자가 금융기관에서 대출로 충당 최초 지분 취득 후 일정 비율로 취득(기간제한 없음) ²¹⁾ 재정상황에 따라 지분 매각도 가능	유지관리책임 : 거주자 지분가격 : 시장가격 평균 초기매입가격 : 1만파운드

자료 : SH공사(2020) 지분적립형 분양주택 공급모델 개발(이영민) 재구성

- (평가) 지분공유주택의 수요자와 공급자에 따라 다음과 같은 평가가 존재함
 - (수요자) 일반주택을 소유하는 방식보다 주택을 유지하는 비용(모기지비용<임대료)이 낮다는 장점이 있으며, 현금이 필요한 노인 가구의 경우 주택에 거주하면서 지분매각(조정)을 통해 생활비 마련이 가능
 - (공급자) 미매각 지분에 대한 임대료 발생분(거주자의 수선 및 관리비 부담)이 물가상승률보다 높아 운영상 큰 문제는 없으며, 이러한 장점으로 지분공유주택에 대한 투자 수요가 존재하여 투자금을 회수할 수 있는 방안도 존재하여 사업적 안정성이 높음

19) 영국의 자가 점유율은 2004년 70.9%를 기록한 이후 10년 간 64.1%로 감소, 자금조달능력이 약한 생애최초 주택구입자 비중은 1990년대 50%대에서 2000년 40% 이하로 하락

20) 생애최초주택 구매자를 위한 정책은 First Buy라고 함

21) 공급업체에 따라 운영방식이 다양해져 보통은 10% 단위로 살 수 있게 됨. 공급자에 따라 100% 소유를 금지하기도 하며(최고 75%), 구매자의 재정능력에 따라 장기간 지분을 증가시키지 않아도 됨

- (한계) 수요자와 공급자가 가진 다양한 장점에도 불구하고 운영의 복잡성, 주택가격 상승에 따른 수요자의 추가 지분 매입의 어려움, 대출상품의 제약, 지분 재판매의 제약 등의 한계도 존재

5.2 토지임대부주택(싱가포르)

- (개요) 도시국가인 싱가포르²²⁾는 토지임대부 및 환매조건부주택 제도가 가장 활성화²³⁾된 국가로 주택개발청(HDB)이 동 제도를 통해 약 119만 호를 공급
- (운영) 수분양자는 5년간 전매가 제한되며, 환매 시 시세차익의 최대 25%를 정부가 환수, 소득 수준, 주택 소유 여부 등을 고려한 신청 자격 부여
 - 주택분양 시 중앙연금준비기금이 분양가의 80% 정도를 저금리로 융자 형태로 지원

[표 2-12] 싱가포르 토지임대부주택 개요

구분	내용	비고
분양가격	주변시세의 50~60%(토지임차형태)	민간주택의 50%수준
전매제한	5년 / 환매 시 시세차익의 최대 25%를 환수	-
공급대상	분양기회 2차례 제공 최초주택 5년 거주 후 대출금 전액 상환 시, 두 번째 주택 분양신청가능(의무거주 기간 3년)	5년내 매각시 HUD가 매입(시세대비 낮게 매입)
거주자 재판매	5년 경과(전매제한 기간) 후 민간 주택시장에 매각 가능 주택 유형에 따라 개발이익 환수 비율을 적용	재판매를 원할 경우 분양가와 시세를 비교해 일정 부분을 개발이익 으로 환수

자료 : KB지식비타민, 로또 청약의 대안, 토지임대부 주택과 환매조건부 주택(2020) 보고서 참고

22) 싱가포르는 1960년대 초반 토지 공개념을 실시하고, 전체토지의 81%를 국유화하였으며 HDB가 국유지에 주택을 건설해 저렴하게 분양

23) 유럽과 싱가포르 등 토지임대부 주택이 활성화된 국가의 경우 국가가 많은 토지를 미리 확보(국유화)하였기에 가능

5.3 공동체토지신탁(미국)

- (개요) 비영리·비과세 조직인 CLT(Community Land Trust)가 토지를 소유하고 주택을 구매한 수요자에게 지상임대권을 부여하는 방식으로 실수요자에게 적정 가격의 주택을 제공하는 제도
 - (토지 소유) CLT는 보조금²⁴⁾을 활용하여 사업지구 토지를 소유, 향후 주택개발 후에도 토지소유권과 주택소유권을 분리하여 판매함으로써 실수요자가 지불 가능한 금액으로 안정적 거주를 도우며, 지가상승으로 얻는 개발이익을 환수하여 가격 상승을 억제
 - (토지 개발) 소유한 토지의 주택개발을 수행하며, 주택판매 및 재판매 등으로 실현된 수익을 기반으로 주택에 재투자하며 다음 주택 소유자가 지불가능한 금액을 유지
 - (주택판매 및 재판매) 개발된 주택을 수요자에게 판매, 이때 구매자는 주택의 권리 부분만을 구매하고 CLT는 구매자에게 지상임대권을 부여,
 - 향후 주택의 재판매를 원할 경우 CLT는 해당 토지내 건물을 재구매할 권리를 가지며, 판매 공식²⁵⁾에 따라 수익 창출 범위를 제한 및 실현된 수익을 주택소유자와 적절한 비율로 분배
 - (비영리·비과세) 비영리 운영을 표명하며 비과세 및 정부의 보조금 등 지속적인 지원을 받음
- (도입배경) 1960년대 후반 조지아주에서 노동자 정주권 보호를 위해 도입되었고 이후 도시 저소득층 주거지 슬럼화에 대한 해결방안으로 다양한 지역에서 도입, 현재 Center for Community Land Trust Innovation의 추정에 따르면 미국 전역에 315개의 CLT가 존재하는 것으로 추정²⁶⁾
- (효과) 비영리조직인 CLT는 토지를 소유 제공하는 것은 물론 토지의 관리자로서 재개발, 투자 등에 관여하여 부담 가능한 가격을 유지하며, 지역공동체 활성화 기능 또한 함께 수행

24) 주택신탁기금, 주·연방정부 프로그램, 사설투자, 기부금 등으로 재원 마련

25) 일반적으로 주택 지분 가치의 25% 적용

26) <https://www.nytimes.com/2023/07/08/realestate/community-land-trusts-gentrification.html>

5.4 토지비축제도(스웨덴)

- (개요) 장래사용에 대비하기 위해 공공부문이 사전에 토지를 매입·보유·관리하여 주택시장을 안정화하고 지속 가능한 도시 개발을 지원하는 제도
 - 정부, 지방정부는 토지소유권을 확보하고 개발계획이 완료된 경우 26년~100년까지 수요자에게 토지를 장기임대, 임대기간 중 토지임대료 조정이 불가능해²⁷⁾ 장기간 보유할수록 토지임대의 부담이 낮아짐
 - 토지가격 상승으로 인한 주거비용의 증가를 방지하고, 개발로 인한 지가상승분을 공공이 환수하여 복지정책에 활용하며, 지방정부의 계획 통제권한을 확보하여 합리적인 도시개발 유도
- (도입배경) 19세기말 스웨덴에서 미국으로의 대규모 이주와 급격한 도시화로 인해 주거환경 악화가 동시에 발생, 문제해결을 위해 스웨덴 정부 및 지방정부는 저소득층과 중산층의 주택비용을 낮추고 양질의 주택을 제공하며, 계획도시 개발을 위해 토지비축제를 도입
- (효과) 20세기 초부터 토지비축이 시작되었으며 1966년에는 스톡홀름 시내 전체 토지의 75%를 시가 소유하고, 60년대 초반 유럽에서 가장 높은 주택 공급률을 보이는 등 긍정적 효과가 존재
 - 한국에서도 2009년 제정된 「공공토지의 비축에 관한 법률」의 모델로 받아들였으며 토지공개념을 기초로 한 토지 및 주택정책의 근거로 사용
- (한계) 초기의 성공적인 사업은 80년대 이후로 접어들며 비축추세가 축소되었으며, 공공임대주택을 중심으로 한 주거환경 악화, 수요자의 주택비용 부담 증가 등 부작용
 - 사업 초기의 막대한 토지매입비는 정부 부담으로 작용하였고, 토지매입비 증가로 인한 지방정부의 재정여건 악화로 사업이 축소
 - 임대기간 중 토지임대료 조정 불가 조항은 지방정부의 수익성 악화와 이에 따른 주거환경 관리 저하 초래, 이후 지가 상승분이 신규 토지 임대료에 반영되며 수요자의 주택비용 부담 증가
 - 저렴한 주택공급으로 인해 대기 수요는 증가하나 정책에 의존한 제한적 공급으로 인한 만성적 수급불일치, 대기기간의 증가나 민간의 재임대 등 부작용이 증가
 - 토지매입부터 판매까지의 정부의 관리문제 발생, 적절한 투기방지대책 없는 매입 시 주변의 지가상승 우려가 존재

27) 1953년 개정된 토지임대법으로 임대기간을 사실상 변경할 수 있도록 개정하였으며 이에 따라 임대료 재산정

6. 공유형모기지

6.1 도입배경

- (개요) 2013년 8월 도입당시 국내 부동산시장은 전·월세 가격 급등으로 서민의 주거 생활이 크게 불안한 상황이었으며, 이러한 문제를 해결하고자 정부는 주택 구입 여력 확대를 위한 공유형모기지 제도를 도입
 - 당시 국내 주택시장은 주택가격의 추가하락이 예상됨에 따라 주택 매수심리가 약화되고 매수자의 관망세가 확산되며, 주택구입 수요가 전세수요로 전환되며 전세가격 급등 및 전세물량 부족 등 심각한 전세난이 발생²⁸⁾
 - 전·월세시장의 불안을 해결하고자 정부는 실수요 서민층이 저렴한 비용으로 주택을 구입가능 하도록 하는 금융지원 정책을 추진
- (유형) 공유형모기지²⁹⁾는 손익공유 방식에 따라 손익공유형과 수익공유형으로 구분
 - (손익공유형) 수익 및 손실을 주택도시기금과 지분 비율에 따라 배분
 - (수익공유형³⁰⁾) 국민주택기금이 주택구입자와 수익만을 공유

[표 2-13] 손익 및 수익공유형 모기지 주요내용 비교

구분	손익공유형	수익공유형
지원대상	부부합산 연소득 7천만원 이하 무주택 5년 / 주대상 : 전세금 등 목돈이 있는 무주택자	손익공유형 모기지와 동일 주대상 : 목돈이 없는 사회초년생
대상주택	전용면적 85㎡ 이하 공동주택(아파트)으로 6억원 이하의 기존주택 및 미분양 주택 (수도권, 지방 광역시)	손익공유형 모기지와 동일
지원한도	주택가격 최대 40% (추가 금융기관 모기지 +30% 가능) (2억 원 한도, 소득의 4.5배 이내)	주택가격의 최대 70% (2억원 한도, 소득 4.5배 이내)
대출금리	최초 5년간 1% 이후 연 2% 고정	연 1.5% 고정금리
대출방식	20년 만기 일시상환(지분형)	20년 원리금 균등분할 상환(대출형)
이익상환	주택매각, 대출만기 시 (전액 중도상환) 매각, 손익을 국민주택기금과 공유	주택매각(3년 이후), 대출만기시 (전액 중도 상환) 매각이익을 국민주택기금과 공유

자료 : 한국주택금융공사, 한국과 영국의 공유형 모기지 비교·분석 및 시사점

28) 주택 매매가격은 2012년 2월부터 2013년 3월까지 14개월 연속 전월대비 하락하였으며, 시장금리 하락으로 임대인의 보증금 예치에 따른 이자수익이 감소함에 따라 임대인은 완전 전세에서 보증부 월세로 전환을 선호하는 현상 발생

29) 영국의 자가소유 촉진 프로그램을 벤치마킹하여 설계

30) 수익 공유형 모기지는 1990년대 중후반 영국의 Barclays Bank와 Bank of Scotland에서 Shared Appreciation Mortgage(SAM)라는 이름으로 처음 상품화

- (대상) 수도권 및 광역시 아파트를 대상으로 연소득 7,000만원 이하 무주택자에게 주택가격의 40%(손익형), 70%(수익형) 내에서 2억 한도의 1%대 저리 대출을 실시

6.2 성과와 한계

- (성과) 공유형 모기지는 서민층의 주택구매 여력 확대로 인해 전월세난 해소에 일정 부분 기여하는 등 주택시장 안정화에 의미 있는 성과를 보였으나 2015년 이후 관심이 줄어들기 시작하여 최근에 들어서는 공급실적은 크게 감소
 - 도입 첫해인 2013년 수익·손익 공유형모기지는 2천866건(3천782억원), 2014년 5천881건(7천746억원), 2015년 1천431건(1천955억원)의 대출이 실행
 - 2015년부터 주택 가격이 상승세를 보이고 지속적으로 금리가 하락하며 2013~2016년 월평균 500건에 달하던 공유형 모기지 실적은 2017년 월평균 100건, 2018년 월평균 20건 수준으로 감소³¹⁾
- (한계) 서민의 주택 구입 지원을 정책도입의 목적으로 하였으나, 당초 도입의 취지가 전세시장 수급불균형해소를 위한 매매시장 정상화를 위해 도입됨에 따라 다음과 같은 한계가 존재
 - (재원마련) 재원을 정부자금(국민주택기금)을 활용하는 구조로, 수익만을 공유하는 수익공유형의 경우 실수요자에게는 매력적인 상품일 수 있으나,
 - 대출자(주택도시보증공사) 입장에서는 위험에 노출될 가능성이 높아 기금운영의 안정성을 저해할 우려가 존재
 - (대상) 주택가격 대비 최소 30% 이상의 자금이 확보되어야 지원이 가능하여 실질적으로 지원대상이 중산층으로 제한되며, 지원지역은 수도권 및 광역시로 한정하여 저소득층, 지방주택시장 지원에 한계도 존재

31) 한국주택금융공사(2019), 한국과 영국의 공유형 모기지 비교·분석 및 시사점

6.3 쟁점사항

- 수익공유형모기지는 차입자의 도덕적 해이(moral hazard)와 역선택(adverse selection), 감정 평가 왜곡 가능성이 존재할 가능성이 상존하며, 차입자에게 유리한 구조로 가계에 잘못된 신호를 전달할 수 있으며, 국민주택기금의 부실화를 초래할 가능성도 존재³²⁾
 - (도덕적 해이) 차입자 입장에서 향후 주택가격 상승 시 수익을 분배하기 때문에 주택을 잘 유지 관리할 유인 약화
 - (역선택) 주택가격이 하락하는 지역에 거주하는 사람들이 주로 수익공유형 모기지를 구입할 가능성이 상대적으로 높은 상황
 - (감정평가 왜곡) 차입자는 주택 매입 시 가능한 한 평가 가격을 비싸게 만들고, 주택 매각 시 가능한 평가가격을 낮게 만들고 싶어 하는 측면이 존재
 - (대출자의 위험) 대출자 입장에서 다양한 위험을 떠안아야 하기 때문에 현재의 수익 배분 구조가 적절한지, 예상되는 위험과 이를 회피하기 위한 방안에 대한 검토가 필요
- (기금_만기불일치) 국민주택기금의 상품 운용상 발생 가능한 위험요인은 자금조달과 운용의 기간 불일치 문제로 특히 수익공유형 모기지에서 발생 가능
 - 일반적인 모기지는 신규 대출 금리가 기존 대출 금리보다 낮아질 때 (신규금리<기존금리) 조기상환이 이루어지지만, 수익공유형 모기지는 주택가격 상승률이 높아져야 조기 상환이 이루어지는 특성이 존재
 - 그러나 수익공유형 모기지 자본 이득 배분 구조는 조기에 상환할수록 기금에 납부해야 할 수익의 배분 비율이 높아지므로, 주택가격이 빠르게 상승하지 않는 한 조기 상환이 이루어지지 않을 것으로 예상
 - 이러한 특성으로 수익공유형 모기지의 듀레이션(평균 만기)이 길어질 것으로 예상되며, 이는 자금 조달과 운용에 있어 기간 불일치 문제 발생 가능성이 증가
 - 이는 수익공유형 모기지 유동화를 통해 해결할 수 있으나, 향후 20년간의 주택가격 예측의 불확실성이 높아 모기지 투자자의 참여를 제한하는 요소로 작용

32) 이용만(2013), “지불 가능한 수익 공유형 모기지-시장을 제대로 읽었다”(CERIK Journal)

6.4 해외사례(영국³³⁾)

- (배경) 영국정부는 서민층의 주거안정을 목적으로 주택공급 확대, 주택경기 부양 등을 목적으로 한 다양한 유형의 공유형 모기지 제도를 도입³⁴⁾
 - (종류) 경제 및 시장상황에 따라 시점별로 지원방식 과 규모, 대상 등이 변경되었으며, 그 규모도 확대(HomeBuy Direct, FirstBuy, Help to Buy equity loan이 대표적)
 - 정책재원은 정부와 민간주택건설사가 공동 부담한 지분대출의 형태로 한정된 예산으로 많은 가구를 지원할 수 있어 재정부담 감소효과가 존재
 - (대상) 임차에서 자가로 전환하기 위한 주택사다리(housing ladder)로서 자가를 구입하고자 하나, 자금 능력이 없거나 모기지를 받을 수 없는 잠재적 주택구매자를 지원³⁵⁾함
 - (특징) 정부기관과 민간건설사 등이 주택구입자를 대상으로 총 주택가격의 20~30% 정도를 지분 대출 형태로 제공
 - 지분 대출은 가계의 자본으로 분류되어 주택에 대한 LTV 비율 산정 시 미포함

7. 소결

- 60년대 이후 급격한 산업화 환경 속에 수도권 도시인구 유입으로 인한 주택문제 해결을 위하여 대규모 택지개발과 도시개발을 통해 주택의 대량공급이 이루어짐
- 이러한 노력에도 불구하고 급격한 주택가격 상승에 따른 시장불안과 사회적 불평등과 같은 문제의 근본적 해결을 달성하지 못함
 - 부동산 시장에서 발생한 대표적 문제점은 분양가 상한제에 따른 ‘로또 청약’의 기회가 소수에 집중됨으로써 투기수요가 집중되었고,
 - 주택소유에 따른 자본 이득과 주거의 안정성을 확보하기 위한 자가소유에 대한 수요자의 요구가 증가
 - 2000년대에도 동일한 문제가 해결되지 못하고 반복됨에 따라 정부는 2006년 반값아파트 공급계획을 발표하고 환매조건부 분양주택, 토지임대부 분양주택 등 다양화된 분양주택공급 방식에 대한 사회적 공론화와 제도화를 통해 그간 주택시장에서 발현된

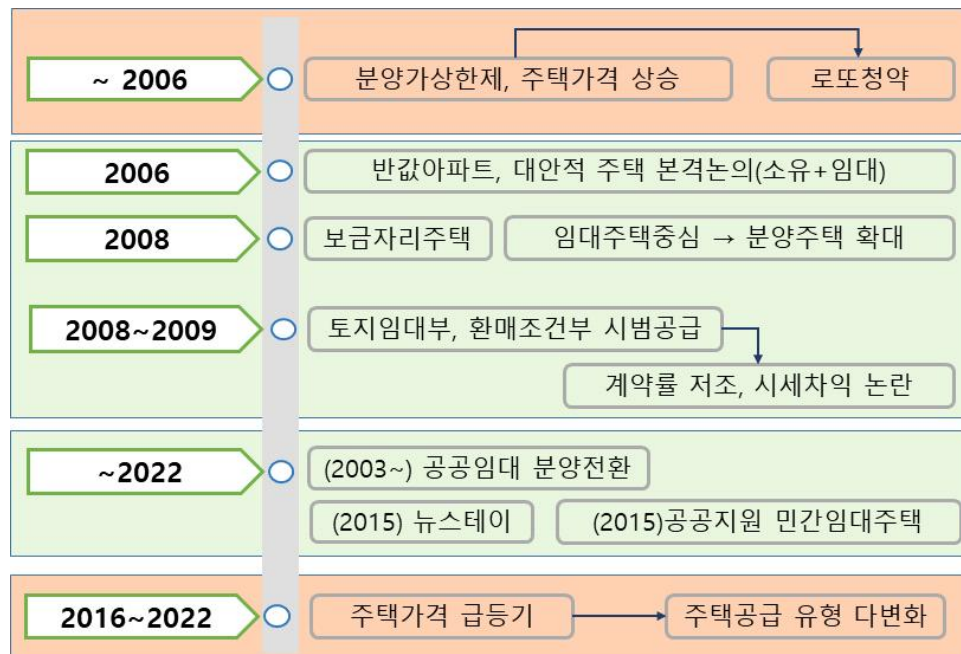
33) 수익공유형모기지는 1990년대 중후반 영국의 Barclays Bank와 Bank of Scotland에서 Shared Appreciation Mortgage(SAM)라는 이름으로 상품화

34) 한국주택금융공사, 한국과 영국의 공유형 모기지 비교·분석 및 시사점(최영상) 자료를 재구성

35) 김기태·오동훈(2015), “공유형 모기지제도의 특성 및 대출수요 영향요인 분석” 부동산학연구 제21집, 제4호

부작용을 해소하고자 함

- 대안적주택 모델은 소유와 임대의 중간적 성격의 주택으로 수요자에게 주택소유비용을 낮추면서, 과도한 개발이익을 환수할 수 있는 방안으로 주목을 받게 됨
- 그러나 당초의 정책의 도입취지와는 다르게 공급규모나 실효성면에서 의미있는 성과를 거두지 못했다는 평가가 존재하며,
- 이는 제도의 실제 운영과정에서 예상하지 못한 각종 부작용이 발생하고, 자산가치 재고라는 수요자의 요구가 반영되지 못한 것에 기인
- 무주택 서민이 감당할 수 있는 저렴한 주택을 공급하기 위한 토지임대부 분양주택과 환매조건부 주택은 수요자의 경직된 재산권 행사로 수요가 제한적이었으며, 10년 공공임대주택은 분양전환가격 등 운영상의 문제가 발생
- 대안적 주택공급과 관련한 국내외 정책과 사례를 종합해 볼 때, 동 제도의 공통적인 쟁점은 수요자의 자산가치 제고와 공급자의 비용부담을 어떻게 적정하게 균형점을 이룰 것인가가 주요 핵심적 이슈로 요약될 수 있음
- 제3장에서는 現정부의 공공분양주택 정책인 뉴:홈의 도입배경과 운영제도, 그리고 관련한 쟁점사항에 대해 살펴보고자 함



[그림 2-9] 공공분양주택 공급유형 다변화 배경

제3장 공공분양주택 공급 환경

1. 공공분양주택(뉴:홈) 개요

1.1 배경과 목적

- (배경) 주거 안정을 원하는 내 집 마련 수요는 증가한 반면 주택가격 급등으로 기회는 감소하였고, 이에 많은 국민들이 주거 불안 및 자산 격차를 경험
 - 그간 공공주택정책은 분양과 임대주택으로 이원화되어 운영되어 왔으며, 지난 정부는 공공임대주택 공급 확대를 통해 정책수혜 범위를 중산층까지 확장하는 것에 주력
- (목적) 미래 세대인 청년층과 중산층의 주거 희망 복원을 목표로 공공분양주택 공급 확대, 금융지원 강화, 청약제도개선 등 자가 취득 및 주거 상향 지원

[표 3-1] 뉴:홈 추진경위

(2022.08) 청년원가, 역세권 첫 집 등 「국민 주거안정 실현방안」 발표
(2022.10) 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」 발표
(2022.11) 「공공주택 50만호 세부 공급방안 마련」 발표
(2023.01) 국토부 업무보고 「**뉴:홈**」 정책 브랜드 발표

1.2 정책의 주요내용과 특징

- (방향) 공공주택 공급의 방향은 1) 공공분양주택 확대, 2) 공공임대주택 질적 제고, 3) 민관협력 임대주택 확대 등 3가지 형태로 요약
- (공급물량 확대) 공급물량은 공공분양 50만호로 이는 지난 정부 5년간 총 공급 물량 총 14.7만호의 3배 이상 증가
 - 50만호 중 청년층에 34만호, 4050 등에 16만호를 공급
- (공급계층 다양화) 미혼·청년 특별공급을 신설하여 청년층에 약 34만호 공급, 4050 등에게도 일반공급 비율 확대(15→30%)로 약 16만호 공급할 계획
- (다양한 주거선택권 제공) 종전방식(일반형) 외에 2가지(나눔형과 선택형)방식을 추가하여 수요자들에게 소득, 자산 여건에 따라 3가지 유형을 선택할 수 있는 다양한 선

택권을 제공

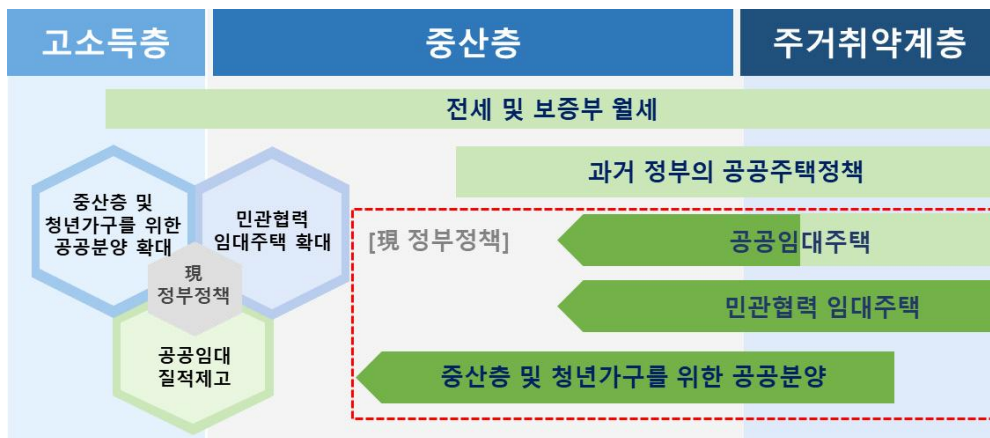
- (나눔형) 주택가격 상승에 따른 자본 이득을 수분양자와 공급자인 공공이 나누는 방식으로, 법적유형은 주택법상 이익공유형 분양주택에 해당
- (선택형) 6년간 임대거주 후 분양여부를 선택할 수 있도록 하는 방식으로, 민간임대주택리츠(뉴스테이리츠)와 유사성을 가지며, 목돈이 부족하고 구입 의사가 불확실한 청년층 등이 저렴한 임대료로 우선 거주하고, 분양 여부는 6년 후에 선택이 가능
- (일반형) 분양가 상한제(시세 80% 수준)가 적용되는 일반형 모델로 청약가점이 낮은 청년층을 위해 추첨제를 도입하였으며, 일반 공급 비율도 확대

[표 3-2] 유형별 50만호 공급계획

구분	나눔형	선택형	일반형
총 공급물량 (50만호)	25만호	10만호	15만호
특징	시세 70% 이하 분양 시세차익 70% 보장	6년간 임대거주 후 분양여부 선택	시세 80% 수준 분양

자료 : 국토교통부, 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」, 2022.10.25

- (기조변화) 공공분양을 통한 중산층 자가보유 지원, 분양과 임대의 중간적 수요자를 위한 민관협력 임대주택 확대에 중점을 둠
 - 임대방식보다 내 집 마련으로 이어질 수 있는 주거 사다리 제공기회 확대가 특징



[그림 3-1] 공공주택에 대한 정부정책의 기조변화

자료 : 한국주택금융공사 자료 재구성

2. 유형별 주요내용과 특징

2.1 나눔형주택

- (개념) 분양주택으로 무주택 서민과 청년층의 최초 주택구입 부담을 완화하기 위해 분양가를 주변 시세대비 70% 이하로 책정, 내 집 마련 기회를 제고함
 - 공공에 환매조건을 포함하고 있다는 점에서 과거(2007년) 도입되어 운영된바 있는 환매조건부 분양주택, 분양자와 공공이 이익을 공유한다는 점에서 2021년 도입된 이익공유형주택(2021)과 제도적 관련성이 존재함
 - (법적유형) 「공공주택 특별법 시행령」 제52조의2 제2항에 의거한 이익공유형 분양주택³⁶⁾으로, 5년의 거주무기기간 이후 공공에 환매할 경우 주택 처분 손익의 70%가 수분양자에게 귀속되는 분양주택임
- (제도) 모델의 특성상 낮은 최초분양가격, 의무거주기간, 환매조건 등 일반적인 공공분양주택과 차별성이 존재함
 - [분양가격] 분양가상한금액의 80% 이하 및 시세의 70% 이하
 - [수분양자 대출지원] 분양가의 최대 80%, 연 1.9~3.0%(고정금리)로 최장 40년 지원
 - [공급대상] 특공(청년, 신혼, 생애최초 80%), 일반(추첨제 20%)
 - [환매조건] 수분양자는 5년의 거주무기기간 이후 공공에 환매가능

[표 3-3] 나눔형 주택 환매조건

환매시점	환매 및 손익공유
5년 이후	분양가 + (환매시점 강정평가액 - 분양가)*수분양자 70%, LH 30%
5년 이내	분양가 + 정기예금이자(은행 1년 만기)

- [수익정산] 의무거주 기간(5년) 이후 공공에 주택을 환매할 경우 주택 처분손익의 70%를 수분양자에게 귀속(공공 귀속 30%)³⁷⁾
- [재공급] 5년 이내 환매주택은 나눔형 주택으로 재공급, 5년 이후 환매주택은 재공급 시점 감정가격 기준으로 제3자 일반매각

36) 공공주택 특별법(제2조 제1장 제2조 1의5)에서 정의하고 있는 ‘이익공유형 분양주택’은 「공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택」을 말함

37) 수분양자는 주택가격 상승기에는 처분이익의 70%를 얻게 되며, 하락기에는 처분손실의 70%만 부담하는 구조

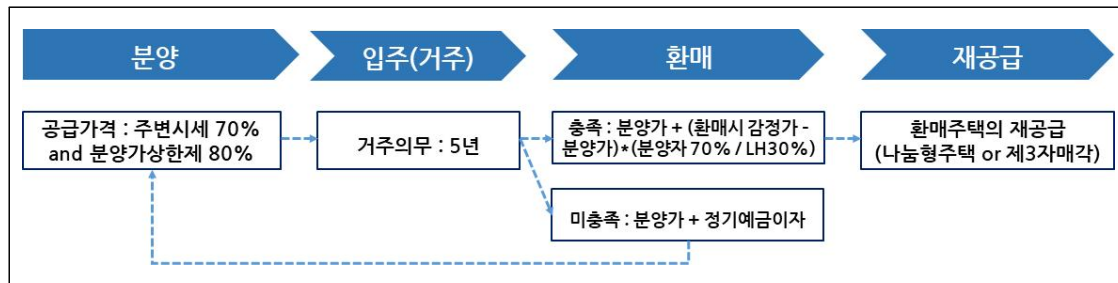
[표 3-4] 나눔형주택 환매조건(예시)

구 분	시세	분양가	감정가	환매가격	수분양자 손익	공공 손익
상승기	5억원	3.5억원	6억원	5.25억원*	+1.75억원(70%)	+0.75억원(30%)
하락기			3억원	3.15억원**	-0.35억원(70%)	-0.15억원(30%)

자료 : 국토교통부, 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」, 2022.10.25

* 상승기 환매가격(5.25억원) = 분양가(3.5억원) + [처분손익(6억원-3.5억원) x 0.7]

* 하락기 환매가격(3.15억원) = 분양가(3.5억원) + [처분손익(3억원-3.5억원) x 0.7]



[그림 3-2] 나눔형주택 공급진행 과정

- (LH공급) 정부 공급목표 50만호 중 LH는 31.6만호(공공택지25.8+도심사업5.8)를 3가지 유형으로 공급할 예정임
 - [유형별] 나눔형 14.3만호, 선택형 5.6만호, 일반형 11.7만호
 - [분양가산정] 분양 가격을 상한금액 80% 이하로 결정해야 하나 ‘시세 70% 이하’ 기준이 추가되어, 시세하락에 따른 공급가격 추가 인하로 사업 손실 가능성이 존재함
- (사전청약 결과) LH의 사업 손실 우려에도 불구하고 2023년 뉴:홈 사전청약 일반공급 접수 결과, 일반공급 평균 경쟁률은 75.2대 1(3가지 유형 평균), 최고 경쟁률은 645대 1(동작구 수방사, 일반분양)을 기록하여 시장수요의 존재가 확인됨
 - 사전청약 접수 연령별 결과, 20대와 30대가 70% 이상을 차지하며 청년특별공급이 높은 경쟁률을 기록한 점을 종합해 볼 때, 청년층의 내 집 마련 기회 확대와 주거사다리 제공이라는 정책의 도입취지에 부합하고 있는 것으로 판단됨
 - 최근 정부가 다자녀 특별공급 대상을 3자녀에서 2자녀로 확대하고, 소득과 자산 기준을 완화하면서 수요는 더욱 증가할 것으로 예상됨
 - 다만, 본 청약이 빨라야 2025년 실시되는 만큼 시장상황 변화와 주변가격 시세 변동에 따라 사전청약 당첨자의 청약포기 상황도 발생할 수 있음에 유의할 필요가 있음

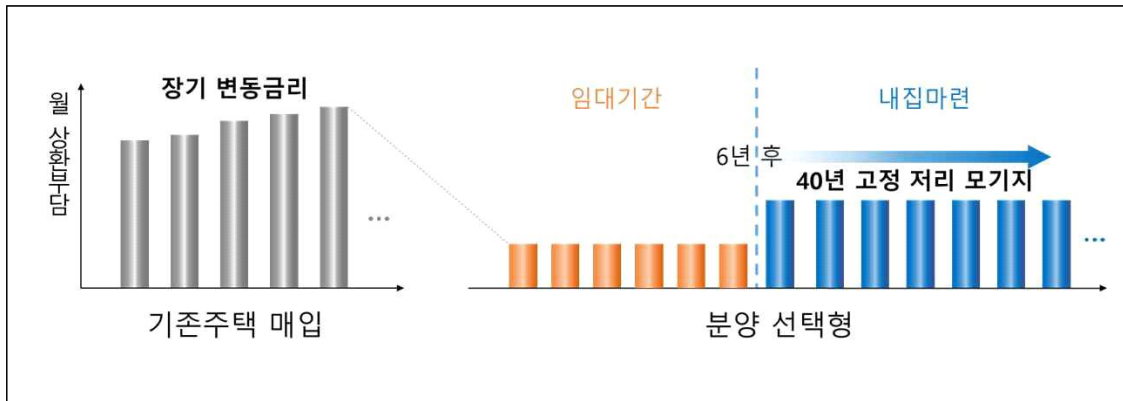
[표 3-5] 뉴:홈 사전청약 결과(2023.10)

구분	지구(BL)	본청약 (예정)	입주 (예정)	일반공급			전체(특공+일반)		
				접수(호)	공급 (호)	경쟁률	접수(호)	공급(호)	경쟁률
나눔형	고양창릉(S3)	`26년	`29년	8,459	183	46.2	20,773	877	23.7
	양정역세권(S5)	`28년	`30년	1,889	114	16.6	4,072	549	7.4
	남양주왕숙(A19)	`27년	`30년	3,594	190	18.9	8,960	932	9.6
	안양매곡(S1)	`27년	`29년	1,380	42	32.9	4,052	204	19.9
	하남교산(A5)	`27년	`30년	8,979	92	97.6	21,691	452	48.0
	안산장상(A12)	`27년	`29년	1,663	88	18.9	3,920	440	8.9
선택형	구리갈매역세권(A4)	`25년	`28년	1,790	31	57.7	4,289	285	15.1
	남양주진접2(A6)	`29년	`32년	425	32	13.3	960	287	3.3
	군포대야미(A1)	`26년	`29년	666	37	18.0	1,534	346	4.4
일반형	남양주진접2(A7)	`25년	`28년	1,452	120	12.1	2,308	372	6.2
	동작구수방사	`27년	`29년	40,957	79	645.0	72,172	255	283.0
	인천계양(A6)	`26년	`29년	2,611	189	13.8	3,663	614	6.0
	구리갈매역세권(A4)	`25년	`28년	3,832	70	54.7	6,041	230	26.3
	남양주진접2(A6)	`29년	`32년	852	115	7.4	1,250	381	3.3

자료 : 뉴:홈 홈페이지 참고

2.2 선택형주택(분양 후 임대전환)

- (개념) 저렴한 임대료로 일정기간(6년) 임대거주 후 분양 여부를 선택하는 모델
 - 민간 ‘내집마련 리츠’ 개념을 공공주택에 적용한 것으로, 주택구입자금이 부족하고 구입 의사가 불확실한 청년층이 주변시세대비 낮은 임대료로 거주 한 후 분양의사는 6년 후에 선택하는 모델
- (특징) 추정분양가의 50%는 보증금으로 납부, 잔금부분에 대한 월 임대료는 시세의 70~80% 수준으로 부담
 - [분양가격] 입주 시 감정가와 분양 시 감정가를 산술 평균하되, 수분양자 부담가능 정도를 고려하여 분양 시 감정가격 이내에서 결정
 - [주거안정] 6년 경과 시점에 분양받지 않을 경우 추가 4년 동안 임대방식으로 거주할 수 있도록 하고, 거주 기간은 청약통장 납입기간으로 보아 수요자의 주거안정과 선택권을 강화



[그림 3-3] 내 집 마련 부담 비교 : 기존주택 매입 vs 선택형 모델

자료 : 국토교통부 보도자료(2022.10.25)

- (수요층) 자금조달능력이 부족하거나, 일반 분양주택 청약경쟁에서 가점이 낮은 계층
- (장점) 임차인의 경우 임대기간 중 주택보유관련 조세 부담이 없고, 무주택 자격을 유지할 수 있음
 - 과거 뉴스테이 제도의 경우 임대 의무기간을 10년으로 정하고 있지만 내집마련리츠는 6년, 8년, 10년으로 정해 임차인의 선택의 주거기간 선택의 폭이 확장
- (단점) 향후 분양전환가격 결정에 따라 잠재적 시세차익에 대한 기대는 일반 분양주택에 비해 낮은 상황

2.3 일반형주택

- (개념) 주변시세 대비 80% 수준으로 분양하는 일반형 주택은 기존의 청약제도를 보완하여 일반공급 비중을 늘리고, 추첨제도를 신설
- (특징) 일반공급 비율을 2배로 늘려 무주택 4050 계층의 내 집 마련 기회와 추첨제 확대를 통한 청년층 청약기회를 확대하고자 함
 - (일반공급) 그간 공공분양주택의 일반공급 비율이 15% 수준에 불과하여, 무주택 4050 세대가 자가주택 마련 기회에서 소외된다는 지적이 제기
 - 일반공급 비율을 30%까지 2배로 대폭 확대하여 주택자금 마련이 상대적으로 용이한 무주택 4050 계층의 내 집 마련을 지원
 - (추첨제) 청약통장 납부횟수가 많지 않은 청년 등에게도 청약의 기회를 부여하기 위해 일반공급 물량의 20%를 추첨제로 공급

3. 공급유형별 이슈와 개선방향

3.1 나눔형주택(환매조건부 이익공유형)

■ 공급가격 산정방식에 따른 원가보전 불확실성

- (수분양자_청약부작용) 분양 시점 주택시장이 침체기일 경우 분양가가 더 내려가는 구조로 과거 분양주택의 주요 문제점 중 하나인 ‘로또청약’ 재현 우려³⁸⁾
 - 現 제도상 나눔형주택의 공급가격은 주변시세에 연계되어 결정됨에 따라 수분양자 입장에서 주택시장이 불황일 경우 시세차익에 대한 기대감이 더욱 상승하게 됨
- (공급자_분양가격) LH가 공급하는 신도시 택지지구의 경우 가격산정을 위한 비교사례를 인접지역에서 확보하기가 쉽지 않아 가격산정이 난해, 원가보전의 불확실성이 확대될 가능성이 존재함
 - 신규택지에서 주택을 공급할 경우 입지여건이 유사한 비교사례 추출에 어려움이 발생하며, 비교사례가 존재한다 하더라도 준공기간이 경과된 구축의 매매가격만 반영가능
 - 동일지역범위 내 주택이라도 가격차가 큰 폭으로 발생에 따라 시세가 분양가격 결정의 직접적인 기준이 될 경우 저렴한 시세를 적용하도록 요구하는 민원 발생 우려
 - 또한, 사전청약³⁹⁾의 경우 본청약 시점과 시차가 크게 발생하여, 분양가의 변화가능성이 높아 수분양자 및 공급자 모두에게 가격측면에서 위험요인으로 작용

■ 환매조건에 따른 사업예측의 불확실성

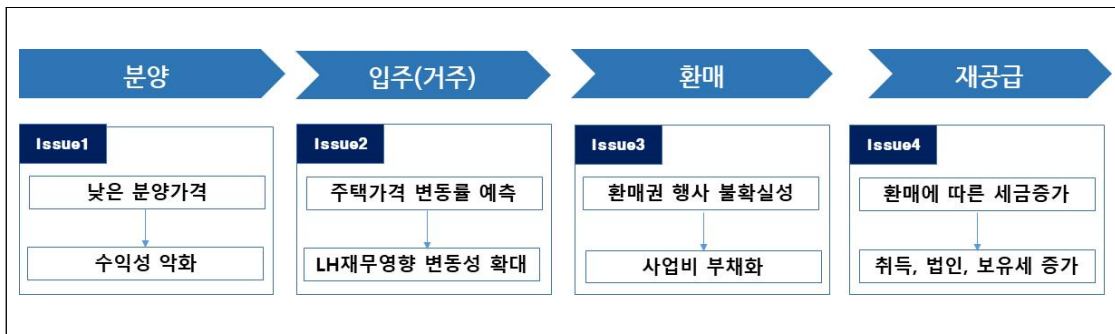
- (공급자_환매제도) 의무거주기간(5년) 후 주택시장 변화에 따른 환매물량 예측의 불확실성이 높아 LH입장에서 환매수익(손실)을 고려한 장기재무전략 및 재투자계획 수립이 난해함
 - 공급자 입장에서 환매발생의 예측가능성을 높이기 위해 분양자의 환매 시점을 사전에 환매권자에게 사전 공지하는 제도적 보완 고려 필요
 - 특히, 주택가격 침체기 수분양자의 대량 환매요청은 LH재무위험을 가중시킬 우려가 있으며, 환매 주택의 재공급가격의 기준설정 필요

38) 수분양자 측면에서 분양에 따른 자본이득은 주택가격 침체기에 분양을 받고 주택가격 급등기에 환매하는 경우

39) 사전청약을 통한 공급의 경우 추정분양가로 분양가를 가산정하고 본청약 때 분양가를 확정

■ 제도운영 제반비용 발생 및 제도보완

- (공급자_세제부담완화) 現 제도상 수분양자의 환매는 공공(LH)에게 하게 되어있어, 환매 주택의 재공급 또는 시장 매각시 보유세 및 취득등록세 부담과 같은 이중적 세금문제가 발생할 수 있음
 - 나눔형 주택은 사업구조상 보유, 환매, 재공급을 반복할 수밖에 없는 구조
 - 공공임대주택에만 주어지는 종합부동산세 합산과세 대상 제외 조치가 공공자가주택에도 적용되어야 하며, 취득세와 재산세도 공공임대주택과 마찬가지로 감면이 필요⁴⁰⁾



[그림 3-4] 나눔형주택 공급관련 위험요인

3.2 선택형주택(임대 후 분양전환)

■ 주택시장 및 금융시장 변화에 따른 불확실성

- 분양전환 시점에 주택 가격 상승 시 공급자와 임차인간 분쟁 발생 가능성이 높으며, 주택 가격 하락 시 공급자는 원가보전 위험에 노출⁴¹⁾될 수 있음
 - (수요자) 분양전환가격을 분양전환시점의 감정가(시세의 80~85%수준)로 반영할 경우 임대기간 중 주택가격 급등지역의 경우, 당초 입주시점에 공급되었던 일반 민간분양보다 가격 측면에서 불리한 결과가 발생
 - (공급자) 입주 시 건설원가의 30%수준의 보증금과 임대기간 중 주변시세대비 낮은 임대료로 공급자의 적정수익이 보장되지 않는 상황에서, 분양전환 당시 주택시장의 침체는 공급 원가를 온전히 보전 받기 힘든 위험에 노출

40) 이석희 변창흠, “공공자가주택 도입을 위한 실행모델과 활성화 방안”, 주택연구 제30권 제1호, 2022, pp177~209

41) 뉴스테이주택에 비해 임차기간이 6년으로 단축되어 건설사가 과거에 비해 조기에 부담을 털어낼 수 있다는 점에서 큰 장점이 존재하나, 부동산 침체기에는 임차인들이 분양전환을 미룰 경우 사업성 확보에 차질 발생도 우려

■ 수요자와 공급자간 갈등 발생

- 주택가격 변동에 따른 수요자와 공급자의 상충된 입장으로 인해 분양 전환 시점마다 분양가 산정을 둘러싼 사회적 갈등이 발생할 가능성이 높음

4. 사업추진 환경 분석(주택시장)

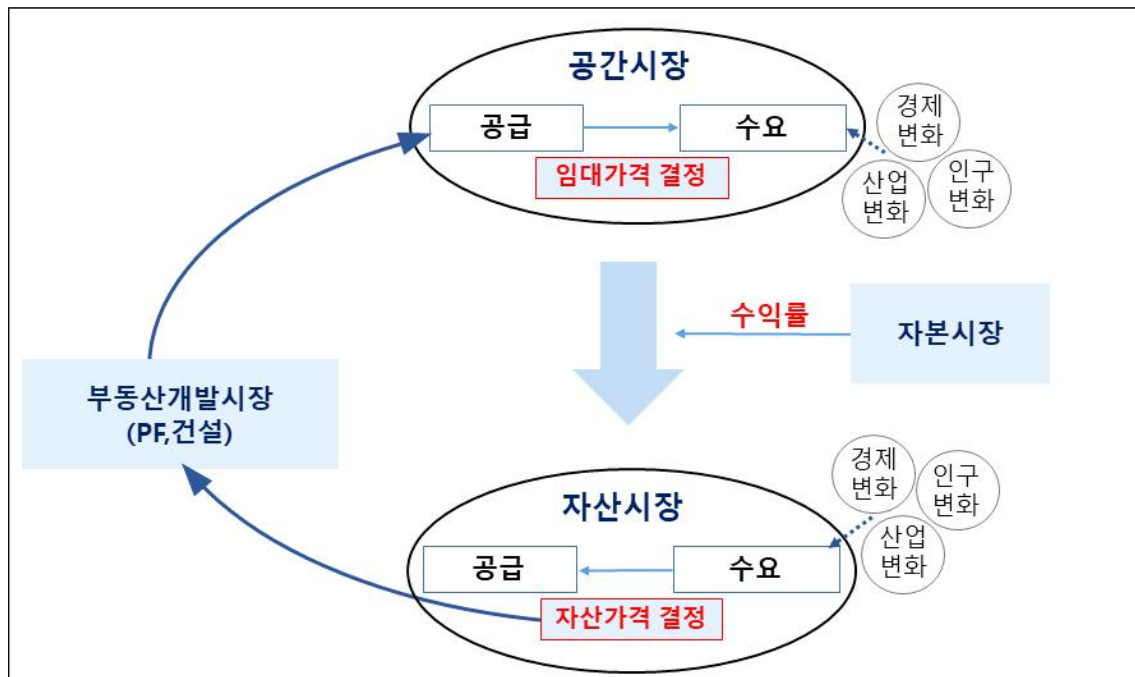
2023년 사전청약을 실시한 공공분양주택(뉴:홈)의 분양가 확정시기는 2026년(본청약) 시점으로 예상되며, 이후 입주(2029년), 의무거주(2029~2034), 환매(2034~)를 고려할 때, 향후 5년~10년 이후의 주택가격 변화가 공급자의 사업수지에 중요한 변수로 작용할 것으로 판단됨

4.1 중장기 주택시장 전망 고려사항

■ 주택시장 가격결정 구조

- 주택시장은 공간시장과 자산시장으로 구분될 수 있으며, 이 두 개의 큰 축을 중심으로 자본시장과 개발시장이 뒷받침하는 구조⁴²⁾임
 - (공간시장) 수요와 공급에 의해 공간시장에서의 주택 임대료가 결정되며, 여기서 결정된 임대료와 자본시장에서 결정된 수익률에 따라 주택의 자산가치가 결정됨
 - (자산시장) 자산 가치에 따라 자산의 수요와 공급이 변화하고 이에 기초하여 자산, 주택 가격이 결정되게 됨
 - (개발시장) 자산 가격에 따라 개발시장의 공간 개발이 이루어지고, 일정시점 경과 후 공간 공급이 증가하며 새로운 임대료가 형성됨

42) 한국주택금융공사(방송희), 중장기 주택가격 하락리스크 점검 : 적정성지수를 통한 주택가격거품 검증(2016)



[그림 3-5] 주택시장의 구조

자료: 한국주택금융공사 자료 재구성

■ 주택가격 영향요인

- (단기적) 주택 가격을 결정하는 가장 영향력 있는 변수는 일반적으로 경제성장률, 수요 측면에서는 유동성, 공급측면에서는 주택공급과 관련한 주택정책 등이 있음
 - 현재 국내 주택 가격은 금리수준, 미분양 규모, 원자재 가격 상승, PF 부실화 가능성, 주택정책 등에 좌우될 것으로 예상
- (중장기적) 주택가격은 단기적으로 수요나 공급, 정부의 부양정책보다 인구·사회적 변화 측면에서 인구구조의 변화, 가계자산 변화 등 수요자체에 영향을 미칠 수 있는 변수들을 중점적으로 고려할 필요가 있음
 - 또한 1997년 외환위기 안정화 이후 금융기관의 주택담보대출 증가에 따라 급증하기 시작한 가계부채의 문제도 중장기적 측면에서 주택가격의 수요 측면에서 주요 변수로 작용할 수 있음

■ 국내 주택시장 특징

- (자산 중 높은 부동산비중) 2022년 말 기준 전체 국민자산에서 주택을 포함한 부동산이 차지하는 비중은 80% 수준으로 여타의 선진국에 비해 높은 수준⁴³⁾으로 나타남
 - 부동산을 다른 자산에 비해 안전하면서도 수익률이 높은 상품이라고 인식하는 자가주택 선호현상 또한 주요 변수로 작용 가능함
- (자가주택선호) 급격한 산업화 과정에서 서울과 수도권에 유입된 인구 확대와 인구증가에 따른 주택 부족 현상으로 자가주택선호 현상이 강화
- (정부정책의 높은 영향) 주택시장 변동에 따라 규제 강화를 통한 수요 억제책과 규제 완화를 통한 수요 완화책을 반복적으로 시행하고 있어 이에 따른 시장 참여자의 기대 심리가 반영되어 주택가격에 정책이 미치는 영향이 높은 특징이 있음
- (대외변수의 영향) 주택담보대출을 통한 주택구입 자금조달 비중이 높아 은행권의 금리 변화에 수요적 영향을 많이 받고 있어, 외부 금리인상충격(특히, 미국)에 따른 국내 금리변동성의 영향이 국내 주택가격에 큰 영향을 미침

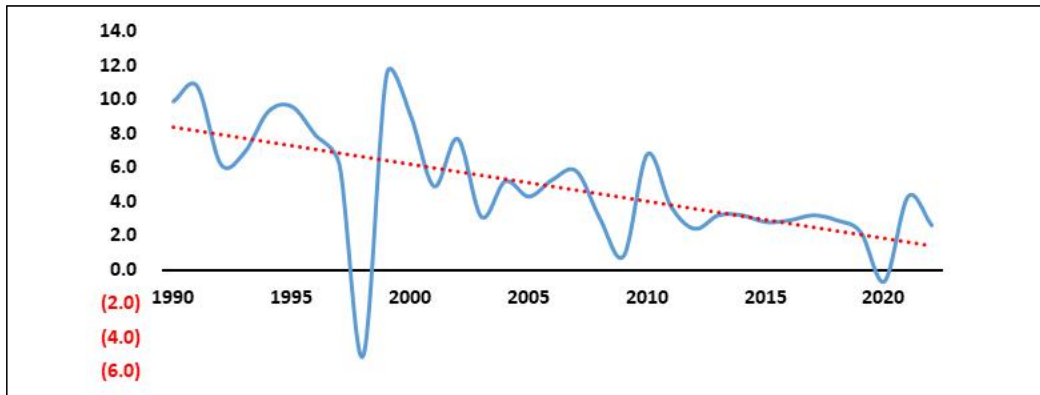
4.2 영향요소별 고려사항

■ 경제성장률

- 우리 경제의 기초여건 감안 시, 경제 성숙에 따라 과거처럼 높은 성장률을 기대하기 어려운 상황⁴⁴⁾으로 KDI는 장기적으로 국내 경제성장률과 1인당 GDP의 감소를 전망함
 - 국내 장기경제성장률을 2023년 2%를 다소 상회하는 수준에서 2050년 0.5% 수준으로 하락이 전망되었으며, 국내 경제성장률은 지속적으로 하락추세를 보이고 있는 가운데 인구감소와 급격한 고령사회 진입 등 인구구조의 변화로 경제성장세는 점차 둔화될 것으로 전망됨

43) 부동산 등 실물자산 편중 현상으로 고령층과 저소득층의 유동성 위험을 확대시킬 가능성이 높으며, 은퇴세대 증가에 따른 자산구성 변화는 부동산 가격을 조정시킬 수 있는 압력을 증가시키는 요인으로 작용

44) KDI, 장기경제성장률 전망과 시사점(2022)



[그림 3-6] 국내 경제성장률 추세

자료 : 한국은행(단위 : %)

- (GDP증가율) 인구구조 변화로 생산연령인구가 감소하는 반면, 경제활동 참가가 적은 고령인구의 비중이 증가하는 것이 원인으로, 1인당 GDP 증가율은 2%대 중반에서 2050년 1.3% 정도로 전망됨

[표 3-6] 시나리오별 장기경제성장률 전망

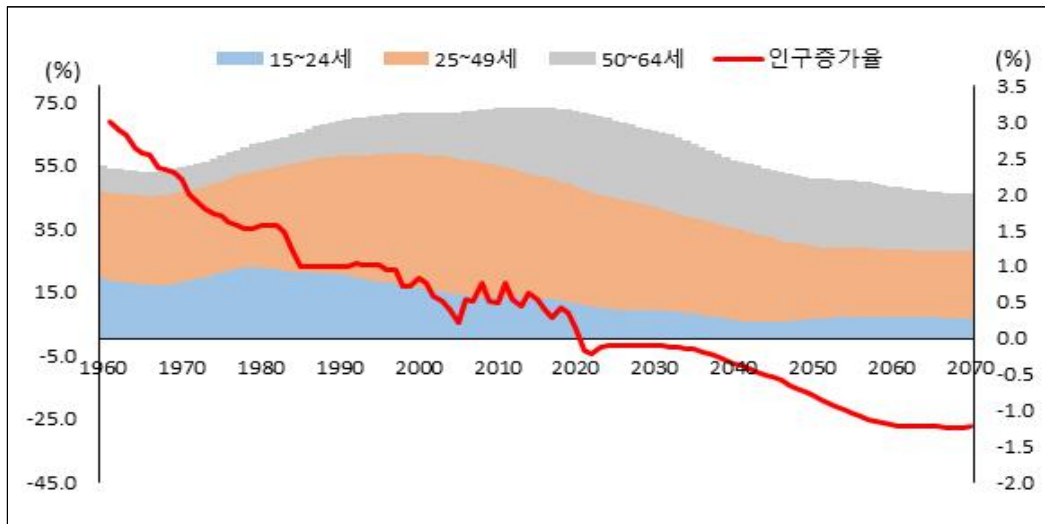
구분 (연평균, %)	경제성장률			1인당 GDP 증가율		
	비관	기준	낙관	비관	기준	낙관
2023~2030년	1.5	1.9	2.4	1.6	2.0	2.5
2031~2040년	0.9	1.3	1.8	1.1	1.6	2.0
2041~2050년	0.2	0.7	1.1	0.8	1.3	1.7

자료 : KDI 장기경제성장률 전망과 시사점

■ 인구·가구 변화

- (인구추계) 2020년 51,836천명을 기점으로 지속적인 인구 감소가 예측, 2070년에는 37,656천명으로 이는 1979년 대한민국 인구 수준에 해당함
 - 2030년 중반까지지 연간 -0.1%대를 유지하는 감소율은 후반부에 접어들며 증가하여 2050년대는 -1.0%대의 감소율을 보이는 등 인구의 급격한 감소 예측
- (저출산) 출산율은 1983년에 인구대체 최저선인 2.1명 이하로 하락한 이래 저출산 현상이 지속되는 상황임
 - 2021년 기준 합계출산율은 한국 0.81명, 미국 1.66명, 일본 1.30명을 기록하였으며, 한국은 이후 꾸준한 하락세를 보여 23년 2분기 합계출산율은 0.70명을 기록함
- (고령화) 65세 이상 인구비율은 2000년에 총인구의 7.2%로 이미 고령화 사회 진입, 2010년(11.0%), 2018년(14.3%)로 급증

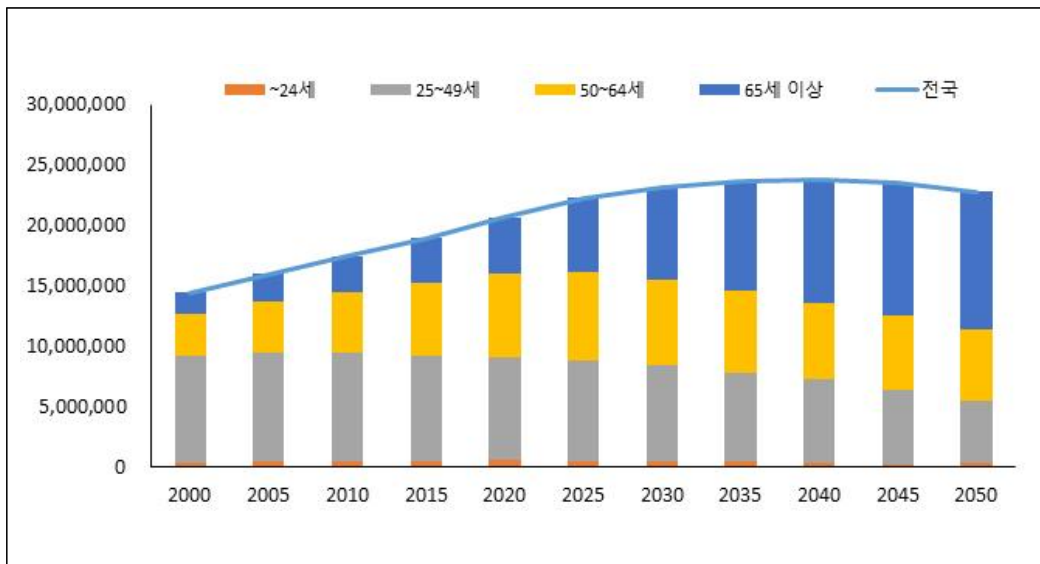
- 고령화 사회4)에서 고령사회로 진입속도는 일본의 경우 24년, 미국은 73년이 걸린 반면 우리나라의 경우 18년으로 기타 선진국보다 빠른 추세를 보임
- (생산가능인구 축소) 생산가능인구로 분류되는 15세 이상 64세 이하 인구는 2056년 이후 총 인구의 50% 이하로 낮아질 것으로 예측하며, 이중에서도 15세 이상 49세 미만의 청장년의 비중이 30% 이하로 낮아질 것으로 예상됨
- (가구추계) 총가구수는 인구 감소의 진행과 별개로 가구분화 요인에 의해 지속적인 증가 전망, '39년까지 증가하는 가구는 2040년을 기점으로 소폭 감소가 전망됨
 - '10년 1,749만 → '20년 2,073만 → '30년 2,318만 → '40년 2,387만 → '50년 2,285만 가구 추정
- (가구분화 증가) 혼인을 하락, 출산을 감소, 이혼율 증가, 인구 고령화 등의 원인으로 1.2인 가구와 같은 소형가구로의 가구분화는 증가하고 있는 추세임



[그림 3-7] 생산가능연령 인구비중 추계 및 인구증가율 추계

자료 : 통계청

- (고령화가구 증가) 2000년 전체가구의 12%를 차지하는 65세 이상 가구주 가구는 2050년 50%를 예측하는 등, 가구 구성에도 고령화 현상이 현저히 나타나고 있음
 - 2050년 수도권 65세 이상 가구주는 전체가구의 46.1%에 해당하나 5대광역시는 50.1%, 기타지방은 55.6%로 수도권에 비해 지방의 고령화 현상이 보다 심각한 상황임
- (수도권 집중화) 전국 가구에서 수도권에 해당하는 가구 비중은 2000년 45.3%에서 2030년 50%, 2050년 51.3%를 추계하는 등, 수도권 집중화 현상이 강화되고 있음



[그림 3-8] 가구주 연령대별 전국 가구추계

자료 : 통계청

■ 주택수급 및 주택수요 변화

- 연간 전국 아파트 공급물량은 평균 33.4만호로 미분양물량이 집중됐던 2010년대 초기를 제외하고 연간 30~40만호의 공급을 꾸준히 유지함
- 주택 보급률은 이미 100%에 근접하고 있어 양적으로 주택 부족문제는 일정부분 해소되었다고 평가되나, 질적인 측면에서 주택 수요자의 요구가 높아질 것으로 예상됨



[그림 3-9] 연간 아파트 공급물량

자료 : 부동산114 REPS

- 권역별 주택보급률은 지방 → 5대광역시 → 수도권 순이며, 지방은 110%에 달하는 주택보급률을 보이고 있으나, 수도권은 96.8%의 보급률로 주택부족은 여전한 상황임
 - 이는 수도권 주택 공급량의 부족에 의한 문제라기보다 수도권으로의 인구 쏠림에 의한 차이로 해석되며,
 - 점차 수도권 인구집중의 심화와 함께, 인구 고령화 및 생산인구 유출이 진행되는 지역의 지방소멸 문제 본격화 가능성이 존재함

[표 3-7] 권역별 주택보급률

구분	2005	2007	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
전국(%)	98.3	99.6	101.2	102.3	103.0	102.3	103.3	104.8	102.2
수도권(%)	96.0	95.0	95.4	99.0	98.6	97.9	98.3	99.2	96.8
5대광역시(%)	97.0	99.8	101.6	102.2	103.4	102.9	104.1	104.9	102.1
지방(%)	102.5	106.4	110.0	107.4	109.6	108.8	110.2	113.3	110.6

자료 : 통계청

■ 주택시장 장기전망

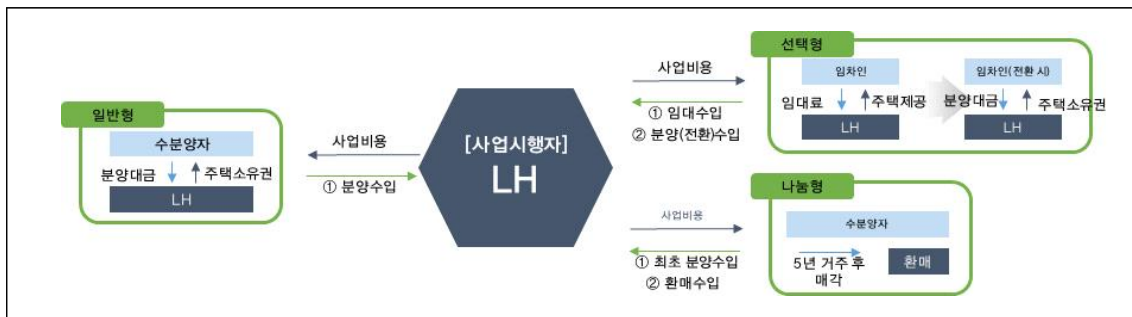
- 국내 경제의 잠재성장력 저하, 주택보급률 상승, 저출산 고령화에 따른 생산가능인구 축소 등의 요인은 중장기적으로 주택가격의 상승요인보다 하방요인이 더욱 크게 작용할 것으로 예상되며, 주택가격 상승기에도 과거와 같은 급격한 상승현상이 발생하기 어려울 것으로 판단됨
- 다만, 지역적으로 또는 주택의 질적으로 주택수요자의 라이프 스타일 변화에 부합한 주택상품에 대한 차별적 선호도는 더욱 높아질 것으로 보임

제4장 지속가능한 공공분양주택 공급방안

1. 사업구조 특성

1.1 유형별 특성

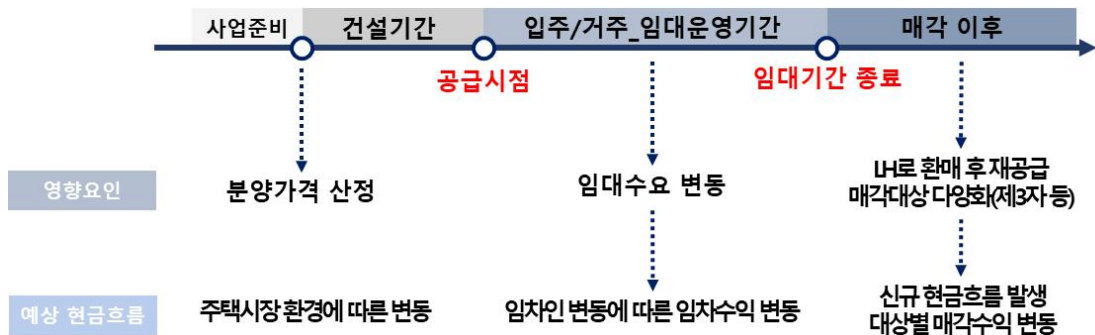
- (유형별) 뉴:홈 사업을 통해 공급되는 주택은 3가지 유형으로 구분됨
 - 일반형은 기존 공공분양주택과 동일한 유형으로, 공급 후 일반분양 하는 구조임
 - 선택형은 임대기간(6년) 종료 후, 분양전환 하는 구조임
 - 나눔형은 분양하되 의무거주기간(5년) 종료 후, 환매하는 구조임



[그림 4-1] 사업구조

1.2 사업단계별 특성

- (사업단계별) 공공분양주택(뉴:홈)의 주요사업단계는 공급단계, 건설단계, 입주 및 거주 단계, 환매 단계로 구분됨



[그림 4-2] 사업추진단계별 현금흐름 추정 계획

2. 사업손익 분석 고려요소

2.1 수익항목

- (고려사항) 일반적으로 사업계획에 따른 총수익을 추정하기 위한 고려사항은 크게 4가지 항목으로 분양수입, 환매수입, 임대료수입, 보증금 수입 등이 있음

- 분양수입 : 시점별 호당 분양시세 및 감정가액에 일정비율을 반영하여 산정

[나눔형 분양가격 산정]

= 최소값 (① 시점별 호당 분양시세 × 70.00%, ② 분양가상한금액 × 80.00%)

[선택형 분양가격 산정]

= 평균값 (① 최소값 (③ 시점별 호당 분양시세, ④ 분양가상한금액), ② 감정가액)

[일반형 입주가격 산정]

= 최소값 (① 시점별 호당 분양시세 × 80.00%, ② 분양가상한금액)

- 환매수입 : 나눔형주택에서 발생하며, 의무기간 거주(5년) 후 환매하는 구조로 환매수입 세부가정은 다음과 같음

[환매수입 산정]

= ① 시세차익 (③ 환매시점별 호당 매각시세 - ④ 최초 분양시세) × 30.00%

- 임대수입 및 임대보증금 : 선택형에서 발생하며, 임대 후 분양전환 하는 구조로 시점별 호당 입주시세를 반영하여 산정됨

[세대당 보증금 산정]

① 시점별 호당 입주시세 × ② 매매가 대비 전세가 비율 × ③ 임대조건율 × ④ 보증금 비율 × ⑤ (1 - 공실률)

2.2 비용항목

- (고려사항) 총사업비(비용)에는 공사비용, 토지조성원가, 임대관리비용, 보증금 유출, 세금(보존등기비, 재산세) 등이 있음
- (공사비용) 건축공사비에 부대비용을 합산한 금액을 반영
- (토지조성원가) 개발계획에 따라 부지 조성을 위한 비용으로 지역별로 상이하며, 수도권이 지방권에 비해 높게 반영됨

- (임대관리비용) 임차인을 대신하여 임대주택의 수선 및 관리를 대행하기 위한 비용으로 선택형에서 발생하며, 임대주택리츠 사례⁴⁵⁾의 경우 총 공사비의 연 0.70%를 산정하고 있음
- (보증금유출) 임차인이 납부한 임대보증금을 반환하는 것으로, 선택형에서 발생함
- (보존등기비) 건물 자산 취득에 따라 발생하는 세목으로 세부내역은 다음 표와 같으며, 선택형의 경우 「지방세특례제한법 제31조 제1항」 적용으로 85%의 감면 혜택이 부여됨

[표 4-1] 주택 유형별 세율 적용

구분	취득세	지방교육세	농어촌특별세	감면율 ⁴⁶⁾	합계
나눔형 및 일반형	2.80%	0.16%	0.00%	0.00%	2.96%
선택형	2.80%	0.16%	0.00%	85.00%	0.44%

- (재산세) 자산을 보유함에 따라 발생하는 세목으로 토지분 재산세는 건설기간 중 모든 사업유형에서, 주택분 재산세는 임대기간 중 주택임대를 진행하는 선택형에서만 발생하며, 세부내역은 다음 표와 같음

[표 4-2] 주택 유형별 세율 적용

구분	기본 세율	지방교육세	재산세 도시지역분
토지분	0.20% ⁴⁷⁾	20.00%	0.14%
주택분	별도 산정 ⁴⁸⁾	20.00%	0.14%

45) 임대관리비용 산정 근거_경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사 사례

구분(단위 : 백만원 / 기준 : 연간발생금액)		금액
임대관리비용	수선비용	381
	임대관리수수료	537
	공가세대관리비용	77
	장기수선충당금	739
	화재보험료	16
	운영기간예비비	146
소계		1,895
건축비		266,482
건축비 대비 임대관리비용 비율		0.70%

46) 지방세특례제한법 제31조 제1항 적용함

47) 분리과세대상 토지 세율 적용

48) 주택분 재산세 과세표준별 적용 세율

과세표준(단위 : 백만원)	수도권	지방	비고
60이하		0.10%	50.00% 감면 (지방세특례제한법 제31조 제4항)
150이하	0.060%	0.15%	
300이하	0.195%	0.25%	
300초과	0.570%	0.40%	

- (추정결과) 상기내용을 고려한 총 사업비 중 공사비와 토지조성원가 항목이 사업비의 대부분을 차지할 것으로 예상됨

3. 손익변화 영향요인

3.1 주택공급가격

- 최근 급격한 원가상승으로 주변시세대비 낮은 분양가격으로의 공급은 공급자 입장에서 수익성 악화의 주요 원인으로 작용할 것으로 예상되며, 주택침체기에 분양가격을 산정할 경우 수익성 악화가 더욱 심화될 것으로 전망됨
 - 2023년 기준, 2020년 대비 건축비 지수는 약 30% 상승
 - * 건물공사비지수 : 2015(100) → 2017(107.1) → 2019(116.5) → 2022(146.6)
- 또한, 경제성장률 및 인구구조 변화에 따른 주택 가격의 초과 상승 또한 기대하기 힘든 상황으로 수익배분방식을 적용하는 사업방식은 나눔형주택의 손실 발생 가능성이 높일 것으로 예상됨
- 최초 공급 시 시세의 70%~80% 범위에서 결정되는 분양가격은 공급자의 사업성에 미치는 영향이 클 것으로 예상되며, 공급자의 사업 손실규모 축소를 위해서는 최초 공급가격에 대한 조정이 필요할 것으로 판단됨

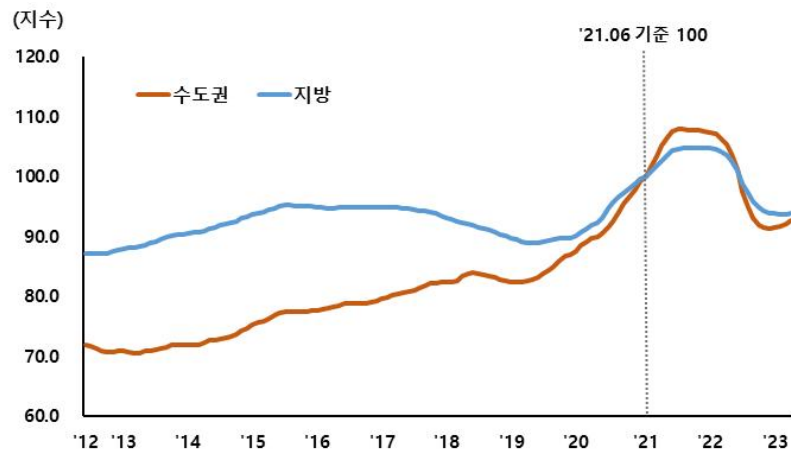
3.1 주택가격 변화

- 나눔형주택의 경우 환매 시 수분양자와 공공이 70% : 30%의 이익을 배분하는 사업 구조로 분양 후 환매시점까지의 주택가격상승률이 사업성에 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨
- 2023년 기준 최근 10년간 수도권 아파트 매매가격지수 누계 상승률은 30.71%로 연평균 약 3.00% 수준으로 나타났으나, 현재의 주택시장 침체 상황과 장기적 주택시장 변화를 고려할 때 상승폭은 보다 축소될 수 있을 것으로 예상됨

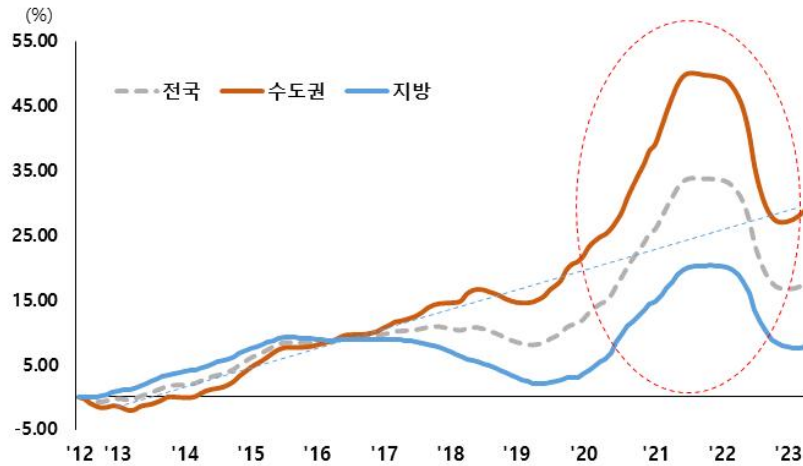
[표 4-3] 주택가격 상승률

기간별 누계상승률	
주택매매가격지수(2023년 08월)	92.149)
최근 3년 누계 상승률	3.24%
최근 5년 누계 상승률	11.46%
최근 10년 누계 상승률	30.71%

자료 : 부동산통계정보, 월간 주택 가격동향



[그림 4-3] 아파트매매가격 지수 변화 추이



[그림 4-4] 아파트매매가격지수 누적변동률 추이

49) 지수 기준시점(100.0) = 2021년 06월

3.3 조세항목

- 나눔형주택을 공급자가 환매할 경우 발생 가능한 취득양도·보유 세금을 경감할 수 있는 방안은, 「지방세특례제한법」 제31조 제6항에 따라 공공주택을 임대목적으로 공급하여 취득세를 감면받을 수 있는 방안이 있음
- 공급자가 환매물량을 매입하여 취득세 감면혜택을 받게 되는 경우 적용되는 세율은 0.83%로 취득세 감면혜택이 없는 경우(2.96%)에 비해 2.13%p 낮음
- 나눔형주택은 주택 준공 이후 사업단계(취득양도·보유)에서 지속적으로 조세 부담이 발생함에 따라 지속 사업추진을 위해 임대주택 수준의 조세개편을 고려할 필요가 있음

[표 4-4] 임대목적 공급 시 취득세

구분	취득세	지방교육세	농어촌특별세	감면율 ⁵⁰⁾	적용 세율
취득세 감면혜택 無	2.80%	0.16%	0.00%	-	2.96%
LH 환매물량 매입 가정 (취득세 감면혜택 有)	1.00%	0.10%	0.00%	25.00%	0.83%

3.4 환매물량 매입 시 비용발생

- 공급자가 환매물량을 직접 매입하는 경우 매입비와 취득세 등 추가 현금유출이 발생하는 것으로 예상되며, 이는 공급자의 현금부족 상황을 더욱 악화시키고 매입을 위한 추가적인 취득자금 조달에 대한 부담이 증가할 것으로 예상됨
- 이러한 상황을 종합해 볼 때 공급자가 환매물량을 직접 매입하는 방식보다 나눔형 물량을 제3자에게 매각하고, 시세차익의 일정부분(예 : 30%)을 공공이 수취하는 구조가 재무적 관점에서는 바람직할 것으로 보이나,
- 공급자의 중장기 재무계획에 위험을 초래할 가능성이 존재함

50) 지방세특례제한법 제31조의 제6항에 따른 감면율 적용함

4. 지속가능한 사업수행을 위한 제도개선 방향

4.1 손실규모 축소 방안

1) 나눔형주택

- (공급가격) 나눔형주택의 공급물량과 사업구조를 종합적으로 고려할 때 공급가격이 재무에 미치는 영향력이 타 변수에 비해 높을 것으로 예상되며, 공급자의 사업 손실 방지를 위해서는 최초 공급가격의 상향 현실화가 필요할 것으로 보임
 - 공급가격에 주변시세 적용 시 신규택지지구와 비교 가능한 사례 적용 한계 발생
→ 시장 침체 시 분양가격이 더 내려가는 구조로 '로또청약' 재현 가능
- (환매방식) 환매물량을 공공(LH)이 매입하여 임대목적으로 공급하는 경우 「지방세 특례제한법」에 따라 취득세 감면혜택 적용이 가능하나, ① 수익기여 효과는 타 변수에 비해 크지 않고, ② 매입비용 등 추가 현금유출이 발생으로 자금 조달에 대한 부담도 동반하여 증가할 것으로 예상됨
 - 환매물량의 제3자 매각 방식을 통해 시세차익의 일정비율(예: 30%)을 공공이 수취하는 구조가 재무적 부담을 완화할 수 있을 것으로 예상되나,
 - 이 또한 주택가격변동에 따른 중장기적 위험요인은 상존하는 것으로 보임
- (환매위험) 現 나눔형 주택 제도는 수분양자의 환매권 소멸기한이 없으며, 거주 의무 기간(5년)에 따라 공급자 입장에서 최소 5년 이상 부채가 누증되는 구조로 회수기간 장기화에 따른 재무·경영상의 영향 최소화가 필요함
 - 수분양자의 환매요청과 관계없이 일정기간(예, 10년)이 경과할 경우 공급자와 수익정산을 통해 LH우발부채 발생을 최소화할 필요가 있음
→ 제3자 매각 방식을 적용하되, 수익정산 의무기간을 부여
- (환매관리) 나눔형 주택을 공급하고 장기간 관리 및 운영하는 과정에서 시장상황 변화 및 수분양자와의 가격산정 이슈 등 환매와 관련한 재무적·행정적 비용 발생에 대비할 필요가 있음
 - LH가 환매물량 매입 시 발생하는 추가 현금유출 발생은 LH의 현금부족 상황을 더욱 악화시키고 매입을 위한 취득자금 조달에 대한 부담이 증가할 것으로 예상됨
 - 또한, LH 매입 이후 임대운영기간 중 사업손실 감수 및 손실보전을 위한 재매각 방안을 추가적으로 마련해야 함

- 환매가격 결정 및 대량 환매재원 마련 등 발생 가능한 이슈에 대비하여야 하며, 지속가능성 확보를 위해서는 금융방식을 활용한 사업모델 구상도 고려할 필요가 있음
- (나눔형_환매물량 예측) 공급자 입장에서 환매발생의 예측가능성을 높이기 위해 분양자의 환매 시점을 사전에 환매권자에게 사전 공지하는 제도도 고려할 필요가 있음
 - 특히, 주택가격 침체기 수분양자의 대량 환매요청은 LH재무위험을 가중
- (민간사업 참여여건 강화) 민간사업자의 사업 참여를 유도하기 위해서는 민간의 수익성을 보전 또는 지원하는 수단보다 사업이 가진 자체 사업성을 개선하기 위한 방안 마련 선행 필요

4.2 정책지원 강화

- 대안적 주택공급방안은 일반 분양주택과 비교하여 일반 분양시장에 접근하기 힘든 청년 및 서민을 지원하는 역할을 수행하는 장점이 존재함
- 무주택서민의 부담 가능한 주택공급의 핵심은 ①시장가격과 공급가격 간 차이를 어떻게 보전할 수 있는가, ②서민이 감당 가능한 저렴주택의 공급과 주택 가격 상승에 따른 자본이득의 사유화문제를 어떻게 해소할 것인가로 요약될 수 있음
- 소유와 임대의 중간적 성격을 가진 대안적 주택정책의 지속가능성 확보와 시장 정착을 위해서는 정책적 목표인 내 집 마련을 위한 주거사다리 지원과 자본이득 환수를 위한 장치가 동시에 마련되어야 하며,
- 제도상 일반 국민의 이해도를 높일 수 있는 쉽고 일관성 있는 정책추진과 공급자에 대한 제도적 뒷받침이 필요함
- 특히, 사업자인 공공의 입장에서 장기적으로 대규모 사업 손실이 발생할 수 있는 사업 구조를 지속가능한 사업구조 마련을 통해 수요자와 공급자 모두가 정책의 긍정적 효과 발현을 위한 환경조성이 필요한 상황임
- 공공분양주택의 공급에 민간의 사업 참여는 제한될 것으로 예상되나, 민간사업자의 사업 참여를 유도하기 위해서는 수익성을 보전 또는 지원하는 수단보다 사업이 가진 자체 사업성을 개선하기 위한 방안마련이 선행되어야 함

제5장 결론 및 시사점

- 본 연구의 목적은 최근 2022년 정부가 발표한 「공공분양주택 50만호 공급계획」에 따라 주 공급자인 LH가 현재 사전청약을 통해 공급 중인 공공분양주택(뉴:홈) 공급의 사업구조를 살펴보고,
- 본격적인 사업물량 확대 시 재무부담 최소화를 위한 제도적 보완점을 포괄적으로 검토한 후 지속사업을 위한 사업모델과 제도개선 사항을 제시하고자 함
- 이를 위해, 국내외 유관제도의 흐름을 통한 시사점을 도출하고 뉴:홈 사업진행 절차와 사업진행상 발생가능한 재무영향 이슈를 도출하여, 손실규모 축소를 위한 사업적, 제도적 보완방안을 마련하고자 함

■ 국내 주택정책의 흐름과 쟁점사항

- 국내 주택공급정책은 1970년대 이후 급격한 산업화와 도시화로 인한 주택문제 해결을 위하여 대규모 택지개발과 도시개발을 통해 주택을 대량공급 하였음에도 불구하고 주택시장 불안현상이 반복되고, 주택부족현상, 자산 양극화에 따른 사회적 불평등과 같은 문제의 근본적 해결을 달성하지 못함
- 부동산시장에서 발생한 대표적 문제점은 분양가 상한제와 청약제도로 인한 ‘로또청약’의 기회가 소수에 집중됨으로써 투기수요가 집중되었고,
- 주택 소유에 따른 자본이득과 주거의 안정성을 위한 자가 소유에 대한 수요자의 요구가 높아진 환경변화를 온전히 반영하지 못한 것으로 요약될 수 있음
- 이러한 문제를 해결하고자, 2000년대 중반 “반값아파트” 공급계획을 발표하고 환매조건부 분양주택, 토지임대부 분양주택 등 다양한 유형의 분양주택 공급방식에 대한 사회적 공론화와 제도화를 통해 그간 주택시장에서 발현된 부작용을 해소하고자 함
- 그러나 당초의 정책도입 취지와는 다르게 공급 규모나 실효성 측면에서 의미있는 성과를 거두지 못했다는 평가도 존재하며,

- 이는 제도의 실제 운영과정에서 예상하지 못한 부작용이 발생과 자산가치 제고라는 수요자의 요구가 반영되지 못한 것에 기인함

■ 국내외 사례를 통한 시사점

- (영국) 영국이 지분공유주택을 도입한 배경은 국내와 유사하나, 공급주체(비영리 주택 건설업체)가 매매각 주택을 시장임대료로 충분히 운영할 수 있어 지분공유주택에 대한 시장의 투자수요 존재
 - 공급주체의 투자금 회수를 위한 사업추진의 안정성 확보 필요
- (싱가포르) 싱가포르 토지임대부 주택의 수분양자는 전매제한 기간(5년)이 지나면 민간 주택시장에 매각이 가능하며, 주택유형에 따라 개발이익 환수비율이 차등
 - 수요자의 재산권 행사 및 공급자의 개발이익 환수장치 마련 필요
- (공유형모기지) 도입 취지가 주택매매시장 정상화를 위해 도입, 재원을 전적으로 국민주택기금에 의존하는 구조로 특히 수익공유형의 경우 기금운영의 안정성을 저해할 우려
 - 초기에 상환할수록 기금과 수익배분비율이 높아지는 구조로 주택가격이 빠르게 상승하지 않을 경우 듀레이션(평균 만기) 장기화로 조달과 운용에 기간 불일치 발생

■ 향후 주택시장 변화

- 향후 주택시장 변화에 대한 예상은 뉴:홈과 같은 장기 주택사업의 특성상 손익에 민감한 영향을 미칠 것으로 예상됨
- 국내 경제의 잠재성장력 저하, 주택보급률 상승, 저출산 고령화에 따른 생산가능 인구 축소 등의 원인은 상승보다 하방요인으로 작용할 것으로 예상되며,
- 주택가격 상승기에도 과거와 같은 급격한 상승은 발생하기 어려울 것으로 판단
 - 보수적 손익추정 및 재무계획 수립 필요
- 다만, 지역적으로 또는 주택의 질적으로 주택수요자의 라이프 스타일 변화에 부합한 주택상품에 대한 차별적 선호도는 더욱 높아질 것으로 예상
 - 수요자 요구 강화(입지 및 특화설계 요구 강화)

■ 뉴홈 정책의 도입과 운영

- 공공분양주택 및 대안적주택 제도의 도입과 흐름 속에 현 정부는 서민과 청년층의 자가소유를 통한 내 집 마련 기회를 제공하기 위한 다변화된 공공분양주택 유형을 제시하고, 뉴:홈 브랜드를 출시함
- 제도가 가진 장점에도 불구하고, 제도의 특성상 주변시세 대비 낮은 공급가격, 주택시장 변동성에 기인한 손익추정의 불확실성, 의무거주기간 및 환매 조건으로 인한 수익실현의 불확실성 등 공급자 입장에서 사업추진의 불확실성이 존재함
- 특히, 나눔형 주택의 경우 현재 주변시세 대비 70% 이하(그리고, 분양가 상한제의 80% 이하)의 공급제도로 사업의 지속 추진 지속 시 LH에 재무 부담으로 작용할 수 있으며, 이익공유형 특성상 부동산시장 상황 변화에 따라 손실의 범위는 더욱 확대될 가능성도 존재함
- 공공분양주택(뉴:홈) 중 나눔형주택은 주택구매자의 초기단계에서의 부담과 대출부담을 감소시킬 수 있고 부담가능 한 공공자가주택 공급을 지속적으로 할 수 있는 장점을 지니고 있으나,
- 낮은 공급가격, 주택가격상승률 및 주택환매관련 변동성 요인은 공급자의 수익성에 제한적으로 영향을 미치는 것으로 예상되며, 정책의 활성화를 통한 저렴한 공공자가주택을 충분히 공급하기 위해서는 공급자에 대한 적극적인 제도적 지원이 뒷받침되어야 함을 확인할 수 있었음

■ 지속가능한 공급을 위한 제도개선사항

- (기금지원) 낮은 분양가와 환매에 따른 위험부담 가능성을 감안하여 공공분양주택에 지원되는 주택도시기금의 대출 금리를 보다 인하할 필요가 있음
- (운영지원) 나눔형주택을 공급하고 장기간 관리해야하는 공공사업자는 금리 등 경제변화, 주택가격 변동, 분양자의 거주기간 변화 등 발생가능한 다양한 사업위험에 대비할 필요가 있으며, 분양(환매)가격 결정 문제가 이슈화 될 우려가 존재하는 바, 지속적이고, 안정적으로 운영하기 위한 제도적 장치 마련이 필요함

■ 정책적 시사점

- 대안적 주택공급방안은 일반 분양주택과 비교하여 나름의 장단점이 존재하며, 일반 분양시장에 접근하기 곤란한 계층을 지원하는 역할을 수행하고 있음
- 무주택 서민의 부담 가능한 주택 공급의 핵심은 ① 시장가격과 공급가격 간 차이를 어떻게 보전할 수 있는가, ② 서민이 감당 가능한 저렴주택의 공급과 주택가격 상승에 따른 자본이득의 사유화문제를 어떻게 해소할 것인가로 요약될 수 있음
- 수요자는 주택가격 상승에 따른 자본이득을 취할 수 있는 일반 분양주택에 대한 선호가 높을 수 밖에 없는 상황에서 소유와 임대의 중간성격을 가진 대안적 주택 정책이 시장에 정착하기 위해서는,
- 정책적 목표를 내 집 마련을 위한 주거사다리 지원인지 혹은 자본이득 환수를 위한 장치인지 명확화 할 필요가 있으며,
- 제도상 일반 국민의 이해도를 높일 수 있는 쉽고 일관성 있는 정책 추진과 공급자에 대한 지원도 뒷받침 되어야 할 것으로 보임
- 또한 사업자인 공공의 입장에서, 장기적으로 대규모 사업 손실이 발생하는 사업구조를 만회할 수 있는 제도적 뒷받침을 통해 지속가능한 공급활동을 유지할 수 있는 정책 환경을 조성할 필요가 있음

참고문헌 Reference

(기관보고서)

- 국토연구원(2023), “주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제”, 국토이슈리포트
- 서울연구원(2020), “서울시, 지속가능한 저렴주택 공급 위해 공공분양주택 대안적 모델 도입 검토해야”(김호기 · 박은철 · 성수연)
- 서울연구원(2016), 『부담가능 임대주택 공급정책과 모델』 (박은철 외)
- 주택도시연구원(2007), 『지분공유제 방식의 국내도입 가능성 검토』 (박신영 외)
- 한국주택금융공사, 한국과 영국의 공유형 모기지 비교·분석 및 시사점(최영상)
- 하나금융연구소(2010), 중장기 주택시장 변화요인 점검 및 전망
- KB지식비타민(2020), 로또 청약의 대안, 토지임대부 주택과 환매조건부 주택
- KB부동산(2022.09.19), 6년만 살면 내 집이 된다? ‘내 집 마련 리츠’ 바로 알기
- SH공사(2020), 지분적립형 분양주택 공급모델 개발(이영민)
- KDI(2022), 장기경제성장을 전망과 시사점(김지연 외)

(학술논문)

- 김기태·오동훈(2015), “공유형 모기지제도의 특성 및 대출수요 영향요인 분석” 부동산학연구, 제21집 제4호, 한국부동산분석학회, pp51-63
- 김수갑·여경수(2007), “「토지임대부」·「환매조건부」 분양주택제도의 법제화 방안”, 부동산학보, 31호, 한국부동산학회, pp. 308-324.
- 김진유(2008), “토지임대부 및 환매조건부주택 수요특성 분석 - 군포 부곡지구 시범사업 사례를 중심으로”, 국토계획, 제43권 1호, 국토·도시계획학회, pp. 123-138.
- 김정익·조주현·최민아(2009), “해외 토지비축 제도 운영 및 시사점 연구-스웨덴, 프랑스를 중심으로”, 부동산학연구 제15집, 한국부동산분석학회, pp.5~22
- 김준형·고성수(2019), “뉴스테이 리츠의 수익률 영향요인 연구”, 주택연구, 제 27권 제 2호, pp91~116

남원석(2009), “자가소유 촉진정책의 평가와 향후 과제”, 한국주택학회 학술대회 발표논문집, pp. 3-32.

남원석·박신영·최은희(2009), “지분형 주택의 도입타당성 연구: 기존 자가지원 정책과의 비교를 중심으로”, 주택연구, 제17권 2호, pp. 191-212.

남원석(2011), “주거점유유형별 주거복지의 논리”, 『주거복지의 새로운 패러다임』, 사회평론,

이석희 변창흠(2022), “공공자가주택 도입을 위한 실행모델과 활성화 방안”, 주택연구 제30권 제1호, pp.177~209

배문호·하성규(2010), “토지임대부 및 환매조건부 주택 시범사업 비교분석 연구”, 부동산학보, 41호, 한국부동산학회, pp. 304-319.

배도현·오세경·권태정(2013), “공동체토지신탁(CLT)제도 운영요소의 국내 도입 방안”, 국토계획 제48권, 대한국토도시계획학회, pp.237~252

최현알·조광행(2012), “한국의 보금자리주택정책 활성화 방안에 관한 연구”, 유라시아연구, 제9권 제4호(통권 제27호), pp.67-89

(보도자료)

기획재정부 보도자료(2022.8.31), 14개 재무위험기관 「재정건전화계획」을 반영한 「'22~'26년 공공기관 중장기재무관리계획」 수립

국토해양부 보도자료(2008.9.19), 「국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안」

국토교통부 보도자료(2022.10.25), 「청년서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」

(언론 및 기고자료)

이용만(2013), “지불 가능한 수익 공유형 모기지-시장을 제대로 읽었다”(CERIK Journal)

부동산114(2023.8.10), 로또 청약? 분양가상한제의 두 얼굴