



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

보금자리住宅 事前豫約이 首都圈
住宅市場에 미치는 影響에 관한 研究

-수도권 아파트 민간분양시장 중심으로-

2011年



HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

咸 英 眞

碩士學位論文

指導教授 白城浚

보금자리住宅 事前豫約이 首都圈

住宅市場에 미치는 影響에 관한 研究

-수도권 아파트 민간분양시장 중심으로-

A Study on Impacts of Advance Reservations for *Bogeumjari*
Housing on the Housing Market of Seoul and Metropolitan Areas

-Private Apartment Housing Market of Seoul and Metropolitan
Areas-

2010年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

咸 英 眞

碩士學位論文

指導教授 白城浚

보금자리주택 事前豫約이 首都圈
住宅市場에 미치는 影響에 관한 研究

-수도권 아파트 민간분양시장 중심으로-

A Study on Impacts of Advance Reservations for *Bogeumjari*
Housing on the Housing Market of Seoul and Metropolitan Areas

-Private Apartment Housing Market of Seoul and Metropolitan
Areas-

위 論文을 不動產學 碩士學位 論文으로 제출함

2010年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

咸 英 眞

咸英眞의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2010年 12月 日



審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경과 목적	1
제 2 절 연구의 범위와 방법	3
1. 연구의 범위	3
2. 연구의 방법	5
제 3 절 선행 연구의 고찰	6
 제 2 장 주택공급정책과 민간분양시장에 관한 일반적 고찰	11
제 1 절 정부의 주택공급제도와 민간분양시장	11
1. 시대별 주택공급제도의 특성	11
2. 공공과 민간부문의 주택공급관계	17
제 2 절 이명박 정부의 출범과 보금자리주택 정책	20
1. 이명박 정부와 보금자리주택 정책	20
2. 보금자리주택의 청약 자격 및 공급방법	23
3. 보금자리주택의 공급 현황 및 향후 공급계획	29
4. 시범단지, 위례신도시, 2차 지구 사전예약 청약결과	32
5. 보금자리주택 사전예약 시행 1년간, 정책 변화	33
 제 3 장 보금자리주택 사전예약과 민간분양시장	45
제 1 절 보금자리주택 사전예약이후 민간 건설업체 주택 경기	45
1. 민간부문 공급량과 미분양 물량 추이	45
2. 민간부문 분양가격 인하	50
3. 민간건설업체 체감경기 악화	54
제 2 절 보금자리주택 사전예약이후 분양시장 수요자들의 인식의 변화	61
1. 입주자저축(청약통장) 가입현황 추이	61

2. 민간신규분양 청약경쟁률	65
3. 재고주택시장 거래량과 매매·전세 가격 추이	69
제 4 장 설문조사 분석	76
제 1 절 설문조사 개요	76
1. 조사 설계	76
2. 응답자의 일반적 특성	77
3. 설문 분석	80
제 2 절 소결 및 가설 검증	107
1. 소결	107
2. 가설 검증	110
제 5 장 결 론	113
[참고문헌]	116
부록	118
ABSTRACT	126

【 표 목 차 】

<표 1-1> 선행 연구의 종합	9
<표 2-1> 연대별 주택공급관련제도의 주요내용	11
<표 2-2> 1기 신도시 현황	14
<표 2-3> 국민의 정부 주요 부동산 및 건설정책 일람	15
<표 2-4> 공공택지 공급현황(승인기준)	16
<표 2-5> 수도권 2기 신도시 현황	17
<표 2-6> 보금자리 주택 공급 활성화 추진목표, 국토해양부 브리핑	21
<표 2-7> 보금자리주택 체계	22
<표 2-8> 보금자리 주택 공급 유형	23
<표 2-9> 분양가상한제 적용 주택 및 보금자리주택에 대한 전매제한 기간	24
<표 2-10> 보금자리주택 사전예약 시행절차도	25
<표 2-11> 사전예약제와 기존 청약제도(민간공급) 비교	26
<표 2-12> 보금자리주택 사전예약 공급대상(일반/특별) 구분	27
<표 2-13> 3자녀 특별공급 배점 기준표	28
<표 2-14> 시범지구 보금자리주택 공급량	30
<표 2-15> 위례신도시 보금자리 주택 공급량	30
<표 2-16> 2차 보금자리 주택 공급량	31
<표 2-17> 보금자리 3차 지구 공급예정 물량	32
<표 2-18> 시범지구 청약 경쟁률	32
<표 2-19> 위례신도시 청약 경쟁률	33
<표 2-20> 2차 보금자리 청약 경쟁률	33
<표 2-21> 주택 공급에 관한 규칙(2월 23일 시행) 주요 개정 내용	34
<표 2-22> 해당 주택건설지역 거주자 우선공급기준	35
<표 2-23> 신혼부부 주택 특별공급 운용지침 주요내용	36
<표 2-24> 특별 · 우선 공급비율 조정표	37
<표 2-25> 수도권 대규모 택지개발지구 지역우선공급 비율 조정	39
<표 2-26> 보금자리주택 시범지구 당첨자 보유자산 실태조사 결과	39

<표 2-27> 보금자리주택 입주자 자산기준	42
<표 3-1> 2008년~2010년 수도권 민간부문 신규 분양 가구수 추이	46
<표 3-2> 2009년 6월~2010년 8월 부문별 미분양 현황	46
<표 3-3> 2009년 6월~2010년 8월 지역별 미분양 현황	47
<표 3-4> 2010년 8월말 기준 경기도 내 미분양 사업장 분석	48
<표 3-5> 2008년 말~2009년 말 수도권 아파트 일반분양물량 비교	49
<표 3-6> 고양 원흥·구리 갈매 보금자리주택지구 추정 분양가격	51
<표 3-7> 고양 삼송지구 민간 신규분양 분양가 추이	51
<표 3-8> 남양주 별내지구 민간 신규분양 분양가 추이	53
<표 3-9> 규모별 경기종합 BSI 추이	55
<표 3-10> 연도별(1998~2009) 주택 인·허가 실적	57
<표 3-11> 2008~2010년 전국·수도권 주택 인·허가 실적	58
<표 3-12> 3차 구조조정 대상 업체 현황	59
<표 3-13> 연도별 사고업체수 현황	60
<표 3-14> 입주자저축(청약통장)별 비교표	63
<표 3-15> 전국 청약통장 가입현황	64
<표 3-16> 수도권(서울·경기·인천) 청약통장 가입현황	64
<표 3-17> 2008~2010년 수도권 민간분양 사업지 청약경쟁률 추이	68
<표 3-18> 2008년 1월 ~ 2010년 9월 전국 아파트 실거래량(매매)	70
<표 3-19> 2008년 1월 ~ 2010년 9월 수도권 아파트 실거래량(매매)	72
<표 3-20> 2009~2010년 1~10월 아파트 매매·전세가격 변동률	74
<표 4-1> 설문조사 개요	76
<표 4-2> 응답자의 일반적 특성	78
<표 4-3> 정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부	80
<표 4-4> 거주주택의 점유 형태에 따른 보금자리주택 정책 인지도 여부	81
<표 4-5> 입주자 저축(청약통장) 종류에 따른 보금자리주택 정책 인지도 여부 ...	81
<표 4-6> 정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부	82
<표 4-7> 보금자리 주택을 청약한다면 가장 먼저 고려 할 사항	82
<표 4-8> 거주지역·입주자저축 종류에 따른 보금자리주택 청약 고려 사항	83

<표 4-9> 보금자리 주택 공급의 가장 큰 장점	84
<표 4-10> 민간부문 신규 분양물량의 가장 큰 장점	85
<표 4-11> 공공과 민간부문 중 청약하고 싶은 물량	86
<표 4-12> 응답자의 일반적 사항에 따른 공공·민간부문의 청약선호도	88
<표 4-13> 보금자리주택 공급으로 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품	89
<표 4-14> 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양 주택규모	90
<표 4-15> 응답자의 일반적 사항에 따른 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양 주택규모	91
<표 4-16> 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향	92
<표 4-17> 거주주택의 점유 형태에 따른 영향력	93
<표 4-18> 지속적으로 보금자리 주택에만 청약할 의사	93
<표 4-19> 거주주택의 점유형태별 보금자리주택 청약 지속의지	94
<표 4-20> 보금자리주택 청약에 유리한 청약통장 신규가입 의사	94
<표 4-21> 수도권 보금자리주택 사전예약의 분양가 수준이 민간 분양물량 분양가수준보다 좋다고 생각하는지 여부	95
<표 4-22> 분양조건이 비슷하다는 추정하의 공공과 민간부문 청약 선택 여부 ..	96
<표 4-23> 성별 등, 분양조건이 비슷하다는 추정하의 공공과 민간부문 청약 선택 여부	98
<표 4-24> 보금자리주택 공급 중단 시 민간 신규분양 청약률 개선 여부	99
<표 4-25> 성별에 따른 문항별 차이	99
<표 4-26> 연령·거주주택의 점유형태에 따른 각 문항별 차이	100
<표 4-27> 보금자리주택 미분양의 가장 큰 원인	101
<표 4-28> 사전예약당첨자의 이탈자율(%) 얼마나 될 것 같은지 여부	102
<표 4-29> 사전예약당첨자의 이탈자율(%)이 높을 것으로 생각되는 보금자리주택지구	103
<표 4-30> 수도권 보금자리주택 택지입지가 서울 도심반경 20km를 넘어선다면	

청약하겠는지 여부	105
<표 4-31> 향후 수도권 보금자리주택 사업 지속 가능성 여부	106
<표 4-32> 응답자의 일반적 사항에 따른 수도권 보금자리주택 사업 지속 가능성 여부	107
<표 4-33> 보금자리주택 공급 1년 간 영향 분석 종합	109



【 그림 목 차 】

<그림 1-1> 보금자리주택 시범지구, 2차 지구, 3차 후보지 위치도	4
<그림 2-1> 소득 10분위별 주택정책 지원 프로그램	19
<그림 2-2> 보금자리 주택 공급 추진계획	29
<그림 3-1> 고양 삼송지구 3.3㎡당 분양가 추이	52
<그림 3-2> 남양주 별내지구 3.3㎡당 분양가 추이	53
<그림 3-3> 2008~2010년 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이	54
<그림 3-4> 2010년 9월 공종별 공사물량 BSI	56
<그림 3-5> 연도별·부문별 주택 인·허가 실적 그래프	57
<그림 3-6> 수도권(서울·경기·인천) 청약통장 가입현황	65
<그림 3-7> 2008~2010년 수도권 민간분양 사업지 월별 청약접수 미달비중(%)	66
<그림 3-8> 2008~2010년 월별 전국 아파트 실거래량(매매)	71
<그림 3-9> 2008~2010년 월별 수도권 아파트 실거래량(매매)	73
<그림 3-10> 2010년 1~10월 전국 아파트 매매·전세가격 변동률	74
<그림 4-1> 응답자의 일반적 특성	79
<그림 4-2> 정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부	80
<그림 4-3> 보금자리 주택을 청약한다면 가장 먼저 고려 할 사항	82
<그림 4-4> 보금자리 주택 공급의 가장 큰 장점	85
<그림 4-5> 민간부문 신규 분양물량의 가장 큰 장점	85
<그림 4-6> 공공과 민간부문 중 청약하고 싶은 물량	87
<그림 4-7> 보금자리주택 공급으로 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품	89
<그림 4-8> 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양 규모	90
<그림 4-9> 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향	92
<그림 4-10> 지속적으로 보금자리 주택에만 청약할 의사	93
<그림 4-11> 보금자리주택 청약에 유리한 청약통장 신규가입 의사	95
<그림 4-12> 수도권 보금자리주택 사전예약의 분양가 수준이 민간 분양물량	

분양가수준보다 좋다고 생각하는지 여부	96
<그림 4-13> 분양조건이 비슷하다는 추정하의 공공과 민간부문 청약 선택 여부	97
<그림 4-14> 보금자리주택 공급 중단 시 민간 신규분양 청약률 개선 여부	99
<그림 4-15> 보금자리주택 미분양의 가장 큰 원인	101
<그림 4-16> 사전예약당첨자의 이탈자율(%) 얼마나 될 것 같은지 여부	102
<그림 4-17> 사전예약당첨자의 이탈자율(%)이 높을 것으로 생각되는 보금자리주택지구	104
<그림 4-18> 수도권 보금자리주택 택지입지가 서울 도심반경 20km를 넘어선다면 청약하겠는지 여부	105
<그림 4-19> 향후 수도권 보금자리주택 사업 지속 가능성 여부	106



제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경과 목적

자가 보유 촉진과 임대주택 공급을 병행해 무주택자와 저소득층의 주거문제를 해결하겠다는 이명박 정부의 주택공급정책에서 출발한 보금자리주택은 2009년 10월 시범단지(세곡·우면·미사·원흥지구)와 2010년 3월 위례신도시 사전예약을 거치면서 서민들의 내집마련 꿈을 실현시켜줄 주택유형으로 인식, 중소형 분양시장을 주도하고 있다.¹⁾ 정부 측에서도 보금자리주택이 저렴하게 공급돼 주택시장을 안정시키고 민간주택의 분양가 인하를 유도하는 긍정적 효과가 크다고 자평하는 실정이다.²⁾

하지만 보금자리주택의 사전예약방식이 도심반경 20km내에서 기존 분양가 대비 15%안팎, 인근 시세대비 50~70%수준에 공급되는가 하면 청약자의 소득 및 선호도에 따라 다양한 주택유형(공공분양, 지분형, 분납형, 10년 공공임대, 전세형, 영구·국민임대 주택 등)까지 선보이고 있어 경쟁구도에 있는 수도권 민간분양시장의 위축을 우려하는 목소리도 높다.³⁾ 특히 수요자들이 입지와 입주 시기 등을 미리 선택할 수 있도록 선 분양 방식보다 앞선 사전예약형태로 공급하고 있고 생애최초주택구입과 신혼부부 특별공급 제도 등을 통해 잠재적 민영주택 수요자인 주택청약종합저축통장 단기가입자들도 빨아들이는 상황이어서 공공의 민간영역 잠식 문제는 이미 현실화 됐음을 체감할 수 있다.

그러나, 정부는 이러한 현실과 달리 보금자리주택과 민간 건설업체 위축의 연관성

1) 2009년 10월 7~29일까지 실시한 보금자리주택 시범단지 사전예약 청약결과 배정물량 14,295호에 총 58,914명이 신청하며 평균 4.1대 1의 청약률을 기록했다. 2010년 3월 9~24일까지 실시한 위례신도시 사전예약도 공급물량 1,999호(기관추천 특별공급 351호 제외)에 총 29,547명이 신청하여 평균 14.8대1의 경쟁률을 나타냈다.

2) 국토해양부, 「보금자리주택과 민간분양은 수요계층이 다르다」 보도참고자료, 2010.4.5

3) 이용만, 「이명박 정부의 주택 정책 전환과 보금자리 주택」, 『KREAA·한국주택학회세미나』, 2009, p.15

파이낸셜뉴스, 2010.04.03 보도.

한겨레신문, 2010.04.05 보도.

한국경제TV, 2010.04.06 보도.

을 일축한 상태다. 보금자리주택은 청약저축 가입자, 민간주택은 청약예·부금 가입자에게 공급되므로 수요계층이 다르고, 청약저축가입자는 민영주택의 청약이 불가능하며, 민간주택은 무주택자 이외에도 주거수준의 향상을 원하는 유주택자를 대상으로 한 청약예·부금가입자가 주요 수요층이니 보금자리주택공급에 따른 민간분양시장의 위축은 관련이 없다는 입장이다.

게다가 금융위기 이후 줄어든 민간주택 공급이 2~3년 후 집값 상승 등 주택시장의 불안을 초래하지 않도록 하기 위해서는 공공부문(보금자리주택)의 확대 공급이 불가피하다는 주장이다. 오히려 민간주택의 미분양 발생 요인은 침체된 주택경기와 높은 분양가에 원인이 있으며, 보금자리지구 내에서 민간주택사업용지 25% 수준을 민간에 저렴하게(감정가) 공급하여 침체된 민간부문 회복에도 기여할 것이라고 밝히고 있다.⁴⁾

하지만, 정부는 그로부터 4개월 뒤, 기존 입장을 선회해 보금자리주택 공급계획을 일부 조정하겠다는 8.29부동산대책⁵⁾을 발표하고, 금년 하반기 지정예정인 4차 지구는 3차 지구(광명 시흥) 이월물량 등을 감안해 지구 수 축소를 검토하는가하면, 주택시장의 수급 상황을 고려하여 사전예약 물량을 줄이고 사전예약 시기도 탄력 조정하기로 한발 물러선 상태다. 보금자리지구 내 민영주택 공급비율(현행 25%)도 지구별 특성을 감안하여 상향 조정기로 해 보금자리주택 공급정책 속도 조절과 민간부문 참여 확대가 조금씩 현실화되는 모습이다.

보금자리주택 사전예약으로 대변되는 공공부문의 공급정책이 민간분양시장의 청약 결과는 물론 청약수요에도 부정적인 영향을 미치지 않고 있으며, 민간영역을 잠식할 수 있다는 문제의 존재 부정을 고수하던 모습에서 보다 유연해지기는 했으나, 보금자리주택 정책은 여전히 현 정부의 주택공급정책을 주도하는 상징적인 의미를 띄고 있으며, 단기적으로 공급량 탄력조정은 있겠지만, 당초 계획('12년까지 수도권 60만

4) 자세한 내용은 국토해양부, 전개보도참고자료, pp.1~2 참조

최중경 청와대 경제수석비서관 내정자는, 2010년 4월 27일 발간된 청와대 정책소식지 '안녕하십니까 청와대입니다'에서 "보금자리주택 공급으로 민간 분양시장이 위축될 것이라는 지적은 지나친 우려"라고 주장하는 등, 청와대가 적극 반박했다.

5) 국토해양부, 「실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안」, 2010.8.29

호, 지방 14만호)하에 사업승인 등 장기적 추진은 기존 공급 계획을 고수하겠다는 정부 입장은 여전하다.

주택수급의 정상화와 인위적인 수요억제 및 공급규제를 개선하여 시장기능에 의한 민간공급활성화를 유도한다는 보금자리주택 공급방식의 정책목표가 민간부문의 도태, 구축을 야기하는 역기능은 없는 것인지, 과연 중소형분양주택시장에서의 민간의 열세는 없는 것인지, 민간부문의 공급에 불리하게 작용하고 있는 부분은 없는 것인지 분석하고자 한다.

이런 점에서 본 연구는 보금자리주택 사전예약이 수도권 주택시장(아파트 민간분양시장)에 실제 어느 정도 영향을 미쳤는지, 더불어 보금자리주택 사전예약 이후 청약 및 분양수요자들의 인식의 변화가 민간분양시장 청약결정에 어떤 영향을 주었는지를 고찰하는 데 목적이 있다.

제 2 절 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위

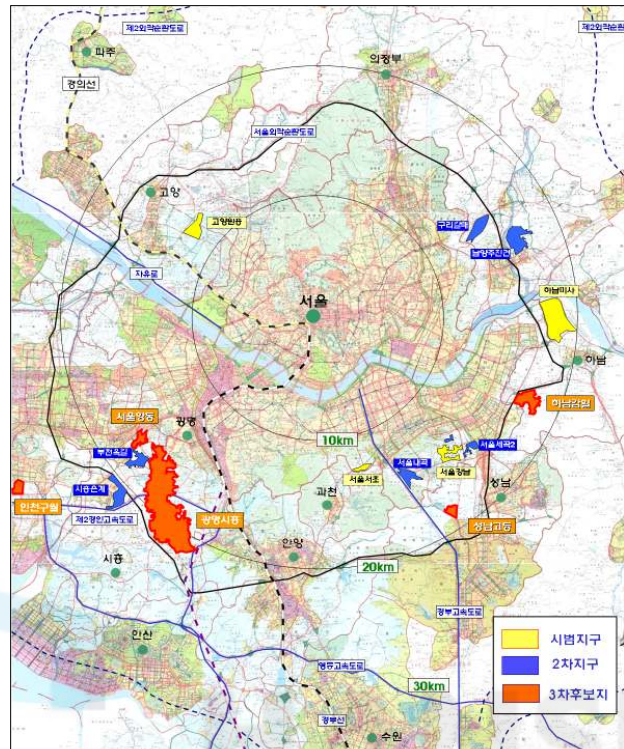
본 연구의 내용적 범위는 정부의 주택공급제도의 시대별 특성을 살펴보고, 최근 공급시장을 종합적으로 진단해, 정부의 주택공급제도가 민간분양시장에 미친 영향력을 알아 봤다. 더불어 보금자리주택 사전예약 이후 청약 분양수요자들의 인식의 변화가 민간분양시장에 어떤 영향을 주었는지, 설문 조사 결과를 토대로 검증하고자 한다.

본 연구에 적용된 공간적 범위는 서울특별시와 경기도 등 수도권 주택시장으로 한정했다. 보금자리주택 정책은 전국을 대상으로 하고 있지만, 총량 150만호 중 수도권에 100만호가 공급될 만큼 수도권 주택수요층에 많은 영향을 주고 있기 때문이다. 더군다나 시범지구와 위례신도시·2차 지구 등, 기공급 된 보금자리주택 대상지와 2010년 하반기 공급을 앞둔 3차 예정지 또한 모두 수도권 입지 내⁶⁾에 위치하고 있

6) 시범지구의 위치는 강남 세곡, 서초 우면, 고양 원흥, 하남 미사지구, 2차 지구는 강남 세곡2, 서초

어 보금자리주택의 시장영향력을 수도권에서 집중적으로 살펴볼 수 있다.

<그림 1-1> 보금자리주택 시범지구, 2차 지구, 3차 후보지 위치도



자료: 국토해양부

정부가 2009년 8·27서민 주거안정대책을 통해 수도권 개발제한구역에서 보금자리주택 약 20만호의 공급시기를 앞당긴바 있고, 당초 '12년까지 총 12만호(연 3만호 수준)로 계획된 공급량을 총 32만호(연 8만호 수준)로 대폭 확대한 만큼 수도권 아파트 입주량(연평균 약 13만호)의 60%수준, 서울 아파트 입주량(연평균 3만호)의 2.7 배 정도로 공급될 보금자리주택의 공급과파력은 서울·경기 지역에 집중될 것으로 판단된다. 그러므로 민간주택공급 사례 수집 및 설문 조사는 서울·경기 지역을 대상으로 삼게 된 것이다.

내곡, 부천 옥길, 시흥 은계, 구리 갈매, 남양주 진건지구, 3차 예정지구는 구로 향동, 광명·시흥, 하남 감일, 인천 구월지구로 위례신도시와 함께 최근 조성된 보금자리주택지 모두 수도권에 위치해 있다.

2. 연구의 방법

본 연구는 우선 정부의 주택공급제도의 시대별 특성을 살펴보고 공공과 민간⁷⁾부분의 주택공급의 상관관계를 고찰하였다. 이명박 정부의 출범과 분양형 보금자리주택으로 대변되는 공공주택공급제도의 변화가 민간 분양시장에 영향을 미치는 지 여부를 다음과 같은 방법으로 모색하고자 한다.

첫째, 애초 저소득 신혼부부용 주택에서 출발해 분양형 및 임대형 공공주택으로 진화한 보금자리주택 공급정책이 어떤 배경에서 나왔는지, 또 그 정책내용의 변화가 무엇인지 살펴보고, 보금자리주택 사전예약이후 민간 분양시장에 어떤 변화가 있었는지 분석하였다.

둘째, 문헌 연구와 각종 지표·통계자료를 통하여 보금자리주택 공급제도에 관한 법령과 공급방법·공급계획·청약결과를 알아보고, 기 공급된 보금자리주택 사전예약에 따라 민간부문의 공급량과 체감경기·청약경쟁률, 재고주택 가격변화와 거래량 등에 영향을 미치는 지 여부를 조사하였다.

셋째, 연구대상의 공간적 범위인 수도권(서울·경기) 거주자를 대상으로 설문을 통해 현행 보금자리주택 사전예약제의 평가와 민간공급에 미치는 영향력을 조사하였고, 분양시장을 바라보는 수요자들의 인식의 변화가 있었는지, 변화가 있었다면 그 원인이 무엇인지도 살펴보았다.

이 같은 각종 통계자료와 수도권 거주자의 응답 분석을 통해 보금자리주택 사전예약이 민간 분양시장에 미치는 영향력과 상관관계를 이해하는 데 도움이 되고자 한다.

7) 공공은 중앙정부, 지방자치단체, 한국토지주택공사 등의 기관을 의미하며, 민간은 주택사업자, 건축업자 등을 말함.

제 3 절 선행 연구의 고찰

보금자리주택 정책과 관련해 최근 수행된 연구는 다음과 같다.

이용만(2009)은 이명박 정부의 주택정책을 특징짓는 것은 보금자리주택 공급이며, 현 정부의 공공주택 정책은 공공임대주택 공급에서 자가 보유 촉진 쪽으로 그 중심축이 이동했고, 분양형 보금자리주택을 공급하는 방식의 지속가능성 여부와 민간시장 구축 논란을 검토해 보고 대안을 모색했다. 자가 보유가 쉽지 않은 계층은 임대주택공급과 함께 주택바우처 제도 등을 병행하고, 분양형 보금자리주택의 분양방북도 저리의 장기융자나 지분형 거래 등을 도입해 자가 보유가 가능하도록 대안을 제시했다.⁸⁾

전재정(2010)은 보금자리주택 정책의 주요 내용을 살펴보면서 저 출산, 청약가점제 등 주택수급 여건의 변화 속에서 제시된 신혼부부 특별 공급제도를 검토하고, 신혼부부 및 결혼 예정자 집단의 설문조사를 통해 변화하는 수요행태와 관련, 신혼부부 특별 공급 제도의 개선방안(공급의 다양화, 출산 기준의 개선, 월 평균 소득 기준의 개선, 임대주택의 확대 등)을 제시했다.⁹⁾

나명상(2010)은 노부모 부양자 우선공급 청약제도를 중심으로 한 보금자리주택 정책 개선 방안을 연구했다. 고령화 사회에 따른 인구구조 변화와 그에 따른 주택수요 변화를 분석하고, 설문을 통해 보금자리주택 공급지역에 노부모 부양자를 위한 공급 외에도 실질적인 노인을 위한 주택공급이 필요함을 주장했다.¹⁰⁾

김정희(2010)는 보금자리주택 정책은 강남권의 부동산가격의 상승을 막고, 더 나아가 강남권의 부동산가격을 하락시키겠다는 정부의 의지가 담겨있다고 보고, 보금자리주택지 중 서울시 강동구에 인접한 하남 미사지구의 입주시점(2015년)에 강동구와 하남시 주택시장의 매매·전세 가격추이와 영향력을 추정해 분석했다. 분석방법은 강

8) 이용만, 전개논문, pp18-21

9) 전재정, 「보금자리 주택 정책 내 신혼부부 특별공급 정책에 관한 개선 방안 연구」, 중앙대 사회개발대학원 부동산학과 석사논문, 2010, p.102

10) 나명상, 「보금자리주택 정책 개선 방안에 관한 연구」, 중앙대 사회개발대학원 부동산학과 석사논문, 2010, p.86

동구와 하남시의 일반가구수와 주택수, 주택보급률과 아파트 매매가격 추이를 조사해 미래 추정치를 구했는데, 강동구와 하남시 일반아파트가격은 하남시 미사지구 보금자리주택에 의하여 많은 영향을 받고, 보금자리주택이 입주하는 시기까지는 주변 지역의 아파트가격이 상승할 여지는 많으나, 보금자리주택이 입주하는 시기부터는 아파트가격이 하락한다는 결론을 내놓았다.¹¹⁾

안계훈(2010)은 강남(세곡)지구, 서초(우면)지구, 고양 원흥지구, 하남 미사지구 등 시범지구를 공급자 관점에서 연구했는데, 보금자리주택 입지선정 요인 중요도에 관해 AHP를 이용· 결과를 산출했다.¹²⁾ 입지선정 기준과 중요도 평가를 위해 기타 일반시설물과 혁신도시 후보지 선정과 관련된 연구로 선행조사를 했으며 그 결과 보금자리주택지구는 개발제한구역 해제를 통한 공급이라는 특이점을 고려해 입지선정 기준을 마련해야 한다고 주장했다.

천현숙(2009)은 보금자리주택 등 공공임대주택의 대단위 공급이 주거복지향상에 긍정적이지만 분양주택과 임대주택 주민들 간에 갈등과 사회적 배제 등 부작용이 야기될 가능성이 높다고 우려했다. 임대주택공급이 사회 안정에 기여하기 위해서는 적절한 혼합방안을 검토해야 하는데 이를 위해 기공급된 임대단지의 실태와 국외(미국, 영국, 일본)의 임대혼합 정책사례를 분석했다. 통합을 위한 혼합단지 조성방안으로는 단지 및 동 내 혼합, 거주자의 사회계층 특성반영, 다양한 유형의 임대주택혼합, 물리적 차별 없는 단지계획 실현 등을 제시했다.¹³⁾

박신영(2009)은 정부가 향후 10년 간 매년 1만호 가량을 공급하기로 한 보금자리 영구임대주택의 공급과 관리 운영방안을 연구했다. 지난 1989년 당시 25만호 공급계획이던 영구임대주택이 수요부족과 집단화·슬럼화 등의 문제가 제기돼 1993년 19만호 공급으로 중단됐는데 이런 과거의 전철을 밟지 않도록 하는 새로운 영구임대주택의 필요성을 제기했다. 이를 위해 종전 영구임대주택의 현황과 지역주민과의 계

11) 김정희, 「보금자리주택 입주 시 아파트가격 변동에 관한 연구」, 한양대학교 공공정책대학원 석사논문, 2010, p.92

12) 안계훈, 「공급자 관점의 보금자리주택 입지선정 요인 중요도에 관한 연구」, 건국대학교 대학원 석사논문, 2010

13) 천현숙 외, 「보금자리주택단지의 사회적 혼합방안 연구」, 국토연구원, 2009

충분리, 위화감 등 문제점을 파악하고 해결책으로 기성시가지내 영구임대공급, 소규모 분산공급, 다양한 공급방식 도입, 저렴한 주거비 책정 등을 제시했다. 또 기존 영구임대주택 재건축과 다가구 매입임대주택을 영구임대로 편입, 입주자특성에 맞는 임대료 책정 등을 통해 체계적이고 꾸준한 영구임대주택 공급의 필요성을 강조했다.¹⁴⁾

그동안의 선행연구는 보금자리 주택 공급방식 중 특별공급(신혼부부·노부모부양 등)의 개선방안이나 임대주택단지 혼합 및 공급방식의 방향성에 관한 연구가 대부분이다. 보금자리주택이 주택시장에 미치는 영향력이 크다는 일반적인 인식을 학문적으로 검증하거나, 공공부문의 공급확대와 아파트 민간분양시장의 상관관계를 밝히는데 있어선 이렇다 할 연구결과가 없는 실정이다. 보금자리주택 사전예약이 공공채라 할 수 있는 수도권 그린벨트의 대량 해제를 기반으로 하고 도시 내 충전개발(Infill)을 목표로 하고 있는 만큼, 주택시장 중 경쟁관계에 있는 민간분양시장과의 관계와 연관성에 대해 보다 심층적인 연구가 절실하다고 하겠다. 이런 점에서 본 논문은 정부 및 공공이 주도적으로 공급하는 보금자리주택이 수도권 민간분양시장 및 예비청약자의 청약 선택에 어떤 영향을 미쳤는지에 대해 연구를 시도하였다는 점에서 의미가 있다고 본다.

본 연구는 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 1: 보금자리주택 공급의 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품은 민간 신규 분양시장일 것이다

가설 2: 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간신규분양의 주택규모는 대체 전용 85㎡이하로 판단되며, 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향력은 큰 편일 것이다.

가설 3: 보금자리주택공급이 민간 신규 분양시장에 적어도 유리하게 작용하지는 않을 것이다.

14) 박신영 외, 「보금자리 영구임대주택의 공급 및 관리 운영방안」, 주택도시연구원, 2009

가설 4: 보금자리주택 사전예약이 도심에서 수도권 외곽으로 멀어질수록, 본 청약 이탈자율이 증가할 것으로 예상되면서 상대적으로 민간부문 공급시장에 미치는 영향력도 제한적일 것이다.

<표 1-1> 선행 연구의 종합

연구자(연도)	논문명	주요 내용
이용만(2009)	이명박 정부의 주택 정책 전환과 보금자리 주택	-주택정책 변화와 이명박 정부의 보금자리주택 분석 -보금자리주택의 논란거리 (공공임대와 자가 보유 촉진의 충돌, 저렴한 보금자리 분양의 부작용) -보금자리주택 공급의 대안(주거에 대한 인식변화와 지원시스템 마련 및 주택바우처 제도 도입)
전재정(2010)	보금자리 주택 정책 내 신혼부부 특별공급 정책에 대한 개선 방안	-국내 주택청약제도 고찰 -특별공급 대상 가능 수요자 인식 설문조사 -신혼부부 정책도입으로 인한 문제점 (기존 장기무주택자의 역차별, 제한적인 청약자격, 저 출산 해소에 청약 혜택을 도입) -개선방안(면적확대 등 공급유형 다양화, 저소득 신혼부부 배려, 출산기준 개선, 적절한 분양가산정, 월평균 소득기준 개선 등)
나명상(2010)	보금자리주택 정책 개선 방안에 관한 연구 - 노부모 부양자 우선공급 제도를 중심으로 -	-보금자리주택 및 노부모 부양 우선공급 제도 -노인인구 증가와 고령자의 주거수요 변화 -국내·외 노인주택 사례 -노부모부양자 우선공급 정책의 문제점과 개선방안(고령화 심화 대비 필요, 관련법제 정비, 사회적 인식변화 유도 등)
김정희(2010)	보금자리주택 입주 시 아파트가격 변동에 관한 연구 -강동구와 하남시를 중심으로-	-보금자리주택과 부동산 가격의 특성 -강동구와 하남시의 인구·주택 현황과 아파트 실거래 가격 -보금자리입주가 일반아파트 가격에 미치는 영향 전망 (강동구, 하남시 지역을 중심으로)
안계훈(2010)	토지공급자 관점의	-토지공급자 관점으로 시행중인 보금자리주택시범지구

	보금자리주택 입지 선정 요인 중요도에 관한 연구	4곳의 입지선정 중요성 분석(AHP) -선행사례 연구 및 AHP이론적 고찰 -시범지구의 입지선정 종합중요도 파악 -개발제한구역 특성에 따른 입지선정 필요
천현숙(2009)	보금자리주택 단지의 사회적 혼합방안 연구	-공공임대주택 대량공급에 따른 부작용 우려 -유형별 임대주택의 사회적 배제 실태조사 -임대주택단지 배제 및 혼합에 관한 의식조사 -국외(미국, 프랑스, 일본) 주거혼합정책 사례 -사회통합을 위한 보금자리주택 혼합단지 조성방안 (혼합방식, 비율 등 기준마련안 제시)
박신영(2009)	보금자리 영구임대주택의 공급 및 관리 운영방안	-향후 10년간 공급될 보금자리 중 영구임대주택(연간 1만호)의 새로운 유형과 공급방식 모색 -종전 영구임대주택의 현황과 문제점 파악 -새로운 영구임대주택 공급방식 방향제시 -공급체계 구축 및 방식 다양화



HANSUNG
UNIVERSITY

제 2 장 주택공급정책과 민간분양시장에 관한 일반적 고찰

제 1 절 정부의 주택공급제도와 민간분양시장

1. 시대별 주택공급제도의 특성

우리나라 부동산정책은 본래의 목적보다는 주로 경기 조절용으로 활용했다. 해방이후 지금까지 인구이동이 대도시로 집중되면서 주거여건은 열악해지고 수도권과 지방의 양극화 현상이 심화되는 등 많은 문제점이 발생했다. 이를 해결하기 위해 공급정책을 비롯한 수많은 부동산 정책이 때마다 이용됐다.

부동산 시장이 과열되고 투기열풍이 불면 규제와 세금, 공급정책을 통해 안정시키고, 부동산 시장을 비롯한 경기가 침체되면 규제를 완화하면서 경기부양 수단으로 이용됐다. 이런 냉·온탕식 부동산정책은 부동산 시장 상황에 따라 적절하게 대응하고 있다는 평가를 받기도 하지만, 정권이 바뀔 때마다 부동산 정책도 바뀌었기 때문에 일관성 및 신뢰성이 떨어져 국민들의 원망을 샀고 정권 창출을 위한 도구로 활용되기도 했다. 따라서 서민주거복지 등 근본문제를 해결하지 못하고 정권이 바뀔 때마다 부동산정책도 바뀌어 많은 혼선을 빚고 있다.

해방 이후 우리나라는 주택공급 확대에 최우선 목표를 뒀고 양적 성장을 이뤘다. 1970년대는 주택가격의 안정과 주거환경 개선에 중점을 두었고 1980년대부터는 계층 간·지역 간 주택수준의 형평성 제고 등을 목표로 주택의 질적 향상에 많은 노력을 기울이고 있다.

<표 2-1> 연대별 주택공급관련제도의 주요내용¹⁵⁾

구분	1960년대	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대
적용법령	•공영주택법(1962년)	•주택건설촉진법('72) •국민주택우선공급에관한규칙('77.8) •주택공급에관한규칙	•주택공급에관한규칙 •국민주택선택청약저축에관한규칙	•주택공급에관한규칙	•주택공급에관한규칙
대상주택	•공공주택공급	•공공주택, 민영주택	•좌동	•좌동	•좌동
공급방법	•추첨제	•우선순위제+추첨제	•우선순위제+추첨제(공공)	•1세대2주택1순위제외	•투기과열지구도입

15) 진성수·김생옥(1997) 「주택공급관련제도 개선방안 연구」, 김현아·김혜원(2004) 「주택공급체계의 국내외 비교분석」, 국토연구원의 자료를 바탕으로 2000년대의 내용을 새로이 추가 보완하였음.

	•국가유공자, 월남귀순자등에특별공급	•0순위제(6회 이상 낙첨) •10%범위내에서 특별분양	•채권입찰제(민영) •1회당첨자1순위배제 •종합점수제 (영구임대, 근로자주택)	•35세이상 무주택자우선공 급 •채권상환제시행	•1세대2주택1순위제외 •35세이상무주택자우선 공급 •청약가점제(2007) •보증자리주택사전예약제 (2009)
임주자 자격	•무주택자 •분양부금을 상환할 수 있거나 임대료를 지급할 수 있는 능력이 있는 자	공공 •분양가족이있는무주택세대주 민영 •분양가족이있는주택청약예금 가입자 •제형저축가입자	공공 •무주택세대주 •선배청약저축가입자 민영 •세대주 •청약예·부금가입자	공공 •무주택세대주 •청약저축가입자 민영 •세대주 •청약예·부금가입자	공공 •무주택세대주 •청약저축가입자 •주택청약종합저축가입자 민영 •세대주 •청약예·부금가입자 •주택청약종합저축가입자
제당첨 금지	-	•3년내 제당첨금지	•국민주택10년, 민영주택5년간 제당첨금지	•수도권지역을 제외하고 폐지	•제당첨제한제도입(2005)
채권 입찰제	-	-	•1982년부터 실시 •채권상환액설정('89)	•건교부장관도 채권입찰제지역지정가능	•채권입찰제제도입(2005)
전매제한	-	-	•국민주택에 한해 1981년부터 실시	•국민주택전매제한기간확 대('91) •민영전매제한등신설('92) •전매제한폐지('99.2.8)	•전매제한제도입(2002) •20세대이상주상복합 아파트 전매금지(2003)
분양가격 제한	-	•분양가제한 실시('77): 주택건설사업계획 승인시	•국민주택규모이하105만원, 국민주택규모초과는134만원 설정 •1989년원가연동제 실시	•서울,수도권외의 지역자율 화('97) 원가연동제폐지('98.11)	•자율화 •공공택지 분양가상한제시행(2005)
소형주택 건설 의무비율	-	•소형주택건설의무비율제도 도입	•건축연면적의50%이상을 소형주택으로건설	•서울,수도권외의 지역 자 율화('97)	•2001년12월 수도권과밀지역부활
주요정책	•부동산투기억제에관한 특별조치법('67.11)	•8.8부동산투기억제조치('78.8) •83.2.16부동산투기억제대책 •4.18토지및주택문제종합 대책('83.4)	•주택투기억제대책('82.12) •83.2.16부동산투기억제대책 •4.18토지및주택문제종합 대책('83.4)	•4.13부동산투기억제대책 ('90.5) •부동산실명제('95.3)	•2002년8.9대책,9.5대책 •2003년5.23대책,9.4대책 •10.29대책 •2005년2.17대책,5.4대책 •8.31대책 •2006년3.30대책,11.15대책 •2007년1.11대책,1.31대책 •2008년3.19대책 •2010년8.29대책

1) 경제개발 본격화와 대도시 인구집중(60·70년대)

우리나라는 일제강점기와 6.25전쟁을 겪은 이후 본격적인 경제개발을 추진하면서 서울·부산·대구 등 대도시의 인구가 급격하게 증가했다. 1960년대에는 경제개발 5개년 계획의 추진으로 인구가 농촌에서 도시로 이동하면서 특정지역의 인구집중과 경제력이 향상 됐고 정부의 지속적인 기간산업 확충과 공업화 추진으로 지가 상승폭도 커지게 됐다. 이에 따라 인구 증가는 서민들의 주택 부족현상을 초래했고 1960년대 후반에 들어서는 전국적으로 부동산 투기가 사회문제로 대두되기 시작했다.

경제개발이 본격적으로 추진되면서 주택공급에도 변화가 일어났다. 1962년부터 1966년 사이의 제1차 경제개발5개년계획 기간은 부족한 주택을 건설하고 저소득층을 위

한 주택건설이 주를 이뤘다. 1962년 대한주택공사가 설립되고 제1차 경제개발 5개년 계획 주택사업의 상징인 마포아파트(6개동 450가구의 근대식 아파트)도 그 해 12월 준공됐다. 마포아파트는 일제강점기 또는 광복이후 아파트라는 이름으로 지어진 주거용 건물들이 관리 소홀과 입주자의 낮은 소득으로 인해 노후화되면서 심겨져 있던 ‘빈민굴 이미지’를 불식시키는 역할을 했다. 이후 1960년대 후반에는 동부이촌동에 대규모 아파트단지가 들어서게 되었는데, 1968년 공무원아파트단지, 1970년 한강맨션아파트단지 및 외국인아파트단지는 1960년대 후반기의 한국경제를 상징하였으며, 1970년대 이후의 아파트 대형화 경향을 선도하였다.

1970년대는 더욱 심각해지는 도시화 문제를 해결하기 위해 정부의 역할이 확대됐다. 1972년 주택건설촉진법 제정과 주택 250만 호 건설계획이 발표됐고, 여의도와 반포, 신반포, 방배지구, 압구정, 잠실, 영동 제1·2구획정리사업 등 강남권에 아파트가 본격적으로 들어서게 됐다. 1975년 이후에는 신축 아파트를 중심으로 주택투기가 발생하기 시작해 대부분의 아파트 소유자들은 전매로 매입원가의 배 이상 차익을 얻게 되었다. 이로 인해 부동산 중개업자 및 세칭 복부인 등이 출현하여 최초로 악성 부동산 투기를 야기했다. 이에 따라 1977년 제1차 부동산투기억제 종합대책이 발표됐고 1978년 8월, 이른바 ‘8.8 조치’라 불리는 제2차 부동산투기억제대책이 발표됐다.¹⁶⁾

2) 올림픽 이후 신도시추진(80·90년대)

1980년대는 부동산 경기의 불황과 호황이 반복된 시기였다. 중화학공업 중심의 경제성장에 중점을 둔 우리나라는 2차 오일쇼크로 큰 피해를 입고 심한 경기 침체에 빠진다. 정부는 경기 활성화를 위해 여러 가지 대책을 내놓았고 주택 경기 활성화 대책도 1980~1983년 사이 5차례나 발표됐다.

1980년에는 택지개발촉진법이 도입됐고 주택 500만호 건설계획이 발표됐다. 택지개발촉진법이 시행되면서 공영개발로 서울에서만 개포, 고덕, 목동, 상계, 중계동에 대단위 아파트가 등장했다. 이로 인해 부동산 시장이 과열 돼 1982년 ‘12·12 주택투

16) 이태교, 이용만, 백성준 공저(2009), 『부동산정책론』, 법문사, pp.363-364

기억제대책', 1983년 '2·16 부동산투기억제대책' 등 투기 억제 대책을 내놓았다.

우리나라에서 올림픽을 개최한 1988년에는 집값과 전세 값이 폭등해 이를 해결하기 위해 정부가 주택 200만호 건설계획을 발표했고 이를 실행하기 위해 1989년에는 1기 5대 신도시 건설에 착수했다. 1기 신도시를 건설하면서 주택건설 비중이 민간에서 공공위주로 전환됐다.

<표 2-2> 1기 신도시 현황¹⁷⁾

구분	합계	분당	일산	평촌	산본	중동
면적(만평)	1516	594	476	154	127	165
계획인구 (만 명)	116	39	27	16	16	16
주택(만호)	29.2	9.7	6.9	4.2	4.2	4.1
용적률(%)	-	184	169	204	205	225
개발기간	-	1989.8 ~1996.12	1990.3 ~1995.12	1989.8 ~1995.12	1989.8 ~1995.1	1990.2 ~1996.1

자료 : 대한민국 부동산 40년

또한 부동산 규제정책으로 1988년의 '8·10 부동산 종합대책'에서 검인계약서 실시 및 등기의무화, 양도소득세 강화, 종합토지세 도입 등을 추진했고 1989년에는 '택지 소유에 대한 법률', '토지초과이익세법', '개발이익환수에 관한 법률' 등 토지공개념 관련 법률을 제정하였다. 1990년대는 1기 5대 신도시 건설로 공급확대와 주택가격 급등에 따른 각종 투기억제대책으로 부동산 시장이 전반적으로 안정적인 모습을 보였다. 그러나 1997년 11월 외환위기를 맞아 주택시장도 크게 위축됐고 주택공급도 줄어들기 시작했다.

3) 외환위기 이후 국민의 정부(1998~2002년)

IMF 구제금융 등 외환위기 등으로 침체된 경기를 부양하기 위해 1998년 출범한 국민의 정부는 그동안 시행했던 부동산투기억제를 위한 규제를 대폭 완화했다. 미분양 적체로 건설사의 부도가 이어지자 취·등록세와 양도세를 100% 감면했고 분양가

17) 국정브리핑 특별기획팀(2007), 『대한민국 부동산 40년』,한스미디어, p.135

자율화, 분양권 전매 허용, 소형주택 의무건설 폐지, 민영주택 재당첨 제한 폐지, 채권입찰제 폐지 등 부동산 규제 완화 정책을 꾸준히 내놓았다. 정부의 이러한 규제 완화 정책은 부동산 시장 안정에 효과적으로 작용했고 심지어 2002년에는 강남 재건축 아파트를 비롯한 수도권 부동산 시장에 다시 투기바람이 불어 정책기조가 활성화에서 안정으로 바뀌었다.

<표 2-3> 국민의 정부 주요 부동산 및 건설정책 일람¹⁸⁾

연도	주요 부동산 및 건설정책의 내용	
1998	· 주택경기 활성화 대책(5.22) 분양가자율화, 양도세의 한시적 면제, 한시적으로 분양권전매 허용, 토지거래허가 및 신고제 폐지, 토지초과이득세 및 택지소유상한제 폐지, 외국인 부동산 소유 자유화	
	· 주택경기 활성화자금 지원방안(6.22)	
	· 건설 산업 활성화 방안(9.25)	
	· 건설 및 부동산 경기 활성화 방안(12.12)	
1999	· 부동산관련 규제완화(3.22) 민영아파트 재당첨 제한 기간 폐지, 무주택우선 공급제도 폐지, 유희지제도 폐지	
	· 주택건설 촉진대책(10.7)	
2000	· 주택건설 촉진대책(7.1)	
	· 부동산관련 규제완화 대책(8.30) 택지 환매 의무규정 폐지, 임대주택 사업자요건 완화, 청약예금 범위확대, 주택조합 가입자격 완화	
	· 지방건설 활성화 방안(11.1)	
	· 지방건설업 및 주택건설 활성화 대책(1.4)	
2001	· 건설 산업 구조조정 및 투자적정화방안(5.23)	
	· 주택시장 안정대책(1.8)	
2002	· 주택시장 안정대책(3.6)	◦55만 가구 주택건설 ◦서울지역 투기과열지구 지정 ◦분양권 전매제한
	· 주택건설종합계획('03~'12)수립 착수(4.3)	◦장기임대주택 100만호 건립 (국민임대주택 50만호 포함)
	· 서민·중산층 지원 대책(5.20)	◦단독주택 재건축 요건 완화
	· 주택시장 안정대책(9.4)	◦3주택 이상자 양도세 강화 등 ◦재건축 요건 강화
	· 부동산시장 동향 점검 및 안정대책(10.11)	◦투기지역 양도세 싼거래가 적용 ◦투기과열지구와
		토지거래허가구역 확대

18) 부동산정책론, 전게서, p.383

4) 규제 강도 높은 참여정부(2003~2007년)

2003년 출범한 참여정부는 2001년과 2002년 급등한 주택가격을 안정시키는데 초점을 맞췄다. 참여정부는 2003년 '10.29 주택시장안정 종합대책'을 시작으로 10여 차례 부동산 대책을 내놓았고 부동산 투기수요 차단, 부동산 시장의 투명성 제고, 주택공급의 공공역할 강화, 서민주거안정 등을 목표로 삼았다. 그러나 정책의 주요 방향이 공급 확대보다는 수요억제에 맞춰져 결국 강남 밭 집값 상승이 풍선효과로 다른 지역으로 전이 돼 강남과 강북, 수도권과 지방의 양극화 현상이 심화됐다. 규제가 강화되자 건설업체의 사업성이 낮아졌고 그로인해 2002년 이후 주택건설 실적이 매년 감소해 2006년 집값 상승이 최고점을 찍었고 2007년 분양가상한제 시행을 앞두고 건설사들의 밀어내기 분양으로 일시적인 공급과잉 상태에 빠져 현재까지도 일부지역에서는 미분양과 입주적체로 몸살을 앓고 있다.

공급측면에서도 판교·동탄·김포·과주·광교·위례·검단 등 지속적인 택지 확보로 공급물량을 늘려 주택가격을 안정시키려 했지만 4~5년간 소요되는 주택공급시차를 극복하지 못해 주택가격 상승은 지속됐다. 특히 2006년 처음 분양한 판교신도시의 집값 안정을 위해 추진됐지만 오히려 분당·용인·과천 등 주변 지역의 집값을 올리는 역효과가 발생했다.

<표 2-4> 공공택지 공급현황(승인기준)

(단위 : 만 평)

연도	전국	수도권
문민정부	1993년	882
	1994년	462
	1995년	410
	1996년	462
	1997년	529
	연평균	367
국민의정부	1998년	849
	1999년	669
	2000년	625
	2001년	785
	2002년	848
	연평균	890
참여정부	2003년	737
	2004년	1256
	2005년	1222
	2006년	651
	연평균	1034
		675

자료 : 대한민국 부동산 40년

<표 2-5> 수도권 2기 신도시 현황

구분	판교	동탄	김포	과주	광교	위례	검단
면적 (만평)	281	273	354	501	341	205	340
주택건설 (만호)	2.9	4.0	5.9	8.0	3.1	4.9	6.6
수용인구 (만명)	8.8	12.1	16.3	21.7	7.8	12.3	17.7
개발기간	2003-2009	2001-2007	2006-2012	2003-2013	2005-2011	2007-2013	2008-2015

자료 : 대한민국 부동산 40년

5) 이명박 정부의 보금자리주택(2008년 이후)

2008년 참여정부에서 이명박 정부로 정권이 바뀌면서 규제가 완화 될 것으로 기대됐지만 예상과 달리 급격한 변화는 없었다. 그러나 참여정부의 반시장적인 정책과 달리 시장에 대한 개입을 최소화하고 시장의 자율에 맡기는 정책기조를 보였다. 공급정책에 있어서도 신도시보다는 도심재생사업에 중점을 두고 있고 2009년에는 민간주택건설 감소를 보완하고 서민의 주거비 부담을 획기적으로 보완할 보금자리주택을 공급하게 됐다. 그러나 보금자리주택에 수요자가 몰리면서 정부의 예상과는 달리 민간건설 시장을 위축시킨다는 부작용의 목소리가 나오기도 했다.

2. 공공과 민간부문의 주택공급관계

주택공급(housing supply)이란 주택수요를 충족시키는 과정이며, 주택은 가치재의 전형으로 대부분의 국가에서 공공과 민간이 함께 생산하고 있다. 주택공급의 주체는 개인과 기업 그리고 공공으로 구분할 수 있고, 개인과 기업을 민간으로 묶었을 때 공공과 민간으로 양분된다. 민간부문의 주택공급은 개인의 복지와 경제적 이윤을 추구하는 과정, 즉 유효수요(effective demands)에 입각하여 공급하지만, 공공부문의 주택공급은 사회복지정책의 실행과정인 주택소요(housing needs)에 정책우선순위를 부여한다.¹⁹⁾

공공이 주택부문의 많은 것을 조정·통제하고 개입하는 현상은 선진국이나 개발도상

19) 장성수·서옥순, 「시장여건 변화에 대응한 공공과 민간의 역할 구분」, 주택산업연구원, 2008, p19.

국을 막론하고 보편적인 현상이다. 가치재(merit goods)는 시장기제에 의한 자원의 배분이 효율적이지 못하거나 효율적이라도 소득수준에 따라서 소비수준의 격차가 현격해지는 문제점을 야기하기 쉬운데, 우리나라는 단기간에 도시화와 산업화가 진행되면서 주택재고가 부족했고, 이에 따른 가격상승으로 주택가격이 가계 연소득의 6~7배를 웃도는 경우, 시장에서 자유로운 거래를 통해 모든 국민들에게 충분한 주택 서비스를 제공하기 어려웠다. 또한 민간의 경우에는 토지와 같은 생산요소의 확보와 생산된 재화의 배분과정에서 불완전성이 존재한다. 이러한 이유로 일정부분 공공의 시장개입을 통한 생산과 배분의 조절이 필요하게 된다.²⁰⁾

우리나라는 주택시장 내외에 존재하는 주택수요와 소요에 대응하기 위하여 소득 10분위 개념에 따라 주택공급의 대상을 구분하고, 공공과 민간의 역할을 구분하고 있다. 소득 구분에 따라 주거서비스 부담수준을 추정하고 소득 6분위까지를 공공의 지원 대상으로 설정하고 있다. 즉, 소득 5분위와 6분위는 스스로 자가를 구입할 수 있는 계층으로 보고 그들이 값싼 주택을 빠른 기간 내에 마련할 수 있도록 정책적으로 지원하며, 공공의 중점적인 지원계층은 1~4분위로 설정한 것이다. 이에 근거하여 소득 7분위 이상에 대해서는 민간이 시장기능에 따라 주택 공급을 담당하도록 구분하고 있다. ²¹⁾

20) 장성수·서옥순, 전계논문, p1.

21) 상계논문, p20.

<그림 2-1> 소득 10분위별 주택정책 지원 프로그램

계 층	특 징	주요 지원 내용
1분위	임대료 지불능력 취약계층	·다가구 매입임대, 전세임대 ·소형 국민임대주택 공급 ·주거급여 지원 확대
2~4분위	자가 구입능력 취약계층	·국민임대주택 집중 공급 ·불량주택 정비 활성화 ·전월세자금 지원 확대
5~6분위	정부지원시 자가 가능계층	·중소형주택 자가 공급 ·주택구입자금 지원강화
7분위 이상	자력으로 자가 가능계층	·시장기능에 일임 ·모기지론 등 금융지원

자료: 장성수·서옥순, 「시장여건 변화에 대응한 공공과 민간의 역할 구분」 20page

자유 시장 메커니즘 하에서는 일정수준에 미치지 못하는 저소득층이 주택서비스로부터 소외되는 문제가 발생하고, 이점에서 공공이 사회적 평등과 분배적 정의라는 원칙에 따라 사회복지 정책의 일환으로서 공공주도하의 주택시장 조절 메커니즘이 작동하게 된다. 특히 지금까지 민간 건설회사 주도로 이루어지던 주택건설 및 주거지 개발사업들은 사업의 규모가 확대되고 개발이익의 배분에 대한 문제가 부동산 가격 상승과 연계되어 사회문제로 대두되기도 했다. 민간주도의 사업이 수익성에 치중하면서 기반시설의 최소한 설치, 주변 지역과의 연계부족 및 개발이익에 의한 투자수요 유발 등 많은 부작용을 낳았다. 이러한 민간 주도의 사업들은 사업단위를 광역적으로 묶어 확대하면서 계획성을 강조하고 공공부분의 참여를 확대함으로써 개발의 공공성을 추가하려는 경향으로 전환되기도 했다.²²⁾

이 과정에서 공공부분의 시장개입에 따른 시장왜곡 등의 폐해로 인해 주택시장에서의 규제와 철폐를 둘러싼 논쟁이 야기되기도 했었고, 공공부분이 공공과 민간의 대등한 위치에서 시장을 관리하고 개입하는 것이 아니라 공공부분이 전체 주택시장 체계를 관리하는 구조 속에서 민간부분은 하나의 하위개념으로 정책시행을 분담하는 구조로 운영돼 왔다. 이러한 틀 속에서 주택 가격 양등 시에는 주택 시장의 공공

22) 김현아, 「대규모 개발사업에 대한 민간역할 확대방안」, 한국건설산업연구원, 2007, p19.

성을 강조하고 경기 위축 시에는 시장성을 강조하는 정책이 반복되었던 것이다.²³⁾

제 2 절 이명박 정부의 출범과 보금자리주택 정책

1. 이명박 정부와 보금자리주택 정책

1) 보금자리주택 정책 추진배경

모든 정부는 자신의 정권을 특징짓는 주택정책을 갖고자 한다. 공공임대주택 100만 호 건설과 규제강화가 국민의 정부 주택정책이라면, 참여정부는 국민임대주택공급 확대와 분양가상한제 및 분양원가 공개, 실거래가격 신고제의 도입 등, 부동산가격 공시제도를 주 규제책으로 내세웠다. 이 중에서도 특히 임대주택 공급 확대는 서민을 위한 정책의 핵심이었음에도 불구하고, 분양용 공공주택을 감소시키는 역기능을 가져오면서 역설적으로 정권의 기반을 무너뜨리는 요인으로 작용하였다. 그나마 저소득층이 내 집을 마련할 수 있는 통로였던 공공주택의 분양물량이 줄어들니 내 집 마련 기회가 점점 멀어질 수 있다는 불안감이 당시 낮은 금리와 맞물리면서, 주택가격의 상승으로 표출되었다.²⁴⁾ 상대적으로 가격수준이 낮았던 서울 강북지역이나 수도권 외곽의 소형 재고 주택들마저 전세 값 상승, 판교신도시 동시분양 열풍, 지방선거용 지역개발 공약과 맞물리며 아파트 추격매수세에 불을 지폈고 참여정부의 정치적 기반을 붕괴시키는 데 일조 하게 된다.

2008년 출범한 이명박 정부는 참여정부의 실패원인을 인식, 대통령 후보자시절 공약으로 내세웠던 할부주택과 신혼부부주택을 대유하는 프로그램인 보금자리주택 공급정책을 선보이게 된다.

2008년 하반기 닥친 글로벌 금융위기를 통해, 주택시장의 위축속도를 늦추기 위한 부동산규제완화를 실행에 옮기는가 하면, 수요억제와 공급규제를 개선키 위해 도시외곽 보다는 수요가 많은 도심이나 도시근교에 주택을 집중 공급하기 위한 보금자리주택공급을 실시하기에 이른다. 글로벌 금융위기와 민간부문의 분양가상한제 실시

23) 장성수·서옥순, 전계논문, p27.

24) 이용만, 전계논문, pp3-4.

등으로 민간 주택공급이 급감해 민간부문의 공백 대체가 필요하다는 점도 2008년 9월 19일 보금자리주택 건설 방안을 확정·발표한 배경이 됐다.²⁵⁾

특히, 정부는 지난 10년 간 수도권 주택시장은 공급부족이 누적됐고 서울 등 도시는 공급부족이 심각해 주기적인 시장 불안을 야기할 우려가 있어, 향후 주택수요(연 50만호)에 상응하는 공급이 지속될 필요가 있다고 판단했다. 또 그동안 집값이 소득에 비해 크게 오른 결과, 공공 지원 없이는 내집 마련이 어려운 무주택 저소득 가구가 292만 가구에 달하는 현실을 감안해 자가 보유 촉진과 임대주택 공급을 병행해 저렴한 주택의 대량공급 및 부담완화를 위한 보금자리주택 정책지원이 필요하다는 데 의견이 모아졌다.²⁶⁾

<표 2-6> 보금자리 주택 공급 활성화 추진목표, 국토해양부 브리핑

첫째. 주택 수급 및 가격 문제의 근본적 해결을 위해 향후 10년 간 수요에 대응하는 연평균 50만호의 주택 공급.
둘째. 무주택 서민과 저소득층의 주거문제는 공공이 책임지고 해결한다는 차원에서 '보금자리 주택'을 향후 10년 간 총 150만호 공급하기로 결정. 특히 자가 보유를 늘리기 위해 소형 분양주택을 확대 공급하고, 분양가를 기존보다 대폭(15%내외) 저렴하게 공급함. 금융지원도 늘려 입주 부담을 크게 낮추도록 추진.
셋째. 저렴한 영구임대 주택공급을 재개하고 임대방식도 전세형·지분형 등으로 다양화해서 공급.
넷째. 보금자리 주택은 수요자들이 입주시기, 분양가, 입지 등을 따져보고 선택할 수 있도록 사전 예약 방식의 맞춤형 주택청약제를 도입.

자료: 국토해양부

2) 보금자리주택 정의 및 종류

보금자리주택이란 공공이 짓는 중소형분양주택과 임대주택을 포괄하는 새로운 개념의 주택이다.²⁷⁾ 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 국가 또는 지방자치단체의 재정이거나 국민주택기금을 지원받아 중소형 분양주택과 임대 주택을 공급하는 제도인 셈이다. 기존 공공 주택 정책과 다른 점은 본 청약 전에 미리 선택

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

26) 자세한 내용은 국토해양부, 전개보도 참고자료, p.3 참조

27) 보금자리주택 홈페이지(<http://portal.newplus.go.kr>)

할 수 있는 사전 예약제 등을 도입하고, 도심반경 20km내에서 기존 분양가 대비 15%안팎, 인근 시세대비 50~70%수준에 공급하는가 하면 청약자의 소득 및 선호도에 따라 다양한 주택유형(공공분양, 지분형, 분납형, 10년 공공임대, 전세형, 영구·국민임대 주택 등)을 선보이고 있다는 점이다.

특히 입지는 도심이나 개발제한구역 등 주거지 인근 선호지역으로 선정하고 서민들이 부담 가능한 가격에 공공이 직접 건설, 신속하게 공급한다는 것이 모토이다. 도시 근교에서는 개발제한구역 중 보존가치가 낮은 곳 등과 조정가능지, 산지, 구릉지 등을 활용해 보금자리주택 지구를 구성하고 외곽지역은 2기 신도시(송파, 검단 등) 등의 공공택지 중 입지여건이 양호한 곳 위주로 공급된다. 또 도로와 철도 등 기존 인프라가 잘 갖춰진 곳은 중소규모로 개발하고 기반시설 확충이 필요한 지역은 중대규모 지구를 구성해 확대 개발한다.

분양주택은 일반분양 물량 외에도 일정기간 임대 후 분양전환이 가능한 10년 임대와 10년 임대기간동안 단계적으로 분양대금을 나눠 납부하는 분납임대가 공급되고, 월임대로 부담이 없는 장기전세와 국민임대 등 저렴한 임대료를 책정하는 장기임대주택으로 분류해, 수요자 선호 반영이 가능하도록 사전예약제 방식을 도입했다.

<표 2-7> 보금자리주택 체계(보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제2조)



자료: 국토해양부

<표 2-8> 보금자리 주택 공급 유형

유형		내 용
분양주택		·중소형 저가주택 공급
임대주택	공공 임대 (10년 임대)	·10년간 임대 후 분양 전환 ·‘지분형 임대주택’ 위주로 공급하여 서민들의 점진적 자가 소유를 촉진 (능동적 복지 구현)
	장기 전세 (10~20년 임대)	·월임대료 부담이 없는 ‘장기 전세형’으로 공급하여 수요자들에게 다양한 선택기회 부여 (도심위주로 공급)
	장기 임대 (30년 이상)	·국민임대 40만 : 시중가의 60~70%로 공급 (소득에 따른 차등임대료제, 전세·월세 선택제) ·영구임대 10만 : 최저소득층을 위해 공급재개(재정지원으로 시중가의 30%로 공급)

자료: 국토해양부

2. 보금자리주택의 청약자격 및 공급방법

보금자리주택에 첫 적용된 사전예약은 통상적인 ‘청약-입주자’ 선정인 본 청약 절차에 비해 1년가량 앞당긴 것으로 입주예정자의 선호를 반영해 건설·공급하는 제도다.²⁸⁾ 청약수요자들이 여러 단지 중에서 입주시기, 분양가, 입지 등을 감안에 일괄 비교 후, 선택할 수 있도록 본 청약에 앞서 사전예약제를 도입했다.

다만, 현행 청약방식과의 혼선이나, 사전예약에 따른 불확실한 분양정보로 인한 청약자의 피해를 최소화하기 위해 사전예약단계에서 보금자리 주택 건설호수의 80% 수준을 공급하고 잔여 물량은 1년 뒤 본 청약 접수를 받는다.

사전예약 방식은 인터넷 사전예약시스템으로 운영되는데, 최대 3지망까지 단지를 선택·신청할 수 있고 [지역우선>지망>청약순위] 순으로 당첨자를 선정한다. 인터넷 사전예약 신청절차는 공인인증서 로그인>공급구분 선택>신청순위 선택>무주택 서약서 작성>주소 및 연락처 입력>세대원 정보입력>지망 선택>신청서 제출로 이뤄진다.

사전예약 당첨자는 특별한 한 사정이 없는 경우 본 청약 단계에서 입주예정자로 확정되는데, 본 청약은 확정 분양가 등이 제시되는 정식 입주자 모집단계로, 예비당

28) ‘주택 공급에 관한 규칙’ 개정안 2009.9.17

참자의 당첨자격을 최종 확인하는 자리다. 부적격 당첨자로 분류되거나 당첨을 포기
· 취소한 경우에는 과밀억제권역은 2년, 기타지역은 1년간 사전예약 신청이 제한된다. 거래질서 확립을 위해 사전 예약된 지위의 양도·양수를 금지하고 위반 시 3년 이하 징역 또는 3천 만 원 이하 벌금형에 처해진다. 다만, 사전예약 당첨자와 당첨자의 세대에 속 한자는 타 단지 본 청약에 신청할 수 있는데 이 경우 타지구 본 청약에 당첨될 경우 사전예약 당첨은 취소된다.

본 청약 시점에서 부여되는 의무도 있다. 본 청약 후 계약체결 가능일 부터 7~10년간 전매가 제한된다. 수도권 개발제한구역을 해제하여 조성된 공공택지(지구면적 50%이상이 개발제한구역을 해제하여 조성된 경우 포함)에서 공급하는 보금자리주택 및 주거전용면적 85㎡ 이하의 민간주택에 대해서는, 전매제한기간이 5년(과밀억제권역, 기타지역은 3년)에서 7년으로 강화됐고, 동 주택의 분양가가 인근지역 주택매매가격의 70%미만인 경우에는 10년으로 강화된다. 다만, 구체적인 전매제한 기간은 계약시점에 인근 주택매매가격 등에 대한 분양가심사위원회 심의를 거쳐 주택공사·지방공사 등이 결정한다. 그리고 관계법령에 따라 ‘5년의 거주 의무’도 부과된다.

<표 2-9> 분양가상한제 적용 주택 및 보금자리주택에 대한 전매제한 기간

구 분			현 행	개정안	
수도권 공공 택지	주거 전용 면적 85㎡ 이하	과밀억제 권역	5년	일반	5년
				GB 해제	7년
					10년 (분양가가 시세 70%미만)
		기타 지역	3년	일반	3년
				GB 해제	7년
					10년 (분양가가 시세 70%미만)

- 수도권 공공택지 85㎡초과 : 과밀억제 3년, 기타 1년(투기과열지구 3년)

- 전매제한기간은 계약체결가능일로부터 기산하여 7~10년을 적용하게 되며, 이 경우 소유권이전등기가 완료되면 3년이 경과한 것으로 간주.

자료: 국토해양부 「보금자리주택 전매제한 강화」 보도자료, 2009.9

<표 2-10> 보금자리주택 사전예약 시행절차도

구 분		주 요 절 차	비고
공표 단계	1. 단지선정	○주택지구계획 승인이 완료된 택지 대상 ○공공부문 85㎡이하 주택(전체 물량의 80%) ○대상단지 공표(수개 단지를 묶어 공표)	
	2. 단지공표	○개략적인 분양정보 공개 - 주택정보(위치, 면적, 추정 분양가격 등) - 분양일정(신청접수 일정, 입주예정 시기 등)	
신청 접수 및 선정 단계	1. 신청접수	○예약자격 : 무주택 세대주 (청약저축/주택청약종합저축) - 예약횟수 제한 없음 ○신청접수 : 인터넷 접수 원칙	LH 관리 홈페이지
	2. 예약자선정 및 자격심사	○예약자 선정 : 1~3지방까지 예약, 선호반영 ○자격심사 : 무주택세대주 여부, 청약통장 순위 , 과거 당첨사실 등 - 예약당첨자는 타 사전예약 금지	물량의 80%
	3. 예약자관리	○예약자 명단 DB관리 ○예약포기자, 부적격자 등 사전예약 참여제한 ○예약권의 양도는 원칙적으로 불가	이중예약 방지
분양 단계	1. 분양정보 통 보	○세부 분양정보를 사전예약자에게 통보 - 단지배치도, 세대평면도, 조감도, 분양가격 등 - 본 청약 등 분양일정	
	2. 본 청약 및 동호추첨	○본 청약 신청접수(주택청약의사 재확인) ○청약자격 재확인(무주택 등 기본요건만 심사) ○잔여세대 일반분양(예약포기자 등+ 20%) ○동호추첨(일반분양 물량과 동시추첨)	LH, 금융 결제원

자료: 국토해양부 「보금자리주택 정책 개요」, 2009.11

<표 2-11> 사전예약제와 기존 청약제도(민간공급) 비교

구 분	보급자리주택 사전예약제도	기존 청약제도(민간공급)
단지선정	○ 보급자리주택 지구계획 승인 받은 택지 내 단지	○ 주택사업계획 승인받은 단지
모집공고	○ 수개의 단지를 묶어서 공표	○ 1개 단지를 공표, 입주자 모집
분양정보	○ 개략적 정보: 위치, 공급면적, 추정분양가격, 개략설계도, 본청약 시기, 입주예정월 등	○ 확정된 정보: 단지배치도, 세대평면도, 조감도, 세부옵션, 분양가격, 분양일정 등
신청접수	○ 사전예약제 홈페이지 인터넷 접수 원칙 ○ 1~3지방 단지까지 예약신청	○ 국민은행(www.kbstar.com), 금융결제원(www.ap2you.com) 인터넷 접수 원칙 ○ 1개 단지만 청약
신청자격	○ 무주택 세대주 ○ 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자	○ 무·유주택자 구분 없이 청약가능 ○ 청약예·부금 또는 주택청약종합저축 가입자
선정기준	○ 지망>순위* 기준으로 선정 * 현행 청약저축 입주자 선정 기준 적용	○ 전용 85㎡이하 75%가점제·25%추첨제, 전용 85㎡초과는 50%가점제·50%추첨제 (가점제는 무주택기간·부양가족수·입주자저축가입기간 순차제 적용)
당첨자 관리	○ 사전예약권 양도 불인정 - 다만, 사망 시에만 인정 ○ 예약 포기자/부적격자 예약 참여 제한 - 과밀억제권역 2년, 그 외 지역 1년, 예약당첨자는 다른 단지의 사전예약 참여제한	○ 분양권전매 예외적 허용 - 세대원 전원이 상속 받은 주택으로 이전 또는 다른 광역시/해외로 이전 등 ○ 분양권전매 제한 - 과밀억제권역 3년, 그 외 지역 1년
본청약	○ 사전예약 물량(80%) + 본청약 물량(잔여물량 20%)	○ 본청약 물량(100%)

사전예약제 청약자격은 무주택 세대주 중 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자가 대상이다. 공급대상은 일반공급과 특별공급 두 가지 대상으로 분류되는데, 전체 사전예약 물량 중 65%를 특별공급, 35%는 일반 청약자를 대상으로 공급한다. 특별공급의 종류는 신혼부부(15%), 3자녀 이상 가구(10%), 생애최초 주택 구입자(20%), 노부모 부양자(5%), 그리고 기타 기관추천(15%)자를 대상으로 공급된다.

<표 2-12> 보금자리주택 사전예약 공급대상(일반/특별) 구분

일반공급	특별공급
-일반공급: 무주택 세대주로서 청약저축 (주택청약종합저축 포함) 1~3순위자	-3자녀 특별: 3자녀 이상 무주택 세대주 -신혼부부 특별: 혼인기간 5년 이내이고 그 기간에 출산하여 자녀가 있는 무주택 세대주 -생애최초 특별: 생애최초 주택 구입자 -노부모부양 특별: 만 65세 이상 노부모 부양자 -기타 특별: 국가유공자, 장애인 등

다음은 특별공급 청약자격이다.

1) 생애최초 특별공급

입주자모집공고일 현재 생애최초(세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다)로 주택을 구입하는 자로 다음의 자격요건을 모두 충족해야 한다. 첫째 청약저축(주택청약종합저축) 1순위 가입자로서 저축액이 선납금을 포함 600만 원 이상인 자. 둘째 혼인중이거나 자녀가 있는 자. 셋째 현재 근로자 또는 자영업자이거나 최근 1년 이내에 소득세를 납부한자로, 과거 5년 이상 소득세를 납부한 자. 넷째 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 자가 청약가능하다. 당첨자 선정기준은 추첨이다.

2) 신혼부부 특별공급

입주자모집공고일 현재 혼인기간이(혼인신고일 기준) 5년 이내이고 그 기간에 출산(임신 중이거나 입양한 경우 포함)하여 자녀가 있는 무주택세대주로서, 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%를 말한다)이하인 자가 대상자다. 더불어 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입 후 6개월(6회 이상 납입)이상 경과해야 신청가능하고, 1순위자는 혼인기간이 3년 이내인 자, 2순위자는 혼인기간이 3년 초과 5년 이내인 자를 뜻한다.

3) 3자녀 가구 특별공급

입주자모집공고일 현재 해당주택건설지역에 거주하는 만20세 미만인 자녀 3명 이

상을 둔 무주택세대주인자가 청약가능하다. 아래 배점기준표에 의한 점수 순에 따라 당첨자를 선정하되, 동점일 경우 미성년 자녀수가 많은 자를 선정하고 미성년 자녀수가 같을 경우 세대주의 연령(연월일 계산)이 많은 자를 선정한다.

<표 2-13> 3자녀 특별공급 배점 기준표

배점기준표					
평가요소		총배점	배점기준		비고
			기준	점수	
자녀수 (1)	미성년 자녀 (영유아 포함)	40	4자녀 이상	40	자녀(입양아 포함)는 최초 입주자모집공고일 현재 만 20세 미만인 경우만 포함
			3자녀	35	
	영유아	10	2명 이상	10	영유아는 최초 입주자 모집공고일 현재 만 6세 미만의 자녀
			1명	5	
세대구성 (2)		10	3세대 이상	10	세대주와 직계존속이 입주자모집공고일 현재로부터 과거 3년이상 계속하여 동일한 주민등록 등본에 등재 * 직계존속은 배우자의 직계존속을 포함하며 3세대는 직계존비속으로 구성
			2세대	5	
무주택 기간 (3)		20	세대주 나이 40세 이상 무주택기간 10년이상	20	입주자모집공고일 현재 세대주, 배우자, 직계존비속을 포함한 세대원 전원이 무주택자이어야 하며, 무주택기간은 세대주 및 배우자의 무주택기간을 산정 * 무주택자 기준은 주택공급규칙 제6조 제3항의 규정에 따름, (60세 이상의 직계존속이 주택을 소유한 경우 무주택자로 인정)
			세대주 나이 35세 이상 무주택기간 5년이상	15	
			무주택기간 5년 미만	10	
당해시도 거주기간 (4)		20	10년 이상	20	세대주가 당해지역에 입주자모집공고일 현재로부터 계속하여 거주한 기간 * 시는 특별시·광역시 기준이며, 수도권(서울·경기·인 천)의 거주기간을 말함
			5년이상 ~ 10년미만	15	
			1년이상 ~ 5년미만	10	
			1년 미만	5	
배점 합계					

(1), (2) : 주민등록등본, 가족관계증명서로 확인(이혼·재혼의 경우 자녀는 동일한 주민등록등본에 등재)

(3) 국토해양부 등 주택소유 전산검색으로 확인

(4) 주민등록 등본이나 초본으로 확인(www.egov.go.kr)

동점자 처리 : ① 미성년 자녀수가 많은 자

② 자녀수가 같을 경우 세대주의 연령(연월일 계산)이 많은 자

※ 주민등록표상 말소사실이 있는 경우 당해 시·도 거주기간은 재등록일 이후부터 산정

자료: 국토해양부

4) 노부모 부양 특별공급

청약저축(주택청약종합저축) 1순위자로 입주자모집공고일 현재 만65세 이상의 직계 존속(배우자의 직계존속 포함)을 3년 이상 계속 부양(같은 세대 주민등록표상)하고 있는 무주택세대주인자가 청약가능하다. 당첨자 선정기준은 일반공급 당첨자 선정기준과 동일하되, 피부양 직계존속(피부양 직계존속의 배우자가 있을 경우 배우자도 포함)을 포함하여 무주택세대주기간을 산정한다.

3. 보금자리주택의 공급 현황 및 향후 공급계획

보금자리 주택은 2018년까지 중 소형 분양주택 70만호, 10년 공공임대 20만호, 장기전세 10만호, 장기임대 50만호 등 총 150만호가 공급된다. 지역별로는 수도권이 100만호, 지방에 50만호가 공급된다.

<그림 2-2> 보금자리 주택 공급 추진계획



자료: 보금자리주택 홈페이지(<http://portal.newplus.go.kr>)

수도권 보금자리 주택 공급 시기는 2012년까지 집중된다. 지난 2009년 8월 27일 ‘제27차 비상경제 대책회의’에서 수도권 개발제한구역 내 보금자리 주택 공급계획을 당초 2012년까지 총 12만호(연 3만호 수준)에서, 총 32만호(연 8만호 수준)로 대폭 확대하는 방안이 확정·발표²⁹⁾됐다.

29) 국토해양부, 「서민 주거안정을 위한 보금자리 주택 공급확대 및 공급체계 개편방안」, 2009.8.27

2010년 10월 현재까지 시범지구와 위례신도시, 2차 보금자리 사전예약 물량이 기 공급됐고 3차 지구 사전예약은 11월 예정됐다.

시범지구는 서울강남, 서울서초, 고양원흥, 하남미사지구로 보금자리 주택 3만9,414 가구 중 1만9,768가구가 공공분양 물량이고 이 중 1만4,295가구가 지난 2009년 10월 사전예약 됐다. 잔여 물량 공급량은 본 청약에서 확정되고 공공임대와 민간분양 공급 시기는 미정이다.

<표 2-14> 시범지구 보금자리주택 공급량

(단위 : 호)

지구명	면적 (Km2)	전체호수	보금자리	공공분양 (사전예약)	공공임대					민간분양 (단독포함)
					소계	영구	국민	10년분납	전세형	
서울강남	0.94	6,821	5,623	3,042 (1,405)	2,581	200	882	996	503	1,198
서울서초	0.36	3,390	2,740	1,490 (864)	1,250	100	440	450	260	650
고양원흥	1.29	8,601	6,393	3,369 (2,545)	3,024	342	1,255	1,042	385	2,208
하남미사	5.46	35,138	24,658	11,867 (9,481)	12,791	3,750	4,124	4,337	580	10,480
총 4개지구 합계	8.05	53,950	39,414	19,768 (14,295)	19,646	4,392	6,701	6,825	1,728	14,536

- 민간분양은 중대형으로 계획하였으나, 향후 택지공급 단계에서 수요조사 등을 통해 중소형 반영여부 검토

- 서울강남에 도시형생활주택(단지형다세대) 100호 및 토지임대부 414호

- 서울서초에 도시형생활주택(원룸형) 100호 및 토지임대부 340호 시범지구 공급계획표

자료: 보금자리주택 홈페이지(<http://portal.newplus.go.kr>)

위례신도시 보금자리 물량은 A1-13블록과 A1-16블록에서 2010년 3월 분양주택 2,939가구 중 2,350가구가 사전예약으로 공급됐다.

<표 2-15> 위례신도시 보금자리 주택 공급량 (단위 : 호)

블록	총세대수, ()괄호는 사전예약 세대수						합계
	51m ²	54m ²	59m ²	75m ²	78m ²	84m ²	
A1-13BL	662 (530)	12 (9)	463 (370)	-	-	-	1,137 (909)
A1-16BL	676	24	502	152	12	436	1,802

	(541)	(20)	(402)	(121)	(9)	(348)	(1,441)
--	-------	------	-------	-------	-----	-------	---------

자료: 보금자리주택 홈페이지(<http://portal.newplus.go.kr>)

2차 지구는 서울내곡, 서울세곡, 부천옥길, 시흥은계, 구리갈매, 남양주진건 지구이며 2010년 6월 사전예약이 실시됐다. 공급 호수는 총 18,511호이며, 이 중 공공분양 주택은 14,497호이다. 특히, 임대기간이 경과할 경우 분양 전환되는 10년 공공임대(2,765호)·분납임대주택(1,249호) 등도 총 4,014호가 처음으로 사전 예약됐다.

<표 2-16> 2차 보금자리 주택 공급

(단위 : 호)

구분	전체호수	보금자리	공공임대				공공분양	민간분양 (단독포함)
			소계	장기임대 (영구, 국민)	전세형	10년·분납		
서울내곡	4,355	3,043	1,761	807	954	-	1,282	1,312
서울세곡2	4,450	3,342	2,045	975	1,070	-	1,297	1,108
부천옥길	9,357	6,817	3,291	1,454	-	1,837	3,526	2,540
시흥은계	12,890	9,497	4,685	2,217	-	2,468	4,812	3,393
구리갈매	9,639	6,614	3,587	1,560	500	1,527	3,027	3,025
남양주진건	16,632	12,054	6,141	2,627	358	3,156	5,913	4,578
합계	57,323 100%	41,367 (72.2%)	21,510 (37.5%)	9,640 (16.8%)	2,882 (5.0%)	8,988 (15.7%)	19,857 (34.7%)	15,956 (27.8%)

- 1~2인 가구를 위한 도시형생활주택(원룸형)은 총 645호가 공급되며, 토지임대부 주택도 904호가 공급된다.

자료: 보금자리주택 홈페이지(<http://portal.newplus.go.kr>)

3차 사전예약 대상지구는 당초 지정된 5개 지구 중(서울향동, 인천구월, 광명시흥, 하남감일, 성남고등 등)중 2개 지구를 제외한 서울향동, 인천구월, 하남감일 3개 지구로 축소됐다. 총 사전예약물량은 3개 지구 분양주택과 10년·분납형 임대주택 물량의 50%인 5,000호 미만으로 계획됐다. 3차 사전예약은 2010년 11월 시행될 예정이나, 성남시와 협의 중에 있는 성남고등, 10월 27일 통심위 결과 지구계획 확정에 추가 검토가 필요한 광명시흥지구는 금번 공급에서 제외되어, 구체적인 공급일과 사전예약 물량은 추후 공개될 예정이다.³⁰⁾

30) 국토해양부, 「보금자리주택 3차 지구 사전예약 추진방향」, 2010.10.27

<표 2-17> 보금자리 3차 지구 공급예정 물량

	지구명	면적(천)	전체가구(호)	보금자리(호)
3차	서울항동	676	4,500	3,400
	인천구월	841	6,000	4,300
	광명시흥	17,367	95,000	22,000
	하남감일	1,708	12,000	8,400
	성남고등	569	3,800	2,700

자료: 국토해양부 보금자리 공급계획 3차(10.4.1)

4. 시범단지, 위례신도시, 2차 지구 사전예약 청약결과

시범지구는 총 1만4,295가구 공급에 5만8,914명이 신청해 평균 4.1대1로 사전예약이 1순위 마감됐다. 청약 경쟁률은 일반공급이 3.2대1을 기록했고 특별공급은 3자녀 9.7대1, 생애최초 6대1, 신혼부부 19.8대1이다. 우선공급은 3자녀 3.7대1, 노부모부양 1.8대1을 기록했다.

<표 2-18> 시범지구 청약 경쟁률

구분	계		기관추천		3자녀 특별공급		3자녀 우선공급		노부모 우선공급		생애최초 특별공급		신혼부부 특별공급		일반공급	
	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청
계	14,295	58,914	1,049	877	707	6,883	692 (△15)	2,581	1,279 (△142)	2,609	2,852	16,992	488	9,638	6,072 (+157)	19,334
강남 세곡	1,279	15,213	102	102	70	1,350	70	788	140	836	281	7,006	56	3,319	530	1,812
서초 우면	788	8,203	65	63	43	615	43	377	86	343	172	3,645	39	2,351	340	809
고양 원흥	2,358	7,165	187	136	125	690	125	294	246 (△7)	332	507	1,690	53	913	1,115 (+7)	3,140
하남 미사	8,714	28,333	695	576	469	4,228	454 (△15)	1,122	807 (△135)	1,098	1,892	4,681	340	3,055	4,057 (+150)	13,573

자료: 국토해양부 「보금자리주택 사전입주예약 결과」, 2009.10.29

위례신도시는 총 1,999가구(기관추천 물량 제외) 공급에 2만9,547명이 신청해 평균 경쟁률 14.8대1로 사전예약이 1순위 마감됐다. 항목별로는 일반공급이 6.7대1을 기록했고 특별공급은 3자녀 21.1대1, 노부모 8.7대1, 생애최초 20.9대1, 신혼부부 23.6대1이 나왔다.

<표 2-19> 위례신도시 청약 경쟁률

구분	신청형 (㎡)	합 계			3자녀		노부모		신혼부부		생애최초		일반공급	
		배정	신청	경쟁률	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청
합 계		1,999	29,547	14.8	234	4,944	117	1,019	352	8,295	469	9,787	827	5,502
A1-13	소계	774	6,284	8.1	90	641	45	193	136	2,389	181	1,930	322	1,131
	51	452	2,418	5.3	52	334	26	76	79	737	106	490	189	781
	54	7	114	16.3	1	7	1	36	1	24	2	33	2	14
	59	315	3,752	11.9	37	300	18	81	56	1,628	73	1,407	131	336
A1-16	소계	1,225	23,263	19.0	144	4,303	72	826	216	5,906	288	7,857	505	4,371
	51	461	2,745	6.0	54	707	26	135	81	461	108	330	192	1,112
	54	17	146	8.6	2	4	1	73	3	26	4	28	7	15
	59	342	5,973	17.5	40	531	20	128	60	2,190	80	2,399	142	725
	75	101	2,479	24.5	13	385	7	85	18	568	25	995	38	446
	78	7	234	33.4	1	54	1	10	2	65	2	78	1	27
	84	297	11,686	39.3	34	2,622	17	395	52	2,596	69	4,027	125	2,046

자료: 국토해양부 「보금자리주택 사전입주예약 결과」, 2010.3.18

2차 보금자리는 총 1만5,544가구 공급에 3만1,485명이 신청해 평균 2대1의 경쟁률을 기록했다. 유형별로는 일반공급이 1.9대1을 기록했고 특별공급은 3자녀·노부모 1.2대1, 신혼부부 2.9대1, 생애최초 2.2대1 등 평균 2.1대1을 기록했다.

<표 2-20> 2차 보금자리 청약 경쟁률

구 분	총합계		3자녀 노부모		신혼부부		생애최초		일반공급	
	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청	배정	신청
합 계	15,544	31,485	2,753	3,339	2,764	7,965	3,689	8,015	6,338	12,166
서울내곡	667	8,967	115	871	116	2,423	155	2,934	281	2,739
서울세곡2	606	11,141	102	912	105	2,970	140	4,048	259	3,211
남양주진건	5,136	3,339	913	388	915	723	1,221	241	2,087	1,987
구리 갈매	2,366	3,203	418	559	419	651	560	348	969	1,645
부천 옥길	2,959	3,021	531	406	533	753	711	294	1,184	1,568
시흥 은계	3,810	1,814	674	203	676	445	902	150	1,558	1,016

자료: 국토해양부 「보금자리주택 사전입주예약 결과」, 2010.5.25

5. 보금자리주택 사전예약 시행 1년간, 정책 변화

2009년 10월 7일, 보금자리주택 시범단지가 첫 사전예약 접수에 들어간 후, 1년 동안 보금자리주택 공급정책에 많은 변화가 있었다. 지역우선공급비율 조정과 특별공

급 청약자격의 개선으로 사전예약 당첨자 선정방식에 상당한 변동을 겪었다. 예비 청약자들은 지난 2월 23일 공포·시행된 「주택 공급에 관한 규칙」 개정을 기점으로 변경사항에 따른 청약전략을 소홀히 했다가 실제 청약에서 낭패를 겪을 정도였다.

<표 2-21> 주택 공급에 관한 규칙(2월 23일 시행) 주요 개정 내용

변경사항	주요 내용
특별공급 비율조정 및 통합	- 3자녀 및 노부모부양 우선공급을 특별공급으로 흡수 및 비율 조정 (공공 : 특별·우선 70% → 특별 65%, 민영 : 특별 43% → 23%)
특별공급 청약통장	- 국가 유공자, 철거민, 장애인을 제외한 모든 특별공급, 청약통장 있어야 청약가능 (8월 23일 시행)
신혼부부주택	- 신혼부부 특별공급 대상주택 전용 60㎡이하에서 전용 85㎡로 확대 - 공급대상에 임신 중인 부부를 포함
우선공급 비율조정	- 수도권 대규모 택지개발지구에 적용하는 우선공급 비율을 50%로 조정 (단, 경기도는 해당건설지역 30%, 경기도 20%로 배정)
청약가점제 완화	- 전국적으로 시행중인 청약가점제를 수도권 외의 지역은 해당 시·도지사가 폐지여부 또는 적용비율을 자율결정(주택거래신고, 투기과열지구 제외)
청약1순위 완화	- 수도권 외의 지역 청약1순위 요건 6개월로 단축 (청약과열이 우려되면 시·도지사가 24개월까지 연장 가능)

우선 가장 큰 변화가 나타난 것은 특별공급제도다. 기존 특별·우선 공급을 특별공급으로 통합했고 공급비율이 공공주택 70% → 65%, 민영주택 43% → 23%로 조정됐다. 개정안으로 가장 큰 손해를 본 사람은 노부모부양자다. 공공주택 공급물량이 줄어(10%→5%) 특별공급 당첨이 더욱 어려워 졌다.

공급비율 감소가 가장 큰 신혼부부(민영 30%에서 10%로 변경, 공공은 15% 그대로 임)는 대상 주택이 전용 85㎡로 확대돼 실질적인 공급량은 오히려 더 늘어날 가능성이 높다. 게다가 임신 중인 부부도 청약자격에 포함돼 규제완화 수혜를 받았다. 하지만, 자산 및 소득기준 도입으로 과다 자산보유자는 청약이 불가능하게 청약제도가 손질됐다.

또 신혼부부·생애최초에만 적용하던 청약통장 사용을 국가 유공자와 철거민, 장애

인을 제외한 모든 유형으로 확대했다. 이 규정은 2010년 8월 23일부터 적용되며 청약 시 청약통장을 최소 6개월 이상 납입 또는 예치했어야 한다.

수도권 유망택지지구 물량 당첨에 큰 영향을 미치는 지역우선공급 제도 비율도 변경됐다. 수도권 66만㎡ 이상의 택지개발지구와 경제자유구역에 적용되는 것으로 기존에는 서울시 100%, 경기·인천은 30%였던 지역우선공급 비율이 지역구별 없이 50%로 조정됐다. 단, 경기도의 경우 해당건설지역 30%, 경기도 20%가 배정된다. 지역우선 청약자격은 지역 거주기간에 따라 정하는데 주택건설지역이 수도권 투기와 열지구면 1년 이상의 범위 내에서, 그 외 지역은 시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하면 된다. 현재 서울·인천 사업장은 해당지역 1년 이상, 경기도 사업장은 경기도내 해당지역은 1년 이상, 기타 경기권은 6개월 이상 거주해야 지역우선 청약 자격을 갖는다.

<표 2-22> 해당 주택건설지역 거주자 우선공급기준

□ 서울·인천 지역

지역	지역우선공급 비율		지구별 해당·타지역 구분	
	해당지역	타지역	해당지역 거주자	타지역 거주자
서울·인천지역	서울(50%)	수도권(50%)	- 서울특별시에 계속하여 1년 이상 거주자	- 서울특별시 1년 미만 거주자 - 경기도, 인천광역시 거주자

□ 경기도 지역

지역	지역우선공급 비율			지구별 해당·타지역 구분		
	해당시	경기도	타지역	해당시 거주자	경기도 거주자	타지역 거주자
경기도 지역	해당시 (30%)	경기도 (20%)	수도권 (50%)	- 해당시에 계속하여 1년 이상 거주자	- 경기도에 계속하여 6개월 이상 거주자	- 공고일 현재 수도권 거주자 - 경기도 6개월 미만 거주자

1) 신혼부부 특별공급 면적 및 대상 확대

2010년 2월 23일 「주택공급에 관한 규칙」 개정안이 공포·시행되면서 신혼부부 특별공급 면적이 전용60㎡ 이하에서 85㎡ 이하로 확대돼 위례신도시 보금자리주택 사전예약부터 적용됐다. 분양주택의 경우 장기간의 전매규제(7~10년)로 인해 자녀의 성장 등, 가족구성원의 변화에 따라 평면변경에 어려움이 많다는 지적³¹⁾에 따른 조치였다.

더불어 신혼부부 특별공급에 임신 중인 부부도 포함하고 입양으로 특별공급을 받은 자는 입주 시까지 입양이 유지되도록 하되, 출산 및 입양 유지 등에 관한 입증은 국토해양부장관이 정하는 바에 따라 자료를 제출토록 했다. 관련서류 제출 등 세부 사항은 아래 신혼부부 주택 운용지침에 따라 운용한다.

<표 2-23> 신혼부부 주택 특별공급 운용지침 주요내용

구분	내용
임신헌인	청약 시 「입주자모집공고일 이후 의료기관이 발급한 임신진단서」 제출
청약순위	임신한 경우도 자녀가 있는 경우와 동일하게 인정 - 1순위: 결혼 3년 내 임신 또는 유자녀 - 2순위: 결혼 4~5년 내 임신 또는 유자녀
자녀인정	태아는 수에 관계없이 자녀 1명으로 인정 - 무자녀 임신부부: 자녀 1명 - 자녀 1명 둔 임신부부: 자녀 2명
당첨자 관리	특별공급에 당첨된 임신부부는 출산관련 서류(출생증명서, 유산 관련 증명서 등)를 입양부부는 입양유지 입증서류(입주지정기간 개시일 이후의 가족관계증명서와 입양관계증명서)를 주택 입주 시 제출
공급취소	관련 서류를 제출하지 않거나, 허위임신·불법낙태·입주 전 파양한 경우로 판명되는 경우에는 주택 공급계약 취소

자료: 국토해양부 「임신 중인 신혼부부 주택특별공급 신청가능」, 2010.2

31) 매일경제신문, 2008.05.02 보도
아시아경제신문, 2008.05.06 보도

2) 생애최초 특별공급 소득요건 완화

생애최초 특별공급 소득요건을 전년도 도시근로자 소득의 80%에서 100%로 상향 조정하고, 1년 이내의 한시적 실직자 및 사업소득을 납부하는 보험모집인 등에게 청약자격 부여하도록 2010년 2월 23일 「주택공급에 관한 규칙」 개정안이 공포·시행 됐다.

3) 우선공급을 특별공급으로 통합, 특별공급 비율조정

공공주택은 우선공급과 특별공급제가 나뉘어져 있어, 청약자격이 복잡하고 일부는 중복청약이 가능해 비율조정과 시대상황에 맞는 제도개편이 꾸준히 논의돼 왔다.

2010년 2월 23일 「주택공급에 관한 규칙」 개정으로 공공주택은 3자녀 및 노부모 부양 우선공급을 특별공급에 흡수하고, 특별공급 비율을 다음과 같이 축소 조정했다. 종전 특별·우선공급 70%를 특별공급 65%로 5% 줄이고, 특히 노부모부양 우선공급비율을 특별공급 5%로 축소했다. 국토해양부가 국토연구원의 주거실태조사(2008) 자료를 활용하여 주택수요를 분석한 결과, 노부모 부양자의 주택수요가 2%이므로 종전 10%였던 노부모 부양우선공급을 특별공급에 통합하고 공급비율도 5%로 조정된 것이다.³²⁾ 노부모부양 우선공급제는 LH공사 등 공공주택에만 있는 공급체도로, 종전엔 청약저축통장이 없어도 청약이 가능했으나 2010년 2월 22일 이후부터 청약통장에 가입해야하고 물량도 10%에서 5%로 감소돼 상대적 당첨확률이 낮아졌다.

<표 2-24> 특별·우선 공급비율 조정표

구 분		비율	
		조정 전	조정 후
공공 주택	3자녀	5%(특별)	10%(특별)
		5%(우선)	
	노부모 부양	10%(우선)	5%(특별)
	생애최초	20%(특별)	20%(특별)
	신혼부부	15%(특별)	15%(특별)
	기관추천	장애인, 철거민 등	10%(특별)
		국가유공자	5%(특별)

32) 국토해양부, 「수도권 대규모 택지개발지역 특별공급비율 조정」, 2009.1.6

	합 계	70% (특별55, 우선15)	65%(특별)
--	-----	------------------	---------

게다가 특별공급 대상 중 신혼부부·생애최초 주택특별공급에만 입주자 저축을 사용하던 것을 국가 유공자, 철거민 및 장애인을 제외한 모든 특별공급으로 확대했다. 공공주택은 입주자 저축에 6개월 이상 납입해야 특별공급신청 자격을 부여한다.³³⁾

국민주택 등 특별공급 유형별 비율 조정과 관련된 제도개선은 2010년 10월 8일 「주택공급에 관한 규칙」 개정³⁴⁾에 따라 한차례 더 수정됐다. 기관추천(국가유공자 등)이 아닌 국민주택 등의 특별공급 유형별 비율을 10% p 범위에서 지자체 상황에 맞게 상호간 탄력 운영이 가능하도록 지자체 시장·군수가 조정할 수 있게 했다. 단 각 유형별 공급 최소비율은 3% 이상으로 유지하고, 특별공급 유형별로 합한 총 특별공급 비율(현행 50%)³⁴⁾은 초과할 수 없다.

4) 수도권 대규모 택지개발지구 지역우선공급 비율 조정

수도권 대규모 택지개발지구³⁵⁾에서 공급되는 주택의 지역우선공급 비율이 서울은 100%인 반면, 인천·경기도는 30%로 규정되어 있어 그동안 지역 간 형평성 문제가 꾸준히 제기돼왔다. 특히 서울 송파구, 경기 성남·하남시 등 여러 지자체가 편입돼 만들어진 위례신도시 보금자리주택 사전예약을 앞두고 지역우선공급 비율 조정문제가 사회적 이슈로 부각됐다.

2010년 2월 23일 「주택공급에 관한 규칙」 개정을 계기로 수도권 대규모 택지개발지구에서 주택을 공급할 경우 서울시는 100%, 인천·경기도는 30%이던 지역우선공급 비율을 지역구별 없이 50%로 조정했다. 단, 경기도는 해당건설지역 30%, 경기도 20%로 배정하되 해당건설지역에서 미달될 경우 경기도 분에 포함시키고, 위례신도시 사전예약 청약접수부터 적용했다.

33) 입주자저축 6개월 이상납입 요건 충족을 고려해 제도시행은 2010년 8월 23부터 시행(서울·부산 : 300만원, 광역시 : 250만원 기타지역 : 200만 원 이상)

34) 신혼부부(15%), 생애최초(20%), 다자녀가구(10%), 노부모(5%)

35) 66만㎡ 이상의 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구와 「경제자유구역의지정및운영에관한법률」에 따른 경제자유구역개발사업시행지구.

수도권 대규모 택지지구 지역우선공급 비율 조정으로 인해 경기·인천 수요자도 서울 강남권 및 위례신도시 보금자리주택에 사전 예약할 수 있는 길이 열렸고, 경기도 내에서는 지역우선 물량 청약 시 해당 주택건설지역(시·군) 거주자가 당첨에 보다 유리해 졌다.

<표 2-25> 수도권 대규모 택지개발지구 지역우선공급 비율 조정

< 종전 >

< 개정 >

(단위 : %)

	지역	수도권	⇒	지역	광역자치	수도권
서울	100	0		50		50
인천	30	70		50		50
경기	30	70		30	20	50

5) 보금자리주택 사전예약 자산기준 도입

2010년 5월초 실시된 2차 지구 사전예약부터 신혼부부, 생애최초특별공급과 임대주택의 청약자격에 부동산(토지와 건물) 및 자동차에 대한 자산기준이 도입됐다.

지난해 10월 실시한 보금자리주택 시범지구 당첨자 9,482명(신혼부부, 생애최초 특별공급)에 대해 국토해양부가 실태조사를 한 결과, 일부 과다 자산보유자가 발견됐기 때문이다. 토지(공시지가) 및 건물(과세자료)에 대한 자산 규모 2억 원을 초과하는 당첨자가 신혼부부 0.2%(1명/488명), 생애최초 0.6%(17명/2,852명)로 나타났으며, 자동차의 경우 현재가 2,500만원(매년 10% 감가 상각한 금액)을 초과하는 당첨자가 신혼부부 1.1%(5명/488명), 생애최초 0.7%(20명/2,852명)으로 분석됐다.

<표 2-26> 보금자리주택 시범지구 당첨자 보유자산 실태조사 결과

□ 자동차 보유현황

- 25백만 원 미만 : 신혼부부 98.9%, 생애최초 99.3%

자동차 금액	신혼부부	생애최초
미보유	171 (35.3%)	851 (29.8%)
25백만 원 미만	308 (63.6%)	1,981 (69.5%)
25백만 원 ~ 35백만 원 미만	2 (0.6%)	14 (0.5%)
35백만 원 ~ 50백만 원 미만	2 (0.4%)	6 (0.2%)
50백만 원	1 (0.2%)	-
계	488명	2,852명
비 고(최고액)	47백만 원	38백만 원

* 25백만 원은 국민임대(23백만 원)를 고려 10% 상향한 금액

* 자동차등록당시 취득가액에 매년 10%를 차감(감가상각)한 금액

□ 자산보유 현황

○ 2억 원 미만 : 신혼부부 99.8%, 생애최초 99.4%

자산규모	신혼부부	생애최초
1억 원 미만	484 (99.2%)	2,823 (99.0%)
1억 이상 ~ 2억 미만	3 (0.6%)	12 (0.4%)
2억 이상 ~ 3억 미만	-	7 (0.2%)
3억 이상 ~ 4억 미만	-	4 (0.1%)
4억 이상 ~ 5억 미만	1 (0.2%)	1 (0.0%)
5억 이상	-	5 (0.2%)
계	488명	2,852명
비 고(최고액)	474백만 원	1,120백만 원

* 토지(개별공시지가), 건물(재산세 과세자료)

자료: 국토해양부 「신혼부부, 생애최초특별공급과 임대주택 청약에 자산기준 도입된다」, 2010.2

신혼부부와 생애최초 특별공급은 소득분위 5분위까지를 정책목표로 하고 있는데, 집이 없는 서민의 주거안정을 도모하고자 개발제한구역을 해제하여 저렴하게 공급하는 보금자리주택에 고급 외제 승용차를 소유하고 있거나 부동산 자산이 많은 자가 당첨되는 것을 차단할 필요가 있었다. 자산에 관한 입주요건을 국토해양부 장관이 정할 수 있도록 「주택공급에 관한 규칙」에 근거를 마련한 것이다. 따라서 보금자리주택 청약자격에 자산기준의 근거를 두는 「주택공급에 관한 규칙」 개정안이 2010년 4월 19일(월) 공포·시행됐고, 이에 따른 자산기준(국토해양부 고시)이 아래와 같이 마련되어 4월 21일부터 시행됐다.

보금자리주택 자산기준(보금자리주택 입주자 보유 부동산 및 자동차 관련 업무처리기준 : 국토해양부 고시)의 주요내용은 분양주택의 경우 소득기준을 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%로 두고 있는 신혼부부와 생애최초특별분양에 대해 자산기준을 적용하고, 신혼부부와 생애최초 특별분양은 소득분위 5분위까지를 정책 목표로 하고 있는 점을 감안하여 토지 및 건물 기준가액을 산정하였다. 일반공급은 오랫동안 청약저축을 납입하면서 공공분양을 기다려 온 점과 민영주택의 청약이 불가능한 점을 고려하여 적용대상에서 제외했다.

토지(공시지가) 및 건물가액(과세자료)기준은 국민건강보험공단의 재산등급별 점수표의 25등급(총 50등급)의 평균재산 금액(금년 21,550만원) 이하를 기준으로 하였고, 자동차의 경우는 '09년 보험개발원 2,000cc 신차 기준가액 최고 금액인 2,500 만원을 기준으로 하여 매년 통계청에서 발표하는 차량구입비 소비자물가지수('09년 105.4)를 곱하여 산정한 금액(금년 2,635만원) 이하로 정하였다. 보유차량의 가격은 취득가액에 매년 10% 감가 상각한 금액으로 하되, 화물차, 영업용차량과 장애자용차량은 제외하는 것으로 하였다. 자동차가 2대 이상인 경우는 각각의 자동차가액 중 높은 차량가액을 기준으로 하였다.

국민임대주택의 경우 소득기준을 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70%로 두고 있는 점을 감안하여 자산기준을 적용하였다. 토지 및 건물가액 기준은 국민건강보험공단의 재산등급별 점수표의 20등급(소득 4분위) 평균 재산금액(금년 12,600만원) 이하를 기준으로 하고, 자동차의 경우는 '09년 보험개발원 2,000cc 신차 기준가액 평균 금액인 2,300만원을 기준으로 하여 매년 통계청에서 발표하는 차량구입비 소비자물가지수('09년 105.4)를 곱하여 산정한 금액(금년 2,424만원) 이하로 정하였다.

10년 임대주택과 장기전세 주택의 경우는 정책목표가 신혼부부 특별분양과 동일하게 소득 5분위까지를 목표로 하고 있으므로 신혼부부 및 생애최초 특별분양과 동일하게 적용한다.

<표 2-27> 보금자리주택 입주자 자산기준

구 분		부동산 (토지+ 건물)	자동차
분 양	신혼부부· 생애최초	○ 국민건강보험공단의 재산등급별 점수표의 25등급(총 50등급)의 평균 재산 금액 이하 * '10년은 21,550만원 적용	○ 2,000cc 신차 기준가액 최고 금액 인 2,500만원을 기준으로 하여 매년 통계청에서 발표하는 차량구입비 소 비자물가지수('09년 105.4)를 곱하여 산정한 금액 이하 * '10년은 2,635만원 적용
	국민임대	○ 국민건강보험공단의 재산등급별 점수표의 20등급(총 50등급)의 평균 재산 금액 이하 * '10년은 12,600만원 적용	○ 2,000cc 신차 기준가액 평균 금액 인 2,300 만원을 기준으로 하여 매년 통계청에서 발표하는 차량구입비 소 비자물가지수('09년 105.4)를 곱하여 산정한 금액 이하 * '10년은 2,424만원 적용
	10년 임대· 장기전세	※ 10년 임대주택과 장기전세 주택의 경우는 정책목표가 신혼부부 특별 분양과 동일하게 소득 5분위까지를 목표로 하고 있으므로 신혼부부 및 생 애최초 특별분양과 동일하게 적용	

자료: 국토해양부 「보금자리주택 자산기준이 마련·시행된다」, 2010.4

6) 보금자리주택 사전예약(입주예약) 제도 개선

중전엔 사전예약 특별공급 미달발생시 그 미달 분을 본 청약 특별공급 신청자에게
공급했지만, 2010년 10월 8일 「주택공급에 관한 규칙」 개정을 기점으로 사전예약
특별공급 미달물량은 사전예약 일반청약자에게 공급이 가능하도록 개선됐다.

7) 보금자리주택 공급계획 일부 조정 (2010.8.29대책)

정부 내에서 보금자리주택 공급 물량 조절 등, 속도조절을 표명한 것은 8.29 부동
산 대책에서다.³⁶⁾ 현재 주택시장 수급 상황을 고려하여 사전예약 물량을 줄이고, 사
전예약 시기도 탄력 조정키로 했다.

우선 오는 11월로 예정된 보금자리주택 3차 지구에 대한 사전예약 일정은 바뀌지

36) 국토해양부, 「실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안」, 2010.8.29

않는다. 하지만 사전예약 공급 물량은 크게 줄어든다. 3차 지구의 경우 당초 계획대로 11월 초께 입주자모집공고를 하고 11월 중순까지 사전예약을 받을 예정이지만, 보금자리지구 내 분양주택 중 80%를 사전예약으로 공급하던 종전 방식을 버리고 물량을 50%로 축소키로 했다. 그리고 금년 하반기 지정예정인 4차 지구는 3차 지구 청약결과나 이월물량 등을 감안하여 지구수를 2~3개 수준으로 축소할 예정이다. 3차 지구 사전예약 분양물량이 당초계획보다 30%포인트 주는가 하면, 평균적으로 4~6개 지구를 지정하던 1~3차 보금자리주택 지구수 지정관행이 4차부터 2~3개 수준으로 쪼그라드는 셈이다.

보금자리 분양주택 중 민영아파트 가구 수는 오히려 늘어난다. 보금자리지구내 민영주택 공급비율(현행 25%)을 지구별 특성을 감안하여 상향조정하고, 민영주택도 수요·지구여건 등을 감안하여, 전용 85㎡이하 건설도 허용할 방침이다.

물론, 당초 계획('12년까지 수도권 60만호, 지방 14만호)대로 사업승인을 추진해 최종 보금자리주택 공급 물량계획의 변화는 없다는 것이 정부의 입장³⁷⁾이지만, 이명박 정부의 대표적인 친서민 정책으로 강력한 드라이브를 걸어왔던 보금자리주택 공급 정책을 8.29대책에서 일부 조정했다는 것은 보금자리주택으로 인한 민간분양시장 구축우려 목소리를 수긍하고 공급 속도조절을 받아들인 셈이다.

한때 민간주택업계에서 보금자리주택 속도조절론 목소리가 높아지자 청와대에서 '보금자리를 흔들지 말라'고 경고³⁸⁾에 나서기 까지도 했을 정도로 민감한 사안이었던 점을 감안하면, 일정부분 보금자리주택사전예약과 민간분양시장의 상관관계 및 영향력을 시인한 것으로 해석할 수 있다.

재고주택시장 거래가 극도로 마비된 현실과 집값 하락으로 가격 메리트를 잃어버린 경기권 2차 보금자리주택 사전예약의 미분양 사태, 여기에 악성 미분양과 입주 대란이 겹치면서 결국 정부는 보금자리주택 사전예약의 탄력운영을 시사했다.

37) 상계 보도자료, p3

38) 「보금자리주택과 민간분양은 수요계층이 다르다」, 전계보도자료, p.1.

최근엔 한국토지주택공사(LH)의 부채에 따른 재정 문제가 악화되면서, 보금자리주택 분양 물량을 줄이는 방법 등 다양한 방안을 고민할 필요가 있다는 필요성이 제기되고 있기도 하다.³⁹⁾



39) 문화일보, 2008.10.05 보도

제 3 장 보금자리주택 사전예약과 민간분양시장

제 1 절 보금자리주택 사전예약이후 민간 건설업체 주택경기

1. 민간부문 공급량과 미분양 물량 추이

1) 민간부문 공급량

2010년 10월 현재 수도권에 연내 신규 공급된 민간부문 분양물량은 총 77개 사업장 32,838가구로 11월과(13개 사업장, 7,003가구 예정) 12월(11개 사업장, 2,296가구 예정) 공급예정인 24개 사업장 9,299가구를 합산하면 총 101개 사업장 42,137가구 수준의 공급이 예상되고 있다. 이는 131개 사업장 71,195가구가 공급됐던 전년 대비로는 -40.8% 감소했고, 174개 사업장 60,807가구가 공급됐던 2008년과 비교해서도 -30.7% 감소할 것으로 판단된다.

시범지구 보금자리주택 사전예약이 실시된 첫 2009년 10월은 인천 청라·영종신도시 동시분양 실시와 2010년 2월 11일 종료되는 수도권 신축주택에 대한 양도소득세 한시면제 세제혜택을 받으려는 민간부문 밀어내기 공급의 영향으로, 오히려 전년 동기 대비 공급량이 227%(5,457가구→17,869가구)로 증가했다. 보금자리주택 공급 영향보다 세제혜택을 분양마케팅에 이용하려는 정책적 변수가 단기적으로 더 크게 작용한 셈이다.

하지만, 2010년에 들어서면서 민간 분양시장은 주택 시장 침체와 공공부문 보금자리주택과의 경쟁을 피하기 위한 분양시기 조율로, 공급물량이 지속적으로 감소하고 공급일정도 경기상황과 정책변수 등을 고려해 저울질되고 있는 것으로 보인다. 강남 대체신도시로 회자되는 위례신도시 보금자리주택 사전예약시기인 2010년 3월 민간부문 공급은 전년대비 130%증가했지만, 2008년 대비 -90%감소했다. 2009년 1/4분기가 글로벌금융위기로 인한 주택시장 급락쇼크의 반경 안에 있던 시기임을 감안하면, 전년대비 물량증가보다는 2008년과의 물량 급락을 비교하는 편이 옳다고 생각된다. 2차 사전예약이 실시된 5월에도 5,784가구를 기록하며, 전년(6,874가구)과 2008년(6,641가구) 동기 대비 각각 -15.8%, -12.9% 감소해 평년 공급량에 못 미치고 있다.

이러한 분위기는 하반기로 이어져 분양시장의 계절적 성수기인 9~10월 가을 민간 부문 분양 현황도 3년 내 최저치를 기록하고 있다.(2008년 7,905가구 · 2009년 23,256가구 · 2010년 3,295가구)

<표 3-1> 2008년~2010년 수도권 민간부문 신규 분양 가구수 추이

(단위:가구)

2008년			2009년			2010년		
시기	사업장	공급가구	시기	사업장	공급가구	시기	사업장	공급가구
1월	30	13,015	1월	5	1,857	1월	20	11,754
2월	14	2,864	2월	1	467	2월	2	301
3월	24	6,440	3월	4	253	3월	4	583
4월	16	5,995	4월	4	2,055	4월	9	3,291
5월	12	6,641	5월	11	6,874	5월	9	5,784
6월	14	8,484	6월	9	4,474	6월	8	4,974
7월	15	3,846	7월	9	3,891	7월	11	2,425
8월	5	617	8월	4	512	8월	5	434
9월	7	2,448	9월	12	5,387	9월	3	635
10월	17	5,457	10월	23	17,869	10월	6	2,657
11월	11	3,934	11월	20	8,588	11월	13	7,003
12월	9	1,066	12월	29	18,968	12월	11	2,296
총계	174	60,807	총계	131	71,195	총계	101	42,137

- 2010년 11~12월 분양공급은 2010년 10월 현재 공급예정 추정치 임.

자료: (주)부동산써브

2) 미분양 물량 추이

2010년 8월 현재 전국 미분양주택은 10만3,981호로 3개월 연속 감소하였고, 보금자리주택 시범지구가 최초 공급된 2009년 10월(12만437호) 대비해서도 13.6%(1만6,456호) 소진됐으나, 외환위기 직후 최고치인 11만6,433호와 비슷한 수치를 나타내며 여전히 적지 않은 물량이 적체돼 있다. 게다가 전체 미분양에서 준공 후 미분양(5만31호)이 차지하는 비중이 48.12%로 절반에 육박해 대부분 단기간 내 판매 가능성이 낮은 악성재고 상품으로 구성됐다.

<표 3-2> 2009년 6월~2010년 8월 부문별 미분양 현황

(단위:호)

구 분	09.06	09.10	10.02	10.03	10.05	10.08	09.06월 대비	
							증감	증감률

계	145,585	120,437	116,438	112,910	110,460	103,981	-41,604	-28.58%
준공후 미분양	52,711	48,519	50,040	50,788	49,278	50,031	-2,680	-5.08%

자료: 국토해양부

지역별 미분양주택은 크게 지방과 수도권으로 나뉘볼 수 있다. 2010년 8월 현재 지방 미분양주택은 7만5,829호로 전체 미분양 물량 중 72.93%를 차지하고 있다. 지방은 2009년 6월(11만9,961호)대비 4만4,132호가 감소하여 수도권에 비해 감소폭이 컸다. 그러나 지방 미분양 감소는 신규 주택 수요 증가에 의한 요인 보다는 자금지원과 조세감면 등 정부의 적극적인 규제완화와 지방 신규공급 감소에 따른 것으로 판단된다.

눈여겨 볼 것은 수도권 미분양 주택 추이다. 2010년 8월 현재 2만8,152호를 기록하며 2009년 6월(2만5,624호) 대비 오히려 2,528호 미분양이 증가하는 등, 지방과 상반된 물량추이를 보이고 있다.

수도권은 2009년 6월(2만5,624호)부터 10월(1만9,848호)까지 정부의 규제완화와 경기부양효과가 겹쳐지며 일시적으로 미분양 물량이 5,776호(-22.54%) 줄기도 했으나, 이후 10개월간은 8,304호 증가하며 오히려 수도권 보금자리주택 최초 공급시기 이전보다 적체현상이 심화됐다. 수도권 미분양의 대부분을 차지하는 경기도는 2009년 10월 1만6,638호에서 2만2,326호로 열 달 사이 34.19%(5,688호)나 증가하면서 수도권 전체 미분양 증가에 일조하고 있다.

<표 3-3> 2009년 6월~2010년 8월 지역별 미분양 현황

(단위:호)

구 분	09.06	09.10	10.02	10.03	10.05	10.08	09.06월 대비	
							증감	증감률
계	145,585	120,437	116,438	112,910	110,460	103,981	-41,604	-28.58%
서울	2,085	1,778	1,813	1,658	1,957	2,085	0	0.00%
인천	1,840	1,432	3,046	3,033	3,341	3,741	1,901	103.32%
경기	21,699	16,638	22,467	21,408	22,349	22,326	627	2.89%
수도권	25,624	19,848	27,326	26,099	27,647	28,152	2,528	9.87%

지 방	119,961	100,589	89,112	86,811	82,813	75,829	-44,132	-36.79%
-----	---------	---------	--------	--------	--------	--------	---------	---------

자료: 국토해양부

수도권 전체 미분양주택의 78.53%를 차지하는 경기도는 전국에서 미분양이 가장 많이 적체돼 있는데다, 8월말 기준 경기도 내 미분양 아파트 사업장 270곳의 전월(7월) 대비 미분양판매 실적을 분석해 보더라도, 76.3%인 206곳이 주택을 한 채도 팔지 못할 만큼 미분양 해소에 어려움을 겪고 있는 것으로 분석됐다. 단적인 예로, 8월말 기준 경기도 미분양 주택 2만2,326가구의 기준층 평균 분양가와 잔여가구수를 추산한 결과 민간 건설사 및 시행사에 묶여 있는 총 미분양 금액(기준층 평균가격, 준공 전 포함)만 13조2,023억700만원으로 추산될 정도다.⁴⁰⁾

<표 3-4> 2010년 8월말 기준 경기도 내 미분양 사업장 분석

지역	미분양 가구	총사업장	8월 미분양가구 변동 사업장 수			미분양금액 (단위:백만원)
			증가	감소	변동없음	
용인시	6,355	53	1	8	44	4,671,257
고양시	4,622	28	0	3	25	3,106,502
수원시	2,358	15	0	4	11	1,329,635
파주시	1,799	21	1	1	19	759,259
김포시	1,390	16	0	1	15	539,192
평택시	935	11	0	6	5	275,711
이천시	618	12	0	9	3	158,386
부천시	597	6	0	0	6	495,429
남양주시	551	15	0	6	6	344,249
광주시	547	13	0	3	10	247,719
안성시	480	3	0	2	1	164,161
하남시	313	3	0	1	2	209,865
화성시	310	16	0	0	16	144,011
군포시	292	6	0	1	5	214,140
가평군	217	3	0	1	2	97,852
시흥시	188	5	0	1	4	83,519
양평군	181	6	0	0	6	73,100
오산시	149	6	0	3	3	56,563
양주시	115	9	3	0	6	32,108
성남시	81	4	0	0	4	80,983
동두천시	57	1	0	0	1	15,387
광명시	47	4	1	1	2	25,858
안양시	47	7	0	0	7	37,799

40) 경기도청 홈페이지(http://www.gg.go.kr/gg/32206/ggnet/c5/d1/page3_1.jsp) 분양정보 내 '10년 7~8월 분양중인 아파트 현황(분양가 및 분양중 가구수)을 시·군별로 분석해 미분양 가구수 증감, 시행사나 건설사에 묶여있는 미분양 가구의 총 분양대금 시가총액을 추정했다.

안산시	33	4	1	2	1	17,187
구리시	26	2	0	0	2	20,880
의정부시	18	1	0	1	0	1,555
총합계	22,326	270	7	54	206	13,202,307

자료: (주)부동산써브

수도권 미분양주택이 증가하는 원인은 크게 두 가지로 분석해 볼 수 있다. 첫째, 정부정책 변수에 의한 제도적 요인이 공급시장에 영향을 미쳤다. 2009년 말 수도권 분양시장은 2010년 2월 11일까지 적용된 양도소득세 한시적 감면제도⁴¹⁾를 적용받기 위해 민간 부문에서 밀어내기 분양 물량이 쏟아졌다. 지난 해 10월에서 올 1월 까지 수도권에서 신규 일반분양 된 민간 물량은 5만7천여 가구다. 이는 1년 전 같은 시기 보다 약 4.6배 이상 늘어난 양으로, 분양시장의 계절적 비수기인 한겨울을 감안할 때 이례적인 공급러시라고 할 수 있다. 12월과 1월에 걸쳐 3만 가구를 상회하는 물량투하가 올 초의 수도권 미분양 증가로 고스란히 연결됐고 어느 정도 세제 정책의 요인이 컸다.

<표 3-5> 2008년 말~2009년 말 수도권 아파트 일반분양물량 비교

(단위:가구)

구분	2008년		2009년		일반 분양 증감률(%)
	사업장수	일반분양	사업장수	일반분양	
10월	17	5,457	23	17,869	227.45
11월	11	3,934	20	8,588	118.30
12월	9	1,066	29	18,968	1,679.36
1월	5	1,857	20	11,754	532.96
합계	42	12,314	92	57,179	364.34

자료: (주)부동산써브

두 번째는 지난 해 10월부터 사전예약이 시작된 수도권 보금자리 주택공급이 민간 분양시장 침체에 영향을 미쳤다. 2009년 10월과 2010년 3월, 시범지구 1만4천여 가

41) 양도세 한시면제 정책은 2008년 2월 미분양주택 해소를 통한 주택시장 조기 정상화를 위해 시행한 한시적 세제지원으로, 2009년 2월12일~2010년 2월11일까지 취득(계약)한 신축주택(분양 및 미분양)에 대해 입주 후 5년 간 양도소득세를 면제 또는 감면한다. 수도권 과밀억제권역(서울제외)은 전용149㎡(45평)이내에 한해 60%가 감면되고 과밀억제권역을 제외한 모든 지역은 면적에 상관없이 100% 면제된다. 5년 이후에 발생한 양도차익은 일반세율 및 장기보유특별공제가 적용된다.

구와 위례신도시 2천여 가구가 각각 사전예약을 성황리에 마쳤고, 올 5월경 공급된 2차 지구 사전예약도 세곡2지구와 내곡지구 위주로 사전예약 열풍이 이어졌다. 입지 여건이 우수한 강남권 보금자리 주택지는 인근 시세의 50~60%수준에 공급되는가 하면, 기존 2기 신도시에 비해 서울 도심접근성이 좋은 그린벨트 해제지내 대량 공급이 이뤄지다보니 보금자리주택 수요자 뿐 아니라, 민간분양 시장 수요자들까지 신규분양을 미루고 신중해지는 분위기가 수도권 미분양증가로 확산되고 있다. 김포 한강, 파주 운정, 인천 검단 등, 산업기반시설과 자족기능이 미약한 2기 신도시 대부분이 도심에서 가까운 보금자리주택 등장으로 적잖은 타격을 받고 있다.

2. 민간부문 분양가격 인하

직주근접이 가능한 도심 인근 권역별로 여러 개의 지구를 동시에 개발·공급하고, 용적률·녹지율 조정, 기존 기반시설 활용 등, 간선시설비 절감을 통해 분양가 인하가 용이한 보금자리주택사업은 주변에 있는 민간부문 공급시장의 분양가 조정을 유도하거나 가격견제에도 일정부분 기여하고 있는 것으로 분석된다.

보금자리주택 사전예약 공급이 실시된 고양시 원흥지구와 구리시 갈매지구 인근 삼송(고양시)·별내지구(남양주시) 민간분양 사업지 분양가추이를 분석한 결과 기 분양사업지들보다 분양가를 많이 낮춘 신규 분양아파트들이 속속 등장하고 있어 눈길을 끌고 있다.

분양가추이 분석은 시범지구와, 2차 지구 공급시기인 2009년 10월과 2010년 5월 전후 보금자리주택지 주변 민간 신규분양이 비교적 활발히 공급돼 유효한 지표산출이 가능한 삼송·별내지구를 분석했다.

우선, 2009년 10월에 공급된 고양시 원흥지구 동북단은 삼송지구 남단과 불과 400m차이로 연담화되어 있다고 해도 과언이 아닌 곳으로, 택지 상호간 영향력이 크고 분양가 분석의 의미도 높다. 고양 삼송지구의 첫 공급은 2009년 12월부터로 그해 10월 보금자리주택 원흥지구의 공급이 이뤄진 이후 첫 공급이 시작됐다. 원흥지구가 3.3㎡당 800~850만원 추정가에 사전예약된 반면, 삼송지구 최초분양가 수준(09년 12

월)은 3.3㎡ 당 최저 1,167~최고 1,190만원이었다. 전매규제가 짧고 거주 의무 부담이 없는 장점이 있었으나, 3.3㎡당 340~367만원에 달하는 분양가 격차는 결국 청약 미달 사태로 이어져 분양가 인하를 유도했다. '10년 1월 분양사업지들에 최저가가 1,100만원 수준으로 낮아지고 최고가는 1,190만 원 수준을 나타냈다. 이후 4월 보금자리 2차 사전예약 시기에 최고가 수준도 1,127만원 수준으로 낮아지며 보금자리 사전예약에 따른 영향력을 드러낸다. 다만, 보금자리여파가 약해진 3개월 뒤(10년 7월) 공급 때는 오히려 분양가가 크게 높아지며 영향권에서 벗어나는 모습을 나타내기도 했다.

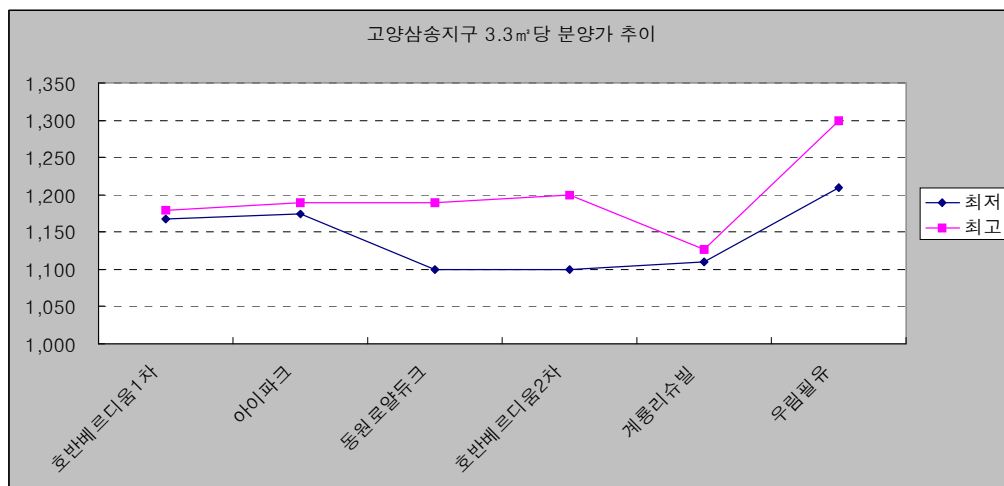
<표 3-6> 고양 원흥·구리 갈매 보금자리주택지구 추정 분양가격

구분	면 적(㎡)		추정분양가격(천원)	
	주택신청형(전용)	개략 면적(공급)	단가(3.3㎡당)	호당 분양가격
고양 원흥	59	81	8,000	196,000
	74	101	8,500	259,600
	84	114	8,500	293,100
구리	74	97~102	9,900	290,400
갈매	84	111~115	9,900	344,300

<표 3-7> 고양 삼성지구 민간 신규분양 분양가 추이

시공사	면적(㎡)	분양시기	3.3㎡ 당 분양가(기준층 공급면적 기준)	
			최저 (만 원)	최고 (만 원)
호반베르디움1차	전용84	09년 12월	1,167	1,180
아이파크	전용100,116	09년 12월	1,175	1,190
동원로얄듀크	전용84~116	10년 01월	1,100	1,190
호반베르디움2차	전용84~109	10년 01월	1,100	1,200
계룡리슈빌	전용75,84	10년 4월	1,110	1,127
우림필유	전용99~144	10년 7월	1,210	1,300

<그림 3-1> 고양 삼송지구 3.3㎡당 분양가 추이



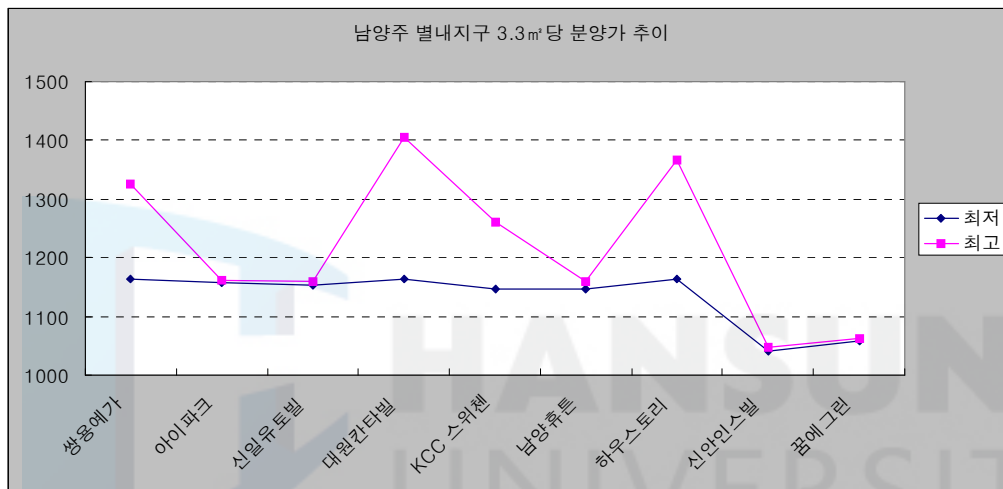
2010년 5월에 공급된 구리 갈매지구 북단은 47번국도와 퇴계원 IC를 기점으로 남양주 별내지구 남단과 꼭 맞붙어있어 상호간 영향력이 클 것으로 판단된다. 경기도 남양주시에 위치한 별내지구는 첫 공급이 2009년 9월에 있었다. 최초분양가 수준은 3.3㎡ 당 최저 1,157~최고 1,325만원이다. 그 시점 이후의 분양가 추이를 살펴보면 최저가격은 큰 변동 없이 2010년 1월까지 이어지고, 최고가격은 1,405만원까지 입지·층·브랜드에 따라 변동 폭이 크게 나타나는 것으로 확인됐다.

주목할 점은 시범지구의 공급이 도래하기 전 등, 지역적 연관성이 없었을 때는 별내지구 분양가 수준이 별다른 변동 없이 유지됐지만, 2010년 5월 별내지구와 지역적으로 연관성이 높은 구리 갈매·남양주 진건 보금자리주택의 공급시점 이후로 별내지구 분양가격이 최저가와 최고가격 모두 크게 하락했다는 점이다. 3.3㎡당 990만원 추정가에 사전예약된 갈매지구와 2010년 4월 별내지구에 기공급된 분양가차이(1,040~1,047만원)는 3.3㎡ 당 고작 50~57만원뿐이었다. 이는 민간건설사들이 기존분양가격으로 가격경쟁력이 없자 보금자리주택과의 경쟁력을 높이기 위한 자구노력의 일환으로 풀이된다. 덕분에 별내지구는 순위내 청약마감행진을 이어갈 수 있었다.

<표 3-8> 남양주 별내지구 민간 신규분양 분양가 추이

시공사	면적(㎡)	분양시기	3.3㎡ 당 분양가(기준층 공급면적 기준)	
			최저 (만 원)	최고 (만 원)
쌍용예가	전용101~134	09년 09월	1,164	1,325
아이파크	전용107~141	09년 09월	1,157	1,161
신일유토빌	전용104~143	09년 10월	1,153	1,159
대원칸타빌	전용107~159	09년 11월	1,164	1,405
KCC 스위첸	전용99~151	09년 11월	1,146	1,261
남양휴튼	전용101~135	09년 12월	1,147	1,159
하우스토리	전용103~174	10년 01월	1,163	1,367
신안인스빌	전용84	10년 04월	1,040	1,047
꿈에그린	전용84	10년 05월	1,059	1,063

<그림 3-2> 남양주 별내지구 3.3㎡당 분양가 추이



결과적으로 위에서 분석한 고양·삼송지구·남양주 별내지구의 분양가추이 비교분석을 통해 보금자리주택지구의 사전예약 공급이 민간 신규분양사업장의 분양가격에 영향력을 미치고, 분양가격의 약세요인으로 작용하고 있다는 것을 확인할 수 있다. 미분양과 입주공급과잉 등 지역 내 수급환경과 각종 대내외 변수를 무시할 수 없으나, 좀처럼 회복되지 않는 아파트 분양 시장을 헤쳐 나가고 보금자리주택 쇼크 등, 가격경쟁에서 밀리지 않기 위한 민간건설사들의 자구책이 분양가 책정에도 영향력을 행사하는 것으로 보인다.

보금자리주택공급이 민간건설업체의 고분양가 책정에 제동을 걸고 가격견제 효과

도 일정부분 발휘함을 알 수 있었지만, 세곡·내곡·우면 등 강남권과 부천 옥길·시흥 은계 보금자리주택지구 인근엔 민간 신규분양이 거의 없는가하면, 비교구간으로 삼을 만한 주택공급이 많지 않아, 기 공급된 모든 보금자리주택지 주변 민간부문의 분양가 추이를 살펴보면 한계는 있었다.

3. 민간건설업체 체감경기 악화

1) 건설기업 경기실사지수(CBSI) 하락

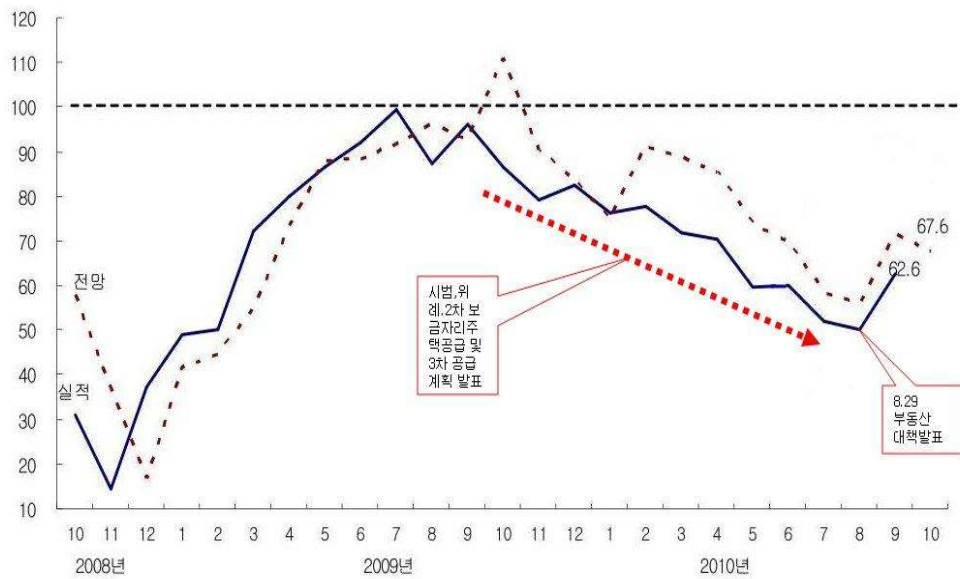
건설기업 경기실사지수(CBSI)⁴²⁾는 건설업체의 매출액 등 영업결과의 실제 금액을 조사하는 계수조사방식이 아닌 기업활동의 수준 및 변화방향만을 조사하는 판단조사로 건설업 주체들의 경기에 대한 판단과 예측, 계획 등을 통해 현재의 경기상황을 판단하고 미래의 경기상황을 예측하는데 도움이 되는 지표다.

이같이 단기적인 경기변동을 파악해 볼 수 있는 건설기업경기 실사지수가 2010년 9월, 연초대비 13.7포인트 하락한 62.6을 기록했다. 전월비 10.0p 이상 상승하기는 했으나, 혹서기의 계절적 요인으로 인해 지수가 하락하기 직전인 6월 수준을 회복한 것에 그친 것으로 지수 자체는 기준선(100.0)에 크게 못 미치고 있음을 알 수 있다. 올해는 2009년 정부의 SOC 예산증가 등의 경기부양 재정효과가 많이 줄어든 가운데 최근 수도권 미분양 및 아파트 미입주 물량 증가에 대한 건설업체들의 유동성 위기 등이 겹쳐 민간 건설 경기 부진이 지속되고 있다. 특히 8.29대책 효과도 제한적일 것으로 보여 당분간 CBSI가 기준선에 근접하거나 회복되기는 어려울 것으로 보이고, 당분간 민간건설기업의 체감경기도 저조할 것으로 전망된다.⁴³⁾

<그림 3-3> 2008~2010년 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

42) 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 한국건설산업연구원이 2001년 8월부터 매월 발표하는 지수로, 건설업체에 특화된 일종의 기업경기실사지수(BSI)라 할 수 있다. 조사방식은 건설기업 활동의 수준 및 변화방향만을 조사하는 판단조사방식을 사용하고 있고, 지수 계산은 전체 응답업체 중 전기에 비해 호전되었다고 답한 업체수의 비율과 악화되었다고 답한 업체수의 비율을 차감한 다음 100을 더하는 방식이다. 즉 (호전(증가)업체수 비율 - 악화(감소)업체수 비율)×100로 계산된다.

43) 이흥일, 박철한, 「2010년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 조사결과」, 한국건설산업연구원, 2010.10.6, pp.1~2



자료원: 한국건설산업연구원

특히, 눈여겨 볼 점은 보금자리주택 시범단지의 사전예약이 최초 시행된 2009년 10월 이후의 건설기업 경기실사지수다. 10월 지수는 86.4를 나타내며 전월(96.1)에 비해 -10%하락하기 시작했고, 2010년 9월까지 11개월가량 지수하락 추세를 보이고 있다. 경기에 대한 기업가들의 판단, 예측, 계획 등이 단기적으로 경기의 변동에 중요한 역할을 한다는 경험적인 사실을 염두에 둘 때, 보금자리주택 사업추진이 일정부분 민간건설기업에 영향을 미친 것으로 보인다.

<표 3-9> 규모별 경기종합 BSI 추이

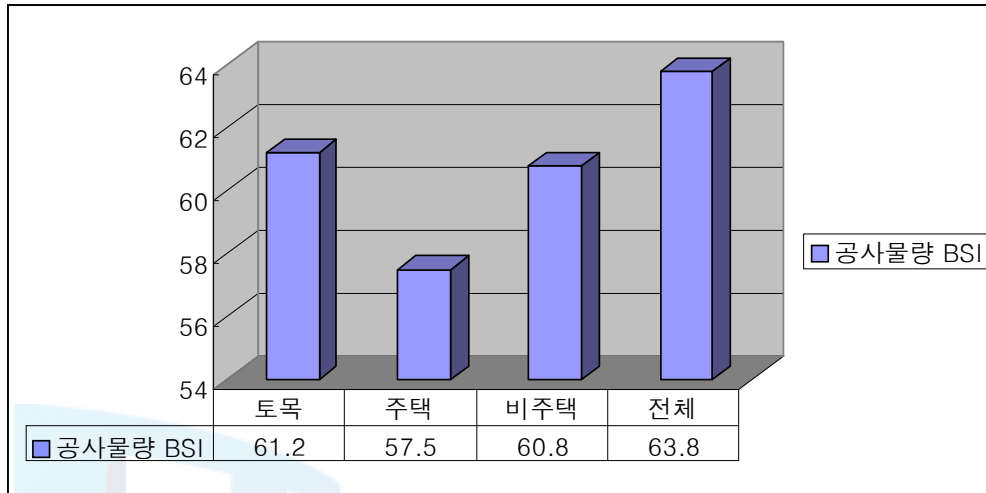
구분	'09.7	'09.8	'09.9	'09.10	'09.11	'09.12	'10.1	'10.2	'10.3	'10.4	'10.5	'10.6	'10.7	'10.8	'10.9
종합	99.3	87.2	96.1	86.4	79.3	82.5	76.3	77.6	71.7	70.5	59.5	60.1	51.9	50.1	62.6
대형	114.3	107.1	114.3	100.0	84.6	100.0	93.3	92.9	78.6	80.0	64.3	69.2	50.0	50.0	71.4
중견	105.9	100.0	110.0	103.4	88.5	77.8	76.9	80.0	70.4	63.0	63.0	57.1	57.1	59.3	69.2
중소	74.2	49.3	59.0	50.9	62.7	67.2	55.6	56.9	65.0	67.9	50.0	52.6	48.3	39.7	44.8

자료: 한국건설산업연구원

실제 2010년 9월 공종별 공사물량 경기실사지수를 보더라도, 주택공사물량에 대한 전망(57.5)이 토목(61.2)과 비주택(60.8) 부문보다 상대적으로 부진한 상태인데, 보금

자리주택과 같은 공공물량의 확대에 의한 민간사업 위축이 주택공사물량지수로 나타나 공종별로도 가장 낮은 수치로 기록됐다. 10월 예측지수도 전월 실적치보다 3.8p 증가한 61.3으로 전망되고 있어 지수상승폭이 미미하고 여전히 타 공종에 비해 물량침체 상황이 심각한 편이다.

<그림 3-4> 2010년 9월 공종별 공사물량 BSI



자료: 한국건설산업연구원

2) 주택건설(인·허가)실적 속 민간부문 부진 극심

2009년도 주택건설(인·허가 기준)실적⁴⁴⁾은 381,787호로 전년(371,285호) 대비 2.8% 증가에 그치고 있다. 2008년과 2009년 모두 외환위기 이후 최저수치로 당초 계획물량 50만호, 43만호 대비 74~88%수준에 멈춰 2007년 이후 연 40만호를 넘어서지 못하고 있다.

44) 주택건설 인·허가실적은 주택건설사업승인 실적과 주택건축허가 실적을 합산한 것으로, 사업승인 대상은 주택법 제16조에 의한 20호(세대) 이상 규모의 단독 또는 공동주택이며, 20세대 미만 주택 규모는 건축법 제8조에 의한 건축허가 대상이다. 참고로, 주택과 주택외의 시설물이 하나의 건축물로 된 주상복합건축물은 300세대 이상의 경우 주택사업승인 대상이며, 300세대 미만의 경우 건축허가 대상이다.

<표 3-10> 연도별(1998~2009) 주택 인·허가 실적

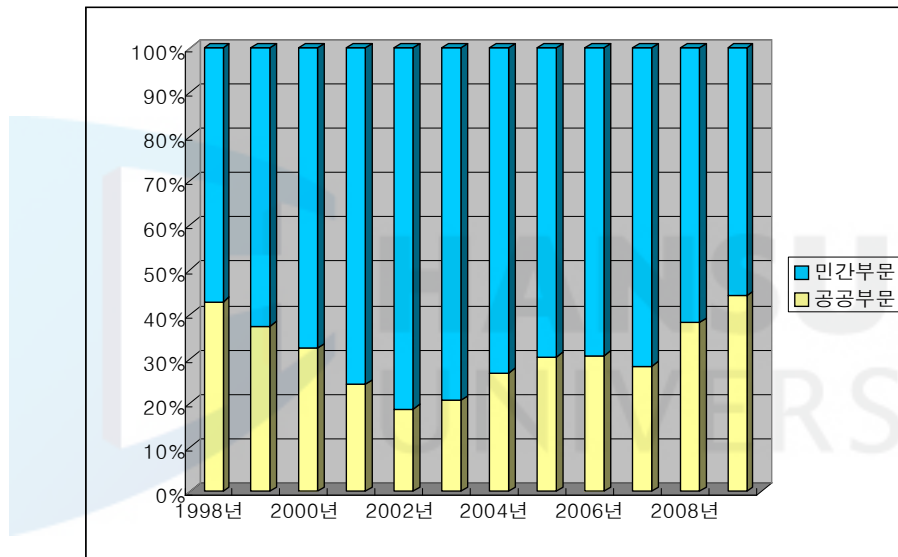
(단위:호, %)

구분	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
공공 부분	131049	151327	140261	127927	123730	120522	123991	140978	143694	156989	141160	168300
민간 부분	174982	253388	293227	401927	542811	464860	339809	322663	325809	398803	230125	213487
총계	306031	404715	433488	529854	666541	585382	463800	463641	469503	555792	371285	381787
민간 부분 공급 비중	57.2	62.6	67.6	75.9	81.4	79.4	73.3	69.6	69.4	71.8	62.0	55.9

자료: 국토해양부

<그림 3-5> 연도별·부문별 주택 인·허가 실적 그래프

(단위:호, %)



자료: 국토해양부

또한 민간부분의 부진은 외환위기 이후 최악의 상황이라고 해도 과언이 아니다. 2000년대(2000~2007년) 민간부분 주택 인·허가가 전체 물량에서 차지하는 비중은 67.6~81.4%수준이었으나, 2008년은 민간공급이 230,125호에 그치면서 62.0%에 머물렀고, 2009년은 이보다 감소한 213,487호로 55.9%인 절반수준으로 감소⁴⁵⁾했다.

45) 두성규, 허윤경, 「최근 주택시장 규제의 문제점과 시장 정상화를 위한 정책 방향」, 한국건설산업

최근의 주택인허가 실적을 좀 더 자세히 비교해 보면, 2008~2009년 사업주체별로는 공공부문은 19.2% 증가, 민간부문은 7.2% 감소한 것으로 드러났고, 그중 보금자리주택공급이 집중된 수도권은 공공부문이 전년에 비해 무려 67.4% 대폭 증가한 것으로 분석됐다. 금융위기 등 경기적 요인 이외에도 제도적 요인(보금자리주택공급, 민간 분양가상한제 유지 등)들이 복합적으로 작용하면서 민간 주택시장 인허가 추이에 영향을 주고 있는 것으로 판단되며, 더욱이 향후에도 보금자리주택공급 지속 등, 공공 역할 확대에 따라 2010년까지 민간부문 비중감소가 이어질 소지는 농후하다. 2010년 5월말 현재 수도권 공공부문의 전년대비 실적이 -98.9% 감소하기는 했으나, 2009년에도 공공부문 주택건설실적이 12월에만 9만8천여 가구 쏟아지는 등, 공공부분 공급 관행을 염두에 뒀을 때 좀 더 지켜볼 필요가 있다.

<표 3-11> 2008~2010년 전국·수도권 주택 인·허가 실적

(단위:호)

	구 분	'08년	'09년	전년 대비 (%)	'10년5월 말 기준	전년 대비 (%)
전 국	계	371,285	381,787	2.8	91,999	-75.9
	공공부문	141,160	168,300	19.2	3,106	-98.1
	민간부문	230,125	213,487	-7.2	88,893	-58.3
수도권	계	197,580	255,158	29.1	55,509	-78.2
	공공부문	75,033	125,638	67.4	1,277	-98.9
	민간부문	122,547	129,520	5.7	54,232	-58.1

자료: 국토해양부

3) 부도 및 사고업체수 증가

유동성 위기를 겪고 있는 건설업종이 우선 구조조정 대상에 오른 것은 2009년 초부터다. 2009년 초 1~2차 기업구조조정 때 30개 건설사가, 2010년 6월에는 금융권 및 채권은행단의 대기업 신용위험평가를 통해 3차 구조조정이 단행됐다. 지난해 구조조정 추진에도 불구하고 건설경기 침체 지속 등으로 16개사(시행사 포함 시 33개사)가 새로이 구조조정 대상으로 선정돼, 기업개선작업(워크아웃)에 들어가거나 퇴출됐다. 실제 청구와 대주건설은 올 들어 최종 부도 처리됐다.

연구원, 2010.2.11, pp.14~15

<표 3-12> 3차 구조조정 대상 업체 현황

구분	건설사	진행 상황
워크아웃 (C등급)	벽산건설	채권단과 경영이행약정 체결
	신동아건설	채권단과 경영이행약정 체결
	남광토건	채권단과 경영이행약정 체결
	중앙건설	채권단과 경영이행약정 체결
	한일건설	채권단과 경영이행약정 체결
	성우종합건설	채권단과 경영이행약정 체결
	제일건설	채권단과 경영이행약정 체결
	한라주택	워크아웃 졸업(8월6일)
	청구	부도(7월16일)
퇴출 (D등급)	성지건설	법정관리 개시
	금광기업	법정관리 개시
	금광건설	자력 정상화
	풍성주택	부도
	진성토건	법정관리 개시
	남진건설	법정관리
	대선건설	자력 정상화

자료: 이데일리(2010.10.6) 기사

성원건설 등 시공능력순위 100위권 내 민간건설사들이 줄줄이 휘청거리는 가운데 대한주택보증 부도건설업체 및 기타 사고업체⁴⁶⁾ 수 현황이 2001년 이래 최고치를 기록하고 있다. 대한주택보증의 연도별 사고업체수 현황에 따르면 2009년에만 77건으로 전년(55건) 대비 40% 증가했고, 올 1/4분기에만 15건으로 평년동기 수준을 상회하는 추세다.

대한주택보증의 분양보증(주택분양보증, 주택임대보증, 주상복합주택분양보증)은 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 등이 건설하는 주택은 대상에서 제외되므로 민간부문 주택공급에 대한 통계분석으로서 의미가 있는데, 대한주택보증에 분양보증잔액이 있는 고객수가 2009년 말 514개사로 2008년 말 대비 164개사나 감소해 2007년(861개사) 정점 이후 하향세를 나타냈다. 2010년 3월말 고객수도 475개사로 2009년 말 대비 39개사가 감소, 민간부문의 주택사업이 축소되고 있는 것으로 보인다.

46) 기타사고업체의 사고내역은 이행청구, 회생신청, 주택사업등록말소, 보증부대출금원리금연체, 소유권이전불가, 사업장권리침해 등을 말한다.

<표 3-13> 연도별 사고업체수 현황

(단위:개사)

구분	대한주택보증 의 분양보증 잔액 있는 고객수	합계(A+B)	부도업체(A)	기타 사고업체(B)
'98이전	-	1215	637	578
'99	-	164	41	123
'00	464	109	48	61
'01	485	58	20	38
'02	542	25	6	19
'03	672	41	16	25
'04	692	29	22	7
'05	708	35	17	18
'06	741	50	13	37
'07	861	49	17	32
'08	678	55	19	36
'09	514	77	19	58
'10.1/4분기	475	15	3	12

자료: 대한주택보증

게다가 2010년 1분기 중 스스로 문을 닫은 건설사는 1,000곳을 넘어서고 있다. 올 1~3월 자진해서 폐업을 한 건설사 수(공고건수 기준)가 1,016건으로, 전년 동기(1,092건)에 이어 2년 연속 1,000건을 넘었다. 건설업체 폐업 건수는 2007년 3,561건에서 2008년 4,032건, 2009년 4,551건으로 계속 증가해, 민간 건설업계의 위축이 심화되고 있다⁴⁷⁾.

민간 중·소건설사의 위축은 비단, 분양보증사고 및 부도·워크아웃이란 암울한 결과치 외에도 수도권 공공택지를 놓고 빚어지고 있는 민간건설사의 택지계약해지 사태로도 표현되고 있다.

경기도 평택시 청북지구 내 3개 단지 민간시행사들은 LH공사(한국토지주택공사)로부터 구입했던 토지를 2009년 말 환매했다. 환매한 토지는 2만3699㎡ 임대아파트 405세대짜리 3블록과 4만3892㎡에 60~85㎡ 745세대를 계획했던 분양아파트 4블록,

47) 문화일보, 2010.04.09 보도.

85㎡초과 359세대 규모의 8블록 등, 3개 단지다⁴⁸⁾. LH가 일반 매각을 통해 사업을 재추진할 경우 환매한 업체에 우선권이 주어지지만, 현재 상황에서는 해당 업체뿐 아니라 입찰 참여할 업체 자체가 없는 실정이다. 지난해부터 시작된 정부의 보금자리정책이 수도권 택지지구에 사업을 펼치고 있는 민간건설업체의 분양 시장을 잠식하면서 민간업체들의 중·소형 시행 사업이 직격탄을 맞고 있다.

대규모 택지사업이 벌어지고 있는 인천광역시 영종하늘도시도 2007년 4월과 11월 두 차례에 걸쳐 공동주택·주상복합 부지를 분양받았던 건설사들이 무더기 계약 해지에 나섰다. LH 청라영종직할사업단에 따르면, 지금까지 영종도에 공급된 택지 316필지 중 15%인 45개 필지가 이미 계약 해지된 상태다.⁴⁹⁾ 2009년 하반기 실시된 영종도 내 신규 청약과정에서 대거 미분양 사태가 벌어진데다, PF사업의 부실채권이 여타 금융권으로 번지는 것을 최소화하기 위한 금융권의 리스크 관리 움직임(금융권의 대출거절), 건설사 내부 재정난, 저렴한 보금자리주택 공급 등이 더해지면서 택지 계약해지 현상이 도미노화 되고 있다.

실제 LH공사에 따르면, 공급대금 기준으로 지난 2008년엔 1조 1,745억 원 규모의 택지계약이 해지됐지만 2009년엔 3조 2,224억 원으로 급증했고, 2010년 들어선 11월 초까지 3조 5,576억 원 계약해지가 실행돼, LH공사가 2010년 거둬들인 위약금 액수만도 3,385억 원에 달한다. 특히 80개 건설업체는 모두 2조 4천억 원의 택지 분양대금을 LH공사에 내지 못해 분양대금 연체중이다.⁵⁰⁾

제 2 절 보금자리주택 사전예약이후 분양시장 수요자들의 인식의 변화

1. 입주자저축(청약통장) 가입현황 추이

선분양제도가 일반화된 우리나라에서는 청약통장을 활용해 공급시장에서 주택을 분양받는 것이 서민들의 내집마련 방법론으로 널리 이용되고 있으며, 주택을 공급받

48) 경인일보, 2010.04.06 보도.

49) 머니투데이, 2010.11.08 보도.

50) 머니투데이, 2010.11.08 보도.

으려는 자는 주택법과 주택공급에 관한 규칙에서 정하는 입주자자격, 해당점 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다.

먼저, 새 아파트를 분양받을 수 있는 입주자(청약)자격을 얻으려면 청약통장이라고 얘기하는 입주자저축을 마련한다. 청약통장은 매월 불입하는 적금형태의 통장과 정기예금처럼 한꺼번에 돈을 예치하는 형태의 통장으로 나눌 수 있고, 주택공급에 관한 규칙, 제75조에 따른 입주자저축의 종류는 크게 네 가지로 구분된다. 국민주택 등을 공급받기 위하여 가입하는 청약저축과, 민영주택·민간건설 중형국민주택을 공급받기 위하여 가입하는 청약예금, 85㎡ 이하의 민영주택과 민간건설 중형국민주택을 공급받기 위하여 가입하는 청약부금, 국민주택 등과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축 등이다.

청약통장 신규가입 시 공급주체와 유형, 청약자의 희망주택규모나 면적에 따라 입주자저축의 종류가 달라지기 때문에, 입주자저축의 가입현황과 구좌수를 통해 공급 시장 청약트렌드와 수요자들의 선호도를 판단해볼 수 있다.



<표 3-14> 입주자저축(청약통장)별 비교표

구 분	청 약 종 합 저 축	청 약 저 축	청 약 예 금	청 약 부 금
통 장 가 입 방 법	대상지역	○ 전국	○ 시·군 지역(103개)	
	가입대상	○ 연령, 자격제한 없음	○ 무주택세대주	
	저축방식	○ 연령, 자격제한 없음	○ 20세 이상 개인 (유주택자도 가능)	
	저축방식	○ 매월 일정액 적립식 및 예치식 병행	○ 매월 일정액 불입	○ 일시불 예치 ○ 매월 일정액 불입
	저축금액	○ 월 2만원~50만원 원칙	○ 2만원~10만원	○ 200~1,500만원 (규모·지역별 차등) ○ 월 5~50만원
	이율적용	○ 기간별 금리적용 -1개월 미만 : 무이자 -1년 미만 : 연2.5% -1년 이상~2년 미만 : 연 3.5% -2년 이상 : 연4.5%	○ 가입당시 약정이율	
청 약 방 법	취급기관	○ 국민주택기금 수탁은행(우리,농협,기업,신한,하나)		○ 전국 16개 은행
	회계	○ 주택기금계정	○ 주택기금계정	○ 은행계정 ○ 은행계정
	대상주택	○ 모든 주택	○ 전용면적 85㎡이하 공공기관건설 주택 등 민간건설중형국민주택(60~85㎡)	○ 모든 민영주택 (85㎡초과 공공주택 도 가능) ○ 전용면적 85㎡이하 민영주택
	1순위	○ 가입 후 2년경과 (매월 약정일에 24회 이상 납입) - 민영주택 청약을 위해서는 지역별 예치금 예치	○ 가입 후 2년경과, 24회 이상 납입	○ 가입 후 2년경과 (지역별 예치금 예치) ○ 가입 후 2년경과 (매월 약정일 납입하여 지역별 예치금액 도달)
	주택규모 선택	○ 최초 청약시점에 결정	○ 통장 가입 시 결정	

통장 가입 후 최초 청약 시에 희망주택규모를 선택할 수 있도록 해 기존 청약통장의 단점을 보완한 반면, 무주택세대주 여부나 연령 등에 관계없이 누구나 1인1계좌 가입을 허용하는 등 청약자의 편의를 배려한 주택청약종합저축이 2009년 5월 6일 출시된 이후 폭발적으로 가입자 수가 증가했다. 출시당월 583만 명을 넘어선 가입자 수는 2010년 8월말 현재 988만 명으로 천만 명 시대를 예고하고 있고, 이중 수도권 가입자만 642만 명으로 64.99%에 달한다.

특히 주택청약종합저축통장 출시 후 수도권 가입자 증가율은 73.77%로 전국 가입자 증가율 69.43%를 능가하고 있는데, 2009년 10월 수도권 보금자리주택 사전예약을 중심으로 공영개발 등 공공부문 분야에 청약수요자들이 관심이 높아진 점도 일

정부분 영향을 미친 것으로 보인다. 신혼부부 및 생애최초 특별공급 등의 경우 주택 청약종합통장에 6개월 정도만 가입하면 바로 보금자리주택 사전예약이 가능하기 때문에 통장가입 유인요소가 컸다.

하지만 주택청약종합저축 가입자가 15개월 연속 증가하는 동안, 청약저축 및 예·부금 가입자는 15개월 연속 감소했다. 해당기간 가장 많은 감소비율이 나타난 것은 청약부금으로 100만3,590명에서 71만8,861명으로 -28.37%가 급감했다. 또 청약저축 가입자는 228만8,307명에서 178만3,711명으로(-22.05%), 청약예금 가입자가 230만9,952명에서 201만5,429명으로(-12.75%) 각각 이탈했다. 수도권 가입자도 동기대비 부금 -26.99%, 예금 -11.39%, 저축 -19.37%로 비슷한 추세를 나타냈다.

주택청약종합통장 출시이후 은행권의 가입자 유치경쟁이⁵¹⁾ 예·부금통장 이탈속도 증가에 한 몫 하긴 했지만, 보금자리주택 공급이후 공공부문 청약을 위해 청약통장 리모델링을⁵²⁾ 피하는 수요들로 인한 영향력도 무시할 수 없다고 본다.

<표 3-15> 전국 청약통장 가입현황

(단위 : 좌)

유형	09년 5월	09년 10월	10년 3월	10년 5월	10년 8월	09년5월대비 증감률(%)
청약부금	1,003,590	890,644	801,354	769,690	718,861	-28.37
청약예금	2,309,952	2,228,060	2,127,102	2,084,322	2,015,429	-12.75
청약저축	2,288,307	2,075,297	1,921,595	1,867,273	1,783,711	-22.05
종합저축	5,832,987	8,567,748	9,212,628	9,573,828	9,882,797	69.43
총 계	11,434,836	13,761,749	14,062,679	14,295,113	14,400,798	25.94

자료: 금융결제원

<표 3-16> 수도권(서울·경기·인천) 청약통장 가입현황

(단위 : 좌)

유형	09년 5월	09년 10월	10년 3월	10년 5월	10년 8월	09년5월대비 증감률(%)
청약부금	752,347	672,933	609,676	586,682	549,285	-26.99
청약예금	1,904,415	1,850,115	1,776,174	1,776,174	1,687,503	-11.39

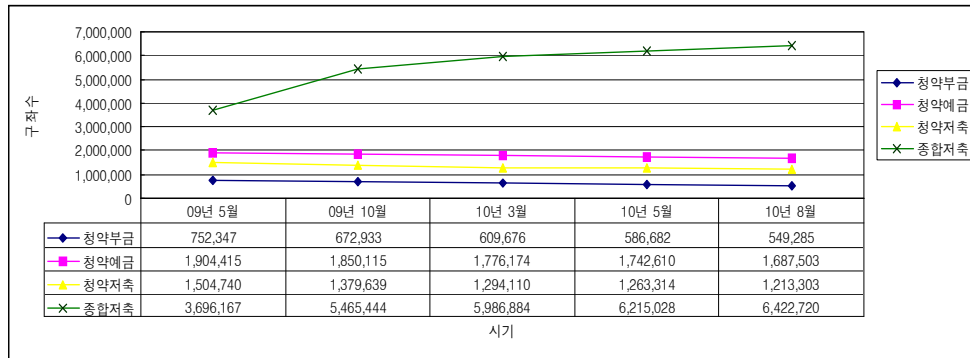
51) 서울신문, 2009.06.25 보도.

52) 청약예·부금가입자가 청약통장을 해지한 후 주택청약종합저축통장으로 재가입하는 것을 뜻 함.

청약저축	1,504,740	1,379,639	1,294,110	1,263,314	1,213,303	-19.37
종합저축	3,696,167	5,465,444	5,986,884	6,215,028	6,422,720	73.77
총 계	7,857,669	9,368,131	9,666,844	9,807,634	9,872,811	25.65

자료: 금융결제원

<그림 3-6> 수도권(서울·경기·인천) 청약통장 가입현황



자료: 금융결제원

2. 민간신규 분양 청약경쟁률

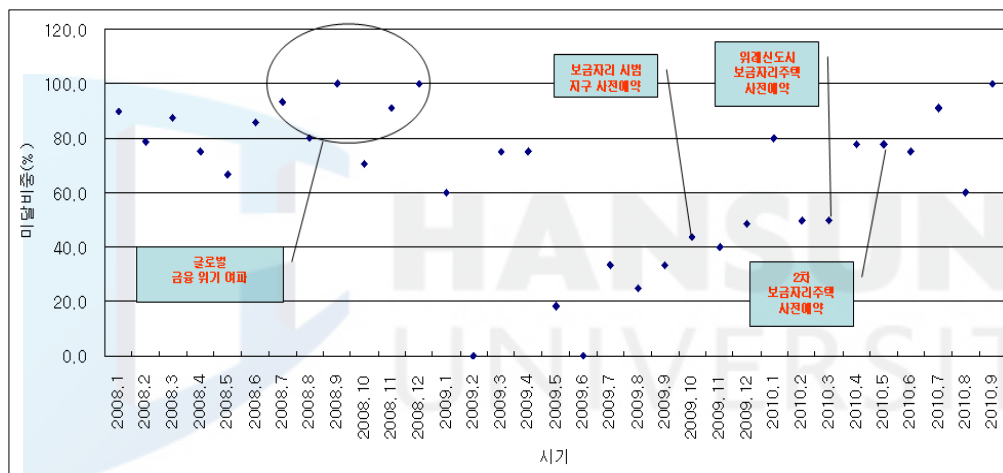
아파트 일반분양 1~3순위자 별 청약접수 현황을 분석한 청약경쟁률은 분양시장의 청약열기와 수요자의 청약 선호도를 예측하게 하는 기술적 지표로 활용된다. 청약통장 1~3순위 내 마감 또는 미달 현황을 통해 향후 분양사업지의 계약률과 분양권 전매 프리미엄, 대기수요자들의 청약트렌드까지 미뤄 짐작해 볼 수 있다. 청약통장 1순위자는 적어도 24개월 이상의 통장 가입기간을 유지해야하고, 청약 후 당첨 사실이 확인되면 청약통장 재사용이 불가능한가 하면, 투기과열지구 등 일부지역에선 재당첨 금지 같은 청약규제책 등이 있기 때문에 청약자로서는 분양사업지의 자산가치 및 주거환경 등을 염두에 두고 청약에 신중할 수밖에 없기 때문이다.

정부가 처음 보금자리주택 공급의지를 내비친 시기는 2008년 9월 19일 「국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안」을 발표하면서부터다. 실제 수도권 보금자리주택지구 내 사전예약 공급은 2009년 10월 시범지구 4곳을 시작으로, 위례신도시(2010년 3월), 2차 지구(2010년 5월) 등 총 3회에 걸쳐 이루어졌으며, 올 11~12월은 3차 보금자리주택지 사전예약과, 4차 지구지정이 예정돼 있다. 따

라서 보금자리주택 건설계획이 발표된 2008년부터 최근까지 수도권 민간 분양사업지 청약경쟁률 현황을 살펴보고, 보금자리주택 사전예약이 미친 영향력을 순위 내 청약미달비중 추이를 통해 분석했다.

2008년 기공급된 수도권 민간분양사업장은 총 174곳으로 이중 27곳은 1~3순위 내 100%청약 마감됐고, 147곳은 미분양 세대가 발생하며 연간 평균 미달비중 84.5%를 기록했다. 2009년은 131개 사업장중 51개 사업장이 미달되며 평균 미달비중 38.9%로 전년에 비해 순위 내 청약마감사업장수가 증가한다. 하지만, 2010년은 미달비중이 다시 증가하기 시작해 9월까지 평균 77.5%로 침체된 수도권 민간분양시장의 단면을 보여주고 있다.

<그림 3-7> 2008~2010년 수도권 민간분양 사업지 월별 청약접수 미달비중(%)



자료: (주)부동산써브

좀 더 자세히 월별추이를 살펴보자. 2008년 초는 2007년 말 민간부문에 도입된 분양가상한제를 피하기 위한 밀어내기 공급 여진(단기공급 과잉)과 2008년 하반기 닥친 글로벌 금융위기 여파로 1월(90%), 9월(100%), 12월(100%) 미달비중이 최고치에 달할 만큼 분양시장이 위축됐다. 강남권 반 토막 아파트 출현⁵³⁾ 등, 집값 급락에 대한 공포와 유동성위기로 분양시장도 동반침체를 겪게 된다. 보금자리주택 공급계획 발표의 영향보다는 주택법 개정 및 국내외 경제·경기변동 여파가 더 컸었던 것으로 추측된다.

2009년 초는 분양물량 급감 중에도 청약대기수요가 많은 편인 판교(푸르지오 그랑블)·송도신도시(송도 더샵 퍼스트월드)·용산(한남 더힐, 효창파크 푸르지오) 사업장이 분양에 성공하는가 하면, 5월부터 시작된 인천 청라경제특구(서청라)동시분양에 분양권 전매 시세차익을 노리는 단기투자 수요들이 집중되며 청약경쟁률도 전반적으로 높아졌다. 그러나 10월경 수도권 보금자리주택 시범단지의 사전예약 실시와, 인천 영종(하늘도시)경제특구의 동시분양이 겹치면서 10~12월 민간분양 사업지 미달비중이 40~48.3%로 증가, 민간분양시장의 영향력이 점차 시장 지배적 위치에서 배제되는 것으로 판단된다.

2010년 1월은 수도권 양도세 한시감면을 적용 받기위한 민간건설사들의 공급러시와 3월 위례신도시, 5월 2차 보금자리주택 사전예약을 피하기 위한 분양시기 조율 등, 분양시장 정책에 따른 민간공급량의 양극화가 극단적인 모습으로 드러내고 있다. 미달사업장의 비중도 또 다시 마감사업장을 앞서기 시작했으며 전반적인 청약률 저조현상은 하반기로 갈수록 크게 나타나고 있다. 그동안 청약불패를 자랑하던 서울 강남지역은 물론 경기 판교·광교신도시와 인천 송도국제도시 등에서까지 청약미달 사업장이 나오면서 호재가 있는 수도권 대표지역도 청약마감을 장담하기 어려운 분위기가 조성되고 있어, 9월 현재 수도권 민간분양 사업지의 미달비중은 100%를 기록했다.

수도권지역이 2009년 대비 저조한 청약마감 수준을 나타내는 이유는 분양사업장의

53) 연합뉴스, 2009.11.17 보도

입지여건과, 건설사 브랜드·단지규모·분양가·공급량 등, 분양사업지의 개별적 요소나 정부의 세제정책, 수도권 아파트 입주량 같은 정책·공급 변수도 영향력을 끼쳤겠지만, 저렴한 분양가와 도심접근성을 내세운 보금자리주택의 공급이 수요자의 분양가 민감도를 키우고 민간분양시장 구축 효과를 발휘할 수 있다는 가능성에 주목할 필요가 있다. 본 청약에 앞선 사전예약을 통한 조기 공급과 1년에 2~3차례씩 진행되는 지구지정과 구체적 공급실행 단계(사전·본 청약)는 민간부문 건설사의 청약시기 조율과 마케팅, 분양대기자의 청약 선택에 일정부분 여과를 미쳤다.

<표 3-17> 2008~2010년 수도권 민간분양 사업지 청약경쟁률 추이

분양시기(년,월)		민간분양 사업장수	청약마감 사업장수	청약미달 사업장수	미달비중(%)
2008	1	30	3	27	90.0
	2	14	3	11	78.6
	3	24	3	21	87.5
	4	16	4	12	75.0
	5	12	4	8	66.7
	6	14	2	12	85.7
	7	15	1	14	93.3
	8	5	1	4	80.0
	9	7	0	7	100.0
	10	17	5	12	70.6
	11	11	1	10	90.9
	12	9	0	9	100.0
2009	1	5	2	3	60.0
	2	1	1	0	0.0
	3	4	1	3	75.0
	4	4	1	3	75.0
	5	11	9	2	18.2
	6	9	9	0	0.0
	7	9	6	3	33.3
	8	4	3	1	25.0
	9	12	8	4	33.3
	10	23	13	10	43.5
	11	20	12	8	40.0
	12	29	15	14	48.3
2010	1	20	4	16	80.0
	2	2	1	1	50.0
	3	4	2	2	50.0
	4	9	2	7	77.8
	5	9	2	7	77.8
	6	8	2	6	75.0
	7	11	1	10	90.9

	8	5	2	3	60.0
	9	3	0	3	100.0

자료: (주)부동산써브

3. 재고주택시장 거래량과 매매·전세 가격추이

1) 아파트 거래량

거래량은 가격에 선행하는 것이 일반적이다. 어떤 시장에서든 물건은 싼 것부터 팔린다. 일반적으로는 거래가 이뤄질 수 록 가격이 올라가는 구조다. 실제로 거래가 이뤄지면 집주인들은 가격 상승에 대한 기대로 호가를 올리거나 매물을 거둬들인다. 가격 상승에 대한 기대가 매수 대기자들에게까지 확산되면 매수자들은 추격 매수에 나선다. 시장이 약세장으로 돌아설 때도 거래량 침체가 먼저 온다. 수요 위축으로 거래가 뜸해지면 사정이 급한 집주인들이 싼 매물을 내놓는 구조고 싼 매물이 쌓이면 가격이 본격적으로 하락하기 시작한다. 그래서 거래량 감소는 가격 하락을 예고하는 지표가 될 수도 있다.⁵⁴⁾

이처럼 거래량 지표는 시장분석에서 주요한 변수로 등장하고 있다. 거래량이라는 정보가 시장참여자들의 심리를 자극하는 유인이 될 수 있는데다, 시장상황의 변화를 더 잘 알려 공급자의 반응도 유도한다는 점, 정부의 정책결정 과정에도 근거자료로 활용된다는 면에서 거래량 통계에 주목할 필요가 있다. 거래량 통계는 단기적으로 가격 데이터와 병행하여 가격의 급격한 등락조정 과정을 해석할 수 있으며 장기적으로는 지역별 수급 상황을 판단할 수 있는 주요 지표다.⁵⁵⁾

54) 박원갑(2010), 『부동산 미래쇼크』, 리더스북, p.172~173

55) 김현아, 허윤경, 「현행 주택거래량 통계의 문제점과 개선방안(강남 3구 거래량 해석을 중심으로)」, 한국건설산업연구원, 2009.6.22, pp.29~30

<표 3-18> 2008년 1월 ~ 2010년 9월 전국 아파트 실거래량(매매)

(단위: 신고일 기준, 건)

2008년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	36,722	36,833	46,629	46,156	44,365	42,971	38,804	27,233	25,639	27,479	19,859	19,542
수도권	14,983	15,902	22,603	23,192	22,651	19,643	16,590	9,819	8,634	5,790	3,357	3,686
지방	21,739	20,931	24,026	22,964	21,714	23,328	22,214	17,414	17,005	21,689	16,502	15,856
2009년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	18,074	28,741	37,398	40,803	43,704	47,638	45,470	50,045	54,926	55,322	46,048	44,944
수도권	4,893	10,106	13,256	16,694	20,248	21,568	20,072	21,206	23,681	22,598	14,848	12,340
지방	13,181	18,635	24,142	24,109	23,456	26,070	25,398	28,839	31,245	32,724	31,200	32,604
2010년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월			
전국	33,815	39,058	46,474	43,975	32,141	30,454	32,227	31,007	33,685			
수도권	10,176	11,773	14,293	11,909	9,028	7,967	8,404	8,091	9,022			
지방	23,639	27,285	32,181	32,066	23,113	22,487	23,823	22,916	24,663			

※ '09.5. 이후 공개건수는 하한부적정 건이 포함된 수치임('10.9. 전국 기준 2,133건 추가공개)

자료: 국토해양부

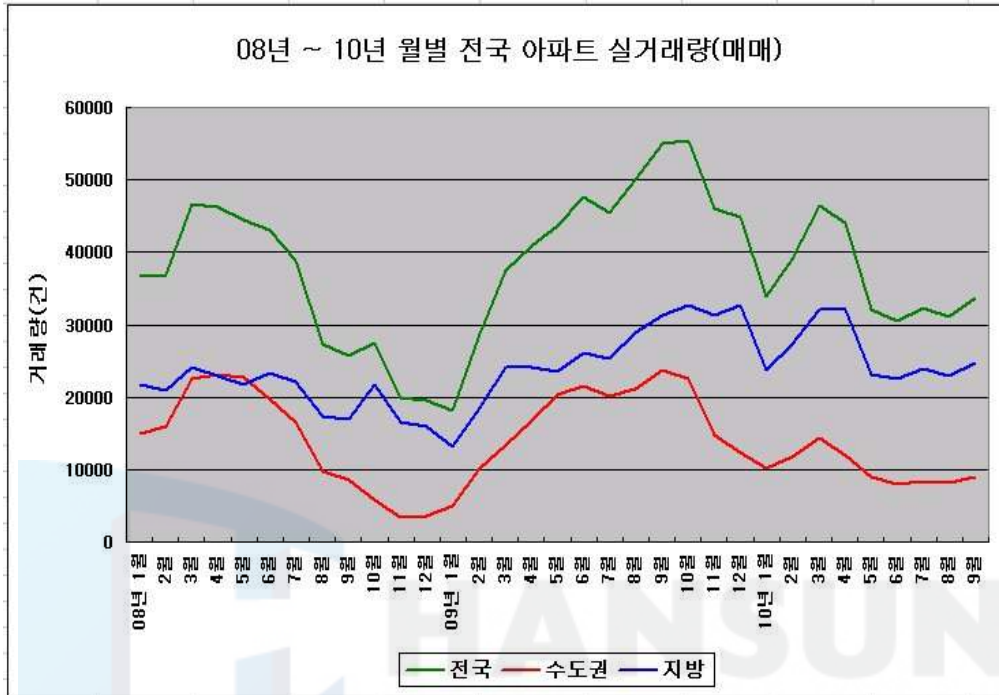
현재 거래량 통계에서 순수 기준(재고)아파트 거래량(매매)을 살펴볼 수 있는 것으로 국토해양부의 아파트 실거래가 자료 공개분이 있다. 전국을 기준으로 2008년은 3월 4만6,629건을 기록한 후 매달 감소추세가 이어졌고 2008년 말 글로벌 금융위기 여파로 12월 1만9,542건, 2009년 1월 1만8,74건 등 최저점을 형성했다.

2009년 들어서는 금융위기 당시 급락에 따른 아파트 가격 메리트가 부각되면서 전국 아파트 실거래량이 빠르게 회복됐는데 3월 3만7,398건, 6월 4만7,638건에 이어 8월(5만45건)에는 5만 건을 돌파했고 10월은 5만5,322건으로 연고점을 기록했다.

급증하던 아파트 거래량은 2009년 9~10월 정부의 수도권 DTI강화와 보금자리주택의 최초공급인 시범지구 사전예약이 맞물리면서 다시 11월 4만6,048건, 12월 4만4,944건, 2010년 1월 3만3,815건으로 감소하며 상승세가 꺾였다. 당시 정부는 수도권 LTV강화(09.7.7)조치에도 불구하고 수도권을 중심으로 아파트 매매량 증가에 따른 주택담보대출 증가세가 지속되자 금융 리스크 관리 차원에서 강력한 수요억제 정책인 총부채상환비율(DTI) 강화 정책을 수도권 비투기지역까지 확대 시행(09.9.7)했다. 또 2009년 10월12일부터는 DTI 규제가 비은행권 주택담보대출에도 적용됐다.

2010년 들어서는 3~4월 봄 이사철을 맞아 거래량이 4만6,474건, 4만3,975건으로 늘면서 거래심리가 다소 회복됐으나 1/4분기이후인 5월부터 다시 전국 거래량이 3만~3만3천여 건 수준에서 정체, 하락세를 나타내는 상황이다.

<그림 3-8> 2008~2010년 월별 전국 아파트 실거래량(매매)



보금자리주택 시범지구 사전예약(2009년 10월) 이후 전국 아파트 매매량 감소는 주로 수도권에 집중된 모습이 나타났다. 지방 거래량은 2009년 1/4분기이후 2010년 4월까지 회복 수준을 유지하기도 했으나, 수도권은 2009년 3/4분기를 정점으로 하락세가 본격화되고, 금년 5월부터 월 1만 건 이하의 수준으로 경직됐다. 가장 최근 발표된 9월 거래량 집계만 보더라도 서울(2,248건), 강남3구(611건), 강북14구(930건), 5개 신도시(833건), 수도권(9,022건) 모두, 최근 4년간('06~'09년) 동월평균과 대비해서 서울 -65.5%(동월평균 6,519건), 강남3구 -43.8%(동월평균 1,088건), 강북14구 -69.9%(동월평균 3,094건), 5개 신도시 -54.1%(동월평균 1,815건), 수도권은 -58.9%(동월평균 21,930건) 급락 감소했다. 반면, 지방은 오히려 거래량이 6% 상승(9월 24,663건 대비 '06~'09년 동월평균 거래량은 23,270건)한 모습을 보였다.

<표 3-19> 2008년 1월 ~ 2010년 9월 수도권 아파트 실거래량(매매)

(단위: 신고일 기준, 건)

2008년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울	4,133	4,690	7,355	7,870	7,112	5,782	4,159	2,441	1,643	1,059	687	818
인천	2,080	2,295	3,164	3,433	3,723	3,514	3,119	1,802	1,510	1,013	557	397
경기	8,770	8,917	12,084	11,889	11,816	10,347	9,312	5,576	5,481	3,718	2,113	2,471
2009년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울	1,778	3,008	3,957	5,503	6,224	7,280	7,184	7,479	8,309	6,929	4,033	3,840
인천	439	813	1,254	1,531	1,851	1,996	1,879	2,089	2,475	2,349	1,682	1,288
경기	2,676	6,285	8,045	9,600	12,173	12,292	11,009	11,638	12,897	13,320	9,133	7,212
2010년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월			
서울	3,430	3,947	4,401	3,245	2,263	2,051	2,203	2,123	2,248			
인천	949	1,183	1,492	1,536	1,124	966	978	1,272	1,306			
경기	5,797	6,643	8,400	7,128	5,641	4,950	5,223	4,696	5,378			

※ '09.5. 이후 공개건수는 하한부적정 건이 포함된 수치임('10.9. 전국 기준 2,133건 추가공개)

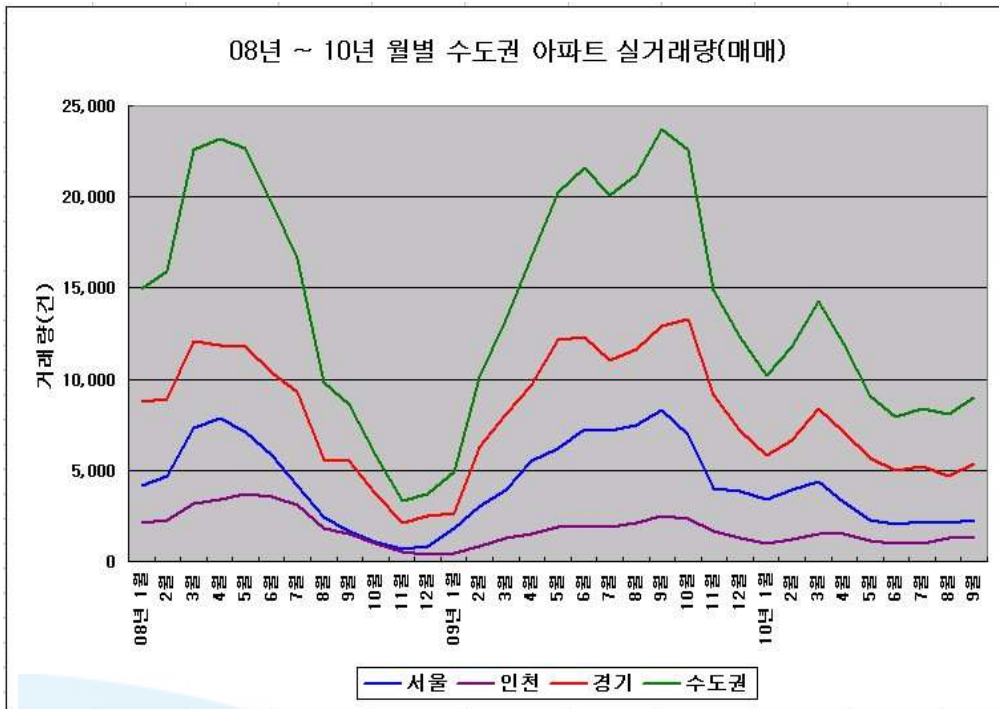
자료: 국토해양부

수도권이 주택경기침체로 인한 구매력감소와 DTI 등, 금융규제에 가장 민감하게 반응한 것이기도 하지만, 강남권의 경우 시세보다 30~40% 이상 저렴한 가격의 보금자리주택 공급이 현실화되자, 소비자들은 재고주택구입보다 보금자리주택을 분양받기 위해 대기하는 수요로 돌아섰고, 기존 주택시장의 진입수요가 줄면서 거래동결현상도 구체화 된 것으로 보인다.

입지가 좋고 가격도 싼 보금자리주택이 서울과 수도권 주택 수요를 블랙홀처럼 빨아들이며, 주택시장에서 소비자의 교섭력(bargaining power)을 강화시키고 있다. 보금자리주택으로 기대수준이 높아져 이제 어지간한 아파트는 눈에 차지 않는 등, 소비자들이 주택을 구입할 때 보금자리주택을 평가의 기준으로 삼는 앵커링 포인트(anchor point 준거점)로 인식하게 된 것이다. 보금자리주택 풀림 현상은 대박 아파트에 대한 기대이기도 하지만 주택시장 침체 속에서 미래의 불확실(가격하락)리스크를 최소화하려는 안전투자 심리로 나타난 현상일 수도 있다. 이런 점들이 중첩되면서 결국 구매를 꺼리는 수요 부진이 이어질 수밖에 없다.⁵⁶⁾

56) 부동산 미래쇼크, 전게서, p48.

<그림 3-9> 2008~2010년 월별 수도권 아파트 실거래량(매매)



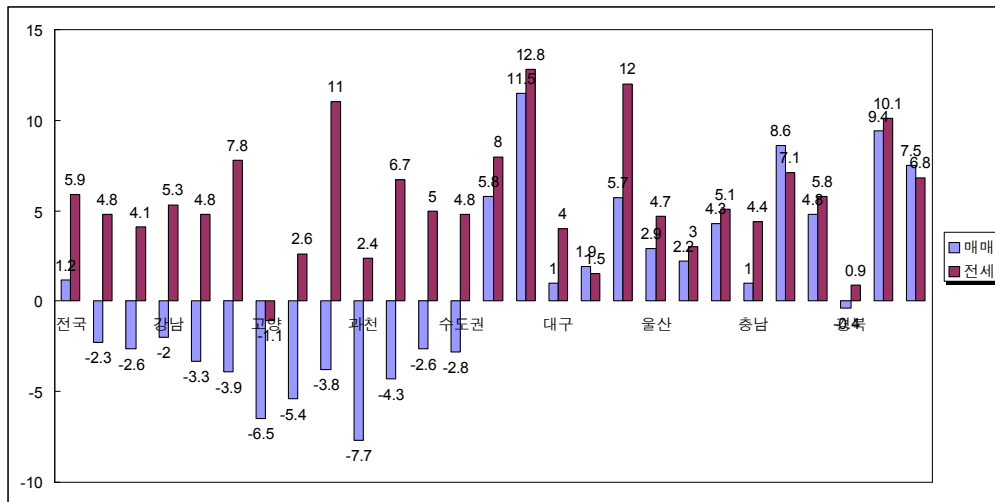
자료: 국토해양부

2) 매매·전세가격 추이

2009년 하반기 3차례 금융규제(총부채상환비율 규제강화 등) 발표로 상승세가 둔화되었던 아파트 매매가격이 2010년 상반기(3월부터) 수도권 아파트를 중심으로 하락세로 돌아섰다. 전국 아파트 매매가격은 지방지역을 중심으로 한 상대적인 강세가 지속되면서 2010년 10월 현재 1.2% 상승했지만, 서울 강남지역(-2.0%)과 강북지역(-2.6%)을 필두로 경기(-3.3%), 인천(-2.6%)등, 수도권은(-2.8%) 모두 하락했다. 규모별로는 실 수요층이 두텁거나 리스크가 작은 소형평형보다, 상대적으로 가격부담이 있는 재건축과 중대형 평형에서 하락세를 주도하고 있고 11월 들어 서울·수도권의 전반적인 하락세는 둔화되는 양상이다.

<그림 3-10> 2010년 1~10월 전국 아파트 매매·전세가격 변동률

(단위:%)



자료: 국민은행

2010년 주택시장 이슈의 또 다른 한축은 전세가격 상승이었다. 주택시장이 주춤하며 매매가격이 하락하고 자산가치의 부양이 불확실해지면서 전세시장에 머무는 수요가 많아졌다. 주택경기 침체, 보증자리주택 대기수요 등, 매수심리는 위축되고 전세수요가 증가하며, 전국적으로 중소형 전세 값의 강세가 두드러지고 있다. 전국 아파트 전세가격은 2010년 10월 현재 5.9% 상승했고, 서울·경기(4.8%), 부산(12.8%) 등 5개 광역시(8%) 모두 상승했다. 전세는 대부분 2년 단위 계약인데 2009년에도 전국적으로 5.8%상승한터라 재계약시점의 전세 값 상승체감이 큰 편이다.

<표 3-20> 2009~2010년 1~10월 아파트 매매·전세가격 변동률

(단위:%)

지역	2009년		2010년	
	매매	전세	매매	전세
전국	1.8	4.7	1.2	5.9
서울특별시	3.6	8.6	-2.3	4.8
강북	1.6	6.2	-2.6	4.1
강남	5.2	10.7	-2	5.3
경기도	1.1	6.4	-3.3	4.8
성남	3.5	5.5	-3.9	7.8

고양	1	6.2	-6.5	-1.1
의정부	-2.4	2.6	-5.4	2.6
광명	2.1	0.4	-3.8	11
과천	24.6	31.3	-7.7	2.4
용인	0.4	6.1	-4.3	6.7
인천광역시	-0.3	2.4	-2.6	5
수도권	1.9	6.8	-2.8	4.8
5개 광역시	1.8	2.7	5.8	8
부산	3.8	4.3	11.5	12.8
대구	-0.8	-0.1	1	4
광주	-0.5	-0.1	1.9	1.5
대전	4.2	6.6	5.7	12
울산	1.5	2.1	2.9	4.7
강원	0.5	0	2.2	3
충북	1	2.6	4.3	5.1
충남	-0.2	0	1	4.4
전북	3.7	5.1	8.6	7.1
전남	2.6	2.7	4.8	5.8
경북	-0.5	-0.1	-0.4	0.9
경남	1.9	2.6	9.4	10.1
제주	0.7	1.2	7.5	6.8

자료: 국민은행

특히 매매가격 하락에 따라 주택구매를 유보하고 전세 및 보증부월세, 월세 등 임차수요로 남아 있는 수요가 다수발생 해, 수도권 아파트 전세가격은 2009년 2월부터 21개월 연속 상승, 13.4% 급등했다.

아파트 매매가격 대비 전세가격 비율도 지속적으로 상승하여 2010년 10월 현재 전국 56.4%, 서울 43.5%, 수도권 45.6%, 지방 66.7% 수준을 보이고 있다. 수도권 보금자리주택 사전예약이 첫 공급된 2009년 10월 수준(전국 53.5%, 서울 40.0%, 수도권 41.8%, 지방 65.5%)과 비교해 볼 때 지방(1.2% 상승)에 비해 서울(3.5%상승)과 수도권(3.8%상승)의 아파트 전세가율 상승 변동 폭이 크다. 자본이득에 대한 불확실성이 커진 상황에서 전세수요가 매매수요로 이동하지 않고 전세수요로 남아있는 현상이 지방에 비해 수도권에서 심화되고 있다는 반증으로 매매수요의 유보에는 일정부분 보금자리주택 공급 영향도 있었던 것으로 생각된다.

제 4 장 설문조사 분석

제 1 절 설문 조사 개요

1. 조사 설계

본 설문조사는 보금자리주택 사전예약이 주택시장(아파트 민간분양시장)에 실제 어느 정도 영향을 미쳤는지, 그리고 보금자리주택 사전예약 이후 청약수요자들의 인식의 변화가 민간분양시장에 어떤 영향을 끼쳤는지 영향을 분석하기 위한 것이다. 이를 위해 구조화한 설문지(Structured Questionnaire)⁵⁷⁾를 이용, 보금자리주택이 집중 공급된 수도권 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

우선, 설문의 공간적 범위인 조사대상자 거주지는 서울·경기·인천지역으로 한정하였다. 2009년 10월 이후 기 공급된 보금자리주택 시범지구와 위례신도시, 2차 지구 모두 수도권에서 사전예약이 치러진데다, 2010년 11월 사전예약이 실시될 3차 지구도 수도권에 입지하고 있어, 수도권 거주자들이 직·간접적인 공급효과를 보고 있는 당사자들이기 때문이다. 설문내용은 보금자리주택 공급으로 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품은 뭐라고 생각하는 지, 보금자리주택 사전예약의 청약조건이 민간 분양보다 좋다고 보는 지, 그리고 보금자리주택과 민간부문 신규공급 중 청약하고 싶은 물량은 어느 것인 지 등을 조사하였다.

설문조사는 2010년 10월 16일~11월 1일까지 17일간 실시하였으며, 설문의 객관성과 정확성을 확보하기 위하여 총 350명에게 보금자리주택 정책과 사전예약이 실시된 택지지구 등을 간단히 소개한 후 인터넷⁵⁸⁾ 및 개별 면접, 우편 등의 설문방법을 병행하였다. 회수율은 335부(95.7%)였으며, 유효 설문부수는 320부(91.4%)이다.

<표 4-1> 설문조사 개요

조사지역 및 대상	서울, 경기, 인천 등 수도권 거주 남·여
표본수	320명(최종유효표본)

57) 부록 설문지 참조.

58) 부동산정보업체 (주)부동산써브(<http://www.serve.co.kr>) 홈페이지 내 온라인 설문응답

표본추출방법	무작위 표본추출
조사방법	구조화된 설문지(Structured Questionnaire)
조사기간	2010년 10월 16일~11월 1일(17일간)

자료 분석에 이용된 통계 프로그램은 SPSS for Windows(12.0)이다. 분석기법으로는 기본적으로 교차분석(Frequency)을 이용한 빈도분석과 카이스퀘어 분석기법(χ^2 -test)을 사용하였다.

응답자의 일반적 사항과 보금자리주택정책이 민간분양시장에 미친 영향력을 묻는 문항들 간의 견해여부 등의 확인은 평균비교를 수행하였다. 두 집단 간 평균 비교에는 t검증을 사용하고, 2개 집단 이상의 평균 비교에는 분산분석을 사용하였다. 이 분산분석에서 집단 간 평균 비교에는 던컨(Duncan)기법과 일원배치 분산분석(one-way ANOVA)을 실시하였다. 본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 0.05(5%)로 설정하여 검증하되, 집단 간 분류기준의 식별성을 높이기 위해 0.1(10%) 유의수준을 적용하였다.

2. 응답자의 일반적 특성

인구사회학적 질의 응답변수로 성별, 연령, 현거주지, 월평균 가계 수입, 거주 주택의 점유 형태, 입주자저축(청약통장) 종류에 대한 빈도 분석을 수행하였다.

성별에 대한 분석은 총 320명 중 남성이 218명으로 68.1%로 나타났고, 여성은 102명으로 31.9%로 나타났다. 성별에서 남성비중이 높게 나오는 등 차이는 있지만, 설문에 대한 표본 집단이 한쪽으로 크게 치우치지 않는 것으로 생각된다.

연령별로는 30대가 40.3%로 가장 높게 나타났으며, 50대 이상이 25.3%, 40대가 24.7%, 20대가 9.7% 순으로 나타났다. 신혼부부 및 생애최초 등 보금자리주택 특별 공급 청약에 관심이 높은 젊은 수요층의 응답률이 높았다.

현재 거주 지역에 대한 응답에는 서울특별시 50.0%(160명), 경기도 41.6%(133명), 인천광역시 8.4%(27명)로 나타났으며, 응답자의 소득수준인 월평균 가계수입은

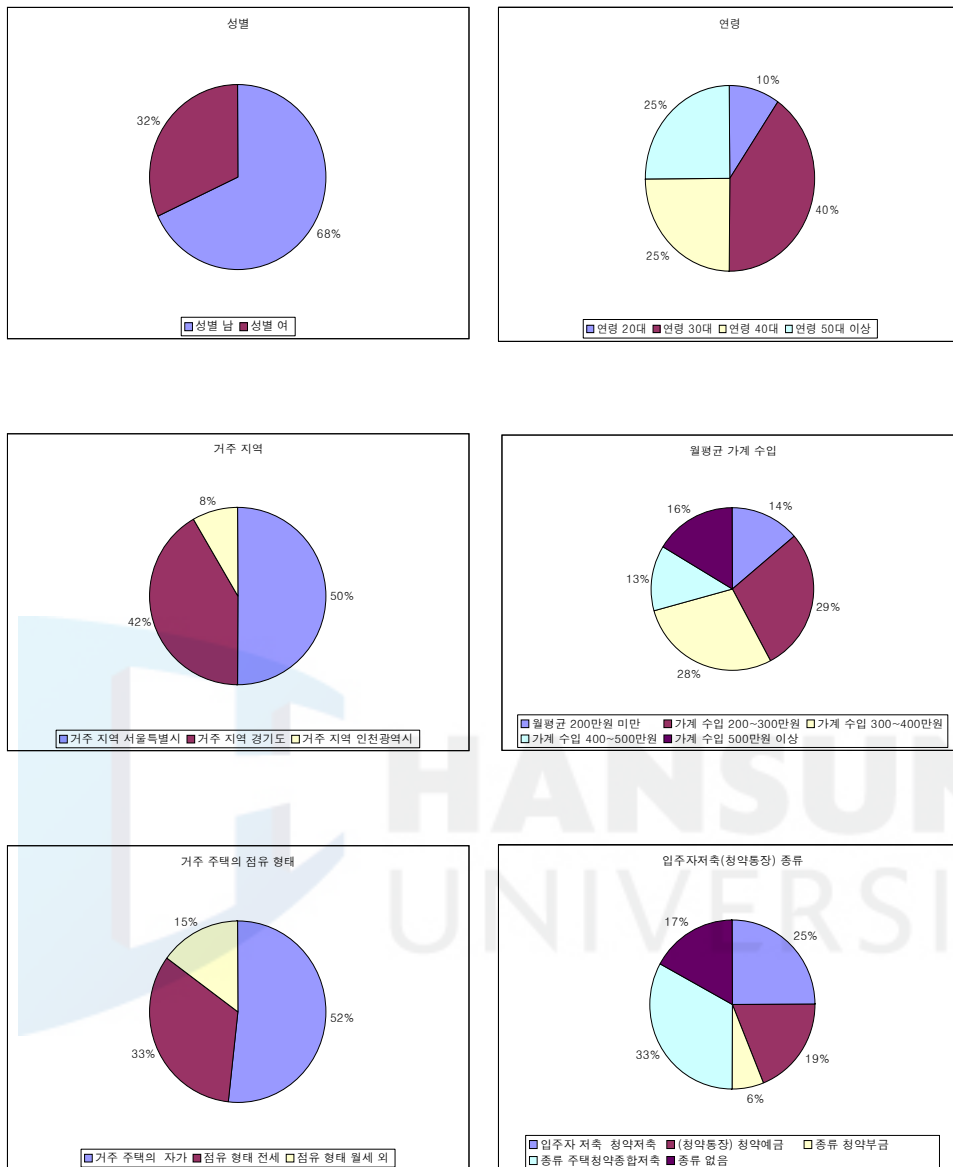
200-300만원 미만 28.4%, 300-400만원 미만 28.4%로 가장 높게 드러났으며, 500만 원 이상의 고소득자도 16.3%로 조사되었다. 200만원 미만 소득자(13.8%)와, 400-500만원 미만 소득자(13.1%)도 그 뒤를 이었다.

거주주택 점유 형태는 자가 51.6%, 전세가 33.4%, 월세 외가 15.0% 순으로 나타나 자가 점유자와 임차 점유자가 비슷한 수준을 보였다. 응답자가 가입한 입주자 저축(청약통장) 종류로는 주택청약종합저축이 33.1%로 가장 높게 나타났고, 청약저축 25.0%, 청약예금 18.8%, 없음이 16.9%로 대답했다. 반면, 청약부금 가입자는 6.3%에 불과하였다.

<표 4-2> 응답자의 일반적 특성

구분		응답자수	비율(%)
성별	남	218	68.1
	여	102	31.9
연령	20대	31	9.7
	30대	129	40.3
	40대	79	24.7
	50대 이상	81	25.3
거주 지역	서울특별시	160	50.0
	경기도	133	41.6
	인천광역시	27	8.4
월평균 가계 수입	200만원 미만	44	13.8
	200-300만원	91	28.4
	300-400만원	91	28.4
	400-500만원	42	13.1
	500만 원 이상	52	16.3
거주 주택의 점유 형태	자가	165	51.6
	전세	107	33.4
	월세 외	48	15.0
입주자 저축 (청약통장) 종류	청약저축	80	25.0
	청약예금	60	18.8
	청약부금	20	6.3
	주택청약종합저축	106	33.1
	없음	54	16.9
합계		320	100.0

<그림 4-1> 응답자의 일반적 특성



3. 설문 분석

1) 보금자리주택 정책의 인지도 여부

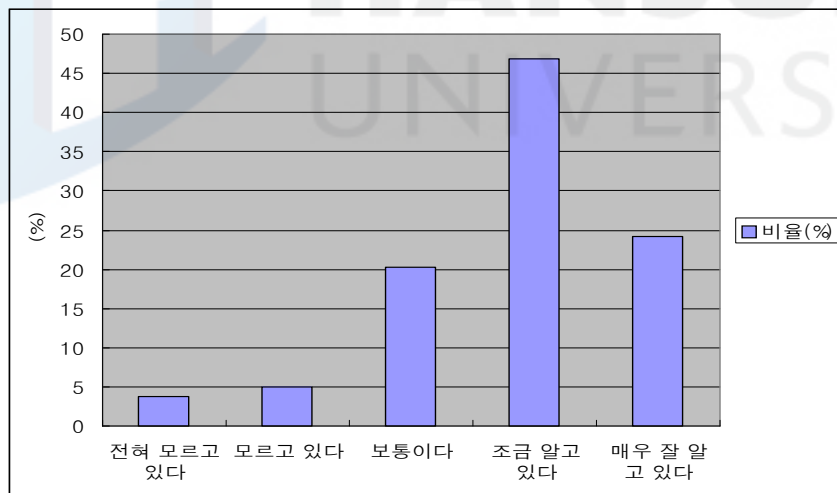
(1) 보금자리주택 정책의 인지도

정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부에 대해 살펴보면 조금 알고 있다는 응답이 46.9%로 가장 높게 나타났다. 그 뒤로 매우 잘 알고 있다는 응답이 24.1%, 보통이다 20.3%, 모르고 있다 5.0%, 전혀 모르고 있다는 3.8%로 드러났다. 조금 알고 있거나 매우 잘 알고 있다 등 전체 71.0%가 보금자리주택 정책을 인지하고 있는 것으로 판단된다.

<표 4-3> 정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부

항목	빈도	비율(%)
전혀 모르고 있다	12	3.8
모르고 있다	16	5.0
보통이다	65	20.3
조금 알고 있다	150	46.9
매우 잘 알고 있다	77	24.1
합계	320	100.0

<그림 4-2> 정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부



정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부에 대해서는 거주주택의 점유

형태와 입주자 저축(청약저축) 종류에 따라 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. 특히 주택의 점유 형태별 정책 인지도는 전세점유자 3.97점, 자가 점유자 3.86점으로 나타나, 자가 보유자보다는 무주택자라 할 수 있는 전세입자의 제도 인지도가 더 높은 것으로 드러났고, 집단 간의 유의적 차이($F=6.645$, $p=0.001$)가 있는 것으로 분석되었다.

<표 4-4> 거주 주택의 점유 형태에 따른 보금자리주택 정책 인지도 여부

특성	항목	N	평균	DUNCAN	표준편차	F	유의확률
정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부	자가	165	3.86	A	.923	6.645***	.001
	전세	107	3.97	A	.841		
	월세 외	48	3.38	B	1.282		
	합계	320	3.83		.977		

*** $p<.001$

입주자 저축(청약통장) 종류별 정책 인지도는 청약저축·예금(각각 3.85점) 등에 비해 주택청약종합저축 가입자(4.04점)가 높았다. 2010년 10월말 수도권 기준 3,271,490 구좌를 기록한 수도권 주택청약종합저축 가입자는 청약저축 및 예·부금(총 1,715,601) 가입자에 비해 약 2배가량 많고 공공과 민영 모두 청약이 가능하다는 이점 때문이다. 항목별 응답에는 $F=3.819$, $p=0.005$ 유의적 차이를 보였다.

<표 4-5> 입주자 저축(청약통장) 종류에 따른 보금자리주택 정책 인지도 여부

특성	항목	N	평균	DUNCAN	표준편차	F	유의확률
정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부	청약저축	80	3.85	B	.929	3.819**	.005
	청약예금	60	3.85	B	1.147		
	청약부금	20	3.45	C	1.317		
	주택청약종합저축	106	4.04	A	.755		
	없음	54	3.48	C	.986		
	합계	320	3.83		.977		

** $p<.01$

남·여 두 집단 간 응답에는 남성이 3.90점, 여성이 3.66점으로 남자가 여자보다 보금자리주택 정책 인지도가 높았다. 두 집단 간 응답에는 유의적 차이($t=2.118$, $p<0.05$)가 있다.

<표 4-6> 정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부

특성	항목	N	평균	표준편차	t	유의확률
정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 있는지 여부	남	218	3.90	.962	2.118*	.035
	여	102	3.66	.990		

*p<.05

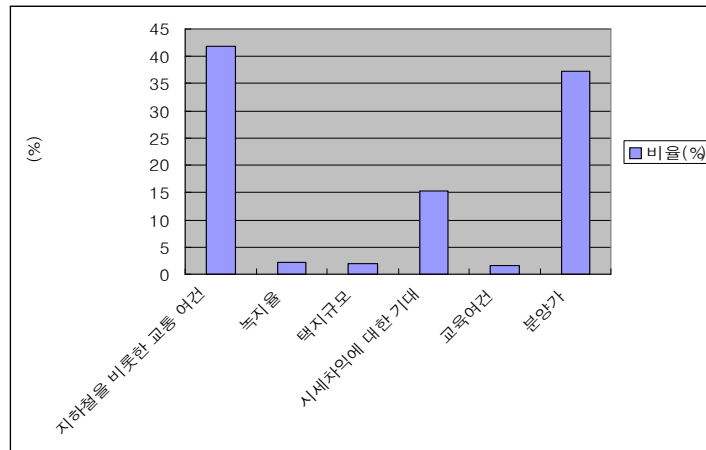
(2) 보금자리주택 청약 시 가장 먼저 고려할 사항

보금자리 주택을 청약한다면 가장 먼저 고려 할 사항에 대해 살펴보면 지하철을 비롯한 교통 여건이 41.9%로 가장 높게 나타났으며, 분양가가 37.2%, 시세차익에 대한 기대가 15.3%, 녹지율이 2.2%, 택지규모가 1.9%, 교육여건이 1.6%로 순으로 조사되었다.

<표 4-7> 보금자리 주택을 청약한다면 가장 먼저 고려 할 사항

항목	빈도	비율(%)
지하철을 비롯한 교통 여건	134	41.9
녹지율	7	2.2
택지규모	6	1.9
시세차익에 대한 기대	49	15.3
교육여건	5	1.6
분양가	119	37.2
합계	320	100.0

<그림 4-3> 보금자리 주택을 청약한다면 가장 먼저 고려 할 사항



카이제곱분석을 통한 집단 간의 견해 차이를 보기위해 연령, 거주 지역, 월평균 소득, 입주자 저축 종류 여부를 각 각의 그룹으로 분류하고 보금자리주택 청약 고려 사항에 대해 분석하였다. 카이제곱 검정은 집단 간의 견해차이가 있음을 증명해 주지만, 그 크기나 영향력을 추정해주는 것처럼 해석할 수는 없으므로 견해의 차이가 있는 교차표만 선정 분석하였다.

분석 결과 거주지역과 입주자저축 종류 그룹에서 견해차이가 존재하는 것으로 조사됐다. 거주 지역 항목 중 서울특별시 거주자(71명, 44.4%)와 인천광역시 거주자(14명, 51.9%)는 보금자리주택 청약 시 지하철을 비롯한 교통여건을 가장 먼저 고려한 반면, 경기도 거주자(56명, 42.1%)는 분양가를 우선시 해 집단 간 견해 차이가 존재하는 것으로 사료된다. 입주자저축 종류에서도 청약예금(48.3%), 청약부금(45.0%), 주택청약종합저축(48.1%), 청약통장 無가입자(40.7%)는 보금자리주택 청약 시 지하철을 비롯한 교통여건을 가장 먼저 고려한 반면, 청약저축 가입자(28.8%)는 분양가를 우선시 해 집단 간 견해 차이가 존재했다. 검정결과 유의 확률은 0.01% 수준이다.

<표 4-8> 거주지역·입주자저축 종류에 따른 보금자리주택 청약 고려 사항

항목		특성						전체	X ²	df	p
		지하철을 비롯한 교통 여건	녹지율	택지규모	시세차익 에 대한 기대	교육여건	분양가				
거주 지역	서울특별시	71	0	2	28	3	56	160	24.410 **	10	.007
		44.4%	.0%	1.3%	17.5%	1.9%	35.0%	100.0%			
	경기도	49	7	4	17	0	56	133			
		36.8%	5.3%	3.0%	12.8%	.0%	42.1%	100.0%			
인천광역시		14	0	0	4	2	7	27	40.426 **	20	.004
		51.9%	.0%	.0%	14.8%	7.4%	25.9%	100.0%			
	청약저축	23	1	1	16	0	39	80			
		28.8%	1.3%	1.3%	20.0%	.0%	48.8%	100.0%			
입주 자 저축 (청약 통장) 종류	청약예금	29	0	3	6	1	21	60	40.426 **	20	.004
		48.3%	.0%	5.0%	10.0%	1.7%	35.0%	100.0%			
	청약부금	9	1	2	2	1	5	20			
		45.0%	5.0%	10.0%	10.0%	5.0%	25.0%	100.0%			
	주택청약	51	1	0	15	1	38	106			
		48.1%	.9%	.0%	14.2%	.9%	35.8%	100.0%			
	종합저축	22	4	0	10	2	16	54			
		40.7%	7.4%	.0%	18.5%	3.7%	29.6%	100.0%			
전체		134	7	6	49	5	119	320			
		41.9%	2.2%	1.9%	15.3%	1.6%	37.2%	100.0%			

**p<.01

2) 공공·민간부문 분양상품의 장점과 청약선호도

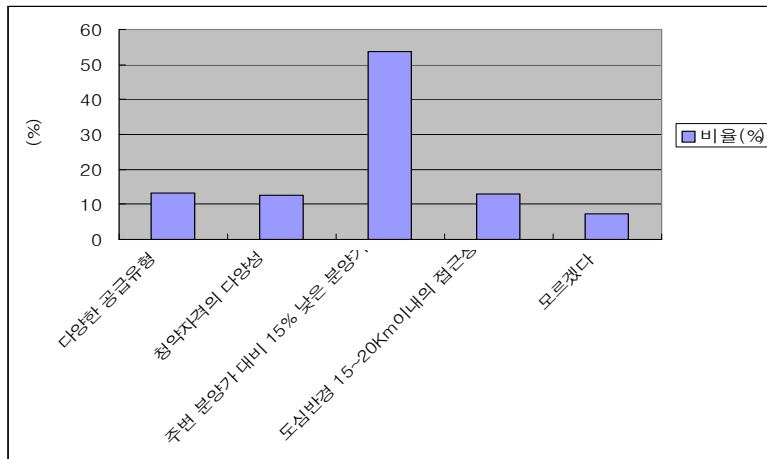
(1) 공공·민간부문 분양상품 장점

보금자리 주택 공급의 가장 큰 장점에 대해 살펴보면 주변 분양가 대비 15% 낮은 분양가가 53.8%로 가장 높게 나타나 응답자의 절반이상 저렴한 분양가격 경쟁력에 높은 점수를 주고 있다.

<표 4-9> 보금자리 주택 공급의 가장 큰 장점

항목	빈도	비율(%)
다양한 공급유형	43	13.4
청약자격의 다양성	40	12.5
주변 분양가 대비 15% 낮은 분양가	172	53.8
도심반경 15~20Km이내의 접근성	42	13.1
모르겠다	23	7.2
합계	320	100.0

<그림 4-4> 보금자리 주택 공급의 가장 큰 장점

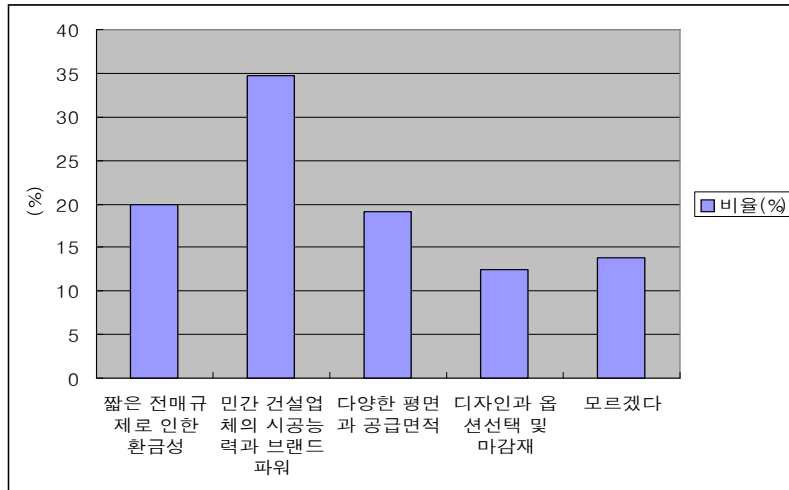


반면, 민간부문 신규 분양물량의 가장 큰 장점에 대한 응답률은 민간 건설업체의 시공능력과 브랜드 파워가 34.7%로 비교적 높게 나타났으며, 짧은 전매규제로 인한 환금성이 20.0%, 다양한 평면과 공급면적이 19.1%, 모르겠다가 13.8%, 디자인·옵션 선택 및 마감재가 12.5%로 순이었다.

<표 4-10> 민간부문 신규 분양물량의 가장 큰 장점

항목	빈도	비율(%)
짧은 전매규제로 인한 환금성	64	20.0
민간 건설업체의 시공능력과 브랜드 파워	111	34.7
다양한 평면과 공급면적	61	19.1
디자인과 옵션선택 및 마감재	40	12.5
모르겠다	44	13.8
합계	320	100.0

<그림 4-5> 민간부문 신규 분양물량의 가장 큰 장점



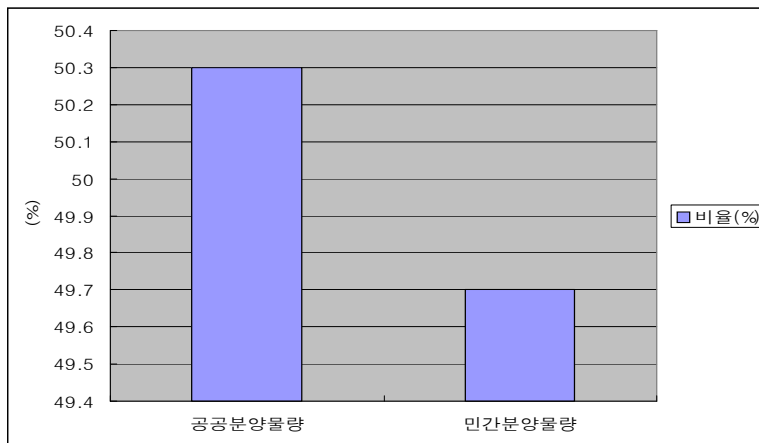
(2) 공공·민간부문 간 청약선호도

공공과 민간부문 중 청약하고 싶은 물량에 대한 청약선호도는 공공분양 물량이 50.3%로, 민간분양 물량 49.7% 보다 조금 높게 나타났다.

<표 4-11> 공공과 민간부문 중 청약하고 싶은 물량

항목	빈도	비율(%)
공공분양물량	161	50.3
민간분양물량	159	49.7
합계	320	100.0

<그림 4-6> 공공과 민간부문 중 청약하고 싶은 물량



응답자의 일반적 사항과 공공과 민간부문 간 청약선호도를 분석하였더니, 연령, 월평균 가계수입, 거주주택의 점유형태, 입주자저축 종류 그룹에서 견해차이가 존재했다.

거주주택의 점유형태 항목 중 자가 보유자(97명, 58.8%)는 민간분양물량의 선호도가 응답자의 절반을 넘어선 반면, 전세 및 월세 거주자는 각각 59.8%와 60.4%로 공공분양물량의 선호도가 높아 서로 반대 의견을 보이고 있다. 전용면적 85㎡이하 무주택자에게 집중 공급되는 보금자리주택의 공급특성상 자가 보유자보다는 임차인의 공공주택선호도가 보다 높다는 것을 파악할 수 있다. 검정결과 유의 확률은 0.01% 수준이다.

연령별 항목은 20대(58.1%)와 50대 이상(65.4%)이 공공분양물량을, 30대(58.1%)와 40대(54.4%)는 민간분양물량이라고 답해 청약하고 싶은 물량 차이를 보였다. 출산육아 등, 생애주기 상 세대의 구성과 가족 수의 변화에 따라 선호도가 갈리는 것으로 보인다. 월평균 가계수입도 300만원미만 가계는 공공분양물량을 선호한 반면, 300~400만원 미만, 500만원 이상 가계는 민간분양물량을 선호하는 등 소득 수준에 따라 통계적 유의성이 있는 것으로 분석되었다.

<표 4-12> 응답자의 일반적 사항에 따른 공공·민간부문의 청약선호도

항목		특성		전체	χ ²	df	p
		공공분양물량	민간분양물량				
연령	20대	18	13	31	12.549 **	3	.006
		58.1%	41.9%	100.0%			
	30대	54	75	129			
		41.9%	58.1%	100.0%			
	40대	36	43	79			
		45.6%	54.4%	100.0%			
	50대 이상	53	28	81			
		65.4%	34.6%	100.0%			
월평균 가계 수입	200만원 미만	30	14	44	13.649 **	4	.009
		68.2%	31.8%	100.0%			
	200~300만원	52	39	91			
		57.1%	42.9%	100.0%			
	300~400만원	36	55	91			
		39.6%	60.4%	100.0%			
	400~500만원	22	20	42			
		52.4%	47.6%	100.0%			
500만 원 이상	21	31	52				
	40.4%	59.6%	100.0%				
입주자 저축 종류	청약저축	51	29	80	11.750*	4	.019
		63.8%	36.3%	100.0%			
	청약예금	21	39	60			
		35.0%	65.0%	100.0%			
	청약부금	9	11	20			
		45.0%	55.0%	100.0%			
	주택청약종합저축	54	52	106			
		50.9%	49.1%	100.0%			
없음	26	28	54				
	48.1%	51.9%	100.0%				
거주 주택의 점유 형태	자가	68	97	165	11.290 **	2	.004
		41.2%	58.8%	100.0%			
	전세	64	43	107			
		59.8%	40.2%	100.0%			
	월세 외	29	19	48			
		60.4%	39.6%	100.0%			
전체		161	159	320			
		50.3%	49.7%	100.0%			

*p<.05,**p<.01

3) 보금자리주택 공급정책의 영향력

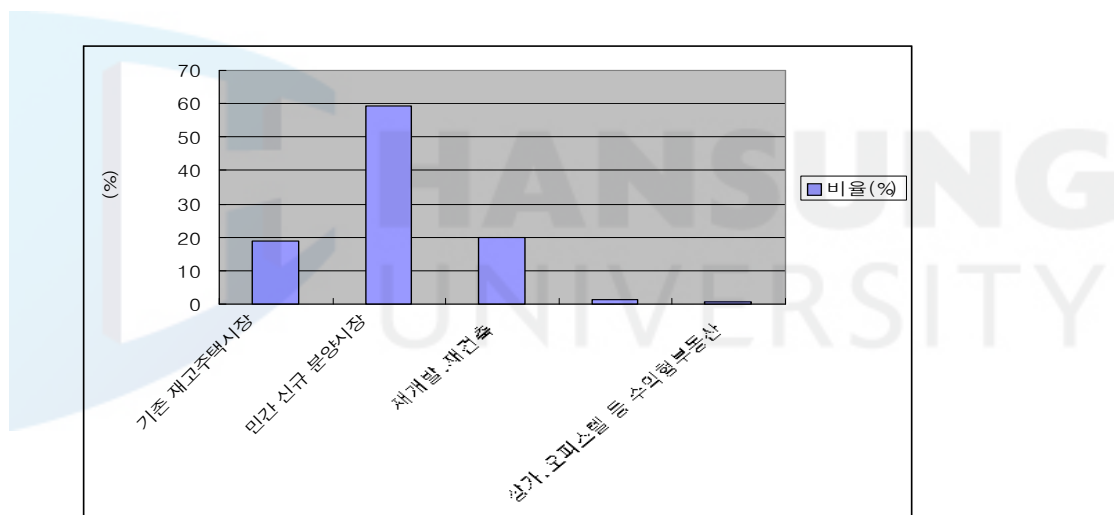
(1) 보금자리주택 공급의 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품

보금자리주택 공급으로 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품에 대한 물음에 민간 신규 분양시장이라고 한 응답자가 59.4%로 가장 많았다. 그 뒤로 재개발·재건축 20.0%, 기존 재고주택시장 18.8%, 토지 1.3%, 상가·오피스텔 등 수익형 부동산이 0.6%로 순으로 나타났다.

<표 4-13> 보금자리주택 공급으로 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품

항목	빈도	비율(%)
기존 재고주택시장	60	18.8
민간 신규 분양시장	190	59.4
재개발·재건축	64	20.0
토지	4	1.3
상가·오피스텔 등 수익형부동산	2	0.6
합계	320	100.0

<그림 4-7> 보금자리주택 공급으로 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품



(2) 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간신규분양 주택규모

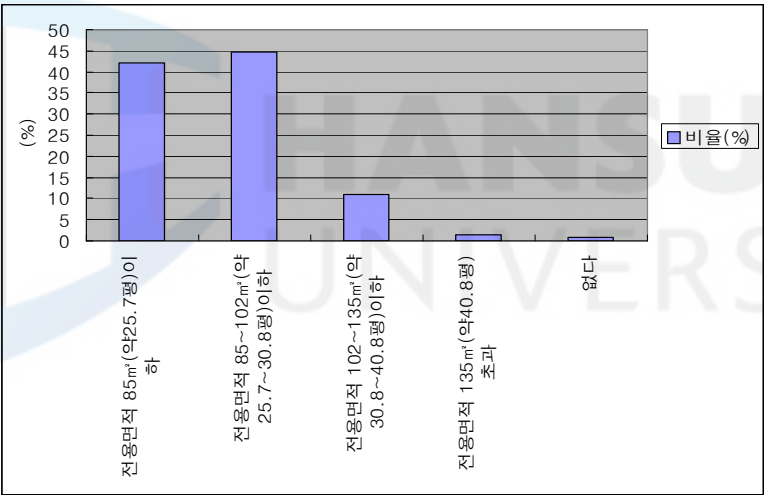
보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양의 주택규모는 어떤 면적이라고 생각하는지 여부에 대해 전용 85~102㎡(약25.7~30.8평)이하라고 생각하는 응답자가 44.7%로 가장 높게 나타났고, 전용 85㎡(약25.7평)이하 응답자(42.2%)와

합치면 응답비율이 무려 86.9%로 매우 높은 수준에 달한다. 전용 102~135㎡(약 30.8~40.8평)이하인 경우와 10.9%, 전용 135㎡(약40.8평)초과인 경우 1.3%, 없다는 응답은 0.9%로 순으로 상대적으로 미미한 응답률을 보였다. 즉, 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간신규분양 주택규모는 중대형 면적보다 전용 102㎡이하 중소형 주택규모라고 생각하는 것으로 판단된다.

<표 4-14> 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양 주택규모

항목	빈도	비율(%)
전용면적 85㎡(약25.7평)이하	135	42.2
전용면적 85~102㎡(약25.7~30.8평)이하	143	44.7
전용면적 102~135㎡(약30.8~40.8평)이하	35	10.9
전용면적 135㎡(약40.8평)초과	4	1.3
없다	3	0.9
합계	320	100.0

<그림 4-8> 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양 규모



응답자의 일반적 사항에 따라 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양 주택규모를 분석하였더니, 거주주택의 점유형태와 입주자저축 종류 그룹에서 견해차이가 존재했다.

거주주택의 점유형태 항목 중 자가 보유자(49.1%)와 월세 외 점유자(37.5%)는 전용 85㎡이하 주택규모에 가장 높은 응답을 한 반면, 전세 점유자는 전용 85~102㎡이하에 36명의 답해 33.6%의 응답비율을 보였다. 자가 및 월세 외 점유자와 전세점유자는 2순위 응답도 서로 엇갈리고 있어 이에 대해 견해 차이가 존재하는 것으로 분석된다.($\chi^2=25.652$, $p=0.001$)

<표 4-15> 응답자의 일반적 사항에 따른 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양 주택규모

항목	특성					전체	χ^2	df	p
	전용면적 85㎡(약25.7평)이하	전용면적 85~102㎡ (약25.7~30.8평)이하	전용면적 102~135㎡(약30.8~40.8평)이하	전용면적 135㎡(약40.8평)초과	없다				
거주주택의 점유형태	자가	81	71	10	2	1	25.652 ***	8	.001
		49.1%	43.0%	6.1%	1.2%	.6%			
	전세	36	57	13	0	1			
		33.6%	53.3%	12.1%	.0%	.9%			
	월세 외	18	15	12	2	1			
입주자 저축 종류	청약저축	40	31	9	0	0	33.119 **	16	.007
		50.0%	38.8%	11.3%	.0%	.0%			
	청약예금	20	27	12	0	1			
		33.3%	45.0%	20.0%	.0%	1.7%			
	청약부금	6	9	3	2	0			
		30.0%	45.0%	15.0%	10.0%	.0%			
	주택청약	44	54	7	1	0			
	종합저축	41.5%	50.9%	6.6%	.9%	.0%			
전체	없음	25	22	4	1	2			
		46.3%	40.7%	7.4%	1.9%	3.7%			
		135	143	35	4	3			
		42.2%	44.7%	10.9%	1.3%	.9%			

p<.01,*p<.001

(3) 보금자리주택 공급이 민간부문 청약결정에 미치는 영향

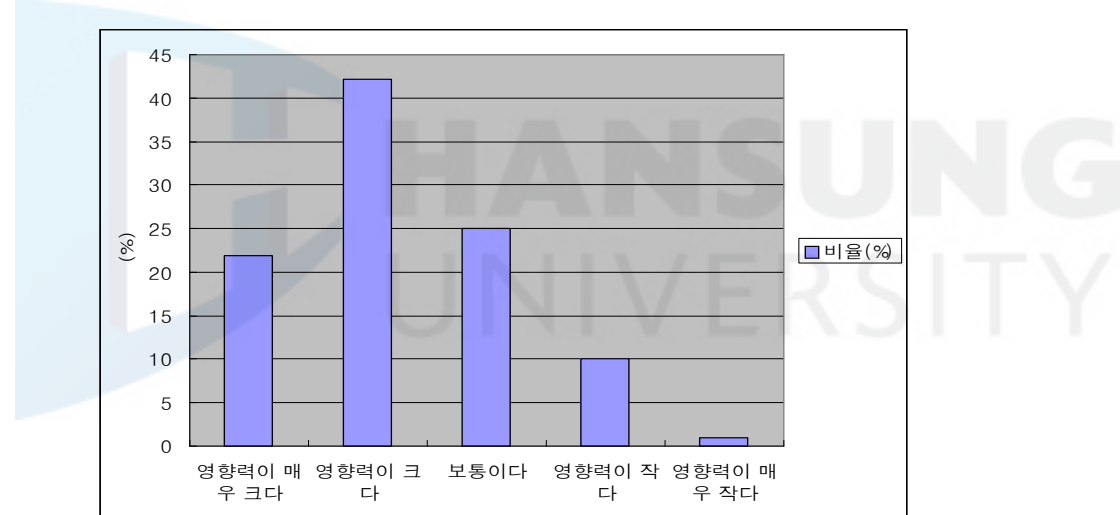
① 민간부문 청약결정에 미치는 영향

보증자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향에 대해 살펴보면 영향력이 크다는 응답이 42.2%로 가장 많았다. 보통이다 25.0%, 영향력이 매우 크다 21.9%, 영향력이 작다 10.0%, 영향력이 매우 작다는 응답(0.9%) 순으로 나타났다. 영향력이 크다는 매우 크다 응답비율이 64.1%로 절반을 넘어 민간 신규 분양시장 청약결정에 보증자리주택이 상당부분 영향을 미치고 있었다.

<표 4-16> 보증자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향

항목	빈도	비율(%)
영향력이 매우 크다	70	21.9
영향력이 크다	135	42.2
보통이다	80	25.0
영향력이 작다	32	10.0
영향력이 매우 작다	3	.9
합계	320	100.0

<그림 4-9> 보증자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향



보증자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향에 대해 거주주택의 점유형태별로 살펴보면 자가 거주자가 3.97점으로 나타나 전세(3.53점)나 월세 외(3.42점) 거주자에 비해 높게 인식하는 것으로 드러났다. 이는 $F=10.952$, $p<0.001$ 수준으로 통계적으로 유의미한 차이를 보였다.

<표 4-17> 거주주택의 점유 형태에 따른 영향력

특성	항목	N	평균	DUNCAN	표준 편차	F	유의확률
정부의 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향	자가	165	3.97	A	.822	10.952***	.000
	전세	107	3.53	B	1.012		
	월세 외	48	3.42	B	.986		
	합계	320	3.74		.943		

***p<.001

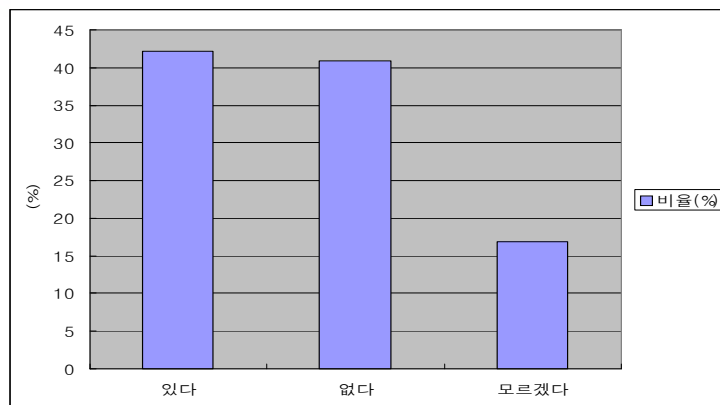
② 민간 신규 분양 물량 대비 보금자리주택 청약 지속의지

보금자리주택에 여러 차례 낙첨되는 등, 당첨이 쉽지 않더라도 동일지역 경쟁관계에 있는 민간 신규분양물량 청약을 포기한 채, 지속적으로 보금자리주택에만 청약할 의사가 있는지에 대해, 있다는 응답이 42.2%로 가장 높게 나타났으며, 없다는 응답이 40.9%, 모르겠다는 응답이 16.9% 비율을 보였다.

<표 4-18> 지속적으로 보금자리 주택에만 청약할 의사

항목	빈도	비율(%)
있다	135	42.2
없다	131	40.9
모르겠다	54	16.9
합계	320	100.0

<그림 4-10> 지속적으로 보금자리 주택에만 청약할 의사



거주주택의 점유형태별 보금자리주택 청약 지속의지에서 유의미한 차이를 보였다. 거주주택의 점유형태 항목 중 자가 보유자는 보금자리주택 청약 지속의지(50.9%)가 없다고 답한 반면, 전세(51.4%)와 월세 외 점유자(50.0%)는 과반이상이 있다고 답했다. 임차인의 보금자리주택 청약 지속의지가 높게 나타나는 등, 견해 차이가 존재하는 것으로 분석된다.($\chi^2=14.397$, $p=0.01$)

<표 4-19> 거주주택의 점유형태별 보금자리주택 청약 지속의지

항목		특성			전체	χ^2	df	p
		있다	없다	모르겠다				
거주 주택의 점유 형태	자가	56	84	25	165	14.397 **	4	.006
		33.9%	50.9%	15.2%	100.0%			
	전세	55	32	20	107			
		51.4%	29.9%	18.7%	100.0%			
	월세 외	24	15	9	48			
		50.0%	31.3%	18.8%	100.0%			
전체		135	131	54	320			
		42.2%	40.9%	16.9%	100.0%			

**p<.01

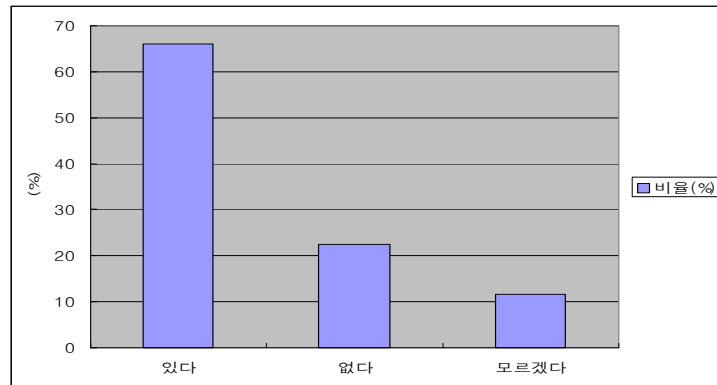
③ 보금자리주택 청약에 유리한 청약통장 신규가입 의사

입주자저축(청약통장)이 없거나, 있더라도 보금자리주택 청약에 유리한 청약통장(주택청약종합저축, 청약저축 등)이 있다면 신규가입 할 의사에 대해 살펴보면 있다는 응답이 65.9%로 가장 높게 나타났으며, 없다는 응답이 22.5%, 모르겠다는 응답이 11.6%로 순으로 나타났다.

<표 4-20> 보금자리주택 청약에 유리한 청약통장 신규가입 의사

항목	빈도	비율(%)
있다	211	65.9
없다	72	22.5
모르겠다	37	11.6
합계	320	100.0

<그림 4-11> 보금자리주택 청약에 유리한 청약통장 신규가입 의사



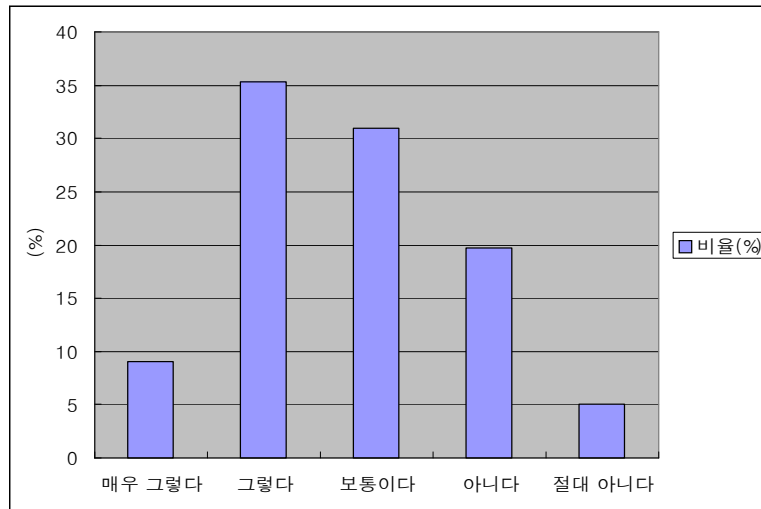
④ 보금자리주택 분양가 수준이 민간 분양물량보다 좋다고 생각하는지 여부

수도권 보금자리주택 사전예약의 분양가 수준이 민간 분양물량 분양가수준보다 좋다고 생각하는지 여부에 대해 살펴보면 그렇다는 응답이 35.3%로 가장 높게 나타났으며, 보통이다 30.9%, 아니다 19.7%, 매우 그렇다 9.1%, 절대 아니다 5.0%로 순으로 파악된다.

<표 4-21> 수도권 보금자리주택 사전예약의 분양가 수준이 민간 분양물량
분양가수준보다 좋다고 생각하는지 여부

항목	빈도	비율(%)
매우 그렇다	29	9.1
그렇다	113	35.3
보통이다	99	30.9
아니다	63	19.7
절대 아니다	16	5.0
합계	320	100.0

<그림 4-12> 수도권 보금자리주택 사전예약의 분양가 수준이 민간 분양물량
분양가수준보다 좋다고 생각하는지 여부



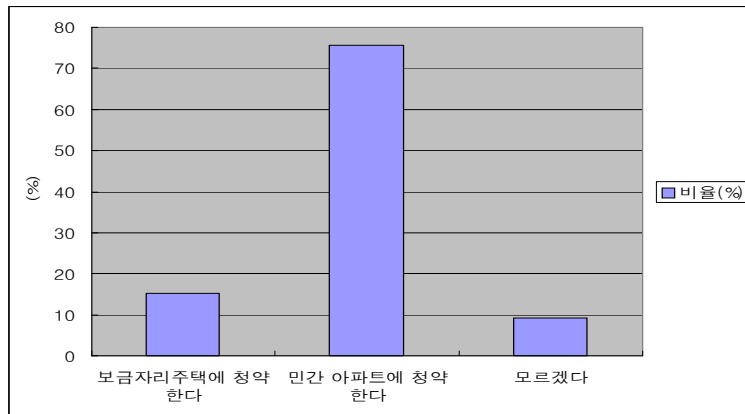
⑤ 분양조건이 비슷하다는 추정하의 공공과 민간부문 청약 선택 여부

민간 분양 아파트의 입지와 분양가 수준이 보금자리주택과 비슷하다면 어떤 청약 선택을 하겠는지 여부에 대해 민간 아파트에 청약한다는 응답이 75.6%로 가장 높게 나타났으며, 보금자리주택에 청약한다는 응답은 15.3%, 모르겠다는 응답은 9.1%로 답변됐다.

<표 4-22> 분양조건이 비슷하다는 추정하의 공공과 민간부문 청약 선택 여부

항목	빈도	비율(%)
보금자리주택에 청약한다	49	15.3
민간 아파트에 청약한다	242	75.6
모르겠다	29	9.1
합계	320	100.0

<그림 4-13> 분양조건이 비슷하다는 추정하의 공공과 민간부문 청약 선택 여부



분양조건이 비슷하다는 추정하의 공공과 민간부문 청약 선택 여부를 응답자의 일 반적 사항인 성별로 비교한 결과 남성(78.0%)과 여성(70.6%) 모두 민간 아파트에 청 약한다는 답변이 가장 많았다. 하지만, 2순위 응답은 남성이 17.4%로 보금자리주택 에 청약한다는 반면 여성은 모르겠다라는 응답이 18.6%로 견해 차이가 존재했다.($\chi^2 = 17.622$, $p=0.000$)

연령별로 살펴보면, 20·30·40·50대 이상 모두 민간아파트에 청약한다는 응답이 높았 다. 2순위 응답은 20대는 모르겠다(22.6%), 30·40·50대 이상은 보금자리주택에 청약 한다고 답해 $\chi^2=18.405$, $p=0.01$ 유의수준 하에서 통계적 유의성이 있는 것으로 판 단된다.

<표 4-23> 성별 등, 분양조건이 비슷하다는 추정하의 공공과 민간부문 청약 선택 여부

항목		특성			전체	χ^2	df	p
		보금자리주택 에 청약한다	민간 아파트에 청약한다	모르겠다				
성별	남	38	170	10	218	17.622 ***	2	.000
		17.4%	78.0%	4.6%	100.0%			
	여	11	72	19	102			
		10.8%	70.6%	18.6%	100.0%			
연령	20대	2	22	7	31	18.405 **	6	.005
		6.5%	71.0%	22.6%	100.0%			
	30대	17	101	11	129			
		13.2%	78.3%	8.5%	100.0%			
	40대	9	66	4	79			
		11.4%	83.5%	5.1%	100.0%			
	50대 이상	21	53	7	81			
		25.9%	65.4%	8.6%	100.0%			
거주 주택 의 점유 형태	자가	24	134	7	165	10.303 *	4	.036
		14.5%	81.2%	4.2%	100.0%			
	전세	17	75	15	107			
		15.9%	70.1%	14.0%	100.0%			
	월세 외	8	33	7	48			
		16.7%	68.8%	14.6%	100.0%			
	전체	49	242	29	320			
		15.3%	75.6%	9.1%	100.0%			

*p<.05,**p<.01,***p<.001

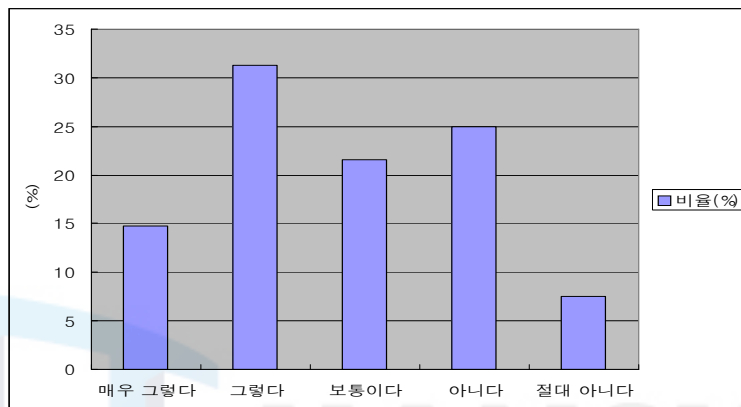
⑥ 보금자리주택 공급 중단 시 민간 신규분양 청약률 개선 여부

보금자리주택 공급이 중단되면, 민간 신규분양시장 청약률이 개선될 것이라고 생각
하는지 여부에 대해 살펴보면 그렇다는 응답이 31.3%로 가장 높게 나타났으며, 아니
다 25.0%, 보통이다 21.6%, 매우 그렇다 14.7%, 절대 아니다 7.5% 순으로 응답됐다.

<표 4-24> 보금자리주택 공급 중단 시 민간 신규분양 청약률 개선 여부

항목	빈도	비율(%)
매우 그렇다	47	14.7
그렇다	100	31.3
보통이다	69	21.6
아니다	80	25.0
절대 아니다	24	7.5
합계	320	100.0

<그림 4-14> 보금자리주택 공급 중단 시 민간 신규분양 청약률 개선 여부



보금자리주택 공급 중단 시 민간 신규분양 청약률 개선여부와 응답자의 일반적인 사항에 대한 차이를 살펴보면 남자가 3.38점, 여자가 2.84점으로 나타나, 남자가 여자보다 더 높게 인식하는 것으로 나타났으며, 이는 $t=3.818$, $p<0.001$ 수준으로 나타나, 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타났다.

<표 4-25> 성별에 따른 문항별 차이

특성	항목	N	평균	표준편차	t	유의확률
보금자리주택 공급이 중단되면, 민간 신규분양시장 청약률이 개선될 것이라고 생각하는지 여부	남	218	3.38	1.174	3.818***	.000
	여	102	2.84	1.141		

***p<.001

아래와 같이 연령과 거주주택의 점유형태에서도 통계적으로 유의미한 차이를 보였다.

<표 4-26> 연령·거주주택의 점유형태에 따른 각 문항별 차이 (F 검증)

특성	항목	N	평균	DUNCAN	표준편차	F	유의확률
보금자리주택 공급이 중단되면, 민간 신규분양시장 청약률이 개선될 것이라고 생각하는지 여부	20대	31	2.68	A	.979	4.094**	.007
	30대	129	3.15	B	1.187		
	40대	79	3.52	A	1.073		
	50대 이상	81	3.20	B	1.298		
	합계	320	3.21		1.188		
	자가	165	3.40	A	1.183	4.677**	.010
	전세	107	2.98	B	1.221		
	월세 외	48	3.04	B	1.031		
	합계	320	3.21		1.188		

**p<.01

4) 보금자리주택 공급 지속가능성과 민간부문과의 상대성

① 보금자리주택의 미분양 원인

2차 보금자리주택 사전예약부터 미분양 되는 택지가 나오고 있다. 가장 큰 미분양 원인을 묻는 질문에 대한 응답은 부동산·건설경기 침체에 따른 시세차익 기대 반감이 31.3%로 높게 나타났으며, 취약한 서울 도심 접근성이 30.0%로 뒤를 이었다. 그밖에 보금자리주택 공급지역내 수요·공급 불일치(미분양 등, 단기적 공급과잉 우려)가 14.1%, 대중교통망의 미비 13.8%, 분납임대·10년 임대·분양 등, 주택유형별 청약 선호도 차이 8.4%, 모르겠다가 2.5%로 순으로 나타났다.

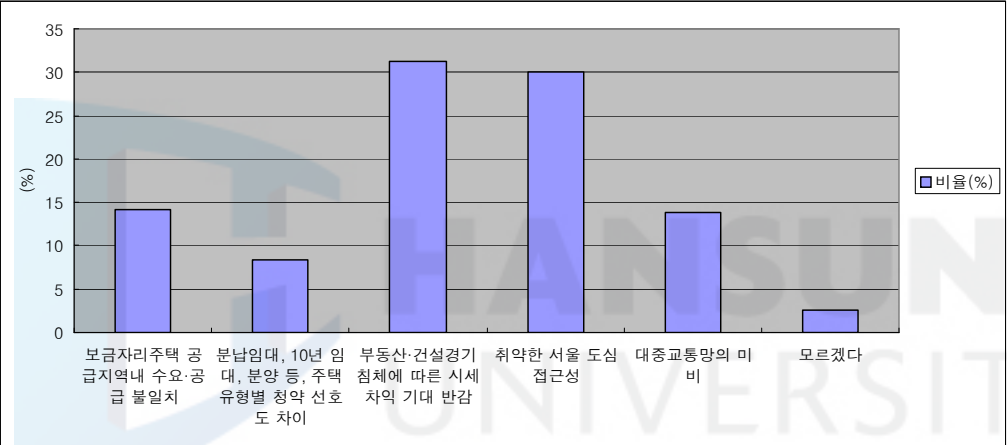
부동산경기 침체 속에 2010년 3월 이후부터 수도권 집값 하락세가 구체화되며 보금자리주택의 가격 경쟁력이 점차 약화된 데다, 수도권 일부지역에서 벌어진 입주 적체현상과 겹치면서 보금자리주택의 입지가 좁아졌다. 결국 정부는 사전예약제 탄력운영 방안을 2010년 8.29대책을 통해 시사 하기도 했는데, 상기와 같은 요인이 일

정부분 뒷받침된 때문으로 분석된다.

<표 4-27> 보금자리주택 미분양의 가장 큰 원인

항목	빈도	비율(%)
보금자리주택 공급지역내 수요·공급 불일치	45	14.1
분납임대, 10년 임대, 분양 등, 주택 유형별 청약 선호도 차이	27	8.4
부동산·건설경기 침체에 따른 시세차익 기대 반감	100	31.3
취약한 서울 도심접근성	96	30.0
대중교통망의 미비	44	13.8
모르겠다	8	2.5
합계	320	100.0

<그림 4-15> 보금자리주택 미분양의 가장 큰 원인



② 보금자리주택 사전예약 당첨자의 예상 이탈율

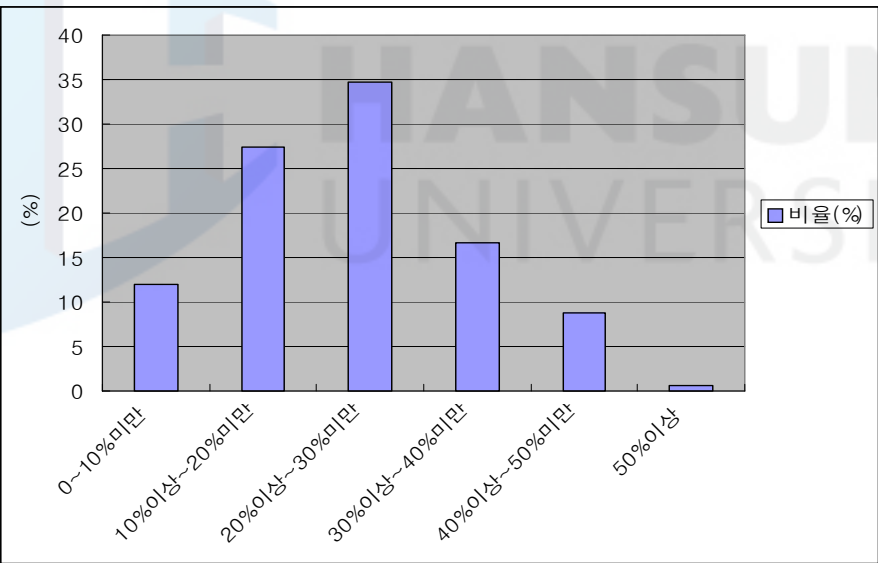
그렇다면, 보금자리주택 사전예약당첨자의 향후 이탈자율(%)은 얼마나 될까? 보금자리주택 사전예약당첨자는 다른 지역 사전예약을 할 수 없으며 예약포기자 및 부적격자는 해당첨 제한처럼 사전예약이 제한(과밀억제권역 2년, 그 외 지역 1년) 된다. 하지만, 본 청약 전에 다른 지역의 보금자리주택 본 청약(일례로 원흥지구 사전예약당첨자는 세곡지구 본 청약 가능)이나 다른 민간택지의 청약(위례·광교·판교신도시 등)은 가능하다. 이미 2009년 10월 실시된 보금자리주택 사전예약 당첨자 중

약 2%에 달하는 260명이 당첨을 포기한 것⁵⁹⁾으로 드러나기도 했는데. 향후 전체 사전예약 당첨자의 이탈자율(%)이 얼마나 될 것인지에 대하여 물었다. 응답은 20%이상~30%미만인 경우가 34.7%로 가장 높게 나타났으며, 10%이상~20%미만인 경우가 27.5%, 30%이상~40%미만인 경우가 16.6%, 0~10%미만인 경우가 11.9%, 50%이상인 경우가 0.6%로 순으로 나타났다.

<표 4-28> 사전예약당첨자의 이탈자율(%) 얼마나 될 것 같은지 여부

항목	빈도	비율(%)
0~10%미만	38	11.9
10%이상~20%미만	88	27.5
20%이상~30%미만	111	34.7
30%이상~40%미만	53	16.6
40%이상~50%미만	28	8.8
50%이상	2	.6
합계	320	100.0

<그림 4-16> 사전예약당첨자의 이탈자율(%) 얼마나 될 것 같은지 여부



2010년 11월 12일 현재 국토해양부에 따르면 시범 보금자리주택지구 중 하남 미사

59) 이데일리, 2010.11.12 보도.

175명, 고양 원흥 71명, 서울 강남 7명, 서울 서초 7명이 당첨을 포기했다. 선호도가 높은 서울 강남권은 비교적 이탈자가 많지 않은 반면 경기도 지역의 포기율이 상대적으로 높는데, 위 응답결과를 염두에 둔다면 향후 사전예약자체가 미달된다든지, 집값 하락이 지속되는 지역들은 본 청약 포기자와 당첨자의 이탈율이 적지 않을 것임을 짐작할 수 있다.

③ 사전예약당첨자의 이탈자율(%)이 높을 것으로 생각되는 보금자리지구

실제, 보금자리주택 사전예약당첨자의 이탈자율(%)이 가장 높을 것으로 생각되는 보금자리주택지구에 대한 물음에 남양주 진건이 18.5%로 가장 높게 나타났으며, 시흥 은계가 14.6%, 인천 구월이 13.4%, 고양 원흥이 8.8%, 하남 감일이 7.6%를 기록했다. 그 다음으로 위례 신도시 6.7%, 강남 세곡·세곡2지구 6.4%, 부천 옥길 5.5%, 구리 갈매 4.3%, 서초 우면 3.3%, 하남 미사 3.3%, 광명 시흥 2.7%, 성남 고등 2.4%, 서초 내곡 1.5%, 구로 향동 0.9%로 순으로 나타나 주로 서울보다는 도심에서 멀리 떨어진 경기·인천 외곽지역 본 청약 포기자가 적지 않을 것으로 내다봤다.

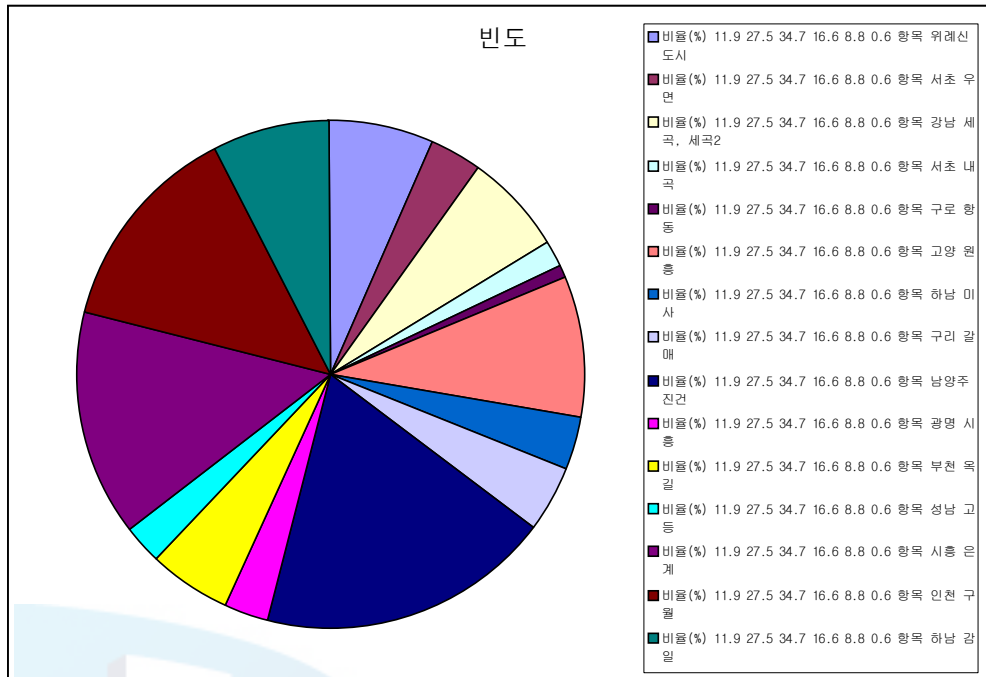
<표 4-29> 사전예약당첨자의 이탈자율(%)이 높을 것으로 생각되는

보금자리주택지구

구분	항목															합계
	위례 신도 시	서초 우면	강남 세곡, 세곡2	서초 내곡	구로 향동	고양 원흥	하남 미사	구리 갈매	남양 주 진건	광명 시흥	부천 옥길	성남 고등	시흥 은계	인천 구월	하남 감일	
빈도	22	11	21	5	3	29	11	14	61	9	18	8	48	44	25	329
비율 (%)	6.7	3.3	6.4	1.5	.9	8.8	3.3	4.3	18.5	2.7	5.5	2.4	14.6	13.4	7.6	100.0

(중복응답)

<그림 4-17> 사전예약당첨자의 이탈자율(%)이 높을 것으로 생각되는
보금자리주택지구



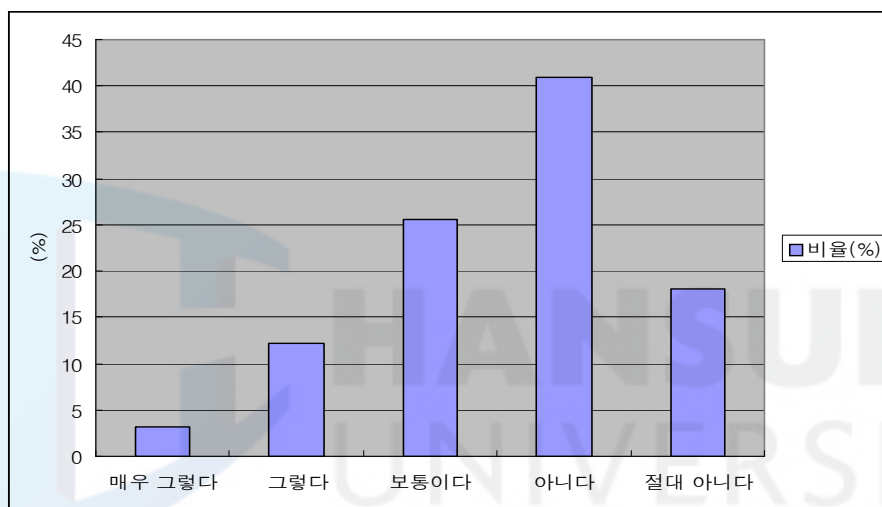
④ 서울 도심반경 20km를 넘어서는 보금자리주택지 청약여부

특히, 수도권 보금자리주택 택지입지가 서울 도심반경 20km를 넘어서었다면 청약하겠는지 여부에 대한 문항에 아니다는 응답이 40.9%로 가장 높게 나타났다는 점에 주목할 필요가 있다. 18.1%가 응답한 절대 아니다와 합치면 59%로 과반을 넘는 수준이다. 이는 도심에서 멀리 떨어진 경기·인천 외곽지역의 사전예약 이탈자율 증가와 맥을 같이 하는 결과로, 보금자리주택 사전예약은 도심에서 수도권 외곽으로 멀어질수록, 보금자리주택이 민간부문 공급시장에 미치는 영향력도 제한적일 수밖에 없음이 추정된다. 부동산·건설경기 침체에 따른 시세차익 반감과 도심접근성, 분양가격 메리트가 불리하게 작용하기 때문으로 판단된다.

<표 4-30> 수도권 보금자리주택 택지입지가 서울 도심반경 20km를 넘어선다면
청약하겠는지 여부

항목	빈도	비율(%)
매우 그렇다	10	3.1
그렇다	39	12.2
보통이다	82	25.6
아니다	131	40.9
절대 아니다	58	18.1
합계	320	100.0

<그림 4-18> 수도권 보금자리주택 택지입지가 서울 도심반경 20km를 넘어선다면
청약하겠는지 여부



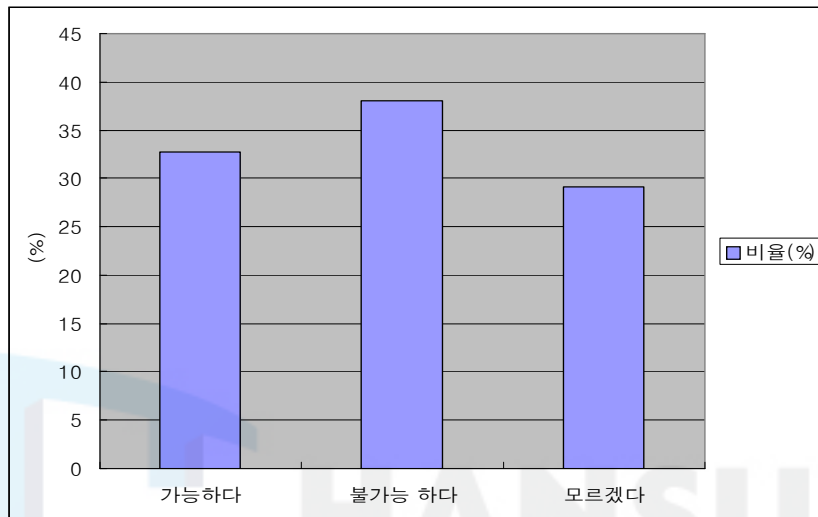
⑤ 보금자리주택 정책의 지속가능성

마지막으로 정부가 2012년까지 도시근교의 보존가치가 낮은 그린벨트지구를 해제해 보금자리주택 32만 가구 공급을 추진하고 있는데, 끝까지 사업을 추진할 수 있다고 생각하는지에 대해서 불가능하다는 응답이 38.1%로 가장 높았다. 가능하다는 응답이 32.8%, 모르겠다는 응답이 29.1%로 순으로 나타나 보금자리주택 공급의 지속가능성에 회의적으로 답한 사람이 많았다.

<표 4-31> 향후 수도권 보금자리주택 사업 지속 가능성 여부

항목	빈도	비율(%)
가능하다	105	32.8
불가능 하다	122	38.1
모르겠다	93	29.1
합계	320	100.0

<그림 4-19> 향후 수도권 보금자리주택 사업 지속 가능성 여부



응답자의 일반적 사항과 수도권 보금자리주택 사업 지속 가능성 여부를 분석하였더니, 성별과 연령 그룹에서 견해차이가 존재했다. 20대는 모르겠다가 48.4%, 30대와 40대는 불가능하다가 각각 40.3%, 43.0%로 응답률이 높았다. 반면, 50대 이상은 46.9%로 가능하다는 답변이 가장 많았다. 검정결과 유의 확률은 0.05% 수준이다.

<표 4-32> 응답자의 일반적 사항에 따른 수도권 보금자리주택 사업 지속 가능성 여부

특성		항목			전체	χ^2	df	p
		가능하다	불가능 하다	모르겠다				
성별	남	80	86	52	218	9.846 **	2	.007
		36.7%	39.4%	23.9%	100.0%			
	여	25	36	41	102			
		24.5%	35.3%	40.2%	100.0%			
연령	20대	6	10	15	31	16.627 *	6	.011
		19.4%	32.3%	48.4%	100.0%			
	30대	35	52	42	129			
		27.1%	40.3%	32.6%	100.0%			
	40대	26	34	19	79			
		32.9%	43.0%	24.1%	100.0%			
	50대 이상	38	26	17	81			
		46.9%	32.1%	21.0%	100.0%			
전체		105	122	93	320			
		32.8%	38.1%	29.1%	100.0%			

*p<.05, **p<.01

제 2 절 소결 및 가설검증

1. 소결

2009년 10월 시범단지 보금자리주택 첫 사전예약시행이후 1년이라는 시간이 흘렀다. 보금자리주택은 서울 등 수도권의 주거여건이 좋은 곳에 값싸고 질 좋은 주택을 공급하겠다는 정부 의지가 반영되면서 집값 하향 안정세에 기여했다는 평가를 받고 있다. 그러나 올 들어서 수도권 민간 분양시장 침체 가속화에 일조했다는 지적이 나오는가 하면, 주변지역 집값대비 분양가격 경쟁력 상실, 자치체와 사업 시행 갈등⁶⁰⁾ 헛수가 늘면서 정부의 보금자리주택 공급정책에도 변화의 바람이 일고 있다.

이미, 2010년에 들어서면서 수도권 민간 분양시장은 보금자리주택과의 경쟁을 피하기 위한 분양시기 조율로 공급물량이 지속적으로 감소⁶¹⁾하고 공급일정도 경기상황과 정책변수 등을 고려해 저율질되고 있는가 하면, 민간부문 1~3순위 내 청약경쟁

60) 국토해양부, 「3차 보금자리 사전예약 물량 및 지구 결정된 바 없어」, 2010.8.31

61) 본 연구 제3장 민간부문 공급량 참조

미달비중이 증가 양상을 띠며(2010년 9월 현재 평균 77.5%) 침체된 단면을 보여주고 있다. 게다가 보금자리주택의 사전예약이 집중된 수도권은 2010년 8월 현재 2만 8,152호를 기록하며 2009년 6월(2만5,624호) 대비 미분양이 증가하는 등 지방과 상반된 물량추이를 보였다.

보금자리주택 공급이 수도권 민간 신규분양사업장의 분양가격에 영향을 미치고 분양가격 약세요인으로 작용하는 등, 청약소비자의 교섭력을 높이는 순기능이 기대되나, 보금자리주택 수요자 뿐 아니라 민간분양 시장 수요자들까지 신규분양을 미루고 청약에 신중해 지는 분위기를 양산해, 민간건설업체의 체감경기를 악화시키는 영향도 무시할 수 없는 것으로 추정된다.

실제, 수도권 거주자를 대상으로 보금자리주택 공급의 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품 설문조사 결과, 민간 신규 분양시장이라고 한 응답자가 59.4%로 가장 많았고, 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향에 대해서도 영향력이 크다(42.2%)와 영향력이 매우 크다(21.9%)를 합치면 과반이상을 넘어 주목되었다.

당첨이 쉽지 않더라도 동일지역 경쟁관계에 있는 민간 신규분양 청약을 포기한 채, 지속적으로 보금자리주택에만 청약할 의사가 있는지에 대해, 있다는 응답이 42.2%로 가장 높게 나타나 민간 신규 분양 물량 대비 보금자리주택 청약 지속의지도 상대적으로 열 띠는 것으로 판단된다. 공공과 민간부문 중 청약하고 싶은 물량에 대한 청약 선호도도 공공분양 물량이 50.3%로 민간분양 물량 49.7% 보다 조금 높게 나타났다.

하지만 보금자리주택이 민간신규분양시장에 미치는 영향력은 면적과 입지에 따라 제한적인 것으로 분석된다. 우선, 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규 분양 주택규모를 묻는 문항에 전용85~102㎡(약25.7~30.8평)는 44.7%, 전용85㎡(약25.7평)이하엔 42.2%가 응답했다. 두 비율을 합치면 86.9%로 보금자리주택의 영향력은 주로 민간부분 중소형 면적에 집중되고 있었다.

2010년 3월 이후부터 수도권 집값 하락세가 구체화되며 보금자리주택의 가격 경쟁력이 점차 약화된 데다, 수도권 일부지역에서 벌어진 입주적체현상과 겹치면서 보금자리주택의 입지도 점점 좁아지고 있다. 집값 하락이 지속되는 지역이나 서울 도심과 거리가 멀어지는 수도권 외곽지역들은 보금자리주택 사전예약 당첨자의 본 청약이탈자가 늘어나며 민간부문에 미치는 영향력도 감소할 것으로 추정된다.

설문결과 보금자리주택 사전예약 당첨자의 예상 이탈자율은 20%이상~30%미만인 경우가(34.7%) 가장 높게 응답됐고, 당첨자의 사전예약 포기율이 높을 것으로 생각되는 보금자리수도 서울보다는 도심에서 멀리 떨어진 경기·인천 외곽지역 본 청약 포기자가(시흥 은계 14.6%, 인천 구월 13.4% 등) 적지 않을 것으로 분석됐기 때문이다.

<표 4-33> 보금자리주택 공급 1년 간 영향 분석 종합

설문 항목		가장 높은 응답 (비율: %)
보금자리주택 정책 인지도	정책 인지도	조금알고 있다 (46.9%)
	청약시 고려사항	지하철을 비롯한 교통 여건 (41.9%)
공공·민간부문 분양상품 장점과 청약선호도	분양상품 장점	공공부문- 주변 분양가 대비 15% 낮은 분양가 (53.8%) 민간부문- 민간 건설업체의 시공능력과 브랜드 파워 (34.7%)
	청약선호도	공공분양물량 (50.3%)
보금자리주택 공급정책의 영향력	가장 큰 영향을 받는 부동산 상품	민간 신규 분양시장 (59.4%)
	경쟁관계 있는 민간 신규분양규모	전용면적 85~102㎡(약25.7~30.8평)이하 (44.7%)
	민간부문 청약결정에 미치는 영향	영향력이 크다 (42.2%)
	민간대비 보금자리주택 청약지속의지	있다 (42.2%)
	보금자리 청약 유리한 입주자지층통장 신규가입의사	있다 (65.9%)
	분양가수준이 민간보다 좋나	그렇다 (35.3%)
	동일조건 추정 하에 공공·민간 청약선택	민간 아파트에 청약한다 (75.6%)
	보금자리 공급 중단 시 민간 신규분양 청약을 개선여부	그렇다 (31.3%)
보금자리주택 지속가능성과 민간부분과의 상대성	보금자리 미분양 원인	부동산·건설경기 침체에 따른 시세차익 기대 반감 (31.3%)
	보금자리 당첨자 이탈률	20%이상~30%미만 (34.7%)
	당첨자 이탈률 높을 택지	남양주 진건지구 (18.5%)
	서울 반경 20km 넘는 보금자리주택지 청약여부	아니다 (40.9%)
	보금자리주택 정책 지속성	불가능 하다 (38.1%)

2. 가설 검증

제1가설은 ‘보금자리주택 공급의 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품은 민간 신규 분양시장일 것’이라는 것이다. 이러한 가설을 검증하기 위해 수도권 거주자를 대상으로 설문한 결과 민간 신규 분양시장이라는 응답이 59.4%로 높아 제1가설은 채택되었다.

제2가설은, ‘보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간신규분양의 주택규모는 대게 전용 85㎡이하로 판단되며, 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약 결정에 미치는 영향력은 큰 편일 것’이라는 것이었다. 보금자리주택 사전예약 청약 대상 주택규모는 전용 85㎡이하 국민주택 등에만 국한되고 있어 민간신규분양상품의 경쟁구도도 전용 85㎡이하에 집중될 것이라 추정한 것이다. 하지만 검증분석 결과 전용 85~102㎡이하(약25.7~30.8평)이하 응답(44.7%)이 전용 85㎡(약25.7평)이하 응답(42.2%)보다 높게 나오는가 하면, 거주주택의 점유형태와 입주자 저축종류 등, 응답자의 일반적 사항별로 견해 차이가 존재하는 것으로 드러났다.($\chi^2=25.652$, $p=0.001$, $\chi^2=33.119$, $p=0.007$). 이는 최근 주택형 표기 방식⁶²⁾이 공급면적에서 전용면적으로 바뀌면서 공급면적 크기에 익숙한 수요자들이 주택 크기에 혼란을 일으킨 것이 아닌가 싶다. 게다가 전용 102㎡이하의 응답비중이 86.9%로 과반이상을 차지하고 있어 전용 30.8평 이하 민간부분 주택규모에 보금자리주택 영향력이 집중됐다는 점은 인지하고 있는 셈이다. 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약 결정에 미치는 영향력을 분석한 결과도 ‘영향력이 크다’가 42.2%로 가장 높게 나타나기도 했다. 제2가설은 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간신규분양의 주택규모에서 약간의 이견이 발견되긴 했으나, 전용 30.8평 이하 중소형규모에 집중된다는 일반적 인식을 알 수 있었다. 특히 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향력은 큰 편일 것’이라는 가설은 채택되었다.

제3가설은, ‘보금자리주택공급이 민간 신규 분양시장에 적어도 유리하게 작용하지

62) 그동안 주택공급면적을 주거전용면적과 계단, 복도, 현관 등 주거공용면적을 합산하여 표기함에 따라 전용면적이 같은 주택도 사업주체에 따라 달리 표기하였던 문제점을 해소하기 위해 정부가 주택공급면적 표기방법을 2009년 4월 1일 개선했다. 주택공급면적은 주거전용면적으로 표시하고 주거공용면적과 그 밖의 공용면적은 별도 표기한다.

는 않을 것'이라는 것이다. 보금자리주택이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향력은 주로, 민간부분 청약률을 높이는 순기능보다 역기능을 발휘하고 있었다. 즉, 민간 신규분양시장의 사업입지를 좁히고 있었다. 분양가 등, 보금자리주택 사전예약의 전반적 청약조건이 민간부분 청약조건보다 좋다고 생각하는 등, 당첨이 쉽지 않더라도 보금자리주택 청약 지속의지가 상대적으로 높게 나오고 있어 보금자리주택공급이 민간 신규 분양시장에 적어도 유리하게 작용하지는 않고 있다.

실제, 보금자리주택에 여러 차례 낙첨되는 등, 당첨이 쉽지 않더라도 동일지역 경쟁관계에 있는 민간 신규분양물량 청약을 포기한 채, 지속적으로 보금자리주택에만 청약할 의사가 있는지에 대해, '있다'는 응답이 42.2%로 가장 높게 나타났으며, '없다'는 응답이 40.9%, '모르겠다'는 응답이 16.9% 비율을 보였다. 거주주택의 점유형태별 보금자리주택 청약 지속의지에서 유의미한 차이를 보였다. 거주주택의 점유형태 항목 중 자가 보유자는 보금자리주택 청약 지속의지(50.9%)가 '없다'고 답한 반면, 전세(51.4%)와 월세 외 점유자(50.0%)는 과반이상이 '있다'고 답했다. 임차인의 보금자리주택 청약 지속의지가 높게 나타나는 등, 견해 차이가 존재했다($\chi^2=14.397, p=.006$). 무주택자의 경우 보금자리주택 청약을 위해 민간신규 분양물량 청약을 미루고 유보하는 대기 수요는 분명 존재하고 있었다. 보금자리주택공급이 민간 신규 분양시장에 적어도 유리하게 작용하지는 않을 것이라는 사실이 확인돼 이 가설은 채택되었다.

제4가설은, '보금자리주택 사전예약이 도심에서 수도권 외곽으로 멀어질수록, 본 청약 이탈자율이 증가할 것으로 예상되면서 상대적으로 민간부분 공급시장에 미치는 영향력도 제한적일 것'이라는 것이었다. 이미 2차 보금자리주택 사전예약부터 미분양 되는 택지가 나오고 있다. 미분양 원인은 '부동산·건설경기 침체에 따른 시세차익 기대 반감'이 31.3%로 가장 높게 나타났으며, '취약한 서울 도심 접근성'이 30.0%로 뒤를 이었다. 2010년 3월 이후 집값 하락의 영향으로 사전예약 당시에 비해 가격 메리트를 잃어버린 데다, 수도권 일부지역에서 벌어진 입주적체현상과 겹치면서 결국 정부는 사전예약제 탄력운영 방안을 8.29대책을 통해 시사했는데, 그 요인을 일정부분 뒷받침하는 결과인 것이다. 사전예약자체가 미달되었다거나 집값 하락이 지

속되는 지역들은 향후 본 청약 포기자와 이탈자가 적지 않을 것으로 보이고, 이와 관련한 설문 결과도 [보금자리주택 사전예약당첨자의 이탈자율(%)이 가장 높을 것으로 생각되는 보급자리주택지구] 크게 다르지 않은 대동소이한 수치를 보였다.

남양주 진건이 18.5%로 가장 높게 나타났으며, 시흥 은계가 14.6%, 인천 구월이 13.4%, 고양 원흥이 8.8%, 하남 감일이 7.6%를 기록했다. 그 다음으로 위례 신도시 6.7%, 강남 세곡·세곡2 6.4%, 부천 옥길 5.5%, 구리 갈매 4.3%, 서초 우면 3.3%, 하남 미사 3.3%, 광명 시흥 2.7%, 성남 고등 2.4%, 서초 내곡 1.5%, 구로 향동 0.9%로 순으로 나타나 주로 서울보다는 도심에서 멀리 떨어진 경기·인천 외곽지역 본 청약 포기자가 적지 않을 것으로 예상된다. 특히 수도권 보급자리주택 택지입지가 서울 도심반경 20km를 넘어선다면 청약하겠는지 여부에 대한 물음에 ‘아니다’는 응답이 40.9%로 가장 높게 나타나기도 했다.

보금자리주택이 민간 신규 분양시장에 미치는 상대적인 영향력을 종합해보면, 보급자리주택 사전예약은 도심에서 수도권 외곽으로 멀어질수록, 본 청약 이탈자율이 증가할 것으로 예상되면서 민간부문 신규 공급시장에 미치는 영향력도 제한적일 것으로 추정되는데, 결국 부동산·건설경기 침체에 따른 시세차익 반감과 도심접근성이 불리하게 작용하기 때문으로 판단된다. 따라서 제4가설도 채택되었다.

제 5 장 결 론

본 연구는 보금자리주택 사전예약이 수도권 주택시장(아파트 민간분양시장)에 실제 어느 정도 영향을 미쳤는지, 더불어 보금자리주택 사전예약 이후 청약 및 분양수요자들의 인식의 변화가 민간분양시장 청약결정에 어떤 영향을 주었는지 분석하기 위한 것이다.

이를 위해 공공과 민간부문 주택공급의 상관관계를 고찰하였다. 그리고 저소득 신혼부부용 주택에서 출발해 분양형 및 임대형 공공주택으로 진화한 보금자리주택 공급정책이 어떤 배경에서 나왔는지, 또 그 정책내용의 변화가 무엇인지 살펴보고, 문헌 연구와 각종 지표·통계자료를 통하여 보금자리주택 공급제도에 관한 법령과 공급방법·공급계획 등 중요항목들을 알아봤다. 더불어 기 공급된 보금자리주택 사전예약에 따라 민간부문의 공급량과 체감경기·청약경쟁률, 재고주택 가격변화와 거래량 등 민간부문 주택시장에 미친 지표들을 확인하였다.

그 다음, 1~2차 보금자리주택 사전예약이 집중된 수도권(서울·경기) 거주자를 대상으로 설문을 통해 현행 보금자리주택 사전예약제의 평가와 민간공급에 끼친 영향력을 조사하였고, 분양시장을 바라보는 수요자들의 인식의 변화가 있었는지, 변화가 있었다면 그 원인이 무엇인지도 살펴보았다.

설문결과 다음과 같은 결론을 도출하였다.

첫째, 보금자리주택 공급으로 인해 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품은 민간 신규 분양시장이다.

둘째, 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간신규분양의 주택규모는 대게 전용 102㎡이하로 판단되며, 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 미치는 영향력은 큰 편이다.

셋째, 분양가 등, 보금자리주택 사전예약의 전반적 청약조건이 민간부문 청약조건보다 좋다고 생각하는 등, 당점이 쉽지 않더라도 보금자리주택 청약 지속의지가 상대적으로 높았다. 보금자리주택공급이 민간 신규 분양시장에 적어도 유리하게 작용하지는 않는다.

넷째, 보금자리주택 사전예약은 도심에서 수도권 외곽으로 멀어질수록, 본 청약 이탈자율이 증가할 것으로 예상되면서 상대적으로 민간부문 공급시장에 미치는 영향력도 제한적일 것으로 추정되는데, 부동산·건설경기 침체에 따른 시세차익 반감과 도심접근성이 불리하게 작용하기 때문으로 판단된다.

이번 연구 결과 공공부문의 공급확대 등 보금자리주택 사전예약이 수도권 민간 분양시장 침체에 일정 부분 영향을 끼치고 있음을 알 수 있었다. 특히 정부 및 공공이 주도적으로 공급하는 보금자리주택 사전예약이 수도권 민간분양시장 및 예비청약자의 청약 결정에 어떤 영향을 미쳤는지에 대해 연구를 시도하였다는 점에서 학문적 의미가 있다고 보며, 향후 정부의 주택공급정책 수립에도 참고가 될 수 있을 것이다.

수도권 보금자리주택 사전예약 형태는 본 청약과 실제 입주예정월에 비해 2~5년 가량 앞서 공급되는데다, 모집형태도 수개의 단지를 묶어서 공표하는 형태다. 수도권 그린벨트를 해제를 전제로 서울 도심반경 20km이내, 기존분양가 대비 15% 가량 낮은 가격경쟁력으로 무장하고 있어 경쟁구도에 있는 수도권 민간분양시장의 청약 결정에 불리한 영향력을 미치고 있는 것은 사실이다. 수도권 보금자리주택 사전예약이 민간공급 시장의 역할과 기능을 위축시켜 민간의 특성과 장점을 발휘할 수 없게 한다면 공공과 민간으로 양분된 수도권 주택공급시장의 생산과 배분 효율성도 저하될 수밖에 없다. 분양형 보금자리주택 사전예약 공급방식은 주택건설과 공급을 분담하는 큰 차원에서 공공과 민간이 공생할 수 있는 역할 구분이 필요해 보이며, 그린벨트 해제를 통한 분양가격 인하에 골몰하기보다는 보금자리주택 자체를 지역 거점으로 성장시켜 지구별 경쟁력을 키울 수 있게 방안을 찾아야 할 것이다.

끝으로, 연구 대상지가 수도권으로 한정됐고, 표본수가 적어 보금자리주택 사전예약이 민간분양시장에 미친 영향을 다각적으로 고찰 하는 데 부족하였다는 점은 아쉬움으로 남는다. 국토해양부는 2010년 10월 보금자리주택 시범지구 공급이후, 신규주택지만 지정하는 것이 아니다. 지방에 위치한 국민임대주택단지 등 기존택지지구를 보금자리주택지지구로 전환⁶³⁾하고 있는데, 향후 보금자리주택공급은 수도권에 한정되는 것이 아니라 전국을 대상으로 하고 있는 만큼, 지방 등을 대상으로 한 추가 연구가 나오길 기대해 본다.



63) 2009년 10월 26일, 국토해양부는 양산사송, 광주효천2지구 등 지방에 위치한 11개 단지를 포함한 15개 국민임대주택단지를 10월 27일자로 보금자리주택지지구로 전환한다고 밝혔다. 지방은 상대적으로 미분양이 많은 점을 감안하여 신규지구 보다 개발 중인 임대단지를 활용하여 보금자리주택을 공급하며 앞으로 시장여건에 따라 주택수요가 있는 지역은 신규지구 지정도 병행해 나갈 계획이라고 한다.

【 주요 전환지구 개요 】

구분	지구명	호수
계	15개 지구	113,861
지방	대구연경, 대구옥포, 대전노은3, 대전관저5, 광주효천2, 마산 현동, 마산가포, 양산 사송, 강릉유천, 천안신월, 논산내동2	60,455
수도권	수원호매실, 시흥장현, 화성봉담2, 고양향동	53,406

【참고문헌】

1. 국내문헌

< 단행본 >

국정브리핑 특별기획팀(2007), 『대한민국 부동산 40년』, 한스미디어
박원갑(2010), 『부동산 미래쇼크』, 리더스북
이태교, 이용만, 백성준 공저(2009), 『부동산정책론』, 법문사

< 학위논문 >

김정희, 「보증자리주택 입주시 아파트가격 변동에 관한 연구」, 한양대학교 공공정책대학원 석사논문, 2010
나명상, 「보증자리주택 정책 개선 방안에 관한 연구」, 중앙대 사회개발대학원 부동산학과 석사논문, 2010
안계훈, 「공급자 관점의 보증자리주택 입지선정 요인 중요도에 관한 연구」, 건국대학교 대학원 석사논문, 2010
전재정, 「보증자리 주택 정책 내 신혼부부 특별공급 정책에 관한 개선 방안 연구」, 중앙대 사회개발대학원 부동산학과 석사논문, 2010

< 일반 연구논문 및 보고서 >

김현아, 「대규모 개발사업에 대한 민간역할 확대방안」, 한국건설산업연구원, 2007
김현아, 김혜원, 「주택공급체계의 국내외 비교분석」, 한국건설산업연구원, 2004
김현아, 허윤경, 「현행 주택거래량 통계의 문제점과 개선방안(강남 3구 거래량 해석을 중심으로)」, 한국건설산업연구원, 2009.6.22
두성규, 허윤경, 「최근 주택시장 규제에 문제점과 시장 정상화를 위한 정책 방향」, 한국건설산업연구원, 2010.2.11
박신영 외, 「보증자리 영구임대주택의 공급 및 관리 운영방안」, 주택도시연구원,

2009

이홍일, 박철한, 「2010년 9월 건설기업 경기실사지수(CBSI) 조사결과」, 한국건설산업연구원, 2010.10.6

장성수, 서옥순, 「시장여건 변화에 대응한 공공과 민간의 역할 구분」, 주택산업연구원, 2008

천현숙 외, 「보금자리주택단지의 사회적 혼합방안 연구」, 국토연구원, 2009

< 기타자료 >

경기도청 홈페이지(http://www.gg.go.kr/gg/32206/ggnet/c5/d1/page3_1.jsp)

국토해양부 서민주택정보 홈페이지(<http://www.mltm.go.kr/myhouse/>)

국토해양부, 「국민임대단지 15개를 보금자리주택지구로 전환」, 2009.10

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

국토해양부, 「보금자리주택과 민간분양은 수요계층이 다르다」 보도참고자료, 2010.4.5

국토해양부, 「보금자리주택 전매제한 강화」, 2009.9

국토해양부, 「보금자리주택 정책 개요」, 2009.11

국토해양부, 「보금자리주택 3차 지구 사전예약 추진방향」, 2010.10.27

국토해양부, 「보금자리주택 자산기준이 마련·시행된다」, 2010.4

국토해양부, 「수도권 대규모 택지개발지역 특별공급비율 조정」, 2009.1.6

국토해양부, 「수도권 6개 국민임대단지를 보금자리주택지구로 전환」, 2010.5

국토해양부, 「서민 주거안정을 위한 보금자리 주택 공급확대 및 공급체계 개편방안」, 2009.8.27

국토해양부, 「실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안」, 2010.8.29

보금자리주택 홈페이지(<http://portal.newplus.go.kr/>)

(주)부동산써브 홈페이지(<http://www.serve.co.kr>)

부록: 설문지

본 조사는 통계법 제13조 및 제14조에 의거 비밀이 보장되며 통계자료 목적 이외에는 사용하지 않습니다.

보금자리주택 사전예약이 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구

- 아파트 민간분양시장 중심으로 -

안녕하십니까?

본 설문지는 한성대학교 부동산대학원의 석사학위 논문자료 수집을 위한 것입니다.

귀하의 고견은 오직 연구 목적을 위한 통계자료로만 이용되며, 응답하신 자료는 논문자료 목적이외 다른 용도로는 절대 사용하지 않겠습니다.

바쁘시더라도 잠시 시간을 내어 설문에 성의 있게 작성해 주시면 많은 도움이 되겠습니다.

감사하겠습니다.

2010.10

한성대학교 부동산대학원 함 영 진

지도 교수 백 성 준

본 조사와 관련하여 의문사항이 있으시면 아래로 연락하여 주십시오.

전화: 02-2191-7361 , e-mail: yjham@nate.com

I. 보금자리주택정책이 민간분양시장에 미친 영향력을 묻는 설문 문항입니다

각 질문의 해당사항에 √표를 해주시면 감사하겠습니다.

1. 귀하는 정부의 보금자리주택 정책에 대해 알고 계십니까?

- ① 전혀 모르고 있다 ② 모르고 있다 ③ 보통이다 ④ 조금 알고 있다
⑤ 매우 잘 알고 있다

※ 보금자리주택이란

보금자리주택이란 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 중소형 분양주택과 임대 주택을 공급하는 제도다. 기존 공공 주택 정책과 다른 점은 본 청약 전에 미리 선택할 수 있는 사전 예약제 등을 도입하고, 도심반경 15~20km내에서 기존 분양가 대비 15%안팎에 공급하고 있다. 특히 청약자의 소득 및 선호도에 따라 다양한 주택유형(공공분양, 지분형, 분납형, 10년 공공임대, 전세형, 영구·국민임대 주택 등)을 선보이고 있다.

기 분양됐거나 신규 공급될 보금자리주택지구는 아래와 같다.

- ① 위례신도시 ② 서초 우면 ③ 강남 세곡·세곡2 ④ 서초 내곡
⑤ 구로 향동 ⑥ 고양 원흥 ⑦ 하남 미사 ⑧ 구리 갈매
⑨ 남양주 진건 ⑩ 광명·시흥 ⑪ 부천 옥길 ⑫ 성남 고등
⑬ 시흥 은계 ⑭ 인천 구월 ⑮ 하남 감일

2. 보금자리주택을 청약한다면 가장 먼저 고려 할 사항은?

- ① 지하철을 비롯한 교통 여건
② 녹지율
③ 택지규모
④ 시세차익에 대한 기대
⑤ 교육여건
⑥ 분양가

3. 보금자리 주택 공급의 가장 큰 장점은 무엇입니까?

- ① 다양한 공급유형(분양, 공공·국민임대, 장기전세, 지분형, 도시형생활주택 등)
- ② 청약자격의 다양성(신혼부부, 생애최초, 노부모부양, 다자녀가구, 일반공급 등)
- ③ 주변 분양가 대비 15% 낮은 분양가
- ④ 도심반경 15~20Km이내의 접근성
- ⑤ 모르겠다

4. 민간부문 신규 분양물량의 가장 큰 장점은 무엇입니까?

- ① 짧은 전매규제로 인한 환금성
- ② 민간 건설업체의 시공능력과 브랜드 파워
- ③ 다양한 평면과 공급면적
- ④ 디자인과 옵션선택 및 마감재
- ⑤ 모르겠다

5. 귀하께서 공공과 민간부문 중 청약하고 싶은 물량은 어느 것입니까?

- ① 공공분양물량 ② 민간분양물량

6. 보금자리주택에 여러 차례 낙첨되는 등, 당첨이 쉽지 않더라도 동일지역 경쟁관계에 있는 민간 신규분양물량 청약을 포기한 채, 지속적으로 보금자리주택에만 청약할 의사가 있습니까?

- ① 있다 ② 없다 ③ 모르겠다

7. 수도권 보금자리주택 사전예약의 전반적 청약 조건이 민간 분양 청약조건보다 좋다고 생각하십니까?

- ① 매우 그렇다
- ② 그렇다
- ③ 보통이다
- ④ 아니다
- ⑤ 절대 아니다

7-1. 수도권 보금자리주택 사전예약의 공급입지(도심반경 15~20km 이내)가 수도권 민간택지지구 입지여건보다 좋다고 생각하십니까?

- ① 매우 그렇다
- ② 그렇다
- ③ 보통이다
- ④ 아니다
- ⑤ 절대 아니다

7-2. 수도권 보금자리주택 택지입지가 서울 도심반경 20km를 넘어선다면 청약하시겠습니까?

- ① 매우 그렇다
- ② 그렇다
- ③ 보통이다
- ④ 아니다
- ⑤ 절대 아니다

7-3. 수도권 보금자리주택 사전예약의 분양가 수준(주변 분양가 대비 15% 낮은 분양가)이 민간 분양물량 분양가수준보다 좋다고 생각하십니까?

- ① 매우 그렇다
- ② 그렇다
- ③ 보통이다
- ④ 아니다
- ⑤ 절대 아니다

8. 민간 분양 아파트의 입지와 분양가 수준이 보금자리주택과 비슷하다면 귀하는 어떤 청약 선택을 하겠습니까?

- ① 보금자리주택에 청약한다
- ② 민간 아파트에 청약한다
- ③ 모르겠다

9. 보금자리주택 공급이 중단되면, 민간 신규분양시장 청약률이 개선될 것이라고 생각하십니까?

- ① 매우 그렇다
- ② 그렇다
- ③ 보통이다
- ④ 아니다
- ⑤ 절대 아니다

10. 청약통장(입주자저축통장)이 없거나, 있더라도 보금자리주택 청약에 유리한 청약통장(주택청약종합저축, 청약저축)이 있다면, 신규가입 할 의사가 있습니까?

- ① 있다 ② 없다 ③ 모르겠다

11. 정부의 보금자리주택 공급정책이 민간 신규 분양시장 청약결정에 어느 정도 영향을 미친다고 생각하십니까?

- ① 영향력이 매우 크다
- ② 영향력이 크다
- ③ 보통이다
- ④ 영향력이 작다
- ⑤ 영향력이 매우 작다

12. 보금자리주택 사전예약과 경쟁관계에 있는 민간부문 신규분양의 주택규모는 어떤 면적(m²)이라고 생각하십니까?

- ① 전용면적 85m²(약25.7평)이하
- ② 전용면적 85~102m²(약25.7~30.8평)이하
- ③ 전용면적 102~135m²(약30.8~40.8평)이하
- ④ 전용면적 135m²(약40.8평)초과
- ⑤ 없음

13. 보금자리주택 공급으로 가장 큰 영향을 받는 부동산 상품은 무엇입니까?

- ① 기존 재고주택시장
- ② 민간 신규 분양시장
- ③ 재개발·재건축
- ④ 토지
- ⑤ 상가·오피스텔 등 수익형부동산

14. 남양주 진건, 시흥 은계지지구 등, 2차 보금자리주택 사전예약부터 미분양 되는 택지가 나오고 있습니다. 가장 큰 미분양 원인은 무엇입니까?

- ① 보금자리주택 공급지역내 수요·공급 불일치(미분양 등, 단기적 공급과잉 우려)
- ② 분납임대, 10년 임대, 분양 등, 주택유형별 청약 선호도 차이
- ③ 부동산·건설경기 침체에 따른 시세차익 기대 반감
- ④ 취약한 서울 도심접근성
- ⑤ 대중교통망의 미비
- ⑥ 모르겠다

15. 보금자리주택 사전예약당첨자는 다른 지역 사전예약을 할 수 없으며 예약포기자 및 부적격자는 재당첨 제한처럼 사전예약이 제한(과밀억제권역 2년, 그 외 지역 1년) 됩니다. 하지만, 본청약 전에 다른 지역의 보금자리주택 본 청약(원흥지구 사전예약당첨자는 세곡지구 본청약 가능)이나 다른 민간택지의 청약(위례·광교·판교신도시 등)은 가능합니다. 전체 사전예약당첨자의 이탈자율(%) 얼마나 될 것 같습니까?

- ① 0~10%미만
- ② 10%이상~20%미만
- ③ 20%이상~30%미만
- ④ 30%이상~40%미만
- ⑤ 40%이상~50%미만
- ⑥ 50%이상

15-1. 보금자리주택 사전예약당첨자의 이탈자율(%)이 가장 높을 것으로 생각되는 보금자리주택지구는 어디입니까?

- ① 위례신도시 ② 서초 우면 ③ 강남 세곡·세곡2 ④ 서초 내곡
 ⑤ 구로 항동 ⑥ 고양 원흥 ⑦ 하남 미사 ⑧ 구리 갈매
 ⑨ 남양주 진건 ⑩ 광명·시흥 ⑪ 부천 옥길 ⑫ 성남 고등
 ⑬ 시흥 은계 ⑭ 인천 구월 ⑮ 하남 감일

16. 정부가 2012년까지 도시근교의 보존가치가 낮은 그린벨트지구를 해제해 보금자리주택 32만 가구 공급을 추진하고 있습니다. 끝까지 사업을 추진할 수 있다고 생각하십니까?

- ① 가능하다 ② 불가능하다 ③ 모르겠다

II. 일반사항에 관한 문항입니다.

각 질문의 해당사항에 √표를 해주시면 감사하겠습니다.

1. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 남 ② 여

2. 귀하의 연령은?

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 이상

3. 귀하의 거주지는 어디입니까?

- ① 서울특별시 ② 경기도 ③ 인천광역시

4. 귀하의 월 평균 가구 총 소득은 얼마입니까?

- ① 200만원 미만 ② 200~300만원 ③ 300~400만원
 ④ 400~500만원 ⑤ 500만 원 이상

5. 귀하의 거주주택 점유 형태는 다음 중 무엇입니까?

- ① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 보증부 월세 ⑤ 기타

6. 귀하가 가지고 있는 입주자저축(청약통장) 종류는 무엇입니까?

- ① 청약저축 ② 청약예금 ③ 청약부금 ④ 주택청약종합저축 ⑤ 없음
-

설문에 응해주셔서 대단히 감사합니다.



ABSTRACT

A Study on Impacts of Advance Reservations for *Bogeumjari* Housing on the Housing Market of Seoul and Metropolitan Areas

—Private Apartment Housing Market of Seoul and Metropolitan
Areas—

Ham, Young-Jin

Major in Real Estate Finance
and Investment

Graduate School of Real Estate
Hansung University

This study was conducted to identify how advance reservations for *Bogeumjari* housing actually influenced the housing market of Seoul and metropolitan areas (private apartment housing market) and to analyze how the changes of perceptions of prospective appliers and purchasers influenced the decision to apply for housing in the market after advance reservations for *Bogeumjari* housing.

The correlation between public and private housing supplies was explored to fulfill these aims. In addition, the background of the policy to supply *Bogeumjari* housing which started from housing for low-income newly-wedded couples and developed into public housing for rent or sale was explored while changes of this policy were analyzed. Also, methods of and plans for supply as well as laws and regulations on *Bogeumjari* housing supply were identified

based on a literature review, various indexes, and statistical materials. Furthermore, the indexes influencing the housing market in the private sector such as supply in the private sector, actually perceived economic conditions, competition rates, changes of prices, and the amount of inventory housing were decided according to the previously made advance reservations for *Bogeumjari* housing.

Based on a survey conducted toward people living in Seoul and Gyeonggi-do areas where the first and second advance reservations for *Bogeumjari* housing were concentrated, the current system for advance reservations for *Bogeumjari* housing was evaluated. At the same time, the survey confirmed whether there had been changes to perceptions of prospective users on the market and what these causes were, if any.

The survey produced the following results.

First, the real estate product most heavily affected by *Bogeumjari* housing supply is the new private market.

Second, the size of housing in the new private market which competes with advance reservations for *Bogeumjari* housing is approximately 102m² or smaller and the influence of policies supplying *Bogeumjari* housing on the decision for application to the new private market tends to be great.

Third, although the winning rate could be low, the will to maintain the application for *Bogeumjari* housing tended to be high as people thought that the overall conditions for application such as the selling prices in advance reservations for *Bogeumjari* housing were better than those of the private sector. At least, *Bogeumjari* housing supply does not work positively on the new private selling market.

Fourth, as advance reservations for *Bogeumjari* housing get further away from the city center to outskirts of metropolitan areas, breakaway rates are expected to increase, which enables to estimate that the impact on the private supply market will be relatively limited. This can come from reduced profits and

disadvantageous access to the city center based on stagnated real estate and construction markets.

These results show that advance reservations for *Bogeumjari* housing such as increased supply from the public sector influence the recession of the private selling market of Seoul and metropolitan areas to a certain extent. The author believes that this paper is academically meaningful in terms that it has attempted to reveal how advance reservations for *Bogeumjari* housing mostly supplied by the government and public sector affect the decision for application of the private selling market and prospective applicants and that this will help the government to establish housing supply policies in the future.

As for the forms of advance reservations for *Bogeumjari* housing of Seoul and metropolitan areas, supply tends to take place 2–5 years prior to the main application and the actual date of move-in and the receipt of applications takes place by advertising several complexes as one unit. Based on the premise to lift green-belt regulations of Seoul and metropolitan areas, low prices, about 15% lower than the existing selling prices, are available within a 20km radius from the center of Seoul, which negatively affects the decision to apply for a competing private selling market of Seoul and metropolitan areas. If advance reservations for *Bogeumjari* housing of Seoul and metropolitan areas reduce the roles and functions of the private supply market and the private sector fails to exhibit its own characteristics and advantages, the efficiency of production and distribution of housing market of Seoul and metropolitan areas, which is divided into public and private sectors, will eventually decrease. As for the method of supply of advance reservations for *Bogeumjari* housing for sale, the roles shall be divided in a way that both public and private markets can coexist in a large sense to share housing construction and supply. There should be ways to improve the competitiveness of each area by developing *Bogeumjari* housing as the center of a certain local area rather than trying to lift green-belt areas and lower the selling price.

Finally, the author regrets that the subject area was limited to Seoul and metropolitan areas and the number of samples was small, resulting in failure to explore the impacts of advance reservations for *Bogeumjari* housing on the private market in multilateral ways. The Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs designates not only the new housing areas since the supply of exhibition areas for *Bogeumjari* housing in October 2010. While the existing housing areas such as the national rental housing in local provinces are converted into *Bogeumjari* housing areas, the author looks forward to finding more additional studies on these local housing markets as *Bogeumjari* housing supply takes place not only in Seoul and metropolitan areas but in all parts of the country.

