

분양가 자율화시기의 개발이익 분배구조*

Division of Development Gains in the Period of Deregulated
New House Sale Prices

손재영 (Son, Jae-Young)**

유주연 (Yoo, Joo-Yeon)***

이준용 (Lee, Jun-Yong)****

< Abstract >

The process of land development and housing construction generates a large amount of profit, which is called as development gains or betterment. Elaborate system of regulations on land development, sale of developed land, price of newly built houses, and allocation new houses among potential buyers affects how development gains are divided among parties involved. Current literature, which analysed the period of house sale price regulation, has concluded that home buyers benefit the most, but market conditions as well as regulations have changed since. We compiled nationwide micro data which enable us compute the development gains allocated to land owners, housing developers, and home buyers. The data covers the period between 2004 and 2008 when house sale prices were no longer regulated. Our result shows that after the deregulation, home buyers outside the Capital Region have suffered loss on average, while land owners have always gained a large profit. Obviously, housing developers and home buyers were excessively optimistic on prospects of house prices. This excessive optimism on the part of developers resulted in huge stock of unsold houses.

주제어 : 개발이익, 주택개발, 분양가 자율화

Keywords : Development Gains, Betterment, Housing Development, Deregulation of Housing Sale Prices

* 본 연구는 한국개발연구원(KDI)의 의뢰로 수행되어 연구결과 중 일부가 KDI 연구보고서 ‘부동산정책의 종합적 검토와 발전방향’에 수록되었다. 이 논문은 지면의 제약으로 연구보고서에 수록되지 않았던 내용을 보완한 것이다. 필자들은 연구비를 지원해 주신 KDI에 깊은 감사를 드린다.

** 건국대학교 부동산학과 교수, jyson@konkuk.ac.kr

*** 건국대학교 부동산학과 박사과정, jooyyoo@korea.com

**** 건국대학교 부동산학과 박사과정, sariand@konkuk.ac.kr

I. 서론

신축 공동주택의 배분에 관련된 절차, 기준, 가격, 시기 등을 규율하는 제도들을 주택공급제도라는 용어로 통칭할 때, 관련 제도들은 주택생산에서 발생하는 개발이익을 토지소유자, 주택사업자(시행사), 시공자, 수분양자 간에 배분하는 제도로 파악할 수 있다. 택지개발 및 공급 제도, 「주택공급에 관한 규칙」에 의한 순위결정(가점제), 주택분양가 관련 규제(분양가 상한제, 분양원가 공개), 주택 분양시기(선분양, 후분양), 새로운 주택공급 경로의 도입(신혼부부 주택, 지분형 주택) 등이 모두 개발이익 분배구조에 영향을 준다.

정희남 외(2003), 이창무 외(2004), 권기철(2004) 등이 이같은 관점에서 개발이익의 분배구조를 실증적으로 분석하였는데, 모두 주택분양가가 규제되던 시기의 택지개발사업지구 주택사업들을 분석했다. 선행연구들의 공통적인 결론은 주택공급과정에서 수분양자들이 가장 큰 이익을 보았다는 것이다.

1998년에 주택분양가가 자율화되었고, 2001년 이후 전국적으로 주택가격이 급등함에 따라 소규모 민간개발 택지공급이 활발하였다. 2004년 이후에는 지방의 주택시장이 침체되면서 미분양 주택이 급속히 늘어났다. 이런 여건변화에 따라 개발이익의 분배구조가 달라졌을 것을 짐작할 수 있다. 이 연구는 분양가 자율화시기에 토지개발과 주택건설에 참여하는 토지소유자, 주택사업자, 수분양자 등이 개발이익을 어떻게 분배받았는지

를 실증적으로 분석하고, 이를 선행연구 결과들과 비교하고자 한다.

본 연구의 가장 큰 특징은 실제 개발사업자의 미시자료를 구축하여 활용하였다는 점이다. 선행연구들은 대규모 택지개발사업지구의 소수 사례만을 분석하였다. 수분양자의 개발이익을 계산할 때에는 각 주택단지의 입주시점이 다른 것을 무시하고 2003년 전후 시점을 기준으로 한 시세와 분양가를 비교하였다. 이에 비해 본 연구는 대한주택보증(이하 대주택보증)이 2004년부터 2008년까지 보증을 제공한 사업지의 신뢰성 높은 자료(이하 대주택보증 자료)를 기본으로 하되 여기에 국민은행의 시세자료와 국토해양부의 공시지가 자료를 연계시켰다. 또한, 선행연구들과 달리 각 단지마다의 실제 입주시점을 기준으로 하여 수분양자 개발이익을 산정하였다.

개발이익 분배구조의 실증분석을 통해 다음과 같은 의문들에 대한 시사점을 구할 수 있을 것이다. 첫째, 분양가 상한제 시기와 분양가 자율화시기에 개발이익 분배 구조는 어떻게 변했으며, 그 요인은 무엇인가? 특히 자율화를 통해 누가 이익을 보고 누가 손해를 보았는가? 이 구조변화는 분양가 규제 또는 자율화 정책을 뒷받침하는가?

둘째, 주택사업자들은 분양가를 어떤 원리로 책정하는가? 이로부터 주택공급 관련 정책에 어떤 시사점을 도출할 수 있는가?

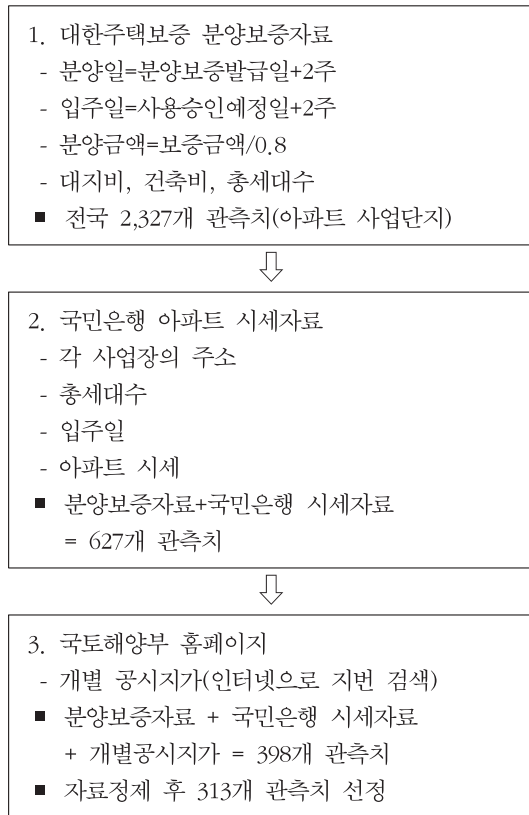
셋째, 반드시 주택공급 정책과 연관되지 않더라도 주택공급 과정에 참여하는 주체들의 행동원리에 관한 새로운 이해가 가능한가?

- 1) 선분양제도 하에서 사업주체는 대지의 소유권을 확보하고 대한주택보증으로부터 분양보증을 받으면 착공과 동시에 입주자를 모집한다. 대한주택보증은 보증료를 대지비부분과 건축비부분으로 구분하여 산정하므로 주택사업자는 분양가 관련 자료는 물론 건축비, 대지비 등의 자료를 필수적으로 제공한다.

II. 자료와 분석방법

1. 자료

〈표 1〉 개발이익 분석자료 구축 과정



본 연구를 위하여 2004~2008년의 기간 중 대한주택보증의 분양보증을 받은 아파트 사업장 자료에 국민은행의 아파트 시세자료, 그리고 국토해양부의 개별공시지가 시계열 자료를 연계시켰다. 입주시점의 주택가격이 필요하므로, 자료의 사업장 중에서 2008년 7월 이전에 입주가 이루어진 사업장을 분석 대상으로 하였다. 관찰의 단위는 개별 아파트가 아니라 아파트 사업단지인데, 분양보증 자료로 부터는 분양일(=분양보증발급일+2주), 입주일(=사용검사승인예정일+2주), 분양금액(=보증금액/0.8), 대지비, 건축비, 총 세대수 등의 변수를, 국민은행 시세자료로 부터는 각 사업장의 주소, 총 세대수, 입주일, 아파트 시세를 구하였다. 개별공시지가 자료로 부터는 사업지의 분양일로부터 2년 전 공시지가를 찾아 연계시켰다.

〈표 1〉에 요약된 바와 같이, 분양보증 자료와 국민은행 시세자료를 통합하여 627개의 단지의 관측치를 구하였고, 이 자료와 개별 공시지가 자료를 결합시켜 398개 단지의 자료가 최종적으로 구축되었다. 자료 정제 후 총 313개의 최종 분석 대상 관측치가 선정되었으며, 주요 변수들의 단순통계량은 〈표 2〉 및 〈표 3〉과 같다.

〈표 2〉 표본 주택단지들의 개요

지역	단지수	토지 유형(개 소)			사업장면적(m ²)		단지별 총 세대수(호)	
		공공부지	사유지	조합부지	Mean	S.D	Mean	S.D
서울시	38	-	19	19	22,832	48,796	457	976
경기도	79	3	62	14	21,183	15,128	424	303
광역시	83	10	57	16	31,489	36,783	630	736
지방	113	2	102	9	26,621	18,532	532	371
Total	313	15	240	58	26,079	28,874	522	577

주: 광역시는 인천광역시를 포함한 6개 광역시(이하, 동일기준)

〈표 3〉 개발이익 산출 기초자료

(단위: 억원)

지역	단지수	입주시점의 시세총액		분양가 총액		건축비 및 기타비용		대지비	
		Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D
서울시	38	4073.8	9143.1	2405.6	4075.0	1005.8	1965.5	1130.3	3194.5
경기도	79	1233.2	1354.7	1212.0	1113.9	689.1	697.3	245.3	283.8
광역시	83	1617.6	2116.2	1777.5	2108.4	951.1	1207.8	385.5	489.9
지방	113	1084.6	847.4	1232.1	940.0	754.9	590.9	176.1	148.3
Total	313	1626.4	3561.2	1514.1	1982.9	820.8	1050.3	365.0	1178.7

전체 313개 주택단지 대부분이 사유지 및 조합부지 등 주로 민간택지 사업들이며, 이점은 선행연구들이 택지개발사업지구 사업들만을 분석하였던 것과 크게 다르다. 사업장 면적은 평균 26,079 m²이고 광역시를 비롯한 지방의 단지규모가 수도권보다 평균적으로 더 크다. 이에 따라 단지별 세대수도 광역시가 630세대, 지방이 532세대로 수도권 단지 평균보다 약 100~150세대 이상 더 많다.

〈표 3〉은 대한주택보증, 국민은행, 국토해양부의 자료에서 취합한 단지별 평균 대지비, 건축비, 분양가, 입주시점의 시세 총액 등을 보여준다. 서울의 평균 단지면적이나 세대수가 광역시, 지방보다 작음에도 불구하고 대지비, 건축비, 분양가, 시세총액이 월등히 크다. 서울의 단지별 평균 건축비가 광역시나 지방보다 큰 것은 주택건설이 고층으로 이루어지는 것을 반영한다. 또 경기도 주택단지의 평균 대지비가 광역시에 비해 작은 것이 눈에 띄는데, 이는 경기도에서 기존 도시지역 외곽의 저렴한 농지, 임야를 매입하여 택지로 개발하고 주택을 짓는 사업들이 다수 있기 때문인 것으로 생각된다.

2. 개발이익의 측정

부동산개발에 참여하는 각 주체들이 차지하는 개발이익은 단계별 사업 참여자의 자산가치 상승분으로 정의한다. 우리의 자료가 주로 민간택지에서 주택을 건설하는 사업들을 대상으로 하고 있으므로, 주택공급에 참여하는 주체는 토지소유자, 주택사업자, 그리고 수분양자의 세 유형으로 파악한다. 각각의 주체에 돌아가는 개발이익은 다음과 같이 계산하였다.

1) 토지소유자의 개발이익

주택사업자가 확보한 대지의 구입비(이하, 대지비)에서 그 토지의 분양일 2년 전 개별공시지가를 차감한 후 나온 가격을 토지소유자의 개발이익으로 본다. 일률적으로 2년의 기간을 정한 것은 각 개발사업지 지번의 연도별 공시지가 흐름을 검토한 결과 가장 큰 가격변동이 이 기간 중 관찰되었기 때문이다. 2년 전의 실제가격이 공시지와 달랐을 가능성(즉, 공시지가의 시가 반영률이 100%가 아닐 가능성)에 대해서는 따로 검토하기로 한다. 개발사업으로 합필된 필지는 가장 면적이 큰 필지들의 개별공시지가 평균을 전체 필지의 가격으로 추정하였다.

2) 주택사업자의 개발이익

주택사업자가 최종적으로 아파트를 분양하고 난 후 받게 되는 분양금액에서 그 아파트를 짓기 위해 투입한 총비용(대지비 + 건축비 및 기타 경비)을 차감한 금액을 주택사업자의 개발이익으로 본다²⁾. 우리의 분석에서 감안하지 못한 비용은 기타 경비에 포함되지 않는 세금, 예상보다 사업이 지연되는데 따른 금융비용 등이다.

분양이 100% 되지 못한다면 분양대금이 작아 지겠지만, 각 사업장 별로 실제 분양률을 알 수 없기 때문에 일단 100% 분양이 완료되는 경우를 상정하여 개발이익을 계산하였다. 분양률이 낮아 지는데 따른 개발이익의 변동은 따로 살펴보도록 한다.

3) 수분양자의 개발이익

아파트를 분양받은 수분양자의 개발이익은 아파트 입주 시점의 아파트 가격 총액에서 아파트 분양가 총액을 차감한 금액이다. 입주 이후 가격 상승분은 토지개발, 주택건설에 따른 개발이익이라기 보다 일반적인 자본이득으로 보아야 하므로 고려하지 않았다. 자료의 부족이나 계산의 편의 때문에 분양 후 입주시점까지의 기회비용, 리스크 부담 비용, 채권구입 비용, 양도소득세 등은 투자비용으로 반영하지 못하였다.

III. 실증분석 결과

1. 참여주체별 개발이익의 크기와 수익률

전국적으로 주택사업 단지들에 대해 개발이익을 산출한 결과가 <표 4>이며, 각 주체가 얼마만큼의 수익률을 보았는가를 다음의 산식에 의해 계산하여 <표 5>에 보고하였다.

수분양자의 개발이익 수익률

$$= \frac{\text{입주당시 시세총액}}{\text{분양대금 총액}} - 1$$

주택사업자의 개발이익 수익률

$$= \frac{\text{분양대금 총액}}{\text{토지비 + 건축비(기타비용포함)}} - 1$$

토지소유자의 개발이익 수익률

$$= \frac{\text{대지비}}{\text{개별공시지가(분양일 기준 2년전)}} - 1$$

<표 4>를 보면 수분양자의 평균 개발이익은 광역시와 지방에서 (-)이며, 이들의 수익률도 서울지역을 제외한 모든 지역에서 (-)이다(표 5).³⁾ 대부분의 지역에서 수분양자의 수익률이 (-)라는 사실, 즉 입주 시점의 시세 총액이 분양가 총액보다 낮았다는 사실은 놀랍다. 분양당시 예측하지 못했지만 결과적으로 분양가가 너무 높게 책정되었던 것으로 볼 수 있다.

2) 여기에서 대지비는 ‘입주자모집 공고안’에 제시되어진 세대별 대지비의 합계액을 말하고 건축비 및 기타 경비는 위의 대지비를 차감하고 남은 모든 비용을 의미한다.

3) 경기도에서 수분양자의 개발이익 총액 평균이 (+)인데 비해 수익률 평균이 (-)인 이유는 큰 액수의 (+) 수익을 보인 단지들이 있는 한편 (-) 수익률을 보인 단지들이 다수였기 때문이다.

〈표 4〉 지역별, 참여 주체별 개발이익 규모

(단위: 억원)

지역	N	개발이익							
		수분양자		주택사업자		토지소유자		전체	
		Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D
서울시	38	1668	5354	269	2613	662	1841	2600	6107
경기도	79	21	378	278	336	171	229	470	737
광역시	83	-160	292	441	524	254	291	535	737
지방	113	-147	219	301	325	133	125	287	294
전체	313	112	1953	328	976	239	686	680	2292

〈표 5〉 지역별, 참여 주체별 개발이익 수익률

지역	N	개발이익 수익률					
		수분양자		주택사업자		토지소유자	
		Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D
서울시	38	13.5%	48.1%	39.0%	39.1%	197.4%	223.5%
경기도	79	-6.2%	18.2%	33.9%	34.5%	326.5%	295.3%
광역시	83	-13.0%	13.7%	37.4%	23.7%	361.6%	359.2%
지방	113	-13.8%	9.1%	37.6%	31.0%	477.5%	377.9%
전체	313	-8.3%	22.6%	36.8%	31.2%	374.7%	348.1%

이 결과로 부터 모든 수분양자가 아파트 분양에서 손해를 보았다고 결론짓기는 성급하다. 본 연구에서는 모든 단지에서 분양률이 100%라는 가정 하에 각 주체별 개발이익을 계산하였고, 사업장 전체금액을 합산하여 각 주체별 개발이익을 계산하였기 때문이다. 분양률이 100%에 미달할 경우 <표 4>, <표 5>에서 수분양자의 손실로 계산된 액수의 상당부분은 주택사업자의 손실로 귀착된다

<표 5>에서 주택사업자의 개발이익 수익률은 34~39%로 전 지역에서 균일함을 볼 수 있는데, 이는 매우 흥미로운 결과이다. 주택사업자들은 아파트 분양률이 100%일 때 이 정도의 수익률이 달성될 수 있어야 사업에 착수하는 것으로 보인다. 실제 분양률이 낮아질 경우 수익률이 이보다

낮아질 것이므로, 100% 분양 성공시 평균적으로 이 수준의 수익률이 확보되어야 자본비용이나 리스크를 감당할 수 있는 것으로 생각된다.

토지소유자의 수익률은 지방, 광역시, 경기, 서울지역 순으로 나타났다. 지방의 토지소유자들이 가장 높은 수익률을 실현한 것은 지방의 토지가격이 개발호제에 가장 큰 영향을 받는다는 사실을 말해준다.

한편, 주택개발 사업의 총 개발이익이 항상 (+)가 되지는 않았다. 전체 사업장 313곳 중에서 12곳은 입주시점 주택가격 총액이 대지비와 건축비의 합보다 작아서 단지 전체의 개발이익이 (-)였다. 이들 사업장은 가치의 증가를 가져오지 못한 개발이었으며, 애초에 사업이 진행되지 말았어야 했던 곳들이다.

〈표 6〉 선행연구의 개발이익 산정결과(토지 1m² 당으로 환산)

구분	지역 (택지개발 사업지구)	개발이익(만원, %)							
		수분양자		주택사업자		토지개발자		토지소유자	
		Mean	%	Mean	%	Mean	%	Mean	%
정희남 외 (2003)	부천상동 ¹⁾	128.1	93.7%	7.6	5.57%	0.9	0.7%	-	-
	남양주호평 ²⁾	28.1	49.1%	20.0	30.4%	12.1	20.5%	-	-
	용인죽전 ³⁾	27.2	24.4%	80.1	65.7%	11.7	9.9%	-	-
이창무 외 (2004)4)	부천 상동	332.1	78%	79.7	19%	15.8	4%	-	-
	대전 노은	227.9	68%	102.1	30%	7.6	2%	-	-
	천안 백석	66.4	60%	43.6	39%	1.5	1%	-	-
	청주 하복대	10.6	22%	33.9	72%	2.7	6%	-	-
권기철 (2004)	분당	178.8	80.12%	32.1	14.38%	2.5	1.1%	9.8	4.3%

주: 1) 택지공급: 1997.11~1999.11, 주택분양: 1999.11~2000.11, 현시점: 2003.4
 2) 택지공급: 1999.10~2002.1, 주택분양: 2002.6~2002.11, 현시점: 2003.4
 3) 택지공급: 2000.6~2001.3, 주택분양: 2001.9~2003.2, 현시점: 2003.4
 4) 주택분양: 1999.11~2000.11, 현시점: 2004.5

한편, 앞서 소개한 선행연구들은 택지개발사업 지구에 한정된 표본을 대상으로 하였다. 택지개발사업에서는 토지매입 비용이 민간개발 사업에 비하여 낮으며, 분양가 상한제를 적용하던 시기4)

라 아파트 분양가격이 본 연구에 비해 상대적으로 낮다. 따라서 이들 연구에서는 수분양자의 개발이익이 전체 개발이익의 대부분을 차지하였다(표 6)5). 이에 비해 우리 연구에서는 수분양자의

〈표 7〉 토지 1m² 당 개발이익

(단위: 만원)

지역	N	수분양자		주택사업자		토지소유자		전체	
		Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D
서울	38	185	603	256	288	291	402	732	829
경기	79	-22	126	117	134	84	76	178	222
광역시	83	-77	89	146	88	85	51	154	102
지방	113	-63	49	110	57	52	36	100	63
합계	313	-26	238	139	140	98	165	211	370

4) 정희남 외(2003) 및 이창무 외(2004) 모두 평당 250만원(표준건축비에 15% 가산)을 기준으로 호당 건축비를 산정하여 원가연동제하의 분양가 수준을 준거로 삼았다. 권기철(2004)이 연구한 1990년대 초는 주택분양가 원가연동제 시행기간 중이었다.

5) <표 6>에서 주의할 점은, 개발이익이 단위면적 택지에 대해 추정되었고 사업지구 전체에 대해 추정되지 않았다는 사실이다. 일반적으로 택지개발사업지구에서는 개발사업자가 택지보다는 상업용지 매각에서 큰 이익을 남긴다. 따라서 <표 6>에 요약된 선행연구들은 모두 토지개발 사업자의 개발이익을 과소평가하고 있다.

개발이익이 작고 토지소유자 및 주택사업자의 이익이 크게 나타나 대조가 된다(표 7).

2. 개발 참여 주체 간 개발이익의 분배율

<표 4>에 보고된 단지별 개발이익 총액을 이해당사자들 중 누가 얼마나 차지하는가를 살펴보기 위해 각자의 개발이익 분배율을 다음과 같이 정의하여 계산하였다.

$$\text{분배율} = \frac{\text{참여 주체별 개발이익}}{\text{전체개발이익}} \times 100(\%)$$

그 결과가 <표 8>인데, 100% 분양률을 가정한 것이긴 하지만 주택 사업자의 개발이익 분배율이 토지소유자보다도 높다. 선행연구들에 비해서도 주택사업자의 분배율이 현저히 크다. 분양가 상

한제 하에서는 주택사업자의 이윤이 최소한의 제한적인 금액인 대신 분양의 리스크가 작았을 것이다.

그에 비해 분양가 자율화 시기에는 주택사업자들이 스스로 분양가 및 이윤을 책정한다. 분양가가 시장의 소비자에게 호응을 얻을 수 있느냐의 문제가 남아있을 뿐이다.

<표 8> 역시 100%분양을 완료하였을 경우를 가정한 분배율이므로 결국 미분양사태가 발생한 지역에서는 미분양률 만큼 주택사업자의 이윤이 감소한다.

3. 수도권과 비수도권의 비교

주택시장의 구조가 수도권과 비수도권 간에 다를 것이므로, 양 지역에서 개발이익 분배구조가 어떻게 다른가를 검토하였다. 수도권과 비수

<표 8> 참여 주체별 개발이익 분배율

지역	N	수분양자		주택사업자		토지소유자	
		Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D
서울시	36	-8%	55%	52%	64%	56%	63%
경기도	73	-55%	119%	98%	109%	58%	47%
광역시	80	-80%	96%	115%	65%	65%	47%
지방	108	-90%	106%	129%	89%	60%	41%
합계	297	-69%	105%	108%	89%	61%	47%

주: 전체 개발이익이 (-)인 12개 사업장과 이상치 제거(4개 사업장)

<표 9> 수도권 및 비수도권의 개발이익

(단위: 억원)

지역	N	개발이익							
		수분양자		주택사업자		토지소유자		전체	
		Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D
수도권	134	469	2942	337	1446	340	1025	1146	3428
비수도권	179	-155	231	322	329	163	162	330	376
전체	313	112	1953	328	976	239	686	680	2292

〈표 10〉 수도권 및 비수도권의 개발 수익률

지역	N	개발이익 수익률					
		수분양자		주택사업자		토지소유자	
		Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D
수도권	134	-1%	31%	36%	35%	271%	267%
비수도권	179	-14%	9%	38%	29%	452%	381%
전체	313	-8%	23%	37%	31%	375%	348%

도권의 사업장 당 개발이익의 차이를 살펴보면 수분양자간의 차이가 624억 원으로 가장 컸고, 토지소유자간의 차이는 176억 원, 주택사업자는 15억으로 그 차이가 적었다. 수분양자는 수도권 아파트를 분양받는 것이 훨씬 유리하지만, 주택사업자의 개발이익은 지역에 무관함을 알 수 있다. 이를 수익률로 환산해보아도 비슷한 결과이지만, 다만 토지소유자는 비수도권의 토지소유자가 수도권의 토지소유자보다 1.67배 더 많은 높은 수익률을 획득했음을 알 수 있다. <표 5>에서 보았던 바와 같이 지방의 미개발 토지가 개발에 따라 더 높은 가격상승률을 보이기 때문일 것이다.

4. 토지 1m²당 주택분양가 구성요소

주택 분양가는 대지비, 건축비(기타비용 포함),

그리고 주택사업자의 이윤으로 구성된다. 우리는 각 요소가 주택분양가에서 차지하는 비중을 보기 위해 토지 1m²당 각 요소의 액수와 분양가대비 비율을 계산하였다(표 11).

분양가 구성항목들의 가격 평균과 그 가격이 전체 분양가에서 차지하는 비중을 비교하면, 분양가를 구성하고 있는 각 항목들 중 서울과 지방의 차이가 두드러져 보인다. 두 지역을 비교하여 보면 대지비의 차이는 370만원, 건축비의 차이는 170만원으로 건축비의 차이가 상대적으로 작다. 분양가 대비 건축비 및 기타비용, 대지비, 주택사업자의 이윤의 비중을 살펴보면 서울과 지방의 주택사업자 이윤 비율은 별 차이를 보이고 있지 않다. 분양가를 결정할 때 대지비, 건축비 등 원가에 주택사업자 이윤만큼을 얹어 계산하며, 그 이윤은 분양가의 20~25% 정도였음을 알 수 있다.

〈표 11〉 지역별 토지 1m² 당 주택분양가의 구성

(단위: 만원, %)

지역	단지수	주택 분양가	건축비 및 기타비용		대지비		주택사업자 이윤 1 - (B)/(A) - (C)/(A)
		Mean (A)	Mean (B)	(B)/(A)	Mean (C)	(C)/(A)	
서울시	38	1143	448	39.2%	439	38.4%	22.4%
경기도	79	556	316	57.0%	123	22.1%	21.0%
광역시	83	574	303	52.8%	125	21.7%	25.5%
지방	113	457	278	60.8%	69	15.0%	24.1%
Total	313	596	315	52.8%	142	23.8%	23.3%

〈표 12〉 시공사의 도급순위별 개발수익률

도급순위	N	수분양자		주택사업자		토지소유자	
		Mean	S,D	Mean	S,D	Mean	S,D
1위~5위	38	8%	36%	34%	27%	353%	259%
6위~30위	69	-2%	30%	42%	40%	382%	326%
31위~60위	42	-14%	15%	30%	22%	460%	374%
61위~99위	49	-13%	10%	31%	26%	348%	318%
100위 이하	115	-13%	12%	39%	31%	358%	388%
합계	313	-8%	23%	37%	31%	375%	348%

이를 통해 아파트 분양가가 결정되는 메커니즘과 수분양자의 마이너스 프리미엄의 원인을 유추해 볼 수 있다. 주택사업자들은 지방이라 할지라도 분양가 중 자신들의 수익률을 서울과 다름없이 책정하고, 건축비 및 기타비용 역시 서울과 큰 차이 없이 집행함으로써 원가를 상대적으로 높였다. 그 결과 지방의 수요에 맞지 않는 고가의 아파트를 공급하여 수요자로 부터 호응을 얻지 못하였다. 지방에서의 사업 위험이 서울 보다 오히려 클 수 있기 때문에 지방 사업자들이 서울 및 수도권과 유사한 수익률을 겨냥한 것을 타하기는 어렵다. 다만 지방의 수요에 맞는 가격수준을 제대로 파악하지 못하고 고가 아파트를 건설하였으며, 그 과정에서 토지가격을 과다하게 지급한 것이 문제일 것이다.

5. 시공사의 도급순위별 개발이익

지난 몇 년간 건설업체들은 고유의 브랜드를 도입하여 차별화를 시도하였고, 일부는 매우 성공적이어서 분양시장이나 유통시장에서 브랜드 프리미엄을 창출하였다. 우리는 시공사 도급순위에 따라 개발이익의 분배구조가 어떻게 다른가를 검토하였다. <표 12>에 보고한 바와 같이 시공사

도급순위는 수분양자의 개발이익 수익률에 영향을 미치지만, 주택사업자나 토지소유자의 수익률에는 영향을 주지 못하였다. 시장에서 소비자들이 브랜드 가치를 중시하지만, 브랜드별 분양가 차이가 작았던 것을 반영한다.

이를 거꾸로 말하면, 브랜드 가치가 없는 아파트에 대해서도 결과적으로 높은 분양가를 책정한 사례가 많았다는 추론이 가능하다. 수요자의 기호에 상관없이 높은 아파트 분양가격을 매긴 주택사업자의 실책이 미분양상태의 한 원인이 되었을 가능성이 있다.

6. 미분양에 따른 주택사업자 수익률 변화

앞서의 계산들은 모두 분양률을 100%로 가정하고 산출한 결과이다. 미분양이 있다면 개발이익 총액은 변하지 않지만, 수분양자와 주택사업자간의 개발이익 분배가 달라진다. 수분양자의 (-) 개발이익이 주택사업자에게 귀속되는 것이다.

<표 13>은 미분양률이 0%에서 90%까지 변동할 때 주택사업자의 개발이익 수익률이 어떻게 변하는지를 시뮬레이션 한 결과이다. 서울시에서는 미분양률 50%, 경기도와 광역시에서는 40%, 지방에서는 30%가 되면 주택사업자의 수익률이

〈표 13〉 미분양률에 따른 주택사업자의 수익률 변화

지역	N	미분양률									
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
서울시	38	39%	30%	21%	12%	3%	-6%	-15%	-24%	-33%	-42%
경기도	79	34%	25%	15%	6%	-3%	-13%	-22%	-31%	-41%	-50%
광역시	83	37%	25%	13%	1%	-12%	-24%	-36%	-48%	-60%	-73%
지방	113	38%	25%	12%	-1%	-14%	-27%	-40%	-52%	-65%	-78%
전체	313	37%	25%	14%	3%	-9%	-20%	-31%	-43%	-54%	-65%

(-)로 전환된다. 사업자가 지방에 분양을 하는 경우 더 세심한 주의를 해야 함을 알 수 있다.

7. 공시지가 시가반영률에 따른 토지소유자의 개발이익 및 수익률 변화

이제까지의 논의는 분양일 2년전 개별공시지가의 시가반영률이 100%라고 가정하고 토지소유자의 개발이익을 계산하였다. 시가반영률이 그보다 낮다면 토지소유자의 개발이익이 작아질 것이지만, 주택사업자와 수분양자의 개발이익 크기는 변하지 않는다. <표 14>는 공시지가의 시가반영률이 달라짐에 따른 토지소유자의 개발이익 및 수익률을 시뮬레이션 한 결과이다. 시가반영률이 낮을수록 토지소유자의 개발이익 규모 및 수익률은 줄어들지만 그래도 여전히 토지소유자의 개발

이익 및 수익률이 높은 것을 알 수 있다. 따라서 이제까지 논의했던 결과들이 크게 달라지지 않는다.

우리의 연구대상인 시기에 아파트 가격은 급격히 상승했고 주택 사업자들은 다투어 아파트를 짓기 시작하였다. 조급한 생각으로 대지비, 건축비 등의 원가의 적정성에 대한 충분한 검토가 이루어지지 않은 상태에서 사업을 시행한 결과 손해를 본 주택사업자들도 많았다. 그러나 이들 사업장에서도 확실하게 이익을 보는 것은 토지소유자들이다. 토지소유자들은 높은 수익률을 거두며 또 그 이익이 사업의 성패와 무관하게 안정적인

〈표 14〉 공시지가의 시가반영률에 따른 토지소유자의 개발이익 및 수익률

지역	N	개발이익(억원)				수익률(%)			
		100%	90%	80%	70%	100%	90%	80%	70%
서울	38	662	609	545	461	197%	167%	138%	108%
경기	79	171	163	153	140	327%	284%	241%	199%
광역시	83	254	239	220	197	362%	315%	269%	223%
지방	113	133	128	122	115	477%	420%	362%	304%
전체	313	239	224	207	184	375%	327%	279%	232%

IV. 결론

분양가 자율화시기를 대상으로 한 우리의 연구는 자율화 이전에 비해 몇 가지 큰 특징을 보인다. 우선, 자율화시기에 아파트 수분양자의 개발이익이 크게 줄었고 대부분의 지역에서 평균적으로 (-)였다. 입주당시의 주택시장 여건이 나빴던 것을 반영하는 결과이다. 분양률이 100% 일 때 주택사업자가 차지하는 개발이익의 액수는 여러 참여자 중에서 가장 컸지만, 분양률에 따라 큰 기복을 보인다. 이에 비해 토지소유자의 이익은 안정적이며 수익률 기준으로는 가장 높았다.

주택사업자들은 회사규모와 사업지역에 무관하게 100% 분양이 이루어질 때 34~39%의 수익률이 달성될 수 있는 것을 목표로 하는 것으로 보인다. 이는 분양가 대비 사업자 이익이 20~25% 정도인 것을 의미한다. 분양가는 대지비, 건축비 등의 원가에 일률적으로 이익을 얹어서 산정하는 것으로 보인다. 이런 행태가 지방의 미분양 사태를 가져 온 한 원인일 수 있다. 수분양자의 개발이익이 작을 것으로 예상될 때 미분양이 발생하며, 그 주요 이유는 분양가가 높은 것이다. 지방 시장에서 시장이 수용할 수 있는 가격대를 초과하여 고가주택을 건설하고, 그 과정에서 과도하게 높은 토지매입비를 부담한 것이 문제였다.

논문접수일 : 2009년 3월 25일

심사완료일 : 2009년 4월 15일

참고문헌

1. 권기철, “신도시 아파트 건설의 개발이익 분석에 관한 연구: 분당신도시 사례를 중심으로”, 경북대학교 대학원 지리학과 박사학위논문, 2004.12.
2. 이창무·나강열·구자훈, “아파트 분양가조정과 개발이익분배”, 「주택연구」, 제12권 제2호, 2004.11.
3. 정희남·김승중·박동길, “개발이익 발생규모와 환수수준에 대한 실증분석, 1980-2001”, 「감정평가연구」, 제13집 제2호, 2003.12.