

## 요약

---

### '3기 신도시 조성' 계기 공공분양주택 공급방식 논란 재점화

국토교통부의 '3기 신도시 조성계획' 발표를 계기로 최근 공공분양주택 공급방식을 둘러싼 논란이 재점화되고 있다. 2000년대 중반에 도입되었던 토지임대부, 환매조건부 주택이 결과적으로 양적 공급과 정책의 효과성 측면에서 큰 성과를 얻지 못했기 때문이다. 토지임대부 주택은 저렴한 주택을 공급할 수 있다는 장점이 있었지만, 사업 초기 재정부담이 크고 시세차익 환수를 위한 제도적 장치도 미비했다. 환매조건부 주택은 공공의 환매조건을 부여해 주택에서 발생하는 시세차익이 개인에 귀속되는 것을 방지하고자 했지만, 분양률이 15%에 그치며 자산가치 상승을 기대할 수 없는 분양주택의 수요가 극히 제한적일 수밖에 없는 현실을 체감하는 계기가 되었다.

### 대안적 모델 분석 결과, 지분공유제가 도입 우선 검토 대상

기존 토지임대부와 환매조건부 주택의 한계를 보완하기 위해 논의 중인 대안적 모델은 지분공유제, 토지임대형 지분공유제, 토지임대형 환매조건부, 손익공유형 환매조건부 등 크게 4가지로 구분된다. 이 연구는 해당 모델에 관한 이론적 고찰과 함께 서울시 내 사례지역 두 곳을 대상으로 시뮬레이션 분석을 수행하였다. 결과적으로 지분공유제 도입을 우선적으로 검토할 필요가 있을 것으로 판단하였다. 비록 각각의 기준에서는 지분공유제에 비해 더 나은 결과를 보이는 모델이 있었지만, 해당 모델들은 도입 및 적용에 제한이 될 수 있는 현실적 한계나 부작용이 내재되어 있음을 확인할 수 있었다.

### 대안적 모델 성공하려면 국내 여건에 맞게 제도설계 필요

이 연구는 대안적 모델 도입 시 고려해야 할 종합적 판단기준으로 정책의 합목적성, 사회경제적 부담 가능성, 현실 적용 및 실행 가능성 등 세 가지를 제시하는 동시에 이런 기준들로부터 지분공유제의 도입을 위한 선결과제를 도출하였다. 향후 지분공유제를 성공적으로 도입하려면 국내 여건 및 서울시 실정에 적합하도록 제도를 설계하는 일이 우선되어야 하며, 시기적·지역적 특성을 감안한 선별적 도입과 함께 공공 또는 공모형 리츠를 활용한 직접 사업이 가능하도록 법·제도적 여건 마련이 선행되어야 할 것으로 판단된다.

---