creative commons
COMMONS DEED

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

dCollection

도시계획학 석사학위논문

1970-80년대 아파트 분양제도와 자가 소유 가구의 확대

The Expansion of Home Ownership and New Apartment Lotting-Out System in the 1970-80s

2019년 2월

서울대학교 대학원

환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공

박 선 미

1970-80년대 아파트 분양제도와 자가 소유 가구의 확대

지도교수 최 막 중

이 논문을 도시계획학 석사학위논문으로 제출함

2018년 10월

서울대학교 대학원

환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공

박 선 미

박선미의 도시계획학 석사학위논문을 인준함

2018년 12월

위 원 장 전 상 인 (인)

부위원장 김 경 민 (인)

위 원 최 막 중 (인)

국문초록

본 연구는 기존의 선행연구들이 아파트 분양제도를 통한 대량 주택 공급과정에서 자가 소유 가구의 ‘순차적 확대’ 현상과 그 과정에서 자가 소유 가구로 진입할 수 있었던 ‘대상의 범위’에 대해 충분히 답하지 못하였다는 문제의식에서 출발하여, 아파트 분양제도 내에서 ‘누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는가’를 규명하였다.

먼저, 한국의 자가 소유 확대 정책이 소유 중심의 아파트 공급으로 구체화된 배경과 아파트 분양제도의 작동 기제(機制)를 설명하기 위한 관련 이론 및 선행연구들을 고찰하고, 연구 질문을 구체화하였다. 첫 번째 연구 질문은 정부가 아파트 분양제도를 통해 제시한 분양 아파트 배분 전략에 대한 것으로, 정부의 배분 전략 하에서 ‘누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는가’이다. 두 번째는 정부가 제시한 제도를 활용하는 속의 개별가구의 실제 행위에 대한 것으로, 소유권의 형성과 확대를 위해 빈번히 사용된 개별가구의 전매행위에 주목하여, 아파트 분양제도 내에 형성된 전매시장에서 ‘누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입하였는지’를 살펴보는 것이다. 논문의 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

연구 질문에 답하기에 앞서, 이론 및 선행연구를 바탕으로 아파트 분양제도의 작동원리를 파악하였다. 분양가상한제를 통해 낮게 형성된 분양가는 아파트를 구입할 수 있는 계층의 폭을 확대하였고, 그 과정에서 발생한 초과수요는 주택청약제도를 통해 공평하고 순차적으로 다루어졌다. 이와 동시에 낮은 분양가격과 심화된 분양경쟁은 암시장을 형성할 동인을 남겼고, 암시장에서의 거래는 각 개별가구의 효용이 극대화되는 지검에서 이루어졌다.

이를 바탕으로 연구 질문에 접근한다. 첫 번째 연구 질문인 정부가 제시한 분양아파트 배분 전략 하에서 '누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는가'에 대한 분석결과는 다음과 같다. 먼저, 정부는 분양아파트 배분 전략을 통해 넓은 소득계층에 기회를 제공하고자 하였다. 청약 가능 소득계층을 분석한 결과, 국민주택 분양에 있어서 소득제약 효과가 거의 없었고, 85㎡ 이하의 민영주택은 80년대 초까지는 약 40%의 소득계층만 요건을 충족시킬 수 있었으나, 80년대 중·후반이 되면서는 중간소득계층보다 넓은 범위의 소득계층이 청약 요건을 갖출 수 있었다. 이러한 정부의 분양아파트 배분 전략은 주택청약제도에 기반을 둔 규칙에 따라 이루어졌다. 특히, 83년 도입된 채권입찰제는 기존의 '동일 확률'이 아닌 '차등적 확률'로 아파트를 배분하고자 하였다는 점에서 주목할 필요가 있으며, 이 제도 시행 후 분양아파트를 배분하는 규칙이 변화되었다.

다음은 개별가구의 행위에 주목하여, 아파트 분양제도 내에 형성된 전매시장에서 '누가, 어떠한 과정'을 통해 자가 소유 가구로 진입하였는가를 분석하였다. 분양아파트를 소유함으로써 개별가구에게 귀속되는 자본의 이득은 아파트 분양제도 내 전매시장 형성의 동인으로 역할을 하였다. 전매시장에서 형성되는 가격은 아파트 분양 당첨 및 미래 시세차익에 대한 위험에 영향을 받았으며, 이 시장 내에서는 각자의 지불능력에 따라 자가 소유 가구로 진입할 수 있는 확률이 정해졌다. 특히, 전매시장에서 주로 거래된 청약통장은 분양당첨 '확률'을 높이는 역할을 하였으며, 개별가구는 막대한 프리미엄을 지불하고 이를 구입하고자 하였다. 1983년 채권입찰제 시행 후, 개별가구의 거래관계는 다소 변화하였다. 먼저, 채권입찰제에서 형성되는 '공식적인 프리미엄'과 전매시장에서 형성되는 청약통장의 '비공식적 프리미엄'을 비교한 결과, 유사한 수준과 패턴을 보였는데, 이는 개별가구로 하여금 아파트 분양당첨 확률을 높이

기 위해 요구되는 프리미엄의 수준은 동일하고 지불 대상만 달라진 것으로 느끼게 하였다. 다만, 83년 이전에는 프리미엄을 지불하지 않고 분양에 당첨될 확률을 가졌지만, 채권입찰제 시행 후에는 그러한 확률을 가지는 것 자체가 원천적으로 차단되었다.

결론적으로 1970-80년대 아파트 분양제도 내에서 정부가 제시한 배분 전략을 통해서는 보다 넓은 소득계층이 낮지만 공평한 확률로 자가 소유 가구로 진입할 수 있었고, 개별가구의 효용극대화를 위해 형성된 전매시장에서는 아파트 분양 당첨확률을 높이기 위해 프리미엄을 지불하는 방식을 통해 보다 지불가능금액이 큰 가구가 자가 소유 가구로 진입할 수 있었다. 그리고 이 과정에서 개별가구 간 거래는 현물과 현금 사이에서 각자의 효용을 극대화하는 선택에 따라 이루어졌다. 이를 미루어 보아, 주택의 대량공급 하에서 감소 후 증가 추세를 보이는 자가소유율의 추이는 정부의 배분 전략에 따라 '낮은 확률'로 자가 소유 가구로 진입한 가구와 전매시장에 프리미엄을 지불하고 '높은 확률'로 자가 소유 가구로 진입한 가구의 행위의 합으로 나타났다고 해석할 수 있다.

본 연구는 1970-80년대에 시행된 자가 소유 확대정책에 대한 기존 연구들의 한계를 보완하면서, 개별가구의 행위에 주목하여 제도의 실효(實效)를 새롭게 해석한다는 점에서 의의를 가진다. 뿐만 아니라, 경제학 이론을 바탕으로 정부가 제시한 아파트 분양제도의 작동원리를 규명하고, 이 제도가 현실에 적용될 때 야기될 수 있는 전매시장과 같은 암시장의 형성에 대해 이론 및 실증적 자료로 밝혔다는 점에서 의의가 있다.

주요어 : 아파트 분양제도, 자가 소유 가구 확대, 가격상한제, 추첨제, 암시장, 주택청약제도, 청약통장 전매시장

학 번 : 2017-21587

목 차

제1장 서 론 ····· 1

제1절 연구의 배경 및 목적 ····· 1

제2절 연구의 방법 및 논문구성 ····· 4

제2장 관련 이론 및 선행연구 고찰 ····· 6

제1절 소유 중심의 아파트 공급 ····· 6

1. 자가 소유와 국가개입 ····· 6

2. 발전국가론과 소유 중심의 아파트 공급 ····· 9

제2절 아파트 분양제도의 작동기제 ····· 10

1. 가격상한제(Price ceiling)와 추첨제 ····· 10

2. 암시장(Black market)과 가격형성 ····· 13

제3절 분석틀 ····· 16

제3장 한국의 아파트 분양제도 작동원리 ····· 17

제1절 소유 중심 아파트 공급의 제도화 ····· 17

제2절 아파트 분양제도의 작동 ····· 19

1. 낮은 분양가격과 분양경쟁 심화 ····· 19

2. 전매시장의 형성과 시장원리에 따른 거래 ····· 24

제4장 정부의 분양 아파트 배분 전략 ····· 30
제1절 분양아파트 배분에 관한 규칙 ····· 30
1. 주택청약통장의 가입요건 ····· 33
2. 아파트 청약단계에서의 분양 우선순위 획득 ····· 35
3. 전매시장에 대한 정부의 대응 ····· 40
제2절 아파트 청약기회 확대 ····· 46
1. 주택청약제도 도입기, 1977년 ····· 47
2. 주택청약제도 확대기, 1978-82년 ····· 47
3. 채권입찰제 시행 시기, 1983-88년 ····· 53
제3절 소결 ····· 59

제5장 아파트 소유를 위한 개별가구 간 경쟁 ····· 62
제1절 개별가구 자본이득과 전매시장 형성 ····· 62
제2절 전매시장 내 개별가구 간 거래 ····· 67
1. 청약통장을 둘러싼 거래, 1977-83년 ····· 71
2. 채권입찰제시행과 거래양상 변화, 1983년 이후 ····· 75
제3절 소결 ····· 79

제6장 결론 ····· 82
제1절 연구의 요약 및 시사점 ····· 82
제2절 연구의 한계 및 과제 ····· 85

참고문헌 ····· 87
부록 ····· 94
Abstract ····· 134

표 목 차

[표 1] 국민주택청약부금 적용 아파트의 분양당첨확률 ····· 24
[표 2] 강남지역 아파트의 전매현황 ····· 26
[표 3] 1970-80년대 주택분양가 규제제도의 변화 ····· 31
[표 4] 주택청약 납입금액 기준 ····· 35
[표 5] 시기별 주택청약제도의 주요 특징 ····· 38
[표 6] 채권입찰제 실적 ····· 43
[표 7] 1979-82년 소득분위별 청약활용 가능여부(공공) ····· 50
[표 8] 1979-82년 소득분위별 청약활용 가능여부(민영) ····· 52
[표 9] 1983-88년 소득분위별 청약활용 가능여부(공공) ····· 56
[표 10] 1983-88년 소득분위별 청약활용 가능여부(민영) ····· 58
[표 11] 1991년 11월 시점, 개별가구의 자본이득 ····· 64
[표 12] 주택청약예금 0순위 통장 시세 ····· 73

그 림 목 차

[그림 1] 미국의 자가 소유율 변화추이 ····· 7
[그림 2] 최고가격제의 경제적 효과 ····· 11
[그림 3] 암시장 내 가격형성 ····· 15
[그림 4] 연구의 분석틀 ····· 16
[그림 5] 주택부문 재정지출 비율 ····· 18
[그림 6] 동·서남권 주요 지역별 아파트 가격 추이 ····· 20
[그림 7] 압구정동 아파트의 분양경쟁률 ····· 21
[그림 8] 평형별 아파트의 분양경쟁률 ····· 22
[그림 9] 주택부금 가입열기 ····· 23
[그림 10] 개포 우성 1차 아파트의 가격형성 과정 ····· 28
[그림 11] 주택청약부금 가입자 한정 ····· 32
[그림 12] 청약통장 가입광고 ····· 34
[그림 13] 1978년 8.8조치 관련 내용 ····· 41
[그림 14] 채권입찰제 시행 대상지역 변경 ····· 44
[그림 15] 주택정책의 양면성, 정부부처 간 갈등 ····· 45
[그림 16] `77년 주택청약 활용 가능 여부 ····· 47
[그림 17] `78~82년 주택청약 활용 가능 여부 ····· 49
[그림 18] `83~88년 주택청약 활용 가능 여부 ····· 54
[그림 19] 서울 권역별 아파트의 가격변동 ····· 66
[그림 20] 아파트 분양제도 내 전매시장의 거래 ····· 70
[그림 21] 아파트 분양권 전매행위의 수법 ····· 71
[그림 22] 0순위 통장의 거래 ····· 72
[그림 23] 0순위 획득을 위한 낙첨 ····· 74
[그림 24] 0순위 통장 폐지 루머 ····· 74

[그림 25] 채권입찰제 시행에 따른 채권매입액 ····· 76
[그림 26] 행정구별 세대 당 평균 채권약정액 ····· 77
[그림 27] `83년 평균채권매입액과 0순위 통장 시세 비교 ····· 78
[그림 28] 채권입찰제의 문제점 ····· 79

제1장 서 론

제1절 연구의 배경 및 목적

한국은 급격한 경제성장에 따른 도시화 속에서 만성적인 주택 부족문제를 경험하였다. 경제발전시기에 도시로의 인구집중이 가속화 되면서 셋방살이, 판잣집 등의 불안정 주거가 만연하였고 국민들이 겪는 주택난은 심각한 사회문제로 대두되었다. 그러나 당시 산업발전에 초점을 맞춘 정부의 재원 배분은 주택부문으로의 저투자를 유인(김명수, 2018; 임서환, 2005: 69)하였고, 정부는 재원투자를 최소화하는 동시에 주택을 대량 공급하고자 선분양제도와 분양가상한제, 주택청약제도가 결합된 '아파트 분양제도'를 해법으로 제시한다.

아파트 분양제도에 기반을 둔 소유 중심의 주택공급은 1970년대 후반의 고도성장에 따른 지가상승 및 만성적 인플레 상황과 맞물리면서 자가소유 가구 확대의 동인이 되었다(장세훈, 1996). 정부는 분양가상한제로 민간 기업이 분양하는 아파트의 가격을 규제하는 대신 공공택지를 저렴하게 공급하고, 주택청약제도와 선분양제도로 초기 건설자금 조달의 부담을 덜어주면서, 주택건설 부문으로 민간의 자원을 동원하였다. 이 과정에서 개별가구는 주택청약제도와 선분양제도로 초기 자금조달의 부담을 졌지만, 분양가상한제로 시장가격 보다 낮은 가격으로 주택을 분양받을 수 있었다. 즉, 정부는 아파트 분양제도를 적극 활용하여 재정 부담을 최소화하는 동시에 주택의 대량공급을 달성한 것이다(양희진, 2017; 최막중 외, 2014; 윤혜정·장성수, 2003; 김혜승, 2003 등).

그러나 집계자료(aggregate data)인 자가 소유율[1]을 살펴보면, 아파트 분양제도 시행 후 주택이 대량 공급되었음에도 불구하고 자가 소유율은 90년대 초까지 감소하다가 다시 증가하는 형태로 나타난다. 당시 절대적으로 부족했던 주택수와 인구증가 상황을 고려한다면[2], 이러한 추이는 대량 주택공급 하에서 개별가구의 자가 소유가 순차적으로 이루어졌음을 나타낸다. 즉, 정부가 제시한 대량 주택 공급의 과정에서 누군가는 빨리 그리고 누군가는 늦게 자가 소유 가구로 진입한 것이다. 그럼에도 자가 소유 확대정책에 주목하는 기존의 논의들[3](Hyun-jeong Lee, 2014; 진미윤, 2014; Ronald & Jin, 2010; 임서환, 2005; Forrest, et al., 2003 등)은 주로 거시적 측면에서 주택정책의 특성을 규명하는데 주목하고 있어, 개별가구의 행위의 합으로 나타난 순차적인 자가 소유 가구 확대 현상을 충분히 설명하지 못한다.

한편, 정부가 제시한 '소유 중심의 아파트 공급'은 경제발전 시기에 개

---

1) 통계청의 '인구 및 주택총조사'의 각 연도 자료에 따르면, 자가 소유율은 `75년 63.6%에서 `80년 58.6%, `85년 53.6%, `90년 49.9%로 감소하다가 `95년 53.3%로 다시 증가한다.

2) 통계청에 따르면, 1975-90년 사이의 인구증가율은 서울이 약 54%로 전국 약 25.1%에 비해 2배가량 높게 나타났다. 도시인구의 급증은 절대적 주택부족을 야기하였는데, 실제 1960-70년 사이에 약 979,000호의 주택이 공급되었음에도 불구하고 주택부족률은 오히려 60년 20.9%에서 70년 24.2%로 약 4%가량 높아졌다. 도시로의 인구집중 뿐만 아니라, 임서환(2005: 67-68)이 지적하듯이 인구의 자연증가와 핵가족화는 주택에 대한 가구들의 수요의 증가가 주택대량공급량보다 큰 만성적인 주택부족 상황을 야기하였다. 이러한 상황에서는 주택이 대량공급 되었다하더라도 주택은 실질적으로 개별가구에게 순차적으로 배분될 수밖에 없었을 것이다.

3) 한국의 자가 소유 확대정책에 대한 연구들은 주로 거시적 맥락에서 정부의 행위에 주목한다. 대표적으로 Ronald & Jin(2010)은 금융시장의 발달미비, 투기규제를 위한 국가의 비생산적 개입, 저소득층에 대한 비효과적 세금지원, 임대부문의 구조 등을 자가 소유율이 50%대에 머무르는 결정적인 요인으로 해석하며, Hyunjeong Lee(2014) 또한 저 발달된 금융시장에 주목하여 실제 저금리 대출은 경제성장이라는 국가적 목표아래 제조업회사에 집중되어 이루어졌음을 밝혔다. Forrest, et al.(2003)은 한국적 맥락에서 저 발달된 금융시스템은 전세라는 점유형태가 대체하였고 이로써 자가 소유 가구가 확대될 수 있었다고 본다. 이들 연구들은 당대의 사회·정치·경제적 맥락을 고려하여 주요한 정책적 특성을 규명한다는 점에서 의의를 가지나, 정작 이들 연구는 거시적인 국가정책 속에서 실제 개별가구의 행위를 고려하지 못하고 있으며, 개별가구를 수동적인 존재로 파악한다는 점에서 한계가 있다.

별가구의 ‘축재의 원천이나 수단’으로 역할(전상인, 2009)을 하였고, 이로써 일명 ‘자가 소유 중산층’[4]이 형성되게 된다(발레리 줄레조, 2007; 박해천, 2013, 임동근·김종배, 2015). 일부 선행연구에서는 ‘자가 소유 중산층’을 만든 소유 중심의 아파트 공급정책이 ‘중산층 편향적’으로 이루어져 무주택층과 저소득층의 주거부담을 가중시켰다고 지적[5]한다(김아람, 2013 ; 임서환, 2005; 오성훈 외, 2005 등). 그러나 이들 연구들은 자가 소유 가구로 진입한 가구가 이미 중산층이었기 때문에 제도의 혜택을 받을 수 있었던 것인지, 아니면 중산층은 아니었지만 제도의 혜택으로 중산층으로 진입한 것인지에 대해 명확히 답하지 못한다. 또한, 이들 연구에서는 도시빈민의 배제정책만을 강조하고 있어 국가 정책에 의해 일정 정도 무주택가구의 자가 소유 시기가 앞당겨졌다는 점(진미윤, 2014)에 대해서는 간과하고 있다.

본 연구는 이러한 문제의식에서 아파트 분양제도 내에서 ‘누가’ ‘어떠한’ 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지 미시적 측면에서

4) 다수의 연구에서 중산층은 ‘사회 내 중간집단’으로 규정되는데, 한국적 맥락에서 ‘자가 소유’는 ‘중산층’의 필요조건의 의미를 갖는다. 즉, 자가 소유 가구라 할지라도 중산층이 아닐 수 있으나, ‘중산층’이기 위해서는 반드시 ‘자가를 소유’해야 하는 것이다. 이러한 맥락에서 장세훈(2007)은 한국의 ‘중산층’을 ‘중간 정도의 주택자산을 소유한 자가 소유 계층’으로 그 의미를 재해석하고 있으며, 중산층을 자산증식의 수단으로 주택에 주목하여 경제적, 심리적 안정을 확보하는 주거계층(housing stratum)으로 설명(중산층과 자가 소유의 친화성에 대한 보다 자세한 내용은 장세훈(2007)의 ‘주택소유의 관점에 입각한 중산층의 재해석’과 한국사학회(2008),「기로에 선 중산층: 현실진단과 복원의 과제」에서 장세훈의 ‘중산층의 주거현실에 비춰본 중산층 육성방안’을 참고)한다. 본 연구는 장세훈(2007)의 해석을 참고하여, ‘자가 소유 가구 형성’에만 국한되지 않고 한국적 맥락에서 ‘중산층 형성’에 대한 선행연구들을 폭넓게 살펴보고, 한국적 맥락에서 자가 소유 가구의 형성과정을 분석하고자 한다.

5) 기존 논의에서는 1977년 주택공사의 ‘주택유효수요추정연구’를 바탕으로 주택건설계획이 유효수요를 갖춘 중산층 이상의 계층을 대상으로 하며(하성규, 2006), 부족한 재원동원능력과 불확실한 수익성 때문에 중산층을 겨냥한 분양주택 건설에 집중(Lee, Forest & Tam, 2003: 41)하였다고 본다. 김아람(2013)은 당시 정부의 분양위주의 정책은 무주택자와 저소득층을 소외시키고 있으며, 그 과정의 부정부패와 재벌의 비정상적 이윤추구를 지적하며, 유사한 맥락에서 임서환(2005)은 별다른 보조금 없이 시행된 공공주택 공급에 따라 융자금 상환능력이 주요 조건이 될 수밖에 없었고 결국 지불능력이 있는 계층만 대상이 될 수 있었다고 본다.

규명하고자 한다. 구체적으로 정부가 제시한 아파트 분양제도의 배분 전략과 이 제도를 활용하는 개별가구의 측면에서 형성되는 새로운 배분원리를 경제이론에 기반을 두어 살펴보고, '누가', '어떠한 과정'을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지를 실증적 자료로 밝히고자 한다. 이런한 맥락에서 본 연구는 1970-80년대 시행된 한국의 초기 자가 소유 확대정책에 대한 기존의 논의의 한계를 보완할 수 있으며, 경제이론을 바탕으로 한국의 자가 소유 가구 확대를 위해 활용된 '아파트 분양제도'가 지니는 함의를 드러낸다는 점에서 의의를 가진다.

제2절 연구의 방법 및 논문구성

본 연구의 방법은 기본적으로 문헌분석을 통한 해석적 연구이다. 기존 연구논문을 비롯한 신문자료, 각종 정부보고서 및 간행물, 국가기록원 자료 등의 문헌자료를 광범위하게 활용한다. 더 나아가, 통계청과 각종 신문자료, 정부간행물 등에서 취득한 정량적 자료를 가공하여 본 연구에서 규명하고자 하는 바에 대한 실증적 자료 분석도 병행한다.

본 연구는 한국의 초기 아파트 분양제도의 특성을 규명하고자, 분양가상한제와 주택청약제도, 선분양제도가 결합된 아파트 분양제도의 도입시기인 1970년대 후반부터 분양가상한제가 폐지된 1980년대 후반까지를 연구의 시간적 범위로 한다. 논문의 구성은 다음과 같다.

2장은 한국적 맥락에서 자가 소유가 가지는 의미와 이를 제도적으로 구체화한 내용에 대한 논의로서 한국의 자가 소유 확대정책이 소유 중심의 아파트 공급으로 구체화 된 배경과 이 아파트 분양제도의 작동기제를 설명하는 관련 이론 및 선행연구들을 고찰한다. 먼저, 한국의 자가 소유 확대정책이 '소유' 중심의 '아파트' 공급으로 정해진 배경을 자가 소유와 국가개입의 친화성에 관한 이론과 발전국가론의 틀에서 검토한다. 아파

트 분양제도의 작동원리를 살펴보기 위해서는 미시경제학의 ‘최고가격제와 추첨제’ 이론과 이에 따라 형성되는 ‘암시장’ 관련 이론을 살펴본다. 다음으로 이론 및 선행연구 고찰을 통해 분석틀을 도출하고, 이를 바탕으로 연구 질문에 접근하여 규명하고자 하는 바를 구체화 한다.

3장에서는 이론 및 선행연구를 바탕으로 파악한 한국의 아파트 분양제도의 작동원리를 살펴본다. 먼저, 소유 중심 아파트 공급의 제도화 과정을 살펴보고, 한국에서의 아파트 분양제도의 작동원리를 규명한다.

4장에서는 정부가 제시한 분양아파트 배분 전략 하에서 ‘누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는가’에 대해 살펴본다. 구체적으로 정부가 제시한 제도와 각종 대응을 분석하여 배분 전략을 파악하고, 그 배분 전략 하에서 ‘누가’ 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지를 실증적 자료를 활용하여 규명한다.

5장에서 개별가구의 행위에 주목하여, 아파트 분양제도 내에 형성된 전매시장에서 ‘누가, 어떠한 과정’을 통해 자가 소유 가구로 진입하였는가를 분석한다. 구체적으로 암시장에 관한 이론적 틀과 앞선 장에서 살펴본 아파트 분양제도의 배분원리 속에서 개별가구의 거래관계를 규명하고자 한다.

마지막으로 6장에서는 연구의 요약 및 시사점을 도출함으로써 누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구가 될 수 있었는지에 대한 연구 질문에 답하고자 한다.

제2장 관련 이론 및 선행연구 고찰

제1절 소유 중심의 아파트 공급

1. 자가 소유와 국가개입

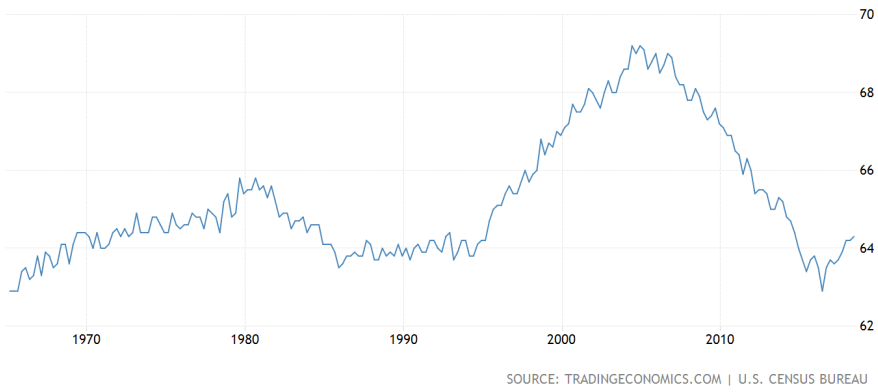
자가 소유는 동서양 모두에서 안정의 상징이자 자수성가를 이룬 의미로 인식(Ronald, 2008; Forrest, et al., 2003)되며, 현대인의 소유본능(possessive instinct)[6]은 이를 자연스러운 현상으로 받아들이게 한다. 주택에 내제된 자산의 가치보존 및 증식의 기능(Saunders, 1984)은 개별가구의 자산축적의 기제(Forrest, et al., 1990: 장세훈, 2008)에서 재인용)가 되며, 생애주기에 기반을 두어 소득을 재분배하는 역할(Kemeny, 2005)을 한다. 더 나아가, 자가 소유는 자본주의 체제유지를 위한 이데올로기적 기능을 수행하며(Kemeny, 1981: 남원석, 2009에서 재인용), 개별가구의 '정치적 보수화(political conservatism)'에 영향을 미친다(Forrest, 2011).

이러한 자가 소유에 내제된 특성에 따라, 국가는 자가 소유 확대를 위해 정책적으로 개입하여, 사회·정치적 안정을 희구하고자 한다(Ronalds, 2004). 자가 소유 확대를 위한 정부개입은 미국과 영국 등의 서구 선진국을 비롯한 동아시아 신흥 산업국에서 공통적으로 나타난다.

대표적으로 미국은 대공황을 겪으며 침체된 경기를 회복하고 국민의 주거안정성을 회복하고자 주택금융 환경을 적극적으로 개선하여, 상대적으로 주택구입이 어려웠던 계층에게 까지 자가 소유를 확대하는 방향으

6) 기든스는 현대인이 근대화 과정에서 공동체적 유대에 기반을 둔 존재론적 안정감을 상실하였고, 이를 사적공간에서 찾고자하는데, 자가 소유 열망은 존재론적 안정을 영위하고자 하는 인간의 욕구로 볼 수 있다(Giddens, 1981; 1984: 장세훈(2008)에서 재인용)

로 정책을 시행(김수현, 2009)해왔다. 정부주도하에 낮은 초기부담금과 고정금리, 분할 상환, 장기성 등으로 특징지어지는 모기지(mortgage)를 시행하였고, 이는 2007년 서브프라임 모기지 사태 전까지 미국의 자가 소유율 확대에 기여하였다(아래 [그림 1] 참조). 황상연 외(2009)는 이러한 주택금융제도 발전의 기저에 정부의 정책적 의도가 내제되어 있었다고 본다. 당시, 미국정부는 국민들의 주택보유를 진작하여 경기침체에 대응하고 건설 산업을 활성화 시키고자 하였으며, 이를 통해 주거문제에서 발현될 수 있는 사회불안을 방지(황상연 외, 2009)하고자 하였다.[7)]



[그림 1] 미국의 자가 소유율 변화추이
출처: Home-ownership rate in USA, https://tradingeconomics.com

영국은 1980년대 이후 보수당을 중심으로 공공주택을 민영화하고 무주택 층에게 공공임대주택을 분양하는 방식으로 '자산소유 민주주의(property owning democracy)' 체제를 확립(장세훈, 2008; 오도영, 2014)하고자 하였다. 구체적으로 1980년도에 임대주택매입우선권(right to buy)정책을 시행하여 임대주택 세입자로 하여금 시세 대비 약 33%이상 저렴한 가격으로 본인이 거주하던 주택을 구입할 수 있게 하였으며,

7) 자세한 내용은 황상연 외(2009)의 '위기와 정부의 역할: 대공황이후 미국주택금융정책과 서브프라임 사태' 참조

금융시장 자유화를 통해 관련 모기지(Mortgage) 혜택을 확대하여 수요자의 주택 구입자금 마련을 용이하게 하였다(오도영, 2014). 이러한 대처 정부 주도의 주택정책의 흐름과 80년대 후반의 전 세계적 유동성 확대가 맞물리면서 영국의 자가 소유는 빠르게 확대(장세훈, 2008)되었다. 이처럼 서구 선진국은 주택구입과 관련한 세제혜택, 생애 첫 주택구입자에 대한 막대한 보조금, 규제완화를 통한 주택구입 융자금 확대, 적정주택(affordable housing)에 대한 금융지원 확대 등 체계적인 시스템을 바탕으로 자가 소유를 확대(Ronald, 2008; Ronald & Jin, 2010)하였다.

한편, 서구 선진국과는 다른 맥락이지만 동아시아 발전국가(developmental state)에서 특기할만한 주택소유율[8]을 보이는 싱가포르는 공영주택의 대량공급과 공공주택의 민영화를 통해 주택소유율을 증대(권명희, 1998)시켰다. 당시, 초대수상이었던 리콴유(Lee Kuan Yew)는 이와 같은 주택정책의 추진으로 자산소유 민주주의를 실현하고자 하였다(Yuen, 2005). Castells et al.(1988)은 이러한 주택정책에 대해 싱가폴 정부가 노동비용을 낮추고 사회통합을 도모할 수단으로 주택을 적극적으로 활용하였다고 해석한다.

한국 또한 자가 소유 확대를 위해 국가가 적극적으로 개입(Ronald & Jin, 2010; 김명수, 2018)하였으며, 그 구체적 방안으로 '소유 중심의 아파트 공급'을 택하였다. 장세훈(2008)은 한국정부가 자가 소유를 적극 지원하여 '내 집 마련'에 대한 국민의 요구를 수용하고 사회정치적 안정을 희구하고자 하였다고 본다. 실제로 경제 발전기를 거치며 소유 중심의 아파트 공급은 개별가구로 하여금 자산축적을 가능하게 하였고, 이로써 일명 '자가 소유 중산층'이 형성되게 된다(발레리 줄레조, 2007; 박해천, 2013, 임동근·김종배, 2015). 다수의 연구들에서 논의된 바와 같이, 자가

8) 동아시아 발전국가에서 싱가폴(87.2%)이 세계 최고수준의 자가 소유율을 보이며, 전체주택의 약 87%가 공공부문에서 공급한 주택(김수현, 2013)이다. 보다 자세한 내용은 김수현(2013)의 '동아시아 주택정책 모델 논의와 시사점' 참고

를 소유한 '중산층'은 체제친화성을 가지며 '정치적 보수화'를 지향하게 된다(Forrest, 2011). 이러한 자가 소유에 내제된 특성으로 한국 정부 또한 타 국가와 같이 자가 소유 확대에 적극적으로 개입하여, 자가 소유 중산층을 '육성'(장세훈, 2008)한 것이다.

2. 발전국가론과 소유 중심의 아파트 공급

발전국가론(developmental state theory)은 한국을 비롯한 동아시아 신흥산업국(NIC: newly industrializing countries)의 급격한 경제성장을 설명하기 위한 이론으로 경제발전에 있어 국가의 역할을 강조한다. 일본의 경제발전과정을 설명하기 위해 Johnson(1982: 양희진, 2017에서 재인용)이 제시한 이 개념은 한국을 포함한 동아시아 신흥 산업국들은 서구 사회와 달리 자본주의 경제체제를 발현시키지 못하였지만 예외적으로 경제성장을 이룩한 국가로 해석되며, 그 기저에는 '자본주의 시장체제를 기본으로 하면서도 국가차원의 경제발전을 위해 시장에 전략적으로 개입하는 국가(김일영, 2000)'가 존재한다. 이러한 발전국가는 국가적 차원에서 설정한 정책목표를 달성하고자 민간자원을 적극적으로 동원한다(최막중 외, 2014; 전상인, 2007, 김일영; 2000).

발전국가론은 주로 한국의 경제발전 및 산업화 과정을 설명하는데 주로 활용되었으나, 일부 학자들은 경제발전시기에 한국의 주택 정책 및 시장을 발전국가의 이론적 틀로 설명한다. 최막중 외(2014)는 한국의 주택시장의 특성에 대해, 발전국가의 개입으로 민간 기업은 택지를 조성원가로 공급받는 대신 분양가상한제로 단위 주택 당 높은 부가가치를 창출하기 어려웠고, 이에 '아파트 단지'와 같은 대량 주택공급으로 이윤을 추구하였다고 설명한다. Kim & Choi(2015)는 유사한 논지에서 발전국가의 개입으로 대지규모와 건축 밀도가 증가하였으며, 기술력과 자본력을 갖

춘 대기업 위주의 주택건설이 이루어졌다고 본다. 이 과정에서 정부는 민간기업의 자원을 적극적으로 동원하고자 1977년 주택건설촉진법을 개정(Yoon, 1994)하기도 하며, 택지공급과 선분양제도로 초기 자금조달의 부담을 감소시키는 유인요인을 제공하는 동시에 분양가규제를 통해 주택에 대한 국민들의 수요를 충족시키고자 하였다(최막중 외, 2014).

이처럼 민간기업의 자원을 활용하다 보니 주택 공급의 방식은 '분양' 즉, 개별가구에게 소유권을 이전하고 자금을 신속하게 회수하는 방식이 될 수밖에 없었다. 민간기업의 지속적인 참여로 대량 주택 공급을 달성하고자 한 정부의 입장에서는 자금 순환율을 높이는 동시에 민간 기업이 주택시장에 참여할 동기를 부여할 필요가 있었고, 이에 정부는 '분양'중심의 주택정책을 시행하여 민간 기업으로 하여금 신속한 자금 회수를 가능하게 하였다. 뿐만 아니라, 앞서 논의한 한국의 주택공급의 특성(최막중 외, 2014; Kim & Choi, 2015)에 따라, 주택유형은 대지규모와 건축밀도가 증가된 '아파트'가 중심이 되었다. 즉, 1970-80년대 자가 소유 확대정책의 방식은 '소유'를 중심으로 하는 '아파트' 공급이 될 수밖에 없었고, 이는 '아파트 분양제도'로 구체화되었다.

제2절 아파트 분양제도의 작동기제[9)]

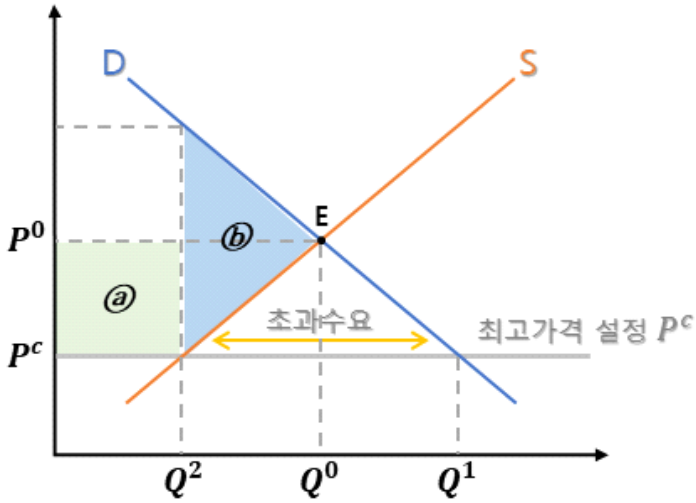
1. 최고가격제(Price ceiling)와 추첨제

아파트 분양제도로 제도화 된 소유 중심의 아파트 공급은 분양가상한제와 주택청약제도의 결합으로 작동되었으며, 이는 경제학 이론인 최고가격제(price ceiling)와 자원배분의 한 방법인 추첨제로 설명될 수 있

9) Paul Krugman(2012)의 '크루그먼의 미시경제학(제2판, 김재영·전병헌 역저)'과 조순·정운찬·전성인(2007)의 '경제학원론(제7판)', 최병선(1992)의 '정부규제론'을 참고하여 작성

다. 먼저, 가격규제(price control)의 한 형태인 최고가격제는 재화의 가격을 인위적으로 하향조정하는 제도로 높은 인플레이션이 진행되는 시기에 주요 생필품의 수요를 안정시키기 위해 시행된다. 가격의 상한을 설정할 때의 경제적 효과는 아래 [그림 2]와 같이 나타난다.

최고가격제가 시행되기 전의 시장균형점은 E점으로 균형가격과 균형거래량은 P^0와 Q^0이다. 최고가격이 균형가격보다 높게 설정되면 시장균형은 유지되나, P^c와 같이 최고가격이 균형가격보다 낮은 수준에서 설정된다면 균형가격은 유지될 수 없다. 최고가격이 P^c으로 설정되면 수요량은 Q^0Q^1 만큼 증가하고 공급량은 Q^2Q^0만큼 감소할 것이다. 이에 따라, 최고가격 P^c 수준에서는 Q^1Q^2만큼의 초과수요(excess demand)가 발생한다. 즉, 소비자 보호(consumer protection)를 목적으로 하는 최고가격제 하에서는 시장원리에 따른 균형가격보다 낮은 가격에 거래가 이루어지며, 공급량(Q^2)이 수요량(Q^1)을 충족시키지 못하여 초과수요가 발생하게 된다.



[그림 2] 최고가격제의 경제적 효과

수요-공급의 시장원리에서는 초과수요에서 기인한 공급량의 부족은 가격이 P^0으로 상승하여 균형점(E)을 이룬다. 그러나 최고가격제 하에서는 가격이 규제되어 변화할 수 없기 때문에 가격기구는 자원배분의 기능을 효율적으로 수행하지 못하게 된다. 시장원리에 따르면 가장 높은 가격을 지불하고자 하는 소비자에게 재화가 우선적으로 배분지만, 이 또한 국가에 의해 규제된다. 따라서 부족한 공급량 하에서 어떠한 수요자에게 우선적으로 재화가 배분되어야 하는 배분의 문제가 필연적으로 발생한다.

시장원리에 따르지 않고 배분문제를 해결하기 위한 대안적인 방법은 다음과 같다. 먼저, 판매자의 선호(seller's preferences)에 따른 배분이 있다. 이는 판매자의 자의적 판단에 따라 부족한 재화를 배분하는 방법으로 친인척이나, 이웃, 단골손님 등에게 우선적으로 재화를 판매하는 것이다. 다음으로 선착순(first-come-first-served)에 의한 배분이 있다. 이는 문자 그대로 재화를 구입하고자 하는 소비자들을 순서대로 줄을 세워 먼저 온 사람에게 재화를 판매하는 방법이다. 이러한 방법은 지속될 수 없고 불합리한 방법이다.

보다 합리적이고 공평한 방법으로는 중앙정부의 선호(central authority's preferences)에 따른 배분으로 정부주도 하에 표를 발행하여 부족한 재화를 배분하는 것이다. 일상생활에 필요한 소비재가 만성적으로 부족한 경우에 배급제(rationing)를 실시한다. 예를 들어, 전시상황에 쌀을 배급하거나, 1950년대 한국에서 담배를 배급한 상황이 있다. 그러나 이는 공유가 가능한 소비재에 한정되며, 주택과 같은 재화의 경우에는 적용될 수 없다. 이러한 상황에는 추첨제(lottery system)에 의한 배분 방법이 활용된다. 중앙정부의 주도하에 주택을 구입하고자 하는 사람들에게 동일하게 표를 배분하고, 이중 일부를 추첨하여 부족한 재화를 순차적으로 배분한다.

한편, 정부의 가격상한선(P^c)하에서 기존의 균형가격(E)에서 구입할 수 없었던 소비자들이 상한가격에 대해 지불할 수 있게 되면서 면적 ⓐ만큼의 생산자 잉여가 소비자 잉여로 이전된다. 예를 들어, 정부의 가격상한제에 의해 주변 시세에 따라 1,000만원으로 분양될 아파트가 500만원으로 분양되었다고 보자. 원래 아파트 구입을 위해 1,000만원을 지불할 수 있는 A와 500만원을 지불할 수 있는 B가 있다면, 정부의 규제 전에는 A만 아파트를 구입할 수 있었으나, 규제 적용 후에는 B까지 아파트를 구입할 수 있게 된다. 즉, 재화를 구입할 수 있는 소비자의 폭이 확대되는 소비자잉여의 증가가 나타나는 것이다. 그러나 실질적으로 가격상한제 하에서는 면적ⓑ만큼 자중손실(deadweight loss)이 발생하여 총잉여는 감소한다. 이는 정부의 시장개입으로 더 이상 시장에서 이루어지지 않는 거래에 따라 사라진 잉여, 즉 시장의 균형이 최적이 아닐 때 발생하는 순손실을 의미한다. 이러한 상황에서 A와 B는 모두 주택을 구입할 여력을 갖추게 되지만, 절반의 확률로 주택을 구입할 수 있게 된다.

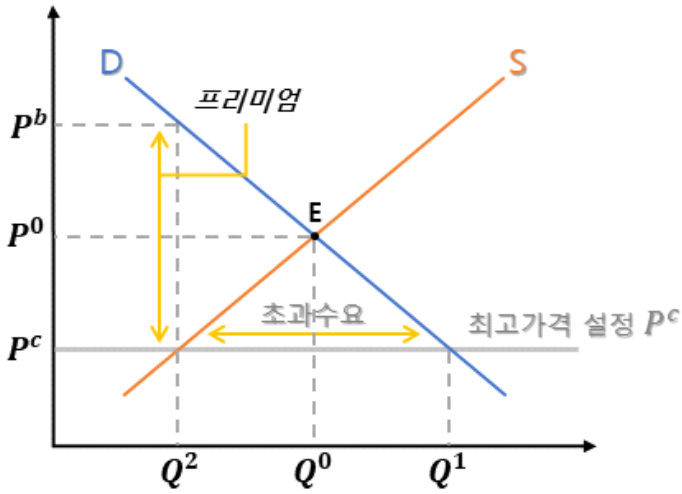
2. 암시장(Black market)과 가격형성

경제학에서는 최고가격제가 시행됨에 따라 암시장(black market)이 형성될 수 있음을 지적한다. 암시장은 특정 재화가 정부가 규제하는 최고가격 이상의 수준에서 비합법적으로 판매되는 시장을 의미하며, 암시장 내에서의 가격은 부족한 재화에 대해 소비자들의 최대지불액에 따라 형성된다. 암시장 내의 거래가 비합법적임에도 불구하고, 이러한 암시장이 형성되어 작동하는 원리는 무엇인지에 대해 살펴보자.

현실적으로 정부는 소수인 생산자의 판매가격은 효율적으로 통제할 수 있으나, 수많은 실제 유통과정 및 개별 소비자들 간의 미시적 거래의 가격은 통제하기 어렵다. 이러한 상황에서 개별 소비자들은 '부족한' 상품

을 통해 얻게 되는 효용이 크면, 최고가격보다 더욱 높은 금액을 기꺼이 지불하고자 한다. 더욱이, 미래의 기대효용이 암시장에서 지불해야 하는 금액(최고가격 +α)보다 큰 경우에는 암시장 거래가 활발하게 일어난다. 예를 들어, 유명 선수가 참여하는 야구경기 입장권은 실제 예매가격보다 경기 당일 높은 가격으로 거래된다. 이미 입장권을 가진 사람의 입장에서는 표를 판매하는 것과 경기를 보는 것의 효용을 비교하게 되며, 결국 경기 시청이 주는 효용보다 암시장 거래에서 얻게 되는 효용이 크면 표를 판매하게 된다. 반대로 암시장을 통해 프리미엄이 붙여진 입장권을 구입하고자 하는 사람에게는 프리미엄 지불대가보다 경기를 보는 것에 대한 효용이 크다.

암시장에서의 가격은 정부의 가격상한선(P^c)에서 형성되는 공급량과 수요량의 차이를 기반을 두어 형성되며, 이를 도식화하면 아래 [그림 3]과 같다. 정부의 가격상한선(P^c)하에 공급량은 Q^2가 되고, 이때 가격은 정부규제가격 P^c와 암시장 내 시장가격 P^b라는 이중가격이 형성된다. P^c와 P^b간 가격의 차액은 암시장에서 형성되는 프리미엄이며, 암시장 내 거래는 프리미엄을 지불할 의사가 있는 소비자들과 프리미엄으로 얻는 효용이 재화를 사용하는 효용보다 큰 판매자들에 의해 이루어진다. 이때, 부족한 재화는 보다 높은 프리미엄을 지불할 의사가 있는 소비자에게 순차적으로 배분된다. 즉, 지불능력이 높은 사람에게 우선적으로 재화가 공급되는 시장원리에 따라 거래가 이루어지게 되는 것이다. 현실에서는 최고가격제 시행으로 부족한 재화 중 일부는 정부규제 가격 P^c에서 매매되고 다른 일부는 암시장 내 시장가격 P^b로 매매된다.

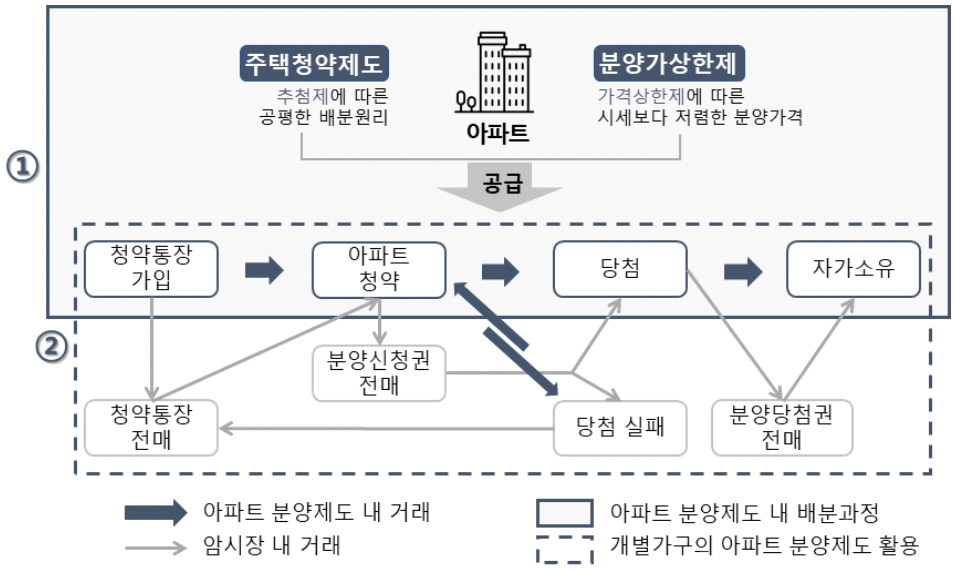


[그림 3] 암시장 내 가격형성

지금까지의 논의를 요약하자면, 1970-80년대 아파트 분양제도에 활용된 '최고가격제와 추첨제'로 시장가격보다 낮은 분양가격이 형성되었고, 시장가격으로 주택을 구입할 수 없는 개별가구의 주택구입 기회를 확대하였다. 이와 동시에 정부는 초과수요에 대해 동일한 확률로 아파트 분양에 당첨될 수 있는 추첨제로 대응하였다. 가격상한제와 추첨제의 시행은 '암시장'을 형성할 동인이 되며, 암시장 내에서는 가장 높은 프리미엄을 지불하고자 하는 사람에게 아파트가 우선적으로 배분되게 된다.

제3절 분석틀

이상의 선행연구와 이론적 논의를 바탕으로 연구 질문에 접근한다. 본 연구의 핵심 질문은 '누가, 어떠한 과정 속에서 자가 소유 가구로 진입하였는지'이다. 이에 답하기 위해, 본 연구는 크게 두 부분을 나누어 살펴본다. 먼저, 정부가 아파트 분양제도를 통해 제시한 아파트 배분 전략에 대한 것으로, 구체적으로는 아파트 분양제도의 운영에서 '누가, 어떠한 과정'을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지를 규명하는 것이다. 다음으로는 이러한 제도적 틀 속에서 개별가구의 실제 행위에 대한 것으로, 소유권의 형성과 확대를 위해 빈번히 사용된 개별가구의 전매행위(김명수, 2018)에 주목하여, 아파트 분양제도 내에 형성된 전매시장에서 '누가, 어떠한 과정'을 통해 자가 소유 가구로 진입하였는지 살펴보는 것이다. 이를 도식화 하면 아래 [그림 4]와 같다.



[그림 4] 연구의 분석틀

제3장 한국의 아파트 분양제도 작동원리

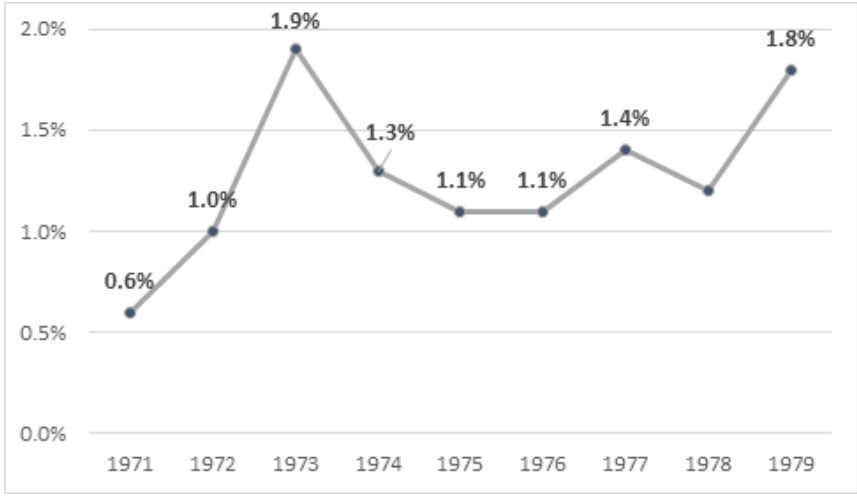
본 장에서는 이론 및 선행연구 고찰에서 논의한 아파트 분양제도의 작동기제가 한국의 소유 중심의 아파트 공급과정에서 어떠한 방식으로 작동하였는지에 주목한다. 먼저, 한국의 자가 소유 확대정책이 '아파트 분양제도'로 구체화 된 과정을 살펴보고 이론적 논의에서 살펴본 아파트 분양제도의 작동기제가 한국의 아파트 분양제도에서 어떻게 작동되었는지를 실증적 자료를 활용하여 규명한다.

제1절 소유 중심 아파트 공급의 제도화

1970년대 이전까지 주택문제는 국가적 차원의 계획에서 미미하게 취급되었다. 제1차 경제개발 5개년 계획에서는 '개발의 시발(始發)과 제도적 기반조정'을 제2차 개발계획은 '고도성장 실현과 공업화'를 기조로 하였고(김아람, 2013), 이에 따라 실질적인 주택투자는 미비(임서환, 2005)하였다. 한국 정부는 1970년대 후반이 되어서야 주택문제에 본격적으로 개입하기 시작한다. 1966년에 발표된 '제2차 경제개발 5개년계획'의 세부 정책 목표에서 '민간주도형' 건설 원칙이 처음 제시(공동주택연구회, 1999: 38)되었고, 유신 직후 '250만호 주택건설 10개년계획'이라는 종합적 성격의 주택정책이 발표(임서환, 2005: 68)되었다. 이와 더불어, 1972년 12월 「주택건설촉진법」을 제정하여, 공공주택과 공공의 자금지원을 받는 민영주택에 대한 개발, 시공, 분양 등의 세부사항을 정부가 통제하기 시작하였다.

그러나 실질적으로 국가 재정자원은 [그림 5]와 같이 주택부문에 미비하게 배분되었다. 1970년대 초반에는 전체 예산의 약 0.6%만이 주택부

문에 투자되었으며, 1970년대 후반이 되어서도 투자비율이 2%에 미치지 못하였다. 당시, 박정희 정부는 중화학공업 육성에 주목하여 이와 같은 주택부문으로의 정부재원의 저투자를 유인(김명수, 2018; 임서환, 2005: 69)하였다. 그럼에도 도시화에 따른 만성적 주택난이 심각한 사회문제[10]로 대두되면서 도시폭등과 다방면의 사회갈등이 야기되었고, 정부는 이러한 갈등 속에서 주택문제에 대한 조치를 취하게 된다. 재원투자를 최소화하는 동시에 주택부족 문제를 타개하고자, 선분양제도와 분양가상한제, 주택청약제도가 결합된 '아파트 분양제도'를 해법으로 제시한 것이다.



[그림 5] 주택부문 재정지출 비율
출처: 노인철·김수봉(1996: 57)을 참고하여 작성

정부는 민간 기업에게 공공택지를 저렴하게 공급하고 주택청약제도 및 선분양제도를 통해 초기 건설자금의 부담을 대폭 줄여주는 방식의 유인

10) 1971년 광주대단지 사건으로 대표되는 도시폭동이 발생하였으며, 심각한 주택 부족으로 인한 각종 사회문제가 발생하였다. 전기가 들어오지 않는 집을 비롯하여 상하수도 오물처리 등의 문제가 심각한 수준이었으며, 셋방살이를 하는 가구의 52.6%가 방 하나에서 생활하는 등 절대적으로 주택이 부족하였다. (동아일보(1969.11.13.), 서울 시골 명암...도심과 변두리 ; 경향신문(1969.06.03.) 마음에 안 드는 우리 집)

을 제공하는 동시에 분양가상한제를 통한 강한 가격규제를 시행하였다. 뿐만 아니라, 개별가구에게 주택청약제도와 선분양제도를 통해 초기 자금조달의 부담을 지웠지만, 대신 분양가상한제를 통해 저렴하게 주택을 분양받을 수 있게 하였다. 이러한 아파트 분양제도에 기반을 둔 자가 소유 촉진정책은 고도성장에 따른 지가상승 및 만성적 인플레 상황과 맞물리면서 개별 경제주체로 하여금 자가를 소유하게끔 부추겼고, 당시 무주택 서민층은 가구의 경제력을 총 동원하여 내 집을 마련하고자 하였으며, 자가 소유 가구는 주택규모 늘리기에 주력(장세훈, 1996)하였다. 아파트 분양제도를 기반을 둔 정부는 최소한의 재정 부담으로 주택의 대량 공급이라는 정책목표를 달성하게 된 것이다(김혜승, 2003; 이상영 외, 2015).

제2절 아파트 분양제도의 작동

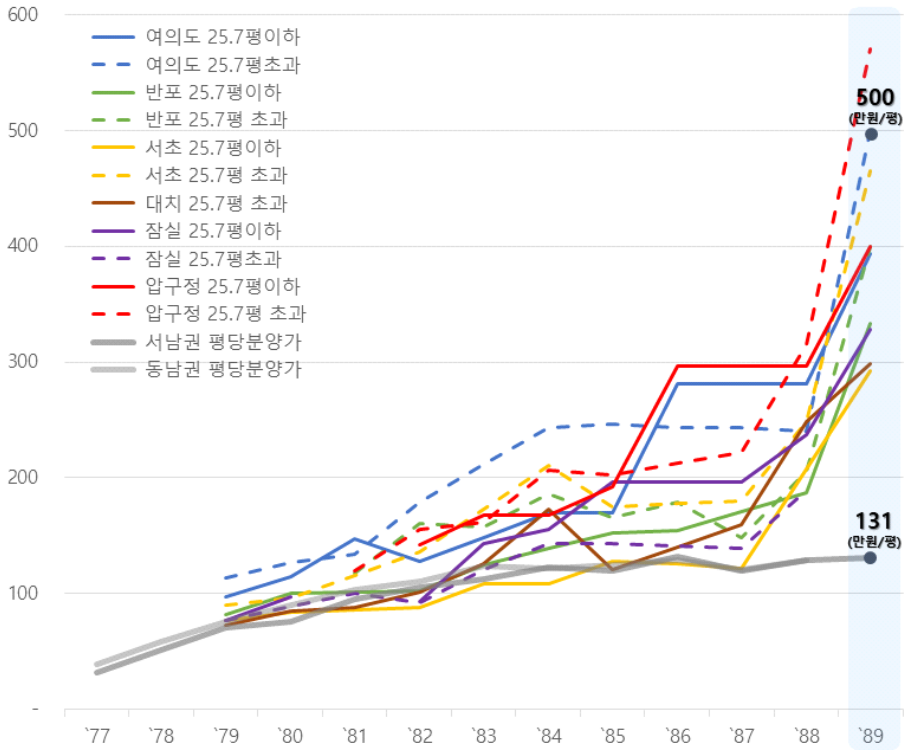
1. 낮은 분양가 형성과 분양경쟁 심화

분양가상한제 시행에 따라 규제된 분양가격은 수요-공급 곡선의 균형점인 시장가격보다 낮게 형성되어, 시장가격으로 주택을 구입할 수 없는 개별가구의 주택구입의 기회를 확대하였고, 이는 아파트 분양에 대한 초과수요를 발생시켰다. 정부는 초과수요에 대응하기 위해 일정한 요건을 갖출시 동일한 확률로 아파트 분양에 당첨될 수 있게끔 한 추첨제를 활용하였는데, 이는 분양가상한제와 결합되면서 아파트 분양을 위한 경쟁을 심화시키게 된다.

먼저, 당시 분양가상한제의 시행에 따라 실제 아파트 분양가격이 시장가격보다 낮게 형성되어 있었는지를 규명하고자, 당시 실분양가격과 시장거래가격을 비교분석한다. 아래 [그림 6]은 1977~89년 사이의 동·서남

권의 주요 아파트의 '시세'와 동일지역 아파트의 '분양가격'(자료는 [부록 1] 참조)을 시계열적으로 분석한 그래프이다. 1977년 분양가상한제의 도입 초기에는 회색으로 표시된 평당 분양가와 주요 지역의 아파트 시세의 차이가 크지 않았으나, 시간이 지날수록 시장가격과 규제된 분양가격의 차이가 커졌다.

단위: 만원/평



[그림 6] 동·서남권 주요 지역별 아파트 가격 추이, 1977-89년

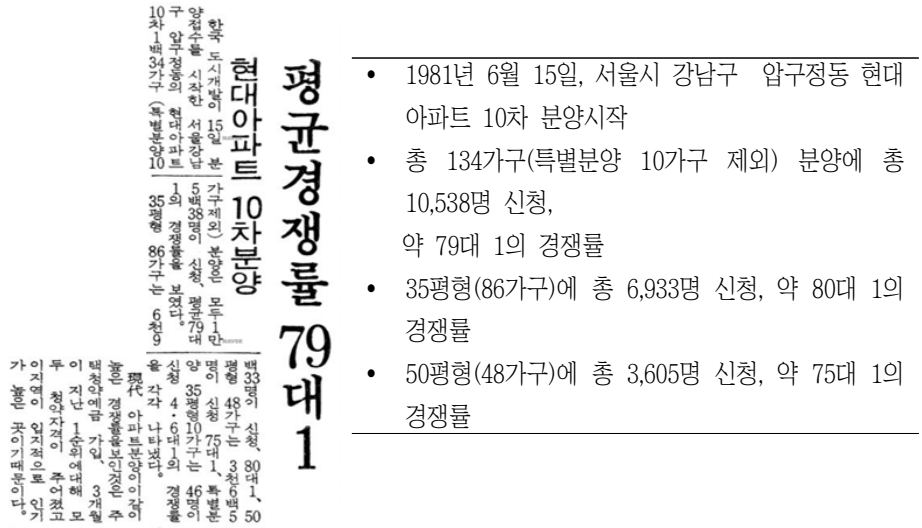
주. 동·서남권 주요 지역별 아파트는 여의도(목화, 삼부, 광장, 시범, 미성), 반포(한양, 경남, 한신), 서초(무지개, 우성), 대치(은마, 청실, 개나리, 쌍용), 잠실(주공, 장미, 진주, 가락시영), 압구정(현대, 한양)을 대상으로 함.

출처: [부록 1] 참조

보다 구체적으로 89년 기준 서남권의 평당분양가와 여의도의 국민주택

규모(25.7평) 초과의 시장가격을 비교하면, 여의도의 아파트를 '구입'하기 위해서는 평당 약 500만원이 요구되는데 반해, 서남권의 아파트를 '분양'받기 위해서는 평당 약 131만원이 필요하였다. 유사한 수준의 아파트를 '소유'하기 위해 지불해야하는 분양가격과 시장가격이 약 3.8배의 차이를 보인 것이다. 이처럼 시장가격에 비해 낮게 유지된 분양가격은 제도 시행 전 시장가격으로 주택을 구입할 수 없었던 개별가구의 주택구입 기회를 확대하였을 것임을 유추할 수 있다.

뿐만 아니라, 분양가격에 몇 배에 달하는 시장가격은 개별가구로 하여금 '주택분양을 받으면 로또'라는 인식(임동근·김종배, 2015: 192-201)을 가지게 하였으며, 이는 아파트 분양에 대한 초과수요의 지표인 높은 분양경쟁률로 나타나게 된다. 당시, 현대아파트와 같이 분양에 당첨되기만 하면 막대한 시세 차익을 얻을 것으로 예상되는 인기지역의 아파트의 분양경쟁률은 79대 1에 달할 정도([그림 7] 참고)로 높게 나타났으며, 인기 평형대인 35평형의 경우에는 86가구에게 분양하는데 약 7천명이 몰리기도 하였다.



평균경쟁률 79대 1

현대아파트 10차분양

- 1981년 6월 15일, 서울시 강남구 압구정동 현대아파트 10차 분양시작
- 총 134가구(특별분양 10가구 제외) 분양에 총 10,538명 신청,
  약 79대 1의 경쟁률
- 35평형(86가구)에 총 6,933명 신청, 약 80대 1의 경쟁률
- 50평형(48가구)에 총 3,605명 신청, 약 75대 1의 경쟁률

[그림 7] 압구정동 아파트의 분양경쟁률
출처: 매일경제(1981.06.16.) 평균경쟁률 79대1 현대아파트 10차 분양

특히, 아파트 시세와 평당 분양가격의 차이가 큰 국민주택 규모 이상의 대형 평형 아파트의 분양경쟁률은 보다 높게 나타났다. 아래 [그림 8]과 같이, 82년에 분양된 신반포 아파트의 경쟁률은 27평형이 4.5대 1인데 반해, 45평은 14대 1로 동일한 아파트라고 하더라도 주변 아파트의 시세와 분양가격의 차이가 큰 대형평형의 아파트에 대한 경쟁이 보다 심하게 나타났다.

반포·영동 평수큰것 人氣

韓信工營 신반포15·16차일부 분양끝내

- 신반포 16차 27평형은 4.5대 1의 경쟁률
- 신반포 15차 잔여분 45평형은 14대 1의 경쟁률
- 반포·영동지역, 아파트 평형이 클수록 인기

[그림 8] 평형별 아파트의 분양경쟁률
출처: 매일경제(1982.06.29.), 반포·영동 평수 큰 것 人氣(인기)

뿐만 아니라, 일정한 요건을 갖추면 동일한 확률로 아파트 분양에 당첨될 기회를 제공한 주택청약제도의 시행은 분양경쟁을 더욱 심화시켰다. 주택청약제도의 시행 하에 1977년 4월 국민주택 청약에 가능한 청약부금이 신설되자마자, 하루 만에 가입계좌가 1,962건이 되었으며, 그 가입액이 약 12억 원에 달하였다([그림 9] 참고).

住宅賦金

아파아트熱氣를反映…

첫날에12億원 몰려

- 1977년 4월 25일, 국민주택청약부금제도 실시
- 26일 건설부집계에 의하면 하루 동안 전국적으로 부금가입구좌는 1,962구좌, 계약고는 12억 4천 3백만 원 가입
- 지방은 128건인데 반해 서울은 1,834건 가입

[그림 9] 주택부금 가입열기
출처: 동아일보(1977.04.26.), 住宅賦金(주택부금) 첫날에12億(억)원 몰려 아파아트熱氣(열기)를反映(반영)…

아래 [표 1]은 청약제도에 민영주택이 포함되기 전 국민주택청약부금에 우선순위가 적용된 분양아파트 일부의 분양당첨확률을 나타낸 것으로 주택청약통장에 대한 높은 가입열기가 낮은 아파트 분양당첨확률로 이어진 것을 보여준다. 주택청약제도의 시행으로 아파트 분양제도에 참여하는 절대적인 가구의 범위가 확대되었고, 일정한 요건을 갖출시 동일한 확률로 아파트 분양에 당첨될 수 있다는 점은 아파트 분양에 대한 경쟁을 더욱 심화시켰다.

[표 1]국민주택청약부금 적용 아파트의 분양당첨확률

아파트 명	위치	분양시기	세대수	평형	당첨확률(%)
향남아파트	독산동	`77.07	250	16	75
우신아파트	화곡동	`77.08	210	17	68
			310	20	67
			240	24	65
미도아파트	신림동	`77.08	105	17	55
			650	20	45
반포주공 2,3차아파트	반포동	`77.09	1,750	16	44
			1,230	18	
			830	25	
개나리 3차아파트	도곡동	`77.09	10	19	6
			140	28	34
			140	30	29

출처: 매일경제(1977.08.12.), 住宅(주택) 賦金(부금) 가입 우선분양대상자 住公(주공)반포아파트에集中(집중)될 듯; 매일경제(1977.09.15.), 住公(주공)아파트分讓(분양) 平均(평균)2.3대1; 매일경제(1977.09.23.), 「아파트熱氣(열기)」 다소 누그러져

2. 전매시장의 형성과 시장원리에 따른 거래

앞서 살펴본 바와 같이, 분양가상한제와 주택청약제도가 결합된 아파트 분양제도의 시행으로 1970-80년대 분양가격은 시장가격에 비해 현저히 낮게 형성되었으며 이는 아파트 분양에 대한 초과수요의 지표인 낮은 분양당첨확률로 나타났다. 이러한 상황에서 개별가구는 심화된 분양경쟁에서 우위를 차지하기 위해 2차적 배분의 장인 암시장을 형성하게 되고, 암시장 내에서는 아파트 분양제도의 원리에 따라 일정한 요건을 갖출시 '동일한 확률'로 아파트를 소유하게 되는 것이 아니라, 개별가구의 최대지불가격에 따라 '상이한 확률'로 아파트를 소유하게 된다.

이와 더불어 앞서 살펴본 이론적 논의에서도 분양가상한제와 같은 최고가격제의 시행은 암시장을 형성하며, 그 속에서의 거래는 시장원리에

따라 이루어진다고 본다. 정부에 의해 규제된 가격이 존재하나, 암시장 내에서는 보다 높은 금액을 지불하는 사람에게 부족한 재화가 우선적으로 배분된다. 이러한 최고가격제가 현실에 적용될 때, 부족한 재화 중 일부는 정부의 규제가격에서 거래가 이루어지고, 다른 일부는 암시장 내 시장가격으로 매매된다.

실제 1970-80년대의 아파트 분양제도의 시행에 따른 배분과정 또한 앞서 논의한 이론을 바탕으로 해석된다. 정부가 제시한 배분원리에 따라 자가 소유 가구로 진입하는 과정은 크게 두 가지로 나누어진다. 먼저, 정부의 배분원리 속에서 규제된 가격으로 아파트를 분양받고 합법적으로 자가 소유 가구로 진입하는 경우이며, 보다 주목할 부분은 일부 개별가구가 일명 '전매'로 불리는 암시장 내 거래를 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었다는 점이다. 아파트 분양제도 내 전매시장은 1978년 「주택공급에 관한 규칙」의 제정을 기점으로 아파트 분양권을 거래하는 시장과 주택청약통장을 거래하는 시장으로 구분되었다. 전매시장에서의 거래는 청약통장 구입하여 아파트 분양당첨 확률을 극대화하거나, 아파트 분양권을 구입하여 분양가격보다는 높은 가격을 지불하지만 아파트를 소유하고 미래의 시세차익을 실현하는 방식으로 나타났다.

이러한 아파트 분양제도를 활용하는 데 있어, '소유권의 형성과 확대를 위해 빈번히 사용된 개별가구의 전매행위(김명수, 2018)'는 특정 투기꾼에 의한 이례적인 현상이 아니었다. 아래 [표 2]는 당시 국세청이 주요 민간아파트를 대상으로 시행한 세무조사에 근거하여 작성된 신문자료에서 전매현황을 정리한 것이다. 미래의 시세차익이 클 것으로 예상되었던 압구정 현대아파트와 서초동 한양아파트의 전매비율은 과반수에 달하기도 하였으며, 평균적으로는 약 29%에 달하는 가구가 전매행위를 한 것으로 나타났다. 또한, 조사대상자가 최종구입자로 한정되어 있음을 고려한다면, 이 과정에서 보다 많은 사람들이 거래에 참여하였을 것이라 유

추할 수 있다. 김명수(2018)의 해석과 같이 당시 '전매'는 정부가 제시한 '자원동원형 연쇄의 기회구조'에 편승하기 위해 빈번히 활용된 '개별가구의 소유 독점을 향한 경쟁'이었다.

[표 2] 강남지역 아파트의 전매현황

지역	아파트명	총분양(가구)	전매(가구)	전매비율(%)
압구정	현대아파트(9~12차)	2,068	888	42.9
개포	미도아파트	1,204	161	13.4
개포	경남아파트	408	6	1.5
서초	한양아파트	456	309	67.8
잠실	우성 4차아파트	555	185	33.3
개포	우성 1차아파트(31평)	210	88	41.9
	우성 1차아파트(45평)	330	99	30.0
	우성 1차아파트(55평)	90	35	38.9
	우성 1차아파트(66평)	60	18	30.0
대치	우성 1차아파트(31평)	224	84	387.5
	우성 1차아파트(41평)	252	67	26.6
개포	현대아파트	5,391	620	11.5
가락	현대아파트			
압구정	한양아파트			
가락	1,2차 한양아파트			
방이	삼익아파트			
개포	우성아파트			
개포	2차 한보미도			
동부이촌	신동아			

주. 조사대상자는 전매하였을 것으로 예상되는 자로 1) 아파트 당첨 이전에 주택청약통장을 양도한 자, 2) 아파트 당첨 후 당첨권을 양도한 자, 3) 전매하고서 양도소득세 면탈 등을 목적으로 명의변경을 하지 않고 공증을 해서 양도한 자, 4) 위장 전입한 자 등을 대상으로 함.

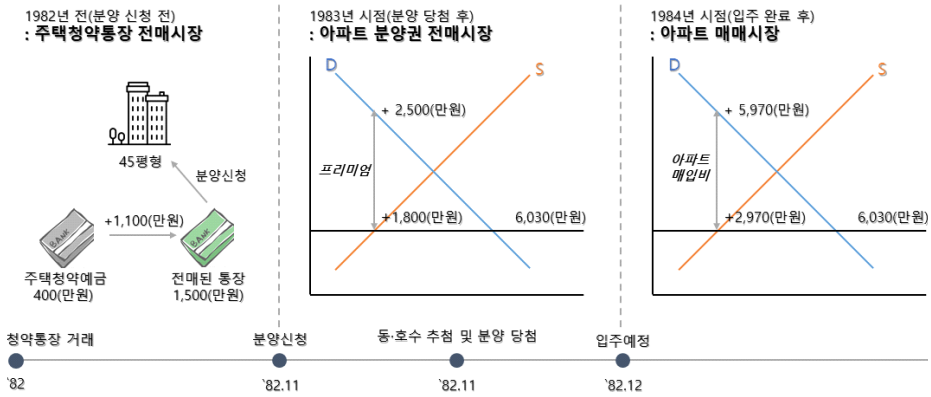
출처: 동아일보(82.11.12),江南(강남) 5개 人氣(인기)아파트 轉賣(전매) 1,549명 적발; 경향신문(1983.09.28.), 人氣(인기)지역 아파트轉賣(전매) 추적調査(조사); 매일경제(1984.05.01.), 投機(투기)조장 福德房(복덕방)·아파트轉賣(전매) 124명 적발 稅金(세금)1차17억 추징을 재구성

1978년 이후에는 주로 주택청약통장을 전매하는 개별가구 간 거래가 두드러지게 나타났다. 당시 주택청약통장의 거래는 활황과 불황을 번갈

아가며 겪었으며, 통장의 프리미엄 시세도 아파트 시세를 개제하듯 기사화되었다. 이처럼 주택청약통장의 거래는 신문기사에 관련 정보를 제공할 정도로 공공연히 일어나는 현상이었다(매일경제, 1983.03.28). 또한, 주택청약통장의 프리미엄은 개별가구의 수요와 공급에 따라 형성되었다. 주택청약통장을 매매하고자 하는 가구가 늘어나면 그 가격이 하락하고, 수요가 많은 '0순위' 통장의 가격은 상승하는 현상이 나타났으며, 이 또한 당시 신문자료에 빈번히 개제되었다(매일경제, 1980.12.27.).

한편, 이러한 전매시장에서의 가격은 시장의 원리에 따라 각 개별가구의 이익이 극대화되는 지점에서 형성된다. 개별가구는 아파트 분양권 혹은 청약통장 전매시장에서 아파트 분양가격과 시장가격의 차이를 '프리미엄(미래에 얻을 수 있는 차익)'으로 인식하고, 그 차이를 고려하여 전매시장 내 거래가격의 기준점을 형성하게 된다. 아래 [그림 10]은 1983년 개포지역에서 분양된 아파트의 가격형성을 도식화하여 나타낸 것으로, 이를 통해 전매시장에서의 가격형성 과정을 대략적으로 살펴본다.

먼저, 아파트 분양 신청 전에 개별가구는 주택청약통장의 거래를 통해 아파트 분양권 당첨확률을 높인다. 당시, 45평형의 아파트에 분양신청을 하려면 납입금 400만원의 주택청약예금 통장이 필요하였으며, 전매시장에서는 이 납입금 400만원에 약 1,1000만원의 프리미엄이 더해져 약 1,500만원에 주택청약예금 통장이 거래된다. 이 과정에서 통장을 전매한 사람은 약 1,100만원의 프리미엄을 획득하는 대신 자가 소유 가구로 진입하여 얻을 수 있는 미래시점의 아파트 분양권의 프리미엄과 시세차익을 포기하게 된다. 이에 반해, 프리미엄이 붙은 통장을 구입한 사람은 1,100만원에 달하는 프리미엄을 지불한 대신 자가 소유 가구에 진입할 수 있는 확률을 높여 미래시점의 아파트 분양권 프리미엄(약 1,800~2,500만원)과 시세차익(약 2,790~5,970만원)을 얻을 가능성을 높이게 된다.



[그림 10] 개포 우성 1차아파트의 가격형성 과정

주 : `82년 개포우성 1차아파트 분양가격과 `83.02 시점의 아파트 프리미엄, `84년 시점의 아파트 시세를 재구성하여 활용

출처: 매일경제(1982.10.23.), 개포1차 우성아파트 분양; 경향신문(1983.02.19.), 순식간에 얼어붙은 投機熱(투기열) 거래 끊긴 채 "두고 보자"만 무성; 경향신문(1984.10.13.), 아파트去來(거래) 계속한산 여의도일대는 3百萬(백만)원까지 내려 재구성

다음으로 아파트 분양권의 전매시장에서는 아파트 분양당첨 후에 아파트 분양권을 구입하기 위한 거래가 이루어진다. 아파트 분양권에는 약 1,800~2,500만원에 달하는 프리미엄이 형성되었으며, 아파트 입주 후 전매시장이 아닌 아파트 매매시장에서 거래되는 가격은 분양가격 6,030만원에 약 2,970~5,970만원이 더해진 가격으로 형성된다. 아파트 분양권을 구입한 사람은 약 1,800~2,500만원의 프리미엄을 지불하는 대신에 자가소유 가구로 진입하여 1년 후 1,170~3,470만원의 시세차익을 남길 수 있었으며, 아파트 분양권을 전매한 사람은 약 1,800~2,500만원의 프리미엄을 얻는 대신에 미래에 발생할 수 있는 시세차익을 포기하게 된다. 이처럼 전매시장에서의 거래는 현시점의 프리미엄과 미래에 발생할 수 있는 이익 중 무엇을 얻고자 하는지에 대한 개별가구의 선택에 따라 이루

어지며, 그 가격은 각 개별가구의 판단 하에 이익이 극대화되는 지점에서 형성된다.

지금까지의 논의를 바탕으로, 아파트 분양제도 내 전매시장은 일부 투기꾼에 의한 예외적 현상이라기보다는 정부가 제시한 아파트 분양제도의 배분원리 내에서 자가 소유 가구로 진입하기 위한 개별가구들의 거래의 합으로 해석[11]될 수 있다. 이 과정에서 개별가구는 각자의 이익을 극대화하기 위한 선택을 하였고, 전매시장 내 가격은 정부가 제시한 배분원리 내에서 요구되는 금액에 개별가구 간 수요-공급 곡선에 따른 프리미엄이 더해져 형성되었다. 즉, 1970-80년대의 아파트 분양제도에는 정부가 제시한 배분원리와 더불어 이 배분원리를 활용하는 개별가구의 거래에 따른 2차적 배분이 공존한 것이다.

한국의 아파트 분양제도의 작동원리를 요약하자면, 분양가상한제를 통해 낮은 분양가가 형성되었고 아파트를 구입할 수 있는 계층의 폭을 확대하였고, 그 과정에서 발생하는 초과수요에 대해서는 주택청약제도에 기반을 두어 공평하고 순차적으로 대응되었다. 그럼에도 낮은 분양가격과 심화된 분양경쟁은 암시장을 형성할 동인을 남겼고, 실제 개별가구가 자가 소유 가구로 진입하기 위한 과정에서는 보다 복잡하고 시장원리에 기반을 둔 거래가 발생하게 되었다.

11) 김명수(2018)는 이와 유사한 논지에서 당시 아파트 '투기'를 일부 가구가 일으키는 예외적인 사건이 아닌, 자원동원형 연쇄의 기회구조에 편승하려는 가구의 실천들이 합쳐져서 만들어지는 소유 독점을 향한 경쟁으로 해석한다.

제4장 정부의 분양 아파트 배분 전략

본 장은 앞선 논의에서 파악한 아파트 분양제도의 작동원리를 바탕으로 하여, 정부가 제시한 분양 아파트의 배분 전략 하에서 '누가' '어떠한 과정'을 통해서 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지에 주목한다. 정부가 제시한 배분 전략 하에서 아파트 분양제도를 활용하여 자가 소유 가구로 진입하기 위해 개별가구가 지켜야하는 규칙을 살펴보고, 그 과정에서 '누가' 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지를 실증적 자료를 분석하여 규명한다.

제1절 분양 아파트 배분에 관한 규칙

아파트 분양제도는 선분양제도와 분양가상한제, 주택청약제도의 결합으로 작동한다. 여기에서 '선분양제도'는 민간 기업의 초기 자금조달 부담을 감소시킨다는 점에서 아파트 분양제도를 작동하게 하지만, 개별가구의 자가 소유 진입과정에는 크게 영향을 미치지 않는다. 정부가 제시한 배분 전략 하에 개별가구가 아파트를 분양받아 자가 소유 가구로 진입하기 위해 보다 주목해야할 제도는 '분양가상한제'와 '주택청약제도'이다.

정부는 1977년 7월 「주택건설촉진법 시행규칙」에서 분양가상한제를 도입하여 가격상한의 형태로 분양가격을 규제하기 시작하였다. 분양가상한제는 주택가격의 상승을 억제하고 무주택 층의 내 집 마련 기회를 확대하기 위해 주택분양가격의 상한을 규제하는 제도로 1977년 「주택건설촉진법 시행규칙(건설부령 제190호)」에 근거하여 도입되었다. 아파트 분양가격의 규제는 주택가격을 주택건설사업계획서에 포함하여, 그 분양

가격이 정부가 정한 상한선보다 낮아야 사업계획을 승인하는 방식으로 운영되었다. 이러한 정부의 가격규제는 수차례 변경되어 운영되었으며, 이를 연도별로 정리하면 아래 [표 3]과 같다. 초기 분양가상한제는 건설부의 승인으로 가격을 규제하였으며, 그 이후 81년까지는 분양가를 평형에 관계없이 단일가격으로 하여 행정지도를 하는 방식으로 운영되었다. 80년대에 들어서는 분양 아파트의 전용면적의 규모별로 가격상한을 상이하게 하였고, 이는 89년 11월 분양가를 택지비와 건축비에 연동시키는 원가연동제가 실시되기 전까지 이어진다.

[표 3] 1970-80년대 주택분양가 규제제도의 변화

<table>
<tr><td colspan="2">시기</td><td>`77<br>~78.3</td><td>`78.3
~`81.4</td><td>`81.4
~`81.7</td><td>`81.7
~`81.9</td><td>`81.9
~85.9</td><td>`85.10<br>~`89.10</td><td>`89.11
이후</td></tr>
<tr><td colspan="2">근거법령</td><td colspan="7">주택건설촉진법 시행규칙</td></tr>
<tr><td colspan="2">규제 방식</td><td>가격
승인제</td><td>단일
가격</td><td>단일
가격</td><td>부분
자율화</td><td>분양가상
한제</td><td>총 분양가
규제</td><td>원가
연동제</td></tr>
<tr><td colspan="2">규제 주체</td><td>건설부</td><td colspan="6">서울시 등의 행정지도</td></tr>
<tr><td rowspan="2">분양
가격
(만원
/평)</td><td>85㎡
이하</td><td rowspan="2">55</td><td rowspan="2">`78: 68<br>`79: 78
`80: 90</td><td rowspan="2">105</td><td>105</td><td>105</td><td>`85: 115
`88:126</td><td rowspan="2">택지
감정가
+
표준
건축비</td></tr>
<tr><td>85㎡
초과</td><td>자율화</td><td>134</td><td>134</td></tr>
</table>

출처: 김명수(2018), 임서환(2005: 119-123), 김정호·김근용(1998:77)

주택청약제도는 1977년 「국민주택 우선공급에 관한 규칙」에서 도입되어, 무주택 층에게 아파트 분양기회를 우선적으로 제공하고자 하였으며 초기 건설자금 충당의 기제이자 신규주택 배분의 기제로 역할을 하였다. 1977년 8월 18일「국민주택 우선 공급에 관한 규칙」이 건설부령으로 제정되면서 '국민주택청약부금' 가입자에게 국민주택 분양에 있어서 우선순위를 부여하였으며, 1978년「주택 공급에 관한 규칙」제정 후에는 국민주택청약부금, 주택청약예금, 재형저축 등 세 가지 유형의 청약

저축제도 도입하면서 국민주택뿐만 아니라 민영주택의 분양에 있어서도 공급 우선순위를 부여하게 된다. 보다 구체적으로 주택청약제도는 초기에 아파트 분양을 둘러싼 투기를 억제하기 위한 방안으로 도입되어, 개별가구의 입장에서 '무주택자 사전등록제'의 의미를 가졌다(동아일보, 1977.04.22.). `77년 주택청약제도가 처음 시행되었을 때, 청약통장에 가입한 대부분이 강남에 아파트를 소유한 가구일 정도로 혼란을 겪기도 하였지만, 이후 주택청약제도에 가입하기 위해서는 무주택자임을 증명해야 했다(아래 [그림 11] 참고). 국민주택에 반해, `78년부터 시행된 민영주택에 대한 주택청약제도는 아파트 분양을 위한 청약가입이 자가 소유 여부와 관계없이 가능하였다.

住宅請約부금加入 無住宅者로한정

이미가입한사람은 家屋등본제출케

건설부는 國民住宅분양 우선순위를 정하기 위해 실시하고 있는 福祉주택부금(國民住宅청약부금)의 가입자격을 무주택자로 한정키로 했다。 이에따라 지난25일에 가입한자는 오는 5월25일까지、26일에 가입한자는 5월6일까지 각각 주민등록등본과 가옥대장등본을 주택은행에 제출해야 하며27일부터는 이서류가 구비된 무주택자만 접수한다。 이러한 조치는이부금가입자가운데 江南지역아파트소유자들이 상당수 포함돼있어 아파트투기가 재연될 가능성이 많기 때문에 취해진것이다。

- 1977년 4월 25-26일에 국민주택청약부금에 가입한 자는 주민등록등본과 가옥대장등본을 주택은행에 제출 필
- 부금가입자 중 강남지역 아파트 소유자들이 상당수 포함돼 있어 이를 막고자 시행

[그림 11] 주택청약부금 가입자 한정
출처: 경향신문(1977.04.27.), 住宅請約(주택청약)부금加入(가입)
無住宅者(무주택자)로 한정 이미 가입한 사람은 家屋(가옥)등본 제출케

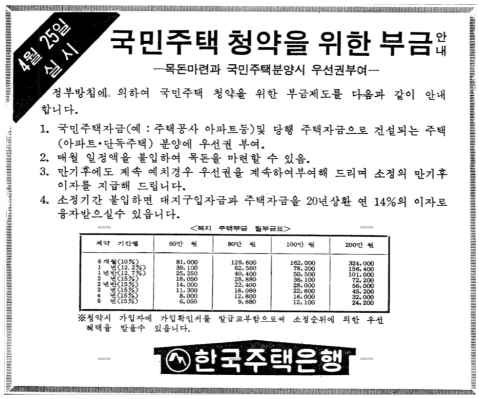
다만, 국민주택규모 이하의 민영아파트의 경우 국민주택과 함께 국민의 주거안정을 도모하고자 하여 무주택자가입을 원칙으로 하고자 하였으

나, 실질적 제한규정은 없었다(매일경제, 1978.02. 04.). 1977-78년 1년간 주택청약제도는 순차적으로 국민주택과 민영주택에 적용되었고, 신규 아파트를 분양받고자 하는 사람은 정부가 제시한 주택청약제도의 규칙 내로 들어오지 않을 수 없었다.

1980년대부터는 주택시장의 규모가 확대되고 경기변동의 폭이 커지면서 정부는 투기억제와 주택시장 활성화라는 상충되는 목표를 추구(김지현, 2012)하였고, 주택청약제도의 기준은 지속적으로 변경 및 수정되었다. 제도의 수정 및 변경과정 속에서 아파트를 분양받기 위해 개별가구가 마주하게 되는 주요한 제도적 변화를 보다 자세히 파악하기 위해, '주택청약통장의 가입요건'과 '아파트 청약단계에서 분양 우선순위 획득', '전매시장에 대한 정부의 대응'에 대한 범주로 구분하여 살펴본다.

1. 주택청약통장의 가입요건

개별가구의 입장에서 보다 주목해야할 점은 분양 우선순위를 획득하기 이전에 '주택청약통장'에 가입할 수 있는지 여부이다. 주택청약통장에 가입할 수 있는 요건은 1차적으로 아파트 분양제도를 활용할 수 있을지 여부를 나타내기에, 주택청약통장에 가입할 수 있는 요건의 변화를 살펴볼 필요가 있다. 아래 [그림 12]는 당시 주택청약 통장에 가입하기 위한 요건에 대한 신문광고이며, 이를 참고하여 주택청약의 납입금액의 기준을 정리하면 [표 4]와 같다. 1977년 4월 25일 부터는 국민주택 분양에서 우선순위를 획득할 수 있는 '국민주택청약부금'의 가입이 시작되었고, 1978년 2월 4일 부터는 국민주택뿐만 아니라 민영주택에 대해서도 청약제도에 따른 분양 우선순위가 적용되었다.



4월 25일 실시

국민주택 청약을 위한 부금 안내

—목돈마련과 국민주택분양시 우선권부여—

정부방침에 의하여 국민주택 청약을 위한 부금제도를 다음과 같이 안내합니다.

1. 국민주택자금(예 : 주택공사 아파트등)및 당행 주택자금으로 건설되는 주택(아파트·단독주택) 분양에 우선권 부여.
2. 매월 일정액을 불입하여 목돈을 마련할 수 있음.
3. 만기후에도 계속 예치경우 우선권을 계속하여부여해 드리며 소정의 만기후 이자를 지급해 드립니다.
4. 소정기간 불입하면 대지구입자금과 주택자금을 20년상환 연 14%의 이자로 융자받으실수 있읍니다.

<복지 주택부금 월부금표>

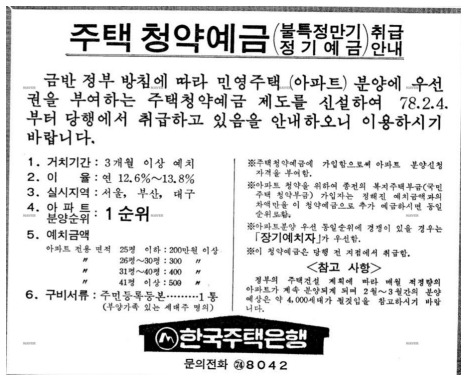
계약 기간별	50만 원	80만 원	100만 원	200만 원
6개월(10회)	81,000	129,600	162,000	324,000
1년(12회)	85,500	136,800	171,000	342,000
1년6개월(18회)	25,350	61,400	76,500	153,000
2년(18회)	18,050	28,880	36,100	72,200
3년(18회)	14,000	22,400	28,000	56,000
4년(18회)	11,300	18,080	22,600	45,200
5년(18회)	9,400	15,040	18,800	37,600
6년(18회)	8,050	12,880	16,100	32,200
8년(18회)	6,400	9,680	12,100	24,200

※청약시 가입자에 가입확인서를 발급교부함으로써 소정순위에 의한 우선혜택을 받을수 있읍니다.

한국주택은행

[그림 12-1]국민주택청약부금 가입광고

출처: 경향신문(1977.04.25.), 4월 25일실시 국민주택청약을 위한 부금 안내



주택 청약예금(불특정만기정기예금)취급안내

금반 정부 방침에 따라 민영주택(아파트) 분양에 우선권을 부여하는 주택청약예금 제도를 신설하여 78.2.4. 부터 당행에서 취급하고 있음을 안내하오니 이용하시기 바랍니다.

1. 거치기간 : 3개월 이상 예치
2. 이 율 : 연 12.6%~13.8%
3. 실시지역 : 서울, 부산, 대구
4. 아파트 분양순위 : 1순위
5. 예치금액
   아파트 전용 면적 25평 이하 : 200만원 이상
   〃 26평~30평 : 300 〃
   〃 31평~40평 : 400 〃
   〃 41평 이상 : 500 〃
6. 구비서류 : 주민등록등본……1통 (무당가족 있는 세대주 명의)

※주택청약예금에 가입함으로써 아파트 분양신청 자격을 부여함.
※아파트 청약을 희망한 종전의 복지주택부금(국민주택 청약부금) 가입자는 절해진 예치금액과의 차액만을 이 청약예금으로 추가 예금하시면 동일 순위로됨.
※아파트분양 우선 동일순위에 경쟁이 있을 경우는 [장기예치자]가 우선함.
※이 청약예금은 당행 전 지점에서 취급함.

<참고 사항>

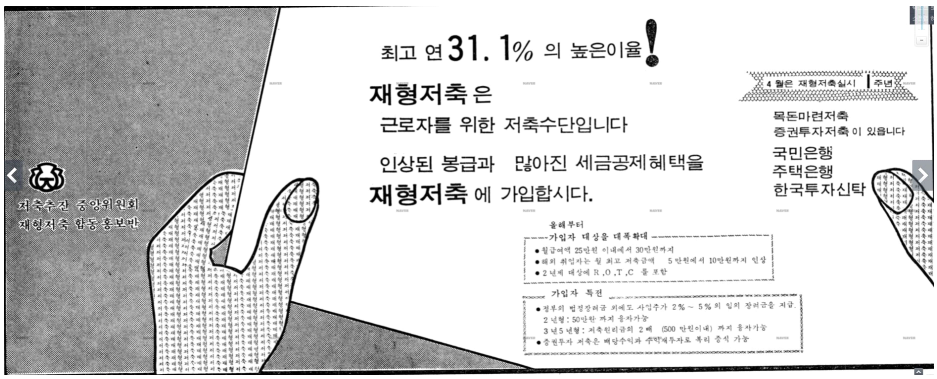
정부의 주택건설 계획에 따라 매월 적정량의 아파트가 계속 분양되게 되며 2평~3평선의 분양예상은 약 4,000세대가 될것입을 참고하시기 바랍니다.

한국주택은행

문의전화 ☎8042

[그림 12-2] 주택청약예금 가입광고

출처: 동아일보(1978.02.09.), 주택 청약예금(불특정만기정기예금)취급안내



최고 연 31.1% 의 높은이율!

재형저축 은

근로자를 위한 저축수단입니다

인상된 봉급과 많아진 세금공제혜택을

재형저축 에 가입합시다.

저축추진 중앙위원회 재형저축 합동홍보반

목돈마련저축 증권투자저축 이 있읍니다

국민은행 주택은행 한국투자신탁

[그림 12-3] 재형저축 가입 광고

출처: 매일경제(1977.03.25.), 최고 연 31.1% 의 높은 이율! 재형저축은 근로자를 위한 저축수단입니다 인상된 봉급과 많아진 세금공제혜택을 재형저축에 가입 합시다

[표 4] 주택청약 납입금액 기준

연도	유형	주택청약	기준
`77	국민	국민주택청약부금 재형저축	1순위: 월 6,050원(5년)~ 81,000원(6개월) 2순위: 월 10,000원 이상
`78-`80	국민	국민주택청약부금 재형저축	1순위: 월 9,680원(5년)~129,600원(6개월) 2순위: 월 10,000원 이상
	민영 (85㎡이하)	국민주택청약부금 주택청약예금	1순위: 월24,200원(5년)~324,000원(6개월) 2순위: 월 10,000원 이상
`81-`82	국민	선매청약저축	1순위: 월 납입 12회 이상, 가입요건 (월2,000~50,000원 혹은 월50,000~100,000원)
	민영 (85㎡이하)	선매청약저축 주택청약예금	1순위: 월24,200원(5년)~324,000원(6개월) 2순위: 월 10,000원 이상
`83-`89	국민	선매청약저축 (청약저축변경)	1순위: 월 납입 12회 이상, 가입요건 (월2,000~50,000원 혹은 월50,000~100,000원)
	민영 (85㎡이하)	주택청약예금	1순위: 월24,200원(5년)~324,000원(6개월) 2순위: 월 10,000원 이상

출처: 법제처 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr/) 및 청약통장 가입에 대한 신문광고 재구성

2. 아파트 청약단계에서의 분양 우선순위 획득

아파트 청약단계에서 분양우선 순위를 획득하기 위해서는 일정한 요건을 충족시킬 필요가 있었으며, 개별가구의 입장에서 주요한 주택청약제도의 변화를 정리하면 [표 5]와 같다. 아파트 분양은 크게 일반분양과 특별 분양[12]으로 나눠지는데, 본 연구에서는 일정한 요건을 갖추면 분양신청 기회가 동등하게 주어지는 주택청약제도의 배분원리에 주목하기에 '일반분양'을 중점적으로 살펴본다. 주택청약제도의 분양우선순위 기준은 지속적으로 변화하며, 이를 연도별로 요약하면 다음과 같다.

먼저, `77.04~`78.04 1년간에는 「국민주택 우선 공급에 관한 규칙」에

12) 주로, 해외취업근로자, 영구불임시술자 등에게 특별 분양의 우선순위를 부여하였으며, 김명수(2018)는 이러한 특별 분양 순위에 정부의 인구정책 및 산업정책의 목표를 달성하기 위한 의도가 내제되어 있다고 해석한다.

의거하여 국민주택만을 대상으로 청약우선순위 제도가 운영되었으며, 그 이후 「주택공급에 관한 규칙」이 신설되어 기존의 국민주택뿐만 아니라 민영주택도 청약우선순위의 대상에 포함되는 방식으로 확대 제정되었다. `78.05~`81.04 시기에는 국민주택청약부금, 주택청약예금, 재형저축 운영이 되었으며, 국민주택과 민영주택의 우선순위 확보를 위해서는 해당되는 청약통장에 가입하여 금액과 납입횟수를 충족시켜야 했다. 납입금액과 횟수는 분양받고자 하는 평형에 따라 기준이 상이하였으며, 민영주택 분양을 위한 제도운영에 있어서는 장기낙찰자를 위하여 '0순위제도'를 운영하기도 하였다. 0순위제도는 6회 이상 낙첨 자에게 동일한 일반분양에서 우선순위를 주는 제도이며, 이후 투기를 억제하고자 하는 정책적 흐름 속에서 `83.01에 폐지되었다.

`80.08에는 건설부령 제 274호에 의거하여 재형저축이 사라졌으며, `81.05에는 국민주택청약부금이 사라지고 선매청약저축이 신설되어 운영되기 시작하였다. 여기서 주목해야할 점은 국민주택의 분양 1순위를 선정하는데 있어, 저축액의 상한선(33평방미터이하 5만 원이하, 33평방미터 이상 10만 원이하)을 두고 저축총액이 많은 자를 우선하는 것으로 미루어 보아 오랜 기간 불입한 가구를 우선적인 대상으로 한다는 점이다. 그 외 민영주택의 분양 시스템은 동일하게 작동하였다. `81년에는 '국민주택청약부금'이 '선매청약저축'으로 변경되었고, `83년에는 선매청약저축 가입자의 민영주택 분양을 배제하여 공공주택과 민영주택의 분양자격을 완전히 분리시켰다. 1984년에는 '선매청약저축'이 다시 '청약저축'으로 변경되었고, 다시 청약제도가 갖는 저축수단의 의미가 부각되었다.

보다 주목해야할 시기는 `83년 채권입찰제도의 도입 이후 시기이며, 이 시기 전후로 개별가구의 아파트 분양제도의 활용특성이 크게 달라진다. 구체적으로 채권입찰제는 `83.02월부터 아파트분양가격의 실세화 방안의 측면에서 논의되기 시작하여, 아파트 투기 과열을 진정시키고 프리

미엄을 국민주택기금으로 흡수하여 무주택 저소득자에게 임대주택을 공급하고자 하는 목적으로 `83.05월에 「주택공급에 관한 규칙」에 의거하여 투기과열지구에 도입되었다(국토개발연구원, 1987). 투기과열지구는 주택 분양 시 분양예정가격이 인근지역의 실거래가격보다 30%가량 현저히 낮아 경쟁과열 및 투기 등의 주택 공급의 혼란이 예상되는 경우 지정되며, 이 지역에서 분양되는 아파트에 한해서 제2종 국민주택채권의 매입예정액이 많은 자에게 우선적으로 분양한다. 세부적인 규칙은 관할 시장 또는 군수가 정한다(「주택공급에 관한 규칙 제355호」제13조 2항).

국토개발연구원(1987: 33)에 따르면, 채권입찰제의 기본방침은 크게 네 가지로 정리된다. 먼저, 부동산투기억제의 일환으로 과열투기를 방지하고, 전매이익의 소지를 없애 주택가격을 안정하고자 한다. 또한, 투기에 의한 프리미엄을 국고로 흡수하여 국민주택기금의 자금을 조성하고, 이를 무주택서민을 위한 임대주택 건설자금으로 활용하여 사회의 형평성에 기여하고자 한다. 구체적으로 1983년 5월 1일부터 신규주택의 분양가격을 1982년 수준으로 유지하는 대신 그 전에 형성되던 거래웃돈(프리미엄)을 제2종 국민주택채권을 발행하여 흡수한다. 입주자의 선정은 제2종 국민주택채권 매입 약정액이 많은 자를 우선순위로 선정하며, 경찰관 입회하에 한국주택은행에서 채권매입약정서를 확인하여 다액(多額)약정자 순으로 결정한다. 이후, 동·호수 배정은 군별로 당첨자를 한국주택은행에서 컴퓨터로 결정한다. 제2종 국민주택채권의 매입상한액은 전용면적 25.7평 이하는 평당 105만원이고 전용면적 25.7평 초과는 평당 134만원을 한도로 하며, 20년 거치 연리 2%로 한다(동아일보,1983.03.17.). 이는 `89.11 분양가상한제가 원가연동제로 변화할 때까지 지속되었다.

[표 5] 시기별 주택청약제도의 주요 특징

<table>
<tr><td colspan="4">시기</td><td>‘77.8</td><td>‘78.5</td><td>‘79.12</td><td>‘80.4</td><td>‘80.8</td><td>‘81.5</td><td>‘81.7</td><td>‘82.1</td><td>‘82.7</td><td>‘83.2</td><td>‘83.5</td></tr>
<tr><td colspan="4">주요
특징</td><td>• 국민주택만 가능
(국민주택기금 지원 아파트 포함)</td><td colspan="6">• 민영주택과 국민주택 모두 가능
(우선순위 차이는 있음)</td><td colspan="5">• 선매청약저축 신설(청약부금 흡수 통합)
• 민영주택과 국민주택 모두 가능
(우선순위 차이는 있음)</td></tr>
<tr><td colspan="4">기준 정책</td><td>국민주택 우선 공급에 관한 규칙</td><td colspan="10">주택공급에 관한 규칙</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상
품</td><td colspan="3">국민</td><td>국민주택청약부금, 재형저축</td><td colspan="3">국민주택청약부금, 재형저축</td><td>국민주택청약부금</td><td colspan="5">선매청약저축</td></tr>
<tr><td colspan="3">민영</td><td>-</td><td colspan="4">국민주택청약부금, 주택청약예금</td><td colspan="4">선매청약저축, 주택청약예금</td><td>주택청약예금</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공
급
우
선
순
위</td><td rowspan="2">국민</td><td rowspan="2"></td><td>1</td><td rowspan="2">6회 이상,
50만 원 이상</td><td colspan="4" rowspan="2">월부금 6회 이상, 80만 원 이상</td><td colspan="3">12회 이상</td><td colspan="2">12회 이상,
군별 번호 획득</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">1순위 경쟁 시,
저축총액 우선</td><td colspan="2">1순위 경쟁 시,
특정 규모 초과는 저축총액 우선,
특정 규모 이하는 3년 이상 무주택세대주 우선</td></tr>
<tr><td>국민</td><td></td><td>2</td><td>6회 이상, 월1만 원 이상</td><td>1순위 외</td><td colspan="2">12회 이상, 월1만 원 이상</td><td>12회 이상</td><td colspan="2">12회미만</td><td colspan="4">3회 이상, 12회 미만</td></tr>
<tr><td rowspan="2">민영</td><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>1</td><td>-</td><td colspan="5">· 부금·재형저축 6회이상, 200만원이상
· 청약예금 200만원이상, 3개월 경과</td><td colspan="4">· 선매청약 20회 이상, 200만 원 이상
· 청약예금 200만 원 이상, 3개월 경과</td><td>청약예금
200만원이상,
9개월 경과</td></tr>
<tr><td>2</td><td>-</td><td colspan="9">200만원이상, 3개월 미만</td><td>200만원이상,
3개월 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="6">민영</td><td rowspan="2">85-102㎡</td><td>1</td><td></td><td colspan="10">300만 원 이상 3개월 경과</td></tr>
<tr><td>2</td><td></td><td colspan="10">예치금 동일 예치기간이 3개월 미만</td></tr>
<tr><td rowspan="2">102-135㎡</td><td>1</td><td></td><td colspan="10">400만 원 이상 3개월 경과</td></tr>
<tr><td>2</td><td></td><td colspan="10">예치금 동일 예치기간이 3개월 미만</td></tr>
<tr><td rowspan="2">135㎡ 초과</td><td>1</td><td></td><td colspan="10">500만 원 이상 3개월 경과</td></tr>
<tr><td>2</td><td></td><td colspan="10">예치금 동일 예치기간이 3개월 미만</td></tr>
</table>

[표 5] 시기별 주택청약제도의 주요 특징

<table>
<tr><td colspan="4">시기</td><td>‘84.4</td><td>‘84.9</td><td>‘84.11</td><td>‘86.5</td><td>‘89.3</td><td>‘89.11</td></tr>
<tr><td colspan="4">주요 특징</td><td colspan="6">- 투기과열지구 내, 추첨제가 아닌 채권구입량이 분양 우선순위의 기준이 됨.</td></tr>
<tr><td colspan="4">기준 정책</td><td colspan="6">주택공급에 관한 규칙</td></tr>
<tr><td rowspan="2">활용
상품</td><td colspan="3">국민</td><td colspan="2">선매청약저축</td><td colspan="4">청약저축</td></tr>
<tr><td colspan="3">민영</td><td colspan="6">주택청약예금</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공급
우선
순위</td><td rowspan="2">국민</td><td colspan="2" rowspan="2">1</td><td colspan="2">12회 이상,
군별 번호 획득</td><td colspan="3">12회 이상</td><td rowspan="2">12회 이상
(기당첨자 제외)</td></tr>
<tr><td colspan="5">1순위 경쟁 시,
특정 규모 초과는 저축총액 우선,
특정 규모 이하는 3년 이상 무주택세대주 우선</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">2</td><td colspan="5">3회 이상, 12회 미만</td><td>3회 이상 12회
미만(12회 이상
기당첨자 포함)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">민영</td><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>1</td><td colspan="5">청약예금 200만 원 이상, 9개월 경과</td><td rowspan="8">- 청약예금 전용면적별 상이
- 1순위 9개월 경과
- 2순위 3개월 경과</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="5">200만 원 이상, 3개월 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85-
102㎡</td><td>1</td><td colspan="5">300만 원 이상 3개월 경과</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="5">예치금 동일 예치기간이 3개월 미만</td></tr>
<tr><td rowspan="2">102
-135㎡</td><td>1</td><td colspan="5">400만 원 이 상 3개월 경과</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="5">예치금 동일 예치기간이 3개월 미만</td></tr>
<tr><td rowspan="2">135㎡ 초과</td><td>1</td><td colspan="5">500만 원 이 상 3개월 경과</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="5">예치금 동일 예치기간이 3개월 미만</td></tr>
</table>

주 1.국민주택 공급 시, 동일 순위 간 경쟁이 있을 경우에는 특별공급대상자인 해외취업자, 영구불임시술자, 무사고운전자 등에게 우선권 부여. 보다 자세한 특별공급 순위는 1977~89년 사이 개정된「주택공급에 관한 규칙」참고.

주 2.민영주택 우선 공급기준의 경우 아래와 같이 변화

시기	`78.09	`80.08	`83.01	`84.11	`89.11
특징	0순위제도 운영	민영주택 청약 시, 재형저축 제외	0순위 제도 폐지 경쟁과열지구 20배수 추첨제	고액가입자 하향신청 금지	기당첨자 1순위 배제 (2순위로 이전)

출처: 법제처 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr/), 국토개발연구원(1987) 재구성

3. 전매시장에 대한 정부의 대응

앞선 논의에 따르면, 개별가구는 분양경쟁에서 우위를 차지하기 위해 2차적 배분의 장인 전매시장을 형성하게 되고, 전매시장 내에서는 개별가구의 최대지불가격에 따라 각자 '상이'한 확률로 아파트를 소유하게 된다. 정부는 이러한 전매시장에 대응하기 위해 각종 규제책을 마련하고 주택시장의 상황에 따라 규제를 완화-강화하는 모습을 보였다. 이러한 전매시장에 대한 정부의 대응은 분양아파트를 배분하는 데 있어 규칙을 변화시켰다는 점에서 주목할 필요가 있다.

1978년 「주택공급에 관한 규칙」 제정 이후, 아파트 분양의 공급방식은 정부의 배분원리를 따르게 되었고, 새로운 제도의 시행 속에서 기존의 아파트 분양권 전매시장에 더해 주택청약통장의 전매시장이 등장하게 되었다. 이전 시기에는 아파트 분양권의 전매가 자가 소유 가구로 진입하는 확률을 높이는 유일한 방식으로 활용되고 있었으나(김명수, 2018), `78년 이후에는 주택청약제도에 근거하여 아파트 분양의 공급 우선순위가 정해졌고, 개별가구 간의 거래는 주택청약통장을 전매하는 방식이 주를 이루게 되었다.

아파트 분양제도의 도입 초기에는 주로 아파트 분양권의 전매행위에 대한 규제가 주로 이루어졌다. 1978년 8월에 경제기획원은 '부동산투기와 지가 안정을 위한 종합대책'인 일명 8.8조치를 발표한다. 주요 내용을 요약하면, 토지거래 허가 및 신고제 도입, 2년 이내 단기거래에 40% 가산세, 미등기전매에 100% 세율, 기준지가 고시지역 확대 등이 있으며(아래 [그림 13]참조), 이는 주로 아파트 분양권의 전매행위를 규제하기 위한 방침이었다. 물론, 8.8조치 이전에도 1977년 8월 국세청에 의한 '아파트과열투기억제대책'과 1978년 5월 전매아파트의 취득시기를 분양당첨 일을 기준으로 변경하는 등의 규제책이 시행되었으며[13], 이러한 정

부의 규제 또한 아파트 분양권 전매시장을 겨냥하고 있었다.

「不動産투기」急制動

賣買許可制로 土地公概念모임
財閥소유土地안팔면 規制못해

宅地공급안돼 地價앙등 부채질할지도

部處別조치計劃

조 치 사 항	관 련 법 률	주무부처
1. 양도소득세보강	소득세법개정	재무부
2. 재산세 (공한지세)보강	지방세법개정	내무부
3. 토지금고의개편	토지개발공사법제정및 토지 금고법폐지 소개 영업법	건설부 재무부 내무부
4. 부동산 소개업허가제	개정	내무부
5. 부동산 등기시첨부서류보강	부동산등기법개정	법무부
6. 부동산 양도용인감증명의개선	인감증명의개선	내무부
7. 토지거래신고제	국토이용 관리법개정또는新法제정	건설부

- 토지거래에 대한 정부의 규제(투기규제지역에서의 토지매매허가제 및 기타지역에서 토지매매신고제)
- 세제의 보강 (2년 이내의 단기거래에 40%의 가산세, 미등기전매에100% 세율)
- 택지공급확대를 위한 토지개발공사 설립

[그림 13] 1978년 8.8 조치관련 내용
출처: 동아일보(1978.08.09.), 종합억제대책의 파장, 「부동산투기」급제동

1980년대에 접어들면서 정부는 '부동산 투기를 근절'을 목표로 보다 강력한 규제책을 시행한다. 1980년대 초반에는 주택경기 활성화를 위한 양도소득세 면세기간 연장 및 완화, 주택자금 융자조건 개선, 공공아파

13) 1977년 8월 국세청의 '아파트과열투기억제대책'의 주요한 내용은 세무공무원의 입회제도와 고율의 종합소득세 중과, 상습가수요자 지상공개, 컴퓨터에 당첨자 기록이며, 1978년 5월 국세청의 규제책은 전매아파트 취득시기를 분양 당첨일을 기준으로 한다고 요약된다. 그 외에도 1978년 9월 주택공사법을 개정하여, 주택공사가 주공아파트의 전매입주자에게 민사소송 없이 퇴거를 명령할 수 있게 하고, 주거이외의 목적으로 사용할 때도 원상회복 및 중지를 요구할 수 있게 하였다.
(출처: 경향신문(1977.08.12.), 國稅廳(국세청) 종합대책 發表(발표) 상습轉賣者(전매자) 명단公開(공개)도 아파트投機(투기)에 重課稅(중과세); 매일경제(1978.05.31.), 國稅廳(국세청) 준공일以前(이전) 轉賣(전매)아파트 취득시기 分讓(분양)당첨일을 기준; 매일경제(1978.09.20.), 아파트 轉賣入住者(전매입주자)들에게 退去命令權(퇴거명령권)부여)

트 전매기간 단축 등의 조치를 시행하였으나, 이로써 주택시장이 과열되자 곧바로 강력한 억제대책을 시행하였다(김정호·김근용, 1998). 1981년 4월에는 공공아파트의 전매제한 기간을 2년으로 하였다가 1년 뒤인 1982년 5월에는 그 기한을 6개월로 단축하는 등의 규제를 시행하였다(김용창, 2004: 117). 982년 12월에 경제기획원에서 발표된 대책에서는 주택청약통장 전매시장에서 주요 거래대상이었던 '0순위 통장'을 폐지하고, 공공주택의 전매기한을 6개월에서 다시 1년으로 연장하였다(매일경제, 1982.12.23.).

또한, 지금까지 주택청약통장을 직접부동산을 취득할 수 있는 권리로 보지 않았으나, 1983년 2월부터 주택청약예금통장의 양도 또한 소득세법 시행령 44조 4항 2호 규정에 의해 '부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도'에 해당한다고 보고 양도소득세를 부과하게 된다(매일경제, 1983. 02.10.). 주택청약예금통장은 기타자산으로 간주하여 40%의 양도소득세율이 적용되었으며, 주택예금통장을 통해 분양되었으나 미등기로 자산을 양도하였을 경우 양도세율 75%를 적용하기로 되었다. 이로써 청약통장의 전매가 '부동산 취득을 위한 권리의 양도'로 공인되게 되었으며, 개별가구간의 통장 전매시장의 거래의 양태가 변화하게 된다.

이와 더불어 주목해야할 정책은 1983년 5월에 시행된 '채권입찰제'이다. 정부는 분양가 현실화를 통해 아파트 투기를 근절하고자 하였으며, 이에 따라 분양가상한제는 이전과 동일하게 적용되나, 주택채권을 많이 사고자 하는 사람에게 우선적으로 아파트를 분양하는 채권입찰제를 시행하였다(매일경제, 1983.03.17.). 공공아파트의 분양자격이 강화되고 전매기간이 연장되었으며, 민간아파트에 있어서는 채권입찰제를 통해 음지에서 거래되던 프리미엄을 국민주택기금으로 흡수하고자 하였다.

정부가 채권입찰제를 통해 형성한 국민주택기금은 아래 [표 6]과 같다. 1983~87년 5년간 총 84건의 채권입찰제 분양을 통해, 정부는 총

36,716,645만원의 채권을 판매하여 기금을 형성하였다. 개별가구의 입장에서는 각 세대 당 연평균 약 931만 원 정도의 채권을 매입한 것이며, 이는 기존 분양가에 약 931만원을 더하여 지불할 수 있는 사람이 자가 소유 가구로 진입할 수 있다는 것을 의미한다. 채권입찰제의 운영실적은 80년대 후반이 되면서 저조해지는데, `83년 27건이 시행된데 반해 `87년에는 4건으로 그 수가 현저히 줄어들었으며 세대 당 채권약정액도 감소한다. 실제로 80년대 중후반에 접어들면, 정부가 부동산 경기를 고려하여 지속적으로 미분양 되는 지역에 대해 부분적으로 채권입찰제 적용을 폐지하기도 하였으며, 초기에 비해 채권입찰제 적용 대상지역 지정이 다소 일관성 없이 이루어졌다는 점을 확인할 수 있다(아래 [그림 14] 참조).

[표 6] 채권입찰제 실적

구분		`83	`84	`85	`86	`87	합계
시행건수		27	33	14	5	4	84
분양세대수(호)		9,935	9,857	9,631	8,309	1,721	39,453
채권 약정액 (만원)	총액	7,051,095	11,168,315	9,231,770	8,595,560	669,909	36,716,645
	세대당 약정액	710	1,133	959	1,034	389	931
	평당 약정액	17.7	27.4	23.3	24.4	10.1	22.7
분양신청자수 (호)		45,104	73.034	42,018	24,728	3,398	188,282

주 1. `83-`86년은 연말 기준이며, `87년은 7월말 기준임.
주 2. 최초분양결과로서 미분양으로 인한 재분양결과는 불 포함.
출처: 국토개발연구원(1987), 주택분양제도에 관한 연구에서 재인용

또한 부동산 투기근절을 주요 목적으로 하였음에도 불구하고 서울 내 투기과열지구로 지정되지 않은 지역과 투기과열지구 내 공공아파트의 경

우에는 채권입찰제가 적용되지 않아 이를 대상으로 하는 청약통장의 거래는 지속되었다(경향신문, 1985.03.16.). 뿐만 아니라, 채권입찰제가 적용된다고 하더라도 공공아파트의 경우 낮은 채권액으로도 분양을 받을 수 있기 때문에, 청약통장을 전매시장에서 구입하여 이 공공아파트를 분양받고자 하는 현상은 지속적으로 나타났다(매일경제, 1988.06.25.). 이러한 양상을 미루어보아, 채권입찰제를 시행하였다고 하더라도 전매시장에서의 개별가구 간 거래는 지속되었으며, 개별가구의 거래는 정부의 규제를 피해갈 수 있게 변용되는 모습으로 나타났다.

서울시내 「債券입찰」부분폐지
「미분양」많은 禾谷등 2곳부터

서울 일부지역에 아파트채권입찰제가 폐지됐다.

10일 건설부에 따르면 서울도봉구 상계동 화곡동 일부지역에 채권입찰제를 적용하지 않기로하고 사업승인권자인 서울시에 채권입찰제를 폐지하도록 했다.

채권입찰제가 적용되지 않고 아파트분양이 시행되는 것은 (株)라이프가 서울강서구 화곡동 산1-63의 1에 분양하는 아파트 2백16가구와 한신공영의 서울도봉구 상계동 135의 6 아파트 4백20가구이다.

이 지역은 채권입찰제시행의 전제조건인 지가상승률이 10~15%로 투기지역고시대상지역의 지가상승률30%에 못미치는곳이다.

건설부가 이같이 서울의 일부지역에 채권입찰제를 폐지한것은 최근 아파트분양이 극히 저조하고 강북지역 및 강남 일부지역의 아파트분양미달사태가 계속됨에 따라 취해진 조치이다.

이에따라 이들지역의 아파트 분양가격은 국민주택규모(전용면적 25·7평이하)의 경우 상한선인 1백15만원, 국민주택규모 초과 아파트의 경우는 1백34만원이적용된다.

한편 건설부는 서울시강남구 개포동일대, 강북구 돈암동 고려지구, 강서구 목동신시가지일대는 종전과 같이 채권입찰제를 계속 적용키로 했다.

건설부의 한관계자는 『현재 부진을 면치못하고있는 아파트건설을 촉진하고 주택부족률을 낮추기위해 서울지역이라도 주택가격상승폭이 낮은 곳은 채권입찰제를 적용치않기로 했다』고 말했다.

아파트債券入札制 일관성없다

같은지역서 差別실사 혼란

도봉구관내 放鶴洞 『적용』·上溪洞은 『제외』

- 일부지역 아파트 채권입찰제 폐지
- 강북 및 강남의 아파트 분양미달 사태의 지속에 따라 취해진 조치
- 일관성 없는 채권입찰제 운용
- 방학동과 도봉구는 투기과열지구로 지정, 유사한 지역인 상계동은 예외

[그림 14] 채권입찰제 시행 대상지역 변경

출처: 경향신문(1985.12.10.), 「미분양」많은 禾谷(화곡)등 2곳부터 서울시내「債券(채권)입찰」부분폐지; 경향신문(1985.12.10.), 아파트債券入札制(채권입찰제) 일관성 없다

물론, 개별가구간의 거래의 양태가 복잡하고 다양하여 정부의 규제책으로 전매시장을 완벽하게 억제하기는 어렵다. 그럼에도 아파트 분양제도에 대한 각 정부부처간의 의견의 차이도 상황을 용인하는 측면이 있었다. 주로 부동산 투기억제를 담당하던 경제기획원 측은 주택공급이 다소 위축되더라도 물가안정을 위해 부동산 투기를 강력하게 규제해야한다고 의견을 제시한데 반해, 대량 주택공급이 주된 목표였던 건설부는 부동산 투기가 있더라도 지속적으로 주택을 공급해야한다는 입장을 제시한다(아래 [그림 15]참조).

投機처방…實需要者엔 큰부담

아파트분양「債券입찰제」의 虛實

債券買入경쟁-집값 上昇할 우려

「웃돈」부채질하는 농간은 막을듯

25·7坪이하까지 포함…庶民의「내집마련」멀어질 가능성

- `82.11월부터 약 29일간 관계부처실무대책회의만 13회
- 아파트 공급과 투기근절 사이에서 갈등
- 경제기획원 최고가격낙찰제에 의한 공매제 제시
- 건설부 현행 행정지도가격을 현실화한 고시가격제 제시
- 동호수 추첨 전에 채권을 매입하는 것이기에 추가적인 프리미엄 형성가능

[그림 15] 주택정책의 양면성, 정부 부처 간 갈등
출처: 동아일보(1983.03.18.), 投機(투기)처방…實需要者(실수요자)엔 큰 부담
아파트분양「債券(채권)입찰제」의 虛實(허실)

이와 연관하여 82년 2월 이루어진 관계장관회의에서 당시 부총리는 ‘(아파트 투기에 대한 각 부처 간 의견을) 조정할 자신이 없으니, 알아서

하라.'고 하였으며, 이러한 당시 상황을 미루어보아 각 정부부처간의 입장 차이에 따라 일정정도 전매시장을 용인되었음을 유추할 수 있다. 요약을 하면, 정부는 아파트 분양제도 내 전매시장을 규제하기 위한 각종 정책을 시행해 왔으며, 이러한 규제책은 개별가구 간 거래양상의 변화에 동인이 되었다. 다음 장에서는 이를 바탕으로 개별가구 간의 거래관계를 보다 면밀히 분석하고자 한다.

제2절 아파트 청약기회 확대

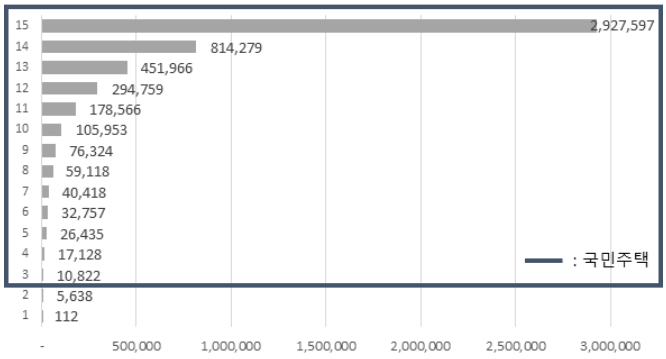
본 절에서는 정부가 제시한 배분 전략 하에서 '누가' 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지를 실증적 자료를 분석하여 규명한다. 앞선 논의에 따르면, 주택청약제도 하에서 청약통장에 가입하여 필요금액을 정기적으로 납입한 개별가구는 모두 '동일한 확률'로 주택을 분양받을 수 있었다. 즉, 시장원리에 따라 더욱 높은 금액을 지불하고자 하는 사람이 주택을 구입하는 것이 아니라, 정부가 제시한 배분 전략 하에서 '일정한 요건'만 갖추면 동일한 분양당첨 확률을 갖는 것이다.

개별가구는 이러한 아파트 분양시장에 참여하기 위해 주택청약제도에 근거한 '일정한 요건'을 충족시켜야만 했으며, 이 '일정한 요건'은 청약통장에 가입하여 필요금액을 정기적으로 납입하여 충족된다. 이에 당시 어느 정도의 소득수준의 사람들이 주택청약을 활용할 수 있었는지를 파악하여, 정부가 제시한 배분 전략 하에서 '누가' 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지를 규명한다. 이를 위해, 소득계급별 '가용가능금액'을 산출하고, 이 금액과 주택청약을 통해 분양우선순위 획득을 위해 '요구되는 납입금액'을 비교하여 주택청약의 활용 가능 여부를 판단한다. 본 분석에 활용된 자료의 자세한 구축과정은 [부록 3]에 명시한다.

1. 주택청약제도 도입기, 1977년

1977년 주택청약제도의 도입기에는 국민주택청약부금에 가입 후, 6회 이상 납입하여 50만 원 이상 예치되어 있으면 국민주택 분양에서 청약 우선순위를 획득할 수 있었다. 국민주택청약부금의 가입조건은 월 6,050원(5년)에서 81,000원(6개월) 납입으로 이를 1977년 소득계급별 가용가능 금액과 비교한 결과는 아래 [그림 16]과 같다.

당시, 청약제도를 활용하기 위해서는 최소 월6,050원을 불입할 수 있어야 했으며, 3-15 소득계급에 속하는 사람은 가입이 가능한 정도였다. 이는 종합소득세를 납부하는 국민 중 약 232,700명(약 53%)이 청약 1순위를 위한 청약저축의 혜택을 받을 수 있었음을 의미한다.



[그림 16] 77년 주택청약 활용 가능 여부

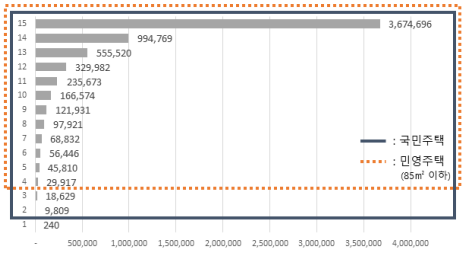
2. 주택청약제도 확대기, 1978-82년

1978-1982년은 아파트 분양제도의 확대기로 기존의 국민주택뿐만 아니라 민영주택도 청약우선순위의 대상에 포함되는 방식으로 확대 제정되었다. 먼저, 국민주택에 청약하기 위한 요건을 살펴보자. 1978-80년에는

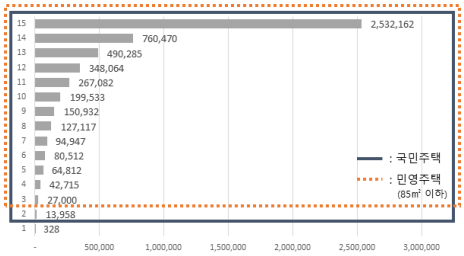
국민주택청약부금과 재형저축에 가입 후, 6회 이상 납입하여 80만 원 이상이 예치되어 있으면 국민주택 분양에서 청약 우선순위를 획득할 수 있었으며, 1981-82년에는 선매청약저축에 가입 후, 12회 이상 납입하면 국민주택 분양에서 청약 우선순위를 획득할 수 있었다.

1978-80년의 국민주택청약부금과 재형저축의 가입조건은 월 9,680원(5년)에서 129,600원(6개월) 납입이며, 1978~80년 소득계급별 가용가능 금액과 비교한 결과는 아래 [그림 12]와 같다. 1981~82년에는 선매청약저축에 가입하여 33평방미터 이하의 국민주택에 청약하기 위해서 월 20,000원 ~ 50,000원 납입, 33평방미터 초과의 국민주택에 청약하기 위해서는 월 50,000원~100,000원을 납입해야했다. 이를 1981~82년 소득계급별 가용가능 금액과 비교한 결과는 아래 [그림 17]과 같다.

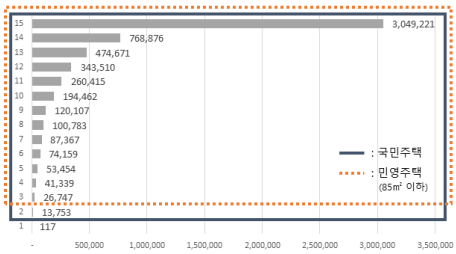
1978~80년에는 국민주택에 분양신청을 하려면 최소 월 9,680원을 불입해야 했으며, 이는 2-15 소득계급에 속하는 사람이 납부 가능한 정도였다. 이는 종합소득세를 납부하는 국민 중 78년 약 287,607명(약 60%), 79년 약 296,458명(약 54%), 80년 약 362,683명(약 62%)이 청약 1순위를 위한 청약저축의 혜택을 받을 수 있었음을 의미한다. 다음으로 1981~82년에 국민주택 분양신청을 하려면 최소 월 20,000원을 불입해야 했으며, 2-15 소득계급에 속하는 사람이 납부 가능한 정도였다. 이는 종합소득세를 납부하는 국민 중 81년 약 305,417명(약 50%), 82년 약 369,605명(약 52%)이 청약 1순위를 위한 청약저축의 혜택을 받을 수 있었음을 의미한다. 주목해야할 점은 1981년부터 분양신청을 위한 금액요건이 삭제되고 납입횟수 요건(월 납입 12회 이상)을 충족하는 분양신청자 중 저축총액이 많은 자를 우선한다는 것이다. 이 시기 선매청약저축의 월 납입 상한금액(33평방미터 이하: 50,000원 이하, 33평방미터 초과: 100,000원 이하)이 있었다는 점을 미루어보아, 오랜 기간 불입한 자가 분양우선순위를 획득하는데 유리하였을 것이라 유추할 수 있다.



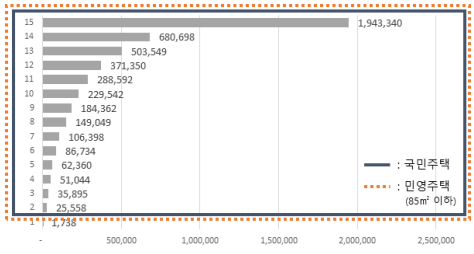
[그림 17-1] 78년 주택청약 활용 가능 여부



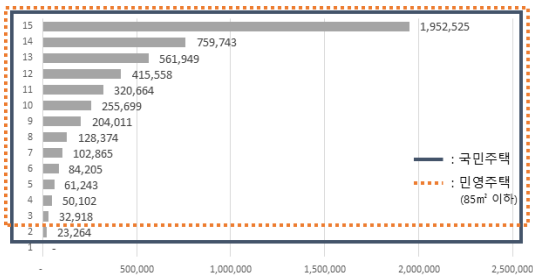
[그림 17-2] 79년 주택청약 활용 가능 여부



[그림 17-3] 80년 주택청약 활용 가능 여부



[그림 17-4] 81년 주택청약 활용 가능 여부



[그림 17-5] 82년 주택청약 활용 가능 여부

보다 구체적으로 1소득계급의 국민주택 분양을 위한 청약제도 활용 가능여부를 판단하기 위해, '가계동향조사'의 소득분위별 가용가능 금액과 비교한다. 자료구축의 한계로 1979년부터 분석하도록 한다. 1979년도 1소득계급은 소득분위 1-4분위에 해당하고 1980년도 1소득계급은 소득분위 1-5분위에 해당하며, 각 소득분위별 청약활용 가능여부는 [표 7]과 같다. 소득 1-2분위를 제외한 3-4분위에 속하는 소득계층은 국민주택청

약 부금에 가입할 수 있었으며, 이는 국민주택청약부금 제도에 종합소득세를 납부하는 약 54~62%의 계층보다 넓은 계층이 참여할 수 있었다. 다음으로 1981년도 1소득계급은 소득분위 1-5분위에 해당하고, 1982년도 1소득계급은 소득분위 1-5분위에 해당하며, 각 소득분위별 청약활용 가능여부는 [표 5]와 같다. 소득 1-3분위를 제외한 4-5분위에 속하는 소득계층은 선매청약저축에 가입할 수 있었으며, 이는 종합소득세를 납부하는 약 50~52%의 계층보다 넓은 계층이 참여할 수 있었다는 점을 나타낸다. 또한 81년의 소득 3분위의 경우, 가용가능금액이 18,901원으로 납입기준금액과의 차이가 미세하여 실제로는 4-5분위에 속하는 사람보다 많은 사람이 선매청약저축에 가입 가능했을 것으로 유추할 수 있다.

[표 7] 1979-82년 소득분위별 청약활용 가능여부(국민)

단위: 원

연도	분위	가용가능금액	납입기준금액	가능여부
79	1	-12,293	9,680 ~ 129,600	x
	2	-484		x
	3	14,238		o
	4	19,731		o
80	1	-16,602		x
	2	494		x
	3	15,061		o
	4	22,970		o
81	1	-22,534	20,000 ~ 100,000	x
	2	3,070		x
	3	18,901		x
	4	29,306		o
	5	39,852		o
82	1	-31,337		x
	2	-672		x
	3	9,208		x
	4	28,342		o
	5	39,626		o

다음으로 85㎡미만의 민영주택 분양신청을 위한 요건을 살펴보자. 1978~82년에는 국민주택청약부금과 재형저축에 가입 후 6회 이상 납입하여 200만 원 이상이 예치되어 있으면 85㎡미만의 민영주택 분양에서 청약 우선순위를 획득할 수 있었다. 국민주택청약부금과 재형저축의 가입조건은 월 24,200원(5년)에서 324,000원(6개월) 사이의 금액을 불입하는 것으로 이를 1978~80년 소득계급별 가용가능 금액과 비교한 결과는 위의[그림 17]과 같다. 당시, 85㎡미만의 민영주택 분양을 위한 청약제도를 활용하기 위해서는 최소 월 24,200원을 불입할 수 있어야 했으며, 78년에는 4-15 소득계급, 79-80년에는 3-15 소득계급, 81년에는 2-15 소득계급, 82년에는 3-15 소득계급에 속하는 사람이 납부 가능한 정도였다. 이는 종합소득세를 납부하는 국민 중 78년 약 155,808명(약 33%), 79년 약 138,111명(약 25%), 80년 약 187,857명(약 32%), 81년 약 305,417명(약 50%), 82년 약 278,100명(약 39%)이 청약 1순위를 위한 청약저축의 혜택을 받을 수 있었음을 의미한다. 여기에서 82년도의 경우 소득 2계급의 가용가능금액이 23,264원으로 납입기준금액인 24,200원과 미세한 차이를 가지고 있어, 실제로는 3-15계급의 소득계급에 속하는 사람보다 많은 사람이 가입 가능했을 것으로 유추할 수 있다.

구체적으로 1-2 소득계급의 민영주택 분양을 위한 청약제도 활용 가능여부를 판단하기 위해, '가계동향조사'의 소득분위별 가용가능 금액과 비교한다. 1979년도 1-2소득계급은 소득분위 1-6분위에 해당하고 1980년도 1-2소득계급은 소득분위 1-6분위, 1981년도 1소득계급은 소득분위 1-5분위, 1982년도 1-2소득계급은 소득분위 1-6분위에 해당하며, 각 소득분위별 청약활용 가능여부는 아래 [표 8]과 같다. 79년도에는 소득 1-4분위를 제외한 5-6분위에 속하는 소득계층은 85㎡미만의 민영주택 청약을 활용할 수 있었으며, 80년도에는 소득 1-3분위를 제외한 4-5분위에 속하는 소득계층도 85㎡미만의 민영주택 청약을 활용할 수 있었다.

81년도에는 소득 1-3분위를 제외한 4-5분위에 속하는 소득계층은 85㎡ 미만의 민영주택 청약을 활용할 수 있었으며, 82년도에는 소득 1-3분위를 제외한 4-6분위에 속하는 소득계층도 85㎡미만의 민영주택 청약을 활용할 수 있었다. 이는 종합소득세를 납부하는 약 25~50%의 계층보다 넓은 계층이 85㎡미만의 민영주택 청약에 참여할 수 있었다는 점을 나타낸다.

[표 8] 1979-82년 소득분위별 청약활용 가능여부(민영)

단위: 원

연도	분위	가용가능금액	납입기준	가능여부
79	1	-12,293	24,200 ~ 324,000	x
	2	-484		x
	3	14,238		x
	4	19,731		x
	5	30,303		o
	6	35,187		o
80	1	-16,602		x
	2	494		x
	3	15,061		x
	4	22,970		o
	5	34,757		o
81	1	-22,534		x
	2	3,070		x
	3	18,901		x
	4	29,306		o
	5	39,852		o
82	1	-31,337		x
	2	-672		x
	3	9,208		x
	4	28,342		o
	5	39,626		o
	6	53,806		o

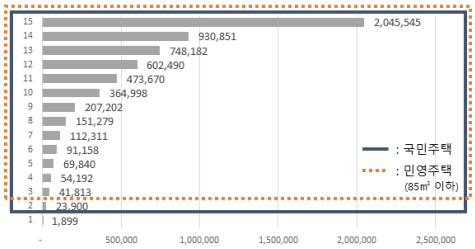
다음으로 85㎡ 초과의 민영주택 분양을 위한 청약 우선순위 요건을 살펴보면, 청약예금에 평형에 부합하는 목돈인 85~102㎡는 300만 원 이

상, 102~135㎡는 400만 원 이상, 135㎡ 초과는 500만 원 이상을 납입할 필요가 있었다. 기본적으로 85㎡ 이상의 민영주택 청약제도는 무주택 세대주를 공급대상으로 하지 않고 있으며, 납입횟수보다는 납입금액을 우선시하고 있다. 이는 국민주택 분양을 위한 주택청약제도(청약부금, 재형저축)와 상이하게 민영주택의 분양을 위한 주택청약제도는 일정 수준 이상의 계층을 대상으로 한다는 점을 유추할 수 있다.

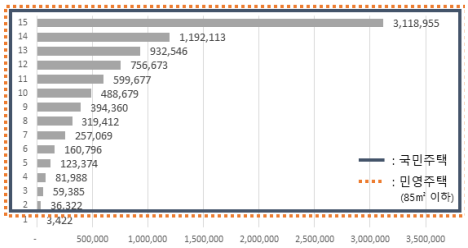
3. 채권입찰제 시행 시기, 1983-88년

1983-88년에는 선매청약저축 가입자의 민영주택 분양을 배제하여 공공주택과 민영주택의 분양자격이 완전히 구분되었으며, 채권입찰제 시행으로 통장가입 여부보다 구입하고자 하는 채권액이 클수록 분양에 당첨될 확률이 높아졌다. 1983년 전 시기에는 청약통장에 가입하여 일정 요건만 갖추면 아파트 분양에 당첨될 확률이 동일하였으나, 1983년 이후부터는 채권구입액에 따라 그 확률이 달라졌으며, 민영주택을 분양받기 위해서는 보다 높은 금액을 지불할 수 있어야 했다. 이러한 점을 감안하여 주택청약제도의 활용가능 여부를 분석한다.

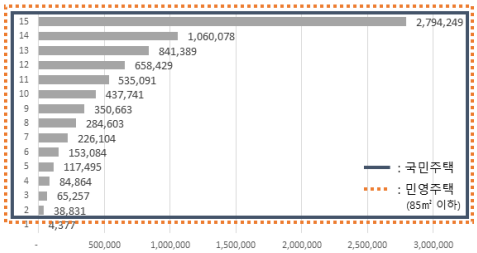
국민주택 분양을 위해서 83년에서 84년까지는 선매청약저축에 가입하고 85년부터 88년까지는 청약저축에 가입하여 12회 이상 납입하면 청약우선순위를 획득할 수 있었다. 선매청약저축의 가입요건은 전용면적 40제곱미터 이하의 국민주택에 청약하기 위해서는 월 2~5만원 납입, 40제곱미터 초과의 국민주택에 청약하기 위해서는 월 5~10만원 납입으로 변화하였고, 85년 이후 청약저축의 가입요건도 동일하였다. 이를 1983~88년 소득계급별 가용가능 금액과 비교한 결과는 아래 [그림 18]과 같다.



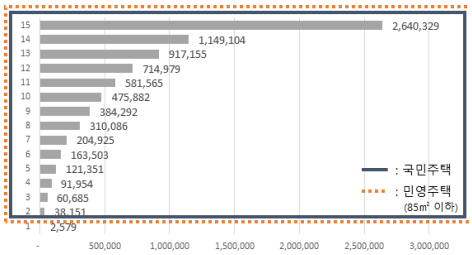
[그림 18-1] 83년 주택청약 활용 가능 여부



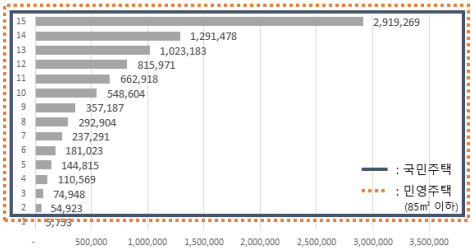
[그림 18-2] 84년 주택청약 활용 가능 여부



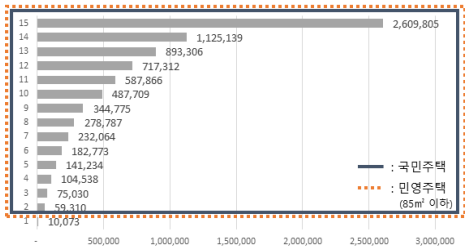
[그림 18-3] 85년 주택청약 활용 가능 여부



[그림 18-4] 86년 주택청약 활용 가능 여부



[그림 18-5] 87년 주택청약 활용 가능 여부



[그림 18-6] 88년 주택청약 활용 가능 여부

당시, 국민주택 분양을 위한 청약제도를 활용하기 위해서는 최소 월 20,000원을 불입할 수 있어야 했으며, 2-15 소득계급에 속하는 사람이 납부 가능한 정도였다. 이는 종합소득세를 납부하는 국민 중 83년 약 383,141명(약 56%), 84년 약 353,031명(약 47%), 85년 약 368,448명(약 48%), 86년 약 464,164명(약 54%), 87년 약 378,135명(약 57%), 88년 약 433,810명(약 62%)이 청약 1순위를 위한 청약저축의 혜택을 받을 수 있었음을 의미한다. 1983~88년에도 저축총액이 많은 자를 우선하며, 월

납입 상한금액이 정해져 있다는 점을 미루어 보아, 오랜 기간 불입한 자가 국민주택 분양우선순위를 획득하는데 유리하였다는 점을 유추할 수 있다. 이와 더불어, 1984년부터는 전용면적 40제곱미터 이하의 국민주택 청약에 있어 '3년 이상 무주택세대주'를 우선하였는데, 이는 분양 시스템을 통해 무주택자에게 주택을 우선 공급하고 투기를 억제하고자 한 제도의 취지를 나타낸다.

구체적으로 1소득계급의 국민주택 분양을 위한 청약제도 활용 가능여부를 판단하기 위해, '가계동향조사'의 소득분위별 가용가능 금액과 비교한다. 83년도 1소득계급은 소득분위 1-4분위, 84-85년도 1소득계급은 소득분위 1-5분위, 86-88년도 1소득계급은 소득분위 1-4분위에 해당하며, 각 소득분위별 청약활용 가능여부는 [표 9]와 같다. 83년에는 소득 1-2분위를 제외한 3-4분위, 84,85년에는 소득1-2분위를 제외한 3-5분위, 86년에는 소득1-2분위를 제외한 3-4분위, 87, 88년에는 소득1분위를 제외한 2-4분위에 속하는 소득계층이 선매청약저축에 가입할 수 있었으며, 이는 종합소득세를 납부하는 약 47~62%의 계층보다 넓은 계층이 참여할 수 있었다는 점을 나타낸다. 또한 86년의 소득 3분위의 경우, 가용가능금액이 16,455원으로 납입기준금액과의 차이가 미세하여, 실제로는 4-5분위에 속하는 사람보다 많은 사람이 선매청약저축에 가입 가능했을 것으로 유추할 수 있다.

[표 9] 1983~88년 소득분위별 청약활용 가능여부(국민)

단위: 원

연도	분위	가용가능금액	납입기준금액	가능여부
83	1	-25,317	20,000 ~ 100,000	x
	2	10,218		x
	3	24,699		o
	4	44,900		o
84	1	-30,055		x
	2	10,634		x
	3	24,696		o
	4	45,551		o
	5	55,704		o
85	1	-35,520	20,000 ~ 100,000	x
	2	11,789		x
	3	36,243		o
	4	57,816		o
	5	66,177		o
86	1	-38,437		x
	2	16,445		x
	3	46,879		o
	4	62,061		o
87	1	-44,681		x
	2	24,255		o
	3	52,853		o
	4	72,044		o
88	1	-40,992		x
	2	35,661		o
	3	62,865		o
	4	93,019		o

다음으로 청약저축에 가입 후, 6회 이상 납입하여 200만 원 이상 예치되어 있으면 85㎡미만의 민영주택 분양에서 청약 우선순위를 획득할 수 있었다. 1983~88년의 납입조건은 그 전시기와 동일하나, 민영주택과 국민주택의 분양자격은 완전히 구분되어 국민주택과 민영주택에 중복 청약신청이 불가능하였다. 또한, 청약통장으로 요건을 갖추더라고 투기과열지구에서 분양되는 민영주택을 분양받기 위해서는 채권 예정 매입액을 지불할 수 있어야 했다. 이를 고려하여 이를 1983~88년 소득계급별 가

용가능 금액과 비교한 결과는 위의 [그림 18]과 같다.

당시, 85㎡미만의 민영주택 분양을 위한 청약제도를 활용하기 위해서는 청약저축에 최소 월 24,200원을 불입할 수 있어야 했으며, 83년을 제외한 전 시기에서 2-15 소득계급에 속하는 사람이 납부 가능한 정도였다. 이는 종합소득세를 납부하는 국민 중 83년 약 296,253명(약 43%), 84년 약 353,031명(약 47%), 85년 약 368,448명(약 48%), 86년 약 464,164명(약 54%), 87년 약 378,135명(약 57%), 88년 약 433,810명(약 62%)이 청약 1순위를 위한 청약저축의 혜택을 받을 수 있었음을 의미한다. 83년도의 경우 소득 2계급의 가용가능금액이 23,900원으로 납입기준금액인 24,200원과 미세한 차이를 가지고 있어, 실제로는 3-15계급의 소득계급에 속하는 사람보다 많은 사람이 가입 가능했을 것으로 유추할 수 있다.

구체적으로 1소득계급의 민영주택 분양을 위한 청약제도 활용 가능여부를 판단하기 위해, '가계동향조사'의 소득분위별 가용가능 금액과 비교한다. 83년도 1소득계급은 소득분위 1-6분위, 84-85년도 1소득계급은 소득분위 1-5분위, 86-88년도 1소득계급은 소득분위 1-4분위에 해당하며, 각 소득분위별 청약활용 가능여부는 아래 [표 10]과 같다. 83년에는 소득1-2분위를 제외한 3-5분위, 84, 85년에는 소득1-2분위를 제외한 3-5분위, 86년에는 소득1-2분위를 제외한 3-4분위, 87, 88년에는 소득1분위를 제외한 2-4분위에 속하는 소득계층이 85㎡미만의 민영주택 청약을 활용할 수 있었으며, 이는 종합소득세를 납부하는 약 43~62%의 계층보다 넓은 계층이 참여할 수 있었다는 것을 나타낸다. 이 시기에 국민주택과 85㎡미만의 민영주택 청약을 위한 납입금액의 기준은 유사한 소득수준(소득 2분위이상)에서 모두 활용 가능한 수준이었다.

[표 10] 1983~88년 소득분위별 청약활용 가능여부(민영)

단위: 원

연도	분위	가용가능금액	납입기준금액	가능여부
83	1	-25,317	24,200 ~ 324,000	x
	2	10,218		x
	3	24,699		o
	4	44,900		o
	5	52,503		o
84	1	-30,055		x
	2	10,634		x
	3	24,696		o
	4	45,551		o
	5	55,704		o
85	1	-35,520		x
	2	11,789		x
	3	36,243		o
	4	57,816		o
	5	66,177		o
86	1	-38,437		x
	2	16,445		x
	3	46,879		o
	4	62,061		o
87	1	-44,681		x
	2	24,255		o
	3	52,853		o
	4	72,044		o
88	1	-40,992		x
	2	35,661		o
	3	62,865		o
	4	93,019		o

다음으로 청약예금에 평형에 부합하는 목돈을 불입하면 85㎡ 초과의 민영주택 분양에서 청약 우선순위를 획득할 수 있었다. 1983~88년도 그 전시기와 동일하게 85~102㎡는 300만 원 이상, 102~135㎡는 400만 원 이상, 135㎡ 초과는 500만 원 이상의 목돈 납입이 필요하였다. 이러한 85㎡ 이상의 민영주택 청약제도는 무주택 세대주를 공급대상으로 하지 않고 있으며, 납입횟수보다는 납입금액을 우선시하고 있다. 이는 국민주

택 분양을 위한 주택청약제도(선매청약저축, 청약저축)와 상이하게 민영주택의 분양을 위한 주택청약제도는 일정 수준 이상의 계층을 대상으로 한다는 점을 유추할 수 있다. 또한, 투기과열지구에서 분양되는 민영주택을 대상으로 채권입찰제로 제2종 국민주택채권의 매입예정액이 많은 자를 우선하여 입주예정자로 선정하였기에, 개별가구의 입장에서는 분양에 당첨되기 위해 지불해야하는 금액이 그 이전보다 커졌다.

요약하자면 주택청약제도는 신규 아파트를 분양받기 위한 새로운 규칙을 제시하였고, '정기적 납입'이라는 규칙 내의 개별가구(소득 1-2분위를 제외한 실수요자)는 국민주택과 85㎡이하 민영주택의 분양우선순위를 획득하는데 있어서의 소득제약이 거의 없었으며, 85㎡ 초과 민영주택의 분양우선순위를 획득하기 위해서는 일정수준 이상의 소득이 있어야 했다.

제3절 소결

본 장은 앞선 논의에서 파악한 아파트 분양제도의 작동원리를 바탕으로 하여, 정부가 제시한 분양 아파트의 배분 전략 하에서 '누가' '어떠한 과정'을 통해서 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지에 주목한다. 정부가 제시한 배분 전략 하에서 아파트 분양제도를 활용하여 자가 소유 가구로 진입하기 위해 개별가구가 지켜야하는 규칙을 살펴보고, 그 과정에서 '누가' 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지를 실증적 자료를 분석하여 규명한다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

먼저, 아파트 분양제도 내에서 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지 살펴본다. 분양아파트 배분 전략은 주택청약제도에 기반을 둔 규칙에 따라 이루어졌는데, 아파트를 분양받기 위해 개별가구가 마주하게 되는 주요한 제도적 변화를 '주택청약통장의 가입요건'과

‘아파트 청약단계에서 분양 우선순위 획득’, ‘전매시장에 대한 정부의 대응’에 대한 범주로 구분하여 살펴보았다. 여기에서 전매시장에 대한 정부의 대응은 분양아파트를 배분하는 데 있어 규칙을 변화시켰다는 점에서 주목할 필요가 있다.

이를 요약하면 다음과 같다. 아파트 분양제도의 도입 초기에는 주로 ‘아파트 분양권’의 전매행위에 대한 규제가 주로 이루어졌으나, 1980년대에 접어들면서 보다 넓은 측면에서 ‘부동산 투기 근절’을 위한 규제책을 시행되었다. 전매시장 규제와 관련된 정부정책은 규제 완화와 강화를 거듭하였다가, `83년 채권입찰제가 도입되기 직전에는 각종 규제 강화책이 시행되었다. 대표적으로 전매시장에서 주요 거래 대상이었던 ‘0순위 통장’ 관련 제도가 폐지되었으며. 주택청약통장 매매를 ‘부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도’로 판단하여 40%의 양도소득세율을 적용하게 된다. 보다 중요한 정책은 `83년 5월부터 시행된 채권입찰제로 정부가 전매시장에서 형성되는 프리미엄을 국민주택기금으로 흡수하고자 한 제도이다. 이 제도의 시행으로 민영아파트의 분양당첨을 위해 개별가구는 그 이전의 전매시장에서 프리미엄을 지불하는 것과 같이 보다 높은 채권약정액을 지불할 수 있어야 했다. 이 제도를 통해 정부는 세대 당 931만원씩 총 3천억 원 가량을 판매하였으며, 이는 기존 분양가에 약 931만원을 더하여 지불할 수 있는 사람이 자가 소유 가구로 진입할 수 있었다는 것을 의미한다. 채권입찰제가 시행되는 동안에도 제도의 미비한 부분을 이용한 전매시장은 지속적으로 존재했으며, 80년대 후반이 되어서는 채권입찰제의 대상지역도 감소하고 그 운영실적도 저조해졌다. 83년 도입된 채권입찰제는 기존의 ‘동일 확률’이 아닌 ‘차등적 확률’로 아파트를 배분하고자 하였다는 점에서 주목할 필요가 있다. 이러한 각종 규제책에도 불구하고 실질적으로 전매시장 내 거래는 지속되었는데, 이러한 양상은 ‘부동산 전매시장’에 대한 당시 정부부처 간 의견 차이로 인해 일정정도

전매시장이 용인된 것으로 해석된다.

다음으로 아파트 분양제도에서 '누가' 그 일정한 요건을 갖출 수 있었는지를 파악하고자, 주택청약제도를 활용할 수 있었던 소득수준을 실증적 자료로 분석하였다. 정부는 분양아파트 배분 전략을 통해 넓은 소득계층에 기회를 제공하고자 하였으며, 보다 구체적인 분석결과는 다음과 같다. 1977~1988년까지 약 10년간의 아파트 청약제도 운영시기에는 소득 1-2분위를 제외하고는 중간소득계층보다 넓은 범위의 소득계층이 국민주택에 대한 청약을 이용할 수 있었다. 즉, 실수요자들이 주택청약을 하고자 하는 단계에서 소득제약 효과는 거의 없었다고 판단된다. 85㎡ 이하의 민영주택의 청약에서는 80년대 초까지는 약 40%의 소득계층이 이용할 수 있었으나, 80년대 중, 후반이 되면서는 소득 1-2분위를 제외하고는 중간소득계층보다 넓은 범위의 소득계층이 청약제도를 이용할 수 있었다. 마지막으로 85㎡ 이상의 민영주택 분양에서 청약 우선순위를 획득하기 위해서는 평형별로 300~500만 원 정도의 목돈을 불입해야했다. 이는 국민주택 분양을 위한 주택청약제도(선매청약저축, 청약저축)와 상이하게 민영주택의 분양을 위한 주택청약제도는 일정 수준 이상의 소득계층을 대상으로 한다는 점을 유추할 수 있다. 즉, 정부는 분양아파트 배분 전략을 통해 보다 넓은 소득계층에 기회를 제공하고자 한 것이다.

제5장 아파트 소유를 위한 개별가구 간 경쟁

본 장에서는 정부가 제시한 아파트 분양제도 내 전매시장에서 개별가구 간 이루어진 거래에 주목하여, 아파트를 소유하기 위한 개별가구의 경쟁의 양상을 파악하고 본 연구의 핵심 질문인 '누가, 어떠한 과정'을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지에 답하고자 한다. 먼저, 개별가구 입장에서 아파트 분양제도를 통해 자가 소유 가구로 진입하였을 때 얻게 되는 자본이익을 살펴봄으로써 이러한 이득이 아파트 분양제도 내에 전매시장이 형성될 수 있었던 동인이었음을 규명하고, 앞서 파악한 아파트 분양제도 내 전매시장의 양태를 바탕으로 개별가구 간의 거래관계를 보다 면밀히 분석한다.

제1절 개별가구 자본이득과 전매시장 형성

아파트 분양제도를 통해 자가 소유 가구로 진입한 개별가구가 얻을 수 있는 자본의 이득을 정확히 측정하기는 어렵다. 그럼에도 당시 아파트 분양가격과 시장가격을 비교하여 살펴보면, 대략적으로 자가 소유 가구에게 이전된 자본이득을 파악할 수 있다. 이를 위해, 1977-89년 사이에 신문에 공고된 분양광고를 활용하여 수집한 서울시 권역별 아파트 분양가격 자료([부록 2] 참조)와 부동산뱅크가 제공하는 1991년 11월 시점의 아파트 매매가 자료를 활용하여, 서울 권역별 아파트 1,763호의 가격변동을 살펴본다.

아래 [그림 19]는 이를 나타낸 그래프이다. 평당 시장가격은 국민주택규모 이하 아파트와 초과 아파트를 구분하여 표기하였다. 각각의 사각형과 마름모는 입주연도에 따른 1991년 11월 시점의 아파트의 시장가격을

나타내며, 실선과 점선은 그 가격의 추세를 나타낸다. 각각의 원은 분양시점의 평당 분양가격을 가리키며, 그 추세는 파선으로 표기하였다. 여기에서 주목해야할 부분은 각 시점에 개별 사각형 혹은 마름모와 원의 차이이며, 이는 앞서 규명하고자 한 1991년 11월 시점에 개별가구가 얻게 되는 자본의 이득의 정도를 나타낸다.

먼저, 연도별 시장가격과 분양가격의 평균을 나타내는 추세선을 기준으로 살펴보면, 서울 모든 권역에서 평당 시장가격과 평당 분양가격의 차이가 등락은 있지만 일정수준 이상으로 유지되고 있다. 1977년의 평당 시장가격이 약 14년간 상승된 가격을 나타내고 1998년의 평당 시장가격은 약 3년간 상승된 가격을 의미한다는 점을 고려한다면, 아파트 분양제도의 도입 초기보다 시간이 지날수록 평당 시장가격의 상승폭이 커졌음을 알 수 있다. 규모별로 나누어 살펴보면, 국민주택 규모 초과의 아파트를 구입하여 자가 소유 가구로 진입하였을 경우가 규모 이하의 아파트를 구입한 경우보다 개별가구가 얻을 수 있는 자본의 이득이 크게 나타났다.

보다 흥미로운 점은 분양가격과 시장가격의 분산정도의 차이에서 유추할 수 있는 아파트 분양시장에 대한 높은 초과수요의 동인이다. 아래 [그림 19]에서 알 수 있듯이, 평당 시장가격은 평당분양가격에 비해 분산되어 있는 정도가 크며 최고-최저점의 차이가 크게 나타난다. 이는 아파트 매매가격이 다양한 요인에 따라 천차만별로 형성되는데 반해, 신규 아파트 분양가격은 이러한 요인들과 무관하게 일정한 수준으로 형성되어 있음을 의미한다. 보다 직관적인 예시로 설명하자면, 편의시설과 인접한 아파트와 아닌 아파트, 우수 학군에 인접한 아파트와 그렇지 않은 아파트 더 나아가 브랜드와 비브랜드 아파트 등의 분양가격은 차이가 크지 않은데 반해, 매매시장에서 거래되는 가격은 보다 크게 차이난다는 것이다. 이와 같은 상황에서 개별가구는 보다 우수한 아파트를 소유하기 위

해 ‘매매시장’이 아닌 ‘분양시장’을 선택하게 되며, 이는 아파트 분양시장에 대한 높은 초과수요를 야기하게 된다.

이와 더불어, 개별가구가 아파트를 분양받아 소유하게 될 때 얻게 되는 자본의 이득은 분양경쟁을 더욱 심화시키게 된다. 1991년 11월 시점에 개별가구가 얻게 되는 자본의 이득의 정도를 시장가격과 분양가격의 차이로 산출하였으며, 이를 나타내면 아래 [표 11]과 같다. 1977년에 아파트를 분양받은 개별가구는 1991년 시점에 평당 약 710만원의 자본의 이득을 얻게 되는 것이며, 1989년에 아파트를 분양받은 개별가구는 1991년 시점에 평당 약 403만원의 자본의 이득을 얻게 된다. 이는 평당 분양가격에 비해 약 20배(`77년)와 약 3배(`89년)의 자본이득이 만들어졌음을 의미하며, 약 14년 동안 평당 아파트 가격이 평당 분양가격에 비해 20배, 약 3년 동안 3배의 가격상승이 이루어졌음을 뜻한다.

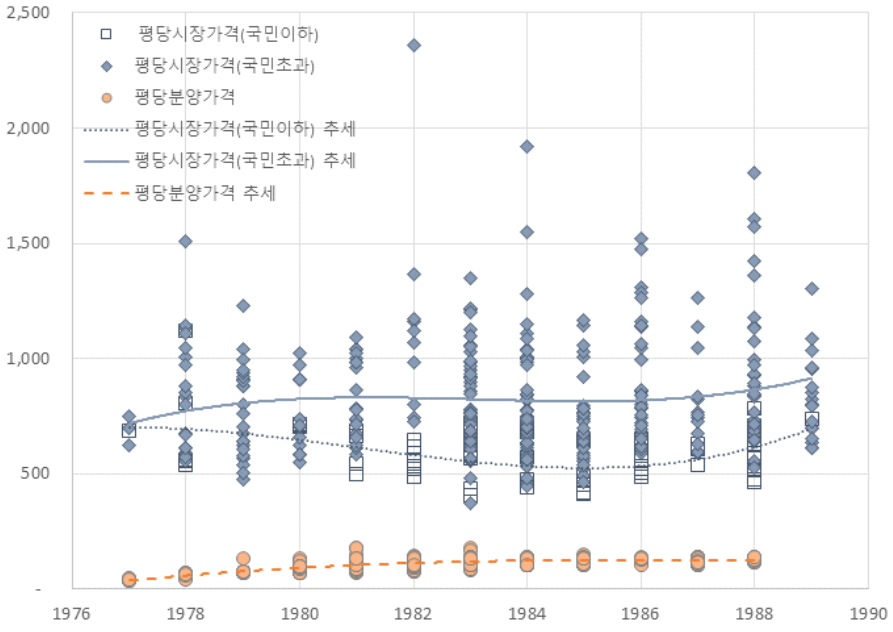
[표 11] 1991년 11월 시점, 개별가구의 자본이득

단위: 만원/평

구분		`77	`78	`79	`80	`81	`82	`83	`84	`85	`86	`87	`88	`89
동남권	규모이하	646	632		619	732	438	452	421	353	430	472	471	-
	규모초과	651	741	696	669	494	1040	690	675	600	751	677	814	-
서남권	규모이하	801		373	314	313	404	322	308	358	363	301	330	332
	규모초과	740	967	387	320		299	409	425	358		302	568	433
서북권	규모이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431		367	569
	규모초과	-	-		-	-	-	449	466	-	598	394	459	684
도심동북	규모이하	-	-	-	-	303	555	535	-	-	354	267	246	333
	규모초과	-	-	-	-	-	719	332	818	605	598	388	328	471
평균 분양가격		35	58	67	81	106	108	115	122	117	123	114	130	128
평균 자본이득		710	780	486	480	461	576	455	519	455	503	400	448	403
연간평균 자본이득		51	60	40	44	46	64	57	74	76	101	100	149	202

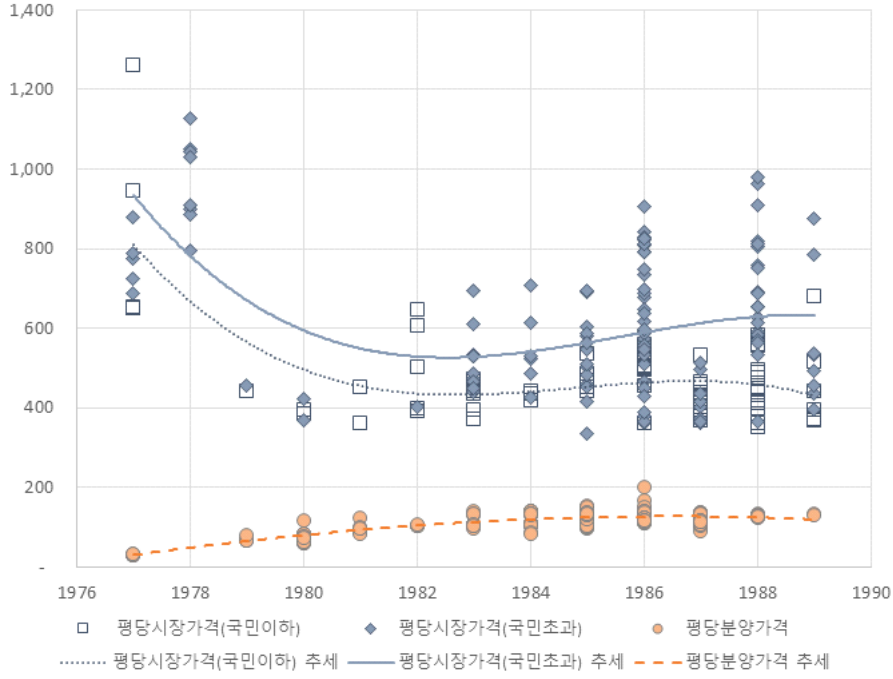
주. 연간평균 자본이득은 평균자본이득에 보유기간을 나누어 보유기간을 통제한 값임.

단위: 만원/평



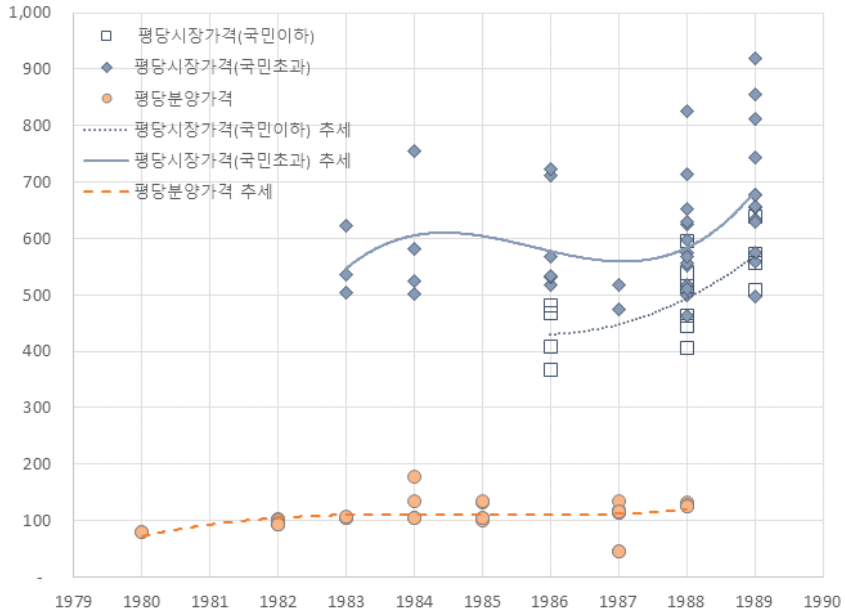
[그림 19-1] 서울 동남권 아파트의 가격변동

단위: 만원/평



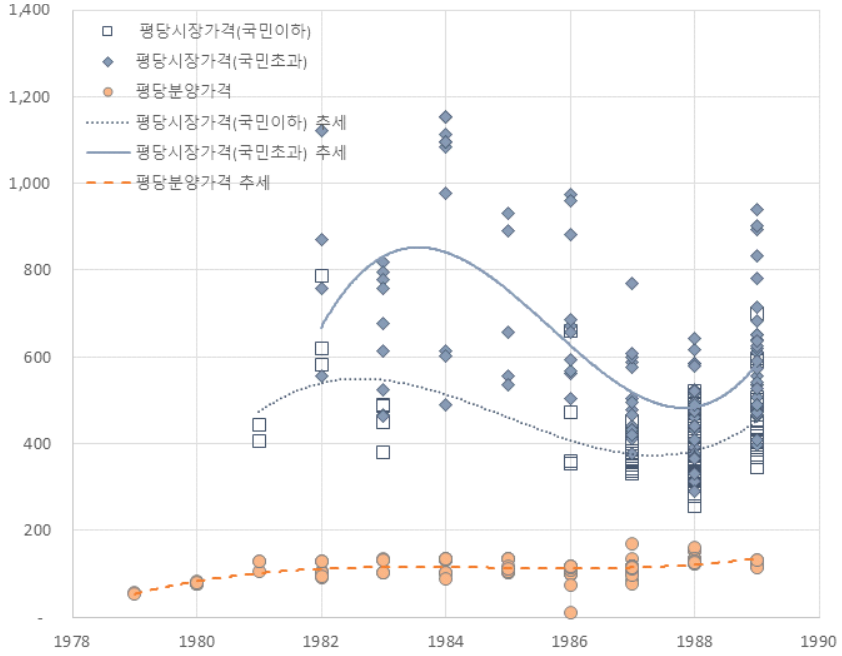
[그림 19-2] 서울 서남권 아파트의 가격변동

단위: 만원/평



[그림 19-3] 서울 서북권 아파트의 가격변동

단위: 만원/평



[그림 19-4] 서울 도심·동북권 아파트의 가격변동

출처: 분양가격: 신문자료, 시세: 부동산뱅크(http://www.neonet.co.kr/)

분양시기와 입주시기의 기간을 통제하여 연간 평균 자본이득을 살펴보면, 등락폭은 있지만 80년대 후반의 연간 평균 자본이득이 보다 크게 나타난다. 1977년에 입주한 아파트는 연간 평당 약 51만원, 1989년에 입주한 아파트는 연간 평당 약 202만원을 만들어내었으며, 이러한 자본의 이득은 국민주택 규모 초과의 아파트에서 더욱 높게 나타났다. 아파트 분양제도에 따라 규제된 분양가격과 실제매매가의 차이는 아파트 분양제도의 도입초기보다 시간이 지날수록 극대화되었고, 이에 따라 자가 소유 가구가 얻게 되는 자본이득도 늘어났다.

자가 소유 가구로 이전된 자본의 이득은 분양가의 몇 배에 달하였으며, 이는 아파트 분양에 대한 초과수요를 극대화와 분양시장에서 우위를 차지하기 위한 전매시장이 형성되는데 영향을 미칠 수밖에 없었다. 특히, 국민주택 규모 초과 주택의 자본이득은 국민주택 규모 이하의 자본이득보다 크게 나타났으며, 실제로 자본이득이 보다 큰 넓은 평형의 아파트의 분양경쟁률이 높게 나타났다. 이처럼 아파트 분양제도를 통해 개별가구에게 귀속되는 막대한 자본 이득은 분양시장에 대한 초과수요를 야기하는 동시에 개별가구로 하여금 분양경쟁에서 우위를 차지하기 위한 전매시장 형성의 동인이 되었다.

제2절 전매시장 내 개별가구 간 거래

정부가 제시한 아파트 분양제도의 배분원리에 따르면 일정한 요건을 갖출시 '동일한 확률'로 아파트를 소유하는데 반해, 전매시장에서는 최대지불가격에 따라 '상이한 확률'로 아파트를 소유하게 된다. 앞선 논의들에서 살펴본 것과 같이, 아파트 분양제도 내에는 개별가구 간 거래가 이루어지는 전매시장이 형성되었고, 이 전매시장에서는 시장원리에 따라 거래가 이루어졌다. 본 절에서는 앞서 분석한 아파트 분양제도 내 전매

시장의 양태를 바탕으로 개별가구 간 거래관계에 주목한다.

아래 [그림 20]은 당시의 신문자료를 참고하여 아파트 분양제도 내 전매시장에서의 개별가구의 자가 소유 진입과정 및 거래관계를 도식화한 것이다.

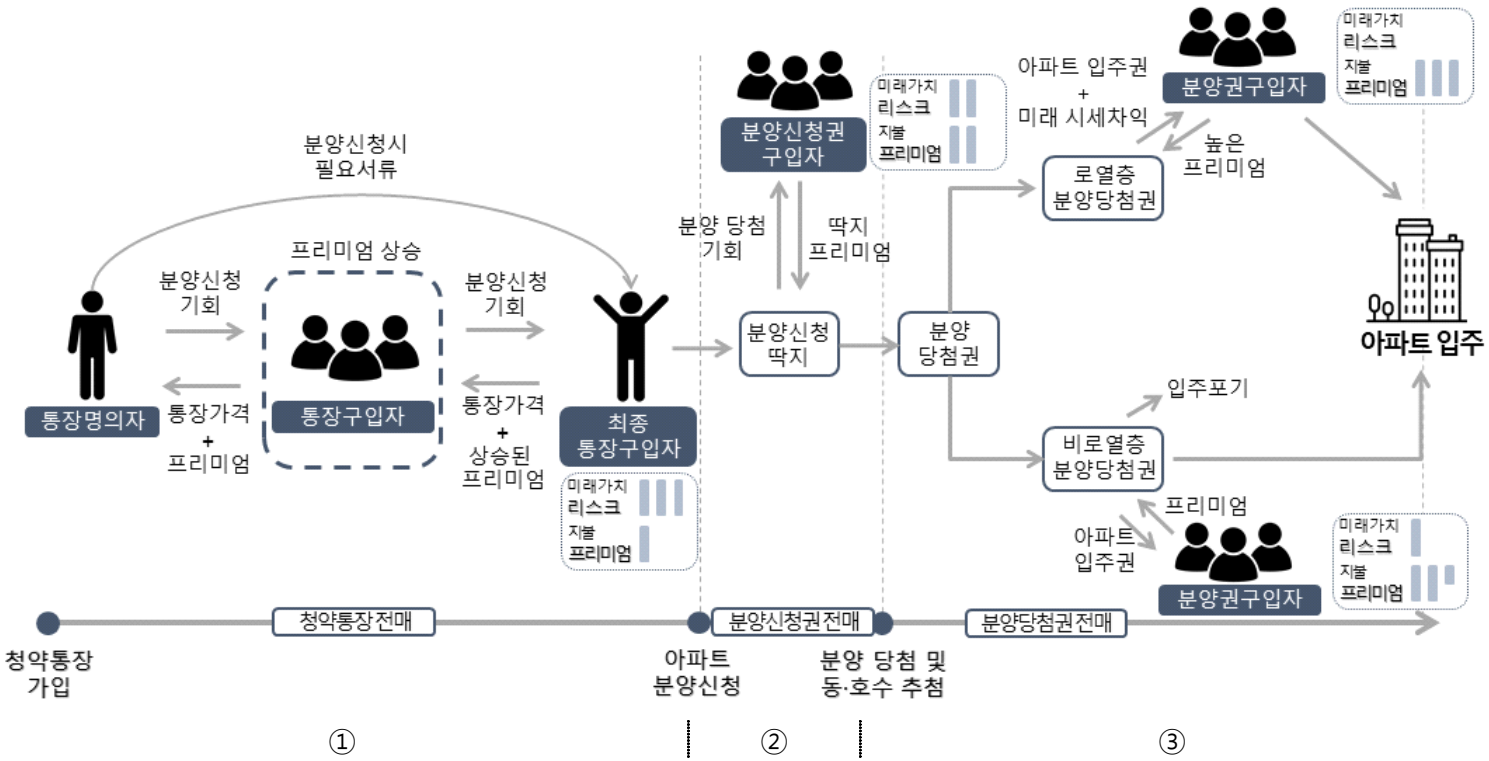
먼저, 청약통장의 전매단계에서 형성되는 개별가구 간의 거래관계를 살펴본다([그림 20]의 ①부분 참조). 청약통장의 전매단계에서 개별가구는 통장을 매매할 경우 얻게 될 프리미엄과 아파트 분양에 당첨되었을 때 얻게 될 이익을 비교하여 거래를 하게 된다. 청약통장의 소유가 아파트 분양의 당첨과 직결되지는 않기에 청약통장은 당첨 '확률'을 높이는 역할을 하며, 청약통장을 구입하는 가구는 프리미엄을 지불하는 대신 아파트 분양당첨 '확률'을 높이게 된다. 이 과정에서 청약통장은 일반가구, 상습 투기꾼, 복덕방 등 다수의 소유자를 거치면서 더욱 높은 프리미엄이 더해져 최종 청약통장 구입자에게 전해진다. 개별가구는 프리미엄이 더해진 통장을 구입하고 이를 활용하여 분양당첨권을 얻고 1차 중도금 납입 후 명의변경을 하는 방식으로 거래를 행하였다. 청약통장을 구입하는 사람은 분양에 당첨되지 않을 위험을 감안하여 프리미엄을 지불하였으며, 이렇게 전매된 통장은 개별가구로 하여금 「주택공급에 관한 규칙」의 '3년 동안 재당첨 금지'조항을 피해갈 수 있게 하였다.

다음으로는 분양신청권의 전매시장에서의 거래([그림 20]의 ②부분 참고)를 살펴보자. 아파트 분양신청 후 당첨 및 동·호수 추첨이 이루어지지 않은 기간에 아파트 분양 신청권은 일명 '분양신청 딱지'로 불리며 전매된다. 특히, 높은 시세차익이 기대되는 아파트에 청약을 하였으며 청약통장의 순위가 높아 아파트 당첨확률이 높은 분양신청 딱지는 통장 프리미엄을 상쇄할 만큼의 프리미엄이 더해져 거래가 된다. 여기에서 분양신청권을 가진 개별가구는 분양신청권의 프리미엄과 분양에 당첨되었을 때 얻게 되는 이득을 비교하여 분양신청권의 전매를 결정하게 된다. 한

편, 분양 신청권을 구입하는 가구는 청약통장 전매단계에서 지불해야하는 프리미엄 보다 높은 프리미엄을 지불하는 대신 보다 낮아진 아파트 분양당첨 및 미래 시세차익에 대한 위험을 가지게 된다.

분양에 당첨되어 아파트 입주가 명확해진 상황에서는 아파트 분양당첨권이 거래되었다([그림 20]의 ③부분 참고). 이 과정에서 동·호수 추첨 결과에 따라 개별가구의 선택은 상이하게 나타난다. 흔히, 로열층이라 불리는 미래의 높은 시세차익이 기대되는 아파트 분양 당첨권을 가진 가구는 확실시 된 미래의 시세차익과 높게 형성된 프리미엄을 고려하면서 아파트 분양신청의 목적에 따라 전매를 선택하게 된다. 한편, 비로열층에 당첨된 가구는 자가 소유 가구로의 진입이 목적이라면 아파트에 입주하겠지만, 투자가 목적이었다면 낮은 프리미엄이라도 받고 입주권을 판매하게 된다.

이처럼 아파트 분양제도 내 전매시장에서 개별가구는 크게 '청약통장', '아파트 분양신청권', '아파트 분양당첨권'을 거래하였다. 특히, 1977-83년에는 청약통장을 둘러싼 거래가 활발하게 일어났으며, 1983년 채권입찰제 시행이후에는 그 거래의 양상에 변화가 나타났다. 전매시장 내 개별가구 간 거래를 보다 면밀히 파악하고자, 거래양상을 변화시킨 채권입찰제 시행을 기준으로 시기를 구분하여 개별가구 간 거래관계를 살펴본다.



[그림 20] 아파트 분양제도 내 전매시장의 거래

출처: 매일경제(1982.08.28.) 요지경속 通帳去來(통장거래)의 현황을 보면… 당첨뒤 名義(명의)변경 분쟁 잇달아; 매일경제(1981.06.03.), 名義者(명의자)·매입자 紛爭(분쟁)잦아 住宅(주택)청약 예금통장을 재구성

1. 청약통장을 둘러싼 거래, 1977-83년

1977-78년 아파트 분양당첨권의 전매행위에 대한 규제가 본격화되고 난 후, 청약통장의 거래가 늘었지만 아파트 분양권의 거래는 지속되었다. 이는 개별가구 입장에서 청약통장의 거래에 비해 아파트 분양권 거래가 아파트 입주에 대한 위험이 낮기도 하고, 주로 대상물을 미등기하여 전매하는 수법으로 정부의 규제를 피해갈 수 있었기 때문으로 해석할 수 있다. 미등기전매 방식은 대상물을 등기하지 않은 상태에서 계약서로 아파트를 매매하는 행위로 근거를 남기지 않아 양도소득세를 납부하지 않는다. 정부는 이러한 방식의 전매행위에 대해 인지하고 부동산투기추적조사에서 미등기전매를 바탕으로 거래가격을 낮추어 신고하거나 명의자를 위장하여 매매하는 수법으로 한 사람을 주요한 조사대상으로 하여 세금을 추징하였다(아래 [그림 21] 참고).

아파트投機 31億추징

국세청 江南지역轉賣 千5百49명 적발

프리미엄 증인 申告등 5百44명調査中

- 아파트 투기수법: 1) 거액의 프리미엄이 붙은 아파트 당첨권 거래를 통장거래로 위장, 2) 통장거래가격 조작, 3) 아는 사람끼리의 직접거래로 매매가격 조작, 4) 중간 전매자를 누락시키고 통장명의자와 최종 양수자가 거래가격을 크게 낮추어 신고, 5) 가족명의로 위장 매매하는 수법으로 탈세
- 국세청은 실제 프리미엄에 과세할 방침

[그림 21] 아파트 분양권 전매행위의 수법

보다 주목해야할 전매시장은 청약통장 전매시장으로, 이 시장 내에서 거래되는 청약통장에 형성된 프리미엄은 통장원가에 몇 배에 달하였다. 인기 있는 지역의 아파트 분양이 고시되면 청약통장의 거래수요가 급증하였고, 분양당첨 확률이 높은 '0순위 통장'에는 통장원가에 4배에 달하는 프리미엄이 형성되기도 하였다(아래 [그림 22]참조). 강남구 압구정동과 같은 미래 시세차익이 크게 기대되는 지역의 경우에는 아파트 분양에 당첨되면 평당 50~70만원의 시세차익을 가질 수 있어, 분양당첨 확률이 높은 통장에 더해지는 프리미엄을 지불하고도 개별가구에게 이득이 되었다.

0順位 주택 請約통장
엄청난 웃돈거래
5백만원짜리가 2천만원呼價
80년1월초加入分 1천5백만원

- 인기 있는 지역의 아파트 분양이 예고되면 부금 또는 예금통장은 엄청난 웃돈이 붙어 거래
- 500만원 주택청약예금통장, 약 4배 가격인 2,000만원에 거래
- 강남구 압구정동의 경우, 기존 아파트 시세가 평당 160~200만원인데 반해, 신규분양아파트는 평당 130~150만원이다 보니, 분양에 당첨만 되면 50~70만원의 차액발생
- 통장구입자에는 실수요자가 많지만, 전매를 목적으로 하는 투기꾼도 있음

[그림 22] 0순위 통장의 거래
출처: 매일경제(81.10.27), 0순위 주택 請約(청약) 통장 엄청난 웃돈거래

당시, 주로 거래된 '0순위 통장'의 시세를 신문자료 및 경제기획원의 조사 자료를 재구성하여 정리하면 아래 [표12]와 같다. 청약통장의 가격

은 개별가구의 수요에 따라 가격의 등락폭이 있었으나, 대부분 통장원가에 2배 이상의 금액으로 거래되었다. 특히, 넓은 평형에 청약이 가능한 통장을 구입하고자 하면 약 8배에 달하는 금액을 지불해야 했다.

[표 12] 주택청약예금 0순위 통장 시세

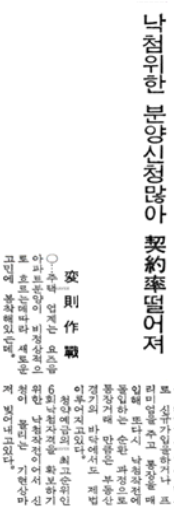
단위: 만원

가입액	`82.08		`82.12		`83.02	
	거래가격	최대배수	거래가격	최대배수	거래가격	최대배수
200	250~600	3~2배	600~1,200	6배	600~1,600	8배
300			600~1,400	4.6배	600~1,800	6배
400	650~950	2.3배	1,200~1,800	4.5배	1,200~2,500	6.3배
500	500~2,300	4.6	1,800~3,500	7배	1,800~4,000	8배

주. `82.08 시점의 가입액 200~300만원의 거래가격은 동일하게 표기

출처: 매일경제(1982.08.28.) 요지경속 通帳去來(통장거래)의 현황을 보면… 당첨 뒤 名義(명의)변경 분쟁 잇달아; 경제기획원(1983)

‘0순위통장’을 둘러싼 거래는 다양한 형태로 나타났는데, 일부러 청약에서 낙첨(아래 [그림 23]참조)하거나 복덕방이 의도적으로 통장폐지와 관련한 루머를 퍼뜨려 통장을 구입(아래 [그림 24]참조)하고자 하는 등의 현상이 나타났다. 이처럼 6회 낙첨 자에게 우선순위를 부여하여 ‘지속적인 낙첨으로 아파트 분양제도를 벗어나고자 하는 가구를 잡고자 정부가 제시한 0순위 제도(임동근, 2015: 200)’는 정부의 의도와는 다르게 개별가구의 전매시장에서 변용되면서 막대한 프리미엄 형성의 대상이 되었다. 이러한 청약통장의 전매시장에서 최종 청약통장 구입자는 적어도 지불한 청약통장의 프리미엄보다는 높은 차익이 기대되는 아파트에 분양신청을 하게 된다. 실제로 1982년도에 분양된 ‘현대 12차아파트 분양’에는 유독 0순위 통장을 가진 신청자가 몰려, 당첨발표가 나자마자 이 아파트에는 약 2,000만원의 프리미엄이 형성되었다(경향신문, 1982.05. 22.).



낙첨위한 분양신청많아 契約率떨어져

- 6회 낙첨시, '0순위 통장'
- 다수가 낙첨을 위해 분양신청

[그림 23] 0순위 획득을 위한 낙첨
출처: 매일경제(80.07.26), 낙첨위한 분양신청 많아 契約率(계약률)떨어져

0順位폐지 검토한일 없다

건설부 價格조작위한 루머…피해 없도록

신규分讓을 앞두고 헛소문 나돌아

- 0순위 통장구입을 위해, 지역 복덕방에서 '0순위 통장 폐지' 루머

[그림 24] 0순위 통장 폐지 루머
출처: 매일경제(82.09.03), 건설부 "0順位(순위)폐지 검토한일 없다"

요약하자면, 아파트 분양제도 내 전매시장에서 행해지는 거래는 개별가구의 수요와 공급이 만나는 지점에서 이루어졌다. '미래의 분양당첨 확률의 증가'라는 상품을 두고 개별가구는 수요-공급 곡선을 형성해 나갔으며, 거래가 이루어지는 지점에서 형성되는 가격은 '프리미엄'으로 치환된다. 전매시장에서 수요측면의 가구는 미래의 분양당첨 확률의 증가를 도모하기 위해 프리미엄을 지불하고자 하며, 공급측면이 가구는 미래의 분양당첨 확률을 포기하면서 이 만큼의 가치를 프리미엄으로 받고자 한다. 이 과정에서 개별가구는 아파트 분양당첨 및 미래 시세차익에 대한 위험이 낮을수록 높은 프리미엄을 지불해야 했으며, 결국 전매시장 내에서는 개별가구의 지불능력에 따라 자가 소유 가구로 진입할 수 있는 확률이 달라졌음을 유추할 수 있다.

2. 채권입찰제 시행과 거래양상 변화, 1983년 이후

앞선 제도적 논의에서 살펴보았듯이, 1983년 5월부터는 투기과열지구에 한해 제2종 국민주택채권 매입예정액이 많은 자에게 분양 우선순위를 주는 채권입찰제가 시행되었고, 정부는 기존의 전매시장에서 형성되는 프리미엄을 국민주택기금으로 형성하고자 하였다. 부동산 투기억제를 목적으로 시행된 채권입찰제이지만, 실질적으로 이 제도는 '주택건설과 내 집 마련'을 지원하기 위한 재원을 일시에 조달하기 위한 정부의 전략으로 볼 수 있다[14]. 채권입찰제로 아파트를 분양받고자 하면, 개별가구는 채권 구입 후 20년을 거치하고 연 2%의 이자를 수령하게 된다. 다시 말해, 개별가구는 20년이 지나서야 분양신청 시 매입한 채권액을 돌려받게 되며, 당시 은행이자와 다른 채권에 미치지 못하는 이자율[15]로 자산가치의 상승을 기대할 수 없었다. 개별가구 입장에서는 채권입찰제로 민영아파트를 분양받기 위해 정부에게 일정금액을 '더' 지불해야 했으며, 이 때문에 개별가구는 채권매입액을 기존 전매시장에서 분양당첨 확률을 높이기 위해 지불한 '프리미엄'의 다른 형태로 인식하게 된다.

실제 채권입찰제가 시행된 후 판매된 채권가격의 수준과 패턴을 보면, 전매시장에서 형성되었었던 프리미엄과 유사하게 나타난다. 채권입찰제

14) 김도균(2013)은 80년대 형성된 국민주택기금이 분배갈등을 해소하는 차원에서 형성된 것이라고 보며, 정부가 일반재정 투입을 최소화하기 위해 국민주택기금을 활용하여 주택건설 및 내 집 마련을 지원하고자 하였다고 해석한다. 본 연구 또한 김도균(2013)의 연구와 유사한 시각을 견지한다.

15) 1984년 기준으로 신협과 새마을금고 같은 금융기간에서는 3개월 이상 만기적금은 연 7.0%, 1년 이상 만기일 경우 9.0%의 이자를 지급하였으며, 제1금융권의 저축성예금은 연8~9%의 이자율로 나타났다. 또한 당시의 금융채권의 수익률(채권마다 상이)은 할인채인 경우 실효수익률이 12.1~13.3%, 복리채의 실효수익은 12,2~13.3%대를 형성하고 있었다.
(출처: 매일경제(1984.08.27.), 金利(금리) 市銀(시은)보다 유리·높은配當(배당)도 信協(신협)조합 마을금고 적금 年(연)10.5%…利子(이자)소득세 면제; 매일경제(1984.10.15.), 貯蓄誘引策(저축유인책)의 不足(부족)하다 <5> 金利(금리)수준과 체계 本社(본사) 年例(연례) 저축절약캠페인 特輯(특집); 매일경제(1984.12.24.), 金融債券(금융채권) 잘 팔린다)

가 시행된 지 얼마 되지 않아 분양된 압구정동 한양아파트에서는 최고 평당 117만원으로 채권이 판매되었으며 평균적으로 평당 73만원으로 채권이 판매되었다(아래 [그림 25] 참고).

아파트債券입찰 작년 730億원 팔려

投機억제엔 효험…내달 首都圈 확대

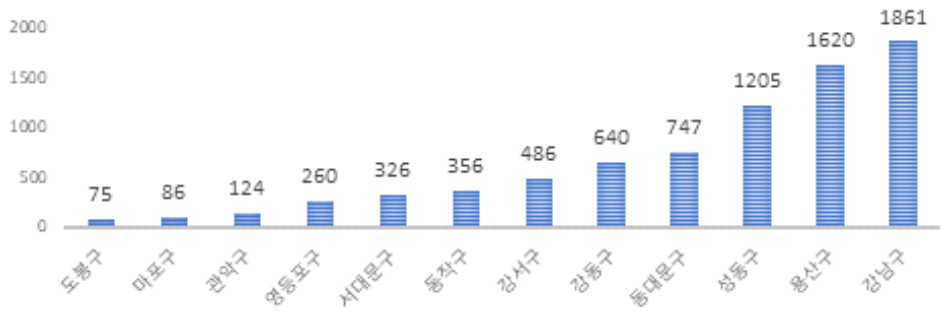
8萬명 대기중…윤下半期 「과열」우려

- 압구정동 한양아파트 90가구분양 때, 채권의 최고액기록(최고액 평당 117만원, 평균 평당 73만원)
- 개포 현대아파트, 우성아파트, 잠원 한신26차아파트, 신반포 한신아파트 등은 높은 액수를 기록
- 신길동, 문래동, 가락동 등은 평균 채권 매입액이 10만원 미만

[그림 25] 채권입찰제 시행에 따른 채권매입액
출처: 동아일보(1984.01.26.), 아파트債券(채권)입찰 작년 730億(억)원 팔려

채권매입액은 과거의 전매시장에서 형성되던 프리미엄 형태와 같이 지역에 따라 차이를 보였는데, 아래 [그림 26]은 1983년 5월에서 1987년 7월까지 시행된 채권입찰제의 행정구별 평균 약정액이다. 강남구의 평균 채권약정액이 가장 높게 나타나며, 도봉구와 같은 비인기 지역의 평균 채권약정액이 가장 낮게 나타났다. 이러한 양상을 미루어보아, 채권매입액의 수준은 전매시장의 프리미엄과 같이 특정 아파트에 대한 개별가구의 수요를 반영하며, 결국 이는 채권입찰제 시행 전 청약통장의 전매시장에서 형성되는 프리미엄의 다른 형태로 해석될 수 있다.

단위: 만원

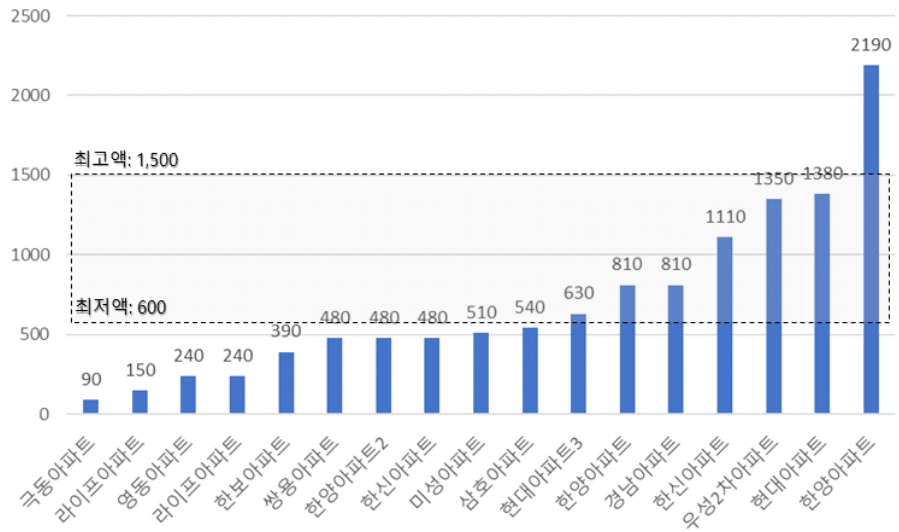


[그림 26] 행정구별 세대 당 평균 채권약정액
출처: 국토개발연구원(1987), 주택분양제도에 관한 연구에서 재인용

보다 구체적으로 채권매입액의 수준과 전매시장의 프리미엄 수준을 비교하여 살펴보자. `83년 1년간 채권입찰제에 따라 형성된 채권매입액을 `83.02월 시점의 '0순위 통장'의 시세와 비교하면 아래 [그림 27]과 같다. 채권매입액은 `83년에 동남권에서 분양된 총 17호의 평균 평당 채권매입액을 활용하였으며, 0순위 통장의 프리미엄은 `83년 기준 0순위 통장가격에서 통장원가(불입액)를 제외한 가격을 활용하였다. 이를 30평 기준으로 환산하면, 청약가능한 통장의 프리미엄은 600~1,500만원이며, 채권매입액은 다음과 같다.

평균 채권매입액은 약 699만원이고 평균 청약통장의 프리미엄은 약 1,200만원으로 통장에 형성된 프리미엄에 비해 채권입찰제 시행에 따른 평균 채권매입액이 낮았다. 그러나 최고-최저 가격을 기준으로 살펴보면, 비인기지역의 아파트의 경우 통장프리미엄에 미치지 못하는 채권매입액을 형성하고 있으며, 인기지역의 경우에는 통장프리미엄 보다 높은 채권매입액을 지불한 것으로 나타난다. 즉, 채권입찰제에서 형성되는 '공식적인 프리미엄'도 전매시장에서 형성되는 청약통장의 '비공식적 프리미엄'과 같이 개별가구의 수요에 따라 그 수준과 패턴이 달라지며, 유사한 정도의 가격대를 형성한 것이다.

단위: 만원



[그림 27] `83년 기준 평균채권매입액과 '0순위 통장' 시세 비교
출처: 평균 채권매입액: 동아일보(1984.01.26.), 아파트債券(채권)입찰 작년 730億(억)원 팔려; 0순위 통장가격: 경제기획원(1983) 재구성

이처럼 개별가구 입장에서는 채권입찰제의 시행이후 아파트 분양당첨 확률을 높이기 위해 지불하는 프리미엄의 지불대상만 달라졌을 뿐, 그 금액은 이전과 다를 바 없었다. 다만, 그 이전에는 전매시장에서 프리미엄을 지불하지 않고 정부가 제시한 아파트 분양제도 내에서 분양에 당첨될 확률을 가졌지만, 채권입찰제 시행 후에는 그 확률을 가지는 것 자체가 원천적으로 차단되었다. 당시 신문기사에서도 유사한 논지에서 정부가 채권입찰제를 시행하여 내 집을 마련 하고자 한 실수요자를 고려하지 못하였다는 비판(아래 [그림 28] 참고)이 제기되기도 하였다.

[그림 28] 채권입찰제의 문제점
출처: 매일경제(1983.03.18.)프리미엄은 일단
막아진다지만----아파트債券入札制(채권입찰제) 배경과 문제점;
경향신문(1984.04.25.), 누구를 위한 債券入札制(채권입찰제)인가

즉, 채권입찰제 시행 후, 민영아파트에 한해서 정부가 제시한 아파트 분양제도의 배분원리인 '규제된 분양가로 형성된 낮은 가격과 추첨제'로 자가를 소유하는 것이 불가능해졌으며, 분양당첨을 위해 개별가구는 그 이전의 전매시장에서 프리미엄을 지불하는 것과 같이 보다 높은 채권약정액을 지불할 수 있어야 했다.

제3절 소결

본 장에서는 정부가 제시한 아파트 분양제도 내 개별가구의 거래에 주목하여, 아파트 분양제도 내에 형성된 전매시장에서 '누가, 어떠한 과정'

을 통해 자가 소유 가구로 진입하였는가를 분석하였다. 분석은 크게 두 부분으로 나누어진다. 먼저, 개별가구 입장에서 아파트 분양제도를 통해 자가 소유 가구로 진입하였을 때 얻게 되는 자본이익을 살펴봄으로써 이러한 이득이 아파트 분양제도 내에 전매시장이 형성될 수 있었던 동인이었음을 규명하고, 앞서 파악한 아파트 분양제도 내 전매시장의 양태를 바탕으로 개별가구 간의 거래관계를 보다 면밀히 파악하였다. 분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

먼저, 분양아파트를 소유함으로써 개별가구에게 귀속되는 자본의 이득은 아파트 분양제도 내 전매시장 형성의 동인으로 역할을 하였다. 분양된 시기에 따라 차이가 있지만, 아파트를 분양받아 자가 소유 가구로 진입하면 분양가격의 평균적으로 몇 배에 달하는 자본이득을 얻을 수 있었으며, 이는 초과수요를 발생시켰다. 그리고 평당분양가격이 평당 시장가격에 비해 분산되어 있는 정도가 작은 것을 미루어보아, 분양가격은 시장가격에 비해 아파트 가격상승에 영향을 미치는 요인들에 영향을 덜 받는 것을 알 수 있다. 이러한 상황에서 개별가구는 보다 우수한 아파트를 소유하기 위해 '매매시장'이 아닌 '분양시장'을 선택하게 되며, 이는 분양시장에 대한 초과수요를 야기하는 동시에 개별가구로 하여금 분양경쟁에서 우위를 차지하기 위한 전매시장을 형성하게끔 하는 동인이 되었다.

일부 투기꾼에 의한 의례적인 현상이라기보다는 자가 소유 가구로 진입하기 위한 개별가구들의 거래의 합으로 해석되는 전매시장에서의 거래에서 개별가구는 크게 '청약통장', '아파트 분양신청권', '아파트 분양당첨권'을 거래하였으며, 1977~83년에는 청약통장을 둘러싼 거래가 활발하게 일어났다. 청약통장은 당첨 '확률'을 높이는 역할을 하였으며, 청약통장을 구입하는 사람은 분양에 당첨되지 않을 위험을 감안하여 프리미엄을 지불하였으며, 이렇게 전매된 통장은 개별가구로 하여금 「주택공급에 관한 규칙」의 '3년 동안 재당첨 금지'조항을 피해갈 수 있게 하였다.

이 과정 속에서 청약통장에 형성된 프리미엄은 통장원가에 약 2배정도였으며, 수요가 높은 넓은 평형을 대상으로 하는 통장은 원가의 8배에 달하는 금액이 프리미엄으로 형성되었다. 막대한 프리미엄이 형성된 '0순위통장'을 둘러싼 거래는 다양한 형태로 나타났는데, 일부러 청약에서 낙첨하거나 복덕방이 의도적으로 통장폐지와 관련한 루머를 퍼뜨려 통장을 구입하고자 하는 등의 현상이 나타났다. 즉, 정부의 의도와는 다르게 '0순위통장'은 개별가구 간 거래에서 다양한 거래관계를 형성하면서 막대한 프리미엄의 대상이 되었다. 청약통장의 거래 외에도 아파트 분양신청권과 분양당첨권 등이 전매되었는데, 여기에서 개별가구는 아파트 분양 당첨 및 미래 시세차익에 대한 위험이 낮을수록 높은 프리미엄을 지불해야했으며, 결국 전매시장 내에서는 개별가구의 지불능력에 따라 자가 소유 가구로 진입할 수 있는 확률이 정해졌다.

1983년 채권입찰제가 시행된 이후, 개별가구의 거래양상은 다소 변화한다. 주택건설과 내 집 마련을 위한 재원을 일시에 조달하기 위한 정부의 전략인 채권입찰제로 개별가구는 아파트 분양당첨 확률을 높이기 위해 채권을 매입해야했다. 이는 개별가구로 하여금 '채권매입액'을 전매시장에서 분양당첨 확률을 높이기 위해 지불한 '프리미엄'의 다른 형태로 인식하게끔 하였다. 당시, 개별가구에게 판매된 채권가격의 수준과 패턴을 분석한 결과, 채권입찰제에서 형성되는 '공식적인 프리미엄'도 전매시장에서 형성되는 청약통장의 '비공식적 프리미엄'과 같이 개별가구의 수요에 따라 그 수준과 패턴이 달라지며, 유사한 정도의 가격대를 형성하는 것으로 나타났다. 개별가구의 입장에서는 결국 아파트 분양당첨 확률을 높이기 위해 지불하는 프리미엄의 지불대상만 달라졌을 뿐, 그 금액은 이전과 다를 게 없었다. 다만, 그 이전에는 전매시장에서 프리미엄을 지불하기 않고 분양에 당첨될 확률을 가졌지만, 채권입찰제 시행 후에는 그 확률을 가지는 것 자체가 원천적으로 차단되었다.

제6장 결론

제1절 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 기존의 선행연구들이 아파트 분양제도를 통한 대량 주택공급과정에서 자가 소유 가구의 '순차적 확대' 현상과 그 과정에서 자가 소유 가구로 진입할 수 있었던 '대상의 범위'에 대해 충분히 답하지 못하였다는 문제의식에서 출발하여, 아파트 분양제도 내에서 '누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는가'를 밝히고자 하였다.

연구 질문을 구체화하기 위해, 한국의 자가 소유 확대정책이 '소유' 중심의 '아파트' 공급으로 정해진 배경을 '자가 소유와 국가개입'의 친화성에 관한 이론과 '발전국가론'의 틀에서 검토하였고, 아파트 분양제도의 작동기제를 파악하고자 미시경제학의 '최고가격제와 추첨제' 이론과 이에 따라 형성되는 '암시장' 관련 이론을 살펴보았다. 이로써 구체화 된 연구 질문은 두 가지 이다. 첫 번째 질문은 정부가 아파트 분양제도를 통해 제시한 아파트 배분 전략에 대한 것으로, 정부의 전략 하에서 '누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는가'이다. 두 번째는 정부가 제시한 제도적 틀 속의 개별가구의 실제 행위에 대한 것으로, 소유권의 형성과 확대를 위해 빈번히 사용된 개별가구의 전매행위에 주목하여, 아파트 분양제도 내에 형성된 전매시장에서 '누가, 어떠한 과정'을 통해 자가 소유 가구로 진입하였는지 살펴보는 것이다.

연구 질문의 답하기에 앞서, 한국의 아파트 분양의 제도화 과정과 작동원리를 살펴보았다. 소유 중심의 아파트 공급은 정부의 최소한의 재정부담으로 주택의 대량공급이라는 정책목표를 달성하고자 하는 맥락에서 선분양제도, 분양가상한제도, 주택청약제도의 결합인 아파트 분양제도로 구체화 되었다. 이러한 아파트 분양제도는 자가 소유 가구의 확대 과정

에 있어서, 분양가상한제를 통해 낮은 분양가를 형성하고 아파트를 분양받을 수 있는 계층의 폭을 절대적으로 확대하였다. 그 과정에서 발생하는 초과수요는 주택청약제도에 기반을 두어 공평하고 순차적으로 대응되었다. 그럼에도 낮은 분양가격과 심화된 분양경쟁은 암시장을 형성할 동인을 남겼고, 암시장 내 가격은 개별가구의 최대지불액에 따라 형성되었다. 실제 개별가구가 자가 소유 가구로 진입하기 위한 과정에서는 보다 복잡하고 시장원리에 기반을 둔 거래가 발생한 것이다.

이와 같은 아파트 분양제도의 작동원리를 바탕으로 연구 질문에 접근하였다. 첫 번째 연구 질문인 '정부가 제시한 분양아파트 배분 전략' 하에서 '누가, 어떠한 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는가'에 대한 분석결과는 다음과 같다. 정부는 분양아파트 배분 전략을 통해 넓은 소득계층에 기회를 제공하고자 하였다. 청약가능 소득계층을 분석한 결과, 국민주택 분양에 있어서 소득제약 효과가 거의 없었고, 85㎡ 이하의 민영주택은 80년대 초까지는 약 40%의 소득계층만 요건을 충족시킬 수 있었으나, 80년대 중, 후반이 되면서는 중간소득계층보다 넓은 범위의 소득계층이 요건을 갖출 수 있었다. 이러한 정부의 분양아파트 배분 전략은 주택청약제도에 기반을 둔 규칙에 따라 이루어졌는데, 83년 도입된 채권입찰제는 기존의 '동일 확률'이 아닌 '차등적 확률'로 아파트를 배분하고자 하였다는 점에서 주목할 필요가 있다.

다음은 개별가구의 행위에 주목하여, 아파트 분양제도 내에 형성된 전매시장에서 '누가, 어떠한 과정'을 통해 자가 소유 가구로 진입하였는가를 분석하였다. 분양아파트를 소유함으로써 개별가구에게 귀속되는 자본의 이득은 아파트 분양제도 내 전매시장 형성의 동인으로 역할을 하였다. 전매시장에서 형성되는 가격은 아파트 분양 당첨 및 미래 시세차익에 대한 위험에 영향을 받았으며, 이 시장 내에서는 각자의 지불능력에 따라 자가 소유 가구로 진입할 수 있는 확률이 정해졌다. 특히, 전매시

장에서 주로 거래된 청약통장은 분양당첨 '확률'을 높이는 역할을 하였으며, 개별가구는 막대한 프리미엄을 지불하고 이를 구입하고자 하였다. 1983년 채권입찰제 시행 후, 개별가구의 거래관계는 다소 변화하였다. 먼저, 채권입찰제에서 형성되는 '공식적인 프리미엄'과 전매시장에서 형성되는 청약통장의 '비공식적 프리미엄'을 비교한 결과, 유사한 수준과 패턴을 보였다. 이는 채권입찰제가 시행되었지만, 개별가구에게는 아파트 분양당첨 확률을 높이기 한 프리미엄의 지불대상만 달라졌지 지불해야하는 금액은 이전과 동일하다는 것을 의미한다. 다만, 83년 이전에는 프리미엄을 지불하지 않고 분양에 당첨될 확률을 가졌지만, 채권입찰제 시행 후에는 그러한 확률을 가지는 것 자체가 원천적으로 차단되었다.

결론적으로 1970-80년대 아파트 분양제도 내에서 정부가 제시한 배분 전략을 통해서는 보다 넓은 소득계층이 낮지만 공평한 확률로 자가 소유 가구로 진입할 수 있었고, 개별가구의 효용극대화를 위해 형성된 전매시장에서는 아파트 분양 당첨확률을 높이기 위해 프리미엄을 지불하는 방식을 통해, 보다 지불가능금액이 큰 가구가 자가 소유 가구로 진입할 수 있었다. 이 과정에서 개별가구 간 거래는 현물과 현금 사이에서 각자의 효용을 극대화하는 선택에 따라 이루어졌다. 이를 미루어 보아, 주택의 대량공급 하에서 감소 후 증가 추세를 보이는 자가소유율의 추이는 정부의 배분 전략에 따라 '낮은 확률'로 자가 소유 가구로 진입한 가구와 전매시장에 프리미엄을 지불하고 '높은 확률'로 자가 소유 가구로 진입한 가구의 행위의 합으로 나타났다고 해석할 수 있다. 더 나아가, 중산층 편향적으로 주택정책이 시행되었다는 기존 선행연구의 지적은 개별가구 간 경쟁에 따라 형성된 전매시장에서의 행위에서 비롯된 현상을 국가의 의도로 왜곡한 해석으로 보인다.

본 연구는 1970-80년대에 시행된 자가 소유 확대정책에 대한 기존 연구들의 한계를 보완하면서, 개별가구의 행위에 주목하여 제도의 실효(實

效)를 새롭게 해석한다는 점에서 의의를 가진다. 뿐만 아니라, 경제학 이론을 바탕으로 정부가 제시한 아파트 분양제도의 배분원리를 규명하고, 이 제도가 현실에 적용될 때 야기될 수 있는 전매시장과 같은 암시장의 형성에 대해 이론 및 실증적 자료로 밝혔다는 점에서 의의가 있다.

더 나아가 만성적 주택부족문제를 해결하기 위한 선분양제도, 주택청약제도, 분양가상한제도가 결합된 '아파트 분양제도'는 정부재정이 열악한 개발도상국에서 대량 주택공급을 통한 자가 소유 확대 정책을 수립하고자 하는데 있어 유의미한 시사점을 제시할 수 있다. 그럼에도 한국의 아파트 분양제도가 '도시빈민'을 배제하였다는 점(김아람, 2103)과 2차적 전매시장을 형성할 동인을 남긴다는 점에서 이를 보완할 수 있는 정부정책이 필요할 것이다.

제2절 연구의 한계 및 과제

본 연구는 주로 2차 자료인 신문기사를 활용하여 다소 객관성이 떨어지는 한계가 있다. 신문기사에서 보도된 사건 및 발표내용을 공공보고서 및 법규와 대조하여 객관성을 확보하고자 하였으나, 일부 확인이 불가능한 부분이 존재하였고 이는 동일한 내용을 다루는 다수의 신문기사를 비교하여 객관성을 확보하고자 하였다. 또한 본 연구에서 주요하게 활용된 1970-80년대 아파트의 실분양가격 자료가 구축되어 있지 않아, 신문의 분양광고의 분양가격을 직접 수집 및 가공하였다. 이 과정에서 자료가 누락되었을 가능성이 있으며, 자료수집 상의 오류로 분석결과의 편의(Bias)가 발생할 수 있다는 점이 한계로 남는다.

본 연구는 아파트 분양제도를 활용하여 '누가', '어떠한' 과정을 통해 자가 소유 가구로 진입할 수 있었는지 미시적 차원에서 규명하였다. 그러나 본 연구의 결과가 보다 설득력을 갖추기 위해서는 개별가구의 주거

이동 경로를 보다 세세하게 분석할 수 있는 생애구술연구가 병행될 필요가 있다. 또한, 본 연구는 아파트 분양제도 내에서 자가 소유 가구로 진입하는 '과정'에 대해서 밝히고 있지만, 자가 소유 가구의 '형성'까지 논의를 이어가지 못한다는 한계를 가진다. 추후, 자료의 보완을 통해 자가 소유 가구의 '형성' 더 나아가 (아파트의 구입 및 처분과정이 필히 포함될) 중산층으로의 변모 과정을 규명한다면, 한국적 맥락에서 '아파트'와 친화성을 가진 '중산층'을 이해하는데 도움이 될 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

<단행본>

Krugman, Paul R.(2012). 「미시경제학」, 김재영·전병헌(역저), 서울: 시그마프레스

공동주택연구회(1999). 「한국 공동주택계획의 역사」, 서울: 세진사

권태준(2006).「한국의 세기 뛰어넘기: 산업화, 민주화, 시민사회」, 경기: 나담출판.

김용창(2004).「한국의 토지 주택정책」, 서울: 부연사.

김정호·김근용(1998). 「주택정책의 회고와 전망」, 안양: 국토개발연구원

노인철·김수봉(1996). 「사회보장재정의 국제비교와 전망(社會保障財政의 國際比較와 展望)」, 서울: 한국보건사회연구원

박해천(2013). 「아파트 게임: 그들이 중산층이 될 수 있었던 이유」, 서울: 휴머니스트.

발레리 줄레조(2007). 「아파트 공화국」, 길혜연(옮김), 서울: 후마니타스(원서출판 2003).

윤혜정·장성수(2003). 「주거와 주택」, 서울: 다락방.

임동근·김종배(2015). 「메트로폴리스 서울의 탄생: 서울의 삶을 만들어 낸 권력, 자본, 제도, 그리고 욕망들」, 서울: 반비.

임서환(2005).「주택정책반세기」, 서울: 기문당.

장세훈(2008).「기로에 선 중산층: 현실진단과 복원의 과제」, 한국사학회(편), 273-309, 고양: 인간사랑.

전상인(2009).「아파트에 미치다」, 서울: 이숲.

조순·정운찬·전성인(2007). 「경제학원론」, 서울: 율곡

최병선(1992). 「정부규제론」, 서울: 법문사

하성규(2006). 「주택정책론」, 서울: 박영사.

Castells, M., Goh, L., & Kwok, Ry-W.(1988). Economic development and Public Housing in HongKong and

Singapore, and Shenzhen Special Economic Zone, Berkeley : Institute of Urban and Regional Development, University of California at Berkeley

Forrest, R.(2011). Households, homeownership and neoliberalism. In R. Forrest, & N.M. Yip(Eds.), Housing Markets and the Global Financial Crisis: The Uneven Impact on Households (pp. 1-19). Cheltenham : Edward Elgar.

Hynjeong, L.(2014). Housing and Socioeconomic Transformations in South Korea. In J. Doling, & R. Ronalds (Eds.), Housing East Asia (pp. 180-203). Basingstoke: Palgrave Macmillan.

Lee, J., Forrest, R., & Tam, W. K. (2003). Home ownership in East and South East Asia: Market, state and institutions. In R. Forrest, & J. Lee (Eds.), Housing and social change: East-West perspectives (pp. 20-45). London: Routledge.

Lee, J., Forrest, R., & Tam, W. K. (2003). Home ownership in East and South East Asia: Market, state and institutions. In R. Forrest, & J. Lee (Eds.), Housing and social change: East-West perspectives (pp. 20-45). London: Routledge.

Ronald, Richard(2008). The ideology of home ownership : homeowner societies and the role of housing, Basingstoke: New York : Palgrave Macmillan

Yoon, I. S.(1994), Housing in a Newly Industrialized Economy: The Case of South Korea, Aldershot: Ashgate Publishing Company.

<학술논문>

권명희(1998), “고도경제성장과 주택 정책-서울, 싱가폴, 홍콩을 중심으로”, 「한국사회와 행정연구」, 9(1), 127-136

김수현(2009), “선진국 자가소유 논의와 우리나라에 대한 정책적 시사

점", 「경제와 사회」, 83, 258-283
김아람(2013), "1970년대 주택정책의 성격과 개발의 유산", 「역사문제연구」, 29
김일영(2000), "1960년대 한국발전국가의 형성과정: 수출지향형 지배연합과 발전국가의 물적 기초의 형성을 중심으로", 「한국정치학보」, 34(4):121-143
김지현(2012), "주택청약제도의 문제점과 개선방안", 「부동산학연구」, 18(4), 149-169
김혜승(2003), "주택선분양제도", 「국토」, 55
남원석(2009), "자가소유 촉진정책의 평가와 향후 과제", 한국주택학회 2009년 추계학술대회 발표논문집, 2009(3): 3-32
오도영(2014), "영국의 사회주택 정책 변화와 시사점", 「국토」, 111-117
오성훈·송영일·손정락(2005), "주거복지와 한국주택공사의 문제", 「민주사회 정책연구」, 7
장세훈(2007), "주택소유의 관점에 입각한 중산층의 재해석", 「경제와 사회」, 199-226
전상인(2007), "계획이론의 탈근대적 전환에 대한 비판적 성찰", 「국토계획」, 42(6), 7-24
진미윤(2014), "한국의 자가소유 부문의 미래", 「공간과 사회」, 24(2)
최막중·임이랑·박규전(2014), "주택의 대량공급을 위한 한국 도시개발 모형의 실증적 특성", 「국토계획」, 49(4):141-153
황상연·김태경·유지호(2009), "위기와 정부의 역할: 대공황이후 미국주택금융정책과 서브프라임 사태", 「정책연구」, 1-1
Kemeny, Jim. 2005. "'The Really Big Trade-Off' between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformation 25 Years on." Housing, Theory and Society, 22(2), 59-75
Kim Y. J. and Choi M. J. 2014. "Why has there been an inactive

presence of professional real estate developer in Korea?", International Journal of Urban Sciences, 19(2): 206-223

Quigley, John M., & Steven Raphael(2004), "Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable?", Journal of Economic Perspective, 18(1): 191-214.

Ronald, R.& Mee-Youn, J.(2010), "Homeownership in South Korea: Examining Sector Underdevelopment", Urban Studies, 47(11): 2367-2388

Ronald, R.(2004), "Home ownership, Ideology and Diversity: Re-evaluating Concepts of Housing Ideology in the Case of Japan", Housing Theory and Society, 21: 49-64

Saunders, Peter(1984), "Beyond housing classes: the sociological significance of private property rights in means of consumption", International Journal of Urban and Regional Research, 8(2): 202-227

Yuen, Belinda(2005), "Squatters No More: Singapore Social Housing", World Bank 3rd Urban Research Symposium, April 2005, Brasilia, Brasil

<정부간행물>

경제기획원. 1983. "부동산투기억제대책(안) (2.16) 국가기록원 기록물철 (BA0950839)

국토개발연구원, 住宅分讓制度에 관한 硏究 : 債權入札 制度를 中心으로, 1987

통계청, 도시가계연보 30년(都市家計調査 30年), 1963-1992

<학위논문>

권혁신, 2015. 「주택수요정책과 신규아파트 분양에 관한연구」, 서울대학교 박사학위 논문.

김도균, 2013.「한국의 자산기반 생활보장체계의 형성과 변형에 관한 연구: 개발국가의 저축동원과 조세정치를 중심으로」, 서울대학교 박사학위 논문.
김명수, 2018. 「한국의 주거정치와 계층화: 자원동원형 사회서비스 공급과 생존주의 주거전략의 탄생」, 서울대학교 박사학위 논문.
양희진, 2017. 「한국 아파트 단지화·대형화 경제논리」, 서울대학교 박사학위 논문.
장세훈, 1996. 「자본의 토지소유 및 개발에 대한 국가정책 연구」, 서울대학교 박사학위 논문

<인터넷사이트>

Home ownership rate in USA, https://tradingeconomics.com
국가통계포털, http://kosis.kr/index/index.do
법제처 국가법령정보센터, www.law.go.kr
부동산뱅크, http://www.neonet.co.kr/

<신문기사>

경향신문(1969.06.03.) 마음 안드는 우리 집
경향신문(1977.04.25.), 4월 25일실시 국민주택청약을 위한 부금 안내
경향신문(1977.04.27.), 住宅請約(주택청약)부금加入(가입) 無住宅者(무주택자)로 한정 이미 가입한 사람은 家屋(가옥) 등본 제출케
경향신문(1977.08.12.), 國稅廳(국세청) 종합대책 發表(발표) 상습轉賣者(전매자) 명단公開(공개)도 아파트投機(투기)에 重課稅(중과세)
경향신문(1980.12.24.), 현대아파트 9차 분양
경향신문(1982.05.22.), 開浦洞(개포동)일대 아파트賣物(매물) 쏟아져 값 내림세
경향신문(1983.09.28.), 人氣(인기)지역 아파트轉賣(전매) 추적調査(조사)
경향신문(1984.04.25.), 누구를 위한 債券入札制(채권입찰제)인가
경향신문(1985.03.16.), 「先買(선매)통장」거래 다시 고개 들어 프리미엄 最高(최고) 千百萬(천백만)원까지
경향신문(1985.12.10.), 「미분양」많은 禾谷(화곡)등 2곳부터 서울시내「債券(채

권)입찰」부분폐지
경향신문(1985.12.10.), 아파트債券入札制(채권입찰제) 일관성 없다
동아일보(1969.11.13.), 서울 시골 명암...도심과 변두리
동아일보(1977.04.26.), 주택부금 첫날에12億(억)원 몰려 아파트열기를 반영…
동아일보(1977.04.27.), 國民住宅賦金請約(국민주택부금청약) 계속 늘어
동아일보(1977.09.21.), 도곡동 개나리아파트 3차 분양
동아일보(1978.02.09.), 주택 청약예금(불특정만기정기예금)취급안내
동아일보(1978.02.09.), 주택 청약예금(불특정만기정기예금)취급안내
동아일보(1978.08.09.), 종합억제대책의 파장, 「부동산투기」급제동
동아일보(1982.11.12),江南(강남) 5개 人氣(인기)아파트 轉賣(전매) 1,549명 적발
동아일보(1982.12.17.), 아파트투기 31億(억)추징 우성·미도등 5개 民營(민영)에
동아일보(1983.03.18.), 投機(투기)처방…實需要者(실수요자)엔 큰 부담 아파트분양「債券(채권)입찰제」의 虛實(허실)
동아일보(1984.01.26.), 아파트債券(채권)입찰 작년 730億(억)원 팔려
매일경제(1977.03.25.), 최고 연 31.1% 의 높은 이율! 재형저축은 근로자를 위한 저축수단입니다 인상된 봉급과 많아진 세금공제혜택을 재형저축에 가입합시다
매일경제(1977.08.12.), 住宅(주택) 賦金(부금) 가입 우선분양대상자 住公(주공)반포아파트에集中(집중)될 듯
매일경제(1977.09.15.), 住公(주공)아파트分讓(분양) 平均(평균)2.3대1
매일경제(1977.09.23.),「아파트熱氣(열기)」다소 누그러져
매일경제(1978.02.04.), 住宅請約預金制(주택청약예금제)신설
매일경제(1978.05.31.), 國稅廳(국세청) 준공일以前(이전) 轉賣(전매)아파트 취득시기 分讓(분양)당첨 일을 기준
매일경제(1978.09.20.), 아파트 전매입주자들에게 退去命令權(퇴거명령권)부여
매일경제(1980.07.26), 낙첨위한 분양신청 많아 契約率(계약률)떨어져
매일경제(1980.12.27), 請約(청약)통장 프리미엄 약세
매일경제(1981.06.03.), 명의자·매입자 紛爭(분쟁)잦아 住宅(주택)청약 예금통장
매일경제(1981.06.16.) 평균경쟁률 79대1 현대아파트 10차분양

매일경제(1981.10.27), 0순위 주택 請約(청약) 통장 엄청난 웃돈거래

매일경제(1982.06.29.), 반포·영동 평수 큰 것 人氣(인기)

매일경제(1982.08.28.) 요지경속 通帳去來(통장거래)의 현황을 보면… 당첨 뒤 名義(명의)변경 분쟁 잇달아

매일경제(1982.09.03), 건설부 "0順位(순위)폐지 검토한일 없다"

매일경제(1982.10.23.), 개포1차 우성아파트 분양

경향신문(1983.02.19.), 순식간에 얼어붙은 投機熱(투기열) 거래 끊긴 채 "두고보자"만 무성

경향신문(1984.10.13.), 아파트去來(거래) 계속한산 여의도일대는 3百萬(백만)원까지 내려

매일경제(1982.12.23.), 아파트 「0順位(순위)」 폐지

매일경제(1983.02.10.), 주택청약예금통장 전매에 40%양도세 부과

매일경제(1983.03.17.), 政府(정부) 5월부터 시행 아파트분양 債券入札制(채권입찰제)

매일경제(1983.03.18.)프리미엄은 일단 막아진다지만……아파트債券入札制(채권입찰제) 배경과 문제점

매일경제(1983.03.28), 高德(고덕) 住公(주공)겨냥 先買(선매)통장去來(거래)다시성행

매일경제(1984.05.01.), 投機(투기)조장 福德房(복덕방)·아파트轉賣(전매) 124명적발 稅金(세금)1차17억 추징

매일경제(1984.08.27.), 金利(금리) 市銀(시은)보다 유리·높은配當(배당)도 信協(신협)조합 마을금고 적금 年(연)10.5%…利子(이자)소득세 면제

매일경제(1984.10.15.), 貯蓄誘引策(저축유인책)의 不足(부족)하다 <5> 金利(금리) 수준과 체계 本社(본사) 年例(연례) 저축절약캠페인 特輯(특집)

매일경제(1984.12.24.), 金融債券(금융채권) 잘 팔린다

매일경제(1985.02.12.), 주택 청약預金(예금)·선매 請約(청약)저축 신규 加入(가입) 크게 줄어

매일경제(1988.06.25.), 채권입찰액 分讓價(분양가)웃돌아

부 록

[부록 1-1] 동·서남권 주요 지역별 아파트 가격 추이, 1977-89년

단위: 만원

구분		평형	`79	`80	`81	`82	`83	`84	`85	`86	`87	`88	`89
여의도	목화	15	1,500	1,850	2,200								5,900
	삼부	38	4,500	4,750		6,800			9,350				
	광장	60	6,550	7,650	8,000			12,500				15,000	34,000
	시범	18	1,700	1,900		2,300		3,050	3,050				
반포	한양	38						9,000				8,750	16,500
	경남	35			4,050	6,400	5,250		6,050	5,850			
	한신	24	1,950	2,400	2,425	2,450	3,000		3,650	3,700		4,500	8,000
서초	무지개	47			5,600	6,500	7,400	8,350	5,550	8,600	6,650	9,250	14,000
	우성	25	1,900	2,100		2,200			3,200	3,150	3,050		7,300
대치	은마	38	3,400	3,650		5,150		9,250	7,500	7,650	7,750	10,700	20,000
	청실	31	1,950	2,300	2,500	2,800	3,200	3,900	3,750		4,150	5,950	9,250
	개나리	34	2,550	2,950	3,200	3,800	4,100						
	쌍용	57	4,600	5,250			8,750						
잠실	주공	46						10,100			8,500	14,000	
	장미	17	1,300	1,650		1,575		1,900				4,500	6,800
	진주	28	2,150	2,500	2,800	2,475	3,300	4,000	4,000		3,900	5,300	
	가락 시영	33				3,150	4,050						
압구정	현대	15					2,150	2,975					3,850
		37			4,000	4,750	4,600	6,700	5,000				16,500
	한양	48			6,300	7,000	7,100	9,500	10,500			16,000	32,500
		20				2,850							8,000

[부록 1-2] 동·서남권 주요 지역별 아파트 가격 추이, 출처 신문자료

번호	발행일	신문사	기사제목
1	80.02.23	동아일보	아파트 去來(거래)뜸한 채 값만 올라
2	81.05.12	경향신문	연초에만"반짝"---개월째 잠자 微動(미동)않는 不動產景氣(부동산경기)
3	81.06.26	경향신문	복덕방전화가 울렸다 6.26措置(조치)의 反應(반응)과 現場時勢(현장시세)
4	82.09.04	매일경제	이사철 앞둔 아파트時勢(시세) 동향 값만 오른 채 去來(거래)한산
5	82.12.02	매일경제	집값 올 들어 최저시세
6	83.02.08	동아일보	不動産(부동산)"기지개"
7	83.02.19	경향신문	순식간에 얼어붙은 投機熱(투기열) 거래 끊긴 채 "두고 보자"만 무성
8	84.10.13	경향신문	아파트去來(거래) 계속한산 여의도일대는 3百萬(백만)원까지 내려
9	85.09.28	경향신문	가을 不動産(부동산)경기 「藥(약)」써도 회복기미 없어
10	86.05.31	경향신문	반포·서초·방배洞(동) 아파트값 작년보다10~20%내려
11	86.07.12	경향신문	開浦(개포)지역 아파트 평당 200萬(만)~250萬(만)원線(선)
12	87.09.18	경향신문	서울 아파트값 꼼틀 거린다

[부록 2] 서울시 권역별 아파트 분양가격 자료, 1977-89년

단위: 천원

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
1	1977	서남권	16	국민	향남아파트	4,700	294
2	1977	서남권	17	국민	우신아파트	5,083	299
3	1977	서남권	20	국민	우신아파트	5,980	299
4	1977	서남권	24	국민	우신아파트	7,176	299
5	1977	서남권	17	국민	미도아파트	5,800	341
6	1977	서남권	20	국민	미도아파트	6,770	339
7	1977	동남권	17	국민	반포주공 2,3차 아파트	5,797	341
8	1977	동남권	19	국민	반포주공 2,3차 아파트	6,549	345
9	1977	동남권	26	국민	반포주공 2,3차 아파트	9,176	353
10	1977	동남권	19	국민	개나리아파트 3차	8,381	441
11	1977	동남권	28	국민	개나리아파트 3차	12,237	437
12	1977	동남권	30	국민	개나리아파트 3차	12,847	428
13	1978	동남권	33	민영1	신반포 3차아파트	15,750	477
14	1978	동남권	36	민영1	신반포 3차아파트	17,310	481
15	1978	동남권	40	민영2	신반포 3차아파트	19,490	487
16	1978	동남권	45	민영2	신반포 3차아파트	24,110	536
17	1978	동남권	50	민영2	신반포 3차아파트	27,680	554
18	1978	동남권	28	국민	우일아파트	16,215	579
19	1978	동남권	57	민영2	개나리아파트 4차	36,700	644
20	1978	동남권	96	민영2	개나리아파트 4차	40,000	417
21	1978	동남권	32	민영1	신반포 4차아파트	21,508	672
22	1978	동남권	33	민영1	신반포 4차아파트	21,508	652
23	1978	동남권	35	민영1	신반포 4차아파트	23,668	676
24	1978	동남권	46	민영2	신반포 4차아파트	31,759	690
25	1978	동남권	52	민영2	신반포 4차아파트	35,821	689

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
26	1978	동남권	37	민영1	신반포 5차아파트	21,900	592
27	1978	동남권	39	민영1	신반포 5차아파트	24,286	623
28	1979	동남권	24	민영1	개나리아파트 6차	17,640	735
29	1979	동남권	31	민영1	개나리아파트 6차	23,110	745
30	1979	동남권	31	민영1	개나리아파트 6차	22,700	732
31	1979	동남권	31	민영1	개나리아파트 6차	22,480	725
32	1979	동남권	34	민영1	개나리아파트 6차	25,100	738
33	1979	동북권	19	국민	안암아파트	10,750	566
34	1979	동북권	26	국민	안암아파트	14,150	544
35	1979	동남권	29	민영1	잠실 진주아파트 4차	21,140	729
36	1979	동남권	33	민영1	잠실 진주아파트 4차	24,060	729
37	1979	동남권	55	민영2	잠실 진주아파트 4차	41,020	746
38	1979	동남권	28	국민	우일아파트 2차	18,813	672
39	1979	동남권	34	국민	우일아파트 2차	22,900	674
40	1979	동남권	35	민영1	성수교 아파트	25,365	725
41	1979	동남권	54	민영2	성수교 아파트	39,959	740
42	1979	동남권	35	민영1	삼익아파트 2차	24,700	706
43	1979	동남권	46	민영2	삼익아파트 2차	33,190	722
44	1979	동남권	54	민영2	삼익아파트 2차	38,710	717
45	1979	서남권	18	국민	남서울 무지개아파트	12,200	678
46	1979	서남권	18	민영1	남서울 무지개아파트	12,200	678
47	1979	서남권	23	민영1	남서울 무지개아파트	15,700	683
48	1979	동남권	24	민영1	영동 진달래아파트 2차	17,647	735
49	1979	동남권	31	민영2	영동 진달래아파트 2차	23,140	746
50	1979	동남권	31	민영1	영동 진달래아파트 2차	22,732	733

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
51	1979	동남권	31	민영1	영동 진달래아파트 2차	22,476	725
52	1979	서남권	18	국민	신안아파트	12,150	675
53	1979	서남권	19	국민	신안아파트	14,960	787
54	1979	동남권	17	민영1	신반포 8차아파트	12,675	746
55	1979	동남권	27	민영2	신반포 8차아파트	35,821	1327
56	1980	동남권	17	민영1	신반포 10차아파트	15,122	890
57	1980	동북권	16	국민	월계 신동아아파트	12,403	775
58	1980	동북권	18	국민	월계 신동아아파트	13,893	772
59	1980	동북권	20	국민	월계 신동아아파트	16,047	802
60	1980	동북권	24	국민	월계 신동아아파트	18,769	782
61	1980	동남권	20	국민	길동 진흥아파트	14,522	726
62	1980	동남권	25	국민	길동 진흥아파트	17,717	709
63	1980	동남권	28	국민	길동 진흥아파트	20,253	723
64	1980	동남권	34	국민	길동 진흥아파트	24,358	716
65	1980	동남권	19	민영1	잠실 미성아파트 1차	16,500	868
66	1980	동남권	24	민영1	잠실 미성아파트 1차	20,880	870
67	1980	동남권	32	민영1	잠실 미성아파트 1차	27,800	869
68	1980	동북권	18	국민	월계 신동아아파트 2차	13,893	772
69	1980	동북권	20	국민	월계 신동아아파트 2차	16,047	802
70	1980	동북권	24	국민	월계 신동아아파트 2차	18,769	782
71	1980	동남권	19	민영1	영동 진달래아파트 3차	17,253	908
72	1980	동남권	19	민영1	영동 진달래아파트 3차	17,696	931
73	1980	동남권	25	민영1	영동 진달래아파트 3차	22,827	913
74	1980	동남권	41	민영2	영동 진달래아파트 3차	37,180	907
75	1980	동남권	22	민영1	영동 진달래아파트 3차	19,245	875

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
76	1980	동남권	35	민영1	영동 한양아파트 7차	31,179	891
77	1980	동남권	43	민영2	영동 한양아파트 7차	39,455	918
78	1980	동남권	46	민영2	영동 한양아파트 7차	42,089	915
79	1980	서남권	17	민영1	럭키 남서울아파트 1차	14,120	831
80	1980	서남권	22	민영1	럭키 남서울아파트 1차	17,770	808
81	1980	서남권	26	민영1	럭키 남서울아파트 1차	21,420	824
82	1980	동북권	15	국민	동서울아파트	12,390	826
83	1980	동북권	19	국민	동서울아파트	15,240	802
84	1980	동남권	23	국민	둔촌지구 아파트(주공)	16,024	697
85	1980	동남권	25	국민	둔촌지구 아파트(주공)	17,421	697
86	1980	동남권	31	국민	둔촌지구 아파트(주공)	21,883	706
87	1980	동남권	34	국민	둔촌지구 아파트(주공)	22,827	671
88	1980	동남권	34	국민	둔촌지구 아파트(주공)	23,804	700
89	1980	동남권	18	민영1	청담 한양아파트 2차	16,278	904
90	1980	서북권	27	민영1	마포 진주아파트	21,643	802
91	1980	서북권	34	민영1	마포 진주아파트	27,248	801
92	1980	동남권	19	민영1	잠실 미성아파트 3차	17,435	918
93	1980	동남권	23	민영1	잠실 미성아파트 3차	21,086	917
94	1980	동남권	50	민영1	잠실 미성아파트 3차	46,953	939
95	1980	동남권	18	민영1	신반포아파트 11차	22,784	1266
96	1980	동남권	25	민영1	신반포아파트 11차	32,889	1316
97	1980	동남권	38	민영2	신반포아파트 11차	45,774	1205
98	1980	동남권	26	민영1	우성아파트	23,693	911
99	1980	동남권	32	민영1	우성아파트	29,072	909
100	1980	동남권	43	민영2	우성아파트	41,486	965

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
101	1980	동남권	53	민영2	우성아파트	50,896	960
102	1980	동남권	24	민영1	청담 상아아파트	21,213	884
103	1980	동남권	29	민영1	청담 상아아파트	26,278	906
104	1980	동남권	40	민영2	청담 상아아파트	37,715	943
105	1980	동남권	44	민영2	청담 상아아파트	41,624	946
106	1980	동남권	48	민영2	청담 상아아파트	46,416	967
107	1980	서남권	25	민영1	동신아파트 2차	20,350	814
108	1980	서남권	38	민영1	동신아파트 2차	31,000	816
109	1980	서남권	46	민영2	동신아파트 2차	38,800	843
110	1980	서남권	23	민영1	상도동 약수아파트 2차	14,500	630
111	1980	서남권	28	민영1	상도동 약수아파트 2차	18,000	643
112	1980	서남권	20	민영1	상도동 약수아파트 2차	12,000	600
113	1980	서남권	23	민영1	상도동 약수아파트 2차	13,500	587
114	1980	서남권	25	민영1	상도동 약수아파트 2차	15,600	624
115	1980	서남권	27	민영1	상도동 약수아파트 2차	17,100	633
116	1980	동남권	34	민영1	방배동 신동아아파트	30,834	907
117	1980	동남권	46	민영2	방배동 신동아아파트	44,311	963
118	1980	동남권	35	민영1	현대아파트 9차	32,189	920
119	1980	동남권	50	민영2	현대아파트 9차	48,998	980
120	1980	서남권	19	민영1	홍진 시범아파트 2차	14,500	763
121	1980	서남권	22	민영1	홍진 시범아파트 2차	16,700	759
122	1980	서남권	24	민영1	홍진 시범아파트 2차	27,900	1163
123	1980	서남권	27	민영1	홍진 시범아파트 2차	20,100	744
124	1981	동남권	34	민영1	세종아파트	30,306	891
125	1981	동남권	35	민영1	세종아파트	31,207	892

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
126	1981	서남권	17	민영1	럭키 남서울아파트 3차	15,530	914
127	1981	서남권	22	민영1	럭키 남서울아파트 3차	19,190	872
128	1981	서남권	26	민영1	럭키 남서울아파트 3차	23,610	908
129	1981	동남권	20	민영1	길동 진흥아파트	16,029	801
130	1981	동남권	25	민영1	길동 진흥아파트	19,520	781
131	1981	동남권	28	민영1	길동 진흥아파트	22,172	792
132	1981	동남권	35	민영1	신반포아파트 13차	36,940	1055
133	1981	동남권	47	민영2	신반포아파트 13차	53,667	1142
134	1981	서남권	19	국민	동신아파트 3차	16,240	855
135	1981	서남권	25	국민	동신아파트 3차	30,850	1234
136	1981	서남권	38	국민	동신아파트 3차	31,760	836
137	1981	동남권	17	민영1	신반포아파트 12차	18,370	1081
138	1981	동남권	25	민영1	신반포아파트 12차	26,100	1044
139	1981	동남권	25	민영1	현대아파트 10차	37,216	1489
140	1981	동남권	50	민영2	현대아파트 10차	56,870	1137
141	1981	동남권	13	국민	주공아파트(서울문정)	9,368	721
142	1981	동남권	16	국민	주공아파트(서울문정)	13,795	862
143	1981	동남권	18	국민	주공아파트(서울문정)	15,337	852
144	1981	동남권	25	국민	주공아파트(서울문정)	20,840	834
145	1981	동남권	27	국민	주공아파트(서울문정)	23,002	852
146	1981	동남권	53	민영2	신반포아파트 15차	93,559	1765
147	1981	동남권	43	민영2	신반포아파트 15차	77,565	1804
148	1981	동남권	35	민영1	서초 한양아파트	36,730	1049
149	1981	동남권	45	민영2	서초 한양아파트	53,686	1193
150	1981	동남권	52	민영2	서초 한양아파트	60,251	1159

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
151	1981	서남권	17	민영1	남서울 건영아파트 1차	16,750	985
152	1981	서남권	25	민영1	남서울 건영아파트 1차	24,150	966
153	1981	서남권	29	민영1	남서울 건영아파트 1차	27,850	960
154	1981	동남권	11	국민	주공아파트(서울개포)	8,223	748
155	1981	동남권	13	국민	주공아파트(서울개포)	9,857	758
156	1981	동남권	15	국민	주공아파트(서울개포)	11,782	785
157	1981	동남권	17	국민	주공아파트(서울개포)	13,547	797
158	1981	동남권	11	국민	주공아파트(서울개포)	8,407	764
159	1981	동남권	13	국민	주공아파트(서울개포)	10,728	825
160	1981	동북권	28	민영1	중앙 한남하이츠 아파트	29,515	1054
161	1981	동북권	49	민영2	중앙 한남하이츠 아파트	63,091	1288
162	1981	동북권	58	민영2	중앙 한남하이츠 아파트	74,854	1291
163	1981	동남권	35	민영1	현대아파트 11차	37,265	1065
164	1981	동남권	39	민영2	현대아파트 11차	41,865	1073
165	1981	동남권	51	민영3	현대아파트 11차	61,492	1206
166	1981	동남권	56	민영3	현대아파트 11차	67,365	1203
167	1981	동남권	60	민영3	현대아파트 11차	72,336	1206
168	1981	동남권	31	민영1	쌍용대치아파트	33,050	1066
169	1981	동남권	46	민영2	쌍용대치아파트	57,970	1260
170	1981	동남권	53	민영2	쌍용대치아파트	66,790	1260
171	1981	동남권	7	국민	시영아파트(1,2공구)	6,287	898
172	1981	동남권	10	국민	시영아파트(1,2공구)	8,749	875
173	1981	동남권	13	국민	시영아파트(1,2공구)	11,058	851
174	1981	동남권	13	국민	시영아파트(1,2공구)	11,130	856
175	1981	동남권	15	국민	시영아파트(1,2공구)	12,691	846

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
176	1981	동남권	7	국민	시영아파트(3공구)	6,177	882
177	1981	동남권	10	국민	시영아파트(3공구)	8,848	885
178	1981	동남권	13	국민	시영아파트(3공구)	11,185	860
179	1981	동남권	27	민영1	신반포아파트 19차	28,854	1069
180	1981	동남권	36	민영1	신반포아파트 19차	38,020	1056
181	1981	동남권	34	민영1	방배동 신동아아파트 2차	36,582	1076
182	1981	동남권	57	민영2	방배동 신동아아파트 2차	73,363	1287
183	1981	동남권	60	민영2	방배동 신동아아파트 2차	77,150	1286
184	1981	동남권	35	민영1	방배동 삼호아파트	36,590	1045
185	1981	동남권	55	민영2	방배동 삼호아파트	72,800	1324
186	1981	동남권	62	민영2	방배동 삼호아파트	82,180	1325
187	1982	도심	28	민영1	중앙 한남하이츠 아파트 2차	29,515	1054
188	1982	도심	34	민영1	중앙 한남하이츠 아파트 2차	35,592	1047
189	1982	도심	49	민영2	중앙 한남하이츠 아파트 2차	63,091	1288
190	1982	동남권	33	민영1	서초동 우성아파트 4차	34,693	1051
191	1982	동남권	47	민영2	서초동 우성아파트 4차	61,688	1313
192	1982	동북권	24	민영1	월계 동신고층아파트 1차	22,723	947
193	1982	동북권	35	민영1	월계 동신고층아파트 1차	33,689	963
194	1982	서북권	27	민영1	성산유원아파트	27,938	1035
195	1982	서북권	32	민영1	성산유원아파트	32,875	1027
196	1982	서북권	34	민영1	성산유원아파트	34,497	1015
197	1982	동북권	37	민영1	한양아파트	38,330	1036
198	1982	동북권	47	민영2	한양아파트	60,242	1282
199	1982	동북권	53	민영2	한양아파트	69,213	1306
200	1982	동남권	36	민영1	현대아파트 12차	38,136	1059

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
201	1982	동남권	38	민영1	현대아파트 12차	38,136	1004
202	1982	동남권	57	민영2	현대아파트 12차	76,039	1334
203	1982	동남권	62	민영2	현대아파트 12차	81,438	1314
204	1982	동남권	11	국민	주공아파트(개포지구)	8,355	760
205	1982	동남권	13	국민	주공아파트(개포지구)	10,013	770
206	1982	동남권	15	국민	주공아파트(개포지구)	11,972	798
207	1982	동남권	15	국민	주공아파트(개포지구)	11,936	796
208	1982	동남권	17	국민	주공아파트(개포지구)	13,620	801
209	1982	동남권	7.5	국민	주공아파트(개포지구)	7,416	989
210	1982	동남권	16	국민	주공아파트(개포지구)	15,684	980
211	1982	동남권	19	국민	주공아파트(개포지구)	18,057	950
212	1982	동남권	22	국민	주공아파트(개포지구)	20,968	953
213	1982	동남권	25	국민	주공아파트(개포지구)	23,453	938
214	1982	동남권	20	민영1	길동 신동아아파트	18,897	945
215	1982	동남권	24	민영1	길동 신동아아파트	23,470	978
216	1982	동남권	29	민영1	길동 신동아아파트	27,862	961
217	1982	동남권	34	민영1	길동 신동아아파트	33,410	983
218	1982	서북권	23	민영1	임창아파트	22,200	965
219	1982	서북권	23	민영1	임창아파트	21,300	926
220	1982	서북권	20	민영1	임창아파트	18,800	940
221	1982	서북권	20	민영1	임창아파트	18,600	930
222	1982	동남권	18	민영1	신반포아파트 16차	18,840	1047
223	1982	동남권	28	민영1	신반포아파트 16차	28,950	1034
224	1982	동남권	35	민영1	삼성동 상아아파트	37,180	1062
225	1982	동남권	43	민영2	삼성동 상아아파트	56,680	1318

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
226	1982	동남권	54	민영2	삼성동 상아아파트	71,760	1329
227	1982	동남권	27	민영1	신반포 기린아파트 17차	28,547	1057
228	1982	동남권	36	민영1	신반포 기린아파트 17차	38,314	1064
229	1982	동남권	49	민영2	신반포 기린아파트 17차	64,891	1324
230	1982	동남권	49	민영2	신반포 백마아파트 18차	64,891	1324
231	1982	동남권	27	민영1	잠실 4차 우성아파트	28,908	1071
232	1982	동남권	32	민영1	잠실 4차 우성아파트	34,248	1070
233	1982	동남권	35	민영2	잠실 4차 우성아파트	51,223	1464
234	1982	동북권	31	민영1	월계동 동신아파트 2차	28,880	932
235	1982	동북권	35	민영1	월계동 동신아파트 2차	32,983	942
236	1982	동남권	35	민영1	신반포아파트 18차	36,407	1040
237	1982	동남권	32	민영1	동남아아파트 3차	33,800	1056
238	1982	동남권	23	민영1	동남아아파트 3차	24,800	1078
239	1982	동남권	16	국민	주공아파트(개포2차)	18,645	1165
240	1982	동남권	18	국민	주공아파트(개포2차)	21,148	1175
241	1982	동남권	22	국민	주공아파트(개포2차)	25,602	1164
242	1982	동남권	25	국민	주공아파트(개포2차)	29,035	1161
243	1982	서남권	23	민영1	우창아파트	24,120	1049
244	1982	서남권	26	민영1	우창아파트	27,120	1043
245	1982	서남권	28	민영1	우창아파트	28,840	1030
246	1982	동남권	33	민영1	개포 경남아파트	34,190	1036
247	1982	동남권	46	민영1	개포 경남아파트	61,060	1327
248	1982	동남권	56	민영1	개포 경남아파트	75,020	1340
249	1982	동남권	39	민영1	신반포아파트 22차	52,757	1353
250	1982	동남권	34	민영1	신반포아파트 22차	36,708	1080

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
251	1982	동남권	31	민영1	개포 우성아파트 1차	32,631	1053
252	1982	동남권	45	민영2	개포 우성아파트 1차	60,300	1340
253	1982	동남권	55	민영2	개포 우성아파트 1차	73,896	1344
254	1982	동남권	65	민영2	개포 우성아파트 1차	88,155	1356
255	1982	서남권	31	민영1	유원제일아파트	32,570	1051
256	1982	서남권	35	민영1	유원제일아파트	37,330	1067
257	1982	동남권	32	민영1	쌍용대치아파트 2차	33,091	1034
258	1982	동남권	44	민영2	쌍용대치아파트 2차	58,536	1330
259	1982	동남권	35	민영1	신반포아파트 14차	36,885	1054
260	1983	서북권	27	민영1	한남맨션아파트	28,130	1042
261	1983	서북권	27	민영1	한남맨션아파트	28,240	1046
262	1983	서북권	24	민영1	한남맨션아파트	25,300	1054
263	1983	서북권	24	민영1	한남맨션아파트	25,500	1063
264	1983	동남권	20	민영1	신반포아파트 23차	20,655	1033
265	1983	동남권	30	민영2	신반포 궁전아파트	53,500	1783
266	1983	동남권	40	민영2	신반포 궁전아파트	66,989	1675
267	1983	동남권	70	민영2	신반포 궁전아파트	93,665	1338
268	1983	동남권	48	민영2	신반포아파트 20차	64,786	1350
269	1983	동남권	43	민영2	도곡동 삼호아파트	57,820	1345
270	1983	동남권	31	민영1	풍납동 우성아파트	33,120	1068
271	1983	동남권	32	민영1	개포 현대아파트	33,140	1036
272	1983	동남권	47	민영2	개포 현대아파트	62,476	1329
273	1983	동남권	59	민영2	개포 현대아파트	78,487	1330
274	1983	동남권	65	민영2	한양아파트(압구정동)	86,617	1333
275	1983	동남권	67	민영2	한양아파트(압구정동)	89,163	1331

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
276	1983	동남권	68	민영2	한양아파트(압구정동)	90,785	1335
277	1983	동남권	70	민영2	한양아파트(압구정동)	93,210	1332
278	1983	동남권	27	민영1	한양아파트(가락동)	28,537	1057
279	1983	동남권	35	민영1	한양아파트(가락동)	36,426	1041
280	1983	동남권	40	민영2	한양아파트(가락동)	53,432	1336
281	1983	동남권	46	민영2	한양아파트(가락동)	61,165	1330
282	1983	동남권	53	민영2	한양아파트(가락동)	70,687	1334
283	1983	동남권	18	국민	주공아파트(서울고덕)	17,584	977
284	1983	동남권	21	국민	주공아파트(서울고덕)	20,660	984
285	1983	동남권	24	국민	주공아파트(서울고덕)	23,457	977
286	1983	동남권	27	국민	주공아파트(서울고덕)	26,227	971
287	1983	동남권	16	국민	주공아파트(서울개포)	13,332	833
288	1983	동남권	18	국민	주공아파트(서울개포)	15,320	851
289	1983	도심	32	민영1	서빙고 신동아아파트	33,170	1037
290	1983	도심	47	민영2	서빙고 신동아아파트	62,469	1329
291	1983	도심	55	민영2	서빙고 신동아아파트	73,962	1345
292	1983	도심	70	민영2	서빙고 신동아아파트	93,136	1331
293	1983	동남권	44	민영2	쌍용대치아파트 3차	58,536	1330
294	1983	동남권	30	민영1	개포 경남아파트 2차	31,493	1050
295	1983	동남권	49	민영2	개포 경남아파트 2차	65,274	1332
296	1983	동남권	60	민영2	개포 경남아파트 2차	79,764	1329
297	1983	동남권	60	민영2	개포 경남아파트 2차	79,764	1329
298	1983	동남권	61	민영2	개포 경남아파트 2차	79,764	1308
299	1983	동북권	32	민영1	장안동 현대아파트	33,381	1043
300	1983	도심	32	민영1	서빙고 신동아아파트 2차	33,170	1037

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
301	1983	도심	70	민영1	서빙고 신동아아파트 2차	93,136	1331
302	1983	동남권	32	민영1	둔촌동 현대아파트	33,487	1046
303	1983	동남권	27	민영1	가락동 한양아파트 2차	28,160	1043
304	1983	동남권	32	민영1	가락동 한양아파트 2차	33,930	1060
305	1983	동남권	40	민영2	가락동 한양아파트 2차	53,450	1336
306	1983	동남권	46	민영2	가락동 한양아파트 2차	61,610	1339
307	1983	동남권	53	민영2	가락동 한양아파트 2차	70,490	1330
308	1983	서남권	17	국민	칠성아파트	23,800	1400
309	1983	서남권	17	국민	칠성아파트	22,120	1301
310	1983	동남권	40	민영2	신반포아파트 21차	54,200	1355
311	1983	동남권	32	민영1	방이동 반도아파트 2차	33,138	1036
312	1983	동남권	39	민영2	방이동 반도아파트 2차	52,628	1349
313	1983	동남권	46	민영2	방이동 반도아파트 2차	61,321	1333
314	1983	동남권	54	민영2	방이동 반도아파트 2차	71,901	1332
315	1983	서남권	17	민영1	신림건영아파트	18,123	1066
316	1983	서남권	25	민영1	신림건영아파트	26,617	1065
317	1983	서남권	31	민영1	신림건영아파트	32,781	1057
318	1983	서남권	31	민영1	신림건영아파트	32,739	1056
319	1983	서남권	31	민영1	신림건영아파트	32,749	1056
320	1983	동남권	31	민영1	개포 우성아파트 2차	32,652	1053
321	1983	동남권	45	민영2	개포 우성아파트 2차	60,473	1344
322	1983	동남권	56	민영2	개포 우성아파트 2차	74,490	1330
323	1983	서남권	21	민영1	양평동 벽산아파트	19,990	952
324	1983	서남권	32	민영1	유원제일아파트 2차	33,677	1052
325	1983	서남권	45	민영2	유원제일아파트 2차	59,946	1332

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
326	1983	서남권	52	민영2	유원제일아파트 2차	69,706	1341
327	1983	동남권	40	민영2	신반포아파트 24차	53,596	1340
328	1983	동남권	48	민영2	신반포아파트 24차	64,955	1353
329	1983	동남권	35	민영1	신반포아파트 25차	37,082	1059
330	1983	동남권	39	민영2	신반포아파트 25차	52,659	1350
331	1983	동남권	32	민영1	가락 현대아파트	33,253	1039
332	1983	동남권	44	민영2	가락 현대아파트	59,617	1355
333	1983	동남권	44	민영2	극동가락아파트	58,383	1327
334	1983	동남권	53	민영2	극동가락아파트	71,675	1352
335	1983	서남권	24	민영1	보광아파트	24,884	1037
336	1983	서남권	25	민영1	보광아파트	26,291	1052
337	1983	서남권	28	민영1	보광아파트	29,210	1043
338	1983	서남권	28	민영1	보광아파트	29,882	1067
339	1983	서남권	32	민영1	보광아파트	33,210	1038
340	1983	동남권	40	민영2	신반포아파트 26차	53,081	1327
341	1983	동남권	49	민영2	신반포아파트 26차	65,290	1332
342	1984	동북권	21	민영1	태능 현대아파트	21,382	1018
343	1984	동북권	25	민영1	태능 현대아파트	25,702	1028
344	1984	동남권	32	민영1	방이동 한양아파트	33,440	1045
345	1984	동남권	46	민영2	방이동 한양아파트	61,180	1330
346	1984	동남권	52	민영2	방이동 한양아파트	70,090	1348
347	1984	서북권	27	민영1	홍은동 미성아파트	28,565	1058
348	1984	서북권	32	민영1	홍은동 미성아파트	33,432	1045
349	1984	서북권	35	민영1	홍은동 미성아파트	37,091	1060
350	1984	서북권	47	민영2	홍은동 미성아파트	63,108	1343

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
351	1984	동남권	31	민영1	가락 현대아파트 2차	31,255	1008
352	1984	동남권	47	민영2	가락 현대아파트 2차	60,672	1291
353	1984	동남권	59	민영2	가락 현대아파트 2차	77,014	1305
354	1984	동남권	26	민영1	가락 상아아파트	27,187	1046
355	1984	동남권	40	민영2	가락 상아아파트	53,102	1328
356	1984	동남권	45	민영2	가락 상아아파트	60,848	1352
357	1984	서북권	30	민영2	유원 성산아파트 2차	53,140	1771
358	1984	동남권	31	민영1	가락 대림아파트	33,035	1066
359	1984	동남권	45	민영2	가락 대림아파트	60,080	1335
360	1984	동남권	54	민영2	가락 대림아파트	72,610	1345
361	1984	동남권	31	민영1	가락 현대아파트 3차	31,255	1008
362	1984	동남권	47	민영2	가락 현대아파트 3차	60,672	1291
363	1984	동남권	48	민영2	가락 현대아파트 3차	62,530	1303
364	1984	동남권	59	민영2	가락 현대아파트 3차	77,014	1305
365	1984	동남권	34	민영1	개포 우성아파트 3차	35,811	1053
366	1984	동남권	47	민영2	개포 우성아파트 3차	63,383	1349
367	1984	동남권	56	민영2	개포 우성아파트 3차	75,612	1350
368	1984	서남권	17	민영1	문래 한신아파트	18,276	1075
369	1984	서남권	27	민영1	문래 한신아파트	28,465	1054
370	1984	서남권	35	민영1	문래 한신아파트	37,382	1068
371	1984	서남권	39	민영2	문래 한신아파트	52,857	1355
372	1984	도심	47	민영2	서빙고 신동아아파트 3차	62,469	1329
373	1984	도심	55	민영2	서빙고 신동아아파트 3차	73,962	1345
374	1984	동남권	29	민영1	삼환 가락아파트	30,392	1048
375	1984	동남권	29	민영1	삼환 가락아파트	30,317	1045

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
376	1984	동남권	44	민영2	삼환 가락아파트	59,601	1355
377	1984	동남권	31	민영1	대치동 선경아파트 2차	32,904	1061
378	1984	동남권	46	민영2	대치동 선경아파트 2차	61,047	1327
379	1984	동남권	56	민영2	대치동 선경아파트 2차	74,885	1337
380	1984	동남권	31	민영1	길동 프라자아파트	32,989	1064
381	1984	동남권	32	민영1	길동 프라자아파트	32,989	1031
382	1984	동남권	40	민영2	길동 프라자아파트	53,746	1344
383	1984	동남권	45	민영1	신반포 한신아파트 21차	60,576	1346
384	1984	동남권	26	민영1	풍납동 미성아파트	28,248	1086
385	1984	동남권	37	민영2	풍납동 미성아파트	49,608	1341
386	1984	동남권	43	민영2	풍납동 미성아파트	58,006	1349
387	1984	동남권	18	민영1	신반포 한신아파트 22차	19,003	1056
388	1984	동남권	37	민영1	신반포 한신아파트 22차	38,885	1051
389	1984	서남권	21	국민	목동 신시가지 아파트 1차	22,364	1065
390	1984	서남권	19	국민	목동 신시가지 아파트 1차	20,642	1086
391	1984	서남권	21	국민	목동 신시가지 아파트 1차	22,364	1065
392	1984	서남권	19	국민	목동 신시가지 아파트 1차	20,642	1086
393	1984	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 1차	28,069	1040
394	1984	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 1차	27,789	1029
395	1984	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 1차	32,769	1092
396	1984	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 1차	31,537	1051
397	1984	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 1차	32,496	1083
398	1984	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 1차	31,874	1062
399	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	49,282	1408
400	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	47,426	1355

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
401	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	48,285	1380
402	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	47,361	1353
403	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	48,873	1396
404	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	47,936	1370
405	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	49,404	1412
406	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	48,460	1385
407	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	47,515	1358
408	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	46,076	1316
409	1984	서남권	35	민영1	목동 신시가지 아파트 1차	46,891	1340
410	1984	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트 1차	61,897	1375
411	1984	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트 1차	59,570	1324
412	1984	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트 1차	63,028	1401
413	1984	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트 1차	60,657	1348
414	1984	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트 1차	63,113	1403
415	1984	서남권	58	민영2	목동 신시가지 아파트 1차	77,641	1339
416	1984	서남권	58	민영2	목동 신시가지 아파트 1차	77,641	1339
417	1984	동북권	32	민영1	극동광장아파트 1차	33,438	1045
418	1984	동북권	45	민영2	극동광장아파트 1차	40,411	898
419	1984	동북권	46	민영2	극동광장아파트 1차	60,411	1313
420	1984	동북권	55	민영2	극동광장아파트 1차	73,832	1342
421	1984	동북권	36	민영2	월계동 삼창아파트 2차	48,496	1347
422	1984	동북권	45	민영2	월계동 삼창아파트 2차	60,567	1346
423	1984	동남권	33	민영1	삼환 가락아파트 2차	35,121	1064
424	1984	동남권	33	민영1	삼환 가락아파트 2차	35,010	1061
425	1984	동남권	44	민영2	삼환 가락아파트 2차	59,601	1355

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
426	1984	동남권	31	민영1	가락 프라자아파트	32,925	1062
427	1984	동남권	48	민영2	가락 프라자아파트	64,187	1337
428	1984	동남권	48	민영2	가락 프라자아파트	64,269	1339
429	1984	동남권	56	민영2	가락 프라자아파트	74,411	1329
430	1984	동남권	36	민영1	방배 임광아파트	37,611	1045
431	1984	서남권	49	민영2	방배 임광아파트	66,289	1353
432	1984	서남권	37	민영2	신길 건영아파트	49,610	1341
433	1984	서남권	29	국민	구로 칠성아파트 2차	25,500	879
434	1984	서남권	30	국민	구로 칠성아파트 2차	25,000	833
435	1985	동북권	34	민영2	휘경동 서울가든아파트	45,656	1343
436	1985	동북권	34	민영2	휘경동 서울가든아파트	45,806	1347
437	1985	동북권	29	민영1	휘경동 서울가든아파트	30,279	1044
438	1985	동남권	32	민영1	고덕 현대아파트	33,420	1044
439	1985	동남권	47	민영2	고덕 현대아파트	62,645	1333
440	1985	동남권	32	민영1	고덕 우성아파트	33,077	1034
441	1985	동남권	42	민영2	고덕 우성아파트	63,171	1504
442	1985	동남권	30	민영1	고덕 신동아아파트	31,513	1050
443	1985	동남권	40	민영2	고덕 신동아아파트	53,972	1349
444	1985	동남권	45	민영2	고덕 신동아아파트	60,319	1340
445	1985	동남권	35	민영1	개포 우성아파트	36,435	1041
446	1985	동남권	46	민영2	개포 우성아파트	62,295	1354
447	1985	동남권	55	민영2	개포 우성아파트	74,315	1351
448	1985	서남권	25	민영1	신길 건영아파트 2차	26,283	1051
449	1985	서남권	40	민영2	신길 건영아파트 2차	53,226	1331
450	1985	동남권	31	민영1	고덕 한양아파트	32,940	1063

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
451	1985	동남권	39	민영2	고덕 한양아파트	51,600	1323
452	1985	동남권	43	민영2	고덕 한양아파트	56,950	1324
453	1985	동남권	32	민영1	개포 현대아파트 3차	34,105	1066
454	1985	동남권	49	민영2	개포 현대아파트 3차	65,110	1329
455	1985	동남권	59	민영2	개포 현대아파트 3차	79,673	1350
456	1985	서남권	20	국민	목동 신시가지 아파트 2차(4공구)	20,613	1031
457	1985	서남권	20	국민	목동 신시가지 아파트 2차(4공구)	30,000	1500
458	1985	서남권	20	국민	목동 신시가지 아파트 2차(4공구)	19,490	975
459	1985	서남권	20	국민	목동 신시가지 아파트 2차(6공구)	23,348	1167
460	1985	서남권	20	국민	목동 신시가지 아파트 2차(6공구)	21,928	1096
461	1985	서남권	20	국민	목동 신시가지 아파트 2차(6공구)	21,125	1056
462	1985	서남권	20	국민	목동 신시가지 아파트 2차(6공구)	20,610	1031
463	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 2차(2공구)	27,423	1016
464	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 2차(2공구)	27,182	1007
465	1985	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 2차(2공구)	31,664	1055
466	1985	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 2차(2공구)	31,359	1045
467	1985	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 2차(2공구)	31,152	1038
468	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 2차(3공구)	28,853	1069
469	1985	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 2차(3공구)	32,057	1069
470	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 2차(4공구)	28,522	1056
471	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 2차(4공구)	27,658	1024
472	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 2차(4공구)	27,735	1027
473	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지 아파트 2차(5공구)	27,376	1014
474	1985	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 2차(5공구)	31,362	1045
475	1985	서남권	30	국민	목동 신시가지 아파트 2차(5공구)	30,739	1025

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
476	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	29,777	1103
477	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	28,684	1062
478	1985	서남권	27	국민	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	27,985	1036
479	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	45,650	1304
480	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	44,677	1276
481	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	45,658	1305
482	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	45,776	1308
483	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	44,803	1280
484	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	45,654	1304
485	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	49,258	1407
486	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	49,144	1404
487	1985	서남권	45	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	57,531	1278
488	1985	서남권	45	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	56,578	1257
489	1985	서남권	45	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	59,635	1325
490	1985	서남권	45	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	59,643	1325
491	1985	서남권	55	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	71,807	1306
492	1985	서남권	55	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	66,286	1205
493	1985	서남권	55	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	72,148	1312
494	1985	서남권	55	민영2	목동 신시가지아파트 2차(5공구)	72,529	1319
495	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	53,550	1530
496	1985	서남권	35	민영2	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	52,095	1488
497	1985	서남권	45	민영2	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	61,528	1367
498	1985	서남권	45	민영2	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	61,528	1367
499	1985	서남권	55	민영2	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	73,765	1341
500	1985	서남권	55	민영2	목동 신시가지아파트 2차(6공구)	73,765	1341

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
501	1985	서북권	23	민영1	연희 한양아파트	23,153	1007
502	1985	서북권	27	민영1	연희 한양아파트	28,425	1053
503	1985	서북권	35	민영1	연희 한양아파트	36,660	1047
504	1985	서북권	39	민영2	연희 한양아파트	51,805	1328
505	1985	서북권	42	민영2	연희 한양아파트	56,517	1346
506	1985	동북권	25	민영1	옥수동 극동아파트	25,742	1030
507	1985	동북권	28	민영1	옥수동 극동아파트	29,593	1057
508	1985	동북권	31	민영1	옥수동 극동아파트	32,783	1058
509	1985	동북권	50	민영2	옥수동 극동아파트	67,605	1352
510	1985	동북권	52	민영2	옥수동 극동아파트	70,229	1351
511	1985	동북권	20	민영1	상계동 한신아파트 1차	22,579	1129
512	1985	동북권	23	민영1	상계동 한신아파트 1차	26,752	1163
513	1985	동북권	32	민영1	상계동 한신아파트 1차	36,078	1127
514	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	48,504	1386
515	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	44,791	1280
516	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	51,556	1357
517	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	52,829	1390
518	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	89,975	1999
519	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	62,492	1389
520	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	75,143	1366
521	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	69,144	1257
522	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	74,977	1363
523	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	66,825	1215
524	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	50,510	1329
525	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	51,633	1359

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
526	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	58,662	1304
527	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	61,913	1376
528	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	73,903	1344
529	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	75,038	1364
530	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	47,855	1367
531	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	53,173	1519
532	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	52,253	1375
533	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	60,283	1340
534	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	59,193	1315
535	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	61,467	1366
536	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	74,916	1362
537	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	73,842	1343
538	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	76,278	1387
539	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	45,208	1292
540	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	52,825	1390
541	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	52,902	1392
542	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	62,569	1390
543	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	74,762	1359
544	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(국민초과)	67,502	1227
545	1986	서남권	15	국민	주공아파트(서울구로)	17,423	1162
546	1986	서남권	18	국민	주공아파트(서울구로)	30,072	1671
547	1986	서남권	14	국민	주공아파트(서울구로)	15,536	1110
548	1986	서남권	17	국민	주공아파트(서울구로)	19,672	1157
549	1986	서남권	21	국민	주공아파트(서울구로)	23,293	1109
550	1986	서남권	22	국민	주공아파트(서울구로)	25,106	1141

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
551	1986	서남권	26	국민	주공아파트(서울구로)	29,552	1137
552	1986	서남권	22	민영1	대림동 신동아아파트	25,941	1179
553	1986	서남권	28	민영1	대림동 신동아아파트	33,044	1180
554	1986	서남권	35	민영1	대림동 신동아아파트	41,331	1181
555	1986	동북권	16	국민	주공 상계아파트	1,757	110
556	1986	동북권	20	국민	주공 상계아파트	22,593	1130
557	1986	동북권	20	민영1	주공 상계아파트	22,180	1109
558	1986	동북권	23	민영1	주공 상계아파트	25,615	1114
559	1986	동북권	27	민영1	주공 상계아파트	30,084	1114
560	1986	동북권	13	국민	주공 상계아파트	13,910	1070
561	1986	동북권	17	국민	주공 상계아파트	17,509	1030
562	1986	동북권	23	국민	주공 상계아파트	23,129	1006
563	1986	동북권	24	국민	주공 상계아파트	24,335	1014
564	1986	동북권	25	민영1	주공 상계아파트	25,281	1011
565	1986	동북권	28	민영1	주공 상계아파트	28,771	1028
566	1986	동북권	29	민영1	주공 상계아파트	29,499	1017
567	1986	동북권	30	민영1	주공 상계아파트	30,000	1000
568	1986	동북권	33	민영1	주공 상계아파트	33,609	1018
569	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	48,504	1386
570	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	44,791	1280
571	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	51,556	1357
572	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	52,829	1390
573	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	59,975	1333
574	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	62,492	1389
575	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	75,143	1366

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
576	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	69,144	1257
577	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	74,977	1363
578	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(9단지)	66,826	1215
579	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(10단지)	50,510	1329
580	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(10단지)	51,633	1359
581	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(10단지)	58,662	1304
582	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(10단지)	61,913	1376
583	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(10단지)	73,903	1344
584	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(10단지)	75,038	1364
585	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	47,855	1367
586	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	53,173	1519
587	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	52,253	1375
588	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	60,283	1340
589	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	59,193	1315
590	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	61,467	1366
591	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	74,916	1362
592	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	73,842	1343
593	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(13단지)	76,278	1387
594	1986	서남권	35	민영2	목동 신시가지 아파트(14단지)	45,208	1292
595	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(14단지)	52,825	1390
596	1986	서남권	38	민영2	목동 신시가지 아파트(14단지)	52,902	1392
597	1986	서남권	45	민영2	목동 신시가지 아파트(14단지)	62,569	1390
598	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(14단지)	74,762	1359
599	1986	서남권	55	민영2	목동 신시가지 아파트(14단지)	67,502	1227
600	1986	동북권	22	민영1	방학동 신동아아파트	25,000	1136

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
601	1986	동북권	30	민영1	방학동 신동아아파트	34,450	1148
602	1986	동북권	36	민영1	방학동 신동아아파트	41,350	1149
603	1986	동남권	19	민영1	가락 우성아파트	20,366	1072
604	1986	동남권	24	민영1	가락 우성아파트	25,510	1063
605	1986	동남권	40	민영2	가락 우성아파트	53,386	1335
606	1986	동남권	46	민영2	가락 우성아파트	61,189	1330
607	1986	동남권	32	민영1	압구정 미성아파트 2차	41,743	1304
608	1986	동남권	47	민영2	압구정 미성아파트 2차	63,621	1354
609	1986	동남권	56	민영2	압구정 미성아파트 2차	75,258	1344
610	1986	동북권	29	민영1	창동 상아아파트	21,545	743
611	1986	동북권	24	민영1	창동 상아아파트	28,008	1167
612	1986	동북권	26	민영1	창동 상아아파트	30,157	1160
613	1986	동북권	28	민영1	창동 상아아파트	32,062	1145
614	1986	동북권	29	민영1	창동 상아아파트	33,497	1155
615	1986	동북권	32	민영1	창동 상아아파트	36,640	1145
616	1986	동북권	30	민영1	삼환 도봉아파트	32,424	1081
617	1986	동북권	34	민영2	삼환 도봉아파트	39,489	1161
618	1986	동북권	22	민영1	방학동 신동아아파트 2차	25,000	1136
619	1986	동북권	30	민영1	방학동 신동아아파트 2차	34,450	1148
620	1986	동북권	36	민영1	방학동 신동아아파트 2차	41,350	1149
621	1986	동북권	20	민영1	면목동 한신아파트 1차	22,243	1112
622	1986	동북권	29	민영1	면목동 한신아파트 1차	32,589	1124
623	1986	동북권	31	민영1	면목동 한신아파트 1차	35,506	1145
624	1986	동북권	20	민영1	상계동 한신아파트 2차	22,926	1146
625	1986	동북권	25	민영1	상계동 한신아파트 2차	28,760	1150

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
626	1986	동북권	32	민영1	상계동 한신아파트 2차	35,939	1123
627	1986	서남권	27	민영1	신도림 미성아파트 1차	31,931	1183
628	1986	서남권	34	민영1	신도림 미성아파트 1차	39,697	1168
629	1986	동북권	20	민영1	방학동 대원그린아파트	22,420	1121
630	1986	동북권	24	민영1	방학동 대원그린아파트	27,150	1131
631	1986	동북권	30	민영1	서울 가든아파트	34,661	1155
632	1986	동북권	20	민영1	창동 상아아파트 2차	22,177	1109
633	1986	동북권	20	민영1	창동 상아아파트 2차	22,097	1105
634	1986	동북권	25	민영1	창동 상아아파트 2차	28,806	1152
635	1986	동북권	32	민영1	창동 상아아파트 2차	37,194	1162
636	1986	서남권	28	민영1	신대방 우성아파트	32,114	1147
637	1986	서남권	33	민영1	신대방 우성아파트	37,603	1139
638	1986	서남권	46	민영2	신대방 우성아파트	56,342	1225
639	1986	서남권	47	민영2	신대방 우성아파트	58,015	1234
640	1986	서남권	59	민영2	신대방 우성아파트	72,040	1221
641	1986	서남권	25	민영1	중앙 구로 하이츠아파트	28,193	1128
642	1986	서남권	28	민영1	중앙 구로 하이츠아파트	32,410	1158
643	1986	서남권	31	민영1	중앙 구로 하이츠아파트	36,167	1167
644	1986	동남권	34	민영1	서초 삼풍아파트	43,482	1279
645	1986	동남권	50	민영2	서초 삼풍아파트	67,228	1345
646	1986	동남권	50	민영2	서초 삼풍아파트	67,236	1345
647	1986	동남권	62	민영2	서초 삼풍아파트	82,315	1328
648	1986	동남권	62	민영2	서초 삼풍아파트	83,671	1350
649	1986	동남권	64	민영2	서초 삼풍아파트	85,220	1332
650	1986	동북권	18	민영1	방학동 신동아아파트 3차	21,330	1185

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
651	1986	동북권	22	민영1	방학동 신동아아파트 3차	26,160	1189
652	1986	동북권	26	민영1	방학동 신동아아파트 3차	30,610	1177
653	1986	서남권	20	민영1	신림 건영아파트 2차	22,780	1139
654	1986	서남권	25	민영1	신림 건영아파트 2차	29,272	1171
655	1986	서남권	28	민영1	신림 건영아파트 2차	32,711	1168
656	1987	동남권	34	민영1	올림픽선수 기자촌아파트	35,044	1031
657	1987	동남권	25	민영1	올림픽선수 기자촌아파트	26,369	1055
658	1987	동남권	40	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	53,344	1334
659	1987	동남권	29	민영1	올림픽선수 기자촌아파트	30,237	1043
660	1987	동남권	33	민영1	올림픽선수 기자촌아파트	34,999	1061
661	1987	동남권	33	민영1	올림픽선수 기자촌아파트	35,186	1066
662	1987	동남권	51	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	68,702	1347
663	1987	동남권	47	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	62,784	1336
664	1987	동남권	57	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	76,461	1341
665	1987	동남권	52	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	70,389	1354
666	1987	동남권	49	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	66,485	1357
667	1987	동남권	53	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	71,629	1351
668	1987	동남권	64	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	85,893	1342
669	1987	동남권	50	민영2	올림픽선수 기자촌아파트	67,705	1354
670	1987	서남권	20	국민	목동 신시가지아파트(7단지)	23,977	1199
671	1987	서남권	20	국민	목동 신시가지아파트(7단지)	22,618	1131
672	1987	서남권	27	국민	목동 신시가지아파트(7단지)	28,856	1069
673	1987	서남권	28	국민	목동 신시가지아파트(7단지)	28,230	1008
674	1987	서남권	27	국민	목동 신시가지아파트(7단지)	24,523	908
675	1987	서남권	25	민영1	올림픽선수 기자촌아파트 2차	26,369	1055

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
676	1987	서남권	29	민영1	올림픽선수 기자촌아파트 2차	30,237	1043
677	1987	서남권	33	민영1	올림픽선수 기자촌아파트 2차	34,999	1061
678	1987	서남권	33	민영1	올림픽선수 기자촌아파트 2차	35,186	1066
679	1987	서남권	34	민영1	올림픽선수 기자촌아파트 2차	36,044	1060
680	1987	서남권	40	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	53,344	1334
681	1987	서남권	43	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	57,681	1341
682	1987	서남권	47	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	63,380	1349
683	1987	서남권	47	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	62,784	1336
684	1987	서남권	49	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	66,485	1357
685	1987	서남권	50	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	67,705	1354
686	1987	서남권	51	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	68,702	1347
687	1987	서남권	52	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	70,389	1354
688	1987	서남권	53	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	71,629	1351
689	1987	서남권	57	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	76,461	1341
690	1987	서남권	64	민영2	올림픽선수 기자촌아파트 2차	85,893	1342
691	1987	동북권	26	민영1	중계 청구아파트	30,151	1160
692	1987	동북권	31	민영1	중계 청구아파트	35,535	1146
693	1987	동북권	11	민영1	중계 한신아파트	12,491	1136
694	1987	동북권	14	민영1	중계 한신아파트	16,320	1166
695	1987	동북권	18	민영1	중계 한신아파트	30,598	1700
696	1987	서북권	36	민영1	삼신아파트 10차	16,670	463
697	1987	서북권	45	민영1	삼신아파트 10차	20,650	459
698	1987	동북권	22	국민	주공 상계아파트 최종	25,521	1160
699	1987	동북권	26	국민	주공 상계아파트 최종	29,436	1132
700	1987	동북권	30	국민	주공 상계아파트 최종	34,570	1152

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
701	1987	동북권	18	국민	주공 상계아파트 최종	18,066	1004
702	1987	동북권	18	국민	주공 상계아파트 최종	19,105	1061
703	1987	동북권	22	국민	주공 상계아파트 최종	21,985	999
704	1987	동북권	23	국민	주공 상계아파트 최종	23,559	1024
705	1987	동북권	24	국민	주공 상계아파트 최종	24,672	1028
706	1987	동북권	36	민영2	주공 상계아파트 최종	36,076	1002
707	1987	동남권	32	민영1	올림픽 훼밀리타운	37,271	1165
708	1987	동남권	32	민영1	올림픽 훼밀리타운	36,828	1151
709	1987	동남권	43	민영2	올림픽 훼밀리타운	57,783	1344
710	1987	동남권	49	민영2	올림픽 훼밀리타운	66,181	1351
711	1987	동남권	56	민영2	올림픽 훼밀리타운	76,186	1360
712	1987	동남권	68	민영2	올림픽 훼밀리타운	91,568	1347
713	1987	동남권	22	민영1	방배 임광아파트 3차	25,457	1157
714	1987	동남권	35	민영1	방배 임광아파트 3차	40,434	1155
715	1987	동남권	36	민영1	방배 임광아파트 3차	41,250	1146
716	1987	동남권	43	민영2	방배 임광아파트 3차	49,422	1149
717	1987	동남권	20	민영1	방배 임광아파트 3차	22,538	1127
718	1987	동남권	29	민영1	방배 임광아파트 3차	33,269	1147
719	1987	동남권	30	민영1	방배 임광아파트 3차	34,086	1136
720	1987	동남권	35	민영1	방배 임광아파트 3차	40,317	1152
721	1987	서남권	33	민영1	신대방 우성아파트 2차	37,603	1139
722	1987	서남권	46	민영2	신대방 우성아파트 2차	56,342	1225
723	1987	서남권	47	민영2	신대방 우성아파트 2차	58,015	1234
724	1987	서남권	59	민영2	신대방 우성아파트 2차	72,040	1221
725	1987	동북권	27	민영1	청량리 현대아파트	31,030	1149

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
726	1987	동북권	31	민영1	청량리 현대아파트	35,357	1141
727	1987	동북권	31	민영1	청량리 현대아파트	35,538	1146
728	1987	동북권	35	민영1	청량리 현대아파트	30,106	860
729	1987	동북권	44	민영2	청량리 현대아파트	59,521	1353
730	1987	동북권	46	민영2	청량리 현대아파트	51,560	1121
731	1987	서북권	28	민영1	불광동 미성아파트	32,622	1165
732	1987	서북권	35	민영1	불광동 미성아파트	41,194	1177
733	1987	동북권	17	민영1	중계동 건영아파트	19,494	1147
734	1987	동북권	19	민영1	중계동 건영아파트	22,274	1172
735	1987	동북권	20	민영1	중계동 건영아파트	22,427	1121
736	1987	동북권	24	민영1	중계동 건영아파트	28,003	1167
737	1987	동북권	27	민영1	중계동 건영아파트	31,478	1166
738	1987	동북권	31	민영1	중계동 건영아파트	35,593	1148
739	1987	동북권	32	민영2	상계 한양아파트	36,878	1152
740	1987	동북권	32	민영2	상계 한양아파트	37,248	1164
741	1987	동북권	39	민영2	상계 한양아파트	45,100	1156
742	1987	동북권	34	민영2	마들 대림아파트	39,470	1161
743	1987	동북권	34	민영2	마들 대림아파트	39,650	1166
744	1987	동북권	21	민영1	중계동 극동아파트	23,658	1127
745	1987	동북권	26	민영1	중계동 극동아파트	29,958	1152
746	1987	동북권	31	민영1	중계동 극동아파트	35,566	1147
747	1987	동북권	21	민영1	중계 벽산아파트	24,427	1163
748	1987	동북권	26	민영1	중계 벽산아파트	29,854	1148
749	1987	동북권	31	민영1	중계 벽산아파트	35,538	1146
750	1987	동북권	18	민영1	방학동 신동아아파트 4차	21,330	1185

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
751	1987	동북권	22	민영1	방학동 신동아아파트 4차	26,160	1189
752	1987	동북권	26	민영1	방학동 신동아아파트 4차	30,610	1177
753	1987	동북권	33	민영1	쌍문동 성원아파트	37,531	1137
754	1987	동북권	31	민영1	쌍문동 성원아파트	23,659	763
755	1987	동북권	19	민영1	쌍문동 성원아파트	22,040	1160
756	1987	동북권	19	민영1	쌍문동 세라믹아파트	22,034	1160
757	1987	동북권	25	민영1	쌍문동 세라믹아파트	28,681	1147
758	1987	동북권	29	민영1	쌍문동 세라믹아파트	33,856	1167
759	1987	동북권	17	민영1	쌍문동 세라믹아파트	19,469	1145
760	1987	서남권	28	민영1	등촌동 월드아파트	32,657	1166
761	1987	서남권	30	민영1	등촌동 월드아파트	33,937	1131
762	1987	서남권	24	민영1	등촌동 월드아파트	27,665	1153
763	1987	서남권	24	민영1	등촌동 월드아파트	27,821	1159
764	1987	서남권	18	민영1	등촌동 월드아파트	21,017	1168
765	1987	서남권	20	민영1	등촌동 월드아파트	22,889	1144
766	1987	서남권	26	민영1	개봉동 청실아파트	29,558	1137
767	1987	서남권	31	민영1	개봉동 청실아파트	34,839	1124
768	1987	서남권	49	민영2	낙성대 현대아파트	66,129	1350
769	1987	서남권	17	민영1	신월동 길훈아파트	20,056	1180
770	1987	서남권	20	민영1	신월동 길훈아파트	23,287	1164
771	1987	서남권	20	민영1	신월동 길훈아파트	22,931	1147
772	1987	동북권	26	민영1	중계동 현대아파트	30,438	1171
773	1987	동북권	27	민영1	중계동 현대아파트	30,693	1137
774	1987	동북권	31	민영1	중계동 현대아파트	35,991	1161
775	1987	동북권	31	민영1	중계동 현대아파트	36,101	1165
776	1987	동남권	19	민영1	가락 상아아파트 2차	22,410	1179
777	1987	동남권	22	민영1	가락 상아아파트 2차	23,830	1083

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
778	1987	동남권	25	민영1	가락 상아아파트 2차	29,060	1162
779	1987	동남권	32	민영1	가락 상아아파트 2차	37,170	1162
780	1987	동북권	37	민영2	상계 한보미도아파트	36,116	976
781	1987	서북권	27	민영1	응암 우성아파트	30,875	1144
782	1987	서북권	30	민영1	응암 우성아파트	34,910	1164
783	1987	서북권	42	민영2	응암 우성아파트	56,095	1336
784	1987	서북권	26	민영1	홍은 풍림아파트	29,402	1131
785	1987	서북권	29	민영1	홍은 풍림아파트	33,514	1156
786	1987	서남권	28	민영1	신안파크아파트	31,648	1130
787	1987	서남권	22	민영1	신안파크아파트	25,760	1171
788	1987	서남권	19	민영1	신안파크아파트	21,907	1153
789	1987	서남권	24	민영1	신안파크아파트	27,002	1125
790	1987	동북권	15	민영1	면목동 한신아파트 2차	17,131	1142
791	1987	동북권	19	민영1	면목동 한신아파트 2차	21,601	1137
792	1987	동북권	25	민영1	면목동 한신아파트 2차	28,518	1141
793	1987	동북권	31	민영1	면목동 한신아파트 2차	35,802	1155
794	1987	동북권	31	민영1	중계동 우성아파트	36,016	1162
795	1987	동북권	45	민영2	중계동 우성아파트	51,695	1149
796	1987	동북권	38	민영2	상계 임광아파트	43,643	1149
797	1987	동북권	43	민영2	상계 임광아파트	49,653	1155
798	1987	동북권	11	민영1	면목동 한신아파트 3차	13,098	1191
799	1987	동북권	15	민영1	면목동 한신아파트 3차	17,131	1142
800	1987	동북권	19	민영1	면목동 한신아파트 3차	21,601	1137
801	1987	동북권	25	민영1	면목동 한신아파트 3차	28,518	1141
802	1987	동북권	31	민영1	면목동 한신아파트 3차	35,802	1155
803	1987	동남권	15	민영1	쌍문동 금호아파트	17,030	1135
804	1987	동남권	21	민영1	쌍문동 금호아파트	23,210	1105

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
805	1987	동남권	26	민영1	쌍문동 금호아파트	30,020	1155
806	1987	동남권	31	민영1	쌍문동 금호아파트	35,800	1155
807	1987	동북권	29	민영1	광장동 극동아파트 2차	32,849	1133
808	1987	동북권	32	민영1	광장동 극동아파트 2차	36,783	1149
809	1987	동북권	37	민영2	광장동 극동아파트 2차	42,893	1159
810	1987	동북권	46	민영2	광장동 극동아파트 2차	53,064	1154
811	1987	동북권	55	민영2	광장동 극동아파트 2차	63,644	1157
812	1988	동남권	25	민영1	천호동 코오롱아파트	28,707	1148
813	1988	동남권	27	민영1	천호동 코오롱아파트	30,524	1131
814	1988	동남권	23	민영1	가락 대림아파트	29,583	1286
815	1988	동남권	28	민영1	가락 대림아파트	35,496	1268
816	1988	동남권	28	민영1	가락 대림아파트	35,992	1285
817	1988	동남권	30	민영1	가락 대림아파트	38,198	1273
818	1988	동남권	32	민영1	가락 대림아파트	40,517	1266
819	1988	동남권	32	민영1	가락 대림아파트	40,744	1273
820	1988	동남권	37	민영2	가락 대림아파트	50,057	1353
821	1988	동남권	42	민영2	가락 대림아파트	56,529	1346
822	1988	동남권	45	민영2	가락 대림아파트	59,922	1332
823	1988	동북권	22	민영1	방학동 신동아아파트 5차	27,960	1271
824	1988	동북권	40	민영2	방학동 신동아아파트 5차	54,350	1359
825	1988	동북권	45	민영2	방학동 신동아아파트 5차	61,300	1362
826	1988	동북권	20	민영1	방학동 벽산아파트	30,648	1532
827	1988	동북권	24	민영1	방학동 벽산아파트	37,098	1546
828	1988	동북권	27	민영1	방학동 벽산아파트	42,150	1561
829	1988	동북권	32	민영1	방학동 벽산아파트	49,730	1554
830	1988	동북권	31	민영1	방학동 벽산아파트	49,695	1603

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
831	1988	동북권	19	민영1	중계동 상아아파트	24,250	1276
832	1988	동북권	28	민영1	중계동 상아아파트	34,390	1228
833	1988	동북권	31	민영1	중계동 상아아파트	38,790	1251
834	1988	동북권	41	민영2	중계동 상아아파트	54,720	1335
835	1988	서남권	30	민영1	홍은동 서강아파트	37,730	1258
836	1988	서남권	26	민영1	홍은동 서강아파트	32,790	1261
837	1988	서남권	33	민영1	홍은동 서강아파트	42,040	1274
838	1988	동북권	21	민영1	중계동 롯데아파트	25,740	1226
839	1988	동북권	27	민영1	중계동 롯데아파트	34,249	1268
840	1988	동북권	31	민영1	중계동 롯데아파트	38,793	1251
841	1988	동북권	46	민영2	중계동 롯데아파트	61,711	1342
842	1988	서북권	25	민영1	녹번 현대아파트	31,741	1270
843	1988	서북권	30	민영1	녹번 현대아파트	38,232	1274
844	1988	서북권	32	민영1	녹번 현대아파트	40,476	1265
845	1988	서남권	15	민영1	신림동 미성아파트	19,931	1329
846	1988	서남권	21	민영1	신림동 미성아파트	27,575	1313
847	1988	서남권	17	민영1	남서울 건영아파트 2차	22,196	1306
848	1988	서남권	25	민영1	남서울 건영아파트 2차	32,828	1313
849	1988	서남권	25	민영1	남서울 건영아파트 2차	32,833	1313
850	1988	서남권	25	민영1	남서울 건영아파트 2차	32,875	1315
851	1988	서남권	31	민영1	남서울 건영아파트 2차	40,262	1299
852	1988	동북권	26	민영1	방학동 신동아아파트	33,000	1269
853	1988	동북권	40	민영2	방학동 신동아아파트	54,350	1359
854	1988	동북권	16	민영1	중계동 동신아파트	20,500	1281
855	1988	동북권	17	민영1	중계동 동신아파트	21,850	1285

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
856	1988	동북권	19	민영1	망우동 경남아파트	24,718	1301
857	1988	동북권	22	민영1	망우동 경남아파트	27,743	1261
858	1988	동북권	29	민영1	망우동 경남아파트	37,070	1278
859	1988	동남권	31	민영1	오금 대림아파트	36,526	1178
860	1988	동남권	31	민영1	오금 대림아파트	36,644	1182
861	1988	동남권	44	민영2	오금 대림아파트	59,849	1360
862	1988	동남권	44	민영2	오금 대림아파트	60,052	1365
863	1988	서남권	32	민영1	고척 서울가든 아파트	40,403	1263
864	1988	서남권	26	민영1	고척 서울가든 아파트	32,361	1245
865	1988	서남권	30	민영1	고척 서울가든 아파트	37,690	1256
866	1988	서남권	28	민영1	고척 서울가든 아파트	35,992	1285
867	1988	서남권	23	민영1	고척 서울가든 아파트	29,244	1271
868	1988	서북권	46	민영2	경향파크 아파트	61,184	1330
869	1988	서북권	33	민영2	경향파크 아파트	42,024	1273
870	1988	서북권	34	민영2	경향파크 아파트	42,369	1246
871	1988	동북권	25	민영1	상계 대림아파트	31,982	1279
872	1988	동남권	14	민영1	천호 현대아파트	17,924	1280
873	1988	동남권	15	민영1	천호 현대아파트	19,406	1294
874	1988	동남권	17	민영1	천호 현대아파트	22,699	1335
875	1988	동남권	19	민영1	천호 현대아파트	24,871	1309
876	1988	동남권	20	민영1	천호 현대아파트	25,876	1294
877	1988	동남권	21	민영1	천호 현대아파트	26,950	1283
878	1988	동남권	21	민영1	천호 현대아파트	27,854	1326
879	1988	동남권	24	민영1	천호 현대아파트	31,112	1296
880	1988	동남권	25	민영1	천호 현대아파트	31,819	1273
881	1988	동남권	30	민영1	천호 현대아파트	38,374	1279
882	1988	동남권	30	민영1	천호 현대아파트	38,463	1282
883	1988	동남권	31	민영1	천호 현대아파트	39,945	1289

번호	분양연도	지역	평형	유형	아파트명	분양가	평당 분양가
884	1988	동남권	31	민영1	천호 현대아파트	40,393	1303
885	1988	동남권	33	민영1	천호 현대아파트	42,616	1291
886	1988	동남권	34	민영1	천호 현대아파트	43,436	1278
887	1988	동남권	43	민영2	천호 현대아파트	58,733	1366
888	1988	동북권	15	민영1	면목동 용마한신아파트	19,170	1278
889	1988	동북권	19	민영1	면목동 용마한신아파트	23,989	1263
890	1988	동북권	25	민영1	면목동 용마한신아파트	32,029	1281
891	1988	동북권	32	민영1	면목동 용마한신아파트	40,446	1264
892	1989	동북권	12	민영1	쌍문 한양아파트 4차	14,613	1218
893	1989	동북권	14	민영1	쌍문 한양아파트 4차	17,866	1276
894	1989	동북권	38	민영1	옥수 현대아파트	50,598	1332
895	1989	동북권	31	민영1	옥수 현대아파트	39,903	1287
896	1989	동북권	31	민영1	옥수 현대아파트	39,333	1269
897	1989	동북권	29	민영1	옥수 현대아파트	37,355	1288
898	1989	동북권	26	민영1	옥수 현대아파트	33,145	1275
899	1989	동북권	24	민영1	옥수 현대아파트	30,825	1284
900	1989	동북권	25	민영1	응봉 대림아파트 2차	31,712	1268
901	1989	동북권	35	민영1	응봉 대림아파트 2차	43,961	1256
902	1989	서남권	35	민영2	독산동 한신아파트	46,325	1324
903	1989	서남권	52	민영2	독산동 한신아파트	67,143	1291
904	1989	동북권	24	민영1	전농 우성아파트	28,139	1172
905	1989	동북권	24	민영1	전농 우성아파트	28,069	1170
906	1989	동북권	31	민영1	전농 우성아파트	35,892	1158
907	1989	동북권	42	민영2	전농 우성아파트	55,614	1324

주. 1977-89년의 아파트 분양광고에서 분양가격을 수집하여 작성

자료수집: 네이버 라이브러리, https://newslibrary.naver.com

[부록 3] 주택청약제도 가입가능 여부 분석을 위한 자료구축

- 소득계급별 가용가능금액
-

본 분석에서는 개별가구의 월소득에서 청약저축에 활용 가능한 금액을 '가용가능금액'으로 명명하고, 소득계급별 월소득 금액에 지출비율을 적용하여 '소득계급별 가용가능금액'을 산출한다.

[소득계급별 가용가능금액 = ①소득계급별 월소득 금액 * (1-②소득계급별 지출비율)]

먼저, ① 소득계급별 월소득금액은 '국세청의 소득계급별 종합소득세 과세표준금액'을 조정하여 활용한다. 종합소득세는 개인의 일 년간 소득을 합산하여 계산하며 이자, 배당, 사업, 근로, 연금, 기타소득을 포함하는 종합소득에 대하여 부과하는 조세이며, 본 자료는 전국단위의 종합소득세 납부자를 대상으로 한다. 소득계급 구분의 기준은 세율이며 각 계급별 인원이 명시되어있어, 본 연구에서 규명하고자 하는 주택청약 활용 가능 계층의 범위를 대략적으로 도출하는데 용의하다. 세율의 구분은 연도별로 상이하게 나타나기에, 각 연도별 일정 정도의 상위 세율이 적용된 계급을 15계급으로 합산(아래 [부록 표 1] 참조)하여 15개의 소득계급으로 재분류하였다.

[부록 표 1] 소득계급 합산

단위: %

연도	77	78	79	80	81	82
세율	65-79	65-79	65-70	60-70	52-62	52-62
과세표준 기준	상위 0.15	상위 0.20	상위 0.17	상위 0.25	상위 0.38	상위 0.41
연도	83	84	85	86	87	88
세율	50-60	51-55	51-55	51-55	51-55	51-55

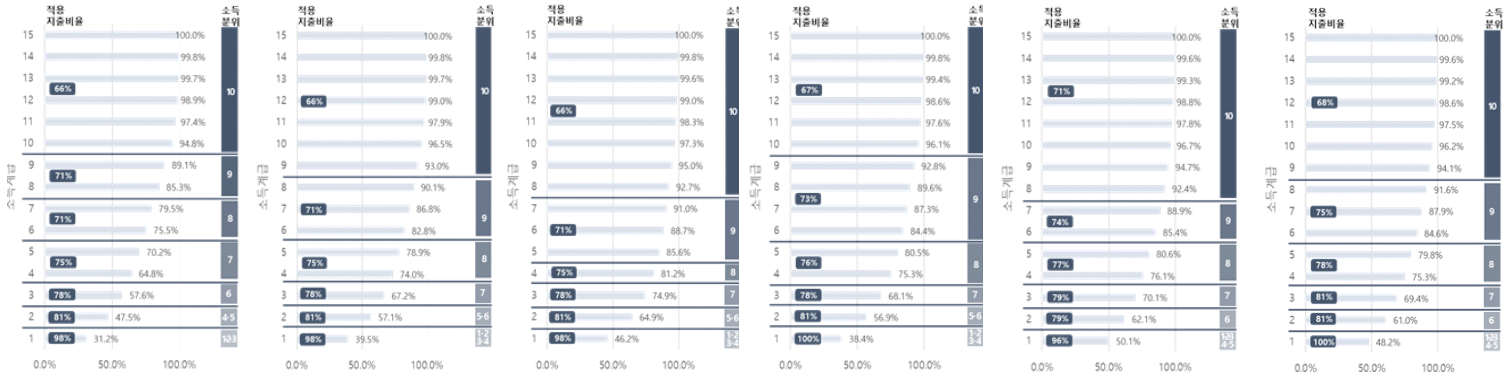
다음으로 ②소득계급별 지출비율은 ‘통계청 도시가계연보의 소득10분위별 가구당 월평균 가계수지’를 활용하여 지출비율을 산출한다. 본 자료는 30년간(1963년~1992년) 시행된 도시가계조사를 바탕으로 작성되었으며, 서울시를 비롯한 전국 32개시에 거주하는 2인 이상 가구를 대상으로 한다. 본 자료는 도시가구의 수입과 지출을 통해 가구의 생활실태와 변동사항을 파악하였으나, 근로자 외 가구의 소득자료가 조사되지 않아 우리나라 도시가구 전체의 소득을 나타낸다고 보기에는 한계가 있다. 그럼에도 본 분석에서는 국세통계에 기반을 둔 월소득 금액을 바탕으로 대략적인 지출비율만 파악하면 되기에 도시가계연보에 따른 지출비율을 적용하고자 한다. 또한 도시가계연보 자료는 소득분위별 지출비율을 파악할 수 있어, 소득분위가 낮을수록 소비성향이 높게 나타난다는 점을 반영하여 지출비율을 적용할 수 있다. 보다 고려해야할 점은 가계동향조사의 소득구분이 소득10분위를 기준으로 하고 있어 ‘소득계급별 평균소득’의 구간기준과 상이하다는 점이다. 이에 별도의 조정과정(아래 [부록 표 2] 참조)을 통해 최종적으로 ‘소득계급별 가용가능금액’을 산출한다.

마지막으로 ‘도시가계연보에 따른 소득 10분위별 가용가능금액’은 가구당 월평균 소득에서 지출을 감하여 산출하고, 이는 소득 1계급의 주택청약 활용 가능여부를 세밀하게 분석하는데 활용한다.

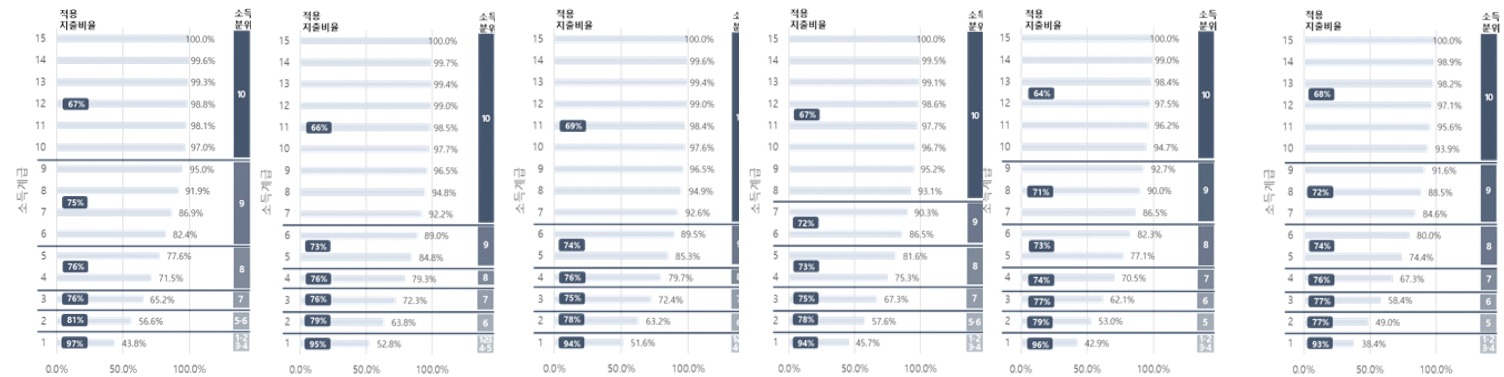
- 주택청약 납입 금액기준

주택청약 분양 우선순위 획득을 위해 요구되는 납입금액을 산출하기 위해, 당시 주택청약제도 운영의 기준인「국민주택 우선공급에 관한 규칙」,「주택공급에 관한 규칙」과 당시 신문자료를 활용한다. 구체적 기준은 본문의 [표 4]와 같다.

[부록 표 2] 소득계급별 적용 지출비율



`77	`78	`79	`80	`81	`82



`83	`84	`85	`86	`87	`88

Abstract

The Expansion of Home Ownership and New Apartment Lotting-Out System in the 1970-80s

Park, Sun-mi
Urban and Regional Planning
Department of Environmental Planning
Graduate School of Environmental Studies
Seoul National University

Starting from the critical mind that previous research studies failed to provide enough answers about the process that the self-owned households were gradually expanded in the process of supplying large-scale housing and who could become self-owned households under this phenomenon, this paper investigated the fact that 'who could have entered into self-owned households through what process' within the 1970-80s new apartment lotting-out system.

To begin with, the study materialized research questions based on the theoretical and preliminary researches on the 'ownership

oriented apartment supply' and 'operating mechanism of the new apartment lotting-out system' in Korea. The first research question is about the apartment distribution strategy proposed by the government through the new apartment lotting-out system, and it is to identify 'Who, by what process, has been able to enter home ownership?' under the allocation strategy proposed by the government, Second, regarding the actual behavior of individual households in the institutional framework suggested by the government, the study focuses on the wholesale behavior of individual households frequently used for the formation and expansion of ownership and it examines 'who and through which process' entered the self-owned households formed in the wholesale market under the new apartment lotting-out system.

Before responding to the research question, the study looked into how the operating mechanism of the new apartment lotting-out system investigated in the theory and previous researches worked in the process of the ownership oriented apartment supply in Korea. The expansion policy for self-owned households of Korea was crystallized as the 'new apartment lotting-out system' in the situations of the lack of government finance and chronic housing shortage. This apartment lotting-out system not only formed a sale price lower than the market price but also deepened competition of apartment lotting-out. In this situation, Individual households would form a black market where the price was formed according to the maximum payment for each household in order to gain an advantage over the intensified lotting-out competition.

Based on the operating principles of the apartment lotting-out system, the research questions were approached. The first

research question is, 'Who, by what process, has been able to enter home ownership?' The analysis results are as follows. The government wanted to provide opportunities for the wide income bracket through the strategy of distributing apartment units. According to the analysis of the income bracket, there was little effect of income control to subscribe to the national housing. Then, in the mid-80s, a wider range of income brackets than the middle-income bracket could qualify for private housing under 85m2. The government's strategy to distribute apartment units was based on rules based on the housing subscription system. An important system is the bond bidding system introduced in 1983. The system intended to allocate apartments to 'secondary probability' rather than 'same probability'.

Focusing on the behavior of individual households, the following analysis identified, 'Who entered the owner-occupied household through what process?' in the wholesale market formed within the apartment lotting-out system. The capital gains attributable to individual households by owning apartments served as a driver for the formation of the wholesale market within the apartment sales system. Prices formed in the wholesale market were affected by the risk of winning apartment sales and future capital gains, and within this market, the probability of entering home ownership was set according to their respective solvency. In particular, subscription Account, which was primarily traded in the wholesale market, played a role in increasing the 'probability' of the purchase price, and individual households were willing to pay huge premiums and purchase them. Since the adoption of the bond bidding system in 1983, the transaction relationship of individual households has changed somewhat. Comparing the

'official premium' formed by bond tender and the 'non-official premium' formed in the wholesale market, the results showed similar levels and patterns. This made individual households feel that the level of premium required to increase the probability of winning the apartment lotting out is the same, and only the target of payment has changed. However, even though there was a probability of winning a sale without paying a premium before 1983, having such a probability was fundamentally blocked after the bond bidding system was implemented.

In conclusion, the answer to 'Who, by what process, was able to enter home ownership' within the 1970-80s apartment lotting-out system is as follows. The government's strategy of distribution allowed the wider income bracket to enter self-owned households with a lower but fair probability and in the wholesale market formed to promote the utility of individual households, households with larger payments could enter their own homes by paying premiums to increase the chances of winning the apartment sale. And in the wholesale market, which was formed to promote the utility of individual households, larger-payable households could enter their own home-owned households by paying premiums to increase the chances of winning an apartment. In light of this, the trend of self-ownership, which shows a tendency to increase after a decrease under the mass supply of housing, can be interpreted as the sum of the activities of households that entered home ownership through the ‘low probability’ according to the government’s distribution strategy and entered home ownership with the ‘high probability’ by paying a premium on the wholesale market.

This study is meaningful in that it complements the limitations of existing studies on the expansion of home ownership in the 1970-80s and interprets the effectiveness of the system anew, paying attention to the behavior of individual households. in addition, it is also meaningful that identifying how the system works based on the theory of economics and describing the wholesale market that can be formed when the apartment lotting-out system is applied to reality with theoretical and empirical data.

Keywords : New Apartment Lotting-Out System, Expansion of Home Ownership, Price Ceiling, Lottery System, Black Market, Housing Subscription System, A Wholesale Market of Subscription Account

Student Number : 2017-21587