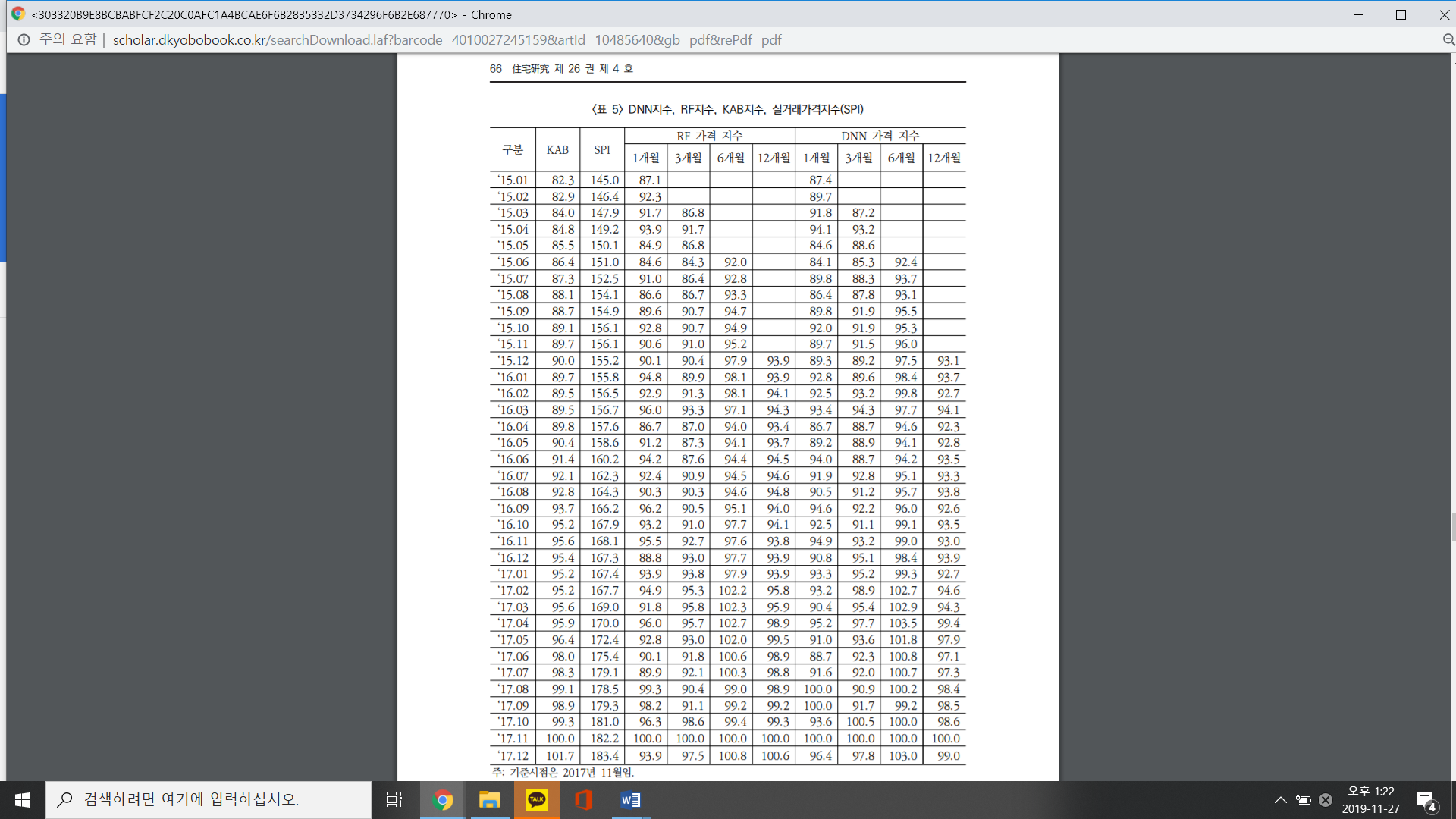
살 사람이 살 수 있게

수습부원 이한나

<왜 집이 없을까?>

우리나라에서 자기 집 마련하기란 참 어려운 일이다. 특히 인구 밀집도가 높은 서울의 경우 내 집 마련은 물론, 괜찮은 집의 임차인이 되기 위해서는 꽤 발품을 팔아야 한다. 충분한 돈이 마련되어 있어야 함은 물론이다. 정부에서는 주택담보대출 등을 통해 여건이 충분치 않은 대학생, 취업준비생, 신혼부부 등 각계각층에 돈을 지원하지만, 해당 정책이 의도한 만큼 성과를 뽐내지는 못하는 듯하다. 필자 역시 대학 진학을 위해 지방에서 상경해 자취 생활을 하는 중인데, 이사가 진행되는 중간 동안 지낼 곳이 없어 남의 집을 전전한 경험이 있다. 그렇다면 왜 주택난이 지속되는 것일까?

직관이 알려주듯 부동산 가격이 높기 때문이다. 부동산 가격은 시간 흐름에 따라 계속해서 높아졌다. 우리나라 부동산의 대부분이 아파트라는 점을 고려할 때, – 이후의 논의에서 부동산과 아파트를 상호 치환 가능한 표현으로 간주한다 – 아파트 실거래가격지수(SPI)와 한국감정원에서 산출한 부동산 가격지수(KAB 지수)는 꾸준한 성장세를 보여줬다[[1]](#footnote-1).



이는 곧 부동산이 매력적인 투자 상품이라는 의미이다. 실제로 올해(2019년) 통계청에서 발표한 2018 한국의 사회지표에 따르면 자산 총액에서 실물 자산이 차지하는 비율은 75%이며, 실물 자산 중 부동산이 차지하는 비율은 93.9%였다[[2]](#footnote-2). 즉 부동산을 구매한다면 부를 축적할 수 있다. 주목해야 할 점은 부동산의 가격이 오를수록 부동산을 소유한 사람의 자산은 계속해서 불어나기 때문에 부익부 빈익빈 현상이 심화된다.

수요공급곡선에 따르면 가격이 높아지는 이유는 수요가 크기 때문이다. 이 부분에서 부동산이 매력적인 투자 상품이라는 점이 큰 영향력을 발휘한다. 투자 상품으로서 부동산을 구매하는 부자들은 실제로 해당 아파트에서 살기 위해 소비하는 것이 아니다. 실수요자가 아니라는 말이다. 이들의 가수요[[3]](#footnote-3)는 부동산의 가격을 자꾸만 위로 올린다. 결국 정말 집이 필요한 사람들은 살 곳을 얻지 못한다. 더군다나 우리나라에만 있는 독특한 제도인 전세가 가수요를 더욱 활성화시킨다. 다달이 돈을 내는 월세와 달리, 전세는 입주와 동시에 전세금을 내고 계약 만료와 동시에 전세금을 돌려받는다.

전세를 이용한다면 아파트를 살 만큼의 충분한 돈이 없다고 해도, 아파트를 구매할 수 있다. 임차인에게 전세금을 받고 본인 돈을 조금만 보태어 아파트를 사는 것을 갭투자라고 하는데, 갭투자가 발생하는 이유는 부동산 가격이 오를 것이라 기대하기 때문이다. 예를 들어 1억짜리 아파트를 전세금 6,000만 원을 받고 본인 돈 4,000만 원을 투자해서 샀는데, 아파트가 1억 2,000만 원으로 오르면 4.000만 원을 투자해 2,000만 원을 얻은 것이기 때문에 50%의 수익을 낸 것이다. 불행히도 부동산 가격이 내리면 상황이 복잡해진다. 임대인이 전세금을 메꿀 만큼 돈이 있으면 괜찮지만, 돈도 부족하고 다음 전세로 입주할 사람을 구하지 못했다면 임차인에게 돈을 지급할 수 없다. 이 경우 주택임대차 분쟁이 발생한다[[4]](#footnote-4). 이런 상황에서 임대인과 임차인 모두 손해지만, 기존의 부의 관점에서 볼 때 임차인에게 상대적 손해가 더 클 것이다.

위 논리들에 의해 가수요가 발생할 때 가난한 사람들의 상황이 악화된다. 가수요를 가능케 해주는 요소인 전세는 임대인에게 유리하게 작용하고 있으며, 가수요가 발생해 가격이 적정 수준보다 높게 책정되면 부동산이 투자 대상이 아니라 실질 주거 공간인 서민[[5]](#footnote-5)들에게 타격이 더 크다. 이제 다음 장에서는 가수요의 채널로서 역할 하는 선분양제도를 살펴보기로 하자.

<선분양제도의 두 얼굴>

선분양제도는 건물 부지 확보 후 주택이 완공되기 전에 입주자에게 분양하고, 입주자가 낸 계약금 혹은 중도금을 통해 주택가격의 약 80%를 납부하여 완공 이전에 건설비용에 충당하는 제도[[6]](#footnote-6)이다. 아직 형체가 없는 실물자산에 돈을 지불하고 분양받는 것은 비합리적으로 보인다. 하지만 현재 우리나라에서 일반화되어 있는 분양제도가 바로 선분양제도이다[[7]](#footnote-7). 그 이유는 자금 조달인데, 뒤쪽에서 상술하도록 하고 지금은 선분양제도가 가수요의 채널로서 작동할 수 있음을 보고자 한다. 선분양제도를 통해 분양을 한다면, 실질 주거 의사가 없는 경우에도 분양받을 수 있다. 즉 위에서 언급했듯 투자 목적으로 분양 받을 가능성이 존재한다. 분양은 다 완료되었음에도 거주자는 없어 아파트가 텅텅 비어 있을 수 있는 것이다.

투기의 가능성도 있다. 주택을 분양 받은 사람이 해당 지위를 타인에게 넘겨 입주자를 변경하는 것을 분양권 전매라고 한다. 만약 선분양제도를 통해 분양을 받은 후 해당 부동산 가격이 오를 것이라는 확신이 있다면 먼저 산 후 분양권 전매로 오른 가격에 되팔면 된다. 산 가격과 판 가격 간의 차이를 프리미엄이라고 한다. 분양권 전매가 가능한 이유는 지나치게 높은 분양가를 설정할 경우 분양되지 않기 때문에 분양가가 시세보다 낮게 책정되는데, 시간이 충분히 지나면 시세와 동일해지고 그에 따라 이득이 발생[[8]](#footnote-8)하기 때문이다. 프리미엄을 노리는 부동산 전매를 위한 거래, 즉 투기가 발생할수록 부동산 수요가 높아져 가격도 높아진다. 앞 장에서 설명한 상황이 발생하게 되는 것이다. 이 외에도 선분양제도를 채택했을 경우 완공된 주택이 약속했던 모습과 다른 문제가 발생할 수 있다.

이와 같은 한계에도 불구하고 선분양제도에서 절대 무시할 수 없는 장점이 있다. 바로 자금 조달이다. 만약 시공사가 오로지 제 돈을 들여 아파트를 지어야 한다면 어떤 일이 생길까? 규모가 크고 탄탄한 자금력이 뛰어난 시공사만이 집을 지을 수 있을 것이다. 규모가 작고 자금력이 부족한 시공사들은 건축할 수 없기 때문에 공급이 줄어들고 이는 부동산 가격의 상승을 유발한다. 이는 후분양제도가 가지는 단점인데, 후분양제도란 골조공사의 3분의 2 이상이 완료된 후 분양을 허가하는 제도[[9]](#footnote-9)이다. 공사가 얼추 마무리된 상태에서 분양하기 때문에 투기가 줄어들고, 높은 자금력의 회사들만이 집을 짓기 때문에 소비자에게 부과되는 부도 위험은 줄어들지만, 공급 자체가 감소하기 때문에 가격이 상승한다.

흐름을 정리하자면 선분양제도의 경우 건설사의 자금 조달이 용이해지기 때문에 후분양제도에 비해 많은 공급이 가능하다. 하지만 투자 상품으로서의 수요로 인해 부동산 가격이 적정 수준보다 높은 곳에서 형성되고, 정작 집이 필요한 사람은 살 수 없다. 즉 투자 금액으로부터의 자금 마련을 통해 원활해진 공급과 가수요로 인한 높은 가격 사이의 긴장이라고 할 수 있다. 이 상황에서 투자자들이 분양에 참여하여 자금 조달이 가능함과 동시에 실수요자가 주거할 집을 구매할 수 있다면 최선의 상황일 것이다. 따라서 다음 장에서는 필자가 고안해 본 두 목표 모두 달성하기 위한 대안을 말해보고자 한다.

<두 마리 토끼를 노려보자 – 선분양제도 보완>

문제 상황을 다시 한 번 정리해보자. 먼저 이후의 논의에서 선분양제도를 전제한다. 우리나라에서 부동산은 유망한 투자 상품이기 때문에 거주지가 필요한 실수요자가 아닌 투자자 또한 수요에 포함되기 때문에 실수요자만 존재할 때보다 수요 곡선이 위쪽에 위치한다. 한편 부동산 가격을 지불할 능력이 있는 투자자들은 실수요자들에 비해 돈이 많으며, 그들이 부동산을 구매할 경우 부의 양극화 현상이 심화될 공산이 크다. 그렇다고 투자자를 배제할 수 없다. 투자자들이 참가해야 건축사가 시공을 하는 데 필요한 자금을 모을 수 있기 때문이다. 이 때 어떤 식으로 선분양제도를 보완하면 건축사의 자금 마련을 보장하면서 동시에 실수요자의 거주를 가능하게 만들 수 있을까?

분양 시 물건에 대한 가격을 두 개 설정[[10]](#footnote-10)하도록 하는 것이다. 높은 가격에 구매된 부동산은 이후 실거래를 할 때 물가상승률과 시세 변동 등이 전부 반영되어 상승한 실질 가격에 거래하는 것이 가능하도록 허용하고, 낮은 가격에 구매된 부동산은 이후 거래에 물가상승률만을 반영해 실질 가격은 일정한 상태로 유지될 수 있게 한다. 전자의 경우 시간이 지나 되팔 때 수익을 기대할 수 있으나 후자의 경우에는 수익률이 0에 가깝기 때문에 투자자들은 전자를 구매한다. 실수요자는 당연히 낮은 가격의 물건을 살 것이다. 이 상황에서의 높은 가격은 기존 선분양제도의 균형에서 달성되는 가격보다 높게 설정해야 한다. 그 경우에 투자자들의 가수요가 줄어들어 더 많은 실수요자들이 구매할 수 있기 때문이다. 가격이 상승했기 때문에 수익률은 기존 수익률보다 낮다. 낮아진 수익률에도 분양에 참여할 용의가 있는 투자자들이 지불한 가격과 실수요자들이 지불한 가격의 합이 건설 비용과 일치할 때 아파트가 지어진다. 완공된 아파트는 완공 이전에 가격을 지불한 사람들에게 분양된다. 이전보다 많은 실수요자가 거주지를 확보한 것이다.

위 논리를 수식으로 확인해보자. 가장 기본적인 논의를 위해 다음과 같이 가정한다.

1. 공급량은 로 고정되어 있다.
2. 공급량에 대한 건설 비용은 비용 함수 에 따라 정확히 계상할 수 있다.
3. 실수요자와 투자자는 가능하다면 부동산을 구매한다. 부동산 구매가 불가능하다면 집을 얻을 수 없다.
4. 명의 실수요자와 명의 투자자가 있고, 과 은 유한한 충분히 큰 값이다.
5. 실수요자는 주거할 집을 사는 것을 목표로 한다.
6. 투자자는 수익률 극대화를 목표로 부동산을 구매한다.
7. 인플레이션율은 𝛿이다.

***Model***

가격은 다음과 같다.

다음과 같은 조건이 성립할 때 아파트가 지어진다. 여기서 는 아파트 한 건물의 가구 수, 는 건설 비용으로 에 관한 함수이다. 는 낮은 가격 에 구매된 가구 수(혹은 에 부동산을 구매한 수요자 수), 는 높은 가격 에 구매된 가구 수(혹은 에 부동산을 구매한 수요자 수)이다.

명의 실수요자는 다음을 목표로 한다. 실수요자 가 내 집 마련에 성공함으로써 얻는 효용은 이다. 실수요자가 집을 얻지 못하는 경우의 손실은 매우 크기 때문에 는 항상 보다 크거나 같다고 가정할 수 있다. 따라서 실수요자가 대출 등을 통해 융통해올 수 있는 예산 이 보다 크거나 같다면 아파트를 산다. 또한 어떤 실수요자 에 대해서 은 기존 가격인 보다 작다. 이 일반적인 상황을 와 같이 표기할 수 있다. 이 때 보다 큰 예산은 정도 밖에 차이가 나지 않아 투자자처럼 수익을 노리지는 못한다고 가정하자. 위의 부등식에 따르면 예산의 제약에 의해 일부 실수요자는 을 지불할 수 없어, 낮은 가격에도 집을 살 수 없다.

이 최적화는 사실 풀지 않아도 바로 답을 찾을 수 있다. 실수요자의 효용이 부동산을 구매할 경우와 구매하지 못할 경우에 극명하게 나뉘기 때문이다. 모든 실수요자는 제약이 허락하는 한 무조건 집을 구매하는 것이 최적이다.

명의 투자자는 다음을 목표로 한다. 는 수익률을 의미하고, 현금흐름은 부동산 구매를 위해 조달한 차입금에 대한 이자 등을 모두 포함한다. 또한 각 투자자는 본인이 용인할 수 있는 최소수익률 가 있는데, 투자 상품의 기대수익률이 보다 낮다면 투자자 는 투자에 참여하지 않는다. 이 때 표기의 간편성을 위해 이라고 생각하자. 즉 투자자 의 최소수익률이 타 투자자에 비해 가장 높고, 특정 원인에 의해 투자 상품인 부동산의 수익율이 낮아졌을 때 가장 먼저 이탈할 유인을 가진다.

***기존 균형 구하기***

가격이 나눠져 있지 않고 실수요자와 투자자 모두 에 아파트를 구매하던 기존 상황을 살펴보자. 아파트가 지어질 조건을 수식으로 나타내면 다음과 같다.

이 때 실수요자의 예산 은 이기 때문에 의 최대치는 이 된다. 실수요자는 예산이 허락한다면 반드시 부동산을 구매하기 때문에, 실수요자 부터 까지는 부동산을 구매하려고 할 것이다.

부동산을 구매한 후 물가상승률과 기가 지나고 시세변동률까지 반영한 가격을 이라고 하자. 가 될 것이다. 그렇다면 투자자 중 인 사람만이 가격의 부동산을 구매할 것이다. 또한 균형에서 위 부등호식의 양변은 등호로 성립한다.

한편 비용이 에 관한 함수라는 것은 가구 수를 먼저 정하고 비용을 예측한다는 것을 의미한다. 따라서 균형에서는 돈을 상대적으로 쉽게 융통할 수 있는 각 투자자의 유인(incentive)에 의해서 가 정해진다. 그 경우 가 되는데 여기서 자신의 최적화 전략에 따라 부동산을 구매하고자 하는 실수요자의 수가 충분하다는 가정 ④에 의해 가 된다. 따라서 만큼 가 결정된다.

구매에 참여하는 투자자의 수, 즉 실현된 값을 라고 표현하고 그에 따라 나오는 실수요자의 실현된 값을 라고 하자. 그럼 다음과 같은 해가 나온다.

***바뀐 균형 구하기***

이제 위의 논리를 적용하여 모델을 풀어보자.

실수요자의 구매를 가능하게 하기 위해서 라는 조건을 만족시켜야 한다. 이에 따라 자연스럽게 가 된다. 종합하면 가 된다.

또한 기가 지나면 의 경우 물가상승률만이 반영되어 가 되고, 의 경우 물가상승률 뿐만 아니라 시세변동률까지 반영되기 때문에 가 된다. 따라서 기 후의 가격 는 다음과 같다.

실수요자의 최적화 문제는 다음과 같다.

이때 효용은 항상 이 조건이 성립하기 때문에 실수요자는 예산이 허락한다면 에 부동산을 구매한다. 여기서 예산은 다음과 같은 부등식 관계를 가진다.

즉 모든 부동산이 에 팔린다고 해도 실수요자 부터 은 부동산을 구매할 수 없고, 예산이 그보다 큰 사람은 사려고 한다. 이는 곧 앞서 말했듯 예산이 허락하는 실수요자는 모두 부동산을 구매하고자 함을 의미한다.

한편 투자자의 최적화 문제는 다음과 같다.

모든 투자자들은 동일한 시장에서 결정하기 때문에 각 투자자의 현금흐름은 고정되어 있기 때문에 위 식의 모든 항목이 상수가 된다. 그렇다면 제약 조건만 고려하면 된다. 항등식 우측에 와 관련된 부분이 없기 때문에 를 로 치환하여 쓸 수 있다. 만약 라면 해당 투자자는 구매에 참여할 것이고, 그렇지 않다면 참여하지 않을 것이다.

주목해야 할 점은 기존 균형에서의 수익률은 이고, 바뀐 균형에서의 수익률은 라는 점이다. 위에서 보였듯, 이기 때문에 은 보다 낮다. 따라서 인 투자자는 기존 균형에서는 부동산을 구매하지만 바뀐 균형에서는 구매하지 않는다. 따라서 투자자가 구매하는 부동산 수인 는 균형이 바뀌면서 작아지게 된다.

한편, 투자자가 본인이 투자자인 사실을 숨기고 에 구매한 경우의 수익률을 구해보자. 에 구매한 아파트는 기 후에 다시 판매할 때, 에 판매할 수 있다. 이 때 수익률은 이다.가 보다 크거나 같아야 투자자가 에 구매하는 것을 방지할 수 있다. 이 조건을 풀면 다음과 같은 식이 나온다.

더불어 이기 때문에 가 성립한다.

여기서 우리[[11]](#footnote-11)(정책결정자)의 목표는 투자자의 수익률 제약을 고려하며 를 최대로 만드는 것이다. 그리고 아파트가 지어지기 위해서 비용에 관한 조건 역시 성립해야 한다. 따라서 이 비용에 관한 조건을에 관한 식으로 정리해서 해를 구해야 한다. 기존 균형과 마찬가지로 가정 ④에 의해 부등식이 등호로 성립하게 된다. 이를 식으로 표현하면 다음과 같다.

이 식을 기존 균형에서 구한 대로 도출한 해를 각각 , 로 표시하면 다음과 같다.

이 해를 기존 균형과 비교하면 일부 투자자의 참여 유인 조건의 성립 여부가 변화하여 실수요자에 대한 공급이 좀 더 보장되었음을 확인할 수 있다.

***한계***

처음에 나열한 가정은 현실적이지 않다. 가정 ①을 보면 공급량이 고정되어 있다. 하지만 이것은 시간 제약을 간과한 것이다. 바뀐 균형에서 투자자는 보다 높은 를 내야 하기 때문에 기존보다 자금을 마련하는 데 더 많은 시간이 소요될 것이다. 실수요자는 보다 낮은 에 구매할 수 있다고 할 지라도, 실수요자는 애초에 자금을 마련하기가 수월하지 않다. 또한 를 수준으로 유지할 수 있을 정도로 가 유지되어야 하기 때문에 을 무작정 낮출 수 없어 실수요자가 바로 가격을 지불하는 것은 어렵다. 이런 상황에서 건설사는 공급량을 낮추려고 할 것이다. 공급량 자체의 감소분과 실수요자에게 보장된 공급량의 증가분의 크기 차이에 따라 오히려 실수요자가 소비할 수 있는 부동산 수가 줄어들 수 있는 것이다.

그렇다면 공급량을 로 고정시키도록 강제하면 어떻게 될까? 그 경우 의 함수 형태가 변할 것이다. 즉, 이전보다 적은 예산으로 같은 수만큼 공급하기 위해서 질적인 하락이 유발된다. 이는 부실 공사의 위험성 또한 내포한다. 부실 공사가 발생했을 경우 사회의 후생이 감소할 가능성이 높아진다. 결국 자금 조달에 대한 시간 제약으로 인해 부동산 공급량과 질의 보장 사이에 갈등이 발생할 수 있는 것이다. 이 경우 공급량을 고정시키고 보조금을 주는 등 추가적인 비용의 발생이 예상된다.

또한 가정 ③을 보면 이 모델에서 경제주체가 집을 구할 수 있는 방법은 분양뿐이다. 하지만 실제로는 투자자가 여러 건물을 사고 실수요자에게 전세 혹은 반전세 등으로 빌려주는 경우가 많다. 이 때 전세 등을 통해 들어오는 수입은 에 포함해서 고려하면 된다. 모든 투자자들이 충분히 합리적이라고 가정하면 각 투자자가 낼 수 있는 현금흐름은 고정되어 있기 때문에 는 여전히 상수이다. 따라서 최적화 계산에 영향을 미치지 않는다.

실수요자의 경우를 살펴보자. 만약 실수요자가 부동산을 구매한다면 에서 본인이 마련할 수 있는 돈을 뺀 만큼을 은행에서 빌려야 하는데, 이 때 은행에 이자를 지불해야 한다. 반면 보다 낮은 보증금을 내고 반전세로 살 경우 보증금에서 본인이 마련할 수 있는 돈에 대한 이자를 은행에 지불해야 하고, 추가로 월세를 내야 한다. 전세의 경우 월세 등의 추가적인 실질 비용이 생기진 않지만, 깡통전세[[12]](#footnote-12) 등의 위험 비용이 발생한다. 실수요자는 이 두 경우의 비용을 계산해보고 본인이 선호하는 선택지를 고른다. 이 때는 이전과는 달리 소비자의 위험회피도도 균형을 결정하는 원인이 된다. 위험회피도는 계산이 어렵기 때문에 균형이 어디에서 성립할지 예측하기 쉽지 않다.

가정 ④는 파동에 취약한 가정이다. 실수요자가 충분히 많다고 해도 경기 침체와 같은 외부 충격에 의해 실수요자 대부분의 예산이 보다 아래에 위치하게 될 수도 있다. 극단적으로 표현하면 의 경우가 발생할 수도 있다는 것이다. 이 때 투자자는 본인의 인센티브에 부합하게 행동하고 이 인센티브에 실수요자에 관한 요소는 없기 때문에 여전히 만큼 구매하고, 는 보다 작게 된다. 그러면 가 되고 미분양이 발생한다. 즉 수요는 분명히 존재하는데 외부의 변화에 의해서 이전과는 다른 균형에 도달한다.

이 한계점을 보면 알 수 있듯이 실수요자에게 부동산 공급을 보장해주기 위한 체제를 세운다 할지라도, 실제로는 합리적인 경제 주체들이 고려하는 사항이 더 많다. 즉 제약조건이 모델보다 더 많기 때문에 모델이 예상과는 다른 균형이 생길 수 있다. 메커니즘을 더욱 정교하고 세심하게 조정할 필요가 있는 것이다.

<살 사람이 살 수 있게>

주택은 의식주 중 하나를 차지하는 요소로, 삶의 질을 좌우한다. 일반 시장에서 거래되는 상품보다 더 큰 수준으로 후생에 영향을 미친다. 이와 같은 특성을 가진 상품을 단순히 시장에만 맡기는 것은 현명한 판단은 아닌 것으로 보인다. 하지만 실수요자에게 가능한 한 많은 공급량을 보장해줄 수 있도록 최적의 결과를 유발하는 메커니즘을 만드는 것은 쉽지 않다. 왜곡이 생기기 때문이다. 왜곡은 곧 추가적 비용의 발생을 의미한다.

하지만 우리는 비용이 발생한다 할지라도 정말 살 집이 필요한 사람에게 집을 살 기회를 보장해줄 수 있는 방안을 강구해야 한다. 비용을 감수하더라도 실수요자에게 살 집을 마련해줌으로써 증가하는 사회의 후생이 압도적으로 크기 때문이다. 또한 각 경제 주체들이 인센티브에 따라 합리적으로 행동한다는 점을 주목한다면, 우리는 인센티브에 대한 영리한 조작을 통해 보조금 등 단순한 제도보다 더 안정적인 균형을 달성할 수 있을 것이다. 이런 것들을 고려하여 제도를 만든다면 더 많은 사람들이 더 행복할 수 있는 가능성이 높아질 것이다.

1. 배성완, 유정석, 「표본 주택 가격 기반 부동산 가격지수 산정: 머신 러닝 방법의 활용을 중심으로」, 『주택연구』, 제26권 제4호, 한국주택학회, 2018, p.66, 표 5. [↑](#footnote-ref-1)
2. 통계청, 2018 한국의 사회지표.xlsx, 목차 6-6, 순자산액 5분위별 자산 및 부채현황(전체가구평균). [↑](#footnote-ref-2)
3. 공급부족이 예상될 때 일어나는 수요, 가수요, 네이버 지식백과, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=584602&cid=42094&categoryId=42094> [↑](#footnote-ref-3)
4. 토리텔러, 『뉴스가 들리고 기사가 읽히는 세상 친절한 경제상식』, 미래의 창, 2019, pp.131-132. [↑](#footnote-ref-4)
5. 부동산을 투자 상품으로 보는 부자에 상반되는 표현으로서 사용하였다. [↑](#footnote-ref-5)
6. 선분양제도, 네이버 지식백과, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=586175&cid=42094&categoryId=42094> [↑](#footnote-ref-6)
7. 토리텔러, op. cit., p.147. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ibid. p.149. [↑](#footnote-ref-8)
9. 후분양제도, 네이버 백과사전, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=587418&cid=42094&categoryId=42094> [↑](#footnote-ref-9)
10. 기존 선분양제도에서 완공 전에 주택가격의 80% 정도를 납부하여 건설비용을 충당하지만, 논의의 편의를 위해 80%라는 구체적 수치가 아니라 가격 조정을 통한 조달 과정 자체에 주목한다. [↑](#footnote-ref-10)
11. 가격을 과 로 나누도록 설정한 경제주체를 의미한다. [↑](#footnote-ref-11)
12. 집주인이 은행 대출금 이자를 계속 연체하면서 집이 경매에 넘어가 아파트에 전세로 들어간 사람이 전세보증금을 돌려받지 못할 처지에 놓여있는 경우, 토리텔러, op. cit., p.134. [↑](#footnote-ref-12)