

분양가 10%로 내집마련 시작

적금주택이란?



지분 적립형 분양주택 개요

정의

- 분양가의 20~25%만 내고 지분 만큼 소유
- 최장 30년간 지분 점차 늘리는 '적금식 주택'

의무기간

- 거주 의무 기간 5년, 전매제한 기간 10년
- 10년 후 처분 때 매각액은 지분 비율대로 공공과 분할

근거

- 공공주택특별법 2조(2021년 5월 개정)

적용 사업

- 경기 광명 학온지구, 수원 광교A 17블럭 등

자료: 국토교통부 경기주택도시공사(GH)

지분적립형 분양주택 개념도 (단위=%) *지분은 분양가 대비, 거주 기간 20년 가정. 자료=GH



◆ 예를 들어 분양가 5억원이 지분 적립형 적금 주택을 공공 분양 받을 경우 ◆

☐ 1단계 : 초기 입주

- 분양가 : 5억원 인 경우
- 최초 지분 취득: 약 1억 2,500만
- 보증금: 1억 원
- 월 임대료: 약 14만원 (잔여 75% 지분에 대한 비용)

☐ 2단계 : 지분 적립

- 이후 4년마다 약 15% 지분을 추가 취득
- 4년 후: 7,500만원 + 가산이자 납부로 40% 지분 확보
- 지분 증가에 따라 월 임대료 점진적 감소

☐ 3단계 : 완전 소유

- 20년후 100% 지분 확보
- 총 납부액 : 약 5억 9,000 만원(정기 예금 이자율 2% 가정시)

◆ 일반분양 & 지분적립형

유형	지분적립형	일반분양
초기납입	분양가의 10~25%	분양가의 100%
토지소유	건물+토지 지분 보유	건물+토지지분 보유
월납입	잔여 지분 임대료	대출이자
매각	제3자 매매 가능	자유 매매
차익	지분 비율만큼 가능	잔액 가능

◆ 장 점

1. 초기자금 부담이 적다
2. 장기 주거 안정성
3. 지분 담보대출 가능: 구분등기 후 지분을 담보로 활용가능

◆ 단 점

1. 지분취득 장기화
2. 임대료 부담
3. 전매 제한 및 이익 공유 : 매도시 시세차익을 공공과 나눠야함
4. 정책불확실성

