

공동주택 건설의 후분양제 도입에 따른 대응방안

A Correspondence of adopting After-Sale System in the Apartment Construction

장 주 환*

Jang, Joo-Hwan

한 이 수**

Han, lee-Soo

지 남 용***

Jee, NamYong

Abstract

Given importation of After-Sale System, we may assume that it comes to be changed on housing industry. Construction companies have applied installment sale to fund of building, but now they have to take it upon themselves to borrow from PF(Project Financing) on the banking system. The purpose of this study is to assume the change and influence in the construction fund after adopting After-Sale system and suggests the appropriate strategy in PF for providing fund. Construction Companies can produce their profits by concentrating on reconstruction part especially in the metropolitan area. And They make their own brands and have their competitive power. In this housing market, if After-sale system comes publically, there will be big changes. Until now many companies have no difficulties in making funds to manage construction activity. But After-sale system gives difficulties to many companies. Therefore they have to prepare their own funds under their responsibilities from banks of Project financing.

키 워 드 : 후분양, 프로젝트 파이낸싱, 수요 예측능력, 차별화

Keywords : After-Sale, PF(Project Financing), Ability of demand forecasting, Distinction

1. 서 론

최근 공동주택 건설 프로젝트는 대형화, 전문화, 고도화되는 추세로 가고 있으며 대형 건설업체는 다수의 공동주택 건설을 동시에 수행하고 있다. 또한 서울과 수도권을 중심으로 재건축 및 재개발에 주력한 대형 건설사는 회사에 많은 영업이익을 내고 자사 브랜드를 만들면서 경쟁력을 갖추게 되었다. 현재와 같은 선 분양제도하에서 건설사들은 여러 프로젝트를 동시에 수행하면서도 최적의 공정관리와 자원투입으로 매출액 및 원가관리를 통한 프로젝트의 합리적 자금운용으로 주택시장에서 경쟁력을 갖추고, 최고의 이윤을 창출할 수 있었다.

선분양 제도하에서 건설사들은 공사에 투입되는 비용을 일반분양 계약자나 도심지 재건축이나 재개발 사업장의 경우 조합원들의 분담금 수입으로 대체하였기 때문에 대단지 아파트 건설사업에서 합리적인 현금운용을 통해 선 투입되는 금융비용도 큰 문제가 되지 않는 것으로 파악되었다.

그러나 향후 국내의 주택 분양시장의 흐름이 전면 후분양제 도입이 예상되고 내년부터는 수도권의 도시 및 주거환경 정비법 적용 사업장의 경우 비조합원 주택인 일반분양분은 후분양제의 부분적 실행이 현실화되어 건설사의 금융비용 부담은 상

당히 현금흐름에 중대한 영향을 줄 것으로 예측된다. 이에 그 대응 방안을 세울 필요가 있다. 후분양제로 전환시에는 주택을 완공하여 분양을 하여야 하기 때문에 사업 단계별 다양한 건설 자금조달 기법을 잘 활용하여 금융기관에 대출을 받거나 프로젝트 파이낸싱을 통해 사업을 추진하여야 한다. 따라서 재무구조가 취약한 중소건설업체에 큰 부담이 될 수 있으며, 공동주택 건설의 비중이 높은 건설업체들은 프로젝트 수행 방법의 변화로 금융비용 부담이 증가될 것으로 사료된다. 기존의 주택사업자인 시행사나 시공사는 후분양이 전면 시행될 경우 분양수입금과 공사비등의 지출 문제로 사업 안전성의 악화가 우려되어 시장의 충격 최소화를 위한 방안을 준비하여야 할 것이다.

따라서, 본 논문에서는 공동주택의 후분양제의 도입에 따른 주택시장의 변화와 영향을 분석하고 공공차원의 정책 과제와 건설사 차원의 대응방안을 제시하고자 한다.

2. 주택시장의 후분양 제도

2.1 주택 후분양 제도

후분양 제도는 참여정부의 인수위원회에서 주택 시장 투기를 억제하고 주택 건설 과정에서 건설업체 부도 등으로 인한 소비자 피해를 줄일 수 있다고 판단하여 공동주택을 완공한 후 분양하겠다는 제도이다. 또한 2003년 기준으로 주택보급율이

* 금호건설 춘천퇴계현장소장(한양대학교 박사과정)

** 금호건설 건축플랜트부문 부사장

*** 한양대학교 건축공학부 교수, 공학박사

100%를 넘어서는 상황에서 정부 주도 차원의 주택공급정책 필요성이 약화되었고, 주택시장이 공급자 중심에서 수요자 중심으로 변화함에 따른 정계 및 시민 단체 등에서 요구하는 제도이다. 서울과 수도권 지역의 도시 및 주거환경 정비법을 적용받은 재건축사업장 중 2004. 6월 이후 사업승인을 득한 프로젝트의 일반 분양분 공동주택에 대하여는 공정을 80% 도달시에 분양함에 따라 부분적으로 시행될 예정이다(관련법규 도시 및 주거환경 정비법 2003.7.1시행).

후분양 제도는 다른 나라의 경우에 대부분 적용되고 있는 제도이고, 우리나라에서도 다세대 주택이나 주택 보증을 받지 못하는 중소 건설업체의 아파트 분양에도 부분적으로는 적용되어 오고 있었다. 향후 전체 공동주택 사업장에 몇 년 내에 전면 적용될 가능성이 아주 높다고 판단된다. 후분양 제도가 도입되면 그동안 선분양 시스템으로 정착된 주택 시장에 아래와 같은 큰 변화가 예상되며 표1은 선·후분양 제도의 공급구조 비교이다

표 1. 선분양제도와 후분양제도의 공급구조 비교

구분	선분양 제도	후분양 제도
정책목표	분양가격을 규제하면서 저소득층에게 저렴한 주택을 공급하기 위한	주택시장의 안정과 소비자 중심의 주택공급 질서 확립을 위한
청약제도	신규 주택 수요자들은 청약 부금, 청약저축 등 청약제도를 통해 분양 받음	청약제도의 의미 퇴색 - 장기적으로 폐지되거나, 청약저축 제도로 전환
보증제도	소비자 보호를 위해 분양보증 제도 도입	분양보증제도 불필요
택지공급	토지공사와 주택공사는 공영개발방식으로 저렴한 택지를 대규모로 조달	대규모의 택지개발 곤란 - 철저한 시장분석 및 수요 예측에 의한 택지개발
자금조달	분양대금으로 공사를 수행하고, 부족한 자금은 은행 대출이나 회사채 발행을 통해 충당	제도권 금융기관 대출 자본시장 활용 - ABS, ABL, MBS, REITs P/F, 부동산펀드 등 활용
분양가격	분양가, 분양권 가격, 준공 가격의 3가지 가격 존재 분양가만 존재	분양가격만 존재 - 분양가격과 시장가격이 동일하게 됨
분양권	분양권 전매를 통한 시장 유동화	분양권 전매제도 자동소멸
주택 선택권	전분주택을 보고 주택선택권 - 제한적주택 선택권	완공된 주택을 보고 선택 - 모델하우스 사라짐
주택구입 자금	단기대출 - 계약금 및 중도금 대출	중·장기대출 - 구입자금 대출

첫째, 후분양 제도는 건설업체들이 아파트를 완공한 이후에 분양을 하는 것을 의미하여 분양 계약금과 중도금의 수입금이 없이 공사를 진행해야 한다.

둘째, 그동안 소비자들의 분양 대금으로 건설 자금을 충당했지만, 후분양 제도가 도입되면 시행사나 건설회사가 자기 책임으로 금융원에서 프로젝트 파이낸싱 형태로 자금을 조달하여 공사를 완공해야 한다.

셋째, 건설프로젝트 자금조달에 연기금이나 보험 등의 장기

성 자금이나 리츠(개발리츠) 등의 자금이 아파트 투자 자금으로 투입이 될 것으로 보인다.

넷째, 완공후 주택을 구입하기 때문에 선분양 제도가 공급자 중심이었다면 후분양 제도는 수요자중심으로 변화하게 될 것입니다. 이에 소비자들의 은행 대출은 바로 완공 주택을 담보로 해서 장기 대출 제도로 변화할 것이다.

다섯째, 선분양 제도를 유지하기 위해서 필요했던 청약제도는 없어질 것으로 예측되며 소비자 보호를 위한 분양보증제도는 더 이상 필요가 없어질 것이다.

2.2 후분양제 도입에 따른 영향

1) 주택 시장에 미치는 영향

선분양 제도하에서는 청약제도를 통하여 주택 수요를 미리 알 수가 있어 미분양을 최소화하는 기능을 가지고 있었으며, 청약률이 저조하면 공동주택 공급을 줄이고 청약률이 높아지면 주택 공급을 늘려 주택 시장의 안정판 역할도 하였다고 판단된다. 그러나 후분양제도가 도입 되면 주택업체들이 수요를 스스로 예측하여 주택을 공급해야 할 것으로 사료되며 특히, 아파트의 경우에는 건설공사 기간이 단지 규모에 따라 2-3년 정도 소요됨으로 해서 사전에 2-3년 후의 수요를 예측해서 공급한다는 것은 어려운 실정이다.

이에 따라 주택 건설업체들은 주택 공급 규모를 줄일 가능성이 커졌으며 이와 함께 후분양 제도가 도입되어 공동주택이 완공되는 기간 동안에는 분양이 되지 않아 주택 공급의 공백이 초래될 수 있다.

따라서 주택 시장에서는 단기적으로는 청약 제도와 같은 사전 수요 파악 기능이 취약해 짐으로 해서 주택 공급의 안정성이 취약해질 수 있다. 후분양 제도가 도입되면 주택시장의 변화가 예상되어 건설사에서는 수익이 되는 중대형 아파트 위주로 주택이 공급되고 소형 주택이나 임대 주택의 공급은 위축될 것으로 보인다.

2) 건설업체에 미치는 영향

건설업체들은 수요 예측 능력과 파이낸싱 능력에 따라 크게 명암이 갈라질 것으로 보인다. 재무구조가 건실하고 이미 자사 브랜드를 구축한 대형 건설업체들은 후분양을 시행하면 시장을 확대할 수 있는 기회가 되는 반면, 재무 구조가 취약한 중·소건설업체들은 주택 공급을 줄일 수밖에 없을 것이다. 현재의 대형 건설업체들은 외환위기 이후 자체 사업을 거의 하지 않았으나 향후 건설회사에서도 시행사업 부문에 진출할 것으로 예상된다. 시공사에서 시행사로의 전환은 기존 사업 부문의 분사를 통한 시행사 진출 또는 기존의 중소형 시행사의 흡수를 통해 전환될 수 있을 것으로 예측된다.

또한 후분양제가 전면 도입되면 중소 건설업체들은 자체 사업을 포기하고 대형 건설사의 하청회사가 되거나 리츠사의 도움을 받아 건설해 주는 전문시공업체로 전락될 것이다.

특히, 현재 주택건설 비중이 높은 건설회사의 경우에는 주택 사업 비중이 축소되면 주식 가격이 하락하고, 자금 조달이 어려워져 상당수가 도산할 가능성이 있을 것으로 예상되며, 이에

따라 건설 산업의 구조조정도 활발하게 촉진될 것이다.

3) 금융시장에 미치는 영향

금융권은 개인 대출 비중은 축소되고 건설업체의 프로젝트 파이낸싱 비중은 크게 늘어날 것이며, 기존의 프로젝트 파이낸싱 여건으로 보면 단기간 내에 활성화된다고 판단하기는 어렵지만, 장기적으로 안정적인 수익을 얻을 수 있는 프로젝트 파이낸싱 기능이 강화될 것이다.

프로젝트 파이낸싱 기능을 강화할 수 있는 사업 타당성 분석 및 신용평가 등 연관 산업의 발전도 가져올 것으로 판단된다. 다만, 경험을 축적하기까지는 후분양이 시행된다고 해도 단기간 내에는 프로젝트 파이낸싱이 크게 증가하지는 못할 것이다.

4) 수요자에 미치는 영향

① 수요자의 재정적 위험이 감소된다

주택 선분양 제도하에서는 집값의 최대 80%까지 수천만원 또는 수억원의 돈을 계약금 또는 중도금으로 선납하고 아파트가 완공되어 입주할 때 까지 마음을 줄여야하는 것이 현실이었다. 그러나 후분양제가 도입되면 완공주택을 보고 구매하기 때문에 수요자의 입장에서 약 2-3년 정도의 건설 과정 기간 동안 건설사의 부도 등을 걱정하지 않아도 될 것이다.

② 좋은 집을 선택할 수 있는 기회가 확대된다

모델하우스만 보고 계약하는 현재의 제도하에서는 입주시 기대할 수 있는 품질의 최고 수준은 모델하우스 수준이었다. 그러나 후분양제가 도입되면 건설사에서는 분양을 제고를 위하여 더욱 품질향상에 경쟁할 것이다.

③ 분양권 거래가 사라질 것이다.

선 분양제도하에서의 분양은 일종의 복권당첨과 같았다. 좋은 단지가거나 로열층에 당첨이 되면 그자리에서 프리미엄이 형성되어 분양권이 매매되는 것이 과거의 현실이었다. 그러나 이러한 주택에 대한 수요가 없어져 분양권 거래가 사라지고 주택시장의 안정이 이루어질 것이다.

2.3 후분양제 도입에 따른 공공정책 과제

1) 주택 및 건설 시장 충격 최소화

주택 건설업체와 소비자에게 적응 준비 시간이 필요하므로 점진적인 도입이 필요하다고 사료되며 후분양 제도를 법적으로 강제할 필요없이 선분양 제도와 후분양 제도를 병행하면서 후분양 업체들에게 조세 및 금융 상의 인센티브를 제공하여야 할 것으로 판단된다. 분양성이 높은 수도권지역부터 시행하고 우선적으로 국민주택 규모 분양분인 85㎡이하와 공공투자기관부터 후분양제를 단계적으로 실시할 필요가 있다.

2) 주택금융제도 활성화

후분양 제도의 조기 정착을 위해서는 수요자 및 공급자의 자금 조달 문제가 가장 큰 관건이며 연간 40만호(호당 분양 예정가 약 2억원) 분양시 80조원이 소요되고, 이중에 약 56조 원(외부 차입 비율 70%로 산정시)의 조달이 필요하다. 또한 PF,

MBS, ABS, REITs 등 부동산 간접 투자 제도를 활성화시켜 주택 금융 조달 여건을 조성하여야 할 것으로 사료된다. 또한 주택가격의 안정을 위하여 준공후 분양시 일시에 목돈이 소요됨으로 장기 대출상품의 개발이 필요할 것이다.

3) 미분양주택 해소

후분양제 시행 초기에 주택 수요가 위축되어 대량의 미분양 사태가 발생할 경우 주택건설업체의 자금난이 가중되어 부도·파산이 확대될 가능성이 높다. 이에 주택 건설업체의 자금난과 도산을 방지하기 위하여 미분양 주택의 일정량을 국가나 지방자치단체에서 매입하여 공공 임대 주택 등으로 활용한다면 후분양 초기에 예상되는 미분양 주택은 해소될 것이다.

4) 저소득층 주택건설 지원 확대

민간 건설업체에서는 미분양 리스크를 줄이기 위하여 공급 물량을 줄이고 수익성이 높은 대형 평형의 공급을 확대할 것으로 판단된다. 따라서 건설 원가가 많이 드는 소형 평형 아파트의 건설이 위축될 가능성이 크기 때문에 저소득층 주택 건설 자금 지원을 확대할 필요가 있다고 사료된다.

3. 건설업체 대응 방안

3.1 미래 주택수요 예측능력 강화

향후 후분양제 도입에 따른 건설금융 및 사업의 안정성 확보가 어려워져 사업의 리스크를 줄이기 위해서는 미래 주택시장의 수요 예측 능력을 키우고, 또한 주택 분양 시장의 조사 분석 기능을 보강하기 위하여 건설사별 지식 경영 시스템을 구축해야 할 것이다.

주택 건설 산업뿐만 아니라 이에 영향을 미치는 경제 및 산업, 문화 등 전반에 대한 연구 기능이 강화되어야 한다. 외국 건설업체들의 실제 경쟁력은 이러한 산업의 이해력 및 예측력에 기초를 두고 있다. 프로젝트 파이낸싱 활성화의 전제인 사업 타당성 분석 기능을 강화하고 부동산 개발의 사내 전문가 제도를 도입해 전문가를 육성할 필요가 있다.

후분양 시장에서 사업을 추진하기 위해서는 기본적으로 장애에 발생할 수 있는 리스크를 구분해 내고, 이에 대처할 수 있는 대안을 강구할 수 있는 능력이 전제가 되어야 한다.

3.2 자사브랜드 강화 및 수요자 층별 차별화 전략

지역별로, 연령별 계층별 수요 분석 기능을 강화하여 지금까지의 “공동 주택” 공급 방식에서 “자사브랜드 강화로 차별화된 주택의 수요”를 찾아내는 전략이 필요할 것이다. 이렇게 수요자 범위를 고급화 주택, 일반 주택, 임대주택 등으로 구분하여 수요자 층별로 차별화 전략을 통해 향후 도래할 가격 경쟁 시대에 대비해야 할 것이다. 이러한 노력의 일환으로 사업의 리스크를 줄이기 위하여 재건축, 재개발, 조합 주택, 동호인 주택 등 수요자가 어느 정도 정해지는 사업의 규모를 확대할 필요가 있다.

3.3 주택 시행사업 참여

건설사도 향후 시행사업에 직접 참여를 위하여는 주택 사업 부문을 분사해 주택 사업 부문의 선투자로 인한 부채 비율 상승을 방지해야 다른 공공사업 참여나 전사적인 피해를 줄일 수 있을 것으로 사료된다. 또 분사된 주택 사업 부문은 개발리츠 등 간접투자 자금을 주택 사업에 끌어들이어 사업리스크를 다수의 투자자로 분산할 필요가 있다.

금융 기관과 공동 출자로 시행사업에 참여함으로써 시공 물량을 안정적으로 확보하여야 한다. 그동안 주택 사업 부문의 사업 경험을 살려 CM사업 참여, 재건축 컨설팅 등에도 진출하여야 할 것으로 사료된다.

3.4 공동 도급형 턴키 주택사업 참여

공공투자 기관에서 시행하는 저소득층의 주택 보급을 위한 국민 임대주택 사업, 서울지역의 뉴타운 개발 등의 턴키 프로젝트 공사에 공동도급 형태로 적극 참여하여 미분양에 대한 사업리스크를 줄일 수 있을 것이다.

3.5 사업 단계별 자금조달 기법 활용능력 강화

그동안 건설자금을 선분양 자금에 의존도가 높은 주택건설업체들은 제도권 주택금융이 미비하여 자금조달 능력이 떨어져 있으며 미분양 사태가 발생할 경우 자금난에 직면할 수밖에 없는 실정이었다. 이에 후분양제가 도입될 경우 주택공급자는 사업단계별 자금조달 기법을 잘 활용하는 능력을 강화하여야 생존할 수 있을 것이다. 표2는 사업단계별 활용할 수 있는 자금조달기법이다.

표 2. 사업단계별 자금조달 기법

사업단계	자금조달기법	목 적
초기	Bridge Loan (B/L)	토지 계약금 일부 또는 전액 지급, 인허가 전까지 토지소유권 확보
	Project Financing (P/F)	인허가 완료 전 또는 후 B/L 대환 또는 토지소유권확보
	부동산 펀드	B/L, P/F 기능
	ABS, REITs	B/L 대환 수익성 부동산 매입자금
시공	분양수입금/공사대금	사업주체별 유동성 확보
	사업수입금 유동화	ABS, ABL, 자산담보부
	부동산 펀드	목적에 따라 상품화
입주	미분양 담보대출	시행사 또는 시공사 유동성 확보
	분양수입잔금 대출	시행사 또는 시공사 유동성 확보
	REITs	단기자금의 장기 전환

4. 결 론

주택사업에 후분양 제도가 도입되면 그동안 선분양 시스템으로 정착된 주택 시장에 커다란 변화가 초래될 것으로 예상된다. 그동안 소비자들의 분양 대금으로 건설 자금을 충당했지

만, 후분양 제도하에서는 시행사 또는 건설회사는 자기 책임으로 금융권에서 프로젝트 파이낸싱 형태로 자금을 조달해야 한다. 또한 연기금이나 보험 등의 장기성 자금이나 리츠 등의 자금이 아파트 투자자금으로 투입이 예상되고 부동산 금융 산업의 변화가 예상된다. 또한 내년부터 서울과 수도권의 도시 및 주거환경 정비법 사업장에 비조합원 주택인 일반분양분은 적용이 예상되어 건설사의 금융비용 부담은 현금흐름에 중대한 영향을 줄 것으로 예측된다. 이에 주택 건설업체에서 후분양에 대한 대책과 주택 분양시장의 변화에 대해 다음과 같은 적극적으로 철저한 준비와 대응이 필요할 것으로 사료된다.

첫째, 주택 수요 조사 분석 기능을 보강하기 위하여 건설사는 지식 경영 시스템을 구축하고 부동산 개발의 사내 전문가 제도를 도입하여 전문가 육성을 통해 미래 주택 수요 예측 능력을 강화하여야 한다.

둘째, 주택시장에 자사브랜드 가치를 강화하고 수요자 층별 차별화 전략을 세워 수요자 범위를 고급화 주택, 일반 주택, 임대 주택 등으로 구분하여 향후 도래할 가격 경쟁 시대에 살아남아야 할 것이다.

셋째, 주택 시행사업에 적극 참여하여야 한다.

그동안 시공에만 치중하였으나 금융 기관과 공동 출자로 시행사업에 참여하고, 시행 사업과 연계해 시공 물량을 안정적으로 확보하여야 한다.

넷째, 공공기관의 국민 임대주택 사업의 턴키프로젝트 공사에 공동도급 형태로 적극 참여하여 미분양에 대한 사업 리스크를 줄여야 할 것이다.

다섯째, 주택공급자는 사업단계별 자금조달 기법을 잘 활용하는 능력을 강화하여 전면적 후분양제로 전환될 경우 생존할 수 있는 능력을 강화하여야 한다.

참 고 문 헌

- 김재준, 최익성, "주택시장에서 건설회사의 CRM 마케팅 전략" 한국건설관리학회논문 2005.8
- 박근조, 조홍태, "건설프로젝트의 금융기법 개발방안에 관한 연구" 호서대학교 대학원 석사 졸업논문
- 권태연, 이창무, "아파트 분양가와 입주후 시장가격간의 관계분석", 대한민국도·도시계획학회지 2004.12
- 이성록, 문휘영, 이수용, "공동주택 후분양 전환에 따른 프로젝트 금융현황 및 활용방안", 한국건설관리학회논문집 2004.12
- 이상호, 왕세중, 김민형, "2004 건설시장 및 제도변화 전망과 대응방향", 한국건설산업연구원 2004.4
- 김창수, "부동산 금융의 사례 분석 및 시사점 연구", 대한민국도·도시학회지 2003.10