

후분양방식 도입시 주택시장의 변화전망

김 용 태 | 주택도시연구원 수석연구원

지금까지 우리나라에서 선분양 방식이 보편적인 주택공급 형태로 자리 잡게 된 주된 이유는 주택업체들이 제도화된 금융시장에서 건설자금을 조달하기 어려웠기 때문이다.

수요자들도 분양가 규제와 지속적으로 상승하는 주택가격 때문에 하루라도 빨리 주택을 분양받는 것이 이득이었기 때문에 선분양을 거부할 이유가 없었다. 그러나 분양가 자율화 이후 분양가격이 급등하고 있으며, 분양권 전매허용으로 투기자금이 부동산 시장으로 몰려들고, 품질에 대한 소비자들의 요구가 강해지면서 후분양 방식이 시행되어야 한다는 논의가 대두되고 있다.

참여정부 출범 이후에는 대통령이 직접 후분양 방식의 도입 필요성을 언급함에 따라 최근 후분양 방식은 주택분야의 핫 이슈가 되고 있다.

이에 대해 주택업체들은 건설금융이 취약한 상태에서 선분양 방식으로 주택을 판매하지 못한다면 주택공급이 급격히 줄어들 것이며, 금리부담 등으로 분양가도 더욱 상승하게 되는 부작용이 나타날 것이라고 하면서 아직 후분양 시행을 위한 여건이 마련되지 않았다고 주장하고 있다. 그리고

선분양 방식은 현재의 시장시스템에서 자연스럽게 선택된 것인데, 굳이 후분양을 강제화할 필요가 있느냐고 주장하기도 한다.

주택금융 부문에 대한 개선 없이 후분양 방식이 전면적으로 시행된다면 자금조달 능력을 갖춘 소수 건설업체를 제외한 중소 업체의 주택건설이 어려워져 주택공급이 줄어들 것으로 예상되기는 하지만, 분양가격은 현재에도 원가보다는 시세에 기초하여 결정되고 있으므로 후분양 시행이 분양가격에 미치는 직접적 영향은 업계의 주장과 달리 크지 않을 것으로 보인다.

오히려 투기목적의 가수요가 차단됨에 따라 최근과 같은 분양가 급등현상이 사라질 가능성도 있다.

어쨌든 후분양 방식은 장기적으로 가야할 방향으로 인식되고 있는 만큼 정부는 이의 시행을 위한 준비를 해 나갈 것이며, 주택업체도 이에 대한 대비를 하지 않을 수 없는 상황인 것으로 생각된다.

이에 따라 후분양 방식이 본격적으로 시행될 경

우 예상되는 변화를 몇가지 지적해보고자 한다.

주택공급 측면

주택공급 측면에서는 대규모 주거단지의 건설이 어려워질 것으로 보인다. 선분양 방식에서는 입주예정자의 자금을 미리 조달하여 주택건설에 투입할 수 있으므로 대형업체가 아닌 건설업체도 대규모 주거단지를 건설할 수 있었다. 하지만 후분양 방식이 시행되면 주택판매의 리스크도 커질 뿐만 아니라, 중소기업은 건설자금 조달 자체가 곤란할 것이기 때문에 대규모 주거단지를 건설하기 어려울 것이기 때문이다.

따라서 후분양 방식이 전면적으로 시행되면 주택업체의 자금 확보 및 관리능력이 경쟁력을 결정하는 요소로서 더욱 강조될 전망이다. 아울러 선분양 방식에서 입주자 보호를 위해 시행된 분양보증제도도 사라지게 될 것으로 보인다.

주택공급제도

주택공급제도에 있어서는 청약관련 예금의 메리트가 상당히 감소하게 될 것이다. 청약예금이나 저축제도는 선분양 방식 하에서 시세차익을 얻을 수 있다는 잇점을 가지고 있었으나, 후분양 제도가 시행되면 건설기간의 집값 상승분이 분양가격에 반영될 것이므로 청약관련 예금은 재테크

의 수단으로서 기능을 발휘하지 못하게 될 것이기 때문이다.

따라서 청약관련 예금은 입주자격 여부를 판단하는 정도로만 사용될 것이다.

주택구입 행태 측면

수요자의 주택구입 행태 측면에서도 변화가 예상된다. 선분양 방식 하에서 주택을 분양받으려면 견본주택을 방문하여 주택의 구조와 시설을 살펴보고 청약을 하게 되는데, 후분양 제도가 시행되면 견본주택 자체가 없어지게 될 것이므로 수요자들은 주택현장을 방문하여 완성된 집을 보고 계약을 하게 될 것이다.

따라서 견본주택을 보러가는 일은 사라지게 된다. 또한, 주택가격 지불에서도 중도금 같은 개념이 완전히 사라지는

않겠지만 집값 납부기간이 크게 단축되어 짧은 시간 동안에 많은 돈을 지불해야 할 것이다.

이와 같이 후분양 방식은 주택공급 형태와 관련 제도, 수요자의 주택구입 절차 등에서 많은 변화를 야기하는 것이며, 주택업체의 경영측면에서도 수요예측과 자금관리를 증시하게 하는 등 주택분야 전반에 걸쳐 상당한 영향을 미치게 되므로 정부는 물론, 업계와 소비자 모두 도입 시기와 방법에 대해 많은 관심을 가지고 준비해야 하는 사안이다. (㉞)

