

후분양 제도 시행의 전제 조건

김 현 아 | 건설산업연구원 책임연구원

대통령직 인수위원회에서 '아파트 후분양 제도 도입'을 검토 중이라는 사실이 언론에 알려지면서 이에 대한 찬반 양론이 팽팽히 맞서고 있다. 주택건설 공급자 금융(Construction Mortgage) 제도가 도입되는 상황에서 선분양 대금에 크게 의존하는 현행 주택 공급 방식의 구조적 한계로 인해 후분양제 도입시 주택 공급이 크게 감소할 것이라는 우려가 제기되고 있다.

투기 억제 수단으로 활용하는 것은 한계
다양한 공급 방식의 하나로 간주되어야

이미 현재 '주택 공급에 관한 규칙'에서도 후분양 방식을 시행할 수 있는 법적 근거가 마련되어 있으며 일부 중소 건설업체들은 후분양 방식으로 주택을 공급하고 있다. 또 지금까지 후분양 방식은 상대적으로 업체의 인지도가 낮은 주택건설업체들의 분양 전략으로 시행되어 왔으나, 선분양 방식에 비해 소비자들의 큰 호응을 얻지 못한 상황이다.

수요자들 입장에서는 분양 보증이라는 안전 장치가 마련되어 있는 데다가 일부에서는 무이자 중도금 대출까지 제공되고 있어 선납에 따른 금융 비용이 발생하지 않는 상황이다.

특히 주택시장이 호황 국면일 경우에는 선분양 방식은 분양 후 프리미엄의 생성은 물론 분양권 전매를 통한 단기 차익을 얻을 수 있는 이점이 있다.

그러므로 현재 후분양 방식으로의 전환은 소비자 측면에서의 주택 품질 제고와 금융비용 부담 완화보

다는 분양권 전매 등을 원천적으로 봉쇄하는 효과를 얻는 등 부동산 투기 억제의 측면이 더 강하다고 볼 수 있다.

투기 억제의 효과가 있음에도 불구하고 후분양 방식의 주택 분양은 단기적으로 분양가를 상승시키는 것은 물론 주택 공급을 위축시키는 부작용을 낼 수 있어 신중한 검토가 선행되어야 할 것이다.

주택산업연구원(2000)의 조사 결과에 의하면 선분양 방식의 경우보다 후분양 방식이 자기 자본의 투입 비율이 2배정도 높은 것으로 나타났으며 그 비중도 60%를 상회하는 것으로 조사되었다.

우리나라 건설업체들의 자금 조달 구조는 은행권의 대출 비중이 10% 미만의 낮은 상황이며 비록 은행권에서 대출을 받는다고 해도 사업의 특성상, 규모가 크고 다수의 사업장이 동시에 운영됨으로써 타 산업에 비해 집중적인 자금 투입이 요구된다.

건설업체들의 자금 부담은 부채 비율에 계상됨으로써 재무 구조를 악화시키는 요인이 되고 있어 후분양으로 주택이 공급될 경우 1개 업체가 공급할 수

있는 주택의 물량이 크게 감소할 수밖에 없다. 즉, 후분양 방식은 준공 후 분양이라는 협의의 개념보다는 분양 방식을 다양화하는 수단으로 활용되어야 할 것이다.

선진 외국의 분양 방식의 경우에도 준공 후 분양 방식보다는 일정 부문에 대한 선판매 및 입주 시기까지의 지속적인 판매가 병용되는 혼합 방식이 주로 사용되고 있다.

일본의 경우 준공 전 6개월 이전부터 사실상 분양 계약이 이루어지고 있으며 판매 마케팅의 경우 준공 1년 전부터 시작되고 있다. 이들의 공급 규모도 사업장당 200~300가구를 넘지 않는 규모이다.

그러나 우리나라의 경우 주택건설이 대규모 단지(1천세대) 중심으로 이루어지고 있어 선진국에 비해 자금 조달 규모가 매우 크다는 특징이 있다.

특히 조합으로부터 수주를 받아 건설하는 재건축 사업의 경우 일반 분양분의 선분양 대금은 조합의 사업비용으로 활용되고 있다. 이는 만일 후분양이 시행하게 되면 자금 조달에 대한 부담이 시공 업체가 아닌 해당 조합에 전가됨으로써 사업 추진의 애로가 발생한다.

우리나라 실정에 맞는 후분양 제도 도입돼야

일부 소규모 사업장에서 이루어지고 있는 프로젝트 파이낸싱 및 부동산 투자 상품의 활성화를 위한 제도 개선이 심도 있게 이루어져야 할 것이다.

모기업의 재무 상태로부터 완전히 독립적인 프로젝트 파이낸싱의 실시와 조달 금리의 하향 조정 등의 정비가 필요하다.

부동산 투자신탁의 경우에도 건설업체들의 자금 조달 금리는 투자자들에게 제공되는 수익률(7%)보다 대략 2~3% 정도 높은 이율(9~10%)로 제공되고 있어, 여전히 타 산업에 비해 높은 금융비용을 부담하고 있으며 이는 결국 최종 소비자의 분양 가격에 전가되고 있는 상황이다.

후분양 방식은 소비자 측면에서도 매우 유용하고 효율적인 주택 분양 방식임에는 틀림없으나 우리나라 고유의 주택건설 공급 체계와 시장 여건으로 볼 때 우리 실정에 맞게 재구성되어야 할 필요성이 있다. 예를 들면, 일정 규모 이하의 소규모 단지, 공공 부문이 공급하는 분양 주택 등에 우선적으로 적용해 보는 방안도 검토할 필요성이 있다. ㉞

