

후분양과 선분양은 시장자율에 맡겨야

구분 창 | 리얼리치 부동산연구원 원장

대통령직 인수위원회에 따르면 부동산 투기 억제 방편의 하나로 아파트를 시공 후에 분양하는 후분양제 도입을 검토하고 있다고 한다.

선분양제 하에서는 소액의 계약금만으로 선분양이 가능하므로 재고시장에 비해 시장진입이 용이하며 이에 따라 분양 프리미엄을 노리는 분양권 전매 등 투기가 만연한 것이 사실이다.

이뿐 아니라 선분양 하에서는 공사중 건설사가 부도를 낼 경우 수분양자가 피해를 볼 수 있고, 건본주택과 완공 후 실제주택 간에 차이가 있을 경우 건설사와 소비자 간 분쟁 소지가 있게 된다. 또한 부실시공 우려도 있다.

공사중 건설사가 부도를 내면 분양보증을 담당하는 대한주택보증(주)이 분양보증을 이행하게 되는데 대한주택보증(주)에서 건설사 부도에 대비해 공정관리나 하도급사에 대한 대금결제 상황파악이 충분히 이루어지고 있지 않아 부도시점에서 재시공까지 수개월이 소요되며 따라서 수분양자 손실을 키우는 요인이 되고 있다.

또한 대한주택보증(주)이 분양보증 이행시 금융회사 대출원리금 상환 책임을 지지 않아 금융회사의 대출채권이 후순위로 전환되는 것도 문제점으로 지

적되고 있다.

이들 문제점이 후분양에서는 모두 해소되므로 후분양은 향후 주택사업방식의 바람직한 대안이라 할 수 있으나, 업계에서는 후분양제를 실제 도입하기에는 현실적인 어려움이 많을 것으로 보고 있다.

무엇보다 건설업체가 토지비와 건설비 등 사업비를 어떻게 조달할 것인가에 대해 업계는 회의적이다. 업체 신인도에 기초하여 전체 사업비를 금융회사로부터 차입할 수 있는 건설업체는 극히 드물며 프로젝트 수익성에 기초하여 자금을 조달하는 프로젝트 금융에서도 자금을 대출하는 금융회사의 주택사업성 분석 노하우나 인력이 부족하여 당장 프로젝트 금융이 활성화되기를 기대하기는 어려울 것이라는 전망이다.

또한 후분양에서는 2~3년 후에 시장상황에 대한 예측에 입각하여 사업수행 여부를 결정하므로 시장위험(market risk)이 수반되며 따라서 주문생산방식인 선분양에 비해 사업이 위축될 것으로 보아 후분양 도입을 반기지 않고 있는 것 같다.

인수위는 투기 등 선분양의 문제점을 들어 선분양을 후분양으로 전환하고자 하나 필자가 보기에는 후분양제도를 도입하여 선분양을 하지 못하도록 하

는 것은 공급자측면이나 수분양자측면에서는 물론 주택공급확대라는 정책측면에서도 바람직하지 않다고 본다.

왜냐하면 선분양은 여러 문제점이 있지만 후분양에 비해 많은 장점을 갖고 있으며, 선분양에서의 문제점은 여러 가지 보완책을 강구하면 해소될 수 있기 때문이다.

선분양의 가장 큰 장점은 수분양자의 계약금, 중도금 등을 사업주체가 활용할 수 있다는 점이다. 즉 사업주체는 주요 자금원을 확보하게 되어 사업수행이 용이하게 된다.

특히 이 자금이 발주자(수분양자) 자금이므로 주

문생산방식 내지 업무대행방식으로 사업을 수행하는 결과가 되어 시장위험이 줄어든다. 즉 선분양분만큼 완공후 주택재고 보유 위험이 줄어들어 사업수행이 용이하게 된다. 또한 선분양대금 액수만큼 금융회사 차입이 줄므로 이자비용이 줄어든다.

이같이 사업주체의 재고보유 위험과 이자비용이 감소되므로 이에 해당하는 금액만큼을 주택가격에서 깎아 줄 수 있으므로 제도의 미비점을 보완한다면 공급자와 소비자 모두에게 이익이 되는 사업방식이 될 수 있다. 수분양자는 또한 분양대금을 일시불 대신 분납 방식으로 납부하므로 주택구입이 용이하게 된다.





정부는 후분양제를 인위적으로 도입할 것이 아니라 시장에서 후분양이 가능토록 프로젝트 금융 활성화 등 주택금융을 선진화하는데 주력하여 자연스럽게 후분양이 이루어 질 수 있도록 하는 것이 올바른 방향일 것이다.

또 업계에서는 선분양방식에만 의존하여 사업을 추진하려 하지 말고 후분양방식도 적극 도입하여 선분양에 따른 문제점 해소와 주택산업의 선진화를 위해 적극 노력해야 할 것이다.

필자는 최근 싱가포르, 홍콩, 미국 등지를 방문하여 살펴본 결과 이같은 선분양의 장점으로 인해 싱가포르나 홍콩 등에서는 아파트 사업에서 선분양이 대종을 이루고 있고, 미국에서도 후분양이 일반적이거나 시공 전에 선분양을 허용하여 계약금을 사업에 활용하되 수분양자에게는 분양가 인하, 주택선점 등의 혜택을 제공하고 있음을 확인하였다.

선분양이 이같은 장점을 지니는 만큼 선분양이 수반하는 몇가지 문제점 때문에 선분양방식 자체를 폐기하는 우를 범치 않기를 바란다.

후분양제를 도입할 경우 선분양에서 나타나는 문제점을 해소할 수 있고 주택도 상품인 만큼 준공이 된 후 수요자가 비교 검토하여 구입여부를 결정하는 것이 가장 바람직할 것이다. 하지만 열악한 주택금융이나 주택보급률을 감안하지 않고 후분양제를 도입하는 것은 정책의 후진성을 다시 한번 되풀이하는 결과를 초래할 것이다.

현행 주택건설촉진법하에서도 후분양은 가능하고, 실제로 지명도가 낮은 주택건설업체들은 이미 후분양을 실시하는 경우가 있고, 특히 지방과 같이 주택경기가 침체된 곳에서는 착공과 동시에 분양을 해도 분양이 되질 않기 때문에 일정 공정이 지난후

에 분양하는 경우가 많다.

따라서 정부는 후분양제를 인위적으로 도입할 것이 아니라 시장에서 후분양이 가능토록 프로젝트 금융 활성화 등 주택금융을 선진화하는데 주력하여 자연스럽게 후분양이 이루어 질 수 있도록 하는 것이 올바른 방향일 것이다.

또 업계에서는 선분양방식에만 의존하여 사업을 추진하려 하지 말고 후분양방식도 적극 도입하여 선분양에 따른 문제점 해소와 주택산업의 선진화를 위해 적극 노력해야 할 것이다.

현재 '프로젝트금융투자회사법안'이 국회에 계류 중이다. 프로젝트금융투자회사법안은 프로젝트 금융을 위해 설립된 특별목적회사에 대해 세제금융상 지원을 위한 별도 법적 장치로서 이중과세를 방지하는 동시에 금융회사가 은행법 등에 허용한 한도를 초과하여 프로젝트금융투자회사 주식을 소유할 수 있도록 하는 데 초점을 두고 있다.

위험부담을 지는 대신 높은 수익을 추구하는 프로젝트 금융에 국내 금융회사 참여가 확대되고 주택건설업체들이 적극적으로 활용하면 금융선진화는 물론 주택산업발전에도 긍정적 역할을 할 것으로 기대된다.