

주택후분양제도의 도입방안

- 국민주택기금 지원 소형분양주택부터 시범 실시하자

- 주택선분양제도는 주택수요 및 자금을 사전 확보함으로써 주택건설업체의 사업안정성을 제고하고, 분양가규제 및 가격상승 시기에 소비자는 수익자산을 사전확보하는 장점이 있으나, 완제품을 비교 선택할 여지가 없고 분양대금을 미리 내는 위험이 따름
 - 선분양, 후분양의 선택은 시장에 맡기되 소비자의 후분양 선택권을 강화하고 건설금융 확대 및 주택자금 장기대출의 활성화가 필요
- 선분양제도를 개선하고 후분양제도의 활성화를 유도
 - 단기적으로 중도금 납입비중을 완화하고, 장기적으로는 사전청약을 허용하되 청약금만 받고 잔금은 입주시에 받도록 규정
 - 소비자의 후분양 선택권을 강화하기 위하여 건설업체는 분양대금 납부시기별로 다양화된 분양가격을 제시하고, 후분양업체에 대한 인센티브 부여
- 국민주택기금에서 지원하는 소형분양주택부터 후분양을 선도
 - 엄선된 주택사업에 호당 기금지원액을 대폭 인상하여 건설금융을 지원하고 소비자 중도금 비중을 낮추도록 하며, 입주 후에는 장기주택대출로 전환

- 이 글에서는 주택선분양제도의 장단점과 후분양 전환에 따른 문제점 및 대응방안을 검토함

주택선분양제도의 현황

- 주택선분양제도는 주택공급에관한규칙 제7조(입주자모집시기 및 조건) 및 제26조(입주금의 납부)에 의거하여 운용함
- 입주자 모집 시기는 민간 사업주체가 대지소유권을 확보하고, 대한주택보증주식회사로부터 분양보증을 받으면 착공과 동시에 입주자 모집이 가능함
 - 다만, 영업정지처분을 받고 2년이 경과되지 않은 경우, 또는 대지소유권을 확보하고 2인 이상의 연대보증을 받는 경우에는 규칙에서 정하는 일정 공정에 달한 후에 입주자 모집이 가능함
- 입주금 납부는 청약금·계약금·중도금 및 잔금으로 구분하되, 분양주택의 청약금은 주택가격의 10%, 계약금은 청약금을 포함하여 20%, 중도금은 60%의 범위 안에서 받을 수 있고, 중도금은 규칙에서 정한 건축공정 전후로 각 2회 이상 분할 납부함
- 주택선분양제도는 강제사항이 아니라 허용사항임에도 불구하고, 과거 초과수요로 인하여 주택선분양이 활발하였으며, 침체기에도 건설업체의 선분양 선호도가 높아 후분양을 원하는 소비자의 선택권이 차단되고 있는 실정임

주택선분양제도의 장단점

- 주택선분양제도는 제도권 주택금융의 부족하에 주택대량공급정책을 지원하기 위한 수단으로서 민간자금을 주택건설에 활용하기 위한 제도임. 또한 주택수요를 사전에 확보함으로써 주택사업의 안정성을 높이는 수단이기도 함
- 그러나 특정 사업장의 선분양대금이 타 사업장에 투입되는 경우, 특정 사업장의 미분양이 타 사업장의 자금조달에 악영향을 미치고, 특정 건설업체의 부도가 선분양을 위

한 연대보증업체에 영향을 미침으로써 부도 도미노 현상을 초래할 우려가 있음

- 소비자의 입장에서 과거 분양가격 규제 및 가격상승기의 시장상황에서 투자수익성이 높은 아파트의 선취득을 선호하였음
 - 그러나 시장침체기에도 건설업체는 선분양으로 공급하여 소비자의 후분양 선택권이 제한됨
- 고가의 재산을 모델하우스만 보고 사전 구입하는 부담이 있으며, 주택완공까지 2~3년이 소요되어 계약 당시의 자재가 유행이 지나 입주 후 내장재를 교체하는 사례가 빈번하여 자원낭비를 초래함

주택후분양제도 도입을 위한 개선사항

- 주택선분양제도는 주택건설업체의 주택수요를 사전 확보함으로써 사업안정성을 제고하고, 분양가규제 및 가격상승 시기에 소비자는 수익자산을 사전 확보하는 장점이 있으나, 완제품을 비교 선택할 여지가 없고 분양대금을 미리 내는 위험이 따름
 - 따라서 장점은 살리고 단점은 보완하는 방향으로 개선
- 선분양 후분양의 선택은 제도적으로 강제하기보다는 시장상황에 맡기고, 다만 제도적으로는 어느 쪽으로 흐르든 막힘이 없도록 해야 함. 후분양으로 전환한다고 하여 선분양을 막을 필요는 없으며, 선분양제도가 작동하고 있는 중에도 후분양을 할 수 있는 길을 터 놓아야 함
 - 소비자의 후분양 선택권을 강화해야 함
 - 건설금융 확대방안 및 주택자금장기대출 활성화 필요
- 선분양제도의 개선
 - 단기적으로는 중도금 납입비중을 완화하고, 장기적으로는 주택수요의 사전확보를 위하여 주택의 사전청약을 허용하되, 소비자 피해를 줄이기 위하여 청약금만 받고 잔금은 입주시에 받도록 규정
 - 미국과 일본에서도 선분양(pre-sale)이 존재하나 소비자의 사전확보로 사업위험을

줄이기 위한 수단으로 청약금만 납입

○ 후분양 활성화 유도

- 소비자의 후분양 선택권을 강화하기 위하여 건설업체는 분양대금 납부시기별로 다양화된 분양가격을 제시하고, 소비자는 자금사정이나 건설업체의 신뢰도에 따라 납입시기를 선택
- 후분양업체에 대한 조세감면이나 금융지원 등 인센티브 부여방안 검토

○ 건설금융의 확충

- 주택수요자금융의 확충에 비하여 건설금융여건이 열악함에 따라 건설금융의 확충이 절대적으로 필요
- 최근 성행하는 중도금 무이자대출은 계약 이후 입주시까지 소비자의 현금지불부담이 없어 외관상 후분양과 유사하지만, 은행대출이 수요자 이름으로 행해지므로 선분양에 의한 대출 위험은 소비자가 안게 되는 문제가 내재하고 있음
- 부동산투자회사 및 금융기관이 부동산개발 및 프로젝트 파이낸싱에 적극 참여할 수 있도록 프로젝트회사(SPC) 설립 및 주택개발사업 허용 등 관련 제도의 정비가 필요하며, 특히 입법예고중인 프로젝트금융투자회사법의 적극 추진이 요구됨

○ 국민주택기금에서 지원하는 소형분양주택부터 후분양을 선도

- 엄선된 주택사업에 호당 기금지원액을 대폭 인상하여 건설비 지원비중을 높임으로써 건설금융을 확대하고 이에 따라 소비자 중도금 비중을 낮추도록 하며, 완공 후에는 소비자대출로 전환하여 장기대출 활성화에 기여
- 기금 건전성 유지를 위하여 대출 심사의 강화가 병행되어야 함

○ 건설업체는 부동산투자회사 및 금융기관이 사업성 평가를 용이하게 할 수 있도록 적극적인 사업투명화 노력이 필요하며, 또한 다양한 판매전략의 수립이 요구됨

국토연구원 윤주현 연구위원(jhyoon@krihs.re.kr)