

아파트 후분양제에 따른 건설시장의 대응방안



글 | 김계호 | SH공사 사업3본부장 서울시립대학교 공학박사 AICP(미국 도시계획기술사)

1 서론

최근 서울시가 은평뉴타운의 고분양가 논란을 계기로 후분양제를 시행하기로 결정하고 이를 발표한 것을 계기로 후분양제에 대한 논란이 뜨겁다. 정부에서는 2004년도의 분양원가 공개와 후분양제 시행에 대한 논란의 재연을 우려하고 있던 참에 노 대통령의 긍정적 검토 발언 이후 논란의 열기를 더해가고 있다.

한편에서는 후분양제에 맞지않게 분양원가 공개에 대한 우려의 목소리도 높은 편이다. 이러한 시점에서 서울시가 발표한 후분양제가 무엇이고 장단점은 무엇이며 어려운 때를 맞고 있는 우리 주택건설업계로서는 어떻게 대응하는 것이 좋을지 생각해보는 것은 의미 있는 일이 될 것이다.

2 서울시의 발표 내용

오세훈 서울시장은 지난 2006년 9월 25일 “은평뉴타운을 포함해 서울시가 공급하는 공공아파트에 대해 후분양제를 전면 시행하며, 은평뉴타운 1차 분양도 공사가 80% 이상 진행될 내년 9월경 이후로 미뤄진다” 고 밝혔다.

후분양제는 중전 주택건설촉진법 체제하에서 건설업계의 초기 자금난을 덜어주고 주택건설을 촉진하기 위해서 아파트가 일정 정도 지어지기도 전에 분양해 계약금과 중도금 등을 받는 지금의 선분양제에 대한 대응 개념으로서, 현재 정부에서는 2011년부터 완전 시행할 것을 목표로 2007년에 40%부터 시작하여 점진적으로 분양할 수 있는 공정률을 높여나갈 계획인바, 서울시의 경우 후분양 시점을 공정률 80%선으로 잡고 있다.

이와 함께 서울시는 분양원가를 공개하기로 하고 공정한 분양가를 산정하기 위해 사계전문가와 시민단체 등으로 구성된 ‘분양가 심의위원회’의 공개 검증을 거쳐 공공아파트의 분양가격을 결정

함으로써 객관적이고 투명한 사업추진으로 고분양가 의혹을 해소하고 주택가격 안정에도 기여하기로 하였다.

3 후분양제 도입 배경

후분양제란 일정규모 이상 주택건설공사가 진행된 뒤에 소비자가 지어진 집을 직접 확인하고 분양을 받는 제도를 말한다. 지난 20여 년간 아파트 분양시장이 선분양제를 중심으로 이루어져 왔는데, 대지의 소유권을 확보하고 분양보증을 받으면 착공과 동시에 분양받을 사람을 모집할 수 있는 선분양제는 주택 공급 확대를 유도하는 것이 주목적이었다.

서울시가 은평뉴타운 분양가 공개와 관련하여 후분양제를 채택한 것은 공공아파트에 대한 분양가 공개압력이 높은 상태에서 은평뉴타운에 대한 고분양가 논란과 관련하여 선분양제 하에서 불가피하게 나타날 수밖에 없는 추정가격에 대한 불신을 해소하기 위한 노력의 일환이라고 할 수 있다.

선분양제 하에서는 분양가에 영향을 미치는 각종 금융비용은 물론 대지조성비, 주변 부대시설 건설비, 조성용지 공급가격 등이 모두 추정치를 기준으로 작성될 수밖에 없기 때문에 분양원가에 거품이 끼었다는 주장에 대해 설득력을 갖기 어렵다.

건설교통부가 2004년 2월 확정된 ‘후분양 활성화 로드맵’에 따르면 주공이나 지방공사 등 공공기관이 건설하는 아파트의 경우 내년분부터 후분양제가 의무화되는데, 2007년 40%, 2009년 60%, 2011년 80% 이상의 공정을 끝낸 뒤 분양해야 하며, 민간부문의 경우에는 자발적으로 후분양을 전제로 할 경우 공공택지 공급시 인센티브를 부여하기로 하였다. 재건축 단지 내의 일반주택 분양은 2003년부터 80% 공정 달성 후 분양이 이루어지고 있다. 서울시에서는 공공부문이 선도적으로 정부의 후분양 정책을 앞당겨 시행키로 한 셈이다.

4

후분양제의 장단점

2004년 2월 정부의 후분양제 활성화 방안에 따르면 후분양제를 도입하면 부실시공이나 입주지연의 문제가 해소되고, 소비자의 선택권이 강화되며, 모델하우스 설치비의 절감 등으로 소비자 부담이 완화되고, 분양권 전매를 원천적으로 차단함으로써 전매차익을 노리는 주택투기행위를 방지하여 실수요자 위주로 주택을 공급할 수 있다. 아울러 금융기관의 엄격한 사업성 분석과 다양한 보증상품 개발 등으로 선진적인 주택사업 환경이 구축될 수 있다. 완공 전에 계약금과 중도금을 나누어 납부하고 입주시 잔금을 치루는 선분양제와 달리 건설업체의 부도위험으로부터 수요자를 보호할 수 있고 실제 투입된 공사비용에 대한 산출이 가능해 분양가를 객관적이고 투명하게 정할 수 있다는 장점이 있다.

한편 후분양제를 민간부문에 적용할 때 소비자로부터 받았던 중도금 등을 준공이후에 회수할 수밖에 없어 건설업체의 자금조달이 어려워진다. 따라서 제도가 보완되기 전에 급격하게 후분양제를 확대 시행할 경우 자금동원 능력이 떨어지는 한계 사업자들을 포함한 주택업체들의 주택공급이 위축되거나 자금조달 비용이 증가되어 신규분양가의 상승도 우려된다. 그러나 후분양제 조기 시행의 주된 목적은 고분양가의 악순환을 끊고, 주택시장을 소비자 중심으로 재편하려는 점에 있음을 주목할 필요가 있다.

과거에는 새 아파트가 주변시세보다 낮게 공급되어 주변 아파트 값을 안정시키는 효과가 있었으나 분양가가 자율화된 뒤에는 분양가가 주변 시세보다 훨씬 높게 책정됨으로서 주변 집값을 올리고 있다. 2~3년 후이나 완공될 아파트가 분양할 때부터 주변 집값을 끌어올리는 악순환의 뒤에는 분양가 자율화와 선분양제가 큰 몫을 하고 있다고 보는 시각도 적지 않다.

5

후분양제가 민간 주택건설업체에 미치는 영향

이 같이 후분양제는 높은 분양가가 집값을 끌어올리는 악순환의 고리를 끊고 건설업체에 주어진 특혜를 제거하여 주택시장의 안정에 기여하게 될 것으로 전문가들은 기대하고 있다.

후분양제로의 전환은 선분양제 하에서 모든 부담과 위험을 소비자들에게 전가하는 것을 방지하고 소비자의 권익을 강화하는 계기가 될 것으로 기대되고 있다. 그러나 앞에서 살펴본 바와 같이 후분양제가 건설업체에 미치는 가장 큰 파급효과는 그동안 선분양을 통해 조달하던 건설자금의 확보문제와 자금조달 및 분양위험에 따른 사업위험성이 증가한다는 점이다. 주택사업의 리스크가 커지면 주택공급업체들 사이에서 구조조정 압력이 가중될 것

으로 예상된다. 자금동원 능력과 리스크 관리 능력을 갖추지 못하거나 수요자의 욕구(Needs)를 충족시키는 사업개발 능력을 확보하지 못할 경우 시장경쟁원리에 따라 도태될 위험에 직면할 수도 있을 것이다.

6

정책 과제와 건설시장의 대응방안

서울시가 정부의 단계적 후분양제를 앞당겨 시행하기로 하면서 시장의 영향을 최소화하기 위하여 서울시내에서는 SH공사(舊 서울시도시개발공사) 등이 공급하는 아파트에만 우선 적용하기로 하였다.

후분양제의 전면적인 확대 시행을 위해서는 몇 가지 선결되어야 할 과제들이 있는데, 입주자의 사전 동의를 얻도록 되어 있는 아파트 발코니 확장문제, 시공사의 자금 조달을 원활하게 하기 위한 PF금융기법의 발전적 시행확대 등의 제도개선과, 은행 등 금융권의 사업타당성 심사 강화와 개발주체의 사업계획 능력의 배양 등이 필요하다.

후분양제는 일단 자금조달 능력이 상대적으로 약한 중소 건설업체에 더 큰 영향을 미칠 전망이다. 건설업체들은 건설금융 확보를 위해 프로젝트 파이낸싱(PF) 전문가를 육성하고 해외투자설명회(IR)를 통해 해외 우량펀드를 건설자금으로 확보하는 방안을 강구하며 PF제도 시행이 확대될 때까지 새로운 금융상품에 대해 정보를 파악하는 등 대비를 철저히 하여 과도기를 잘 극복하여야 한다. 또한 후분양제가 시행되면 사업개발 능력을 키우고 주택의 품질을 제고하는 것과 마케팅의 차별화가 중요해진다. 따라서 이러한 부문의 인재육성과 능력배양이 절실히 요구된다. 대부분의 재화가 완성된 상태에서 소비자의 선택을 받는데 주택부문만 예외를 계속적으로 요구할 근거는 많지 않다. 더구나 현실적으로 가격결정권마저 공급자에게 주어진 상태에서 시행되는 선분양제는 주택시장의 거품을 양산하는 주범 노릇을 하고 있다고 비난받고 있는 현실이다. 공급이 절대적으로 부족한 시절에는 공급 확대를 유도할 수 있는 선분양제가 정책적으로 필요할 수도 있다.

그러나 기수요 또는 투기적 수요에 의해 주택시장이 흘러간다면 정상적인 시장경제질서의 회복을 위해서 후분양제의 확대실시가 요청받게 된다. 2006년 11월 15일 현재 정부가 주택공급의 확대정책을 표방하면서 후분양제의 주택공급 지연효과에 대한 우려로 논란이 비등하고 있다. 후분양제의 장점은 살리되 주택공급이 급격히 축소되지 않도록 신중적이고 탄력적인 정책운용이 그 어느 때보다 절실한 시점이다.