

후분양제 확산을 위한 제도개선 연구*

- 서울시민과 전문가 인식조사를 중심으로 -

오 정 석(SH도시연구원 수석연구원), 정 윤 혜(SH도시연구원 책임연구원)

- 이 연구는 서울시민과 전문가를 대상으로 후분양제에 대한 인식정도 등을 조사분석하여 공공주택의 후분양제 활성화를 위한 제도 개선안 도출을 목적으로 함
 - (서울시민 인식조사 결과) 서울시민 33.0%가 후분양제에 대해 잘 알고 있었으며, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향으로, 실제 수요자 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장의 혼란 저감 및 하자로부터 주택품질개선 등 정책효과 기대
 - 또한 서울시민 73.6%는 후분양으로 주택 구매 의향이 있으며, 직접 현장을 확인하고 분양을 결정할 수 있는 후분양제에 대한 선호도가 높음
 - 서울시민 79.6%가 후분양제가 필요하다고 응답
 - (전문가 인식조사 결과) 전문가들은 후분양제 도입 필요성에 대해 대체로 공감하였으며, 공공이 선 시행한 후 민간은 점진적으로 시행할 필요가 있음. 후분양제 도입은 민간과 공공 모두 필요하며, 도입목적은 소비자의 선택권 보호 및 소비자 위험 완화, 후분양제 활성화를 위해 가장 필요한 조치는 건설자금 공급 확대 및 자금 조달 방법 다양화임
- (제도개선) 공공의 선시행 후 민간으로의 점진적 확산을 제안하며, 민간으로의 후분양 확산을 위해서는 건설자금 공급 확대, 자금 조달 방법 다양화, 수요파악시스템, 주택품질보증제 등 보완적 제도 개선이 필요함

연구배경 및 필요성

- (수분양자의 선택권 확대 및 부실시공 등 대안으로 후분양제 부각) 2021년 광주 화정 아파트 외벽붕괴사고, 인천 검단 아파트 지하주차장 붕괴, 무량판 구조 철근 누락 등 안전 불감증이 심각함
 - 또한 김포 장릉뷰 아파트, 고도제한으로 63센티미터 초과 아파트 등 최근 사회적 이슈인 철근 누락, 부실시공 논란 등 대안으로 후분양제가 부각되고 있음

* 이 연구는 2023년 서울주택도시공사 SH도시연구원 수시과제인 「후분양제의 정책적 효과 및 발전방향」의 일부를 수정 보완한 것입니다.

- (후분양제 연구의 필요성) 후분양은 선분양제도의 비판으로부터 시작되었는데, 1978년 도입된 아파트 선분양제도에 대해 소비자의 선택권 제한, 사업주체의 리스크 전가, 부실시공 및 입주 지연 등이 선분양의 주요 문제점으로 지적
 - 최근 부실시공 및 철근 누락 등 시민 불안 불식을 위한 방안으로 후분양제 활성화에 대한 연구가 필요함

연구목적

- 서울시민과 전문가 인식을 중심으로 후분양제에 대한 쟁점사항을 실증하고 후분양제 활성화 방안에 대한 정책적 대응 방안을 모색하고자 함
 - 이를 위해 서울시민과 전문가로 구분하고, 각각의 인식정도를 분석하여 향후 후분양제 활성화를 위한 제도 개선 등 시사점을 도출

분양제도 고찰

■ 선·후분양제도의 제도적 정의

- (법해석상 후분양제 원칙) 우리나라 분양제도의 원칙은 「주택법」 제54조 및 「주택공급에 관한 규칙」 제15조에 의해 후분양제를 원칙으로 함
- (규칙 제15조) 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고, 분양보증기관으로부터 보증을 받을 경우, 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있음
- 규칙 제15조에 의해 두가지 조건을 충족되면 선분양할 수 있게 되어 있으며, 이로 인해 실질적으로는 선분양으로 운영
- 따라서 선분양과 후분양에 대한 법령상 명확한 정의와 기준은 부재하며, 단, 분양시점에 따라 선분양, 후분양이라 일컬어짐

■ 선분양제도의 특징 및 공급방식 정착 흐름

- (선분양제의 특징) 사업주체가 주택을 완공하기 전에 입주자 모집을 통해 청약금과 중도금을 사전에 받고 이를 주택건설 자금으로 활용
- 주택공급 및 수요 불균형에 따른 사업주체의 주도권 선점
- 민간 자금을 주택건설에 활용하고 주택 수요를 사전에 확보할 수 있으므로 공급자 중심의 분양이 됨
- 이에 선분양에 있어 주택가격과 품질은 사업주체가 주도적으로 결정하게 되고 수요자인 소비자는 결정된 사안에 순응하는 형태를 보이게 됨
- 즉, 주택 수요자는 주택의 품질 검증과 가격 결정권 없이 주택을 구매함

- (선분양제 공급 방식 정착 흐름) 주택공급 확대, 부동산 가치 기대, 건설 자금 유동성 등 공급자와 수요자 간 이해관계에 의해 선분양제도가 전형적인 신규 주택 공급방식으로 정착
- (정부입장) 정부는 주택 공급자에 대한 금융지원 부담 없이 주택공급 확대라는 정책목표 달성 및 주택시장 활성화 추진
- (사업주체 입장) 사업주체는 완공된 주택을 인도하기 전 선분양 자금 확보로 공매도와 같은 이익을 누릴 수 있으며 사전 주택 수요자를 확보함으로써 미분양 위험과 타 사업주체와의 품질경쟁·판촉비용 부담을 줄일 수 있음
- (수분양자 입장) 수분양자는 분양가격이 통제된 상황에서 분양가격과 시장가격 간 시세차익을 기대함으로써 주택 실수요자 및 투자자까지 선분양 시장에 참여

〈표 1〉 선분양제도의 장·단점

구분	장점	단점
사회전반 (정부)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택금융부족하에서 주택대량공급정책을 지원하기 위한 수단으로서 주택공급확대에 기여 	<ul style="list-style-type: none"> • 전매시장 형성으로 시장교란우려 <ul style="list-style-type: none"> - 실수요자뿐만 아니라 장래의 매각 차익을 바라는 투자자까지 선분양 시장에 참여, 가수요창출, 주택 시장 불안 야기 • 확정분양가격으로 선분양 함으로써 분양가격 상승 요인으로 작용 • 입주 후 구조변경 및 내장재 교체로 인한 자원낭비
주택 건설업체	<ul style="list-style-type: none"> • 주택수요 및 자금을 사전 확보함으로써 사업안정성 제고 • 민간주택산업의 양적 성장에 기여 	<ul style="list-style-type: none"> • 경쟁력 약화 및 과도한 양적 팽창 유발
수분양자	<ul style="list-style-type: none"> • 가격상승이 기대되는 경우 수익자산 우선 확보 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 분양가격과 시장가격간의 시세차익 획득 - 사회적으로 바람직하지 않음 • 수분양자의 목돈 마련 부담 경감 	<ul style="list-style-type: none"> • 수분양자(주택수요자)가 사업위험 부담 <ul style="list-style-type: none"> - 선비용지불에 따른 자금위험 - 건설비의 이자비용을 수분양자 부담 • 수분양자의 선택권 침해 <ul style="list-style-type: none"> - 완제품을 보지 않고 사전구입, 선택강요 • 공급자의 도덕적 해이로 인한 부실시공 및 품질저하 우려 • 건설업체 부도시 입주 지연
금융기관	<ul style="list-style-type: none"> • 중도금 대출로 건설금융 간접확대 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양보증에 따른 담보제공으로 추가적인 담보확보가 어려움으로 건설금융 직접참여가 제약됨

❁ 후분양제도 추진 연혁 및 발전 현황

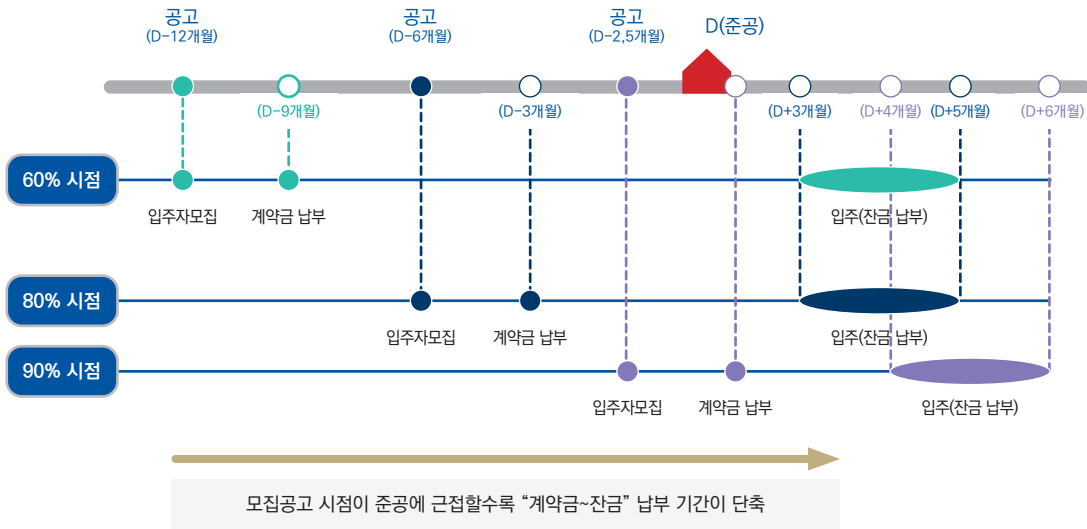
- [후분양제시도] 노무현 정부 '후분양 활성화 방안' 발표
 - 유예기간을 거쳐 공공부문부터 단계별 후분양제 의무화
 - ※ (공정률 기준) 2007년부터 40%이상 → 2009년 60%이상 → 2011년 80%이상
 - 민간은 자율적으로 시행하되 공공택지 입찰 시 후분양제를 신청하면 우선권 부여
 - ※ 재건축단지 내 일반분양주택은 2003년부터 80% 공정 달성 후 분양 시행
- [배경] 2003년 주택시장 과열에 따른 시장 안정화 방안의 일환

- '05.~'07. [분양가상한제시행] 단계적 분양가상한제 확대
 - ※ '05년 : 공공택지 내 소형아파트(전용84㎡이하) 분양가 상한제 적용
 - '06년 : 공공택지 내 모든주택 분양가 상한제 적용
 - '07년 : 재건축·재개발 등 민간택지로 분양가 상한제 전면 확대 적용
 [배경] 주택분양가 자율화 이후 분양가 상승에 따른 투기 과열
- '06.09. [서울시 80% 후분양 “최초”] 오세훈시장, 서울시 후분양제 도입
 - SH 공공주택 분양원가 공개와 후분양제 도입 실시
 [배경] 2006년 9월 은평뉴타운 고분양가(선분양) 논란으로 분양시기 1년 유예
- '06.12. [후분양제보류]정부 후분양제 로드맵 도입 1년 유예
 - ‘단계적 후분양’ 로드맵 시행 시기를 1년 순연하여 '08년부터 실시
 [배경] 신도시 주택 공급 일정 차질 우려
- '08.08. [후분양제폐지] 이명박 정부 출범 뒤 후분양제 폐지
 - 재건축 후분양 의무규정 폐지 내용을 담은 주택공급 규칙 개정
 [배경] 경제 위기 및 주택시장 침체로 인한 건설경기 부양 목적
- '13.03. 박원순시장 시, SH공사 공정률 60% 시점 공급 발표
 - 추가선택품목에 대한 입주자 선택권 확보를 위해 건축 공정 60% 시점 공급
 - ※ 이후 '13.~'20. 까지 공정률 60%~80%로 분양주택 공급
 [배경] 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」개정으로 추가선택품목*제도 시행
 * 분양가에 포함되지 않고 입주자에게 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목
- '14.12. [분양가상한제탄력적용] 박근혜정부 사실상 분양가 상한제 폐지
 - 민간택지 내 분양가상한제 탄력 적용(매매가상승률, 청약경쟁률, 거래증가량 고려)
 [배경] 주택공급 위축 우려로 정부 분양가상한제 폐지 추진하였으나 국회 반대
- '18.06. [후분양제시도] 국토교통부 ‘후분양제 활성화’ 대책 추진
 - 공공부문 대상(LH, SH, 경기도시공사 우선 도입)으로 후분양제도를 단계별로 도입하고 민간부문은 인센티브 제공 확대를 통해 후분양 유도
 - ※ (공공) '19년부터 공정률 60%(골조공사 마무리)에 공급 → '22년에 공정률 상향 검토, '22년까지 공공분양 물량의 70%까지 단계별 공급 확대
 - ※ (민간) 후분양 사업에 대한 공공택지 우선공급, 기금대출 지원 강화 등
 [배경] 2017년 국정감사 시 동탄2신도시·향남2지구 등 부실시공 문제 지적
- '21.04. 오세훈 서울시장 후보 ‘후분양제 강화’ 공약 발표
 - SH 대상으로 현행법 상 후분양 시점(주택건축 공정률 60%)보다 강화하여 건축 공정률 80~90% 시점에 후분양 추진
- '22.01. 서울주택도시공사 공정률 90% 시점 후분양제 시행 발표
 - 기존 공정률 60~80%에서 90% 시점에 후분양 추진
 [배경] '22.1.11. 광주화정아이파크 외벽 붕괴사고

〈표 2〉 주택분양실적

후분양 시점	공급 연도	분양 단지	공급량
준공 7개월 전	2006년 7월	발산 8단지	87,416세대 (2021년말기준)
건축공정 80%	2007년~2012년	발산 4단지 등 99개 단지	
건축공정 60%~80%	2013년~2021년 4월	천왕2-1단지 등 44개 단지	
건축공정 80%~90%	2021년 4월 ~ 현재	분양 물량 없음.	

〈그림 1〉 분양시기에 따른 분양대금 납부 및 입주 프로세스



■ 국외사례 현황: 해외 분양제도가 국내와의 유사점 및 차이점 중심으로

[유사점]

- 준공 전 사전판매가 주택공급자의 분양위험을 감소시키는 동시에 수분양자에게는 자금 조달 기간을 늘려주는 수단으로 인식됨
 - 대부분의 국가에서 선분양을 금지하지 않고 상황에 따라 규제를 조절하여 수분양자를 보호하면서 공급자의 주택공급 활성화 촉진을 위해 노력
 - 선분양을 시행하더라도 투기 수요 차단을 위한 장치는 마련
 - 선분양 시행을 위한 공공기관의 승인을 득하거나 준공 이전 전매를 제한하는 등의 규정 마련

[차이점]

- 건설될 주택 공급 물량의 100%를 선분양하는 경우는 매우 드물며 선분양을 하더라도 주택 중도금이 없는 경우가 더 일반적임
 - 미국·캐나다·호주: 서구권 국가들은 초기 보증금, 잔금으로 주택 분양
 - 싱가포르·홍콩: 중도금 성격의 보증금 존재

- 건설될 주택 공급 전체 물량의 일부를 선분양해서 해당 프로젝트의 수요를 확인하고 이를 통해 금융기관으로부터 원활한 자금조달을 하는데 의미를 둠
 - 초기 보증금 등은 사업주체가 직접 주택 건설에 사용하지 않음 → 제3기관에 예치하는 경우가 일반적임

[소결]

- 해외의 경우, 준공전 사전 판매가 주택공급자의 분양위험을 감소시키는 동시에 수분양자에게는 자금 조달 기간을 늘려주는 수단으로 인식
 - 대부분의 국가에서 선분양을 금지하지 않고 상황에 따라 규제를 조절하여 수분양자를 보호하면서 공급자의 주택공급활성화 촉진 노력
- 건설될 주택 공급 물량의 100%를 선분양하지 않고, 주택 중도금 없이 분양하는 사례가 많음
 - 초기 청약금 또는 중도금이 있는 경우, 사업주체가 직접 주택 건설에 사용하지 않고 제3기관에 예치

〈표 3〉 해외 분양 관련 제도 및 운영 상황 비교

구분	일반 사항	선분양제 운영 상황
미국	- 분양시점 규제 없음 - 시장 상황에 따라 Presale 비중 변화 - 분양권전매 금지	- Presale: 사전예약제 성격 - 5~10%계약금(중도금 없음)
캐나다	- BC 주, 부동산개발 및 판매법 - 부동산 감독관의 판매허가 득한 후 선분양 가능	- 준공 2년 이내 주택을 확정가격에 판매 - 주택구매자는 예치금 디벨로퍼에게 납부 - 디벨로퍼는 예치금을 신탁관리자에 예치
영국	- 분양시점 규제 없음 - Help-to-Buy에 의해 40%까지 지분대출 - 분양권전매 허용	- Off-Plan: 준공 전 판매 - 5~10%계약금 - 민간의 수분양자 계약금 보증보험 판매
일본	- 선후분양 구분 없음 - 단독은 후분양, 맨션은 선분양 - 분양권전매 금지	- 맨션(민간)은 선분양자유로움 - 지자체공급은 준공 2~3개월 전 모집
싱가포르	- HDB 아파트와 민간콘도시장으로 구분 - HDB주택: 계약금/잔금 각5%, 잔금 HDB Loan - 분양권전매 금지(민간주택 허용)	- BTO (build-to-order): HDB 아파트 신축주택 판매방식 - 청약하고 계약, 건설 후 입주
호주	- 분양시기 제한없음 - 주택건설허가 받으면 분양가능 - 단독은 후분양, 아파트나 단독단지는 선분양 - 분양권전매 허용(단, 판매자 동의 필요)	- Off the Plan: 영국의 Off Plan 및 미국의 presale과 유사 - 계약금 10%, 중도금 없음
홍콩	- 1954년부터 선분양 시작 - 1993-2014: 선분양, 전체의 50~80%수준 - 분양권전매 금지	- 선분양 예치금 주택가격의 5% - 준공전15개월 내 선분양 허용

※ 자료: 김진우(2020), “해외 선분양 사례 및 전문가 의견 조사를 통한 효과적인 후분양 활성화 방안 연구”, 주택도시연구 제10권, 제3호, p.138.

연구방법

■ 조사대상 및 설문 내용

- 이 연구의 목적은 선분양과 후분양제를 비교하여 분양시기에 따른 법제도를 비교하고, 서울시민과 전문가에게 후분양 도입의 필요성 및 확대와 관련된 인식조사를 통해 후분양제 활성화 방안을 제안하고자 함
- 따라서 서울시민과 주택관련 전문가를 대상으로 인식조사를 실시하였음

〈표 4〉 조사대상

구분	서울시민	전문가*
조사대상자수	1,000명	77명
표본추출	서울인구구조모델활용 (자가소유/임차, 성별, 연령 등)	학계, 산업계, 공공

* 전문가 조사결과는 김진유(2020), “해외 선분양 사례 및 전문가 의견 조사를 통한 효과적인 후분양 활성화 방안 연구” 결과를 활용함.

■ 설문 내용

- (서울시민 대상) 설문내용은 4개 대분류 총 7문항임
- 주요 내용은 후분양제에 대한 인식정도, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향, 후분양제로 주택 구매 의향 정도, 후분양제도의 필요성 등

〈표 5〉 설문내용

구분	주요 내용	설문문항수
서울시민	- 후분양제에 대한 인식정도 - 후분양제가 주택시장에 미치는 영향 - 후분양제를 통한 주택구입 의도 - 후분양제의 필요성	7
전문가	- 후분양제 도입의 필요성 및 목적 - 예상효과(긍정적/부정적 효과) - 후분양제 활성화를 위한 방안	4

- (전문가 대상) 설문 3개 대분류 총 4문항으로 구성
- 주요 내용으로는 후분양제 도입의 필요성 및 목적, 예상효과(긍정적 효과와 부정적 효과), 후분양제 활성화를 위한 방안 등

■ 자료수집

- (서울시민) 설문조사는 2023년 6월 1일부터 6월 7일까지 일주일간 웹설문조사방식으로 진행, 서울시민 1,000명

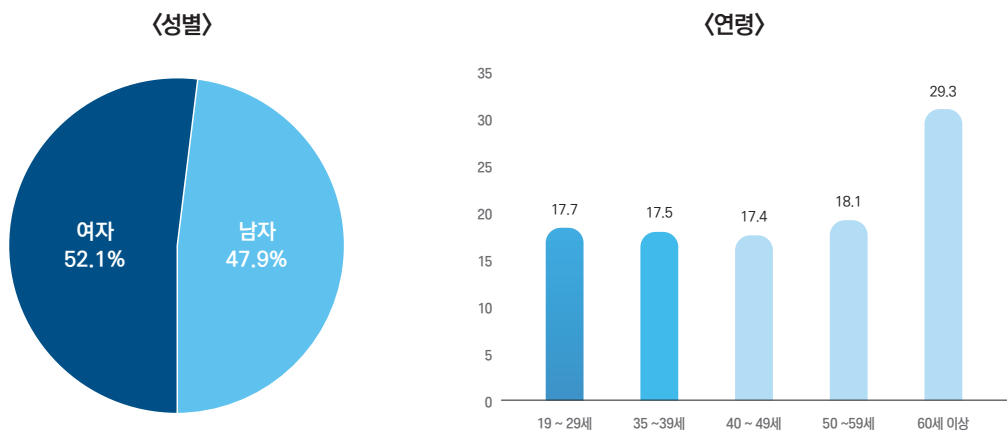
- (전문가) 설문조사는 2019년 1월 28일부터 2월 10일까지 약 2주간 이메일을 통해 비대면 설문조사 진행, 전문가 85명, 유효 샘플수 77개

분석결과

서울시민 인식조사 결과

- (조사대상) 성별은 남자 469명(47.9%), 여자 521명(52.1%)이었으며, 연령대로는 만 19-29세 177명(17.7%), 만30-39세 175명(17.5%), 만40-49세 174명(17.4%), 만50-59세 181명(18.1%), 만60세이상 293명(29.3%)으로 나타나 만60세 이상이 가장 많았음

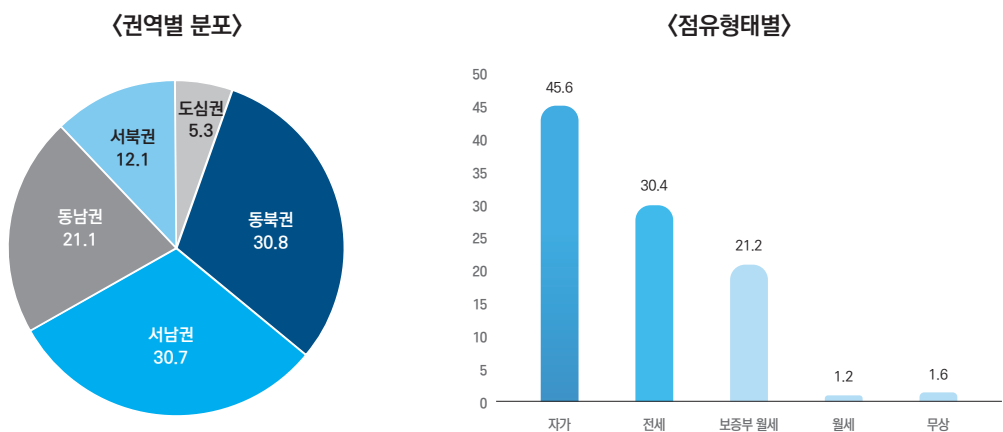
〈그림 2〉 조사대상의 성별 및 연령



- 지역별로는 도심권 53명, 동북권 308명, 서북권 121명, 서남권 307명, 동남권 211명으로 동북권이 가장 많았으며, 주택보유여부는 유주택 536명, 무주택 464명으로 나타남

- 주택 점유형태별로는 자가 456명, 전세 304명, 보증부 월세 212명, 보증금 없는 월세 12명, 무상 16명이었음

〈그림 3〉 조사대상의 권역 및 점유형태



〈표 6〉 조사대상의 일반적 특성(서울시민)

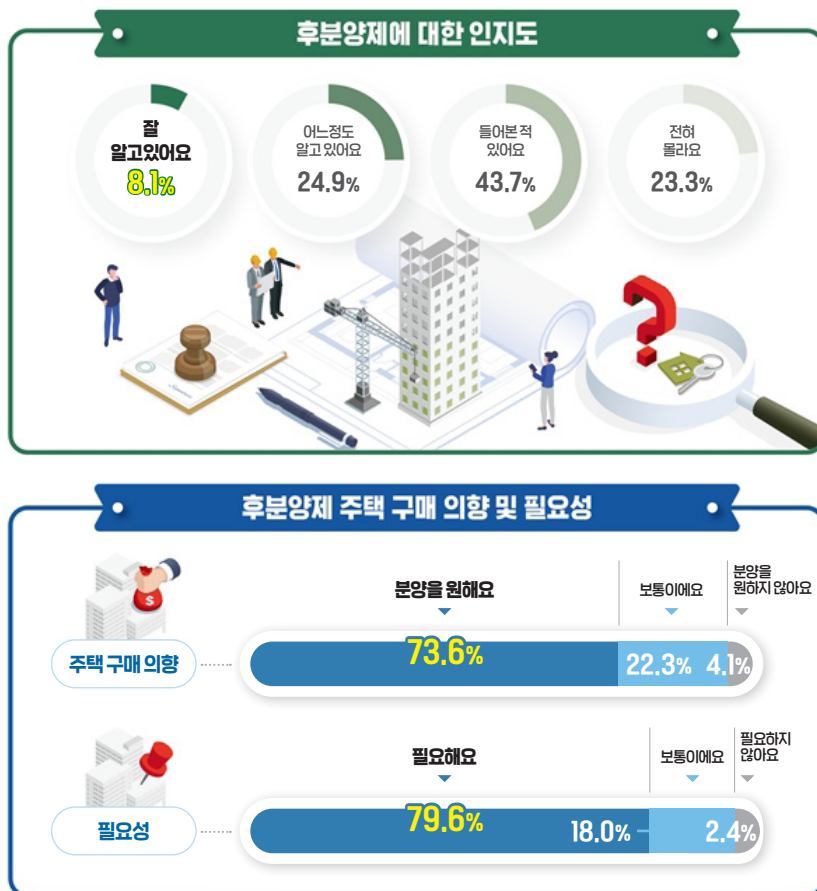
	구분	빈도	비율
성별	남성	479	47.9
	여성	521	52.1
	합계	1,000	100.0
연령대	19-29세	177	17.7
	30-39세	175	17.5
	40-49세	174	17.4
	50-59세	181	18.1
	60세이상	293	29.3
	합계	1,000	100.0
권역별	도심권	53	5.3
	북동권	308	30.8
	북서권	121	12.1
	남서권	307	30.7
	남동권	211	21.1
	합계	1,000	100.0
자가/임차	예	536	53.6
	아니오	464	46.4
	합계	1,000	100.0
점유형태	자가	456	45.6
	전세	304	30.4
	보증부 월세	212	21.2
	월세	12	1.2
	무상	16	1.6
	합계	1,000	100.0

- (주요결과) 후분양제에 대한 서울시민의 인식정도는 첫째, 서울시민 43.7%는 들어본 적이 있다고 응답하였고, 서울시민 33.0%는 후분양제에 대한 인식도가 매우 높았음
- 둘째, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향으로, 실입주자 및 수요자 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장의 혼란이 저감될 것으로 응답
- 후분양제를 통해 부동산 시장 혼란 저감(64.1%), 하자로부터 주택품질 개선(82.1%)등 정책 효과를 기대
- 셋째, 서울 시민 73.6%가 후분양으로 주택 구매 의향이 있으며, 이는 주택과 같이 경제적 가치와 자본 투입이 높은 재화에 대하여 눈으로 직접 현장을 확인하고 분양을 결정할 수 있는 후분양제에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있었음

〈표 7〉 서울시민 조사의 주요 결과

구분	주요 내용
후분양제 인식도	- 후분양제에 대하여 서울시민 43.7%는 들어본 적이 있다고 응답 - 서울시민 33.0%는 후분양제에 대한 인지도가 매우 높음
주택시장에 미치는 영향	- 실입주 수요자 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장의 혼란 저감 - 후분양제를 통해 부동산 시장 혼란 저감(64.1%), 하자로부터 주택품질 개선(82.1%)등 정책 효과를 기대
주택구매의향	- 시민 73.6%가 후분양으로 주택 구매 의향이 있음. - 주택과 같이 경제적 가치와 자본 투입이 높은 재화에 대하여 눈으로 직접 현장을 확인하고 분양을 결정할 수 있는 후분양제에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있음.
후분양제 필요도	- 시민 79.6%가 후분양제도가 필요하다고 응답

〈그림 4〉 서울시민 조사의 주요 결과

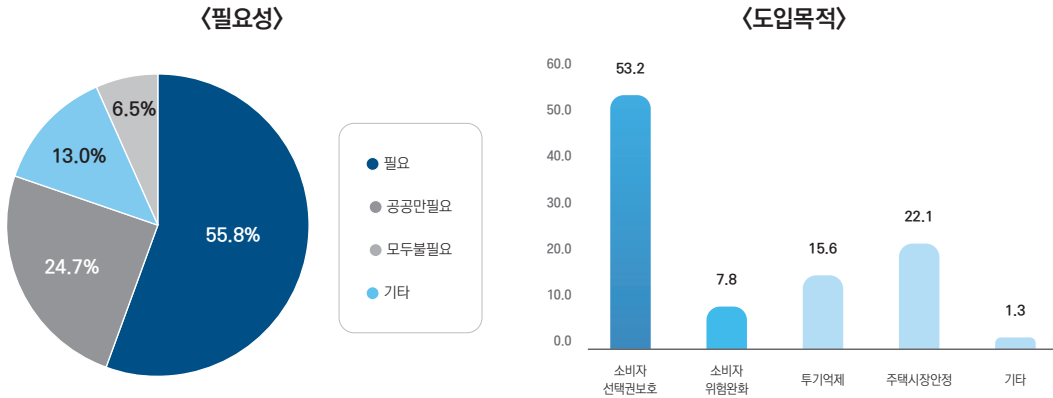


■ 전문가 인식조사

- (조사대상) 후분양제에 대한 전문가 조사대상의 직업은 학계(교수 및 연구원) 31명(40.0%), 산업계 종사자 37명(48.0%), 공사 직원 및 공무원 9명(12.0%)이었음

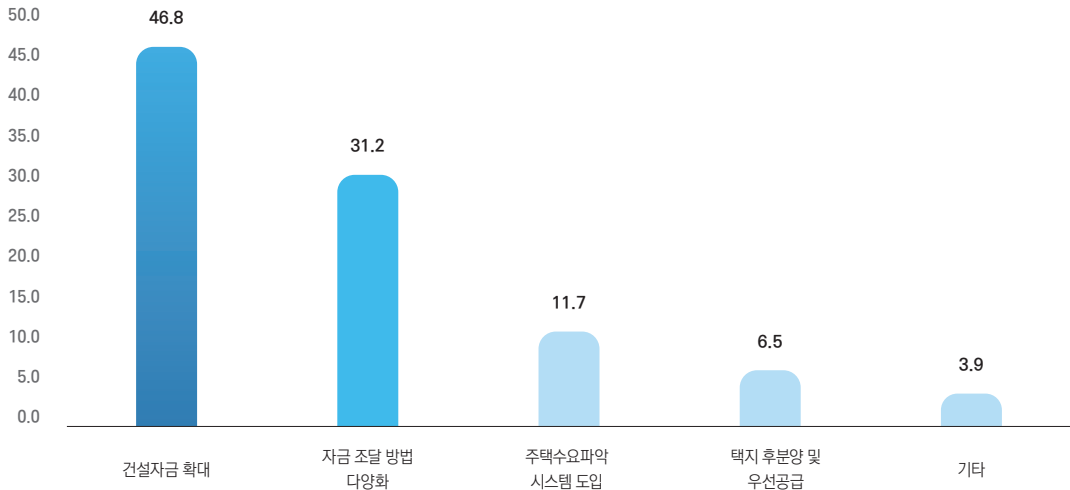
- (주요결과) 후분양제에 대한 전문가 조사 결과, 첫째, 주택전문가는 후분양제 도입 필요성에 대해서는 대체로 공감(55.8%)하였으나, 공공이 먼저 시행한 후 민간으로 점진적 시행이 필요하다는 의견
- 둘째, 후분양제는 '공공과 민간 모두 필요하다' 55.8%, '공공만 필요하다' 24.7%로 나타남
- 셋째, 후분양제의 도입목적은 소비자 선택권 보호(53.3%), 소비자 위험 완화(22.1%), 투기억제(15.6%), 주택시장 안정(7.8%) 순으로 나타남

〈그림 5〉 후분양의 필요성 및 도입목적(전문가 인식)



- 넷째, 주택시장 영향으로 예상효과는 부정적 효과보다 긍정적 효과가 클 것으로 전망, 또한 후분양제는 소비자 선택권 확대, 소비자 위험 감소, 허위과장 광고 감소, 부실시공 감소 순으로 긍정적 효과가 예상됨
- 다섯째, 후분양제 활성화 방안으로 가장 시급한 조치사항은 건설자금 공급확대(46.8%), 자금 조달 방법 다양화(31.2%), 사전예약제 등 주택 수요파악시스템 도입(11.7%) 순으로 나타남

〈그림 6〉 후분양제 활성화 방안



〈표 8〉 전문가 인식조사 결과

구분	주요 내용
도입 필요성	- 후분양제 도입 필요성에 대해 대체로 공감, 공공이 선 시행 후 민간은 점진적으로 시행 → 공공의 주도적 주도 필요 - 후분양제 도입은 공공/민간 모두 필요 55.8%, 공공만 필요 24.7%
도입 목적	- 소비자 선택권 보호 53.3%, 소비자 위험 완화 22.1%, 투기억제 15.6%, 주택시장 안정 7.8% 순
주택시장 영향	- 예상효과는 부정적 효과보다 긍정적 효과가 클 것으로 전망 - 소비자 선택권 확대(4.00), 소비자 위험 감소(3.92), 허위과장 광고 감소(3.81), 부실시공 감소(3.68) 순으로 긍정적 효과가 나타남
후분양제 활성화 방안	- 가장 필요한 조치사항은 건설자금 공급 확대 46.8%, 자금 조달 방법 다양화 31.2%, 사전 예약제 등 주택 수요파악시스템 도입 11.7% 순으로 나타남

시사점

■ 서울시민과 전문가 모두 후분양제 도입의 필요성 공감

- (서울시민) 서울시민 33.0%는 후분양제에 대해 잘 알고 있다고 응답했으며, 79.6%는 후분양제가 필요하다고 인식함
- (전문가) 전문가 55.8%는 후분양제 도입이 필요하다고 응답하였으며, 공공만 필요하다고 응답은 24.7%로 나타남. 다만, 공공이 우선시행한 후 민간으로 점진적 확대를 제안함

■ 후분양제 도입에 따른 효과는 긍정적 효과가 더 클 것으로 전망

- (서울시민) 후분양제는 실업주자(수요자) 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장 혼란은 저감. 후분양제를 통해 하자로부터 주택품질 개선 등 정책효과를 기대함
- (전문가) 후분양제 도입효과는 ‘소비자의 선택권 보호’가 절대적으로 많았으며, ‘사업주체가 수분양자(소비자)에게 전가한 위험을 완화’, ‘사업주체가 대기업 중심으로 양극화 우려’, ‘허위과장 광고 감소’, ‘부실시공 감소’ 순으로 나타남

■ 후분양제 활성화를 위해서는 다양한 정부의 보조 정책이 필요

- 후분양제 활성화를 위한 방안으로 ‘건설자금 공급확대’, ‘자금 조달 방법의 다양화’, ‘사전예약제 등 주택수요파악 시스템 도입’, 기타(주택 구입자금 대출 확대, 택지 후분양 및 우선공급 등)가 제안됨

후분양제 활성화를 위한 제도개선 안

- 서울시민과 전문가 모두 후분양제 도입의 필요성을 공감하였고, 전문가들은 우선적으로 공공의 선시행을 제안한 바, 공공의 후분양제 강화 방안을 제안

- (기본방향) 소비자 보호 및 주택시장 정상화, 공공사업자부터 우선시행하고 민간사업자 까지 확대
- 주택법 제54조(주택의 공급) 개정을 통한 공공주택사업자 후분양 의무화
 - 주택법 제54조 (다목 추가) 다. 가목에도 불구하고 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 건축공정 90%에 도달한 후에 입주자를 모집하여야 한다.
- 주택공급에 관한 규칙 제15조(입주자 모집 시기) 개정을 통한 후분양 의무화
 - 주택공급에 관한 규칙 제15조 (단서조항 추가) 다만, 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 건축공정 90%에 도달한 후에 입주자를 모집하여야 한다.

❁ 결론

- 소비자 입장에서만 보면 후분양이 선분양보다 장점이 많으나, 부동산시장 상황 등을 고려할 때 공공사업자의 선시행 후 민간으로의 점진적 시행이 필요
- 후분양 활성화를 위해서 공공사업자가 후분양을 견인할 필요가 있으며, 민간사업자의 참여 유도를 위한 정책적 지원이 필요함
 - 현행법상으로도 후분양은 주택공급자가 원하면 가능함. 하지만 선분양이 후분양보다 주택공급자 입장에서 자금조달 및 리스크 부담이 적기 때문에 상대적으로 더 유리함
- 선분양 제도는 과거 주택대량 공급시대에 정부의 재정지원없이 민간 공급자의 초기자금부담경감 및 리스크 완화 측면에서 나타난 제도로 주택보급률이 100이 넘는 지금 시점에서 소비자의 선택권 보호 등 다양한 공급제도를 모색해 볼 시기라 판단됨
 - 향후 주택가격이 정체 및 하락한다면 선분양은 소비자에게 더 불리할 가능성이 높음
 - 이에 후분양제 활성화에 대한 지속적인 논의가 필요하며, 이 연구의 의의라 할 수 있음

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 김기열·김영곤 (2018), 후분양 제도에 대한 인식연구, 부동산학보, 72, pp.99-113.
- 김진유 (2020), 해외 선분양 사례 및 전문가의견 조사를 통한 효과적인 후분양 활성화 방안 연구, 주택도시연구 제10권 제3호, pp.119-147.
- 김태경 (2008), 분양가상한제 및 후분양제도의 문제점 및 개선방안, 경기연구원.
- 박수영 (2004), 후분양제도의 파급효과와 정책적 지원방안에 관한 연구, 목원대학교 산업정보대학원 석사학위논문.
- 박재룡 (2009), 주택정책의 오해와 진실, 삼성경제연구소.
- 박재룡 (2010), 선분양제에서의 변동형 분양가제 적용에 관한 연구, 홍익대학교 대학원 박사학위논문.
- 서현아 (2022), 주택분양제도에 따른 자금조달 문제점 및 개선방안에 관한 연구, 고려대학교 정책대학원 석사학위논문.
- 손재영 (2009), 주택공급제도 개선방안, KDI.
- 유선종 (2003), 후분양방식이 주택시장에 미치는 영향, 주거환경 1, pp.95-111.
- 유주현 (2003), 주택후분양제도의 도입방안, 국토정책 Brief, 2, pp.1-4.
- 장경석 (2017), 공동주택 후분양제 의무화 관련 주요 논의사항과 과제, 이슈와 논점, 제1393호, pp.1-4.
- 조한진, 박이레, 임민정 (2020), 후분양제 도입에 따른 사업전략 및 대응방안 연구, LH토지주택연구원.