

# 공동주택 건설사업에서 후분양의 제도 및 정책 수립을 위한 분담금 납부 적정시기 분석

윤인환<sup>1</sup> · 배병윤<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원 · <sup>2</sup>한국건설기술연구원 건설정책연구소 연구원

## Analysis the Appropriate Schedule for the Installment Payment Amount and Establishment of the Post sale System and Policy in the Apartment Construction

Yoon, Inhwan<sup>1</sup>, Bae, Byungyun<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>Research Fellow, Research Planning Department, Land & Housing Institute

<sup>2</sup>Researcher, Department of Construction Policy Research, KICT

**Abstract :** Since the 2016 “Housing Act Partial Amendment” and the “2018 Housing Comprehensive Amendment Plan”, interest in the pre sale system and post sale system of apartment houses has been on the rise. In order to compare the advantages and disadvantages of the pre sale system and the post sale system of apartment houses, and to establish the basis for the institutional policy of the post sale system, a questionnaire survey method was used for tenants of the apartment house from the public side, and issues of time and cost. The time series analysis method is intended to suggest an appropriate time for payment of contributions. Accordingly, through a review of existing theories and literature, the post sale system of public and private institutions was organized, and through a questionnaire survey, the path to securing pre sale money, product information of the model house, and the degree of awareness of the effect of the post sale system were investigated. For the post sale fund support and payment method, it is necessary to increase the commercial line for existing financiers from the user’s point of view, and it is necessary to operate in consideration of the economic power of the pre sale market by region. Both 60% post sale and 80% post sale have a price range of up to KRW 10 million, and the total interest rate is 5.0%, and the annual interest rate is about 2.8% for 60% post sale, and about 2.1% for 80% post sale, which is lower than the current 3.1%. I need an interest rate. The research is a perception survey targeting a total of 5,213 households in a sample of after sale apartments in public institutions. As the actual values are analyzed using a time series on the effects of market supply and demand and market prices, there is a limit to applying them to prospective residents of private apartments. In addition, to respond to first time tenants, a questionnaire survey was conducted on five complexes that have moved in within the last five years.

**Keywords :** Apartment Building Construction Project, Policy Activation, Sales System, Survey Method

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 문제

우리나라는 1984년부터 「주택공급에 관한 규칙」이 적용되면서 사업시행자가 공동주택 건설 사업에 필요한 자금을 착공과 동시에 확보할 수 있도록 선분양제도를 시행하

고 있다. 한편, 정부는 공공부문부터 단계적인 후분양제도를 실시하고, 정부 재정지원 등을 통해 후분양제도를 활성화하겠다는 「2018년 주거 종합수정계획」을 발표하면서, 선분양제도와 후분양제도의 관심이 대두되고 있다. 선분양제도의 경우 건설회사 입장에서는 입주예정자가 지급하는 중도납입금액을 건설 사업비용으로 사용할 수 있기에 초기에 사업비를 확보한 후 주택을 공급할 수 있다. 입주예정자 측면에서는 중도납입금액 지급 이후 프로젝트 완료 시점에 건설 품질을 예측하기 어려운 반면에 공동주택의 가격 상승의 투자수익의 기대를 할 수 있다. 최근 공동주택 품질측면에서 입주자대표회가 건설사에 소송한 건수와 소송금액을 살펴보면 2012년에 854건으로 금액은 1조 9,877억원이고, 2014년

\* **Corresponding author:** Bea, Byungyun, Department of Construction Policy Research, Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology, 25B/D, 283, Goyang-daero, Ilsanseo-gu, Goyang-si, Gyeonggi-do, Korea  
**E-mail:** bybae@kict.re.kr

**Received** May 10, 2021: **revised** June 22, 2021

**accepted** July 6, 2021

에는 902건으로 2조 6,990억원이다. 2017년 상반기의 경우에는 868건으로 소송건수는 소폭 하락하였지만 금액은 3조 74억원으로 증가한 실정이다(Lee, 2018). 분양권 전매금액이 2013년에 22조원에서 2016년 57조원으로 증가한 것 또한 주택정약시장에서 선분양제도를 활용한 자산 가치향상을 기대하는 것으로 사료된다.

### 1.2 연구의 목적 및 방법

본 연구에서는 공동주택의 선분양제도와 후분양제도의 장점 및 단점을 비교하고, 후분양 제도정책의 활성화를 위해 후분양제도가 우선적으로 시행될 공공부문 입장에서 사업시행자의 금융 부담을 완화할 수 있는 방안을 제안하고자 한다. 이를 위해 공동주택 입주자 대상의 설문조사한 결과를 사용하여 주택정보 수집방법의 문제와 입주 후 품질문제를 확인하고, 분담금 납입을 위한 적정 공기를 국내 ○○공사(公社) 측면에서 제시하였다.

## 2. 기존이론 및 문헌 고찰

### 2.1 선분양제도의 정책동향

선분양제도는 주택이 완공되기 전에 분양하고, 건설사는 사용자가 납입한 계약금, 중도금을 건설비용으로 사용할 수 있는 제도이다. 분양가 규제와 함께 시작되었으며, 「주택공급에 관한 규칙」 제15조(입주자 모집 시기 및 조건)에 의한 강제가 아닌 허용 사항이다. 주택시장에 초과수요를 만들어 공급자가 측면에서 유리한 측면이 있지만, 주택가격의 80%를 우선 납입하는 것에 따른 부담에도 주택가격 상승기에 매매차익을 기대할 수 있었던 소비자와 금융 부분에서 수익 및 사업의 안정성을 얻을 수 있는 건설사업장에서 선분양제도는 유지가능한 제도이다.

### 2.2 후분양제도의 정책동향

공동주택 후분양 제도는 시장원리에 따라 수요자가 일정 이상의 완성된 주택을 비교한 후 선택하는 제도로 분양과정의 리스크를 건설사가 부담하는 방식이다. <Table 1>과 같이, 1978년 주택공급에 관한 규칙 제7조와 제18조에 따라 준공 전 매수자 선정이 가능해지면서 2003년 건설사업 공기 80% 이상일 때 주택분양을 할 수 있는 로드맵을 발표하였다. 2007년 건설공사 원가공개 및 분양가 상한제가 도입되고, 정부는 주택시장을 안정화와 민간 건설사의 공급 위축을 해소하기 위해서 장기주택금융 지원여건을 조성하는 등 아파트 후분양 활성화 방안을 마련하였다(Kwon, 2004). 2011년 '9·1대책' 이후 공사비 조달이 가능한 공공부문부터 활성화 방안으로 2018년에 단계적으로 후분양을 도입하고, 최근

Table 1. History of the Post-sale system

Period	Post-House Sale System
1977	Pre-sale price regulation is in effect Resolving contraction of supply of construction companies
1978	Articles 7 and 18 of the 「Rules on Housing Supply」 (Amended in '84) Selection of house holder before completion
2003 ~2004	Introduced the housing sale system after 80% of construction progress rate (Post-sale system road map announced)
2007	Disclosure of cost and introduction of upper limit system for sale price
2008	「Reinforcement of Housing Supply Base and Complementary Plan for Construction Economy」 Abolition of the post-sale system for reconstruction projects
2014	Real Estate 9.1 Measures Conducted post-sale of public house
2018	「The 2nd Long-Term Comprehensive Residential Plan (2013-2022) Revised Plan」 and 「2018 Comprehensive Residential Plan」 Establishment of plan to activate post-sale Priority introduction to the public sector where financing is possible
2019	Post-sale in 60% of the construction period of the construction project
2022	Scheduled performance evaluation of the post-sale system in the public sector

5년간 공공분양의 약 90%를 후분양으로 공급하였다. 2019년부터 공정률 60% 도달 시 공동주택을 공급하고 있고, 그 이상의 공정률은 공공기관의 재무여건과 소비자의 추가 선택폭품 선택 등을 고려하여 자율적으로 시행되고 있으며, 2022년 공공부문에 대한 후분양제도 성과평가 후 공정률 상향을 검토할 예정이다.

#### 2.2.1 공공부문의 공동주택 후분양제도

A공사는 2004년부터 2006년까지 후분양제의 전면적으로 시행하고, 이에 따른 자원조달의 문제를 최소화하기 위해 국민임대주택 건설에 연도별 시범지구를 선정하여 추진한 바 있다. 2007년부터 2011년까지는 공공부문에 대해 후분양제의 점진적 도입을 의무화한 단계로서 분양허용 공정률에 따라 분양물량을 연도별 운영계획에 반영하여 추진하였다. 2012년 이후에는 공공 분양주택에 전면적으로 후분양제를 도입하여 민간부문 참여를 유도하였다. 2018년에는 공동주택 사업 착공물량 중 일부를 후분양 대상사업지로 선정하였고, 2019년부터 후분양 공공주택을 공급하고 있다. 2022년까지 공동주택 사업물량의 70%까지 후분양제도를 적용하되, 70% 이상은 주택시장 여건 등을 평가하여 공공기관 스스로 자율적 시행을 목표로 하고 있다.

#### 2.2.2 민간부문의 공동주택 후분양제도

정부는 민간부문의 공동주택 후분양제도 도입을 유도하기 위해 2019년부터 일정 물량을 선정하여 공공택지 우선 공급을 실시하는 등 인센티브 제공을 확대 시행 중이다. 사업시행자 입장에서는 골조공사 이후에 계약되므로 사업비의 유동비율이 낮아지지만 부동산시장 안정화 측면에서는 분양권 전매차단으로 시장수급에 안정을 기대할 수 있고, 실

수요자 중심의 시장가격형성이 가능하며, 선분양 시 필요한 모델하우스 및 홍보비용 등의 절감이 가능한 장점이 있다. 주택품질 측면에서는 홍보와 간접비 절감으로 직·간접적 품질향상을 기대할 수 있으며, 소비자 입장에서는 부동산을 실제로 확인한 후 금액을 지불하게 되므로 선택의 불확실성을 줄여줄 수 있는 계기가 된다. 현재 후분양 우선공급 택지 분양을 할 때 택지대금 이행을 보증할 수 있을 경우, <Table 2>에서와 같이 납부 거치기간을 두어 자금조달 부담을 완화하고, 주택도시자금 후분양 사업비 대출 지원 대상을 기존 공정을 80%에서 60%로 확대 적용하고 있다.

Table 2. In case of post-sale of less than 60%

Division	Contents
Warranty Limit	40~47% of total project cost (60~70% of the sale price per household × 60% of the total number of households)
Guarantee Rate	0.7~1.176%

후분양제도는 건설사 스스로가 건설사업 자금 조달이 필요함으로 재원조달 능력이 부족할 수 있는 중소 건설사들의 시장참여가 어려워질 우려가 있다. 하지만 정책적으로 총 사업비의 40~47%(총 분양수입금의 36~42%)까지만 지원했던 보증한도 금액을 78%(총 분양수입금의 70%)까지 지원 확대하고 있고, 소비자 측면에서는 선택권 및 거주정보를 확보할 수 있으며, 부실시공 및 과장광고, 입주지연 등의 문제를 판단할 수 있다. 또한, 무주택 서민을 대상으로 후분양 주택을 구입하는 경우 중도금 자금 대출을 LTV 70% 이내 최대 2억원까지 연 2.25~3.15%로 지원하는 등 정부의 활성화 계획이 추진 중이다. 이밖에 시장의 변동성을 완화할 수 있고 분양권 전매 등 부동산 투기를 차단하는 것에 효과적이다 <Table 3>.

Table 3. Comparison of Advantages and Disadvantages of Pre-sale and Post-sale Systems

(krihs : A Study on the Improvement Plan of Housing Sales System for Improving the Quality of Apartment Houses)

Division	Pre-sale system	Post-sale system
Advantages	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stable housing supply is possible according to housing demand and pre-secured construction finance</li> <li>Contributing to the quantitative growth of the housing construction industry</li> <li>Minimization of unsold housing possible</li> <li>Reduction of the burden on the consumer's neck money through installment payment of construction cost, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relieve the business risk burden of hydration</li> <li>Strengthening consumers' right to know and housing options</li> <li>Promote disclosure of price details for consumer judgment on pre-sale prices</li> <li>Blocking the resale of pre-sale rights to restrain speculation and expand opportunities for end users to build their own home</li> <li>Diversification of real estate development finance techniques</li> </ul>
Disadvantages	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibility of transferring business risk to pollinators</li> <li>Possibility of deterioration of housing quality and increase in defects due to unsuccessful construction</li> <li>Violation of consumers' right to choose and know about housing</li> <li>Possibility of increase in pre-sale price if the fixed price and pre-sale price cap is not applied</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Difficulty securing construction funds and possibility of unsold housing</li> <li>Possibility of insolvency due to increased debt-to-equity ratio of housing companies and increased business risk of small and medium-sized construction companies</li> <li>Possibility of temporary housing supply decrease and housing pre-sale price increase</li> <li>Difficulty in raising housing purchase funds for end users, etc.</li> </ul>

### 3. 설문조사

#### 3.1 조사범위 및 내용

주택시장의 투기 과열에 따른 가격 상승폭 완화에 대한 기대와 주택품질에 대한 사용자의 확인 및 입주 후 건축물 평가를 위해 <Table 4>에서 보이는 것과 같이 총 5,213가구를 대상으로 리커트 5점 척도의 구조화된 설문지를 사용하여 조사하였다. 조사대상은 수원, 세종, 강릉지역의 후분양 시범단지 중 입주 5년 이내의 5개 단지를 대상으로 70세 이하의 최초입주자 중 본인이나 배우자로 한정하였고, 조사기간은 2020년 1월 9일부터 1월 28일로 총 20일 동안의 대면 조사이다.

Table 4. Survey Target

Supply timing	Name	Location	Area(m <sup>2</sup> )	Number of households	Construction progress at the time of supply
'15.10	A, B	B8	less 85	430	40%
'16.4	C	3-3M6	less 85	1,522	40%
'16.10	D	B2	60-85	999	60%
'17.4	E	A6	less 85	1,540	60%
'17.5	F	B2	60-85	722	60%

설문조사 내용을 구체적으로 살펴보면, 첫째 잔금마련의 방법과 애로사항에 대한 진단을 위해 잔금마련의 방법과 공공기관 융자상품의 시장 가능성을 설명한 후 설문 내용에 응답하는 방식을 사용하였다. 둘째, 융자상품의 희망 이용기간을 진단하기 위해 선분양, 60% 후분양, 80% 후분양, 완전 후분양 등 후분양 시기별 선호도와 가격인상에 대한 가격민감도 분석을 실시하였다. 셋째, 품질정보 입수경로의 중요성과 유용성 진단을 위해서 모델하우스 또는 샘플하우스의 방문경험과 미방문 사유를 조사하고, 중요도 대비 유용도 진단을 실시하였다. 넷째, 마이너스옵션 불가품목에 대한 품질만

족도와 교체품목 진단을 위해서 마이너스옵션 불가품목의 거주 후 품질만족도를 조사하고, 마이너스옵션 불가품목의 사후 교체품목과 제안을 위한 의견을 수렴하였으며, 후분양 제도에 대한 기대와 거주 후 평가 진단을 실시하였다. 마지막으로, 현장의 샘플하우스는 제품정보의 충실성 여부, 운영 기간 실효성, 현장의 위험성 등으로 소비자선택에 유용한 도구인지는 재검증할 필요성을 확인하기 위해 현장 홍보관 내 모델하우스와 현장 샘플하우스 방문경험을 조사하였다.

### 3.2 설문조사 결과

#### 3.2.1 주택정보수집 방법 및 만족도

설문조사 대상인 5개 시범 사업지구에서는 홍보관 및 모델하우스를 모두 운영했고, 설문조사결과 현장샘플하우스의 방문비율은 가장 낮은 9.3%로 나타났다. 다수의 후분양 아파트 실거주자는 홍보관의 모델하우스 방문(52.0%)을 통해 제품정보를 수집하고 있었고, 모델하우스와 현장 샘플하우스 모두를 방문한 경우는 17.5%로 나타났으며, 모델하우스와 현장 샘플하우스 어느 한 곳도 방문하지 않은 경우는 21.2%로 확인되었다. 샘플하우스의 미방문자는 43.2%로 나타났는데 그 이유로는 '모델하우스로 충분해서'가 38.7%, '장소가 협소해서'가 2.7%, '현장이라 위험해서' 1.8%로 자발적 미방문자는 모두 43.2%이다. 샘플하우스를 방문하지 않는 비자발적 이유로는 '없거나 있는지 몰라서' 33.1%, '방문 허용기간이 너무 짧아서' 23.7%로 총합은 56.8%로 나타났다. 샘플하우스 미방문 비율이 90.3%로 매우 높고 이중 자발적 미방문자는 43.2%이며, 미방문 이유로 '모델하우스로 충분해서'가 52.0%임을 고려하면 샘플하우스의 필요성과 효율성이 떨어지는 것으로 판단된다.

후분양제도는 옵션의 선택이 불가능하여 사전 홍보 및 모델하우스의 방문 자료 수집이 중요하다. 따라서 수요자의 내부 마감재와 인테리어의 선택에서 만족도 조사를 실시하였다. 조사결과, 후분양 입주자의 내부마감재와 인테리어 품질 만족도에서 문(현관, 방)에 대한 만족도가 평균 3.58로 가장 높고, 주방설비와 천장마감재가 각각 3.50, 신발장과 붙박이장 3.49의 순으로 양호한 수준으로 나타났다. 마이너스 옵션을 행사하지 못해 가장 불만인 품목은 조명기구 3.31, 거실 바닥재 3.37과 벽지 3.39에 대한 불만이 상대적으로 높게 나타났다.

#### 3.2.2 입주 전·후 주택품질 만족도

아래 <Table 5>에서 보이는 것과 같이 "아파트품질에 대한 하자가 줄어들 것(3.98)"에 대한 기대는 매우 높으나 실제 거주 후 평가에서 '기대만큼 하자가 줄어들었다(3.43)'고 평가되어 차이가 발생하였다. "전반적으로 품질이 향상될 것(3.99)"이라는 기대는 매우 높았으나, 실제로 거주해보니 생

각보다 전반적인 품질향상의 효과(3.5)가 있다고 보기는 어렵다는 차이가(0.49)가 나타났다. 후분양제도의 주택 선택단계에서 품질확인온 현실적으로 불가능하며, 실제 거주 후 평가에서 하자감소와 전반적 품질향상에 대한 기대에 부응하지 못하는 것으로 나타났다. 후분양 시범단지의 입주자는 입주 전에 후분양아파트는 '전반적인 품질향상이 가능할 것'(3.99)이며, '하자가 감소할 것'(3.98)이고, '중도금 걱정이 없어 유리할 것'(3.95)이라는 응답이었다. 하지만 '하자감소'와 '전반적 품질 향상'은 기대수준에 부응하지 못하고 있는 것으로 나타났다.

Table 5. Quality satisfaction before and after moving in

Quality satisfaction	Before moving in	After moving in
Defects on apartment quality will be reduced	3.98	3.43
Overall quality will be improved	3.99	3.5

#### 3.2.3 자금조달 기간 및 방법

조사대상 중 52.5%가 순수 자기자본으로 잔금을 마련한 입주예정자였고, 나머지 47.5%가 은행대출로 잔금을 납부하였다. 이전에 살던 주택의 자금이 회수가 늦어지는 경우는 11.7%로 나타났다. 해당 시범단지는 2017년 공공기관에서 제공하는 금융자금 프로그램을 제한했었다. 입주예정자의 금융프로그램 이용을 희망하는 조사에서는 잔금회수의 어려움을 겪은 집단의 54.29%가 공공기관 잔금융자 프로그램을 이용할 의사가 있다고 응답하였다. 자세히 살펴보면 10년 이상(121개월~360개월)의 장기용자를 바라는 경우가 44.2%, 5년~10년(61개월~120개월) 이용희망자가 32.2%의 순으로 전반적으로 5년 이상~10년의 장기용자를 희망하는 것으로 나타났다. 3년 미만(1개월~36개월) 희망자는 12.5%, 3년~5년 미만(37개월~60개월) 이용희망자가 11.1%의 순으로 23.6%는 3년 미만의 단기용자를 희망하는 것으로 나타났다. 조사대상 중 52.5%가 순수 자기자본으로 잔금을 마련한 입주예정자였고, 나머지 47.5%가 은행대출로 잔금을 납부하였다. 기존 주택의 자금이 회수가 늦어지는 경우는 11.7%로 예상보다 많은 사용자가 자금순환의 문제를 경험하고 있다.

#### 3.2.4 후분양 시점 선호도 조사

설문조사의 응답자는 전원이 후분양을 사용한 입주자이고, 입주 12개월 전에 분양하는 60% 후분양의 선호도가 34.3%로 가장 높게 조사되었다. 6개월 전에 분양하는 80% 후분양의 선호도는 31.5%로 나타났다. 조사대상 5,213가구 중에서 3,430세대 이상이 분담금마련을 위한 준비기간을 6개월~1년으로 선호하고 있다. 이 밖에 선분양의 경우 11.7%이



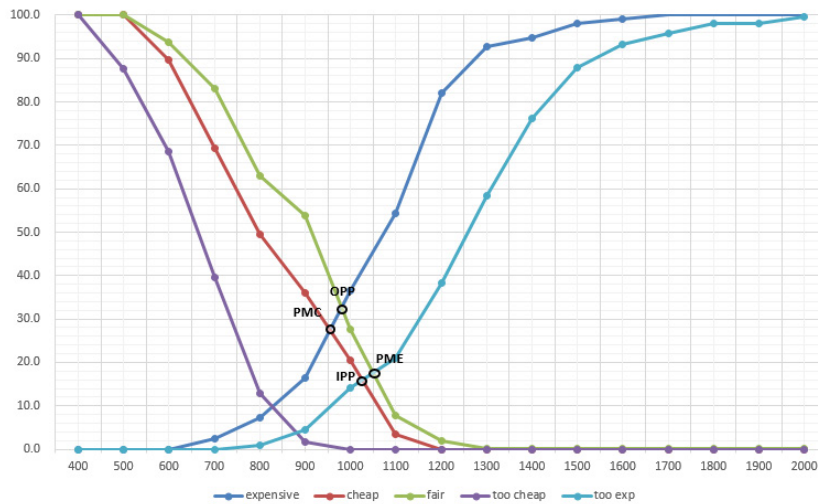


Fig. 1. Price sensitivity graph of 60% post-sale applicants

고, 완전 후분양에 대한 선호는 22.5%로 나타났다.

“계약금과 잔금만 내므로 중도금 걱정이 없어 돈 마련에 유리할 것(3.95)”이라는 기대가 크며, 실제로 후분양제는 이를 어느 정도 충족시킬 수 있는 제도라는 평가(3.68)로 기대와 평가에 대한 응답자의 차이가 낮게 나타났다. ‘시장안정화에 도움’이 되는 제도, ‘시세차익의 기회가 없어 소비자에게 불리’한 제도, ‘인테리어 마감재가 불리’한 제도, ‘분양가 상승에 대한 우려가 있는 제도’라는 인식에서는 입주 전·후에 인식차이가 크지 않고 효과도 없을 것이라고 조사되었다. “분양권거래가 불가능하므로 시장안정에 도움이 될 것(3.82)”이라는 기대는 다소 높은 편이고, 실제 평가(3.47)와의 차이(0.35)는 매우 적다.

#### 4. 후분양제도 개선방안

##### 4.1 주택정보수집 방안

모델하우스 운영에 대한 입주자 조사결과, 공동주택 선택 단계에서 하자감소와 품질향상을 위한 노력을 확인시켜 주는 것이 현실적으로 불가능하다는 인식이 나타났다. 이에 후분양 제도에서는 현장 모델하우스 건립보다는 사이버 모델하우스나 홍보관의 운영을 내실화하는 노력이 필요할 것이다.

##### 4.2 품질 및 옵션선택

“아파트품질에 있어 하자가 줄어들 것”이라는 기대 수준 대비 ‘기대만큼 하자가 줄어들었다’고 느끼지는 못하는 인식의 괴리가 큰 것으로 확인되었다. 또한 “전반적으로 품질이 향상될 것”이라는 기대는 매우 높았으나, 생각보다 전반적인 품질향상의 효과가 있다고 보기는 어렵다는 인식의 괴리도 크게 나타났다. 하자감소와 품질향상은 수요자가 직접

확인할 수 있는 것으로 판단하였지만, 현실적으로 직접적인 확인이 불가능한 제도라는 인식을 재확인할 수 있는 결과였다. 따라서 입주 후 발생하는 품질저하 및 하자의 경우 유지보수에 대한 공사의 책임을 인지해야 한다. 입주 후 사용자가 불만인 품목은 조명기구 3.31, 거실바닥재 3.37과 벽지 3.39에 대한 불만이 상대적으로 높게 나타나고 있으므로 사용자의 옵션선택이 가능할 수 있도록 일정이 변경되어야 한다. 수요자의 선택단계에서 하자감소와 품질향상을 위한 노력을 더욱 가시화하고, 단순히 보여주기 위한 마케팅 노력보다 상시적인 하자감소 노력과 품질향상 노력이 필요할 것으로 판단된다.

##### 4.3 후분양 시점별 선호도

본 절에서는 분양가 2억원 아파트의 총 사업기간을 2년 6개월로 설정하여 공정률 60%에서의 PSM (Price Sensitivity Measurement, 이하 PSM)분석을 실시하였다. 사용된 PSM 분석방법은 마케팅 분야에서 가격 민감도를 측정하는 기법으로, 부동산가격 반응에 맞도록 수정한 “공공 공동주택 가격결정을 위한 마케팅조사 매뉴얼”의 분석방법을 준용하였다.

공공기관의 2억원을 1년 6개월간 선지원 할 경우 (Fig. 1)에서 보이는 것과 같이 추가부담 의향이 있는 이자금액은 최저 한계점(Point of Marginal Cheapness, 이하 PMC) 1,050만원 범위에서 수용가격대가 되었다. 최적 가격점 OPP (Optimum Pricing point, 이하, OPP)는 975만원이고, 무차별가격점(Indifference Price Point, 이하 IPP)은 1,025만원으로 약 1,000만원 정도에서 최적가격대가 형성된다. 전체 추가부담 가능 금액은 총 이자율로 환산했을 때 5.0%로서 연중금리는 약 2.8% 수준까지 수용할 수 있음을 나타낸다.

60% 후분양 희망자는 은행 기준금리 1.25%(한국은행 기

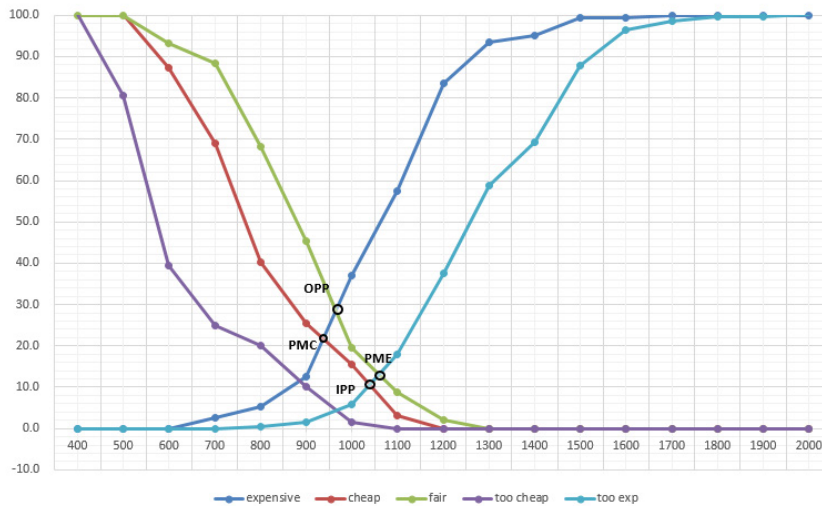


Fig. 2. Price sensitivity graph of 80% post-sale applicants

준금리 1.25% 기준, 2020년 1월)보다 약 1.5% 내외까지는 추가 부담할 용의가 있는 것으로 해석이 가능하다.

본 절에서는 분양가 2억원 아파트의 총 사업기간을 2년 6개월로 설정하여 공정률 80%에서 PSM 분석을 실시하였다. 공공기관이 2억원을 2년간 선용자 할 경우 추가부담 의향이 있는 이자금액은 <Fig. 2>에서 보이는 것과 같이 최저 PMC는 935만원에서 PME가 1,060만원 범위로 수용가격대가 형성된다. OPP의 경우 965만원이고, IPP는 1,040만원으로 60%후분양의 민감도 분석과 같다. 전체 추가부담이 가능한 금액은 이자율로 환산했을 때 5.0%로서 연중금리는 약 2.1% 수준까지는 수용할 수 있는 것으로 판단된다.

이는 60%에서 후분양에 대한 PSM 분석 결과와 동일하게 ‘약 1,000만원 까지 가격인상을 수용할 수 있음’으로 해석할 수 있고, 60% 후분양의 경우 연리 2.8%에서 80% 후분양에서 연리 2.1%로 떨어지는 것은 장기용자에 대한 금리인하 요구라기보다 두 경우 모두 분양가의 5%까지는 가격인상을 수용하겠다는 것으로 해석이 가능하다. 기금을 제외한 잔금의 절반가량은 여전히 은행대출로 충당하는 상황이므로 은행대출(47.5%)로 잔금을 조달하는 수분양자의 부담완화를 위해서는 현재의 후 분양 공동주택 기금용자 상한선(60㎡ 이하 수도권 9,000만원, 광역시 8,500만원 기타 8,000만원, 60㎡ 초과~85㎡ 이하 수도권 11,000만원, 광역시 10,500만원, 기타 10,000만원)을 높여서 수분양자의 자금 부담을 경감시켜줄 필요가 있다.

소유권 이전에 제한을 받더라도 용자를 받고자 하는 비율은 34.7%로 수분양자의 상당수가 자금을 부담을 느끼고 있고, 금융권 대출로 잔금을 마련한 수분양자가 소유권 이전에 추가 대출에 대한 제한을 받더라도 공공기관의 용자상품을 개발한다면 이용할 의사(56.1%)를 보이므로 계약금 납부 방식의 다양화를 통한 입주자의 자금 부담 완화방법을 개발해

야 한다. 따라서 입주 약 12개월 전에 분양하는 60% 후분양의 선호도가 가장 높은 34.3%로 나타났고, 6개월 전에 분양하는 80% 후분양의 선호도는 31.5%로 대등한 수준인 것으로 확인되었으므로, 대상 지역의 분양시장 활성화 수준과 지역 경제력을 고려하여 후분양 비율을 60% 후분양과 80% 후분양으로 병행하여 사용자가 직접 선택할 수 있는 방안이 필요하다.

## 5. 결론

본 연구는 공동주택의 선분양제도와 후분양제도에 대한 비교를 기반으로 현 제도상 후분양 공동주택을 주도적으로 공급해야 하는 공공사업시행자 입장에서 금융 부담을 경감할 수 있는 현실적인 제도적 방안을 모색하기 위해 수행되었다. 본 연구의 주요결과를 살펴보면 우리나라 아파트 입주자는 최초의 계약자를 제외하고는 대부분 이전 주택으로부터 자금으로 잔금을 충당하고 있으므로 후분양아파트의 경우 계약과 입주까지의 기간은 잔금 납입기간의 부담이 될 수 있는 후분양의 단점을 일부 확인하였다. 60% 후분양과 80% 후분양 모두 추가부담 의향의 한계선은 분양가의 5.0% 이내로 확인됨에 따라 이 가격상승 범위 내에서 제품차별화 개선 여력을 갖고 있고, 특히 마이너스 옵션 불가품목 중 만족도가 낮은 조명기구, 거실바닥재, 벽지에 대한 품질향상을 할 수 있는 방안이 필요할 것으로 여겨진다.

다음으로 공공부문에서 제공하는 기금용자를 후분양제도에 사용할 경우 후분양 잔금에 대한 용자 등으로 인한 분양가 상승분의 가격수용선은 기준금액 분양가 2억원 아파트에서 60% 후분양과 80% 후분양 모두 1,000만원까지 수용가격대가 형성되는 것으로 나타났다. 이는 총 이율 환산 시 5.0%, 연리로는 60% 후분양 시 약 2.8%, 80% 후분양에서 약 2.1%

수준이다. 따라서 현행 3.1%의 후분양의 기금용자 3.1%는 더 낮아져야 수요자의 가격수용대로 진입이 가능할 것으로 판단된다.

본 연구는 설문조사를 사용한 연구방법의 결과로 다음과 같은 한계점이 존재한다. 후분양 시범단지 입주자를 대상으로 수행한 인식 조사이므로 민간부문의 공동주택 입주예정자 또는 잠재적 소비자들에게 적용하는데 한계가 있고, 표본 수가 5,000여 가구인 점은 일반화의 한계가 존재한다. 그러나 민간부문에서 적용 가능한 인센티브 등 정부확대 정책을 통해 확대 연구가 가능하다. 예를 들어 정부에서는 '18년 하반기부터 일정 물량을 선정하여 공공택지를 우선공급하고 있고, 이 경우 택지대금 납부 시 거치기간을 두어 자금 조달 부담을 완화하는 등 기존 공정률 80%에서 60% 이후로 확대 적용하고 있다. 후분양제에서는 실수요자 중심의 시장으로 개편되어 경쟁이 치열해지면 분양가 상승을 막을 수 있다는 주장과, 건설사는 자금조달 비용을 소비자에 전가하여 결국 분양가 상승이 나타난다는 주장이 혼재되고 있는 현 시점에서 조사 표본을 민간 건설회사에서 공급한 후분양 공동주택 단지로 확대하여 후분양 제도 지원정책 요인을 적용해보고, 민간건설사업장에서 자금흐름을 분석한다면 후분양으로 인한 자금 회수비용, 공기단축으로 인한 금융절감 비용 등의 의미 있는 연구결과를 도출할 수 있을 것으로 기대된다.

## 감사의 글

본 연구는 국토교통부/국토교통과학기술진흥원의 지원으로 수행되었음(과제번호 21ORPS-B158109-02).

## References

Bae, B.Y., Kang, T.K., Shin, E.Y., and Kim, K.H. (2020). "A Study on the Policy Agenda for Activating PC

Apartment housing Focus Group Interview (FGI)." *Journal of the Korea Academia Industrial cooperation Society.*, KAIS, 21(12), pp. 888-895.

Bae, B.Y., Kim, K.R., Shin, D.W., and Cha, H.S. (2017). "Analysis Methodology for Feasibility Study of Remodeling of Aged Apartment by Comparative Analysis of Price Influencing Factors." *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, KICEM, 18(6), pp. 47-56.

Bae, B.Y., Kim, K.R., Shin, D.W., and Cha, H.S. (2017). "Improvement of Calculating Method of the Officially Assessed Individual House Price of Aged Apartment Remodeling Reflecting Feasibility Analysis." *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, KICEM, 18(6), pp. 89-97.

Joh, H.J. (2020). "A Strategy and Countermeasure for Apartment Post-Sale System." *Land and Housing Institute.*, LHI.

Kim, J. (2018). "A Simulation to estimate the change of consumers' fiscal budgets in accordance with the delays of housing." *Korea Real Estate Analysis Association*, KREAA, 24(1), pp. 39-50.

Kim, K.H., and Kim, K.R. (2014). "A Model for Predicting Management Costs of the Multiple Prime Contract." *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, KICEM, 15(2), pp. 44-52.

Lee, S.O. (2018). "A Study on the Betterment of Housing Allocation System to Improve of Quality in the Apartment Construction." *Korea Research Institute for Human Settlements*, KRIHS, p. 35.

Lim, D.H. (2018). "The Necessity and Device to Introduce Lotting-Out System after Completion in the Housing Market." *Korea Research Institute for Human Settlements*, KRIHS, 2(1), pp. 45-70.

**요약** : 2016년 "주택법 일부개정 법률안"과 "2018년 주거 종합수정계획" 이후 공동주택의 선분양 제도와 후분양 제도의 관심이 대두되고 있다. 본 연구에서는 공동주택의 선분양제도와 후분양제도의 장·단점을 비교하고, 후분양제도의 제도정책 기반을 수립하기 위해 공공측면에서 공동주택의 입주자를 대상으로 설문 조사기법을 사용하고, 시간과 비용의 문제를 시계열 분석방법으로 분담금 납입 적정 시기를 제안하고자 한다. 이에 따라 기존이론과 문헌고찰을 통해서 공공기관과 민간기관의 후분양제도를 정리하고, 설문조사를 통해서 분담금 확보경로, 모델하우스의 제품정보, 후분양제도의 효과에 대한 인식도를 조사하였다. 후분양 기금지원 및 납부방식을 사용자 입장에서 기금용자 상한선을 높일 필요가 있고, 지역별 분양시장의 경제력을 고려한 운영이 필요하다. 60% 후분양과 80% 후분양 모두 1,000만원까지 수용가격대가 형성되어있고, 총 이율 환산 시 5.0%, 연리로는 60% 후분양 시 약 2.8%, 80% 후분양에서 약 2.1% 수준이므로 현행 3.1% 보다 낮은 이율이 필요하다. 연구는 공공기관 후분양아파트 입주자 표본 총 5,213가구를 대상으로 하는 인식조사로서 시장수급과 시장가격의 영향 등에 대한 시계열을 사용하여 실제 값을 분석한 자료이므로 민간공동주택 입주 예정자에 적용하는데 한계가 있다. 또한 최초입주자의 응답을 위해 최근 5년 내 입주한 5개 단지를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 향후 조사 표본을 확대한다면 민간시장 가격에 일반화가 가능할 것이다.

**키워드** : 분양제도, 공동주택 건설사업, 정책활성화, 설문조사방법