



ISSN: 2288-7709
 JEMM website: <https://accesson.kr/jemm>
 doi: <http://dx.doi.org/10.20482/jemm.2024.12.2.11>

Activation Plan of the Post-Construction Sales through a Perception Survey of Seoul Citizens and Experts*

YoonHye JUNG¹, JungSeok OH², SunJu KIM³

Received: February 28, 2024. Revised: March 23, 2024. Accepted: April 05, 2024.

Abstract

Purpose: The purpose of this study is to suggest the activation plan of the post-construction sales through the results of a survey on the perception of Seoul citizens and experts. **Research design, data and methodology:** The purpose of this study is to suggest the activation plan of the post-construction sales through the results of a survey on the perception of Seoul citizens and experts. **Results:** According to a survey of Seoul citizens' perceptions, 76.7% of Seoul citizens were well aware of post-construction sales and recognized that post-construction sales would reduce pre-sale speculation and confusion in the real estate market. Second, 73.6% of Seoul citizens were willing to buy houses through post-construction sales, and third, 79.6% of Seoul citizens recognized that a post-sale system was necessary. Experts' opinions generally responded to the expansion of the introduction of post-construction sales, saying, 'It is necessary for both the public and the private sectors'. Second, while experts say that there are also positive effects, negative effects such as polarization centered on large corporations, an increase in sales prices, and a decrease in housing supply are also concerned. Third, experts responded that 'diversification of financing methods' is the most important task in revitalizing the post-sale system. **Conclusions:** The policy implications are that it is necessary to mandate the post-construction sales in the long term, and that the quality assurance system needs to be supplemented even if the sale is promoted post-construction sales. In addition, private participation is essential to revitalize the post-construction sales, and government support such as initial financing, low-interest rates, and various financing measures should be sought to expand private participation.

Keywords : Post-construction sales, Pre-sales, Seoul Citizens, Experts, Willing to purchase a house

JEL Classification Code: L30, R21, R30, R38

1. Introduction

1.1. Background of the Study

2021년 광주 화정 아파트 외벽붕괴 사고, 인천 검단 아파트

지하주차장 붕괴, 무량판 구조 철근 누락 등 안전 불감증이 심각하다. 최근 사회적 이슈인 철근 누락 사태, 부실시공 논란 등 대안으로 후분양제가 부각되고 있다.

후분양제에 대한 논의는 2003년 3월 당시 건설교통부 대통령 업무보고에서 당시 노무현 대통령은 아파트 전시공 후분양

*This study is a revision and supplement of a part of the 「Policy Effect and Development Direction of Post-Sale System」 conducted by the SH Urban Research Institute in 2023.

1 First Author. Senior Researcher, SH Urban Research Center, Korea. Email: jyh9097@i-sh.co.kr

2 Second Author. Chief Researcher, SH Urban Research Center, Korea. Email: ojs94@i-sh.co.kr

3 Corresponding Author. Head Professor, Department of Real Estate Asset Management Graduate School, Kyonggi University, Korea. Email: ureka@kyonggi.ac.kr

© Copyright: The Author(s)

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted noncommercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

제도로 공급자 중심의 주택공급 방식을 소비자 중심의 주택공급 방식으로 전환할 수 있는 주택정책의 도입 방안을 검토할 것을 지시하면서 부터이다.

2004년 2월, '아파트 후분양 활성화 방안'을 확정 발표하였으며, 주요 내용으로는 공공부문의 주택건설사업자(구 대한주택공사 등)는 2004년부터 후분양 시범사업을 실시하고, 2007년부터 단계별로 분양할 수 있는 공정률의 범위를 차츰 높여, 2011년에는 공공부문 전체 사업장에서 80% 공정이 완료된 후에 분양하도록 하였다.

2008년 금융위기와 민간의 공급축소를 우려한 정부에서 후분양을 실시하는 민간건설사에 의해 저리의 국민주택기금을 지원하는 선으로 완화하였으며 공공의 경우, 통합 LH공사의 부채문제로 후분양의 실현가능성에 의문이 제기되면서 중단되었다.

2018년 6월, 국토교통부 「제2차 장기주거종합계획 수정 계획」에 따라 후분양 활성화 정책이 재추진되었다. 공공부문은 2018년부터 단계적으로 후분양을 도입하고, 민간부문은 인센티브 제공확대를 통해 후분양을 유도한다는 계획이었다.

반면, 서울시는 2006년 9월, 당시 서울시장의 후분양제 전면시행에 따라 SH공사는 건설공정 80%이후에 후분양을 시행하였고, 2022년 1월에는 건설공정 90% 후분양으로 강화하였다. 하지만, 대부분의 주택건설은 선분양으로 진행되고 있는 실정이다.

1.2. Purpose of the Research

이 연구는 서울시민과 전문가의 인식조사를 통해 후분양제에 대한 쟁점사항을 실증함으로써 후분양 활성화 방안에 대한 정책적 대응을 모색하고자 하는데 그 목적이 있다.

이 연구의 구성은 I장에서는 연구의 배경과 목적을 설명하고, II장에서는 선분양과 후분양의 제도적 정의 및 기준, 특징, 장단점, 선행연구 및 차별성을 살펴보았다. III장에서는 연구방법을 제시하고, 조사개요, 설문구성, 자료의 수집 및 분석방법을 서술하였다. IV장에서는 실증분석 결과를 제시하였다. 서울시민의 성별, 연령, 지역, 주택유무, 점유형태 등을, 전문가의 경우는 직업, 업무경력, 후분양 경험 유무 등을 살펴보고, 그 인식을 조사하고, 해석하였다. V장에서는 분석결과를 정리하는 한편, 본 연구의 한계 및 향후 연구과제를 제시하였다.

2. Theoretical background

2.1. Institutional Definition and Standards of the Sale System

우리나라의 법.제도적 분양제도의 원칙은 「주택법」 제54조 및 「주택공급에 관한 규칙」 제15조에 의거 후분양을 원칙으로 하고 있다. 「주택공급에 관한 규칙」 제15조는 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고, 분양보증기관(주택도시보증공사 또는 국토부장관이 지정하는 보험회사)으로부터 보증을 받은 경우, 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다.

또한 「주택공급에 관한 규칙」 제60조에는 입주금의 납부를 규정하고 있다. 사업주체가 주택을 공급하는 경우 입주자로부터 받은 입주금은 청약금, 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분한다. 분양주택의 청약금은 주택가격의 10퍼센트, 계약금은 청약금을 포함하여 주택가격의 20퍼센트, 중도금은 주택가격의 60퍼센트(계약금을 주택가격의 10퍼센트 범위 안에서 받은 경우에는 70퍼센트를 말한다)의 범위 안에서 받을 수 있다. 따라서 이러한 규정으로 인해 우리나라에서는 사실상 선분양 제도로 운영되고 있다.

따라서 선분양과 후분양에 대한 법령상 명확한 정의와 기준은 부재하며, 단, 주택공급에 관한 규칙 제15조에 의거 분양 시점에 따라 선후로 나누어지고 있는 실정이다.

2.2. Comparison of Characteristics and Pros and Cons of the Sale System

선분양제도란 주택이 준공되기 전에 미리 주택을 분양(판매)하는 제도인데 주택공급자들의 주택공급 확대를 유도하기 위한 목적으로 1978년 5월 10일 '주택공급에 관한 규칙 (부령 제 202호)'이 제정되면서부터 도입되었다.

선분양제의 가장 큰 특징은 주택대금의 선납이다. 즉 계약금으로 총 분양대금의 20%를 내고 준공전까지 중도금 형태로 분양대금의 60%를 내게 되며, 나머지 20%는 주택이 준공된 후(입주시)에 내기 때문에 결국 주택대금의 80%를 미리 납부하는 구조이다.

이는 사업주체가 주택시장에서 주택공급 및 수요 불균형에 따른 주도권을 선점할 수밖에 없는 구조이다. 특히, 신규주택공급시 사업주체는 착공단계 또는 10~20%의 건축공정이 진행된 상태에서 선분양을 주도함으로써 민간자금을 주택 건설에 활용하고 주택 수요를 사전에 확보할 수 있다는 측면

에서 공급자 중심의 분양이 된다. 이에 선분양에 있어 주택가격과 품질은 사업주체가 주도적으로 결정하게 되고 수요자인 소비자는 결정된 사안에 순응하는 형태를 보이게 된다. 즉 주택 수요자는 주택의 품질 검증과 가격 결정권 없이 주택을 구매하게 된다.

선분양제는 주택공급의 확대, 부동산 가치의 기대 상승, 건설 자금 유동성 등 공급자와 수요자 간 이해관계에 의해 전형적인 신규 주택 공급방식으로 정착되었다.

정부는 주택 공급자에 대한 금융지원 부담 없이 주택공급 확대라는 정책 목표를 달성, 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 있다. 또한 수분양자는 분양가격이 통제된 상황에서 분양가격과 시장가격 간 시세 차익을 기대함으로써 주택 실수요자 및 투자자까지 선분양 시장에 참여하게 된다. 다음 <표 1>은 우리나라 선분양제도의 장. 단점을 정리한 것이다.

Table 1: Advantage and disadvantage of the pre-sale

Division	Advantage	Disadvantage
Society as a whole (government)	Contributing to the expansion of housing supply as a means of supporting the mass housing supply policy under housing finance shortages	There are concerns about market disturbance due to the formation of a resale market. - Not only actual consumers but also investors hoping to make profits from future sales participate in the pre-sale market, creating demand and causing instability in the housing market. - Pre-sale at a fixed sale price acts as a factor in increasing the sale price. -Waste of resources due to structural changes and replacement of interior materials after moving in.
House construction company	Enhancing business stability by securing housing demand and funds in advance. Contributing to the quantitative growth of the private housing industry.	Weakening competitiveness and causing excessive quantitative expansion

The buyer (Home consumer)	If prices are expected to rise, profitable assets can be secured first. - Obtain market margin between sale price and market price - Socially undesirable Reduces the burden of raising a lump sum on adoptees	The buyer (home consumer) bears the business risk. - Funding risk due to advance payment - Interest costs of construction costs are borne by the buyer. Violation of the pollinator's right to choose - Forced to purchase in advance and pay in advance without seeing the finished product Concerns about poor construction and quality deterioration due to the supplier's moral hazard Delay in occupancy due to bankruptcy of construction company
---------------------------	---	---

2.3. Post-sale System

후분양제도는 전체 공정 혹은 일정공정을 완성한 후 주택을 분양하는 제도로 주택도 일반 소비제품처럼 수요자가 완공된 제품을 보고 값을 치르는 방식이라고 정의할 수 있다.

우리나라에서도 선분양의 문제점을 비판하고 시장 질서를 왜곡시키는 문제점이 많다는 지적에 따라 후분양제 도입을 추진한 적이 있다.

정부가 공식적으로 후분양제 도입을 밝힌 것은 2004년이며, 당시 건설교통부 국무회의 보고를 거쳐 일정기간의 유예기간을 거쳐 주공이나 지방자치단체가 공급하는 공공부문의 공급주택은 2007년부터 공정률 40%, 2009년 60%, 2011년 80% 시점에서 분양하도록 했다. 그러나 당초 2007년부터 시행예정이었던 전면적인 후분양제 도입은 2007년 1. 11대책이 발표되면서 2008년에 시행하기로 1년 순연되었으나 2007년부터 글로벌 금융위기가 초래되면서 2008년 8.21대책에서 정부는 후분양제에 대한 보완내용을 발표하면서 사실상 후분양제는 자율적 선택방식으로 변경하여 현재까지 이어져 왔다.

하지만, 2006년 9월, 당시 서울시장은 건설공정 80% 시점 후분양을 선언하였고, 서울시의 공공주택은 후분양을 시행하여 2022년 1월에는 건설공정 90%시점 시행으로 후분양을 강화하였다.

2.4. Overseas Case

해외에서는 선분양을 사전판매라는 용어로 사용하고 있다.

준공전 사전판매가 주택공급자의 분양위험을 감소시키는 동시에 수분양자에게는 자금조달 기간을 늘려주는 수단으로 인식되고 있다. 대부분의 국가에서 선분양을 금지하지 않고 상황에 따라 규제를 조절하여 수분양자를 보호하면서 공급자의 주택공급 활성화를 촉진하려는 노력을 하고 있다. 선분양을 시행하더라도 투기에 따른 수요 차단을 위한 장치를 마련하고 있고, 선분양 시행을 위한 공공기관의 승인을 득하거나 준공이전 전매를 제한하는 등의 규정을 마련하고 있다.

또한, 사전판매시 건설될 주택 공급물량의 100%를 선분양하는 경우는 매우 드물며, 선분양을 하더라도 주택 중도금이 없는 경우가 대부분이다. 미국, 캐나다, 호주 등 서구권 국가들은 초기 보증금과 잔금으로 주택분양을 하고, 싱가포르와 홍콩은 중도금 성격의 보증금이 존재한다. 건설될 주택 공급 전체 물량의 일부를 선분양해서 해당 프로젝트의 수요를 확인하고 이를 통해 금융기관으로부터 원활한 자금 조달을 하고 있다.

2.5. Prior Studies

분양제도 관련 연구는 대부분이 선분양제를 전제로 변동형 분양가제 적용 연구(park, 2010), 공동주택 선분양제도에서 분양관련 문제점 연구(Kim, 2011), 주택분양제도에 따른 자금조달 문제점 및 개선방안에 대한 연구(Seo, 2022), 아파트 분양계약과 수분양자의 권리보호에 관한 연구(Jung, 2018) 등 선분양제를 전제로 이를 해결하기 위한 방안 등에 대한 연구가 다다수를 차지하고 있다.

후분양제와 관련된 연구로는 Im (1993), Yoo (2003), Kim (2008), Kim (2003), Yoon (2003), Kim (2003), Kim and Kim (2018), Kim (2020) 등이 대표적이다.

Im (1993)는 부실시공임에도 불구하고 입주 거부권이 없는 문제 및 중도금 마련을 하기 위해 수분양자가 조기에 자금을 조달해야 하는 문제점 등을 지적하였으며, 분양가 자율화와 함께 후분양제 의무화를 주장하였다. Yoo (2003)은 선분양 방식의 장단점을 비교하여 선분양시 건설업체의 부도가 연대보증업체에 영향을 주어 줄줄이 연쇄 부도현상을 초래할 수 있음을 지적하였다. Kim (2008)은 선분양은 미래 수요에 대응하기에 어렵다고 주장하였다. Yoon (2003)은 선분양시에도 중도금 납입비율을 낮추고 사전청약을 허용하되 청약금만 받고 잔금은 입주시에 지불하도록 하여 소비자 피해를 최소화할 필요성을 주장하였다. Kim (2003)는 선진국의 경우, 선분양과 후분양에 대한 구분이 없으며, 오히려 선분양에 가깝다고 주장하여 선분양을 지지하였다. Son (2009)은 후분양을 의무화하면

주택사업의 금융비용과 사업 리스크가 커져서 분양가가 크게 상승할 것이라고 주장하였다. Kim (2020)는 해외사례와 전문가들의 의견을 통해 후분양제 의무화를 추진하기 보다 선분양과 후분양을 적절한 비율로 공존하도록 만드는 것이 시장효율성과 소비자선택권 확대에 더 바람직하다고 주장하였다.

따라서 이 연구는 분양시기에 따른 선분양과 후분양제도를 비교하고, 시민과 전문가의 인식조사 결과를 통해, 주택 수요자가 원하는 분양제도 및 방향성을 제시하는데 그 차별성이 있다.

3. Methodology

3.1. Investigation Target

이 연구의 목적은 선분양과 후분양제를 비교하여 분양시기에 따른 법제도를 비교하고, 서울시민과 전문가에게 후분양 도입의 필요성 및 확대와 관련된 인식조사를 통해 후분양제 활성화 방안을 제안하고자 한다. 따라서 서울시민과 주택관련 전문가를 대상으로 인식조사를 실시하였다. 다음 <표2>는 조사대상의 대상자수 및 표집 방법을 정리한 것이다.

Table 2: Investigation target

Division	Seoul Citizens	Expert
Number of subjects	1,000 people	157 People
Sampling	Sampled according to Seoul's standard population model, including home ownership rate, gender, and age	Academia (professors, researchers), public housing supply field, private housing supply field

3.2. Survey Details

이 연구의 목적달성을 위한 서울시민을 대상으로 한 설문내용은 4개 대분류 총 7문항이다. 주요 내용은 후분양제에 대한 인식정도, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향, 후분양제로 주택 구매 의향 정도, 후분양제도의 필요성 등이다.

전문가 설문내용으로는 4개 대분류 총 38문항으로 구성하였다. 주요 내용으로는 후분양제에 대한 인식, 후분양제 도입방안 및 해결방안, 후분양제 정책과 실행과제, 시장 영향력 및 전망 등이다. 후분양제에 대한 인식은 후분양제 도입 확산 필요성, 필요 영역(공공, 민간), 분야별 도입 필요성, 긍정

적 효과, 부정적 효과를 설문하였다. 후분양에 도입방안 및 해결방안에는 부실시공 해법으로 후분양제에 대한 입장 및 도입시 해결방안을 설문하였다. 다음 <표 3>은 서울시민과 전문가의 주요 설문내용을 정리한 것이다.

Table 3: Survey details

Division	Main Content	Total number of questions
Seoul Citizens	① Awareness level about post construction sales* ② The impact of the post constitution sales on the housing market** ③ Intention to purchase a home through post construction sales** ④ The need for a post construction sales **	7
Experts	① Awareness of the post construction sales* ② Introduction of post construction sales and solution* ③ Post construction sales policy and implementation tasks* ④ Market influence and outlook, etc.*	38

* The scale is 4 points
 (① I don't know at all, ② I've heard of it. ③ I know to some extent, ④ I know it well)
 (① Not at all, ② Not at all. ③ Agree, ④ Very much)
 ** Scale is 5points
 (① Completely disagree ② Generally disagree
 ③ Average ④ Generally agree ⑤ Strongly agree)
 (① Not at all ② Not at all ③ Average
 ⑤ Agree ⑤ Very Agree)

3.3. Data

서울시민을 대상으로 한 설문조사는 2023년 6월 1일부터 6월 7일까지 일주일간 웹 설문조사방식으로 진행되었다. 서울시민 1,000명을 대상으로 하였고, 성별, 연령, 주택소유 비율 등 서울시 표준 인구모델에 따라 표집하였다.

전문가 설문조사는 2023년 9월 18일부터 27일까지 10일간 진행하였으며, 200명(주택관련 교수, 주택 및 부동산 분야 연구원, 공공주택 공급분야 실무자, 민간주택 공급분야 실무자 각 50명)의 전문가에게 네이퍼폼을 활용하여 설문조사를 의뢰하였다. 실제 설문에는 174명만 응답하였으며, 최종 분석에 사용된 유효 표본수는 159개이다.

4. Research Results

4.1. Citizen Perception Survey Results

4.1.1. General Characteristics of Seoul Citizens

다음 <표 4>는 조사대상의 일반적 특성을 정리한 것이다.

Table 4: General characteristics of Seoul Citizens

Division	N	ratio	
Gender	Male	479	47.9
	Female	521	52.1
	Total	1000	100.0
Age range	19-29 years old	177	17.7
	30-39 years old	175	17.5
	40-49 years old	174	17.4
	50-59 years old	181	18.1
	Over 60 years old	293	29.3
	Total	1000	100.0
Region	Downtown	53	5.3
	Northeast	308	30.8
	Northwest	121	12.1
	Southwest	307	30.7
	South east	211	21.1
	Total	1000	100.0
	Home-ownership	Yes	536
No		464	46.4
Total		1000	100.0
Occupancy type	Homeowner	456	45.6
	Jeonse	304	30.4
	Monthly rent with deposit	212	21.2
	Monthly rent without deposit	12	1.2
	Free	16	1.6
	Total	1000	100.0

후분양제 인식조사 대상의 성별은 남자 469명(47.9%), 여자 521명(52.1%)이었다. 연령대로는 만 19-29세 177명(17.7%), 만 30-39세 175명(17.5%), 만40-49세 174명(17.4%), 만50-59세 181명(18.1%), 만60세이상 293명(29.3%)으로 나타나 만60세 이상이 가장 많았다. 지역별로는 도심권 53명, 동북권 308명, 서북권 121명, 서남권 307명, 동남권 211명으로 동북권이 가장 많았다.

주택보유여부는 유주택 536명, 무주택 464명으로 나타났

다. 주택 점유형태별로는 자가 456명, 전세 304명, 보증부 월세 212명, 보증금 없는 월세 12명, 무상 16명이었다.

4.1.2. Key Results

후분양제에 대한 서울시민의 인식정도는 첫째, 서울시민 43.7%는 들어본 적이 있다고 응답하였고, 서울시민 33.0%는 후분양제에 대한 인식도가 매우 높았다.

둘째, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향으로, 실 입주 수요자 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장의 혼란이 저감 될 것으로 응답하였다. 즉, 후분양제를 통해 부동산 시장 혼란 저감(64.1%), 하자로부터 주택품질 개선(82.1%) 등 정책 효과를 기대하였다.

셋째, 서울 시민 73.6%가 후분양으로 주택 구매 의향이 있었다. 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 있었다.

넷째, 서울 시민 79.6%가 후분양제도가 필요하다고 응답하였다.

4.2. Results of Expert Perception Survey

4.2.1. General Characteristics of Experts

후분양제에 대한 전문가 조사대상의 직업은 학계(교수 및 연구원) 58명(36.5%), 공공주택 공급분야 실무자 50명(31.4%), 민간주택 공급분야 실무자 51명(32.1%)이었다. 경력별로는 20년 이상 76명(47.8%)으로 가장 많았고, 15-20년 32명(20.1%), 10-15년 18명(11.3%), 5년미만 7명(4.4%) 순이었다. 후분양제 참여 무경험이 126명(79.2%)로 유경험 33명(20.8%) 보다 많았다. 주택건설에서 대부분 선분양으로 이루어지기 때문이다. 다음 < 표 5>는 조사대상(전문가)의 일반적 특성을 정리한 것이다.

Table 5: General characteristics of experts

Division		N	ratio
Job	Academics (professors, researchers)	58	36.5
	Public housing supply field	50	31.4
	Private housing supply field	51	32.1
	Total	159	100.0
Work period	Less than 5 years	7	4.4
	5-10 years	18	11.3
	10-15 years	26	16.4
	15-20 years	32	20.1
	More than 20 years	76	47.8
	Total	159	100.0

Participation	Experience participating in the post construction sales	33	20.8
	Experience participating in the post construction sales	126	79.2
	Total	159	100.0

4.2.2. Key Results

① 후분양제 도입 확산 및 정책 효과

전문가들은 후분양제 도입 확산에 대해 대체로 필요하다고 인식하고 있다. 전체 응답자 157명 중 136명(85.5%)이 '매우 필요(46명, 28.9%)'와 '필요하다(90명, 56.6%)'고 응답하여 '필요하지 않다'(23명, 14.5%) 보다 많았다.

후분양제 도입이 필요 없다는 부정적 응답은 10명(6.3%)에 불과하였다. 학계, 공공, 민간 모두에서 '공공과 민간 모두에서 필요하다'는 응답이 높았다.

Table 6: Areas where post construction sales needs to be introduced

Area	Academia	Public	Private	Total
Public only	9	5	13	27
	15.5%	10.0%	25.5%	17.0%
Private only	9	7	5	21
	15.5%	14.0%	9.8%	13.2%
Both public and private	37	34	30	101
	63.8%	68.0%	58.8%	63.5%
No needed	3	4	3	10
	5.2%	8.0%	5.9%	6.3%
Total	58	50	51	159
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

후분양제 도입에 따른 효과는 긍정적인 효과가 더 클 것으로 전망하였다. 긍정적 효과로는 허위과장광고 감소(91.0%), 소비자의 선택권 및 알권리 확대(90.6%), 부실시공 및 품질개선 효과(88.7%), 소비자의 금융위험 완화(79.9%), 주택시장 안정 및 투기 억제(73.0%) 순이었다. 반면, 부정적 효과로는 대기업 중심의 양극화(72%), 분양가 상승(64%), 주택공급 감소(58.5%), 준공 후 미분양 증가(46.5%), 잦은 설계 변경(30.8%) 순으로 응답하였다. 그룹별로는 주택공급 감소를 두고 차이가 존재하였다. 학계와 민간은 공공보다 상대적으로 주택공급 감소에 공감하였다.

② 후분양제 도입 효과 및 활성화 방안

전문가들은 후분양제 도입의 효과로 '소비자의 안전한 선택'(95.0%), '건설사의 책임성 강화'(93.0%), '완성된 상품의 검증'(92.0%), '투명성과 신뢰성 증가'(91.0%), '시장의 자연스러운 필터링'(88.0%)에 효과적이라고 응답하였다.

후분양제 활성화 방안으로 '자금 조달 방안 다양화'(96.2%),

'주택수요추정시스템 구축 필요'(95.6%), '건설자금 공급 확대'(91.8%), '주택구입 자금 대출 확대'(88.0%)가 필요하다고 응답하였다.

③ 후분양제 도입 정책과 실행과제

후분양제를 도입하기 위한 정책적 요소로 '효과적인 모니터링 및 후속조치'(96.2%), '관계기관과의 협력: 금융기관, 건설사, 지자체 등 다양한 이해 관계자와 협력'(93.7%), '소비자 교육 및 정보 제공'(90.5%), '시범프로젝트로 문제점 도출과 해결 방안 모색, 금융지원, 감리 및 인증시스템'(93.0%), '법률 및 규정 개정'(88.6%)으로 필요하다고 응답하였다.

후분양제 활성화를 위한 실행과제로 '품질관리: 강화된 감리시스템, 검증할 감리기관이나 시스템 필요, 인증제도 도입'(95.0%), '실행 및 관리비용: 효율적인 예산 배정'(94.3%), '법률과 규제 개정 방안: 이해관계자 협의, 시범프로젝트를 통해 실용성 검증'(93.7%), '금융기관의 협조: 리스크 공유, 신용보증'(93.7%), '초기자금조달: 정부지원, 저리금융제공'(93.1%), '시장 저항: 소비자, 건설사, 중개업자 등의 교육과 홍보, 인센티브 제공'(91.2%), '정보 불균형: 공개데이터베이스, 워크샵 등'(88.7%), '가격변동성: 가격변동에 따른 계약조건의 유연성'(86.2%) 순이었다.

5. Conclusion

이 연구는 서울시민과 전문가들을 대상으로 후분양제 도입 및 활성화에 대한 인식조사 결과를 통해 후분양제 활성화 방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

목적 달성을 위해 우선 선분양제와 후분양제에 대한 비교분석을 통해 장단점 분석과 기존 연구와의 차이점을 살펴 보았다. 아울러 서울시민을 대상으로 후분양제 인식정도, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향, 구매 의사 등을, 전문가에게는 후분양제 도입 및 확산의 정책효과, 후분양제 도입 정책요소 및 실행과제 등의 의견을 조사하여 분석하였다.

서울시민의 인식조사 결과는 다음과 같다. 첫째, 서울시민은 후분양제 인식정도는 76.7%가 잘 알고 있었으며, 후분양제는 분양권투기, 부동산시장의 혼란이 저감될 것으로 인식하였다. 둘째, 서울 시민은 73.6% 후분양으로 주택구입의 사가 있었으며, 이는 눈으로 직접 주택을 보고 구매하는 것을 선호함을 알 수 있었다. 셋째, 서울시민 79.6%는 후분양제가 필요하다고 인식하였다.

전문가들의 의견은 다음과 같다. 첫째, 후분양제 도입 확

산에 대해 대체로 필요하다고 인식하였다. 또한 학계, 공공, 민간 모두가 '공공과 민간 모두에서 필요하다'고 응답하였다. 이는 후분양의 긍정적 효과인 허위과장광고 감소, 소비자의 선택권 및 알권리 확대, 부실시공 및 품질 개선 효과 등에서 기인한 것으로 예측하였다.

둘째, 전문가들은 긍정적 효과가 있음에도 반면, 부정적 효과인 대기업 중심의 양극화, 분양가 상승, 주택공급 감소 등에 대한 우려도 나타났다. 특히 주택공급 감소를 두고 학계와 민간은 공공보다 상대적으로 그 차이가 컸다.

셋째, 전문가들은 후분양제 활성화 방안으로 '자금 조달 방안의 다양화'를 가장 중요한 과제로 응답하였다. 이는 후분양제 도입 및 확산을 위한 가장 필요한 조치이며, 자금난 등 민간의 저항에 대한 대응이라는 측면에서 필요한 것으로 생각된다.

이상의 연구 결과를 토대로 우리나라 후분양제 도입 및 활성화에 대한 정책적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 후분양제는 시민의 선택권 및 알권리 차원에서 장기적인 차원에서 후분양제 의무화가 필요하다. 하지만 현재 국내 시장 상황을 고려할 때 단기적으로는 선분양과 후분양을 적절한 비율로 공존시키고 공공은 후분양을 의무화하는 방안이 필요하다. 둘째, 후분양을 추진하더라도 부실시공 및 하자문제에 대한 해소는 어려운 것으로 판단되어, 품질 보증에 대한 제도 보완이 필요하다. 정부나 공공기관에서 후분양제 주택에 대해 품질 보증을 해준다면 수분양자 입장에서 보다 신뢰가 높아질 것이다.

셋째, 후분양의 활성화하기 위해서는 민간분야의 참여가 필수이며, 민간의 참여 확대를 위해서는 초기자금조달 등 정부지원, 저금리제공, 다양한 자금조달 방안이 강구되어야 한다.

현행법상으로도 후분양은 주택공급자가 원하면 가능하다. 하지만, 선분양이 후분양보다 주택공급자 입장에서 자금조달 및 리스크 부담이 적기 때문에 더 유리하다. 그러나 향후 주택가격이 정체 및 하락한다면 선분양은 소비자에게 불리할 가능성이 높다. 이에 후분양제 활성화에 대한 지속적인 논의는 필요한 것이며, 이러한 측면이 이 연구의 의의라 할 수 있다.

이 연구는 주로 서울시민과 전문가 의견을 1차적인 항목만을 확인하였을 뿐 대안 도출을 위한 심도 있는 조사 및 인터뷰 등이 이루어지지 못하였다. 이러한 한계는 후속 연구를 통해 보완할 필요가 있다.

Reference

- Jang, K. S. (2019), Major Discussions and Challenges Regarding the Mandatory Post Construction Sale for Apartment Housing, *Issue & Issue*, 1-4.
- Jo, H. J., Park, I. R., & Lim, M. J. (2020), A strategy and countermeasure for apartment post-sale system, LHI.
- Kim, K. R., Kim, Y. G. (2018), A study of the perception on after-sales System, *Korea real estate academy review*, 72, 99-113.
- Kim, J. Y. (2020), Effective activation plan of post-construction sales through the comparative, *SH urban research & insight*, 10(3), 119-147.
- Park, S. Y. (2004), *A study on the effect from build-first sell-later system and the supporting plan in policy*, Graduate school of industry & information studies Mokwon University.
- Park, J. R. (2009), *Myths and Truths in Housing Policy*, Samsung Economic Research Institute.
- Park, J. R. (2010), *A study on the application of a floating price system in pre-construction sale*, department of urban engineering the graduate school Hongik University.
- Seo, H. N. (2022), *A study on financing problems and improvements in housing sale system*, department of land economics graduate school of policy Korea University.
- Son, J. Y. (2009), Improvement of the housing supply system, KDI.
- Yoo, S. J. (2003), Study on the policy of subdivision of behind that influences the housing market, *Journal of the residential environment*, 1(1), 95-112.
- Yoon, J. H. (2003), Introduction of post construction sale, *KRIHS Policy brief*, 2, 1-4.