

주택후분양제 활성화를 위한 정책과제
- 주택금융을 중심으로 -

임 경 숙
국회도서관 입법정보연구원
Kslimga@nanet.go.kr

Housing Finance Improvement in the Shift
of Housing Supply System

Lim, KyungSook
Research Fellow, National Assembly Library

Abstract: This Study is to improve the existing housing financing system rooted deeply in the housing pre-sale system in Korean housing market. For the purpose of this study, this paper reviews issues related to the impact of the shift of housing supply system from a housing pre-sale system to a housing post-sale system on the housing market and on the housing finance systems prevalent in Korean.

This study suggests the funding strategies of the project financing system which is increasingly playing a crucial role in corporate financing to diversify financing sources and to allocate scarce capital more efficiently. It is necessary to be enacted again PFV Act to promote the housing post-sale system and to provide corporate financing which was rejected last year in the National Assembly. New mortgage system was introduced and the Korea Housing Finance Corporation(KHFC) began operations March, 2004. The KHFC is offering long-term mortgages to allow middle-income households greater access to the housing market. The state-run mortgage-loan provider is also planning to do all it can to insure a soft-landing for the household debt problem and long-term bond market development. Due to competition, banks offer many loan packages for the middle-income to choose the one, best suited to them economically. But the interest rates on the loan have to be lowered to promote more easier access of the middle-income households. Besides the housing market has to be stabilized and new housing has to be supplied steadily.

중요어 : 주택공급체계, 주택금융, 프로젝트 파이낸싱, 모기지론

Housing Supply System, Housing Finance, Project financing, Mortgage loan

I. 서론

정부는 “아파트 후분양 활성화 방안”을 2004년 2월 3일 확정하여 발표하였다. 이는 주택시장을 안정시키고 소비자 중심으로 주택공급질서를 확립해 나가기 위해 현재의 선분양제도를 후분양제로 전환하여 단계적으로 확대 실시한다는 내용이다. 주택 선분양제도는 주택 건설업체가 주택을 완공하지 않은 상태에서 소비자에게 주택을 분양하는 제도이다. 먼저 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 대한주택보증주식회사로부터 분양보증을 받으면 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있고 주택이 완공되지 않은 상태에서도 입주자의 자금을 동원할 수 있다. 이에 반해 후분양제도는 주택을 전체공정 혹은 일정공정을 완성한 후 분양하는 제도를 말한다.

우리나라의 특수한 시장구조 하에서 형성된 선분양제도¹⁾가 과거 20여 년 동안 신규 주택공급시장에서 주된 관행으로 자리 잡게 된 것은 무엇보다도 이 제도가 주택건설업체의 가장 중요한 자금원으로 활용되어 옴으로써 주택공급의

1) 미국에서도 선분양을 하는 경우가 있으나 이때의 선분양(pre-sale)이라 함은 사전계약의 개념으로 우리나라의 선분양 제도에서와 같이 선분양을 통해 주택을 구입하고, 구입대금을 선납하는 개념이 아니다. 수요를 사전에 확보하고 이를 근거로 은행대출조건을 협상하기 위한 것이다. 우리나라의 경우에는 계약금을 내고 중도금을 불입하나 미국의 경우는 되돌려 받을 수 있는 \$1,000~\$2,000 정도의 청약금을 내고 완공 후 계약을 체결하고 입주한다(김현아·김혜원, 2004, p. 93 참조). 일본의 경우에도 주택건설과 관련하여 선분양 혹은 후분양에 대한 법적 규정이 없다. 단독주택의 경우에는 주로 후분양을 하고 있으나 아파트의 경우에는 업체의 자술에 맡기고 있다. 아파트의 경우도 시장수요가 충분한 지역에서는 선분양하는 경우가 있으나 대부분 청약금만 내고, 잔금은 입주시 납부하며, 건설자금은 공급업체가 조달하도록 되어 있다(국토연구원, 2003, p. 32).

확대와 주택산업의 성장에 기여하였다는 점에 있다. 동시에 소비자의 자금부담을 분산시키는 긍정적인 효과를 가져왔는데 그 이유가 있다 할 것이다. 그러나 선분양제도의 긍정적인 효과와 더불어 소비자의 주택선택의 자유제한, 계약금 및 중도금의 선납에 따른 이자소득의 상실, 주택업체의 도산 및 부실공사에 따른 소비자의 재산상 피해, 주택건설업체의 경쟁력 약화와 과도한 양적 팽창 등과 같은 여러 가지 부작용을 가져온 것 또한 부인할 수 없다.

후분양제의 도입 필요성에 대한 논의는 이미 10여년 전부터 논의가 되어 왔으나 최근 정부가 이를 단행한 것은 주택공급의 패러다임을 전환한 것으로 주택시장에 일대 변화를 초래할 것으로 예상되고 있다. 아파트 후분양제가 시행될 경우 그 파급효과에 대해 소비자의 주택선택권 강화와 주택거래의 투명성 제고 등에 대해 긍정적인 효과가 있을 것이라는 데에는 대부분 의견의 일치를 보이고 있으나 주택공급규모와 분양가격, 주택건설업체와 소비자의 자금부담 측면에서는 긍정적·부정적 견해가 대립하고 있다.

후분양제 시행에 대한 이러한 논의는 우리나라의 주택산업과 주택공급체계가 선분양방식과 밀접하게 연관되어 있어 후분양 제도가 시행되면 주택업체의 사업관행과 경영에 많은 변화를 초래함을 물론이고, 장기적으로 주택분야 전반에 대하여 상당한 영향을 미칠 수 밖에 없기 때문이다(김용태, 2003, p. 97). 후분양제 실시에 대한 상반된 주장과 정부의 단계적 실시의 이면에는 무엇보다도 주택금융시장이 활성화되어 있지 않을 뿐더러 주택금융제도의 미비에 그 원인이 있다 할 것이다.

본 연구는 후분양제의 도입배경과 후분양제 시행에 따른 파급효과에 대한 논의 중 쟁점이 되고 있는 사항을 중심으로 살펴보고자 한다. 그리고 주택시장과 소비자들의 혼란을 최소화하고 후분양제의 조기 활성화를 위한 기반조성방안을 주택금융을 중심으로 살펴보고자 한다.

II. 주택후분양제도 개관

1. 후분양제도의 도입배경

후분양제의 도입은 분양가 자율화 시행과 주택시장의 선진화를 위한 방안의 하나로 이미 1993년 처음으로 임덕호(1993)에 의해 제시되었으나 그 당시에는 별로 주목을 받지 못하였다. 그 이후 건설교통부가 선분양제도의 폐해를 인정하고 1997년 이후에는 선분양제도를 후분양제도로 전환하겠다는 방침을 발표한 바 있다. 그러나 1997년 말 IMF 금융위기로 인해 주택시장의 침체와 금융기관의 여신경색 등으로 주택건설업체의 도산이 잇따르자 경기활성화를 위해 아파트 분양가를 자율화하는 등 주택관련 각종 규제를 완화하였다. 이와 같이 아파트 선분양방식은 그대로 둔 채 분양가만 자율화하는 정책을 시행한 것이다.

2000년 사상초유의 금리하락과 주식시장의 침체로 시중 부동산금이 주택시장으로 흘러들면서, 주택시장에서는 수도권 아파트를 중심으로 투기적 수요가 증가하고 가격이 급등하는 양상을 보이기 시작하였다. 이에 정부는 주택시장을 안정시키기 위해 2002년부터 주택시장 안정정책을 발표하였으나 별 효과를 거두지 못하였다. 급기야 정부는 2003년 5.23 주택시장 안정대책을 통해 부동산시장 과열과 불안을 해소하기 위한 정책으로 투기과열지구내 재건축사업에 한해 후분양제 도입을 결정하기로 하였다. 그러나 이것은 투기억제대책 차원에서 도입된 것이기 때문에 주택공급제도의 전환으로 보기는 어렵다.

이번에 신규주택시장에 전격 도입하기로 한 후분양제도는 참여정부 출범 이전부터 인수위원회가 부동산시장의 안정적인 변화를 추구하기 위한 하나의 방안으로 제도화하는 방안을 언급하였고, 같은 해 3월 대통령 업무보고시 노무현 대통령이 검토할 것을 지시함에 따라 정부가 관련연구기관에 연구를 의뢰한 결과 나온 것이다.

그 구체적인 도입 논거는 첫째, 선분양제도의 존립근거가 미약해졌다는 데에 있다. 선분양제도는 1977년 분양가 규제를 계기로 주택건설업체의 채산성 악화를 우려한 정부가 주택건설자금을 조달할 수 있는 길을 열어주기 위한 것이었다. 그러나 분양가가 자율화되고 경쟁적으로 분양가 인상이 이루어지고 있는 현 시점에서 선분양으로 인한 폐해²⁾를 감수하면서까지 선분양제도가 존속해야 하는 근거가 희박하다는 데 있다(임덕호, 2003, p. 7).

둘째, 분양가 자율화, 분양권 전매 허용 등으로 선분양제는 주택의 실수요자 뿐만 아니라 매각 차익을 노린 투기세력의 가수요를 유발하는 등 부동산 투기를 부추기는 원인으로 지적됨에 따라 사전에 이를 차단하여 주택시장을 안정시키기 위한 것이다.

셋째, 지역적으로 차이는 있으나 전국 주택보급율이 110%를 상회하고 있는 만큼 소비자 부담하에 정부주도의 대량공급을 위한 건설지원정책의 필요성이 약화되고 있다는 데에 있다(국토연구원, 2003, p. 34). 따라서 정부주도의 대량공급을 위한 건설지원정책의 필요성이 약화되었을 뿐만 아니라 대량 주택공급정책으로 과대 형성된 신규주택시장과 주택건설시장의 구조조정이 필요하다는 데 있다고 할 수 있다.

넷째, 비정상적인 주택시장구조의 전환을 통해 소비자의 권리를 강화하고자 하는데 있다. 선분양은 공급자 중심의 제도로서, 주택품질에 대한 소비자의 선택 및 감시가 구조적으로 곤란한 제도이다. 소비자의 다양한 선호에 부응하는 주택공급으로 소비자의 주택선택권을 보장해 주어야 할 필요가 있기 때문이다.

2) 임덕호는 최근의 분양가 폭등이 분양가 자율화 때문이 아니라 주택선분양 제도에서 비롯된 구조적 악순환에서 비롯된 것이라고 주장하고 있다.

2. 주택 후분양 활성화 방안의 주요내용

정부는 주택 후분양제가 전면적으로 실시될 경우에 올 수 있는 시장충격을 최소화하기 위해 장기주택금융 지원여건 조성 등 지속적인 제도 개선을 추진하고 점진적인 방식의 후분양 활성화를 기본방향으로 설정하였다. 이에 따라 공공부문에서는 금년부터 후분양 시범사업을 우선 시행하고, 2007년부터는 분양 공정률을 단계별로 상향 조정하여, 2011년에는 전체 사업장에서 80% 공정 후 분양하도록 하고 있다. 민간부문에서는 주택기금 우대지원 및 공공택지 우선공급 등의 인센티브를 통하여 자율적인 시행을 유도할 계획이다.³⁾

후분양 활성화 방안은 크게 세 단계로 나뉘어 추진되는데 단계별 일정을 살펴보면, 초기선도단계(2004~2006년)에서는 공공부문에서 후분양 시범사업을 추진한다. 주공 및 수도권 지자체에서 공급하는 주택단지 중에서 매년 시범지역을 선정하여 후분양 사업을 추진하고, 민간부문에서는 후분양시 주택기금을 우대지원한다. 2004년부터는 주택기금(60~85m² 중형분양) 우대지원 대상 공정률을 단계별로 높여 나가고, 60m² 소형분양(분양가규제 대상)은 건설업체 자율적으로 후분양을 선택하되 지원조건을 우대한다. 그리고 제도개선을 위해 프로젝트 파이낸싱 기법개발, 장기 주택자금지원 인센티브 마련 등을 통해 금융기관의 적극적인 건설자금 공급을 유도할 계획이다. 이와 함께 주택업체, 금융기관이 부담하는 투자위험을 줄이기 위해 프로젝트 파이낸싱 지급보증 등 다양한 보증상품을 개발할 계획이다.

활성화 단계(2007~2011년)에서는 공공부문이 공급하는 주택의 경우 점진적으로 후분양을 의무화한다. 2007년부터 공정률을 높여 2011년에는 주공·수도권 지자체가 공급하는 물량은 모

두 80% 이상의 공정률에서 분양하게 되며 공공기관의 미분양 물량에 대해서는 재산세 등 조세 감면 방안도 관련 부처와 협의를 거쳐 마련할 예정이다. 민간부문은 공공택지 우선공급을 통해 후분양을 유도할 계획이다. 즉 2007년부터 일정한 공정률에 달한 후 분양하는 업체에 대하여 공공택지를 우선 공급하여, 후분양 전환을 촉진하게 된다.

마지막으로 후분양 정착단계(2012년 이후)에서는 후분양에 대한 소비자 선호도를 높이고 프로젝트 파이낸싱 제도를 정착시켜 민간업체의 자율적인 후분양을 유도할 계획이다. 이 단계에서 주택공급제도는 공공주택 중심의 청약지축 제도로 전환될 전망이다.

3. 후분양제도의 도입방식

주택선분양 제도의 강제성 여부는 후분양제도의 도입방식과 밀접하게 연관되어 있다(임덕호, 2003, p. 3). 주택건설업체와 학계 일부에서는 선분양제도가 시장에서 자생적으로 선택된 만큼, 후분양제도 역시 제도적으로 강제할 필요 없이 시장의 선택에 맡겨야 한다고 주장한다(김성식, 2003; 김용태, 2003).

이에 대해 선분양제도는 선택사항이 아니라 강제사항이며 위헌의 소지가 있다는 주장이 석중현(1995)에 의해 처음으로 제기되었다.⁴⁾ 임덕호(2003, p. 4) 역시 경제학적 논리에 근거하더라도 선분양제도는 선택사항이 아니라 강제사항인 만큼 후분양제 역시 법제화하여 강제적으로 시행할 필요가 있다고 주장하였다.⁵⁾ 그는 후분

3) 건설교통부, 2004. 2. 3, “아파트 후분양 활성화 방안 확정”(보도자료) 참조.

4) 석중현은 행정주체가 입법으로서 분양시기나 입주금의 납부방법 등을 정하는 것은 사법상 법률관계의 형성에 권력적으로 개입하는 것을 의미하며, 입주금의 납부와 관련한 법규정은 주택가격의 선납을 의무화한 강제규정이며, 헌법에 보장된 재산권에 대한 침해로서 위헌적인 분양제도라고 주장하였다.

5) 그는 일부의 주장처럼 선분양제도가 비록 선택

양방식을 강제하지 않고 시장원리에 따라 자율적으로 선택하도록 하자는 주장은 후분양제 도입을 반대한다는 또 다른 표현에 불과하며, 지나치게 공급자 편향적인 시각이라고 비판하고 있다.

이번에 정부가 확정한 '아파트 후분양 활성화 방안'은 후분양제도를 법적으로 강제하는 것이 아니라 시장원리에 따라 인센티브를 활용해 유도하는 방식을 취하고 있다. 이는 사회적으로 바람직한 선분양의 장점을 살리고 정책전환에 따른 충격을 최소화하고, 후분양제 활성화를 위한 관련제도의 개선과 기반을 조성하기 위한 것이라 할 수 있다. 이러한 시행방식이 현재 주택 금융시장이 취약한 상황에서 민간부문의 자율적 참여를 어느 정도 유인할 것인지 지켜보아야 할 것이나, 선분양에 따른 금전적 이득이 민간 업체에 제공되는 인센티브보다 클 경우 민간부문의 참여를 기대하기는 어려울 것이다.

III. 후분양제의 파급효과에 대한 논의

1. 주택공급에 미치는 영향

주택건설업계와 일부 전문가들은 후분양제도가 시행되면 주택건설업체의 자금 부담과 미래에 대한 불확실성 등으로 주택공급이 감소하고 그에 따라 주택산업이 위축될 것이라는 주장을 펴고 있다. 후분양제도가 시행되면 주택건설업체는 소비자로부터 무이자로 선납 받던 계약금 및 중도금을 금융시장에서 차입하거나 회사채 발행 등을 통해 자금을 조달할 수밖에 없기 때문에 채산성이 악화되고 주택공급이 감소할 것이라고 주장한다(유선중, 2003). 또한 주택공급

은 2~3년 후의 수요를 예측하여 주택공급규모를 결정해야 하기 때문에 위험회피 차원에서 주택공급이 줄어들 가능성이 크다는 것이다(김성식, 2003; 김선덕, 2003).

그러나 이에 대해 임택호(2003)는 다음과 같은 이유를 들어 반론을 제기하고 있다. 첫째, 분양가 규제 하에서의 후분양제는 기업의 채산성 악화가 큰 문제가 될 수 있지만, 분양가 완전 자율화가 시행되고 있는 현 시점에서 채산성 악화를 근거로 주택공급 감소를 주장하는 것은 시장원리에 맞지 않다. 둘째, 후분양제 하에서는 시장상황을 정확히 예측한 기업과 그렇지 못한 기업에 따라 채산성이 달라질 수 있으므로 주택건설업체의 채산성 악화로 주택공급이 감소한다는 단편적인 주장은 옳지 않다. 셋째, 후분양제가 주택건설업체에게 자금 부담을 가중시킬 가능성이 큰 것은 사실이지만, 이러한 문제점은 단계적 후분양제가 실시되고 공급자금융 확대 등의 보완을 통해 충분히 개선될 수 있다는 점을 들고 있다.

국토연구원(2003)은 주택건설업체의 현금흐름 상태별 기존 공급물량 비중을 토대로 후분양에 따른 공급 감소량을 22.9%로 추계하고 있다.⁶⁾ 그러나 이것은 모두 하나의 추산에 불과하며, 중요한 것은 주택공급의 문제는 택지와 수요 그리고 자금이 뒷받침될 수 있는지의 문제라고 주장하였다. 따라서 일단 정부의 도입방식이 점진적이고 선택적인 것인 만큼 당장 공급이 위축되지 않을 것이며, 이는 기존의 재고주택과 부동산정책, 주택금융의 여건 등에 따라 달라질 것으로 예상된다.

6) 이 추계는 업체의 현금흐름상태로 파악한 결과로서, 전면적인 후분양 전환시에 현금흐름이 (-)인 업체들이 모두 퇴출된다는 가정하에서 파악한 것이다. 그러나 후분양 전환시에도 이러한 업체들 중 생존하는 기업이 있을 것이고 현금흐름이 (+)인 업체인 경우에도 사업규모를 축소할 가능성이 높기 때문에 주택공급물량이 약 15~30% 정도 감소할 것으로 가정하고 있다(국토연구원, 2003, p. 48).

사항의 의미를 담고 있다 할지라도 소비자가 아파트를 분양받기 위해서는 선분양방식을 선택하지 않을 수 있는 대체수단이 없기 때문에 강제사항일 수밖에 없다고 지적하고 있다.

2. 분양가격에 미치는 영향

주택건설업체와 학계의 일부 전문가는 후분양제 실시로 주택가격이 상승할 것이라고 예상하고 있다. 다시 말해, 건설자금을 금융시장에서 조달할 경우⁷⁾ 건설자금의 금융비용과 미분양 리스크 등이 분양가에 전가되고, 주택산업의 위축으로 주택공급이 감소될 것이므로 주택가격의 상승을 가져올 것이라고 주장한다(이중희·조상형, 1995; 김현아, 2003; 유선중, 2003). 또한 분양에 대한 리스크가 큰 후분양 방식에서는 분양 가능성이 높은 토지에 대한 선호가 커질 수밖에 없어 수요자가 몰리는 지역 중심으로 택지경쟁이 심해져 주택가격의 상승으로 이어질 것으로 전망하고 있다(김현아, 2003).

이에 대해 후분양제 시행으로 분양가 상승에 미치는 영향은 크지 않다는 견해가 있다. 임덕호(2003)는 주택건설업체가 소비자에게 가격을 전가시키는 것이 후분양제 하에서는 더욱 어려워지기 때문에 금융비용 전가로 인한 주택가격 상승을 단정 짓는 것은 옳지 않다고 주장한다. 즉 후분양제가 실시되면 현재에 비해 수요 탄력성은 증가하고 공급의 탄력성은 감소할 것이므로 분양주택시장은 공급자에서 소비자 중심의 시장으로 전환되기 때문에 금융비용을 소비자에게 전가시키는 것이 더 어려워진다는 것이다. 김용태(2003)에 의하면 분양가격은 현재에도 원가보다는 시세에 기초하여 결정되고 있으므로 후분양 시행이 분양가격에 미치는 직접적인 영향은 크지 않을 것이며, 오히려 투기목적의 가수요가 사라져 최근과 같은 분양가 급등현상이 사라질 가능성도 있다고 주장하고 있다.

국토연구원(2003)은 건설업체가 현재와 같은

7) 국토연구원은(2003, p. 37) 후분양제가 전면적으로 실시될 경우, 건설업체들이 그동안 소비자로부터 받았던 선분양대금을 다른 공급선에서 조달해야 하는데 그 비용을 연간 21조원으로 추산하고 있음.

수익률을 유지한다고 했을 때 공정별 분양시기에 따라 약간의 분양가 상승⁸⁾이 있을 것으로 예상하고 있다. 그러나 선분양시 청약금과 중도금의 기회비용(시장금리 기준)을 고려하면, 실질적인 분양가격 상승부담은 이보다 낮을 수도 있을 것으로 전망하였다. 또한 선분양시 확정분양가격이 미래의 불확실성에 대해 과다 계상된 점⁹⁾을 감안한다면 후분양시 분양가격은 보다 낮아질 가능성도 배제할 수 없다는 점을 지적하고 있다.

3. 주택업체에 미치는 영향

후분양방식이 도입되면 업체들로서 수요예측 능력, 파이낸싱 능력, 리스크 관리능력, 상품개발능력에 따라 구조조정이 활발하게 일어날 것이라는 데 의견의 일치를 보고 있다. 건설한 재무구조와 강력한 브랜드 파워를 가진 일부 대형업체가 시장 확대 기회를 맞아 시장을 주도하는 반면, 그렇지 못한 중소기업들은 결국 도산할 수밖에 없다는 주장이다(김성식, 2003; 김선덕, 2003; 김용태, 2003). 다만 그 중 일부는 장기적으로 볼 때 오히려 중소 주택건설업체들이 더 유리할 수도 있다는 의견을 제시하고 있다(김성식, 2003; 김용태, 2003).¹⁰⁾

8) 소형주택의 경우 50% 공정후 분양했을 때는 6.2%, 완전 준공 뒤 분양했을 때는 11.1%의 분양가격 상승요인이 있을 것으로 내다보고 있다. 따라서 80% 공정후 분양할 경우 대략 8%대의 분양가 상승이 있는 것으로 예상하고 있다.

9) 박재룡(2003)은 현재와 같은 확정분양가격은 선분양 제도보다는 오히려 후분양제도에 적합한 형태라고 주장 하였다. 그는 선분양제도 하에서 주택준공 2·3년 전에 가격을 미리 확정하는 형태는 모순이며, 건설업체가 2·3년 후 예상되는 리스크를 분양가격에 미리 반영하게 됨으로써 분양가격의 상승을 가져왔다고 지적하고 있다.

10) 김성식은 선분양에서 가능한 소품종 대량생

그러나 임덕호(2003)는 장기적으로 중소 주택 건설업체들이 더 유리할 수 있다는 데는 동의하지만, 단기적으로는 중소 건설업체들이 심각한 타격을 받을 수 있다는 주장에는 동의하지 않는다. 그것은 외환위기 이후 브랜드 파워가 약한 일부 중소기업들이 이미 후분양제를 실시해 왔다는 점에서 현행 선분양제도가 중소 건설업체에게 절대적으로 유리한 제도만은 아니라는 점에 근거하고 있다.

4. 소비자의 자금 부담에 미치는 영향

후분양제 하에서는 소비자의 자금 부담이 증가할 것이라는 주장과 오히려 완화될 수도 있다는 주장이 맞서고 있다.

먼저 자금 부담이 증가할 것이라는 주장에 따르면, 선분양제 하에서 소비자들이 주기적인 중도금 납부를 위해 계획적으로 사전저축을 실시하는 경향이 있으나 후분양제 하에서는 중도금 납부 부담이 없어져 사전저축 기능이 저하되므로 입주시 목돈 마련이 어려워질 수밖에 없다는 것이다(이중희·조상형, 1995). 김현아와 유선종(2003)은 외국과 같은 모기지(mortgage) 제도가 마련되지 않은 상태에서 선분양제 하에서 분납하던 주택구입자금을 후분양시에는 일시에 지불해야 하기 때문에 소비자의 자금 부담을 가중시킬 것이라는 주장이다.

그러나 이에 대한 반박으로서, 임덕호(2003)는 주택구입자금은 단기간이 아닌 장기간에 걸친 사전 저축에 의해 매입이 가능한 것이기 때문에 소비자에게 자금 부담이 가중된다는 것은

논리적으로 수긍하기 어렵다는 입장이다. 오히려 선분양제 하에서 소비자가 선납에 따른 기회비용이나 대출 이자비용이 없어지기 때문에 소비자들의 자금 부담이 완화될 수 있다는 점을 지적하고 있다. 국토연구원(2003)은 선분양시 소비자의 선납금에 대한 이자를 고려한다면, 실제로 후분양시 소비자가 부담하는 분양가격 상승의 실질효과는 5~6% 정도로서 소비자의 자금 부담은 선분양·후분양의 문제가 아니라 장기주택자금대출의 문제로 검토되어야 할 사항이라고 지적하고 있다.

IV. 후분양제 활성화 방안

앞의 논의에서와 같이 후분양제 시행에 대해 긍정적·부정적 시각이 상충하고 있다. 분명한 것은 후분양제 시행의 성패는 긍정적 효과를 최대화하고 부정적인 요소를 최소화 할 수 있는 방안으로서 주택공급자와 소비자 금융의 제도개선에 달려있다고 할 것이다. 왜냐하면 선분양제가 존속하고 있는 주요 원인 중 하나가 취약한 제도권 금융기관의 주택자금 공급기능에서 비롯되었기 때문이다(이중희·조상형, 1995). 그러나 한편으로는 제도권 금융의 취약은 선분양제 하에서 공급자 금융에 대한 법적·제도적 장치를 마련하는데 커다란 유인요인이 없었기 때문으로도 풀이할 수 있다. 따라서 후분양제도를 도입함에 있어 가장 중요한 정책과제는 선분양자금을 대체할 수 있는 규모의 새로운 자금조달원을 찾는 것과 소비자의 자금부담을 완화할 수 있는 것이라 할 수 있다.

1. 공급자 금융

선분양제 하에서는 대체로 40%의 자금을 소비자의 계약금과 중도금으로 충당하였지만(조주현, 2003, p. 2 참조)¹¹⁾, 후분양제 하에서는 대부

산방식이 후분양하에서는 다품종 소량생산체제로 전환될 가능성이 있다고 내다보았다. 즉, 장기적으로 주택의 절대부족이 해소되고 실수요자 위주로 시장이 형성되면서 다품종 소량생산체제가 더욱 확산될 경우, 선진국의 주택공급체계처럼 다양한 소비자의 욕구 변화를 탄력적으로 충족시킬 수 있는 중소건설업체들이 시장을 주도할 가능성이 있다는 것이다.

<표1> 건설산업의 자금 조달 추이(단위 : 십억원, %)

구 분		1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년
직접 금융	소계	3,746.5 (9.9)	5,247.3 (7.5)	5,729.8 (8.0)	1,550.7 (2.1)	4,901.5 (4.9)	1,766.0 (2.0)
	주식	134.3 (4.0)	360.0 (2.5)	2,811.0 (6.8)	381.6 (2.7)	2,492.8 (20.8)	408.9 (4.1)
	회사채	3,612.2 (10.5)	4,887.3 (8.7)	2,918.8 (9.5)	1,169.1 (2.0)	1,357.1 (1.8)	179.5 (1.3)
간접 금융	소계	37,696.3 (11.6)	26,084.4 (10.0)	22,582.4 (8.8)	20,745.8 (7.5)	15,929.5 (6.4)	20,882.1 (7.4)
	예금은행	13,769.3 (9.7)	14,157.7 (9.8)	14,815.0 (8.7)	15,247.6 (7.6)	13,523.4 (6.8)	19,105.7 (7.7)
	비통화 금융기관	23,927.0 (13.1)	11,926.7 (10.3)	7,767.4 (9.1)	5,498.2 (7.4)	2,406.1 (4.9)	1,776.5 (7.4)
합 계		41,442.8 (11.5)	31,331.7 (9.5)	28,312.2 (8.6)	22,296.5 (6.4)	20,831.0 (6.0)	22,648.1 (6.1)

주 : ()는 전 산업대비 건설업의 비중
 자료 : 한국은행, 금융감독원.

분의 개발사업자금을 사업주가 금융기관으로부터 조달해야 하는 구조로 전환될 수밖에 없다.¹²⁾ 현재 건설업체의 자금조달방식은 주식 및

11) 주택산업연구원(2000, p. 49)의 조사결과에 따르면, 주택건설업체의 건설자금 조달구조는 선분양 대금이 36.5%, 자기자본이 32.2%, 외 부차입이 31.3%로 타인자본의 의존도가 높게 나타나고 있음.

12) 한편 미국의 건설업체는 건설자금의 80%를 상업은행에서, 20%를 모기지 은행과 저축대 부조합(S&L) 등에서 조달한다. 건설업체 규모별로 자금조달방안을 살펴보면, 소규모 사업자(연간 사업실적 150호 미만)는 일반적으로 지방은행에서 부동산담보 대출로, 중규모 사업자(연간 사업실적 150~1,000호)는 담보 대출, 연기금 융자, 혹은 파트너십을 통한 디벨로퍼와 공동자금조달방식을 택하고 있다. 대규모 사업자(연간 사업실적 1,000호 이상)는 신디케이트 론, 파트너십, stock offering 등의 자금조달방법을 사용하고 있다(김현아·김혜원, 2004, p. 96). 자금의 용도는 직접건설비용이 대부분이지만, 설계비, 기획비, 법률자문료, 임대를 위한 내장비용 등을 포함하는 경우도 있다. 주택이 완공되고 정상적인 입주율이 달성되면, 건설대출은 장기담보대출(Permanent Loan)로 전환되며, 장기담보대출을 담당하는 기관은 주로 보험사, 연기금 또는 대형 은행들이며, 향후의 임대료

회사채의 발행의 직접금융 또는 금융권으로부터의 차입에 의한 간접금융에 의존하여 왔다. 2002년 말 건설업의 직·간접 자금조달 규모(<표 1> 참조)는 22조 6,481억원으로 2001년보다 1조 8,000억원 증가하였다. 전 산업 대비 비중은 6.1%로 1997년 이후 계속 감소하고 있으며 1997년의 41조 4,428억원에 비해서는 절반 규모로 축소되었다. 직접금융을 통한 자금조달실적은 주식발행규모가 급감하면서 시장이 크게 위축되었을 뿐만 아니라 간접금융 또한 1997년 10%대에서 7%대로 크게 축소되고 있음을 알 수 있다.

이는 건설업체가 여타 산업의 업체들에 비해 평균적으로 신용 등급이 저조하여 기업신용에 기초하여 회사채 및 주식발행의 직접금융 또는 금융권으로부터의 차입에 의한 간접금융 등 기존의 금융기법을 통해 자금을 조달하는 데에는 한계가 있다는 것을 보여주는 것이라 할 수 있다. 자금조달원이 확보되지 않은 상태에서 후분양제도는 그 명맥만 유지할 뿐 정착하기까지에는 상당한 시간이 소요될 것으로 예상된다. 금번에 정부가 민간건설업체의 후분양 참여를 유

수입을 담보로 ABS를 발행하여 잠정대출을 상환하는 경우도 많다(구본창, 2002, p. 4).

도하기 위한 방안으로 국민주택기금의 확대지원과 금리인하, 제도개선을 통한 건설자금지원을 제시하고 있다.

먼저, 국민주택기금의 경우 정부의 지원방침은 민간부문이 공급하는 아파트에서 후분양을 실시할 경우 전용면적 18-25.7평에 대해서는 현행 연리 6%에 최고 6,000만원까지 지원하던 것을 금년부터 연리 5.5%에 최고 8,000만원까지 지원할 예정이다. 그리고 우선지원 공정률은 2004년 40%, 2005년 60%, 2006년 80%를 기준으로 하고 있다.

정부의 이같은 방침에 대해 임덕호(2004, p. 19)는 부분적인 후분양제 도입은 진일보한 것으로 평가할 수 있으나, 공공부문의 후분양 공정을 상향조정 기간이 지나치게 길게 잡혀 있고 특히 우선적으로 도입되어야 할 중대형 민영아파트의 경우 아무런 대책이 없어 정책효과가 별로 크지 않을 것으로 평가하고 있다. 그리고 최근 논의가 되고 있는 아파트 분양가 원가공개 대신 공공택지 경쟁입찰제가 도입된다면, 선분양제하에는 분양가격의 전가로 인해 아파트의 가격상승이 우려되므로, 이를 최소화하기 위해서는 중소형보다는 중대형 아파트의 후분양제 조기 도입되어야 한다고 지적하고 있다. 또한 국민주택기금은 국민주택건설에 대해서만 지원되며, 대지소유권이 확보된 상태에서 기성에 따라 지원되기 때문에 선분양제 하에서 동원할 수 있었던 대지구입이나 초기사업비 조달목적에 사용하기 어렵다(김경환·김관영, 2004). 최근의 분양사업에서 주택업체의 국민주택기금의 이용실적이 저조한 것으로 나타나고 있는 실정에서 이러한 인센티브가 선분양제도 하에서 얻을 수 있는 이익을 상회할 수 있을지 부정적이다.

따라서 중대형 아파트를 건설하는 민간부문의 참여 여부는 무엇보다도 주택공급금융의 활성화를 위한 제도적 장치로서 프로젝트 파이낸싱 제도를 조기에 마련하는 것이라 할 수 있다. 현재의 프로젝트 파이낸싱 관련제도는 민간투자법에 의한 제한적 범위 내에서 허용되는 부동산

개발관련사업, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화 제도(ABS)와 신탁업법에 규정된 부동산투자신탁제도(REITs), 금년부터 시행되고 있는 간접자산운용제도 등이 있다. 다양한 형태의 부동산유동화제도가 도입됨에 따라 국내 부동산 금융의 발전기반이 점진적으로 구축되는 과정에 있다. 또한 일부 금융기관은 풍부한 유동성을 바탕으로 한 자산관리의 측면에서 부동산의 금융 상품화에 적극적으로 참여하고 있다.

그러나 주택개발을 위한 프로젝트 파이낸싱의 핵심인 특별목적회사의 법적 근거가 아직 마련되어 있지 않기 때문에 프로젝트 금융의 완전한 도입은 이루어졌다고 할 수 없다(조주현, 2003). 왕세중(2003)은 현재의 프로젝트 관련 제도는 부동산 경기의 호황과 더불어 일정 수준의 현금 흐름이 확보되는 선분양의 관행에 기초한 것으로서 신규 주택의 분양방식이 후분양으로 전환될 경우 금융권의 관심은 크게 저하될 것으로 내다보고 있다.

프로젝트 파이낸싱을 활성화하기 위해 의원입법으로 「프로젝트금융투자회사법」이 추진되었으나, 2003년 말 국회에서 부결됨에 따라 이와 비슷한 효력을 발휘할 수 있도록 법인세법을 개정(2003년 12월)하였으며 2005년에는 주택법을 개정할 예정이다. 법인세법 개정안은 시중의 부동산자를 생산적인 분야로 유도하기 위해 페이퍼 컴퍼니가 프로젝트 파이낸싱을 통해 자금을 조달하여 사업을 추진한 뒤 이익금의 90% 이상을 투자자들에게 배당하면 배당금에 대해 소득공제를 해주는 내용을 포함하고 있다. 법인세법 개정만으로는 실제회사가 아닌 페이퍼 컴퍼니로서 프로젝트금융회사가 주택건설사업의 시행자 역할을 할 수 없는 상황이다. 이는 주택법에 의거하여 20호 이상의 주택을 건설하고자 하는 주택사업자는 자본금, 기술자, 사무실 등에 관해 일정 요건의 등록기준을 갖추어야 하기 때문이다. 따라서 주택법 등에 이러한 문제를 해소하기 위한 특례조항의 마련이 필요하다(국토연구원, 2003, p. 67).

그러나 무엇보다도 프로젝트금융투자회사법의 도입을 다시 한번 고려해 볼 필요가 있다. 동법은 신용위험과 사업위험의 분리를 목적으로 프로젝트 단위의 자금조달을 활성화하기 제안되었는데 그 핵심내용은 기업과 금융회사가 프로젝트금융투자회사를 설립하여 프로젝트 파이낸싱을 추진할 경우 출자제한규정 등 금융 및 세제상 제약을 제거하기 위한 것이었다. 대부분의 전문가들은 프로젝트금융투자회사법이 신규주택사업에 가장 적절하다는 것에 대해 공통된 견해를 가지고 있는 만큼, 금융권에 적극적인 유인동기를 제공할 수 있는 동법의 제정을 추진하지 않고서는 주택 후분양제의 활성화를 기대하기는 어려울 것이다. 이와 함께 완공 이후에 나타날 수 있는 미분양 사태와 그로 인한 금융기관의 대출금 회수불능 등 주택시장 참여자들 사이의 책임분배 문제를 해결할 수 있는 보증기관의 역할 또한 증대할 것으로 예상된다. 따라서 불안을 제거할 수 있는 프로젝트 파이낸싱 지급보증, 시공사의 부실에 따른 시공위험으로부터 사업주체를 보호하는 완공보증과 같이 보증기관들의 보증여력의 확대가 필요하다.

한편 2003년 10월에 제정, 금년부터 시행되고 있는 '간접투자자산운용업법'¹³⁾으로 펀드투자대상이 기존 유가증권 이외에 장외 파생상품이나 부동산 등으로 확대되어 부동산펀드를 통한 부동산 간접투자도 가능하게 되었다. 이에 따라

부동산개발사업과 관련하여 사업자금을 필요로 하는 건설업체는 예전보다 다양한 성격의 자금을 조달할 수 있을 것으로 보인다.¹⁴⁾ '간접투자자산운용법'의 제정으로 다양한 상품을 구성할 수 있는 법적, 제도적 장치가 마련된 것이다. 과거와 달리 부동산 투자에 대한 기간을 탄력적으로 설정할 수 있게 되었으며, 이에 따라 프로젝트 파이낸싱, 수익성 부동산에 대한 투자, 해외부동산투자, 후분양 부동산에 대한 투자 등 다양한 금융기법을 활용할 수 있게 된 것이다.

은행이 운용했던 부동산투자신탁은 수익성보다는 안정성을 더 중요시 한 관계로 아파트사업과 같은 상대적으로 안정적인 부동산개발사업 이외에는 자금조달 방법으로 사용하기 힘들었으나, 부동산투자기구는 다양한 자산운용사가 다양한 성격의 펀드를 운용할 수 있어 상대적으로 리스크가 크지만 고수익을 배당할 수 있는 부동산개발사업이 자금조달 방법으로 사용할 수 있을 것으로 보인다(김희락, 2004, pp. 32~33). 그러나 '간접투자자산운용법'의 제정으로 인해 부동산개발사업의 자금조달에 다소 여유가 생기는 하겠지만, 시장의 분위기를 반전시킬 정도의 대규모 자금유입을 당장 기대하기는 어려울 것으로 예상된다. 또한 부동산투자를 위한 회사형은 배제되고 신탁형만 허용됨에 따라 완전한 형태의 부동산투자수단으로 자리잡기에는 한계가 있을 것으로 보인다.

13) '간접투자자산운용법'은 기존의 증권투자신탁업법, 증권투자회사법, 신탁업법, 보험업법으로 산재되어 있는 자산운용에 관한 법을 통합함으로써 동일한 자산운용행위에 대해 동일한 규제를 적용하고, 자산운용산업에 다양한 펀드를 제공하여 자산투자산업이 활성화될 수 있도록 하기위해 제정된 법이다. 이로써 은행권을 통해 판매되는 부동산 간접투자상품은 프로젝트 금융, 부동산투자신탁 등에서 펀드투자 대상이 기존 유가증권 이외에 장외 파생상품이나 부동산 등으로 확대되어 금년부터는 부동산 간접투자도 가능하게 되었다.

2. 소비자 금융

후분양제가 시행되면 주택구입자금을 분납하던 것을 일시에 지불하여야 하기 때문에 목돈

14) 미국등 선진국에서는 소액자본을 가진 투자가의 자금을 모아 부동산에 투자하고 그 수익을 돌려주는 부동산투자신탁이 활성화되어 있으며 최근에는 프로젝트의 수익력을 담보로 자금을 조달하는 프로젝트 파이낸싱 기법이 응용되면서 대단위 부동산개발을 위한 새로운 자금조달의 수법으로 이용되기도 한다.

마련에 따른 자금부담이 증가할 수밖에 없다. 따라서 주택구입자들의 자금부담을 최소화할 수 있는 소비자 금융의 확대방안도 함께 강구되어야 한다.

주택자금이 부족한 현실에서 주택자금을 충분히 조달할 수 있는 유일한 방법은 선진제도의 주택저당채권을 도매자본시장에서 유통화시켜 주택채권을 확충하는 것이다(김현아·김혜원, 2004, p. 38). 주택저당채권의 유통화는 지난 1999년 '주택저당채권유통화회사법'에 의거하여 설립된 한국주택저당채권유통화회사(KoMoCo)를 중심으로 전개되어 왔다. KoMoCo는 2000년부터 2003년까지 9차례에 걸쳐 2조 9천억원에 달하는 채권을 발행하였다. KoMoCo의 유통화 대상 주택저당채권이 대부분 국민주택기금 대출채권을 위주로 하였기 때문에 우리나라 전체 주택자금 대출에 비해 유통화 실적은 매우 저조한 형편이다(고성수, 2003, p. 39).

그러나 정부가 2004년 3월 기존의 KoMoCo를 흡수해 한국주택금융공사를 출범시키고 모기지론 제도를 도입함으로써 장기주택금융시장의 성장기반이 마련되었다고 할 수 있다.

모기지론의 도입효과를 살펴보면(고성수, 2004; 김관태, 2004; 김용태, 2004 참조), 첫째, 중산층과 서민층의 주택구입시기를 단축시킴으로써 주택수요를 촉진하여 최근 침체조짐을 보이고 있는 건설경기 안정화와 주택공급활성화에 기여할 수 있으며, 둘째, 단기대출 위주의 은행권 주택담보대출 증가로 인한 금융시장의 잠재적 불안요인을 완화하고 셋째, 주택금융시장의 안정성이 강화되어 후분양제의 원활한 정착에도 크게 기여할 것이며, 넷째, 주택금융부문에 있어 국민주택기금과 민간 주택금융의 역할 분담이 뚜렷하게 이루어 질 것 등이다.

그러나 주택금융공사를 통한 모기지론 제도가 현재 금융시장이 안고 있는 제반 문제점들을 극복하고 정부가 기대하고 있는 효과만큼의 경제적 효과를 실현할 수 있을 것인가에 대해서는 일부 부정적인 의견도 있다(김관태, 2004, p. 8).

현재 주택금융공사의 주택대출은 최장 20년까지 가능한 대출로서 고정 금리에 원리금을 균등 분할하여 상환하는 상품이다. 이에 반해 시중은행과 보험사에서의 장기주택대출상품은 최장 30년에 연동금리에 원리금 균등상환을 상품으로 제시하는 등 다양한 상품을 내놓고 있다. 모기지론을 둘러싸고 주택금융공사와 시중은행간의 경쟁이 치열한 상태에서 주택금융공사의 모기지론 판매가 시작된 지 2개월만에 8,000억원에 이르고 있지만 이는 기대에 크게 미치지 못하는 것이다. 따라서 새로운 제도의 도입만으로는 모기지론의 활성화를 기대할 수 없으며, 동 제도가 효과를 거두기 위해서는 다음과 같은 보완이 필요하다.

첫째, 동 제도의 도입으로 서민들의 내집마련 기회가 확대될 것으로 보고 있으나 자가소유율이나 자가거주율이 얼마나 상승할지는 향후 주택가격의 추이와 소득증가 전망에 달려있다고 하겠다. 주택가격의 상승이 소득수준에 비해 월등하다면 원리금 부담이 과중하여 소비자들에게 외면당할 수밖에 없다.¹⁵⁾ 따라서 동 제도의 성공여부는 주택가격의 안정이 전제되어야 하며, 이는 신규주택의 공급과 정부의 주택시장 안정 의지에 달려있다고 할 것이다.

둘째, 현재 주택금융공사가 판매하는 모기지론을 대출받기 위해서는 주택가격의 30%에 해당하는 초기자금을 수요자가 직접 마련해야 하는데, 수도권외의 주택가격을 감안할 때 이는 결

15) 김관태(2003, p. 9)는 과거 주택저당채권 유통화 제도가 활성화되지 못한 것은 KoMoCo의 자본금 규모가 작거나 공신력이 떨어져서가 아니라 아직 저당권 거래시장이 조성될 수 있는 여건의 미비와 주택가격이 가계의 소득수준에 비해 워낙 높아 원리금 부담이 워낙 과중했기 때문이라고 하였다. 그는 또한 미국 등 선진국의 경우 주택자금융자비율이 70~80로 가계가 월 소득의 20~30%정도 부담으로 장기주택자금을 상환할 수 있는 반면 우리나라는 이 정도로 구입할 수 있는 주택이 거의 없는 실정이라고 주장하였다.

코 적은 부담이 아니다. 따라서 모기지론이 활성화되려면 대출금 한도를 현행 70%보다 상향 조정하고, 금리조건을 현재보다 낮은 수준으로 제시함으로써 수요자가 주택구입시에 모기지론에 보다 쉽게 접근할 수 있도록 해야 한다.

셋째, 주택대출금의 상환부담을 줄여야 한다. 아직 금융시장이 발달하지 못한 상태에서 시장 발달의 기본여건을 제공하는 저금리 상품의 개발이 쉽지 않다면 소득공제한도의 확대 등 정부의 적극적인 지원을 병행할 필요가 있다. 이런 점에서 소득공제에 비해 세액공제가 훨씬 직접적이고 절세 효과를 나타내므로 저소득층 대상을 위주로 세액공제확대방안을 강구하는 것도 하나의 방안이 될 수 있을 것이다(김관태, 2003, p. 10).

넷째, 금융기관과 주택금융 수요자들의 적극적인 참여할 수 있도록 등 제도의 장점과 경제적 효과에 대한 적극적인 홍보와 함께 소비자들의 참여를 촉진할 수 있는 다양한 상품개발이 필요하다.

다섯째, 주택담보대출에 대한 대출자들의 연체율이 높아지는 경우 모기지론도 부실화될 가능성이 높다. 따라서 주택담보평가시스템, 장기간 대출에 따르는 신용평가와 위험산출 시스템, 위험관리능력과 경영 효율성 제고 등 제도 정착화를 위한 안전장치 마련을 서둘러야 할 것이다.

V. 결론

지금까지 후분양제도 시행과 관련한 논쟁사항과 후분양제 활성화를 위한 방안을 주택금융을 중심으로 살펴보았다.

후분양제도의 시행을 둘러싼 논쟁의 핵심은 과연 우리의 주택시장이 후분양제의 충격을 흡수할 수 있을 정도로 튼튼한가와 결부되어 있다. 결국 선분양제 하에서의 자금조달을 후분양제 하에서 어떻게 대체할 것인가에 따라 주택

건설업체의 생존과 주택시장의 안정여부 등이 좌우될 것이다.

이러한 맥락에서 본 연구는 프로젝트 파이낸싱의 활성화를 위한 보다 근본적인 제도적 장치로서 프로젝트금융투자회사법의 제정과 이에 따르는 다양한 보증상품의 개발이 필요하다는 점을 지적하였다. 현재 정부가 제시하고 있는 후분양 사업장의 부채비율 완화, 주택법 개정 등의 제도개선만으로는 주택건설업체의 자율적 참여를 기대하기는 어려울 것이다. 또한 소비자 금융으로서 장기주택담보대출이 성공하기 위해서는 주택가격 안정에 대한 정부의 의지와 더불어 주택대출금의 상환부담을 완화시켜 줄 수 있어야 한다는 것 등을 제시하였다.

그러나 본 연구에서 제시된 방안이 구체적이지 못하고, 포괄적인 방향만을 제시해 놓은 한계가 있다. 특히 프로젝트금융투자회사법의 재도입과 관련해서는 국회에서 부결된 사유가 있는 만큼 이에 대한 논쟁의 여지가 많을 것으로 생각된다. 이러한 점에서 앞으로 주택건설업체의 자율적인 후분양제 참여를 위해 필요한 공급자 금융에 대한 선진국의 사례와 성공요인 등에 대한 연구자들의 관심과 노력을 필요로 한다고 할 것이다.

참고문헌

- 국토연구원, 2003. 12, 「주택후분양제도의 조기 정착방안 연구」.
- 건설교통부, 2004. 2. 3, “아파트 후분양 활성화 방안 확정”(보도자료).
- 김관태, 2003, “모기지론 도입에 따른 영향과 활성화를 위한 과제”, 조흥경제, 제461호, pp. 2~12.
- 김경환·김관영, 2004, “장기주택금융의 도입과 주택금융시장의 전망”, 「주택산업의 현황과 발전방향모색」, 주택산업연구원

- 세미나 자료, pp. 39~62.
- 김선덕, 2003. 3, “후분양도입과 건설산업 영향”. Houzine, Monthly Web Magazine, 제35호, 주택도시연구원.
- 김성식, 2003. 3, “주택후분양방식의 파급효과”. 주간경제, 제720호, LG경제연구원. pp. 36~40.
- 김용태, 2004, “모기지론 도입의 효과와 전망”, 주택도시, 제81호, 주택도시연구원, pp. 75~83.
- 김용태, 2003, “후분양제의 시행조건과 파급효과”, 주택도시, 제77호, 주택도시연구원, pp. 97~103.
- 김현아, 2003. 5, “후분양방식을 통한 주택공급의 득과 실”. Houzine, Monthly Web Magazine, 제35호, 주택도시연구원.
- 김현아 · 김혜원, 2004, 「주택공급체계의 국내외 비교분석」, 한국건설산업연구원.
- 김희락, 2004, “간접투자자산운용법 시행에 따른 부동산금융의 변화와 시사점”, 대은경제리뷰, 대구은행, pp. 24~37.
- 박재룡, 2003. 3, “분양제도의 개선방안”, 삼성경제연구소, pp. 1~14.
- 석종현, 1995. 4, “아파트 선분양제도의 위험성 여부”, 토지공법연구, 한국토지공법학회, pp. 83~112.
- 윤주현, 2003. 3, “주택후분양제도의 도입방안”, 국토정책 Brief, 제2호, 국토연구원, pp. 1~4.
- 임덕호, 2003. 11, “주택시장 선진화를 위한 후분양제 도입”. 「주택시장 정상화방안」 한국주택학회 춘계학술대회자료.
- 임덕호, 2004, “아파트 분양원가 공개의 경제학적 고찰”, 「아파트 공급가격의 바람직한 방향」, 한국주택학회 춘계학술대회자료.
- 이중희 · 조상형, 1995. 8, “주택후분양제도의 도입을 위한 정책과제”, 주택금융, 제182호, 한국주택은행, pp. 22~52.
- 주택산업연구원, 2000, 「주택시장변화에 따른 주택건설업체의 시장 대응방안연구」.
- 조주현, 2003, “주택개발관련 프로젝트금융제도의 도입방안”, 「주택산업발전을 위한 공급자 금융확대 방안」, 한국주택학회 정책세미나 자료, pp. 1~19.