발표 2.

부동산 시장(수요측면) 현황·문제점 및 개선사항

- 지방 미분양 해소를 중심으로

박형남 박사

(한국부동산마케팅협회 부회장,
신림씨앤디 대표이사)

발표2.

부동산 시장(수요측면) 현황·문제점 및 개선사항

박형남 박사(한국부동산마케팅협회 부회장, 신림씨앤디 대표이사)

Contents

1. 지방 미분양 해소를 위한 선제적 대책마련
2. 분양대행업의 제도권 관리 강화

01

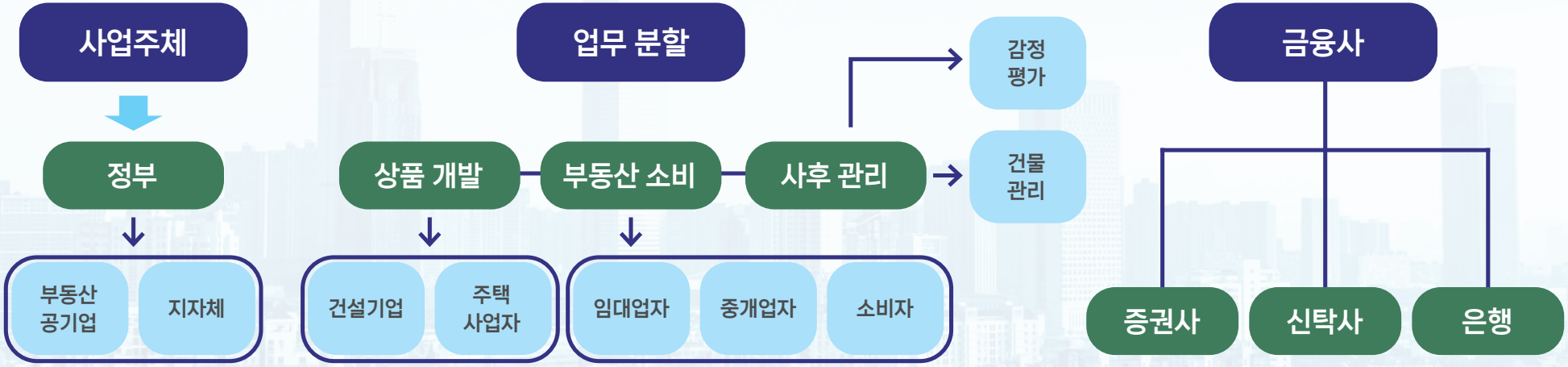
지방 미분양 해소를 위한 선제적 대책마련

건설·부동산 산업은 국민의 삶과 직결되는 산업

- 다양한 이해관계자가 참여하는 복잡한 산업구조는 국내 경제 시스템 전반과 연계
- 건설·부동산 산업은 국민의 삶터를 꾸리는 산업으로 영향력 강화
- 건설·부동산 주택 시장의 미분양 증가시 연관산업 침체 야기함.
  이에따라, 경기 침체 등 발생되는 문제점 많아 주택 시장 활성화 방안 강구 절실함

부동산 개발산업 업무진행 Process

업무 관계사

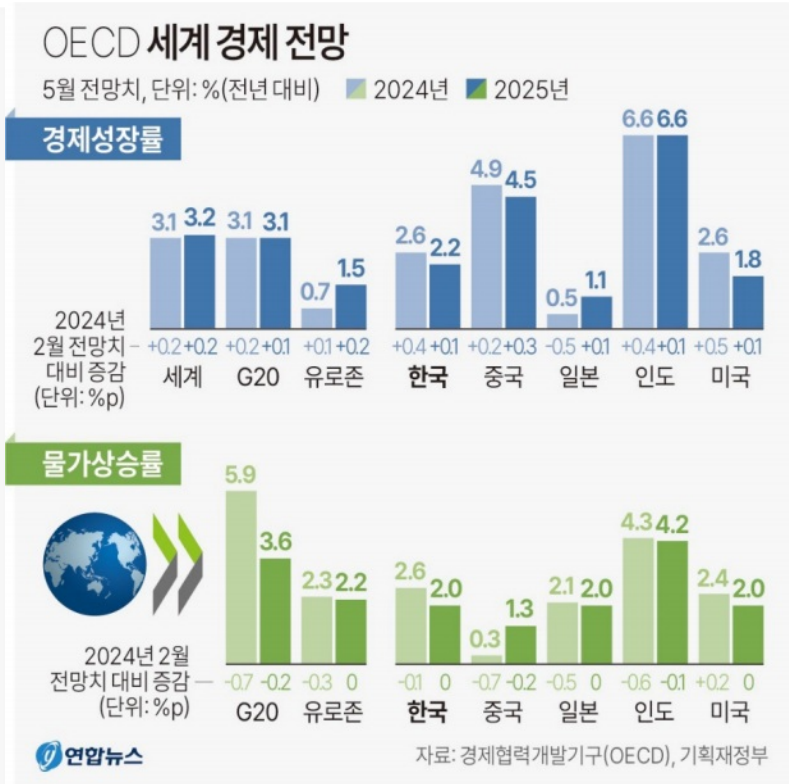


24년 현재 한국은?

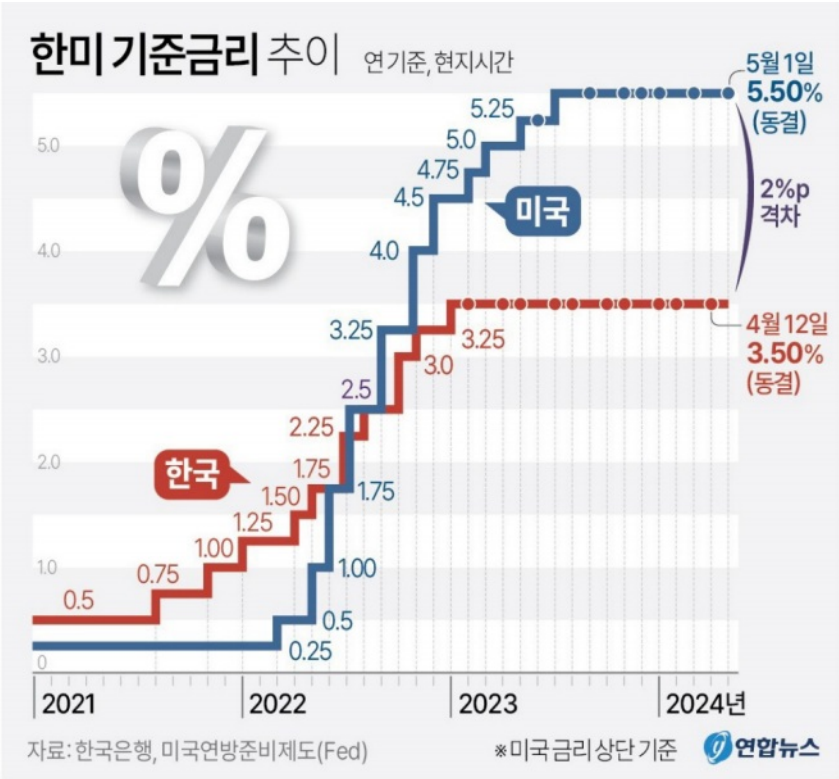
- OECD 세계 경제 전망 : '24년 경제성장률 2.6% 예측대비 '25년 경제 성장률 2.2% 수준으로 저성장 예상. 물가상승률은 2% 이상 수준으로 경기침체
- 한국의 기준금리는 9연속 3.5% 수준으로 동결 추세임. 추후 기준금리 인하에 대한 예측은 있으나, 불확실한 미래에 대한 희망회로 돌릴수 없음
- 한국의 소비자 물가지수는 지속 오름 추세로 인플레이션 본격화 추세임. 국가 기반 산업인 부동산 시장의 침체가 소비 분야의 인플레이션으로 확대추세

소비자 물가 & 기준금리 & 경제전망

김민지 기자 20240502



김민지 기자 20240502



박영석 기자 20240502

미분양 현황

1. 전국 미분양 현황 및 시장지표

전국 미분양 현황

– 전체 미분양 : '24.03 기준 전국 64,964호 미분양 발생하였으며, 대구가 9,814호로 가장 많은 미분양 발생

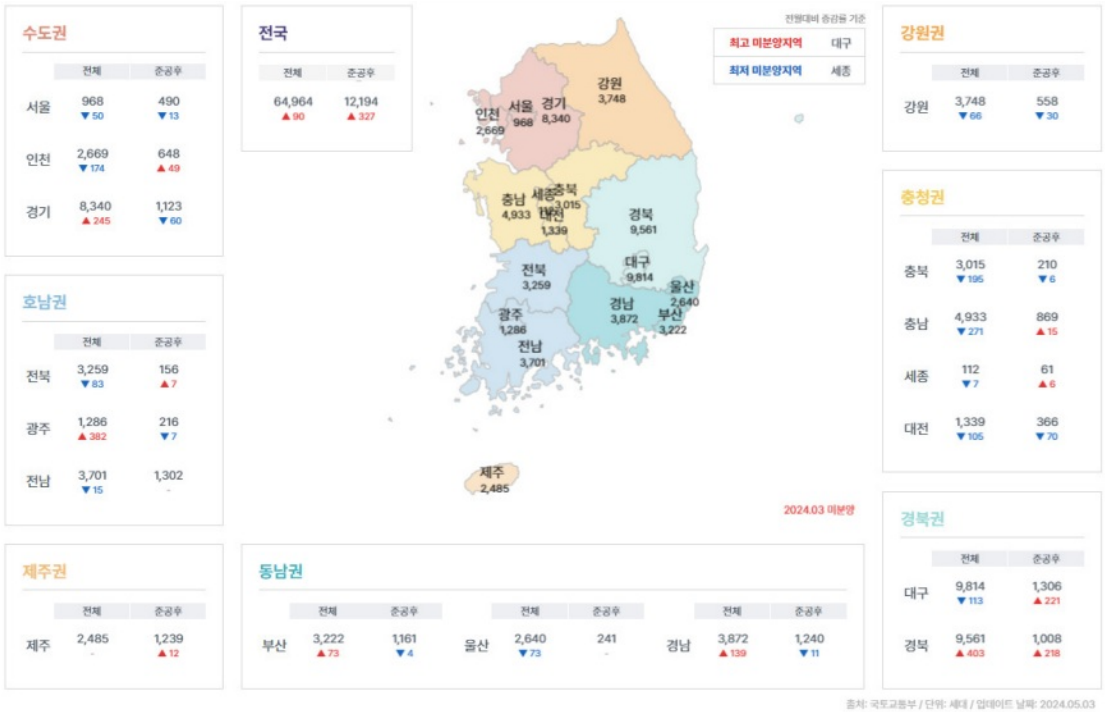
지난달('24.02) 대비 미분양 90호가 증가하였으며, '23.11월(57,925호 최저물량) 이후 4개월 연속 증가중. 13년 이후(최근 10년 전) 현재 가장 미분양 이 높음

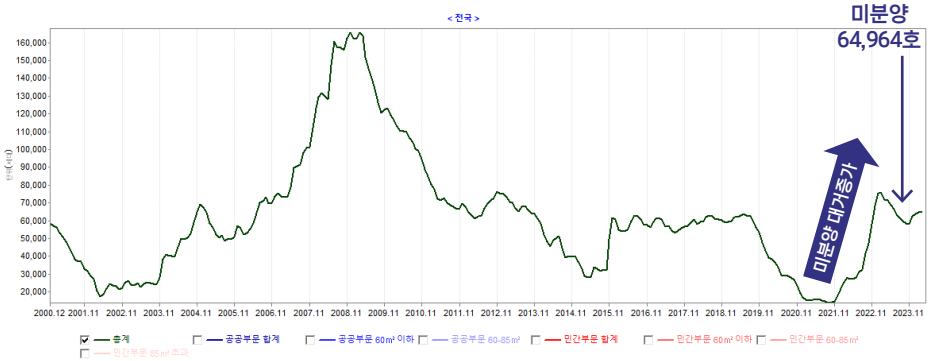
– 준공 후 미분양 : '24.03 기준으로 12,194호 발생

'22.05 이후 준공 후 미분양 6,830호에서 지속적으로 증가하여 최근까지 78.5% 상승하였으며, 지속 증가하는 추세임

전국 미분양 현황('24.03 현재)

자료 : 데이터노우즈





구분	민간부문				비율
	합계	60㎡ 이하	60 – 85㎡	85㎡ 초과	
전국	64,964	9,634	46,872	8,458	100.00%
서울특별시	968	773	170	25	1.50%
경기도	8,340	1,291	6,537	512	12.80%
부산광역시	3,222	1,409	1,779	34	5.00%
대구광역시	9,814	989	7,608	1,217	15.10%
인천광역시	2,669	1,000	1,574	95	4.10%
광주광역시	1,286	115	969	202	2.00%
대전광역시	1,339	604	512	223	2.10%
울산광역시	2,640	67	2,116	457	4.10%
강원도	3,748	484	2,616	648	5.80%
경상남도	3,872	627	2,790	455	6.00%
경상북도	9,561	641	6,956	1,964	14.70%
전라남도	3,701	651	2,724	326	5.70%
전라북도	3,259	136	2,473	650	5.00%
충청남도	4,933	442	3,998	493	7.60%
충청북도	3,015	134	2,440	441	4.60%
제주도	2,485	207	1,562	716	3.80%
세종특별시	112	64	48	0	0.20%

1. 전국 미분양 현황 및 시장지표

전국 미분양 관리지역 현황

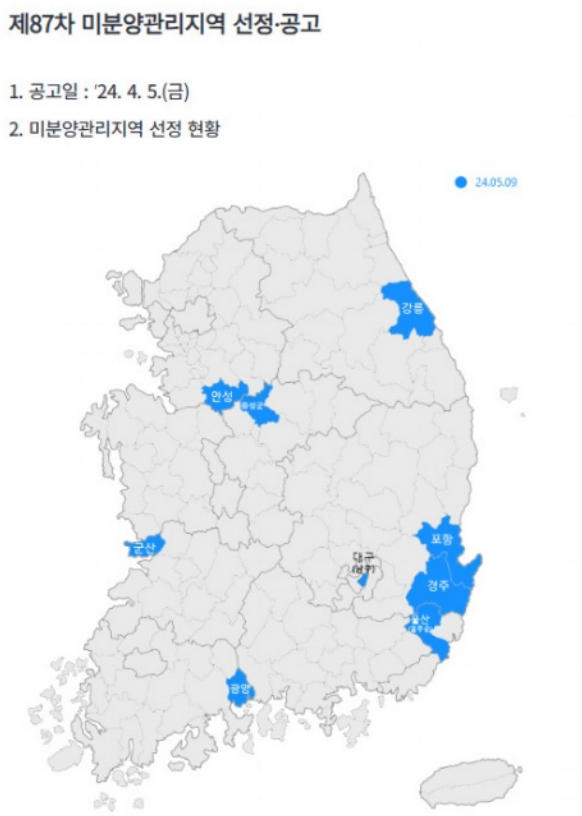
– 전체 미분양 : '24.03 기준 전국 64,964호 미분양 발생하였으며, 대구가 9,814호로 가장 많은 미분양 발생

지난달('24.02) 대비 미분양 90호가 증가하였으며, '23.11월(57,925호 최저물량) 이후 4개월 연속 증가중. 13년 이후(최근 10년 전) 현재 가장 미분양 이 높음

– 준공 후 미분양 : '24.03 기준으로 12,194호 발생

'22.05 이후 준공 후 미분양 6,830호에서 지속적으로 증가하여 최근까지 78.5% 상승하였으며, 지속 증가하는 추세임

전국 미분양관리지역 선정 공고



구 분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유 (붙 임)
지방(10개)	대 구	중구	'23.02.24. ~ '24.04.09.	②
		남구	'23.02.24. ~ '24.04.09.	②
	울 산	울주군	'23.02.24. ~ '24.04.09.	②
	강 원	강릉시	'24.03.10. ~ '24.04.09.	①,②,③
	충 북	음성군	'23.02.24. ~ '24.04.09.	②
	충 남	아산시	'24.01.10. ~ '24.04.09.	②,③
	전 북	군산시	'24.03.10. ~ '24.04.09.	②
	전 남	광양시	'23.02.24. ~ '24.04.09.	②
	경 북	포항시	'23.02.24. ~ '24.04.09.	②
		경주시	'23.02.24. ~ '24.04.09.	②

구분	범주	선정요건
①	미분양 증가	최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 50% 이상 증가한 달이 있는 지역
②	미분양 해소 저조	가. 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 2배 이상인 지역 나. 최근 3개월간 미분양세대수가 1,000세대 이상이며 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역
③	미분양 우려	가. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 시·도 중에서 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 30% 이상 증가한 달이 있거나, 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 1.5배 이상인 지역 ㉠. 최근 3개월간 전월보다 인허가실적이 50% 이상 증가한 달이 있는 지역 ㉡. 당월 인허가실적이 1년간 월평균 인허가실적의 2배 이상인 지역 ㉢. 당월 청약경쟁률이 최근 3개월간 평균 청약경쟁률보다 10% 이상 증가하고 당월 초기분양률이 최근 3개월간 평균 초기분양률보다 10% 이상 감소한 지역 나. 직전 1년간 분양승인실적이 해당 지역 공동주택재고수의 5% 이상인 지역

1. 전국 미분양 현황 및 시장지표

미분양 주택현황

- 관련 통계에 따르면 3월말 기준 전국 미분양가구는 6만4,964가구로 작년 말(6만2,489가구)보다 증가
  → 이전 정부 말인 2021년(1만7,710가구)에 비하면 3배 이상 증가한 수준
- 지방광역시 및 지방도시 미분양 가구는 전국 미분양가구에서 차지하는 비중이 80%를 넘어서면서 지방지역 미분양이 심화되고 있음

미분양 주택 현황

자료 : 부동산인포

구분	노무현정부	이명박정부					박근혜정부				문재인정부					윤석열정부		
	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년(3월)
전국	112,254	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838	47,797	19,005	17,710	68,107	62,489	64,964
수도권	14,624	26,928	25,667	29,412	27,881	32,547	33,192	19,814	30,637	16,689	10,387	6,319	6,202	2,131	1,509	11,035	10,031	11,977
지방전체	97,630	138,671	97,630	59,294	41,926	42,288	27,899	20,565	30,875	39,724	46,943	52,519	41,595	16,874	16,201	57,072	52,458	52,987
수도권비율	13.0%	16.3%	20.8%	33.2%	39.9%	43.5%	54.3%	49.1%	49.8%	29.6%	18.1%	10.7%	13.0%	11.2%	8.5%	16.2%	16.1%	18.4%
지방비율	87.0%	83.7%	79.2%	66.8%	60.1%	56.5%	45.7%	50.9%	50.2%	70.4%	81.9%	89.3%	87.0%	88.8%	91.5%	83.8%	83.9%	81.6%
매매가격지수 변동률 (당해년 1월~12월) (KB부동산)	1.12	2.12	2.27	2.38	8.9	-0.37	0.42	2.31	4.9	1.42	1.29	2.81	-0.27	9.23	18.38	-3.43	-4.90	

- 미분양 주택은 2008년 16만5,599가구, 2009년 12만3,297가구였던 미분양가구는 2010년 8.8만가구로 눈에 띄게 줄어들었음
- 미분양가구가 10만가구 밑으로 떨어졌던 2010년에도 2.38% 상승률을 기록 했었음
- 2011년 8.9%를 기록하기도 했었지만 2012년에는 -0.37%를 기록하는 등 집값에 끼치는 영향이 매우 크다고 할 수 없었음
- 미분양 해소에 나섰던 이명박 정부 당시(2008년~2009년)에는 KB부동산 매매가격지수 변동률은 2008년 2.12%, 2009년 2.38% 였음
  (08년 부동산위기 당시 정부 시행정책인 LTV 완화&취등록세 50% 감면 등 적극적인 정책적 대안마련 시급한 상황)

1. 전국 미분양 현황 및 시장지표

지역별 미분양 양극화

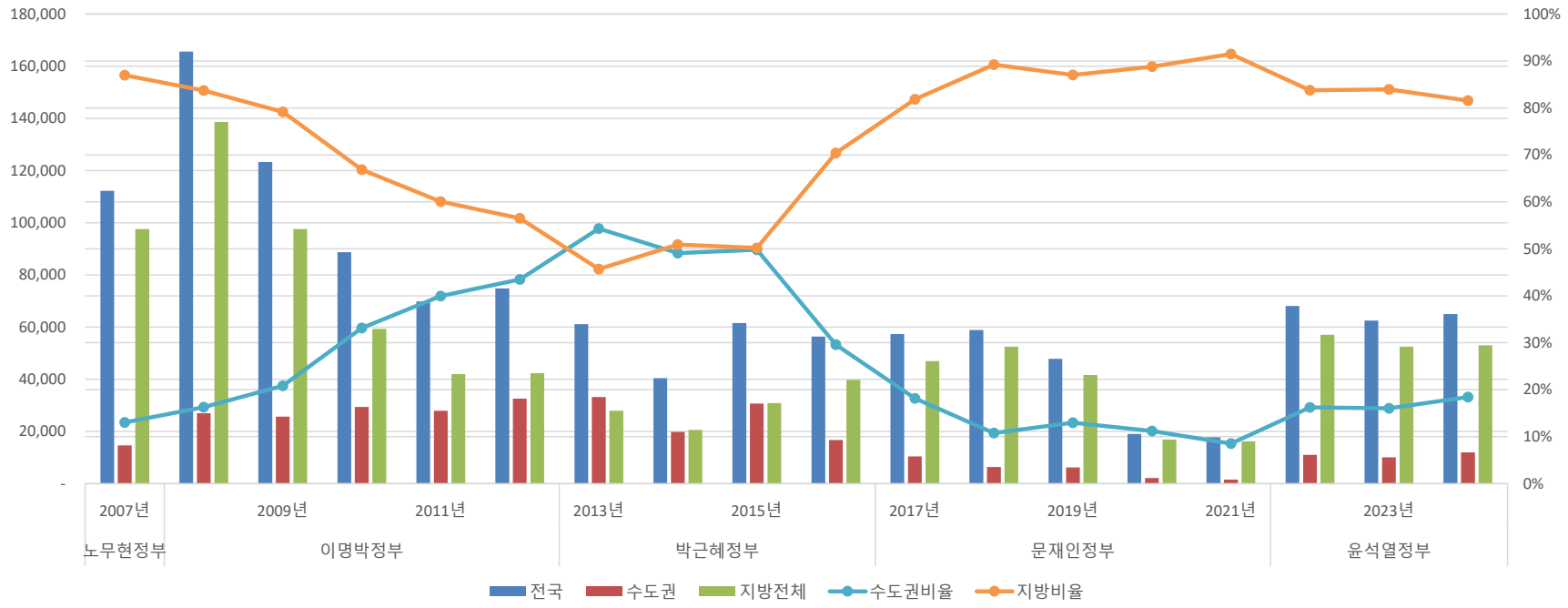
- 최근 수도권 미분양 주택 비중 대비 비수도권 미분양 비중이 3배 수준으로 형성.
현재 지방 아파트 시장은 미분양 무덤으로 인식되는 상황임

시장침체로 시세는 하락하나 분양가는 증가세를 나타내는게 주요 원인
PF 금리상승 및 건설원가 상승으로 공급감소와 수요위축 요인 동시발생 현황 감안 시 높은 분양가 때문에 미분양이 발생했다고 단정짓기에는 문제가 있음
미분양 적체지역 미 해결 시 신규공급의 한계로 주택안정화 정책에 걸림돌 판단

미분양 가구 증가세

정부 별 미분양 가구수와 수도권, 지방 비율

자료 : 부동산인포



주택 구입 부담지수 (소득 대비 가격 및 주택구입 부담지수)

- 주택구입 관련 부담지수 통계 확인시 21년도 이후 부동산 가격 상승으로 매수자의 구매시 발생하는 부담감지수 크게 증가
- 시장 외적으로는 미국발 금리인상 여파가 국내에도 작용하며 주담대 등 각종 금융금리의 폭등이 주 원인

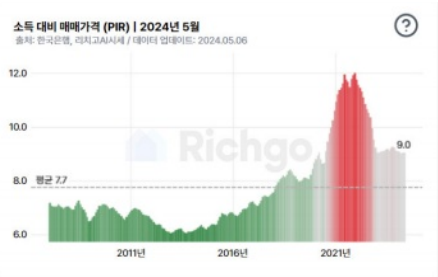
▶ 매수자 부담 증대 : 현재 고물가와 고금리로 가계지출 부담으로 인해 실질 구매력은 더욱 좋지 않은 상황

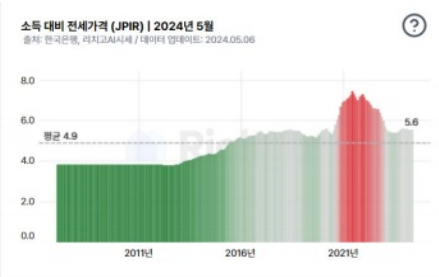
소득 대비 아파트 가격 및 주택구입 부담지수

자료 : 데이터노우즈

소득 대비 가격 ('24.3 기준, PIR)

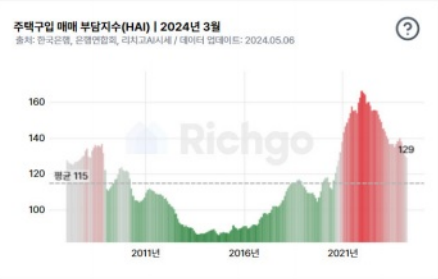
- 중위가구의 소득 대비 아파트 가격이 얼마나 저평가 되어 있는지를 나타내는 지수
- 매매는 1.3p 고평가, 전세는 0.7p 고평가 되어 있음.
  현재 고물가와 고금리로 가계지출 부담으로 인해 실질 구매력은 더욱 좋지 않은 상황





주택구입 부담지수('24.3 기준, HAI)

- 1) 중위소득가구가 2)표준대출로 3)중간가격 주택구입시, "대출상환부담"을 나타내는 지수
- 주택담보대출 상환가능소득 / 중간가구소득 * 100
- 매매는 14p 고평가, 전세는 5p 고평가 되어 있음.
  현재 고물가와 고금리로 가계지출 부담으로 인해 실질 구매력은 더욱 좋지 않은 상황



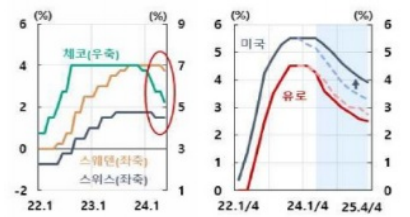
경제전망 요약

- 금년중 국내경제는 수출의 회복모멘텀이 강화된 데다 소비 흐름도 당초 예상보다 개선됨에 따라 2월 전망$_{2.1\%}$을 상당폭$_{+0.4\%p}$ 웃도는 2.5% 성장할 전망이다.
- 소비자물가 상승률은 예상보다 양호한 성장세 등으로 상방압력이 커졌지만, 완만한 소비 회복세 등을 감안하면 연간 전체로는 2월 전망치를 조정할 정도는 아닌 것으로 판단된다.

(%)	2023	2024e)1)	2025e)1)
GDP 성장률	1.4	2.5 [0.4%p↑]	2.1 [0.2%p↓]
소비자물가 상승률	3.6	2.6 [유지]	2.1 [유지]
(근원물가)	3.4	2.2 [유지]	2.0 [유지]

주: 1) [ ]는 24.2월 전망 대비 변화

< 그림 4 > 주요 선진국 정책금리



주: 1) 분기말 기준, 음영은 주요 예측기관의 정책금리 전망 중간값, 점선은 2월 전망 당시 숫자
자료: Bloomberg(5.20일), 각국 중앙은행

24년 3분기 향후 경제전망

- 현재 실질 구매력이 좋지 않은 상황이나, 24년중 국내 경제는 소비 흐름이 당초 예산보다 개선됨에 따라 GDP 성장률 2.5% 성장 예상
- 향후 25년 4분기까지 미국 유로 정책금리 완화 및 유럽국가 피벗 감소 예상됨에 따라, 대외적으로 중장기 전망 판단시 완만한 경기 회복세 예상됨
- 다만, 24년 5월 현시점 경기 최저점 수준으로 미분양 해소를 위해 규제 완화가 필요한 시점으로 판단됨

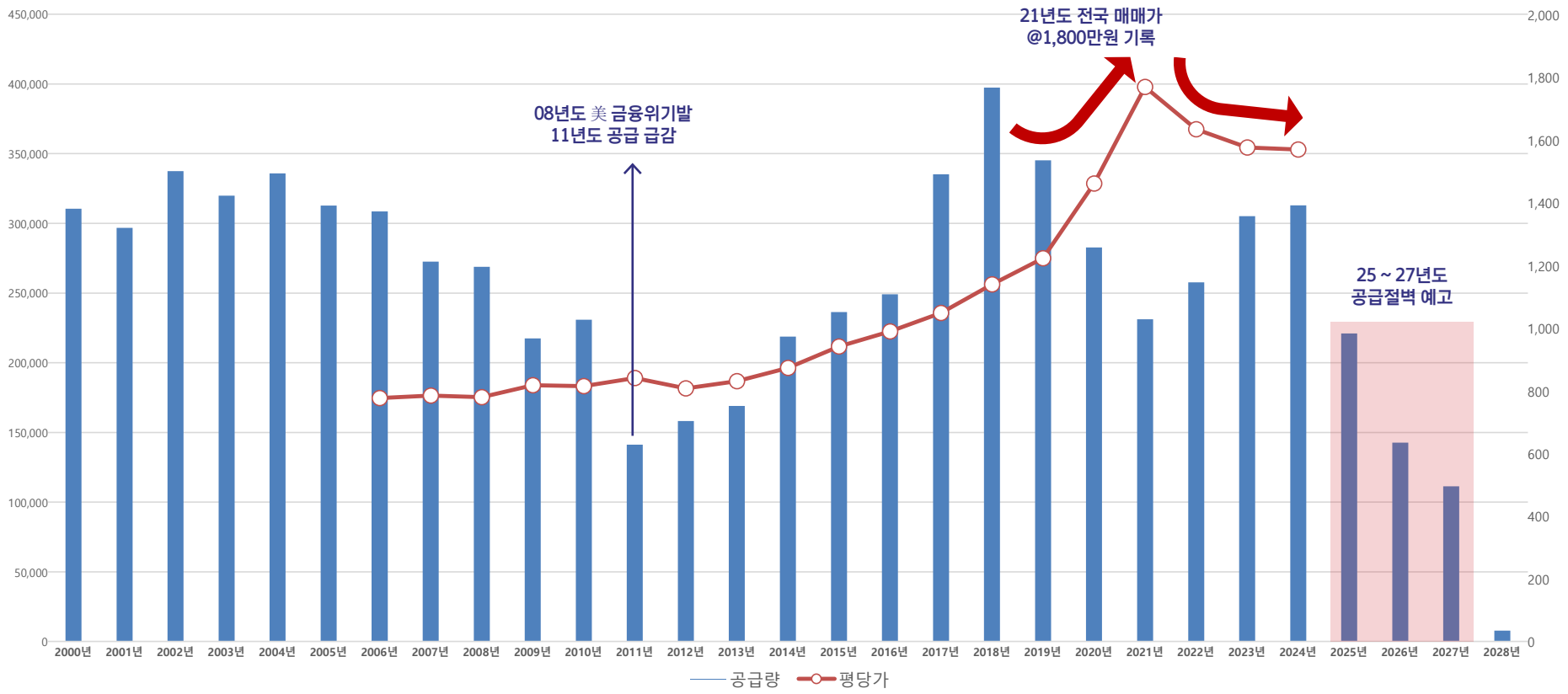
주택 공급 및 매매가 현황

– 부동산 우상향

통계치 작성이후 전국 매매가는 꾸준한 우상향 기록 => 08년도 美 리먼 사태로 인한 부동산 빙하기에도 보합세 나타남.
그러나 금번 시장냉각기 시작된 22년도 이후 평균매매가 하락세 나타나며 , 이로인한 착공실적 부진으로 신규공급 절벽현상 예고됨

미분양 주택 현황

자료 출처 : 부동산 114
통계 기준 : 연도별 공급량 / 평당 매매가



1. 전국 미분양 현황 및 시장지표

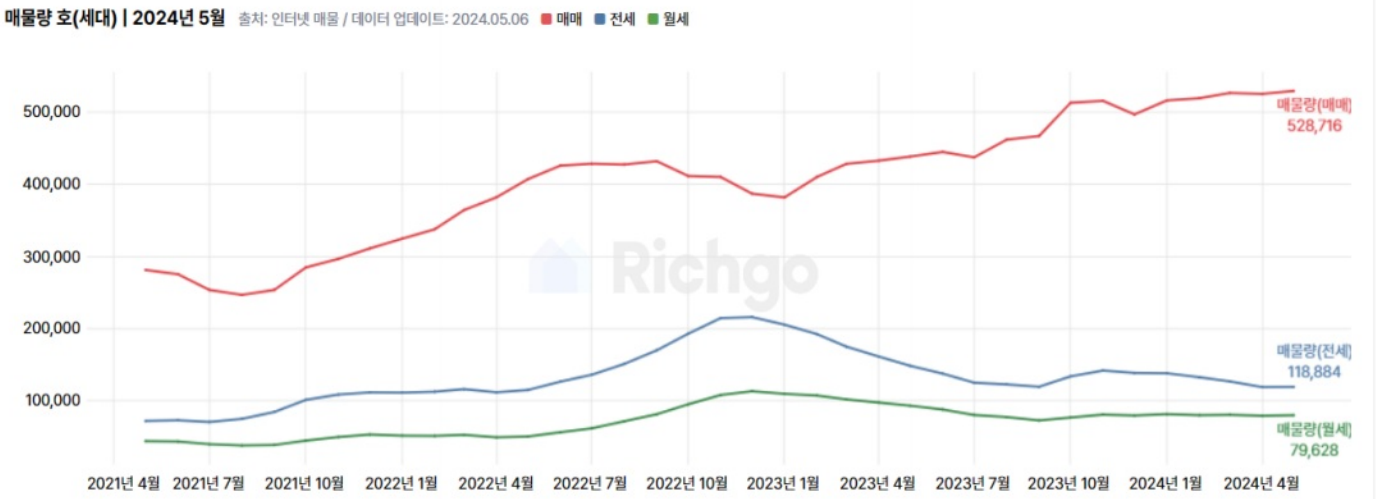
아파트 매물량, 거래량

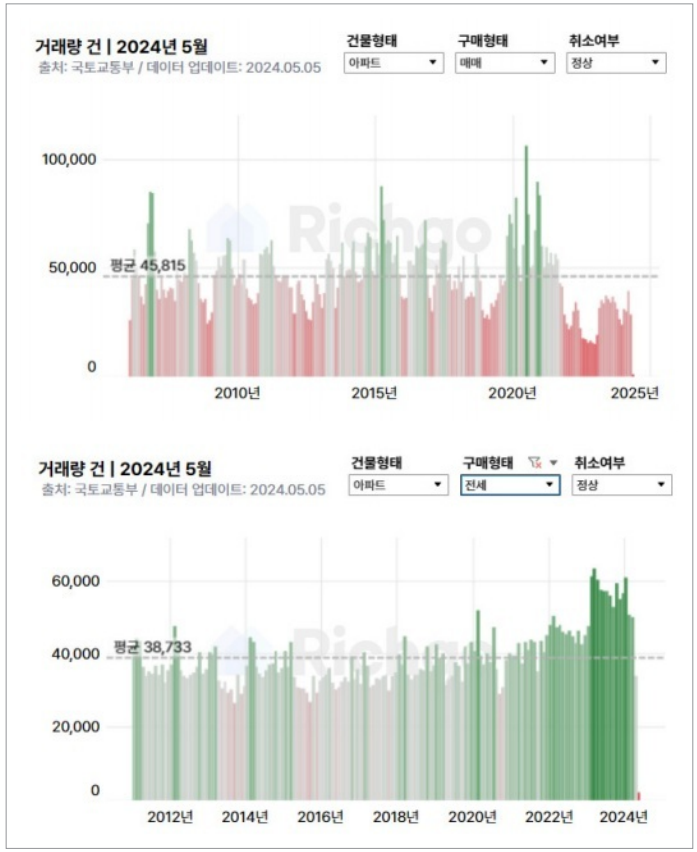
– 매물량
24년 5월 기준, 인터넷매물

매매 : 전국 528,716호가 매물(중복제외)로 나와있으며, `21.5 이후 가장 많은 물량이 쌓이고 있음
전세 : 전국 118,884호가 매물(중복제외)로 나와있으며, 전세 수요 증가로 인해 지속적인 감소세를 유지하고 있음

– 거래량
24년 3월 기준(30일 등록기간 완료기준), 국토교통부

매매 : 매물은 늘어나고 있지만 3월 기준 약 39,000건으로 평균(약 45,800건)이하로 거래가 되고 있음
전세 : 지속적으로 증가하고 있으며, 3월 기준 약 49,000건으로 매매를 훨씬 상회하는 거래를 보이고 있음



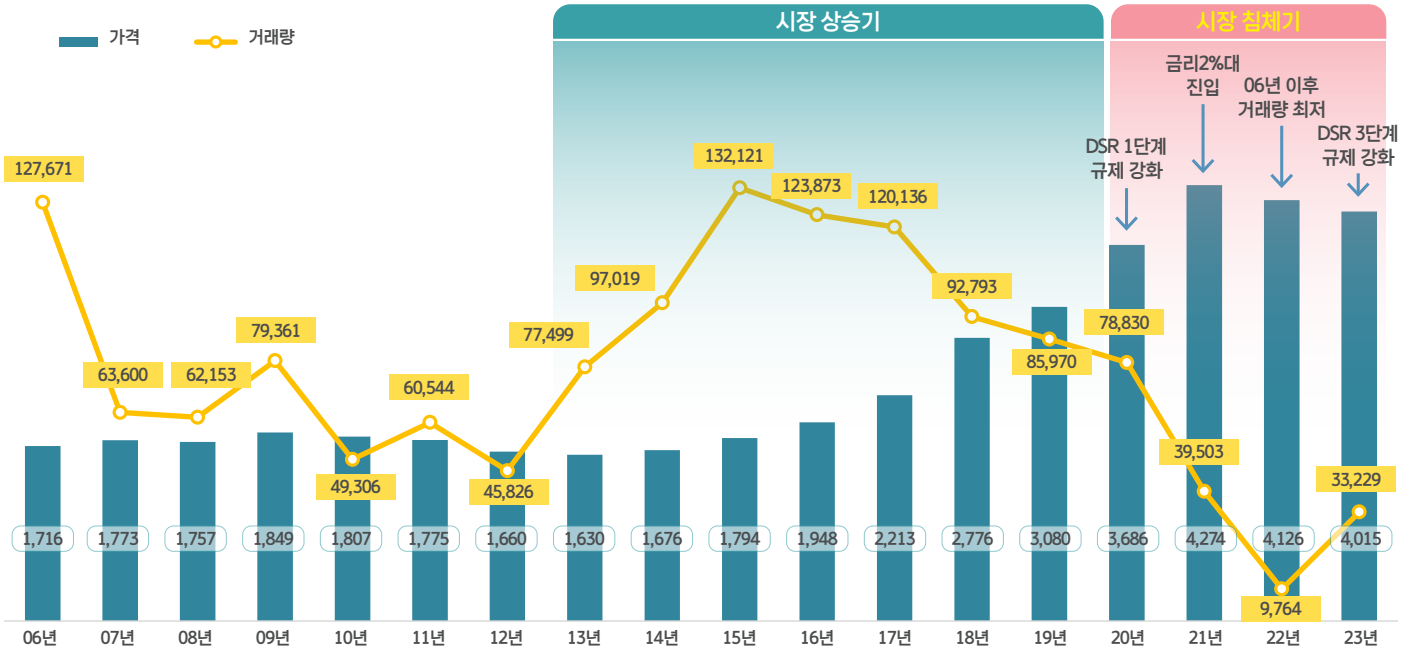


1. 전국 미분양 현황 및 시장지표

부동산 거래량 및 가격변동

- 주택거래 통계 확인시 서울시 매매거래량 18년도 이후 지속 감소. 특히, 호황의 정점기인 21년도 거래량 전년대비 절반 급감
- 22년도 이후 현재까지 이어지는 시장냉각의 경고로 해석됨. 시장 자체지표의 악화와 더불어 장기간 유지되는 고금리 정책으로 단기간 해소는 난제

최근 10개년도 서울시 부동산 거래량 및 가격변동 통계



- 07년도 이후 금융위기로 인한 20세기 최대의 냉각기 이상으로 서울 매매거래량 급감 냉각 정점에 달한 22년도의 경우 사상 초유의 연간거래량 1만건 미만 기록
  → 소위 '부동산불패' 심리 무너지며 현재까지 하락세 유지 , 매수심리 급감
- 규제완화로 23년도 거래량 일부 회복세 보이나 평균매매가는 오히려 하락
  → 전년도 거래량 증가는 일시적인 반등세로 '24년도 이후 시장변동에 유의 必

스트레스 DSR 적용으로 수요위축

- 서민경제의 직격탄인 대출 스트레스 DSR 적용으로 인하여 LEVERAGE 효과 기대 하기 어려움.
  경기 활성화 위한 DSR 완화 필요 시점임

스트레스 DSR 제도 시행 자세히 알려드립니다.

- 추진 시기
- 대상 대출
- 대출한도 변화

스트레스 DSR 제도란?

변동금리 대출 등을 이용하는 차주가 대출 이용기간 중 금리 상승으로 인해 원리금 상환 부담이 상승할 가능성을 감안하여 DSR 산정시 일정수준의 가산금리(스트레스 금리)를 부과하는 제도입니다.

금융위원회

스트레스 DSR 제도 왜 시행하나요?

스트레스 DSR을 통해 금리변동위험을 DSR에 정교히 반영하여,

❶ 상환능력을 넘어서는 과도한 가계대출 확대를 방지하고,

❷ 고정금리 확대 등 가계부채 질적개선을 도모하고자 합니다.

※참고 : 해외 도입사례

- 캐나다 : 주택담보대출에 대해 적격금리(최저 5.25%) 또는 약정금리에 2%p를 가산한 금리 중 높은 금리를 적용하여 차주의 상환능력을 평가
- 호주 : 기존 대출금리보다 3%p 높은 완충이자율(Buffer rate) 부과하여 상환능력 평가
- 홍콩 : 주담대 금리 2%p 인상을 가정한 스트레스 DSR 제도를 통해 상환능력평가

스트레스 DSR 시행 범위는?

DSR이 적용되는 전업권·모든대출 대상으로 적용합니다.

단, 스트레스 DSR 제도 도입으로 인해 차주들이 체감하는 대출한도 축소 부담이 과도할 우려 등을 감안해 2024년 중 순차적·점진적으로 제도를 시행해 나갈 계획입니다.

- **대상기관** : 은행권 + 2금융권(상호·저축·여전·보험)
- **대상대출** : ❶ 주담대 + 신용대출[1] 등 신규취급분(대환·재약정[2] 포함)
  ❷ 변동형+혼합형[3]+주기형[4] 등(대출기간 중 금리변동시 모두적용)

1) 해당 차주의 신용대출 잔액(기존+신규)이 1억원 초과시 적용(향후 점진 확대)
2) 증액없는 자행대환·재약정도 대상에 포함
3) 혼합형 : 일정기간(예 : 5년) 고정금리가 적용되고 이후 변동금리로 전환되는 상품
4) 주기형 : 일정주기로(예 : 5년) 금리가 변경되고, 그 기간내에는 고정금리 적용되는 상품

스트레스 DSR 단계별 시행시기는?

	1단계	2단계	3단계
시행시기	'24.2월	'24.6월(잠정)	'24년 말(잠정)
은행권	주택담보대출	주담대 + 신용대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 등
2금융권	-	주택담보대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 등

※ 대출한도 축소에 따른 실수요 어려움 등 감안해 다음 조치를 병행합니다.

- 2024년 상반기는 스트레스 금리의 25%, 하반기는 50% 적용하고, 2025년부터는 스트레스 금리를 그대로(100%) 적용
- 증액없는 자행대환·재약정은 2024년말까지 적용을 유예하고, 2025년부터는 예외없이 적용

스트레스 금리 산정 방식은?

스트레스 금리는 과거 5년 내 가장 높았던 수준의 가계대출 금리와 현 시점(매년 5월·11월 기준) 금리를 비교하여 결정하되, 일정한 수준의 하한(1.5%), 상한(3.0%)을 부여할 방침입니다.

[변동형/혼합형/주기형 적용방식]

○ [최고 금리(A)] 과거 5년중 가장 높은 월별 금리(은행 가중평균금리(한은))
○ [현재 금리(B)] 매년 5월, 11월 기준 금리(은행 가중평균금리(한은))
○ [스트레스 금리] = (A) - (B), (단 하한(1.5%)~ 상한(3.0%) 적용)

구 분	변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기비중				
		5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예 : 30년만기	30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
혼합형	(A)-(B) × 100%	(A)-(B) × 100%	(A)-(B) × 60%	(A)-(B) × 40%	(A)-(B) × 20%	미적용
주기형			(A)-(B) × 30%	(A)-(B) × 20%	(A)-(B) × 10%	

스트레스 금리 대출 받을 때 어떻게 적용되나요?

DSR 산정시 스트레스 금리를 가산합니다.

* DSR = [대출 원리금('실제대출금리+스트레스 금리' 기준 산정)] / 연간 소득액

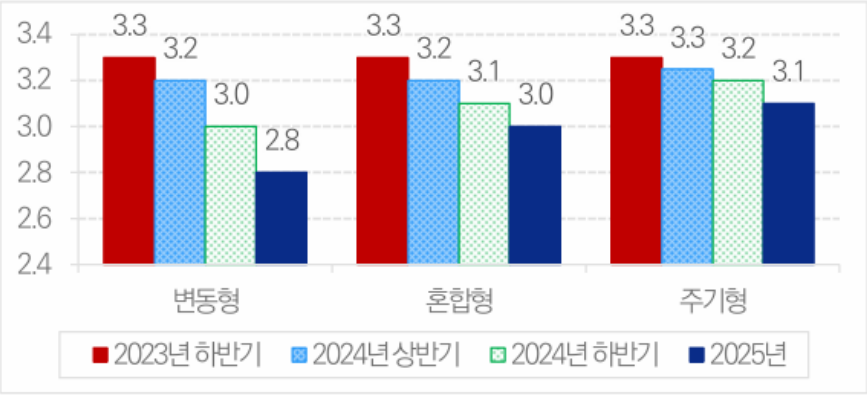
차주별 DSR 한도 규제
(은행 40% / 비은행 50%)

금융회사 Portfolio DSR 규제
(평균 DSR 40% 내 등) **적용시 반영**

스트레스 DSR 적용으로 수요위축

- 서민경제의 직격탄인 대출 스트레스 DSR 적용으로 인하여 LEVERAGE 효과 기대 하기 어려움.
  경기 활성화 위한 DSR 완화 필요 시점임

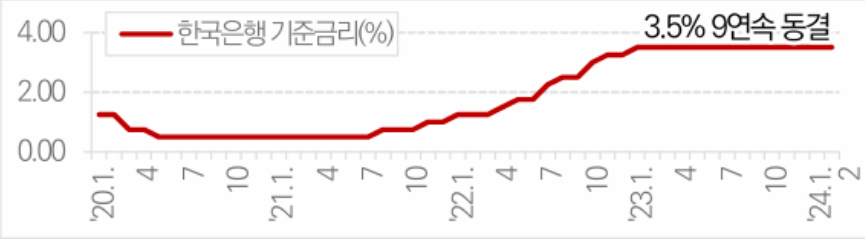
스트레스 DSR 도입에 따른 대출한도 변화 예상(上, 단위: 억원) 및 가계 초과저축 추이(下, 단위:조 원)



*상단자료 주1 : 소득 5천만 원, 만기 30년, 스트레스금리 1.5%, 변동주기 5년 가정
*상단자료 주2 : 2024년 상반기는 스트레스금리의 25%, 하반기는 50%, 2025년은 100% 가산
*자료 : 한국은행(2023. 2024)

한국은행 기준금리(上) 및 소비자물가상승률(下) 추이(단위:%)

- "물가상승률이 낮아지고 있지만 전망의 불확실성이 크고 국내외 경제상황의 변화도 점검해 볼 필요가 있는 만큼 현재의 긴축기조를 유지하는 것이 적절하다고 판단하였다" (한국은행, 「통화신용정책보고서(2024년 3월)」, 2024)



- "물가상승률이 목표수준으로 수렴할 것이라는 확신이 들때까지 통화긴축 기조를 충분히 장기간 지속할 계획이다" (한국은행, 「통화신용정책보고서(2024년 3월)」, 2024)

*자료 : 한국은행(2024)

미분양 원인분석

3. 지방 미분양 증가요인 분석

- 지방 미분양 발생 원인분석 : 세금규제, 금리인상, 대출규제, 고분양가 책정, 오피스텔 주택수 포함 등
  → 미분양 발생시 PF 시장 위축, 주택공급 위축, 연관산업 연계 침체로 악순환 반복됨

미분양 가구 증가세

세제강화
다주택자취등록세중과

1~2주택까지 1~3%, 3주택 8%
4주택 12% → 개정
3주택 4~6%, 법인~4주택이상 6%

세제강화
양도세중과

취득일로 3년간 종전주택 비과세(1주택시)
신규주택 입주 경우 주택완공 후 2년 내 비과세
대체주택 양도시 주택 완공 후 2년 내 비과세

세제강화
종합부동산세중과

기본공제9억원 / 2주택 이하 0.5~2.7%
3주택 이상 0.5~5.0%
법인 기본공제 9억원 / 0.5~5.0%

규제강화
대출규제DSR강화

중도금 대출 보증건수 세대당 1~2건
주담대 한도 폐지 (현 6억원 → DSR 한도적용)
LTV 60~70% / DTI 60%

규제강화
청약,자금조달강화

규제지역 1순위 제한 (무주택자 한정)
재당첨 제한(투지과열 10년, 조정대상 7년)
자금조달계획서 제출(비규제 6억이상만 제출)

규제강화
전매강화

수도권 규제지역 3년, 과밀억제권역 1년
비규제지역 6개월, 비수도권 공공택지 및
규제지역 1년, 광역시 6개월

3. 지방 미분양 증가요인 분석

지방 미분양 발생 원인분석 : 세금규제, 금리인상, 대출규제, 고분양가 책정, 오피스텔 주택수 포함 등

24년 5월 현재 규제 현황 (세제)

제작:세종써니부동산		투기과열지구	조정대상지역	비규제지역	적용시기
세제	취득세(현행)	• 1주택 1~3% / 2주택 8% / 3주택 12% • 6억 이하 1% / 6억~9억 1~3% / 9억 초과 3% (생애최초는 소득 무관, 주택취득가액 12억 이하 감면 200만원 한도)		• 2주택까지 1~3% • 3주택 8%, 4주택 12% (생초부분 동일)	22.6.21. 취득분부터 소급적용
	취득세(개정추진)	✔ 1,2주택 1~3% / 3주택 6% / 법인, 4주택이상 6%		✔ 3주택만 4%	개정후
	임대주택 취득세 감면	• 대상 : 공시가 3억(수도권 6억) 이하 • 60㎡이하 : 신축, 분양 공동주택 2개월내 취득등록시 100% 감면 (200만원 초과시 85% 감면) • 60~85㎡ : 50% 감면 (20호 이상 등록시)			개정후
	종부세	• 기본공제(공시가) : 1~2주택 12억 / 다주택 9억 / 부부공동 1주택 18억 • 종부세 주택수 제외 특례주택(합산공제) : 일시적 2주택자 (취득 후 3년내 종전주택 양도), 상속주택 (수도권6억, 지방3억) / 지방저가주택 (공시가3억이하, 수도권제외)			개정후
	양도세	• 2주택자 + 20% / 3주택자 + 30% (24.5.9까지 한시적 중과 유예) • 분양권, 주택, 입주권 : 1년미만 45%, 1년이상 폐지 [개정 및 시행미정] • 법인은 기본세율 10~25%에 20%추가법인세 (비사업용토지는 10%추가)		• 6~45% 기본세율 • 그 외 동일	단기양도세 부분 시행미정
	양도세 비과세	• 2년 보유 + 2년 실거주 (세대 전원) → 실제 보유, 거주기간 계산 • 시가 12억원 이하 양도차익 비과세		• 2년 보유 (실거주 의무 없음)	21.12.8. 거래분부터
	일시적 2주택 비과세 요건	• 종전주택 처분기한 3년 (세대 전원 전입요건 폐지) • 1주택 + 분양권, 입주권 = 처분기한 새집 완공 후 3년 (3년 이내 세대전원 전입 및 1년 이상 거주시) • 분양권 + 분양권 = 먼저 주택으로 전환되는 주택 취득시점 기준 • 종전주택 취득 후 1년이 지난 후에 신규주택을 취득해야 효력발생			23.1.12. 소급적용
	장특공제	• 다주택자 미적용		• 다주택자 6~39% 공제 가능	

세종시 써니부동산

3. 지방 미분양 증가요인 분석

지방 미분양 발생 원인분석 : 세금규제, 금리인상, 대출규제, 고분양가 책정, 오피스텔 주택수 포함 등

24년 5월 현재 규제 현황 (대출)

제작:세종써니부동산		투기과열지구	조정대상지역	비규제지역	적용시기
대출	중도금 대출	• 보증건수 세대당 1건 **(분양가 제한 無, 보증한도 제한 無, 전입의무 폐지)**		보증건수 세대당 2건 (동일)	**소급적용**
	LTV	• 무주택, 1주택 50% / 다주택 30% (2년 이내 기존주택 처분 조건 50%)		• 무주택, 1주택자(처분조건) 70% 1주택이상 60%, 최대 6억	
	DTI	• 40% (서민·실수요자 60%)	• 50% (서민·실수요자 60%)	• 60% (1주택이상 50%)	
	서민·실수요	• 부부합산 연소득 9천만원 이하, 무주택 세대주 • LTV 최대 70% (주택가액 투과지구 9억 / 조정지역 8억) • **주담대 한도 폐지** (현 6억 → LTV, DSR **한도내 허용**)		-	**23.3.2.**
	생애최초	• LTV 80%, 최대 6억 (지역, 소득기준, 주택시세 무관)		• 동일	
	주택담보대출	• 기존주택 처분 의무 폐지 / 신규주택 전입 의무 폐지 • **다주택자 주담대 허용 (LTV 30%)** • **생활안정자금 한도 폐지** (LTV, DSR 한도내 허용) • 임차보증금 반환목적 주담대 각종 제한 일괄 폐지 (LTV, DSR 한도내 허용)		• 기존주택 처분서약 없음 • **다주택자 LTV 60%** • (기타 동일)	**23.3.2.**
	임대사업자	• 임대·매매사업자 주담대 허용 LTV 30%		• LTV 60%	**23.3.2.**
	전세대출보증	• **소득 무관 및 시가 9억 초과 1주택자 가능** • **2주택자 이상 이용 불가**		• 동일	**23.3.2.**
전매제한	수도권	• 공공택지 및 규제지역 3년 / 과밀억제권역 1년 / 그 외 6개월		• 동일	**23.4.7부터 소급적용**
	비수도권	• **공공택지** 및 규제지역 **1년** / 광역시(도시지역) **6개월** / 그 외 폐지		• 동일	
	오피스텔	• 100실 이상, 소유권이전등기일까지		-	

써니부동산

3. 지방 미분양 증가요인 분석

지방 미분양 발생 원인분석 : 세금규제, 금리인상, 대출규제, 고분양가 책정, 오피스텔 주택수 포함 등

24년 5월 현재 규제 현황 (청약 및 기타)

제작:세종써니부동산		투기과열지구	조정대상지역	비규제지역	적용시기
청약	1순위 자격	• 가입 24개월 이상 (해당지역 거주자 우선 공급)		• 수도권 12개월 / 지방 6개월 이상	
	1순위 제한	• 무주택 세대주 **(1주택자 처분의무 폐지)** [23.2.28.부터] - 소급적용		• 세대원, 다주택자 가능	소급적용
	가점제 비율	• 60㎡ 이하 40% • 60~85㎡ 70% • 85㎡ 초과 80%	• 60㎡ 이하 40% • 60~85㎡ 70% • 85㎡ 초과 50%	• 85㎡ 이하 40% • 85㎡ 초과 0% (85㎡ 초과 추첨 100%)	23.4.1.
	과거당첨이력	• 세대 전원 5년내 당첨 사실 없어야 함.		-	
	재당첨 제한	• 투기과열지구10년 / 조정대상지역7년 (단, 투기과열지구, 청약과열지역 외 민영주택은 청약 가능)		-	
	공통	• 무순위(줍줍) 청약에 유주택자 허용, 전국 모든 성인 청약 가능 (단, 계약 취소 주택에는 적용×) • 분상제로 인한 실거주 의무 폐지(입법중) / 모든주택에 특공 허용 / 분상제 해제 (강남, 서초, 송파, 용산 제외) • 21.1.1. 이후 취득 분양권은 주택수 포함 (청약시, 취득세, 양도세 산정시)			23.2.28. 소급적용
자금조달계획서		• 제출 + 증빙자료 제출	• 제출	• **6억 이상**만 제출	
규제지역 해제시 소급적용여부		• **양도세** : 비과세 요건은 **취득일 기준 (소급적용×)** [소득세법 시행령 154조 1항 5호] - 자료검수: **안분도 세무사님** ❶ 계약시조정, 잔금시비조정 ➔ 거주요건없음 ❷ 계약시조정, 잔금시조정 ➔ 거주요건있음 ❸ 계약시비조정+무주택, 잔금시조정 ➔ 거주요건없음 ❹ 계약시비조정+유주택, 잔금시조정 ➔ 거주요건있음 • 분양권은 잔금일 기준 / 양도세 중과여부는 매도시점 기준 • 분양권 취득세 : 세율은 잔금일 기준 적용 / 주택수 산정은 분양권 당첨일 기준 • 분양권 재당첨제한은 당초대로 유지			

세종시 써니부동산

미분양 해소방안

4. 미분양 해소 방안 제안

정책 제안 : (국회) 세제관련 폐지 및 완화 / (정부) 부동산 시장 규제 완화 필요 시점임

– 부동산 경기 연착륙 방안

악화된 부동산 시장 속 연착륙 방안으로는 정부와 국회에 결단이 필요
준공 미분양 단지 양도세 감면, 양도세 중과 한시적 폐지 및 분상제 폐지 등 필요

정책 제안

국회 : 세제관련 폐지 및 완화

준공 후 미분양 주택 양도세 감면	97년도 외환위기 당시 부동산 시장 활성화를 위한 양도소득세면 감면 혜택을 제공하였으며 부동산 시장 활성화에 매우 큰 동력이 됨
다주택자 양도세 중과 한시적 폐지	다주택자 양도세 폐지 시 주택구매력을 갖춘 수요층 부동산 확보로 임대 및 전세가 안정화 및 부동산 시장에 활력을 더 할 수 있음

정부 : 부동산 시장규제 완화 등

분양가 상한제 폐지	19년도 정부의 분양가 상한제 시행으로 일반 분양시기를 미루다 조합원 내분과 공사비 갈등이 겹쳐 장기 표류 사례 있음 * 분상제 개편은 주택법 시행령의 지정 요건만 개정으로 가능
규제지역 세분화 및 단순화	DSR규제로 인한 매수심리 하락으로 규제 완화가 필요하며 부동산규제지역이 광범위에 국한되지 않고 동 단위로 세분화 필요 EX) 강남구 → 강남구 역삼동 등

대한민국정부

부동산 시장의 안정화

4. 미분양 해소 방안 제안

정책 제안 : 미분양 촉진 방안 제안

– 부동산 경기 연착륙 방안

악화된 부동산 시장 속 연착륙 방안으로는 정부와 국회에 결단이 필요
준공 미분양 단지 양도세 감면, 양도세 중과 한시적 폐지 및 분상제 폐지 등 필요

정책 제안 미분양 촉진 방안

조세특례제한법 제안	**한시적으로 일정금액 이하의 미분양 주택 취득시 양도소득세 및 취득세 감면 및 공제** 향후 투기세력 양산 결과로 연결될 수 있는 가능성 고려시 한정지역, 한정기간, 한정 기준을 적용할 필요가 있다.
미분양 모니터링 강화	현 사업주체의 신고에 의존한 미분양 통계가 시장을 왜곡하는 일이 발생하고 있어 지자체 등의 결정권자들이 현장 조사나 장기적인 모니터링을 할 수 있는 시스템 마련 **청약홈에서 1,2순위 청약, 무순위 청약만 공개할 것이 아니라 미분양 현황도 볼 수 있도록 조치필요** **분양, 청약과 관련된 모든 정보를 소비자들이 청약홈을 통해 편리하게 확인 가능** 모니터링은 현지 공인중개사 등 현지 부동산 등도 크로스 체크하여 정밀도 높이는 것이 좋겠다.
신규 분양 주택 한시적 세제혜택	미분양 주택에 대한 완화 정책이 집중되면 반대로 신규 분양 주택의 분양성적이 저조, 미분양이 다시 적체 되는 상황이 반복됨. **이에다라 세제 혜택 범위를 미분양 주택에서 신규 주택까지 확대 필요** 대출 규제는 유지한 상태에서 미분양 주택 해소 효과를 기대하는 것은 무리가 있어 보여 대출 규제 완화도 동시에 시행할 필요성 있음. 만일, 동시 시행 불가시 신규 분양 주택에 대하여 올해 연말까지 **혹은, 25년 등 한시적으로 혜택 적용해 준다면 분양시장 회복의 도움**이 될것으로 판단된다.

4. 미분양 해소 방안 제안

정책 제안 : 미분양 촉진 방안 제안

– 부동산 경기 연착륙 방안

악화된 부동산 시장 속 연착륙 방안으로는 정부와 국회에 결단이 필요
준공 미분양 단지 양도세 감면, 양도세 중과 한시적 폐지 및 분상제 폐지 등 필요

정책 제안 미분양 촉진 방안

미분양 아파트 취득세 및 양도세 감면안 (추진 中)	미분양 아파트에 대한 메리트를 부여 투자 수요 및 실거주 수요 견인방안 **– 지방 미분양 아파트 구매시 양도세 면제안 구상 고려 요망된다**
아파트 투자를 통한 전세 및 임대목적 세대 등 혜택 제공	서민의 경우 내집 마련에 장벽이 매우 높음. 고금리 및 건설원가 상승 등 이유로 고분양가 감내 요구됨 이에 소득분위상 중산층 이하 계층 내집마련 포기 속출 **부유층 투자 유도 인한 서민 주거안전 목적으로 전세 및 임대업 활성화 방안 마련시 활성화 기대된다**

① 현재 신규 주택시장 유입을 가로막는 장벽중 하나인 PF금융 역시 개선 요구됨
② 부실 PF 우려는 이미 현실화 된 바, PF대출의 악성전환 이전 개선책 마련 必修
③ 실물경기 악화와 고분양로 인해 서민계층의 신축 미분양 매입은 현실적으로 제한
④ 미분양 주택의 임대목적 취득시 세제혜택 제공으로 부유층의 유입통한 미분양개선 제안

미분양 적체심화 지역부터 순차적 해결방안 적용	미분양 비율이 전국 기준 2배를 나타내고 있는 전남지역, 그중 광양시는 전남 미분양 43% 차지 지역별 양극화 심화중. **현재 미분양 통계 추산은 사업주체 자체 신고로 이루어지나, 자료제공 거부 미분양 물량 왜곡 등 일상화.** 허위&축소 신고 감안 실제 미분양은 現 통계 6만4천세대 이상 예상된다.

오피스텔 규제완화

5. 오피스텔 현황 및 대책방안

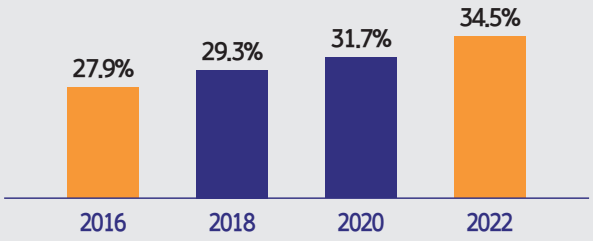
급격하게 증가하는 1~2인가구의 주거 부분에 있어서 일정부분을 감당한 오피스텔 급격한 공급 감소

소형 오피스텔 주택수 미포함, 발코니 확장, 세제 지원 등 다양한 제도적 뒷받침

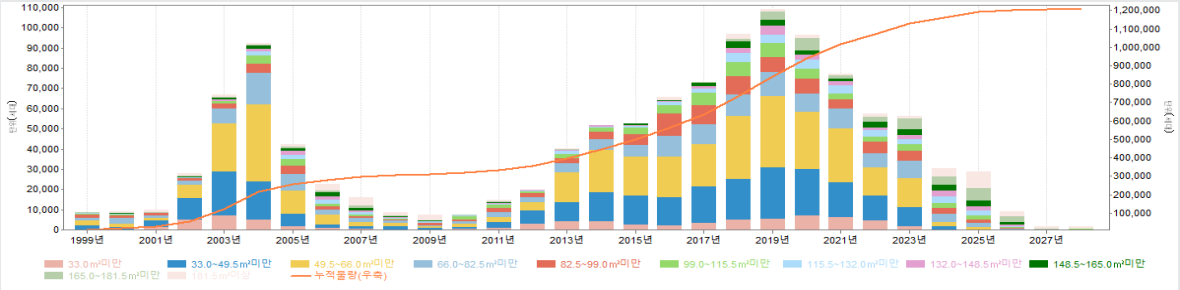
소형 오피스텔 공급 촉진 정책

1인가구 증가 추이

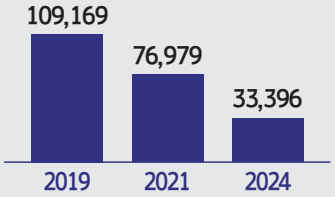
6년 사이 **6.6%** ↑



1999년 이후 오피스텔 공급량 추이



오피스텔 공급량 분석



5년 전 대비

30.6%

공급 감소 원인

공사비/토지대/ 금리 상승 분양가 폭등 — 까다로운 건축기준 Ex〉 1실당 주차 1대 — 주택수 포함 취등록세 4.6% — 실수요자/투자자 분양 /거래 외면 ▶ 공급 위축

소형 주택 부족에 따른 준주거의 적극적 포용 정책	공급 활성화를 위한 건축 기준 완화	APT와 유사한 세제 지원
전용 40㎡ 미만 주택수 미포함	발코니 확장 가능 / 주차기준 완화	취등록세 완화 / 대출금리 APT와 동일

소형 오피스텔 공급 확대시

- ☞ 1인 가구 삶의 질 향상
- ☞ 전세 사기 일부 해소
- ☞ 건설 경기 회복 기여

제한적오피스텔 규제완화 효과

– 주거용 오피스텔 규제완화

2025년 연말까지 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방 3억원 이하의 주택, 아파트를 제외한 공동주택, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔에 대해 취득세·양도세·종부세 산정 시 주택 수에서 제외
고금리와 시장 침체, 규제 강화로 인해 오피스텔 시장 급랭 > 서울 오피스텔 매매 건수가 2022년 대비 45% 이상, 2021년 대비 60% 이상 급감

제한적 주거용 오피스텔 규제완화 효과

– 이미 분양된 소형 주택은 주택 수 제외 혜택을 받지 못함. 또한, 1가구 1주택자가 소형 주택을 추가 구입해도 양도세 비과세 등의 특례가 적용 되지 않음

– 소형·신축 주택뿐만 아니라 기존 오피스텔 소유주도 혜택을 받을 수 있도록 포괄적인 규제 완화를 고려해야 함

부정확한 미분양 주택통계

– 미분양 주택 통계가 법적 의무사항이 아닌 사업주체의 자발적인 신고에 의존하기 때문에 실제와 다른 것이 사실
→ 영업비밀 이란 이유로 강행규정을 둘 수 없어 통계의 신뢰도가 떨어져 있음

– 다만 지자체 입장에서도 미분양이 많은 지역이라는 부정적 인식을 심어줄 수 있어 강제하지 않고 있음

– 또한 지자체에 따라서 미분양시점을 정당계약 직후, 무순위 접수 등으로 달리 적용하는 것도 통계에 혼란을 주고 있음

결 론

6. 결론 : 미분양 해소 방안 요약

전국적인 미분양 증가시 연관산업 침체 : 미분양 증가시 소비심리 위축으로 인한 국내 경기침체 우려

- 세금규제 완화, 금리 인하, 대출규제 DSR 완화, 합리적 분양가 책정, 오피스텔 주택수 제외, 지방미분양 세제혜택 必

SUMMARY

▼ 아파트 미분양 해소방안

양도세 감면 (조세특례제한법 제인)

- 준공 후 미분양 주택 양도세 한시적 (5년내 등) 감면
- 지방 미분양 아파트 한정 양도세 한시적 감면

대출 DSR 규제 완화

- '23.02시행 스트레스 DSR 주담대 한도 축소 여건 열악
- LTV 완화 (70% 확대)

청약홈 미분양 모니터리 강화

- 청약홈 미분양 현황 열람 가능 조치 (시장 왜곡 금지방안)
- 청약 관련 모든 정보 청약홈 통해 편리하게 확인 제안

다주택자 중과 배제

- 다주택자 양도세 한시적 폐지
- 지방 미분양 아파트 구매시 한정 제도 실현 고려

취득세 완화 (조세특례제한법 제인)

- 1년 취득세 50% or 취득세 1% 완화 감면 등 시행
- 지방 미분양 아파트 구매시 한정 제도 실현 고려

중산층 이상 부유층 투자 유도 방안 강구

- 부유층 투자 유도위한 전세&임대업 활성화 방안마련
- 미분양 적체심화 지역부터 순차적 해결방안 적용

규제지역 세분화 및 단순화

- 규제지역 광범위 국한되지 않고 동단위 세분화 필요
  EX) 강남구 → 강남구 역삼동 등

신규분양주택 한시적 세제혜택

- 세제혜택 제공시 미분양주택에서 신규주택까지 확대
- 신규 분양 주택에 대해 25년 연말까지 한시적 세제혜택

오피스텔 주택수 포함 제외 요청

- 현실적으로 오피스텔 주택수 배제로 오피스텔 투자유도
- 기존 오피스텔 소유주도 혜택 받을수 있게 포괄적 완화

▲ 오피스텔 미분양 해소방안

※ 현행 문제점인 세금규제, 금리인상, 대출규제, 고분양가 책정, 오피스텔 주택수포함 등 문제점을 해결할수 있는 미분양 해소 방안제안

▶ 오피스텔 주택수 포함 제외, 대출Dsr규제완화, 지방 미분양 아파트 구매시 양도세 면제 등 선결과제 실현 요구됨

02

분양대행업의 제도권 관리 강화

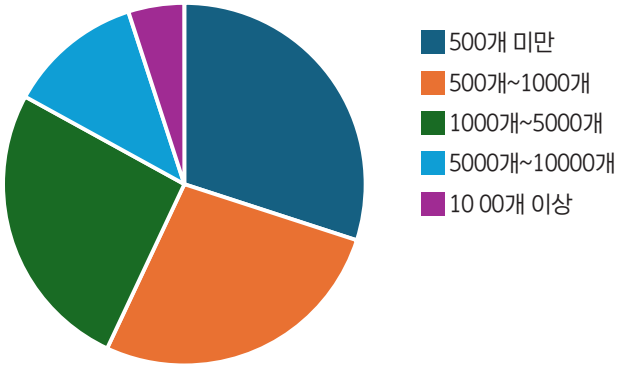
분양대행업 현황 : 부동산 상품 및 수요의 다양화

– 부동산 분양대행업 사업체수 약 2,000~2,800개 / 종사자수 약 46천명~65천명 추정됨

분양대행업 현황

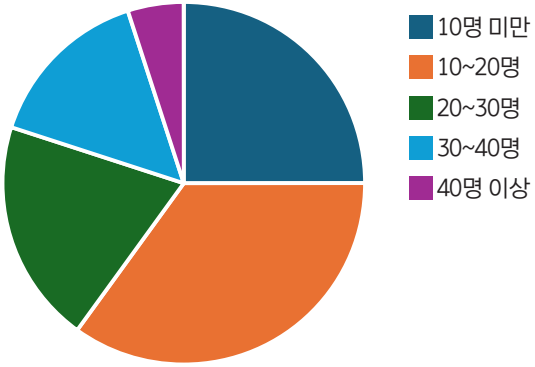
- 부동산업 (168천)
  - 부동산 임대 및 공급업 (29천)
    - 부동산 임대업 (18천)
      - 주거용 건물 임대업
      - 비주거용 건물 임대업
      - 기타 부동산 임대업
    - 부동산 개발 및 공급업 (11천)
      - 주거용 건물 개발 및 공급업
      - 비주거용 건물 개발 및 공급업
      - 기타 부동산 개발 및 공급업
  - 부동산 관련 서비스업 (140천)
    - 부동산 관리업 (35천)
      - 주거용 부동산 관리업
      - 비주거용 부동산 관리업
    - 부동산 중개, 자문 및 감정평가업(104천)
      - **부동산 중개 및 대리업 (분양대행업 포함)** (100천)
        - 부동산 중개 및 대리업으로 분류된 사업체 중 약 2.8%가 분양대행을 통해 매출 발생
        - 부동산 분양대행업 사업체 약 2,800개로 추정
      - 부동산 투자자문업
      - 부동산 감정평가업

분양대행업 업체수 설문조사



※ 부동산 분양대행업 사업체 약 2,000개로 추정

분양대행업체별 인력수 설문조사



※ 부동산 분양대행업 업체당 인력수 평균 23.3명

분양대행업 현황 : 부동산 상품 및 수요의 다양화

– 부동산 분양대행업 사업체수 약 2,000~2,800개 / 종사자수 약 46천명~65천명 추정됨

부동산 분양대행업 관리에 관한 제도 도입 필요

구분	주택	비주택
관계법률	(30세대이상) 주택법, 주택공급에 관한규칙, 분양대행자 교육에 관한 규정	건축물의 분양에 관한 법률
분양대행자	주택사업자, 건설업자, 정비사업전문관리업자, 부동산개발업자, 법인개업공인중개사	없음
교육	분양대행자 교육(1년)	없음
분양대행자 관리	없음	없음
벌칙	무등록 분양대행자에 대한 사업시행주체에 대한 벌칙 (2년이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금)	없음
부당산 표시광고 행위금지	부당한 표시 및 광고 행위의 금지 위반자에 대한 벌칙 (2년이하 징역 또는 1억5천만원 이하 벌금)	–

30세대 미만 주택, 지식산업센터 등 분양에서 분양대행자에 의한 소비자 피해 발생하고 있으나 방치되고 있음

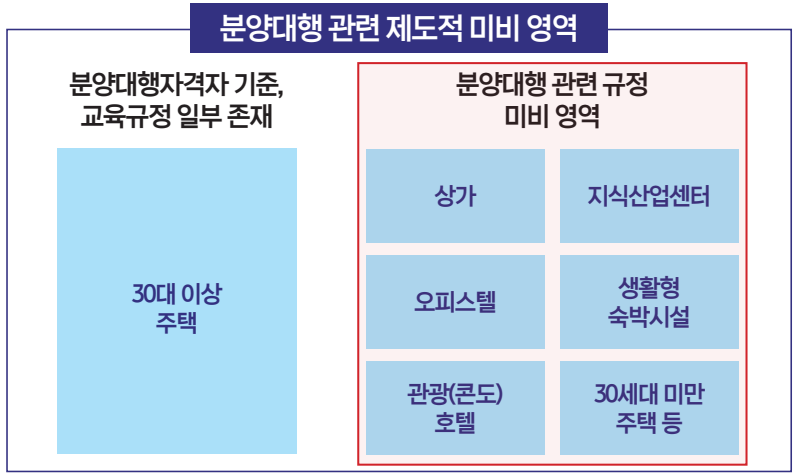
(제도 보완 사항) 분양대행업 통합 관리에 관한 제도 도입 필요

분양대행 제도 보완 가능 요소 및 개선 방안

종사자 전문성 강화 및 분양대행업 관리감독 강화	- 아파트의 경우 무순위 청약에도 관련 교육을 받은 상담사가 운용되도록 분양대행 관련 제도 보완 및 강화 - 수분양자 보호를 위해 비주거상품(지식산업센터, 오피스텔, 생활형숙박시설)에 대한 분양대행업 및 종사자 자격 기준과 교육제도 도입 및 강화 - 분양대행업자를 선정하고 업무를 일임하는 것은 사업주체가 하더라도 관리 및 감독은 지자체장이나 국토교통부장관에 부과
현 분양대행자 교육 제도의 보완요소 및 사례	- 현행 주택법상 , 30세대 미만 주택은 주택공급에 관한 규칙의 적용을 받지 않음 - 이에 29세대 이하 공동주택 및 오피스텔등 준주택&수익형 상품인 상가,호텔,지식산업 센터 등은 의무 교육대상에서 제외되어 일부 무책임한 영업형태 출현중 - 현행 법령은 주택에 관하여서만 제한적 규제 시행중이나 , 위와같은 사례의 발생으로 수분양자 피해 우려되는바 수익형 상품 역시 전문적인 교육의 실시 요구됨

부동산 분양대행제도 개선을 위한 쟁점과 과제

자료 : 「부동산 분양대행제도 개선을 위한 쟁점과 과제」 (국회입법조사처, 2023.2.28)



구분	관리·감독방법	관련법규
주택 (아파트)	(사업자) 자격기준	「주택법」 제54조의 2
	(종사자) 법정교육	「주택공급에 관한 규칙」 제20조 제1항 제3호
30세대 미만 주택 오피스텔, 생활숙박시설, 상가, 지식산업센터, 호텔	관리· 감독을 위한 관련 법령 및 제도 없음	

2. 분양대행 제도 문제점

현행 분양대행 제도의 문제점

분양대행업을 둘러싼 소비자 피해 사례

허위 과장 광고로 인한 소비자 피해

건축허가 내용과 상이한 분양광고
확정되지 않은 지하철 노선 및 지하철역을
개통예정인 것처럼 광고

분양대행사 직원의 잘못된 상담으로 인한 소비자 피해

분양대행사 직원의 융자 등에 대한
잘못된 정보 전달
분양대행사 직원의 수익성 보장

자격미달의 분양대행사로 인한 소비자 피해

허위 또는 자격미달의 분양대행사로 인한
소비자 피해

전세사기로 인한 소비자 피해

전세사기...
'빌라의 신' 뒤에 분양대행 업자

이와같은 소비자 피해 사례로 인하여 분양대행업의 이미지에 타격을 입고 있음

분양대행 제도 보완 가능 요소 및 개선 방안

분양대행업의 정의, 등록제도 등 내용을 담은 부동산 분양대행업의 관리와 육성을 위한 법률 개정 필요

부동산분양대행업 제도권으로 도입	부동산분양대행업의 보고의무	부동산분양대행업 관리
부동산 분양대행 및 부동산 분양대행업 정의	보고의무	부당한 표시, 광고의 제한
부동산 분양대행업 등록제도	부동산 분양대행업 정보의 종합관리체계 구축	부동산 분양대행업자의 금지행위 등 규정
불량 분양대행업체의 난립 예방 및 전문성 강화를 통해 전문성 강화	소비자에게 분양대행업체에 대한 정보 제공 기능	분양대행업체에 대한 제재와 관리 강화 통해 소비자 피해 예방

부동산 분양대행업의 전문성 강화, 투명성 확보 → 소비자에게 양질의 서비스 제공

감사합니다