

# 주택공급 활성화 방안

 주택산업연구원  
Korea Housing Research Institute





# CONTENTS

I. 최근 주택시장 동향과 전망

II. 주택수급 동향과 전망

III. 주택공급 부진 원인

IV. 주택공급 활성화 방안



# 최근 주택시장 동향과 전망

1. 최근 주택시장 동향
2. 주택시장 영향요인과 시장전망

## 1. 최근 주택시장 동향

① 매매가격 추이 : 전국 지표는 여전히 하락세지만, 서울은 3월말 수도권 전체는 6월초 상승세로 전환

[ 전체주택 매매가격 추이 ]

(단위 : %)

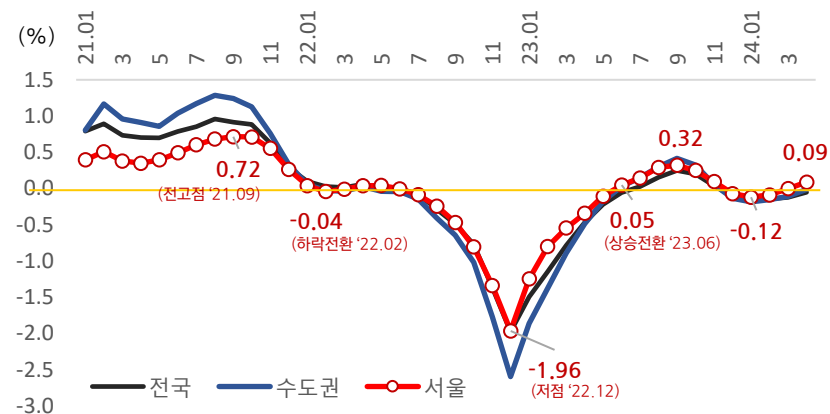
구분	2021	2022	2023	2024				
				1~4월	1월	2월	3월	4월
전국	9.9	△4.7	△3.6	△0.5	△0.14	△0.14	△0.12	△0.05
수도권	12.8	△6.5	△3.6	△0.5	△0.18	△0.15	△0.11	△0.01
서울	6.5	△4.8	△2.0	△0.1	△0.12	△0.09	0.00	0.09
경기	16.6	△7.2	△4.6	△0.7	△0.23	△0.21	△0.19	△0.07
인천	16.4	△8.5	△4.1	△0.4	△0.15	△0.10	△0.06	△0.05
지방광역시	9.3	△5.8	△5.7	△0.8	△0.17	△0.23	△0.22	△0.14
기타지방	6.3	△1.1	△2.1	△0.2	△0.06	△0.06	△0.05	△0.03

[ 아파트 매매가격 추이 ]

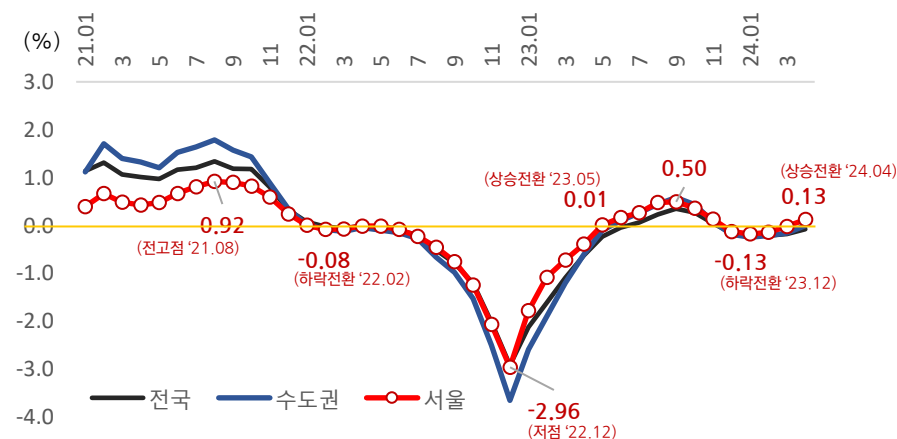
(단위 : %)

구분	2021	2022	2023	2024				
				1~4월	1월	2월	3월	4월
전국	14.1	△7.6	△4.8	△0.7	△0.20	△0.21	△0.18	△0.08
수도권	18.0	△9.7	△4.6	△0.6	△0.24	△0.21	△0.15	0.00
서울	8.0	△7.7	△2.2	△0.2	△0.17	△0.14	△0.02	0.13
경기	22.5	△10.1	△5.9	△0.9	△0.31	△0.27	△0.25	△0.09
인천	24.5	△12.5	△4.9	△0.3	△0.13	△0.13	△0.04	0.05
지방광역시	11.8	△8.1	△7.0	△1.0	△0.22	△0.29	△0.27	△0.18
기타지방	10.0	△3.0	△3.4	△0.4	△0.11	△0.12	△0.10	△0.08

[ 월간 전체주택 매매가격 변화율 ]



[ 월간 아파트 매매가격 변화율 ]



## ② 전세가격 추이 : '22년부터 하락하던 전세가격은 '23년 6월 수도권부터 상승세 전환 후, 상승폭 확대 중

[ 전체주택 전세가격 추이 ]

(단위 : %)

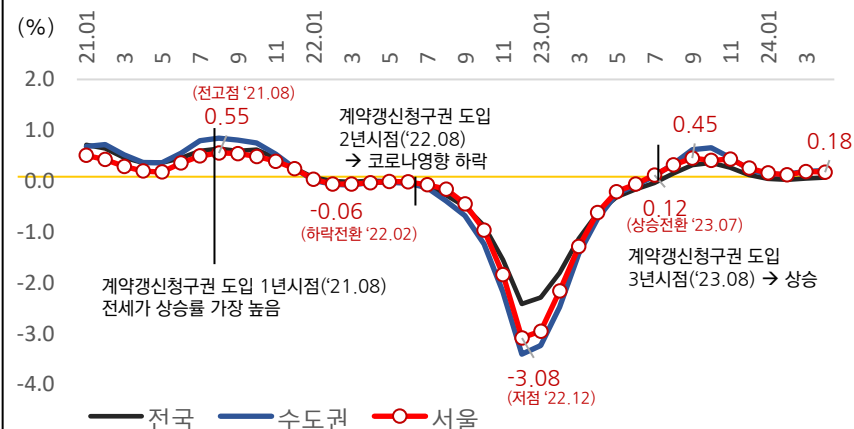
구분	2021	2022	2023	2024				
				1~4월	1월	2월	3월	4월
전국	6.5	△5.6	△5.1	0.2	0.05	0.03	0.05	0.07
수도권	7.7	△8.0	△5.7	0.7	0.13	0.14	0.19	0.21
서울	4.9	△6.5	△5.3	0.6	0.16	0.12	0.19	0.18
경기	8.8	△8.5	△5.9	0.6	0.13	0.12	0.13	0.20
인천	10.8	△10.0	△6.5	1.0	0.01	0.24	0.42	0.30
지방광역시	7.0	△6.6	△7.2	△0.3	△0.06	△0.12	△0.10	△0.04
기타지방	4.5	△0.9	△2.7	△0.1	△0.01	△0.02	△0.05	△0.06

[ 아파트 전세가격 추이 ]

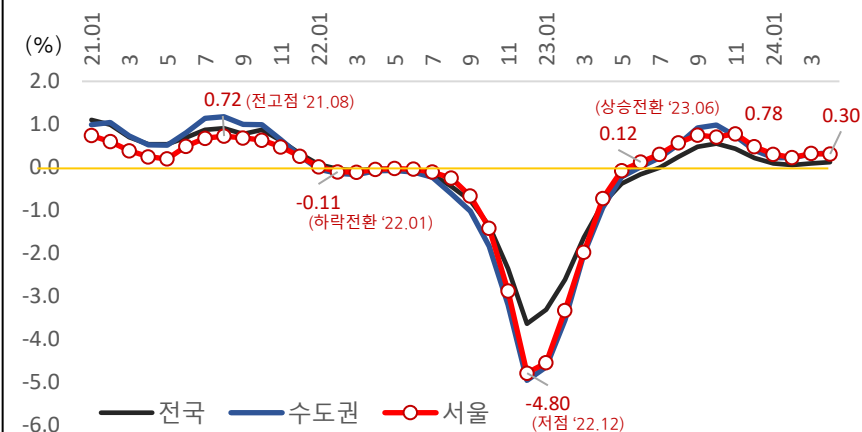
(단위 : %)

구분	2021	2022	2023	2024				
				1~4월	1월	2월	3월	4월
전국	9.6	△8.7	△6.9	0.3	0.09	0.05	0.09	0.12
수도권	10.7	△12.0	△7.5	1.1	0.22	0.22	0.30	0.33
서울	6.5	△10.1	△6.9	1.2	0.30	0.22	0.32	0.30
경기	11.9	△12.3	△7.6	0.9	0.20	0.18	0.21	0.29
인천	16.2	△15.1	△8.9	1.7	0.08	0.35	0.65	0.59
지방광역시	9.6	△9.0	△9.2	△0.4	△0.07	△0.15	△0.11	△0.04
기타지방	7.9	△2.0	△4.2	△0.2	0.00	△0.04	△0.08	△0.09

[ 월간 전체주택 전세가격 변화율 ]



[ 월간 아파트 전세가격 변화율 ]



## ③ 주택거래량 추이 : 매매거래량은 서서히 회복 중, 전월세거래량도 예년보다 늘어나는 추세

[ 전체주택 매매거래 추이 ]

(단위 : 만건)

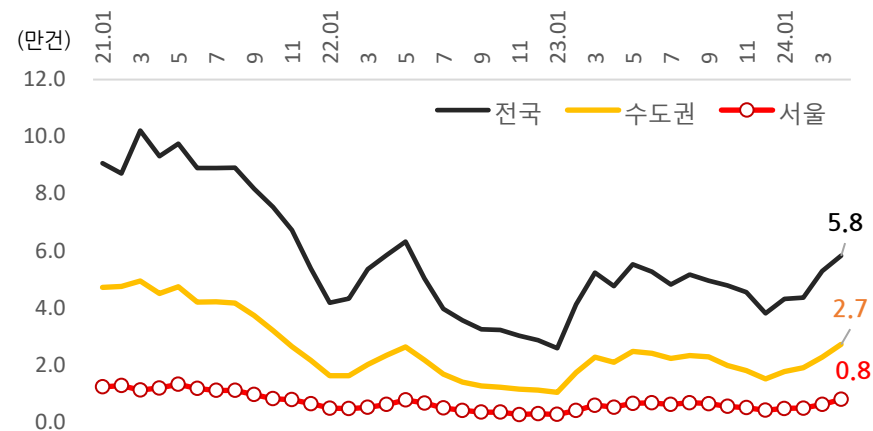
구분	2021	2022	2023	2024				
				1~4월	1월	2월	3월	4월
전국	101.5	50.9	55.5	19.8	4.3	4.3	5.3	5.8
수도권	47.9	20.2	24.1	8.6	1.8	1.9	2.3	2.7
서울	12.7	5.6	6.4	2.3	0.5	0.5	0.6	0.8
경기	26.4	11.0	13.8	5.0	1.0	1.1	1.3	1.5
인천	8.8	3.5	3.8	1.3	0.3	0.3	0.3	0.4
지방광역시	18.1	8.8	10.7	3.7	0.8	0.8	1.0	1.0
기타지방	35.5	21.9	20.8	7.4	1.7	1.6	2.0	2.1

[ 전체주택 전월세거래 추이 ]

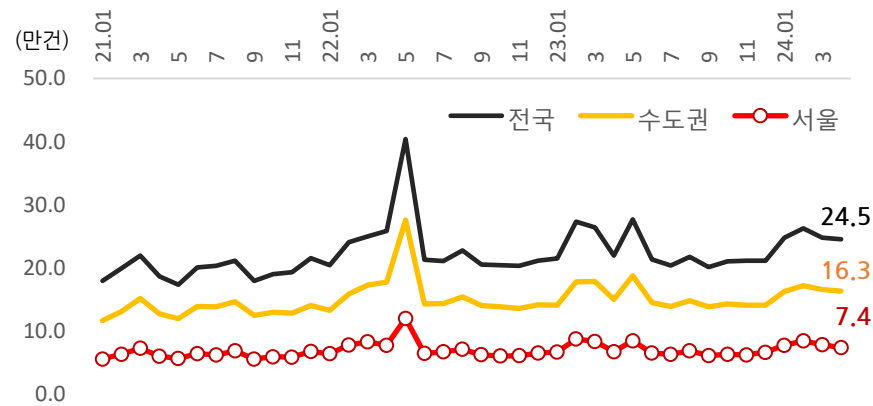
(단위 : 만건)

구분	2021	2022	2023	2024				
				1~4월	1월	2월	3월	4월
전국	235.2	283.4	271.7	100.4	24.8	26.3	24.8	24.5
수도권	159.3	191.5	183.0	66.4	16.3	17.2	16.6	16.3
서울	74.5	87.4	83.9	31.4	7.7	8.4	7.8	7.4
경기	13.4	16.8	15.3	5.5	1.3	1.3	1.4	1.4
인천	71.5	87.2	83.8	29.6	7.3	7.4	7.3	7.6
지방광역시	33.9	39.8	39.3	15.4	3.8	4.2	3.8	3.6
기타지방	39.7	52.1	49.4	18.5	4.6	4.9	4.4	4.6

[ 월간 전체주택 매매거래 ]



[ 월간 전체주택 전월세거래 ]



## 2. 주택시장 영향요인과 시장전망

① 주택시장 영향요인 : 경기회복, 30세 도달인구 증가, 공급부족 누적, 금리하향 등으로 집값 상승압력 축적

구 분	내 용	가격영향도
경제성장률 (작년보다 개선)	'22년 2.6% → '23년 1.4% → '24년 <sup>e</sup> 2.3(IMF)~2.6%(OECD)	다소개선
주택수요 (기본수요 증가)	(30세 도달인구) <u>'17~'21년 연평균 67만명 ('22~'24년 연평균 74.5만명)</u> '22년 74만명 → '23년 75.3만명 → '24년 74.3만명 ( <u>'22~'24년 3년 평균 7.7만명 증가</u> ) (가구증가) <u>'17~'21년 연평균 42만가구</u> '22년 30.1만 가구 → '23년 25.4만 가구 <sup>e</sup> ( <u>평년 대비 가구증가 감소분 28.5만 가구 적체</u> ) (체류외국인 급증) '17년 218만명 → '21년 196만명 → '23년 251만명	상승요인
주택공급 (공급부족 누적)	(인허가) <u>'17~'21년 5년 평균 54만호</u> '22년 52만호 → '23년 43만호 → '24년 38만호 <sup>e</sup> (착 공) <u>'17~'21년 5년 평균 52만호</u> '22년 38만호 → '23년 24만호 → '24년 35만호 <sup>e</sup>	상승요인
주담대 금리 (금리하향 전망)	'22년 4.6% → '23년 5.0% → '24년 3.5 ~ 4.5% <sup>e</sup> 올해 하반기 이후 미국 기준금리 1~2회 인하(0.5% 내외)로 주담대 금리하향 전망	상승요인
정책요인	(PF부실 급증) 비은행권 PF연체율 3.5%수준('24.3말 기준) PF관리대책 발표 (가계부채 관리 정책 시행) Stress DSR 도입 등	하락요인

## ② 주택가격 전망 : 수도권 인기지역은 상승폭 확대, 지방광역시도 강보합 전환 가능성

## [ 주택가격 전망 ]

- ✓ 전 주택기준 3월말부터 서울이 강보합세로 전환  
→ 향후 수도권 전역으로 강보합세 확산 가능성
- ✓ 아파트 기준 서울은 3월말부터, 인천은  
4월초부터 상승세로 전환 → 향후 수도권  
전역으로 상승세 확산 가능성
- ✓ 지방은 전주택 및 아파트 모두 하락세 유지중이나  
향후 미분양이 적고, 일자리가 많은 지방광역시  
중심으로 강보합 전환 가능성

## [ 전세가격 전망 ]

- ✓ '23.7월부터 상승 전환하여 상승폭이 커지는 중
- ✓ 금년 중 입주물량 부족과 소형주택 급감으로  
전월세가격은 계속 상승 전망
- ✓ 특히 30대 주택시장 진입인구는 더 증가하지만,  
이들 대상 소형주택 공급은 크게 감소하여  
수도권 소형주택 전월세 상승폭 확대 가능성
- ✓ 금년 8월 계약갱신청구권 도입('20.7월) 이후  
4년이 지나 전세가격 상승요인으로 작용 가능성

## [ 주택가격 전망 ]

(단위 : %)

구분	'17~'21 연평균	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	2024				
						1~4월	1월	2월	3월	4월
전국	3.1	9.9	△4.7	△3.6	△1.8	△0.5	△0.14	△0.14	△0.12	△0.05
수도권	4.5	12.8	△6.5	△3.6	0.9	△0.5	△0.18	△0.15	△0.11	△0.01
서울	3.3	6.5	△4.8	△2.0	1.8	△0.1	△0.12	△0.09	0.00	0.09
지방	1.9	7.4	△3.0	△3.5	△2.7	△0.5	△0.11	△0.14	△0.13	△0.09

## [ 전세가격 전망 ]

(단위 : %)

구분	'17~'21 연평균	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	2024				
						1~4월	1월	2월	3월	4월
전국	1.6	6.5	△5.6	△5.1	0.8	0.2	0.05	0.03	0.05	0.07
수도권	2.1	7.7	△8.0	△5.7	2.5	0.7	0.13	0.14	0.19	0.21
서울	1.7	4.9	△6.5	△5.3	2.3	0.6	0.16	0.12	0.19	0.18
지방	1.0	5.5	△3.3	△4.4	△1.7	△0.3	△0.03	△0.08	△0.08	△0.06

## ③ 주택거래 전망 : 매매거래는 점차 증가, 전월세거래는 상반기 중 증가하나 하반기 중 증가세 다소 둔화 가능성

## [ 매매거래 전망 ]

- ✓ 주택가격 상승등에 따른 거래활성화로 거래량이 늘어나 금년 주택거래는 전년대비 17% 증가한 65만건 수준으로 전망
- ✓ 최근 2년 동안 주택매매를 자제해왔던 20~30대의 주택시장 참여가 늘어나면서 거래량 증가에 영향을 줄 가능성

## [ 전월세거래 전망 ]

- ✓ 상반기 중에는 전월세거래가 증가하겠지만, 하반기에는 집값 상승세가 확대되는 지역부터 매매거래로 전환되면서 전월세거래 증가세 둔화 가능성
- ✓ '20년7월 계약갱신청구권 도입 후, 첫 4년 만기로 전셋가 인상을 위한 세입자 교체에 따라 전월세거래량 증가 가능성
- \* 집값하락으로 매매거래량은 감소한 반면, 전월세 거래량은 증가  
'21(235만) → '22(283만) → '24(290만)

## [ 주택매매거래 전망 ]

(단위 : 만건, 만호, %)

구분	'17~'21 연평균	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	2024				
						1~4월	1월	2월	3월	4월
매매 거래량 (A)	98.0	101.5	50.9	55.5	65.0	19.8	4.3	4.3	5.3	5.8
주택 재고 (B)	1천 807만	1천 881만	1천 916만	1천 950만	1천 994만	1천 965만	1천 954만	1천 957만	1천 961만	1천 965만
거래율 (B/A)	5.4	5.4	2.7	2.8	3.3	1.0	0.2	0.2	0.3	0.3

## [ 전월세거래 전망 ]

(단위 : 만건, 만호, %)

구분	'17~'21 연평균	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	2024				
						1~4월	1월	2월	3월	4월
매매 거래량 (A)	200	235	283	272	290	100.4	24.8	26.3	24.8	5.8
주택 재고 (B)	1천 807만	1천 881만	1천 916만	1천 950만	1천 994만	1천 965만	1천 954만	1천 957만	1천 961만	1천 965만
거래율 (B/A)	11.1	12.5	14.8	13.9	14.5	5.1	1.3	1.3	1.3	0.3



## II

# 주택수급 동향과 전망

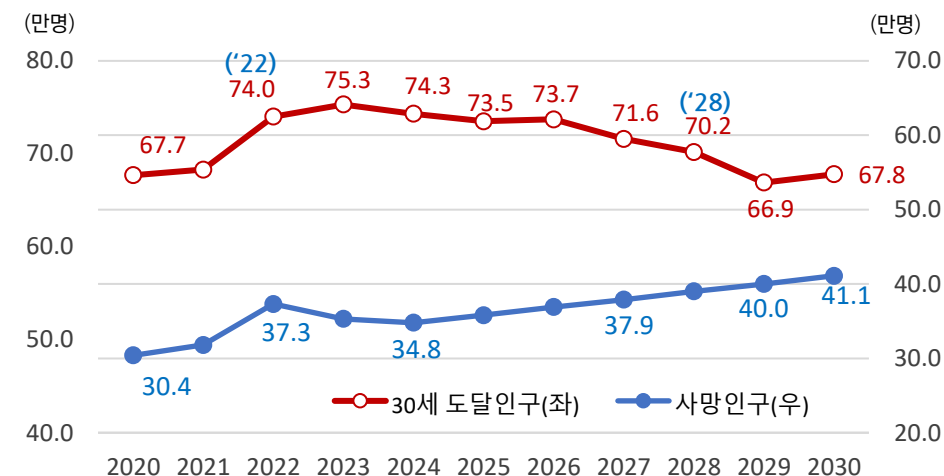
1. 수요동향과 전망
2. 공급동향과 전망

# 1. 수요동향과 전망

## ① 주택시장 활동인구 : '28년까지 연간 30만명 이상 활동인구 순증, 향후 5년간 30세 도달인구 67만명 → 75만명으로 증가

- ✓ '87년부터 주택 200만호 공급계획 일환으로 1기 신도시를 건설하면서 '90년대 내내 집값 안정
- ✓ 집값 안정기인 '91~'97년 사이 결혼과 출산이 증가하여 신생아가 30세에 도달하는 '22~'28년 30세 도달인구가 평균 5만명 정도 증가
  - (30세도달인구) '17~'21년 연평균 67만명, '22~'24년 연평균 74.5만명
- ✓ 특히, '19년 이후 주택을 투자자산 중 하나로 보는 경향이 큰 20~30대 주택시장 참여율이 높아지면서 주택시장 주요 변수로 등장
  - (20~30대아파트매매거래율) '19(28%) → '24.4(30%), 2%p 증가

[ 30세 도달인구와 사망인구 추이 ]



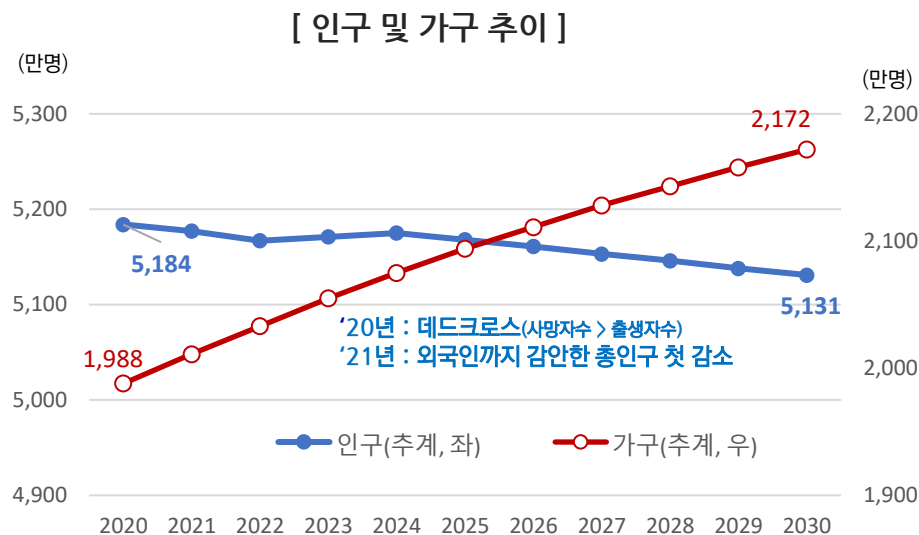
[ 주택시장 활동인구 ]

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주택시장 활동인구 (30세 이상 생존인구)	3,597	3,632	3,670	3,716	3,762	3,802	3,842	3,878	3,912	3,941	3,971
30세 도달인구(A)	67.7	68.3	74.0	75.3	74.3	73.5	73.7	71.6	70.2	66.9	67.8
사망인구(B)	30.4	31.8	37.3	35.3	34.8	35.8	36.9	37.9	39.0	40.0	41.1
주택시장 활동인구 순증 (B-A)	37.3	36.5	36.7	40.0	39.5	37.7	36.8	33.7	31.2	26.9	26.7

주: '주택시장 활동인구'란 30세 이상의 생존인구를 의미함

## ② 인구 및 가구증가 : 인구 '20년 5,184만명 정점 후 감소 중, 주택수요 단위인 가구는 꾸준히 증가

- ✓ 소득상승과 집값 급등기에는 아파트 분양 등을 목적으로 가구수가 평년보다 크게 늘어나는 경향
- ✓ '20년 전후 집값 급등기에 독신가구 급증으로 실제가구가 추계가구보다 큰 폭으로 증가
- ✓ 집값 급등기인 '21년에 가구 증가가 53.8만에 이르렀으나, 집값이 하락하면서 '23년에는 25.4만으로 감소
- ✓ '22~'23년 가구 증가는 평균 31만 가구로 '20~'21년 실제 평균 가구증가 46.4만 가구의 60% 수준에 불과한데, 향후 집값 상승 시 가구 증가 적체분이 일시 증가로 나타날 가능성



[ 총인구 및 가구수 추이 ]

(단위 : 만명, 만가구)

구분		2010	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
총추계 인구		4,955	5,184	5,177	5,167	5,171	5,175	5,168	5,161	5,153	5,146	5,138	5,131
가 구 수	추계가구	1,736	1,988	2,011	2,033	2,055	2,075	2,094	2,111	2,128	2,143	2,158	2,172
	연간 증가수	-	22.8	22.8	22.8	21.4	20.0	18.9	17.7	16.3	15.4	14.7	13.9
	실제가구	1,757	2,148	2,202	2,238	2,264	-	-	-	-	-	-	-
	연간 증가수	-	39.1	53.8	36.0	25.4	-	-	-	-	-	-	-

주: 2010~2035년 장래가구추계 자료를 활용, 2023년 실제가구 수는 연구원 추정치

### ③ 독신가구 : 독신가구가 예상보다 빠르게 증가, '23년말 총가구의 33.6%, '30년 35.6% 예상

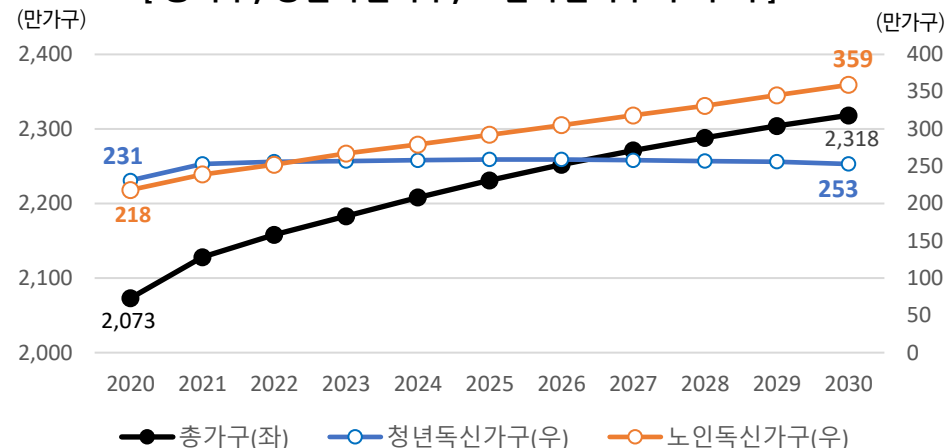
✓ 독신가구는 '23년말 734만 가구로 총가구의 33.6%

- 청년독신가구(만19세~만39세)는 '23년말 257만 가구로 총 가구의 8%, 독신가구의 35.0% 차지
- 노인독신가구(만60세 이상)는 '23년말 267만 가구로 총 가구의 12.3%, 독신가구의 36.3% 차지

✓ 독신가구 증가 원인은 만혼(청년), 이혼(중년), 사별(노인)

- 만혼으로 평균 초혼 연령 상승  
여성 : '03(27.3세) → '13(29.6세) → '23(31.4세)

[ 총가구, 청년독신가구, 노인독신가구 수 추이 ]



[ 독신가구 추이 ]

(단위 : 만명, 만가구, %)

구분	2010	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
총가구(A)	1,749	2,073	2,128	2,158	2,183	2,208	2,231	2,252	2,271	2,288	2,304	2,318
독신가구(B)	417	648	698	718	734	750	765	779	792	804	815	826
독신가구율 (B/A*100)	23.9	31.2	32.8	33.3	33.6	34.0	34.3	34.6	34.9	35.1	35.4	35.6
청년독신가구(C)	164	231	253	256	257	258	259	259	258	257	256	253
청년독신가구율 (C/B*100)	39.2	35.6	36.2	35.6	35.0	34.4	33.9	33.3	32.6	32.0	31.4	30.6
노인독신가구(D)	124	218	239	252	267	279	292	305	318	331	345	359
노인독신가구율 (D/B*100)	29.7	33.7	34.2	35.1	36.3	37.1	38.1	39.1	40.1	41.2	42.3	43.4

주: 20년 기준 장래가구추계자료를 활용하여 청년독신가구(만19~만39세), 노인독신가구(만60세이상, 주거문제 차원에서 퇴직 등으로 소득 감소가 발생하는 연령) 계상

## ④ 독신가구의 주거현황 : 비아파트, 소형주택 및 월세 거주비율이 높음

✓ 독신가구는 비아파트 거주비율이 58.7%로 매우 높아 아파트 거주비율 27.5%의 2.1배 수준이며, 오피스텔 등 비주택 거주비율도 14.0%로 높음

- 청년독신가구 : 비아파트 거주비율 60.6%
- 노인독신가구 : 비아파트 거주비율 59.2%
- 비 독 신 가 구 : 비아파트 거주비율 34.1%

✓ 청년독신가구는 60㎡이하 소형주택에 91.4% 거주

- 청년독신가구 : 소형주택 거주비율 91.4%
- 노인독신가구 : 소형주택 거주비율 54.5%
- 비 독 신 가 구 : 소형주택 거주비율 20.4%

✓ 청년독신가구는 월세주택에 71.0% 거주

- 청년독신가구 : 월세주택 거주비율 71.0%
- 노인독신가구 : 월세주택 거주비율 30.1%
- 비 독 신 가 구 : 월세주택 거주비율 11.1%

[ 주거유형별 거주비율, 2022년 기준 ]

(단위 : 만가구, %)

구 분		독신가구	청년독신가구	노인독신가구	비독신가구
계		750.2 (100.0)	268.5 (100.0)	264.9 (100.0)	1,427.2 (100.0)
주 택	소계	86.2	78.0	95.7	98.7
	아파트	27.5	17.4	36.5	64.6
	비아파트	58.7	60.6	59.2	34.1
	단 독	45.0	46.5	46.2	21.6
	연 립	1.9	1.1	2.6	2.2
	다세대	9.7	11.1	8.3	9.2
비주택(오피스텔 등)		13.8	22.0	4.3	1.3

[ 주거규모별 점유형태별 거주비율, 2022년 기준 ]

(단위 : %)

구 분		독신가구	청년독신가구	노인독신가구	비독신가구
소형주택 거주비율		74.3	91.5	54.5	20.4
점유 형태	자가	32.2	6.2	60.3	73.0
	전월세	67.8	93.8	39.7	27.0
	전세	16.3	22.8	9.6	15.9
	월세	51.5	71.0	30.1	11.1

주: 국토교통부, 주거실태조사(2022년)를 활용하여 분석  
무상가구 3.7% 제외 : 무상 독신가구 6.3%, 무상 비독신가구 2.5%

## ⑤ 청년독신가구의 주택시장 참여 증가

✓ 청년가구의 주택시장 참여율이 높아지는 추세

✓ 청년가구는 주택가격에 대한 민감도가 높아  
주택가격 상승기에는 매매거래율이 높아지고  
주택가격 하락기에는 낮아지는 추세

✓ 청년독신가구의 아파트 선호현상이 커지면서  
아파트 매매거래율이 지속적으로 증가하는 추세

• 청년독신가구는 현재 아파트에 17.4%가 거주하지만  
향후 31.4%가 아파트로 이주를 희망

⇒ 현재 보다 향후 아파트 선호가 14%p 증가하면서  
아파트거래 증가 가능성

• 단독주택 거주자 다수가 아파트 이주 희망

• 비주택 선호 감소하지만 오피스텔 거주비율은  
여전히 높아 청년독신가구의 주요 거주형태 유지

✓ 청년독신가구의 75.4%가 내 집 마련이  
필요하다고 생각하고 있음

[ 청년가구의 주택매매거래 추이 ]

(단위 : 만 건)

구분	2020	2021	2022	2023	2024				
					1~4월	1월	2월	3월	4월
전체주택 매매거래(A)	127.9	101.5	50.9	55.5	19.8	4.3	4.3	5.3	8
청년가구 주택매매거래(B)	33.5	27.4	12.3	15.2	5.3	1.2	1.2	1.4	1.5
거래율 (B/A)	26.2	27.0	24.2	27.4	26.8	27.9	27.9	26.4	25.9

[ 청년가구의 아파트 매매거래 추이 ]

(단위 : 만 건)

구분	2020	2021	2022	2023	2024				
					1~4월	1월	2월	3월	4월
아파트 매매거래(A)	93.4	66.9	29.9	41.2	15.0	3.2	3.3	4.0	4.4
청년가구 아파트매매거래(B)	27.3	20.7	8.5	12.8	4.5	1.0	1.0	1.2	1.3
거래율 (B/A)	29.2	30.9	28.4	31.1	30.0	31.3	30.3	30.0	29.5

[ 청년독신가구의 향후 이주의향 주택 ]

(단위 : %)

구분	주택	아파트	비아파트	단독	비주택 (오피스텔)	비주택 (고시원)
현재 거주 주택(A)	78.0	17.4	60.6	46.5	16.0	5.4
향후 이사희향 주택(B)	86.0	31.4	54.6	28.8	14.0	0.4
희망 주택(B-A)	8.0	14.0	-6.0	-17.7	-2.0	-5.0

## ⑥ 외국인 가구 수 증가와 외국인 주택매입 증가 : 체류 외국인 수 증가와 소득상승에 따른 주택수요 증가

- ✓ 장기 거주 외국인이 빠르게 증가하고 있음
  - (체류외국인) '10년(126.1만명) → '23년(250.8만명), 2배 증가
  - (등록외국인) '10년(91.9만명) → '23년(134.9만명), 1.5배 증가
  - (외국인가구) '10년(21.4만가구) → '23년(59.2만가구), 2.8배 증가
- ✓ 장기 거주 외국인들은 대부분 비아파트에서 전월세 형태로 거주
  - (비아파트 거주비율) 70.6% (아파트 거주비율) 12.3%  
단독 57.1%, 다세대 9.0%, 오피스텔 4.6%  
기타(고시원 등) 12.5%
  - (점유형태) 전월세 59.2%, 무상 25.6%, 자가 15.2%
- ✓ 외국인 주택 보유도 지속적으로 증가
  - (전체주택 대비 비중, %)  
'22년 8.3만호, 0.4% → '23년 9.1만호 0.48%  
'22년 대비 '23년에 7,941호 증가

[ 외국인 거주자 현황]

(단위 : 만 명)

구분	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024.4
체류외국인	126.1	190.0	203.6	195.7	224.6	250.8	260.3
등록외국인	91.9	114.3	114.6	109.4	119.0	134.9	-

[ 외국인 가구 현황 ]

(단위 : 만 가구)

구분	2010	2015	2020	2021	2022
총가구(A)	1,757	1,956	2,148	2,202	2,238
외국인가구(B)	21.4	43.3	54.2	55.7	59.2
외국인가구 비중(B/A)	1.2	2.2	2.5	2.5	2.6

[ 외국인 거주 주택유형 ]

(단위 : %)

구분	아파트	비아파트	단독	연립	다세대	비주택	오피스텔	기타
일반가구	52.4	41.8	29.0	2.1	9.3	5.8	3.5	2.2
외국인가구	12.3	70.6	57.1	1.2	9.0	17.2	4.6	12.5

[ 외국인 점유형태 ]

(단위 : %)

구분	자가	전월세	무상
외국인	15.2	59.2	25.6
방문 취업	5.6	83.0	11.4
유학생	0.8	90.0	9.2

[ 외국인 주택보유 현황 ]

(단위 : %)

구분	계	전체주택 대비 비중	아파트	연립· 다세대	단독 주택
'22(A)	83,512	0.40%	50,135	25,824	7,553
'23(B)	91,453	0.48%	55,188	28,125	8,140
증감 (B-A)	+7,941	+0.08%p	+5,053	+2,301	+587

주: 외국인의 주택 통계 정리를 위해 주택총조사. 이민자 체류실태 및 고용조사 결과(2023), 외국인 주택 보유통계(22년 첫 생산)  
: 외국인 가구 현황 및 주택유형은 주택총조사(2022년) 활용하여 분석

## 2. 공급동향과 전망

## 주택공급계획과 주택공급 감소 원인에 관한 주택사업자 의견

향후 1년 동안  
주택공급계획

예년 보다 축소 예정

69.8%

예년 수준 유지 예정

24.4%

예년 보다 확대 예정

5.0%

## 최근 주택공급 감소의 가장 큰 원인

84.3%

주택시장 침체

금융조달 애로

미분양 적체

다주택 중과에 따른 분양수요 감소

분양가 규제 등으로 인한 사업성 저하

토지취득애로

도시개발사업에 대한 규제 강화

주택구입자금 대출 제한

(단위 : %)

31.6

24.7

16.0

12.0

6.7

5.5

3.2

✓ 조사대상 : 주택건설사업자 및 디벨로퍼

✓ 조사기간 : '24.6월 3~12일

✓ 조사부수 : 258부

## ① 주택공급 전망 : 금년 인허가는 작년대비 감소, 착공·분양과 준공물량은 작년대비 다소 증가 가능성

- ✓ 금년 중 인허가는 브릿지론과 PF 어려움 등으로 예년보다 30%수준 감소 가능성  
⇒ 작년보다 11.4%감소  
• '17~'21 5년 평균(54만), '23(42.9), '24(38)
- ✓ 주택시장 회복으로 최근 2~3년간 착공보류물량(25만호 내외)의 사업재개에 따라 착공과 분양물량은 작년보다 다소 늘어날 가능성  
• 착공 : '17~'21 5년 평균(52.1), '23(24.2), '24(35)  
• 분양 : '17~'21 5년 평균(31.9), '23(19.2), '24(28)
- ✓ 아파트 준공은 3년 전 착공물량이 그 전 해보다 증가했으므로 늘어날 가능성  
• 착공 : '17~'21 5년 평균(39.7), '23(20), '24(29)  
• 준공 : '17~'21 5년 평균(39.5), '23(37), '24(39)
- ✓ 금년에 비아파트의 인허가와 착공은 정부정책에 따라 증감수준이 결정될 전망  
• 추세상으로는 작년에 이어 감소세 유지 가능성  
• 정부가 소형주택에 대한 다주택 중과 배제 시 착공물량 증가 가능성

[ 전체주택 공급 전망 ]

(단위 : 만 호, %)

구 분		'17~'21 (5년 평균)	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	1~4월 누계	
							2023	2024
인허가	실적	54.0	54.5	52.2	42.9	38.0	13.0	10.2
	전년비증감	-	19.0	△4.2	△17.8	△11.4	-	△21.1
착공	실적	52.1	58.4	38.3	24.2	35.0	6.9	8.9
	전년비증감	-	11.0	△34.4	△36.8	44.6	-	29.6
분양	실적	31.9	33.7	28.8	19.2	28.0	3.9	7.1
	전년비증감	-	△3.4	△14.5	△33.3	45.8	-	80.1
준공	실적	52.3	43.1	41.4	43.6	45.0	12.4	15.4
	전년비증감	-	△8.4	△4.1	5.4	3.2	-	24.5

[ 아파트 공급 전망 ]

(단위 : 만 호, %)

구 분		'17~'21 (5년 평균)	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	1~4월 누계	
							2023	2024
인허가	실적	40.6	42.3	42.8	37.8	31.0	11.1	9.1
	전년비증감	-	20.4	1.0	△11.7	△18.0	-	△18.0
착공	실적	39.7	47.3	29.9	20.0	29.4	5.3	7.8
	전년비증감	-	11.6	△17.4	△9.9	47.0	-	47.2
분양	실적	22.0	25.8	21.7	13.9	24.4	2.9	5.1
	전년비증감	-	3.5	△18.6	△30.5	75.5	-	74.5
준공	실적	39.5	33.2	32.3	37.0	39.0	9.9	13.9
	전년비증감	-	△11.1	△0.9	4.7	5.4	-	40.4

주: 국토부 분양통계(조합, 임대, 분양) 중 분양통계만을 활용함

## ② 독신가구 수요가 많은 비아파트와 소형주택 인허가 실적 급감

비아파트와 소형주택은 양도차익이 아닌 임대수익 목적이 대부분이지만, 다주택자 종과와 전세사기 여파로 구매수요가 위축되고 공급도 급감 추세

## ✓ 아파트에 비해 비아파트 인허가 실적이 크게 감소

- '17~'21년 5년 평균 대비 작년에 아파트는 △ 6.9% 감소, 비아파트는 △ 61.2% 감소
- 금년 1~4월에는 작년 대비 아파트 △ 18.0% 감소, 비아파트 △ 19.2% 감소

## ✓ 연간 7~9만호 공급하던 오피스텔도 '24년 4월까지 2천여 호에 불과하여 예년대비 90% 감소

- 오피스텔 공급 위축은 <20.8.12일 이후 취득한 주거용 오피스텔 주택수 포함('20.7.10대책)> 결과
- '24.1.10대책에서 소형주택 지원정책 발표로 일부 완화됐으나, 효과는 제한적

'24.1~'25.12 준공된 전용면적 60㎡이하, 수도권 6억원, 지방 3억원 이하 오피스텔은 취득세, 종부세, 양도세 산정 시 주택수 제외

- '21년 7월 생숙 숙박업 등록 의무화 규정 소급 적용으로 기분양분 소유자 민원 폭증 및 신규허가 급감  
⇒ 신속 대책 필요

[ 주택 유형별 인허가 실적 ]

(단위 : 만 호, %)

구 분	'17~'21 (5년 평균)	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	1~4월 누계	
						2023	2024
계	54.0	54.5	52.2	42.9	38.0	13.0	10.2
아파트	아파트	40.6	42.3	42.8	37.8	31.0	11.1
	비중(%)	75.2%	77.6%	82.1%	88.0%	81.6%	85.4%
비아파트	소계	13.4	12.2	9.3	5.2	7.0	1.9
	비중(%)	24.8%	22.4%	17.9%	12.0%	18.4%	14.6%
	일반단독	5.5	5.1	4.4	3.1	-	1.0
	다가구	1.0	0.6	0.4	0.6	-	0.2
	다세대	5.5	4.7	3.3	0.9	-	0.4
	연립	1.4	1.8	1.2	0.6	-	0.2
	연립	1.4	1.8	1.2	0.6	-	0.2
비주택	오피스텔	9.0	7.7	5.7	5.6	3.3	1.9
	생활형숙박시설	1.5	1.9	0.9	-	-	-

[ 주택 규모별 인허가 실적 ]

(단위 : 만 호, %)

구 분	'17~'21 (5년 평균)	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	1~4월 누계	
						2023	2024
계	54.0	54.5	52.2	42.9	38.0	13.0	10.2
주택	60㎡이하	21.9	26.7	11.0	11.8	6.7	2.8
	소형비중(%)	40.6%	49.0%	21.1%	27.5%	17.6%	21.5%
	60~85㎡	22.6	18.4	28.7	22.6	-	7.0
	85㎡초과	9.5	9.4	12.5	8.5	-	3.2
	85㎡초과	9.5	9.4	12.5	8.5	-	3.2
비주택	오피스텔	9.0	7.7	5.7	5.6	3.3	1.1
	생활형숙박시설	1.5	1.9	0.9	-	-	-

## ③ 공공부문 인허가 실적은 예년 평균 유지, 민간부문은 크게 감소

- ✓ 주택시장 침체기에는 민간부문 공급 감소에 대응하기 위해 공공부문 역할 확대 필요
- ✓ 작년 공공부문 인허가는 그 이전 2개년에 비해 증가했으나 민간부분은 27% 감소
- ✓ 시장 침체기는 분양사업이 위축되기 때문에 임대사업으로 전환하는 등 임대물량으로 보충해줘야 하나 실제 건축비의 60% 정도만 인정되는 표준건축비 문제로 임대 전환도 거의 없음
- ✓ 특히, 민간임대가 현저히 감소
  - 작년에 2.1만호로 '17~'21년 5년 평균 2.7만호 대비 △22.2%가 감소
  - 금년 4월까지 7,305호 공급되면서 작년 동기대비 △13.6%가 감소

[ 주택 공급주체별 유형별 인허가 실적 ]

(단위 : 만 호)

구 분		'17~'21 (5년 평균)	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	1~4월 누계	
							2023	2024
계		54.0	54.5	52.2	42.9	38.0	13.0	10.2
공급 주체별	공공	8.0	6.7	4.0	7.8	9.0	0.5	0.2
	민간	46.0	47.9	48.2	35.1	29.0	12.5	10.0
유형별	분양	45.9	48.0	48.0	36.7	28.0	11.8	9.3
	임대	8.0	6.5	4.2	6.2	10.0	1.2	0.9

[ 주택 유형별 공급주체 인허가 실적 ]

(단위 : 만 호)

구 분		'17~'21 (5년 평균)	2021	2022	2023	2024 <sup>e)</sup>	1~4월 누계	
							2023	2024
계		54.0	54.5	52.2	42.9	38.0	13.0 (129,831호)	10.2 (102,482호)
임대	공공	5.3	3.4	1.7	4.1	8.0	0.3 (3,282호)	0.17 (1,754호)
	민간	2.7	3.2	2.5	2.1	2.0	0.8 (8,458호)	0.7 (7,305호)
분양	공공	2.7	3.3	2.3	3.7	1.0	0.2 (1,644호)	0.1 (731호)
	민간	43.3	44.7	45.7	33.0	27.0	11.6 (116,447호)	9.3 (92,692호)

## ④ 전반적인 공급부족 누적

- ✓ '20~'21년 2년 동안에 공급물량은 예년 수준이었으나, 가구수와 멸실주택 증가폭이 커서 38만호 수준의 공급 부족이 누적
- ✓ '22~'24년 3년 동안은 시장침체에 따른 공급 감소로 약 47만호 공급 부족 누적
- ✓ 실제 분양과(아파트), 준공 (기타주택) 물량 기준으로 '20-'24년 5년간 86만호 수준의 공급부족 누적
  - '20~'21년(39만호), '22~'24(47만호)
  - 수도권(66%) 지방광역시 (22%)
  - 기타지역(12%)

[ 지역별 주택매매 수급지수, 2017~2024 ]

(단위 : 만 호)

구분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	'17~'21 누계	2022년	2023년	2024년 <sup>e)</sup>	'22~'24 누계
전 국	수요	54.1	54.7	57.0	72.4	68.2	306.4	40.4	53.8	52.8	147.0
	공급	60.8	52.5	50.5	49.3	52.4	265.5	44.7	31.6	23.8	100.1
	공급부족	△6.8	2.3	6.5	23.0	15.8	40.9	△4.3	22.2	29.0	46.9
	수급지수	112.6	104.2	98.8	89.5	86.7	-	89.5	85.4	80.7	-
수 도 권	수요	26.0	30.2	33.6	37.5	38.5	165.8	26.5	30.9	30.5	87.9
	공급	25.7	23.9	25.5	27.2	25.6	127.9	21.7	18.2	11.8	51.7
	공급부족	0.3	6.3	8.1	10.3	13.0	37.9	4.8	12.7	18.7	36.2
	수급지수	98.9	88.2	83.6	80.4	77.1	-	77.8	75.2	70.8	-
지 방 광 역 시	수요	9.8	7.8	9.9	13.2	11.0	51.7	6.7	11.5	11.0	29.2
	공급	10.2	9.7	10.4	9.5	7.5	47.3	7.2	5.1	4.2	16.5
	공급부족	△0.4	△1.9	△0.5	3.7	3.5	4.4	△0.5	6.4	6.8	12.7
	수급지수	104	112.9	109.9	97.7	91.5	-	93.3	85.2	78.8	-
기 타 지 방	수요	18.3	16.7	13.4	21.7	18.6	88.7	11.5	11.3	11.1	33.9
	공급	21.0	16.0	13.8	13.3	19.3	83.4	15.8	8.3	7.4	31.5
	공급부족	△2.7	0.7	△0.3	8.5	△0.7	5.3	△4.3	3.0	3.7	2.4
	수급지수	114.7	105.8	104.9	91.3	93.9	-	98.9	96.3	93.6	-

주: 수급지수 산정식 : 수급지수 =  $\frac{\text{누계공급량}}{\text{누계수요증가량}} \times 100$

수요 = 가구요인(주택시장 활동인구 증가에 따른 가구증가) + 멸실 + 빈집 / 공급(매매) = 아파트(분양물량)+기타주택(준공물량)



## 주택공급 부진 원인

1. 집값 하락과 분양원가 급등으로 사업성 악화
2. 원가에 못 미치는 분양가격 규제로 수익률 악화
3. 금융조달 애로에 따른 사업착수 및 진행상 어려움
4. 특히 소형주택 공급을 위축시키는 다주택자 중과
5. 미분양대책 미흡
6. 불합리한 규제로 공공지원 민간임대주택 공급 급감
7. 과도한 기부채납 등으로 민간택지사업 추진 불가

# 주택공급 부진원인에 관한 주택사업자 설문조사 결과

① 주택사업 사업성 저하의 가장 큰 원인	
공사비 급등	40%
브릿지론, PF에서 지나친 고금리	25%
지나치게 높은 땅값	13%
분양가규제와 비현실적인 기본형건축비 및 표준건축비	12%
인허가 등에 장기간 소요	6%
과도한 기부채납 요구 및 개발이익 제한	4%

② 주택사업시 금융조달 관련 가장 큰 문제	
공사비 조달을 위한 PF의 어려움(브릿지론 PF 전환)	37%
높은 금리 및 각종 금융조달 관련 수수료	30%
토지매입 인허가를 위한 브릿지론의 어려움	16%
HUG의 엄격한 보증심사	10%
중도금 및 잔금대출(집단대출) 어려움	8%

③ 주택사업 관련 세제 중 주택공급 저해 원인	
다주택 중과	32%
종합부동산세	25%
양도세	23%
취득세	14%
재산세	5%

④ 인허가 과정에서 용도변경 등에 대한 기부채납  
 지가 상승분의 100%이내(국토의계획및이용에 관한 법률 제52조의2)

과도하다  
77%

→

적정수준 30~50%이내  
 적정수준 30%이내 (42%)  
 적정수준 50%이내 (41%)

⑤ 소형주택 공급 저해 요인	
주택경기 침체로 분양 어려움	31%
다주택자 중과세로 인한 ‘뚝뚝한 한채’ 보유심리로 임대용 소형주택 매수 기피	27%
금융규제 등으로 인한 자금조달의 어려움	26%
오피스텔, 생숙 등에 대한 불합리한 건축규제	16%

⑥ 임대주택 건설 기피 사유	
비정상적인 임대아파트 표준건축비(분양아파트의 53%) 때문에 손실 발생	58%
단기성 PF 구조로 인해 장기자금이 소요되는 임대사업 곤란	29%
사업용지의 용도변경이나 사업계획 승인 변경이 어려움	10%
임대아파트 관리와 분양전환 과정에서 생기는 분쟁 문제	4%

# 1. 집값 하락과 분양원가 급등으로 사업성 악화

✓ 시장침체에 따라 최근 5년간 집값은 6.4% 상승한 반면, 택지비와 공사비 상승으로 건설원가는 약 24.2% 상승하여 분양가가 시가보다 높아진 지역이 급증  
→ 사업성 크게 악화

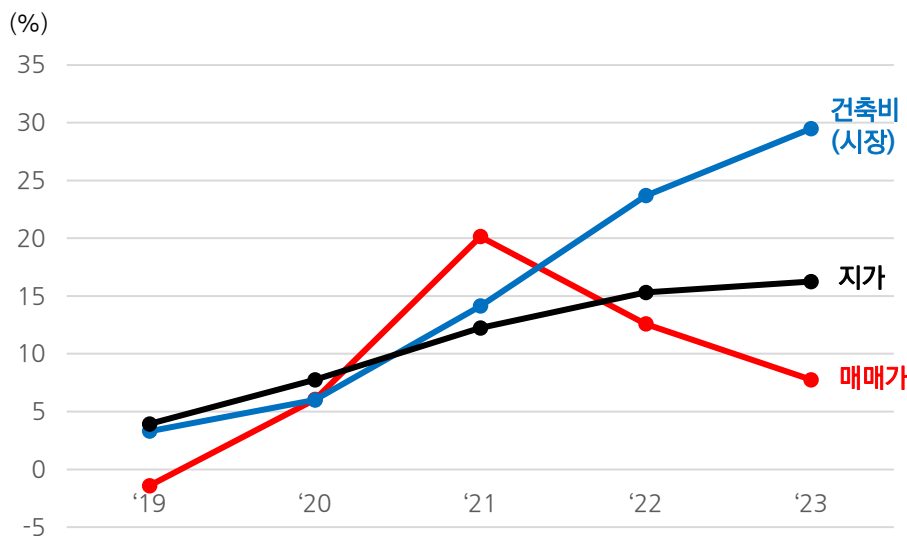
- 서울 강남 등 인기지역은 사업성 확보가 가능하나 택지 고갈 (주변시세 3.3㎡당 5천만원 이상 > 분양원가)
- 서울 기타지역과 외곽 인접지역은 사업성이 애매한 상태 (주변시세 3.3㎡당 3~5천만원 ≤ 분양원가)
- 수도권 외곽지역과 지방 대부분은 사업성확보 곤란 (주변시세 3.3㎡당 3천만원 이하 < 분양원가)
- 향후 집값 회복 시 사업성확보 가능지역 증가전망 (수도권 인기지역과 지방광역시중 일자리 많은 지역)

✓ 그 결과 분양해도 미분양 될 가능성이 커지면서 해당 지역에 추진중인 주택사업을 스스로 중단하거나

✓ PF 또는 분양보증을 신청해도 대출과 보증이 이뤄지지 않아 사업추진이 불가능해진 사업장 급증

⇒ 인허가 물량 급감의 주원인

[건축비, 지가 및 아파트 매매가격 누적상승률 추이]



[주택매매가격 및 분양원가 상승률]

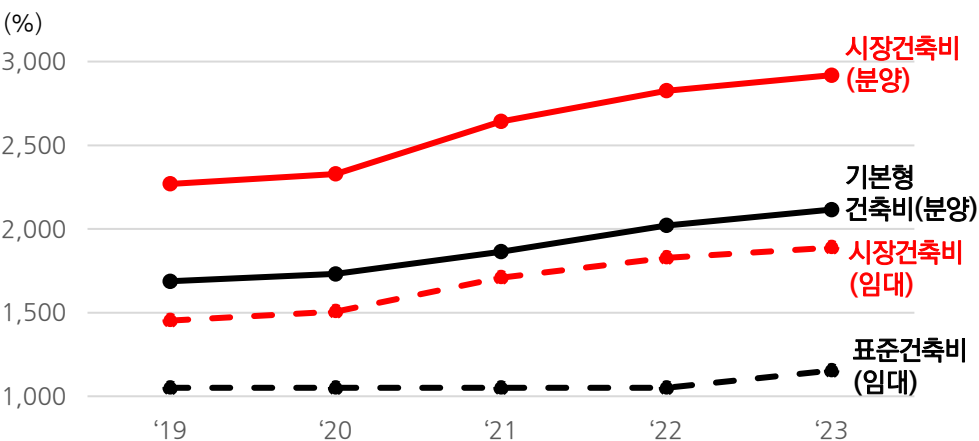
(단위 : %)

구분	'19	'20	'21	'22	'23	'19-'23 누적상승률
매매가격 상승률	-1.4	7.6	14.1	-7.6	-4.8	6.4
건축비(시장) 상승률	3.3	2.6	7.7	8.4	4.7	29.5
지가변동률	3.9	3.7	4.2	2.7	0.8	16.3

## 2. 원가에 못 미치는 분양가격 규제로 수익률 악화

- ✓ 분양가 규제는 조정지역에서만 시행하도록 되어 있으나, 일부 지자체에서는 입주자모집공고 승인 과정에서 여전히 임의로 분양가를 규제
- ✓ 아파트 분양가의 기준이 되는 기본형건축비가 실제원가를 반영하지 못해서 수익성 악화요인으로 작용
  - 양대 전쟁에 따른 공급망 애로와 유가·인건비 상승 등으로 실제 건축비가 대폭 상승했으나 기본형 건축비 인상분은 부족
  - '23년 말 기준 시장건축비는 2,919천원/㎡, 기본형건축비는 2,116천원/㎡ 수준 (72%)
- ✓ 그나마 분양아파트 기본형 건축비는 매년 1~2차례 인상해 왔으나, 임대아파트 임대료와 분양전환가격 산정의 기준이 되는 표준건축비는 지난 14년간 2차례 인상에 불과 (시장건축비의 61% 수준에 불과)
- ✓ HUG는 분양보증 심사시 분양원가에 관계없이 주변지역 시가 보다 낮은지 여부에 따라 보증여부를 결정하여 사업장별 특성이나 장래 시장상황에 대한 고려 미흡
  - ⇒ 최근 시장상황에서 이 기준 적용시 분양보증대상 크게 감소 불가피
  - ⇒ 분양물량 감소로 직결

[분양아파트 시장건축비 및 분양기준인정건축비 추이]



[분양아파트 시장건축비 및 분양기준인정 건축비 추이]

(단위 : 천원/㎡)

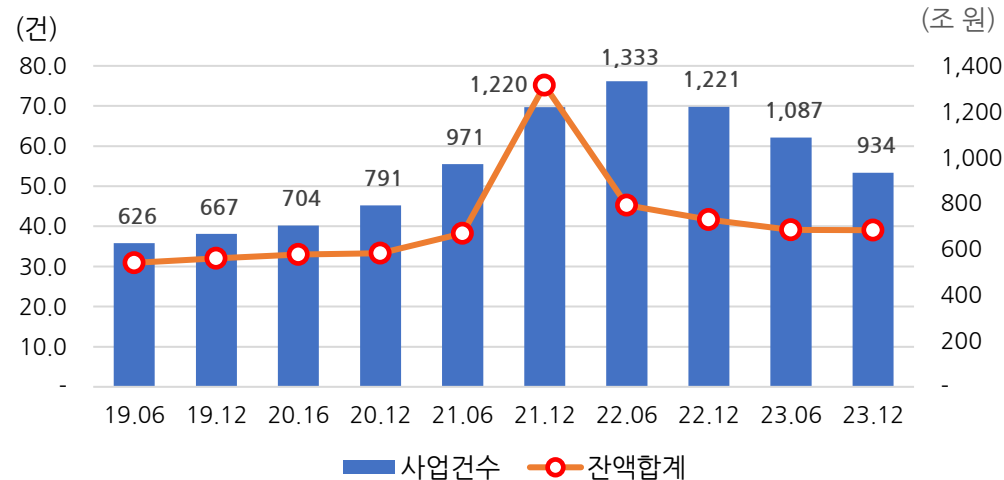
구분	'19	'20	'21	'22	'23	현실화율 ('23기준)
시장건축비 (분양)	2,270	2,329	2,643	2,826	2,919	
기본형건축비	1,688	1,732	1,865	2,021	2,116	72%
시장건축비 (임대)	1,453	1,507	1,710	1,828	1,889	
표준건축비	1,051	1,051	1,051	1,051	1,154	61%

### 3. 금융조달 애로에 따른 사업착수 및 진행상 어려움

#### ① 공급자 금융 : PF 활성화대책은 효과 미미, 부실 PF 관리대책은 강력한 억제효과 발생

- ✓ 대부분의 주택건설사업 착수를 위해서는 토지매입 → 인허가를 위한 브릿지론, 착공·분양을 위한 PF가 필요하나
  - 미분양 급증과 고금리 및 연체율 급등에 따라 대출규제가 강화되면서 금융조달 애로가 커짐
- ✓ 금융당국에서 프로젝트 보증과 대출자금 조달을 위한 활성화 대책을 시행중이나, 건전성 강화를 위한 대출규제와 총당금 강화조치 등으로 실제 운용실적은 미미
  - 고금리와 높은 수수료 문제도 큰 애로사항
- ✓ 특히 사업착수에 필요한 브릿지론이 막히면서 신규 인허가도 급감

[PF 건수 및 PF 유동화 발행잔액 추이]



[부동산 PF 업권별 대출잔액]

(단위 : 조원)

구분	'20말	'21말	'22말	'23말	'24 Q1
합계	92.5	112.9	130.3	135.6	134.2
은행	26.1	32.5	39.4	46.1	46.2
증권	5.2	4.6	4.5	7.8	8.7
보험	36.4	42.0	44.3	42.0	40.7
저축은행	6.9	9.5	10.5	9.6	9.4
여신전문	13.8	19.5	26.8	25.8	25.4
상호금융	4.1	4.9	4.8	4.4	3.8

[부동산 PF 업권별 연체율]

(단위 : %)

구분	'20말	'21말	'22말	'23말	'24 Q1
합계	0.55	0.37	1.19	2.70	3.55
은행	0.29	0.02	0.01	0.35	0.51
증권	3.37	3.71	10.38	13.73	17.57
보험	0.11	0.07	0.60	1.02	1.18
저축은행	2.34	1.22	2.05	6.94	11.26
여신전문	0.28	0.47	2.20	4.65	5.27
상호금융	0.30	0.09	0.09	3.12	3.19

## (참고) PF 활성화 대책과 부실 PF 관리 대책

### [PF 활성화 대책]

- ✓ 부동산 PF 연착륙 방안 ('23.3.7)
  - 「PF-ABCP 장기대출 전환 보증」 상품 출시 (1.5조원)
  - 「PF 대주단 협약」 가동
  - 정책금융 공급규모 5조원 확대(총 28.4조원)
- ✓ 부동산 PF 증권사발 불안요인 차단 ('23.5.25)
  - 단기 PF-ABCP를 만기 일치 대출로 전환
  - 부실채권 상각유도, 기존 유동성리스크 완화조치 연장 등
- ✓ PF 대출보증 확대 ('23.9.26)
  - PF대출 보증규모 확대 (15→25조)
  - PF대출 보증 대출한도 확대 (사업비 50→70%)
  - PF보증 심사기준 완화
- ✓ PF 선별적 지원 ('23.9.26)
  - 정상 사업장 : 이해 관계조정 체계 구축 및 금융공급 지속
  - 부실·부실우려 사업장 : 사업 재구조화 및 신규자금 유입 지원
- ✓ PF대출지원 ('24.1.10)
  - PF대출 대환보증 신설
  - 대주단 협약을 통해 시공사 채무인수 시점 연장 독려 등
  - 건설사 보증 PF-ABCP 대출전환 확대
- ✓ 한시적 금융 규제완화 ('24.5.31)
  - 금융회사 면책특례 (은행·저축은행·상호·여전·금융투자·보험)
  - 금융투자·저축은행·상호 금융규제 완화

영향

부동산 PF 규모 급감을 줄여 줌

### [금융기관 건전성 강화를 위한 PF 관리 대책]

- ✓ 여전사의 부동산 PF 이외 지급보증에 대해서도 대손충당금 (신용환산율 100%)을 적립하도록 변경 ('22.3.2)
- ✓ 저축은행, 상호금융에 대한 건설업·부동산업 여신한도 규제 여전사에 확대 적용 ('22.8.31)
  - (저축은행) 부동산PF(신용공여 총액의 20%), 건설업·부동산업 (각 30%) 및 합산 50% 이내
  - (상호금융) 건설업·부동산업 : 대출 총액의 30%, 합산 50% 이내
  - (여전사) 부동산PF 대출채권 및 채무보증에 대해서만 여신성 자산의 30% 이내
- ✓ 대손충당금 적립기준 강화 ('24.2.21)
  - 상호금융업권(신협·농협·수협·산림조합 및 중앙회) 건설·부동산업 대손충당금 요적립률 기존대비 30% 상향 적립하도록 함
  - '24.6월부터 10%씩 대손충당금 요적립률 단계적 상향
- ✓ 사업성 부족 사업장 PF 재구조화·정리 ('24.5.12)
  - 양호, 보통, 유의, 부실우려 4단계 구분
  - 평가기준 : 사업지연 (토지매입·인허가·본PF전환), 공정/분양부진 (예 : 분양개시 18개월 경과 50%미만), 여신만기 4회이상 연장 등
  - '유의'사업장 재구조화, 자율매각 추진, '부실우려' 사업장 상각, 경·공매를 통한 매각 추진

영향

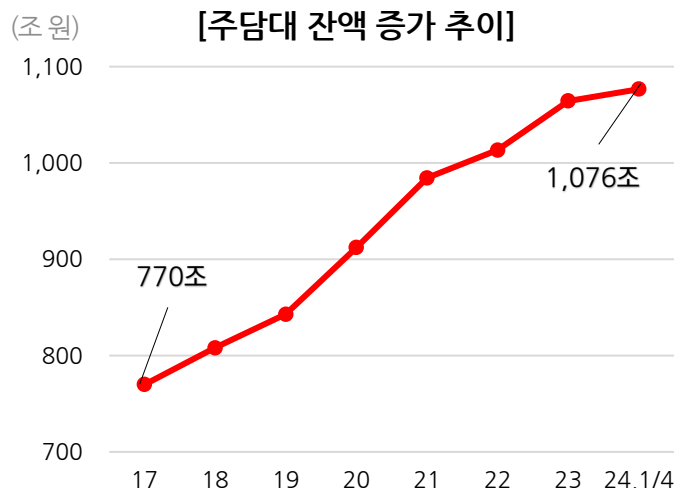
신규대출 급감

## ② 수요자 금융

- ✓ 금융위기 이후 분양아파트에 대한 중도금 대출과 잔금대출에 대해 점진적인 규제 강화
  - ✓ 문정부들어 투기억제 차원에서 LTV와 DTI를 강화하고 DSR 규제 도입
  - ✓ 윤정부들어 가계부채 억제 차원에서 DSR규제 강화 등 대출억제조치를 취하면서도 생초·신혼부부 등에 대해 대출 확대조치 시행
    - 그러나 고금리와 DSR 등으로 실제 대출액 증가는 제한적
- ※ 우리나라는 선진국에 비해 LTV는 낮고 DTI는 높은 수준

### [주택대출 전체 신용규제]

구분	LTV	DTI	DSR
문정부 이전	70%	수도권 60%	-
문재인 정부	조정대상지역 : 9억 이하 50%, 9억 초과 30% (다주택자 0%, 투기과열지구 : 40%/20%/0%) 그외지역 : 70%	조정대상지역 : 50% 투기과열지구 : 40% 수도권 : 60%	2억원 초과 신용대출 : 40%
윤석열 정부	70% (1주택 이상 60%, 생애최초 80%)	60%	1억원 초과 신용대출 : 40%
해외 사례	90% (미국), 독일, 영국 없음	40% (독일), 미국, 영국 없음	43% (미국), 45% (영국) 30~40% (독일)



### [분양주택 대출규제]

구분	중도금대출	잔금대출
문정부 이전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다주택자 대출 허용</li> <li>• 규제지역 대출 제한 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 잔금대출 한도 시세로 적용</li> <li>• DSR 미적용</li> </ul>
문재인 정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 규제지역내 대출제한 : 다주택자 중도금 대출 불가, 2주택자 처분조건부 대출</li> <li>• 9억원 이하 아파트 LTV 40~60%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 잔금대출 한도 시세에서 분양가의 70%로 제한</li> <li>-DSR이 높은 고위험 대출자에 대한 심사 강화</li> <li>-여신심사가이드라인 적용으로 대출심사 강화</li> <li>-모집공고일 22년 1월 이후 아파트 DSR 미적용</li> </ul>
윤석열 정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• '23년 이후 중도금 대출규제 크게 완화 (DSR 적용 배제)</li> <li>• 분양가의 60% 대출</li> <li>• 대손충당금 요적립률 단계적 인상(100%→130%)</li> <li>• 은행권 주택담보대출 스트레스 DSR 시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DSR 미적용</li> </ul>

# 4. 특히 소형주택 공급을 위축시키는 다주택자 증가

## 문재인정부에서 대폭 강화 후 윤석열정부에서 소폭 완화

- ✓ 자산 여유계층에서는 본인거주용과 별장용, 그리고 노후 임대소득용 소형주택이나 오피스텔을 2~3채 보유하는 경우가 있었으나
- ✓ 고금리와 다주택자 증가에 따라 신규매입 급감과 매물출하가 동시에 겹치면서 집값이 급락하고 공급도 급감
- ✓ 특히 “뚝뚝한 한 채” 보유성향이 커지면서 소형주택 위주로 처분되고 신규매입도 꺼리면서 소형주택 수요가 급감  
⇒ 이에 따라 소형주택 공급도 급감
- ✓ 문정부에서 등록임대사업자도 투기목적의 다주택자로 보아 규제를 강화하면서 일시에 불이익을 당하게 되었고  
⇒ 윤정부에서 상당부분 제도가 복원되었으나 정책불신에 따른 신규등록 기피현상이 여전하고, 등록임대주택 증가도 미미 (1,385천호(2019)→1,533천호(2020)→1,436천호(2022))

### [세제별 다주택자 세율 강화]

구분	문정부 이전	문재인정부	윤석열정부
취득세	최대 4%	최대 12%	최대 12%
재산세	0.1% ~ 0.4%		
종부세	최대 2%	최대 6%	최대 5.0%
양도소득세	6~50%	6~70%	6~70%

### [등록임대사업 규제 강화]

구분	문정부 이전	문재인정부 (‘20.8~)	윤석열정부
등록 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (건설) 2호, (매입) 1호</li> <li>• (건설, 매입) 5년 (준공공) 10년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1호 이상</li> <li>• (공공지원, 장기일반) 10년</li> </ul>	
지원 세제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취득세 감면(25~100%)</li> <li>• 재산세 감면(25~100%)</li> <li>• 종부세 합산배제                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (매입) 공시가격 수도권 6억, 비수도권 3억 이하</li> <li>- (2호이상 건설) 공시가격 6억원, 전용면적 149㎡ 이하</li> </ul> </li> <li>• 임대소득세 : 30~75% 감면</li> <li>• 양도세                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (장기일반) 100% 감면</li> <li>- (장특공 특례 공제율) 50~60%</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취득세 감면(50~100%)</li> <li>• 재산세 감면(25~100%)</li> <li>• 재산세 감면                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공시가격 수도권 6억, 그외 3억 이하 공동주택</li> <li>- 시가표준액 수도권 4억, 그외 2억 이하 오피스텔</li> </ul> </li> <li>• 임대소득세                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1호) 30~75% 감면</li> <li>- (2호) 20~50% 감면</li> </ul> </li> <li>• 양도세                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (장기일반) 100% 감면</li> <li>- (장특공 특례 공제율) 50~70%</li> <li>• 건보료 인상분 감면(40~80%)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취득세 감면(50~100%)</li> <li>• 재산세 감면(25~100%)</li> <li>• 종부세 합산배제                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (매입) 공시가격 수도권 6억, 비수도권 3억 이하</li> <li>- (2호이상 건설) 공시가격 9억, 전용 149㎡이하</li> </ul> </li> <li>• 임대소득세                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1호) 30~75% 감면</li> <li>- (2호) 20~50% 감면</li> </ul> </li> <li>• 양도세                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (장기일반) 100% 감면</li> <li>- (장특공 특례 공제율) 70%</li> </ul> </li> </ul>

# 5. 미분양대책 미흡

- ✓ 미분양 적체 시 사업시행자의 추가사업 시행  
여력 급감 → 공급감소로 직결
- ✓ 외환위기와 금융위기 직후 해당 정부는  
강력한 미분양대책을 시행하여  
대형건설업체와 금융기관의 연쇄도산을  
막고 공급체계 와해를 방지
  - 그러나 현 정부는 미분양물량이 과거에 비해  
많지 않다며 대책 추진에 미온적
  - \* 대형시공사들은 금융조달 우려 등으로 미분양  
물량 축소보고 경향
- ✓ 그러나 현재의 미분양 구조는 과거 위기때와  
다르므로 적체되는 지방 미분양에 대해서는  
신속하고 과감한 대책마련 시급
  - 전체 사업장 중 PF사업장이 80% 이상
  - **시행사별로 한 개 PF사업장이라도 미분양이  
과다하면 추가 PF사업 불가**
  - 과거 PF 비정착 시기에는 주택건설사업자나  
시공사 주도로 미분양 적극 해소가 가능했으나
  - 현재의 PF 사업구조에서는 3순위 대출자들의  
반대 등으로 합의가 어려워 시공사 주도의  
할인분양, 대물인수, 중도해지 등 다양한  
미분양 해소대책 실행이 어려움

[역대 정부의 미분양 대책]				
구분		외환위기 (김대중정부)	금융위기 (이명박정부)	고금리위기 (윤석열정부)
미분양 물량		102,701호('98)	165,599호('08)	71,997호('24.4.)
미 분 양 대 책	세 제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신축주택 구입시 양도소득세·취득세 한시감면</li> <li>• 주택구입자금 이자상환분 소득 공제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미분양 주택 양도소득세 한시면제 및 1세대 1주택자 양도세 비과세 요건중 거주요건 폐지</li> <li>• 미분양주택 중부세 비과세기간 확대</li> <li>• 준공후 미분양 임대후 처분시 취득세·양도세 감면</li> <li>• 분양가 인하폭에 따라 양도세 및 취·등록세 차등감면</li> <li>• 자기관리 리츠 주택신축/매입임대시 임대소득 일부소득공제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방 준공후 미분양 주택 세부담 경감(대책발표24.1)</li> <li>- 사업자: 미분양주택 임대시 원시취득세 감면, 준공후미분양 주 택 LH매입추진</li> <li>- 구입자: 지방 준공후 미분양 주택 최초구입시 해당주택 세제산정시 주택수 제외 및 1주택자 최초구입시 1세대1주택 특례적용</li> </ul>
	금 융	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택기금 중도금 등 주택자금 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택구입자금 융자 등 지원</li> <li>• 주택금융공사 집단대출 보증비율 한시 확대</li> <li>• 미분양 리츠·펀드 매입대상 확대</li> <li>• 지방미분양주택 구입시 LTV 상향조정</li> <li>• 건설사 회사채 유동화 지원(미분양 아파트 담보신탁)</li> <li>• 중소건설사 단기유동성 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (가칭)내집마련 리츠주택 도입</li> <li>• 기업구조조정리츠의 지방 미분양 주택 매입</li> <li>• 브릿지론 단계에서 사업추진 어려운 사업장 LH/공공지원 민간임대리츠가 매입</li> </ul>
	기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택공사에서 민간업체의 준공 후 미분양 아파트 매입추진</li> <li>• 민영주택 분양가 자율화</li> <li>• 민영주택 청약자격 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방미분양 아파트 환매조건부 매입</li> <li>• 분양가 상한제 폐지</li> <li>• LH공사에서 준공후 미분양 1천호 매입하여 공공임대주택으로 활용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공의 신축 매입약정 매입단가 현실화·물량확대 및 신축매입 약정 주택에 대한 PF보증 도입, 용적률 인센티브 확대</li> </ul>

# 6. 불합리한 규제로 공공지원 민간임대주택 공급 급감

- ✓ 노무현정부 이후 세입자의 권익보호 측면이 강조되면서 다양한 의원입법이 산발적으로 처리되는 과정에서 사업성이 현저히 악화되어 사업추진 기피
  - 건축비, 임대료, 수선충당금 사용, 분양전환시기, 분양 전환조건 및 기준 등에 대해 기존 규정이나 사업자들의 기대이익을 무시하고 관련 규정을 소급 적용하여 대부분의 사업장에서 손실발생이 예상되는 상황
  - \* 분양전환가격, 분양전환 주체 등에 대해서 법 개정 이전 준공, 임대중인 임대주택까지 소급적용
  - \* 분양전환시기, 분양전환 주체와 가격에 관하여 사업자와 임차인간 분쟁과 소송 빈발
  - 이에 따라 기존 사업장을 손절하는 사례가 빈발하고 비현실적인 표준건축비와 분양가 규제로 인하여 신규사업이 급격히 감소
- ✓ 이러한 문제점을 피하고자 기존 제도를 우회하는 뉴스테이, 기업형 임대주택 등을 도입, 시행 중이나 이들도 결국 분양전환문제로 갈등이 심화되고있는 상황

[공공지원민간임대주택 건설물량 추이]

(단위 : 호)

구분	'06~'10	'11~'15	'15~'20	'21	'22
총 건설물량	69,942	187,583	266,298	88,980	56,859
연평균건설물량	13,988	37,517	53,260	88,980	56,859
분양전환물량	211,818	104,029	84,320	8,753	9,172

[공공지원 민간임대주택 분양전환 기간]

구분	2015이전 (임대주택법)	2015~2020 (민간임대주택특별법)	2020 ~ (민간임대주택특별법)
분양전환 기간	5년/10년	4년/8년	10년

[(구)임대주택법 제21조(건설임대주택의 우선분양전환) 소급입법]

2008년 (구)임대주택법 제21조 개정 : 분양전환가격, 분양전환주체 등에 관한 내용 (제21조 제5항, 6항, 8항, 9항 등)을 부칙3에 의하여 법 개정 이전에 임대무기간이 경과한 임대주택에 소급적용

개정 이전에 임대무기간이 지난 건설공공임대 단지의 입주자들이 개정법 제21조에 근거하여 갑작스럽게 분양전환을 요구하여 임대사업자들이 위기에 처하게 됨

# 7. 과도한 기부채납 등으로 민간택지사업 추진 불가

- ✓ 대장동 사건 이후 2021년 도시개발사업에 대해 수익제한과 기부채납 기준 관련규정 신설
- ✓ 수익률 10% 제한규정을 신설했으나, 도시개발 사업은 장기간 소요되고 민원 등으로 관리비용과 매몰비용이 많음에도 지출증빙이 있는 관련비용 마저도 충분히 인정되지 않아 사후정산시 대부분의 사업장에서 손실 발생
  - 안성 00지구사업 : 5% 손실발생
  - 부천 00지구사업 : 7% 손실발생
  - 부산 00지구사업 : 9% 손실발생
- ✓ 종전에 주택법에서 강제적인 기부채납을 금지 하기까지 했으나 2021년 용도변경 등에 따른 지가상승 차익의 100%까지 기부채납 받도록 하는 규정 신설로 수익률 제한조항과 더불어 손실구조를 고착화
  - ⇒ 전체 공급량의 20%를 차지하는 도시개발 사업에 의한 주택공급을 사실상 금지하는 효과

[개발이익을 관련 도시개발법시행령 제25조의3]

공공시행자가 민간참여자와 함께 법인을 설립하여 도시개발사업 시행시 민간참여자의 이윤율은 총사업비중 공공시행자의 부담분을 제외한 비용의 10%이내로 제한

[국계법 제52조의2 (공공시설의 설치비용 등)]

지구단위계획에 의한 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분의 범위에서 공공시설 등을 설치하여 제공하거나 부지를 제공하거나 필요한 비용을 납부해야 함

[국계법 시행령 제46조의2 (공공시설등의 설치비용 납부 등)]

납부비용은 감정평가법인 등이 용도지역 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 지자체 조례로 정하는 금액

[조례예시 : 경기도 도시계획조례 제6조의2 (도시지역내 지구단위계획구역)]

(공공시설등의 설치비용과 부지가액의 산정방법)  
 1. 공공시설등의 설치비용 : 시설설치에 드는 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정  
 2. 부지가액: 감정평가업자 2명이상 평가액 평균기준 산정



# IV

## 주택공급 활성화 방안

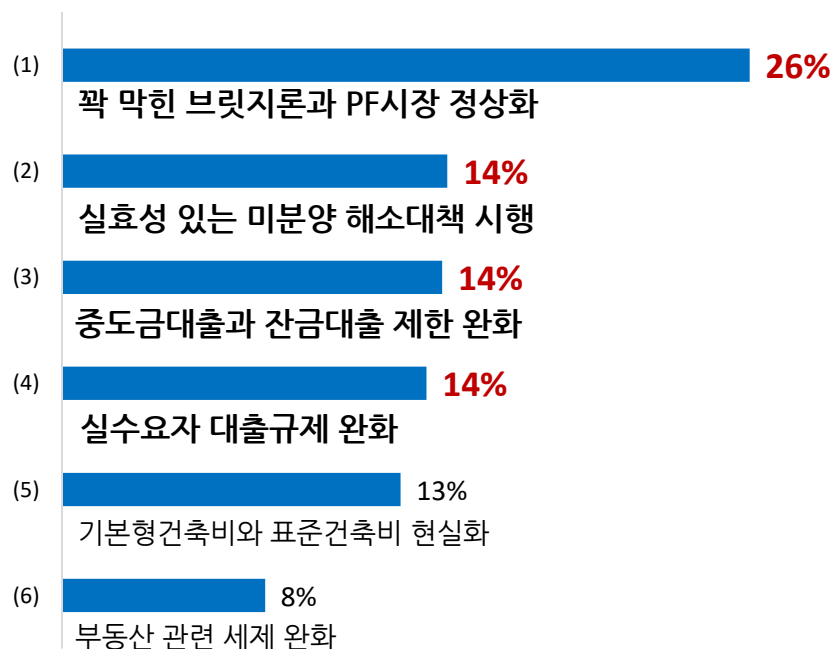
1. 법적 근거 없는 지자체의 임의적 분양가규제 금지
2. 원가에 못 미치는 아파트공급기준 건축비 현실화
3. 보다 확실한 금융조달 애로 해소
4. 과도한 다주택자 종과제도 적정화
5. 보다 확실한 미분양대책 마련, 시행
6. 공공지원 민간임대주택에 대한 과도한 규제 합리화
7. 도시개발사업에 과도한 수익제한과 기부채납 적정화
8. 도시정비사업 활성화로 도심지 주택공급 확대 시급

## 주택공급 활성화 대책에 관한 주택사업자 설문조사 결과

### 기존 공급확대 정책의 효과 : 없다 81%

(부정) 효과가 별로 없다 59% 거의 효과가 없다 22%  
(긍정) 효과가 크다 3% 어느 정도 효과가 있다 16%

### 주택공급 활성화를 위해 가장 시급한 정책은?



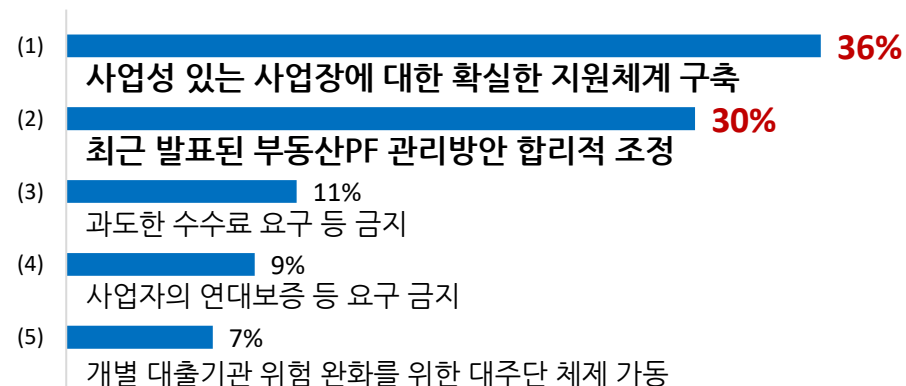
### 부동산PF 활성화 대책의 효과 : 없다 86%

(부정) 효과가 별로 없다 68% 거의 효과가 없다 18%  
(긍정) 효과가 크다 1% 어느 정도 효과가 있다 13%

### 효과가 크지 않은 이유

(33%) 최근 발표한 PF관리 대책으로 인해 금융기관 위축  
(31%) 엄격한 심사기준과 보증요구 등으로 어려움  
(25%) 현장 금융기관들이 경직되고 말을 듣지 않음  
(11%) 보증한도와 대출한도액이 너무 적음

### 부동산PF 주택금융 관련 가장 시급한 대책은?



# 1. 법적 근거 없는 지자체 등의 임의적 분양가규제 금지

## 현황 및 문제점

- ✓ 주택법령상 아파트 분양가 규제는 「조정지역」에서만 시행토록 명문화되어 있으나 상당수 지자체는 조정지역이 아님에도 불구하고 입주자모집공고 승인 과정에서 분양가 인하를 사실상 강제하는 중
- ✓ HUG는 분양보증 심사시 분양원가에 관계없이 주변지역 시가보다 낮은지 여부에 따라 보증여부를 결정

## 개선방안

- ✓ 조정지역이 아닌 지역에서는 입주자모집공고 승인 과정에서 분양가격에 관한 사항을 규제하지 못하도록 명문화하고 위반시 벌칙 부여
- ✓ HUG 분양보증 심사시 단순히 현재 주변가격과의 차이뿐 아니라 시장동향에 따른 장래시세와 미분양시 임대료 전환 계획 등을 고려하여 심사

# 2. 원가에 못 미치는 아파트공급기준 건축비 현실화

## 현황 및 문제점

- ✓ 분양아파트 기본형 건축비는 매년 1~2차례 인상했음에도 불구하고 실제 시장건축비의 72% 수준에 불과
- ✓ 임대아파트 표준건축비는 임대료 등에 영향을 준다면 평균 7년에 1회 정도만 인상하여 분양아파트 기본형건축비의 54% 수준에 불과

## 개선방안

- ✓ 분양아파트 기본형 건축비를 우선 조속히 현실화하고
- ✓ 임대아파트 표준건축비는 수시로 인상하는 부담을 없애고 시장가격을 적시 반영하기 위해 분양아파트 기본형 건축비의 일정 비율을 연동하여 운영되도록 법규에 명문화

### 3. 보다 확실한 금융조달 애로 해소

#### 현황 및 문제점

- ✓ 금융당국에서는 '22년 이후 수차례에 걸쳐 PF 활성화대책과 금융기관 건전성 강화대책을 발표·시행 중
- ✓ 그러나 고금리와 높은 수수료 감독을 의식한 금융기관 위축 등으로 신규 PF와 연장이 어려워지는 추세
- ✓ 기 분양주택도 중도금과 잔금대출 제한으로 분양대금 회수 곤란

#### 개선방안

- ✓ 주택공급 위축문제 완화시까지 우선 1년간 한시적으로 주택 공급 프로젝트에 대해 「관계기관 합동 PF지원단」을 구성하고 사업초기부터 상담을 통해 자금을 원스탑으로 지원
  - 구성 : 국토부, 금융위, 금감원, 대주단, HUG, HF 등
  - 지원재원 풀 마련 : 관계기관 합동
  - 운용 : 상담·확인→신청→심사→보증→대출 원스탑 지원
  - 면책권 : 지원단 결정, 지원사항에 대해 금융권 면책권 부여
- ✓ 중도금과 잔금대출에 대한 제한 완화

### 4. 과도한 다주택자 종과제도 적정화

#### 현황 및 문제점

- ✓ 다주택자에 대한 종과제도는 노무현정부때 도입됐다가 이명박정부에서 거의 백지화한 후 문재인정부에서 더 강하게 재도입
- ✓ 윤석열정부에서 2주택까지는 상당 폭 완화했으나 여전히 소형주택 공급 활성화에 가장 큰 제약요인으로 작용 중
- ※ 다주택자 종과제도는 “뚝뚝한 한 채” 선호현상으로 소형주택 공급 급감의 주원인으로 작용 중

#### 개선방안

- ✓ 선진 외국에서 시행되지 않고 있는 무리한 제도는 과감히 정리하는 것이 타당
- ✓ 그러나 여소야대 국회상황과 집값 재상승 조짐 하에서 국민적 합의가 어려울 수 있으므로 우선 저가·소형주택에 대해서 2세대까지(1+2) 종과배제 추진 검토 필요
  - 60㎡ 이하이면서 시가 일정액 이하인 주택
  - 청장년 갭투자를 방지하기 위해 일정연령이상 매입자 대상 적용 검토도 필요

## 5. 보다 확실한 미분양대책 마련, 시행

### 현황 및 문제점

- ✓ 외환위기·금융위기 직후 정부는 강력한 미분양대책으로 대형 건설업체와 금융기관의 연쇄도산을 방지하였으나, 현 정부는 미분양물량이 과거에 비해 많지 않다며 대책 추진에 미온적
- 그러나 최근 금융조달 우려 등으로 대형시공사의 미분양물량 축소보고가 크게 늘고 미분양 해결 주체도 시공사 주도에서 대주단 주도로 바뀔에 따라 공급감소 효과가 더 큰 상황
- ⇒ 과거 두 번의 위기 직후 3년간 착공물량 감소는 30% 수준, 현재는 60% 수준 감소

### 개선방안

- ✓ 외환위기와 금융위기 직후 시행됐던 악성 미분양 해소대책 신속한 재시행 필요
  - 준공후 또는 일정공정이상 미분양주택 매입시 취득·양도세감면
  - 미분양주택 매입 등록임대사업자에도 추가혜택 부여
  - 미분양 임대리츠에 대해 과거와 유사한 수준의 세제혜택 부여
- ✓ LH등 공공기관의 미착공·미분양 소형주택에 대한 매입 확대
- ✓ 특별한 제한 없이 미분양주택을 건설임대주택으로 등록 허용

## 6. 공공지원 민간임대주택에 대한 과도한 규제 합리화

### 현황 및 문제점

- ✓ 2015년 이후 세입자 권익보호가 강조되면서 사업성이 현저히 악화되어 더 이상 제도가 작동하지 않는 상황
- 건축비, 임대료, 분양전환시기, 분양전환조건 및 기준 등에 대한 규정을 소급적용하고 비현실적인 표준건축비로 대부분 사업장에서 손실발생이 예상되는 상황 ⇒ 신규사업 급감
- ✓ 이러한 문제점 우회방안으로 뉴스테이, 기업형 임대주택 등을 도입하였으나 분양전환 문제로 갈등이 심각한 상황

### 개선방안

- ✓ 지나치게 얽혀있는 기존법 개정으로는 합리화가 어려우므로 지속가능한 공공지원 민간임대주택제도 대체입법이 바람직
- 초기건설원가 적정가격 인정
- 수요자 선호와 공급자 선택에 따라 최소임대기간도 다양화
- 분양전환시기, 주체, 기준가격 등에 대한 적정 기준 마련
- 임대료, 분양전환관련 사항 등 분쟁발생시 법적 효력을 갖는 조정기구 신설 등

## 7. 도시개발사업에 과도한 수익제한과 기부채납 적정화

현황 및 문제점	개선방안
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 대장동 사건 이후 2021년 관련 법령에 도시개발사업에 대해 수익제한과 기부채납 기준 관련규정 신설</li> <li>✓ 수익률 10% 제한규정을 신설했으나, 관련비용이 충분히 인정되지 않아 대부분의 사업장에서 손실 발생</li> <li>✓ 국계법에 용도변경 등에 따른 지가상승 차익의 100%까지 기부채납 받도록 하는 규정까지 더하여 손실구조 고착화 ⇒ 전체 공급량의 20%를 차지하는 도시개발사업에 의한 주택공급 사실상 금지 효과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 수익률제한 관련규정 합리화 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 장기간 실질적으로 소요되는 비용은 충분히 인정되도록 세부규정 보완 필요</li> </ul> </li> <li>✓ 기부채납 비율 적정화 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납으로 인해 수익률 10%가 보장되지 않고 손실구조가 고착화되므로 기부채납 비율 적정화 필요</li> <li>• 기부채납비율은 개발부담금과 유사한 50% 이내로 조정</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 사업대상자 설문조사 결과 : 응답자의 90%가 50% 이내가 적정하다고 답변</p>

## 8. 도시정비사업 활성화로 도심지 주택공급 확대 시급

현황 및 문제점	개선방안
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 도시정비사업은 기존 집값 수준과 도시정비시 부여되는 추가 용적률에 따라 사업의 성패가 결정되는 구조 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 집값이 쌀수록 대지지분가격이 낮아 건축비를 충당하지 못하고 자기부담이 늘어나게 됨</li> </ul> </li> <li>※ 재정비대상지역 주민들은 자기부담한도액을 1억원내외라고 답변</li> <li>✓ 따라서 집값이 떨어지거나 건축비가 오르면 자기부담액이 늘어나 조합원의 동의를 얻기 어렵고 사업추진이 지연됨 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 집값하락과 건축비 상승으로 재건축 사업자선정이 지체되고 시공계약을 포기하는 사례 빈발</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 정비사업 활성화를 위해서는 조합원이 감당가능한 자기부담 수준으로 용적률을 올리거나 추가부담 완화 필요 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자기부담 적정화를 위해 지구별로 추가용적률 부여 필요</li> <li>• 재건축 초과부담금 폐지 필요</li> </ul> </li> <li>✓ 노인들이 주로 거주하는 도시변두리 장기방치 중소규모 노후단독주택지역은 자기부담, 이주기피, 적정한 추진주도 세력 부재 등의 문제로 사업추진 불가상태 → 용도지역, 용적률, 토지수용 등 특단의 종합대책 강구 필요</li> </ul>



# 감사합니다