

Issue Paper

2009. 10. 12.

현 주택시장의 부담 : 미분양의 해법 -미분양 주택의 문제와 정책 제언-

목차

요약

I. 최근 주택시장 동향과 미분양 현황

II. 미분양 주택과 주택시장의 관계

III. 미분양 주택 발생원인과 정부 대책

IV. 정책 제언

작성 : 박재룡 수석연구원(3780-8267)
seripjr@seri.org
김범식 수석연구원
유정석 수석연구원

《 Executive Summary 》

현재 주택시장에는 약 13만 호의 미분양 주택(전국 기준)이 적체되어 있으며, 미분양 주택 중 지방의 비중이 83%, 중대형(85㎡ 초과) 주택 비중이 57%, 민간 주택 비중이 99.5%이다. 이는 1998년 외환위기보다 주택보급률이 더 높은 상황에서 미분양의 절대적인 규모가 더 많은 수준이다. 특히 2009년 8월 현재 미분양 주택의 경제적 규모가 31~34조 원으로 GDP의 3%, 주택투자의 70%(2008년 기준)로 추정될 정도로 심각하다.

이러한 미분양 주택의 발생은 글로벌 금융위기 이전의 수요억제 대책, 고분양가, 분양가 규제, 공급과잉 등에 기인하며, 금융위기를 계기로 본격화된 것이라 볼 수 있다. 정부는 글로벌 금융위기와 맞물려 미분양 문제를 해소하기 위해 2008년 하반기부터 2009년 3월까지 집중적으로 관련 대책을 추진해왔다. 정부 대책의 영향과 실물경기의 회복 추세에 힘입어 미분양 주택은 3월을 정점으로 감소 추세를 보이고 있다. 그러나 준공 후 미분양은 외환위기 당시의 17.6%보다도 높은 36% 비중을 차지하고 있어 주택시장 내 커다란 부담으로 작용하고 있다.

그렇지만 현 상황에서 미분양 주택 해소만을 위한 인위적이고 단기적인 정책수립은 바람직하지 않다. 최근 실물경기가 회복 추세에 있고, 2010년 경제가 3.9% 성장할 전망이며, 출구전략의 논의도 제기되는 상황에서 지나치게 미분양 해소대책에 중점을 둘 경우 주택시장의 또 다른 불안을 초래할 우려가 있기 때문이다. 또한 미분양의 해소는 근본적으로 불가능하며, 일정 물량의 미분양은 항상 시장에 적체되어 왔기 때문이다.

이러한 점에서 정책 방향은 정책의 일관성 유지와 업체의 자구노력을 전제로 경기회복 과정에서 미분양 주택이 점진적이고도 자연스럽게 해소되도록 유도해야 할 것이다.

이와 관련한 정책적 제언은 크게 5가지이다. 첫째, 既 추진 중인 미분양 대책의 적용기간을 연장하거나 추가 혜택의 부여는 신중해야 한다. 둘째, 미분양 발생에 대한 책임소재를 명확히 하여 해당 업체의 자구노력을 유도해야 한다. 셋째, 신규 주택의 지속적 공급을 통해 수요자의 교섭력(bargaining power) 강화와 미분양 해소를 촉진해야 한다. 넷째, 주택 미분양 발생 시 사업계획 변경을 통해 시장의 니즈를 반영함으로써 미분양 주택의 발생을 최소화해야 한다. 다섯째, 자구노력의 전제와 既 추진 정책한도 내에서 다양한 주택수요의 확충(보금자리 주택, 임대 전문기업 육성, 기업들의 공동주택, 실수요자 구입지원 등)을 도모해야 한다.

I. 최근 주택시장 동향과 미분양 현황

1. 주택시장 동향

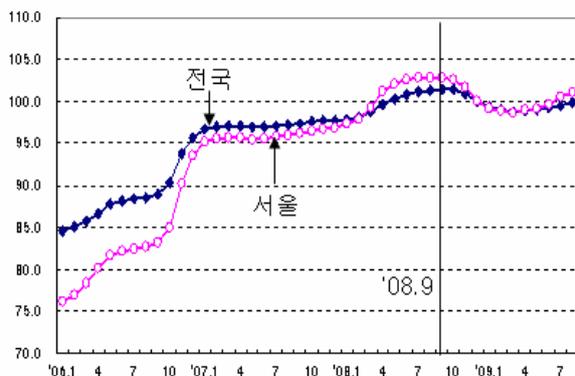
1) 가격 및 거래 현황

가격 상승 추세 속에 아직 2008년 9월 수준은 미회복

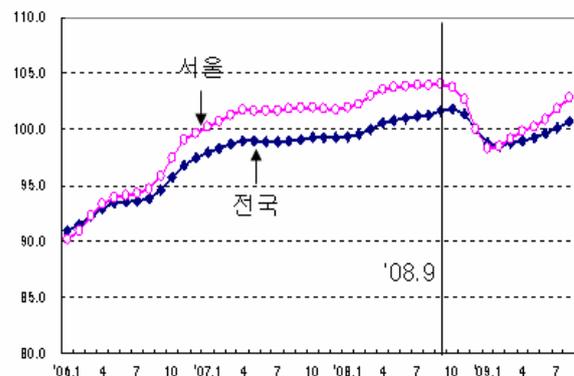
□ 아파트 가격(매매, 전세)이 최근 들어 지속적인 상승세를 보이고 있음

- 매매가격은 2009년 4월부터 전국, 서울 등 모두 상승세로 전환
 - 매매가격의 상승은 경기회복에 대한 기대감과 저금리에 따른 과잉 유동성 등에 기인
- 전세가격은 서울 전체와 서울 강남(11개구 평균)의 경우 2009년 2월부터, 전국과 서울 강북(14개구 평균)의 경우 3월부터 상승세로 전환
 - 전세가격 상승은 신규 입주 물량이 감소하고 경기침체로 이사를 미루었던 수요의 집중, 강남권의 대규모 입주물량이 소진된 점 등에 기인¹⁾

아파트 매매 가격 추이



아파트 전세가격 추이



자료: 국민은행

1) 기획재정부 (2009. 9.). “거시경제안정보고서”. p.65.

- 그러나 매매가격과 전세가격 모두 상승세를 이어가고 있음에도 불구하고 2008년 9월 수준을 아직 회복하지 못한 상태

아파트 가격의 기간별 증감률 비교

		아파트 가격지수		2008.9~2009.8 증감률
		2008.9(A)	2009.8(B)	
매매가격	전국	101.5	99.9	-1.6%
	서울	102.8	101.1	-1.7%
	강북(14개구)	101.8	99.6	-2.1%
	강남(11개구)	103.8	102.3	-1.5%
전세가격	전국	101.6	100.7	-0.9%
	서울	104.0	102.8	-1.2%
	강북(14개구)	103.0	100.8	-2.2%
	강남(11개구)	104.9	104.5	-0.4%

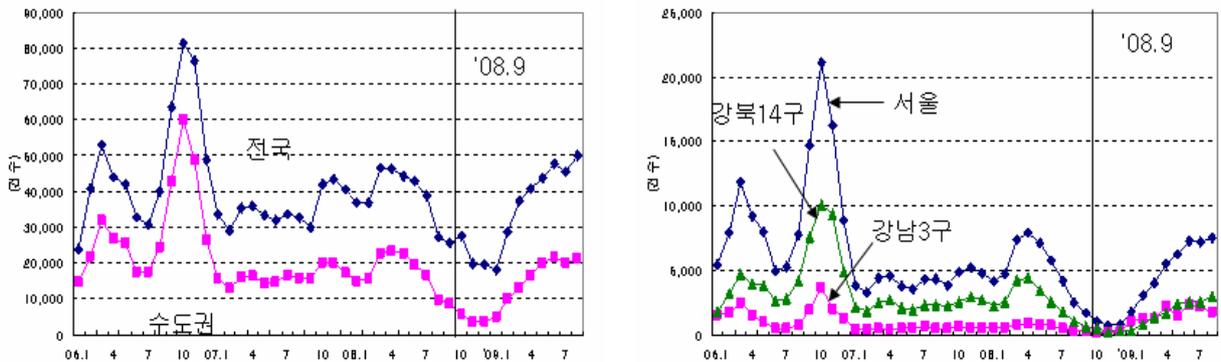
자료: 국민은행

아파트 거래량은 이미 2008년 9월 수준을 초과한 상태

- 아파트 거래량은 2009년 1월부터 증가세로 전환되어 2008년 9월 수준을 이미 크게 넘어선 상태

- 8월 현재 전국 아파트 거래량은 5만 45건으로 2008년 12월 1만 9,542건에 비해 156%나 증가한 상황

월별 아파트 거래량 추이



자료: 국토해양부

- 특히 모든 지역의 아파트 거래량이 2008년 9월 수준을 크게 넘어선 상황이며, 강남 3구의 경우는 573%의 증가율을 기록하고 있음
- 2008년 9월 대비 증가율 : 서울 355.2%, 강북 14구 357.6%, 5개 신도시 350.7%, 수도권 145.6%, 6대 광역시 95.6% 순

아파트 거래량 비교

(단위: 건)

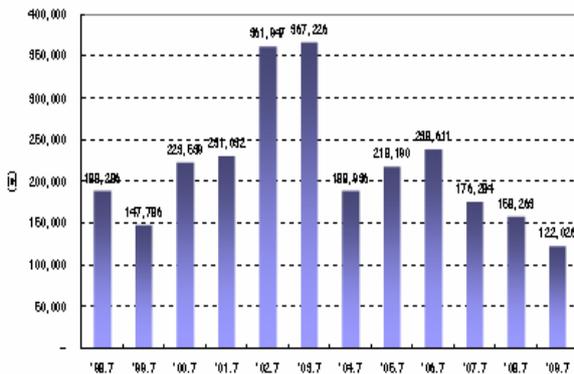
	전국	수도권	서울	강남 3구	강북 14구	5개 신도시	6대 광역시
2008.9(A)	25,639	8,634	1,643	263	653	517	7,832
2009.8(B)	50,045	21,206	7,479	1,771	2,988	2,330	15,316
증감률(B/A)	95.2%	145.6%	355.2%	573.4%	357.6%	350.7%	95.6%

자료: 국토해양부

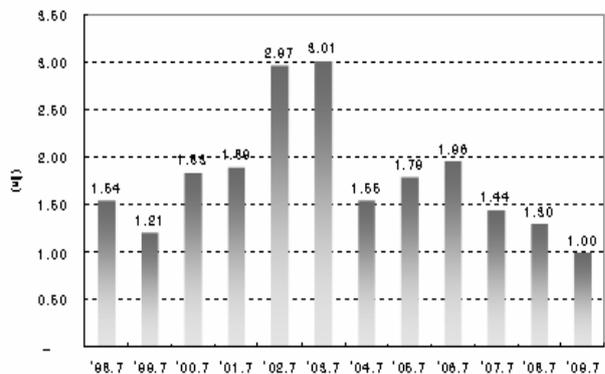
2009년 7월까지 주택건설은 외환위기에 비해서도 35%나 감소

- 2009년 7월 현재 주택건설은 12만 2,026호로 전년동기 대비 23%나 감소한 상황
- 1998년 외환위기 시기(18만 8,286호)에 비해서도 35%나 줄어든 규모
- 이러한 주택건설 감소는 경기위축과 미분양 주택의 적체 등에 기인

외환위기 이후 주택건설 실적 비교



2009년 실적 배수 비교



주: 2009년 실적배수 비교는 2009년 1~7월까지의 실적을 1로 환산하여 비교한 것

자료: 국토해양부

2) 금리 및 주택담보대출 추이

단기시장금리가 상승세로 반전

- 최근 기준금리 인상 가능성 등에 따라 주택담보대출금리의 기준이 되는 CD 금리가 상승세를 나타내면서 대출자의 이자부담 우려가 제기
 - 단기시장금리인 CD, CP 등은 기준금리 인상 가능성, MMF 수신 감소세 지속 등으로 2009년 9월 초부터 꾸준히 상승하기 시작
 - 기준금리 동결 지속에도 불구하고 CD 금리(91일물)는 2009년 9월 21일 기준 2.68%로 7월 말보다 27bp나 상승
 - 반면 회사채(3년, AA-) 금리는 그동안의 큰 폭 상승에 대한 부담, 경기 상황 개선 등의 영향으로 8월 중순 이후 급락하면서 7월 말 수준을 하회
 - 실물경기 회복으로 신용위험에 대한 우려감이 완화되면서 신용 스프레드가 소폭 축소
 - 국고채(3년) 금리는 연중 최고치(4.61%, 8월 14일)를 기록한 이후 저가 매수자금 유입, 美 국채금리 하락 등으로 상승폭이 크게 축소

주요 시장금리

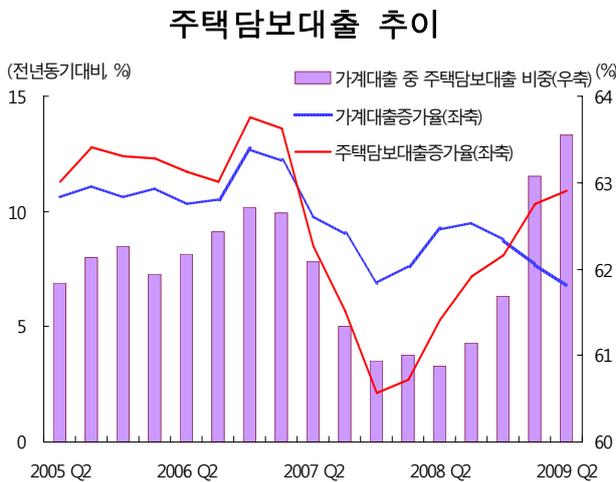
	2008년 12월 말	2009년 7월 말(A)	8월 말	9월 21일 기준(B)	B-A
CD(91일)	3.93	2.41	2.57	2.68	0.27
CP(A1, 91일)	6.49	2.74	2.84	2.84	0.10
국고채(3년)	3.41	4.26	4.38	4.43	0.17
회사채(3년, AA-)	7.72	5.67	5.60	5.58	-0.09

자료: KOFIA BIS

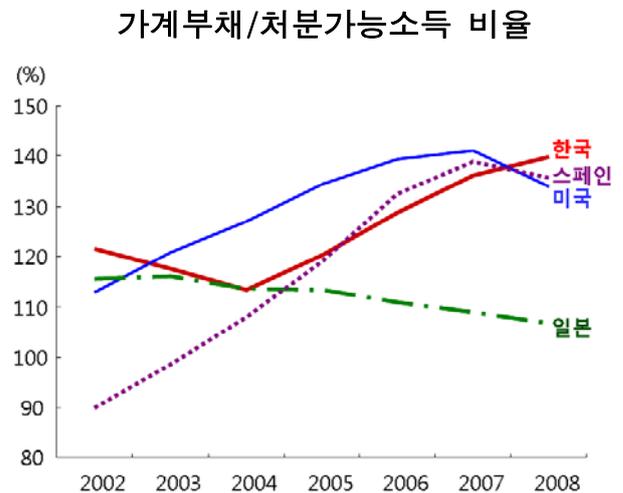
예금취급기관의 주택담보대출은 254조 원 수준(GDP의 약 24.2%)

- 주택담보대출은 정부의 LTV, DTI 등 대출규제에도 불구하고 주택가격 상승 기대 확산 등으로 높은 증가세를 지속

- 2008년 4/4분기 이후 풍부한 시중유동성이 실물경제활동 지원보다는 주택가격 상승 기대에 따라 부동산시장으로 유입
- 韓銀의 기준금리 인하로 대출금리가 급락²⁾함에 따라 주택담보대출 규모가 전년동기 대비 10.9% 상승한 254조 원에 육박(2009년 2/4분기 기준)³⁾
- 일부 서울 및 수도권 지역의 부동산가격 급등세도 소득이 뒷받침되지 않은 상태에서 저금리와 유동성 효과에 기인
- 총 가계대출 중 약 64%를 차지하는 주택담보대출의 급증으로 한국의 처분가능소득 대비 개인 부채비율이 미국(133.9%)보다 높은 139.9%를 기록



자료: 한국은행, ECOS.



자료: 각국 자금순환 및 국민계정

- 하지만 경기 및 소득이 뒷받침되지 못한 상황에서 주택담보대출이 지속적으로 증가할 경우 오히려 주택경기 회복에 걸림돌로 작용할 가능성
- 2008년 2/4분기 이후 소득증가가 미미한 가운데 주택담보대출이 급증하고 있어 가계의 채무부담능력이 악화
- 이에 따라 전반적인 저금리 기조에도 불구하고 개인소득 감소로 주택수요가 위축될 우려

2) 韓銀은 2008년 10월 이후부터 2009년 2월까지 기준금리를 5.25%에서 2.0%로 325bp 인하함에 따라 예금은행 가계대출 가중평균금리도 2009년 7월 중 5.58%로 2008년 10월(7.77%)보다 219bp나 하락

3) 2009년 1~7월 주택담보대출 증가액은 사상 최대치인 22.6조 원을 기록했으며, 주택가격이 급등했던 2006년 1~7월 수치(14.0조 원)에 비해서도 8.6조 원이 더 큰 규모

2. 미분양 주택의 현황

미분양 주택은 2009년 3월 이후 점진적 감소 추세

□ 전국 미분양 주택은 2009년 3월(16만 5,641호)에 사상 최고치를 기록한 이후 8월 현재 13만 3,779호 규모로 19.2% 감소한 상태

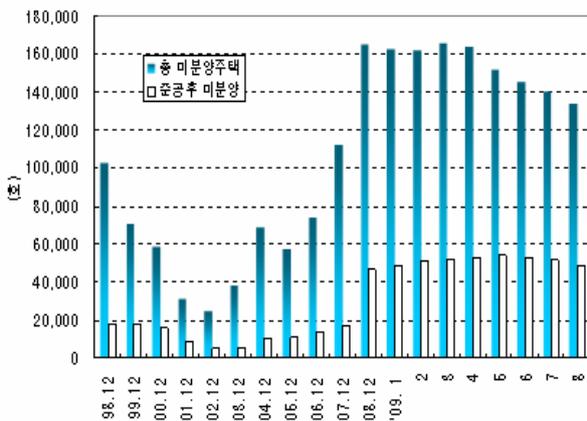
- 총 미분양 주택 수는 감소세로 전환되었지만 1998년 외환위기(10만 2,701호)에 비해 여전히 1.3배나 많은 상황

· 준공 후 미분양의 경우는 2009년 8월 현재 4만 8,358호 규모로 2008년 12월에 비해 4% 증가했으며, 1998년 12월에 비해서는 2.7배 높은 수준

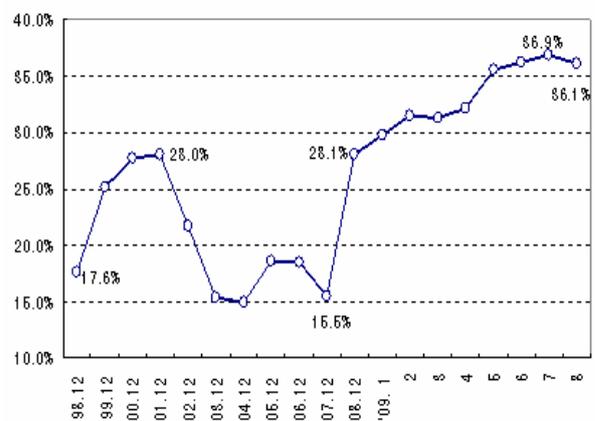
- 악성 미분양에 해당되는 준공 후 미분양의 비중은 2009년 8월 현재 총 미분양 주택의 36.1%로써 7월에 비해 소폭 감소했으나, 1998년 외환위기 에 비해서는 18.5%p 높은 상황

· 준공 후 미분양 비중(%) : 28.1%('08.12) → 31.5('09.2) → 35.6('09.5) → 36.9('09.7) → 36.1('09.8)

미분양 주택 추이



준공 후 미분양의 비중 추이

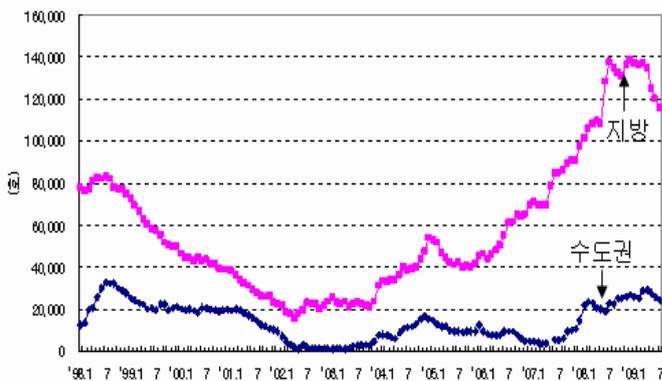


자료: 국토해양부

지방 미분양 주택의 적체가 심각

- 지역별로 미분양 주택 규모를 보면, 수도권은 총 미분양 주택의 17.5%인 반면 지방은 82.5%로 압도적으로 많은 비중을 차지
 - 2009년 8월 현재 수도권의 미분양 주택 수는 2만 3,362호 규모로 2008년부터 2만 호 수준을 유지하고 있음
 - 1998년 외환위기와 비교해보면, 수도권 미분양 주택 수는 오히려 1998년의 2만 7,481호보다 적고, 총 미분양 대비 비중 역시 1998년 26.8%보다 낮음
 - 수도권 미분양 주택 수(천 호) : 27.5('98.12) → 8.8('01.12) → 5.9('03.12) → 12.2('05.12) → 26.9('08.12) → 24.0('09.7) → 23.4('09.8)
- 지방의 미분양 주택 수('09.8 기준)는 11만 417호로 2006년부터 지속적으로 증가해왔으며, 2009년 4월부터 다시 감소세로 전환
 - 1998년 외환위기 당시에는 지방 미분양의 비중이 총 미분양의 73.2%였으나, 현재('09.8 기준)는 오히려 이보다 높은 82.5%를 기록하고 있는 상황
 - 지방 미분양 주택 수(천 호) : 75.2('98.12) → 22.2('01.12) → 30.9('03.12) → 45.0('05.12) → 138.7('08.12) → 116.2('09.7) → 110.4('09.8)

지역별 미분양 주택 추이



외환위기 시기와의 비교

	현재 (2009.8)	외환위기 (1998.12)
총 미분양 주택 (호)	133,779	102,701
수도권(호)	23,362 (17.5%)	27,481 (26.8%)
지방(호)	110,417 (82.5%)	75,220 (73.2%)

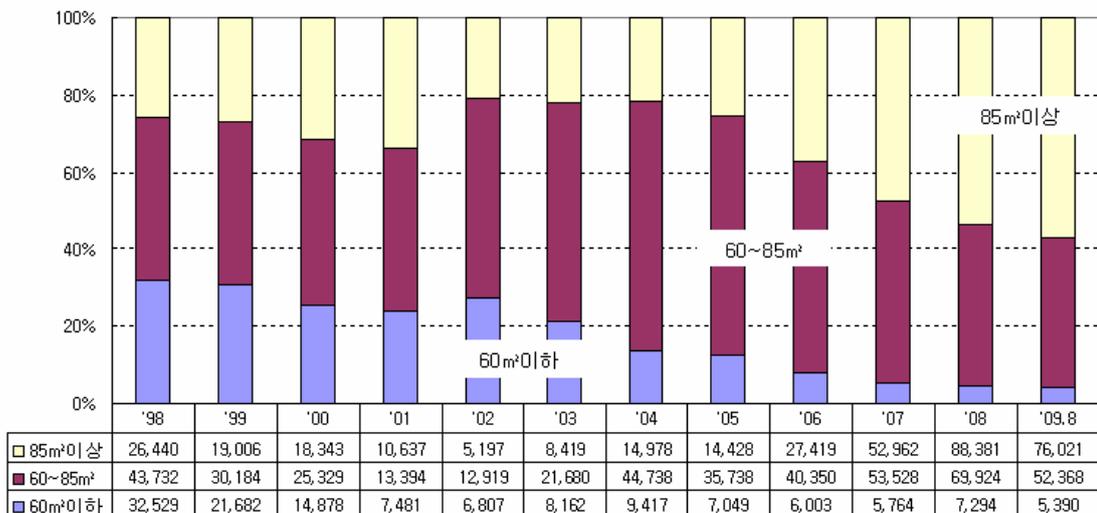
자료: 국토해양부

중대형(85㎡ 이상) 주택의 미분양이 많은 상황

- 미분양 주택의 평형별 추이를 보면, 중대형 평형(85㎡ 초과)은 늘어나는 반면 소형 평형(60㎡ 이하)은 크게 감소하는 추세
 - 1998년 외환위기 이전까지만 해도 미분양 주택은 주로 소형 평형 중심으로 발생했으나, 2000년대부터는 오히려 85㎡ 초과 평형 중심으로 급증
 - 85㎡ 초과 미분양 주택 비중 추이 : 25.7%('98.12) → 31.3%('00.12) → 20.9%('02.12) → 25.2%('05.12) → 47.2%('07.12) → 56.8%('09.8)
 - 2009년 8월 현재 85㎡ 초과 미분양 주택 수는 7만 6,021호로써 60㎡ 이하(5,390호)보다 약 14배나 많은 상황
 - 지역별로 보면, 지방의 85㎡ 초과 미분양 비중이 지방 총 미분양의 53%인 반면, 수도권은 75%에 달하고 있음
 - 수도권 지역에 적체된 60㎡ 이하 미분양 주택(564호)의 비중은 수도권 총 미분양의 2.4%에 불과하고, 지방의 경우 역시 4,826호로써 4.4% 수준임

전국 미분양 주택의 규모별 변화 추이

(단위: 호)



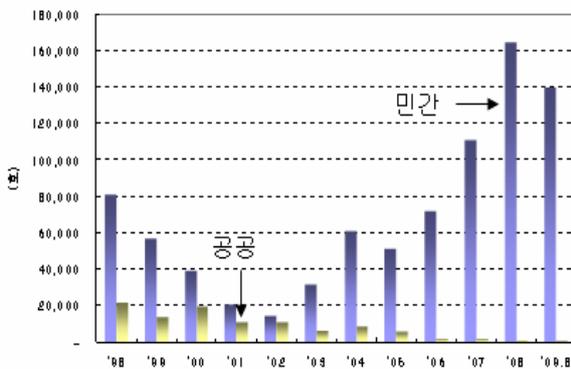
주: 2009년은 8월 기준

자료: 국토해양부

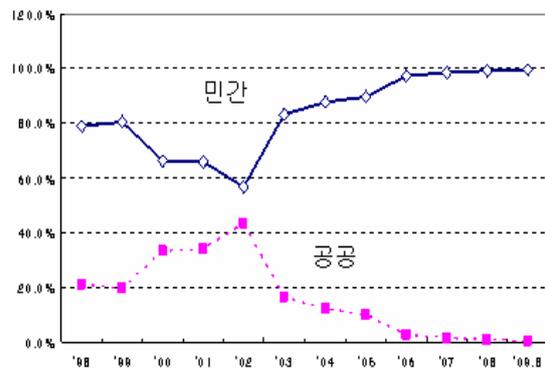
미분양 주택의 99.5%가 민간주택

- 미분양 주택을 부문별로 보면, 민간부문의 미분양 주택이 13만 3,151호로 거의 대부분을 차지
 - 민간부문의 미분양 주택 비중은 2003년부터 크게 늘어나기 시작하여 2009년 8월 현재 99.5%에 달하고 있음
 - 민간부문 미분양 주택 비중 추이 : 79.0%('08.12) → 56.8%('02.12) → 87.9%('04.12) → 97.4%('06.12) → 99.5%('09.8)
 - 8월 현재 민간부문의 미분양 주택 수는 1998년 외환위기(8만 1,098호)보다 1.6배나 많은 상황
 - 공공부문의 경우는 전체 미분양 주택의 0.5% 수준에 불과한 628호만 적체된 상태
 - 공공부문 미분양 주택 비중 추이 : 21.0%('08.12) → 43.2%('02.12) → 12.1%('04.12) → 2.6%('06.12) → 0.5%('09.8)
 - 공공부문의 미분양 주택 수는 1998년 외환위기(2만 1,603호) 당시의 2.9% 수준에 불과

부문별 미분양 주택 수 추이



부문별 미분양 주택 비중 추이



주: 각 연도 12월 기준(단, 2009년은 8월 기준)

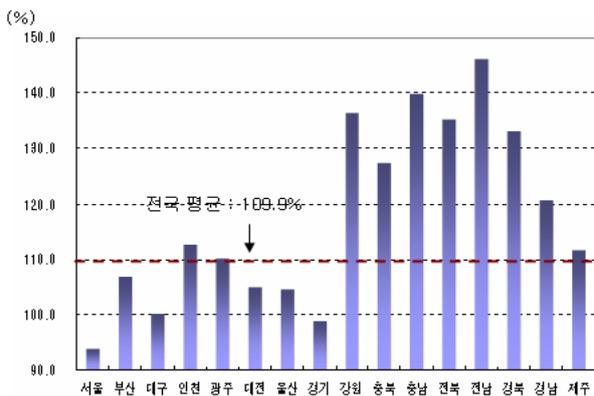
자료: 국토해양부

주택보급률이 높을수록 미분양이 많이 발생

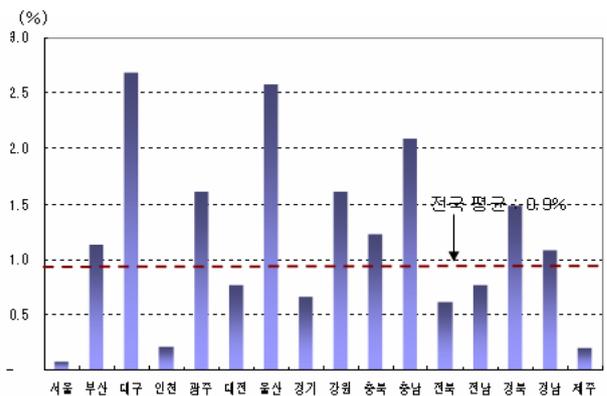
□ 주택보급률이 높은 지역일수록 미분양이 많은 것으로 나타남

- 각 시도별 주택보급률⁴⁾과 재고주택 대비 미분양 주택 수의 비중을 비교해보면 보급률이 높은 지역일수록 미분양 주택이 많음
- 전국 기준으로 재고주택 대비 미분양 주택 수의 비중은 0.9% 수준인데, 수도권과 일부 지방을 제외하고는 전국 평균수치(0.9%)를 초과하고 있음
 - 재고주택 대비 미분양 비중('09.8) : 서울 0.1%, 인천, 0.2%, 경기 0.7%, 강원 1.6%, 충남 2.1%, 울산 2.6%, 대구 2.7% 순
- 특히 2009년 8월 현재 재고주택 대비 미분양 비중이 1998년 외환위기의 0.9%와 동일하다는 것은 現 미분양 적체현상이 심각함을 의미
 - 현재는 1998년보다 재고주택 수가 많고, 주택보급률도 높은 상태에서 미분양 주택 수까지 많다는 것은 현재가 상대적으로 더 어려운 상황임을 나타냄

시도별 주택보급률



재고주택 대비 미분양 주택 비중



주: 1) 주택보급률은 기존 주택보급률 기준이며, 2008년은 추계치임
 2) 재고주택 수는 2008년 기준, 미분양 주택은 2009년 8월 기준

4) 정부는 2008년 12월 31일 새로운 주택보급률 산정방안을 마련하여 발표하였음. 현행 주택보급률은 주택 수/보통가구 수로 산출되는데 여기에서 다가구주택은 1호의 주택으로 간주하고, 가구 수는 1인가구 등이 제외되어 있음. 이에 비해 신주택보급률은 다가구 주택의 구분을 거쳐 호수만큼 반영하고, 가구 수 역시 1인가구 등을 포함한 일반가구 수로 변경한 것임. 2007년 추계 기준으로 신주택보급률을 보면, 전국은 99.6%, 수도권 95.0%, 서울 93.2%로 나타나 기존의 주택보급률에 비해 전국과 수도권은 감소하나 서울은 오히려 조금 증가함

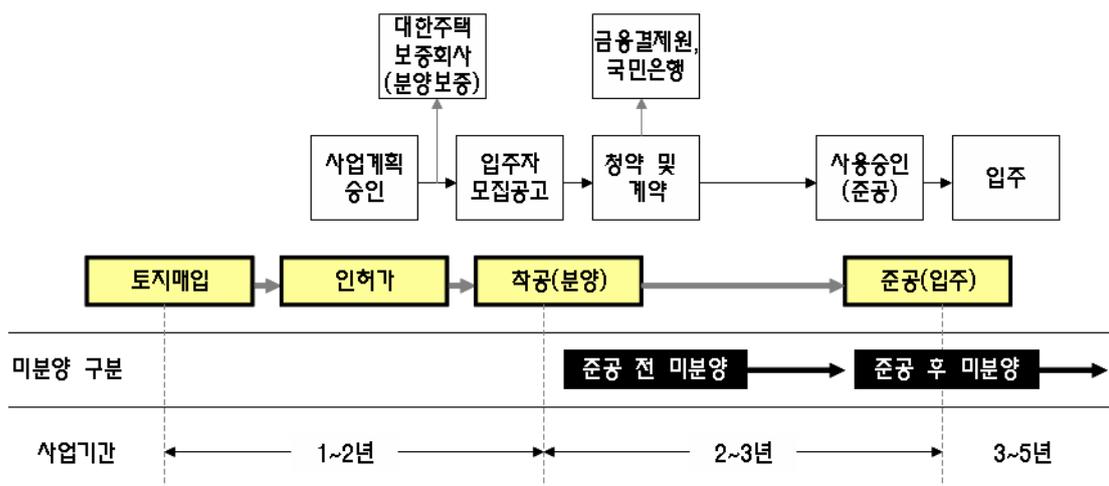
II. 미분양 주택과 주택시장의 관계

1. 미분양 주택의 의미

미분양 주택의 발생은 주택수급 불균형을 의미

- 미분양 주택⁵⁾ 발생은 주택시장 내 수요와 공급 간의 시기적 불일치 현상
 - 주택은 토지 구입에서부터 착공, 준공에 이르기까지 통상 3~5년 정도 소요되기 때문에 일반 제품과 달리 適期에 수급 균형을 유지하는 것이 곤란
 - 미분양 주택은 분양(청약)시점에서 미계약 상태의 주택을 의미하기 때문에 선분양 상태에서는 미분양 주택이 발생할 가능성이 높음
 - 결국 주택시장에서는 미분양 주택이 자주 발생할 수밖에 없으며, 단지 미분양 주택의 적체규모와 기간에 따라 심각성 정도를 판단하고 있음
 - 특히 미분양 주택은 주택경기가 위축될 경우 많이 발생하는 경향이 있어서 미분양 주택의 적체량을 기준으로 주택경기를 판단하기도 함

주택사업의 흐름과 미분양 주택



자료: 김덕례 외 (2008). “지방 주택시장 활성화 방안: 미분양 해소를 중심으로”. 주택산업연구원.을 수정 보완

5) 미분양 주택은 분양시점을 기준으로 준공 전 미분양과 준공 후 미분양으로 구분됨

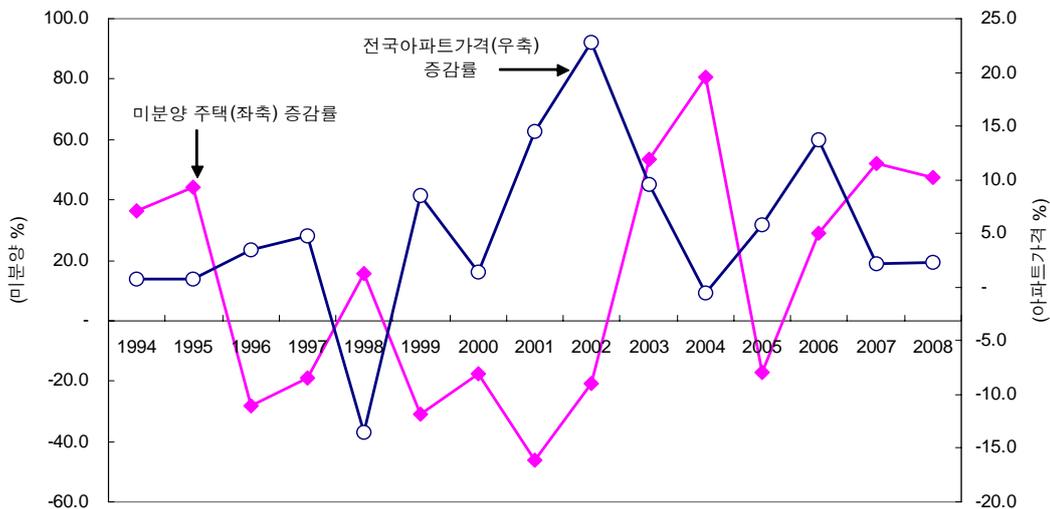
2. 미분양 주택과 주택시장의 관계

미분양 주택은 주택경기 관련 주요 지표

□ 미분양 주택은 주택경기를 파악할 수 있는 주요 지표 중의 하나

- 미분양 주택은 발생 시기와 발생 규모 등에 따라 주택시장의 수급 상황을 나타내는 지표 역할을 담당
- 미분양 아파트의 물량 규모는 주택시장의 호·불황을 예고하는 중요한 신호이며, 주택시장에 참여한 행위자들의 선호를 신속히 반영하는 시장 지표⁶⁾
- 미분양 주택(정확한 표현은 미분양 아파트)은 일반적으로 재고 아파트의 가격이 오르면 물량이 줄어들고 반대로 가격이 내리면 증가하는 추세

미분양 주택과 아파트 가격 증감률 추이(전국 기준)



주: 전년 대비 기준

자료: 국민은행; 국토해양부

6) 정창무·김지순 (2005). “주택시장에서의 미분양 아파트의 역할에 대한 실증분석”. 『국토계획』, 40(2), 81-92.

미분양 주택 잔고(적체물량) 함수 추정 결과

□ 미분양 주택과 주택시장의 관계를 분석하기 위해 다음과 같은 미분양 주택함수를 설정7)

- 모형의 형태는 적합도 측면과 탄력성 분석의 편의를 위해 대수선형모형 (log linear model)으로 설정8)

$$\cdot \ln UN_t = \alpha + \beta_1 \ln Y_t + \beta_2 \ln P_t + \beta_3 \ln P_{t-1} + \beta_4 \ln R_t + \beta_5 \ln UN_{t-1} + \epsilon_t$$

여기서,

UN_t : t기의 미분양잔고(호)

Y_t : t기의 실질GDP(10억 원)9)

P_t : t기의 전국 아파트 매매가격(2008.12=100)

P_{t-1} : (t-1)기의 전국 아파트 매매가격(2008.12=100)

R_t : t기의 CD 유통수익률(91일, %)

UN_{t-1} : (t-1)기의 미분양잔고(호)

α : 상수항, ϵ : 오차항

□ 미분양 주택에 대한 각 결정요인들의 탄력성은 전국 아파트 매매가격, 실질소득, 금리의 순으로 높음

- 가격은 미분양주택에 대해 今期가격과 前期가격이 상이하게 반응하지만, 미분양주택에 대한 전국 아파트 매매가격의 전체 탄력성은 0.60%

· 今期の 전국 아파트 매매가격이 1% 상승할 경우 미분양잔고는 1.97% 하락하는데, 이는 기존 재고 아파트와 미분양 주택 수요 간의 대체관계를 반영하는 것으로 파악

7) 이러한 미분양주택함수는 정창무·김지순 (2005). “주택시장에서의 미분양 아파트의 역할에 대한 실증분석”. 『국토계획』, 40(2), 81-92. 자료가 주택수요와 주택공급함수에서 유도한 미분양 주택함수와 유사함. 다만, 본 모형에서는 위 자료와 달리 소득변수를 추가하였고, 시장금리대신에 주택수요자가 민감하게 반응하는 대출금리(CD 유통수익률)를 사용함

8) 모든 변수는 X-12 ARIMA로 계절 조정하여 사용하였는데 단, 실질GDP는 한국은행에서 발표한 계절 조정된 자료를 사용했음. 분석기간은 1993년 2/4분기~2009년 2/4분기이고, 추정방법은 통상적인 최소자승법(OLS)을 사용하였음

9) 2005년 기준 연쇄기준법에 의해 작성된 실질GDP의 경우 시계열이 2000년부터 가능하므로 과거 구계열을 이용하고, 2009년 자료는 계절조정 전기 대비 증가율을 이용해 연장해 사용함

- 前期의 전국 아파트 매매가격이 1% 상승할 경우 미분양잔고가 2.57% 증가¹⁰⁾하여 상기 내용과 다른 결과를 보이는 이유는 주택업체가 주택공급 여부를 결정할 당시의 재고 아파트가격(前期 가격)이 상승하면 주택공급을 확대시켜 今期 미분양 잔고가 증가한다는 것을 반영하기 때문
- 실질소득이 1% 증가하면 미분양 주택은 0.35% 감소
 - 실질소득이 증가하면 주택 구매력이 높아져 주택수요가 증가하게 되어 미분양 주택이 감소
- CD 유통수익률이 1%p 상승하면 미분양 주택은 0.13% 증가
 - 대출금리 상승은 수요자의 주택구입 비용 부담을 확대시키는 요인

미분양잔고 함수의 추정결과

변수명	회귀계수	T-통계량
α : 상수	2.549146	1.621086
$\ln Y_t$: 실질GDP	-0.34547**	-2.14433
$\ln P_t$: 今期の 전국 아파트 매매가격	-1.97493***	-3.48103
$\ln P_{t-1}$: 前期의 전국 아파트 매매가격	2.571883***	4.795137
$\ln R_t$: CD 유통수익률(91일)	0.126119***	2.973089
$\ln UN_{t-1}$: 미분양 잔고의 前期값	0.899115***	37.67239
Adjusted R ² = 0.98, D-W=1.46, 분석기간 : 1993.2/4~2009.2/4		

주: *는 10% 유의수준, **는 5% 유의수준, ***는 1% 유의수준에서 통계적으로 유의함을 의미

10) 정창무·김지순 (2005). “주택시장에서의 미분양 아파트의 역할에 대한 실증분석”. 『국토계획』, 40(2), 81-92.의 선행연구에서도 미분양 잔고함수에 今期の 아파트 가격과 더불어 前期 아파트 가격을 설명변수로 사용하였음. 이때 前期(t-1기) 아파트 가격은 今期(t기)에 주택공급을 결정할 때 시장 상황을 반영하는 변수로 파악하기 때문임

3. 미분양 주택의 파급효과

미분양 주택 증가는 지역경제 위축을 초래

- 미분양 주택의 증가는 궁극적으로 지역경제 위축과 실물경기의 회복 지연을 초래할 우려
 - 미분양 주택이 증가하여 건설업체의 경영난이 초래될 경우 대출자금의 채무불이행이 발생하여 금융기관의 부실화까지 초래될 수 있음
 - 주택업체들은 주택사업 시 총 자금의 약 30%를 외부차입에 의존하기 때문에 장기간 미분양이 발생하면 자금난에 봉착할 가능성이 높음¹¹⁾
 - 특히 주택업체가 미분양에 따른 경영난에 봉착할 경우 자금을 제공한 금융기관 입장에서는 대출자금의 회수곤란으로 부실채권이 급증할 우려

주택건설업체의 주택건설자금 조달구조

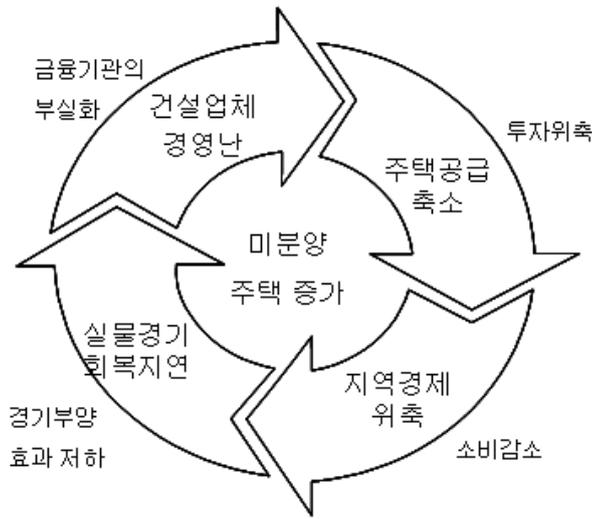
선분양 대금	자기자금	외부차입	합계
36.5%	32.2%	31.3%	100.0%

자료: 임영균 외 (1996). 『주택산업육성방안』. 서울: 주택산업연구원·국토개발연구원. p.67. (권주안 (2009). “부동산개발금융의 문제점과 개선방향”. 『건설주택포럼 2/4분기 정기 세미나』 (p.3), 6월 16일, 서울: 프레지던트호텔.)에서 재인용

- 이 과정에서 글로벌 금융위기에 따른 국내경기 침체를 극복하기 위한 경기부양의 효과를 저하시켜 실물경기 회복을 지연시킬 우려도 상존
- 정부는 그동안 국내 실물경기 회복을 위해 재정투자 확대와 각종 규제 완화 등을 추진해왔는데 그 성과가 반감될 우려도 있음

11) 앞서 추정한 미분양 아파트의 경제적 규모를 기준으로 보면, 연간 약 6,300억 원 규모(평균값 기준의 미분양 아파트 경제적 규모 * 이율 6% * 외부차입비율 30%)의 금융비용이 발생하는 것으로 추정됨

미분양 주택 증가에 따른 악순환(vicious circle)



- 특히 지방의 사업수익률이 미분양률에 훨씬 민감하기 때문에 지방 미분양은 건설사 자금난, 주택사업 축소, 고용 감소, 경기 위축으로 연결
- 지방의 경우 미분양률이 30%(서울시는 50%, 경기도와 광역시는 40%)가 될 경우 주택사업자의 수익률이 마이너스로 전환

미분양률에 따른 주택사업자의 수익률 변화

(단위: %)

지역	단지수	미분양률									
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
서울시	38개	39	30	21	12	3	-6	-15	-24	-33	-42
경기도	79개	34	25	15	6	-3	-13	-22	-31	-41	-50
광역시	83개	37	25	13	1	-12	-24	-36	-48	-60	-73
지방	113개	38	25	12	-1	-14	-27	-40	-52	-65	-78
전체	313개	37	25	14	3	-9	-20	-31	-43	-54	-65

주: 미분양률이 0%에서 90%까지 변동할 때 사업자의 개발이익 수익률이 어떻게 변하는지를 시뮬레이션한 결과

자료: 손재영 (2009. 5. 4.). "주택공급제도 개선방안". 『KDI 정책포럼』, (213), 1-14.

- 또한 미분양 주택 중에는 지방의 비중과 민간부문 주택의 비중이 높아 지방경제에 상당한 부담으로 작용할 가능성이 높음

- 2009년 7월 현재 미분양 주택은 지방의 비중이 83%, 민간부문 주택의 비중은 99.5%로써 수도권에 비해 상대적으로 집중도가 높은 상황
- 건설업은 속성상 타 산업과 달리 지역 내에서 생산·투자되는 활동으로써 해당 지역의 고정자본 형성과 고용 측면의 기여도가 높음

지역별 건설업의 기여수준

		전국	수도권	강원권	충청권	전라권	경북권	경남권
고정자본 형성에 대한 건설투자 비중		56.5%	53.3%	75.4%	58.3%	63.5%	57.3%	56.0%
고용유발계수 (명/억 원)	계	16.3	17.0	14.9	15.9	15.5	15.5	16.5
	자가지역	-	15.5	11.5	12.9	12.5	12.5	13.9
	타지역	-	1.5	3.4	3.0	3.0	3.0	2.6

자료: 윤영선 (2007). “2003년 지역산업연관표로 본 지역건설산업구조 및 연관효과 분석”. 한국건설산업연구원.

미분양 주택의 긍정적 효과도 상존

- 미분양 주택 문제가 주택시장에 반드시 악영향만 주는 것은 아니고 긍정적인 부분도 상존
 - 주택시장 측면에서는 미분양 주택이 주택수급의 시차적 완충역할을 해줌으로써 수급안정에 기여할 수 있음
 - 주택시장에서는 분양에서부터 준공까지 2~3년이 소요되는 탓에 適時의 수급조절이 쉽지 않아 미분양 주택이 일정부분 수급조정 역할을 담당
 - 수요자 측면에서는 미분양 주택 발생 시 수요자의 교섭력(bargaining power)이 높아져 주택선택의 폭이 넓어질 수 있음
 - 미분양 주택이 발생할 경우 수요자는 청약절차 없이 주택구입이 가능할 뿐 아니라 분양가격 인하나 분양대금 연장 등의 혜택을 받기도 함

- 주택공급자 측면에서는 부실업체들의 자연스러운 시장퇴출로 주택업체의 원활한 구조조정과 건전한 경쟁구조가 가능해질 수 있음
- 주택사업자(등록기준) 수는 증가하는데 비해 주택 공급량은 점진적으로 줄고 있어 업체당 주택건설 수가 2002년 137호에서 2008년 60호로 급감

주택사업자등록 및 주택건설 추이

	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08
주택사업자 수 (개 사)	3,900	3,626	3,195	3,555	3,835	3,929	4,848	5,967	6,336	6,794	7,118	6,980	6,175
주택건설 (천 호)	592.1	596.4	306.0	404.7	433.5	529.9	666.5	585.4	463.8	463.6	469.5	555.8	371.3
사업자당 건설 수(호)	152	164	96	114	113	135	137	98	73	68	66	80	60

주: 사업자당 건설 수는 주택건설 수를 주택사업자 수로 나눈 값
 자료: 국토해양부

4. 미분양 주택의 경제적 규모 추정

미분양 주택의 경제적 규모는 31~34조 원

□ 미분양 주택의 경제적 규모는 전국 기준으로 31~34조 원 정도로 추정

- 경제적 규모 추정은 미분양 주택의 분양가격을 국민은행이 발표하는 주택가격(평균 값 또는 중위 값)과 동일한 수준으로 가정하여 산출¹²⁾
- 분양가 자율화 시기에는 분양가격이 시세보다 더 높은 경우가 많았음을 고려

12) 국민은행이 2009년 8월 기준으로 발표한 재고 아파트의 시세가격(평균 가격, 중위 가격)을 미분양 주택 수에 곱하여 산정한 것으로, 미분양 주택의 분양가격을 국민은행의 시세가격과 동일하게 본 이유는 미분양 주택의 상당수가 분양가 상한제 회피용이 많고, 이들은 시세보다 높게 책정된 경우가 많기 때문임

	전국	서울	수도권
평균 가격(만 원)	25,046	53,211	37,275
중위 가격(만 원)	23,087	50,535	34,972

자료: 국민은행

- 수도권 미분양의 경제적 규모는 8.2~8.7조 원으로 전국 대비 약 26%인데 이는 아파트가격이 비싸 미분양 주택 비중(17.5%)에 비해 높은 수준임
- 수도권 미분양 주택 수(2009.8) : 2만 3,362호(전국 대비 17.5%)
- 전국 미분양 주택의 경제적 규모는 GDP(2008년) 대비 3.0~3.3% 수준이며, 특히 2008년 주택투자 규모에 비해서는 65~71% 수준으로 추정

미분양 주택의 경제적 규모 추정 및 주요 지표 비중과의 비교

	미분양 주택 규모 추정(조 원)		GDP 대비(%)		건설투자 대비(%)		주택투자 대비(%)	
	평균값	중위값	평균값	중위값	평균값	중위값	평균값	중위값
전국	33.5	30.9	3.3	3.0	18.1	16.7	70.7	65.2
서울	1.0	1.0	0.1	0.1	0.6	0.5	2.2	2.1
수도권	8.7	8.2	0.9	0.8	4.7	4.4	18.4	17.2
지방	24.8	22.7	2.4	2.2	13.4	12.3	52.3	47.9

주: 1) 미분양 주택 수와 주택가격(평균값, 중위값) 자료는 2009년 8월 기준
 2) GDP, 건설투자, 주택투자 등은 2008년 명목기준
 자료: 국민은행; 한국은행; 국토해양부

Ⅲ. 미분양 주택 발생원인과 정부 대책

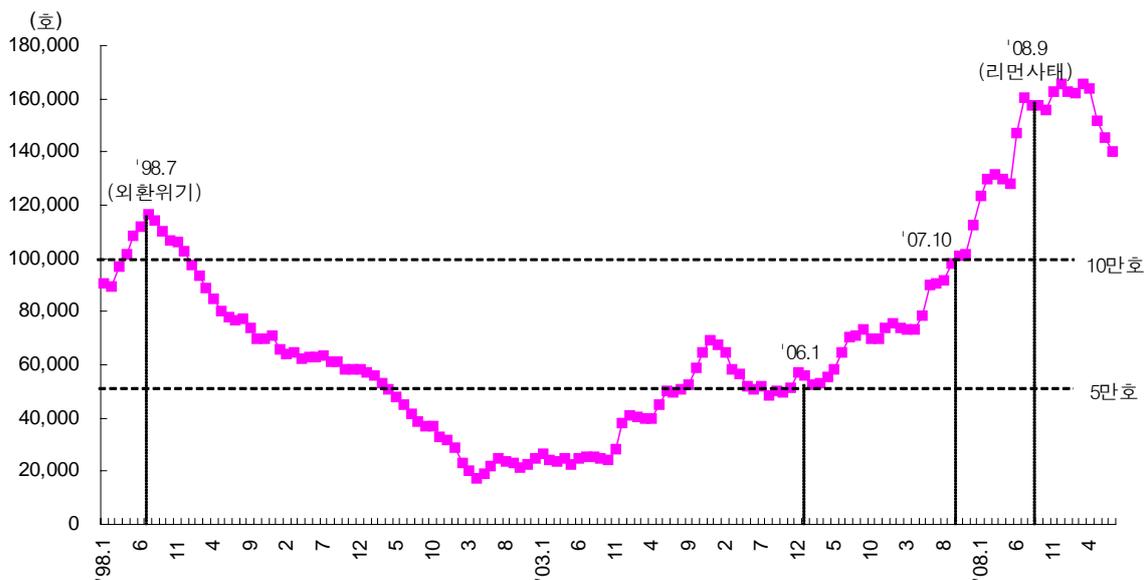
1. 미분양 주택의 발생원인

발생 시기 : 금융위기 이전부터 이미 진행

□ 미분양 주택의 적체는 글로벌 금융위기 이전부터 이미 나타나기 시작

- 현재의 미분양 주택 적체는 2006년부터 절대적인 규모가 빠른 속도로 증가한 데서 비롯
 - 최근 글로벌 경제위기에 의한 영향도 있지만 2006년부터 이미 미분양 주택이 누적되기 시작했고, 특히 2007년 10월부터 10만 호 규모를 초과
- 즉, 미분양 주택 증가와 적체가 진행 중인 상태에서 글로벌 금융위기와 국내 경기침체를 계기로 미분양 주택의 발생이 본격화
 - 미분양 주택 수 추이 : 5만 7,215호('05.12) → 7만 3,772호('06.12) → 11만 2,254호('07.12) → 16만 5,599호('08.12) → 13만 3,779('09.8)

외환위기 이후의 미분양 주택 추이(전국 기준)



발생원인 : 수요억제정책, 고분양가, 분양가 규제 등 5가지

- 최근 미분양 주택의 발생은 대외적으로는 글로벌 금융위기에 따른 경기 침체, 대내적으로는 공급과잉과 경기위축에 따른 소득 감소 등에 기인
 - 미분양 발생원인 5개 중 수요억제정책, 고분양가, 분양가 규제, 공급과잉은 글로벌 금융위기 이전에 이미 발생
 - 시기별(글로벌 금융위기 전후)로 보면, 글로벌 금융위기에 따른 직접적인 원인은 구매력 저하만 해당되는 셈
 - 금융위기 이전에 발생한 요인들과 글로벌 경제위기에 따른 경기침체의 영향으로 미분양 규모가 크게 늘어나고 적체기간도 장기화
 - 결국 미분양 주택의 발생은 정부 정책(수요억제정책)과 업체의 과도한 사업추진(고분양가, 공급과잉), 수요자의 구매력 저하 등에 기인

미분양 주택의 발생 및 적체 원인

글로벌 경제위기 이전에 이미 발생	① 수요억제정책	-참여정부 시기부터 누적된 수요억제정책의 영향 -2006년부터 이미 미분양 주택이 큰 폭으로 증가
	② 고분양가	-토지 및 원자재 가격 상승 -업체의 고수익 추구 등(분양가상한제 회피)
	③ 분양가 규제	-분양가 인하 기대감으로 주택 구매 지연 -분양가상한제 실시 : 2007.9.1(민간택지 적용시점)
	④ 공급 과잉	-분양가상한제 회피를 위해 조기 공급 -보급률이 높은 지방에 분양 물량 증가
글로벌 경제위기로 발생	⑤ 구매력 저하	-경기침체에 따른 소득 감소 등으로 구매력 저하

- ① 수요억제정책 : 참여정부 시기에 시장 안정을 위해 각종 수요억제정책을 시행해 미분양 주택의 규모가 크게 늘어남
 - 2005년 8·31대책에서부터 2006년 3·30대책, 2007년 1·11대책 등에 이르기까지 주택수요 억제를 위한 정책의 영향이 누적되어옴
 - 이러한 여건에서 글로벌 경제위기를 계기로 2008년 하반기부터 수요 진작을 위한 미분양 대책 등이 수립되기 시작
- ② 고분양가 : 지가 및 원자재 가격, 공공시설의 기부채납 및 각종 부담금 증가, 아파트 품질 향상에 따른 원가 상승 등으로 분양가격이 상승¹³⁾하여 미분양을 초래
 - 이 외에도 사업주체(시행사 또는 건설사) 스스로 고수익 추구를 위해 분양가격을 높게 책정한 점에도 기인
- ③ 분양가 규제 : 2005년부터 분양가격 상승을 억제하기 위한 분양가 규제(분양가상한제)가 실시되어 주택수요계층이 분양가 인하 기대감으로 구매시점을 연기
 - 정부는 2005년 3월 공공택지 내 85m² 이하 주택에 대해 분양가상한제¹⁴⁾를 실시하였고, 2007년 9월 1일부터는 민간택지에 대해서도 적용

13) 김덕례 외 (2008). “지방 주택시장 활성화 방안: 미분양 해소를 중심으로”. 주택산업연구원. pp. 56-60.

14) 분양가상한제는 가격 규제 외에도 분양원가 공개제도도 병행하여 실시하고 있음. 2005년에 도입된 분양가 공시제도는 현재까지 3번에 걸쳐 그 대상이 확대되어옴. 맨 처음으로 도입된 분양가격 공시제도는 2005년 3월 9일부터 2006년 2월 23일까지 운영되었는데 그 적용대상은 분양가상한제 적용주택(85m² 이하 주택) 및 공공기관이 건설·공급하는 주거전용면적 85m² 초과 주택으로 제한적이었음. 그리고 주요 공시항목 역시 5개로 택지비, 공사비, 설계·감리비, 부대비, 가산비용이었음. 하지만 1차 개정된 분양가 공시제도는 2006년 2월 24일부터 2007년 8월 31일까지 운영되면서 그 대상이 분양가상한제가 적용되는 모든 주택(공공택지내)으로 확대되었고, 주요 공시항목도 7개(택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비용)로 늘어났음. 그 후 2007년 9월 1일부터 현재까지 시행되고 있는 분양가격 공시제도는 민간택지까지 확대되고 공시항목도 공공택지의 경우 61개, 민간택지는 7개 항목(택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비용)로 크게 늘어났음. 다만 민간택지의 경우 수도권 내 투기과열지구, 수도권 밖의 투기과열지구 중 주택가격 상승률, 청약경쟁률 등이 지나치게 상승할 우려가 있는 지역에 한해 적용함.

지방 아파트의 미분양 이유(설문조사 결과)

(단위: %)

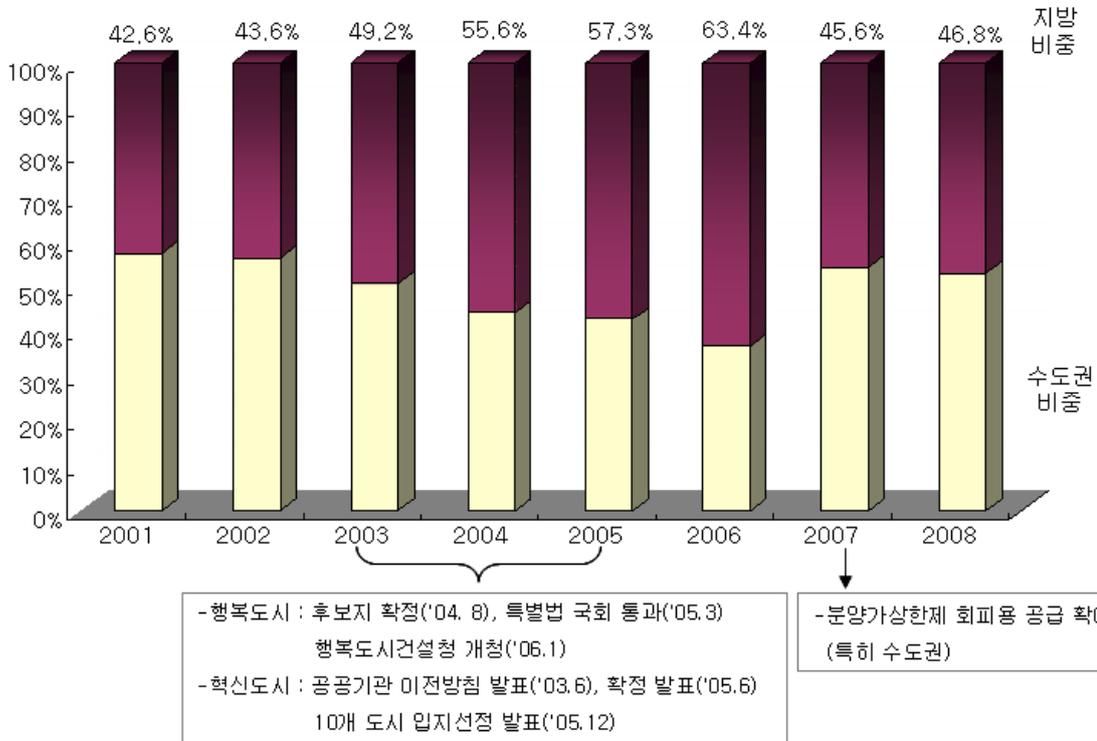
	높은 분양가	여력 있는 수요자가 많지 않아서	신규 분양 아파트의 위치가 좋지 않음	분양가상한제 로 분양가 하락 예상	향후 주택가격 하락 기대	기타	모름/ 무응답
전 체	53.2	15.8	11.4	6.8	5.5	2.1	5.4
서울	49.7	13.2	18.0	6.7	5.7	1.7	5.2
수도권	51.1	13.1	15.5	7.0	5.8	2.3	5.1
지방권	56.3	19.9	4.9	6.3	5.1	1.6	5.8

자료: 국민은행 (2008. 12.). “2008년도 주택금융수요실태조사 결과”, p. 9.

- ④ 공급과잉 : 주택업체들이 분양가상한제의 적용을 회피하기 위해 서둘러서 분양함으로써 일시에 많은 물량이 공급¹⁵⁾된 점도 미분양의 원인
 - 수도권의 경우 분양가상한제를 피하기 위한 조기 분양(사업승인 기준)의 영향으로 2007년 9월 말까지의 주택공급 실적이 전년동기 대비 41%나 급증('06.1~9 : 9만 5,192호 → '07.1~9 : 13만 4,291호)
 - 수도권에 비해 주택보급률이 높았던 지방의 경우는 1998년 외환위기 이후 2003년까지는 주택공급 비중이 전국 대비 40%대였으나 2004~2006년에는 56~63%로 급격히 증가하여 주택공급이 집중
 - 특히 지방에 주택공급이 늘어난 배경에는 참여정부 시기 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 일련의 국토균형개발사업을 추진한 영향도 있음

15) 2007년 9월 1일부터 시작된 분양가상한제의 경우 2007년 11월 30일 이전까지 분양승인 신청 시 분양가상한제 적용대상에서 제외되도록 했기 때문에 2007년 11월 기준의 주택사업승인 실적은 전국의 경우 전년동기 대비 28.6%, 수도권 126.2%의 증가율을 기록했음. 그러나 지방의 주택공급 실적은 11월 기준으로 전년동기 대비 -14.5%였음. 즉, 2007년 하반기에는 분양가상한제 회피를 위해 수도권에 일시적으로 주택공급이 큰 폭으로 늘어난 셈.

지역별 주택공급 비중 추이



자료: 국토해양부

- ⑤ 구매력 저하 : 경기침체에 따른 소득 감소 및 소비심리 위축 등으로 주택구입을 위한 구매력이 저하되어 주택수요가 위축
- 글로벌 금융위기와 국내 경기침체로 인한 수요 위축과 구매력 저하는 그동안 진행되어오던 미분양 주택의 발생을 더욱 증가시킴
- 2008년 1/4분기~2009년 2/4분기의 전 가구 대상 실질 가계소득은 9% 감소하였으며, 특히 근로자 가구의 경우는 11.2%나 줄었음

2. 정부의 미분양 대책

부동산 경기활성화의 일환으로 추진

- 정부의 미분양 대책은 기본적으로 실물경기 부양을 위한 부동산 정책의 일환으로 추진되었음
- 미분양 대책은 조세 감면, 거래규제 완화, 금융규제 완화, 자금 지원 등 크게 4가지 방향에서 추진됨
- 주로 지방 미분양 주택을 대상으로 주택수요의 확충과 건설사의 자금난 지원 측면에서 이루어짐
- 이는 앞서 살펴본 5대 미분양 발생원인 중 수요억제정책의 완화와 구매력 저하의 회복에 초점을 맞춘 것임
- 특히 미분양 대책들은 미분양 주택만을 위한 것보다는 대부분 부동산 경기활성화 차원에서 이루어진 각종 규제완화 대책의 일부로써 추진됨

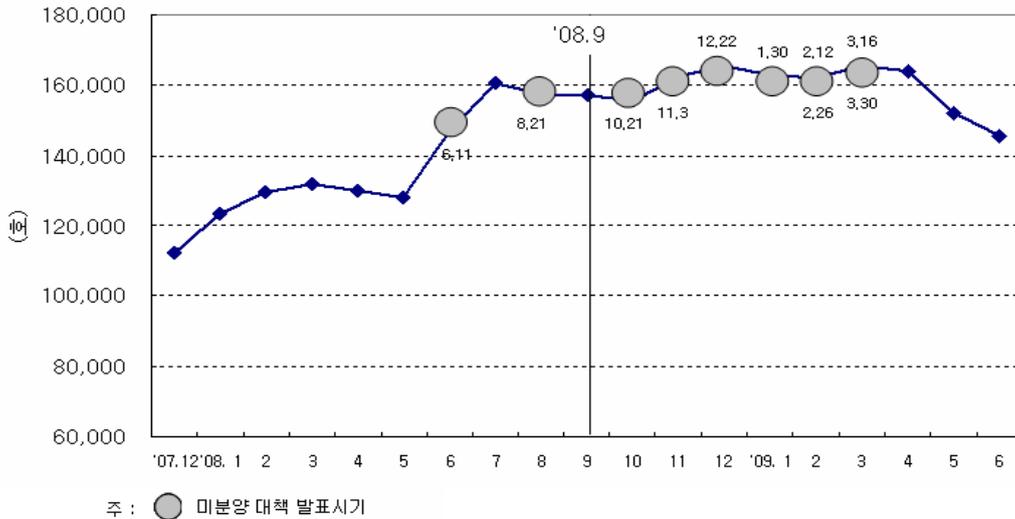
미분양 주택 관련 대책의 주요 내용

조세 감면(한시적)	-미분양 구입에 따른 취득등록세 및 양도세 감면 *취등록세 감면 : 전국 대상, 2010년 6월까지 *양도세 감면 : 2010.2.11까지 취득할 경우 5년간 면제 -중부세 비과세(주택판매업자 소유, 시공사 대물변제용 소유)
거래규제 완화	-전매제한 기간 단축 (공공택지 및 민간택지) -투기지역 및 투기과열지구 해제(강남 3구 제외) -민영주택 재당첨 제한기간(10~3년) 한시적 배제 및 단축
금융규제 완화	-주택담보대출비율(LTV) 상향 조정(60→70%) -장기주택저당차입금 소득공제요건 완화(15→5년) -주택금융공사 집단대출 보증 비율 확대(90→100%)
자금 지원 (미분양 매입지원)	-지방 미분양 주택 환매조건부 매입 -자산유동화를 위한 공공지원 *신탁방식 활용 → 신용보증기관에 미분양주택 담보제공 -리츠·펀드를 위한 공공지원 *만료 시까지 미처분 주택은 주택공사가 할인 매입

정부 정책은 2008년 하반기~2009년 3월에 집중

- 정부는 2008년 하반기부터 2009년 3월까지 집중적으로 미분양 관련 대책을 발표·추진해왔음
 - 정부 대책이 이 기간에 집중된 것은 2006년부터 미분양 주택이 지속적으로 증가하면서 2009년 3월 16만 5,641호로 사상 최고치를 기록한 점에 기인
 - 미분양 주택 수(만 호) : 12.3('08.1)→16.1('08.7)→16.6('08.12)→16.6('09.3)
 - 이에 정부는 2008년 6월부터 2009년 3월까지 10개월 동안 한 달에 한 번 주기로 미분양 관련 대책을 발표하여 추진해옴
 - 2008년 발표한 대책들의 경우, 6·11대책만 지방 미분양 주택을 대상으로 한 것이고, 그 외의 대책들은 부동산 전반에 대한 규제완화 대책의 일환임
 - 2009년의 경우에도 전반적인 부동산 대책의 일환으로 추진되었으나, 2008년 既 시행된 미분양 대책의 보완 측면에서 3·30대책¹⁶⁾이 발표됨

미분양 주택 추이 및 정부대책 발표 시기

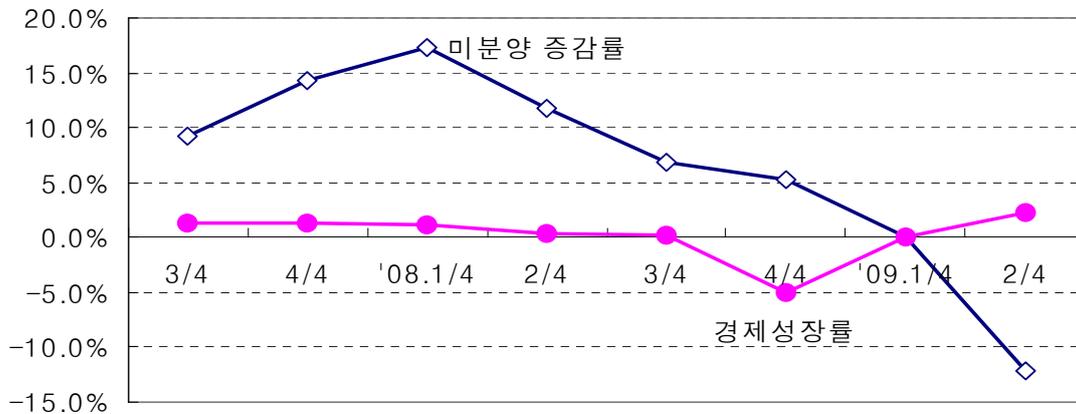


16) 2009년 3·30대책은 민간자금 활용 및 주택수요 보완을 통한 미분양 해소방안으로 미분양 주택에만 초점을 맞춘 것으로, 2008년 10·21대책에서 공공부문의 미분양 주택 직접매입방안과 함께 미분양 펀드 지원방안을 발표했음에도 불구하고 미분양 주택을 해소하기에는 미흡하다는 판단에서 추가된 대책임(상세내용은 부록의 미분양 주택 관련 정책 참조)

2009년 3월 이후 추가적인 미분양 대책은 없는 상황

- 정부의 미분양 대책은 2009년 3월 이후부터 추가적으로 발표된 것이 없는 상태
 - 정부의 미분양 대책이 2009년 3월 이후부터 없는 이유는 미분양 주택의 점진적 감소와 경기회복 조짐 등에 기인
 - 미분양 주택 수는 2009년 3월을 최고점(16만 5,641호)으로 하여 2009년 8월(13만 3,779호) 현재까지 점진적으로 감소 추세를 보이고 있음
 - 2009년 2/4분기의 경제성장률이 전년동기 대비 -2.2%이지만, 전기 대비로는 2.6%나 상승하는 등 경기회복 기미가 나타나기 시작¹⁷⁾

분기별 미분양 주택증감률 및 경제성장률 추이



주: 전기 대비 기준

자료: 한국은행; 국토해양부

17) 2009년 2/4분기의 높은 경기회복세는 민간의 자생력 회복보다는 정부의 조기 재정 집행과 승용차에 대한 세제혜택 등의 영향이 주도한 것으로 해석

분기별 경제성장률 추이

(단위: %)	2007				2008				2009	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
전기 대비	1.5	1.5	1.3	1.3	1.1	0.4	0.2	-5.1	0.1	2.6
전년동기 대비	4.5	5.3	4.9	5.7	5.5	4.3	3.1	-3.4	-4.2	-2.2

자료: 한국은행, ECOS.

미분양 해소대책의 實效性이 아직 미흡

- 금융규제 완화, 양도세 한시면제 등 다양한 미분양 대책을 추진했으나, 전반적인 부동산시장 침체로 주택수요 확충을 위한 정책효과가 제한적
 - 미분양 물량은 실물경기 침체와 맞물려 증가하는 측면이 있어 경제상황 개선 없이는 개별적인 대책에 의한 효과가 미미할 수밖에 없음
 - 특히 지방의 경우 부동산시장 침체가 여전해 양도세 면제, 전매제한 완화 등의 부동산규제 완화 조치는 실효성이 미흡

- 건설사의 자금난 해소를 위한 대한주택공사, 대한주택보증 등 공공기관의 미분양 물량 해소 지원방안의 실효성도 미미
 - 전국의 미분양 아파트 수에 비해 정부의 매입규모가 작을 뿐만 아니라, 매입가격 등에 대해 정부와 업계의 이견으로 시행과정에서 난관이 발생
 - 2008년 말 첫 도입된 대한주택보증의 환매조건부 미분양 매입은 총 매입 규모 2조 원 중 9,161억 원만 소진되어 목표 달성률이 45.6% 수준('09.3.20 기준)
 - 준공 후 미분양 리츠가 출시(2009.3.3.)되었으나, 준공 전 미분양 투자상품은 투자자 모집 곤란, 관계기관 간 이견 등으로 출시가 지연
 - 준공 전 미분양 투자상품은 건설사 부도로 인한 공사중단 가능성 등의 리스크로 투자자 모집에 애로
 - 대한주택보증과 자산운용사 간에 매각대금 사용처 및 관리주체 선정 등에서 이견을 보여 준공 전 미분양 투자상품은 출시가 계속 지연¹⁸⁾
 - 다만, 미분양 아파트에 대한 정부의 다양한 유동화 지원 방안은 건설업체들의 유동성 리스크를 일부 해소하는 데 기여했을 것으로 판단

18) 준공 전 미분양 리츠와 펀드의 경우 건설사들의 참여율이 저조할 뿐만 아니라 세부 기준이 조율되지 않아 출시가 지연. 건설사들은 정부가 발표한 미분양 아파트 지원방안에 참여하는 것보다 차라리 분양가격을 30% 할인해 시장에 매각하는 것이 손실액이 적다고 추산

그러나 현 시점에서 정책성과를 판단하기는 이른 상황

- 현 시점에서 정부의 미분양 대책에 대한 구체적인 성과판단은 아직 時機尙早¹⁹⁾
 - 외형적으로 보면 2008년 말까지 지속적으로 증가하던 미분양 주택 수가 2009년 3월을 정점으로 감소세로 전환되어 정책적 성과로도 볼 수 있음
 - 다만 총 미분양 주택 수(8월 기준)는 최고점인 3월 대비 19.2% 감소했지만, 미분양 주택 대비 준공 후 미분양의 비중은 여전히 36.1% 수준
 - 그러나 아직 미분양 주택 수는 13.4만 호를 상회할 정도로 많이 적체되어 있고, 미분양 주택의 감소를 미분양 정책 효과로만 해석하기는 곤란
 - 미분양 주택 문제는 미분양 대책만으로 해소하기가 어렵고, 오히려 전반적인 경제여건 개선의 선행이 필요하기 때문
 - 즉, 미분양 주택의 정책적 성과 여부는 가계의 구매력 저하 같은 경제적 변수에도 좌우되기 때문에 미분양 대책에만 국한해서 판단하기보다는 전반적인 경기부양정책의 측면에서 파악할 필요
 - 다만 미분양에 대한 세제혜택 지원 시 미분양 주택을 해당 관청에 신고하도록 한 것은 미분양 주택 통계의 신뢰도 제고에 기여했다고 판단됨
 - 2008년 6·11대책(지방 미분양 대책)에서부터 미분양 주택을 신고함으로써 LTV 상향 조정 및 세제 혜택이 가능하도록 조치
 - 현재까지도 미분양 주택에 대한 세제혜택(양도세, 취득세)을 받기 위해서는 미분양 주택을 신고해야 함

19) 김덕례·황은정 (2009). “미분양 해소를 위한 정부정책의 영향 분석과 정책방향 연구”. 주택산업연구원.에서는 정부의 미분양 정책을 금융규제 완화, 조세부담 완화, 규제 완화, 미분양 주택 매입 등으로 구분하여 구체적으로 정책적 성과와 한계 및 보완사항 등을 제시하고 있음. 그러나 본 연구에서는 미분양 주택이 점진적으로 줄어들고 있지만 아직 14만 호 수준으로 많이 적체되어 있고, 정책적 성과를 판단하기 위한 시장 지표들이 불분명하여 시장에 대한 변화 추이를 좀 더 살펴볼 필요가 있다고 판단

IV. 정책 제언

1. 정책 방향

미분양 주택 해소를 위한 적절한 해법 모색이 필요한 시점

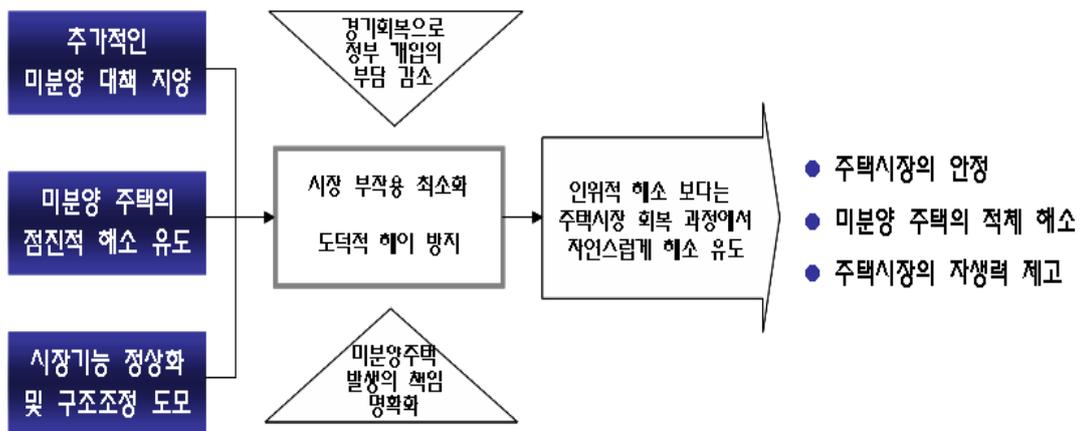
- 최근 주택시장은 미분양 주택이 약 13만 호나 적체되어 있음에도 불구하고 가격 상승과 거래량 증가 등이 나타나는 등 혼란스러운 상황
 - 미분양 주택의 적체로 인한 경제적 규모가 크고, 지역경제의 위축 등이 예상되기 때문에 미분양 해소에 대한 당위성이 존재
 - 그러나 최근 주택 가격 상승과 실물경기 회복 움직임 등으로 주택시장에 대한 정부의 개입 부담이 감소하는 등 시장 여건이 개선되는 양상
 - 특히 실물경기가 점진적인 회복세를 보이면서 2010년도 경제가 호조를 보일 것으로 예상되고 있음
 - 미분양 주택의 해소를 도모하면서도 주택시장의 불안을 초래하지 않는 적절한 방안 모색이 필요한 시점

정책 방향 : 경기회복 과정에서 자연스럽게 해소 유도

- 정책 방향은 정부 정책의 일관성 유지와 업체의 자구노력을 전제로 인위적이기보다는 주택시장 회복 과정에서 자연스럽게 해소할 수 있도록 유도하는 데 중점
 - 정부가 인위적으로 미분양 주택의 해소에만 집중할 경우 오히려 또 다른 시장 불안을 초래할 우려가 있어 점진적 해소 유도가 필요
 - 미분양 문제를 소홀히 하거나 또는 경기회복 과정에서 지나치게 미분양 문제에 집중해도 주택시장의 불안을 초래할 우려가 있는 상황

- 現 경제여건을 고려하여 미분양 주택 발생의 원인을 해결하기 위한 정부와 업체의 공동 노력이 필요
- 정부는 전반적인 수요억제정책의 완화 기조를 유지하되 旣 추진 중인 미분양 해소를 위한 수혜성 대책들은 만기까지 유지
- 업체는 정부 정책에 의존하기에 앞서 미분양 해소를 위한 자구노력 강화

미분양 주택 해소를 위한 정책 추진 방향



□ 첫째, 미분양 해소를 위한 추가적인 대책 마련은 지양

- 실물경기가 점진적인 회복세를 보이고 있는 상황에서 정부가 미분양 주택 해소에 직접적으로 개입할 필요성이 크게 감소
- 특히 2010년 경제성장률이 2009년 대비 3.9%나 상승할 것으로 전망되고, 일부에서는 출구전략(exit strategy)까지 논의되고 있는 상황
- 이미 시행 중인 한시적 미분양 대책은 예정대로 유지함으로써 정부 정책에 대한 일관성과 신뢰성을 확립하되 추가 대책마련은 지양
- 미분양 주택은 과거 경험으로 보더라도 경기회복으로 소득이 증가하면 자연스럽게 해소가 가능
- 실질소득이 1% 증가하면 미분양 주택은 0.35% 감소하는 것으로 추정

- 과거 1998년 외환위기 당시 10만 호가 넘었던 미분양 주택이 지속적인 경기회복으로 2002년 4월 1만 7,324호까지 감소(1998년 외환위기 이후 최저)

□ 둘째, 미분양 주택 적체에 대한 과도한 부담에서 벗어나 점진적 해소 유도

- 미분양 주택은 주택시장의 상황을 인식할 수 있는 중요한 지표 중의 하나이고 아직 14만 호나 적체되어 있는 상황

- 지방 미분양이 전체 미분양 주택의 83%, 민간부문의 주택이 전체 미분양의 99.5%에 달하여 심각한 지역경제 위축이 우려

- 그러나 미분양 주택은 항상 주택시장에서 일정 비율을 유지해왔고, 긍정적 효과도 상존하기 때문에 단기간 내 해소만을 도모하는 것은 곤란

- 1995~2008년까지의 연간 재고주택 대비 미분양 주택의 평균 비중은 전국 0.7%, 수도권 0.3%, 지방 0.9% 수준(2009.8 현재 : 전국 0.9%, 수도권 0.4%, 지방 1.4%)

- 미분양 주택의 긍정적 효과는 주택의 수급조절 기능, 주택구입 시 수요자의 교섭력(bargaining power) 강화, 부실업체의 시장 퇴출 등

- 미분양 주택을 빠른 시간 내에 해소할 목적으로 미분양 해소 대책을 추진할 경우에는 오히려 주택시장에 부작용을 초래할 우려

- 특히 일부에서 단기간 내 미분양 해소를 위해 지방 미분양 주택에 대한 상속세·증여세의 한시적 감면 주장은 득보다 失이 많아 부작용이 우려

- 상속세·증여세 감면은 미분양 주택의 수요를 단기적으로 촉진할 수 있으나, 장기적으로 조세체계 전체의 왜곡이나 투명성을 해칠 수 있음

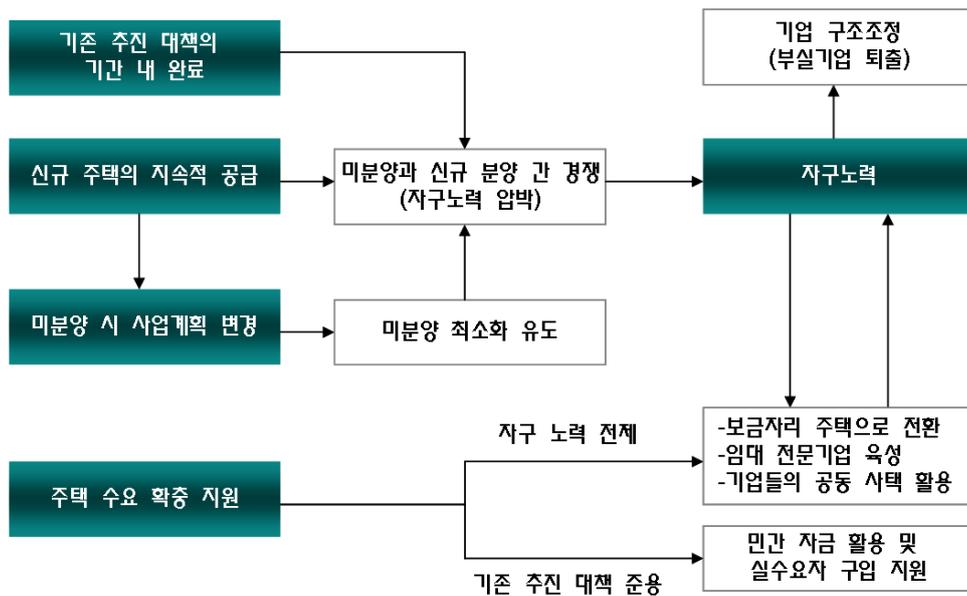
□ 셋째, 미분양 해소 과정에서 시장 기능의 정상화와 구조조정을 도모

- 미분양 주택 적체를 해소하는 과정에서 도덕적 해이(moral hazard)가 발생하지 않도록 경제논리를 접목하여 시장기능의 정상화를 도모

- 주택시장에서 재고주택, 미분양 주택, 신규 분양주택 등 간의 경쟁을 통해 수요자가 비교우위가 있는 주택을 선택할 수 있도록 유도
- 이 과정에서 미분양 주택 발생에 대한 책임을 명확히 함으로써 해당 주체들의 구조조정을 촉진
- 미분양 주택이 발생한 지역과 해당 기업에 대해 자구 노력(분양가 인하, 유동화 등)을 강구하도록 하여 사업능력이 부족한 기업들의 원활한 시장 퇴출을 유도

2. 정책 제언

정책 제언 내용



기본적으로 미분양 주택을 해소하는 것은 불가능

□ 미분양 주택은 주택시장 내에 항상 일정 양이 존재하며, 열악한 입지의 미분양 주택을 해소하는 데 상당한 시간이 소요

- 과거 경험상 주택시장에는 미분양 주택의 발생과 적체가 지속됨

- 외환위기 이후 미분양 주택이 최저 수준이었던 시기(2002년 4월)에도 재고주택 대비 미분양의 비중이 0.1%(1만 7,324호) 수준을 유지했었음
- 시기별로 미분양 주택의 발생규모와 적체기간이 다르지만 정부의 대책과 경기회복 과정에서 미분양 주택이 상당부분 해소됨
- 미분양의 원인에는 열악한 입지성에 기인하는 경우도 있는데, 이러한 미분양 주택은 해소되기가 더더욱 어려운 상황
- 주택은 일반 재화와 달리 입지적 가치로 인한 차별성이 크기 때문에 재고 출하개념의 ‘밀어내기식’ 해소가 곤란
- 입지적 가치를 무시하고 미분양 주택을 일반 재화의 재고출하 개념으로 해소한다면 오히려 국민들의 주거 수준을 저하시킬 우려

추가적인 세제 혜택 부여 및 기간 연장에는 신중

- 미분양 주택의 수요 진작을 위한 세제 감면혜택은 단기적 성과를 위해 불가피한 측면이 있으나 추가적인 연장 등에는 신중할 필요
- 정부의 세제 감세내용이 자주 변경(세제혜택 추가·축소, 기간 연장·단축)된다면 정책의 실효성이 저하되어 정책 목표 달성이 곤란
- 한시적인 감세는 감세기간 내에 소비하려는 강한 유인을 주어 효과가 빨리 나타나고, 정부로서도 재정적자의 부담이 그 기간만으로 한정
- 그러나 조세감면을 너무 자주 사용할 경우 조세체계에 구멍(loophole)이 생기고 정책효과도 감소
- 따라서 미분양 주택에 대한 한시적 세제감면(취·등록세, 양도세 등)은 예정대로 적용한 후 기간 연장 없이 폐지하는 것이 바람직
- 취·등록세 : 2009년 2월 12일 현재 미분양으로 2010년 6월 30일까지 준공되는 주택에 대해 취·등록세를 각각 1%에서 0.5%로 감면

- 양도세 : 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지 취득하는 미분양 주택에 대해 지방(수도권 일부) 100%, 수도권(과밀억제권역) 60% 감면
- 특히 지방의 미분양이 심각한 상황이지만 특혜성 혜택(주로 세제감면)의 부여보다는 점진적인 해소 시각에서 접근할 필요
- 만약 지방 미분양만을 위한 추가조치를 반복할 경우 이에 대한 기대감으로 정책효과가 떨어지고, 과다하고 빈번한 비과세·감면 혜택은 시장을 왜곡시켜 장기적으로 조세제도의 효율성을 저해

미분양 발생 주체의 자구노력을 유도

- 기본적으로 주택의 미분양 책임은 해당업체에 있기 때문에 이에 대한 업체 스스로의 자구노력이 필요
- 업체의 자구노력은 정부의 미분양 주택 해소 대책에 의존하는 도덕적 해이를 막고 궁극적으로 주택시장의 지속적 안정을 도모하기 위함
- 자구노력은 업체별 상황에 따라 다소 차이가 있겠지만 분양가 할인, 분양대금의 납부 일정 및 비율 조정 등이 대표적인 방식
- 정부가 미분양 대책의 수혜기간을 연장하지 않고, 신규 주택의 공급을 확대할 경우 미분양 주택에 대한 자구노력의 압력을 높일 수 있음
- 적체된 미분양 주택을 정부 정책에만 의존해서 해소하기는 어렵고, 특히 열악한 입지와 고분양가의 경우는 더더욱 시장 내 해소가 곤란할 것이기 때문에 업체 스스로의 자구노력이 요구되는 상황

신규 주택의 지속적 공급 유인

- 신규 주택을 지속적으로 공급해 미분양 주택의 해소 촉진과 시장안정을 도모

- 미분양 주택이 적체되어 있는 상황에서 신규 주택의 공급 확대는 재고주택, 미분양 주택 등과의 경쟁 유도 및 수요자의 교섭력 제고에 기여
 - 현재의 미분양은 단기간에 해소하기 어렵기 때문에 오히려 신규 분양주택과 기존 미분양 주택 간의 경쟁을 통해 자구노력 유도와 수요자의 주택 선택권을 확대해주는 것이 필요
- 즉, 단순히 미분양 해소 차원에서 신규 주택의 공급을 인위적으로 줄이기보다 양질의 주택을 공급하여 시장경쟁 유도 및 원활한 구조조정을 도모
 - 미분양 주택의 해소는 해당업체의 자구노력과 경기회복에 따른 수요 확대 등이 병행되어야 하며, 이러한 과정에서 부실기업에 대해 원활한 구조조정을 추진할 필요
- 특히 적체된 미분양의 99.5%가 민간사업자가 분양한 주택임을 감안하면, 민간 택지의 분양가상한제를 폐지해도 무리가 없을 것으로 판단
 - 정부가 서민을 위한 보금자리주택 공급을 확대하면서 민간 주택의 분양가를 규제할 경우, 주택시장 내 구축효과(crowding-out effect)가 초래될 우려도 상존하기 때문

미분양 발생 시 사업계획 변경을 유도

- 신규 주택이 과도하게 미분양될 경우 사업계획 변경으로 재분양을 유도
 - 주택 분양 과정에서 미분양은 자주 발생할 수 있으나 일정 비율 이상 미분양이 초래될 경우에는 사업계획 변경을 통해 미분양 발생을 최소화
 - 미분양이 많이 발생할 경우 사업주체의 자금난, 지역경제의 위축 등 부작용이 초래될 가능성이 높음
 - 특히 입지성을 고려하지 않을 경우, 미분양 주택의 평형 구성만이라도 시장 니즈에 맞게 재구성해도 분양 가능성을 크게 높일 수 있음

- 미분양 주택에 대한 사업계획 변경으로 주택의 공급속도를 다소 늦추더라도 미분양 주택의 적체를 줄이는 것이 주택시장 측면에서 바람직
- 다만 사업계획의 변경이 탄력적으로 활용되려면 기존 수분양자에 대한 보상과 재당첨 금지 등 현재의 주택청약 관련 제도를 보완할 필요

주택수요 확충으로 미분양 해소를 지원

- 사업주체의 자구노력을 전제로 보금자리주택, 기업의 공동주택 활용 등을 지원
- 정부가 적극적으로 추진 중인 보금자리주택의 공급 일부를 미분양 주택으로 대체함으로써 보금자리주택의 공급 속도를 제고
- 정부는 최근 2018년까지 서민들의 주거 문제를 해결하기 위해 150만 호의 보금자리주택 공급계획을 2012년까지 앞당기기로 변경
- 수도권과 지방에 있는 미분양 주택을 사업주체로부터 저가에 구입하는 것이 가능하다면 이를 보금자리주택으로 활용하여 서민들에게 조기에 공급(미분양 주택을 싸게 구입·임대해야만 저가의 주택공급이 가능)
- 지방 미분양의 경우 산업단지 입주기업들이 근로자들의 공동주택으로 활용할 경우 해당기업들에게 세제혜택을 부여
- 혜택을 미분양 주택의 사업주체에게 주는 것이 아니라 수요자인 산업단지 입주기업들에게 부여함으로써 근로자들의 주거안정을 도모
- 산업단지에 입주한 기업들이 일정 비율의 할인을 전제로 미분양 주택의 구입 또는 임대 시에 혜택을 줌으로써 미분양 주택 사업자에 대한 교섭력을 제고시킴
- 주택임대 전문기업을 육성하여 중장기적으로 주택 임대시장의 안정 도모
- 국내에는 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분되고 있으나, 주택임대

사업을 전문적으로 하는 기업이 아직 활성화되어 있지 못한 상황²⁰⁾

- 전문기업의 임대사업은 주택시장의 투명성 제고뿐 아니라 전국적인 체인망을 갖출 경우 지방 과건 등의 단기 임대수요에도 대응이 가능하여 주택시장의 안정에도 기여할 전망

□ 민간자금 활용 및 실수요자의 주택구입 확대를 통해 미분양 해소를 지원

- 준공 전 미분양 투자 상품의 조속한 출시와 공공부문 지원을 통해 민간자금의 투자유인을 제고하여 다양한 상품이 출시될 수 있도록 뒷받침
- 부동산 가치 하락은 유동화채권의 원리금 상환에 가장 직접적인 영향을 미치므로 이에 대한 위험 헤지(risk hedge) 수단을 함께 강구
- 부동산가격은 금리 및 주가 변화와 상관관계가 높기 때문에 국채선물, 옵션 등에 동시에 투자함으로써 부동산가격 하락에 따른 위험을 회피
- 단, 정부의 既 추진 중인 미분양 대책의 한도를 크게 벗어나거나 적용 기간의 연장 등은 지양

유동화 대상 자산의 유형 분석

구분		검토 내용
준공 아파트	분양	● 유동화 필요성 및 실익 없음
	미분양	● 주택건설업체의 주택경기 활성화를 위한 정책적 지원에 따른 유동화의 필요성(주택보증기관 등의 신용보강이 필요)
미준공 아파트	분양	● 건설 중인 아파트 자체만으로는 법률적으로 양도 대상이 되는 물건의 특정성을 충족하지 못하므로 유동화의 대상 자산으로는 부적합 ● 아파트 분양대금 유동화: 분양이 완료된 상태라면 분양대금의 일부가 상환중인 것으로 판단되어 분양대금 청구권을 유동화하는 것이 가능
	미분양	● 미준공된 미분양 아파트의 경우에는 해당사업장이 주택보증기관으로부터 분양보증을 받고, 또한 사업부지가 확보된 경우라면 실익 있음 ● 다만, 주택건설업체의 주택경기 활성화를 위한 정책적 지원 필요(주택보증기관 등의 신용보강이 필요)

자료: 이성근·김정하·전광섭 (2009). "미분양APT를 활용한 자산유동화연구". 『부동산학보』, 36, pp. 43-60.

20) 국내의 민간 임대주택들은 대부분 5년 후 분양을 전제로 하는 건설임대주택과 개인들이 소량의 주택을 구입 후 임대하는 매입임대주택의 형태가 주를 이루고 있음

- 실수요자인 무주택자가 미분양 아파트를 구입할 경우 LTV, DTI 등 대출비율은 높여 우대금리를 적용하는 등 금융혜택을 주는 방안도 모색
- 주택 교체 수요 및 첫 주택 구매자들의 주택구입능력을 제고시킬 필요²¹⁾
- 무주택 실수요자를 지원한다는 차원에서 정부가 금융권과 금리 추가 인하 등을 협의하고 정부예산에서 인하된 금리를 일부 부담하는 방안도 검토

21) 현재의 DTI는 현재 증명이 가능한 소득을 기초로 하여 산정하고 있으나 주택담보대출기간이 10년 이상의 장기인 경우 향후 소득의 증가 등이 고려되어 대출 가능한 금액을 확대하는 것을 고려

<부록>

미분양 주택 관련 정책 ('07~'09)

시점	구분	내용
07.09.20	미분양 주택 매입 민간임대 활성화	<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대주택 건설계획이 있고 임대수요가 충분한 지역은 건설계획을 축소하는 대신 공공에서 미분양아파트를 매입하여 국민임대주택(전용 면적 60㎡ 이하, 수도권 및 지방) 또는 비축용 임대주택(60㎡ 초과, 지방)으로 활용 (수도권 이외 지역 우선 추진, 준공아파트 위주로 매입, 既 확보된 재원을 활용) · 민간 미분양아파트를 건설임대로 전환 · 민간 개별 매입임대 활성화 · 민간 펀드 매입임대 활성화 · 사원임대 활용 촉진
08.06.11	금융규제 완화 지방 미분양 대책 조세부담 완화 업계 자구노력 유도	<ul style="list-style-type: none"> · LTV 상향(분양가 10% 인하시 60%→70%, 한시적 적용, 09년 6월까지) · 모기지보험 대출 확대(80%→85%) · 취득·등록세 50% 감면(분양가의 2%→1%, 한시적 적용, 09년 6월까지) · 일시적으로 1세대 2주택자 인정기간 연장(1년→2년) · 매입임대 세제혜택 확대 *주택규모 확대, 임대기간 단축 : 85㎡ → 149㎡ 이하, 10년 → 5년 *양도세 중과배제 가액요건(3억)변경 : 양도가액 기준→취득가액 기준
08.08.21	주택공급 기반강화 및 건설경기 보완 조세규제 완화 금융규제 완화 업계 지원 규제 완화 미분양 주택 매입	<ul style="list-style-type: none"> · 1세대 2주택자 중과(50%) 대상에서 제외되는 지방 광역시 소재 저가 주택기준을 1억 → 3억 원으로 조정 (수도권 1억 유지) · 지방 매입임대 세제혜택 확대(규모 85㎡→149㎡ 이하, 기간 10년→7년) · 장기(30년) 주택담보대출 활성화 (소득공제 한도 확대 : 1천만 원 → 1천5백만 원) · 주택판매업자가 소유한 미분양 주택 중부세 비과세 기간연장(3년→5년) · 시공사가 대물변제로 받은 미분양 주택 5년간 중부세 비과세 · 신규 분양주택 전매제한 기간 완화 (공공택지: 3~7년, 민간택지: 1~5년) · 주택거래신고지역 오산 세교지구, 검단신도시에 지정 · 지방 매입임대주택 사업 세제지원 요건 완화 : 호수(5호→1호 이상), 기간(10년→7년 이상), 면적(85㎡ → 149㎡) · 건설 중인 지방 미분양 아파트 환매조건부로 공공매입 · 준공 전 미분양까지 매입대상 확대
08.10.21	가계주거 부담 완화 및 건설부문 유동성 지원방안 금융규제 완화 조세규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 투기지역 내 아파트 추가 구입 시 처분조건부 대출 상환기간 연장 (1년→2년) · 불합리한 처분·축소조건부 대출 관련 약정 정비, 대출 거치기간 및 만기조정 유도, CD 금리 하향안정화, 대출금리부담 완화 추진, 고정 금리부 대출로 전환 유도(중도상환 수수료 인하) · 근로자·서민 주택구입자금 지원규모 확대(1.9조 원→3조 원) · 매입임대자금 지원 확대(국민주택기금: 1.9조 원→3조 원) · 일시적 1세대 2주택자 허용기간 1년→2년 (전국 신규주택 확대/소득세법 시행령 개정일부터) · 투기지역, 투기과열지구 조정 · 지방 미분양 아파트 환매조건부 매입 (대한주택보증, 공정률 50% 이상, 매입한도 2조 원)

현 주택시장의 부담 : 미분양의 해법

시점	구분	내용
	미분양 주택 매입 업체 지원	<ul style="list-style-type: none"> · 민간자금 활용한 미분양 해소 방안 : 자산유동화, 리츠, 펀드 등 활용 (주)우투하우징 제1호 REITs('09.3.3 출시) (주)플러스스타 제1호 REITs('09.3.17 출시) · 투기지역 내 건설사가 보유한 준공 후 미분양 아파트 담보대출 허용 ('05.7.20 담보대출을 기업자금대출의 주택구입 사용방지를 목적으로 제한)
08.11.03	금융규제 완화 규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 주택금융공사 추가 출자(1천억 원) → 주택담보대출 금리 인하 · 지방 미분양 주택 세제지원 확대 : 향후 2년 내 추가로 취득한 지방 미분양 주택 1주택으로 인정하여 일반세율 적용, 장기보유특별공제 허용 ('08.11.3 취득분부터) · 8·21대책으로 인한 완화사항을 기존 분양분에도 소급 적용 · 주택투기지역, 투기과열지구 : 강남 3구 보류, 토지구획지역 전면 해제 · 주택거래신고지역 오산 세교지구, 검단신도시에 지정 해제 (강남 3구 투기지역 해제로 인한 조치)
08.12.22	규제 완화 미분양 주택 매입	<ul style="list-style-type: none"> · 공공택지 내 분양권 전매제한 추가 단축 · 민영주택 청약 시 재당첨 제한기간(10~3년)을 2년간 한시적 배제 및 단축 · 토지거래허가제도 개선 · 환매조건부 미분양 매입규모 확대 : 2008년 5천억 원 → 2009년 1.5조 원(1만 호 수준) · 공공매입, 미분양 등을 활용한 신빈곤층 임시거소 제공
09.01.30	조세부담 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 미분양 펀드, 리츠 취득세 및 등록세 면제, 재산세 저율(1000분의 1)로 과세
09.02.12	조세부담 완화 미분양 주택 매입	<ul style="list-style-type: none"> · 취·등록세 50% 감면 적용기간 연장 : (2010년 6월 말까지, 적용지역 확대 : 지방 → 수도권) · '09.02.12~'10.02.11까지 취득하는 신축주택에 대해 양도세 5년간 면제 (기존 미분양 주택 포함) *과밀억제권역을 제외한 전 지역 전액면제, 서울을 제외한 과밀억제권역 60% 면제 · 미분양 펀드에 중부세, 법인세, 배당소득세 지원
09.02.26	조세부담 완화 (재외동포)	<ul style="list-style-type: none"> · 재외동포 미분양주택 취득 시 5년간 양도세 면제 · 해외동포 미분양펀드 투자 시 배당소득세 감면 ('09.3.16~'09.12.31까지 가입에 한함)
09.03.16	조세부담 완화 (재외동포)	<ul style="list-style-type: none"> · 재외동포 '기존주택' 취득 시 한시적 양도세 감면 : 다주택자 기본 세율(6~33%) 과세, 양도소득세 10% 세액공제 신설 (한시적 '09.3.16~'10.2.11 취득하는 기존주택) · 재외동포 '미분양 주택' 양도소득세 5년간 한시적 면제
09.03.30	미분양 주택 매입	<ul style="list-style-type: none"> · 자산유동화를 위한 공공지원 (대한주택보증의 분양보증, 주택금융공사의 신용보증) · 리츠, 펀드를 위한 공공지원 (대한주택보증의 분양보증, 대한주택공사의 매입보장)

자료: 국토해양부, 정책정보 <www.mltm.go.kr>; 한국개발원, 경제정책정보 <www.kdi.re.kr>; 김덕례·황은정 (2009). "미분양주택 해소정책 평가와 향후 정책방향". 주택산업연구원; 각 시기별 신문보도

참고문헌

- 권주안 (2009). “부동산개발금융의 문제점과 개선방향”. 『건설주택포럼 2/4분기 정기세미나』 (p.3), 6월 16일, 서울: 프레지던트호텔.
- 김근용 (2009). “주택시장 활성화를 위한 일자리 창출방안”. 국토연구원.
- 김덕례 외 (2008). “지방 주택시장 활성화 방안: 미분양 해소를 중심으로”. 주택산업연구원.
- 김덕례·황은정 (2009). “미분양 해소를 위한 정부정책의 영향 분석과 향후 정책방향 연구”. 주택산업연구원.
- 김찬호·이성재·임혜순 (2008). “주택시장 환경변화에 따른 주택산업 대응전략 연구”. 주택산업연구원.
- 김현아 (2007). “최근 민간 주택 미분양 증가의 원인과 해결방안”. 한국건설산업연구원.
- 박명호 (2009). “미분양 완화를 위한 양도소득세 한시적 감면에 대한 소고”. 『재정포럼』. 한국조세연구원.
- 박재룡 외 (2009). “경기부양에 기여하는 주택정책의 추진방안” (연구보고서). 삼성경제연구소.
- 배순석·김근용·전성제 (2007). “주택수급여건 변화에 대응한 주택공급체계 개편방안”. 국토연구원.
- 손재영 (2009. 5.). “주택공급제도 개선방안”. 『KDI 정책포럼』, (213), 1-14.
- 윤영선·권오현 (2007). “지역 건설시장 실태분석 연구”. 한국건설산업연구원.
- 윤영선 (2007). “2003년 지역산업연관표로 본 지역건설산업구조 및 연관효과 분석”. 한국건설산업연구원.
- 이성근·김정하·전광섭 (2009). “미분양APT를 활용한 자산유동화연구”. 『부동산학보』, 36, 43-60.
- 정창무·김지순 (2005). “주택시장에서의 미분양 아파트의 역할에 대한 실증분석”. 『국토계획』, 40(2), 81-92.
- 건설교통부 (2000. 3). 『주택업무편람』.
- 국민은행 (2008. 12). “2008년도 주택금융수요실태조사 결과”.
- 국토연구원 (2008. 8). “2008년도 주거실태조사 결과 발표”.
- 기획재정부 (2009). “「민간자금 활용 및 주택수요 보완을 통한 미분양 해소방안」 추진”.
- 기획재정부 (2009. 9). “거시경제안정보고서”.
- 한국은행 (2009. 8). “2005년 지역산업연관표 작성 결과”.