

수시 | 23-27

주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구

Feasible Strategies to Stabilize Housing Supply

김지혜, 이길제, 전성제, 이수욱, 최진도

수시 23-27

주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구

Feasible Strategies to Stabilize Housing Supply

김지혜, 이길제, 전성제, 이수욱, 최진도

■ 저자

김지혜, 이길제, 전성제, 이수욱, 최진도

■ 연구진

김지혜 국토연구원 부연구위원(연구책임)

이길제 국토연구원 부연구위원

전성제 국토연구원 연구위원

이수욱 국토연구원 선임연구위원

최진도 국토연구원 전문연구원

■ 외부연구진

유승동 상명대학교 교수

■ 연구심의위원

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터 소장

황관석 국토연구원 부연구위원

이치주 국토연구원 부연구위원

박진백 국토연구원 부연구위원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 정부는 5년('23년~'27년)간 총 270만 호를 공급할 계획이며, 수요를 고려하여 수도권에 전체 물량의 58.5%, 정비사업 및 공공택지 사업유형에 51.9%를 배분
- 2 '23년 주택공급 실적(인허가)은 계획 대비 82.7%(전국) 수준이며, 서울은 계획(8.0만 호) 대비 인허가 실적이 32.0%(2.6만 호)로 매우 저조한 상황
- 3 국내외 경기에 전반적으로 영향을 미친 요인 중 주택공급 지연 원인으로 작용한 것은 ① 금리 인상에 따른 주택공급 사업의 비용 증가와 ② 글로벌 공급망 위축에 의한 건설공사비 상승
- 4 국내 여건과 관련된 원인으로는 ① 주택시장 경기 침체 및 부동산 PF 사업의 자금 활용 범위 확대, ② 부동산개발금융 관련 원인(시행사의 부족한 자본력과 다양하지 않은 자금조달 방식 등), ③ 시행·시공 관련 원인(공사비 분쟁 등), ④ 안전·환경 관련 규제 강화가 있음

본 연구보고서의 정책제안

- 1 사업기간 단축을 위한 분쟁 예방·조정 방안으로 2개의 단기 방안과 1개의 중장기 방안을 제안
 - (단기) 공사비 갈등에 대한 공공 부문의 사전 예방 및 조정 기능 강화와 신탁방식의 주민 의견 반영 기능 개선방안을 제안
 - (중장기) 건축 설계 지원 등을 통한 도급 계약 불확실성 완화를 제안
 - 2 주택공급 기반 개선방안으로 3개의 단기 방안과 3개의 중장기 방안을 제시
 - (단기) 지역업체 인센티브 제도 개선 및 확대, 사업재구조화를 통해 리츠를 활용한 주택공급 방안 마련, 공공지원 민간임대 공급 활성화를 위한 제도 개선을 제안
 - (중장기) 양질의 공공주택 공급 확대 및 신속한 사업 추진, 건설 인력 확충 방안 마련, 부동산PF 구조 개선, PF 모니터링 강화 방안을 제시
- ※ 공급과잉과 부족 상황이 반복되지 않도록 수요 예측력을 강화하고, 공사비용 절감방안 마련과 미분양 해소 등을 위한 민간부문의 자구노력이 병행될 필요

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	iii
--------------------	-----

제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 선행연구와의 차별성	8
4. 연구의 기대효과	10

제2장 주택공급 계획 및 공급 현황

1. '23~'27년 주택공급 계획	13
2. 주택공급 현황 분석	16
3. 요약	26

제3장 주택공급 지연 원인

1. 금리 인상과 물가 상승에 따른 여건 변화	31
2. 주택시장 및 부동산 금융(PF) 여건 변화	37
3. 주택공급사업 참여주체별 지연원인 및 개선의견 검토	51

제4장 주택공급 개선을 위한 정책방안

- 1. 주택공급 지연원인 개요와 정책방안의 기본방향 63
- 2. 사업기간 단축을 위한 분쟁 예방·조정 방안 65
- 3. 주택공급 기반 개선방안 69

참고문헌 81



CHAPTER 1

연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 선행연구와의 차별성	8
4. 연구의 기대효과	10

01 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구 배경

□ '22년 8월 정부는 향후 5년간 270만 호의 주택 신규 공급 계획을 발표

- 정부는 '22년 8월 「국민 주거안정 실현방안」을 통해 향후 5년간 270만 호의 신규주택을 공급하기 위한 계획을 수립하였으며, 이는 연간 54만 호 수준의 주택공급이 필요한 물량임¹⁾
- 공급계획에 따르면, 수도권 150만 호(연간 30만 호), 비수도권 112만 호(연간 22.4만 호)를 공급할 계획임

□ 지난 7월 이후 주택 인허가와 착공물량이 큰 폭으로 감소하면서 공급 부족에 대한 우려가 증가

- '23년 7월 전국 기준 주택 인허가 물량 및 착공 물량이 전년 대비 큰 폭으로 감소한 것으로 나타남
 - '23년 1~7월 전국 주택 인허가 물량은 20.7만 호로 전년 동기간 대비 70% 수준에 그치고 있으며, '23년 1~7월 착공 물량은 전년 동기간 대비 50%인 10.2만 호 수준으로 나타남²⁾
- 인허가 및 착공물량이 감소함에 따라 일부 전문가들이 2~4년 후 주택공급이 부족할 수 있다는 우려를 나타내기도 함

1) 국토교통부. 2022. 국민주거안정 실현방안. 보도자료(2022.8.16.)

2) 국토교통 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.(2024년 2월 4일 검색)

표 1-1 | 주택공급 관련 언론 인터뷰

(전문가 A) “인허가, 착공, 분양 등 주택 공급이 크게 줄어든 상황이기 때문에 3~4년후 입주량 감소에 따른 심각한 주택부족 현상이 나타날 수 있다”면서 “당장 주택공급 위축 우려로 인한 불안 심리를 자극해 청약 등으로 주택 수요를 움직이게 할 수 있다.”고 내다봤다.

(전문가 B) “공급은 5~10년에 걸쳐 판단하는 만큼 단기적 해법은 없다. (중략) 최근 청약 시장에서 분양가가 오르고 경쟁률이 높아지는 배경 중 하나가 착공이 줄어 앞으로 집사기가 어려워질 수 있다는 불안심리 때문 (이하 생략)”이라고 설명했다.

(전문가 C) “현재의 인허가 물량 감소는 향후 입주 물량 부족으로 이어질 가능성이 높다”며 “시장 가격 상승 압력으로 작용할 수 있다.”고 진단했다.

자료: 헤럴드경제. 2023. “집사겠다 늘고, 공급은 줄고…지표가 집값 상승을 가리킨다 [부동산360]”. 9월 11일. <https://biz.heraldcorp.com/view.php?ud=20230911000767>; 경향신문. 2023. “인구감소 시대라는데…집은 왜 계속 부족할까”. 9월 18일. https://m.khan.co.kr/economy/real_estate/article/202309180600025#c2b; 동아일보. 2023. “상반기 착공 아파트, 작년의 절반… “2~3년뒤 집값 상승 우려””. 8월 30일. <https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20230829/120926949/1> (2023년 9월 23일 검색)

□ 주택공급 지연은 건설비용 상승, 분양시장 위축 등의 복합적 요인이 작용한 결과

- 현재 고금리 여파로 부동산 PF 시장이 경색되고 미분양 위험이 증가하는 등 주택건설사업의 자금조달 여건이 악화된 상황
 - ‘23년 상반기 부동산 PF 부실 우려가 제기된 바 있으며, 정부는 건설사 및 증권사의 유동성 불안을 완화하기 위해 28.4조 원 규모의 정책금융 지원을 추진(관계부처 합동, 2023)
 - 그러나 6월 말 기준 증권사 PF대출의 연체율이 17.3%를 나타내면서 부동산 PF에 대한 건전성 우려가 다시 대두되고 있음³⁾
 - 코로나-19 이후 금리 인상이 본격화되고, 주택시장 경기가 위축되면서 ‘23년 2월 미분양주택이 전국 기준 7.5만 호를 상회하였으며, 최근 미분양 주택규모가 감소하고 있으나 6만 호를 넘는 수준으로 나타남⁴⁾
- 원자재 수급 불균형으로 인해 건설분야 물가지수인 건설공사비지수도 ‘20년 7월 117.95에서 ‘23년 7월 151.30(잠정)으로 증가하는 등 건설공사비도 지속적으로

3) 연합인포맥스. 2023. 증권사 부동산 PF 건전성 비상…연체율 17.3%·부실률 21.8%. 9월 21일 <https://news.einfomax.co.kr/news/articleView.html?idxno=4281891> (2023년 9월 23일 검색)

4) 국가통계포털. 미분양주택현황보고. <https://kosis.kr/index/index.do> (2023년 9월 23일 검색)

로 상승하는 추세에 있음⁵⁾

- 시공사 책임준공에 대한 요구사항이 증가하고 있는 상황에서 급격한 대외 환경 변화로 일부 중소 건설사의 흑자 도산 사례 발생
 - 대한건설협회에 따르면 '23년 중소 건설사가 참여한 책임준공형 사업장 비중은 83.5%이며, 대우조선해양건설, 대창기업, 에이치엔아이엔씨 신일 등 책임준공 확약의무로 인한 자금난으로 '23년 상반기 흑자 도산한 것으로 알려짐⁶⁾

□ 주택공급사업의 실태를 파악하고, 안정적 공급을 위한 개선방안을 모색할 필요

- 일반적으로 주택 공급에는 착공 이후 2~3년, 인허가 이후 3~5년 정도의 기간이 소요된다는 점을 감안할 때 주택공급 지연 현상이 지속될 경우 주택공급 부족으로 인해 부동산시장의 변동성이 확대될 가능성이 있음
- 따라서 사업 유형별 주택공급 실태 및 공급지연의 원인을 파악하여 안정적 주택공급이 이루어질 수 있도록 개선방안을 모색할 필요

2) 연구 목적

□ 주택공급계획과 실태를 분석하고, 주택공급 지연의 원인을 파악하여 안정적 주택공급을 실현하기 위한 개선방안을 제시

- 향후 5년간 주택공급계획을 지역별·사업유형별로 구분하여 살펴보고, 인허가 및 착공 현황 등을 분석하여 주택공급 상황을 진단함. 또한 주택공급이 지연되고 있는 원인을 다각도로 분석
- 도출된 주택공급 지연 원인을 고려하여 주택공급 개선방안을 제시하고, 이를 통해 안정적 주택공급 지원을 통해 주택공급계획 실현에 기여하고자 함

5) 한국건설기술연구원. 건설공사비지수. <https://cost.kict.re.kr/#/> (2023년 9월 23일 검색)

6) 서울경제. 2023. "건설비 현실화 시급...책임준공확약도 손질 필요" 9월 21일.

<https://www.sedaily.com/NewsView/29URQO5HME> (2023년 9월 23일 검색)

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위

□ 공간적 범위

- 전국을 기준으로 하며, 현황 분석의 경우 필요에 따라 수도권과 비수도권 또는 수도권과 서울로 구분하여 분석을 수행

□ 시간적 범위

- 연구의 시간적 범위는 구득가능한 자료의 범위를 고려하여 '05년 이후부터 '23년으로 설정함. 다만, 일부 통계자료의 경우 자료 제공 시점을 고려하여 분석의 시간적 범위를 조정

□ 내용적 범위

- '23~'27년 주택공급 계획 및 공급 현황 분석
 - 지역적으로는 전국, 수도권, 비수도권으로 구분하여 주택공급계획을 살펴보고, 사업 유형으로는 재개발·재건축 등의 정비사업, 공공주택사업, 기타 사업으로 구분하여 공급계획 규모를 검토
 - 주택 인허가, 착공, 준공실적을 연간 기준으로 분석하는 동시에 지역별·부문별(공공, 민간)로도 검토
- 주택공급 지연 원인 분석
 - 주택공급의 지연 원인을 금리 등의 대외적 요인과 국내 주택시장과 관련된 대내적 환경 요인으로 구분하여 분석
- 주택공급 개선방안 제시
 - 주택공급 지연 원인을 고려하여 장·단기적 측면에서의 주택공급 개선방안을 제시

2) 연구 방법

□ 문헌고찰

- 기존 문헌 및 보도자료 등을 바탕으로 정부의 주택공급계획과 관련 논의 등을 파악하고 주택공급의 지연 원인과 정책 현황 등을 분석

□ 통계분석

- 주택공급 현황 분석을 위해 인허가, 착공, 준공, 분양 현황 등을 지역별, 사업 유형별, 또는 공급주체별로 구분하여 통계분석을 수행
 - 주택공급계획을 고려하여 공급 지연 지역 또는 사업유형, 공급주체를 분석

□ 전문가 자문 및 관계자 인터뷰

- 주택공급사업과 관련된 학계 전문가, 부동산개발금융 실무자, 정책담당자 등 이해관계자의 의견을 수렴하고, 공급 지연원인과 개선의견들을 종합하여 정책 개선방안을 다각도로 검토
 - 금융권(PF, 신탁, 리츠 등), 시공사, 시행사 등을 포함하여 총 16인으로 구성된 자문단을 구성하여 주택공급 지연원인과 개선방안 등에 대해 의견수렴

표 1-2 | 전문가 자문단 구성

자문분야	인원	자문분야	인원
금융부문	6인	학계	3인
증권업	3인	법률부문	1인
신탁업	3인	시공·시행부문	6인

자료: 연구진 작성

- 이해관계자 의견수렴 과정을 통해 부동산개발금융의 유형별 쟁점과 필요한 개선사항 등을 파악하고, 실현가능성 등을 고려하여 주택공급 전략방안을 제시

3. 선행연구와의 차별성

1) 선행연구 현황

□ 관련 연구로는 이삼수·이상준(2011)이 있으며, 장남종·신상영 외(2011) 와 변세일·박천규 외(2018)도 대표적임

- 이삼수·이상준(2011)은 주택공급 측면에서 도시정비사업의 기여도를 분석하였으며, 분석결과 도시정비사업의 주택재고 기여도는 11.2%~16.7%로 추정
 - 전체 주택공급 실적과 도시정비사업 실적을 비교하여 도시정비사업에 의한 주택 멸실률을 추정하고, 도시정비사업의 주택공급계획을 바탕으로 공급 가능물량을 산정하여 주택재고에 대한 도시정비사업의 기여도를 분석
- 장남종·신상영 외(2011)에서는 서민의 주거안정과 향후 서울시의 인구구조 변화를 고려하여 소형·저렴주택을 확대하고자 정비사업 관련 공급기준, 정비방식 및 정비사업 절차 등에 대한 개선방안을 제시
 - 정비계획 수립지침의 기초조사항목에 원주민의 거주주택규모, 소득수준, 자산규모 등을 필수 조사항목으로 설정하고, 조사된 기초조사항목들의 내용을 반영하여 지역 특성에 맞게 주택공급계획을 수립하도록 정비계획 수립지침을 개정할 것을 제안
- 변세일·박천규 외(2018)는 신규주택 공급과 관련하여 청약경쟁률 및 미분양 결정요인을 실증분석하고, 수급 불일치 해소를 위한 주택공급 조치들을 제안

2) 선행연구와 본 연구와의 차별성

□ 주택공급사업의 유형을 고려하여 현황을 파악하고, 분야별 전문가 자문 및 인터뷰를 다각도로 진행하여 공급 지연 원인 및 개선방안을 제시

- 기존 연구가 정비사업이나 공공주택사업 등 일부 사업에 초점을 맞추어 진행한 것과 달리 이 연구에서는 '23~'27년 주택공급계획에서 다루고 있는 사업

유형(정비사업, 공공주택사업, 기타사업)을 고려하여 현황을 분석하고, 증권사를 비롯한 개발금융 분야와 시공·시행사 등 다양한 분야의 전문가 자문과 인터뷰를 통해 주택공급 지연 원인과 공급 개선방안을 제안

□ 이 연구는 현재 주택시장의 여건에 초점을 맞추어 현황과 개선방안을 제시한다는 점에서 시의성이 있음

- 현 시점에서 주택공급 지연의 원인으로 판단되는 긴축적인 통화정책으로 인한 고금리 추세와 원자재 비용 급등 현상 및 부동산개발금융 구조 등에서 발생하는 다양한 문제를 고찰한다는 점에서 차별성과 시의성이 있음

표 1-3 | 선행연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> • 과제명: 도시정비사업의 사업추진 실적 및 주택공급 기여도 분석 • 연구자: 이삼수·이상준(2011) • 연구목적: 도시정비사업의 주택재고 기여도 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌 및 제도 검토 • 실증분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시정비사업의 주택공급 실적 • 도시정비사업의 공급계획 분석 • 도시정비사업의 주택별실률 및 공급기여도 추정
	2	<ul style="list-style-type: none"> • 과제명: 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구 • 연구자: 장남중·신상영 외(2011) • 연구목적: 서울의 인구구조변화에 대응하고 서민 주거안정을 위해 정비사업의 절차, 정비방식 등의 개선방안을 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 • 통계·계량분석 • 전문가 자문 	<ul style="list-style-type: none"> • 소형·저렴주택의 개념, 법적기준 검토 • 수요 및 공급실태 분석 • 정비사업의 제도 개선사항
	3	<ul style="list-style-type: none"> • 과제명: 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(1) : 지역별 수요대응 주택공급 방안 • 연구자: 변세일·박천규 외(2018) • 연구목적: 신규주택 수급 불일치로 인한 지역부동산시장의 부정적 영향을 최소화하기 위한 지역별 수요 대응 주택공급 유도방안을 도출 	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 • 현황조사 및 계량분석 • 전문가 자문 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택수급 불일치 발생원인과 정책대응의 필요성 • 주택 수급 관리 관련 국내외 제도와 동향 • 아파트 수급 불일치 결정요인 실증분석 • 지역별 수요대응 주택공급 방안
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구 	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌 및 제도 검토 • 통계분석 • 전문가 자문 및 의견수렴 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급계획 및 공급현황 분석 • 주택공급 지연 원인 분석 • 주택공급 개선방안 제시 	

자료: 연구진 작성

4. 연구의 기대효과

□ 학술적 기대효과

- 주택공급사업의 특성을 이해하고, 관련 쟁점을 파악할 수 있는 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대
- 정량적 분석 방법과 더불어 이해관계자 자문 및 인터뷰와 같은 정성적 분석 방법도 연구에 활용하는 등 다양한 연구 방법론을 적용했다는 점에서 학술적 기여가 있음

□ 정책적 기대효과

- 현 주택공급 상황을 진단하고, 공급 지연의 원인을 파악하여 실무적 차원에서 활용 가능한 전략방안을 제시함으로써 안정적 주택공급이 이루어지는데 기여할 것으로 기대
 - 학계 전문가, 정책담당자, 주택공급사업 시행사·시공사 및 부동산개발금융 실무자 등 다양한 이해관계자의 의견수렴 과정을 통해 실무적 차원에서 주택공급사업 지연의 원인 및 개선 필요 사항을 다각적으로 검토
 - 이를 바탕으로 실효성 높은 주택공급 개선방안을 제시하여 국민의 주거이동 및 주거상향을 용이하게 하고, 주택시장 안정을 도모하는데 기여



CHAPTER 2

주택공급 계획 및 공급 현황

- 1. '23~'27 주택공급 계획 13
- 2. 주택공급 현황 분석 16
- 3. 요약 26

02 주택공급 계획 및 공급 현황

1. '23~'27년 주택공급 계획

□ 수요에 비해 공급이 부족한 수도권외의 공급 비중이 전체 주택공급의 58.5%를 차지

- 5년간 수도권에 158만 호(전체의 58.5%)의 신규주택을 공급할 계획이며, 이는 비수도권에 비해 약 46만 호가 많은 수준⁷⁾
 - 평균적인 주택공급 규모는 연간 54만 호 수준이나, '23년에는 연간 평균 공급계획보다 적은 47만 호를 계획하고 있으며, 이후 차츰 증가하여 '27년에는 57만 호 수준의 주택공급을 계획
 - 서울은 '23년을 제외하면 매년 10~11만 호의 주택공급을 계획하고 있으며, 수도권은 '23년 이후 공급계획 물량이 점차 증가하는 추세를 보이고 있어 시간이 경과할수록 경기 및 인천지역의 공급계획 물량은 꾸준히 증가하는 것으로 나타남
- 서울 및 수도권의 주택공급 계획은 '18~'22년보다 각각 18만 호와 29만 호, '13~'17년보다 각각 7만 호 가량 증가한 수준으로 수급 상황을 고려하여 공급계획을 수립⁸⁾
 - '21년 기준 시도별 주택보급률을 살펴보면, 서울이 94.2%, 인천이 97.5%, 경기도가 98.6%로 100%에 미치지 못하는 것으로 나타났으며, 비수도권에서는 대전을 제외한 모든 지역이 100%를 웃도는 것으로 확인⁹⁾

7) 국토교통부. 2022. 국민주거안정 실현방안. 보도자료(2022.8.16.)

8) 관계부처합동(2022)에 따르면, '13~'17년 수도권과 서울의 주택공급계획은 각각 151만 호와 43만 호이며, '18~'22년 수도권과 서울의 공급계획은 각각 129만 호와 32만 호 수준임

표 2-1 | '23~'27년 지역별 주택공급 계획

(단위 : 만호, %)

구분	'23	'24	'25	'26	'27	합계
수도권	26 (9.6%)	30 (11.1%)	33 (12.2%)	33 (12.2%)	36 (13.3%)	158 (58.5%)
서울	8 (3.0%)	11 (4.1%)	10 (3.7%)	11 (4.1%)	11 (4.1%)	50 (18.5%)
비수도권	21 (7.8%)	24 (8.9%)	23 (8.5%)	23 (8.5%)	21 (7.8%)	112 (41.5%)
합계	47 (17.4%)	54 (20.0%)	56 (20.7%)	56 (20.7%)	57 (21.1%)	270 (100.0%)

주1: 각 수치는 반올림되어 합계와 일치하지 않을 수 있음

주2: 비중은 5년간 공급되는 전체 규모인 270만 호를 기준으로 산정함

자료: 관계부처 합동(2022, 38)을 참고하여 연구진 작성

□ 사업유형별로는 정비사업 및 공공택지 등이 140만 호(51.9%)이며, 그 중 공공택지 등의 사업이 88만 호(32.6%)를 차지

- 사업유형별로는 민간이 자체적으로 추진하는 기타 사업이 130만 호, 정비사업과 공공택지 사업 등이 140만 호 수준으로 정비사업 및 공공택지 사업이 기타 사업에 비해 10만 호가량 더 큰 것으로 나타남¹⁰⁾
 - 재개발·재건축 등의 정비사업을 통해 향후 5년간 52만 호, 공공택지 사업 등에서 88만 호를 공급할 계획으로 정비사업보다 공공택지 사업의 규모가 큰 편임
- 사업유형별 공급계획을 지역에 따라 살펴보면, 수도권의 공급계획 규모가 비수도권보다 큰 것으로 나타남
 - 정비사업 등은 수도권이 37만 호, 비수도권이 15만 호 수준이며, 공공택지사업 등도 수도권이 62만 호, 비수도권이 26만 호 수준을 나타내 수도권의 공급계획 규모가 더 큰 것으로 확인
 - 특히, 정비사업 등의 경우 수도권 내에서도 경기나 인천지역(13만 호)보다 서울의 공급계획 규모(24만 호)가 11만 호 가량 더 큰 것으로 나타남

9) 국가지표체계. 주택보급률. <https://www.index.go.kr/unity/potal/indicator/IndexInfo.do?cdNo=2&clasCd=10&idxCd=F0177> (2023년 9월 25일 검색)

10) 국토교통부. 2022. 국민주거안정 실현방안. 보도자료(2022.8.16.)

- 수도권의 공급계획 규모가 비수도권에 비해 큰 것은 1기 신도시 등 노후도시에 대한 재개발·재건축에 대한 수요와 3기 신도시 개발 등에 따른 영향으로 볼 수 있음

• 연도별로는 공공택지사업 등을 제외하면 대부분의 사업유형에서 '24~'27년간 공급계획 규모의 편차는 크지 않은 것으로 나타남

- 공공택지사업의 경우 '23년 13만 호를 계획하고 있으나, '25년부터는 매년 19~20만 호 수준을 공급할 계획으로 나타났으며, 3기 신도시 개발계획 등의 영향으로 서울을 제외한 수도권 지역의 공급계획 물량이 증가하였음

- 정비사업 등은 '23년 7만 호, '24년 12만 호, '25년부터 11만 호 수준이며, '23년을 제외하면 지역에 따른 연도별 편차도 크지 않은 것으로 나타남

표 2-2 | '23~'27년 사업유형별 주택공급 계획

(단위 : 만호, %)

구분	'23	'24	'25	'26	'27	합계
정비사업 등	7 (2.6%)	12 (4.4%)	11 (4.1%)	11 (4.1%)	11 (4.1%)	52 (19.3%)
수도권	5 (1.9%)	8 (3.0%)	8 (3.0%)	9 (3.3%)	8 (3.0%)	37 (13.7%)
서울	3 (1.1%)	5 (1.9%)	5 (1.9%)	6 (2.2%)	5 (1.9%)	24 (8.9%)
비수도권	2 (0.7%)	4 (1.5%)	3 (1.1%)	3 (1.1%)	3 (1.1%)	15 (5.6%)
공공택지 등	13 (4.8%)	16 (5.9%)	20 (7.4%)	19 (7.0%)	20 (7.4%)	88 (32.6%)
수도권	9 (3.3%)	11 (4.1%)	14 (5.2%)	13 (4.8%)	16 (5.9%)	62 (23.0%)
서울	0.5 (0.2%)	1 (0.4%)	1 (0.4%)	1 (0.4%)	1.5 (0.6%)	5 (1.9%)
비수도권	4 (1.5%)	6 (2.2%)	6 (2.2%)	6 (2.2%)	4 (1.5%)	26 (9.6%)
기타 사업	26 (9.6%)	26 (9.6%)	26 (9.6%)	26 (9.6%)	26 (9.6%)	130 (48.1%)
합계	46 (17.0%)	54 (20.0%)	57 (21.1%)	56 (20.7%)	57 (21.1%)	270 (100.0%)

주1: 각 수치는 반올림되어 합계와 일치하지 않을 수 있음

주2: 비중은 5년간 공급되는 전체 규모인 270만 호를 기준으로 산정함

주3: 기타 사업은 도시개발, 지구단위계획구역, 기타 주택법 근거 일반주택 사업 등 민간 자체추진 사업

자료: 관계부처합동(2022, 38)을 참고하여 연구진 작성

2. 주택공급 현황 분석

1) 주택 인허가-착공-준공 현황

(1) 주택 공급단계별 분석

□ 전국 주택공급은 연평균('05~'22년) 인허가 52.4만 호, 착공 44.2만 호, 준공 42.8만 호¹¹⁾

- 전국 주택 인허가 실적은 '05~'22년 동안 최소 37.1만 호('08년), 최대 76.5만 호('15년), 연평균 52.4만 호이며, 변동폭은 -15.3만 호 ~ +24.1만 호 수준
- 전국 주택 착공 실적은 '05~'22년 동안 최소 18.7만 호('08년), 최대 71.7만 호('15년), 연평균 44.2만 호이며, 변동폭은 -25.5만 호 ~ +27.4만 호 수준
- 전국 주택 준공 실적은 '05~'22년 동안 최소 33.9만 호('11년), 최대 62.7만 호('18년), 연평균 42.8만 호이며, 변동폭은 -8.9만 호 ~ +19.9만 호 수준

그림 2-1 | 주택건설실적(인허가, 착공, 준공)간 관계 : 전국



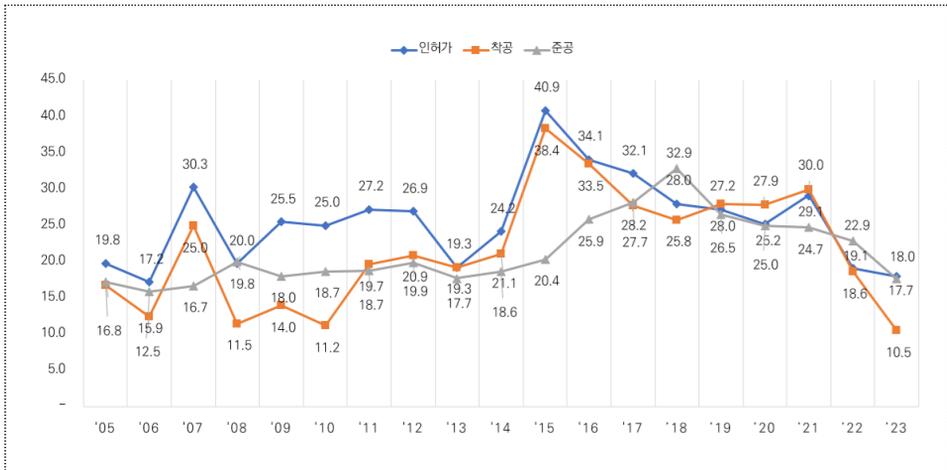
자료: 국토교통 통계누리, 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. (2024년 2월 4일 검색)

11) 국토교통 통계누리, 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. (2024년 2월 4일 검색)

□ 수도권 주택공급은 연평균('05~'22년) 인허가 26.2만 호, 착공 22.3만 호, 준공 21.5만 호¹²⁾

- 수도권 주택 인허가 실적은 '05~'22년 동안 최소 17.2만 호('06년), 최대 40.9만 호('15년), 연평균 26.2만 호이며, 변동폭은 -9.0만 호 ~ +14.7만 호 수준
- 수도권 주택 착공 실적은 '05~'22년 동안 최소 11.2만 호('10년), 최대 38.4만 호('15년), 연평균 22.3만 호이며, 변동폭은 -11.1만 호 ~ +16.1만 호 수준
- 수도권 주택 준공 실적은 '05~'22년 동안 최소 15.9만 호('06년), 최대 32.9만 호('18년), 연평균 21.5만 호이며, 변동폭은 -5.7만 호 ~ +11.3만 호 수준

그림 2-2 | 주택건설실적(인허가, 착공, 준공)간 관계 : 수도권



자료: 국토교통 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. (2024년 2월 4일 검색)

□ 서울 주택공급은 연평균('05~'22년) 인허가 6.8만 호, 착공 6.3만 호, 준공 6.5만 호¹³⁾

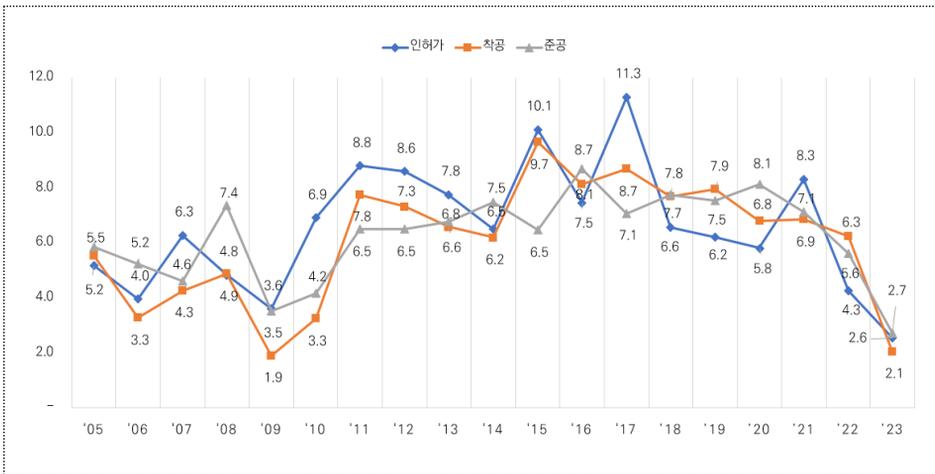
- 서울 주택 인허가 실적은 '05~'22년 동안 최소 3.6만 호('09년), 최대 11.3만 호('17년), 연평균 6.8만 호이며, 변동폭은 -3.2만 호 ~ +4.5만 호 수준

12) 국토교통 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. (2024년 2월 4일 검색)

13) 국토교통 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. (2024년 2월 4일 검색)

- 서울 주택 착공 실적은 '05~'22년 동안 최소 1.9만 호('09년), 최대 9.7만 호('15년), 연평균 6.3만 호이며, 변동폭은 -4.4만 호 ~ +3.4만 호 수준
- 서울 주택 준공 실적은 '05~'22년 동안 최소 3.5만 호('09년), 최대 8.7만 호('16년), 연평균 6.5만 호이며, 변동폭은 -2.9만 호 ~ +2.2만 호 수준

그림 2-3 | 주택건설실적(인허가, 착공, 준공)간 관계 : 서울



자료: 국토교통 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.
(2024년 2월 4일 검색)

□ 인허가-착공 단계의 시점은 유사하며, 인허가-착공과 준공 시점 간 3년 정도 시차 존재

- 주택 인허가 및 착공의 시점은 유사하며, '05~'22년 동안 주택 착공 물량은 인허가 물량의 평균 82.8% 수준으로 분석
- 주택 준공 시점은 주택 인허가 및 착공 후 약 3년 정도 소요되는 것으로 나타나고 있으며, 주택 착공 물량과 준공 물량은 비슷한 수준으로 분석

□ 주택 착공 단계의 변동성이 가장 크고, 서울 지역이 수도권, 전국에 비해 변동성이 큼

- 전국 기준 '05~'22년 동안 주택 공급 단계별 연평균 대비 최소, 최대 시점의 비율은 인허가 70.9~146.1%, 착공 42.4~162.0%, 준공 79.1~146.4%로

착공 단계에서의 변동폭이 상대적으로 큰 것으로 분석

- 착공 단계에서 지역 단위별 변동폭은 전국 42.4~162.0%(차이 119.6%), 수도권 50.4~172.0%(차이 121.6%), 서울 30.3~154.0%(차이 123.6%)로 서울의 변동폭이 전국 및 수도권에 비해 상대적으로 큰 것으로 분석

□ '23년 현재 주택공급 실적은 글로벌 금융위기 수준이며 역대 두 번째로 저조한 실정

- 전국 기준 '23년 주택 공급 현황은 인허가 38.9만 호, 착공 20.9만 호, 준공 31.6만 호이며, 이는 '05~'22년 연평균 물량 대비 인허가 74.2%, 착공 47.3%, 준공 73.9% 수준임
- 수도권 기준 '23년 주택 공급 현황은 인허가 17.7만 호, 착공 10.5만 호, 준공 17.7만 호이며, 이는 '05~'22년 연평균 물량 대비 인허가 67.6%, 착공 47.1%, 준공 82.3% 수준임
- 서울 기준 '23년 주택 공급 현황은 인허가 2.6만 호, 착공 2.1만 호, 준공 2.7만 호이며, 이는 '05~'22년 연평균 물량 대비 인허가 38.2%, 착공 33.3%, 준공 41.5% 수준임
- '23년 인허가, 착공, 준공 실적은 글로벌 금융위기 기간 평균 주택공급 실적과 비교해 각각 102.4%, 100.5%, 87.8% 수준으로 착공 실적이 매우 저조한 실정
 - 전국 기준 주택공급 실적이 가장 낮았던 글로벌 금융위기 기간('08년~'10년), 평균 인허가 실적은 38.0만 호, 착공 실적은 20.8만 호, 준공 실적은 36.0만 호 수준
- 수도권과 서울의 경우 주택공급 단계별 모든 실적이 글로벌 금융위기 기간의 평균 실적보다 저조한 것으로 분석
 - 글로벌 금융위기 기간 수도권과 서울의 평균 주택공급 실적은 인허가 각각 23.4만 호와 5.1만 호, 착공 각각 12.2만 호와 3.3만 호, 준공 각각 18.9만 호와 5.0만 호 수준
 - '23년 수도권의 주택공급 실적은 공급단계에 따라 다르나 모두 글로벌 금융위기 평균 실적보다 낮으며, 서울은 인허가 49.9%, 착공 61.4%, 준공 54.3% 수준임

(2) 주택 공급부문별 현황

□ 인허가 단계의 민간 부문 공급 비중은 연평균 기준 전국 80.4% 수준

- 전국의 민간 부문 주택 인허가 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 55.9%('09년), 최대 92.4%('22년)이며, 연평균 80.4% 수준
- 수도권외의 민간 부문 주택 인허가 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 50.8%('09년), 최대 92.5%('22년)이며, 연평균 76.7% 수준
- 서울의 민간 부문의 주택 인허가 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 56.0%('05년), 최대 97.6%('18년)이며, 연평균 88.9% 수준
- 전반적인 민간 부문의 주택 인허가 실적 비중은 서울 지역이 전국에 비해 상대적으로 높고, 수도권은 전국에 비해 상대적으로 낮은 것으로 나타남

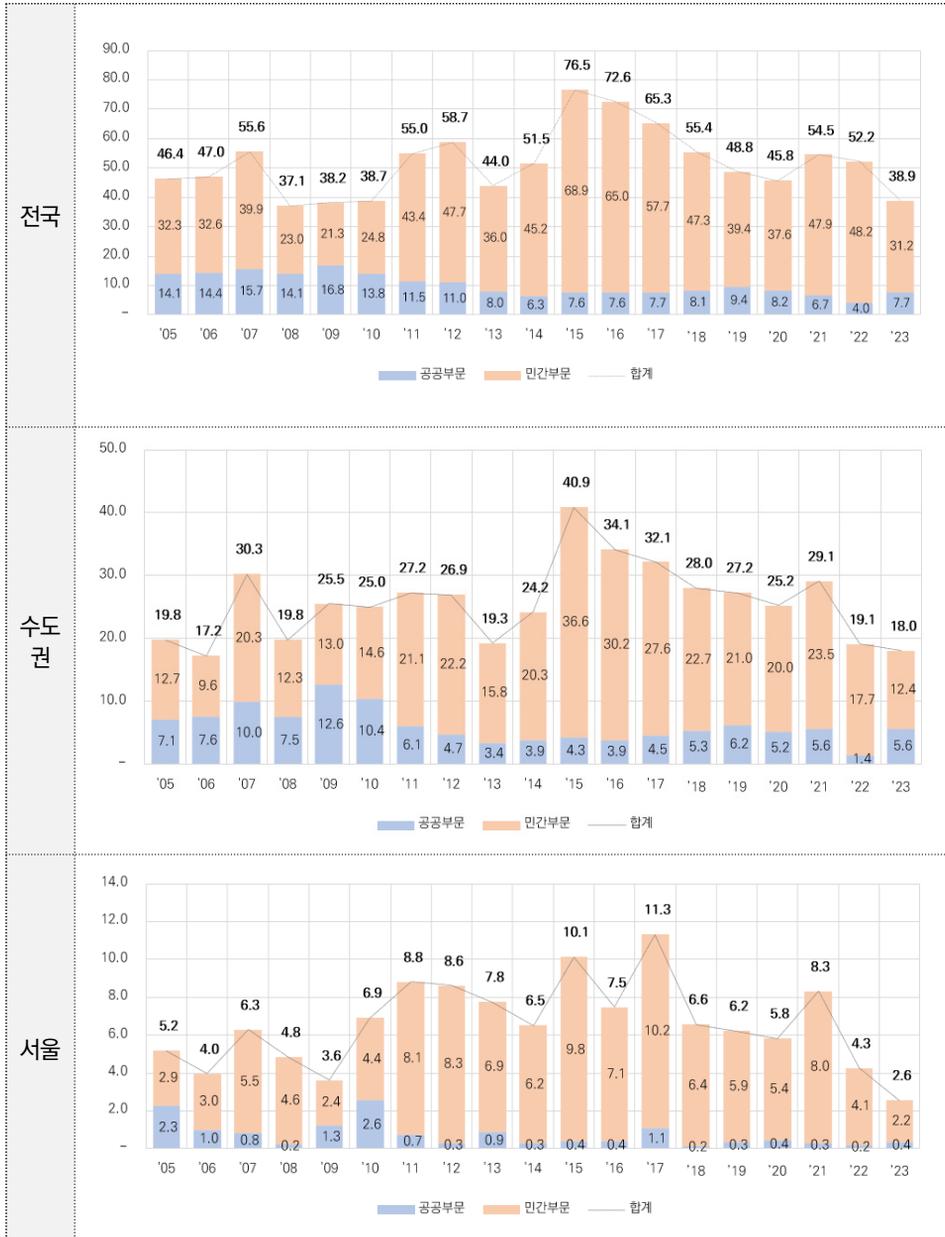
□ 전반적인 주택 인허가 실적은 민간 부문의 인허가 실적에 의해 크게 좌우됨

- 전국 기준 인허가 실적이 가장 낮은 '09년에 민간 부문의 비중이 55.9%로 연평균 값(80.4%)에 비해 상대적으로 낮았고, 인허가 실적이 가장 높았던 '22년에는 민간 부문의 비중이 90.0% 이상으로 상대적으로 높게 나타남
- 서울 지역은 인허가 실적이 가장 낮은 '09년에 민간 부문의 비중이 56.0%로 연평균 값(88.9%)에 비해 상대적으로 낮았고, 인허가 실적이 가장 높았던 '22년에는 민간 부문의 비중이 97.6%에 달하는 것으로 분석

□ '23년 주택 인허가 단계에서 공공과 민간 부문의 실적 모두 예년에 비해 저조한 상황

- 전국 기준 '23년 주택 인허가 현황은 전체 38.9만 호, 공공 부문 7.7만 호, 민간 부문 31.2만 호이며, 연평균 대비 인허가 실적은 공공 부문 75.1%, 민간 부문 74.0%로 분석되어 모두 예년에 비해 저조한 것으로 나타남

그림 2-4 | 주택 인허가 실적 추이 : '05~'23년



자료: 국토교통 통계누리, 주택건설실적통계, <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.
(2024년 2월 4일 검색)

□ 착공 단계의 민간 부문 공급 비중은 연평균 기준 전국 81.3% 수준

- 전국의 민간 부문 주택 착공 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 69.6%('06년), 최대 91.0%('22년)이며, 연평균 81.3% 수준
- 수도권외의 민간 부문 주택 인허가 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 61.4%('06년), 최대 88.8%('22년)이며, 연평균 77.8% 수준
- 서울의 민간 부문의 주택 인허가 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 56.9%('06년), 최대 99.6%('16년)이며, 연평균 85.4% 수준
- 민간 부문의 주택 착공 실적 비중은 인허가 실적과 유사하게 서울 지역이 전국에 비해 상대적으로 높고, 수도권은 전국에 비해 상대적으로 낮은 것으로 나타남

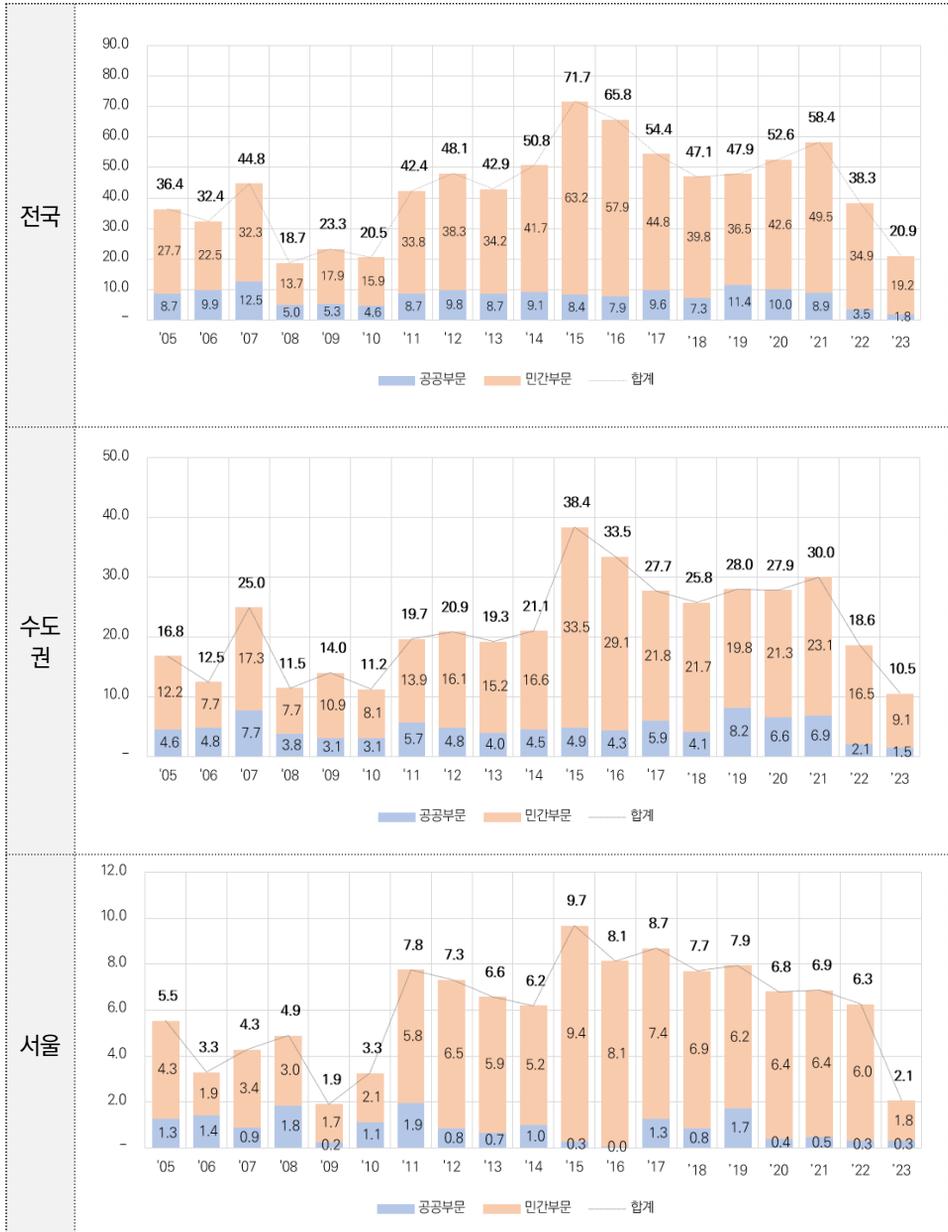
□ 전반적인 주택 착공 실적은 '19년 상승 전환 후 '21년을 정점으로 급격하게 하락 추세

- 전국과 수도권외의 주택 착공 실적은 '15년이 가장 높았고, 최근에는 '19년부터 반등한 후 '21년을 정점으로 다시 급격하게 하락하는 상황
- 전국과 수도권외의 경우 '19년 착공 실적이 반등한 이유는 공공 부문의 주택 착공 실적이 매우 높은 수준으로 증가한 것이 영향을 미친 것으로 판단
- 서울 지역의 착공 실적은 '15년 9.7만 호 수준에서 '22년까지 전반적으로 하락하는 추세이며, 민간 부문은 지속적으로 하락하고 있으나, 공공 부문은 '17년과 '19년에 착공 실적이 일시적으로 증가

□ '22~'23년 착공 실적이 저조하여 '25년 이후 주택 공급이 크게 감소할 것으로 전망

- 전국과 수도권외의 경우 '22년과 '23년 주택 착공 실적이 연평균 대비 감소하여 '25년 이후 주택 공급(준공 기준) 물량이 크게 감소할 것으로 예상됨
- 서울 지역의 최근 3년('20~'22년)의 착공 물량은 연평균 대비 감소한 수준은 아니지만 '23년 현재 연평균 대비 착공 실적이 전체 32.7%(공공 33.2%, 민간 32.7%)에 불과하여 '26년 이후 준공 물량 감소가 우려

그림 2-5 | 주택 착공 실적 추이 : '05~'23년



자료: 국토교통 통계누리, 주택건설실적통계, <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.
(2024년 2월 4일 검색)

□ 준공 단계의 민간 부문 공급 비중은 연평균 기준으로 전국 81.4% 수준

- 전국의 민간 부문 주택 준공 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 69.9%('11년), 최대 88.0%('12년)이며, 연평균 81.4% 수준
- 수도권외의 민간 부문 주택 준공 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 66.6%('11년), 최대 88.4%('12년)이며, 연평균 79.9% 수준
- 서울의 민간 부문의 주택 준공 실적 비중은 '05~'22년 동안 최소 70.2%('11년), 최대 95.9%('16년)이며, 연평균 87.8% 수준
- 민간 부문의 주택 준공 실적 비중은 인허가·착공 실적과 동일하게 서울 지역이 전국에 비해 상대적으로 높고, 수도권은 전국에 비해 상대적으로 낮은 것으로 나타남

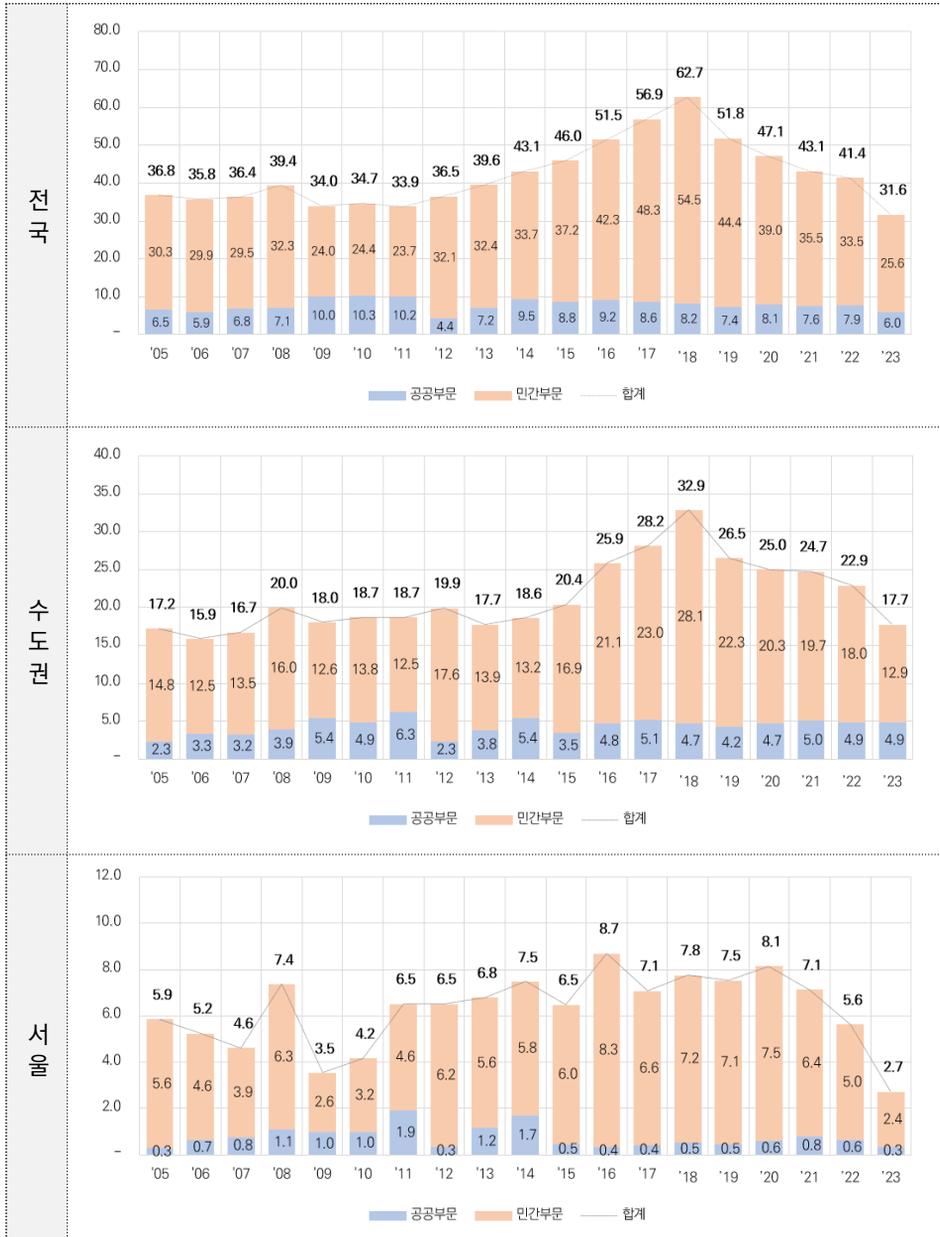
□ 전국과 수도권외의 주택 준공 실적은 '18년을 정점으로 전반적으로 하락하는 추세

- 전국과 수도권외의 주택 준공 실적은 '18년에 가장 높았으며, 이후 매년 지속적으로 감소하는 추세가 나타나고 있음
- 전국과 수도권외의 경우 '18년 준공 실적이 각각 62.7만 호, 32.9만 수준으로 '05~'22년 동안 가장 높았는데, 이는 '15년 착공 실적의 증가에 기인
- 서울 지역의 준공 실적은 '16년에 8.7만 호로 가장 높았고, 최근에는 '20년 8.1만 호를 정점으로 급격하게 하락하는 경향이 나타나고 있음

□ '23년 준공 실적은 연평균 대비 80% 이하이며, 지역별로는 서울의 준공 실적이 특히 저조

- 전국 기준 '23년 주택 준공 현황은 전체 31.6만 호, 공공 부문 6.0만 호, 민간 부문 25.6만 호이며, 연평균 대비 준공 실적은 공공 부문 75.2%, 민간 부문 73.6%로 모두 80% 이하 수준
- 서울은 '23년 현재 연평균 대비 준공 실적이 공공 부문 43.6%, 민간 부문 41.9%로 전국보다 매우 낮은 수준인 것으로 분석

그림 2-6 | 주택 준공 실적 추이 : '05~'23년



자료: 국토교통 통계누리, 주택간섭실적통계, <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.
(2024년 2월 4일 검색)

3. 요약

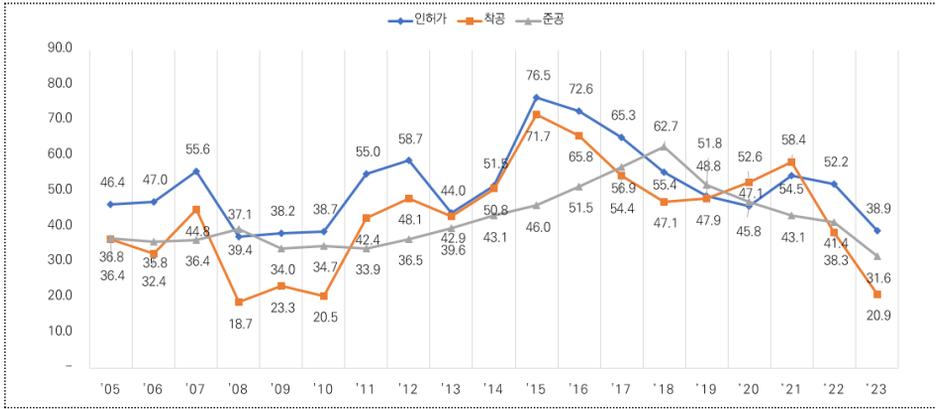
□ 수도권, 정비사업 등을 중심으로 '23~'27년간 총 270만 호를 공급할 계획

- 5년간 총 270만 호의 주택을 공급할 계획을 수립하고, 수요에 비해 공급이 부족하다고 평가받는 수도권에 전체 주택공급 계획 물량의 58.5%를 공급
- 사업유형별로는 정비사업 및 공공택지 등이 140만 호로 전체 주택공급 계획 물량의 51.9%를 차지하며, 재개발·재건축 등의 정비사업보다 공공택지 사업 등의 공급계획 규모가 더 큰 편임
- 또한 정비사업 및 공공택지 등의 사업은 비수도권보다 수도권의 공급계획 물량이 더 많은 것으로 나타남

□ '23년 주택공급 실적은 공급 단계와 관계없이 모두 연평균 대비 매우 저조한 상황이며, 인허가·착공과 준공 시점 간에는 3년 정도 시차가 존재

- 전국 주택공급은 연평균('05~'22년) 인허가 52.4만 호, 착공 44.2만 호, 준공 42.8만 호이며, 수도권은 각각 인허가 26.2만 호, 착공 22.3만 호, 준공 21.5만 호, 서울은 각각 인허가 6.8만 호, 착공 6.3만 호, 준공 6.5만 호 수준임
- 전국 기준 '23년 주택 공급 실적은 인허가 38.9만 호, 착공 20.9만 호, 준공 31.6만 호이며, 이는 연평균('05~'22년) 대비 인허가 74.2%, 착공 47.3%, 준공 73.9% 수준
- 수도권과 서울 지역의 '23년 공급 현황은 연평균 대비 인허가 실적이 각각 69.0%, 37.5%이며, 착공 실적은 각각 47.2%, 32.7%, 준공 실적은 각각 82.2%, 42.1% 수준임
- 주택 인허가 및 착공의 시점은 유사하며, 주택 준공 시점은 주택 인허가 및 착공 후 약 3년 정도 소요

그림 2-7 | 주택건설실적(인허가, 착공, 준공)간 관계 : 전국



자료: 국토교통 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.
(2024년 2월 4일 검색)

□ 부문별 주택공급 실적은 공공 및 민간 모두 예년에 비해 저조한 실정임

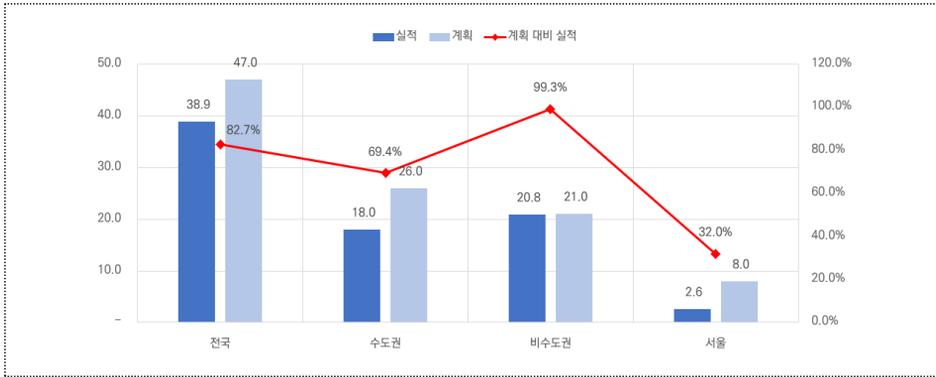
- 전국 기준으로 민간 부문의 연평균('05~'22년) 공급 비중은 인허가 단계에서 80.4%, 착공 단계에서 81.3%, 준공 단계에서 81.4% 수준임
- '23년 전국의 인허가 실적은 연평균 대비 공공 75.1%, 민간 74.0%이며, 착공 실적은 공공 21.5%, 민간 53.5%이며, 준공 실적은 공공 75.2%, 민간 73.6%로 모든 공급 단계에서 부문에 관계없이 실적이 저조한 상황임

□ '23년 주택 공급계획 대비 실적은 82.7%(전국) 수준이며, 서울은 계획 대비 32.0%만 공급

- '23년 전국 기준 주택공급 계획 물량은 47.0만 호이며, 인허가 기준의 공급 실적은 38.9만 호로 계획 대비 82.7%를 달성한 상황
- 수도권은 계획 물량(26.0만 호) 대비 실적(18.0만 호)이 69.4%, 서울은 계획 물량(8.0만 호) 대비 실적(2.6만 호)이 32.0%로 공급이 매우 저조
 - 비수도권은 주택공급 계획 물량(21.0만 호) 대비 실적(20.8만 호)이 99.3%로 계획 물량을 거의 달성

- 수요에 비해 공급이 부족하다고 평가받는 서울과 수도권 주택시장 상황이 더욱 악화되지 않도록 서울과 수도권 지역의 공급 회복을 위한 정책 지원이 필요한 실정

그림 2-8 | 주택공급 계획 대비 공급 실적 : '23년



자료: 국토교통 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.
(2024년 2월 4일 검색); 관계부처합동(2022)을 참고하여 연구진 작성



CHAPTER 3

주택공급 지연 원인

1. 금리 인상과 물가 상승에 따른 여건 변화 31
2. 주택시장 및 부동산 금융(PF) 여건 변화 37
3. 주택공급사업 참여주체별 지연원인 및 개선의견 검토 51

03 주택공급 지연 원인

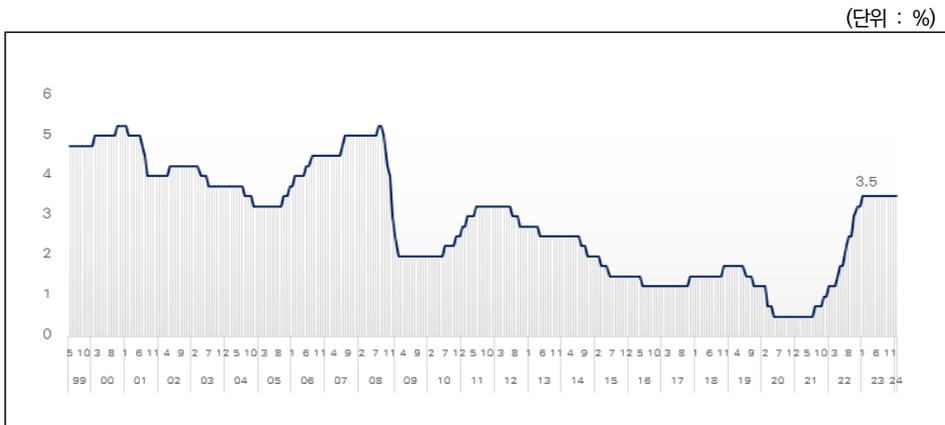
1. 금리 인상 및 물가 상승에 따른 여건 변화

1) 시중금리 인상

□ 기준금리는 '21년 8월 이후 지속적으로 상승하여 현재 3.5% 수준

- 기준금리는 '21년 8월 이후 지속적으로 상승하여 '22년 1월에 1.25%, '23년 1월에 3.5%까지 인상되었으며, 현재 3.5% 수준에서 금리가 동결

그림 3-1 | 기준금리 추이



주: 2008년 2월까지의 콜금리 목표를 나타냄

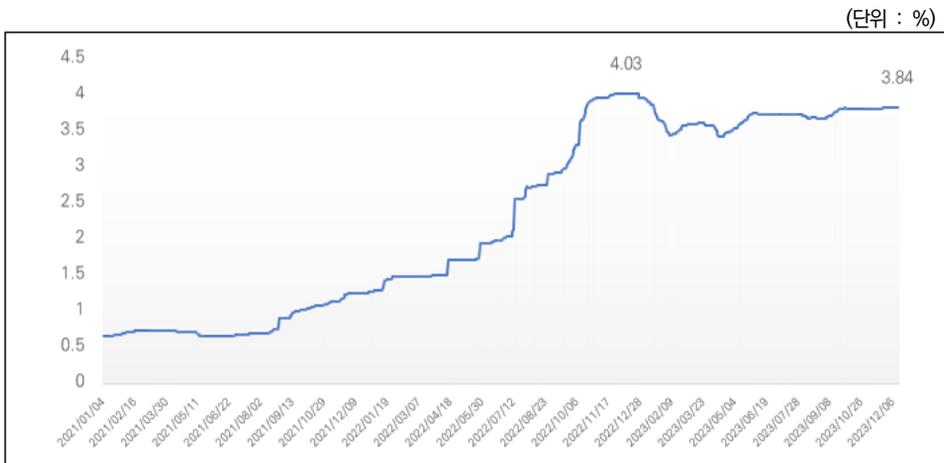
자료: 한국은행. 기준금리 추이. <https://www.bok.or.kr/portal/singl/baseRate/list.do?dataSeCd=01&menuNo=200643> (2023년 12월 13일 검색)

- 최근 인플레이션 압력이 완화되고 있으나 미국 CPI 둔화 속도가 빠르지 않고, 에너지 및 식료품을 제외한 근원 소비자물가지수 상승률이 여전히 4% 수준을 보이고 있어¹⁴⁾ 상당기간 고금리 상황이 지속될 것으로 전망

□ 통상 PF대출에 적용되는 CD(91일물)금리는 '22년 12월경 4.03%를 나타낸 이후 소폭 하락하여 '23년 12월경 3.84% 수준을 나타냄

- 레고랜드 사태 및 부동산시장의 경기 위축 현상으로 통상 PF 대출의 기준금리라 할 수 있는 CD(91일물)금리가 '22년 12월경 4.03%까지 상승
- 이후 다소 하락하여 '23년 4월 3.4%대로 낮아졌으나 최근 다시 상승하여 3.8% 수준을 나타냄
 - '22년 말 상승했던 CD(91일물)금리가 다소 하락하면서 '23년 4월경 3.43% 수준을 나타낸 바 있으나 이후 다시 상승하여 '23년 12월경 3.84%를 기록

그림 3-2 | CD(91일물) 금리 추이



자료: 한국은행. 경제통계시스템. 시장금리일별. CD(91일) <https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat> (2023년 9월 25일 검색)

14) 파이낸셜타임즈. 2023. Rise in US core inflation highlights stubborn price pressures. 12월 12일. <https://www.ft.com/content/51111dac-7084-4a02-9c6f-334bb86f2d3f> (2023년 12월 13일 검색)

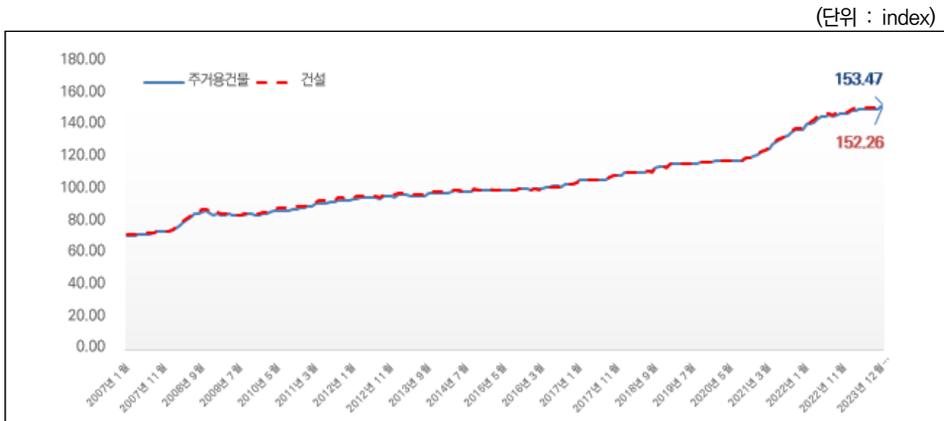
- ‘23년 1월 이후 기준금리가 동결된 상황에서도 시중금리가 최근 상승하는 추세를 보이고 있어 부동산PF 사업의 이자부담이 큰 실정
 - NICE신용평가(2023)에 따르면, ‘21년 5% 수준이었던 브릿지론의 금리는 ‘23년 10% 수준으로 상승하였으며, 일부의 경우 금리 부담 외 취급수수료, 주선수수료, 금융자문 수수료 등에 대한 부담도 큰 것으로 알려짐¹⁵⁾

2) 건설공사비 인상

□ ‘21년부터 건설공사비지수가 꾸준히 상승하여 ‘23년 12월 153.26 수준을 기록

- ‘20년 초반 안정적이던 건설공사비지수는 ‘21년부터 지속적으로 상승하고 있으나 최근 상승폭이 다소 둔화되고 있음
 - 건설공사비지수는 ‘20년 1월 118.30을 나타냈으나 ‘23년 12월(잠정) 153.26까지 증가하였으며, 주택용 건물의 경우 ‘20년 1월 118.58에서 ‘23년 12월 152.47로 상승

그림 3-3 | 건설공사비지수 추이



자료: 한국건설기술연구원. 건설공사비지수. <https://cost.kict.re.kr/#/notice/file/detail/36807>, (2024년 2월 4일 검색)

15) 파이낸셜뉴스. 2023. “1000억 빌리면 350억 떴어요”...치솟는 PF 금리에 시행사 ‘한숨’. 9월 6일. <https://www.fnnews.com/news/202309061053113170> (2023년 12월 14일 검색)

- 전체 건설 및 주거용건물 공사비지수의 상승률은 '19년 각각 2.9%와 2.7% 수준이었으나 코로나-19가 한창이었던 '21년에는 각각 14.0%와 13.5%를 나타내 건설 공사비가 크게 상승한 것으로 나타남
- 코로나-19가 종식된 이후 건설공사비지수 상승률은 둔화되고 있으며, '23년 전체 건설 및 주거용건물 공사비지수 상승률이 각각 3.2%와 3.3% 수준을 나타냄

표 3-1 | 건설공사비지수 연간 상승률

(단위 : %)

구분	'19	'20	'21	'22	'23
건설공사비	2.9	3.8	14.0	7.0	3.2
주거용건물	2.7	3.7	13.5	6.9	3.3

주: 연간 상승률은 각 연도 12월을 기준으로 계산되었으며, '23년은 12월 잠정치 반영
 자료: 한국건설기술연구원. 건설공사비지수. <https://cost.kict.re.kr/#/notice/file/detail/36807> (2024년 2월 4일 검색)

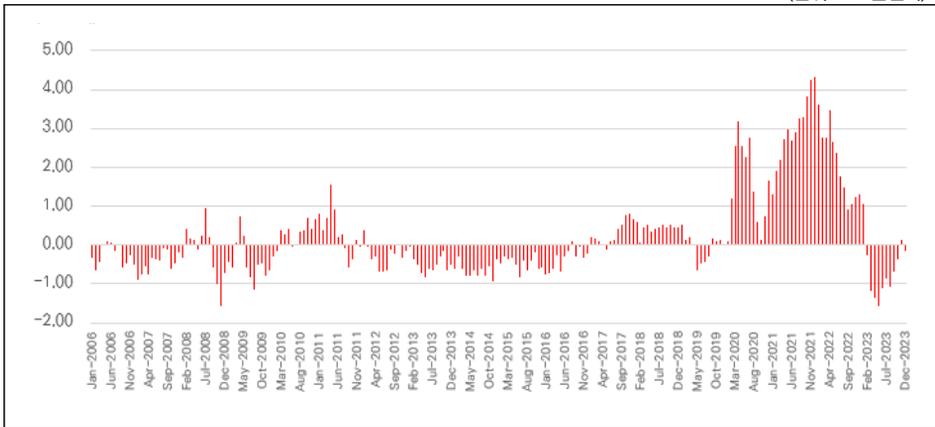
- 이처럼 건설공사비가 상승한 데는 코로나-19와 지정학적 긴장 고조로 인한 글로벌 공급망 위축이 영향을 미친 것으로 나타남
 - 뉴욕연방준비은행(Federal Reserve Bank of New York)의 글로벌 공급망 압력지수(Global Supply Chain Pressure Index, GSCPI)¹⁶를 살펴보면, 코로나-19가 시작되던 '19년 지수 값이 큰 폭으로 상승하여 '20년 4월 3.21을 나타낸 바 있으며, 이후 감소하는 추세를 보임(그림 3-4 참조)
 - 그러나, 코로나-19가 장기화되면서 '20년 10월부터 글로벌 공급망 압력지수가 다시 상승하기 시작하여 '21년 12월 역대 최대치인 4.33을 기록하였으며, 이후 하락하는 추세를 보이다가 러시아-우크라이나 전쟁으로 '22년 3월경 지수가 다시 상승
 - 이처럼 코로나-19 기간 중국 등에서 각종 생산시설에 대한 섣다운 정책이 시행되면서 대부분 산업에서 제품 공급 부족의 문제를 경험하게 되었으며, 인력부족 등으로 운송 시스템과 물류시스템이 마비되면서 운송비용 또한 증가¹⁷)

16) 뉴욕연방준비은행 홈페이지. <https://www.newyorkfed.org/> (2024년 2월 4일 검색)

- 글로벌 공급망 위축은 주요국의 인플레이션 리스크를 확대하는데 영향을 미쳤고, 최근 지수 값은 하락하고 있어 향후 인플레이션 압력은 점차 완화될 전망이나 그 속도는 빠르지 않을 것으로 예상

그림 3-4 | 글로벌 공급망 압력지수(GSCPI) 추이

(단위 : 표준편차)



주: GSCPI readings for the most recent months can be revised as realized data become available, replacing the imputed values generated through principal component analysis. Further, for some series, mainly the BLS airfreight cost indices, each new release comes with revisions to up to twelve months of previous data. Thus, revisions can have an impact up to a year back in time.

자료: 뉴욕연방준비은행 홈페이지. <https://www.newyorkfed.org/> (2024년 2월 4일 검색)

- 주택건설 시 사용되는 주요 원자재 가격의 증가율을 살펴보면, ‘21년~’22년 철근 및 레미콘 등의 가격 상승률이 매우 높았음(산업통상자원부, 2023)
 - 철근의 경우 ‘21년 철근의 생산자물가지수 상승률(전년동기 대비)은 일반철근이 62.85%, 고장력철근이 58.35%로 나타나 50%가 넘는 가격 상승률을 보였음
 - ‘22년에는 ‘-’의 상승률을 나타내기는 했으나 이는 ‘21년 철근 가격 상승에 따른 기저 효과로 볼 수 있음

17) 산업통상자원부 홈페이지. https://tongsangnews.kr/webzine/1762201/sub1_2.html (2023년 12월 14일 검색)

- 레미콘이나 시멘트는 철근과 달리 '21년보다 '22년의 생산자물가지수 상승률이 더 높았으며, 내화시멘트를 제외하면 모두 20%를 상회하는 높은 상승률을 보임
- '23년 기준으로 주요 건설원자재가격의 상승률이 둔화되고 있는 모습을 보이고 있으나 건설업 종사자의 평균임금은 상승하는 추세임
 - 철근을 비롯해 레미콘, 시멘트 등 건설원자재 가격의 상승추세가 둔화되거나 하락하는 모습을 관찰할 수 있는데, 건설업 종사자의 평균임금은 '20년 이후 지속적으로 상승하여 '23년에는 265,516원 수준임

표 3-2 | 주요 건설원자재 관련 생산자물가지수 및 평균 임금의 변화 추이

(단위 : 지수, 원, %)

구분		'19	'20	'21	'22	'23
시멘트	내화시멘트	108.09	115.65 (6.99)	128.48 (11.09)	137.74 (7.21)	138.36 (0.45)
	포틀랜드시멘트	97.28	103.45 (6.34)	109.96 (6.29)	142.54 (29.63)	155.54 (9.12)
	고로슬래그시멘트	100.00	103.63 (3.63)	112.41 (8.47)	138.98 (23.64)	149.34 (7.45)
레미콘		99.61	97.18 (-2.44)	103.18 (6.17)	125.90 (22.02)	134.61 (6.92)
철근	일반철근	108.55	116.97 (7.76)	190.49 (62.85)	189.18 (-0.69)	180.99 (-4.33)
	고장력철근	110.20	114.12 (3.56)	180.71 (58.35)	180.55 (-0.09)	174.12 (-3.56)
평균 임금		216,770	226,947 (4.69)	235,815 (3.91)	248,819 (5.51)	265,516 (6.71)

주1: 2015년을 100으로 산출한 지수임

주2: 주요 건설원자재지수의 경우 12월 기준 수치이며, 평균 임금의 경우는 '19년~'22년까지는 4분기, '23년은 2분기 자료임

주3: 평균 임금은 1일 8시간 기준(단, 잠수부는 6시간 기준)금액임

자료: 통계청. 생산자물가지수. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=301&tblId=DT_404Y016&conn_path=I3 ; 통계청. 건설업임금실태조사 https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=365&tblId=TX_36504_A000&conn_path=I3 (2024년 2월 4일 검색)

- 최근 글로벌 공급망 리스크가 완화되면서 원자재 가격 상승률도 둔화되고 있으나, 전쟁 및 지정학적 긴장 관계가 중·장기적으로 지속될 가능성이 남아 있어 단기간에 건설 원자재 가격이 하락하기는 어려울 것으로 전망

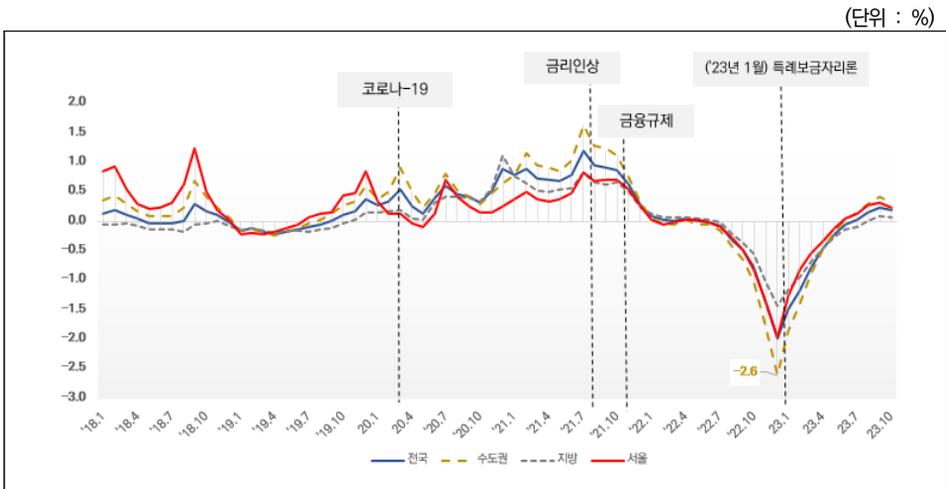
2. 주택시장 및 부동산 금융(PF) 여건 변화

1) 주택시장 경기 침체

□ '22년 7월을 기점으로 주택가격이 하락한 이후 경기 침체 국면이 지속

- 금리인상이 시작된 '21년 8월 이후 주택가격 상승률이 둔화되기 시작하였으며, 전국 기준으로 '22년 7월부터 변화율이 음의 부호(-)를 나타내면서 주택가격이 하락하였고, 같은 해 12월에는 최대 하락률을 나타냄
 - '22년 12월 기준 지역별로는 지방(-1.4%)보다 서울(-2.0%)의 주택가격 하락률이 더 높았고, 서울(-2.0%)보다는 수도권(-2.6%)의 하락률이 더 크게 나타남

그림 3-5 | 주택가격지수 변화율



주: 주택가격지수 변화율은 월간 기준임

자료: KB주택가격동향. <https://data.kbland.kr/kbstats/wmh?tdx=HT01&tsidx=weekAptSalePrclnX>
(2023년 11월 13일 검색)

- 금융위원회(2023a)가 '23년 1월 특례보증자리론 시행을 발표하면서 주택가격 하락세가 둔화되기 시작하였고, '23년 7월부터 주택가격 변화율이 상승(+)으로 전환

- '23년 9월 기준 변화율은 전국 0.3%, 수도권 0.4%, 지방 0.1%, 서울 0.3% 수준
- ※ 특례보증자리론 일반형은 '23년 9월 27일부터 공급 중단하였으며, 서민·실수요층에 해당하는 우대형(부부합산 소득 1억원 이하, 주택가격 6억원 이하)은 현재 유지¹⁸⁾

[특례보증자리론 주요 내용]

- 신청대상
 - 민법상 성년, 대한민국 국민(재외국민, 외국국적동포 포함)
 - 한국신용정보원 신용정보관리규약 해당사항 없고, CB점수 271점 이상
- 대출요건
 - 6억원 이하 공부상 주택, 본건 담보주택 제외 무주택 또는 1주택
 - 부부합산 연소득 1억원 이하, LTV 최대 70%, DTI 최대 60%
- 상품구조
 - 대출한도 최대 5억원, 대출만기 10, 15, 20, 30, 40, 50년(만기 40, 50년은 특정 조건 충족 필요)
 - 대출금리 4.50~4.80%, 원리금 균등, 원금 균등, 체증식 분할상환

자료: HF 한국주택금융공사 홈페이지. 특례보증자리론. https://www.hf.go.kr/ko/sub01/sub01_01_05.do. (2023년 12월 16일 검색)

- 그러나, 최근 들어 주택가격 상승률이 둔화되고 있으며, 일부 지역에서는 다시 가격이 하락하는 경향을 나타내고 있어 주택시장의 경기 침체 국면이 지속되고 있는 것으로 진단
 - '23년 11월 기준 전월대비 변화율의 경우 전국과 서울은 각각 0.01%와 0.04%를 나타냈으나, 부산과 대구는 각각 -0.22%와 -0.14%를 기록¹⁹⁾

18) 연합뉴스. 2023. '특례보증자리론 일반형 공급 이달 중단... 우대형은 내년 1월까지'. 9월 13일. <https://www.yna.co.kr/view/AKR20230913084100002>. (2023년 12월 16일 검색)

19) KB주택가격동향. <https://data.kbland.kr/kbstats/wmh?tldx=HT01&tsldx=weekAptSalePricelnx> (2023년 12월 16일 검색)

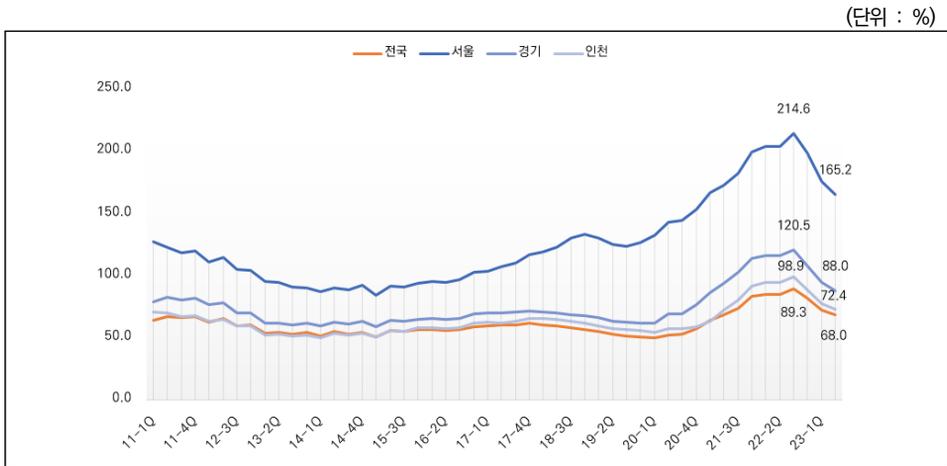
□ 주택구입부담지수는 '22년 3분기 89.3을 정점으로 낮아졌지만 여전히 높은 수준

- 전국 주택구입부담지수는 '20년 1분기(49.7) 이후 '22년 3분기 89.3까지 증가하였고, 이후 '23년 2분기에는 68.0까지 하락하였지만 여전히 높은 수준²⁰⁾

※ 주택구입부담지수란 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우의 상환 부담을 나타내는 지수로서, 지수가 낮을(높을)수록 주택구입 부담이 완화(가중)됨을 의미

- 수도권 지역의 주택구입부담지수는 '22년 3분기 기준 서울 214.6, 경기 120.5, 인천 98.9로 전국(89.3)과 비교하여 높게 형성되어 있으며, 특히 서울 지역은 전국과 비교하여 2.4배 이상 높은 수준
- 최근 수도권 지역의 주택구입부담지수는 '23년 2분기 기준 서울 165.2, 경기 88.0, 인천 72.4로 정점이었던 '22년 3분기에 비해 낮아졌지만, 여전히 높은 수준

그림 3-6 | 주택구입 부담지수 추이



주1: 주택구입 부담지수(K-HAI) = 대출상환가능소득 / 중간가구소득(월) * 100 = (원리금 상환액 / DTI) / 중간가구소득(월) * 100

주2: 원리금상환액은 LTV 47.9%, DTI 25.7%, 만기 20년 원리금균등 상환대출의 매월 상환액

자료: 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage/T186503126543136.do> (2023년 12월 16일 검색)

20) 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage/T186503126543136.do> (2023년 12월 16일 검색)

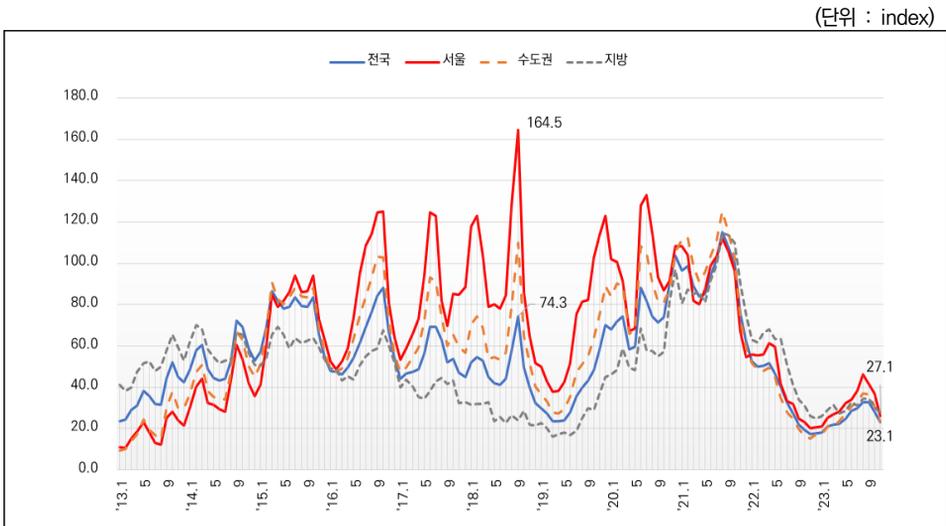
□ 매수우위지수는 '23년 11월 기준 23.1로 매수자보다 매도자가 많은 상황

- 전국 매수우위지수는 '19년 3월(23.4) 이후 '21년 8월(114.8)까지 증가하는 경향을 나타내었고, 하락 추세로 전환된 후 '23년 11월에는 23.1 수준

※ 매수우위지수란 표본 중개업소를 대상으로 수행한 표본 설문조사를 통해 집계된 자료이며, 매수우위지수는 0~200 범위 이내로 지수가 100 보다 클수록 '매수자가 많음'을 의미하고, 100 보다 작을수록 '매도자가 많음'을 의미함
(매수우위지수 = 100 + '매수자 많음' 비중 - '매도자 많음' 비중)

- '23년 11월 기준 지역별 매수우위지수는 전국 23.1, 서울 26.1, 수도권 23.6, 지방 27.1로 지역간 격차는 크지 않은 것으로 나타남
- 전반적으로 해당 지수가 100 이하를 나타내고 있어 매도자가 많은 실정임

그림 3-7 | 매수우위지수 추이



주: 매수우위지수 = 100 + "매수자 많음" 비중 - "매도자 많음" 비중 (조사항목 : 매수자많음, 비슷함, 매도자많음 3개 중 택1)

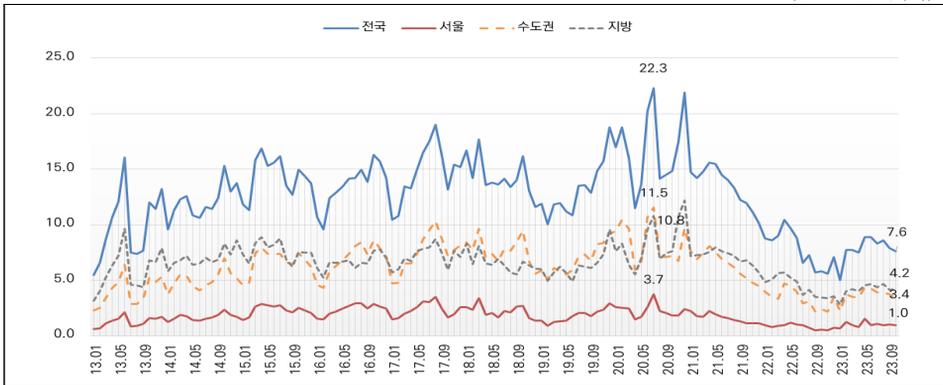
자료: KB주택가격동향조사. <https://data.kbland.kr/kbstats/wmh?tlIdx=HT04&tsIdx=monthBuyAdvIdx>. (2023년 12월 16일 검색)

□ 주택 거래량도 특례보증자리론 시행 이후 소폭 증가하였지만 예년에 비해 낮은 수준

- 전국 주택거래량은 '20년 7월에 22.3만 호로 가장 높았고, '13년 이후 월평균 주택거래량은 12.5만 호 수준으로 나타남
- '23년 10월 기준 전국 주택거래량은 7.6만 호이며, 이는 월평균 주택거래량 (12.5만 호) 대비 약 60.2%로 낮은 수준
 - '23년 10월 지역별 주택거래량은 서울 1.0만호, 수도권 3.4만 호, 지방 4.2만 호 수준이며, 이는 월평균 주택거래량('13년 1월~'23년 10월) 대비 서울 54.8%, 수도권 55.2%, 지방 64.9%로 예년에 비해 크게 낮음

그림 3-8 | 주택거래량 추이

(단위 : 만 동(호))



자료: 한국부동산원. 부동산 거래현황. https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/statisticsViewer.do?menuId=LH_T_64010 (2023년 12월 16일 검색)

□ 총 미분양 물량은 '22년 6.8만 호를 나타낸 이후 소폭 하락하여 '23년 6.2만 호 수준

- 전국의 미분양 물량은 '20년과 '21년 2.2만 호 미만으로 양호한 수준이었으나 '22년 6.8만 호로 증가하였고 최근('23년)에도 6.0만 호 이상을 유지하고 있음
 - 미분양 물량이 최대 16.6만 호('08년)까지 상승했던 글로벌 금융위기 기간보다는 낮은 수준이나 6.0만 호 이상을 기록하고 있어 주의가 필요
 - 글로벌 금융위기 기간을 제외하면 전국의 미분양 물량은 민간 부문에서 발생

그림 3-9 | 부문별 미분양 추이

(단위 : 호)



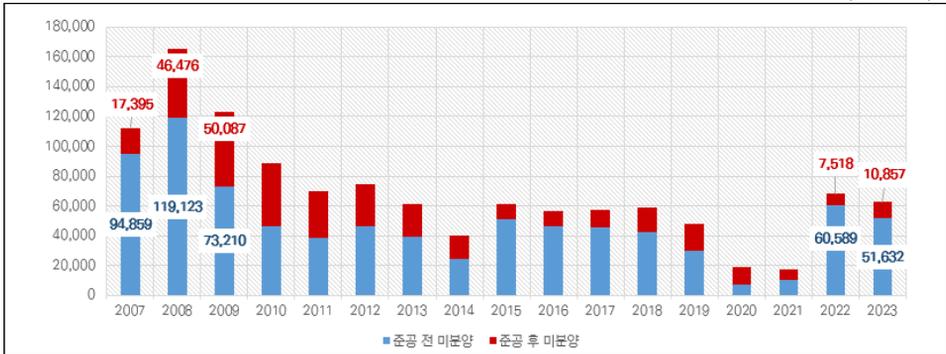
주: 공공부문의 미분양물량은 '07년 1,539호, '08년 1,306년, '09년 335호 수준이며, '10년부터는 0호를 기록
 자료: 국가통계포털. 미분양주택현황보고 <https://kosis.kr/index/index.do> (2024년 3월 10일 검색)

□ 총 미분양 물량과 달리 준공 후 미분양 물량은 '22년 0.8만 호에서 '23년 1.1만 호로 증가

- 준공 전 미분양 물량은 '22년보다 '23년에 소폭 감소하였으나 준공 후 미분양 물량은 '22년 0.8만 호에서 '23년 1.1만 호로 0.3만 호가 증가
 - 준공 후 미분양 물량은 글로벌 금융위기 기간보다는 낮은 수준이나 최근 소폭 증가한 것으로 나타나 시장 상황을 면밀히 모니터링할 필요

그림 3-10 | 유형별 미분양 추이

(단위 : 호)



자료: 국가통계포털. 미분양주택현황보고 <https://kosis.kr/index/index.do> (2024년 3월 10일 검색)

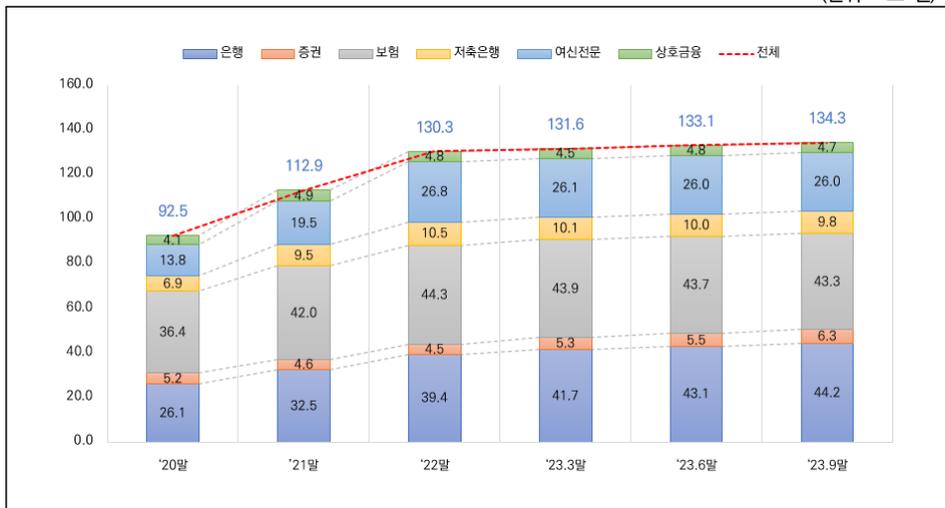
2) 부동산PF 사업의 자금 활용 범위 및 대상사업 확대²¹⁾

□ '23년 9월 부동산PF 대출잔액은 134.3조 원 수준으로 '20년 말에 비해 41.8조 원 증가하였으며, 레고랜드 사태가 있었던 '22년 말 이후 정체된 상황

- '23년 9월 금융업권별 부동산PF 대출잔액은 은행 44.2조 원, 보험 43.3조원, 여신전문 26.0조 원, 저축은행 9.8조 원, 증권 6.3조 원, 상호금융 4.7조 원의 순으로 은행과 보험의 대출잔액이 가장 높은 것으로 나타남
 - '20년 말 대비 '23년 9월 금융업권별 부동산 PF 대출잔액은 은행 18.1조원, 여신전문 12.2조 원, 보험 6.9조 원, 저축은행 2.9조 원, 증권 1.1조 원, 상호금융 0.6조 원의 순으로 증가하였으며, 은행과 여신전문 부문에서 대출잔액이 크게 증가

그림 3-11 | 부동산PF 대출잔액 추이: '20년 ~ '23년 9월

(단위 : 조 원)



자료: 금융위원회(2023d, 5); 금융위원회(2023c, 6)를 참고하여 연구진 작성

21) 이 절에서 활용한 부동산PF 관련 통계자료의 경우 자료발표 기관(한국은행, 금융위원회, 각 신용평가사)에 따라 대출잔액에 차이가 있음

표 3-3 | 금융업권별 부동산 PF 대출잔액 현황: '20년 ~ '23년 9월

(단위 : 조 원)

구분		'20년 말	'21년 말	'22년 말	'23년 3월	'23년 6월	'23년 9월
대출 잔액	은행	26.1	32.5	39.4	41.7	43.1	44.2
	증권	5.2	4.6	4.5	5.3	5.5	6.3
	보험	36.4	42	44.3	43.9	43.7	43.3
	저축은행	6.9	9.5	10.5	10.1	10.0	9.8
	여신전문	13.8	19.5	26.8	26.1	26.0	26.0
	상호금융	4.1	4.9	4.8	4.5	4.8	4.7
	전체	92.5	112.9	130.3	131.6	133.1	134.3

자료: 금융위원회(2023d, 5) ; 금융위원회(2023c 6)를 참고하여 연구진 작성

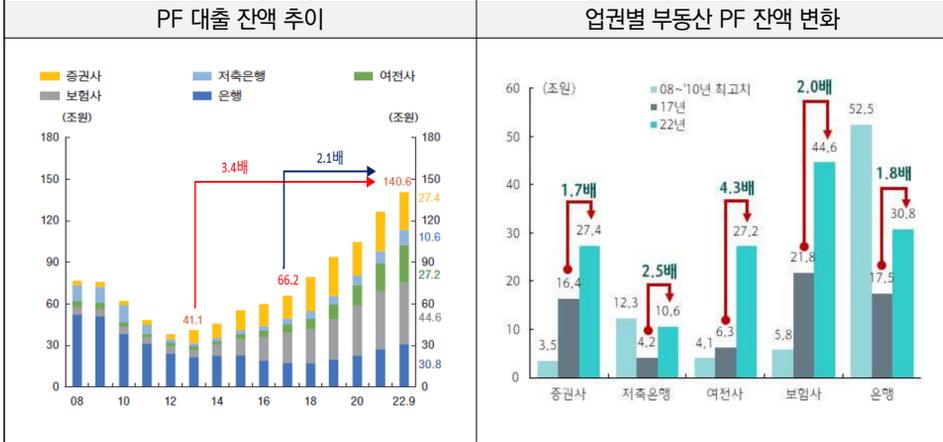
- '22년 말 이후 부동산 PF 대출잔액은 130조원 대 수준을 유지하고 있으며, 이는 분양경기 악화 등으로 신규PF 대출이 거의 실행되지 않고 있음을 의미
 - '22년 말 이후 보험(-1.0조 원), 여신전문(-0.8조 원), 저축은행(-0.7조 원), 상호금융(-0.1조 원)의 경우 부동산 PF 대출잔액이 감소한 것으로 나타남
- 즉, 부동산 PF 부실화에 대한 우려 증가로 금융기관에서도 보수적으로 여신 관리를 하고 있음을 시사

□ 부동산시장 경기 호황으로 부동산 PF 시장이 확대된 상황

- 한국은행에 따르면 '22년 9월 기준, 부동산PF 대출잔액은 140.6조 원으로 '17년(66.2조 원)대비 2.1배 규모로 확대되었으며, PF 대출 부실사태가 있었던 '13년(41.1조 원)대비 3.4배로 증가
 - 금융업권별 '17년 대비 부동산 PF 대출잔액 규모는 여신전문사 4.3배, 저축은행 2.5배, 보험사 2.0배이며, 특히 비은행권의 부동산 PF 대출이 급증

그림 3-12 | 부동산PF 대출잔액 현황: '08년 ~ '22년

(단위 : 조 원)



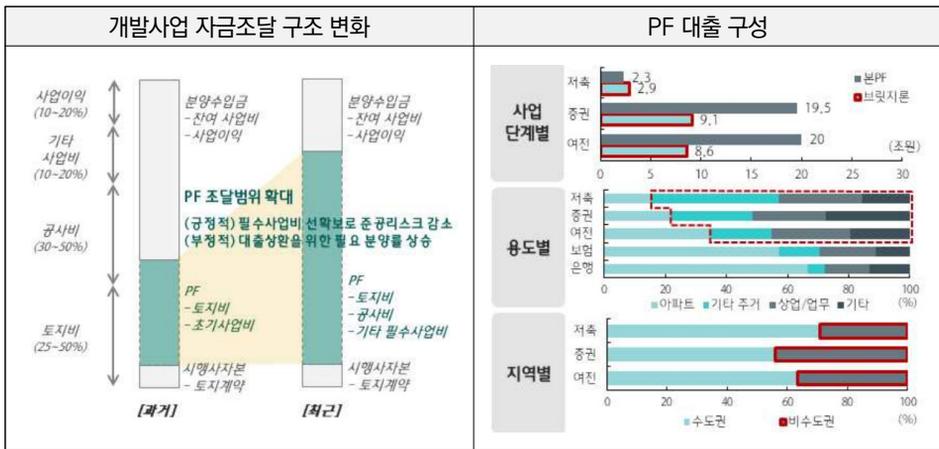
주: '22년은 9월말 기준, 증권사 및 여전사는 PF 유동화 증권에 대한 채무보증 포함
 자료: 한국은행(2022, 128); 하나금융경영연구소(2023, 2)자료 참고

□ 부동산 PF를 통한 자금 조달 범위 및 PF 사업대상 확대

- 부동산 PF 대출을 통한 자금조달 범위가 기존 토지비 및 초기사업비에서 분양 수입금 등을 제외한 필수사업비로 확대
 - 건설사의 입장에서는 부동산 개발사업에서 자금의 선 투입 부담을 줄이고, 공사비 미회수에 대한 위험을 축소하기 위해 필수사업비(공사비 포함) 조달을 요구(하나금융경영연구소, 2023)
- 이와 같은 PF를 통한 자금조달 범위 확대는 사업비를 미리 확보하여 준공 리스크를 경감하는 장점이 있는 반면에, 금융기관의 대출금 상환을 위한 필요 분양률을 상승시킨다는 단점도 존재(하나금융경영연구소, 2023)
- PF 대출 참여기관이 은행권 외 증권사, 여신전문사 등 비은행권으로 확대되었고, 브릿지론 등 사업 초기 자금 대출에 적극적으로 참여(하나금융경영연구소, 2023)

- PF의 대상 영역도 오피스, 오피스텔, 호텔, 지식산업센터 등 비아파트 또는 상업/업무시설로 확대되었으며, 비수도권으로 부동산 PF 시장이 확대
 - '22년 기준 PF 대출 중 저축은행, 증권, 여신전문의 비아파트 비율은 65% 이상이며, 증권과 여신전문의 PF 중 비수도권의 비중은 40% 수준(하나금융경영연구소, 2023)

그림 3-13 | 부동산 PF 자금조달 구조 변화 및 PF 대출 구성



주: '22년 9월말 기준
 자료: 한국은행(2022, 128); 하나금융경영연구소(2023, 3)자료 참고

□ 부동산 PF 대출 중 저축은행, 증권사, 여신전문사의 브릿지론 규모는 20.6조 원²²⁾ 수준

- '22년 기준 금융업권별 PF 대출 구성 중 브릿지론 규모는 저축은행 2.9조 원, 증권 9.1조 원, 여신전문 8.6조 원 수준(그림 3-11 참조)
- 주택시장 경기 침체와 금리 상승 등의 영향으로 브릿지론에서 본 PF로 전환되지 않고 있어 주택공급이 정체

22) 브릿지론 규모가 30조원에 이르며, 30~50%는 최종 손실로 이어질 수 있다는 언론의 보도가 있음. 조선일보. 2023. '부동산 PF 최대 15조 손실 예상... 내년부터 부실 정리해야'. 12월 12일. <https://www.chosun.com/economy/stock-finance/2023/12/12/RKI25HQLTFHJ5L17JGHQ2P6I14/> (2023년 12월 16일 검색)

□ 정부는 브릿지론에서 본PF로의 원활한 전환을 지원하기 위해 PF 대주단 협약 운영, 정상화 지원 펀드 조성, 사업자 보증 확대 정책을 시행

- PF 대주단 협약을 통해 사업정상화 계획을 마련한 PF 사업장에 채권행사 유예나 상환유예 등의 금융지원을 실시
 - 대주단 협약은²³⁾ 글로벌 금융위기 기간이었던 '08년 실시된 이후 다시 시행되는 조치로 대주단이 부실우려가 있는 부동산PF 사업장을 자율적으로 정리·정상화하게 됨
 - 기존과 달리 대주단 참여자가 새마을금고와 신협·농협 등의 상호금융으로 확대되었고, 부동산PF 사업장을 일시적 유동성 애로 사업장과 구조적 부실 사업장으로 구분하여 차등화된 의결요건에 따라 지원하게 됨(관계부처 합동, 2023)

표 3-4 | PF 대주단 협약의 의결요건

구분	신규자금·출자전환 등	만기연장
여전사	채권액의 2/3 이상 찬성	채권액의 1/2 이상 찬성
상호금융	채권 조합수 3/4 이상 혹은 채권액 3/4 이상 찬성	채권 조합수 2/3 이상 혹은 채권액 2/3 이상 찬성
그외	채권액의 3/4 이상 찬성	채권액의 2/3 이상 찬성

자료: 금융위원회(2023b,3); 금융감독원(2023, 3)

- 대주단 협약에는 한국자산관리공사 등의 정책금융기관과 은행·보험·증권사·여신전문금융회사·저축은행·상호금융조합·새마을금고 등 3,780곳이 참여하였으며, 187개 사업장 중 152개 사업장에 신규자금지원 및 만기 연장 등을 진행하고, 23개 사업장에 대해서는 경·공매를 통해 정리 중(SBS Biz, 2023. 12. 18.)
- 사업 진행 단계별로는 브릿지론 사업장이 144개로 가장 많고, 본PF 사업장이 43개를 차지하였음

23) 대주단 협약은 문제 상황이 발생하면 개별적 채권자들이 처리하는 것이 아닌 집단적으로 채무를 처리하기로 하는 일종의 약속을 의미(SBS Biz, 2023. [뉴스'까'페] 상호금융 참여 'PF 대주단' 재가동...부실 사업장 급한 불 '진화'. 4월 27일. <https://biz.sbs.co.kr/article/20000115518>, (2023년 12월 18일 검색))

표 3-5 | PF 대주단 협약 진행 사항 : 사업단계별

(단위 : 개)

구분	전 금융권 협약	업권별 협약	저축 은행	여전사	상호 금융					새마을 금고	계
						신협	농협	수협	산림		
브릿지론	75	69	53	1	4	2	2	-	-	11	144
본PF	10	33	28	-	-	-	-	-	-	5	43
계	85	102	81	1	4	2	2	-	-	16	187

주: (진행상황별 현황) 협약 적용 152건, 검토 진행중 12건, 부결 23건
 자료: 금융위원회(2023d,2)

- 지역별로는 수도권보다 지방의 비중이 높았으며, 부동산 용도별로는 주거시설이 61%를 차지했고, 상업시설과 산업시설이 각각 13.4%와 11.8% 수준을 나타냄

표 3-6 | PF 대주단 협약 진행 사항 : 지역별·용도별

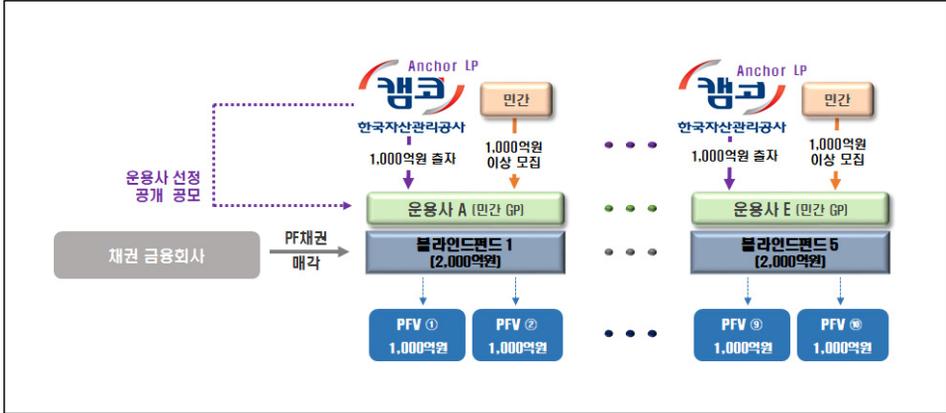
(단위 : 개)

구분	주거시설	상업시설	업무시설	산업시설	숙박시설	기타시설	계
수도권	46	13	9	13	1	2	84
서울	17	3	2	1	1	-	24
경기	25	6	4	9	-	-	44
인천	4	4	3	3	-	2	16
비수도권	68	12	7	9	-	7	103
계	114	25	16	22	1	9	187

자료: 금융위원회(2023d,3)

- 한국자산관리공사의 자체재원과 민간자금 유치를 통해 1조 원 규모의 정상화 지원 펀드(캠코 펀드)를 조성하고, 이를 통해 사업장별 PF 채권을 인수하여 권리관계나 사업구조 등을 재편하여 정상화를 추진(관계부처 합동, 2023)
 - 민간운영사와 캠코가 조성한 1조원 규모의 5개 펀드는 캠코 플랫폼을 통해 사업장을 발굴하거나 운영사 자체적으로 사업장을 발굴하여 PF 사업장 재구조화를 추진(금융위원회·금융감독원, 2023)

그림 3-14 | 캠프 펀드 구조도(안)



자료: 관계부처 합동(2023, 5)

- 캠프 펀드는 당초 목표조성액인 1조 원을 초과한 약 1.1조 원 규모로 지난 9월 조성을 완료(금융위원회·금융감독원, 2023)
- 현재 재구조화 가능성이 높은 일부 사업장에 대한 매입 입찰을 개시한 상황이고, 최근 신한자산운용이 브릿지론 단계에 있는 오피스 PF 사업장을 매입하여 주거용으로 재구조화한 사례가 있음(금융위원회·금융감독원, 2023)

표 3-7 | 캠프 펀드 운용사별 조성 금액

(단위 : 억 원)

구분	이지스 자산운용	신한자산운용	캡스톤 자산운용	코람코 자산운용	KB자산운용	계
민간투자자	1,000	1,350	1,250	1,450	1,000	6,050
캠프	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
계	2,000	2,350	2,250	2,450	2,000	11,050

자료: 금융위원회·금융감독원(2023,3)

- 브릿지론에서 본PF로의 전환을 지원하기 위해 15조 원 규모의 사업자보증 공급 (관계부처 합동, 2023)
 - 주택도시보증공사와 주택금융공사를 통해 총 15조 원의 사업자 보증을 공급하고, 준공전 미분양 사업장에 대해 대출보증 5조 원을 주택도시보증공사를 통해 공급할 계획을 수립하였으며, ‘22년 10. 24~ ‘23년 2월말까지 2.9조 원 규모 공급한 바 있음
- 그외 시공사 및 증권사의 유동성 불안을 완화하기 위해 회사채 및 CP, 증권사와 건설사 보증 PF-ABCP를 매입하여 유동성을 지원(관계부처 합동, 2023)

□ 그러나, ‘23년 들어 상호금융 및 증권사를 중심으로 PF 연체율이 상승하고 있으며, 특히, 상호금융의 연체율이 지속적으로 상승하는 추세에 있음

- ‘23년 9월 기준 금융권의 부동산PF 연체율은 2.42%이며, 상호금융권의 연체율이 ‘22년말 이후 지속적으로 상승하여 현재 4.18%를 나타냄
 - 증권사가 13.85%로 가장 높은 연체율을 보이고 있으나 6월에 비해 큰 폭으로 감소한 추세를 보이고 있으며, 상호금융권은 최근 일부 대규모 사업장에서 발생한 연체가 반영되면서 연체율이 큰 폭으로 상승하였음. 다만, 금융당국은 상호금융업권의 자본과 총당금적립 규모 등을 고려할 때 리스크로 확대될 가능성은 낮은 것으로 분석 (금융위원회, 2023)

표 3-8 | 금융권 부동산 PF 대출 현황

		(단위 : %)					
구분		‘20년 말	‘21년 말	‘22년 말	‘23년 3월	‘23년 6월	‘23년 9월
연체율	은행	0.29	0.02	0.01	-	0.23	-
	증권	3.37	3.71	10.38	15.88	17.28	13.85
	보험	0.11	0.07	0.60	0.66	0.73	1.11
	저축은행	2.43	1.22	2.05	4.07	4.61	5.56
	여신전문	0.28	0.47	2.20	4.20	3.89	4.44
	상호금융	0.30	0.09	0.09	0.10	1.12	4.18
	전체	0.55	0.37	1.19	2.01	2.17	2.42

자료: 금융위원회(2023d, 5)를 참고하여 연구진 수정 작성

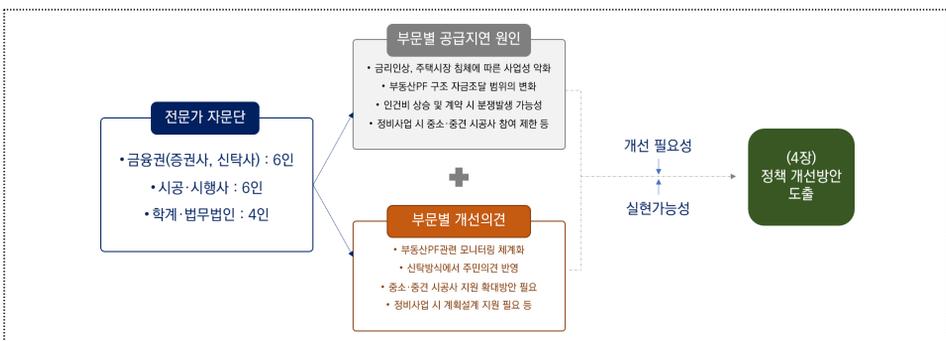
3. 주택공급사업 참여주체별 지연원인 및 개선의견 검토²⁴⁾

1) 분석방법

□ 정성적 방법을 기반으로 참여주체별 공급 저해요인을 검토하고, 개선 필요사항을 도출

- 이 절에서는 정성적 분석기법인 전문가 심층인터뷰를 수행하였으며, 전문가는 주택개발사업의 참여주체라 할 수 있는 금융권, 시공사, 시행사 등을 중심으로 구성
 - 금융권은 부동산PF 심사 및 자금 운영과 관련된 증권사와 신탁사 등을 중심으로 구성하였으며 총 6인이 참여
 - 시공 및 시행 분야에서는 최근 시장여건을 고려하여 대형 및 중견·중소 시공사와 시행사를 포함하여 총 6인의 전문가로 구성
 - 법률 관계와 이론적·제도적 검토를 위해 학계 및 법무법인에서 총 4인의 전문가가 참여
- 총 16인의 전문가를 대상으로 심층인터뷰를 진행하였으며, 이를 통해 현재 주택공급의 지연원인이 무엇인지 파악하고, 개선의견을 수렴
 - 개선의견 중 실현가능성 및 개선 필요성을 고려하여 정책방안(4장)을 제시

그림 2-15 | 분석방법



자료: 연구진 작성

24) 이 절에서 제시한 주택공급 지연원인 및 개선의견은 전문가 심층인터뷰의 결과를 정리한 것임

2) 부동산개발금융 관련 전문가 심층인터뷰 결과

(1) 부동산개발금융 관련 지연원인에 대한 전문가 의견

□ 사업성 악화로 PF 실행 건수가 감소하고, 브릿지론의 본PF 전환이 힘든 상황

- 사업성 악화로 주택시장 확장기에 비해 부동산PF 실행 건수가 급감하였으며, 브릿지론만 만기연장되고 있는 실정
 - 건설공사비 인상, 금리 상승, 주택시장 위축 등의 영향으로 PF 사업의 수익률이 통상적으로 요구되는 수준보다 낮아져 시공사들이 신규 사업 수주에 나서지 않고 있음
 - PF 사업의 수익성이 악화되어 사업성이 없는 경우가 대부분으로 신규 대출이 어려운 실정이며, 정부의 PF 지원정책 시행으로 브릿지론의 만기연장이 이루어지고 있는 상황

□ PF 연체율과 본PF 전환 현황 등에 대한 세부 정보가 미흡한 실정

- 금융업권별 PF 연체율이 공개되고 있으나, 관련된 구체적 정보는 미흡한 실정
 - 금융당국의 보도자료를 통해 업권별 PF 연체율이 3개월마다 공개되고 있으나, 연체된 PF 대출의 유형 등에 대한 세부 정보는 제공되지 않고 있음
 - 대부분의 브릿지론이 본PF로 전환되지 못하고 만기연장 상태에 있는 것으로 알려지고 있으나 정확한 통계자료는 없는 실정이며, 브릿지론 및 본PF 상태에 있는 부동산 유형, 지역, 규모 등에 대한 정보도 부족한 상황
 - 우발부채와 관련된 관리 기준이나 규모 및 사업장 정보 등이 기업마다 상이하여 잠재 위험 관리가 어려운 실정

□ 시행사의 부족한 자본력 등으로 인해 PF 사업의 실질적 리스크 분산에 한계

- 주택공급사업의 자금조달은 부동산PF가 대표적인데, 시행사의 자본력이 충분하지 않은 탓에 사업 초기에 투입되는 토지매입비 및 초기사업비를 브릿지론을 통해 조달하고 있는 실정
 - 주택공급사업의 자금조달은 부동산PF, 리츠, 개발신탁 방법 등 다양하나, 리츠 등의

자금조달 방법은 활성화되어 있지 않음

- 토지매입에 필요한 자금이 충분하지 않은 시행사의 경우 상대적으로 금리가 높은 브릿지론을 활용해 자금을 충당하고 있으며, 시공사의 보증을 요구하기도 해 실질적인 위험분산이 이루어지지 않는 사례가 있음

□ 신탁방식의 경우 총사업비를 절감할 수 있는 장점이 있는 반면, 신탁업자와 토지등소유자 사이의 이해상충 시 신탁사의 이익을 우선할 우려가 제기됨

- 신탁방식을 통해 주택을 공급할 경우 신탁사가 자금조달과 더불어 인허가-설계-이주-철거-신축-분양에 이르기까지 전과정을 진행하며, 신탁수수료는 매출액의 4.5% 이하 수준으로 알려져 있음
 - 수년에 걸쳐 진행되는 정비사업의 경우 전과정을 신탁사가 사업시행자가 되어 진행하게 되며, 신탁사의 신용도 등에 기반하여 자금을 조달하기 때문에 금융비용이 일부 절감되는 효과가 기대
 - 신탁수수료의 설정 기준은 별도로 정해져 있지 않고, 통상 매출액의 1.0%~4.5% 수준이며, 최근에는 신탁기간 경쟁이 강화되면서 수수료율이 낮아진 측면이 있음
- 신탁방식의 경우 정비사업위원회를 통해 주민의견을 반영하고 있으나, 임의 기구인 관계로 안전 심의 중심으로 운영되고 있어 주민의견 반영에 한계가 있음
 - 정비사업위원회는 안전을 심의하도록 되어 있고, 의결기구가 아니기 때문에 주민 의견이 적극적으로 반영되지 않을 수 있다는 우려가 있음

□ 비용 및 공모의무 등의 규정으로 인해 리츠를 활용한 주택 공급사업은 소수

- 분양 목적의 주택 공급사업에서는 펀드나 PF가 운용 측면에서 용이하기 때문에 리츠가 거의 활용되지 않고 있음
 - 기금의 출자가 이루어지는 공공지원 민간임대의 경우 리츠를 활용하는 사례가 많으나, 분양주택의 경우 비용, 공모의무 등의 규정 때문에 펀드나 PF를 주로 이용
 - 리츠를 활용해 주택공급을 활성화하기 위해서는 제도개선과 사업성 확보 방안이 보완될 필요

(2) 부동산개발금융에 대한 전문가 개선의견

□ (전문가 의견 ①) 장기적 측면에서 부동산PF의 구조를 개선할 필요

- 시행사의 자본력이 충분하지 않고, 일부 과도한 레버리지를 활용해 사업을 진행하고 있어 PF 사업은 주택공급의 변동성 및 리스크가 확산되는 구조를 가짐
 - 시행사의 자본력이 부족하므로 PF 대출금리는 실질적으로 시공사의 신용등급에 영향을 받게 되며, 궁극적으로는 미분양 리스크 등의 시장 상황에 따라 주택공급이 변동
 - 다만, 자본력을 갖춘 시행사를 중심으로 부동산PF 구조를 개선할 시 주택공급이 지연될 우려가 있으므로 장기적 관점에서 개선방안을 마련하고, 지원책 등이 병행될 필요

□ (전문가 의견 ②) PF 사업의 재구조화 기준을 마련하고 PF 모니터링을 강화

- 원칙적으로 PF 사업은 고위험·고수익 사업으로 사업참여자가 일정한 리스크를 부담하게 하고, 명확한 기준을 설정하여 PF 사업 재구조화를 진행할 필요
 - 과도한 정부지원은 자칫 도덕적 해이 문제가 발생할 수 있으므로 사업참여자가 일정한 리스크를 부담하고 사업성을 평가하여 일정한 기준에 따라 사업재구조화를 추진할 필요
- 브리짓론을 받은 PF대출의 현황과 그중에서 본PF로 전환된 사업과 만기연장된 사업에 대한 비중을 면밀히 모니터링하고, 기업별 우발부채 현황도 관리할 필요

□ (전문가 의견 ③) 복합개발 등을 통해 리츠를 활용한 주택공급을 활성화할 필요

- 리츠 공급방식은 주민 의사에 기반을 두되, 복합개발 등을 통해 사업성을 개선할 필요
 - 리츠를 활용해 분양 주택을 공급할 시 사업성 확보를 위해 복합개발 형태로 사업을 진행하고, 대규모 재개발·재건축 사업 등에서 이주주택 등으로 활용하는 방안을 고려

□ (전문가 의견 ④) 주민의견 반영 기능을 강화하여 신탁방식의 한계점을 보완할 필요

- 주민의견 반영 기능을 강화하여 신탁사와 토지 등 소유자의 이해상충 문제를 보완
 - 신탁방식에서 정비사업위원회를 의결기구로 만들어 사업의 주요 사항에 대해 주민의 의견이 반영될 수 있도록 개선할 필요

3) 시행·시공 부문 관련 전문가 심층인터뷰 결과

(1) 시행·시공 부문 관련 지연원인에 대한 전문가 의견

□ 미분양 주택 증가 등 주택시장 침체와 향후 주택시장 불투명으로 사업성 악화

- 지방 미분양 주택 증가와 수도권 확산 양상, 매매거래 약세, 전세가 급락과 함께 주택가격이 하락하는 등 전반적인 주택 경기 둔화로 사업성 악화(오찬중, 2023)
 - 수급지수가 지속적으로 하락하는 등 전반적으로 구매심리가 위축되어 있으며, 수도권을 중심으로 미미하게 회복세가 나타나고 있지만 여전히 불안감 지속(오찬중, 2023)
 - 현재 공사비 상승과 주택시장 침체로 인한 사업성 악화로 주택 사업을 하기 쉽지 않으며, 당분간은 좀 더 보수적인 태도로 시장에 참여하고자 하는 상황
 - 분양가가 정해져 있는 상황에서 공사비 상승과 자본 회수 리스크가 커졌기 때문에, 공공택지인 경우에도 사업 추진에 어려움이 있고, 한편으로 미분양에 대한 위험도 있어 공급 시기를 가급적 늦추려고 하는 경향

□ '20년부터 원자재 가격과 인건비 인상으로 건설 공사 원가 지속 상승 중

- '20~'21년 동안에는 유동성 확대와 통화 가치 하락, 주택 신규 착공 물량 증가와 글로벌 공급망 불안정 등이 원자재 가격 상승의 주요 원인이며, '22년 이후에는 전반적인 물가 상승으로 인한 영향이 큰 것으로 판단
 - 직접 시공을 주로 하는 전문건설업의 재료비(29.5%) 및 외주비(35.8%)의 비중은 '19년 기준 전체 공사 원가의 65% 수준(오찬중, 2023)
- 코로나-19 팬데믹 장기화에 따른 외국인 근로자 입국 제한으로 건설현장인력 부족 현상이 나타났으며, 이는 인건비 상승을 야기(오찬중, 2023)
 - 건설 기능인력 부족과 인력 수급 불안에 따른 공사 효율성 저하와 공사지연으로 현장유지비와 금융비용이 추가적으로 발생(오찬중, 2023)
 - '20~'22년 동안 신규 주택 착공 물량이 증가하고, 건설 기능인력이 부족한 상황에서 인건비가 상승하였는데, 노무비의 하방경직성과 건설 현장의 전반적인 생산성 하락

현상이 회복되지 않아 공사비 원가 상승은 지속되고 있는 상황

- 중대재해처벌법 등 건설 안전 관리 강화로 인해 안전관리자 등 추가 인력 고용, 안전 시설물 추가 설치, 스마트 장비 도입 등과 같은 안전관리 비용이 상승하고 있으며²⁵⁾, 이는 대형 시공사보다는 중소형 시공사에 큰 영향을 미칠 것이라는 의견

• 분양가 상한제 주택에 적용되는 기본형 건축비의 경우 원자재 가격 및 인건비 상승이 충분하고 신속하게 반영되지 않아 사업 추진에 어려움 야기

- 공공택지와 서울 강남 3구, 용산구 등에 적용하는 분양가 상한제 주택의 기본형 건축비가 6개월 만에 1.7% 인상되었으며, 1년 새 상승폭은 3.8% 수준²⁶⁾

□ 중소형 시공사는 자금조달의 어려움 등으로 인해 신규 사업 수주에 어려움

• 주택소비심리 위축, 공사 원자재와 인건비 증가, 고금리와 자금경색 등 건설 공사의 사업성을 저하시키는 요인들이 지속될 것으로 예상(오찬중, 2023)

- 대형 시공사의 경우 현재 자금조달에 큰 문제가 있는 것은 아니지만 추가적인 시장 상황 악화 시 대출 규모 축소나 연장 불가, 수신 기준 강화 등의 조치를 취할 것을 우려

- 건설 원가상승으로 인한 사업 선별 수주로 수의계약 비중 상승(오찬중, 2023)

• 중소형 시공사 및 시행사는 기존 수익이 소진되고, 자금 부족과 불확실성, 높은 토지비용 때문에 신규 사업 수주에 어려움을 겪고 있음

- 소규모 시공사는 제2금융권 금리가 계속 상승하고 있어 자금조달에 어려움이 있고, 시행사는 담보가 있어도 현재 대출이 불가능한 상황

- LH 공공택지의 경우 대체로 입지가 양호하지만 토지비가 너무 높아 서울과 수도권 일부 지역 외에는 수익이 나지 않으며, 3기 신도시의 경우 높은 토지가격으로 사업 참여를 망설이게 됨(※3기 신도시의 경우 이미 기반시설이 갖추어진 상황이라면 토지비가 비싼 것은 아니라는 의견)

25) 매일경제. 2023. 건설현장 중대재해법 수렁... "안전에 500억 더 써도 사고 여전" 7월 21일.

<https://www.mk.co.kr/news/realstate/10790566> (2023년 12월 18일 검색)

26) 한겨레. 2023. 반년 만에 1.7% 뛴 분양가상한제 기본형 건축비...분양가 상승 우려. 9월 15일.

<https://www.hani.co.kr/arti/economy/property/1108565.html>.(2024년 1월 11일 검색)

- 재개발·재건축 정비사업의 경우 주민들이 브랜드 가치가 있는 일부 메이저 대형 시공사들 선호하는 경향이 있어 지방 중소형 시공사에 인센티브가 주어진다고 해도 활용되지 않고 있다는 의견이 제시

□ 재개발·재건축 정비사업에서 갈등과 분쟁으로 인한 사업 지연 및 중단 발생

- 재개발·재건축 정비사업의 경우 도급 계약 시점에서의 설계도서 미비, 도급 계약서 상의 문제 등이 공사비 증액 갈등으로 이어져 사업 지연 발생
 - PF 특성상 일반적으로 토목 설계만 진행된 상황에서 일단 사업을 시작하는 패스트 트랙으로 공사가 수행되는데, 설계 도서가 60~70%만 진행된 상황에서 정확한 내역에 기반한 도급계약이 이루어지지 않아 향후 공사비 변동으로 인한 갈등 발생
 - 한국부동산원에서 정비사업 공사비 검증제도를 운영하고 있고, 최근 공사비가 급격하게 상승하고 있는 상황에서 공사비 검증의뢰가 늘어나고 있지만 설계도서 미비 등으로 인해 객관적인 사실 확인이 어려워 법적 분쟁으로 이어지는 상황²⁷⁾

□ 건축 심의 및 공사중지 명령 등도 공사 지연 또는 공사비 상승의 원인

- 구조·소방 등 건축 심의 과정에서 특정 회사나 특정 제품을 제안하는 경우 생산 및 공사 참여의 한계로 인해 실질적으로 공사비 상승이나 공사 지연이 발생
 - 건축관계 법령상 기준에 포함되어 있지 않은 추가적인 사안이 심의의견에서 제시되거나, 일반적이지 않은 공법 등을 사용해야 하는 경우 이를 반영하기 위해 공사가 지연되거나 공사비 상승이 발생할 수 있음
- 건설현장 사고 등으로 공사중지 명령이 내려지는 경우 부족한 공사 기한을 채우기 위해 무리하게 야간 공사 등을 수행하는 경우가 많은데, 이는 추가적인 안전 사고를 유발하는 원인이 되기도 함

□ 주택 부문의 기후 위기 대응 정책 추진으로 공사비 추가 상승 우려

- 층간 소음 기준 강화, 전기차 충전시설 강화 등과 함께 '24년 30가구 이상

27) 이코노미스트. 2023. 공사비 검증 의뢰 쏟아지는 한국부동산원 "난감하네". 6월 17일.
<https://economist.co.kr/article/view/ecn202306120037>. (2024년 1월 11일 검색)

민간아파트에 대한 제로에너지건축 의무화는 공사비 추가 상승의 요인으로 전망

- 당초 민간아파트에도 적용하기로 한 제로에너지 건축물(ZEB) 인증 의무화 제도가 경제여건 불확실성에 따른 건설업 부담 완화를 위해 유예

- 한국건설산업연구원 조사결과에 따르면 제로에너지 5등급(에너지 자립률 20~40%) 달성을 위해서는 공동주택의 경우 표준건축비 상한가격 대비 약 4~8%의 추가 공사비용이 필요할 것으로 전망(한국건설산업연구원, 2022)

(2) 시행·시공 부문에 대한 전문가 개선의견

□ (전문가 의견 ①) 다주택자 규제 완화 등 수요 확대를 위한 정책적 노력 필요

- 고금리로 인해 실수요자가 주택시장에 참여하기가 어려운 상황이며, 규제 완화 등을 통해 수요가 살아나지 않으면 정리되는 PF 사업장이 많을 것이란 의견이 제시
 - 다주택자에 대한 규제 완화 등을 통해 수요를 확대하는 정책이 있어야만 미분양 등 리스크를 어느 정도 완화할 수 있음

□ (전문가 의견 ②) 건설업 인력수급 불안 해소를 위해 외국인 근로자 투입 방안 마련 필요

- 건설 현장 인력 수급 불안으로 공사비가 상승되고 있는 상황이며, 정부는 외국인 근로자 투입 방안을 마련하고 있으나, 건설업은 공식 지원대상에서 제외(오찬중, 2023)
 - 건설현장에서 내국인 인력이 부족하고, 건설 시공사들의 불법 외국인 근로자에 대한 의존도가 높은 상황에서 외국인 인력 확충과 활용 방안 필요²⁸⁾

□ (전문가 의견 ③) 재개발재건축 정비사업 추진 시 도급 계약의 불확실성 해소 필요

- 조합에서 초기 사업 동력을 얻기 위해 건축관계 법령에 부합하지 않는 설계안

28) 조선비즈. 2023. 내년 건설현장 내국 인력 17만명 부족... "숙련 외국인 도입 확대해야" 11월 29일.
https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2023/11/29/747CY7ZBI5ELFIY3KDQZPL6KI/.
(2024년 1월 11일 검색)

또는 부실한 설계안에 기반하여 사업을 추진하는 경우 분쟁 가능성이 높음

- 도급 계약이 구체적인 설계 도서에 기반한 내역에 기초하지 않고 이루어지는 경우 한국부동산원의 공사비 검증제도도 실질적인 효과를 거두기 어려움

- 재개발·재건축 정비사업에서 전문성이 낮은 조합이 충실하게 설계 관리 및 사업 관리를 할 수 있도록 정부의 정책적인 지원이 필요

□ (전문가 의견 ④) 공사 현장 안전 강화 조치가 추가적인 사고위험을 높이지 않도록 개선 필요

- 공사 현장의 안전에 대한 중요성이 커지면서 안전사고 발생 시 공사 중지 등의 명령이 내려지기도 하는데, 이는 공사 현장의 안전을 확보하고 건축물의 품질 향상에 기여할 수 있는 장점이 있으나, 공사기간 지연과 원가 상승, 추가적인 안전 사고 발생 등의 문제가 발생할 수 있음

- 건설 현장에서 작업 중지 기간이 길어지는 경우 공사기간 미준수로 지체상금이 부과될 수 있으며, 이를 방지하기 위해 시공사는 돌관공사²⁹⁾ 또는 야간 공사를 수행함으로써 추가적으로 사고가 발생할 수 있는 위험이 높아질 수 밖에 없다는 의견이 제시

- 한편, 이같은 현상은 건설 현장의 문제점에 대한 근본적인 해결책을 찾기보다 임시방편적으로 대응해 온 결과이며, 우리 건설 시스템이 가지고 있는 구조적 문제 때문이라는 지적도 있음

29) 돌관공사란 건설사가 준공 기한을 맞추거나 연달아 해야 하는 공정일 때 인력, 장비, 건자재를 집중적으로 투입하여 24시간 작업하는 것을 의미하며, 여기에서 돌관(突貫)이란 돌파한다는 뜻을 갖고 있음(딜사이트. 2023. 돌관 공사의 추억. 1월 18일. <https://dealsite.co.kr/articles/97430> (2023년 12월 20일 검색))



CHAPTER 4

주택공급 개선을 위한 정책방안

1. 주택공급 지연원인 개요와 정책방안의 기본방향 63
2. 사업기간 단축을 위한 분쟁 예방·조정 방안 65
3. 주택공급시장 기반 개선방안 69

04 주택공급 개선을 위한 정책방안

1. 주택공급 지연원인 개요와 정책방안의 기본방향

□ 공급 지연원인은 5가지로 구분되며, 금리 및 물가 상승에 따른 비용 증가와 주택시장 수요 위축이 가장 큰 영향

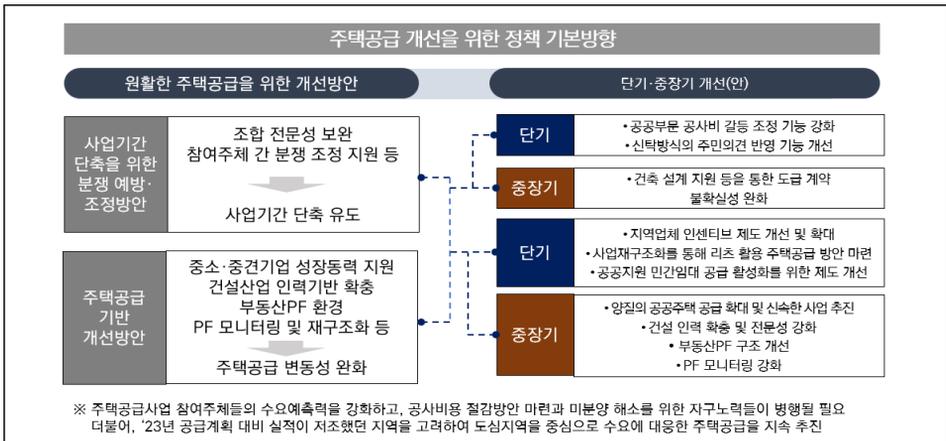
- 주택공급의 지연원인은 금리 인상 및 물가 상승, 주택시장 및 부동산금융(PF) 여건의 변화, 신탁·리츠 등의 비활성화와 실질적 리스크 관리의 부족 등이 있음
 - 금리와 물가 상승은 주택공급 사업의 비용을 증가시켜 PF 사업의 사업성이 악화됨
 - 주택시장의 위축은 PF 사업의 이윤을 감소시켜 사업성을 악화시키게 되는데, 최근 부동산 PF를 통해 조달되는 사업비의 범위가 확대되면서 금융시장의 여신관리 방향에 큰 영향을 받음
 - 부족한 자기자본으로 사업을 시작하는 시행사들이 많아 여전히 시공사의 신용도에 의존하는 주택공급 사업이 많고, 부동산 PF 외 신탁, 리츠 등의 부동산개발금융 기법이 활성화되어 있지 않은 것도 한 원인임
 - 정비사업 등에서 도급 계약서상에 명확하지 않은 부분들이 있어 공사비 증액 갈등으로 이어지는 사례가 있고, 이로 인해 사업이 지연되면서 공급이 지연되고 있음
 - 최근 안전 및 환경에 대한 중요성이 증가하면서 관련 비용 상승과 공사 중지 등이 발생하기도 하여 사업기간이 연장되기도 함
- 주택공급 지연에 가장 큰 영향을 미친 원인은 금리 및 물가 상승에 따른 비용 증가와 이로 인한 주택시장의 수요를 위축으로 볼 수 있음

- 금리와 물가가 상승하면서 사업자의 비용부담과 함께 수요자의 이자부담도 증가하였으며 가처분소득이 감소하여 소비 여력이 줄어드는 등 주택에 대한 수요도 위축
- 한편으로는 팬데믹 기간 초저금리 상황에서 유동성이 확대되고 주택 수요가 급격히 증가하면서 자산가격이 지나치게 상승했고, 현재는 자산거품이 빠지는 과도기적 상황이라는 해석도 있음

□ 도출된 주택공급 지연원인을 해소하기 위해 개선 필요성과 실현가능성을 고려하여 개선방안을 주택공급 기간과 공사기간 단축을 위한 분쟁 예방·조정 측면에서 제시

- 주택공급 기반 개선방안은 건설공사비나 인력 관련 사안과 부동산 PF 환경 및 모니터링 관련 사안 등 주택공급의 변동성을 완화할 수 있는 방안으로 구성
- 분쟁 예방·조정 방안은 사업 기간 확대에 영향을 미치는 주택공급 참여 주체 간 분쟁을 최소화하기 위한 사항으로 조합의 부족한 전문성을 보완·지원하는 방안
- 더불어 지금과 같은 시장 상황이 시기마다 반복되고 있다는 점을 고려할 때 주택공급사업 참여주체들의 수요 예측력을 강화하고, 공사비용 절감방안 마련과 미분양 해소 등을 위한 민간 부문의 자구노력이 병행

그림 4-1 | 기본방향



자료 : 연구진 작성

2. 사업기간 단축을 위한 분쟁 예방·조정 방안

1) 단기 : 공사비 갈등에 대한 공공 부문의 사전 예방 및 조정 기능 강화

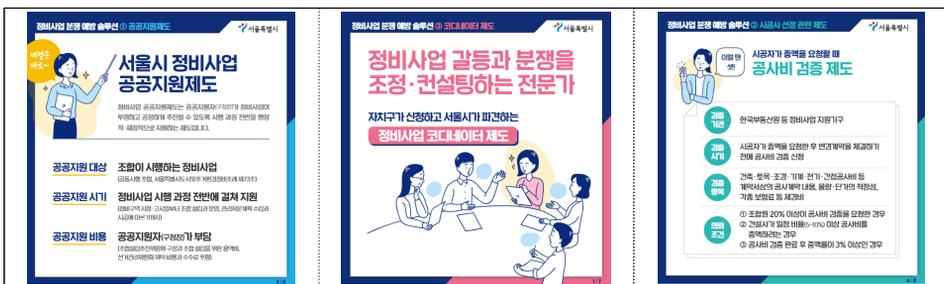
□ 최근 급격한 건설공사비 상승으로 계약 해제와 공사 포기 등 갈등 발생

- 최근 3년간 건설공사비의 급격한 상승에 기인하여 재건축재개발 사업 중 조합과 시공사 간 공사비 갈등으로 공사가 중단된 사업이 크게 증가
 - 시공사가 물가 상승과 설계 변경 등의 이유로 공사비를 증액함에 따라 한국부동산원에 공사비 검증을 의뢰하는 건 수가 '19년 2건에서 '22년 32건으로 급증³⁰⁾

□ 공사비 갈등의 사전 예방과 분쟁 조정을 위한 공공 지원 강화

- 공사비 증액에 대한 가이드라인 등 합리적인 기준 마련을 통해 재건축재개발 조합과 시공사 간 공사비 갈등의 사전 예방 노력 필요
- 공사비 분쟁이 발생한 사업에 대해서는 공공에서 조정 전문가(코디네이터)를 파견하거나 공사비 검증 역할을 강화하여 사업이 장기간 단절되지 않도록 노력
 - 서울은 '10년 7월 '도시및주거환경정비조례'를 통해 공공지원제도 시행(정우택·이윤환 2018)

그림 4-2 | 서울특별시 정비사업 공공지원 제도



자료 : 서울특별시 정비사업 정보포장. 공공지원제도.

<https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/view/coordinator.do>. (2023년 12월 17일 검색)

30) 인천일보. 2023. “최근 재건축 조합·시공사 간 공사비 갈등으로 공사중단 현장 속출... 정부는 탁상행정”. 10월 25일. <https://www.incheonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1217441>. (2023년 12월 17일 검색)

2) 단기 : 신탁방식의 주민의견 반영 기능 개선

□ 의견 조율 및 협의 기구인 정비사업위원회가 정비사업 업무를 수행하는 사례가 많음

- 사업시행자가 신탁업자면 토지등소유자 전원을 구성원으로 하는 전체회의를 통해 시행규정의 확정 및 변경, 시공사의 선정 및 변경 등에 대한 사항을 의결하게 됨
 - 도시 및 주거환경정비법 제48조에 따르면 토지등소유자 전체회의에서 시행규정의 확정 및 변경, 정비사업비의 사용 및 변경, 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약, 시공사의 선정 및 변경, 정비사업비의 토지등소유자별 분담내역 등을 의결³¹⁾
- 그러나 실질적으로는 법적 근거가 미약한 정비사업위원회가 정비사업과 관련된 업무를 수행하기도 함
 - 정비사업위원회는 토지등소유자의 전체회의에서 승인을 받아 설립된 기구로 사업시행자인 신탁사와 토지등소유자 간의 의견 조율 및 협의를 진행하는 역할을 수행

□ 주민 의견을 반영할 수 있는 위원회를 구성·법제화하고, 신탁방식의 장점 등을 고려하여 권한 위임과 대행 범위를 설정

- 신탁방식의 토지등소유자 전체회의에서 승인을 받아 정비사업위원회를 구성하기보다 주민대표회의의 성격을 갖는 법정단체를 구성하도록 하되, 신탁방식의 장점과 사업기관 확대의 부정적 영향 등을 고려하여 권한 위임·대행 범위를 설정
 - 토지등소유자 전체회의 의결사항에 정비사업운영위원회(가칭)의 구성, 권한 위임 및 대행 범위 설정을 추가
 - 다만, 신탁방식의 토지등소유자 전체회의가 조합방식의 총회처럼 시공사, 설계사, 감정평가사 등의 주요 업체 선정에서부터 자금 차입에 이르기까지 광범위한 사항에 관한 결정 권한을 가지게 될 경우 신탁방식의 장점이 축소되고 사업기간이 확대될 우려가 있음

31) 도시 및 주거환경정비법(<https://www.law.go.kr/>, 2023년 12월 16일 검색)

3) 중장기 : 건축 설계 지원 등을 통한 도급 계약 불확실성 완화

□ 공사비가 상승함에 따라 공사 계약금액 조정 관련 분쟁 해결을 위한 제도 개선 필요

- 물가 변동시 조정을 위한 세부기준이 모호하여 최근 급격한 공사비 상승 국면에서 공사 발주자와 시공사 간 계약 금액의 원활한 조정과 협의에 어려움³²⁾
- 국토교통부는 '23년 8월 「민간건설공사 표준도급계약서」 고시 개정안(제22조)³³⁾을 통해 물가변동 조정기준을 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」³⁴⁾ 제74조에 따른 품목조정률 또는 지수조정률을 활용하도록 규정
 - 납품대금의 10% 이상인 주요 원재료 가격이 계약 당사자간 협의하여 정한 비율(10% 이내 범위) 이상으로 변동하는 경우 변동분에 연동하여 납품대금을 적용하는 납품대금 연동제도 민간건설공사 표준도급계약서(제22조의 2)에 반영
 - 분쟁 해결방식에 대한 계약당사자간 사전합의를 유도하기 위해 도급 계약 체결시점에 조정 또는 중재 중 하나를 분쟁해결 방식으로 합의를 통해 정하도록 규정(제41조)
- 민간건설공사 표준도급계약서 개정을 통해 물가변동 조정방식 등을 구체화하였다는 점에서 의미가 있지만, 구체적인 설계서 산출내역서에 기초하지 않은 도급계약은 분쟁의 소지가 있기 때문에 사전에 예방할 수 있는 노력 필요

□ 재개발·재건축 조합에 대한 건축 설계 지원과 관리 강화로 공사비 갈등 사전 예방

- 재개발·재건축 조합은 일반적으로 사업 추진을 위한 비용과 전문지식이 부족하기 때문에, 건축 설계안이 부적합하거나 완성도가 낮은 문제가 나타나며, 이에 기초하여 도급계약을 체결하는 경우 향후 갈등 및 분쟁의 소지가 있음
 - 공동주택은 집합적 재산권 행사와 관련 되어 공공성이 있기 때문에, 원활한 사업 수

32) 대한건축사협회 건축사신문. 2023. 민간공사에도 자켓값 상승분 반영... '민간건설공사 표준도급계약서' 개정 고시. 8월 30일. <https://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=16050> (2023년 12월 17일 검색)

33) 민간건설공사 표준도급계약서. [시행 2023.8.31.] [국토교통부고시 제2023-493호, 2023. 8. 31., 일부개정] (국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr> 2024년 1월 11일 검색)

34) 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙(약칭: 국가계약법 시행규칙). [시행 2023. 11. 2.] [기획재정부령 제1022호, 2023. 11. 2., 일부개정]. (국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr/> 2024년 1월 11일 검색)

행을 위해 지자체에서 초기에 재개발·재건축을 위한 비용을 조합에 지원 필요

- 조합에 설계비용을 지원하고, 적격 설계업체의 선정, 구체적인 과업 내용 명시 등을 통해 내역에 기초한 공사 도급 계약이 이루어질 수 있도록 해야 함

- 조합에서 재개발·재건축 사업의 동력을 얻기 위해 건축 관계법령에 부합하지 않고, 사업성을 부풀린 설계안을 이용하여 주민 동의를 받는 경우가 있으며, 이는 향후 설계도면의 구체화 과정에서 허가권자인 지자체 및 시공사와의 분쟁 요인

- 서울시는 압구정 3구역 설계공모 시 발생한 문제점을 해결하기 위해 '23년 12월 「서울시 공공지원 정비사업 시공자 선정 기준」 개정」을 통해 대안설계 범위 또는 개별홍보 금지 위반시 업체 입찰 무효 내용을 포함하였고, 사업시행계획인가 시 공사비 검증기관에 검증을 의무적으로 요청하도록 함³⁵⁾

- ※ 압구정 3구역에서 입찰 참여자가 서울시 기준 용적률인 300%를 초과한 360% 대안 설계안을 조합에 제시하였으며, 이에 서울시는 해당 업체를 공모지침을 위반한 혐의로 고발 및 조합에 공모 절차 중단의 시정명령을 내렸지만, 선정을 강행하였고, 이후 조합은 설계사 선정을 취소하고 재공모하기로 결정³⁶⁾

□ LH와 같이 공사 관리에 대한 전문성을 갖춘 공공 지원조직을 통해 사업 관리 지원 강화

- LH는 수많은 주택사업 경험을 통해 사업 관리 노하우를 갖고 있으므로, 장기적으로 재개발·재건축을 위한 공공 지원조직을 육성하여 이를 통해 설계사 선정 및 관리, 시공사에 대한 입찰 등에 대한 지원 필요

- LH에서 사용하는 과업 내용서, 제안서 평가기준, 공사계약 일반조건, 공사계약 특수 조건 등을 준용하여 공사비 증액시 분쟁 요소를 방지할 수 있도록 개선 필요

35) 경향신문. 2023. 서울시 정비사업 시공자 선정기준 개선...압구정 3구역 재발 막는다. 12월 28일. <https://m.khan.co.kr/local/Seoul/article/202312281108001#c2b>. (2024년 1월 11일 검색)

36) 조선일보. 2023. 압구정 3구역, 결국 설계사 재공모...서울시에 백기. 8월 29일. https://www.chosun.com/economy/real_estate/2023/08/29/F57JECTPFFG4TL6GCTWWLDHLJE/ (2024년 1월 11일 검색)

3. 주택공급 기반 개선방안

1) 단기 : 지역업체 인센티브 제도 개선 및 확대

□ 다양한 규모의 건설사를 육성·지원하여 공급의 변동성을 낮출 필요

- 소수의 건설사에 주택공급이 의존하게 될 경우 위기 상황에서 리스크가 빠르게 전이될 우려가 있으며, 주택공급의 변동성도 증가하게 됨
 - 영국³⁷⁾은 1970년대부터 수차례 주택시장의 경기 변동을 경험하였고, 건설업자의 이익 추구 행태와 거시경제 상황 변동이 가장 큰 영향을 미친 것으로 알려져 있음
 - 건설 관련 규제와 복잡한 허가 절차 외에 건설업자들의 리스크 회피 행태와 대기업 중심의 주택산업 구조가 주택공급을 어렵게 하는 문제로 지적되고 있으며, 최근에는 이민자 수의 증가 등으로 주택 수요는 상승했으나 건설 비용 증가 등으로 수익성은 감소하여 주택공급이 항상 부족한 상황임
 - 따라서, 주택공급의 변동성을 낮추기 위해 불필요한 관련 규제를 개선하는 것 외에 중소·중견 건설사들을 육성할 필요

□ 중소·중견 기업이 참여한 주택공급 사업에 대한 지원 확대

- 현재 부산, 광주, 대구 등을 중심으로 지역업체가 재건축·재개발 등의 정비 사업에 참여할 경우 용적률 등의 인센티브를 제공(표 4-1 참조)
 - 부산은 정비사업에 지역건설업체 참여를 권장하고, 일자리 창출 및 지역경제 활성화에 기여하기 위해 지역건설업체 참여 시 인센티브를 확대
 - 대전은 지역경제 활성화를 위해 지역업체 참여비율에 따라 기준용적률에 허용용적률을 합해 최대 15~30%의 용적률 인센티브를 제공
 - 울산은 지역건설산업의 경쟁력 강화를 위해 '24년 공동주택 특전 제도를 도입하고, 공동주택 200세대 이상 사업에 지역업체가 참여하면 최대 20%의 인센티브를 제공

37) 영국 사례는 국토연구원(2023)의 국외출장 결과보고서-영국, 오스트리아를 참고하여 연구진 작성

표 4-1 | 지역업체 인센티브 제도 개요

구분	부산	대전	울산																																																																																	
도입 취지	지역경제 활성화 및 일자리 창출	지역경제 활성화	지역건설산업의 경쟁력 강화																																																																																	
인센티브 내용	<ul style="list-style-type: none"> · 지역건설업체는 부산광역시 소재 건설업자 및 등록사업자, 설계자를 의미 · 참여비율은 지역건설업체의 경우 전체 공사비, 설계자의 경우 전체 설계비용을 기준으로 산정 <p><지역업체 참여비율에 따른 인센티브></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">단독/공동도급</th> <th colspan="2">하도급</th> <th colspan="2">설계자</th> </tr> <tr> <th>참여비율</th> <th>인센티브</th> <th>참여비율</th> <th>인센티브</th> <th>참여비율</th> <th>인센티브</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100%</td> <td>20%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>50% 이상</td> <td>16%</td> <td>70% 이상</td> <td>6%</td> <td>50% 이상</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>40% 이상</td> <td>15%</td> <td>60% 이상</td> <td>5%</td> <td>40% 이상</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>30% 이상</td> <td>13%</td> <td>50% 이상</td> <td>4%</td> <td>30% 이상</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>20% 이상</td> <td>9%</td> <td>40% 이상</td> <td>3%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>15% 이상</td> <td>7%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>10% 이상</td> <td>5%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5% 이상</td> <td>4%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	단독/공동도급		하도급		설계자		참여비율	인센티브	참여비율	인센티브	참여비율	인센티브	100%	20%	-	-	-	-	50% 이상	16%	70% 이상	6%	50% 이상	5%	40% 이상	15%	60% 이상	5%	40% 이상	4%	30% 이상	13%	50% 이상	4%	30% 이상	3%	20% 이상	9%	40% 이상	3%	-	-	15% 이상	7%	-	-	-	-	10% 이상	5%	-	-	-	-	5% 이상	4%	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> · 시공업체와 도시·교통 등에 대한 기준 용적률은 각각 8%와 2%이며, 시공업체의 경우 증상향도 가능 <p><참여비율에 따른 인센티브></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>참여율</th> <th>허용 용적률</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">시공업체</td> <td>80% 이상</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>70% ~80%</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>60% ~70%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>50% ~60%</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>40% ~50%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>30% ~40%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>20% ~30%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>도시, 교통 등*</td> <td>30% 이상</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	구분	참여율	허용 용적률	시공업체	80% 이상	20%	70% ~80%	19%	60% ~70%	18%	50% ~60%	17%	40% ~50%	15%	30% ~40%	10%	20% ~30%	5%	도시, 교통 등*	30% 이상	-	<ul style="list-style-type: none"> · (대상) 200세대 이상 공동주택 건립 공사 · (내용) 울산지역 업체의 참여율(공동도급, 하도급, 분리발주 공사, 설계용역, 지역 생산 자재, 지역 장비, 기타 항목)에 따라 용적률을 최대 20% 완화 · (시·군구 역할) <ul style="list-style-type: none"> - 시는 공동주택 특전 제도 지침 마련, 위원회 심의, 제도 운영 실태 점검(모니터링) 등 - 구군은 공사 현장에 지역업체 참여율 점검, 미 이행 특전 환원 등 이행관리 업무를 담당
	단독/공동도급		하도급		설계자																																																																															
	참여비율	인센티브	참여비율	인센티브	참여비율	인센티브																																																																														
	100%	20%	-	-	-	-																																																																														
	50% 이상	16%	70% 이상	6%	50% 이상	5%																																																																														
	40% 이상	15%	60% 이상	5%	40% 이상	4%																																																																														
	30% 이상	13%	50% 이상	4%	30% 이상	3%																																																																														
	20% 이상	9%	40% 이상	3%	-	-																																																																														
	15% 이상	7%	-	-	-	-																																																																														
	10% 이상	5%	-	-	-	-																																																																														
5% 이상	4%	-	-	-	-																																																																															
구분	참여율	허용 용적률																																																																																		
시공업체	80% 이상	20%																																																																																		
	70% ~80%	19%																																																																																		
	60% ~70%	18%																																																																																		
	50% ~60%	17%																																																																																		
	40% ~50%	15%																																																																																		
	30% ~40%	10%																																																																																		
	20% ~30%	5%																																																																																		
	도시, 교통 등*	30% 이상	-																																																																																	
근거	2030 부동산광역시 도시 및 주거환경 정비 기본계획	공동주택 특전 제도(예정) 지구단위계획 수립지침	공동주택 특전 제도(예정) 지구단위계획 수립지침																																																																																	

주1 : *는 도시, 교통, 경관계획, 건축설계, 광고를 의미함

자료 : 부산광역시(2019,179); 대전광역시(2020, 6); 울산광역시 홈페이지(<https://www.ulsan.go.kr/rep/> 2023년 12월 17일 검색)을 참고하여 연구진 작성

- 관련 제도 정비를 통해 해당 지역 건설사뿐 아니라 중견·중소건설사들이 참여할 경우에도 일정한 인센티브를 제공할 수 있는 방안을 마련

2) 단기 : 사업재구조화를 통해 리츠 활용 주택공급 방안 마련

□ 사업성 재평가를 통해 재구조화가 가능한 부동산PF 사업을 선별

- 현재의 주택시장 여건을 고려하여 부동산PF 사업에 대한 사업성을 재평가하고, 이를 기반으로 이해관계자의 손실 및 위험 분담 추정
 - 지역별 주택가격, 분양 수요, 실제 공사비 등을 추정하여 사업성을 평가하고, 각 주체별 손실 및 위험 분담을 통해 정상화 가능성을 진단
- 이를 통해 사업재구조화가 가능한 사업장을 선별하고, 추가적인 자금 유입을 통해 주택공급을 지원

□ 리츠를 활용한 사업재구조화 및 복합개발 방식을 통해 사업성을 개선 필요

- 특히, 일부 분양 사업 중 기금 출자 등의 지원을 통해 사업성이 개선될 경우 리츠를 활용해 주택을 공급
 - 리츠를 활용할 경우 공모의무 등 복잡한 규정이 적용되기는 하지만, 미분양 리스크를 축소하는 등의 효과가 발생하고 임대주택 공급이라는 공공성도 확보할 수 있으므로 국민 주거안정에 기여하는 측면이 있음
 - 예를 들어, 1기 신도시와 같이 대단지 노후 아파트나 주택이 밀집해 있는 지역의 경우 대규모 정비사업이 진행될 가능성이 있고, 이때 주민 이주단지 조성이 필수적으로 요구될 것임
 - 따라서, 부동산PF 사업 중 1기 신도시 인근 지역에서 진행되고 있는 주택 분양 또는 비주택 사업을 임대주택 사업으로 전환하여 정비사업의 이주단지로 활용
- 더불어, 주민들이 리츠를 활용해 주택공급을 희망할 경우 다양한 지원책을 제공함과 동시에 복합개발을 통해 사업성을 보완할 필요
 - 정비사업은 기본적으로 해당 주민들이 원하는 방식으로 개발하는 것을 원칙으로 하되, 조합방식이나 신탁방식으로 개발하는데 제약이 따르는 사업지역에 대해서는 복합 개발 방식의 리츠를 활용해 주택을 공급할 필요

3) 단기 : 공공지원 민간임대 공급 활성화를 위한 제도 개선

□ 건설공사비 상승 등으로 공공지원 민간임대주택 사업의 착공이 지연되고 있는 실정

- 건설 원자재 가격 상승과 노무비 급증 등으로 공공지원 민간임대주택 사업의 사업성이 악화되면서 이미 출자 승인된 사업도 착공이 지연되고 있는 실정
- 미착공 사업은 경기 파주 2곳, 경기 평택 1곳, 인천 2곳, 부산 1곳으로 대부분 수요가 많은 수도권에 위치하고 있음

표 4-2 | 2020~2023년 9월 출자승인된 정비연계 뉴스테이 사업 중 착공지연사업 현황

구분	승인연도	소재지	공급세대	사업계획		실제 진행	
				착공	준공	착공	준공
1	2020	경기 파주	949	'21.11	'24.12	미착공	
2	2020	경기 파주	863	'21.5	'24.3		
3	2021	인천	1,112	'22.8	'25.5		
4	2021	경기 평택	1,230	'22.7	'25.3		
5	2021	인천	2,662	'23.5	'26.7		
6	2022	부산	6,341	'23.4	'26.10		
계			13,157			-	

자료 : 이데일리, 2023. “공공지원 민간임대, 절반 사업 취소 “추진 속도내야” 10월 19일.

<https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=01541606635774560&mediaCodeNo=257>

(2023년 12월 16일 검색)을 참고하여 연구진 수정 작성

- 일부 공공지원 민간임대주택사업의 경우 조합과 시공사간 분쟁으로 사업이 지연되는 사례도 발생

□ 실질 공사비 고려 등의 제도 개선 및 기업형 장기임대리츠 활용 확대 필요

- 상승된 실질 공사비를 고려한 기금수익률 조정 여지, 토지비의 적절성, 분양가 산정 및 임대주택 매입시점 조정 등의 제도 개선을 검토하고, 기업형 장기임대리츠 활용을 확대하기 위한 제도적 기반을 조성

4) 중장기 : 양질의 공공주택 공급 확대 및 신속한 사업 추진

□ 일반 정비사업이 불가능하거나 사업성이 열악한 지역의 주택공급 사업에 대한 공공참여 확대

- 정비사업이 안되는 지역이나 사업성이 열악한 지역에는 공공기관이 참여하여 사업성을 확보하고 절차를 간소화하여 사업이 신속하게 진행되도록 지원
 - 사업의 필요성은 높으나 조합설립 등의 절차를 시행함에 있어 주민 동의율을 충족시키지 못하는 지역·사례 등을 검토하고, 심의 과정의 통합 가능성 등을 분석하여 제도를 개선
 - 자력으로 사업시행이 어려운 지역 사업의 경우 공공의 참여를 확대하고, 공공분양 등을 시행하는 사업에 대해서는 지원을 확대

□ 신도시 공공택지와 공공주택 공급을 확대하고, 신속한 사업속도 제고를 위한 제도 개선

- 신도시 내 유희부지 등의 활용 가능성을 검토하여 공공택지 물량을 확대하여 공급하고, 보상 절차 등을 검토하여 간소화를 추진
 - 도심내 위치한 국유지, 공유지, 사유지 등의 유희부지 이용 가능성 검토를 통해 공공택지 공급을 확대하여 수요에 대응한 주택공급이 적기에 이루어질 수 있도록 할 필요
- 주택시장 위축으로 민간의 주택공급이 원활하지 않은 상황임을 고려하여 공공주택의 공급을 확대하고, 민간사업 중 공공으로 전환이 가능한 사업에 대해서는 공공주택 용지로 전환하여 활용
 - 신도시 내 대규모 정비사업이 동시에 이루어질 가능성이 있고, 이때 양질의 정주환경 제공이 가능한 주민 이주단지 조성이 필수적이므로, 공공주택 공급을 확대하여 이주단지로 활용하도록 할 필요
 - 또한 건설공사비의 지속적 상승이 예상되고 있어 상대적으로 저렴한 가격에 분양받을 수 있는 뉴홈 등의 공공분양 주택에 대한 관심도 높은 만큼 양질의 공공주택 공급을 확대할 필요
 - 다만, 공공주택 사업에도 민간이 함께 참여할 수 있도록 민간참여 사업을 확대

5) 중장기 : 건설 인력 확충 방안 마련

□ 건설 현장의 기술인력 및 외국인 근로자 부족으로 최근 인건비가 증가하는 추세

- 코로나 19의 장기화로 외국인 근로자의 입국이 제한됨에 따라 건설현장의 인력 부족과 인건비 상승, 공사비 상승이 연쇄적으로 나타남(오찬중, 2023)
 - 인력 수급 불안으로 공사효율 저하, 공사지연과 함께 원가(현장 유지비 등)상승과 추가적인 금융비용이 발생하여 공사비가 상승(오찬중, 2023)
- 건설사의 94%가 최근 3년간 건설현장에서 기술인력 채용이 어려웠다고 응답했으며, 88%는 이와 같은 기술인력 부족 현상이 중장기적으로 지속될 것이라고 예상(한국건설산업연구원, 2023)
- 건설기능인력의 고령화로 생산성 하락 및 안전문제 발생에 대한 우려 증가
 - 건설근로자공제회에 따르면, '23년 5월 기준 건설기능인력의 평균연령은 51.4세이고, 60대 이상의 비중은 25.5%인 것으로 조사³⁸⁾(건설근로자공제회 경영전략본부 조사연구센터, 2023)

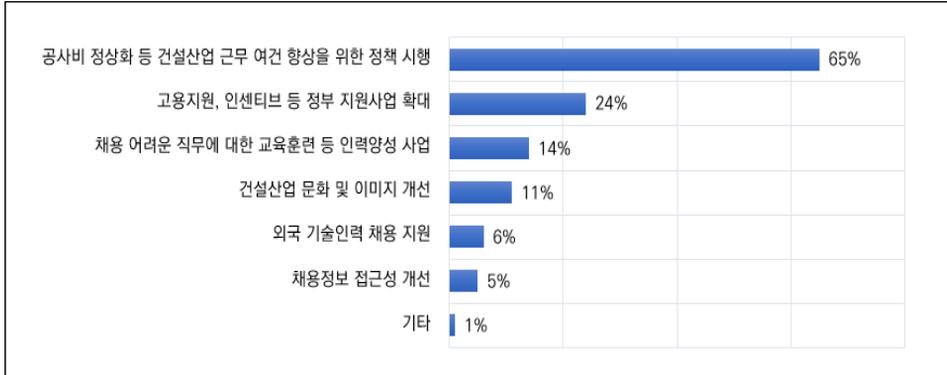
□ 중장기적으로 건설산업 환경 개선과 인력양성 사업 등 정책 시행 필요

- 건설현장의 기술인력 부족 문제는 근본적으로 저성장과 고령화 등 국가 경제 및 산업 전반에서의 시작되는 문제이기 때문에 산업 전반의 해결 노력이 필요(한국건설산업연구원, 2023)
- 종합건설사를 대상으로 한 건설현장의 기술인력 실태조사 결과 현장 기술인력 확보를 위한 방안에 대해 가장 많은 건설사가 '공사비 정상화 등 건설산업 근무여건 향상을 위한 정책 시행'(65%)을 응답(한국건설산업연구원, 2023)
 - 그 외 '고용지원, 인센티브 등 정부 지원사업 확대' 24%, '채용 어려운 직무에 대한 교육훈련 등 인력양성 사업' 14%, '건설산업 문화 및 이미지 개선' 11%, '외국 기

38) 건설근로자공제회는 매월 통계청의 경제활동인구조사, 건설경기동향조사 등을 활용하여 건설기성 및 건설기능인력 동향을 발표하고 있음

술인력 채용 지원' 6%, '채용정보 접근성 개선' 5% 순으로 응답

그림 4-3 | 현장 기술인력 확보를 위한 방안



자료 : 한국건설산업연구원(2023, 4)

6) 중장기 : 부동산PF 구조 개선

□ 부동산PF 사업은 고위험 사업으로 실무에서 제3자의 신용보강을 요구하는 것이 일반적

- 부동산개발 사업은 사업기간이 상당하며, 대규모의 자금이 투입되는 사업으로 주택시장 경기 변동에 따라 수익 변동성이 큰 편임
 - 주택시장 경기가 호황일 때는 투입한 자본 대비 고수익을 올릴 수 있으나, 사업참여자 간의 이해관계가 복잡하여 갈등이 빈번하게 발생하고, 관련 정책이나 금리 등의 변동에 의해 사업성이 좌우되는 측면이 있음(김정주, 2022)
- 이처럼 부동산개발 사업은 미래 불확실성이 큰 사업으로 금융공급 시 책임준공이나 연대보증 등의 다양한 형태로 시공사의 신용보강을 요구
 - 글로벌 금융위기 이전 시공사를 대상으로 이루어지던 신용보강이 금융위기에는 이후 사업 시행 단계에 따라 증권사, 신탁사, 시공사로 다양화된 측면은 있으나, 기본적으로 시공사의 신용등급과 시공능력평가순위 등이 금융공급 시 중요하게 고려되고 있는 실정(김정주, 2022)

- 국내 부동산PF는 일반적으로 제3자의 신용보강을 요구하고 있어 원금 손실 가능성을 포함하고 있는 PF의 이론적 개념과 상이한데, 이는 부동산개발 사업이 고위험 사업이라는 점과 관련이 있음(김정주, 2022)

□ 자금력이 부족한 시공사의 경우 과도한 레버리지를 활용하여 개발 사업을 추진

- 시행사는 총사업자금의 10% 정도를 자기자본으로 마련하며, 토지매입비 대부분을 브릿지론으로 조달(이보미, 2023)
 - 브릿지론의 경우 대형증권사가 제공하는 토지담보대출의 LTV는 평균 77.5%, 중소형 증권사는 평균 93.4% 수준으로 일부 개발사업에서는 매우 적은 자본금으로 토지 매입을 시도하기도 함(이보미, 2023)
- 적은 자기자본으로 사업을 시행하는 경우가 많아 공급금융 제공 시 수분양자와 시공사 등에 위험을 분산하는 구조로 부동산PF가 발전(이보미, 2023)
 - 미국 등과는 달리 수분양자의 계약금 및 중도금대출이 사업비에 사용되는 구조로 대주단이 담보물에 대한 담보권을 온전히 확보하기 어려운 측면도 존재

[참고 : 부동산PF 구조와 해외 부동산PF 특징]

① 미국과 국내 부동산PF 구조

- 미국의 부동산 개발방식은 매우 다양한데, 일반적으로 시행사와 투자자가 함께 참여하여 유한책임회사(Limited Liability Company, LLC)를 구성(이보미, 2023)
 - 이때 LLC가 마련한 초기 자본금은 총 사업비의 20~30% 수준임

한국 및 미국의 부동산PF 자금조달 비교



주: PF 자금조달구조에서 각 비용 및 이익 비중은 임의로 설정
 자료 : 이보미(2023, 6)

- 미국, 캐나다, 영국, 호주 등의 경우 주거용 콘도미니엄이나 상용업무부동산 등을 선분양(주로 상업용부동산)하는 사례가 있으나 수분양자의 자금을 사업비로 활용하지는 않고 있음 (이보미, 2023)
 - 미국의 경우 대주단이 선분양비율 50% 이상을 요구하기도 하나, 이는 사업비 확보 목적이 아닌 사업성 확인 목적이며, 선분양비율이 높을수록 대출이자도 감소하게 됨

② 해외 부동산PF의 특징

- PF 사업의 개발주체는 주로 전문 개발업자이며, PF 자금은 개발사업의 관리운영단계에서 활용하고, 사업수행능력과 함께 사업성에 기초해 PF 사업의 가능여부를 결정(정희남·박준, 2013)
 - (PF 사업의 개발주체) 대부분 전문 개발업자가 PF 사업을 주도하며, 네덜란드의 경우 금융기관의 자회사인 ING 부동산개발회사(ING은행)이나 Bouwfonds MAB(Rabo 은행)가 대표적인 부동산 개발회사임
 - (PF 자금의 용도) 토지 매입비용은 대부분 개발주체인 SPC가 자기자본으로 충당하고, 공사비 및 기타 비용은 단기자금 형태로 PF 대출을 통해 충당하는 것이 일반적임
 - (PF 사업의 평가) 개발회사의 상환능력, 과거 상환실적, 적정한 자기자본 확보 여부 등이 중요한 평가항목으로 사업수행능력과 함께 사업타당성이 PF 사업의 가능여부를 결정하는 중요한 요소임

□ 개발부동산의 담보가치와 사업성 평가를 기반으로 공급금융 구조 개편

- 다양한 인센티브를 제공하여 시행사가 사업초기 자금을 다양한 투자자로부터 원활히 확보할 수 있도록 유도하고, 장기적으로는 시행사의 자본요건을 강화하여 부동산PF 부실로 인한 위험 전이를 축소시킬 필요
 - 다만, 미국 등과 다른 부동산개발시장의 환경을 염두에 둘 필요가 있으며, 시공사의 신용에 의존하기보다 부동산PF 사업에 대한 내실 있는 사업성 평가를 통해 금융공급이 이루어지도록 구조를 개선

7) 중장기 : PF 모니터링 강화

□ '19년부터 금융당국은 정기적으로 부동산PF 대출 현황을 점검하고 있음

- '19년부터 금융당국은 부동산PF 관리를 위해 업권별 부동산PF 익스포저 규모 추이와 건전성 지표들을 점검하고, 종합관리시스템 구축 등의 상시 모니터링 체계 구축을 추진(금융위원회, 2019)
 - 대표적 건전성 지표인 연체율을 비롯해 PF 대출 잔액 등을 점검하고, 잠재리스크 관리를 위해 건전성 규제 정비, 리스크 실태점검, 종합관리시스템 구축 등을 계획
 - 종합관리시스템의 경우 가계, 기업, 금융 부문에서 일어나는 부동산금융 관련 정보의 수집 범위를 확대하고 상시인 모니터링 체계를 구축하는 것이 주요 내용임
- '22년말 레고랜드 사태가 발생하면서 부동산PF 문제가 다시금 대두되면서 건전성 지표를 주기적으로 점검하고 있으며, 대내외적 여건 변화 및 잠재 위험 요인을 모니터링하고 있음
 - 부동산PF 대출잔액과 연체율은 금융위원회를 통해 3개월 주기로 공표하고 있으며 대주단 협약 및 사업자 보증, 사업재구조화 현황 등을 밀착 모니터링하고 있음

□ 정부는 '10년 저축은행의 부동산PF 대출이 부실화되면서 감독강화 방안을 마련한 바 있음

- 글로벌 금융위기 이후인 '10년 주택시장의 경기 침체로 저축은행의 부동산PF 대출이 문제가 되어 저축은행의 자구노력을 유도하고, 금융시장 안정을 위해 정책지원을 실시(금융위원회, 2010)
 - 현재와 유사하게 구조조정기금 및 캠프를 통해 부실우려가 있는 PF 대출을 인수 하도록 하고, 증자와 사업 매각을 통한 자구노력을 유도하였음
- 당시 PF대출 모니터링을 위해 PF대출 상시감시시스템을 구축·운영하는 등 PF대출 사후관리 강화 방침을 마련한 바 있음(금융위원회, 2010)
 - '10년 6월 금융당국은 '저축은행 PF대출 문제에 대한 대책 및 감독강화 방안' 을 발표하였으며, 이를 통해 PF대출 사후관리 강화, 저축은행 감독역량 강화 등을 마련

- PF대출 사후관리 강화 방안으로 PF 대출 관련 통계자료를 신속하게 집계·분석하고, 활용도를 제고하기 위해 PF대출 상시감시시스템 구축·운영하고, PF대출 관련 충당금 적립의 적정성 등을 중점검사항목으로 선정하여 검사를 강화

- 저축은행의 감독역량 강화를 위해 시스템에 의한 저축은행 감독이 가능하도록 감독 방식을 개선하고, 금감원-예보의 공동검사를 대폭 확대

• 정부는 ‘10년 저축은행뿐 아니라 은행 등 여타 금융권역에 대해서도 PF대출 상시감시 시스템을 구축할 것을 계획하였으며, 유사한 정책방안이 ‘19년에도 발표

그림 4-5 | PF대출 모니터링 체계 구축

<p>저축은행 PF대출 문제에 대한 대책 및 감독강화 방안 (‘10년 6월 25일)</p>	<p>제2차 거시건전성 분석협의회 부동산PF 익스포져 건전성 관리 방안 (‘19년 5월 17일)</p>
<p>III. 저축은행 감독강화 방안</p> <p>1 PF대출 사후관리 강화</p> <p>① (상시감시체계 마련) PF대출 모니터링 및 통계의 신속한 집계·분석·활용도 제고 등을 위해 PF대출 관련 정보를 DB화하여 「PF대출 상시감시시스템」 구축·운영</p> <p>* 은행 등 여타 금융권역도 PF대출 상시감시 시스템을 구축하여 전 금융권 PF대출에 대한 모니터링 및 사후관리를 강화</p> <p>※ 「PF대출 상시감시시스템」 주요 내용</p> <p>① PF사업종별로 관리번호를 부여하고, 신규 PF대출 취급시 사전 보고하여 관리번호 및 주간시 지정</p> <p>② 대출금·연체여부, 사업진행상황(포지매입·인허가·공시진행 등) 등 PF대출 관련 정보 입력 및 관리</p> <p>③ 신디케이트론의 경우 주간시 저축은행이 포지매입률, 공시진행률, 시공시 신용도 등 PF사업 진행상황을 사후관리(주간사는 대주단 저축은행에 포지매입률 등 진행상황 통보(매일))</p> <p>② (자율 위크아웃 관리강화) 자율 위크아웃제도가 본래 취지에 따라 운영될 수 있도록 제도를 보완하고 사후관리 강화</p> <p>예시) ① 자율 위크아웃 신규 진입 허용시 외부 전문평가기관의 ‘정상화 가능성에 대한 구체적 의견’, ‘정상화 단계별 이행 일정표’ 등을 제출</p> <p>② 저축은행중앙회가 위크아웃 이행계획 적정 진행여부 점검 및 점검결과와 미흡시 위크아웃 제외 및 건전성 재분류 지도</p> <p>③ 금감원은 저축은행중앙회의 위크아웃 이행계획 점검결과 등에 대한 검사 강화</p>	<p>【부동산PF 익스포져 건전성 관리 방안】</p> <p>□ 손 사무처장은 은행권은 부동산 PF 익스포져를 줄여온 반면, 비은행권은 적극적으로 익스포져 규모를 늘려 왔음에 주목</p> <p>* 부동산PF 대출 (‘13년말→‘18년말, 조원) : (순금융권) 39.3 → 64.0 (은행) 21.5 → 17.1 (비은행) 17.8 → 46.9</p> <p>○ 이에 따라, PF 대출 관련 스트레스 상황에서 금융권 완충력·복원력이 낮아지는 것은 아닌지 점검해야 한다고 지적</p> <p>○ PF 대출 관련 건전성 지표가 현재는 양호한 수준이나, 여건 변화로 여러 사업장들이 동시에 영향을 받아 대출 건전성이 일시에 변동할 가능성이 있음에 유의해야 한다고 언급</p> <p>* 순금융권 부동산PF 대출 연체율(%): (‘14말)9.4 (‘16말)4.1 (‘18말)2.3</p> <p>○ 아울러, PF 채무보증의 경우 부실인식을 손쉽게 이전시켜 채무보증 리스크를 누적시키고 있을 가능성 등도 살펴봐야 함을 강조</p> <p>□ 부동산PF 익스포져의 잠재리스크 관리를 위해 ①건전성 규제 정비, ②리스크 실태점검, ③종합관리시스템 구축 등을 추진할 예정</p> <p>① PF 익스포져에 대한 위험가중치와 대손충당금 적립률 등이 적정 수준인지 검토하고,</p> <p>- 일권간에 규제공백이나 규제차익이 있어 익스포져가 전이(spillover)되는 부분이 있는지도 파악하고 대응</p> <p>② 부동산PF 익스포져에 대한 스트레스테스트를 실시하고 요구의 금융회사를 선별하여 리스크 관리실태를 점검</p> <p>③ 「부동산 익스포져 종합관리시스템」을 구축하여 가계·기업·금융투자 부분의 부동산금융과 관련된 데이터 수집 범위를 확대하고 상시 모니터링 체계를 구축</p>

자료 : 금융위원회(2010, 9); 금융위원회(2019, 2-3)

□ 부동산PF 모니터링 체계를 점검하고, 폭넓은 데이터 수집을 통해 실효성 있는 상시 종합점검시스템 구축

• ‘10년 당시 저축은행, 은행 등 금융권역에 대한 부동산PF 실시간 상시감시

시스템 구축을 추진한 바 있으나, 다시금 부동산PF 대출이 문제가 되고 있어 상시모니터링 시스템을 집중 점검할 필요

- 부동산PF 현황에서 살펴보았듯이, 최근 증권사나 저축은행 등을 중심으로 PF 부실 우려가 다시 불거지고 있어 모니터링 체계가 적절히 구축되어 있는지, 관련 정보가 적절히 수집·분석되고 있는지를 분석하여 보완 및 개선방안을 점검할 필요

• 모니터링의 범위는 기업-금융권(-가계)으로 설정하고, 자금의 흐름과 용도, 브릿지론 및 본PF에 대한 위험 수준을 측정할 수 있는 상시점검시스템을 마련

- 기업과 관련해서는 시공사 PF 우발채무 규모, 미수금 추이, 운전자본부담 및 차입금 관리 수준 등을 모니터링하되, 사업장 단위별로 현황 파악이 가능하도록 모니터링 체계를 구축

- 금융권에 대해서는 부동산PF 대출규모, 연체율, 자기자본 대비 부동산PF 비중, PF대출 고정이하여신 비율 등을 부동산 유형별로 구분하여 모니터링하고, 브릿지론 과 본PF 대출은 신용보강 여부, 준공 위험, 분양위험, 매매가격 대비 분양가 비율 등을 리스크 관리 기준으로 설정하고 모니터링을 실시

- 시스템 구축 시 기업 데이터와 금융권 데이터를 서로 연계하여 사업장, 지역, 개발 사업의 유형별로 모니터링이 가능하도록 하고, 대상 사업의 범위는 주택공급 사업을 1차적으로 한 후 지식산업센터나 관광지 개발 사업 등으로 추후 확장할 필요

- 필요시 가계부문의 데이터도 연계하되, 가계에서 이루어지는 자금흐름과 관련해서는 현재와 같은 차주단위 데이터뿐 아니라 가구단위 분석이 가능하도록 구축하고, 분양 및 주택담보대출과 관련된 정보를 폭넓게 수집·분석

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- NICE신용평가. 2023. 장기전에 대비해야 하는 금융업권. 12월 6일
- 건설근로자공제회 경영전략본부 조사연구센터. 2023. 건설기성 및 건설기능인력 동향. 6월. 서울: 건설근로자공제회.
- 관계부처 합동. 2023. 향후 부동산 PF 대응방향. 3월 6일 보도자료
_____. 2022. 희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현방안. 8월 16일. 보도자료
- 국토교통부. 2022. 국민주거안정 실현방안. 보도자료
- 국토연구원. 2023. 국외출장 결과 보고서-영국, 오스트리아. 세종: 국토연구원
- 금융감독원. 2023. 여전업권과 상호금융업권은 자율협약을 본격 시행하여 부동산PF·공동대출 사업장 정상화를 지원합니다. 4월 21일 보도자료
- 금융위원회. 2010. 저축은행 PF대출 문제에 대한 대책 및 감독강화 방안. 6월 25일 보도자료
_____. 2019. 제2차 거시건전성 분석협의회 개최. 5월 17일 보도자료
_____. 2023a. '1.30일부터 특례보증자리론 신청을 접수합니다 - 금리상승기 4%대 고정금리 모기지론 공급으로 주거안정망 확충'. 1월 12일 보도자료
_____. 2023b. PF 대주단 협약식 개최. 4월 27일 보도자료
_____. 2023c. 금융시장 현안 점검소통회의 개최. 12월 11일 보도참고자료
_____. 2023d. 부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검. 9월 12일 보도자료
- 금융위원회·금융감독원. 2023. 「주택공급 활성화 방안」 금융분야 과제 추진계획 점검·소통회의 개최. 10월 5일 보도자료
- 김정주. 2022. '부동산PF위기' 원인 진단과 정책적 대응방안. 건설이슈포커스. 2022년

-
- 11월. 서울: 한국건설산업연구원
- 대전광역시. 2020. 대전시, 2030 도시 및 주거환경정비기본계획 확정 고시. 6월 28일
보도자료
- 변세일·박천규 외. 2018. 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구
(I): 지역별 수요대응 주택공급 방안. 세종: 국토연구원
- 부산광역시. 2019. 2030 부산시 도시 및 주거환경 정비 기본계획
- 오찬중. 2023. 국내외 환경에 의한 급격한 공사비 상승이 주택공급에 미치는 영향. 한국
주택학회 산학협력 세미나 「우리나라 주택공급 실태와 전망」 발표자료
(2023. 10. 20.)
- 이보미. 2023. 우리나라 부동산PF 구조의 문제점과 시사점. 금융브리프 논단. 32권 12
호. 서울: KIF 한국금융연구원
- 이삼수·이상준. 2011. 도시정비사업의 사업추진 실적 및 주택공급 기여도 분석. 도시행
정학보, 24(1), 39-63.
- 장남종·신상영 외. 2011. 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구. 서울연구원
정책과제연구보고서.
- 정우택·이윤환, 2018. 도시정비법상 공공지원제도 활성화에 관한 연구. 법학연구
18(2): 185-201.
- 정희남·박준. 2013. 부동산개발사업평가체계 도입 및 운영방안. 부동산포커스 60호.
<https://m.blog.naver.com/kabblog/70168977656> (2023년 11월 16일 검색)
- 하나금융경영연구소. 2023. 부동산 PF시장 현황 및 전망(2023년 5월 4일 제1호)
- 한국건설산업연구원. 2022. 국내 제로에너지 건축물 정책의 진단과 과제. 건설동향브리
핑. 제852호. 2022. 4. 18
- _____. 2023. 건설현장 기술인력 부족 실태와 영향. 건설동향브리핑 제
920호(2023. 8. 18.)
- 한국은행. 2022. 최근 부동산 기업금융의 주요 특징 및 잠재리스크 평가. 금융안정보고
서. 12월호. 125-139

【 웹사이트 】

HF 한국주택금융공사 홈페이지. 특례보증자리론. https://www.hf.go.kr/ko/sub01/sub01_01_05.do. (2023년 12월 16일 검색)

KB주택가격동향 <https://data.kbland.kr/kbstats/wmh?tIdx=HT01&tIdx=weekAptSalePriceInx> (2023년 11월 13일, 2023년 12월 16일 검색)

KB주택가격동향조사. <https://data.kbland.kr/kbstats/wmh?tIdx=HT04&tIdx=monthBuyAdvIdx>. (2023년 12월 16일 검색)

SBS Biz, 2023. [뉴스 '까' 페] 상호금융 참여 'PF 대주단' 재가동...부실 사업장 급한 불 '진화'. 4월 27일. <https://biz.sbs.co.kr/article/20000115518>, (2023년 12월 18일 검색)

경향신문, 2023. 서울시 정비사업 시공자 선정기준 개선...압구정 3구역 재발 막는다. 12월 28일. <https://m.khan.co.kr/local/Seoul/article/202312281108001#c2b>. (2024년 1월 11일 검색)

국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙(약칭: 국가계약법 시행규칙). [시행 2023. 11. 2.] [기획재정부령 제1022호, 2023. 11. 2., 일부개정]. (국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr/> 2024년 1월 11일 검색)

국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr/> (2023년 12월 16일 검색)

국가지표체계. 주택보급률 <https://www.index.go.kr/unity/potal/indicator/IndexInfo.do?cdNo=2&clasCd=10&idxCd=F0177> (2023년 9월 25일 검색)

국가통계포털. 미분양주택현황보고. <https://kosis.kr/index/index.do> (2023년 9월 23일 검색)

국토교통 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. (2024년 2월 4일 검색)

뉴욕연방준비은행 홈페이지 <https://www.newyorkfed.org/> (2024년 2월 4일 검색)

대한건축사협회 건축사신문, 2023. 민간공사에도 자칫값 상승분 반영... '민간건설공사 표준도급계약서' 개정 고시. 8월 30일. <https://www.ancnews.kr/news/article>

View.html? idxno=16050 (2023년 12월 17일 검색)

동아일보. 2023. “상반기 착공 아파트, 작년의 절반… “2~3년뒤 집값 상승 우려””. 8월 30일. <https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20230829/120926949/1> (2023년 9월 23일 검색)

경향신문. 2023. “인구감소 시대라는데…집은 왜 계속 부족할까”. 9월 18일. https://m.khan.co.kr/economy/real_estate/article/202309180600025#c2b (2023년 9월 23일 검색)

매일경제. 2023. 건설현장 중대재해법 수렁... “안전에 500억 더 써도 사고 여전” 7월 21일. <https://www.mk.co.kr/news/realstate/10790566> (2023년 12월 18일 검색)

민간건설공사 표준도급계약서. [시행 2023. 8. 31.] [국토교통부고시 제2023-493호, 2023. 8. 31., 일부개정] (국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr/> 2024년 1월 11일 검색)

산업통상자원부 홈페이지 https://tongsangnews.kr/webzine/1762201/sub1_2.html (2023년 12월 14일 검색)

서울경제. 2023. “건설비 현실화 시급…책임준공확약도 손질 필요” 9월 21일. <https://www.sedaily.com/NewsView/29URQO5HME> (2023년 9월 23일 검색)

서울특별시 정비사업 정보몽땅. 공공지원제도. <https://cleanup.seoul.go.kr/cleanup/view/coordinator.do>. (2023년 12월 17일 검색)

연합뉴스. 2023. ‘특례보증자리론 일반형 공급 이달 중단... 우대형은 내년 1월까지’. 9월 13일. <https://www.yna.co.kr/view/AKR20230913084100002>. (2023년 12월 16일 검색)

연합인포맥스. 2023. 증권사 부동산 PF 건전성 비상...연체율 17.3%·부실률 21.8%. 9월 21일 <https://news.einfomax.co.kr/news/articleView.html? idxno=4281891> (2023년 9월 23일 검색)

울산광역시 홈페이지 <https://www.ulsan.go.kr/rep/> (2023년 12월 17일 검색)

-
- 이데일리. 2023. “공공지원 민간임대, 절반 사업 취소 “추진 속도내야”” 10월 19일. <http://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=01541606635774560&mediaCodeNo=257> (2023년 12월 16일 검색)
- 이코노미스트. 2023. 공사비 검증 의뢰 쏟아지는 한국부동산원 “난감하네”. 6월 17일. <https://economist.co.kr/article/view/ecn202306120037>. (2024년 1월 11일 검색)
- 인천일보. 2023. “최근 재건축 조합․시공사 간 공사비 갈등으로 공사중단 현장 속출... 정부는 탁상행정”. 10월 25일. <https://www.incheonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1217441>. (2023년 12월 17일 검색)
- 조선비즈. 2023. 내년 건설현장 내국 인력 17만명 부족... “숙련 외국인 도입 확대해야” 11월 29일. https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2023/11/29/747CY7ZBI5ELFIIY3KDQZPL6KI/. (2024년 1월 11일 검색)
- 조선일보. 2023. ‘부동산 PF 최대 15조 손실 예상... 내년부턴 부실 정리해야’. 12월 12일. <https://www.chosun.com/economy/stock-finance/2023/12/12/RKI25HQLTFHJ5LI7JGHQ2P6II4/> (2023년 12월 16일 검색)
- 조선일보. 2023. 압구정 3구역, 결국 설계사 제공모... 서울시에 백기. 8월 29일. https://www.chosun.com/economy/real_estate/2023/08/29/F57JECTPFFG4TL6GCTWWLDHLJE/ (2024년 1월 11일 검색)
- 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage/T186503126543136.do> (2023년 12월 16일 검색)
- 통계청. 건설업임금실태조사 https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=365&tblId=TX_36504_A000&conn_path=I3 (2024년 2월 4일 검색)
- 통계청. 생산자물가지수 https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=301&tblId=DT_404Y016&conn_path=I3 (2024년 2월 4일 검색)
- 파이낸셜뉴스. 2023. “1000억 빌리면 350억 떼가요”... 치솟는 PF 금리에 시행사 ‘한숨’. 9월 6일. <https://www.fnnews.com/news/202309061053113170> (2023년

12월 14일 검색)

파이낸셜타임즈. 2023. Rise in US core inflation highlights stubborn price pressures. 12월 12일. <https://www.ft.com/content/51111dac-7084-4a02-9c6f-334bb86f2d3f> (2023년 12월 13일 검색)

한겨레. 2023. 반년 만에 1.7% 뚝 분양가상한제 기본형 건축비... 분양가 상승 우려. 9월 15일. <https://www.hani.co.kr/arti/economy/property/1108565.html>. (2024년 1월 11일 검색)

한국건설기술연구원. 건설공사비지수. <https://cost.kict.re.kr/#/> (2023년 9월 23일 검색)

한국건설기술연구원. 건설공사비지수. <https://cost.kict.re.kr/#/notice/file/detail/36807> (2024년 2월 4일 검색)

한국경제. 2023. “LH가 미분양 아파트 사줬으면 하는데...” 건설사 날벼락. 3월 6일. <https://www.hankyung.com/article/202303069830i>. (2024년 1월 11일 검색)

한국부동산원. 부동산 거래현황. https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/statisticsViewer.do?menuId=LHT_64010 (2023년 12월 16일 검색)

한국은행. 경제통계시스템. 시장금리일별. CD(91일) <https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat> (2023년 9월 25일 검색)

한국은행. 기준금리 추이 <https://www.bok.or.kr/portal/singl/baseRate/list.do?dataSeCd=01&menuNo=200643> (2023년 12월 13일 검색)

헤럴드경제. 2023. “집사값다 늘고, 공급은 줄고...지표가 집값 상승을 가리킨다 [부동산360]”. 9월 11일. <https://biz.heraldcorp.com/view.php?ud=20230911000767> (2023년 9월 23일 검색)

국가통계포털. 미분양주택현황보고 <https://kosis.kr/index/index.do> (2024년 3월 10일 검색)

딜사이트. 2023. 돌관공사의 추억. 1월 18일. <https://dealsite.co.kr/articles/97430> (2023년 12월 20일 검색)

수시 23-27

주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구

연구진 김지혜, 이길제, 전성제, 이수욱, 최진도

발행인 심교언

발행처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발행 2023년 12월 29일

주소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전화 044-960-0114

팩스 044-211-4760

가격 비매품

I S B N 979-11-5898-921-7

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2023, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시십시오.

김지혜, 이길제, 전성제, 이수욱, 최진도. 2023. 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구.

세종: 국토연구원.

이 연구보고서는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구

Feasible Strategies to Stabilize Housing Supply



제1장 연구의 개요

제2장 주택공급 계획 및 공급 현황

제3장 주택공급 지연 원인

제4장 주택공급 개선을 위한 정책방안



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

