

	보 도 자 료	
	작성	주택·부동산연구본부 황관석 부연구위원(044-960-0367)
	배포	홍보팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

미분양주택 위기단계별 정책 대응방향

국토研, 국토정책Brief 제948호

- 급격한 금리 인상과 유동성 축소에 따른 분양가 상승, 일부 지역은 공급 과잉 등의 요인으로 인해 2022년 하반기 이후 미분양주택은 준공후 미분양주택을 중심으로 증가 추세이며 국민경제에 미치는 부정적 영향을 고려하면 위험수준에 따라 제한적인 지원책이 필요하다.
- 국토연구원(원장 심교언) 주택·부동산연구본부 황관석 부연구위원과 연구진은 국토정책Brief 제948호 “미분양주택 위기단계별 정책 대응방향”을 통해 미분양주택의 시기별, 지역별 변동원인과 위험지표를 살펴보고 위기단계별 정책 대응방향을 제시하였다.
 - 미분양주택 해소를 위한 정책의 기본방향은 첫째, 미분양주택에 대한 정책 대응은 위기단계(관심, 위험진입, 위험발생)별로 정책수단과 정책강도를 달리하는 방안을 고려하되 공급자 지원과 수요자 지원을 구분하여 접근
 - 둘째, 미분양주택의 규모별, 유형별 분포특성과 금융시장요인(공급 과잉, 유동성 등), 가격요인(높은 분양가 등) 등 미분양주택 변동원인에 따라 대응방안을 도출하는 방향으로 접근
- 현재 미분양주택은 대부분 관리가 가능한 수준이나, 향후 경기 침체 여부 등에 따라 증가할 가능성이 있으므로 건설사의 자구책 마련을 전제로 위기단계별 선제적 대응전략이 필요하다.
 - (관심단계: 전국 기준, 6.4만 호 이상) 기존 수요자 지원정책과 함께 유동성 지원을 통한 공급자 간접지원을 중심으로 정책 추진
 - (위험진입단계: 전국 기준, 9.9만 호 이상) 미분양주택 매입 시 취득세·양도세 감면 등 수요자 지원을 강화하고 특히 민간임대리츠의 경우 취득세, 종합부동산세 등의 과도한 세부담으로 사업 추진이 어려운 상황이기 때문에 세제 감면 정책 지원이 필요
 - (위험발생단계: 전국 기준, 13.4만 호 이상) 위험발생지역 또는 2,000호 이상의 미분양주택이 있는 시·군·구 지역을 대상으로 공공매입정책(매입임대, 환매조건부 등)을 부분적으로 적용

□ 황관석 부연구위원과 연구진은 위기단계별 정책대응과 함께 미분양주택의 분포특성과 변동원인을 고려하여 다음과 같은 정책방향을 제시하였다.

- 최근 중소형 면적의 미분양주택 분포비중이 높은 점을 고려하여 실수요 지원정책과 연계를 강화할 필요가 있으며, 악성 미분양으로 불리는 준공 후 미분양주택으로의 전환을 최소화
- 미분양주택의 증가원인이 급격한 금리 인상과 분양가 상승, 일부 지역에서의 공급 과잉에 있는 점을 고려하여 건설사의 자구책을 전체로 한 PF유동성 지원과 지역별 공급관리정책을 병행하여 추진

첨부. 국토정책brief 948호(미분양주택 위기단계별 정책 대응방향)



보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보팀 김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.