



보도자료

작성 기획조정실 김지혜 연구위원(044-960-0167)

배포 홍보팀 김지형 3급행정원(044-960-0582)
 홍보팀 이호창 팀장(044-960-0428)

보도일시 즉시 보도 가능

주택공급 상황분석과 안정적 주택공급 전략

국토研, 국토정책Brief 제962호

※ '24년 4월 정정된 주택공급실적 자료를 반영하여 브리프의 통계수치를 수정함

□ 국토연구원(원장 심교언) 기획조정실 김지혜 연구위원과 연구진은 국토정책Brief 제963호 “주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략” 을 발간하였다.

- 2023~2027년 주택공급계획을 살펴보면 5년간 전국에 270만 호를 공급하고, 수요를 고려하여 수도권에 58.5%, 정비사업과 공공택지사업 등에 51.9%를 배분

□ 2023년 전국 주택공급 실적(연평균 대비)의 경우 인허가와 준공은 80.0%를 상회하나, 착공은 54.7%로 매우 저조한 것으로 나타났다.

- 전체기간(2005~2022년) 연평균 실적 대비 수도권의 2023년 실적은 인허가 77.8%, 착공 54.3%, 준공 108.2%이며, 비수도권의 실적은 인허가 85.8%, 착공 55.2%, 준공 95.4% 수준으로 전국과 유사하게 착공 실적이 저조한 것으로 분석

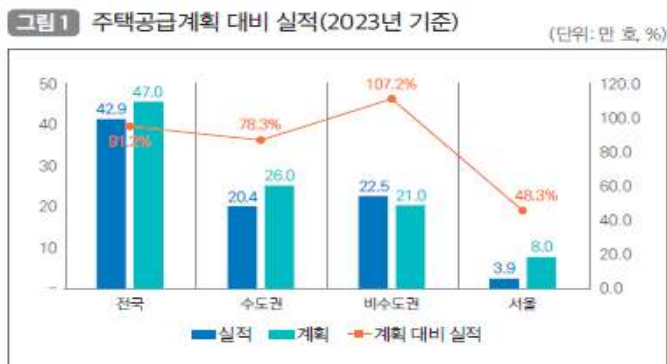
- * 최근 10년(2013~2022년) 연평균 실적 대비 수도권의 2023년 실적은 인허가 72.9%, 착공 44.8%, 준공 96.1%이며, 비수도권의 실적은 인허가 78.3%, 착공 46.6%, 준공 84.3% 수준

- 서울의 2023년 주택공급 실적(전체기간 연평균 대비)은 인허가, 착공, 준공 모두 65.0% 미만으로 전국의 실적과 비교해 매우 저조한 수준

- 전체기간 연평균 실적 대비 2023년 실적은 인허가 56.7%, 착공 44.3%, 준공 63.7% 수준

- * 최근 10년 연평균 실적 대비 2023년 실적은 인허가 51.9%, 착공 37.1%, 준공 56.7% 수준

- 2023년 공급계획 대비 실적(인허가)의 경우 전국은 91.2% 수준이며, 서울은 48.3%로 매우 저조



□ 주택공급 지연으로 금리 인상과 건설공사비 증가 등의 5가지를 제시하였다.



- 주택공급 지연의 주요 원인은 금리 인상과 건설공사비 증가, 주택시장 경기 위축으로 인한 사업성 악화로 분석
- 기준금리 인상의 여파로 2023년 기준 브릿지론의 대출금리는 평균 10%를 기록하였으며, 팬데믹 기간 일반철근(2021년 기준) 62.9%, 시멘트와 레미콘(2022년 기준)이 각각 20.0%를 넘는 가격 상승률을 나타냄
- KB부동산 주택가격동향조사에 따르면, 2023년 전국 주택종합 매매가격지수 변화율은 대체로 음(-)을 나타내 주택시장의 경기 위축이 지속
- 또한 부동산 개발금융의 한계, 도급계약상의 불확실성으로 인한 사업지연, 공사비 증가와 공기 증가 요인 등도 공급지연의 원인



□ 김지혜 연구위원과 연구진은 원활한 주택공급을 위한 정책 개선방안을 다음과 같이 제시하였다.

- (기본방향) 원활한 주택공급을 위한 정책 개선 필요성과 실현 가능성을 고려하여 분쟁 예방·조정 방안과 주택공급 기반 개선방안을 제시
- 공급 과잉과 부족 상황이 반복되지 않도록 공급주체들의 수요예측력을 강화하고, 공사비용 절감방안 마련과 미분양 해소를 위한 자구 노력이 병행될 필요
- (분쟁 예방·조정 방안) 단기 방안으로 공공부문의 공사비 갈등 사전 예방·조정 기능 강화와 신탁방식에서의 주민의견 반영 강화 방안을, 중장기 방안으로 건축 설계 지원 등을 통한 도급계약 불확실성 해소방안을 제안
- (주택공급 기반 개선방안) 단기 방안으로 지역업체 인센티브 제도 개선, 리츠를 활용한 사업재구조화, 공공지원 민간임대 활성화를, 중장기 방안으로 공공주택 공급 확대, 건설인력 확충방안 마련, 부동산금융 종합정보망 구축 등을 추진할 것을 제안

첨부. 국토정책brief 963호(주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략)

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