

# 국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2024. 1. 8.  
No. 948



발행처 국토연구원  
발행인 심교언  
www.krihs.re.kr

황관석 부연구위원  
김지혜 부연구위원  
이윤상 부연구위원

## 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향

### 주요 내용

- 급격한 금리 인상과 유동성 축소에 따른 분양가 상승, 일부 지역은 공급 과잉 등의 요인으로 인해 2022년 하반기 이후 미분양주택은 증가 추세
  - 2023년 2월 이후 소폭 감소하였으나 준공 후 미분양주택은 증가
- 미분양주택의 위기단계는 장기평균수준을 고려하여 정상, 관심, 위험진입, 위험발생 등 4개로 구분할 수 있으며 2023년 10월 현재 수도권은 정상단계, 지방은 관심단계를 보임
- 미분양주택의 위험은 PF대출 부실, 주택착공 감소, 건설업 폐업과 부도, 건설업 취업자 수 감소로 이어져 국민경제에 부정적 영향을 미치고 있음
- 과거 IMF 외환위기, 글로벌 금융위기 당시 전국의 미분양주택이 10만 호를 넘어서면서 본격적인 대책이 추진되었으며 수요자 측면에서는 세제 지원이, 공급자 측면에서는 환매조건부 매입정책과 유동화채권(P-CBO)을 통한 유동성 지원정책이 미분양주택 해소에 큰 역할을 담당
- 미분양주택 해소방안에 대해서는 찬반 의견이 있을 수 있으나 국민경제에 미치는 부정적 영향을 고려하면 위험수준에 따라 제한적인 지원책이 필요

### 정책방안

- ① 미분양주택의 위험수준 평가결과에 따라 관심, 위험진입, 위험발생 등 위기단계별로 접근하되 건설사의 자구책 마련을 전제로 미분양주택의 분포특성과 변동원인을 고려한 정책이 필요
- ② 관심단계에서는 공급자에 대한 유동성 등의 간접지원을 추진하고, 위험진입단계에서는 미분양주택 매입 시 취득세 감면 및 매입임대사업자 지원 등 수요자 위주의 정책으로 전환하며, 위험발생 단계에서는 공공의 미분양주택 매입(매입임대, 환매조건부) 등을 추진
- ③ 최근 중소형 면적의 미분양주택 분포비중이 높은 점을 고려하여 실수요 지원정책과 연계를 강화할 필요가 있으며, 악성 미분양으로 불리는 준공 후 미분양주택으로의 전환을 최소화
- ④ 미분양주택의 증가원인이 급격한 금리 인상과 분양가 상승, 일부 지역에서의 공급 과잉에 있는 점을 고려하여 PF유동성 지원과 지역별 공급관리정책을 병행하여 추진

# 01. 미분양주택 현황과 변동원인

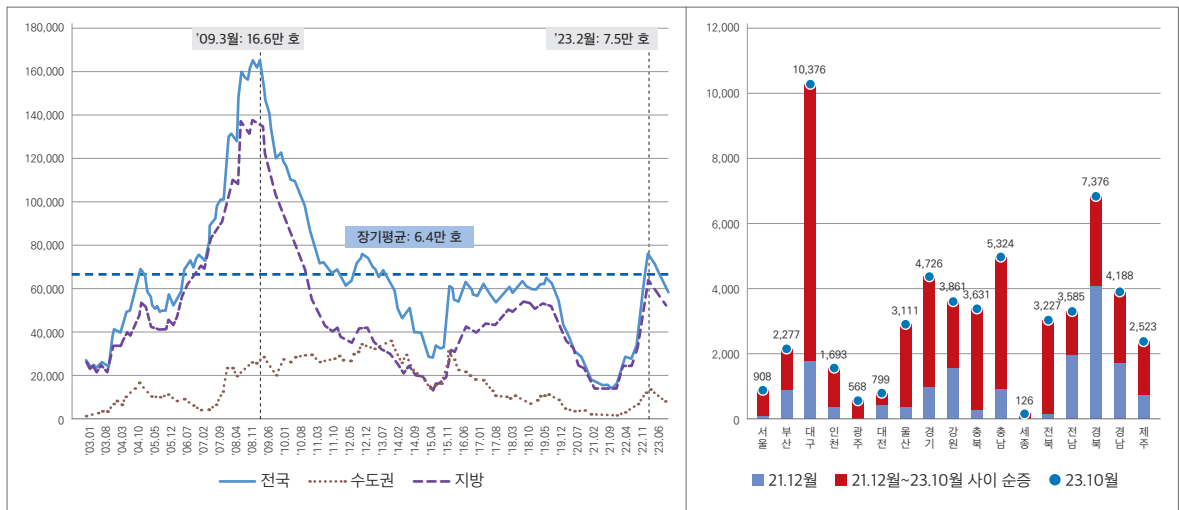
## 미분양주택 현황과 분포특성

2022년 하반기 급격한 금리 인상과 유동성 축소로 지방의 미분양주택이 빠르게 증가하면서 장기평균을 상회하고 있으나 중소형 면적의 비중이 높아 정부 지원 시 해소 가능성에 대한 기대감 상승

- 전국 미분양주택은 2021년 9월 1.4만 호로 저점을 보인 이후 2023년 2월 7.5만 호까지 증가하여 장기평균(20년간, 6.4만 호)을 상회하였으나 신규 분양 감소 등의 영향으로 2023년 10월 현재 5.8만 호 수준으로 감소
  - 미분양주택은 수도권보다 대구(1만 376호), 경북(7,376호), 충남(5,324호) 등 대부분 지방에 분포
  - ‘준공 후 미분양주택’은 미분양주택의 추세에 후행하는 특성이 있는데, 2023년 10월 기준 1만 호로 전체 미분양주택의 17.5%를 차지하고 있으며 장기평균(20년간, 1.9만 호)과 비교해서도 낮은 수준
- 글로벌 금융위기 당시인 2009년 3월의 경우 85㎡ 면적을 초과하는 미분양주택이 전체의 56.6%를 차지하였던 반면 2023년 10월 현재에는 실수요계층이 선호하는 60~85㎡ 면적이 71.5%로, 과거보다는 시장상황이 호전되거나 정부 지원 시 미분양 해소의 가능성이 높은 상황

그림 1 미분양주택 변동 추이(좌) 및 지역별 분포현황(우)

(단위: 호)

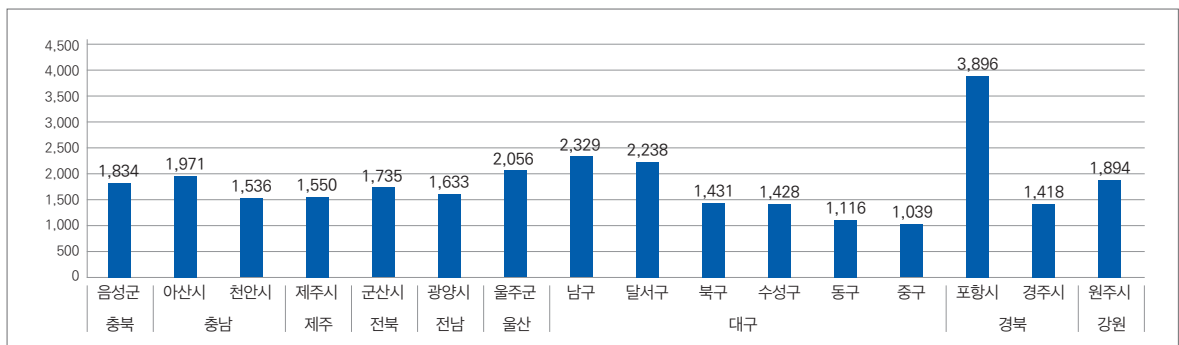


자료: 국토교통통계누리. 미분양주택현황보고. <https://stat.molit.go.kr/portal/cate/partStts.do?stts=0150000> (2023년 12월 8일 검색).

- 2023년 10월 현재 1,000호 이상의 미분양주택이 분포하는 시·군·구는 총 16곳으로 나타났으며 2,000호 이상인 지역도 4곳으로 나타남
  - 경북 포항시가 3,896호로 미분양주택이 가장 많았으며 대구 남구 2,329호, 달서구 2,238호, 울산 울주군 2,056호, 충남 아산시 1,971호, 강원 원주시 1,894호, 충북 음성군 1,834호, 전북 군산시 1,735호순임
  - 대구의 경우 남구, 달서구, 북구, 수성구, 동구, 중구 등 6개 구에서 미분양주택이 각각 1,000호 이상이었음

그림 2 미분양주택이 1,000호 이상인 시·군·구 현황(2023년 10월 기준)

(단위: 호)



자료: 국토교통통계누리. 미분양주택현황보고. <https://stat.molit.go.kr/portal/cate/partStts.do?stts=0150000> (2023년 12월 8일 검색).

## 미분양주택의 시기별, 지역별 변동원인

미분양주택은 주택수급의 불균형 측면에서 보면 주택의 과잉공급, 거시경제 측면에서 보면 높은 금리와 정부정책 등에 기인하여 발생하며 시기별, 지역별로 변동원인이 다르다는 특성이 있음

- (분석방법) 시기별 미분양주택 변동원인에 대한 비교분석은 시·도별 패널 자료를 바탕으로 확률효과모형을 이용하였으며, 지역별(수도권, 지방) 변동원인에 대한 비교분석은 시계열 분석을 적용
- (분석기간) 시기별 분석은 글로벌 금융위기를 전후한 2006년 1분기~2015년 1분기까지와 코로나19 팬데믹을 전후한 2015년 1분기~2023년 1분기의 두 기간으로 구분하였으며, 지역별 분석은 통계자료 활용이 가능한 2015년 4분기 이후를 기준으로 분석
  - 유동성에 대한 지표로는 CD금리와 M2 통화량을 적용하였으며 CD금리에 대한 결과를 중심으로 정리
- (분석결과①) 시·도별 패널 자료를 바탕으로 미분양주택의 변동원인을 시기별로 구분하여 분석한 결과, 글로벌 금융위기 대비 코로나19 팬데믹 기간에 금리(유동성)의 영향이 확대(<표 1> 참조)
  - 주택공급 요인인 주택건설 인허가실적은 양 기간에서 모두 통계적으로 유의하였으며, CD금리의 계수 값은 글로벌 금융위기 기간 동안 0.087이었으나 코로나19 팬데믹 기간에서는 0.162로 약 2배 정도 확대

표 1 시기별 미분양주택 변동원인에 대한 패널분석(확률효과모형) 결과

구분	글로벌 금융위기 전후 (2006년 1분기~2015년 1분기)		코로나19 팬데믹 전후 (2015년 1분기~2023년 1분기)	
	계수 값	t통계량	계수 값	t통계량
상수항	-0.480	-3.742 ***	-0.106	-0.409
LOG(주택건설 인허가실적(-3), 3분기 이동평균)	0.066	4.334 ***	0.070	2.360 **
CD금리(-1)(%)	0.087	7.214 ***	0.162	4.066 ***
LOG(GDP)(차분)	0.154	0.108	3.531	1.383
LOG(미분양주택(-1))	0.949	81.944 ***	0.896	52.133 ***
조정된 R <sup>2</sup>	0.94		0.85	

주: 1) 아파타가격지수는 다른 변수와의 내생성을 고려하여 분석에서 제외하였으며 자기상관 문제를 제거하기 위해 자기시차항을 포함하여 모형을 설정.

2) \*, \*\*, \*\*\*은 통계적 유의수준 10%, 5%, 1%에서 각각 유의함을 의미.

- (분석결과②) 전국, 수도권, 지방에 대한 권역별 미분양주택의 변동원인을 비교 분석한 결과 주택공급, 금리, 유동성, 재고주택가격 대비 분양가격비율 변수가 통계적으로 유의미한 영향을 미친 가운데, 지방보다 수도권에서 CD금리가 미분양주택 변동에 미치는 영향이 더 큰 것으로 나타남(<표 2> 참조)

표 2 권역별 미분양주택 변동원인 비교분석(시계열모형) 결과

구분	전국		수도권		지방	
	계수 값	t통계량	계수 값	t통계량	계수 값	t통계량
상수항	-7.093	-3.040 ***	-23.411	-4.817 ***	-4.619	-0.939
LOG(주택건설 인허가실적(-3), 3분기 이동평균)	1.168	5.947 ***	2.571	5.616 ***	1.025	2.830 ***
CD금리(-1)(%)	0.480	7.826 ***	1.217	8.666 ***	0.278	2.140 **
LOG(GDP)(차분)	2.183	0.568	12.896	1.767 *	0.972	0.167
재고주택가격 대비 분양가격비율	4.185	5.823 ***	1.979	2.542 **	2.992	2.505 **
조정된 R <sup>2</sup>	0.88		0.86		0.65	

주: 1) 재고주택가격 대비 분양가격비율은 m<sup>2</sup>당 기준이며, 지방의 경우 자료의 한계로 5개 광역시 평균값을 적용.

2) \*, \*\*, \*\*\*은 통계적 유의수준 10%, 5%, 1%에서 각각 유의함을 의미.

## 02. 미분양주택의 위험과 파급영향

### 미분양주택의 위험지표 분석

미분양주택의 위험지표는 장기평균과 표준편차를 활용한 0~100의 값을 갖는 경험분포를 생성하여 위험수준을 평가할 수 있으며 정상, 관심, 위험진입, 위험발생 등 4단계로 구분 가능

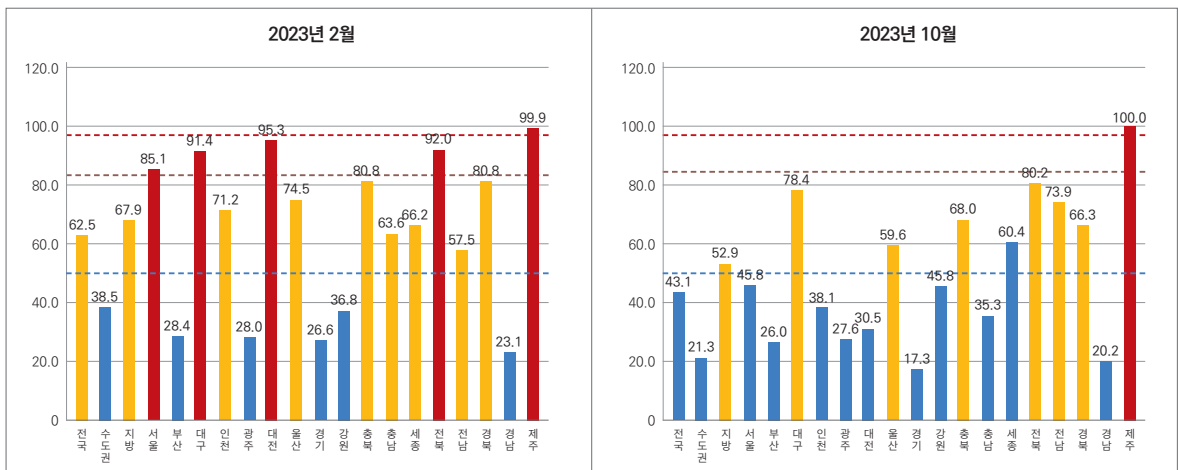
- 미분양주택의 위험과 위기단계별 임계치는 건설교통부(2007), 국토교통부(2016), 이수욱 외(2022) 등의 선행연구와 전문가 자문을 고려하여 정상단계는 장기평균 미만, 관심단계는 장기평균 이상, 위험진입단계는 '장기평균 + 1표준편차' 이상을 적용하고 위험발생단계는 '장기평균 + 2표준편차' 이상 값을 적용하여 구분

표 3 미분양주택 위험지표의 위기단계 구분

미분양 위기단계	임계치 설정	위험지표 수준
위험발생단계	'평균 + 2표준편차' 이상	97.1 이상
위험진입단계	'평균 + 1표준편차' 이상 ~ '평균 + 2표준편차' 미만	84.1 이상 ~ 97.1 미만
관심단계	평균 이상 ~ '평균 + 1표준편차' 미만	50 이상 ~ 84.1 미만
정상단계	평균 미만	50 미만

- 미분양주택 위험수준 진단결과, 2023년 현재 수도권은 정상단계, 지방은 관심단계로 분석
- 구체적으로 살펴 보면, 미분양주택 고점시점인 2023년 2월에 비해 위험진입단계 이상의 지역은 최근 들어 감소하였으나, 대구, 울산, 충북, 전북, 전남, 경북, 제주 등 지방에서는 여전히 관심단계 이상을 유지
- 이 중 제주는 위험발생단계가 유지되고 있으나, 변동성이 큰 외지인 투자 수요층을 타깃으로 한 도심외곽주택 중심으로 해석에 유의 필요

그림 3 권역, 시·도별 미분양주택 위험지표 및 위기단계 평가(2023년 2월 대비 2023년 10월)



주: 점선은 경험분포를 활용한 위기단계이며 맨 아래의 파란색 선은 관심단계 임계치, 중간의 갈색 선은 위험진입단계 임계치, 맨 위의 주황색 선은 위험발생단계 임계치를 의미함.

자료: 국토교통통계누리. 미분양주택 현황보고(<https://stat.molit.go.kr/portal/cate/partStts.do?stts=0150000>, 2023년 12월 8일 검색)를 활용하여 연구진 작성.

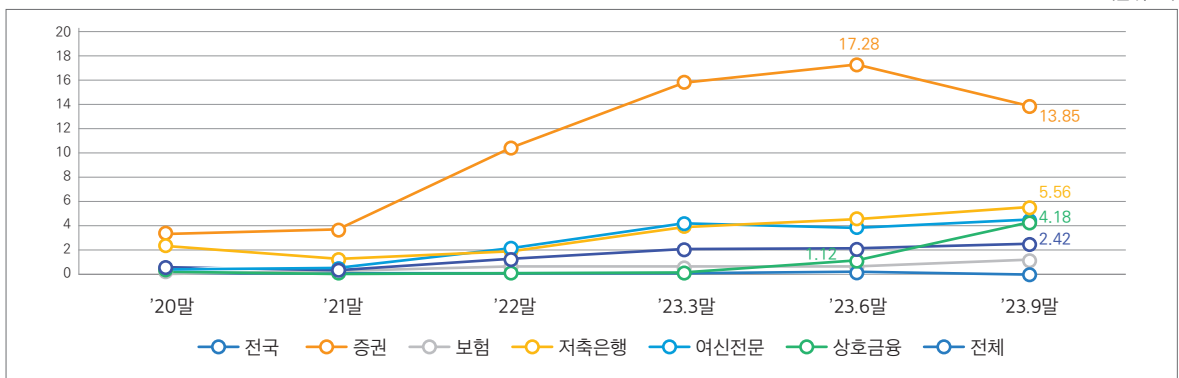
## 미분양주택 위험의 파급영향

미분양주택 위험은 PF대출 부실, 신규 주택착공 감소, 건설업 폐업 또는 부도, 건설업 취업자 수 감소 등 국민경제에 부정적 영향을 미치고 있음

- 2023년 9월을 기준으로 할 때 전체 PF대출 잔액은 134.3조 원으로 2020년 말 대비 41.8조 원 증가하였으며, 은행권 44.2조 원, 비은행권(은행을 제외한 증권, 보험, 저축은행, 상호금융 등) 90.1조 원으로 비은행권의 비중이 67.1%를 차지(금융위원회, 금융감독원 2023b)
  - 전체 금융기관의 연체율은 2023년 9월 말 기준 2.42%로 2022년 말 대비 1.23%p 상승하였으며 상호금융의 경우 2023년 3월 말 기준으로 0.1%였던 연체율이 9월 말 기준 4.18% 수준으로 상승(금융위원회, 금융감독원 2023a; 2023b)
  - 증권사의 연체율은 2021년 말 이후 점차 증가하여 2023년 6월 말 17.28%를 나타냈으나 9월 말에는 소폭 감소하여 13.85% 수준을 기록

그림 4 PF대출 연체율 추이

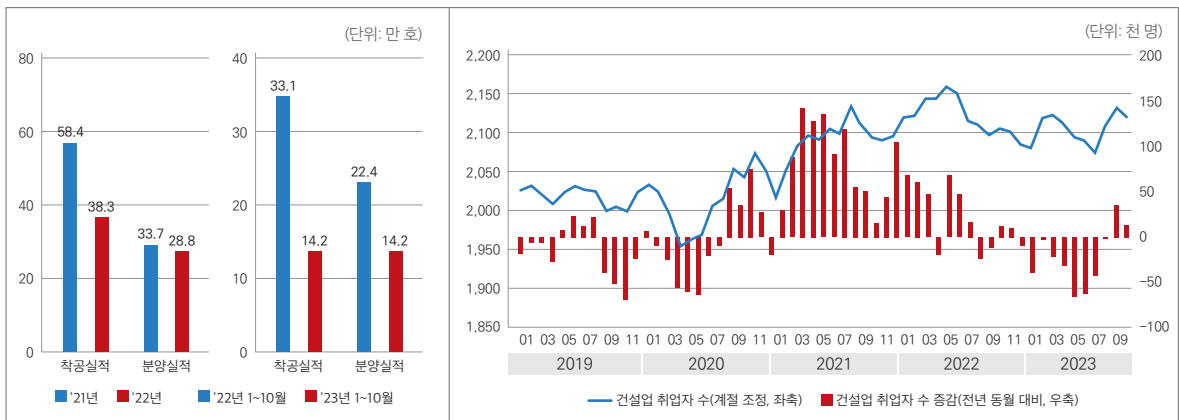
(단위: %)



자료: 금융위원회, 금융감독원 2023a, 금융위원회, 금융감독원 2023b, 9를 참고하여 연구진 작성.

- 건설업 부도업체는 2023년 1~10월 사이 12개사(종합 6개사, 전문 6개사)로 아직은 양호한 수준이나 건설업 폐업업체는 동기간 326개사로 전년 동기(179개사) 대비 증가하였으며<sup>1)</sup> 주택착공실적과 분양실적은 2022년 감소한 데 이어 2023년에도 크게 위축됨에 따라 건설경기도 점차 어려워지고 있음
  - 전국의 주택착공실적은 2023년 1~10월 사이 14.2만 호로 전년 동기(33.1만 호) 대비 57.2% 감소하였으며 공동주택분양실적 또한 2023년 1~10월 사이 14.2만 호로 전년 동기(22.4만 호) 대비 36.5% 감소
- 신규 주택착공실적 감소는 건설업 취업자 수 감소로 이어져 2023년 5월의 경우 전년 동월 대비 6.6만 명이 감소하였으며, 최근 소폭 증가세로 돌아서 2023년 10월에는 전년 동월 대비 1만 4천 명 증가

그림 5 주택착공실적과 분양실적(좌) 및 건설업 취업자 수 추이(우)



자료: 국토교통통계누리 주택착공실적; 공동주택분양실적. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2023년 12월 20일 검색); 국가통계포털. 경제활동인구조사. <https://kosis.kr/index/index.do> (2023년 12월 20일 검색).

1) 국토교통통계누리. 건설업 부도업체 수. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2023년 12월 20일 검색); 건설산업지식정보 시스템. 건설업 폐업업체 수. [https://www.kiscon.net/cis/sijuk\\_apply\\_noplugin.asp](https://www.kiscon.net/cis/sijuk_apply_noplugin.asp) (2023년 12월 20일 검색).

# 03. 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향

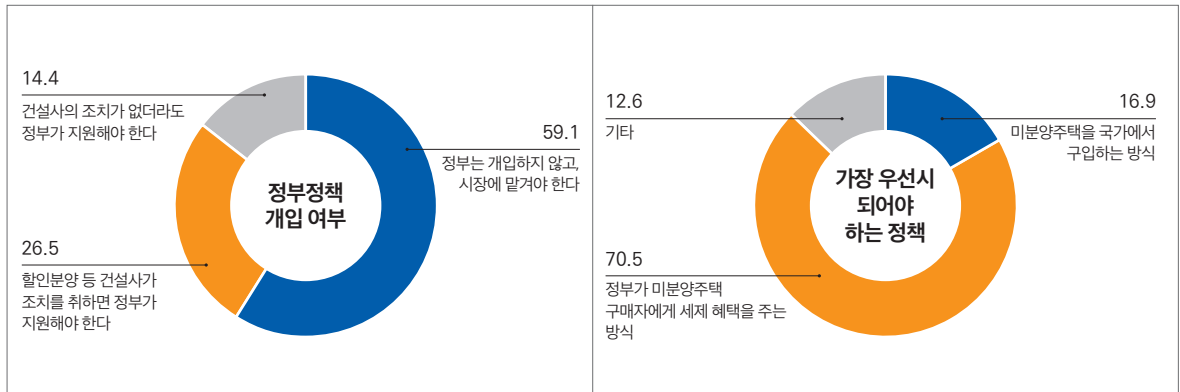
## 미분양주택 정책 지원에 대한 부동산시장 참여자 인식

미분양주택 해소를 위한 정부의 지원 필요성에 대해 찬성과 반대 의견이 존재하며, 실제로 부동산시장 참여자 인식조사 결과 일반 국민은 미분양주택 해소 정책의 필요성에 대해 부정적인 응답이 다수<sup>2)</sup>

- 미분양주택이 건설업체의 재무상황에 악영향을 미쳐 건설업체의 연쇄 도산, 금융권 부실로 확대될 수 있으며 민간부문의 주택공급을 위축시키고 지역경제 침체와 주거안정을 저해할 수 있으므로 정부 지원이 필요하다는 긍정적 입장과, 잘못된 사업 결정이나 무모한 사업 추진으로 발생한 미분양주택에 정부의 지원이 투입되면 건설사의 도덕적 해이를 부추길 수 있다는 부정적 입장이 존재
- 부동산시장 참여자 인식조사 결과 일반 국민은 미분양주택에 대한 정책적 지원이 필요하지 않다고 다수가 응답
  - 전국을 기준으로 일반 가구의 59.1%(중개업소의 68.8%)가 미분양주택은 시장에 맡겨야 한다고 응답하여 미분양주택 해소를 위한 정부 지원에 대해서 부정적
  - 미분양주택 문제 해결을 위해서 정부가 개입한다면 우선되어야 할 정책으로 일반 가구의 70.5%(중개업소 76.2%)가 미분양주택 구매자에게 세제 혜택을 주는 수요자 지원정책을 선호
- 정부에서 미분양주택을 매입한다고 가정할 때 일반 가구는 최초 분양가 대비 68.2%를 적정가격이라고 응답했고, 중개업소는 72.9%가 적정가격이라고 응답<sup>3)</sup>

그림 6 미분양주택 정책 지원에 대한 부동산시장 참여자 인식조사 결과

(단위: %)



자료: 국토연구원에서 2023년 2월 실시한 '미분양주택 정책에 대한 부동산시장 참여자 인식조사 결과(일반 가구, 중개업소)'의 일부 내용임.

## 미분양주택 해소를 위한 정책의 기본방향

첫째, 미분양주택에 대한 정책 대응은 위기단계(관심, 위험진입, 위험발생)별로 정책수단과 정책강도를 달리하는 방안을 고려하되 공급자 지원과 수요자 지원을 구분하여 접근

- 과거 미분양주택 해소를 위한 정부대책에서도 미분양주택이 상대적으로 많은 지역, 국민주택규모 여부, 주택가액 등에 따라 순차적으로 정책을 추진

둘째, 미분양주택의 규모별, 유형별 분포특성과 금융시장요인(공급 과잉, 유동성 등), 가격요인(높은 분양가 등) 등 미분양주택 변동원인에 따라 대응방안을 도출하는 방향으로 접근

2) 2023년 2월 21일부터 3월 13일까지 전국 일반 가구 6,680가구, 중개업소 2,338개소를 대상으로 조사.

3) 주관적인 응답을 조사한 것이며, 50% 미만으로 응답한 경우는 이상치로 보고 제외하여 산출하였음. 실제 국민들이 체감하는 것은 이보다 더 낮을 수 있음.

## 미분양주택 해소를 위한 정책 대응방향

현재 미분양주택은 대부분 전국의 장기평균을 소폭 하회하는 수준으로 관리가 가능한 단계이나, 향후 높은 금리수준 지속, 분양물량 증가, 경기 침체 여부 등에 따라 미분양주택이 증가할 가능성이 있으므로 위기단계별 선제적 대응전략이 필요하며 단, 건설사의 자구책 마련을 전제로 지원 검토

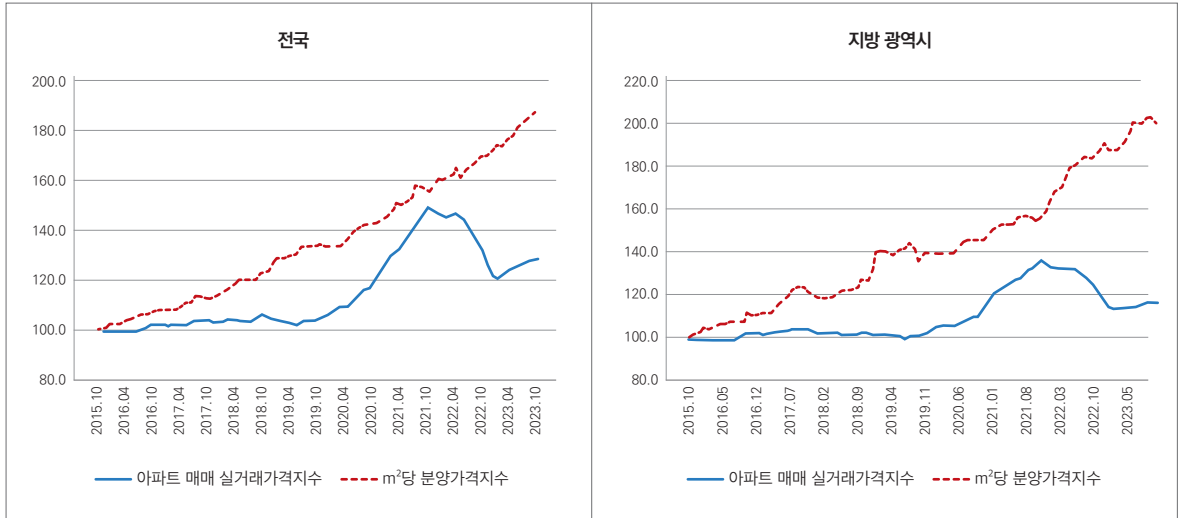
- (관심단계: 전국 기준, 6.4만 호 이상) 기존 수요자 지원정책과 함께 유동성 지원을 통한 공급자 간접지원을 중심으로 정책 추진
  - 무주택 실수요자의 주택구입 부담 완화를 위해 총부채원리금상환비율(Debt Service Ratio: DSR) 규제를 예외 적용[총부채상환비율(Debt to Income: DTI) 규제 수준으로 완화]하고 장기·저리의 주택구입 자금대출 지원을 강화
  - 우량 사업장을 중심으로 지속적인 유동성 지원을 통해 PF대출 부실을 예방하고, 경쟁력이 있는 사업단지의 경우 PF사업 진행을 유도
- (위험진입단계: 전국 기준, 9.9만 호 이상) 미분양주택 매입 시 취득세·양도세 감면 등 수요자 지원정책과 매입임대사업자 추가 지원, 민간임대리츠 활성화 등의 정책을 중심으로 추진
  - 특히 민간자금을 활용한 민간임대리츠의 경우 취득세, 종합부동산세 등의 과도한 세부담으로 사업 추진이 어려운 상황이기 때문에 글로벌 금융위기 당시의 사례를 바탕으로 취득세, 재산세 등 세제를 감면하는 정책 지원이 필요
- (위험발생단계: 전국 기준, 13.4만 호 이상) 수요자 지원을 강화하고, 공공에서 미분양주택 매입(매입임대, 환매조건부) 등 직접적인 공급자 지원정책을 중심으로 추진
  - 세부 지역별 정책의 차별화가 가능하다면, 위험발생지역 또는 2,000호 이상의 미분양주택이 있는 시·군·구 지역을 대상으로 공공매입정책을 부분적으로 적용

미분양주택은 중소형 면적의 비중이 높고, 변동원인은 급격한 금리 인상, 재고주택가격 대비 높은 분양가, 공급 과잉 등으로 지역에 따라 원인이 상이하므로 미분양주택의 분포특성과 변동원인을 고려하여 대응할 필요

- 미분양주택은 실수요자가 선호하는 중소형(60~85㎡) 면적이 71.5%로 많은 비중을 차지하고 있는 점을 고려하여 실수요자를 대상으로 한 수요지원정책, 매입임대사업 지원정책 등을 추진할 필요
  - 분양가 인하 등 건설사의 자구책 마련과 함께 실수요자에 대한 세제·금융 지원을 통해 준공 전의 미분양주택이 악성 미분양으로 불리는 '준공 후 미분양주택'으로 전환되는 것을 최소화할 필요
  - LH에서 수행하고 있는 매입임대사업 또는 분양전환이 가능한 10년 공공임대주택사업에 미분양주택을 활용
- 급격한 금리 인상과 재고주택가격 대비 높은 분양가로 인해 미분양주택이 증가한 사업장에 대해서는 금리가 안정화될 때까지 시행사·시공사의 자구책을 전제로 유동성을 공급하고, 부동산 PF사업 정상화를 통해 안정적 주택공급을 유지할 필요
  - 2022년 하반기 이후 급격한 금리 인상에 따라 PF대출금리가 크게 오르면서 신규 PF대출이 위축되고 주택착공실적이 크게 줄어든 상황에서 미분양주택이 감소한 것이기 때문에, 향후 주택공급 불안을 해소하기 위해서는 우량 사업장을 중심으로 부동산PF 지원을 지속할 필요
  - 주택시장 침체로 재고주택가격은 크게 하락하였으나 건설비용이 증가하여, 재고주택가격 대비 분양가의 가격경쟁력이 약화됨에 따라 건설업체의 자구노력을 통한 분양가 인하를 추진할 필요<sup>4)</sup>

4) 분양가격지수가 공표된 시점인 2015년 10월(2015.10=100) 대비 2023년 10월 현재 전국 아파트실거래지수는 128.7로 28.7% 상승하였으나 ㎡당 분양가는 90.2% 상승한 190.2로 나타나 재고주택가격보다 분양가가 더 많이 상승한 것으로 분석.

그림 7 아파트 매매 실거래가격지수와 분양가격지수 추이 비교(2015.10=100)



주: 분양가격지수 통계가 2015년 10월부터 공표됨에 따라 2015년 10월을 기준으로 비교. m<sup>2</sup>당 분양가격지수는 시·도별로 공표되어 지방광역시는 평균값을 적용.

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE). 공동주택실거래가격지수(월간) 시계열통계표. <https://www.reb.or.kr/r-one/main.do> (2023년 12월 20일 검색); 주택정보포털(HOUSTA). 분양가격지수. <http://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housta> (2023년 12월 20일 검색).

- 지역별 주택공급 과잉에 대응하기 위해 대전, 전남, 대구 등 최근 인허가실적이 장기평균 대비 크게 증가한 일부 지역의 경우에는 공급관리정책을 병행할 필요
  - 주택건설 인허가실적을 기준으로 시·도별 장기(2006~2022년)평균 공급량 대비 최근 3년간(2020~2022) 인허가실적을 비교하면 대전 1.60배, 전남 1.32배, 대구 1.24배, 전북 1.13배순으로 높았음
  - 특히 대구<sup>5)</sup>의 경우 2023년 10월(누계 기준) 주택 인허가실적은 8,475호, 주택착공실적은 1,099호, 공동주택 분양실적은 34호로, 전년 동기 대비 각각 65.6%, 92.6%, 99.7% 감소하였는데, 신규 인허가 억제제를 통한 주택공급 관리정책이 미분양주택 해소에 유효했던 것으로 나타남

참고문헌

건설교통부. 2007. 부동산시장 조기경보시스템 고도화 연구. 세종: 국토교통부.  
 건설산업지식정보 시스템. 건설업 폐업업체 수. <https://kicon.net/> (2023년 12월 20일 검색).  
 국가통계포털. 경제활동인구조사. <https://kosis.kr/index/index.do> (2023년 12월 20일 검색).  
 국토교통부. 2016. 부동산시장 조기경보시스템 고도화 연구. 세종: 국토교통부.  
 국토교통통계누리. 건설업 부도업체수, 미분양주택현황보고, 공동주택분양실적, 주택착공실적. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>  
 금융위원회, 금융감독원. 2023a. 부동산PF의 질서 있는 정상화를 차질없이 추진하고 있습니다, 7월 3일. 보도자료. <http://www.fsc.go.kr:8300/v/pWdspi9F2t3> (2023년 12월 27일 검색).  
 \_\_\_\_\_. 2023b. 금융시장 현안 점검-소통회의 개최, 12월 11일. 보도자료. <http://www.fsc.go.kr:8300/v/pWQu6C9sPTz> (2023년 12월 27일 검색).  
 이수옥, 박천규, 오동욱, 박진백, 황관석, 김지혜, 전성제 외. 2022. 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응. 세종: 국토연구원.  
 주택정보포털(HOUSTA). 분양가격지수. <http://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housta> (2023년 12월 20일 검색).  
 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE). 공동주택실거래가격지수(월간) 시계열통계표. <https://www.reb.or.kr/r-one/main.do> (2023년 12월 20일 검색).

5) 대구 미분양주택은 2023년 2월 1만 3,987호에서 2023년 10월 1만 376호로 25.8%(3,611호) 감소함.

※ 이 브리프는 “황관석, 김지혜, 이윤상. 2023. 미분양주택 변동원인과 대응방향 연구. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약 정리한 것으로 자세한 내용은 본 보고서를 참조.

- 황관석 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)
- 김지혜 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
- 이윤상 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(yunsang@krihs.re.kr, 044-960-0375)