

# 국토정책 Brief

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

2024. 4. 22.  
No. 963



발행처 국토연구원  
발행인 심교언  
www.krihs.re.kr

김지혜 연구위원  
이길제 연구위원  
전성제 연구위원  
이수옥 선임연구위원  
최진도 전문연구위원

## 주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략

### 주요 내용

- 1 정부는 5년('23~'27년)간 총 270만 호의 주택공급계획을 수립하였으며, 지역별로는 수도권에 전체 공급량의 58.5%, 사업유형별로는 정비사업 및 공공택지 등에 전체 공급량의 51.9%를 수요를 고려하여 배분
- 2 '23년 주택공급 수행계획 대비 실적(인허가)은 전국이 82.7%, 수도권과 비수도권이 각각 69.4%와 99.3% 수준을 나타냈으나, 서울은 32.0%로 매우 저조한 수준
- 3 주택공급 지연의 주요 요인은 금리 인상에 따른 주택공급사업의 비용 증가와 글로벌 공급망 위축에 따른 건설공사비 상승, 주택시장 경기 침체로 인한 매매가격 하락으로 볼 수 있음
- 4 부동산 개발금융의 한계, 도급계약상의 불확실성으로 인한 사업지연, 공사비 상승과 공기 증가 요인 등도 공급지연의 원인

### 정책방안

- 1 (기본방향) 원활한 주택공급을 위한 정책 개선의 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
- 2 사업기간 단축을 위한 분쟁 예방·조정 방안을 단기와 중장기로 나누어 세 가지로 제시
  - (단기) 공사비 갈등에 대한 공공부문의 사전 예방·조정 기능 강화, 신탁방식의 주민의견 반영기능 개선
  - (중장기) 건축 설계 지원 등을 통한 도급계약 불확실성 완화
- 3 주택공급 기반 개선방안을 단기와 중장기로 나누어 여섯 가지로 제시
  - (단기) 지역업체의 인센티브 제도 개선 및 확대, 리츠를 활용한 사업재구조화 추진, 공공지원 민간임대 공급 활성화
  - (중장기) 양질의 공공주택 공급 확대 및 신속한 사업 추진, 건설인력 확충방안 마련, 부동산금융 종합정보망 구축 및 PF 구조 개선

# 01. 2023~2027년 주택공급계획의 개요

5년간 전국에 270만 호를 공급하고, 수요를 고려하여 수도권에 58.5%, 정비사업과 공공택지사업 등에 51.9%를 배분

2022년 8월 정부는 향후 5년(2023~2027년)간 전국에 총 270만 호의 주택을 공급하기 위한 ‘국민 주거안정 실현방안’을 발표

- 2017년 이후 발표된 다수의 공급대책에도 불구하고 도심처럼 선호도가 높은 지역에 주택공급이 위축되면서, 부담하기 어려운 수준으로 주택가격이 급등하였으며, 이로 인해 정부는 청년층과 무주택자 등의 주거불안이 심화되는 상황을 해소하고자 주택공급계획(2023~2027년)을 마련
- 대책에서 발표된 총 270만 호의 공급물량은 기존(2018~2022년) 공급물량 대비 13만 호가 증가한 것이며, 서울, 광역시 등과 같이 주택수요가 많은 지역에 더 많은 주택을 공급하도록 구성
  - 향후 5년간 수도권은 과거 5년(2018~2022년) 대비 29만 호, 서울은 18만 호, 광역·자치시는 4만 호가 증가하는 반면, 8개 도지역은 20만 호 감소(국토교통부 2022)
- 사업유형별로는 재개발·재건축 등의 정비사업이 52만 호, 3기 신도시 등의 공공택지사업이 88만 호, 민간이 자체적으로 추진하는 기타 사업이 130만 호 수준

표 1 2023~2027년 지역별·사업유형별 주택공급계획

(단위: 만 호, %)

| 구분     | 2023년   | 2024년   | 2025년   | 2026년   | 2027년   | 합계       |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 정비사업 등 | 7       | 12      | 11      | 11      | 11      | 52       |
|        | (2.6%)  | (4.4%)  | (4.1%)  | (4.1%)  | (4.1%)  | (19.3%)  |
| 수도권    | 5       | 8       | 8       | 9       | 8       | 37       |
|        | (1.9%)  | (3.0%)  | (3.0%)  | (3.3%)  | (3.0%)  | (13.7%)  |
| 서울     | 3       | 5       | 5       | 6       | 5       | 24       |
|        | (1.1%)  | (1.9%)  | (1.9%)  | (2.2%)  | (1.9%)  | (8.9%)   |
| 비수도권   | 2       | 4       | 3       | 3       | 3       | 15       |
|        | (0.7%)  | (1.5%)  | (1.1%)  | (1.1%)  | (1.1%)  | (5.6%)   |
| 공공택지 등 | 13      | 16      | 20      | 19      | 20      | 88       |
|        | (4.8%)  | (5.9%)  | (7.4%)  | (7.0%)  | (7.4%)  | (32.6%)  |
| 수도권    | 9       | 11      | 14      | 13      | 16      | 62       |
|        | (3.3%)  | (4.1%)  | (5.2%)  | (4.8%)  | (5.9%)  | (23.0%)  |
| 서울     | 0.5     | 1       | 1       | 1       | 1.5     | 5        |
|        | (0.2%)  | (0.4%)  | (0.4%)  | (0.4%)  | (0.6%)  | (1.9%)   |
| 비수도권   | 4       | 6       | 6       | 6       | 4       | 26       |
|        | (1.5%)  | (2.2%)  | (2.2%)  | (2.2%)  | (1.5%)  | (9.6%)   |
| 기타 사업  | 26      | 26      | 26      | 26      | 26      | 130      |
|        | (9.6%)  | (9.6%)  | (9.6%)  | (9.6%)  | (9.6%)  | (48.1%)  |
| 합계     | 47      | 54      | 56      | 56      | 57      | 270      |
|        | (17.0%) | (20.0%) | (21.1%) | (20.7%) | (21.1%) | (100.0%) |

주: 1) 기타 사업은 도시개발, 지구단위계획구역, 기타 「주택법」에 근거한 일반주택사업 등 민간 자체 추진사업을 의미함.

2) 각 수치는 반올림되어 합계와 일치하지 않을 수 있음.

3) 비중은 5년간 총 공급계획 규모(270만 호)를 기준으로 산정함.

자료: 김지혜 외 2023, 15; 국토교통부 2022, 38을 바탕으로 작성.

2023년을 기준으로 전국에 47만 호를 공급하고, 서울 8만 호를 비롯하여 수도권 26만 호, 비수도권 21만 호의 주택공급계획을 수립

- 공급계획 규모를 지역별로 구분하면 수도권이 55.3%, 서울이 17.0%, 비수도권이 44.7%를 차지
- 사업유형별로는 민간 자체 추진사업인 기타 사업을 제외하면, 공공택지 등의 사업유형이 13만 호로 정비사업 등의 7만 호에 비해 많은 편

## 02. 주택공급 현황

### 전국의 2023년 주택공급 실적(연평균 대비)의 경우 인허가와 준공은 70%를 상회하나, 착공은 47.3%로 매우 저조

2023년을 기준으로 전국의 주택공급 실적은 인허가 38.9만 호, 착공 20.9만 호, 준공 31.6만 호 수준

- 전국 기준의 연평균(2005~2022년) 주택공급 실적은 인허가 52.4만 호, 착공 44.2만 호, 준공 42.8만 호 수준
- 연평균 대비 2023년 주택공급 실적은 인허가가 74.2%, 착공이 47.3%, 준공이 73.9%로 착공 실적이 매우 저조한 실정
  - 최근 10년(2013~2022년) 동안의 연평균 실적과 비교하면 인허가는 68.6%, 착공은 39.5%, 준공은 65.5% 수준

### 수도권과 비수도권의 2023년 주택공급 실적 또한 전국과 유사하게 착공 실적이 저조한 것으로 분석

2023년 기준, 수도권 주택공급 실적은 인허가 18.0만 호, 착공 10.5만 호, 준공 17.7만 호 수준이며, 연평균 대비 실적은 전국과 유사

- 수도권의 연평균(2005~2022년) 주택공급 실적은 인허가 26.2만 호, 착공 22.3만 호, 준공 21.5만 호 수준
- 연평균 대비 2023년 주택공급 실적은 인허가가 69.0%, 착공이 47.2%, 준공이 82.2%로 전국과 마찬가지로 착공 실적이 상대적으로 저조한 실정
  - 최근 10년 연평균 실적 대비 인허가는 64.6%, 착공은 39.0%, 준공은 73.0% 수준

2023년 기준, 비수도권 주택공급 실적은 인허가 20.8만 호, 착공 10.4만 호, 준공 13.9만 호 수준

- 비수도권의 연평균(2005~2022년) 주택공급 실적은 인허가 26.2만 호, 착공 21.9만 호, 준공 21.3만 호 수준
- 연평균 대비 2023년 주택공급 실적은 인허가가 79.5%, 착공이 47.5%, 준공이 65.5% 수준
  - 최근 10년 연평균 실적 대비 인허가는 72.5%, 착공은 40.1%, 준공은 57.9% 수준

### 서울의 2023년 주택공급 실적(연평균 대비)은 인허가, 착공, 준공 모두 50% 미만으로 매우 저조

2023년 기준, 서울의 주택공급 실적은 인허가 2.6만 호, 착공 2.1만 호, 준공 2.7만 호 수준

- 서울의 연평균(2005~2022년) 주택공급 실적은 인허가 6.8만 호, 착공 6.3만 호, 준공 6.5만 호 수준
- 연평균 대비 2023년 주택공급 실적은 인허가가 37.5%, 착공이 32.7%, 준공이 42.1%로 모든 실적이 50% 미만 수준을 나타냄
  - 최근 10년 연평균 실적 대비 인허가는 34.4%, 착공은 27.5%, 준공은 37.5%로 모든 건설단계의 실적이 예년에 비해 저조한 상황

### 2023년 공급계획 대비 실적(인허가)의 경우 전국은 82.7% 수준을 나타냈으나, 서울은 32.0%로 저조한 수준

수요에 비해 공급이 부족하다고 평가되는 서울의 경우 주택공급계획 대비 실적이 32.0%로 나타나 공급 회복을 위한 정책 지원이 필요한 실정

- 2023년 인허가 기준의 주택공급계획 규모는 전국이 47.0만 호, 수도권이 26.0만 호, 비수도권이 21.0만 호, 서울이 8.0만 호 수준이었으며, 계획 대비 실적은 각각 82.7%, 69.4%, 99.3%, 32.0% 수준

그림 1 주택공급계획 대비 실적(2023년 기준)

(단위: 만 호, %)

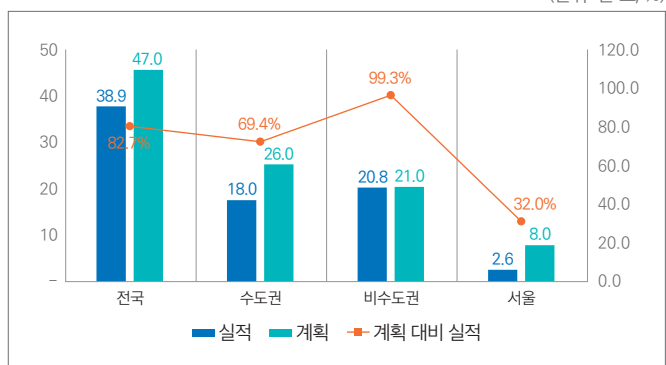
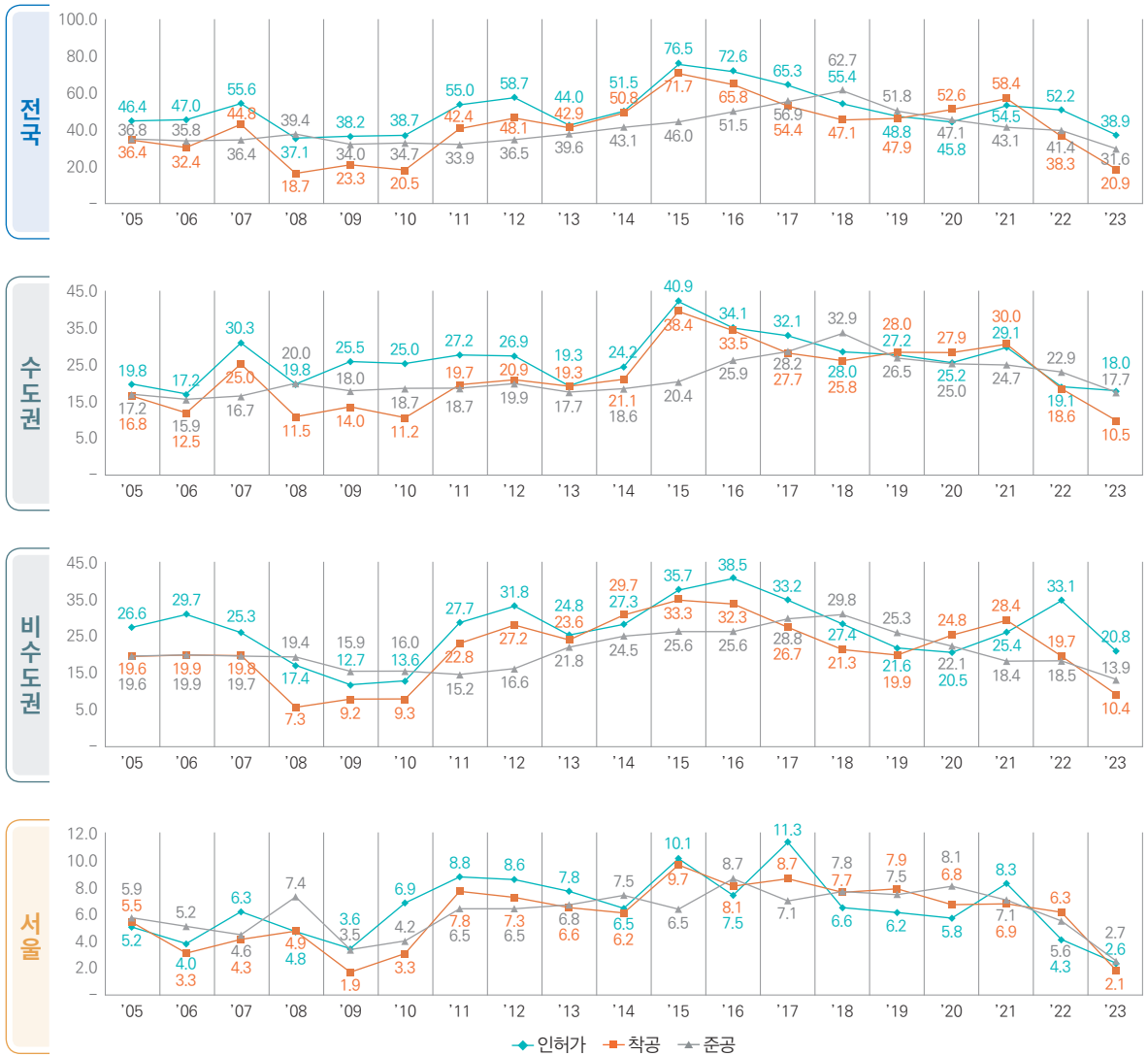


그림 2 2005~2023년 주택건설실적(인허가, 착공, 준공) 현황

(단위: 만 호)



자료: 비수도권의 주택건설실적은 국토교통부 통계누리. 주택건설실적통계(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2024년 2월 4일 검색)를 참고하여 연구진 작성.

### 03. 주택공급 지연 원인

주택공급 지연의 주요 원인은 금리 인상과 건설공사비 증가, 주택시장 경기 위축으로 인한 사업성 악화로 분석

기준금리 인상에 따른 PF 대출금리 상승과 글로벌 공급망 위축으로 인한 건설공사비 증가가 주택공급사업의 비용을 상승시키는 요인으로 작용

- 통상 부동산PF 대출에 적용되는 CD(91일물)금리는 2024년 3월 3.65%를 나타내고 있으나 코로나19 이전에 비해 여전히 높은 수준이며, 2023년 기준 브리지론의 대출금리는 평균 10%를 기록(이혁준 2023)
- 전쟁과 지정학적 긴장 상황이 지속되면서 코로나19 이후 글로벌 공급망 압력이 증가하여 건설공사비 증가
  - 2021년(12월 기준) 전체 건설공사비지수는 14.0%, 주거용 건물의 건설공사비지수는 13.5% 상승하였으며, 최근 상승률이 둔화되기는 하였으나 건설공사비는 여전히 증가하는 추세에 있음
  - 특히, 주요 건설원자재인 철근은 2021년 62.9%(일반철근), 시멘트와 레미콘은 2022년 각각 20.0%를 상회하는 높은 가격 상승률을 나타냄

표 2 건설공사비지수 연간 상승률

(단위: %)

| 구분     | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 전체     | 2.9   | 3.8   | 14.0  | 7.0   | 3.1   |
| 주거용 건물 | 2.7   | 3.7   | 13.5  | 6.9   | 3.3   |

주: 연간 상승률은 각 연도 12월을 기준으로 계산됨.

자료: 국가통계포털. 건설공사비지수(<https://kosis.kr/index/index.do>, 2024년 4월 3일 검색)를 바탕으로 연구진 작성.

**2022년 7월, 주택가격이 하락한 이후 경기 위축 국면이 지속되면서 주택공급사업의 수익 감소가 원인**

- KB부동산 주택가격동향조사에 따르면, 2022년 7월 이후 전국 주택종합 매매가격지수 변화율(전년 동월 대비)이 음(-)을 나타내면서 주택가격이 하락하기 시작하였고, 2023년 들어 특례보증자리론 시행 등으로 하락폭이 둔화되기는 하였으나 여전히 음(-)을 기록<sup>1)</sup>
- 또한 매수우위지수도 2021년 8월 114.8을 나타낸 이후 감소하는 추세를 보이고 있으며, 2024년 3월 기준 22.86으로 매수자보다 매도자가 많은 상황<sup>2)</sup>

금리 인상과 건설공사비 증가, 수요 감소에 따른 주택시장 위축 등의 영향으로 주택공급사업의 사업성이 악화되면서 금융기관에서도 부동산PF 대출에 대한 여신관리를 보수적으로 접근

**부동산개발금융의 한계, 도급계약상의 불확실성으로 인한 사업지연, 공사비 증가와 공기 증가 요인 등도 공급지연의 원인**

부동산 개발금융 측면에서는 PF사업의 제한적인 리스크 분산기능과 신탁, 리츠 등 PF 외 자금조달 방법이 활성화되지 못한 점이 사업지연의 원인으로 작용

- 사업 초기에 투입되는 토지매입비와 초기 사업비뿐 아니라 필수사업비도 PF 대출을 통해 조달하고 있으며, 시행사의 자본력이 충분하지 않은 경우 시공사의 보증 요구 등으로 실질적 위험 분산이 이루어지지 않고 있음
- 신탁방식은 총사업비를 절감할 수 있다는 점에서 장점이 있으나, 신탁업자와 토지소유자 사이의 이해상충 시 조정기능이 미비하다는 한계<sup>3)</sup>가 있음
  - 서울의 한 재건축사업의 경우 소유주 의견을 수렴하지 않고 설계안, 시공계약 등을 진행하여 논란이 된 바 있으며, 2023년 6월 이후 사업시행인가 총회가 무산되었고, 최근에는 정비사업위원회 집행부가 교체되는 등 10개월간 사업이 지연되고 있는 실정(아주경제 2024)
- 리츠방식은 공모의무 등의 규정으로 분양주택 공급 시 활용에 한계가 있어 펀드나 PF에 비해 비활성화

시행·시공 측면에서는 설계도서 미비 등 도급계약상의 불확실성으로 인해 사업이 지연되는 경우가 나타나고 있으며, 중소형 시공사의 경우 고금리 및 자금 부족으로 인해 신규 수주에 어려움 발생

- 재개발, 재건축 등 정비사업의 경우 도급계약 시점에서의 설계도서 미비, 도급계약서상의 문제로 공사비 증액 갈등이나 공사지연 사례가 나타나고 있으며, 동일한 문제로 인해 공사비 검증제도가 시행되고 있지만 객관적인 사실 확인이 어려워 법적 분쟁으로 이어지는 상황
- 중소형 시공사는 공사수주 건수가 줄어들면서 기존 수익이 소진되어 자금 부족으로 어려움을 겪고 있고, 대출 시에도 금리수준이 높아 자금 조달에 한계
  - 2023년 기준으로 일부 소형 시공사 등은 17% 이상의 금리가 적용되고 있으며, 대출 연장 시에도 7~8% 금리가 적용<sup>4)</sup>

건축 심의, 건설현장에서의 안전규제 강화, 기후위기 대응을 위한 환경규제 강화 등도 공사비 상승 및 공기지연에 영향을 미치는 요인으로 작용

- 건축 관련 법령상 기준에 포함되어 있지 않은 사안에 대한 심의 의견을 제시하거나 일반적이지 않은 공법 등을 공사에 반영하도록 하여 공사가 지연되거나 공사비 상승이 발생

1) KB부동산. 주택가격동향조사. <https://data.kbland.kr/kbstats/wmh?tid=HT01&tsidx=monthHouseSalePricelinx> (2024년 4월 3일 검색).

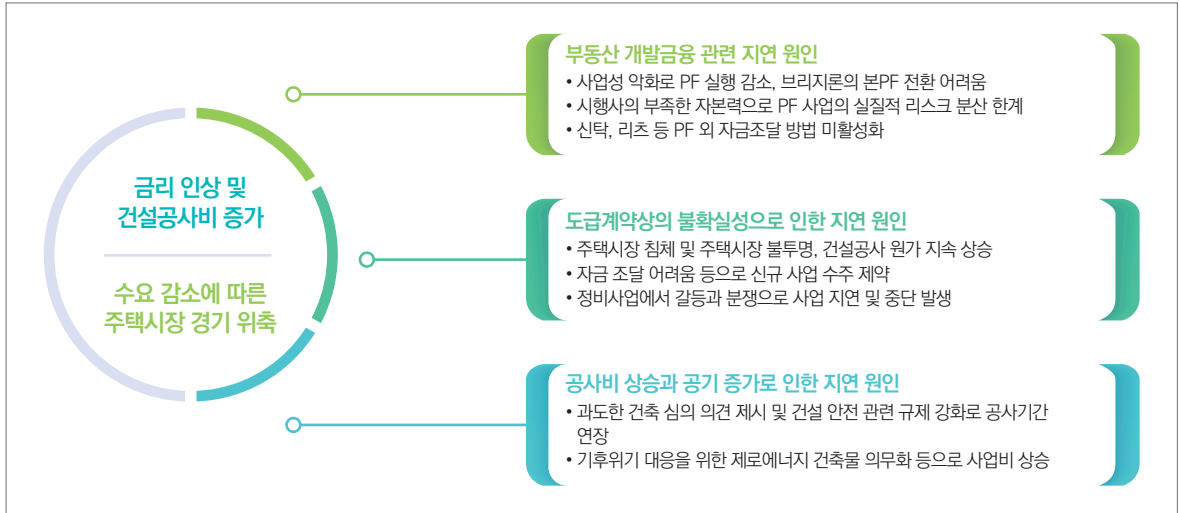
2) KB부동산. 주택가격동향조사. <https://data.kbland.kr/kbstats/psychology-of-housing-market> (2024년 4월 3일 검색).

3) 신탁방식으로 정비사업을 진행할 경우 신탁사의 신용도 등에 기반하여 자금을 조달할 수 있어 금융비용이 일부 절감되는 효과가 발생하나, 사업 진행과정에서 주민의견을 반영하는 데는 한계가 있음.

4) 이는 본 연구의 주택공급사업 참여주체로 구성된 전문가 자문단에서 제시된 사례임.

- 공사 기한을 맞추기 위해 무리하게 야간작업을 시행하는 사례가 있으며, 이는 사고 유발의 원인이 되기도 함
- 공동주택의 경우 제로에너지 5등급(에너지 자립률 20~40%) 달성을 위해서는 표준건축비 상한가격 대비 약 4~8%의 추가 공사비용이 소요될 것으로 예상되며(김영덕 2022), 향후 민간 아파트 제로에너지 건축물 의무화 등 환경 관련 기준이 강화되면 공사비 증가는 불가피한 실정

그림 3 주택공급 지연 원인 종합



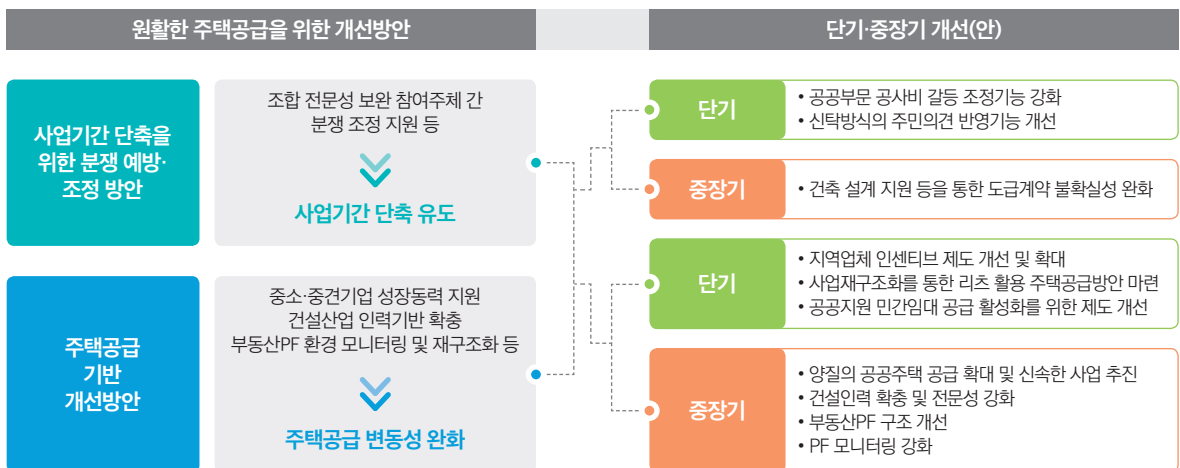
## 04. 원활한 주택공급을 위한 정책 개선방안

**기본방향: 정책 개선 필요성과 실현 가능성을 고려하여 분쟁 예방·조정 방안과 주택공급 기반 개선방안을 제시**

주택공급 지연 원인과 개선 필요성 및 실현 가능성을 고려하여 사업기간 단축을 위한 분쟁 예방·조정 방안과 주택공급 기반 개선방안을 제시

- 사업기간 단축을 위한 분쟁 예방·조정 방안은 주택공급 참여주체 간 분쟁을 최소화하기 위한 사항으로 조합의 부족한 전문성 등을 보완·지원하는 데 초점을 두고 있음
- 주택공급 기반 개선방안은 주택공급사업을 둘러싼 환경 변화와 관련된 사항으로 주택공급의 변동성을 완화하기 위한 단기 및 중장기 방안으로 구성

그림 4 원활한 주택공급을 위한 정책 개선 기본방향



※ 주택공급사업 참여주체들의 수요예측력을 강화하고, 공사비용 절감방안 마련과 미분양 해소를 위한 자구 노력들이 병행될 필요. 더불어, '23년 공급계획 대비 실적이 저조했던 지역을 고려하여 도심지역을 중심으로 수요에 대응한 주택공급을 지속 추진.



## 분쟁 예방·조정 방안(단기): 공공부문의 공사비 갈등 사전 예방·조정 기능 강화 및 신탁제도 개선 필요

**(공사비 갈등에 대한 공공의 사전 예방·조정 기능 강화)** 공공에서 조정 전문가를 파견하거나 공사비 검증 역할을 강화하여 공사 단절을 최소화할 필요

- 공사비 증액에 대한 가이드라인 등 합리적인 기준 마련을 통해 재개발·재건축 조합과 시공사 간의 공사비 갈등을 사전에 예방하기 위한 공공의 노력 필요
- 공사비 분쟁이 발생한 사업장에 대해서는 조정 전문가(코디네이터)를 파견하거나 공사비 검증 역할을 강화하여 장기간 사업이 단절되지 않도록 지원을 강화할 필요
  - 서울시는 2010년 7월 '도시및주거환경정비조례'를 통해 공공지원제도를 시행(정우택, 이윤환 2018)

**(신탁방식의 주민의견 반영기능 개선)** 주민의견을 반영할 수 있는 위원회를 구성·법제화하고, 신탁방식의 장점을 해치지 않는 범위에서 권한 위임과 대행 범위를 설정

- 현재와 같이 신탁방식의 토지등소유자 전체 회의에서 승인을 받아 정비사업위원회를 구성하기보다 주민대표회의 성격을 갖는 법정단체를 구성하도록 하되, 신탁방식의 장점과 사업기관 확대의 부정적 영향을 고려하여 권한 위임과 대행 범위를 설정할 필요

## 분쟁 예방·조정 방안(중장기): 건축 설계 지원 등을 통한 도급계약 불확실성 해소

**(도급계약 불확실성 해소)** 건축 설계 및 공공의 사업관리 지원 등을 통해 도급계약상의 불확실성 해소

- 공공이 조합에 설계비용을 지원하고, 적격 설계업체의 선정, 구체적인 과업내용 명시 등을 통해 내역에 기초한 공사 도급계약이 이루어질 수 있도록 지원을 강화
  - 건축 관련 법령에 부합하지 않거나 사업성을 부풀린 설계안을 바탕으로 주택공급사업을 추진하는 사례를 방지하여 허가권자인 지자체 및 시공사와의 분쟁요인을 해소할 필요
  - LH에서 사용하는 과업내용서, 제안서 평가기준, 공사계약 일반조건, 공사계약 특수조건 등을 준용하여 공사비 증액 시 분쟁요소를 방지할 수 있도록 제도를 개선하고, 장기적으로 재개발·재건축을 위한 공공지원조직을 육성하여 설계사 선정 및 관리, 시공사에 대한 입찰 등 관련 지원체계를 마련할 필요

## 주택공급 기반 개선방안(단기): 지역업체 인센티브제도 개선, 리츠를 활용한 사업재구조화, 공공지원 민간임대 활성화 필요

**(지역업체 인센티브 제도 개선)** 현행 지역업체 인센티브 제도를 중견·중소 건설사로 확대하고 인센티브 비율도 실효성 있는 수준으로 조정

- 2018년 이후 부산, 대전, 울산 등에서 시행하고 있는 지역업체 참여 정비사업에 대한 용적률 인센티브를 확대 실시하고 지역과 요건에 따라 3~20% 내외로 적용되는 인센티브 비율도 실효성 있게 조정할 필요
  - 소수의 건설업체에 주택공급을 의존하게 되면 주택공급의 변동성이 확대되고 일부 기업의 리스크가 산업 전반 또는 실물·금융시장으로 전이될 가능성 증가

※ 영국에서도 복잡한 건축 관련 규제 외에 건설업자들의 리스크 회피 행태와 대기업 중심의 주택산업 구조가 주택공급을 어렵게 하는 원인으로 지적되고 있음(전성제, 이수욱, 박천규 외 2023)

**(리츠를 활용한 사업재구조화)** 기금 지원 필요성 등을 감안해 일부 사업에 대해서는 리츠를 활용한 사업재구조화 추진

- 시장여건을 고려하여 사업성을 재평가하고, 일부 사업은 리츠를 활용한 사업재구조화를 추진하되, 조합이나 신탁방식으로 진행하기 어려운 사업에 대해서는 복합개발 방식의 리츠를 활용해 주택공급을 확대할 필요

**(공공지원 민간임대 활성화)** 기금수익률을 조정할 수 있는 여지 등을 검토하고, 기업형 장기임대리츠를 활용하여 공급 활성화 추진

- 건설원자재 가격 상승과 노무비 급증 등으로 인해 이미 출자가 승인된 공공지원 민간임대사업도 착공이 지연되고 있는 실정이므로, 상승된 실질 공사비를 고려한 기금수익률 조정 여지, 토지비용 적절성, 분양가 산정 및 임대주택 매입시점 조정, 기업형 장기임대리츠 활용방안을 검토하여 공공지원 민간임대주택 공급을 원활하게 추진할 필요

## 주택공급 기반 개선방안(중장기): 공공주택 공급 확대, 건설인력 확충방안 마련, 부동산금융 종합정보망 구축 등 추진

**(양질의 공공주택공급 확대)** 공공택지와 공공주택 공급 확대 및 사업추진 속도를 높이기 위한 제도 개선 필요

- 신도시 내 유휴부지 등의 활용 가능성을 검토하여 공공택지 물량을 확대 공급하고, 보상절차 등의 간소화를 추진
- 주택시장 위축으로 민간의 주택공급이 원활하지 않은 상황임을 고려하여 공공주택 공급을 확대하고, 민간사업 중 공공으로 전환이 가능한 사업에 대해서는 공공주택용지로 전환하여 활용

**(건설인력 확충방안 마련)** 건설산업 근무여건 향상과 고용 및 교육훈련 등의 정책적 지원 필요

- 코로나19의 장기화로 외국인 근로자의 입국이 제한됨에 따라 건설현장의 인력 부족과 인건비 상승, 공사비 상승이 연쇄적으로 나타나고 있어 건설현장의 기술인력 확보를 위해 건설산업 근무여건 향상과 고용 지원 및 인센티브 등의 정부 지원 확대, 교육훈련을 통한 인재 양성 등을 정책적으로 지원할 필요

**(부동산금융 종합정보망 구축 및 부동산PF 구조 개선)** 국토·도시 차원의 정교한 리스크 관리 수행을 위해 사업장별·지역별·부동산유형별 분석이 가능하도록 부동산금융 부문의 종합정보망을 구축하고, 개별 부동산의 담보가치와 사업성 평가를 기반으로 공급금융 구조를 개편할 필요

- 부동산금융 종합정보망 구축범위는 기업-금융권(-가계)으로 설정하고, 자금의 흐름과 용도, 브리지론 및 본PF에 대한 위험수준을 측정하여 사업장별·지역별·부동산유형별·기업별 모니터링을 실시할 필요
  - 기업과 관련해서는 시공사PF 우발채무 규모, 미수금 추이, 운전자본부담 및 차입금 관리수준 등을 모니터링하고, 금융권 및 사업장에 대해서는 부동산PF 대출규모, 연체율 등과 더불어 브리지론 및 본PF 대출에 대한 신용보강 여부, 준공위험, 분양위험, 매매가격 대비 분양가 비율 등을 리스크 관리기준으로 설정하고 모니터링을 실시
  - 이를 통해 금융기관 중심으로 이루어진 기존의 모니터링 체계를 국토·도시 차원으로 확대하여 정교한 리스크 관리 수행이 가능해질 것으로 기대

다양한 인센티브를 제공하여 시행사가 사업 초기 자금을 다양한 투자자로부터 원활히 확보할 수 있도록 유도하고, 장기적으로는 시행사의 자본요건을 강화하여 부동산PF 부실로 인한 위험 전이 가능성을 축소시킬 필요

### 참고문헌

- 국토교통부. 2022. 「국민 주거안정 실현방안」 발표-향후 5년간 270만호 주택공급 등 공급 청사진 마련-. 8월 16일, 보도자료.  
국토교통부 통계누리. 주택건설실적통계. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2024년 2월 4일 검색).  
김영덕. 2022. 국내 제로에너지 건축물 정책의 진단과 과제. 건설동향브리핑 제852호: 2-4.  
아주경제. 2024. "민었던 신탁사에 발등 찍혔다...전문성 논란에 사업지연 우려까지". 3월 21일. <https://www.ajunews.com/view/20240319163830594> (2024년 4월 12일 검색).  
이혁준. 2023. 장기전에 대비해야 하는 금융업권. Special Report. NICE신용평가.  
전성제, 이수욱, 박천규, 최진. 2023. 국외출장 결과 보고서-오스트리아, 영국. 세종: 국토연구원. <https://www.krihs.re.kr/board.es?mid=a10506000000&id=0014> (2024년 4월 16일 검색).  
정우택, 이윤환. 2018. 도시정비법상 공공지원제도 활성화에 관한 연구. 법학연구 18권 2호: 185-201.  
KB부동산. 주택가격동향조사. <https://data.kbland.kr/kbstats/wmh?tid=HT01&tsidx=weekAptSalePricelnx> (2024년 4월 3일 검색).

- 김지혜 국토연구원 연구기획팀 연구위원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
- 이길제 국토연구원 주택·부동산연구본부 연구위원(gjlee@krihs.re.kr, 044-960-0296)
- 전성제 국토연구원 주택·부동산연구본부 연구위원(sjjeon@krihs.re.kr, 044-960-0277)
- 이수욱 국토연구원 주택·부동산연구본부 선임연구위원(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)
- 최진도 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원(jdchoi@krihs.re.kr, 044-960-0653)

※ 이 브리프는 "김지혜, 이길제, 전성제, 이수욱, 최진도. 2023. 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구. 세종: 국토연구원" 보고서를 요약 정리한 것임.

※ 이 브리프는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음.