

주택시장의 현황과 정책방향

2025.4.23

박 용 석 부동산경제연구소 소장



알투코리아부동산투자자문(주)

- ◆ 주택가격의 변동성과 수도권과 지방간의 주택가격 격차가 커지는 등 **주택시장의 불안정성 상존**
 - ✓ 주택에 대한 수요는 크지만 주택의 공급 감소에 따른 수급불균형으로 주택시장의 불안정성이 높아지고 있음
 - ✓ 미분양아파트의 증가로 PF 대출 부실, 건설사 부도, 민간부문의 주택공급 위축 등의 부작용 발생
- ◆ 본 고의 목적은 **"공급측면에서 주택시장의 안정화를 위한 정책방향"**을 모색하는데 있음
 - ✓ 이를 위해 주택시장의 현황과 문제점에서 주택매매임대가격, 주택수요, 주택공급, 미분양주택 등의 동향을 분석함
 - ✓ 이 후에 주택공급 측면에서의 주택정책 방향을 모색한후, 주택공급에 관한 개별 정책과제를 제시함
 - ✓ 본 고에서 제시하는 **정책방향은 개략적 주제를 제시하는 수준**으로 각 주제 별로 심도있는 연구가 필요함

목 차

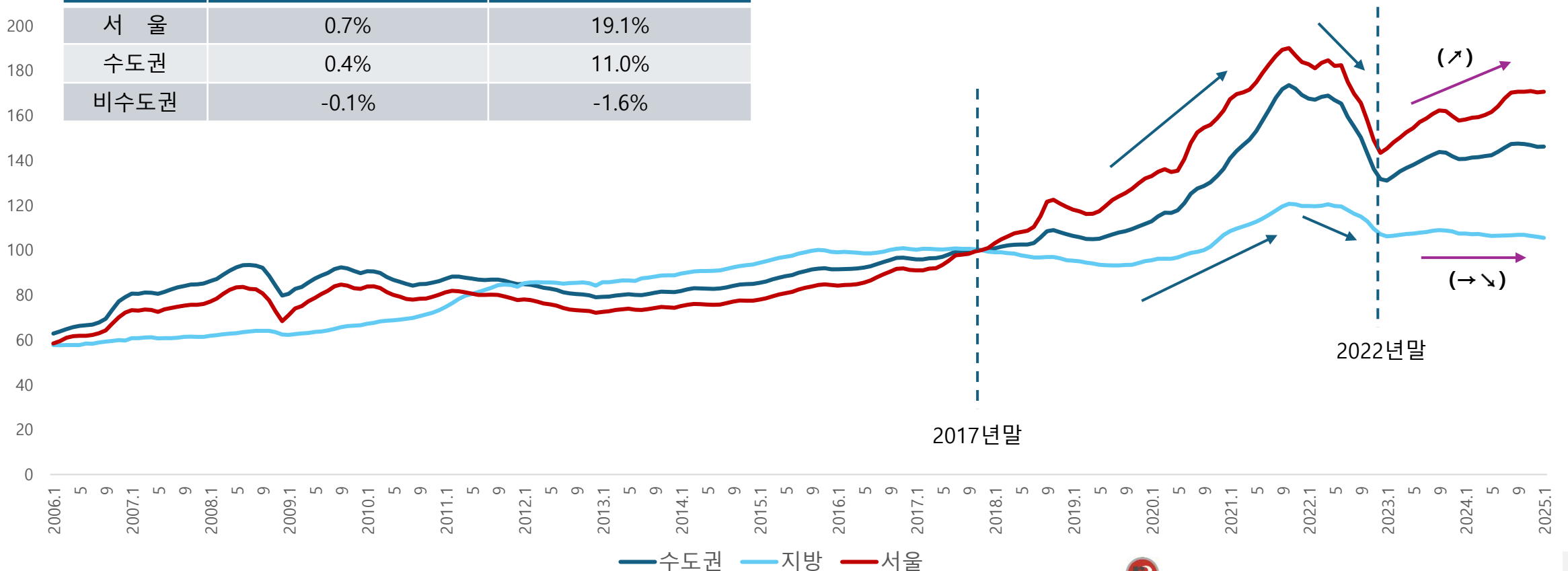
- ① 들어가는 말
- ② 주택시장의 현황과 문제점
- ③ 주택정책의 방향
- ④ 주택정책의 과제

주택가격 동향 : 아파트 매매가격의 장기 추세, 수도권과 지방간의 주택가격 격차 심화

- ◆ 2022년말 이후 주택매매가격은 대체로 **재상승 추세**, 수도권과 지방간의 **주택매매가격의 흐름이 차별화**
 - ✓ 2018년 부터 수도권, 비수도권의 아파트 실거래가격은 **동조화**, 2022년말 이후 **수도권, 지방간 격차 심화(비동조화)**

지역	매매가 월평균 변화율 ('22년 12월~'25년 1월)	매매가 변화율 ('22년 12월~'25년 1월)
서울	0.7%	19.1%
수도권	0.4%	11.0%
비수도권	-0.1%	-1.6%

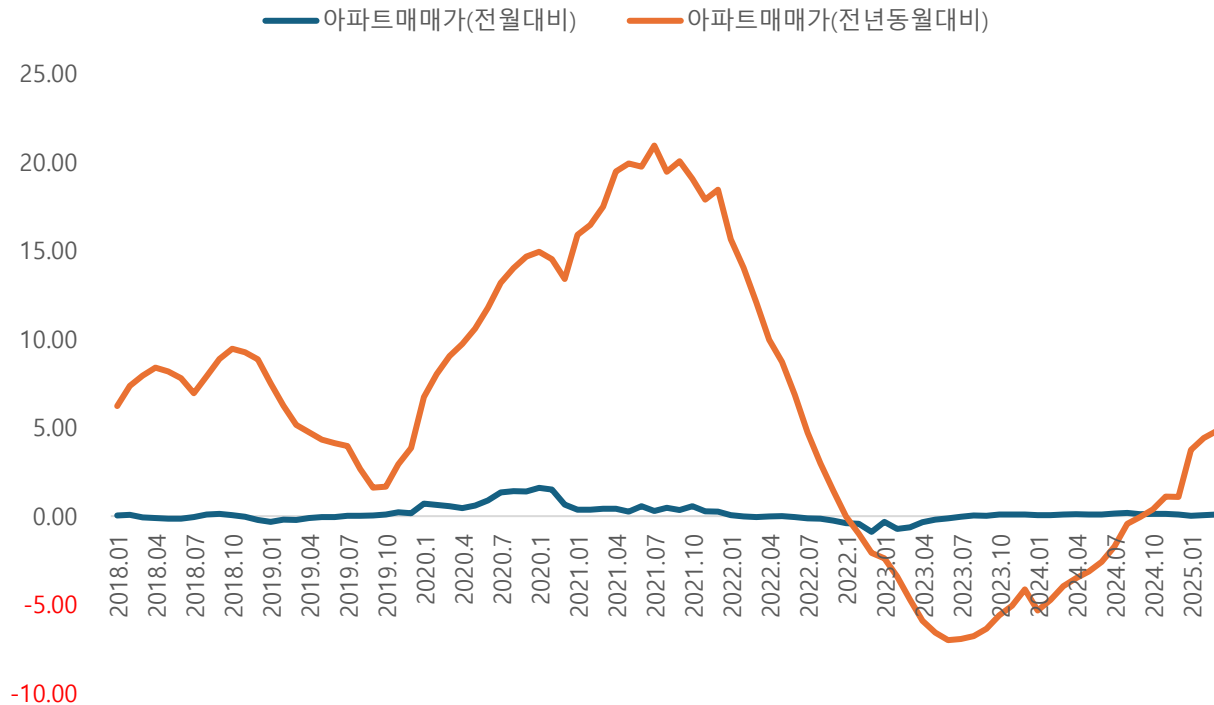
아파트 실거래 매매가격지수 추이(2006.1~2025.1)



◆ 최근 주택매매가격은 상승 국면으로 전환 → 주택시장 안정화를 위한 주의 깊은 관찰 필요

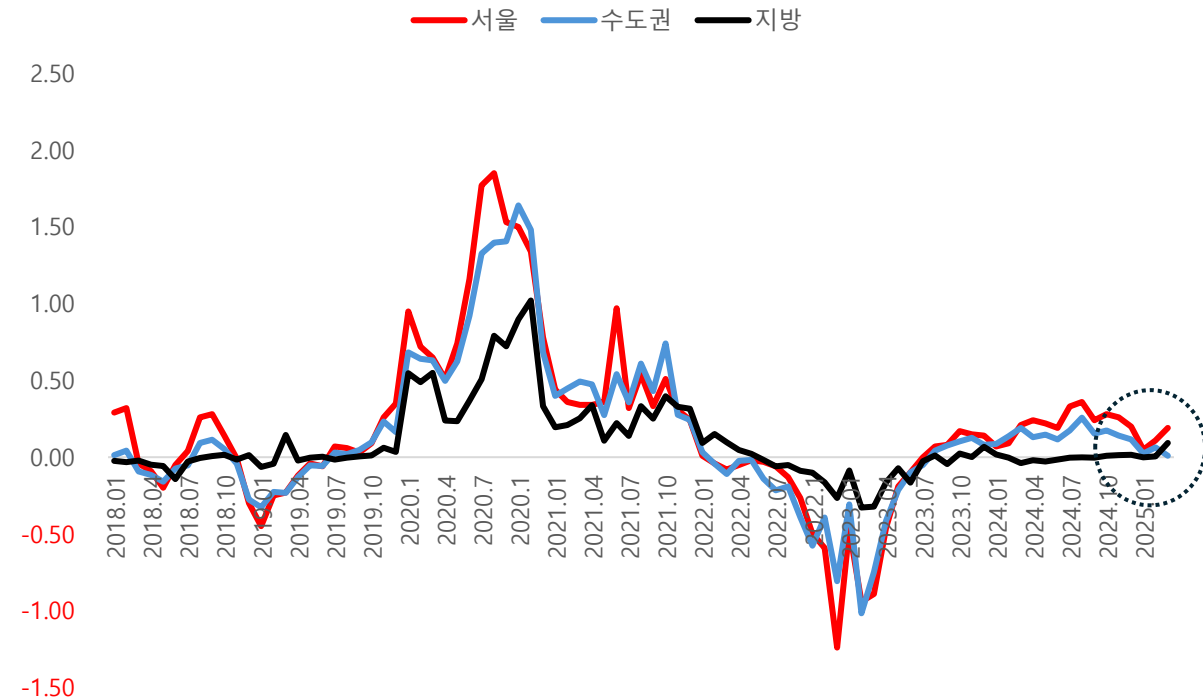
- ✓ 계절적 요인을 배제하고 장기적인 시장 동향을 파악하기 위한 전년동월대비 변동율과 단기적 변동을 반영하는 전월대비 변동율 모두 최근 (+) 증가율, 변동폭도 점차 커지고 있음

전국 아파트 매매가 변동률(2018.1~2025.3)



자료 : 부동산114

주요 지역 아파트 매매가 변동률(2018.1~2025.3) / 전년동월대비

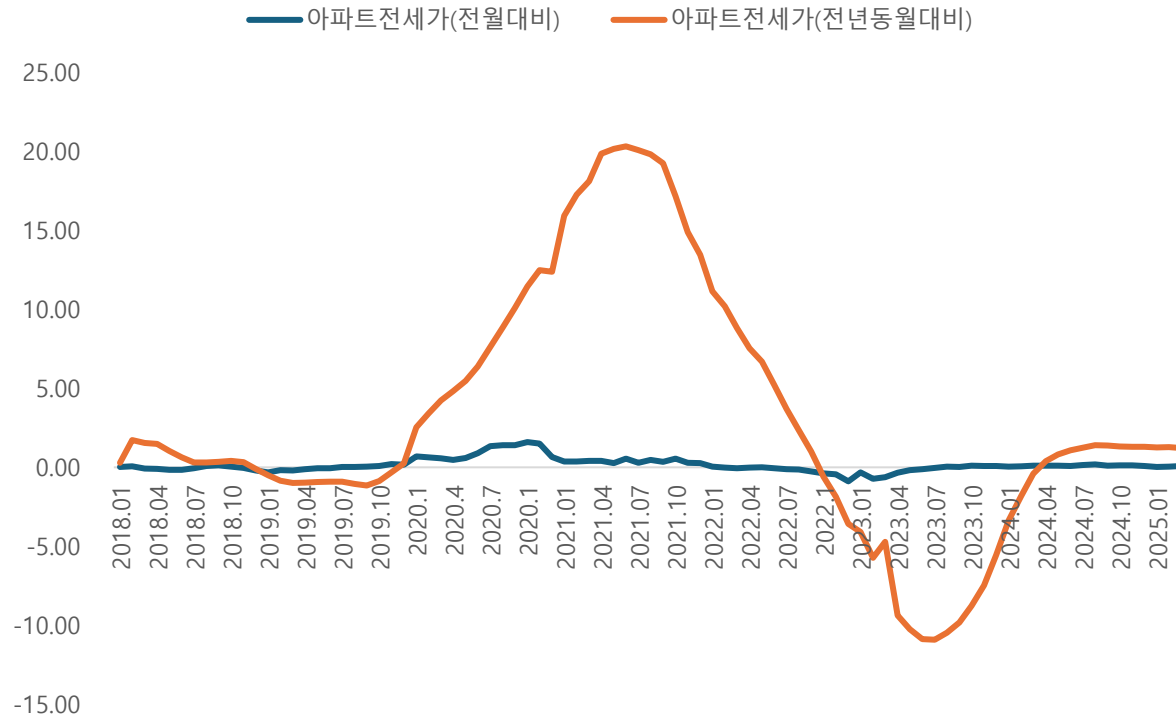


자료 : 부동산114

◆ 최근 주택임대(전세) 가격은 점차 상승 국면

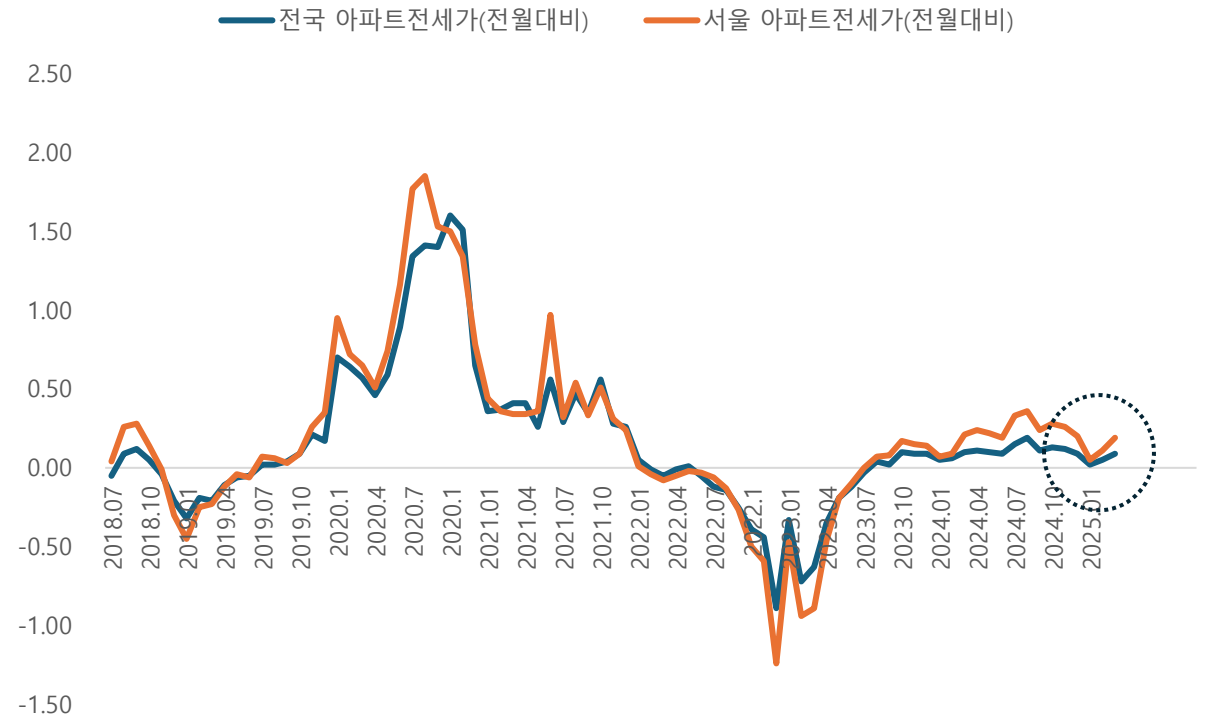
- ✓ 주택임대(전세)가도 주택매매가격과 유사한 방향으로 움직이는데, 서울과 수도권 등 주택 수요가 많은 지역을 중심으로 점차 상승 국면이 나타나고 있음

전국 아파트 전세가 변동률(2018.1~2025.3)



자료 : 부동산114

전국 및 서울 아파트 전세가 변동률(2018.1~2025.3) / 전월대비

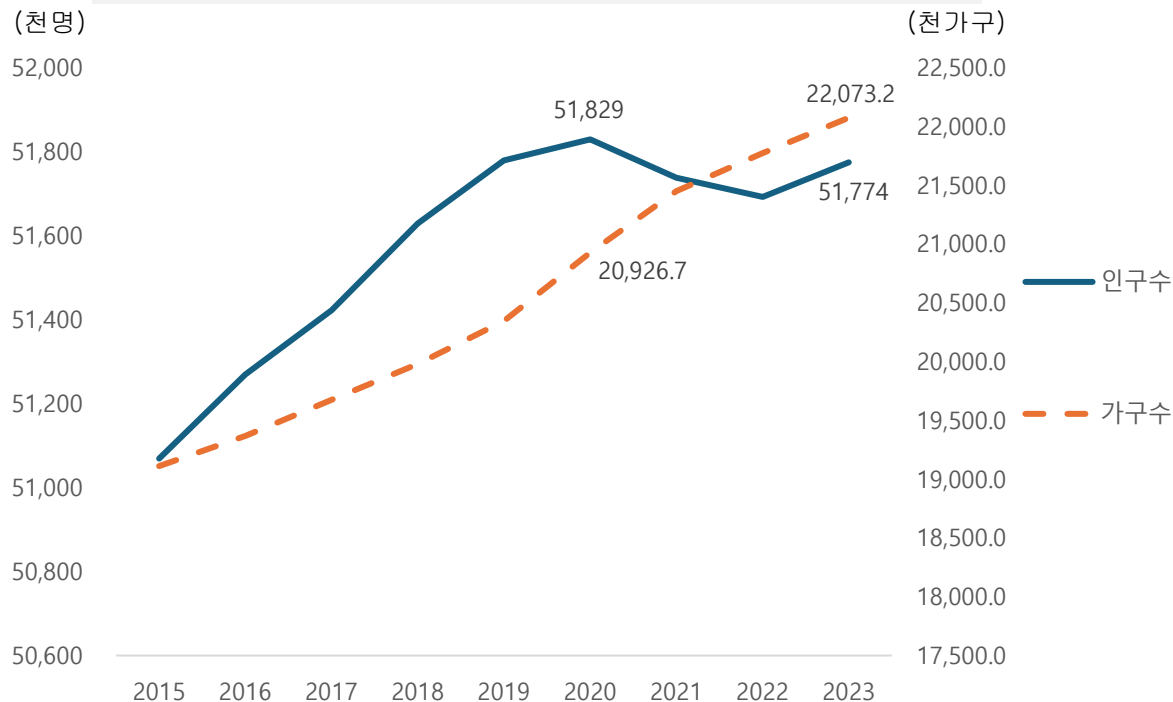


자료 : 부동산114

◆ 주택에 대한 수요는 향후에도 지속적으로 발생할 것 → 주택의 지속적인 공급 확대 필요

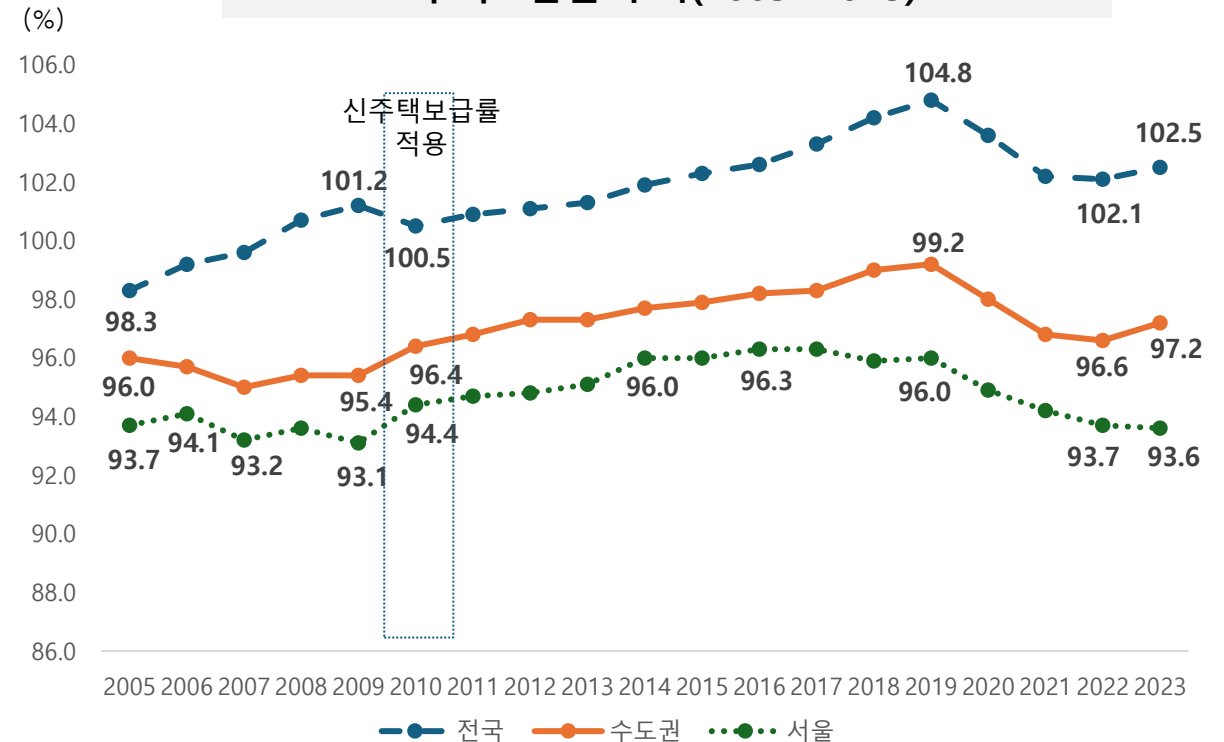
- ✓ 인구는 '20년 51,829천명을 정점으로 감소하지만 주택의 실질 수요인 가구수는 지속적으로 증가
- ✓ '23년 주택보급률은 전국적으로 102.5%, 수도권 97.2%, 서울 93.6%로 주택 공급 확대 필요

인구 및 가구수 변화 추이(2015~2023)



자료 : 국가통계포털

주택보급률 추이(2005~2023)

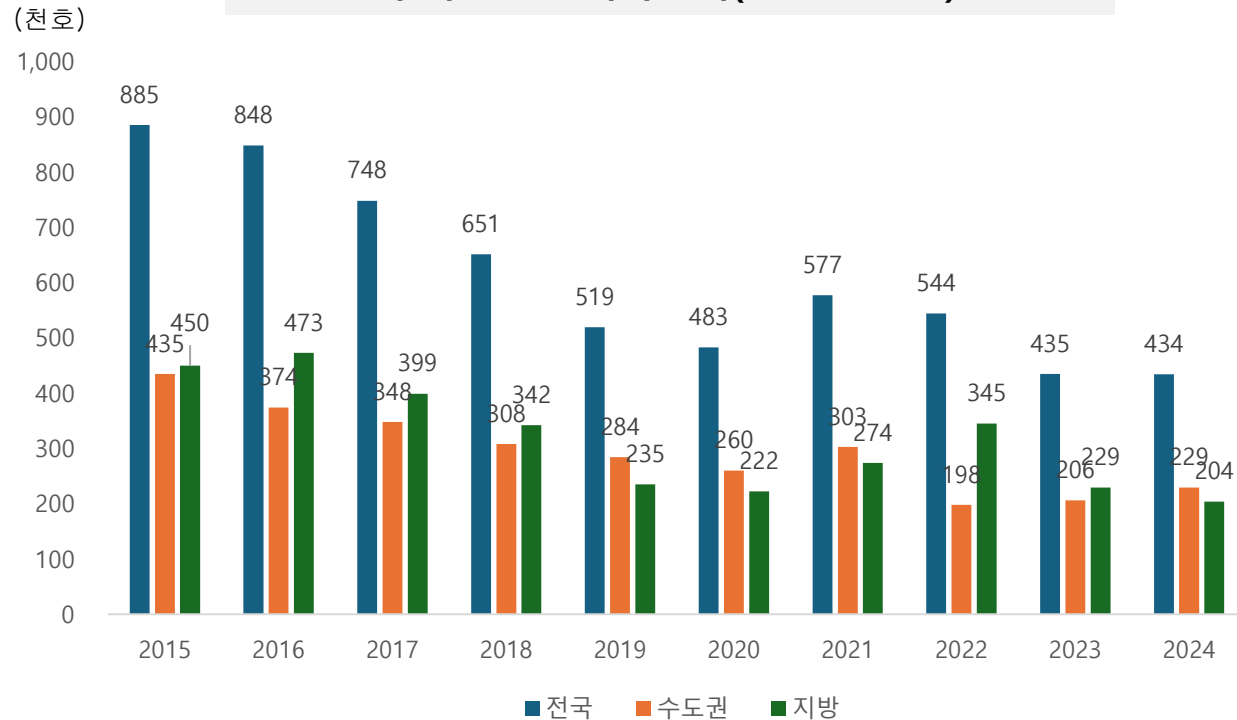


자료 : 국가통계포털

◆ 주택건설 인허가는 '15년 대비 '24년은 49% 감소, 주택착공은 42% 감소, 향후 주택 공급이 실질적으로 축소 될 가능성 매우 큼

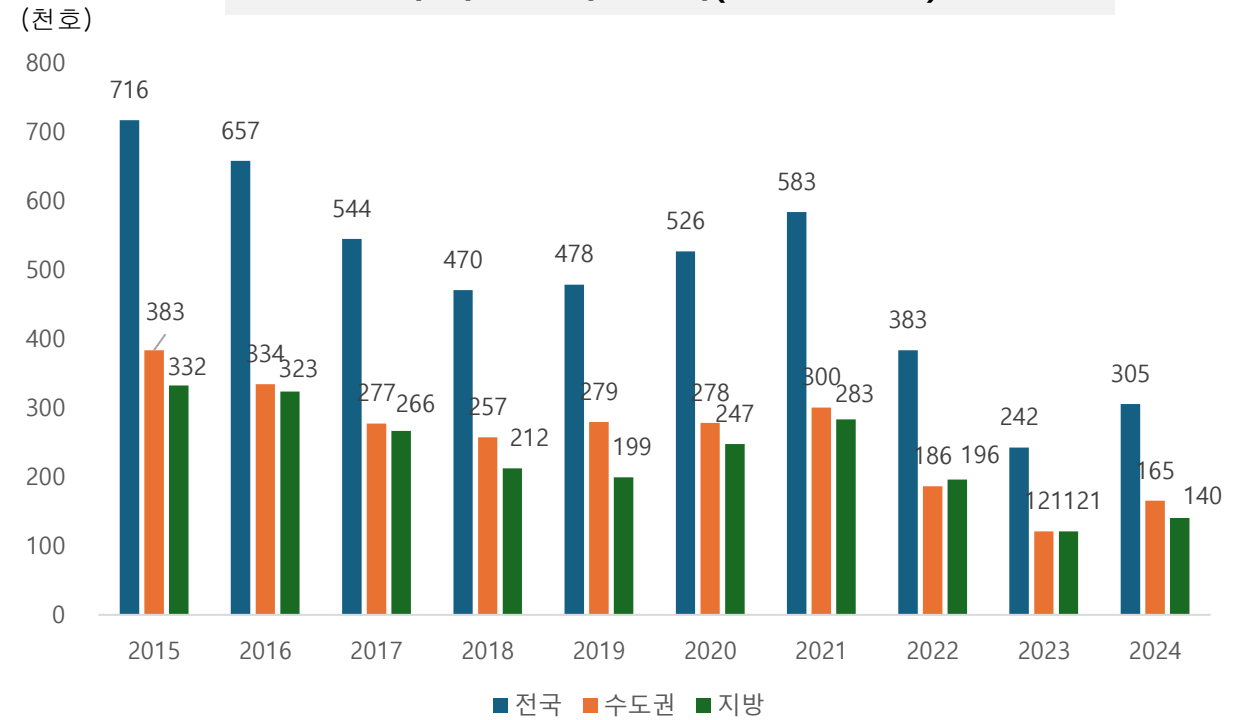
- ✓ 주택건설 인허가는 향후 1~2년후의 착공에 영향을 주고, 착공은 2~3년후 준공(공급)에 영향을 미치게 됨
 - 당해년도 주택 인허가 대비 착공 비율 60%대, 3년전 착공 대비 준공비율 80%대 수준

주택건설 인허가실적(2015~2024)



자료 : 국가통계포털

주택건설 착공실적(2015~2024)

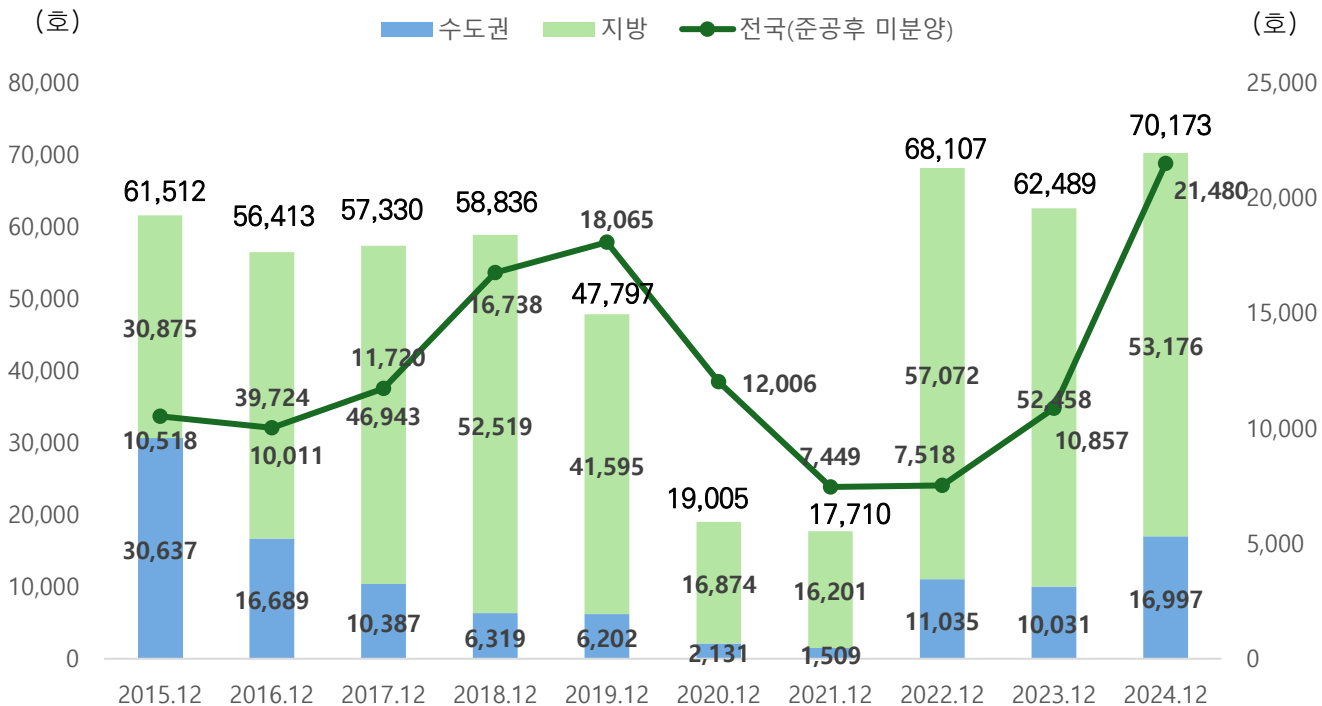


자료 : 국가통계포털

◆ 미분양아파트는 '15년 61천호에서 '21년 17천호로 감소했으나, '24년 70천호로 다시 급증

- ✓ 미분양아파트는 '15~'21년간 수도권은 95%, 지방(비수도권)은 48%가 소진되어 지방의 미분양 물량이 많음
- ✓ '24년 12월 기준, 미분양아파트의 71.9%가 전용면적 60~85㎡ 규모임
- ✓ 악성 미분양으로 분류되는 준공후 미분양은 '22년 7천호에서 '24년 21천호로 급증함

미분양아파트 추이(2015.12~2024.12)



자료 : 국토교통부, 부동산 114

전용면적별 미분양아파트 현황(2024.12)

구분	소계	(호, %)		
		60㎡ 이하	60 - 85㎡	85㎡ 초과
전국	70,173	9,357	50,468	10,348
	100.0	13.3	71.9	14.7
	100.0	100.0	100.0	100.0
수도권	16,997	3,023	12,047	1,927
	100.0	17.8	70.9	11.3
	24.2	32.3	23.9	18.6
지방	53,176	6,334	38,421	8,421
	100.0	11.9	72.3	15.8
	75.8	67.7	76.1	81.4

◆ 주택시장 안정화를 위한 수요관리 및 공급확대 측면의 다양한 정책적 수단 존재, 적절한 활용 필요

- ✓ 주택정책이 경제 활성화를 저해하는 요인으로 작용해서는 곤란
- ✓ 주택공급은 가격의 함수($S = f(P)$), “주택 정책의 딜레마” 사회적 합의 필요 → **꾸준한 주택공급과 실수요자 보호**
 - 주택정책의 딜레마 : 주택가격 안정화 정책(중과세, 대출규제, 분양가제한 등) 추진시 주택공급의 위축으로 주택가격이 상승하고, 투기꾼을 억제하기 위한 대출규제는 실수요자의 주택 매입을 어렵게 함

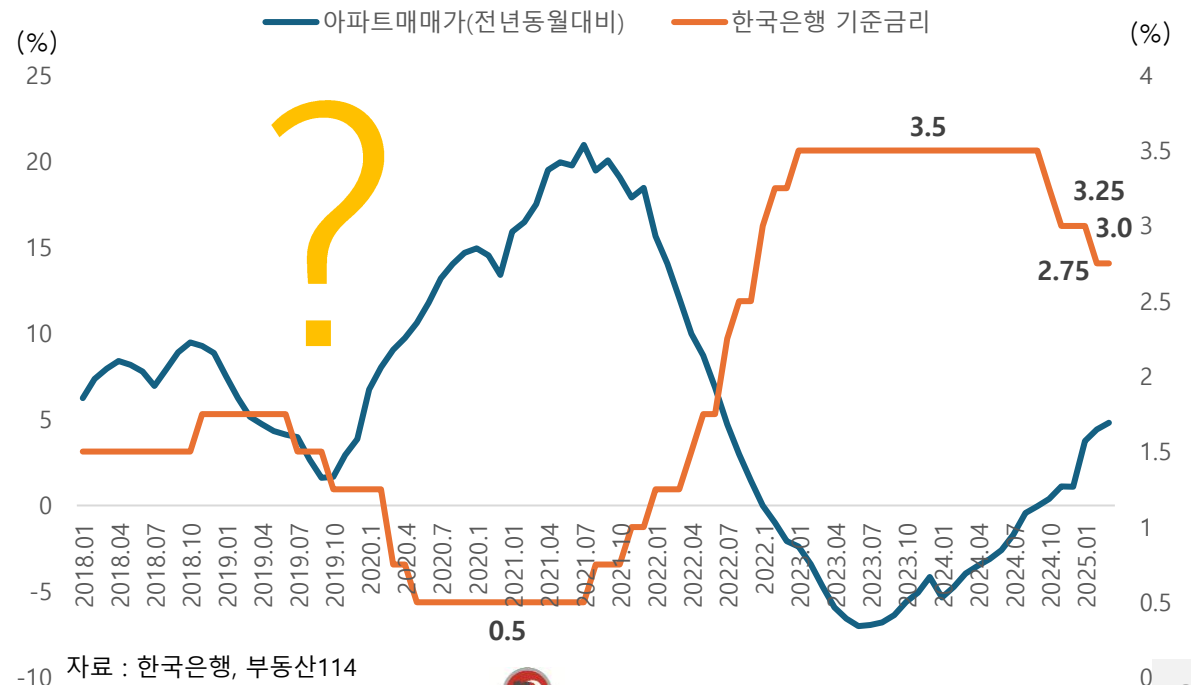
2025년도 한국 경제성장률 전망

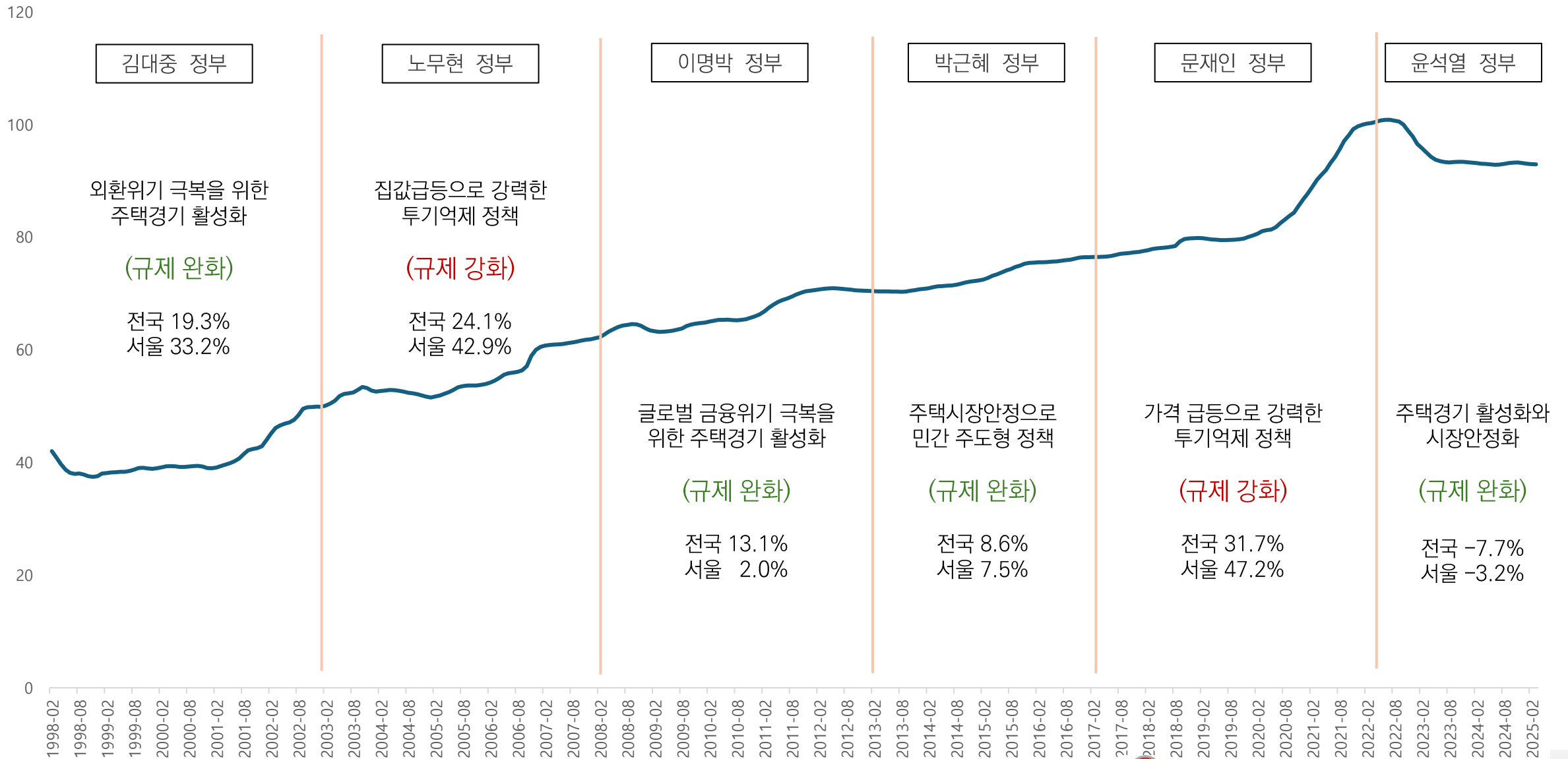
구분	전망치	발표시기	비고
국회예산정책처	2.2% → 1.5%	2025.3	대내외 불확실성 확대, 건설·부동산경기 위축, 설비 및 건설투자 위축, 민간소비 위축 등 ↓ 국내 경제성장 위축
KDI	2.0% → 1.6%	2025.2	
한국은행	1.9% → 1.5%	2025.2	
OECD	2.1% → 1.5%	2025.3	

▪ **기준금리 변화가 주택가격에 영향을 미치기까지 “정책시차 존재”,** 대출규제, 인구변화, 재건축 정책 등 다양한 요소들이 주택가격에 영향을 미치므로 우측 그림과 같이 기준금리와 주택가격간의 관계를 직접적으로 설명할 수는 없음.

▪ 다만, 금리, 통화량 등 거시경제 변수와 주택시장 간의 상관관계가 있는 것으로 관련 연구에서 분석되는바, 거시경제변수에 대한 적절한 관리 필요

기준금리와 매매가격 변동률(2018.1~2025.3)





정부	목표	주요정책	주택가격 증감율*
김대중 (’98.2~’03.2)	외환위기 극복을 위한 주택경기 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 외환위기 극복을 위한 건설/부동산경기 활성화대책 추진 분양가 자율화, 양도세 한시면제, 토지거래 허가 및 신고제 폐지 분양권 전매 한시 허용 등 	전국 19.3% 서울 33.2%
노무현 (’03.2~’08.2)	집값급등으로 강력한 투기억제정책	<ul style="list-style-type: none"> 투기억제와 공급확대 양측으로 주택가격 안정화 방안 시행 거래 투명화 및 종합부동산세 도입 및 조기 시행 주택거래 신고제 도입, 토지거래 허가제 강화 주택담보대출비율(LTV), 총부채상환비율(DTI) 규제 도입 판교, 동탄, 김포, 파주, 위례 등 수도권 2기 신도시 추진 	전국 24.1% 서울 42.9%
이명박 (’08.2~’13.2)	글로벌 금융위기 극복을 위한 주택경기 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 금융위기 대처를 위해 규제완화 추진 투기지역 및 투기과열지구 해제(강남 3구 제외) 종합부동산세, 취득세, 양도세 등 각종 세금 부담 완화 보증자리 주택사업을 통해 도시인근 서민주택 공급 확대 추진 	전국 13.1% 서울 2.0%
박근혜 (’13.2~’17.3)	주택시장안정으로 민간주도형 정책 추진	<ul style="list-style-type: none"> 민간위주의 시장주도형 주택정책 추진 분양가상한제 폐지, 재건축 초과이익 환수 유예, 재건축 조합원 3채까지 분양 허용, 세제완화, LTV / DTI 70%까지 완화, 조정대상지역에 한해 전매제한 기간 연장, 청약조건 강화 	전국 8.6% 서울 7.5%
문재인 (’17.3~’22.5)	가격급등으로 강력한 투기억제정책	<ul style="list-style-type: none"> 세제, 금융 등 투기억제대책 추진, 조정지역, 투기과열지구 및 투기지역 대폭 확대 재건축 조합원 공급주택 축소, LTV / DTI 강화, 민간택지 전매제한 강화, 민간주택 분양가 상한제 적용, 규제지역 내 다주택자 및 비거주 목적 고가주택 매입시 대출 제한 	전국 31.7% 서울 47.2%
윤석열 (’22.5~’25.4)	주택경기 활성화와 시장안정화 동시 추진	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 규제 완화, 분양가 규제 완화, 다주택자 양도세 종과 2년 유예, 신도시계획 등 발표 스트레스 DSR 1단계(’24.2), 2단계(’24.9) 시행 등 대출 제한 	전국 -7.7% 서울 -3.2%

* 주택가격 증감율 : KB 부동산, "주택종합 매매가격지수" 데이터의 시점간 증감율을 계산함
 자료 : 한국주택협회, 새정부의 주택시장 정상화를 위한 정책방향과 추진전략, 2022의 내용을 참고하여 작성함

◆ 주택정책은 주택가격의 변동에 따라 **관련 규제 강화와 완화를 반복적으로 시행**

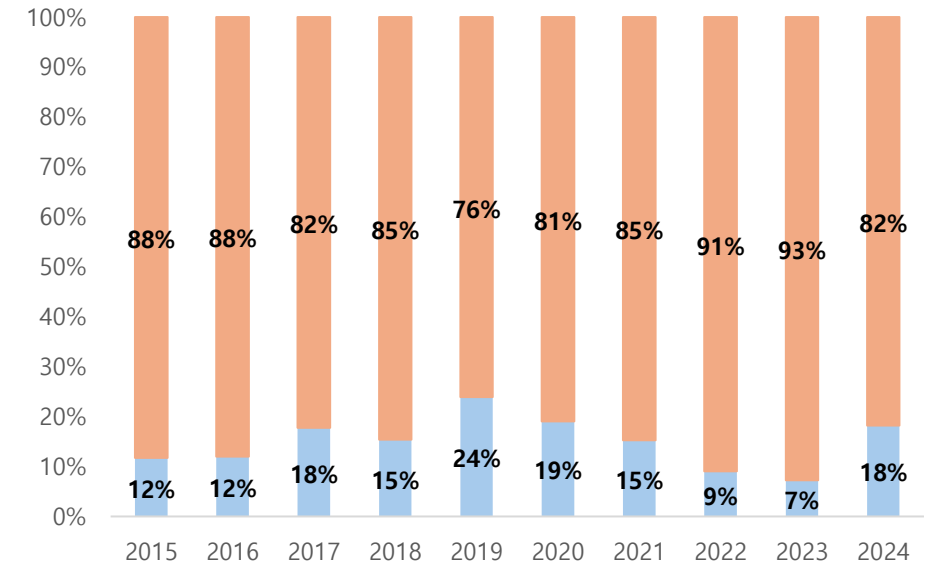
- ✓ 경기침체기에는 건설/부동산경기 활성화를 통해 경제전반의 활력 증진을 추진
- ✓ 주택가격 상승기에는 대출규제, 주택세제, 공급규제 등을 강화
- ✓ 다양한 주택정책을 추진하고는 있지만 주택시장의 불안정성은 상존
 - 주택공급 부족, 지역별 주택가격 격차 심화, 실수요자 주택매입의 어려움, 주택가격의 급등락 불안정성 등

◆ 공급측면의 주택정책은 ①**꾸준한 주택공급으로 주택가격의 불안정성 해소**, ②**실수요자 중심의 주택공급**, ③**충분한 임대주택 공급**

- ✓ 주택공급 확대 : 신규 택지공급 확대, 재개발 재건축 활성화, 노후주택 리모델링 활성화 등 추진
- ✓ 실수요자 중심의 주택공급 : 1·2인 가구, 고령층 등 맞춤형 주택공급
- ✓ 충분한 임대주택 공급 : 사회적 약자, 무주택자 등의 주거안정

◆ 공급측면의 주택정책은 **민간의 창의와 효율을 적극 활용**하여 국민의 주거안정과 국가경제의 활력을 제고해야 함

주택 착공호수 중 공공과 민간부문 비중(2015~2024)



자료 : 국가통계포털

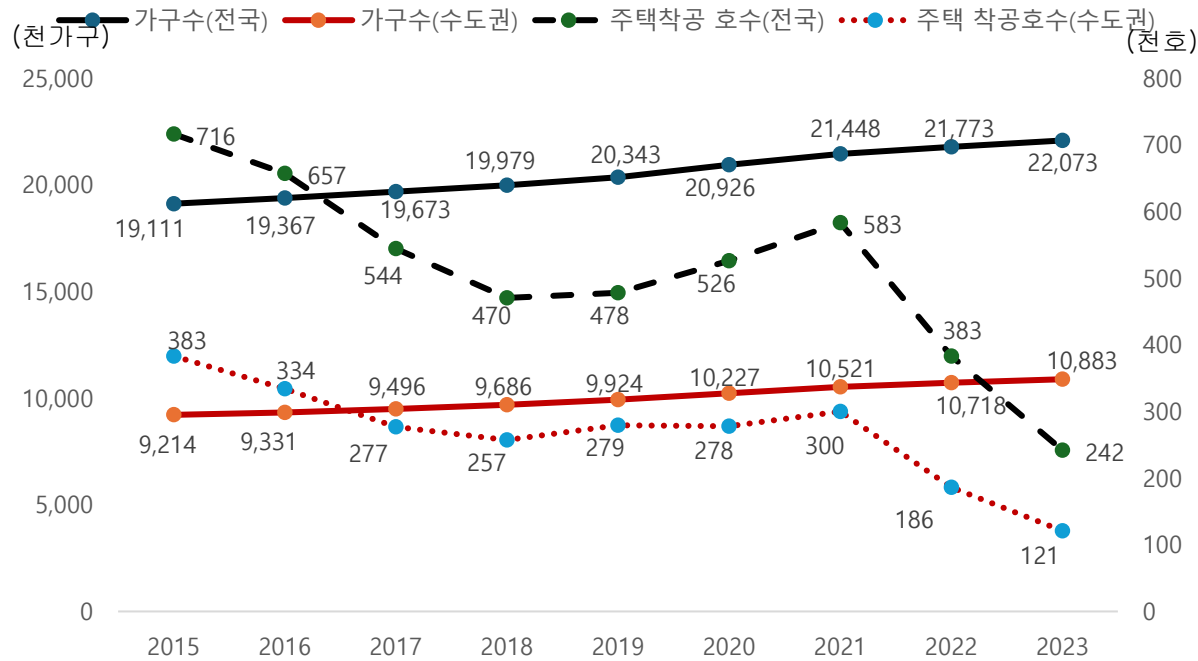
■ 공공부문 ■ 민간부문



◆ 주택 수요(가구수)는 증가하지만 공급(착공)은 감소하는 수급불균형 심화, 서울과 수도권 주택공급 확대 필요

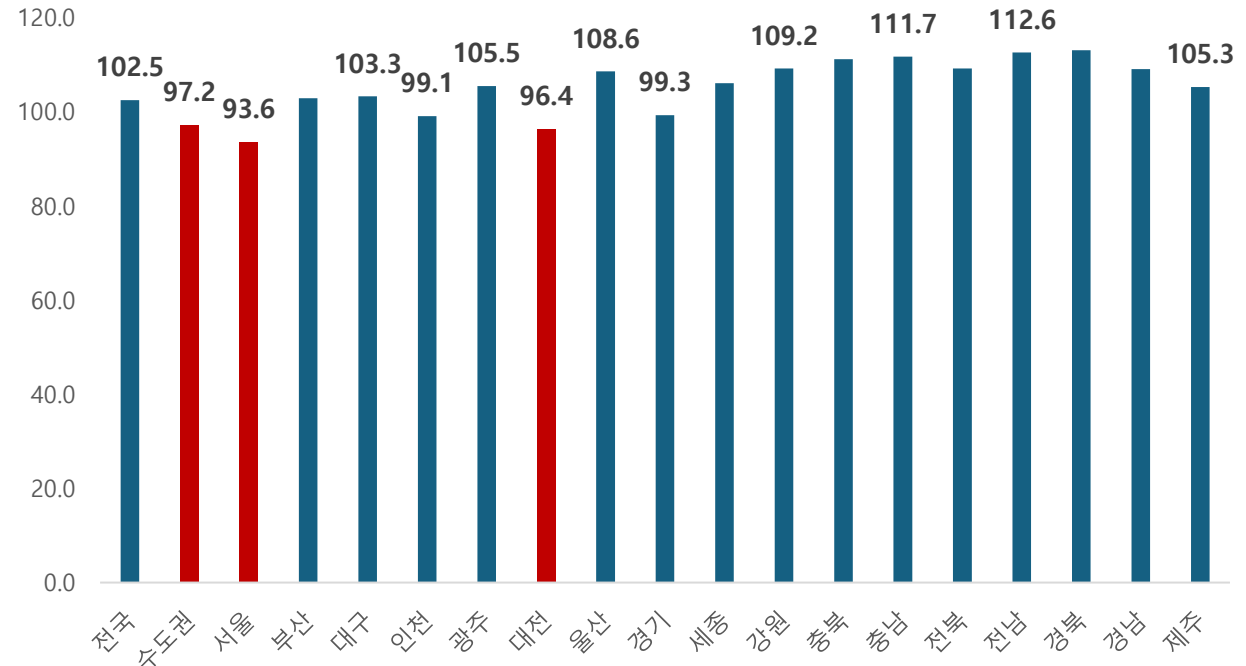
- ✓ '15~'23년간 전국과 수도권 가구는 연평균 1.8%, 2.1% 증가하지만 주택공급은 연평균 -12.7%, -13.4% 감소, 향후 주택수급의 불균형 격차 심화되면 주택시장의 불안정성은 높아질 것임
- ✓ 서울과 수도권은 주택 수요가 많은 곳으로 주택보급률도 낮은 실정, 수요가 있는 곳에 공급 필요

전국/수도권 일반가구수 및 주택건설 착공실적('15~'23)



자료 : 국가통계포털

전국 주택보급률 현황 (2023년)



자료 : 국가통계포털

◆ 서울과 수도권 지역에서 신규주택 공급은 현실적으로 ①신규택지 공급 확대, ②재개발·재건축 활성화, ③소규모 정비 및 도심복합개발 등을 통해 추진되어야 함

- ✓ 신규택지 공급 확대 : 기존 사업의 차질없는 추진과 새로운 택지 발굴 필요
- ✓ 도심지역에서 신규 주택 공급은 현실적으로 도심지역 낙후지역에 대한 재개발·재건축과 역세권 지역을 중심으로 한 소규모 정비 및 도심복합개발사업이 될 수 있는바, 이들 사업에 대한 다각적인 규제 개선이 필요

선호도 높은 도심공급 확대

구분	주요내용
재건축·재개발	<ul style="list-style-type: none"> 패스트트랙 도입 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 준공 30년 경과시 안전진단 없이 재건축 착수 가능토록 개선 ✓ 조합설립 시기를 조기화하여 빠른 사업 추진을 할 수 있도록 지원 정비사업 추진 요건 완화 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 재개발 불가 지역의 정비사업을 위해 재개발 구역지정 및 공유자 동의요건 등 완화 사업초기 단계에서 자금 지원, 재건축부담금 비용인정 확대 등
제1기 신도시	<ul style="list-style-type: none"> 도시별 기본계획 및 사업계획 수립 노후계획도시 규제완화 및 금융지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 안전진단 면제, 용도지역 변경 및 용적률 상향을 통해 사업기간 단축, 미래도시 펀드 조성 등 기반시설 적기 설치, 이주단지 선조성 등 지원사업 추진
소규모 정비 도심복합사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 가능지역 확대 : LH 개입으로 사업성 보완 조합설립 주민 동의율 완화(80 → 75%), 기반시설 설치 시 용적률 및 기금 융자 인센티브 제공, 재정비촉진지구 내 사업 노후도 요건 완화 등

자료 : 국토교통부 보도자료, 2024.1.10



자료 : 국토교통부 보도자료, 2024.11.6

◆ 노후 주택의 재고량 급증, 모든 주택의 재건축은 불가능, 환경과 경제를 고려한 주택리모델링 필요

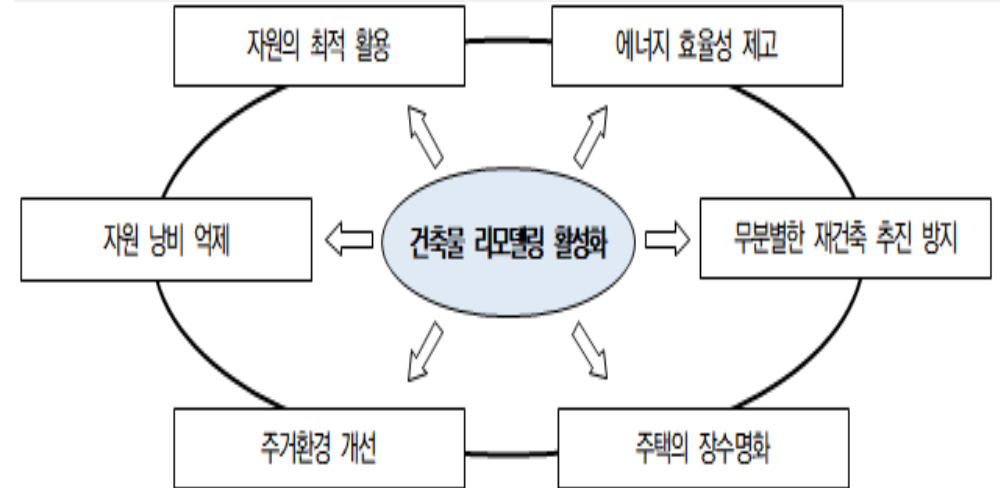
- ✓ 주거용 건축물은 전체 건축물의 62.2%(동수 기준)로 30년 이상된 노후 주택은 전체의 1/2 수준
- ✓ 노후 주택 리모델링으로 경제·사회·환경적 효과 기대 가능
- ✓ “2050 탄소중립”을 위한 건축물 에너지성능개선을 위한 그린리모델링은 「선택」이 아닌 「필수」

주거용 건축물 경과연수 현황 (2022년 기준)

구분	동수		연면적	
	동수(천호)	비중	연면적(천㎡)	비중
10년 미만	581	12.7	445,730	23.3
10~20년 미만	531	11.6	459,121	24.0
20~30년 미만	764	16.7	537,554	28.1
30년 이상	2,311	50.5	443,817	23.2
기타	1.4	8.5	26,782	1.4
합계	4,576	100.0	1,913,003	100.0

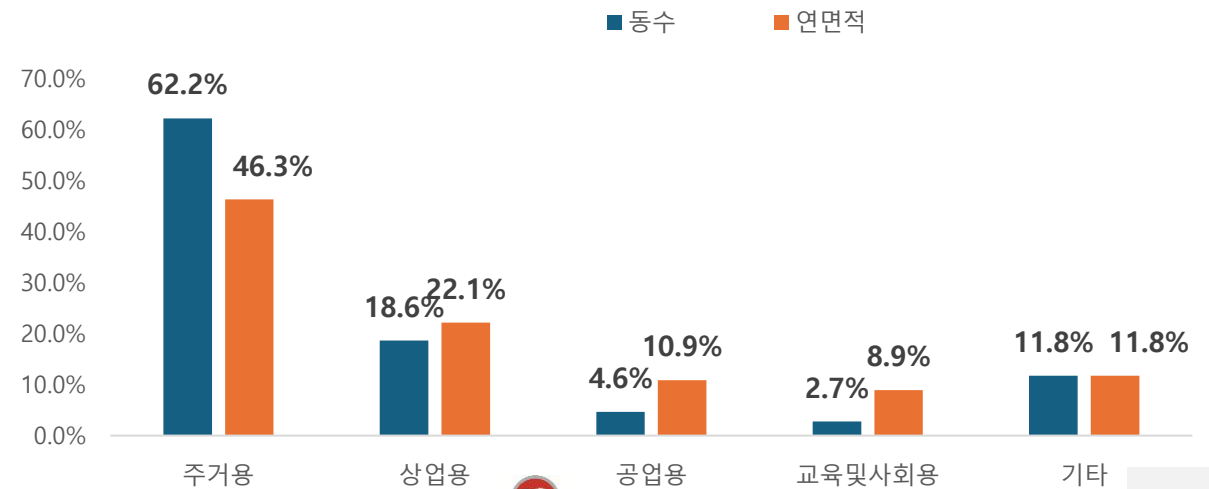
자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.3.2

건축물 리모델링의 정책 목표



자료 : 박용석, 건축물 리모델링 시장의 전망과 정책과제, 한국건설산업연구원, 2020.9

용도별 전체 건축물 비중 (2022년 기준)



자료 : 국토교통부 보도자료, 2023.3.2

아파트 리모델링 활성화

- 아파트 리모델링은 기존 틀을 유지하면서 부분 철거후 수평증축(세대별 전용면적 확장), 수직/별동 증축으로 신규주택 공급
 - ✓ 리모델링기본계획을 수립한 서울, 부산 등 15개 지역의 세대수 증가형 단지는 총 2,258단지(1,617천호)로 세대수 15% 증가를 가정하면 총 24.2만호 신규 주택공급 가능
- 신규주택 공급규모, 노후도, 경제성, 시급성 등을 고려해서 재건축이 필요한 곳은 재건축, 리모델링이 유리한 곳은 리모델링 추진
- 수직 증축, 내력벽 철거 등에 대한 명확한 기준이 마련되어야 함
 - ✓ 수직증축을 허용하고, 용적률 인센티브를 높이면 신규 주택공급이 확대되어 주민 부담금을 감소시키고, 소비자의 만족도 높은 주택공급 가능

리모델링가능단지 (준공후 15년 경과)		리모델링사업				일반적 유지관리	
		세대수증가형가능단지		맞춤형(수평증축)			
단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
11,365	2,964,165	2,258	1,617,943	5,111	1,109,566	2,226	854,335

15개 지역 : 서울, 성남, 고양, 부천, 안양, 군포, 수원, 용인, 안산, 구리, 천안, 대구, 창원, 부산, 인천
 자료 : 이동훈, 공동주택 리모델링 현안과 제도개선 방안, 한국리모델링융합학회 세미나, 2025.2.25

노후 저층주택 리모델링 활성화

- 저층주거지는 1980~1990년대에 단독·다가구·다세대 등 5층 이하 저층주택이 밀집되어 형성된 주거지로 빠르게 노후화
 - ✓ 도로와의 접지조건, 대지의 형상과 규모 등 개발조건이 좋지 않은 노후 주택은 사실상 방치된 상태, 대부분의 주택소유자의 재정도 열악하여 리모델링 및 재건축 시행에 어려움
- 저층 노후주택의 그린리모델링 추진시 전폭적인 지원 필요
 - ✓ 그린리모델링은 노후주택의 탄소저감을 위한 필수 사업, 노후 저층주택은 주로 서민주택으로 주거복지 차원에서 보조금, 세제, 건축규제 완화 등 전폭적인 지원 필요
- “리모델링활성화구역”, “존치관리지구” 등에서 노후 저층주택의 연합리모델링 지원방안 연구 필요
 - ✓ 저층 노후주택들이 집단적으로 리모델링을 추진하는 “저층주택 연합 리모델링” 조합 구성, 골목길, 공원, 주차장 등 주거환경개선을 포함하여 소규모 지역단위 리모델링 추진 필요

자료 : 박용석, 노후 반지하 저층주택 리모델링을 위한 정책과제, 한국건설산업연구원, 2023.6 참조

◆ 가구수 증가는 1, 2인 가구가 급증이 원인, 1인 가구는 청년층과 고령층 비중이 큼

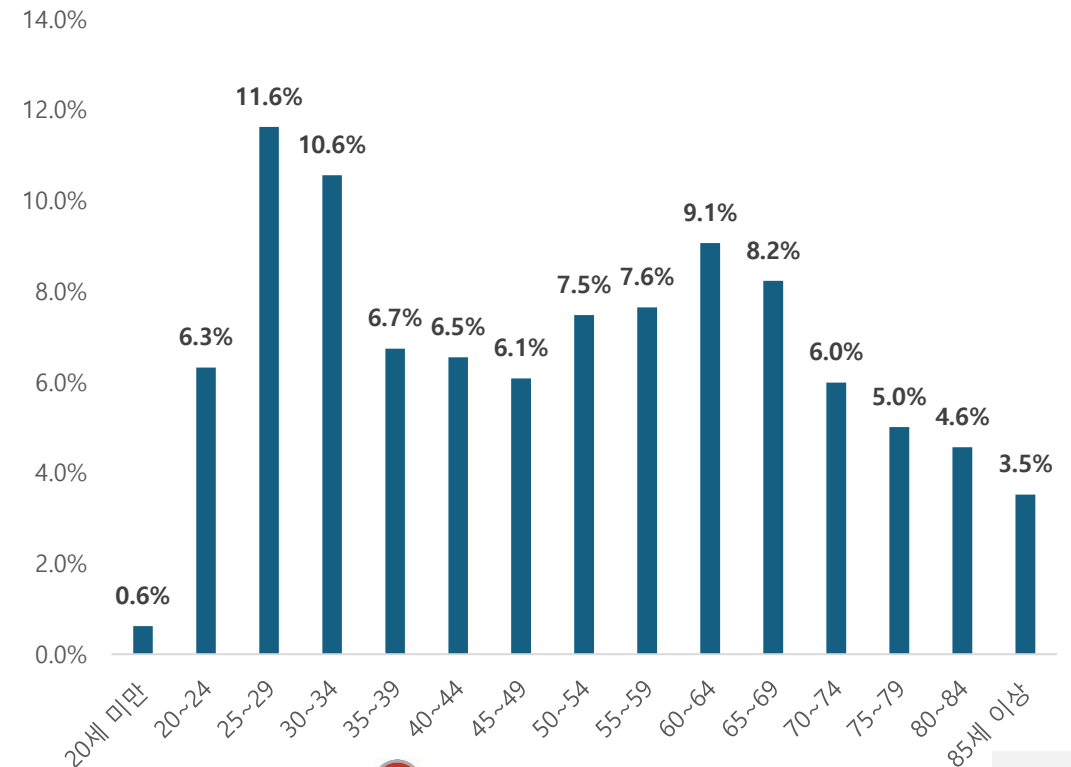
- ✓ 1인 가구는 청년층(25~35세 미만)과 고령층(60세 이상)의 비중이 상대적으로 많은바, 이들의 라이프스타일과 소득 수준 등에 적합한 주택공급이 고려되어야 함

가구수 및 1, 2인 가구 비율 변화 추이(2015 / 2023)

구분	가구수(천 가구)								구성비(%)					
	일반가구		1인가구		2인가구		3인 이상		2015		2023			
	2015	2023	2015	2023	2015	2023	2015	2023	1인 가구	2인 가구	3인 이상	1인 가구	2인 가구	3인 이상
전국	19,111	22,073	5,203	7,829	4,993	6,346	8,913	7,897	27.2	26.1	46.6	35.5	28.8	35.8
수도권	9,214	10,883	2,385	3,737	2,257	2,943	4,570	4,202	25.9	24.5	49.6	34.3	27.0	38.6
서울	3,784	4,141	1,115	1,627	930	1,080	1,738	1,433	29.5	24.6	45.9	39.3	26.1	34.6
부산	1,335	1,462	361	532	366	438	608	490	27.1	27.4	45.5	36.4	30.0	33.6
대구	928	1,033	239	359	239	300	449	373	25.8	25.8	48.4	34.7	29.1	36.1
인천	1,045	1,242	243	395	265	360	536	486	23.3	25.4	51.3	31.8	29.0	39.2
광주	567	627	163	228	137	174	265	224	28.8	24.3	46.9	36.5	27.8	35.7
대전	582	654	169	257	140	178	272	218	29.1	24.1	46.8	39.4	27.3	33.3
울산	423	458	103	141	104	136	215	180	24.5	24.6	51.0	30.9	29.8	39.3
세종	75	156	21	51	18	38	35	66	29.1	23.9	47.0	33.0	24.5	42.4
경기	4,384	5,500	1,026	1,714	1,062	1,502	2,296	2,282	23.4	24.2	52.4	31.2	27.3	41.5
강원	606	698	189	271	178	223	238	203	31.2	29.4	39.3	38.8	32.0	29.2
충북	601	720	173	277	167	215	261	227	28.8	27.8	43.4	38.5	30.0	31.5
충남	796	948	234	354	226	290	335	302	29.5	28.5	42.1	37.4	30.7	31.9
전북	717	786	213	296	209	247	294	242	29.8	29.1	41.1	37.7	31.5	30.8
전남	720	793	218	294	227	263	273	234	30.4	31.6	38.0	37.1	33.3	29.6
경북	1,062	1,166	322	444	320	379	419	342	30.4	30.2	39.5	38.1	32.6	29.4
경남	1,258	1,404	346	487	341	431	569	485	27.6	27.2	45.3	34.7	30.7	34.6
제주	220	278	58	93	58	82	103	102	26.5	26.5	47.0	33.7	29.5	36.8

자료: 국가통계포털(<https://kosis.kr>) 인구가구총조사

1인 가구 연령별 분포(2023)



1, 2인 가구 수요 대응

- 독립적 삶의 추구, 결혼과 자녀 출산에 관한 인식의 변화, 고령화 등으로 1,2인 가구 증가는 불가피
- 1, 2인 가구의 주거문제 해결을 위해서는 기본적으로 주택공급 지속 추진하고, 1·2인 가구가 선호하는 주택공급 확대
- **1, 2인 가구가 선호하는 다양한 유형의 주택공급 확대 필요**
 - ✓ 오피스텔 : 건축법상 업무시설로 분류, 하지만 업무와 주거 겸용 가능
 - ✓ 생활형숙박시설(생숙) : 호텔과 유사하지만 취사 및 장기투숙 가능, 일반적으로 레지던스라 칭하며 2012년 도입
 - ✓ 도시형생활주택(도생) : 1, 2인 소형가구를 위해 2009년 도입, 도시에 건설되는 국민주택 규모(전용 85㎡ 이하) 구성된 300세대 미만 주택

구분	아파트 등 주택	오피스텔	생활형숙박시설	도시형생활주택
근거법	주택법	건축법	건축법,공중위생법	주택법
법적용도	주거시설	업무시설	숙박시설	주거시설
취사	가능	가능	가능	가능
주택수 포함	포함	포함	미포함	포함
발코니	가능	불가능	가능	가능

고령자 주거수요 대응

- 과거 노년 여성중심의 1인 가구는 이제는 남녀동등 또는 남성 혼자 거주하는 **고령화 1인 가구 증가**
- 고령층이 소비할 수 있는 **노인주거복지시설(양로시설, 노인복지주택, 노인요양시설) 공급 확대 필요**
 - ✓ 정부는 실버스테이(고령자 특화 민간임대) 활성화 검토 : 안정적 노후생활을 위해 장기거주가 가능하고 식사, 청소 등 다양한 생활서비스 제공

구분	양로시설	노인복지주택	노인요양시설
입소대상자	일상생활에 지장이 없는 분 중 실비보호대상자, 생계급여수급자, 65세 이상 의료급여 수급자 등	단독취사 등 독립된 주거 생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상인자	노인성 질환 등으로 요양이 필요로 하는 분
배우자 및 손자녀	배우자는 65세 미만의 경우 예도 입소 가능	60세 미만 배우자, 부양책임이 있는 19세 미만 자녀, 손자녀 동반입소 가능	65세 미만 배우자도 입소 가능
시설규모	입소정원 10명 이상 (입소정원 1명당 연면적 15.9㎡ 이상 공간 확보 필요)	30세대 이상	입소정원 1명당 연면적 23.6㎡ 이상 공간 확보 필요

자료 : 희림종합건축사사무소, 알투코리아부동산투자자문, 「노인주거상품의 현황과 개발전략」, 2024

◆ 전체 주택의 약 42%는 임대주택, 공공임대주택 비율은 약 8.5%로 추정, 나머지는 민간이 담당

- ✓ 공공임대주택은 저렴한 임대료와 안전한 임대(No 전세사기)로 경제적으로 어려운 계층에게 안정적인 주거 환경 제공
 - 저소득층, 청년, 신혼부부, 고령자 등 다양한 사회계층에게 직접적 지원 가능
 - 임대가구의 경제적 부담 완화는 다른 생활비와 저축에 더 많은 자원을 할애 가능, 사회적 안전망 역할
- ✓ 우리나라 임대시장은 개인이 제공하는 전세(반전세)와 월세에 크게 의존, 전세자금대출에 대한 공적 보증제도 발전
 - 임차인은 “깡통전세”와 “전세사기” 위험에 노출되고, 임대인은 “갭투자”가 가능하여 주택시장의 불안정성 야기
 - 2023년 기준, 임대사업자(등록임대)는 총 267,501곳(개인 261,986명, 법인 5,515개)

◆ 공공임대주택의 공급 확대 필요

- ✓ 총주택에서 공공임대주택이 차지하는 비중은 네델란드 약 34%, 오스트리아, 덴마크 20% 이상, 영국 15% 이상 수준

임대주택 현황 (2023년)

(단위 : 만호, %)

총주택수 ¹⁾	임대주택수 ²⁾	공공임대 ³⁾					민간임대		
		소계	영구/국민 ⁴⁾	분양전환	매입임대	전세임대	소계	등록임대 ⁵⁾	임의임대
2,262.3 (100.0)	966.0 (42.7/100.0)	191.8 (8.5/19.9)	117.9	19.2	22.0	32.6	774.2 (34.2/80.1)	139.1	635.1

주 1) 총주택수 : 다가구 구분거처 반영(2023년 기준)

2) 자가점유비율은 57.3%(2020년 기준) 가정

3) 임대주택통계는 국토교통부 기준(2023년)

4) 영구/국민임대 : 영구임대 + 50년 임대 + 국민임대 + 행복주택 + 통합공공임대 + 장기전세 + 사원임대

5) 등록임대 : 단기민간임대 + 장기일반민간임대 + 공공지원민간임대

◆ 주요국의 공공임대주택 공급은 공공부문, 주택조합 등 비영리 조직, 개인 및 영리 조직이 담당

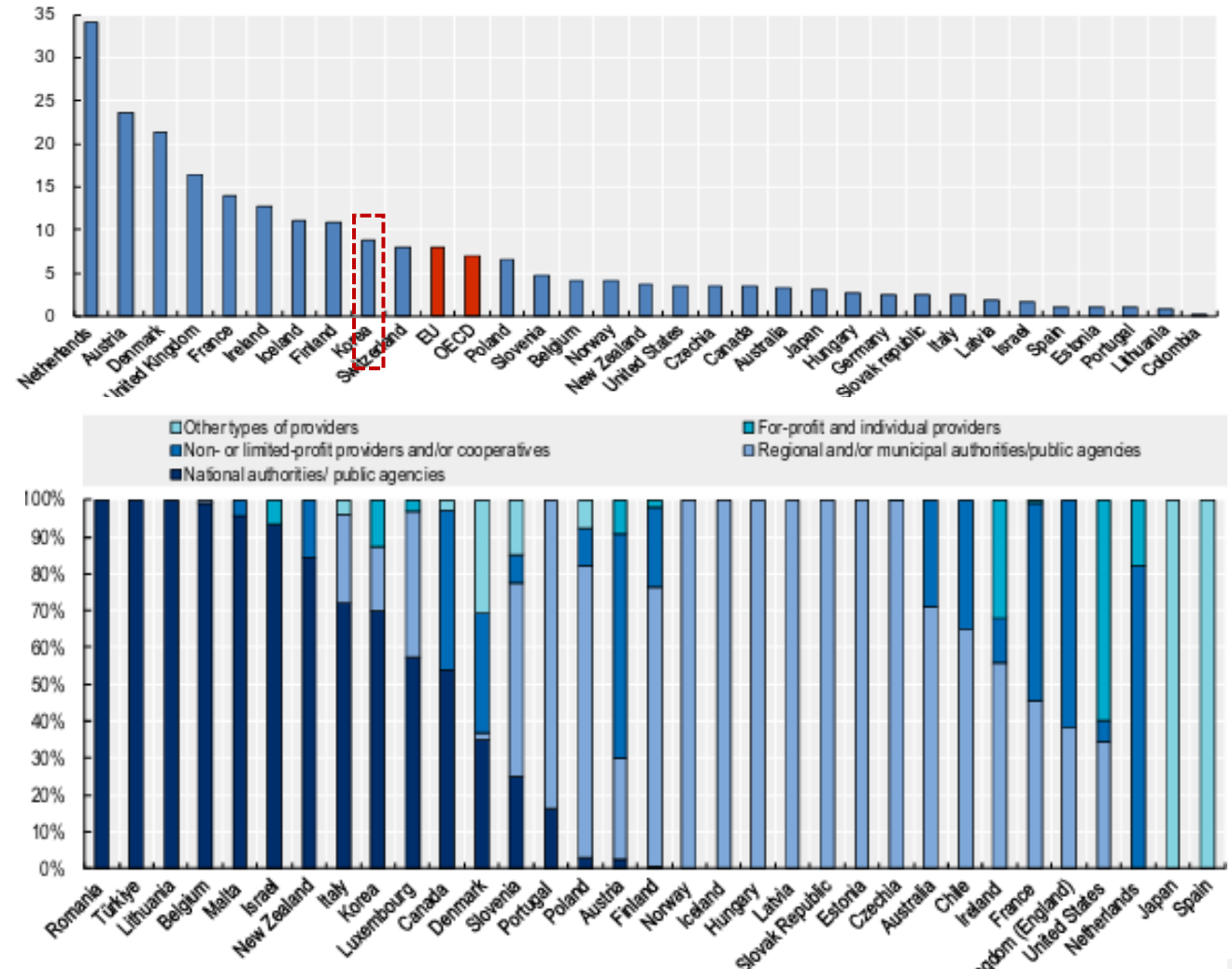
- ✓ 공공임대주택 공급에 있어 한국은 국가, 영국, 프랑스, 네델란드 등은 비영리 조직/주택조합이, 노르웨이, 호주 등은 지자체, 미국은 개인/영리 조직의 비중이 큼
- ✓ 공공임대주택 공급에 민간부문인 비영리 조직/주택조합, 개인/영리조직의 비중이 큰 나라들은 정부의 재정 지출이 없어도 민간이 자발적으로 임대주택을 공급

◆ 공공임대주택 공급에 민간의 다양한 참여 확대를 검토하는 것이 필요

◆ 미분양주택을 임대주택으로 활용 검토

- ✓ 미분양주택의 확대는 PF대출부실, 건설사 부도, 민간부문 주택공급 위축 등 초래
- ✓ LH, 미분양주택 3천호 매입 추진중

OECD 회원국의 전체 주택중 공공임대주택(사회 임대주택) 비율과 공공임대주택 공급 방식(2022년)



자료 : OECD Affordable Housing Database

◆ 주택정책의 디지털 전환과 민간의 혁신기술을 적극 유치·활용하는 방안 검토

- ✓ 주택시장에서 정부 개입이 필요한 영역(공공주택, 임대료 규제, 금융지원, 세제 등)에 대해 디지털 행정·빅데이터·AI를 결합해 시장의 투명성과 행정 효율성을 제고하는 것이 필요

주요국의 주택정책사업에 PropTech 적용 사례

국가	주요 사례	국가	주요 사례
미국	<ul style="list-style-type: none"> 연방주택금융청(FHFA), Fannie Mae, Freddie Mac과 모기지 채권의 리스크 관리를 위해 빅데이터·AI 활용 ✓ 대출심사 과정을 자동화(Automated Underwriting System)하여 대출 부실율 예측, 주택가격 변동률 분석 등에 활용 	일본	<ul style="list-style-type: none"> 스마티시티 실증 사업 : 도쿄, 요코하마 등은 IoT·AI 활용하여 교통, 에너지, 주거환경 전반을 효율화하는 프로젝트 수행 ✓ 건물관리와 방재 시스템을 통합 관제하는 등 주거 안전 및 편의성 제고 ✓ 향후 노후주택 재개발 및 도시 리모델링 정책에 데이터 분석결과를 적극 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 지역정부의 부동산 관련 업무의 스마트 행정 ✓ 주택실태조사 및 부동산 과세 데이터 등을 통합 분석하여 공공임대주택, 재개발 사업지구 선정 등에 적용 ✓ 각 시·카운티 단위로 부동산 정보 시스템(Digital Permit System) 구축, 온라인으로 인허가와 민원처리 간소화 	독일	<ul style="list-style-type: none"> 빅데이터 기반 임대료 표준 안내 고도화 ✓ 지방정부는 매년 주택유형, 면적, 위치, 상태 등을 종합반영하여 “임대료 지도 (Mietspiegel)” 공표, 지역별 시세 비교, 인상폭 자동계산 ✓ 임대료 정보의 투명성과 정확성을 높여 임차인간 분쟁을 줄이고 주거 안정에 기여
	<ul style="list-style-type: none"> PropTech 스타트업과의 협력 ✓ 지자체, 연방기관이 민간 스타트업(Zillow, Redfin, Opendoor 등)과 협업해 주택시장 모니터링, 주택구입 지원 프로그램 등을 설계 ✓ 공공부문의 정부 개입(세제 혜택, 이자 지원)과 민간의 거래 플랫폼·빅데이터 분석이 결합되어 시장 정보 비대칭 해소 	에스토니아	<ul style="list-style-type: none"> 디지털 등기부 등본(Land Register) 운영으로 부동산 거래, 등록 절차를 비대면 온라인으로 처리 ✓ 스마트 컨트랙트 개념을 시범 적용하여 부동산 매매, 소유권 이전의 자동화 모색 빅데이터 기반 정책 ✓ 토지, 건물 정보(매매사례, 건물 구조, 재산세 부과 내역 등)을 전산 시스템에 축적 ✓ 정부와 민간기업이 데이터를 활용해 가격분석, 세수추정, 주택시장 동향 예측 등을 수행

감사합니다