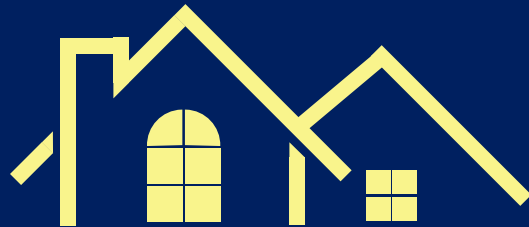


**미분양**

**구해줘**



**대구**

**경북대학교 빅데이터·AI 전문가 양성과정 4기 김찬수 박소원 박윤미 장진석**



내용	담당자
주제 선정	김찬수 박소원 박윤미 장진석
자료 조사	김찬수 박소원 박윤미 장진석
현황 분석	박소원 박윤미
원인 분석	김찬수 장진석
결론 도출	김찬수 박소원 박윤미 장진석
발표 자료 준비	박소원
발표	김찬수 박소원 박윤미 장진석



1. 주제 선정 이유
2. 부동산 시장 현황
3. 원인 분석
4. 정부 해결방안
5. 해결 방안 제안





# 1. 주제 선정 이유



# 1. 주제 선정 이유



## 제73차 미분양관리지역 선정 · 공고

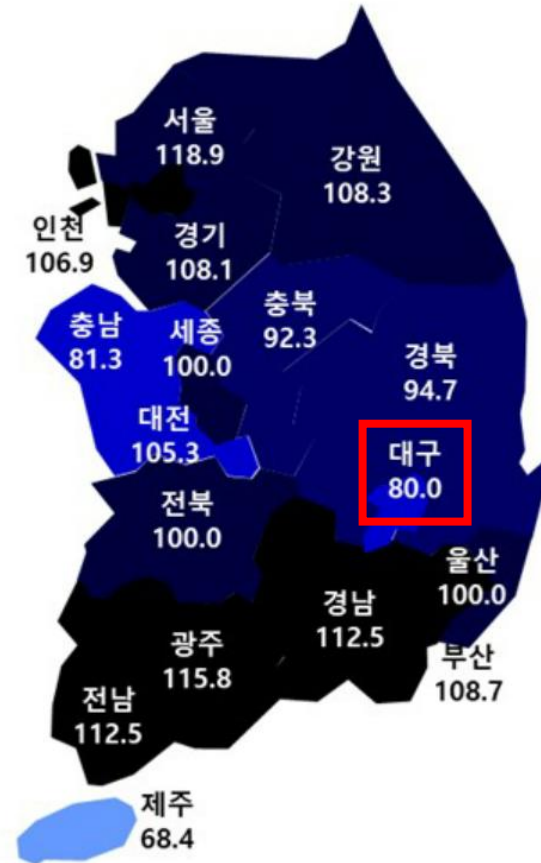
1. 공고일 : '23. 2. 21.(화)

2. 미분양 관리지역 선정현황

구분	세부지역(시·군·구)	
지방 (10개)	대 구	중구
	대 구	남구
	대 구	수성구
	울 산	울주군
	충 북	음성군
	충 남	아산시
	충 남	홍성군
	전 남	광양시
	경 북	포항시
	경 북	경주시

출처 : HUG 주택도시보증공사

2023년 8월 아파트분양전망지수  
: 전국 100.8



출처 : 주택산업연구원

# 1. 주제 선정 이유

대구 분양시장은 10전 10패...미분양의 늪 깊어진다

게으른 기자(nice@sisajournal-e.com)  
대구

금융위기 때보다 심각... '미분양 무덤' 대구  
1.3만가구 주인 못 찾아

"분양가 5억 아파트, 2.4억에 팔렸다"...미분양 쌓인 대구, 던지기 공포

'집값 추락·미분양 1번지' 대구, 반토막 아파트 속출

고정빈 기자 | 승인 2022.12.20 09:27 |

미분양 넘치는 대구...6개월 거주 분양 조건 폐지까지

입력 : 2022-11-23 11:04 / 수정 : 2022-11-23 13:23



## [ "미분왕" 형태소 분석 ]

- Google "미분양" 기사 검색  
형태소 분석 → 대구
- 전국적인 미분양 현상 중에서도  
특히 대구의 미분양이 심각하여  
이러한 미분양 사태의 발생 원인과  
해결 방안을 분석





## 2. 부동산 시장 현황



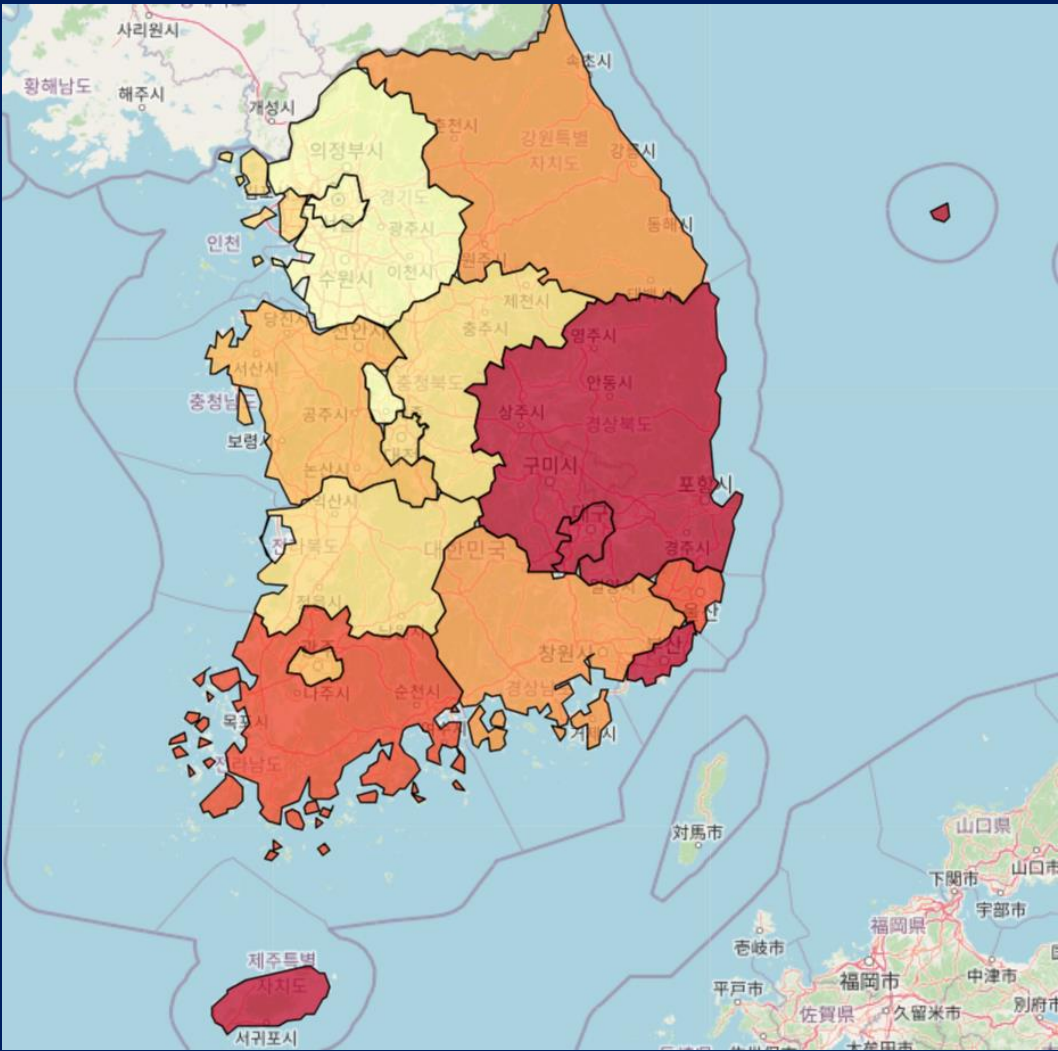
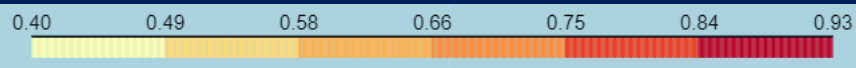


# 2. 부동산 시장 현황



## [ 2022년 전국 미분양 비율 ]

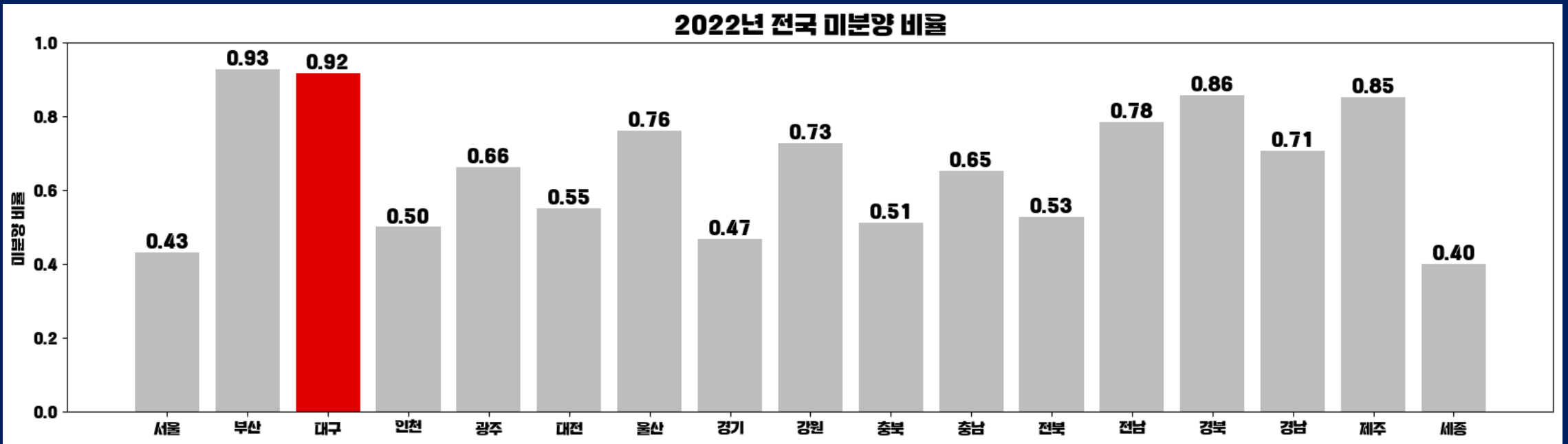
$$\text{계산식} = \frac{\text{미분양}}{\text{분양} + \text{미분양}}$$



## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022년 전국 미분양 비율 ]

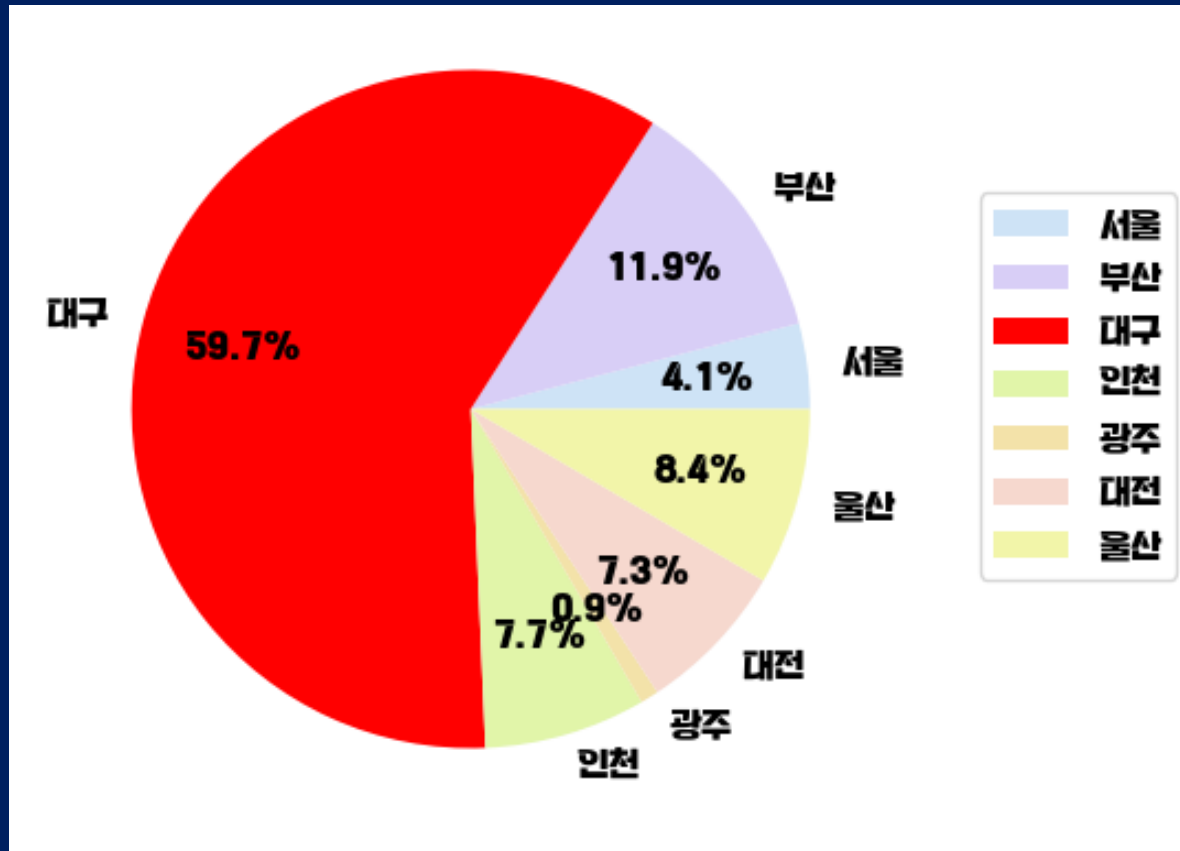


- 전국 미분양 비율 확인 시 **대구**가 **0.92**로 부산과 함께 높은 미분양 비율을 보임

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022년 서울 및 광역시 미분양 가구 수 비율 ]



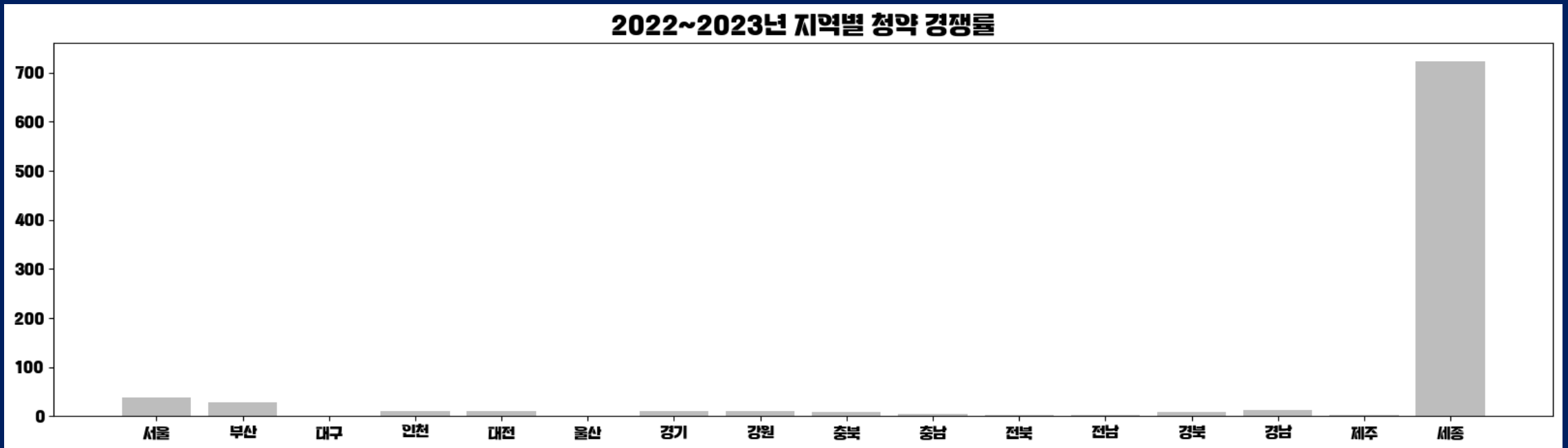
$$\text{계산식} = \frac{\text{각 지역별 미분양 가구 수}}{\text{전국 미분양 가구 수}}$$

- 전국 미분양 가구 수 비율 확인 시  
대구의 미분양 가구수가 **59.7%**로  
반 이상의 높은 미분양 가구 비율을  
보임

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022~2023년 전국 청약 경쟁률 ]

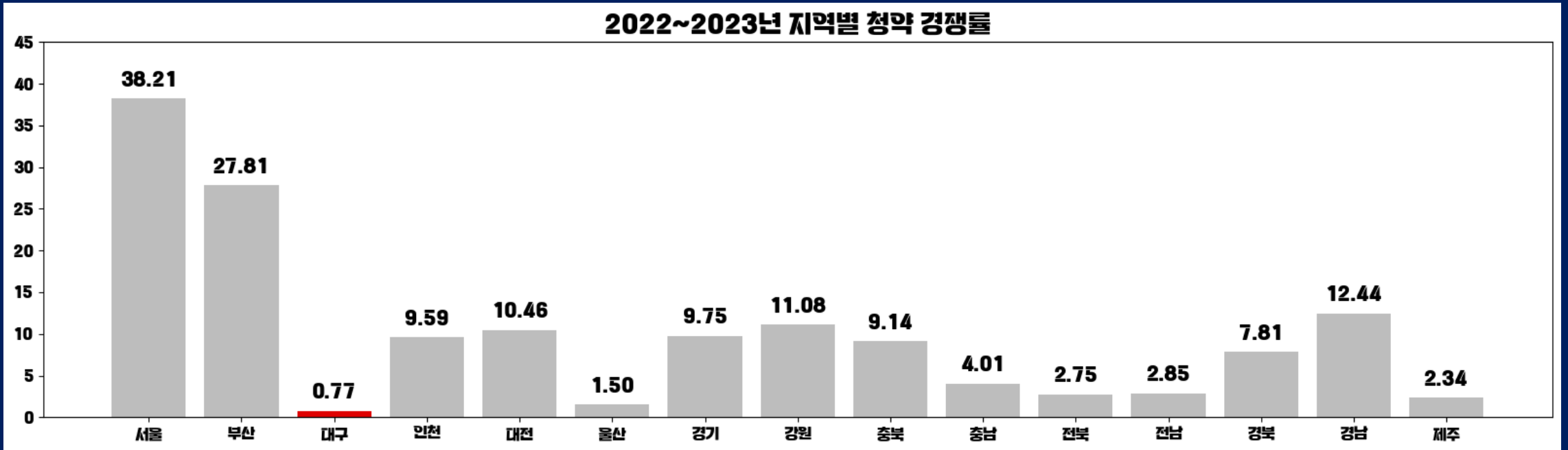


- 세종시가 월등히 높은 수준으로 타 지역과 비교 어려움 → 세종시 제외

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022~2023년 전국 청약 경쟁률 \_ 세종시 제외 ]

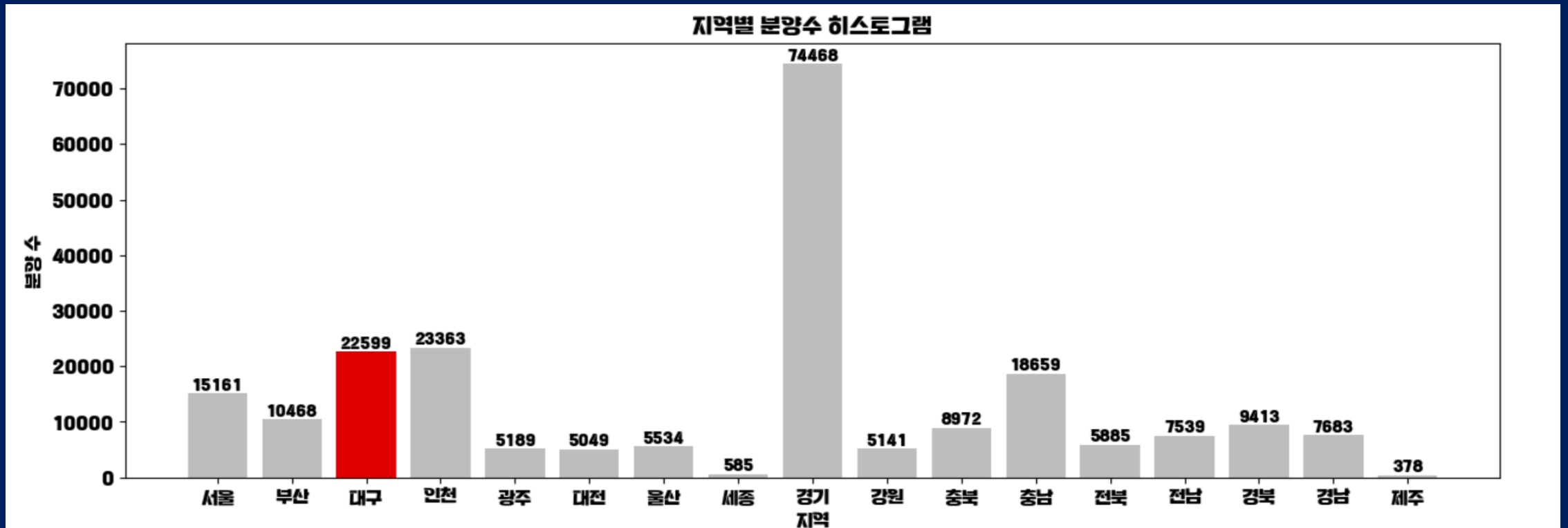


- **대구 청약 경쟁률 0.77**로 매우 낮은 수준을 보임
- **평균 청약 경쟁률이 1 이하 ( 미달 )** 인 지역은 전국에서 대구가 유일함

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022년 지역별 분양 수 ]



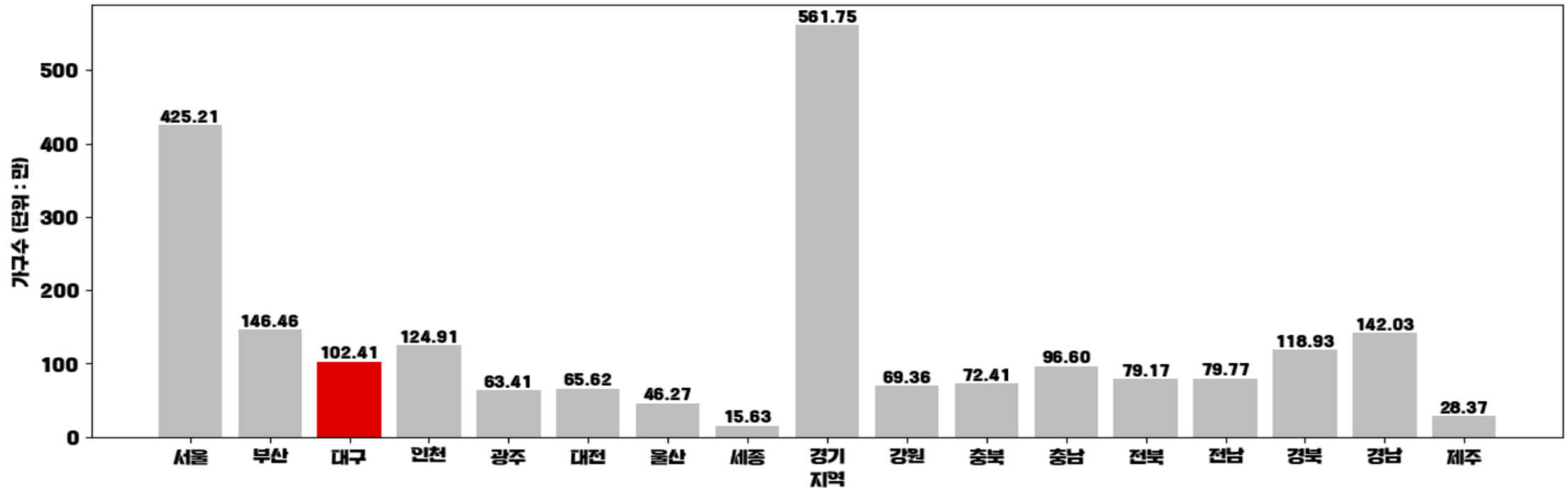
- 대구는 2만 2천 세대의 분양 수를 나타냄

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022년 지역별 가구수 ]

지역별 가구수 히스토그램

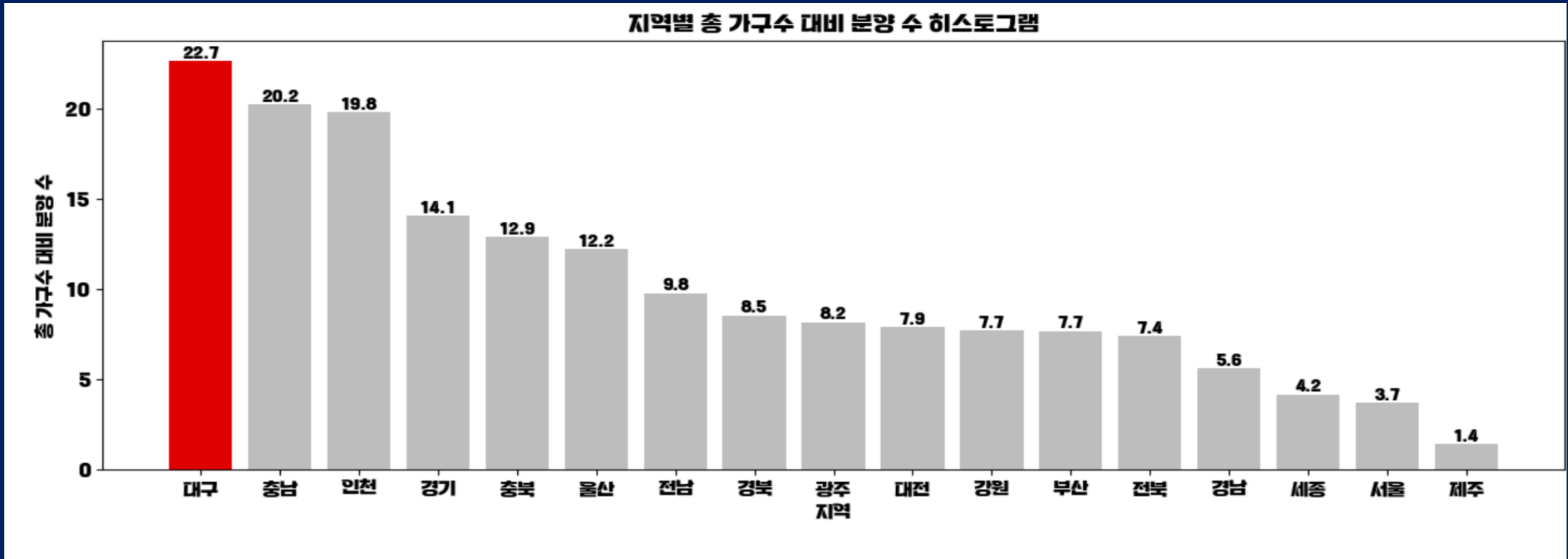


- 지역별 가구수에서 대구의 가구 수는 약 100만 인 것으로 보임

## 2. 부동산 시장 현황



[ 지역별 총 가구수 대비 분양 수 ] 비율 = 분양 수 / 가구 수



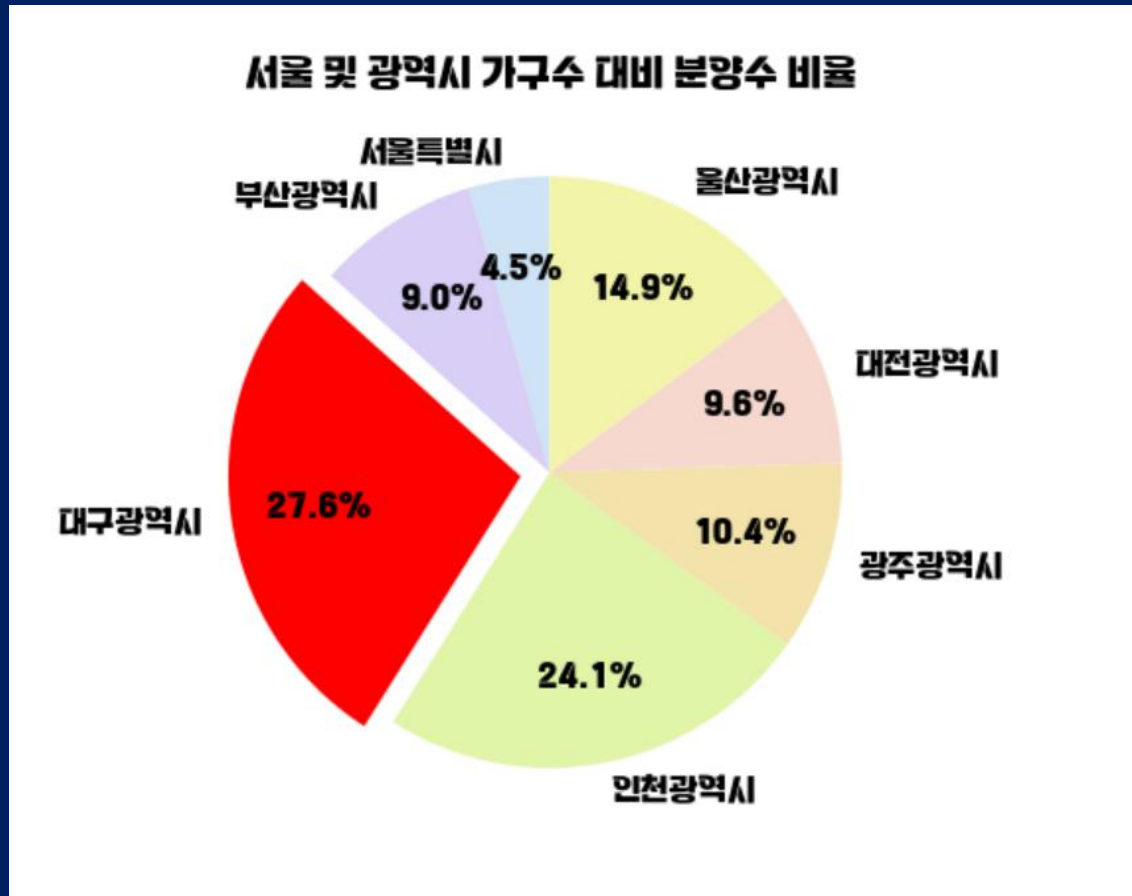
- 대구의 비율이 가장 높은 것으로 보아 가구 수에 비해 분양이 많은 것을 알 수 있음



## 2. 부동산 시장 현황



### [ 서울 및 광역시 가구수 대비 분양수 비율 ]

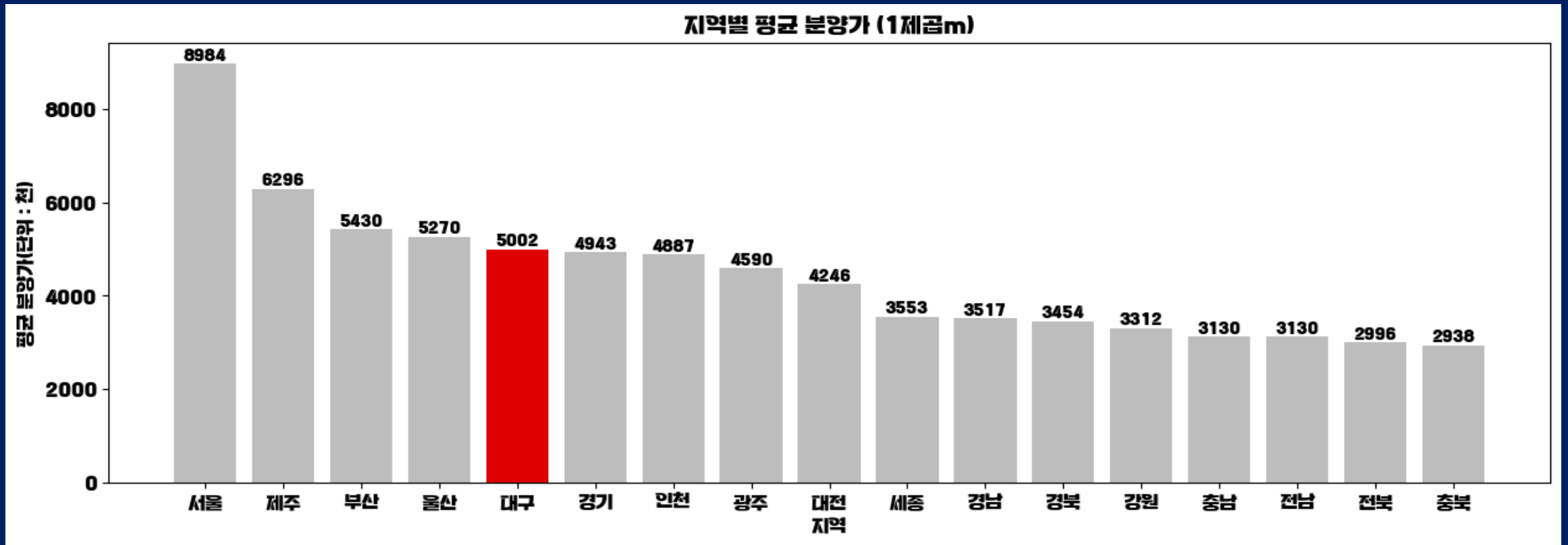


- 대구광역시의 비중이 27.6%로 서울 및 광역시중에서도 가장 높은 비율을 나타냄
- 가구수에 비해 분양수가 많은 것을 알 수 있음

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022년 지역별 평균 분양가 ]

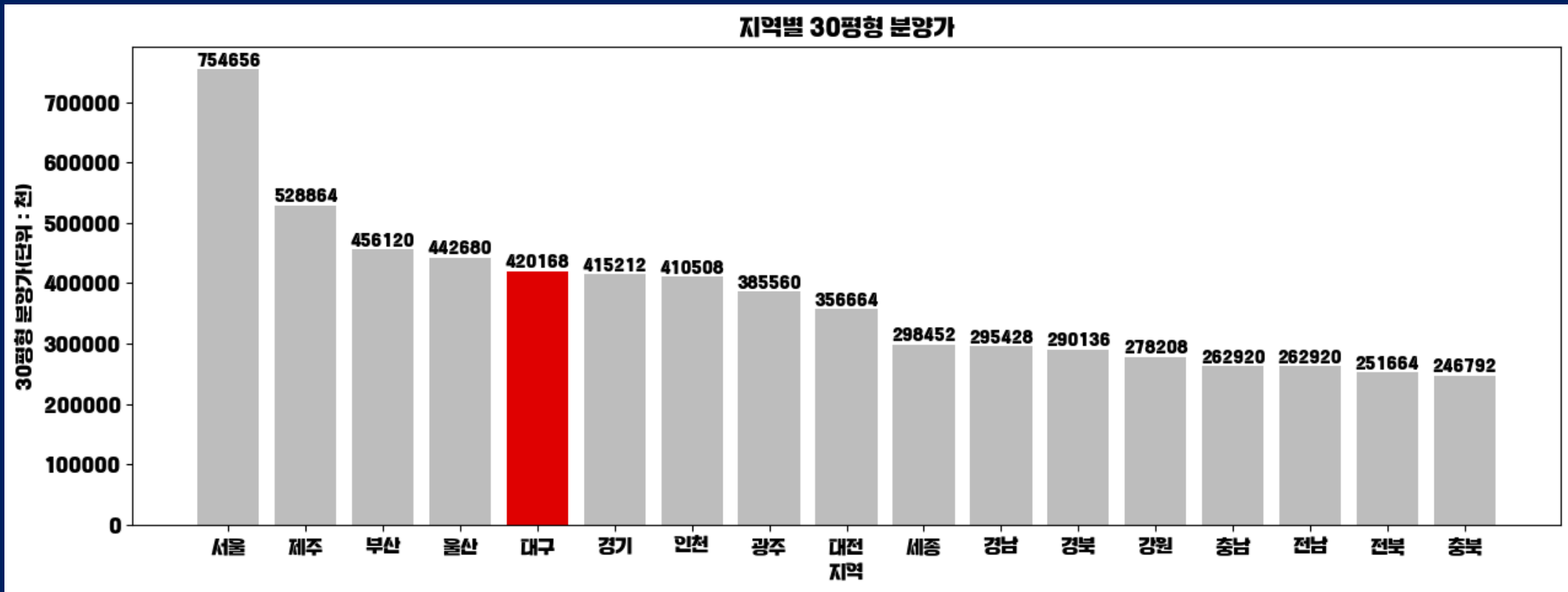


- 지역별 평균 분양가를 보면 대구가 상위에 있는 것을 알 수 있음

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022년 30평형 분양가 ]

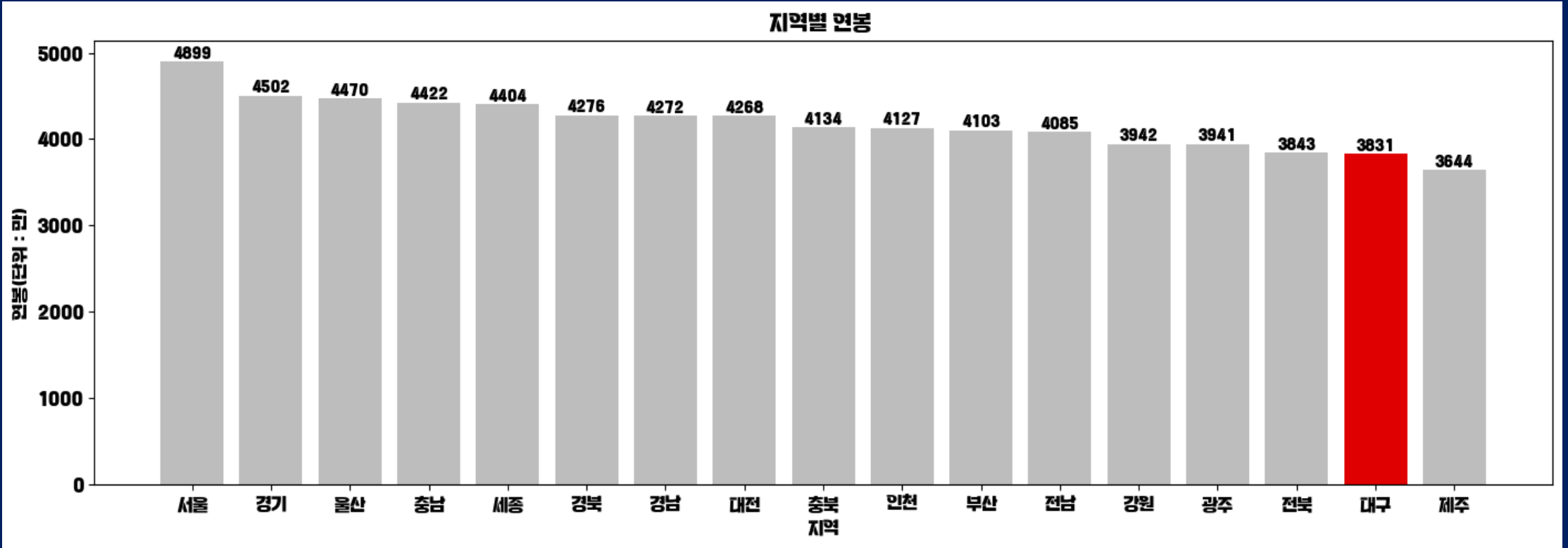


- 마찬가지로 대구는 상위권에 있는 것을 알 수 있음

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2022년 지역별 연봉 ]

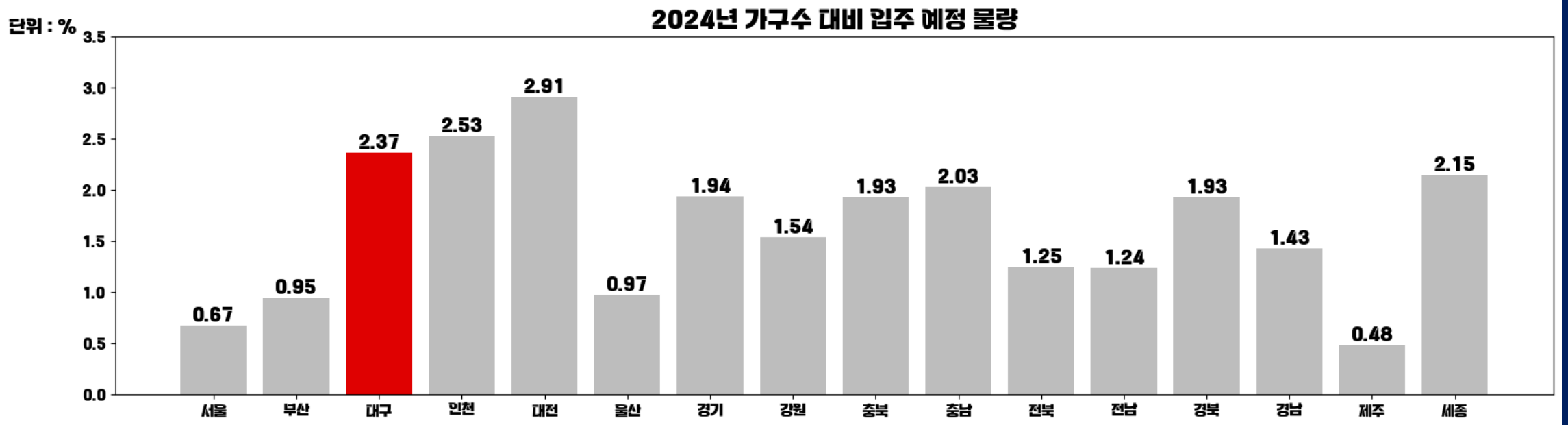


- 분양가와 연봉 그래프를 비교하면 대구지역의 분양가는 상위권임을 알 수 있고 연봉은 하위권임을 알 수 있음, 즉 분양가 대비 연봉이 낮음을 알 수 있음

## 2. 부동산 시장 현황



### [ 2024년 가구수 대비 입주 예정 물량 ]



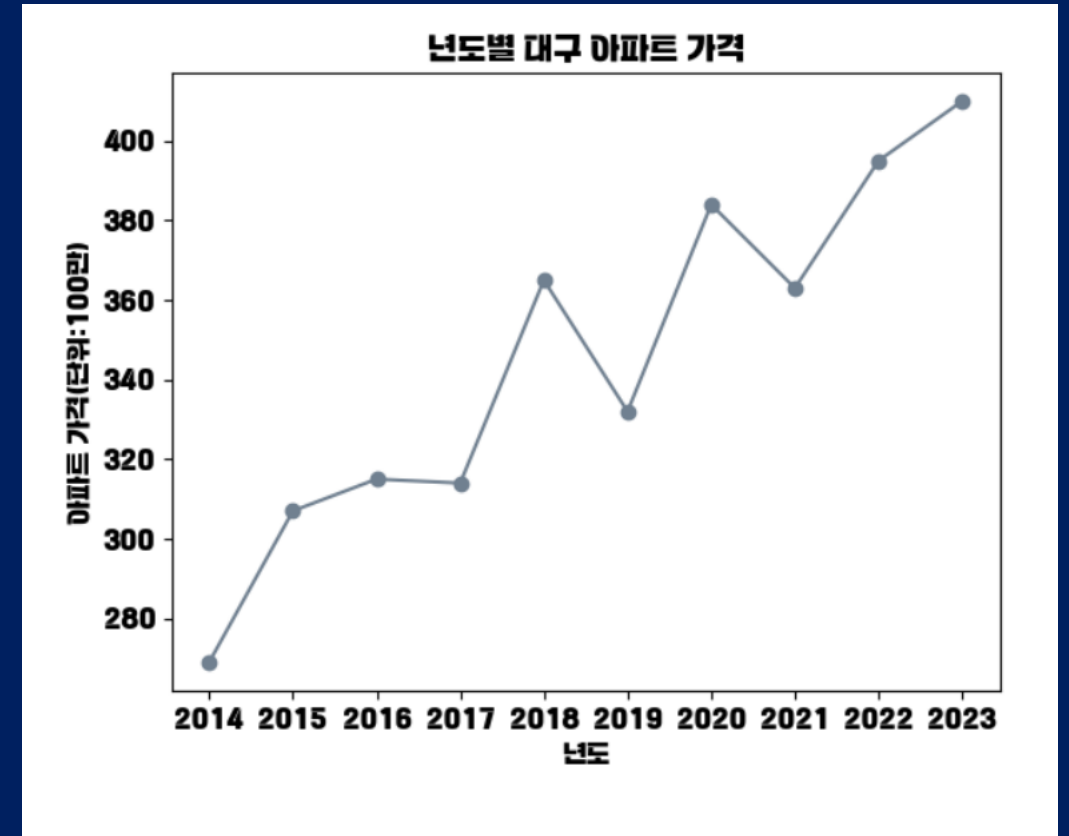
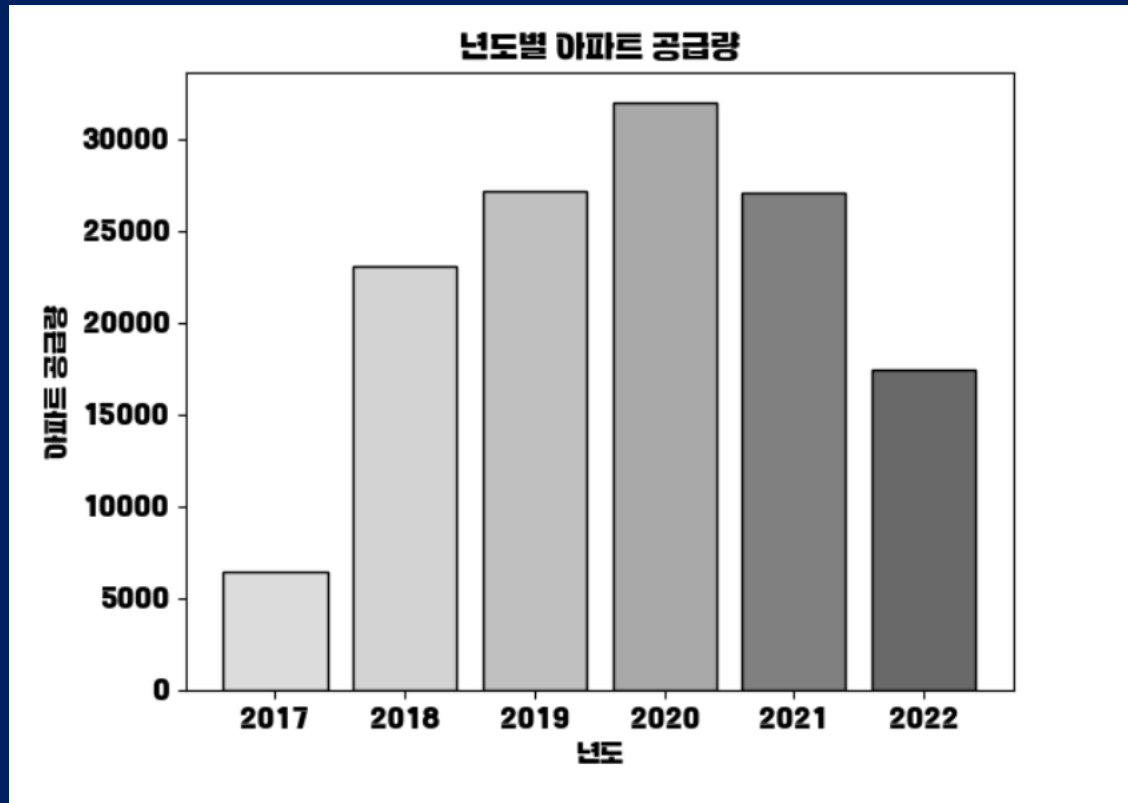
- 지속되는 미분양 현상에도 불구하고 2024년 입주예정물량도 대전, 인천 다음으로 전국 3위
- 2024년에도 미분양 사태는 지속될 것으로 예상



### 3. 미분양 원인 분석



### 3. 미분양 원인 분석



- 아파트 공급량과 가격은 점차 오르고 있음.

### 3. 미분양 원인 분석



#### 1인당 평균 총급여액 상·하위 지역

※ 연간 근로소득에서 비과세소득을 뺀 값

(2020년 주소지 기준, 단위:만원)

— 전국 평균 3,830만원

상위		하위	
서울 강남구	7,440	부산 중구	2,520
서울 서초구	7,410	대구 서구	2,590
서울 용산구	6,470	경기 동두천시	2,800
경기 과천시	6,100	경기 포천시	2,820
서울 송파구	5,190	경북 의성군	2,820
경기 성남시	5,000	전북 부안군	2,860
서울 종로구	4,880	대구 남구	2,860
서울 성동구	4,800	부산 사상구	2,890
서울 마포구	4,780	경북 영덕군	2,900
서울 중구	4,710	전북 김제시	2,900

(자료:더불어민주당 김희재 의원, 국제통계연보)

연립뉴스

전국 꼴찌 임금이 대구 청년들 내뿜다

수도권 제천 미분양 1위 대구, 올해가 더 문제다

#### □ 하위 10순위

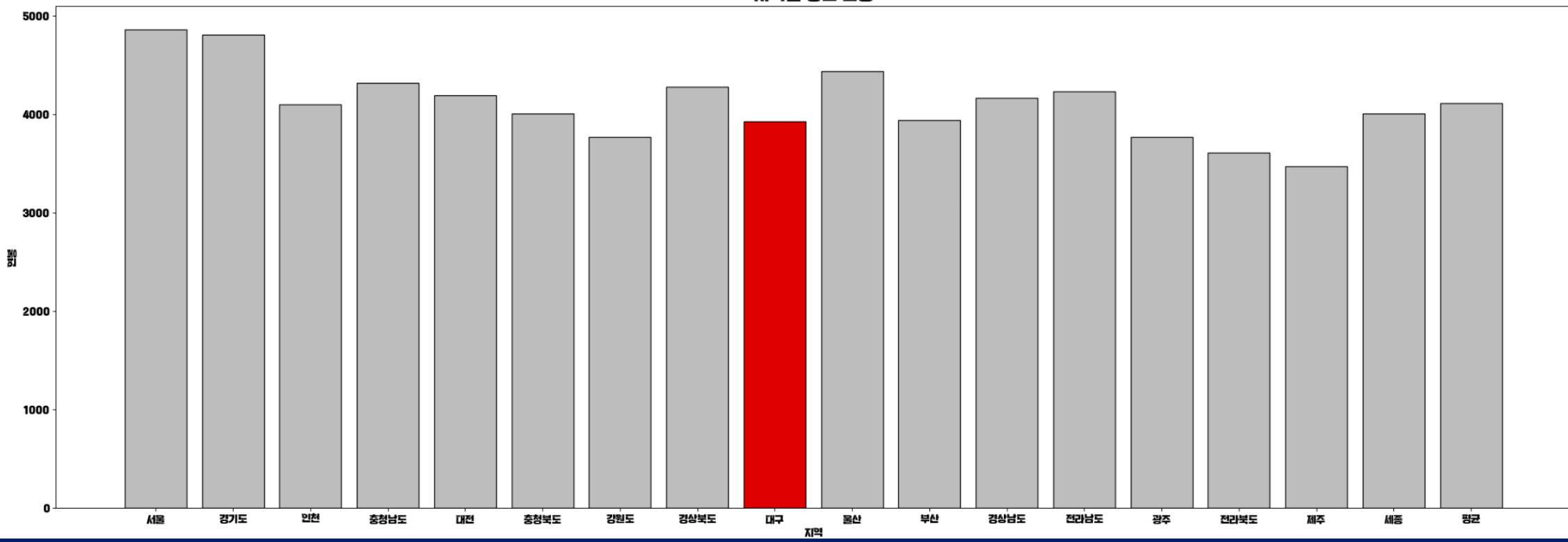
광역시	기초	인원	총급여	1인당 평균
전국		19,495,359	746,316,834	38.3
부산	중구	14,070	355,154	25.2
대구	서구	51,515	1,335,917	25.9
경기	동두천시	32,765	917,088	28.0
경기	포천시	61,698	1,742,359	28.2
경북	의성군	11,095	313,348	28.2
전북	부안군	12,791	365,236	28.6
대구	남구	43,974	1,258,354	28.6
부산	사상구	77,129	2,232,639	28.9
경북	영덕군	7,646	221,772	29.0
전북	김제시	22,550	654,460	29.0



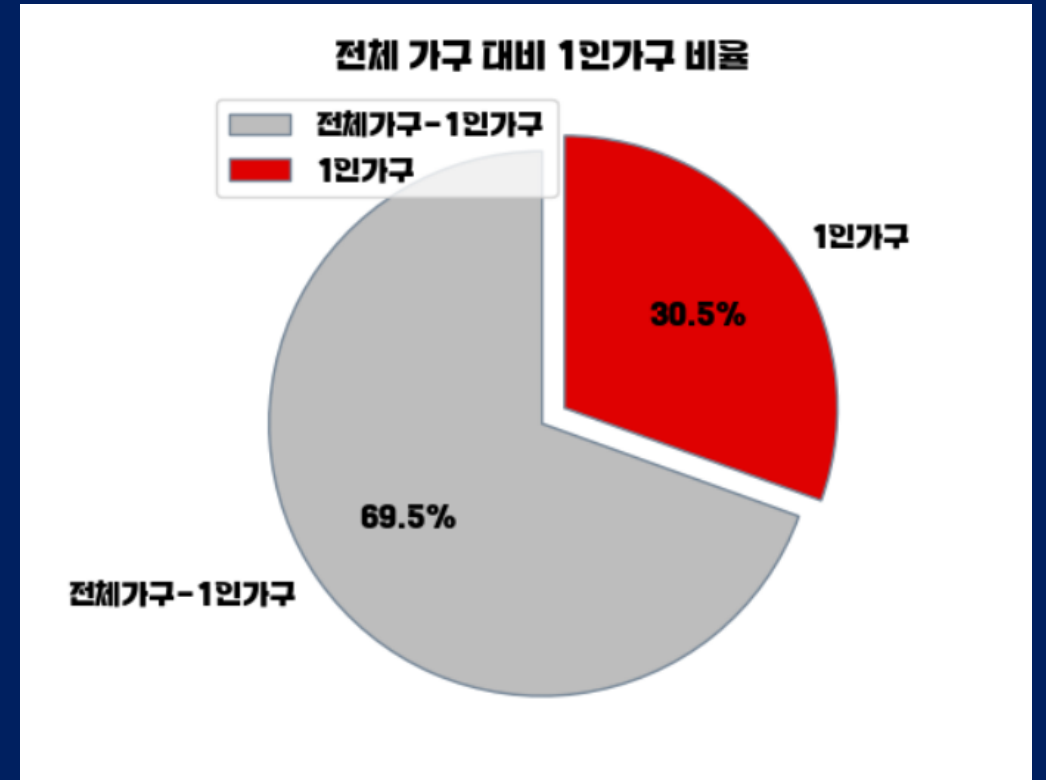
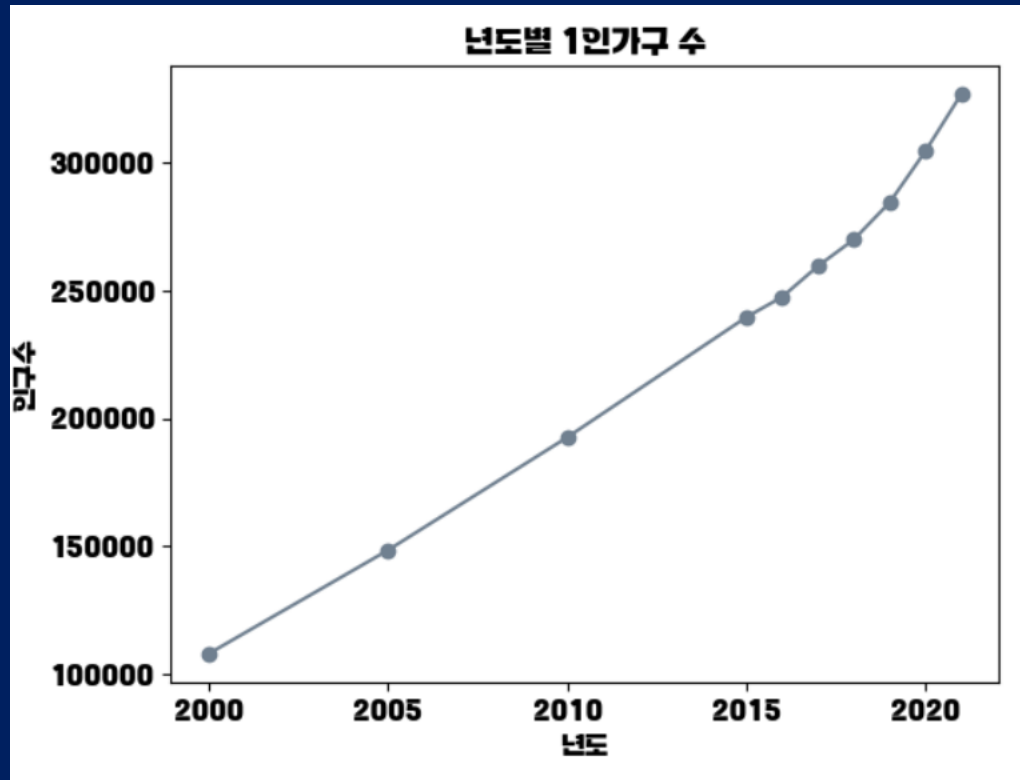
# 3. 미분양 원인 분석



지역별 평균 연동



### 3. 미분양 원인 분석

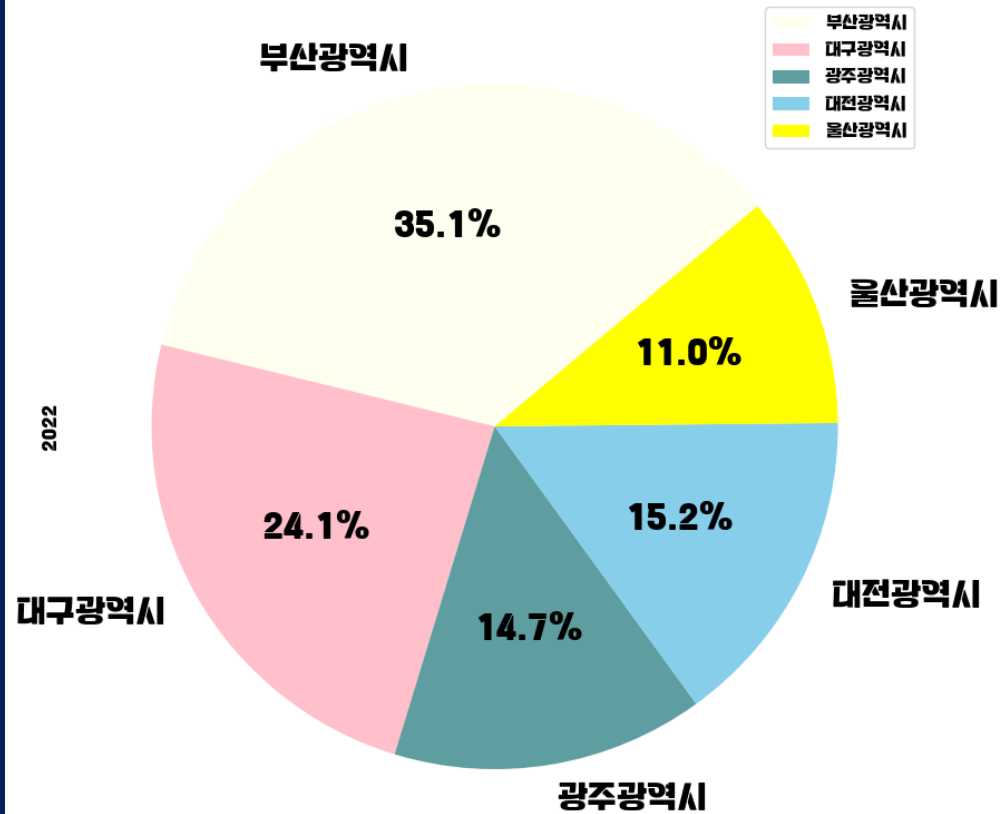


- 1인 가구수는 꾸준히 증가하고 있음.

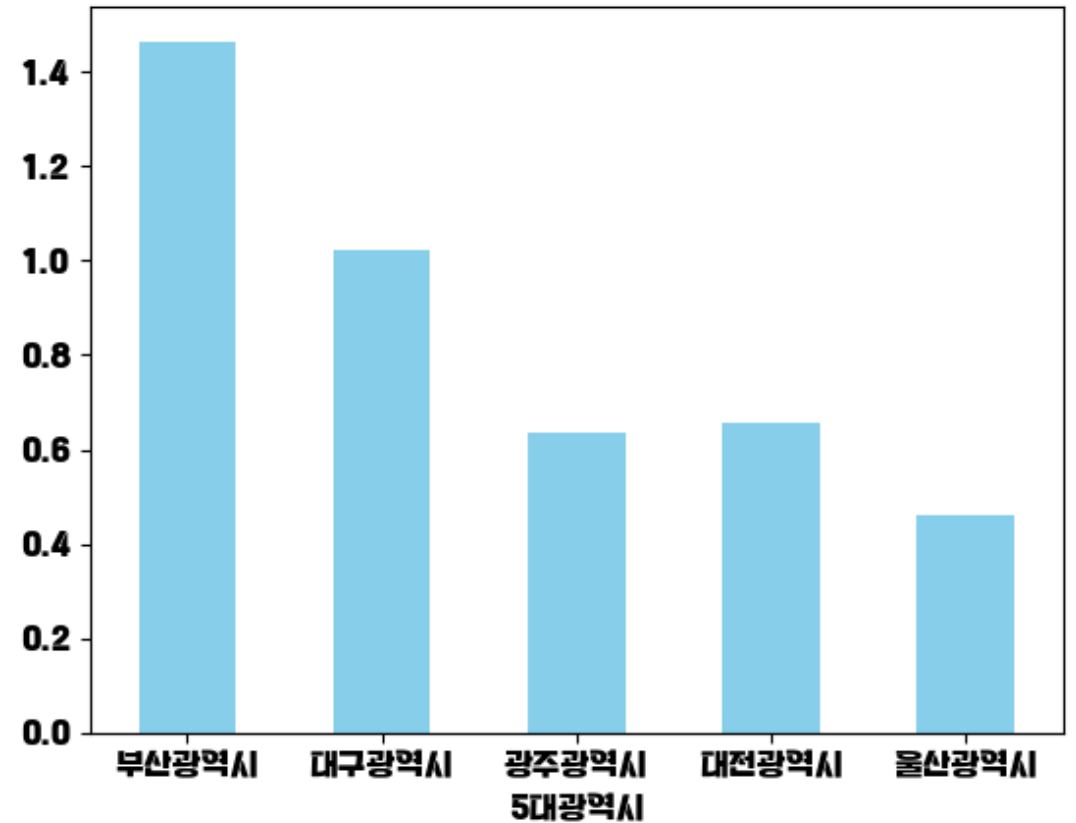
### 3. 미분양 원인 분석



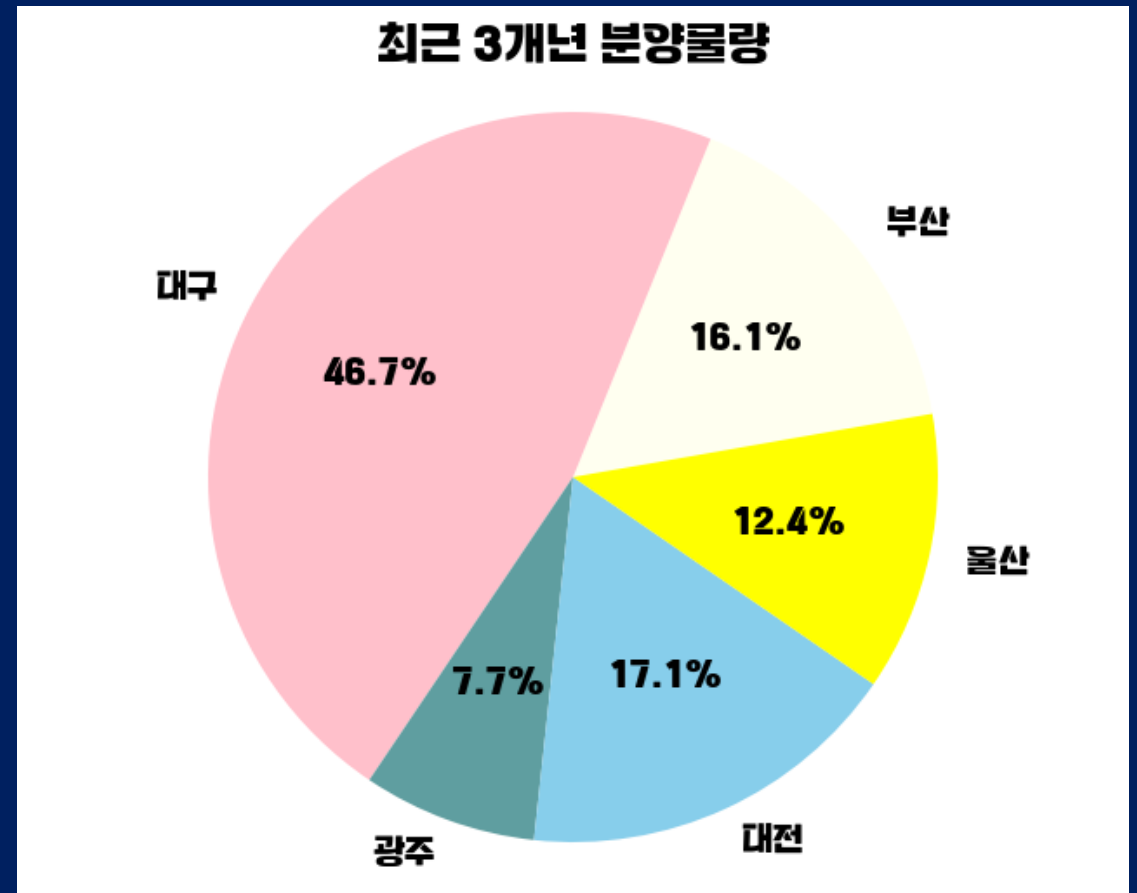
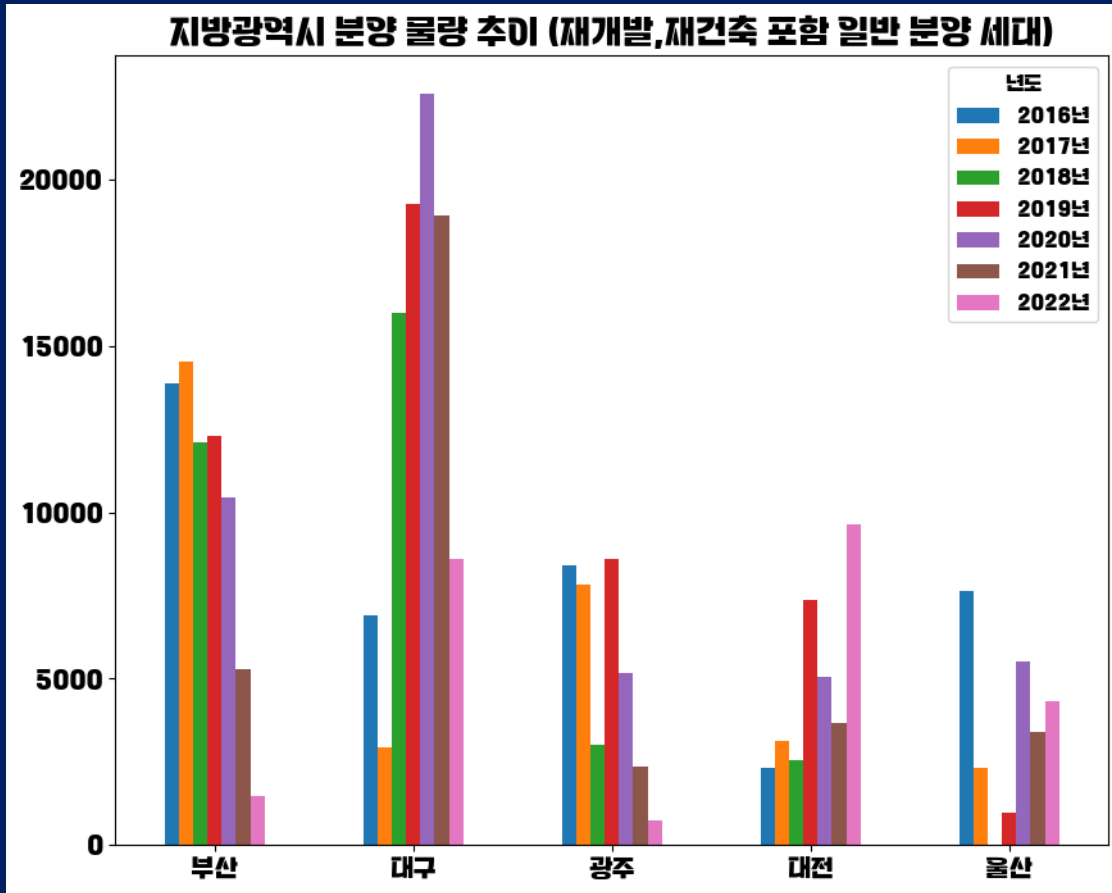
5대광역시 2022년 인구분포



1e6 5대광역시 가구수 분포(단위:백만)



### 3. 미분양 원인 분석

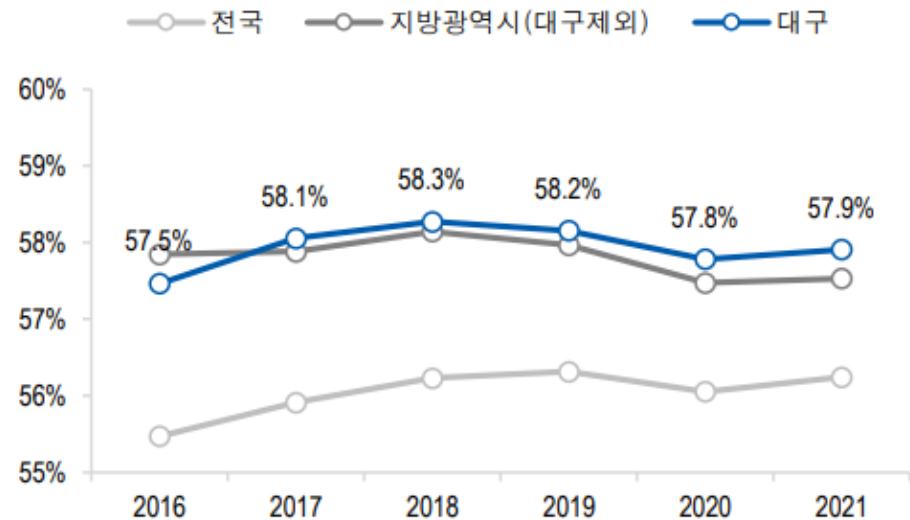


2021년 대구의 주택보급률은 **99.5%** 공급부담 x, 2022년 대구 분양아파트 **전부 미분양** 물량 보유

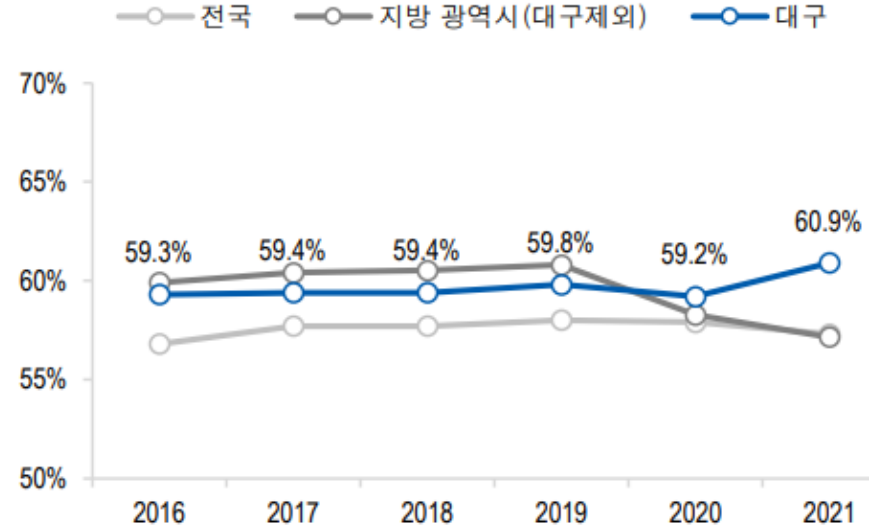
### 3. 미분양 원인분석



지방광역시 주택보유비중 추이



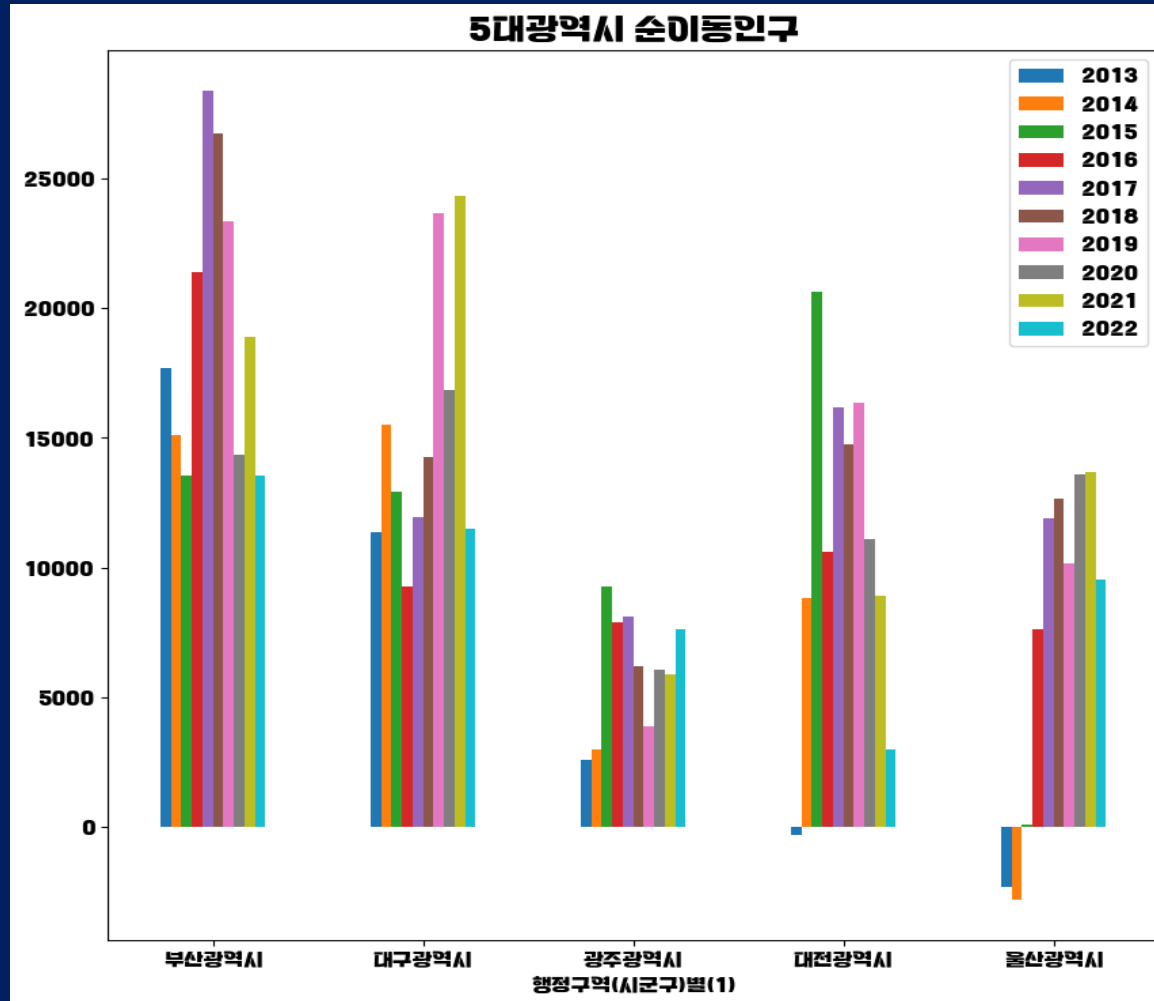
지방광역시 자기점유율 추이



- 이미 자가를 보유하고있다.

대구의 주택보유 비중은 57.9%로 광역시 평균보다 소폭 높다.

### 3. 미분양 원인분석



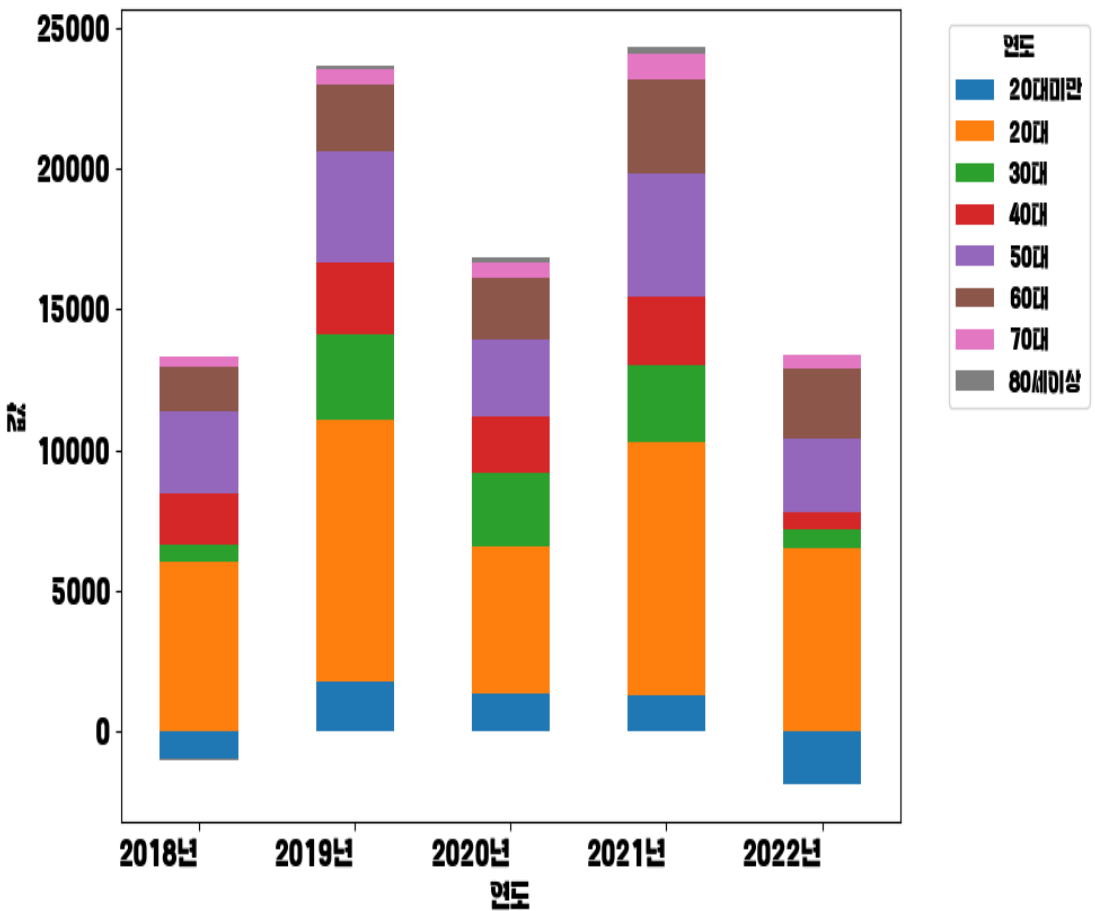
#### • 주택 매수 인구가 없다.

수도권 쉼 현상이 장기간 지속되면서, 지난 10년 누적 기준 지방 광역시들은 모두 인구 순유출을 기록함을 보이고있다.

# 3. 미분양 원인분석



연령대별 대구 순이동추이



나이	20대미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80세이상
2018년	-954	6040	607	1814	2923	1600	356	-52
2019년	1803	9252	3041	2593	3941	2348	561	134
2020년	1368	5210	2636	1993	2734	2187	503	204
2021년	1279	9024	2686	2471	4339	3346	920	254
2022년	-1867	6533	639	599	2624	2491	508	-8

주객매입자의 82.9%가  
30대~60대



## 4. 정부 해결 방안





## 4. 정부 해결방안



### [ 대출 규제 완화 ]

- (대출규제 완화) 세입자 보호조치를 전제로 7월 말부터 1년 한시적으로 보증금 차액에 대한 반환목적 대출에 한해 대출규제 완화
  - (임대사업자) RTI(임대소득/이자비용) 하향(1.25~1.5배<규제지역> → 1.00배)
  - (개인) DSR 40% 대신 DTI 60% 적용(특례보증자리론 반환대출 수준)

### [ 세제 혜택 ]

- (부담완화) 가격급등 이전('20년) 수준으로 부동산 세 부담 완화를 위해 중부세 공정시장가액비율을 작년 수준(60%)으로 유지
  - \* 재산세는 공정시장가액비율을 작년대비 추가 인하 기발표(45→43~45%, 1주택 기준)
  - 소상공인에게 임차료를 인하한 임대인에 대한 세제지원\* 일몰 연장('23.末→'24.末)
  - \* 인하액의 최대 70%를 소득세 또는 법인세에 공제
  - 주택담보대출 이자부담 경감을 위해 장기 주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 한도를 상향 조정

### [ 전세사기 피해자 금융 지원 ]

- ▶ (대환대출) 전세사기 피해자가 기존 HF·SGI 보증 전세대출을 저금리 기금 대출로 대환할 수 있도록 5대 은행 시스템 가동('23.7)
- ▶ (연체정보) 피해자가 정상적인 금융생활을 영위할 수 있도록 연체정보 등록유예
- ▶ (무이자대출) 경공매 시점 최우선변제금을 받지 못하는 전세사기 피해자에 대해 최우선변제금 한도(서울 기준 5,500만원)내 무이자대출 지원

### [ 주거대출 추가 재원 마련 ]

- (청년 등 지원) 청년·신혼부부 등에 대한 주거지원 강화
  - 디딤돌·버팀목 대출 등 주택 구입·전세자금 23조원 추가 공급('23년: 21→44조원)
  - \* 청약저축 및 주택도시기금 지속가능성 확보를 위한 제도개선 병행



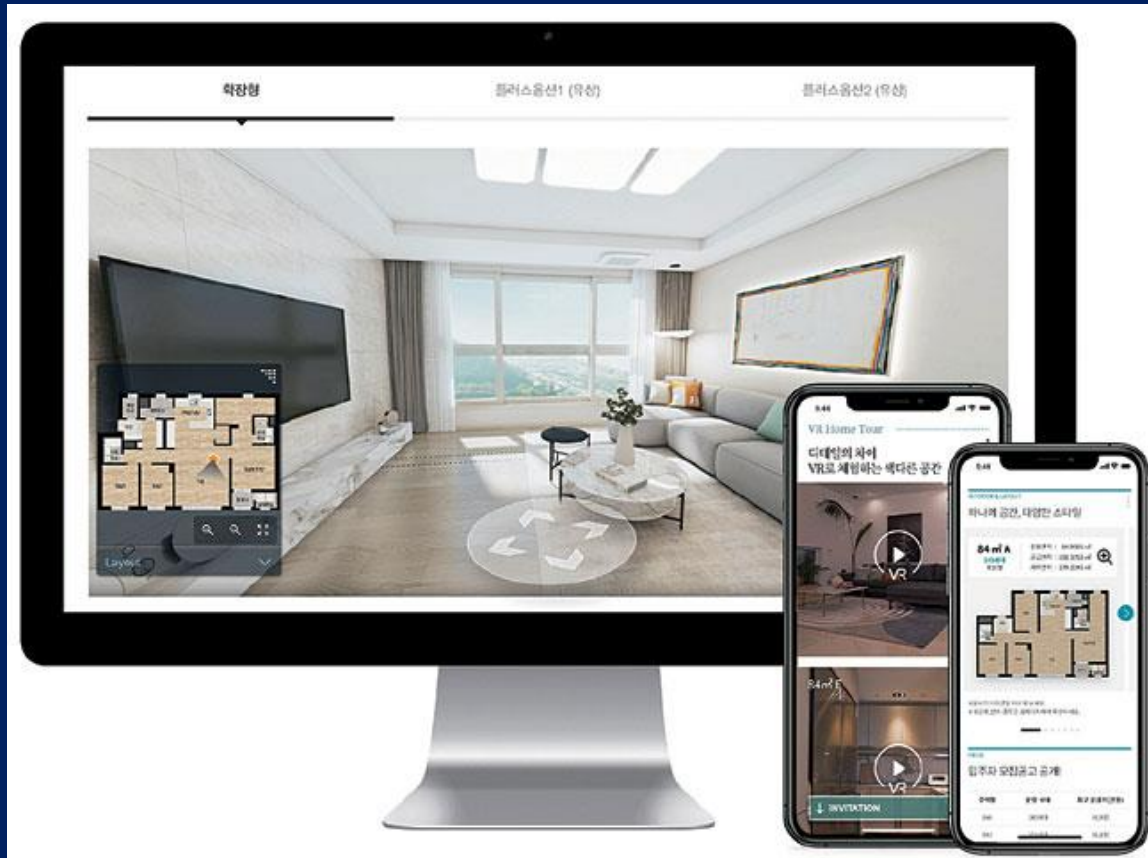
## 5. 해결 방안 제안



## 5. 해결 방안 제안



### [ AR 이용 모델하우스 어플 개발 ]



- **기능**
  - 가상현실을 통해 방의 상태를 확인하고 체험할 수 있도록 어플 개발
  - 가구배치 등을 가상현실로 할 수 있는 기능
  - 리모델링 벽지, 바닥 색상을 변경할 수 있는 기능
- **기대효과**
  - 개인의 취향에 맞게 집을 변화시킬 수 있도록 설계하여 사람들의 만족도를 높임으로써 거래량 증가를 유도할 수 있을 것으로 판단



- 국토교통부, 「미분양주택현황보고」, 2023.06, 시·군·구별 미분양현황
- 국토교통부, 「주택건설실적통계」, 2023.06, 주택건설 분양실적(공동주택)
- 국토해양부, 「지역별 주택 미분양 현황」
- 기획재정부, 「2023년 하반기 경제정책방향」\_20230704
- 고용노동부, 「사업체노동력조사」 행정구역(시도)/ 산업/규모별 임금 및 근로시간  
(상용근로자, 상용근로자 5인이상 사업체)
- 주택도시보증공사, 「민간아파트분양시장동향」



- 통계청, 「인구총조사」 가구형태별 가구 및 가구원
  - 읍면동(연도 끝자리 0, 5), 시군구(그 외 연도)
- 통계청, 「국내인구이동통계」
- 행정안전부, 「주민등록인구현황」
- 한국부동산원, 「공동주택실거래가격지수」
- 한국부동산원, 「향후 2년간(23년 ~24년) 공동주택(30세대 이상) 입주예정물량」
- 한국부동산원, 「지역별 청약 경쟁률 정보\_20230630」

# THANK YOU

