『미분양주택현황보고』
통계정보보고서

2023. 12.

본 이용자용 통계정보보고서는 정기통계품질진단 수행과정에서 통계작성기관이 작성한 보고서로 작성기준 시점에 따라 현재의 통계작성 정보와 다소 차이가 날 수 있습니다.

작성일자: 2024.03.06.

국토교통부
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

<차 례>

Ⅰ. 통계개요 ····· 1

Ⅱ. 통계의 작성목적 및 이용 ····· 3

Ⅲ. 통계설계 ····· 4

Ⅳ. 자료수집 ····· 7

Ⅴ. 자료처리 ····· 10

Ⅵ. 통계공표 및 품질평가 ····· 12

Ⅶ. 통계작성 문서화 및 이용자서비스 ····· 14

Ⅷ. 통계기반 및 개선 ····· 17

Ⅸ. 참고문헌 ····· 18

◆ 보고서 개요 ◆

이 보고서는 미분양주택현황보고 통계를 생산하기 위하여 국토교통부에서 수행하는 업무를 설명한 것이다. 보고서의 작성목적은 통계작성 배경, 연혁, 이용자 및 용도와 조사에서 이용되는 개념과 방법론에 대하여 심층적으로 알고자 하는 통계작성 담당자(통계 전문이용자, 품질진단자 또는 승인담당자)에게 통계과정 전반에 대하여 포괄적이고 상세한 정보를 제공하는 것이다. 여기에는 통계개요, 통계설계, 자료수집, 자료입력 및 처리, 통계 결과 및 공표, 이용자서비스, 통계 기반 및 개선 등에 대한 설명이 수록되어 있다.

Ⅰ. 통계개요

1. 통 계 명

미분양주택현황보고

2. 법적근거

○ 통계법 제18조 규정에 의해 승인된 일반통계(승인번호 제116025호)

3. 통계작성방법

○ 분양업체 → 시·군·구 → 시·도 → 국토교통부

4. 통계작성기관/부서명

○ 국토교통부 / 주택정책과

5. 공표주기

○ 작성주기 : 매월

- 공표주기 : 매월 말(전달 통계 발표)

6. 통계작성과정 개관

1 미분양현황 보고 (분양업체, 매월초)

○ 매월말 기준 미분양 현황을 시군구에 신고

2 시군구 미분양현황 보고 (시군구, 매월초)

○ 신고받은 미분양현황을 준공전/준공후, 규모별(40㎡이하, 40~60㎡, 60~85㎡, 85㎡초과)로 구분하여 시도에 보고

3 시도 미분양현황 보고 (시도, 매월 15일까지)

○ 시군구에서 보고받은 미분양현황을 취합하여 국토부에 보고

(양식1,2) 미분양주책 현황(1. 총괄 / 2. 준공후 구분)

시군별	전월대비 미분양 증감현황	이번달					지난달				
		계	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과	계	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과
서 울											
종로구											
중구											
……											

4 미분양통계 발표 (매월말)

○ 시도에서 보고받은 미분양현황을 취합하여 매월 말 공표

* 보도자료, 통계사이트(국토교통통계누리 등) 등 공표

○ 총괄 현황(시계열), 규모별, 시·군·구별, 준공 후 현황을 엑셀 양식에 맞춰 작성 후 엑셀 파일을 국토교통 통계누리에 업로드

7. 통계연혁

□ 주요연혁

○ 최초 작성연도 : 1993년

○ 국가통계승인 : 1998.10.13(승인번호 제116025호)

○ 통계작성 변경승인 : 2021.11.24

- 규모별 미분양주택 현황에 소규모 주택 세분화(60㎡이하 → 40㎡이하, 40㎡～60㎡)

□ 개발배경

○ 미분양 주택수의 조사를 통해, 주택시장 동향을 파악하고 정책 수립의 기초자료로 사용하기 위해 조사

Ⅱ. 통계의 작성목적 및 이용

1. 통계의 작성목적

□ 통계작성목적

○ 매월 전국 및 지역별 미분양 주택현황을 파악하여 주택공급정책에 활용하기 위함.

□ 주된 활용 분야

○ 주택행정정책에 활용
- 미분양 주택현황 : 건설경제동향, 주택공급에 대한 예측 자료로 활용

○ 국토교통부 통계누리(https://stat.molit.go.kr)
- 규모별, 시·군·구별로 공사 전/후 미분양 주택현황 파악

2. 주요 이용자 및 용도

□ 통계의 주요 이용자와 이용자 유형별 용도

○ 자치단체(시도, 시·군·구) : 관내 미분양 주택현황 보고 및 자치단체 주택정책 활용
○ 국토교통부 및 중앙정부 : 주택정책 및 경기동향파악 등 활용
○ LH 및 지방공사 : 미분양 통계를 가지고 주택공급 사업관련 자료로 활용
○ 국민 및 기타 : 해당 지역 미분양 현황 파악, 주택시장 흐름 파악

3. 이용자 의견수렴

□ 이용자 의견수렴 내용 및 주요 결과

○ 미분양 현황 자료에 대한 문의
- 자치단체 및 국토교통부 홈페이지를 통한 문의에 대한 답변 또는 유선으로 조치
○ 미분양 통계 현황 자료가 필요한 사용자에 대한 조치
- 국토교통부 통계누리 부동산통계 미분양주택현황에서 조회 및 다양한 문서로 다운로드 받을 수 있도록 조치
○ 정확한 미분양 주택현황을 위한 통계 수집
- 미분양 자료를 가지고 지역별, 규모별 통계 서비스 확대 조치

Ⅲ. 통계설계

1. 보고양식 설계

1-1 개념 및 정의

□ 주요 개념 및 용어정의

○ 주요 용어 정의

- 미분양: 주택법 제38조에 따라 사업주체가 건설·공급하는 공동주택 중 입주자모집공고*에 따른 입주자의 계약일이 지난 이후에도 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택

  * 입주자 모집 승인 대상 : 사업계획승인호수(아파트 30세대, 도시형 생활주택 50세대 등)이상으로 건설하는 주택

- 준공후 미분양 : 사용검사 후에도 분양되지 않은 주택
- 전용면적: 아파트 등의 공동주택에서 방이나 거실, 주방, 화장실 등을 모두 포함한 넓이로, 공용면적을 제외한 나머지 바닥의 면적
- 주택: 세대의 구성원이 장기간 독입된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

□ 조사항목별 조사목적

구분	통계 자료 항목	주요 조사목적
미분양	전체 미분양 현황	- 해당월 말 기준으로 전체 미분양 현황을 지역별/규모별에 대한 세대수 파악
	준공 후 미분양 현황	- 해당월 말 기준으로 준공후 미분양 현황을 지역별/규모별에 대한 세대수 파악

1-2 적용 분류체계

□ 통계 항목 분류 체계

구분	세부구분	통계자료항목
미분양	전체 미분양 현황	17개 광역시(서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주, 울산, 세종, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주), 기초자치단체별(229개), 규모별(전용 40㎡이하, 40~60㎡이하,, 전용 60~85㎡이하, 전용 85㎡초과), 전월대비 미분양 증감현황
	준공 후 미분양 현황	17개 광역시(서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주, 울산, 세종, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주), 기초자치단체별(229개), 규모별(전용 40㎡이하, 40~60㎡이하,, 전용 60~85㎡이하, 전용 85㎡초과), 전월대비 미분양 증감현황

1-3 보고양식 구성

□ 보고양식의 구성

○ 미분양현황 보고 (분양업체, 매월초)

- 매월말 기준 미분양 현황을 시·군·구에 신고

○ 시·군·구 미분양현황 보고 (시·군·구, 매월초)

- 미분양현황을 준공전/후, 규모별(40㎡이하, 40~60㎡, 60~85㎡, 85㎡초과)로 구분하여 시도에 보고

○ 시도 미분양현황 보고 (시도, 매월 15일까지)

- 시군구에서 보고받은 미분양현황을 취합하여 국토부에 보고

(양식1,2) 미분양주책 현황(1. 총괄 / 2. 준공후 구분)

시군별	전월대비 미분양 증감현황	이번달					지난달				
		계	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과	계	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과
서 울											
종로구											
중구											
……..											

○ 미분양통계 발표 (매월말)

- 시도에서 보고받은 미분양현황을 취합하여 매월말 공표

* 보도자료, 통계사이트(국토교통통계누리) 등 공표

- 총괄 현황(시계열), 규모별, 시·군·구별, 준공후 현황을 엑셀 양식에 맞춰 작성후 엑셀파일을 국토교통 통계누리에 업로드

□ 보고양식 검토결과

○ 보고양식은 매월 자치단체 미분양통계 담당자의 의견수렴(유선)하며, '13.5월 미분양통계 집계 시부터 보고양식이 일부 변경(보고 간소화)

○ 통계청 정기품질진단 결과보고서의 「소규모주택 세분화」를 반영하여 규모별 현황을 변경(60㎡이하 → 40㎡이하, 40㎡～60㎡)

2. 보고대상 및 통계작성대상

□ 보고사항

○ 미분양주택통계는 매달 자치단체 공무원이 건설사(분양사)가 보고하는 미분양 자료를 취합하여 유선이나 수기로 시도에 보고하면 시도는 관할 자치단체 미분양을 취합하여 국토부에 보고하여 제출

□ 작성기간 내 변동사항 발생시 보완 방법

○ 작성기간 내 통계작성대상의 변동이 발생 시에는 변동이 필요한 부분을 확인 후 해당 자치단체 담당자에게 인계하여 통계 재취합을 요청

3 통계작성 개편

□ 미분양 주택통계 개선 방안

○ 미분양주택 통계 개선을 위한 연구용역 시행('16.7~'17.1) 및 개선방안 검토 중

Ⅳ. 자료수집

1. 자료수집 체계 및 절차

□ 통계작성 체계 및 절차

추진단계	업 무 내 용	기관
분양업체	○ 기준 월 기초자료(미분양) 자치단체 신고	분양업체
시·군·구 미분양 자료	○ 시·군·구별 기준 월 분양업체가 신고한 미분양 자료 취합	시·군·구
시도 미분양 자료	○ 관할 자치단체에서 신고한 미분양 자료를 취합	시도
전국자료 검증 및 취합	○ 미분양주택현황통계 전국 월 집계 자료 취합 및 검증하여 통계 작성 ○ 신규 분양 단지 미분양 주택 누락여부 검증	국토교통부
최종검토, 통계표작성	○ 전국 미분양주택현황 취합통계 최종검토 및 보완사항 반영 ○ 미분양주택현황(지역별/준공후/규모별) 현황 작성 ○ 미분양주택현황 전월대비 미분양 증감현황 작성	국토교통부
최종확정 및 보도자료 활용	○ 최종 미분양 현황 통계 확정 및 보도자료 활용 ○ 국토부 통계누리에 매달 자료 전달	국토교통부

□ 통계자료 입수

○ 제공기관 : 자치단체(시군구 + 시도)

○ 입수시기 : 매월

○ 입수방법 : 유선 및 수기 입수

□ 최초 보고자 단계에서 전산입력, 오류점검 등

○ 시군구 담당자가 시도에 자료를 제출하면 시도 담당자는 단지별로 아래 사항 등에 대하여 검증하여 시·군·구 담당자에게 확인 및 수정을 요청하고,

○ 국토부 담당자는 전국의 미분양 자료를 취합한 후 부동산실거래자료(RTMS)와 주택보증공사의 분양보증자료와 비교·대조를 통해 수치누락 등을 검토하고, 단지별 아래 이상유무를 검증하여 시도 담당자 및 시군구 담당자에게 확인 및 수정을 요청하고 있음

- 전월 대비 미분양 물량이 늘어난 단지
- 전월 대비 미분양 물량이 크게 감소한 단지
- 전체 분양세대수 대비 미분양세대가 많은 단지
- 신규 미분양 단지(분양일 및 계약마감일 등도 확인)

○ 국토부 담당자는 지자체에서 취합한 자료의 검증 외에도 최근 분양한 단지 중 청약경쟁률이 낮은 단지들은 일일이 확인하여 취합자료에서 누락여부를 확인하고 있음

2. 자료수집을 위한 교육

□ 보고 담당자 대상 교육 실시

○ 전국 지자체 담당 공무원을 대상으로 미분양 관련 교육 실시

○ 미분양주택현황 자료 수집 시 자치단체 공무원 주요사항 유선 상담을 통한 업무지원

□ 보고단계에 대한 의문사항 발생시 조치방안

○ 의문사항을 유선으로 접수받아 보완 조치

- 미분양 주택 현황 통계 불일치하는 경우 유선을 통하여 의문사항에 대한 설명 후 보완 조치

3. 현장관리

〈 작 성 지 침 〉

● 보고 완료시점 미준수에 따른 조치절차 및 방안에 대하여 상세히 기술한다.

● 보고 양식의 주요 항목별 기입 요령 및 기입 시 유의사항 등을 기술하고, 작성양식 견본이 있으면 첨부한다.

● 주요 질의응답·오류사례 축적 및 관리 방법에 대해 기술하고, 사례집이 있으면 첨부한다.

○ 보고 양식의 미기재, 부실기재 등이 있는 경우, 이에 대한 처리지침에 대해 기술한다.

□ 보고 완료시점 미준수에 따른 조치절차 및 방안

○ 미분양 주택 현황 통계는 계속 통계이므로 매월 15일 마감절차에 의거하여 점검 및 보완을 하고 있음

□ 주요 항목별 기입요령

○ 분양업체가 자치단체 신고하는 방법 참조

□ 주요 질의 응답·오류사례 축적 및 관리 방법

○ 주요 질의 경우 유선연락을 통해 진행하고 있으며 오기입력방지를 위한 사항들을 안내하고 있음

□ 보고양식의 미기재, 부실기재 등이 있는 경우 처리 지침

○ 누락사항 및 미기재 발생 시 유선연락을 통하여 조치

Ⅴ. 자료처리

1. 자료입력 표준화

□ 자료의 코딩(부도화) 방법 및 코드체계

○ 국토교통통계누리(http://stat.molit.go.kr)에 국토교통부에서 수기로 집계한 엑셀파일을 등록

□ 자료입력 방법, 내용 및 입력오류 검출 방법

○ 미분양주택현황 집계시 총괄표와 함께 단지별 자료를 제출받아 단지별로 이상유무를 검토하여 시도 담당자 및 기초지자체 담당자에게 유선 확인

- 전월 대비 미분양 물량이 늘어난 단지
- 전월 대비 미분양 물량이 크게 감소한 단지
- 전체 분양세대수 대비 미분양세대가 많은 단지
- 신규 미분양 단지(분양일 및 계약마감일 등도 확인)
- 최근 분양 단지 중 청약 경쟁률이 낮은 단지들을 확인하여 누락여부도 검토

2. 자료내검

□ 미분양주택현황통계 자료집계

○ 지자체 통계 담당자가 미분양현황통계 자료를 취합하여 수기로 시도에 통보하여 진행
- 지자체 통계 담당자가 분양업체 신고를 통하여 미분양 현황 자료 취합
- 자치단체는 월단위로 미분양현황 자료를 취합하여 시도로 보고
- 시도 담당자는 자치단체에서 취합된 미분양주택현황 자료를 국토교통부에 보고

□ 통계표 작성

○ 최종 취합된 특·광역시(17), 시·군·구(229) 등 행정자료 전국단위로 취합 및 통계표 작성

□ 집계된 자료를 통계화시키기 위한 시스템의 구축 내용

○ 집계된 자료는 국토교통부 통계누리(https://stat.molit.go.kr) 미분양주택현황보고 미분양주택현황통계에 구축

□ 미분양주택현황보고통계 내검요령

○ 미분양주택현황 집계시 총괄표와 함께 단지별 자료를 제출받아 부동산실거래자료(RTMS)와 주택도시보증공사의 분양보증 자료를 비교·대조하여 검토하고, 데이터 상의 단지별 이상유무를 검토하여 시도 담당자 및 기초지자체 담당자에게 확인

- 전월 대비 미분양 물량이 늘어난 단지
- 전월 대비 미분양 물량이 크게 감소한 단지
- 전체 분양세대수 대비 미분양세대가 많은 단지
- 신규 미분양 단지(분양일 및 계약마감일 등도 확인)
- 최근 분양 단지 중 청약 경쟁률이 낮은 단지들을 확인하여 누락여부도 검토

3. 이상치 식별 및 처리

○ 미분양주택현황 집계시 총괄표와 함께 단지별 자료를 제출받아 부동산실거래자료(RTMS)와 주택도시보증공사의 분양보증 자료를 비교·대조하여 검토하고, 데이터 상의 단지별 이상유무를 검토하여 시도 담당자 및 기초지자체 담당자에게 확인

- 전월 대비 미분양 물량이 늘어난 단지
- 전월 대비 미분양 물량이 크게 감소한 단지
- 전체 분양세대수 대비 미분양세대가 많은 단지
- 신규 미분양 단지(분양일 및 계약마감일 등도 확인)
- 최근 분양 단지 중 청약 경쟁률이 낮은 단지들을 확인하여 누락여부도 검토

Ⅵ. 통계공표 및 품질평가

1. 공표통계 및 해석방법

□ 미분양주택현황 통계표

○ 미분양주택은 '09.5월 전국 5.4만호를 정점으로 감소 추세 '23.12월 기준 10년 평균 4.7만호

□ 부문별 미분양 현황

구 분	1.12	2.12	23.5	23.6	23.7	23.8	23.9	23.10	23.11	23.12	전년 동기 대비		전월대비	
											증감	증감률	증감	증감률
계	31,512	24,923	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	62,489	-5,659	-8.3%	4,564	7.9%
민간부문	20,741	14,168	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	62,489	-5,659	-8.3%	4,564	7.9%
공공부문	10,771	10,755	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
(준공후)	8,834	5,425	8,892	9,399	9,041	9,392	9,513	10,224	10,465	10,857	3,339	44.4%	392	3.7%

□ 시도별 미분양 현황

구 분	1.12	2.12	23.5	23.6	23.7	23.8	23.9	23.10	23.11	23.12	전년 동기 대비		전월대비	
											증감	증감률	증감	증감률
계	31,512	24,923	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	62,489	-5,659	-8.3%	4,564	7.9%
서 울	1,771	52	1,144	1,181	1,081	976	914	908	877	958	-36	-3.6%	81	9.2%
부 산	3,797	1,936	2,892	3,107	2,258	2,327	2,235	2,277	2,534	2,997	357	13.5%	463	18.3%
대 구	1,198	2,250	12,733	11,409	11,180	10,779	10,501	10,376	10,328	10,245	-3,200	-23.8%	-83	-0.8%
인 천	329	17	2,697	2,152	1,212	1,299	1,787	1,693	1,298	3,270	776	31.1%	1,972	151.9%
광 주	564	868	556	643	698	573	573	568	604	596	305	104.8%	-8	-1.3%
대 전	1,071	965	2,026	1,729	1,458	1,177	918	799	747	894	-2,345	-72.4%	147	19.7%
울 산	1,693	3,456	4,077	3,551	2,909	3,069	2,990	3,111	3,069	2,941	-629	-17.6%	-128	-4.2%
경 기	7,260	1,318	6,958	7,226	6,541	5,401	4,971	4,726	4,823	5,803	-1,785	-23.5%	980	20.3%
강 원	1,309	1,552	2,586	2,461	3,324	3,728	3,958	3,861	3,861	4,001	1,353	51.1%	140	3.6%
충 북	956	1,657	4,088	3,950	3,879	3,804	3,584	3,631	3,510	3,442	217	6.7%	-68	-1.9%
충 남	2,826	2,270	7,131	7,023	7,066	6,234	5,814	5,324	5,807	5,484	-3,025	-35.6%	-323	-5.6%
세 종			114	86	77	127	127	126	125	122	116	1933.3%	-3	-2.4%
전 북	454	997	4,015	4,004	3,767	3,512	3,366	3,227	3,131	3,075	555	22.0%	-56	-1.8%
전 남	955	1,031	3,021	3,560	3,517	3,591	3,600	3,585	3,774	3,618	589	19.4%	-156	-4.1%
경 북	2,253	3,054	8,639	8,276	7,834	8,199	7,680	7,376	6,859	8,862	1,188	15.5%	2,003	29.2%
경 남	4,771	3,306	4,227	4,076	3,928	4,593	4,376	4,188	4,068	3,682	-918	-20.0%	-386	-9.5%
제 주	305	194	1,961	1,954	2,358	2,422	2,412	2,523	2,510	2,499	823	49.1%	-11	-0.4%
수도권	9,360	1,387	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	6,998	10,031	-1,045	-9.4%	3,033	43.3%
지 방	22,152	23,536	58,066	55,829	54,253	54,135	52,134	50,972	50,927	52,458	-4,614	-8.1%	1,531	3.0%

□ 통계표 등 이용시 주의사항

○ 미분양주택현황 통계는 발표되는 월 기준이 아닌, 전월 말 기준 전국의 미분양 주택 현황을 집계하여 발표하는 통계임.

○ 연도별 미분양 주택은 매년 12월 말 기준임.

2. 시의성 및 정시성

2-1 보고대상 기간/시점과 공표시기

□ 보고대상 기간

○ (월간) 통계를 발표하는 전월말 기준 전국의 미분양 현황을 집계하여 발표

□ 공표시기

○ (월간) 매월 마지막 주에 전월말 기준 전국의 미분양 현황통계를 발표

2-2 공표일정

□ 통계공표 일정 및 공표방법

○ 매월 말 전월 말 기준 전국 미분양주택현황통계를 발표
국토교통통계누리 메타정보에 일정 공개
(http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statMetaView.do)

□ 공개된 공표 일정과 실제 공표시기

년도	공표계획	공표자료명	실제공표시기
2024년	2024년 01월 말	미분양주택현황(2023년_12월말)_통계누리	2024년 01월 말
2023년	2023년 12월 말	미분양주택현황(2023년_11월말)_통계누리	2023년 12월 말
2023년	2023년 11월 말	미분양주택현황(2023년_10월말)_통계누리	2023년 11월 말
2023년	2023년 10월 말	미분양주택현황(2023년_09월말)_통계누리	2023년 10월 말
2023년	2023년 09월 말	미분양주택현황(2023년_08월말)_통계누리	2023년 09월 말
2023년	2023년 08월 말	미분양주택현황(2023년_07월말)_통계누리	2023년 08월 말
2023년	2023년 07월 말	미분양주택현황(2023년_06월말)_통계누리	2023년 07월 말
2023년	2023년 06월 말	미분양주택현황(2023년_05월말)_통계누리	2023년 06월 말
2023년	2023년 05월 말	미분양주택현황(2023년_04월말)_통계누리	2023년 05월 말
2023년	2023년 04월 말	미분양주택현황(2023년_03월말)_통계누리	2023년 04월 말
2023년	2023년 03월 말	미분양주택현황(2023년_02월말)_통계누리	2023년 03월 말
2023년	2023년 02월 말	미분양주택현황(2023년_01월말)_통계누리	2023년 02월 말

3. 비교성

3-1 통계 작성방법의 비교성

□ 매월 동일한 기준으로 적용됨

4. 통계활용 실태

○ 국토교통통계누리(http://stat.molit.go.kr)를 통해서 공개하며 모니터링 분석도 진행됨.

Ⅶ. 통계작성 문서화 및 이용자서비스

1 통계작성 문서화

1. 개 요

□ 통계개요

○ 작성/공표주기 : 매월

○ 작성체계 : 분양업체 → 시·군·구 → 시도 → 국토교통부

○ 작성대상 : 사업계획승인(건축허가 포함)을 받아 건설 중이거나 건설된 전국의 미분양 주택(준공전, 준공후)

○ 작성근거 : 국가승인통계 (승인번호 제11625호, 승인일자 '98.10.13)

○ 작성목적 : 매월 전국 및 지역별 미분양 주택현황을 파악하여 주택공급정책의 기초자료로 활용

○ 작성방법 : 지자체에서 조사한 미분양현황 보고내용을 집계

□ 미분양주택 통계작성을 위한 공동주택의 범위

○ (정의) 주택법 제38조에 따라 사업주체가 건설·공급하는 공동주택 중 입주자모집 공고*에 따른 입주자의 계약일이 지난 이후에도 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택(조특법시행령 98조 등)

* 입주자 모집 승인 대상 : 사업계획승인호수(아파트 30세대 , 도시형 생활주택 50세대 등) 이상으로 건설하는 주택

○ 공동주택의 종류 (주택법시행령 제2조의2, 건축법시행령 별표1)

1. 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
2. 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
3. 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택

* 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하는 경우도 포함(주상복합, 주택법 제38조)

2. 미분양주택 통계작성 절차

1 미분양현황 보고 (분양업체, 매월초)

○ 매월말 기준 미분양 현황을 시·군·구에 신고

2 시군구 미분양현황 보고 (시·군·구, 매월초)

○ 신고받은 미분양현황을 준공전/후, 규모별(40㎡이하, 40~60㎡, 60~85㎡, 85㎡초과)로 구분하여 시도에 보고

3 시도 미분양현황 보고 (시도, 매월 15일까지)

○ 시·군·구에서 보고받은 미분양현황을 취합하여 국토부에 보고

(양식1,2) 미분양주책 현황(1. 총괄 / 2. 준공후 구분)

시군별	전월대비 미분양 증감현황	이번달					지난달				
		계	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과	계	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과
서 울											
종로구											
중구											
……											

4 미분양통계 발표 (매월말)

○ 시도에서 보고받은 미분양현황을 취합하여 매월말 공표

* 보도자료, 통계사이트(국토교통통계누리) 등 공표

○ 총괄 현황(시계열), 규모별, 시·군·구별, 준공 후 현황을 엑셀 양식에 맞춰 작성 후 엑셀파일을 국토교통 통계누리에 업로드

2. 접근성 및 명료성

2-1 통계의 이용자 서비스

□ 통계서비스 경로별 제공자료 유형

○ 국토교통부 홈페이지(https://www.molit.go.kr) : 보도자료
○ 국토교통부 통계누리 홈페이지(https://stat.molit.go.kr) : 미분양주택현황
○ e-나라지표(https://index.go.kr) : 미분양주택현황
○ 국가통계포털(https://kosis.kr) : 미분양주택현황

2-2 연락처 정보

○ 통계담당자 정보 : 국토교통부 주택정책과(044-201-3336)

2-3 ~ 2-4 통계 설명자료 제공 (작성개요~참고자료)

○ 통계메타 DB 및 설명 : 국토교통부 통계누리(http://stat.molit.go.kr),
국가통계포털(https://www.kosis.kr)

3 비밀보호 및 보안

3-1 자료 수집, 처리 및 보관 과정의 비밀보호

○ 수집, 입력 전송, 처리자료 등 제공받는 자료는 미분양통계 작성을 위해 담당자 연락처(기관별 홈페이지에서 확인가능) 외 별도의 개인 식별 자료는 불포함

3-2 공표자료의 비밀보호

○ 공표자료는 기관별 취합자료이므로 응답자 식별 불가능

3-3 자료 보안 및 접근제한

○ 자료처리 및 보관을 위한 사항으로 국토부 및 유관기관 홈페이지에 게시하고 있으므로 유실, 훼손될 가능성 없으며 공개 자료로 개인정보가 없으므로 유출시 문제발생 사항 없음

Ⅷ. 통계기반 및 개선

1. 기획 및 분석 인력

□ 업무를 담당하는 부서명과 업무별 담당인력

○ 부서명 : 국토부 주택정책과
○ 담당인력
- 과장 1명 : 미분양주택통계 업무 총괄(분석, 결과공표)
- 5급 1명 : 미분양주택통계 분석, 검증, 결과공표
- 6급 1명 : 미분양주택통계 집계, 분석, 검증, 결과 공표

2. 사업예산

□ 미분양통계 집계를 위한 예산은 별도로 책정되어 있지 않으나, 과거 미분양주택 통계 개선을 위한 연구용역을 진행하였음(용역비 4천만원).

3. 자료처리 시스템

○ 국토교통 통계누리(https://stat.molit.go.kr) 미분양주택현황보고 및 미분양 주택현황 통계에 전국, 시도별/시·군·구별, 규모별, 준공전/후 미분양주택현황을 등재

4. 통계 품질관리 및 개선

○ 미분양주택 통계 개선을 위한 연구용역 시행('16.7~'17.1) 및 제도개선 검토·추진 중

5. 외부 개선의견 및 조치사례

□ 외부 개선의견 및 조치사례

○ 미분양주택 통계 개선을 위한 TF 회의 개최('16.2~, 매월)
○ 미분양주택 통계 개선을 위한 연구용역('16.7~'17.1) 및 개선보완 과정에서 각급 관계 전문가의 의견 수렴 시행

Ⅸ. 참고문헌

1. 기타 문헌

□ 해당 통계와 관련된 연구문헌 또는 정책보고서, 통계가 수록된 국내외 보고서 등

○ 미분양 주택 유동화를 위한 P-CBO지원 정책의 분석, 대한건축학회, 2011
○ 거시경제변수와 준공후 미분양 주택수간의 관계에 대한 예비연구, 한국건설관리학회, 2011
○ 미분양주택 해소정책 평가와 향후 정책방향, 한국주거환경학회, 2009
○ 아파트 미분양사태의 원인과 대책, 경기연구원, 2008