

호남권 - 광주는 수요 회복 조심, 전남·전북은 공급 과잉

엄근용 | 한국건설산업연구원 책임연구원
kyeom@cerik.re.kr

전남·전북은 공급 과잉

호 남권의 신규 주택시장은 광주를 제외한 전남, 전북은 과거보다는 살아났으나, 여전히 위축되어 있는 모습을 보이고 있다. 광주는 일부 주변 환경 여건에 따라 청약 경쟁률이 낮게 나타나지만 대부분의 지역은 1순위 마감율 보이고 있다.

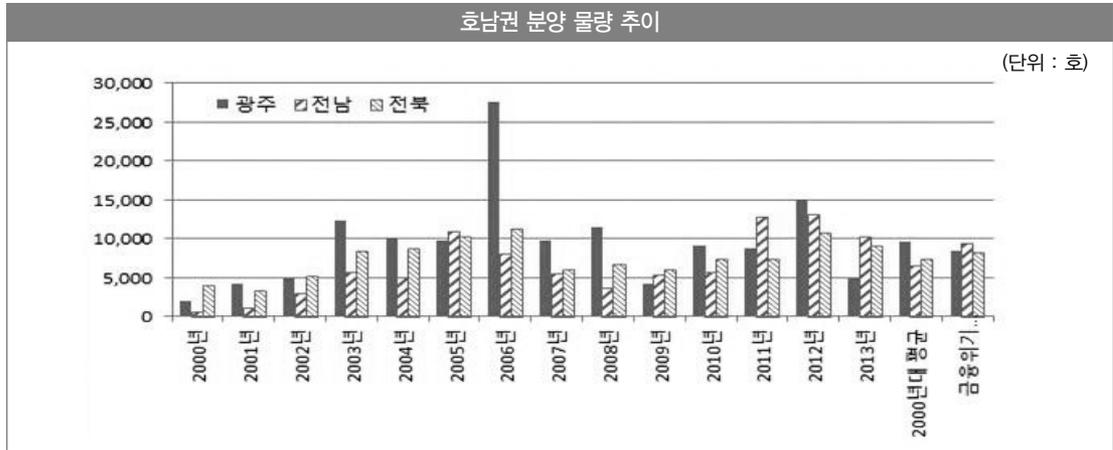
광주의 경우 2013년 상반기에 우산동 중흥S-클래스가 3순위에도 마감되지 못하였으나, 하반기 들어서는 광주 봉선지웰, 상무 SK VIEW 등이 1순위 마감율 보였다. 전남은 광양 지역에서 분양이 주로 이루어졌으나, 2013년의 경우 대부분 3순위까지 마감되지 못하였다. 광주전남공동혁신도시의 경우 우미린에서 2013년 8월 분양이 이루어져 1, 3순위에서 마감되었으나, 지역 내보다 기타 지역에서 마감되어 외부 투자 수요에 의한 청약이 이루어진 것으로 판단된다. 전북은 일부 중심 지역을 제외한 대부분의 지역에서 청약

이 미달되었으며, 전주완주혁신도시도 3순위에서 마감되지 못하였다. 광주를 제외한 전남·북은 분양시장이 여전히 위축된 모습을 보이고 있다.

한편, 국토교통부에서 발표한 미분양 물량을 살펴보면 광주의 경우 금융위기 이후 급증하였으나, 지속적으로 감소하여 2014년 1월 현재 340호로 2000년대 들어 최저 수준을 보이고 있다. 전남은 최근 2개월 연속 감소하였으나, 1,921호 수준으로 2000년대 초반 수준을 유지하고 있다. 전북은 최근 7개월 연속으로 감소하고 있으나, 지난해 급증한 미분양 물량을 해소하고 있는 과정에 있으며 2014년 1월 현재 1,383호 수

2013년 호남권 청약 경쟁		
구분	전체(1~3순위)	1순위
전국	3.09 : 1	2.32 : 1
광주	4.29 : 1	2.16 : 1
전남	0.70 : 1	0.22 : 1
전북	1.35 : 1	0.92 : 1

자료 : 부동산114(주).



자료 : 부동산114(주).

준을 보이고 있다.

분양 물량을 보면 광주는 금융위기 이후(2008년 이후) 2012년을 제외한 나머지 기간에서 2000년대 평균 분양 물량(9,566호)을 하회하였다. 반면, 전남·전북은 최근 3~4년 동안 2000년대 평균 분양 물량을 상회한 분양이 이루어져 과잉 공급이 이루어진 것으로 판단된다.

광주 매매 회복세, 전남·전북은 전세 중심

호남권의 아파트 매매가격 변동률은 전국 아파트 매매가격 변동률의 흐름과 상이하게 변화하고 있다. 2000년 이후의 아파트 매매가격 변동률을 살펴보면 2001년의 경우, 전국은 12.7%가 상승한 반면, 광주 0.8%, 전남 1.0% 하락, 전북 0.3% 상승을 보였다. 그런데 금융위기가 발생한 2008년은 전국이 1.9% 하락한 반면, 광주 2.0%, 전남 8.7%, 전북 6.8%의 상승률을 보였다. 2013년 들어서는 전국이 0.1% 하락하였으나, 광주는 3.8% 상승하였으며, 전남 포함, 전북 0.8% 하락률을 보여 전국 아파트 매매가격 변동률과 정반대의 움직임을 보이거나 전국과 같은 변동성을 보일

경우는 상승폭 또는 하락폭이 전국에 비해 축소되어 나타나고 있다. 2013년 이후의 월간 아파트 매매가격 변동률을 보면 광주는 지속적인 상승세를 보이고 있으나, 전남은 상승과 하락을 반복하고 있으며, 전북은 2013년 2월을 제외한 모든 기간에서 하락률을 보이고 있다.

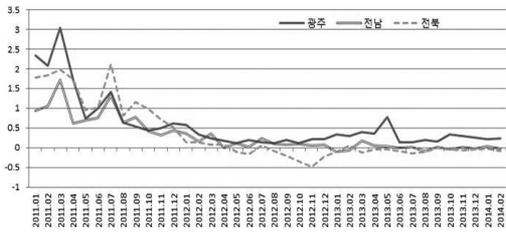
주택 매매 거래량은 광주, 전남, 전북 모두 금융위기 이전부터 지속적으로 증가하였으며, 금융위기 직후(2009년) 소폭 감소하거나 증가 추세를 유지하면서, 2011년까지 거래량이 증가하였다. 2011년 이후 광주는 급감 후 다시 증가한 양상을 보였으나, 전남·북은 2년 연속 주택 매매 거래량이 감소하였다.

호남권의 아파트 전세가격 변동률은 광주, 전남, 전북 모두 전국¹⁾ 아파트 전세가격 변동률과 다르게 지속적인 상승세를 보였다. 광주는 2011년에 21.0%의 상승률을 보였으며, 전남과 전북은 2009~2011년까지 3년 연속으로 10%를 상회하는 상승률을 기록하였다. 2013년부터의 월간 변동률을 보면 광주와 전북은 지속적인 상승세를 보였으나, 전남은 상승과 하락을 보

1) 전국 아파트 전세가격 변동률은 2004년, 2008년 (-)변동률을 기록함.

호남권 월간 아파트 매매가격 변동률

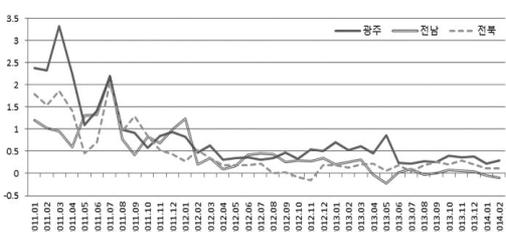
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

호남권 월간 아파트 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

였으며, 최근 2개월 연속으로 하락하였다.

주택 구입 가능 가구 비중 줄어들어

전국의 인구·주택총조사 기준 최근 15년 간 증가된 가구 수는 29만 2,083호로 16개 시도로 단순히 산술 평균을 하면 연간 1개 시도당 1만 8,255가구가 증

가하였다. 호남권의 최근 15년 간 연평균 가구 증가분은 광주가 1만 7,433가구이며, 전남은 2,932가구, 전북 6,864가구 수준을 보였다. 그러나 호남권은 광주가 전남으로부터 가구 유입이 있음에도 불구하고 연간 1개 시도당 가구 증가분보다 낮은 수준을 보이고 있으며, 전남과 전북은 다른 시도 지역보다 현저히 낮은 가구 증가 수준을 보이고 있다.

또한 가구 증가율로 살펴보면 전남·북은 전국 가구 증가율을 하회하고 있으며, 광주는 높은 수준을 보이고 있으나, 점차적으로 전국 가구 증가율과의 격차가 둔화되고 있다.²⁾ 한편, 호남권의 주택 구입 가능 가구(가구의 연령이 35~65세 이하 가구) 비중은 2010년부터 지속적으로 감소되고 있는 것으로 분석되고 있다.³⁾

임대주택 정책에 따라 변동 가능성

광주는 금융위기 이후 급격히 감소한 공급 물량과 더불어 최근 대책에 따른 제도 변화 등으로 주택 구매 수요가 회복세를 보이며, 2000년대 이후 최저 미분양 물량과 지속적인 매매가격 상승을 보이고 있다. 최근 정부 대책의 영향으로 광주는 실수요자와 투자 수요자가 주택 구입에 나서고 있어 회복세를 유지할 전망이다.

전남과 전북은 최근 몇 년간 과잉 공급으로 인하여 분양시장이 침체를 보이고 있으며, 일부 중심지에서

2) 호남권 가구 증가율 (5년 단위)

(단위 : %)

구분	전국	광주	전남	전북
1995	14.1	23.3	2.9	7.7
2000	10.4	15.2	4.2	8.1
2005	11.0	12.6	0.3	3.0
2010	9.1	12.1	2.3	6.5

자료 : 통계청.

3) 호남권은 2020년까지 주택 구입 가능 가구 비중이 1.4~3.5%p 감소하는 것으로 추정되고 있음(통계청 추계 가구).

제주 - 중국인 투자, 영어교육도시 영향으로 '호황'

고미 · 제민일보 경제부장

제주특별자치도는 2009년부터 중국인 무비자 입국 허용에 이어 2010년부터 시행된 부동산 투자 영주권제를 신호탄으로 차이나 머니의 'Buy' 열풍 핵심으로 부상했다. 이들 중국 자본이 제주도로 밀려들면서 부동산 가격 역시 크게 올랐다. 요점은 땅값과 주택 매매가 상승은 그 배경이 다양하다는 데 있다.

중국인 투자는 대규모 개발 사업에 쏠리는 경향이 뚜렷하다. 최근에는 내국인을 앞세운 중국계 개발업체의 대규모 부동산 잠식 현상이 포착되기도 했다. '섬'이라는 지리적 한계 등으로 개발이 제한됐던 제주 입장에서 중국 등 외국인 투자를 보다 전향적으로 끌어들이야 한다는 주장이 충분히 설득력이 있다. 하지만 논란도 있다. '중국(인 소유) 땅'에 밀려 정착 제주도민들이 설 자리를 잃을 것이란 우려도 제기되고 있는 것이다.

2013년 기준 중국인의 제주도 토지 소유 면적은 301만 5,029㎡로 2010년 4만 9,000㎡에 비교해 60배 이상 늘었다. 이는 전체 외국인 토지 소유 면적(1,097만 1,000㎡) 중 3분의 1 수준이다. 지난해만 116만㎡ 상당의 토지가 중국인 소유가 됐다. 중국은 외국인의 자국 부동산 투자시 소유권을 제외한 사용권만 인정한다. 반면, 우리나라는 소유권까지 인정해주고 있어 향후 투자 유치 목적대로 투자가 되지 않고 투기를 조장했을 때 국가간 분쟁의 소지도 우려되는 등 이에 대한 당근과 채찍 등 적절한 장치가 요구되고 있기도 하다.

외부 평가를 기준으로 본다면 제주 부동산 시장은 '호황'이다. 최근 3년 간 유례없는 유입 인구 증가로 인해 아파트 등 주택과 토지 분양가가 오름세를 탔다. 제주 주택시장의 바로미터 역할을 하는 신제주 연동 신시가지 일대 아파트 시세는 본격 분양이 시작된 2000년 당시 3.3㎡(1평)에 300만원에서 지난해 상반기 노형2 도시개발지구 현대 아이파크가 평

균 906만원대에 분양을 하면서 전국 상승률을 선도하기에 이른다. 올 1월 입주를 시작하면서 매매가가 3.3㎡당 1,000만원을 넘어선 상태다. 사실 거침없다는 표현이 더 어울린다. 대한주택보증과 지역 부동산중개업체 등에 따르면 2월 제주 지역 3.3㎡당 평균 분양가는 790만원으로 세종시 753만 2,000원을 앞섰다. 지난해 11월부터 4개월째 강세다. 지난해 10월까지 세종시(769만원)에 밀렸던 제주 지역 분양가(767만 원)는 11월을 기점으로 역전에 성공했다.

실제 최근 5년 사이 전국 아파트 평균 분양가격이 15.2%나 떨어진 것과 달리 제주 지역은 대기업 브랜드 아파트 거품 등으로 50.6%나 치솟았다. 지난해 3월부터 상승세가 둔화됐다는 사정이 이 정도다. 전세가격은 아예 초강세다. 전세시장 수급 불균형 때문이다. 이뿐만 아니라 시 외곽 지역과 읍·면 빈집들이 귀한 몸 대접을 받고 있다.

정작 도내 부동산 시장은 중국보다는 교육 수요 영향이 더 지대하다. 영어교육도시가 조성된 대정을 구역리는 최근 계속해 고급형 주거단지가 조성되고 있는가 하면 지난해 3월 진행된 영어교육도시 내 단독주택 용지 140필지가 순식간에 팔려나간 뒤 개인간 거래는 물론 매매 문의가 끊이지 않는 등 '학군 프리미엄' 덕을 톡톡히 보고 있다. 영어교육도시 효과는 강남으로 대표되는 교육 수요를 제주로 유도하면서 주택 시장에 변수로 떠올랐다.

여기에 최근 학교를 중심으로 형성된 신흥 주택가를 중심으로 전세 수요가 집중되고 있는가 하면 여중·고교가 몰려 있는 아라·이도2지구 선호가 뚜렷해지면서 해당 지역의 매매·전세 가격이 오르는 현상이 이어지고 있다. 특히, 진학이나 신학기를 앞두고 이들 수요가 몰리면서 '교육 이사'가 하나의 트렌드로 부각됐고 학군 프리미엄 바람도 당분간 지속될 것으로 전망되고 있다.

제한적으로 순위 내 분양이 마감되고 있다. 현재 전남과 전북은 수요자의 구매 심리가 회복되지 않은 상황에서 과잉 공급으로 주택 구입에 대한 이점이 사라진 상황으로 실수요자는 주택 구매보다는 신규 아파트를 중심으로 옮겨 다니고 있는 것으로 분석된다. 따라서 전남과 전북은 주택 매매시장보다는 임대시장에서 상

승세가 두드러질 것으로 판단된다. 또한 정부의 임대주택 정책에 따라 호남권의 주택시장이 변동할 가능성도 내포하고 있다. 전남과 전북은 주택 소비자가 임차를 선호함에 따라 임대주택 사업이 더 쉬운 환경으로 변화할 경우 주택시장이 회복세를 보일 것으로 판단된다. CERIK