

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER

KRIHS POLICY BRIEF • No. 568

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

지역부동산시장의 차별적 변화와 시사점

변세일 국토연구원 책임연구원, 김규식 국토연구원 연구원,
방보람 국토연구원 연구원, 박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장

요 약

- 1 지역부동산시장은 주택보급률 제고, 부동산가격 안정 등에 따라 2008년 글로벌 경제위기 이후 거시경제 여건 변화 및 정책보다 지역경제 여건 변화에 많은 영향을 받기 시작
- 2 설문조사 결과, 일반가구는 상승요인, 중개업소는 하락요인을 우선하게 지목한 가운데 지역별로 다소 인식의 차이는 있었으나 지역개발사업과 지역경제 상황 등 지역적 여건이 지역부동산시장에 많은 영향을 주는 것으로 인식
- 3 일반가구, 중개업소 모두 재개발, 재건축 등 정비사업과 지역경제 상황을 주요 상승요인으로, 주택공급의 빠른 증가와 금리인상을 주요 하락요인으로 인식
- 4 수도권 및 지방 광역시 지역에서는 재개발, 재건축 등 정비사업으로 인한 상승, 비수도권 지역에서는 주택공급의 빠른 증가로 인한 하락요인을 중요하게 인식
- 5 제주는 각종 개발호재와 순인구 유입으로 인한 지역경제 활성화로 부동산시장의 이례적 상승을 경험하고 있으나 조선산업이 집적되어 있는 거제, 울산동구 등은 이들 사업의 침체와 구조조정 여파로 지역부동산시장이 얼어붙고 있는 등 지역부동산시장의 차별화 심화

시 사 점

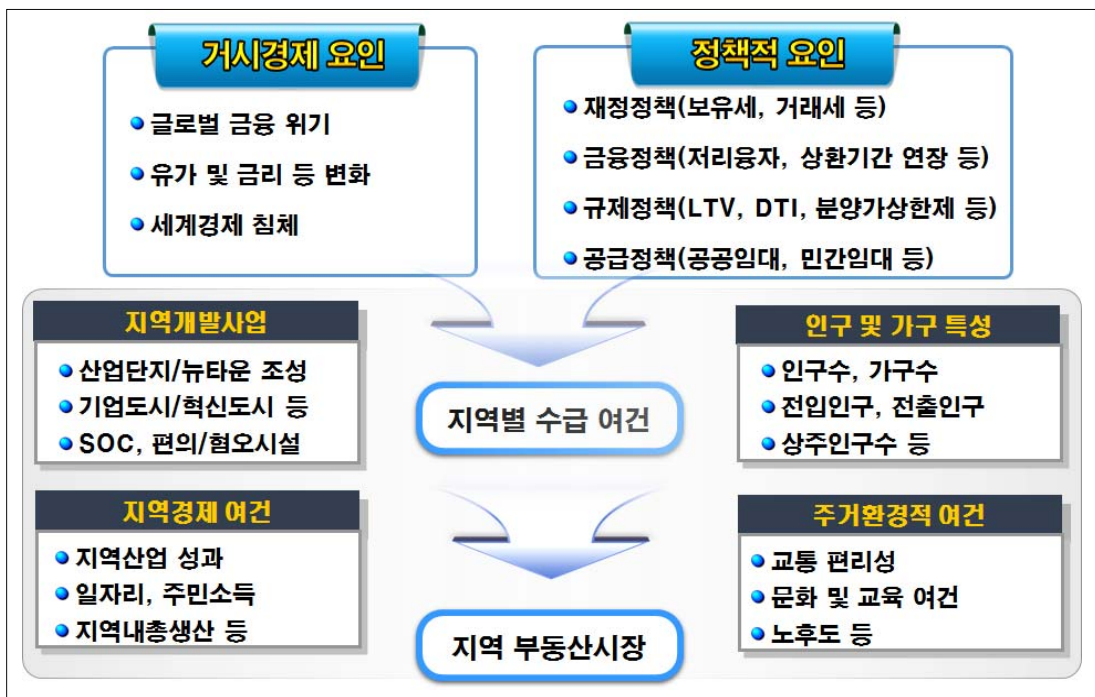
- 1 거시경제 요인 및 정책요인보다 지역여건에 따른 지역별 시장 차별화 양상이 두드러지고 있어 지역부동산시장에 대한 모니터링을 강화할 필요
- 2 지역부동산시장과 지역경제 여건 간 연계성이 강화되고 있으므로 부동산시장과 지역의 다양한 여건을 종합적으로 고려하는 보다 세밀한 정책 운용 필요
- 3 지역부동산시장 진단 및 분석 시 진단과 예측의 정확성을 제고하기 위해 국민들의 소비심리를 반영하고 빅데이터 등을 종합적으로 활용할 필요

1. 지역부동산시장 변화 요인

● 지역부동산시장 변화에 영향을 주는 다양한 요인들

- 지역부동산시장에 영향을 주는 요인으로는 거시경제 요인, 정책적 요인, 지역개발사업 및 지역경제 여건, 인구 및 가구 특성, 그리고 주거환경적 요인 등 매우 다양함
 - 거시경제 요인으로는 글로벌 금융 위기, 유가 및 금리 등의 변화, 세계경제 침체 등을 들 수 있는데, 최근 미국발 금리인상, 중국경제 침체의 영향 등이 이슈가 되고 있음
 - 정책적 요인으로는 보유세, 거래세, 취득세 등 재정정책, 저리용자, 상환기간 연장 등 금융정책, LTV, DTI, 분양가상한제 등 규제정책, 공공임대, 민간임대, 인허가 등 공급조절정책 등을 들 수 있는데, 최근에는 가계부채 관리대책이 이슈가 되고 있음
 - 지역적 요인으로 산업단지 및 뉴타운 개발, 기업도시 및 혁신도시 건설, SOC, 편의시설 건설 등 지역개발사업과 지역산업의 성과, 일자리, 주민소득, 지역내총생산 등 지역경제 여건을 들 수 있는데, 최근 제주, 평택, 원주 등은 지역개발사업으로 인한 시장 급등, 거제, 울산동구 등은 지역경제 침체로 인한 시장 급랭 등이 이슈가 되고 있음
 - 이외에도 지역 내 인구 및 가구 특성과 교통편리성, 문화 및 교육 여건, 주택의 노후도 등 주거환경 특성들도 지역부동산시장의 변화에 영향을 미침

그림 1 지역부동산시장 변화에 영향을 주는 다양한 요인들



자료: 변세일 외, 2016, 과학적 부동산시장 분석모형 구축과 정책지원시스템 운영(I), 착수연구심의회 자료.

- 2008년 글로벌 경제위기 이후 주택수급 여건이 변화하면서 전국적으로 주택가격이 상승하는 대신, 지역별로 차별화되는 양상 전개
 - 주택보급률 100% 초과, 경제성장률 둔화, 인구 및 가구 성장세 둔화 등 주택수급 여건의 변화로 지역부동산시장의 차별적 변화는 거시경제 여건 변화 및 정책과 더불어 지역경제 여건의 변화에도 많은 영향을 받기 시작
 - 지역경제 여건과 인구 및 가구 특성은 지역부동산시장에 전반적인 영향을 미치는 반면, 각종 지역개발사업과 주거환경 특성은 단기적이고 국지적인 변화를 야기

● 경제성장이 고도화될수록 지역경제 여건과 주택가격 간 관계의 긴밀성은 높아짐

■ 미국 사례

- Coulson 외(2013)는 미국 주택시장 연구에서 과거에는 주택가격이 자산으로 인식되어 현재의 주택가격이 지역경제 여건을 반영할 수 없다는 인식이 많았으나 시간이 갈수록 주택가격은 지역경제의 건전성을 반영하는 지역 내 기업의 성과, 종사자수, 지역경제 성장 등 다른 자산가격에 매우 밀접하게 관련되고 있다고 주장
- 이 연구에 따르면 지역 내 주택수요는 지역노동시장 및 그 시장에서 발생하는 임금과 매우 긴밀하게 관련되어 있고, 대도시일수록, 임금수준이 높을수록, 미래 지역경제 상황에 대한 소비자 견해가 낙관적일수록, 지역산업의 포트폴리오상 주당 순이익이 높은 산업의 비중이 높을수록 주택가격이 높다고 주장
- 과거 미국에서 자동차, 철강산업이 번성하였다가 급격하게 산업이 쇠퇴하여 러스트벨트(Rust Belt)가 된 디트로이트, 피츠버그, 필라델피아, 볼티모어 등 산업도시는 인구 및 가구의 대규모 이탈 이후 공가가 많이 생기면서 최근 대세적 부동산 상승기에도 다른 도시에 비해 상대적으로 가격 상승률이 낮게 나타남

■ 한국 사례

- 최창욱(2013)은 수도권 부동산시장 연구에서 가계소비와 취업자수 등 지역경제 여건과 매매가격 및 전세가격 간 상관관계를 분석한 결과, 전세가격과 가계소비 및 취업자수 간 관계가 긴밀하며, 금융위기 이후 취업자수와 매매가격 간 정의 상관관계가 매우 높아졌다는 사실을 발견
- 우리나라도 지역 내 조선산업 비중이 높은 거제, 울산동구 등의 지역에서 지역 내 조선산업의 성과가 나빠지면서 최근 매매가대비 전세가 비율이 높아지고 분양시장이 얼어붙고 있는 한편, 각종 개발사업이 집중되고 있는 제주, 원주, 평택 등의 경우 지가와 주택가격이 급등하는 반대 경우가 나타나는 등 지역별 차별화가 커지고 있음

2. 2016년 지역부동산시장 변화 설문조사

- **일반가구와 중개업소 모두 다소간 차이는 있었으나 지역개발사업과 지역경제상황 등 지역적 여건이 지역부동산시장에 많은 영향을 주는 것으로 인식**
- 2016년 지역부동산시장에 대한 설문조사¹⁾ 결과 일반가구는 지역적인 여건, 중개업소는 대외여건과 수급상황을 주된 영향요인으로 판단
 - 2016년 주택시장에 대하여 일반가구는 재개발, 재건축 등 정비사업(27.4%), 지역경제상황(20.9%), 주택공급의 빠른 증가(19.9%) 등의 순으로 영향요인이 크다고 응답
 - 특히, 서울, 부산, 인천, 대전, 경기 등 재개발, 재건축 사업이 활발히 진행되고 있는 지역에서 이러한 응답이 높게 나타난 반면, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남 등 비수도권 지방시도와 공급과잉이 우려되는 대구, 광주 등에서는 주택공급의 빠른 증가에 대한 응답이 높게 나타남
 - 중개업소는 금리인상 여부(20.6%), 주택공급의 빠른 증가(18.7%), 지역경제상황(18.5%), 재개발, 재건축 등 정비사업(17.6%) 등의 순으로 응답
 - 이러한 응답결과는 과도한 신규주택 공급으로 인한 수급 불일치, 인구 및 가구 증가율 둔화에 따른 사회구조적 문제, 그리고 경제의 대외의존도 증가에 따른 대외경제 충격 빈도의 증가, 그리고 증가하는 가계부채문제와 전월세난 등 최근 우리나라 부동산시장이 가지고 있는 다양한 이슈에 대한 국민들의 인식을 잘 반영한다고 판단됨
- 지역별 응답결과는 대체적으로 지역부동산시장이 처한 현실을 반영하고 있는 가운데 지역별로 일반가구와 중개업소 간 인식 차이 존재
 - 수도권(서울, 경기, 인천), 부산 등의 지역은 중개업소와 일반가구 간 주택시장의 주요 영향요인이 상이한 반면, 대구, 광주, 울산 등 지방광역시 등은 주요 영향요인이 유사
 - 수도권(서울, 경기, 인천), 부산 등의 경우 일반가구는 재개발, 재건축 등 정비사업, 중개업소는 금리인상 여부에 대한 응답이 높았으며, 전남, 전북 등의 경우 일반가구는 주택공급의 빠른 증가, 중개업소는 지역의 경제상황에 대한 응답이 많았음
 - 반면, 울산은 중개업소와 일반가구 모두 지역경제상황을, 대전은 재개발, 재건축 등 정비사업을, 대구, 광주, 충북, 충남, 경북, 경남 등은 주택공급의 빠른 증가를 주요 영향요인으로 응답
 - 한편 강원도의 경우 일반가구는 지역경제 상황에 대한 응답비율이, 중개업소는 올림픽 개최 등 지역 특수사항에 대한 응답비율이 가장 높게 나타남

1) 본 설문조사는 국토연구원이 “2016년 지역별 주택시장 영향 요인”에 대하여 전국 153개 지역의 중개업소 2,338개소, 일반가구 5,680명을 대상으로 2016년 3월 25일~3월 31일간 실시

표 1 지역별 일반가구 2016년 주택시장 영향요인 (%)

구분	금리인상 여부	가계부채 관리 대책	주택공급의 빠른 증가	지역의 경제상황	재개발, 재건축 등 정비사업	기타	전체
서울	17.0	17.1	8.7	14.6	38.4	4.2	100.0
부산	15.2	12.4	15.0	19.1	36.2	2.1	100.0
대구	17.5	15.0	25.5	19.1	20.1	2.9	100.0
인천	18.4	13.7	12.0	24.3	27.8	3.8	100.0
광주	8.6	12.7	29.4	18.8	28.9	1.5	100.0
대전	14.1	15.6	17.7	17.7	27.6	7.3	100.0
울산	12.7	8.6	18.3	36.5	21.3	2.5	100.0
경기	13.6	14.5	18.3	19.3	27.3	7.0	100.0
강원	7.5	5.8	25.8	29.2	22.5	9.2	100.0
충북	9.2	8.8	35.1	25.9	16.7	4.4	100.0
충남	7.7	10.3	37.8	25.6	16.0	2.6	100.0
전북	12.2	9.6	33.3	23.7	19.2	1.9	100.0
전남	8.2	10.7	37.1	30.8	8.8	4.4	100.0
경북	5.6	4.6	37.4	31.3	16.4	4.6	100.0
경남	13.8	12.7	31.6	20.0	20.7	1.1	100.0
세종	7.9	22.8	18.8	30.7	13.9	5.9	100.0
제주	10.5	4.2	21.0	27.3	21.0	16.1	100.0
전체	13.7	13.4	19.8	20.8	27.4	4.9	100.0

표 2 지역별 중개업소 2016년 주택시장 영향요인 (%)

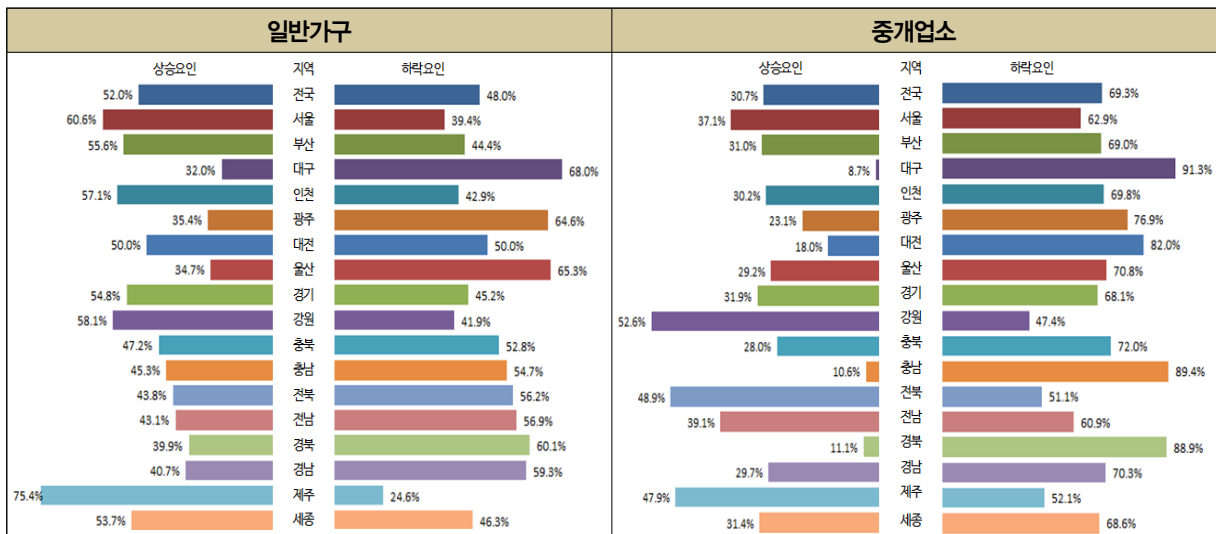
구분	금리인상 여부	가계부채 관리 대책	주택공급의 빠른 증가	지역의 경제상황	재개발, 재건축 등 정비사업	기타	전체
서울	31.4	19.1	4.5	12.1	24.0	8.9	100.0
부산	24.9	18.7	12.4	16.3	23.0	4.8	100.0
대구	14.2	20.8	29.2	17.9	9.4	8.5	100.0
인천	26.1	15.7	11.3	26.1	12.2	8.7	100.0
광주	11.8	13.2	30.9	14.7	23.5	5.9	100.0
대전	20.0	12.3	21.5	20.0	21.5	4.6	100.0
울산	15.4	9.2	16.9	33.8	24.6	0.0	100.0
경기	22.0	19.6	13.1	16.9	17.9	10.5	100.0
강원	17.5	17.5	17.5	15.0	10.0	22.5	100.0
충북	8.9	3.8	39.2	24.1	15.2	8.9	100.0
충남	2.0	6.0	60.0	18.0	6.0	8.0	100.0
전북	15.7	2.0	19.6	21.6	21.6	19.6	100.0
전남	9.8	11.8	27.5	33.3	9.8	7.8	100.0
경북	3.0	10.4	50.7	23.9	4.5	7.5	100.0
경남	12.8	13.8	29.8	22.3	12.8	8.5	100.0
세종	10.8	13.5	43.2	18.9	10.8	2.7	100.0
제주	18.0	4.0	42.0	26.0	4.0	6.0	100.0
전체	20.6	16.0	18.7	18.5	17.6	8.7	100.0

● 일반가구와 중개업소 간 향후 주택시장 변화요인에 대해 다소 차이가 있으나, 재개발 및 재건축 등 정비사업을 상승요인, 주택공급의 빠른 증가를 하락요인으로 지목

■ 일반가구는 상승요인, 중개업소는 하락요인을 우세하게 지목한 가운데 일반가구의 전망은 지역별로 차이가 나타남

- (일반가구의 경우) 주택시장 상승요인(48.7%)에 대한 지목이 하락요인(44.9%)보다 소폭 높아, 주택시장에 대한 상승기대가 남아 있는 반면, 중개업소의 경우 과반 이상이 하락요인(61.4%)을 지목²⁾
- (중개업소의 경우) 모든 지역에서 하락요인이 클 것으로 전망하였으나, 일반가구의 경우 서울, 부산, 인천, 경기, 강원, 제주, 세종 등은 상승요인이 크고, 대구, 광주, 울산, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남 등은 하락요인이 클 것으로 전망
- 특히 혁신도시, 제2공항, 제주영어도시 등 각종 개발사업과 전입인구가 늘고 있는 제주와 동계올림픽 개최지역인 강원, 재개발·재건축 등 정비사업이 활발히 진행 중인 서울 등의 지역에서 일반가구의 상승 기대감이 상대적으로 큰 것으로 나타남

그림 2 일반가구와 중개업소의 2016년 주택시장 변화요인 전망



■ 상승요인의 경우 일반가구, 중개업소 모두 재개발, 재건축 등 정비사업이 1순위, 지역의 경제상황이 2순위로 나타나는 가운데, 각 지역별 시장이 처한 상황에 따라 다소 차이를 나타냄

- (일반가구의 경우) 서울, 인천, 경기 등 수도권 및 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 등 지방 광역시 지역에서는 재개발, 재건축 등 정비사업을, 충남, 경북, 세종, 제주 등은 지역의 경제상황을 주요 상승요인으로 지목

2) 이번 설문조사에서 주택시장 영향요인을 선택한 후, 선택한 요인이 상승요인인지, 하락요인인지를 응답하게 함.

- **(중개업소의 경우)** 서울, 인천, 경기 등 수도권 및 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 등 지방 광역시 지역에서는 재개발, 재건축 등 정비사업을, 강원, 충북, 전남 등은 지역의 경제상황을, 세종, 제주 등은 주택공급의 빠른 증가를 주요 상승요인으로 지목
- 일반가구, 중개업소 모두 서울, 인천, 경기 등 수도권 및 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 등 지방 광역시 지역에서는 재개발, 재건축 등 정비사업으로 인한 상승 기대가 존재
- 하락요인의 경우, 일반가구는 주택공급의 빠른 증가, 가계부채 관리대책, 금리인상 등의 순으로 중개업소는 금리인상, 주택공급의 빠른 증가, 가계부채 관리대책 등의 순으로 응답하여 다소 인식 차이가 존재
 - **(일반가구의 경우)** 부산, 인천, 세종 등은 금리인상, 서울, 대전, 경기, 제주 등은 가계부채관리대책, 대구, 광주, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남 등은 주택공급의 빠른 증가, 울산, 강원 등은 지역의 경제상황을 주요 원인으로 지목
 - **(중개업소의 경우)** 서울, 인천, 경기 등 수도권과 부산은 금리인상 여부를, 강원은 가계부채 관리대책을, 대구, 광주, 대전, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남, 세종, 제주 등은 주택공급의 빠른 증가를, 울산과 전남에서는 지역의 경제상황을 주요 원인으로 지목
 - 일반가구와 중개업소 모두 비수도권 지역에서 주택공급의 빠른 증가로 인한 주택가격의 하락을 전망하는 가운데 지역이 처한 상황에 따라 금리인상, 가계부채관리대책, 지역의 경제상황 등의 영향을 크게 판단하는 경우도 있음

표 3 지역별 일반가구 2016년 부동산시장 상승요인 (%)

구분	금리인상 여부	가계부채 관리 대책	주택공급의 빠른 증가	지역의 경제상황	재개발, 재건축 등 정비사업	기타	모름/무응답	전체
서울	8.4	6.4	6.4	17.0	56.3	4.7	0.9	100.0
부산	7.4	5.9	12.4	16.2	56.9	0.9	0.3	100.0
대구	11.3	6.2	13.4	15.5	47.4	5.2	1.0	100.0
인천	7.9	6.9	6.3	31.7	42.3	4.8	-	100.0
광주	7.2	1.4	14.5	20.3	53.6	2.9	-	100.0
대전	7.5	7.5	15.1	14.0	48.4	7.5	-	100.0
울산	9.1	1.5	15.2	30.3	40.9	3.0	-	100.0
경기	5.4	5.8	14.0	22.6	41.6	10.1	0.5	100.0
강원	2.9	4.4	22.1	26.5	32.4	11.8	-	100.0
충북	9.8	6.9	15.7	34.3	27.5	5.9	-	100.0
충남	4.4	5.9	22.1	32.4	29.4	5.9	-	100.0
전북	4.5	7.5	29.9	23.9	31.3	3.0	-	100.0
전남	9.1	3.0	36.4	30.3	15.2	6.1	-	100.0
경북	2.7	2.7	25.3	32.0	29.3	8.0	-	100.0
경남	10.1	3.7	22.9	22.0	38.5	1.8	0.9	100.0
세종	5.0	4.0	17.8	28.7	23.8	20.8	-	100.0
제주	7.8	5.9	23.5	35.3	17.6	9.8	-	100.0
전체	7.0	5.7	13.8	22.3	44.1	6.7	0.4	100.0

표 4 지역별 중개업소 2016년 부동산시장 상승요인 (%)

구분	금리인상 여부	가계부채 관리 대책	주택공급의 빠른 증가	지역의 경제상황	재개발, 재건축 등 정비사업	기타	모름/무응답	전체
서울	10.6	2.1	2.8	12.0	59.9	12.0	0.7	100.0
부산	4.8	1.6	3.2	19.4	61.3	8.1	1.6	100.0
대구	-	-	-	44.4	55.6	-	-	100.0
인천	6.3	3.1	9.4	37.5	37.5	6.3	-	100.0
광주	13.3	6.7	6.7	13.3	53.3	6.7	-	100.0
대전	18.2	-	-	9.1	72.7	-	-	100.0
울산	5.3	-	10.5	15.8	57.9	-	10.5	100.0
경기	10.5	4.2	6.3	20.9	44.5	11.5	2.1	100.0
강원	10.0	5.0	10.0	30.0	15.0	25.0	5.0	100.0
충북	9.5	-	14.3	38.1	28.6	9.5	-	100.0
충남	-	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	-	100.0
전북	13.6	-	-	22.7	45.5	18.2	-	100.0
전남	5.6	-	16.7	44.4	22.2	11.1	-	100.0
경북	-	-	42.9	14.3	28.6	14.3	-	100.0
경남	7.4	7.4	14.8	25.9	29.6	14.8	-	100.0
세종	4.3	-	47.8	30.4	4.3	13.0	-	100.0
제주	-	-	54.5	9.1	36.4	-	-	100.0
전체	8.8	2.8	9.0	21.3	45.8	10.9	1.4	100.0

표 5 지역별 일반가구 2016년 부동산시장 하락요인 (%)

구분	금리인상 여부	가계부채 관리 대책	주택공급의 빠른 증가	지역의 경제상황	재개발, 재건축 등 정비사업	기타	모름/무응답	전체
서울	29.2	34.6	11.8	9.4	11.1	2.4	1.5	100.0
부산	24.4	20.3	18.8	22.5	10.7	3.0	0.4	100.0
대구	20.9	18.9	30.6	20.9	7.3	1.5	-	100.0
인천	32.4	22.5	18.3	15.5	8.5	2.8	-	100.0
광주	9.5	18.3	38.1	18.3	13.5	0.8	1.6	100.0
대전	19.4	23.7	20.4	21.5	7.5	7.5	-	100.0
울산	15.3	12.9	19.4	40.3	9.7	2.4	-	100.0
경기	23.4	25.0	23.3	15.0	10.2	2.6	0.5	100.0
강원	14.3	8.2	30.6	30.6	10.2	6.1	-	100.0
충북	8.8	8.8	53.5	17.5	7.9	2.6	0.9	100.0
충남	8.5	13.4	52.4	17.1	6.1	-	2.4	100.0
전북	18.6	10.5	37.2	22.1	10.5	1.2	-	100.0
전남	8.0	14.9	39.1	32.2	3.4	2.3	-	100.0
경북	8.0	6.2	46.9	29.2	7.1	2.7	-	100.0
경남	17.0	18.9	36.5	18.2	8.8	0.6	-	100.0
세종	30.3	6.1	27.3	18.2	15.2	3.0	-	100.0
제주	9.1	45.5	11.4	22.7	6.8	2.3	2.3	100.0
전체	20.8	21.8	26.1	18.6	9.6	2.4	0.6	100.0

표 6 지역별 중개업소 2016년 부동산시장 하락요인 (%)

구분	금리인상 여부	가계부채 관리 대책	주택공급의 빠른 증가	지역의 경제상황	재개발, 재건축 등 정비사업	기타	모름/무응답	전체
서울	44.0	29.9	5.0	12.0	3.3	5.4	0.4	100.0
부산	33.3	26.8	15.9	13.8	6.5	1.4	2.2	100.0
대구	15.8	23.2	30.5	15.8	5.3	7.4	2.1	100.0
인천	36.5	21.6	12.2	17.6	2.7	8.1	1.4	100.0
광주	10.0	16.0	40.0	16.0	12.0	4.0	2.0	100.0
대전	18.0	16.0	28.0	20.0	12.0	6.0	-	100.0
울산	19.6	13.0	19.6	39.1	8.7	-	-	100.0
경기	28.7	27.2	16.2	15.2	5.6	6.4	0.7	100.0
강원	22.2	33.3	27.8	-	5.6	11.1	-	100.0
충북	9.3	5.6	50.0	20.4	9.3	5.6	-	100.0
충남	2.4	4.8	69.0	16.7	2.4	2.4	2.4	100.0
전북	17.4	4.3	39.1	26.1	4.3	8.7	-	100.0
전남	14.3	21.4	28.6	28.6	3.6	3.6	-	100.0
경북	3.6	10.7	55.4	25.0	1.8	1.8	1.8	100.0
경남	14.1	17.2	37.5	20.3	6.3	4.7	-	100.0
세종	32.0	8.0	36.0	20.0	4.0	-	-	100.0
제주	16.7	20.8	37.5	20.8	-	-	4.2	100.0
전체	26.1	22.4	23.1	16.9	5.4	5.0	1.0	100.0

3. 지역부동산시장의 이례적 변동 사례

- 주택 공급의 빠른 증가, 가계부채 관리대책 등으로 전반적 부동산시장 위축이 나타나고 있는 가운데, 지역개발사업과 지역경제 여건으로 인해 이례적 변동을 겪는 사례 증가
- 제주는 각종 개발호재와 순인구 유입에 따른 지역경제 활성화로 부동산시장의 이례적 상승을 경험
 - 최근 3년간 제주 주택거래 물량은 주택 동(호) 기준으로 0.48% 증가, 면적 기준으로 3.74% 증가하였고, 주택거래 가격은 연평균 17.31% 증가
 - 동(호)당 주택가격은 제주가 16.75% 증가(1.48억 원→2.02억 원)하여 전국의 8.36%(2.19억 원→2.57억 원)보다 높게 나타나고 있어, 점차 전국 평균에 근접
 - 면적당 거래가격은 제주가 13.08% 증가(181만 원→232만 원)하여 전국 증가율 7.17%의 거의 2배 수준으로 높게 나타나 주택가격의 급격한 상승을 경험
 - 제주의 이러한 상승의 원인으로 혁신도시, 제2공항, 제주영어도시 등 대규모 개발사업과 비자정책에 따른 외국인 투자 및 관광객 증가, 교육여건 개선, 귀농귀촌인구의 증가, 연예인 이주 등에 따른 인구 순유입, 이에 따른 지역경제의 활성화 등을 꼽고 있음(안균오 2016)

표 7 전국 대비 제주 주택거래 현황

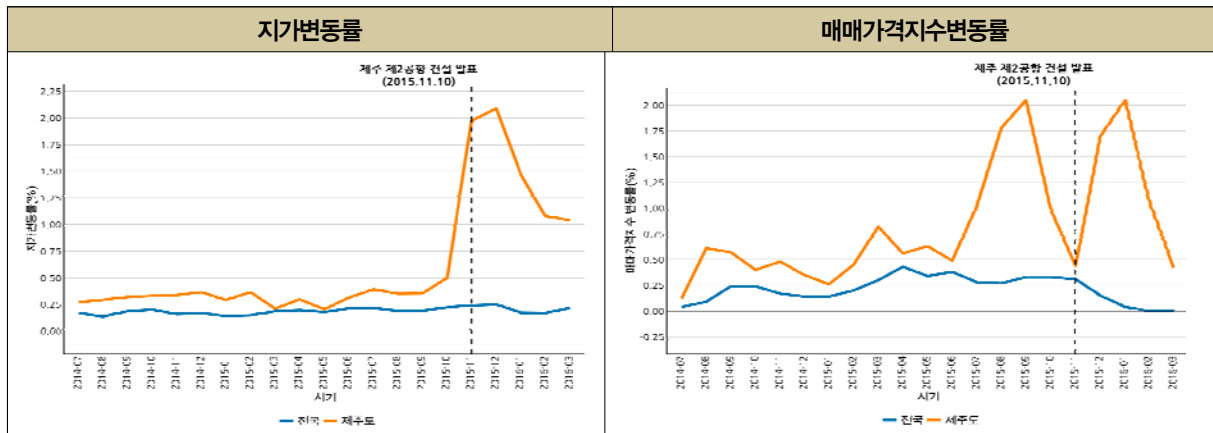
(단위: 호, 천㎡, 억 원)

구분	2013년					2015년(10월까지)					주택거래 연평균 증감률(%) (2013~2015)	
	동(호)	면적	거래 가격	호당 거래 가격	면적당 거래 가격	동(호)	면적	거래 가격	호당 거래 가격	면적당 거래 가격	호당 거래 가격	면적당 거래 가격
전국	747,454	60,843	1,634,444	2.19	26.86	1,064,460	88,578	2,733,018	2.57	30.85	8.36	14.9
제주	10,250	839	15,214	1.48	18.13	10,348	903	20,937	2.02	23.19	16.75	27.9
제주/전국(%)	1.40	1.40	0.90	67.8	67.5	1.00	1.00	0.80	78.8	75.1	200	187

자료: 국토교통부 2013, 2014, 2015.

- 지가변동률의 경우 전국 평균치보다 높은 가운데 전국 평균치는 0.25% 이하에서 보합세를 나타낼 때에도, 제주도는 제주 제2공항 건설 발표를 전후로 급격한 지가변동률 상승을 경험
- 매매가격지수변동률의 경우에도 전국 평균치보다 높은 가운데, 2015년 7월을 기점으로 급격히 상승하다가 제2공항 건설이 발표된 2015년 11월을 기점으로 다시 1.7~2.0%까지 상승

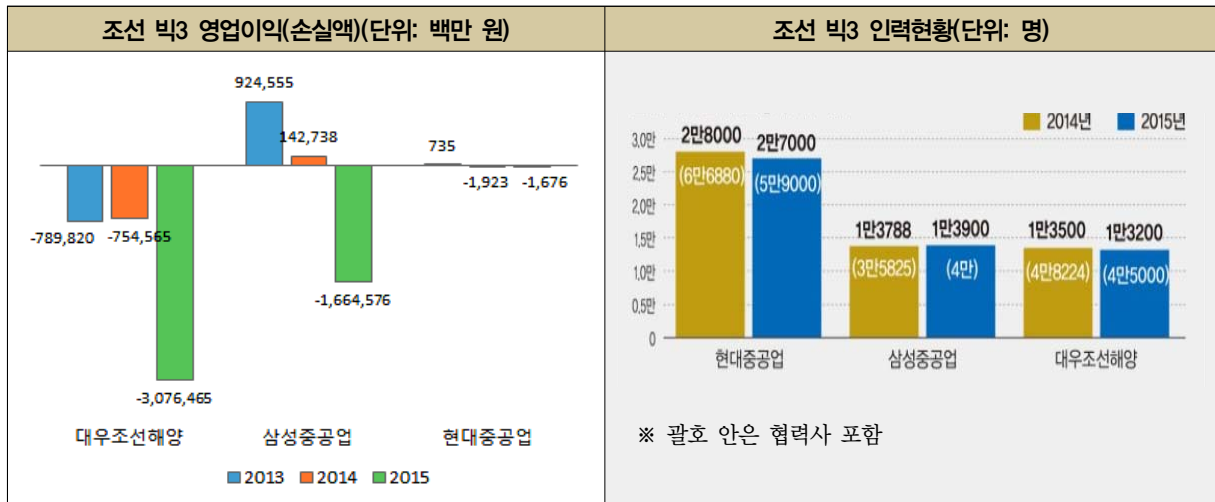
그림 3 전국 및 제주도의 지가변동률 및 매매가격지수변동률 추이



자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템, <http://www.r-one.co.kr/rone/> (2016년 4월 29일 검색)

- 최근 조선산업 침체에 따른 구조조정 여파로 조선산업 집적도가 상대적으로 높은 거제, 울산동구 등은 지역부동산시장의 하강을 경험
 - 대우조선해양, 삼성중공업 등 조선산업 침체로 위기를 겪고 있는 거제시의 경우 조선소가 구조조정에 들어서며 본사 직원을 포함한 1·2차 협력업체 직원들 일부가 거제를 떠나면서, 결과적으로 지역주택의 공실과 미분양주택이 증가하고 있음
 - 2015년 초부터 대우조선해양, 삼성중공업 등 주력 기업들의 영업손실액이 발표된 이후부터 지가 및 매매가격변동률은 전국평균보다 낮은 수준을 유지하고 있는 가운데, 주택매매가격지수 변동률은 2015년 이후 지속적으로 마이너스 값을 기록하고 있고, 최근에는 종사자들의 이탈로 전세와 월세까지 하락하는 등 부동산시장이 급격하게 얼어붙고 있음

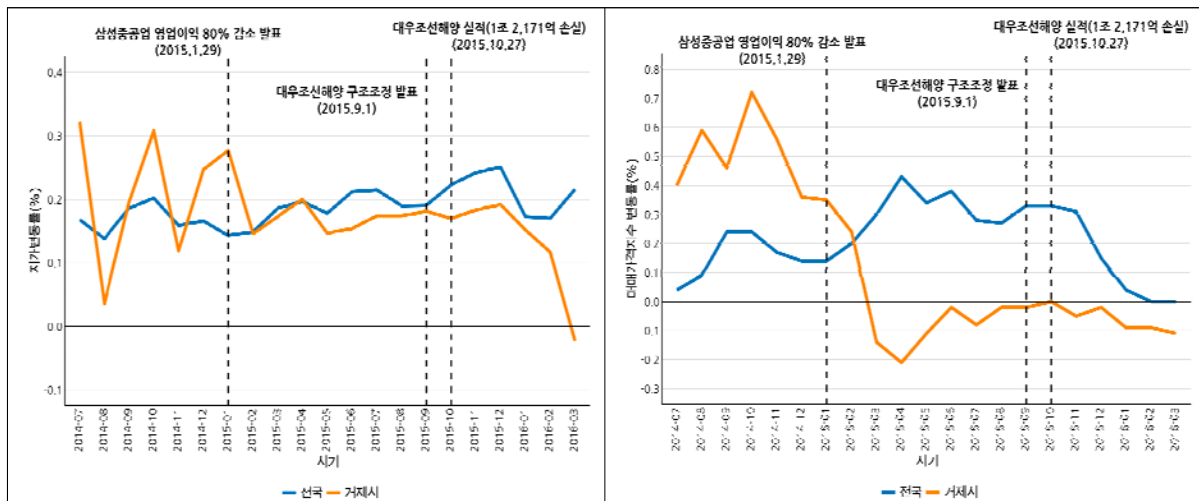
그림 4 조선 빅3의 최근 3년 영업이익과 인력현황



자료: 기업체별 사업보고서 2013, 2014, 2015.

자료: 파이낸셜뉴스 2016.

그림 5 전국 및 거제시의 지가변동률 및 매매가격지수 변동률 추이



자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템. <http://www.r-one.co.kr/rone/> (2016년 4월 29일 검색)

4. 시사점

- 2008년 금융위기 이후 거시경제 요인 및 정책요인보다 지역여건에 따른 지역별 시장 차별화 양상이 두드러지고 있어 지역부동산시장에 대한 모니터링을 강화할 필요
 - 지역부동산시장에 영향을 미치는 다양한 요인을 고려한 지역부동산시장의 세밀한 분석이 필요하며, 핵심 지표를 중심으로 지역부동산시장에 대한 모니터링을 강화할 필요
 - 지역부동산시장의 변화를 보다 세밀하게 파악, 분석하기 위해 여러 부동산통계생산기관에서 보유하고 있는 관련 원시자료와 빅데이터를 활용한 부동산시장 예측 및 전망 시스템을 구축하여 적시적 정책 대응을 강화해 나갈 필요

- 지역부동산시장과 지역경제 여건 간 연계성이 강화되고 있으므로 부동산시장과 지역의 다양한 여건을 종합적으로 고려하는 보다 세밀한 정책 운용 필요
 - 제주, 거제 등의 사례를 두고 볼 때, 주택시장과 지역산업, 개발사업 등의 연관성을 고려하여 중앙정부와 지방자치단체 협력에 의한 지역부동산시장 종합적 안정대책을 수립하는 등 보다 세밀한 부동산정책 운용 필요
 - 예컨대, 지역산업 침체로 주거 불안정에 노출된 지역에 대해서는 고용위기지역, 특별고용지원업종 지정 등 산업지원정책과 함께 임차가구 부담 감소를 위한 긴급 주거급여 지원, 지역 주택 인허가 물량 조정 등 주거지원정책의 동시 추진 필요

- 지역부동산시장 진단 및 분석 시 국민들의 소비심리 변화를 반영하고 빅데이터 등 종합 활용 필요
 - 지역부동산시장 영향요인과 상승 및 하락 요인에 대한 인식조사 결과 지역부동산시장에 대한 지역별 인식이 다르게 나타나고 있어 추후 지역부동산시장 진단 및 전망 시 국가승인통계인 국토연구원의 지역별 소비자심리지수를 활용하는 등 심리적 요소를 반영할 필요
 - 주택시장(매매, 전세), 토지시장 등 소비자심리지수가 지역부동산시장의 선행지수로서 역할을 한다는 연구가 다수 등장하고 있고, 소비자심리지수를 반영하면 부동산시장 예측력이 더욱 제고된다는 연구결과(박천규·김태환 2015)도 있어 예측력 제고를 위해서는 소비자심리지수의 활용 필요
 - 지역별 소비자심리지수와 지역개발사업, 지역산업 여건 등 지역부동산시장에 영향을 주는 다양한 요인들에 대한 빅데이터를 결합하여 종합적으로 활용한다면 시장 예측력이 더욱 제고될 것으로 기대

참고문헌

- 박천규·김태환, 2015. 주택시장 소비자심리지수를 활용한 시장 진단 및 활용방안, 부동산분석학회 춘계학술대회 학술발표논문집: 53-66.
- 변세일 외, 2016. 과학적 부동산시장 분석모형 구축과 정책지원시스템 운영(I)(착수연구심의회 자료), 안양: 국토연구원.
- 안균오, 2016. 제주 토지시장 전망과 향후 정책방향. 제26차제주미래포럼, 4.15. 제주상공회의소.
- 최창욱, 2013. 수도권 부동산시장 흐름과 지역경제간 연계성 분석. 수원: 경기개발연구원.
- 파이낸셜뉴스 보도자료, 2016. 조선 3사 자구안 마무리, 정규직 8500명 감축 전망. 2016.5.22.
- Coulson, N. E., C. H. Liu and S. V. Villupuram, 2013. Urban Economic Base as a Catalyst for Movements in Real Estate Prices, *Regional Science and Urban Economics* 43, no.6: 1023-1040.
- 국토교통부, 2013, 2014, 2015. 실거래가 자료.
- 한국감정원, 부동산통계정보시스템(<http://www.r-one.co.kr>).
- 기업체별 사업보고서, 2013, 2014, 2015.

변세일 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원 (sibyun@krihs.re.kr, 031-380-0234)
 김규식 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (kskim@krihs.re.kr, 031-380-0316)
 방보람 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (brbang@krihs.re.kr, 031-380-0345)
 박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)