

보도자료

이 자료는 배포시부터 취급하여
주십시오.

제 목 : 최근 광주지역 주택시장 부진 요인 및 향후 전망

자세한 내용은 '붙임' 참조

문의처 : 광주전남본부 기획금융팀 과장 주문석, 조사역 정윤재·윤창석

Tel : (062) 601-1113, 1110, 1105 Fax : (062) 601-1132 E-mail : gwangju@bok.or.kr

"한국은행 광주전남본부 보도자료는 인터넷(<http://www.bok.or.kr/gwangju>)에도 수록
되어있습니다."



한국은행 광주전남본부

<붙임>

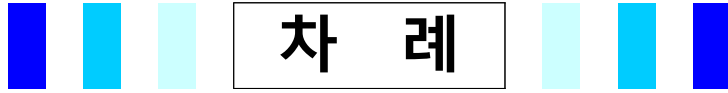
최근 광주지역 주택시장 부진 요인 및 향후 전망

2024. 12.

본 보고서의 내용은 작성자 개인의견이며 한국은행의 공식견해와는 무관합니다.
본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자 이름을 반드시 명시
하여 주시기 바랍니다.

한국은행 광주전남본부

작성자: 주문석 과장, 정윤재 · 윤창석 조사역, 오민경 청년인턴
조연자: 박지섭 팀장



< 요약 >

I. 검토 배경 1

II. 광주지역 주택시장 부진 요인 4

1. 수요 측면 4

- ① 주택가격 하락 전망 우세
- ② 아파트 분양가 상승
- ③ 주택이주 부담 증가
- ④ 높은 수준의 주택보급률 및 아파트 비율

2. 공급 측면 9

- ① 지역 건설사 분양 지속 및 민간공원 개발
- ② 지역 건설시장 규모 대비 많은 건설업체 수
- ③ 주택경기 하강 및 주택공급의 높은 경기민감도

III. 향후 전망 및 시사점 14

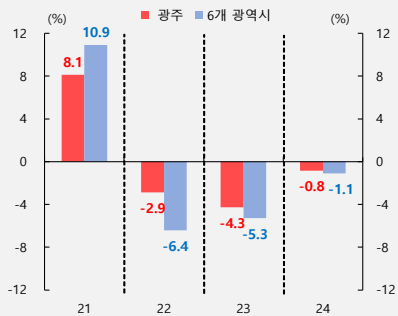
< 참고 문헌 >

〈요약〉

I. 검토 배경

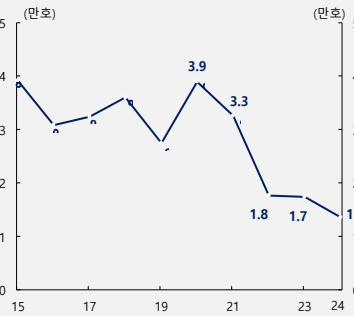
- 최근 광주지역 주택시장은 전반적으로 부진한 상황이다. 주택 매매 및 전세 가격이 하락한 가운데 거래량이 줄어든 데다 미분양 주택 물량이 큰 폭으로 늘어나고 주택매수심리가 위축되었다. 본고는 이와 같은 광주지역 주택시장 부진 원인을 점검해 보고 향후 주택시장을 전망해 보고자 한다.

〈광역시 주택매매가격 상승률¹⁾²⁾〉



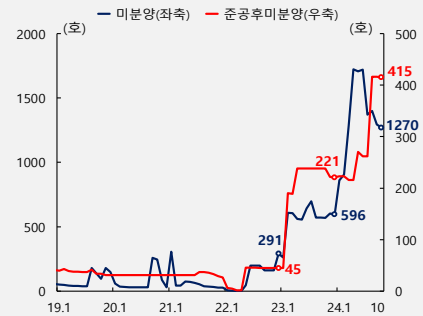
주: 1) 각 연말기준, 전년말대비 상승률
2) 2024년은 10월말 기준
자료: 한국부동산원

〈광주지역 주택매매 거래량¹⁾〉



주: 1) 2024년은 1~10월
자료: 국토교통부

〈광주지역 미분양 주택〉



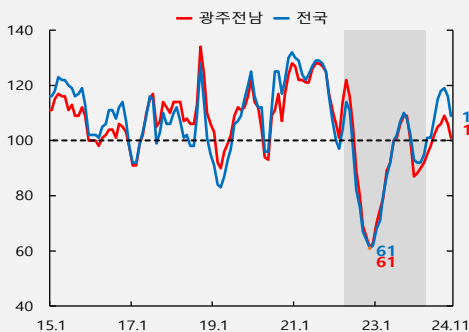
자료: 국토교통부

II. 광주지역 주택시장 부진 요인

1. 수요 측면: ① 주택가격 하락 전망 우세 ② 아파트 분양가 상승
③ 주택이주 부담 증가 ④ 높은 수준의 주택보급률 및 아파트 비율

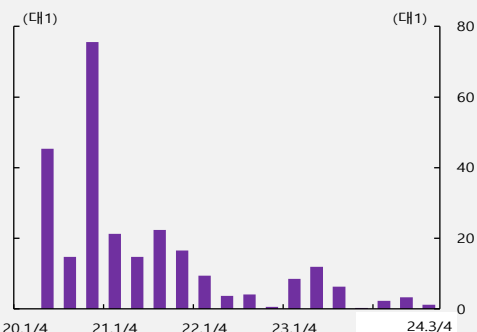
① (주택가격 하락 전망 우세) 2022년 하반기 이후 광주지역 가계의 주택가격 하락 전망이 우세하여 주택 수요에 부정적인 영향을 미쳤다. 이에 따라 신규 아파트 청약경쟁률이 전체적으로 하락하였다.

〈주택가격전망 CSI¹⁾²⁾〉



주: 1) 100 하회시 1년 후 하락 전망이 우세
2) 음영은 전망 하락기
자료: 한국은행

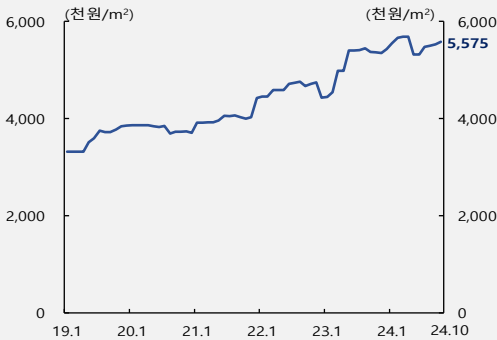
〈광주지역 신규 아파트 청약경쟁률¹⁾〉



주: 1) 일반공급 기준
자료: 한국부동산원 청약홈

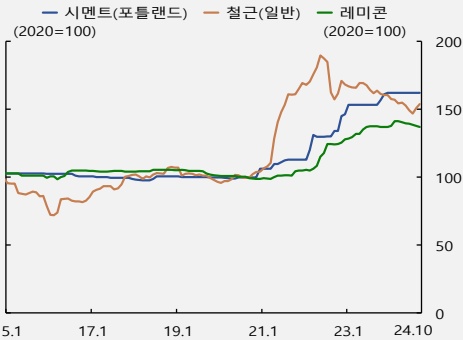
② (아파트 분양가 상승) 주택 수요가 저조한 상황에서 공사원가 부담 증가, 분양 가격 규제의 단계적 완화 등으로 분양가가 높게 형성된 것도 주택 수요 위축에 영향을 미친 것으로 판단된다.

<광주 아파트 분양가격¹⁾ 추이 >



주: 1) 65㎡~85㎡ 아파트 기준
자료: 주택도시보증공사

<건설자재 가격 추이 >



자료: 한국은행

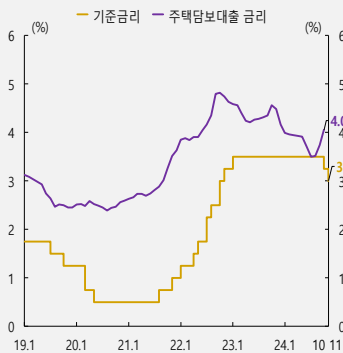
분양가격 규제 완화 추이

시행 시기	정책	규제 완화 내용
2021.2월·9월	고분양가 심사 및 관리 제도	분양가격 심사 기준을 개편하여 시세 반영 합리화
2022.6월	분양가격 합리화 방안	필수 지출 비용 및 자재가격 상승분 적정 반영
2023.1월	분양가상한제 폐지	강남구, 서초구, 송파구, 용산구 외 전면 해제

자료: 국토교통부

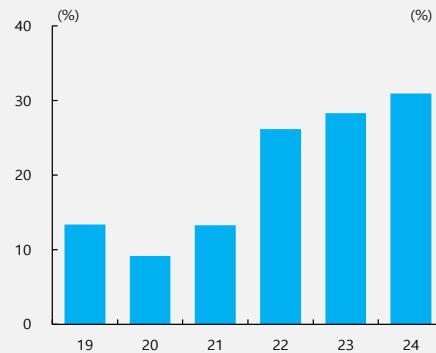
③ (주택이주 부담 증가) 높은 수준의 금리가 상당기간 지속된 가운데 신규 분양가는 상승한 반면 기존 주택은 거래가 감소하고 매매가격도 하락하였다. 이에 따라 기존 주택 처분 후 신규 주택으로 이전할 경우의 대출원리금 부담이 증가하였다. 이와 함께 주택매매가격과 전세보증금 간 차이가 확대된 것도 세입자들의 주택구입부담을 상승시켜 이주수요를 제약하고 있다.

<주택담보대출 금리¹⁾ >



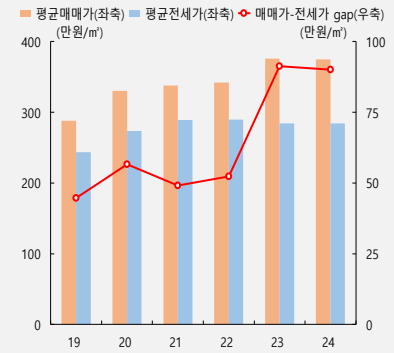
주: 1) 은행, 신규취급액 기준
자료: 한국은행

<광주 기존 주택 처분 후 신규 주택 이전 시 1인당 소득 대비 원리금 부담 비율 추이¹⁾ >



주: 1) 산출시 가정은 본문 참조
자료: 국토부, 주택도시보증공사, 통계청, 자체 시산

<광주지역 주택 매매가격-전세보증금 Gap 추이¹⁾ >



주: 1) 2024년은 1~10월중 기간
자료: 국토교통부, 자체 시산

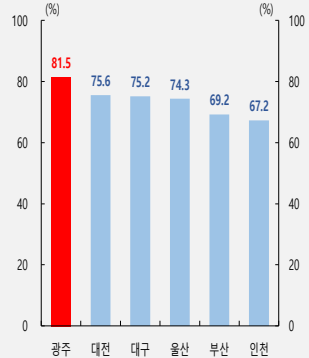
④ (높은 수준의 주택보급률 및 아파트 비율) 광주지역의 주택보급률은 105.2%(2022년)로 6개 광역시 중 2번째로 높고, 주택 중 아파트 비율은 81.5%(2023년)로 6개 광역시 중 가장 높다. 이러한 상황에서 인구 및 2인 이상 가구 수가 감소하고 있어 아파트 수요가 구조적으로 늘어나기 어렵다. 1인 가구 수는 증가하였으나 동 가구는 비아파트 주거시설을 선호하기 때문에 아파트 수요에 미치는 영향은 미미하다.

<주택보급률¹⁾>

구분	보급률 (%)	순위
울산	108.4	1
광주	105.2	2
부산	102.6	3
대구	101.4	4
인천	97.9	5
대전	97.2	6

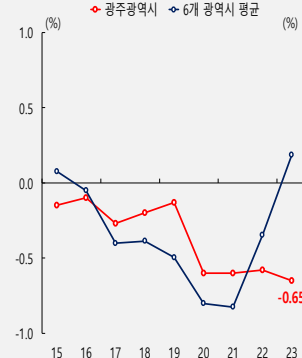
주: 1) 2022년말 기준
자료: 국토교통부

<주택 중 아파트 비율¹⁾>



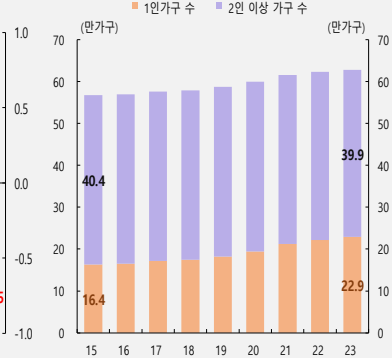
주: 1) 2023년말 기준
자료: 통계청

<인구증가율¹⁾>



주: 1) 전년말대비 증가율
자료: 통계청

<광주지역 가구 수 추이>

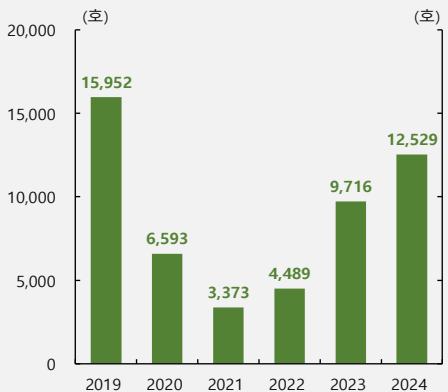


자료: 통계청

2. 공급 측면: ① 지역 건설사 분양 지속 및 민간공원 개발
 ② 지역 건설시장 규모 대비 많은 건설업체 수
 ③ 주택경기 하강 및 주택공급의 높은 경기민감도

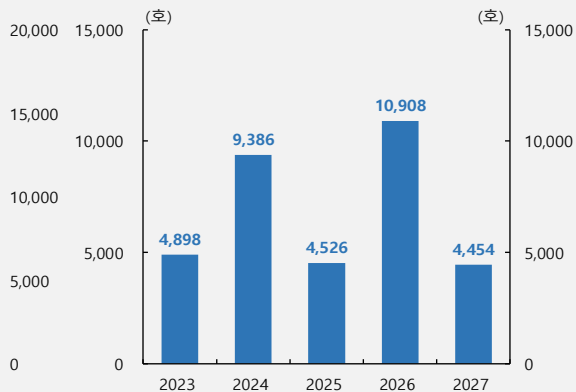
① (지역 건설사 분양 지속 및 민간공원 개발) 주택 수요가 저조한 상황에서도 광주지역 건설사들이 분양을 지속하고 민간공원 개발 및 재건축·재개발 등이 추진되면서 분양물량이 늘어나고 있다. 입주물량은 2025년 감소했다가 2026년 다시 1만호 이상으로 늘어날 전망이다.

<광주지역 분양물량 추이>



자료: 부동산114

<2023년 이후 광주지역 입주물량¹⁾ 추이>



주: 1) 기입주물량 + 입주예정물량
자료: 부동산114

② (지역 건설시장 규모 대비 많은 건설업체 수) 광주지역 건설업 GRDP 1천억원 당 건설업체 수가 322개(2020년 기준)로 6개 광역시 중 가장 많은 수준이다. 게다가 지역 건설시장에 수도권 소재 건설사들도 참여하면서 경쟁도 치열해지고 있다. 이런 상황에서도 고정비 회수 및 영업지속 유인 등으로 많은 건설사들이 주택공급을 확대하였다. 실증분석 결과 건설업체 수의 증가는 1~3개월의 시차를 두고 주택공급 증가에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

< 건설업 GRDP¹⁾ 대비 건설업체 수 > < 건설업체수-주택착공면적 간 Granger 인과관계¹⁾²⁾ >

지역	GRDP 1천억원 당 건설업체 수	순위	귀무가설	시차	F-값	유의확률
광주	322개	1	건설업체수 → 주택착공면적	1	11.907	0.0007*
대전	265개	2		2	7.0265	0.0012*
대구	243개	3		3	5.3205	0.0016**
부산	219개	4	건설업체수 ← 주택착공면적	1	0.4847	0.4873
울산	166개	5		2	1.6489	0.1956
인천	137개	6		3	2.2816	0.0814

주: 1) 2020년, 실질 기준
자료: 통계청, 자체 시산

주: 1) *는 유의수준 5%, **는 유의수준 1%에서 유의함을 의미
2) 분석기간은 2011.1월~2024.8월
자료: 통계청, 국토교통부, 자체 추정

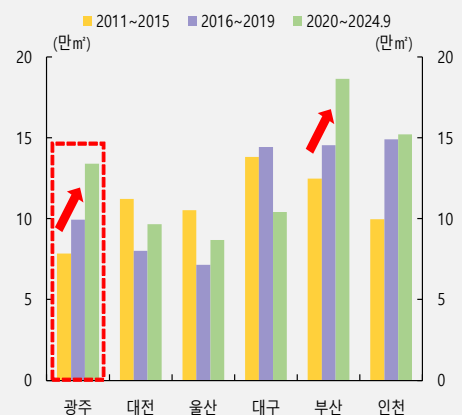
③ (주택경기 하강 및 주택공급의 높은 경기민감도) 주택경기가 양호했던 2020~21년 착공된 주택들이 이후 주택경기 하강에 따라 미분양 상태로 남게 되어 주택시장에서 과잉공급 요인으로 작용한 것으로 보인다. 특히 광주지역은 여타 광역시보다 주택공급이 주택경기민감하게 반응하고 있어 주택시장 호황기에 공급물량이 많았던 것으로 판단된다.

< 최근 광주지역 준공 주택의 착공 시점 사례 >

주택명	착공일	준공일	준공기간
신용동 현대 지역주택조합아파트	2020.7.23	2024.6.28	3.9년
북구 문흥동 주상복합 아파트	2020.5.13	2023.8.1	3.2년
선교지구 2BL 공동주택	2020.12.2	2023.11.23	3.0년
마륵동 골드클래스	2021.3.19	2023.11.14	2.7년
광천동 힐스테이트 주상복합	2020.12.4	2023.12.28	3.1년
유담 메트로시티 주상복합 아파트	2021.8.24	2024.3.14	2.6년
용봉동 도나우타운 3차	2022.10.20	2024.6.4	1.6년

자료: 광주광역시

< 광역시별 주택착공면적 변동성¹⁾ 추이 >



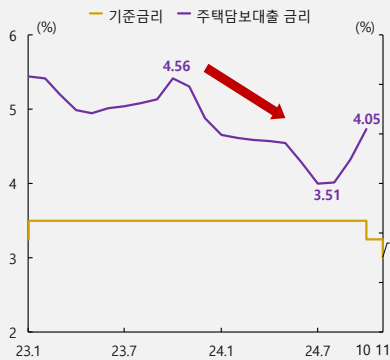
주: 1) 각 기간중 표준편차 기준
자료: 국토교통부, 자체 시산

Ⅲ. 향후 전망 및 시사점

① 광주지역 주택시장은 단기적으로 수급불균형이 완화되면서 다소 회복*될 것이라는 기대가 존재한다. 최근 대출금리 하락에 따라 원리금 상환 부담이 감소하고 주택가격전망도 소폭 상승 전환하였기 때문이다. 이와 함께 2025년 아파트 입주예정물량이 감소할 것이라는 전망도 회복 기대에 일정부분 기여하고 있다.

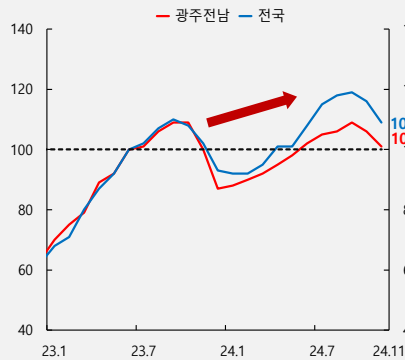
* 최근 광주지역 미분양 주택 물량이 소폭 감소(2024.8월 1,398호 → 10월 1,270호)하였다.

<최근 주택담보대출 금리¹⁾ 하락>



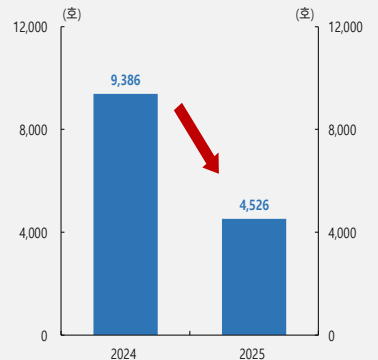
주: 1) 은행, 신규취급액 기준
자료: 한국은행

<최근 주택가격전망 CSI¹⁾ 상승>



주: 1) 100 상회시 1년 후 상승 전망이 우세
자료: 한국은행

<2025년 광주지역 입주물량¹⁾ 감소>



주: 1) 기입주물량+입주예정물량
자료: 국토교통부

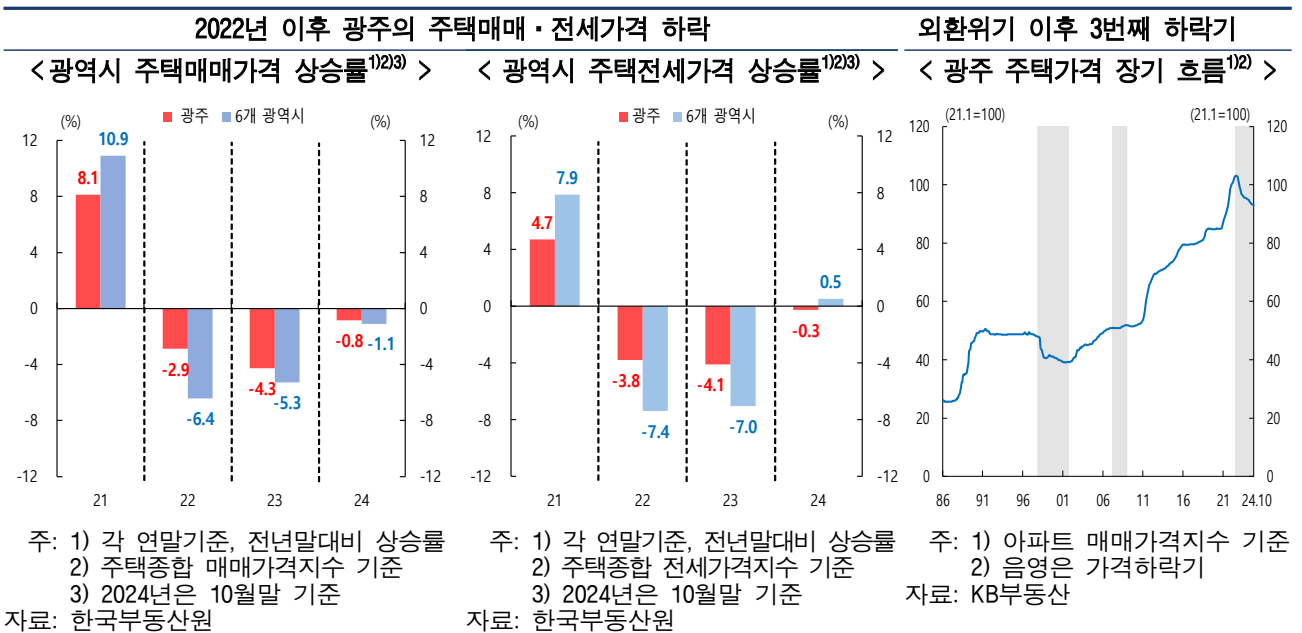
② 그러나 중장기적으로는 구조적 요인들로 인해 개선되기 어려울 것으로 전망된다. 앞서 살펴보았듯이 높은 주택보급률과 아파트 비율, 인구 및 2인 이상 가구 수 감소, 시장규모 대비 많은 건설업체로 인한 공급확대 압력 등이 주택시장 개선을 제약할 것으로 예상된다.

③ 이러한 점에서 지역 주택시장의 수급불균형이 완화될 수 있도록 시장에서 구조조정이 원활하게 이루어져야 한다. 이를 위해 실적부진이 지속되고 경영개선이 어려운 건설사에 대한 업종전환 지원 등이 검토될 필요가 있다. 이와 함께 사업성은 양호하지만 일시적인 유동성 문제에 직면한 건설업체에 대한 금융 지원 등이 고려될 필요성이 있다.

④ 또한 인구 및 가구 구조 변동에 따른 주거 수요 변화에 발맞추어 주택공급 행태를 바꾸어 나갈 필요가 있다. 늘어나는 1인 가구의 주거 수요를 충족시키기 위해 현재와 같은 중대형 아파트 중심이 아닌 소형 아파트 또는 비아파트 주택의 공급 비중을 높여 나가야 할 것이다.

I. 검토 배경

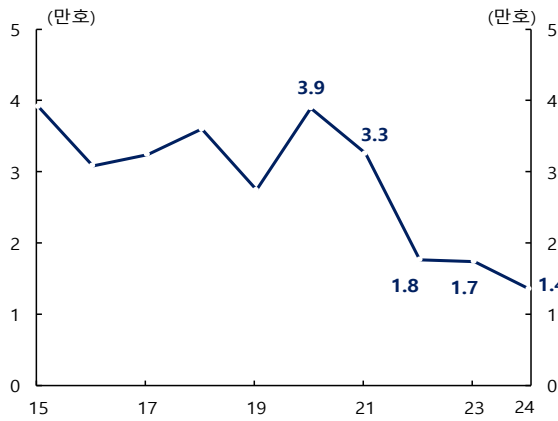
1. 최근 광주지역 주택매매가격 상승률은 여타 광역시와 비슷하게 2022년 이후 마이너스로 전환되었다. 광주지역 주택매매가격은 2021년중 전년말 대비 8.1% 상승하였으나 2022년중 2.9% 하락하였으며, 2023년 -4.3%, 2024.1~10월 -0.8%로 하락세를 이어갔다. 이러한 흐름은 6개 광역시 모두 비슷하게 나타났는데, 광역시 평균 주택매매가격 상승률은 2021년 10.9%에서 2022년 -6.4%, 2023년 -5.3%, 2024.1~10월 -1.1%로 광주에 비해 더 큰 변동폭을 보이고 있다.
2. 광주지역 주택전세가격도 여타 광역시와 비슷하게 2022년부터 하락세를 보이고 있다. 광주지역 주택전세가격은 2021년중 전년말 대비 4.7% 상승하였으나 2022년 이후 하락세를 지속했다. 한편 광역시 평균 주택전세가격 상승률은 2021년 7.9%에서 2022년 -7.4%, 2023년 -7.0%를 나타낸 후 2024.1~10월 0.5% 상승하였다.
3. 광주지역 주택매매가격은 2022.8월 하락 전환한 이후 2024.10월까지 9.9% 하락하여 1997년말 외환위기 이후 가장 큰 낙폭을 시현했다. 이는 금번 주택가격 하락기가 지역경제에 미치는 영향이 상당히 클 수 있음을 시사한다. 참고로 외환위기(1997.12월~2001.5월)동안 광주 주택가격은 19.7% 하락하였고 글로벌 금융위기(2008.1월~2009.8월) 동안 1.2% 하락하였다.



4. 광주지역 주택매매 거래량은 2021년 이후 지속적으로 감소하고 있으며, 전월세 거래량은 2022년 이후 감소로 전환하였다. 광주지역 주택매매 거래량은 2020년중 3.9만호에서 2021년 3.3만호, 2022년 1.8만호, 2023년 1.7만호, 2024.1~10월 1.4만호로 감소하였다. 전월세 거래량은 2020년 3.7만호에서 2021년 4.4만호, 2022년 5.3만호로 증가하였다가 2023년 5.1만호, 2024.1~10월 4.2만호로 감소하였다.

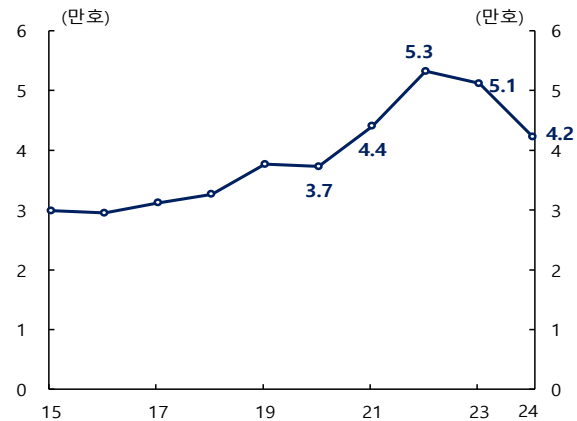
주택매매 거래량은 2021년 이후 지속 감소 중이며, 전월세 거래량은 2022년 이후 감소 전환

<광주지역 주택매매 거래량¹⁾>



주: 1) 2024년은 1~10월
자료: 국토교통부

<광주지역 주택 전월세 거래량¹⁾>



주: 1) 2024년은 1~10월
자료: 국토교통부

5. 광주지역 미분양 주택도 큰 폭으로 늘어나 있는 상황이다. 광주지역 미분양 주택은 2024.10월말 기준 1,270호¹⁾로 2022년말 291호, 2023년말 596호에 비해 크게 늘었다. 준공 후 미분양 주택도 2022년말 45호에서 2023년말 221호, 2024.10월말 415호로 크게 증가하였다.

6. 광주지역 주택시장은 매수심리 위축이 지속되고 있다. 광주지역 주택매매수급지수²⁾를 살펴보면 2021년 하반기 이후 하락하여 기준치(100)를 하회하는 모습이다. 여타 광역시도 광주와 비슷한 흐름을 나타냈는데, 이를 통해 광역시에서 전반적으로 주택매수심리가 위축되어 있음을 알 수 있다.

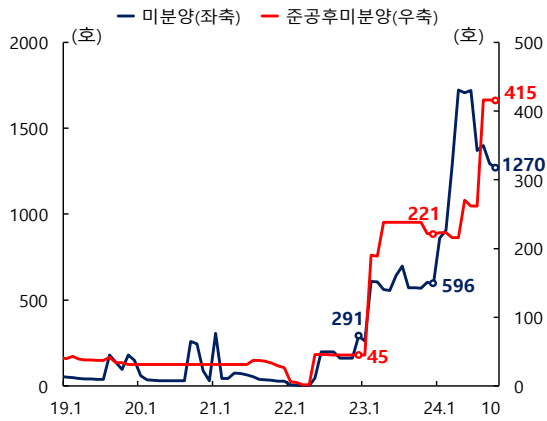
1) 광주지역 미분양 주택 물량은 2024.4월말 최대 1,721호까지 누증되었다가 최근 미분양이 일부 해소되면서 2024.8월말 1,398호, 2024.10월말 1,270호로 감소하였으나 여전히 높은 수준을 나타내고 있다.

2) 주택매매수급지수는 주택 매수심리를 나타내는 지표로 0~200 중 하나의 수치로 산출되며, 기준치(100)를 상회하면 집을 사려는 매수자가 많아 매수심리가 강한 시장이고 기준치(100)를 하회하면 집을 팔려는 매도자가 많아 매수심리가 약한 시장이다.

준공후 미분양 등 미분양 주택이 크게 증가

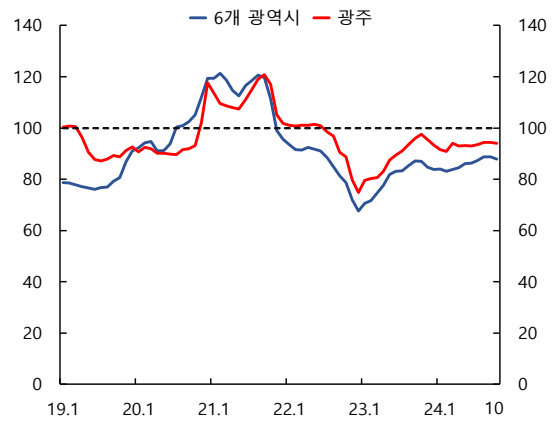
2021년 하반기 이후 주택매수심리 위축

< 광주지역 미분양 주택 >



자료: 국토교통부

< 주택매매수급지수 >



자료: 한국부동산원

7. 광주지역 주택시장은 매매 및 전세가격이 하락한 가운데 주택거래량이 줄어든 데다 미분양 주택 물량은 큰 폭으로 늘어나고 매수심리가 위축되는 등 전반적으로 부진한 상황으로 판단된다.
8. 본고는 최근 광주지역 주택시장 부진 요인을 점검해 보고, 이를 바탕으로 향후 주택 시장을 전망하고 시사점을 도출하고자 한다.

II. 광주지역 주택시장 부진 요인

1. 수요 측면

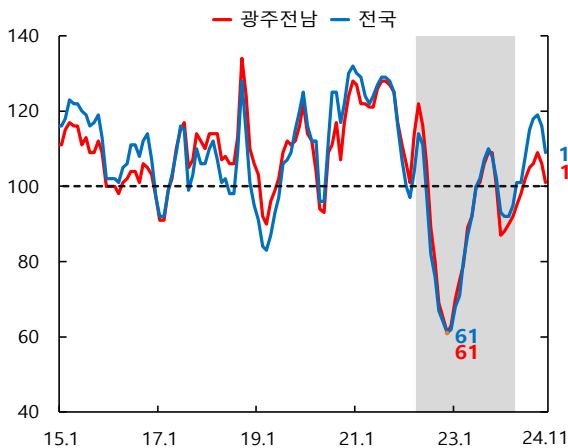
9. 최근 광주지역 주택 수요가 부진한 것은 ① 주택가격 하락 전망이 우세하고 ② 아파트 분양가가 지속적으로 상승한 데다 ③ 주택이주 부담이 증가한 가운데 ④ 아파트를 중심으로 주택보급률이 이미 높은 상황에서 인구 및 2인 이상 가구 수는 감소하고 있는 데 기인한다.

① 주택가격 하락 전망 우세

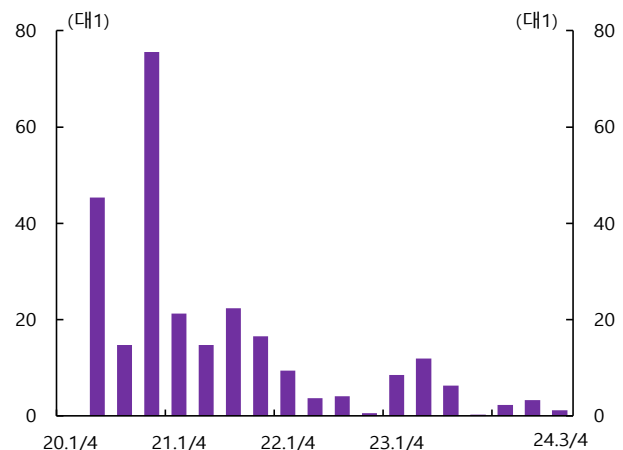
10. 광주지역 경제주체들의 주택가격 하락 전망이 우세하여 주택 수요에 부정적인 영향을 미쳐 신규 아파트 청약경쟁률이 전체적으로 하락하였다. 주택경기가 양호했던 2020~2021년 신규 아파트 분기별 청약경쟁률이 14.7:1(2021.1/4분기)~75.5:1(2020.4/4분기) 수준을 나타냈으나 2022년 하반기 이후 주택가격 하락 전망이 우세해짐에 따라 청약경쟁률은 0.3:1(2023.4/4분기)~11.9:1(2023.2/4분기) 수준으로 크게 낮아졌다. 최근 주택가격전망 소비자심리지수(CSI)가 상승 전환하여 100을 소폭 상회하고 있는데 이는 서울 등 수도권 주택가격 상승에 따른 전이 효과를 기대한 데 따른 것으로 보인다.

주택가격전망은 최근 상당기간 하락이 우세하였다가 최근 소폭 상승 전환하였으나 동기간 신규 아파트에 대한 청약 수요가 큰 폭으로 감소

<주택가격전망 CSI¹⁾²⁾>



<광주지역 신규 아파트 청약경쟁률¹⁾>



주: 1) 지수가 100 하회시 1년 후 하락 전망이 우세함을 의미
2) 음영은 가격 전망 하락기

주: 1) 일반공급 기준
자료: 한국부동산원 청약홈

자료: 한국은행

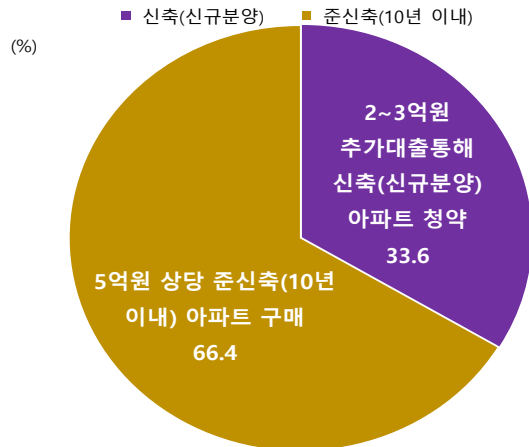
2 아파트 분양가 상승

11. 광주지역 주택 매수심리가 저조한 상황에서 아파트 분양가가 높아져 수요를 더욱 위축시킨 것으로 판단된다. 광주 거주자를 대상으로 실시한 설문조사³⁾ 결과 신축 대비 저렴한 가격(40.7%), 완성된 상권 등 정주여건(33.8%) 등의 사유로 66.4%가 신축이 아닌 준신축(10년 이내) 아파트를 매입하겠다고 답했다.

신축 아파트보다 준신축 아파트에 대한 수요가 높은 것으로 나타났으며 그 이유로는 신축 대비 저렴한 가격, 완성된 상권 등 정주여건 등이 꼽혔음

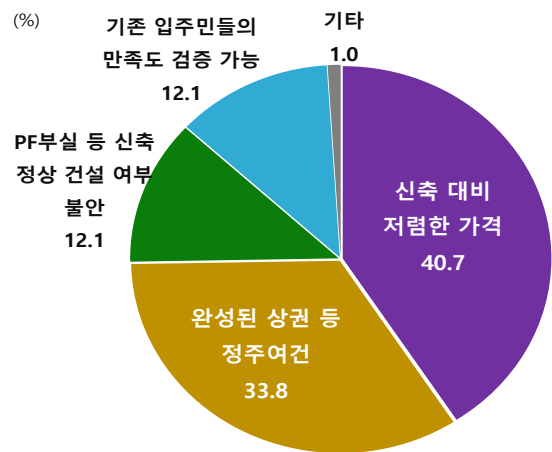
<광주지역 신축 분양 vs 준신축 설문조사 결과 >

Q. 만약 5억원의 가용자산이 있다면, 어떤 집을 구매하시겠습니까?



자료: 사랑방미디어

<준신축을 선호하는 이유 >



자료: 사랑방미디어

12. 분양가가 상승한 것은 공무원가 상승, 분양가격 규제 완화 등에 기인한다. 원자재 가격 및 임금 상승 등의 영향으로 공무원가가 상승하면서 분양가격 인상⁴⁾ 압력이 높아진 가운데 분양가격 규제가 단계적으로 완화⁵⁾됨에 따라 분양가격이 꾸준히 상승하였다. 그리고 최근 광주지역 일부 사업장에서 아파트 고급화 전략⁶⁾을 구사하고 있는 점도 높은 분양가 형성에 영향을 미친 것으로 보인다.

3) 지역 부동산포털 사랑방미디어에서 광주시민 610명을 대상으로 2024.4.19.~5.12 실시하였다.

4) 한편 최근 광주지역 민간공원 특례 개발사업의 아파트 부지 비율(10%)이 통상적인 수준(20~30%)에 비해 낮아 건설사들이 수익성 확보 차원에서 분양가격을 높게 책정하고 있는 것으로 보인다.

5) **분양가격 규제 완화 추이**

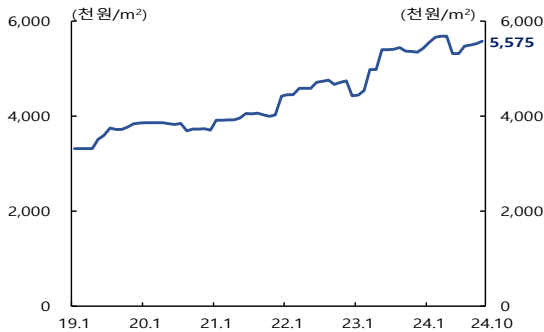
시행 시기	정책	규제 완화 내용
2021.2월 · 9월	고분양가 심사 및 관리 제도	분양가격 심사 기준을 개편하여 시세 반영 합리화
2022.6월	분양가격 합리화 방안	필수 지출 비용 및 자재가격 상승분 적정 반영
2023.1월	분양가상한제 폐지	강남구, 서초구, 송파구, 용산구 외 전면 해제

자료: 국토교통부

6) 현재 광주지역 일부 사업장에서는 3.3㎡당 분양가 3,000만원 이상, 총분양가 17억원 이상의 아파트 단지가 건설 중이다.

아파트 분양가격이 꾸준히 상승

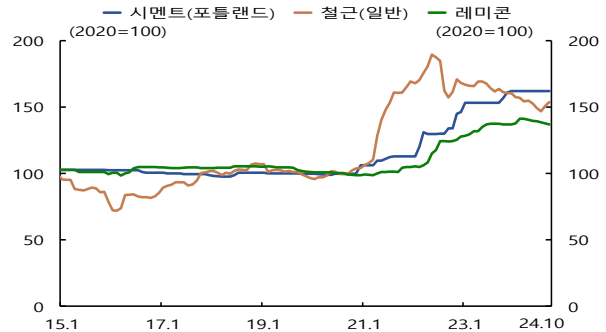
<광주 아파트 분양가격¹⁾ 추이 >



주: 1) 65㎡~85㎡ 아파트 기준
자료: 주택도시보증공사

2021년 이후 건설자재 등 원가부담 상승

<건설자재 가격 추이 >



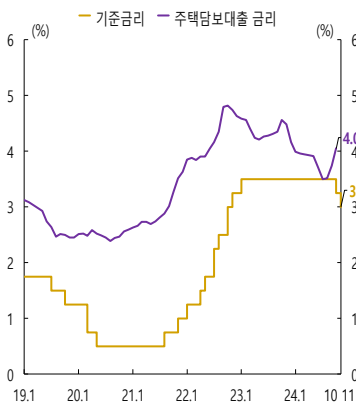
자료: 한국은행

③ 주택이주 부담 증가

13. 기존 주택 처분 후 신규 주택으로 이전할 경우의 대출원리금 부담이 2022년 이후 크게 증가하였다. 이는 높은 수준의 금리가 상당기간 지속된 가운데 신규 분양가는 상승한 반면 기존 주택은 거래가 감소하고 매매가격도 하락하였기 때문이다. 이와 함께 2023년부터 주택매매가격과 전세보증금 간 차이가 확대된 것도 세입자들의 주택구입 부담을 상승시켜 이주 수요를 제약하는 요인으로 작용하였다.

높은 수준의 주택대 금리 상당기간 지속

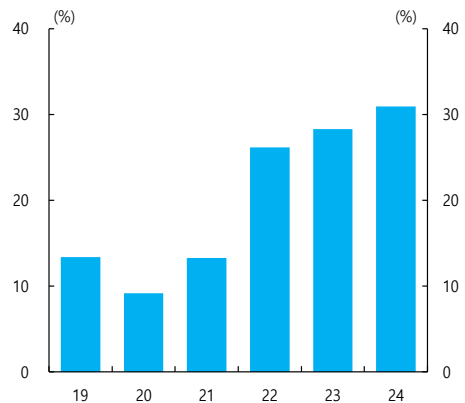
<주택담보대출 금리¹⁾ >



주: 1) 예금은행 주택담보대출금리(신규취급액 기준)
자료: 한국은행

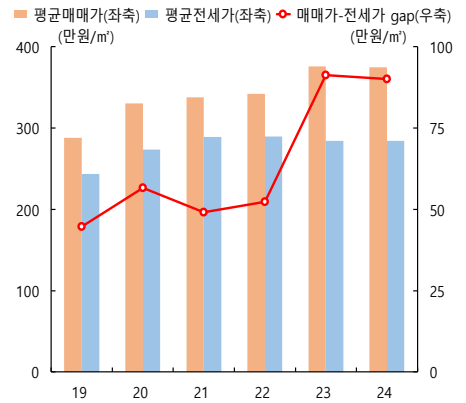
기존 주택 처분 후 신규 주택 이전시 대출원리금 부담이 증가하였으며 매매가격-전세보증금 격차도 확대

<광주지역 기존 주택 처분 후 신규 주택 이전시 1인당 소득 대비 원리금 부담 비율 추이¹⁾²⁾³⁾ >



주: 1) 84㎡ 기준 광주지역 아파트 평균 신규분양가에서 평균 실거래가를 뺀 금액을 30년 만기 고정금리 주택담보대출로 대출한다고 가정하였을 때, 1년간 원리금이 1인당 소득에서 차지하는 비율을 산출
2) 2023년과 2024년 1인당 소득은 추정치
3) 2024년은 1~10월
자료: 국토교통부, 주택도시보증공사, 통계청, 자체 시산

<광주지역 주택 매매가격-전세보증금 Gap 추이¹⁾ >

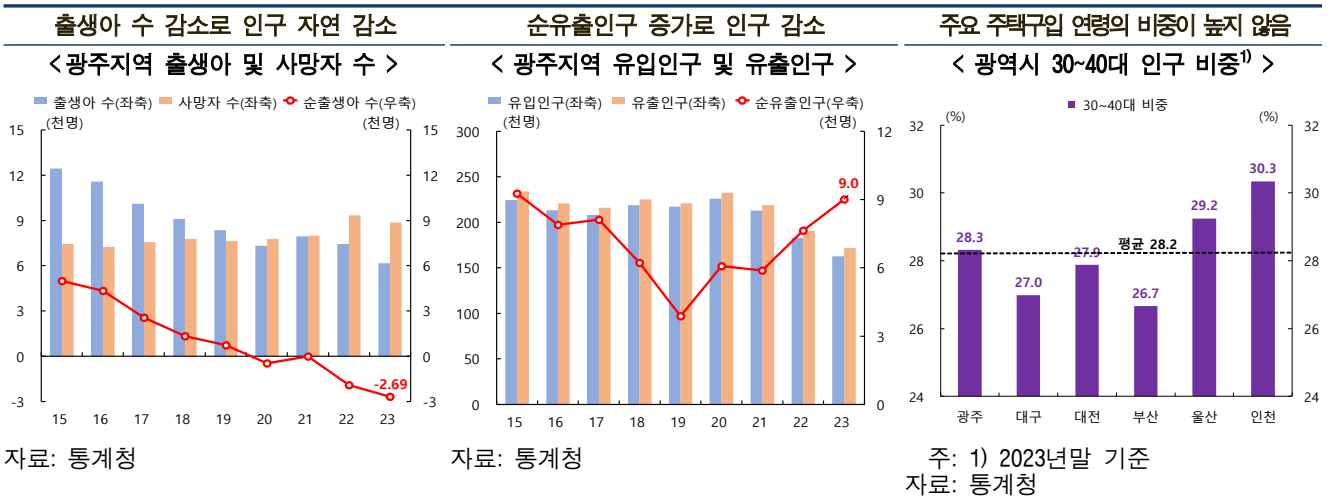


주: 1) 2024년은 1~10월중 기간
자료: 국토교통부, 자체 시산

4 높은 수준의 주택보급률 및 아파트 비율

14. 광주지역에서는 주택보급률과 아파트 거주 비율이 이미 높은 상황에서 인구가 지속적으로 감소⁷⁾하고 있어 주택 수요가 구조적으로 늘어나기 어려운 상황이다. 광주 지역 주택보급률은 2022년말 105.2%로 6개 광역시 중 2번째로 높은 수준⁸⁾이며, 주택 중 아파트 비율⁹⁾은 2023년말 81.5%로 6개 광역시 중 가장 높다. 이러한 상황에서 광주 지역 인구는 감소하고 있어 신규 주택매입 수요가 제약되고 있다. 특히 여타 광역시가 최근 인구증가율이 다소 회복된 데 반해 광주지역은 여전히 감소세를 보이고 있다.

7) 광주지역의 인구가 지속적으로 감소하고 있는 것은 출생아 수가 사망자 수보다 적은 데다 지역 외부로 인구 유출이 지속되고 있기 때문이다. 광주지역 출생아 수는 2015년 이후 전반적으로 감소하여 2023년에는 2,690명이 자연감소하였고 광주지역 순유출인구(유출인구-유입인구)는 2015~2019년중 둔화했으나 2020년 상승 전환하여 2023년 9,000명 수준을 보이고 있다. 한편 전체 인구 중 30~40대 비중이 낮은 점도 주택 수요를 억제하는 요인으로 작용하고 있다. 주요 주택매입 연령대인 30~40대의 비중이 광주지역의 경우 2023년말 28.3%로 6개 광역시 평균(28.2%)에 불과한 수준이다.



8) 광주지역은 여타 광역시에 비해 지속적으로 높은 주택보급률을 나타내고 있으며 최근 그 격차가 확대되고 있다.

주택보급률 추이

	(% , %p)							
	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
광주(A)	103.5	104.5	105.3	106.6	107.0	106.8	104.5	105.2
6개 광역시 평균(B)	103.0	103.3	103.9	104.6	104.7	103.4	101.8	102.1
차이(A-B)	+0.5	+1.2	+1.4	+2.1	+2.4	+3.4	+2.8	+3.1

자료: 통계청

9) 주택 중 아파트 거주 비율도 광주지역이 여타 광역시보다 높은 상태가 지속되고 있다.

주택 중 아파트 비율 추이

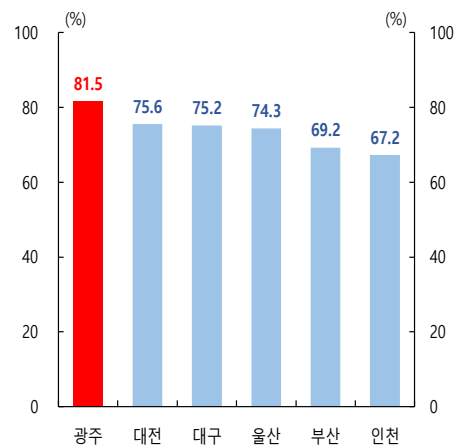
	(% , %p)								
	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
광주(A)	77.4	77.8	78.3	78.9	79.7	80.3	80.8	81.3	81.5
6개 광역시 평균(B)	69.0	69.4	69.9	70.6	71.5	72.1	72.7	73.4	73.8
차이(A-B)	+8.4	+8.4	+8.4	+8.4	+8.3	+8.2	+8.1	+7.9	+7.7

자료: 통계청

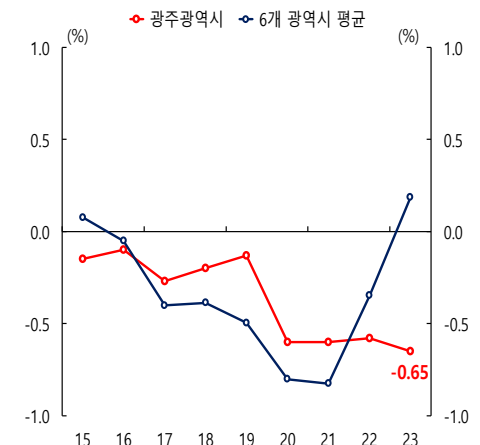
광주지역 주택보급률이 높음 <주택보급률¹⁾> 광주지역 주택 중 아파트 비율이 높음 <주택 중 아파트 비율¹⁾> 광주 인구가 지속적으로 감소하는 추세 <인구증가율¹⁾>

구분	보급률 (%)	순위
울산	108.4	1
광주	105.2	2
부산	102.6	3
대구	101.4	4
인천	97.9	5
대전	97.2	6

주: 1) 2022년말 기준
자료: 국토교통부



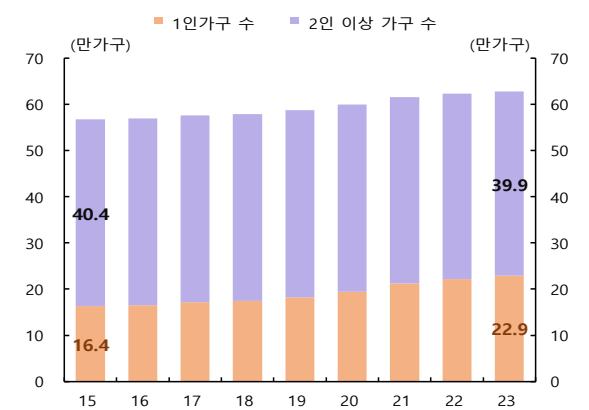
주: 1) 2023년말 기준
자료: 통계청



주: 1) 전년말대비 증가율
자료: 통계청

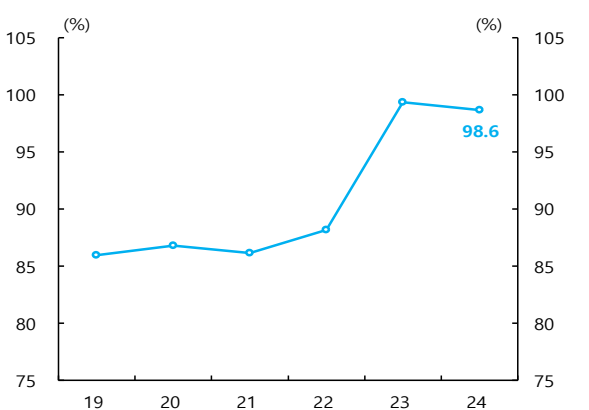
15. 광주지역의 가구 수도 1인 가구를 제외하면 지속적으로 감소하고 있어 아파트 매입 수요를 위축시키고 있다. 광주지역 1인 가구 수는 2015년말 16.4만 가구에서 2023년말 22.9만 가구로 지속적으로 증가하고 있는 반면 2인 이상 가구는 동기간 40.4만 가구에서 39.9만 가구로 감소하였다. 광주지역에서 최근 공급되고 있는 주택 대부분이 아파트인데 1인 가구는 아파트보다 원룸 및 오피스텔 등에서 거주하려는 유인이 크기 때문에 아파트 매입 수요에 미치는 영향은 미미하다.

2인 이상 가구 수가 지속적으로 감소 <광주지역 가구 수 추이>



자료: 통계청

주택 신규 공급 중 아파트가 차지하는 비중이 높음 <광주지역 주택착공면적 중 아파트 비중¹⁾>



주: 1) 2024년은 1~9월 기준
자료: 국토교통부, 자체 시산

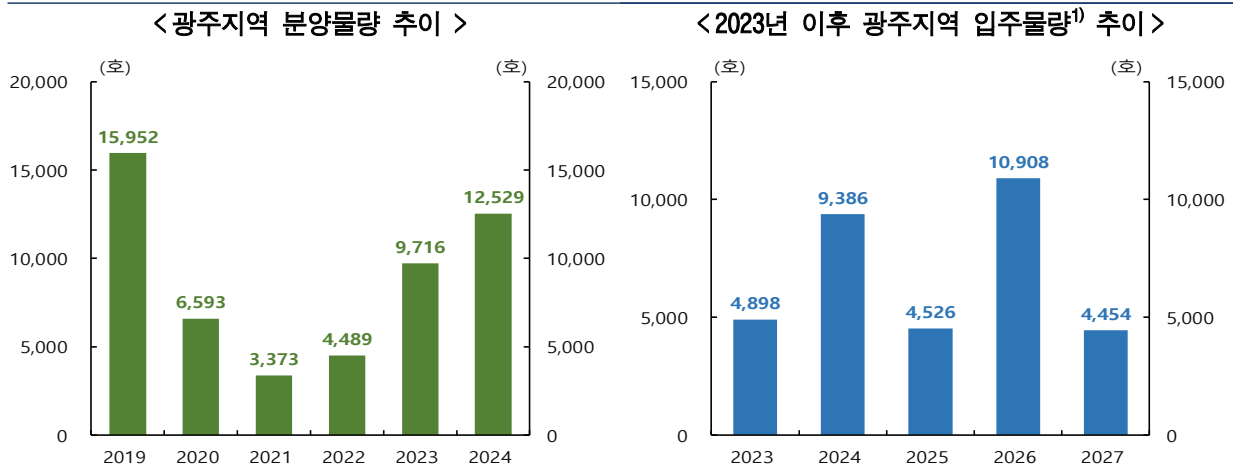
2. 공급 측면

16. 최근 광주지역 주택공급이 늘어난 것은 ① 지역 건설사 분양 지속 및 민간공원 개발 등이 이어지고 있고 ② 지역 건설시장 규모 대비 건설업체 수가 많은 데다 ③ 주택경기 하강 및 주택공급의 높은 경기민감도의 영향이 가세한 데 기인한다.

① 지역 건설사 분양 지속 및 민간공원 개발

17. 주택 수요가 저조한 상황에서도 지역 건설사들이 분양을 지속¹⁰⁾하고 민간공원 특례 개발¹¹⁾ 및 재건축·재개발 등이 추진되면서 분양물량이 늘어나고 있으며, 향후 입주물량도 늘어날 전망이다. 광주지역 분양물량은 2019년 15,952호에서 2020년 6,593호, 2021년 3,373호로 감소한 이후 2022년(4,489호)부터 지속적으로 증가하여 2024년에는 12,529호에 이르고 있다. 입주물량도 2023년 4,898호에서 2024년 9,386호로 큰 폭 증가하였는데, 2025년에는 4,526호로 감소할 것으로 전망되나 2026년에 다시 1만호 이상으로 늘어날 전망이다.

분양물량이 증가해 온 가운데, 민간공원 개발 등으로 향후 입주물량도 늘어날 전망



자료: 부동산114

주: 1) 기입주물량 + 입주예정물량
자료: 부동산114

10) 지역 주택 수요가 부진함에도 불구하고 건설사들이 주택 분양을 지속하는 것은 여러 이유가 있다. 우선 주택개발 사업이 지연될수록 그 기간 늘어나는 이자 등 금융비용 부담을 줄이기 위해 개발사업을 계속 진행할 유인이 있다. 그리고 건설업종의 회계적 수익 인식 방식도 일부 영향을 미친 것으로 보인다. 건설업의 재무제표에 인식되는 건설공사 수익 금액은 해당 회계기간 중 투입된 건설원가의 총공사원가 대비 비율(공사진행률)에 비례하게 된다(원가비율법). 이 때문에 공사를 진행하지 않으면 매출이 발생하지 않아 해당 회계기간의 공사수익이 발생하지 않게 되고 이는 건설사의 재무제표상 수익성을 악화시키게 된다. 이러한 이유로 건설사들은 주택 수요가 저조함에도 불구하고 장부상 수익성 악화를 피하기 위해 건설공사를 계속 진행하였고 그 결과 미분양 확대로 이어졌을 가능성이 있다.

11) 광주 민간공원 특례 개발사업에 대해서는 “<참고> 광주지역 민간공원 특례 개발사업 현황”을 참조하기 바란다.

< 참고 >

광주지역 민간공원 특례 개발사업 현황

광주광역시의 민간공원 특례사업은 도시공원으로 지정하고 20년동안 공원을 조성하지 않을 경우 토지 주인의 재산권 보호를 위해 도시공원에서 해제하는 '도시공원 일몰제'에 대응하기 위해 시작된 사업이다. 2000년대 초반 공원 부지가 개발되지 않은 채 오랫동안 방치되면서 도심 내 공원 부족 문제가 심화되었고 이에 따라 민간공원 특례사업이 도입되었다. 이 사업은 공원 부지의 90%를 공원으로 조성하고 나머지 부지에 아파트를 건설하여 공원과 주거지를 동시에 확보하려는 도시 개발 방식이다. 광주에서는 이러한 특례사업을 통해 도심에서 녹지를 확충하고 아파트 수요를 충족시키려는 노력이 이어지고 있다. 다만 통상적인 특례사업이 30% 정도의 부지에 아파트 등을 건설하는 것과 달리 공원 부지의 10%에만 아파트와 부대시설 등의 건설이 허용된 점이 건설사의 수익창출력을 제약하는 요인으로 작용하고 있다.

< 최근 광주지역 민간공원 특례사업 사례 >

사업지	단지명	세대수	분양가(만원, 3.3㎡)	입주예정
마륵공원	위파크 마륵공원	917	1,623	2026.1
일곡공원	위파크 일곡공원	903	1,649	2026.1
중외공원	힐스테이트 중외공원(2·3BL)	1,466	2,072	2026.12
중앙공원 2지구	위파크 더 센트럴	625	2,048	2026.8
봉산공원	봉산공원 첨단 제일풍경채 파크원	948	1,620	2027.5
운암산공원	운암산공원 우미린 리버포레	660	1,417	2027.6
중앙공원 1지구	롯데캐슬 시그니처	2,386	2,484	2027.8

자료: 광주광역시, 사랑방미디어

② 지역 건설시장 규모 대비 많은 건설업체 수

18. 광주지역 건설시장 규모 대비 건설업체 수가 많다는 점이 주택공급 확대로 이어져 미분양 주택 증가를 야기한 것으로 보인다. 광주지역 건설업 지역내총생산(GRDP) 1천억원 당 업체수는 322개(2020년 기준)로 6개 광역시 중에서 가장 많은 수준¹²⁾이며 여타 광역시와의 격차도 크다. 최근 민간공원 개발, 재건축·재개발에는 지역 건설사뿐만 아니라 수도권 소재 건설사들도 참여하여 지역 건설시장에서 경쟁¹³⁾도 치열해지고 있다. 이러한 상황에서도 고정비 회수 및 영업지속 유인¹⁴⁾ 등으로 많은 건설사들이 주택공급을 지속한 것으로 보인다.

광주는 지역 건설시장 규모 대비 건설업체 수가 가장 많은 상황이 지속되고 있음

< 건설업 GRDP¹⁾ 대비 건설업체 수 >

(2012년 기준)			(2016년 기준)			(2020년 기준)		
지역	GRDP 1천억원 당 건설업체 수	순위	지역	GRDP 1천억원 당 건설업체 수	순위	지역	GRDP 1천억원 당 건설업체 수	순위
광주	280개	1	광주	325개	1	광주	322개	1
대구	271개	2	대전	264개	2	대전	265개	2
대전	221개	3	대구	224개	3	대구	243개	3
부산	174개	4	부산	189개	4	부산	219개	4
인천	120개	5	인천	121개	5	울산	166개	5
울산	104개	6	울산	115개	6	인천	137개	6

주: 1) 실질 기준
자료: 통계청, 자체 시산

- 12) 광주지역 전체 사업체 중에서 건설업체가 차지하는 비중은 4.7%(2020년 기준)로 6개 광역시(울산 3.9%, 대전 3.7%, 대구 3.4%, 인천 3.3%, 부산 3.2%) 중 가장 높은 수준이고 광주지역 전체 종사자수 중 건설업 종사자 비중도 9.5%(2020년 기준)로 6개 광역시(대전 7.2%, 부산 7.1%, 울산 6.8%, 대구 6.7%, 인천 5.5%) 중 가장 높다.
- 13) 지역 건설시장의 높은 경쟁으로 광주지역 건설사들의 매출액증가율이 광역시 중 가장 크게 감소하였으며 마진율도 가장 큰 폭으로 하락하였다. 광주지역 건설사의 매출액증가율은 2021년 27.3%에서 2023년 -18.8%로 46.1%p 하락하여 광역시 중 가장 큰 하락폭을 보였다. 그리고 매출액총이익률(마진율)도 2021년 21.3%에서 2023년 12.6%로 8.8%p 하락하여 광역시 중에서 가장 큰 하락폭을 나타냈다. 이는 광주지역 건설시장의 경쟁압력이 여타 광역시에 비해 높아 지역 건설사들의 수익성에도 부정적인 영향을 미치고 있음을 의미한다.

광역시별 건설사¹⁾ 매출액증가율 및 매출액총이익률

(% , %p)

	매출액증가율				매출총이익률(마진율)			
	'21년(A)	'22년(B)	'23년(C)	증감(C-A)	'21년(A)	'22년(B)	'23년(C)	증감(C-A)
광주	27.3	26.9	-18.8	-46.1	21.3	17.8	12.6	-8.8
대구	12.8	2.7	2.2	-10.6	14.5	11.0	9.1	-5.4
부산	-3.1	-11.0	3.2	6.3	12.5	7.6	6.6	-5.8
인천	11.0	5.0	-0.7	-11.7	15.7	11.7	8.6	-7.0
대전	13.7	4.7	-5.3	-19.0	18.1	16.1	15.1	-3.0
울산	-3.9	29.3	-0.5	3.4	10.8	9.5	9.1	-1.7
광역시 전체	10.9	8.5	-6.7	-17.6	16.6	13.4	10.2	-6.3

주: 1) 외감기업, 본사가 해당 지역에 위치하는 회사 기준
자료: Dataguide, 자체 시산

- 14) '한계기업의 존속 현상에 대한 미시경제학적 분석 및 정책적 시사점', 법경제학연구 20(2), 한국법경제학회, 주문석(2023.8월)에 따르면 산업의 업황이 어렵더라도 퇴출비용이 클 경우 시장에서 잔존해 나갈 유인이 있다. 이러한 경우 기업들의 경쟁 지속으로 생산량이 증가하고 이는 재고 증가로 이어질 가능성이 높다.

19. 실증분석 결과, 건설업체 수의 증가는 시차를 두고 주택착공면적의 증가에 영향을 미치는 것으로 나타났다. Granger 인과관계 검정 결과, 2011.1월~2024.8월중 월별 전국 건설업체 수는 월별 주택착공면적에 1~3개월의 시차를 두고 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 월별 건설업체 수 증가율 또한 주택착공면적 증가율에 1~2개월의 시차를 두고 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 건설업체의 수와 주택공급량 간에 인과관계가 존재함을 시사한다.

건설업체 수의 증가는 시차를 두고 주택공급면적 증가에 통계적으로 유의한 영향을 미침							
〈Granger 인과관계 검정 결과〉							
〈건설업체수-주택착공면적 간 Granger 인과관계 ¹⁾²⁾ 〉				〈건설업체수 증가율 ¹⁾ -주택착공면적 증가율 ¹⁾ 간 Granger 인과관계 ²⁾³⁾ 〉			
귀무가설	시차	F-값	유의확률	귀무가설	시차	F-값	유의확률
건설업체수 → 주택착공면적	1	11.907	0.0007**	건설업체수 증가율 → 주택착공면적 증가율	1	6.2777	0.0133*
	2	7.0265	0.0012**		2	3.7566	0.0257*
	3	5.3205	0.0016**		3	2.3340	0.0765
건설업체수 ← 주택착공면적	1	0.4847	0.4873	건설업체수 증가율 ← 주택착공면적 증가율	1	2.4204	0.1219
	2	1.6489	0.1956		2	2.5405	0.0823
	3	2.2816	0.0814		3	3.0820	0.0294*

주: 1) *는 유의수준 5%, **는 유의수준 1%에서 유의함을 의미
 2) 분석기간은 2011.1월~2024.8월
 자료: 통계청, 국토교통부, 자체 추정

주: 1) 증가율은 각 변수의 자연로그 값을 차분하여 계산.
 증가율 = $\log(X_t) - \log(X_{t-1})$
 2) *는 유의수준 5%, **는 유의수준 1%에서 유의함을 의미
 3) 분석기간은 2011.1월~2024.8월
 자료: 통계청, 국토교통부, 자체 추정

③ 주택경기 하강 및 주택공급의 높은 경기민감도

20. 주택경기가 양호했던 2020~2021년 착공된 주택들이 이후 주택경기 하강에 따라 미분양 상태로 남게 되어 주택시장에서 과잉공급 요인으로 작용한 것으로 보인다. 최근 입주를 시작한 광주지역 주택의 착공 시점인 2020~2021년에는 주택시장 경기가 양호¹⁵⁾했으나 이후 고물가·고금리 지속 및 러시아-우크라이나 전쟁 등의 영향으로 주택시장 경기가 저하되었다. 이에 따라 2020~2021년중 착공된 주택 중 일부가 2~3년 이후 미분양 상태로 남게 되어 주택 과잉공급 요인으로 작용한 것으로 판단된다.

15) 2020~2021년에는 저금리 및 금융완화 기조에 따른 유동성 확대, 재택근무 증가에 따른 주택 수요 확대 등의 영향으로 전국적으로 주택가격이 상승하는 등 주택경기가 호황을 나타냈다.

21. 2010년대 이후 광주의 주택경기 변화에 따른 주택공급 민감도가 점차 확대되었다.

2011~2015년, 2016~2019년, 2020~2024년 3개 기간으로 구분하여 각 기간별 주택착공면적 변동성 추이를 살펴보면 광주는 부산과 함께 변동성이 크게 확대되었다. 이에 비추어 볼 때, 광주지역은 여타 광역시보다 주택공급이 주택경기에 민감하게 반응하고 있어 주택시장 호황기에 공급물량이 많았던 것으로 판단된다.

최근 광주지역 주택의 준공기간은 통상 2~3년 내외임

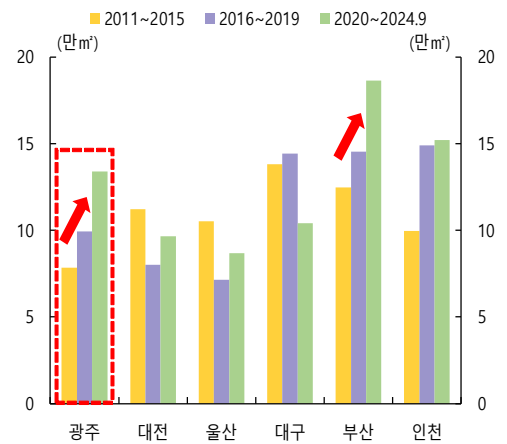
〈 최근 광주지역 준공 주택의 착공 시점 사례 〉

주택명	착공일	준공일	준공기간
신용동 현대 지역주택조합아파트	2020.7.23	2024.6.28	3.9년
북구 문흥동 주상복합 아파트	2020.5.13	2023.8.1	3.2년
선교지구 2BL 공동주택	2020.12.2	2023.11.23	3.0년
마륵동 골드클래스	2021.3.19	2023.11.14	2.7년
광천동 힐스테이트 주상복합	2020.12.4	2023.12.28	3.1년
유탑 메트로시티 주상복합 아파트	2021.8.24	2024.3.14	2.6년
용봉동 도나우타운 3차	2022.10.20	2024.6.4	1.6년

자료: 광주광역시

광주의 주택공급 변동성이 점차 확대

〈 광역시별 주택착공면적 변동성¹⁾ 추이 〉

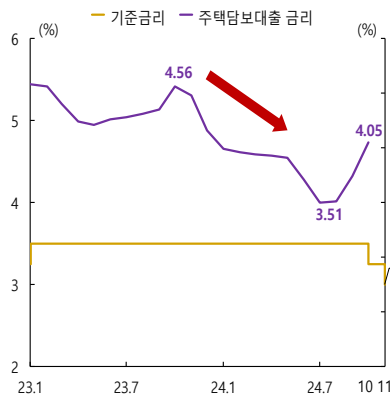


주: 1) 각 기간중 표준편차 기준
자료: 국토교통부, 자체 시산

III. 향후 전망 및 시사점

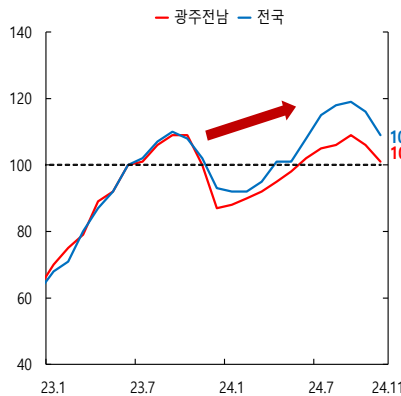
22. 광주지역 주택시장은 단기적으로 수급불균형이 완화되면서 다소 회복¹⁶⁾ 될 것이라는 기대가 존재한다. 최근 대출금리 하락에 따라 원리금 상환 부담이 감소하고 주택가격전망도 소폭 상승 전환하였기 때문이다. 이와 함께 2025년 아파트 입주예정물량이 감소할 것이라는 전망도 회복 기대에 일정부분 기여하고 있다.

<최근 주택담보대출 금리¹⁾ 하락 >



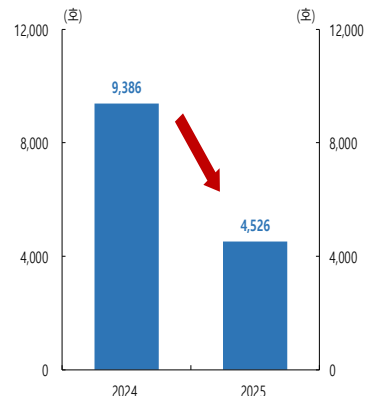
주: 1) 은행, 신규취급액 기준
자료: 한국은행

<최근 주택가격전망 CSI¹⁾ 상승 >



주: 1) 100 상회시 1년 후 상승 전망이 우세
자료: 한국은행

<2025년 광주지역 입주물량¹⁾ 감소 >



주: 1) 기입주물량+입주예정물량
자료: 국토교통부

23. 그러나 중장기적으로는 구조적 요인들로 인해 개선되기 어려울 것으로 전망된다. 앞서 살펴보았듯이 높은 주택보급률과 아파트 비율, 인구 및 2인 이상 가구 수 감소, 시장규모 대비 많은 건설업체로 인한 공급확대 압력 등이 주택시장 개선을 제약할 것으로 예상된다.

24. 이러한 점에서 지역 주택시장의 수급불균형이 완화될 수 있도록 시장에서 구조조정이 원활하게 이루어져야 한다. 이를 위해 실적부진이 지속되고 경영개선이 어려운 건설사에 대한 업종전환 지원 등이 검토될 필요가 있다. 이와 함께 사업성은 양호하지만 일시적인 유동성 문제에 직면한 건설업체에 대한 금융지원 등이 고려될 필요성이 있다.

25. 또한 인구 및 가구 구조 변동에 따른 주거 수요 변화에 발맞추어 주택공급 행태를 바꾸어 나갈 필요가 있다. 늘어나는 1인 가구의 주거 수요를 충족시키기 위해 현재와 같은 중대형 아파트 중심이 아닌 소형 아파트 또는 비아파트 주택의 공급 비중을 높여 나가야 할 것이다.

16) 최근 광주지역 미분양 주택 물량이 소폭 감소(2024.8월 1,398호 → 10월 1,270호)하였다.

< 참고 문헌 >

강민석, 손은경 외, '2024년 KB부동산 보고서', KB경영연구소, 2024년 3월

강민석 외, 'KB주택시장리뷰', KB경영연구소, 2024년 10월

김규민, 유현주, '광주광역시 주택시장 관련 리스크요인 점검 및 수급여건 분석', 한국은행 광주전남본부, 2023년 6월

김대용, 김찬우 외, '주택시장 리스크 평가', BOK 이슈노트, 한국은행, 2022년 8월

문제철, 배준형, '광주지역 주택시장 동향 및 특징', 한국은행 광주전남본부, 2018년 5월

박재현, 편도훈 외, '주택시장 관련 주요 금융안정 리스크 점검', 금융안정보고서, 한국은행, 2023년 6월

박지섭, 노민재, '광주광역시 주택 매매시장 동향 및 리스크 점검', 한국은행 광주전남본부, 2022년 7월

임규채, 김병조, 한민, '대구지역 주택시장의 구조 및 가격결정요인 분석', 한국은행 대구경북본부, 2020년 6월

정종훈, '최근 분양시장 주요 이슈 점검', KB경영연구소, 2023년 7월

주문석, '한계기업의 존속 현상에 대한 미시경제학적 분석 및 정책적 시사점', 법경제학연구 제20권 제2호, 한국법경제학회, 2023년 8월

한경록, 최성환, 서정원, '건설경기 위축으로 인한 광주지역 영향 분석 및 대응 방향', 광주정책포커스 제2호, 광주연구원, 2024년 3월

한국은행 경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr/>

국토교통부 보도자료 및 통계누리, <http://stat.molit.go.kr/>

통계청 국가통계포털, <http://kosis.kr/>

한국부동산원 부동산통계정보시스템, <http://reb.co.kr/r-one/>