2023년 6월 30일 광주 2023 - 40호

보도자료

이 자료는 2023년 7월 3일 조간부터 취급하여 주십시오. 단, 통신/방송/인터넷 매체는 배포시부터 취급 가능

제 목 : **광주광역시 주택시장 관련 리스크요인 점검 및 수급여건 분석**

□ 6.30일(금) 한국은행 광주전남본부(본부장 최재효)는 조사연구보고서 「광주광역시 주택시장 관련 리스크요인 점검 및 수급여건 분석」을 발표

○ 본 보고서의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행 공식 견해와는 무관합니다. 따라서 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자 이름을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

"자세한 내용은 <붙임> 참조"

문의처 : 기획금융팀 김규민 과장
Tel : (062)601-1113 Fax : (062)382-8164 E-mail : gwangju@bok.or.kr

"한국은행 광주전남본부의 보도자료는 인터넷(http://www.bok.or.kr/gwangju)에도 수록되어 있습니다."

한국은행 광주전남본부

< 붙임 >

광주광역시 주택시장 관련 리스크요인 점검 및 수급여건 분석

2023. 6.

본 보고서의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행의 공식 견해와는 무관합니다. 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자 이름을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

한국은행 광주전남본부

작성자 : 기획금융팀 김규민 과장, 유현주 조사역
조언자 : 기획금융팀 한정훈 팀장

목 차

< 요 약 >

Ⅰ. 검토배경 ····· 1

Ⅱ. 광주 주택시장 동향 ····· 2

Ⅲ. 광주 주택시장 관련 리스크요인 점검 ····· 5

Ⅳ. 주택시장 수급여건 분석 및 전망 ····· 12

〈요 약〉

Ⅰ. 검토배경

□ 최근 **광주지역 주택시장 부진**에 따른 **리스크요인을 점검**하고 **주택시장 수급여건을 분석**하여 **시사점을 도출**

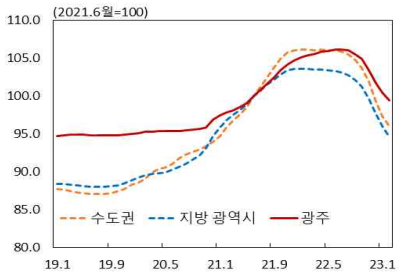
Ⅱ. 주택시장 동향

□ 광주지역 주택시장은 **작년 하반기부터 매매가와 전세가가 하락**하고 **거래부진**이 이어지는 상황

○ 다만 **올해 들어 주택가격 하락폭이 축소***되고 **아파트 실거래가지수가 반등**하는 등 급격한 하락세는 진정되는 모습

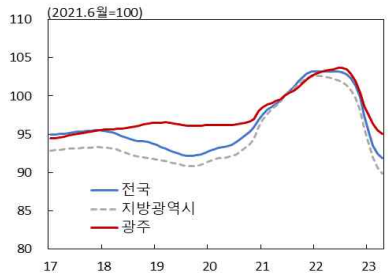
* 매매가격지수 상승률(전월대비, %): 23.2월 -1.0 → 3월 -0.9 → 4월 -0.6
전세가격지수 상승률(전월대비, %): 23.2월 -1.1 → 3월 -0.9 → 4월 -0.6

주택매매가격지수 추이



자료: 한국부동산원

전세가격지수 추이



자료: 한국부동산원

광주 아파트 실거래가지수

자료: 한국부동산원

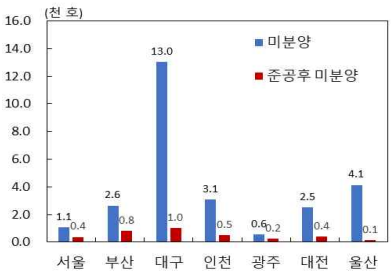
○ 분양시장에서는 **공사원가 상승**으로 **분양가가 오름세**를 유지하고 있으며 일부 분양단지 청약미달의 영향으로 올해 1분기 **민간아파트 평균 초기분양률도 저조**(35%)한 모습

○ 광주지역 **미분양 물량**은 **광역시 중 가장 낮은 수준**이나 올해 들어 **준공후 미분양 물량을 중심으로 가파른 증가세**를 시현

신규아파트 평균 분양가격[1)]

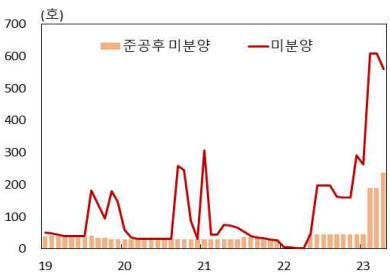
주: 1) 분양서 발급일 기준 12개월 평균
자료: 주택도시보증공사

주요지역 미분양 물량(23.4월)



자료: 국토교통부

광주 미분양 물량



자료 : 국토교통부

Ⅲ. 주택시장 리스크 점검

□ ① **역전세 및 깡통전세 리스크,** ② **중소 건설사 및 제2금융권 부실화 잠재리스크,** ③ **담보가치 하락에 따른 가계대출 건전성 악화 가능성** 등의 리스크에 대한 우려 점증

① 23년 4월 기준 **역전세 및 깡통전세 위험가구 비중**은 **각각 42.0%, 7.7%로 추정**되며 **올해 하반기부터 내년 상반기에 상당부분 만기가 도래**할 것으로 예상

○ **역전세 및 깡통전세의 시세 격차**가 **전국 평균보다 낮은 편**이며 최근 **전세 실거래가**가 **소폭 반등**하고 있어 **향후 전세가격 추이에 따라** 관련 **리스크가 확대·축소될 가능성**

② 광주지역 **중소건설사의 재무지표**는 **수익성, 유동성 측면에서 양호한 수준**이나 **제2금융권**의 경우 **저축은행 PF대출을 중심으로 건전성이 악화**되는 모습

○ **(중소건설사) 영업이익률, 분양매출이익률, 유동비율**이 전국 평균 및 과거 미분양 확대 시기(2008~2010년)와 비교하여 **높은 상황**이며 **미청구공사와 공사미수금의 매출액 대비 비중**도 전국 및 지방광역시 대비 **낮은 수준**

⇒ **업계 전반의 부실위험**은 **높지 않으나** 여타 지역 대비 **부채비율이 높은 편**이며 **주택시장 부진**이 **장기화될 경우** 시차를 두고 **부실위험이 증가**할 수 있어 이에 대한 모니터링을 강화할 필요

○ **(제2금융권) 저축은행의 PF대출 증가세**(20년 0.8천억 → 23.1분기 3천억원)가 가파르고 **자기자본 대비 비중**(23.1분기 기준 97.9%)도 **높은 상황**에서 **고정이하여신비율과 연체율이 상승세를 지속**하는 상황

— 다만 **PF대출 고정이하여신비율**과 **연체율**의 경우 **전국 평균 및 과거 부동산PF 부실사태**(2011~2013년) **당시 금융권 평균과 비교**하면 **여전히 낮은 수준**

⇒ **향후 주택경기 변동성**이 **확대될시 위험요인에 취약해질 가능성**이 있으나 **현 시점에서** PF대출 리스크로 인하여 **제2금융권 전반이 부실화될 가능성은 높지 않음**

③ 광주지역 **가계대출**의 경우 최근 **주담대 잔액의 증가세**가 **둔화**되고 있으며 **가계대출 LTI** 및 **주담대 보유차주 DSR**도 하락하는 상황으로 단시일내 **가계대출 전반이 부실화될 위험**은 **낮은 것으로 평가**

Ⅳ. 주택시장 수급여건 분석 및 전망

□ [**주택시장 수급여건 분석**] 현재 광주지역 주택시장은 **주택가격 상방압력**(입주물량 부족)과 **하방압력**(전세보증금 반환 목적의 저가매도 매물 증가 등)이 상존하는 가운데 **주택 소비심리가 다소 회복세**를 보이는 상황

○ **소비심리 회복세**의 경우 **외지인 투자수요가** 과거와 비교하여 **낮은 수준**이고 여전히 **소득 대비 주택가격이 높으며** 향후 **대출금리 경로의 불확실성도 상존**하고 있어 단기간에 매수심리가 큰 폭 반등하기는 어려울 것으로 평가

□ [**향후 주택시장 전망**] 광주지역 **주택가격**은 당분간 **현재 수준의 하락폭 축소 흐름**을 이어갈 것으로 보이나 **향후 역전세·깡통전세 및 주택시장 상승기 갭투자 물량의 시장 출회 수준에 따른 불확실성**이 상존

○ 다만 **입주물량 부족, 일부 소비심리 회복 등 수급여건**을 고려할 때 단기적으로 **22년 하반기 수준의 추가 급락 가능성**은 **크지 않을 것**으로 보임

Ⅰ. 검토배경

□ 광주광역시 주택가격은 22.8월 하락 전환한 이후 23.4월까지 -7.6% 가량 하락하여 97년말 외환위기 이후 가장 큰 낙폭을 시현*

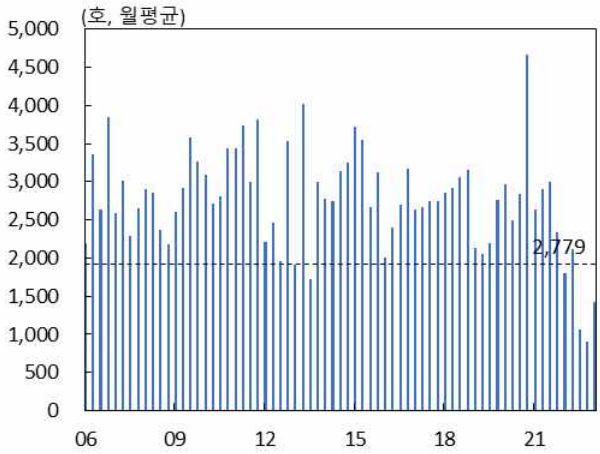
* 외환위기 기간(97.12월~01.5월)동안 주택가격은 19.7% 하락하였으며 글로벌 금융위기 하락기(08.1월~09.8월)에는 1.2% 하락

○ 특히 전세가격과 매매가격이 동반 하락하고 월평균 거래량이 장기평균(06~22년, 2,779호)의 51.1% 수준으로 급감(23.1분기 1,421호)

광주지역 주택가격 추이[1)2)]

주: 1) 음영은 순서대로 외환위기, 글로벌 금융위기, 2022년 하반기 이후 주택가격 하락기간
2) 장기시계열은 KB국민은행 통계를 사용(국가승인통계인 한국부동산원 시계열은 2003년 11월부터 존재)
자료: KB국민은행

광주지역 주택매매거래량



주: 점선은 2006~2022년 장기 평균
자료: 한국부동산원

□ 한편 주택시장 침체로 인해 전세시장에서는 역전세, 깡통전세 리스크가 확대되고 분양시장에서는 미분양이 급증하면서 지방 중소 건설사 및 부동산PF 대출 부실화에 대한 우려도 증대

⇒ 광주지역 주택시장의 리스크 요인을 점검하고 주택시장 수급여건을 분석하여 향후 주택시장 전망 및 시사점을 도출하고자 함

Ⅱ. 광주 주택시장 동향

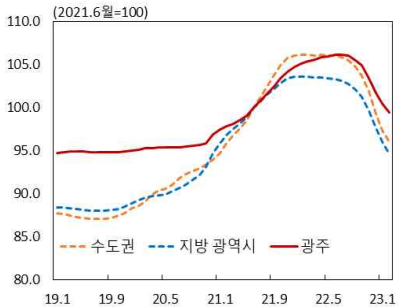
(매매시장)

□ 광주지역 주택매매가격지수는 작년 8월(106.1) 이후 빠르게 하락하여 올해 4월 현재(98.0) 지난 상승기 초기였던 21.3월 수준(98.1)으로 회귀

○ 다만 올해 들어 아파트 실거래가지수가 반등하는 조짐을 보이는 등 주택가격 하락폭이 감소*하는 가운데 주택매매 거래량이 증가하는 모습

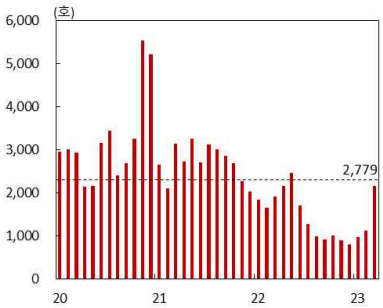
* 매매가격지수 상승률(전월대비): (23.2월) -1.0% → (3월) -0.9% → (4월) -0.6%

광주지역 주택매매가격지수



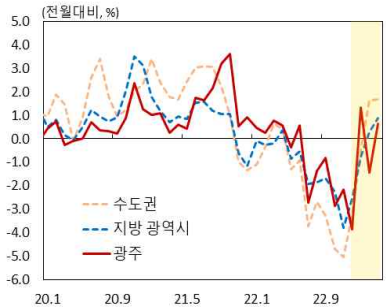
자료: 한국부동산원

광주지역 주택 매매거래량



주: 1) 점선은 2006~2022 평균
자료: 한국부동산원

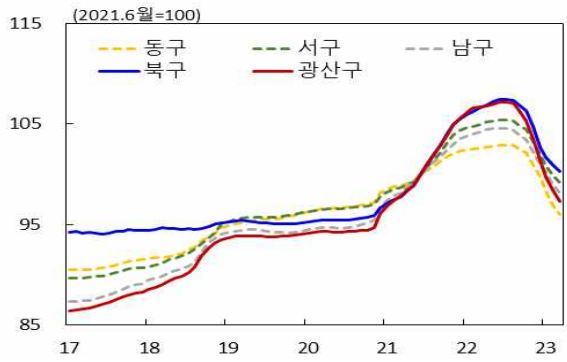
광주 아파트 실거래가지수 상승률



자료: 한국부동산원

□ 자치구별로는 지난 상승기 주택가격 상승을 주도하였던 광산구·북구를 중심으로 주택가격이 하락

광주지역 자치구별 주택가격



자료: 한국부동산원

광주지역 자치구별 주택가격 상승률

자료: 한국부동산원

(전세시장)

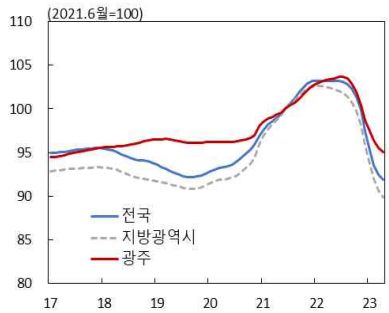
□ 광주지역 전세가격은 작년 하반기부터 하락세를 지속하여 올해 4월 현재 2017년 6월(95.0) 수준으로 회귀

○ 다만 최근 하락폭이 축소*되고 있으며 거래량도 올해 1분기 들어 2021년~2022년 상반기 수준을 회복

* 전세가격지수 상승률(전월대비): (23.2월) -1.1% → (3월) -0.9% → (4월) -0.6%

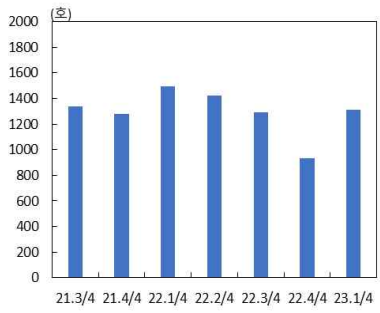
○ 전세/매매 가격비율은 21년 하반기부터 하락한 후 올해 들어 전세시장 회복세(실거래가 기준)가 매매시장보다 두드러지면서 반등

광주 전세가격지수 추이



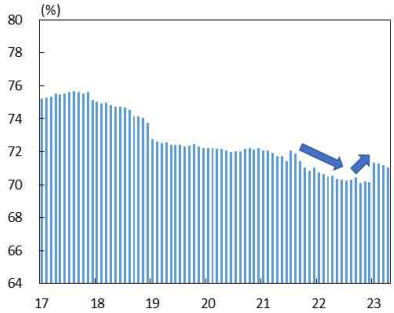
자료: 한국부동산원

광주 아파트 전세거래량



자료: 실거래 마이크로 데이터

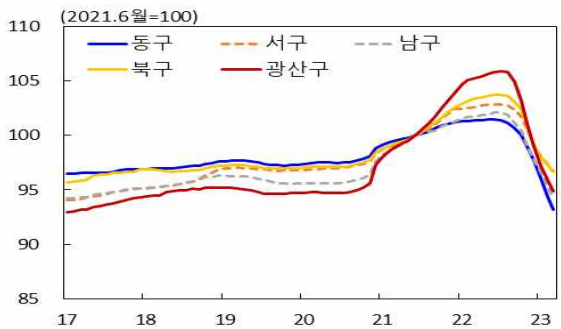
광주 전세/매매 가격비율



자료: 한국부동산원

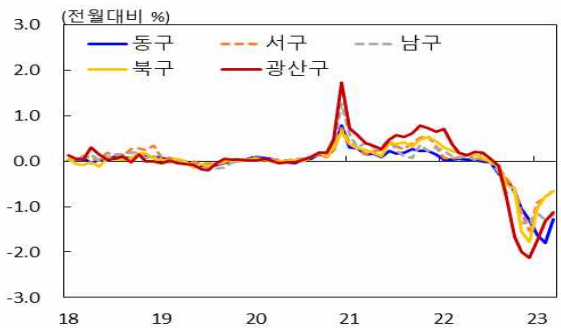
□ 자치구별로는 지난 상승기에 전세가격 상승세가 가장 가팔랐던 광산구와 재개발 등으로 22년 하반기 대규모 단지들이 입주한 동구를 중심으로 하락

자치구별 전세가격지수 추이



자료: 한국부동산원

자치구별 전세가격지수 상승률



자료: 한국부동산원

(분양시장)

□ 매매시장의 부진에도 불구하고 신규아파트 분양가는 21년 들어 급등한 공사원가* 등에 기인하여 오름세를 유지하고 있으며 민간아파트 초기 분양률도 저조한 모습

	19.12월	20.12월	21.12월	22.12월	23.4월
* 주거용건물 건설공사비지수(%)	117.2	121.5	138.0	147.6	150.3

자료: 한국건설기술원

○ 2023년 1분기 광주 민간아파트 평균 초기분양률*은 일부 분양단지 청약미달의 영향으로 전년동기대비 큰 폭 하락(94.8 → 35.0%)

* 3월말 기준 분양기간 3개월 초과 6개월 이하 민간아파트 평균 분양률

광주 아파트 평균 분양가격[1)]

주: 1) 분양서 발급일 기준 12개월 평균
자료: 주택도시보증공사

광주 민간아파트 평균 초기분양률[1)]

(%)

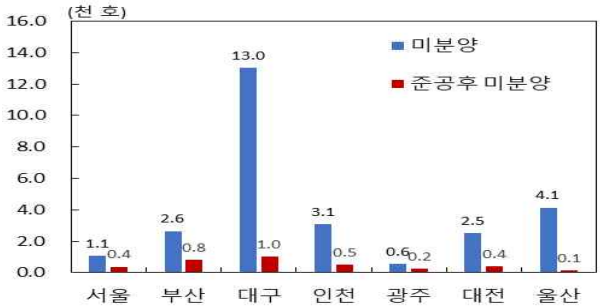
2022년 1/4분기	94.8
2/4분기	97.9
3/4분기	-
4/4분기	-
2023년 1/4분기	35.0

주: 1) 22.3/4, 4/4의 경우 집계대상 분양물량이 부재
자료: 주택도시보증공사

□ 23년 4월 기준 광주지역 미분양 물량은 560호 가량으로 광역시 중 가장 낮은 수준이나 작년 하반기부터 가파른 증가세를 시현

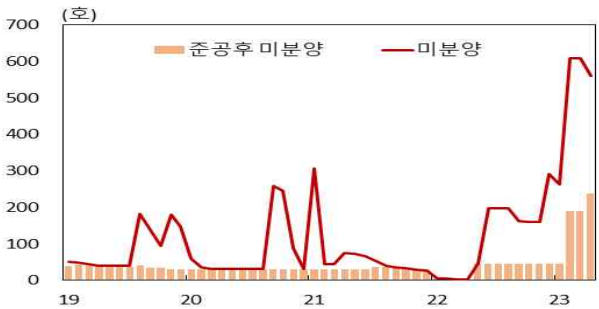
○ 또한 악성 미분양으로 불리는 준공후 미분양 물량(23.4월 현재 238호, 6대광역시 평균 516호)이 올해 들어 빠른 속도로 증가하는 상황

주요지역 미분양 물량(23.4월)



자료: 국토교통부

광주 미분양 및 준공후 미분양 물량



자료: 국토교통부

Ⅲ. 주택시장 관련 리스크 점검

1 역전세 및 깡통전세 관련 리스크

□ 최근 전세 시세가 기존 전세보증금보다 낮은 역전세 물량 증가로 인하여 주택시장 불확실성이 증가할 가능성

○ 또한 매매시세가 기존 전세보증금보다 낮아져 보유 주택을 매도하더라도 임차인에게 전세보증금을 반환하기 어려워지는 깡통전세에 대한 우려 또한 점증

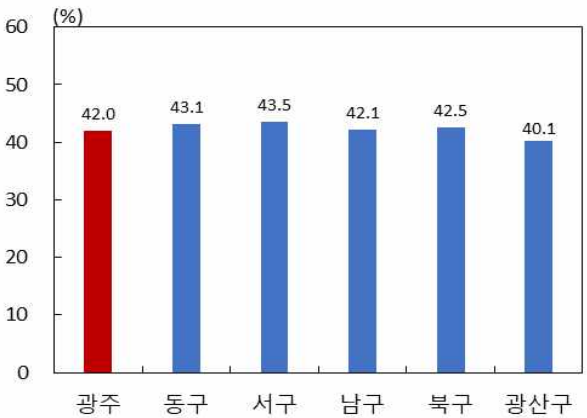
□ 광주지역 실거래 마이크로 데이터를 분석한 결과 매매가와 전세가가 현재 수준을 유지한다고 가정시 23년 4월 잔존 전세계약 대비 역전세 위험가구* 비중은 42.0%, 깡통전세 위험가구** 비중은 7.7% 수준

* 기존 전세보증금이 동일단지·동일면적 기준 6개월내 최근 전세가격을 초과하는 가구로 정의

** 기존 전세보증금이 동일단지·동일면적 기준 6개월내 최근 매매가격을 초과하는 가구로 정의

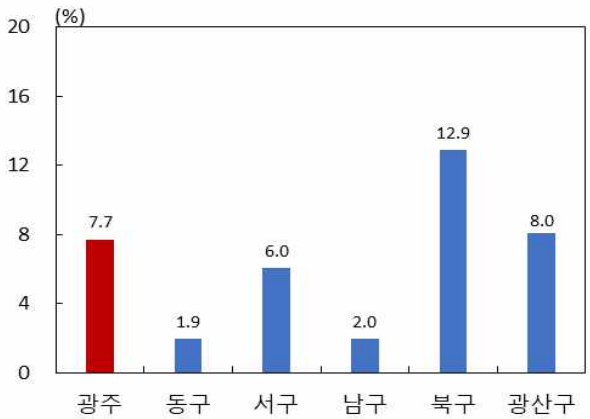
○ 역전세 위험가구의 기존 보증금 대비 시세 차액은 올해 하반기 만기 도래 가구 기준 약 4,983만원 수준이며 깡통전세의 경우 1,431만원 수준으로 추정

역전세 위험가구 비중



자료: 실거래 마이크로 데이터, 자체시산

깡통전세 위험가구 비중



자료: 실거래 마이크로 데이터, 자체시산

□ 이들 위험가구 중 올해 하반기에서 내년 상반기에 만기가 도래하는 비중이 역전세가 60.0%, 깡통전세가 68.0%로 나타나 동 기간의 역전세 및 깡통전세 리스크에 유의할 필요

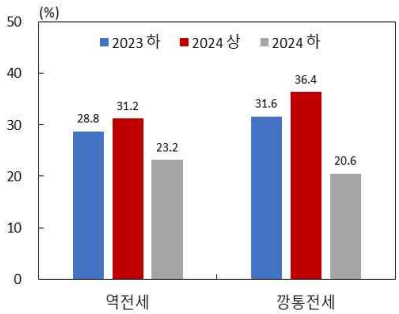
○ 작년 하반기부터 임차권등기명령 신청건수* 및 주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증** 사고금액이 증가 추세

* 전세계약 만료 후 임대인이 전세보증금을 반환하지 않을 경우 임차인은 임차권등기명령을 통해 등기사항증명서에 임차권을 등록하여 계약기간 만료 후에도 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있음

** 전세계약 종료 후 전세보증금을 돌려받지 못하는 경우, 전세보증금을 대신 반환해주는 상품으로 광주지역의 경우 5억 이하부터 보증신청 가능

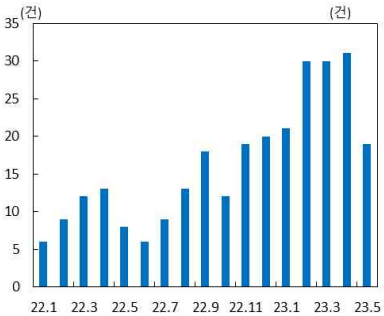
○ 동 기간에 임대인들이 전세보증금 반환 부담으로 보유 주택을 매도할 경우 주택가격 하방압력이 가중되어 주택시장 변동성이 확대될 가능성

역전세 및 깡통전세 만기도래 비중



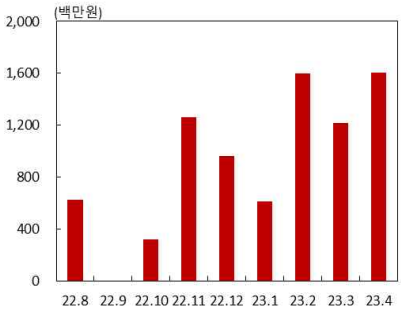
자료: 실거래 마이크로 데이터, 자체시산

임차권등기명령 신청건수 추이



자료: 등기정보광장

전세보증금 반환보증 사고금액



자료: 한국부동산원(부동산테크)

□ 다만 역전세 및 깡통전세의 비중 및 시세격차가 전국 평균보다는 낮으며* 최근 대출금리 하락 등으로 전세 실거래가가 소폭 반등하고 있어 향후 전세가격 추이에 따라 리스크가 확대·축소될 가능성

* 한국은행(경제전망보고서, 23.5월)에서는 23.4월 기준 전국 역전세 위험가구 비중을 52.4%, 깡통전세는 8.3%로 시산했으며 시세격차의 경우 역전세는 0.7억원, 깡통전세는 0.2억원으로 시산. 구체적인 분석방법은 다를 수 있음

	23.1월	23.2월	23.3월
광주 아파트 전세 실거래가 증감률(%)	-1.9	0.3	-
광주 공동주택 실거래 중위가격[1](만원)	14,225	14,750	15,000

주: 1) 동일단지, 동일면적 기준

자료: 한국부동산원, 실거래 마이크로 데이터

2 중소 건설사 및 제2금융권 부실화 잠재리스크

□ 최근 공사원가가 급등하고 미분양 물량이 확대되면서 자금여력이 상대적으로 취약한 지방 중소건설사와 지난 상승기 부동산PF 대출을 크게 확대한 제2금융권의 부실 위험에 대한 우려*가 증대

* 한국은행(금융안정 상황, 2023.3월), IMF(Global Financial Stability Report, 2023.4월)

가. 중소 건설사 잠재리스크 점검

□ 광주지역 중소 건설사*의 주요 재무지표를 살펴보면 수익성, 유동성 측면에서 전국 평균 대비 높은 수준이며 과거 미분양 확대 시기(2008~2010년)와 비교해도 양호한 상황

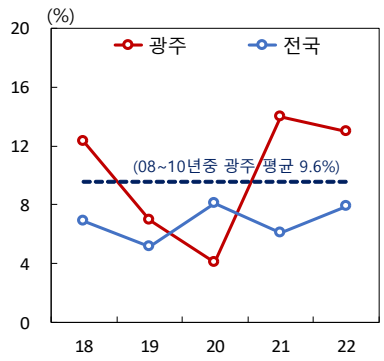
* 외부감사 대상 중소 종합건설업체 기준(비주거용 건물 및 토목건설업 제외) 중소기업으로 2022년 현재 광주 47개, 전국 684개 기업

○ 22년말 현재 영업이익률(12.9%), 분양매출이익률(26.7%), 유동비율(229.0%)이 전국 평균 및 2008~2010년 평균(영업이익률 9.6%, 분양매출이익률 17.5%, 유동비율 203.1%) 대비 높은 상황

○ 영업이익률과 분양매출이익률은 최근 분양실적 저조에 따른 수익성 악화를 반영하여 22년 들어 소폭 하락하는 모습

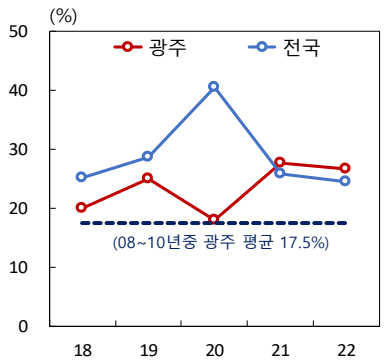
광주지역 중소건설사 주요 재무지표

(영업이익률)



자료: KIS-VALUE

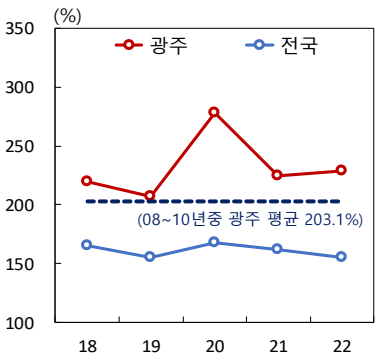
(분양매출이익률1))



주: 1) 손익계산서상 분양매출 및 분양원가 공시 기업 기준

자료: KIS-VALUE

(유동비율)



자료: KIS-VALUE

○ 미청구공사*와 공사미수금**은 19년 대비 21년 큰 폭 상승하였으나 22년 들어 소폭 감소하였으며 매출액 대비 비중(22년말 4.4%)도 전국 평균(7.7%) 및 지방광역시 평균(8.2%)과 비교하여 낮은 수준

* 공사를 수행했지만 발주처에 대금을 청구하지 못한 미수채권
** 공사대금을 청구했음에도 아직 회수하지 못한 금액

▲ 미청구공사 및 공사미수금	2019	2020	2021	2022
- 잔액 합계(억원)	364.0	473.8	548.0	505.5
- 매출액 대비 비중(%)	9.3	8.2	6.6	4.4

자료: KIS-VALUE

□ 다만 부채비율이 높은 수준을 유지하고 있으며 과다부채기업 비중(부채비율 200% 이상)이 주요 광역시 대비 높은 수준으로,

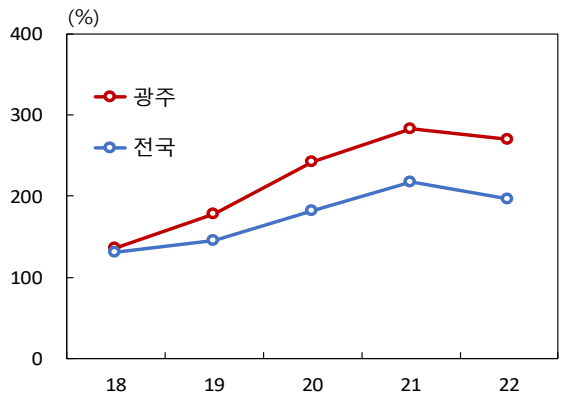
향후 미분양이 추가로 증가하는 등 주택경기 하방 충격이 발생할 경우 리스크에 취약해질 가능성

○ 주택경기 부진이 장기화될 경우 공사대금 회수 지연, 현금흐름 악화, 부채비율 추가 상승 등의 과정을 거쳐 시차를 두고 부실위험이 증가할 수 있음

○ 또한 중소 건설사 전반의 재무비율이 양호하더라도 개별 사업장의 상황에 따라 충격의 여파가 다를 수 있음*에 유의

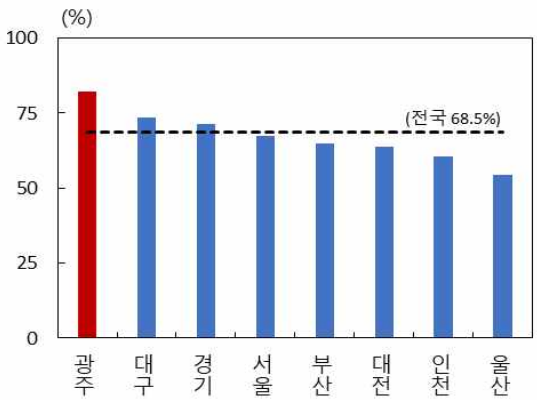
* 충남(공주) 소재 중소 건설사인 우석건설의 경우 재무비율이 비교적 양호하였음에도 불구하고 광주 주택사업 부진 등의 여파로 2022년 부도 발생

광주 중소 건설사 부채비율[1)]



자료: KIS-VALUE

광주 중소 건설사 과다부채기업 비중[1)]



주: 1) 2022년 기준, 자본잠식기업 포함
자료: KIS-VALUE

나. 제2금융권 잠재리스크 점검*

* 상호금융(농협, 신협, 수협, 산림조합)과 새마을금고의 경우 세부적인 여신건전성 자료 입수가 불가능하여 여신 전체에 대한 건전성을 검토하였으며 PF 대출은 저축은행을 중심으로 여신건전성을 점검

□ **(총여신 건전성)** 광주지역 제2금융권의 총여신 건전성은 전국 및 주요 광역시 대비 양호한 편이나 21년 이후 저축은행과 새마을금고를 중심으로 악화되는 모습

○ 상호금융(농협, 신협, 수협, 산림조합)의 경우 고정이하여신비율이 전국 및 지방광역시 대비 낮은 수준이며 상승세도 완만한 상황

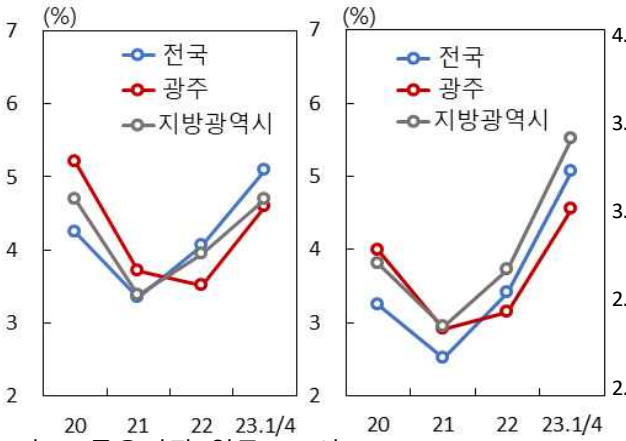
* 상호금융 고정이하여신비율(%)	19년말	20년말	21년말	22년말
전국	2.1	2.0	1.6	1.8
지방광역시	2.1	2.5	2.0	2.1
광주	1.3	1.2	1.0	1.1

자료: 금융기관 업무보고서

○ 저축은행과 새마을금고의 고정이하여신비율과 연체율은 전국 대비 높지 않은 수준이나 올해 들어 상승세가 가팔라지는 모습

저축은행 총여신 건전성지표

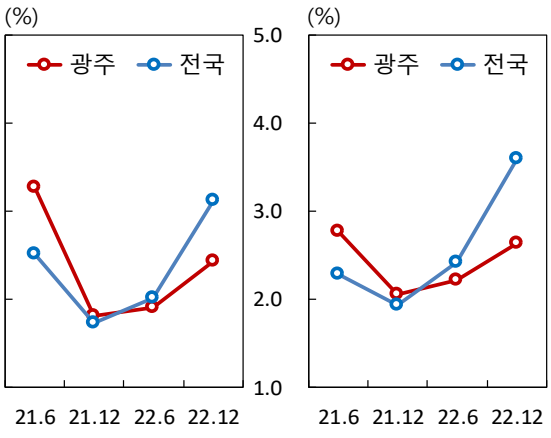
(고정이하여신비율) (연체율)



자료: 금융기관 업무보고서

새마을금고 총여신 건전성지표

(고정이하여신비율) (연체율)



자료: 새마을금고 경영공시

□ **(PF대출 건전성)** 저축은행 PF대출의 경우 지난 2~3년간 규모가 크게 증가한 반면 건전성 지표는 악화되어 향후 주택경기 변동성이 확대될시 주택사업 수익성 악화 심화 등의 위험요인에 취약해질 가능성

○ 저축은행 PF대출 잔액이 20년말 0.8천억원에서 23년 1분기말 3천억원으로 큰 폭 증가하였으며 자기자본 대비 PF대출 비중(23.1분기 기준 97.9%) 또한 전국(67.8%) 및 주요지역과 비교하여 높은 상황

○ 고정이하여신비율과 연체율 또한 21년 이후 상승세를 지속*하는 모습

* 광주 PF대출 고정이하여신비율: (21년) 0.0% → (22년) 1.3% → (23.1/4) 2.0%
** 광주 PF대출 연체율: (21년) 0.0% → (22년) 0.4% → (23.1/4) 1.1%

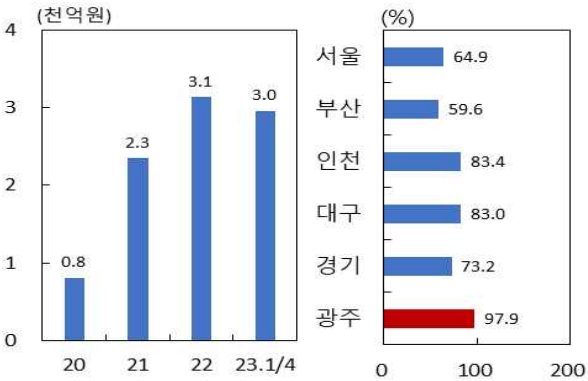
□ 다만 PF대출의 고정이하여신비율과 연체율이 전국 평균 및 과거 부동산PF 부실사태 당시 금융권 평균*과 비교하면 여전히 낮은 수준을 지속하고 있어,

현 시점에서 부동산PF 리스크로 인하여 제2금융권 전반이 부실화될 가능성은 높지 않은 것으로 보임

* 2011~2013년 전국 기준 고정이하여신비율 17.2%, 연체율 10.2%(금융안정보고서, 2023.6월)

광주 저축은행 PF대출 현황

(대출 잔액)

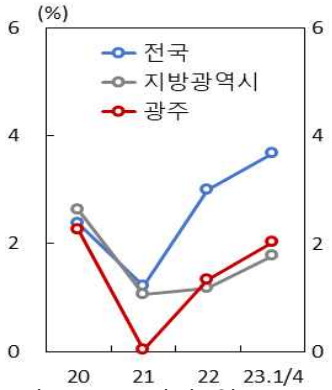


(자기자본 대비 비중[1])

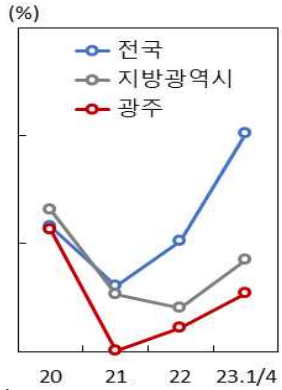
주: 1) 2023.1분기 기준
자료: 금융기관 업무보고서

광주 저축은행 PF대출 건전성지표

(고정이하여신비율)



(연체율)



자료: 금융기관 업무보고서

3 담보가치 하락에 따른 가계대출 리스크

□ 주택가격 하락세가 지속되면서 담보가치 하락으로 가계의 부채상환 능력이 악화될 우려가 증대되고 있어 가계부채DB*를 활용하여 광주지역 가계대출의 부실위험을 점검

* 우리나라 전체 신용활동인구의 약 2.4%에 해당하는 표본인구의 개인별 신용정보를 신용정보원 및 신용정보회사(NICE)를 통해 분기별로 입수한 데이터

□ 광주지역 가계대출의 경우 주택담보대출의 증가세가 22년 들어 둔화되었으며 LTI(Loan to Income) 또한 여타 지역 대비 낮은 상황으로 단시일내 가계대출 전반이 부실화될 위험은 낮은 것으로 평가

○ LTI 추이를 살펴보면 22년 1분기를 정점으로 하락하고 있어 채무상환 부담이 추가적으로 증가하지는 않는 모습

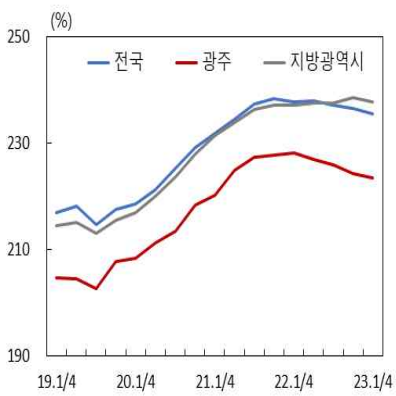
○ 주택담보대출 보유차주의 DSR도 22년 들어 소폭 하락하여 현재 대출금 상환여력이 크게 악화되었다고 보기는 어려운 상황*

* DSR규제 등 정부의 가계부채 관리가 지속되고 있고 은행권에서도 가계대출 리스크 관리를 강화하고 있다는 점을 고려

광주 주택담보대출 잔액 및 증가율

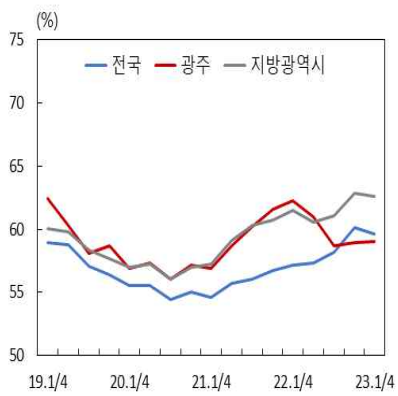
자료: 가계부채DB

가계대출 LTI(Loan to Income)



자료: 가계부채DB

광주 주택담보대출 보유차주 DSR



자료: 가계부채DB

Ⅳ. 주택시장 수급여건 분석 및 전망

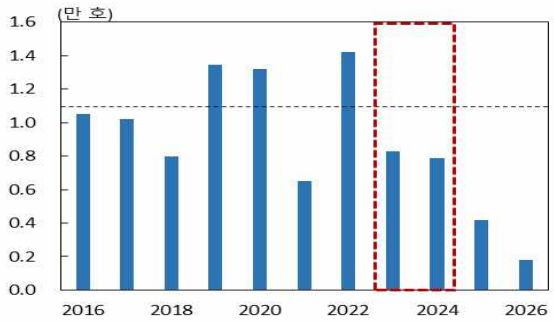
(공급 측면: 상·하방 압력 상존)

□ 2023~24년 광주지역 입주물량(평균 0.8만호)은 장기평균(16~22년 1.1만호)보다 다소 적은 상황

○ 2024~25년 입주예정물량 추측을 위한 보조지표인 2021~22년 착공실적*은 0.8만호 가량으로 장기평균(2014~2022년 1.3만호) 대비 66% 수준

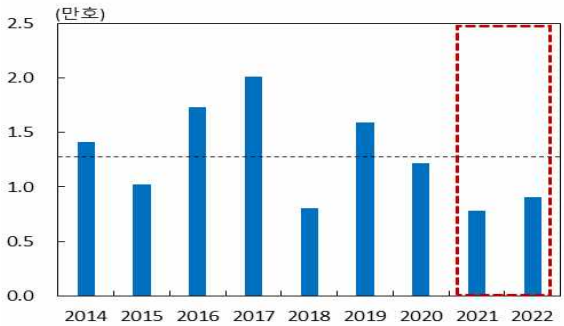
* 주택건설에 소요되는 기간을 감안하여 2~3년전 착공실적을 비교

광주지역 입주물량[1)2)]



주: 1) 2023~2026은 입주예정물량
2) 점선은 2016~2022년 평균
자료: 사랑방미디어

광주 주택 인허가 및 착공 물량[1)]



주: 1) 점선은 2014~2022년 평균
자료: 국토교통부

○ 다만 주택경기 부진·공사원가 급등으로 지연되었던 분양사업 및 재개발·재건축 등 도시정비사업이 향후 원활하게 추진된다면 장기적으로는 신규 주택이 꾸준히 공급될 수 있을 것으로 기대

광주 분양예정 정비사업구역(23.5월 기준)

정비구역	규모	분양예정일
계림4구역 재개발	815세대	'23.6월
운암3단지 재건축	3,214세대	'23.9월
학동4구역 재개발	2,314세대	미정
신가구역 재개발	4,732세대	미정
누문구역 재개발	3,096세대	뉴스테이 예정

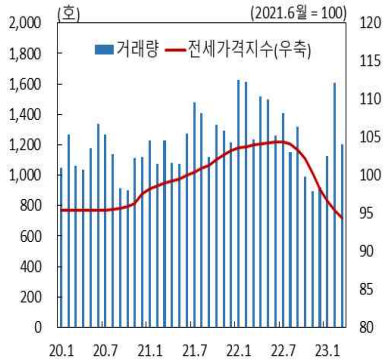
자료: 사랑방미디어, 직방

□ 한편 역전세 및 깡통전세로 인한 전세시장 불안으로 전세보증금 반환 목적의 저가매도 매물이 증가할 경우 주택가격 하방압력으로 작용할 가능성

○ 전세가격이 고점을 형성하였던 2021년 하반기~2022년 상반기 거래된 물량의 계약갱신이 금년 하반기에서 내년 상반기에 몰릴 것으로 예상

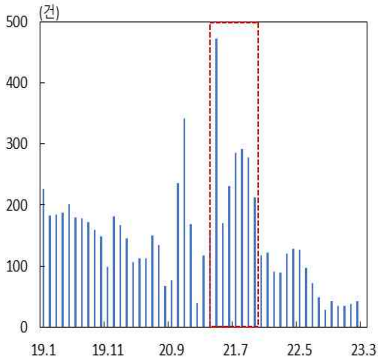
○ 또한 주택시장 호황기에 누적된 갭투자 물량의 전세계약 만기가 올해 하반기에 본격적으로 도래할 것으로 예상되어 주택시장 회복세를 제약할 것으로 보임

광주 아파트 전세거래량 및 전세가격



자료: 한국부동산원, 실거래 마이크로데이터

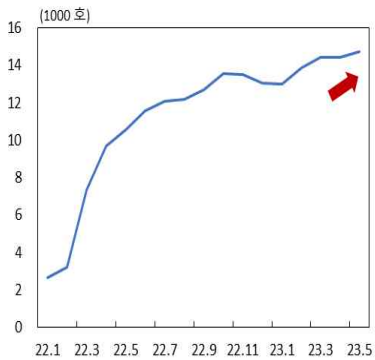
광주 아파트 갭투자 매매건수[1)]



주: 1) 매입 후 3개월 이내에 임대 목적으로 신규 임대차계약을 맺으면 갭투자 거래로 분류

자료: 아실

광주 아파트 매물량[1)2)]



주: 1) 빅데이터업체 아실이 집계한 각종 부동산 플랫폼의 매물량 자료
2) 일평균 기준

자료: 아실

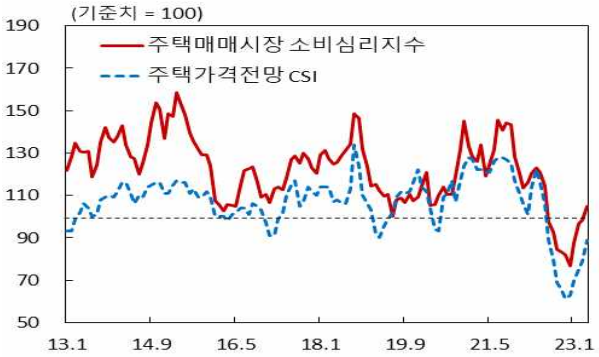
(수요 측면: 매수심리 회복세는 제한적)

□ 주택 매매심리는 작년 하반기를 기점으로 부정적인 국면으로 전환되었으나 올해 들어 광주를 포함하여 전국적으로 반등하는 상황

○ 광주지역 주택매매 소비심리지수(국토연구원)는 22.12월 76.8에서 23.4월 104.8로 기준치인 100을 넘어선 모습

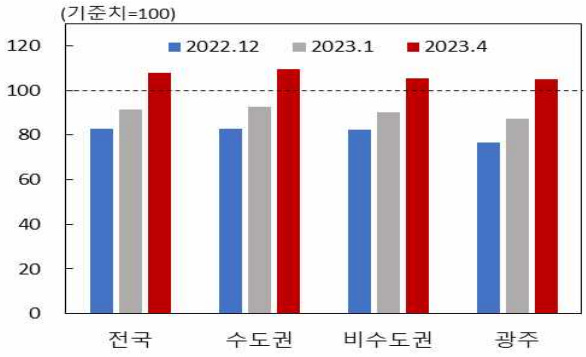
* 일반가구 및 중개업소를 대상으로 조사하며 지수가 100을 넘으면 가격상승 혹은 거래증가 응답이 많음을 의미

광주지역 주택매매 소비심리지수



자료: 국토연구원, 한국은행

지역별 주택매매 소비심리지수



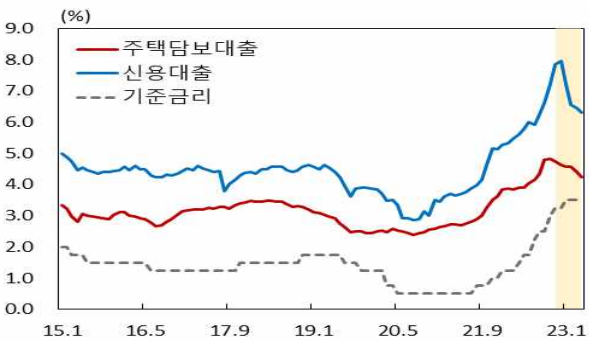
자료: 국토연구원

□ 이와 같은 소비심리 반등은 시중금리 하락, 특례보금자리론 시행, 대출규제 완화 등 정부의 정책 효과*가 반영된 것으로 보임

* '<참고 1> 2023년 부동산 관련 정부 주요 정책' 참조

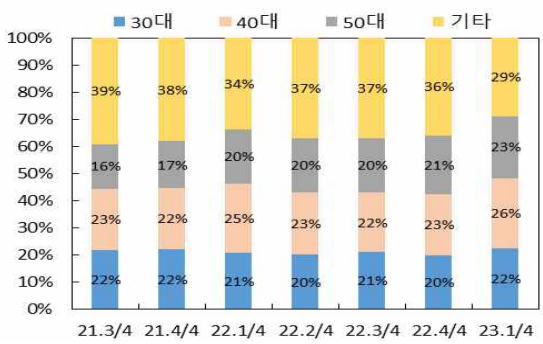
○ 특히 올해 초 시행된 특례보금자리론의 영향으로 23년 1분기에 30~40대의 주택매매거래 비중이 증가

한국은행 기준금리 및 예금은행 금리



자료: 한국은행

광주 매입자연령별 주택 매매거래 비중



자료: 한국부동산원

□ 다만 외지인 투자수요가 낮은 수준이고, 여전히 소득 대비 주택가격이 높은 수준인 점 등을 고려하면 단기간에 매수심리가 큰 폭으로 반등하기는 어려울 것으로 평가

외지인 주택매매 비중

	(%)
2022년 1/4분기	20.6
2/4분기	22.3
3/4분기	23.8
4/4분기	20.3
2023년 1/4분기	16.0

자료: 한국부동산원

광주 소득대비 주택가격 비율[1)2)]

주: 1) KB국민은행 3분위 주택 평균가격과 통계청 '가계동향조사' 가구소득 자료 및 노동부 '사업체노동력조사' 상용근로자 월급여 자료를 이용하여 자체 시산
2) 점선은 2013.4월~2023.3월 평균
자료: 자체시산

○ 매매수급지수*는 금년 들어 반등(22.12월 78.0 → 23.4월 84.6)하였으나 여전히 100 미만에 머물러 있는 상황

* 한국부동산원에서 산출하고 있으며 조사지를 대상으로 수요·공급의 비중을 점수화한 수치로 지수가 100을 초과하면 시장에 매수자가 많음을, 100 미만이면 매도자가 많음을 의미

○ 대출금리 경로의 불확실성도 여전히 상존*하고 있어 향후 대출금리 추이에 따라 매수심리 회복세가 둔화·반전될 가능성

* 최근 은행채 대량 발행으로 주담대 지표금리로 활용되는 은행채 금리가 상승하고 있고 미 연준의 기준금리 인상 가능성도 대두되고 있는 상황

▲ 은행채(AAA) 추이	4.10일	5.9일	6.9일
- 5년물(%)	3.810	3.880	4.132
- 6개월물(%)	3.483	3.588	3.802

자료: 금융투자협회 채권정보센터

(향후 주택시장 전망)

□ 광주지역 주택가격은 당분간 현재 수준의 하락폭 축소 흐름을 이어갈 것으로 보이나 향후 역전세·깡통전세 및 주택시장 상승기 갭투자 물량의 시장 출회 수준에 따른 불확실성이 상존

○ 광주 주택가격 순환주기*의 둔화·하강 국면 지속기간은 평균 2.5년 내외이며 현재 국면은 21.6월 이후 1.8년이 지난 것으로 추정

* 2004.11월~2023.3월 한국부동산원 주택매매가격지수의 전년동기대비 상승률에 CF필터(추출대역 16~64분기 중기사이클)를 적용하여 순환변동치를 추출

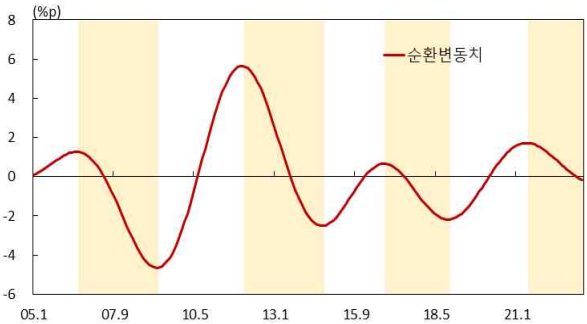
○ 올해 하반기부터 내년 상반기 전세시장 불안에 따른 저가매도 매물의 규모와 가격 수준에 따라 향후 하락폭이 결정될 전망

□ 다만 입주물량 부족, 일부 소비심리 회복 등을 고려할 때 단기적으로 22년 하반기 수준의 추가 급락 가능성은 크지 않은 것으로 평가

○ 소득, 임대료, 대출금리 측면에서 주택가격을 종합적으로 평가하는 지표인 Z-score 지수*를 통해 측정한 광주 주택가격 불균형 정도는 작년 하반기 이후 완화되는 추세

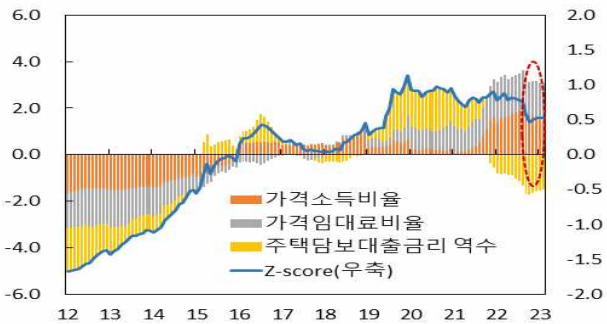
* 가격소득비율(PIR), 가격임대료비율(PRR), 주택담보대출금리(역수)를 각각 표준화 후 평균하여 산출하며 지수가 높을수록 불균형 정도가 높음(주택가격 고평가)

광주 주택경기 순환주기[1)]



주: 1) 음영은 둔화·하강 국면을 의미
자료: 자체 시산

광주 Z-score 지수



자료: 자체 시산

<참고 1>

2023년 부동산 관련 정부 주요 정책

1. 각종 규제 완화

□ 세금 및 대출 규제 관련

- ㅇ 강남 3구, 용산 외 규제지역 전면 해제(1월)
- ㅇ 다주택자 양도세 중과 유예기간 24년 5월까지 연장(1월)
- ㅇ 비규제지역 일시적 2주택 기간 2년에서 3년으로 연장(1월)
- ㅇ 다주택자 주택담보대출 규제 완화(LTV: 규제지역 30%, 비규제지역 60%, 3월)

□ 분양시장 관련

- ㅇ 조정대상지역 외 민간택지 분양가 상한제 해지(1월)
- ㅇ 1주택 청약 당첨자 기존주택 처분 의무 폐지(1월)
- ㅇ 중도금 대출 보증가능 분양가 기준 폐지(3월)
- ㅇ 분양권 전매제한 기간 단축(4월)
  - ― 수도권 최대 10년, 비수도권 최대 4년 → 각각 최대 3년, 최대 1년
- ㅇ 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무기간 폐지(주택법 개정 필요)

2. 특례 보금자리론

□ 올해 1.30일 출시된 정책 주택담보대출로 기존 보금자리론과 달리 소득 제한*이 없고 DSR이 적용되지 않으며** 기존 주담대 상환, 임차보증금 반환 등 다양한 목적으로 활용이 가능

* 기존 보금자리론: 부부 합산 소득 7000만원 이하
** 대출한도는 5억원으로 제한

- ㅇ 신청 대상: 무주택자, 1주택자
- ㅇ 주택 가격: 최대 9억원 이하
- ㅇ 지원 내용
  - ― 대출한도: 최대 5억원(LTV 70%, DTI 60%)
  - ― 대출금리: 일반형 4.15% ~ 4.55%
    우대형* 3.25% ~ 4.45%

* 주택가격 6억원 이하, 소득 1억원 이하

< 참 고 문 헌 >

박지섭·노민재, “광주광역시 주택 매매시장 동향 및 리스크 점검”, 한국은행 광주전남본부, 2022.7월

김영빈·민다한, “광주광역시 아파트시장 동향 및 평가”, 한국은행 광주전남본부, 2021.1월

채민석·김혜림·안시완·최종호, “깡통전세·역전세 현황 및 시사점”, 한국은행 경제전망보고서, 2023.5월

나성오·권윤정·송수혁·남승희·안준기, “비은행금융기관의 부동산 PF 리스크 평가”, 금융안정 상황, 2023.3월

박재현·편도훈·정윤재·허정, “주택시장 관련 주요 금융안정 리스크 점검”, 금융안정보고서, 2023.6월

조병수·권지호·주세준·강재훈, “최근 주택가격 수준에 대한 평가”, 한국은행, 2021.1월

김상우·나영인·오은영, “최근 주택금융의 확대 배경과 시사점”, 한국은행 금융안정보고서, 2021.12월

임연수·고종석·이유진, “최근 대구지역 주택시장 부진에 따른 리스크 점검 및 향후 전망”, 한국은행 대구경북본부, 2023.5월

김대용·박경훈·김찬우·이종웅·이혜경·이정혁, “주택시장 리스크 평가”, BOK 이슈노트, 2022.8월

국토교통부, 실거래가 공개시스템
통계청, 국가통계포털
한국부동산원, 부동산통계정보시스템
한국은행, 가계부채DB
한국은행, 경제통계시스템