

보도자료

이 자료는 2024년 1월 31일 조간부터 취급하여 주십시오. 단, 통신/방송/인터넷 매체는 2024년 1월 30일 17:00 이후부터 취급 가능

제 목 : 포항지역 주택시장 동향 및 주요 변동 요인 점검

□ 한국은행 포항본부는 다음과 같은 내용의 조사연구보고서(지역 경제조사연구 포항 2024-2호)를 발표

- 제목 : 포항지역 주택시장 동향 및 주요 변동 요인 점검
- 저자 : 한국은행 포항본부 포항기획조사팀 이승학 과장
- 내용 : 최근 포항지역 주택시장 동향에 대해 살펴보고, 향후 주택 수급불균형 가능성, 인구 변화, 신성장 산업 활성화 등 포항지역 주택가격 주요 변동 요인을 점검

※ 자세한 내용은 <붙임> 참조

문의처 : 한국은행 포항본부 기획조사팀 과장 이승학(Tel: 054-289-2836)

Fax: (054)289-2850

E-mail : pohang@bok.or.kr

"한국은행 포항본부의 보도자료는 한국은행 홈페이지(<http://www.bok.or.kr>)의 '지역본부-포항본부'에 수록되어 있습니다."

<붙임>

지역경제조사연구
포항 2024-2

포항지역 주택시장 동향 및 주요 변동 요인 점검

이승학*

2024. 1.

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

한국은행 포항본부

작성자: 기획조사팀 이승학 과장 (Tel : 054-289-2836, hak2@bok.or.kr)

차 례

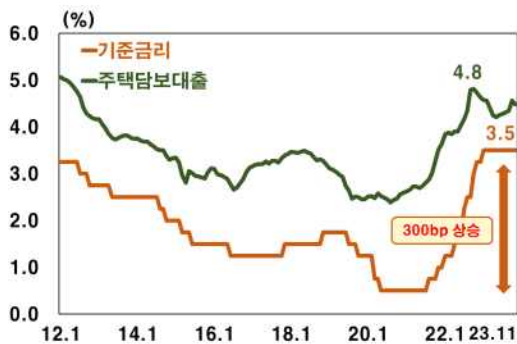
< 요약 >

I. 검토배경	1
II. 포항지역 주택시장 동향	2
1. 과거(2012~2021년) 포항지역 주택시장	
2. 최근(2022년 이후) 포항지역 주택시장	
III. 향후 포항지역 주택시장 변동 요인 점검	9
1. 미분양 해소 저조 및 공급 물량 증가	
2. 인구 감소세 지속	
3. 이차전지 등 신성장 산업 활성화	
IV. 결론 및 시사점	15

< 요약 >

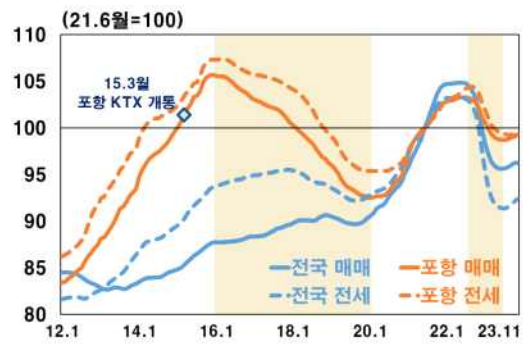
- ① 과거 포항지역 주택시장은 철강산업의 업황과 이에 따른 인구수 변동으로 인해 전국 대비 높은 변동성을 보여왔다. 본고에서는 포항지역의 주택시장 동향과 향후 주택 수급불균형 가능성, 인구 변화, 신성장 산업 활성화 등 포항지역 주택가격 주요 변동 요인을 점검하였다.

기준금리 및 주택담보대출 금리¹⁾



주 : 1) 신규 취급액 기준
자료 : 한국은행

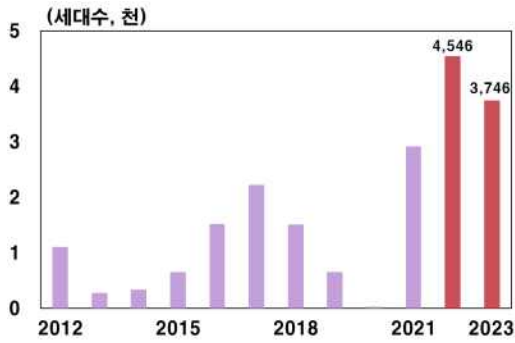
주택 매매 및 전세 가격지수



자료 : 한국부동산원

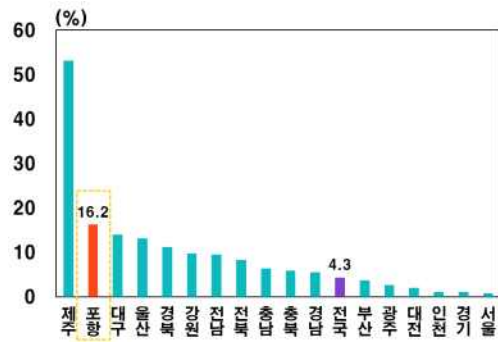
- ② 과거('12~15년) 포항지역은 철강산업 활성화 및 지역 개발 호재 등으로 주택시장 가격이 상승하였으나, '16년 이후 인구순유출 및 미분양 물량 확대 등으로 하락하였다. 코로나-19 이후에는 지속된 저금리 및 주택 수요 확대로 주택시장 가격은 상승하였다.
- ③ 포항지역 주택매매가격은 고금리의 여파로 상승세를 멈추고 '22년 하락 반전하였으나 '23년에는 정부의 부동산 경착륙 대응정책 등에 힘입어 소폭 상승하였다. '23년 하반기에 들어서는 높은 대출금리와 정부의 가계대출 관리 강화 등의 영향으로 다소 정체되어 있는 상황이다.

포항지역 미분양 물량



자료: 국토교통부

지역별 분양 물량 대비 미분양 물량 비중¹⁾

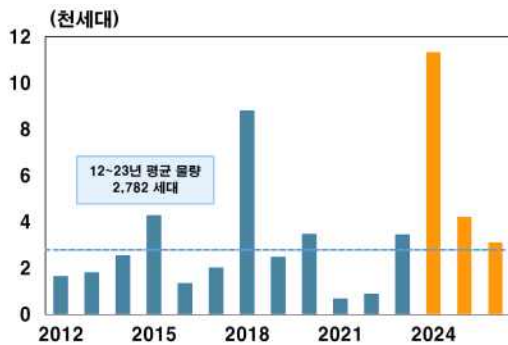


주: 1) '20.1월 이후 분양물량 대비 '23.11월 기준 미분양 물량

자료: 국토교통부

- ④ 현재 포항지역 주택시장은 미분양 해소 저조 및 공급 물량 증가와 인구 감소에 따른 주택 수요 약화 등으로 주택 수급이 다소 불균형한 상황에 있다. 다만 향후 이차전지 등 신성장 산업이 활성화될 경우 인구 유입 등을 통해 주택 수요가 확대될 가능성이 있다.

포항지역 아파트 공급물량



자료: 부동산114

포항지역 인구수



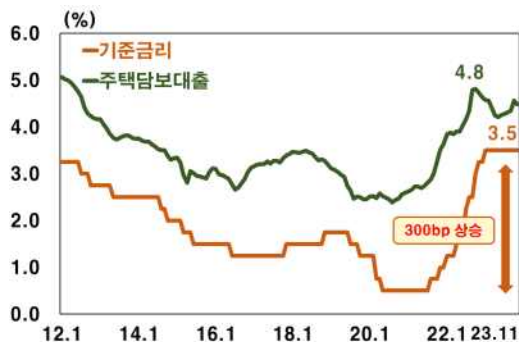
자료: 통계청

- ⑤ 포항지역은 향후 장기적인 관점에서 적절한 수준으로 주택 공급물량을 조절하여 주택수급 불균형을 해소하는 한편, 지역 신성장 산업에 대한 투자를 확대하고 양질의 일자리를 창출하는 등 인구 유입 노력을 통해 주택시장 안정을 기울일 필요가 있다.

1. 검토배경

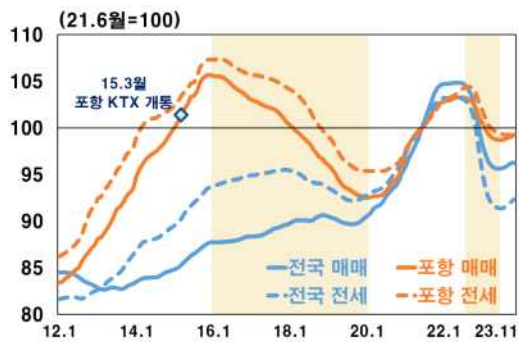
1. 포항지역 주택매매가격은 '22년 이후 주택담보대출 금리 등이 지속적으로 상승함에 따라 하락 반전하였다. '23년 들어서는 정부의 경착륙 대응정책 등에 힘입어 하락세가 다소 둔화하였으나 하반기 들어 대출금리 상승, 정부의 가계대출 관리 강화 등의 영향으로 정체되어있는 상황이다.
2. 포항지역의 주택매매 및 전세가격은 전국 대비 큰 변동성을 보여왔다. 2010년대 들어 철강산업 활성화 및 포항 KTX 개통으로 크게 상승하였으나, 이후 철강산업 침체 및 인구감소의 영향으로 '16년 이후 전국 대비 큰 폭으로 하락하였다.
3. 고금리의 여파가 상당 기간 지속될 것으로 예상되는 가운데 향후 포항지역 주택시장은 산업 및 인구수 변화로 인해 변동성이 확대될 가능성이 있다. 이에 따라 포항지역의 주택시장의 현황과 주요 변동요인을 점검할 필요성이 높아졌다.
4. 본고에서는 2012년 이후 현재까지 포항지역 주택가격에 대한 시기별 특징을 살펴보았다. 또한 향후 포항지역 주택가격에 영향을 줄 수 있는 주택 수급불균형 가능성, 인구감소 및 이차전지 등 신성장산업 활성화가 포항지역 주택가격에 미칠 영향을 점검하였다.

기준금리 및 주택담보대출 금리¹⁾



주 : 1) 신규 취급액 기준
자료 : 한국은행

주택 매매 및 전세 가격지수



자료 : 한국부동산원

II. 포항지역 주택시장 동향

1 과거(2012~2021년) 포항지역 주택시장 동향

[2012~2015년]

- 포항지역 철강산업 활성화 및 KTX 개통 등 지역 개발 호재에 따른 주택 수요 증가로 주택매매가격이 크게 상승

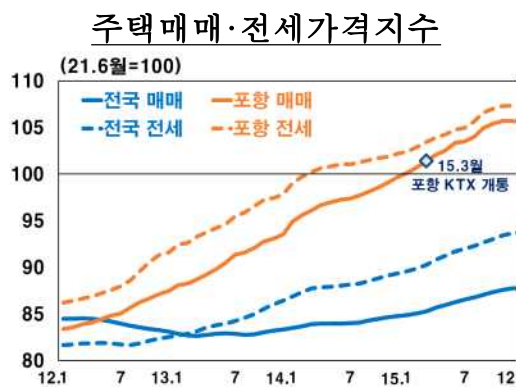
5. 철강산업을 주력으로 발전한 포항지역은 철강산업 부침에 큰 영향을 받아왔으며 지역 생산과 고용활성화 확대에 크게 기여하였다.

이는 '15년 이후 철강관련 보호무역주의 확대 및 철강산업단지 생산감소가 시작되기 이전까지 포항지역 주택 수요 확대의 주요인으로 작용한 것으로 판단된다.

6. 한편 포항지역은 주요 도시에 비해 교통 인프라가 상대적으로 부족하다는 평가를 받아왔다. 이에 따라 국토균형 발전사업의 일환으로 서울-포항 KTX 노선 착공사업을 시작하였고, 5년만에 완공('15.3월)되었다. 포항 KTX 개통 이전 서울-포항 간 새마을호 기준 5시간 20분 소요되었지만 KTX 개통 이후 2시간 30분으로 단축되었다. KTX 개통 이후 포항역 이용객수¹⁾ 또한 대폭 증가하였다. 교통 인프라 확대는 포항지역 주택 수요를 증가시킨 주요한 요인 중 하나이다.

1) '12~14년 포항역 일평균 이용객수는 753명이었으나, '15년 포항역 이용객수는 5,636명(KTX 이용객수는 4,664명)으로 대폭 증가하였다.

7. 이와 같은 포항지역 경제활성화와 개발 호재는 포항지역 주택가격 상승을 견인하였다. 포항-서울 KTX가 개통한 '15년 이전 3년간 포항지역 주택매매가격²⁾이 크게 상승(+19.5%)하였으며, 이는 동기간 전국 주택매매가격 상승률(+0.3%)보다도 매우 높은 수준이다. 포항지역 주택전세가격도 동기간에(+18.5%) 상승하여 전국 주택전세가격 상승률(9.4%)을 크게 상회하였다.



자료: 한국부동산원



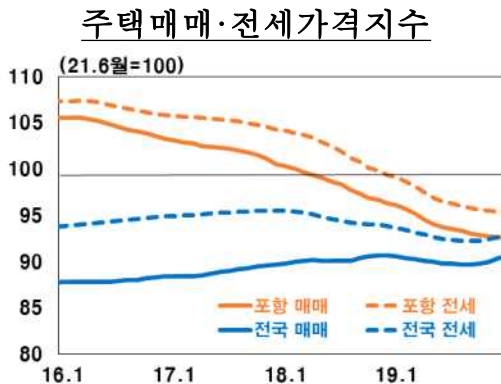
자료: 포항철강산업단지

2) 한국부동산원에서 발표하는 주택매매가격지수로 아파트, 연립주택, 단독주택 등 주택시장의 평균적인 매매가격변화를 측정하는 지표를 활용하였다.

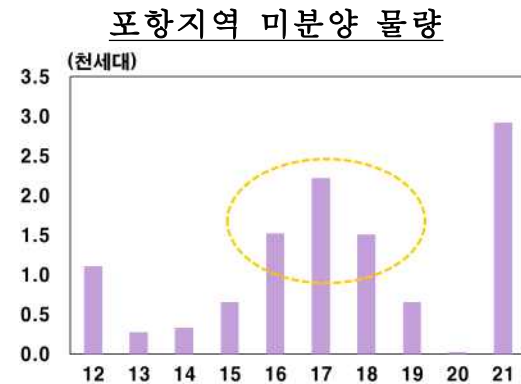
[2016~2019년]

- 포항지역 철강산업 부진으로 인구 유출 현상이 심화되고 미분양 물량이 크게 증가함에 따라 주택매매가격이 하락세로 전환

8. 포항지역의 주택매매가격은 '16년 이후 하락세('16~19년 12.2% 하락)로 전환하였다. 전국 주택매매가격이 상승세('16~19년 2.9% 상승)를 이어갔던 상황과 차별화된 모습이다. 동 기간 주택전세가격은 크게 하락('16~19년 11.1% 하락)하였으며 소폭 하락한 전국 주택전세가격('16~19년 1.3% 하락)과 대비되는 모습이다. 아울러 포항지역 아파트 미분양 물량이 크게 증가하였다. 이러한 주택매매 및 전세가격 하락은 철강산업 등 지역경기 부진과 인구감소에 기인한 것으로 보인다. '12~15년 연평균 미분양 물량은 594호였으나, '16년(1,525호), '17년(2,221호), '18년(1,508호) 크게 증가하였다.



자료: 한국부동산원



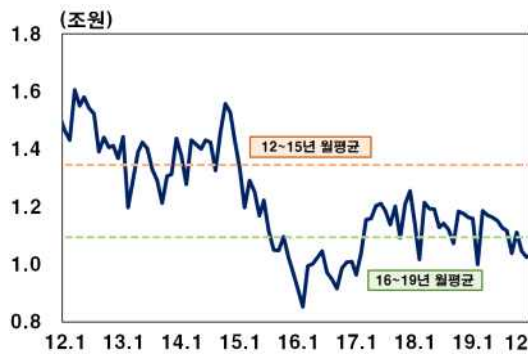
자료: 국토교통부

9. 철강산업은 동기간에 자동차, 건설, 조선 등 전방산업 부진과 글로벌 무역 규제 등으로 침체기에 접어들었다. 미국의 철강 수입 규제³⁾ 등으로 보호무역주의가 확산되며 특히 대기업에 비해 대내외 여건 변화에 대응할 수 있는 역량이 상대적으로 취약한 중소기업

3) '18.3월 무역확장법 제232조에 따라 철강제품에 대해 25% 관세를 부과하였다. 다만 한국산 철강제품 중 54개 품목은 '15~17년 대미 평균 수출물량의 70%(263만톤)에 대해서 관세를 면제받는 조건으로 수입 쿼터를 적용시켰다.

들이 큰 타격을 입었다. 이에 따라 지역 대표 산업단지인 포항철강산업단지의 생산과 고용이 크게 감소하였다. '16~19년 포항철강산업단지 월평균 생산액은 1.09조원으로 '12~15년 1.35조원 대비 19.3% 낮은 수준이다. 아울러 철강산업 부진으로 시작된 구조조정으로 산업단지 내 고용이 15.1월에 비해 19.1월 10.8% 감소하였으며 이는 포항지역 인구순유출의 한 요인으로 판단된다.

포항철강산업단지 생산



자료: 포항철강산업단지

포항철강산업단지 고용



자료: 포항철강산업단지

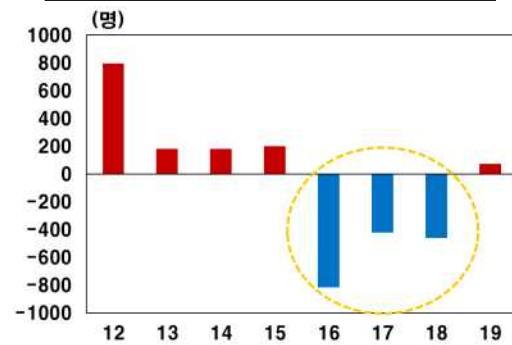
10. 포항시의 인구가 감소하기 시작하였다. 포항지역 인구수(주민등록기준)는 '15년 52만명이었으나, '16년 이후 감소세가 지속되었다. 특히 지역 산업 침체에 따른 고용 불안 등으로 주택 실수요 연령층(35~54세)의 유출이 심화되며 주택매매가격 하방 압력을 강화하였다.

포항지역 인구수 추이



자료: 통계청

포항지역 35~54세 인구순유출

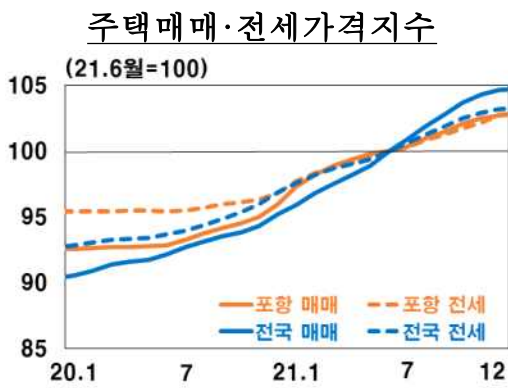


자료: 통계청

[2020~2021년]

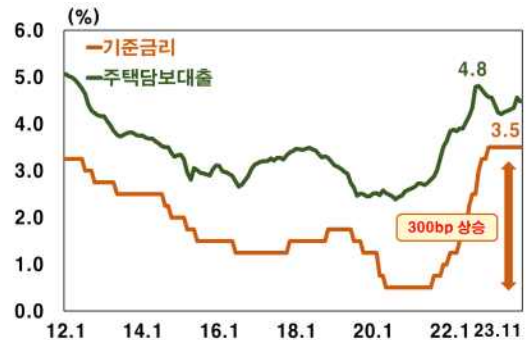
▪ 코로나-19 발생 이후 지속된 낮은 금리 수준은 포항지역의 주택매매가격 상승을 견인

11. 포항지역 주택매매가격은 코로나-19 이후 저금리에 따른 풍부한 유동성을 바탕으로 크게 상승하였다. 이와 같은 현상은 물가 상승 우려에 따른 금리 상승이 본격적으로 시작되기 전인 '22년 2분기 까지 지속되었다.



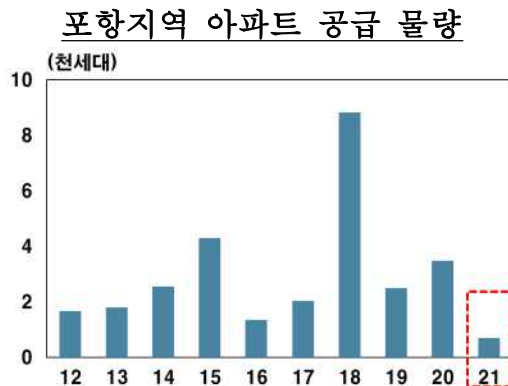
자료: 한국부동산원

기준금리 및 주택담보대출 금리¹⁾



주: 1) 신규 취급액 기준
자료: 한국은행

12. 아울러 포항지역의 부족한 공급물량도 주택시장 가격 상승을 촉진 하였다. '21년에는 단 677세대의 아파트 입주 물량이 신규로 공급되며 주택가격 상승요인으로 작용하였다. 또한 외지인 주택 매수세가 포항지역까지 확대되며 주택 수요 증가로 인한 가격 상승이 시작되었다.



자료: 부동산 114

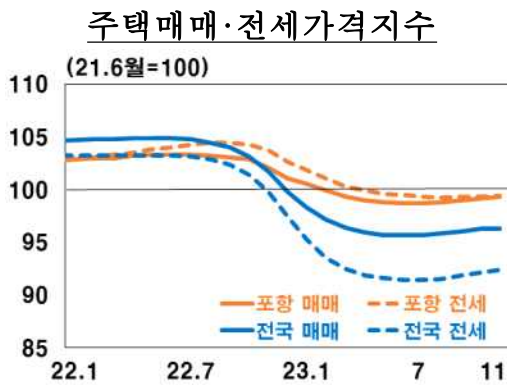


주: 1) 외지인은 관할시군구외로 정의
자료: 국토교통부

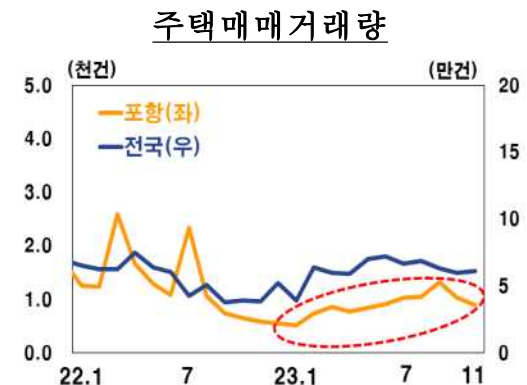
2 최근(2022년 이후) 포항지역 주택시장 동향

- 포항지역 주택매매가격은 고금리의 여파로 상승세를 멈추고 '22년 하락 반전하였으며 '23년 들어서는 정부의 부동산 경착륙 대응정책으로 하락세가 둔화되었으나, 높은 대출금리 등의 영향으로 정체되어있는 상황
- 포항지역 주택가격 회복 속도는 미분양 아파트 물량 해소 지연 등으로 전국 평균에 비해 다소 느린 편

13. '22년 주택매매가격은 기준금리 상승 및 높은 대출금리 등으로 기존 상승세가 둔화되었다. '22년 상반기부터 수도권 위주로 상승세가 크게 둔화하였으며, 기타 지방의 상승세도 뒤따라 꺾이는 모습이였다. 전국 주택전세가격 또한 하락세로 전환하였다. 포항지역의 주택매매가격과 전세가격은 각각 '22.7월, 8월부터 전월대비 하락세로 전환하였고 '22년 하반기부터 주택거래량도 크게 감소하였다.



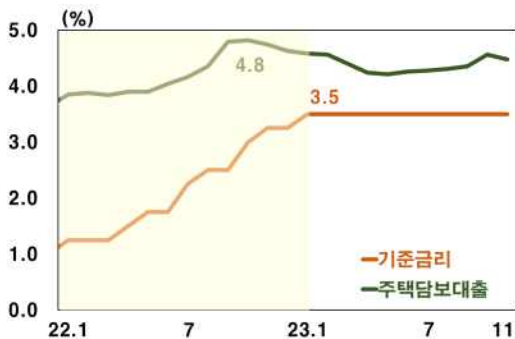
자료: 한국부동산원



자료: 한국부동산원

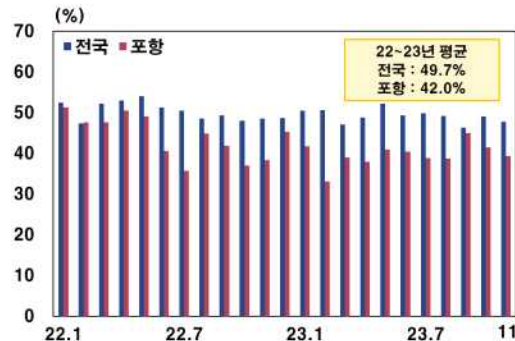
14. '23.1월 정부의 경착륙 대응정책 등으로 특례 보금자리론이 시행되고, 초장기 주택담보대출 상품 판매 확대로 전국적으로 주택가격 하락세가 둔화되었다. '23년 중 포항지역 주택매매가격 또한 하락세가 둔화되며 '23년 7월 상승 전환하였다. 다만 포항지역의 높은 미분양 물량으로 회복 속도는 전국 평균에 비하여 느려 다소 정체되어 있는 상황이다. 아울러 '22년 이후(~'23.11월) 외지인의 포항지역 주택매입비율(42.0%)은 '21년(52.8%)대비 10.8%p 하락하였다. 상대적으로 외지인 주택매입비율이 낮다는 점은 포항지역의 주택가격 회복 지연 이유 중 하나로 판단된다.

기준금리 및 주택담보대출금리¹⁾



주 : 1) 신규 취급액 기준
 자료 : 한국은행

외지인¹⁾ 주택매매 비율



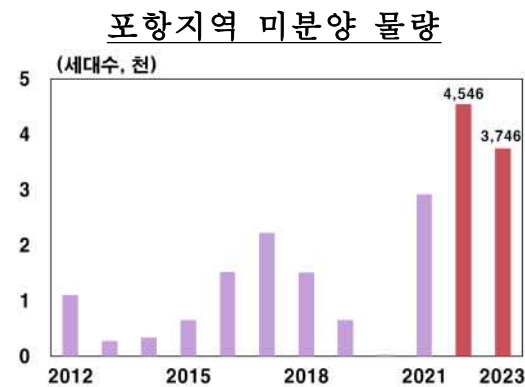
주: 1) 외지인은 관할시군구외로 정의
 자료: 국토교통부

Ⅲ. 향후 포항지역 주택시장 변동 요인 점검

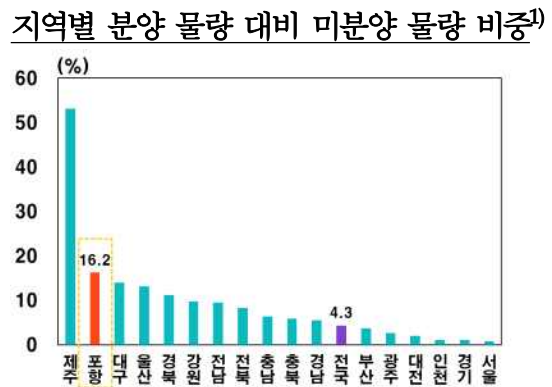
1 미분양 해소 저조 및 공급 물량 증가

- 고금리가 지속되는 가운데 포항시 미분양물량 해소가 지연됨에 따라 포항시는 '23년 2월 이후 미분양 관리지역으로 지정
- '24~26년 예정된 아파트 공급 확대는 주택가격 하방 요인으로 작용

15. 포항지역 미분양 아파트 물량은 '23.11월 기준 총 3,746호이다. 포항지역 분양물량 대비 미분양 비중은 16.2%로 전국(4.3%)대비 높은 수준이다. 이로 인해 포항시는 미분양 관리지역⁴⁾으로 지정된 바 있다. 미분양 해소가 지연됨에 따라 포항지역 일부 건설사는 신규 분양 시점을 조절하고 있는 상황이다.



자료: 국토교통부



주: 1) '20.1월 이후 분양물량 대비 '23.11월 기준 미분양 물량
자료: 국토교통부

4) 주택도시보증공사(HUG)는 '23.2.24~24.2.9일까지 포항시를 미분양 관리지역으로 지정하였다. 포항시는 미분양세대수가 1,000세대 이상이면서 공동주택재고수 대비 미분양세대수가 2% 이상인 도시로, 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 2배 이상인 지역 또는 3개월간 미분양세대수가 1,000세대 이상이며 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역으로서 '미분양 해소 저조' 범주에 해당한다.

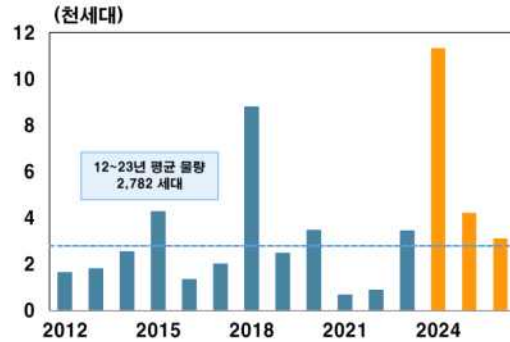
16. 미분양 물량 해소 지연은 포항지역 아파트 분양가 상승에 영향을 받은 것으로 보인다. 포항지역 아파트 분양가 평당 가격⁵⁾은 '23년 기준 1,484만원으로 '12년 분양가 평당 가격(602만원) 대비 146.5% 상승하였다. 이같은 분양가 상승은 신규 주택 수요를 위축시켜 미분양 물량을 확대시킬 우려가 있다.

포항 아파트 분양 평당 가격 추이



자료: 부동산114

포항지역 아파트 공급물량



자료: 부동산114

17. 높은 미분양 물량에도 불구하고 포항지역 아파트는 '24년 1.1만호, 25년 4천호, 26년 3천호로 3년간 총 1.9만여호가 공급될 예정이다. 이는 '12년 이후 연평균 공급 물량인 2.8천여호를 크게 상회하는 수준이다. 미분양 물량 해소가 되지 않은 상황에서 입주 예정 물량 확대는 향후 포항지역 아파트 매매가에 하방압력으로 작용할 가능성이 있다.

포항지역 아파트 공급 예정 지역



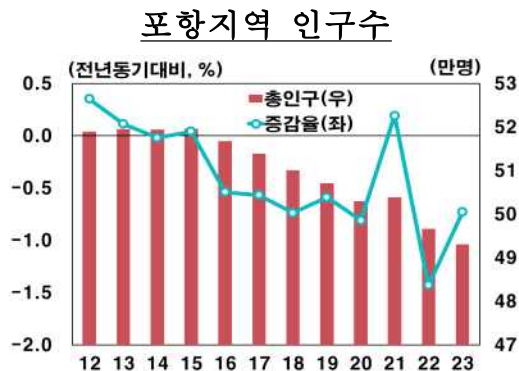
주: 24년~26년중 1000세대 이상 입주예정 지역
 자료: 아실

5) '18년에 분양된 포항 우현중해마루힐센터가 분양전환형 임대아파트로 분양됨에 따라 해당연도 분양가 데이터는 반영되지 않았다.

2 인구 감소세 지속

- 포항지역 인구 감소세가 지속되며 주택 실수요층인 35~54세를 중심으로 인구 유출이 심화되는 가운데 지속되는 인구 감소는 주택매매수요를 약화시키는 요인으로 작용

18. '15년 이후 포항지역 인구수는 지속적으로 감소하고 있다. 포항시 주소갯기 운동이 실시된 '21년⁶⁾을 제외하면 매년 인구감소 현상이 지속되었다. 특히 '15년 이후 주택 실수요층인 35~54세 인구 순유출 심화는 향후 주택 수요층 감소로 이어질 우려⁷⁾가 있다.



자료: 통계청

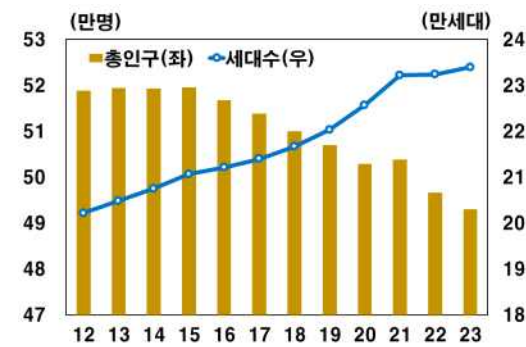


자료: 통계청

- 6) 포항시는 인구 50만명 유지를 위해 '21.1월부터 '포항사랑 주소갯기운동'을 실시하였다. '21년 말까지 포항시로 주소이전시 30만원을 지급하는 등 지역인구 유출 방지를 위해 노력한 결과 '21년 중 인구수가 증가하였으나 동 정책이 종료되며 22년 이후 다시 감소하기 시작하였다.
- 7) 전국적으로 고령화 및 저출산 현상이 심화되는 가운데 포항지역 인구 감소는 지역 대표 산업인 철강 경기 부진으로 인한 고용 여건 저하로 판단된다. 포항지역 대표 산업단지인 포항철강산업단지의 고용추이를 살펴보면 13.1월(1.6만명) → 18.1월(1.4만명) → 23.1월(1.3만명)으로 10년간 17.1% 감소하였다.

19. 반면 포항지역 세대수는 1인 가구를 중심으로 확대되며 지속적으로 증가하고 있다. 1인 가구수는 '22년 전체 가구 중 33.2%를 차지하며 향후 증가할 가능성이 있다. 소형 평수에 주로 거주하는 1인 가구수 확대는 중대형 아파트 등의 수요를 상대적으로 위축시킬 수 있다. 향후 안정적인 주택가격을 유지하기 위해서는 인구구조 변화를 감안한 주택 공급정책을 고민할 필요가 있다.

포항지역 인구 및 세대수



자료: 통계청

포항지역 1인가구수



자료: 통계청

3 이차전지 등 신성장 산업 활성화

- 철강산업을 주력으로 발전해온 포항시가 국가첨단전략산업 이차전지 특화단지로 선정('23.7월)
- 지역내 신산업 발전에 따른 고용확대로 주택 수요가 확대될 가능성

20. 철강산업을 주력으로 발전해온 포항시가 '23.7월 국가첨단전략산업 양극재 특화단지로 선정⁸⁾되는 등 포항지역에 이차전지 소재산업이 빠르게 발전하고 있다. 아울러 포항시는 '23.7월 수소연료전지 클러스터 구축 사업⁹⁾ 예비타당성 조사에 최종 통과함에 따라 K-수소경제도시 구현을 목표로 친환경 수소에너지 산업도시 기반을 조성하고 있다. 이에 따라 포항블루밸리 국가산업단지내 국내 수소연료전지 산업생태계를 5년('24~28년)간 구축할 예정이다.

포항시 주요 산업단지현황

단지명	전체면적 (천㎡)	분양률 (%)	입주업체 (개)	고용현황 (명)	누계생산 ¹⁾ (백만원)	누계수출 ¹⁾ (천달러)
포항국가	16,058	100	106	11,963	15,708,164	4,220,576
포항블루밸리	3,604	36.39	28	48	15,942	0
영일만2	582	100	10	1,245	213,000	11,400
포항4	1,535	100	101	1,157	1,125,801	561,807
영일만4	1,657	100	7	_2)	_2)	_2)

주: 1) 누계생산 및 누계수출은 23.1~9월 기준
 2) 가동업체 수가 2개 이하일 경우 업체 정보보호를 위해 데이터 비공개
 자료: 한국산업단지공단

8) 포항시는 이차전지 특화단지 선정이 부가적인 산업 연계성까지 고려하면 생산 23조3418억 원, 부가가치 9조5590억 원, 취업 5만6798명 등의 경제유발 효과를 예상하고 있다.
 9) 포항시는 수소연료전지 클러스터 구축을 통해 향후 3,658명의 고용 창출 효과를 예상하고 있다.

21. 포항지역 신산업 생태계 구축을 통해 주요 산업단지에 신규 기업 입주가 가속화되고 있다. 특히 과거 분양난¹⁰⁾을 겪었던 블루벨리 국가산업단지¹¹⁾에는 이차전지 소재산업 발전에 대한 투자가 확대되며 에코프로와 포스코퓨처엠 등이 입주하고 있다. 아울러 블루벨리산업단지에 한국수력원자력 수소연료전지 발전소¹²⁾가 준공되는 등 향후 블루벨리산업단지에 대한 기반산업투자가 활발히 진행될 것으로 보인다.

22. 이와 같은 포항지역의 신성장 산업 활성화는 향후 투자기업 유치 확대에 따른 생산 및 고용¹³⁾ 증가 효과를 유발할 것으로 보인다. 지역 내 양질의 일자리 확대에 의한 인구 증가 및 정주 여건 개선 등으로 산업단지 배후 주거단지는 물론 향후 포항지역 주택 수요를 활성화시킬 것으로 예상된다.

10) '18.8월 블루벨리산업단지는 1단계 산업용지(137만2천여㎡) 중 분양된 면적이 1% 수준인 1만2천580㎡(2필지)로 분양난을 겪은 바 있다.

11) 포항시에 따르면 블루벨리산업단지 부지 완공 시점은 2단계까지 '25년말로 예정되어 있으며, 기업 입주는 동 시기 이후 시작되는 것으로 예상된다. 이에 따라 실제로 전체 부지에 공장이 증설되는 시점은 25년 이후로 예상하고 있다.

12) 24.1월, 한국수력원자력이 직접 운영하는 포항의 첫 수소연료전지 발전소가 10일 블루벨리 국가산업단지에 9917㎡ 규모로 준공되어 연간 전력 약 1억6000만kWh를 생산할 예정이다.

13) 한편 포항지역 대표 산업단지인 포항철강산업단지는 기존 전통 철강산업에 편중된 업종 분포와 산업시설 노후화 등으로 어려움을 겪고 있었으나, 포항시의 산단대개조 사업 추진을 통해 업종 고도화, 근로 환경 개선 등을 통해 향후 양질의 일자리가 창출될 것으로 기대되고 있다.

IV. 결론 및 시사점

- 포항지역 주택가격은 지역 내 철강산업 업황 등에 따라 전국 대비 큰 변동성을 보임
 - 인구 감소세 지속 및 주택 실수요층인 35~54세 중심의 인구 유출 심화는 주택매매수요를 약화시키는 요인으로 작용
- ➔ 포항지역은 향후 장기적인 관점에서 적절한 수준으로 주택 공급물량을 조절하여 주택 수급불균형을 해소하는 한편, 지역 신성장 산업에 대한 투자를 확대하고 양질의 일자리를 창출하는 등 인구 유입 노력을 통해 주택시장 안정을 기울일 필요

23. '23년 포항지역 주택시장은 정부의 경착륙 대응 정책으로 하락세가 둔화되었으나, 높은 대출금리 등의 영향으로 정체되어있는 상황이다. 주요국의 통화정책 긴축기조가 지속되고 거시경제여건 불확실성이 큰 가운데 포항지역 주택시장은 상승 및 하락 여건이 혼재하고 있다.

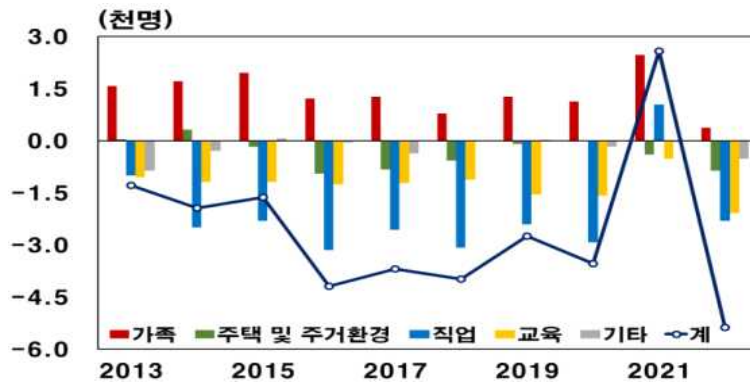
24. 포항시는 미분양 물량¹⁴⁾ 해소 저조로 인해 미분양 관리지역으로 선정되었다. 아울러 가파르게 상승한 평당 분양가로 주택 수요자의 분양시장 진입 부담이 높은 상황이며 포항지역 입주 예정 아파트 물량도 큰 폭으로 증가하였다. 다만 향후 현실적인 도시기본계획¹⁵⁾

14) 2024.1.10. 발표된 부동산 대책에 따르면 향후 2년간 지방 준공후 미분양 주택(85㎡·6억원 이하)을 최초로 구입하는 경우 해당 주택은 세제 산정시 주택수에 제외하여 지방 준공후 미분양 주택에 대한 세 부담 경감을 통한 주택구입자 부담이 감소될 수 있는 방안이 추진 중에 있다. 아울러 향후 포항시가 인구감소지역에 해당될 경우, 향후 기존 1주택자가 포항지역 주택 1채를 신규 취득시 1주택자로 간주하여 1세대 1주택 특례를 적용하여 주택 매수자의 세 부담이 경감될 수 있는 방안이 추진중이다.

수립 등을 통해 주택 공급을 조절한다면 중장기적으로 주택공급 과잉 현상을 예방할 수 있을 것으로 보인다.

25. 포항지역 인구 감소세 현상이 지속되고 있다. '21년 일시적으로 유출 방지를 위한 정책적 노력에도 불구하고 직업(취업, 사업, 직장 이전 등), 교육(진학, 학업, 자녀 교육 등), 주거환경(교통, 문화·편의시설 등)을 이유로 인구 유출이 심화되고 있다. 주택시장 안정을 위해서는 주택 실수요층(35~54세) 중심의 인구 유출 방지를 위한 안정적인 양질의 일자리 창출, 정주 여건 개선 등이 필요하다.

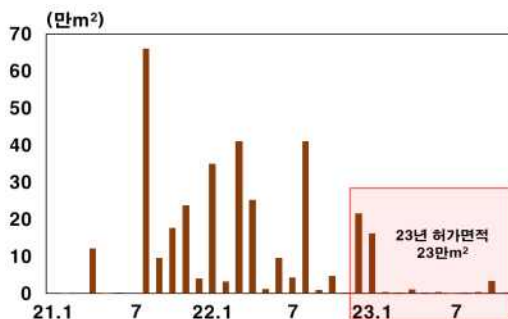
포항지역 전입요인별 분해



자료: 통계청

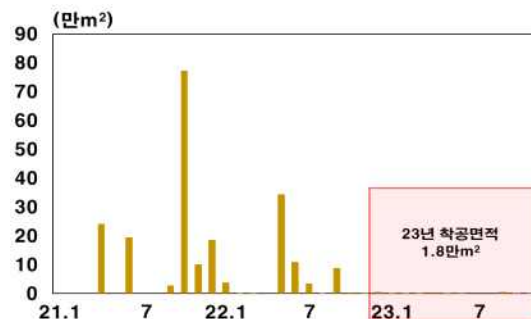
15) 포항지역 주택 건축 허가 및 착공 면적은 전년 대비 '23년 각각 86.2%, 97.1%씩 크게 감소하였는데, 이미 분양계획이 있는 아파트 외에 주택건설 승인을 적절히 조절한다면 중장기 시계에서는 포항지역 주택 공급 과다 현상이 해소될 수 있을 것으로 보인다.

포항지역 건축 허가면적(주거용)¹⁾



주: 1) 23년은 1~11월 기준
자료: 포항시청

포항지역 건축 착공면적(주거용)¹⁾



주: 1) 23년은 1~11월 기준
자료: 포항시청

26. 포항시가 이차전지 국가첨단전략산업 특화단지로 선정(23.7월)되었다.

이차전지, 수소 등 포항지역의 새로운 지역산업 발전은 청장년층과 더불어 주택 실수요 연령층인 35~54세 인구감소 현상을 해결하는데 도움이 될 것으로 보인다. 포항지역 신성장 산업 관련 기업에 취업하는 청년층을 대상으로 취업 교육 및 멘토링 시스템을 제공하는 등 인구감소와 고용위기 극복을 위한 사업 추진이 필요할 것으로 보인다. 향후 정주 여건 개선을 통해 주택 실수요층 인구 유입이 이루어진다면 중장기적으로 포항지역 주택 수요는 안정될 것으로 보인다.

27. 향후 포항지역은 주택시장 안정을 위해 장기적인 관점에서 적절한 수준으로 주택 공급물량을 조절하여 수급불균형을 해소하는 한편, 지역 신성장 산업 발전에 대한 투자를 확대하여 안정적인 양질의 일자리 창출하는 등의 노력이 필요할 것으로 판단된다. 아울러 저출산 예방을 위한 출산 지원, 교육 여건 개선, 문화 생활시설 확보¹⁶⁾ 등 다방면의 생활 인프라 개선 등의 정책적 노력이 병행될 필요가 있다.

16) 포항시는 2026년 말 준공 예정인 포항국제전시컨벤션센터를 통해 국제 컨퍼런스 행사 개최 및 시민 친화적인 컨벤션센터 운영을 통해 지역 내 경제·사회·문화적 파급효과를 기대하고 있다.

<참고문헌>

김경민·주연희(2023), “품목별 수출자료를 이용한 경북동해안지역의 수출 구조 및 경쟁력 분석”, 한국은행 포항본부

이승윤(2012), “포항 주택가격 상승의 배경과 시사점”, 한국은행 포항본부

조은(2019), “포항지역 아파트시장 동향과 시사점”, 한국은행 포항본부

최민섭(2016), “포항지역 주택시장의 약세 전환 배경과 시사점”, 한국은행 포항본부

최지욱(2021), “포항지역 청년고용 현황 및 시사점”, 한국은행 포항본부

포항시(2021), 2030 포항시 도시·주거환경정비 기본계획, 2021.7월

한국은행(2023), 금융안정보고서, 2023.12월