



2023년 권역별 주택시장 리뷰

최영상 강영신

국민의 주거 행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

주택시장/정책

2023년 권역별 주택시장 리뷰

2023. 12



- 저 자 : 최영상 연구위원 (051-663-8172 / choiys@hf.go.kr)
강영신 연구원 (051-663-8178 / 6094@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

목 차

I. 경기-인천 권역	1
1. 경기 지역	1
2. 인천 지역	6
II. 지방 광역시 권역	10
1. 부산, 울산, 대구	10
2. 대전, 세종, 광주 지역	16
III. 충청-강원 권역	22
1. 충청 남북 지역	22
2. 강원지역	27
IV. 경상 권역	31
1. 경상 남북 지역	31
V. 전라-제주 권역	36
1. 전라 남북 지역	36
2. 제주 지역	41
참고문헌	45

요 약

- 본 보고서는 전국을 크게 수도권, 5대 광역시, 지방 8도로 구분하여 각 권역의 주택시장 동향을 검토
- 우리나라는 서울 인구집중으로 인해 수도권과 비수도권 간 주택시장 여건이 큰 차이를 보이고 있으며, 이로 인해 권역별로 차별적 시장을 형성
- 따라서 권역을 구분해 각 권역 내 주택시장의 동향을 점검할 필요가 있음

1. 경기-인천

- 경기 권역은 주택 거래량이 장기평균보다 낮은 가운데, 경기 남부와 북부 모두 주택가격은 상승세를 보였으나 외곽지역은 차별적인 가격하락세를 보인 것이 공통점
- 경기는 큰 규모의 인구증가추세 지속. 최근 10년간 약 320만 이상의 인구가 증가. 현 인구는 경기남부 인구 980만, 경기북부 인구 380만 수준
- 경기 미분양은 약 5천호, 남부에 2.7천호, 북부 2천호 수준으로 분포
- 인천 아파트가격은 4.9% 상승. 그러나 세부지역별로 상승지역과 하락지역이 혼재된 양상, 미분양은 약 1.7천호로 최근 감소 추세
- 인천의 인구는 지속적 증가세, 최근 10년간 약 23만 명 이상 증가하여 2023년 현재 인구는 299만, 2024년 약 300만 명을 넘어설 것으로 예상

2. 지방 광역시

- 경상권 대도시인 부산-울산-대구의 경우 부산-대구는 보합수준의 소폭 상승, 울산은 약 5% 수준의 가격 상승 양상을 보임
- 세 지역 모두 거래량은 장기평균대비 낮은 가운데, 미분양은 2023년 들어 크게 증가한 것이 특징
- 특히 대구 미분양이 1만호 수준으로 큰 비중을 차지, 부산과 울산의 미분양은 각각 약 2.3천호, 3.1천호 수준
- 부산-울산-대구 권역은 모두 지속적인 인구감소세를 보이는 것이 특징으로, 최근 10년간 부산 17만, 울산 2만, 대구 13만 이상 감소.
- 부산-울산-대구의 현 인구는 각각 330만, 110만, 238만 수준

요 약

- 충청-전라권 대도시인 대전-세종-광주의 경우 차별적인 가격 변동양상을 보이는 가운데, 미분양물량이 타 지역 대비 적은 것이 특징
 - 대전 미분양 0.8천호 수준, 세종 0.1천호, 광주 0.5천호 수준
 - 세 지역 인구의 경우 세종은 최근 10년간 약 27만명이 증가했으나, 대전은 6만명 감소, 광주는 4.5만 명의 인구가 감소

3. 충청-강원

- 충청의 경우 충남과 충북 2023년 상반기 공통적으로 주택거래량이 장기평균에 근접했으나, 가격은 -2% 대의 하락양상을 보임
 - 충청권 미분양은 2023년 상반기 크게 증가하여 충남 5.3천호, 충북 3.6천호 수준을 유지
 - 충남-충북의 경우 인구가 지속적으로 증가하는 것이 특징으로, 최근 10년간 충남 인구는 5만명이 증가하였으며 충북 인구는 약 8만명 증가
- 강원은 최근 거래량 회복에도 불구하고 가격은 -1.1% 하락, 2023년 들어 미분양 증가세, 현재 약 3.8천호 수준
 - 강원의 경우 타 지역 대비 주택가격의 변동성이 작은 것이 특징
 - 강원은 원주시를 제외한 대부분의 지역에서 인구가 감소하고 있으나, 원주중심의 지속적인 인구 유입으로 150만대의 인구를 약 20년간 유지 중

4. 경상

- 경남-경북의 주택가격은 전반적으로 가격하락 양상을 보임, 경남 -3.3% 하락, 경북 -1.3% 하락, 거래량은 평균치 회복
 - 미분양은 경남 4.2천호, 경북 7.3천호로 8도중 가장 많은 물량이 누적
 - 경남과 경북의 경우 인구감소의 양상이 다소 상이한데, 최근 10년간 경남의 인구는 약 3만명 감소한데 반해 경북의 인구는 12만 이상 감소
 - 한편 경남-경북 모두 110% 이상의 주택보급률을 보이고 있어 미분양 물량이 향후 공급물량에 따라 추가적으로 증가할 가능성 존재

요 약

5. 전라-제주

- 전남-전북은 2023년 상반기 거래량이 장기평균에 근접한 수준을 보였으나, 가격은 -2.5% 하락, 미분양은 큰 폭으로 증가하였음
 - 전남의 미분양은 2022년부터 지속적으로 증가, 전북의 미분양은 2023년 초부터 크게 증가하여 현재 전남 3.6천호, 전북 3.2천호 수준
 - 전남과 전북의 경우 인구감소의 양상이 비슷한 것이 특징, 최근 10년간 전남의 인구는 약 11만명 감소한데 반해 전북의 인구는 10만 이상 감소
 - 전라의 주택보급률은 높은 수준으로, 전남이 111.7%, 전북이 108.9%로 현 미분양 누적 양상을 고려할 때 향후 미분양 증가 가능성이 큼
- 제주는 최근 거래량이 장기평균 수준임에도 불구하고 가격은 -2.1% 하락 하였으며, 미분양은 크게 증가. 특히 미분양 물량이 역사적 수준으로 증가한 것이 특징으로 현 미분양은 2.5천호 수준
 - 제주도는 도지역 중 유일하게 기존인구 대비 유입인구가 크게 증가한 지역으로, 최근 10년간 인구가 약 10만 이상 증가. 제주의 현재 인구는 67.7만
 - 제주의 최근 주택보급률은 105% 수준이지만, 타 지역 대비 주택공급이 빠르게 진행 된 것이 특징.
 - 제주의 주택수는 2010년 18.1만호, 2021년 28.4만호. 최근 10년간 주택총량이 기존 주택 대비 약 55% 이상 증가

I. 경기-인천 권역

1. 경기지역

(인구)

□ 경기도의 인구는 2023년 9월 기준 약 1,362.6만 명으로, 2010년 1,041.5만 명에서 약 320만 명 이상 증가

- 경기도의 인구는 한강을 기준으로 경기남부에 약 980만 명, 경기북부에 약 380만 명 수준의 인구가 거주하고 있는 것으로 나타났으며, 외국인 인구를 포함할 경우 경기도의 총인구는 약 1,402만 명으로 추정

(가구, 주택)

□ 경기도의 총 가구수는 2021년 기준¹⁾ 약 529.1만 가구로 2010년 394.3만 가구 대비 약 135만 가구 증가

□ 총 주택수는 2021년 기준 약 521.7만 호로 2010년 383.8만 호에서 약 138만 호 증가하였으며 주택보급률은 98.6%

〈표 1〉 인구, 가구, 주택 추이

인구 (단위: 만명) • 2005년 : 898.4 • 2010년 : 1,041.5 • 2015년 : 1,247.9 • 2020년 : 1,342.7 • 2023년 9월 : 1,362.6	가구 (단위 : 만가구) • 2010년 : 394.3 • 2015년 : 438.4 • 2021년 : 529.1
	주택 (단위 : 만호) • 2010년 : 383.8 • 2015년 : 432.8 • 2021년 : 521.7

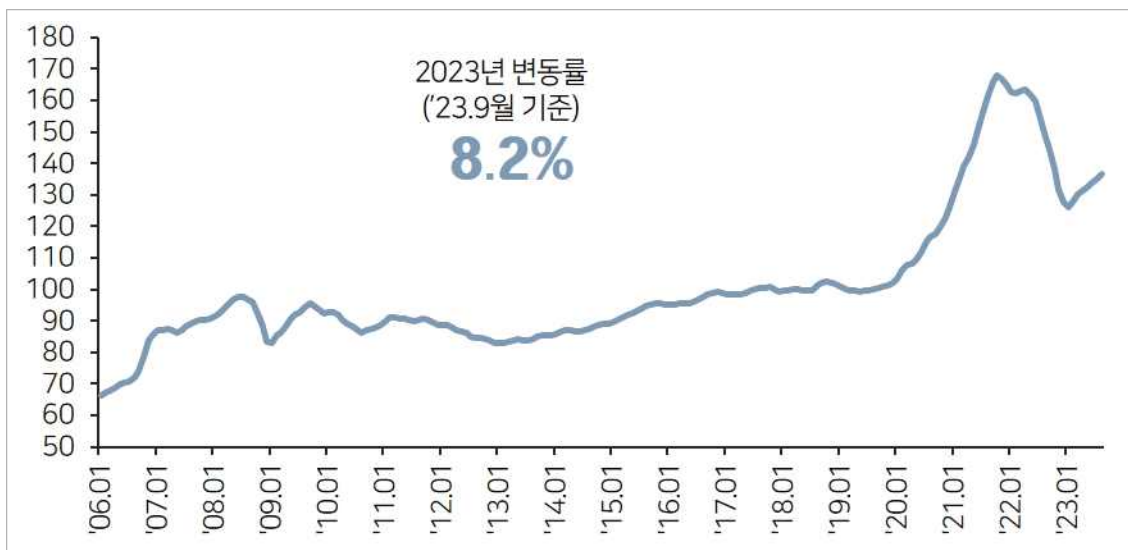
※ 자료 : 통계청

1) 2021년 주택인구 총조사 기준

(주택매매)

- 경기지역 아파트 매매가격은 2023년 초부터 상승 전환하여 3분기 기준 8.2% 상승하였으나, 경기도 내 세부지역별 가격변동은 차별적 양상을 보임
- 경기지역의 2022년 가격 하락률은 -22.7%에 달했으나, 2023년 1월부터 가격이 상승하여 9월까지 8.2% 상승한 것으로 나타남

〈그림 1〉 아파트 매매 실거래가격지수 동향



※ 자료 : 한국부동산원

(세부 지역별 주택가격²⁾)

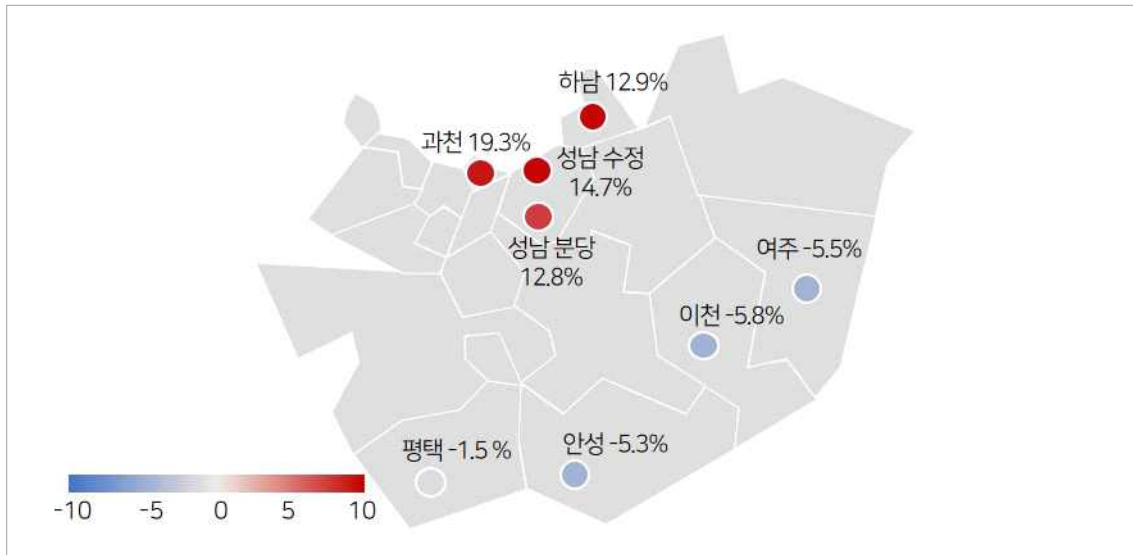
- 2023년 경기남부 세부 지역별 아파트 가격 변동을 살펴보면 과천, 성남, 하남 등은 상승하였으나 이천, 여주, 안성, 평택 등 외곽지역은 하락
- 경기남부 세부지역별 가격변동의 특징은 서울 인접 지역은 상승, 경기 외곽 지역 하락으로 볼 수 있음

2) 시군구 단위의 지역별 가격 자료의 경우 아파트 실거래가는 대도시권역만 공표되고 있음. 광역시 이상 대도시권역의 경우 아파트의 비중이 일반적으로 70%를 초과함(2021년 광역시 이상 대도시 평균 아파트비중은 72.7%, 경기도 70.6%), 따라서 경기도를 포함한 대도시권역의 지역별 주택시장 분석은 아파트 실거래가를 준용.

반면, 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장 동향은 단독주택-아파트-다세대연립 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

- 과천시와 성남 수정구가 각각 19.8, 14.7% 상승하여 높은 상승률을 보였으나, 이천시와 여주시는 각각 -5.8%, -5.5% 하락하여 상승률 상위지역 대비 상당한 하락폭을 보임

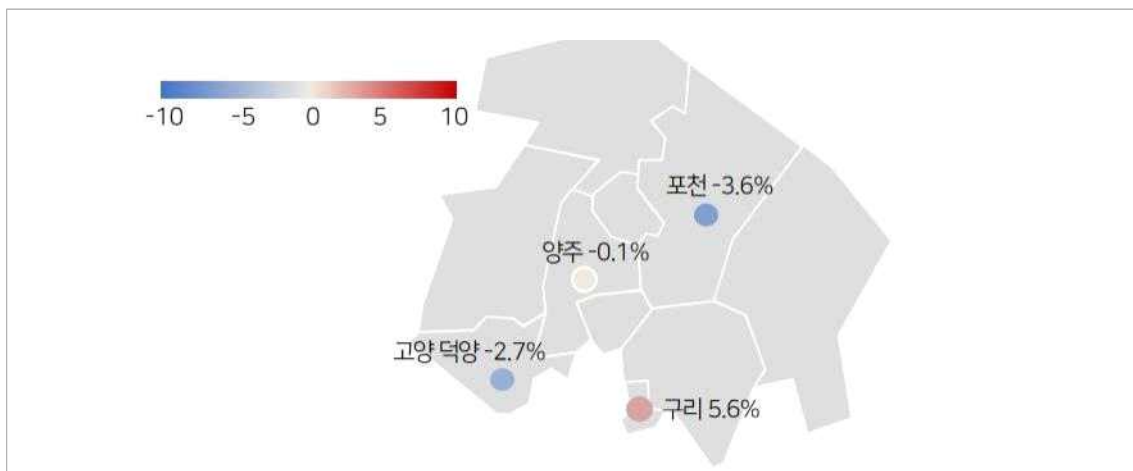
〈그림 2〉 매매 변동률 상하위 지역(경기 남부)



※ 자료 : 한국부동산원

- 경기 북부의 경우 구리시가 5.6% 상승하였으나 양주시는 보합수준의 하락을 보였으며, 포천시과 고양 덕양구는 2~3% 수준의 하락세를 보임
- 경기북부 또한 경기남부와 유사하게 경기지역 외곽을 중심으로 가격이 하락한 것이 특징

〈그림 3〉 매매 변동률 상하위 지역(경기 북부)

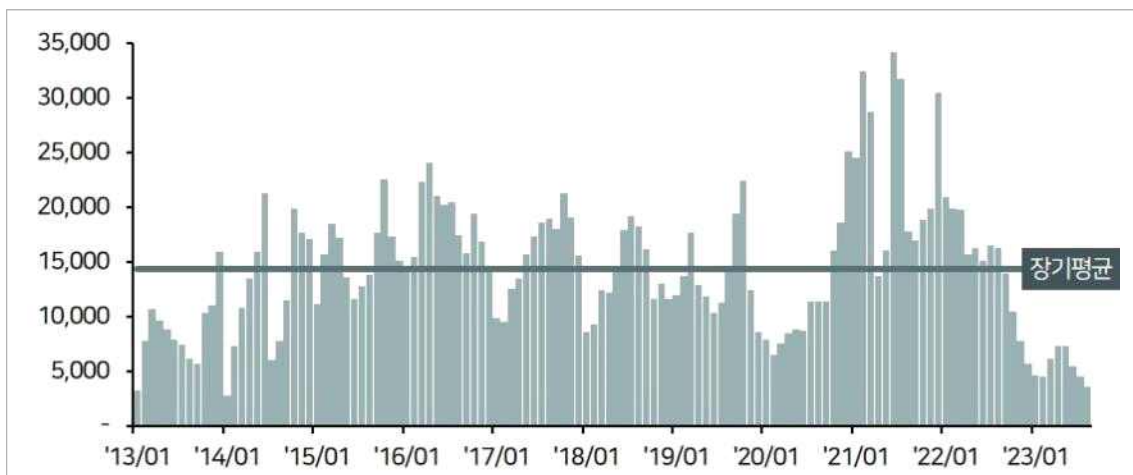


※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

- 경기의 거래량은 전반적으로 낮은 수준으로, 월별 장기평균 거래량 대비 현저히 낮은 거래량이 지속
- 2023년 상반기 거래량이 소폭 증가하였으나, 하반기 이후 다시 감소하는 추세를 보임

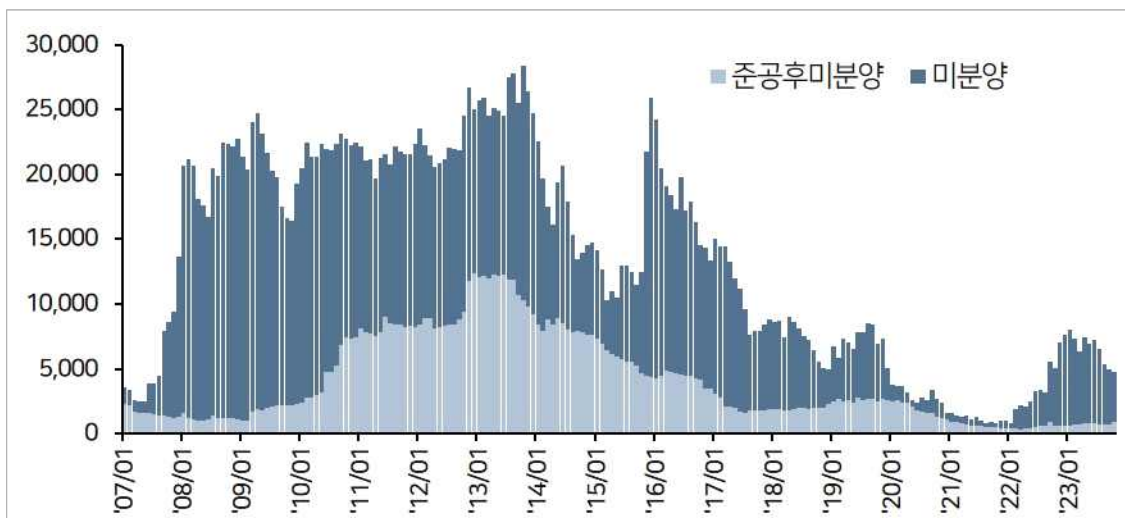
〈그림 4〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 아파트 미분양의 경우 2022년 말과 2023년 초 미분양 물량이 증가하였으나, 최근 소폭 하락추세를 보임

〈그림 5〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 경지지역의 미분양을 남부와 북부로 나누어 볼 경우, 경기남부의 총 미분양은 약 2,700호 수준으로 지역별로는 안성, 평택, 용인, 화성의 미분양 물량이 많은 것으로 나타남
 - 특히 안성과 평택은 각각 600호 내외의 대규모 미분양 물량이 적체 중
- 경기 북부의 총 미분양은 약 2,000호 수준으로, 지역별 미분양은 양주, 남양주, 의정부의 물량이 많은 것으로 나타남
 - 양주시와 남양주시가 각각 773호, 405호로 경기 북부 전체 미분양의 절반 이상을 차지
- 경기남부 980만 명, 경기북부 380만 명인 인구 수준을 고려해볼 때 경기 남부에 비해 경기북부의 미분양 물량이 상대적으로 많이 누적

〈그림 6〉 시군구별 미분양(‘23.10월)

〈경기 남부〉



〈경기 북부〉



※ 자료 : 국토교통부

2. 인천지역

(인구)

□ 인천의 인구는 2023년 기준 약 299만 명으로 2010년 275.8만 명에서 약 23만 명 이상 증가

- 1995년 인천의 인구는 235만 명 수준이었으나, 서울 및 경기에서 인구가 지속적으로 유입됨에 따라 2005년 260만 명에 도달
- 또한 2010년대 이후 지속적으로 인구가 증가하여 최근 299만 명에 도달 하였으며, 2024년경에는 인구가 300만 명을 넘어설 것으로 예상

(가구, 주택)

□ 총 가구수는 2021년 기준 약 118.3만 가구로 2010년(93.6만 가구) 대비 약 25.3만 가구 증가

□ 총 주택수는 2021년 기준 약 115.4만 호이며 2010년 93.5만 호에서 약 22만 호 증가

- 2021년 기준 인천의 주택보급률은 97.5%로 나타남

〈표 2〉 인구, 가구, 주택 추이

인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)
• 1995년 : 235.3 • 2000년 : 254.5 • 2005년 : 260.0 • 2010년 : 275.8 • 2015년 : 292.5 • 2023년 10월 : 299.0	• 2010년 : 93.6 • 2015년 : 104.5 • 2021년 : 118.3
	주택 (단위 : 만호)
	• 2010년 : 93.5 • 2015년 : 105.5 • 2021년 : 115.4

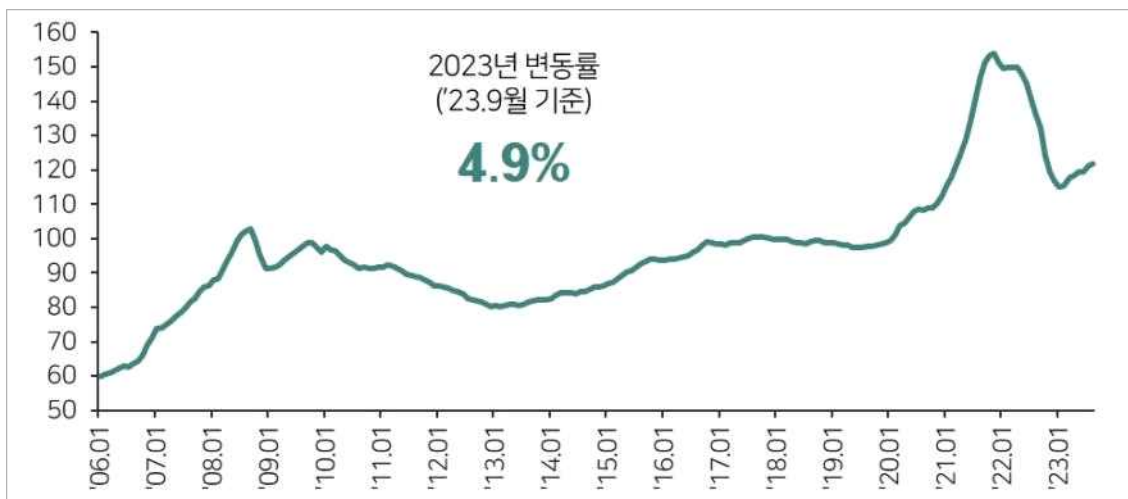
※ 자료 : 통계청

(주택매매)

□ 인천지역의 아파트 매매가격은 2023년 초부터 상승하기 시작하여, 2023년 상승률(9월 기준)은 4.9%로 나타남

- 인천지역은 2022년 -23.3%에 달할 정도로 큰 폭의 하락을 보였으나, 2023년 1월부터 가격이 상승하여 9월 기준 4.9% 상승한 것으로 나타남

〈그림 7〉 아파트 매매 실거래가격지수 동향



※ 자료 : 한국부동산원

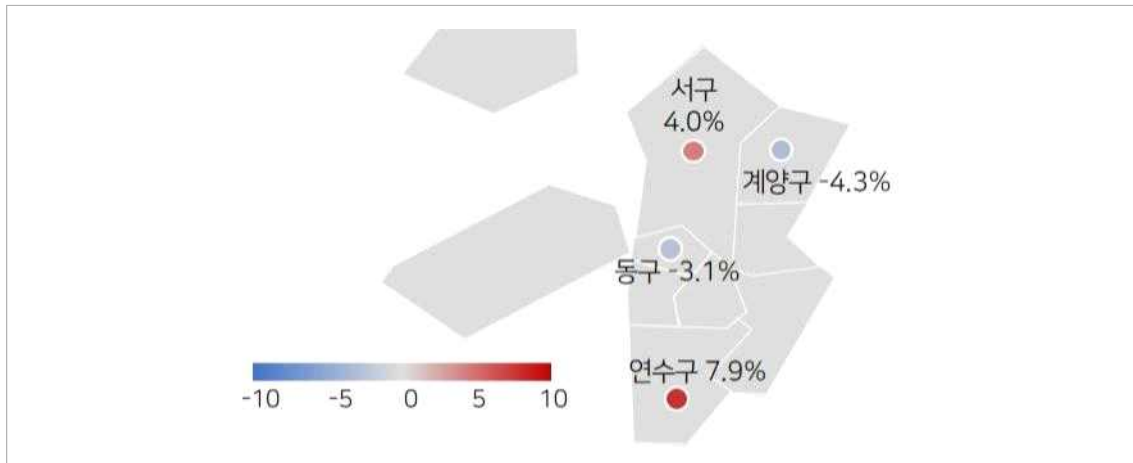
(세부 지역별 주택 가격³⁾)

□ 2023년 인천 아파트 가격은 연내 하락 후 상승으로 인해 2022년 대비 연간 가격 변동은 상승지역과 하락지역의 폭이 큰 것이 특징

- 인천 연수구와 서구는 각각 7.9%, 4.0% 상승 하였으나, 침체지역의 하락 폭은 최근 소폭 상승에도 불구하고 3~4%정도의 하락 수준을 보임
- 특히 계양구가 -4.3%의 하락세를 보였으며, 동구 또한 -3.1%로 2022년 연말 대비 하락세를 유지

3) 시군구 단위의 지역별 가격 자료의 경우 아파트 실거래가는 대도시권역만 공표되고 있음. 광역시 이상 대도시권역의 경우 아파트의 비중이 일반적으로 70%를 초과함(2021년 광역시 이상 대도시 평균 아파트 비중은 72.7%, 경기도 70.6%), 따라서 경기도를 포함한 대도시권역의 지역별 주택시장 분석은 아파트 실거래가를 준용.

〈그림 8〉 매매 변동률 상하위 지역

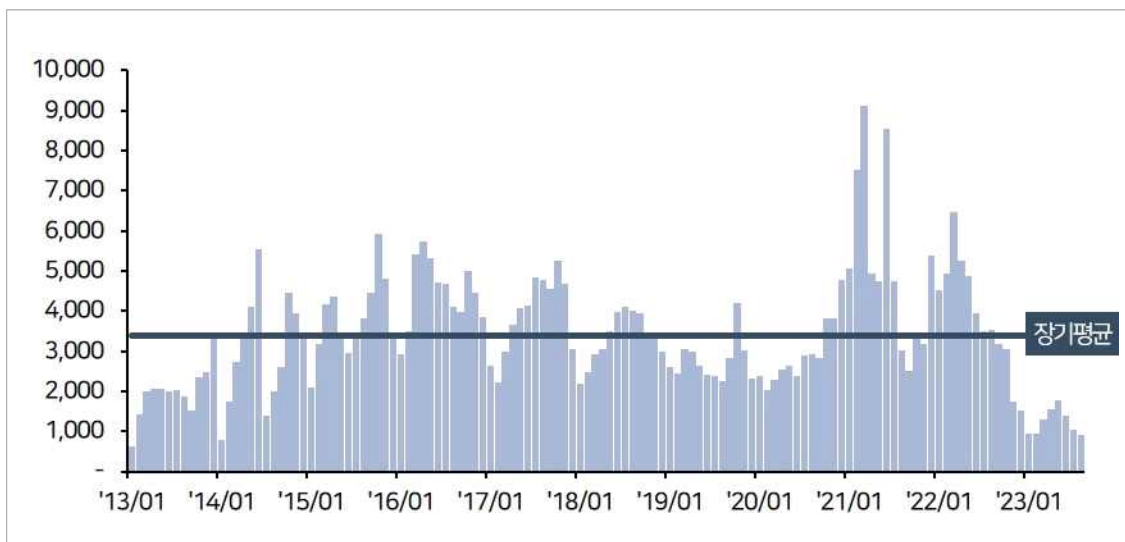


※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

- 인천의 거래량은 월별 장기평균 거래량 대비 현저히 낮은 거래량이 지속되고 있으며, 2013-2014년 침체기의 거래량보다도 낮은 수준
- 인천의 거래량은 2023년 상반기 거래량이 소폭 증가세를 보였으나, 하반기 이후 감소 추세를 보임

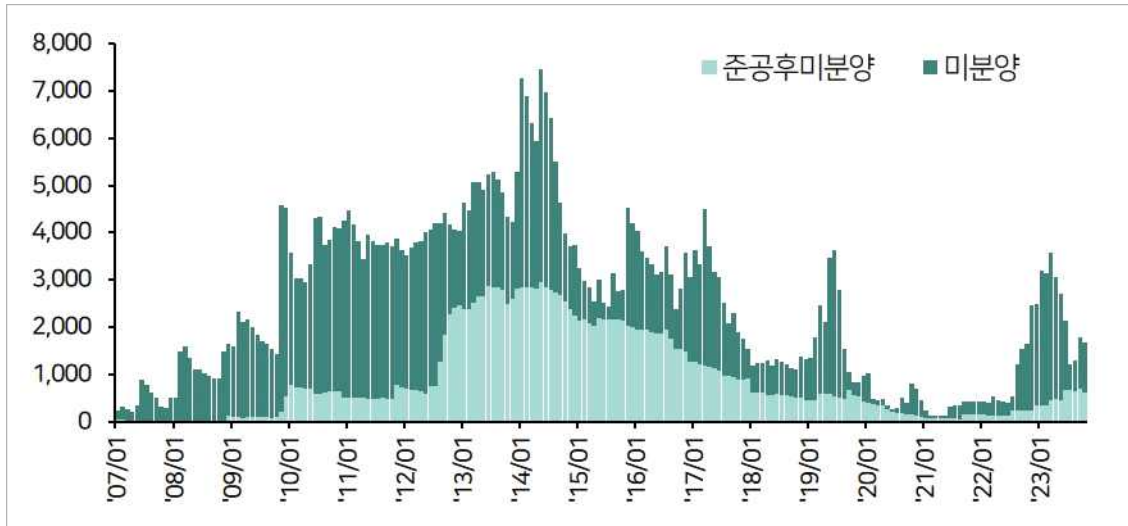
〈그림 9〉 아파트 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 인천지역 미분양은 2022년 말과 2023년 초 크게 증가하였으나, 2023년 상반기 이후 빠르게 미분양 물량이 감소 중

〈그림 10〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 인천지역의 총 미분양은 약 1,700호 수준으로 지역별 미분양은 서구, 미추홀구, 계양구 순으로 많은 물량을 보여줌
- 특히 서구와 미추홀구를 중심으로 1,000호가 넘는 수준의 미분양 물량이 누적되고 있으며, 인천지역 전체 미분양의 절반 이상을 차지

〈그림 11〉 시군구별 미분양('23.10월)



※ 자료 : 국토교통부

II. 지방 광역시 권역

1. 부산, 울산, 대구

(인구)

□ 2023년 기준 부산의 인구는 약 329.8만 명, 울산은 110.4만 명, 대구는 237.6만 명

- 부산인구는 2010년 대비 약 17만 명 감소, 울산인구는 동기간 약 2만 명 감소, 대구의 경우 약 13만 명의 인구가 감소
- 경상권 광역시인 부산, 울산, 대구 모두 지속적 인구감소세를 보이고 있음

〈표 3〉 인구, 가구, 주택 추이

〈부산〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 379.6	• 2010년 : 125.4	• 2010년 : 125.0
• 2010년 : 356.7	• 2015년 : 133.5	• 2015년 : 137.0
• 2023년 10월 : 329.8	• 2021년 : 143.1	• 2021년 : 146.2
〈울산〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 104.0	• 2010년 : 37.7	• 2010년 : 39.6
• 2010년 : 112.6	• 2015년 : 42.3	• 2015년 : 45.2
• 2023년 10월 : 110.4	• 2021년 : 45.1	• 2021년 : 49.0
〈대구〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 252.4	• 2010년 : 87.3	• 2010년 : 88.5
• 2010년 : 251.1	• 2015년 : 92.8	• 2015년 : 94.3
• 2023년 10월 : 237.6	• 2021년 : 100.0	• 2021년 : 100.8

※ 자료 : 통계청

(가구, 주택)

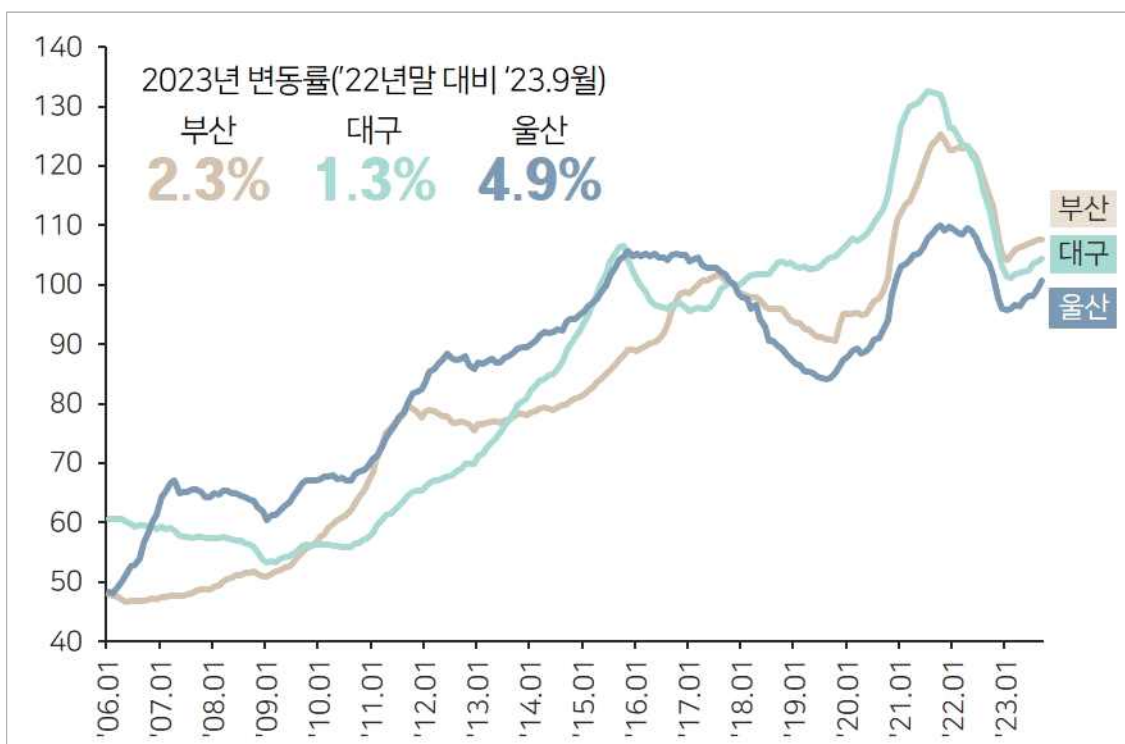
- 부산의 가구수는 2021년 기준 약 143.1만 가구이며, 주택은 약 146.2만 호로 주택보급률은 102.2%
- 울산의 가구수는 2021년 기준 약 45.1만 가구이고, 주택은 약 49만 호로 주택보급률은 108.6%
- 대구의 가구수는 2021년 기준 약 100만 가구, 주택은 약 100.8만 호로 주택보급률은 100.7%

(주택매매가격 동향)

▣ 2023년 부산, 울산, 대구의 아파트 매매가격은 각각 약 2.3%, 1.3%, 4.9% 상승한 것으로 나타남

- 부산-울산-대구는 경상도를 대표하는 대도시권역으로, 2022년 큰 폭의 가격 하락(부산 -14.5%, 울산 -12.6%, 대구 -18.5%)을 보였으나, 2023년에는 보합 및 소폭상승 수준의 가격 변동을 보임

〈그림 12〉 아파트 매매 실거래가격지수 동향

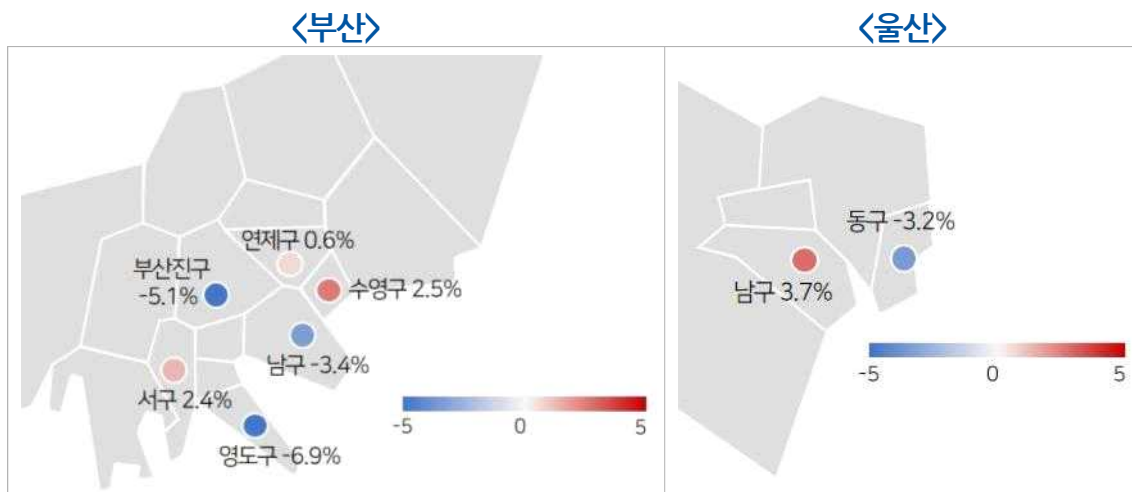


(세부 지역별 주택 가격 동향)

- 부산의 세부 지역별 가격 변동을 살펴보면 수영구가 2.5% 상승한 반면 영도구는 -6.9% 하락, 울산 지역은 남구가 3.7% 상승하고 동구는 -3.2% 하락

- 부산 및 울산의 경우 지역 내에 상승지역과 하락지역이 혼재된 양상

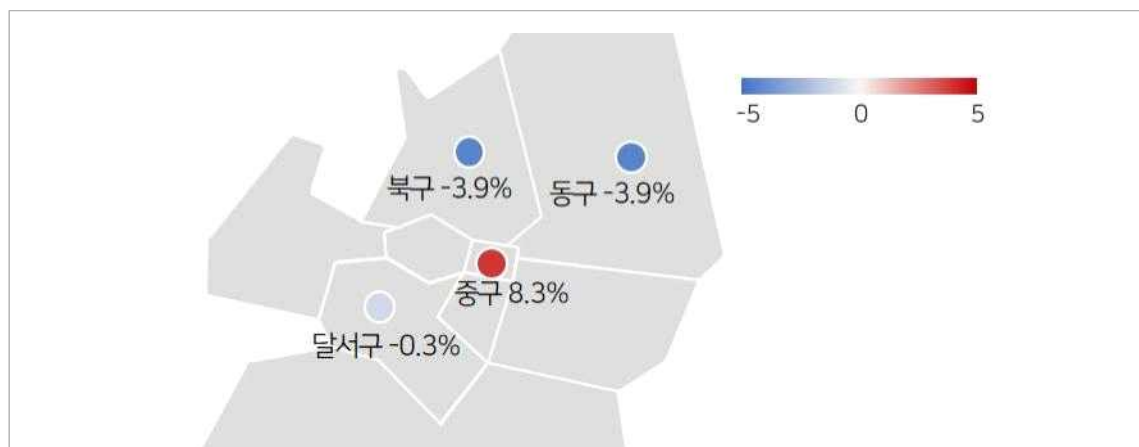
〈그림 13〉 매매 변동률 상하위 지역(부산, 울산)



※ 자료 : 한국부동산원

- 대구에서는 중구가 8.3% 상승하며 상승세가 두드러졌으나, 북구와 동구가 약 -4.0%대의 하락세를 보여 상승지역과 하락지역이 혼재된 양상

〈그림 14〉 매매 변동률 상하위 지역(대구)



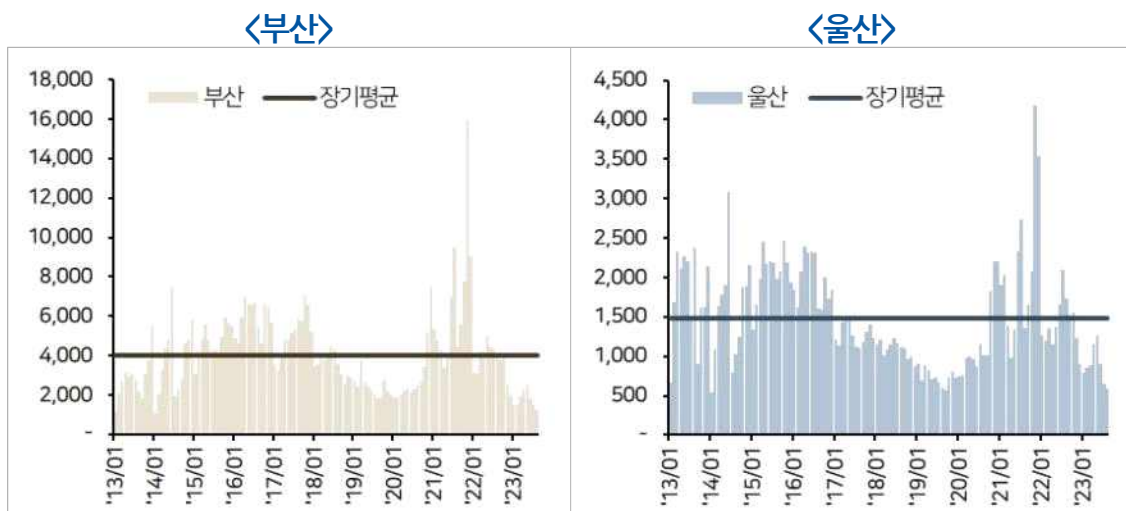
※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

▣ (부산-울산 거래량) 부산-울산은 두 지역 모두 전반적으로 거래량이 낮은 수준으로, 장기 평균대비 낮은 거래량 수준을 유지

- 두 지역 모두 상반기 중 거래량이 일시적으로 소폭 상승하였으나, 하반기에는 감소하는 추세를 보임

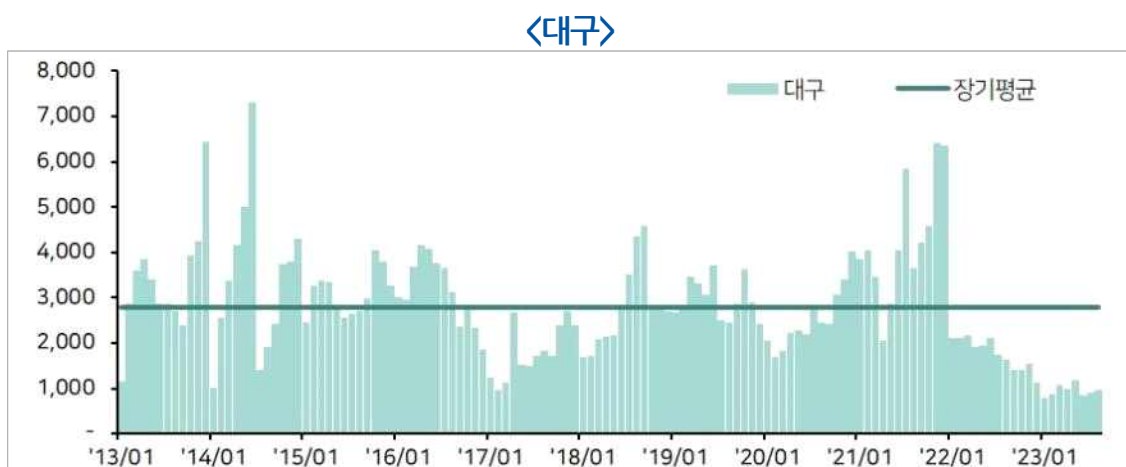
〈그림 15〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

▣ (대구 거래량) 대구 또한 거래량이 낮은 수준으로, 2022년 이후 2023년까지 약 2년 동안 장기평균 거래량보다 현저히 낮은 거래량 유지

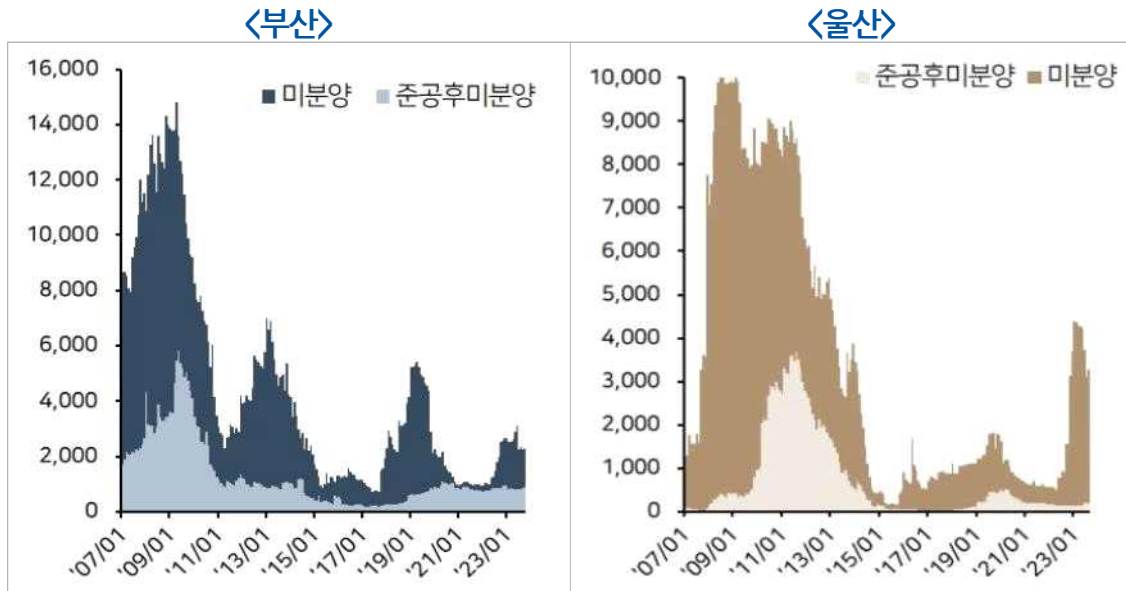
〈그림 16〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 부산 미분양의 경우 2022년 하반기부터 2023년까지 증가 추세를 보임.
울산은 2022년 초에서 2023년까지 미분양이 큰 폭으로 증가

〈그림 17〉 미분양 동향

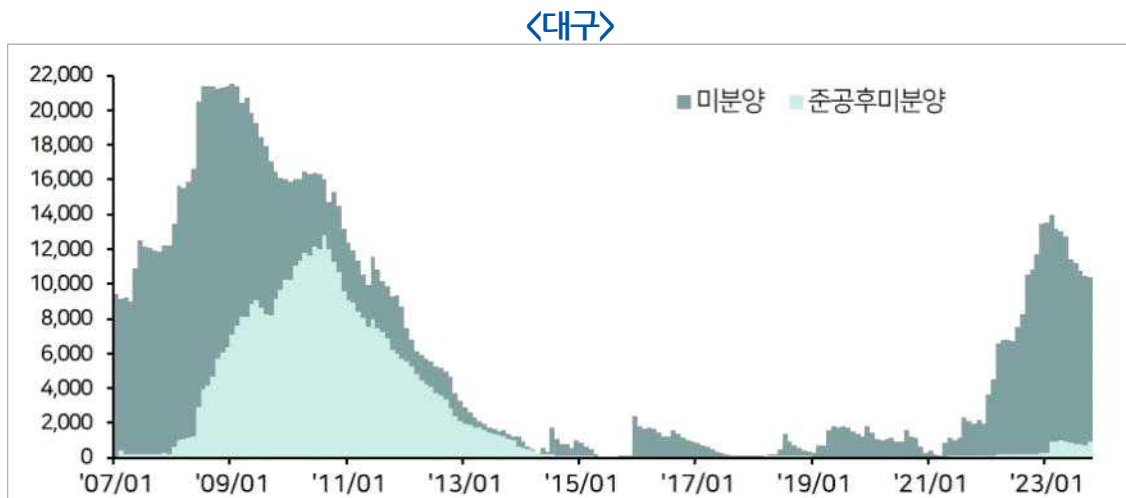


※ 자료 : 국토교통부

- 대구지역 미분양은 2022년 초부터 증가하기 시작. 최대 약 1.4만 호에 이를 정도로 증가하였으나 최근 소폭 하락 추세를 보이고 있음

- 최근 대구 총 미분양은 감소추세이고 일반 미분양도 감소 추세이나, 준공 후 미분양은 증가 추세를 보이는 것이 특징

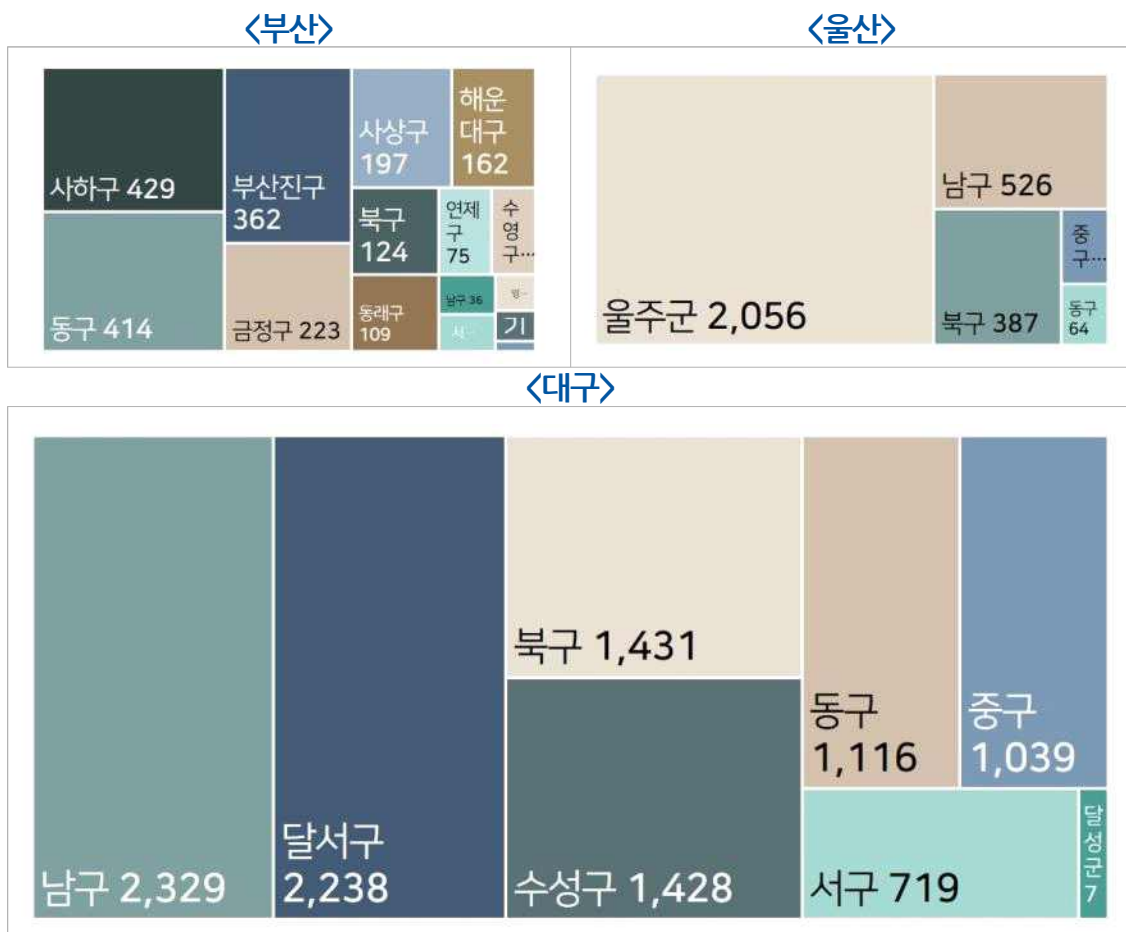
〈그림 18〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 부산 총 미분양은 약 2,300호 수준. 세부지역 별로는 사하구, 동구, 부산진구, 금정구의 순으로 많은 것으로 나타남
- 울산 총 미분양은 약 3,100호 수준이며 구군별 미분양 물량은 울주군, 남구, 북구의 순으로 많은 것으로 나타남
 - 특히 울주군의 미분양은 2,000호 이상으로 울산 미분양 물량 중 약 66%
- 대구지역의 총 미분양은 약 10,000호 수준으로, 지역별 미분양은 남구, 달서구, 북구, 수성구 순으로 많은 것으로 나타남
 - 특히 남구와 달서구의 미분양은 각각 2,329호와 2,238호로 두 지역만으로도 울산 미분양 전체 물량을 넘어설 정도의 대규모 물량

〈그림 19〉 시군구별 미분양(23.10월)



※ 자료 : 국토교통부

2. 대전, 세종, 광주 지역

(인구)

□ 2023년 기준 대전의 인구는 약 144.3만 명, 세종시는 38.6만 명, 광주는 142.1만 명

- 대전 인구는 2010년 대비 약 6만 명 감소, 세종은 2012년 대비 약 27만 명 증가, 광주의 경우 2010년에 비해 약 4.5만 인구 감소
- 세종을 제외한 대전과 광주는 2010년 이후 지속적으로 인구 감소 추세

〈표 4〉 인구, 가구, 주택 추이

〈대전〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
2000년 : 138.5 2010년 : 150.3 2023년 10월 : 144.3	2010년 : 53.6 2015년 : 58.2 2021년 : 64.0	2010년 : 54.1 2015년 : 59.5 2021년 : 62.1
〈세종〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
2012년 : 11.3 2023년 10월 : 38.6	2010년 : - 2015년 : 7.5 2021년 : 14.5	2010년 : - 2015년 : 9.2 2021년 : 15.6
〈광주〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
2000년 : 135 2010년 : 146.6 2023년 10월 : 142.1	2010년 : 52.2 2015년 : 56.7 2021년 : 61.5	2010년 : 53.1 2015년 : 58.6 2021년 : 64.3

※ 자료 : 통계청

(가구, 주택)

□ 대전의 가구수는 2021년 기준 약 64만 가구, 주택은 약 62.1만 호로 주택보급률은 97%

- 세종의 가구수는 2021년 기준 약 14.5만 가구, 주택은 약 15.6 만 호로 주택보급률은 107.5%
- 광주의 가구수는 2021년 기준 약 61.5만 가구, 주택은 약 64.3 만 호로 주택보급률은 104.5%

(주택매매)

- 2023년 대전, 세종, 광주의 아파트 가격상승률은 각각 5.5%, 10.2%, 2.2%로 상승 추세를 보였음
- 대전, 세종, 광주는 2022년 각각 -16.3%, -23.5%, -10.7%의 큰 폭의 가격 하락세를 보였음
- 2023년 들어 세 지역 모두 가격 상승세가 나타나고 있으며, 특히 세종은 10% 이상 상승해 큰 폭의 상승세를 보임

〈그림 20〉 아파트 매매 실거래가격지수 동향

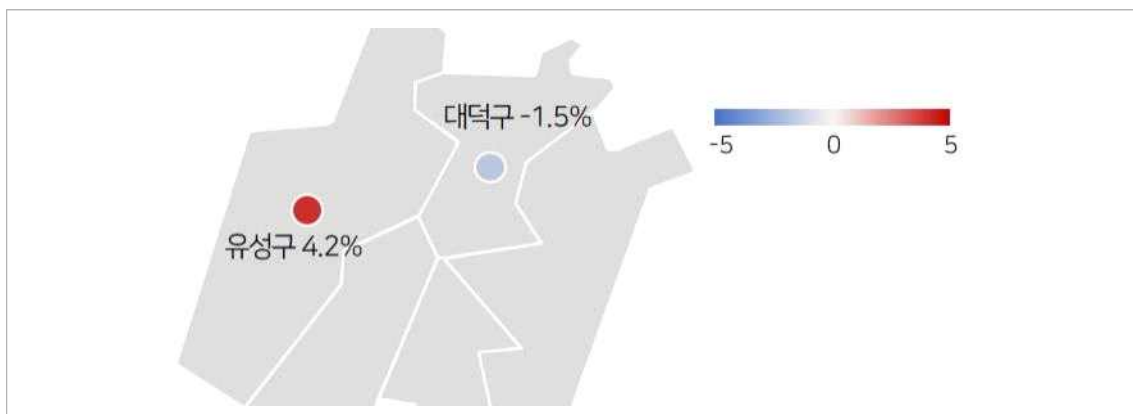


※ 자료 : 한국 부동산원

(지역별 주택시장⁴⁾)

- 대전의 경우 유성구가 4.2%의 상승세를 보였으며, 그 외 다른 구들도 대부분 연내 하락에서 반등하여 상승하는 양상
- 대덕구는 가장 많이 하락한 지역으로 연내에 -4.2%까지 하락하였으나, 최근 소폭 상승하여 -1.5% 수준의 가격 변동을 보임

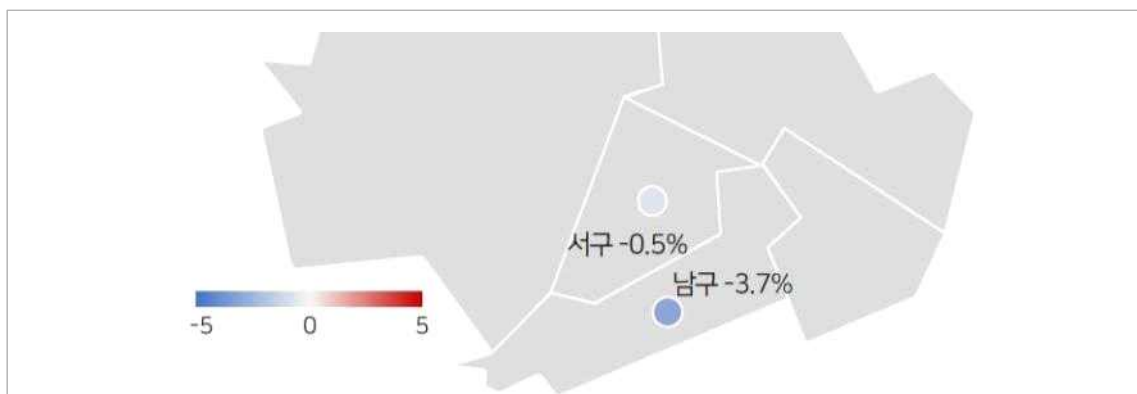
〈그림 21〉 매매 변동률 상하위 지역(대전)



※ 자료 : 한국부동산원

- 광주의 경우 전반적으로 하락세를 유지였으나 최근 소폭 상승, 서구는 -0.5% 하락, 남구는 -3.7% 하락

〈그림 22〉 매매 변동률 상하위 지역(광주)



※ 자료 : 한국부동산원

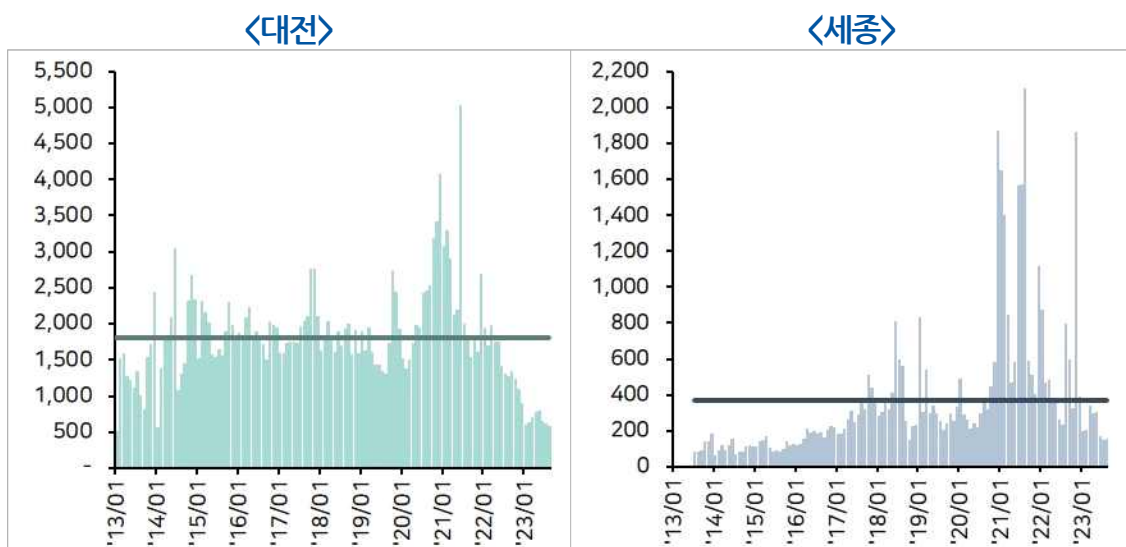
4) 시군구 단위의 지역별 가격 자료의 경우 아파트 실거래가는 대도시권역만 공표되고 있음. 광역시 이상 대도시권역의 경우 아파트의 비중이 일반적으로 70%를 초과함(2021년 광역시 이상 대도시 평균 아파트비중은 72.7%, 경기도 70.6%), 따라서 경기도를 포함한 대도시권역의 지역별 주택시장 분석은 아파트 실거래가를 준용.

(거래량 및 미분양)

□ (대전-세종 거래량) 대전과 세종 모두 전반적으로 거래량이 낮은 수준으로, 장기 평균대비 현저히 낮은 거래량이 나타남

- 특히 세종의 경우 거래량이 이례적으로 급격한 변동성을 보이는 것이 특징으로, 해당 특징으로 인해 가격 변동성 또한 매우 큰 것이 특이사항

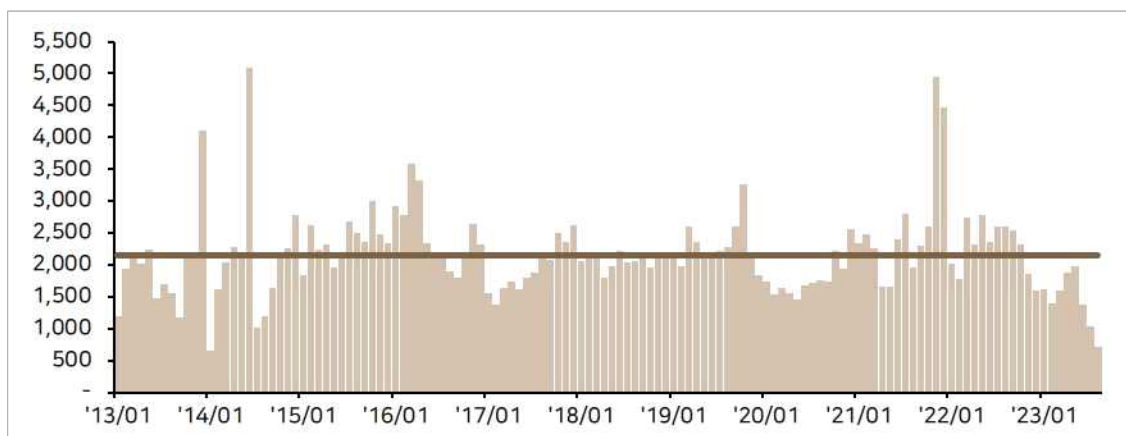
〈그림 23〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

□ (광주 거래량) 광주의 거래량은 장기평균 대비 낮은 수준의 거래량을 유지하고 있으며, 최근 들어 더욱 거래량이 감소

〈그림 24〉 광주 매매거래량 동향

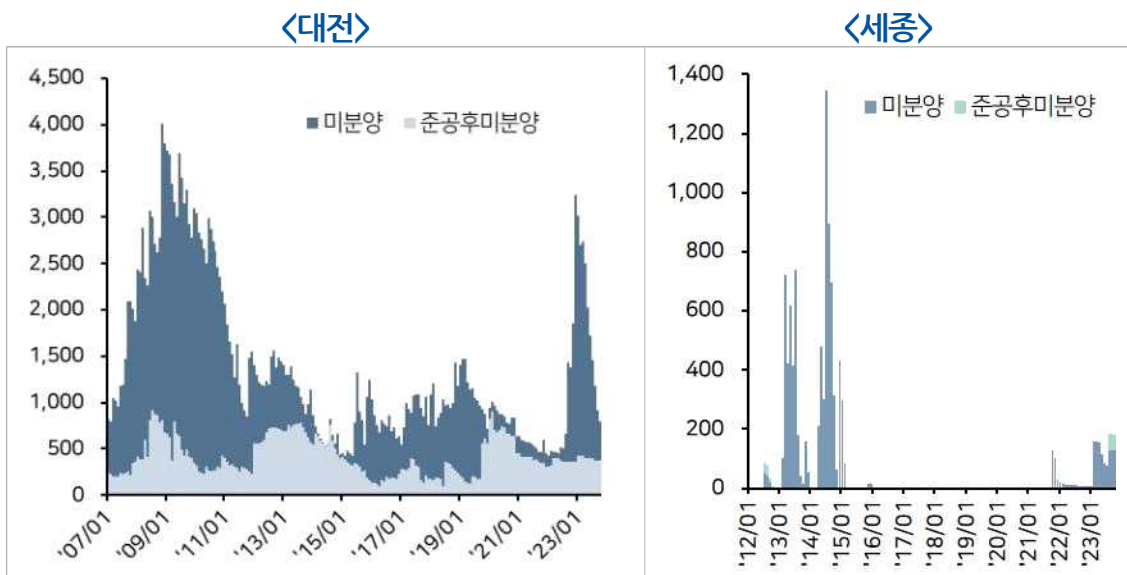


※ 자료 : 국토교통부

□ 대전 미분양의 경우 2022년 말과 2023년 초까지 상승하였으나, 상반기를 지나며 하락 추세

- 세종의 미분양은 최근 들어 150호 내외로 발생, 의미있는 수준의 물량은 아닌 것으로 보이나 지난 8월 준공 후 미분양 물량 발생

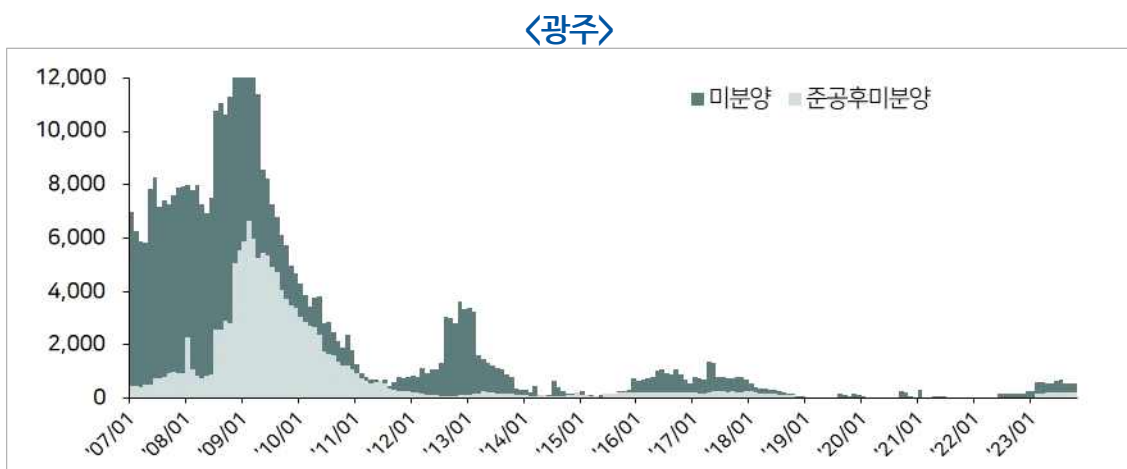
〈그림 25〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

□ 광주 미분양의 경우 거의 소멸수준의 미분양 물량을 유지하고 있으며 2023년 들어 소폭 증가하는 추세이나, 실질적으로 의미 있는 수준의 증가세로 보기는 어려움

〈그림 26〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

□ 대전의 총 미분양은 약 800호 수준, 지역별로는 서구, 중구, 동구, 대덕구, 유성구의 순으로 많은 것으로 나타남

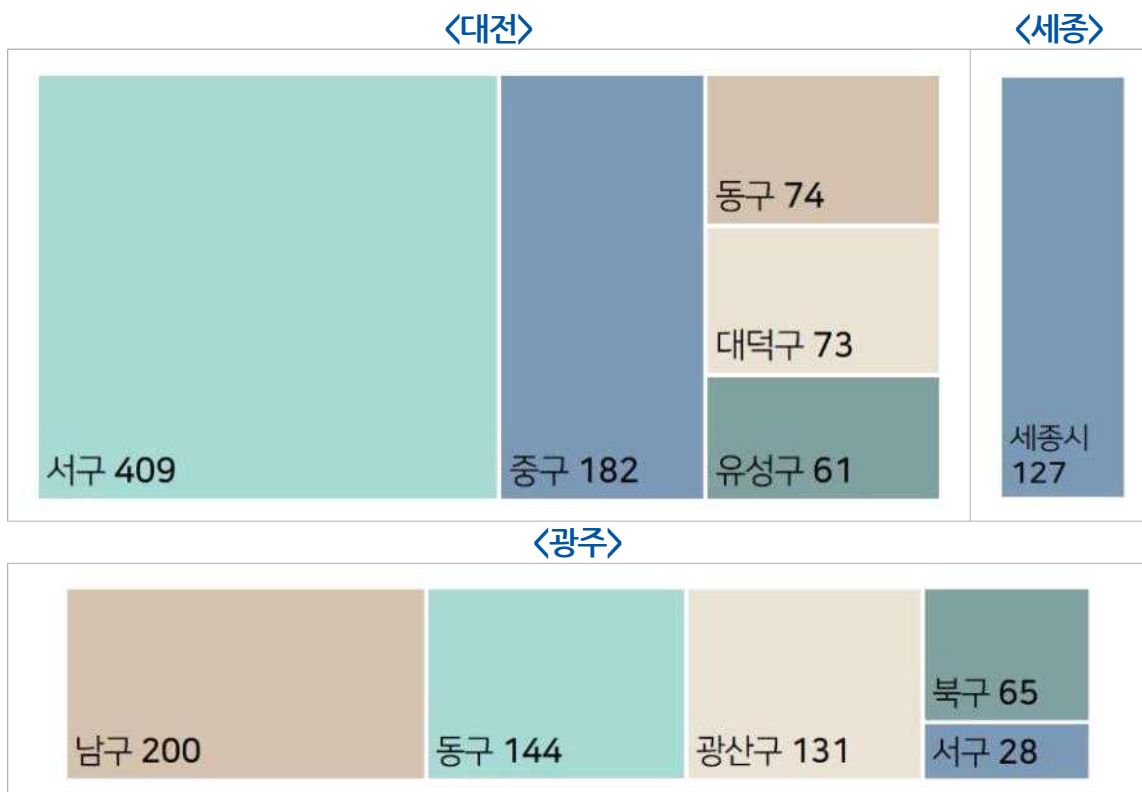
- 특히 서구와 중구 미분양이 각각 409호, 182호 수준으로 총 물량의 절반 이상의 비중을 차지

□ 세종의 최근 총 미분양은 약 120호 수준

□ 광주지역 총 미분양은 약 500호 수준으로, 지역별 미분양은 남구, 동구, 광산구 순으로 많은 것으로 나타남

- 다른 지역과 비교하여 충청 전라권 광역시의 미분양은 전반적으로 적은 수준인 것이 특징, 대전-세종-광주 미분양을 모두 합쳐도 2,000호 미만

〈그림 27〉 시군구별 미분양(‘23.10월)



※ 자료 : 국토교통부

III. 충청-강원 권역

1. 충청 남북 지역

(인구)

□ 충청남도의 인구는 2023년 기준 약 212.6만 명, 충청북도는 약 159.4만 명으로 충청권 총 인구는 약 412만 명

- 충청남도 인구는 2010년 대비 약 5만 명 증가, 충청북도 인구는 2010년 대비 약 8만 명 증가. 세종시 이전 이후 충청권역 인구는 지속적으로 증가

(가구, 주택)

□ 충남의 가구수는 2021년 기준 약 91.5만 가구, 주택은 약 100.1 만 호. 충북지역은 가구수 약 69.5만 가구, 주택은 77.6만 호

- 주택보급률은 충남지역이 109.9%, 충북지역 111.7% 수준(2021년 기준)

〈표 5〉 인구, 가구, 주택 추이

〈충남〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 184.5 • 2010년 : 207.5 • 2023년 8월 : 212.6	• 2010년 : 75.9 • 2015년 : 79.6 • 2021년 : 91.5	• 2010년 : 79.4 • 2015년 : 86.2 • 2021년 : 100.1
〈충북〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 146.6 • 2010년 : 151.2 • 2023년 8월 : 159.4	• 2010년 : 55.8 • 2015년 : 60.2 • 2021년 : 69.5	• 2010년 : 60.0 • 2015년 : 66.9 • 2021년 : 77.6

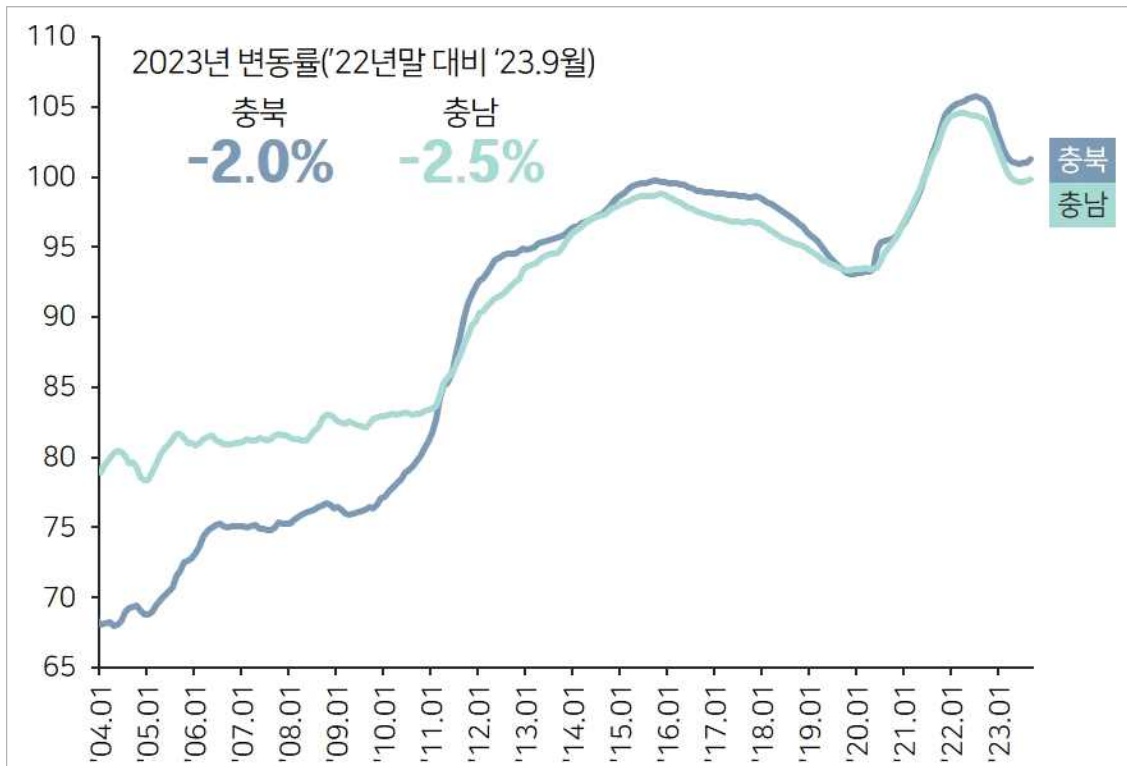
※ 자료 : 통계청

(주택매매)

▣ 2023년 충남지역의 주택가격은 하락세, 충북지역 또한 하락추세를 보임

- 충남지역은 2023년 들어 -2.5% 하락, 충북지역은 -2.0% 하락

〈그림 28〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

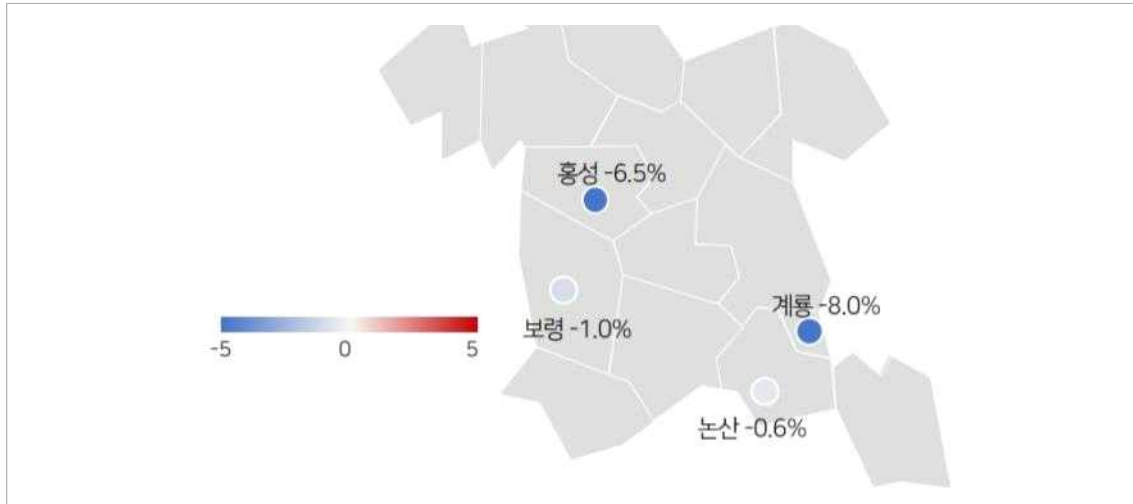
(지역별 주택시장⁵⁾)

▣ 2023년 충청남도의 지역별 주택가격은 대부분의 지역이 하락하거나 보합 수준의 소폭 하락세 양상을 보임

- 논산이 -0.6%, 보령이 -1.0% 하락하여 보합수준의 소폭 하락세를 보였으며, 홍성과 계룡은 각각 -6.5%와 -8.0%의 하락으로 가격하락이 5%를 넘어선 완전한 하락 양상이 나타났음

5) 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-다세대연립 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

〈그림 29〉 매매 변동률 상하위 지역(충청남도)

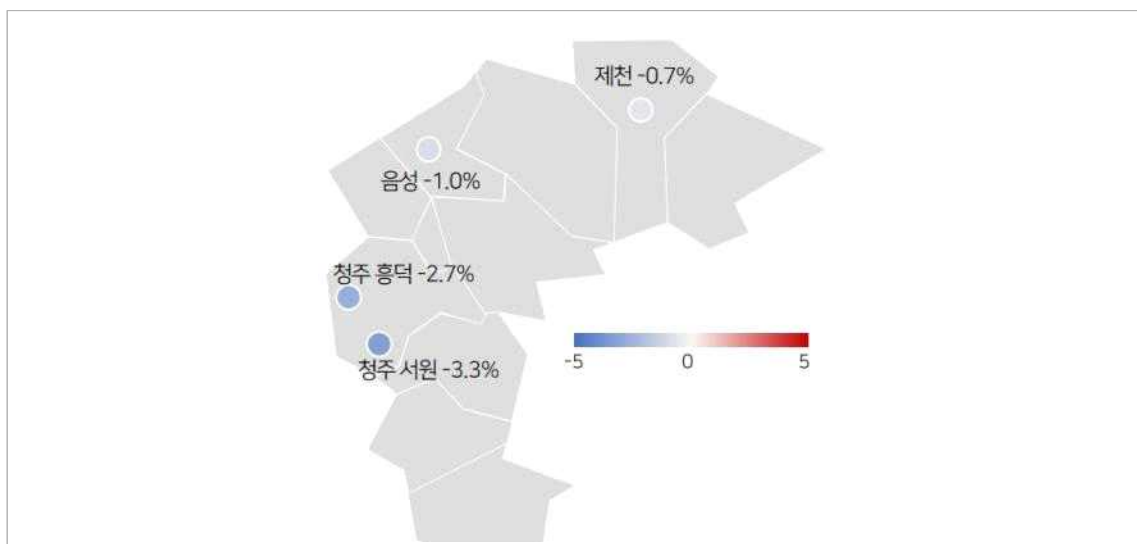


※ 자료 : 한국부동산원

□ 2023년 충청북도 세부 지역별 주택가격은 보합수준의 소폭 하락과 2~3% 수준의 하락세를 보임

- 제천이 -0.7% 하락, 음성이 -1.0% 하락으로 보합수준의 소폭 하락세를 보임, 한편 가격하락이 두드러진 지역은 청주 흥덕구와 청주 서원구로 각각 -2.9%와 -3.4%의 하락세를 보임

〈그림 30〉 매매 변동률 상하위 지역(충청북도)



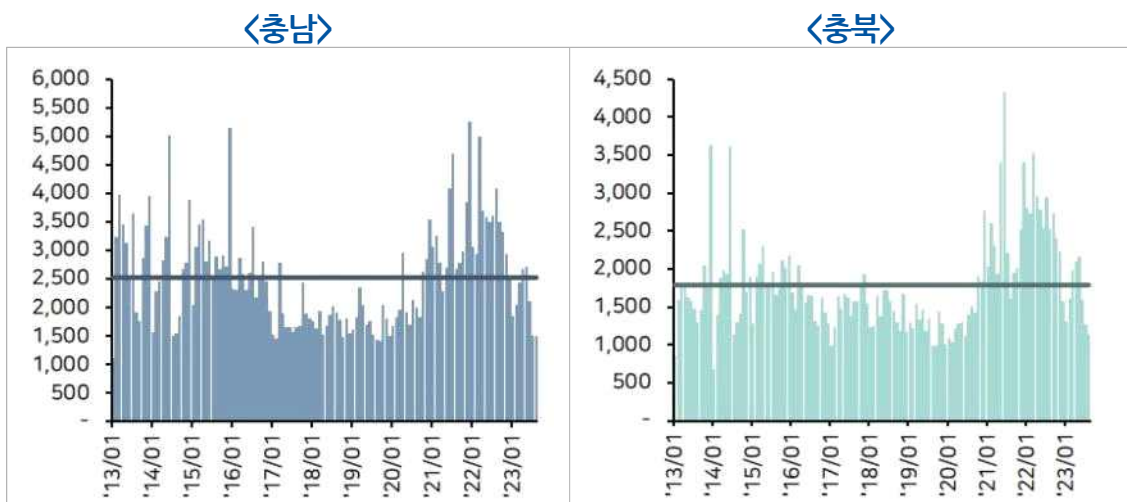
※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

▣ 충남, 충북의 경우 상반기 거래량이 장기평균 거래량에 근접한 수준을 보임.
거래량이 동반된 가격하락세를 보이는 것이 특징

- 충남과 충북 모두 2023년 상반기에는 거래량이 증가추세를 보였으나,
하반기 들어 거래량이 감소세를 보이고 있음

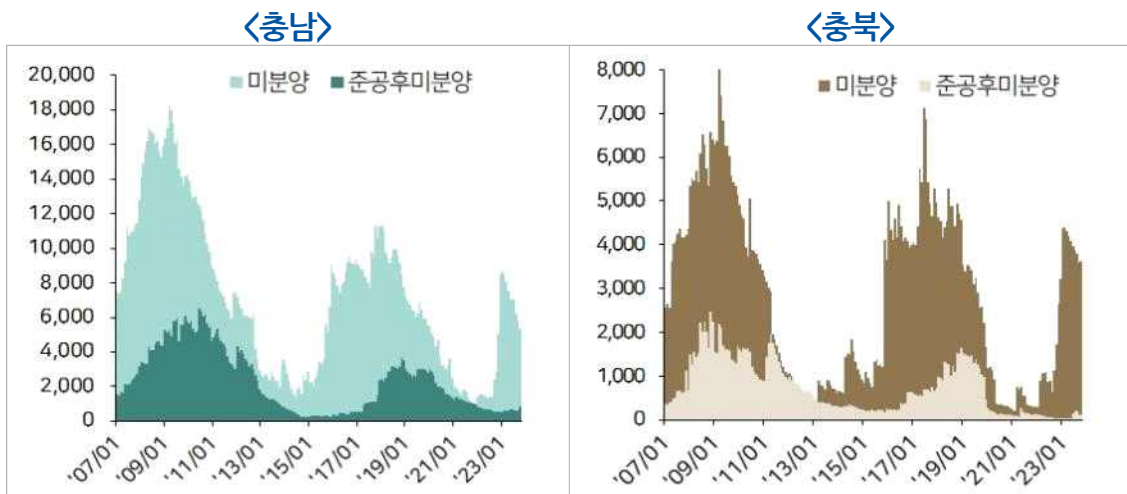
〈그림 31〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

▣ 충남과 충북 모두 2023년 들어 미분양이 큰 폭으로 증가하는 추세로,
거래량이 평균적 수준임에도 불구하고 미분양이 증가하고 있는 것이 이례적

〈그림 32〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 충청남도의 총 미분양은 약 5,300호 수준으로, 지역별로는 아산, 천안, 홍성, 예산의 순으로 많은 것으로 나타남

- 아산은 약 2,000호, 천안은 약 1,500호 수준의 미분양이 누적

- 충청북도의 총 미분양은 약 3,600호 수준으로, 지역별로는 음성, 옥천, 제천, 진천의 순으로 미분양이 적체된 것으로 나타남

- 특히 음성군은 약 1,800호 수준으로 충북 미분양 물량의 절반 수준. 옥천 및 제천은 각각 약 629호, 620호 수준의 미분양 누적 양상을 보임

〈그림 33〉 시군구별 미분양(‘23.10월)

〈충청남도〉



〈충청북도〉



※ 자료 : 국토교통부

2. 강원지역

(인구)

□ 강원도의 인구는 2023년 기준 약 153만 명, 2015년 156.4만 명에서 약 3.4만 명 감소

- 1980년대 강원도의 인구는 179만 명 수준에 이르렀으나 이후 지속적으로 감소하여 2005년 152만 명까지 인구가 감소. 2010년을 전후하여 원주의 인구가 증가함에 따라 최근 인구는 153만 명의 인구 수준을 유지
- 그러나 원주를 제외한 지역 대부분은 인구감소 추세가 지속적으로 진행

(가구, 주택)

□ 강원도 총 가구수는 2021년 기준 약 67.5만 가구로 2010년 56만 가구 대비 약 11.5만 가구 증가

□ 총 주택수는 2021년 기준 약 74.2만 호, 2010년 60.6만 호에서 약 14만 호 가량 증가

- 2021년 강원도의 주택보급률은 110%로 나타남

〈표 6〉 인구, 가구, 주택 추이

인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)
• 1980년 : 179.0 • 1990년 : 158.0 • 2005년 : 152.1 • 2010년 : 154.3 • 2015년 : 156.4 • 2020년 : 154.2 • 2023년 9월 : 153.0	• 2010년 : 56.0 • 2015년 : 60.6 • 2021년 : 67.5
	주택 (단위 : 만호)
	• 2010년 : 60.6 • 2015년 : 64.6 • 2021년 : 74.2

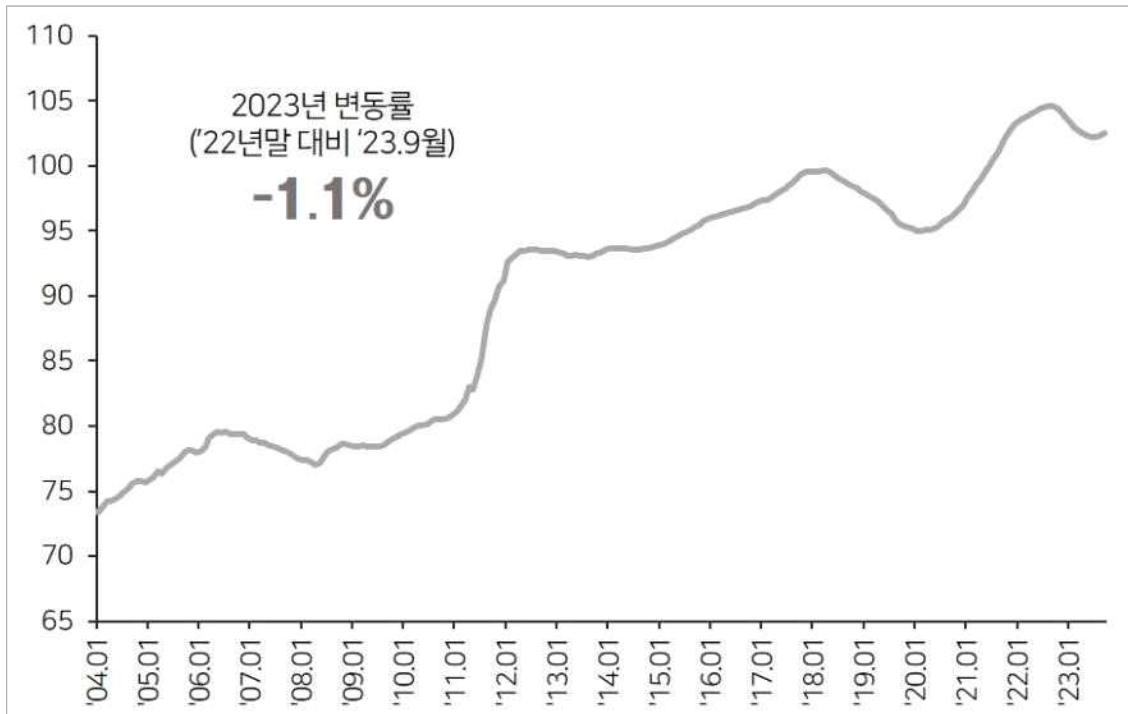
※ 자료 : 통계청

(주택매매)

□ 2023년 강원도의 주택가격은 -1.1% 하락, 소폭 하락세를 보이고 있음

- 강원도의 주택가격은 2020-2021년 가격 상승기 및 2022년 가격 하락기에도 타지역 대비 상대적으로 가격의 등락폭이 크지 않은 것이 특징

〈그림 34〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

(지역별 주택시장⁶⁾)

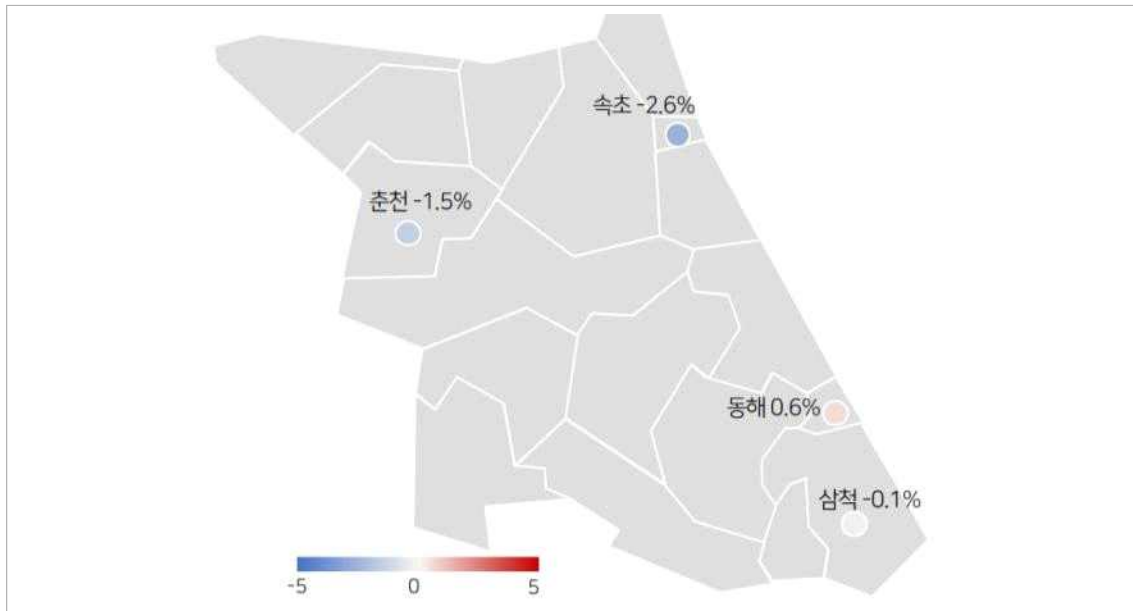
□ 2023년 강원도의 지역별 주택가격은 동해시를 제외한 대부분의 지역이 소폭 하락세를 보임

- 동해가 보합수준의 소폭 상승으로 0.6% 상승하였으며, 삼척이 -0.1% 하락하여 보합수준의 소폭 하락, 춘천과 속초가 각각 -1.5%, -2.6%의 소폭 하락세를 보임

6) 시군구 단위의 지역별 가격 자료의 경우 아파트 실거래가는 대도시권역만 공표되고 있음. 광역시 이상 대도시권역의 경우 아파트의 비중이 일반적으로 70%를 초과함(2021년 광역시 이상 대도시 평균 아파트비중은 72.7%, 경기도 70.6%), 따라서 경기도를 포함한 대도시권역의 지역별 주택시장 분석은 아파트 실거래가를 준용.

반면, 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장 동향은 단독주택-아파트-다세대연립 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

〈그림 35〉 매매 변동률 상하위 지역



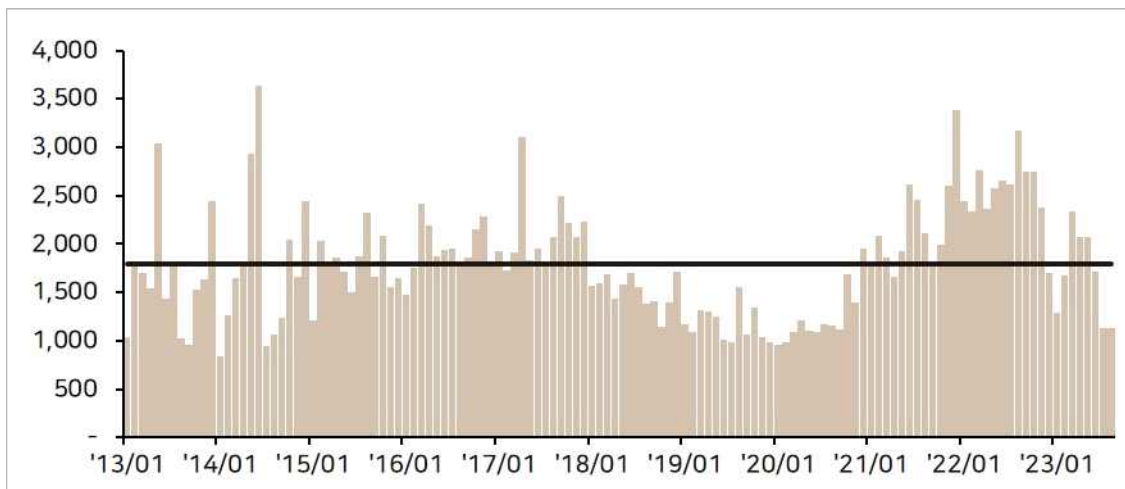
※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

□ 강원도의 경우 주택가격이 소폭 하락하였으나, 상반기 거래량은 장기 평균 거래량과 비슷한 수준을 보인 것이 특징

- 2022년과 비교하여 2023년 상반기에는 주택거래량이 증가추세를 보였으나, 하반기 들어 거래량이 감소세를 보이고 있음

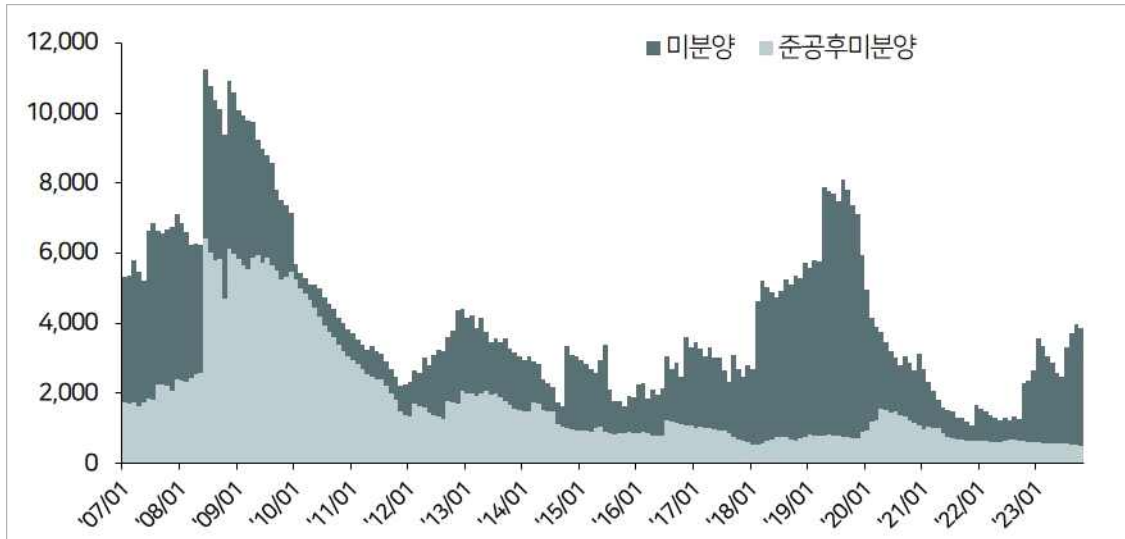
〈그림 36〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 강원지역의 미분양은 2022년 말과 2023년 초 증가 후 소폭 감소하였으나 최근 다시 증가세가 나타나고 있음

〈그림 37〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 강원도의 미분양은 총 3,800호 수준으로 지역별 미분양은 원주, 속초, 강릉 순으로 많은 것으로 나타남
 - 특히 원주의 경우 1,800호 이상의 미분양이 누적되고 있으며, 강원도 전체 미분양의 절반 정도를 차지

〈그림 38〉 시군구별 미분양(23.10월)



※ 자료 : 국토교통부

IV. 경상 권역

1. 경상 남북 지역

(인구)

□ 경상남도의 인구는 2023년 기준 약 325.8만 명, 경상북도는 256.1만 명으로 경상권 총인구는 약 582만 명

- 경상남도 인구는 2010년 대비 약 3만명 감소하였으며, 경상북도 인구는 같은 기간 약 12만 감소하여 지속적인 인구감소세가 진행 중

(가구, 주택)

□ 경남지역 가구수는 2021년 기준 약 137.9만 가구, 주택은 151.7호. 경북지역은 가구수 약 115.6만, 주택은 131.5호

- 주택보급률은 경남지역이 110%, 경북지역 113% 수준(2021년 기준)

〈표 7〉 인구, 가구, 주택 추이

〈경남〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 297.8 • 2010년 : 329.0 • 2023년 8월 : 325.8	• 2010년 : 115.5 • 2015년 : 125.8 • 2021년 : 137.9	• 2010년 : 120.6 • 2015년 : 133.8 • 2021년 : 151.7
〈경북〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 272.4 • 2010년 : 268.9 • 2023년 8월 : 256.1	• 2010년 : 99.5 • 2015년 : 106.2 • 2021년 : 115.6	• 2010년 : 108.3 • 2015년 : 119.5 • 2021년 : 131.5

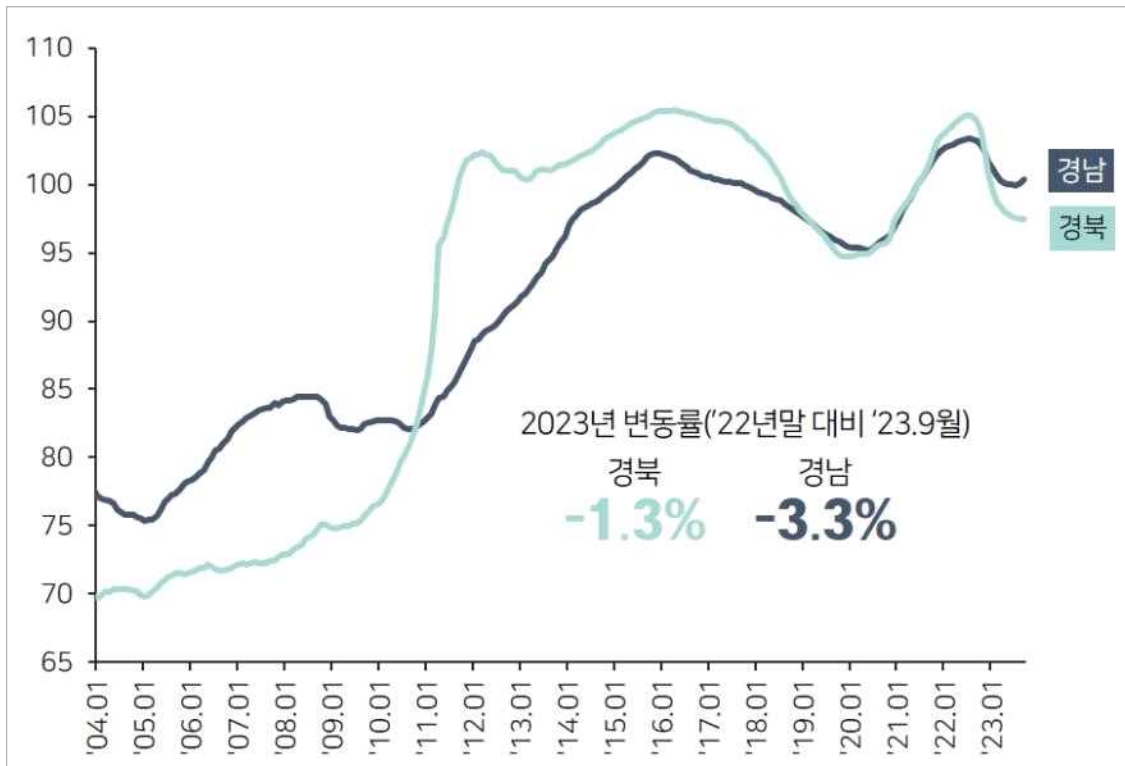
※ 자료 : 통계청

(주택매매)

□ 2023년 경남지역의 주택가격은 하락추세를, 경북지역은 소폭 하락추세를 보임

- 경남지역은 2023년 들어 -3.3% 하락, 경북지역은 -1.3%하락

〈그림 39〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

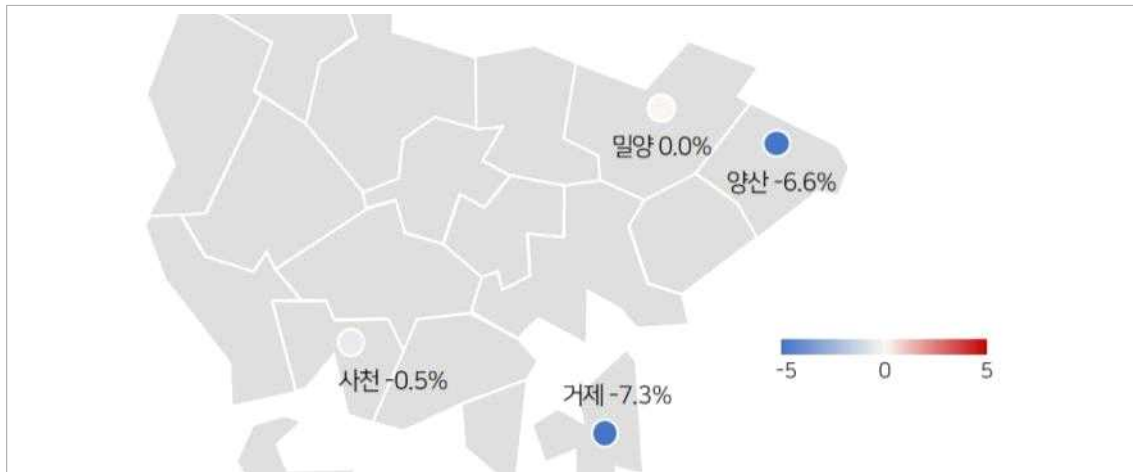
(지역별 주택시장기)

□ 2023년 경상남도의 지역별 주택가격은 대부분의 지역이 하락 및 보합 수준의 하락 양상을 보임

- 밀양이 보합추세로 0% 대의 변동률을, 사천이 -0.5% 소폭 하락세를 보였으며, 양산과 거제의 가격하락이 두드러져 각각 -6.6%와 -7.3%의 하락양상이 나타났음

7) 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-다세대연립 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

〈그림 40〉 매매 변동률 상하위 지역(경상남도)

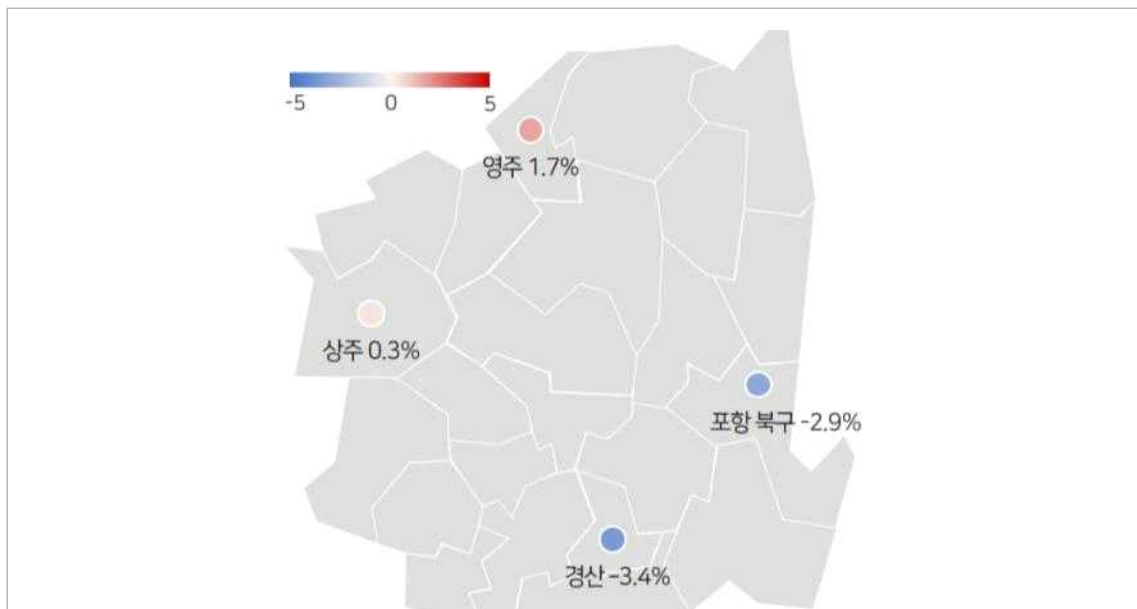


※ 자료 : 한국부동산원

□ 2023년 경상북도의 세부지역별 주택가격은 보합수준의 소폭상승과 소폭 하락이 혼재된 양상을 보임

- 영주가 1.7% 상승하였으며, 상주는 0.3% 상승하여 보합수준의 소폭 상승세. 한편 가격하락이 두드러진 지역은 포항북구와 경산으로 각각 -2.9%와 -3.4%의 하락세를 보임

〈그림 41〉 매매 변동률 상하위 지역(경상북도)

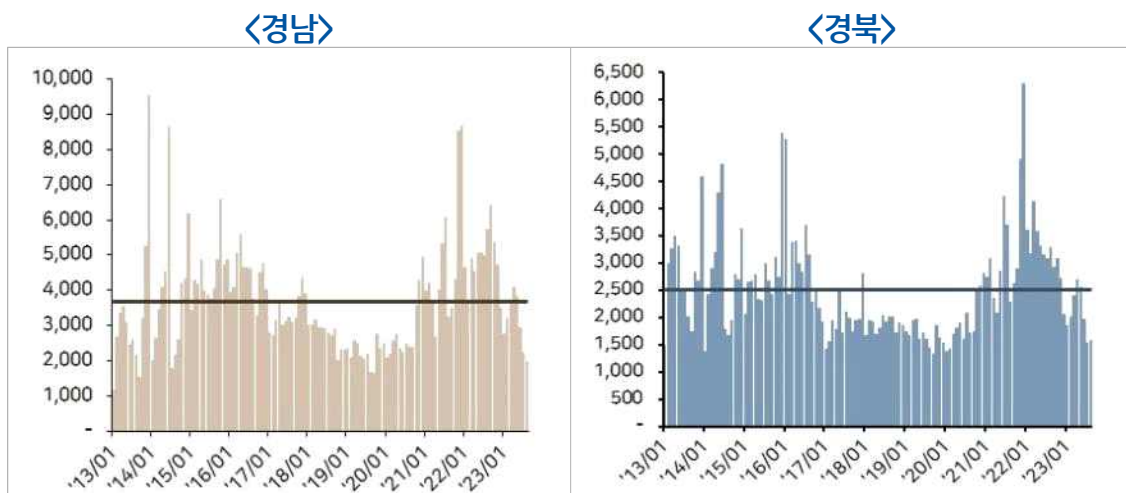


※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

- 경남과 경북은 상반기 거래량이 장기평균 거래량과 비슷한 수준에 달할 정도로 증가하였으나, 하반기 들어 거래량이 하락세
- 경상권의 경우 거래량이 평균수준에 근접하면서 보합수준의 가격 변동을 보이는 것이 특징

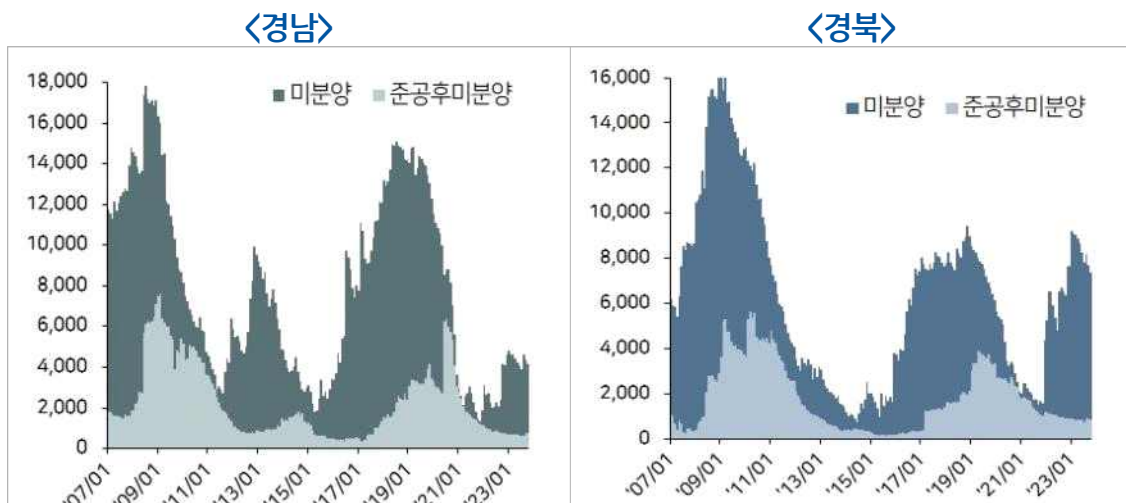
〈그림 42〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 미분양의 경우 경남과 경북이 비슷한 모습을 보임. 2022년 말과 2023년 초에 크게 상승하였으나, 상반기를 지나며 소폭 하락하며 보합수준을 유지

〈그림 43〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 경상남도의 총 미분양은 약 4,200호 수준으로, 지역별로는 김해, 거제, 사천, 양산의 순으로 높게 나타남
 - 김해는 약 1,300호, 거제는 약 900호 수준의 미분양이 누적
- 경상북도의 총 미분양은 약 7,300호 수준으로 지역별로는 포항, 경주, 경산, 칠곡 순으로 미분양이 적체된 것으로 나타남
 - 특히 포항은 약 3,900호, 경주는 약 1,400호 수준의 아파트 미분양 누적 양상을 보임

〈그림 44〉 시군구별 미분양(‘23.10월)

〈경남〉



〈경북〉



※ 자료 : 국토교통부

V. 전라-제주 권역

1. 전라 남북 지역

(인구)

□ 전라남도의 인구는 2023년 기준 약 180.8만 명, 전라북도 256.1만 명으로 전라권 총인구는 약 175.9만 명

- 전라남도 인구는 2010년 대비 약 11만 명 감소, 전라북도 인구는 동기간 약 10만 명 감소하면서 전라권 전반적으로 약 10년간 인구감소가 진행 중

(가구, 주택)

□ 전남의 가구수는 2021년 기준 약 77.7만 가구, 주택은 86.9만 호. 전북은 가구수 약 77.2만 가구, 주택은 84.1만 호

- 주택보급률은 전남지역이 111.7%, 전북지역 108.9%(2021년 기준)

〈표 8〉 인구, 가구, 주택 추이

〈전남〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 210.0	• 2010년 : 68.0	• 2010년 : 73.1
• 2010년 : 191.6	• 2015년 : 72.1	• 2015년 : 79.5
• 2023년 8월 : 180.8	• 2021년 : 77.7	• 2021년 : 86.8
〈전북〉		
인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)	주택 (단위 : 만호)
• 2000년 : 189.0	• 2010년 : 66.7	• 2010년 : 71.1
• 2010년 : 186.8	• 2015년 : 71.7	• 2015년 : 77.1
• 2023년 8월 : 175.9	• 2021년 : 77.2	• 2021년 : 84.1

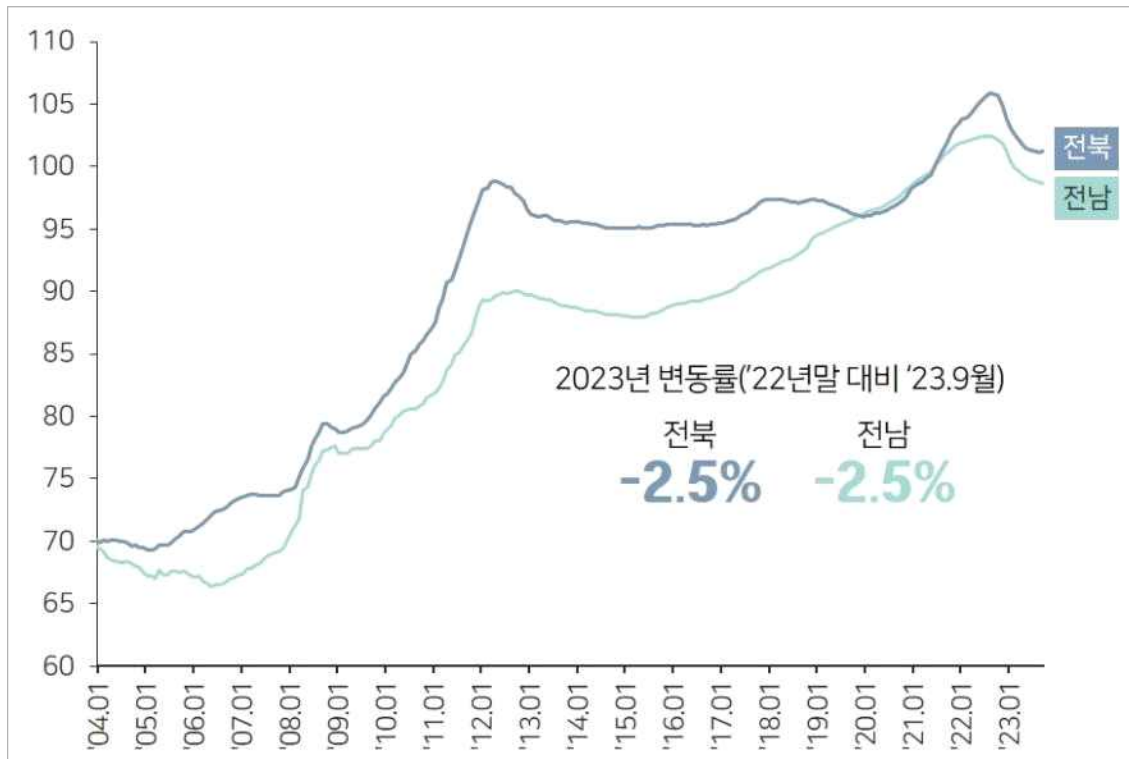
※ 자료 : 통계청

(주택매매)

□ 2023년 전남 및 전북의 주택 가격은 하락세가 비슷한 수준으로 나타남

- 전남지역은 2023년 들어 -2.5% 하락, 전북지역도 -2.5% 하락

〈그림 46〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

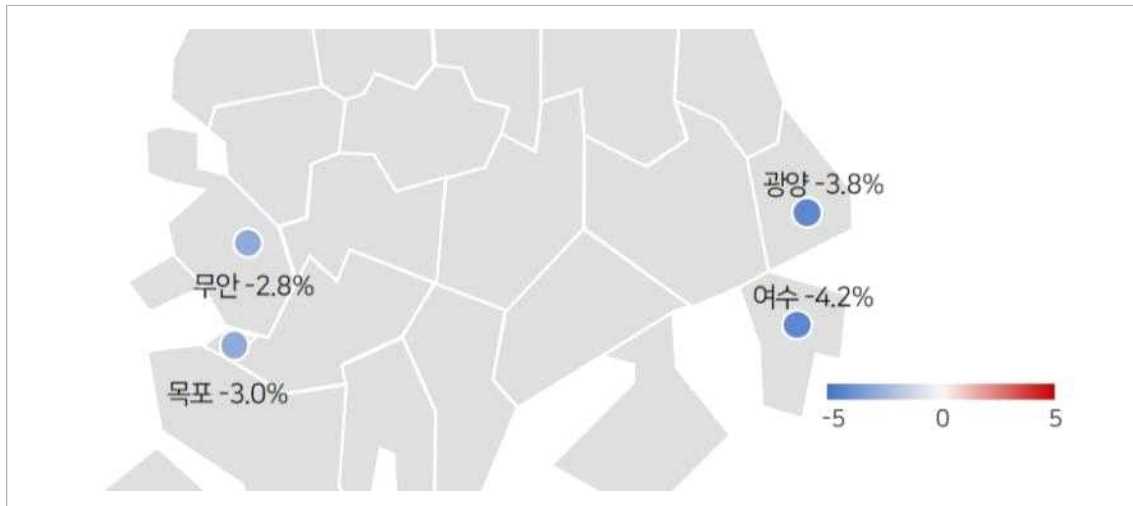
(세부 지역별 주택시장⁸⁾)

□ 2023년 전라남도의 시군별 주택가격은 대부분의 지역이 2~4% 수준의 하락양상을 보임

- 전남에서 가격이 가장 많이 떨어진 지역은 여수로 약 4.2% 하락하였으며, 가장 적게 떨어진 지역은 무안으로 약 2.8% 하락
- 전남 광양, 여수 등 전남 동쪽 지역이 상대적으로 가격하락폭이 큰 편이며, 서쪽 지역도 하락하긴 하였으나 상대적으로 하락폭이 작은 편

8) 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-다세대연립 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

〈그림 47〉 매매 변동률 상하위 지역(전라남도)

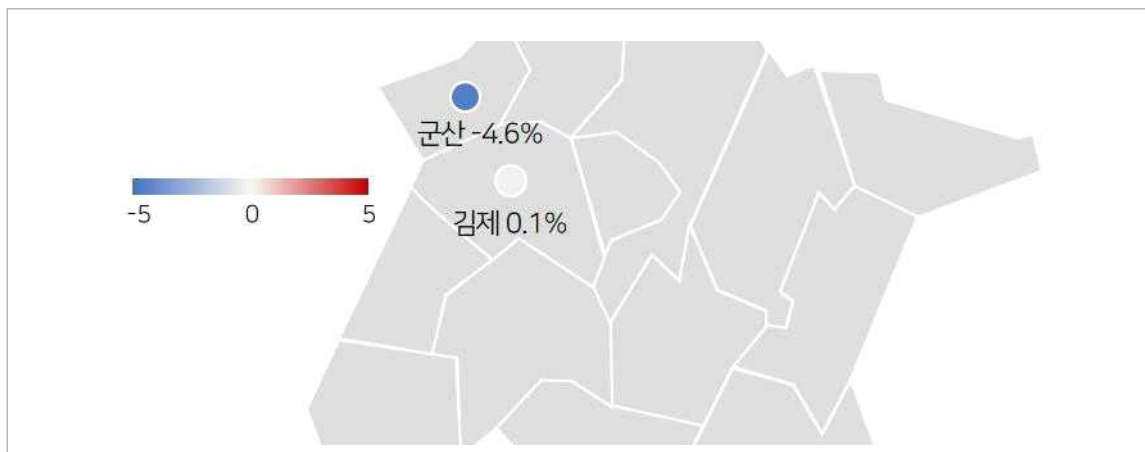


※ 자료 : 한국부동산원

□ 2023년 전라북도의 지역별 주택가격은 보험수준의 소폭 상승세를 보인
김제 외에는 대부분의 지역이 하락세를 보임

- 김제의 경우 0.1% 보험 수준의 소폭 상승. 군산의 경우 하락폭이 가장 컸으며 약 -4.6% 하락추세가 나타남

〈그림 48〉 매매 변동률 상하위 지역(전라북도)



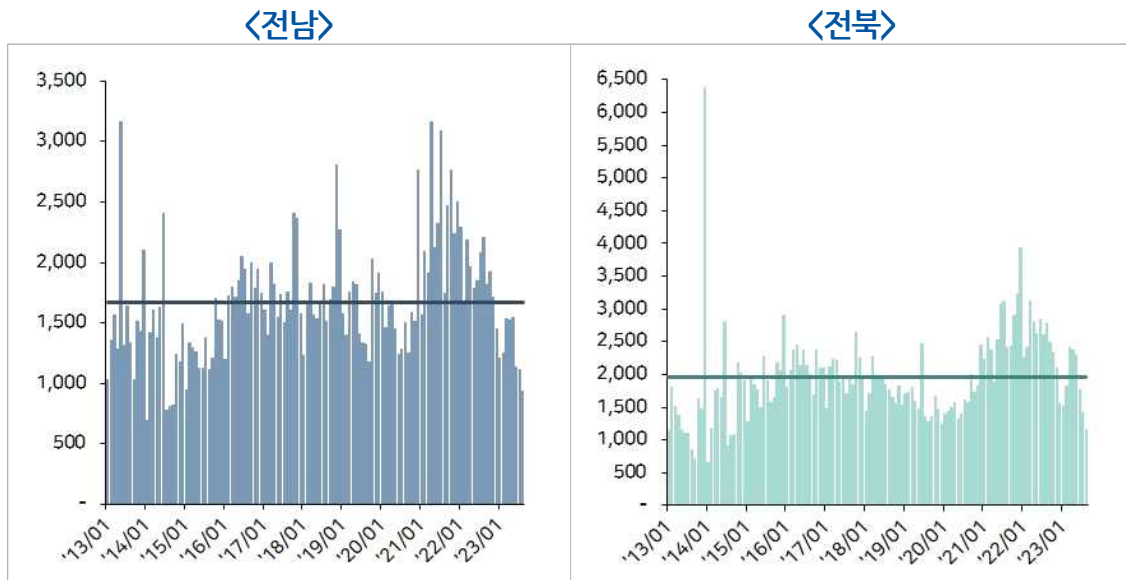
※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

- 전남과 전북은 상반기 거래량이 2023년 대비 증가하였으나 하반기 들어
공통적으로 거래량 감소

- 특히 전남의 경우 2023년 상반기에는 평균적인 거래량 수준을 회복하였으나, 이후 빠르게 감소하는 양상이 나타남

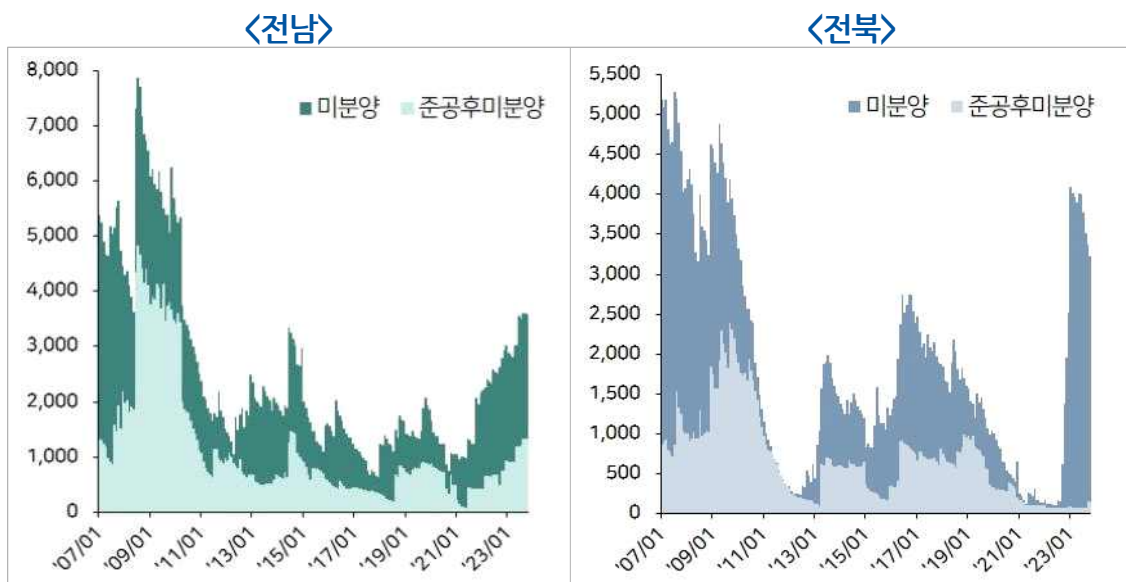
〈그림 49〉 매매거래량 동향



※ 자료 : 국토교통부

- 전남의 미분양은 2022년 이후 지속적으로 증가추세를 보이고 있으며, 전북의 경우 2023년 들어 큰 폭으로 미분양이 증가

〈그림 50〉 미분향 동향



※ 자료 : 국토교통부

□ 전라남도의 총 미분양은 약 3,600호 수준으로 지역별로는 광양, 영암, 순천, 여수의 순으로 미분양이 적체된 것으로 나타남

- 특히 광양은 약 1,600호 가량으로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 그 다음으로는 영암이 약 350호 수준의 아파트 미분양 누적 양상을 보임

□ 전라북도의 총 미분양은 약 3,200호 수준으로, 지역별로는 군산, 익산, 김제, 정읍의 순으로 많은 것으로 나타남

- 군산은 1,735호, 익산은 약 959호의 미분양이 누적

〈그림 51〉 시군구별 미분양(‘23.10월)

〈전남〉



〈전북〉



※ 자료 : 국토교통부

2. 제주 지역

(인구)

▣ 제주도의 인구는 2023년 기준 약 67.7만 명으로, 2010년 57.7만 명에서 약 10만 명 증가

- 1980년대 제주도의 인구는 46.2만 명 수준, 이후 지속적으로 증가하여 2010년 57.7만 명까지 30년 간 약 10만 명의 인구가 증가
- 2010년 이후에도 57.7만 명에서 67.7만 명으로 10년간 약 10만 명의 인구가 증가하며 예전보다 빠른 증가세를 보였음

(가구, 주택)

▣ 제주도 총 가구수는 2021년 기준 약 27.1만 가구로 2010년 18.8만 가구 대비 약 8.3만 가구 증가

▣ 총 주택수는 2021년 기준 약 28.4만 호, 2010년 18.1만 호에서 약 10.3만호 가량 증가

- 2021년 제주도의 주택보급률은 105%로 나타남

〈표 9〉 인구, 가구, 주택 추이

인구 (단위: 만명)	가구 (단위 : 만가구)
• 1980년 : 46.2 • 1990년 : 51.4 • 2005년 : 54.3 • 2010년 : 57.7 • 2015년 : 60.7 • 2020년 : 67.4 • 2023년 7월 : 67.7	• 2010년 : 18.8 • 2015년 : 22.0 • 2021년 : 27.1
	주택 (단위 : 만호)
	• 2010년 : 18.1 • 2015년 : 22.1 • 2021년 : 28.4

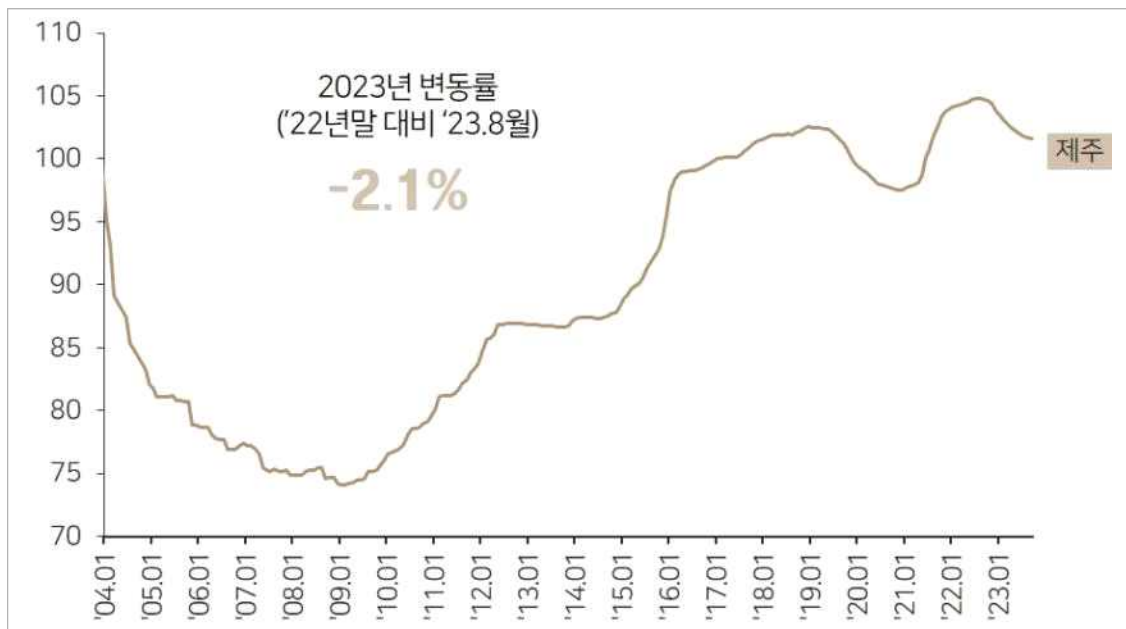
※ 자료 : 통계청

(주택매매)

□ 2023년 제주도 주택가격은 -2.1% 소폭하락으로 보합 수준의 가격 변동을 보이고 있음

- 제주는 단독주택, 아파트, 다세대 주택이 각각 39%, 32%, 27%로 전국에서 유일하게 단독주택이 아파트보다 비중이 높은 지역으로, 전체적으로 균일한 주택 유형별 비중을 가지고 있음

〈그림 52〉 매매가격지수(종합) 동향



※ 자료 : 한국부동산원

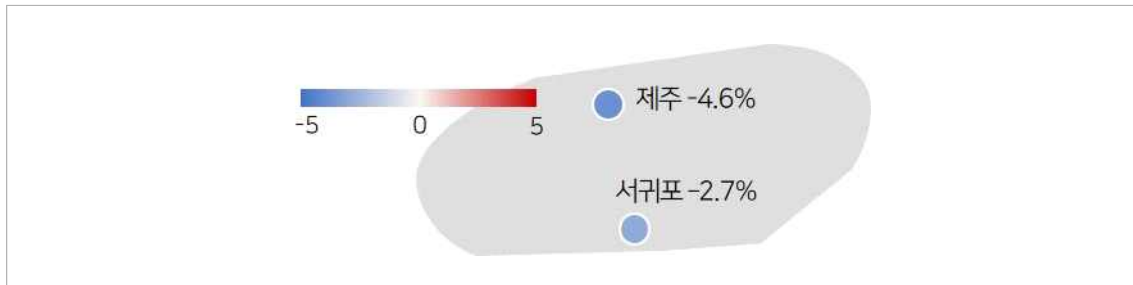
(지역별 주택시장⁹⁾)

□ 2023년 제주도의 지역별 주택가격은 제주시와 서귀포시가 각각 -4.6%, -2.7% 하락

- 제주의 경우 제주-서귀포 지역이 완전한 가격하락 양상을 보이고 있는데, 거래량은 과거와 비슷한 양상을 보이는 것이 특징
- 이는 지속적 인구증가로 인한 거래량 전반이 증가한 것이 원인으로 추정

9) 지방 8도 지역의 경우 아파트 실거래가는 시군구 단위 지역별 자료를 공표하지 않으나 주택종합지수는 공표하고 있음. 또한 지방 8도의 경우 단독주택 비중은 약 40% 수준(2021년 지방 8도 평균 단독주택 비중은 37.8%, 평균 연립다세대 비중은 8.2%)에 달하므로 지방 8도 지역의 지역별 주택시장동향은 단독주택-아파트-다세대연립 시장을 통합한 주택종합지수를 준용하여 자료를 작성.

〈그림 53〉 매매 변동률 상하위 지역



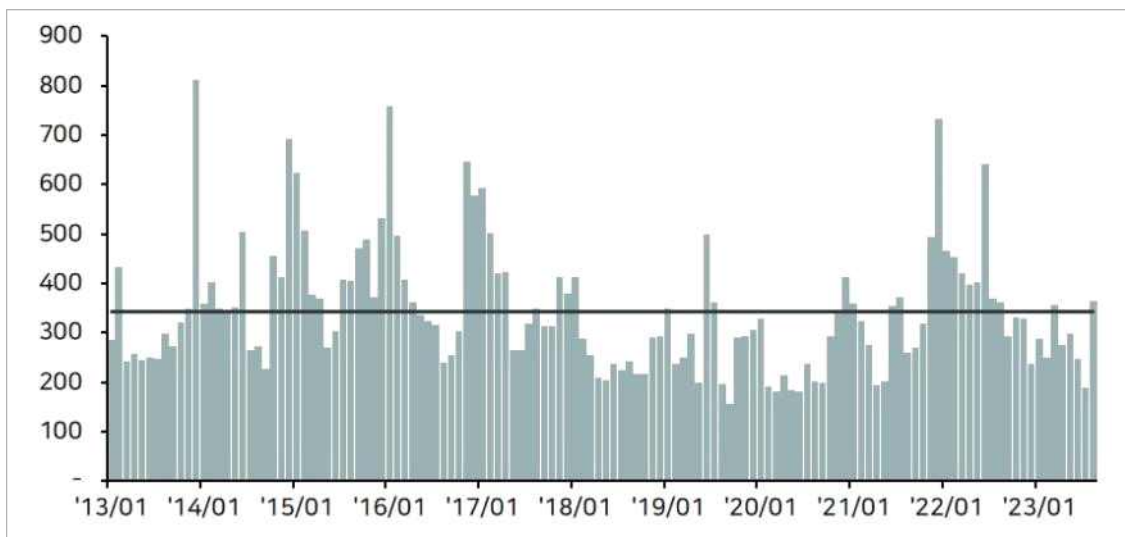
※ 자료 : 한국부동산원

(거래량 및 미분양)

□ 제주도의 2023년 거래량은 2022년 대비 감소 추세를 보였으나, 최근 증가 추세를 보임

- 제주도의 거래량은 월별 장기평균과 비슷한 수준으로 전국에서 유일하게 상하반기 거래량이 장기평균에 근접한 수준을 보이고 있음

〈그림 54〉 매매거래량 동향

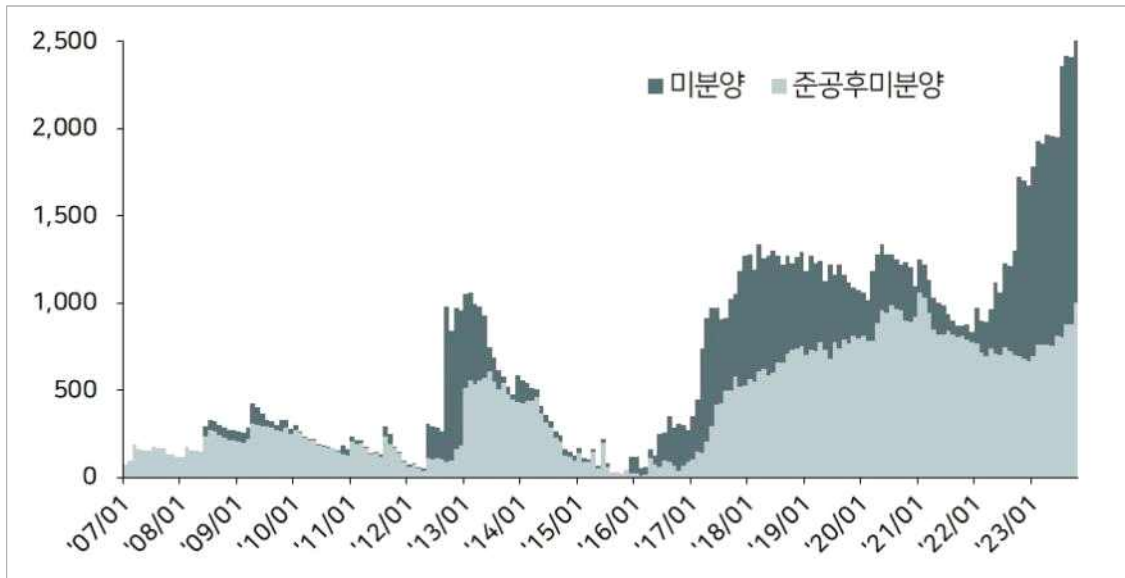


※ 자료 : 국토교통부

□ 제주도의 미분양은 2017년 이후 크게 증가하였으며, 2022년 소폭 감소 이후 2023년 들어 다시 큰 폭의 증가세를 보이고 있음

- 제주의 미분양은 전국에서 유일하게 과거 최대 미분양을 초과하는 큰 폭의 증가수준을 보이는 것이 특징

〈그림 55〉 미분양 동향



※ 자료 : 국토교통부

▣ 제주도의 총 미분양은 약 2,500호 수준으로, 제주시가 1,550호, 서귀포시가 973호

- 지역 내 인구 수준을 고려해볼 때 제주지역의 미분양은 타지역에 비해 상대적으로 인구대비 미분양 수준이 높은 것이 특징
- 강원도의 경우 인구 153만 명에 미분양 3,800호인데 반해, 제주도는 인구 67만 명에 미분양 2,500호로 인구 규모에 비하여 미분양 물량이 대규모로 적체 중

〈그림 56〉 시군구별 미분양('23.10월)



※ 자료 : 국토교통부

참 고 문 헌

- 국토교통부
- 통계청
- 한국부동산원