

국민의 주거 행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

금융/정책

비수도권 권역별 주택시장 리뷰 및 전망

2025. 06



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

목 차

I. 연구배경	6
II. 비수도권 5광역시 권역별 주택시장 동향 및 전망	9
1. 부산, 울산, 대구	9
2. 대전, 광주, 세종	21
III. 비수도권 8도 권역별 주택시장 동향 및 전망	33
1. (중부권) 강원-충청	33
2. (동남권) 경상	45
3. (서남권) 전라-제주	56
IV. 결론 및 분석요약	68
참고문헌	70

요 약

1. 연구배경

- 수도권에 인구가 집중된 우리나라 고유의 특성으로 인해, 기존의 주택 시장 분석은 전국단위와 수도권을 중심으로 분석이 진행되는 경향이 있어 비수도권 각 지역의 특성이 반영된 시장분석은 부족
- 비수도권 지역별 분석의 경우 대부분 모니터링 관점에서 단순 동향데이터 제공에 분석 내용이 집중되어 있어, 지역 특성에 기반한 맞춤형 시장분석은 부족함
- 따라서 본 연구는 비수도권의 각 지역을 현행 지방자치단체 기준으로 구분해, 비수도권을 5대 광역시 권역과 8도 권역으로 나누어 각 지역의 주택시장 동향을 검토하고 향후 시장흐름을 전망
- 본 연구는 비수도권 주택시장을 중심으로, 지역 주택시장의 특성에 주목하여 시장 전반의 변화양상 및 주택공급-주택수요 등 주택시장의 주요변인을 기반으로 분석을 진행

2. 부산, 대구, 울산

- (부산-대구) 부산과 대구는 공통적으로 전반적 주택수요 위축 및 최근의 주택공급 과잉으로 인해 '25년 하반기에도 주택가격의 소폭하락세가 지속될 것으로 전망
- 부산과 대구의 경우 신공항 개발정책 및 추가적 신도시 정책 등 최근 진행 중인 개발정책으로 인해 관련지역의 일시적인 가격변동이 있을 것으로 보이나, 부산 및 대구 전체 주택시장에 미칠 영향력은 제한적일 것으로 추정
- (울산) 울산은 최근 조선업 활황 등으로 인해 지역 경기가 호전됨에 따라 당분간 소폭 상승세를 유지할 것으로 예상. 그러나 인구감소세의 지속으로 인해 보합에 가까운 낮은 상승폭을 보일 것으로 추정

요 약

3. 대전, 세종, 광주

- (대전-세종) 최근의 시장동향을 고려해 볼 때 대전은 보합세, 세종은 소폭상승세를 예상. 그러나 향후 중장기적으로 행정수도 완성정책의 진행에 따라 대전-세종의 주택시장은 상당한 영향을 받을 것으로 예상
 - 대전은 '24-'25년의 가격하락세가 크지 않았고 세종은 '25년 소폭상승세로 주택가격이 반등하였는데, 대전-세종 모두 거래량이 증가세를 보이고 있으며 미분양 물량이 소량이라 향후 시장침체가 완화될 가능성이 존재
- (광주) 광주 또한 25년 들어 가격하락세가 둔화되는 양상. 최근 거래량이 일정수준을 유지하는 가운데, 미분양 물량은 상대적으로 적은편이므로, 향후 가격이 보합수준을 보일 것으로 예상
 - 광주는 추후에 진행될 첨단산업 단지 유치 등 정부정책의 진행이 장기적으로 주택시장에 영향을 미칠 것으로 예상

4. 강원, 충남, 충북

- (강원) 강원은 주택 거래량이 회복중인 가운데 미분양이 감소 추세를 보이고 있어, 일부 지역 중심으로 주택가격의 소폭상승이 예상. 그러나 하락 및 상승 지역이 혼재되어 있어 권역 전체는 보합세를 전망
 - 강원도의 경우 아파트 공급물량이 평균 수준인데 반해 준공후 미분양이 해소되지 않고 있어 보합수준의 주택수요가 일정부분 유지될 것으로 보임
- (충남-충북) 충남과 충북은 최근 거래량이 장기평균 수준에 근접하고 있으나 기존 공급물량이 많은 편이므로, 권역 전반의 주택시장 가격은 보합세를 유지할 것으로 예상
 - 행정수도 완성공약의 정책진행 속도와 내용에 따라 충청권역의 주택시장 중 대전과 세종에 인접한 지역은 정책의 영향을 받을 가능성 상존

요 약

5. 경남, 경북

- (경남) 경남의 경우 인구가 감소하는 가운데, 거래량이 일부회복 양상을 보이고 있으나, 준공후 미분양이 빠르게 증가하는 등 공급이 과잉된 측면이 있어 향후 가격은 소폭하락세를 유지할 것으로 전망
 - 특히 세부지역에 따라, 지역경제가 침체되고 공급이 과잉된 지역을 중심으로 일부지역의 추가적-가속적인 가격하락 예상. 장기적으로는 새 정부의 부울경 메가시티 정책의 진행이 주택시장에 영향을 미칠 가능성이 존재
- (경북) 경북은 경남에 비해 인구감소 및 유출 양상이 더욱 심각하며, 준공 후 미분양 증가지역 및 지역경기 침체 지역이 다수 존재. 최근 거래량이 회복세를 보이고 있으나, 향후 가격은 보합 및 소폭하락세를 보일 것으로 전망

6. 전남, 전북, 제주

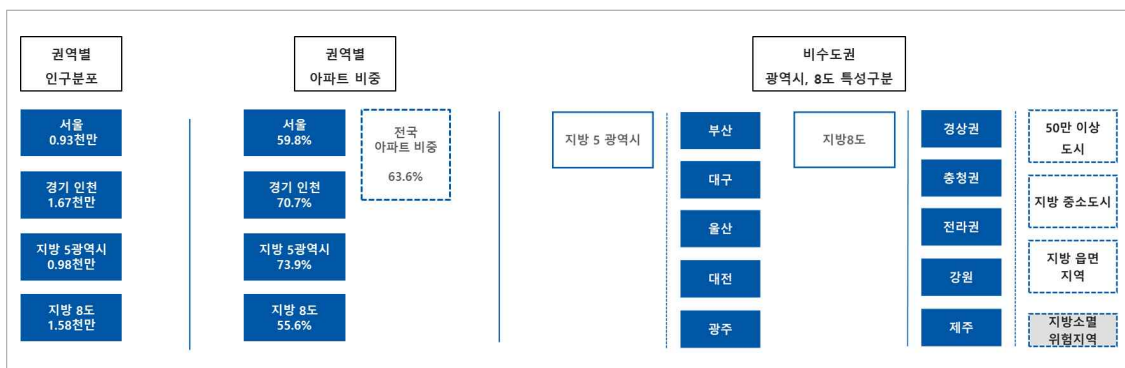
- (전남-전북) 전남-전북의 경우 거래량이 일부 회복양상을 보이고 있으나, 미분양 및 준공후 미분양이 급격한 증가 양상을 보임. 전남-전북의 과거 가격 상승폭을 고려해 볼 때 향후 추가적인 가격하락이 진행 될 것으로 예상
- (제주) 제주는 인구감소와 거래량 감소가 동시에 진행되고, 과거 예정된 주택공급물량이 지속 공급됨에 따라 미분양 물량이 역대 최대 수준으로 증가. 이로 인해 향후 주택가격 하락세를 예상

I. 연구배경

(비수도권 주택시장의 특성)

- 비수도권은 수도권 대비 인구비중 및 아파트비중 등의 특성은 유사하나, 권역에 따라 다양한 층위의 특수성을 가진 세부지역으로 구성되어 있어 차별적이고 독립적인 성격의 주택시장을 형성
- 수도권과 비수도권은 광역 대도시권과 비광역 대도시권의 인구비중이 유사하며, 전반적으로 아파트 중심의 주택시장을 형성한 것 또한 유사함
 - 서울의 인구는 약 930만명, 경기-인천 인구 약 1,670만명, 비수도권 광역시 총인구 980만명, 비수도권 8도 인구 1,580만명으로 인구비중이 유사함
 - 우리나라는 수도권 및 광역시뿐만 아니라 8도 권역 또한 대부분의 지역에서 주택유형중 아파트 비중이 60-80% 수준으로, 아파트가 주택유형 중 지배적 위상을 가짐
- 그러나 비수도권의 경우 서울-경기-인천으로 이어지는 거대한 도시권역인 수도권과는 다르게 다양한 특성을 가진 세부권역들로 지역이 구성되어 있어, 수도권과는 여러가지 측면에서 차별성을 가짐
 - 또한 2020년대 들어 비수도권 각 지역별로 인구, 도시, 지역경기 등에 있어 다양한 이슈들이 부상하고 있으며, 이는 지역 주택시장의 향후 방향성에 영향을 미칠 것으로 예상

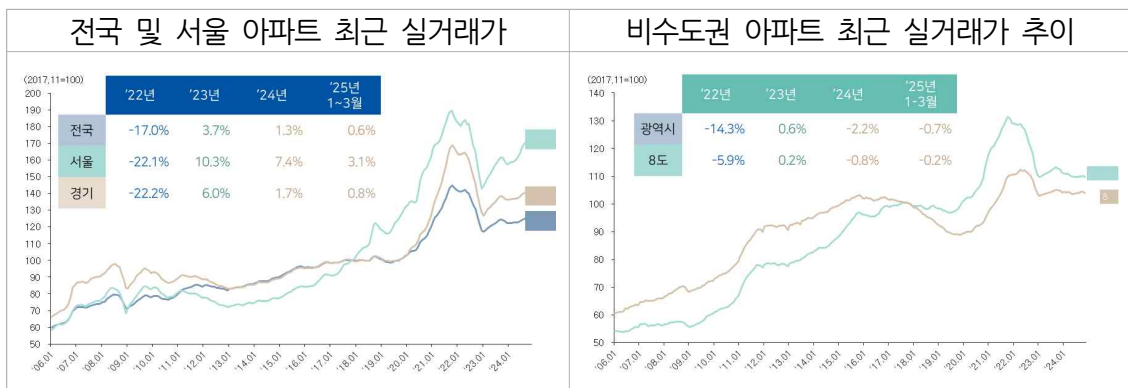
<그림 1-1> 비수도권 주택시장의 특성별 분류



(수도권-비수도권 주택 시장가격 양극화)

- 2020년대 들어 수도권과 비수도권의 주택가격 양극화가 진행 중, 비수도권의 경우 광역도시 및 지역 특성에 따라 주택시장의 변동이 복합적으로 진행 중
- 2022년 전국적인 주택가격 급락양상 이후, 수도권과 비수도권의 주택가격은 차별적 가격양상을 보임
- 경기 및 서울의 경우 '22-'25년 기간 반복적인 상승-하락 양상이 나타난 반면, 비수도권의 경우 '23년 이후 진행되던 일부지역의 가격하락세가 '24년부터는 전반적인 하락세로 확산되는 주택가격 양극화 양상이 나타남
 - 최근 2022-2024년 기간 간 서울-수도권 주택시장은 분기별로 상승, 하락, 보합이 혼재된 양상을 보였음
- 특히 비수도권 주택시장은 전반적 가격하락 및 시장침체가 장기적 양상을 보임에 따라, 주택시장 불확실성 확대 및 지역 특성에 따른 시장변동 또한 다양한 양상을 보임
- 현재 비수도권의 경우 전반적 시장침체가 장기화됨에 따라 주택가격, 주택 수요, 아파트 미분양, 지역 내 PF 시장 등에서 다양한 문제가 부상
 - 비수도권의 경우 앞서 살핀 다양한 세부지역별 특성으로 인해 전반적인 가격 하락 양상에 따른 권역별 주택시장 변동양상 또한 차별적이고 다양함

<그림 1-2> 수도권 및 비수도권 아파트 실거래가 추이

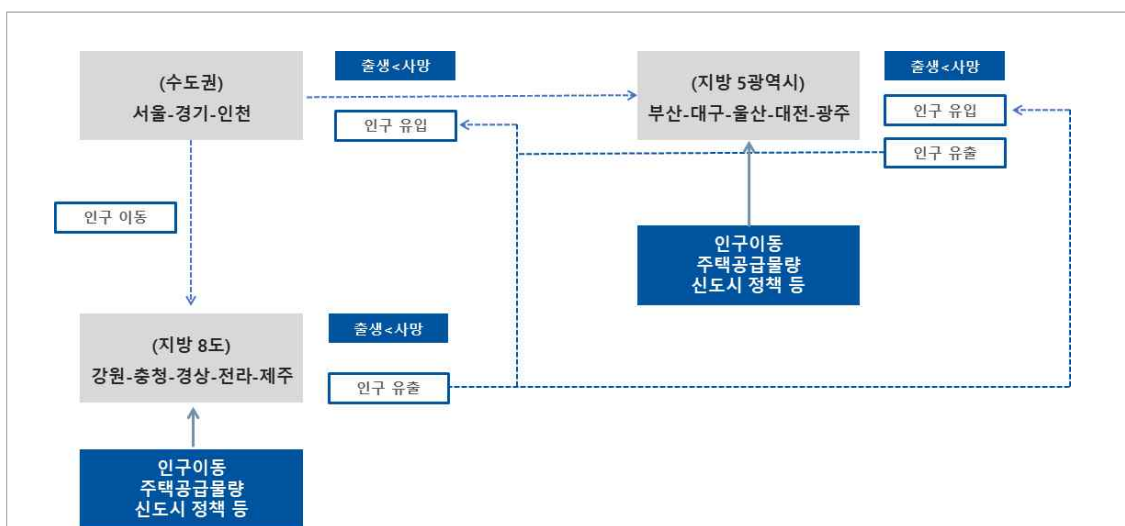


※ 자료 : 한국부동산원

(비수도권 주택시장 분석의 필요성)

- ▶ 2020년대 들어 주택 및 부동산시장의 환경변화가 빠르게 진행되는 가운데, 지역별 주택시장 또한 다양하고 급격한 변화가 진행 중이므로, 비수도권 주택시장의 권역별 분석과 전망이 중요
- ▶ 본 연구는 비수도권 주택시장의 변동성에 미치는 다양한 요소 중, 주요하게 주택시장에 영향을 미치는 요인을 선별하여 이를 고려한 분석을 진행
- 비수도권은 기본적으로 저출산으로 인한 인구의 자연감소 요인 외에 인구 이동으로 인한 인구변동이 지역에 따라 다르게 진행
- 권역간 인구증감 및 이동, 지역개발 등 기초시장적 변인요소들은 상호 유기적으로 연결되어 있으므로, 주택시장 분석에 있어 이를 고려할 필요가 있음
- ▶ 또한 비수도권 각 지역별로 주택공급물량이 시장환경에 따라 차별적이며, 지역 내 신도시 개발 등 지역 개발정책의 측면에서도 다양한 변화가 진행 중
- ▶ 따라서 본 연구는 비수도권을 권역별로 구분해, 각 권역별 인구 및 정책변화, 시장내 주요변인 등을 고려해 주택시장을 분석하고 전망

<그림 1-3> 수도권 비수도권 인구변동 및 주택시장 주요 영향요인



II. 비수도권 5광역시 권역별 주택시장 동향 및 전망

1-1. 부산, 대구, 울산 인구변동 및 주택공급 동향

(인구증감 및 전망)

▣ 경상권의 광역시인 부산, 대구, 울산은 인구감소세가 진행 중이며, 향후 10년간 인구감소세는 지속될 것으로 전망

- 부산의 인구는 과거 10년간 약 20만명 감소, 향후 10년간 추가로 약 27만명 감소 추정. 고령인구비중 현재 23%에서 34% 수준으로 증가 추정
- 대구 인구는 과거 10년간 약 10만명 감소, 향후 10년간 약 20만명 감소 추정. 생산 가능인구 현 70%수준에서 60%수준으로 하락이 예상됨

<표 2-1> 부산-대구-울산 인구증감-인구특성별 변동 및 전망

〈부산〉 주택보급률 102.9%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 345.2	2015년 : 73.9%	2015년 : 14.3%
2020년 : 335.5	2020년 : 70.6%	2020년 : 18.7%
2024년 : 326.4	2024년 : 67.2%	2024년 : 23.2%
2030년 : 311.2(추정)	2030년 : 62.9%(추정)	2030년 : 29.7%(추정)
2035년 : 299.0(추정)	2035년 : 59.3%(추정)	2035년 : 34.1%(추정)
〈대구〉 주택보급률 103.3%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 246.8	2015년 : 74.1%	2015년 : 12.5%
2020년 : 241.4	2020년 : 72.1%	2020년 : 16.1%
2024년 : 235.3	2024년 : 69.5%	2024년 : 19.9%
2030년 : 224.2(추정)	2030년 : 65.0%(추정)	2030년 : 26.7%(추정)
2035년 : 215.6(추정)	2035년 : 60.8%(추정)	2035년 : 31.9%(추정)
〈울산〉 주택보급률 108.6%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 116.3	2015년 : 76.4%	2015년 : 8.5%
2020년 : 113.9	2020년 : 74.2%	2020년 : 12.1%
2024년 : 110.2	2024년 : 71.6%	2024년 : 16.5%
2030년 : 105.2(추정)	2030년 : 66.9%(추정)	2030년 : 24.4%(추정)
2035년 : 100.9(추정)	2035년 : 62.0%(추정)	2035년 : 30.8%(추정)

※ 자료 : 통계청, 주택보급률 2023년

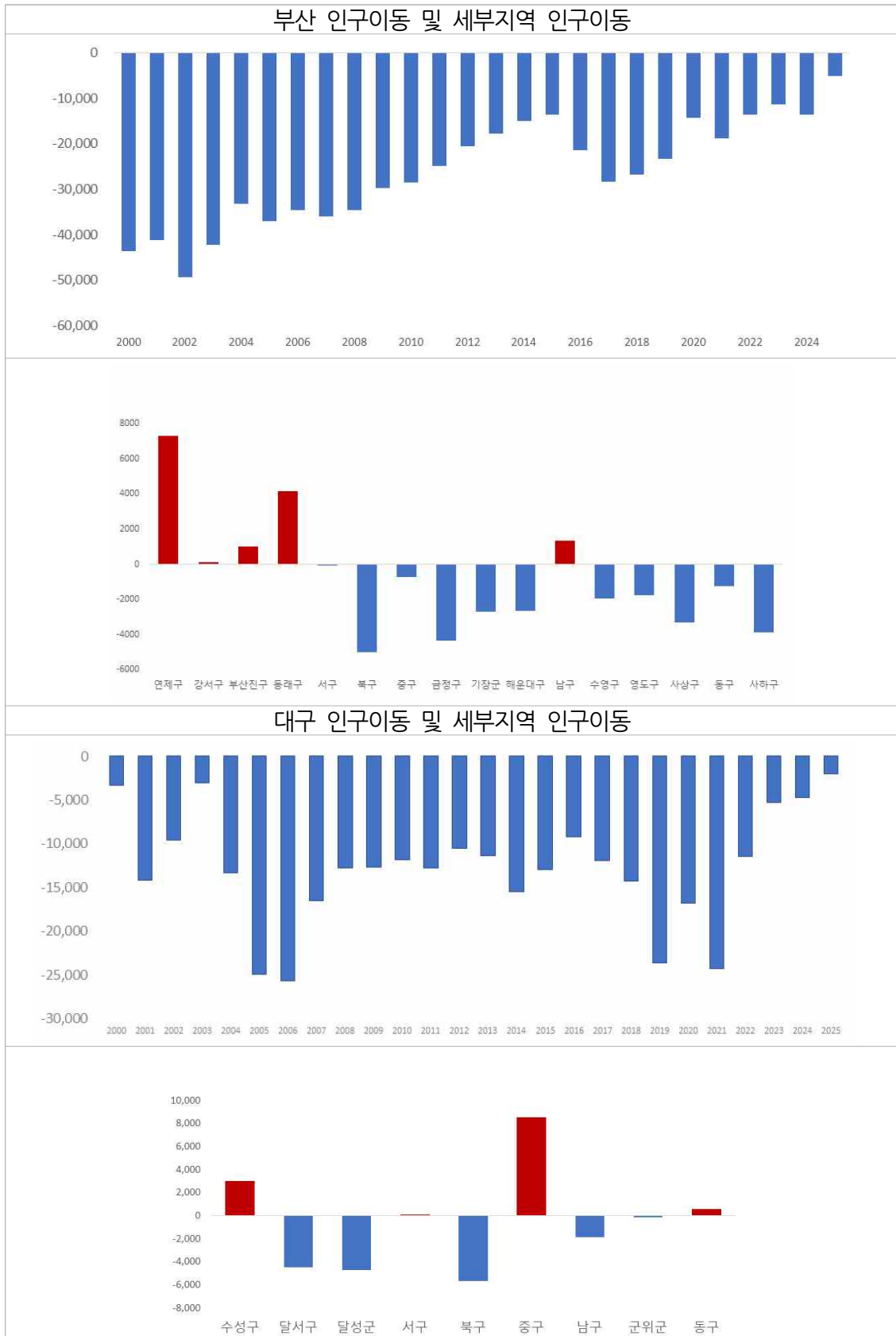
- 울산의 경우 인구규모가 작아 부산 및 대구에 비해 상대적으로 인구감소폭은 적었으나, 감소비율은 비슷한 수준
- 경상권 광역시 중 부산의 인구감소세 가장 빠른편, 노령인구의 비중 증가세 또한 부산이 광역시 중에서 가장 두드러지는 수준을 보임
- 부산 고령인구 증가는 진행속도가 빠른 것이 특징, 2035년 노령인구비중은 약 34% 수준으로 광역대도시 중 가장 높은 수준
- 주택보급률의 경우 부산 102.9%, 대구 103.3%, 울산 108.6% 수준으로 경상권 대도시 중 울산의 주택보급률이 가장 높은 수준을 보이고 있음

(인구이동)

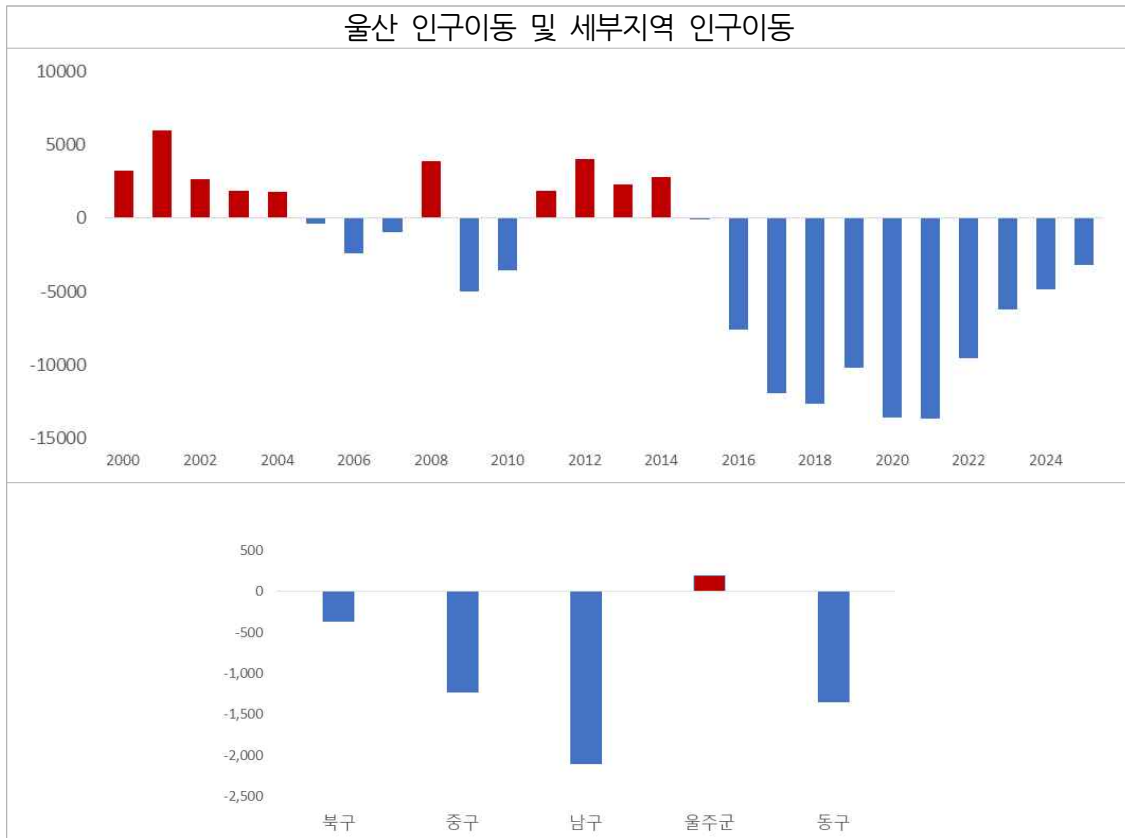
- 부산-대구와의 경우 약 20년 이상 지속적으로 인구가 유출되는 양상이 지속되고 있으나, 울산은 2015년 이후 인구유출 경향성이 완화양상을 보임
- 부산의 순전입¹⁾인구는 (-)로 지속적으로 전입인구 대비 전출 인구가 많은 것으로 나타남, 2024년 순전입 인구는 -1.4만명 수준
 - 2024년 부산내 세부지역 인구 이동을 보면, 연제구와 동래구의 순전입 인구가 4~5천 명 수준이었으며, 이를 제외한 대부분의 세부지역은 순전입 인구가 (-)로 전출 인구가 전입대비 많았던 것으로 나타나 인구가 유출
- 대구의 순전입 인구 또한 (-)로 지속적으로 인구가 유출, 유출양상은 최근 들어 감소세. 2024년 순전입 인구는 -0.47만명 수준
 - 대구의 2024년 인구유입은 수성구와 중구를 중심으로 인구유입 양상을 보였으나, 이외 대부분의 세부지역은 인구 유출이 진행 중인 것으로 나타남
- 울산의 경우 2015년 이전에는 순전입 인구가 (+)였으나 이후 지속적으로 감소세를 보임, 2024년 순전입 인구는 -0.48만명
 - 2024년 울산의 세부지역 인구이동은 울주군을 제외하고 대부분의 지역에서 인구유출이 진행 중이나, 유출 수준은 타권역 대비 낮은 것이 특징

1) 지역별 순전입 인구는 총전입 인구에서 총전출 인구를 합한 것(순전입 = 총전입-총전출)으로 해당지역의 인구이동에 따른 인구변동 수준을 나타냄

<그림 2-1> 부산-대구-울산 인구이동 추이(연도별) 및 세부지역 인구이동(2024년)



<그림 2-1> 부산-대구-울산 인구이동 추이(연도별) 및 세부지역 인구이동(2024년)



※ 자료 : 통계청

(아파트 공급동향)

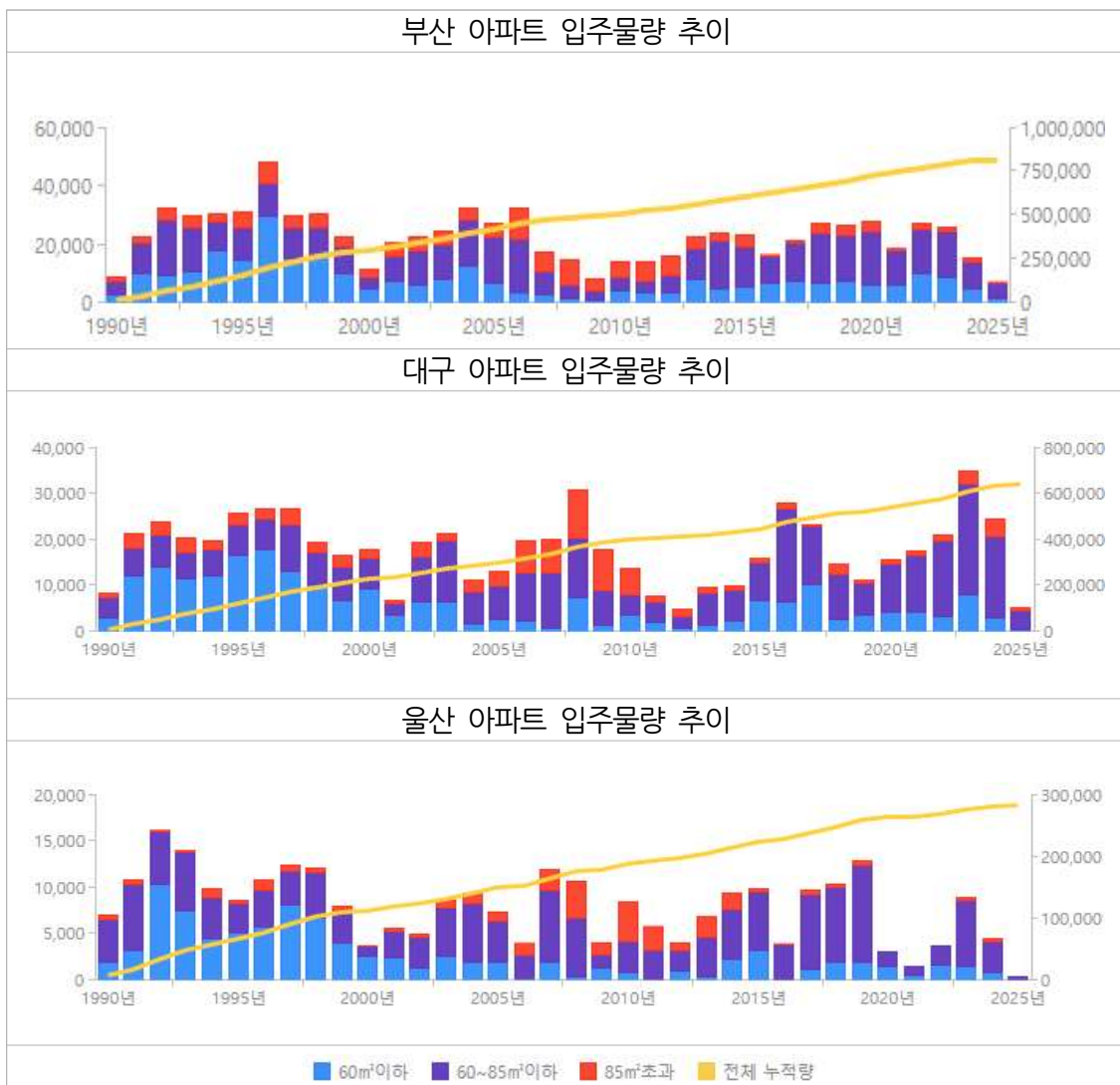
- 부산 및 대구의 최근 아파트 입주물량*은 각각 12%, 16% 수준, 대구는 광역시중 가장 높은 준의 공급물량. 반면 울산 최근 아파트 입주물량은 약 7% 수준으로, 비수도권 광역시중 가장 낮은 수준

* 최근 아파트 입주물량은 기 공급된 총재고 아파트 대비 최근 5년간 입주물량을 집계

- 부산 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 11.3만 호로, 부산의 최근 아파트 입주물량 비중은 총재고 아파트 대비 약 12.3% 수준
- 대구 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 11.2만호 수준, 대구의 최근 아파트 입주물량 비중은 총 재고아파트 대비 약 16.2% 수준으로, 지방 광역시 중 최고 수준의 아파트 공급물량

- 대구의 경우 최근 아파트 공급물량이 전체 재고 아파트 대비 약 16%에 달할 정도로 집중된 것이 특징. 이는 비수도권 광역시 중 최대수준의 공급 물량일 뿐 아니라 8도 지역을 통틀어도 세종을 제외하고 최대수준의 공급 물량으로 이전부터 과잉공급 우려가 존재
- 울산의 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 2.1만호로, 울산의 최근 아파트 입주물량은 총 재고 아파트 대비 약 7.1% 수준
- 울산의 경우 경상권 광역시인 부산이나 대구에 비해 적은 수준의 아파트 입주물량일 뿐 아니라, 전국 광역시중 최근 아파트 공급 물량이 가장 적은 것이 특징

<그림 2-2> 부산-대구-울산 아파트 입주물량 추이



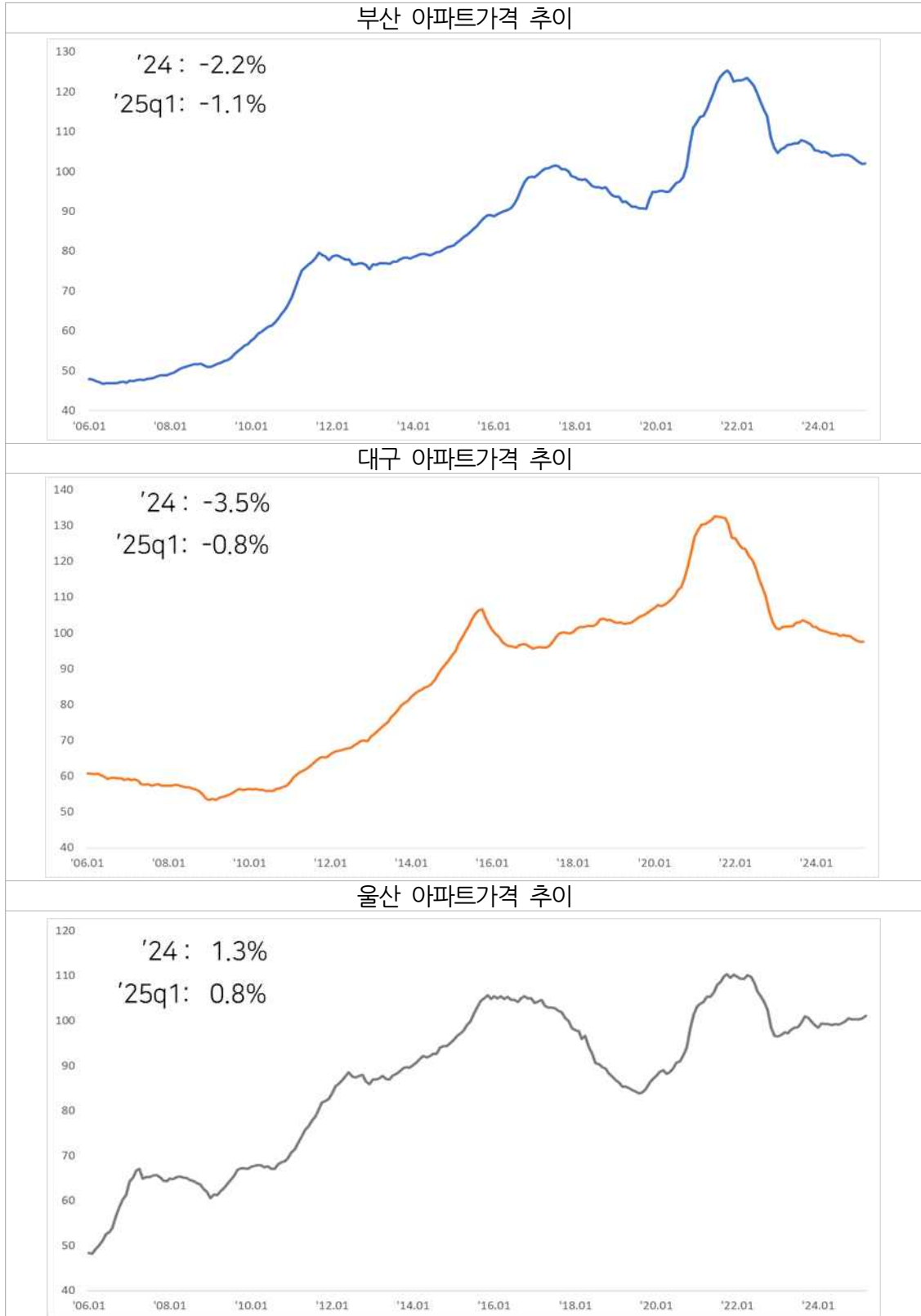
※ 자료 : 부동산 114, reps

1-2. 부산, 대구, 울산 주택시장 동향 및 전망

(가격동향 및 거래량)

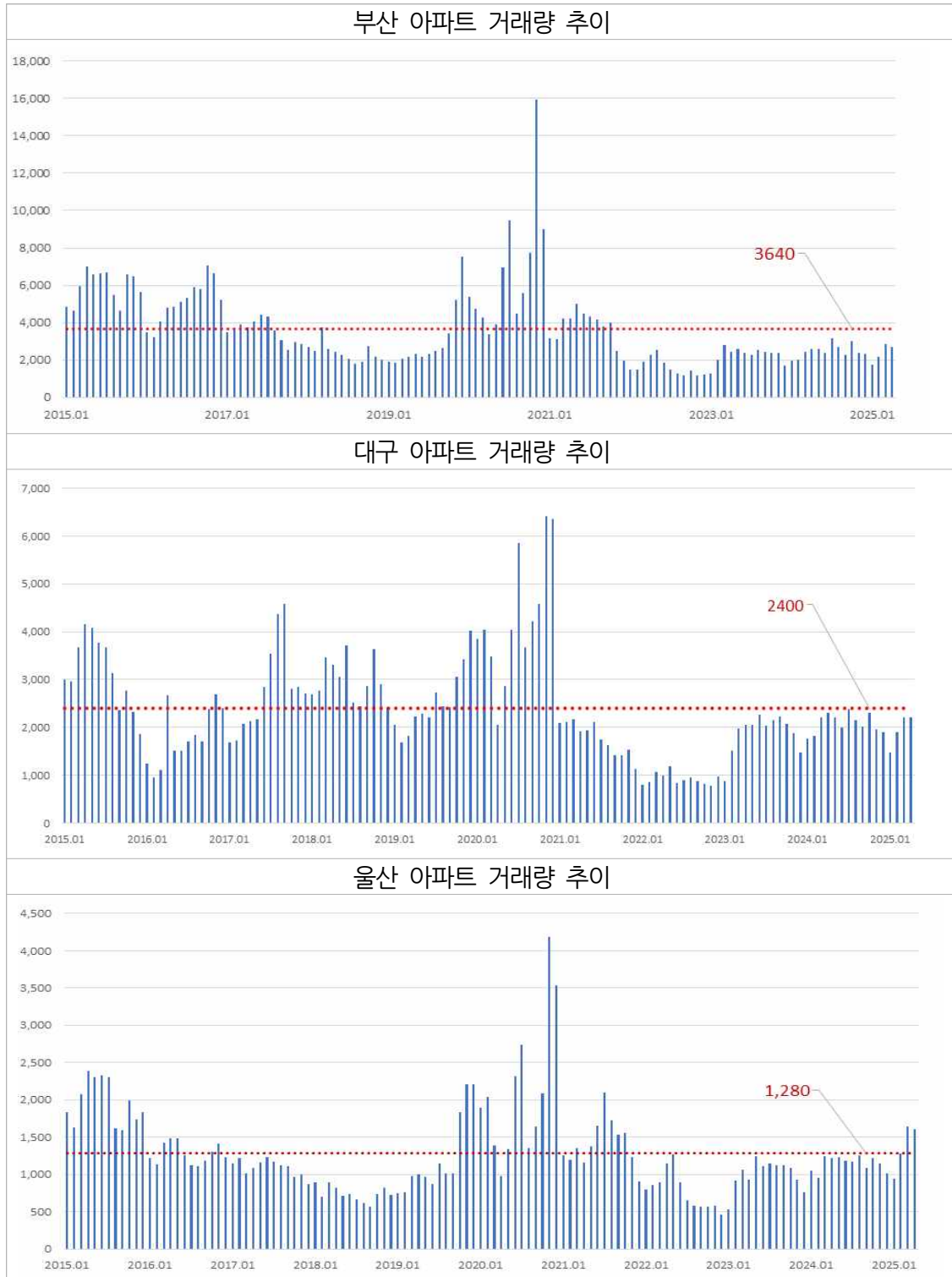
- (가격) 부산-대구의 경우 '24년의 가격 하락세가 '25년에도 지속되는 양상을 보임. 울산은 보합에 가까운 소폭 상승세가 지속
- 부산 아파트 실거래가 '24년 2.2% 하락, '25년 1분기 1.1% 하락, 가격 하락세 전년에 이어 지속
- 대구 아파트 실거래가 또한 '24년 3.5% 하락, '25년 1분기 0.8% 하락, 부산과 더불어 가격하락양상이 전년에 이어 지속
- 울산 아파트 실거래가 '24년 1.3% 상승 '25년 1분기 0.8% 상승. 울산은 부산, 대구와는 차별되는 소폭 가격상승 양상을 보임
- (거래량) 부산과 대구의 최근 거래량은 장기평균에 미달하는 거래량을 보이고 있으나, 울산의 경우 최근 거래량이 장기평균을 상회하는 양상을 보임
- 부산 월별 거래량은 장기평균 대비 낮은 수준을 보이고 있으며, 이는 2022년 이후부터 지속되는 추세로, 이를 통해 부산지역 주택수요의 장기적 침체 양상을 추정
- 대구의 월별 거래량 또한 장기평균 대비 낮은 수준을 유지하고 있는데, 2022년 거래량이 크게 감소한 이후 최근 들어 단기간 소폭 증가하였으나 장기평균에는 미달
- 울산의 거래량은 장기평균에 근접하며 거래량 증가 양상을 보이다가 최근에는 장기평균을 상회. 울산의 경우 2010년대 후반 조선업 침체로 인한 지역경기 하락으로 주택수요가 크게 축소, 당시 아파트 거래량이 큰 폭으로 감소하면서 주택시장 침체를 겪었으나 최근 들어 회복 양상을 보임

<그림 2-3> 부산-대구-울산 매매가격 추이



※ 자료 : 한국부동산원

<그림 2-4> 부산-대구-울산 주택거래량 추이

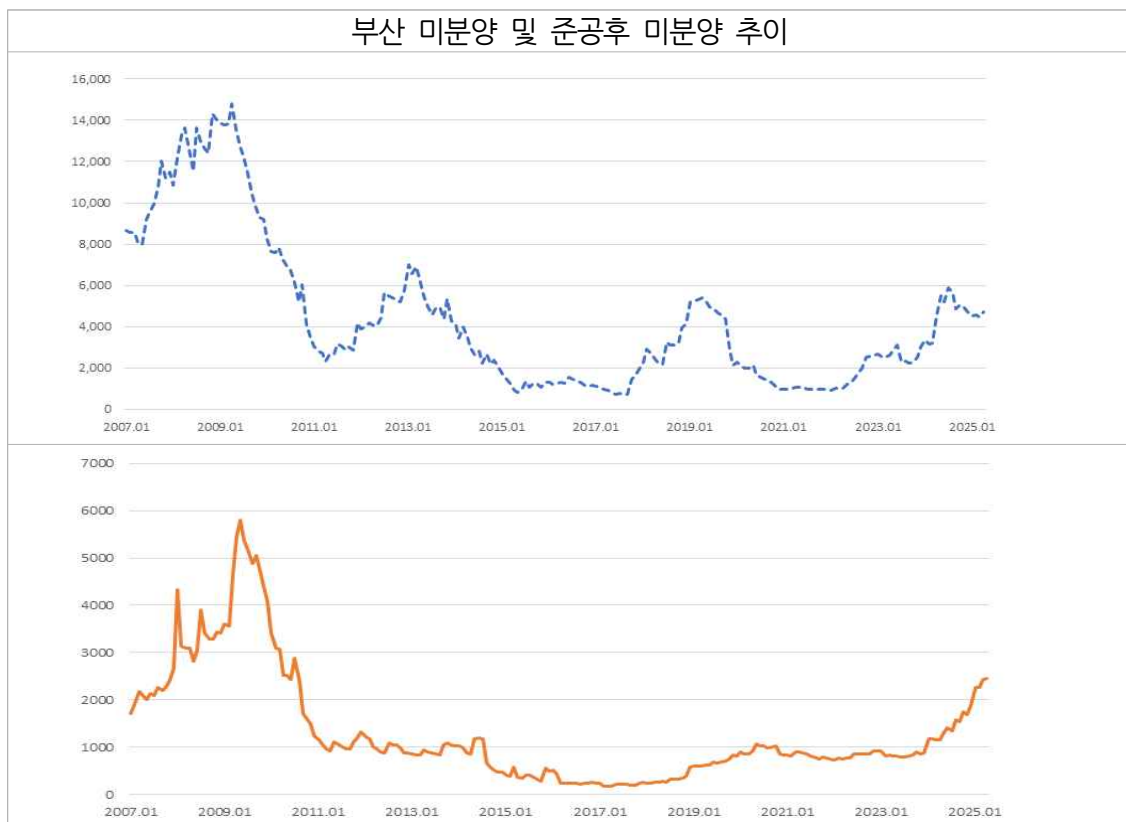


※ 자료 : 한국부동산원, 장기평균(2015-2024)

(미분양 및 준공후 미분양)

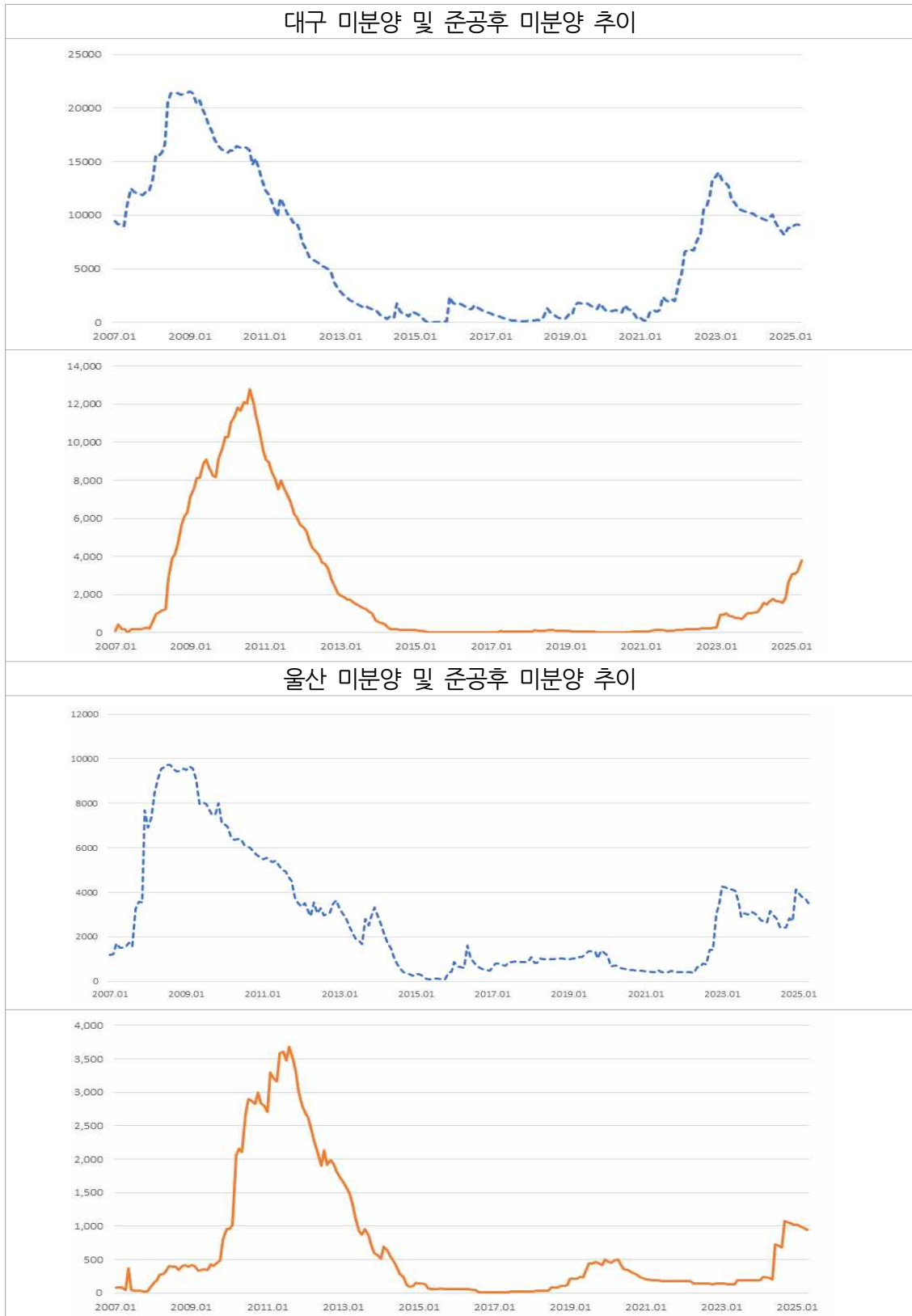
- 부산-대구-울산의 경우 2022년 이후 미분양이 지속적 증가양상을 보였으나 최근 들어 감소세를 보이고 있음. 반면 준공후 미분양은 공통적으로 2024년 이후 빠르게 증가하는 양상을 보임
- 부산 미분양은 일반 미분양의 경우 소폭감소세를 보이고 있으나, 준공후 미분양은 지속적인 증가양상을 보임
- 대구 또한 일반 미분양이 소폭 감소하는 양상을 보이고 있으나, 준공후 미분양의 경우 2024년 하반기 이후 증가세가 두드러짐
- 울산의 미분양은 최근 증가세 이후 소폭감소. 준공후 미분양 또한 2024년부터 증가세를 보이고 있으나, 2025년 들어 소폭 감소양상 나타남

<그림 2-5> 부산-대구-울산 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

<그림 2-5> 부산-대구-울산 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

(시장동향 및 정책동향)

■ (부산-대구-울산 인구변동 및 아파트 공급) 경상권 광역시의 경우 전반적 인구감소세 지속. 아파트 공급은 부산 및 대구가 많은 편

- 인구이동을 보여주는 순전입 인구 또한 부산, 대구, 울산 모두 (-) 수준으로 전입인구 대비 전출인구가 많은 것으로 나타남
- 아파트 공급의 경우 부산은 비수도권 광역시 중 높은 수준(약 12%)을 보였으며, 대구는 가장 높은 수준(약 19%)의 입주물량이 공급됨. 반면 울산은 가장 낮은 수준의 아파트 입주물량(약 7%)이 공급됨

■ (부산-대구-울산 주택시장 동향) 부산, 대구 모두 '20년, '21년 큰 폭의 가격 상승 이후 '22년 큰 폭의 가격하락 양상을 보인 이후 가격 하락세가 지속. 울산은 최근 소폭 상승양상을 보임

- 부산 및 대구는 '25년 최근까지 1-2% 내외의 소폭 가격하락 양상이 지속, 울산은 소폭 상승 양상을 보임
- 부산 및 대구의 거래량은 장기평균에 미달되는 수준을 보이고 있는 가운데, 울산의 거래량은 최근 장기평균을 상회. 또한 부산, 대구, 울산 모두 2024년 이후 준공 후 미분양이 증가세를 보임

■ (부산-대구-울산 정책동향) 정부정책의 영향력은 부산-대구는 유사한 양상을 보이고 있으나, 울산은 경상권 내에서 차별적 양상

- (부산) 부산의 경우 향후 가덕도 신공항 개발 정책의 추진 및 에코델타시티의 아파트 공급 정책의 진행에 따라 관련 지역의 주택시장이 상당한 영향을 받을 것으로 추정되나, 부산 주택시장의 전반적인 수요 침체가 장기화되고 있어 개발정책의 영향력은 제한적일 것으로 추정
- (대구) 대구 또한 향후 대구경북 통합국제공항의 추진 및 역내 신도시 개발에 따라 관련 지역의 주택시장이 영향을 받을 가능성이 있음. 그러나 대구 전체의 미분양 물량이 높은 수준을 유지하는 가운데, 전반적인 주택수요가 침체된 상태이므로 권역내 개발정책의 영향력은 제한적일 것으로 추정

- (울산) 울산은 2020년대 초반 주택가격 상승기에도 불구하고 주택공급의 만성적 부족으로 인해 주택가격은 높은 편을 유지중인데 반해, 택지개발이 산발적으로 진행되는 문제가 존재하여 전체적으로 정주여건의 악화가 지속 중인 것이 주요한 지역 문제로 지목
- 특히 울산의 경우 도시권역내 산지 및 그린벨트의 비중이 높고, 그 위치가 도시 중심부에 존재하고 있어 도시의 효율적이고 유기적인 개발이 저해되는 것이 특징. 이에 대응한 도시개발 정책이 필요

(주택시장 전망)

- ▣ (부산-대구) 부산과 대구의 경우 전반적 주택수요 감소세 지속 및 최근의 공급물량 과다로 인해 '25년 하반기에도 주택가격의 소폭 하락 추세가 지속될 것으로 전망
- 또한 부산과 대구는 공통적으로 신공항 개발정책 및 지역내 신도시 개발 정책 등의 진행으로 인해 개발 관련지역의 일시적 가격 상승이 예상되나, 부산-대구 전체 주택시장에 미칠 영향력은 제한적일 것으로 추정
- ▣ (울산) 울산은 조선업 등 지역경기가 호전됨에 따라 당분간 최근의 소폭 상승세가 유지될 것으로 예상. 그러나 인구감소세의 지속으로 보합세에 가까운 낮은 상승폭을 보일 것으로 추정
- 울산의 경우 경상권의 다른 광역시 대비 최근의 아파트 공급물량이 부족한 데 반해, 일자리 공급 추세는 부산 및 대구에 비해 양호하여 일정 수준의 주택수요가 유지되고 있어. 당분간 보합수준의 가격변동을 예상

<그림 2-6> 부산-대구-울산 아파트 가격 변동(2020-2025)

2020-2025 아파트 실거래가 변동	2020	2021	2022	2023	2024	2025 1q
	부산: +14.4 대구: +13.7 울산: +14.0	부산: +9.5 대구: +2.7 울산: +8.2	부산: -15.7 대구: -22.7 울산: -14.2	부산: -0.6 대구: -1.4 울산: +2.4	부산: -2.2 대구: -3.5 울산: +1.3	부산: -1.1 대구: -0.8 울산: +0.8

※ 자료 : 한국부동산원

2-1. 대전, 광주, 세종 인구변동 및 주택공급 동향

(인구증감 및 전망)

- 대전-광주 및 세종은 과거 차별적인 인구증감 양상을 보여왔으며, 향후 미래인구 변동 또한 대전-광주와 세종은 차별적 양상을 보일 것으로 추정
- 대전 인구는 과거 10년간 약 7만명 감소, 향후 10년간 추가로 약 7만명 감소 추정. 고령인구비중 현재 17%에서 27% 수준으로 증가 예상
- 광주인구 10년간 약 5만명 감소, 향후 10년간 약 9만명 감소 추정. 고령인구 비중증가세는 대전과 유사한 양상을 보일 것으로 예상

<표 3-1> 대전-광주-세종 인구증감-인구특성별 변동 및 전망

〈대전〉 주택보급률 96.4%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 154.2	2015년 : 74.7%	2015년 : 10.5%
2020년 : 149.1	2020년 : 73.7%	2020년 : 13.8%
2024년 : 147.3	2024년 : 72.1%	2024년 : 17.2%
2030년 : 142.7(추정)	2030년 : 68.4%(추정)	2030년 : 23.2%(추정)
2035년 : 139.9(추정)	2035년 : 64.4%(추정)	2035년 : 27.6%(추정)
〈광주〉 주택보급률 105.5%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 150.5	2015년 : 73.8%	2015년 : 10.9%
2020년 : 147.9	2020년 : 72.9%	2020년 : 13.8%
2024년 : 145.5	2024년 : 71.6%	2024년 : 16.9%
2030년 : 140.2(추정)	2030년 : 68.4%(추정)	2030년 : 22.6%(추정)
2035년 : 136.2(추정)	2035년 : 64.3%(추정)	2035년 : 27.4%(추정)
〈세종〉 주택보급률 106.1%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 18.7	2015년 : 70.2%	2015년 : 10.8%
2020년 : 34.8	2020년 : 70.9%	2020년 : 9.2%
2024년 : 38.9	2024년 : 71.2%	2024년 : 11.0%
2030년 : 43.6(추정)	2030년 : 71.4%(추정)	2030년 : 14.6%(추정)
2035년 : 46.7(추정)	2035년 : 69.7%(추정)	2035년 : 17.8%(추정)

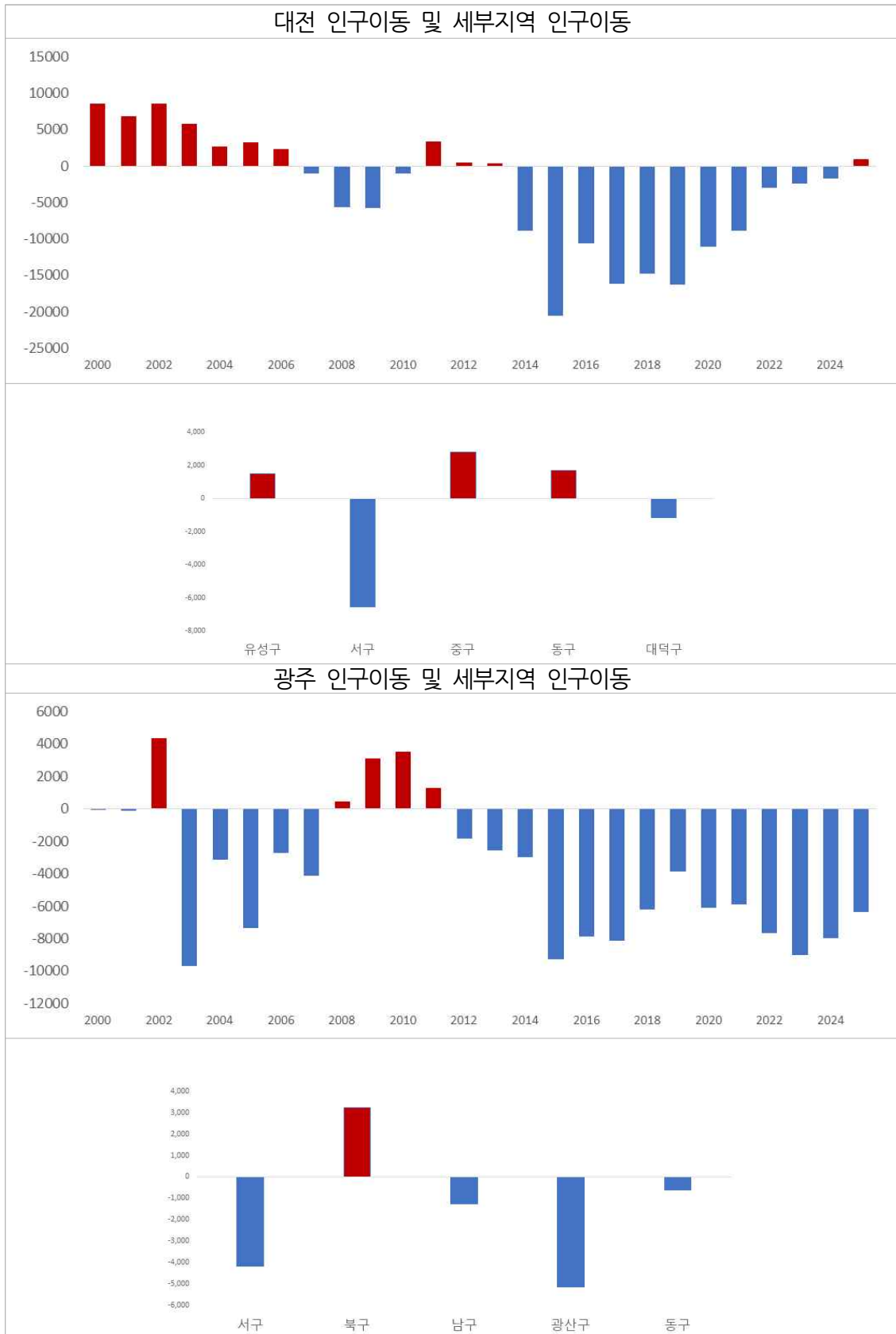
※ 자료 : 통계청, 주택보급률 2023년

- 세종은 지난 10년간 인구가 약 20만명 이상 증가하며, 높은 수준의 인구 증가 양상을 보였으며, 이로 인해 생산가능인구의 변동 또한 보합세 수준을 유지. 미래인구 추정치는 향후 10년간 약 7만명 수준의 증가세를 예상
- 대전 및 광주의 인구감소 양상의 경향성은 비슷한 경향을 보이는데, 두 지역 모두 청년인구 비중이 상대적으로 높아 타지역 광역대도시 에 비해 고령인구 비중의 증가 속도가 느린 것이 특징
- 경상권 광역시의 고령인구 비중은 10년후 모두 30% 이상인데 반해, 대전 및 광주의 경우 고령인구 비중 예상치가 27% 수준으로 상대적으로 낮음
- 주택보급률의 경우 대전 96.4%, 대구 105.5%, 세종 106.1% 수준으로 특히 대전의 경우 비수도권 광역시중 중 주택보급률이 가장 낮은 수준

(인구이동)

- 인구이동의 경우 대전 및 광주는 지속적 인구유출양상을 보였으나, 대전의 경우 2025년 인구가 소폭 유입. 세종의 경우 인구유입의 경향성이 지속되고 있으나 유입의 폭은 감소세
- 대전은 2014년 이후 지속적으로 순전입 인구가 (-), '24년 순전입 인구는 -0.16만명 수준, '25년 순전입 인구는 (+) 수준을 보임
 - 2024년 대전 세부지역 인구이동은 서구를 중심으로 인구가 유출중이나, 다른 세부지역은 인구 유입양상이 나타남
- 광주는 2010년을 전후로 순전입 인구가 (+) 수준을 보였으나, 이후 지속적으로 (-), '24년 순전입 인구는 -0.79만명 수준
 - 광주는 2024년 북구를 중심으로 인구유입이 있었으나, 이외 세부지역은 인구가 유출되는 양상을 보였음
- 세종의 경우 '15년을 전후하여 순전입 인구가 큰 폭의 증가세를 보였으나, 최근 들어 지속적으로 인구유입의 폭이 감소

<그림 3-1> 대전·광주·세종 인구이동 추이(연도별) 및 세부지역 인구이동(2024년)



※ 자료 : 통계청

<그림 3-1> 대전-광주-세종 인구이동 추이(연도별) 및 세부지역 인구이동(2024년)



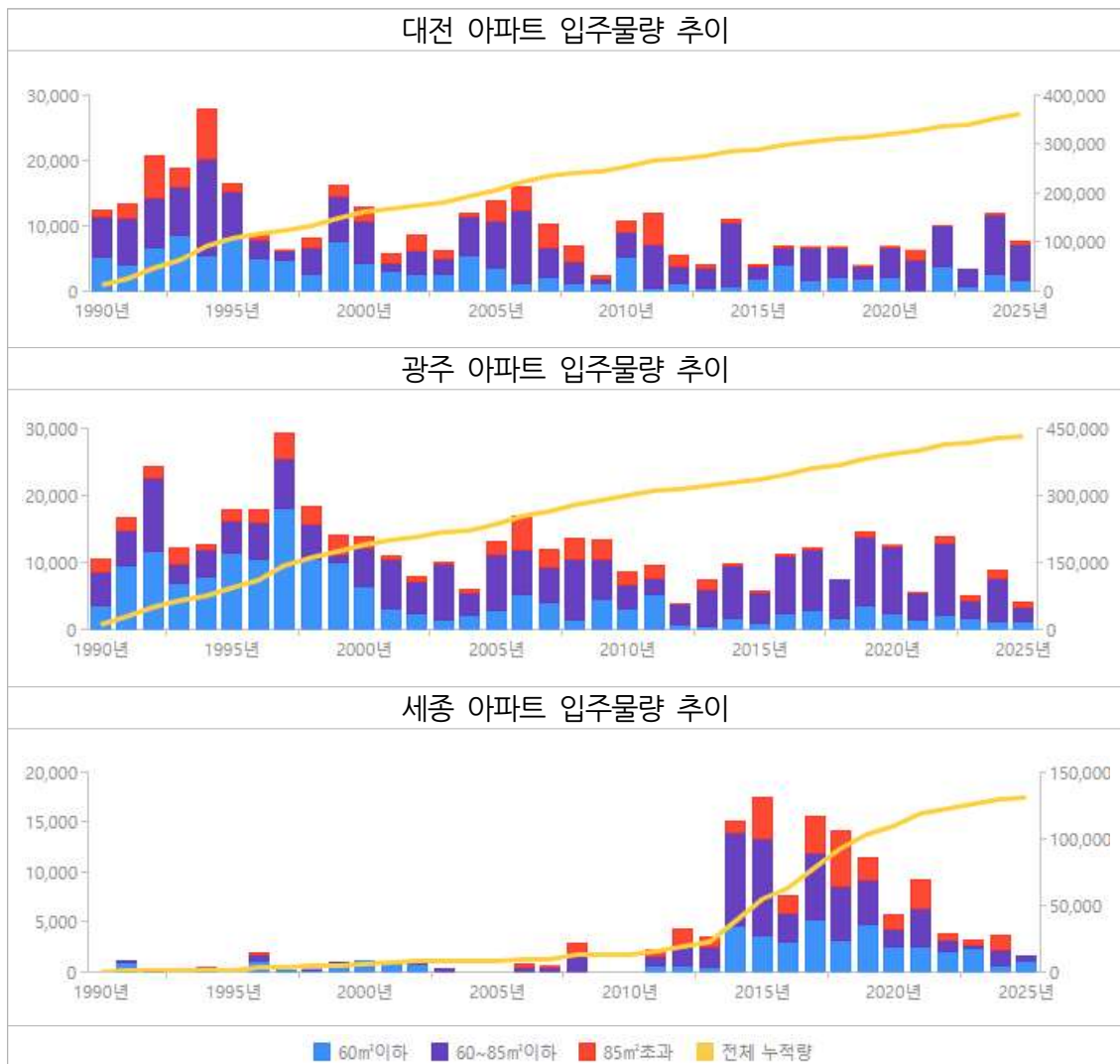
※ 자료 : 통계청

(아파트 공급동향)

- 최근 5년간 대전과 광주의 아파트 입주물량은 약 9-10% 수준이나, 세종의 최근 입주물량은 약 19% 수준. 세종의 아파트 입주물량은 2015년을 전후하여 본격적으로 공급이 진행
- 대전 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 3.8만호. 대전의 최근 아파트 입주물량은 총재고 아파트 대비 약 9.8% 수준
 - 대전의 아파트 입주물량이 집중된 시기는 1990년대 초중반으로, 최근의 공급 물량 수준은 광주와 비슷한 수준
- 광주의 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 4.5만호 수준. 광주의 최근 아파트 입주물량 비중은 총재고 아파트 대비 약 9.9% 수준, 대전과 비슷한 수준의 아파트가 공급
 - 대전 또한 아파트 공급이 집중된 시기는 1990-2000년대로, 최근의 아파트 공급물량은 감소양상을 보이고 있음
- 세종의 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 2.5만호. 세종시의 최근 아파트 입주물량은 총재고 아파트 대비 약 19% 수준으로, 전국 최고 수준의 아파트 공급물량. 이러한 아파트 집중공급은 2015년 이후 본격화된 세종시 주택공급 정책의 진행에 따른 것

- 세종시의 아파트 공급이 집중된 시기는 2010년대 중반으로 해당시기 본격적인 인구유입과 더불어 행정중심복합도시 도시개발 및 아파트 공급이 집중적으로 진행
- 대전과 세종시 그리고 두 도시와 인접한 충청 지역은 지리적으로 인접한 위치를 점하고 있어, 세종시의 주택시장 및 인구 변동은 대전 및 충청지역의 주택시장에도 영향을 미침
- 향후 예상되는 인구 증가에 따라 추가적으로 공급될 것으로 예상되는 세종의 아파트 공급물량은 대전과 충청 전반의 주택시장에 영향을 미칠 것으로 추정

<그림 3-2> 대전-광주-세종 아파트 입주물량 추이



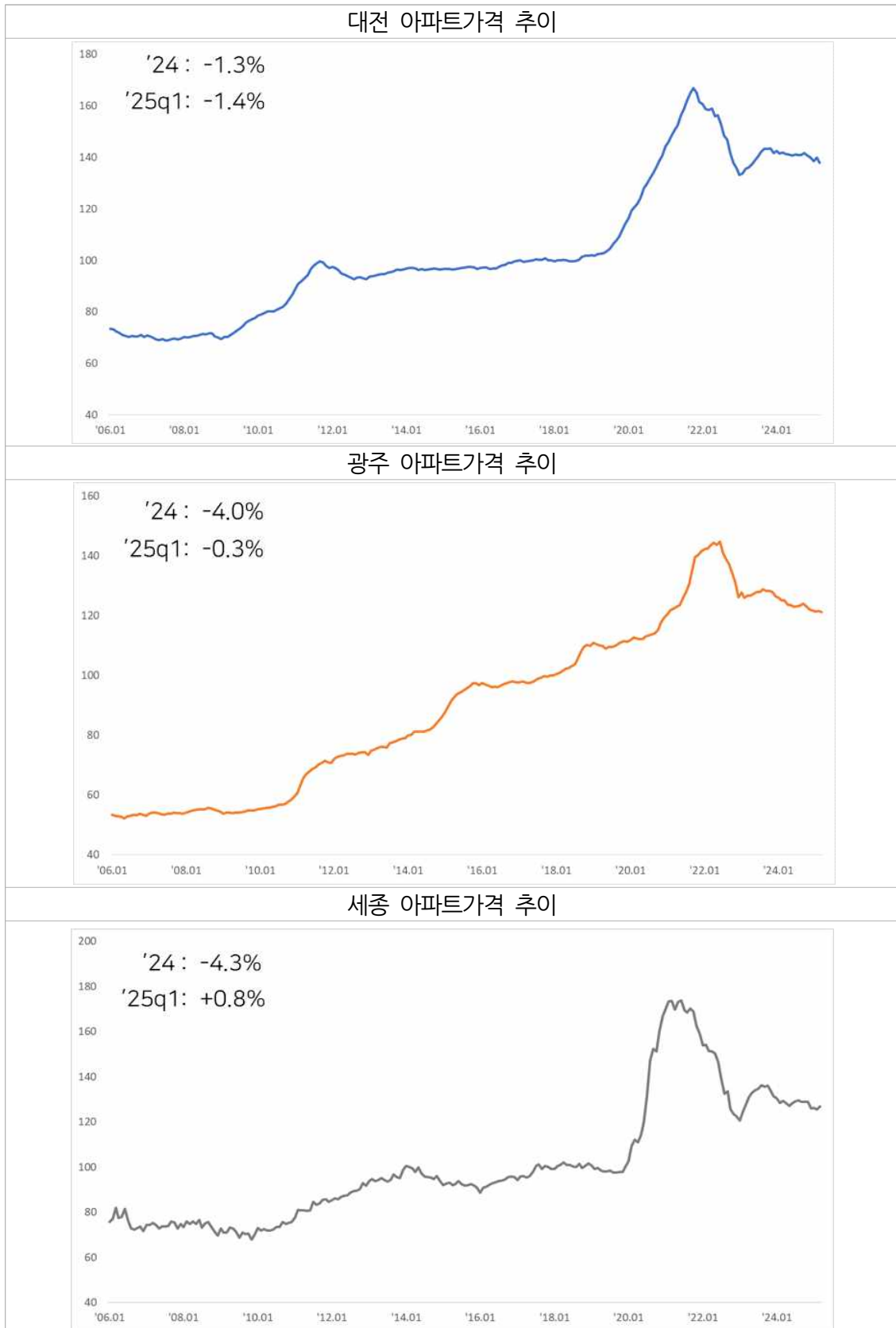
※ 자료 : 부동산 114, reps

2-2. 대전, 광주, 세종 주택시장 동향 및 전망

(가격동향 및 거래량)

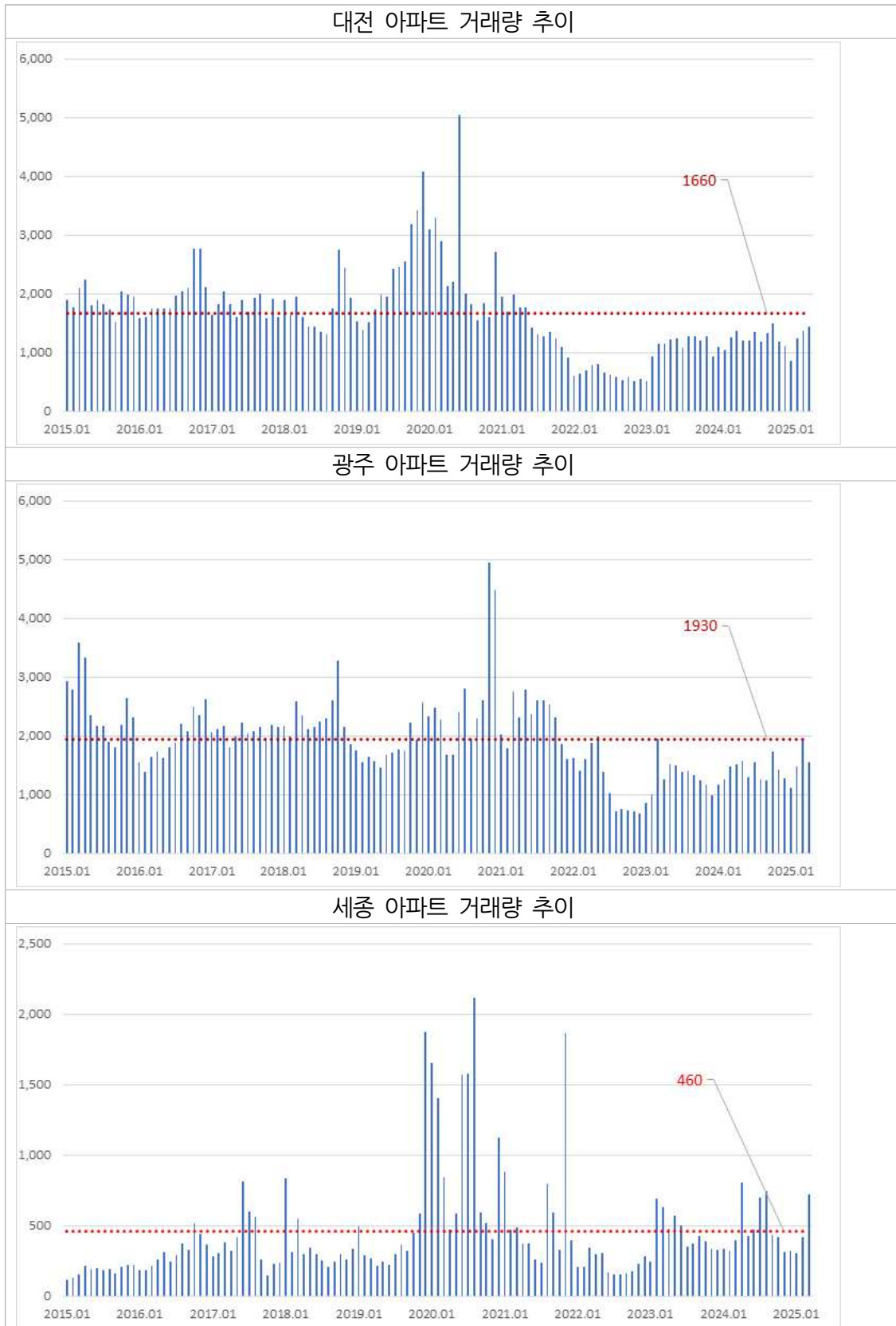
- (가격) 대전-광주는 중부권과 서남권의 대표도시로 입지는 상이하나 '24-'25년의 가격 하락세가 지속되는 양상은 유사함. 세종의 경우 '24년의 가격 하락세가 '25년 들어 소폭 상승세로 전환
- 대전 아파트 실거래가 '24년 1.3% 하락, '25년 1분기 1.4% 하락, 하락 양상이 전년에 이어 지속
- 광주 아파트 실거래가 또한 '24년 4.0% 하락, '25년 1분기 0.3% 하락, 비수도권 5광역시 대부분 가격하락세가 전년에 이어 지속되는 양상
- 세종 아파트 실거래가 '24년 4.3% 하락, '25년 1분기 0.8% 상승. 세종시는 '22년 이후 가격하락세가 지속되었으나 최근 소폭상승세로 전환
- (거래량) 대전-광주 두 지역 모두 장기평균치 대비 거래량은 낮은 수준, 세종은 최근들어 거래량이 장기평균을 상회
- 대전 월별 거래량은 장기평균 대비 낮은 수준을 보이고 있으나, 최근 2025년 들어 일정부분 증가하는 양상을 보임
- 광주의 월별 거래량 또한 장기평균 대비 낮은 수준을 유지하고 있는데, 2022년 거래량이 크게 감소한 이후 거래량이 침체 양상을 지속 최근 증가 양상을 보임
- 세종시 아파트 거래량 최근 장기평균에 근접하며 거래량이 증가, 2025년 들어 장기평균치를 크게 상회하는 거래량이 나타남
- 과거 가격상승 시기 세종의 거래량은 장기평균을 월등히 상회하는 양상을 보였으나 가격하락시기에는 반대로 큰 폭으로 거래량이 감소하는 양상을 보임. 이를 통해 세종시의 주택수요 변동성이 타 지역에 비해 현저히 높음을 알 수 있음

<그림 3-3> 대전-광주-세종 매매가격 추이



※ 자료 : 한국부동산원

<그림 3-4> 대전-광주-세종 주택거래량 추이

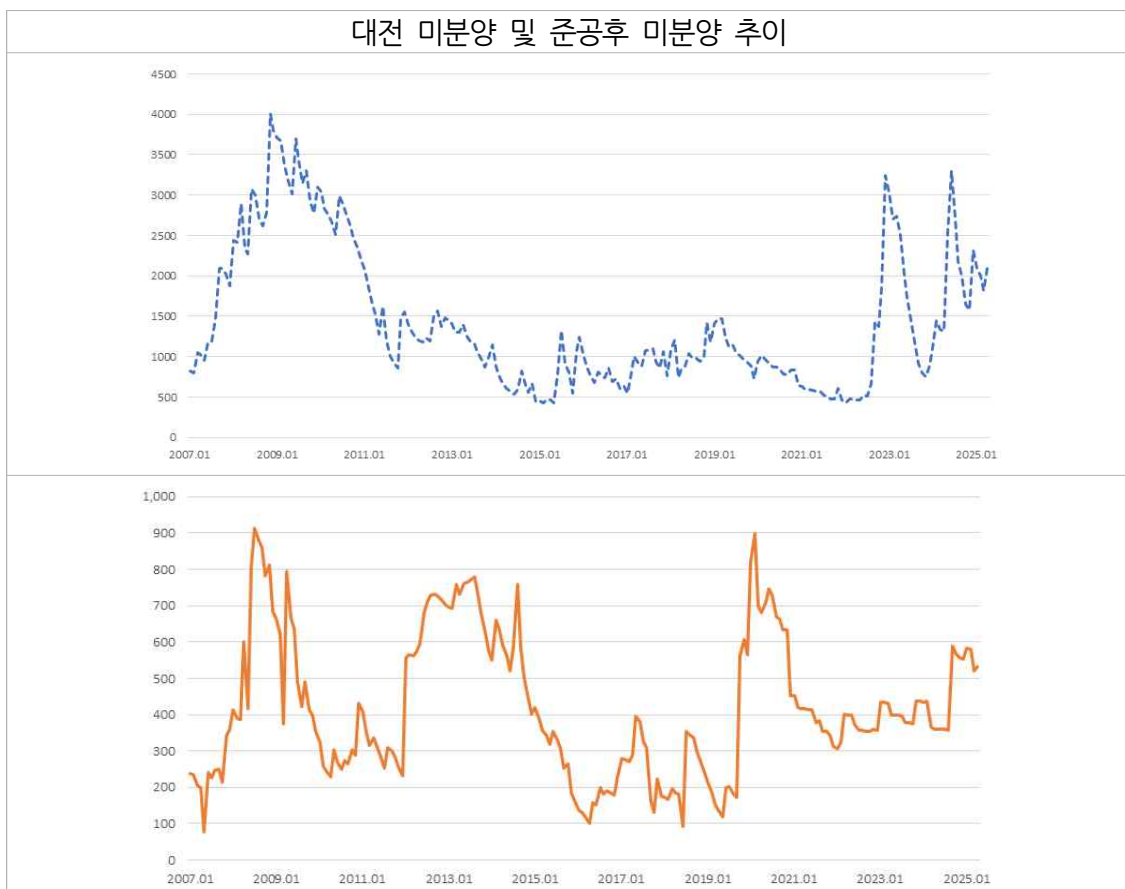


※ 자료 : 한국부동산원, 장기평균(2015-2024)

(미분양 및 준공후 미분양)

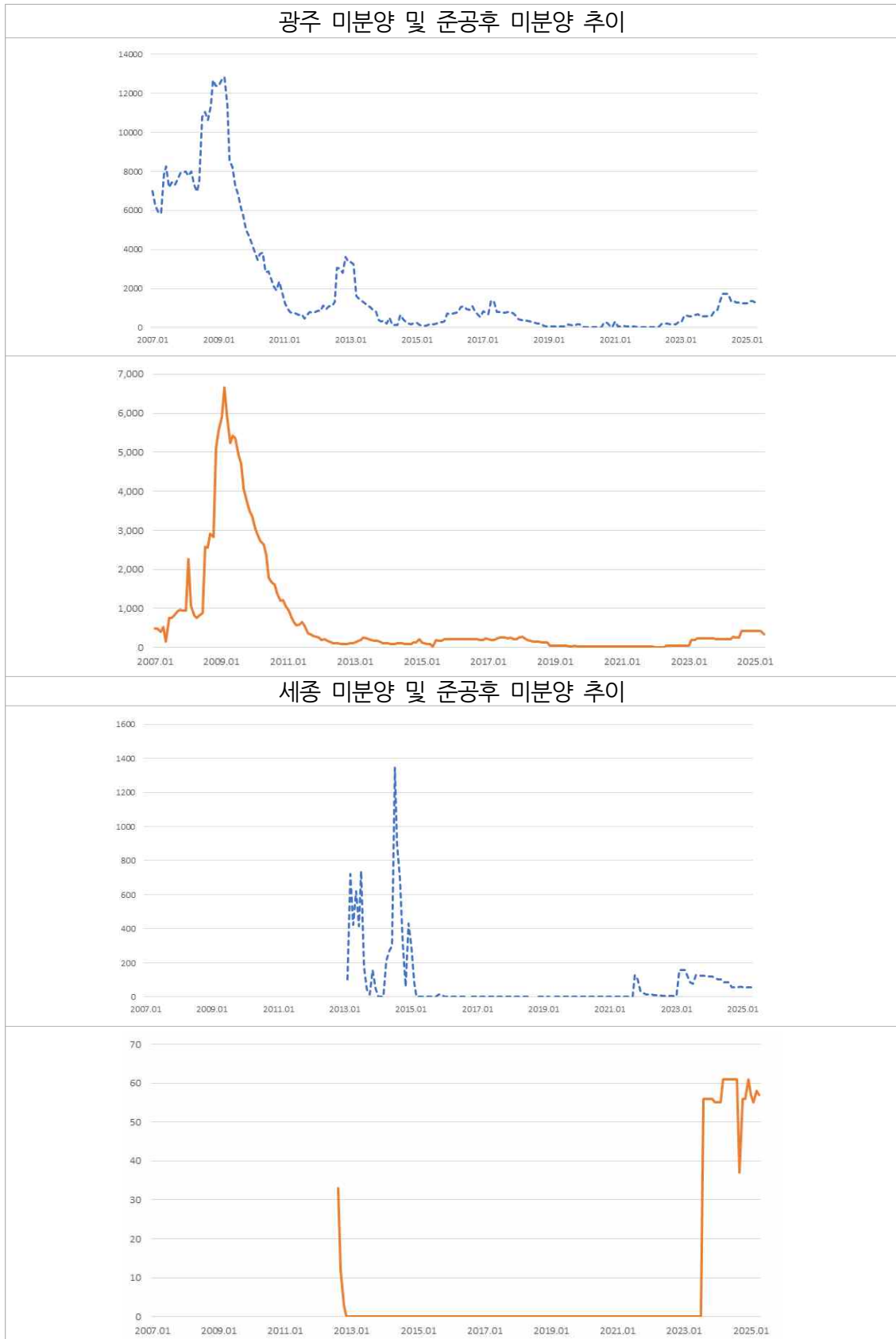
- 대전은 '24년 이후 미분양 및 준공후 미분양이 증가양상을 보이고 있으나, 광주 미분양은 타지역 대비 소폭의 증가세를 보임. 세종시 준공후 미분양은 증가세이나, 물량수준은 매우 소량인 것이 특징
- 대전 미분양 최근 하락세를 보였으나, 준공후 미분양은 '24년 하반기 이후 증가하는 양상을 보임. 대전의 일반 미분양은 변동성이 큰 것이 특징
- 광주 미분양의 경우 소폭증가 양상을 보이고 있으며, 준공후 미분양 또한 보합세에 가까운 소폭의 증가세를 보임
- 세종 미분양 최근 감소세, 준공후 미분양 '23년 하반기부터 증가세이나 물량자체는 미미한 수준

<그림 3-5> 대전-광주-세종 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

<그림 3-5> 대전-광주-세종 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

(시장동향 및 정책동향)

- (대전-광주-세종 인구변동 및 아파트 공급) 대전-광주의 경우 인구 감소추세를 보임, 반면 세종시는 인구증가세가 지속. 최근 아파트 공급물량은 대전 및 광주는 약 10% 수준, 세종시는 약 19% 수준
- 비경상권 광역시인 대전과 광주는 인구감소가 진행, 경상권 광역대도시에 비해 상대적으로 감소의 진행속도는 더딘 편. 반면 세종은 인구증가 양상이 지속됨
- 순전입 인구 또한 대전, 광주는 모두 (-)로 나타났으나, 세종은 (+) 수준을 보임. 향후 인구감소 추정도 세종의 경우 감소세가 미미함
- 최근 5년간 공급된 아파트 입주물량 수준은 대전과 광주는 총재고 아파트 대비 각각 9.8%, 9.9% 수준, 세종은 약 19% 수준, 세종의 경우 향후 정부의 정책진행에 따라 아파트 추가 공급증가 가능성 존재
- (대전-광주-세종 주택시장 동향) 대전, 광주, 세종 모두 '20-'21년 큰 폭의 가격상승 이후 '22년 큰 폭의 가격하락세, 이후 대전 및 광주는 '24-'25년 가격하락세 지속. 세종은 '25년 반등세로 전환
- '23년의 소폭 상승 이후, 대전 및 광주는 '25년 최근까지 1-4% 내외의 소폭 가격하락 양상이 지속, 세종 또한 '24년 4% 가격이 하락
- 대전 및 광주의 거래량은 장기평균 이하의 수준을 보이고 있으나, 세종의 거래량은 최근 장기평균 수준을 크게 상회할 정도로 증가
- 또한 대전, 광주 모두 미분양은 감소세를 보이고 있으나, 준공 후 미분양은 증가세, 그러나 광주와 세종의 미분양 물량은 타지역 대비 매우 적은 수준
- (대전-광주-세종 정책동향) 대전-세종은 향후 행정수도 완성정책이 주요 이슈. 광주의 경우에는 전남의 인구가 지속적으로 유입되고 있는데, 이는 광주의 산업단지 유치정책 및 정주여건 개선정책이 영향을 미친 것으로 추정

- (대전-세종) 새 정부의 주요공약중 대전-세종과 관련한 주요정책은 1) 행정수도 완성 정책과 2) 2차 공공기관 이전 정책이라 볼 수 있음
- 세종의 경우 2027년 국회의사당 세종분원 완공 계획 진행 중, 향후 대전-세종은 행정수도와 관련한 추가적 주택공급 및 공공기관 이전 등 다양한 이슈가 부상할 것으로 보이며, 이는 대전-세종 주택시장에 상당한 영향력을 미칠 것으로 예상
- (광주) 광주의 경우 자동차 공장 등 다양한 산업시설들의 이전이 진행되고 있으며, 향후 새 정부의 공약에 따라 첨단산업단지의 추가 유치가 예정되어 있어 지역경기의 상승이 예상. 주택수요가 일정부분 증가할 가능성이 존재

(주택시장 전망)

- (대전-세종) 향후 행정수도 완성 정책의 진행에 따라 대전 주택시장은 보합세 및 소폭상승세, 세종은 상승세 지속이 예상
- 대전은 '24-'25년의 가격하락세가 크지 않았고 세종은 '25년 들어 소폭 상승세로 주택가격이 반등. 대전 및 세종의 거래량이 증가세이며, 준공후 미분양 아파트 물량이 소량이라 향후 주택시장경기가 호전될 것으로 추정
- (광주) 광주 또한 25년 들어 가격하락세가 둔화되는 양상을 보임. 거래량이 일정수준을 유지하는 가운데, 미분양 물량은 적은 편이므로 향후 시장침체가 완화되어 가격이 보합수준을 보일 것으로 예상
- 특히 광주의 경우 2020-2021년 기간의 주택가격 상승폭이 타지역 광역시 대비 높지 않아 가격의 변동성이 낮았던 것이 특징

<그림 3-6> 대전-광주-세종 아파트 가격 변동(2020-2025)

2020-2025 아파트 실거래가 변동	2020	2021	2022	2023	2024	2025 1q
	대전: +18.7 광주: +6.8 세종: +40.0	대전: +12.9 광주: +15.7 세종: -5.0	대전: -19.0 광주: -12.2 세종: -29.9	대전: +4.2 광주: +0.3 세종: +6.8	대전: -1.3 광주: -4.0 세종: -4.3	대전: -1.4 광주: -0.3 세종: +0.8

※ 자료 : 한국부동산원

Ⅲ. 비수도권 8도 권역별 주택시장 동향 및 전망

1-1. (중부권) 강원, 충청 인구변동 및 주택공급 동향

(인구증감 및 전망)

- 강원, 충청 인구증감은 다른 권역과는 다르게, 강원도의 경우 보합세가 충청의 경우 증가세가 진행되어 왔음. 특히 중부권은 미래인구 또한 보합 및 소폭증가세를 유지할 것으로 예상
- 강원도의 인구는 과거 10년간 약 151만명 수준을 유지, 향후 10년 또한 큰 폭의 변동 없이 현재 수준을 유지할 것으로 추정. 반면 고령인구 비중은 빠른 증가세를 보이고 있음

<표 4-1> 중부권 인구증감-인구특성별 변동 및 전망

〈강원〉 주택보급률 109.2%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 151.6	2015년 : 70.4%	2015년 : 16.7%
2020년 : 151.9	2020년 : 68.8%	2020년 : 20.0%
2024년 : 151.8	2024년 : 65.9%	2024년 : 24.3%
2030년 : 151.7(추정)	2030년 : 60.9%(추정)	2030년 : 31.3%(추정)
2035년 : 152.0(추정)	2035년 : 56.5%(추정)	2035년 : 36.3%(추정)
〈충남〉 주택보급률 111.7%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 210.2	2015년 : 70.1%	2015년 : 15.7%
2020년 : 217.6	2020년 : 69.4%	2020년 : 17.9%
2024년 : 222.3	2024년 : 68.3%	2024년 : 20.7%
2030년 : 225.3(추정)	2030년 : 65.0%(추정)	2030년 : 26.7%(추정)
2035년 : 227.1(추정)	2035년 : 61.3%(추정)	2035년 : 31.3%(추정)
〈충북〉 주택보급률 111.2%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 158.9	2015년 : 71.7%	2015년 : 14.4%
2020년 : 163.1	2020년 : 70.9%	2020년 : 17.0%
2024년 : 162.9	2024년 : 68.7%	2024년 : 20.7%
2030년 : 163.7(추정)	2030년 : 64.8%(추정)	2030년 : 27.1%(추정)
2035년 : 164.0(추정)	2035년 : 60.6%(추정)	2035년 : 32.0%(추정)

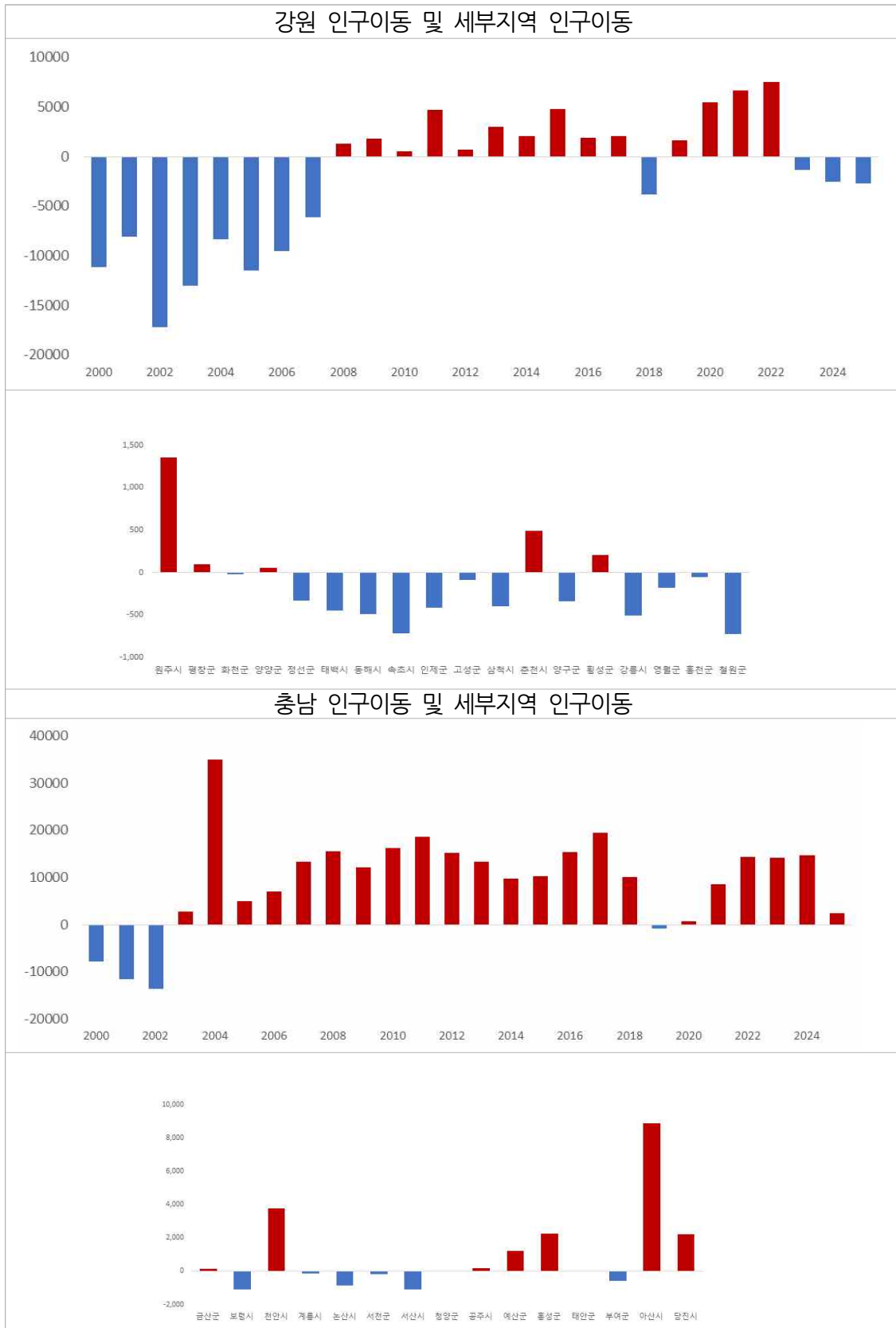
※ 자료 : 통계청, 주택보급률 2023년

- 충남 인구는 10년간 약 12만명 증가하였으며, 향후 10년간 약 5만명 증가 추정. 고령인구 비중증가는 20% 수준에서 31% 수준으로 증가
- 충북인구 과거 10년간 약 3만명 증가, 이후 약 1만명 수준의 인구보합세를 추정. 고령인구 비중 증가양상은 충남과 유사한 경향으로 진행
- 강원도의 경우 수도권에서 유입되는 인구로 인해 인구수준이 유지, 충남-충북의 경우 세종시 등으로 인한 인구유입으로 인구수준이 지속적으로 증가
- 강원은 특정도시 중심의 인구증가 양상을 보이고 있으며, 이는 충북과 충남 또한 비슷한 양상을 보이고 있음. 그러나 강원도의 경우 충청권에 비해 고령인구 비중 증가세가 빠른 편
- 주택보급률의 경우 강원 109.2%, 충남 111.7%, 충북 111.2% 수준으로 세 권역 모두 110% 내외의 비슷한 수준의 주택보급률을 보임

(인구이동)

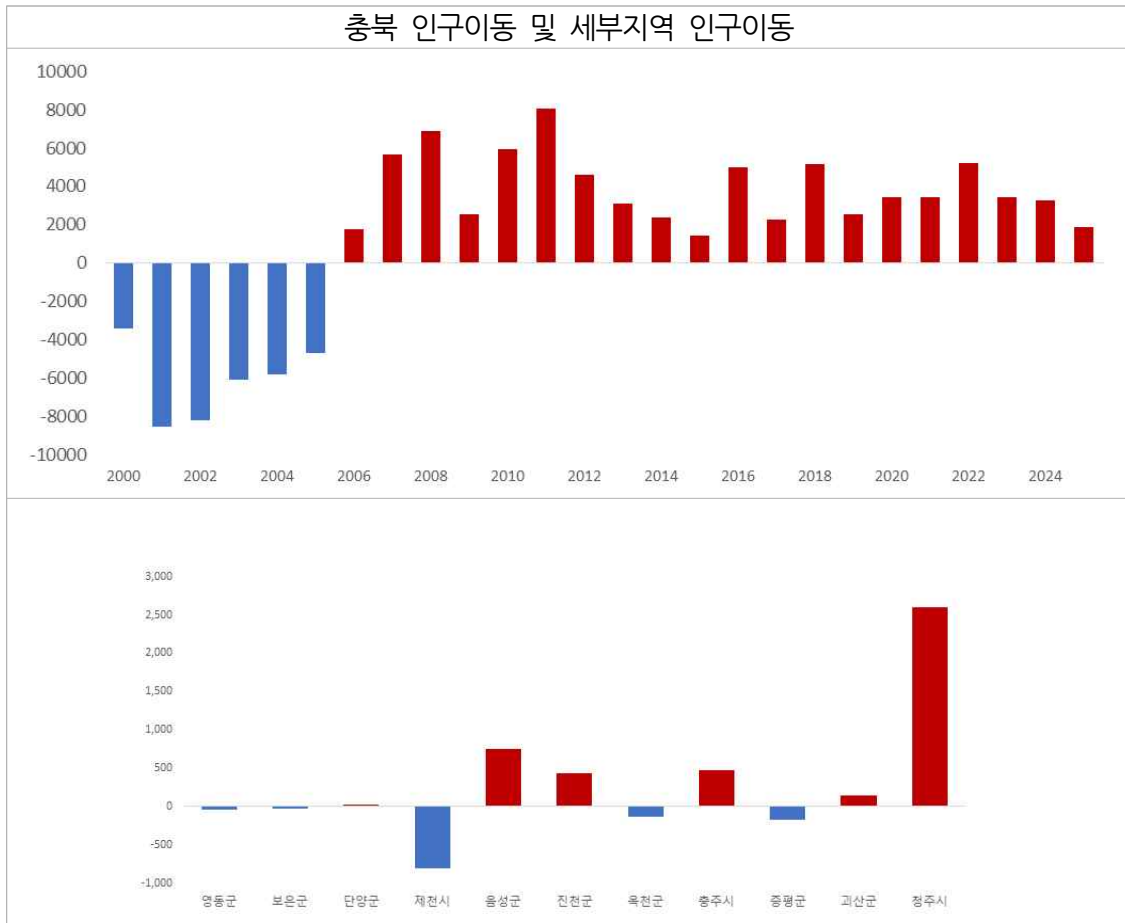
- 강원, 충청의 경우 동남 및 서남 지역과는 다른 차별적 인구 이동 양상을 보이고 있으며, 중부권의 특성상 수도권의 인구가 강원-충남으로 이동하는 흐름이 공통적으로 나타남
- 강원은 2020년을 전후하여 순전입 인구의 유출입이 혼재 양상을 보임, '24년의 순전입 인구는 -0.25만명. 특히 원주 순전입 인구 지속 증가세
 - 강원도의 2024년 인구이동은 원주와 춘천 중심의 인구유입을 보이고 있으며, 타 세부지역의 경우 모두 인구유출이 진행 중
- 충남 및 충북은 2000년대 초반부터 순전입 인구가 유입(+) 수준을 지속. 특히 아산, 청주 등 경기 및 세종 인접 도시의 전입인구가 지속적인 증가세를 보임
 - 2024년 충남과 충북은 비수도권 다른 지역과 다르게 일정수준의 인구가 유지되는 가운데, 권역의 중심 중견도시를 중심으로 인구가 집중적으로 유입되는 것이 특징

<그림 4-1> 중부권 인구이동 추이(연도별) 및 세부지역 인구이동(2024년)



※ 자료 : 통계청

<그림 4-1> 중부권 인구이동 추이(연도별) 및 세부지역 인구이동(2024년)



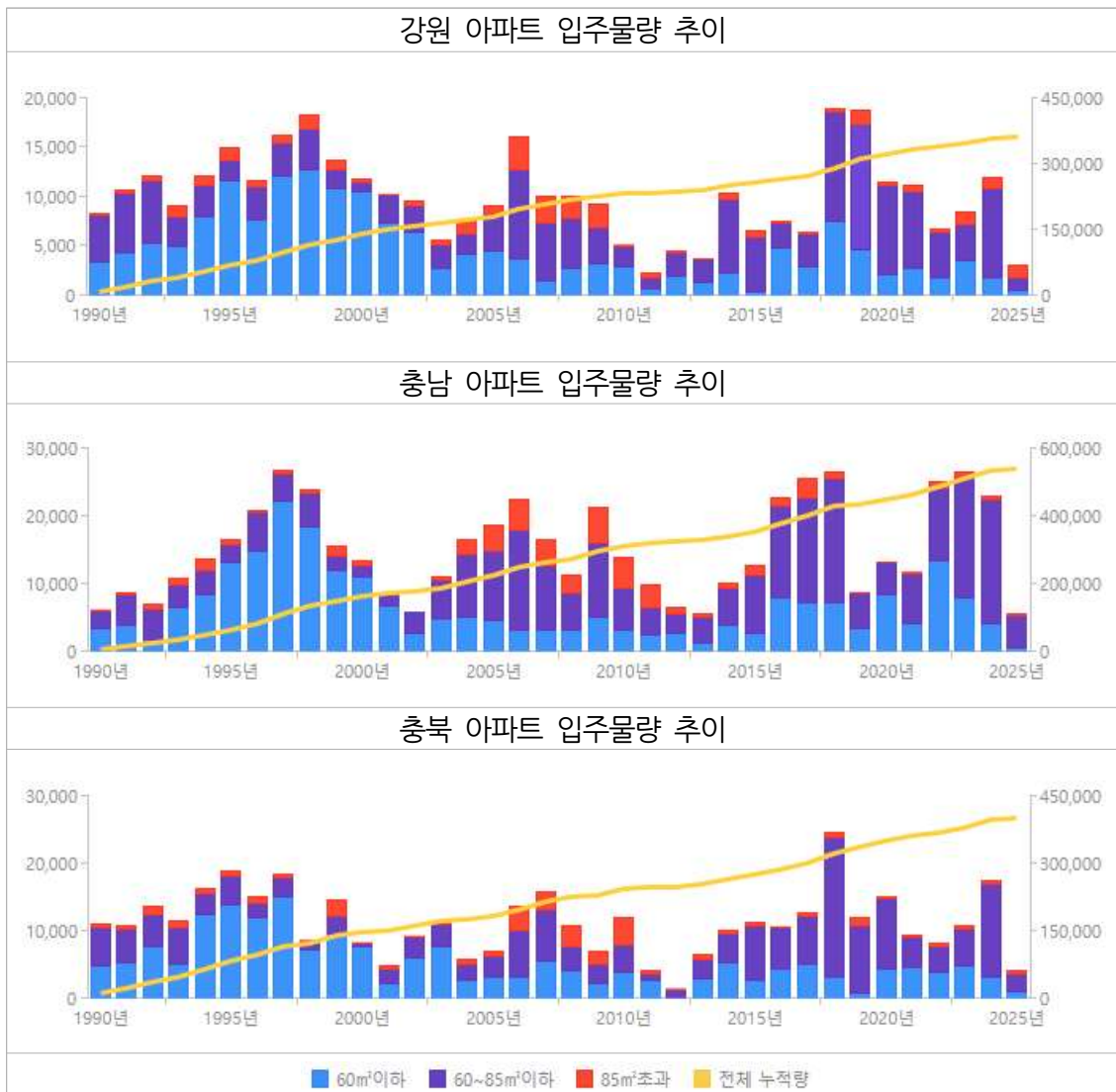
※ 자료 : 통계청

(아파트 공급동향)

- 최근 5년간 강원도의 아파트 입주물량은 약 12% 수준이나, 충남 및 충북의 최근 입주물량은 약 14-18% 수준으로, 타지역 대비 최근의 아파트 공급비중이 높은 것으로 나타남
- 강원 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 4.9만호. 강원도의 최근 아파트 입주물량은 총재고 아파트 대비 약 12.8% 수준
- 충남 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 9.8만호. 충남의 최근 아파트 입주물량의 비중은 총재고 아파트 대비 약 18.1% 수준으로, 8도 지역 중 가장 많은 신규 아파트가 공급

- 충북 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 6.0만호. 충북의 최근 아파트 입주물량은 총재고 아파트 대비 약 14.4% 수준으로, 충남보다는 상대적으로 낮은 비중이나 타지역 대비 높은 수준
- 충남과 충북의 경우 중부권 인구증가의 영향으로 최근 신규 아파트 공급이 비수도권 타지역 대비 많은 것이 특징
- 이는 청주, 아산, 천안 등 권역내 중견도시 및 중견도시 인근지역을 중심으로 인구가 증가함에 따라 아파트 단지가 대량 공급된 것의 영향으로 추정

<그림 4-2> 중부권 아파트 입주물량 추이



※ 자료 : 부동산 114, reps

1-2. (중부권) 강원, 충청 주택시장 동향 및 전망

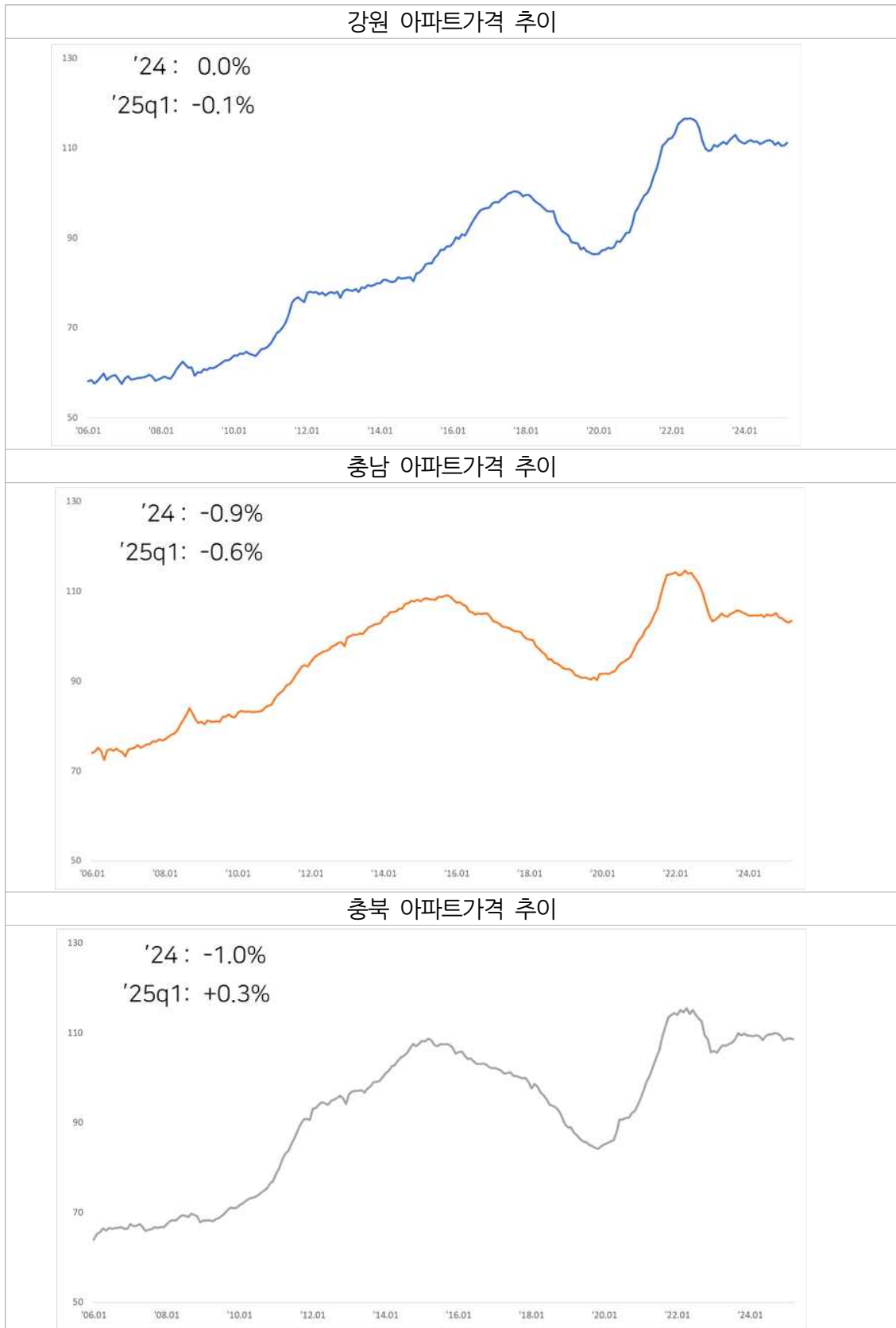
(가격동향 및 거래량)

- ▣ (가격) 강원, 충청의 경우 '24년의 가격 보합 추세가 '25년에도 지속되는 양상을 보임. 충남은 '24-25년 소폭 가격 하락세 지속. 충북은 '24년 하락세에서 '25년 들어 소폭 반등세를 보임

 - 강원 아파트 실거래가 '24년 0.0% 보합, '25년 1분기 0.1% 하락, 보합 수준의 가격 변동양상 지속
 - 충남 아파트 실거래가 '24년 0.9% 하락, '25년 1분기 0.6% 하락, 소폭의 가격 하락 양상이 전년에 이어 지속
 - 충북 아파트 실거래가 '24년 1.0% 하락, '25년 1분기 0.3% 소폭 상승, 중부권역 전반적으로 보합수준의 가격변동 양상을 보임
- ▣ (거래량) 강원-충남-충북 지역 모두 25년 들어 거래량이 증가하면 장기평균에 근접하고 있으며, 특히 충북지역은 최근 거래량이 장기 평균 수준을 상회하는 양상을 보임

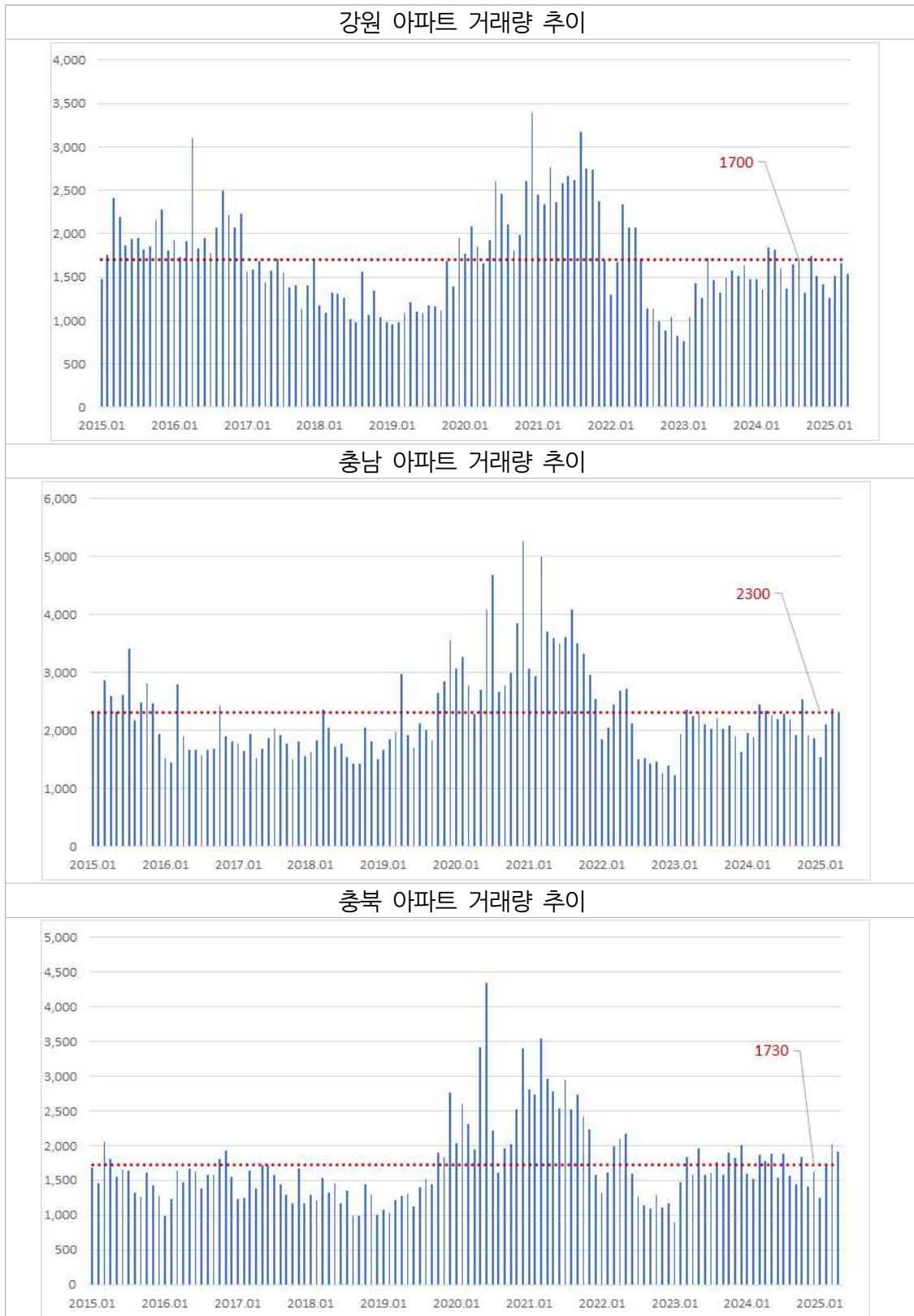
 - 강원, 충남, 충북 중부권 전반적으로 거래량이 증가하면서 장기평균 수준에 근접하는 양상을 보임
 - 강원 아파트 거래량 최근 장기평균에 근접하며 거래량이 증가 추세, 충청의 경우 충북의 거래량 증가가 충남에 비해 높은 편으로 나타남
 - 앞서 살펴본 가격과 거래량을 종합해서 살펴볼 경우 중부권의 경우 거래량의 일부 증가양상에도 불구하고, 주택가격은 소폭하락 수준을 보이고 있어 주택수요가 침체되어 있음을 추정해 볼 수 있음

<그림 4-3> 중부권 주택가격 추이



※ 자료 : 한국부동산원

<그림 4-4> 중부권 주택거래량 추이

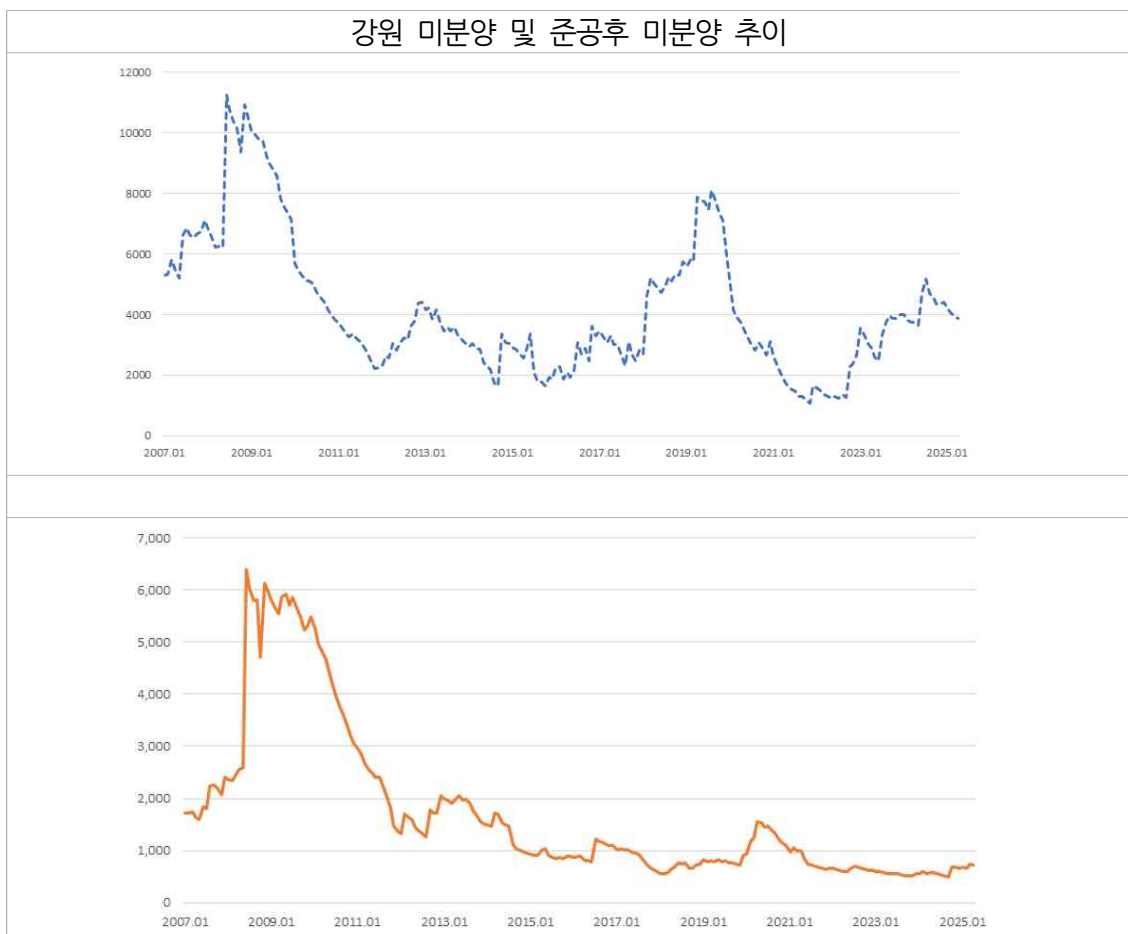


※ 자료 : 한국부동산원, 장기평균(2015-2024)

(미분양 및 준공후 미분양)

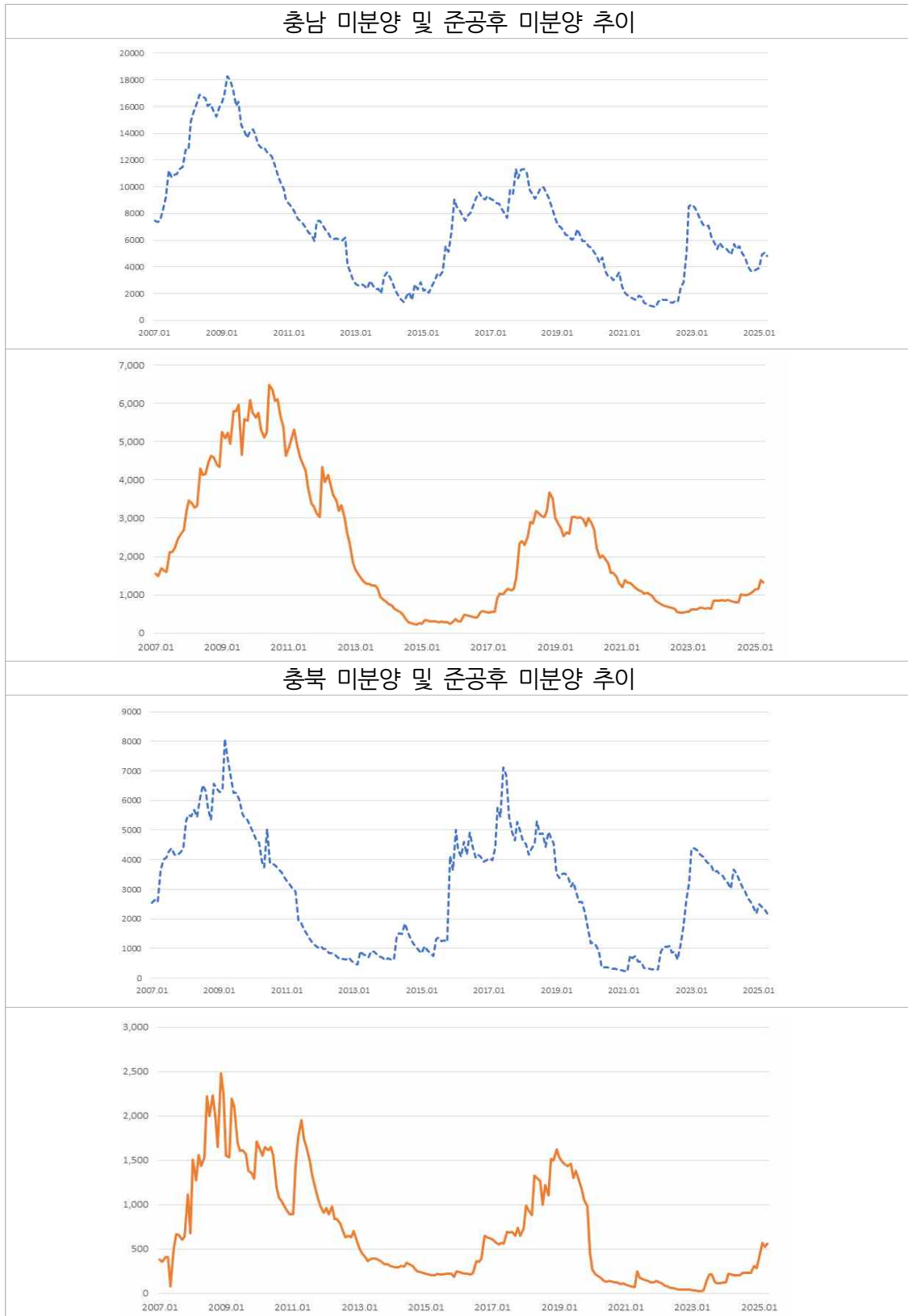
- 강원은 최근 미분양물량이 감소세를 보이고 있으나, 준공후 미분양은 보합세를 보임. 충남과 충북은 미분양이 감소세를 보이는 가운데 준공후 미분양은 증가세를 보이고 있는 것이 특징
- 강원 미분양 2025년 들어 하락세를 보이고 있는데 반해, 준공후 미분양은 800호 전후로 보합양상을 보임
- 충남 및 충북은 미분양이 단계적 감소세를 보이고 있으나, 준공후 미분양은 점진적 증가 양상을 보임. 특히 충북의 준공후 미분양은 상대적으로 빠른 증가세가 나타남

<그림 4-5> 중부권 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

<그림 4-5> 중부권 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

(시장동향 및 정책동향)

■ (강원, 충청 인구변동 및 아파트 공급) 강원의 인구는 보합세 양상, 충남-충북 인구는 소폭 증가세. 아파트 공급은 충청지역이 많은 편

- 순전입 인구의 경우 강원은 혼조적 양상을, 충청은 전반적 유입(+) 양상을 보임. 중부권의 미래인구 또한 보합 및 소폭상승 양상 지속 예상
- 이는 수도권과 접근성이 양호한 강원 원주, 춘천 및 충청의 청주, 아산 등으로 경기지역의 인구 상당수가 이동하고 있는 것의 영향
- 그러나 비수도권 타 권역과 차별되는 중부권 인구유입 양상은 권역내 일부 도시(원주, 청주 등)에 한정적인 것으로, 해당도시 이외의 비도시 지역의 경우 인구감소 추세가 꾸준히 지속되는 양상을 보이는 것이 특징
- 최근 아파트 공급물량은 강원은 총재고 대비 12%, 충청은 약 14-18% 내외 수준

■ (강원, 충청 주택시장 동향) 강원, 충청은 공통적으로 '20년, '21년 큰 폭의 가격상승, '22년 큰 폭의 가격하락 이후 가격침체가 지속

- 강원 및 충청은 '25년 최근까지 보합수준의 가격변동 양상이 지속. 강원 및 충청의 거래량은 가격 하락시기 감소세를 보였으나, 최근 들어 장기평균에 근접하는 수준의 증가세를 보이고 있음
- 반면 강원, 충청 모두 준공 후 미분양은 점진적인 증가세를 보이고 있어, 향후 가격변동이 미분양 물량변동의 중요 변수로 작용할 것으로 예상

■ (강원 정책동향) 강원도의 경우 원주혁신도시 및 수도권에서 가까운 춘천을 중심으로 인구가 증가세, 주택 공급 또한 활발하게 진행중. 향후 교통망의 발달에 따라 수도권의 인구이동이 추가적으로 확장될 가능성이 존재

- 서울-강릉 KTX의 완성 이후 서울 및 수도권의 생활 반경이 강원도의 일부 지역(속초, 강릉 등)을 중심으로 확대되는 양상이 진행 중

- 그러나 강원도의 경우 일부 도시 지역을 제외하고, 대부분의 비도시 지역내 주택 및 주거환경 정책이 부족하여, 정주여건의 악화가 진행 중
- (충남-충북 정책동향) 수도권 과밀의 영향과 각종 산업시설의 충청 지역내 확충 등으로 인해 충남과 충북의 인구유입이 지속 중
- 그러나 충북 인구의 절반 이상이 청주 한 도시에 집중될 정도로, 특정지역 중심의 일자리 유치 정책 및 주택공급 정책이 진행. 이에 관한 보완적 지역 개발정책이 필요

(주택시장 전망)

- (강원) 강원도의 경우 거래량이 회복되는 가운데 미분양이 감소하고 있어, 일부지역 중심으로 주택가격의 소폭상승이 예상. 그러나 주택 가격 하락 및 상승지역이 혼재되어 있어 권역 전체는 보합세 전망
- 강원도의 경우 아파트 공급물량이 평균 수준인데 반해 준공후 미분양이 해소 되지 않고 있어, 보합수준의 주택수요가 일정부분 유지될 것으로 보임. 그러나 인구가 유입되는 일부지역을 중심으로 소폭 가격상승의 가능성 존재
- (충남-충북) 충남과 충북은 최근 거래량이 장기평균 수준을 보이고 있으나 기존의 공급물량이 많은 편이라 주택가격은 보합세를 유지할 것으로 예상, 반면 행정수도 완성정책의 영향력 확대 예상
- 충남-충북의 경우 거래량 회복세에도 불구하고 준공후 미분양 물량이 증가하고 있으며, 최근 공급물량이 총 재고주택 대비 약 14-18%에 달해 가격이 일정기간 보합 수준을 보일 것으로 예상

<그림 4-6> 강원-충청 아파트 가격 변동(2020-2025)

2020-2025 아파트 실거래가 변동	2020	2021	2022	2023	2024	2025 1q
	강원: +7.2 충남: +6.6 충북: +9.9	강원: +16.9 충남: +13.9 충북: +17.7	강원: -1.9 충남: -8.9 충북: -8.2	강원: +1.2 충남: +0.3 충북: +3.4	강원: 0.0 충남: -0.9 충북: -1.0	강원: -0.1 충남: -0.6 충북: +0.3

※ 자료 : 한국부동산원

2-1. (동남권) 경남, 경북 인구변동 및 주택공급 동향

(인구증감 및 전망)

- **경남 및 경북의 인구는 전반적인 감소 양상을 보임. 특히 상대적으로 경북의 인구감소세가 두드러지며 지방침체 양상이 심화**
- **경남인구** 과거 10년간 약 8만명 감소, 향후 10년간 약 20만명 감소 추정. 생산가능 인구 비중 현 68%에서 59%로 감소 추정
- **경북인구** 10년간 약 8만명 감소, 향후 10년간 추가적으로 약 14만명 감소 추정. 고령인구 비중은 현 24% 수준에서 37% 수준으로 증가 추정

<표 5-1> 동남권 인구증감-인구특성별 변동 및 전망

<경남> 주택보급률 109.1%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 333.0	2015년 : 71.9%	2015년 : 13.5%
2020년 : 334.0	2020년 : 70.4%	2020년 : 16.6%
2024년 : 324.9	2024년 : 68.1%	2024년 : 20.8%
2030년 : 314.1(추정)	2030년 : 63.9%(추정)	2030년 : 28.2%(추정)
2035년 : 304.2(추정)	2035년 : 59.2%(추정)	2035년 : 34.2%(추정)
<경북> 주택보급률 113.1%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 267.8	2015년 : 69.9%	2015년 : 17.4%
2020년 : 265.2	2020년 : 67.9%	2020년 : 20.8%
2024년 : 259.7	2024년 : 65.5%	2024년 : 24.7%
2030년 : 252.4(추정)	2030년 : 60.8%(추정)	2030년 : 32.0%(추정)
2035년 : 246.7(추정)	2035년 : 56.2%(추정)	2035년 : 37.5%(추정)
<경북의 과거 인구 추이>		
- 인구 (단위: 만명)		
1970년 : 447.6		
1980년 : 495.5		
1985년 : 301.1 (1981년 대구직할시 승격 분리)		
1995년 : 267.6		
2005년 : 260.7		

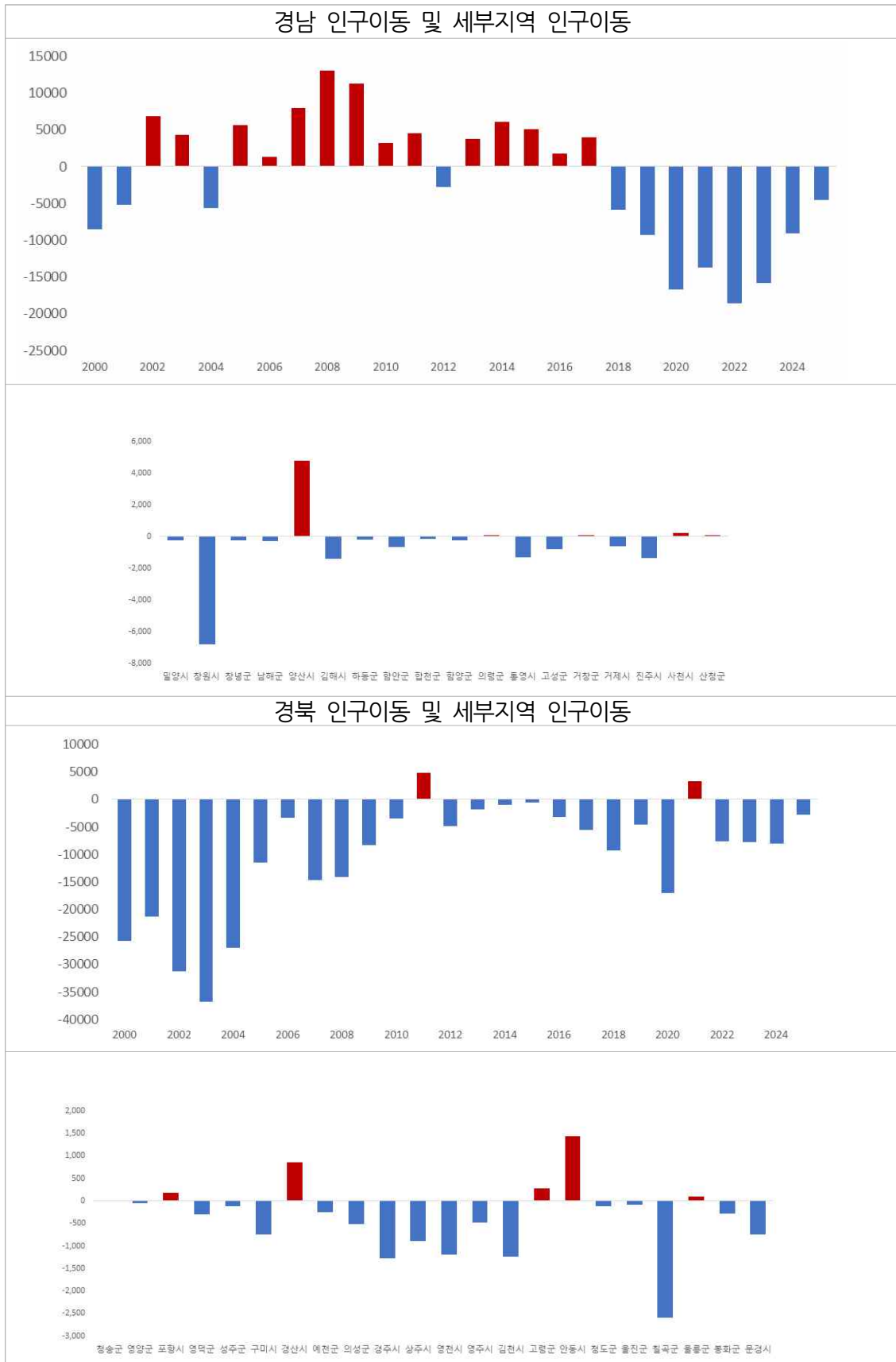
※ 자료 : 통계청, 주택보급률 2023년

- 경남과 경북의 인구감소는 빠르게 진행되고 있으며, 특히 고령인구의 비중 증가가 빠르게 진행
- 특히 경북의 경우 생산가능인구 비중이 10년 뒤 56% 수준까지 하락하여 큰 폭의 생산가능인구 감소가 예상
- 1940년대까지 경북은 최대의 지역 인구 규모를 보유하고 있었으나, 이후 지속적이고 빠르게 인구가 감소하여 현재에 이르고 있으며, 전북과 더불어 전반적인 지방침체가 가장 심각한 지역으로 꼽힘
 - 조선후기-일제강점기 경북은 최대면적 및 높은 농업생산량으로 인해 최다 인구가 집중되는 지역이었음. 그러나 이후 경부축 중심의 경제개발 및 대구 분리 등으로 인해 인구유출이 큰 폭으로 진행

(인구이동)

- 경남의 경우 2010년대 후반부터, 경북은 2000년대 이후 대부분의 기간 동안 인구 유출양상을 보여왔음. 특히 경북의 경우 2000년대 초반 매년 약 2-3만명의 인구가 유출
- 경남 2015년 이전에는 순전입 인구가 (+) 양상을 보였으나, 이후 순전입 인구가 유출(-)을 지속, 2024년 순전입 인구는 -0.9만명 수준
 - 2024년 경남은 양상의 인구유입이 두드러짐, 양산의 경우 순전입이 큰 폭의 (+)를 보이며 +0.47 만명 순전입
 - 반면 창원은 큰 폭의 유출(-) 수준을 보이면서 -0.68 만명 순전입을 기록하여 인구유출이 가장 큰 것으로 나타남
- 경북은 전반적으로 순전입 인구가 (-) 양상을 지속, '24년 순전입 인구는 -0.9만명 수준. 특히 안동 전입은 (+)로 약 +0.14만명 수준
 - 2024년 경북의 경우 경산과 안동을 제외한 대부분의 세부지역은 인구가 유출된 것으로 나타남

<그림 5-1> 동남권 인구이동 추이(연도별) 및 세부지역 인구이동(2024년)

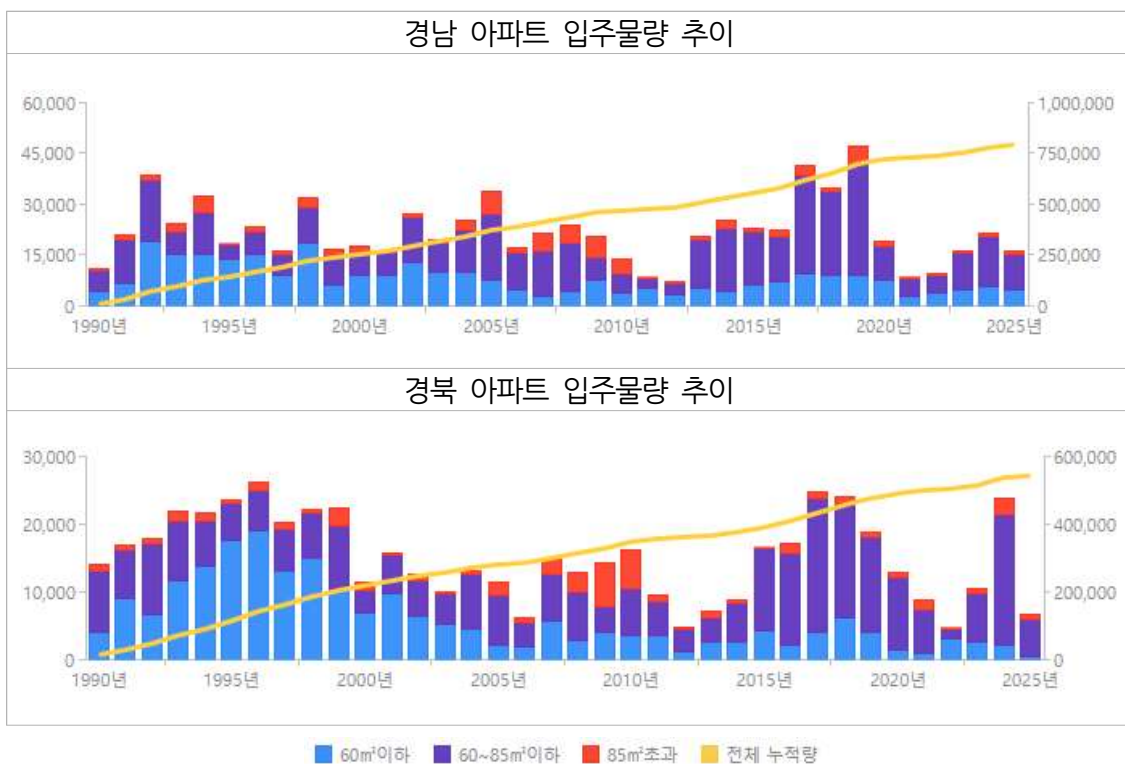


※ 자료 : 통계청

(아파트 공급동향)

- 경남과 경북의 경우 최근 아파트 입주물량 수준은 총재고 대비 8-10% 수준으로, 중부권에 비해 상대적으로 신규아파트 공급물량
니 적은편
- 경남 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 7.4만호, 경남의 최근
아파트 입주물량은 총재고 아파트 대비 약 8.8% 수준으로, 타지역 대비
낮은 수준의 아파트 공급물량을 보임
- 경북 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 6.0만호, 경북의 최근
아파트 입주물량 비중은 총재고 아파트 대비 약 10.6% 수준으로, 경남보
다는 소폭 많은 수준의 공급물량
- 특히 경북의 경우 2024년 아파트 입주 물량은 역대최고 수준의 공급물량
수준을 보였음

<그림 5-2> 동남권 아파트 입주물량 추이



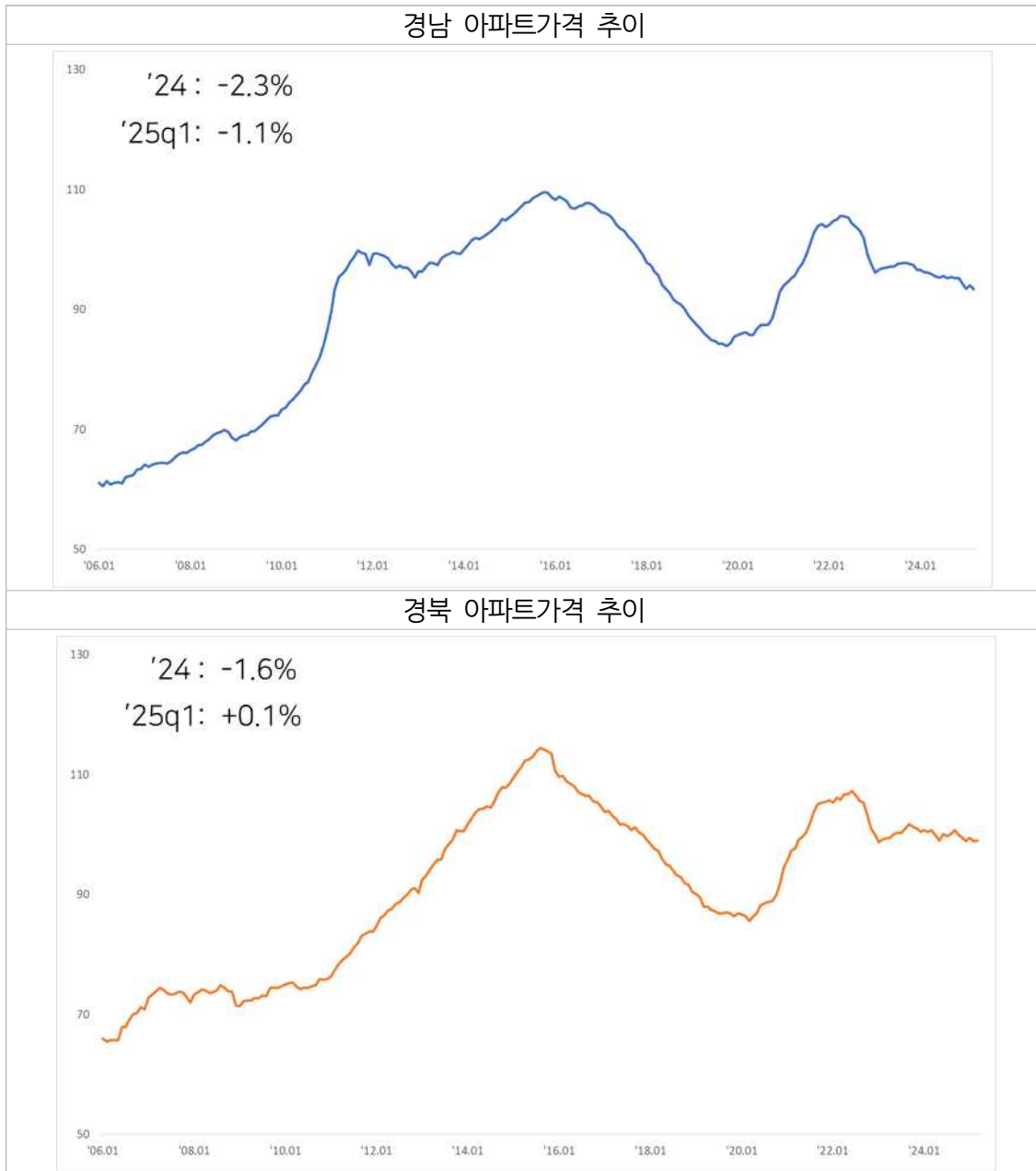
※ 자료 : 부동산 114, reps

2-2. (동남권) 경남, 경북 주택시장 동향 및 전망

(가격 동향 및 거래량)

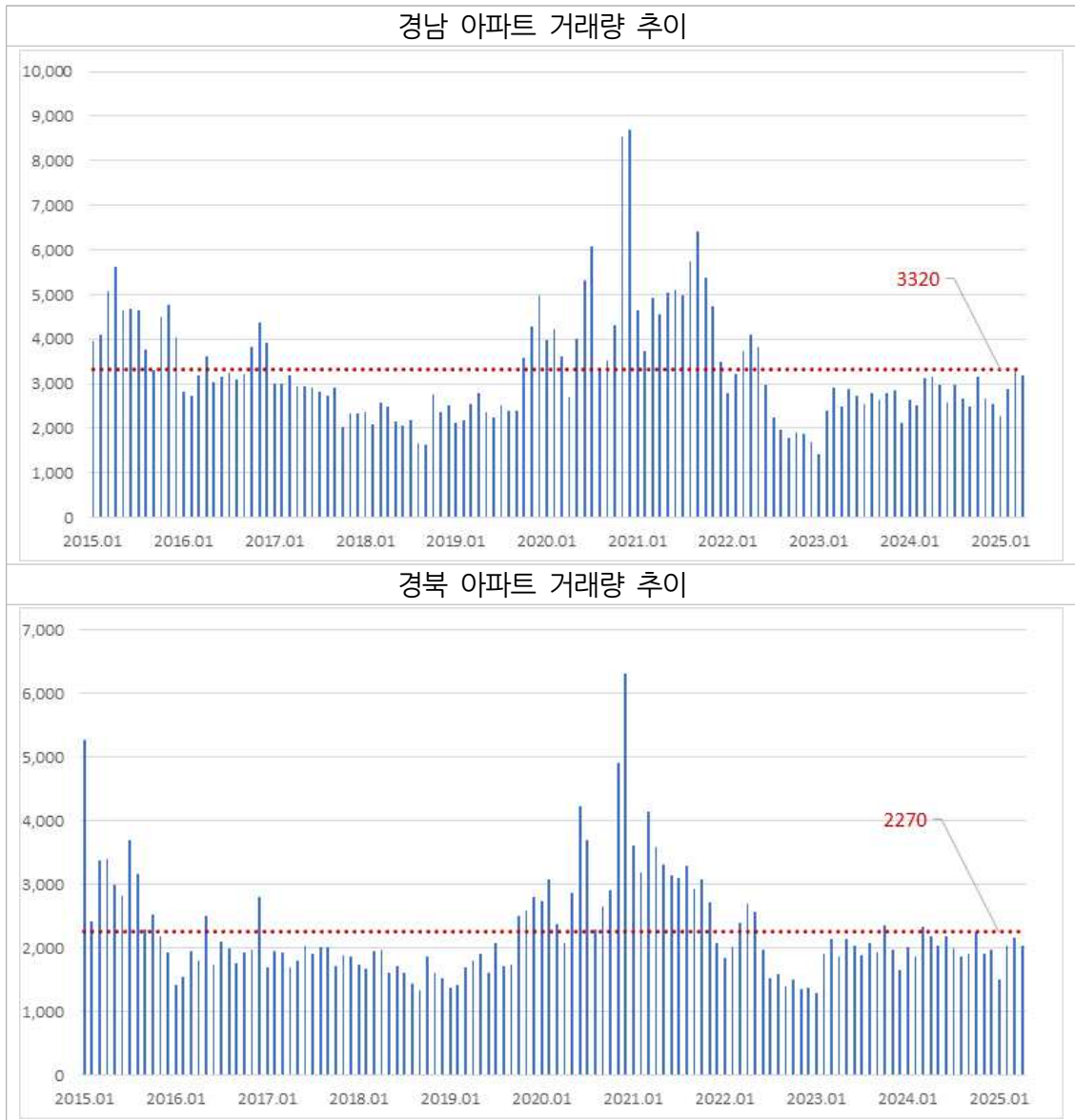
- (가격) 경남의 경우 '24년의 가격 하락세가 '25년에도 지속되는 양상을 보이고 있으나, 충북은 '24년 가격하락세 '25년 들어 보합에 가까운 소폭상승세로 전환
- 경남 아파트 실거래가 '24년 2.3% 하락, '25년 1분기 1.1% 하락, 하락 양상이 전년에 이어 지속
- 경북 아파트 실거래가 '24년 1.06% 하락, '25년 1분기 0.1% 소폭상승, 경상권역 전반적으로 가격 하락 양상이 지속
- (거래량) 경남-경북 2023년 이후 전반적으로 거래량이 회복되면서 장기평균에 근접하는 양상을 보임. 그러나 가격 하락세는 최근까지 지속되는 양상
- 경남의 장기평균 거래량은 약 3.3천 건 수준으로, 2025년 들어 거래량이 이에 근접하는 양상을 보임
- 경북의 장기평균 거래량은 약 2.3천 건 수준으로, 2024년 거래량이 장기 평균에 근접하였으나 최근에는 다시 소폭 감소
- 2023-2024 기간 경남과 경북의 경우 거래량이 회복 양상을 보였음에도 불구하고 가격하락 수준은 2-6%로 지속적 가격 하락세를 보이며 시장침체가 지속
- 경상권의 인구감소 및 지역경기 침체는 다양한 요인에 의한 것으로 보이며, 2022년 가격하락 시기 위축된 주택수요가 지속되는 양상을 보임에 따라, 주택시장 전반의 침체가 장기화 될 것으로 예상

<그림 5-3> 동남권 주택가격 추이



※ 자료 : 한국부동산원

<그림 5-4> 동남권 주택거래량 추이

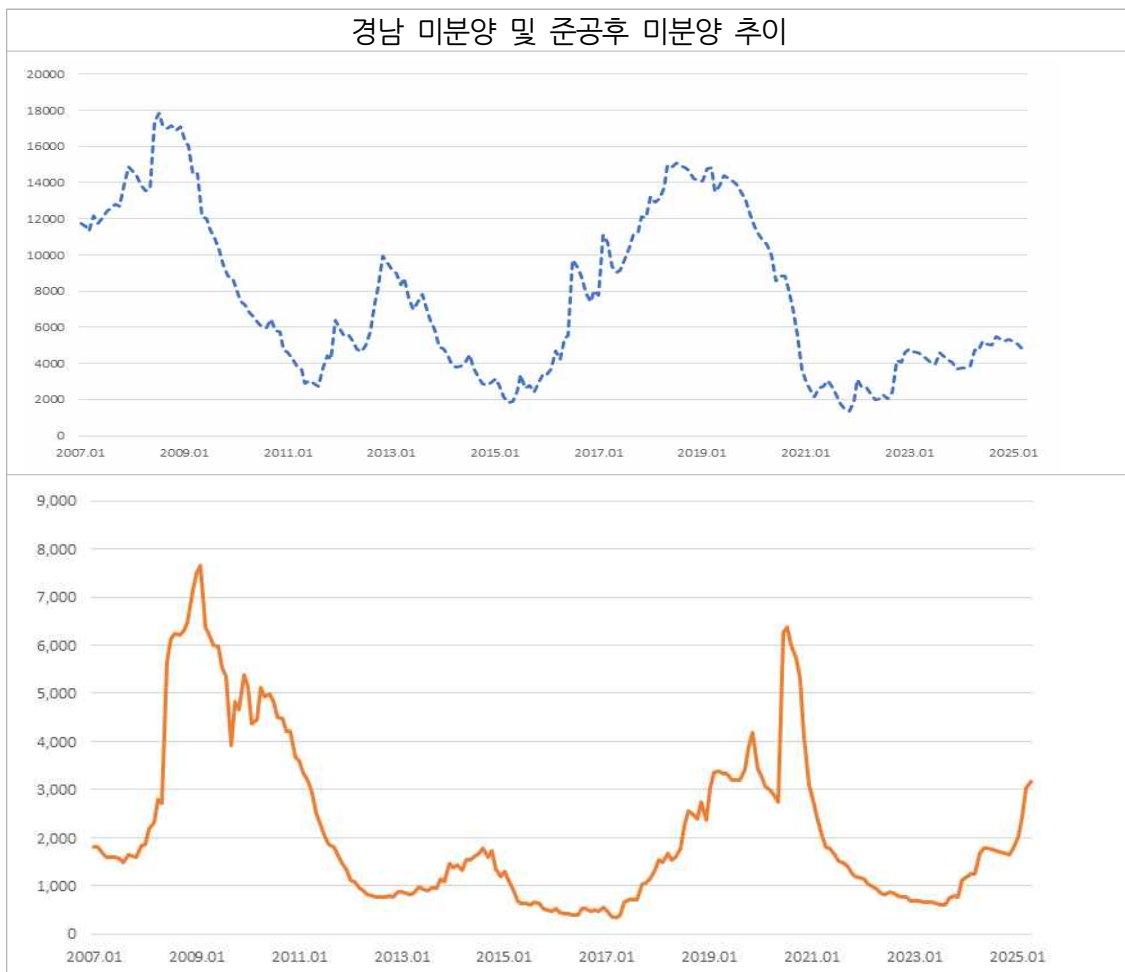


※ 자료 : 한국부동산원, 장기평균(2015-2024)

(미분양 및 준공후 미분양)

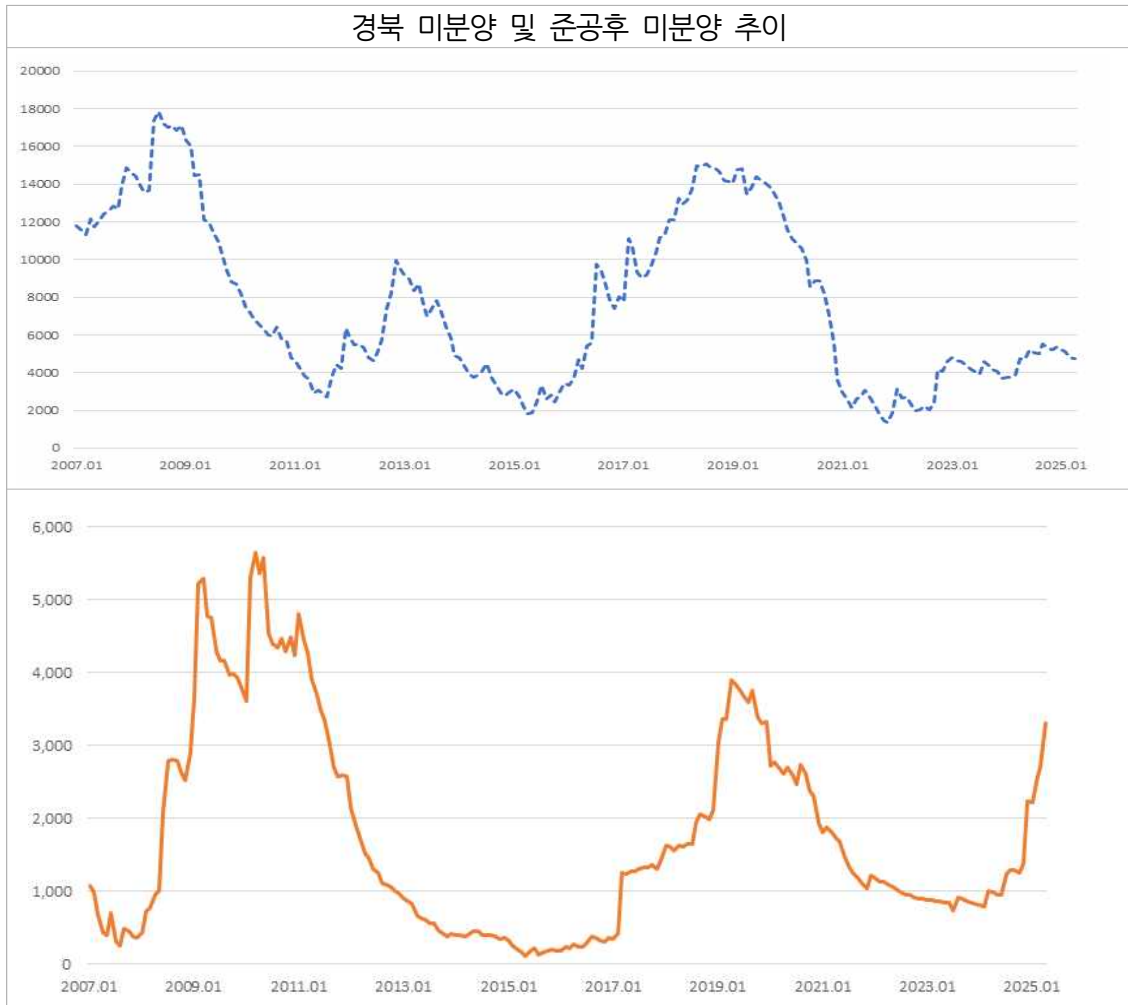
- ▣ (경남-경북) 경남의 미분양은 최근 보합양상을 보이고 있으나, 준공 후 미분양은 가파른 증가세를 보임. 경북 또한 미분양이 소폭 감소하였으나 준공후 미분양은 가파르게 증가 중
- 경남 미분양 최근 보합추세를 보이고 있으나, 준공후 미분양은 2024년 하반기 이후 빠른 증가추세를 보임
- 경북 또한 미분양은 최근 점진적 감소세를 보이고 있으나, 준공후 미분양은 2025년 들어 상당히 급격하게 증가추세를 보이고 있음

<그림 5-5> 동남권 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

<그림 5-5> 권역별 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

(시장동향 요약)

- (경상권역 인구변동 및 아파트 공급) 경남 및 경북 공통적으로 인구 감소 양상이 진행, 향후 지속적 감소세 추정. 최근 아파트 공급은 8-10% 수준

 - 순전입 인구의 경우 경남과 경북내 대부분 세부지역은 인구유출 (-) 양상을 보이고 있으며, 인구가 유입된 일부도시 또한 광역권역 내부의 인구이동으로 인한 것으로 전체 권역내 인구변동은 전반적 감소세를 보임
 - 특히 경남과 경북은 향후 노령인구 비중이 빠르게 증가하고 있어, 인구감소 속도가 향후 추가적으로 가속될 가능성이 상존
 - 인구감소세가 진행 중인 가운데 아파트 입주물량 수준은 경남이 총재고 대비 약 8%, 경북이 약 10% 수준
- (경상권역 주택시장 동향) 경남, 경북 공통적으로 '20-'21년 큰 폭의 가격 상승 이후, '22년 큰 폭의 가격하락. 이후 최근까지 지속적인 가격 하락세를 보임

 - 경남지역은 '23-'25년 가격 하락추세가 지속된 반면, 경북의 경우 '24년 이후 가격하락세가 시작. '22년 시장침체 시기 이후 경남과 경북 모두 거래량이 장기평균에 미달되는 거래량 수준을 보임
 - 경상권역 전반적으로 준공후 미분양이 증가추세를 보이는데, '25년 들어 증가폭이 확대. 특히 경북의 준공후 미분양 증가세가 두드러짐
- (경남 정책동향) 경남은 도 지역중 경기도에 이어 2위의 인구규모를 보유하고 있으나, 대부분 지역의 인구가 지속적 감소세. 또한 세부 지역별로 지역경기의 편차가 상당하므로 이에 따른 정책대응이 필요

 - 예를 들어 경남 거제지역의 경우에는 조선업 활황에 따라 지역경기는 호전되고 있으나, 내국인 일자리는 증가하지 않아 지역내 인구는 계속 감소

- 거제의 사례 등에서 보듯 경남 대부분의 지역에서 청년층 인구가 일자리 문제로 인해 수도권으로 유출되는 양상을 보이고 있어, 다양한 산업시설을 보유한 경남의 특성상 지역 맞춤형 도시-주택정책 및 산업정책이 필요
- (경북 정책동향) 경북은 도청이전 지역을 중심으로 진행된 혁신도시 정책이 정제되고, 산업침체로 인해 포항인구가 50만명 이하로 감소하는 등 전반적인 인구감소가 심각한 양상을 보임. 이에 따라 향후 인구유치를 위한 정주환경 개선 및 산업정책이 필요
- 특히 경북의 북부 지역인 의성, 봉화, 청송, 청도 등의 지역은 전국 지자체 중 인구소멸위험도가 가장 높게 집계되고 있어 향후 대응 정책이 시급

(주택시장 전망)

- (경남) 경남의 경우 인구가 감소하는 가운데, 거래량이 일부 회복 양상을 보이고 있으나, 준공후 미분양이 빠르게 증가하는 등 공급이 과잉된 측면이 있어 향후 주택가격의 소폭하락세 유지 전망
- 경남 세부지역에 따라 지역경제가 침체된 가운데 공급 과잉된 지역을 중심으로 일부지역의 추가적 가격하락 예상. 그러나 장기적으로 새 정부의 부울경 메가시티 정책 등의 진행이 주택시장에 영향을 미칠 가능성이 존재
- (경북) 경북은 경남에 비해 인구감소 및 유출양상이 더욱 심각하며, 준공 후 미분양 증가지역 및 지역경기 침체 지역이 다수 존재하여 향후 가격이 하락세를 지속할 것으로 전망
- 특히 경북의 지방침체 위험지역들의 경우, 인구감소가 점차 가속화 되고 있어 향후 주택시장 침체가 장기화 될 가능성이 존재

<그림 5-6> 경남-경북 아파트 가격 변동(2020-2025)

2020-2025 아파트 실거래가 변동	2020	2021	2022	2023	2024	2025 1q
	경남: +8.1 경북: +8.0	경남: +10.4 경북: +10.6	경남: -6.5 경북: -5.7	경남: -0.9 경북: +0.5	경남: -2.3 경북: -1.6	경남: -1.1 경북: +0.1

※ 자료 : 한국부동산원

3-1. (서남권) 전라, 제주 인구변동 및 주택공급 동향

(인구증감 및 전망)

- 전남-전북은 지속적으로 인구가 감소하고 있으며, 향후 전망도 감소 양상을 보일 것으로 예상. 제주의 경우 최근까지 상대적으로 큰 폭의 인구증가 양상을 보였으나, 향후 인구증가세의 정체를 예상
- 전남인구 과거 10년간 4만명 감소, 향후 10년간 약 8만명 감소세 추정. 생산가능 인구비중 현 63%에서 55%로 감소 추정
- 전북인구 10년간 약 8만명 감소, 향후 10년간 추가로 약 10만명 감소세 추정. 고령인구 비중은 현 24% 수준에서 36% 수준으로 증가 추정

<표 6-1> 서남권 인구증감-인구특성별 변동 및 전망

〈전남〉 주택보급률 112.6%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 179.6	2015년 : 66.1%	2015년 : 20.6%
2020년 : 179.3	2020년 : 65.4%	2020년 : 22.9%
2024년 : 175.6	2024년 : 63.6%	2024년 : 26.2%
2030년 : 170.7(추정)	2030년 : 59.8%(추정)	2030년 : 32.5%(추정)
2035년 : 166.8(추정)	2035년 : 55.6%(추정)	2035년 : 37.7%(추정)
〈전북〉 주택보급률 109.2%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 183.5	2015년 : 68.9%	2015년 : 17.5%
2020년 : 180.5	2020년 : 67.7%	2020년 : 20.6%
2024년 : 175.8	2024년 : 65.9%	2024년 : 24.1%
2030년 : 169.4(추정)	2030년 : 62.0%(추정)	2030년 : 30.6%(추정)
2035년 : 164.7(추정)	2035년 : 57.7%(추정)	2035년 : 35.6%(추정)
〈제주〉 주택보급률 105.3%		
- 인구 (단위: 만명)	- 생산가능인구 비중	- 고령인구 비중
2015년 : 59.9	2015년 : 70.1%	2015년 : 13.7%
2020년 : 66.8	2020년 : 70.5%	2020년 : 15.1%
2024년 : 67.4	2024년 : 69.2%	2024년 : 18.1%
2030년 : 67.9(추정)	2030년 : 66.7%(추정)	2030년 : 23.6%(추정)
2035년 : 67.8(추정)	2035년 : 63.1%(추정)	2035년 : 28.4%(추정)

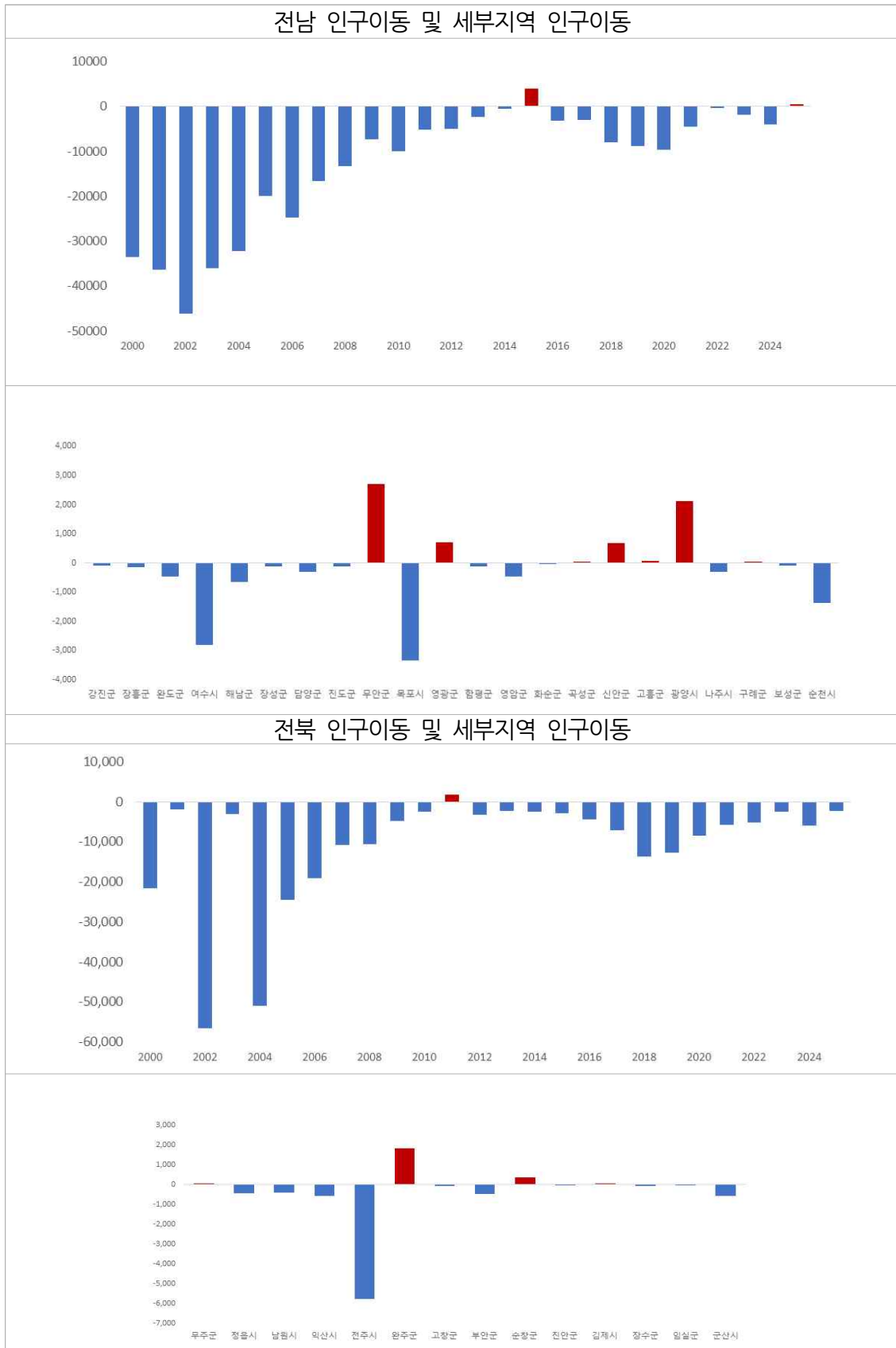
※ 자료 : 통계청

- 제주의 경우 지속적으로 인구가 증가하여 최근 인구가 67만명 수준에 이르렀으나, 최근 인구유입이 감소세를 보임에 따라 미래인구는 현 인구수준을 유지할 것으로 추정
- 10년 이후 생산가능인구 비중 감소경향은 전남이 전북 대비 낮은 것으로 나타났으며, 상대적으로 제주는 그 진행이 더딘 것으로 나타남
- 전남-전북과 제주는 서남권으로 볼 수 있지만 지리적 차이로 인해 큰 격차의 차별성을 가짐. 인구증감양상 또한 차별적으로 나타남
- 특히 제주의 경우 지난기간 특수한 수준의 인구유입-인구증가 양상을 보였으나, 최근 인구증가세가 소폭 감소세로 전환

(인구이동)

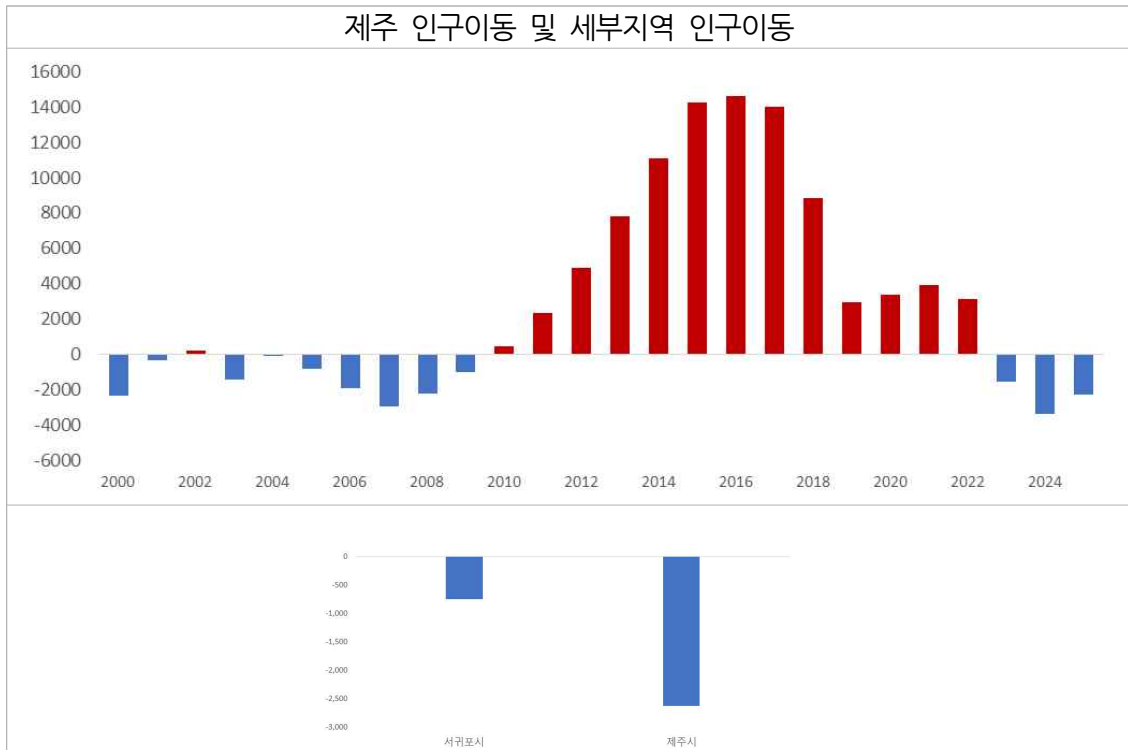
- 전남과 전북 모두 2000년대부터, 대부분의 기간동안 인구유출 경향을 보여옴. 최근 들어 인구유출의 수준은 감소하였으나 지속적으로 인구가 유출
- 전남은 전반적으로 순전입 인구가 (-) 양상을 지속, '24년 순전입 인구는 -0.38만명 수준. 감소폭은 2010년 이전에 비해 크게 축소
- 전북 또한 전반적으로 순전입 인구가 (-) 양상을 지속, '24년 순전입 인구는 -0.6만명 수준. 감소폭 또한 점차 축소되는 양상을 보임
- 제주는 도단위 지역 중 특수하게 2010년대 초반 이후 지속적인 인구증가 양상을 보여왔음
- 제주의 경우 '15년을 전후하여 순전입 인구가 타지역 대비 특수한 수준의 높고 지속적인 증가세를 보였으나, 최근 들어 순전입인구가 (-)로 전환
- 2024년 기준 제주는 서귀포시 보다는 제주시를 중심으로 인구가 유출된 것으로 나타남

<그림 6-1> 서남권 인구이동 추이(연도별) 및 세부지역 인구이동(2024년)



※ 자료 : 통계청

<그림 6-1> 서남권 인구이동 및 세부지역 인구이동

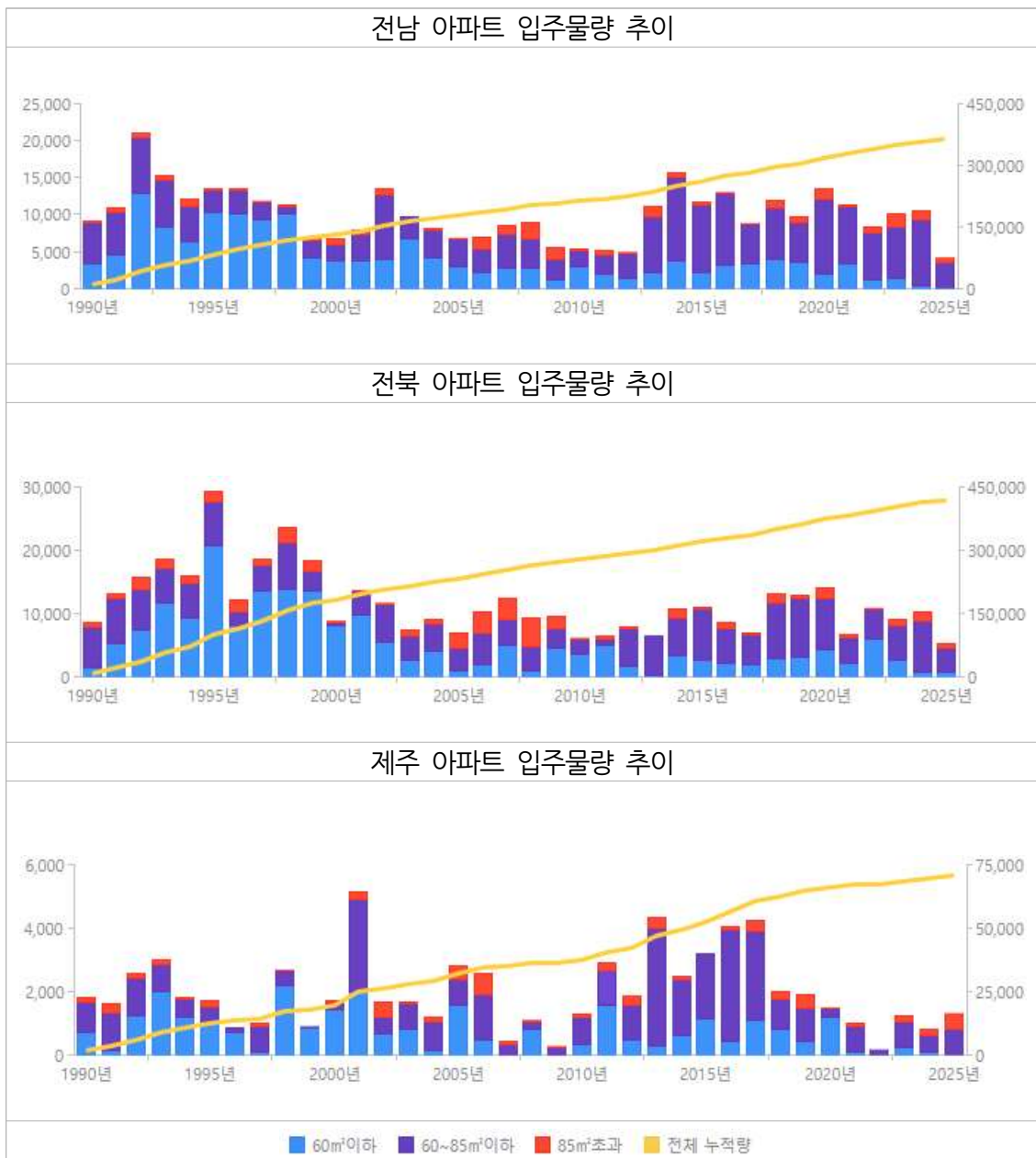


(아파트 공급동향)

- 전남과 전북의 경우 최근 아파트 입주공급 물량의 수준은 11-14% 수준으로 평균 수준, 제주의 입주물량은 약 6% 수준으로 평균대비 낮은 수준이나 아파트 이외의 주택공급도 많은 것이 제주의 특징
- 전남 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 5.3만호. 전남의 최근 아파트 입주물량은 총재고 아파트 대비 약 14.1% 수준으로, 전북에 비해 높은 수준의 아파트 공급 물량 비중을 보임
- 전북 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 5.1만호. 전북의 최근 아파트 입주물량 비중은 총재고 아파트 대비 약 11.5% 수준
- 제주 아파트 입주물량은 최근(2020-2024) 5년간 약 0.5만호. 제주의 최근 아파트 입주물량은 총재고 아파트 대비 약 6.3% 수준으로, 제주의 경우 과거 2010-2020 기간 아파트 공급이 집중된 것이 특징

- 제주는 단독주택, 아파트, 다세대 주택이 각각 39%, 32%, 27%로 전국에서 유일하게 단독주택이 아파트보다 높은 비중을 가지고 있으며, 전체적으로 균일한 주택 유형별 비중을 가지고 있음
- 이로 인해 제주는 타지역 대비 주택공급유형 또한 다양한 편으로, 아파트 뿐만 아니라 단독주택 및 빌라형 공동주택 등도 상당수준 공급이 진행

<그림 6-2> 서남권 아파트 입주물량 추이



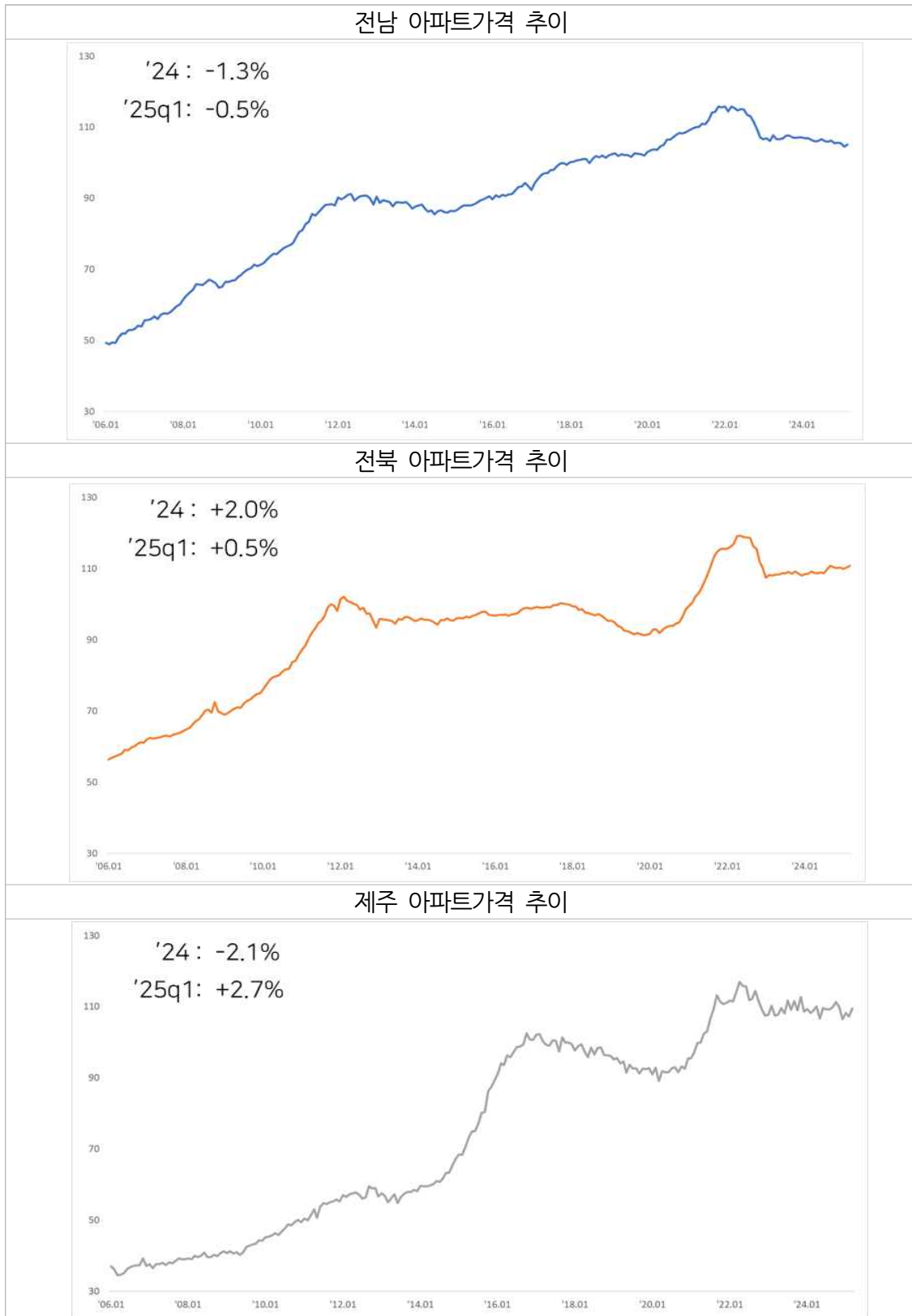
※ 자료 : 부동산 114, reps

3-2. (서남권) 전라, 제주 인구변동 및 주택공급 동향

(가격 동향 및 거래량)

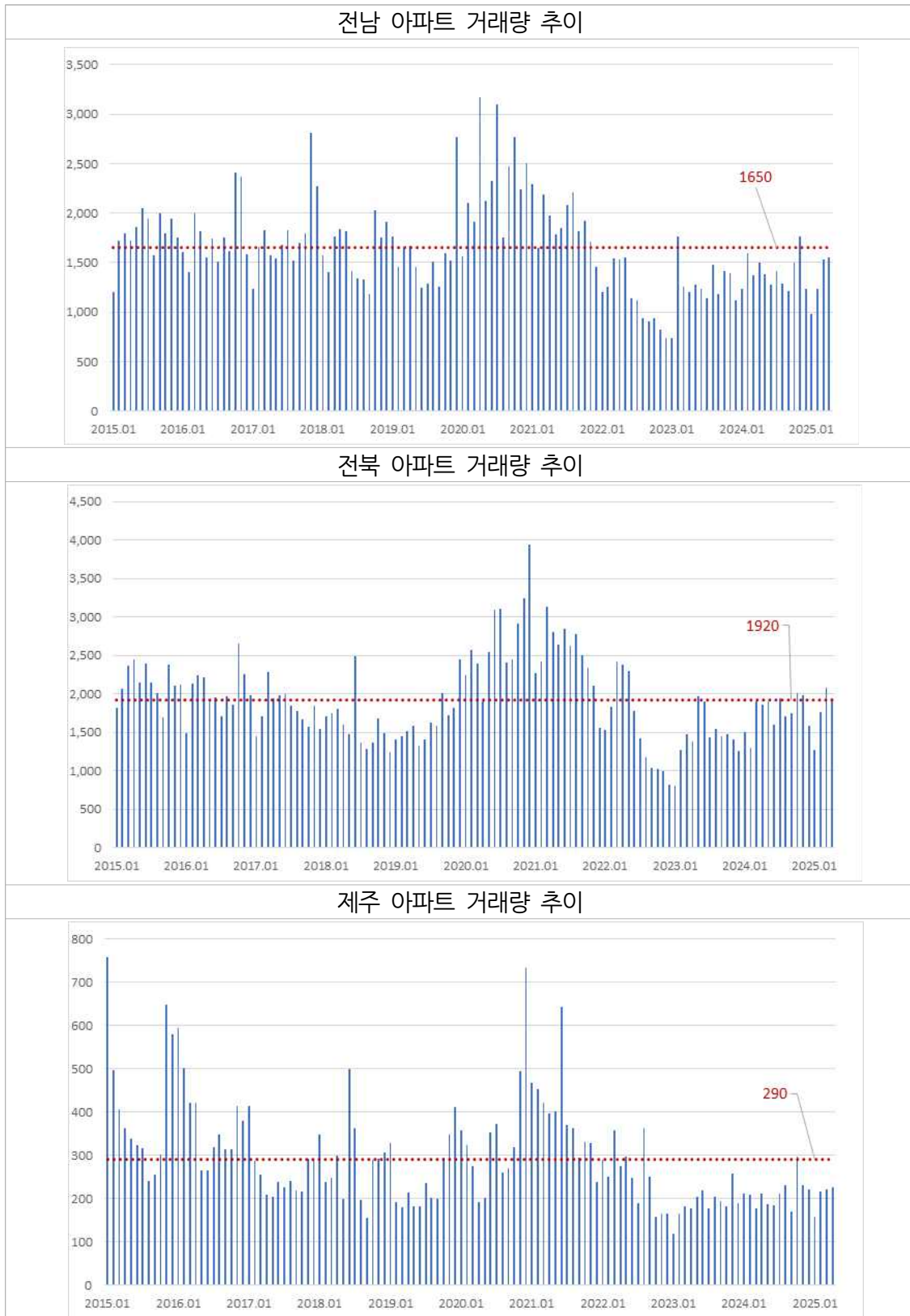
- (가격) 전남의 경우 '24년 소폭의 가격하락세가 '25년에도 지속되고 있으나, 전북은 '24년 소폭 가격상승세가 '25년에도 유지되는 양상을 보임. 제주는 '24년 가격 하락세가 '25년 상승세로 전환
- 전남 아파트 실거래가 '24년 1.3% 하락, '25년 1분기 0.5% 하락, 하락 양상이 전년에 이어 지속
- 반면 전북의 아파트 실거래가 '24년 2.0% 상승, '25년 1분기 0.5% 상승, 전북은 전남과 다르게 가격이 상승
- 제주 아파트 실거래가 '24년 2.1% 하락, '25년 1분기 2.7% 상승. 제주 는 그간 지속적 가격하락세를 보였으나 최근 소폭 상승세로 전환
- (거래량) 전남-전북의 아파트 거래량은 2023년 이후 일정부분 회복되면서 장기평균에 근접, 그러나 제주 거래량은 장기평균을 하회하는 양상이 지속되고 있음
- 전남 월별 거래량은 장기평균 대비 낮은 수준을 보이고 있으며, 2022년 큰 폭의 감소 이후 회복이 더딘 양상을 보였으나, 최근 거래량이 회복양상을 보이고 있음
- 전북의 월별 거래량 또한 장기평균에 근접하는 양상을 보임, 2022년 거래량이 크게 감소한 2024년 들어 거래량이 장기평균에 근접. 최근 2025년 들어 일부기간 장기평균을 상회
- 제주 아파트 거래량 장기평균 대비 낮은 수준을 유지. 제주 아파트 거래량은 과거 인구 유입이 많았던 시기 단기적으로 큰 폭의 거래량 증가가 지속되었으나, 최근에 들어 전반적으로 거래량이 감소

<그림 6-3> 서남권 주택가격 추이



※ 자료 : 한국부동산원

<그림 6-4> 서남권 주택거래량 추이



※ 자료 : 한국부동산원, 장기평균(2015-2024)

(미분양 및 준공후 미분양)

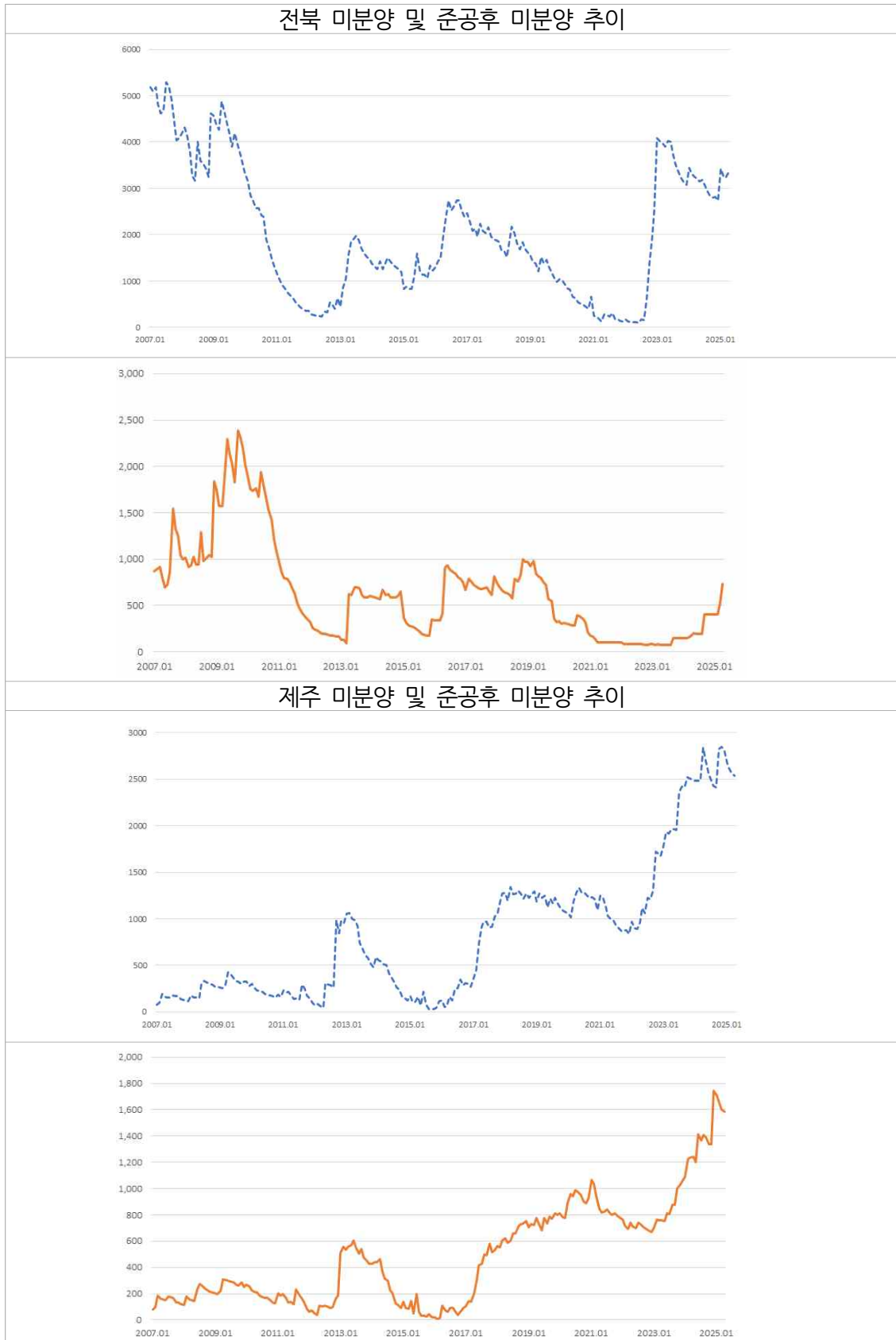
- ▶ (전남-전북) 전남의 경우 미분양과 준공후 미분양 모두 '21년 이후 증가세를 보임. 전북은 '23년 가파른 미분양 증가세 이후 소폭감소 양상을 보임, 그러나 준공후 미분양은 최근들어 빠른 증가세를 보임
- 전남 미분양 최근 보합수준의 변동을 보였으나 준공후 미분양은 '22년 하반기 이후 크게 증가한 후 최근 소폭 감소. 전북 미분양은 최근 보합양상을 보이고 있으나, 준공후 미분양은 점진적인 증가세를 보임
- ▶ (제주) 제주 미분양 최근 큰 폭의 증가세를 보이고 있으며, 준공 후 미분양 또한 '24년 이후 더욱 가파른 증가추세 보임. 현재 제주의 미분양 누적물량을 역대 최대수준을 기록

<그림 6-5> 서남권 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

<그림 6-5> 서남권 미분양 및 준공후 미분양 추이



※ 자료 : 국토교통부

(시장동향 요약)

- (전라, 제주 인구변동 및 아파트 공급) 전라권은 최근까지 인구감소 추세 지속. 반면 제주는 최근까지 인구증가 양상을 보임. 향후 전라 권 인구는 감소세가 지속되는 반면 제주 인구는 보합세를 추정
- 순전입 인구의 경우 전남, 전북은 모두 지속적인 인구유출(-) 양상을 보였으나, 제주는 '22년까지 인구유입(+), '23년 이후 유출(-)로 전환
- 최근 아파트 입주물량 수준은 전남과 전북은 총재고 대비 약 11-14% 수준을 보였으나, 제주는 약 6% 수준 공급, 제주는 인구유입 시기 아파트 공급물량이 집중되어 약 40%의 아파트가 2010-2020년 기간에 공급
- (전라, 제주 주택시장 동향) 전라권 및 제주 모두 '20년, '21년 큰 폭의 가격 상승 이후 '22년 큰 폭의 가격하락세. 전남은 '22년 이후 지속적 가격하락세를 보였으나, 전북은 '23년 하락 후 '24년 소폭 상승세. 제주는 상대적으로 큰 폭의 가격 변동성을 보임
- 제주의 경우 '24년 약 2% 가격이 하락하였으나 '25년 들어 소폭 상승세로 전환. 전남의 거래량은 장기평균 이하 수준이나, 전북은 장기평균 수준에 근접했으며, 제주의 거래량은 장기평균을 현저히 하회하는 수준을 지속
- 전남 및 전북 준공후 미분양은 점진적 증가세, 특히 제주의 경우 최근 들어 역대 최고 수준의 준공후 미분양 증가세를 보임
- (전남-전북 정책동향) 전남과 전북은 전반적으로 인구감소 및 유출 양상이 빠르게 진행되고 있어 지역침체에 대한 대응 정책이 필요
- 특히 광주광역시 및 나주혁신도시 등이 존재하는 전남에 비해 전북의 상황은 더욱 심각해 이에 대한 대응이 필요
- 전남의 경우에는 첨단산업 등을 집중 유치하는 광주와 여수광양에 위치한 대규모 산업단지 및 에너지 밸리 정책 등 다양한 산업정책이 존재. 그럼에도 불구하고 전남의 인구감소는 현재 진행 중

- 전남의 인구는 가까운 광주로 유출되거나 인접한 중부권, 혹은 수도권으로 청년인구가 지속적으로 유출
- 전북의 경우 전남보다 더욱 지역침체 양상이 심각, 장기적으로 새만금 개발정책 등이 지역경제 활성화에 영향을 미칠 것으로 기대하고 있으나, 단기적으로는 산업기반이 크게 부실해 이에 따른 대응 정책이 필요
- 전북은 경북과 더불어 일자리 부족 및 정주여건 악화로 인한 인구감소-청년인구 유출 추세가 가장 심각한 지역으로 볼 수 있음
- ☑ (제주 정책동향) 제주는 인구증가세가 최근 인구감소세로 전환되고, 특히 인구증가시기 진행된 주택공급 물량이 미분양으로 누증되면서 주택시장 침체의 주요 축으로 작용 중

(주택시장 전망)

- ☑ (전남-전북) 전남-전북의 경우 아파트 거래량이 일부 회복양상을 보이고 있으나, 미분양이 급격히 증가 양상을 보임. 전라권 과거 가격 상승폭을 고려해 볼 때 향후 추가적인 가격하락 예상
- 전남과 전북의 경우 2022년 큰 폭의 가격하락세를 나타냈으나, 이후 주택 가격은 큰 변동성을 보이지 않았음. 현재 두 권역 모두 인구감소 가속화 및 미분양 증가세 진행 중이므로, 향후 주택가격 하락세를 예상
- ☑ (제주) 제주는 인구감소와 거래량 감소가 동시에 진행되는 가운데, 최근까지 예정된 주택공급물량이 지속적으로 공급됨에 따라 미분양이 역대 최대수준으로 증가. 따라서 향후 주택가격 하락세 예상

<그림 6-6> 전라-제주 아파트 가격 변동(2020-2025)

2020-2025 아파트 실거래가 변동	2020	2021	2022	2023	2024	2025 1q
	전남: +5.7 전북: +7.2 제주: +2.8	전남: +6.3 전북: +14.8 제주: +14.1	전남: -7.8 전북: -4.8 제주: -3.3	전남: -0.1 전북: -2.0 제주: +1.1	전남: -1.3 전북: +2.0 제주: -2.1	전남: -0.5 전북: +0.5 제주: +2.7

※ 자료 : 한국부동산원

IV. 결론 및 분석요약

- 수도권에 인구가 집중된 한국 고유의 특성으로 인해, 기존 주택시장 분석은 전국단위 및 수도권을 중심으로 분석이 진행되는 경향성을 가지고 있어, 비수도권 각 지역의 특성이 반영된 시장분석은 부족
- 주택시장 동향 및 모니터링 관련한 대부분의 분석들은 서울-수도권 중심의 분석에 집중하여 비수도권에 대한 관심은 상대적으로 부족한 것이 특징
- 비수도권 지역별 분석의 경우 대부분 모니터링 관점에서 단순 동향데이터 제공에 분석 내용이 집중되어 있어, 지역 특성에 기반한 맞춤형 시장분석은 부족함
- 비수도권 가격하락 및 시장침체 양상은 시장전반의 PF부실 및 미분양 확대 등에 영향을 미침에도 불구하고, 주택시장 양극화 양상을 보이는 2020년대 들어 수도권-지방 가격격차가 더욱 확대됨에 따라, 관심이 수도권에 집중
- 이로 인해 비수도권 주택시장의 특성에 기반한 분석이 부족, 따라서 비수도권을 중심으로 한 주택시장 분석의 필요성이 확대
- 본 연구는 비수도권 주택시장의 각 지역별 특성에 주목하여, 시장 전반의 변화양상 및 주택공급-주택수요 등 개별 지역특성을 기반으로 분석을 진행
- 비수도권 각 광역권역은 인구증감 및 인구유출입, 주택 공급물량, 주택시장 침체 정도 등에 있어 상대적이고 차등적인 특성을 가지고 있음
- 본 연구는 비수도권의 각 권역을 큰 범위에서 구분해, 비수도권 5대 광역시(세종)와 비수도권 8도 권역으로 나누어 개별 권역의 주택시장 동향을 검토하고 향후 시장흐름을 전망
- 본 연구는 각 권역 주택시장의 기초 시장적 특성 및 주요변화 양상을 종합적이고 다양한 관점에서 분석하여 각 지역에 유용한 정보를 제공

(분석요약)

- (5광역시) 경상권 광역시인 부산-대구는 소폭하락세가 예상되나, 울산은 보합세 추정. 경상권 이외 광역 대도시인 대전-광주-세종 중 대전 및 세종은 소폭 상승세 예상. 반면 광주는 보합세를 예상
- 부산과 대구 공통적으로 신공항 개발정책 및 지역내 신도시 개발 정책 등으로 인해 관련지역의 일시적 가격 상승이 있을 것으로 보이나, 부산-대구 전체 주택시장에 미칠 영향력은 제한적일 것으로 추정
- 대전과 세종은 향후 정부의 행정수도 완성정책에 따라 지역내 주택시장이 큰 영향을 받을 것으로 예상. 광주는 추후에 진행될 첨단산업 단지 유치 등 정부정책의 진행이 장기적으로 주택시장에 영향을 미칠 것으로 예상
- (8도) 8도 권역의 경우 중부권인 강원-충청권역은 전반적인 보합 추세, 동남권인 경상권역은 소폭하락세가 유지될 것으로 전망. 한편 서남권인 전라-제주 권역 또한 소폭 하락추세를 보일 것으로 전망
- 강원도의 경우 아파트 공급물량이 평균 수준인데 반해 준공후 미분양이 해소되지 않고 있어, 보합수준의 주택수요가 일정기간 유지될 것으로 보임
- 충남-충북의 경우 거래량 회복세에도 불구하고 준공후 미분양 물량이 증가하고 있으며, 최근 공급물량이 총 재고주택 대비 약 14-18%에 달해 가격이 일정기간 보합 수준을 보일 것으로 예상
- 경상권은 세부지역에 따라, 지역경제가 침체된 가운데 공급 과잉된 지역을 중심으로 일부지역의 추가적 가격하락 예상.
- 전남과 전북의 경우 2022년 큰 폭의 가격하락세가 나타났으나, 이후 주택가격은 큰 변동성을 보이지 않았음. 현재 두 권역 모두 인구감소 가속화 및 미분양 증가세 진행 중이므로, 향후 주택가격 하락세를 예상
- 제주도는 인구감소와 거래량 감소가 동시에 진행되는 가운데, 최근까지 예정된 주택공급물량이 지속적으로 공급됨에 따라 미분양이 역대 최대수준으로 증가. 따라서 향후 주택가격 하락세 예상

참 고 문 헌

- 국토교통부
- 부동산 114. REPS
- 중앙선거관리위원회
- 통계청. KOSIS
- 한국부동산원
- 한국은행. ECOS