

시민에게 힘이 되는 정의로운 의회

2019. 10. 10.(목) 14:00

순천시청 대회의실(3층)



순천시 공동주택(APT) 공급정책 토론회



순천시의회

토론회 진행

세 부 내 용		비 고
소 개	허 유 인 (순천시의회 운영위원장)	
인사말	서 정 진 (순천시의회 의장)	
강 연	김 지 은 (주택산업연구원 책임연구원)	
정책관련Q&A	신 영 수 (순천시 건축과장)	
기조발제	박 재 원 (순천시의회 의원)	
패 널 토 론	강 형 구 (순천시의회 부의장)	
	임 종 필 (순천시 도시안전국장)	
	이 승 호 (순천대 평생교육원)	
	박 은 희 (공인중개사)	
	강 형 만 (공인중개사)	
자유토론		

1. 강 연	
김지은 주택산업연구원 책임연구원	5
2. 정책관련Q&A	
신영수 순천시 건축과장	29
3. 기초발제	
박재원 순천시의회	47
4. 패널토론	
이승호 순천대 평생교육원	51

순천시 주택시장 현황점검

김 지 은

(주택산업연구원 책임연구원)

순천시 주택시장 현황점검

2019. 10. 10.

주택산업연구원
김지은 책임연구원

Table of Contents

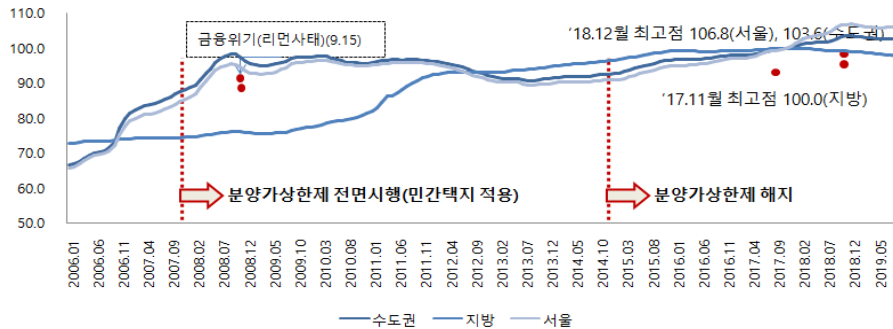
- I. 최근 주택시장 현황
- II. 순천시 주택시장 현황
- III. 순천시 주택시장 진단 및 전망

1. 최근 주택시장 현황

1. 매매가격 동향

주택 매매가격

현 정부 출범이후 수도권과 지방 양극화 확대, 2019년 상반기 전국적인 가격 하락 동조현상



< 연간 주택 매매가격 변동률 >

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018.1~9	2019.1~9
전국	5.67	5.73	1.49	1.45	5.97	-1.44	0.31	1.70	3.46	0.71	1.47	1.10	0.79	-1.04
수도권	9.99	8.99	1.26	-1.84	0.79	-4.41	-1.12	1.46	4.29	1.31	2.34	3.26	2.53	-0.79
지방권	0.60	1.92	1.76	5.31	12.07	1.34	1.64	1.91	2.69	0.17	0.68	-0.86	-0.79	-1.27
서울	9.41	9.23	2.79	-1.13	0.69	-4.85	-1.42	1.13	4.51	2.12	3.58	6.06	5.30	-0.55

자료: 한국감정원, 2017.11=100.0

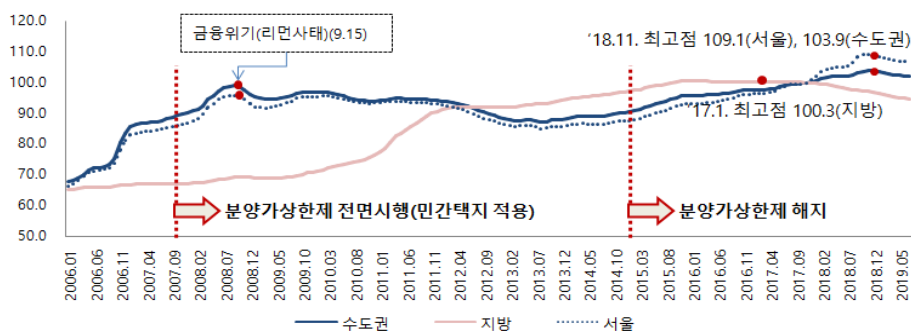
3

1. 최근 주택시장 현황

1. 매매가격 동향

아파트 매매가격

수도권, 서울은 '18.11월 이후 하락, 지방은 '17.1월 이후 하락 지속, 19년 상반기 전국적인 하락추세



< 연간 아파트 매매가격 변동률 >

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018.1~9	2019.1~9
전국	4.45	4.92	1.49	1.88	7.91	-2.14	0.75	2.68	4.79	0.76	1.08	0.09	0.18	-2.27
수도권	7.61	6.63	0.61	-2.95	0.29	-5.93	-0.84	2.48	6.02	1.85	2.65	3.50	2.92	-1.61
지방권	0.75	2.93	2.52	7.62	16.99	1.67	2.36	2.87	3.58	-0.28	-0.41	-3.13	-2.42	-2.90
서울	6.81	6.97	2.45	-2.08	-0.38	-6.86	-1.28	1.97	6.51	3.20	4.60	7.77	7.31	-1.41

자료: 한국감정원, 2017.11=100.0

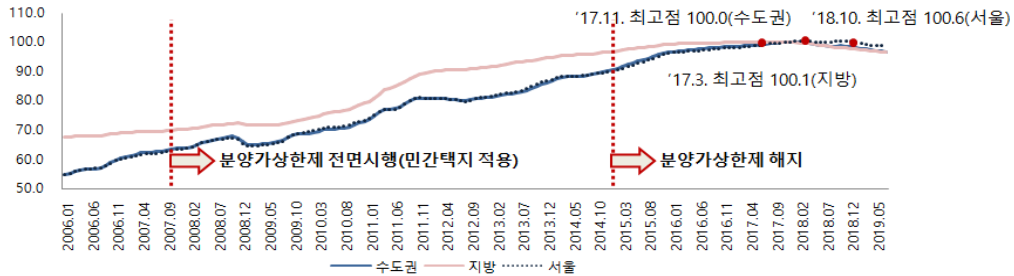
4

1. 최근 주택시장 현황

3. 전세가격 동향

주택 전세가격

전국적으로 전세가격은 상승세를 지속하다, 현 정부 들어 하락(-) 전환



< 연간 주택 전세가격 변동률 >

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018.1~9	2019.1~9
전국	3.79	3.16	3.16	6.50	11.14	1.44	4.61	3.35	4.74	1.31	0.63	-1.81	-1.48	-1.72
수도권	5.52	3.61	3.93	5.99	10.21	0.40	6.02	4.65	6.91	2.02	1.39	-1.49	-1.30	-1.67
지방권	1.76	2.63	2.27	7.10	12.22	2.41	3.29	2.14	2.75	0.67	-0.07	-2.10	-1.64	-1.76
서울	5.57	2.92	5.64	6.00	9.90	0.46	6.39	3.50	7.02	1.93	2.01	0.25	0.21	-1.32

자료: 한국감정원, 2017.11=100.0

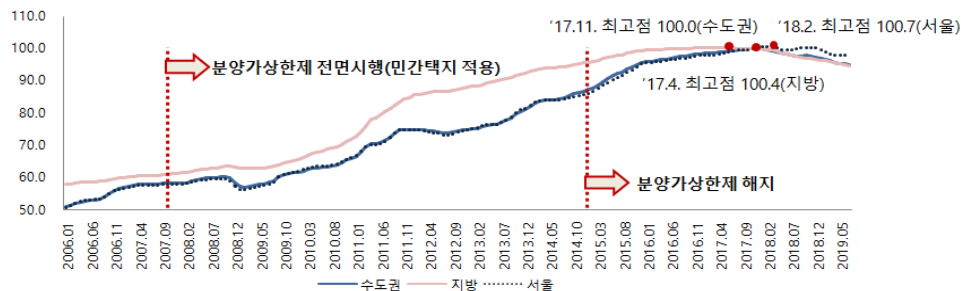
5

1. 최근 주택시장 현황

3. 전세가격 동향

아파트 전세가격

전국적으로 전세가격은 상승세를 지속하다, 현 정부 들어 하락(-) 전환



< 연간 아파트전세가격 변동률 >

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018.1~9	2019.1~9
전국	2.71	1.72	4.21	8.18	14.42	1.89	6.51	5.08	6.74	1.87	0.57	-2.91	-2.40	-2.52
수도권	2.97	0.47	5.12	6.88	12.61	0.25	8.05	6.83	9.63	2.91	1.53	-2.50	-2.17	-2.38
지방권	2.40	3.21	3.15	9.72	16.58	3.54	4.96	3.33	3.93	0.89	-0.34	-3.30	-2.62	-2.65
서울	2.85	-1.08	7.56	7.06	12.28	0.04	8.68	5.16	10.29	2.78	2.38	-0.02	-0.01	-2.03

자료: 한국감정원, 2017.11=100.0

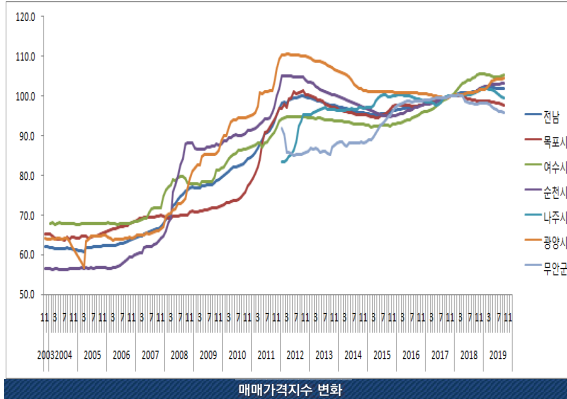
6

2. 순천시 주택시장 현황

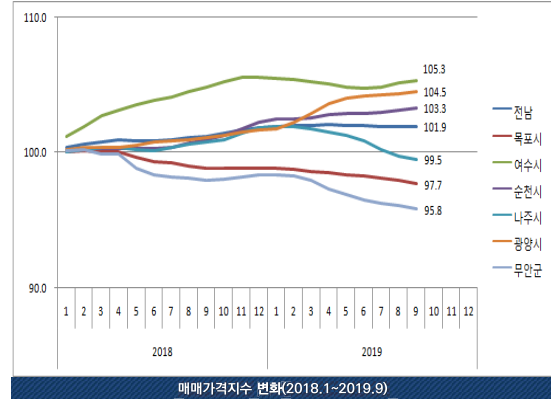
1. 가격 동향

아파트매매가격지수

- 2003년 이후 2012년 10월 이후 하락세로 전환됨. 이후 지속되던 하락세는 2015년 10월 이후 상승 반전
- 2018년 1월 이후 전남지역 아파트 매매가격지수는 양극화
- 여수시, 광양시, 순천시 지역이 100을 넘어서는 상승세를 유지하는 반면,
- 나주시, 목포시, 무안군은 하락세 지속. 특히 나주시의 경우 2019년 3월 이후 하락세로 전환
- 여수시, 광양시, 순천시의 상승세와 목포시, 무안군, 나주시의 하락세가 특징



자료: 한국감정원, 2017.11=100.0



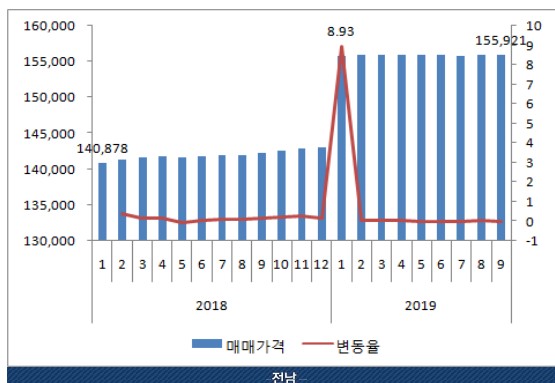
7

2. 순천시 주택시장 현황

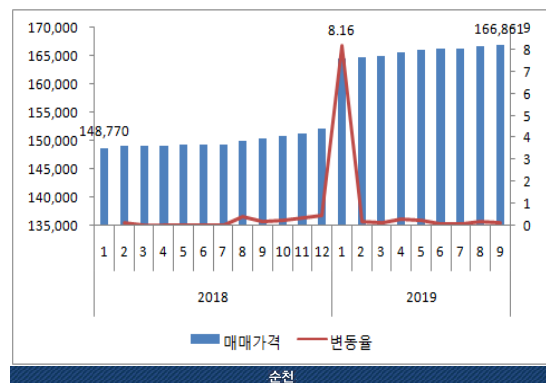
1. 가격 동향

아파트매매가격

- 전남과 순천시 모두 2019년 1월 전월대비 각각 8.93%, 8.16%의 가격상승
- 전남이 이후 보합세를 유지하고 있는 반면,
- 순천시는 지속적인 상승세를 유지하고 있음



자료: 한국감정원, 2017.11=100.0



8

2. 순천시 주택시장 현황

1. 가격 동향

아파트 매매가격

- 2018년 1월 이후 전남지역 매매가격 상승세 지속
- 2019년 1월에는 전년대비 1,170만원 상승하여 가장 높은 상승
- 2019년 5월 이후 소폭의 상승과 하락을 반복, 8월에는 전월대비 소폭 상승했으나, 다시 하락세로 전환
- 순천지역은 지속적인 상승세 유지

	2018											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
전남	140,878	141,409	141,635	141,818	141,702	141,774	141,897	142,019	142,205	142,531	142,875	143,090
목포시	147,094	147,318	147,144	147,136	146,424	146,028	146,025	145,149	145,007	145,021	145,007	144,856
여수시	145,449	146,469	147,560	148,244	148,699	149,227	149,586	150,111	150,557	151,256	151,633	151,577
순천시	148,770	149,027	149,108	149,203	149,257	149,351	149,405	150,054	150,386	150,792	151,386	152,096
나주시	175,105	176,842	177,132	177,000	176,842	176,947	177,421	178,000	178,474	178,711	179,421	180,211
광양시	88,535	88,876	88,909	88,987	89,166	89,629	89,740	89,859	90,012	90,184	90,479	90,641
무안군	209,622	210,344	209,469	209,219	207,031	205,844	205,313	205,063	204,256	204,625	204,969	205,000

	2019								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
전남	155,863	155,933	155,960	156,009	155,977	155,916	155,839	155,927	155,921
목포시	152,224	152,124	151,965	151,749	151,517	151,371	151,125	150,910	150,563
여수시	173,897	173,829	173,519	173,335	173,050	173,040	173,222	173,667	173,889
순천시	164,514	164,833	165,090	165,599	166,029	166,201	166,319	166,639	166,861
나주시	174,435	174,174	174,378	174,324	173,802	172,976	171,867	171,215	170,759
광양시	110,013	110,427	111,028	111,730	112,217	112,444	112,593	112,815	113,031
무안군	212,613	212,320	211,420	209,330	208,418	207,493	206,863	206,563	206,150

자료: 한국감정원(단위: 천원)

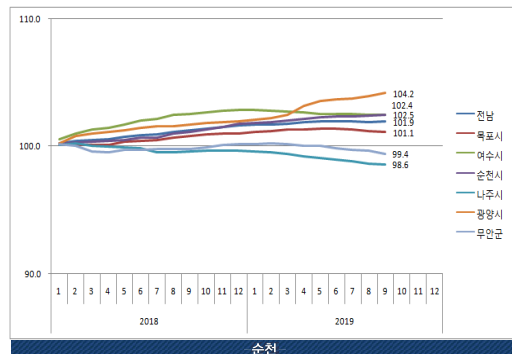
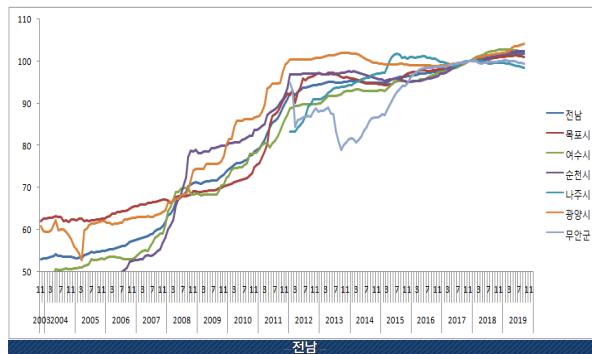
9

2. 순천시 주택시장 현황

1. 가격 동향

아파트 전세가격지수

- 2003년 이후 전세가격은 꾸준한 상승세 지속 2013년 6월 이후 하락세. 그러나 해당시기에도 지역별 차이가 나타나, 나주시, 무안군 지역의 상승은 지속됨
- 2018년 1월 이후 전남지역 아파트 전세가격지수는 양극화
- 여수시, 광양시, 순천시 지역이 100을 넘어서 지역별로 상승과 보합, 소폭하락세를 유지하는 반면,
- 나주시, 무안군은 100을 약간 하회하는 수치에서 2019년 2~5월 하락세가 본격화
- 매매가격과 마찬가지로 여수시, 광양시, 순천시의 상승세와 무안군, 나주시의 하락세가 특징



자료: 한국감정원, 2017.11=100.0

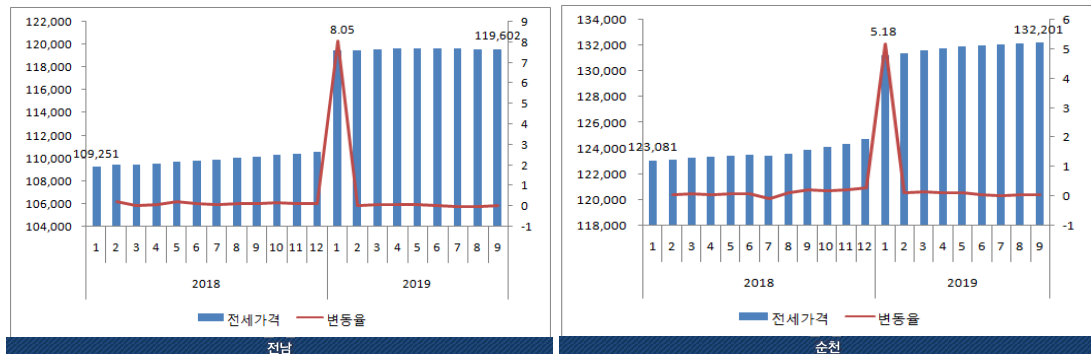
10

2. 순천시 주택시장 현황

1. 가격 동향

아파트전세가격

- 전남과 순천시 모두 2019년 1월 전월대비 각각 8.05%, 5.18%의 가격상승
- 전남이 이후 보합세를 유지하다가 소폭의 하락세로 전환된 반면,
- 순천시는 가격수준을 꾸준히 유지하고 있음.



자료: 한국감정원,

11

2. 순천시 주택시장 현황

1. 가격 동향

아파트전세가격

- 2018년 1월 이후 전남지역 전세가격 상승세 지속
- 2019년 1월에는 전년대비 890만원 상승하여 가장 높은 상승
- 이같은 상승세는 2019년 6월까지 지속되었으나, 7월부터 하락세로 전환
- 순천지역은 지속적인 상승세 유지

지 역	2018											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
전남	109,251	109,448	109,454	109,511	109,719	109,837	109,904	110,032	110,165	110,320	110,447	110,578
목포시	117,189	117,238	116,951	116,894	117,278	117,379	117,585	117,671	117,774	117,938	118,074	118,097
여주시	105,096	105,624	105,954	106,210	106,450	106,716	106,869	107,250	107,363	107,549	107,627	107,679
순천시	123,081	123,149	123,250	123,331	123,426	123,541	123,446	123,595	123,880	124,109	124,380	124,758
나주시	117,303	117,513	117,250	117,066	117,250	117,145	116,776	116,497	116,550	116,524	116,250	116,303
광양시	69,691	70,022	70,312	70,429	70,599	70,731	70,828	70,904	70,963	71,035	71,078	71,116
무안군	172,169	171,813	170,656	170,375	170,438	170,500	170,922	170,641	170,400	170,672	171,078	171,203

지 역	2019								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
전남	119,481	119,511	119,550	119,631	119,698	119,705	119,656	119,611	119,602
목포시	124,186	124,297	124,363	124,431	124,471	124,540	124,457	124,367	124,264
여주시	127,294	127,169	127,072	126,933	126,794	126,753	126,649	126,440	126,385
순천시	131,222	131,375	131,589	131,747	131,931	132,014	132,056	132,139	132,201
나주시	104,924	104,793	104,533	104,413	104,293	104,098	103,859	103,641	103,543
광양시	86,948	86,989	87,166	87,672	88,065	88,132	88,222	88,438	88,665
무안군	177,938	177,913	177,623	177,410	177,285	176,935	176,685	176,460	176,085

자료: 한국감정원,(단위: 천원)

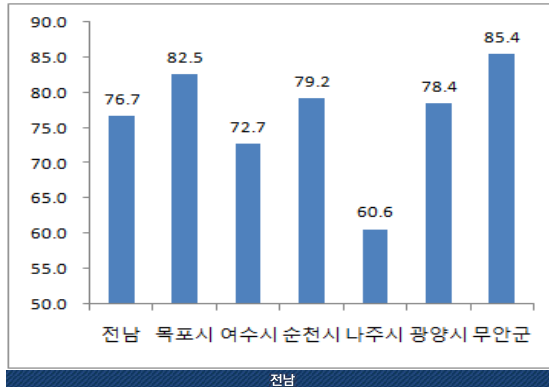
12

2. 순천시 주택시장 현황

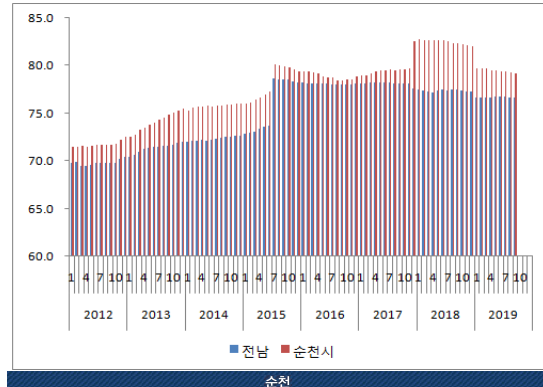
1. 가격 동향

전세가율

- 전남지역 전세가율은 전남(76.7%)
- 무안군(85.4%), 목포시(82.5%), 순천시(79.2%), 광양시(78.4%), 여수시(72.7%), 나주시(60.6%) 순서임
- 순천시의 전세가율은 꾸준한 상승세를 보이는 가운데, 2015년 2분기 하락세에서 2016년 2분기 상승세로 전환되었으나, 2018년 이후 지속적인 하락세 유지



자료: 한국감정원



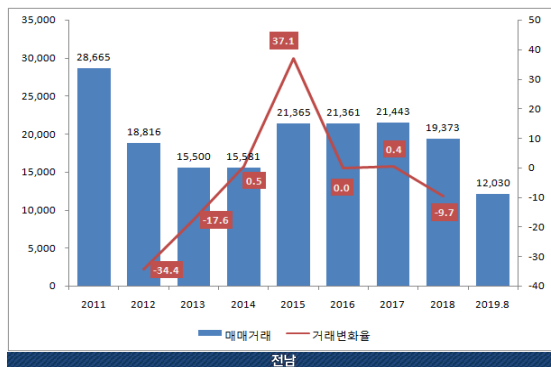
13

2. 순천시 주택시장 현황

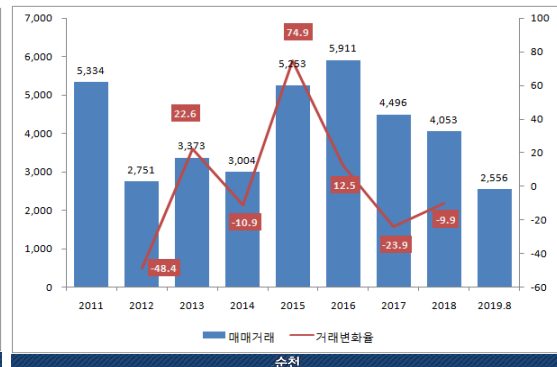
2. 거래 동향

아파트 거래 현황

- 현 정부 들어 매매거래의 급감현상이 나타나고 있으며, 지역별 차이
- 전북지역 : 2011년 28,665호로 최고치 기록 후 2014년 15,541호까지 급감, 그러나 이후 2015~2017년 평균 2.1만호의 거래 수준 유지, 2018년은 전년대비 9.7% 감소한 19,373호 수준
- 순천지역 : 2011년 5,334호 이후 2012년은 48.4% 급락한 2,751호 수준. 이후 상승과 하락 반복 후 2015년 5,263호의 매매. 2016년 5,911호로 최고치 기록. 전남지역 아파트 거래가 2015년~2017년 유사한 수준을 유지한 것과 달리 순천지역 아파트 매매거래는 급증가와 하락을 동시에 보여줌. 2016년 5,911호에서 2017년(4,496호), 2018년(4,053호)이며, 2019년 8월 현재 2,556호 수준 유지



자료: 한국감정원



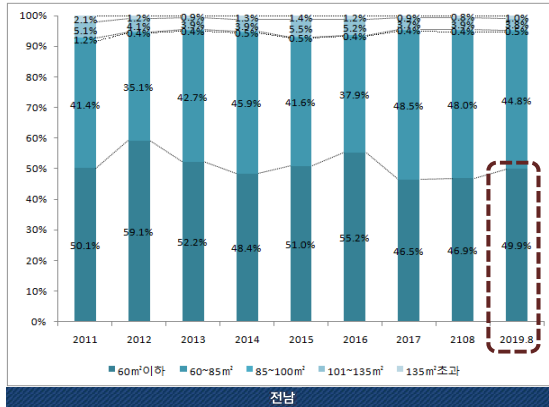
14

2. 순천시 주택시장 현황

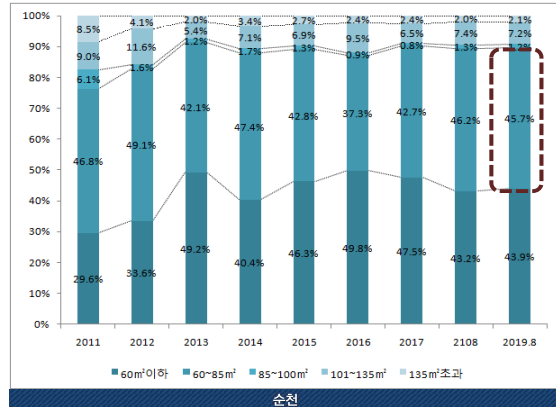
2. 거래 동향

아파트 거래 동향

- 아파트의 규모별 거래동향을 살펴보면,
- 전남지역 : 2011년~16년은 60㎡이하가 거래주도, 2017년~18년은 60~65㎡가 거래를 주도
2019년 8월 현재는 60㎡이하가 49.9%로 거래의 절반을 차지
- 순천지역 : 2011년~12년은 60㎡이하가 거래주도, 2015년~17년도 60㎡이하가 거래주도,
그러나 2019년 8월 현재는 60~65㎡가 거래를 주도



자료: 한국감정원



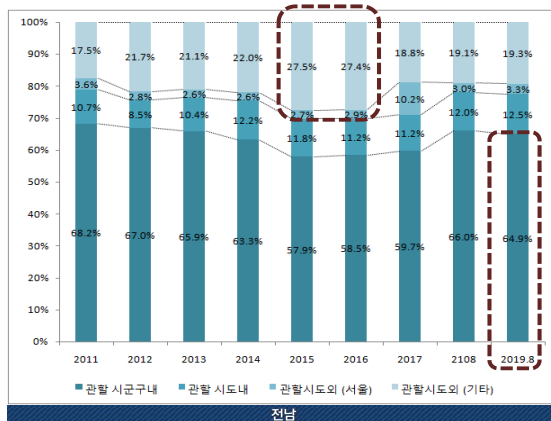
15

2. 순천시 주택시장 현황

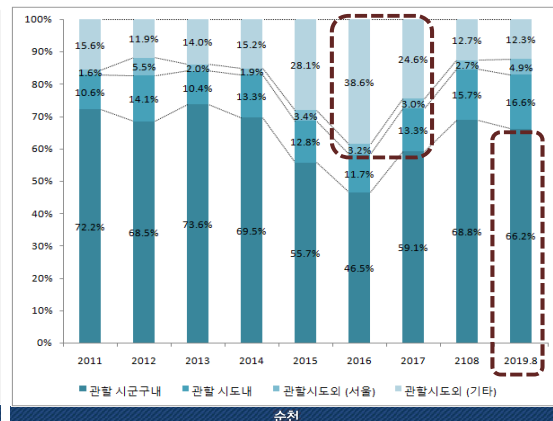
2. 거래 동향

아파트 거래 동향

- 매입자 거주지별 아파트 거래동향을 살펴보면,
- 전남지역 : 관할시군구내와, 관할시도내에서 아파트 매매거래의 77.4%가 이루어짐. 그러나, 서울(3.3%)과 기타지역의 매매거래가 19.3%로 외지인의 투자수요가 22.6%에 달함.
- 순천지역 : 관할시군구내와 관할시도내에서 아파트 매매거래의 72.85%가 이루어짐. 서울의 투자수요가 4.9%로 전남지역의 3.3%보다 1.6%p 높게 나타남. 그 외 기타지역의 투자수요도 12.3%로 외지인의 투자수요는 17.2%임. 2016년의 외지인의 투자수요는 41.8%로 가장 높았음



자료: 한국감정원



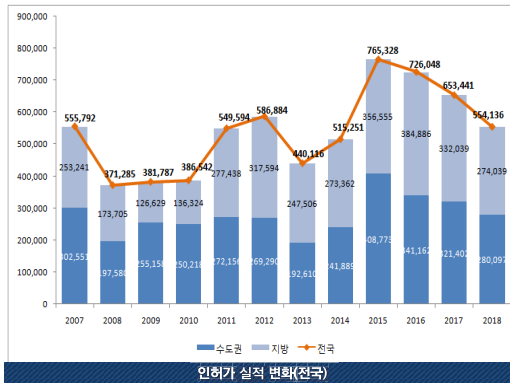
16

2. 순천시 주택시장 현황

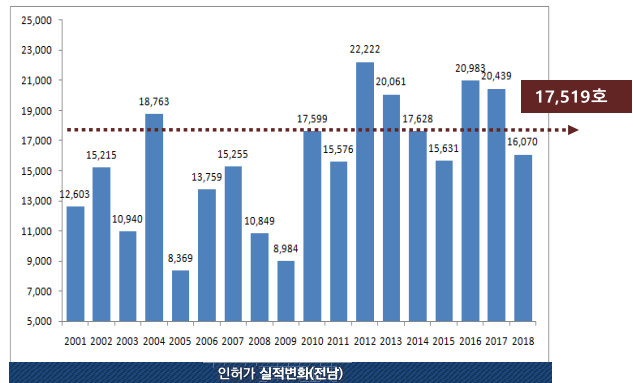
3. 공급동향

인허가

- (전국) 인허가 실적은 2015년 76.5만호로 최고치를 기록한 후 지속적으로 감소하여 2018년에는 56.4만호
- 2013년~2015년까지는 지방시장의 인허가 실적이 각각 55%, 57%, 56%로 급증했으나, 2018년에는 수도권 52%, 지방 48%임
- (전남) 인허가 실적은 2009~2018년 10년 평균 17,519호이며, 이는 2012~2017년까지의 인허가 실적 급증에 기인함. 2009년 이전에는 평균 10년 실적을 넘어선 시기가 2004년(18,763호)가 유일. 반면, 2012년 이후에는 2015년 15,631호를 제외하고는 모두 평균치를 넘어섬. 그러나 2018년 16,079호로 10년 평균실적보다 감소함.



자료: 국토교통부



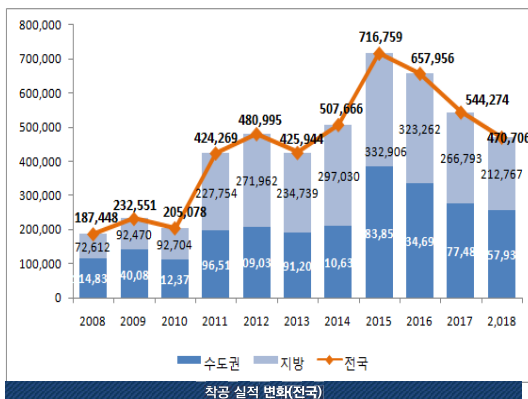
17

2. 순천시 주택시장 현황

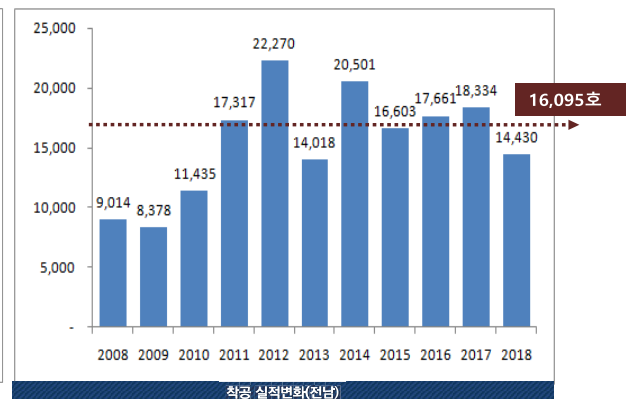
3. 공급동향

착공

- (전국) 착공실적은 2015년 71.6만호로 최고치를 기록한 후 지속적으로 감소하여 2018년에는 47만호임
- 2011년~2014년까지는 지방시장의 착공실적이 각각 54%, 57%, 55%, 59%로 급증했으나, 이후 감소세로 전환되어 수도권 시장의 착공물량이 증가함. 2018년 수도권 55%, 지방 45%임
- (전남) 착공실적은 2009~2018년 10년 평균 16,095호이며, 이는 2012년과 2014년 2만호를 넘어서는 착공실적의 급증의 영향이 큼. 2009년 이전에는 평균 10년 실적을 넘어선 시기가 없으며, 이후 2013년 14,018호, 2018년 14,430호를 제외하고는 평균치와 유사한 수준으로 공급됨. 2018년은 전년 대비 21.3% 감소



자료: 국토교통부



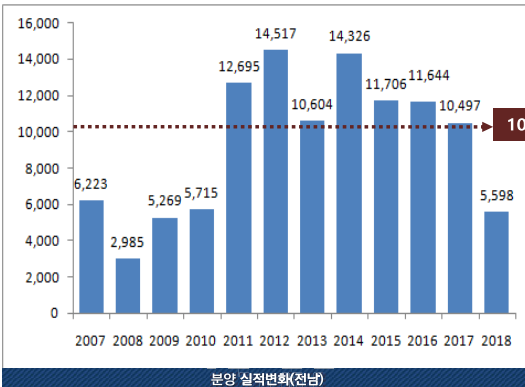
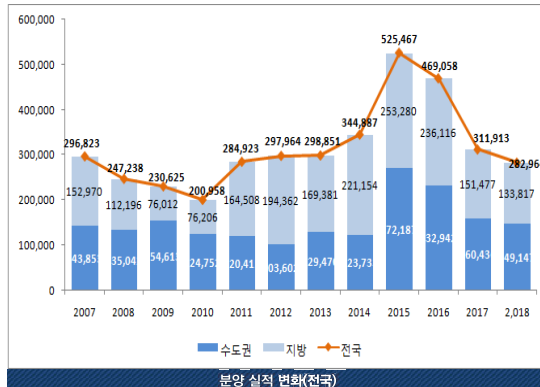
18

2. 순천시 주택시장 현황

3. 공급동향

분양

- (전국) 분양실적은 2015년 52.5만호로 최고치를 기록한 후 지속적으로 감소하여 2018년에는 28.2만호임
- 2011년~2014년까지는 지방시장의 분양실적이 58%, 65%, 57%, 64%로 급증했으며, 이후 감소세로 돌아서, 2017년과 2018년 수도권 분양실적이 50%를 넘어섬
- (전남) 분양실적은 2009~2018년 10년 평균 10,257호이며, 이는 2011년과 2012년 그리고 2014년 급증한 분양물량 증가에 기인함. 2009년 이전에는 평균 10년 실적을 넘어선 시기가 없으며, 이후 2013년과 2017년은 10년 평균치와 유사한 수준인 10,604호, 10,497호임. 그러나 2018년은 5,598호로 전년대비 약 50% 수준이 감소했으며, 이는 평균치의 약 50% 수준임



자료: 국토교통부

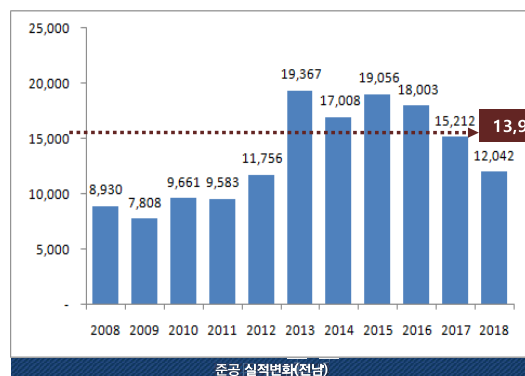
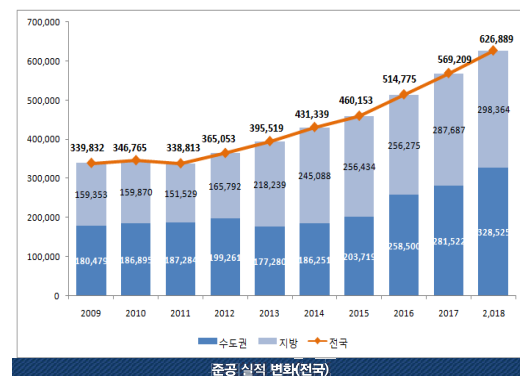
19

2. 순천시 주택시장 현황

3. 공급동향

준공

- (전국) 준공실적은 2011년 33.8만호 이후 지속적으로 증가하여 2018년은 62.6만호까지 급증함
- 2012년까지는 수도권 시장의 준공실적이 55% 수준까지 높았으나, 이후 지방 준공실적의 급증으로 2013년 55%, 2014년 57%, 2015년 56% 까지 급증함. 2018년 현재는 수도권 52%, 지방 48% 수준임
- (전남) 준공실적은 2009~2018년 10년 평균 13,950호이며, 2011년 이전에는 평균치를 넘어선 시기는 없었음. 2012년 11,756호로 1만호를 넘어서 이후 준공실적은 꾸준히 증가하여 2013년 19,367호로 최고치를 기록했으며, 2016년 18,003호, 2017년 15,212호, 2018년 12,042호로 10년 평균치와 유사한



자료: 국토교통부

20

2. 순천시 주택시장 현황

3. 공급동향

미분양

-전남지역에 2019년 8월 현재 1,476호의 미분양 물량

	2018년	2019년 1월	2019년 2월	2019년 3월	2019년 4월	2019년 5월	2019년 6월	2019년 7월	2019년 8월
서울	27	27	50	770	292	178	123	190	205
부산	4,153	5,224	5,228	5,296	5,401	5,220	4,982	4,855	4,644
대구	362	291	738	706	1,585	1,814	1,739	1,818	1,736
인천	1,324	1,357	1,799	2,454	2,105	3,478	3,632	2,778	1,557
광주	58	52	49	45	40	40	39	39	181
대전	1,183	1,407	1,475	1,475	1,225	1,137	1,158	1,048	1,018
울산	997	1,006	1,009	1,008	1,076	1,085	1,201	1,359	1,339
세종	0	0	0	0	0	0	0	0	0
경기	4,968	6,769	5,878	7,305	7,048	6,562	7,853	7,821	8,569
강원	5,736	5,589	5,802	5,748	7,882	7,776	7,712	7,474	8,097
충북	4,560	3,525	3,375	3,536	3,514	3,412	3,095	3,236	2,895
충남	7,763	7,149	6,970	6,743	6,413	6,355	6,038	6,201	6,847
전북	1,607	1,567	1,415	1,374	1,205	1,513	1,386	1,451	1,318
전남	1,663	1,421	1,389	1,374	1,474	1,379	1,349	1,331	1,476
경북	8,995	8,531	8,385	8,262	8,060	7,866	7,778	7,517	7,202
경남	14,147	14,060	14,781	14,824	13,476	13,800	14,402	14,250	14,078
제주	1,295	1,187	1,271	1,227	1,245	1,126	1,218	1,161	1,223

자료: 국토교통부

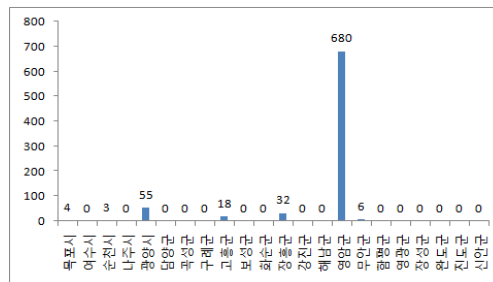
21

2. 순천시 주택시장 현황

3. 공급동향

준공후 미분양

-순천시 지역 준공 후 미분양 물량 거의 없음
-영암군에 680호의 준공 후 미분양 물량



	2010. 12	2011. 12	2012. 12	2013. 12	2014. 12	2015. 12	2016. 1	2017. 12	2018. 12	2019. 01	2019. 02	2019. 03	2019. 04	2019. 05	2019. 06	2019. 07
목포시	74	1	0	40	38	14	106	53	3	3	3	3	3	3	4	4
여수시	38	0	0	0	399	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
순천시	233	463	424	299	261	173	4	3	0	0	0	1	10	10	10	3
나주시	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
광양시	117	316	203	254	193	368	337	263	57	57	57	57	0	57	56	55

*영암군에 60m²이하 준공후 미분양 물량 680호

22

2. 순천시 주택시장 현황

3. 공급동향

입주예정 물량

지난 10년(2009~2018)년 평균 물량대비 향후 3년 평균 물량이 많은 지역

: 완도군, 해남군, 진도군, 무안군, 목포시, 화순군, 고흥군

	2009~2018 (1)	2019년	2020년	2021년	향후 3년 평균 (2019~2021)	지역별 비중	향후 3년 물량 (1)*3	입주예정 (‘19~21)	비율(%)
전라남도	9,301	7,707	10,022	8,961	8,897	100	27,902	26,690	95.7
강진군	148	175	194	0	123	2.1	443	369	83.4
완도군	107	0	410	0	137	4.6	321	410	127.7
여수시	1,704	2,067	1,066	1,400	1,511	17.0	5,111	4,533	88.7
해남군	113	1,084	0	0	361	12.2	340	1,084	319.1
장성군	333	0	116	30	49	0.8	999	146	14.6
담양군	367	0	680	0	227	7.6	1,100	680	61.8
진도군	56	0	248	0	83	2.8	167	248	148.5
무안군	596	0	1,531	1,835	1,122	18.9	1,789	3,366	188.2
목포시	1,157	943	2,667	804	1,471	16.5	3,472	4,414	127.1
함평군	89	0	60	0	20	0.7	266	60	22.6
영암군	787	1,610	0	0	537	18.1	2,360	1,610	68.2
화순군	376	0	612	1,263	625	10.5	1,127	1,875	166.4
곡성군	86	0	50	0	17	0.6	258	50	19.4
고흥군	114	0	362	0	121	4.1	343	362	105.6
광양시	1,098	0	0	2,403	801	27.0	3,294	2,403	73.0
구례군	98	54	0	0	18	0.6	293	54	18.4
순천시	2,042	1,774	2,026	1,226	1,675	18.8	6,126	5,026	82.0

자료: 부동산114(REPS)

23

2. 순천시 주택시장 현황

3. 공급동향

입주예정 물량

-순천시 입주예정 물량은 10년 평균과 비교시 부담이 되는 물량은 아님

-그러나 지속적으로 꾸준히 물량이 공급되는 지역시장이 아닌 특수성을 고려하면 부담 가능성 충분

	2009~2018 (1)	2019년	2020년	2021년	향후 3년 평균 (2019~2021)	지역별 비중	향후 3년 물량 (1)*3	입주예정 (‘19~21)	비율(%)
순천시	2,042	1,774	2,026	1,226	1,675	100.0	6,126	5,026	82.0
해룡면	1,610	1,464	493	0	652	58.4	4,829	1,957	40.5
서면	0	0	0	459	153	27.4	0	459	
용당동	0	0	605	0	202	36.1	0	605	
가곡동	0	0	0	354	118	21.1	0	354	
조례동	0	310	0	413	241	21.6	0	723	
매곡동	0	0	928	0	309	55.4	0	928	

자료: 부동산114(REPS)

24

2. 순천시 주택시장 현황

3. 공급동향

분양예정물량

2019년, 2020년 순천시 분양예정 물량 21.9%, 100%

	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2019년 (%)	2020년 (%)
전라남도	5,269	5,613	12,022	12,686	9,678	13,733	11,822	10,468	12,219	10,819	11,525	532	100	100
강진군				196					369	0	0		0.0	0.0
장흥군	96		318					628		0	0		0.0	0.0
완도군							159		55	410	0		0.0	0.0
여수시		1,605	2,413	672	2,206	1,008	3,317	2,419	1,140	0	3,180		27.6	0.0
해남군				406	263			60	996	60	88		0.8	0.0
장성군	456			210						0	146		1.3	0.0
담양군							460	120		680	0		0.0	0.0
진도군						35	43	47		274	40		0.3	0.0
무안군	385	493	2,209	538	397		188	140	2,919	447	208		1.8	0.0
목포시			926	3,929	942	1,912	433	1,093	2,644	2,263	748		6.5	0.0
영광군	531					32	46	317		0	0		0.0	0.0
함평군				40		76			150	0	60		0.5	0.0
영암군	554	462			495		273	1,360	804	2,519	250		2.2	0.0
화순군	492					570	406			1,216	659		5.7	0.0
곡성군		86								0	50		0.4	0.0
신안군										0	0		0.0	0.0
고흥군					150			154	105	0	362		3.1	0.0
광양시	867	1,501	1,240	2,340	1,236	1,542	132	420		924	1,679		14.6	0.0
나주시			184	1,226	3,026	6,926	3,279	1,936	1,558	0	1,478		12.8	0.0
구례군										0	54		0.5	0.0
보성군					368		167			0	0		0.0	0.0
순천시	1,888	1,466	4,732	3,129	595	1,632	2,919	1,774	1,479	2,026	2,523	532	21.9	100.0

자료: 부동산114(REPS)

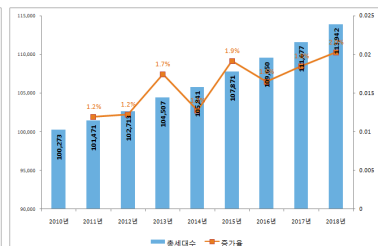
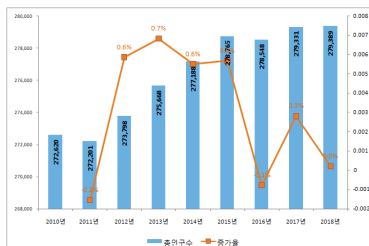
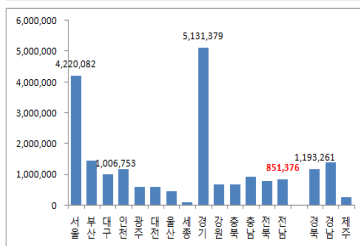
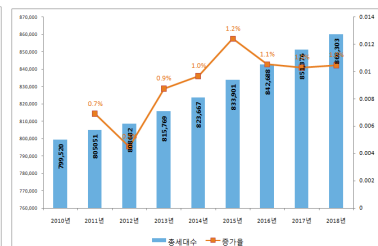
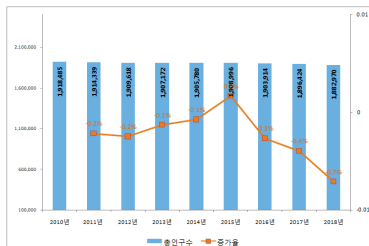
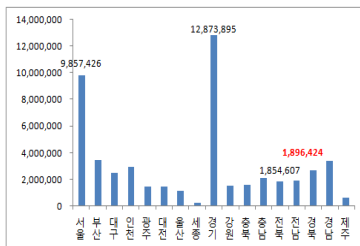
25

2. 순천시 주택시장 현황

4. 주택수요 및 지표

인구와 세대수

- 2019년 9월 현재 전남의 인구는 1,854,607명, 세대수는 851,376세대
- 전남지역의 인구수는 지속적으로 소폭 감소, 그러나 세대수 증가세
- 순천시지역의 인구수는 지속적 증가, 세대수 역시 증가세 (2018년 기준 인구 279,389명, 세대수 11.3만세대)



자료: 행정안전부 주민등록통계

26

2. 순천시 주택시장 현황

4. 주택수요 및 지표

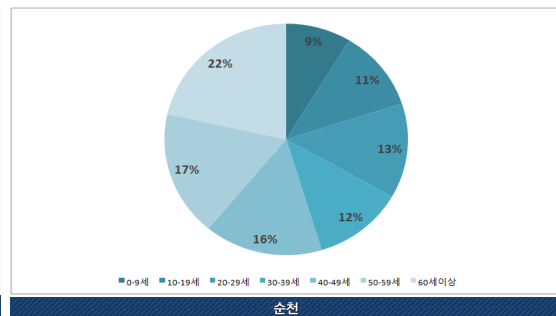
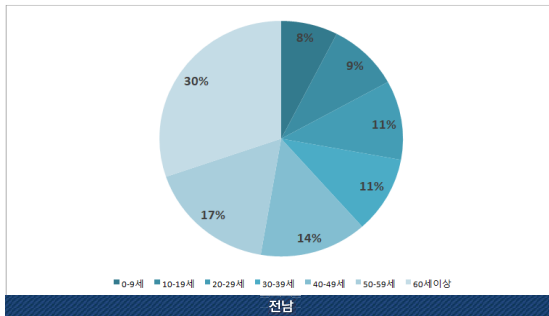
연령별 분포

전남지역 : 60세 이상(30%) > 50~59세(17%) > 40~49세(14%) > 30~39세(11%) > 20~29세(11%)

순천시지역 : 60세 이상(22%) > 50~59세(17%) > 40~49세(16%) > 30~39세(12%) > 20~29세(13%)

전남지역보다 60세 이상의 고령자 비율이 순천시지역보다 8% 이상 높음

순천시지역의 연령층이 조금 더 젊으며, 주택수요자로 전환될 가능성이 높은 30~50대 비율이 순천시지역(45%), 전남지역(42%)로 3%의 차이를 보임



자료: 행정안전부 주민등록통계

27

2. 순천시 주택시장 현황

4. 수요 및 각종 지표

청약경쟁률

순천시의 높은 청약경쟁률 : 2019년 7월(16.9:1), 9월(11.14:1), 광양시(6.91:1)

	2018.09	2018.1	2018.11	2018.12	2019.01	2019.02	2019.03	2019.04	2019.05	2019.06	2019.07	2019.08	2019.09
전라남도	2.23	1.08	1.57	26.71		0.14	0.24	0.82			16.24	3.94	0.2
강진군													
완도군													
여수시												0.45	
해남군					0.14								
장성군						0.03							
담양군			1.57										
진도군	0.77												
무안군	6.1												
목포시	1.75	1.9											
함평군							0.67						
영암군		0.02											
화순군				26.71									
곡성군													0.2
광양시							0.82					6.91	
나주시													
구례군											0.2		
순천시											16.9	11.14	

	2018.01	2018.02	2018.03	2018.04	2019.07	2019.08	2019.09
순천시	8.2	44.79		15.55	17	11.14	
해룡면		44.79			13		
서면					17.35	11.14	
용당동				15.55			
조례동					26.16		
매곡동	8.2						

자료: 부동산114(REPS)

28

2. 순천시 주택시장 현황

4. 수요 및 각종 지표

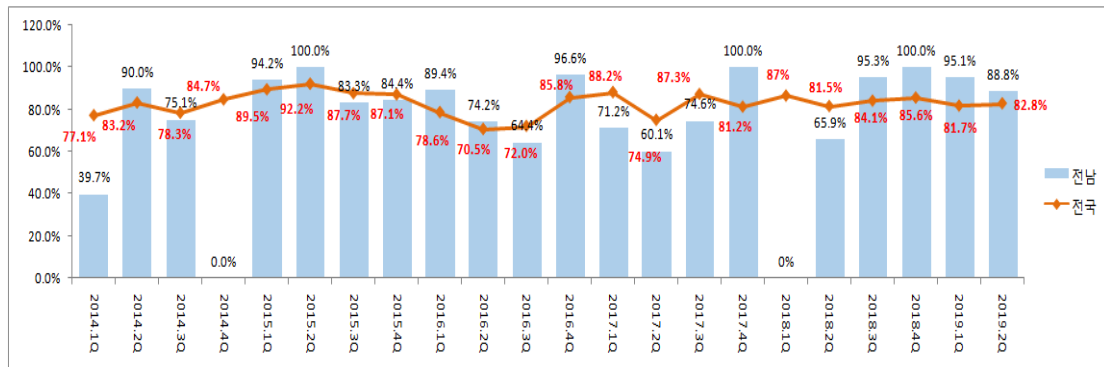
초기분양율

-2019년 2분기 현재 전국의 초기분양율은 82.8%

-전남지역의 초기분양율은 조사이래 전국의 초기분양율을 대부분 상회함

2014년 3분기, 2015년 3~4분기, 2016년 3분기, 2017년 1~3분기, 그리고 2018년 2분기 제외

-2018년 3분기 이후에는 전국 평균을 상회하며, 89%~100%의 높은 초기분양율 수준 유지



자료: 주택도시보증공사

29

2. 순천시 주택시장 현황

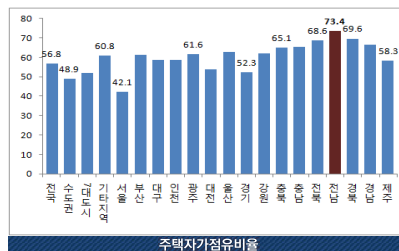
4. 수요 및 각종 지표

충분한 주택공급

자가점유율 : 전남지역은 자가점유비율이 전국 56.8%에 비해 16.6%p 높아 전국 최고

주택보급율 : 전남지역은 전국 주택보급율 103.3% 보다 8%p 높으며, 경북(114.7%)에 이은 2위 수준

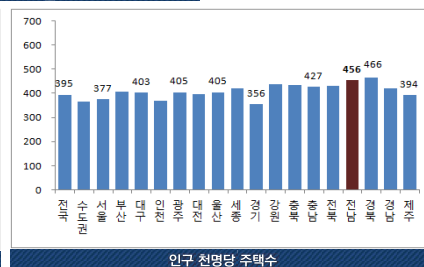
인구천명당 주택수 : 경북이 천명당 주택수가 466호로 1위, 전남은 456호로 2위



주택자가점유비율



주택보급율



인구천명당 주택수

자료: 한국감정원

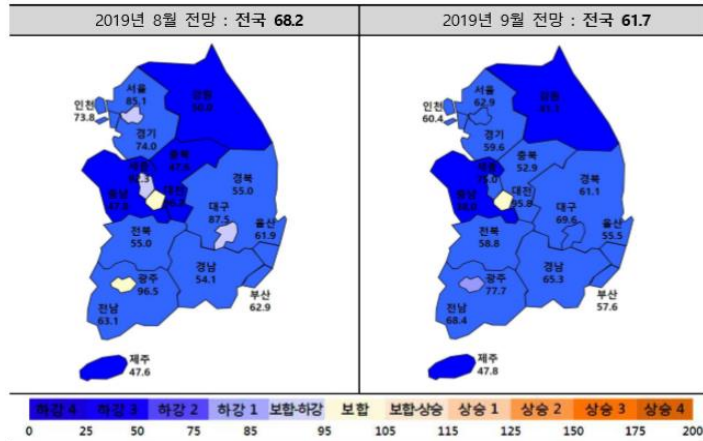
30

2. 순천시 주택시장 현황

5. 주택시장 지표

HBSI

주택경기실사지수(HBSI) 9월 전망치는 전국 61.7로 전월대비 6.5%p 하락
전남지역은 9월 68.4로 전월 63.1보다 5.3%p 상승하였으나 여전히 기준치 100이하로 하강상태
9월 전망치가 가장 높은 지역은 대구(69.6)이며, 전남은 두번째로 높은 수준. 전북은 58.8로 전남대비 1.2%p 낮은 수준. 전남의 68.4는 서울(62.9)보다 높은 수준



자료: 주택산업연구원

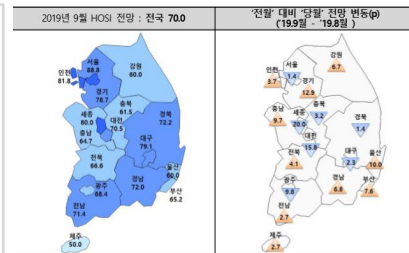
31

2. 순천시 주택시장 현황

5. 주택시장 지표

HOSI

- 입주경기실사지수(HOSI)는 지역별로 차별화가 확대되는 가운데, 입주여건 악화 지속
- 전남지역의 입주예정 단지는 9월 3개단지, 468호
- 입주경기실사지수는 7월(81.2) → 8월(68.7) → 9월(71.4)로 소폭의 상승하락을 반복
- 9월 전망치는 서울>인천>대구>세종>경기>경북>경남>전남 순서임



자료: 주택산업연구원

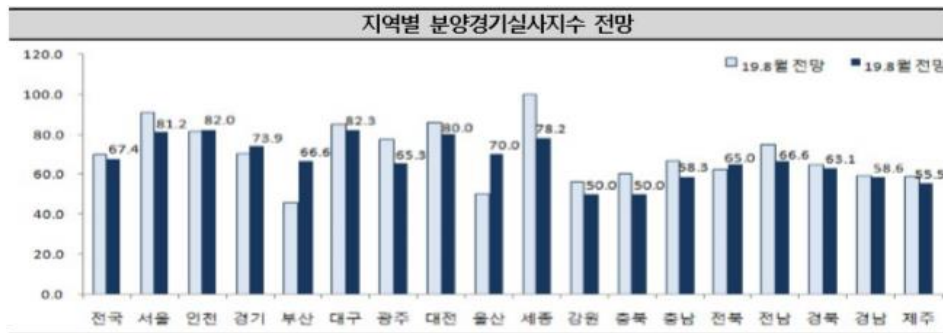
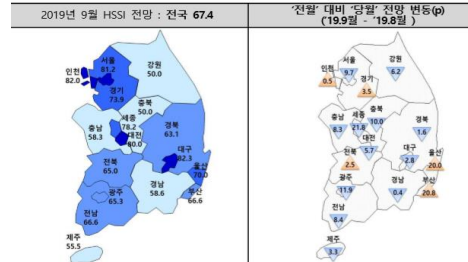
32

2. 순천시 주택시장 현황

5. 주택시장 지표

HSSI

- 분양경기실사지수(HSSI)는 전국적인 적신호
- 최근까지 호조세를 이어온, 대전, 대구, 광주, 세종에서도 기준선 대비 하락세 나타남
- 전남지역도 7월(68.7) → 8월(75.0) → 9월(66.6)으로 하락폭 확대
- 규제강화 기조가 지속되면서 주택사업자는 분양실적 개선을 위한 사전 마케팅에 총력을 집중하는 것으로 판단됨



자료: 주택산업연구원

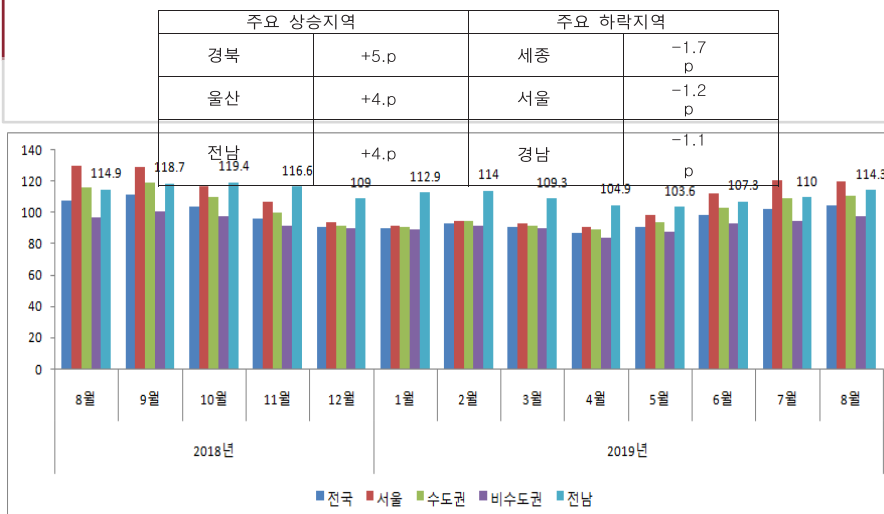
33

2. 순천시 주택시장 현황

5. 주택시장 지표

소비심리지수

- 주택시장 소비자심리지수는 서울(120.1)에 이어 전남이 두번째로 높은 지역(114.3)
- 부동산시장 소비자심리지수에서 전남지역은 전월대비 4.3p 상승한 113



자료: 국토연구원

전국	104.6
수도권	110.7
서울	120.1
인천	104.6
경기	106.7
비수도권	97.5
부산	92.8
대구	113.2
광주	103.8
대전	117.3
울산	96.4
세종	102.6
강원	84.1
충북	92.9
충남	94.9
전북	97.7
전남	114.3
경북	94.3
경남	84
제주	85

34

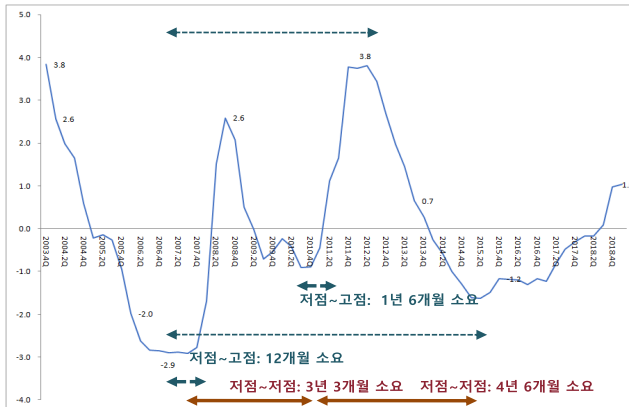
3. 순천시 주택시장 진단 및 전망

1. HP 필터 분석

전남

- 저점→정점까지의 진폭은 처음에는 깊고 짧았으나, 2015년 2분기 이후 폭이 길어짐
- 정점→저점까지의 진폭 역시 점점 더 길어지고 있으며,
- 저점~저점까지의 사이클을 2007년 3Q부터 2015년 2Q로 장기적으로 보면, 평균 소요기간은 7년 9개월
- 저점→정점 평균 진폭(19분기) 고려시, 2019년 2-3분기 정점을 지나고 있는 것으로 판단

<전남지역 아파트 가격 HP 필터 분석 결과>



진 폭	정점 (저점)시기	저점 (정점)시기	순환주기		변동폭
	(순환변동률)	(순환변동률)	분기	월	
1 정점→저점(하강)	2003.4Q 3.8	2007.3Q -2.9	15	45	-6.7
2 저점→정점(상승)	2007.3Q -2.9	2008.3Q 2.6	4	12	5.5
3 정점→저점(하강)	2008.3Q 2.6	2010.4Q -0.9	9	27	-3.5
4 저점→정점(상승)	2010.4Q -0.9	2012.2Q 3.8	6	18	4.7
5 정점→저점(하강)	2012.2Q 3.8	2015.2Q -1.6	12	36	-5.4
6 저점→정점(상승)	2015.2Q -1.6				
평균			9	28	저점평균 :-5.2% 정점평균 : 5.1%

*HP필터 : 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구분하는 기법, 순환변동을 통한 국면진단

35

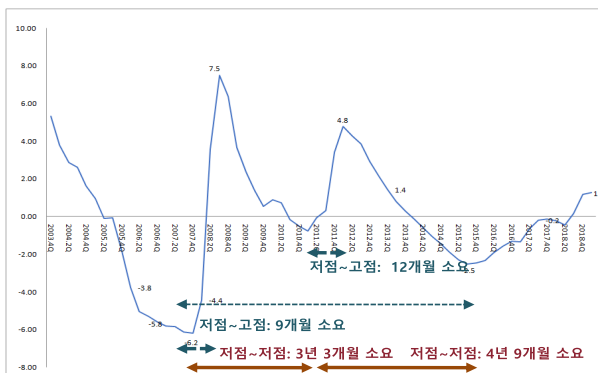
3. 순천시 주택시장 진단 및 전망

1. HP 필터 분석

순천시

- 저점→정점까지의 진폭은 처음에는 깊고 짧았으나, 2015년 2분기 이후 폭이 길어짐
- 정점→저점까지의 진폭 역시 점점 더 길어지고 있으며,
- 저점~저점까지의 사이클을 2007년 4분기부터 2015년 4분기까지 장기적으로 보면, 평균 소요기간은 8년
- 2019년 3~4분기 정점을 지나고 있는 것으로 판단되며, 2023년 4분기에 저점 도달 가능

<순천시 아파트 가격 HP 필터 분석 결과>



진 폭	정점 (저점)시기	저점 (정점)시기	순환주기		변동폭
	(순환변동률)	(순환변동률)	분기	월	
1 정점→저점(하강)	2003.4Q 7.2	2007.4Q -6.2	16	48	-13.4
2 저점→정점(상승)	2007.4Q -6.2	2008.3Q 7.5	3	9	13.7
3 정점→저점(하강)	2008.3Q 7.5	2011.1Q -0.8	10	30	-8.3
4 저점→정점(상승)	2011.1Q -0.8	2012.1Q 4.8	4	12	5.6
5 정점→저점(하강)	2012.1Q 4.8	2015.4Q -2.5	15	45	-7.3
6 저점→정점(상승)	2015.4Q -2.5				
평균			10	29	저점평균 :-9.7% 정점평균 : 9.7%

*HP필터 : 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구분하는 기법, 순환변동을 통한 국면진단

36

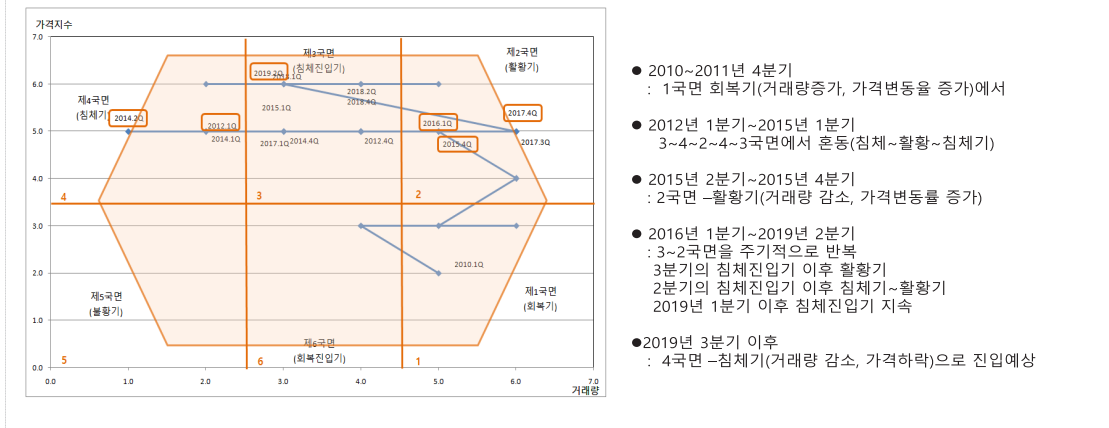
3. 순천시 주택시장 진단 및 전망

2. 별집순환모형 분석

전남

- 2019년 2분기 현재 침체진입기 지속(거래량 감소, 가격보합)
- 보합세를 유지하던 가격이 하락세로 전환되고 있어 침체기로 2019년 3분기 이후 침체기로 진입 예상

<전남지역 별집순환모형 분석 결과>



37

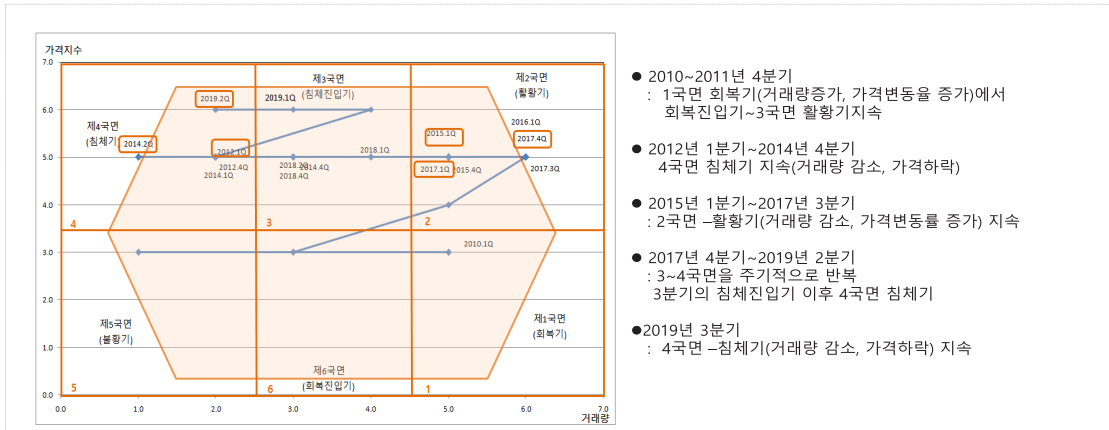
3. 순천시 주택시장 진단 및 전망

2. 별집순환모형 분석

순천시

- 2019년 2분기 현재 침체기 지속(거래량 감소, 가격하락), 활황기로의 전환보다는 일정기간 침체기 지속 가능성 높음
- 순천시 분석결과 침체기 이후 불황기로 진입한 시기는 없으며 활황기~침체기를 주기적으로 반복

<순천시 지역 별집순환모형 분석 결과>



38

3. 순천시 주택시장 진단 및 전망

3. 주택시장 진단 및 전망

수요	- 순천지역 인구수는 지속적으로 증가, 세대수 역시 증가세 2016~17년 외지 투자수요 높았으나, 현재는 실수요 중심의 시장 (30~50대 비율 45%) - 최근 높은 청약경쟁률 지속
공급	(인허가) 2016년, 2017년 인허가 급증, 2018년 감소했으나 부담 가능성 (착공, 분양, 준공) 비교적 평균과 유사한 수준의 공급 (입주예정물량) 완도군, 해남군, 진도군, 무안군, 목포시, 화순군, 고흥군 부담 순천시는 부담 크지 않음. 그러나 향후 가격조정시 부담가능성 충분 (분양예정물량) 2019년, 2020년 전남지역의 분양물량 대부분이 순천시에 집중 (초기분양율) 2018년 3분기 이후 89~100% 수준 (주택보급률 등 각종 지표) 충분한 공급수준
시장 지표	(HBSI) 시장위험이 확대되고 있지만, 현재 가장 좋은 시장 여건 (서울보다 높은 수준) (HOSI, HSSI) 입주여건, 분양여건은 전반적인 시장 적신호 위험요인 가중
가격 진단	(전남) 2019년 2-3분기 현재 정점을 지나고 있으며, 보합세를 유지하던 가격이 하락세로 전환되면서 침체진입기에 들어설 것으로 예상 (순천) 아직 가격의 상승세가 지속되고 있어 2019년 3-4분기 좀 정점에 도달할 것으로 예상되며, 이후 가격의 보합 또는 하락세로 침체진입기에 들어설 것으로 예상

> 2016-17년 투자수요의 매매거래중심에서 최근 실수요 중심으로 전환되었지만, 여전히 외지인의 투자수요가 대기하고 있을 가능성이 큼(지리적 여건에 따라 지방시장의 인기 및 투자가치가 차별화되고 있기 때문)
 > 주택보급률 등 각종 공급지표는 전국적으로 매우 높은 수준. 일부 신규주택에 대한 수요가 있을 수 있지만, 과잉 공급시 시장에 부담 가능성 충분
 > 정부의 규제정책으로 인한 거래감소에도 불구하고 전남 및 순천지역은 가격하락이 아직 본격화되지 않았으나, 2019년 3분기 이후 하락전환 가능성 확대

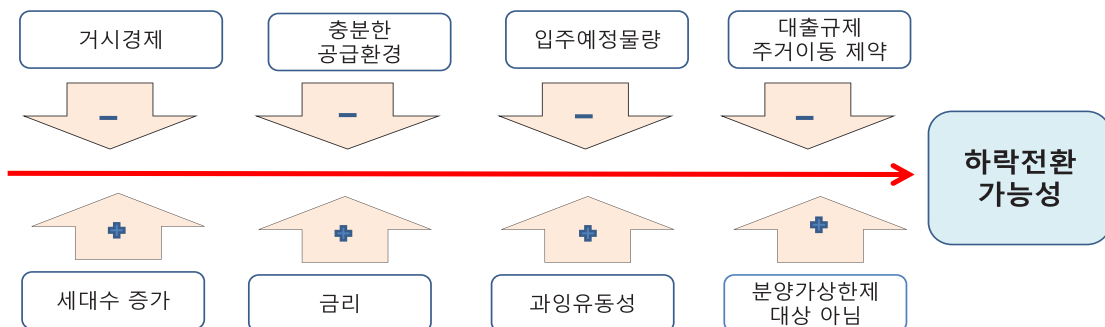
39

3. 순천시 주택시장 진단 및 전망

1. 주택시장 진단 및 전망

종합

- 전남지역 주택시장은 주택수급 지표상으로는
분양가 상한제와 고분양관리지역에서 제외되어 정책적 외부요인 영향은 지극히 제한적
- 최근 전남지역은 매매가격 상승세가 멈추고 하락세 전환되려는 움직임이 감지되고 있으나,
해안가에 인접한 지리적 이점이 서울 등 외지 수요의 유인을 가능하도록 해왔음
- 순천지역은 최근까지도 가격상승세가 지속되고 있으며, 여수시 광양시와 함께 가격상승세가 지속되어
상대적 투자처로서의 매력에 있음. 그러나 2019년 3-4분기를 기점으로 가격 하락 전환 가능



40

감사합니다.

순천시 공동주택 공급정책 설명자료

신 영 수
(순천시 건축과장)

“쾌적하고 살기 좋은 주거생활 조성을 위한”

순천시

공동주택 공급정책 설명자료

2019. 10. 10. (목) 14:00~



1

모두가 행복한 순천



『공동주택 공급정책 설명자료』

- 주택정책 관련
 - 순천시 주택보급률
- 순천시 통계자료
 - 최근 3년간 분양권 거래 현황
 - 최근 3년간 인구 변동 현황
 - 유형별 주택통계 현황
- 공동주택 승인 관련
 - 공동주택 승인 절차 및 기간
 - 공동주택 공급(계획) 현황
- 기타 현황 자료
- 향후 주택공급 정책방향

2

01. 주택보급률입니다.

01. 주택보급률입니다.

주택가 행복의 순천

○ 순천시 주택보급률

(2018년 12월 기준, 단위 : 가구, 명, 호, %)

연도별	가구수	인구수	유형별 주택수						주택 보급률	비고 (통계청)
			계	단독	APT	연립	다세대	기타		
2018	105,384	281,402	110,445	34,632	71,597	1,286	1,416	1,514	104.8	
2017	103,704	279,331	108,131	34,190	69,740	1,286	1,401	1,514	104.3	104.6
2016	102,224	278,548	104,551	33,158	67,215	1,286	1,389	1,503	102.3	102.6
2015	99,899	265,390	102,667	32,496	65,853	1,270	1,260	1,788	102.8	102.1
2014	96,613	277,383	100,249	35,678	61,988	1,038	583	962	103.8	

※ 주택보급률 = 주택수 / 일반가구수 × 100

2019년 10월 8일

○ (참고1) 전국 주택 보급률

(단위 : %)

구 분	순천시	전국	수도권	지방권	전남
주택보급률	104.8	102.6	98.2	106.8	110.7

○ (참고2) 인근 지역 주택보급률

(단위 : %)

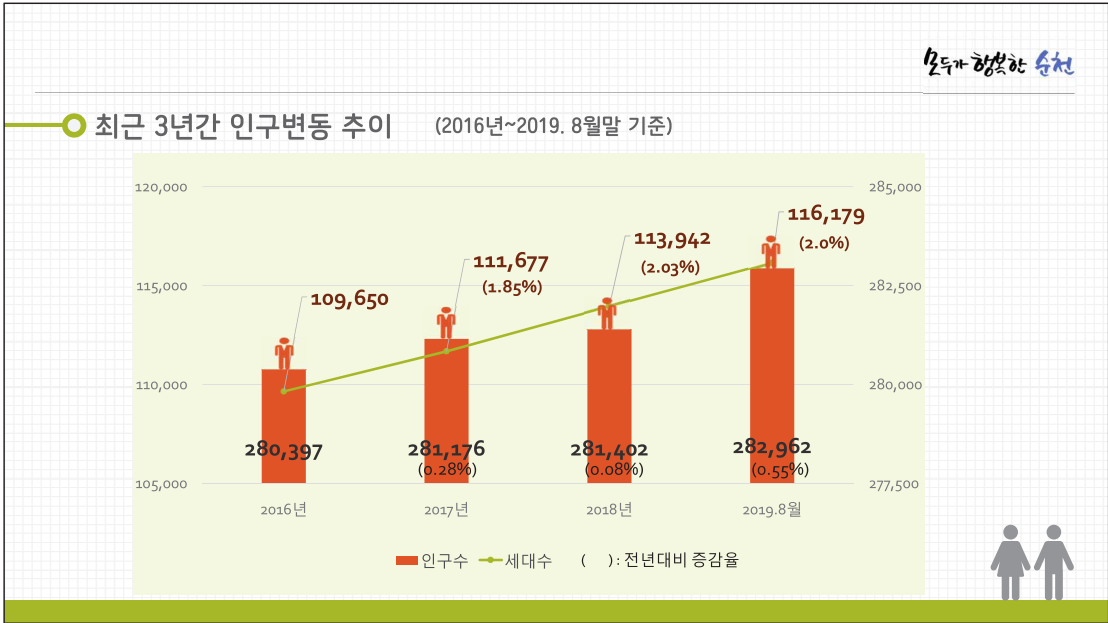
구 분	순천시	여수시	광양시	비고
주택보급률	104.8	103.2	108.96	

○ (참고3) 해외 주택 보급률

(단위 : %)

구 분	일본	미국	영국	프랑스	비고
주택보급률	111	140	130	138	

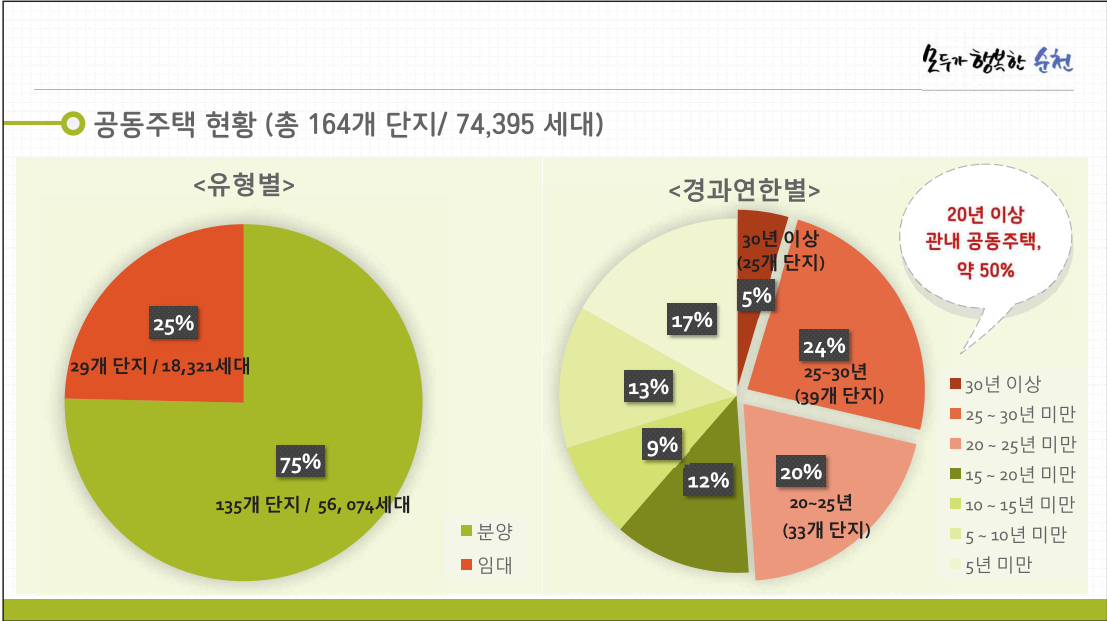
02. 통계자료입니다.



웃다가 행복한 송천

○ 공동주택 현황 (세대수별 현황) (2019. 9월말 현황)

구 분	세대수	단지수	비 고
총 계	74,395	164	
50 세대 이하	835	22	
50 ~ 100 세대 이하	695	10	※ 총주택수 : 112, 243호 - 아파트 : 74, 395세대(65%)
100 ~ 500 세대 이하	26,448	78	
500 ~ 1,000 세대 이하	27,773	41	
1,000 세대 초과	18,644	13	



주택가 행복하 순천

○ 단독주택 및 오피스텔(주거용) 현황 (2019. 9월말 현황)

단독주택	주거용 오피스텔 현황													
	계	서면	해룡	향	매곡	삼산	조곡	덕연	풍덕	남제	장천	중앙	도사	조례
34,632	1,988	6	25	7	64	195	328	92	125	200	79	327	114	426

○ 임대주택 등록 현황 (2019. 9월말 현황)

구분	등록호수	구분	등록호수
아파트	23,021	다세대주택	498
오피스텔	1,345	다가구주택	295
도시형생활주택	951	단독주택	151
연립주택	127	총 계	26,388

* 순천시 임대사업자 등록현황(2019.9. 현황) : 총 991명 / 건설임대사업자 29명, 매입임대사업자 962명

웃다가 행복한 순천

○ 빈집 현황

(2019. 9월말 현황)

빈집 현황(개소)				총 계
읍 면		동		
소 계	612	소 계	284	총 896호
승주읍	19	향동	6	
주암면	169	매곡동	51	
송광면	25	삼산동	19	
외서면	61	조곡동	27	
낙안면	56	덕연동	30	
별량면	54	풍덕동	4	
상사면	17	남제동	29	
해룡면	59	저전동	21	
서면	39	장천동	12	
황전면	18	중앙동	21	
월등면	95	도사동	64	

11

웃다가 행복한 순천

○ 주택연금가입 현황 (전국 지역별)

* 주택연금 2007.7월 취급 개시

(단위 : 건, %)

구분	2016		2017		2018		2019.6월		누적합계	
	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중
총 계	10,309	100	10,386	100	10,237	100	6044	100	66,096	100
서울	2,903	28.2	2,899	27.9	2,538	24.8	1542	25.5	19,372	29.3
경기	3,452	33.5	3,412	32.9	3,184	31.1	1964	32.5	22,240	33.6
인천	635	6.2	671	6.5	684	6.7	344	5.7	4,053	6.1
부산	887	8.6	943	9.1	966	9.4	611	10.1	5,374	8.1
대구	565	5.5	499	4.8	500	4.9	280	4.6	3,036	4.6
광주	179	1.7	192	1.8	215	2.1	132	2.2	1,257	1.9
대전	234	2.3	227	2.2	240	2.3	133	2.2	1,593	2.4
울산	122	1.2	126	1.2	148	1.4	87	1.4	702	1.1
충북	171	1.7	163	1.6	198	1.9	98	1.6	1,008	1.5
충남	164	1.6	189	1.8	225	2.2	104	1.7	1,062	1.6
세종	15	0.1	20	0.2	27	0.3	14	0.2	90	0.1
전북	171	1.7	162	1.6	230	2.2	105	1.7	1,159	1.8
전남	92	0.9	84	0.8	89	0.9	67	1.1	542	0.8
경북	184	1.8	189	1.8	219	2.1	134	2.2	1,027	1.6
경남	359	3.5	434	4.2	541	5.3	291	4.8	2,335	3.5
강원	153	1.5	141	1.4	179	1.7	98	1.6	1,016	1.5
제주	23	0.2	35	0.3	54	0.5	40	0.7	230	0.3

12

2019년 10월 8일

주택연금가입 현황 (전남 시군별)

* 주택연금 2007.7월 취급 개시

(단위 : 건, %)

구분	2016		2017		2018		2019.6월		누적합계	
	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중
계	92	100	84	100	89	100	67	100	542	100
목포시	23	25	18	21.7	16	18	17	25.4	127	23.4
광양시	2	2.2	3	3.6	2	2.2	3	4.5	19	3.5
나주시	5	5.4	0	0	4	4.5	3	4.5	20	3.7
순천시	22	23.9	21	25.3	23	25.8	14	20.9	126	23.2
여수시	16	17.4	11	13.3	14	15.7	16	23.9	90	16.6
그외 군	24	26.1	31	37.3	30	33.7	14	20.9	160	29.7

12

2019년 10월 8일

재건축 대상 아파트 현황

(2019. 9월말 현황)

명 칭	위 치	공급 세대수	비 고
계	2개소	1,073	
매곡 서한이다음	매곡동 463	928	시공중
옥천 명신재건축	옥천동 일원	145	

지역주택 조합 신고수리 현황

(2019. 9월말 현황)

명 칭	위 치	공급 세대수	비 고
계	2개소	1,390	
(가칭)장원지역주택조합	동외동 30-10번지 일원	1,040	기존 상업용지
(가칭)반석지역주택조합	동외동 197-1번지 일원	350	기존 상업용지

13

03. 공동주택(승인) 관련사항 입니다.

15

03. 공동주택 관련 사항입니다.

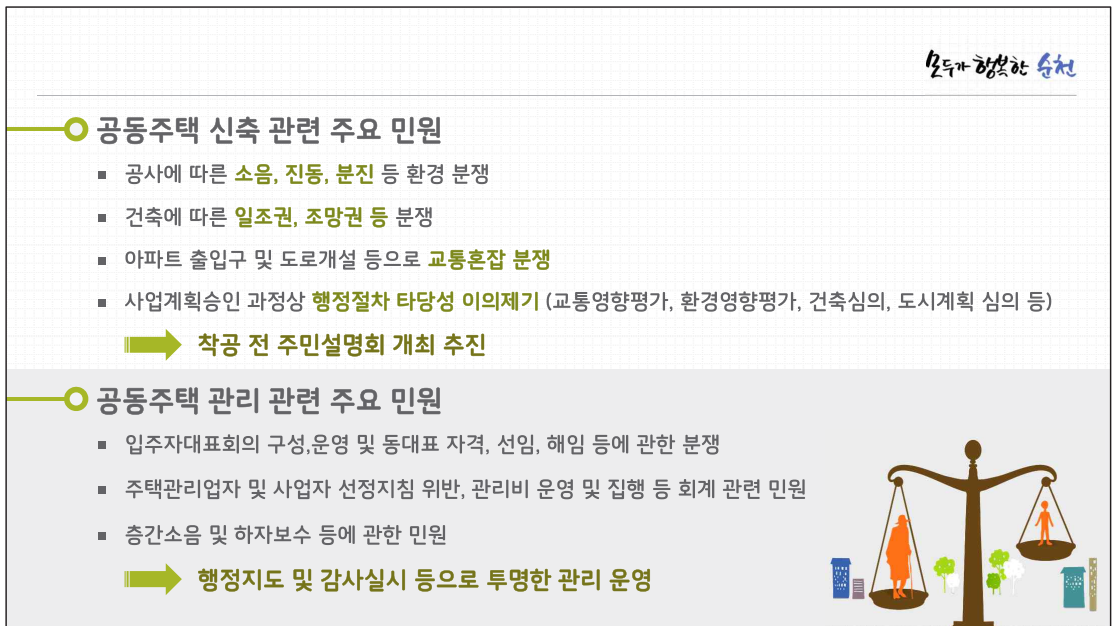
조각가 행복하 승천

○ 공동주택 추진 현황

(2019. 9월말 현황)

구 분		단지수	세대수	부지면적	비 고
총 계		179	82,480	3,596,501 m ²	
준공현황 (관리단지)		164	74,395	3,200,152 m ²	
사업계획승인 현황	시 공 중	9	4,748	229,138 m ²	* 매곡서한, 용당대림, 가곡영무, 조례골드, 서면금호, 한신더휴, 모아엘가, 인제승광, 신대중흥10차(경자청)
	미 착 공	2	445	12,917 m ²	* 옥천명신, 도시첨단지구(국토부)
행정절차 추진현황	신 청	3	2,273	119,589 m ²	* 엘가, 가곡동(임대), 한양수자인(민간공원특례사업)
	심의진행	1	619	34,705 m ²	* 서면 건보마을 일원 공동주택

16



04. 기타 현황자료입니다

10

04. 기타 현황 자료입니다.

조각가 행복한 송천

○ 아파트 공가 현황

(2018년말 현황)

구분	아파트 세대수			2016년		2017년		2018년	
	2016년	2017년	2018년	공가수	공가율	공가수	공가율	공가수	공가율
계	66,665	68,840	71,130	2,072	3.10%	2,128	3.09%	2,234	3.14%
연향	12,753	12,753	13,983	614	4.39%	637	4.99%	771	5.51%
왕조1	12,883	12,883	15,361	557	3.62%	557	4.25%	425	2.77%
왕조2	6,904	6,904	6,904	194	2.80%	187	3.16%	249	3.61%
해룡	13,208	13,758	15,125	357	2.70%	397	6.75%	564	3.73%
기타	20,917	22,542	19,757	350	2.03%	350	3.12%	225	1.14%

20

○ 분양가 상한제

✓ 분양가 산정방식

분양가산정

택지비

택지의 공급가격
(감정평가액)
+
택지비 가산비 *

건축비

기본형 건축비
+
건축비 가산비 **

* 택지비 가산비 : 연약 또는 암석 지반 공사비, 간선시설 설치비, 수수료 등
** 건축비 가산비 : 구조형식에 따른 가산비, 초과 복리시설, 인텔리전트 설비 등

✓ 분양가 상한제 적용대상
(주택법 제57조)

공공택지

- 의무 적용

민간택지

- 주택가격 상승의
우려가 있어
국토교통부 장관이
주거정책심의위원회
심의를 거쳐
지정하는 지역

○ 분양가 상한제 적용조건 (2019. 10월 시행령 개정 예정)

< 민간택지 분양가상한제 지역 지정 정량요건 >

	현행	개선
필수 요건	④주택가격 최근 3개월 주택가격 상승률이 물가상승률의 2배 초과	투기과열지구로 지정된 지역
선택 요건	⑥분양가격 최근 1년 분양가격 상승률이 물가상승률의 2배 초과	최근 1년 평균 분양가 상승률이 물가상승률의 2배 초과 (단 분양가 통제 없으면 인근 지역 사용)
	③청약경쟁률 최근 2개월 월평균 모두 5대1 초과 (국민주택규모 10대1 유지)	
	④거래 최근 3개월 주택거래량이 전년동기 대비 20%이상 증가	
판단 기준	③ + (⑥ 또는 ④ 또는 ④) ※ 심의 통해 세부지역 결정	

< 분 양 가 상 한 제 > - 적용지역 지정절차 -

- 정량요건을 충족한
지역 중, 주택가격이
급등하거나 급등할
우려가 있는 지역을
선별하여
“주거정책심의위원회
심의 ” 를 거쳐 지정

- 법개정 전, 관내 공공택지 외 민간택지는 분양가 상한제 적용대상 아님.
- 법개정 후, 관내 민간택지는 투기과열지구가 아니므로 상한제 적용대상 아님.

2019년 하반기 주택 시장 동향

순천시 및 인근지역 분양가 현황

(기준 : 평균 분양가, 확장비 미포함)

지역	아파트명	분양시기	공급평형	3.3㎡ 분양가	비고
순천시	용당 ○○	2018년	33평형	910만원	관내 민간택지는, 분양가 상한제 적용 주택에 해당하지 않아 시에서 분양가격을 제한 할 수 없음. 다만, 적정 분양가격으로 조정토록 권고 후 승인
	신대 ○○	2018년	33평형	814만원	
	해룡 ○○	2019년	32평형	885만원	
	조례 ○○	2019년	32평형	1,143만원	
	서면 ○○	2019년	33평형	862만원	
	서면 ○○	2019년	33평형	906만원	
여수시	웅 ○○	2016년	33평형	810만원	
	문 ○○	2017년	34평형	850만원	
	웅 ○○	2018년	33평형	1,374만원	
	웅 ○○	2019년	33평형	1,632만원	

23

2019년 하반기 주택 시장 동향

지역	아파트명	분양시기	공급평형	3.3㎡ 분양가	비고
광양시	스 ○○	2019년	30평형	742만원	
	대 ○○	2019년	33평형	900만원	
광주광역시	화 ○○	2019년	35평형	1,673만원	
	빌 ○○	2019년	55평형	2,436만원	
	반 ○○	2019년	33평형	1,051만원	
	화 ○○	2019년	35평형	1,550만원	
	무 ○○	2019년	33평형	1,207만원	
	중 ○○	2019년	33평형	1,212만원	
	더 ○○	2019년	33평형	1,332만원	
	골 ○○	2019년	33평형	1,239만원	
목포시	중 ○○	2019년	34평형	938만원	

24

2020가 행복한 순천

○ 향후 예상되는 공동주택 (약 20,000 세대)

구 분 (입주시기)	공급 세대수	비 고
총 계	20,246	
2020년	2,026	* 3개 단지 (매곡서한, 용당대림, 신대 10차)
2021년	1,226	* 3개 단지 (조례 2차골드, 서면 금호, 가곡 영무)
2022년 예정	1,587	* 3개 단지 (한신더휴, 서면 모아엘가, 서면 엘가 등)
2023년 예정	2,907	* 4개 단지 (한양수자인, 도시첨단지구, 가곡덕진, 서면건보)
2024년 이후	12,500	* 왕지2지구, 풍덕지구, 선월지구, 지역주택조합 등

05. 주택정책 방향입니다.

05. 주택정책 방향입니다.

꿈이 행복한 순천

○ 주택수요 예측 / 도시기본계획(2015년)

구분	단위	2015년	2020년	2025년	2030년	비고
인구	인	280,000	300,000	320,000	340,000	
가구당 인구	인/가구	2.8	2.7	2.4	2.3	
가구수	호	100,000	111,100	133,300	147,800	
주택보급률	%	106	108	111	115	
소요 주택수	호	98,485	120,000	148,000	170,000	
멸실률	%/5년	-	1	1	1	
멸실주택수	호	-	1,000	1,200	1,400	
주택보급필요분	호	-	16,000	29,200	23,400	총 68,600호

※ 주 : 주택보급 = 단계별 목표연도 소요주택 - 전단계 목표연도 소요주택수 + 멸실주택수

○ 분석결과

도시기본계획에 따라,
2030년까지 주택 약 6만 8천호 공급 필요

* 도시기본계획상
2030년 주택보급율 : 115%



주택공급 방향

주택공급 타당성

- * 순천시 도시기본계획에 기반한 주택 공급
- * 준공 20년이상 경과 단지(50%) 재건축 대비
- * 사회구조 변화 대비(세대분리, 1인가구 증가 등)
- * 새집 선호 수요자 욕구 증가
- * 시장의 원리에 따른 주택의 수요와 공급
- * 허가 제한시 재량권 남용 등 법적분쟁 발생
- * 대형기업 유치 등 지역 여건 변화 대비

주택공급 방향

- * 과도한 도시확장을 지양 및 양질의 주택공급
 - 주거, 상업지역의 토지이용 합리화 및 양호한 주거 환경을 조성하기 위해 도시관리계획 선수립
 - 신규 도시개발사업, 택지개발사업 : 한시적 일몰제 추진(2020.12월까지)
- * 무분별한 주택공급 부작용 방지 및 지역 특성에 적합한 주택 공급
 - 건축심의 및 사업계획 승인시, 경관계획 및 건축기본계획 준수 철저

순천시 공동주택 공급정책 토론회

박재원
(순천시의회)

순천시 공동주택 공급정책 토론회

박재원 순천시의원- 행정자치위원회

Copyright © Choi, Don-Ho. All rights reserved.

1



박 재 원
세무사

現 순천시의원 행정자치위원회

現 세무법인 다솔 지점 대표/세무사

한국재무설계(주)세무자문 前 센터장

경기도치과협회 세무자문 前팀장

한국상속증여절세연구소 소장

매경신문/세미나리뷰 칼럼니스트

소상공인진흥원 시니어 창업 비즈코치

Copyright © Choi, Don-Ho. All rights reserved.

2

주요 이슈정리

1. 인구감소와 1인 세대 증가에 따른 주택정책
2. 신규아파트 공급으로 인한 도심 공동화 현상
3. 도시재생사업에 따른 주택공급정책
4. 주택공급에 따른 지역사회의 사회적 이슈
5. 임대주택 분양전환에 따른 지자체의 역할

토론회의 목적

1. 순천시 주택정책을 시민과 공유
2. 순천시의 지속 가능한 주택정책에 대한 대안 제시
3. 주택정책에 대한 예측 가능한 지자체의 정보제공

순천시 아파트 공급 관련 정책을 위한
몇가지 요소 분석

이 승 호
(순천대 평생교육원)

순천시 아파트 공급 관련 정책을 위한 몇 가지 요소 분석

- 이 승 호 (법학박사 순천대학교평생교육원) -

I. 순천시 아파트 가격의 예측, 아파트값 이대로 괜찮은가?

[초점] 최근 순천시 아파트 가격(신축 및 기존 포함)은 아파트시장의 수요 공급의 원리에 따라서 적정하게 형성된 것인지, 수요 공급의 원리를 벗어나서 상당부분 가격거품이 있는 것인지를 살펴볼 필요가 있다. 가격거품이 있는 경우는, ㉠ 무주택자의 내집 마련의 어려움을 가중시키고, ㉡ 전월세 세입자의 고통을 증가시키게 되며, ㉢ 주택 빈부격차를 심화시켜 흡수저 금수저의 아픔을 가중시키게 됨. ㉣ 또한 거품이 꺼질 경우에는 아파트가격의 폭락으로 이어져서, 상환불능의 은행부채의 폭증사태 및 건축경기 악화로 인한 실업률 폭증으로 이어지는 경로를 국내외에서 여러 번 경험한 바 있다.

☞ 따라서 우리 순천시에서도 아파트가격이 적정한지를 미리 챙겨서 선도적으로 통계화 수치화함으로써 아파트가격의 적정수준을 유지할 수 있는 방안이 무엇인지 진지하게 고민할 필요가 있다.

최근 우리지역에 공급되는 신규 아파트 물량이 상대적으로 많은 물량이 나오고 있고, 분양가격 또한 2~3년 전에 비하여 매우 높은 분양가가 형성되고 있는 실정이다. 이처럼 짧은 기간 내에 분양가격이 상승하는 현상이, 아파트 수요와 공급의 균형점에서 형성되는 정상적 시장가격인지, 거품이 들어 있는 투기적 수요에서 비롯된 것인지 면밀히 분석해 볼 필요가 있는 시점이다.

[최근 순천지역 아파트 신축 및 분양현황] _ 분양가 자료는 홍보물 자료를 중심으로 수집한 것임

이름	위치	전용면적(평형:세대)	분양가(평당) 발코니확장비 포함	분양 (예정)일	시용승인 (예정)일	층세대	분 양 (임 대)완료세 대	분양(관리)사 무소
조례대광로제비앙	조례동	74(30:323), 95(38:13)	718	2015. 11	2018.10	490	490	742-2000
중흥s클레스 9차	신대지구	59(25:910), 84(35:259)	750	2016. 11		1464	1464	
순천의 봄	용당동	59(25:588), 84(32:161)	10,300~14,600 (8년임대)	2016. 12	2019.01.2 5	749	749	755-9088
조례영무예다움	조례동	84(33.5)	900	2017, 2	2019.04	310	310	742-2294
e편한세상	용당동	84(33:459),110(42:146)	950	2018. 04. 13	2020.06	605	605	
중흥s클레스10차	신대지구	84(34:260)101(40:128),11 0(43:105)	847	2019. 02		493	493	727-1000
순천 한신더휴	북성지구	67(27:84),74(29:171), 84(33:710),102(39:120)	920	2019. 06		975	975	
조례2차골드 클래스시그니처	조례동 528	84(32:363), 114(43:50)	1,200	2019. 07		413	413	
순천금호어울림	서면	59(24:186), 78(31:101), 84(33:172)	900	2019. 07. 12	2021.05	459	459	744-4590
순천모아엘가	서면 455	84(32평형)	900	2019. 08. 14		322	322	744-0005

주택매매가격 증가율 추이



출처 : 한국감정원 「전국주택가격 동향조사」

주석 : 월별 주택 매매 가격 증감률

통계 목록 아파트매가력지수(.X

출처 : 한국감정원 @ 부동산연구원 부동산경제센터

인문선정 + **항목** [1/1] **행정구역별** [18/173] **시점** [16/190] **Q 통계표조회**

– 56 –

1. 순천시 아파트 수요의 측면에서 본 아파트 가격

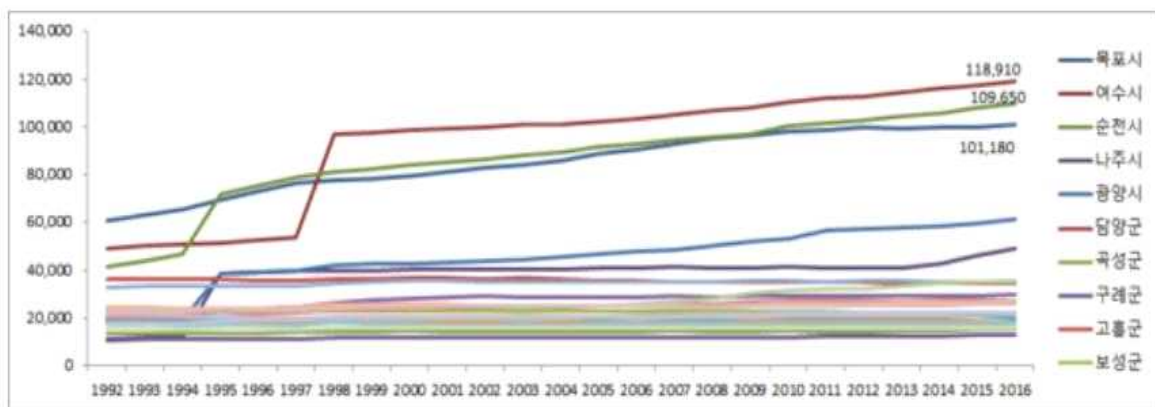
A. 유효수요(실질수요)적 측면

(1) 약간의 금리 인하의 추세 _ 순천시의 경우 영향이 그리 크지 않으나, 최근 금리인하의 시그널은 부동산투자의 수요를 끌어올릴 소지가 있음. 작은 규모의 금리인하로 인한 높은 가격상승은 거품이 될 소지가 있다.

(2) 세금 문제 _ 처음부터 중과세 대상지역이 아니어서, 세금완화 문제 자체가 없음. 그러나 수도권(조정지역)의 중과세 시행으로, 지역 아파트값의 풍선효과로 인하여 가격거품이 발생할 소지가 상당부분 있음. 순천지역 아파트 분양시 세금부담이 상대적으로 완화된 관계로 수도권(조정지역)의 거주자들이 수분양 경쟁에 뛰어드는 경향을 무시할 수 없을 것이다.

(3) 대출 문제 _ DTI, LTV, DSR 시행의 강도가 수도권만큼 강하지 않음으로 인하여 상대적으로 해이된 상태에서 과다한 부실대출의 우려도 생길 수 있다.

(4) 인구 및 세대수 증가 _ 올해 상반기 순천시 순유입 인구수가 1144명으로서 전남 22개 시·군에서 가장 많은 것으로 나타남. 인구증가는 아파트의 실질적 수요 견인의 가장 중요한 요소임. 그런데 세대분리는 수도권과 달리 타 지방도시와 비슷하거나 완만한 증가 추세임, 그렇더라도 잠재적 세대분리의 증가 및 외국인 세대의 증가는 실질적 수요의 주요 요소이다. 그러나 아직까지는 수도권의 세대수 급증과 달리 세대증가가 완만한 상태에서 볼 때 아파트가격 상승은 다소 높은 편임. 순천시의 인구증가를 크게 부각하여 아파트가격의 상승으로 이어가는 것은 거품의 소지가 있다.



여수 - 순천 - 목포 - 광양 - 나주

2.3. 가구추계

- 전국적으로 2015년 이후 총가구수는 꾸준히 증가할 것으로 예상됨
- 2035년 전라남도 총 가구수요는 838,000가구로 추정되며, 2015년 714,000가구에서 2035년 838,000가구로 증가할 것으로 추정
- 전라남도는 2035년을 기준으로 124,000가구 이상의 신규 주택공급이 필요할 것으로 예상됨

표 2-8. 가구 추계

구분	2015년	2020년	2025년	2030년	2035년
전국(천가구)	18,705	19,878	20,937	21,716	22,260
구성비(%)	100	100	100	100	100
전남(천가구)	714	744	776	807	838
구성비(%)	100	100	100	100	100

자료 : 통계청 사회통계국 인구동향과(2010)

B. 투기적 수요의 측면

지방의 아파트 수요가 위의 (1) ~ (4) 등과 같은 요인으로 인한 실질적 수요의 증가가 크게 증가하지 않음에도 불구하고, 최근 신규아파트를 중심으로 투기적(양도차익을 도모하는 측면) 요소가 주택수요의 증가에 상당한 영향을 미치고 있다고 사료 됨.

☞ 아파트가격은, 약10년 ~ 15년 전부터 수도권(특히 강남권)을 중심으로, 실제 필요성(사용가치성)을 벗어나서 투자가치성(교환가치성)이 크게 부각되고 있으며, 이러한 추세는 전남 동부권지역을 비롯한 중소 도시에서도 최근 눈에 띄게 나타나고 있는 현상으로 보이며, 특히 순천시 지역에서는 상당히 우려할 만한 경우도 있음.

☞ 투기적 수분양으로서, 실거주자가 아니면서 단순 양도차익을 챙길 목적으로 신규분양에 경쟁적으로 뛰어 현상은, 실제 적정가격을 넘어서서 가격거품을 만들 수 있는 소지가 있음.

2. 순천시 아파트 공급의 측면에서 본 아파트 가격

(1) **공급물량의 증가** - 공급물량의 증가는 아파트가격의 하락을 유도하는 것이 경제원칙의 경로로 보이지만, 투기적 수요(신규아파트의 투자를 통한 가 가세하는 경우에는 공급물량의 증가는 신규아파트의 분양가격이 선도적 역할을 하여 아파트가격의 전반적 상승을 유도할 수도 있다.

(2) **인접 아파트의 가격** - 신규 아파트의 분양가 상승은 단기적으로는 기존 아파트의 가격을 낮추거나 보합세의 경향이 있지만 중·장기적으로는 인접의 기존 아파트 가격의 상승을 유도하는 경향이 있음. 우리 지역 역시 신규아파트 물량의 증가가 오히려 기존 아파트 가격의 상승을 유도하는 경향이 나타나고 있다.

(3) **도시규모의 확장** - 아파트 공급이 늘어나면 순천시의 도시규모가 상당한 정도로 확장 되게 되고, 도시규모의 확장은 인근생활권의 발달로 아파트가격의 상승추세가 지속될 수도 있음. 도시규모 확장 측면은 수요공급의 원리에 따른 자연적 가격증가를 뜻하지만, 도시규모 확장의 정도에 비하여 과다한 가격상승은 가격거품의 우려를 만들 수 있다.

(4) **주택공급가격의 제한(상한제) 문제** - 단기적으로는 신규 아파트 분양가격을 제한하는 효과도 있을 수 있지만, 투기적 수요가 상존하는 현실에서는 낮은 가격으로 분양받아 프리미엄 등 양도차익을 노리는 수요가 있기 때문에 중장기적으로는 아파트가격의 상승을 더욱 끌어올릴 수도 있다는 연구보고가 많다.

☞ 그렇더라도 실제 시장상황을 벗어나서 너무 고액의 분양가로 아파트 분양을 순천시가 승낙하는 것은, 다음 아파트 분양시 높은 양도차익의 시그널을 보내게 함으로써 순천시 아파트 분양시장의 과열양상(실제 수요가 아닌 투기적 수요로 인한 과열양상을 말함)이 나타날 소지를 만들고 있음을 주의해야 함.

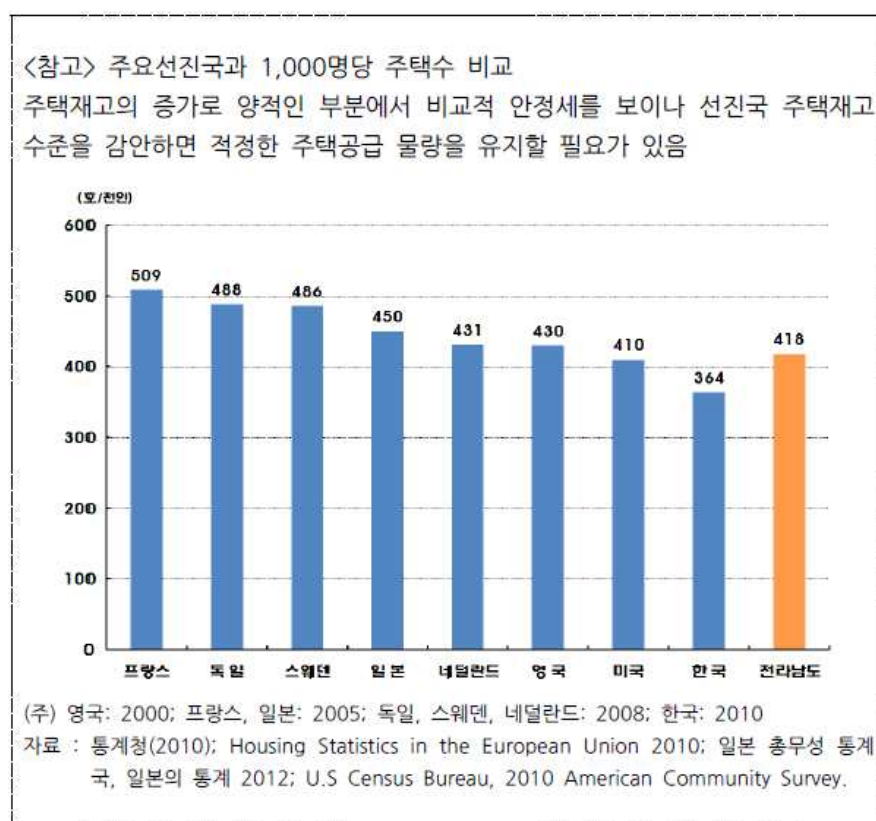
II. 순천시 아파트 공급물량은 적정한가?

아파트 공급물량이 적정한지를 판단하기 위해서는 매우 다양한 측면에서의 관찰이 필요함. 즉, ㉠ 순천지역의 가난한 사람의 집 없는 사람의 설움을 해소하기 위한 공급, ㉡ 다주택자와 무주택자의 격차를 해소하기 위한 공급, ㉢ 순천지역의 청년주택, 신혼주택, 생애 첫 주

택, 이주민·다문화가정을 위한 주택, 다자녀를 위한 주택, 고령자를 위한 주택 등을 위한 특별한 공급, ㉠ 순천지역 거주자의 소유를 위한 주택이나 임차를 위한 주택이나에 따른 거주형태별 공급 등 다양한 측면에서 바라 보아야 하며, 또한 ㉠ 공급자 측면에서 볼 때 순천지역의 건설경기의 활성화, 순천지역 건설근로자의 취업률 향상 등의 측면도 고려해야 한다. 특히 ㉠ 순천지역의 생태환경의 보전과 활용의 측면에서 볼 때, 최근의 아파트 공급 규모가 과연 적절한 규모인지, 공급위치는 생태환경과 조화를 이루는 것인지, 최근 공급되는 아파트규모(층고, 면적, 동별간격 등)는 과연 순천시의 생태 비전에 비추어 적절한 것인지 등을 따져 보아야 할 것임.

1. 순천시 주택 보급률은 적정한가?

- 1,000명당 주택수 역시 증가세, 하지만 선진국에 비해 재고 부족



아파트의 대량공급은 단기간에는 기존 아파트의 공실률을 높일 수 있고, 심지어는 신도심일 지라도 다소 오래된 신도심마저 공실률이 높아지는 현상을 볼 수 있다. 다만 대량공급 지역과 가까운 지역은 도시의 확장과 생활권의 발달로 인하여 중장기적으로는 아파트가격이 동반상승하는 현상도 볼 수 있다.

인구 천명당 주택수



1

지표 담당 : 국토교통부
최근 갱신일 : 2019-01-

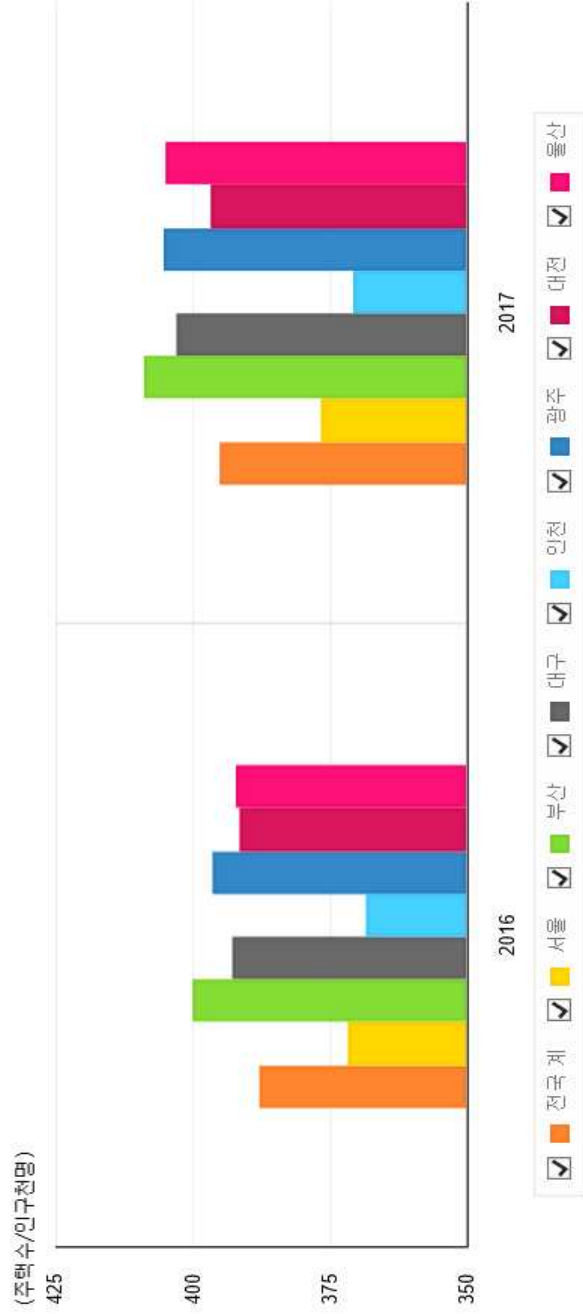
그래프	통계표	의미분석	유의점	관련용어	작성방법
-----	-----	------	-----	------	------

화면인쇄 다운로드 uie북사 관

그래프

패턴 적용 다운로드

인구 천명당 주택수



출처 : 통계청 「인구주택총조사」

1) 주택보급률(시도)

수록기간 : 년 2005 ~ 2017

일괄설정 +

항목[1/1]

행정구역별[18/18]

시점[3/13]

(단위 : 천호,천가구, %)

행정구역별	2017	2016	2015
전국	103.3	102.6	102.3
서울특별시	96.3	96.3	96.0
부산광역시	103.1	102.3	102.6
대구광역시	104.3	103.3	101.6
인천광역시	100.4	100.9	101.0
광주광역시	105.3	104.5	103.5
대전광역시	101.2	101.7	102.2
울산광역시	109.3	107.3	106.9
세종특별자치시	111.5	108.4	123.1
경기도	99.5	99.1	98.7
강원도	107.7	106.4	106.7
충청북도	111.4	110.7	111.2
충청남도	110.5	109.2	108.3
전라북도	107.7	107.3	107.5
전라남도	111.3	110.7	110.4
경상북도	114.7	113.0	112.5
경상남도	108.6	106.7	106.4
제주특별자치도	105.2	103.1	100.7

2. 자가점유율, 자가보유율은 적정한가?

자가점유비율은 주거불평등도를 측정하는 가장 중요한 기준이다. 순천지역의 주택 자가점유율과 자가보유율은 전국 평균수준을 상회하는 것으로 보인다. 다만 매월 또는 매년 정확한 통계자료와 함께 변화추세를 알아야만 미래의 주거불평등 정도를 시계열 및 공간적으로 예측할 수 있을 것이다. 아파트 공급물량의 정책에 있어서 자가점유율 및 자가보유율과 같은 거시적 자료가 주거복지 차원에서 매우 필요한 시점에 있다고 볼 것이다.

[단위 : 호, %]

	2005				2010				2015			
	총가구	자가점유	자가점유 비율(%)	총가구	자가점유	자가점유 비율(%)	총가구	자가점유	자가점유 비율(%)	자가점유	자가점유 비율(%)	자가점유 비율(%)
전국 계	15,887,128	8,828,100	55.6	17,339,422	9,389,855	54.2	19,111,731	10,849,993	56.8			
7대도시	7,411,926	3,781,085	51.0	7,957,485	3,948,419	49.6	8,668,749	4,501,391	51.9			
기타지역	8,475,202	5,047,015	59.6	9,381,937	5,441,436	58.0	10,442,982	6,348,602	60.8			
수도권	7,462,090	3,744,978	50.2	8,254,281	3,831,739	46.4	9,215,197	4,503,521	48.9			
서울	3,309,890	1,475,848	44.6	3,504,297	1,439,338	41.1	3,785,433	1,595,013	42.1			
부산	1,186,378	672,778	56.7	1,243,880	719,348	57.8	1,335,983	818,659	61.3			
대구	814,585	439,214	53.9	868,327	481,826	55.5	928,548	545,056	58.7			
인천	823,023	498,592	60.6	918,850	510,343	55.5	1,045,459	614,093	58.7			
광주	460,090	246,520	53.6	515,855	303,961	58.9	567,271	349,384	61.6			
대전	478,865	248,846	52.0	532,643	270,467	50.8	582,653	313,530	53.8			
울산	339,095	199,287	58.8	373,633	223,136	59.7	423,402	265,656	62.7			

출처 : 통계청 「인구주택총조사」, 승인통계번호 : 10101, 10102

주석 : 7대 도시 : 6개 광역시 및 1개 특별시를 말함, 수도권 : 「서울, 인천, 경기」를 말함.

3. 주택 복지는 충분한가?

“2019년 대한민국 균형발전 박람회”가 지난달 27일~29일 개최되었다. 골고루 잘사는 균형발전” 모델을 순천지역에서 선도해 나가야 한다는 명제가 드디어 탄생했다. 아무리 외양이 빛나는 도시일지라도 그늘 한 편에 남겨진 사람들이 많을수록 그 빛은 쉽게 어둠으로 바뀔 것이다. 특히 주거복지를 선두에 두지 않는 주거정책은 ‘집 없는 설움’이라는 몇 글자로 표현되기 보다는 한 평생 한 인생과 가정을 송두리째 수렁에 빠뜨리는 결과를 낳게 될 것이다. 이런 점에서 우리 순천에서도 ㉠ 빈곤층, ㉡ 다자녀층, ㉢ 노령층, ㉣ 장애인층, ㉤ 소년소녀 결손가정, ㉥ 조손가정, ㉦ 다문화 가정, ㉧ 새터민 가정 등 밝은 빛에 가리워져 숨겨져 있는 가정을 찾아내서, 거기에 알맞은 주거공급을 힘차게 펼쳐야 할 때이다.

☞ 실제로 저소득층에 대한 아파트 공급은 임대주택의 충실한 공급과 함께, 실제 저소득층도 보유할 수 있는 분양형 소형 아파트 공급물량도 되세겨 보아야 할 것이다. 만약 순천시가 주거복지를 포용적으로 펼친다면, 인구증가의 가장 효자덕목이 될 것임에 틀림없을 것이다. 특히 유니버설 시스템을 갖춘 아파트의 보금을 장려하고 인센티브를 주는 방안을 적극 추천한다.

4. 주택 전세물량은 적당한가? 전세가격 월세가격의 부담은 적당한가?

최근 신규아파트의 공급 가격이 가파르게 상승하다 보니, 전세금이나 임대료 역시 뒤따라서 올라가고 있는 실정이 눈에 띈다.

특히 기존 아파트 역시 공실률의 증가와 상관 없이 전세금과 임대료의 상승은 오히려 역방향으로 높아져 가는 현상을 볼 수 있다.

아파트의 전세가격이 높아질수록 투기적 수요는 갭투자 등을 노리면서 높아지고 실수요자인 세입자는 생활의 시름이 깊어질 수 밖에 없다.

주택전세가격 동향



지표 담당 : 국토교통부
최근 갱신일 : 2019-09-

그래프	통계표	의미분석	유의점	관련용어	작성방법
-----	-----	------	-----	------	------

화면인쇄

다운로드

url복사

관

그래프

패턴 적용

다운로드

주택전세가격 증가율 추이



출처 : 한국감정원 「저국주택가격동향조사」

5. 순천시의 생태환경과 생활축에 적합한 공급물량은 어느 정도인가?

순천시는 생태도시, 콤팩트도시를 꿈꾸고 있다. 나아가서 최근에는 유니버설 도시까지 생각하면서, 명실상부하게 자연과 사람, 사람과 사람이 어울리는 빼어난 명품도시를 꿈꾸고 있다. 이에 알맞은 도시가 형성될 수 있도록, ㉠ 적재 적소에 아파트 물량이 공급되도록 살펴볼 필요가 있고, ㉡ 생태수도 순천의 위상에 걸맞게 생태적 환경이 함께 어우러지는 아파트 모델을 선도해야 할 것이며, ㉢ 아파트 중심이 아니라 인간 중심의 유니버설 아파트의 모델 역시 선도해야 할 것이다.

“골고루 잘 사는” 균형발전 가능성, 순천서 확인

‘대한민국균형발전박람회’ 폐막 ... 3일간 10만명 방문

국내 최대 규모의 균형 발전정책 종합행사인 ‘2019 대한민국 균형 발전박람회’가 지난달 27일 막을 내렸다.

순천시는 순천만국가정원과 순천만생태문화교육원 일대에서 지난달 25일부터 27일까지 3일간 진행된 균형발전박람회에 10만 명의 관람객이 찾았다고 밝혔다. 균형 발전박람회는 대통령 직속 국가균형발전위원회, 산업통상자원부, 17개 전국 시·도가 공동으로 주최하고 전남도, 순천시, 한국산업기술진흥원, 한국생산성본부 전라남도교육청 등이 주관하고 후원했다.

박람회 규모에 따라 정부, 지자체, 혁신가, 지역민 등 전국의 균형 발전 정책 관계자들이 모두 한 곳에 모여 전국 곳곳에서 구체적인 성과를 보이는 균형 발전 정책과 성과, 향후 과제 등을 공유했다.

지역 혁신가들의 생생한 성공 사례를 들을 수 있었던 개막식을 시작으로 시·도의

다양한 정책성과가 소개된 전시회, 서경석, 이상화, 알베르토 등 삶의 혁신을 가져온 유명 인사들의 토크콘서트, 릴레이 강연 등이 일차게 진행되면서 관심을 모았다.

17개 시·도 전시관과 순천시관은 균형 발전의 3대 전략인 사람, 공간, 산업이라는 주제로 시도별 혁신사례를 전시하고 체험함으로써 지역이 주도하는 혁신 사례를 공유하는 장이 됐다.

‘순천시관’은 순천시의 특화자원인 순천만 습지 보호 운동에서 시작해 제1호 국가정원이 있기까지를 홀로그램과 전봇대, 흑두루미 등의 설치 작품으로 보여줬다.

특히 남북한 ‘순천’의 생태 가치를 기반으로 하는 평화 경제의 비전을 제시했다. 이를 통해 순천의 미래 성장 동력은 어디에 있는지 가능해 볼 수 있는 기회가 됐다는 후문이다.

정책박람회는 46개의 학회와 51개의 연구기관 그리고 국책연구원, 시도연구원 등



에서 41개의 주제토론이 1박 2일 동안 이뤄졌다. 다양한 분야의 국가 균형 발전 정책에 대한 대안 마련을 위한 토론과 사례 중심으로 진행되면서 향후 국가균형발전위원회를 통한 공론화와 정책화를 모색하는 장을 열기도 했다.

박람회 개막 축하 공연으로 국가 정원 잔디마당에서 25일과 26일 오후 진행된 ‘순천만국제교향악축제’는 세계적 명성의 지휘자 정명훈의 지휘봉이 맑고 청명한 가을 밤 한 폭의 그림 같은 화음을 선사했다.

하석 순천시장은 “이번 박람회는 공모를 통해 선정된 순천시가 기초자치단체 최초로 주관한 박람회로 기록됐다”며 “지역혁신의 선도적인 도시 순천의 자연과 생태, 정원, 문화가 아우러진 인상적인 행사였다고 말했다.”

한편, 2020년 대한민국 균형 발전 박람회 개최지는 **도시재생**이 모범 사례로 꼽히는 충청북도 청주시 문화제조창C가 선정됐다.

김희진 기자 kimhj0031@hanmail.net