

2012 전라북도
건설 · 부동산 시장분석 및 전망

연구진 이창우 부연구위원 urban@jthink.kr

Contents

1. 대내외 경제여건 변화
2. 건설시장
3. 부동산시장
4. 전라북도 전망 및 시사점



전북발전연구원

전북발전연구원 이슈브리핑 2012년 1월 2일 vol.70 발행처 : 전북발전연구원 발행인 : 원도연
전북 전주시 완산구 콩쥐밭길로 1696(효자동3가 1052-1) TEL : 063)280-7100 FAX : 063)286-9206
※이슈브리핑에 수록된 내용은 연구진의 견해로서 전라북도의 정책과는 다를 수도 있습니다.
※지난 호 이슈브리핑을 홈페이지 (www.jthink.kr)에서도 볼 수 있습니다.



C O N T E N T S

**2012 전라북도
건설·부동산 시장분석 및 전망**

1. 대내외 경제여건 변화	
1) 세계 경제	4
2) 국내 경제	4
2. 건설시장	
1) 건설수주 동향	5
2) SOC 예산감소	6
3) 전북혁신도시 지방이전 공공기관 청사신축	7
3. 부동산시장	
1) 토지가 변동	7
2) 주택분양 & 입주물량	8
3) 아파트가격	9
4) 주택인허가 및 거래량 추이	10
5) 미분양 주택	10
6) 신규주택 부족	11
4. 전라북도 전망 및 시사점	
1) 전북 혁신도시 공공기관 신축청사 공사 본격화	12
2) 양적 주택공급의 한계, 맞춤형 주택공급 필요	12
3) 수급불균형으로 인한 가격 불안정	13
4) 가계부채 증가 및 주택담보대출 증가	13

요약본

1. 대내외 경제여건 변화

- 세계 경제
 - 세계경제는 2011년 3.8%, 2012년 3.5%로 성장할 전망.
 - 향후 세계경제는 높은 불확실성과 함께 유럽 재정위기 전개와 미국의 재정정책 등에 좌우될 것으로 전망
- 국내 경제
 - 국내 경제는 연구기관들의 3.6~4.0% 경제성장 전망으로 약 3.8% 내외의 경제성장이 전망됨
 - 대외적으로는 수출이 GDP의 50%를 차지하고 있어 세계경제의 급격한 악화에 취약

2. 건설시장

- 건설수주 감소
 - 2011년도의 건설수주액은 4대강사업이 마무리되면서 공공부분의 신규발주는 감소한 반면 민간부분의 발주 증가로 예년에 비하여 4.1% 증가
 - 전라북도 종합건설업체는 전국에서 약 5.93%를 차지하는 반면, 수주액 및 기성액 비중은 약 2.2% 내외로서 매우 적은 상황
- SOC 예산 감소
 - 2012년 정부의 SOC예산(안)은 4대강사업 완료로 전년대비 7.3%(1조 8천억원) 감소한 2조 6천억 편성
- 전북혁신도시 공공기관 신축청사 착공
 - 전북혁신도시 지방행정연수원 등 7개 기관의 신축청사가 착공. 건축공사비 40% 전라북도 건설업체 공동도급

3. 부동산시장

- 토지가 변동율
 - 전국의 토지가격은 2010년 10월 이후 지속적으로 상승하고 있으며, 전라북도는 2009년 4월 이후 매월 0.05%내외의 상승률로 전국에 비하여 낮은 상승률을 보이고 있음
- 아파트 공급부족으로 인한 수급불균형, 2013년 하반기 이후 해소예상
 - 2005~2006년의 전라북도 아파트는 연간 1만호 수준으로

공급되었으나, 2007년부터는 그의 절반 수준인 연간 6천호가 공급되어 그 규모가 절반수준으로 감소

- 2009년까지 전라북도 아파트의 연간 평균 입주물량은 약 1만호, 2010년, 2011년은 5천~6천호 수준. 2012년은 약 3천호 내외로 입주물량 부족
- 아파트 매매가격 상승
 - 전라북도 아파트 실질가격 지수는 전국과 비교해 높은 상승을 보이고 있으며, 그중에서도 전주시 아파트의 실질가격 상승이 높음
- 주택인허가 및 거래량 감소
 - 전국적으로 2009년을 저점으로 인허가는 다소 증가 하였으나, 전라북도는 2011년의 주택인허가 실적 감소
- 미분양 주택 감소
 - 수도권 의 악성(준공후) 미분양주택 증가, 전라북도 미분양 주택 386세대(2011년 11월 기준, 925세대 감소)
- 신규주택 부족으로 인한 전세가격 상승
 - 전세입자들은 새아파트 입주 수요가 많음. 전국의 5년 미만의 신규주택은 15.7%, 전북은 13.0%로서 낮은 상황. 전주시는 15% 내외.

4. 전라북도 건설·부동산 시장 전망 및 시사점

- 전북혁신도시 공공기관 신축청사 공사 본격화
 - 전북혁신도시 내에 현재 7개 기관의 청사가 공사 중이며, 2012년 신규로 4개 기관의 청사건립공사 발주 및 착공이 활성화 전망.
 - 최저가낙찰제 확대시행(300억 이상 ⇒ 100억 이상) 2년 유예, 2014년 이후의 수주감소 대비 필요
- 양적 주택공급의 한계, 맞춤형 주택공급 필요
 - 주택보급율 100% 초과, 양적 주택공급 정책의 한계로 수요자의 요구에 맞춘 주택공급 정책 필요
- 수급불균형으로 인한 시장 불안정
 - 신규주택 공급 감소 및 전세비용 감소로 인한 수요 공급의 불균형으로 매매가격 및 전세가격 상승
- 가계부채증가 및 주택담보대출 증가
 - 가계부채 증가로 인한 서민 대출의 어려움 예상

1. 대내외 경제여건 변화

1) 세계 경제

● 세계 시장 전망

- 세계경제는 2011년 3.8%, 2012년 3.5%로 성장할 전망
- 유로존의 불안요인으로 완만한 경기침체를 보이는

등 선진국 경제는 둔화되는 모습이며, 대부분 국가는 당분간 미약한 성장세를 보이다 느린 속도로 회복될 전망

- 향후 세계경제는 높은 불확실성과 함께 유럽 재정 위기 전개와 미국의 재정정책 등에 좌우될 것으로 전망

〈표 1〉 세계 시장 전망

구분	2009			2010			2011			2012		
	IMF	삼성研	LG研	IMF	삼성研	LG研	IMF	삼성研	LG研	IMF	삼성研	LG研
세계경제 (시장환율기준)	-0.6	-0.8	-0.5	4.6	4.4	4.5	4.0	3.8	3.7	4.0	3.5	3.5
미 국	-2.6	-2.6	-2.4	3.3	2.6	2.6	1.5	1.7	1.5	1.8	1.4	1.7
일 본	-5.2	-5.2	-5.2	2.4	2.6	2.8	-0.5	-0.3	-0.3	2.3	1.7	2.8
유 로	-4.1	-4.0	-4.1	1.0	1.5	1.4	1.6	1.6	1.6	1.1	0.5	1.0
중 국	9.1	8.9	8.7	10.5	9.8	9.8	9.5	9.0	9.2	9.0	8.4	8.6
인 도	5.7	6.7	7.6	9.4	8.4	8.5	7.8	7.7	7.7	7.5	7.5	7.6

자료 : IMF, 삼성경제연구소, LG경제연구원,

2) 국내 경제

● 국내 경제 전망

- 대내외적 위험요인이 상존하며, 가계부채가 지속적으로 증가하고 있어 금리 상승시 소비 위축이 예상

보다 과도할 수 있음

- 대외적으로는 수출이 GDP의 50%를 차지하고 있어 세계경제의 급격한 악화에 취약
- 국내 경제는 연구기관들의 3.6~4.0% 경제성장 전망으로 약 3.8% 내외의 경제성장 전망됨

〈표 2〉 국내 시장 전망

구분	2009				2010				2011				2012			
	KDI	삼성研	LG研	현대研	KDI	삼성研	LG研	현대研	KDI	삼성研	LG研	현대研	KDI	삼성研	LG研	현대研
GDP(%)	-0.7	-0.8	-0.6	-1.0	5.5	4.3	4.2	3.9	3.6	4.0	3.8	4.2	3.8	3.6	3.6	4.0
민간소비	0.2	-0.3	-1.4	-0.5	4.9	3.1	3.7	2.9	2.6	2.6	2.9	3.3	3.1	2.5	3.2	3.4
설비투자	-9.6	-12.3	-11.5	-12.0	17.1	8.0	8.1	7.5	5.5	5.4	6.1	8.8	4.3	4.5	4.6	7.0
건설투자	3.9	2.8	2.8	3.0	3.1	1.9	3.2	3.2	-5.6	-5.1	-4.8	-3.6	2.8	2.6	2.2	0.5
경상수지(억달러)	311	355	363	343	162	136	97	160	213	224	180	160	151	125	114	130
실업률(%)	3.8	3.7	3.6	3.7	3.4	3.6	3.4	3.4	3.5	3.5	3.6	3.5	3.5	3.4	3.7	3.6
소비자물가(%)	2.8	2.8	2.9	2.7	2.7	2.9	2.7	3.0	4.4	4.4	4.3	4.3	3.4	3.4	3.2	3.5

자료 : KDI, 삼성경제연구소, LG경제연구원, 현대경제연구원

2. 건설시장

1) 건설수주 동향

● 종합건설업 국내 건설공사 수주액

- 2011년도의 건설수주액은 4대강사업이 마무리 되면서 공공부분의 신규발주는 감소한 반면 민간부분의 발주 증가로 예년에 비하여 4.1% 증가

〈표 3〉 2011년 국내 건설수주 동향

(단위 : 전년 동월비 %)

구분	합계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2008년	-6.1	12.8	6.5	22.0	23.5	20.6	-13.9	25.6	-21.2	-30.2	-3.7
2009년	-1.1	39.8	83.2	-15.1	-21.1	-9.0	-23.0	-36.5	-19.0	-10.2	-31.4
2010년	-13.0	-34.6	-39.8	-20.5	-35.8	-6.9	7.9	37.5	1.0	-15.2	31.0
2011년 10월	4.1	-16.2	-24.1	-0.1	12.2	-7.0	17.0	37.6	12.0	8.0	16.8

자료 : 대한건설협회

● 전라북도 종합건설업체 및 부도업체 현황

- 전라북도의 종합건설업체는 전국의 약 6% 규모로 그 비중이 낮은 상황
- 건설경기의 어려움으로 전국적으로 종합건설업체들이 지속적으로 부도업체들이 발생하고 있음. 2008

- 2010년의 전라북도 종합건설업체 부도율은 전국평균에 비하여 매우 높은 상황이었으나, 2011년의 전라북도 부도 종합건설업체는 1개 업체로 줄어들며, 작년의 대량의 부실업체 구조조정으로 인한 효과로 보여짐

〈표 4〉 종합건설업체 및 부도업체 현황

(단위 : 개사)

구분	전국			전북			
	종합건설업체	부도업체	부도율	종합건설업체	전국대비 비율	부도업체	부도율
2005	13,202	164	1.24%	702	5.32%	2	0.28%
2006	12,914	106	0.82%	650	5.03%	4	0.62%
2007	12,842	120	0.93%	655	5.10%	8	1.22%
2008	12,590	130	1.03%	669	5.31%	11	1.64%
2009	12,321	87	0.71%	682	5.54%	4	0.59%
2010	11,956	86	0.72%	692	5.79%	8	1.16%
2011.11	11,647	51	0.44%	691	5.93%	1	0.14%

자료 : 대한건설협회(11.11.30 기준)

● 전라북도 종합건설업 국내 건설공사 점유비율 낮음

- 전라북도의 2011년도 건설공사 수주액과 기성액은 아직 집계되지 않았으나, 2010년도까지의 수주액

- 을 살펴보면, 2009년도에 증가이후 2010년도에는 -6.9%로 감소하였고, 기성액은 2008년도에 이후 지속적으로 감소하고 있으며, 2010년도에는 -12.7%로 감소폭이 큼

• 전라북도 종합건설업체는 전국에서 약 5.93%를 차지하고 있는 반면, 수주액 및 기성액 비중은 약

2.2% 내외로서 매우 적은 상황임

〈표 5〉 시·도별 계약액 및 기성액

(단위 : 개사, 억원, %)

구분		'08년도		'09년도		'10년도	
		금액	증감률	금액	증감률	금액	증감률
계약액	전 국	1,373,936	-12.9	1,225,550	-10.8	1,240,841	1.2
	전 북 (구성비)	28,320 (2.1%)	-4.2	29,785 (2.4%)	5.2	27,738 (2.2%)	-6.9
기성액	전 국	1,343,371	7.1	1,366,147	1.7	1,346,986	-1.4
	전 북 (구성비)	34,493 (2.6%)	8.4	33,720 (2.5%)	-2.2	29,430 (2.2%)	-12.7

자료 : 대한건설협회

2) SOC 예산 감소

● 2012년 정부의 SOC예산(안)은 4대강사업 완료로 전년대비 7.3%(1조 8천억원) 감소한 22조 6천억 편성

• 도로 관련 예산이 적은 가운데, 철도 예산 11.8% 증

가, 4대강사업이 대부분 완료되어 수자원 예산 42.2% 감소.

• 2012년 주요 신규사업 중 전라북도에 추진되는 사업은 국가하천 유지보수사업(1,997억원)의 일부분을 제외하고는 열악한 상황

〈표 6〉 정부 SOC 예산 추이

(단위 : 억원, %)

구분	2008년 예산	2009년예산*	2010년 예산	2011년 예산	2012년 예산(안)	증감률(%)
교통 SOC 계	149,734	181,292	152,833	145,555	152,402	4.7
기타 SOC 계	46,136	73,553	98,274	98,851	74,070	-25.1
•수자원	16,007	28,434	51,076	50,182	28,994	-42.2
총 계	195,870	254,845	251,106	244,406	226,498	-7.3
(4대강, 여수엑스포제외시)	-	245,000	216,000	209,501	222,349	6.1

자료 : 기획재정부 *주 : 2009년 예산(추경포함)

〈표 7〉 국토해양부 2012년 예산(안)에 포함된 주요 신규 사업

주요 사업	2012년 예산(안)
국가하천 유지보수	1,997억원
인천남항국제여객부두-크루즈부두 등 8개 선석	5,569억원 중 300억원 반영
울릉사동항 2단계-2개 선석, 방파제 395m	3,520억원 중 205억원 반영
고속철도 안전 및 시설개량-교량 내진성능 보강 및 전기시설 개량	400억원
제2항공교통센터 건립	750억원 중 6억원 반영
국가산단 진입도로 4개소-충남 장항생태, 광주 빛그린, 대구 사이언스, 포항 블루밸리	48억원
아라화천 구 국도건설	30억원
울산대교 접속도로 민자지원	227억원

자료 : 국토해양부

3) 전북혁신도시 지방이전 공공기관 청사 신축

○ 전북혁신도시 추진현황

- 위 치 : 전주시 만성동, 중동, 상림동, 완주군 이서면 일원(300만평, 인구 3만명)
- 사 업 비 : 15,229억원(용지비 9,283억원, 조성비 5,946억원), (2007~2012년)
- 진행현황 : 부지조성 66 %, 부지분양 92%(2011년 10월말 기준)

○ 전북혁신도시 청사 신축 공사

- 혁신도시 사업의 경우, 금액에 상관없이 지역의무공동도급 적용으로, 총 건축 공사비의 40% 이상 공동도급(2011년 2월 국가계약법 시행령 개정)
- 전북 혁신도시에 11개 청사 신축 공공기관 중 2011년도에 지방행정연수원 등 7개 기관의 신축청사가 착공. 건축공사비 중 40% 전라북도 건설업체 공동도급

〈표 8〉 전라북도 이전 공공기관별 공사 추진현황

구 분		공사 추진	비 고
총계 : 12개 기관		신축 11개, 임차 1개	
국가기관 (7개)	농촌진흥청, 국립농업과학원, 국립원예특작과학원, 국립식량과학원, 국립축산과학원,	공사착공(2011.7.21)	
	지방행정연수원	공사착공(2011.11.3)	
	한국농수산대학	실시설계 중	착공예상(2012년~)
공공기관 (5개)	대한지적공사	공사착공(2011.10.12)	
	국민연금공단	실시설계 중	착공예상(2012년~)
	한국전기안전공사	실시설계 중	착공예상(2012년~)
	한국식품연구원	실시설계 발주 중	착공예상(2012년~)
	한국간행물윤리위원회		임차

자료 : 국토해양부

3. 부동산시장

1) 토지가 변동

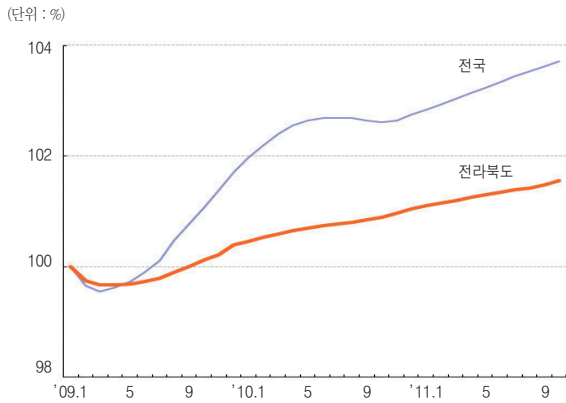
○ 전국의 토지가격은 2010년 10월 이후 지속적으로 상승하고 있으며, 전라북도는 2009년 4월 이후 매월 0.05%내외의 상승률로 전국에 비하여 낮은 상승률을 보이고 있음

- 지방 시·도 중에서는 부산, 대구, 강원, 경남 등이 상대적으로 높은 상승률을 보임.
- 전라북도의 2011년 지가변동율은 2011년 10월까지

부안군(1.35%)과 완주군(1.14%)가 높은 상승률을 보였으며, 시지역에서는 군산이 0.54%로 지가변동율이 가장 높았음. 전주시는 지가변동율이 0.48%로서 높지 않았으나, 완산구의 경우 0.64%로서 높은 지가 상승률을 보였음

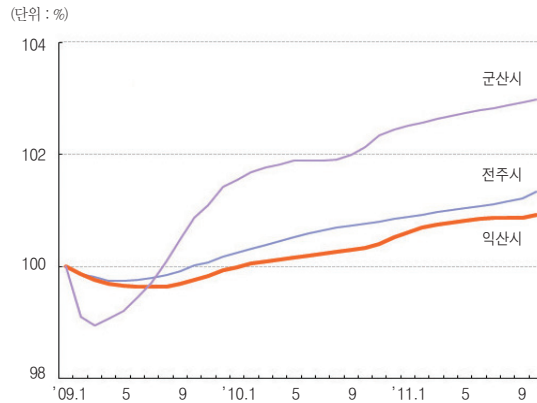
- 전국의 토지가격은 2009년 1월과 비교하여 3.72%의 상승률을 보였으나, 전라북도의 경우 1.56%로서 전국과 비교하여 낮은 상승률을 보였음

전국 및 전라북도 지가 변동율



자료 : 온나라포털(*주 : 2009.1.1=100)

전라북도 3개시 지가 변동율



2) 주택분양 & 입주물량

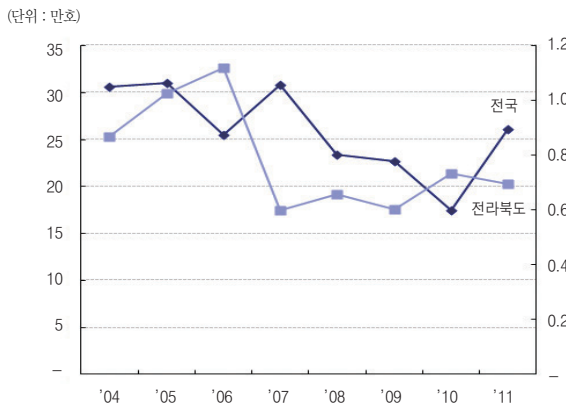
● 아파트 공급부족으로 인한 수급불균형 초래

- 전라북도의 주택보급율이 107.4%, 가장 낮은 전주시가 104.7%로서 전라북도의 모든 시군이 100%를 초과하였지만, 신규주택에 대한 수요는 지속적으로 존재하기 때문에 주택가격 안정을 위해서는 적정수준의 주택공급이 꾸준히 이루어져야함
- 2005~2006년의 전라북도 아파트는 연간 1만호 수준으로 공급되었으나, 2007년부터는 그의 절반 수

준인 연간 6천호가 공급되어 그 규모가 절반수준으로 감소됨

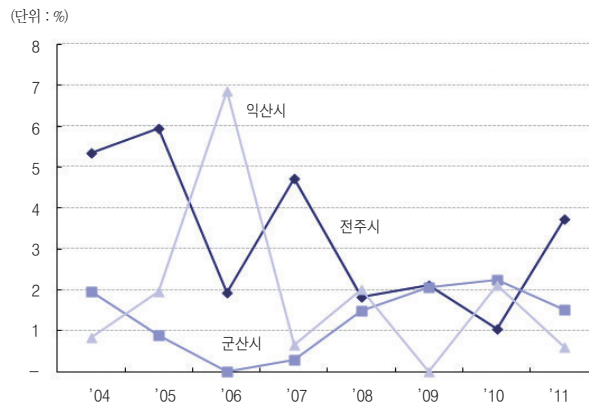
- 전주시의 경우도 2005년까지는 매년 5천~6천세대 정도의 아파트를 신규분양했지만, 2008년부터는 연간 1천~2천 세대 규모로 공급됨
- 이러한 공급부족의 원인으로 수도권 아파트 매매가격이 하락하는 상황에서도 전라북도는 가격 상승
- 공급부족 및 가격상승으로 최근 전주 송천동(966세대), 혁신도시 LH공사(656세대), 민간건설사(1,950세대) 등의 약 4천 세대 내외의 아파트 공급

전국 및 전라북도 아파트 분양물량



자료 : 부동산 114 REPS(2011.12.22 기준)

전라북도 3개시 아파트 분양물량



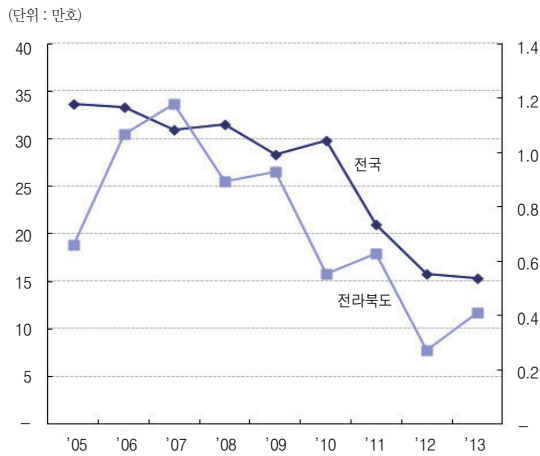
● 입주물량 부족, 2013년 하반기 이후 입주물량 부족 해소 예상

- 2009년까지 전라북도 아파트의 연간 평균 입주물량은 약 1만호 정도였으나, 2010년, 2011년은 5천~6천호 수준. 2012년은 약 3천호 내외로 입주물량 부족. 전주시도 2011년과 2012년에는 500세대 내외의 입주물량으로 2012년에도 2011년과 같이 전세 및

매매시장의 불안요인이 높음

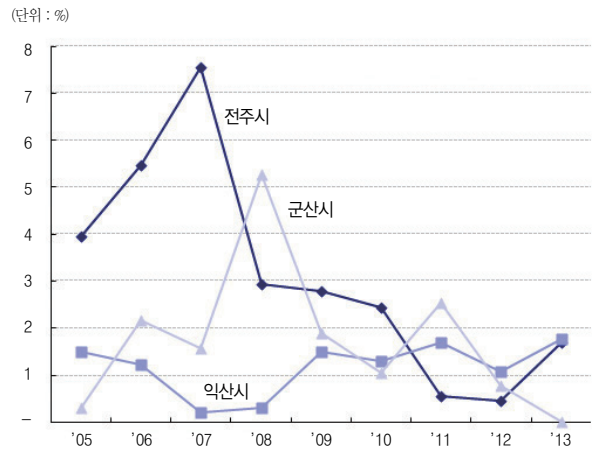
- 최근에 전주시에 공급되었던 약 4천 세대 규모의 아파트들이 2013년 하반기부터 입주를 시작하여 2014년에는 혁신도시의 입주가 본격화되기 때문에 공급량은 해소될 것으로 판단됨. 약 1만 세대 규모의 전북혁신도시 입주가 본격화되는 2014년에는 시장 불안 증가 예상

전국 및 전라북도 아파트 입주물량



자료 : 부동산 114 REPS(2011.12.22 기준)

전라북도 3개시 아파트 입주물량



3) 아파트 가격

● 전라북도 아파트 매매가격 상승

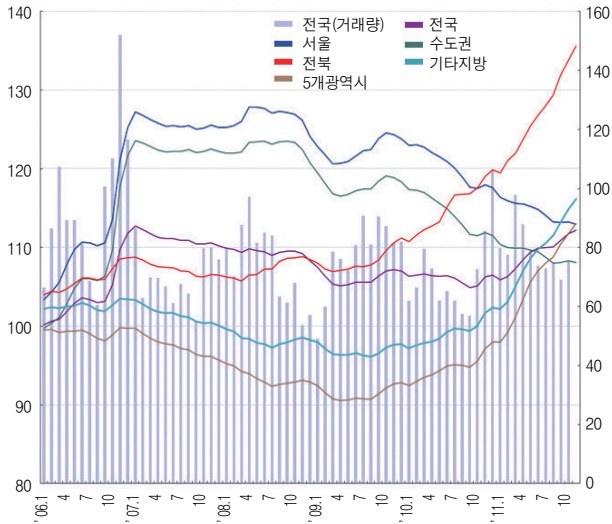
- 수도권 아파트 가격은 2008년 글로벌 금융위기의 영향으로 큰 폭으로 조정 받은 이후, 2009년 상승하

였으나, 2009년 11월 이후 하락세 지속

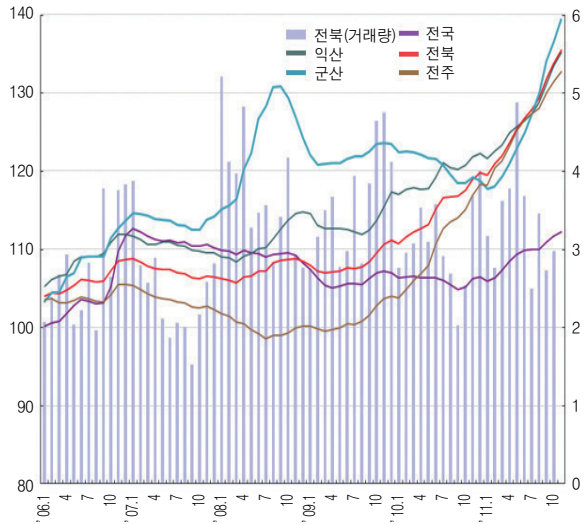
- 전라북도 아파트 실질가격 지수는 전국과 비교해 높은 상승을 보이고 있으며, 그 중에서도 전주시 아파트의 실질가격 상승이 높았고, 2011년 1월 이후 군산시 아파트 실질가격 상승¹⁾이 높은 수준임.

1) 국민은행 아파트 매매가격지수 2011.1월~11월 상승률 : 전북 15.2, 전주 13.9, 익산 13.2, 군산 19.9

(전국)실질 아파트가격 지수 추이



(전북)실질 아파트가격 지수 추이



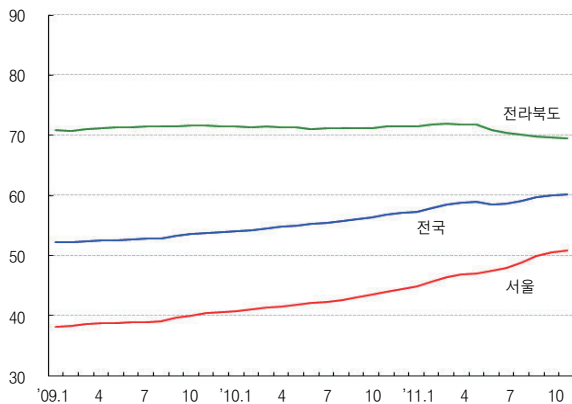
자료 : 국민은행, 한국은행
 주 : 실질 아파트 가격지수는 국민은행 아파트가격지수를 소비자물가지수로 조정한 것임.

● 전라북도 매매/전세가격 비율 하락

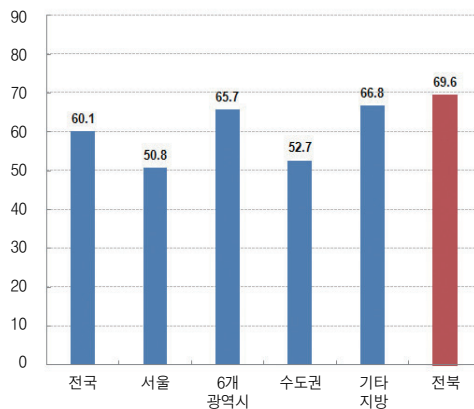
• 아파트 투자수익률 지표인 전세가격대비 매매가격 비율의 중장기 추이는 전국 및 수도권은 2009년 이후 지속적으로 상승하고 있으나, 전라북도의 매매/전세가격 비율은 2011년 5월 이후 하락, 하지만 전

국 평균(60.1%)에 비하여 높은(전북 69.6%) 수준
 • 수도권 아파트 시장은 매매가격은 하락하고, 전세가격이 상승하여 매매/전세가격 비율이 상승하였으나, 전라북도는 전세가격 보다 매매가격의 상승이 높아, 매매·전세가격 비율 하락

아파트 전세가격 대비 매매가격 비율 추이



아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 (2011.11)



자료 : 국민은행, 한국은행

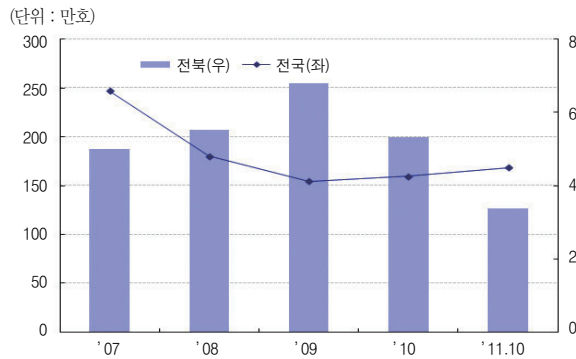
4) 주택인허가 및 거래량 추이

● 주택인허가 및 거래량 감소

- 전국적으로 2009년을 저점으로 인허가는 다소 증가 하였으나, 전라북도도는 2011년의 주택인허가 실적 감소

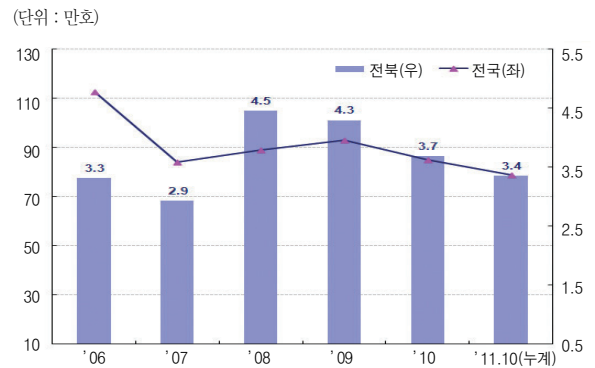
- 전반적으로 주택의 거래량은 감소하고 있으며, 전라북도 역시 2008년 이후 거래량은 감소하였으나, 2011년의 아파트 거래량은 평균(2006~2010년 3.7만호/년) 수준

주택인허가



자료 : 국토해양부

거래량 추이



5) 미분양 주택

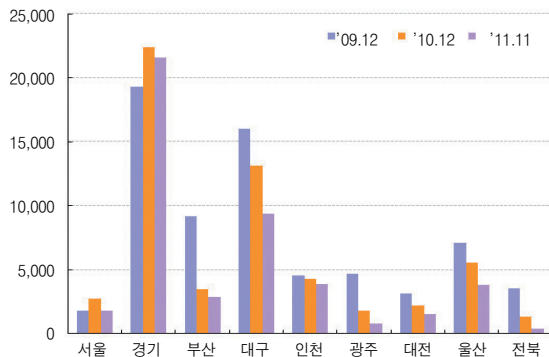
● 수도권 약성(준공후) 미분양 주택 증가, 전라북도도 미분양 주택 감소

- 2011년 11월까지 전국적으로 21,666세대의 미분양 주택이 감소(2010년 12월 대비)하였으며, 그 중에서 대구(3,779세대), 경북(3,768세대)의 미분양 주택 감소 폭이 큼. 전라북도도는 925세대가 감소하여 386세대

(2011년 11월 기준)의 미분양 주택이 있음.

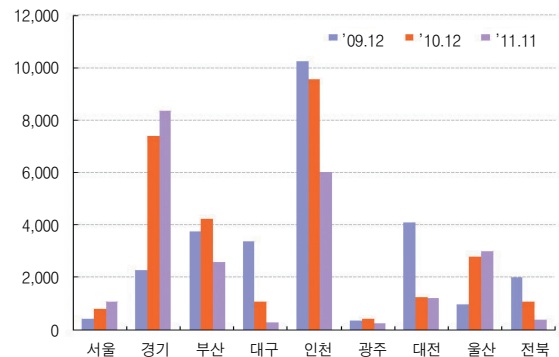
- 전국적으로 미분양 주택은 감소하는 추세지만 2010년 말과 비교하여 서울(267세대), 경기(951세대), 울산(211세대)은 약성(준공후) 미분양 증가
- 전라북도의 미분양 386세대 중 약성(준공후) 미분양은 377세대(완주군 222세대, 임실군 106세대)로서, 빠르게 감소하고 있음

미분양



자료 : 국토해양부

준공후 미분양



6) 신규주택 부족

● 신규주택 부족으로 인한 전세가격 상승

- 전세입자들은 2년의 거주기간 동안 수리가 필요한 10년 이상의 낡은 아파트 보다 5년 미만의 깔끔한 새아파트 입주 수요가 많음

- 전국의 5년 미만의 신규주택은 15.7% 수준이며, 전 북은 13.0%로서 낮은 상황. 전주시는 총 주택 18만 호 중 5년 미만의 주택은 약 2만 8천호로 15% 내외
- 전국의 15년 이상의 노후주택 비율은 45.6%이나, 전라북도는 50.5%로 노후주택비율 높음

〈표 9〉 시·군별 노후주택 비율(15년 이상 주택)

구분	총 주택수 (호)	주택유형(호, %)				노후주택 (1994년이전)	
		2005~2010	1995~2004	1980~1994	1979년이전		
전국	13,883,571	2,174,160 15.7%	5,383,734 38.8%	4,976,596 35.8%	1,349,081 9.7%	6,325,677 45.6%	
전북 (%)	588,951	76,526 13.0%	214,879 36.5%	202,478 34.4%	95,068 16.1%	297,546 50.5%	
	시부	471,750	59,183 12.5%	176,743 37.5%	172,535 36.6%	63,289 13.4%	235,824 50.0%
	군부	117,201	17,343 14.8%	38,136 32.5%	29,943 25.5%	31,779 27.1%	61,722 52.7%
전주시	184,379	28,270 15.33%	77,610 42.09%	63,302 34.33%	15,197 8.24%	78,499 42.57%	
군산시	87,595	13,284 15.17%	29,634 33.83%	33,444 38.18%	11,233 12.82%	44,677 51.00%	
익산시	96,273	8,562 8.89%	33,527 34.82%	42,083 43.71%	12,101 12.57%	54,184 56.28%	

자료 : 통계청, 인구주택 총조사, 2010

4. 전라북도 전망 및 시사점

1) 전북혁신도시 공공기관 신축청사 공사 본격화

● 2011년 7개 신축청사 착공, 2012년 4개 신축청사 신규착공 예정

- 전북혁신도시 내에 현재 7개 기관의 청사가 공사 중이며, 2012년 신규로 4개 기관의 청사건립공사 발

주 및 착공이 활성화 전망

- 신규 착공 예상인 4개 공공기관 신축청사의 공사비 중 40% 이상을 전라북도 건설업체가 수주할 것으로 예상됨
- 당초 계획은 2012년까지 공공기관 이전 완료예정이었으나, 부동산시장 침체로 인한 기존 청사의 매각 지연 등의 요인으로 2013년에도 모든 이전기관이

이전을 완료하기 어려운 상황. 2013년에도 일부 기관의 청사건립공사 발주와 착공이 이루어질 전망

※ **혁신도시 지역의무공동도급 특례**

- 혁신도시 사업의 경우, 금액에 상관없이 지역의무공동도급 적용으로 지역업체 최소지분율 상향(일반공사 40%이상, 턴키·대안공사 20%이상)
- ※ 일반 지역의무공동도급(76억미만)의 지역업체 최소지분율 : 30% 범위내
- 지역건설회사가 총 건축 공사비의 40% 이상 공동도급 하도록 제도를 개선(2011년 2월 국가계약법 시행령 개정)
- 지역의무 공동 도급제 2013년말까지 연장(국가계약법 시행령개정(안) 2012. 1. 1부터 시행예정)

● **최저가낙찰제 확대시행 유예**

- 건설업계 경영정상화 등을 위하여 최저가낙찰제 확대시행 2년 유예(주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안, 12.7 대책)

- 최저가낙찰제 확대시행(300억 이상 ⇒ 100억 이상) 2년 유예로 지역 건설업체의 수주감소로 인한 어려움이 2년 유예되었으나, 폐지가 아닌 유예로서 2014년 이후의 수주감소 대비 필요

2) **양적 주택공급의 한계, 맞춤형 주택공급 필요**

● **주택보급율 100% 초과, 양적 주택공급 정책의 한계로 수요자 요구에 맞춘 주택공급 정책 필요**

- 전국 평균 주택 보급율 101.9%로서 100%를 초과하였으며, 전라북도는 이보다 높은 107.4%의 주택 보급률을 보이고 있어 양적 주택공급 달성
- 주택보급율은 100%를 초과하여 양적인 주택공급은 달성하였으나, 주택규모, 위치, 가격, 품질 등의 다양한 수요 의한 주택공급은 미스매치(mismatch) 되고 있는 상황으로 수요자 요구에 맞춘 주택공급 정책 필요

〈표 10〉 주택보급률

지역	2005년		2010년	
	일반가구	주택보급률(%)	일반가구	주택보급률(%)
전 국	15,887,128	98.3	17,339,422	101.9
전 북	619,958	103.0	659,946	107.4
시부	-	-	537,558	106.8
군부	-	-	122,388	110.3
전 주 시	-	-	224,883	104.7
군 산 시	-	-	94,944	110.3
익 산 시	-	-	109,391	107.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

3) **수급불균형으로 인한 시장 불안정**

● **신규주택의 수급불안정으로 인한 시장 불안정 예상**

- 신규주택 공급 감소 및 전세비율 감소로 인한 수요

- 공급의 불균형으로 매매가격 및 전세가격 상승
- 전라북도의 2011년 하반기 및 2012년 주택분양 증가 예상, 하지만 입주시점까지 최소 2~3년 기간소요로 단기간의 수요 해소는 어려울 것으로 예상, 2013년 하반기 이후 단기 입주량 증가로 시장 불안 예상

- 전세가격 불안정 및 월세비율 증가에 따른 서민주거 불안 해소하기 위한 주거안정 임대주택정책 수립 필요

● **평균 가구원수 감소에 따른 평형비율 고려한 주택공급**

- 1~2인 가구 증가 및 평균 가구원수 감소로 인한 소형평형에 대한 수요 증가 예상
- 전라북도의 인구증가 정체 및 가구수 증가에 따른 평균 가구원수가 감소로 이를 반영한 주택공급 필요

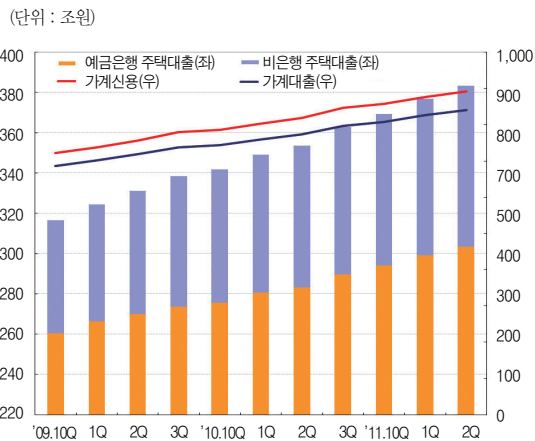
4) **가계부채증가 및 주택담보대출 증가**

● **가계부채 증가로 인한 서민 대출의 어려움 예상**

- 전국의 가계신용대출은 현재 약 892조원으로 그 중 예

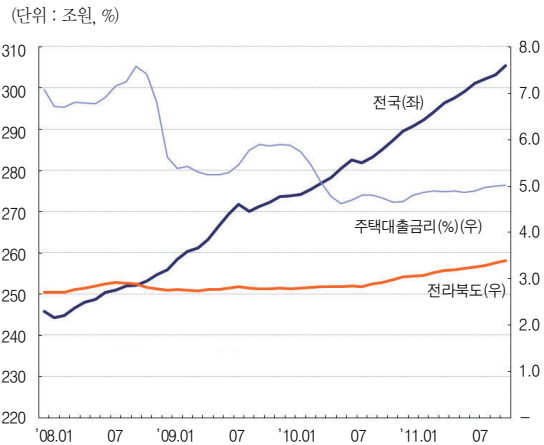
- 금융행의 주택대출은 303조원으로 지속적으로 증가
- 전국적으로 2007년의 주택담보대출은 240조원 수준이었으나, 305조²⁾원까지 주택담보대출이 지속적으로 증가
- 전라북도의 주택담보대출은 2009년까지 2.8조원 내외로 큰 변동이 없었으나, 2010년 이후 주택담보대출이 증가하여 현재 3.4조원으로 2년 동안 약 6천억원 증가하였음에도 불구하고 전국적인 상승률과 비교하면 낮은 수준
- 수도권에 비하여 주택담보대출 비중이 낮아, 가계대출 증가에 따른 영향은 수도권보다 낮을 것으로 판단되지만, 전국적인 가계대출 규제시 실수요자들의 대출 어려움 예상

가계대출 현황



자료 : 한국은행

주택담보대출 현황



2) 자료 : 한국은행, 2011.10월 기준

참고문헌

- 통계청 “www.kosis.kr”
- 국토해양부 “www.mltm.go.kr”
- 국민은행 “www.kbstar.com”
- 한국은행 “www.bok.or.kr”
- 대한건설협회 “www.cak.or.kr”
- 부동산114 Repts
- LG경제연구원, 2012년 경제전망, LGERI 리포트, 2011.
- 삼성경제연구소, 2012년 세계경제 및 한국경제반기별 전망, SERI Economic Outlook, 2011.
- 현대경제연구원, 2012년 국내 경제 전망과 정책 과제, 2011.
- KDI, 2012년 국내경제 전망, 2011.
- 건설산업연구원, 2012년 건설경기 전망, 이홍일, 박철한, 2011.
- 건설산업연구원, 2012년 주택·부동산 시장 전망 및 정책과제, 허윤경, 엄근용, 2011.
- 주택산업연구원, 2012년 주택시장 전망과 향후 정책방향, 김덕례, 황은정, 2011.



Issue Briefing



전북발전연구원

560-860 전라북도 전주시 완산구 콩쥐팍쥐로 1696(효자동3가1052-1)

Tel.063-280-7100 Fax.063-286-9206

www.jthink.kr