

울산광역시 주택시장의 특성에 대한 연구

An analysis of housing market in Ulsan Metropolitan city

김은덕*, 김선중**, 박경옥***
Kim, Eun-duk, Kim, Sun-Joong, Park, Kyoung-Ok

Abstract

This paper aims to analyse the housing market of Ulsan, that changed for Metropolitan city in 1997. For the housing policy we need sufficient informations on the housing market appeared during the last five years. As a result, we can describe its housing market in a uniform way. Ulsan, compared with other cities, doesn't show varieties in households, housing type, housing conditions etc.. Concerning the housing preference, the results of our survey also show the uniformity. And the price of apartment in Ulsan moves relatively slowly to other cities.

kyeword : Ulsan Metropolitan city, local housing market,

1. 서론

1) 연구의 필요성 및 연구목적

우리나라 주택정책의 기본이 되는 주택시장의 분석은 시장의 규모나 중요성을 반영하여 주로 서울 및 수도권에 치중되어 있다. 서울 및 수도권의 주택시장이 전체주택시장을 선도하기는 하나 주택시장은 지역성이 강하므로 각 지역의 주택시장을 정확히 파악하는데 한계가 있다. 따라서 각 지역주택시장에 대한 개별적인 분석이 지역마다 활발히 요구된다.

특히 울산광역시는 1995년 1월 시,군이 통합되고 1997년에 광역시로 승격되면서 다른 광역시에 비해 최근에 행정적인 개편이 이루어져 광역화된 도

시의 정보가 상대적으로 부족하다.

따라서 본 연구목적은 울산주택시장의 현황을 분석하고·신규아파트시장에 대한 전문가들의 의견을 조사하여 울산주택시장의 특성을 분석하는 것이다. 아울러 국가차원과 지자체차원에서 주택정책에 도움이 되는 정보를 제공하고자 한다.

2) 연구방법

울산광역시 주택시장의 현황분석은 문헌자료와 부동산114에서 제공하고 있는 2002년 7월 26일 기준 울산광역시 전아파트가격을 원자료로 통계분석하였다.

울산 아파트 분양시장에 대한 전문가의 의견조사는 면접조사방법으로 시행하였다. 조사대상자는 울산광역시에서 부동산중개업자로 등록된 554 사업자 중에서 무작위로 32명을 선정하였다. 자료수집은 구조화된 설문지를 이용하여 1:1 면접을 2002년 7월 10일부터 7월 15일까지 실시하였다. 자료처리는

* 울산대학교 주거환경학과 시간강사

** 울산대학교 주거환경학과 교수

*** 충북대학교 생활과학대학 주거환경.소비
자전공 교수

SPSS Win Version 10.0을 이용하여 빈도와 백분율을 산출하였다.

2. 울산광역시 주택시장 현황

1) 울산주택시장 현황

울산광역시의 인구 및 가구수는 1990년 이후 증가하였으나 증감율을 보면 경기변동에 따라 증폭이 심하여 취업인구의 유입이 인구증가에 크게 작용하고 있다. 2001년말 기준으로 주택보급률은 <표1>에서와 같이 88.9%이다.

주택수요는 <표2>에서와 같이 2016년 주택보급률 100%달성을 목표로 매년 약 1만3천호의 신규건설을 계획하고 있다. 주택유형은 아파트가 56.4%로 가장 많으며, 2002년 5월까지의 건설실적을 보더라도 아파트 48.6%로 가장 많

으며 이 비율은 서울 및 수도권보다 높다. 또한 규모별 건설실적도 분양면적 30평형대인 60-85㎡의 비율이 울산에서 가장 높고 상대적으로 분양면적 20평형대와 40평형대가 다른 지역보다 적다. 점유형태는 자가 72.5%이다. 주택년수는 1990년-1994년 사이에 건설된 주택이 가장 많으며 그 다음이 1995년-2000년 사이에 건설되어 65.7%가 10년이 안된 주택이다.

1995년 부터의 지가 변동률을 보면 울산은 다른 지역에 비하여 변동폭이 크지 않으며 2001년 현재 IMF외환위기 때 하락하였던 지가가 완전히 회복되었다. 즉 다른 지역보다는 안정적으로 주택지를 확보할 수 있다.

전도시의 주택가격지수는 IMF외환위기 이후 2001년 말부터 급격히 상승하

<표1> 울산광역시 인구, 가구수, 주택수, 주택유형

구분 (단위)	인구수 (명)	보통가구 수 (호)	주택수 (호)	주택보급 률(%)	주택유형				
					단독주택 (%)	아파트 (%)	연립주택 (%)	다세대주택 (%)	비주거용건 물내주택(%)
울산시	1,055,618	295,433	262,578	88.87	32.3	56.4	5.5	4.0	1.9
중구	232,911	61,154	49,412	80.79	40.3	41.8	7.9	5.3	4.8
남구	344,011	100,148	88,812	88.68	23.1	61.9	9.3	4.9	0.8
동구	185,951	49,305	42,789	86.78	27.1	66.9	2.8	3.0	0.2
북구	122,480	32,168	30,724	95.51	25.0	67.9	0.8	3.0	3.2
울주군	170,265	52,658	50,841	96.54	49.3	45.0	1.5	2.6	1.7

출처: 울산광역시 (2001. 12월말 기준)

<표2> 울산광역시 주택수요

(단위: 천호, %)

구분	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2016년
가구수	289	298	310	319	330	535
주택수	253	267	280	292	305	535
건설계획	12	14	13	13	13	-
보급률	87	89	90	91	92	100

출처: 울산광역시 2002년 주택정책자료 ※ 전국평균 주택보급률: 98.3% (2001. 12월말 기준)

여 6개월간 9.9%가 상승함으로써 그 이전 수준을 회복하였으나 도시별로 차이가 많으며, 서울이 주도하여 13.1%가 상승하였고 광역시는 전도시보다 낮은 비율이고, 울산은 광역시의 상승률 7.9%보다 하회하는 6.3%로 광역시들 중에서도 낮은 편으로 아직도 IMF 외환위기이전의 수준을 회복 못하였다.

광주 등 울산을 포함한 광역시가 서울이나 중소도시에 비하여 상당히 높다. 상대적으로 주택가격이 저렴한 지역이 전세/매매 비율이 높다. 전세/매매 비율이 높아지면 실수요자는 주택을 구매하고자 하는 욕구가 커져 아파트수요가 증가할 것으로 예상된다.

<표3>구별, 평형별 아파트 평당매매가격

(단위 :만원)

	20평형대		30평형대		40평형대		50평형대이상		계	
	매매	전세	매매	전세	매매	전세	매매	전세	매매	전세
남구	254.9	194.4	261.0	198.1	287.0	204.3	246.9	170.7	260.6	195.9
중구	211.7	152.6	235.8	173.8	276.8	178.3	313.2	193.5	236.5	168.0
동구	216.5	146.7	231.8	152.9	245.7	121.9	191.0	115.0	223.4	147.9
북구	194.3	127.6	191.6	127.4	285.2	180.1	322.7	166.7	202.9	132.8
울주군	176.0	131.1	192.0	138.4	204.9	145.2	186.5	143.0	186.6	136.3
시	216.6	157.0	231.0	168.5	270.3	181.4	254.3	168.3	230.0	165.5

매매가격지수는 아직 이전 수준을 회복하지 못하였으나 전세가격지수는 1999년부터 상승률이 높아지면서 2000년 10월에는 그 이전 최고 수준인 1997년 5월의 116.4를 상회하고 2002년 6월 현재 최고가 137.0이다.

울산시의 아파트가격지수는 주택가격지수보다 더 빠르게 상승하여 매매가와 전세가 모두 IMF외환위기 이전의 수준을 회복하고 있다. 특히 아파트 전세가의 상승률은 더 급격하여 2002년 6월 현재 최고가 137.0이다. 이처럼 아파트가 모든 주택가격을 선도한다.

아파트 전세가격의 상승률이 높아지면서 아파트 전세/매매 비율도 크게 높아졌다. 2002년 5월 현재 전세/매매 비율도 72.1%로 높은 편이다. 대전, 부산,

<표4> 평형, 구, 건축경년별 평당 매매가격의 차이검증

(단위 :만원)

	평균	N	F값	유의성
평형대				
20평	216.613	453	21.6	P<0.000
30평	230.954	616		
40평	270.295	106		
50평	254.336	50		
합계	230.009	1225		
구				
남구	260.607	434	61.050	P<0.000
동구	223.433	172		
북구	202.890	178		
울주군	186.550	204		
중구	236.526	237		
합계	230.009	1225		
건축경년				
5년이하	256.9	135	32.808	P<0.000
6~10년	202.9	287		
11~15년	202.6	145		
16~20년	191.2	42		
21년 이상	211.5	12		
합계	213.9	621		

2) 울산아파트가격분석

부동산114에서 제공하고 있는 울산광역시 1225개 아파트시세를 자료로 아파트 평당평균가격을 산출한 후, 아파트가격의 구별, 평형별, 건축년수별 평당 평균가격의 차이를 통계적으로 검증하였다.(표3참조)

울산지역의 평균 평당 매매가격은 226만원이고 평균 평당 전세가격은 163만원이며 전세가 비율은 77.4%이다. 평당 매매가는 최소 102만원에서 최대 478만원까지 분포하며, 평형별로 최대 값은 30평대가 평당 478만원이고 최소 값은 20평대 평당 102만원이다.

전세가는 40평형대가 가장 높으나, 매매가 대비 전세가 비율이 평형별로 30평형대가 83.3%로 가장 높고 40평대가 가장 낮다. 건설경년 5년 이하의 아파트 전세가가 가장 높으나 전세가 비율은 건설경년 16년에서 20년 사이의 아파트가 가장 높다. 지역적으로는 남구의 아파트가 매매가와 전세가 비율이 모두 높았다.

평형별, 구별, 건축년수별 평당 매매가격의 차이는 <표4>와 같이 통계적으로 모두 매우 유의적인 차이가 있었다. 평당 매매가격이 가장 높은 평형은 40평형대로 50평 이상보다 높았다. 지역적으로는 남구가 평당 260만원으로 가장 높고 울주군이 평당 186만원으로 가장 낮았다. 아파트 건축경년에 따라서는 대체로 건축경년이 오래될수록 가격이 하락하여 5년 이하인 아파트가 평균 평당 257만원으로 가장 높았으나 특이

하게도 건축경년 21년이상된 아파트가 10년에서 20년이 된 아파트보다 평균 평당 매매가가 높았다.

3. 울산 신규아파트시장에 대한 중개인 의견조사결과

1) 조사대상자

조사대상자는 40대가 54.8%로 가장 많고, 성별은 남자가 71.9%로 여자보다 2.6배정도 많다. 중개업 경력은 2년 ~ 5년 이하가 40.6%로 가장 많고, 중개업 유형은 공인중개사가 78.1%로 대다수를 차지한다.

2) 신규아파트 공급에 관한 의견

중개인들은 울산에서 신규아파트 공급시 소비자들이 가장 선호하는 지역으로 남구를(: 옥동, 삼산동, 달동, 무거동, 굴화지구) 지적하였다. 남구 지역에 대한 장점으로 소비자들은 쾌적성을 27.9% 가장 높게 평가하고, 자연환경, 교육환경등이 장점으로 부각하였다.

울산지역에 아파트 공급시 평형별 배분은 30평형대를 41.4% 집중적으로 배정하고, 그 다음으로 20평형대 24.7%를, 40평형대는 17.0%를 배분할 것을 권장한다. 특히 30평형대는 최대 60%까지 추천한 경우도 있어 많은 수요를 반영한다.

아파트 분양 예상가는 평형이 클수록 높았으며, 가장 수요가 많은 30평형대에서 하한가는 평균 307만원이고, 상한가는 평균 352만원, 적정분양가격은

<표5> 신규분양 아파트에 대한 의견

선호지역명	빈도(f)	(%)	선호지역의 장점	빈도(f)	(%)
옥동	12	27.9	쾌적성	17	27.9
삼산동	4	9.3	교육환경	9	14.8
달동	3	6.98	교통편리	5	8.2
무거동	3	6.98	투자가치	5	8.2
굴화지구	3	6.98	직장/학교와 가까움	2	3.3
구영지구	4	9.3	생활편리	6	9.8
신정동	1	2.33	자연환경	11	18.0
야음동	1	2.33	지역의 발전가능성	6	9.8
남구	9	20.92	기타	0	0
울주군	2	4.65			
중구	1	2.33			
계	43	100.0	계	61	100.0

희망주택규모	20평미만형	20평형대	30평형대	40평형대	50평형대	60평형대
%	3.1	24.7	41.4	17.0	7.7	4

예산분양가격	20평미만형	20평형대	30평형대	40평형대	50평형대	60평형대
하한가	285	286	307	334	356	368
적정가격	311	323	339	363	381	392
상한가	320	307	352	356	368	418

지역시설의 가격영향력	5점척도 평균값	많이 내려감(%)	약간 내려감(%)	변화 없음(%)	약간 올라감(%)	많이 올라감(%)
대형 쇼핑센터	4.5	0	0	0	53.1	46.9
초등학교	4.0	0	0	21.9	59.4	18.8
중학교	4.0	0	0	19.4	64.5	16.1
공원	4.2	0	0	12.5	56.3	31.3
사회체육시설	3.9	0	3.2	19.4	61.3	16.1
경찰서 등 공익시설	3.2	0	16.7	40.0	43.3	0
업무시설	3.5	0	3.2	48.4	45.2	3.2
교통시설	4.6	0	0	6.3	31.3	62.5

평균 339만원으로 추천하였다.

아파트 주변 지역의 시설물들은 모두 아파트 분양가에 플러스 작용한다고 중개인들은 생각하나 경찰서 등 공익 시설은 약간 부정적인 영향을 미친다고 생각하는 경우도 16.7%로 소수 있었다.

4. 결론 및 제언

본 연구의 결과 울산주택시장은 서울 및 수도권이나 다른 광역시와 전반적

으로 유사하나 몇가지 특이점이 나타났다. 공업도시임을 반영하여 경기도 따라 인구증가률이 민감하게 변화되므로 주택수요예측시 고려되어야 한다. 주택재고에서 주택유형중 아파트가, 규모에서 60-85㎡가, 그리고 건축경년이 10년이하의 주택 비중이 다른 도시보다 높게 나타났다. 지가와 주택가격의 변화는 다른 도시보다 완만하게 이루어지고 있었다.

울산아파트 평당매매가격의 분석결과는 평형별, 구별, 건축년수별 차이가 뚜

렸하게 나와 남구의 40평형대 5년이 안된 아파트의 가격이 가장 경쟁력있다고 판단되었다.

중개업자들을 통한 신규아파트시장에 대한 특성도 지역, 평형, 공간구성, 계획요소등에서 한가지에 집중하여 선호하는 경향이였다.

이처럼 몇가지 특성이 파악되었으나 광역시로 행정변경이후 경제상황의 급격한 변화로 주택시장도 급속하게 변화되어 울산주택시장만의 특성이 정립되지 않았으므로 지속적인 연구가 필요하다. 또한 행정구역이외에 보다 세분화된 주택시장의 분석이 요구된다.

참고문헌

- 1.김선중,박경옥(1995). 울산시 중소형 아파트 구매예정자의 주거선택행동에 측모델 대한가정학회지 제33권1호
- 2.대한주택공사(1999). 주택시장 조사/분석매뉴얼
- 3.박수빈(2001). 차세대 집합주택 단위평면 개발 방향. 차세대 주거개발을 위한 제안, 서울대학교 건축학과 BK21 주거연구 및 개발팀. 31-46
- 4.조성희(1998). 아파트 입지특성별 분양전략과 주택선택행동 특성에 관한 연구. 한국주거학회지 제9권 3호
- 5.울산광역시(1997). 2016년 울산 도시기본계획
- 6.울산광역시(2000). 울산 도시재정비 계획

<자료검색 홈페이지 주소>

울산광역시<http://www.metro.ulsan.kr>

울주군청

<http://www.ulju.ulsan.kr/default.html>

건설교통부<http://www.moct.go.kr>

통계청 <http://www.nso.go.kr>

부동산114 <http://www.r114.co.kr>

한국토지공사 <http://www.koland.co.kr>

국민은행

<http://www.kookmin-bank.com>