

시민에게 신뢰와 희망을 심어주는 홍보행정

품격있고 따뜻한

창조도시  
울산

통권 제45호(2016. 1. 28. 목)

# 울산 부동산 브리프

Ulsan Real-estate Brief

Create Ulsan, Inspire The World

01~04 전문가 칼럼 / 한국은행 울산본부 기획조사팀 김윤경 과장  
울산지역 경제동향 및 전망

05~14 월간 부동산시장 동향 (2015. 12.)  
부동산 시장 동향분석 (부동산 및 주택 전·월세 거래량, 토지·주택 전세  
가격, 아파트 매매 대비 전세가격 비율, 부동산 소비심리지수 등)

15~16 새로운 도전 100년 역동의 현장  
지역 행복생활권 「새들마을 조성」 사업 추진

17~18 부동산 정책 동향  
★ 신혼가구에 대한 맞춤형 주거비 지원 강화  
19 ★ 이제는 “토지”의 실거래 가격도 공개

20 부동산 관련 Q & A  
주택임대차 계약에 따른 「온라인 확정일자 서비스」

## 울산지역 경제동향 및 전망

김운겸

한국은행 울산본부 기획조사팀 과장



### 1. 울산지역의 현 경제상황

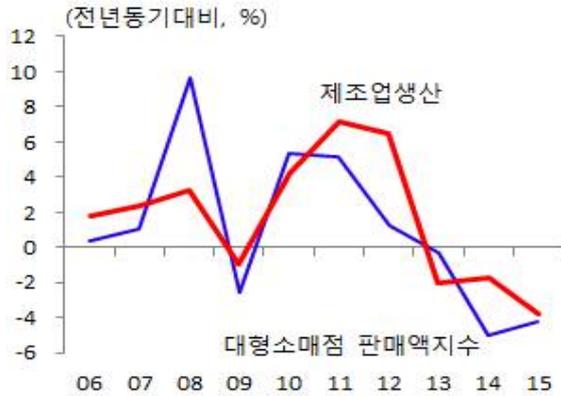
최근 울산경제는 4대 주력업종을 중심으로 생산과 수출이 감소한 가운데 소비도 부진한 모습을 보이고 있다. 제조업 중심의 산업 구조상 제조업의 80%를 차지 (GRDP기준)하고 있는 주력업종의 부진이 지역경제 전반에 부정적인 영향을 미치고 있는 형국이다.

주력업종의 상황을 생산 측면에서 살펴보면 조선은 해양플랜트 수주실적 부진 및 공정이연 등으로 생산이 큰 폭 감소하였으며 석유정제·화학은 글로벌 공급과잉, 중국의 자급률 상승 및 경기둔화 등으로 부진세가 지속되었다. 자동차도 엔화, 유로화 약세 등에 따른 글로벌 경쟁심화로 회복세가 미약하였다.

다만 전반적인 경제상황이 어려운 가운데서도 부동산 시장은 지난해 상대적으로 양호한 모습을 보였다. 주택 구매심리가 높은 수준을 유지하는 가운데 아파트 분양시장이 호조를 보이면서 주택가격이 상승세를 유지하였으며 이에 따라 주거용 건설투자도 증가하였다. 또한 업황 부진 속에서도 석유정제·화학 업종을 중심으로 시설개선·생산설비 증설 투자가 확대되는 등 경쟁력을 강화하기 위한 기업들의 노력도 지속되었다.

울산은 제조업 및 수출 중심의 경제구조를 가지고 있어 세계경제 성장률, 유가, 환율 등 대외경제변수의 흐름에 크게 영향을 받고 있다. 또한 내수, 국내 경제정책 등에 영향을 받는 만큼 국내경기와 동조화하는 모습도 보이고 있다. 따라서 글로벌 경기, 유가 등 대외경제변수와 국내경제에 대해 전망해 본 뒤 이를 토대로 금년도 울산지역 경제를 전망하고자 한다.

울산지역 생산 및 소비



자료 : 통계청

울산지역 수출입 추이



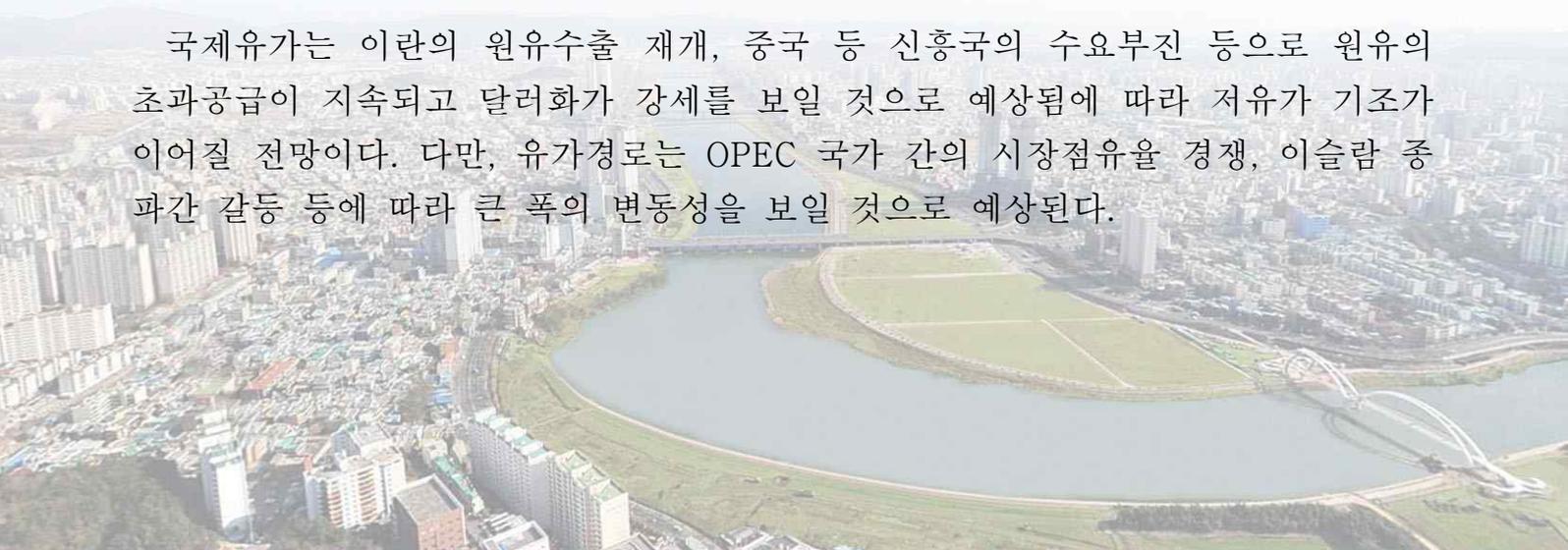
자료 : 통계청

## 2. 국내의 경제 전망

올해 세계경제는 미국 등 선진국을 중심으로 다소 회복될 것으로 보이나 신흥국의 성장세 약화 등으로 회복속도는 완만한 수준에 머물 것으로 예상된다. 미국은 민간소비와 주택투자의 견조한 증가세 등에 힘입어 꾸준한 성장세를 보일 전망이며 유로지역도 추가 양적완화, 재정지출 확대 등에 힘입어 소비 등 내수를 중심으로 완만한 회복세를 유지할 전망이다. 일본은 기업부문의 호전에 힘입어 성장률이 다소 높아질 것으로 예상된다.

한편, 중국은 소비의 견조한 성장에도 불구하고 수출 및 투자부진 등으로 성장세 감속이 이어질 전망이다. 여타 신흥국의 경우 인도 및 아시안 5개국은 성장률이 높아지겠지만 브라질, 러시아 및 산유국 등 자원수출국은 원자재가격 약세, 내수부진 등으로 금년에도 마이너스 성장이 지속될 것으로 보인다. 특히 이들 국가들은 재정적자 확대, 통화가치 하락, 높은 물가상승률 등으로 정책대응능력이 약화되어 향후 신흥국 경기회복세를 제약하는 요인으로 작용할 가능성이 있다.

국제유가는 이란의 원유수출 재개, 중국 등 신흥국의 수요부진 등으로 원유의 초과공급이 지속되고 달러화가 강세를 보일 것으로 예상됨에 따라 저유가 기조가 이어질 전망이다. 다만, 유가경로는 OPEC 국가 간의 시장점유율 경쟁, 이슬람 종파간 갈등 등에 따라 큰 폭의 변동성을 보일 것으로 예상된다.



세계경제 성장률 전망

	(%)				
	2013	2014	2015 <sup>e)</sup>	2016 <sup>e)</sup>	2017 <sup>e)</sup>
<b>세계경제성장률</b>	<b>3.3</b>	<b>3.4</b>	<b>3.0</b>	<b>3.2</b>	<b>3.4</b>
(미국)	1.5	2.4	2.4	2.4	2.3
(유로)	-0.3	0.9	1.5	1.7	1.8
(일본)	1.6	-0.1	0.6	1.0	0.7
(중국)	7.7	7.3	6.9	6.6	6.4
<b>&lt;선진국&gt;<sup>1)</sup></b>	<b>1.1</b>	<b>1.8</b>	<b>2.0</b>	<b>2.2</b>	<b>2.2</b>
<b>&lt;신흥국&gt;<sup>1)</sup></b>	<b>5.0</b>	<b>4.6</b>	<b>4.0</b>	<b>4.5</b>	<b>4.9</b>

주 : 1) IMF 전망치 기준  
 자료 : IMF, 한국은행 경제전망

국제유가 추이



자료 : ECOS

국내경제는 내수부문이 소비를 중심으로 개선흐름을 보이겠으나 대외수요 개선이 늦어지면서 경기회복세가 완만한 정도에 머물 전망이다. 민간소비는 물가안정에 기인한 가계부문의 실질구매력 개선과 정부의 사회보장성 예산 확충 및 소비활성화 대책 등이 소비증대에 기여할 것으로 예상된다. 설비투자는 대내외 경기여건의 불확실성이 높아지면서 증가폭이 둔화될 것으로 전망되나 건설투자는 주거용 건물을 중심으로 증가세를 이어갈 것으로 예상된다. 다만, 주택 공급과잉 우려, 가계부채 관리 강화방안 등에 따른 주택투자심리 위축은 제약요인으로 작용할 것으로 보인다. 상품수출은 세계경제의 완만한 회복세에 따라 점차 개선될 전망이나 중국 경제구조 변화, 우리 기업의 해외생산 확대 등 구조적 요인으로 인해 증가세는 완만한 것으로 예상된다.

3. 금년 울산경제 전망

앞에서 살펴 본 대로 세계경제와 국내경제가 완만하게 회복될 것으로 예상됨에 따라 울산경제를 둘러싼 대내외 경제 환경은 지난해보다는 다소 개선될 전망이다. 글로벌 경기회복과 이에 따른 세계교역신장률 확대 등으로 수출수요가 늘어나는 가운데 물가안정에 따른 실질구매력 개선과 정부의 소비활성화 대책은 내수판매를 증대시키는 요인으로 작용할 것이다. 하지만 지역 주력업종의 업황이 결코 녹록지 않은 상황이기 때문에 금년도 울산경제를 낙관적으로 전망하기는 쉽지 않을 것으로 판단된다.

석유정제의 경우 중국의 자급률 제고, 중동국가들의 산업 고도화 정책 등으로 이들 지역의 정제설비 신증설이 빠르게 늘어나면서 글로벌 공급과잉으로 인한 수출시장 점유율 확보 경쟁이 심화되고 있다. 특히 선진국을 중심으로 에너지 효율화 노력으로 석유제품 소비 비중이 지속적으로 감소하고 있어 글로벌 공급과잉 현

상은 더욱 확대될 전망이다. 석유화학은 세계경제 회복세에도 불구하고 최대 수출 대상국인 중국의 대규모 화학단지 조성에 따른 자급률 상승과 경기 둔화 등으로 수출 여건이 부정적인 상황이다. 조선업은 저유가 기조가 당분간 지속될 것으로 예상됨에 따라 해양플랜트 부문의 발주가 지연되며 부진세가 지속될 전망이다. 자동차도 글로벌 경쟁심화 등의 영향으로 크게 회복되기는 어려울 것으로 예상된다.

최근 울산의 주력업종 부진은 순환적인 경기요인 이외에 산업의 성숙기 진입, 글로벌 경쟁심화 등 구조적 요인에도 상당부분 기인한다. 따라서 주력산업의 고도화, 제품가치 혁신 등 장기적으로 기업의 경쟁력을 강화하고 성장잠재력을 높이는 노력이 무엇보다 중요하다. 울산경제는 지난 반세기 산업화를 성공적으로 이룩해 왔으며 이러한 과정에서 축적된 높은 기술력과 노하우를 가지고 있다. 이는 울산경제의 소중한 자산이며 미래를 위한 성장 동력이다. 이를 바탕으로 미래의 산업 주도권을 확보하기 위한 노력을 꾸준히 해나간다면 지금의 어려움은 오히려 기회로 바뀔 것이라고 확신한다. 2016년은 울산경제가 다시한번 도약하기 위한 밑거름을 쌓아나가는 시기가 되었으면 하는 바람이다.



## 월간 부동산시장 동향[2015. 12월.]

### □ 총괄

< 토지·주택 거래량 변동 현황 > (단위 : 건, %, 신고일 기준)

구분		'15.12월	'15.11월	'14.12월	증감률('15년12월)		비고
					전월 대비	전년 동월대비	
토지 거래량	전국	274,056	259,000	257,460	5.8	6.4	R-ONE 부동산통계정보시스템
	울산	7,262	6,743	7,502	7.7	-3.2	
주택매매 거래량	전국	87,871	97,813	91,130	-10.2	-3.6	국토부 주택정책과 보도자료
	울산	2,592	2,329	2,534	11.3	2.3	
주택 전·월세 거래량	전국	118,441	115,138	117,431	2.9	0.9	국토부 주택정책과 보도자료
	울산	1,924	1,845	1,931	4.3	0.4	

< 부동산가격 변동 현황 >

구분		'15.12월	'15.11월	'14.12월	증감률('15년12월)		비고
					전월 대비	전년동월대비	
토지가격지수	전국	102.6	102.3	100.0	0.3	2.6	R-ONE 부동산통계정보시스템 (기준일 : '14. 12. 1. = 100)
	울산	102.7	102.3	100.0	0.4	2.7	
주택매매가격 종합지수	전국	101.7	101.5	98.2	0.2	3.56	R-ONE 부동산통계정보시스템 (기준일 : '15. 6. = 100)
	울산	101.7	101.5	98.5	0.2	3.2	
주택 전세 종합가격지수	전국	102.2	101.9	97.4	0.29	4.93	R-ONE 부동산통계정보시스템 (기준일 : '15. 6. = 100)
	울산	101.1	101.0	99.1	0.1	2.0	

### □ 부동산시장 동향 분석

○ 전국 토지거래량은 계절적인 비수기임에도 불구하고 정부의 저금리 정책 유지 입장에 따른 시중 유동 자금의 부동산 시장 유입과 가장 살고싶은 도시로 부상하고 있는 제주도의 귀농·귀촌 인구의 증가 등의 영향으로 전월대비 5.8% 증가, 전년 동월대비 6.4% 증가하였고, 토지가격 지수는 전월대비 0.3% 상승, 전년 동월대비 2.6% 상승하였다.

지역 토지거래량도 지난 10월부터 3개월 연속 증가세를 보이고 있으나, 이번 12월달은 전월대비 7.7%의 증가량을 보이면서 증가세가 둔화되었고 전년 동월 대비는 3.2% 감소하였으며, 토지 가격지수는 전월대비 0.4% 상승, 전년 동월 대비 2.7% 상승하였다.

○ 전국 주택매매 거래량은 계절적 요인으로 전월대비 10.2% 감소, 전년 동월대비 3.6% 감소하였고, 주택매매 가격지수는 전월대비 0.2% 증가, 전년 동월대비 3.56% 상승하였다.

지역 주택매매 거래량은 계절적인 비수기임에도 재개발사업 인가에 따른 일시적 주택수요와 공동주택 분양권 매매 등의 영향으로 전월대비 11.3% 증가, 전년 동월대비도 2.3% 증가하였으며, 가격은 전월대비 0.2% 상승, 전년 동월대비 3.2% 상승하였다.

○ 전국 주택 전·월세 거래량은 전월대비 2.9% 증가, 전년 동월대비 0.9% 증가 되었으며, 가격은 전월대비 0.29% 상승, 전년 동월대비 4.93% 상승하였다.

지역 주택 전·월세 거래량은 계절적인 비수기임에도 일시적인 주택수요가 증가한 영향으로 전월대비 4.3% 증가, 전년 동월대비 0.4% 증가하였으며, 가격은 전월대비 0.1% 상승, 전년 동월대비 2.0% 상승하였다.

### □ 향후 전망

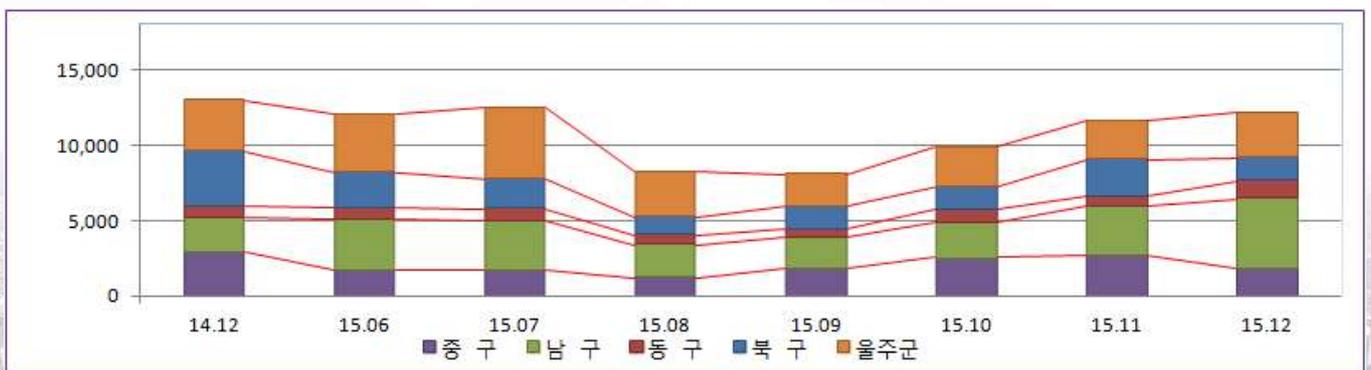
○ 저금리 정책 기조가 유지되는 동안 시중의 유동자금의 투자처로써 월세전환 수요 등 부동산 시장의 거래량도 꾸준할 것으로 예상되나, 미국의 금리인상 발표와 이에 따른 국내 금리의 변동성 및 2016년도 한국경제 전망치에 대한 각종 언론보도 내용에 따라서 부동산 시장의 유동성은 매우 클 것으로 전망된다.

### □ 지역 부동산거래 동향

2015년 12월 지역 부동산 시장은 저금리 정책이 유지되고는 있으나 대출규제 및 금리인상 등의 정책적인 변동요인에 대한 심리적인 부담감으로 부동산거래량이 소폭 증가하는데 걸렸는데, 이 중 토지거래량은 토지와 주택 거래량 모두가 대폭 상승한 동구지역과 울주군 지역을 제외한 그 밖의 지역에서는 전반적으로 감소하였으며, 주택 거래량은 지역별, 유형별로 등락폭의 편차가 큰 편이나 동구와 남구지역 거래량이 지역 전체 주택거래량의 상승을 주도하였습니다. 우리지역의 전체 거래량은 전월대비 4.6% 증가, 전년 동월대비 6.3% 감소하였다.

< 거래량(토지+건축물) 변동 현황 >

(단위 : 건수, %)

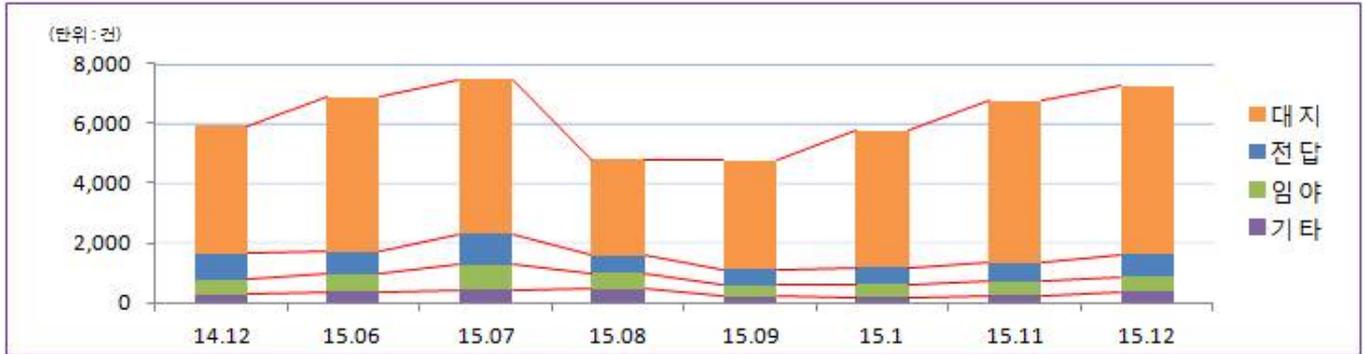


구 분	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
울산종합	13,009	12,064	12,525	8,227	8,101	9,898	11,656	12,188	4.6	-6.3
중 구	2,922	1,649	1,626	1,251	1,824	2,488	2,637	1,785	-32.3	-38.9
남 구	2,252	3,458	3,353	2,178	1,983	2,399	3,328	4,640	39.4	106.0
동 구	756	680	795	601	601	861	655	1,215	85.5	60.7
북 구	3,741	2,388	2,026	1,269	1,503	1,499	2,431	1,576	-35.2	-57.9
울주군	3,338	3,889	4,725	2,928	2,190	2,651	2,605	2,972	14.1	-11.0

- 중구 지역은 농지의 토지거래가 한자리 수를 기록할 정도로 대폭 감소한데 비해 임야 거래는 상당량 증가하여 전체 토지거래량을 이끌고 있으며, 효성해링턴, 혁신도시 kcc등 신규 분양아파트의 입주시기가 도래한 영향으로 분양권 거래가 지난달에 이어서 큰 폭으로 감소한데 비해 기존 아파트 거래는 여전히 활발한 상황이고 거래가격도 꾸준히 상승세를 유지하였다. 이에 따른 중구 12월 전체 부동산거래량은 전월대비 32.3% 감소, 전년 동월대비 38.9% 감소하였다.
- 남구 지역 역시 농지 거래는 상당량 감소하였으나 야음동 재개발 사업 인가에 따라 일시적일 것으로 예상되는 단독주택 거래량이 대폭 증가하였고, 대현 더샵 아파트의 활발한 분양권 거래는 주택거래량의 상승을 주도하였다. 이에 따른 남구 12월 전체 부동산거래량은 전월대비 39.4% 상승, 전년 동월대비 106.0% 상승하였다.
- 동구 지역의 농지 및 임야거래는 모두 감소하였으나 공장용지 등 그 외 지목의 토지거래량이 대폭 증가하여 전체 토지거래량을 상승시키고 있으며, 최근 준공된 신규아파트 거래량 및 준공 막바지 단계인 화정동 엠코 이스턴 베이 분양권 거래의 영향으로 주택거래량도 상승세를 보였다. 이에 따른 동구 12월 전체 부동산거래량은 전월대비 85.5% 상승, 전년 동월대비 60.7% 상승하였다.
- 북구 지역은 토지 및 주택 거래량 모두 상당량 감소하였는데, 특히 명촌동 효성해링턴 플레이스아파트 등 지난달 큰 폭으로 상승하였던 분양권 거래가 10월 수준으로 감소하면서 전체 주택거래량도 크게 감소하였다. 이에 따른 북구 12월 전체 부동산거래량은 전월대비 35.2% 감소, 전년 동월대비 57.9% 감소하였다.
- 울주군 지역은 금리 인상 및 대출규제가 예고되고 있는 분위기 중에도 농지를 비롯한 전반적인 토지거래량이 큰 폭으로 상승하였고, 이에 반해 아파트 등 주택거래량은 한자리 증가세를 보였다. 특히 역세권 주상복합아파트 등 신규 분양물량이 상당수 있으나 분양권거래 건수는 미미한 편이며, 이에 따른 울주군 12월 전체 부동산거래량은 전월대비 14.1% 증가, 전년 동월대비 11.0% 감소하였다.

### < 토지 지목별 거래량 현황 >

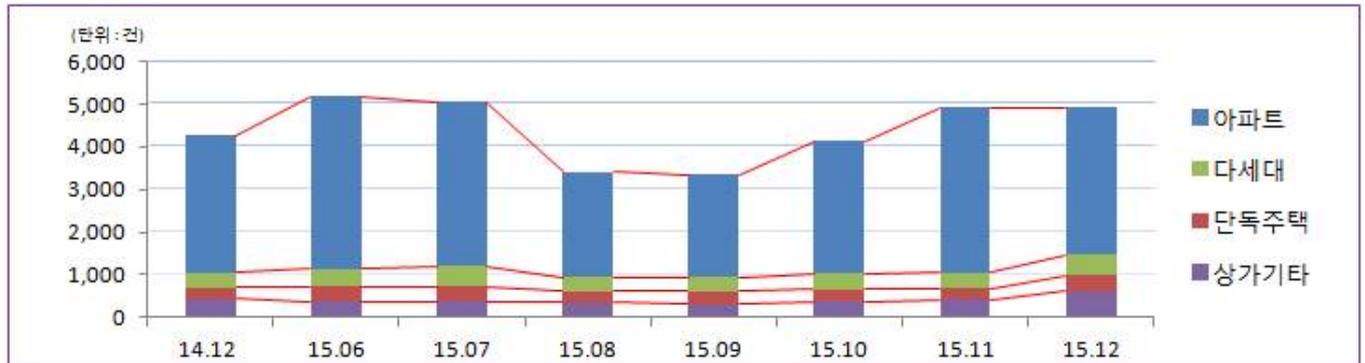
(단위 : 건수, %)



구분	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
토지	소계	5,919	6,875	7,469	4,804	4,755	5,772	6,743	7.7	22.7
	전답	869	744	1,030	594	519	585	602	24.3	-13.9
	대지	4,271	5,156	5,168	3,216	3,650	4,580	5,420	4.3	32.4
	임야	495	606	846	524	372	413	486	3.3	1.4
	기타	284	369	425	470	214	194	235	52.3	26.1

### < 건축물 유형별 거래량 현황 >

(단위 : 건수, %)



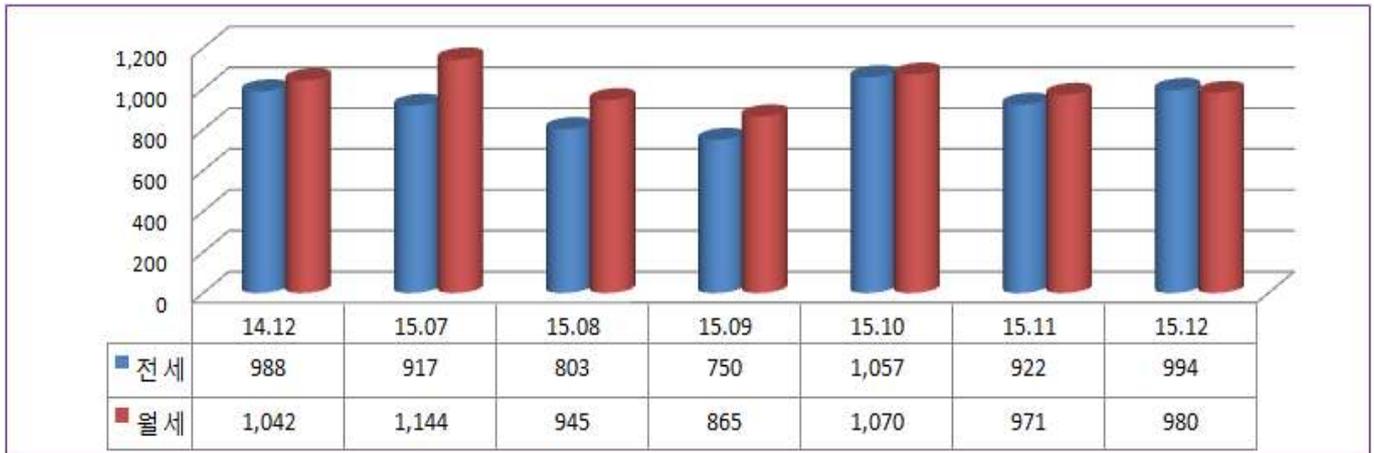
구분	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
주택 건물	소계	4,273	5,189	5,056	3,423	3,346	4,126	4,913	0.3	15.3
	아파트	3,227	4,039	3,846	2,473	2,391	3,084	3,852	-10.0	7.5
	단독주택	256	334	364	255	297	284	267	41.6	47.7
	다세대	342	428	475	338	346	374	373	26.5	38.0
	상가기타	448	388	371	357	312	384	421	44.4	35.7

※ 다가구 · 연립주택은 다세대에, 상업 · 공업 · 상가 · 기타는 상가 기타에 포함.



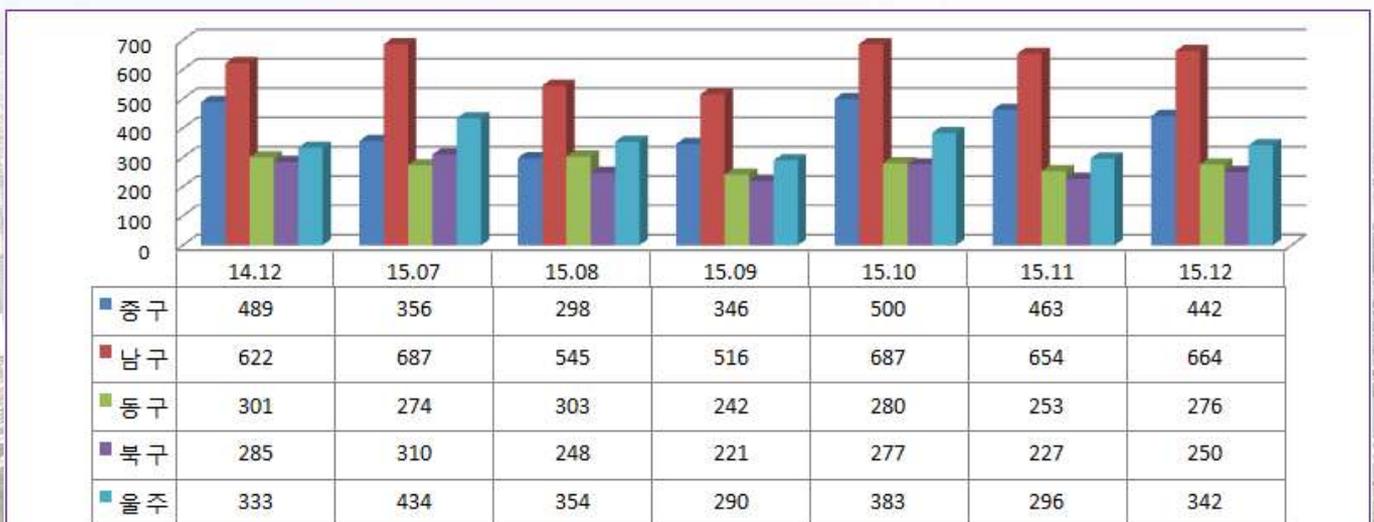
## □ 지역 주택 전·월세 거래 동향

(단위 : 건수, %)



구분	14.12	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
<b>울산종합</b>	<b>2,030</b>	<b>2,061</b>	<b>1,748</b>	<b>1,615</b>	<b>2,127</b>	<b>1,893</b>	<b>1,974</b>	<b>4.3</b>	<b>-2.8</b>
전세	988	917	803	750	1,057	922	994	7.8	0.6
월세	1,042	1,144	945	865	1,070	971	980	0.9	-6.0
중구	489	356	298	346	500	463	442	-4.5	-9.6
전세	245	156	166	168	305	254	221	-13.0	-9.8
월세	244	200	132	178	195	209	221	5.7	-9.4
남구	622	687	545	516	687	654	664	1.5	6.8
전세	320	306	224	233	308	312	320	2.6	0.0
월세	302	381	321	283	379	342	344	0.6	13.9
동구	301	274	303	242	280	253	276	9.1	-8.3
전세	151	141	150	135	156	123	171	39.0	13.2
월세	150	133	153	107	124	130	105	-19.2	-30.0
북구	285	310	248	221	277	227	250	10.1	-12.3
전세	150	147	124	102	138	114	129	13.2	-14.0
월세	135	163	124	119	139	113	121	7.1	-10.4
울주	333	434	354	290	383	296	342	15.5	2.7
전세	122	167	139	112	150	119	153	28.6	25.4
월세	211	267	215	178	233	177	189	6.8	-10.4

<구·군 업무처리 실적임>

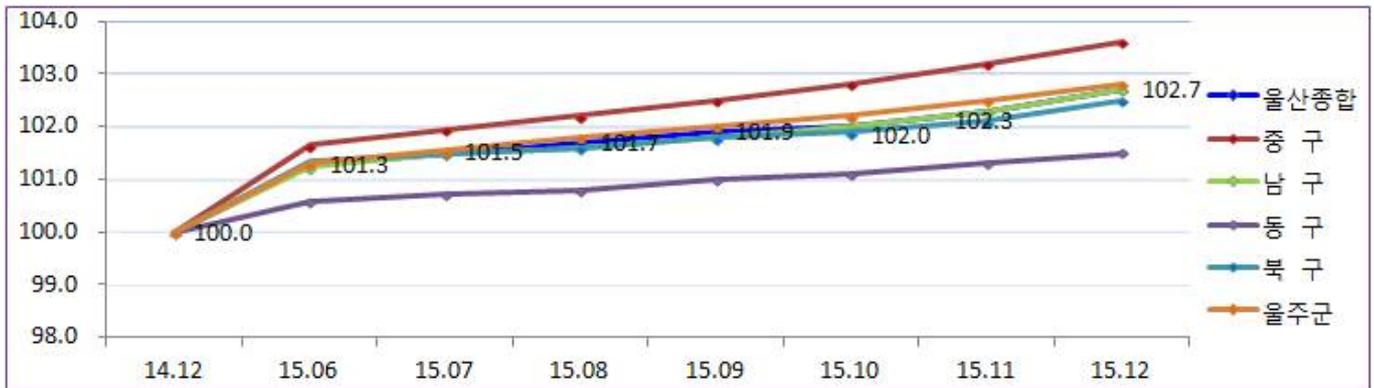


## □ 토지가격 동향

12월 중 지역별, 용도지역별 지가 지수는 저금리 정책 기조가 유지되고 있는 영향으로 토지 및 주택 거래량의 증가세가 지속되면서 토지가격은 전월대비 0.4% 상승하였고, 전년 동월대비 역시 2.7% 상승하였다.

< 지역별 지가지수 변동 >

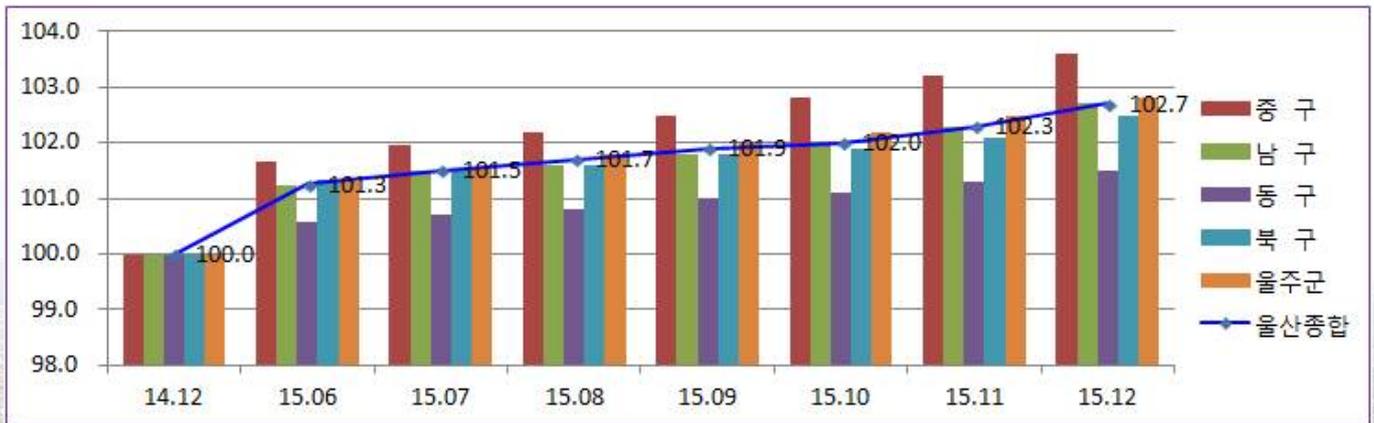
(기준 : 2014.12.1.=100, %)



구 분	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
울산지가지종합	100.0	101.3	101.5	101.7	101.9	102.0	102.3	102.7	0.4	2.7
중 구	100.0	101.7	102.0	102.2	102.5	102.8	103.2	103.6	0.4	3.6
남 구	100.0	101.2	101.5	101.6	101.8	102.0	102.3	102.7	0.4	2.7
동 구	100.0	100.6	100.7	100.8	100.0	101.1	101.3	101.5	0.2	1.5
북 구	100.0	101.3	101.5	101.6	101.8	101.8	102.1	102.5	0.4	2.5
울주군	100.0	101.3	101.5	101.8	102.0	102.2	102.5	102.8	0.3	2.8

< 용도지역별 지가 지수 변동 >

(기준 : 2014.12.1.=100, %)



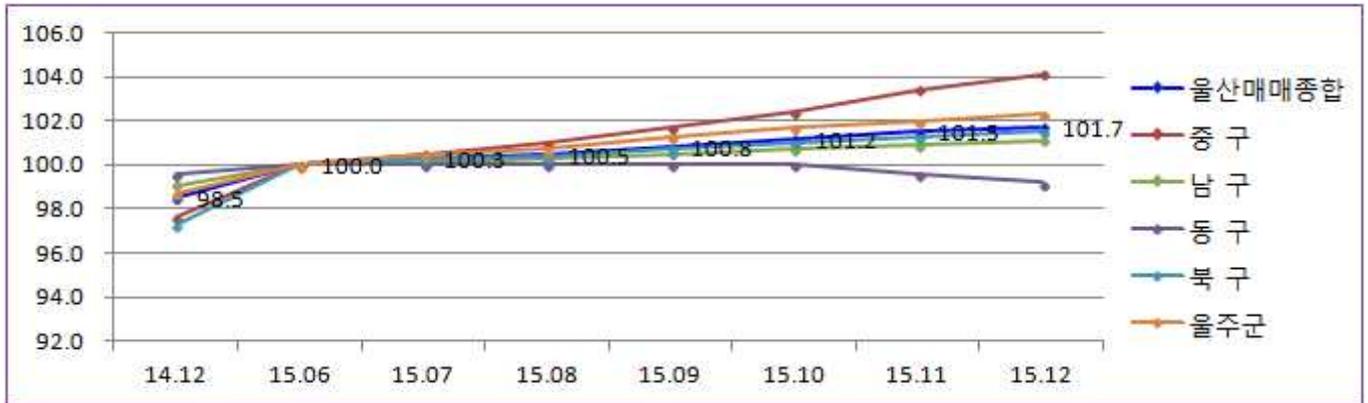
지역별	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
울산지가지종합	100.0	101.3	101.5	101.7	101.9	102.0	102.3	102.7	0.4	2.7
주 거	100.0	101.6	101.9	102.1	102.3	102.6	103.0	103.4	0.4	3.4
상 업	100.0	100.9	101.2	101.3	101.7	101.8	102.2	102.5	0.3	2.5
공 업	100.0	100.9	101.0	101.1	101.2	101.2	101.3	101.4	0.1	1.4
녹 지	100.0	101.1	101.2	101.4	101.7	101.8	102.0	102.3	0.3	2.3

## □ 주택 매매가격 동향

12월 중 지역주택 매매가격 종합 지수는 저금리 정책 기조 유지에 힘입은 신규 입주아파트 등의 매매가격 상승세와 전세가격 상승에 따른 주택거래 수요 증가 등의 영향으로 전월대비 0.2% 상승하였고, 전년 동월대비도 3.2% 상승하였다.

### < 지역별 주택 매매가격 종합지수 >

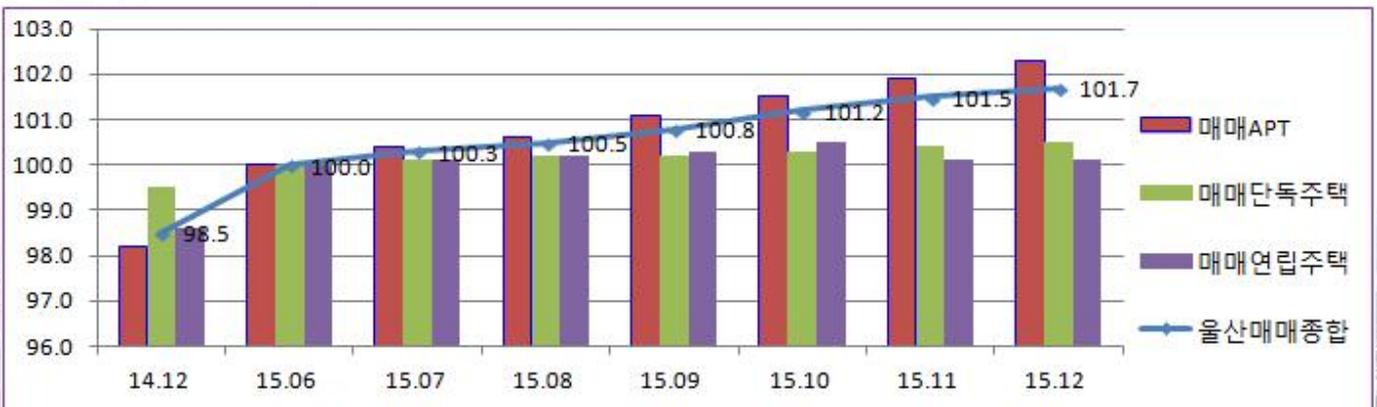
(기준: 2015. 6.=100, %)



구분	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
울산매매종합	98.5	100.0	100.3	100.5	100.8	101.2	101.5	101.7	0.2	3.2
중구	97.6	100.0	100.5	101.0	101.7	102.4	103.4	104.1	0.7	6.7
남구	99.1	100.0	100.1	100.3	100.5	100.7	100.9	101.1	0.2	2.0
동구	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	99.2	-0.4	-0.4
북구	97.3	100.0	100.3	100.4	100.7	101.0	101.3	101.5	0.2	4.3
울주군	98.7	100.0	100.5	100.7	101.3	101.7	102.0	102.3	0.3	3.6

### < 유형별 주택 매매가격 종합지수 >

(기준: 2015. 6.=100, %)



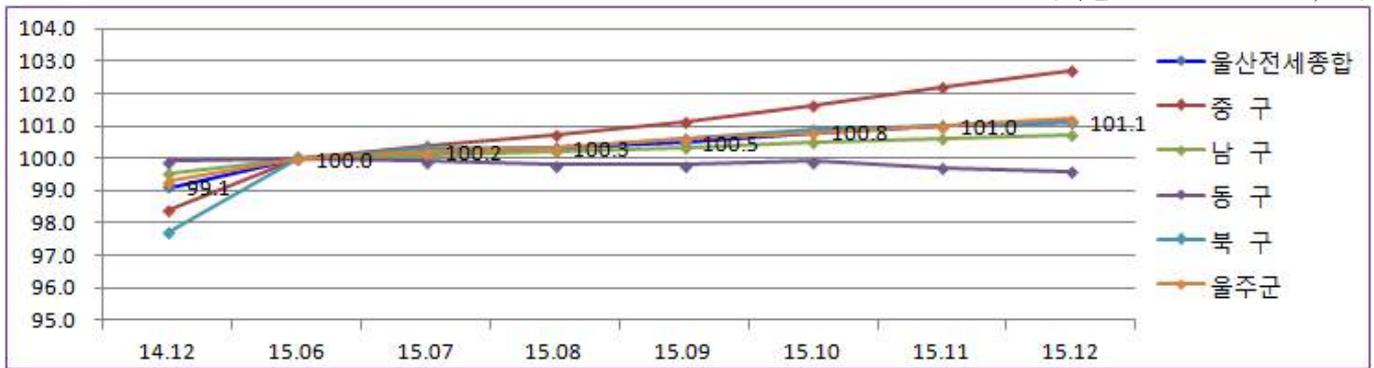
구분	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
울산매매종합	98.5	100.0	100.3	100.5	100.8	101.2	101.5	101.7	0.2	3.2
매매APT	98.2	100.0	100.4	100.6	101.1	101.5	101.9	102.3	0.4	4.2
매매단독주택	99.5	100.0	100.1	100.2	100.2	100.3	100.4	100.5	0.1	1.0
매매연립주택	98.6	100.0	100.1	100.2	100.3	100.5	100.1	100.1	0.0	1.5

## □ 주택 전세가격 동향

12월 중 지역주택 전세가격 종합 지수는 정부의 저금리 정책 기조로 유지에 힘입은 월세전환 수요의 증가와 전세 공급 물량 감소의 영향으로 전월대비 0.1% 상승하였고, 전년 동월대비 2.0% 상승하였다.

< 지역별 주택 전세가격 종합지수 >

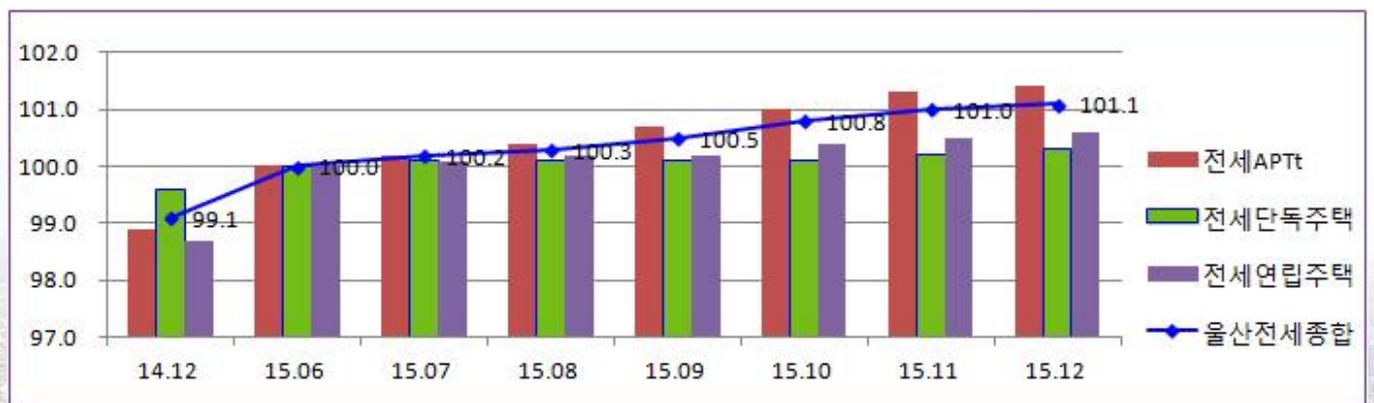
(기준: 2015. 6.=100, %)



구 분	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
울산전세종합	99.1	100.0	100.2	100.3	100.5	100.8	101.0	101.1	0.1	2.0
중 구	98.4	100.0	100.4	100.7	101.1	101.6	102.2	102.7	0.5	4.4
남 구	99.5	100.0	100.1	100.2	100.3	100.5	100.6	100.7	0.1	1.2
동 구	99.9	100.0	99.9	99.8	99.8	99.9	99.7	99.6	-0.1	-0.3
북 구	97.7	100.0	100.3	100.3	100.6	100.9	101.0	101.1	0.1	3.5
울주군	99.3	100.0	100.2	100.3	100.6	100.8	101.0	101.2	0.2	1.9

< 유형별 전세가격 종합지수 >

(기준: 2015. 6.=100, %)

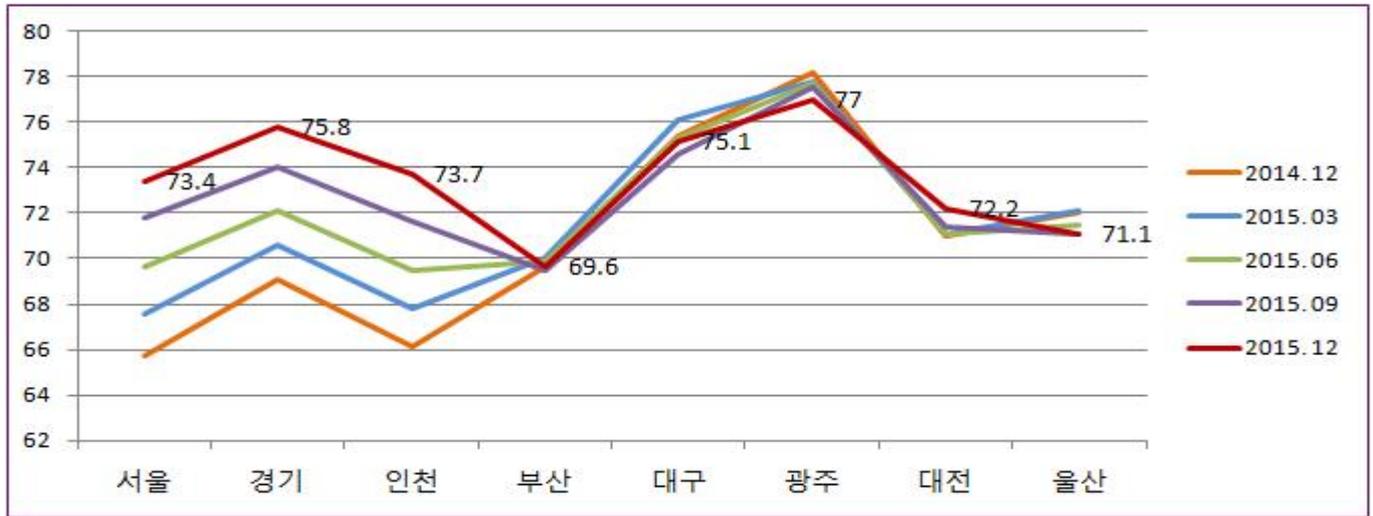


구 분	14.12	15.06	15.07	15.08	15.09	15.10	15.11	15.12	전월비	전년동월비
울산전세종합	99.1	100.0	100.2	100.3	100.5	100.8	101.0	101.1	0.1	2.0
전세APT	98.9	100.0	100.2	100.4	100.7	101.0	101.3	101.4	0.1	2.5
전세단독주택	99.6	100.0	100.1	100.1	100.1	100.1	100.2	100.3	0.1	0.7
전세연립주택	98.7	100.0	100.1	100.2	100.2	100.4	100.5	100.6	0.1	1.9

## □ 아파트 매매 대비 전세가격 동향

< 수도권 및 광역시 아파트 매매 대비 전세가격 비율 >

(한국감정원통계자료, 단위 : %)



구분	수도권			광역시				
	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산
2014. 12	65.7	69.1	66.1	69.6	75.4	78.2	71.0	72.0
2015. 06	69.6	72.1	69.5	69.9	75.3	77.7	71.1	71.5
2015. 07	70.3	72.7	69.9	69.7	75.2	77.7	71.1	71.3
2015. 08	70.9	73.1	70.6	69.5	75.0	77.7	71.1	71.1
2015. 09	71.8	74.0	71.6	69.5	74.6	77.5	71.4	71.1
2015. 10	72.3	74.6	72.3	69.5	74.6	77.4	71.6	71.2
2015. 11	73.0	75.3	73.4	69.5	74.8	77.0	71.9	71.1
2015. 12	73.4	75.8	73.7	69.6	75.1	77.0	72.2	71.1

## □ 지역 표본 아파트 실거래 가격 동향

(단위 : 천원)

구 분	아파트명	면적형 (㎡)	실거래가격		
			15.10	15.11	15.12
중 구	남외푸르지오 아파트	84.78	400,000	410,000	390,000
	마제스타워 아파트	84.78	360,000	375,000	375,000
	KCC스위첸 아파트	84.98	300,000	333,000	364,500
남 구	신정동 수필 아파트	77.82	333,000	333,000	340,000
	야음동 신정현대홈타운 2단지 아파트	84.96	300,000	300,000	300,000
	삼산동 한화꿈에그린 아파트	84.99	360,000	360,000	370,000
동 구	엠코타운이스턴베이 아파트	84.90	328,093	333,335	337,699
	울산 전하푸르지오 아파트	84.82	399,000	384,000	382,000
	전하아이파크 아파트	84.99	400,000	392,000	409,000
북 구	대하그린피아 아파트	59.75	131,000	137,000	146,300
	벽산늘푸른 아파트	59.48	188,100	194,200	190,200
	교아루 2차 아파트	84.84	273,000	283,400	299,000
울주군	문수마을 동문굿모닝힐 아파트	130.88	500,000	490,000	447,000
	경남아너스빌아파트	118.31	340,000	360,000	340,000

## □ 부동산시장 소비심리 지수

- 12월 전국 부동산시장 소비심리지수는 107.9%로 전월 121.6% 대비 13.7%p 내렸고, 울산 지역은 110.8%로 전월 121.9% 대비 11.1%p 내리면서 전체적으로 보합국면을 나타냈다.
- 전국 주택시장 소비심리지수는 109.2%로 전월 124% 대비 14.8%p 내렸고, 울산 지역은 111.5%로 전월 122.9% 대비 11.4%p 내리면서 전체적으로 보합국면을 나타냈다.
- 전국 토지시장 소비심리지수는 96%로 전월 100.7% 대비 4.2%p 내렸고, 울산 지역은 104.2%로 전월 113% 대비 8.8%p 내리면서 전체적으로 보합국면을 나타냈다.

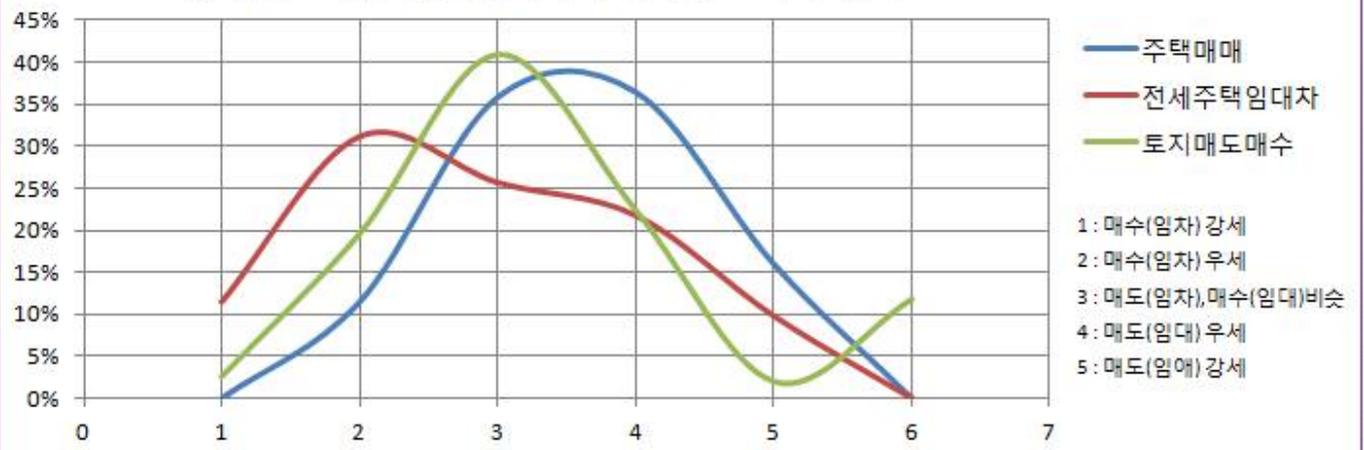
구분	부동산시장 소비심리지수(%)			주택시장 소비심리지수(%)			토지시장 소비심리지수(%)		
	15.10	15.11	15.12	15.10	15.11	15.12	15.10	15.11	15.12
전국	129.8	121.6	107.9	132.6	124.0	109.2	104.9	100.7	96.0
울산	132.4	121.9	110.8	134.5	122.9	111.5	113.5	113.0	104.2

\* 부동산시장 소비심리지수는 0~200의 값으로 표현, 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 뜻함.

### < 중개업소 대상 부동산시장 소비자 심리조사 >

구분(동향)	지역	①매수(임수)하려는 사람이 훨씬 많음(%)	②매수(임수)하려는 사람이 다소 많음(%)	③비슷함(%)	④매도(임대)하려는 사람이 다소 많음(%)	⑤매도(임대)하려는 사람이 훨씬 많음(%)	⑥잘 모름(%)	계(%)
주택매매	전국	0.4	9	33.6	43.6	12.5	0.8	100
	수도권	0.3	9.5	37.4	43.4	8.8	0.6	100
	울산	0	11.5	35.9	36.5	16	0	100
전세주택임대차	전국	11.4	38.8	24.8	20	3.8	1.2	100
	수도권	12	44.2	23.9	16.5	2.4	1	100
	울산	11.5	31.2	25.7	21.8	9.8	0	100
토지매도매수	전국	1.1	10.3	42.2	21.7	5.4	19.3	100
	수도권	0.6	8.2	42.1	20.5	4.5	24.2	100
	울산	2.7	19.7	41	22.5	2.1	11.9	100

중개업소 대상 울산지역 부동산시장 소비자 심리



<출처 : 국토연구원 부동산시장 소비심리지수>

## 새로운 도전의 100년, 역동의 현장

### □ 지역행복생활권 「새뜰마을 조성」 사업 추진

새뜰마을 조성사업은 국정 과제인 지역행복생활권 정책을 뒷받침하기 위해 도입된 사업으로 1인당 국민소득 3만불 시대를 앞둔 시점에서 아직도 상하수도 없이 붕괴 위험이 있는 가옥에서 살거나, 재래식 공동화장실을 이용하며 악취와 불편 속에 살아가는 국민들이 많다는 인식에 따라 주거여건이 열악하고 안정·위생이 취약한 저소득층 주거지역에 최소한의 기본 인프라를 확충하여 전국 어디에 살든 기본적인 삶의 질을 누릴 수 있도록 하기 위해 추진하는 사업이다.

이 사업은 2015. 3. 24. 대통령 직속 지역발전위원회에서 「취약지역 생활여건 개조 프로젝트」 사업 대상지로 농어촌 55개소와 도시 지역 30개소를 선정하면서 본격적으로 시작되었는데, 우리 울산은 2015년도에 사업을 신청한 전국 162개 지자체 중에서 남구 장생포마을이 사업대상 지역으로 선정됨에 따라 2015년부터 2018년까지 4년동안 총 사업비의 70%를 국비로 지원받게 되었다.

울산 지역 최초의 새뜰마을 조성 사업인 「장생포마을 생활여건 개조사업」은 장생포동 41-4번지 일원(면적 159,750㎡)에 총 사업비 8,475백만원이 소요될 예정이며, 도배, 샷시 단열, 슬레이트 지붕교체 등 노후된 집수리와 소방도로, 마을안길, 축대보수 등의 인프라 구축을 통한 주거환경 개선을 기반으로 집수리 기술교육, 마을도서관 운영, 돌봄 사업 등을 통한 일자리 창출까지도 사업내용으로 계획하고 있다.

「취약지역 생활여건 개조 프로젝트」는 지역이 주도하고 중앙은 맞춤형 지원을 한다는 원칙에 따라 상향식 공모방식으로 진행됨에 따라 전국 지자체에서 새뜰마을 조성 사업을 신청하면 민·관의 각 분야 전문가로 구성된 평가위원회에서 1차 서류심사와 2차 현장실사를 거쳐 최종 선정 대상지를 결정하게 된다.

울산시는 2016년에도 새뜰마을 사업 추진 대상 지역으로 중구 세이프티 내황마을 창조 프로젝트(반구동 542번지 일원), 남구 상개지구 새뜰마을사업(상개동 154-1

번지 일원), 동구 일산진마을 생활여건 개조사업(일산동 155번지 일원), 북구 원연암마을 주거환경 개선사업(연암동 776번지 일원), 울주군 새뜰사업으로 새롭게 태어나는 문화역사마을(웅촌면 고연리 1610번지 일원)을 신청하였으나, 남구가 1차 서면심사에서 탈락하였고, 4개 구·군은 2차 현장실사를 마친 상태로 2016년도 새뜰마을 조성 사업지의 최종 선정결과는 2. 4일에 발표될 예정이다.

<출처 : 울산광역시청 정책기획관실>



## □ 신혼가구에 대한 맞춤형 주거비 지원 강화

### - 신혼부부의 주거비 부담을 덜어드리겠습니다 -

신혼가구(혼인관계 증명서상 결혼 후 5년 이내)가 '16.1.29(금)부터 주택도시기금 구입·전세자금을 대출하는 경우 대출한도가 확대되고, 우대금리도 적용받게 된다.

#### < 주 요 내 용 >

- ① 디딤돌대출(구입) : 금리 우대(0.2%p),  
대출 신청시기 조정(결혼 2개월 전 → 3개월 전)
- ② 버팀목대출(전세) : 금리 우대(0.2%p),  
한도 상향조정(수도권 1억원 → 1억 2천만원 등)  
대출 신청시기 조정(결혼 2개월 전 → 3개월 전)

국토교통부는 지난 '16.1.14(목) “2016년 정부합동업무보고회”에서 발표한 『주거안정 강화 및 민간투자 활성화 방안』 (2016년 국토부 연두 업무보고)의 일환으로, 신혼가구에 대해 디딤돌대출 및 버팀목전세 자금 금리 및 한도 등을 우대한다고 밝혔다.

이에 따르면 신혼가구가 디딤돌대출을 대출받는 경우 현행 연 2.3% ~ 3.1%에서 0.2%p 우대된 연 2.1% ~ 2.9% 수준으로 대출을 이용할 수 있으며, 대출신청 가능시기도 결혼 예정일 2개월 전에서 3개월 전으로 완화된다. 그러나, 생애최초로 주택을 구입하는 경우에는 기존 0.2%p 우대와 신혼부부 0.2%p 우대를 중복해서 적용 받을 수는 없다.

또한, 신혼가구가 버팀목대출을 받는 경우는 현행 연 2.5% ~ 3.1%에서 0.2%p 우대된 연 2.3% ~ 2.9% 수준으로 대출을 이용할 수 있고, 대출한도를 수도권외의 경우 1억원에서 1.2억원으로, 수도권 외 지역의 경우 8천만원에서 9천만원으로 상향 조정하였으며, 대출신청 가능시기도 결혼 3개월 전으로 완화된다

국토교통부 관계자는 ‘신혼가구에 대한 주거비 부담 경감으로 출산을 제고 등 국가경쟁력 제고에도 도움이 될 것’을 기대한다고 전했다.

참고

디딤돌대출과 버팀목대출 제도 개요

□ 내집마련 디딤돌대출

구 분	내집마련 디딤돌 대출('14.1.2 출시)					
신청대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>연소득 6천만원 이하 (생애최초주택구입자는 연소득 7천만원 이하)</li> <li>무주택자 또는 6억원 이하의 국민주택규모 주택 처분 유주택자 인정('16년 한시)</li> </ul>					
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>시가 6억원 이하, 전용 85㎡ 이하(수도권 제외한 읍·면지역 100㎡ 이하)</li> </ul>					
대출금리 (고정)	소득 수준 (부부 합산)		만기별 금리			
			10년	15년	20년	30년
	연소득 2천만원 이하		2.3	2.4	2.5	2.6
	2~4천만원 이하		2.5	2.6	2.7	2.8
4~6천만원 이하 (생애최초주택구입자는 7천만원 이하)		2.8	2.9	3.0	3.1	
(우대) ① 다자녀가구 0.5%p, 장애인·다문화가구, 생초자, <b>신혼부부</b> 0.2%p 우대 ② 청약저축 장기가입자 1년 및 12회 이상 납입자는 0.1%p, 3년 및 36회 이상 납입자는 0.2%p 우대 * ①번 조건 상호간은 중복우대 불가, ①과 ②는 중복우대 가능 ** 중복적 우대금리 적용결과 금리가 2% 미만인 경우 최저금리 2% 적용						
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>2억원 (DTI 60% 이내시 LTV 70%까지)</li> <li>* 다만, '16년말까지 DTI 60~80% 이내시 LTV 60%까지 허용</li> </ul>					
대출기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 비거치)</li> </ul>					

□ 버팀목 전세대출

구 분	버팀목 전세자금대출('15.1.2 출시)				
지원대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>부부합산 연소득 5천만원 이하 (신혼부부 등은 6천만원 이하)</li> </ul>				
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>임차전용면적 85㎡ 이하 (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역 100㎡)</li> </ul>				
임차보증금	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권 3억원 이하, 지방 2억원 이하</li> </ul>				
대출금리 (변동)	보증금		소득 한도		
			5천만원 이하	5천만~1억	1억초과
	2천만원 이하		2.5	2.6	2.7
	2천~4천만원		2.7	2.8	2.9
4천~5천만원 (신혼부부 등 6천만원 이하)		2.9	3.0	3.1	
(우대) 연소득 4천만원 이하 기초생활수급자, 차상위층, 한부모가정에 1%p 우대, 다자녀가구 0.5%p, 고령자·노인부양·다문화·장애인가구, <b>신혼가구</b> 에 0.2%p 우대					
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역별 임차보증금의 70%(수도권 1억원 및 지방 8천만원 이하)</li> <li>다만, 다자녀 가구는 수도권 1.2억원 및 지방 1억원 이하, <b>신혼가구는 수도권 1.2억원, 지방 9천만원 이하</b></li> </ul>				
상환기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년 가능)</li> </ul>				

<출처 : 국토교통부 주택기금과>

## □ 이제는 “토지” 의 실거래 가격도 공개

국토교통부는 주택, 오피스텔 등에 한정된 부동산 실거래가격 공개를 확대하여 토지에 대해서도 지난해 12. 23일부터 국토교통부 “실거래가 공개시스템” 홈페이지 (<http://rt.molit.go.kr>) 및 모바일 실거래가 앱을 통해 공개하고 있다.

공개 대상토지는 거래신고 제도가 도입된 2006년 1월 이후, 전국의 순수토지(토 거래를 뜻함) 매매 498만건이며, 토지+건축물 형태로 매매되는 주택과 오피스텔 등의 실거래가는 이미 공개되어 있다.

공개되는 항목은 물건 소재지(동·리), 매매 가격 및 면적, 계약일(10일 단위), 용도지역 및 지목으로, 기존에 아파트 등에 대해서 공개하던 방식과 마찬가지로 거래 당사자의 인적사항 및 세부지번 등 개인정보에 해당하는 내용은 제외되며, 신속한 정보 제공을 위하여 다른 부동산 실거래가 공개와 마찬가지로 신고 다음날 정보가 공개된다.

한편, 지난 2006년부터 운영된 국토교통부 실거래가 홈페이지는 아파트, 연립/다세대, 다가구/단독 등 주택의 매매, 전월세 실거래 정보를 제공해오고 있으며, 지난해 9월부터는 아파트 분양권 및 입주권 전매, 오피스텔 매매 및 전월세 실거래가도 공개 중으로, 하루에 약 4만 건의 접속이 이루어지고 있다.

이번 토지 실거래가 공개는 지난 9월의 분양권·오피스텔 실거래가 공개와 마찬가지로, 국토교통부가 정부 3.0 기조에 따른 정보제공 확대 및 금년도 비정상의 정상화 과제로 준비해 온 사안이다.

국토부 관계자는 실수요자인 국민들이 거래시 참고할 수 있도록 객관적인 가격정보 제공을 확대함과 동시에, 거래당사자 스스로가 허위신고를 자제하게 되는 등 일부에서 행해지고 있는 탈법적 부동산 거래관행을 정상화하는 데 도움이 될 것으로 기대한다고 밝혔다.

<출처 : 국토교통부 토지정책과>

## □ 주택임대차 계약에 따른 「확정일자 온라인 서비스」

**Q.1 :** 주택 임대차 계약을 체결하고 확정일자를 받으려면 전입신고 후 주민센터에 방문해야 하는 것으로 알고 있습니다. 요즘은 전입신고도 주민센터 방문없이 온라인으로 할 수 있는데 확정일자를 받기 위해 따로 시간을 내서 직접 방문해야만 가능한 건가요?

**A.1 :** 아닙니다. 2015. 9. 14.부터 인터넷을 통해 신속하고 간편하게 주택 임대차 계약증서에 대한 확정일자를 부여 받을 수 있는 「온라인 확정일자 서비스」 운영되고 있습니다. 따라서, 지역의 구분없이 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)를 통해 확정일자 부여 신청이 가능합니다.

이 서비스를 이용하면 공휴일 포함 24시간 확정일자 부여신청이 가능하며 (단, 18:00이후나 공휴일 접수건은 다음 근무일에 부여), 주택 임대차계약증서를 대상으로 하기 때문에 상가 임대차계약 증서와 일반 사문서는 온라인 신청이 불가능합니다.

확정일자 부여 등기소에서 부여한 확정일자 전자이미지가 표시된 주택임대차계약증서는 출력하여 보관할 수 있고, 계약당사자(임대인, 임차인)의 경우 추후 온라인 확정일자 서비스를 통하여 인터넷등기소에 보관된 계약증서의 추가 발급도 가능합니다.

<출처 : 인터넷등기소 >

