

BNK 경제인사이드

BNK 금융경영연구소

NO. 2015-09

(2015년 9월)

동남권지역 주택시장 현황

동의대학교 재무부동산학과 강정규 교수 (jkkang@deu.ac.kr)
BNK금융경영연구소 김민준 책임연구원 (kmj9612@bnkfg.com)

동남권지역의 주택가격이 2013년 이후 상승세를 이어가고 있다. 금년 1~7월중 주택매매 거래량도 약 12만 9천건으로 2006년 통계집계를 시작한 이후 최대를 기록했다.

향후 동남권지역의 시장환경도 긍정적인 것으로 보인다. 공공금융기관의 유입, 상대적으로 낮은 가계부채비율, 높은 자가주택소유 의지 등이 수요증대에 도움이 될 것이다. 향후 분양물량도 축소될 것으로 보여 최근의 과잉현상도 완화될 것으로 예상된다. 이와 함께 저금리 기조 및 실수요자 중심의 주거마련지원 정책도 60%대 초중반의 자가주택 점유율을 보이고 있는 지역에는 긍정적이다.

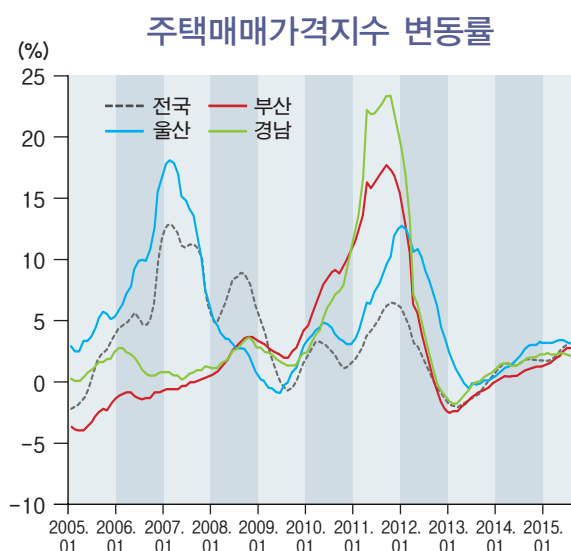
앞으로 정부의 일관된 규제완화 정책, 공급물량 조절, 가계부채부담 완화 등을 통해 부동산시장의 안정적 성장과 지역경제 활성화라는 선순환구조의 기반을 마련해야 한다.

주택시장 거래량 큰 폭으로 증가

동남권의 주택매매가격은 2011년 4/4분기부터 약 2년의 조정을 거친 후 2013년 4/4분기부터 다시 상승세로 전환되었다. 특히 일반주택보다 아파트의 매매가격 상승세가 가파르다.

주택매매거래량의 경우 가격추세보다 앞서 2013년 1/4분기 이후 상승세를 보이고 있다. 금년 1~7월중 주택매매거래량은 약 12만 9천건으로 통계집계를 시작한 2006년 이후 동기간 기준으로 최대를 기록했다. 지역별로는 부산이 33.5%로 가장 높은 증가세를 보였으며 경남과 울산은 각각 14.2%, 6.4% 증가하였다. 이와같은 상승세는 비수기에도 이어지고 있다. 금년 7월 동남권 주택매매거래량은 2만건에 달했는데 이는 전년 동월대비 32.4% 증가한 것이다.

전국의 주택매매 가격 및 거래량 변동률은 동남권과 유사한 패턴을 보였다. 다만 전국 주택매매가격은 동남권보다 변동폭이 작게 나타났다. 한편 전국 주택매매거래량은 올해 3월부터 매월 10만건을 상회하고 있는데 이는 2014년 월평균 8만4천건에 비해 약 20% 증가한 수준이다.



주택매매거래량 (건, %)

구분	2014년 7월	2015년 6월	2015년 7월	2015년 1월~7월
전국	77,286	110,383 (50.1)	110,675 (43.2)	721,471 (31.0)
수도권	33,065	57,227 (84.7)	57,105 (72.7)	367,052 (47.6)
지방	44,221	53,156 (24.9)	53,570 (21.1)	354,419 (17.4)
부산	6,889	10,312 (46.1)	10,396 (50.9)	65,201 (33.5)
울산	2,796	3,020 (7.9)	3,046 (8.9)	19,056 (6.4)
경남	5,457	6,748 (23.1)	6,612 (21.2)	44,602 (14.2)

주 : ()내는 전년동기대비 증가율
자료 : 한국감정원

아파트 분양시장 호조속에 지역주택조합 방식에 대한 관심 증가

동남권의 신규아파트 분양물량은 2011년 이후 큰 폭으로 증가하였다. 2006~10년중 연평균 2만 7천호가 공급되다가 2011~15년중에는 5만 8천호로 2배이상 늘어났다. 지역별로는 부산은 에코델타시티 개발사업이 진행되고 있는 강서구, 기장군, 남구, 북구, 해운대구 등에서 많은 분양물량이 공급되었다. 경남은 양산, 창원, 김해, 울산은 북구, 중구, 울주군을 중심으로 공급량이 크게 증가하였다.

부산의 주거시설 경매 낙찰가율은 2015년 5월에 98.3%로 3년 7개월 만에 최고치를 기록하였다. 지난해 6월 이후 90%를 상회하는 높은 낙찰가율이 지속되고 있는 것이다. 또한 평균 응찰자도 6.3명을 기록해 2013년 4월(6.9명) 이후 경쟁률이 가장 높았다. 울산 및 경남지역도 주택시장의 활황에 힘입어 부산지역과 유사한 추이를 보이고 있다.

한편 아파트분양시장에서 지역주택조합 방식의 공급이 관심을 받고 있다. 지역주택조합 제도는 무주택세대주 또는 전용 85㎡이하의 주택 1채를 소유한 세대주 조건을 갖춘 지역민 20인 이상이 주택조합을 결성하고 토지를 매입하여 시공사와 공동으로 주택을 건설함으로써 원가를 줄여 아파트를 구입하는 방법이다. 일반 분양주택보다 가격이 저렴하고 주택청약통장이 불필요하다는 장점이 있다. 분양가가 상대적으로 낮은 것은 시행사 이익금, 토지금융비 등이 제외되고 착공전 조합원 확보로 인해 미분양 위험이 상대적으로 높지 않기 때문이다.

하지만 지구단위계획 결정이나 각종 인허가가 완료되지 않으면 사업진행이 불투명해져 오랜 기간이 소요될 수 있다. 현재 부산에서는 총 21개소에서 지역주택조합사업이 추진되고 있다. 이 중 조합설립인가 7곳, 조합설립 인가신청 2곳, 준비 단계인 추진위원회 12곳에 이른다. 주택사업장을 착공한 곳은 단 한 곳뿐이다. 주택시장 활황으로 동남권지역의 주택조합아파트 건립 열기는 지속될 전망이지만 주택경기 조정시에는 사업차질이 발생할 가능성도 있다.

동남권지역 아파트 분양현황

(호)

지역	부산		울산		경남	
1위	강서구	20,258	북구	8,635	양산시	29,364
2위	기장군	17,004	중구	8,548	창원시	29,256
3위	남구	8,278	울주군	6,266	김해시	16,328
4위	북구	7,584	동구	6,004	거제시	12,131
5위	해운대구	7,348	남구	5,115	진주시	11,982
합계	부산전체	102,165	울산전체	34,568	경남전체	111,366

주 : 2010~14년 누적기준

자료 : 부동산 114

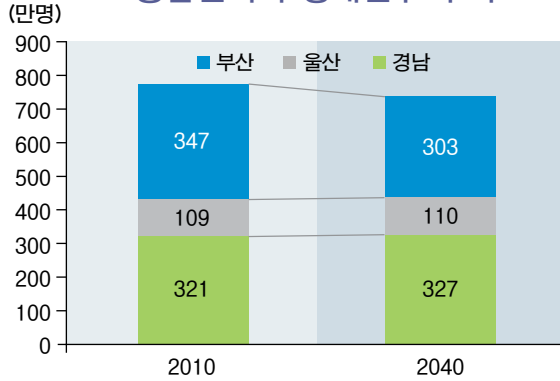
시장환경

(인구요인)

인구는 수요측면에서 부동산시장에 영향을 미치는 중요한 요인중 하나이다. 부산의 경우 생산가능인구 감소, 높은 고령화 지수, 베이비부머 은퇴 등으로 인구요인에서 다소 부정적인 모습이 나타나고 있다. 경남지역도 일부 도시를 제외하고 유사한 인구구조를 보이고 있어 부동산 수요감소 요인으로 작용할 수 있다. 다만 울산의 경우는 서울 및 수도권지역 인구구조와 비슷하여 인구요인의 부정적 영향은 상대적으로 크지 않을 것으로 보인다.

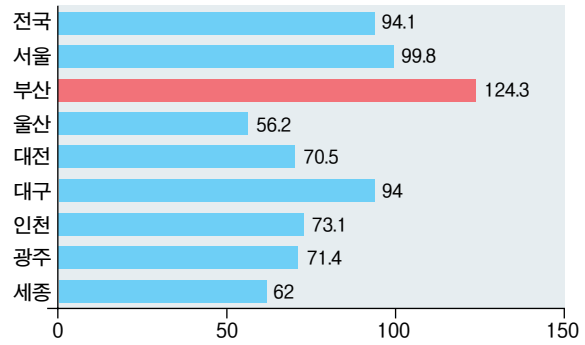
그러나 긍정적인 요인도 적지 않다. 부산은 지난해 말 약 2천명의 수도권 공공금융기관 임직원이 문현단지로 유입된 바 있다. 이들의 높은 소득수준에 따른 부동산 구매여력, 가족단위로 지역에 거주기반을 점차 확대할 가능성 등은 지역 부동산시장 발전에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다. 또한 향후 금융중심지 사업이 탄력을 받아 국내외에서 다수의 금융회사가 사업장을 설치할 경우 주택수요는 더욱 늘어날 가능성이 높아 인구요인에 따른 우려는 상당부분 상쇄될 것으로 전망된다.

동남권지역 장래인구 추이



자료 : 통계청

고령화지수 1)



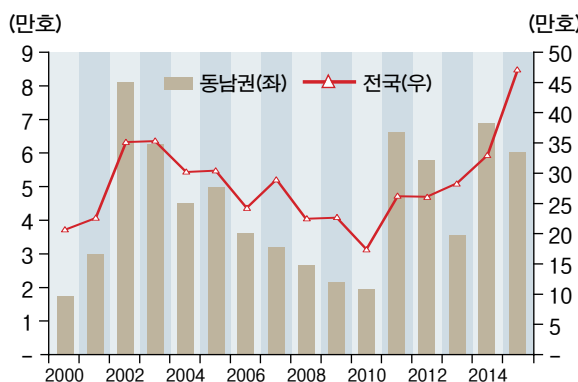
주 : 1) 65세 이상 인구 / 0~14세 인구

자료 : 통계청

(공급물량)

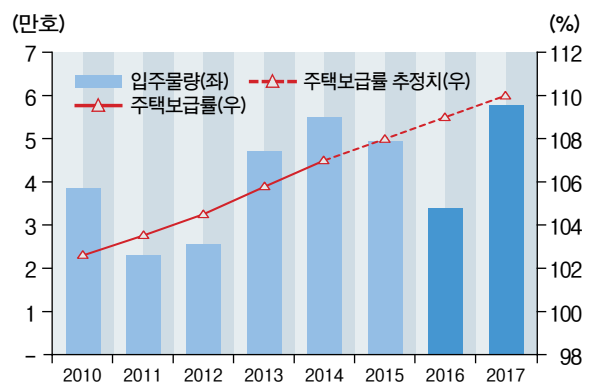
동남권 분양물량의 경우 2002~2005년에 연간 6만호를 상회하다가 2006년부터 큰 폭으로 감소하며 조정기를 거친바 있다. 2014~15년중 분양물량이 연간 6만호에 이르고 있어 과거의 사례를 비추어 볼 때 공급과잉 우려가 제기될 수 있는 시점이다.

다만 최근 부동산경기 호황으로 건설사들이 이미 분양물량을 대량 공급하였다는 점에서 향후 공급과잉세는 완화될 것으로 예상된다. 특히 동남권은 전국과 달리 2015년 (예정물량 포함) 분양물량이 2014년보다 축소될 것으로 예상되어 상대적으로 과잉공급 우려는 크지 않을 것으로 보인다.

동남권 아파트 분양물량¹⁾

주 : 1) 2015년은 예정물량 포함

자료 : 부동산 114

동남권 입주물량¹⁾ 및 주택보급률

주 : 1) 아파트(재고+입주예정) 물량

자료 : 부동산 114

한편 국토교통부에 따르면 동남권의 7월 미분양 주택은 약 4천 8백호에 달한다. 금년들어 미분양 물량이 가장 적었던 3월(약 2천 3백호)에 비해서는 증가한 것이다. 이는 그동안 주택시장 호황으로 인해 건설사들이 당초 계획보다 초과공급하면서 가격, 입지 등에서 경쟁력이 약한 신규 분양물량의 미분양이 늘어난 데 기인하였다

하지만 동남권 지역의 미분양 물량이 우려할만한 수준은 아닌 것으로 보인다. 금년 7월중 동남권의 미분양 주택수는 약 4천 8백호로 최근 5년내 최대였던(2013년 1월) 월 1만 9천호와 비교하면 25% 수준에 불과하기 때문이다. 지역별로는 최근 5년내 최대 미분양물량 대비 부산은 19.6%, 울산 3.4%, 경남 33.7% 수준인 것으로 나타났다. 2016년 이후 분양물량이 크게 늘어나지 않을 경우 미분양 물량도 점차 해소될 것으로 예상된다.

지역별 미분양 아파트 물량 현황

(호, %)

지역	미분양 물량				준공후 미분양 물량			
	2014	2015			2014	2015		
		5월	6월	7월		5월	6월	7월
전국	40,379	28,142 (0.2)	34,068 (21.1)	33,177 (-2.6)	16,267	12,502 (-1.1)	12,578 (0.6)	12,062 (-4.1)
동남권	5,280	2,814 (-2.7)	3,533 (25.6)	4,847 (37.2)	1,829	1,032 (-8.2)	1,109 (7.5)	1,056 (-4.8)
부산	2,060	835 (-10.7)	987 (18.2)	1,371 (38.9)	478	348 (-3.3)	415 (19.3)	398 (-4.1)
울산	258	98 (-16.9)	96 (-2.0)	125 (30.2)	151	61 (-7.6)	60 (-1.6)	60 (0.0)
경남	2,962	1,881 (2.3)	2,450 (30.2)	3,351 (36.8)	1,200	623 (-10.7)	634 (1.8)	598 (-5.7)

주 : ()내는 전월대비 증가율

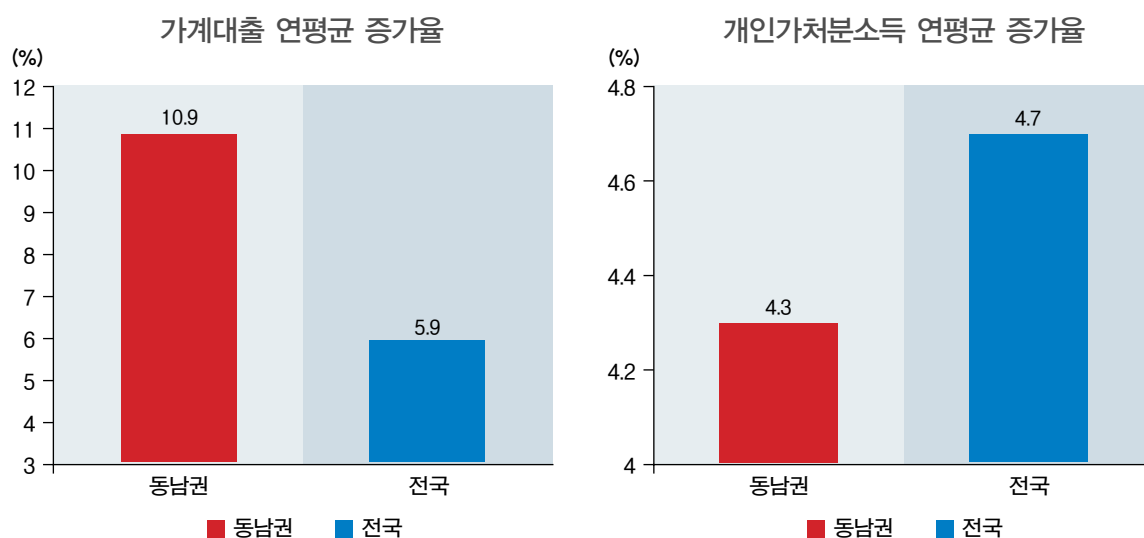
자료 : 국토교통부

(가계부채)

동남권 가계부채는 2012~14년중 연평균 증가율이 10.9%로 전국 5.9%보다 약 2배나 높게 나타났는데 주로 주택관련 비용중심으로 늘어나고 있다. 이와같은 가계부채 부담증가는 소비위축뿐만 아니라 장기적으로 추가적인 부동산 구입을 제약하는 요인으로 작용할 수 있다. 한편 동남권 가계부채 증가세는 전국보다 높은 반면 개인소득 증가세는 전국에 미치지 못하고 있다. 2012~14년중 동남권 개인가처분소득의 연평균 증가율은 4.3%로 전국 4.7%보다 다소 낮은 것으로 나타났다.

하지만 동남권 소득대비 가계부채 수준은 전국에 비해 높지 않다. 2014년 기준 동남권의 개인가처분소득대비 가계부채 비율은 110.7%로 추정되어 전국의 127.0% 보다는 크게 낮다. 향후 가계부채는 정부의 부실방지 노력 등을 감안할 때 과도하게 증가할 가능성은 높지 않아 동남권 부동산 시장은 가계부채로 인한 부정적 영향을 크게 받지 않을 것으로 예상된다.

가계부채 및 개인가처분소득 연평균 증가율



주 : 2012~14년중 가계신용 기준

자료 : 한국은행(동남권은 BNK금융경영연구소 추정)

(자가주택 관련의식)

국토교통부의 2014년 주거실태조사 결과 국민의 79.1%가 “내 집을 꼭 마련하겠다”고 생각하는 것으로 조사되어 주택에 대한 보유의식은 높은 것으로 나타났다. 하지만 2010년 조사보다 4.6%가 감소했다는 점에서 향후 주택경기 변동에 따라서 주택가격이 일부 조정을 받는다면 내 집 마련 의지가 큰 폭으로 후퇴할 가능성도 있다.

특히 연령별로 보면 가구주가 40세 미만인 경우 타 연령층에 비해 주택 자가점유 의지가 73.3%로 가장 낮았으며 2010년(79.9%)에 비해 하락폭도 가장 큰 것으로 나타났다. 이와같은 현상은 부산·울산·경남지역 모두 크게 다르지 않을 것으로 보이며 상대적으로 40세 미만의 소득이 있는 무주택가구주가 많은 울산지역에서 상대적으로 영향이 크게 나타날 수 있다.

하지만 동남권은 전국에 비해 주택 자가점유 의지 및 점유율이 높게 나타났다. 동남권의 주택자가점유 의지는 2010년과 2014년 각각 85.2%, 82.0%였으며 동기간 수도권은 81.8%와 73.5%으로 나타났다. 또한 동남권이 전국보다 2014년에 이율지표 하락폭은 작은 것으로 나타났다. 동남권 지역민의 주택 소유성향이 높다고 평가할 수 있는데 이는 지역의 주택가격이 상대적으로 저렴한 데 기인한 것이며 앞으로도 지역 부동산 시장 안정에 상당부분 기여할 것으로 보인다.

주택 자가점유 의지 및 자가점유율

(%)

구분	주택 자가점유 의지		주택 자가점유율	
	2010년 조사	2014년 조사	2010년 조사	2014년 조사
전국	83.7	79.1	60.3	58.0
수도권	81.8	73.5	55.9	51.4
부산	83.7	78.9	61.9	61.1
울산	85.9	82.6	66.1	63.1
경남	86.0	84.6	68.1	65.9

자료 : 국토교통부

(부동산 정책)

최근 경기부양을 위해 주택담보대출 규제완화와 금리인하 등 정책이 시행되면서 가계대출이 증가되어 왔다. 그러나 “7·22 가계부채 관리방안”을 발표하면서 정책 변화가 예상되고 있다. 시장에서는 이번 방안의 발표배경으로 가계부채의 빠른 증가에 따른 정부의 부담감 때문으로 보는 시각이 우세하다.

부동산시장 활기가 지속되어 과열신호가 나타날 경우 부동산정책의 변화 가능성을 배제할 수 없다. 정부의 부동산시장 활성화 의지가 시장 방향성에 영향을 미칠 수 있을 것이다.

가계부채관리방안

	현 행	개 선
① 분할상환 관행 정착	- 일시상환 · 거치식 위주 - 거치기간 통상 3~5년 '17년말 분할상환 목표 40%	- 원칙적으로 분할상환 취급 - 거치기간 1년 이내 단축 유도 '17년말 분할상환 목표 45%
② 상환능력 심사 진화	담보 중심의 심사	상환능력 중심의 심사
소득확인 내실화	- 신고소득 * 광범위하게 인정 * 신용카드 사용액 등으로 추정 - 최저생계비 소득으로 인정	- 증빙소득 원칙 → 신고소득의 경우 심사단계 상향 또는 분할상환 방식 취급 - 최저생계비 소득 불인정
高부담대출 분할상환 유도	주택가격, 소득대비 대출금액 한도만 규제	주택가격, 소득대비 대출규모가 큰 경우 분할상환 유도
장래 금리상승 리스크 반영	고려하지 않음	향후 금리상승 가능성 고려
총체적 상환부담 고려	기타부채는 이자만 고려	기타부채의 원금 상환도 고려
③ 상호금융권 non주택대출 등 관리 강화	- 탄력적인 한도 상향 가능 - 최저한도 60% 인정 - 예탁금 비과세	- 리스크 감소요인만 상향 허용 - 최저한도 50%로 축소 - 단계적 축소 * *(15년)비과세 (16년)5% (17년 이후)9%
⇒ 종합	- 빚이 늘어나는 구조 - 상환능력 초과 대출 가능 - 제2금융권 non주택대출 증가	- 빚을 갚아나가는 구조 - 상환능력에 맞는 대출 취급 - 제2금융권 non주택대출 억제

자료 : 금융감독원 (2015. 7. 22)

동남권지역 부동산시장 전망은 대체로 긍정적

정부는 최근 2년 7개월간 11번의 부동산대책을 발표했다. 주택공급에서부터 세제 및 금융지원에 이르기까지 거의 모든 정책수단을 동원함에 따라 부동산시장은 상승세를 이어가고 있다. 향후 추가적인 규제완화 정책지원도 기대되고 있는 상황이다.

이와함께 저금리 기조가 지속되고 있다. 이는 시장유동성 확대와 대출금리 하락으로 이어져 부동산시장에는 긍정적 요인으로 작용할 것이다. 특히 최근의 경기상황을 고려할 때 경기부양을 위한 저금리 기조는 당분간 지속될 가능성이 높다.

부산의 에코델타시티 건설사업, 경남의 산업단지 조성사업, 울산의 동구 및 혁신도시 중심의 각종 개발사업 등에 따른 대규모 토지보상금 지급도 부동산경기 호조의 요인이 되고 있다. 개발사업 토지보상금으로 부산에서만 2014년에 약 1조원, 2015년 상반기에는 6천억원이 지급되었다.

부산·울산·경남지역의 자가점유율은 60%대 초중후반에 머물고 있는 점도 주목해야 한다. 디딤돌대출 등 서민 대출지원 확대와 저금리로 인한 대출원리금 상환부담 완화, 청약가점제 등 주거마련 지원정책으로 무주택자들의 주택구입이 증가하고 있어 당분간 온기유지에 큰 보탬이 될 것으로 보인다. 더불어 저금리 환경에서 투자목적의 주택임대업이 유망한 투자대안으로 부상하여 시장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대된다.

주택수요 지속 및 기존 주택시장의 가격 상승세가 여전한 만큼 부동산 경기는 호조세를 이어갈 것으로 예상되고 있다. 즉 정부의 적극적 경기부양 정책으로 국내경제가 회복되면 수요자의 구매력이 높아져 부동산 수요를 증가시킬 것이라는 것이다. 현재의 저금리 기조가 지속되는 것도 부동산시장 안정에 긍정적 영향을 미칠 것으로 보인다.

또한 정부의 다양한 규제완화 제도는 시장에 긍정적 요인으로 작용할 전망이다. 지난 2013년 실수요자 중심으로 내 집 마련이 용이하도록 저리의 주택담보대출 및 전월세 가격 상승에 대비한 전세자금대출 확대, 양도소득세 감면과 취득세 인하 등의 정책을 시행함으로써 주택 거래량을 증가시킨 바 있다.

한편 주택시장 상승세 지속여부에 대해 엇갈린 반응도 나타나고 있다. 여기에 정부가 “가계부채관리방안”까지 발표하면서 일각에서는 부동산 경기가 하락세로 돌아서는 것 아니냐는 우려도 없지 않다.

동남권 부동산시장은 인구, 공급물량, 가계부채 및 자가주택 의식 등에서 전국에 비해 부정적인 요소가 크지 않아 현재로서는 상승 분위기가 지속될 가능성이 높은 것으로 보인다. 중장기적으로는 결국 경기상황에 따라 방향성이 결정될 것으로 예상된다.

향후 지역 부동산시장의 안정을 위해서는 다음 요건들이 충족되어야 할 것이다. 정부의 부동산 규제완화 정책 일관성 유지, 국내외 경기회복, 아파트 공급물량 조절, 가계 부채 부담 완화 등이다. 부동산시장의 안정적 성장은 지방재정 확충 및 지역경제 활성화라는 선순환구조를 마련하는데 기반이 될 수 있을 것이다.

**BNK금융그룹,
세계 최고 권위의
다우존스 지속가능경영지수
Asia-Pacific지수 편입**

MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability
Indices**

In Collaboration with
RobecoSAM 



DJSI ?

기업의 경제적 성과와 함께 환경, 사회적 측면에서
종합적으로 평가하는 지속가능경영 평가 및 투자에 대한
글로벌 표준으로 1999년 미국 S&P 다우존스사와
지속가능경영 및 투자글로벌 기업인 스위스 로베코샘사가
공동으로 개발한 세계적으로 가장 권위있는
글로벌 지속가능경영지수

BNK 금융그룹

BNK 부산은행 **BNK** 경남은행 **BNK** 투자증권 **BNK** 캐피탈
BNK 저축은행 **BNK** 자산운용 **BNK** 신용정보 **BNK** 시스템

BNK BNK금융지주

발행인 : 성세환

편집인 : 조성제

발행처 : BNK금융지주 (www.bnkfg.com)

주 소 : 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동)

연락처 : BNK금융경영연구소

Tel : 051-620-3180 Fax : 051-620-3199

이메일 : research@bnkfg.com

BNK금융지주 홈페이지에서 BNK경제인사이트 뿐만 아니라
경제 및 금융분야의 다양한 연구보고서를 확인하실 수 있습니다.