

동남권 아파트 가격 동향 및 전망

백종기 수석연구위원(cgbaek@bnkfg.com)
김민준 책임연구위원(kmj9612@bnkfg.com)

최근 3년간 동남권 아파트 가격은 연평균 2.4%의 상승률을 기록하였으며 특정 인기지역을 중심으로 투기수요와 실수요가 집중되는 모습이다. 한편 2016년 들어 상승세가 둔화되고 있는데 부산의 경우 울산, 경남과 달리 상승흐름이 이어지고 있다.

2017년에도 동남권 아파트 가격 상승세는 둔화될 전망이다. 아파트 과잉공급에 따른 우려와 국내 금리인상, 부동산 규제 개편, 경기부진 및 주택소비심리 위축 등의 수요 하방압력 요인이 맞물릴 것으로 예상되기 때문이다.

다만 시도별·시군구별로는 차별적 방향성을 보일 것으로 전망된다. 부산의 경우 입주물량 부담이 크지 않고 낮은 아파트 보급률, 높은 노후아파트 비중 등을 고려했을 때 울산, 경남과 달리 약보합 수준의 안정적인 흐름을 시현할 가능성이 높다. 또한 향후 경기여건, 주거선호도 및 지역개발 호재 등 개별여건에 따라 시군구별 가격도 더욱 차별적인 흐름을 보일 것으로 전망된다.

최근 3년간 동남권 아파트 가격 2.4% 상승 2016년 들어 부산을 제외한 울산, 경남 상승세 둔화

최근 3년간(2014~16년) 동남권 아파트 가격¹⁾은 연평균 2.4% 상승하였다. 지역별로는 울산(2.9%)의 상승률이 가장 높고 다음으로 부산(2.6%), 경남(1.6%) 순으로 나타났다.

2016년 들어 가격 상승흐름은 다소 둔화되고 있는 모습이다. 2015년 3.3%까지 높아졌던 상승률은 2016년 2.3%로 하락하였다. 또한 2015년 14만 7천건에 달했던 아파트 매매 거래량도 2016년 10만 6천건으로 전년대비 21.8% 감소하는 등 부동산 시장 활력은 낮아지고 있다.

다만 부산의 경우 가격 상승률이 2015년 3.3%에서 2016년 3.6%로 울산, 경남과 달리 오히려 높아졌다. 또한 거래량 감소폭도 상대적으로 크지 않은 등 부산의 부동산 시장은 울산, 경남과는 차별적인 방향성을 보이고 있다.

동남권 아파트 가격 상승률¹⁾

(%)				
지역명	2014년	2015년	2016년	연평균 상승률
동남권	1.6	3.3	2.3	2.4
(부산)	0.9	3.3	3.6	2.6
(울산)	2.2	3.9	2.7	2.9
(경남)	1.7	2.7	0.5	1.6
전 국	2.4	3.9	2.3	2.9

주 : 1) 월별매매가격지수 평균값 기준
자료 : 한국감정원

동남권 아파트 거래량^{1) 2)}

(건, %)			
구분	2014년	2015년	2016년
동남권	135,547 (22.0)	147,819 (9.1)	106,519 (-21.8)
(부산)	57,270 (26.2)	71,126 (24.2)	56,149 (-14.2)
(울산)	24,656 (29.5)	23,650 (-4.1)	14,133 (-35.2)
(경남)	53,621 (14.9)	53,043 (-1.1)	36,237 (-26.0)
전 국	708,950 (17.3)	808,486 (14.0)	630,595 (-16.2)

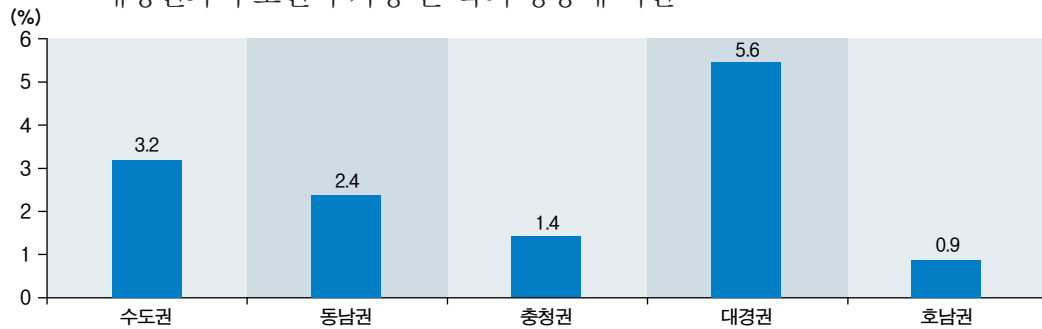
주 : 1) 2016년 1~11월중 누계 거래량
2) 전년(동기) 대비 증가율
자료 : 한국감정원

1) 본 연구의 아파트 가격 및 거래량은 모두 아파트 매매가격 및 매매거래량을 의미함

2014~16년중 아파트 가격 상승률

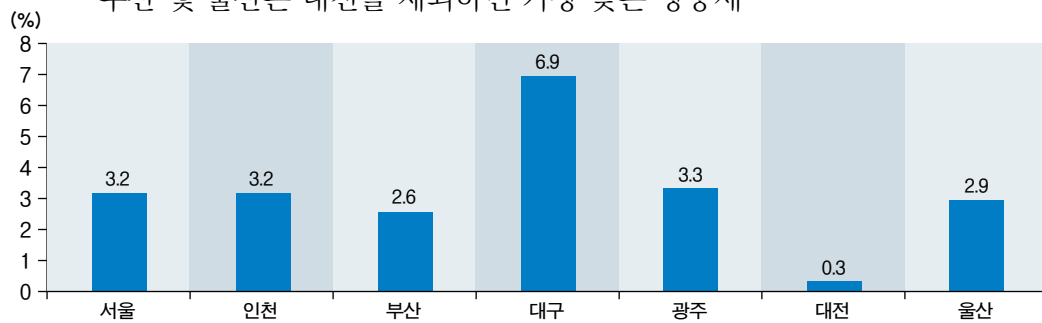
■ 경제권역

- 대경권과 수도권이 가장 큰 폭의 상승세 시현



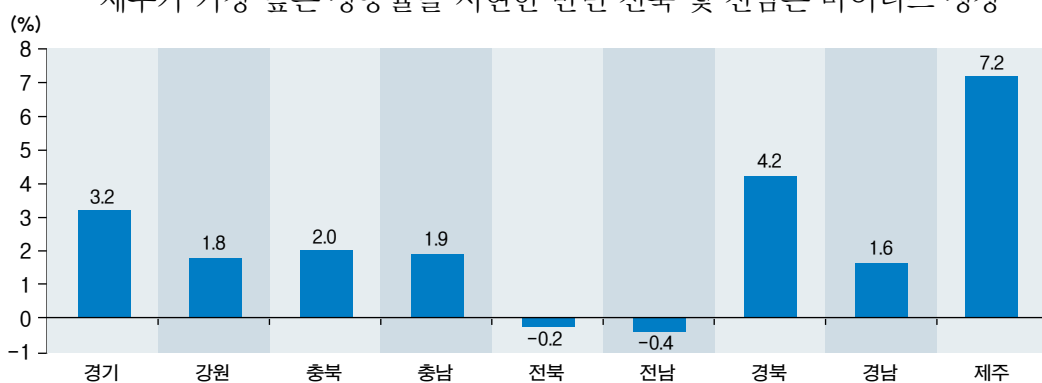
■ 특별·광역시

- 부산 및 울산은 대전을 제외하면 가장 낮은 상승세



■ 8개도(道) 및 제주도

- 제주가 가장 높은 상승률을 시현한 반면 전북 및 전남은 마이너스 성장



주 : 2014~16년중 연평균 가격상승률 기준

자료 : 한국감정원

특정지역에 실수요 및 투자수요 집중

최근 3년간 동남권 분양시장은 호조세를 보이며 연평균 33.7:1의 높은 청약경쟁률을 기록하였다. 전국의 청약경쟁률 11:1과 비교하면 크게 높은 수준이다. 지역별로는 부산(66.6:1)이 가장 높고 다음으로 울산(24.4:1), 경남(10.1:1) 순으로 나타났다.

시구군별로는 부산 연제구(149.3:1), 울산 중구(115.0:1), 부산 남구(104.3:1), 부산 해운대구(103.8:1) 등 4개 지역의 청약 경쟁률이 100:1을 크게 넘어서는 활황세를 시현했다. 특히 이들 지역은 가격 상승률도 상위 4개 지역에 모두 포함된 것으로 나타났다. 지역별 가격 상승률의 경우 울산 중구(연평균 5.7%)가 가장 높았으며 다음으로 부산 남구(3.6%) · 연제구(3.5%) · 해운대구(3.3%) 순이었다.

반면 청약경쟁률이 낮은 지역은 대체로 가격 상승률 역시 낮은 패턴을 보이고 있는 것으로 나타났다. 이는 인기지역을 중심으로 투자수요 및 실수요가 집중되었다는 것을 의미한다.

동남권 아파트 청약경쟁률

(%)

지역명	2014년	2015년	2016년	연평균
동남권	13.9:1	45.1:1	42.1:1	33.7:1
(부산)	21.0:1	79.6:1	99.3:1	66.6:1
(울산)	14.1:1	45.1:1	14.0:1	24.4:1
(경남)	6.6:1	10.7:1	13.0:1	10.1:1
전 국	7.5:1	11.5:1	14.4:1	11.1:1

자료 : 부동산 114

2014~16년중 동남권 아파트 청약경쟁률 및 가격상승률

(청약경쟁률 순위)

순위	지역명	청약경쟁률
1	부산 연제구	149.3
2	울산 중구	115.0
3	부산 남구	104.3
4	부산 해운대구	103.8
5	경남 성산구	90.6
6	부산 금정구	84.6
7	부산 동래구	84.2
8	부산 수영구	75.6
9	부산 영도구	48.5
10	부산 서구	46.9
11	울산 남구	42.8
12	경남 마산회원구	35.7
13	경남 의창구	29.1
14	부산 강서구	27.9
15	부산 동구	27.0
16	울산 북구	25.5
17	부산 기장군	21.8
18	부산 부산진구	20.6
19	경남 진주시	16.0
20	울산 울주군	12.6
21	경남 김해시	10.9
22	부산 사상구	10.6
23	경남 밀양시	9.2
24	부산 북구	8.4
25	부산 사하구	6.7
26	경남 거제시	6.3
27	경남 양산시	6.0
28	울산 동구	5.8
29	경남 통영시	3.7
30	부산 중구	2.9
31	경남 진해구	2.4
32	경남 마산합포구	1.6
33	경남 사천시	0.5

(가격상승률 순위)

(%)

순위	지역명	가격상승률
1	울산 중구	5.7
2	부산 남구	3.6
3	부산 연제구	3.5
4	부산 해운대구	3.3
5	부산 부산진구	3.3
6	울산 울주군	3.2
7	경남 사천시	3.2
8	부산 수영구	2.9
9	경남 성산구	2.7
10	부산 동래구	2.7
11	경남 의창구	2.7
12	부산 금정구	2.6
13	울산 남구	2.6
14	부산 기장군	2.6
15	부산 동구	2.4
16	경남 거제시	2.2
17	울산 북구	2.0
18	경남 김해시	2.0
19	부산 사상구	1.9
20	부산 서구	1.8
21	부산 북구	1.8
22	경남 통영시	1.8
23	부산 중구	1.6
24	울산 동구	1.5
25	부산 사하구	1.4
26	경남 마산합포구	1.2
27	부산 영도구	1.1
28	경남 진주시	1.0
29	경남 양산시	0.8
30	경남 마산회원구	0.5
31	부산 강서구	0.4
32	경남 진해구	0.4
33	경남 밀양시	0.3

자료 : 부동산 114, 한국감정원

2017년 동남권 아파트가격 상승세 둔화 전망

2017년 동남권 아파트시장은 과잉공급에 따른 가격 하방압력이 높을 것으로 예상된다. 금년 입주예정 물량은 통계가 집계된 2000년 이후 최대인 6만 7천호로 추정되고 있다. 최근 3년간 평균 물량(4만 8천호)에 비해서는 2만호 가량 많은 수준이다. 한편 2014~16년중 분양물량도 평균 7만호를 넘는 수준이어서 당분간 과잉공급 우려가 지속될 것으로 예상된다.

다만 지역별로 볼 때 부산은 울산, 경남과 달리 금년중 과잉공급 부담은 크지 않은 것으로 나타났다. 2017년 부산의 입주물량은 1만 8천호로 예상되고 있는데 이는 최근 3년 평균 입주물량(1만 9천호)에 비해 오히려 적은 97.1% 수준이다. 울산과 경남은 2017년 입주물량이 최근 3년 평균에 비해 각각 137.2%, 176.4%에 달하고 있어 과잉공급에 대한 우려가 상대적으로 큰 것으로 나타났다.

동남권 아파트 입주물량

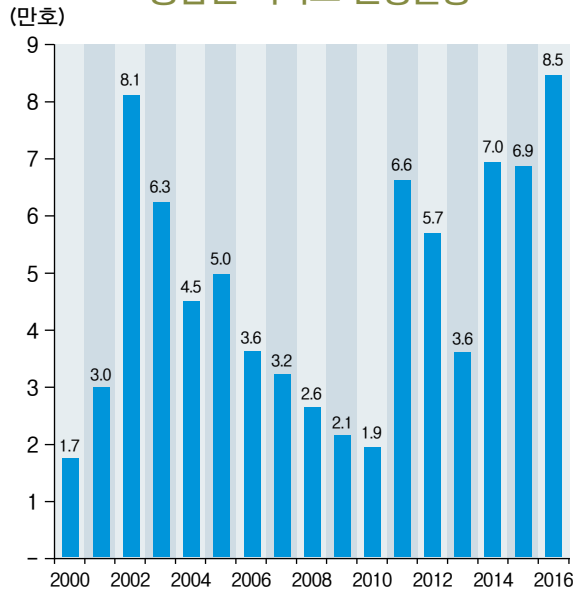
구분	(호, %)				
	전국	동남권	부산	울산	경남
3년 평균 ¹⁾ (A)	274,354	48,528	19,466	7,209	21,853
2017년 (B)	365,468	67,352	18,909	9,892	38,551
B/A ²⁾	133.2	138.8	97.1	137.2	176.4

주 : 1) 2014~16년 평균입주예정물량

2) 최근 3년 평균대비 2017년 입주물량 수준

자료 : 부동산 114

동남권 아파트 분양물량

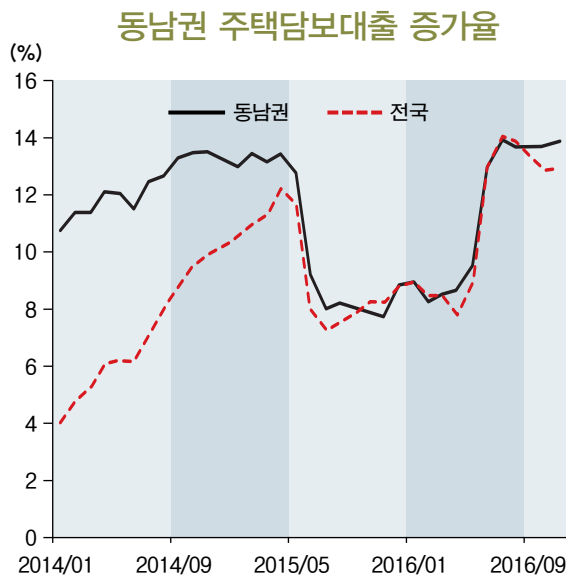


자료 : 부동산 114

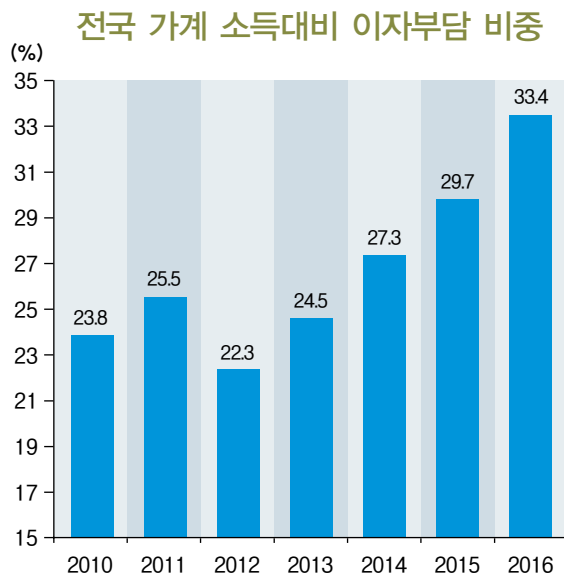
수요측면에서도 가격 둔화 가능성에 무게가 실리고 있다. 이는 동남권 경기부진, 국내 금리인상 등의 금융경제 상황과 부동산 규제 개편 및 매매심리 약화 등이 동시에 맞물리면서 나타나고 있다.

동남권 경기 침체에 따른 소득감소는 가계 투자수요 확대의 제약요인으로 작용할 전망이다. 동남권은 제조업 비중 및 수출의존도가 높아 최근 부진한 대외 경제환경에 크게 영향을 받고 있는데 금년에도 조선 등 주력산업 경기가 쉽게 개선되기 어려울 것으로 보여 우려가 큰 상황이다.

또한 최근 3년간 동남권 주택담보대출²⁾은 연평균 10.7% 증가한 가운데 전국적으로 가계의 가처분소득중 이자부담액 비중이 높아지고 있다. 이와같은 상황에서 금년중 미국 금리인상 기조가 이어지면서 국내 시장금리상승 가능성도 높아 가계의 부담은 한층 높아질 전망이다. 금리인상에 따른 이자부담 증가로 부동산 투자수요 뿐만 아니라 실수요까지도 위축될 가능성을 배제하기 어렵다.



자료 : 한국은행



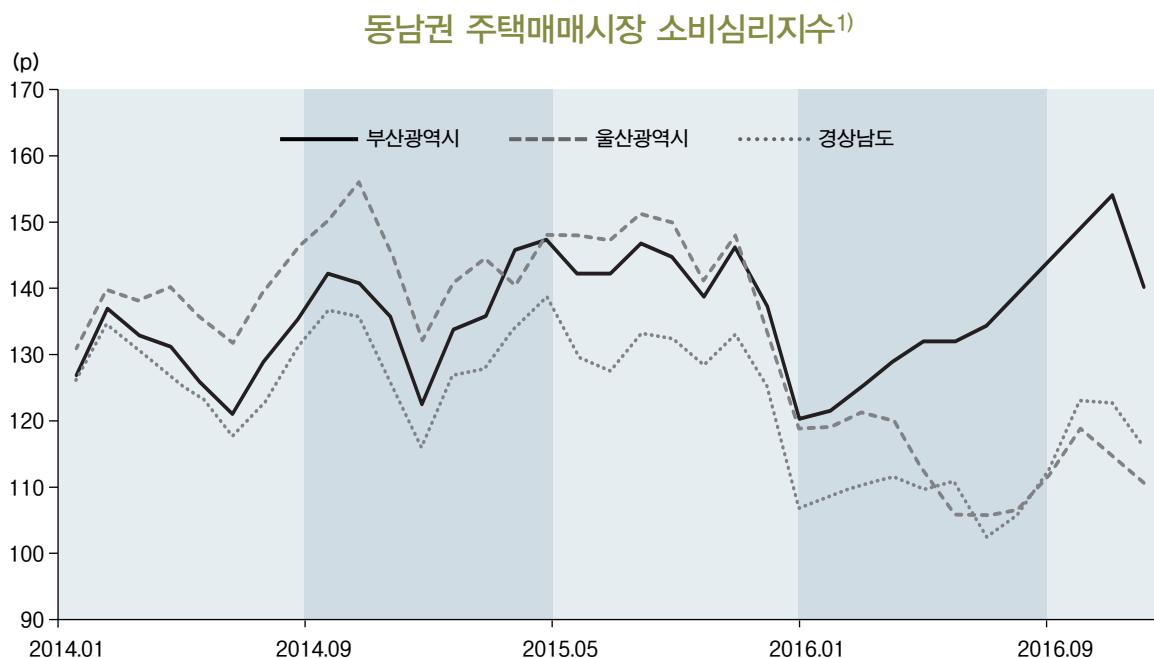
자료 : 한국은행

2) 예금취급기관 기준, 2016년 10월말 동남권의 주택담보대출 잔액은 79조원임

한편 지난해 정부는 실수요 중심의 시장조성으로 주택시장을 안정적으로 관리하기 위한 “11·3 부동산 대책”을 발표한 바 있다. 동남권도 이번 조치에서 5개 지역(부산 해운대구, 연제구, 동래구, 남구, 수영구)이 청약조정 대상지역³⁾에 지정되면서 분양 시장에 부담으로 작용할 가능성이 높아졌다.

또한 부동산시장 안정화를 위한 금융측면에서의 규제도 보다 강화될 것으로 예상되고 있다. 금융위원회는 DSR(총체적상환능력심사)을 단계적으로 도입하겠다고 밝히는 등 차주의 상환능력에 대한 검토를 강화하는 방향으로 정책역량을 집중할 것으로 보인다.

주택매매시장 소비심리도 위축조짐을 보이고 있다. 울산과 경남의 경우 2016년부터 소비심리가 하락하였고 개선세를 이어가던 부산도 2016년 11월 이후 다소 위축된 것으로 나타났다.



주 : 1) 지수가 100이상이면 가격상승이나 거래증가 응답이 많음을 의미

자료 : 국토연구원

3) 국토교통부는 주택선정기준(주택가격, 청약경쟁률, 주택 전매행위)등을 통해 전매제한 및 청약자격을 제한하는 조정 대상지역을 선정. 서울특별시(25개區 전지역), 경기도(6개시), 세종특별자치시(행정중심복합도시)가 포함됨

시도별·시군구별로 차별적 방향성 보일 가능성 높아

2017년 동남권 아파트 가격은 둔화세가 예상되지만 부산의 경우 입주물량 부담이 적을 뿐만 아니라 낮은 아파트 보급률과 높은 노후아파트 비중 등을 감안할 때 울산, 경남과 달리 약보합 수준의 안정적인 흐름을 시현할 가능성이 높다.

부산의 아파트 보급률은 특별·광역시중 서울, 인천을 제외하고 가장 낮은 63.4%를 기록하고 있다. 뿐만 아니라 전체 아파트중 30년이 지난 노후 아파트 비중이 10%로 전국에서 가장 높은 수준을 보이고 있다.⁴⁾

따라서 아파트 재개발·재건축의 가능성이 높아 향후에도 공급물량 증가에 따른 가격약세 효과보다는 신규아파트 공급에 따른 가격강세 효과가 클 것으로 예상된다. 금년에도 부산의 재개발·재건축으로 공급되는 물량이 1만 9천세대로 전체 분양물량의 54%를 차지하고 있으며 이와같은 경향은 당분간 지속될 전망이다.

아파트 보급률^{1) 2)}

(%)

순위	특별·광역시
1위	광주 (77.4)
2위	대전 (72.1)
3위	울산 (70.7)
4위	대구 (69.0)
5위	부산 (63.4)
6위	인천 (61.3)
7위	서울 (58.6)

주 : 1) ()내는 아파트보급률(아파트주택수/총주택수)
2) 2015년 기준
자료 : 통계청

시·도별 노후 아파트주택 비중¹⁾

(호, %)

순위	시도명	30년이상 아파트주택수	
1위	부산	73,976	(10.0)
2위	서울	163,553	(10.0)
3위	대구	38,164	(7.5)
4위	인천	36,659	(6.3)
5위	광주	17,913	(4.8)
6위	울산	10,974	(4.3)
⋮	⋮	⋮	⋮
13위	경남	22,868	(3.6)

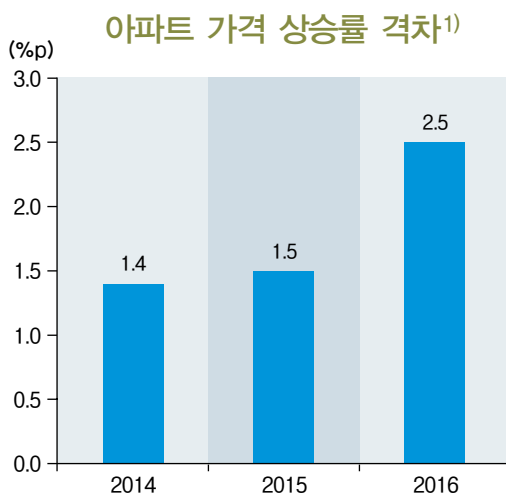
주 : 1) ()내는 총아파트주택수 대비 비중
자료 : 한국감정원

4) 우리나라는 아파트 사용연수가 30년 이상일 경우 재건축이 가능한 대상으로 포함시킴

한편 동남권 시군구별 아파트 가격 양극화 현상이 뚜렷해질 것으로 전망된다. 33개 시군구별 가격 상승률 격차⁵⁾는 2014~15년 1.4~1.5%p 수준에서 2016년 들어 2.5%p로 크게 확대되었다. 부동산시장 상승기(2014~15년)에는 가격 방향성이 동조흐름을 보였으나 조정기(2016년)에는 가격 움직임이 상이했다는 것을 의미한다.

이와같은 가격 조정기의 양극화 현상은 각 시군구의 개별여건에 기인하는 것으로 판단된다. 2016년 가격이 급등한 울산 중구, 부산 연제구·동래구·해운대구, 경남 사천시 등 상승률 상위 5개지역은 혁신도시 건설, 산업단지 유치 등 개발호재나 우수한 거주환경 등의 장점을 보유한 지역이다. 반면 가격이 하락한 경남 거제시·진해구·마산회원구·마산합포구, 울산 동구 등은 대부분 조선업 등 제조업 불황으로 급격한 경기침체의 영향을 크게 받은 지역이다.

금년에도 동남권 아파트 가격은 경기여건, 주거선호도 및 지역개발 호재 등 개별 여건에 따라 차별적인 흐름이 더욱 강화될 것으로 전망된다. 그러므로 동남권 시군구의 아파트 가격이 동반 하락할 가능성은 높지 않을 것으로 판단된다.



주 : 1) 동남권 33개 시군구의 가격상승률 편차
자료 : 한국감정원

2016년 아파트 가격 상승률¹⁾ 상하위지역

구분	상위 5대지역	구분	하위 5대지역
1위	울산 중구(8.2)	1위	경남 거제시(△3.0)
2위	부산 연제구(5.7)	2위	울산 동구(△2.7)
3위	경남 사천시(5.4)	3위	창원 진해구(△1.5)
4위	부산 동래구(5.4)	4위	창원 마산회원구(△1.1)
5위	부산 해운대구(5.3)	5위	창원 마산합포구(△1.1)

주 : 1) ()내는 2016년 1월~11월중 전년동기대비 상승률
자료 : 한국감정원

5) 연도별 표준편차를 계산하였으며 이해의 편의상 격차로 표시함

[참고문헌]

건설산업연구원, “2017년 건설·부동산 경기 전망,” 2016.11

국토교통부, “실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장 안정적 관리방안,” 2016.11

금융위원회, “2017년 금융위원회 업무보고,” 2017.1

부동산 114, www.r114.com

주거누리(주거실태조사), www.hnuri.go.kr

한국감정원, www.kab.co.kr

한국은행, “2017년 경제전망,” 2017.1

_____, “금융안정보고서,” 2016.12

BNK경제인사이트 발간목록

2014

05	글로벌 금융위기 이후 동남권 수출의 변화와 시사점
06	부산지역 아파트 시장 동향과 전망
07	글로벌 해운시장 전망과 동남권 조선업의 과제
08	동남권지역의 고용구조 변화와 시사점
09	글로벌 금융위기 이후 엔화환율 동향과 전망
10	동남권 지방은행의 그룹화가 지역경제에 미치는 영향
11	2015년 동남권 경제전망
12	월드클래스 300기업의 특징과 지역기업에 대한 시사점

2015

01	G2경제 항방과 동남권 경제에 대한 시사점
02	최근 국제금융시장 진단과 시사점
03	동남권의 중남미 교류 현황과 과제
04	지역경제 혁신의 동력 - 사물인터넷
05	동남권 자동차산업 현황과 과제
06	동남권지역 서비스업 현황
07	최근 기업금융 현황
08	중국경제 전망과 동남권 경제에 대한 시사점
09	동남권지역 주택시장 현황
10	동남권 창업생태계와 발전과제
11	2016년 동남권 경제전망
12	경쟁력 우위 조선해양기자재업체의 특징

2016

01	중국경제에 대한 최근의 시각
02	회사채 시장 동향 분석
03	10대 신흥국(중국제외)에 대한 동남권지역 수출 분석
04	동남권지역 건설업 분석
05	한국형 양적완화와 구조조정
06	주요국 통화 환율 동향과 전망
07	브렉시트와 지역경제
08	동남권 상장기업 경영실적 분석
09	동남권지역 대출 및 예금시장 동향
10	동남권지역 소매판매 동향 및 특징
11	2017년 동남권 경제전망
12	동남권 수출 변화 및 시사점 : 최근 5년간의 변화를 중심으로

2017

01	동남권 아파트 가격 동향 및 전망

Beyond No.1 in Korea

福
받으세요

더 큰 희망, 더 큰 행복
BNK금융그룹은
고객 한 분, 한 분의 내일에
더 큰 행복이 가득하기를 기원합니다.

2017년,
새해 福 많이 받으세요!

BNK 금융그룹



BNK 금융그룹

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

BNK BNK금융지주

제2017-01호

신고번호 부산남, 라00006

신고일자 2016년 10월 14일

발행인 성세환

편집인 구교성

발행처 BNK금융지주 (www.bnkg.com)

주소 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동)

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

인쇄 애드벤처

2017년 1월 24일 발행

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