

동남권 부동산 시장 점검

정성국 연구위원 (skjung@bnkfg.com)

최근 동남권 아파트 매매시장은 거래량 감소가 이어지면서 가격 하락세가 더욱 심화되는 모습이다. 울산과 경남의 아파트 매매가격이 마이너스 증가율을 지속 하는 가운데 부산의 상승률도 크게 둔화되고 있어 동남권 전체의 동반 침체가 우려된다.

이와 같은 부동산 시장의 부진한 흐름은 당분간 이어질 가능성이 높다. 금리 상승과 주력산업의 회복 지연 등으로 투자수요 확대를 낙관하기 어렵고 공급물량에 따른 하방압력 부담도 상당하기 때문이다.

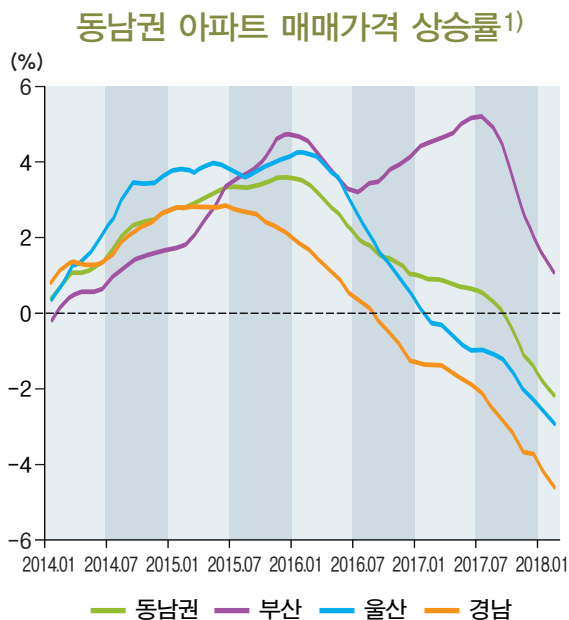
부동산 시장의 불확실성에 대응한 안정적인 장기적인 안목의 투자 전략이 필요한 시기이다. 투자처 다변화 및 지역간 차별화를 고려한 보다 신중한 접근이 중요하다.

동남권 아파트 매매시장 하락세 심화

동남권 아파트 매매가격은 2016년부터 점차 상승세가 둔화되어 2017.10월에는 2014년 이후 처음으로 마이너스(-)로 전환되는 등 하락 추세를 보이고 있다.

지역별로 살펴보면 경남이 2016.9월 동남권에서 가장 먼저 마이너스 성장(전년동월 대비 -0.3%) 국면에 진입하였고 울산도 2017.2월(-0.3%) 이후 지속적으로 가격이 하락했다. 타 지역과 달리 높은 가격 상승세를 지속하였던 부산의 경우 2017.8월부터 가격 상승폭이 크게 둔화되고 있다.

동남권 아파트 거래량도 2017년에는 전년대비 24.1% 감소하여 최근 3년중(2015~2017년) 가장 낮은 88,682건에 그쳤다. 지역별로 보면 울산 및 경남은 2014년 이후 지속적으로 거래량이 감소하였고 부산도 2015년을 정점으로 거래량이 줄어드는 등 동남권 아파트 매매시장이 동반 침체된 모습이다.



주 : 1) 전년동월대비 매매가격지수 증가율
자료 : 한국감정원

동남권 아파트 매매거래량 (건,%)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
동남권	135,547 (22.0)	147,819 (9.1)	116,893 (-20.9)	88,682 (-24.1)
부산	57,270 (26.2)	71,126 (24.2)	61,377 (-13.7)	42,468 (-30.8)
울산	24,656 (29.5)	23,650 (-4.1)	15,364 (-35.0)	13,087 (-14.8)
경남	53,621 (14.9)	53,043 (-1.1)	40,152 (-24.3)	33,127 (-17.5)

주 : 1) ()내는 전년대비 증가율
자료 : 한국감정원

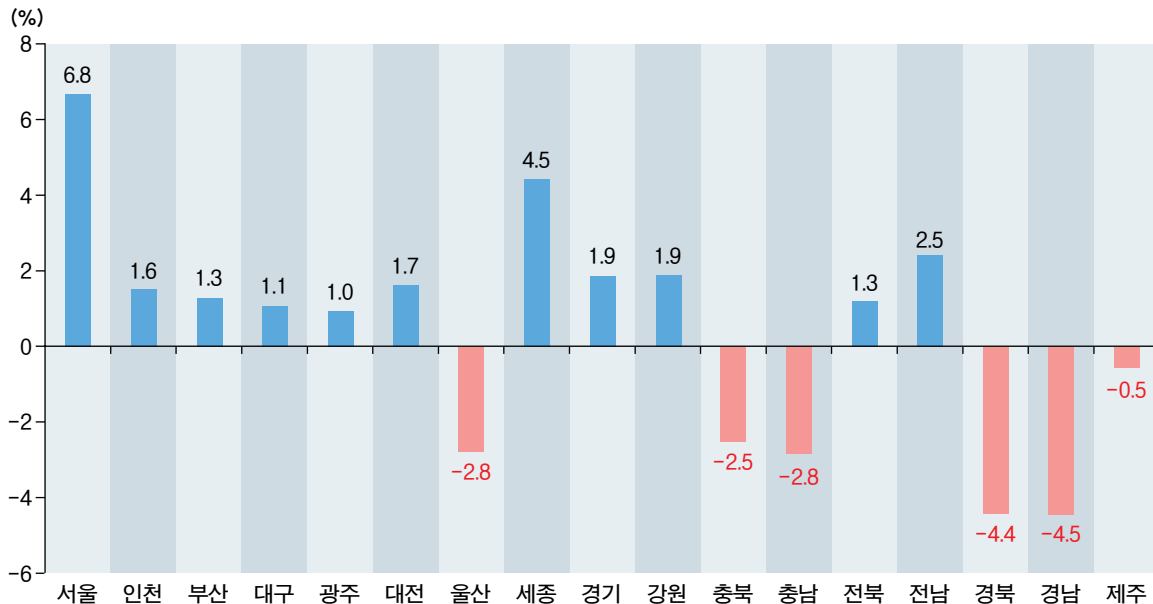
금년들어 동남권 아파트 매매시장은 거래량 감소가 이어지면서 가격하락세가 더욱 심화되는 모습이다.

2018.1~2월중 부산의 아파트 매매가격 상승률은 1.3%로 나타나 인천(1.6%), 대전(1.7%)보다 낮은 수준을 기록하였다. 국지적 시장과열 완화를 위해 특별·광역시 중 부산과 함께 조정대상 지역으로 포함된 서울(6.8%), 세종(4.5%)과 비교시 큰 차이를 보이고 있다.

지난해부터 가격 하락세가 심화된 울산의 경우 동기간 2.8% 하락하여 광역시 중 유일하게 마이너스 증가율을 기록하였다.

도(道) 지역의 경우 광역시 대비 매매가격 상승률이 전반적으로 낮은 가운데 충북(-2.5%), 충남(-2.8%), 경북(-4.4%), 제주(-0.5%)가 마이너스를 보였고 경남(-4.5%)의 가격 하락세가 가장 큰 것으로 나타났다.

시도별 아파트 매매가격 상승률



주 : 1) 전년동월대비 매매가격지수 증가율

2) 2018년 1~2월 기준

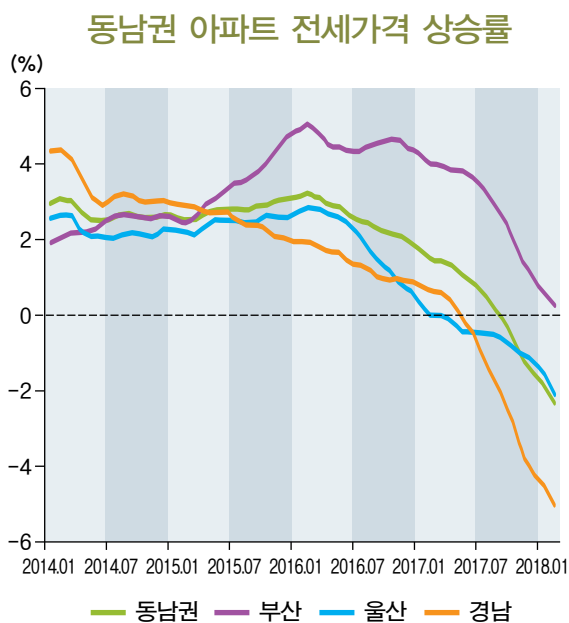
자료 : 한국감정원

아파트 전세시장도 동반 약세

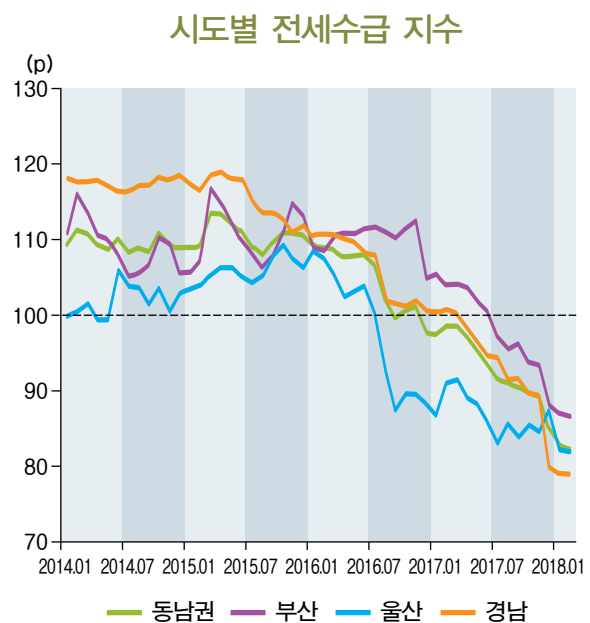
동남권 아파트 전세시장도 매매시장과 같이 부산, 울산, 경남 지역간 차이는 있으나 전반적으로 부진한 모습이다.

부산의 아파트 전세가격 상승률은 2016.2월 5.1%까지 상승하였으나 2018.2월에는 0.3% 증가에 그쳐 2014년 이후 가장 낮은 수준으로 나타났다. 울산은 2017.2월 동남권 지역 중 가장 먼저 전세가격 상승률이 마이너스로 전환된 후 지속적으로 하락하고 있다. 경남은 2017.5월 이후 급격히 상승률이 하락하여 2018.2월에는 동남권 지역에서 가장 낮은 -5.1%를 기록하였다.

전세가격도 하락세가 이어지는 가운데 수요가 공급을 하회하고 있다. 전세공급지수는 100을 기준으로 100이상은 수요우위, 100미만은 공급우위를 나타내는데 2018.2월 기준 부산(86.4), 울산(81.6), 경남(78.8)이 모두 100보다 낮은 상황이다.



주 : 1) 전년동월대비 전세가격지수 증가율
자료 : 한국감정원

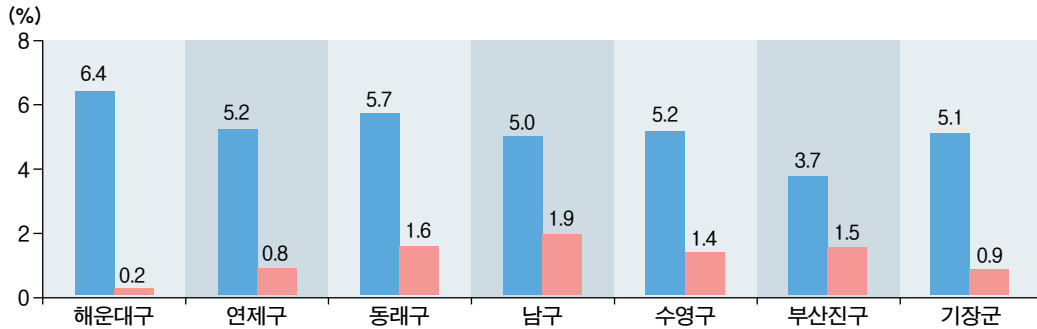


주 : 1) 100이상은 수요우위, 100미만은 공급우위
자료 : 한국감정원

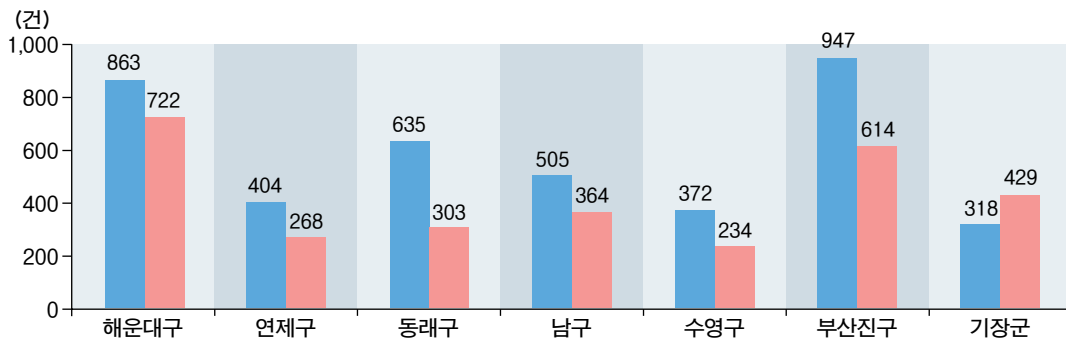
동남권 조정대상지역 (부산 7개 구군)¹⁾ 동향

■ 2017.1~2월 vs. ■ 2018.1~2월

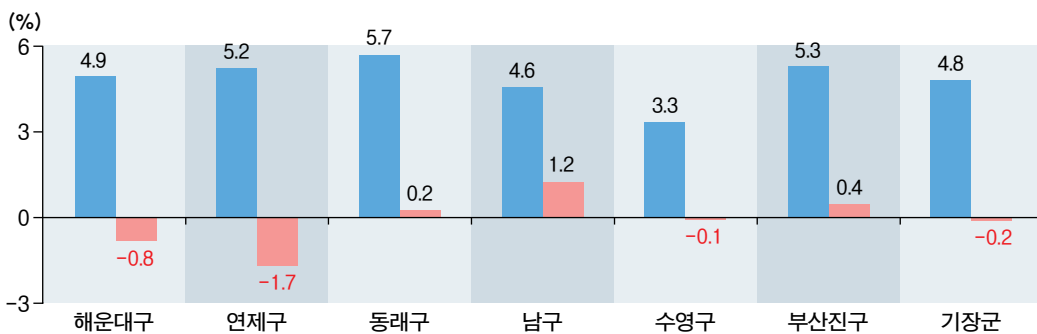
■ 매매가격 : 해운대구(△6.2%p), 연제구(△4.4%p), 기장군(△4.2%p) 등 전 지역에서 가격상승률 둔화



■ 매매거래량 : 기장군을 제외한 전 지역에서 감소



■ 전세가격 : 4개 구군(해운대구, 연제구, 수영구, 기장군)이 하락



주 : 1) 전년동월대비 매매가격지수 및 전세가격지수 증가율

자료 : 한국감정원

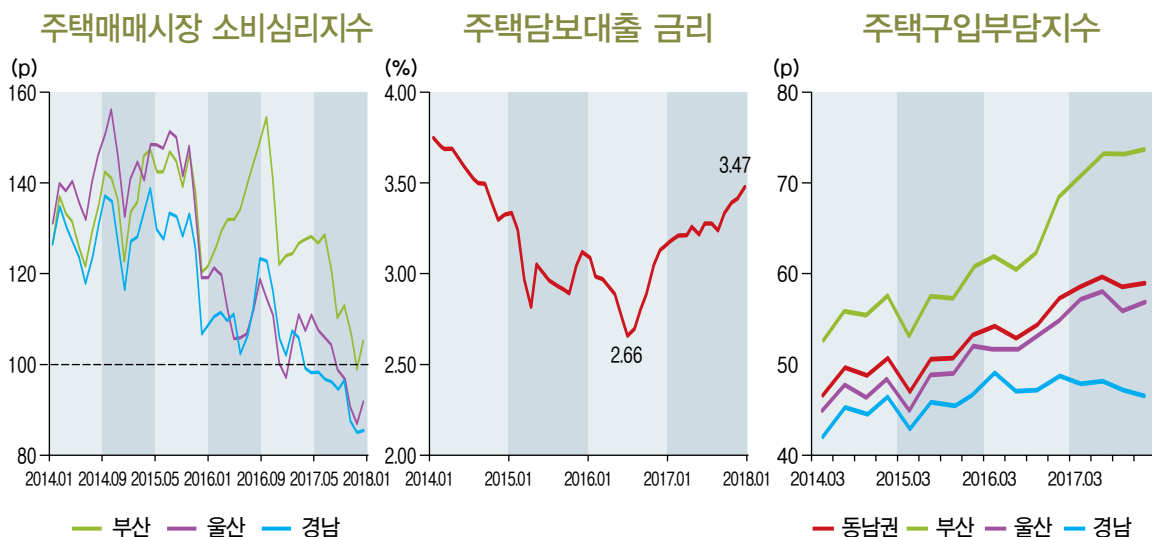
1) 2016.11월 부산 해운대구, 연제구, 동래구, 남구, 수영구 등 5개구가 조정대상지역으로 지정되었으며 2017.6월 부산진구, 기장군이 추가

금년중 부동산 시장 반등 기대하기 어려워

2018년 동남권 부동산 시장은 투자 불확실성이 지속될 것으로 전망된다. 무엇보다 자동차, 조선 등 주력산업의 부진으로 인해 전국보다 낮은 1%대 저성장이 지속되고 있어 경기회복에 따른 투자수요 회복을 낙관하기 어려운 상황이다.

주택매매시장 소비심리지수의 변화를 보면 부산은 2017.1월 124.1이였으나 2017.12월에는 98.9로 하락하였다. 울산(96.7 → 86.9), 경남(101.7 → 85.1)의 경우에도 100 이하(가격하락 및 거래감소 응답이 많음)로 나타나 동남권 전 지역의 부동산 투자심리가 위축된 모습이다.

부동산 가격 하락으로 기대수익이 낮아진 상황에서 금리 상승은 부동산 수요를 제한하는 요인으로 작용할 가능성이 높다. 주택담보대출금리의 상승은 투자자를 비롯하여 실구매자에게도 비용 측면의 부담으로 작용하기 때문이다. 상승세로 전환된 동남권의 주택구입부담지수도 부산, 울산을 중심으로 더욱 높아질 가능성이 커지고 있다.



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

주 : 1) 신규대출 취급기준
자료 : 한국은행

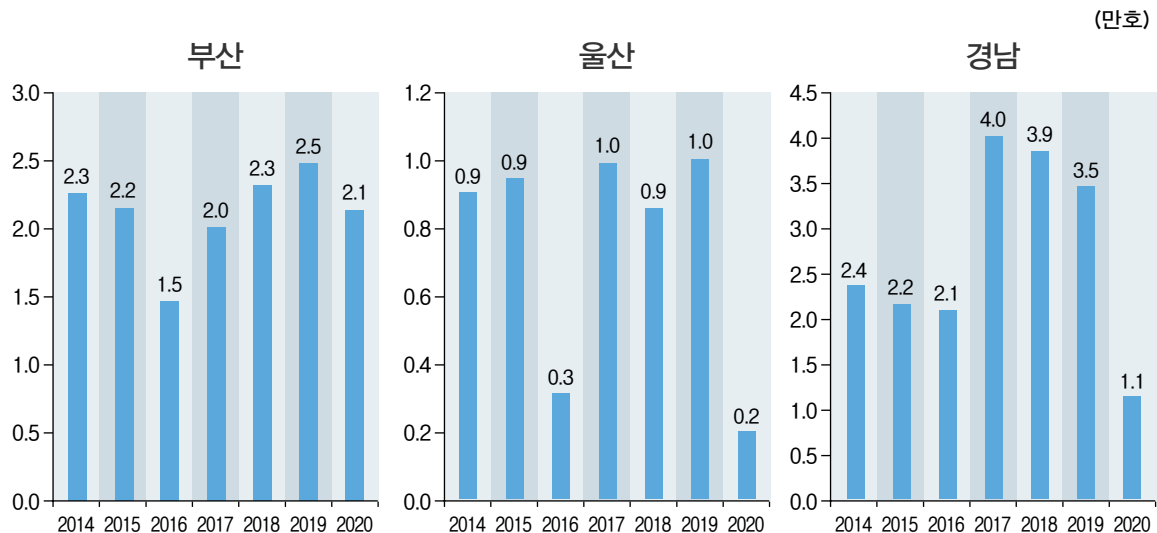
주 : 1) 지수가 높을수록 주택
구입부담 가중을 의미
자료 : 한국주택금융공사

특히 공급물량 부담이 큰 상황이다. 2018년 동남권 아파트 입주예정 물량은 최근 3년 평균대비 1.3배 수준인 7만호로 예상되어 공급과잉에 따른 가격 하방 압력이 높을 것으로 전망된다.

지역별 입주물량을 보면 부산은 2만3천호로 최근 3년 평균 대비시 123.1% 수준이며 2019년에는 올해보다 많은 2만5천호가 예정되어 있다. 울산의 경우 9천호로 최근 3년과 비교시 114.6% 수준이며 2019년에는 1만호가 예정되어 있어 여전히 공급과잉이 우려되는 상황이다.

경남은 지난해(4만호)에 이어 올해도 가장 많은 3만9천호(최근 3년 평균 대비 139.4%)의 입주물량이 예정되어 있어 하방 조정압력이 상당할 것으로 보인다. 최근 주력산업 부진으로 경기 침체를 겪고 있는 창원, 거제의 경우²⁾ 입주물량 부담 외에도 악성 미분양 물량으로 분류되는 준공후 미분양 물량도 높아지고 있어 가격 반등이 쉽지 않을 것으로 예상된다.

동남권 아파트 공급물량



주 : 1) 재고 + 입주예정물량

자료 : 부동산114

2) 창원 및 거제의 2018년 입주예정물량은 최근 3년 평균 대비 각각 144.4% 및 137.9% 수준이며 준공후 미분양물량은 창원의 경우 2017.1월 96호에서 2018.1월 889호로, 거제는 2017.1월 0호에서 2018.1월에 260호로 증가(두 지역의 준공후 미분양 물량 비중은 경남 전체의 74.3%를 차지)

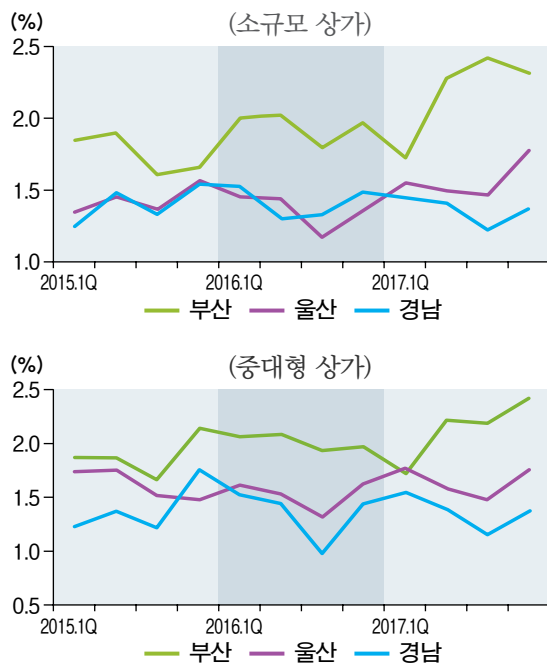
투자처 다변화 및 지역간 차별화 두드러질 전망

8.2 부동산대책, 10.24 가계부채종합대책 등 아파트 시장에 대한 연이은 수요 규제 정책으로 인해 대체 투자대상인 상가 등 상업용부동산에 대한 관심이 높아지고 있다.

소규모 상가의 투자수익률을 보면 경남은 보합세이나 부산은 2016년 4분기 2.0%에서 2017년 4분기에 2.3%로 상승하여 전국 평균(1.7%)을 상회하였으며 울산도 전년 동기대비 0.4%p 높아졌다. 중대형 상가의 경우도 지역별로 비슷한 흐름을 보이고 있다.

상업업무용 부동산 거래량도 증가한 것으로 나타났다. 2017년 동남권 거래량은 전년대비 41.2% 증가한 53,025동으로 최근 3년중 가장 많았으며 지역별로는 부산(56.4%), 울산(55.1%), 경남(17.7%) 순으로 조사되었다. 금년에도 정부 규제를 회피하기 위한 대체 투자처로 아파트 시장과 상반된 흐름을 보일 것인지 주목된다.

상업용부동산 유형별 투자수익률



주 : 1) 분기 기준
자료 : 한국감정원

상업업무용 건축물 거래량

(동,%)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
동남권	34,065 (9.4)	43,393 (27.4)	37,566 (-13.4)	53,025 (41.2)
부산	20,157 (24.5)	24,682 (22.4)	19,311 (-21.8)	30,199 (56.4)
울산	3,008 (4.8)	3,624 (20.5)	3,568 (-1.5)	5,533 (55.1)
경남	10,900 (-9.7)	15,087 (38.4)	14,687 (-2.7)	17,293 (17.7)

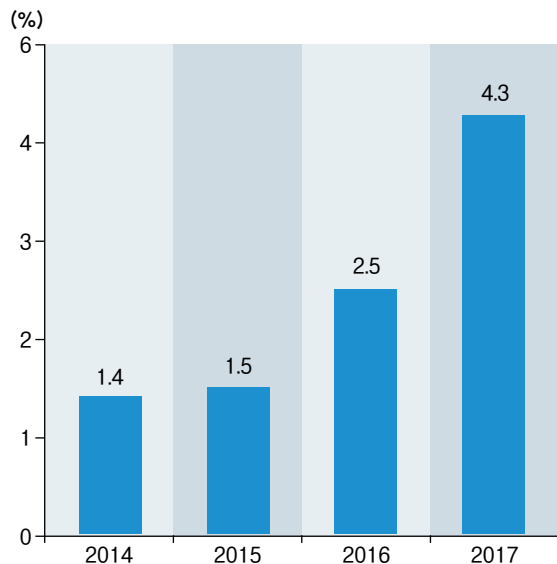
주 : 1) ()내는 전년대비 증가율
자료 : 한국감정원

지역간 가격상승률 격차도 확대되고 있다. 가격상승기인 2014~15년에 동남권 시군구별 아파트 가격상승률 격차는 1.4~1.5% 수준이었으나 가격조정기로 접어드는 2016년은 2.5%, 2017년에는 4.3%로 그 차이가 확대되었다. 이는 기대투자수익률이 높은 부동산 위주로 선별적 투자가 이루어지고 있음을 시사한다.

지난해의 경우 경남 진주, 부산 사하구·해운대구·남구·동래구가 혁신도시, 서부산 개발, 재개발·재건축 입주, 주거 및 교육환경 선호도 등의 특수 요인으로 인해 높은 가격 상승세를 보였다. 반면 주력산업의 경기침체 속에서 공급물량이 확대된 경남 거제, 창원 및 울산 동구는 타 지역 대비 가격 하락폭이 크게 나타났다.

금년에도 시군구별 경제여건, 주거선호도, 개발호재 등 개별요인이 가격에 미치는 영향이 높을 것으로 예상됨에 따라 지역간 차별적 흐름은 지속될 것으로 보인다.

아파트 가격상승률 격차



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

아파트가격 상하위 지역

		상위 5대지역 (%)				하위 5대지역 (%)	
순위	상위 5대지역	순위	하위 5대지역	순위	상위 5대지역	순위	하위 5대지역
1위	경남 진주시 (6.7)	1위	경남 거제시 (△11.0)	1위	경남 진주시 (6.7)	1위	경남 거제시 (△11.0)
2위	부산 사하구 (5.1)	2위	창원 성산구 (△6.0)	2위	부산 사하구 (5.1)	2위	창원 성산구 (△6.0)
3위	부산 해운대구 (5.0)	3위	창원 진해구 (△5.0)	3위	부산 해운대구 (5.0)	3위	창원 진해구 (△5.0)
4위	부산 남구 (5.0)	4위	울산 동구 (△5.0)	4위	부산 남구 (5.0)	4위	울산 동구 (△5.0)
5위	부산 동래구 (4.8)	5위	창원 의창구 (△4.6)	5위	부산 동래구 (4.8)	5위	창원 의창구 (△4.6)

주 : 1) ()내는 2017년 1월~12월중 전년동기 대비 상승률
자료 : 한국감정원

부동산 시장에 대한 보다 신중한 접근이 필요한 시기

최근 동남권은 주력산업의 침체와 공급과잉 부담 등으로 부동산 시장이 위축되는 분위기이다. 올해는 다주택자에 대한 양도세 중과, 신DTI, DSR 등 전년도에 예고한 수요규제 정책이 본격적으로 시행됨에 따라 하방 압력이 더욱 높을 것으로 전망된다.

부동산 시장에 대한 우호적 측면이 약해지고 있어 신중한 투자가 무엇보다 중요한 시기이다. 투자의 불확실성이 높은 상황으로 단기적인 시세차익 실현보다는 안정성을 중시하는 장기적인 안목의 투자가 필요하다. 호황기에는 차입을 통한 레버리지 효과가 높으나 불황기에는 가격의 불확실성으로 인해 채무부담이 가중될 우려가 높기 때문이다. 또한 유동인구가 많은 곳, 교육 및 주거환경이 양호한 지역은 앞으로도 투자선호도가 높아질 수 밖에 없어 지역간 차별성에도 주목해야 한다.

실수요자 위주의 시장 형성을 위한 정책 추진과 주거복지 개선은 반드시 필요하다. 다만 동남권은 주력산업 부진으로 지역경제의 어려움이 장기화되고 있어 부동산 정책의 영향을 세심하게 모니터링할 필요가 있다고 본다.

2018년 부동산 주요 정책

구분	시기	세부내용
재건축 초과이익 환수제 재시행	1월	• 재건축 사업으로 발생한 개발이익금을 부과율 기준에 의거 환수
분양권전매 양도세 강화	1월	• 조정대상지역 내 거래시 보유기간 상관없이 50% 세율
新DTI 도입	1월	• 소득, 부채산정방식개선(주택담보 대출시 모든 주담대 원리금과 기타대출이자를 합산) • 소득심사는 최근 2년간 증빙소득, 장래증가예상소득 등 파악
부동산임대업 여신심사강화	3월	• 부동산 임대업 사업자 대출시 임대수익 이자상환비율 산출해 대출심사
DSR 도입	3월	• 차주의 상환능력심사 - 모든 가계대출의 원리금 상환액 파악
양도세중과, 장기보유특별공제배제	4월	• 2주택이상 다주택자 조정대상지역내 주택양도시 2주택자10%, 3주택이상20% 양도세율중과

자료 : Deloitte

[참고문헌]

국토연구원, “국토정책 Brief,” 2018.1

부동산 114, www.r114.com

통계청, www.kosis.kr

한국감정원, www.kab.co.kr

_____, 2017년 4분기 및 연간 상업용부동산 임대동향조사 결과발표, 2018.1

한국은행, www.bok.or.kr

한국주택금융공사, www.hf.go.kr

_____, “주택시장 2017년 4분기 분석 및 2018년 전망,” 2017.12

Deloitte, “2018 부동산 시장 전망,” 2018.2

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

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

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

2017

01	동남권 아파트 가격 동향 및 전망
02	4차 산업혁명과 동남권 일자리
03	동남권 기업의 인도차이나반도 진출현황 및 시사점
04	글로벌 환율동향과 동남권 경제
05	원자재시장 동향 및 시사점
06	조선산업 동향 및 향후 과제
07	디지털 트랜스포메이션과 동남권의 미래
08	동남권 주력산업 수출동향과 전망
09	동남권 산업생태계와 향후 과제
10	인구구조 변화와 동남권의 과제
11	2018년 동남권 경제전망

2016

01	중국경제에 대한 최근의 시각
02	회사채 시장 동향 분석
03	10대 신흥국(중국제외)에 대한 동남권지역 수출 분석
04	동남권지역 건설업 분석

2018

01	동남권 수출과 지역경제
02	동남권 자동차 부품산업 동향과 전망
03	동남권 부동산 시장 점검



힘든 길도 꽃길이 되도록
BNK금융그룹이
함께합니다

금융의 규모가 커질수록 웃는 이는 더 많아져야합니다
 금융의 역사가 길어질수록 나눔은 더 깊어져야합니다
 당신이 있는 곳, 손길이 필요한 곳, 언제, 어디든
 BNK금융그룹이 동행하고 있습니다

〈BNK두루누리 사회복지 공모사업〉

BNK금융그룹은 BNK두루누리의 사회복지 공모사업을 통해 직장암 영유아
 간병 서비스, 사회안전망 구축 사업, 장애 청소년과 함께하는 벽화 그리기,
 전통합체어 안전 삼각등 제작, 장애인 자립주기 도움사업 등 5개 아이디어를 선정,
 사회적 약자를 위한 나눔을 실천하고 있습니다

BNK 금융그룹

BNK BNK금융지주

제2018-03호

신고번호 부산남, 라00006

신고일자 2016년 10월 14일

발행인 김지완

편집인 김성주

발행처 BNK금융지주 (www.bnkfg.com)

주소 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동)

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

인쇄 애드벤처

2018년 3월 29일 발행

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