

# 동남권 부동산시장 동향 및 전망

백충기 연구위원(cgbaek@bnkfg.com)

최근 동남권 부동산 시장은 회복세를 보이면서 활기를 되찾는 모습이다. 아파트 매매가격은 마이너스 증가율에서 벗어나 금년 3분기중 플러스로 전환하였다. 전세 시장도 매매시장과 비슷한 패턴을 시현하며 가격 상승세를 보이고 있다.

부동산 상승흐름은 내년에도 지속될 것으로 전망된다. 풍부한 유동성, 주택구매 성향 확대 등이 상방요인으로 지목되고 있다. 특히 입주물량 축소, 미분양 해소 등 공급부담 완화는 시장 상승에 긍정적 영향을 미칠 것으로 판단된다. 아울러 지역 경기 회복에 대한 기대감도 우호적 요인으로 작용할 전망이다.

하지만 가격 상승폭은 크지 않을 것으로 예상된다. 대출규제 강화, 세제부담 확대 등 정부의 부동산 시장 안정화 정책이 지속될 가능성이 높기 때문이다. 교육 및 주거 환경이 우수한 인기지역에 대한 선호 현상이 강화되면서 지역 부동산 시장의 양극화 현상도 해소되기 어려울 것으로 판단된다.

## 동남권 아파트 매매거래량, 최근 5년중 최다

금년 1~8월중 동남권 아파트 매매거래량은 전년동기대비 104.8% 늘어난 89,750건으로 나타났다<sup>1)</sup>. 이는 1~8월 기준으로 볼 때 최근 5년중 최다 거래량에 해당한다.

지역별로는 부산이 전년동기대비 147.1%로 가장 큰 폭으로 증가했다. 다음으로 울산(87.8%), 경남(73.4%) 순으로 파악되었다<sup>2)</sup>.

시군구를 기준으로 거래량 상위 지역의 증가율을 살펴보면 부산은 동래구가 가장 높았다. 다음으로 해운대구, 부산진구, 남구, 북구 순으로 증가폭이 큰 것으로 나타났다.

울산의 경우 남구가 가장 큰 폭의 증가세를 시현했다. 다음으로 중구, 울주군, 북구, 동구 순으로 파악되었다. 경남은 창원시가 증가율 1위로 조사되었으며 양산시, 김해시, 진주시, 거제시 순으로 2~5위를 차지했다.

동남권 아파트 매매거래량 추이



주 : 각년도 1~8월 누적 기준  
자료 : 한국감정원

아파트 매매거래량 상위 지역 증가율

구분	부산 (%)	울산 (%)	경남 (%)
1위	동래구 (278.5)	남구 (129.1)	창원시 (108.4)
2위	해운대구 (231.1)	중구 (116.1)	양산시 (105.8)
3위	부산진구 (148.8)	울주군 (73.0)	김해시 (72.8)
4위	남구 (131.1)	북구 (49.3)	진주시 (65.8)
5위	북구 (101.0)	동구 (36.2)	거제시 (18.5)

주 : 1) 2020년 1~8월중 전년동기대비 증가율  
2) 시도별 거래량 상위 5대 지역 기준  
자료 : 한국감정원

1) 금년 8월에는 주택임대차보호법 시행 등 부동산 규제 강화의 영향으로 전월대비 50.2% 줄어든 9,090건을 기록했으나 전년 동월대비로는 54.4% 증가

2) 2020년 1~8월중 지역별 아파트 매매거래량 및 전년동기대비 증가율

전국	동남권	부산	울산	경남
614,180 (113.2)	89,750 (104.8)	42,525 (147.1)	14,052 (87.8)	33,173 (73.4)

## 아파트 매매가격도 3분기 들어 플러스 전환

동남권 아파트 매매가격은 2019년 1분기(-7.7%)에 저점을 기록한 후 하락폭이 빠르게 축소되고 있다. 특히 금년 3분기(1.6%)중에는 2017년 4분기 이후 12분기 만에 처음으로 플러스로 전환된 것으로 나타났다<sup>3)</sup>.

다만 금년 1~8월 전체로 보았을 때는 전년동기대비 0.8% 하락한 것으로 조사되었다<sup>4)</sup>. 2017년 이후 이어지고 있는 하락세가 금년에도 지속된 것이다. 지역별로는 경남(-2.6%)의 낙폭이 가장 컸는데 이는 통영(0.2%)을 제외한 전 지역이 마이너스를 기록한 데 기인한다.

부산은 같은기간 -0.8%의 하락률을 보인 것으로 조사되었다. 해운대구(2.6%), 수영구(2.3%), 동래구(0.5%) 등은 상승했으나 기장군(-4.3%), 사하구(-3.2%), 서구(-3.0%) 등이 하락했기 때문이다.

한편 울산은 경남, 부산과 달리 1.1%의 상승세를 시현했다. 동구(-1.8%), 울주군(-1.3%)은 하락했으나 남구(4.0%), 북구(1.4%), 중구(0.8%) 등이 상승하면서 오름세를 견인한 것으로 조사되었다.



주 : 1) 전년동기대비 상승률  
2) 3분기는 7~8월 기준  
자료 : 한국감정원

**아파트 매매가격 상승률 상위 지역 (%)**

구분	부산	울산	경남
1위	해운대구 (2.6)	남구 (4.0)	통영시 (0.2)
2위	수영구 (2.3)	북구 (1.4)	창원시 (-1.1)
3위	동래구 (0.5)	중구 (0.8)	김해시 (-1.8)
4위	남구 (0.5)	울주군 (-1.3)	거제시 (-2.0)
5위	연제구 (0.4)	동구 (-1.8)	양산시 (-3.7)

주 : ( )내는 1~8월중 전년동기대비 상승률  
자료 : 한국감정원

3) 지역별로는 금년 3분기중 울산이 전년동기대비 3.9%, 부산은 1.1% 상승했으나 경남은 -0.2%의 하락률을 기록  
4) 전국 아파트 매매가격은 지난해 -1.7%의 하락률을 기록했으나 금년 1~8월중 전년동기대비 2.1% 상승하며 플러스 전환

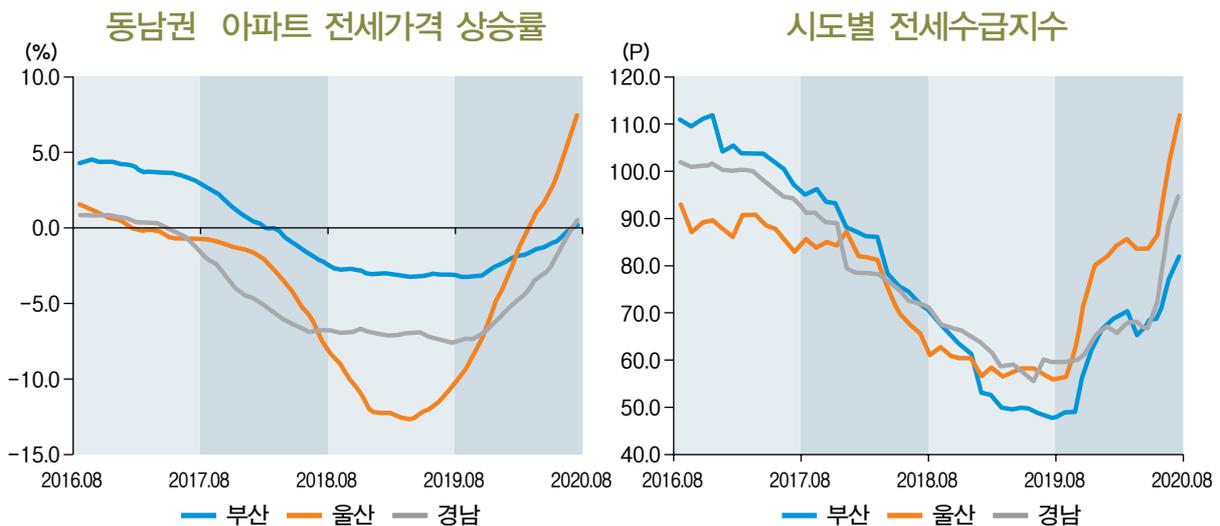
## 아파트 전세가격, 매매가격과 비슷한 패턴보이며 상승 전환

동남권 아파트 전세가격도 매매가격과 비슷한 패턴을 보이고 있다. 금년 1분기(-2.8%)와 2분기(-0.5%)중 마이너스 폭을 축소하다가 3분기(2.1%) 들어서는 상승세로 전환된 것이다<sup>5)</sup>. 이는 전월세상한제, 전월세신고제, 계약갱신청구권제 시행<sup>6)</sup> 등에 따른 전세 물량 감소 및 임대인의 가격 인상 등이 주요 요인으로 지목되고 있다.

다만 금년 1~8월 전체로 보았을 때 전세가격은 전년동기대비 0.8% 하락한 것으로 조사되었다. 지역별로는 부산(-1.0%), 경남(-2.8%)이 하락하였으나 울산은 1.7% 상승한 것으로 조사되었다. 같은기간 전국 상승률은 1.3%에 달하는 것으로 나타났다.

시도별 전세수급지수도 금년중 상승세로 전환된 가운데 하반기 들어 상승폭은 확대되고 있다. 전세수급지수가 100을 넘어서면 공급이 부족한 상황으로 해석된다.

울산의 경우 전세수급지수가 지난해말 80.1p에서 금년 8월 111.9p까지 상승하며 전세 부족 상황에 직면했다. 같은기간 부산의 경우 64.1p에서 81.9p, 경남은 65.1p에서 95.1p로 빠르게 높아졌다.



자료 : 한국감정원

주 : 0에 가까울수록 수요부족,  
100을 넘어서면 공급부족을 의미

자료 : 한국감정원

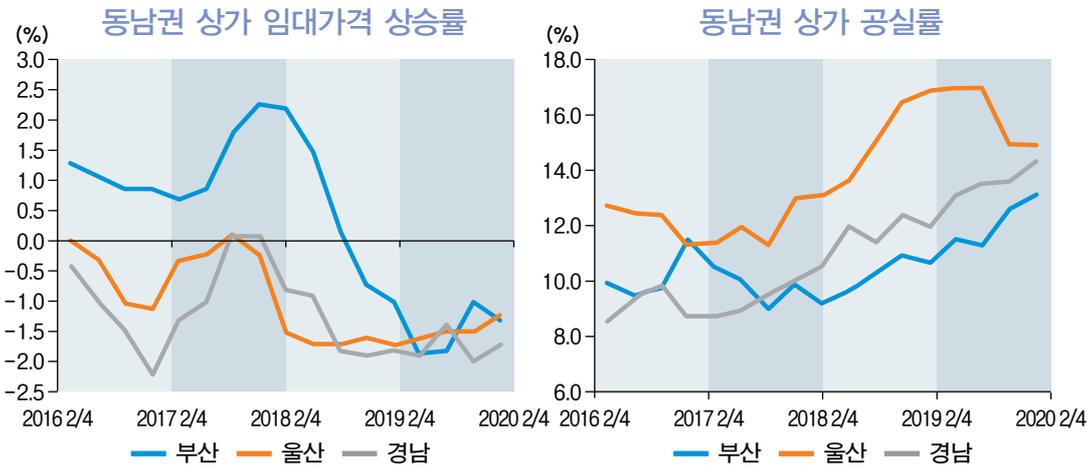
5) 지역별로는 금년 3분기중 울산이 전년동기대비 6.6%, 부산과 경남은 각각 0.1% 상승

6) 임대차 3법중에서 '부동산 거래신고 등에 관한 법률' 개정안에 포함된 전월세신고제 시행일은 2021년 6월 1일이며 '주택 임대차보호법' 개정안에 포함된 전월세상한제, 계약갱신청구권제는 금년 7월 31일부터 시행

## [참고] 동남권 상업용 부동산 시장 동향

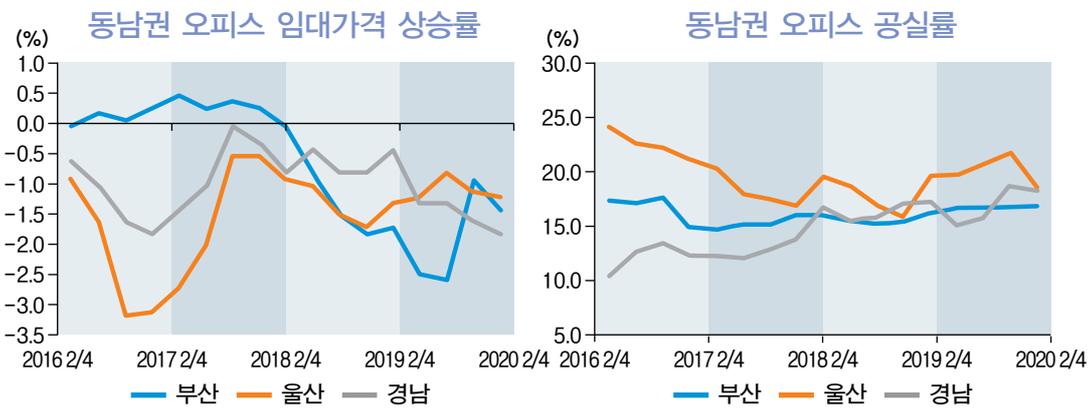
### 상가

- 동남권 상가 임대가격(중대형 상가 기준)은 지난해에 이어 금년에도 마이너스 흐름에서 벗어나지 못하는 모습
- 상가 공실률은 지속적으로 높아지고 있으며 울산(14.9%)이 가장 높고 다음으로 경남(14.3%), 부산(13.1%) 순으로 조사



### 오피스

- 동남권 오피스 임대가격은 부산, 울산, 경남 전지역이 2018년부터 지속되고 있는 하락세에서 벗어나지 못하는 모습
- 동남권 오피스 공실률은 울산(20.3%), 경남(18.6%), 부산(16.8%) 순으로 높았으며 전국 평균 공실률 11.2%보다 크게 높은 수준으로 파악



자료 : 한국감정원

## 동남권 부동산 시장 환경 점검

### 공급 측면

동남권 아파트 입주물량은 지난 2017~19년중 3년 연속 7만호를 상회하였다. 올해도 연평균 입주물량의 적정 수준으로 평가되는 5만호<sup>7)</sup>를 넘어서면서 일부에서는 공급 과잉 우려를 제기하고 있다.

하지만 입주물량 부담은 내년중 완화될 전망이다. 2021년 동남권 입주물량은 금년(52,564호)과 비교할 때 절반 가까이 감소(-47.1%)한 27,802호에 그칠 것으로 예상되기 때문이다. 이는 전국의 감소율(-27.3%)을 크게 상회하는 수준이다.

지역별로는 울산이 금년 3,010호에서 내년 661호로 줄어들며 동남권 지역중 가장 큰 폭의 감소율(-78.0%)을 보일 전망이다. 다음으로 경남(-59.5%), 부산(-32.3%) 순으로 축소될 것으로 예상된다.

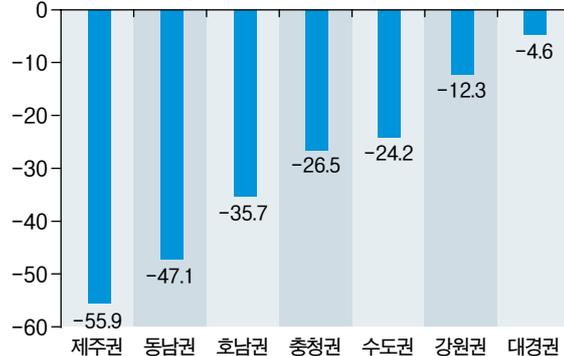
경제 권역별로는 동남권(-47.1%)이 제주권(-55.9%)을 제외하면 내년도 입주물량 감소폭이 가장 클 것으로 예상된다. 다음으로 호남권(-35.7%), 충청권(-26.5%), 수도권(-24.2%), 강원권(-12.3%) 순으로 입주물량이 줄어들 것으로 파악된다. 한편 대경권(-4.6%)의 경우 금년대비 입주물량 감소폭이 크지 않을 것으로 내다보고 있다.

동남권 입주(예정)물량 현황 (호, %)

구분	2020년	2021년	증가율
전국	361,176	262,617	-27.3
동남권	52,564	27,802	-47.1
부산	26,034	17,625	-32.3
울산	3,010	661	-78.0
경남	23,520	9,516	-59.5

자료 : 한국감정원

경제권역별 입주(예정) 물량 증가율 (%)



주 : 2021년 기준 전년대비 증가율

자료 : 한국감정원

7) 2000~20년중 연평균 입주물량 : 동남권 50,543호, 부산 20,551호, 울산 7,201호, 경남 22,791호

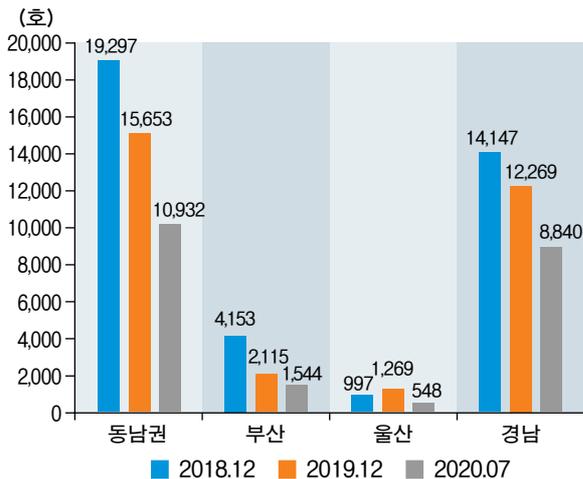
이와함께 미분양 물량도 빠르게 해소되고 있어 공급 부담 완화요인으로 작용할 전망이다. 동남권 미분양 물량은 2018년 19,297호, 2019년 15,653호에서 금년에는 10,932호로 줄어들었다.

지역별로는 울산이 지난해 1,269호에서 금년 548호로 가장 큰 폭의 감소율(-56.8%)을 기록하며 미분양 부담을 크게 덜었다. 다음으로 경남(-27.9%), 부산(-27.0%) 순으로 감소폭이 컸다.

다만 금년중 동남권 분양 물량은 전년대비 62.8% 늘어난 68,551호에 달할 것으로 예상된다. 최근 5년중 분양물량이 가장 적었던 2018년(36,128호) 대비 두 배 수준이다. 지역별로는 금년중 울산의 분양물량이 전년대비 약 5배 늘어난 9,786호로 예상된다. 다음으로 부산이 71.2% 증가한 38,552호, 경남이 15.1% 늘어난 20,213호에 달할 것으로 파악되고 있다.

분양과 입주간 시차가 약 2~3년인 것을 감안하면 2022~23년중 물량이 집중될 가능성이 높다. 지역 부동산 시장의 공급 측면 부담요인이 내년에는 크지 않으나 내후년부터는 다시 증가할 가능성이 있다는 의미이다.

동남권 미분양 아파트물량 현황



주 : 2020년은 7월말 기준  
자료 : 국토교통부

동남권 분양 물량 현황

구분	2019년	2020년	증가율
전국	340,425	479,159	40.8
동남권	42,120	68,551	62.8
부산	22,522	38,552	71.2
울산	2,043	9,786	379.0
경남	17,555	20,213	15.1

주 : 2020년은 분양계획물량 포함  
자료 : 한국감정원

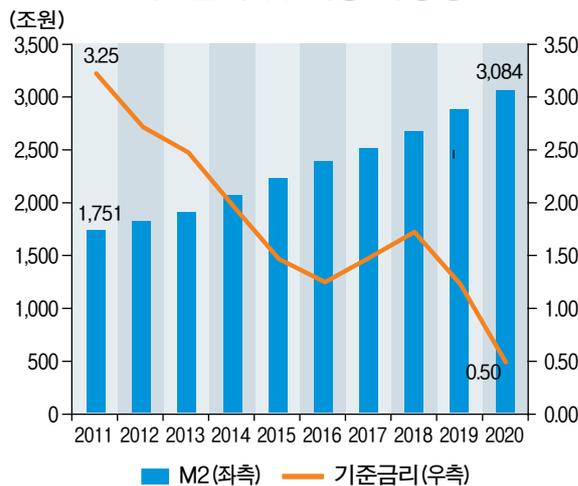
수요 측면

초저금리 지속에 따른 풍부한 유동성은 부동산 시장 수요 확대의 긍정적 요인으로 작용할 전망이다. 국내 기준금리는 금년 5월 0.5%까지 인하되면서 유동성 지표인 광의 통화량(M2)은 3,084조원(7월말 기준)에 달하는 등 역사적인 유동성 국면을 경험하고 있다.

국내 저금리 현상은 코로나19 사태 지속에 따른 불확실성, 국내 경기 활력 회복 지연 등을 감안할 때 당분간 이어질 전망이다. 특히 미연준(Fed)이 2023년까지 제로금리를 유지할 것으로 예상되는 등 글로벌 통화정책 완화기조가 이어질 것을 감안할 때 금리 인상 기대가 높지 않은 상황이다.

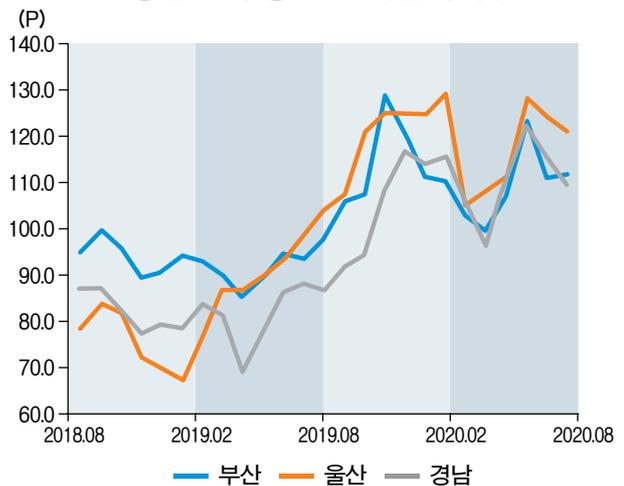
부동산 소비심리도 상승세가 지속되고 있다. 부동산 규제정책에도 불구하고 일부 지역은 가격 급등세를 보이고 있는데 이는 30~40대 젊은층을 중심으로 주택소유 의지가 높아진 데 상당부분 기인한다. 특히 7월말 이후 전세가격이 빠르게 상승하면서 주택 구매 성향은 단기적으로 더욱 높아질 가능성이 있다.

기준금리 및 시중 유동성



주 : 1) 유동성 지표는 M2 기준  
2) 2020년은 7월 말잔 기준  
자료 : 통계청

동남권 부동산 소비심리지수



주 : 지수가 100을 넘으면 가격상승이나 거래증가 응답이 많음을 의미  
자료 : 통계청

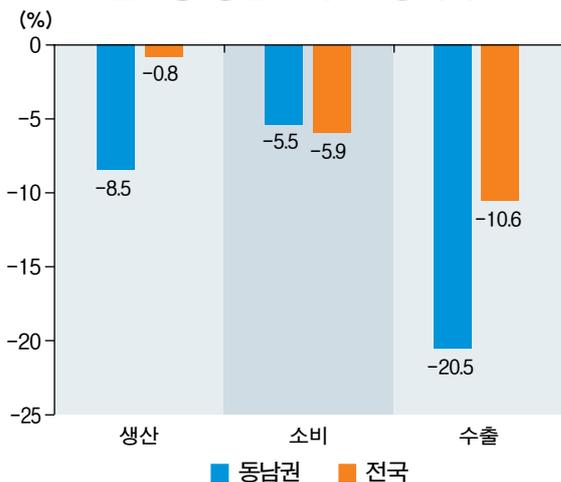
경기측면에서 볼 때도 내년부터 개선될 것으로 기대되는 경제상황이 지역 부동산 시장에 우호적 요인으로 작용할 전망이다.

금년의 경우 동남권은 코로나19의 충격을 크게 받으면서 생산(-8.5%), 소비(-5.5%), 수출(-20.5%)이 모두 감소하였다. 특히 주요 경기지표는 전국에 비해서도 부진한 것으로 나타났다. 하지만 내년에는 코로나19 사태 진정, 대외여건 및 주력산업 개선, 정부의 적극적 재정 정책 등에 힘입어 지역경제 회복이 예상된다.

다만 정부의 규제 강화는 하방 요인으로 지목된다. 정부는 2017년 6·19 대책을 시작으로 금년 8·4 대책에 이르기까지 다양한 부동산 규제 정책을 발표했다. 투기 수요 근절, 실수요자 보호, 생애주기별·소득수준별 맞춤형 대책을 3대 원칙으로 정하고 수요억제 및 공급확대 정책을 적극 추진하고 있는 것이다.

향후 부동산 시장이 안정화될 때까지 규제 정책은 다양화되고 강화될 것으로 예상된다. 정부는 부동산시장 안정 의지를 강조하고 있는 가운데 최근 중장기 조세정책 운용계획 발표를 통해서도 부동산 시장 안정화를 위한 세제를 지속 보완하겠다고 밝혔다.

금년중 동남권 주요 경기지표



주 : 1) 1~8월중 전년동기대비 증가율  
 2) 산업생산, 대형소매점판매액, 수출액 기준  
 자료 : 통계청

정부 부동산 정책 주요 내용

구분	내용
수요관리 정책	투기과열지구·조정대상지역지정, 대출규제, 다주택자 세금 강화, 분양가 상한제
실수요자 보호	청약제도 개편, 금융지원, 세금부담 경감, 맞춤형 대책, 세입자 보호 대책
공급확대	수도권 주택공급 확대, 신도시 지정, 공공재개발 활성화

주 : 2017.6월~2020.8월 발표 주택정책 내용  
 자료 : 국토교통부

## 동남권 부동산 시장, 상승흐름 이어나갈 전망

최근 동남권 부동산 시장은 회복세를 보이면서 활기를 되찾는 모습이다. 아파트 매매가격은 마이너스 증가율에서 벗어나 금년 3분기중 플러스로 전환하였다. 전세시장도 매매시장과 비슷한 패턴을 시현하며 가격 상승세를 보이고 있다.

부동산 상승흐름은 내년에도 지속될 것으로 전망된다. 풍부한 유동성, 주택구매 성향 확대 등이 상방요인으로 지목되고 있다. 특히 입주물량 축소, 미분양 해소 등 공급부담 완화는 시장 상승에 긍정적 영향을 미칠 것으로 판단된다.

아울러 지역경기 회복에 대한 기대감도 우호적 요인으로 작용할 전망이다. 동남권 경제는 올해 하반기 이후 부진에서 벗어나 내년에는 코로나19 사태 진정, 대외여건 개선 등에 힘입어 완만한 회복 흐름을 보일 것으로 예상된다. 이에 따라 현재 어려움을 겪고 있는 동남권의 상가 및 오피스 시장도 점차 회복세를 시현할 전망이다.

하지만 지역 부동산 시장의 양극화 현상은 해소되기 어려울 것으로 판단된다. 교육 및 주거 환경이 우수한 인기지역에 대한 선호 현상은 더욱 강화될 가능성이 높기 때문이다. 금년 3분기중에도 동남권 29개 시군구중 14개 지역은 하락하고 15개 지역만이 오름세를 보인 것으로 조사되었다<sup>8)</sup>.

부동산 시장의 가격 상승폭 또한 크지 않을 것으로 전망된다. 대출규제가 강화되는 가운데 보유세, 양도소득세 등 세제부담도 확대되고 있기 때문이다. 무엇보다 정부의 확고한 부동산 시장 안정화 정책 의지에 따른 추가 규제 가능성도 가격 상승의 제약 요인으로 작용할 것으로 판단된다.

8) 수도권의 경우 61개 시군구중 56개 지역이 상승하는 등 대부분의 지역이 강세를 보인 것과 대조적인 모습

[ 참고문헌 ]

KB금융지주경영연구소, “KB부동산시장리뷰”, 2020.08  
 주택산업연구원, “2020년 주택시장 전망”, 2019.12  
 토지주택연구원, “부동산시장 동향보고서”, 2020.9  
 한국감정원, “주택가격동향 보고서”, 2020.08  
 한국경제연구원, “정부의 부동산대책 영향 분석 및 하반기 주택시장 전망”, 2020.9  
 한국은행, “경제전망보고서”, 2020.8  
 국토교통부, www.molit.go.kr  
 국토연구원, www.krihs.re.kr  
 통계청, www.kosis.kr  
 한국감정원, www.kab.co.kr  
 한국무역협회, www.kita.net

BNK경제인사이드 발간목록

2016

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
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

2018

01	동남권 수출과 지역경제
02	동남권 자동차 부품산업 동향과 전망
03	동남권 부동산 시장 점검
04	동남권 서비스업 고용 변화
05	동남권 뿌리산업 현황 및 시사점
06	동남권 100대 기업 변화
07	동남권 기계산업 현황 및 전망
08	동남권 철강산업 현황 및 시사점
09	최근 10년간 지역금융시장 변화 분석
10	조선산업 동향 및 향후 전망
11	2019년 동남권 경제전망
12	키워드로 되돌아본 2018년 동남권 경제

2019

01	G2경제 진단 및 시사점
02	동남권 건설업 현황 및 시사점
03	동남권 자영업 현황 및 시사점
04	사물인터넷 산업현황과 동남권 발전과제
05	동남권 산업단지 현황 및 발전 방안
06	동남권 강소기업 특징 및 시사점
07	2019년 상반기 동남권 경제 리뷰
08	동남권의 일본 수출입 현황 및 시사점
09	동남권 소비동향 및 시사점
10	동남권의 아세안 교류 현황 및 발전과제
11	2020년 동남권 경제전망
12	키워드로 되돌아본 2019년 동남권 경제

2020

01	2020년 동남권 수출 여건 점검
02	동남권 관광산업 현황 및 시사점
03	동남권 주요 상권의 변화 분석
04	동남권 제조업 현황 진단
05	동남권 경공업 동향 및 시사점
06	동남권 고용구조 변화와 향후 과제
07	2020년 상반기 동남권 경제 리뷰
08	뿌리산업 개편과 동남권 발전과제
09	동남권 부동산시장 동향 및 전망

Big | 더 큰 믿음으로

B



지역을 넘어 글로벌 네트워크로 | Network

N



Knowhow | 시대를 리드하는 금융 노하우로

K



희망을 잇다  
행복이 잇다

희망을 주는 행복한 금융 - BNK금융그룹

**BNK** BNK 부산은행 BNK 경남은행 BNK 캐피탈 BNK 투자증권 BNK 저축은행  
BNK 자산운용 BNK 신용정보 BNK 시스 템 BNK 벤처투자 BNK 뽕농구단

**BNK BNK금융지주**

제2020-09호

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

2020년 9월 30일 발행

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