

동남권 부동산 시장 동향 및 전망

노경완 책임연구원(bnk1021111@bnkfg.com)
백충기 연구위원(cgbaek@bnkfg.com)

2021년 동남권 아파트 매매가격과 전세가격은 최근 10년중 가장 높은 상승률을 기록했다. 풍부한 유동성과 2030 패닉바잉 등이 가격 급등의 주요 요인으로 지목된다. 다만 아파트 거래량은 전년대비 크게 감소한 것으로 나타났다.

2022년 동남권 부동산 시장은 상승세가 둔화될 것으로 전망된다. 공급부문 부담은 크지 않겠으나 대출규제 강화 및 이자부담 확대, 가격 급등에 따른 매수 심리 약화 등 수요부문의 하방 압력이 높아질 것으로 예상되기 때문이다.

특히 하반기 이후 시장 변동성은 크게 확대될 전망이다. 기준금리는 추가 인상예 무게가 실리는 가운데 우크라이나 사태 영향, 대선 이후 부동산 정책 변화 가능성 등이 시장 불확실성을 높일 것으로 보인다. 한편 교육 및 주거환경이 우수한 지역에 대한 선호 등 부동산 시장 양극화 현상은 지속될 것으로 예상된다.

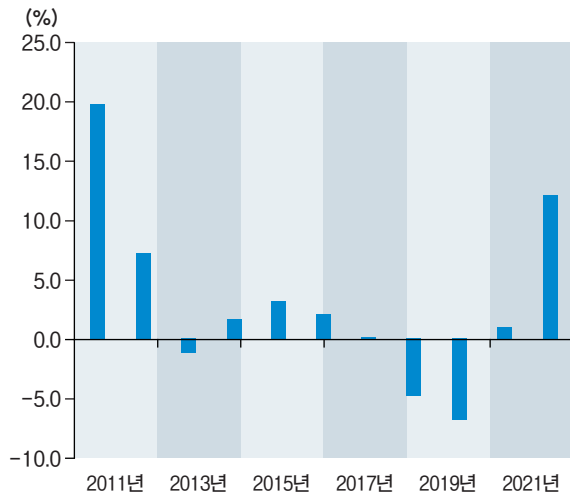
2021년 동남권 아파트매매가격, 최근 10년중 상승폭 최대

동남권 아파트매매가격은 2018~19년중 하락했으나 2020년 이후 반등세를 보이고 있다. 특히 2021년 들어서는 전년대비 12.2% 상승하며 2011년(19.9%) 이후 최대 상승률을 시현했다. 같은기간 전국의 상승률은 동남권과 비슷한 12.3%로 조사됐다¹⁾.

지역별²⁾로 살펴보면 부산은 동남권에서 가장 높은 15.0%의 상승률을 기록했다. 부산 16개 시군구 모두 오름세를 보인 가운데 특히 해운대구, 수영구, 연제구 등이 높은 상승률을 보였다.

울산(13.6%)도 5개 구군 모두 상승세를 시현했다. 특히 남구와 중구의 상승폭이 큰 것으로 나타났다. 경남(8.1%)의 경우 창원시 성산구와 의창구가 크게 상승했으나 사천시, 밀양시 등이 하락하거나 미약한 상승에 그치면서 동남권에서 가장 낮은 상승률을 기록했다.

동남권 아파트매매가격 상승률



주 : 아파트매매가격지수 증가율 기준
자료 : 통계청

아파트매매가격 상승률 상위 지역

구분	부산	울산	경남
1위	해운대구 (25.8)	남구 (17.8)	창원 성산구 (17.4)
2위	수영구 (17.5)	중구 (15.0)	창원 의창구 (15.0)
3위	연제구 (17.1)	북구 (14.0)	창원 진해구 (12.8)
4위	기장군 (16.4)	울주군 (9.5)	양산시 (11.5)
5위	남구 (16.0)	동구 (8.4)	창원 마산회원구 (7.0)
지역 전체	15.0	13.6	8.1

주 : 2021년 기준 전년대비 상승률
자료 : 통계청

1) 2021년 경제권역별 아파트매매가격 상승률(%)

· 충청권(14.2), 수도권(13.8), 동남권(12.2), 대경권(9.8), 제주권(8.6), 강원권(6.9), 호남권(4.7)

2) 2021년 지역별 아파트매매가격 상승률(%)

· 세종(19.6), 경기(19.1), 인천(17.6), 대전(17.5), 부산(15.0), 울산(13.6), 대구(12.2), 충남(11.0), 충북(9.3), 제주(8.6), 경남(8.1), 경북(7.6), 강원(6.9), 광주(6.1), 서울(5.7), 전북(5.4), 전남(2.8)

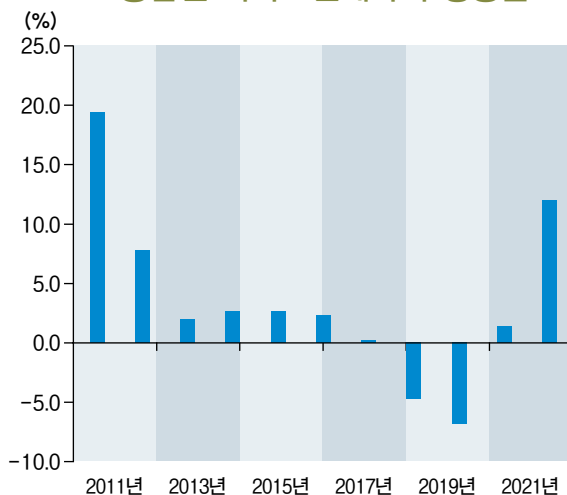
아파트전세가격도 큰 폭의 오름세 시현

2021년 아파트전세가격은 매매가격과 동일한 12.2%의 상승률을 기록하며 최근 10년중 가장 높은 오름세를 보였다. 같은기간 전국 전세가격은 10.1% 상승한 것으로 나타났다³⁾.

임대차 3법 시행으로 전세물량이 줄어든 가운데 다주택자 규제 강화, 신규 공급물량 감소 등이 전세 가격을 높인 것으로 파악된다. 이와함께 매매가격 급등으로 매수 부담이 높아지면서 전세수요가 증가한 것도 상승 압력요인으로 지목되고 있다.

지역별로는 울산(22.0%)이 북구, 남구를 중심으로 동남권내 가장 높은 상승률을 시현했다. 부산(10.5%)은 기장군, 해운대구, 강서구 등이 큰 폭의 오름세를 보인 것으로 나타났다. 경남의 경우 창원 성산구와 의창구, 양산시를 중심으로 상승했으나 사천시, 통영시 등이 1%를 밑도는 오름세를 보이면서 동남권에서 가장 낮은 상승률을 기록했다.

동남권 아파트전세가격 상승률



주 : 아파트전세가격지수 증가율 기준
자료 : 통계청

아파트전세가격 상승률 상위 지역

구분	부산	울산	경남
1위	기장군 (19.5)	북구 (22.0)	창원 성산구 (17.9)
2위	해운대구 (16.2)	남구 (20.7)	창원 의창구 (15.0)
3위	강서구 (14.8)	울주군 (19.9)	양산시 (12.3)
4위	남구 (13.0)	중구 (19.4)	창원 진해구 (6.4)
5위	사하구 (9.8)	동구 (14.6)	거제시 (4.8)
지역 전체	10.5	19.8	7.1

주 : 2021년 기준 전년대비 상승률
자료 : 통계청

3) 2021년 경제권역별 아파트 전세가격 상승률(%)

· 충청권(18.7), 동남권(12.2), 수도권(11.4), 대경권(7.4), 제주권(7.0), 강원권(6.9), 호남권(4.2)

풍부한 유동성, 2030 패닉바잉 등이 가격 급등을 견인

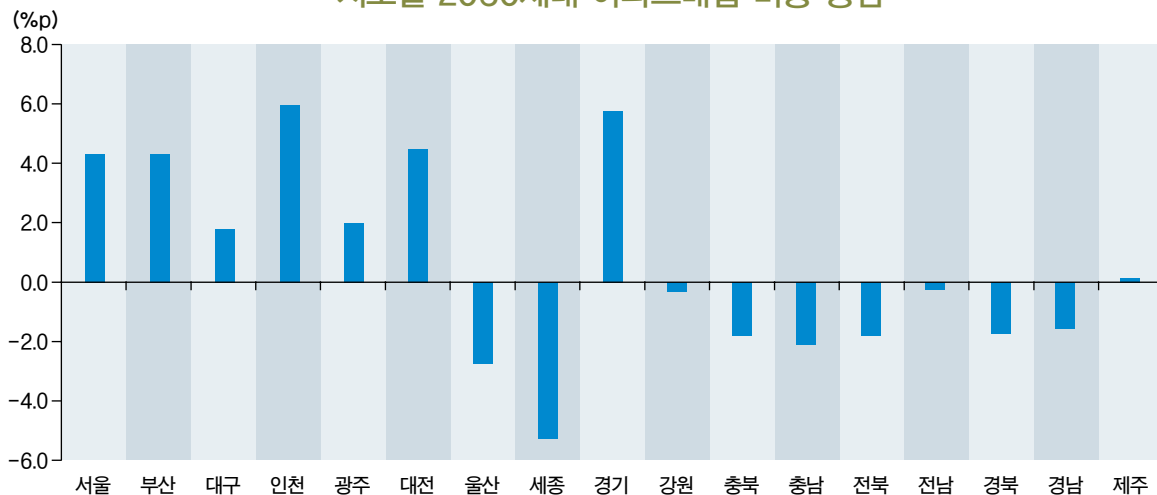
동남권 아파트매매가격 상승세는 지역경기 반등, 유동성 국면 지속, 패닉바잉 부각 등 수요가 높아진데 상당부분 기인한다. 이와함께 공급물량이 크게 감소한 것도 가격 상승요인으로 지목된다⁴⁾.

최근 사회적으로 많은 관심을 받은 청년층 패닉바잉 현상의 경우 인천, 경기, 대전, 서울, 부산 등 가격이 급등한 대도시권 중심으로 두드러진 것으로 나타났다.

지역별로 살펴보면 부산의 경우 2030세대 아파트매입 비중이 2020년 25.6%에서 2021년 30.0%로 4.4%p 높아졌다. 특히 해운대구, 연제구, 수영구 순으로 비중이 크게 상승했는데 이들 지역은 아파트매매가격 상승률도 부산시 시군구중 1~3위 이내에 포함된 곳이다.

반면 울산과 경남의 경우 같은기간 각각 -1.5%p, -2.8%p 하락한 것으로 나타났다. 울산의 경우 5개 시군 모두 비중이 하락했으며 경남은 밀양시, 창원시 성산구, 김해시, 진주시를 제외한 전지역 비중이 낮아진 것으로 조사됐다.

시도별 2030세대 아파트매입 비중 증감



주 : 1) 2021년 기준 전년대비 비중 증감

2) 30세 이하 아파트매매거래 기준

자료 : 한국부동산원

4) 2021년 동남권 입주물량은 전년대비 -44.1% 감소한 29,052호

[참고] 2021년 동남권 아파트 가격상승률 및 2030세대 매매비중 증감

〈가격상승률 순위〉

(%)

순위	지역명	가격상승률
1	부산 해운대구	25.8
2	울산 남구	17.8
3	부산 수영구	17.5
4	경남 성산구	17.4
5	부산 연제구	17.1
6	부산 기장군	16.4
7	부산 남구	16.0
8	부산 강서구	15.7
9	부산 동래구	15.6
10	경남 의창구	15.0
11	울산 중구	15.0
12	부산 부산진구	14.0
13	울산 북구	14.0
14	부산 금정구	12.8
15	경남 진해구	12.8
16	부산 사하구	12.5
17	경남 양산	11.5
18	부산 북구	11.3
19	부산 사상구	11.0
20	울산 울주군	9.5
21	울산 동구	8.4
22	경남 마산회원구	7.0
23	부산 동구	6.5
24	경남 진주	6.1
25	경남 김해	5.4
26	부산 서구	5.1
27	경남 통영	4.9
28	경남 마산합포구	4.9
29	경남 거제	4.4
30	부산 영도구	4.1
31	부산 중구	1.5
32	경남 밀양	0.5
33	경남 사천	△2.2

〈2030세대 매매 비중 증감 순위〉

(%p)

순위	지역명	비중 증감
1	부산 해운대구	9.3
2	부산 연제구	7.4
3	부산 수영구	7.4
4	부산 부산진구	5.8
5	부산 동래구	5.5
6	부산 강서구	5.5
7	부산 남구	5.4
8	부산 금정구	5.2
9	부산 영도구	4.2
10	부산 북구	4.2
11	부산 사상구	3.9
12	부산 중구	3.8
13	부산 사하구	2.9
14	경남 밀양	2.5
15	부산 동구	2.2
16	경남 성산구	1.9
17	경남 김해시	0.7
18	경남 진주시	0.2
19	부산 기장군	0.0
20	경남 양산	△0.1
21	울산 남구	△0.4
22	경남 마산합포구	△0.5
23	경남 진해구	△0.6
24	경남 통영시	△1.2
25	부산 서구	△1.8
26	경남 의창구	△1.8
27	경남 사천시	△2.5
28	울산 중구	△2.7
29	경남 마산회원구	△3.5
30	울산 울주군	△3.7
31	울산 북구	△4.3
32	울산 동구	△6.0
33	경남 거제	△8.8

주 : 전년대비 상승률 및 비중 증감

자료 : 통계청, 한국부동산원

거래량은 감소했으나 증여 거래는 늘어나는 모습

2021년 동남권 아파트거래량은 전년대비 -28.3% 감소한 19만 1천건에 그친 것으로 파악됐다⁵⁾. 특히 하반기 들어 감소폭이 확대된 가운데 4분기중에는 -51.9%의 급락세를 보인 것으로 나타났다. 전국의 경우 전년대비 -25.3% 줄어든 것으로 조사됐다.

지난해 동남권 거래량은 최근 5년 평균 수준에도 크게 하회했다. 2016~20년 평균 대비 거래량은 -9.5% 줄어들었으며 부산과 울산은 각각 -29.2%, -6.5%의 감소율을 기록했다. 다만 경남은 17.7% 증가했는데 이는 매매가격 상승률이 상대적으로 낮고 대도시권 대비 부동산 규제가 강하지 않았기 때문으로 파악된다⁶⁾.

최근 5년중 아파트거래량은 줄어들었지만 증여는 오히려 늘어난 것으로 조사됐다. 2021년 동남권의 2016~20년 평균대비 증여거래는 부산(30.8%), 울산(32.4%)을 중심으로 17.3% 늘어난 것으로 나타났다. 보유세 증가, 양도세 중과, 전매제한 등 부동산 규제 강화로 매매 부담이 확대된데 주로 기인하는 것으로 판단된다.

동남권 아파트거래량

(호, %)

구분	최근 5년 평균	2021년	증가율
동남권	210,537	190,631	-9.5
부산	100,652	71,239	-29.2
울산	29,116	24,320	-16.5
경남	80,769	95,072	17.7

주 : 최근 5년은 2016~20년 기준
자료 : 한국부동산원

동남권 아파트 증여거래량

(호, %)

구분	최근 5년 평균	2021년	증가율
동남권	8,269	9,702	17.3
부산	3,933	5,144	30.8
울산	1,220	1,615	32.4
경남	3,116	2,943	-5.5

주 : 최근 5년은 2016~20년 기준
자료 : 한국부동산원

5) 2021년 경제권역별 아파트 거래량 증가율(%)

· 제주권 30.6, 강원권 10.4, 충청권 -5.0, 호남권 -25.1, 대경권 -18.7, 동남권 -28.3, 수도권 -33.1

6) 동남권 지역별 아파트 거래량 추이(호, 2020년 → 2021년)

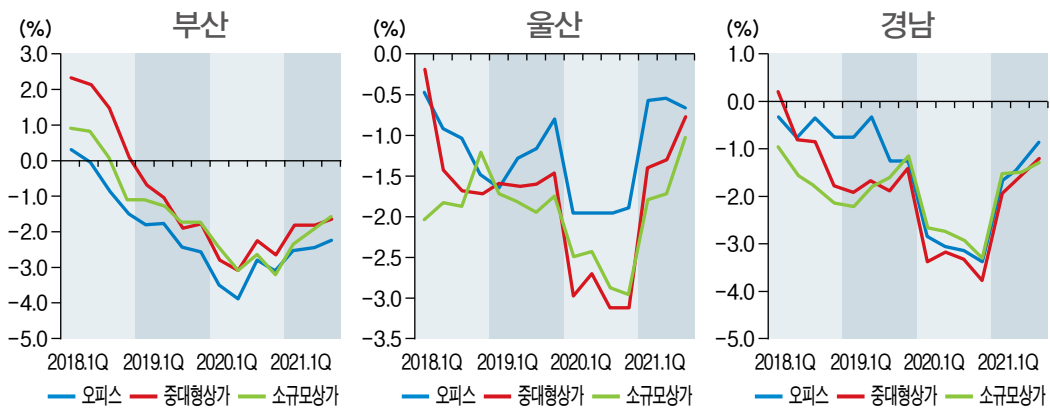
· 부산 132,574 → 71,239 · 울산 37,773 → 24,320 · 경남 95,351 → 95,072

[참고] 동남권 상업용 부동산 시장 동향

■ 임대가격

- 동남권 오피스, 중대형상가, 소규모 상가 등 상업용부동산 임대가격은 2019년부터 부산, 울산, 경남, 전지역이 마이너스 흐름을 이어가고 있는 모습

〈상업용 부동산 임대가격 상승률〉



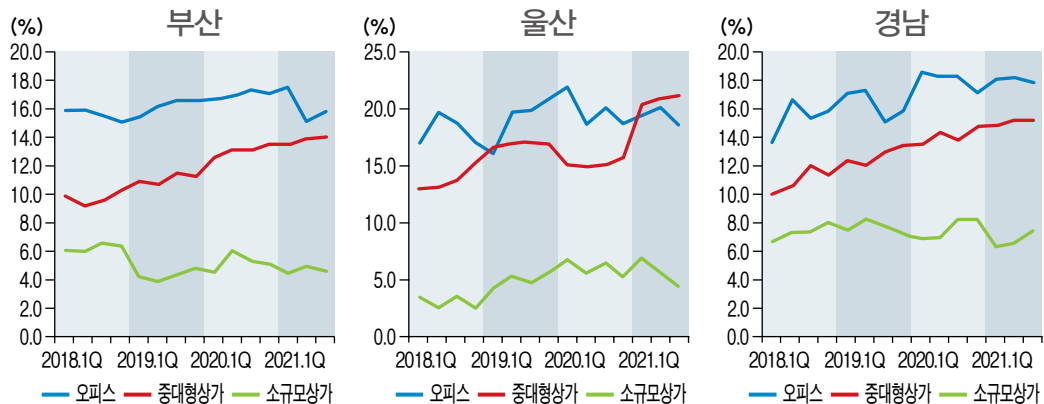
주 : 전년동기대비 증가율 기준

자료 : 한국부동산원

■ 공실률

- 오피스는 지난해 이후 부산, 울산, 경남 전지역이 동남권 경기회복에 힘입어 공실률이 개선되고 있는 것으로 파악
- 중대형상가의 경우 코로나19의 영향이 장기화되면서 부산, 울산, 경남 전지역의 공실률이 상승세를 지속하며 부진에서 벗어나지 못하는 모습
- 소규모상가는 상대적으로 낮은 공실률을 보이고 있는 것으로 조사

〈상업용 부동산 공실률 추이〉



자료 : 한국부동산원

2022년 동남권 부동산 시장, 공급부담은 크지 않을 것으로 예상

지난해 동남권 부동산 시장은 입주물량⁷⁾이 전년대비 절반 가까이 감소하고 미분양 물량⁸⁾도 상당부분 해소되는 등 공급부문 부담이 크게 완화된 것으로 나타났다. 금년에도 입주예정물량(39,372호)은 전년대비 늘어나겠으나 최근 5년(2017~21년) 평균(61,317호) 수준에는 크게 못미칠 것으로 보인다.

다만 지역별로는 차별적일 것으로 예상된다. 2022년 경남 입주예정물량(8,992호)은 최근 5년 평균(30,463호)의 29.5%에 그치고 울산도 같은기간 54.0% 수준에 그칠 전망이다. 다만 부산은 최근 5년 평균인 23,623호를 넘어서는 26,476호의 물량이 공급될 것으로 내다보고 있다⁹⁾.

한편 금년중 높은 분양물량을 감안할 때 중기적으로는 지역 부동산시장 공급 부담은 확대될 가능성이 있다. 올해 동남권 아파트 분양물량은 최근 5년 평균(43,520호)을 크게 넘는 61,152호 수준으로 예상된다. 지역별로도 부산, 울산, 경남 최근 5년 평균 수준을 넘어서는 물량이 분양될 전망이다.

동남권 아파트 공급 물량

(호, %)

구분	최근 5년 평균(B)	2022년 (A)	최근5년 대비 비중(A/B)
동남권	61,317	39,372	64.2
부산	23,623	26,476	112.1
울산	7,231	3,904	54.0
경남	30,463	8,992	29.5

주 : 1) 공급물량은 재고와 입주예정물량 합계

2) 최근 5년은 2017~21년 기준

자료 : 부동산119

동남권 아파트 분양 물량

(호, %)

구분	최근 5년 평균(B)	2022년 (A)	최근5년 대비 비중(A/B)
동남권	43,520	61,152	140.5
부산	21,267	35,417	166.5
울산	4,196	6,777	161.5
경남	18,057	18,958	105.0

주 : 최근 5년은 2017~21년 기준

자료 : 부동산119

7) 동남권 아파트 입주(예정)물량 추이(호)

· 73,545(2017년) → 73,146(2018년) → 88,934(2019년) → 52,002(2020년) → 29,052(2021년) → 39,372(2022년)

8) 동남권 미분양아파트현황(호)

2016.12월	2017.12월	2018.12월	2019.12월	2020.12월	2021.12월
9,666	14,863	19,297	15,653	5,058	3,225

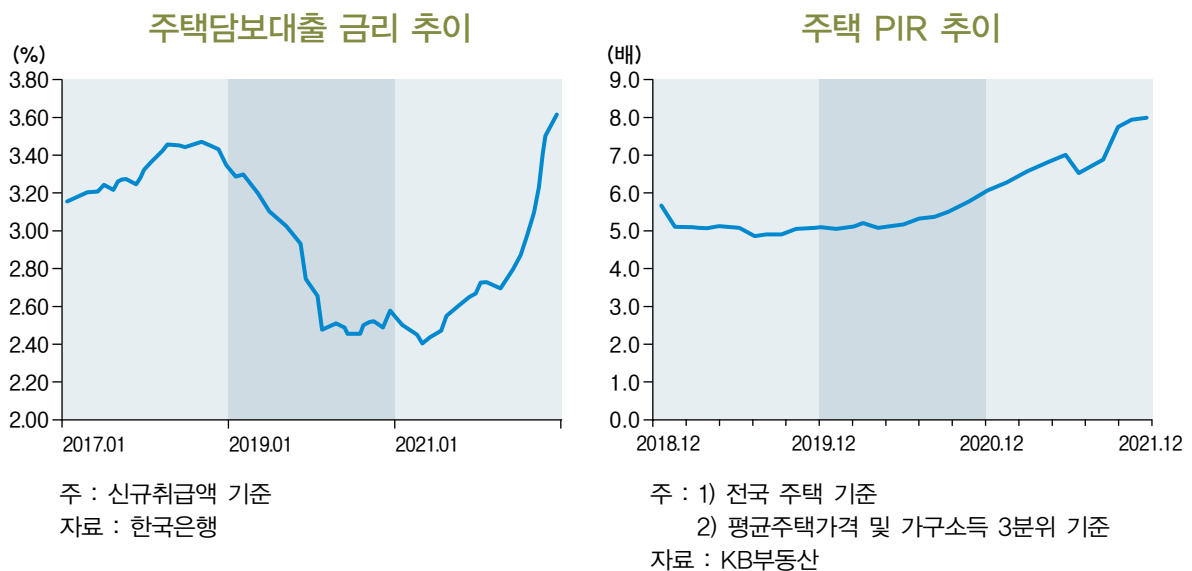
9) 부산의 2022년 입주예정물량(26,476호)은 2021년 물량(17,409호) 대비로는 52.1% 증가할 것으로 예상

수요 하방압력이 높아지면서 상승세 둔화 전망

금년 동남권 부동산 시장 수요는 하방압력이 높을 것으로 전망된다. 무엇보다 대출 규제가 강화되는 가운데 금리인상에 따른 이자부담 확대로 투자수요 증가를 기대하기 어렵기 때문이다. 주택담보대출 금리는 2018년 12월 3.19%에서 2021년 12월에는 3.63%까지 상승했다.

최근 부동산 가격 급등으로 매수 부담이 크게 높아진 것도 수요 확대의 제약요인으로 지적된다. 가구소득 대비 주택가격 비율을 나타내는 PIR¹⁰⁾의 경우 2020.12월 6.0배에서 2021.12월 8.0배까지 높아진 것으로 조사됐다.

이와같은 대출규제 및 부동산 세제 강화, 이자부담 확대, 가격 급등에 따른 피로감 등으로 매수 심리는 약화되는 모습이다. 2022년 1월 기준 동남권의 부동산 소비자심리지수는 102.2p로 2021.8월(125.6p)을 정점으로 5개월 연속 하락하고 있는 것으로 나타났다¹¹⁾.



10) PIR(Price to Income) : 가구소득 대비 주택가격 비율로서 연평균 소득을 반영한 국가 평균수준의 주택을 구입하는데 걸리는 시간을 의미. 주택 구매능력을 나타내는 지표[주택가격÷가구소득]

11) 2022.1월 기준 부동산 소비자심리지수

- 부동산 소비자심리지수는 설문조사를 통해 소비자의 행태 변화와 인지 수준 등을 기반으로 가격 상승 기대감을 수치화 한 지수로 115이상은 상승국면, 95이상 114미만은 보합국면, 95미만은 하강국면을 의미

구분	전국	동남권	부산	울산	경남
소비심리지수	104.3	102.2	101.5	109.7	95.3

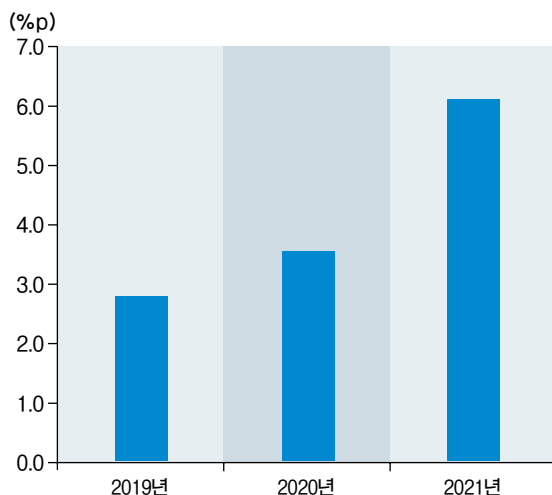
하반기 이후 변동성은 더욱 확대될 것으로 예상 지역별 양극화 현상도 지속될 전망

동남권 부동산 시장은 하반기 이후 변동성이 크게 확대될 것으로 전망된다. 국내외 통화정책 정상화가 강화되면서 주택수요자의 부담을 더욱 높일 것으로 예상되기 때문이다. 지난해부터 3차례에 걸쳐 0.75%p(0.5%→1.25%) 인상된 국내 기준금리도 금년 중 추가 인상 가능성에 무게가 실리고 있다.

이와함께 코로나19 변이 확산 우려와 공급망 불안이 지속되는 가운데 미중 패권 갈등, 우크라이나 사태 영향 등도 하반기 실물경기와 부동산 시장 리스크를 확대할 것으로 우려된다. 무엇보다 대선 이후 부동산 정책 변화 가능성에 따른 불확실성 등도 변동성을 높이는 요인으로 작용할 가능성이 있다.

한편 금년에도 동남권 부동산 시장의 양극화 현상은 해소되기 어려울 전망이다. 부동산 가격 불확실성에도 불구하고 교육 및 주거환경이 우수하고 지역개발 호재가 있는 지역에 대한 선호현상은 더욱 강화될 가능성이 높을 것으로 판단된다.

동남권 아파트매매가격 상승률 격차



주: 동남권 33개 시군구 상승률 편차 기준
자료: 통계청

동남권 아파트매매가격 상승률 상하위 지역 (%)

순위	상위5대지역	하위5대지역
1위	부산 해운대구 (25.8)	경남 사천시 (-2.2)
2위	울산 남구 (17.8)	경남 밀양시 (0.5)
3위	부산 수영구 (17.5)	부산 중구 (1.5)
4위	부산 연제구 (17.1)	부산 영도구 (4.1)
5위	부산 기장군 (16.4)	경남 거제시 (4.4)

주: 2021년 기준 전년대비 상승률
자료: 통계청

[참고문헌]

KB금융지주경영연구소, “통계로 돌아보는 2021년 주택시장”, 2022.1

주택산업연구원, “2022년 주택시장 전망”, 2021.12

한국건설산업연구원, “2022 주택·부동산경기전망”, 2021.11

한국부동산원, “전국주택가격동향조사 보고서”, 2021.12

국토연구원, www.krihs.re.kr

부동산114, www.r114.com

통계청, www.kostat.go.kr

한국부동산원, www.reb.or.kr

BNK경제인사이트 발간목록

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
10	동남권 기계산업 동향 및 시사점
11	2021년 동남권 경제전망
12	키워드로 되돌아본 2020년 동남권 경제

2021

01	2021년 동남권 수출 전망
02	동남권 신공학과 지역경제의 미래
03	글로벌 해운시장 전망과 시사점
04	환경규제가 동남권 철강산업에 미치는 영향과 시사점
05	동남권 자동차산업 동향과 발전과제
06	ESG 전환과 동남권 대응과제
07	2021년 상반기 동남권 경제 리뷰
08	수소경제의 미래와 동남권 대응과제
09	조선산업 동향과 지역경제 시사점
10	동남권 석유화학산업 현황 및 전망
11	2022년 동남권 경제전망
12	키워드로 되돌아본 2021년 동남권 경제

2022

01	코로나19 이후 동남권 수출 변화 분석
02	동남권 부동산 시장 동향 및 전망

E 이로운
S 세상을
G 그리다

BNK금융그룹은 ESG 경영을 통해
 지속가능한 다음 세상을 그려가겠습니다!

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

BNK BNK금융지주

제2022-2호

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

2022년 2월 28일 발행

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