

건설·부동산 시장 현황과 지역경제 시사점

이 글 연구위원 (glee@bnkfg.com)
백충기 경제산업팀장 (cgbaek@bnkfg.com)

국내 건설경기가 빠르게 위축되고 있다. 2022년 4분기중 건축착공면적은 호남권, 대경권, 수도권을 중심으로 모든 경제권역이 두 자릿수 감소율을 보였으며, 건설수주액은 9년 6개월 만에 가장 큰 폭으로 줄어들었다. 다만 동남권은 같은기간 건축착공면적 감소폭이 전국대비 완만하고 건설수주액의 경우 증가세를 기록했다.

부동산 시장도 침체되고 있다. 전국 아파트 매매가격은 2022년 4분기 들어 3년 만에 마이너스를 기록하고, 전세가격은 통계발표가 시작된 2003년 이후 최대 폭으로 하락했다. 거래량 감소세가 지속되는 가운데 올해 들어 미분양 물량이 7만 5천호를 넘어섰다. 상가 임대가격이 최저 수준으로 하락하고, 공실률은 최고치를 보이는 등 상업용 부동산 시장도 부진한 것으로 나타났다.

향후 건설비용 인상, 착공지연, 주택수급 불안 등으로 건설·부동산 시장의 하방 압력은 지속될 전망이다. 신속하고 선제적인 대응으로 리스크 확산을 조기 차단하는 것이 중요하다. 정부는 규제 완화 및 PF 보증한도 확대 등의 지원을 강화하고 관련 업계도 분양가 재산정, 자금 확보 등 다양한 자구 노력을 기울여야 할 것이다.

국내 건설경기, 2022년 4분기 이후 빠르게 위축

국내 건설경기 위축세가 뚜렷하다. 2022년 4분기중 건설경기 동행지표인 건축착공 면적은 관련 통계가 작성된 2000년 이후 최대 감소율(-37.8%)을 기록했다. 연간 기준¹⁾으로는 2022년중 -18.0% 줄어들며 2008년(-22.2%) 이후 14년 만에 가장 큰 감소율을 보였다.

경제권역별로 보면 지난해 4분기중 모든 권역이 두 자릿수의 감소율을 기록했다. 호남권(-55.1%)의 감소율이 가장 컸으며 다음으로 대경권(-53.0%), 수도권(-40.6%), 충청권(-25.3%), 제주권(-20.2%), 동남권(-17.6%), 강원권(-14.0%) 순으로 나타났다.

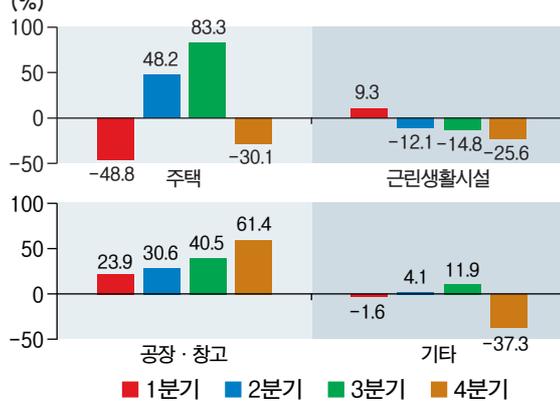
동남권의 경우 전국 평균에 비해 감소폭이 크지 않았는데 이는 주택(-30.1%), 근린 생활시설(-25.6%) 등이 감소했으나 공장·창고(61.4%)가 늘어난 데 기인한다. 시도별로는 부산(-36.9%)과 경남(-40.1%)은 감소했으나 울산(188.8%)이 크게 증가한 것으로 조사됐다²⁾³⁾.

경제권역별 건축착공면적 증가율 (%)

구분	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기
전국	-15.6	-9.4	-6.4	-37.8
동남권	-21.1	21.1	41.0	-17.6
수도권	-12.1	-20.9	-10.6	-40.6
충청권	-26.5	-10.9	4.9	-25.3
호남권	-11.6	6.7	-30.5	-55.1
대경권	-8.7	3.9	-17.9	-53.0
강원권	-35.4	-1.5	-20.2	-14.0
제주권	23.6	14.8	34.3	-20.2

주 : 전년동기대비 증가율
자료 : 통계청

동남권 유형별 건축착공면적 증가율 (%)



주 : 1) 전년동기대비 증가율
2) 기타는 근린생활시설, 공장·창고를 제외한 비주택 (대형 생활시설 및 공공·업무시설 등)
자료 : 통계청

1) 경제권역별 연간 건축착공면적 증가율(%)

구분	전국	동남권	수도권	충청권	호남권	대경권	강원권	제주권
2021년	9.4	27.6	6.6	20.1	-4.6	3.4	22.6	24.8
2022년	-18.0	2.2	-21.5	-14.8	-26.7	-21.2	-16.1	9.3

2) 2022년 4분기 동남권 시도·유형별 건축착공면적 증가율(%, 전년동기대비)

구분	전체	주택	근린생활시설	공장·창고	기타
부산	-36.9	-18.8	-39.5	33.3	-80.7
울산	188.8	256.9	7.5	189.3	180.4
경남	-40.1	-74.6	-25.0	52.1	-16.2

3) 2022년 4분기 동남권 건축착공면적은 울산의 높은 증가율(188.8%)에도 불구하고 -17.6% 감소했는데, 이는 지난해 같은기간 울산의 건축착공면적이 크지 않은 데 기인(2021년 4분기 기준 부산의 29.0%, 경남의 16.1%에 불과)

대표적인 건설경기 선행지표인 국내 건설수주액도 2020년 2분기 이후 10분기 연속 증가했으나 2022년 4분기중 -15.8% 감소했다⁴⁾. 이는 2013년 2분기(-27.4%) 이후 9년 6개월 만에 가장 큰 감소폭이다.

경제권역별로는 2022년 4분기중 대경권이 -49.7% 줄어들며 가장 큰 폭으로 감소했다. 다음으로 강원권(-43.8%), 호남권(-38.7%), 수도권(-16.8%), 충청권(-3.8%), 제주권(-3.1%) 순이었다. 다만 동남권(36.0%)은 경제권역중 유일하게 수주액이 증가한 것으로 파악됐다⁵⁾.

동남권의 경우 발주자 기준으로는 공공부문(-12.8%)이 감소했으나 민간부문(49.6%)이 증가하면서 타 경제권역과 차별적인 모습을 보인 것으로 나타났다. 공종별로 보면 건축부문(-13.8%)이 감소했으나 토목부문(188.5%)이 급증세를 보였다.

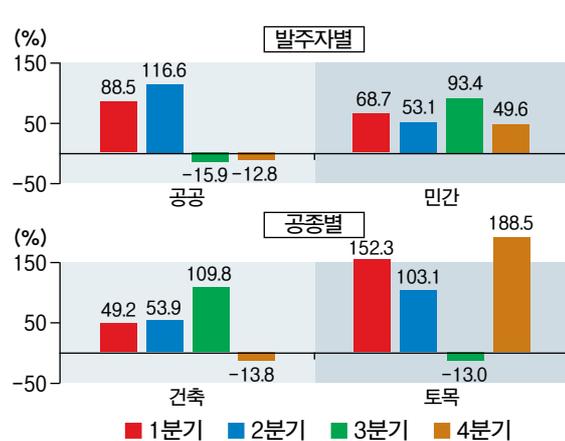
시도별로는 부산(-29.9%)은 줄었으나 울산(106.5%), 경남(74.4%)은 증가했다. 울산은 대규모 석유화학 설비공사 수주⁶⁾ 등으로 세 자릿수 증가율을 보였으며 경남은 토목을 중심으로 크게 늘어났다⁷⁾.

경제권역별 건설수주액 증가율 (%)

구분	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기
전국	13.4	22.3	35.0	-15.8
동남권	72.6	61.6	74.8	36.0
수도권	2.3	18.6	30.0	-16.8
충청권	27.2	19.3	18.8	-3.8
호남권	28.7	5.0	8.1	-38.7
대경권	12.8	10.1	16.4	-49.7
강원권	0.8	21.0	284.7	-43.8
제주권	-31.6	208.5	215.7	-3.1

주 : 전년동기대비 증가율
자료 : 통계청

동남권 유형별 건설수주액 증가율 (%)



주 : 전년동기대비 증가율
자료 : 통계청

- 4) 연도별로 보았을 때는 2022년중 11.7% 증가하며 2018년부터 5년 연속 증가세 유지
- 5) 연도별로는 동남권의 경우 2022년중 58.3% 증가하며 제주권(59.5%)에 이어 두 번째로 높은 증가세를 기록
- 6) 사우디아라비아 국영기업 아람코가 에스오일을 통해 발주한 9.2조원 규모의 울산지역 석유화학 설비건설 사업인 '샤힌 프로젝트'는 아람코의 국내 투자 중 역대 최대 규모에 해당
- 7) 2022년 4분기 동남권 시도별·유형별 건설수주액 증가율(%), 전년동기대비)

구분	전체	발주자별		공종별	
		공공	민간	건축	토목
부산	-29.9	-1.4	-33.2	-31.0	-17.5
울산	106.5	-87.7	217.6	2.3	198.0
경남	74.4	84.0	71.1	10.3	285.7

[참고] 2022년 시도별 건축착공면적 및 건설수주액 증가율

- 건축착공면적은 2022년 4분기 들어 경북, 광주, 전남, 인천, 대전 등의 순으로 전년동기대비 크게 감소
- 건설수주액은 같은기간중 광주, 대구, 인천이 민간·건축 수주 부진 등으로 가장 큰 감소폭을 기록

(%)

〈 건축착공면적 증가율(2022년) 〉																
구분		총계			주택			근린생활시설			공장·창고			기타		
		2분기	3분기	4분기	2분기	3분기	4분기	2분기	3분기	4분기	2분기	3분기	4분기	2분기	3분기	4분기
내국면	부산	44	66	-37	87	50	-19	-13	-7	-39	120	354	33	8	56	-81
	울산	-36	106	189	-52	681	257	-7	-29	7	-33	65	189	-29	10	180
	경남	37	15	-40	78	65	-75	-13	-15	-25	46	-27	52	18	-33	-16
수도권	서울	-30	-10	-22	40	14	-35	-5	7	-12	-55	75	-25	-57	-31	-16
	인천	-51	-33	-59	-58	55	-57	-6	-21	-42	-78	-75	-85	-11	-46	-42
충청권	경기	-15	-8	-42	-37	-17	-56	-18	-23	-31	23	27	-18	-19	-17	-53
	대전	-18	27	-43	-48	78	-9	5	-6	-29	-69	-60	16	103	16	-64
	세종	83	-71	-14	-28	-98	-62	6	-64	29	651	-40	-45	0	-11	122
	충남	-26	26	-17	-43	30	13	-32	-17	-43	65	41	1	-58	14	-47
영남권	충북	6	-5	-32	22	-16	-34	3	-8	-26	9	75	-29	-26	-44	-36
	광주	64	-59	-62	52	-46	-31	29	-22	-49	-38	-81	-87	310	-69	-64
	전남	11	-48	-62	300	-64	-84	-32	-9	-38	-22	4	5	-52	-31	-44
대전권	전북	-16	32	-44	-36	136	-53	-4	0	-27	28	-37	-47	-9	-9	-18
	대구	8	-37	61	45	-31	396	26	-25	-17	150	-20	13	-43	-59	21
기타	경북	3	-8	-66	-6	-18	-82	0	-21	-34	66	25	-25	-30	-12	-36
	강원	-1	-20	-14	28	-55	-20	-15	4	-28	-15	10	23	-27	80	-6
제주	15	34	-20	44	88	-32	5	-8	-22	-40	-25	38	2	5	1	

〈 건설수주액 증가율(2022년) 〉																
구분		총계			공공			민간			건축			토목		
		2분기	3분기	4분기												
내국면	부산	75	237	-30	41	16	-1	81	290	-33	69	274	-31	108	13	-18
	울산	57	49	106	-6	-32	-88	67	62	218	135	255	2	-41	-27	198
	경남	52	-23	74	276	-32	84	26	-21	71	25	-29	10	377	20	286
수도권	서울	42	55	3	-51	148	-25	53	44	9	47	69	25	-13	-69	-55
	인천	-5	7	-70	27	164	-57	-16	-15	-74	9	6	-72	-46	12	-62
충청권	경기	17	26	-4	15	83	-5	17	21	-4	4	15	-3	123	147	-6
	대전	62	-8	4	-50	-52	-48	67	-2	21	64	-8	22	-48	-69	-61
	세종	-64	283	-59	-50	358	-61	-72	229	-56	-89	209	-36	28	446	-71
	충남	56	11	-10	-39	-7	42	82	23	-24	98	34	-26	-18	-11	27
영남권	충북	-23	36	16	64	38	77	-36	36	6	-34	41	69	13	4	-58
	광주	-46	37	-75	-45	-59	-36	-46	46	-83	-46	41	-85	-51	-60	46
	전남	7	-3	10	-72	17	53	99	-5	-24	-31	-60	-65	22	50	78
대전권	전북	38	17	-50	7	125	-52	63	-12	-48	87	-21	-50	-18	221	-51
	대구	-33	-46	-74	-77	83	-46	-23	-52	-76	-23	-52	-75	-78	196	-52
기타	경북	48	53	-32	43	62	6	49	51	-41	37	38	-50	84	95	9
	강원	21	285	-44	-3	17	-34	26	576	-48	24	493	-41	14	51	-50
제주	209	216	-3	-28	20	240	657	250	-55	626	243	-37	-58	21	149	

주 : 전년동기대비 증가율
 자료 : 국토교통부, 통계청

전국 아파트매매가격은 3년 만에 하락세로 전환 아파트매매거래량은 8분기 연속 감소

전국 아파트매매가격은 2022년 4분기중 -4.6% 하락하며 2019년 4분기(-2.0%) 이후 3년 만에 처음으로 마이너스를 기록했다. 경제권역별로는 수도권(-6.4%)의 하락 폭이 가장 컸으며 다음으로 충청권(-5.8%), 대경권(-5.3%), 동남권(-3.4%)⁸⁾, 호남권(-0.9%) 순이었다⁹⁾.

2022년 4분기 전국 아파트매매거래량은 -54.3%의 감소율을 기록하며 8분기 연속 감소했다. 강원권(-59.7%)이 가장 크게 줄어든 가운데 동남권(-57.7%), 호남권(-55.9%), 수도권(-55.3%) 등 대부분의 권역이 40~50%대의 급감세를 보인 것으로 나타났다¹⁰⁾.

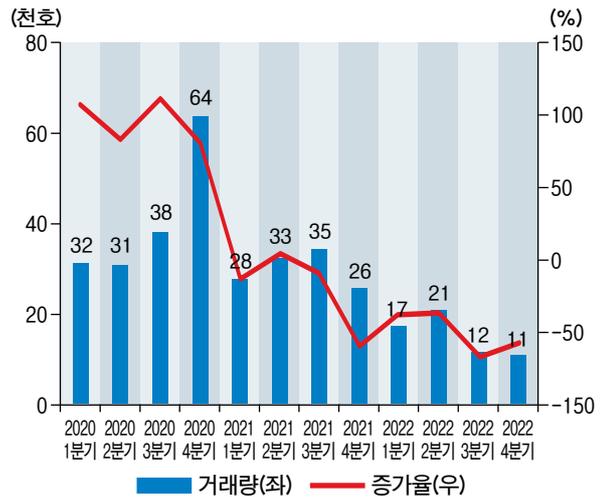
동남권 시도별 아파트매매가격은 울산(-4.8%), 부산(-4.0%), 경남(-1.4%) 순으로 하락폭이 컸다. 아파트매매거래량은 경남(-59.9%), 울산(-56.6%), 부산(-54.7%) 모두 전년동기대비 절반을 밑도는 수준까지 위축된 것으로 조사됐다.

경제권역별 아파트매매가격 증가율

구분	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기
전국	11.5	7.7	2.6	-4.6
동남권	8.9	6.8	3.2	-3.4
수도권	15.1	9.7	2.8	-6.4
충청권	7.4	3.8	0.0	-5.8
호남권	6.7	6.1	3.7	-0.9
대경권	6.2	2.2	-1.0	-5.3
강원권	8.6	7.1	4.6	0.7
제주권	18.0	14.0	6.0	0.6

주 : 전년동기대비 아파트매매가격지수 증가율
자료 : 통계청

동남권 아파트매매 거래량



주 : 전년동기대비 증가율
자료 : 통계청

8) 동남권은 2020년 3분기 이후 10분기만에 하락 전환
9) 한편 강원권(0.7%), 제주권(0.6%)의 경우 소폭의 증가세를 지속
10) 경제권역별 2022년 4분기 아파트매매거래량 증가율(%), 전년동기대비)

전국	동남권	수도권	충청권	호남권	대경권	강원권	제주권
-54.3	-57.7	-55.3	-52.0	-55.9	-42.9	-59.7	-45.6

아파트 전세가격 2003년 이후 최대폭 하락, 월세가격 상승세는 지속

전국 아파트전세가격은 2022년 4분기중 전년동기대비 -5.2% 하락하며 통계발표가 시작된 2003년 이후 가장 큰 하락폭을 기록했다. 경제권역별로는 제주권(0.8%)을 제외한 수도권(-8.0%), 충청권(-6.5%), 대경권(-5.4%), 동남권(-2.3%), 호남권(-1.0%), 강원권(-0.1%) 등 모든 권역이 하락한 것으로 나타났다.

월세가격의 경우 같은기간 1.9% 증가하며 2020년 2분기부터 11분기 연속 오름세를 이어나가고 있다. 경제권역별로는 제주권(4.3%)의 증가폭이 가장 컸으며 다음으로 강원권(4.1%), 호남권(3.2%), 수도권(1.9%), 대경권(1.7%), 충청권(0.4%), 동남권(0.2%) 순이었다.

동남권 시도별 전세가격의 경우 부산(-4.0%)과 울산(-3.5%)은 감소했으나 경남(0.6%)은 증가한 것으로 나타났다¹¹⁾¹²⁾. 한편 월세가격은 울산(2.4%), 경남(2.2%), 부산(1.0%) 모두 증가한 것으로 나타났다.

경제권역별 전세가격 증가율

구분	2022년 (%)			
	1분기	2분기	3분기	4분기
전국	7.5	5.2	1.7	-5.2
동남권	8.0	6.3	3.7	-2.3
수도권	8.9	5.7	0.9	-8.0
충청권	6.3	2.9	-0.6	-6.5
호남권	4.8	4.2	2.7	-1.0
대경권	5.3	2.1	-0.7	-5.4
강원권	5.5	4.2	2.7	-0.1
제주권	13.4	10.2	4.6	0.8

주 : 1) 아파트전세가격지수 전년동기대비 증가율
2) 시도별 지수 단순평균
자료 : 한국부동산원

경제권역별 월세가격 증가율

구분	2022년 (%)			
	1분기	2분기	3분기	4분기
전국	3.6	3.6	3.3	1.9
동남권	2.3	2.0	1.5	0.2
수도권	4.2	4.0	3.5	1.9
충청권	3.6	2.5	1.7	0.4
호남권	3.6	4.0	4.0	3.2
대경권	2.6	2.5	2.4	1.7
강원권	3.3	4.0	4.7	4.1
제주권	6.2	6.1	5.3	4.3

주 : 1) 아파트월세통합가격지수 전년동기대비 증가율
2) 시도별 지수 단순평균
자료 : 한국부동산원

11) 동남권은 2022년 4분기중 전세가격 감소폭(-2.3%)이 매매가격 감소폭(-3.4%)보다 완만해 매매가 대비 전세가격이 같은기간 중 0.8%p 증가(71.4% → 72.2%). 반면 전국은 전세가격(-5.2%)이 매매가격(-4.6%)보다 빠르게 하락해 전세가격이 0.4%p 감소(68.9% → 68.5%)

12) 2022년 4분기 동남권 시도별 매매가 대비 전세가격 및 증감(%), %p, 괄호안은 전년동기대비 증감)
· 부산 : 65.0(0.0) · 울산 : 75.5(1.0) · 경남 : 76.2(1.4)

미분양 물량, 14년 만에 가장 큰 폭으로 증가

분양시장을 둘러싼 우려도 높아지고 있다. 아파트 미분양 물량은 2019년 이후 감소세를 보였으나 지난해 급증(50,397호)¹³⁾하며 2022년말 기준 68,107호까지 늘어났다¹⁴⁾. 연간 미분양 물량 증가량이 5만호를 넘어선 것은 2008년(53,345호) 이후 14년만이다.

경제권역별 미분양 물량은 대경권이 21,119호로 가장 많은 것으로 나타났다. 다음으로는 충청권(14,979호), 수도권(11,035호), 동남권(10,810호), 강원권(2,648호), 제주권(1,676호) 순으로 파악됐다.

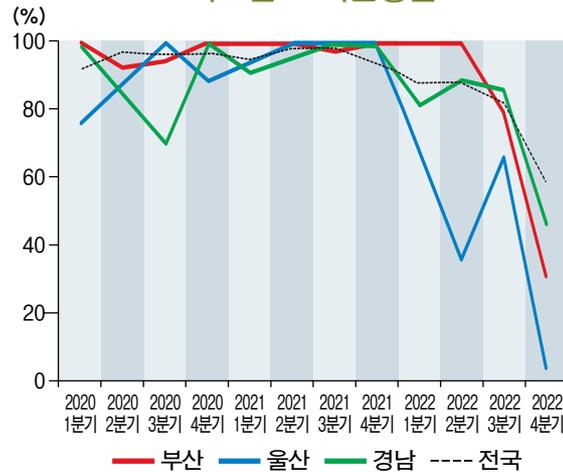
동남권 시도별 미분양 물량은 경남(4,600호), 울산(3,570호), 부산(2,640호) 순이었다. 한편 초기분양률의 경우 전국적으로 하락세가 뚜렷한 가운데 특히 울산이 2022년 4분기중 전국에서 가장 저조한 3.4%까지 하락한 것으로 나타났다¹⁵⁾.

경제권역별 미분양 물량

구분	2021년	2022년	증감
전국	17,710	68,107	50,397
동남권	3,225	10,810	7,585
수도권	1,509	11,035	9,526
충청권	1,806	14,979	13,173
호남권	2,323	5,840	3,517
대경권	6,363	21,119	14,756
강원권	1,648	2,648	1,000
제주권	836	1,676	840

자료 : 국토교통부

시도별 초기분양률



주 : 초기분양기간(분양개시 후 3~6개월) 중 실제 계약체결 비율
 자료 : 주택도시보증공사

13) 연간 국내 아파트 미분양 물량 증감(호)

· 1,508(2018년) → -11,041(2019년) → -28,792(2020년) → -1,295(2021년) → 50,397(2022년)

14) 2023년에도 미분양 물량 증가세가 지속되면서 2023년 1월말 기준 75,359호까지 증가

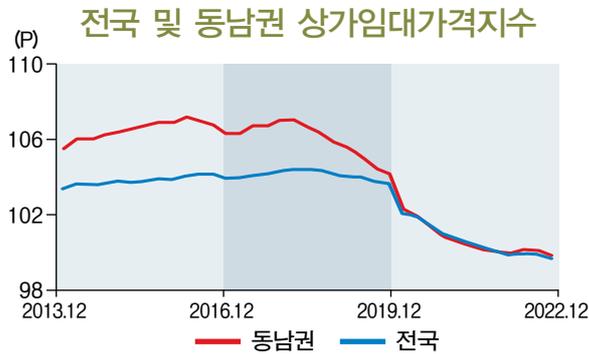
15) 2022년 4분기 경제권역별·시도별 초기분양률(%)

동남권			수도권			호남권		
부산	울산	경남	서울	인천	경기	광주	전남	전북
31.1	3.4	46.3	20.8	82.2	73.3	-	94.9	44.9
충청권			대경권			강원권	제주권	전국
대전	세종	충남	충북	대구	경북	62.8	15.1	58.7
60.2	-	55.7	84.5	26.4	46.7			

최근 10년중 상가 임대가격은 최저, 공실률은 최고

2022년 4분기중 전국 상가임대가격지수는 99.7p로 지수 발표가 시작된 2013년 이후 가장 낮은 것으로 나타났다. 경제권역별로는 강원권(99.0p), 호남권(99.2p), 충청권(99.5p), 대경권(99.5p) 등이 저조했으며 동남권은 99.8p를 보였다¹⁶⁾.

전국 상가공실률도 2022년 4분기중 13.2%를 기록하며 역대 최고 수준을 유지했다. 경제권역별로는 충청권(17.5%), 동남권(17.4%), 대경권(17.0%), 강원권(14.9%), 수도권(11.0%), 제주권(9.6%) 순이며 동남권 시도별로는 울산(22.2%), 부산(15.6%), 경남(14.4%) 순으로 나타났다.



주 : 1) 중대형 상가 기준
2) 경제권역별 시·도 가격지수 단순평균
자료 : 한국부동산원



주 : 1) 중대형 상가 기준
2) 경제권역별 시·도 공실률 단순평균
자료 : 한국부동산원

경제권역별 상가임대가격지수 (p)

구분	2019년 4분기	2020년 4분기	2021년 4분기	2022년 4분기
전국	103.7	100.9	100.0	99.7
동남권	104.2	100.8	100.0	99.8
수도권	103.6	101.1	100.0	99.8
충청권	103.6	101.0	100.0	99.5
호남권	103.5	101.0	100.0	99.2
대경권	104.5	100.8	100.0	99.5
강원권	102.5	101.0	100.0	99.0
제주권	102.0	100.4	100.0	100.3

주 : 1) 중대형 상가 기준
2) 경제권역별 시·도 가격지수 단순평균
자료 : 한국부동산원

경제권역별 상가공실률 (%)

구분	2019년 4분기	2020년 4분기	2021년 4분기	2022년 4분기
전국	11.7	12.7	13.5	13.2
동남권	13.9	14.6	17.5	17.4
수도권	9.8	10.7	12.1	11.0
충청권	14.4	15.9	16.5	17.5
호남권	14.2	14.4	14.3	15.0
대경권	16.5	17.9	16.5	17.0
강원권	11.1	14.2	13.6	14.9
제주권	5.6	6.7	8.5	9.6

주 : 1) 중대형 상가 기준
2) 경제권역별 시·도 공실률 단순평균
자료 : 한국부동산원

16) 동남권 시도별로는 2022년 4분기중 부산 100.0p, 울산 99.8p, 경남 99.8p인 것으로 조사

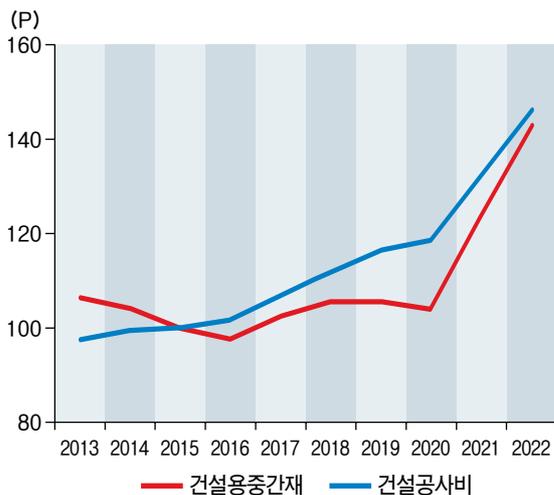
건설비용 인상, 착공지연, 수급 불안 등으로 하방압력 지속 전망 지역 금융시장 및 실물경제 영향에 적극 대응이 중요

지역 건설·부동산 시장의 하방 압력은 당분간 지속될 전망이다. 건설비용 인상, 건축 착공지연, 주택수급 불안 등이 시장 활력 회복을 제약할 것으로 예상되기 때문이다.

건설비용의 경우 지난해 원자재 가격 및 인건비 상승 등으로 높은 증가세를 보였다. 2022년중 건설용 중간재 생산자물가는 15.3%, 건설공사비는 10.6% 상승하면서 2년 연속 두 자릿수의 오름세를 기록했다. 고물가, 고금리 여건이 지속되면서 건설비용은 높은 수준을 유지할 것으로 보여 동남권 건설·부동산 시장 및 관련업계의 주요 부담 요인으로 작용할 전망이다.

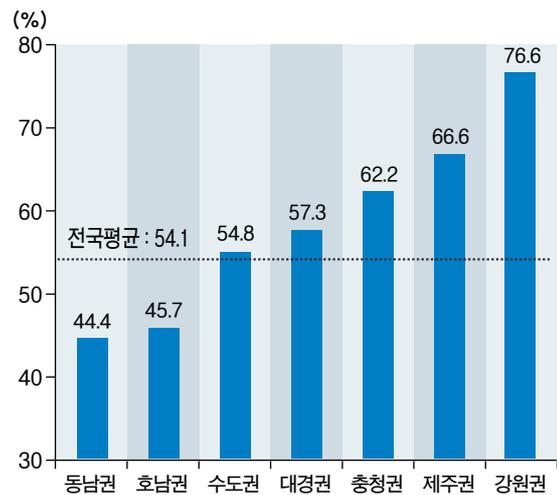
건축 착공지연을 둘러싼 우려도 높아지고 있다. 착공지연은 업계 수익성 및 건전성 악화로 이어지기 때문이다. 전국 인허가 대비 착공면적 비중은 2022년 4분기중 54.1%까지 하락했다. 지난해 같은기간(77.6%)과 비교할 때 크게 낮은 수준이다. 특히 동남권의 인허가 대비 착공면적 비중은 44.4%까지 하락하며 경제권역중 가장 낮은 것으로 조사됐다¹⁷⁾.

건설용 중간재 가격 및 건설공사비 지수



자료 : 통계청

경제권역별 인허가 대비 착공 비중



주 : 2022년도 4분기 면적 기준

자료 : 통계청

17) 2022년 4분기 경제권역·공종별 인허가 대비 착공 비중(%)

구분	전국	동남권	수도권	충청권	호남권	대경권	강원권	제주권
전체	54.1	44.4	54.8	62.2	45.7	57.3	76.6	66.6
주택	43.0	41.6	38.8	60.0	31.7	33.7	84.5	60.4
비주택	63.5	46.6	64.3	64.5	68.9	94.0	70.0	74.8

이와함께 주택 초과공급도 시장 하방리스크 요인으로 지목된다. 동남권은 2020~2021년중 주택수요가 공급을 초과했으나 2022년에는 공급이 수요를 넘어선 것으로 조사됐다. 2022년중 동남권 주택공급 물량은 45,479호, 주택수요는 30,087호로 1만 5천호 이상이 초과공급되었는데 이는 시장회복을 지연시키는 요인으로 작용할 전망이다.

또한 주택사업 경기판단에 활용되는 주요 지표인 주택사업경기전망지수도 2021년 이후 하락하며 부정적인 전망에 힘을 보태고 있다. 동남권의 경우 2022년말 기준으로 부산이 60.0p, 울산은 64.7p, 경남은 68.7p까지 낮아진 것으로 나타났다¹⁸⁾.

건설·부동산 시장 약세로 지역경제 둔화 우려가 커지고 있다. 특히 부동산 PF 불안이 가시화될 경우 제2금융권, 중소형 건설사에 대한 1차 충격뿐만 아니라 투자 및 소비 심리 위축 등으로 지역 금융 시장 및 실물경제 전반의 2차 충격의 가능성이 제기되는 상황이다.

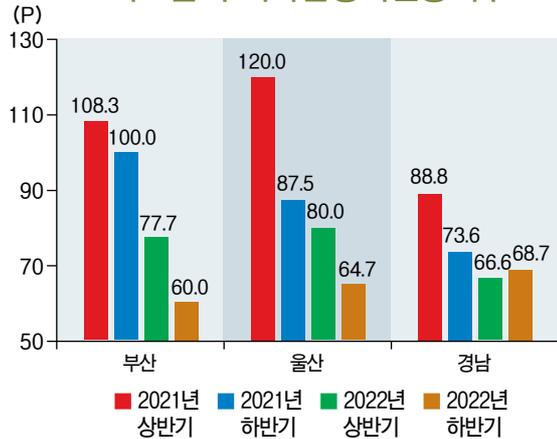
그러므로 신속하고 선제적인 대응으로 리스크 확산을 조기 차단하는 것이 중요하다. 정부는 시장규제 완화, PF 보증한도 확대 등의 지원을 강화하고 건설사, 금융회사 등도 분양가 재산정, 자금 확보 등 다양한 자구 노력을 기울여 나가야 할 것이다.

동남권 주택 수요·공급

구분	수요	공급	공급-수요
2020년	87,274	53,626	-33,648
2021년	59,772	59,390	-382
2022년 (추정치)	30,087	45,479	15,392

주 : 1) 수요는 (가구수증감)+(별실)+(빈집증감)
 2) 공급은 (아파트분양물량)+(기타주택준공물량)
 3) 기타주택준공물량은 가구수 기준
 자료 : 통계청

시도별 주택사업경기전망지수



주 : 100 초과시 상승국면, 100 미만시 하강국면
 자료 : 주택산업연구원

18) 2023년 2월 주택사업경기전망지수는 부산 60.7p, 울산 70.5p, 경남 70.5p를 기록하며 소폭 반등했으나 여전히 기준치 (=100)를 크게 하회

[참고문헌]

주택산업연구원, “2023년 주택시장 전망,” 2022.12

한국건설산업연구원, “2022년 진단과 2023년 전망,” 2022.12

_____ , “2023년 건설경기 전망,” 2022.11

한국은행, “금융안정보고서,” 2022.12

부동산114, www.r114.com

연합인포맥스, yonhap.einfomax.co.kr

통계청, www.kosis.kr

한국부동산원, www.reb.or.kr

BNK경제인사이드 발간목록

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
03	동남권 경제활력 제고를 위한 발전과제
04	원자재 시장 동향과 지역경제 시사점
05	코로나19 이후 동남권 자영업 변화 특징
06	디지털 트랜스포메이션과 동남권 ICT산업 현황
07	2022년 상반기 동남권 경제 리뷰
08	코로나19 이후 동남권 금융시장 변화 분석
09	동남권 인구가동과 지역경제 시사점
10	G2경제 현황과 지역경제 시사점
11	2023년 동남권 경제전망
12	키워드로 되돌아본 2022년 동남권 경제

2023

01	2023년 동남권 수출 전망
02	건설·부동산 시장 현황과 지역경제 시사점

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 씬농구단

BNK BNK금융지주

제2023-02호

신고번호 부산남, 라00006

신고일자 2016년 10월 14일

발행인 정성재

편집인 김성주

발행처 BNK금융지주 (www.bnkfg.com)

주소 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동)

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

인쇄 애드벤처

2023년 2월 28일 발행

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