

## 경상권 주택시장, 조정국면 시작되나?

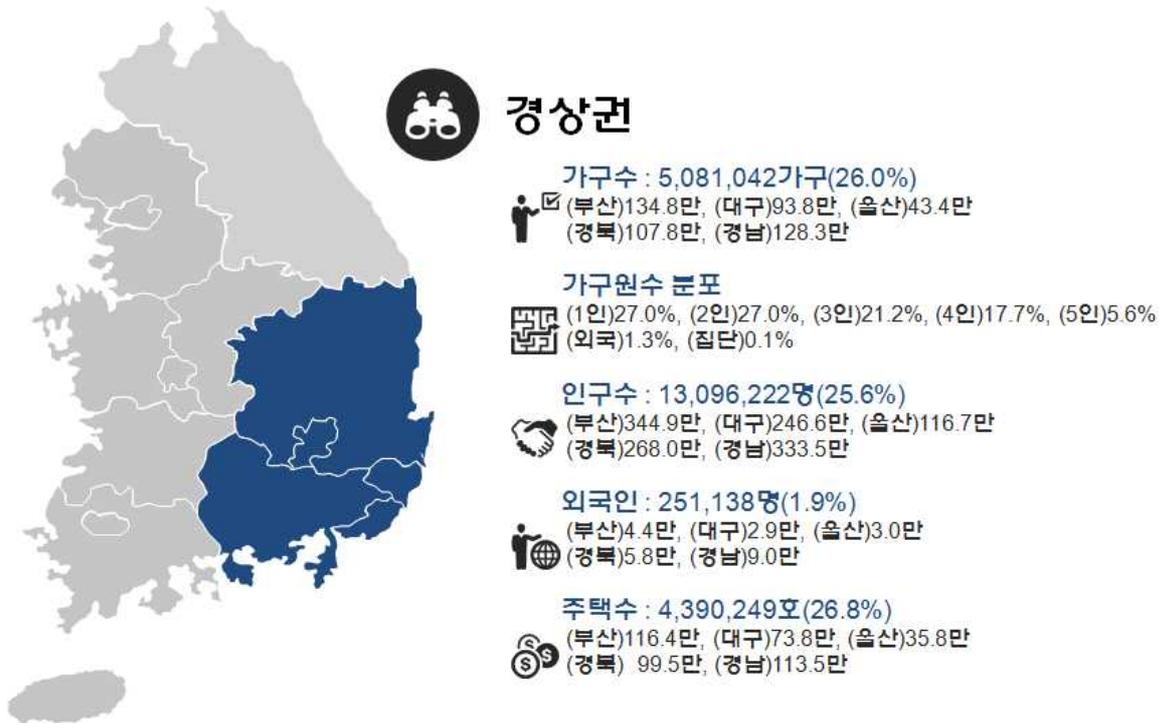
- (검토배경) 주택가격 상승을 이어왔던 경상권 주택시장이 '16년 들어 주택과잉공급 우려와 함께 가격 변동성 확대 양상
  - 주택시장의 약 26%를 점하는 경상권은 수도권 다음으로 주택시장에서 영향력이 있는 만큼 최근 과잉공급 논란이 심화되고 있는 경상권 주택 시장 현황분석을 통하여 주택경기 및 변곡시점 진단
- (현황 및 진단) '16년 들어 대경권을 필두로 부산을 제외한 경상권 대부분 지역에서 이미 주택시장 조정과정이 시작된 것으로 판단
  - (분양시장) 높은 분양가격과 공급과잉 우려에도 불구하고 부산 청약 경쟁률은 99:1을 기록하는 등 분양시장 과열은 좀처럼 진정되지 않고 있으나 실질계약률은 악화된 상황
  - (재고시장) 경상권 전지역에서 ①전세가격 및 월세가격 하락, ②주택 거래량 감소, ③외지인 거래비율 감소, ④임대아파트 공급비중 증가 등 주택 시장 변동성 확대의 전조 감지
- (결론) '17년 경상권 입주물량 112,790호 중 55%에 달하는 61,641호가 3분기 이후 집중되어, '17년 3분기를 기점으로 주택시장 변동성 확대 예상, 시장환경 분석에 기반한 투자자의 신중한 판단 필요
  - '17년~'18년 중 부산의 입주물량은 4만호 수준이며, 3분기 이후 집중, '17년 3분기를 기점으로 부산주택시장도 가격조정국면 진입 예상

- 
- 작성자 : 방송희 연구위원 (051-663-8173 / shbang@hf.go.kr)
  - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

## 1 검토배경

- 경상권은 수도권 다음으로 주택, 인구, 가구가 차지하는 비중이 높은 지역으로, 전국 가구의 약 26%가 경상권에 거주
  - '08년 금융위기 이후 수도권 주택시장이 미분양 적체와 맞물려 고전을 면치 못했던 반면, 경상권 주택시장은 미분양물량이 빠르게 소진되며 안정적인 상승세 지속
  - 공공기관 지방이전, 산업단지 이전 등 지역 호재와 교통발달, 수도권 주택시장의 장기 침체, 저금리상황이 지속되면서 상대적으로 주택가격이 낮은 비수도권 시장으로 투자수요 집중

[그림1] 경상권 인구 및 가구분포



자료 : 2015인구주택총조사, 통계청

- 주택가격 상승을 이어왔던 경상권 주택시장이 '16년 들어 주택 과잉 공급 우려와 함께 가격 변동성 확대 양상
  - '15년 4분기, 대구를 시작으로, 경북, 경남, 울산으로 주택가격 변동성 확대가 확산되고 있으며, 주택매매가격 뿐만 아니라 전세가격까지

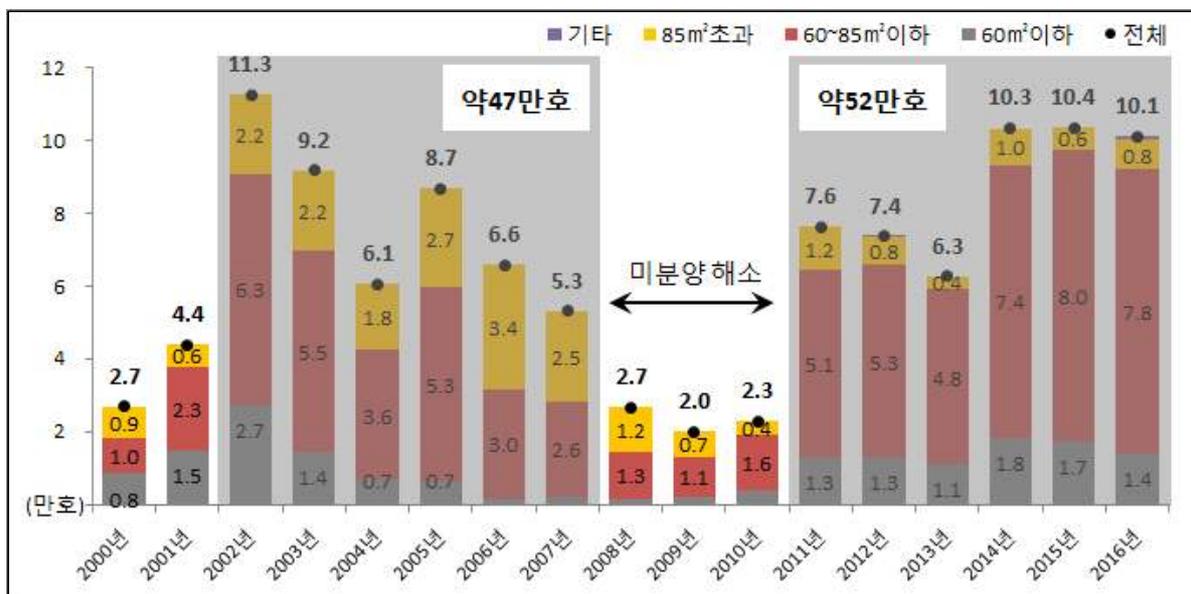
하락하는 양상으로 변지고 있어, 주택공급과 시장에 대한 모니터링 강화 필요

- 조선·해운업 구조조정으로 기반산업에 타격을 입은 지역주민들의 자금 유동성 경색이 우려되는 상황에서 경상권 주택시장 침체를 장기화시킬 수 있어 면밀한 검토 필요

□ 특히, 금융위기 이후 부산, 대구를 중심으로 신규공급이 꾸준히 이어지면서 분양가격이 큰 폭으로 상승했고, 장기간 신규공급이 지속됨에 따라 과잉공급 논란 지속

- '16년 경상권 아파트 분양물량은 10.1만호로, 3년 연속 10만호 이상을 기록하였고, '17년에도 약 7.6만호의 아파트분양(임대주택 제외)이 예정되어 있어 과잉공급에 따른 주택시장 침체 우려
- 특히, 분양물량이 과거 미분양대란으로 주택시장 침체를 경험한 '08-'10년 이전보다 약 5만호 이상 많고, '14년 이후 확대된 분양물량 입주가 '17년~'19년 사이 집중
- 주택의 상향이동, 신규주택에 대한 수요가 존재하나, 신규수요 진입 유인 약화로 실질적인 주택수요가 정체된 상황에서 과잉공급에 따른 시장 침체가 장기화 될 수 있어 주의 필요

[그림2] 경상권 면적별 분양물량 추이



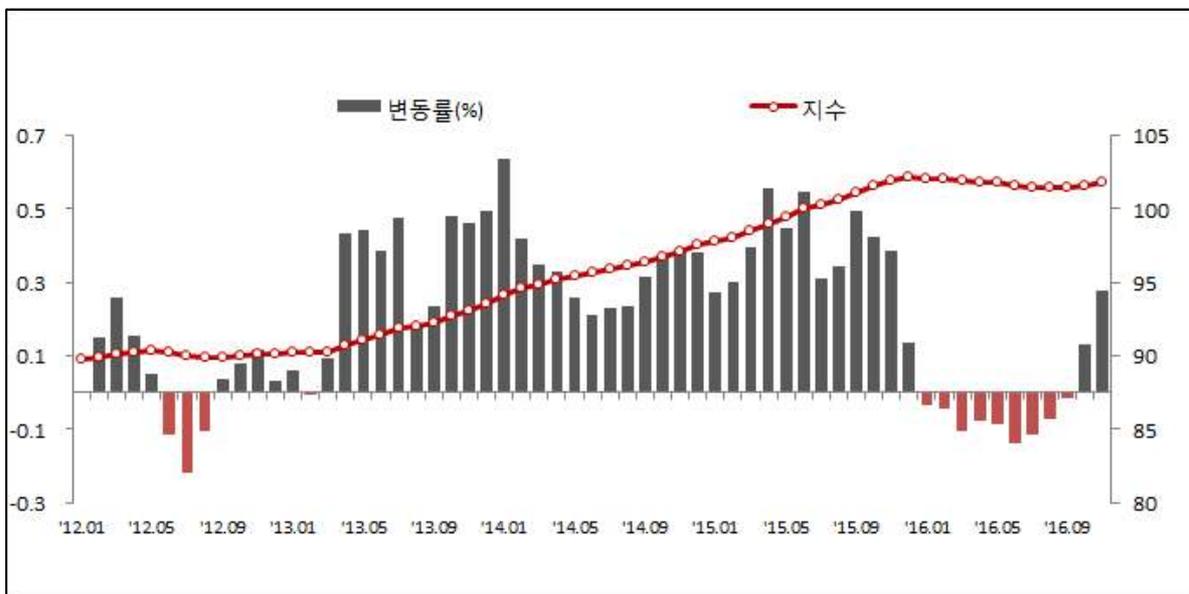
자료 : 부동산114

## 2 경상권 주택시장 현황

□ (개관) 경상권 주택가격은 '16년 들어 부산을 제외한 경상권 대부분 지역에서 하락세로 전환

- 11월 기준, 아파트 가격은 경북 -3.94%, 대구 -2.97% 하락을 기록하며 경상권 아파트 가격 하락세 주도(전년말대비)
- 주목할 점은 당해지역 전세 및 월세가격도 함께 하락하고 있어, 이미 신규공급 과잉에 의한 기존주택가격 조정과정이 시작된 것으로 판단

[그림3] 경상권 아파트 매매가격지수 및 전월대비 변동률 추이



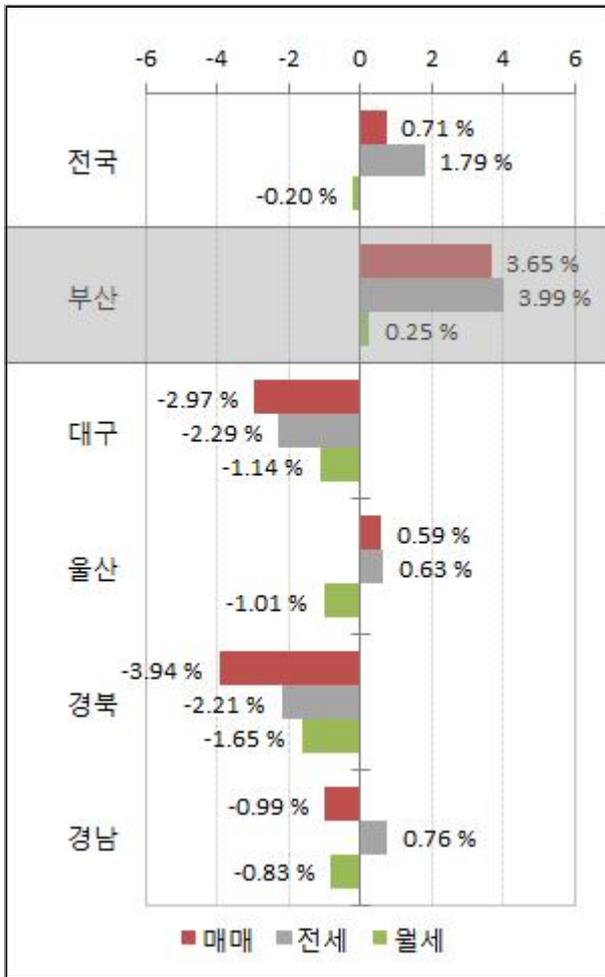
주) '15년 6월=100, 공표자료의 시계열보고서를 이용하여 부산, 대구, 울산, 경남, 경북의 재고량 가중치를 적용한 경상권 아파트 매매가격지수와 변동률임.

자료 : 주택가격동향조사, 한국감정원

- (분양시장) '14년부터 공급된 경상권 아파트 분양물량이 30.8만호로 경상권 주택재고('15년기준)의 7%를 넘고, 청약경쟁률은 '15년 30:1로 정점을 기록한 데 이어, '16년에도 25.6:1을 기록하는 등 높은 분양가격과, 공급과잉 우려에도 불구하고 분양시장 과열이 좀처럼 진정되지 않는 양상

- 특히, 부산의 청약경쟁률은 '16년 99.6:1을 기록, 전국에서 가장 높았고, 60㎡~85㎡이하의 중소형 아파트 청약경쟁률은 120.8:1로 금융위기 이후 최고 기록

[그림4] 경상권 시도별 아파트가격 변동률



주) 전년말 대비 11월 변동률  
 자료 : 주택가격동향조사, 한국감정원

○ (재고시장) 분양시장에 비해 상대적으로 안정적 상승세가 지속된 재고주택시장은 부산을 제외한 대부분 지역에서 하락세로 전환

- 아파트 유형을 중심으로 하락폭이 크게 나타나고 있으며,
- 대경권(대구, 경북) 주택가격 하락폭이 확대되고 있는 가운데, '10년 이후 지속된 신규아파트 공급물량의 입주시기가 도래하면서 주변지역 기존주택 매매 및 전세 가격에 부정적으로 작용

- ① 전세가격 및 월세가격 하락, ② 주택거래량 감소, ③ 외지인 거래비율 감소, ④ 임대아파트 공급비중 증가 등 주택시장 변동성 확대의 전조 감지

□ (분양시장) '16년 경상권 아파트 일반분양 85,617호에 몰린 청약자 수는 약 219.3만 명으로 청약경쟁률 25.6:1 기록, 평균분양가격은 3.3㎡당 약 992만원 수준 (부동산114)

○ (분양가격) 신규분양가격은 '09년 이후 상승세 지속, 부산과 대구의 평균 분양가격은 1,120만원/3.3㎡으로 경기도 수준으로 상승하였고, 울산과 경남은 각각 982만/3.3㎡, 964만원/3.3㎡으로 1천만원에 육박

※ 평균분양가격 '09년 대비 상승률

(부산) 30.8%, (대구) 72.3%, (울산) 17.0%, (경남) 40.7%, (경북) 31.0%

○ (분양수요) 높은 청약경쟁률이 지속되고 있음에도 불구하고 미분양 물량은 '15년 3분기 이후 증가, 가수요 유입으로 청약경쟁률은 높아졌으나 실질계약률은 악화된 상황

※ 10월 기준 경상권 미분양물량은 총 18,253호로 '16년 7월 정점을 기록하고 다소 감소하였고, 과거 미분양물량 적체시기('08년 12월 정점 78,158호)와 비교하여 우려할 만한 수준은 아니지만, '11년 이후 분양물량이 급증한 반면, 투자수요의 이탈이 관측되는 가운데 실질수요 증가요인 부족

○ **(분양공급)** '16년 분양물량(예정물량 포함)은 약 101,063호로, 전년대비 2.4% 감소하였으나, 장기평균(66,033호) 대비 1.66배

- 미분양적체 해소로 주택건설경기 회복된 '11년 이후 누적 분양물량이 52만호에 달하고, '17년 분양예정 물량도 장기평균을 상회하는 7.6만호 수준이 될 것으로 전망

- 이미 재고주택가격 및 임차가격이 하락세로 전환되는 등 신규주택 공급의 여파가 재고주택 시장에 미치고 있는 상황에서 '17년~'18년 사이 21.9만호에 이르는 입주예정물량은 재고주택시장에 부담으로 작용

□ **(재고시장)** 11월 기준 아파트가격은 전년말대비 0.3% 하락, 전세가격은 0.8% 상승하였으나, 부산을 제외한 대부분 지역에서 전년 말 대비 하락 관측, 누적매매 거래량 또한 전년 동기 대비 감소

○ **(매매가격)** 아파트 가격상승률은 '15년 동기간 누적 상승률 4.6%에서 '16년 -0.3%로 4.9%p 하락

- 대경권(대구, 경북) 아파트 가격하락이 두드러지게 나타나며, 동남권(부산, 울산, 경남)은 '16년 들어 경남이 소폭의 가격하락을 지속하고 있으며, 울산의 주택가격 상승률 급감

※ 아파트가격지수 변동률 (각년도 11월 누적 변동률, 자료:한국감정원, 주택가격동향조사)

(부산)'15년4.45%→'16년 3.65%, (대구)'15년9.01%→'16년 -2.97%, (울산)'15년3.81%→'16년 0.59%, (경남)'15년1.98%→'16년-0.99%, (경북)'15년3.79%→'16년-3.94%

○ **(전세가격)** 11월 기준아파트 경상권 전세가격은 전년말 대비 0.81% 상승하였으나 '15년 동기간 상승률 4.16%에 비해 상승폭이 크게 둔화

- 전세가격의 상승폭 둔화에 앞서 월세가격의 하락이 선행하여 관측되고 있어, 아파트 임대료는 계약형태와 관계없이 하락 반전

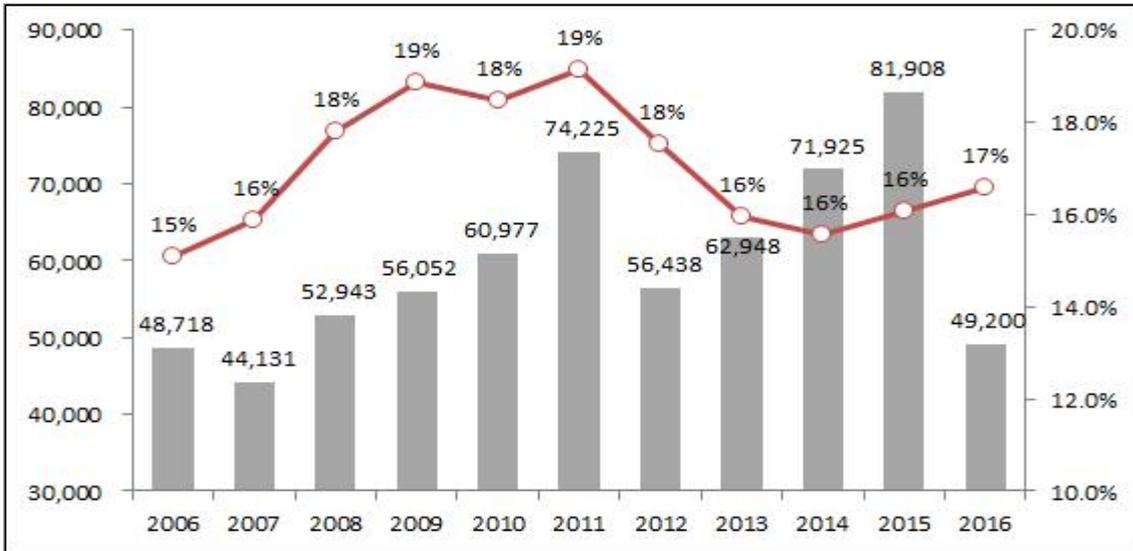
- 전세가격은 대경권(대구, 경북)지역에서 하락세 관측

※ 아파트전세가격지수 변동률 (각년도 11월 누적 변동률, 자료:한국감정원, 주택가격동향조사)

(부산)'15년4.11%→'16년3.99%, (대구)'15년8.39%→'16년-2.29%, (울산)'15년2.36%→'16년0.63%, (경남)'15년1.78%→'16년0.76%, (경북)'15년3.68%→'16년-2.21%

- (주택거래) 경상권의 '16년 9월누계 주택거래량은 296,831건으로 전년동기대비 41.7% 감소 이중 외지인 거래는 49,200건으로 전체 주택거래의 16.6%

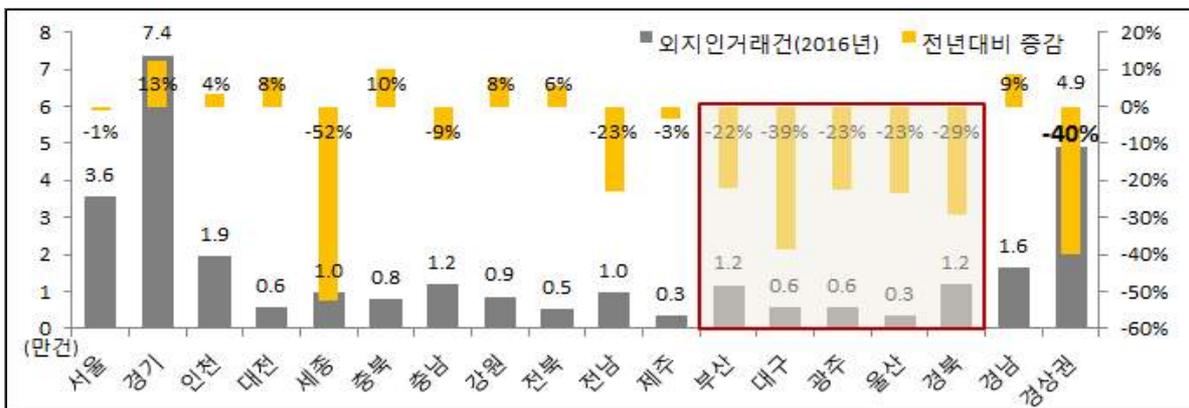
[그림5] 경상권 외지인 주택 거래량 추이



주) 각년도 주택누적 거래량(1월~9월), 매매를 포함한 기타유형 거래 모두 포함, 자료 : 한국감정원

- 대구(-38.7%), 경북(-29.4%), 울산(-23.4%), 부산(-21.9%) 순으로 외지인 거래 비중이 전년대비 감소한 가운데, 경남은 경상권에서 유일하게 전년대비 8.6% 증가한 반면,
- 경기(12.5%), 충북(10.1%), 강원(7.8%), 전북(5.6%), 인천(3.6%)은 전년대비 외지인 거래비중이 증가한 것으로 나타나, 투자수요의 지역 이전이 나타나고 있는 것으로 판단

[그림6] 시도별 외지인주택거래 현황

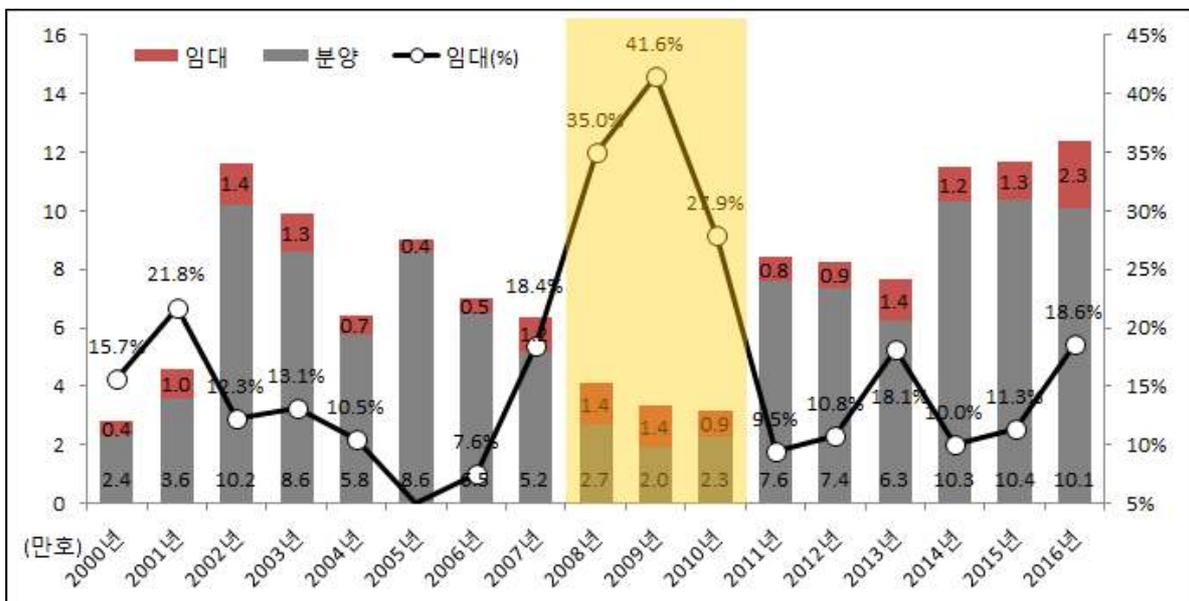


주) 각년도 주택누적 거래량(1월~9월), 매매를 포함한 기타유형 거래 모두 포함, 자료 : 한국감정원

### 3 경상권 주택시장 진단

- 최근 경상권 분양시장은 '12년~'14년 주택시장 침체와 유사한 흐름을 보이고 있고, 과잉공급 우려에도 불구하고 공급량이 시장기능에 의해 조정되지 않는 상황
- 대경권은 '16년 1월을 기점으로 조정국면에 진입, 동남권은 경남, 울산이 조정국면으로 진입하는 전환기로 판단
  - 부산의 가격상승이 지속되고 있으나 ①상승폭 둔화, ②거래량 감소, ③외지인 투자비율감소, ④전세가격 상승률 둔화, ⑤임대아파트 공급 증가 등 조정국면 전조증상이 관측되는 바, 호황은 길지 않을 전망

[그림7] 아파트 분양물량 및 임대아파트 공급 추이



자료 : 부동산114

- 부산은 지난 '08년~'11년까지 5대 광역시 중 연간 아파트 매매가격 상승률이 가장 높았고, '11년 아파트 가격상승률이 22.17%를 기록하며 가격 정점 기록
  - 그러나, 공급조절 실패와 아파트 가격상승에 따른 후폭풍으로 서민들의 주거비는 증가했고, 연이어 '12년 아파트 가격은 -3.87%하락, '13년 -0.61%하락, '14년 약보합 기록

- ※ '09년 부산 미분양물량 14,790호(4월), 준공후 미분양 5,809호(5월) 최고점 기록, 2000년 초반 전국적인 분양시장 과열로, '02년까지 부산지역 분양물량 급증, '05년 이후 미분양물량 적체는 주택시장 부담으로 작용.
- ※ 전국적 미분양 적체해소를 위해 민·관의 다양한 조치(거래세 완화, 할인분양 등)가 취해졌으나 신규공급물량 축소 등 건설경기 침체 상황 장기화
- '09년-'11년 사이 수도권에 비해 상대적으로 낮은 분양가격과, 공공기관 지방이전 이슈 등 지역 호재로, 부산, 대구 등에 외지인 투자수요가 유입\*되며 미분양 적체물량이 수도권 지역에 비해 빠르게 해소되고 주택가격의 폭등 경험
  - ※ 09년-11년 동안 외지인 주택거래량은 연평균 14,585건, 누적거래량은 43,755건으로, 이전 기간 연평균 거래량의 약1.5배 수준으로 증가. 09년 부산의 전체 주택거래량 대비 외지인거래량 비율은 16.6%로 해당통계 관측 이후 가장 높은 수치 기록.
  - 투자수요 유입으로 주택매매 및 임차가격은 빠르게 상승\*하였고, 거래회전율이 높아지면서 주택가격 상승 가속, 이는 지역 거주 주민의 주거비 부담 증가로 귀결
  - ※ 연간 아파트 매매가격상승률 : 09년 6.12%, 10년 16.01%, 11년 22.17%  
연간 아파트 전세가격상승률 : 09년 6.49%, 10년 18.04%, 11년 19.65%

#### □ (부산시장 이상 징후) 분양가격 고공행진과 공급과잉 우려 상존

- 별다른 개발 호재는 없는 가운데, 분양가는 높고 입주 물량은 많아지면서 '버블' 우려
- 부산 지역의 신규 분양 물량은 '14년 25,663호, '15년 20,757호, '16년 21,188호로 3년간 누적 물량만 67,608호로 부산지역 전체 주택재고(116.4만호)의 5.8% 수준이고, '17년에는 올해보다 62.3% 많은 34,391호가 분양예정
- 높은 청약률의 원인은 청약 요건 완화와 투자 쏠림현상으로 판단. '14년 말 청약 1순위 자격 요건이 6개월로 완화되면서, 단기 차익을 기대한 투자수요가 집중되고 있으며,
- 11.3대책에서 부산지역 분양시장이 규제대상에서 배제되면서 4분기 이후 감소경향이 뚜렷하게 나타나던 외지인 투자가 다시 증가하는 등 수도권 투자환경 악화에 따른 풍선효과도 있어 주의 필요

#### 4 경상권 주택시장 조정국면 시작되나?

- 입주물량 스트레스로 대경권과 경남, 울산의 주택시장은 조정국면에 진입한 가운데, '17년 3분기 이후 평년을 크게 웃도는 수준의 입주물량이 집중 공급됨에 따라 주택시장 변동성 확대 예상, 시장환경 분석에 기반한 투자자 및 공급자의 신중한 판단 필요
  - '17년 경상권 입주예정물량은 평년 수준을 상회하는 11.3만호, 이 중 55%에 해당하는 6.2만호가 3분기 이후에 집중
    - '17년~'18년 중 부산의 입주물량은 약 4만호, 3분기 이후 입주가 본격화됨에 따라 부산 주택시장도 가격조정 압력을 받을 것으로 예상
  - 금융환경의 변화는 주택시장 변화에 주요변수로 작용할 수 있고, 특히 금리인상 시기와 속도가 입주물량 증가시기와 맞물릴 경우 주택시장 충격은 다소 장기화 될 것
- 분양가격 고공행진 속 재고주택 매매가격과의 격차 심화, 입주시기 가격하락 리스크 존재
  - '16년 11월 기준 부산의 재고아파트 가격은 3.3㎡당 1,014만원, 4분기 아파트 분양가격 3.3㎡당 1,200만원으로, 분양가격이 재고가격 대비 약 18.3% 높은 상황
  - '16년 분양된 부산 및 대구 아파트 분양가격은 경기도와 유사한 수준이지만, 경기도의 재고주택가격이 분양가격보다 3.3㎡당 약 20% 높은 수준(약 240만원)
  - 부산, 대구는 '10년~'15년까지 인구유출지역이며, 특히 25세~34세의 인구유출 비율이 높은 반면, 경기도는 인구유입지역으로, 25세~34세 인구유입 비율이 높은 특징(통계청 이동률통계)
    - (거주수요) 해당 연령구간은 주택시장 초기진입 계층으로 향후 주택시장에서 베이비부머세대를 대체할 것으로 평가되고 있어 주택시장 잠재수요 유입 측면에서 경상권에 비해 경기도가 우위
    - (투자수요) 주택의 양적충족 측면에서도 주택보급률이 전국적으로 가장 낮은 서울에서 출퇴근이 가능한 거리의 경기도는 서울에 거주

하는 수요층 유입이 가능한 지역이기 때문에 투자비용 대비 운용 리스크가 작은 경기도가 유리

- 결국 지역 내에서 주택의 실거주 수요가 뒷받침되지 않으면 입주시기 가격 조정이 불가피할 것
  - 이미 분양가격이 재고주택가격대비 약 20% 높고, 17년 3분기 이후 입주물량이 증가함에 따라 입주물량 집중지역을 중심으로 전세 및 매매가격 하방압력 가중 예상