

<붙임>

# 최근 부산지역 아파트시장 특징 및 시사점

2024. 2

본 보고서의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행의 공식 견해와는 무관합니다. 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자 이름을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.



한국은행 부산본부

작성자: 부산본부 화폐관리팀 백승휘 과장

# 차 례

## 〈요 약〉

I. 검토 배경 .....	1
II. 최근 부산지역 아파트시장 동향 .....	2
III. 부산지역 아파트시장 특징 .....	5
1. 가격 격차 및 고가·신축 아파트 선호현상 심화 .....	5
2. 서울지역 아파트가격의 영향력 확대 .....	8
3. 청년층의 아파트시장 참여 확대 .....	10
IV. 시사점 .....	13
〈참고1〉 서울-부산 지역간 아파트가격 전이효과 지수추정 ...	17
〈참고2〉 2023년 부동산 규제완화 주요 내용 .....	18
〈참고3〉 2023년 특례보증자리론 .....	19

## < 요약 >

### I. 최근 부산지역 아파트시장 동향

- **부산지역 아파트매매가격**은 2019년 11월 이후 상승세가 확대되었다가 2022년 6월 이후 하락 전환하여 **2023년말까지 하락세**가 이어졌다.
  - 아파트거래량은 2019년 하반기 이후 전년동월대비 증가세가 지속되다가 2021년부터 감소로 돌아섰으며, 2023년 들어 다시 증가로 전환하였다.

### II. 부산지역 아파트시장 특징

- **(가격 격차 및 고가·신축 아파트 선호현상 심화)** 부산지역 아파트가 가격 상위 20%의 평균값을 하위 20% 평균으로 나눈 **5분위배율**을 통해 고가와 저가 아파트간 **가격 격차**를 살펴보면,  
최근 가격상승기(2020~22년 상반기) 동안 가파르게 높아져(4 내외→6 내외) 2021년을 전후해서는 부산지역이 **서울 및 5대 광역시(평균, 인천 제외 5개 광역시)를 지속적으로 상회**하였다.
  - 또한 2019년 이전까지 0.2%에 미치지 못했던 15억원 이상 **고가 아파트의 거래 비중**은 2020년 0.64%를 기록한 이래 0.5%를 지속적으로 상회하였고 **2023년중에는 0.9%**에 이르렀다.
- 부산지역내 아파트가격은 지역간에도 변동성 차이가 큰 것으로 나타났는데,  
부동산가격 조정대상지역(2020.11월 지정)에 최초 편입된 **3개구(해운대구, 동래구, 수영구; 이하 부산3구)**가 다른 구·군에 비해 **가격상승기에는 가파르게 상승하였고 하락기에는 빠른 속도로 하락**하였다.
  - 권역별로 살펴보더라도, 동부산권(해운대·동래·금정구 및 기장군)과 서부산권(강서·사하·북·사상구)의 아파트가격 비율이 2019년 평균 1.43배에서 2022년에는 1.77배로 확대되었다.

□ **(서울 아파트가격 변동이 부산에 미치는 영향 확대)** 서울의 아파트 가격 변동이 부산에 미치는 영향은 최근 10년간 이전보다 크게 확대되었으며, 특히 부산3구가 상대적으로 큰 영향을 받은 것으로 추정되었다.

□ **(아파트 매매시장에서 청년층 비중 확대)** 최근 5년간 부산지역의 연령별 아파트매수 비중을 보면 가격 변동과 관계없이 20~30대는 지속적으로 증가(2019년 27.2%→2023년 32.2%)하였다.

○ 특히 청년층의 매수 비중은 평균 아파트가격이 높은 지역(해운대구, 수영구 등)에서 더욱 높았다.

### Ⅲ. 시사점

□ 부산 아파트가격은 특정지역(해운대·수영·동래구 등)을 중심으로 여타 지역과의 가격 격차가 확대되고 있다. 소득대비 주택담보대출 잔액이 높은 수준인 지역을 중심으로 **레버리지의 적정성 등 리스크요인에 대한 모니터링이 강화**될 필요가 있다.

□ 부동산정책 수립시 **서울-부산간 아파트가격의 전이효과 강화, 부산지역내 아파트가격 동조성 축소** 등에 더욱 유의해야 할 것이다.

□ 또한 아파트 수급불균형이 가격변동성 확대에 미치는 부정적 영향이 최소화되도록 **아파트공급 계획의 안정화**를 도모할 필요가 있다.

## I. 검토 배경

1. 전국 부동산 가격은 코로나19 시기 완화적인 금융여건 등으로 2020년 이후 큰 폭 상승하였다가 정부의 부동산 관련 규제, 금융긴축 등의 영향으로 2022년 하반기 이후 하락 전환하였다.

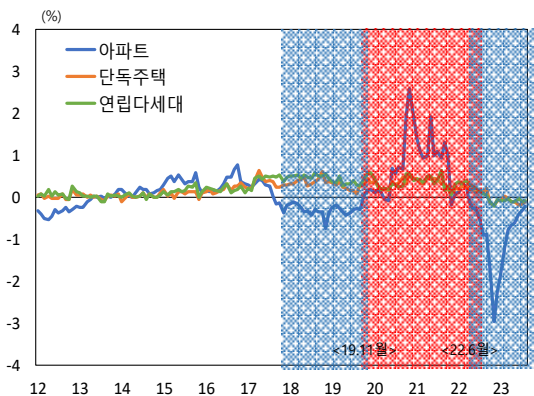
2. 부산도 아파트가격이 2020년 들어서부터 가파르게 상승하였다가 2022년 이후 다시 빠른 속도로 하락하였다. 반면 단독주택, 연립 다가구주택 가격은 2015년 이후 완만한 상승세를 지속하다가 2023년 들어 하락 전환하였는데 변동폭은 아파트에 비해 미미한 수준이었다.

3. 특히 부산 아파트가격은 상승 전환기(2019년 말) 이후 가격의 지역내 변동성도 크게 확대되었다. 지역내 구·군별 아파트가격 변동을 표준편차로 측정한 지역내 변동성은 2019년말 이후 부산이 5대 광역시<sup>1)</sup>중 가장 높았다. 이번 상승기 이전(2018~19년)에는 아파트가격 변동을 표준편차가 5대 광역시중 가장 낮은 수준이었다는 점을 감안하면 최근의 이러한 가격흐름은 이례적이라고 할 수 있다.

4. 이에 본 고에서는 최근 5년간 큰 변동성을 보인 부산지역 아파트시장의 특징을 살펴보고자 한다.

### 부산지역 아파트가격 변동폭이 크게 확대

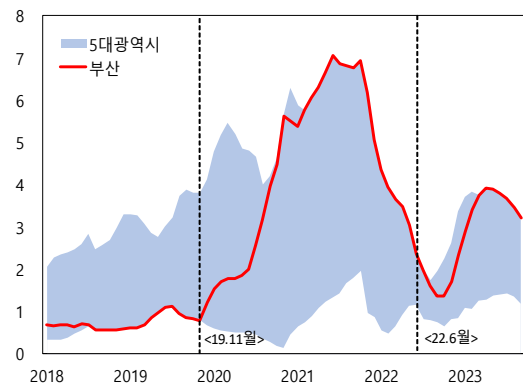
[그림 1.1] 부산지역 주택유형별 가격(계절조정계열) 변동폭



주: 1) 전월대비  
2) □ 은 상승기, □ 은 하락기  
자료: 한국부동산원

### 부산지역 아파트가격 변동률 표준편차 확대

[그림 1.2] 5대광역시 구별 아파트가격 변동률 표준편차<sup>1)</sup>



주: 1) 월별 5대 광역시 각 구의 가격변동률 표준편차  
자료: 자체시산

1) 5대 광역시는 서울과 인천을 제외한 부산, 대구, 대전, 광주, 울산을 지칭한다.

## Ⅱ. 최근 부산지역 아파트시장 동향

5. 2019년 11월 이후 상승세가 빠르게 확대되었던 부산지역 아파트 매매가격(이하 '아파트가격')은 2022년 6월 이후 하락세를 지속하였다. 정부의 부동산 관련 규제 강화, 금리인상 등의 영향으로 2022년 6월 하락 전환한 부산지역 아파트가격은 2023년 말까지 그 추세가 이어지고 있다.

6. 동 기간 부산의 아파트가격은 다른 지역에 비해 크게 변동한 것으로 나타났다. 상승기(2019.11~2022.6월) 및 하락기(2022.7~2023.10월) 아파트가격 변동폭은 각각 +24.8%, -14.9%를 기록하여 전국 평균(각각 +24.5%, -13.3%)을 상회하였다. 다른 지역과 비교해 보더라도 부산지역의 변동폭이 서울(각각 +20.7% 및 -11.5%)보다 컸으며 17개 시도중에서는 5번째로 빠르게 상승하였고, 6번째로 가파르게 하락한 것으로 나타났다. 5대 광역시중에서는 상승률로는 대전(+50.2%)에 이어 2번째, 하락률로는 대구(-20.1%), 대전(-15.5%)에 이어 3번째를 기록하였다.

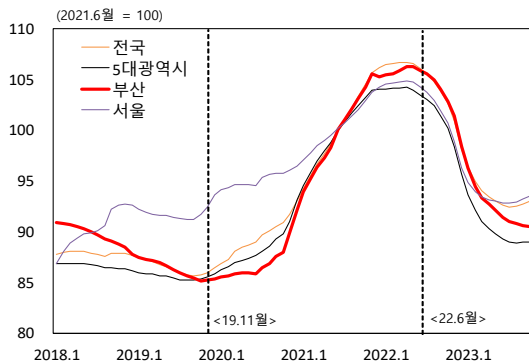
[표 2.1] 아파트가격지수(2021.6월=100) 및 변동폭(2018년 이후)

	전저점	고점	저점	상승률 (%)	하락률 (%)
부산	85.2(19.10월)	106.3(22.5월)	90.5(22.10월)	24.8	-14.9
전국	85.7(19.9월)	106.7(22.4월)	92.5(22.8월)	24.5	-13.3
5대 광역시	85.3(19.10월)	104.2(22.4월)	88.9(22.9월)	22.2	-14.7
서울	86.9(18.1월)	104.8(22.4월)	92.8(22.7월)	20.7	-11.5

자료: 한국부동산원

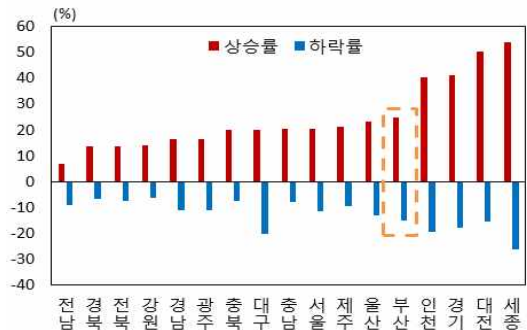
### 부산지역 아파트가격 변동폭은 타지역에 비교해 높은편

[그림 2.1] 아파트가격지수(계절조정계열)



자료: 한국부동산원

[그림 2.2] 시도별 아파트가격지수 변동폭<sup>1)</sup>



주: 1) 2018년 이후 기간중 각 시도별 고점 및 저점을 기준으로 계산

자료: 한국부동산원

7. 반면에 부산지역 아파트 전세가격은 매매가격과 유사한 흐름을 보이는 가운데 변동폭은 다른 지역에 비해 낮은 편이었다. 전세가격 상승기(16.6%)에 전국(19.1%) 및 5대 광역시(18.4%)의 상승률 수준을 하회했으며, 하락기(-17.1%)에도 서울(-19.1%) 및 5대 광역시(-17.8%) 보다 하락폭이 작았다. 월세가격 역시 전세가격과 비슷한 모습을 보였다. 부산지역 매매가격 변동폭과 비교해보면 상승기에는 매매가격 상승률이 전세가격보다 컸으나 하락기에는 전세가격 하락률이 매매가격보다 커서 둘간의 격차는 지속적으로 확대된 것으로 나타났다.

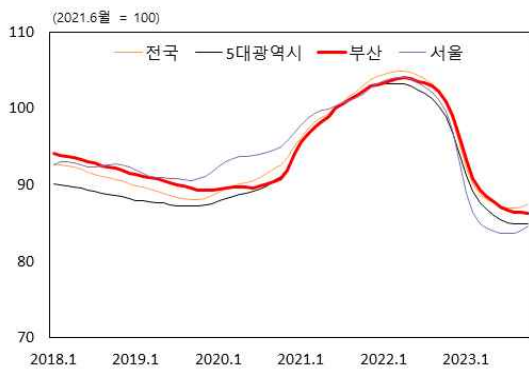
[표 2.2] 아파트전월세가격지수(2021.6월=100) 및 변동폭(2018년 이후)

		전저점	고점	저점	상승률 (%)	하락률 (%)
부산	전세	89.2	104.0	83.6	16.6	-17.1
	월세	97.7	104.3	102.4	6.8	-1.9
전국	전세	88.1	104.9	86.9	19.1	-17.1
	월세	96.7	104.2	101.7	7.8	-2.4
5대광역시	전세	87.2	103.3	84.9	18.4	-17.8
	월세	96.0	103.2	100.4	7.5	-2.6
서울	전세	90.6	104.1	83.6	14.9	-19.1
	월세	97.2	102.6	100.3	5.5	-2.2

자료: 한국부동산원

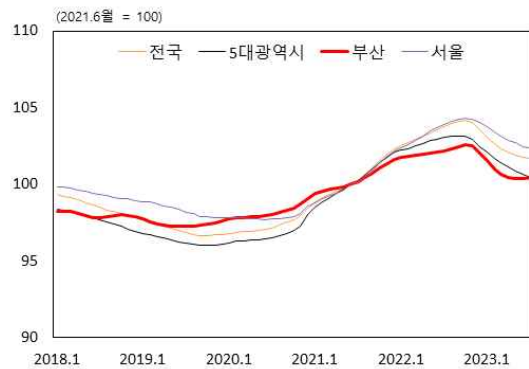
부산지역 아파트 전·월세 가격은 매매가격과 유사한 흐름

[그림 2.3] 전세가격지수(계절조정계열)



자료: 한국부동산원

[그림 2.4] 월세통합가격지수



자료: 한국부동산원

8. 부산지역 아파트거래량은 대체로 전국과 비슷한 움직임을 보였다. 2019년 하반기 이후 증가세를 보였던 부산지역 아파트 거래량은 전국 및 5대 광역시와 마찬가지로 2021년 이후 증가률(전년동월대비)이 마이너스로 돌아섰으며, 2023년 들어 다시 플러스로 전환하였다. 특히 서울의 경우 가격 상승 초기

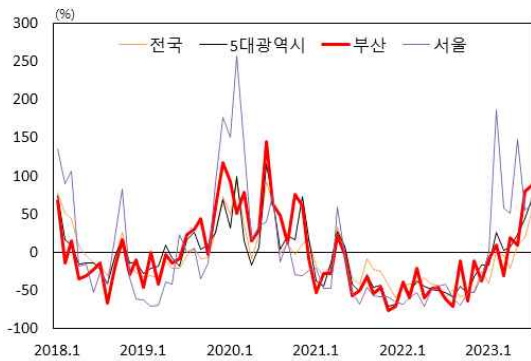
(2020년 상반기)에 거래량이 가파르게 늘어난 반면, 부산을 포함한 그 외 지역은 2020년 하반기 상승폭이 상반기에 비해 더 큰 것이 특징적이다.

**9. 매매수급지수<sup>2)</sup>는 아파트 거래량과 비슷한 흐름을 보이면서 거래량이 증가하는 동안 상승하다가 거래량이 줄어들면서 하락하였다.** 부산의 경우 2019년 중 매매수급지수가 60을 하회하는 등 17개 시도중 가장 낮은 수준을 기록하였으나 이후 빠른 속도로 상승하여 2021년 이후에는 전국과 비슷한 수준을 보이고 있다.

아파트거래량은 최근(2023년 이후) 증가로 전환

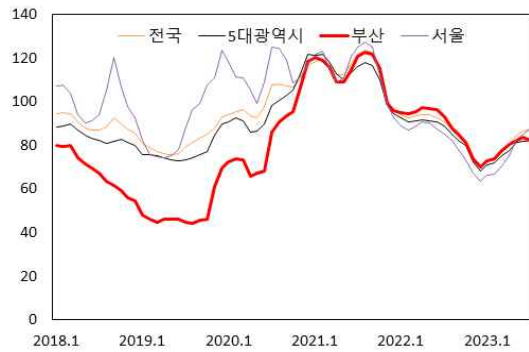
아파트 수급은 2020년 이후 빠르게 상승하여 전국 평균과 비슷한 수준

[그림 2.5] 아파트매매 거래량 증감률<sup>1)</sup>



주: 1) 전년동월대비  
자료: 한국부동산원

[그림 2.6] 아파트매매수급



자료: 한국부동산원

2) 매매수급지수는 아파트매매 수요와 공급 비중을 점수화하여 0~200 사이로 나타낸 지표이다. 100을 기준으로 그 이상이면 매수하려는 사람이 더 많고, 이하이면 매도하려는 사람이 더 많음을 의미한다.



### Ⅲ. 부산지역 아파트시장 특징

- ① 부동산가격 상승기 동안 부산지역의 고가와 저가 아파트간 가격 격차가 크게 확대되었으며 최근에는 고가·신축 아파트 선호현상이 심화되고 있다.
- ② 서울 아파트가격이 부산 아파트가격에 미치는 영향은 확대된 반면, 부산 아파트가격의 지역내 동조화 현상은 축소되었다.
- ③ 한편 2023년 이후 아파트시장에서 청년층(20~30대)의 비중이 확대되고 있다.

#### 1 가격 격차 및 고가·신축 아파트 선호현상 심화

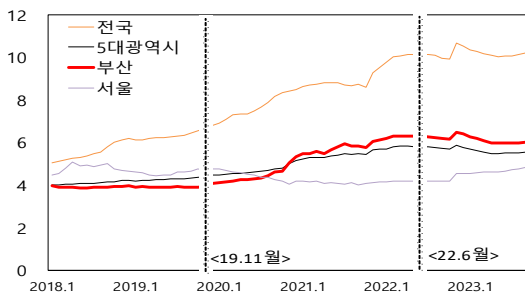
##### (가격 격차 심화)

**10. 부산지역의 고가와 저가 아파트간 가격 격차는 부동산 가격 상승기동안 크게 확대되었다.** 5분위배율<sup>3)</sup>로 본 아파트 가격격차는 2020년 이전에 서울 및 5대 광역시중 낮은 수준(4 전후)을 유지하였으나 주택가격 상승기(2020~22년 상반기) 동안 가파르게 높아져 2023년 9월에는 서울(4.8) 및 5대 광역시 평균(5.5)보다 높은 수준(6)을 기록하였다.

**11. 부산지역 아파트가격은 지역간에 변동성 차이가 컸다.** 해운대, 동래, 수영구(이하 '부산3구')와 같은 가격주도 지역<sup>4)</sup>의 경우 가격 상승기에 부산의 다른 구·군에 비해 가격이 가파르게 상승하였고 하락기에도 빠른 속도로 하락하였다. 특히 고가 아파트가 밀집된 해운대구의 가격변동폭이 가장 컸다.

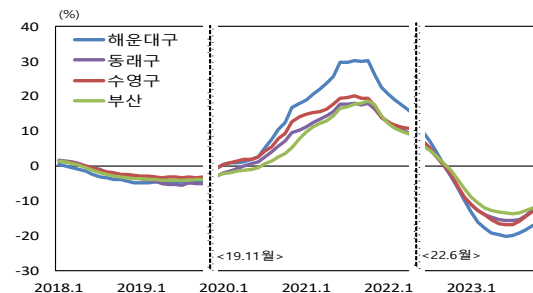
#### 부산지역내 아파트가격 격차 심화

[그림 3.1] 평균 아파트가격 5분위배율<sup>1)</sup>



주: 1) 2022.11월 표본 확대(152개 구시군 → 240개 구시군)로 인한 전후기간 변동 존재  
자료: KB부동산리브

[그림 3.2] 부산 및 부산3구 아파트가격 변동폭<sup>1)</sup>



주: 1) 전년동월대비  
자료: 한국부동산원

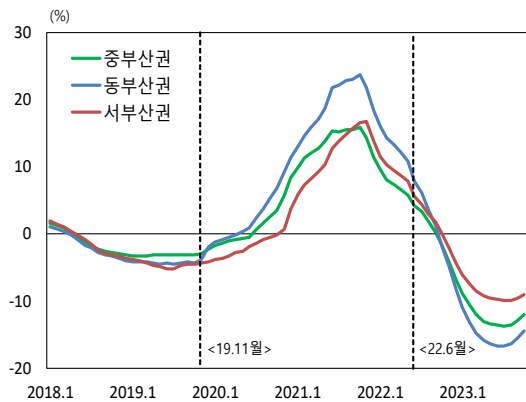
3) 부동산가격 5분위계층(최상위 20%)의 평균을 1분위계층(최하위 20%)의 평균으로 나눈 값으로, 5분위배율이 상승(하락)하면 고가아파트와 저가아파트의 가격 격차가 확대(축소)됨을 의미한다.

4) 부동산가격 조정대상지역(2020. 11월 지정)에 가장 먼저 편입된 해운대구, 수영구, 동래구, 연제구, 남구중 2020~22년중 주택매매가격이 가장 높은 3개 구를 선정하였다.

**12. 권역별로 살펴봐도 부동산 가격 격차가 크게 확대되었다.** 부산을 동부산, 중부산, 서부산권으로 나누어 보면<sup>5)</sup> 부산3구가 포함된 동부산권 상승률이 가장 높았고 서부산권의 상승률이 상대적으로 낮아 부동산가격 상승기 동안 두 권역간 가격 격차가 심화되었다. 동부산권의 평균 아파트가격은 2019년 3.25 억원으로 서부산권(2.27억원)의 1.43배였으나 2022년에는 5.44억원으로 1.77배로 상승했다. 다만 2022년 하반기 이후 하락기에는 동부산권 아파트가격의 하락률이 가팔랐고 서부산권의 하락률은 상대적으로 완만<sup>6)</sup>하여 부동산 상승기에 확대되었던 권역별 가격 격차가 일부 완화된 모습이다.

**동부산권과 서부산권의 아파트가격 격차 심화**

[그림 3.3] 부산지역 권역별 아파트가격 변동폭<sup>1)</sup>



주: 1) 전년동월대비  
자료: 한국부동산원

[표 3.1] 부산지역 권역별 평균아파트매매가격<sup>1)</sup>

	(백만원)					
	18년	19년	20년	21년	22년	23. 1~10월
중부산권	291	292	314	394	428	368
동부산권	342	325	351	477	544	458
서부산권	235	227	233	281	308	275
동부산권/서부산권	1.46	1.43	1.51	1.69	1.77	1.67

주: 1) 월평균  
자료: 한국부동산원

[표 3.2] 부산지역 아파트가격지수(2021.6월=100) 및 변동폭(2018년 이후)

	전저점	고점	저점	상승률 (%)	하락률 (%)
부산	85.2	106.3	90.5	24.8	-14.9
중부산권	86.0	104.8	89.1	21.7	-14.9
동부산권	80.3	108.6	88.6	35.3	-18.4
서부산권	88.7	105.9	94.4	19.4	-10.8

자료: 한국부동산원

5) 2020년 부산시의 '도시기본계획'에 따르면 동부산권은 해운대구, 동래구, 금정구, 기장군, 중부산권은 남구, 동구, 중구, 수영구, 서구, 연제구, 영도구, 부산진구, 서부산권은 강서구, 사하구, 북구, 사상구로 구분한다.

6) 서부산권은 가덕도 신공항 조기 개항 로드맵 발표(2023. 3월)등 대형 개발 호재로 인해 가격 하락폭이 일부 제한된 것으로 보인다.

**(고가·신축 아파트 선호현상 심화)**

**13. 한편 최근에는 고가 아파트 선호현상이 심화되는 것으로 보인다.** 부산지역의 15억원 이상<sup>7)</sup> 고가아파트 거래 비중은 2019년 이전 0.1%대에서 2020년 0.6%로 급등한 후 0.5%를 지속적으로 상회하였고 아파트가격이 하락한 2023년 중에도 그 비중이 0.9%(2023.1~9월중)로 크게 높아졌다. 가격 측면에서도 2023.1~9월중 실거래 아파트의 매매가격 사분위 범위(Inter-Quartile Range, IQR)가 3.25억원으로 2022년(2.29억원)에 비해 높아지는 등 고가 아파트 거래 증가 현상을 확인할 수 있다.

**고가아파트 거래비중 및 아파트 매매가격 분포 확대**

[표 3.3] 15억원 이상 고가아파트 거래비중 및 평균매매가격							[표 3.4] 아파트매매가격 사분위범위(실거래기준)					
(%, 억원)							(백만원)					
	18년	19년	20년	21년	22년	23.1~9월		19년	20년	21년	22년	23.1~9월
비중	0.11	0.15	0.64	0.52	0.65	0.90	1사분위(A)	180	190	160	161	200
매매가격(평균)	19.2	18.2	19.0	20.6	23.2	22.0	3사분위(B)	395	430	382	390	525
							IQR(B-A)	215	240	222	229	325

자료: 국토교통부

자료: 국토교통부

**14. 고가 아파트 선호현상은 상당부분 신축 아파트 선호와도 관련이 있는 것으로 보인다.** 부산지역 아파트 분양가격은 다른 지역에 비해 빠르게 상승했다. 부산지역 민간아파트의 m<sup>2</sup>당 분양가격지수는 2020년 이후 지속적으로 상승하였으며 특히 2022년 들어서부터는 5대 광역시중 가장 가파른 상승률을 기록했다. 이에 따라 m<sup>2</sup>당 평균 분양가격(2023년 8월 기준)은 17개 시도중 서울(934만원), 제주(774만원)에 이어 3번째로 높은 664만원을 기록<sup>8)</sup>하였다. 실거래 기준으로 준공 5년 이하 아파트 거래비중은 2022년 11.6%에서 2023년 17.2%로 증가하였는데 상대적으로 가격이 높은 신축 아파트에 대한 매수세 증가가 고가 아파트 거래 비중을 확대<sup>9)</sup>시킨 것으로 보인다.

7) 2019년 12월 부동산대책중 투기지역·투기과열지구의 15억원 이상 주택에 대한 대출을 제한하면서 고가주택의 기준으로 인식되고 있다.

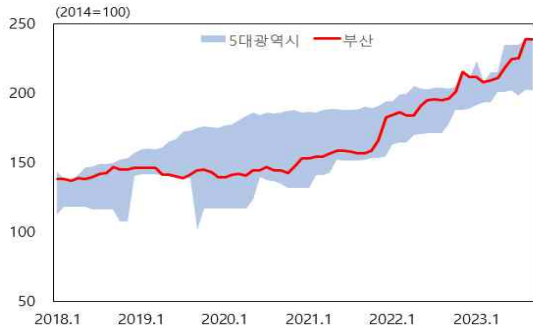
8) 코로나19 이전인 2019년 부산의 m<sup>2</sup>당 평균 분양가격은 388만원으로 17개 시도중 5번째, 5대광역시 중에서는 대구(437만원)에 이어 2번째로 높았다.

9) 실거래 기준 부산지역 연도별 아파트의 평균 건축 년도는 아래와 같다.

	19년	20년	21년	22년	23.1~9월
평균건축년도(년)	2002.5	2001.5	2001.5	2002.8	2006.3

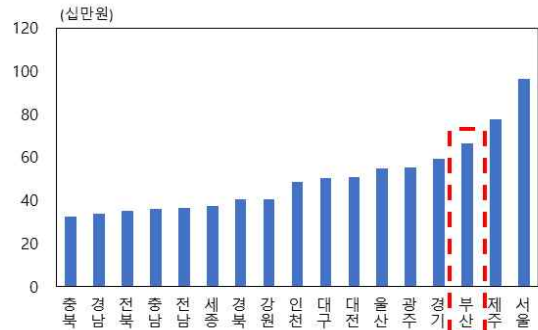
부산지역 민간아파트 분양가격은 빠르게 상승하여 높은 수준을 유지

[그림 3.4] m<sup>2</sup>당 분양가격지수<sup>1)</sup>(민간아파트)



주: 1) 울산은 2018.12월 ~ 2019.8월까지 분양실적이 없음  
자료: 주택도시보증공사

[그림 3.5] m<sup>2</sup>당 평균분양가격<sup>1)</sup>



주: 1) 2023.8월 기준 직전 12개월(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 계산  
자료: 주택도시보증공사

## 2 서울지역 아파트가격의 영향력 확대

15. 서울-부산 지역간 아파트가격의 연관성을 알아보기 위해 전이효과 분석을 실시하였다. 서울을 강남3구(강남구, 서초구, 송파구)와 여타 지역으로, 부산을 부산3구(해운대구, 수영구, 동래구)와 여타지역으로 나누어 지역별 아파트 가격의 관계를 분석하였다.

16. 지역간 전이효과 분석을 위해 벡터자기회귀모형(Vector autoregression)을 설정하고 예측오차 분산분해(Forcast error variance decomposition)<sup>10)</sup>를 실시하였다. 추정에는 한국부동산원에서 제공한 시군구별 아파트매매가격지수 데이터에 US Census X-13ARIMA-SEATS를 적용한 계절조정치를 이용하였으며 전체기간(2004~2023.9월)과 최근 10년(2013.9월 이후)의 기간을 구분하여 서울-부산 지역간 전이효과를 비교분석하였다.

### 설정 모형<sup>1)</sup>

$$Y_t = \sum_{i=1}^p \phi_i Y_{t-i} + \epsilon_t, \quad t = 1, 2, \dots, T$$

주: 1)  $Y$ 는 강남3구, 여타지역(서울), 부산3구, 여타지역(부산) 4개 지역 아파트가격지수의 로그차분값,  $t$ 는 시점,  $i$ 는 월, 시차는 2로(AIC 기준) 설정

10) Diebold and Yilmaz(2012)는  $n$ 기간 예측오차 분산분해에서 자기충격에 의해 설명되는 부분과 타 변수의 충격에 의해 설명되는 부분을 나누고 이를 각각 자기분산비율과 교차분산비율로 칭하며, 이때의 교차분산비율을 전이효과로 간주한다. 본 보고서에서는 6개월의 예측오차에 대해 분산분해를 적용하였으며 분석결과는 예측오차기간이 달라지더라도 거의 변화가 없었다. 자세한 분석방법은 <참고 1> 참조.

17. 서울-부산 지역간 아파트가격의 전이효과를 추정한 결과 서울지역 아파트 가격이 부산에 미치는 영향은 부산3구에 집중된 것으로 나타났다. 전체기간(2004.1~2023.9월)에 대한 분석을 보면 부산3구의 경우 서울로부터 받은 영향이 9.3%(강남3구: 7.5%, 강남3구 외: 1.8%)로 추정되어 부산내 다른지역의 2.3%(강남3구: 0.5%, 강남3구 외: 1.7%)보다 큰 것으로 나타났다. 특히 부산3구의 아파트가격은 강남3구로부터 받는 영향이 서울내 여타지역(강남3구 제외)보다 훨씬 크게 추정되었다. 반면 부산3구를 제외한 다른 지역은 강남3구의 영향이 오히려 작게 나타난 것이 특징적이다.

[표 3.5] 서울-부산 지역간 아파트가격 전이효과(2004~2023.9월)

구분			유출지역 (%)					
			서울			부산		
			강남3구	여타지역	합계	부산3구	여타지역	합계
유입지역	서울	강남3구	98.9	0.4	99.3	0.3	0.4	0.7
		여타지역	52.9	45.3	98.2	0.4	1.4	1.8
	부산	부산3구	7.5	1.8	9.3	87.9	2.8	90.7
		여타지역	0.5	1.7	2.3	63.4	34.4	97.7

18. 최근 10년(2013.9월 이후)간의 전이효과를 살펴 보면 서울 아파트가격이 부산3구 및 여타지역에 미치는 영향이 더욱 컸던 것(부산3구: 9.3%→24.6%, 여타지역: 2.3%→22.6%)으로 확인되었다. 이 결과는 부동산가격 상승기<sup>11)</sup>에 지역간 전이효과가 확대된다는 기존의 연구 결과<sup>12)</sup>에 부합하며, 최근의 아파트가격 변동이 정주 여건, 개발 호재 등 지역 내 요인 외에도 정부의 부동산정책, 금융 여건 등 거시적인 측면으로부터 영향을 받은 결과임을 추측해 볼 수 있다.

19. 반면 부산지역내 전이효과는 축소되었다. 부산3구가 여타지역(부산3구 제외)에 미치는 영향이 감소(63.4%→56.4%)하였고 자기 전이효과 역시 부산3구와 여타지역(부산3구 제외) 모두 감소(부산3구: 87.9%→70.9%, 여타지역: 34.4%→21.0%)한 것으로 나타났다. 이를 종합하면 부산3구와 여타지역(부산3구 제외) 모두 서울 아파트가격(특히 강남3구)으로부터 더 많은 영향을 받게 된 반면 부산지역내 아파트가격간의 동조화 현상은 축소되었음을 확인할 수 있다.

11) 분석기간(120개월)중 부동산가격 상승기(주택매매시장 소비자 심리지수 115 이상)는 80개월로 66.7%를 차지하였다.

12) 김찬우 등(2022)은 주택가격의 지역간 전이효과가 주택가격 상승기에 높아졌음을 보였다.

[표 3.6] 서울-부산 지역간 아파트가격 전이효과(최근 10년, 2013.9월 이후)

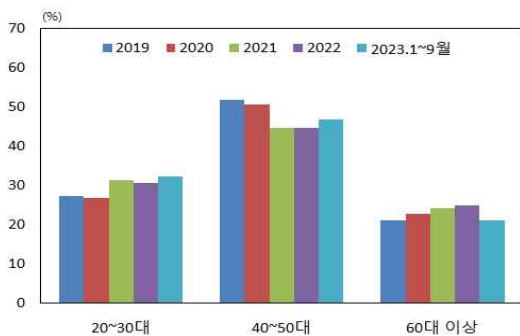
구분			유출지역					
			서울			부산		
			강남3구	여타지역	합계	부산3구	여타지역	합계
유 출 지 역	서울	강남3구	98.2	1.3	99.5	0.1	0.4	0.5
		여타지역	65.1	33.3	98.4	1.1	0.5	1.6
	부산	부산3구	19.5	5.1	24.6	70.9	4.5	75.4
		여타지역	14.3	8.3	22.6	56.4	21.0	77.4

### 3 청년층의 아파트시장 참여 확대

20. 부산지역의 연령별 아파트매수 비중을 보면 청년층의 비중이 꾸준히 높아지고 있다. 2019년 27.2%였던 20~30대 청년층 비중은 2023.1~9월중 32.2%까지 높아졌다. 40~50대 비중은 가격 상승기인 2022년까지 축소(44.6%)되었다가 가격이 하락한 2023년에 확대(46.8%)되는 모습을 보였다. 60대 이상의 비중은 이와 반대로 2022년까지 상승(21.0%→24.9%)하다가 2023년(1~9월중)에는 21.0%로 다시 낮아졌다.

#### 20~30대 아파트매입 비중은 지속적으로 증가

[그림 3.6] 부산지역 연령대별 아파트매입 비중



자료: 한국부동산원

[그림 3.7] 2023년 지역별 중위아파트가격과 20~30대 거래비중<sup>1)</sup> 추이



주: 1) 2022년 대비 2023.1~9월중 거래비중 비교

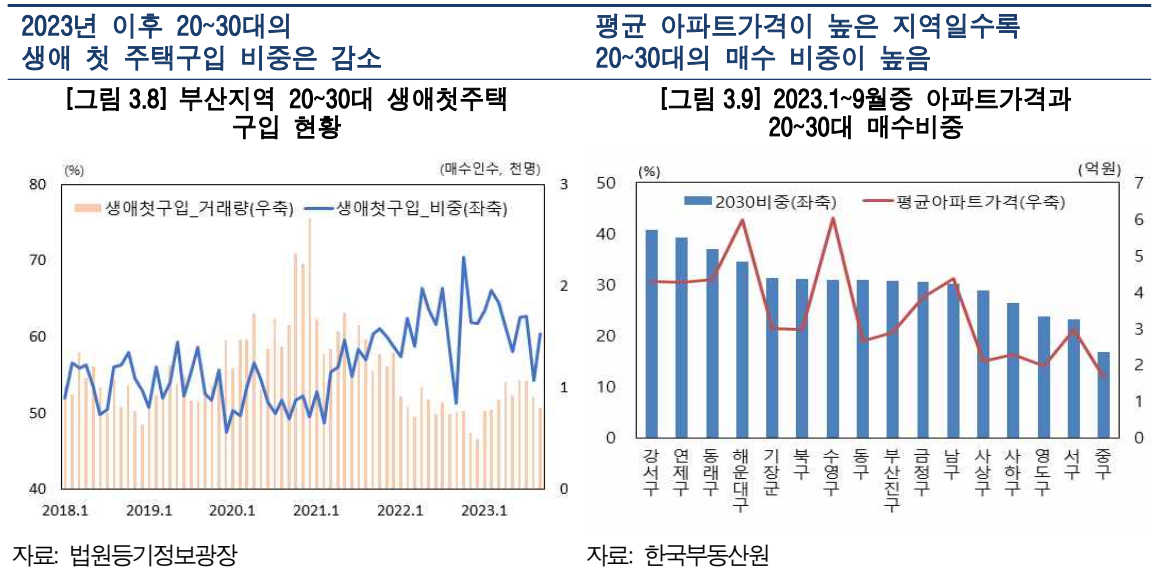
자료: 한국부동산원

21. 청년층의 매수비중이 지속적으로 확대된 것은 경제여건과 정책이 복합적으로 작용한 결과로 판단된다. 20~30대는 2021년 부동산 가격 상승기와 2023년 하락기 모두 매수비중이 증가하였는데 2021년의 경우 당시의 완화적인 금융여건, 새임대차법<sup>13)</sup> 시행(2020.8월) 등으로 아파트 매매·전세 가격이 크게 상

13) 임대차법내 계약갱신청구권제, 전월세신고제, 전월세상한제 시행에 따라 전세매물이 감소하였

증하면서 청년층을 중심으로 내집마련이 어려워질 수 있다는 불안감이 매수 심리를 자극했던 것으로 보인다. 반면, 2023년은 아파트가격 하락에도 불구하고 부동산 규제 완화<sup>14)</sup>, 특례보증자리론<sup>15)</sup> 시행(2023.1월) 등으로 20~30대 청년층의 구매 여건이 개선되면서 대구(2.63%p), 울산(1.63%p), 부산(1.68%p) 등 아파트 가격이 상대적으로 낮은<sup>16)</sup> 지방도시를 중심<sup>17)</sup>으로 매수세가 확대되었기 때문으로 판단된다. 특히 2021년 이후 지속적으로 감소하던 20~30대 청년층의 생애 첫 주택구입 건수가 2023년부터 증가로 전환하였는데 이는 신규 부동산정책이 청년층의 주택 매수에 도움을 준 영향으로 보인다. 다만 20~30대 청년층의 아파트매수 건수 중 생애 첫 매수의 비중은 오히려 소폭 하락한 것으로 나타나 최근의 주택매수가 처음이 아닌 경우의 증가폭이 더 큰 것으로 나타났다.

**22. 고가 아파트에 대한 선호현상은 청년층에서도 나타났다.** 2023년중 20~30대의 아파트매수비중 추이를 구·군별로 살펴보면 평균 아파트가격이 높은 지역(해운대구, 수영구 등)에서 청년층 매수 비중이 높았고 가격이 낮은 지역에서는 낮은 경향을 보였다.



고 전월세 가격은 크게 상승하였다.  
 14) 자세한 내용은 <참고2> 참조.  
 15) 2023.4월말 기준 20~30대 신청비중은 20대 7.5%, 30대 44.7%로 50%를 초과. 자세한 내용은 <참고3> 참조.  
 16) 서울의 경우 중위 아파트가격(8.5억원)이 특례보증자리론 대상 기준인 9억원에 근접하므로 해당 제도를 이용하기 어려운 데 반해 5대광역시외의 아파트 중위가격은 대부분 4억원 이하이기 때문에 특례보증자리론을 받은 청년층의 매수세가 두드러진 것으로 보인다.  
 17) 2022년말 대비 2023.1~9월 중 20~30대의 거래비중은 수도권은 0.33%p 감소하였으나 전국은 2.14%p 증가하였다.

23. 한편 청년층의 아파트 매수비중과 아파트가격간의 관계는 크지 않은 것으로 분석되었다. 연령별 아파트 매수 비중과 아파트 가격과의 관계를 그랜저 인과관계<sup>18)</sup>(Granger causality)를 통해 살펴보면 60대 이상의 비중은 10% 유의수준 내에서 1~2개월의 시차를 두고 아파트가격을 설명할 수 있는 것으로 볼 수 있는 반면 20~30대의 비중은 아파트가격과 유의미한 관계를 발견할 수 없었다. 이는 청년층의 아파트 구매결정이 부산의 부동산 경기를 좌우하거나 부동산 경기에 민감한 결정이라고 보기 어렵다는 점을 시사한다.

[표 3.7] 연령별 매수비중과 아파트가격과의 그랜저 인과관계(Granger Causality)

귀무가설 (H0)	p-value		
	1개월	2개월	3개월
2030대 ⇨ 아파트가격	0.97	0.92	0.77
4050대 ⇨ 아파트가격	0.07	0.20	0.12
60대이상 ⇨ 아파트가격	0.03	0.08	0.10

주: 1) 2019.1-2023.9월까지의 월별 데이터를 사용  
자료: 자체추정

18) 그랜저 인과관계(Granger Causality)는 시차분포모형을 통해 과거의 설명변수가 종속변수와 선형관계가 존재하는지를 통계적으로 확인하는 방법이다.



## IV. 시사점

- ① 부산 아파트가격은 특정지역을 중심으로 가격 격차가 확대되고 있어 아파트 매수자의 높은 채무상환 부담으로 인한 리스크가 현실화되지 않도록 유의할 필요가 있다.
- ② 부동산정책 수립시 서울 아파트가격의 전이효과 확대, 부산지역내 동조화 축소, 권역별 가격 변동성 격차 확대 등에 유의해야 한다.
- ③ 수급불균형이 가격 변동성 확대에 미치는 부정적 영향이 최소화되도록 아파트공급 계획의 안정화를 도모할 필요가 있다.

### 【가격상승 주도지역을 중심으로 채무상환 부담에 유의할 필요】

24. 앞의 분석에 따르면 부산지역은 고가와 저가 아파트간 가격 격차가 크게 확대되었고, 신축·고가 아파트 선호현상도 뚜렷한 것으로 나타났다. 또한 부산은 5대 광역시중 소득대비 아파트가격 비율이 가장 높는데<sup>19)</sup> 특히 주요 고가 아파트 소재지역인 해운대구, 동래구 등에서 소득대비 주택담보대출 잔액도 높은 것으로 파악되었다. 이러한 가운데 높은 금리수준이 지속되고 있어 레버리지를 통해 이들 지역의 부동산을 매수한 가계의 채무상환 부담이 상당할 것으로 보인다.

25. 특히 아파트가격이 높은 지역을 중심으로 소득이 높지 않은 청년층<sup>20)</sup>의 아파트 매수 비중이 높은 것도 리스크 요인이 될 수 있다. 평균 아파트 가격이 높은 지역에서 20~30대의 매수비중도 높은 것으로 나타나 청년층이 소득여건을 감안하여 무리하지 않도록 주의를 환기시킬 필요가 있다. 또한 금융당국도 이들이 과도한 레버리지 등을 통해 아파트를 매수하여 감당하기 어려운 채무상환 부담에 노출되지 않도록 적절한 수준의 규제<sup>21)</sup> 도입을 고려해야 할 것이다.

19) 2023년 기준 평균소득(2022년 평균소득에 최근 5년 평균상승률을 적용하여 추정)대비 아파트가격은 부산이 16.3으로 5대광역시(대구 14.7, 대전 13.9, 광주 11.3, 울산 10.6 등임) 중 가장 높았다.

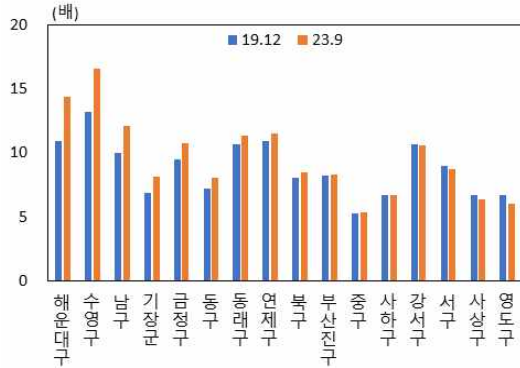
20) 2021년 임금근로자 월평균 급여는 20대(240만원)와 30대(361만원)가 40대(414만원), 50대(388만원) 보다 낮으며 특히 20대의 월평균 급여는 60대(225만원)와 비슷한 수준이다.(통계청)

21) 정부는 가계대출시 향후 금리수준을 감안하여 가산금리를 적용한 스트레스 DSR의 도입을 추진중이다.

해운대구, 수영구 등을 중심으로  
평균소득대비 아파트가격비율이 상승

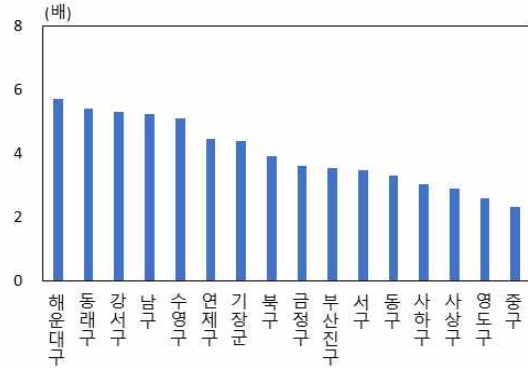
아파트가격이 높은지역의 주택담보대출잔액  
비율이 높음

[그림 4.1] 부산지역 평균소득대비 아파트가격 비율



자료: 한국부동산원, KCB

[그림 4.2] 권역별 평균소득대비 주택담보대출  
잔액(2023.9월) 비율



자료: 한국부동산원, KCB

## 【최근의 가격변동 특성을 고려한 부동산정책 수립】

**26. 부동산정책 수립시 부산에 대한 서울 아파트가격의 전이효과가 확대된 점을 고려할 필요가 있다.** 일례로 2019년 11월 서울 전지역이 조정대상지역인 상황에서 부산3구가 조정대상에서 해제되자 서울 거주자의 해당지역 아파트 매수가 증가<sup>22)</sup>하고 아파트가격이 상승<sup>23)</sup>하기 시작하는 등 서울지역 규제의 풍선효과가 부산3구를 중심으로 확산되는 모습을 보였다. 지난 10년간을 살펴보면 특히 아파트가격 상승기에 서울지역 거주자의 부산아파트 매수 비중이 가파르게 상승하였으며 이들의 매수비중이 높아진 일부지역의 가격상승세가 더욱 가팔랐던 점에 유의할 필요가 있다.

**27. 또한 부산지역내 아파트가격 동조화 축소, 권역별 가격 변동성 격차 확대 등을 고려하여 부산내에서도 지역별로 정책을 차별화할 필요가 있다.** 부산내에서 지역간 아파트가격 움직임에 차이가 크고 부산3구 이외 지역에 주소를 둔 부산지역 거주자의 부산3구 아파트매수 비중이 빠르게 확대되는 등 지역내 매수세 풀림 현상도 나타나고 있다. 따라서 투기지역 지정(해제)시 권역 설정을 세분화<sup>24)</sup>하는 등 부산내에서도 지역별 특성을 고려한 차별화된 정책을 고려해야 할 것이다.

22) 2019.11~12월중 서울거주자의 부산3구 아파트 매수는 139건으로 전년 같은기간(25건) 대비 크게 증가하였다.

23) 해운대구 및 수영구는 2019.10월, 동래구는 2019.9월에 아파트가격 저점을 형성한 뒤 가파르게 상승하였다.

24) 국토교통부는 2020.11월 해운대구, 수영구, 연제구, 남구, 동래구, 2020.12월 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구를 순차적으로 조정대상지역으로 지정하였으며 2022.9월 모든 지역을 일괄 해제하는 등 규제 대상의 범위가 넓고 일률적이었다.

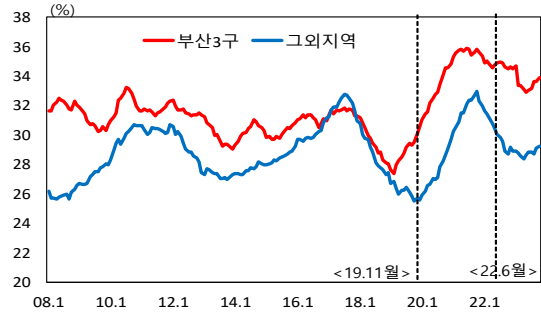
아파트가격 상승기에 부산3구를 중심으로 매수세 쏠림

[그림 4.3] 서울거주자의 부산아파트 구매 비중<sup>1)</sup>



주: 1) 직전 12개월의 평균값  
자료: 한국부동산원

[그림 4.4] 부산지역 거주자의 거주지 이외 지역 아파트 매수 비중<sup>1)</sup>



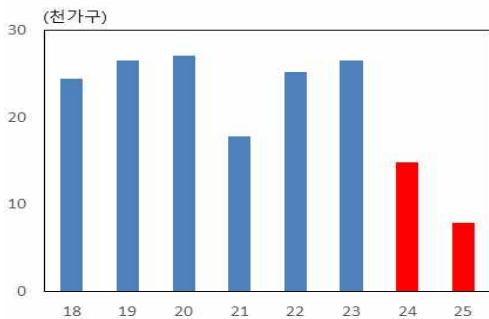
주: 1) 직전 12개월의 평균값  
자료: 한국부동산원

【안정적인 아파트 수급을 통한 가격 변동성 축소 노력】

28. 이에 더하여 안정적인 아파트 공급 계획을 수립하여 가격 변동성을 축소할 필요가 있다. 최근 5년간 2021년을 제외하면 매년 2만 가구를 상회하던 아파트 입주물량이 2024년과 2025년중 각각 14,820 및 7,924가구로 줄어들 것으로 예상된다. 중부산지역의 경우 인구대비 아파트 호수가 가장 작은 지역인데 2024년 입주예정 물량이 최저수준이고 수영구의 경우에는 아파트 수요가 많음에도 2024~25년중 입주예정 물량이 없는 상황이다. 수급불균형이 발생하면 가격변동성이 확대될 가능성이 높아 현재 상당한 수준의 채무상환 부담을 갖고 있는 가계에 부정적 영향을 크게 미칠 수 있다. 따라서 인구대비 아파트 공급량, 아파트 수요 유형 등을 고려한 안정적인 아파트 공급계획을 수립할 필요가 있다.

2024~25년 부산지역 아파트 입주예정물량은 감소

[그림 4.5] 부산지역 아파트 입주(예정)물량



자료: 아실

[그림 4.6] 권역별 인구대비 아파트<sup>1)</sup>호수 및 입주예정물량

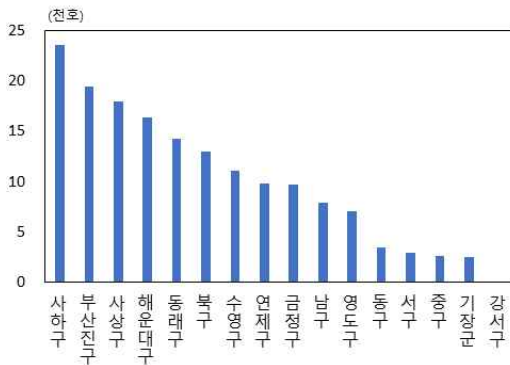


주: 1) 주상복합 포함  
자료: 국토교통부, 통계청, 아실

**29. 또한 재건축 사업으로 인한 가격 및 물량 급변동에도 유의해야 할 것이다.** 최근 정부의 재건축 규제 완화 조치<sup>25)</sup> 등으로 노후아파트 재건축 사업이 진행되는 곳이 많은데 이로 인해 아파트 가격 상승이 자극되거나 재건축 과정에서 각종 갈등이 공급 차질로 이어지지 않도록 유의해야 할 것이다.

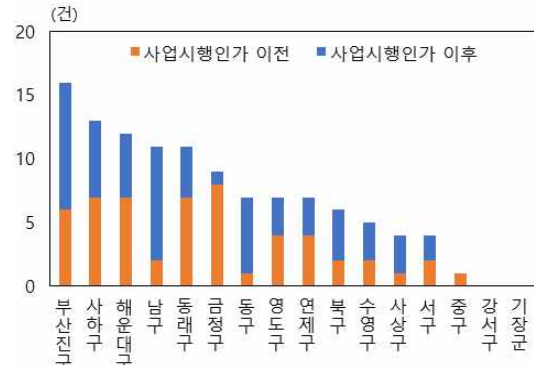
**부산지역 노후아파트에 대한 재개발·재건축이 활발히 진행중임**

[그림 4.7] 부산지역 30년 이상 노후아파트



자료: 통계청

[그림 4.8] 부산지역 재개발 및 재건축 현황(2023.11월 기준)



자료: 부산시청

25) 국토교통부는 재건축 평가항목 배점 비중 조절, 조건부 재건축 범위 조정 등을 골자로 한 ‘주택재건축 안전진단 기준’ 및 ‘도시·주거환경 정비계획 수립지침’을 개정하였다.( ‘23.1월)

### <참고 1> 서울-부산 지역간 아파트가격 전이효과 지수(spillover index) 추정

서울-부산의 아파트가격 전이효과 측정을 위해 Diebold and Yilmaz(2012)의 예측오차 분산 분해에 기초한 전이효과 지수(spillover index)를 계산하였다.

안정적시계열로 구성된 벡터  $Y_t$ 를 정의하고  $p$ 시차 자기회귀 과정으로 구성된 벡터자기 회귀 모형 VAR( $p$ )를 통해 대각화된 예측오차 분산분해를 구한다.

$$(\text{벡터자기회귀모형}) Y_t = \sum_{i=1}^p \phi_i Y_{t-i} + \epsilon_t, \quad t = 1, 2, \dots, T$$

$$(\text{대각화된 예측오차 분산분해*}) \theta_{ij}(n) = \frac{\sum_{h=0}^n (e_i' \Psi_h P e_j)^2}{\sum_{h=0}^n (e_i' \Psi_h \Sigma \Psi_h' e_j)}, \quad i, j = 1, 2, \dots, m$$

\*  $\Sigma = E[\epsilon\epsilon']$ ,  $P$ 는  $\Sigma$ 의 Cholesky 인자,  $e_i$ 는  $i$ 번째 원소가 1이고 나머지는 0인 벡터,  $\Psi_h$ 는 벡터자기회귀 모형을 반복대체를 통해 구한 오차항의 계수행렬

Diebold and Yilmaz(2012)는  $n$ 기간 예측오차 분산분해에서 자기충격에 의해 설명되는 부분과 타 변수의 충격에 의해 설명되는 부분을 나누고 이를 각각 자기분산비율과 교차분산비율로 칭하며 이때의 교차분산비율을 전이효과로 간주한다.

대각화된 예측오차 분산분해를  $\sum_{j=1}^m \theta_{ij}(n)$ 를 나누어 줌으로서 표준화를 하면  $i$ 지역이  $j$ 지

역으로부터 받는 전이효과는  $\tilde{\theta}_{ij}(n) = \frac{\theta_{ij}(n)}{\sum_{j=1}^m \theta_{ij}(n)} \times 100$ 이 되고 총전이효과는 아래와 같이

정의된다.

$$(\text{총전이효과}) SP^{total} = \sum_{\substack{i,j=1 \\ i \neq j}}^m \tilde{\theta}_{ij}(n)$$

또한 다른 지역에서 유입된 충격을 설명하는 비중을 유입전이효과,  $i$ 지역의 충격이 다른 지역  $j$ 에 미치는 효과를 유출전이효과로 구분하여 아래와 같이 나타낼 수 있다.

$$(\textit{i} \text{지역의 유입전이효과}) SP_i^{inflow} = \sum_{\substack{i=1 \\ i \neq j}}^m \tilde{\theta}_{ij}(n)$$

$$(\textit{i} \text{지역의 유출전이효과}) SP_i^{outflow} = \sum_{\substack{j=1 \\ j \neq i}}^m \tilde{\theta}_{ji}(n)$$

<참고 2> 2023년 부동산 규제 완화 주요 내용(1.3대책)

구 분	내 용
① 부동산 규제지역 해제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 강남3구(강남, 송파, 서초) 및 용산구를 제외한 전지역 규제 해제</li> <li>• 부산의 경우 해운대구, 동래구, 수영구, 남구, 연제구, 부산진구가 '22.9월 조정대상지역에서 해제</li> </ul>
② 전매제한 기간 축소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수도권: 공공택지(분양가 상한제 적용) 및 규제지역은 3년, 과밀억제권역은 1년, 그 외 지역은 6개월 전매제한</li> <li>• 비수도권: 공공택지(분양가 상한제 적용) 및 규제지역은 1년, 광역시 도시지역은 6개월 전매제한</li> <li>• 그 외 지역: 전매제한 자체가 폐지</li> </ul>
③ 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양가에 따라 2~5년간 해당 주택에 거주해야 하는 실거주 의무 폐지(시행 이전에 실거주 의무가 부과된 경우도 소급적용)</li> </ul>
④ 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택도시보증공사 중도금대출 보증 상한(12억원) 및 1인당 보증한도(5억원) 제한 폐지</li> </ul>
⑤ 특별공급 분양가 기준 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투기과열지구 내 분양가 9억원 초과 주택의 특별공급배정 제한 폐지</li> </ul>
⑥ 1주택 청약 당첨자 기존 주택 처분 의무 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1주택자의 청약 당첨시 기존 보유 주택을 입주가능일로부터 2년 이내에 처분해야하는 의무 폐지</li> </ul>
⑦ 무순위 청약 자격 요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 무순위청약 자격요건 중 '무주택 요건'을 폐지</li> </ul>
⑧ 한국주택금융공사 PF대출 보증확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PF대출보증 확대(10조원)</li> <li>• PF-ABCP 대출전환 보증 신설</li> <li>• 미분양 대출보증 신설(5조원)</li> </ul>

자료: 국토교통부

### <참고 3> 2023년 특례보증자리론

무주택자 또는 1주택자(일시적 2주택 허용)에게 대출일부부터 만기까지 안정적인 고정금리를 제공하는 주택담보대출로 기존 운영되던 보증자리론의 조건들을 완화하여 1년간 한시적 운용\*

\* 특례보증자리론 공급 규모는 39.6조원 수준

#### 기존 보증자리론과의 비교

상 품	기존 보증자리론(~2023.1.29)		개편(2023.1.30~2024.1.29)
	보증자리론	적격대출	특례보증자리론
주택가격	6억원	9억원	9억원
대출한도	3.6억원	5억원	5억원
소득한도	7천만원	없음	없음

자료: 금융위원회

#### 특례보증자리론 기본금리(%) (2023.1월)

구분	10년	15년	20년	30년	40년	50년
일반형	4.25	4.35	4.40	4.45	4.50	4.55
우대형 (주택가격 6억원 ↓ & 소득 1억원 ↓)	4.15	4.15	4.30	4.35	4.40	4.45

자료: 한국주택금융공사

2023.1월 기준 4대 시중은행 주담대금리(분할상환기준)은 4.65%~5.23% 으로 시중은행 대비 낮은 금리 청년층의 신청\*이 몰리면서 2023년 9월말 유효신청액이 40조원을 상회하여 목표치를 달성하였다.

\* 2023.4월말 기준(유효신청액 30.9조원) 20~30대 신청비중(금액기준)은 20대(7.5%), 30대(44.7%)로 50%를 초과

## < 참고문헌 >

- 김찬우 외 (2022), "주택가격 전이효과 분석", *BOKI슈노트*, 제2022-25호
- 김현욱 (2021), "부산 아파트 매매가격의 특징 및 시사점 - '해수동' 지역을 중심으로", *부산연구원 경제동향브리프*, 제13호
- 민병철 (2022), "부산 아파트 시장은 외지인들의 영향을 어떻게 받았는가?", *주택금융리서치*
- 방두완, 권혁신 (2020), "아파트가격 지역 간 전이효과 분석", *주택금융연구*, 4권 5-32
- 서승환 (2007), "주택가격 변화의 지역연관성에 관한 연구: 강남구 물결효과를 중심으로", *서울도시연구*, 8권 4호, 1-13.
- 이동현 (2020), "부산시민 주거실태와 정책 방향" *BDI정책포커스*, 제384호
- 장병기 (2014), "주택가격의 지역 간 전이효과와 시간가변 특성", *주택연구*, 제22권 2호
- 전형철, 형남원 (2018), "주택의 매매 및 전세가격의 확산효과에 대한 분석: 강남효과를 중심으로", *주택연구*, 26권 제1호, 63-88.
- Diebold, Francis X., and Kamil Yilmaz. (2012), "Better to give than to receive: Predictive directional measurement of volatility spillovers." *International Journal of forecasting* 28.1: 57-66.