

전환기 경기도 주택정책 이슈와 과제

2013년 6월 4일(화) 14:00
경기도 인재개발원 다산홀



세계속의 경기도
Global Inspiration

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

GRI 경기개발연구원
Gyeonggi Research Institute

전 환 기 경 기 도 주 택 정 책 이 슈 와 과 제

2013. 6. 4

제1주제 : 새로운 주택시장 환경과 경기도 주택정책 방향

봉인식 [경기개발연구원 연구위원]

제2주제 : 경기도 주택시장 침체지역의 진단과 정상화 방안

김현아 [한국건설산업연구원 건설경제연구실장]

세 미 나 일 정

13:30 ~ 14:00	등	록	
14:00 ~ 14:20	개	회	
	(개 회 사)	김 문 수	경기도지사
	(축 사)	김 흥 수	한국건설산업연구원장
	(축 사)	홍 순 영	경기개발연구원장
14:20 ~ 15:20	주	제 발 표	
14:20 ~ 14:50	(제 1 주 제)	새로운 주택시장 환경과 경기도 주택정책방향	
		- 봉 인 식 경기개발연구원 연구위원	
14:50 ~ 15:20	(제 2 주 제)	경기도 주택시장 침체지역의 진단과 정상화 방안	
		- 김 현 아 한국건설산업연구원 건설경제연구실장	
15:20 ~ 15:40	휴	식	
15:40 ~ 17:00	토	론 · 질 의	
	(좌 장)	허 재 완	중앙대학교 도시계획 · 부동산학과 교수
	(토 론 자)	김 근 용	국토연구원 주택토지연구본부장
		김 재 정	국토교통부 주택정책관
		이 상 영	명지대학교 부동산학과 교수
		장 용 동	헤럴드경제 대기자
		김 의 열	한국주택협회 정책실장
		양 근 서	경기도의회 도시환경위원회 의원
		이 문 기	경기도 도시주택실장
17:00	폐	회	

〈 제1주제 〉

새로운 주택시장 환경과 경기도 주택정책 방향

봉 인 식

[경기개발연구원 연구위원]

[전환기 경기도 주택정책의 이슈와 과제]

새로운 주택시장 환경과 경기도 정책 방향

2013. 6. 4





CONTENTS

01 / 달라진 주택시장

02 / 변화에 대응하지 못하는 주택정책

03 / 경기도 주택정책의 새로운 방향과 과제

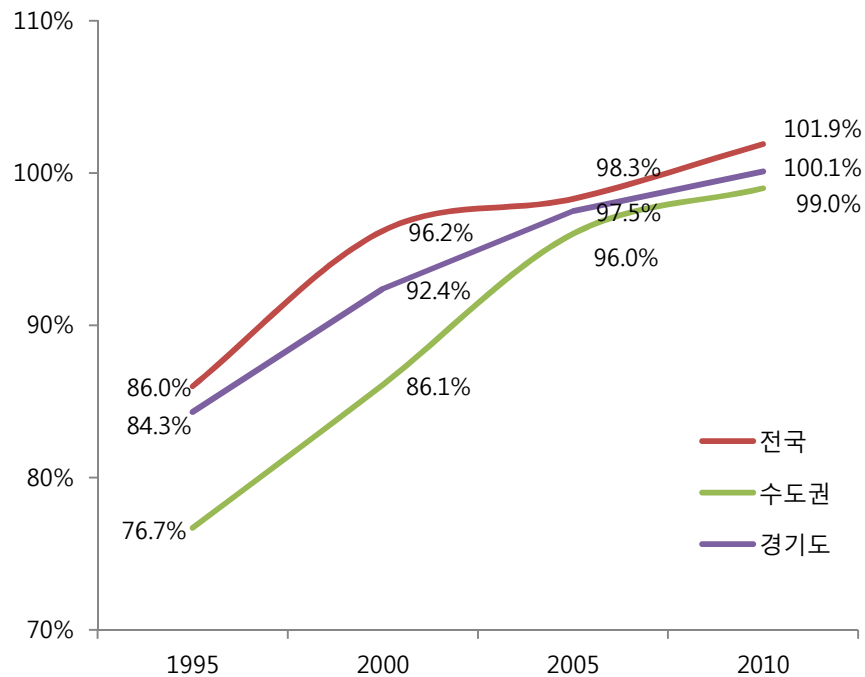


01 달라진 주택시장

▶ 양적 안정세 유지

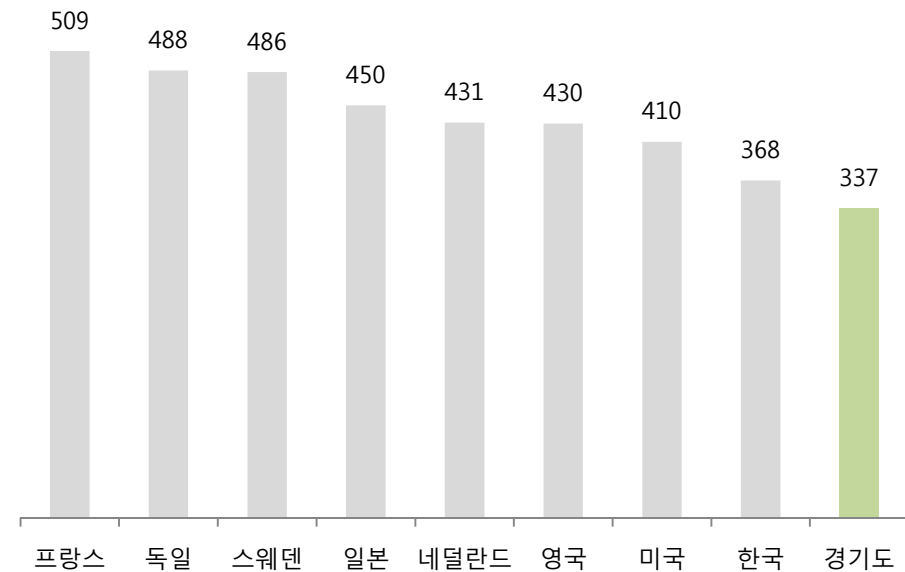
- 전국 주택보급률은 86.0%('95)→101.9%('10)로 상승
- 같은 기간 경기도(84.3%→100.1%) 및 수도권(76.7%→99.0%)도 큰 폭으로 상승

<주택보급률 추이>



자료 : 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

<주요선진국과 1,000명당 주택수 비교>

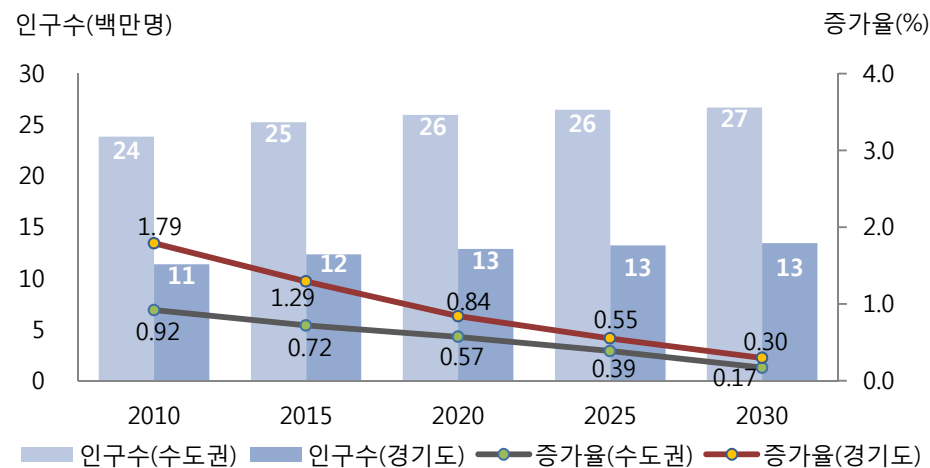


주 : 영국: 2000; 프랑스, 일본: 2005; 독일, 스웨덴, 네덜란드: 2008; 한국: 2010
 자료 : 통계청(2010); Housing Statistics in the European Union 2010;
 일본 총무성 통계국, 일본의 통계 2012;
 U.S. Census Bureau, 2010 American Community Survey. 재구성

➡ 감소하는 수요

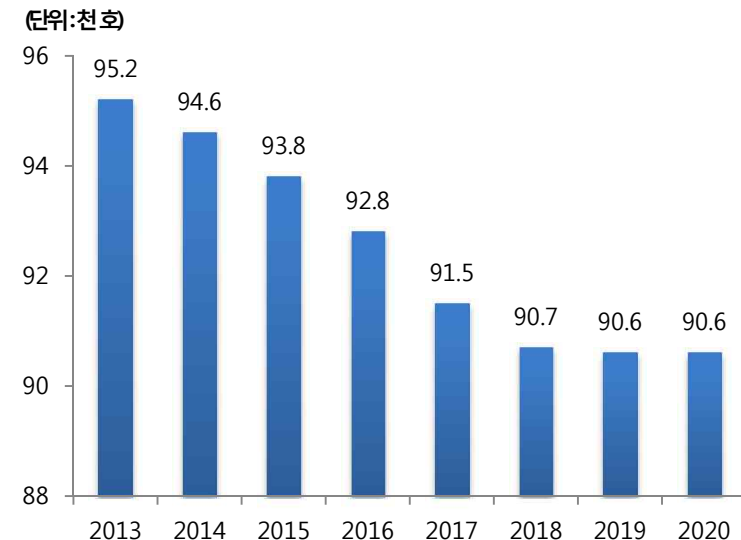
- 인구증가율의 지속적인 감소 추세 : 경기도는 2033년 이후 인구감소 시작
- 저성장으로 인한 실질소득 증가 둔화 등으로 주택구매력 감소
 - ✓ 저출산과 고령사회 진입으로 인한 생산가능 인구의 감소로 우리나라는 2030년 이후 경제성장률이 OECD 최하위권인 1%에 그칠 것으로 전망
- 경기도 주택수요는 2013년 9.5만호에서 2020년 9만호로 감소 예상

<장래 인구 추계>



자료 : 통계청(2012). 시도 별인구추계. 재구성

<경기도 연간 주택수요 전망>

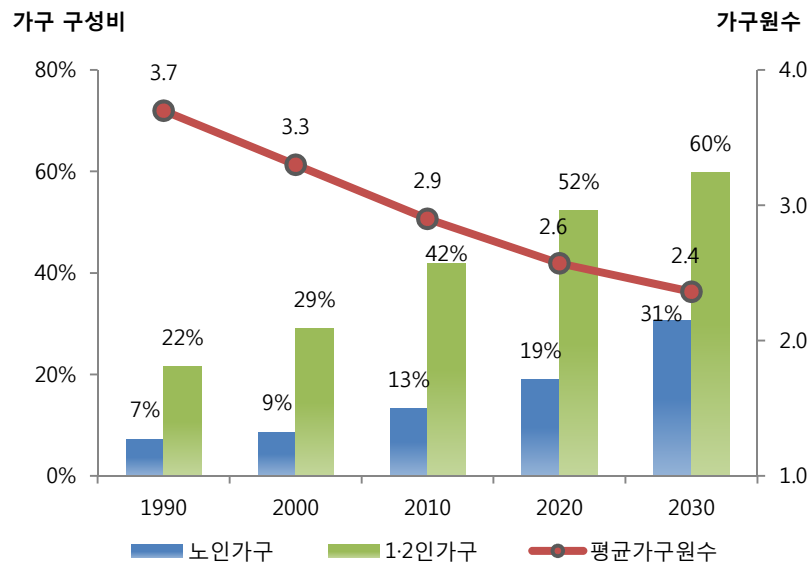


자료 : 경기개발연구원(2013). 2020 경기도 주택종합계획, P.67

수요의 다양화

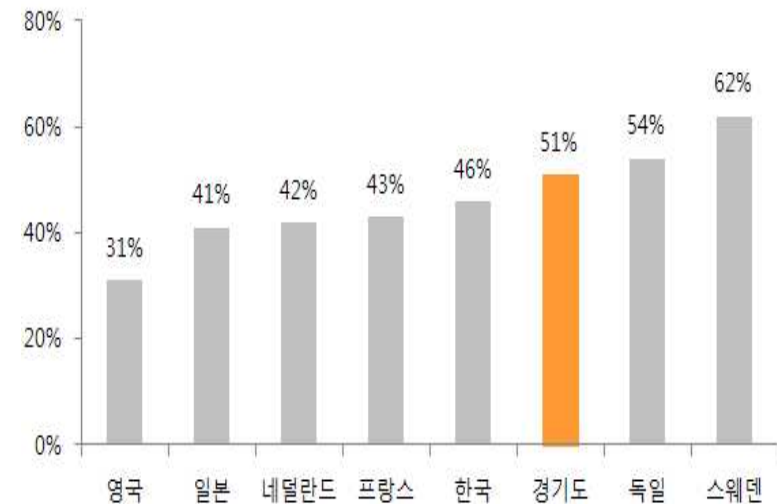
- 1·2인 가구 증가, 고령화 등에 따라 도심 내 중소규모 주택 선호 계층 증가
- 고용 불안정, 저성장, Bobo 증가 등 경제·사회적 변화로 임대수요 증가
 - ✓ 자가 : 55.9%('05) → 51.4%('10) 감소
 - ✓ 월세 : 17.2%('05) → 20.6%('10) 증가, 전세비중 감소

<경기도 1·2 가구, 노인가구 비율 변화>



자료: 통계청(각년도) 인구주택총조사; 통계청(2012) 장래가구추계

<주요 선진국과 임차비율 비교>



주 1) 협동조합주택, 무상 등 포함







주 2) 영국: 2004; 일본: 2008; 네덜란드, 프랑스, 스웨덴, 독일: 2009; 한국: 2010

자료: Housing Statistics in the European Union 2010; 일본의 통계 2012; 2009 American Housing Survey.

수요의 다양화

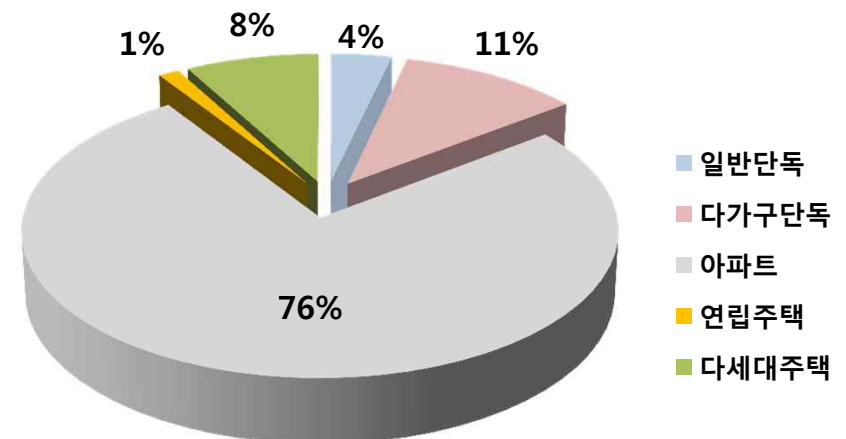
- 단지형 단독주택, 타운하우스 등 새로운 유형에 대한 잠재수요 증가
 - ✓ 소득이 높을수록 단지형 단독, 저층 공동주택 선호
- 하지만 최근 5년간 경기도에 공급된 주택의 76%가 아파트, 순수 단독주택은 4%에 불과

<경기도 소득계층별 주택 선호비율>

구분		선호유형						계
		단지형 단독	개별형 단독	연립/다세대	저층 아파트	고층 아파트	주상 복합	
								
소득 계층	저소득층	30.2%	28.9%	10.4%	6.7%	20.8%	3.0%	1000%
	중소득층	38.2%	17.7%	10.2%	9.7%	21.0%	3.2%	1000%
	고소득층	39.3%	18.1%	11.6%	10.8%	16.5%	3.7%	1000%

자료: 2012년 경기도 주거실태조사(경기개발연구원, 2012)

<최근 5년간 경기도 주택유형별 공급비율>



자료: 경기도청 내부자료 재구성

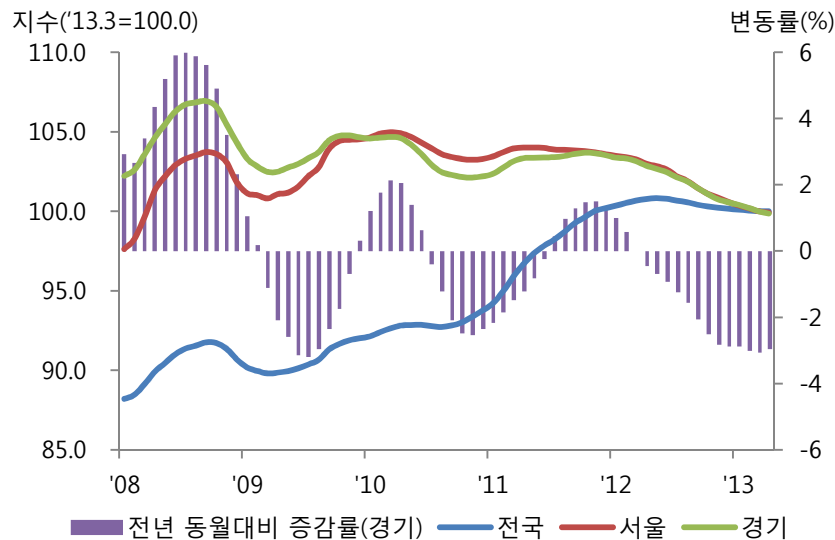
▶ 주택시장 침체 장기화

- 3.3㎡당 주택가격 : 1,021만원('08.6) → 937만원('12.6)
- 주택거래량 : 30만 호('07) → 21만 호('12)
- 미분양주택 비율 : 6.9%('07) → 16.6%('12), 반면 전국 미분양은 감소세
- 부채 디플레이션과 하우스푸어 발생

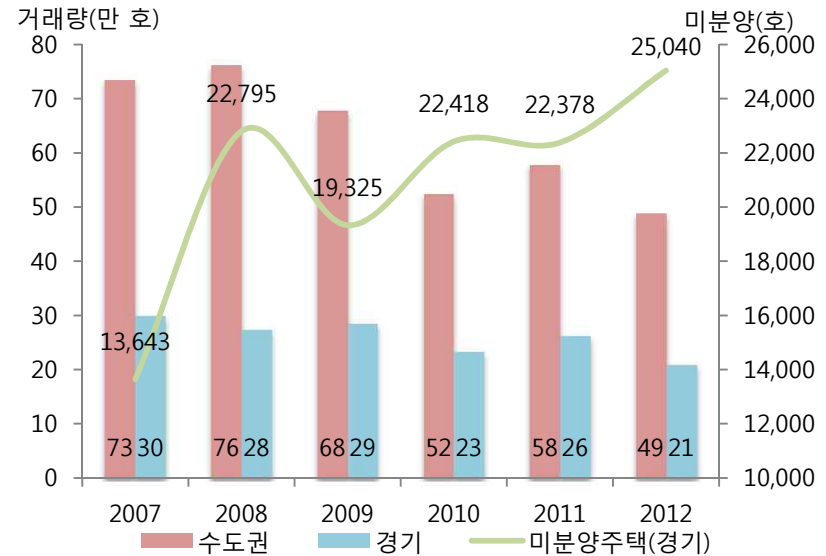
✓ 수도권 34~47만 가구*가 하우스푸어로 전락할 우려

*(금융위원회) 소득 60% 이상 원리금 상환 가구 34만 가구/(KB경영연구소) 소득 30%이상 원리금상환가구 47만 가구 추정

<주택매매가격 증감률(2008.1 ~ 2013.4)>



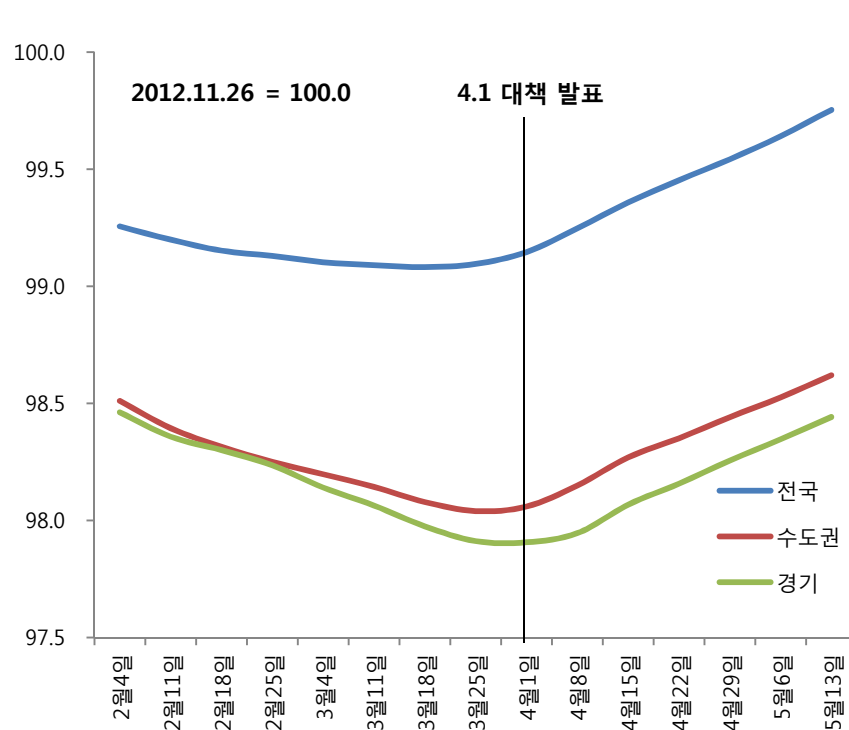
<주택거래량 변화 및 미분양주택 추이>



▶ 주택시장 침체 장기화

- 4.1 대책 이후 경기도 매매가격지수 상승세, 거래량 증가세
 - ✓ 파주, 김포 등 미분양이 많은 지역을 제외하면 대부분 지역에서 가격 반등
 - ✓ 주택거래량: 2013년 1-3월 평균 1.5만 건에 그쳤지만, 4월에는 22,790건으로 증가

<주간 아파트 매매가격 지수 변화('12.12 ~ '13.5)>



<월간 주택거래량 추이('12.12 ~ '13.4)>

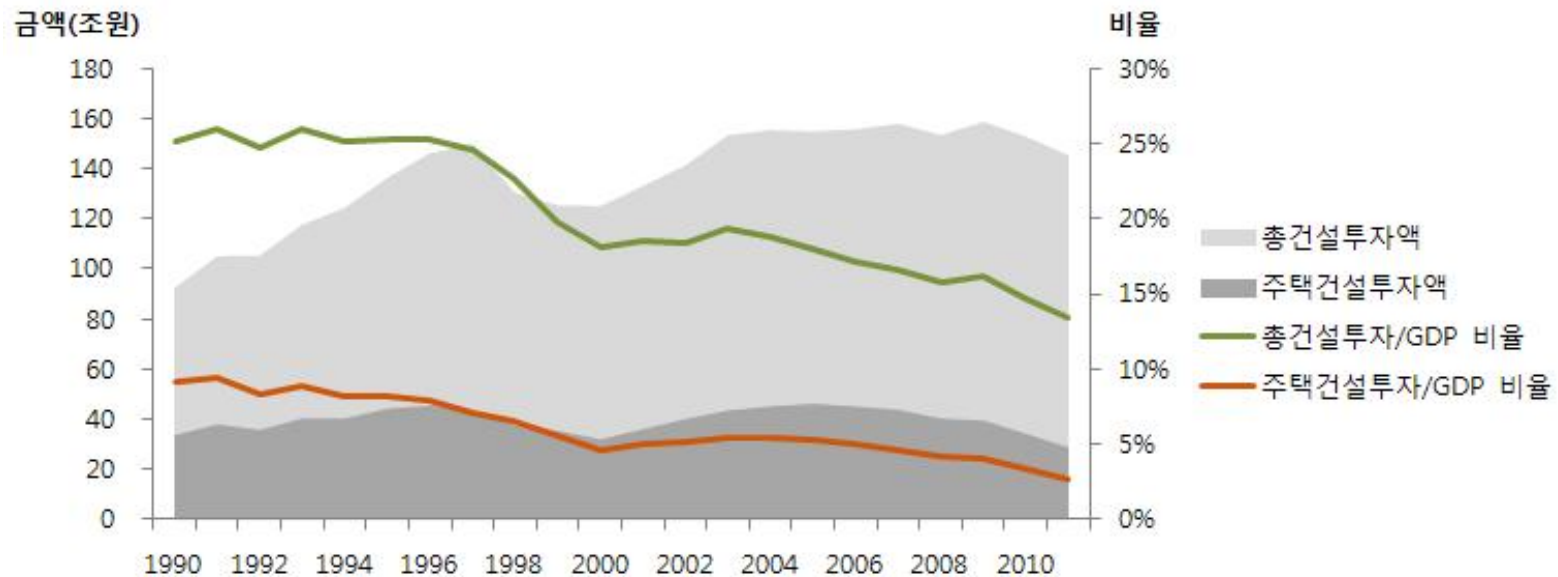


자료: 한국감정원 부동산 통계정보시스템(www.r-one.co.kr/rone)

▶ 주택건설산업 규모 감소

- 양적 안정세, 수요 감소, 경제 고도화, 선진화에 따라 주택건설산업 비중의 지속적인 감소 예상
 - ✓ GDP대비 건설투자액은 90년 25.1%에서 2011년 13.5%로 절반 정도 감소
 - ✓ GDP대비 주택건설투자율 역시 같은 기간 동안 9%에서 3%로 1/3 정도 감소

<국내 GDP 대비 건설투자비율 변화>

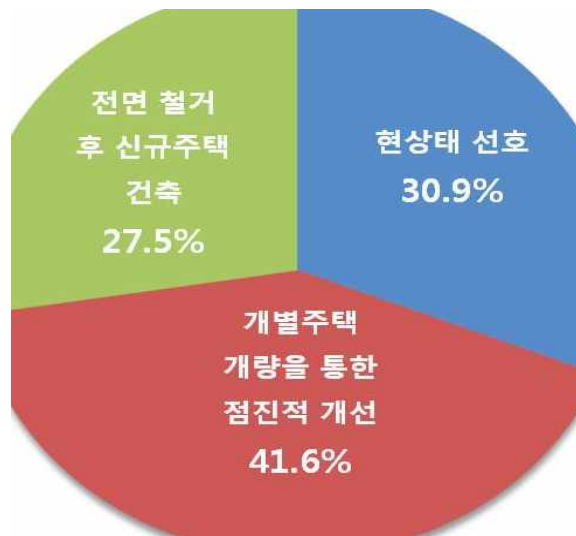


자료: 한국은행, 재구성

기존 주거지 쇠퇴 가속화

- 20년 초과 노후주택은 전체주택의 17%(62.3만 호)
 - 노후주택의 절반 이상이 단독주택(35.4만 호, 56.8%)
- 개발이익 감소로 대규모 철거 재개발의 동력이 약화되어 주거환경정비사업 추진 불투명
 - 뉴타운 사업의 경우, 당초 계획했던 12개시 23개 지구에서 7개시 13개 지구로 축소(2012년)

<기존주거지 개선방식에 대한 주민 선호>



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

<경기도 주택경과 연수별 주택재고>

단위 : 호(%)

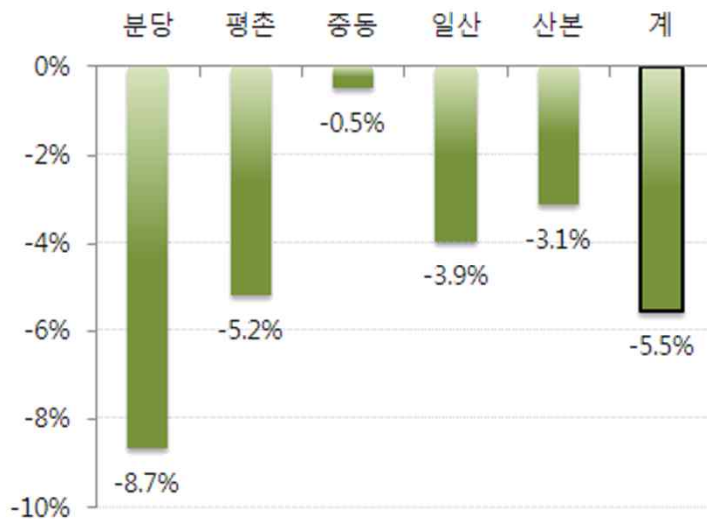
주택유형	2010년 기준 노후주택		
	계	20년초과30년 이하	30년 초과
계	623,039(100.0)	493,978(100.0)	129,061(100.0)
단독주택	353,739(56.8)	237,314(48.0)	116,425(90.2)
아파트	158,398(25.4)	154,261(31.2)	4,137(3.2)
연립주택	56,247(9.0)	50,642(10.3)	5,605(4.3)
다세대주택	47,760(7.7)	46,783(9.5)	977(0.8)
비거주용 물내주택	6,895(1.1)	4,978(1.0)	1,917(1.5)

주: 주택이외의 거처 및 빈집 제외
자료: 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료. 재구성.

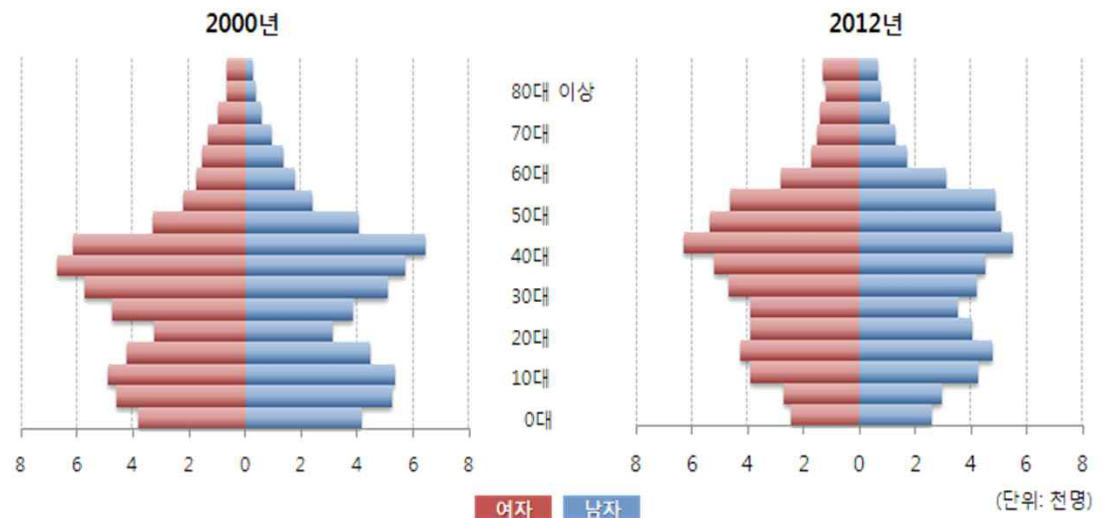
기존 주거지 쇠퇴 가속화

- 가구분화, 2기 신도시 개발 등으로 1기 신도시 인구가 전반적으로 감소
 - ✓ 지난 7년간 평균 5.5% 감소, 분당신도시의 감소폭이 8.7%로 가장 큼
- 고령화 등 인구사회적 변화와 주택 및 시설의 노후화, 기능장애 가속 예상

<1기 신도시 인구증감률(2005~2012.4)>



<1기 신도시 인구피라미드>

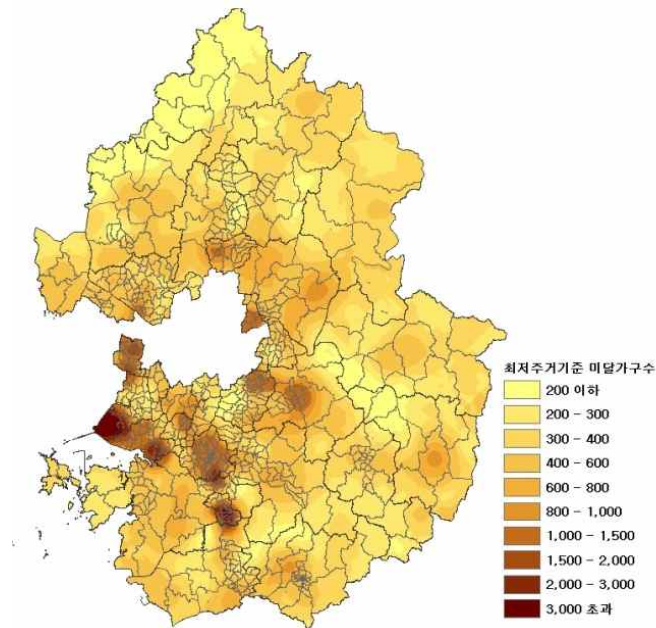


자료: 행정자치부(2005, 2012). 주민등록인구 재구성

주거 빈곤층의 상존

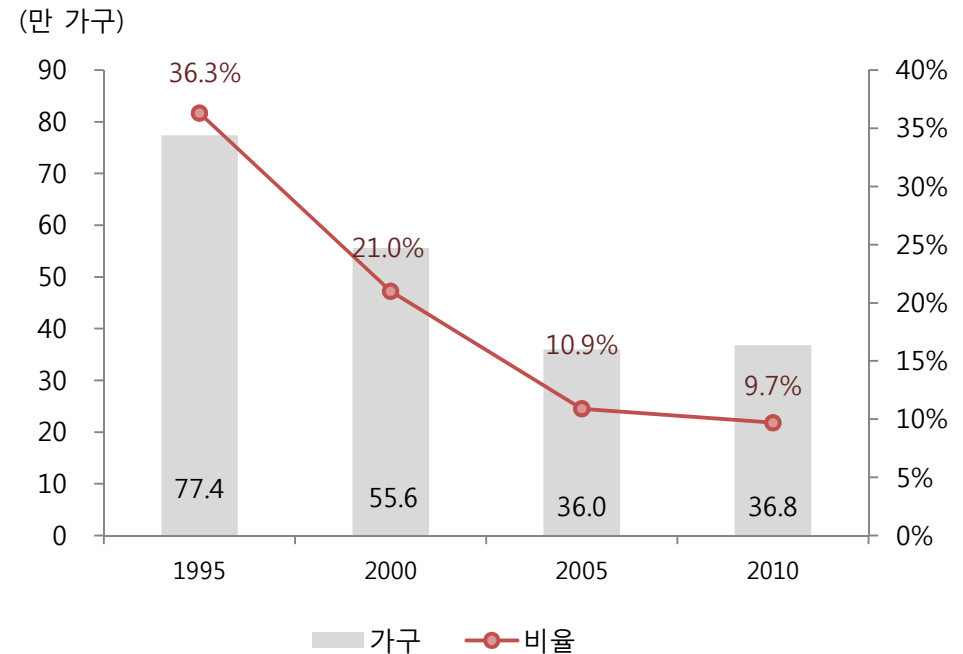
- 경기도 가구의 9.8%(약 37만 가구, 2010)가 최저주거기준 미달가구로 추정
 - ✓ 전체가구 대비 비율은 지속적으로 감소하였지만, 규모는 2005년 대비 소폭 증가
 - ✓ 최저주거기준미달가구에 속하지 않지만 지하/옥상에 거주하는 가구는 전체의 28%(약 10만 가구)
- 3.7만 가구가 비닐하우스 등 비주택에 거주

<최저주거기준 미달가구 분포(2010)>



자료: 통계청(2010), 인구주택총조사 전수. 재구성

<최저주거기준 미달가구수 변화(1995-2010)>



주: 1) 2011년 개정 기준 반영

2) 총방수에 식당수 포함

자료: 통계청(2011), 2011년 하반기 보고서. p293

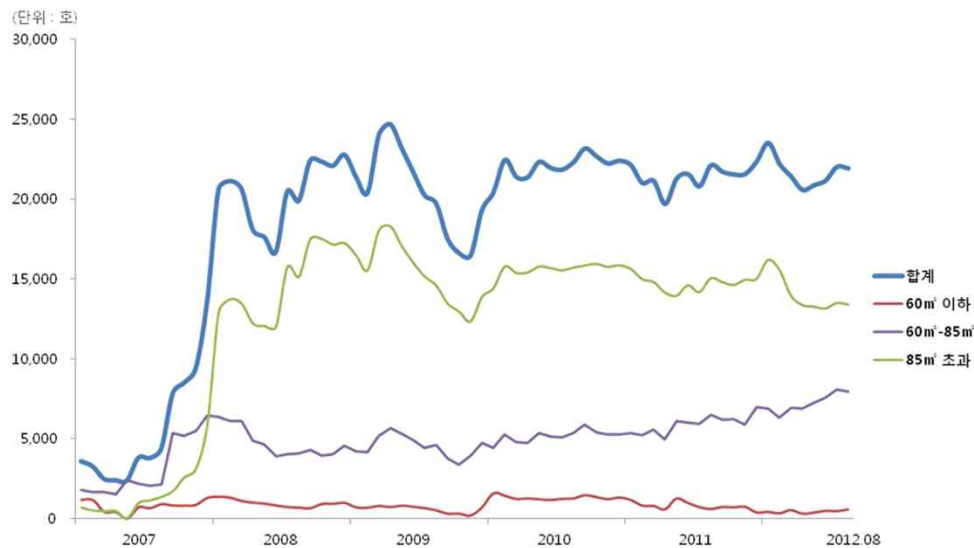


02 *변화에 대응하지 못하는 주택정책*

▶ 유통기한이 지난 중앙정부 중심의 공급확대정책

- 중대형 아파트 위주로 과다 지정된 택지지구 등으로 인한 수급의 미스매치 발생
 - ✓ 경기도 주택수요는 83.7만 호(2012-2020)로 전망되지만 택지개발에서만 100만호 공급 계획
 - ✓ 미분양의 급증 : 대부분이 면적 85㎡ 이상의 중대형

<경기도 주택규모별 미분양 아파트 변화>



자료 : 부동산 114 통계솔루션(REPS) 원자료 분석

<경기도 주택수요-공급 전망>

단위 : 만 호

연도	수요(A)	공급 추정량(B)		공급초과량 (B-A)	
		택지개발 ¹⁾	민간개발 등 ^{2,3)}		
2012 - 2020	83.7	145.3	100.2	45.1	61.6

1) 택지개발지구, 국민임대주택단지, 보금자리주택지구 계획물량

2) 도시개발사업, 도심재정비사업 계획물량 및 민간개발물량 추정

3) 계획된 정비사업량 30% 공급가능한 리모델링량 5% 민간개발물량 3년 평균 50%

자료 : 2000 경기도 주택종합계획

공공사업간 연계성 부족

- 보금자리주택 등 택지개발 사업은 기성시가지 정비사업과 연계성 미흡
 - ✓ 택지개발사업은 구도심의 3인 이상 가구 흡수, 구도심 내 중·저소득 3인 미만 가구 증가 유발
- 보금자리주택 사업은 뉴타운사업에 부정적 영향
 - ✓ 보금자리주택 등 택지개발은 주택수요를 잠식해 기존 주거지 정비사업의 정체 유발

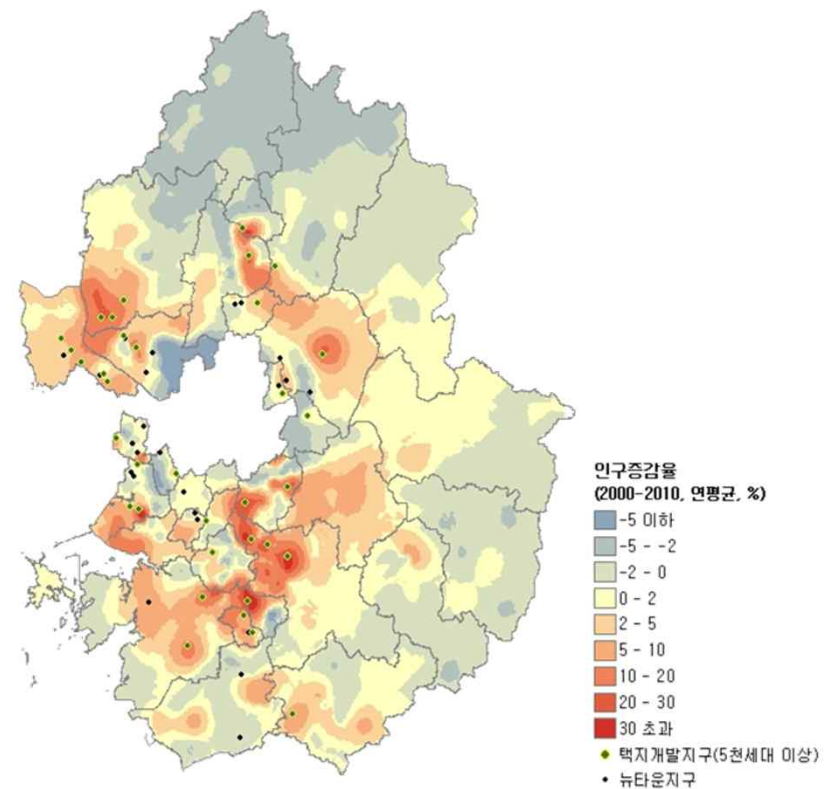
<보금자리지구와 뉴타운지구 예상분양가 비교>

단위 : 천원/ 3.3㎡

구분	보금자리 ¹⁾	뉴타운(계획당시)	주변시세
시흥	은계 8,200	은행 10,313 ²⁾	10,303 ⁴⁾
부천	옥길 8,900	소사 12,900 ³⁾	10,606 ⁵⁾

주 : 1) 2010.5 사전예약 2) 2010.4 추정가 3) 2010.4 실분양가
 4) 2010.4 부천범박 현대홈타운 6차. 5) 2010.4 부천범박 현대홈타운 4차.
 자료 : 이외희 외(2011). "보금자리주택 정책전환과 대응방안", GRI 정책이슈.

<경기도 인구 증감율(2000~2010)>

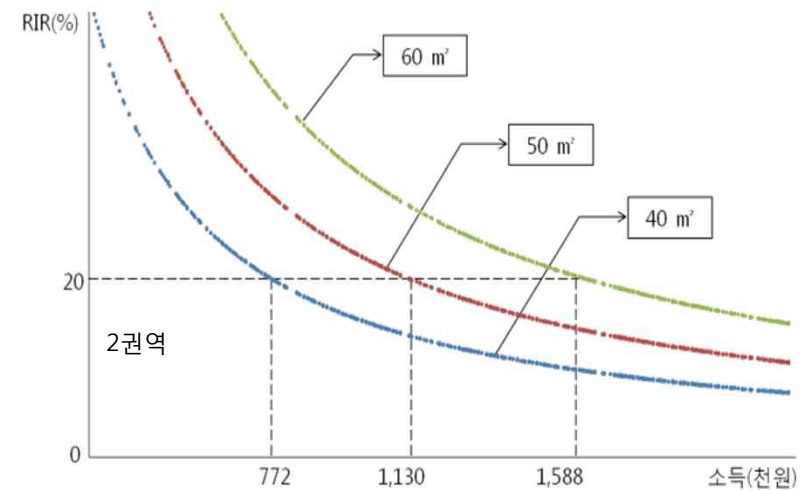
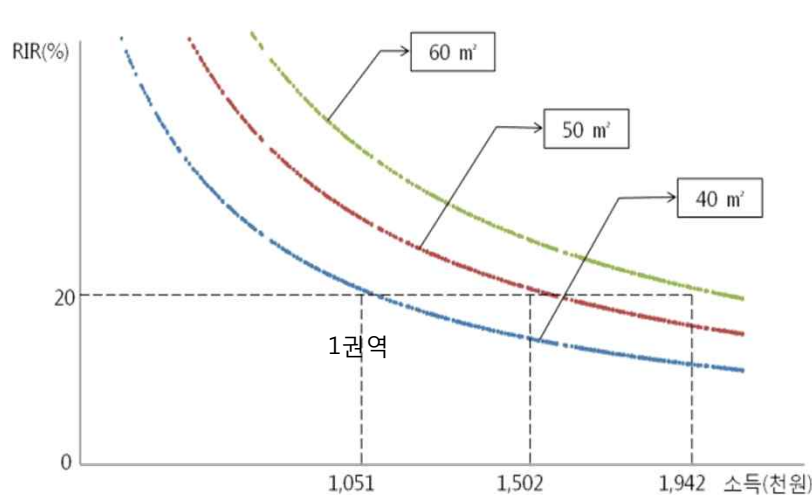


자료: 통계청(각년도), 인구주택총조사. 재구성

물량위주 공공임대주택 건설 정책의 한계

- 경기도(1권역) 국민임대주택에 부담 없이 입주하기 위해서는 최소 100만원 이상 필요
 - 고시원 등 비주택에 거주하는 주거취약계층의 경제력으로는 국민임대주택 입주 불가능

<수도권 국민임대주택 입주가능 소득 추정>



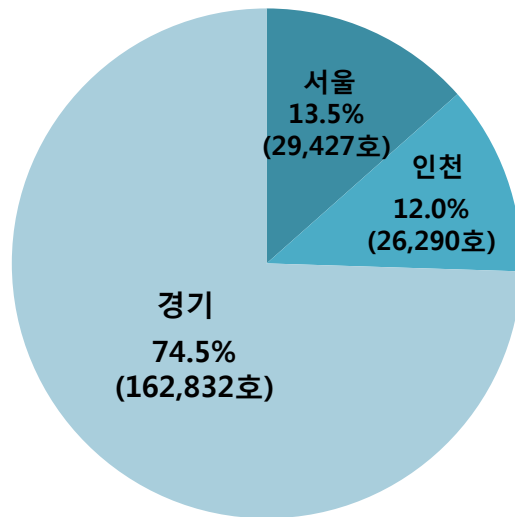
주 : 경기도 428개 사례를 대상으로 권역별, 면적별 m²당 전환임대료를 산출하여 유형별 임대료 및 입주가능 소득 추정

- m²당 전환임대료 = (임대보증금 × 전월세전환율 / 12 + 월임대료) / 전용면적
- 전월세전환율 = 근로자서민전세자금대출 이율 4.0%
- 면적유형별 임대료 = m²당 전환임대료 × 전용면적
- 입주가능소득 = 면적유형별 임대료 / 20%

중양정부 주도의 공공임대주택 건설은 지역적 편중 문제 유발

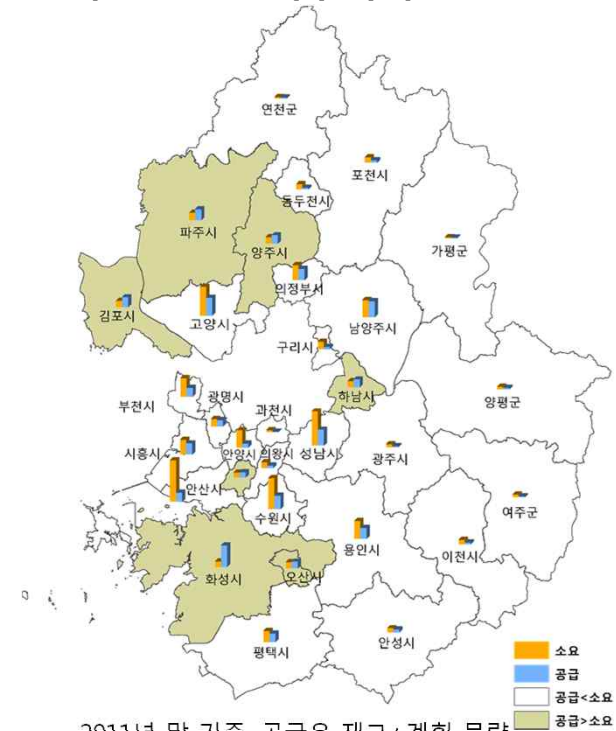
- 수도권에 공급된 임대주택 21.9만 호 가운데 75%(16.3만 호)가 경기도에 집중('12. 7)
 - ✓ 파주, 김포, 양주, 화성 등 공급량이 많아 '필요한 곳'이 아닌 '공급하기 쉬운 곳'에 집중

<수도권 지자체별 국민임대주택 분포(2012)>



자료: 국토교통 통계누리(stat.mltm.go.kr)

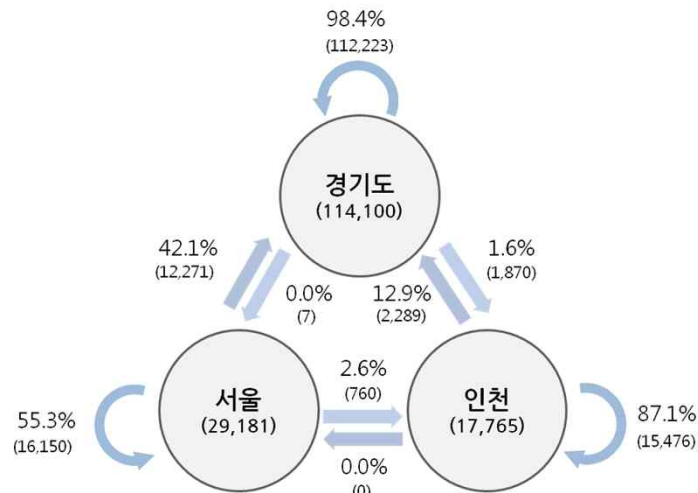
<경기도 공공임대주택의 소요-공급>



➤ 중앙정부의 공공임대주택 건설은 지자체간 비용전가 문제 유발

- 국민임대주택 공급의 지역편중으로 수도권 타 지자체에서 1만 4,560세대가 경기도로 유입(12. 7)
 - ✓ 서울시 이주세대의 42.1%(12,271세대)가 경기도로 이주한 반면 경기도에서는 단 7세대만 서울시 국민임대주택에 입주하는 극심한 불균형
- 수도권 내 타 지자체 주민의 이주로 인해 발생한 경기도 재정부담은 약 1,523억원
 - ✓ 조세감면으로 약 526억원(361만원/가구), 복지비용으로 약 1,000억원(687만원/가구)의 지출이 발생한 반면, 타 지자체 주민유입으로 인한 세수 증가는 약 3억원에 불과

<수도권 광역지자체간 국민임대주택 전출률>



()는 해당지역 전출가구수; 2000-2012.7 기준

자료: LH공사; 경기도시공사; SH공사; 인천도시공사. 재가공

<수도권 타 지자체 저소득층 유입으로 인한

경기도 지방재정 부담액 추정>

(단위 : 백만원)

구분	총 비용부담 (A+B-C)	조세 감면액 (A)	복지비용 부담 (B)	개인균등할 주민세 (C)	가구당 평균 지원
비용	152,297	52,631	99,993	327	10.5



03 *경기도 주택정책의 방향과 과제*

➡ 대량, 대규모 공급방식에서 지역 수요 맞춤형 주택공급 정책으로 전환

- 경기도는 사업취소, 공급시기 조정 등 택지지구 관리방안을 조속히 마련하여 중앙 정부에 제시
 - ✓ 계획된 택지개발사업의 45%(24개 지구)가 지연되고 있어, 미사업 및 지연지구에 대한 임시활용, 용도전환, 사업취소 방안 마련 필요
 - ✓ 택지·주택공급이 과다한 시·군의 보금자리사업지구의 주택용지를 축소하고, 물류, 유통, 교육 등 자족기능용지 비율을 확대하여 융복합도시 개발 추진
- 경기도형 주택공급 모니터링체계 구축
 - ✓ 택지개발사업, 도시개발사업, 주거환경정비사업 등을 연계하여 택지 및 주택 수급을 조절할 수 있는 경기도형 주택공급 모니터링 체계 구축

➤ 새로운 주거공간 개발

- 주택수요 변화에 대응하여 단독주택, 타운하우스 등 새로운 유형으로 구성된 시범도시 개발
 - ✓ 단독주택, 타운하우스, 중층(7층) 유럽식아파트 등으로 구성된 주거단지 개발을 현재 계획된 택지사업에 적용, 시범사업 추진
- 1,2인 가구를 위해 도심 내 중소형 주택 공급을 확대하고 고령자와 장애인 등을 위한 무장애 주택과 복지서비스가 연계된 주택 공급 유도

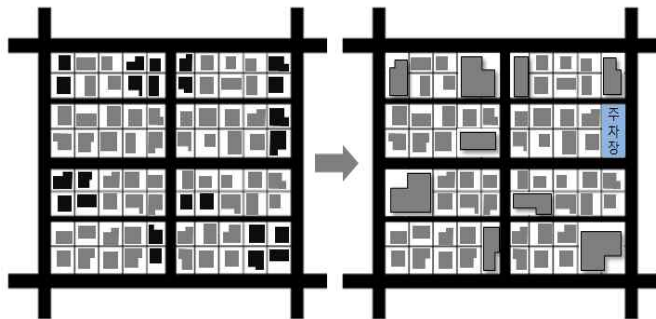


자료 : <http://www.bouygues-immobilier.com>

▶ 맞춤형 주거관리사업 추진

- 대규모 개발에서 도시골격을 보존하는 소규모 맞춤형 정비로 전환 및 기존 주거지 토지이용 고도화
 - ✓ 기반시설과 공동이용시설의 확충, 주택의 개량과 신·증축지원 등 중앙정부의 지원프로그램을 패키지화시켜 생활환경을 개선
 - ✓ 기존 주거지 국공유지에 공공임대주택, 노인복지시설, 아동양육시설을 공급하여 효율적인 토지이용 추진
- '1기 신도시 리노베이션' 사업 추진
 - ✓ 아파트 리모델링, 에너지 효율화, 계층·세대간 혼합개념 등을 적용한 '1기 신도시 리노베이션(Renovation) 사업' 추진
 - ✓ 경기도는 광역적 관리계획을 수립해 단계적인 추진 유도

<도시골격을 보존하는 소규모정비 개념>



■ : 정비대상 노후불량건물

<리노베이션 사업>



Before



After

☞ 수요자 중심의 주거복지 정책 추진

- 신규주택건설 감소에 따른 국민주택기금 여유분으로 기존주택을 매입하여 공공임대주택으로 활용
 - ✓ 37조 원('12년)의 국민주택기금을 활용하여 연 1만호 이상 기존주택 (미분양·미입주 주택, 하우스푸어 주택 포함) 매입
- 주거수당 도입으로 임대료 부담 완화와 공공지원의 형평성 향상 유도
 - ✓ 공공임대주택과 달리 가구 또는 개인이 부담 가능한 주택을 일자리, 교육, 대중교통 등을 고려해 자유롭게 선택할 수 있으며 시장기제적 접근으로 민간임대주택 산업 활성화 기대
- 공공임대주택의 균형적 공급을 위해 임대주택 쿼터제 도입
 - ✓ 중앙정부가 지역별 공공임대주택 적정비율기준을 정하고, 이에 미치지 못하는 지자체에 부담금 부과
 - ✓ 지역적 편중으로 인해 재정부담이 가중되는 지자체에 더 많은 지원

☞ 지방정부 중심 추진체계로 전환 요구

- 중앙정부 주도 주택공급의 필요성이 감소하는 현재, 지역별 요구를 반영한 광역지자체 주택종합계획을 중심으로 정책을 추진할 수 있도록 계획체계 전환
 - ✓ 중앙정부의 주택종합계획은 국가정책 방향과 재정지원에 관한 내용을 제시하고 공급물량, 지역적 배분 등 계획은 지방정부에서 수립
- 지방정부에 도시 및 주택개발 권한과 공급권한 이양
 - ✓ 일자리 연계, 주변사업 등을 고려하여 택지를 개발하고 공공임대주택 등을 공급할 수 있도록 지방정부에 계획, 개발 및 배분권한 부여

☞ 신 자원 발굴을 통해 주택정책 추진 자원 확충

- 공공임대주택 건설에 비례한 지자체 세수 손실 보전
 - ✓ 타 광역지자체로부터 이주한 공공임대주택 입주자 수에 해당하는 세수 손실액을 중앙정부 보통교부세 배분시 고려해 보전
- 취득세를 국세화하고, 대체재원으로써 지방소득세 독립화, 지방법인세 신설, 지방소비세율 강화(5%→20%) 등을 고려
 - ✓ 국세-지방세 조정시 경기도는 향후 4~7조원대의 세수증가 예상



감사합니다.

〈 제2주제 〉

경기도 주택시장 침체지역의 진단과 정상화 방안

김 현 아

[한국건설산업연구원 건설경제연구실장]

경기도 주택시장 침체지역의 진단과 정상화 방안

2013. 6. 4.

김 현아

건설경제연구실장 / 한국건설산업연구원

차 례

1. 문제제기_수도권 주택시장의 현실
2. 경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인
3. 시사점과 정책과제

1. 문제제기 _ 수도권 주택시장의 현실

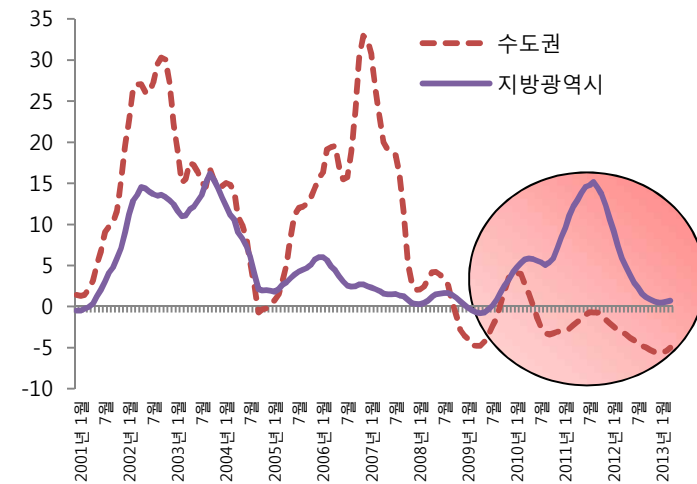
30년 동안 주택문제의 근원지였던 수도권 주택시장 침체지속

Why...?

- 인구구조의 변화에 따른 주택수요 감소?
✓ 매매가격은 하락 vs. 임대료는 상승
- 거시경제 상황(소득증가 정체, 경기 침체)?
- 버블 붕괴? (도심 → ↗ but 수도권 ↘)
- 정책적 대응의 부재?
✓ MB정부 18차례 부동산 시장 안정화 대책 발표



▶ 수도권 VS 지방의 아파트 매매가격 변동률(전년대비)

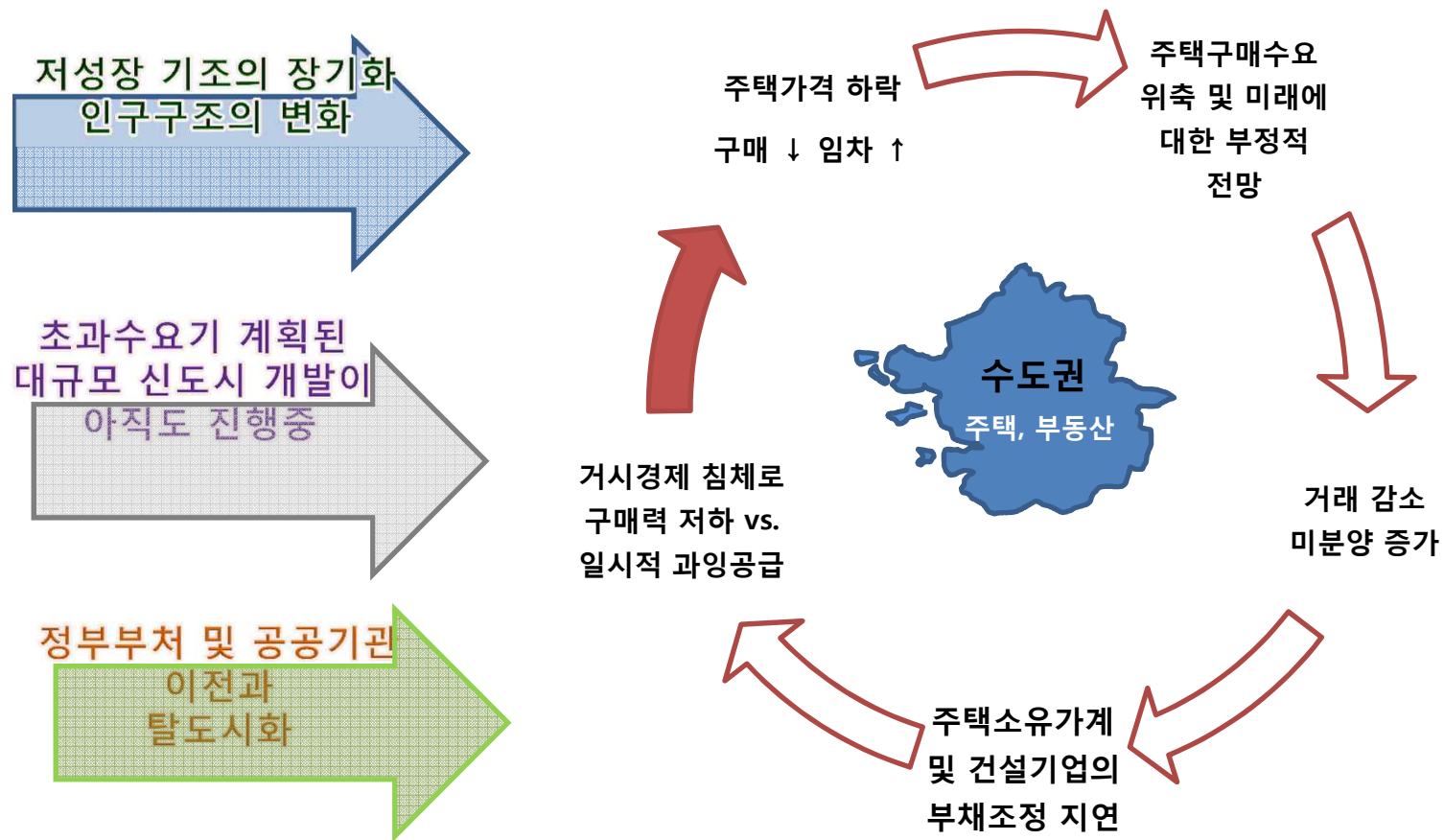


자료: 부동산114㈜

1. 문제제기 _ 수도권 주택시장의 현실

수도권 주택시장의 침체 = 경기적 + 정책적 + 구조적 요인이 병존

→ 적절한 대응없이 단기간내 해결이 어려울 것으로 전망

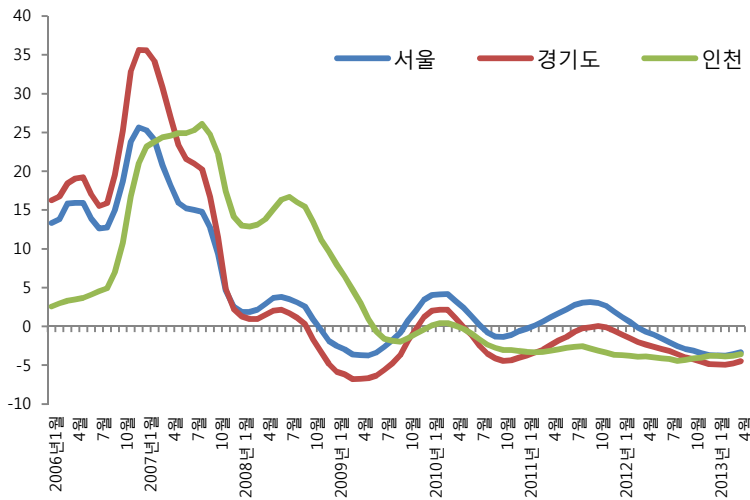


1. 문제제기 _ 수도권 주택시장의 현실(가격)

지역적으로는 **경기도**, 규모별로는 **중대형 아파트**가 **매매가격 하락 주도**

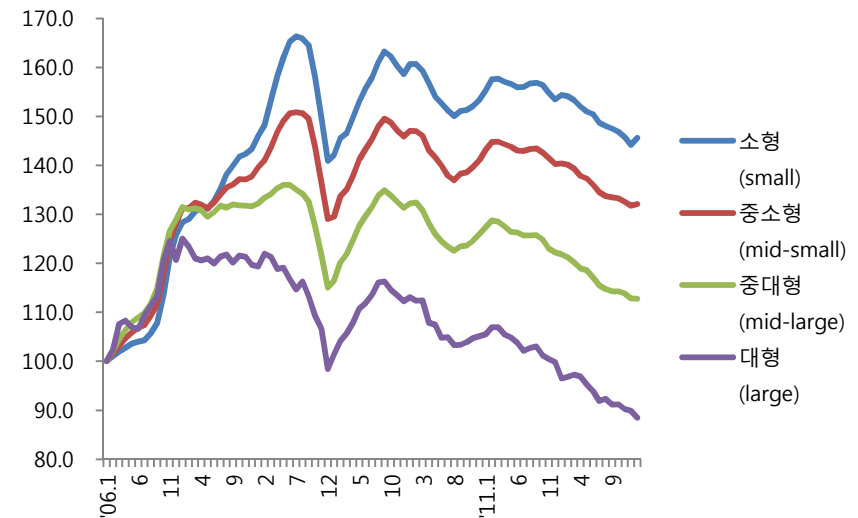
- 글로벌 금융위기 직후 소폭 하락에 그쳤던 수도권 아파트 가격이 2010년부터 다시 하락세로 전환, 3년째 하락세 지속
- 하락 초기 재건축 대상 아파트가 하락주도, 점차 일반 아파트로 확산
- 매매가격 하락에도 불구하고 아파트 전세가격은 지난 5년 동안 37% 상승

▶ 수도권 지역별 아파트 매매가격 변동률(전년대비, %)



자료: 부동산114(주)

▶ 수도권 규모별 아파트 실거래 가격 추이(2006.1=100)



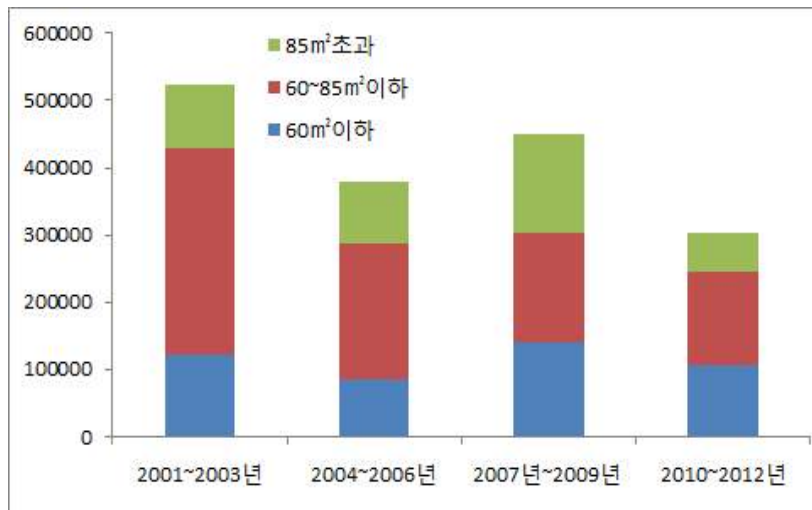
자료: 부동산114(주)

1. 문제제기 _ 수도권 주택시장의 현실(공급)

신축 아파트 분양물량 감소추세, 글로벌 금융위기 전후(2007~2009) 에 일시적으로 신규 공급 집중

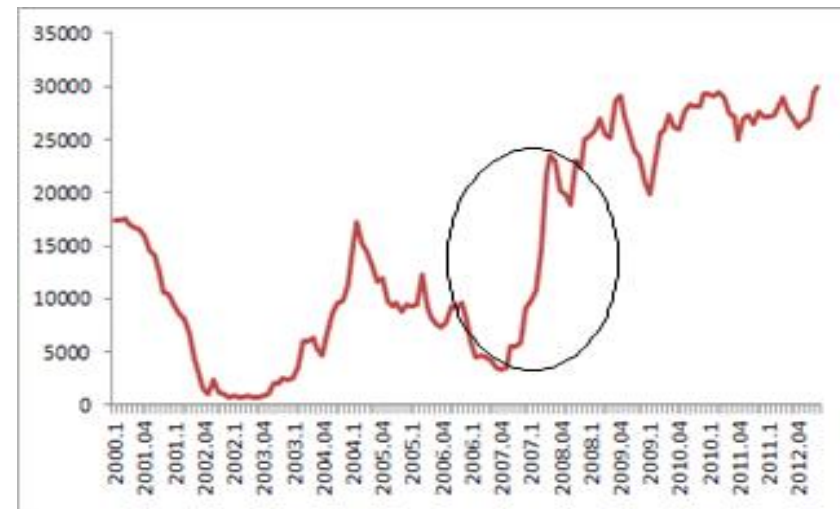
- 글로벌 금융위기 전후 신규 아파트 공급 집중, 대형 평형비중도 사상 최대(2000년대 연평균 대형 아파트 공급물량의 2배가 이 시기에 공급)
- 2007년부터 수도권 미분양 급증 → 신규 대형 아파트 공급이 집중되었던 시기와 일치
- 아파트 준공물량은 2011년부터 감소추세나 2기 신도시 등 외곽지역이 많고 대형아파트 비중은 2012년까지도 30% 상회

▶ 수도권 기간별 규모별 아파트 분양실적(단위: 호)



자료: 부동산114㈜

▶ 수도권 미분양 주택수 추이



자료: 국토교통부

1. 문제제기 _ 수도권 주택시장의 현실(거래)

글로벌 금융위기 이후 취득세 감면조치에도 불구하고 주택거래량 감소
→ **주택자산의 환금성 크게 저하**

- 2012년 수도권 주택거래량 27.1만호, 역대 최저, 2006년 대비 61% 감소
 - ✓ 통상 주택거래의 70~80%를 차지하는 중소형 주택거래도 직년 5년 평균대비 34.3%감소
 - ✓ 주택거래 감소의 원인 ; 경기적 요인도 있겠으나 구조적 요인도 함께 작용
- ❖ 우리나라의 주거이동율은 35.2%(2010년, 주거실태조사)로 OECD 평균 주거이동률(16%)보다 2배 이상의 높은 수준임. 따라서 주택시장이 성숙기에 진입하면서 주거이동율의 감소가 예상되며 주택거래량도 동반 감소가 불가피할 것으로 예상됨.
- 상대적으로 거래빈도가 높은 아파트의 회전율¹⁾ 수도권에서 급감
 - ✓ 전국 아파트 회전율 9.8%(2006) → 5.6(2012)
 - ✓ 수도권 아파트 회전율 12.4(2006) → 4.0%(2012)로 1/3 급감 (서울 2.9%, 지방 도시 7% , 2012년 기준)

1) 아파트 매매거래량을 전체 스톡(재고아파트수 + 입주 아파트-멸실 물량)대비 비율로 추정한 값임

▶ 주요 지역별 주택 매매거래량(단위: 건, 신고일 기준)

	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	직전5년 평균 대비	2006년 대비
전국	1,082,453	867,933	893,790	870,353	799,864	981,238	735,058	-16.7	-32.1
수도권	697,676	482,533	449,867	395,278	282,503	372,814	271,804	-31.5	-61.0
중소형(85㎡이하)	590,641	428,895	397,974	332,319	236,410	313,017	224,562	-34.3	-62.0
중대형(85㎡초과)	107,035	53,638	51,893	62,959	46,093	59,797	47,393	-13.6	-55.7
서울	263,599	159,396	147,023	138,016	88,737	114,315	83,257	-35.7	-68.4
지방	384,777	385,400	443,923	475,075	517,361	608,424	463,459	-4.6	20.4

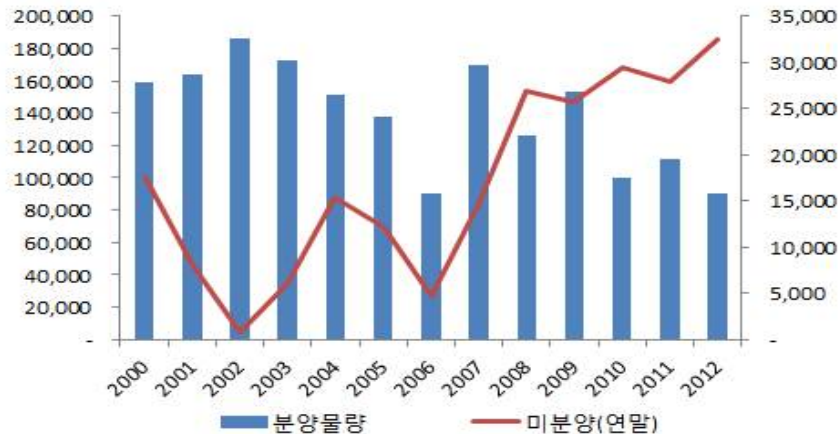
자료: 부동산114(㉔)

1. 문제제기 _ 수도권 주택시장의 현실(거래)

지방 주도하에 전국 미분양 계속 감소, 수도권은 증가

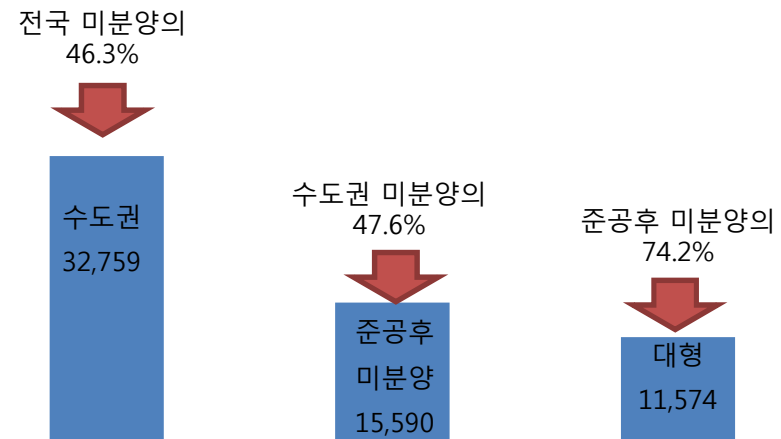
- 현재('13. 4월 기준) 수도권 미분양 주택수는 33,267호로 최근 10년 동안 가장 높은 수준.
 - ✓ 2007년 이후 수도권 아파트 분양물량은 계속 감소추세에 있으나 미분양 주택수는 계속 증가하고 있음.
- ※ 분양물량 감소에도 불구하고 미분양 주택수가 증가하는 현상을 통해 현재 분양주택시장은 분양 개시후 판매가 완료될 때까지 소요되는 기간이 장기화되고 있고, 아울러 완공 후에도 미판매되는 악성미분양 물량이 증가하고 있음을 알 수 있음.
- ✓ 수도권 미분양의 49%가 준공후 미분양(1만 5,901호), 이 중 2/3(1만 1,953호)가 대형평형으로 수도권 미분양 주택 문제는 양적으로나 질적으로 악화

▶ 수도권 아파트 분양물량과 미분양 주택수 추이



주 : 부동산114(주) 자료를 바탕으로 추정함
 자료 : 한국건설산업연구원

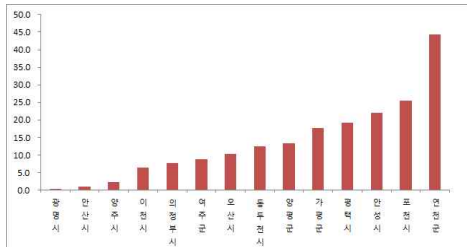
▶ 수도권 미분양 주택 현황



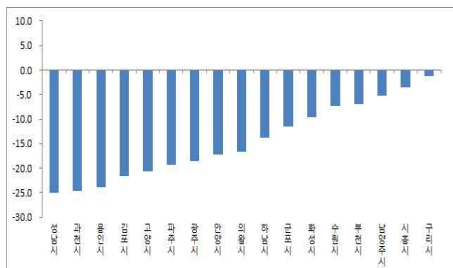
자료 : 한국건설산업연구원

2. 경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인

경기도 아파트 가격 상승지역 14개 (2008 ~ 2012.3)



경기도 아파트 가격 하락지역 17개 (2008 ~ 2012.3)



2기 신도시나 보금자리주택사업지구 인근지역이 침체

지역	매매가격 변동률(%) ('08 ~ '12.3)	미분양 주택수(호) ('13.3)	권역 유형	주택 보급율 (%)	주변의 공공 주택공급계획 (신도시 및 보금자리 등)
성남시	-25.1	138	과밀	95.6	위례(45,000), 판교(29,000), 내곡(보), 세곡(보)
과천시	-24.6	-	과밀	98.2	서초우면(보)
용인시	-23.9	6,442	과밀	106	광교, 동탄2(113,000)
김포시	-21.5	3,188	성장	103.3	김포한강(59,000), 인천검단(92,000)
고양시	-20.6	2,925	과밀	94.8	고양삼송(보), 원흥(보), 향동(보)
파주시	-19.4	2,483	성장	106.8	파주운정(78,000)
광주시	-18.5	241	자연	103.3	
안양시	-17.3	10	과밀	96.9	
의왕시	-16.6	502	과밀	96.8	
하남시	-13.8	133	과밀	96.8	
군포시	-11.5	116	과밀	96.8	
화성시	-9.7	2,873	성장	96.8	
수원시	-7.4	1,091	과밀	96.8	
부천시	-6.9	864	과밀	96.8	
남양주시	-5.3	1,512	성장	96.8	
시흥시	-3.5	1,405	과밀	97.8	은계(보), 장현(보)
군천시	-1.2	100	과밀	97.0	

특히 4개 지역이 심각

- 4개 지역은 금융위기 이후 아파트 매매가격 하락 폭이 크면서 동시에 주변에 신규 주택공급이 지속되고 있음
- 4개 지역은 경기도에서 미분양 아파트가 가장 많은 지역

2. 경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인

주택시장 침체 4개 지역, 다양한 대규모 주택개발사업으로 인구가 확대된 도시

- 김포, 고양, 파주, 용인 -

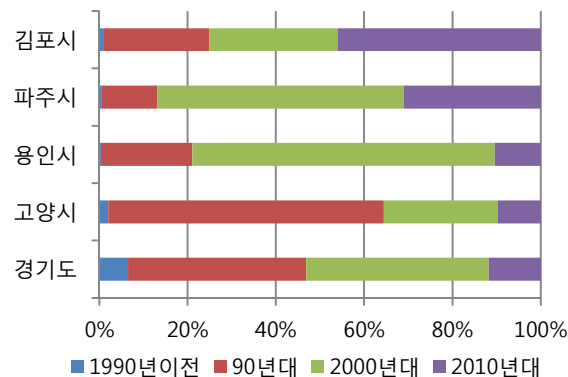
- 고양시는 90년대 1기 신도시 개발로 공급된 아파트가, 용인시는 2000년대 공급된 아파트가 전체 재고의 절반 이상을 차지, 김포와 파주는 2000년대 후반부터 최근 3년 동안에 공급된 아파트가 많음.
- 4개 지역 아파트 가격 수준은 경기도 평균 수준이며 상대적으로 김포와 파주가 낮은 편임.
- 용인과 고양시는 이미 19만호 이상의 아파트 재고를 갖고 있는데 용인시는 3~6억원 사이가, 고양시는 3억원 이하의 아파트가 절반 이상을 차지함,
- 이 지역에서 대형 고가 아파트는 주로 용인과 고양시에 위치하며 파주 및 김포는 6억원 초과 아파트가 100호 내외에 불과

▶ 4개 지역 아파트 가격 현황
(단위: 만원/3.3㎡, %)

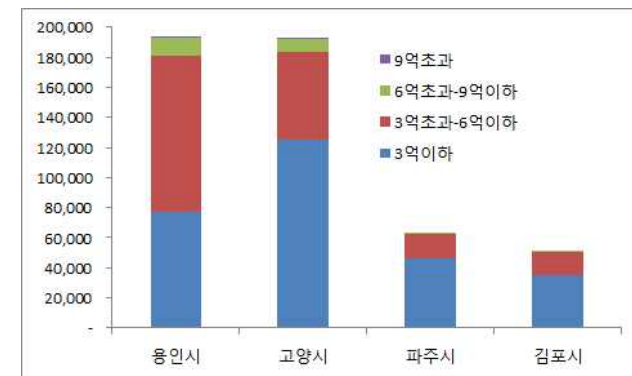
구분	용인	고양	김포	파주
평당 매매가	944	909	725	710
평당 전세가	523	504	368	345
전세-매매비율	55.5	55.4	50.8	48.6

자료: 부동산114(주)

▶ 4개 지역 준공연대별 아파트 구성비



▶ 4개 지역 아파트 가격분포 현황

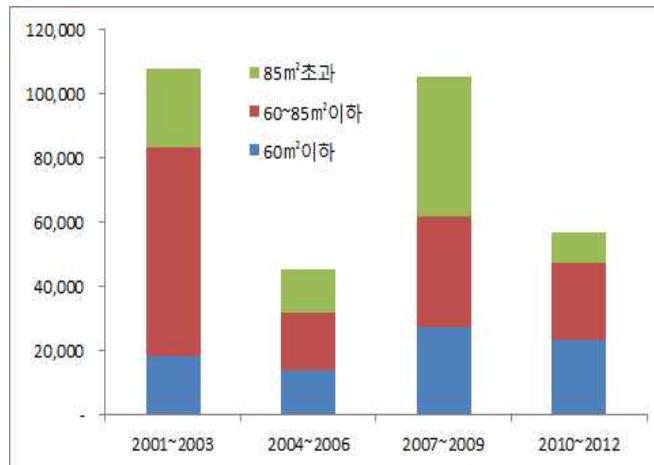


자료: 부동산114(주)

2. 경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인

글로벌 금융위기 전후 공급 집중도 높아

▶ 경기도 4개 지역 아파트 분양물량 (단위: 호)



▶ 경기도 4개 지역 아파트 분양물량 집중 정도 (단위: 호)

	2007-2012(A)	2007~2009년(B)	B/A
고양시	38,903	26,787	68.9%
용인시	41,037	29,097	70.9%
파주시	38,208	23,721	62.1%
김포시	44,178	25,806	58.4%

자료: 부동산114㈜

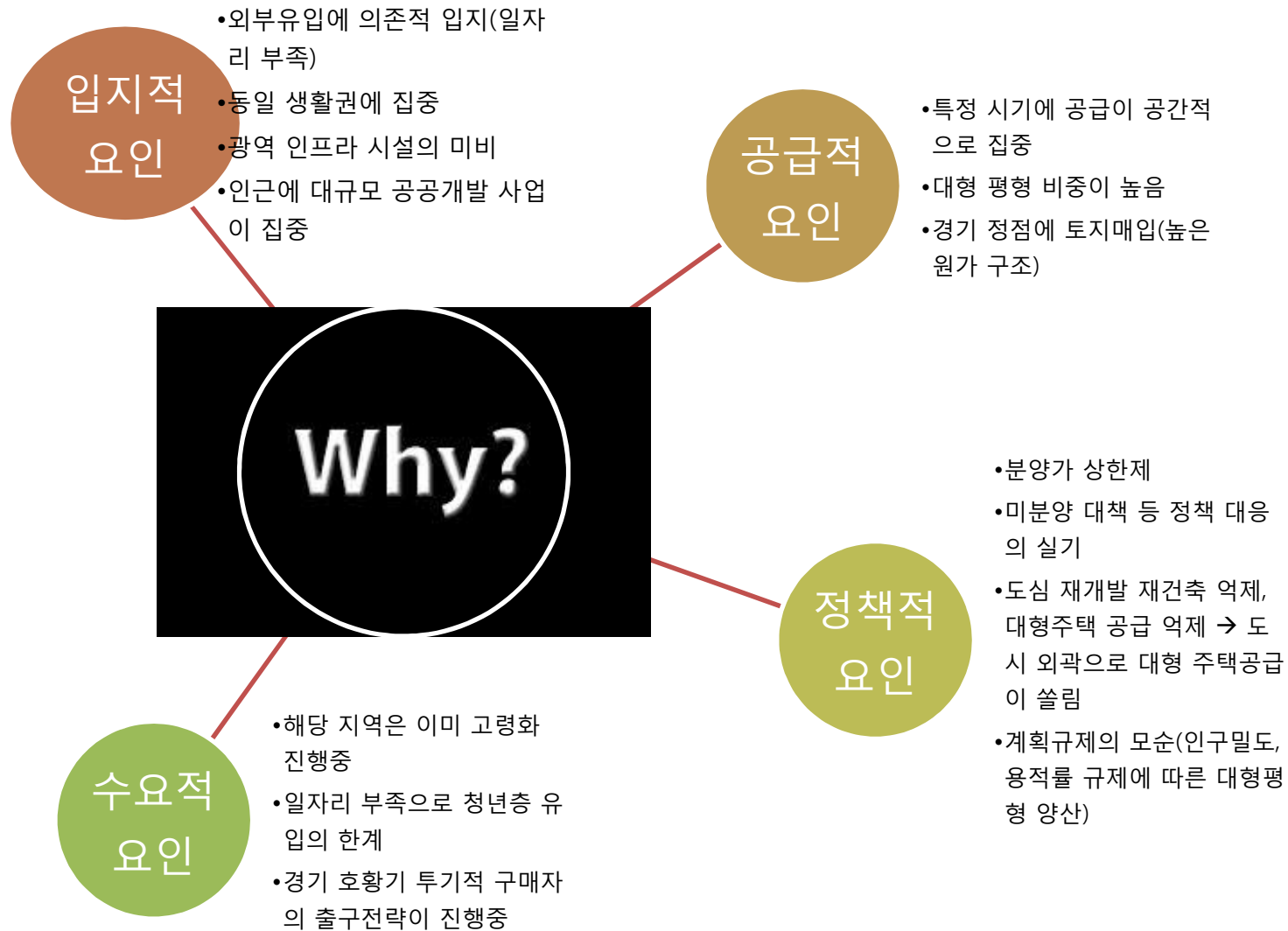
- 4개의 대표적 침체지역은 2007~2009년에 유난히 신규공급이 집중(특히 대형 평형 중심)
- 2007년부터 수도권 미분양 급증 → 신규 대형 아파트 공급이 집중되었던 시기와 일치
- 아파트 준공물량은 2011년부터 감소추세나 2기 신도시 등 외곽지역이 많고 대형아파트 비중은 2012년까지도 30% 상회

▶ 경기도 4개 지역의 미분양 주택 현황 (단위: 호)

	미분양주택수(A)			준공후 미분양(B)			준공후 비중(B/A)
	계	85초과(a)	대형비중(a/A)	소계	85초과(b)	대형비중(b/B)	
용인시	6,191 (25.3%)	5,173 (36.0%)	83.6%	3,748 (31.3%)	3,576 (39.1%)	95.4%	60.5%
김포시	3,188 (13.0%)	1,655 (11.5%)	51.9%	891 (7.4%)	735 (8.0%)	82.5%	27.9%
고양시	2,617 (10.7%)	2,372 (16.5%)	90.6%	2,110 (17.6%)	1,886 (20.6%)	89.4%	80.6%
파주시	2,493 (10.2%)	1,219 (8.5%)	48.9%	1,246 (10.4%)	579 (6.3%)	46.5%	50.0%
소계	14,489 (59.1%)	10,419 (72.6%)	71.9%	7,995 (66.8%)	6,776 (74.1%)	84.8%	55.2%
경기도	24,511 (100.0%)	14,360	58.6%	11,961	9,148	76.5%	48.8%
수도권	32,759	19,475	59.4%	15,590	11,574	74.2%	47.6%

자료: 국토교통부, 경기도청

2. 경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인



2. 경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인

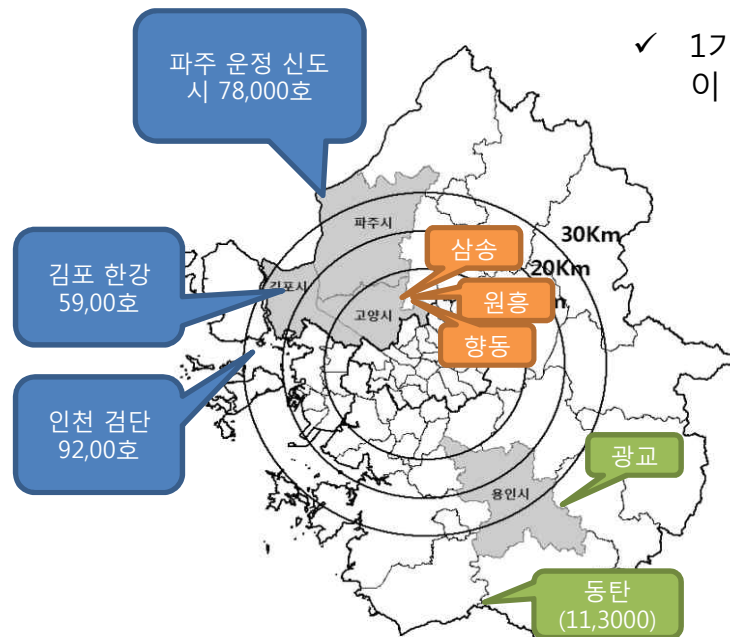
너무 멀고, 너무 많고... 특정 지역에 단기적으로 주택이 과잉 공급

입지적 요인

- 기존 절반의 공급도 타이밍, 정책적 요인, 공간적 집중도, 거시 경제상황이 묘하게 중첩
 - ✓ 경의축의 주택공급은 김포, 고양, 파주 3개 시에 집중 → 잔여물량도 경의축, 서해안 측에 집중

- 개발이 진행중이므로 광역 인프라 시설이나 주거 인프라 상태가 미숙한 상황

- ✓ 1기 신도시 거주자의 교체수요를 수용하기에는 도심까지의 출퇴근 시간이 평균 60~75분으로 너무 멀어 기피



- 대규모 외부의 인구유입을 전제로 하는 도시 외곽의 신도시 개발 더 이상 지속가능 하지 않아 → 그러나 아직 개발 진행은 절반 정도에 그쳐...

※ 계획대상지 중 미착공 택지비중은 약 45% 정도이나 착공된 택지에서 주택이 모두 공급된 것이 아니어서 실질 주택공급물량으로 보면 절반 이상이 남아 있음.

※ 생활권별로는 경의권과 서해안권에서의 미착공택지 및 미착공 주택비중이 높음.

2.

경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인

공간적 시기적 쏠림 + 높은 원가 구조

공급적
요인

- 특정 시기(글로벌 금융위기 전후, 탈수도권화 진행시기)에 공급이 공간적(경의축, 경부축)으로 집중
- 대형 평형 비중이 높음(경기적 요인 + 정책적 요인 + 계획기준 등의 원인)
- 높은 원가 구조 : 개발계획 기준 높고 경기 정점에 토지매입
 - ✓ 주택경기 호황시기에 매입한 토지 → 분양가 상한제에도 불구하고 택지비에 대한 원가부담이 높은 문제점 내재

▶ 글로벌 금융위기 이후 4개 지역의 아파트 분양물량(단위: 호)

	2007-2012(A)	2007~2009년(B)	아파트재고(2010)(C)	B/A	B/C
고양시	38,903	26,787	204,915	68.9%	19.0%
용인시	41,037	29,097	212,243	70.9%	19.3%
파주시	38,208	23,721	71,045	62.1%	53.8%
김포시	44,178	25,806	49,003	58.4%	90.2%

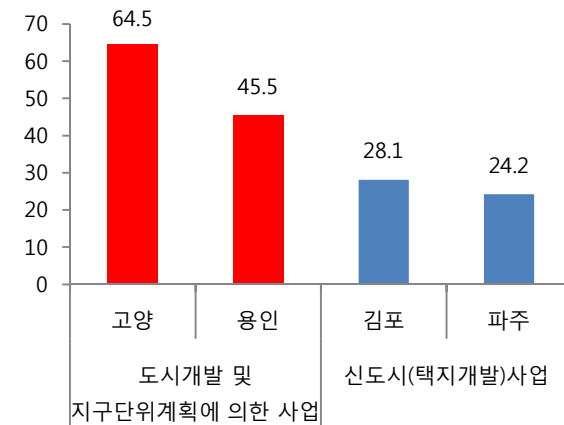
자료: 부동산114㈜

▶ 4개 지역의 주요 기간별 연평균 가구수 및 주택수 증가규모(단위: 세대, 호)

	고양시		파주 시		용인시		김포시	
	가구	아파트	가구	아파트	가구	아파트	가구	아파트
2001~2007	11,525	6,223	7,468	5,065	22,212	16,773	3,537	2,715
2008~2011	4,173	5,980	8,824	7,186	6,724	8,804	5,482	6,248

자료: 통계청, 부동산114㈜

▶ 개발방식에 따른 대형평형 비중 비교(%)



2.

경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인

정책적
요인

누적된 투기억제 대책의 효과가 글로벌 금융위기와 시기적으로 일치

수도권 주택시장에 대한 편견이 정책대응의 실기로 이어져

- 도심 재개발 재건축 억제, 대형주택 공급 억제 → 도시 외곽으로 대형 주택공급이 쏠림.
 - ✓ 2000년대 중반 중대형 수요가 쏠면서 중대형 아파트 가격이 폭등, 도심지 내에서의 중대형 고급 주택 공급을 억제(재개발 재건축 규제 강화) → 중대형 고급 아파트 수요를 도시외곽에서 수용하려는 공급시장의 대응
- 계획규제의 모순(인구밀도, 용적률 규제에 따른 대형평형 양산)
 - ✓ 현행 수도권정비계획법 및 도시계획 등의 관련 기준상의 인구밀도, 용적률 기준하에서 수익성을 맞추기 위해서는 과도한 중대형 평형 배분이 불가피
- 분양가 상한제 시행 → 적용회피하기 위해 특정시기에 사업 쏠림
- 미분양 대책 등 정책 대응의 실기
 - ✓ 수도권은 항시 초과수요, 투기우려가 있다는 시각에서 글로벌 금융위기 이후에도 지방 미분양 중심의 해소대책 시행, 수도권은 역차별
 - ✓ 수도권 미분양 주택에 대한 양도세 감면은 2012. 9.10 주택거래 활성화 정책에서 처음 시행(12년 연말까지 한시 시행)

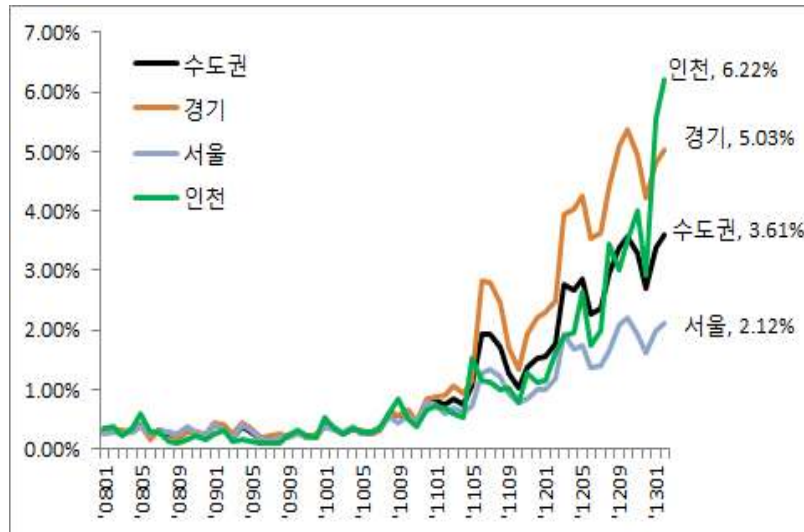
2. 경기도 주택시장 침체지역 현황과 원인

하우스 및 렌트푸어도 4개 지역에 집중되어 있을 것으로 추정

수요적
요인

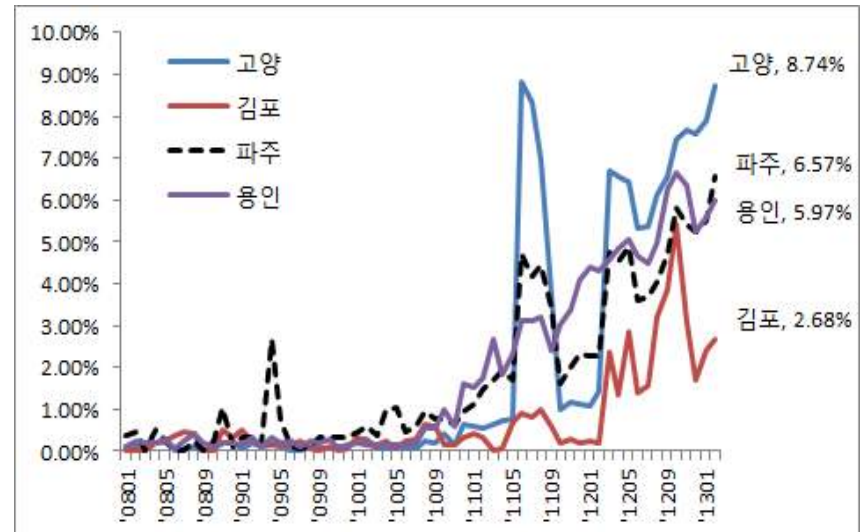
- 수도권 집단대출 연체율은 3.61%(2013년 3월 기준)인데 고양시(8.74%), 파주(6.57%)의 경우 수도권 평균 연체율의 2배, 전국 집단대출 연체율(1.99, 2월 기준)보다 4배 이상 높은 수준임.(자료 : 한국신용정보)
- ✓ 4개 지역에서 분양된 아파트들은 분양가 대비 20~40%가량 가격이 하락, 대형 평형일수록 분양가 대비 가격 하락폭이 크게 나타나는 역 프리미엄
- ✓ 경기도 지역의 경우 신축 주택에 대한 하우스 푸어나 강통전세가 상대적으로 이들 4개 지역에 더 많을 것으로 추정됨.

▶ 수도권 주요지역의 집단대출 연체율 추이(잔액연체율)



자료 : 한국신용정보(KCB)

▶ 4개 아파트 가격 침체지역 집단대출 연체율 추이(잔액연체율)



자료 : 한국신용정보(KCB)

3. 시사점과 정책과제

입지적 요인



- 외부 유입에 의존적인 대규모 주택지 개발의 한계 도달
- 경제활동 인구의 유입범위 제한적
- 교통 및 주거 인프라 미비

공급적 요인



- 특정시기, 특정지역에 일시에 대규모 아파트 공급이 집중
 - ✓ 무분별한 공공의 대규모 신도시 개발의 결과(2기 신도시 + 보금자리 ...)
- 대규모 신도시 개발 방식_주택생산 기간이 길어 경기상황과 시간차

정책적 요인



- 물량이 시기적으로 집중된 데에는 정부 정책의 실패가 주요한 원인(과도한 신도시 지정, 분양가 상한제 등)
- 아직도 잔여물량이 남아 지금 침체지역의 문제는 일시적 현상이 아니라 향후 주변지역으로 전이 예상

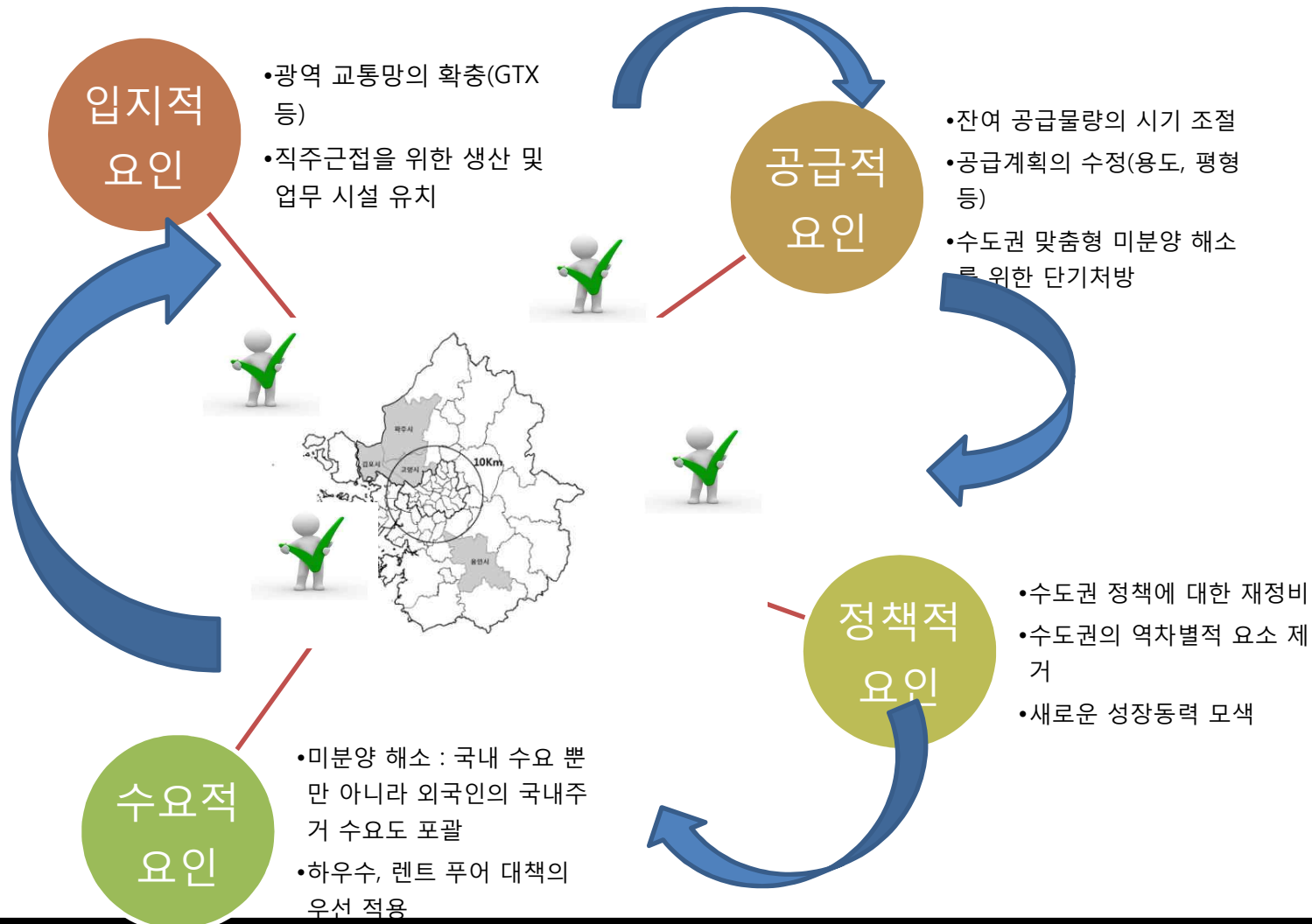
수요적 요인



- 인구의 고령화
- 장기 출퇴근자 증가에 따른 피로감 등으로 배후도시로서의 외곽 신도시 역할 축소

3. 시사점과 정책과제

4개 지역 시장의 정상화 → 침체 원인별 해소방안 모색



3.

시사점과 정책과제

4개 지역 시장의 정상화 → 냉각된 수도권 주택시장의 심리적 회복에 기여
→ 지역 경제 활성화, 내수 경기 회복에도 기여

'과잉공급 공포에서 탈출'

- 경기도 등 수도권 주택시장 침체지역의 문제해결을 위한 추가 대책의 필요성
 - ✓ [거시 경제] 2014년도 거시경제성장률 목표 달성을 위해서는 수도권 주택시장 회복이 필수
 - 비수도권 주택시장의 호황이 2013년에 마무리, 수도권 회복 없이는 건설투자 회복 불가능
 - ✓ [주택시장] 4.1 대책 종료 후 연착륙 유도 필요
- 4개 지역 등 침체지역의 정상화 방안[단기+ 중장기 처방 모두 필요]
 - [단기 처방]
 - ✓ 취득세 및 양도세 감면 조치 연장(4개 지역의 경우 생애최초가 아니라도 감면)
 - ✓ 하우스 푸어나 렌트 푸어 대책 이들 지역에서 우선 시행
 - ✓ 임대주택 리츠에게 해당 지역 미분양 아파트 매입을 권고(일정 비율 혹은 가액 기준으로 할당)

3. 시사점과 정책과제

4개 지역 시장의 정상화 → 냉각된 수도권 주택시장의 심리적 회복에 기여
→ 지역 경제 활성화, 내수 경기 회복에도 기여 '과잉공급 공포에서 탈출'

[중장기 처방]

- [공급 정책] 잔여 신도시 지역에 대한 좀 더 근본적인 민간 주택 공급조정 정책 수립
광역 인프라의 조기 확충과 신도시내 주거용지의 타 용도(산업 및 업무용지)로
의 전환 검토 → 남는 주택 문제 해결하고 일자리 창출, 직주근접 실현
- [수요 정책] 현재 예정되어 있는 물량은 지역내 수요로 충당하기 어려움 → 새로운 수요 창출이 필요
 - ✓ 외국인 부동산 투자이민제 대상에 **경기도내 대형 평형 미분양** 주택 포함
 - ✓ 수도권의 주택상황, 투자이민제도의 대상 확대에 대한 부작용을 최소화하기 위해 대형 미분양 아파트에 한해
시범적으로 적용

※ **현행 부동산 투자 이민제 .. 아래 조건을 충족할 경우 거주(F-2)자격 부여, 국내에서 5년 이상 체류하고 생계유지능
력 등 요건을 갖출 경우 영주(F-5)자격 부여**

[지역]

인천 경제자유구역 및 외국인 투자지역(제주도, 대관령 알펜시아, 여수 경도 해양관광단지, 해운대 관광리조트,
동부산 관광단지 등)

[대상]

휴양 콘도, 펜션 등 휴양목적의 체류시설(인천은 골프장내 빌라 허용)

[투자금액]

5억원 이상(인천 해운대 관광 리조트는 7억원 이상)

3. 시사점과 정책과제

경기도 전반의 공급물량 조절 등 개발사업에 대한 구조조정과 부실정리 + 수도권정비계획법의 정비 → 수도권의 경쟁력 강화 기회로 활용

- 4개 지역에 대한 정상화 방안 외에 현재 예정되어 있는 경기도 전반의 공공주도 대규모 주택개발사업에 대한 타당성 검토 필요
 - ✓ 경기도내 공공택지 중 미착공 주택(약 25만호)에 대한 처리 방안
 - ✓ 보상후 조성이 지연되고 있는 공공택지에 대한 처리 방안
 - ✓ 보금자리주택 사업지구의 물량 및 사업방식 검토
 - ✓ 기존 공공주택의 물량 조정과 행복주택의 위상 정립

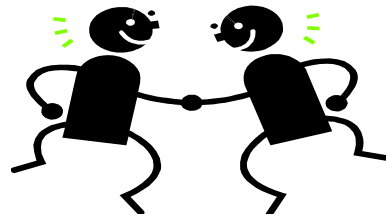
※ 이러한 공공주도의 주택개발사업의 축소나 변경을 위해서는 사업계획 변경에 따른 피해주민의 보상과 대안제시를 위한 한시적 특별법의 마련이 요구됨(기존의 택촉법, 수도권정비법, 보금자리주택법, 공특법 등을 아우르는 임시조치법 제정이 필요(가칭 공공택지 수급, 조정 등을 위한 임시조치법))

- 입지와 용도 등 공간이용을 규제하는 수도권정비계획법 재검토 필요
 - ✓ 일터와 주거가 분리된 도시개발을 양산 → 비단 주택문제 뿐만 아니라 도시문제로 확산
 - ✓ 산업단지는 배후시설이 부족하여 입주율이 저조한 반면, 신도시 등에서는 오히려 일자리 없이 주거시설만 건설됨에 따라 베드 타운화 되면서 신도시 거주자들은 장거리 통근으로 인한 삶의 질이 저하되고 있음.

※ 이미 조성이 완료된 경기도 내 산업단지의 입주율은 주거, 교통, 교육 등 배후시설의 부족으로 40% 미만(연천(백학) 41%, 화성(장안2) 28%, 평택(오성) 10%)으로 부진한 실정임.

- 급증하는 아시아 중산층을 유입할 수 있는 경쟁력 있는 도시 육성
 - ✓ 2030년 까지 전 세계적으로 신흥 중산층(1인당 GDP 6천불 이상)이 약 30억명 증가(20억명(2012) → 50억명(2030년))
 - ✓ 30억명 중 과반수가 아시아 신흥국에서 발생 (자료 : 맥킨지, 국민경제자문회의)

감사합니다.



MEMO

MEMO

MEMO

MEMO