

수도권 주택시장 침체 지역의 진단과 정상화 방안

- 경기도 아파트 시장을 중심으로 -

2013. 6

김현아

■ 문제 제기	4
■ 글로벌 금융위기 이후 수도권 주택시장의 현황	5
■ 경기도 아파트 시장의 침체 원인과 시사점	13
■ 수도권 주택시장의 정상화를 위한 과제	28

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

요 약

▶ **글로벌 금융위기 이후 수도권 주택시장은 아파트를 중심으로 3년이 넘게 침체가 지속되고 있음. 그 중에서도 경기도 지역의 시장 침체는 경기적·정책적 요인이 중첩되어 단기간 해소가 어려운 실정임.**

- 아파트 가격 침체 지역들의 공통된 특징은 경기도 외곽의 신도시와 보금자리주택 사업 지구 인근에 위치하고 있으며, 글로벌 금융위기 전후로 단기간 내 대형 평형 비중이 높은 신규 아파트 공급이 집중되어 과잉 공급 상태라는 점임.
- 특히, 이들 지역의 과잉 공급은 경기적 요인보다는 정부의 제도나 정책에 더 큰 영향을 받았다는 특징이 있음.

▶ **경기도에서 주택시장 침체가 심각한 지역은 고양, 파주, 김포, 용인 등 4개 지역이며 이들 지역의 침체 원인은 크게 i) 입지적 요인, ii) 공급 요인, iii) 정책적 요인, iv) 수요 요인 등으로 구분할 수 있음.**

- 입지적으로 이들 지역은 수도권 반경 20~35km 범위로서, 원거리 출퇴근을 유발하는 외부 인구 유입 의존형 대규모 주택 건설사업이 집단적으로 진행되고 있음. 생활권으로는 경의축에 치중돼 있으며 개발 초기라 광역 인프라의 설치 수준은 미진한 상황임.
- 공급 요인으로는 대규모의 주택 건설이 시간적(2007~2009), 공간적(경의축), 상품별(대형 평형)에 집중되어 있다는 것임. 또한, 경기 호황기에 토지를 매입하고 계획 기준도 높아 원가가 높을 수밖에 없는 고비용 구조임.
- 정책적으로는 '분양가상한제', '도심 재개발·재건축 억제', '계획 규제의 모순', '미분양 대책의 수도권 역차별' 등의 요인이 작용함.
- 수요 요인은 거시경제적 상황이나 공공기관 지방 이전 등의 요인이 겹치는 시점에 지나치게 외부 인구 유입에 의존한 주택 개발을 시도했다는 것임.

▶ **수도권 주택시장을 정상화하기 위해서는 공급 정책 실패로 인하여 시장 침체를 겪고 있는 이들 지역의 공급 조절 및 시장 정상화가 우선되어야 할 것임.**

- 단기적으로는 4·1대책 중 수요 진작책을 이들 침체 지역에 한해 연장하고 미분양 주택 해소를 위한 적극적인 정책 수단의 모색이 요구됨.
- 중장기적으로는 수도권을 아시아의 새로운 경제 및 공간 거점으로서의 거대 도시(megalopolis)로 변신시킬 수 있도록 도시 인프라를 확충하고 일자리가 기반이 된 주택 단지 건설이 되도록 도시 정책 차원에서 검토가 요구됨.

I. 문제 제기

- 지난 30년 동안 수도권 주택시장은 항시 초과 수요의 시장으로 공급 확대가 주택 정책의 최우선 목표이자 주택 문제 해결의 수단이었음.
- 주택 가격 급등기마다 강력한 수요 억제 정책과 1, 2기 신도시 개발과 같은 대규모 공급 확대 정책이 2000년대 중반까지도 이어졌으며 아직도 진행 중¹⁾에 있음.
- 이러한 주택 공급 확대 정책은 2000년대 초중반까지는 도심의 재정비 사업으로, 그리고 2000년대 중후반에는 도시 외곽 및 도시 근교 그린벨트에서의 신도시 개발로 이어져 대량의 아파트 공급의 원인이 되었음.
- 그러나 이러한 대규모 공급 정책이 완료되기도 전에 거시경제 여건의 악화, 주택 소비 패턴의 변화라는 대내외 환경 변화와 공공기관 지방 이전, 베이비부머 은퇴 등으로 인한 탈수도권화, 그리고 가계부채 문제 등이 겹치면서 주택시장의 상황이 변화되고 있음.
- 2007년 말 글로벌 금융위기에도 불구하고 큰 가격 변동을 나타내지 않았던 수도권 주택시장이 2010년부터 아파트를 중심으로 3년이 넘게 매매가격 하락세와 거래 감소가 동반되는 침체 양상을 벗어나지 못하고 있음.
- 일각에서는 인구 구조의 변화로 인한 총수요 감소에 따른 가격 하락이라고 진단하지만 매매가격이 하락함에도 불구하고 오히려 전세가격 등 임대료는 꾸준히 상승하고 있어 단순히 총수요의 감소로 판단하기에는 무리가 있음.
- 특히, 수도권 시장은 아직 주택 보급률이나 인구 및 가구 수 증가 측면에서 주택의 총수요 감소를 논하기에는 다소 시기상조인 측면도 있음.
- 글로벌 금융위기로 인한 구매력 감소의 영향을 들 수 있으나 동일한 거시경제 여건 상황에서 지방 도시들의 주택 가격이 상승하는 점을 감안한다면 거시경제적 요인을 지금의 수도권 주택시장 침체 원인으로 돌리기에 다소 무리가 있음.
- 아울러 지방 도시들은 이미 인구 감소 및 고령화가 진행되고 있음에도 불구하고 2009년부터 오히려 아파트 매매 및 전세 가격이 모두 급등하여 2000년대 초반 이후 가장 높은 가격 상승률을 나타냈음.

1) 2000년대 중후반에 계획된 수도권 제2기 신도시 및 보금자리주택 등의 주택 건설사업이 아직도 진행 중에 있음.

- 본고는 수도권 주택시장의 60% 이상을 점하고 있는 경기도 아파트 시장을 중심으로 침체 지역을 분석함으로써 침체 원인을 도출하고 정상화 방안을 모색하는 데 목적이 있음.
- 아파트 가격 침체 지역들의 공통된 특징은 경기도 외곽에 위치하고 있으며, 글로벌 금융위기 전후로 단기간 내 신규 아파트 공급이 집중돼 과잉 공급 상태라는 점임.
- 특히, 이들 지역의 과잉 공급은 경기적 요인²⁾보다는 정부의 제도나 정책에 더 큰 영향³⁾을 받았다는 특징이 있음.
- 이러한 접근은 정부가 수차례 대책을 발표했음에도 불구하고 가격 하락 및 거래 침체에서 벗어나지 못하고 있는 수도권 주택시장의 문제 해결에 새로운 실마리를 제공할 것으로 판단됨.
- 이는 지금까지 정부의 정책이 수도권 주택시장의 상황에 적확하지 않았음을 시사하며 수도권 주택시장에 대한 정확한 진단이 요구되는 이유이기도 함.
- 수도권 주택시장이 정상화되기 위해서는 거시경제의 회복이라는 전제 외에 제도나 정책에 의한 비경기적 요인을 바로잡을 수 있는 정책 수정이 필요한데, 향후 주택정책의 방향 설정에도 도움을 줄 수 있을 것으로 판단됨.

II. 글로벌 금융위기 이후 수도권 주택시장 현황⁴⁾

1. 가격 동향

□ 3년 넘게 매매가격은 하락, 임대가격은 상승하는 추세 지속

- 수도권 아파트 가격은 글로벌 금융위기 당시(2008년) 인천을 제외하고 모두 하락하였다가 2009년 잠시 회복세를 보였으나 2010년부터 3년 연속 하락세가 이어지고 있으며 하락 폭과 대상도 확대되는 양상을 보임.
- 2008년부터 최근까지 지역별 아파트 가격 누적 변동률을 살펴보면 서울, 인천 지역

2) 주택경기 호황을 배경으로 민간의 공급이 과도하게 이루어진 결과에 의한 현상을 지칭함.

3) 거시경제적 요인이나 인구 구조의 문제는 수도권 지역에 국한된 영향이 아니므로 최근 수도권의 문제는 경기적 요인 이외에 비경기적 요인에 의한 영향이 있을 것이라는 가정에서 출발함.

4) 본 연구는 수도권 중 경기도의 아파트 시장을 중심으로 분석함. 따라서 주요 통계는 대부분 아파트 통계이며, 아파트 가격 데이터는 시세의 경우 부동산114(주)의 자료를, 실거래 가격 데이터는 국토교통부의 자료를 사용하였음.

보다 경기도 지역에서의 아파트 가격 하락 폭이 크게 나타남.

- 글로벌 금융위기 직후에는 재건축 대상 아파트 가격이 일반 아파트 가격보다 하락 폭이 컸으나, 2012년부터는 격차가 없어지고 있으며, 2013년 들어서는 오히려 일반 아파트 가격의 하락폭이 재건축 대상 아파트보다 크게 나타나고 있음. 이는 재건축 대상 아파트 중심의 가격 하락세가 일반 아파트로 확대되고 있음을 보여줌.

<표 1> 수도권 주요 지역별 아파트 매매가격 변동률(재건축 대상 포함)

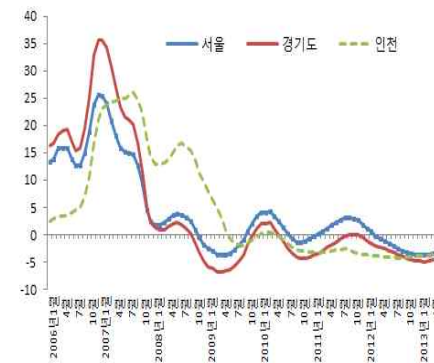
(단위 : %)

아파트 매매가격	수도권	서울	경기	인천	지방 광역시
2008 년	-2.8(-1.7)	-2.7(-0.4)	-4.9(-4.7)	9.8(9.6)	0.6(0.6)
2009 년	3.5(2.21)	5.9(3.8)	1.2(1.0)	-0.4(-0.4)	3.3(3.2)
2010 년	-3.0(-3.0)	-2.3(-2.1)	-4.0(-4.0)	-3.1(-3.1)	7.1(7.2)
2011 년	-1.6(-1.2)	-2.1(-1.5)	-0.6(-0.5)	-3.6(-3.6)	12.2(12.2)
2012 년	-5.5(-5.0)	-6.3(-5.5)	-4.9(-4.8)	-3.8(-3.8)	0.7(0.7)
2013년 1/4 분기	-0.8(-1.0)	-0.9(-1.3)	-0.7(-0.7)	-0.7(-0.7)	0.4(0.4)
누계(2008.1~2013.3)	-10.2(-9.6)	-8.7(-7.1)	-13.3(-13.2)	-3.0(-3.1)	26.4(26.3)

주 : 전년 말 대비 증감률임. ()은 재건축 대상이 아닌 일반 아파트의 가격 변동률임.

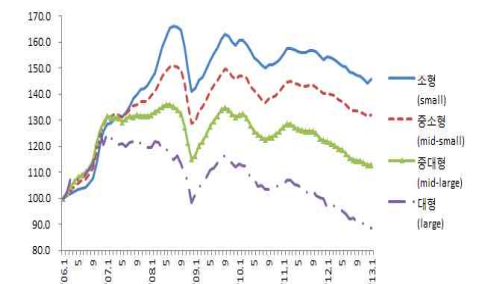
자료 : 부동산114(주) Reps.

<그림 1> 수도권 지역별 아파트 매매가격지수 추이(전년 대비)



자료 : 부동산114(주) Reps.

<그림 2> 수도권 규모별 아파트 실거래 가격 추이



주 : 규모는 전용면적 기준으로 소형 60㎡ 이하, 중소형 60㎡~85㎡ 이하, 중대형 85㎡~135㎡ 이하, 대형 135㎡ 초과임.

자료 : 국토교통부, R-One. 2006.1=100

<표 2> 수도권 규모별 아파트 실거래 가격 변동률(%)

구분	소형	중소형	중대형	대형
수도권				
최고점 대비	-12.4	-12.4	-17.1	-29.2
2007년 말 대비	1.6	-4.1	-14.3	-26.1
서울				
최고점 대비	-11.4	-11.1	-16.0	-18.9
2007년 말 대비	0.9	-2.5	-11.8	-18.2

자료 : 국토교통부, R-One.

- 수도권 아파트의 가격을 다시 규모별로 구분해서 살펴보면 상대적으로 중대형 및 대형의 하락폭이 큼(<그림 2>, <표 2> 참조).
- 국토교통부의 아파트 실거래가격지수에 따르면 수도권 대형 아파트의 실거래 가격은 고점 대비 29.2% 하락함. 서울의 대형 아파트가 18.9% 하락한 점을 감안할 때, 상대적으로 경기와 인천에서의 하락폭이 컸음을 알 수 있음.⁵⁾
- 한편, 수도권 아파트의 전세가격은 매매가격 하락에도 불구하고 3년 이상 상승세가 지속되고 있음. 글로벌 금융위기 이후 매매가격이 지방 광역시와 상반된 변동을 보이는 것과는 달리 전세가격은 전국적으로 상승세를 나타내고 있음.
- 2009년에 시작된 서울 지역의 아파트 전세가격 상승이 경기도 지역으로 확산되면서 경기도 지역의 아파트 전세가격 상승률은 2011~2012년에는 서울보다 높았음.
- 2008년 이후 지금까지 수도권의 전세가격 상승률은 경기도가 가장 높았으며 그 다음으로 서울, 인천 순임.
- 전세가격 상승세가 지속되면서 수도권 전세-매매비율은 2006년 이후 계속 상승, 2013년 3월 말 현재 55.1%로 높아졌는데 이는 2001년 4월 수준⁶⁾임.
- 2013년 들어 아파트 전세가격 상승률은 전국적으로 이전에 비해 둔화되고 있으며 수도권의 경우 경기도가 상대적으로 가격 상승폭이 낮는데 이는 2013년 1/4분기 전세가격 상승의 주된 이유가 재건축 사업 이주에 따른 국지적 수요 증가에 기인한 것으로 해석됨.

5) 현재 한국감정원에서 발표하고 있는 실거래가격지수는 주택 규모별 아파트지수에 있어 지역 구분을 전국, 서울, 수도권, 지방으로만 구분하고 있어 경기도만의 규모별 아파트 가격 변동률을 알 수 없음.

6) 2000년대 초 수도권 아파트 전세-매매비율은 상승세가 시작되면서 2001년 1월 61.3%까지 상승한 바 있음. 이후에는 아파트 매매가격이 상승하면서 아파트 전세-매매비율은 다시 하락, 2009년 1월 36.3%까지 하락하기도 하였음.

<표 3> 수도권 주요 지역별 아파트 전세가격 변동률

(단위 : %)

아파트 전세가격	수도권	서울	경기	인천	지방 광역시
2008년	-2.7	-4.0	-2.8	5.3	1.2
2009년	10.3	12.9	8.5	4.0	7.4
2010년	9.3	9.8	9.4	6.3	12.3
2011년	12.4	11.0	15.2	5.4	13.2
2012년	2.3	2.0	2.5	2.5	4.0
2013년 1/4분기	1.4	1.4	1.3	1.9	1.3
누계(2008.1~2013.3)	36.6	36.5	38.0	28.4	46.0
전세-매매비율(2013.3)	55.1	53.6	57.7	51.3	69.8

주 : 전년 말 대비 증감률임.

자료 : 부동산114(주) Reps.

2. 공급 동향⁷⁾

□ 글로벌 금융위기 전후(2007~09)로 대형 아파트 중심의 공급 물량 집중

- 글로벌 금융위기 이후 수도권 아파트 분양 실적은 2010년, 2012년을 제외하고는 연간 11만~15만호 수준임. 이는 2000년대 초반의 공급 물량보다는 감소한 수준이지만 금융위기 이전 3년(2004~2006년) 동안 공급된 물량보다는 18%(6.8만호) 많은 수준임.⁸⁾
- 지역별로 살펴보면 서울은 기 추진되던 재개발·재건축 사업들이 조합원 및 일반 분양을 개시하면서 2009년부터 3년 연속 아파트 분양 물량이 증가하였다가 2012년에 감소함.
- 경기도는 총량적으로는 분양 물량이 감소하고 있으나 글로벌 금융위기를 전후로 한 2007~2009년의 분양 물량이 직전 3년보다 33%나 증가하였음. 이는 경기도 미분양 아파트가 10배 가까이 증가하게 되는 계기가 됨 [2,488호(2007. 4) → 2만 4,704호(2009. 4)로 약 10배 증가] .
- 인천은 지역 내 대규모 개발사업의 진행에 따라 분양 실적이 등락을 반복하고 있음.
- 글로벌 금융위기 이후(2008년 이후) 최근까지 수도권에서 분양 공급(입주자 모집공고 기준)된 아파트는 총 58만 1,258호이며 이 중 60.5%가 경기도에서 공급됨.

7) 공급 동향은 신규 분양(입주자 모집공고 기준)과 완공(입주) 물량만을 대상으로 했으며 인허가(사업승인) 물량은 다루지 않았음.

8) 기간별 수도권 연평균 분양 물량은 2000~2003년 17만 4,442호, 2004~2006년은 12만 6,788호, 2007~2011년은 14만 9,632호, 2010~2012년은 10만 686호였음.

<표 4> 수도권 주요 지역별 아파트 분양(입주자 모집공고 기준) 실적

(단위 : 호)

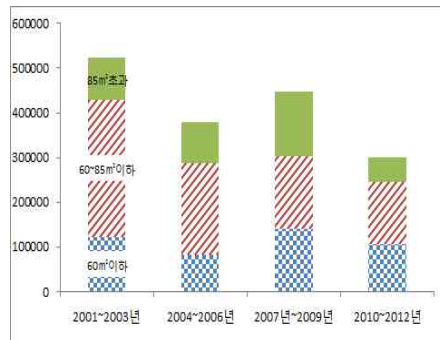
분양	수도권	서울	경기	인천
2008년	125,837	34,976	77,431	13,430
2009년	153,578	23,751	95,924	33,903
2010년	99,635	29,307	57,348	12,980
2011년	111,715	35,643	67,203	8,869
2012년	90,707	21,368	54,117	15,222
장기 연평균(2000~2012)	139,552	38,325	84,004	17,223
누계 (비중)	581,258 (100.0%)	145,045 (25.0%)	351,809 (60.5%)	84,404 (14.5%)

주 : 분양 실적은 입주자 모집공고 기준으로 집계한 것으로 분양 및 임대 아파트가 모두 포함됨.
자료 : 부동산114(주) Reps.

- 규모별 분양 실적을 살펴보면 역시 글로벌 금융위기 전후인 2007~2009년에 85㎡ 초과 대형 아파트의 분양 물량이 많았음.
- 2007~2009년 동안 분양된 85㎡ 초과 아파트는 14만 3,633호로 특히 2007년에만 6만호가 넘게 분양되었는데 이는 2000년대 이후 연평균 공급 물량의 2배에 해당함.
- 수도권의 미분양 아파트는 2007년 이후 급증하게 되는데 이는 2007~2009년 대형 아파트 공급이 급증했던 시기와 일치함(<그림 4>참조).

<그림 3> 수도권 기간별 규모별 아파트 분양 물량

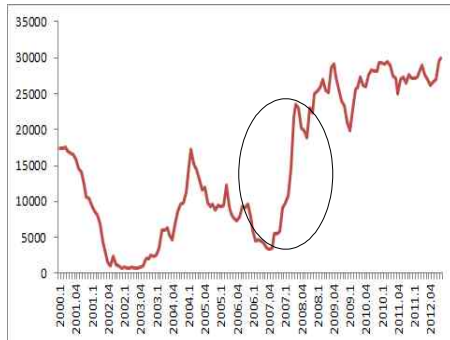
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주) Reps.

<그림 4> 수도권 미분양 아파트 수 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

- 한편, 아파트 입주 물량(준공 실적)을 살펴보면 수도권은 2008~2010년까지 증가하다가 2011년부터 입주 물량이 감소하고 있음.
- 서울은 2008년 이후 이미 감소하였고, 경기도는 이보다 좀 늦은 2011년 이후 감소세를 나타내고 있으며, 인천은 2012년까지도 입주 물량이 계속 증가하고 있음.
- 입주 물량이 총량적으로 감소하고 있음에도 불구하고 85㎡ 초과 대형 아파트의 비중은 2012년에도 33.1%로 여전히 높은 비중을 차지함. 글로벌 금융위기 이후인 2010~2012년에도 85㎡ 초과 대형 아파트는 60㎡ 이하 소형 아파트보다 많은 물량(약 13만호)이 공급되었음(<그림 5> 참조).

<표 5> 수도권 주요 지역별 아파트 입주(준공) 실적

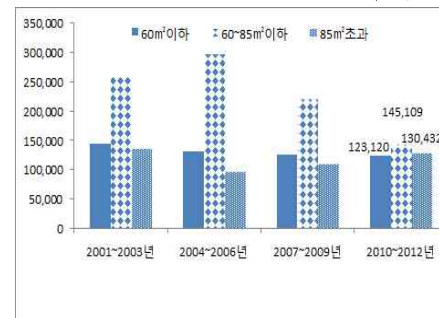
(단위 : 호)

분양	수도권	서울	경기	인천
2008년	157,613	55,383	86,780	15,450
2009년	157,701	30,571	110,918	16,212
2010년	169,057	35,614	114,916	18,527
2011년	122,372	36,438	63,635	22,299
2012년	102,279	18,961	62,084	26,234
누계(비중, %)	714,133(100.0)	176,988(24.8)	438,413(61.4)	98,772(13.8)

주 : 분양 실적은 입주자 모집공고 기준으로 집계한 것으로 분양 및 임대 아파트가 모두 포함됨.
자료 : 부동산114(주) Reps.

<그림 5> 수도권 규모별 아파트 입주 물량 추이

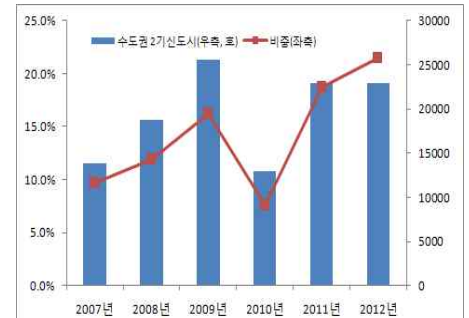
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주) Reps.

<그림 6> 수도권 2기 신도시 입주 물량과 비중

(단위 : %, 호)



자료 : 부동산114(주) Reps.

- 또한, 2011년부터는 수도권 외곽⁹⁾에 위치한 2기 신도시의 아파트 입주 물량이 증

9) 수도권 2기 신도시는 서울로부터 반경 30~40km에 위치하고 있는 수도권 외곽 지역임.

가해 2012년 수도권 전체 입주 물량의 20%를 초과하는 수준에 이르고 있음.

3. 거래 동향

□ 미분양 늘고 기존 주택 거래 감소, 주택 자산의 현금화에 어려움 가중

- 글로벌 금융위기 이후 취득세 감면 조치가 시행되었음에도 불구하고 연간 주택 거래량은 2011년 잠시 증가하는 듯하였으나 2012년 73.5만호에 그침.
- 이는 금융위기 직후 수준에도 못 미칠 뿐만 아니라 2006년 공식 통계 작성 이후 최저 수준임.
- 수도권 주택 거래량은 직전 5년 평균 대비 31.5% 감소, 주택 거래가 가장 많았던 2006년 대비 61% 감소함. 그러나, 수도권을 제외한 지방의 경우에는 오히려 2006년 대비 20% 정도 증가해 주택 거래의 부진은 주로 수도권 주택시장의 문제임.
- 수도권은 중소형 아파트의 거래도 크게 감소하였는데 85㎡ 이하의 주택 거래량은 2006년 대비 62% 줄었고, 중대형도 55.7% 감소하였는데 중대형의 거래 감소는 이미 2007년부터 시작되어 장기화되고 있는 추세임.

<표 6> 주요 지역별 주택 매매 거래량

(단위 : 건, 신고일 기준)

구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	직전 5년 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 : 온나라 부동산 포털.

- 거래 빈도가 높은 아파트만을 대상으로 주택 회전율¹⁰⁾을 추정한 결과, 전국의 아파트 회전율은 2006년(9.8%) 이후 지속적으로 낮아져 2012년에는 5.6%에 그침.
- 지방 도시의 회전율은 7% 수준이 유지되고 있으나, 수도권은 2006년 12.4%에서 2012년에는 4.0%로 1/3 이상 급감함. 특히, 서울은 지난해 전체 재고 아파트의

10) 아파트 매매 거래량을 전체 스톡(재고 아파트 수+입주 아파트 - 멸실 물량) 대비 비율로 추정한 값임.

2.9%만이 매매로 거래되는 낮은 회전율을 보임.

<표 7> 아파트 재고수 대비 거래량(회전율) 추이

(단위 : %)

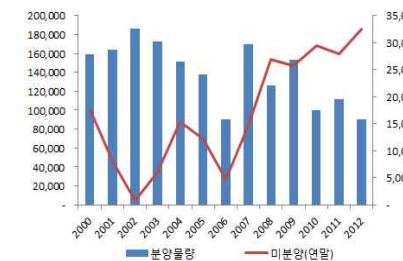
구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	평균 (2006~2012)
전국	9.8	7.1	7.4	7.7	6.8	8.0	5.6	7.5
수도권	12.4	6.9	6.2	6.5	4.2	5.8	4.0	6.6
서울	10.9	4.9	4.6	5.6	3.1	4.2	2.9	5.2
인천	11.7	10.1	8.8	6.0	5.0	5.4	4.5	7.3
경기	13.7	7.5	6.8	7.3	4.8	6.9	4.6	7.4
지방	7.5	7.3	8.4	8.8	9.1	10.1	7.2	8.4

주 : 아파트 거래량을 재고 아파트 수(재고 아파트 수+입주 물량-멸실 물량)로 나누어 추정한 값임.

자료 : 국토교통부, 부동산114(주), 통계청.

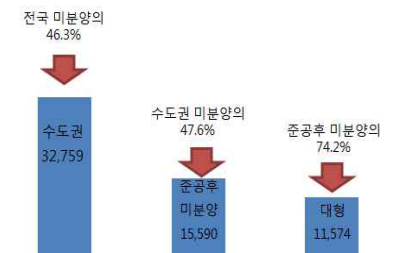
- 현재(2013년 3월 기준) 수도권 미분양 주택 수는 3만 2,759호로 글로벌 금융위기 직후인 2007년 말(14,624호)보다 2.2배 늘어난 수준임.
- 2007년 이후 수도권 아파트 분양 물량은 계속 감소 추세에 있으나 미분양 주택 수는 계속 증가하고 있음.
- ※ 분양 물량 감소에도 불구하고 미분양 주택 수가 증가하는 현상을 통해 현재 분양시장은 분양 개시 후 판매가 완료될 때까지 소요되는 기간이 장기화되고 있고, 아울러 완공 후에도 미판매되는 악성 미분양 물량이 증가하고 있음을 알 수 있음.
- 수도권 미분양(3만 2,759호)은 지방 미분양 주택 수(3만 7,874호)와 불과 5,000호 정도밖에 차이가 나지 않으며 전국 미분양의 46.3%를 차지하면서 양적 규모가 커졌음.
- 수도권 미분양의 48%가 준공 후 미분양(1만 5,590호)이며, 이 중 2/3(1만 1,574호)가 대형 평형으로 수도권 미분양 주택 문제는 양적으로나 질적으로 악화되고 있음.

<그림 7> 수도권 분양 물량과 미분양 주택 수 추이



자료 : 부동산114(주), 국토교통부.

<그림 8> 수도권 미분양 주택 현황



II. 경기도 아파트 시장 침체 원인과 시사점

1. 경기도 아파트 가격 침체 지역의 진단

(1) 아파트 가격 침체 지역 현황

□ 2기 신도시와 보급자리주택 사업 지구의 인근 지역이 침체

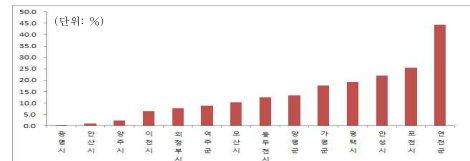
- 글로벌 금융위기 이후(2008. 1~2013. 3) 경기도 주요 도시별 아파트 매매가격 변동률을 살펴보면 가격이 상승한 지역과 하락과 지역으로 구분됨.
- 가격이 상승한 지역은 주로 성장관리권역 외곽이나 자연보전권역으로 지금까지 주택 수요 압력이 높지 않고 이미 주택 보급률도 100%를 초과한 지역들임.
- 반면, 아파트 가격이 하락한 지역은 과밀억제권역과 성장관리권역의 경계에 있는 지역들로 주택 수요가 많아 가격 수준이 높거나 혹은 개발 압력이 높아 신도시 등으로 지정된 지역들임(<그림 9> 참조).
- 아파트 가격이 하락한 지역들은 대부분 대형 아파트 가격이 하락을 견인하고 있으며 60㎡ 이하의 소형 아파트의 가격은 대부분 지역에서 소폭이나마 상승하였음.
- 소형 아파트마저 가격이 하락한 경우는 지역 내 재건축 대상 소형 아파트가 존재하는 경우임.

<그림 9> 수도권 권역 현황도

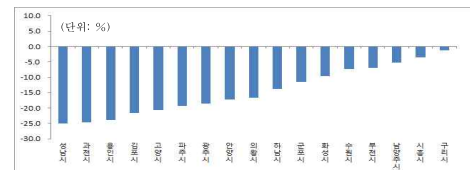


자료 : 가격은 부동산114(주) 자료를 사용함.

<그림 10> 경기도 아파트 가격 상승 지역 14개(2008~13. 3)



<그림 11> 경기도 아파트 가격 하락 지역 17개(2008~13. 3)



- 지난 3년 동안 매매가격이 하락한 지역은 주로 2기 신도시나 보급자리주택 사업 지구 인근이며 광역 생활권으로 보면 동일 생활권인 경우가 많음.
- 아파트 가격이 하락한 대표 지역인 김포-고양-파주는 수도권 서·북부 지역 내 동일 생활권에 속하며, 성남-용인도 근접 생활권에 속함.
- 이들 지역 혹은 주변에서 진행되는 신도시 개발사업은 아직 전체 공급 예정 물량의 30~70% 가량이 남아 있어 추가로 공급될 주택이 여전히 많은 상황임.
- 또한, 이 지역들은 이미 주택 보급률이 100%에 근접하거나 초과하여 절대적인 주택 부족 문제로부터 벗어난 지역임에도 불구하고 외곽으로는 신도시 개발, 서울 도심 쪽으로는 보급자리주택 등이 추가로 공급되고 있는 지역들이기도 함.

<표 8> 글로벌 금융위기 이후 경기도 내 아파트 가격 하락 지역 현황

지역	매매가격 변동률(%) (2008~13.3)	미분양 주택수(호) (2013.3)	권역 유형	주택 보급률 (%)	주변의 공공주택 공급계획 (신도시 및 보급자리주택 사업 지구 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	96.9	
하남시	-13.8	133	과밀	96.2	감일(보), 감북(보), 미사(보), 서울강일(보)
군포시	-11.5	116	과밀	99.1	
화성시	-9.7	2,873	성장	102.1	봉담2(보), 동탄2(113,000)
수원시	-7.4	1,091	과밀	97.0	호매실(보)
부천시	-6.9	864	과밀	95.8	서울향동(보), 옥길(보)
남양주시	-5.3	1,512	성장	103.5	진접(보)
시흥시	-3.5	1,405	과밀	97.8	은계(보), 장현(보)
구리시	-1.2	100	과밀	97.0	

주 : 권역 유형은 「수도권정비계획법」 상의 권역 구분임. 공공주택 공급계획에서 (보)는 보급자리주택사업지구 이며, 그 외는 2기 신도시 개발 지역임. 주택 보급률은 2010년 기준임.

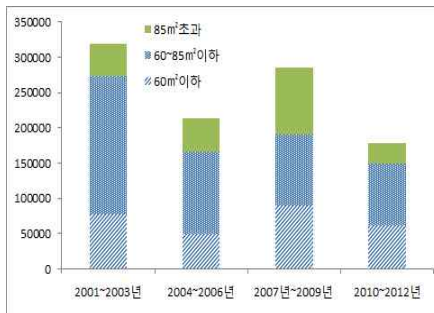
자료 : LH 신도시 사업단 홈페이지 및 국토교통부 자료를 바탕으로 재구성함. 가격 변동률은 부동산114(주) 자료를 사용함.

□ 침체 지역(김포, 파주, 고양, 용인) : 가격 하락 폭 크고 미분양 적체

- 경기도 지역 중에서 김포, 고양, 파주, 용인 등 4개 지역은 금융위기 이후 아파트 매매가격 하락 폭이 크면서 동시에 주변에 신규 주택 공급이 지속되고 있으며 현재에도 미분양 아파트가 가장 많은 지역임(<표 8> 참조).
- 아파트 매매가격 하락폭이 가장 컸던 성남과 과천은 재건축 대상 아파트의 가격 하락이 주된 요인으로 위의 4개 지역과는 다른 상황임. 아울러 이들 지역은 미분양 아파트는 거의 없거나 심각하지 않음.
- 경기도 지역 역시 앞서 수도권에서의 아파트 공급 패턴과 유사하게 신규 아파트 공급이 공간적(경의축 및 경부축), 시간적(2007~2009년)으로 집중되고 있을 뿐만 아니라 대형 평형 비중이 많았음(<그림 12>). 특히, 현재 시장 침체가 심각한 4개 지역의 경우에는 이러한 집중 현상이 더욱 심각함(<그림 13>).
- 경기도의 신규 아파트 공급은 시기적으로는 2007~2009년 사이에 그 물량이 집중되었고, 공간적으로는 경의선축(고양, 파주, 김포 등 3개 도시에 약 7.6만호)과 경부선축에서는 용인(8개 도시 약 8만호 중 36.4%가 용인시에서 공급)에 집중되었음.
- 특히, 경의축의 경우 고양, 파주, 김포 등 3개 도시에 신규 아파트 공급이 집중되고 있어 기타 지역에 비해 신규 주택 공급의 공간적 집중도가 높음.

<그림 12> 경기도 기간별·규모별 아파트 분양 물량

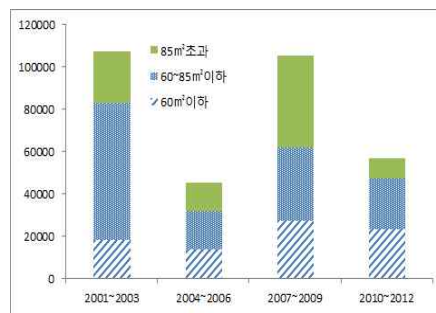
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주) Reps.

<그림 13> 4개 지역의 기간별·규모별 아파트 분양 물량

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주) Reps.

- 또한 동일한 시기에 신규 아파트 규모마저 85㎡ 초과와 대형 비중이 높아 대형 아파트의 공급이 단기간에 집중된 것을 알 수 있음.
- 2007~2009년 고양, 파주, 김포, 용인 등 4개 지역에 공급된 신규 아파트는 약 10.5만호로 2001~2003년의 공급 규모 수준이며, 이 중 41.3%인 4.4만호가 85㎡ 초과와 대형 평형으로 공급됨.

□ 침체 지역 : 대규모 주택 개발사업으로 인구 확대

- 4개 지역은 모두 대규모 주택 개발사업(신도시)으로 인구가 확대된 위성도시들임.
- 고양시는 1990년대 1기 신도시 개발로 공급된 아파트가, 용인시는 2000년대 도시개발사업 등으로 공급된 아파트가 전체 재고의 절반 이상을 차지하며, 김포와 파주는 2000년대 후반부터 최근 3년 동안 신도시 개발로 공급된 아파트가 주류를 차지함.
- 4개 지역의 아파트 가격 수준은 용인이 가장 높으며, 그 다음으로 고양, 김포, 파주 순임.
- 3.3㎡당 아파트 매매가격 및 전세가격 수준은 <표 9>와 같으며 용인을 제외한 3개 지역은 전체 아파트 재고의 65~74%가 3억원 이하임. 용인의 경우에는 53.6%가 3억~6억원 이하의 아파트이며 3억원 이하의 아파트 비중도 40%에 육박함.
- 6억원 초과 아파트의 경우에는 용인시(전체 아파트 재고의 6.7%)가 가장 많고, 그 다음이 고양시(4.8%)이며 김포와 파주시의 경우에는 100호 내외로 고가 아파트가 거의 없음.

<표 9> 4개 지역 아파트 가격 현황

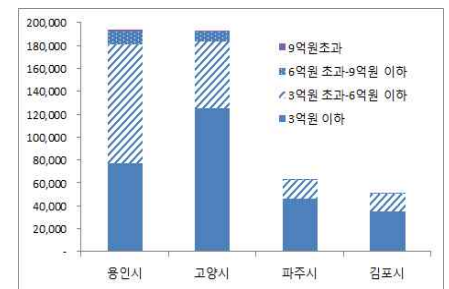
(단위 : 만원/3.3㎡, %)

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) Reps.

<그림 14> 4개 지역 아파트 가격 분포 현황

(단위:억원)



자료 : 부동산114(주) Reps.

(2) 침체 원인 분석

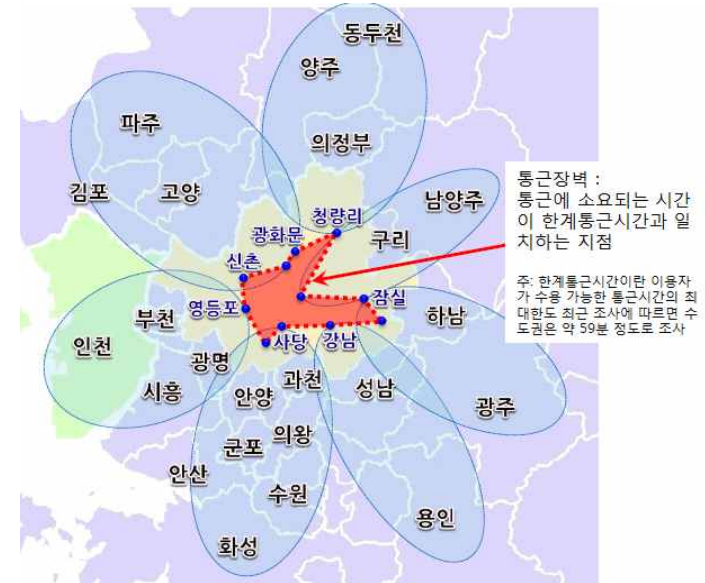
- 위 4개 지역의 아파트 시장 침체 원인은 크게 i) 입지적 요인, ii) 공급 요인, iii) 정책 요인, iv) 수요 요인 등으로 구분할 수 있음.

□ 입지적 요인 : 1기 신도시보다 멀고 특정 지역에 치중

- 먼저, 입지적 특성을 살펴보면 이들 4개 지역은 수도권 반경 20~35km 범위에 있으며, 1기 신도시와 신규 보금자리주택 사업 지구가 인근에 있음. 용인을 제외하고는 3개 지역이 모두 경의축 생활권 및 통근 장벽권¹¹⁾에 위치함(<그림 15> 참조).
- 이들 지역은 지리적으로 수도권 1기 신도시에 인접해 있으나 아직 전체 신도시 개발 물량 중 일부분만이 개발된 상태로 관련 광역 인프라의 설치 수준은 미진한 상황임.
 - 따라서 수도권 전체적으로 임차 수요가 증가한다고 하더라도 출퇴근이나 자녀 교육 여건, 주거 인프라 등이 한계가 있어 임차 수요를 수용하기에는 지리적 여건상 한계가 있을 수밖에 없음.
 - 또한, 1기 신도시보다 서울 도심에 가까운 그린벨트 해제 지역에 보금자리주택 공급이 추가되면서 이들 지역으로 인구를 유입시킬 수 있는 유인도 낮아지고 있는 상황임.
- 더 심각한 문제는 용인을 제외한 3개 지역은 아직 개발 잔여 물량이 많이 남아 있어 추가적으로 주택 공급이 계속 예정되어 있다는 것임.
 - 지역별로 차이는 있지만 민간 개발을 제외한 신도시 등 공공 개발의 잔여 물량만 도 절반 정도가 남아 있어 추가 공급의 여력이 여전히 풍부함.
- ※ 계획 대상지 중 미착공 택지 비중은 약 45% 정도이나 착공된 택지에서 주택이 모두 공급된 것이 아니어서 실질 주택 공급 물량으로 보면 절반 이상이 남아 있음.
- ※ 생활권별로는 경의권과 서해안권에서의 미착공 택지 및 미착공 주택 비중이 높음.

11) 통근 장벽이란 통근에 소요되는 시간이 한계통근시간(이용자가 수용 가능한 통근 시간의 최댓값 : 약 59분 정도)과 일치하는 지점으로 통근 가능한 권역을 의미함.

<그림 15> 수도권 권역별 통근 장벽권



자료 : 이재훈(2013), “수도권 광역급행철도와 통근 근로자의 복지”, 철도협회 주관 「광역철도에 관한 세미나(2013. 1. 21)」 자료집.

- 과거와 같이 서울을 비롯한 수도권의 주택 수요가 계속 증가한다면 이와 같은 공급 물량이 증장기적으로 소화될 수 있겠으나 수도권에서도 외곽보다는 도심을 선호하고 일부에서는 탈수도권¹²⁾화가 진행되고 있어 기 계획된 주택 공급 물량의 조정이 수반되지 않고서는 계획된 주택 공급 물량이 다 소화되긴 어려울 것으로 판단됨.

□ 공급 요인¹³⁾ : 글로벌 금융위기 전후 단기간에 대량 공급, 고비용 구조

- 4개 지역의 공급 특성은 글로벌 금융위기 전후(2007~2009년)에 신규 아파트 공급이 집중되었다는 것임.
- 고양시와 용인시는 2007~2012년 동안 각각 3만 8,903호와 4만 1,037호의 신규 아

12) 2011년 40년 만에 처음으로 수도권 인구 순유출(8,450명)이 발생함. 이는 베이비부머 은퇴 리시와 높은 생활비 부담, 교통 여건 개선(KTX 등)으로 수도권에서 수도권 밖으로의 인구 이동이 증가한 데 기인함.

13) 공급 요인은 주로 공급 시기와 물량의 문제이므로 경기적 요인으로도 표현이 가능함. 본 분석에서 공급 자료는 재고 아파트의 경우에는 통계청 자료를, 분양 및 입주 물량(준공) 데이터는 부동산114(주)의 자료를 사용함.

파트가 공급되었는데 이 중 70%가 3년 동안(2007~2009년) 집중적으로 이루어짐.

- 파주시와 김포시의 경우에도 2007년 이후 6년 동안 4만호 내외의 신규 아파트가 공급되었는데 이 두 지역은 고양시나 용인시와는 달리 글로벌 금융위기 직후의 집중도가 상대적으로 낮음. 그러나 이들 지역에서 이 기간 동안 공급된 신규 아파트 물량은 해당 지역 아파트 재고의 53~90%에 이르는 대규모 물량임.
- 이처럼 단기간에 신규 공급 물량이 집중될 경우, 주택 공급 물량이 소화되기 위해서는 대규모의 외부 인구 유입이 발생하든지 아니면 지역 내 주택 교체 수요가 대량으로 발생해야만 가능함. 그러나 이 기간 동안 이들 지역의 가구 수 증가 규모는 공급된 아파트 수에도 못 미침.

<표 10> 글로벌 금융위기 이후 4개 지역의 아파트 분양 물량

(단위 : 호)

구분	2007~2012(A)	2007~2009(B)	아파트 재고(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 : 통계청, 부동산114(주) Reps.

- 4개 지역의 2000년대 가구 수 및 아파트 수 재고의 증감 추이를 살펴보면 글로벌 금융위기 직전인 2007년까지는 해당 지역의 가구 수가 아파트 공급 규모를 초과하는 초과 수요의 시장이었음.
- 그러나 글로벌 금융위기 이후인 2008~2011년 동안은 가구 수 증가보다 아파트 수의 재고가 더 많이 증가함.

<표 11> 4개 지역의 주요 기간별 연평균 가구 수 및 주택 수 증가 규모

(단위 : 세대, 호)

구분	고양시		파주시		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

주 : 가구 수는 통계청의 지역별·연도별 주민등록상의 가구 수이며, 아파트 재고 수는 부동산114(주) 입주 물량임.
자료 : 통계청, 부동산114(주) Reps.

- 4개 지역은 2011년 기준으로 고양시를 제외하면 모두 주택 보급률 100%를 넘었으며, 특히 김포(14.5%)와 파주(14.6%)의 경우에는 60세 이상 인구 비중이 14%를 넘어서 경기도 평균 60세 이상 인구 비중(12.6%)보다 높은 도시임.

- 이들 지역에서 이루어지는 대규모 주택 개발의 방식은 크게 두 가지로 구분되는데 김포와 파주는 택지개발사업을 통한 신도시 개발 방식(2기 신도시 : 김포 한강, 파주 운정)이며, 고양과 용인은 1기 신도시 기반시설에 편승한 민간의 도시개발사업(덕이, 석사, 탄현, 동천, 성북 등)임.
- 김포와 파주 같은 신도시 개발사업은 공공의 주도하에 이루어진 계획 도시이며, 고양과 용인의 경우에는 민간이 정해진 개발 절차에 따라 주택단지의 개발 계획을 수립하여 조성한 주택 개발사업임.

- 그런데 이 지역의 주택 개발사업은 민간이나 공공 모두 택지 조성을 위한 토지 보상이 부동산 경기 호황기에 이루어져 택지비가 높은 수준을 유지하고 있음. 반면, 주변 아파트 시세는 계속 하락하고 있어 현재의 택지비 수준으로는 주택을 공급할 경우 수익을 거두기 어려운 구조적인 문제점이 있음.
- 또한, 계획 기준도 매우 높은 상태에서 주택사업의 구조 자체가 매우 고비용 구조로 형성되어 있음.
- 아울러 현재 예정되어 있는 신도시 및 보금자리주택 공급이 예정대로 진행된다면 주택 공급은 시기적으로 2013~2015년 사이에 집중될 것으로 예상되는데 이들 지역이 이러한 공급 과잉 지역권에 포함되어 있음.
- 반면, 시장 침체의 이유로 추가 주택 공급이 취소되거나 지연된다면 LH 등 토지개발자의 자금 부담 증가, 광역 인프라 및 주거 지원 시설의 건설이 지연되는 등 사업 진행 여부와는 상관없는 또 다른 부작용이 있을 것으로 예상됨.

□ 정책 요인 : 분양가상한제, 미분양 대책에 대한 수도권 역차별

- 신규 아파트 분양이 2007~2009년에 집중된 데는 경기적 요인과 함께 “분양가상한제”, “재개발·재건축 억제”, “계획 규제 모순”, “미분양 대책의 수도권 역차별” 등 다양한 정책적 요인이 작용함.

- 2000년대 중반 중대형 주택 수요가 급증하면서 중대형 아파트 가격이 폭등하였는데 도심지 내에서의 중대형 고급 주택 공급 수단인 재개발·재건축을 억제하게 됨. 그러자 중대형 고급 아파트의 수요를 도시 외곽에서 수용하려는 공급 시장의 대응이 수도권 외곽에 대형 아파트 공급 비중을 확대하는 계기가 됨.
 - 2007년 전면적인 분양가상한제 시행으로 사업승인 물량이 집중된 것도 주요 원인이 됨.
 - 분양가 규제를 회피하기 위한 사업승인이 급증하였는데, 특히 분양가상한제의 직접적인 영향권에 있었던 민간 주택개발사업¹⁴⁾(고양, 용인)의 경우 그 영향이 2008년까지도 이어짐.¹⁵⁾
 - 이미 분양가상한제를 적용받았던 신도시 택지개발지구는 직접적 영향권에 포함되지는 않았지만 신도시 주변의 민간 개발사업들이 분양가상한제의 영향으로 사업진행을 앞당김으로써 신도시에서 공급해야 하는 주택의 수요를 상당 부분 민간 주택시장에 빼앗긴 결과를 초래함.
 - 이들 지역의 분양가 추이에서도 이러한 현상은 잘 드러나고 있음. 이들 지역의 아파트 분양가는 분양가상한제가 시행된 2007년 이후에도 계속 상승하다가 2009년 이후 하락세를 나타내는데 이는 분양가상한제 적용 기준이 사업승인 시점이기 때문임.¹⁶⁾
- 단기간에 집중된 공급 물량은 총량적 수준에도 문제가 있지만 대형 평형 비중이 높다는 문제점도 내포하고 있음.
- 대형 아파트 비중은 이들 지역의 주택 공급 방식이 공공에 의한 택지 개발이나 아니면 민간에 의한 도시 개발이나에 따라 차이가 나며, 민간 도시개발사업으로 진행된 경우(용인, 고양)가 대형 평형 비중이 압도적으로 높게 나타남.
 - 상대적으로 주택의 공급 평형 배분 기준이 엄격한 신도시 개발 방식으로 진행된 김포나 파주는 85㎡ 초과 대형 아파트 비중이 24~28% 수준이나 민간 도시개발사

14) 여기에서 민간 주택개발사업이란 「도시개발법」에 의한 도시개발사업과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 지구단위 계획 수립으로 진행되는 주택 개발사업을 의미함.

15) 4개 지역 모두 2007년에 주택 분양 물량이 예년 수준의 2배 정도에 달했으며 지역에 따라서는 이러한 물량 증가가 2008년까지 이어지기도 함.

16) 분양가상한제 적용을 회피하기 위해 2007년에 사업승인을 신청한 물량이 급증하였으며 이렇게 사업승인을 기 획득한 사업장에서 높은 분양가로 이후 분양을 시행, 분양가상한제의 효과는 사실상 이런 물량들이 소진된 2009년 하반기 이후가 되어야 시장에서 나타나게 됨.

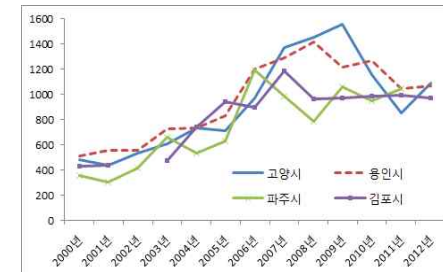
업으로 개발된 용인과 고양의 경우에는 대형 평형 비중이 45~65%로 높음.

- 이는 현행 대규모 주택 개발사업에 대한 계획 규제(인구 밀도와 용적률을 동시에 규제)에서는 대형 평형 비중 확대가 불가피하기 때문임.

※ 현행 「수도권정비계획법」 및 도시 계획 등 관련 기준상의 인구 밀도, 용적률 기준하에서 수익성을 보전하기 위해서는 과도한 중대형 평형 배분이 불가피하기 때문임.

<그림 16> 4개 지역의 분양가 추이

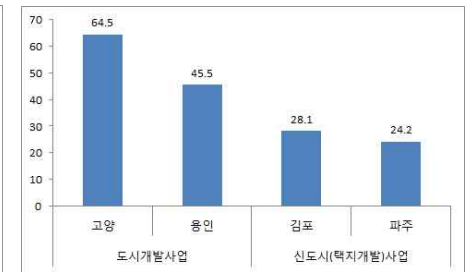
(단위 : 만원/33㎡당)



자료 : 부동산114(주) Reps.

<그림 17> 개발 방식에 따른 대형 평형 비중 비교

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주) Reps.

- 단기간 내 이루어진 주택 공급은 경기도 지역에 대규모 미분양 주택을 양산시키는 결과를 초래하였음.
- 수도권 미분양의 2/3가 경기도에서 발생하고 있으며, 특히 용인, 고양, 파주, 김포 등 4개 지역의 미분양 주택 수는 경기도 지역 전체 미분양의 59.1%(준공 후 미분양의 경우에는 경기도 전체의 66.8%)를 차지함. 즉, 경기도 미분양 주택의 증가 원인은 이들 4개 지역에서 비롯되었음을 알 수 있음.
- 4개 지역 미분양의 71.9%가 85㎡ 초과 대형 아파트이며, 절반 이상(55.2%)이 준공 후 미분양 아파트임.
- 4개 지역 중 미분양 주택 수가 가장 많은 도시는 용인시(6,191호)이며 대형 비중도 80%나 됨. 고양시는 전체적인 미분양 규모(2,617호)뿐만 아니라 대형 비중, 대형 평형의 준공 후 미분양 비중이 높아 양과 질적인 측면에서 미분양 적체 정도가 매우 심각함을 알 수 있음.

<표 12> 경기도 4개 지역의 미분양 주택 현황

(단위 : 호)

구분	미분양 주택 수(A)			준공 후 미분양(B)			준공 후 비중(B/A)
	계	85㎡ 초과(a)	대형 비중(a/A)	소계	85㎡ 초과(b)	대형 비중(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.

- 한편, 미분양 해소 등을 위한 정부의 주택경기 대책이 수도권을 역차별한 것도 이러한 현상을 심화시키는 원인이 됨.
- 2008년 금융위기 발발 당시 정부는 지방의 미분양 주택 문제가 심각하자 많은 정책적 지원을 폈음. 그러나 수도권은 항시 초과 수요의 지역이며 언제든지 투기의 우려가 있다고 해서 정책 지원 대상에서 제외됨.
- 그 이후 지방의 미분양 주택 수는 1/3로 감소하였지만 수도권의 미분양 주택 수는 계속 증가하여 사상 최초로 3만호를 넘어섬.
- 수도권 미분양 주택에 대한 양도세 감면은 2012년 9월 10일 발표된 ‘주택거래 활성화 정책’에서 처음 시행됨(2012년 연말까지 한시 시행).
- 항상 투기의 조짐이 있다는 수도권에 대한 경험적 편견으로 인해 적절한 정책의 타이밍을 놓친 것임.

□ 수요 요인 : 원거리 출퇴근 인구 감소, 신도시 개발로 인한 외부 인구 유입 한계

- 4개 지역의 인구 규모는 고양시가 96만명, 용인시 89.6만명, 파주시 37.9만명, 김포시가 25.7만명 수준이며, 인구 규모가 클수록 경제활동 인구(35~54세)의 비중이 높

은 편임.

- 상대적으로 인구 규모가 작은 파주와 김포의 경우에는 현재 60세 이상 인구 비율이 경기도 평균(12.6%)보다 높은 수준임(파주 14.6%, 김포 14.5%).
- 이들 지역 거주자들의 근무지 분포¹⁷⁾를 살펴본 결과 이 지역 거주자의 40~50%가 인근 신도시를 벗어나는 원거리에 근무지가 있는 것으로 나타남.
- 4개 지역 거주자의 30~40%가 해당 시군구에 근무지를 두고 있었으며, 인근 신도시에 근무지가 있는 경우는 10% 미만의 수준이었음.

<표 13> 경기도 4개 지역의 거주지 기준 근무지 분포

구분	고양시			김포시	파주시	용인시		
	덕양구	일산동구	일산서구			수지구	기흥구	처인구
해당 지역 생활권	37.1%	38.6%	33.1%	39.7%	47.2%	25.0%	31.8%	60.6%
인접 신도시	4.4%	4.9%	7.2%		15.9%	11.9%	8.3%	2.5%
기타	52.1%	51.4%	49.8%	42.9%	34.5%	52.7%	52.4%	34.4%

주 : 인접 신도시라 함은 고양의 경우 파주, 파주의 경우 일산, 용인의 경우는 분당을 의미함.

자료 : KCB-부동산114(주) : R_gio.

- 신도시 개발이나 도시개발사업시 외부 지역에서의 인구 유입을 60~70% 정도로 가정하고 개발 계획을 수립하는 것을 감안한다면 당연한 현상이라 볼 수 있음.
- 그러나, 김포나 파주 지역이 아직 신도시 개발의 초기 단계임을 감안하면 이들 지역은 신도시 개발이 완료되고 나면 해당 시군구를 벗어나 원거리에 근무지를 두고 있는 사람들의 비중이 더욱 높아질 것으로 예상됨.

- 「주택공급제도의 개선 방안」(2012)에 의하면 신규 아파트 분양 계약자의 2/3가 해당 사업장의 5km 반경 안에 거주하는 사람들로 구성될 정도로 신규 주택 수요가 근거리 거주자임을 감안할 때, 한계 통근권에 위치한 고양, 파주, 김포 3개 지역은 주택 수요자들이 공간적으로 상당 부분 겹칠 것으로 예상되며, 공급 시기마저 겹친다면 계획된 주택 공급 물량이 모두 소화되기는 어려울 것으로 예상됨.

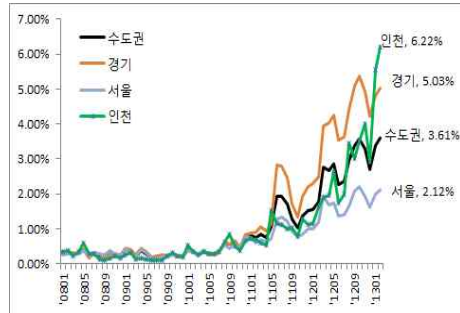
- 한국신용정보 자료에 의하면 수도권 집단대출 연체율은 3.61%(2013년 3월 기준)인데 고양시(8.74%), 파주(6.57%)의 경우 수도권 평균 연체율의 2배로서 전국 집단대

17) 본 자료는 한국신용정보와 부동산114(주)가 공동으로 구축하여 개발한 R_GIO data 솔루션을 통해 분석한 자료임.

출 연체율(1.99, 2월 기준)보다 4배 이상 높은 수준임.

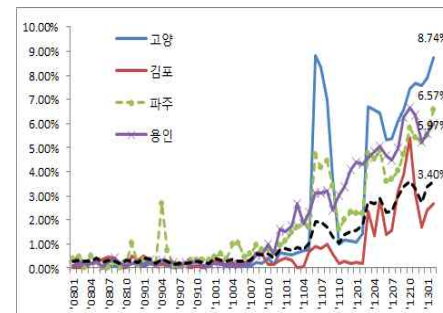
- 수도권 지역의 집단대출 연체율은 2011년 이후 꾸준히 증가하고 있으며, 서울보다는 집단 대출의 수요가 많았던 인천(6.22%)과 경기(5.03%)에서의 연체율이 높음.
- 아파트 가격이 침체된 4개 지역의 경우에는 고양시(8.74%)의 연체율이 가장 높으며, 그 다음으로 파주(6.75%), 용인(5.97%), 김포(2.68%) 순임.

<그림 18> 수도권 주요 지역의 집단대출 연체율 추이(잔액 연체율)



자료 : 한국신용정보(KCB).

<그림 19> 4개 아파트 가격 침체 지역의 집단대출 연체율 추이(잔액 연체율)



자료 : 한국신용정보(KCB).

- 집단대출의 연체율 증가 원인은 크게 세 가지로 구분할 수 있음.
- 수분양자가 주택 교체 수요자로서 이전 주택의 처분이 원활하지 않아 신축 주택의 분양 잔금을 채납하는 경우, 수분양자의 경제 활동 변경(소득 감소, 구조조정 등으로 인한 퇴직 등)으로 납부가 어려운 경우, 투자 목적으로 신축 주택을 구입하였으나 가격 하락으로 인해 손실이 발생하면서 잔금 납입의 유인이 낮아지는 경우임.
- 위 4개 지역에서 분양된 아파트들은 분양가 대비 20~40% 가량 가격이 하락하였는데 역시 대형 평형일수록 분양가 대비 가격 하락폭이 크게 나타나는 역프리미엄 현상이 나타나고 있음.
- 따라서 이들 지역의 집단대출 연체율 증가는 해당 지역의 아파트 시장 침체와 연관이 있는 것으로 파악되며 경기도 지역의 경우 신축 주택에 대한 하우스 푸어¹⁸⁾나 깡통 전세¹⁹⁾가 상대적으로 이들 4개 지역에 더 많을 것으로 추정됨.

18) 주택가격이 하락하여 구매를 위한 대출 금액보다 주택 자산 가치가 낮은 차주를 일컫음.

2. 침체 지역 진단의 시사점 및 향후 전망

- 이상의 분석 결과 수도권에 글로벌 금융위기 이후 유례없는 주택시장 침체를 겪고 있는 데는 경기적 요인보다는 대규모 신도시 개발이 공간적·시간적으로 집중되고 분양가상한제 및 미분양 대책의 실기 등 정책적 요인이 더 크게 작용하였음을 알 수 있음.
- 2005년 이후 수도권에 집중된 택지 공급과 분양가상한제 시행으로 특정 시기에 주택 공급이 과도하게 진행되었음.
- 2기 신도시 등 현재 수도권에서 진행되고 있는 공공부문 주택 개발은 2018년까지의 택지 수요를 모두 반영한 것으로 예정대로라면 2020년까지 경기도 지역에만 약 106만호 정도의 주택이 공급될 예정이나 같은 기간 동안 경기도의 주택 수요는 약 84만호로 예측되어²⁰⁾ 현 상태에서도 과잉 공급이 우려됨.
- 특히, 주택 수요 측면에서 2015년까지는 공공기관 이전이나 베이비부머 은퇴 등으로 탈수도권화 유인이 많은 데다 거시경제적 상황(소득 정체, 유가 상승 등)까지 겹쳐 외곽 신도시 개발에 대해서는 새로운 대안 제시가 요구됨.
- ※ 2000년 대비 2010년 수도권 지역에서 1시간 이상의 장거리 통근자는 35%(77만명) 증가하였는데 경기도(61%, 45만명)가 서울(28%)이나 인천(37%)보다 더 많이 증가함으로써 원거리 출근자가 전체 통근자의 1/4(119만명)에 이룸(이재훈, 2013. 1, “수도권 광역급행철도와 통근 근로자의 복지”).
- 특히, 수요자 중심이 아닌 공급자 중심의 대규모 주택 공급 방식(신도시 등)은 경제적·사회적 여건상 지속 가능하지 않음을 발견할 수 있음.
- 신도시 계획 당시에는 중대형 아파트 부족으로 중대형 평형의 주택 배분이 절실했으나 실제 공급이 이루어지는 시기에는 경제적·사회적 요인으로 대형 평형에 대한 수요는 크게 줄고, 중소형 아파트 수요가 급증하고 있음. 하지만 계획적 개발에서 주택의 평형 조정에는 많은 시간과 제약 요인이 따르고 있음.
- 사회 경제적 변화로 인해 주택의 소비 패턴이 급변하는 상황에서 계획에서 완공까지 최소 5~7여 년이 걸리는 현행 주택 개발사업은 시장의 변화에 능동적으로 대응하는 것이 어려움.

19) 임대인이 주택을 담보로 한 부채가 많은 상황에서 집값이 하락하여 임대보증금(전세금)을 돌려받기 어려운 상황에 놓인 임차인을 일컫음.

20) 경기개발연구원, 2020 경기도 주택종합계획 연구(2012).

- 한편, 위 4개 지역은 2014년까지 준공되는 아파트 물량의 증가가 예상되면서 과잉 공급의 문제가 단기간 내 해소되기 어려울 것으로 예상됨.
 - 고양시는 2013년에 전년 대비 2배가 넘는 입주 물량(1만호)이 예정돼 있고, 용인시도 2010년 이후 입주 물량이 2년 연속 감소세를 나타냈으나 2013년에는 6,000호가 넘는 물량이 대기 중임.
 - 김포시와 파주시의 경우에는 각각 2012년, 2010년에 입주 물량이 정점을 기록하고 감소 추세에 있으나 잔여 택지가 남아 있어 머지않아 주택 공급 물량이 다시 증가할 것으로 예상됨.
- 종합해보면 위에서 살펴본 4개 지역을 비롯한 수도권 주택시장의 침체는 거시경제의 회복이라는 근본적인 조건 외에 수요 변화와 정책 실패를 보완할 수 있는 별도의 대응이 요구됨.
 - 우선, 수도권 내 공공 주택 개발사업의 양적 규모와 사업 시기의 조정 등 물량 조정 정책이 요구됨.
 - 아울러 입지적 열위에 있는 2기 신도시 지역에 대한 광역 교통망이나 생활 기반시설의 조기 확충을 위한 예산 확보나 지원 노력이 요구됨.
 - 당분간 불가피하게 진행될 탈수도권화를 대비해 수도권 신도시의 자족성을 높일 수 있는 산업 및 업무 시설의 유치(직주 근접 실현을 위한) 대책도 요구됨.
- 수도권 아파트 경기가 지역별로 상이하게 진행되는 점을 감안, 수도권 주택시장 정상화를 위한 정책적 시도는 지역 상황에 따라 차별적으로 접근되어야 할 것임.
 - 금융위기 이후에 오히려 주택 가격 등이 상승한 지역도 있으므로 과거처럼 수도권 전체에 적용되는 일률적인 정책으로는 문제 해결이 불가능할 것으로 예상됨.
 - 단기적으로 거시경제의 회복이 쉽지 않을 것임을 감안해 주택시장 침체가 심각한 지역에 대해서는 별도의 시장 정상화를 위한 정부 개입을 검토해볼 필요가 있음.
- 중장기적으로는 고도 성장기에 수립된 수도권 관련 규제들에 대해 전면적인 재검토가 요구됨.
 - 입지와 용도 등 공간 이용을 규제하는 「수도권정비계획법」은 일터와 주거가 분

리된 도시 개발을 양산시키고, 산업단지는 배후 시설이 부족하여 입주율이 저조한 반면, 신도시 등에서는 오히려 일자리 없이 주거 시설만 건설됨에 따라 베드타운화되면서 신도시 거주자들은 장거리 통근으로 삶의 질이 저하되고 있음.

※ 이미 조성이 완료된 경기도 내 산업단지의 입주율은 주거, 교통, 교육 등 배후 시설의 부족으로 40% 미만 [연천(백학) 41%, 화성(장안2) 28%, 평택(오성) 10%] 의 부진한 실정²¹⁾임.

IV. 수도권 주택시장의 정상화를 위한 과제

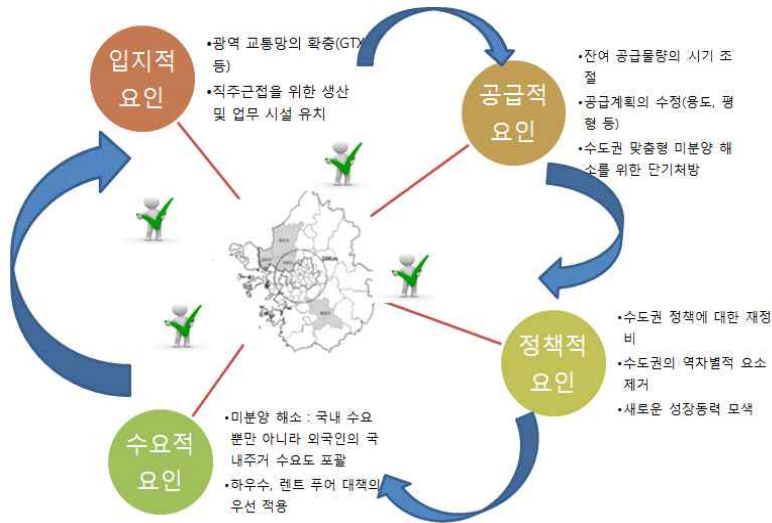
1. 수도권 주택시장 정상화 방안

□ 침체 원인에 대한 정확한 인식과 문제점을 정책에 반영해야

- 앞서 살펴본 바와 같이 수도권 주택시장의 문제는 수도권의 특정 지역(대규모의 신도시 개발 등 공공 주도의 주택 개발사업이 진행되는 지역)의 문제이며 글로벌 금융위기 등 거시경제적 원인보다는 주택시장의 공급 정책 실패가 더 큰 원인임.
 - 정부는 수도권의 주택시장 침체를 극복하기 위해 지난 4월 1일 부동산 종합 대책을 발표하였으나, 이번 대책은 시장 침체가 심각한 이들 지역에는 차별적인 영향을 미치기보다 전국적 단위의 일반적 처방에 그침.
 - 특히, 위에서 살펴본 4개 지역의 경우에는 4·1대책과 같이 일시적인 수요 진작 대책으로는 근본적인 문제 해결이 어렵다는 점을 인식할 필요가 있음.
 - 이들 지역은 현재의 미분양, 가격 및 거래 침체만이 문제가 아니라 입지 및 수요 특성상 수요 진작에 한계가 있는 데다 아직도 개발 계획상 잔여 공급 물량이 남아 있다는 데 더 큰 문제가 있음.
- 따라서 이들 지역이 본연의 시장 기능을 발휘할 수 있는 정상 시장이 되기 위해서는 정책 실패에 대한 보완이 요구됨.

21) 경기도청 내부 자료.

<그림 20> 경기도 아파트 시장 침체 지역의 정상화 방안



□ 단기 주택시장 안정 대책의 부분 연장

- 4·1대책에서 제시되고 있는 다양한 시장 정상화 방안들이 이들 4개 지역 등 수도권 경기 침체 지역에 집중적으로 시행되도록 하는 정책 보완이 요구됨.
- 6월 말에 종료되는 일반 주택에 대한 취득세 및 양도세 감면 조치를 4개 지역에 한해 한시적으로 연장하는 등의 차별화된 주택 거래 활성화 조치가 요구됨.
- 하우스 푸어나 렌트 푸어에 대한 정부 지원 역시 정부의 대규모 공급 정책의 실패로 인해 침체를 겪고 있는 이들 지역에서 우선 시행되도록 하여야 할 것임.
- 집단 미입주 및 미분양 아파트의 경우에는 일시적으로 외국인을 위한 중장기 체류 시설이나 업무용 공간 등으로 활용하게 허용하는 등 미분양 주택의 용도 전환과 적극적인 해소 방안의 검토가 요구됨.
- ※ 한시적으로 경기도 내 대형 평형 미분양 아파트에 대하여 ‘부동산 투자이민제’²²⁾의 투자 대상으로 편입, 외국인들에게 매도 처분할 수 있도록 하는 계기를 마련할 필요가 있음.

22) 현재 부동산 투자이민제의 경우, 휴양 목적의 체류 시설만 투자 대상 부동산으로 인정되고 있음.

※ **현행 부동산 투자이민제... 아래 조건을 충족할 경우 거주(F-2) 자격 부여, 국내에서 5년 이상 체류하고 생계유지 능력 등 요건을 갖춘 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 휴양 목적의 체류시설(인천은 골프장 내 빌라 허용)

[투자금액] : 5억원 이상(인천, 해운대 관광 리조트는 7억원 이상)

□ 주택 공급 물량의 조정과 신도시 개발 계획의 수정

- 정부는 지난 4·1대책에서 이와 같은 수도권의 과잉 주택 공급 문제를 인지, 주택 공급 물량을 조정하겠다는 정책을 발표하였으나 내용적으로는 미흡한 수준임.
- 4·1대책상의 주택 공급 물량 조정은 보금자리 분양주택의 임대주택 전환과 공공 택지 내 민간의 택지 사용승인 시기의 연장 등 공공부문의 일부 계획 변경과 일시적인 공급 연기 정책에 불과함.
- 공공 분양주택뿐만 아니라 민간이 참여하는 공공 택지 개발사업의 경우에도 지역 내 주택 수요가 부족하고 외부 인구 유입이 어려운 지역의 경우에는 개발사업의 규모를 축소하거나 용도 전환을 검토하는 좀 더 과감한 정책 수정이 요구됨.
- 아직 보상이 이루어지지 않은 지역은 개발사업을 취소하거나 축소하는 것이 필요
- 이미 보상이 마무리되어 택지 조성에 착수한 경우라도 자체 수요가 부족한 택지의 경우 택지의 일부를 주거에서 업무용으로 전환시키는 등 「수도권정비계획법」상의 관련 규제를 풀고 적극적인 기업 유치를 통해 일자리 창출과 직주근접을 실현하는 방향으로의 정책 선회가 요구됨.
- 택지의 주택 규모 배분이나 주택 유형, 공급 방식(분양주택, 임대주택) 역시 사회경제적 환경의 변화에 따라 필요한 주택이 원활하게 공급될 수 있도록 조정 및 변경이 요구됨.
- ※ 60㎡ 이하, 60~85㎡, 85㎡ 초과 등의 주택 규모를 인위적으로 배분하는 택지 공급 방식을 시장 상황에 맞게 주택의 공급 규모를 변경할 수 있도록 해야 함. 아울러 분양형 택지와 임대주택용 택지의 경우에도 시장 환경에 맞춰 전환이나 변경이 가능하도록 해야 할 것임.

- 이러한 공공 주도의 주택 개발사업의 축소나 변경을 위해서는 사업 계획 변경에 따른 피해 주민의 보상과 대안 제시를 위한 한시적 특별법의 마련이 요구됨.
- ※ 이를 위해서는 기존의 「택촉법」, 「수도권정비법」, 「보증자리주택법」, 「공특법」 등을 아우르는 임시조치법 제정이 필요(가칭 「공공택지 수급·조정 등을 위한 임시조치법」)함.

□ 민간 임대사업자의 활용과 미분양 주택의 용도 및 기능 전환 필요

- 위에서 살펴본 바와 같이 4개 지역의 과잉 공급을 해소하기 위해서는 단기적인 수요 진작책으로는 문제 해결이 어려움.
- 지역 내부의 주택 수요가 부진한 데다 외부 유입을 늘이기에는 일자리 부족, 광역 및 주거 인프라 부족이라는 근본적인 문제점에 봉착
- 양도세 감면 위주의 개인 단위 투자자를 유치하는 대책 역시 과잉 공급분을 해소하는 데 한계가 있을 것으로 예상됨.
- 따라서 지금까지와는 차별화된 대상과 방법으로 추진되는 시장 정상화 대책이 요구됨.
- 향후 주택시장의 전망이 불투명한 가운데 개인 단위의 투자자 유치에는 한계가 있으므로 중장기적 투자가 가능한 기관형 임대 사업자의 참여를 확대할 필요가 있음.
- 4·1대책에서 제시된 임대주택 리츠를 확대해 문제가 심각한 지역의 경우에는 세제 감면 혜택을 확대하는 방안이 요구됨.
- ※ 예를 들어 문제 지역의 미분양 주택 등을 매입하여 임대주택으로 운영할 경우 임대 수익률 보장을 위한 과표의 가속 및 할증 상각을 시행하고, 대형 주택을 중소형 주택으로 개조할 경우에도 건축 기준 등을 완화, 임대주택으로서의 활용 가치를 증진시킬 수 있는 유인 제정이 요구됨.

2. 향후 과제

□ 경기도 주택시장 침체 지역 정상화, 수도권 주택시장 심리 회복에 기여

- 글로벌 금융위기 이후 5년 동안 지속된 주택시장 정상화 대책에도 불구하고 수도권

- 주택시장의 회복이 지연되는 데는 앞서 살펴본 4개의 요인들로 인해 시장의 심리가 과도하게 위축된 것도 원인이 됨.
- 수도권 지역에서 향후 주택가격 상승에 대한 기대감이 낮은 이유는 최근 3~5년 동안 진행된 과잉 공급에서 비롯됨. 따라서 과잉 공급의 공포로부터 벗어나기 위해서는 과잉 공급의 진원지인 이들 4개 지역에 대한 시장 정상화 노력이 요구됨.

- 정부는 2014년 경제 성장률을 올해보다 상향시킨다는 목표를 갖고 있는데 이를 달성하기 위해서는 건설 투자가 올해 수준은 유지해야 할 것임.
- 그러나 수도권 주택경기 회복 없이는 건설 투자의 지속적인 회복은 불가능한 상태
- 아울러 4·1대책이 올해 말까지 한시적으로 시행되는 단기 대책이므로 4·1대책 종료 이후의 연착륙을 유도하기 위해서는 수도권 주택시장의 근본적인 문제 해결을 모색해야 할 시점임.

□ 수도권 광역교통망의 확충을 통한 삶의 질 향상

- 4개 지역 이외에도 입지적 열위에 있는 2기 신도시 및 조성 중인 택지개발사업 지역에 대한 광역교통망이나 생활기반시설의 조기 확충을 위한 정책적 노력이 요구됨.
- KTX 및 기존 광역교통망과의 연계를 강화하거나, GTX 등 새로운 수도권 광역교통망의 확충을 통해 수도권 내 원활한 이동과 접근성 제고 노력이 요구됨.
- 현재 제안되고 있는 GTX는 현재 주택시장 침체 지역의 한계통근권역을 확대함으로써 수도권 내 주거지 이동의 변화가 예상됨.
- 이재훈(2013. 1)에 의하면 수도권 광역 급행철도가 건설되면 일산에서 강남까지 32분(기존 81분), 화성 동탄에서 강남역 까지 32분(기존 73분)으로 이동 시간이 단축돼 수도권 전역에서 통근 시간을 40분대로 단축시킬 수 있는 것으로 예측됨.
- 이 같은 통근 시간의 단축은 수도권 주택 문제의 해결뿐만 아니라 여가 시간의 활용, 가정 생활 및 수면 시간, 업무 효율 등 삶의 질 개선에도 기여하고, 통근 통행의 양극화로 인한 수도권 공간 이용의 불균형 해소에도 기여할 것으로 예상됨.

□ 지역 맞춤형 주택 정책의 추진 기반 마련

- 글로벌 금융위기 이후 수도권 주택시장 침체와 주택시장의 문제는 더 이상 중앙 정부 주도의 획일적인 주택시장 대책이나 주택 정책이 유효하지 않음을 보여주는 계기가 됨.
- 글로벌 금융위기 이후 수도권과 비수도권의 주택시장 흐름이 동일하지 않고, 수도권 내에서도 주택시장 상황이 차별적으로 진행됨으로써 전국 혹은 광역적 차원의 획일적인 주택시장 안정 대책은 그 효과가 제한적일 수밖에 없음.
- 따라서 이번 기회에 주택 정책의 지역화, 차별화를 시행할 수 있는 주택정책 수립의 권한 위임과 재정적 자립을 이룰 수 있는 근본적인 검토가 이루어져야 할 것임.
- 향후 주택가격 상승세가 둔화되고 거래 감소가 예상되면서 주택가격 상승과 거래량 증가에 의존적인 지방 세입 구조는 근본적인 개편이 요구됨.
- 생애최초주택 구매자의 지원이나 저소득층의 주거 지원 역시 지역별로 대상자의 특성이 상이할 것이므로 지역별로 차별화된 기준을 운영할 수 있도록 하여야 할 것임.

□ 도시 정책으로서의 수도권 정책의 전환

- 인구 구조의 변화, 정부청사와 공공기관 이전을 계기로 수도권 정책에 대한 전환이 요구됨.
- 경기도와 인천을 서울의 배후지로서가 아니라 자립적-완결적 독립권역으로 변화시켜야 함.
- 현재 경기도나 인천을 서울의 주거 배후지 및 수질관리권역으로 한정하는 것들 이들 지역을 낙후시키는 원인임. 따라서 이들 지역 독자의 성장이 가능하도록 각종 규제를 완화해주어야 함.
- 이를 위해 이들 지역에 산업체가 유치되어 고용 창출이 가능하도록 기업 입지 등에 지원책을 강구해야 함.
- 또한, 이들 지역간 광역교통망을 확충해서 이들 지역간 이동이나 물류 이동 등에

장애를 해소시켜 주어야 함.

- 인천은 송도신도시, 영종, 청라 지구가 산업적으로 국제 도시로 발전할 수 있도록 지원책을 마련해주어야 함.
- 이를 위해서는 현재 주택용지로 계획되어 있는 택지를 일부 산업용지 혹은 업무용지로 전환, 일자리 창출의 계기로 활용해야 할 것임.
- 더 나아가 경제의 중심지가 아시아로 이동하고 있는 지금, 수도권은 급증하는 아시아 중산층을 유입할 수 있는 경쟁력 있는 글로벌 도시 육성에도 관심을 가져야 할 것으로 판단됨.
- 2030년까지 전 세계적으로 신흥 중산층(1인당 GDP 6,000달러 이상)이 약 30억명 증가²³⁾ [20억명(2012) → 50억명(2030년)] 할 것으로 예상되고 있음. 이 중 과반수가 아시아 신흥국에서 발생할 것임.
- 미래 신소비 계층으로 대두할 신흥 중산층을 유입하려는 아시아 국가들의 경쟁이 예상되며 수도권은 이제 이러한 경쟁에 대비해야 할 것으로 예상됨.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

23) 맥킨지 · 골드만 삭스 등(2013. 5), 국민경제자문회의 회의 자료.