

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.