

Special Session Report

수도권 주택경기 침체지역 신규 아파트 입주자 특성

- 2년 이내 입주 단지를 대상으로 -

Table of Contents

I. 분석의 개요 및 데이터 구성

II. 지역별 입주자 특성

- 용인, 고양, 인천 연수구, 김포, 파주

III. 종합 및 시사점

분석의 개요 및 데이터 구성

- 금융위기 이후 수도권 대표적 주택경기 침체 지역으로 용인, 고양, 인천 연수구, 김포시, 파주시 등을 들 수 있음.
 - ✓ 최근 이들 지역의 미분양이 빠르게 해소되는 등 시장 상황이 변화
- 5개 침체 지역의 신규 아파트 단지 입주자들에 대한 분석을 통해 해당 지역의 시장 흐름, 더 나아가서는 부동산 시장 전반의 흐름을 파악하는 기초자료 제공
 - ✓ 최근 2년 이내 신규 입주 단지를 대상으로 분석

데이터 구축 및 구성

- ◆ 5개 지역, 59개 단지, 37,462명의 입주자를 대상으로 분석
 - ▶ 5개 지역에서 2년 이내에 입주가 이루어진 단지 파악 : R114 데이터베이스 활용
 - ▶ 해당 단지의 입주자 정보를 R-geo를 통해 획득
- ❖ R-geo : KCB에서 제공하는 GIS 기반의 마케팅 전략지원 Web솔루션 서비스
 - ▶ 분석에 활용된 모든 입주자 정보는 KCB 자료를 활용

구분	용인시	고양시	인천 연수구	김포시	파주시	계
단지 수(미분양)	18(5)	9(3)	8(2)	18(1)	6(0)	59(11)
세대 수	10,241	9,173	7,681	18,917	5,070	51,082
분석 입주자	7,080	5,545	5,046	16,119	3,672	37,462

용인 : 신규 아파트 선호 시장

- 20-40세 비중, 급여 소득자 비중이 용인, 성남 분당구에 비해 높게 나타남.
 - ✓ 주택담보대출자 비중이 높으나 평균 약정금액은 큰 차이 없음.
 - ✓ 연소득은 용인 기흥구, 수지구와 유사한 수준
- 미분양 단지과 일반 단지, 입주 1년과 2년의 차이는 거의 없음.
 - ✓ 미분양 단지의 대출 연체율, 1년 이내 입주자의 연소득 수준이 다소 높음.

<입주자 특성 비교>

구 분		용인시				성남 분당구	신규 입주 단지				
		전체	처인구	기흥구	수지구		전체	분양		입주년	
								일반	미분양	1년 내	1-2년
연령	20-39세 (%)	36.2	39.6	36.8	34.2	35.8	44.4	44.8	42.2	44.4	44.3
	40-59세 (%)	43.2	43.2	43.1	43.3	43.9	43.5	43.2	45.0	42.7	44.7
	60세 이상 (%)	16.4	11.9	16.1	18.3	15.8	9.4	9.1	11.1	9.7	9.0
직업	급여 소득자 (%)	74.1	73.2	75.6	73.0	70.7	81.1	80.9	82.5	80.5	82.1
	자영업자 (%)	8.7	9.3	8.5	8.5	8.2	9.1	8.9	10.6	8.6	10.0
금융	주택담보대출자 비중 (%)	16.3	14.6	16.3	16.9	12.7	27.7	27.4	29.2	27.3	28.3
	주택임차자금 대출자 비중 (%)	1.0	0.7	1.1	1.1	0.9	2.0	1.9	2.5	1.9	2.1
	평균연소득(개인) (만원)	3,350	2,894	3,525	3,810	3,902	3,658	3,644	3,695	3,853	3,352
	평균DTI비율 (%)	30.48	29.5	31.9	32.7	30.7	30.0	30.1	29.9	31.6	27.5
	평균대출약정금액 (만원)	9,891	6,281	10,791	13,060	13,336	14,206	14,025	14,676	14,031	14,480
	평균대출잔액 (만원)	8,852	5,347	9,447	11,672	12,062	12,609	12,470	12,971	12,332	13,045
	평균주담대약정금액 (만원)	14,496	8,504	16,355	19,012	20,227	18,577	17,483	21,422	18,882	18,098
	평균대출연체율(%)	1.28	1.68	1.18	0.92	0.67	0.54	0.42	0.86	0.52	0.57

용인 : 신규 아파트 선호 시장

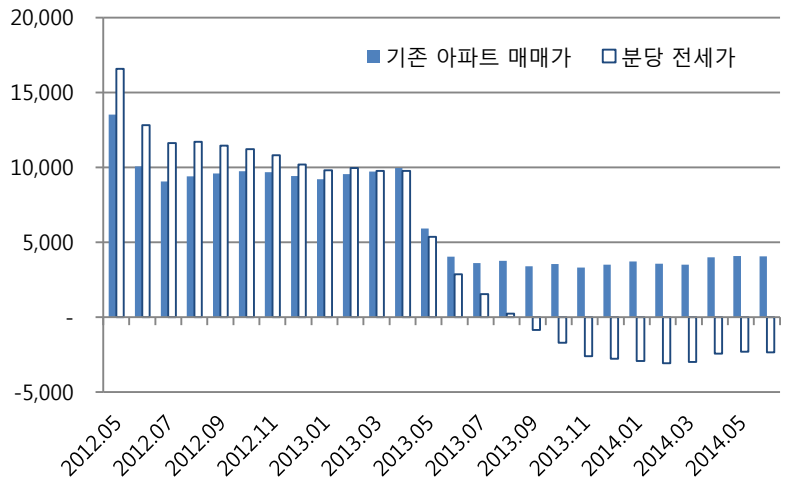
- 용인시 내부 이동이 50% 이상, 인근 수원, 성남을 합하면 전체의 86.8%
 - ✓ 일반 단지에 비해 미분양 단지의 용인시 내부 이동이 매우 높음.
 - ✓ 1년 전 입주자의 성남 비중이 높은 반면, 1년 이내 입주자는 수원 비중이 높음.

<입주 이전 거주지>

(단위 : %)

신규 단지 전체		분양				입주년			
		일반		미분양		1년 이내		1년 - 2년	
경기용인시	53.3	경기용인시	48.8	경기용인시	71.7	경기용인시	53.1	경기용인시	53.5
경기수원시	18.9	경기수원시	22.6	경기성남시	16.9	경기수원시	26.1	경기성남시	22.9
경기성남시	14.6	경기성남시	14.0	경기수원시	3.9	경기화성시	8.6	경기수원시	9.7
경기화성시	5.0	경기화성시	6.2	서울송파구	2.5	경기성남시	8.1	서울강남구	4.6
서울강남구	2.4	서울강남구	2.5	서울강남구	1.7	서울송파구	0.7	경기광주시	3.3

< 기존 단지와 신규 단지 매매가격 차이(84㎡ 기준)>



자료 : 부동산114(주)

- ◆ 신규 아파트에 대한 선호, 실수요자 주택 구매 등이 더 크게 작용한 것으로 추정
 - 1년 이내 입주자의 소득이 용인 평균 대비 약 15% 높음
 - 용인 기흥 및 수지와 신규 단지의 주택담보대출금액 유사
 - 신규 단지의 매매가는 용인 평균보다 높으며, 분당 전세가와는 격차 축소
- ◆ 미분양 단지와 일반 단지의 입주자 특성 차이가 없어 동일한 시장으로 판단 가능
 - 미분양 단지의 대출금액이 많으나 다른 입주자 특성은 유사

고양 : 전세에서 매매로 전환된 시장

- 20-40세 비중, 급여 소득자 비중이 높음.
 - ✓ 주택담보대출자 비중이 고양시 전체 대비 2배 수준이며, 평균약정금액도 높음.
 - ✓ 연소득은 일산지역과 유사한 수준이며, 대출 연체율이 고양 전체에 비해 낮음.
- 미분양 단지의 주택담보대출 약정금액 및 대출 연체율이 높게 나타남.
 - ✓ 입주년도에 따른 차이는 거의 없음.

<입주자 특성 비교>

구 분		고양시				신규 입주 단지				
		전체	일산동구	일산서구	덕양구	전체	분양		입주년	
							일반	미분양	1년 내	1-2년
연령	20-39세 (%)	34.7	35.7	33.0	35.4	43.1	44.0	42.5	47.8	38.7
	40-59세 (%)	46.1	46.2	47.1	45.2	46.2	46.0	46.3	43.2	49.1
	60세 이상 (%)	14.4	13.1	14.6	15.1	8.4	7.8	8.8	7.5	9.3
직업	급여 소득자 (%)	71.6	70.3	70.6	73.2	80.8	77.2	83.2	79.9	81.6
	자영업자 (%)	8.8	9.7	8.6	8.3	11.3	12.9	10.1	12.3	10.3
금융	주택담보대출자 비중 (%)	15.4	15.2	16.1	15.0	30.6	28.4	33.8	28.9	32.1
	주택임차자금 대출자 비중 (%)	0.7	0.7	0.8	0.7	1.2	0.9	1.7	1.5	0.9
	평균연소득(개인) (만원)	3,367	3,467	3,455	3,179	3,592	3,542	3,692	3,525	3,646
	평균DTI비율 (%)	30.9	33.0	31.5	28.0	29.8	28.1	33.3	26.2	32.7
	평균대출약정금액 (만원)	10,161	12,107	10,479	7,898	14,055	12,440	17,286	13,246	14,703
	평균대출잔액 (만원)	9,120	10,989	9,407	6,964	12,468	10,548	16,308	11,723	13,064
	평균주담대약정금액 (만원)	14,972	18,465	15,014	11,437	19,033	16,677	23,744	18,707	19,293
평균대출연체율(%)	1.28	1.33	1.24	1.28	0.64	0.45	1.01	0.81	0.50	

고양 : 전세에서 매매로 전환된 시장

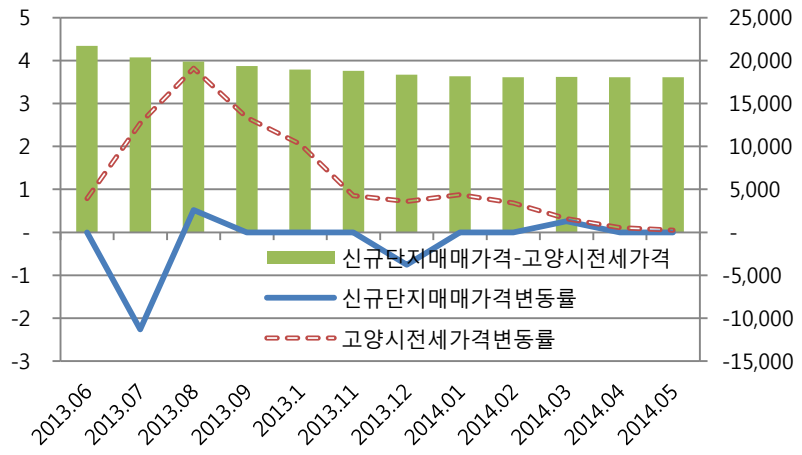
- 고양시 내부 이동이 60% 이상, 서울 은평구도 22.2%로 두 지역에서 대부분 이동
 - ✓ 일반 단지에 비해 미분양 단지의 고양시 내부 이동이 높음.
 - ✓ 일반 단지, 1년 전 입주자의 서울 은평구 비중이 30% 정도로 높게 나타남.

<입주 이전 거주지>

(단위 : %)

신규 단지 전체		분양				입주년			
		일반		미분양		1년 이내		1년 - 2년	
경기고양시	60.0	경기고양시	55.0	경기고양시	68.9	경기고양시	67.0	경기고양시	54.4
서울은평구	22.2	서울은평구	28.4	서울은평구	11.1	서울은평구	12.9	서울은평구	29.7
서울서대문구	4.5	서울서대문구	5.5	경기파주시	6.2	경기파주시	6.1	서울서대문구	7.3
서울마포구	4.2	서울마포구	4.5	서울강서구	6.0	서울마포구	5.2	서울마포구	3.4
경기파주시	3.4	경기파주시	1.9	서울마포구	3.6	서울강서구	3.7	경기파주시	1.3

<기존 지역과 신규 단지의 가격 비교(84㎡ 기준)>



자료 : 부동산114(주)

- ◆ 최근 전세가 상승 등으로 대출을 활용하여 신규 아파트를 구매한 실수요 계층이 상대적으로 많은 것으로 추정
 - 고양 평균보다 주택담보대출금액이 약 17% 많으며, 특히 미분양 단지에서는 약 46% 많음.
 - 미분양 단지의 내부 이동 비중도 이를 뒷받침
 - 고양 전세가격 상승으로 기존 고양의 전세가격과 신규 단지의 매매가격 차이가 줄어드는 추세
- ◆ 일반 단지의 은평구 유입 비중이 높아 구시가지에서 수도권 인근 신규 아파트에 대한 수요가 높음을 확인 가능

인천 연수구 : 인천의 코어마켓

- 40-59세 비중이 높고, 인천 연수구 전체에 비해 연소득이 높음.
 - ✓ 주택담보대출자 비중, 평균 약정금액이 매우 높으나 평균 연체율은 낮은 수준
- 미분양 단지와 1년 이내 입주자의 연소득이 상대적으로 높음.
 - ✓ 1년 이내 입주자의 주택담보약정금액이 높게 나타남.

<입주자 특성 비교>

		인천 연수구	신규 단지				
			전체	분양		입주년	
				일반	미분양	1년 이내	1년 - 2년
연령	20-39세 (%)	36.6	37.3	37.5	36.5	35.9	38.4
	40-59세 (%)	46.8	54.2	53.9	55.2	56.4	52.4
	60세 이상 (%)	12.3	5.6	5.6	5.5	5.6	5.6
직업	급여 소득자 (%)	71.9	76.8	75.6	82.2	77.5	76.2
	자영업자 (%)	9.1	12.4	12.9	9.8	13.0	11.9
금융	주택담보대출자 비중 (%)	17.3	37.6	37.5	38.5	47.1	30.2
	주택임차자금 대출자 비중 (%)	0.5	1.0	0.8	1.7	1.1	0.9
	평균연소득(개인) (만원)	3,212	3,533	3,411	3,963	3,995	3,303
	평균DTI비율 (%)	32.52	36.7	37.1	35.3	37.6	36.3
	평균대출약정금액 (만원)	11,035	18,606	18,724	18,194	22,905	16,457
	평균대출잔액 (만원)	9,797	16,944	17,104	16,381	21,290	14,770
	평균주담대약정금액 (만원)	15,388	23,219	23,404	22,570	27,426	21,116
	평균대출연체율(%)	1.26	0.72	0.85	0.24	0.34	0.91

인천 연수구 : 인천의 코어마켓

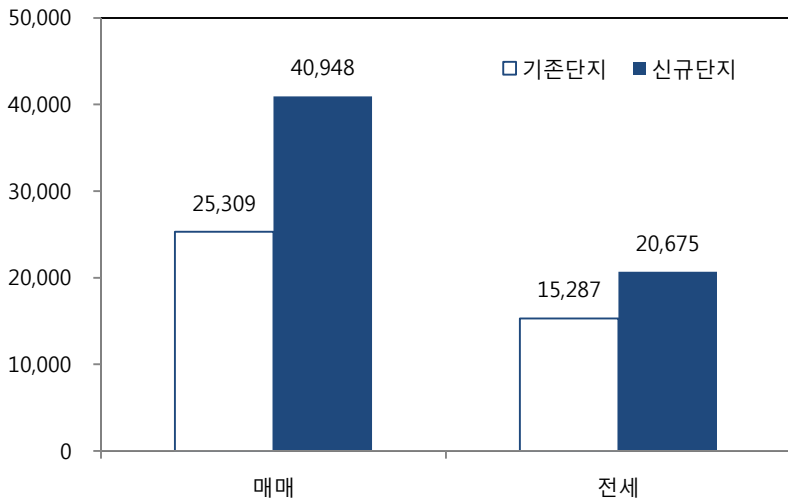
- 연수구 내부 이동이 50% 이상, 남동구, 남구, 부평구가 약 40%로 전체의 90%
 ✓ 일반 단지에 비해 미분양 단지의 연수구 내부 이동이 높음.

<입주 이전 거주지>

(단위 : %)

신규 단지 전체		분양				입주년			
		일반		미분양		1년 이내		1년 - 2년	
인천연수구	57.5	인천연수구	51.8	인천연수구	58.8	인천연수구	51.7	인천연수구	62.2
인천남동구	16.6	인천남동구	20.0	인천남동구	15.8	인천남동구	19.0	인천남동구	14.7
인천남구	12.1	인천남구	13.9	인천남구	11.6	인천남구	12.7	인천남구	11.5
인천부평구	8.3	인천부평구	10.0	인천부평구	7.9	인천부평구	9.9	인천부평구	7.1
경기부천시	2.8	경기시흥시	4.4	경기부천시	3.5	경기부천시	4.9	경기부천시	1.1

<기존 지역과 신규 단지의 가격 비교 (84㎡ 기준, 최근 2년 월평균)>



자료 : 부동산114(주)

- ◆ 송도신도시의 특성으로 타 침체지역과 다른 입주자 특징 존재
 - 40-59세 비중 및 소득 수준 높음
 - 주택담보대출금액은 높지만 연체율은 매우 낮음
- ◆ 송도가 인천시의 코어마켓으로 자리잡고 있음을 추론 가능
 - 미분양 단지, 1년 이내 입주자의 소득 수준이 연수구 평균 대비 24% 높음
 - 매매가, 전세가 수준이 인천 연수구 평균 대비 높음
- ◆ 인천 고소득층의 송도 이전 수요가 크게 존재하는 것으로 추정
 - 인천 구도심 지역에서 고르게 이전

김포 : 낮은 전세가가 주도한 시장

- 20-39세 비중이 높고, 임차자금 대출자 비중이 상당히 높음.
- 김포시 내부 이동이 40% 수준으로 타 지역이 비해 낮음.

<입주자 특성 비교>

구 분		김포	신규 단지	입주년	
				1년 내	1-2년
연령	20-39세 (%)	37.2	51.6	54.6	50.5
	40-59세 (%)	44.3	38.3	35.7	39.2
직업	급여 소득자 (%)	73.5	81.8	84.8	80.8
	자영업자 (%)	10.1	10.3	9.6	10.6
금융	주택담보대출자 비중 (%)	17.0	24.9	29.3	23.4
	주택임차자금 대출자 비중 (%)	1.2	4.8	1.9	5.8
	평균연소득(개인) (만원)	3,039	3,053	2,502	3,420

<입주 이전 거주지>

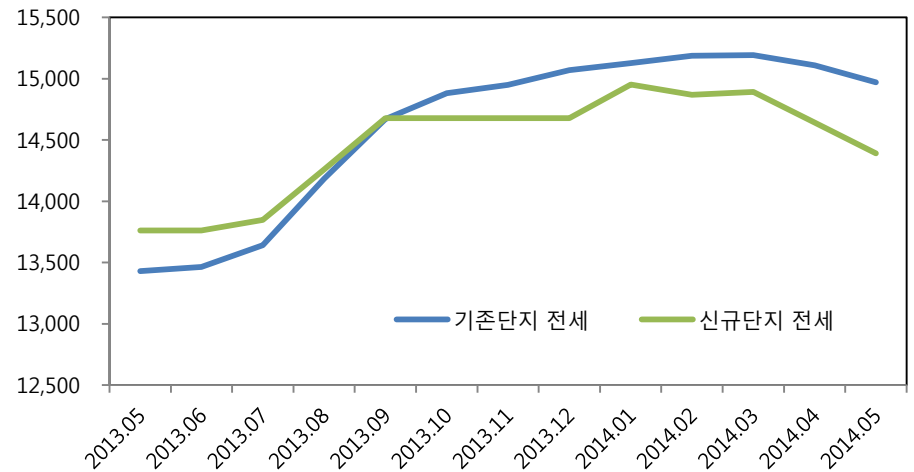
(단위 : %)

신규 단지 전체		입주년			
		1년 이내		1년 - 2년	
경기김포시	43.3	경기김포시	36.2	경기김포시	45.4
서울강서구	17.2	서울강서구	21.9	서울강서구	15.9
경기고양시	13.4	경기고양시	16.5	경기고양시	12.5
경기부천시	12.1	경기부천시	14.4	인천서구	12.2
인천서구	10.5	서울양천구	4.8	경기부천시	11.4

◆ 인근 지역에서 낮은 전세가를 추구한 이동 수요가 많았음을 추론 가능

- 임차대출자 비중이 4.8%로 최고 수준
- 1년 이내 입주자 소득이 김포 평균 대비 15% 낮음
- 김포를 비롯한 인근 4개 지역에서 유입
- 전세가 수준이 김포 평균 대비 낮은 수준

<기존 지역과 신규 단지의 전세가 비교(84㎡ 기준)>



자료 : 부동산114㈜

파주 : 고양 파주 권역의 독립적 시장

- 60세 이상 비중이 매우 낮고, 주택담보대출자 비중이 높음.
 - ✓ 연소득이 다소 높으나 주택담보대출 약정금액, 대출 연체율은 유사한 수준
- 파주와 고양 외 기타 지역의 이전 수요 미미

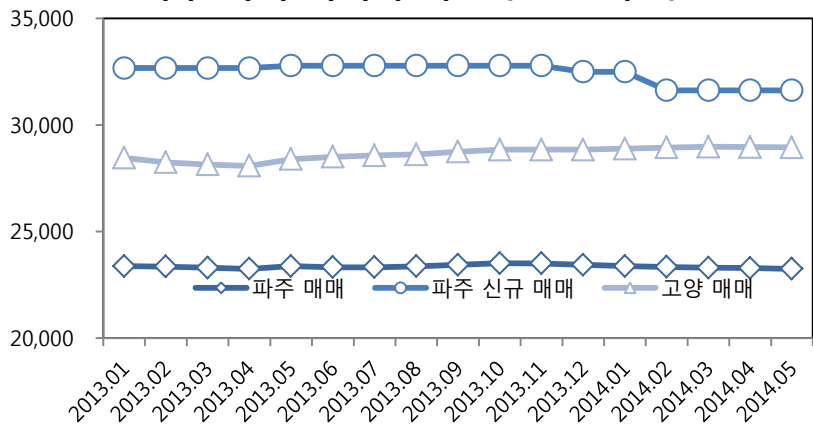
<입주자 특성 비교>

구 분		파주	신규 단지
연령	20-39세 (%)	40.6	46.4
	40-59세 (%)	42.0	45.0
	60세 이상 (%)	13.0	5.9
금융	주담대고객 비중 (%)	15.5	31.5
	주택임차자금고객비중 (%)	2.0	3.8
	평균연소득(개인) (만원)	3,166	3,333

<입주 이전 거주지>

신규 단지 전체		입주년			
		1년 이내		1년 - 2년	
경기파주시	50.8	경기파주시	64.9	경기파주시	48.7
경기고양시	43.4	경기고양시	29.4	경기고양시	45.5
경기시흥시	1.4	경북구미시	2.4	경기부천시	0.8
경기부천시	1.0	경기부천시	2.1	서울마포구	0.8
경북구미시	0.8	서울성북구	1.2	서울양천구	0.8

<파주 지역 매매가 비교 (84m² 기준)>



- ◆ 기존 파주의 시장 특성과 크게 다른 흐름이 나타나지 않은 것으로 추정
 - 입주자 특성이 파주 평균과 뚜렷한 차이 없음
 - 95% 이상이 파주, 고양에서 이전
 - 서울 및 수도권 지역으로부터의 이전 비율 미미
- ◆ 기존 파주 및 고양의 신규 아파트에 대한 매매 및 전세 수요가 크게 작용한 것으로 추론 가능
 - 신규 단지 매매가는 파주와 고양의 평균가격 수준을 상회

자료 : 부동산114(주)

지역별 시장 특성 종합

기존 파주의 거주자 특성과 유사
타 지역의 유입이 거의 없이 고양,
파주의 독립된 시장 형성

낮은 전세가를
추구하여 이동한 특성
인근 다양한 지역에서
입주자 유입

전세가 상승으로 대출을
적극적으로 활용하여 미분양
단지 구입 특성
침체지역 중 서울시 유입이
가장 많은 지역(은평, 서대문,
마포 등)



타 침체지역과 차별화된 특성
송도지역이 인천의
코어마켓으로서의 특성 보유

신규 아파트, 실수요자의 주택 구매
등이 크게 작용
미분양 단지와 일반 단지 동일 시장

공통적 특징 및 시사점

- ◆ 신규 단지의 입주자는 20-40세 ,
급여 소득자 비중이 높은 것이
기본적 특징
- ◆ 미분양 단지의 담보대출금액이
많으며, 지역 내 이동이 많음.
 - 미분양 아파트의 수요자는 해당
지역에 대한 이해도가 높은
계층임을 의미
- ◆ 침체지역별 시장 특성은 매우
상이 → 미시적 대응 필요

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

