

수도권 권역별 주택공급 특성에 관한 연구

이 창 우 (GS건설경제연구소)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주택 공급에 있어서 가장 중요한 것은 수요와 공급의 균형이다. 수요가 있는 곳에 공급이 이루어져야 가격의 급락 없이 안정을 이룰 수 있다. 이를 위해서는 지역별, 권역별 주택공급이 관리되어야 하나 불균형을 이루고 지역별, 권역별로 불안정한 공급이 이루어지고 있어 가격 불안정을 초래하고 있는 상황이다.

또한 주택정책을 논의할 때 수도권 전체를 놓고 평가하는 경우가 대부분이다. 이는 권역별 차별성을 배제한 잘못된 평가를 할 수 있기 때문에 수도권의 주택 공급이나 정책을 논의할 때는 지역별, 권역별로 논의할 필요성이 있다.

이러한 배경 하에, 본 연구에서는 수도권의 권역별 주택공급 현황을 살펴보고 이를 통하여 향후 수도권 주택공급 정책을 수립에 기초자료를 제공하는데 연구의 목적을 두고 있다.

2. 연구의 구성

연구는 총 4개의 장으로 구성된다. 제1장에서는 연구의 배경과 목적, 연구의 구성을 설명하고, 제2장에서는 주택시장 현황을 수요 및 공급 측면에서 추이를 살펴보고 이를 바탕으로 분석하고자한다.

제3장에서는 수도권의 주택공급 현황을 권역별로 세분화하여 특성을 살펴보고, 마지막 제4장에서는 본 연구의 결과를 종합하고, 수도권 주택공급 정책에 대한 시사점을 제시하도록 하였다.

II. 주택시장 현황

1. 수요시장

최근의 주택시장을 살펴보면 수도권은 하락, 지방광역시는 회복세, 전세가 상승으로 요약된다. 수도권의 아파트 가격은 2008년 글로벌 금융위기 이후 큰 폭으로 가격 조정을 받은 이후 2009년에 약간 상승하였으나, 2009년 11월 이후 다시 하락세가 지속되고 있다. 또한 주택 거래량은 2009년 이후 하락세를 보이고 있으며, 실질 가격지수¹⁾는 부산과 대전을 중심으로 상승하면서 지방광역시의 부동산시장 회복세를 견인하고 있다. 전세/매매율의 증장기 추이²⁾는 점차 상승 중이나 장기평균 이하 수준으로 지역별 편차는 있겠으나 아직 높은 상황은 아니다.

전반적으로 집값이 더 떨어질 것이라는 기대심리와 수도권의 과잉공급 상황이 작용하면서 2009년 9월 이후 매수세는 위축되는 양상이며, 지방의 경우 전형적인 재고 조정과정 진행 중으로 공급 축소, 가격할인, 수요증가의 사이클을 보여주고 있다. 그 중에서 부산, 대전지역은 2009년 하반기부터 매수/매도세 혼재를 보이고 있으나, 재고 조정이 덜 이루어진 대구, 광주, 울산은 여전히 매수세가 극히 저조한 상황이다. 이를 통해 볼 때, 지방의 경우는 그 동안의 공급 축소에 따른 재고조정 과정의 마무리 단계에 있는 것으로 판단되나, 수도권의 경우는 재고조정 시작단계로 가격 하락과 거래량 감소가 당분간 지속될 것으로 판단된다.

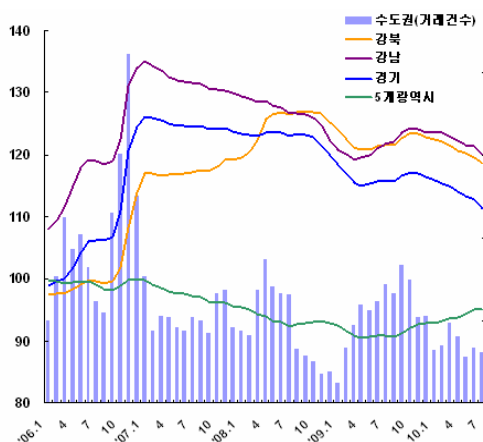


그림 1. 실질 아파트가격지수 추이

자료: 국민은행, 한국은행

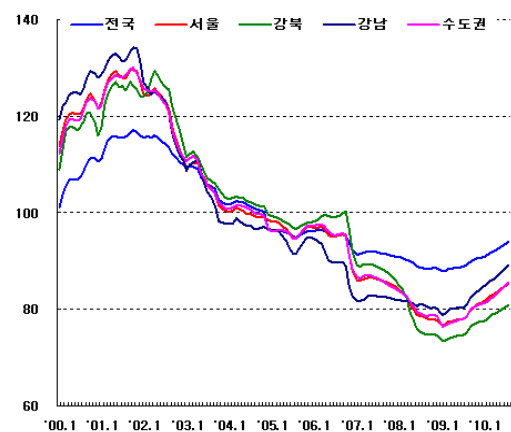


그림 2. 매매/전세가격 비율추이

1) 국민은행 아파트가격지수를 소비자물가지수로 조정
2) 전세/매매값의 '00.1~'10.8월 기간 동안의 평균치를 100

수도권의 매매가격은 2008년 6월의 최고점 대비 서울은 2.86%, 경기 8.64%, 인천 4.57% 하락하였다. 서울은 일부 지역을 제외하고 5% 미만의 가격 조정을 받았으며, 용인시, 고양시 등 7개 시군은 10% 이상의 가격 조정이 이루어져서 수도권 전체의 매매가격은 지역별로 평균 5~10% 내외의 가격조정을 받았다.

2009년도의 전세가격 상승 지역은 교육수요 등 우수한 주거 환경을 갖춘 강남, 서초, 양천 등과 같은 지역이나 2010년에는 서울 인근 지역의 전세가격 또한 높게 상승하였으며, 서울시 전세가격 상승은 비교적 교통 여건이 양호한 지역 중심으로 지역 차별적으로 시장이 움직였다.

표 1. 수도권 주택가격상승률 및 물가상승률

| 구분 | 전국 | 서울 | 강북 | 강남 | 수도권 | 물가상승률 |
|------|-------|-------|-------|-------|------|-------|
| 1987 | 7.1 | 2.0 | 1.4 | 3.0 | | |
| 1988 | 13.2 | 9.1 | 2.8 | 15.2 | | |
| 1989 | 14.6 | 16.6 | 14.7 | 18.1 | | |
| 1990 | 21.0 | 24.2 | 18.2 | 29.0 | | |
| 1991 | -0.5 | -2.1 | -2.1 | -2.3 | | |
| 1992 | -5.0 | -5.4 | -6.6 | -4.4 | | |
| 1993 | -2.9 | -3.2 | -2.6 | -3.5 | | |
| 1994 | -0.1 | 0.5 | -0.3 | 0.9 | | |
| 1995 | -0.2 | -0.6 | -0.7 | -0.1 | | |
| 1996 | 1.5 | 1.5 | 0.6 | 2.4 | | |
| 1997 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.9 | | |
| 1998 | -12.4 | -13.2 | -11.1 | -15.3 | | |
| 1999 | 3.4 | 5.6 | 2.0 | 9.1 | | |
| 2000 | 0.4 | 3.1 | 1.4 | 4.4 | | |
| 2001 | 9.9 | 12.9 | 7.7 | 17.5 | | |
| 2002 | 16.4 | 22.5 | 16.3 | 27.4 | | |
| 2003 | 5.7 | 6.9 | 2.9 | 10.5 | | |
| 2004 | -2.1 | -1.4 | -1.2 | -1.6 | -2.9 | 3.3 |
| 2005 | 4.0 | 6.3 | 3.3 | 9.4 | 5.1 | 2.2 |
| 2006 | 11.6 | 18.9 | 14.8 | 22.7 | 20.3 | 1.7 |
| 2007 | 3.1 | 5.4 | 8.7 | 2.6 | 5.6 | 4.0 |
| 2008 | 3.1 | 5.0 | 8.8 | 1.3 | 5.0 | 4.0 |
| 2009 | 1.5 | 2.7 | 1.9 | 3.4 | 1.2 | 3.4 |
| 2010 | 1.5 | -1.1 | -1.2 | -1.0 | -1.7 | 2.9 |

자료: 국민은행, 통계청

부동산 경기의 선행지표인 경매 낙찰가율 및 낙찰율은 2007년과 2008년을 정점으로 지속적으로 하락하고 있으며, 수도권 전체의 낙찰가율은 전국 평균보다 하락폭이 높다. 수도권 부동산시장 침체로 인하여 경매물건이 증가하고 2008년 이후

수도권 비중이 증가하며, 낙찰가율 역시 하락하고 있는 것으로 보여 진다. 특히, 기준금리가 인상되면서 매수세 위축은 더 심화 될 것으로 보인다.

2. 공급 동향

2010년 8월 현재 미분양 주택수는 103,981호에 달한다 .지난해 말에 비해서는 감소하였으나, 특징적인 것은 서울을 포함한 수도권의 미분양 주택수는 증가하고, 지방은 감소하고 있다는 것이다. 지역별로는 경기지역의 미분양이 가장 많으며, 지방광역시 중에서는 대구가 가장 심각한 지역이다.

이러한 미분양 증가의 원인은 주택시장의 외부환경보다는 내부요인으로 미분양과 미입주 문제가 심각하고 가격이 크게 하락하고 있는 경기도의 경우 2000년~2010년 기간 중에 가구수는 44.4% 증가하였지만, 아파트 공급은 이보다 2배 많은 91.0%가 증가하였다. 경기지역에서 매우 빠른 속도로 주택이 공급되어 다른 지역으로부터 인구가 지속적으로 유입되지 않으면 미분양 문제는 쉽게 해결되지 못할 것이다.

표 2. 지역별 미분양

| 구분 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010.08 |
|----|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 서울 | 1,771 | 52 | 735 | 612 | 574 | 529 | 454 | 2,486 | 1,803 | 2,085 |
| 경기 | 7,260 | 1,318 | 6,168 | 13,076 | 10,472 | 3,769 | 13,643 | 22,795 | 19,325 | 22,326 |
| 인천 | 329 | 17 | 467 | 1,770 | 1,196 | 426 | 527 | 1,647 | 4,539 | 3,741 |
| 부산 | 3,797 | 1,936 | 3,657 | 6,895 | 5,295 | 9,009 | 11,502 | 13,997 | 9,200 | 6,131 |
| 대구 | 1,198 | 2,250 | 4,159 | 3,250 | 3,274 | 8,732 | 12,199 | 21,379 | 16,009 | 16,066 |
| 광주 | 564 | 868 | 1,870 | 5,609 | 2,156 | 6,506 | 7,940 | 12,384 | 4,678 | 2,474 |
| 대전 | 1,071 | 965 | 1,069 | 2,192 | 398 | 597 | 1,881 | 3,802 | 3,101 | 2,741 |
| 울산 | 1,693 | 3,456 | 872 | 839 | 2,089 | 996 | 7,672 | 9,569 | 7,106 | 6,085 |
| 강원 | 1,309 | 1,552 | 2,785 | 3,628 | 4,491 | 5,314 | 7,114 | 10,581 | 7,157 | 4,556 |
| 충북 | 956 | 1,657 | 2,021 | 4,652 | 2,011 | 2,608 | 4,374 | 6,412 | 5,128 | 3,858 |
| 충남 | 2,826 | 2,270 | 3,675 | 9,715 | 6,715 | 7,764 | 12,770 | 15,918 | 14,277 | 11,593 |
| 전북 | 454 | 997 | 1,437 | 4,562 | 2,483 | 5,163 | 4,082 | 4,617 | 3,498 | 2,394 |
| 전남 | 955 | 1,031 | 1,562 | 2,133 | 3,800 | 4,515 | 4,456 | 6,530 | 5,690 | 3,142 |
| 경북 | 2,253 | 3,054 | 4,104 | 2,790 | 3,316 | 5,971 | 8,662 | 16,106 | 12,808 | 10,664 |
| 경남 | 4,771 | 3,306 | 3,247 | 6,954 | 8,662 | 11,784 | 14,857 | 17,107 | 8,698 | 5,950 |
| 제주 | 305 | 194 | 433 | 456 | 283 | 89 | 121 | 269 | 280 | 175 |

자료: 국토해양부

지방광역시의 경우 가구수 증가속도는 크게 둔화되었음에도 아파트 신규 공급이 크게 상승하여 과잉 공급의 원인이 되었다. 부산과 대구의 경우 지난 10년간 가구수는 10% 이내 상승한 반면, 아파트는 각각 48.9%, 56.2% 증가하였다.

이렇게 미분양이 많이 남아있는 상황에서 향후 공급될 물량도 많다는 것이 문제이다. 수도권에 공급될 보금자리주택, 미분양 주택, 기분양자의 분양권 물량까지 감안한다면, 수도권의 과잉공급 상황이 해소되는데 상당한 시간이 소요될 수밖에 없다. 이에 비해 지방광역시의 경우에는 분양실적 감소 및 미분양 주택수의 감소로 회복기 상황으로 진입할 것으로 예상된다.

주택건설인허가 실적이 2008년 이후 크게 감소하여, 주택건설 경기침체가 상당히 오랜 기간 지속되고 있다. 또한 수도권은 보금자리주택지구, 2기 신도시 등 택지공급이 많으며, 잠재적 민간 택지 역시 높은 수준이다. 최근 주택시장이 위축되면서 대부분 대기물량으로 전환된 상태로서 만약 주택시장이 다시 회복되면 그 동안 미뤄졌던 택지를 통한 공급이 이루어질 가능성이 있어, 단기간 공급 부족 문제는 크지 않을 것으로 판단된다.



그림 3. 지역별 미분양 주택

자료: 국토해양부

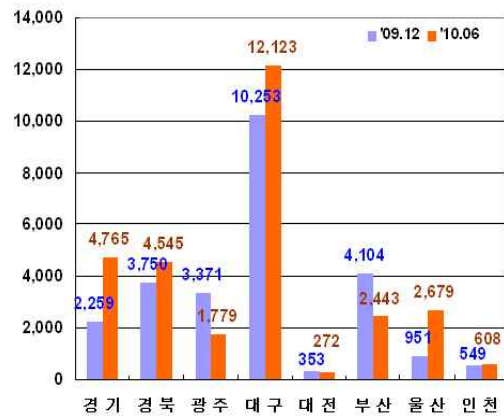


그림 4. 준공후 미분양주택

전국 미분양 주택수는 2009년 3월을 정점으로 지방은 급격히 해소되고 있다. 2010년 상반기를 기준으로 부산은 2,290세대, 광주는 1,856세대의 미분양 주택이 큰 폭으로 감소하였다. 하지만 수도권은 미분양 주택수가 지속적으로 증가하고 있다. 준공 후 미분양 주택 역시 부산과 광주는 각각 1,661세대, 1,592세대의 감소를 보이며, 지방은 감소하고 있으나, 수도권은 급격히 증가하고 있다. 감소되고 있는 미분양 주택은 85㎡이하가 대부분이며, 85㎡ 초과 중대형 평형의

악성 미분양이 증가하고 있다. 이러한 준공후 미분양주택 및 대형 평형 등의 악성 미분양 주택의 장기 누적은 단기간에 해소하는데 어려움이 예상된다.

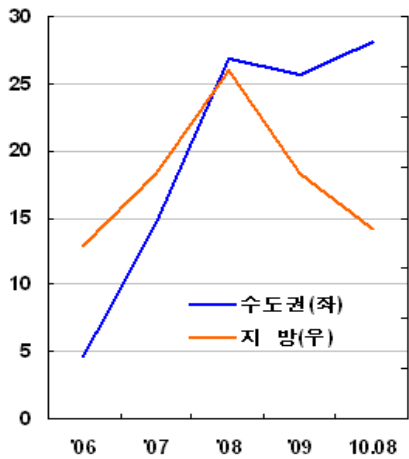


그림 5. 수도권 미분양 주택

자료: 국토해양부

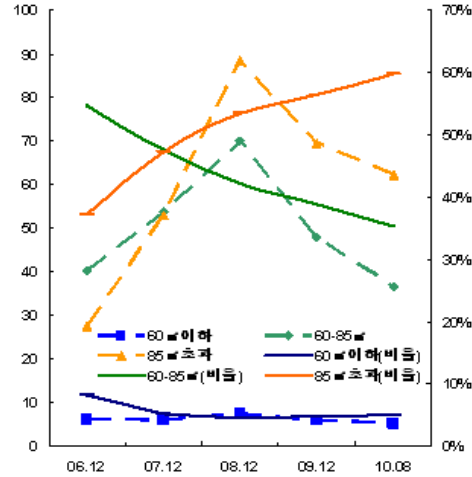


그림 6. 평형별 미분양 주택

또한 부동산 금융의 낮은 대출금리 환경으로 인하여 주택담보대출은 증가하고 있으나, 이는 수도권 중심의 既분양된 아파트 입주증가로 인한 중도금 및 잔금 대출 증가의 영향이 큰 것으로 판단이 되며, 이는 금리 인상시 가계대출의 지속적 증가와 부동산가격 하락으로 인하여 가계부실의 확대와 부동산 부문으로 자금의 유입이 약화되고 자금 유동성이 증가 할 것으로 예상된다.

Ⅲ. 수도권 권역별 주택공급

1. 향후 주택공급

주택시장은 위축되고 회복기미가 보이고 있으나, 경기와 인천은 주택가격의 하락세가 뚜렷해지고 있다. 또한 수요자들은 주택가격 상승에 대한 기대가 크게 줄어든 상황에서 주택구입시기를 점점 미루고 있어 전세가격의 상승을 일으키고 있다. 수도권의 경우 주변시세보다 저렴한 가격에 보금자리주택이 공급되고 있기 때문에 주변시세가 보금자리주택 가격 수준까지 하락할 것이라고 기대하고 있다.

하지만 정부의 주택경기 부양책은 제한적으로 현재 거래 활성화를 위해 총부채

상환비율(DTI)의 선별적 해제가 이루어 졌으나, 큰 영향을 주지 못하고 있으며, 금리인상은 부채를 줄이라는 신호로 디레버리징 과정을 의미하는데 DTI를 완화하는 것은 오히려 부채를 늘려 집을 사라는 것이기 때문에 정책적으로 논리가 맞지 않은 상황이다.

결국, 주택시장의 회복은 일정기간 과잉공급이 해소되고 나서야 가능할 것으로 수도권은 재고조정 과정이 진행될 것으로 예상되는 반면, 지방은 지난 4~5년간 재고 조정과정을 거치면서 가격 하락세에서 최악의 침체국면은 벗어났다고 판단된다. 하지만 아직도 미분양 물량이 많아 본격적으로 회복하는 데에는 시간이 조금 더 필요할 것으로 보인다.

2011과 2012년의 입주 예정물량은 2011년에 수도권 10만호, 지방 7.2만호로 총 입주예정물량은 약17만호가 예상되며, 2012년에 수도권 7.7만호, 지방 3.4만호로 총 입주예정 물량은 약 11만호로서 감소가 예상되나, 수도권 비중은 증가가 예상된다. 2010년 말까지의 입주물량과 미분양 재고를 감안할 때 2011년 상반기까지의 주택시장은 급격한 충격은 없겠지만, 지역별 일시적인 수급불균형으로 인한 주택경기 회복 가능성은 존재한다.

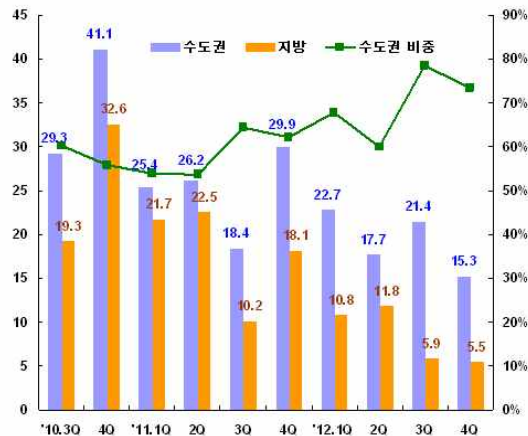


그림 7. 입주예상물량

자료: 부동산114

민간 주택건설 인허가 실적이 큰 폭으로 감소하고 있어 2~3년 후 주택공급 부족 우려도 있으나, 그 동안 공급 증가와 미분양 적체에 따른 재고조정 과정으로 인식이 필요하며, 2012년 이후 수도권에 보금자리 주택 17.1만호, 위례신도시 4.3만호, 마곡지구 1.1만호 등의 대규모 주택공급으로 인하여 잠재적인 공급물량은 지속적으로 증가할 것으로 예상된다. 또한 2013년 이후에는 입주물량이 급

증할 것으로 예상되며, 2011년의 보금자리주택은 2010년의 18만호 보다 많은 21만호가 공급계획으로 2018년까지 보금자리주택은 총 150만호 공급 예정이다. 이는 연간 40만호 이상의 주택공급으로 민간주택의 공급은 축소 될 것으로 예상된다.

2. 수도권 권역별 주택공급

1) 수도권의 권역 구분

수도권의 권역별 주택공급을 살펴보기 위하여 표 3과 같이 수도권의 지역을 권역별로 분류하여 분석하고자 한다. 권역은 수도권을 크게 남북과 동서로 나누고 서울과 인접권역과 외곽권역으로 경기도를 8개 권역으로 서울을 4개 권역으로 분류하였다. 이를 통하여 수도권의 권역별 주택공급을 분석하고자 한다.

표 3. 권역별 지역구분

| 구분 | 권역 | 지역 | |
|----|-----|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| 서울 | 동북권 | 강북구, 도봉구, 노원구, 중랑구, 동대문구, 광진구, 성동구, 성북구 | |
| | 동남권 | 강동구, 송파구, 강남구, 서초구 | |
| | 서북권 | 은평구, 서대문구, 용산구, 종로구, 마포구, 중구 | |
| | 서남권 | 강서구, 구로구, 양천구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구 | |
| 경기 | 동북권 | 內 | 구리시, 남양주시, 양주시, 의정부시 |
| | | 外 | 동두천시, 연천군, 포천군, 가평군, 양평군 |
| | 동남권 | 內 | 용인시, 하남시, 성남시 |
| | | 外 | 광주시, 여주시, 이천시, 안성시 |
| | 서북권 | 內 | 고양시 |
| | | 外 | 파주시 |
| | 서남권 | 內 | 과천시, 광명시, 군포시, 수원시, 안양시, 의왕시, 부천시, 김포시 |
| | | 外 | 시흥시, 안산시, 화성시, 오산시, 평택시 |

2) 권역별 입주물량

수도권의 전체적인 입주물량은 감소하나, 서울 동북권과 서북권, 인천, 경기 서남권은 입주물량 감소에 따른 영향이 적을 것으로 판단된다. 2011년 서울의 권역별 입주물량 중 동북권과 서북권은 감소가 예상되며, 동남권과 서남권은 증가

가 예상된다. 경기도의 권역별 입주물량 중 서남권은 큰 변화가 없으나, 서남권을 제외한 지역에서는 급격한 입주물량 감소가 예상된다.

표 4. 지역별 입주예정물량

| 지역 | '11.1Q | '11.2Q | '11.3Q | '11.4Q | '12.1Q | '12.2Q | '12.3Q | '12.4Q |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 전국 | 47,036 | 48,695 | 28,554 | 48,078 | 33,587 | 29,540 | 27,285 | 20,785 |
| 서울 | 12,214 | 6,642 | 1,364 | 13,660 | 790 | 1,164 | 4,608 | 2,040 |
| 경기 | 8,998 | 12,593 | 11,328 | 13,138 | 16,664 | 11,292 | 8,231 | 10,959 |
| 부산 | 2,301 | 4,069 | 619 | 3,793 | 2,777 | 6,921 | 0 | 2,550 |
| 대구 | 2,563 | 2,167 | 0 | 518 | 3,300 | 0 | 359 | 652 |
| 인천 | 4,163 | 6,939 | 5,700 | 3,148 | 5,293 | 5,251 | 8,584 | 2,271 |
| 광주 | 2,035 | 2,519 | 0 | 2,180 | 0 | 0 | 1,175 | 0 |
| 대전 | 589 | 752 | 4,246 | 4,928 | 2,312 | 1,931 | 540 | 0 |
| 울산 | 672 | 355 | 1,345 | 0 | 263 | 918 | 1,280 | 0 |
| 강원 | 0 | 692 | 198 | 0 | 251 | 0 | 0 | 0 |
| 경남 | 336 | 1,849 | 589 | 3,285 | 715 | 420 | 1,155 | 0 |
| 경북 | 561 | 3,735 | 998 | 1,330 | 0 | 0 | 583 | 0 |
| 전남 | 2,147 | 1,360 | 462 | 0 | 0 | 803 | 0 | 1,466 |
| 전북 | 2,980 | 0 | 0 | 0 | 642 | 0 | 770 | 0 |
| 충남 | 4,380 | 2,802 | 284 | 1,691 | 580 | 0 | 0 | 847 |
| 충북 | 1,072 | 2,221 | 1,421 | 407 | 0 | 840 | 0 | 0 |
| 제주 | 2,025 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

자료: 부동산114

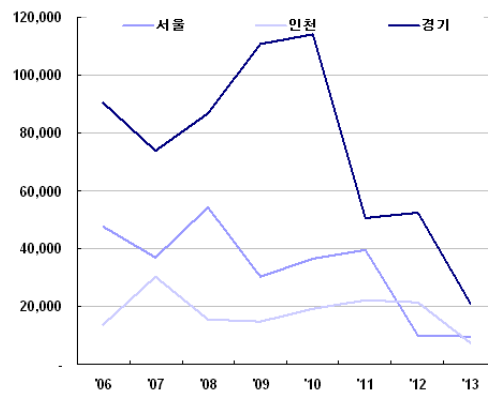


그림 8. 수도권 입주물량

자료: 부동산114

표 5. 수도권 권역별 입주물량

| 전체 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 |
|-------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 서울동북 | 12,530 | 18,462 | 12,840 | 9,109 | 4,381 | 6,354 | 14,297 | 9,836 | 922 | 497 |
| 서울서북 | 9,008 | 8,545 | 5,851 | 5,145 | 11,093 | 7,162 | 13,809 | 6,915 | 4,219 | 837 |
| 서울동남 | 16,264 | 11,353 | 14,929 | 11,763 | 32,046 | 12,110 | 4,295 | 11,623 | 2,108 | 7,130 |
| 서울서남 | 24,355 | 15,312 | 13,921 | 10,743 | 6,611 | 4,670 | 4,199 | 11,012 | 2,588 | 1,183 |
| 서울계 | 62,157 | 53,672 | 47,541 | 36,760 | 54,131 | 30,296 | 36,600 | 39,386 | 9,837 | 9,647 |
| 경기동북內 | 15,202 | 21,993 | 15,354 | 10,391 | 9,406 | 16,181 | 16,576 | 1,807 | 7,058 | 0 |
| 경기동북外 | 7,440 | 7,075 | 1,118 | 793 | 770 | 2,553 | 3,001 | 500 | 602 | 0 |
| 경기서북內 | 5,108 | 6,430 | 6,338 | 7,717 | 4,532 | 5,809 | 10,071 | 3,316 | 5,063 | 5,285 |
| 경기서북外 | 8,319 | 6,737 | 5,757 | 1,388 | 917 | 7,795 | 12,027 | 5,087 | 6,694 | 0 |
| 경기동남內 | 40,085 | 6,376 | 28,294 | 10,065 | 12,698 | 30,388 | 17,556 | 3,936 | 4,850 | 9,069 |
| 경기동남外 | 4,996 | 4,236 | 5,011 | 2,289 | 3,319 | 4,745 | 7,073 | 1,948 | 0 | 0 |
| 경기서남內 | 15,731 | 19,022 | 13,387 | 13,180 | 25,119 | 23,353 | 30,712 | 27,709 | 26,793 | 6,654 |
| 경기서남外 | 27,520 | 22,802 | 15,159 | 28,116 | 30,121 | 20,076 | 17,081 | 6,289 | 1,355 | 0 |
| 경기계 | 124,401 | 94,671 | 90,418 | 73,939 | 86,882 | 110,900 | 114,097 | 50,592 | 52,415 | 21,008 |
| 인천 | 17,778 | 21,212 | 13,793 | 30,387 | 15,450 | 14,885 | 19,189 | 22,172 | 21,399 | 7,400 |

자료: 부동산114

3) 권역별 미분양 주택

권역별 미분양을 살펴보면 경기도와 서울의 미분양은 증가하였으나, 부산과 광주지역의 미분양은 감소하였다. 경기도 권역 중 경기 서남, 경기 동남, 경기 서북 권역의 미분양은 증가세를 보이고 있어서 경기 서남, 경기 동남, 경기 서북 권역은 주택재고 물량을 고려하여 선별적 주택공급이 필요하다.

표 6. 권역별 미분양

| 권역별 | '01 | '02 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10.08 |
|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 서울서북 | 903 | 9 | 42 | 0 | 288 | 6 | 183 | 887 | 431 | 513 |
| 서울동북 | 204 | 24 | 24 | 42 | 223 | 433 | 32 | 330 | 289 | 476 |
| 서울서남 | 565 | 19 | 652 | 334 | 54 | 90 | 239 | 1,015 | 965 | 670 |
| 서울동남 | 99 | 0 | 17 | 236 | 9 | 0 | 0 | 254 | 118 | 426 |
| 경기서남內 | 1,527 | 47 | 88 | 629 | 3,090 | 430 | 3,439 | 4,979 | 4,060 | 4,731 |
| 경기동남內 | 1,545 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,667 | 5,063 | 6,749 |
| 경기동북內 | 2,058 | 477 | 2,113 | 3,477 | 2,994 | 674 | 4,217 | 1,156 | 824 | 710 |
| 경기서북內 | 43 | 0 | 0 | 773 | 297 | 12 | 556 | 5,360 | 4,615 | 4,622 |
| 경기서남外 | 497 | 110 | 1,579 | 3,626 | 1,839 | 800 | 322 | 2,564 | 2,067 | 1,615 |
| 경기동북外 | 102 | 157 | 452 | 493 | 563 | 611 | 556 | 129 | 288 | 455 |
| 경기서북外 | 665 | 110 | 110 | 1,424 | 252 | 1 | 2,708 | 403 | 536 | 1,799 |
| 경기동남外 | 823 | 391 | 1,826 | 2,654 | 1,437 | 1,241 | 1,845 | 3,537 | 1,872 | 1,645 |

자료: 국토해양부

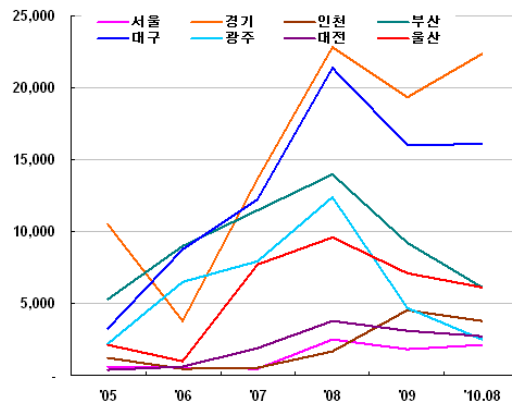


그림 9. 광역시 미분양

자료: 국토해양부

4) 권역별 준공후 미분양

권역별 준공후 미분양 주택을 살펴보면 경기도, 서울, 인천의 수도권 준공후 미분양은 증가하고 있으나, 부산, 광주, 대전 지역의 준공후 미분양은 감소하였다. 수도권의 악성미분양은 증가하고 있으며, 지방의 악성 미분양은 감소하고 있다.

표 7. 지역별 준공후 미분양

| 구분 | '02 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10.08 |
|----|-------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 전국 | 5,097 | 6,004 | 12,014 | 7,730 | 13,654 | 17,395 | 46,476 | 50,087 | 50,031 |
| 서울 | 4 | 0 | 0 | 0 | 6 | 1 | 73 | 418 | 873 |
| 경기 | 50 | 285 | 528 | 1,228 | 2,520 | 1,340 | 1,136 | 2,259 | 5,295 |
| 인천 | 0 | 0 | 0 | 64 | 50 | 6 | 130 | 549 | 614 |
| 부산 | 117 | 54 | 89 | 358 | 1,927 | 2,671 | 3,412 | 4,104 | 2,404 |
| 대구 | 0 | 23 | 0 | 46 | 87 | 237 | 6,327 | 10,253 | 12,782 |
| 광주 | 23 | 12 | 1,098 | 869 | 389 | 947 | 5,552 | 3,371 | 1,624 |
| 대전 | 180 | 68 | 46 | 113 | 228 | 360 | 684 | 353 | 275 |
| 울산 | 476 | 345 | 143 | 131 | 89 | 78 | 396 | 951 | 2,871 |
| 강원 | 305 | 249 | 287 | 268 | 1,603 | 2,398 | 5,993 | 5,478 | 3,756 |
| 충북 | 272 | 1,214 | 1,128 | 823 | 400 | 674 | 2,249 | 1,707 | 1,080 |
| 충남 | 1,588 | 1,762 | 3,754 | 860 | 1,555 | 3,161 | 4,340 | 5,751 | 6,072 |
| 전북 | 150 | 133 | 1,169 | 948 | 927 | 1,000 | 1,836 | 2,007 | 1,674 |
| 전남 | 626 | 833 | 758 | 787 | 1,336 | 2,183 | 4,117 | 3,485 | 1,658 |
| 경북 | 294 | 479 | 1,169 | 974 | 635 | 370 | 2,902 | 2,902 | 3,750 |
| 경남 | 831 | 339 | 1,593 | 76 | 1,813 | 1,848 | 7,119 | 5,399 | 4,510 |
| 제주 | 181 | 208 | 211 | 185 | 89 | 121 | 210 | 252 | 170 |

자료: 국토해양부

전반적인 수도권지역의 준공후 미분양 주택은 증가하고 있으나, 권역별로 살펴 보면 그 양상은 다르게 볼 수 있다. 서울에서도 서북, 서남, 동남권의 증가가 높으나 동북권역은 감소세를 보였다. 또한 경기도 지역도 동남內권역의 증가가 높았으며, 동북外권역은 거의 변동이 없다. 동북外권역은 소외 지역으로 그 동안 공급이 없었기 때문에 준공후 미분양의 변동이 없다. 서북內권역 역시 준공후 미분양 주택의 변동이 없으나, 서북內권역은 입주대기물량이 많이 있어 향후 어려움이 예상된다.

표 8. 권역별 준공후 미분양

| 권역별 | '02 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10.08 |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| 서울서북 | 4 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 41 | 131 |
| 서울동북 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 73 | 140 | 136 |
| 서울서남 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 154 | 225 |
| 서울동남 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 | 405 |
| 경기서남內 | 0 | 0 | 42 | 91 | 210 | 164 | 273 | 324 | 568 |
| 경기동남內 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 221 | 699 | 2,228 |
| 경기동북內 | 0 | 73 | 215 | 409 | 279 | 0 | 101 | 333 | 618 |
| 경기서남外 | 0 | 172 | 79 | 101 | 665 | 71 | 68 | 225 | 403 |
| 경기동북外 | 29 | 22 | 0 | 133 | 486 | 431 | 12 | 43 | 42 |
| 경기서북內 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 68 | 61 |
| 경기서북外 | 18 | 18 | 0 | 54 | 1 | 0 | 0 | 63 | 398 |
| 경기동남外 | 3 | 0 | 192 | 437 | 879 | 674 | 461 | 504 | 943 |

자료: 국토해양부

IV. 결 론

주택시장을 판단함에 있어 전체 시장이나 광역권역으로 주택시장을 분석하여 잘못된 정책으로 부동산시장의 어려움을 초래하는 사례가 발생하기도 하였다. 주택시장의 수요와 공급은 세부 권역별로 이루어지기 때문에 그에 맞게 시장을 세분화하고 권역별로 그룹지어 분석하여 판단하는 것이 정책에 효율적일 것이다.

이에 본 연구는 수도권을 권역별로 세분화하고 권역별로 입주, 미분양, 준공후 미분양 주택 등 주택공급 현황을 살펴봄으로써 향후 주택정책에 도움이 되고자 하였다.

2011년도의 수도권 주택시장의 큰 이슈사항은 입주물량 감소일 것이다. 하지만 권역별로 세분화 하여 입주물량을 살펴본 결과 서울 동북권과 서북권, 인천, 경기 서남권은 입주물량 감소에 따른 영향이 적을 것으로 판단된다. 이렇듯 향후에

도 주택공급 등 주택시장분석에서 권역별 시장분석이 필요할 것이다. 이렇듯 향후에도 주택공급 등 주택시장분석에서 권역별 시장분석이 필요할 것이다. 하지만 본 연구에서는 연관성이 있는 지역으로 권역을 그룹화 하는 분석이 미약하여 향후 연관성 있는 지역의 그룹화 과정이 보완되어야 할 것이다.

인용문헌

1. 국토해양부 통계자료
2. 통계청 통계자료
3. 국민은행 통계자료
4. 지규현, 2010.7 “상반기 주택시장 결산 및 하반기 전망”, 「부동산포커스」.