

## 지역별 부동산하위시장 유형화 및 정책방향

박천규 책임연구원, 이수옥 부동산시장연구센터장, 권수연 연구원 외(국토연구원)

- 부동산시장 분화와 하위시장 세분화가 진행되면서 부동산 경제현상을 지역단위별로 세분하여 분석하고 정책방향도 이에 맞게 도출하는 일이 중요
  - 광역범위를 대상으로 해온 기존 연구와는 별도로 부동산하위시장을 식별하고 분석하여 이에 맞는 부동산정책을 추진할 필요
- 사례지역(서울, 광주, 전남) 분석을 통해 부동산하위시장을 유형화하는 기준을 제시하고, 부동산하위시장을 12개 유형으로 분류
  - 수도권외의 경우 도심재생사업의 진행여부가 하위시장 유형화의 중요한 잣대
  - 광주광역시와 같은 지방 대도시의 경우 신혼주거지역이나, 기존 주거지역이나 하위시장 유형화에 매우 중요
  - 전라남도외와 같은 지방 도지역의 경우 고용중심지나, 농어촌 특성이 많은 지역이나 하위시장 유형화의 중요한 기준이 됨

### | 정 | 책 | 적 | 시 | 사 | 점 |

- 1 부동산하위시장의 특성 및 유형에 맞는 맞춤형 정책방향이 필요
  - ‘고용중심지로 1인 가구 밀집 지역’ 유형은 직주근접형 소형주택 공급 필요
  - ‘고용중심지로 가구 수가 많은 신혼 주거지’ 유형은 투기세력에 대한 각별한 관리가 요구되며, 계획적인 택지개발을 통한 지속적인 주택공급 필요
- 2 부동산시장의 미시적 분석을 위한 기초데이터 구축 등 통계기반 구축 필요
- 3 정책지표 발굴, 데이터 업데이트, 방법론 보완 등에 관한 지속적 연구 수행

# 1. 부동산시장의 지역성 심화와 미시분석의 중요성

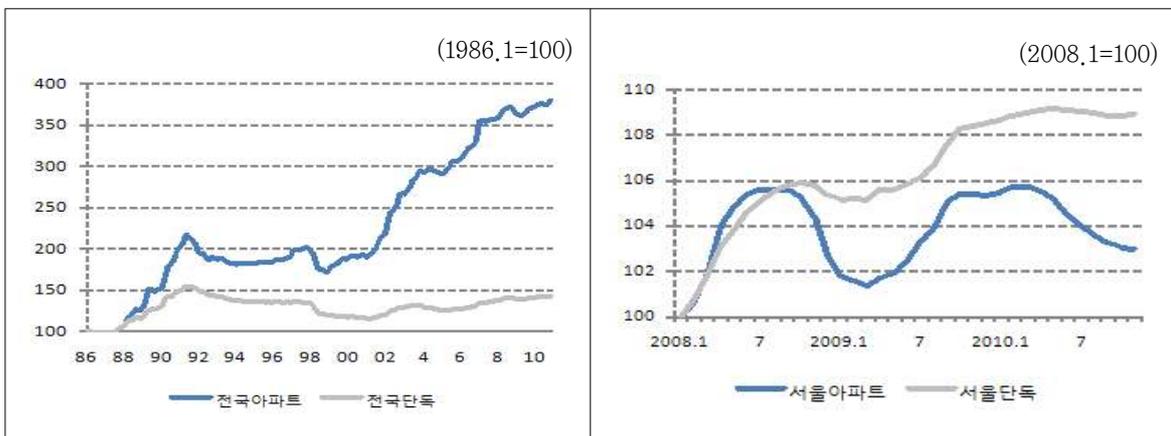
## ● 부동산의 고유한 특성으로 발생하는 현상

- 부동산재화가 가지고 있는 고유한 특성으로 인해 지역별 하위시장(sub-market) 형성
  - 부동산시장은 지역, 소득, 부동산유형 등에 따라 분화되고, 이렇게 분화된 부동산시장은 다양한 하위시장의 형태로 나타남
  - 부동산시장에서 발생하는 제 현상을 지역별로 세분화하여 분석하고, 이에 맞는 정책 방향을 도출하는 것이 매우 중요

## ● 부동산시장의 분화 및 하위시장 세분화

- 지역별로 살펴보면 2000년대 초반에는 서울 강남지역, 유형으로는 아파트를 중심으로 부동산시장이 움직였으나, 2008년 하반기에는 서울 강북지역, 단독·연립주택이 강세를 보임
  - 최근에는 수도권외의 부동산시장이 침체 양상을 보이고 있는 반면 지방은 상대적 강세를 보이고 있으며, 주택 매매가격은 하향 안정세를 보이는 반면 전세가격은 상승세임
- 부동산하위시장이 세분화되면서 관련 신조어가 등장하고 변화
  - 2000년대 초반 강남3구(또는 4구), 2006년 버블세븐(강남, 서초, 송파, 양천, 분당, 평촌, 용인), 2008년 노도강(노원, 도봉, 강북), 최근에는 하우스푸어, 렌트푸어 등 신조어 출현

[그림 1] 부동산 시장분화 양상

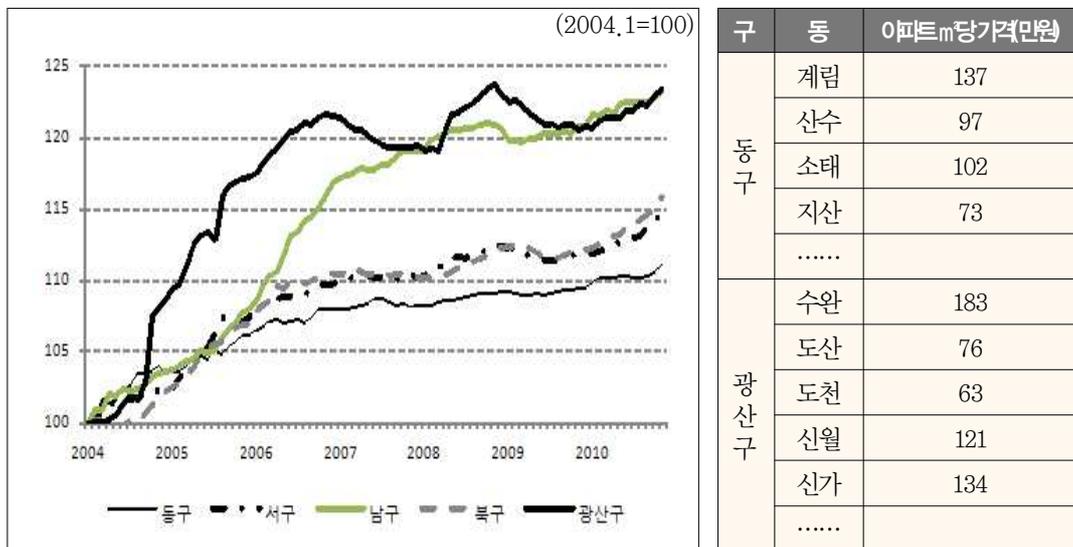


자료: 국민은행

## ● 지방 도시에서의 부동산시장 차별화 심화

- 지방의 부동산시장은 신도시개발, 도심공동화 현상 등으로 인해 기존 도심이 쇠퇴하고, 새로운 신흥주거지역이 부상
  - 예를 들어 광주광역시의 경우 신도심인 광산구는 주택가격이 크게 상승한 반면, 구도심인 동구는 상대적으로 안정세
- 기존 도심 내에서도 재개발지역과 그렇지 못한 지역 간의 시장 차별화 현상이 나타남
  - 광주광역시의 경우, 신도심 내에 여전히 주거환경이 열악한 지역이 있고, 구도심 내에서도 주거환경이 개선되어 중산층 이상 계층이 선호하는 지역 존재

[그림 2] 부동산하위시장 세분화 양상: 광주광역시의 예



자료: 국민은행

## ● 부동산하위시장 분석 시 보다 미세적인 분석 필요

- 부동산시장의 분화 및 하위시장 세분화가 심화되는 가운데, 이를 보다 미세적으로 분석할 경우 하위시장은 더욱 세분화되고 복잡해짐
- 대부분 광역범위를 대상으로 해온 기존 연구와는 별도로 지역별 부동산하위시장을 식별하고 분석하여 이에 맞는 최적의 정책방향을 찾아내는 연구가 필요

## 2. 부동산하위시장 분석 및 유형화

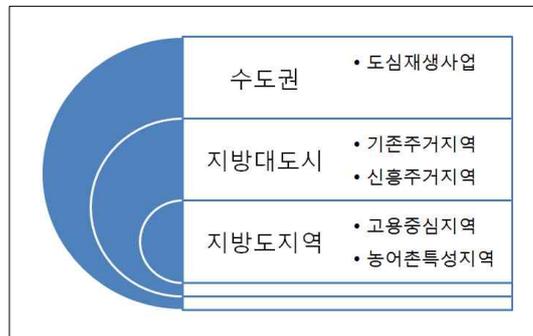
### ● 지역별 부동산시장 특성 분석 및 하위시장 식별

- 인구 및 가구특성, 주택특성, 입지특성 등 부동산시장과 관련된 읍·면·동 단위 40여 개의 변수를 발굴하여 변수의 분포 특성을 분석하고, 사례지역(서울, 광주, 전남)에 대한 부동산하위시장을 식별
  - 분석결과, 서울시와 광주시의 경우 각각 6개의 하위시장, 전라남도의 경우 4개의 부동산하위시장 도출

### ● 지역별 부동산하위시장 유형화 기준 정립

- 부동산하위시장을 유형화하기 위한 기준을 지역별로 정립하여 제시
- 수도권의 경우 도심재생사업의 진행 여부가 유형화의 중요한 잣대
  - 수도권은 개발 가능한 신규 택지가 부족하기 때문에 기존 도심 및 주거지를 개선하는 도심재생사업이 활발

[그림 3] 부동산하위시장 유형화 기준



- 광주광역시와 같은 지방대도시의 경우 신흥주거지역이나, 기존 주거지역이냐의 구분이 시장 유형화에 매우 중요
  - 지방의 경우 가용개발지가 상대적으로 많기 때문에 기존 도심을 재생하기보다 신규 택지개발을 통해 새로운 주거지역을 형성하는 경우가 많음
- 전라남도과 같은 지방 도지역의 경우 고용중심지나, 농어촌 특성이 많은 지역이나에 따라 시장이 유형화됨
  - 지방 도지역의 경우 고용중심지 또는 그 인근 지역에 주거지역이 형성되고, 인구 및 가구가 밀집
  - 농어촌 특성이 많은 지역은 가구 수는 적지만, 고령인구가 많고 노후주택이 많음

## ● 지역별 부동산하위시장 유형화 결과

- 시장분석과 현장조사 및 인터뷰 결과 등을 종합하여 부동산하위시장을 다음과 같이 12개 유형으로 정리하여 제시

1 도심재생사업이 진행(예상)되는 기존 주거지	기존 주거지로서 낙후된 단독주택이 밀집되어 있으나, 도심 재생사업이 진행(예상)되어 인구 및 가구가 증가하는 신규 수요 유입 지역
2 인구가 밀집한 아파트 위주 기존 주거지	기존 주거지로서 비교적 오래된 아파트가 밀집되어 아파트 리모델링, 재건축에 대한 수요가 점차 증가하는 지역
3 단독주택 위주의 임차가구 밀집 기존 주거지	단독주택이 밀집한 기존 주거지로 임차가구가 선호하는 지역
4 소득이 높고 비싼 기존 주거지	서울 강남지역과 같이 소득이 높고, 중대형 위주의 고가 주택이 많은 지역
5 고용중심지로 1인 가구 밀집 지역	일자리가 많은 고용중심지로 1인가구를 위한 소형주택이 많고, 월세주택이 많은 지역
6 소형·월세주택 위주 기존 주거지	기존 주거지로 고령인구가 많으나, 소형·월세주택이 많아 젊은 미혼·1~2인 가구가 많이 거주하는 지역
7 노후주택 밀집 기존 주거지	오래된 노후주택이 밀집한 지역으로 고령인구가 많은 지역
8 인구가 밀집한 아파트 위주 신혼 주거지	새롭게 조성된 아파트 위주 신혼 주거지역으로 소득이 상대적으로 높은 계층이 밀집하여 거주하는 지역
9 고용중심지로 가구 수가 적은 지역	구도심 또는 공단지역에 위치한 가구 수가 적은 지역으로, 주택 수에 비해 노후주택이 많은 지역
10 고용중심지로 가구 수가 많은 기존 주거지	일자리가 많은 고용중심지이면서 가구 수가 많은 직주공존 지역
11 고용중심지로 가구 수가 많은 신혼 주거지	일자리가 많은 고용중심지로 기존 주거지에 대한 대체 또는 초과수요 충족을 위해 새롭게 형성된 신혼 주거지역
12 농어촌 지역으로 고령인구, 노후주택 밀집지역	농어촌 지역의 특성을 많이 가지고 있어 인구 및 가구 수가 적으나, 상대적으로 고령인구와 노후주택이 많은 지역

### 3. 부동산하위시장 유형화가 주는 시사점

#### ● 부동산하위시장의 특성 및 유형에 맞는 맞춤형 정책 필요

- ‘도심재생사업이 진행(예상)되는 기존 주거지’는 도심재생사업을 지속적으로 추진
  - 고용중심지와 가까운 지역은 신규수요가 계속 창출될 가능성이 높으므로 재개발을 통해 신규주택 공급
  - 주거기능이 강한 지역은 원주민 정착과 커뮤니티 활성화를 유도하는 방향으로 도심 재생사업 추진
- ‘고용중심지로 1인 가구 밀집 지역’은 직주근접형 주택공급이 필요
  - 도심형생활주택, 오피스텔 등 소형가구 맞춤형으로 주거생활을 영위할 수 있는 주택 공급 필요
- ‘고용중심지로 가구 수가 많은 신흥 주거지’는 신규주택의 계획적인 공급 필요
  - 기존 주거지를 대체하여 만들어진 신흥 주거지는 주거환경 여건이 좋아 인구유입이 활발하므로 지속적으로 주택을 공급

#### ● 향후 발전방향

- 부동산시장의 미시적 분석을 위한 기초데이터 등 통계기반 구축 필요
  - 데이터 간 행정단위 불일치 문제의 해소 및 기존의 인구주택총조사, 개별공시가격 등 미시데이터 간의 연계성 강화
  - 부동산시장과 관련된 새로운 미시데이터 발굴 및 생성 필요
- 정책지표 발굴, 데이터 업데이트, 방법론 보완 등에 관한 지속적인 연구수행
  - 정책지표를 발굴하여 이를 통해 시장을 분석함으로써 상향식 정책소요를 효과적으로 도출하고, 데이터 업데이트, 방법론 보완 등의 연구를 지속적으로 추진

- 국토연구원 주택토지연구본부 박천규 책임연구원(cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)
- 국토연구원 주택토지연구본부 이수욱 부동산시장연구센터장(swlee@krihs.re.kr, 031-380-0369)
- 국토연구원 주택토지연구본부 권수연 연구원(sygwon@krihs.re.kr, 031-380-0316)
- 국토연구원 주택토지연구본부 손학기 책임연구원(hgsohn@krihs.re.kr, 031-380-0225)
- 국토연구원 주택토지연구본부 전성제 책임연구원(sjjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)