

## 문제1

32227363 박준형

- ① 선택한 지역의 주택 수요 및 공급 변화 추이를 객관적 데이터를 활용하여 설명하고, 이러한 변화가 주택가격과 거래량에 미친 영향을 분석하시오.

성남시 원도심에 해당하는 수정구와 중원구는 1970년대 이후 조성된 저층 노후주거지가 밀집된 지역이다. 최근 몇 년간 이 지역들은 정비사업의 진척, 인구구조의 변화, 정책 개입 등 다양한 요인으로 인해 주택시장에 복합적인 영향을 받고 있다. 본 분석에서는 2022년부터 2024년까지의 데이터를 중심으로, 해당 지역의 주택 수요 및 공급 변화 추이를 객관적인 자료를 통해 살펴보고, 이러한 변화가 주택가격과 거래량에 어떤 영향을 미쳤는지를 분석한다. 【성남시, 2035 성남시 도시기본계획】

첫째, 수요 측면에서는 인구 변화와 청약 자료를 중심으로 분석하였다. 2022년부터 2024년까지 수정구와 중원구의 전체 인구는 큰 폭의 변화 없이 유지되는 경향을 보였으나, 1인 가구와 고령가구의 비중은 지속적으로 증가하였다. 통계청 KOSIS 자료에 따르면, 2022년 기준 수정구의 1인 가구 비율은 36.1%, 중원구는 34.8%로 성남시 전체 평균을 상회하였다. 이는 소형 주택에 대한 수요 증가 및 임대 선호도 상승으로 이어졌으며, 청년층과 고령층 중심의 비매매 수요가 이 지역 주택시장에 지속적인 수요 압력을 가하고 있음을 시사한다. 【KOSIS, 수정구&중원구 2022-2024년 인구수 엑셀자료】

청약경쟁률 또한 이 같은 흐름을 뒷받침한다. 2023년 기준 '신흥역 롯데캐슬'의 1순위 청약 경쟁률은 5.2:1을 기록하며 정비사업이 진행 중인 지역에 대한 실수요자 및 투자자의 관심이 여전히 높음을 보여주었다. 【한국부동산원, 주택청약, 해링턴 스퀘어 신흥역 청약 경쟁률】

둘째, 공급 측면에서는 정비사업의 진척 여부와 인허가 통계를 통해 변화를 분석하였다. 국토교통부와 성남시 자료에 따르면, 중원구 금광동, 상대원동, 은행동 일대에서는 재개발·재건축 인허가가 활발히 이루어졌으며, 일부 구역은 2023년부터 실제 분양이 진행되었다. 반면 수정구는 신흥1동 공공정비 후보지로 지정된 이후 행정 절차가 지연되며 실질적인 공급 증가로 이어지지 못하였다. 주택 인허가 통계를 살펴보면, 2023년 기준 중원구의 공동주택 인허가 건수는 약 1,513호로 전년 대비 15.5% 증가하였고, 수정구는 1,236호로 10.6% 증가하였다. 이는 일정 부분 정책 유도와 민간 분양 기대가 공급 활성화에 작용했음을 보여준다. 【성남시, 2035 성남시 도시기본계획】

셋째, 가격 및 거래량 측면에서는 실거래가 데이터를 통해 변화 양상을 파악하였다. 수정구의 아파트 평균 실거래가는 2022년 약 10억 300만원에서 2023년 약 9억 2천만원으로 하락하였으며, 2024년의 가격 회복 여부는 현재 확인 중이다. 연립다세대는 2022년 3억 1천만원에서 2023년 2억 8천만원 수준으로 하락하여 중소형 저가주택 시장에서 하향

조정이 발생한 것으로 보인다. 반면 단독다가구는 같은 기간 8억 9천만원에서 9억 1천만 원으로 상승하였으며, 이는 일부 정비사업 대상지에 대한 기대감이 반영된 결과로 해석 할 수 있다.

중원구의 경우 아파트 실거래가는 2022년 평균 9억 중반에서 2023년 10억 초반까지 상승하는 흐름을 보였으며, 단독 및 연립주택의 경우 실거래가는 대체로 유지되거나 소 폭 하락한 것으로 나타났다. 거래량은 국토부 실거래가 자료에 따르면 2022년에 저점을 기록한 이후, 2023년부터 회복세로 전환되었으며, 이는 금리 동결, 정비사업의 가시화, 일부 지역에 대한 투자 수요 유입 등의 영향으로 풀이된다. 【국토교통부, 실거래가공개시스템, 2022-2024년 매매사례 액셀자료】

이상의 분석을 종합하면, 성남 원도심의 주택시장은 단순한 수요·공급 이론만으로는 설명하기 어려운 복합적 구조를 지니고 있다. 인구 및 가구 구조의 변화는 수요 양상을 재 편하고 있으며, 공급 측면에서는 정책 지연과 제도적 제약이 실질적인 공급 확대를 제한 하고 있다. 이에 따라 주택 가격은 정비사업 기대감과 금융 여건의 변화에 민감하게 반 응하고 있으며, 거래량은 이러한 외부 변수에 대해 즉각적인 반응을 보이는 등 높은 시장 민감도를 나타내고 있다.

② 주택시장에서 수요와 공급이 이론적 예측과 실제로 차이 나는 원인을 경제적·사회적·정책적 요인을 들어 설명하시오.

경제학에서 주택 가격은 수요와 공급의 상호작용에 의해 결정된다는 기본 이론에 기반 한다. 그러나 성남 원도심(수정구·중원구)의 최근 3개년(2022~2024년) 주택시장을 분석해 보면, 실제 시장에서는 이러한 이론이 완전히 작동하지 않는 다양한 왜곡 요소들이 존재 한다. 본 항목에서는 수요·공급의 이론적 기대와 달리 나타나는 현실적 괴리를 경제적 요인, 사회적 요인, 정책적 요인으로 구분하여 설명하고자 한다.

첫째, 경제적 요인이다. 금리 변화, 대출규제, 시장심리 등이 주요한데, 특히 금리 인상과 대출규제 강화는 수요 위축의 대표적인 요인으로 작용했다. 2022년부터 2023년까지 한국은행은 기준금리를 3.5%까지 인상하면서 대출이자 부담이 급격히 상승하였다. 이는 일반적으로 구매력을 감소시키고 수요를 줄여 가격을 하향 안정시키는 방향으로 작용해야 하지만, 실제로는 중원구 금광동, 은행동 등 재개발 기대가 높은 구역에서 오히려 투자수요 유입으로 가격이 반등하거나 방어되는 경향이 나타났다. 이는 공급 측의 경직성과 특정 입지에 대한 선호 심리가 경제모형보다 우선 작용했음을 보여준다. 또한 정부의 DSR(총부채원리금상환비율) 규제가 실수요자에게도 동일하게 적용됨으로써, 고소득층보다 저소득층에 수요 억제 효과가 더 집중되었고, 이로 인해 시장에서 수요자 간 접근 불균형이 발생하며 이론적인 수요곡선 이동이 계층 간 분리로 왜곡되었다. 【부동산경제입

## 문 강의노트, 주택금융정책 보고서, 한국은행 금리 공표자료】

둘째, 사회적 요인으로는 인구구조 변화와 주거 선호의 다변화를 들 수 있다. 실증 연구에 따르면 주택 수요는 가격에 대해 비탄력적인 특성을 가지며, 특히 저소득층, 고령층, 청년층의 경우에는 소득 수준이나 가구구조가 수요 변화에 더 직접적인 영향을 준다. 성남 원도심처럼 1인 가구와 고령층이 밀집된 지역에서는 이러한 현상이 더욱 두드러진다. 수정구와 중원구는 성남시 내에서도 1인 가구 비중이 높아, 대형 평형보다는 소형 다세대나 연립주택, 또는 임대주택에 대한 수요가 강하다. 그러나 실제 공급은 중형 이상 아파트 중심으로 이루어지고 있어 수요-공급 미스매치가 발생하고 있다. 또한 전통적인 '내 집 마련' 중심 수요가 줄고, 임대 및 청약 대기 수요로 대체되면서 실거래 시장은 위축되고 있다. 이러한 현상은 이론과 현실 사이의 괴리를 설명해준다. 【박수진 외 3명, 주택수요 탄력성에 대한 실증분석 : 시기별 · 지역별 변화를 중심으로】【KOSIS, 수정구&중원구 2022-2024년 인구수 엑셀자료】

셋째, 정책적 요인은 공급 지연, 정비사업 제약, 제도 불확실성 등이 중심이다. 정부는 수요·공급을 조절하는 다양한 정책 수단을 보유하고 있지만, 정책의 실행속도 지연과 제도적 불확실성, 민간 대응 지연 등이 누적되어 예측된 효과가 현실에 나타나지 않는다. 예를 들어, 신흥1동 공공정비사업은 2021년 후보지로 지정되었으나 2024년 현재까지 착공조차 이루어지지 않았다. 이는 공급 확대를 통한 가격 안정이라는 이론적 기대와 달리, 정책 실행지연이 시장 불확실성을 증대시키고 가격 하락을 막는 결과로 이어졌다. 반면, 중원구 금광동의 민간 재개발은 추진 속도가 빨라 신속한 공급 시그널을 주며 일부 수요를 흡수하는 효과를 나타냈다. 또한 분양가상한제, 전매제한, 재건축초과이익환수제 등의 규제는 공급자 입장에서 수익률을 낮추고 리스크를 증가시켜 민간 공급 유인을 감소시키고 있으며, 결과적으로 공급 곡선이 수직에 가까운 비탄력적인 형태로 작용하게 만들고 있다. 【성남시, 2035 성남시 도시기본계획】【배영균, 주택공급의 가격탄력성과 주택가격 변동성】

결론적으로, 경제학의 수요·공급 이론은 단순화된 조건 하에서 시장 균형을 설명하는 유용한 틀이지만, 실제 주택시장에서는 금리, 대출 등 경제정책, 인구 및 가구구조 변화, 규제와 정책 실행력 등 복합적 요소들이 중첩되어 작동한다. 성남 원도심 사례는 그러한 이론과 현실의 괴리를 설명하는 데 대표적인 예이며, 향후 주택정책은 이 복합성을 고려한 맞춤형 접근이 필요하다는 점을 시사한다.

- ③ 앞으로 해당 지역의 주택가격 안정화를 위해 어떠한 정책적 조치가 효과적일지 구체적 근거를 바탕으로 제안하시오.

성남시 원도심인 수정구와 중원구는 서울과의 접근성, 분당·판교와의 인접성 등 지리적

이점에도 불구하고, 오랜 기간 동안 주거환경의 노후화와 저소득층 밀집이라는 구조적 한계로 인해 '낙후된 고밀주거지'로 분류돼 왔다. 이 지역의 주택시장은 전통적인 수요·공급 이론만으로는 설명하기 어려운 구조적 왜곡과 비탄력성을 내포하고 있으며, 특히 실거래가와 거래량의 불균형, 정비사업의 진행 속도 격차, 임대 중심 수요 등의 문제가 복합적으로 얹혀 있는 양상을 보인다. 따라서 단일한 주택가격 안정화 정책으로는 충분하지 않으며, 단기·중기·장기적 접근이 유기적으로 결합된 종합적 정책 조치가 필요하다.

단기적으로는 공공정비사업의 실행 속도를 높이는 것이 핵심 과제로 부상한다. 성남 원도심과 같은 고밀 저층지역은 주택공급 탄력성 이론상 극단적으로 비탄력적인 구조를 가지며, 이는 행정절차의 지연, 분양가 규제, 정비사업 승인 과정의 병목 현상 등이 누적된 결과로 추정된다. 실제로 신흥1동은 2021년 공공재개발 후보지로 선정되었음에도 불구하고, 2024년 현재까지도 착공 단계에 도달하지 못하고 있는 상황이다. 이에 따라 공공이 주도하는 소규모 필지 통합 매입 기능의 강화, LH나 SH와 같은 공공기관 내 정비사업 전담 인력 확충, 그리고 아주·설계·인허가 절차를 병렬적으로 처리할 수 있는 '정비통합지원센터'의 설립 등 제도적 보완이 시급히 필요하다. 이러한 조치는 공급 측의 불확실성을 완화하고, 투자 수요에 기초한 과도한 매매가 상승을 제어할 수 있는 효과적인 수단이 될 수 있다.

중기적으로는 주거 수요와 공급 유형 간의 미스매치를 완화하는 전략이 중요하다. 앞서 분석했듯, 성남 원도심의 주택 수요는 1인 가구 및 고령가구 중심으로 변화하고 있지만, 공급은 여전히 중대형 평형 중심의 아파트나 고가의 정비사업 주택에 집중되어 있다. 이로 인해 실수요자의 부담은 커지고, 가격 변동성이 확대되는 구조가 고착화되고 있다. 이를 해결하기 위한 중기 전략으로는, 첫째, 소형 공공임대주택 및 고령친화형 리모델링 주택을 대폭 확대 공급하는 정책이 필요하며, 둘째, '주거취약계층용 공공매입형 리츠'의 활성화가 제안된다. 공공임대리츠는 기존의 공공임대주택과 달리 민간의 다세대나 연립 주택을 직접 매입하여 시장 내에서 가격 조절력을 확보할 수 있다는 점에서 유효하다. 특히 고령자 밀집 지역이나 정비사업 지연구역에서 공급 효과가 크고, 실거래시장 안정성과 임대료 통제라는 두 마리 토끼를 잡을 수 있는 전략이 될 수 있다. 셋째로는, 정비사업 내 의무 소형평형 비율을 상향 조정하여 60㎡ 이하의 소형 주택 비중을 강화함으로써, 실수요층의 주거비 부담을 낮추고 시장 내 유효 매물을 확대하는 방안이 함께 병행되어야 한다.

장기적으로는 주택 수요자들의 금융 접근성을 개선하기 위한 구조개혁이 필요하다. 현재 운영 중인 DSR(총부채원리금상환비율) 제도는 소득 수준이나 생애주기를 고려하지 않고 전 계층에 동일한 규제를 적용하고 있어, 특히 청년층이나 고령층과 같은 계층의 실거주 목적 매수 접근성을 심각하게 제한하고 있다. 이에 따라 장기적 제도 개선 방안으로는 다음 세 가지를 제안할 수 있다. 첫째, 청년층과 같은 초기 저소득 수요자에게 일정

기간 유연하게 적용되는 '생애주기형 유연 DSR' 제도의 도입이 필요하다. 예컨대, 20대 청년의 경우 초기 3년간 DSR을 60%까지 허용하고 이후 점진적으로 정상화하는 방식이 고려될 수 있다. 둘째, 공공분야에서의 청약 우선권을 기존의 청년층뿐 아니라 70세 이상 고령 저소득층에게도 확대 적용함으로써, 고령계층의 주거 안정성을 높이는 방안이 마련돼야 한다. 셋째, 금융사가 주도하는 '성남형 지역모기지 상품'을 도입하여, 성남 원도심이라는 특정 지역의 주거 위험을 감안한 차등형 대출 조건(예: LTV 10% 상향 등)을 제공하는 구조를 실험할 수 있다.

결론적으로, 성남 원도심의 주택시장 안정화는 단순한 공급 확대만으로는 달성되기 어렵다. 수요 구조의 다변화, 정책 실행의 불확실성, 그리고 금융 접근성의 불균형이라는 세 가지 구조적 요인을 종합적으로 고려한 정책 설계가 필수적이다. 단기적으로는 정비 사업 실행력 강화, 중기적으로는 주택유형의 다양화, 장기적으로는 수요자 맞춤형 금융 정책이 통합되어야만 원도심의 시장 불균형을 근본적으로 해결할 수 있을 것이다. 이처럼 공공이 주도하는 정비, 수요자 맞춤형 주택공급, 제도적 금융지원이라는 삼중 전략은 현실적으로 실현 가능한 해법이자, 원도심 주택시장의 지속가능한 안정을 도모하는 출발점이 될 수 있다.

※본 내용은 생성형 오픈AI 'Chatgpt'의 목차구성 흐름을 따랐으며, 각 부분의 구성요소와 정확한 데이터의 수치는 공식 자료를 기반으로 제가 재차 검증하였습니다.