HF 한국주택금융공사

2020년 2분기 주택시장 현황 및 이슈분석

- 행정수도 이전 이슈 분석

주택금융연구원 최영상 부연구위원
강영신 연구주임

Contents

1. 2분기 주택시장 현황 3p
2. 2분기 시장환경 분석 7p
3. 행정수도 이전 이슈 분석 17p
4. 결론 및 시사점 29p

2020년 2분기 주택시장 현황

2020년 2분기 전국 주택매매가격 소폭 상승, 거래량은 증가세 지속

전국 전세가격 하락세에서 상승세 전환, 수도권 전세가격 지속 상승

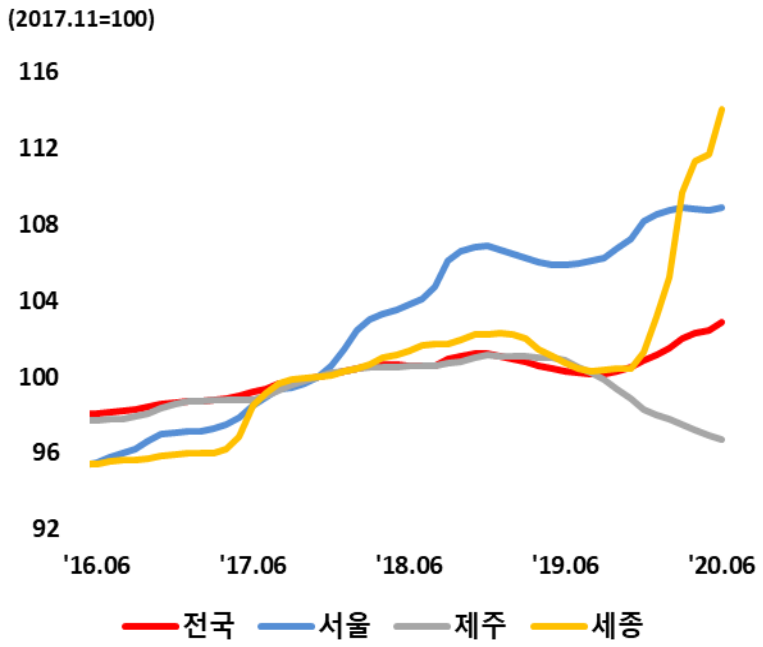
매매, 전세가격 세종 · 대전 크게 상승, 부산 및 경남 장기하락세 보합 전환

- 전국 및 서울 매매가격 소폭 상승, 특히 대전 및 세종 지역 거래량과 가격 크게 상승
- 전국거래량(YOY) 규제정책 중첩으로 거래량 대폭 하락했던 '19년 2분기 대비 큰 폭의 증가세 지속
- 2분기 전국 전세가격 상승세 전환(+1.14%), 전세가격 또한 세종 및 대전 중심으로 크게 상승
- 부산 · 경남지역 약 40개월 이상 지속되던 매매가격 장기하락세 2분기 들어 보합세로 전환

2020년 2분기 주택매매시장

- 2분기 전국 주택매매가격은 상승세 지속(1.99%), 거래량은 지난분기 이어 증가세 지속(74.9%)
- 특히, 세종(12.60%)과 대전(7.37%) 거래량과 가격 모두 큰 폭으로 상승, 제주와 경북지역은 가격 소폭 하락
- 대부분의 지역 주택 거래량(YOY) 규제정책 중첩으로 거래량이 하락한 전년동기 대비 크게 상승

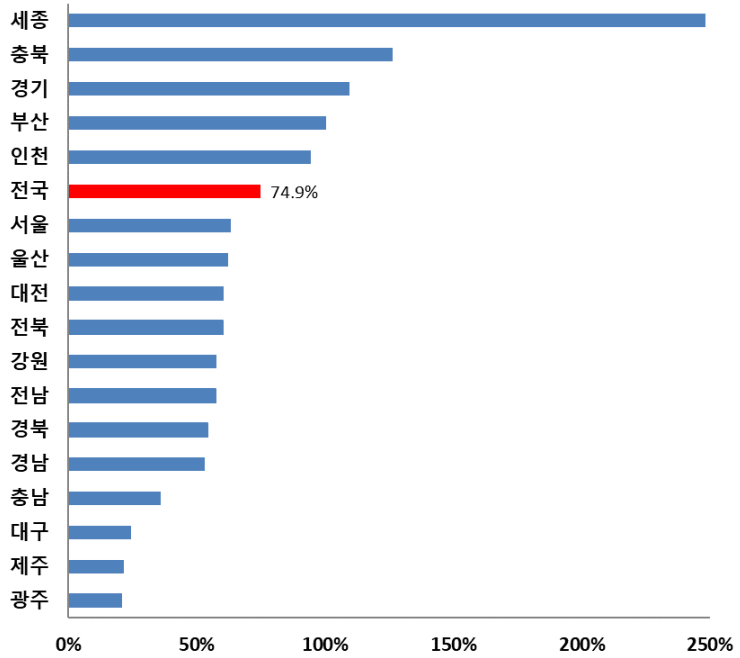
매매가격 최상위 및 최하위 지역



전국 및 서울, 상·하위 지역 변동률

지역	매매가	거래량
전국	1.99%	74.9%
서울	0.64%	63.3%
세종	12.60%	248.3%
대전	7.37%	60.6%
제주	-1.61%	21.9%
경북	-0.30%	54.5%

매매 거래량 변동률

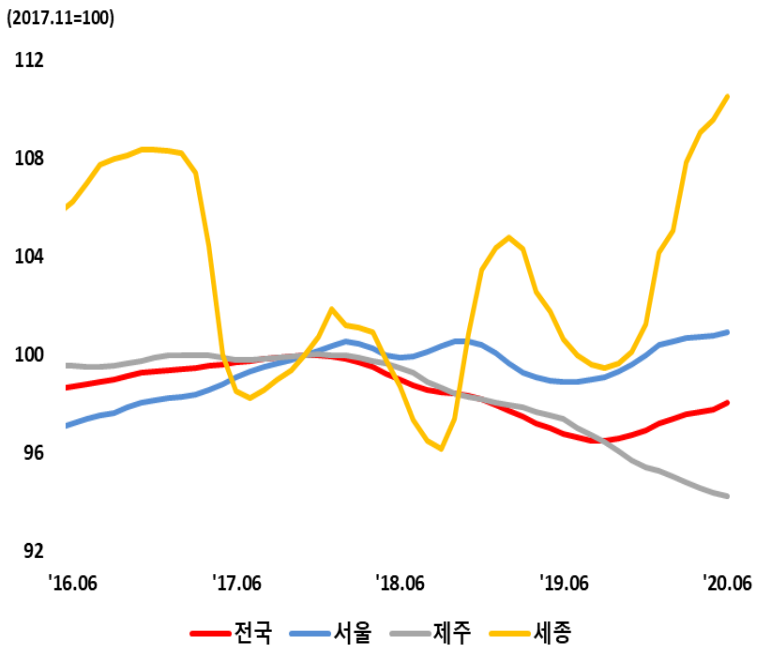


자료 : 국토교통부/한국감정원 * 매매가 : 전년 말 대비 매매호가, 거래량 : 전년 동기 대비

2020년 2분기 주택전세시장

- 전국 전세가격 지난 분기와 달리 상승세 전환(1.14%), 서울은 지난분기 상승전환 후 상승세 지속(0.97%)
- 지방 임대차시장 중 세종 및 대전 매매가격 상승과 더불어 전세가도 급상승 하였으며 거래량도 큰 폭 증가
- 임대차 거래량 지난분기 이어 증가세 지속(15%)하였으나, 광주, 울산, 전남, 경북지역 임대차 거래는 감소

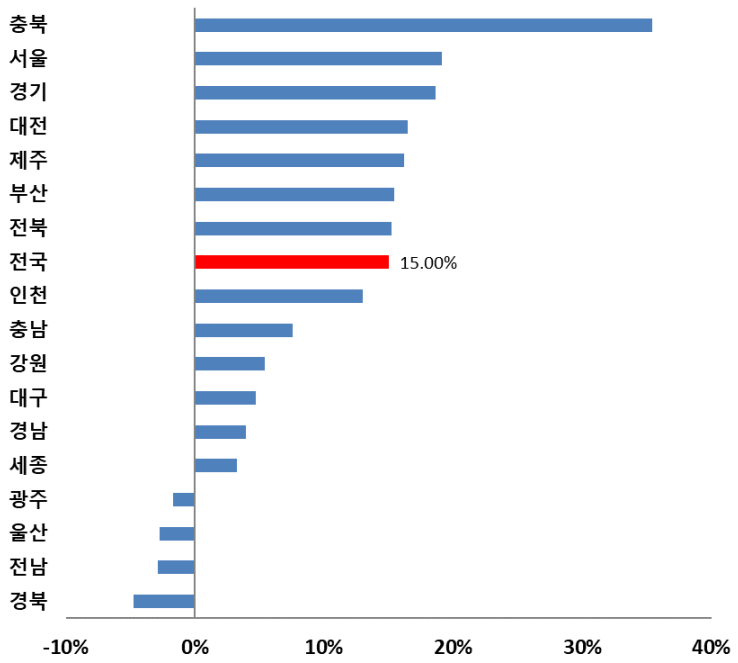
전세가격 최상위 및 최하위 지역



전국 및 서울, 상·하위 지역 변동률

지역	전세가	전월세 거래량
전국	1.14%	15.00%
서울	0.97%	19.15%
세종	9.13%	3.26%
대전	3.96%	16.46%
경북	-0.17%	-4.76%
제주	-1.21%	16.17%

전월세 거래량 변동률

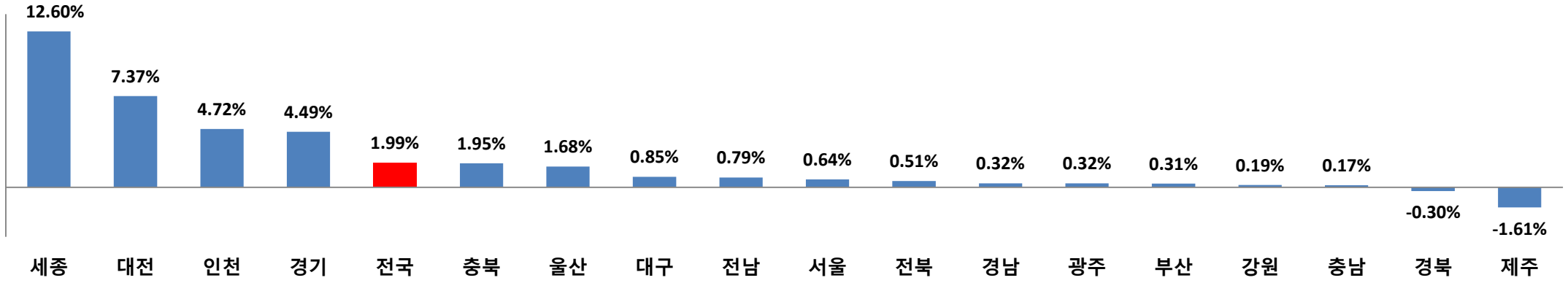


자료 : 국토교통부/한국감정원 * 전세가 : 전년 말 대비 전세호가, 거래량 : 전년 동기 대비

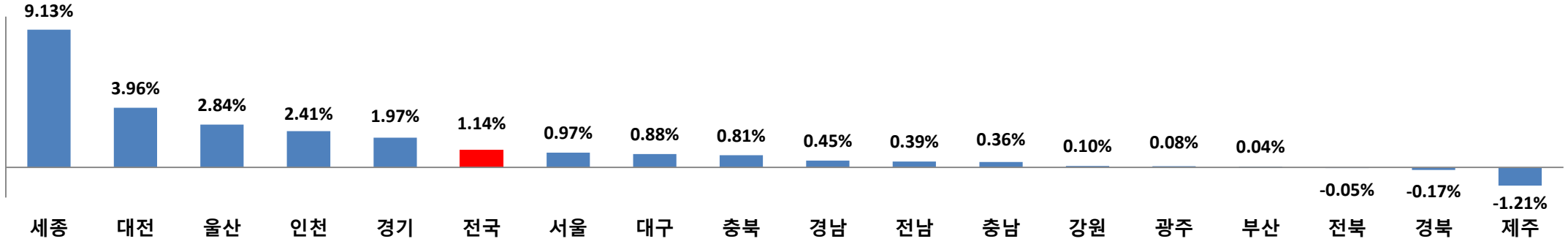
2Q 매매 전국 소폭 상승, 세종·대전 크게 상승, 부산·경남 장기하락세 보합 전환

- 전국적으로 매매가 소폭 상승 지속(1.99%), 전세가 소폭 하락에서 소폭 상승세로 전환(-0.59% -> +1.14%)
- 매매시장은 세종과 도심재개발이 진행중인 대전 등을 중심으로 상승, 경북 및 전북지역은 매매・전세 동반 하락세
- 전세시장은 대전 및 세종과 수도권 지역 중심으로 상승, 울산 하락폭이 컸던 지난 분기 대비 2분기 상승세

6월 누적 매매가격 변동률



6월 누적 전세가격 변동률



자료 : 한국감정원

2020년 2분기 시장환경 분석

(경기현황) 각국 경제성장률 하향 전망 확대, 소비심리 및 수출물량 증가세

(주택수요) 수도권 거래량 10년내 최대, 일산 등 경기 일부지역 거래량 급증

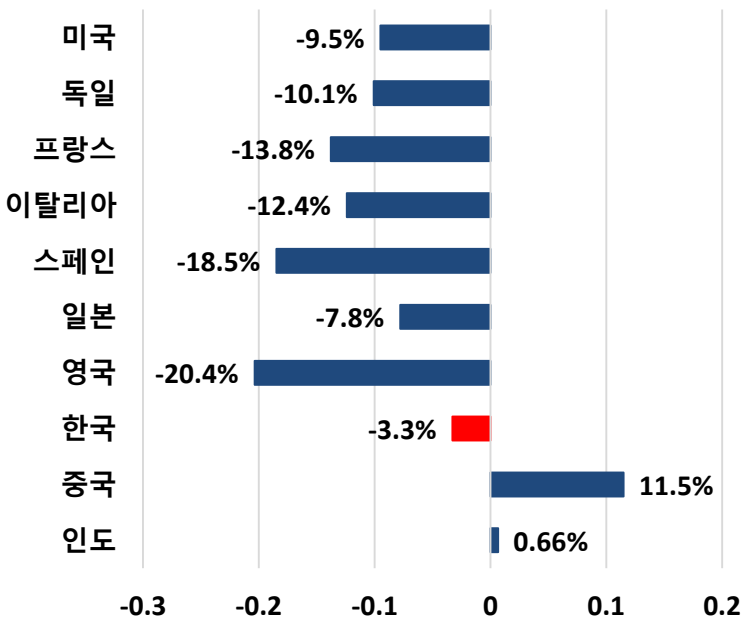
(주택공급) 준공 및 입주 등 공급물량 전반적 감소, 미분양 감소세 확대

- 코로나19로 각국 경제성장률 하향 조정, 한국과 美 연준 기준금리 또한 추가인하
- 한국의 경우 성공적 방역으로 인해 타국 대비 코로나 충격 상대적으로 적으나, 불확실성 확대 가능성은 상존
- 전국 주택시장 2분기 누적 거래량 5년내 최대, 지방 시장 거래량 감소세, 경기도 주택거래량 10년내 최대
- 준공 및 입주 물량의 전반적인 감소 영향으로 미분양 감소세가 확대, 특히 경남 및 광역시 미분양 빠르게 감소

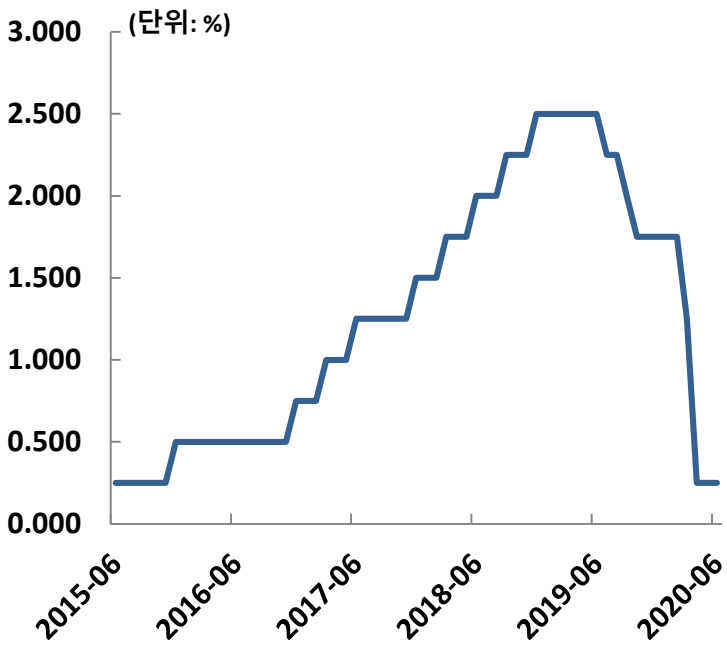
거시경제 : 코로나19로 각국 경제성장률 하향 조정, 기준금리 또한 추가인하

- 코로나19 확산의 지속으로 인해, 2020년 세계 각국의 경제성장률 전망치 1분기에 이어 하향 조정
- 경기충격 완화를 위해 美 연준 4월 기준금리 추가 인하, 한국 또한 기준금리 추가인하, 기준금리 0.5% 수준으로 하락
- 한국의 경우 성공적인 방역으로 인해 타국 대비 코로나로 인한 충격이 상대적으로 적으나, 불확실성 확대 가능성은 상존

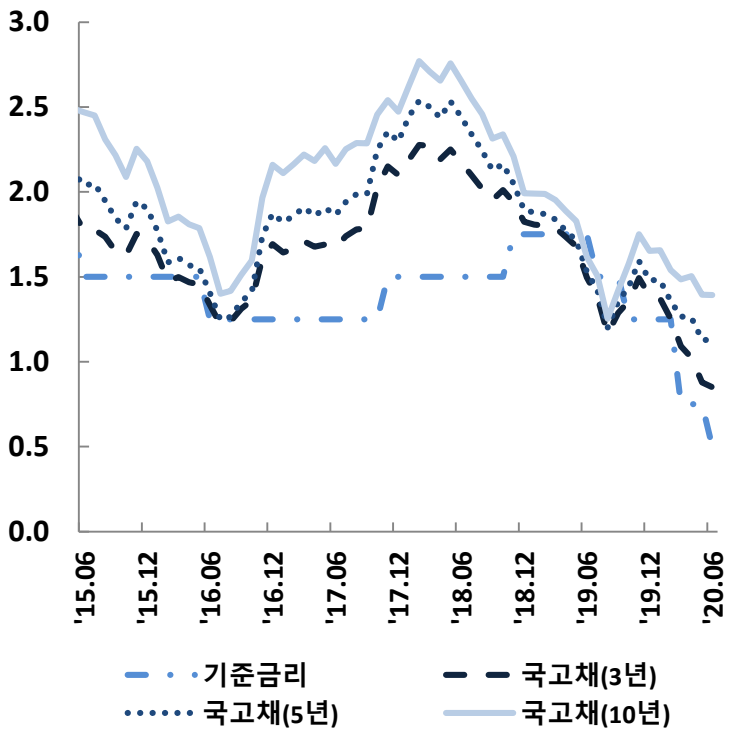
2분기 주요국 경제성장률



미국 금리지표 추이



국내 주요 금리지표 추이

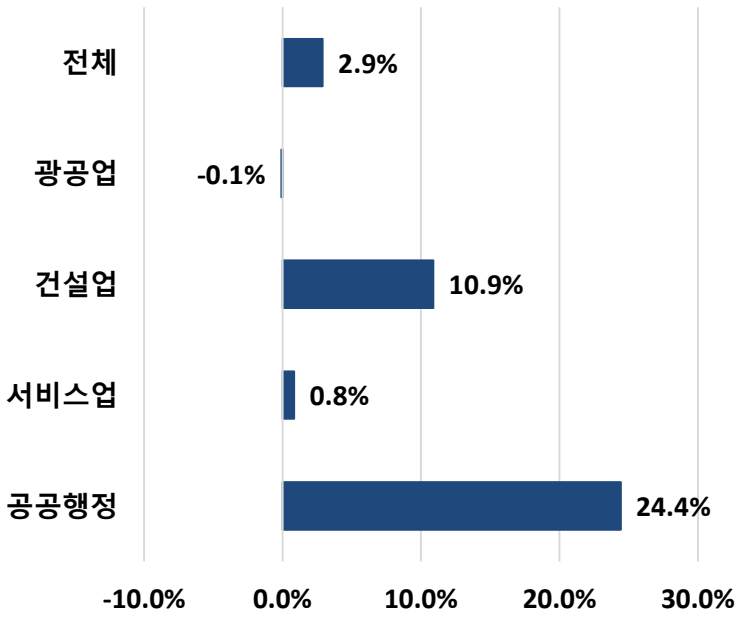


자료 : 국토교통부/한국감정원 * 전세가 : 전년 말 대비 전세호가, 거래량 : 전년 동기 대비

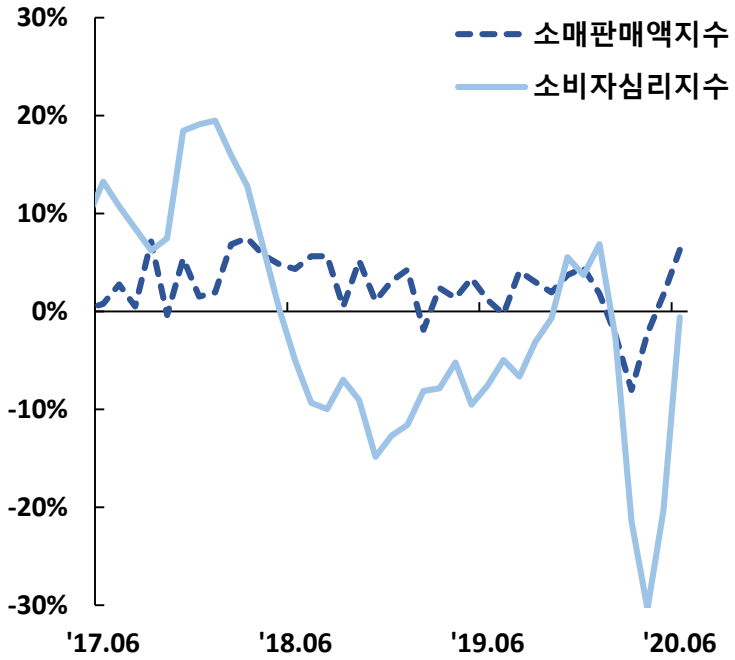
거시경제 : 2분기 국내 경기는 1분기에 비해 양호, 소비 및 수출 1분기에 이어 증가세

- 전산업생산지수는 지난해 1분기 대비 소폭 상승(+2.9%), 서비스업 또한 재난지원금등의 효과로 인해 소폭 상승(+0.8%)
- 공공부문의 지원 증가로 인해 공공행정 부문의 생산지수가 지난 분기에 이어 크게 증가(24.4%)
- 코로나 확산 영향으로 크게 하락한 소비심리 2분기 들어 상승세, 수출물량지수 4-5월 하락세에서 6월 상승세 전환

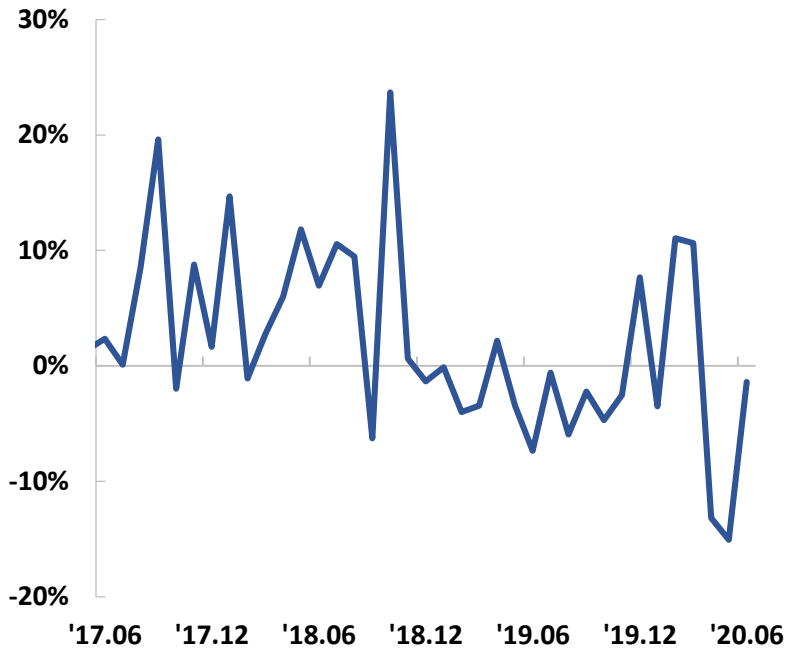
2020년 6월 전산업생산지수 변화율



소비심리, 소매판매액지수



수출물량지수

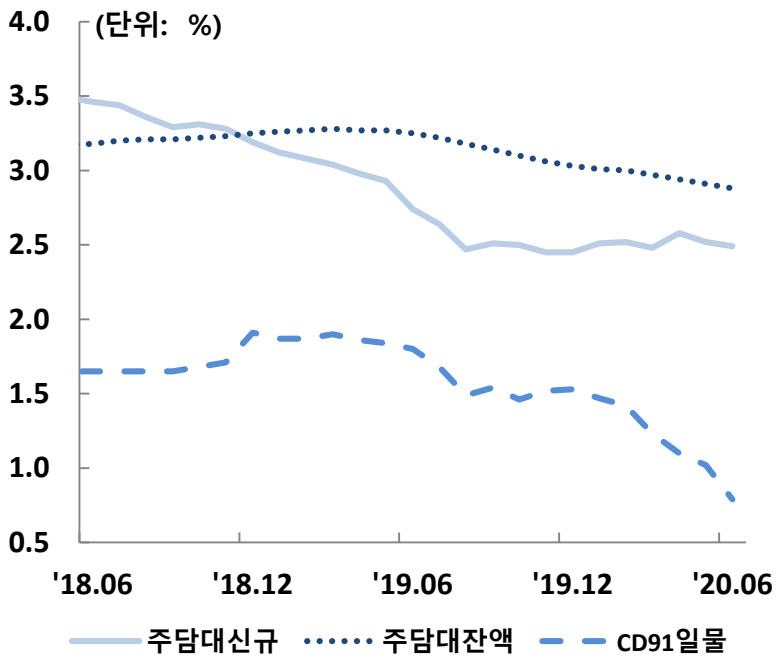


자료: 한국은행, 통계청, *전년동기대비

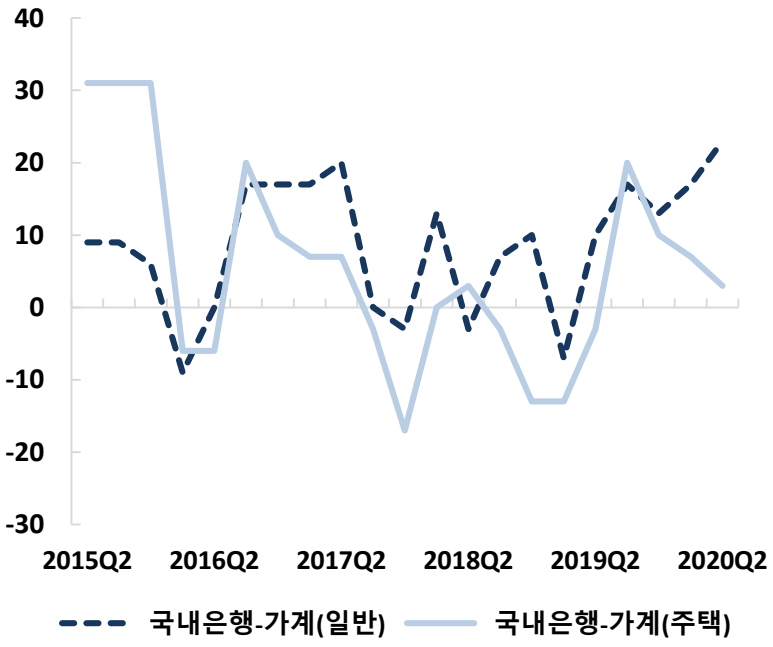
주택금융 : 1분기에 이어 가계대출 수요 상승세 지속, 주담대 수요 하락 지속

- 지난 분기에 이어 가계대출 수요 상승세가 지속되는 가운데, 주담대 대출 수요는 하락하는 양상이 지속됨
- 주담대 대출 수요 하락의 원인은 정부의 주택관련 대출규제 때문인 것으로 추정, 한편 가계대출은 지속 증가세
- 반면, 지속적인 금리하락으로 인해 가계대출의 수요는 1분기에 이어 2분기에도 상승하는 양상

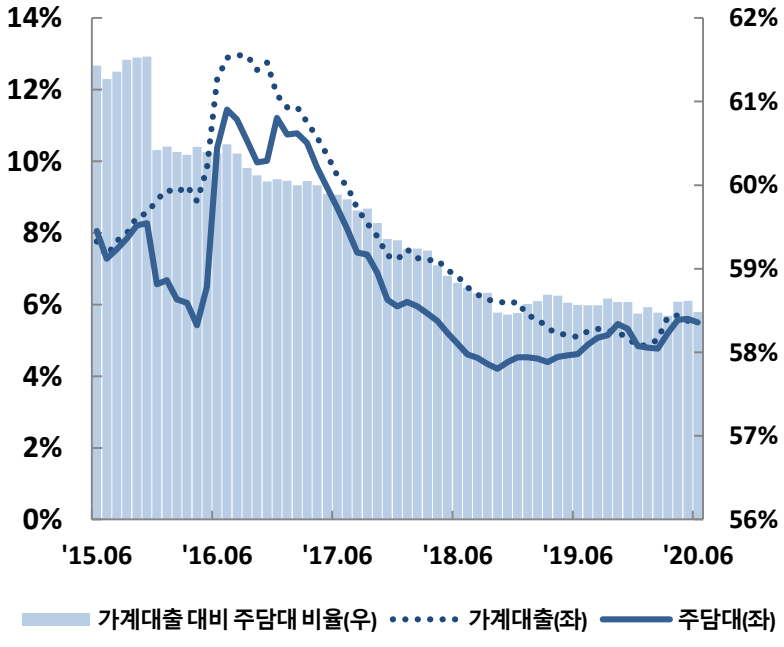
시장금리 변동추이



가계의 대출수요



가계대출 증가율 및 주담대 비율

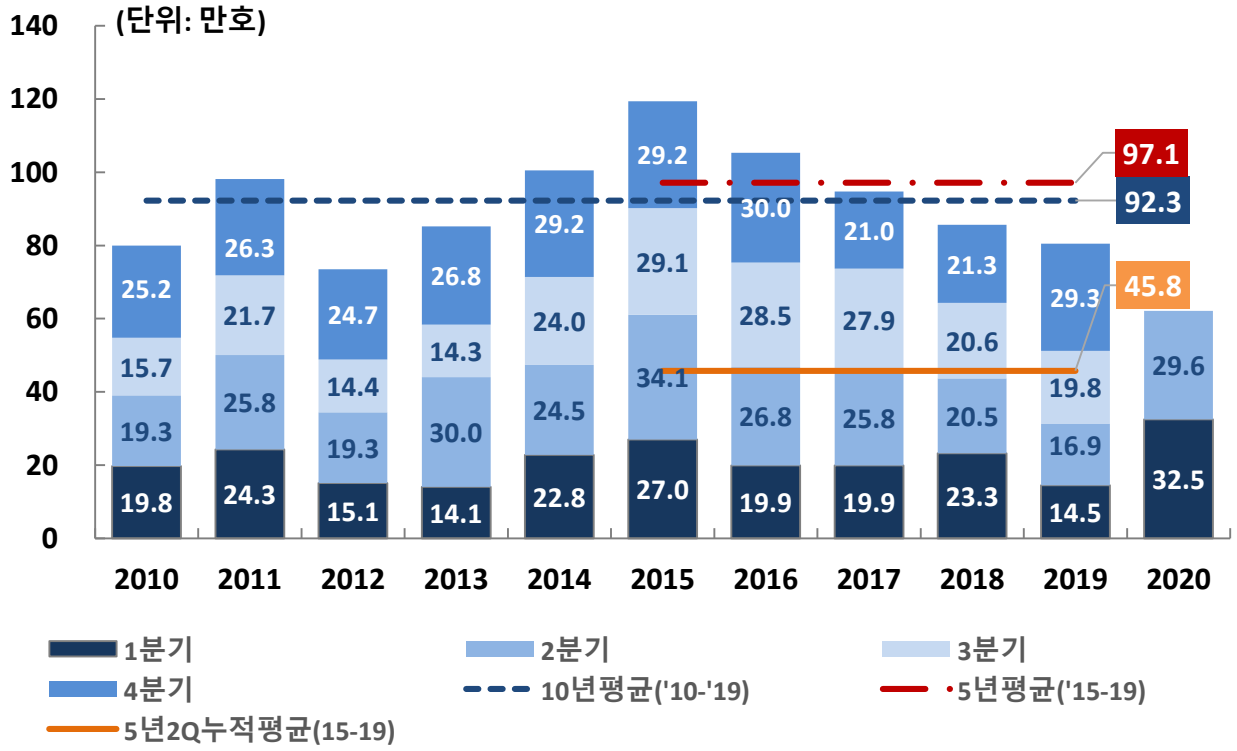


자료 : 한국은행 경제통계시스템 / 대출태도지수는 + 이면 완화, -이면 강화. 대출수요지수는 + 이면 증가, -이면 감소

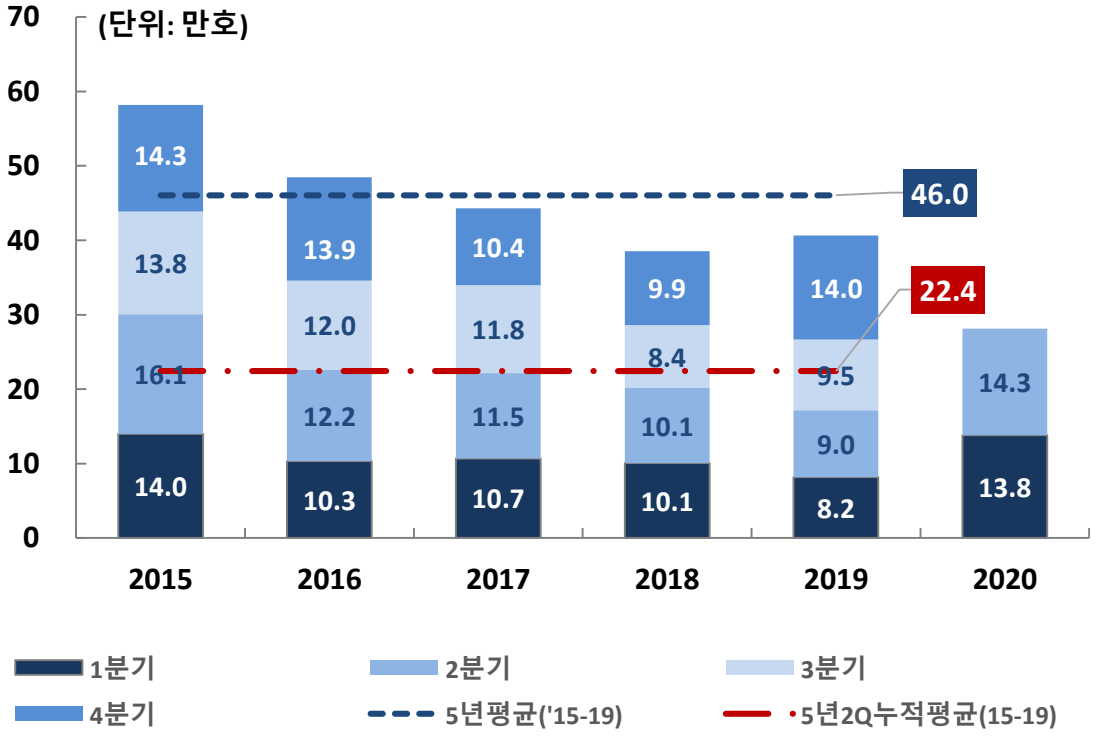
주택거래량 : 상반기 주택거래량 5년내 최대, 지방 거래량 5년 평균 대비 증가

- 2분기 전국 주택거래량은 약 29.6만 건, 2019년 2분기 16.9만 건에 비해 약 13만 건 증가
- 1~2분기 누적거래량, 즉 상반기 주택거래량 약 63만 건 5년 평균거래량 (45.8만 건) 대비 약 17만 건 이상 증가
- 2분기 누적 거래량은 연간거래량 10년 평균치인 92만 건의 약 2/3 이상, '19년 전체 거래량 82만 건 대비 3/4이상
- 2분기 수도권 제외 지방시장 누적 거래량 28만 건 5년내 평균치인 22만 건에 비해 증가

전국 분기별 주택 매매거래량



지방광역시 및 기타지방 분기별 주택 매매거래량

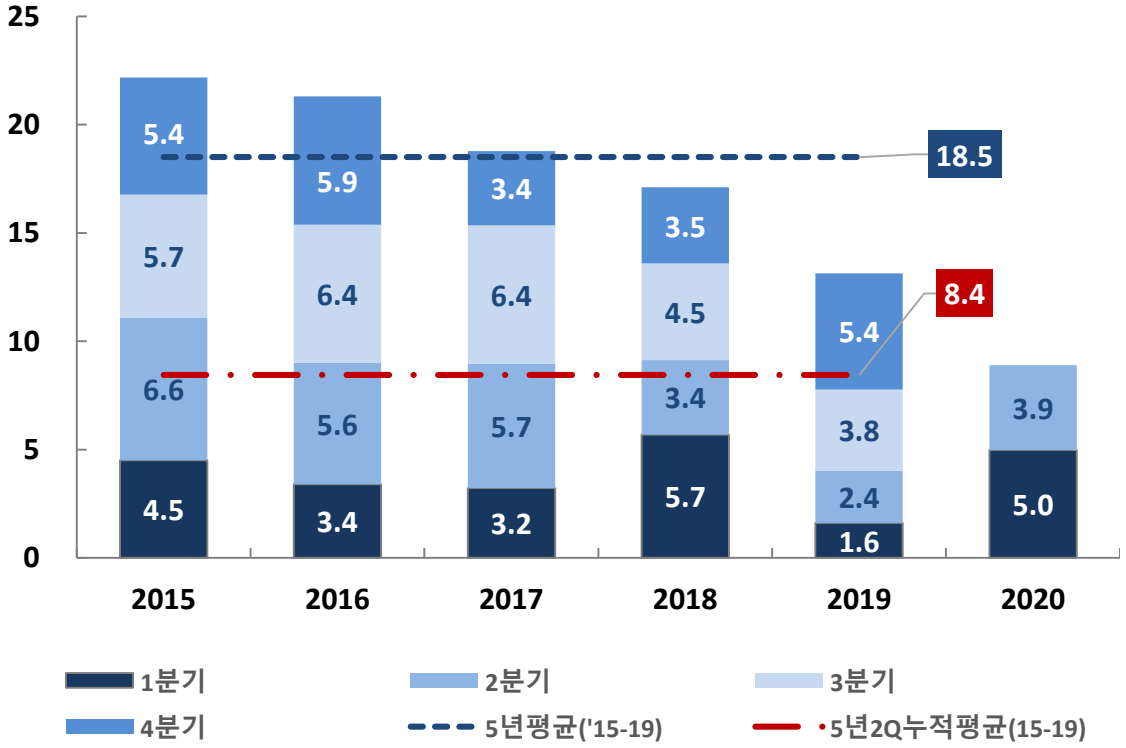


자료: 국토교통부

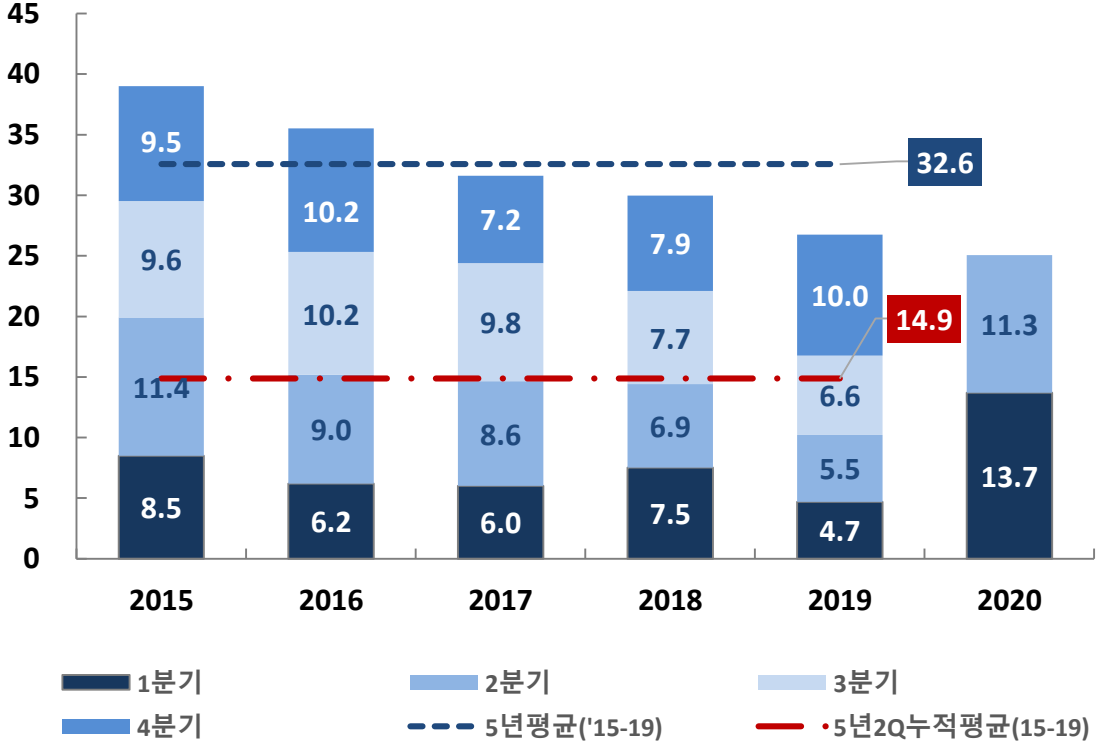
주택거래량 : 서울 2Q 거래량 '19년 대비 크게 증가, 경기·인천 거래량 5년내 최대

- 서울 주택 매매거래량은 2019년 각종 규제로 인해 크게 감소, 2020년 들어 1~2분기 매매 거래량 크게 증가
- 수도권 상반기 거래량은 약 25만 건, 5년 평균치인 14.9만건 대비 약 10만 건 이상 크게 증가
- 경기·인천 상반기 거래량 2019년 경기·인천 1년치 거래량에 근접, 2분기 거래량 또한 '15년 이후 최대

서울 분기별 주택 매매거래량



경기 인천 분기별 주택 매매거래량

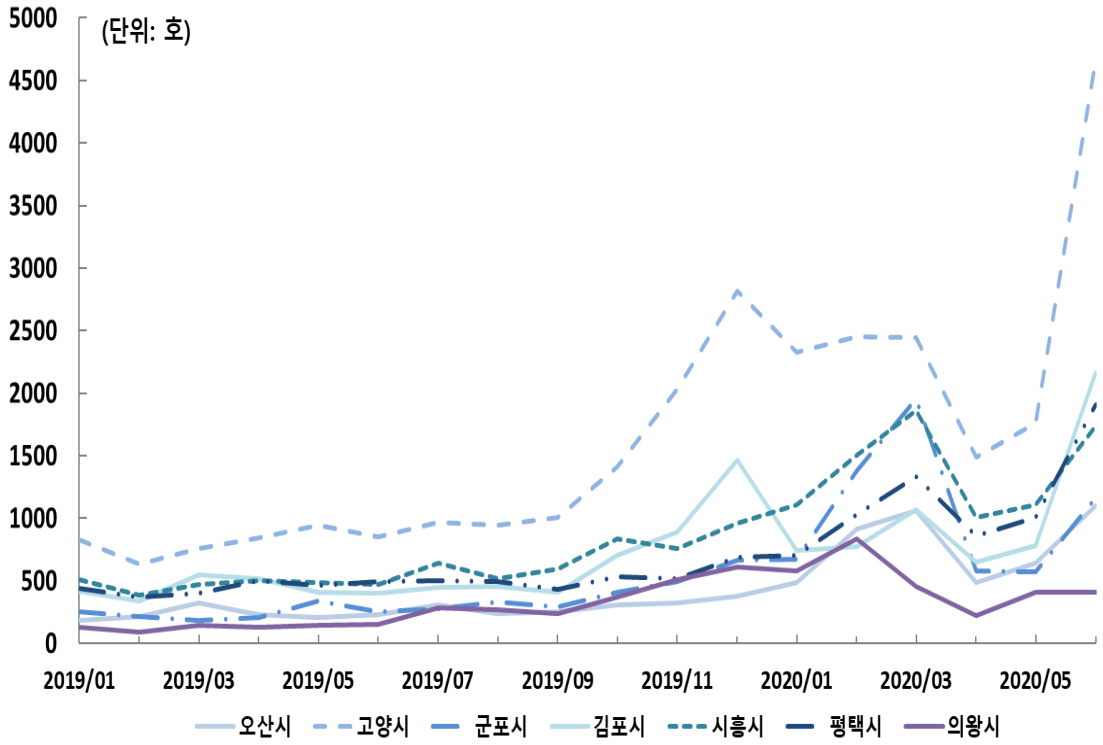


자료: 국토교통부

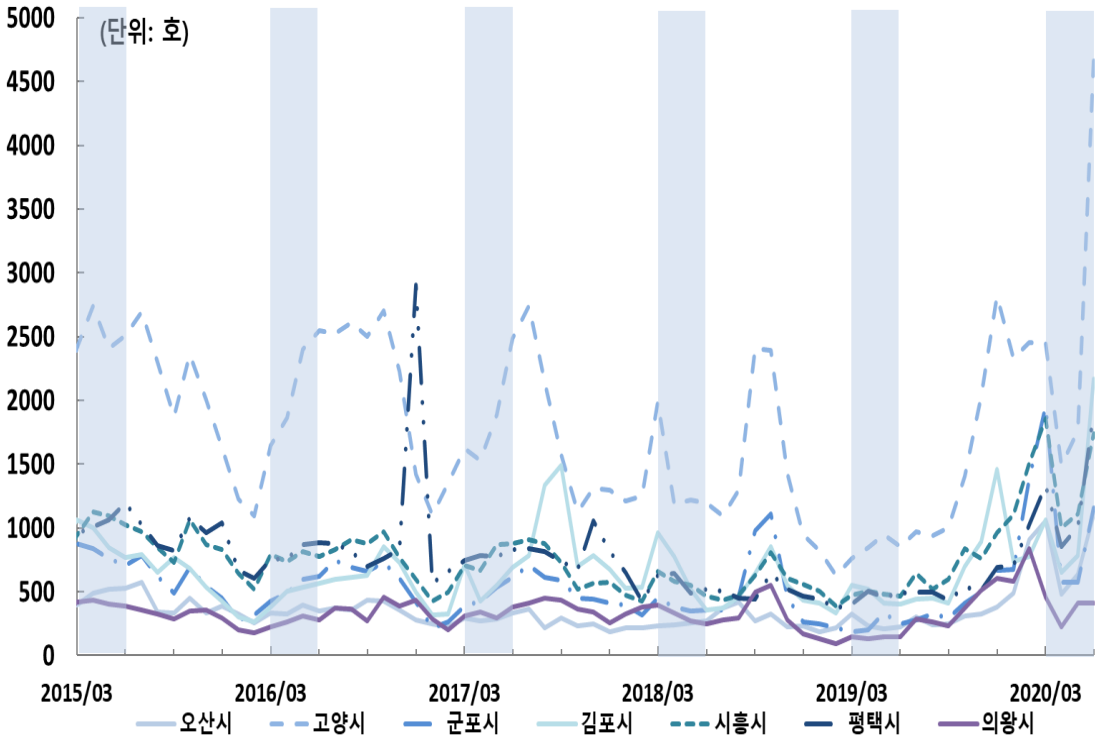
경기지역 거래량 : 2분기 들어 고양 등 경기 일부지역 거래량 크게 증가

- 고양, 오산, 김포 등 경기 일부 도시 거래량 크게 증가, 특히 고양시의 경우 5년간 가격 변동 대비 급격한 증가세
- 1분기 의왕, 안양, 성남 등의 도시 거래량 증가세는 완화된 반면, 규제집중이 덜한 지역 중심으로 거래량 증가
- 수도권 주택수요의 상당수가 집중규제지역을 피해, 경기도 내 규제 비집중 지역 이전 추정

최근 경기 주요지역 주택매매거래 추이 (시단위)



경기 주요지역* 주택매매거래 추이** (시단위)

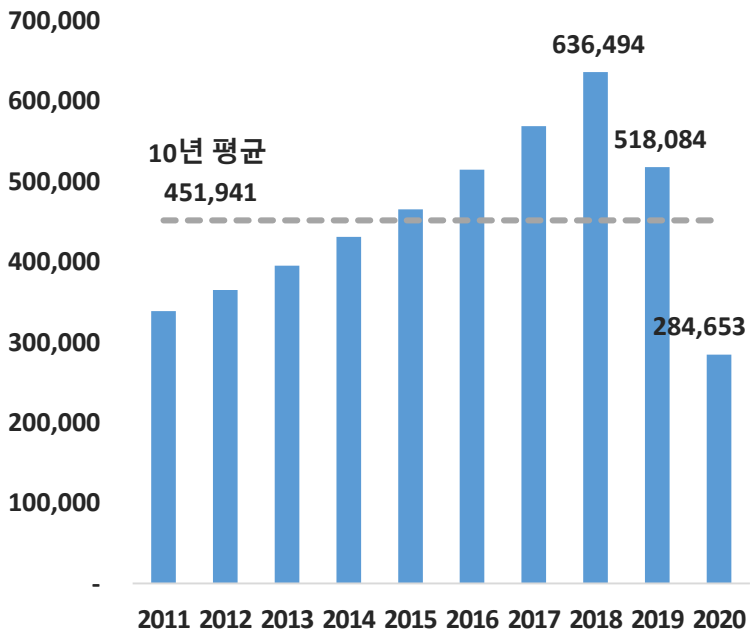


자료: 한국감정원, *: 최근 1년간 주택매매거래 증가가 가장 많았던 7개 지역, **: 음영 부문은 연도별 1분기

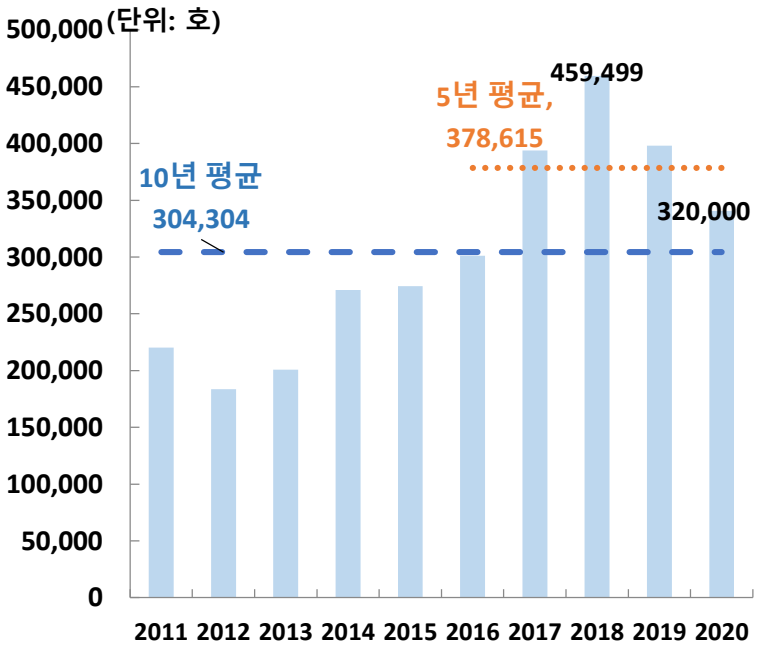
주택공급 : 2020년 준공물량 및 입주물량 각각 10년, 5년 평균 대비 감소세

- 2020년 준공예정물량은 약 28.4만호 수준으로 2019년 대비 절반 가까이 감소, 10년 평균치 대비 약 15만호 감소
- 조정된 입주예정물량 또한 약 32만호 수준으로 10년 평균치인 30만호 보다 많지만 5년 평균치인 37만호 보다는 감소
- 2020년 예상 입주물량 중 지방물량은 약 14만호 수준이나, 수도권 물량은 16만호 수준

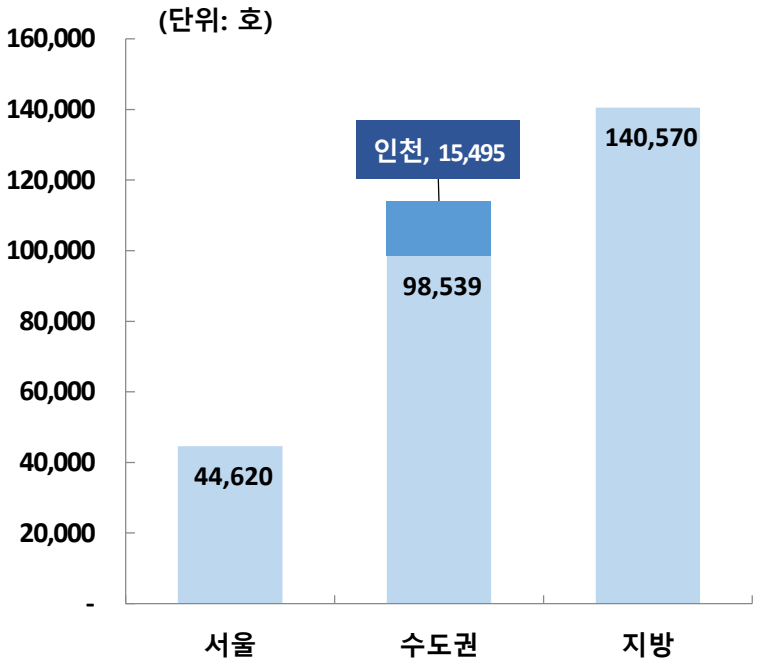
전국 준공물량 추이 및 2020년 전망치



전국 입주물량 및 2020년 전망치



지역별 입주물량 2020년 전망치

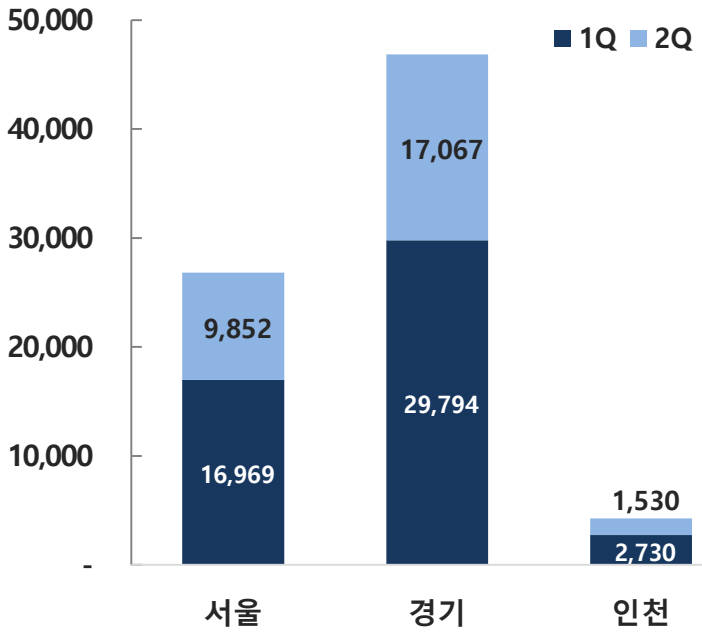


자료: 국토교통부

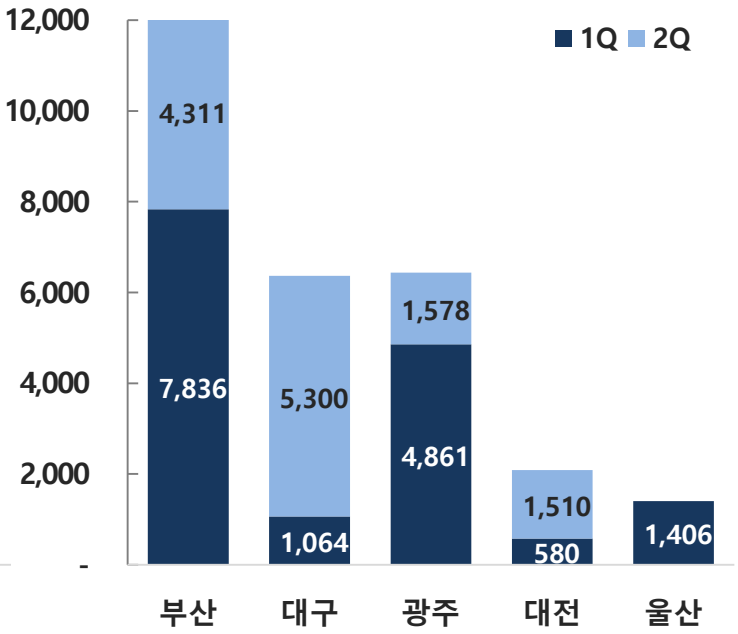
주택공급 : 수도권 2분기 입주 1분기 대비 감소, 부산 입주물량 광역시 중 최대

- 2분기 수도권 입주물량은 1분기 보다 크게 감소, 서울 입주물량은 1분기 대비 7천호, 경기는 약 1.2만호 감소
- 지방광역시의 경우 부산의 입주물량이 약 1.2만호로 가장 많으며, 대구 2분기 입주물량 1분기 대비 약 5배 증가
- 기타지방의 경우 이례적으로 강원지역 입주물량 최대, 전북, 충남, 경남 순으로 입주물량 상위를 차지

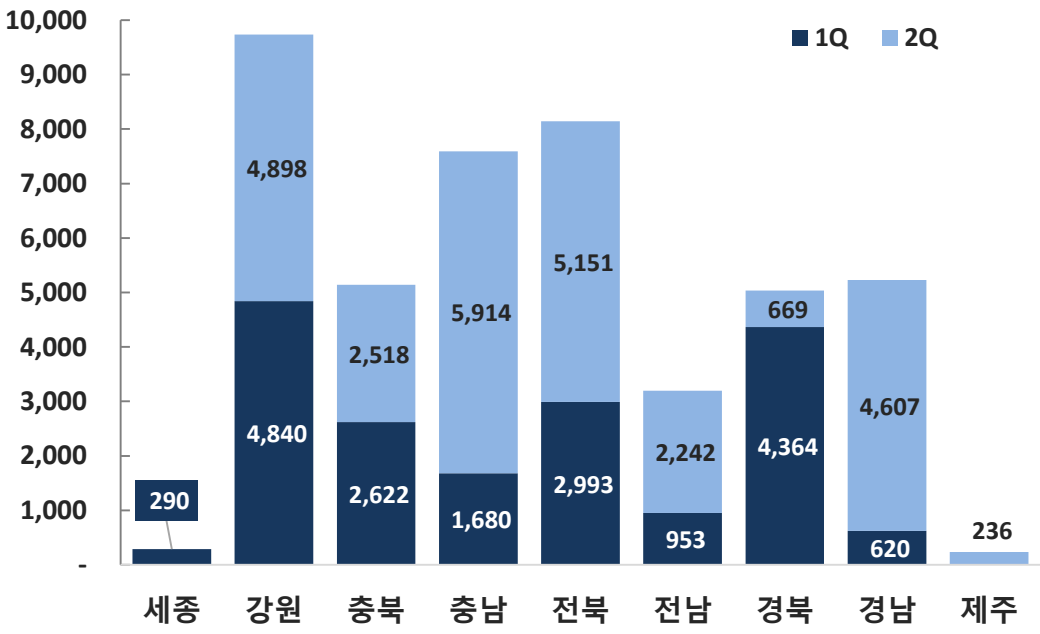
1,2분기 수도권 입주물량



2020년 1,2분기 지방광역시 입주물량



2020년 1,2분기 기타지방 입주물량

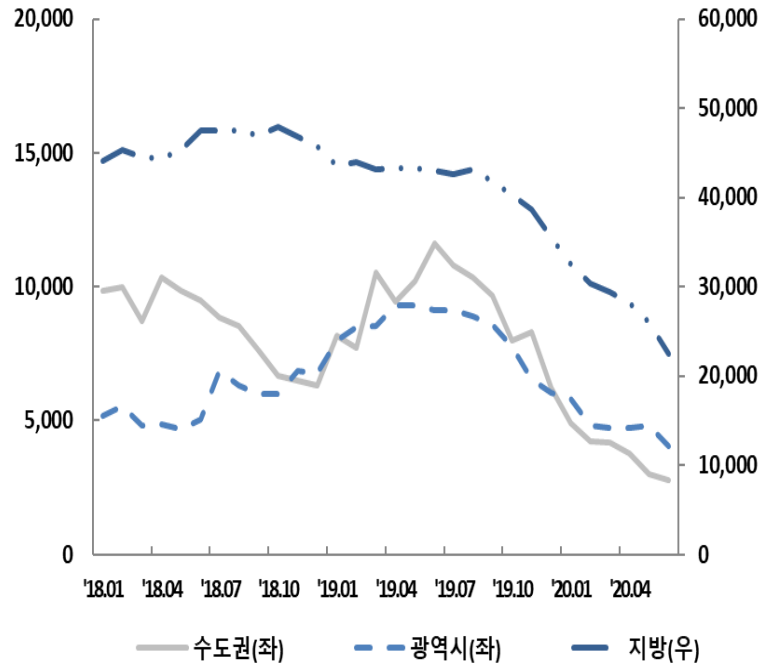


자료: 국토교통부

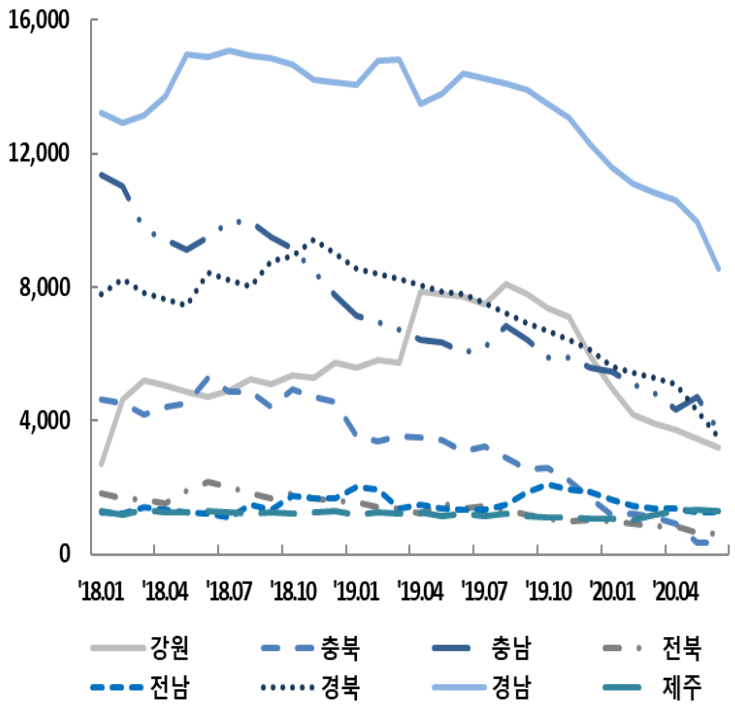
주택공급 : 미분양 최근 감소 추세 가속, 입주율 및 입주전망지수 최근 상승

- 2020년 전반적인 준공물량 및 입주물량 감소의 영향으로 미분양 물량의 감소세 가속
- 수도권 및 지방 대비 광역시의 미분양 감소세가 확대, 기타지방 중 경남의 미분양 감소세가 확대 중
- 공급물량 감소는 입주전망과 입주율에도 영향을 미쳐, 2017년 이후 입주전망 및 입주율이 가장 높은 수준을 보임

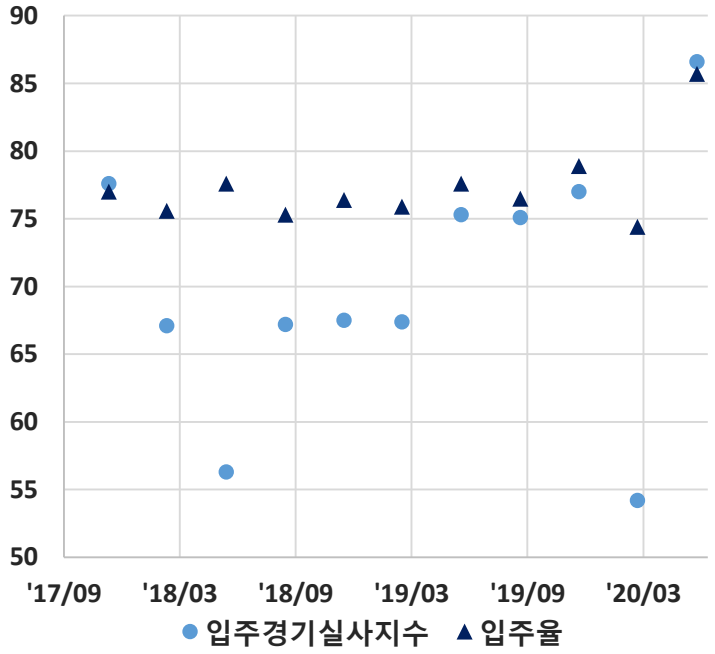
전국 지역별 미분양 물량 추이



지방시장 미분양 물량 추이



입주전망 및 입주율 추이



자료: 국토교통부, 주택산업연구원

행정수도 이전 이슈 분석

행정수도이전 이슈는 현 시기 포함 3 시기에 걸쳐 논의가 진행

' 77 년 임시수도 이전은 계획단계에서 좌초, '02 년 행정수도 이전은 일부만 진행

최근 수도권 과밀 및 가격상승, 지방침체 문제 등의 부각으로 수도이전 재논의

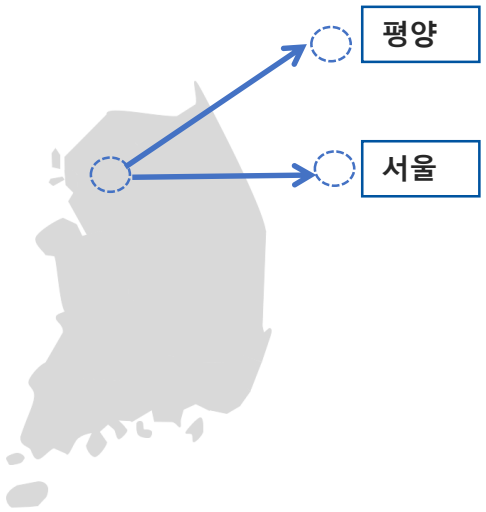
- '77년 수도이전 계획 시 안보 및 서울 인구집중이 가장 중요한 원인으로 지목, 두 문제의 완화를 중심으로 계획 진행
- '02년 행정수도 이전은 수도권 인구 과밀 완화 및 국토균형 발전이 중요한 목표, 원안 축소로 이전 효과 감소
- '20년 현재 지방침체는 가속화 되는 반면, 수도권 주택가격 급등으로 수도권과 지방의 양극화 극대화 양상
- 수도 이전 시 기존 수도권과 차별적인 발전 정책, 지방의 일자리・교육 문제 완화 등 다양한 영역의 면밀한 검토 필요

행정수도 이전 77년의 임시행정수도부터 최근 까지를 포함해 총 3번 논의

- 조선의 수도였던 한양-서울의 경우 남북분단으로 인해 실질적으로 한반도 전체의 수도기능이 남북으로 분리
- '77년 급격한 서울 인구 집중으로 도시기능의 문제가 초래되고, 안보문제가 부각됨에 따라 임시행정수도 구상이 발표
- '02년 수도권 과밀화 해소 및 국가균형발전 목적 행정기능 일부 세종시 이전, 최근 완전한 수도기능 이전 논의 쟁점화

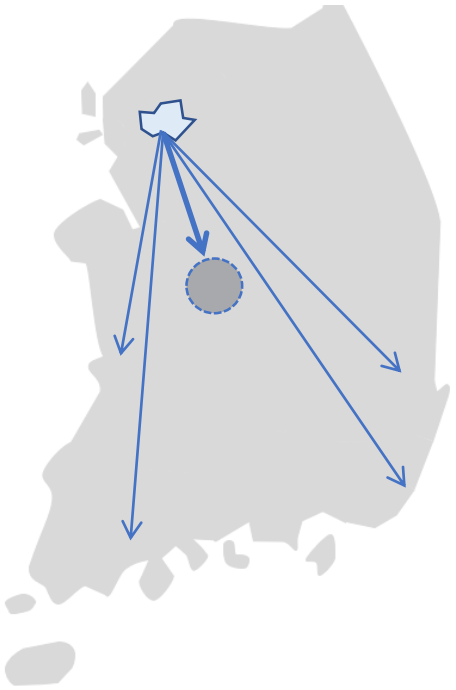
남북분단으로 인해

남북 수도의 분산



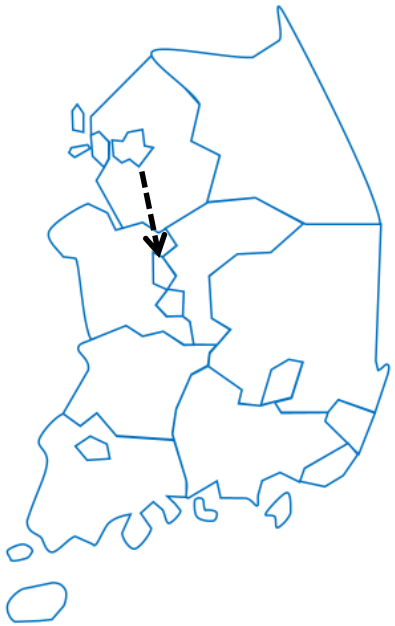
77년 행정수도 이전 및

지역 거점도시 개발계획



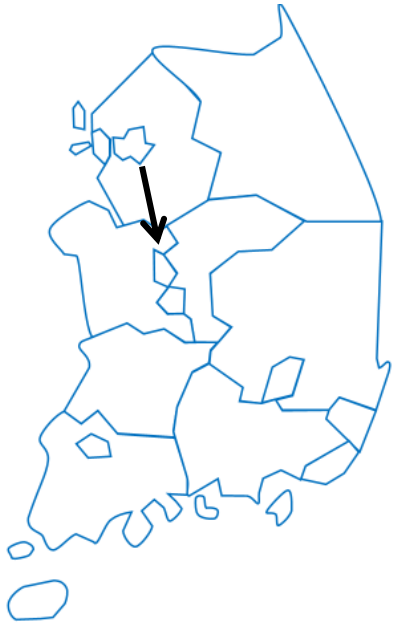
02년 신 행정복합도시 및

지방 혁신도시 개발 실행



20년 수도기능 완전한 이전

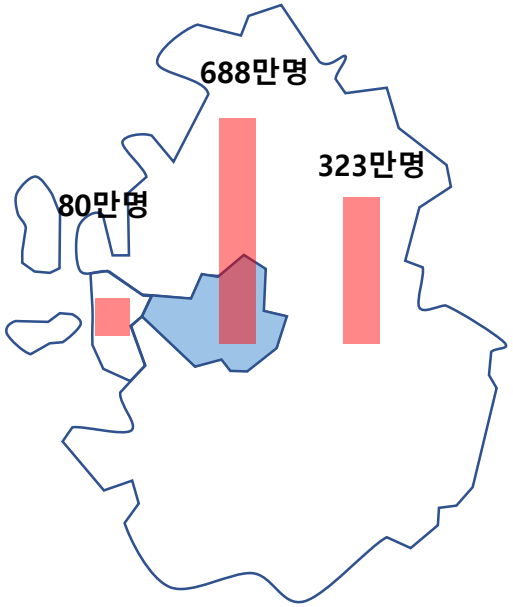
행정수도이전 논의



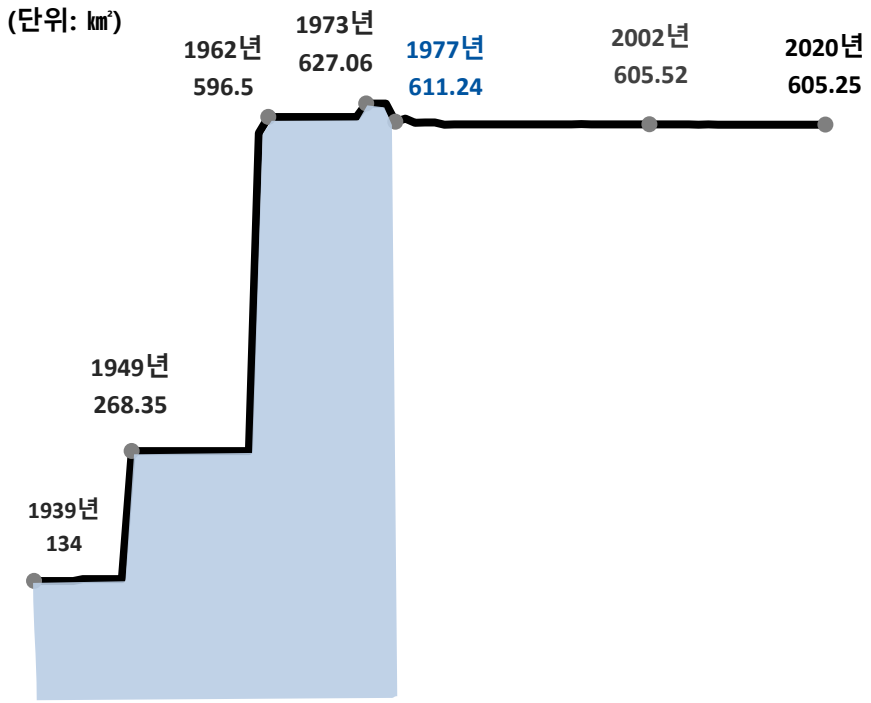
77년 : 인구 250만 수준에서 계획된 서울면적, 인구 700만 이르자 심각한 도시문제 야기

- 현재 서울 행정면적의 대부분은 인구 250만 수준의 1960년을 기준으로 확정, 당시 서울시의 미래 추정인구 600만
- 75년 기준 경기도의 일부였던 인천 인구 약 80만, 경기도 인구 약 400만, 75년 수도권 인구 처음으로 1000만 초과
- 서울 인구증가세 10년간 연평균 약 30만 단위로 증가, 인천 포함 수도권 동기간 약 10만 단위로 증가

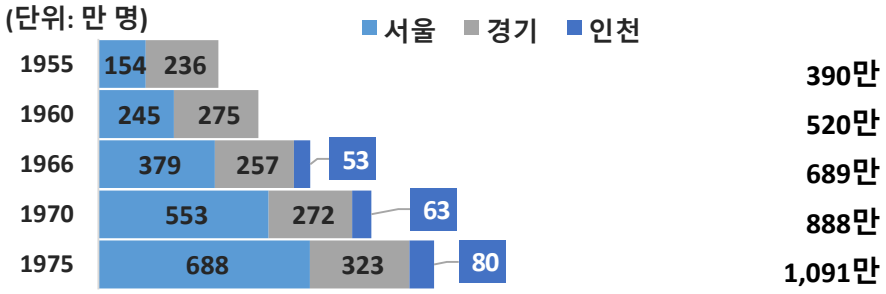
당시 수도권 인구(1975년 기준)



서울시 행정면적 변화



수도권 인구 변화



1975년

전체 총인구 : 약 3500만
수도권 인구 : 약 1100만
인구 집중률 : 약 31%
국토 대비 수도권 면적 : 11.8%

자료: 통계청

70년대 인구 및 인프라의 급격한 서울 집중 문제 및 안보 문제 부각

- '75년 당시 서울의 인구는 '55년 대비 약 500만 증가 1년에 약 30만씩 증가
- 산업시설 상당수가 수도권 중심 배치, 주요 대학 서울 중심으로 발달, 일자리・교육이 모두 서울에 집중
- 당시는 전후 약 20년 밖에 지나지 않은 시점으로, 휴전선에 근접한 서울의 인구급증은 심각한 안보문제로 인식

수도 휴전선 근접 문제

1. 인도차이나반도 공산화 도미노 현상
2. 북한 장거리 포 개발로 인한 수도의 위험 확대
3. 전쟁 시 강북 인구 도강 문제
4. 휴전선에서 상대적으로 떨어진 평양과의 형평성 문제 등

수도 인구 과밀 문제

- 서울 인구 10년마다 약 2배씩 지속증가
  55년 : 약 150만
  65년 : 약 380만
  75년 : 약 680만
  20년간 연평균 약 30만씩 증가
- 매우 심각한 교통난, 판잣집 대량 발생, 상수도 급수난, 2부제 등 교육난, 심각한 쓰레기 문제, 범죄의 증가 등...
  다양한 도시문제발생

산업 및 교육 등 인프라 집중문제

- 산업시설의 상당수 서울, 인천, 경기 등 수도권 집중
- 대기업, 금융기관 및 중소기업 투자 또한 수도권 집중
- 대부분의 주요대학 서울 집중으로 인해 당시 대학생의 75% 서울 거주

→

임시 행정수도 이전 및 복귀 계획

- 북의 지상포화에서 안전한 임시행정수도 건설 3부 기관 이전
- 통일 후 서울로 수도 복귀 염두에 둔 임시수도
- 서울 과밀화 해소를 위해 주요 산업시설 및 주요 대학 신수도 및 지방 이전
- 당시 인구 700만 서울 제 1 경제도시로 독자적 발전 가능 전망

인구분산 및 경제적 영향 효과 전망

- 당시 연구결과 신수도 인구분산 효과 단독 개발 시 56만

  대전, 전주, 광주, 마산・창원, 대구・구미 등 지방 거점도시 개발 병행 시 276 만 인구 분산효과 전망

- 공사비 약 5.5 조 투입 국민총생산 +0.41% 성장 4.5 조 부가가치 유발 및 15년간 102만 일자리 창출효과

중부지역 중심으로 백지계획이 수립 다양한 지역을 고려, 장기지구 결정

- 당시 안보문제, 교통문제, 입지문제 등을 고려, 국토 중앙에 위치한 충청권을 중심으로 수도이전 부지가 검토
- 다양한 분야의 연구를 거쳐 크게 3 입지가 후보 중 공주지구 및 대평지구 부지가 혼합된 장기지구가 최종 입지로 결정
- 입지선정 과정은 극비로 진행되었으며, 입지발표 후 토지가격 동결 후 국가가 수용하는 방식으로 진행 예정

휴전선 원거리 및 서울 2시간 거리의 입지

경부선 축 근접 및 기존 도로망 근접 입지

평지기반 배수 양호 구릉 및 야산 입지

우량농지 문화재 등 비교적 적은 입지

천원지구 : 충남 천원군 목천면 성남면 일대

진천지구 : 충북 진천군 덕산면 일대, 음성군 일부

중원지구 : 충북 중원군 음성군 등 일대

공주지구 : 충남 공주군 장기면 등, 연기군 등 일대

대평지구 : 충남 공주군 등, 연기군 금남면 등 일대

부강지구 : 충북 청원군 등 연기군, 대덕군 등 일대

보은지구 : 충북 보은군 보은읍, 상승면, 내북면 등

논산지구 : 충남 논산군, 부여군, 공주군 등 일부

옥천지구 : 충북 옥천군 윤원면, 군서면 등 일대

금산지구 : 충남 금산군 금산읍, 금성면 등 일대

장기 지구 적합

천원 / 논산 지구

토지수용계획 및 주요 계획 목표

- 대상지역 토지가격 앙등 방지를 위해 계획 발표일 기준 토지가격 동결 및 국가 수용

- 상당수 주요대학 및 기업 임시수도로 대거 이전 및 공무원 등 이주 장려를 위한 교육, 주택 등 각종 특례 도입

- 2000년대 까지 상업 및 산업시설 유치 및 이전으로 인구 100만 자족 도시 성장 목표

계획단계에서 수도기능 이전 및 인구 50만 자족도시 형성 목표, 10.26 사건으로 중단

- 계획단계 1차 인구 25만, 2차 인구 50만의 자족도시 형성, 이후 2000년대 인구 100만 도시 형성이 목표
- 약 2,500만평 부지에 대통령 관저 및 입법, 사법, 행정 정부청사를 비롯한 3부 주요 행정기관 모두 이전이 계획
- 이후 실행단계 시기에 오일 쇼크 및 미군철수 이슈로 인해 실행시기가 연기되었으며, 10.26 사건으로 계획이 중단

임시행정수도 계획 일정

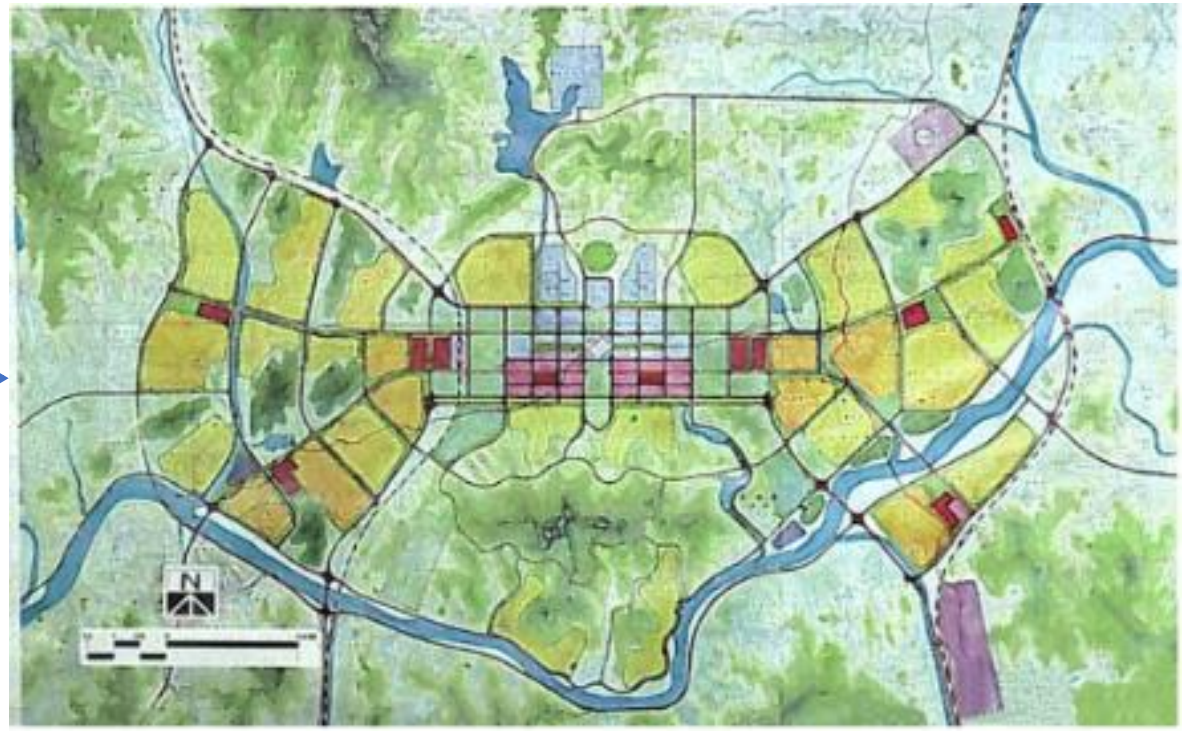
1. 77-80 : 백지계획 수립

2. 80-81 : 입지선정
   기본계획수립
   도시설계

3. 82-86 : 용지매입
   도시기반시설 조성
   정부청사 및 주택 건설

4. 87-91 : 정부기관 이전추진 및 완료

5. 92-96 : 생활환경기반 확충
   인구 50만 자족도시 형성



연기 및 백지화 과정

1. 79년 2차 석유파동
   글로벌 경기침체 및
   국내 물가 상승

2. 주한 미군 철수 이슈

3. 유신 체제로 인한
   정치적 불안정 지속

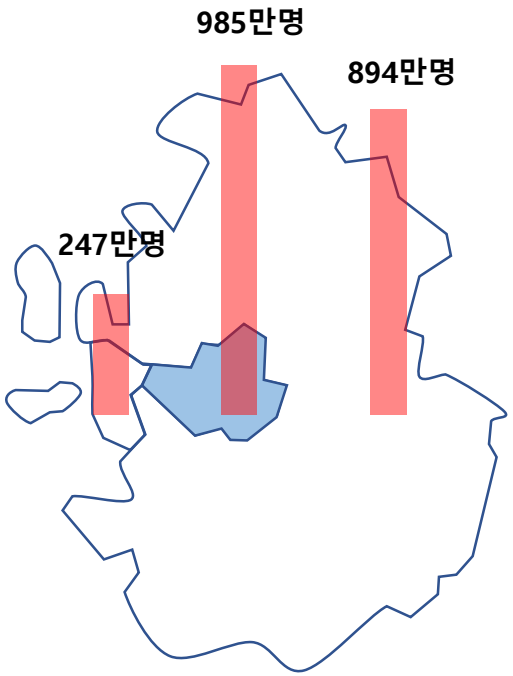
4. 10.26 사건
   중화학공업 기획단
   해체

자료: NCC 포럼, 손정목

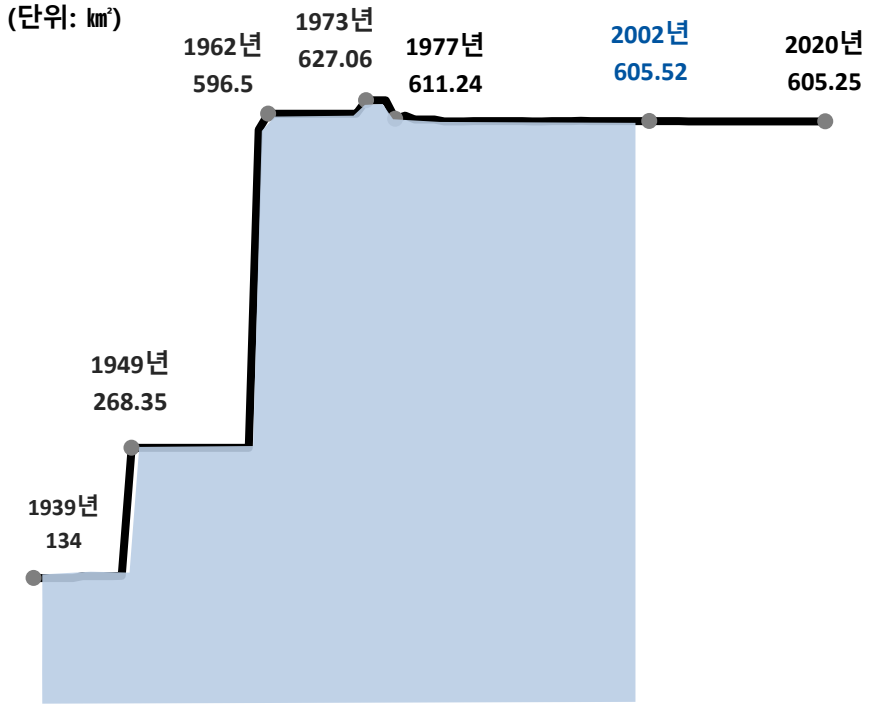
2002년 : 서울 인구 집중 경향 수도권으로 이전, 경기도 · 인천 20년 간 약 650만 증가

- 서울인구 90년대를 지나며 소폭감소, 1995년 지나면서 수도권 인구 2,000만 초과,
- 더불어 인천 인구 또한 80년 108만수준에서 2000년 247만으로 크게 증가, 동기간 경기도 인구 약 500만 증가
- 1980년 수도권 인구 1,300만에서 2000년대 2,100만으로 약 800만 증가

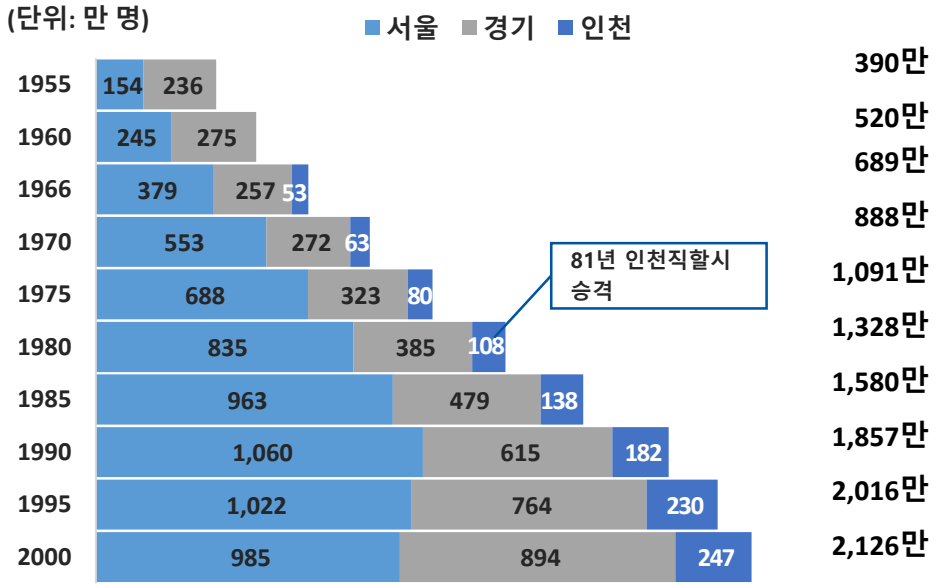
당시 수도권 인구(2000년 기준)



서울시 행정면적 변화



수도권 인구 변화



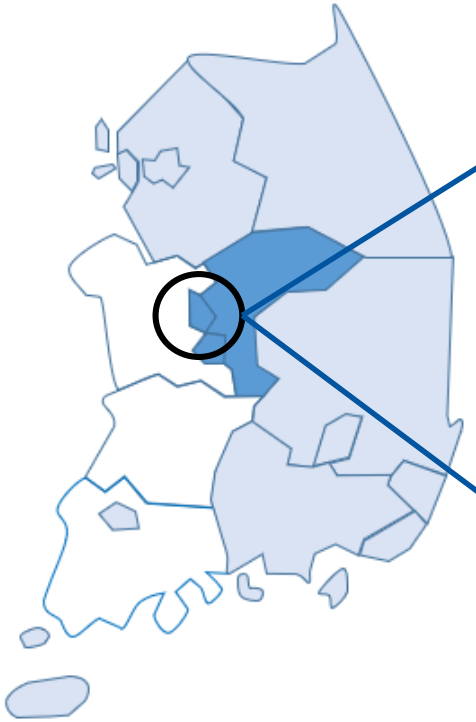
2000년

전체 총인구 : 약 4700만
수도권 인구 : 약 2100만
인구 집중률 : 약 45%

자료: 통계청

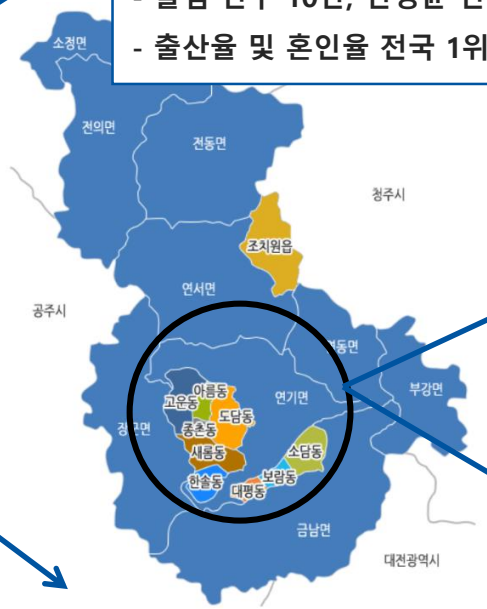
헌재의 관습헌법 위헌 결정으로 신행정수도 계획은 행정중심복합도시로 축소

- '02년 정부출범 후 행정수도 이전이 본격적으로 진행, 그러나 위헌 결정으로 신행정수도계획은 행정중심복합도시로 축소
- '08년 이후 국제과학비지니스벨트로 전환하여 추진 중 반대로 인해 원안대로 진행, 2011년 신도시 공사 시작
- 수도기능의 일부를 이전하는 행정중심복합도시 건설, 이후 공공기관 이전 및 지방 혁신도시 계획 또한 순차적 진행



세종특별자치시

- **면적 : 464.9 km²** (서울 605.2 km²)
- **인구 : 2020년 현재 약 34만**
- **출범 인구 10만, 연평균 인구증가 약 3만**
- **출산율 및 혼인율 전국 1위**



행정중심복합도시

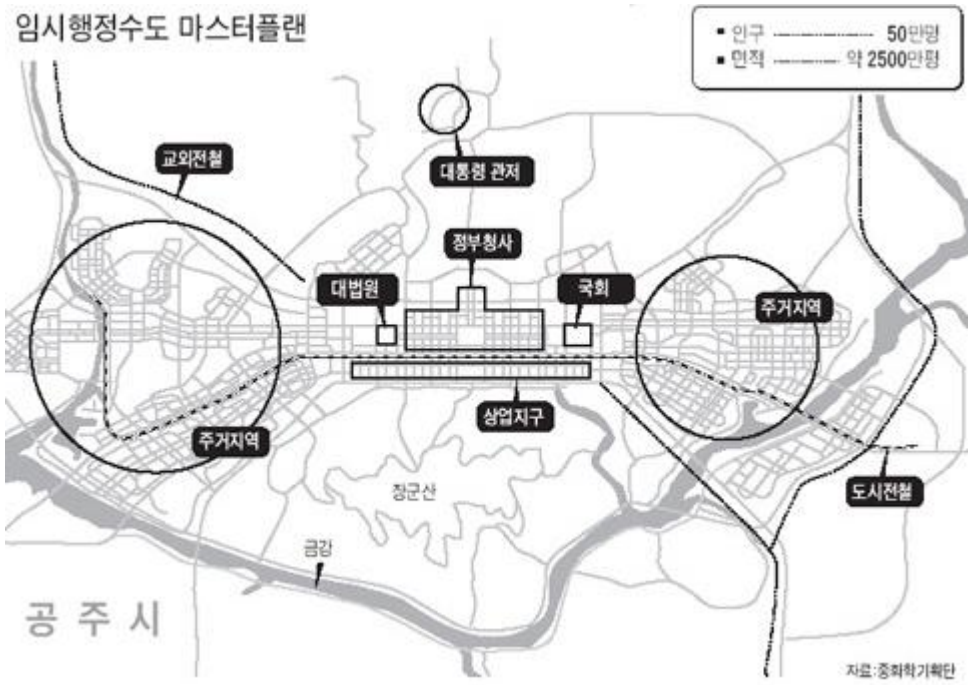
- **면적 : 72.9 km²** (분당신도시 19.6 km²)
- **인구 : 계획수용인구 50만**
- **건설비용 : 45.7 조원**
- **역대 최대규모 계획 신도시**

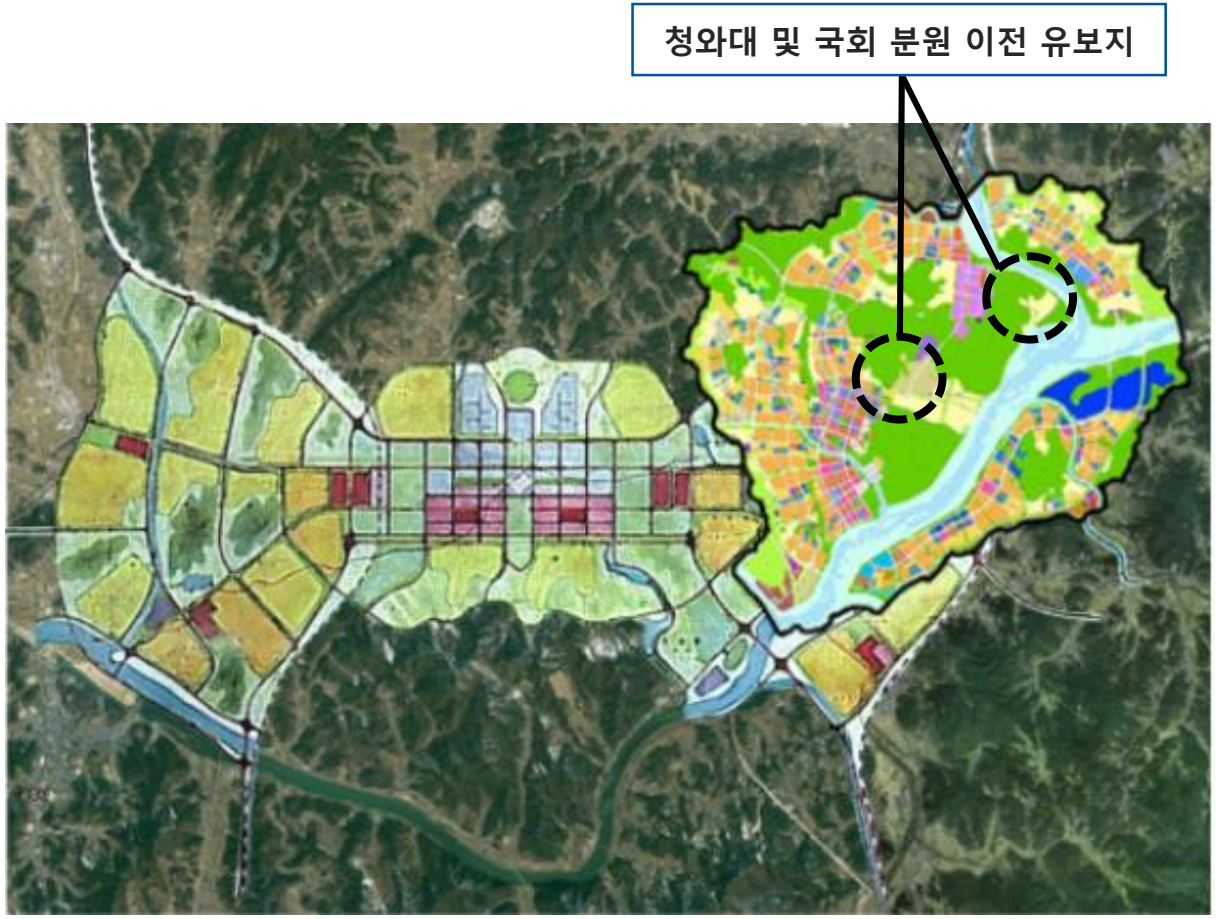
이전 제외 주요 정부기관

- 청와대
- 대한민국 국회
- 외교부
- 통일부
- 법무부
- 국방부
- 여성가족부

77년 신수도와 현 행정복합도시는 상당부분 입지가 중복되나 기본계획상 차이점 존재

- '77년 당시 임시행정 수도 부지와 현재의 행정중심복합도시의 부지는 장기면 일대를 중심으로 입지가 상당부분 겹침
- '77년 신수도 계획은 3부 정부기관 완전 이전, 동시(東市)와 서시(西市)로 주거지역 구분, 장기 인구계획 100만 목표
- 축소된 세종시 계획은 다양한 정책변화를 겪으며 '11년경 착공, 수도 일부기능 이전, 인구 계획 50만이 목표



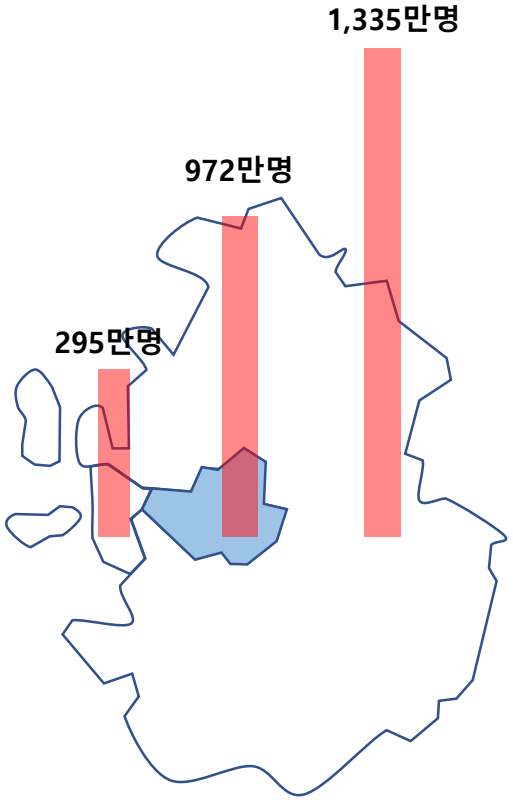


자료: 중앙일보, 김진애 의원 홈페이지

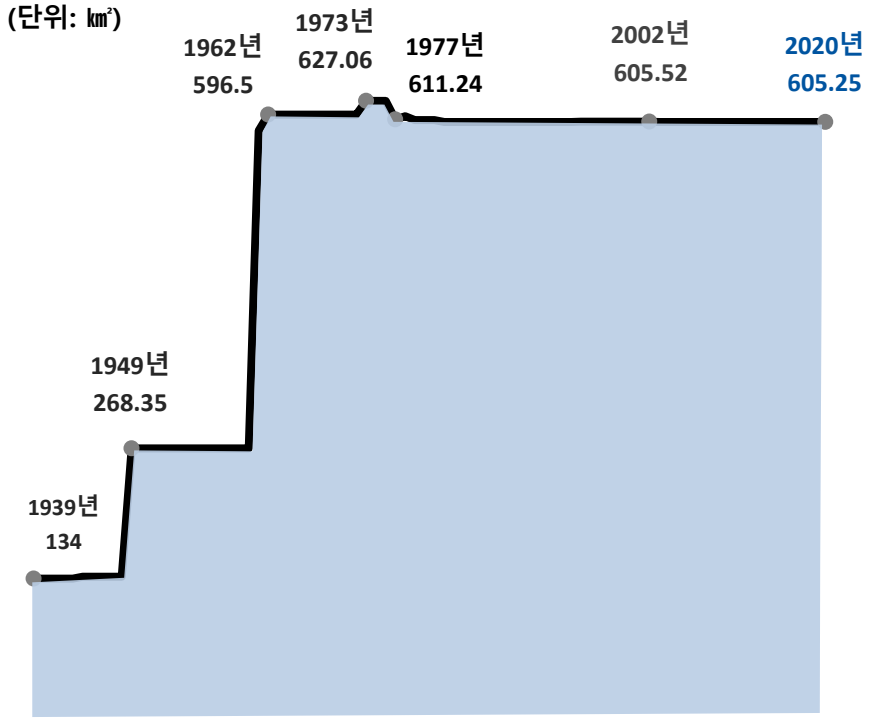
2020년 : 2000년 대비 경기도 인구 약 450만 증가, 총인구의 51% 수도권 거주

- 1949년 수도권 인구는 약 419만, 2020년 현재 약 2600만, 70년간 2,000만 증가, 동기간 총인구는 약 3,200만 증가
- 서울인구는 1990년 1,060만을 정점으로 지속적으로 하락, 2000년 1,000만 이하로 감소, 현재 약 970만 수준
- 반면 경기도 인구는 1990년 약 615만에서 2020년 1,335만으로 30년간 약 2배 증가, 동기간 인천 약 100만 이상 증가

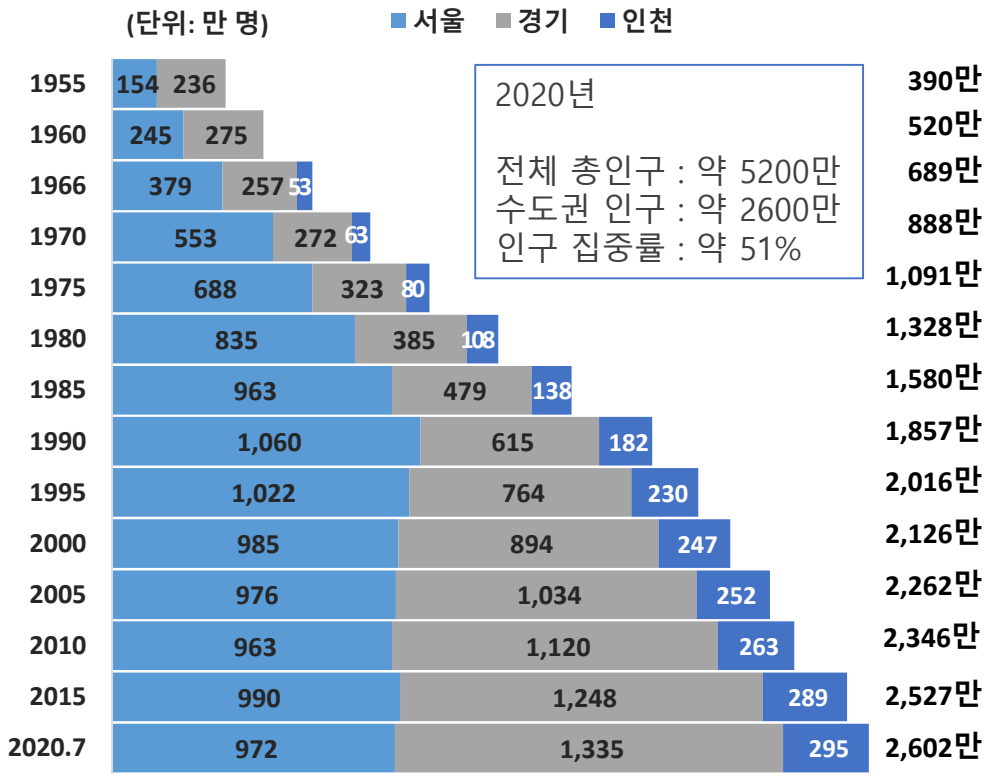
현재 수도권 인구(2020년 기준)



서울시 행정면적 변화



수도권 인구 변화



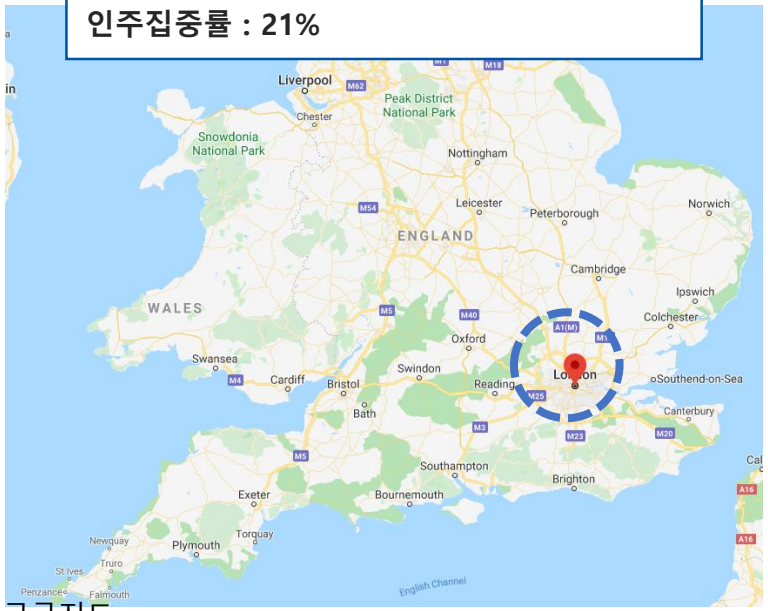
자료: 통계청

영 · 프 · 일 등도 인구 및 인프라의 수도권 집중, 최근 일본 수도이전 논의 쟁점화

- 영국의 경우 런던 광역권에 총인구의 약 21%가 집중, 프랑스 또한 파리 광역권에 인구의 18% 집중
- 세계 최대 경제력을 가진 도쿄 광역권의 경우 총인구의 35%인 약 4,400만의 인구가 집중
- 최근 일본의 경우 코로나로 인한 수도권 행정기능 마비 우려 및 지방 경기 침체 문제가 크게 부상
- 일본의 경제력과 행정기능이 수도권에 과도하게 집중되어 있어, 게이단렌 등을 중심으로 수도기능의 일부 이전이 논의

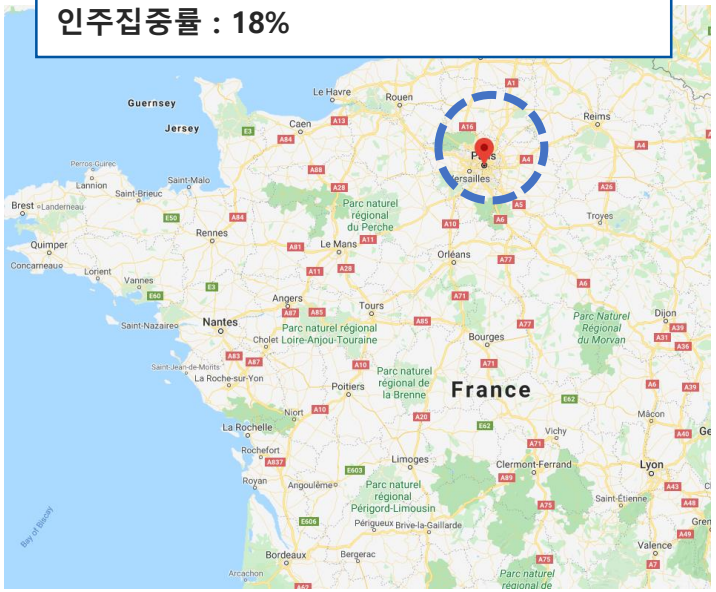
런던 광역권 – 그레이터 런던 및 런던 통근권

면적 : 약 8,000 km² (경기도 : 10,192 km²)
인구 : 약 1400만
면적비율 : 3.6%
인주집중률 : 21%



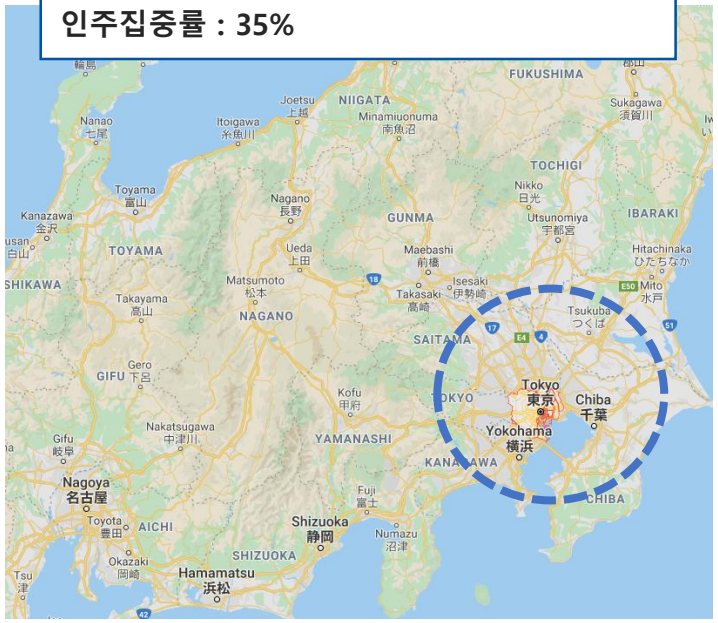
파리 광역권 – 일드 프랑스

면적 : 12,011 km² (수도권 : 11,861 km²)
인구 : 약 1200만
면적비율 : 2.2%
인주집중률 : 18%



도쿄 광역권

면적 : 36,889 km²
인구 : 약 4400만
면적비율 : 9.6%
인주집중률 : 35%



자료: 구글지도

77년 · 02년 · 20년, 도시 및 주거 환경이 크게 변화, 수도이전시 면밀한 검토 필요

- ‘77년 수도이전 계획 시 안보와 서울 인구 집중은 해결이 시급한 가장 중요한 문제로 대두, 두 문제의 완화에 중점
- ‘02년 행정수도 이전은 수도권 인구 과밀 및 국토균형 발전이 중요 목표, 원안 계획 축소로 인해 이전 효과 감소
- ‘20년 현재 저출산 등으로 지방침체는 가속화 되는 반면, 수도권은 주택가격이 급등하는 등 양극화 양상이 심각
- 완전한 수도기능의 이전 시, 기존 수도권과 차별되는 도시 발전 정책 수립 및 일자리 · 교육문제의 보완 필요

1977

1. 안보문제
2. 서울 인구 집중
3. 교육 등 인프라 서울집중

2002

1. 수도권 인구 과밀 (인구집중 45%)
2. 국토 균형 발전
3. 지방 혁신도시 이전 일자리 창출

2020

1. 수도권 과밀화 심각 (인구집중 51%)
2. 수도권 일자리 · 교육 등 인프라 집중 문제
3. 수도권 주택가격 상승 주택시장의 양극화
4. 지방침체 가속, 저출산 지방 소멸 가시화

행정수도 이전 시 고려사항

- 기존 수도권 대비 행정수도의 차별적 발전 정책 수립
- 행정수도 기업유치 등을 통한 일자리 창출 및 자족도시 기능 향상
- 행정수도 교육 인프라 보완 및 공공건축 및 주택건축의 개선
- 수도권 이전부지의 공적활용 문제 기존 수도권 과밀화 해소 정책 병행
- 행정수도의 주거, 도시, 시가지 계획의 장기적 관점의 정책 수립

결론 및 시사점

2020년 2분기 전국 주택매매가격 소폭 상승, 거래량 증가세 지속

경기침체 지속, 수도권 거래량 10년 내 최대, 미분양 빠른 감소세

최근 행정수도 이전 이슈 부각, 시장환경 변화 고려한 면밀한 검토 필요

- 매매 전세가격 세종·대전 크게 상승, 전국 전세가 하락세에서 상승세 전환, 부산·경남 장기하락세 보합 전환
- 2분기 수도권 거래량 5년내 최대, 고양 등 경기 일부지역 거래량 급증 ,준공 및 입주 등 공급물량 전반적 감소
- '77 년 임시수도 이전은 계획단계에서 좌초, '02년 행정수도는 위헌결정으로 원안 축소, 최근 수도이전 재논의
- 70년에 걸쳐 전반적인 도시 및 주거 환경의 변화가 매우 빠르게 진행, 신수도 이전 시 장기적 관점의 계획 필요