

보도자료

2024년 1월 11일 대전세종충남 2024-1-3호

이 자료는 1월 12일 조간부터 취급하여
주십시오. 단, 통신/방송/인터넷 매체는
1월 11일 15:00 이후부터 취급 가능

제 목 : 세종지역 부동산시장의 특징 및 시사점

◆ 1월 11일 한국은행 대전세종충남본부는 조사연구보고서 「**세종지역 부동산시장의 특징 및 시사점**」을 발표

- 본 보고서의 내용은 한국은행의 공식견해가 아니라 작성자 개인의 견해라는 점을 밝힙니다. 따라서 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자명을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

(상세내용은 붙임 참조)

문의처 : 한국은행 대전세종충남본부 기획금융팀 과장 손창남, 조사역 박서희, 임연빈
Tel : 042-601-1216 E-mail : bokdaejeonpfr@bok.or.kr

“한국은행 대전세종충남본부 보도자료는 인터넷(<http://www.bok.or.kr> > 지역본부 > 대전세종충남본부)에도 수록되어 있습니다.”



한국은행 대전세종충남본부

(붙임)

세종지역 부동산시장의 특징 및 시사점

2024. 1

본 보고서의 내용은 작성자 개인의견이며 한국은행의 공식견해와는
무관합니다. 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자
이름을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.



한국은행 대전세종충남본부

<작성> 기획금융팀 과장 손창남, 조사역 박서희·임연빈



차 례

<요 약>

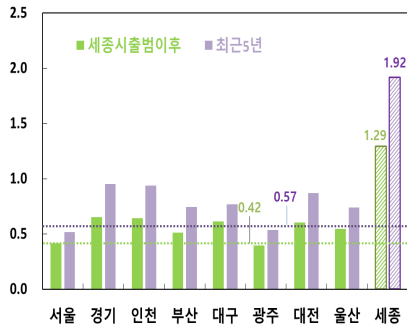
I. 검토 배경	1
II. 세종지역 부동산시장 특징	3
1. 높은 주택가격 변동성	3
2. 전국 최고수준의 상가공실	7
3. 높은 지가상승률 지속	9
III. 향후 부동산시장 전망	11
1. 정책 및 금융 측면	11
2. 수요 측면	14
3. 공급 측면	16
IV. 평가 및 시사점	18

요 약

① **[특징]** 세종지역 부동산시장은 전국 최고 수준의 ① 주택가격 변동성, ② 상가 공실률, ③ 지가상승률 등 소위 '3H(High)'를 특징으로 하고 있다.

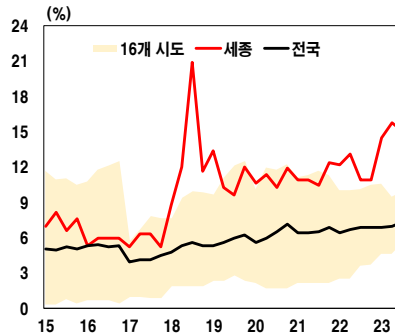
- 세종지역의 주택가격 변동성은 여타 시·도 평균의 3배 이상이고, 소규모 및 중대형 상가의 공실률은 모두 전국 최고 수준을 나타내고 있으며, 지가 또한 세종시 출범 이후 대부분 기간동안 전국평균을 크게 상회하는 높은 상승률을 지속하고 있다.

주택가격 변동성¹⁾²⁾



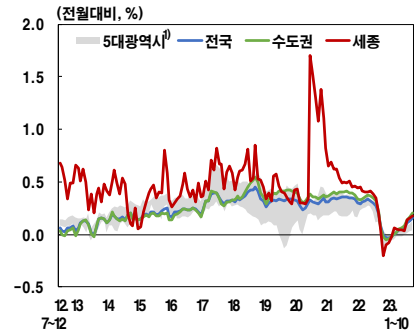
주: 1) 변화율의 기간중 표준편차
2) 점선은 16개 시·도 평균
자료: 한국부동산원

상가공실률¹⁾



주: 1) 소규모 상가 기준
자료: 한국부동산원

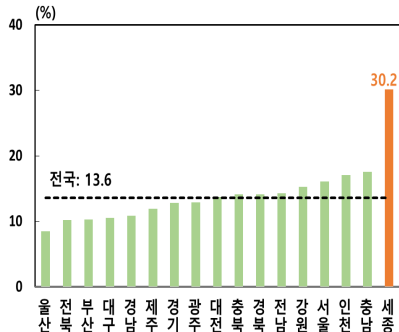
지가변동률



주: 1) 최댓값 및 최솟값 간 범위
자료: 한국부동산원

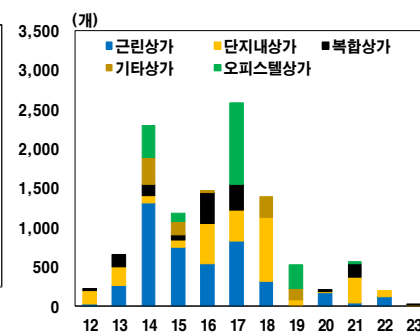
- 이는 ① [주택] 거주자의 실수요 및 외지인의 투자수요, 인접지역(대전)과의 상호간 전이(spillover) 효과, ② [상가] 세종시 설립 초기 과도한 분양물량 및 고분양가, 용도제한 규제 ③ [토지] 개발기대에 따른 비도시지역에 대한 투자 수요 등에 주로 기인한다.

외지인 주택소유비율¹⁾



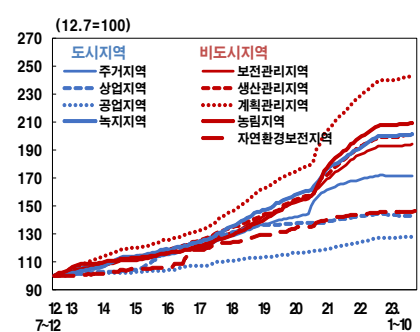
주: 1) 2022년 기준
자료: 통계청

신규 상가 분양물량¹⁾²⁾



주: 1) 분양시점 기준 공급 물량
2) 2023년은 1~10월 기준
자료: 부동산114

용도지역별 지가변동률

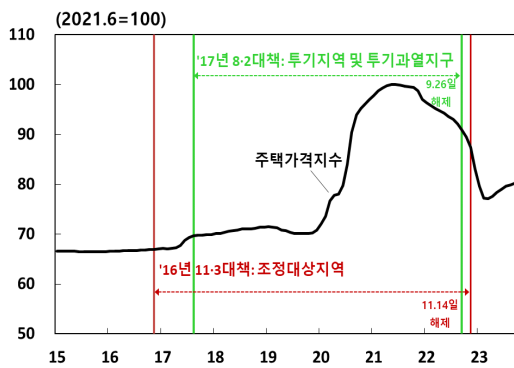


자료: 한국국토정보공사, 한국부동산원

② **[전 망]** 향후 세종지역 부동산시장과 관련하여 정책적(부동산) 측면은 완화적 흐름을 보이고 있지만 수요 및 공급 측면 등에서는 상·하방요인이 혼재하여 불확실성이 큰 상황이다.

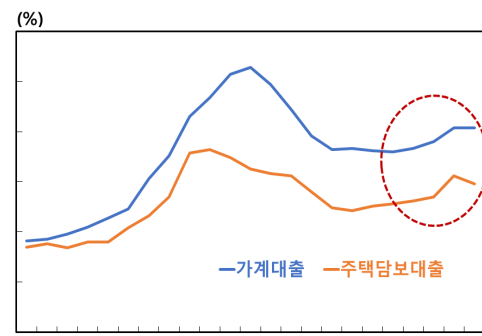
- **(정책·금융)** 3중규제에서 해제, 분양권 전매기한 축소 등 세종지역 부동산 관련 정책적 측면은 완화적 흐름이다. 금융 부문은 美 추가 긴축에 대한 우려가 상당폭 완화되고 국내 주택담보금리가 최근 들어 하락 반전하였지만 여전히 높은 수준의 대출금리 등 리스크가 상존하고 있다.

세종지역 주택가격 및 부동산규제



자료: 한국부동산원, 국토교통부

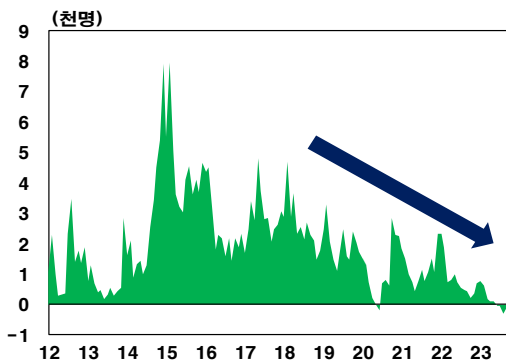
가계대출 금리¹⁾



주: 1) 신규취급액 기준, 자료: 한국은행

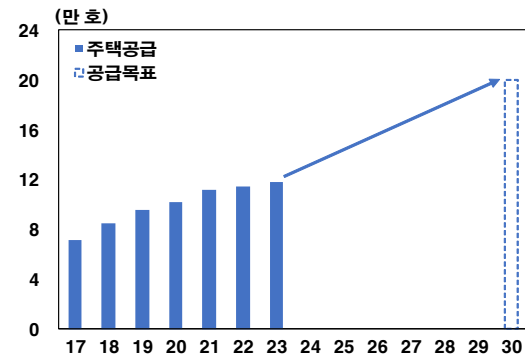
- **(수요)** 현재 세종지역은 양호한 고용·소득 상황에도 불구하고 가계소득 대비 높은 주택가격, 낮은 전세가율 등이 부동산 수요의 저감요인으로 작용하고 있으며, 최근 들어서는 합계출산율의 급격한 감소, 인구순유출 등 하방요인이 증대된 상황이다.
- **(공급)** 최근 주택 인·허가 및 착공물량 감소로 공급 축소 우려가 있으나 높은 수준의 재고주택수를 고려할 때 급격한 수급불균형이 나타날 가능성은 낮을 것으로 보인다. 중·장기적으로는 도시계획에 따라 순차적인 공급 확대가 이루어지는 가운데 최근의 인구증가세 둔화를 반영하여 계획치의 하향 조정도 예상된다.

세종 인구 순이동



자료: 통계청

행정중심복합도시 주택공급



자료: 세종시

③ **[정책적 시사점]** 세종지역의 부동산시장은 변동성이 크고 향후 수급 등에서의 불확실성이 높은 만큼 안정성을 우선에 둔 정책적 접근의 필요성이 있다. 특히 세종지역은 최근 들어 지방 주택가격을 선도하는 바로미터 역할을 수행하고 있어 안정적 부동산시장 관리의 중요성이 크다.

구 분	세종지역 부동산시장 정책 수립시 주요 고려 사항
<p>▣ 주택공급</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 세종지역 연간 주택량의 일정한 공급을 통해 지역내 무주택자 등 실수요자들이 안정적인 계획 하에서 주택을 구입할 수 있는 토대를 제공
<p>▣ 상가공실</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 상권 관련 인프라 및 제도 정비(용도 제한 완화, 숙박시설 확충 및 주차공간 마련 등)와 함께 특화거리 조성, 공실상가 기업유치, 마케팅교육 강화를 통한 상인역량 제고 등 다양한 상권활성화 정책을 동시에 추진
<p>▣ 토지가격</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 비도시지역 및 (건축물이 부속되지 않은) 순수토지를 중심으로 지가와 거래량 변동에 대한 면밀하고 지속적인 모니터링을 실시 하고, 이상현상 감지시 중앙정부과 지자체가 함께 적극 대응
<p>▣ 지역개발</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 대전 등 인근 지역의 부동산시장 상황이 세종지역과 상호 전이(spillover) 될 수 있는 점을 고려하여 세종, 대전, 인근 충청권 시·군을 아우르는 광역생활권(메가시티) 구상 하에서 지역개발 정책을 수립
<p>▣ 인구정책</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 중·장기적으로는 부동산시장 정책을 인구구조 변화에 대한 면밀한 분석 하에서 인구정책과 함께 수행 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시계획상 계획인구를 장래추계인구 등을 고려, 보다 현실화하여 예상가능한 수요부진 예방 ▶ 인구구조상 변화 추세를 반영하여 1~2인 가구 등을 위한 소형 주택의 공급에도 관심 ▶ 인구 유출이 발생되지 않도록 교육, 의료 관련 인프라를 확충하는 등 정주여건 개선에 노력(이를 통해 전국 최고수준의 역외유출 소비율도 축소 기대)
<p>▣ 거버넌스</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 의견을 수렴하여 이를 토대로 도시계획의 탄력성을 담보할 수 있는 거버넌스를 지속적으로 고민 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 현재 이원화된 세종지역 개발 주체, 즉, 행정중심복합도시건설청과 세종시 간 협력적·상호보완적 관계를 강화하여 향후 불확실성에 유연하게 대응

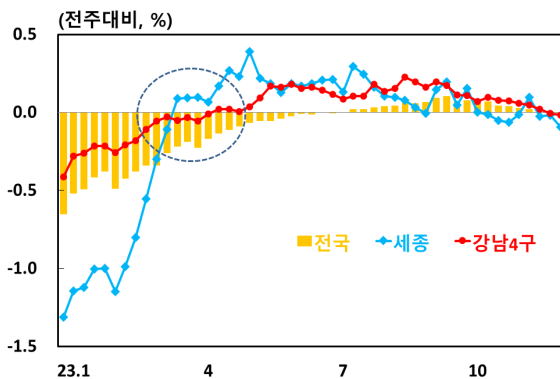
I

검토배경

- 1. 세종지역은 우리나라 부동산시장의 주요 관심지역 중 하나이다.** 행정중심복합도시로 출범(‘12.7월)한 이후 세종지역은 이전대상기관의 이주·정착이 본격화¹⁾되면서 우리나라 부동산시장의 주요 이슈지역으로 부상하였다. 또한 2010년대 중·후반 이후 전국적인 주택가격 상승 및 하락기에는 동 지역의 주택가격이 급등락 양상을 보이면서 다시 한 번 관심이 집중되었다.
- 2. 최근에도 주택가격의 등락이 큰 가운데 부동산시장 관련 상·하방 요인들이 혼재되어 있는 모습이다.** 지난해에는 부동산 규제 완화 등으로 전국적으로 주택가격의 하락세가 점차 악화되던 시점에 세종지역 주택가격은 강남보다 빨리 상승세로 전환되었다. 또한 국회세종의사당 설치 규칙 통과(‘23.10월)²⁾, KTX 세종역 B/C 경제성 입증(‘23.12월) 등 개발 호재도 이어지고 있는 상황이다. 그러나 최근에는 주택가격이 하락세로 반전된 데다 인구 증가세도 크게 둔화된 모습을 나타내고 있다. 세종시는 2030년 65만명을 계획³⁾하고 있으나 현재 30만명대 후반 수준에서 인구증가가 정체되고 있는 실정이다.
- 3. 이처럼 세종지역 부동산시장은 변동성이 크고 불확실성이 높은 만큼 심도있는 분석의 필요성이 있다.** 본고에서는 세종지역 부동산시장의 특징을 주택, 상가, 토지 세 가지 시장 측면에서 살펴보고 향후 부동산시장 상황을 평가한 다음 정책적 시사점을 도출해 보았다.

세종은 강남보다 빠른 주택가격 상승 전환

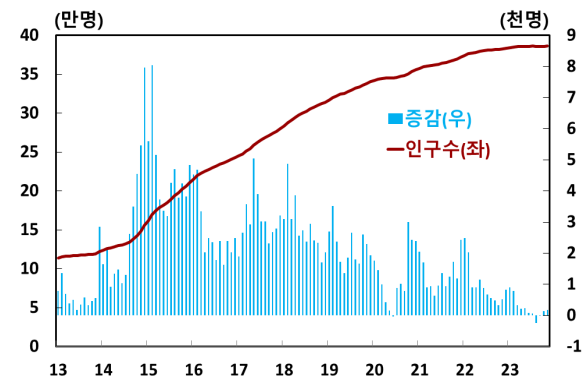
[그림 1] 2023년중 주택매매가격 변동률¹⁾



주: 1) 주간 아파트 매매가격지수 기준
자료: 한국부동산원

최근 크게 둔화된 세종의 인구증가세

[그림 2] 세종지역 인구 추이



자료: 통계청

1) 2022년말 기준 47개 중앙행정기관(중앙 23, 소속 24), 16개 국책연구기관, 9개 공공기관이 이전하였다. 세종시 현황에 대해서는 <참고 1> ‘세종특별자치시 개관’을 참조하기 바란다.

2) 자세한 사항은 <참고 2> ‘국회 세종의사당 설치 추진 현황’을 참조하기 바란다.

3) 세종도시기본계획(안) 공청회 자료 기준(2023.11월)

참고 1 세종특별자치시 개관

- 세종시(464.84km²)는 행정중심복합도시(72.91km²)를 비롯하여 연서면, 금남면, 조치원읍 등 읍면지역 포함 1읍 9면 14개동으로 구성
 - 2022.12월말 현재 47개 중앙행정기관(중앙 23, 소속 24), 16개 국책연구기관, 9개 공공기관 및 35개 지자체 세종사무소가 행정중심복합도시 내 이전
 - 세종시 인구는 39.2만명(23년말), 평균연령은 38.1세(22년말)이며, 1인당 지역총소득은 4,137만원(22년)으로 17개 시·도 중 5위 수준

행정구역 지도



출처: 세종시, 행정중심복합도시건설청

주요 연혁

연월	연혁	연월	연혁
2005. 3	행정중심복합도시 건설을 위한 특별법 제정	2014.12	정부세종청사 3단계 입주 (법제처, 국민권익위원회 등)
2007. 7	행정중심복합도시 건설 착공	2016. 9	정부세종청사 4단계 입주 (인사혁신처, 국민안전처 등)
2010.12	세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법 공포	2019. 8	정부세종청사 5단계 입주 (행정안전부, 과학기술정보통신부 등)
2012. 7	세종특별자치시 출범 (세종특별자치시 설치 특별법 시행)	2021. 9	국회세종의사당 건립 근거법 '국회법 개정안' 국회 본회의 통과
2012.12	정부세종청사 1단계 입주 (국무총리실, 기획재정부 등)	2022. 5	대통령 세종집무실 근거법 '행복도시법 개정안' 국회 본회의 통과
2013.12	정부세종청사 2단계 입주 (교육부, 문화체육관광부 등)		

II

세종지역 부동산시장 특징

KEY TAKEAWAY

- ① [주택가격] 전국에서 가장 큰 수준의 변동성을 보이는 가운데 최근에도 높은 수준의 변동성 지속
 - ② [상가공실률] 2017~18년중 급격히 상승한 후 장기간 전국 최고 수준 유지
 - ③ [토지가격] 세종시 출범 이래 대부분 기간 동안 전국 평균을 크게 상회하는 높은 상승률 지속
- ⇒ 세종지역 부동산시장은 ① 높은 주택가격 변동성, ② 전국 최고수준의 상가공실, ③ 높은 자가상승률 지속 등 소위 '3H(High)'가 특징으로 나타남

1

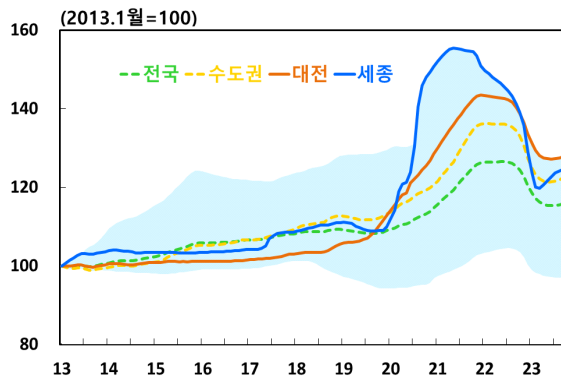
높은 주택가격 변동성

【현 황】

4. 세종지역의 주택가격은 수도권을 중심으로 전국적으로 주택가격의 상승·하락 폭이 컸던 2010년대 중·후반 이후 크게 변동하는 모습이다. 특히 지난 2020년 및 2022년 중에는 각각 37.1% 상승, 14.5% 하락하며, 같은 기간 17개 시·도 중에서 최대의 등락률을 나타내었다.

2010년대 중후반 이후 높은 주택매매가격 변동률

[그림 3] 주택매매가격¹⁾



주: 1) 음영은 해당월 17개 시·도 최댓값과 최솟값간 범위(range)

자료: 한국부동산원

[표 1] 주택매매가격 상승률

	(전년말대비, %)						
	17	18	19	20	21	22	23.10
■ 세 종	4.3	2.2	-0.9	37.1	0.1	-14.5	-3.4
■ 수도권	2.4	3.3	0.5	6.5	12.8	-6.5	-3.5
[서울]	3.6	6.2	1.3	2.7	6.5	-4.7	-2.0
■ 광역시 ¹⁾	1.4	0.4	0.5	6.6	9.3	-5.8	-5.5
[대전]	1.5	2.5	6.8	14.0	11.5	-6.9	-4.0
■ 전 국	1.5	1.1	-0.4	5.4	9.9	-4.7	-3.5

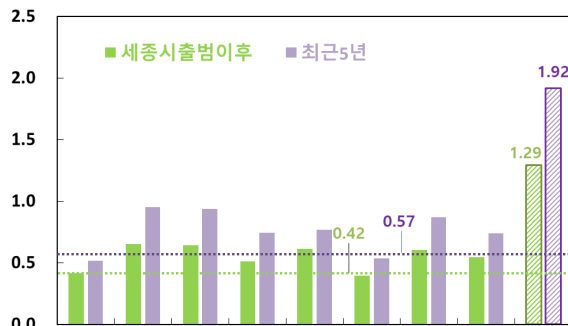
주: 1) 5대 광역시 기준
자료: 한국부동산원

5. 이와 같은 세종지역의 높은 주택가격 변동성은 표준적인 변동성 측정 방법을 통해서도 전국 최고 수준으로 드러났다. 전월대비 주택매매가격 변화율의 표준편차⁴⁾로 측정된 변동성은, 최근 5년 기준('19.1~'23.10월)으로 볼 때 세종이 여타 16개 시·도 평균의 3.4배에 해당하는 높은 변동성을 나타내었다. 이는 세종시 출범 이후 기간('13.1월~'23.10월)으로 대상기간을 확대하여도 유사하게 3배 이상의 높은 변동성을 보였다. 전세가격 변동성도 상기 두 대상 기간 모두 여타 시·도 평균의 4배에 해당하는 전국 최고수준을 기록하였다.
6. 또한 도시 규모에 따른 변동성 확대 가능성을 감안하여 기초지자체⁵⁾로 분석 범위를 확대해 보았을 때도, 전국 기초지자체 중 주택가격 변동성이 가장 큰 인천 연수구보다도 세종지역의 변동성이 높은 것으로 나타났다. 참고로 인천 연수구는 송도국제도시가 있는 기초지자체로 2023년말 현재 인구는 39.2만명으로 세종시(39.2만명)와 거의 비슷한 수준이다.

전국 최고수준의 주택가격 변동성

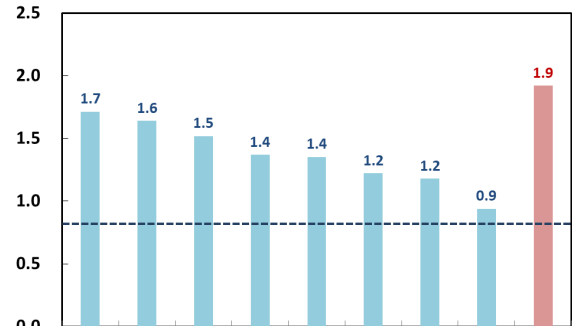
주택가격 변동성¹⁾ 비교

[그림 4] 사·도비교²⁾



서울 경기 인천 부산 대구 광주 대전 울산 세종
 주: 1) 전월대비 변화율의 기간중 표준편차
 2) 색상별 점선은 해당기간 16개 시도 평균
 자료: 한국부동산원

[그림 5] 변동성 상위 주요 기초지자체²⁾



연수 군포 의왕 광명 해운대 유성 수성 노원 세종
 주: 1) 전월대비 변화율의 기간중 표준편차(최근 5년)
 2) 점선은 수도권 기초지자체 평균
 자료: 한국부동산원

【요 인】

7. 주택가격 변동에 있어 세종지역은 여타 시·도에 비해 지역 고유요인의 영향력이 상당한 것으로 나타났다. 세종시 출범 이후 기간의 시·도별 주택가격을 대상으로 주성분분석(PCA)⁶⁾한 결과, 1차 주성분(PC1)이 전국적으로 주택가격 변

4) 통상 전기대비 변화율의 일정 기간 중 표준편차를 변동성으로 측정하고, 이를 역사적 변동성(historical volatility)라고 부른다.(Eichler & Litke, 2018)

5) 한국부동산원 조사 대상인 전국 154개 시·군·구 기준

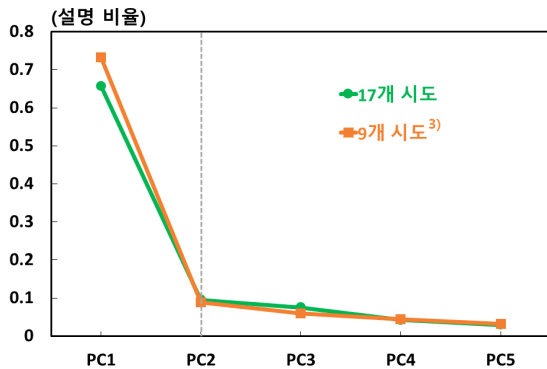
6) Principal Component Analysis: 여러 변수들의 변화에 있어서의 공통성(commonality)을 잘 설명해줄 수 있는 주성분을 추출하는 기법으로, 변수 수만큼 주성분(PC)이 추출되나 통상 1차 및 2차 주성분으로 대부분 설명이 가능하다.

화의 70% 가량)을 설명하였다. 그러나 해당 주성분과의 연관성을 나타내는 계수(loadings)⁸⁾를 비교해 보면 세종의 경우 여타지역보다 현저히 낮은 1차 주성분 계수를 나타내었다. 이러한 1차 주성분을 전국 주택가격 변동에 있어서의 거시·금융, 부동산 경기 등의 공통 요인으로 해석(Longstaff et al., 2011)한다면, 동 추정결과는 세종의 높은 주택가격 변동성이 지역내 수급, 개발기대, 인접도시 등 지역 고유요인에 의해서도 크게 영향을 받았을 가능성을 시사한다고 볼 수 있다.

전국 공통요인의 높은 주택가격 변동 설명력

세종의 경우 상대적으로 높은 지역 고유요인의 영향 가능성

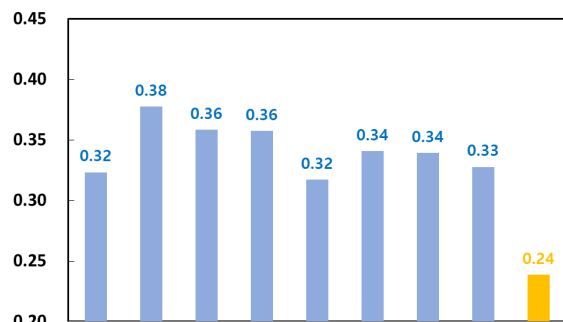
[그림 6] 주성분별 설명력¹⁾²⁾



주: 1) 주성분 순서에 따라 설명비율 제시
 2) 기간: 2013.1월~23.9월
 3) 수도권+5대광역시+세종

자료: 자체 시산

[그림 7] 1차 주성분 계수(loadings)¹⁾²⁾



주: 1) 추정 기간: 2013.1월~23.9월
 2) 9개 시도(수도권+5대광역시+세종) PCA 기준
 자료: 자체 시산

8. 구체적으로는 세종지역으로의 이주·정착 과정에서 불규칙한 주택공급에 개발 호재에 따른 투기적 수요가 더해지면서 변동성이 확대되었을 가능성이 높다. 우선 공급 측면에서는 세종시 출범 이후 주택공급량이 일정치 않아 주택시장에서의 불확실성이 증대되었을 것으로 보인다. 이전대상기관의 이주가 일단락된 최근에도 이러한 불규칙한 주택공급이 이어지고 있는 모습이다. 수요 측면에서는 충분한 실수요⁹⁾에 더해 2010년대 중·후반 이후의 주택가격 상승기에

7) 17개 시도 대상: 65.7%, 9개 시도(수도권+5대광역시+세종) 대상: 73.2%

8) 0에 가까울수록 해당 주성분과의 연관성이 낮음을 의미한다.

9) 세종지역은 ① 높은 비율의 젊은 층, ② 높은 가구평균소득, ③ 낮은 주택점유율 등 높은 실수요와 관련 있는 요인들을 특징으로 한다.

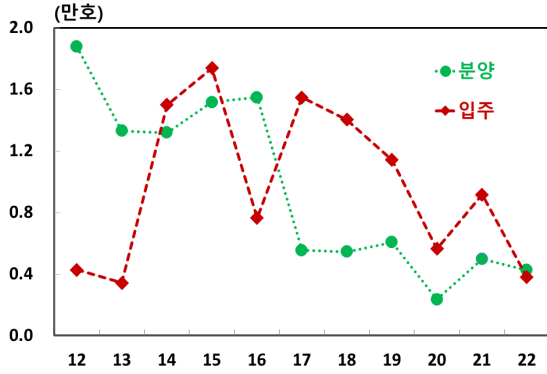
	고령인구비율(% ²⁾	가구소득(천만원) ²⁾	자가점유율(% ³⁾
■ 세종 ¹⁾	10.5 [17]	8.6 [1]	51.9 [15]
■ 전국	18.0	6.8	57.3

주: 1) []내는 17개 시도내 순위, 2) 2022년 기준, 3) 2021년 기준
 자료: 통계청

세종지역에 대한 외지인의 투기적 수요가 급증하면서 변동성이 확대되었을 것으로 판단된다.

불규칙한 연도별 주택공급량

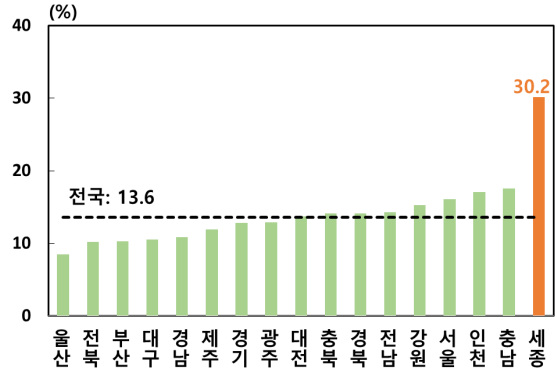
[그림 8] 세종지역 주택공급 현황



자료: 부동산114

전국 최고수준의 외지인 주택소유비율

[그림 9] 외지인 주택소유비율¹⁾

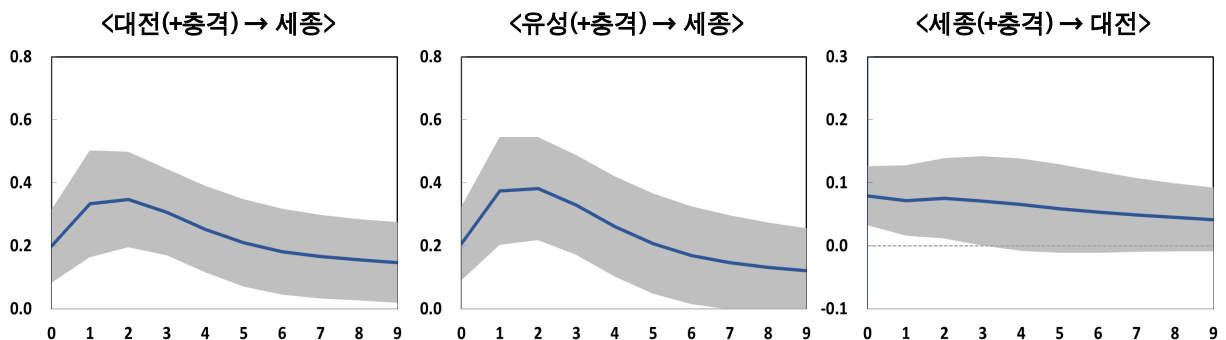


주: 1) 2022년 기준
자료: 통계청

9. 아울러 인접한 대전지역 주택시장과 상호 영향을 미치면서 변동성이 확대되었을 소지가 있다. 이를 파악하기 위해 벡터자기회귀모형(VAR)을 추정한 후 충격반응분석(IRF)¹⁰⁾을 실행한 결과, 대전 및 세종 지역의 주택가격은 양방향 모두 유의하게 플러스(+) 방향으로 영향을 미치는 것으로 추정되었다. 이는 두 지역에서의 주택가격 변동이 상호 전이(spillover)되고 있음을 나타낸다.

대전과 세종은 양방향으로 주택가격 변동이 서로 전이

[그림 10] 충격반응분석 결과¹⁾²⁾



주: 1) 각 변수의 1 표준편차 충격에 대한 충격반응(X축은 충격 이후 horizon[월])
2) 추정기간: 2013.1월~23.10월, 음영은 95% 신뢰구간을 표시

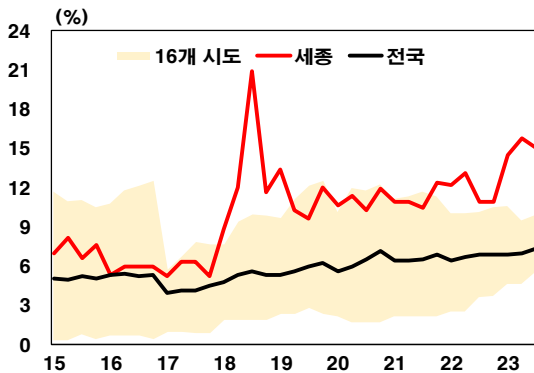
자료: 자체시산

10) 민병철 외(2016) 등을 따라 대전 및 세종 주택가격으로 구성된 VAR을 추정하였으며, 변수간 순서(ordering)에 영향을 받지 않는 일반 충격반응함수(Generalized IRF, Pesaran & Shin(1998))를 이용하였다.

【현 황】

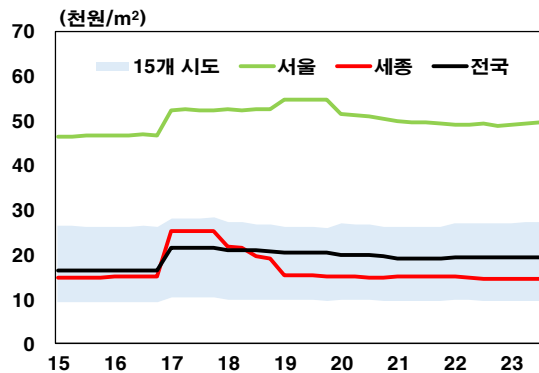
10. 세종지역 상가공실률은 2017~18년 중 급격한 상승 이후 전국 최고 수준을 유지하고 있다. 2023.3/4분기 현재 소규모 및 중대형 상가가 각각 15.0%, 25.7%의 공실률을 나타내며 17개 시·도중 모두 1위를 차지하였다. 세종시 내에서는 신도심 집합상가의 경우 공실률이 2020.9월 36.8%에서 2023.6월 30.3%로 6.5%p 감소했으나, BRT¹¹⁾ 역세권인 어진동(33.5%)·나성동(30.0%)이나 수변인근 대평동(60.3%)·보람동(26.1%)은 여전히 높은 모습이다.¹²⁾ 한편 높은 상가공실률이 지속됨에 따라 상가임대료도 전국대비 낮은 수준을 나타내고 있다.

전국 최고 수준의 상가공실률 지속

【그림 11】 상가공실률¹⁾

주: 1) 소규모 상가 기준
자료: 한국부동산원

상가임대료도 전국대비 낮은 수준 지속

【그림 12】 상가임대료¹⁾²⁾

주: 1) 소규모 상가 1층 기준
2) 월세환산 임대료(보증금x전환율/12+월세)
자료: 한국부동산원

【요 인】

11. 이와 같은 세종지역의 높은 상가공실률의 요인으로는 ① 초기 과도한 공급물량 및 고분양가, ② 지구단위계획상의 용도 규제, ③ 인구 증가세 둔화에 따른 소비여력 감소 등이 거론된다.

12. 세종시 출범 이후 2018년까지 근린·단지내·오피스텔 상가를 중심으로 신규 상가물량이 대량 공급된 가운데 분양가격도 서울 수준에 근접할 만큼 높은 편이었다. 특히 같은 기간('12~'18년) 신규상가 누적 분양물량은 인구('18년)

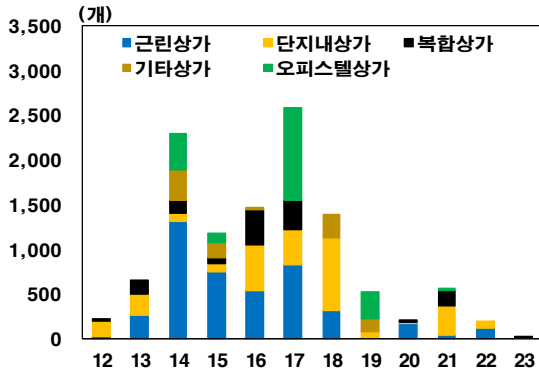
11) Bus Rapid Transit(간선급행버스체계)의 준말로 전용주행로, 정류소, 전용차량 등을 갖추어 급행으로 버스를 운행하는 교통체계를 말한다.

12) 대전세종연구원(2023.8월)

만명당 312개로 전국(25개), 서울(17개), 5대광역시(14개)를 크게 상회하고 있다. 동별로 살펴보면 중심상업지역인 나성동(총 2,950개)·어진동(총 1,446개)과 수변인근 대평동(총 1,034개) 등에 많은 분양물량이 공급되었다.

2018년까지 신규 상가물량 대량 공급

[그림 13] 신규 상가 분양물량¹⁾²⁾

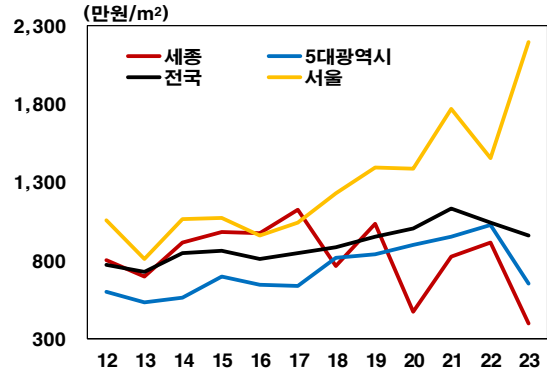


주: 1) 분양시점 기준으로 상가가 공급(분양)되는 물량
2) 2023년은 1~10월 기준

자료: 부동산114

서울 가격에 근접한 초중기 상가분양가

[그림 14] 상가 분양가격¹⁾²⁾



주: 1) 1층 기준
2) 2023년은 1~10월 기준

자료: 부동산114

13. 또한 지구단위계획에 따라 세종지역 상업업무용지는 입지별로 주요 기능 및 허용용도를 제한하고 있다. 예를 들어, 상가공실 문제가 심각한 BRT 역세권 상가는 학원·병원·업무시설만, 금강수변 상가는 음식점·소매점·공연장만 입점을 허용하고 있다. 한편 최근의 상가공실률 상승은 높아진 물가 및 고금리와 함께 인구 순유입의 추세적 하락¹³⁾에 따른 소비여력 감소에도 일부 기인하는 것으로 판단된다.

상업업무용지의 용도 제한

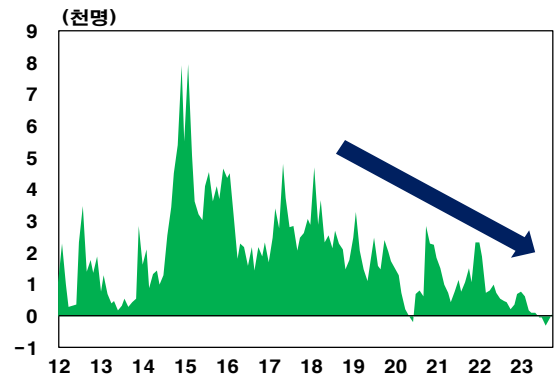
[표 2] 기존 (일부)수변상업업무용지 용도분류¹⁾

생활권 구분	3-1, 3-2 C4 블록	3-3 C1-C4 블록
제1종근린	0 (슈퍼마켓, 소매점, 휴게 음식점, 제과점만)	0
제2종근린	0 (일반음식점, 휴게음식점, 제과점만)	0 (단란주점 등 제외)
문화 및 집회	0 (음악당, 박물관, 미술관만)	0 (경마장 등 제외)
숙박	X	X
⋮	⋮	⋮

주: 1) 0: 허용용도, X: 불허용도
자료: 행정중심복합도시 지구단위계획 해설서('15.12)

인구 순유입의 추세적 하락

[그림 15] 인구 순이동



자료: 통계청

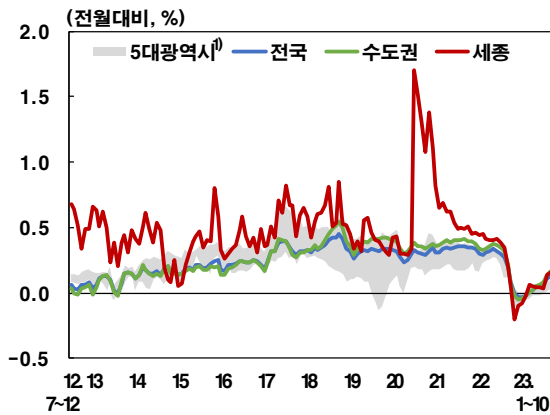
13) 2023.3/4분기에는 인구 순유출을 나타내기도 하였다.

【현 황】

14. 세종지역은 출범 이후 대부분 기간동안 전국 평균을 크게 상회하는 높은 자가상승률을 나타내고 있다. 특히 2020년 하반기에는 국회세종의사당 설치 추진¹⁴⁾, 스마트 국가산단 조성 등 개발기대감으로 전국평균(+1.9%)을 큰 폭으로 상회(+8.4%)하였다. 다만 최근에는 통화정책의 긴축 전환, 부동산 투자심리 위축 등으로 상승률이 둔화된 모습이다.
15. 토지거래량의 경우 전국과 유사한 움직임을 보인 가운데 행정중심복합도시 조성 관련 개발이 추진되는 시기에 크게 증가하는 모습을 보였다. 즉, 정부청사 이전('12~'14년), 중앙부처 추가이전 추진('17년), 국회 세종의사당 건립 추진('20년) 등의 시기에 거래량이 크게 증가하는 모습을 나타내었다.

토지가격은 전국 평균을 상회하는 높은 상승률 지속

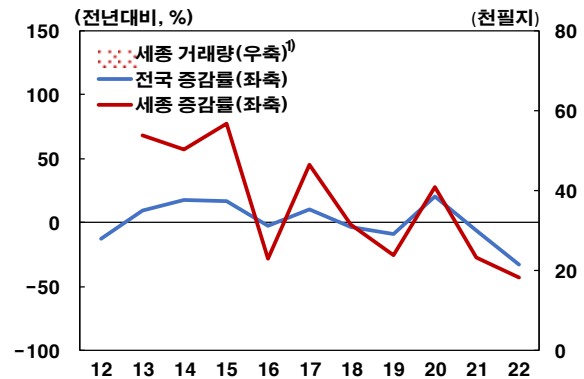
[그림 16] 자가변동률



주: 1) 5대광역시는 최댓값 및 최솟값 간 범위
자료: 한국부동산원

거래량은 행정중심복합도시 조성개발 추진 시기에 크게 증가

[그림 17] 토지거래량



주: 1) 2012년 세종 거래량은 출범('12.7월) 이후
자료: 한국부동산원

【요 인】

16. 이와 같은 세종지역의 토지가격 상승은 비도시지역을 중심으로 이루어졌다. 세종 도시지역의 경우 도시기본계획에 의거 주택·업무시설 확대, 도로 건축

14) 2020.7월 여당 지도부의 행정수도 이전지지 선언이 있었으며 당내 '행정수도 완성 추진 TF'가 출범하였다.

등 도시개발이 지속적으로 이루어지는 가운데, 비도시지역 및 건축물이 부족되지 않은 순수토지¹⁵⁾에 대해서는 향후 개발기대에 따른 투기적 동기로 거래량이 늘고 가격이 상승했다고 볼 수 있다. 또한 개발행위허가 면적이 꾸준히 증가하고 관리지역 위주로 허가가 이루어진 점도 비도시지역 중심의 지가상승에 기여하였다.¹⁶⁾

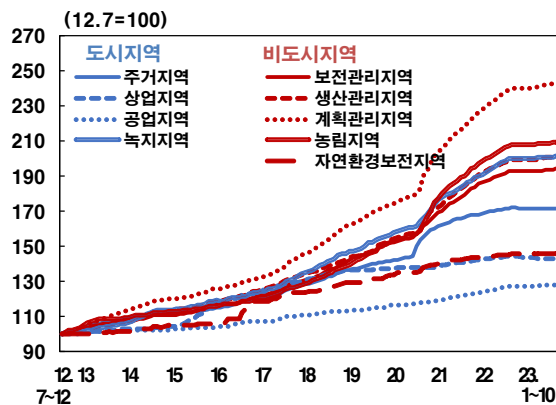
<용어 설명>

- 비도시지역: 국토를 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지이용방향 등을 고려하여 ① 도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지), ② 관리지역, ③ 농림지역, ④ 자연환경보전지역 4종류의 용도지역으로 구분되는 데 이 중 도시지역이 아닌 지역을 지칭
- 관리지역: 도시지역 등 여타 용도지역 간의 완충지역으로, 보전을 목적으로 하면서도 개발 목적도 가진 중간적인 성격의 용도지역
- 개발행위허가: 지역내 건축물의 건축, 형질 변경 등 개발행위에 대한 지자체장의 허가

17. 한편 세종지역이 주택 관련 부동산 규제를 받게 됨에 따라 일부 투기적 수요가 토지로 유입된 것으로 보인다. 세종은 조정대상 및 투기·투기과열 지역(각각 '16.11월 및 '17.8월)로 지정되면서 대출규제, 분양권 전매제한 등 주택매매에 있어서의 제한을 거의 6년 간 받았다. 이와 관련하여 세종의 토지가격은 주택매매가격에 3~5개월 정도 후행¹⁷⁾하며 변동하는 경향을 나타내었다.

지가는 비도시지역을 중심으로 상승

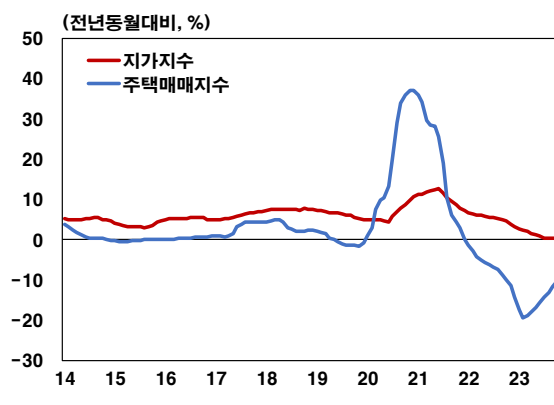
[그림 18] 용도지역별 지가변동률



자료: 한국국토정보공사, 한국부동산원

지가는 주택가격에 후행하는 모습

[그림 19] 지가 및 주택매매지수 변동률



자료: 한국부동산원

15) 총 토지 중 순수토지 거래 비중: 2012년 29% → 15년 14% → 22년 54%

16) 개발행위허가 면적(km²): 2012년 1.7 → 15년 6.4 → 22년 9.8

개발행위허가 중 관리지역내 비중(%): 세종 78, 전국 56, 수도권 62

17) 시차교차분석 결과 주택매매가격은 4개월 후의 지가와 가장 높은 상관관계를 보였으며, 이는 조정대상 및 투기·투기과열 지역 지정 후 심화되었다.(계수 0.92 → 0.94)

Ⅲ

향후 부동산시장 전망

KEY TAKEAWAY

- ① [정책·금융] 3중규제에서 해제되는 등 부동산정책 측면은 완화적 흐름이지만, 금융 측면은 불확실성이 상존
 - ② [수요] 현재 양호한 고용·소득 상황에도 높은 주택가격 등이 부담으로 작용하고 있으며, 중·장기적 견인요인인 인구증가는 최근 들어 하방 리스크가 증대
 - ③ [공급] 단기적으로는 공급측에 의한 급격한 수급불균형 가능성은 낮은 가운데, 중·장기적으로는 도시계획에 따라 순차적인 공급 확대가 예상되나 최근의 인구증가세 둔화에 따른 계획치 하향조정 가능성
- ⇒ 향후 세종지역 부동산시장 관련하여, 정책적(부동산) 측면은 완화적이지만 수요 및 공급 부문 등은 상·하방 요인이 혼재하여 불확실성이 큰 상황

1

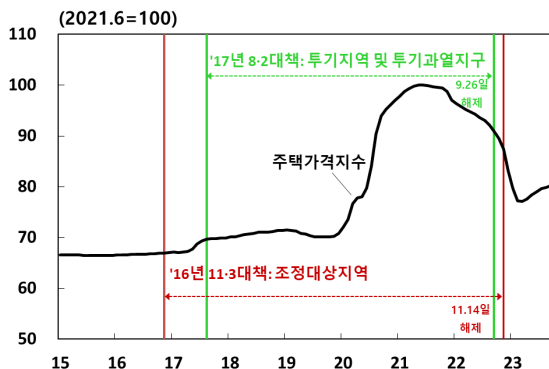
정책 및 금융 측면

【부동산 정책】

18. 현재 세종지역은 부동산 3중규제에서 완전해제된 상황이다. 2022. 9월 ① 투기과열지구 및 ② 투기지역에서 해제된 이후, 같은 해 11월에는 ③ 조정대상지역에서 해제되었다. 이로 인해 주택담보대출비율(LTV)와 총부채상환비율(DTI)이 각각 70% 및 60%까지 확대되고, 양도세 중과세율도 없어지는 등 대출 및 세제 부담 등이 크게 완화되었다.

세종지역은 부동산 3중규제에서 완전해제된 상황

[그림 20] 세종지역 주택가격 및 부동산규제



자료: 한국부동산원, 국토교통부

[표 3] 세종지역 부동산 관련 주요 규제

구분	현행	기존
대출규제	<ul style="list-style-type: none"> LTV: 70% DTI: 60% 	<ul style="list-style-type: none"> 50% 50%
세제부담	<ul style="list-style-type: none"> 취득세·종부세: 2주택까지 일반세율 양도세: 중과세율폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 2주택부터 중과 20~30%
청약조건 (85㎡ 이하)	<ul style="list-style-type: none"> 가점: 40% 추첨: 60% 	<ul style="list-style-type: none"> 75% 25%
분양권전매	<ul style="list-style-type: none"> 1년 	<ul style="list-style-type: none"> 3년

자료: 국토교통부, 세종시

19. 2023. 4월에는 분양권 전매기한이 1년으로 줄어들면서 투자적 수요 회복에도 긍정적 여건이 조성되었다. 또한 이전 해인 2022. 2월에는 세종시 인구 유입 및 도시성장을 위해 기존의 거주자 우선공급제도¹⁸⁾를 존치하되, 지역민들의 주거 안정을 위해 거주자 우선공급 비율을 기존 50%에서 60%로 확대하였다. 다만 세종은 공공택지 분양지역으로 지속적으로 분양가상한제 적용을 받고 있는 상황이다.
20. 한편 심각한 상가공실 문제를 해결하기 위해 세종시는 상가활성화 대책을 다각적으로 추진 중이다. 상가업종 허용용도 완화, 골목상권 조직화 사업¹⁹⁾, 특화거리(나성동, 아름동, 조치원 등) 조성 등이 주요 골자이다. 특히 지난해 10월말에는 그동안 금지되었던 호스텔 등 소규모 관광숙박시설을 허용하고 공실률이 높은 지구의 업종제한을 완화하였다.²⁰⁾

【금 융】

21. 2022. 3월 이후 진행된 美 금리인상 사이클이 사실상 정점에 이르렀다는 정책당국 및 시장의 평가로 추가 긴축에 대한 우려가 상당폭 완화되었다. 지난 12월 FOMC 회의중 금리인하 시기에 대한 논의가 있었으며 금융시장은 금년 중 美 연준의 금리 인하 가능성을 높게 전망하고 있다. 시장의 정책금리 조정 기대를 확인할 수 있는 Fedwatch에 따르면, 5월 FOMC 회의까지 미 정책금리가 인하될 가능성이 금년 1월 초 기준 90% 이상까지 상승한 상황이다. 다만 물가상승률이 여전히 목표치(2%)를 1%p 이상 상회하는 높은 수준이어서 美 고금리가 상당기간 이어질 가능성도 배제하기 어렵다.

18) 전체 분양물량의 일정 비율을 세종시 거주자에게 우선 배정하는 제도이지만, 비율이 절반가량임에 따라 기타지역 거주자에게도 분양 기회(전국구 청약)를 부여하는 제도이다.

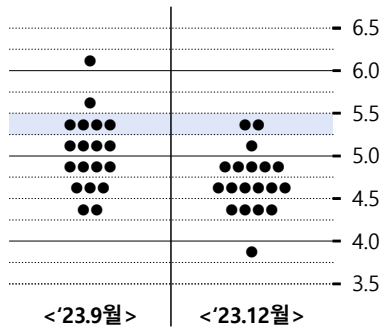
19) 골목상권 자생력 강화 및 활성화를 도모하고자 소상공인들의 조직화 및 육성을 위한 전담매니저 인력, 사무실 임차료를 지원하는 사업이다.

20) 소규모 관광숙박시설 입지 및 금강 수변상가의 용도 완화를 위한 지구단위계획 결정사항 고시(2023.10.30일)

22. 국내 주택담보대출 금리는 지난 6월 이후 반등을 보인 가운데 상승세를 이어가다가 11월 들어 하락 전환한 상황이다. 한편 세종지역 예금은행 가계대출은 2023년 중 주택담보대출을 중심으로 점차 확대된 모습이다. 또한 지난해 가계대출 연체율²¹⁾도 전년대비 소폭 증가하였으나, 여전히 전국평균의 약 1/3에 해당하는 낮은 수준을 나타내고 있다. 아울러 최근 들어 금융당국의 가계부채 관리를 위한 대출규제도 강화²²⁾되는 움직임이다.

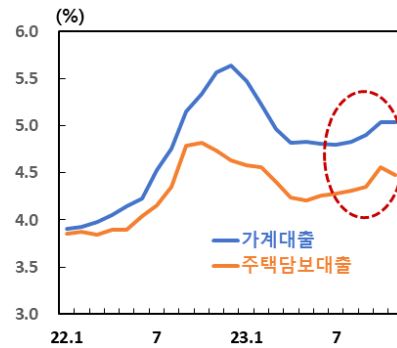
미 정책금리 인하 가능성 고조 주택담보대출 금리는 상승세를 보이다 최근 하락 전환 지난해 세종 가계대출은 주택담보대출을 중심으로 확대

[표 4] '24년말 미 정책금리 점도표¹⁾



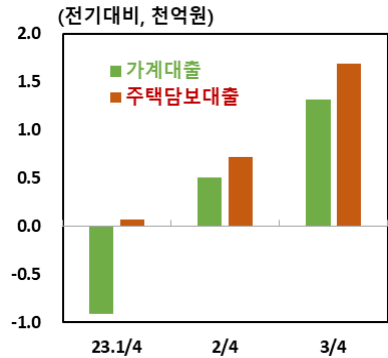
주: 1) 타겟범위의 중간점 기준, 음영구역은 현재범위
자료: FED

[그림 21] 가계대출 금리¹⁾



주: 1) 신규취급액 기준(예금은행)
자료: 한국은행

[그림 22] 세종 가계대출 증감



자료: 한국은행

21)

	2022.4/4	2023.1/4	2/4	3/4	10월
■ 가계대출 연체율(예금은행, %)	0.09[0.24]	0.14[0.31]	0.11[0.33]	0.12[0.35]	0.13[0.37]

주: []내는 전국 평균
자료: 한국은행

22) DSR 산정만기 40년 제한(2023.9.13일), 특례보금자리론 일반형 접수 중단(9.27일 이후), 변동금리 대출에 대한 스트레스 DSR(가산금리) 도입 예정 등

2

수요 측면

【단기 수요】

23. 단기 수요는 부동산 관련 정책 및 금융 상황에 주로 영향을 받지만 세종지역의 기초여건은 양호한 편이다. 고용률, 상용근로자 비율, 평균 가구소득 및 평균 순자산 모두에서 세종이 전국·수도권·5대 광역시 수준을 상회하고 있어 견조한 수요여건을 보이고 있다.

24. 다만 여타 시·도와 비교시 가계소득 대비 주택가격²³⁾ 수준이 높고 전세가율은 낮은 편이어서 실거주 및 투자수요 형성에 제약을 줄 가능성이 있다. 세종의 가계소득 대비 주택가격 배율(PIR; Price to Income Ratio, 7.8배, '23.4월)은 수도권(서울 9.2배, 경기 6.9배, 인천 8.0배)에 근접한 높은 수준이며, 평균 전세가율(46.8%, '23.10월)은 전국(63.2%) 및 수도권(61.2%) 대비 크게 낮은 모습이다.

고용상황이 안정적이고 가계소득 및 순자산이 높은 편

【표 5】 고용상황 및 가계소득순자산 현황

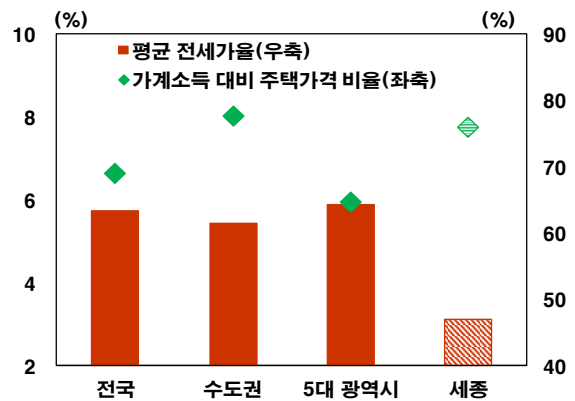
구분	전국	수도권	5대 광역시	세종
고용률(%) ¹⁾	63.1	63.4	59.4	64.0
상용근로자 비율(%) ¹⁾²⁾	73.6	75.2	72.1	86.0
평균 가구 소득(만원) ³⁾	6,762	7,393	6,436 ⁴⁾	8,641
평균 순자산(만원) ⁵⁾	43,540	54,154	35,704 ⁴⁾	58,067

주: 1) 2023.11월 기준, 2) 임금근로자 대비
3) 2022년 기준, 4) 5개 광역시 단순평균
5) 2023.3월말 기준

자료: 통계청, 「2023년 가계금융복지조사」

가계소득대비 주택가격 배율이 높고 전세가율이 낮은 편

【그림 23】 가계소득 대비 주택가격 비율¹⁾²⁾ 및 평균 전세가율³⁾



주: 1) 수도권 및 5대 광역시는 각 시·도 가계소득 대비 주택가격 배율의 단순평균
2) 2023.4월 기준, 3) 2023.11월 기준

자료: 한국부동산원, 한국주택금융공사

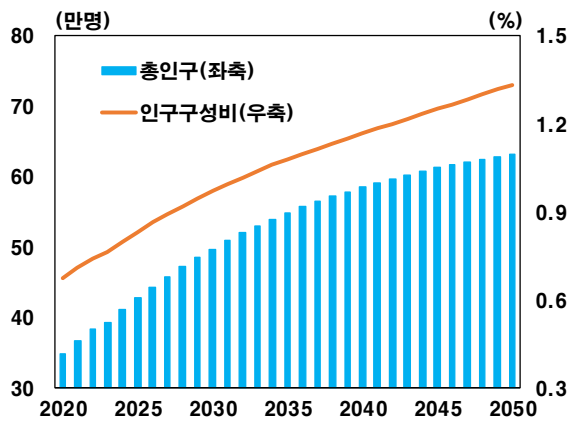
23) 세종지역의 단위면적(m²)당 평균주택가격(한국부동산원)은 2020~21년 중 급격히 상승하여 2023.10월 현재 6.1백만원으로, 수도권(6.9백만원)보다는 낮으나 전국(4.6백만원) 및 5대 광역시(3.4백만원)에 비해서는 높은 수준이다.

【중·장기 수요】

25. 향후 세종지역의 꾸준한 인구증가세 전망은 중·장기적인 부동산 수요 견인요인으로 작용할 것으로 보인다. 행정수도로서의 기능 완성, 산업 기반 구축을 통한 도시 자족기능 발달 등을 바탕으로 세종지역은 지속적인 인구증가²⁴⁾가 예상된다. 특히 세종 국회의사당 및 대통령 제2집무실 설치 등 행정중심도시로서의 기반 구축과정에서 업무 공간 및 주거 수요 발생, 세종시 교통 인프라(광역 철도, KTX 세종역 등) 확충 등이 기대된다. 또한 세종 스마트 국가산업단지 조성²⁵⁾ 등 기업 유치를 통한 관련 종사자들의 인구 순유입도 예상된다.
26. 다만 최근 들어 나타나는 합계출산율의 급격한 감소, 인구순유출 등은 이에 대한 불확실성을 가중시키고 있는 상황이다. 특히 지난해 3/4분기 중에는 세종지역의 합계출산율이 0.86명으로 급격히 감소('22년 대비 -0.3명, 전국은 -0.1명)한데다 인구도 순유출²⁶⁾되는 등 인구 하방 리스크가 크게 확대된 모습을 나타내었다.

지속적인 인구증가는 중장기적 부동산 수요 견인 요인으로 작용

[그림 24] 총인구¹⁾ 및 인구구성비¹⁾²⁾



주: 1) 중위추계 기준

2) 전국 인구중 세종시 인구가 차지하는 비중

자료: 통계청 「장래인구추계」(2022.5월)

기업 유치를 통한 관련 종사자들의 인구 순유입 기대

[표 6] 산업단지별 지정 및 분양 면적

산업단지	지정 면적	분양 면적 ¹⁾ (천㎡)
조성예정 1개소 (세종 스마트국가 산업단지)	2,753	1,852
조성중 5개소 (도시첨단 1개, 일반산단 4개)	3,243	2,217
조성완료 14개소 (일반산단 10개, 농공산단 4개)	5,751	4,128

주: 1) 분양대상 기준

자료: 산업입지정보시스템, 세종시

24) 세종시 계획 인구: 2025년 45.8만명 → 30년 65.5만명 → 35년 74.3만명 → 40년 78.5만명(2040년 세종도시계획(안) 공청회 발표자료, 2023.11월)

25) 현재 세종지역에는 14개의 산업단지(일반산단 10개, 농공산단 4개)가 조성완료, 5개 산업단지(도시첨단 1개, 일반산단 4개)가 조성중, 1개 국가산업단지(세종스마트국가)가 조성 예정인 상황이다.

	2021	2022	2023.1/4	2/4	3/4	10~11월
■ 합계출산율(명)	1.28	1.12	1.19	0.94	0.86	-
■ 인구순이동(명)	14,085	10,128	1,569	186	-429	147

자료: 통계청

3

공급 측면

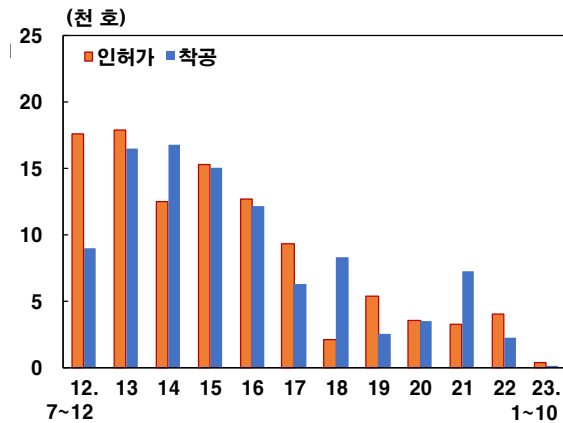
【단기 공급】

27. 최근 세종지역의 주택 인·허가 및 착공 물량²⁷⁾이 감소하고 있어 단기적으로 신규 주택공급이 축소될 우려가 있다. 이는 고금리 및 원자재가격 상승²⁸⁾으로 인한 사업성 악화, 부실시공 논란 이후 공공부문 공급 위축 등에 주로 기인한다.
28. 다만 현재 재고주택수가 전국 대비 높은 수준이며 現 빈집 물량²⁹⁾, 향후 입주 예정 주택수³⁰⁾ 등을 고려했을 때 급격한 수급불균형이 가시화될 가능성은 낮을 것으로 예상된다. 지역내에서도 지역민들의 선호가 높은 행정중심복합도시 위주로 주택이 공급³¹⁾되고 있어 중심지 수급 불균형 현상도 덜할 것으로 보인다.

최근 주택 인·허가 및 착공 물량 감소로 인한 신규 주택공급 축소 우려

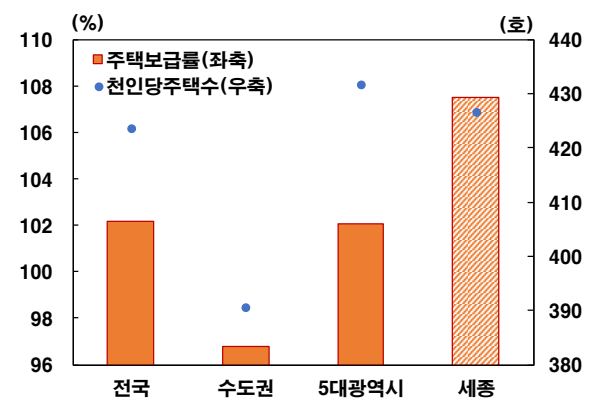
주택보급률은 여타지역 대비 높은 편

[그림 25] 세종지역 주택 인·허가 및 착공



자료: 국토교통부

[그림 26] 재고주택 현황¹⁾



주: 1) 2021년 기준, 주택보급률은 주택수/가구수
자료: 세종시

27) 통상 인·허가 이후 3년, 착공 후 2년 이상 후 입주가 가능하다.

28) 주거용건물 건설공사비지수(기간중 연평균): 2018~20년 +3.7%, 2021~22년 +10.2%

29)

	주택	아파트
■ 총 주택수대비 빈집 수(2022, %)	8.2(전국 7.6)	8.3(전국 6.6)

자료: 통계청

30) 입주예정 주택(호): 2023년 1,782 → 24년 3,616 → 25년 1,035

31) 지역내 주택수 분포(2022): 동부 11.5만호(77%), 읍·면부 3.5만호(23%)

지역내 세대수 분포(2022): 동부 11.3세대(71%), 읍·면부 4.7세대(29%)

【중·장기 공급】

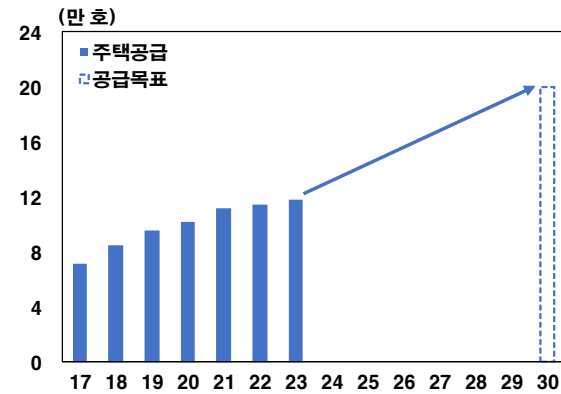
29. 세종지역은 중·장기적으로 인구증가, 기업이전 등의 수요를 반영하여 주택공급이 꾸준히 증가할 것으로 예상된다. 現 도시기본계획에 따르면 2030년까지 행정중심복합도시내 20만호 공급을 목표(23.10월 현재 11.8만호)로 매년 공급 계획 설정 및 추진 중이다. 다만 최근 수립중인 2040년 계획안³²⁾에서 증가세가 둔화된 인구증가율을 감안하여 목표치의 하향 조정이 예상된다. 또한 연기·조치원 공공주택지구 내 12,000여 세대(23.1월 승인), 스마트산업단지 단지 내 단독·공동주택 3,200여 세대(23.10월 승인) 건설 계획도 국토교통부 승인이 완료됨에 따라 2025년말 착공 예정이다.
30. 한편 토지는 이용인구 증가에 따라 시가화 용지³³⁾를 확대하고, 상가는 공실이 누적되지 않도록 유동적으로 공급을 관리할 계획이다. 토지의 경우 시가화 용지와 시가화 예정용지 모두 중·장기적으로 현재 대비 약 8% 확대될 예정이다. 상가의 경우 미분양 잔여 상가용지의 매각 연기 및 면적 축소, 세대당 상가시설 면적 제한 등을 공급 조절을 위한 대책 마련 중³⁴⁾이다.

2030년 20만호 공급을 목표로 추진 중

시가화 및 시가화 예정용지 모두 약 8% 확대 계획

[그림 27] 행정중심복합도시 주택공급 및 공급목표

[표 7] 세종지역 토지이용계획



자료: 세종시

		2030년 계획 ¹⁾	2040년 계획(안) ²⁾
총 면적(km ²)		464.80	464.80
시가화 용지	소계	49.71	53.86
	주거	28.04	
	산업·공업지역 관리	4.98	
시가화 예정용지	소계	6.24	44.02
	주거	10.45	
	산업·공업지역 지구	1.75	
보전용지		40.70	366.92
		374.39	

주: 1) 22년 현재 기준, 2) 23.11월 공청회 자료기준
자료: 세종시, 한국국토정보공사

32) 자세한 내용은 ‘<참고 3> 세종특별자치시 도시기본계획(안)’ 을 참조하기 바란다.

33) 도시기본계획상 개념으로 도시지역내 주거, 상업, 공업지역, 비도시지역내 지구단위계획지역 등을 포함한다.

34) 상가공실 최소화를 위한 개선대책(2022.8.10일, 세종시) 등

Ⅲ

평가 및 시사점

31. 세종지역 부동산 시장은 전국 최고 수준의 ① 주택가격변동성, ② 상가공실률, ③ 지가상승률을 보이는 등 불안정성이 상존하고 있다. 특히 세종지역은 현재 인구규모로는 40만명이 채 안되는 중소도시 수준이나 최근 들어 지방 주택가격을 선도³⁵⁾하는 바로미터 역할을 수행하고 있어 그 중요성이 크다.

32. 향후 세종지역 부동산시장은 정책·금융, 장·단기 수급 측면 등에서 상·하방 요인이 혼재하고 있다. 특히 중·장기 수급의 경우 도시계획이 인구증가 경로와 국회세종의사당 등 주요 지역개발 이슈에 대한 의존성이 높아 이에 따른 리스크가 큰 상황이다.

향후 세종지역 부동산시장은 상·하방 요인이 혼재

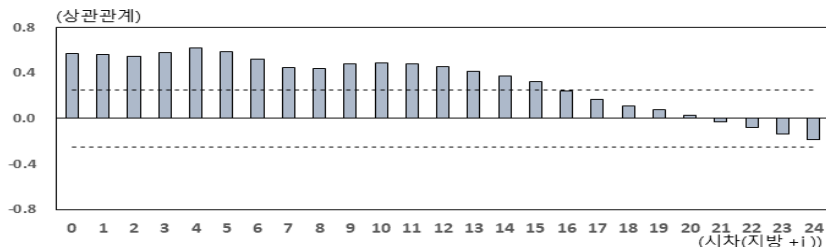
[표 8] 세종 부동산시장 향후 주요 상·하방 요인¹⁾

	단기	중장기
▣ 정책·금융	<ul style="list-style-type: none"> •완화적 부동산정책(+) •고금리 지속(-) •상가용도제한 완화(+) 	—
▣ 수 요	<ul style="list-style-type: none"> •안정적 고용, 높은 소득·자산(+) •높은 PIR 수준·낮은 전세가율(-) 	<ul style="list-style-type: none"> •국회세종의사당, 대통령 제2집무실 설치 등에 따른 수요(+) •인구증가세 둔화(-)
▣ 공 급	<ul style="list-style-type: none"> •인·허가 및 착공물량 감소(+) •높은 재고주택률(-) 	<ul style="list-style-type: none"> •인구증가세 둔화에 따른 과다공급(-)

주: 1) 상방(하방)은 가격 상승(하락)과 관련

33. 이처럼 세종지역의 부동산시장은 변동성이 크고 향후 수급 등에서의 불확실성이 높은 만큼 안정성을 우선에 둔 정책적 접근이 중요하다고 볼 수 있다. 이에 향후 동 지역 부동산 관련 정책 수립시 다음의 사항을 고려할 필요가 있다.

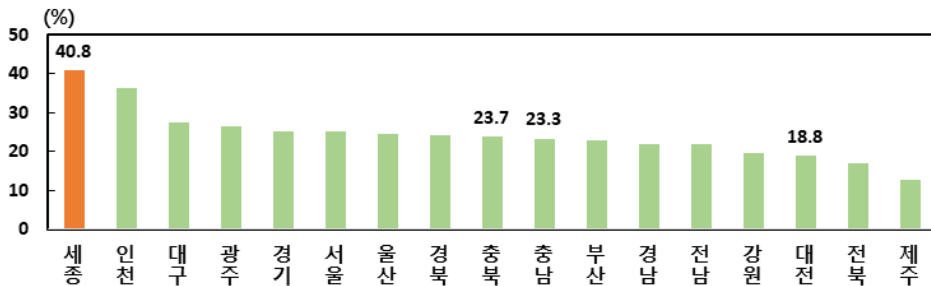
35) 아래는 세종과 지방권(+1월)간의 시차상관관계를 나타낸 것이다. 이에 따르면 주택가격 변동에 있어 세종이 지방(수도권 제외)을 선행(leading)하는 것으로 나타났다.



- ① 우선 연간 주택량의 안정적 공급을 통하여 실수요자들이 계획 하에서 주택을 구입할 수 있는 토대를 마련할 필요가 있다. 2022.2월 마지막 분양 이후로 현재까지 확정된 일정이 없어 2년 이상의 청약 공백기가 예상되는 등 최근 수요자들의 투자계획 설계에 어려움이 큰 상황이다.
- ② 상가공실률 해소를 위해 상권 관련 인프라 및 제도 정비³⁶⁾와 함께 특화거리 조성, 공실상가 기업유치, 마케팅 교육 강화를 통한 상인역량 제고 등 다양한 상권활성화 정책을 동시에 추진할 필요가 있다. 이를 통해 세종지역의 높은 역외유출 소비율도 축소할 수 있을 것으로 기대된다. 실제 거주자의 소비액 중 타 지역에서 소비하는 금액의 비중을 나타내는 동 수치는 2022년 기준 세종이 40.8%으로 17개 시·도 중 가장 높은 수준을 나타내고 있는 상황이다.

전국 최고 수준의 역외유출 소비율

[그림 28] 역외유출 소비율¹⁾



주: 1) 2022년 기준
 자료: 한국은행 대구경북본부(2023.7월)

- ③ 세종의 토지가격이 비도시지역 위주로 높은 상승세를 지속하고 있는 점을 감안하여, 비도시지역 및 순수토지를 중심으로 지가와 거래량에 대한 면밀하고 지속적인 모니터링이 필요하다. 또한 과거 개발사업 추진이 논의되던 시기에 지가가 급등한 경험을 고려, 세종지역 개발이슈 관련 토지시장에서의 이상 현상 감지시에는 중앙정부와 지자체가 함께 적극 대응할 필요가 있다.
- ④ 대전 등 인근 지역의 부동산시장 상황이 상호 전이(spillover) 될 수 있는 점을 고려하여, 세종, 대전, 인근 충청권 시·군을 아우르는 광역생활권(메가시티) 구상 하에서 지역개발 정책³⁷⁾을 수립할 필요가 있다.

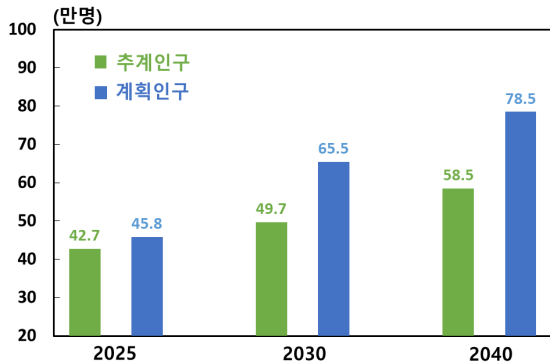
36) 상업시설 공급량 조절 및 허용용도 완화, 숙박시설 확충 및 주차공간 마련 등

37) 권역내 주요 거점을 연결하는 교통망(철도, 지하철 등) 구축 등

⑤ 중·장기적으로는 부동산시장 정책이 인구구조 변화에 대한 면밀한 분석 하에서 인구정책과 함께 수행될 필요가 있다. 이를 위해선 우선 도시계획상 계획인구를 장래추계인구 등을 고려, 보다 현실화하여 수요부진 등에 따른 변동성 확대를 예방할 필요가 있다. 또한 인구구조상 변화 추세를 반영하여 1~2인 가구³⁸⁾ 등을 위한 소형 주택의 공급에도 관심을 기울일 필요가 있다. 아울러 인구 유출이 발생되지 않도록 교육, 의료 관련 인프라를 확충하는 등 정주여건 개선에 노력할 필요가 있다.

계획인구와 추계인구간 갭이 큰 상황

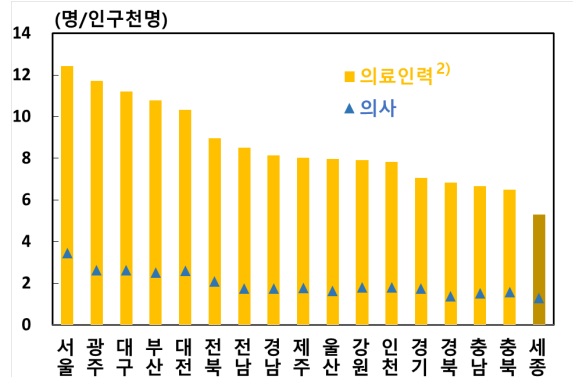
[그림 29] 장래인구 비교



자료: 통계청(추계인구), 세종시(계획인구)

의료인프라 확충 필요

[그림 30] 의료 인력¹⁾²⁾



주: 1) 2022년 기준
2) 의사, 치과의사, 한의사, 약사, 간호사 기준
자료: 건강보험심사평가원, 통계청

⑥ 한편 지역 의견을 수렴하여 이를 토대로 도시계획의 탄력성을 담보할 수 있는 거버넌스를 지속적으로 고민해 나갈 필요가 있다. 현재 이원화된 세종 지역 개발 주체, 즉, 행정중심복합도시건설청 등을 중심으로 하는 중앙정부와 세종시 간 협력적·상호보완적 관계를 강화하여 향후 시장의 불확실성에 유연하게 대응할 필요가 있다. 또한 중·장기적으로 행정중심도시로서의 기반 구축이 마무리될 시점에서는 지자체가 선도하고 중앙정부가 이를 지원하는 도시계획 거버넌스를 지향할 필요가 있다. 실제 영국 NPPF³⁹⁾의 경우 지방정부가 동 계획체계를 활용하여 5년 단위로 주거수요를 추정하고 5년 내 수요에 부합하는 주택을 공급하도록 하는 데에 초점을 맞추고 지원하고 있다.⁴⁰⁾

38)

	2020	2025	2030	2040
■ 세종 1~2인 가구 비율(%)	54.9	58.6	61.1	64.9

자료: 통계청

39) National Planning Policy Framework: 영국 국토 및 도시계획 정책 방향을 제시해주는 가이드라인

40) 김준형 외(2022)

참고 2 국회 세종의사당 설치 추진 현황

- **[추진 경과]** 국가균형발전 및 효율적인 국정운영을 목표로 국회 세종의사당 설치가 추진 중
 - 2016.6월 이해찬 의원 등 38인이 세종시에 국회 분원을 설치하도록 하는 국회법 개정안을 최초 발의하였으며(자동폐기), 이후 2020.6월 이후 홍성국 의원 등이 관련 국회법 개정안을 재발의한 뒤 2021.9월 국회 본회의 통과
 - 2022.4월 국회사무처는 세종시 세종동 일대 63.1만m²를 국회 세종의사당 대상 부지로 선정
 - 2023.10월 국회 세종의사당의 설치 및 운영 등에 관한 규칙안이 본회의를 통과, 12개 위원회* 및 4개 입법지원조직**의 세종의사당 이전이 결정
 - * [11개 상임위원회] 정무, 기획재정, 교육, 과학기술정보방송통신, 행정안전, 문화체육관광, 농림축산식품해양수산, 산업통상자원중소벤처기업, 보건복지, 환경노동, 국토교통위원회+예산결산위원회, 법제사법위원회 이전도 추가 검토 예정
 - ** 국회사무처, 국회도서관(분원), 예산정책처, 입법조사처
 - 향후 기본계획 수립과 설계공모, 설계, 착공 등의 순으로 세종의사당 건립이 진행될 예정이며 2031년 전후로 완공 전망(2023.10.6일, 국회사무처)
 - 대통령 제2집무실 건립도 추진 중에 있으며, 세종지방법원·세종행정법원 등 사법기관 설치도 논의 중

국회 세종의사당 설치 추진 경과

시 기	내 용
2016.6.20	국회 세종의사당 설치 국회법 개정안 최초발의(자동폐기)
2020.6.10/7.21, 21.4.21	“ 국회법 개정안 재발의 3건
2021.9.28	“ 국회법 개정안 본회의 통과
2022.4.26	국회 세종의사당 부지 선정(세종시 세종동 일대 63.1만m ²)
2023.10.6	국회 세종의사당의 설치 및 운영 등에 관한 규칙안 본회의 통과
2024.상반(예정)	총 사업비 협의 완료
2031 전후(예정)	국회 세종의사당 준공

- **[기대 효과]** 그간 물리적 거리의 제약으로 발생하던 정부 부처와 국회 간 업무 수행상 비효율이 해소되고, 기관 이전으로 인한 지역경제 활성화도 기대
 - 특히 국회의원(이전 대상 상임위 소속 240여명) 및 보좌진, 국회소속 공무원, 국회 유관업무 종사자 등의 업무 공간 및 주거 수요가 발생할 것으로 예상되며, 세종시 교통 인프라* 발달도 촉진 기대
 - * KTX 세종역(자체 B/C 결과 경제성 입증, 2023.12월) 및 충청권 광역철도(1단계 착공, 2023.12월)가 추진 중이며, 도심항공교통망(UAM)을 2025년 상용화 목표로 추진 중

참고 3 세종특별자치시 도시기본계획(안)

□ 세종시는 「2040년 행정중심복합도시권 광역도시계획*」을 상위계획으로 하여 「2040년 세종도시기본계획(안)」을 수립 중

* 2022.12월 행복중심복합도시건설청과 대전, 세종, 충청남·북도 20개 시·군은 도시간 상호 연계, 체계적 정비를 위한 광역도시계획을 수립

○ 동 기본계획*은 도시의 20년 미래상을 제시하는 법정 장기계획으로서 주택 종합계획, 토지이용계획 등 부동산 관련 계획을 포함

* 세종시는 현재 2014.2월 既수립한 2030년 계획을 재정비하고 2040년 미래비전을 수립 절차 중에 있음. 이하는 동 도시기본계획에 대한 2022.2월 계획(안) 및 2023.11월 주민 공청회 발표자료를 참고로 작성하였으며, 향후 주민의견 수렴, 국토부 등 관계기관 협의, 도시계획위원회 심의 등에 의해 변경될 수 있음

□ 도시기본계획에 따르면, 국회 세종의사당 건립과 관련 기관의 이전, 계획인구 증가 등을 고려할 때 주택공급 및 도시개발·정비가 지속될 것으로 예상

○ 기존의 2030년 계획 상 인구목표를 현실적으로 하향 조정했을 때 2040년 주택수요가 37만호로 추정되며 추후 확정될 기본계획에 따라 주택공급이 지속될 예정

	2022년 현재	2030년 계획 ¹⁾		2040년 계획(안) ²⁾
인구	38만명	80만명	→	81만명
가구당 인구	2.45명	2.50명		2.56명
가구수	16만	32만		32만
주택보급률	108% ³⁾	104% ⁴⁾		118%
주택수	15만호 (행정중심복합도시 12만호)	33만호 (행정중심복합도시 20만호)		37만호

주: 1) 2014년 2월 수립한 기본계획 기준
 2) 2022년 2월 계획(안) 기준, 다만 주민공청회 발표자료(2023.11월)에서 계획인구를 78.5만명으로 하향조정함에 따라 주택수도 추가 하향조정 예상
 3) 2021년말 기준
 4) 행정중심복합도시 100%, 읍·면지역 110%

자료: 세종시, 통계청

<참고문헌>

- 김성표. (2023). “세종시 시정 4기 상권 활성화 방안 연구: 지역특성 살리기 사업을 중심으로,” 정책연구 2023-19, 대전세종연구원
- 김준형·임이랑·남원석. (2022). “주택시장의 변동성에 대응한 안정적 주택정책 형성을 위한 국내외 제도 및 사례 연구,” 정책용역보고서, 국회입법조사처
- 민병철·문용필·박선영. (2016). “세종시와 대전 주택시장간 연관관계에 대한 연구,” 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집, pp.129-143.
- 박준. (2022). “국민이 바라보는 미래전략수도 세종,” 2022년 제2호(통권11호) 국정데이터조사센터 데이터브리프, 한국행정연구원
- 백경훈·이정기. (2016). “도내 상업용부동산의 공실률·수익률 현황과 리스크 요인 점검,” 제주 경제 브리프, 한국은행 제주본부
- 조민경. (2023). “대구지역의 지역간, 업종별 소비유출입 특징과 시사점,” 한국은행 대구경북본부
- 세종특별자치시. (2014). “2030 세종도시기본계획”
- 세종특별자치시. (2022). “상가공실 최소화를 위한 개선대책”
- 세종특별자치시. (2022). “제377회 시정 브리핑: ‘2040년 세종도시기본계획 수립현황”
- 세종특별자치시. (2023). “2040년 세종도시기본계획(안) 공청회”
- 한국부동산원. (2023). “지가동향”
- 행정중심복합도시건설청, 한국토지주택공사.(2015). “행정중심복합도시 지구단위계획 해설서: 상업업무용지”
- Eichler, S., & Littke H. (2018). “Central Bank Transparency and the Volatility of Exchange Rates,” *Journal of International Money and Finance*, vol. 89, pp.23-49.
- Longstaff, F. A., Pan, J., Pedersen, L. H., & Singleton, K. J. (2011) “How Sovereign is Sovereign Credit Risk?” *American Economic Journal: Macroeconomics*, 3(2) pp.75-103.
- Pesaran, H. H., & Shin, Y. (1998). “Generalized Impulse Response Analysis in Linear Multivariate Models,” *Economics Letters*, vol. 58(1), pp.17-29.