

용인시 주택시장의 성장과 공간적 분화에 관한 연구

주경식* · 박용우**

A Study on the Growth and Spatial Differentiation of Housing Market in Yongin City

Kyung-Sik Joo* · Yong-Woo Park**

요약 : 본 연구는 대규모의 주택건설로 신도시가 지속적으로 형성되고 있는 수도권 지역에서 도시성장에 따른 주택시장의 분화에 영향을 주는 요인과 공간적 분화 패턴, 주택하위시장의 분화와 교외화의 관련성 등을 실증적으로 규명하고자 하였다. 용인시는 지리적 장점뿐만 아니라 주택시장의 제도적·사회적 환경 변화가 강력히 뒷받침해준 결과 2000년대 수도권 지역에서 가장 역동적으로 성장한 지역으로 주택시장의 변화에 관하여 미시적 스케일에서 주택하위시장의 공간적 분화 패턴을 밝히기에 적합한 장소이다. 용인시 주택시장은 4개의 하위시장으로 대별되었는데, 이에는 강남·분당과의 접근성, 경부 및 영동고속국도 등의 지리적 요인, 주택규모와 가격, 점유형태 등 주택재고의 특성, 그리고 세대구성, 학력 및 소득수준 등의 사회경제적 요인이 중요하게 작용하였다.

주요어 : 용인시 주택시장, 주택하위시장, 주택선정과정, 교외화, 신도시건설

Abstract : This empirical study researched the three major phenomena of differentiation of housing market under the large scale of new town construction in the metropolitan area, the spatial differentiation pattern of housing market due to the urban growth, and the relationship with the distribution of housing submarket and suburbanization. Yongin City, one of the most active growth cities among the metropolitan areas, is optimal place to investigate the spatial differentiation pattern of the housing submarket on the microscopic scale. Furthermore, Yongin City has not only the geographical benefit but also the strong influences from institutional, social, and environmental changes. This city is divided into four housing submarkets, where to Gangnam and Boondang, Gyeongbu and Youngdong expressway has significant effects. In addition, the housing tenure and size, household structure, educational background and income levels and so on also resulted in the differentiation of the housing submarket.

Key Words : Yongin City housing market, housing submarket, selection process of housing, suburbanization, New town construction

이 논문은 한국교원대학교 2009학년도 KNUE 학술연구비의 지원을 받아 수행하였음.

* 한국교원대학교 지리교육과 교수(Professor, Department of Geography Education, Korea National University of Education),
ksjoo@knue.ac.kr

** 수원 숙지고등학교 교사(Teacher, Sukji High School, Suwon), navy-woo@hanmail.net

1. 서론

1) 연구배경

주택은 개인이나 가족의 안식처이자 기초적 사회단위의 터전이고, 고도의 상징성을 갖는 큰 자산이다. 지리적으로 주택지구는 도시공간의 가장 넓은 부분은 차지하면서 도시의 외적 형태와 공간 구조에 큰 영향을 미치며, 그 속에 내재되어 있는 사회·경제적 함의를 찾아내는데 실마리를 제공한다. 따라서 주택은 사회환경적 인공물, 경제재, 자본재, 신분의 상징물로서 정치적으로 '뜨거운 감자'가 된다(Bourne, 1981). 더구나 주택은 다른 재화와 달리 공간적 고정성을 가지므로 비유동적이고, 생산비용이 비싼 내구성 상품으로 도시 내부의 주거지구라는 장소적 특성을 결정한다.

또한 주택은 사회경제적으로 분명하게 계층화되어 있을 뿐만 아니라, 각기 다른 사회경제적 집단의 수요와 요구는 주택시장에서 상이한 시장의 조정과 작용을 통해 표출되므로 도시주택시장을 지리적·공간적으로 복잡하게 만든다. 그에 따라서 도시 내부에는 다양한 주택하위시장이 존재하며, 그것은 지역화된다는 점에서 도시의 주거구조에 직접적으로 표현된다(Knox and Pinch, 2006). 따라서 자본주의가 고도로 발전된 사회에서는 '소비재'로써 주택의 사회적 의미와 기능이 더욱 강화되고 있고, 주택시장에서의 하위계층에 대한 배제나 접근제한으로 인해 계층간의 주거 공간과 문화의 질적 차이가 더욱 커지고 있다.

우리나라는 2000년대 두 차례의 주택가격의 폭등을 겪으면서 주택하위시장이 크게 변화하였다. 특히 지방의 주택시장보다 수도권주택시장에서 주택가격의 상승폭이 훨씬 더 컸기 때문에 수도권과 비수도권 간의 격차가 더욱 벌어졌고, 수도권의 아파트 가격 급등은 지방 사람들에게 상대적 박탈감을 심각하게 느끼게 하였다. 또한 수도권 주택시장 내에서도 지역에 따라 차별적인 가격 상승이 나타났는데, 특히 버블세븐지역¹⁾의 주택가격 상승폭은 예측을 넘어서는 정도였다. 따라서 주택시장에 대한 접근성에 보이지 않는 장벽이 더욱 공고해져서 일반 서민들은 거의 이 지역으로 이

주할 수 없게 되었고, 이러한 현상은 주택시장을 더욱 분절화·양극화시키면서 지역간·계층간의 사회경제적 격차를 확대시켜 주거지 분화를 심화시켰다.

버블세븐지역 중 한 곳인 용인시는 최근 10년 동안 기하급수적으로 인구가 증가하여 80만 명 이상의 주민이 거주하는 대도시로 변모되었다. 용인시는 서울 도심에서 불과 20여 km 떨어져 있고, 우리나라의 대동맥이라고 할 수 있는 경부고속국도와 영동고속국도가 교차하며, 용인-강남을 연결하는 고속국도와 전철이 지나는 곳으로 입지적 장점을 많이 갖는 곳이다. 또한 탄천을 따라 서울 강남-성남 분당-용인 수지-죽전지구로 이어지는 소위 '고소득층주택시장'의 가장자리에 놓여 있다. 따라서 이러한 성장요인을 바탕으로 1990년대 중반 이후 대규모 아파트 단지가 지속적으로 건설되었고, 2000년대 부동산 투자 열풍까지 불면서 주택시장은 급속히 팽창하였다. 이 과정에서 용인시 각 지역하위시장들은 주택재고의 물리적·공간적 특성에 따라 상이한 사회경제적 배경을 가진 이주민들이 유입되어 주거지의 공간적 분화가 촉진되었다.

2) 이론적 배경 및 선행연구

유형의 주택, 즉 거주지는 도시 내에서 가장 넓은 공간을 차지하고, 주택시장은 물리적 실체인 주택이 거래되는 무형의 시장이다. 주택시장에서는 정부, 토지소유자, 대부업자, 투기꾼, 개발업자, 중개업자, 정치인, 그리고 소비자까지 다양한 행위자들이 정치적·제도적 환경과 사회적 변화에 적합하면서도 모두 이익을 극대화할 수 있는 방향으로 활동이 이루어지면서 소유권과 재산권의 거래가 이루어지고 있다. 주택시장은 독립적인 여러 개의 주택하위시장으로 구성되는데, 위치적 고정성을 가지는 주택 자체의 특성과 주택시장의 특성을 반영한 것으로 특정 주택하위시장 내 주택은 주거 이상의 확대된 의미의 상품으로 인식되고 서비스 시설에 대한 접근성이 결정된다. 주택하위시장은 지역, 주택형태, 점유형태, 소득계층, 정부개입여부, 주택건축시기 등에 따라 분류되는데, 하나의 특성을 띠는 하위시장이 개별적으로 존재하기보다는 교외의 자가공동주택시장과 같이 여러 가지 하위시장이 중첩되

어 나타난다. 따라서 도시의 규모가 클수록 주택재고와 가구의 이질성은 커지기 때문에 하위시장의 유형도 더욱 다양해진다.

도시주택시장의 기능메커니즘은 대도시지역에서 하나의 대규모 시장보다는 일련의 연계된, 반독립적인 분화로 볼 수 있는 하위시장에 의해 작동하고 있다. 유사한 성향을 가진 주택과 가구는 도시에서 식별가능한 지역에 응집하려는 경향이 있고, 이런 집적은 한정된 수량의 주택서비스를 제공받기 위해 지불하는 주택가격에서 상당한 격차를 유발하게 된다. 결국 주택하위시장은 주택재고의 규모와 이질성, 가구유형에 따른 주택재고에 대한 수요의 다양성, 시장 자체 내의 진입장벽이나 불균형에 의해서 비롯된다고 볼 수 있다.

주택하위시장에 대한 연구는 크게 하위시장의 존재 여부를 살펴보는 것과 하위시장을 분류하는 것으로 나누어 볼 수 있다. 또한 하위시장 분류와 관련된 연구는 사전적이나 경험적으로 구분하는 경우와 통계적 방법을 통해 구분하는 경우로 나눌 수 있다. 해외에서는 1960년대부터 미국과 유럽의 여러 도시들을 사례지역으로 다양한 분류기준과 방법으로 많은 실증적 연구가 진행되었는데, 하위시장을 분류하는 기준은 주로 주택의 위치와 규모, 보유상태 등 주택재고의 특성과 소득 수준, 인종, 학력 등 사회·경제적 지위와 관련된 변수들을 이용하였다. 최근에는 주택시장의 환경 변화에 따라 가격변동을, 부동산 거래자료, 서비스시설이나 혐오시설과의 접근성 등을 기초로 하위시장을 분류하는 연구가 이루어졌다(Case and Mayer, 1996; Bourassa *et al.*, 1999; Fletcher *et al.*, 2000). Abraham *et al.*(1994)은 K-means 군집방법을 사용하여 1977~1992년의 가격변동률을 토대로 하여 미국의 30개 대도시를 대상으로 주택시장을 구분하였다. Bourassa *et al.*(2003)은 뉴질랜드 오클랜드지역에서 수집한 거래자료를 토대로 부동산 평가사가 정의한 지리적 지역에 기초한 하위시장과 통계적으로 생성된 하위시장을 비교하였는데, 평가사가 이용하고 있는 주택시장 분화에 기초한 가격예측치가 가장 정확한 것으로 나타났다.

주택시장이나 주택하위시장에 대한 국내 연구는 주로 부동산, 도시계획, 건축 등과 관련된 학과에서 주로 논의되었고, 지리학에서는 다양한 연구가 수행되지 못

하였다. 또한 사례지역은 수도권 지역에 국한되었으며, 특히 서울시 각 구별로 주택규모, 주택가격, 점유형태 등 몇 가지의 주택재고 특성에 따라 하위시장을 분류하는데 그쳤다. Kim(2000)은 군집분석을 통해 1993년부터 1999년까지 서울시 25개 자치구의 116개 아파트단지의 평형별 매매가격 및 전세가격을 이용하여 하위시장을 분석하였다. 서울시 전체를 종합적으로 분석한 결과 전세시장과 매매시장 각각 4개의 하위시장으로 구분될 수 있으며, 가격의 변동추세를 고려하면 강남구와 서초구는 독자적인 하위시장을 형성하고 있다고 주장하였다. Kim(2006)은 서울시의 아파트를 대상으로 임차유형별과 소형, 중형, 대형의 주택규모별로 구분하여 요인분석을 실시한 후 요인점수로 헤도닉함수를 도출하여, 그 계수의 동일성을 검증하는 F검정을 통해 동일한 하위시장을 구분하였다. 이를 통해 버블세븐지역인 서울시의 서초구, 강남구, 송파구, 양천구는 중형평형대 기준으로 동질적인 하위시장으로 구분됨을 설명하였다. Kang(2008)은 서울시 주택시장을 자치구별로 점유형태와 주택형태에 따라 4가지 유형으로 구분하고, 요인분석, 일원분산분석, 군집분석을 통해 각 유형별 하위시장 분석하여 특성요인을 도출하고 그 특성요인을 소득과 관련지어 설명하였다. 따라서 각 구(區) 내에도 여러 유형의 주택하위시장이 존재함에도 불구하고 이를 설명하지 못했을 뿐만 아니라, 각 하위시장에서 거주하는 주민들의 주택 선정 과정과 그들의 사회경제적 특성을 밝혀내지 못했다.

사례지역으로 용인시는 매우 흥미로운 대상임에도 불구하고 이 지역에 대한 연구가 미흡하다. Lee and Shim(2006)은 용인시의 공간구조는 지난 20년 동안 도심부를 중심으로 한 단핵구조에서 수지지구의 대단위 택지개발사업에 따라 고밀화된 신시가지가 조성되면서 점차 다핵구조로 변화되었으며, 죽전에서 기흥에 이르는 정부축을 따라서 연속적으로 고밀화된 시가지가 확대되면서 용인시의 중심점은 점차 서북쪽 방향으로 이동하고 있다고 주장하였다. 사실상 이 연구 외에는 도시성장이나 교외화와 관련하여 지리학에서 주목할만한 연구를 찾아보기 어려우므로 이 지역에 대한 연구가 필요하다고 생각된다.

이에 본 연구는 미시적 스케일에서 용인시를 사례지

역으로 선정하고, 정책과 제도의 변화 측면에서 주택 시장이 성장해가는 과정을 파악하고, 교외화가 진전되면서 신규 주택지구로 가구들이 주택을 소비하면서 이주하는 과정에서 나타나는 특성을 살펴보았다. 또한 용인시 수지구와 기흥구의 행정동별 지역하위시장을 주택재고 특성뿐만 아니라 사회경제적 특성에 따라 분류하고, 각 하위시장의 공간적 분화 특성을 종합적으로 파악하였다.

3) 연구방법 및 자료

우선 용인시 주택시장의 성장과정을 알아보기 위해 국토해양부 통계누리에서 택지 개발에 관한 자료를 수집하였고, 시기별로 택지와 주택이 공급된 실적을 국토해양부의 '주택업무편람' 과 대한주택공사에서 발간하는 '주택도시통계편람' 을 활용해 조사하였다. 둘째로, 용인시로의 인구 교외화 양상을 알아보기 위해 통계청의 '인구주택총조사 보고서' 와 '인구이동통계연보', 용인시의 '용인통계연보' 등을 활용하여 주택지구 변화를 시계열적으로 분석하였다. 셋째, 용인시 주민들을 대상으로 2009년 4월부터 5월까지 두 달에 걸쳐 이주과정, 점유형태, 주택구입과정, 주택선정기준 등을 묻는 설문조사를 실시하였다. 이를 통해 용인시에

공급된 주택이 소비되는 과정과 주거이동의 의사결정 과정을 파악하였다. 넷째, 용인시의 주택하위시장을 구분하기 앞서 변수들간의 상관관계를 알아보고, 중요도가 높은 변수를 살펴보기 위해 SPSS 프로그램을 활용하여 주택재고 특성과 사회경제적 특성을 나타내주는 22개 변수를 가지고 요인분석을 실시하였다. 여기서 주택시장 분화에 관련된 요인을 파악하였고, 그 과정에서 요인특점을 산출하였다. 이를 이용하여 계층적 군집분석을 실시하여 주택하위시장을 구분한 후, 각 군집의 분포와 특성을 파악하였다. 이를 위해 각 행정동별 주택재고의 특성과 사회경제적 특성을 드러낼 수 있는 항목을 선별하여 수집가능한 가장 최근의 자료를 입수하였다(Table 1). 특히 통계청에서 운영하는 마이크로데이터서비스시스템을 통해 2005년 인구주택총조사의 결과를 행정동 단위로 제공받을 수 있었으며, 부동산 포털사이트인 '닥터아파트' 에서 수지구와 기흥구에 분포하는 모든 아파트의 규모별 분포, 입주 시기, 그리고 시세 정보(2009년 6월말)를 수집하였다. 또한 용인세무서에 행정정보공개를 요청해 2008년 행정동별 종합소득세 신고인원과 납부액에 대한 자료를 입수해 신고원 1인당 납부세액을 산출하였다.

Table 1. Source of data. 자료의 출처.

	Item	Year	Source
Housing stock	Housing type	2005	Korean Statistical Information System (http://www.kosis.kr)
	Housing scale	2009	Doctor Apart homepage (http://www.drapt.com)
	Housing price	2009	"
	Households by type of occupancy	2005	Micro Data Service System (http://mdss.kostatat.go.kr)
Socioeconomic characteristic	Population by educational attainment	2005	"
	Population by age	2008	Statistical Yearbook of Yongin
	Composite income tax	2008	Yongin District Tax Office
	Recipients of national basic livelihood security	2008	Statistical Yearbook of Yongin
	Households by generation	2005	Micro Data Service System (http://mdss.kostatat.go.kr)

2. 용인시 주택시장의 성장과 교외화

1) 주택시장의 성장과정

수도권을 비롯해 전국에 걸쳐 조성된 대규모의 공공 택지가 주택공급에 중요한 부분을 담당했는데, 적게는 수 천 가구에서 많게는 수 만 가구의 주택을 건설할 수 있는 택지를 일시에 조성할 수 있었던 것은 1980년 제정된 택지개발촉진법²⁾(법률 제3315호)에 의해서이다. 조성된 대규모 택지는 대부분 아파트를 건설하는데 이용됨에 따라 수도권을 비롯해 전국적으로 아파트는 보편적인 주거유형으로 자리 잡았다. 1975년 2%에 불과했지만 2005년 53%로 절반을 넘어섰는데, 1975~2005년 사이 단독주택은 9.1% 감소한 반면 아파트는 7325.3%나 급증했다.

단독주택이나 다세대주택에 비해 아파트에 대한 수요가 많았던 원인 중에서 지속적이고 급격한 가격 상승을 빼놓을 수 없다(Figure 1). 1970년대 중반 이후 정부의 주택정책과 민간건설업체의 이익, 그리고 중산층 주택수요자의 이해관계가 맞물리면서 아파트는 부동산 불패 신화의 주역이 되었고, 아파트가 개인의 자산 규모에서 핵심적 비중을 차지하면서 가장 보편적인 재테크 수단이 되었다. 그 결과 한국의 중산층에게 있

어서 아파트란 단순한 주거공간의 의미에 그치지 않고 그것이 자신들의 신분이나 지위를 세상 밖으로 드러내고 보여주는 ‘과시적 소비’의 대상으로 변화하였다 (Jun, 2009).

용인시 주택시장의 급속한 성장 또한 엄청난 수의 신규 아파트가 공급되는 과정에서 진행되었다. 총주택이 약 5만 호였던 1995년에는 아파트보다 오히려 단독주택의 비율이 높았다. 하지만 그 이후 단독주택은 증가하지 않았고 용인시 전체주택의 증가는 대부분 아파트에 의한 것이었다(Figure 2). 현재 약 20만 호인 용인시 전체 주택 중 아파트의 비율은 77% 정도이지만 행정구역별로 차이가 크다. 수지구는 95.7%인데 비해 처인구는 36.3%에 불과하고, 상현2동(99.9%)과 풍덕천2동(98.3%)은 절대적인 비중을 차지하고 있다.

용인시에 많은 아파트가 건설될 수 있었던 것은 공공부문과 민간부문에 의한 대규모 택지 개발이 함께 이루어졌기 때문이다. 용인시에는 지금까지 총 13개의 택지지구가 조성되었는데, 특히 용인시 수지구와 기흥구에는 10여 곳의 크고 작은 공공택지개발이 이루어졌다(Figure 3). 이 지역은 고속국도에 의해 신갈분기점을 중심으로 네 지구로 분리되어 있고, 북서쪽의 풍덕천동과 신봉동을 중심으로 한 수지지구에서 시작해 경부고속국도와 영동고속국도를 뛰어넘어 시계방향으로 돌면서 택지개발이 이루어지고 있다. 또한 점차 남쪽

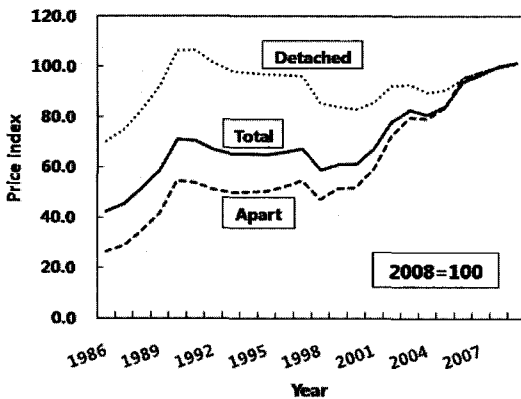


Figure 1. Housing purchase price indices by housing type. 주택유형별 가격지수 추이. (Source: Kookmin Bank, Survey of housing price trend)

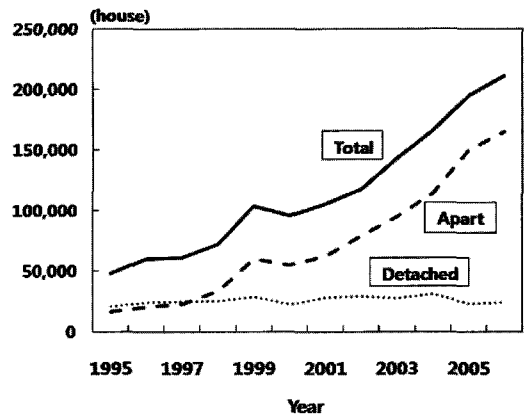


Figure 2. Changes of the number of housing units by type. 용인시 주택유형의 변화. (Source: Statistical Yearbook of Yongin, 2008)

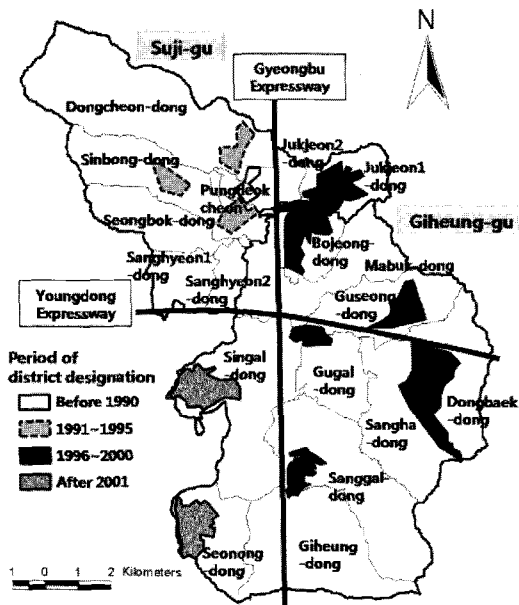


Figure 3. Distribution of public housing site development districts. 용인시 공공택지개발지구 분포. (Source: Suji-gu and Giheung-gu office, administrative map)

으로 주택지구가 확대되고 있는데, 초기에는 서울이나 분당과 인접한 영동고속국도 이북지역을 중심으로 주택이 건설되다가 부지가 소진되면서 개발압력을 받아 점차 영동고속국도 이남의 접근성이 상대적으로 떨어지는 지역까지 택지가 조성되고 있다.

공공택지에 건설된 주택 이외에도 용인시는 민간택지개발에 의한 주택건설이 상당한 비중을 차지한다. 이는 1994년 원활한 택지공급을 위해 준농림지 제도³⁾

가 도입됨에 따라 공공부문이 담당하던 택지조성을 민간에게도 허용하였기 때문이다. 1990년대 후반 민간건설업체들은 앞다투어 서울 교외지역의 준농림지를 사들여 주택 건설을 꾀하였고, 특히 대형건설업체들은 단독주택이 아니라 더 많은 이윤을 창출할 수 있는 아파트 위주로 주택을 공급하였다. 수지구의 성북동과 상현1·2동, 기흥구의 마북동과 상갈동 등은 모두 민간택지에 건설된 주거지구이다.

용인시의 건축시기별 주택 비율을 살펴보면, 1990년 이전에 건설된 주택의 비율은 4.1%에 불과하고 2000년대에 지어진 주택이 거의 60%에 달한다(Table 2). 특히 수지구(71.3%)와 기흥구(68.5%)는 수도권 내에서 2000년대 건설된 주택의 비율이 가장 높는데, 이는 수도권에서 용인시가 최근 가장 역동적으로 성장한 지역임을 알 수 있는 증거이다. 그 배경은 1990년대 중반 이후 민간부문에 의한 대규모 택지개발이 이루어졌을 뿐만 아니라 IMF 외환위기 극복을 위해 정부가 주택의 공급과 수요를 촉진하려는 규제 완화 정책을 실시한 결과이기도 하다. 또한 세계적 저금리 기조 속에서 주택금융시장이 개방화되고 담보인정비율(LTV)이 높아져 주택구입을 위한 자금조달이 용이해졌다. 이에 따라 2000년 이후 불과 8년 사이 우리나라 가계의 예금은행에서의 주택담보대출 규모가 약 54조 원에서 240조 원으로 급증하면서 주택 거래는 더욱 활성화되었다. 따라서 용인시는 아파트가 대량으로 공급되었지만 거래가 활발해져 소비가 원활히 이루어지면서 주택시장이 급속도로 성장할 수 있었다.

2000년과 2008년의 용인시 수지구와 기흥구에 위치

Table 2. Housing percentage by year of construction in Yongin City. 용인시 건축시기별 주택 비율.

(unit: house)

Region	Housing	Before 1990		1991~2000		2001~2005	
		housing	%	housing	%	housing	%
Yongin City	187,699	7,709	4.1	65,020	34.6	110,023	58.6
Suji-gu	76,402	309	0.4	23,605	30.9	52,346	68.5
Giheung-gu	60,878	1,525	2.5	15,357	25.2	43,395	71.3
Cheoin-gu	50,419	5,875	11.7	26,058	51.7	14,282	28.3

Source: Korean Statistical Information System (<http://www.kosis.kr>)

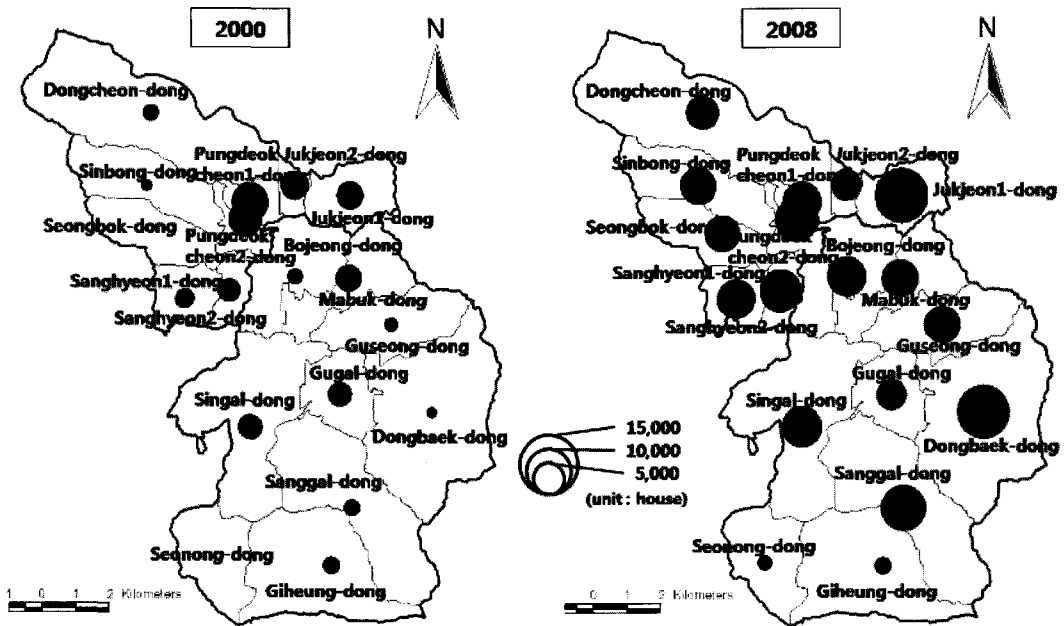


Figure 4. Change of apartment distribution. 아파트의 분포 변화.
 (Source: Doctor Apart homepage (<http://www.drapt.com>))

한 아파트 분포를 비교해보면, 건설시기의 차이가 다소 있지만 모든 지역에서 아파트가 급증했음을 알 수 있다(Figure 4). 1990년대에는 풍덕천1·2동과 죽전2동을 중심으로, 2000년대에는 성북동, 보정동, 신봉동, 상현1·2동, 동백동 등의 신규주택시장이 형성되었다. 현재 죽전1동과 동백동에 용인시에서 가장 많은 약 1만 5천 호의 아파트가 각각 분포하고 있다.

2) 주택의 소비과정과 교외화

용인시에 공급된 주택이 소비되는 과정과 주거이동의 의사결정과정을 알아보기 위해 설문조사를 실시하였다. 설문에서는 직전거주지의 점유형태, 용인시로 이주한 이유, 주택구입 과정에서 정보 수집 경로, 그리고 주택 선정기준 등에 대해 조사하였다. 또한 설문조사는 일반 시민과 용인시 소재 각급 학교(고등학교 6개교, 중학교 2개교, 초등학교 2개교)의 학부모를 대상으로 2009년 4월부터 5월까지 두 달에 걸쳐 설문지를 약 1,800부 배부하고, 그 중 1,016부를 회수하여 이를

분석하였다.

먼저 직전거주지의 주택과 현재 거주하는 주택의 점유형태를 교차분석해본 결과 현재 자가를 보유하고 있는 가구(767가구) 중 직전에도 자가를 소유한 가구(510가구)가 약 66%나 되었다(Table 3). 일반적으로 교외 지역으로 이주하는 가구는 중심도시에서 주택을 구입할 능력이 되지 않아 전·월세의 임대 형태로 거주하다가 저렴한 교외지역의 주택을 구입하여 내집 마련의 꿈을 이룬다고 생각할 수 있지만 설문조사 결과는 그렇지 않았다. 또한 이전에 전세로 살던 가구(363가구) 중 자가를 구입한 경우(239가구)는 약 65%였고, 이 비중은 현재 자가 소유 총가구의 약 31% 정도였다. 따라서 용인시로 이주하면서 주택을 구입한 가구는 '내집 마련의 목적' 뿐만 아니라 '주택규모 확장', '직장 이전' 등 여러 가지 목적이 있었다고 해석된다.

또한 용인시로 이주한 요인에 대해서는 '본인이나 가족의 통근과 통학이 편리해서'가 32.4%로 응답률이 가장 높았다(Figure 5). 다음으로는 '주거환경이 쾌적하고 안락해서'가 22.6%인데, 용인시는 개발제한구역

Table 3. Change of occupancy type. 주택 점유형태의 변화.

		Type of occupancy (present)								Sum	
		Monthly rent		Lease		Owned		Etc			
		frequency	%	frequency	%	frequency	%	frequency	%	frequency	%
Type of occupancy (past)	Monthly rent	4	33.3	10	4.3	13	1.7	0	0.0	27	2.7
	Lease	8	66.7	116	50.2	239	31.2	0	0.0	363	35.7
	Owned	0	0	95	41.1	510	66.5	5	83.3	610	60.0
	Etc	0	0	10	4.3	5	0.7	1	16.7	16	1.6
Sum		12	100.0	231	100.0	767	100.0	6	100.0	1,016	100.0

이나 상수원보호구역이 넓어 녹지 비율이 높고, 공원, 골프장 등이 다른 지역에 비해 많기 때문이다. 그 외 '가족구성원이 늘어나거나 넓은 주택이 필요해서', '주택 가격과 전세가격이 주변지역에 비해 저렴해서' 등의 순으로 이주 이유를 들었다.

현재 자가를 소유하고 있는 가구들이 주택을 구입하게 된 계기를 묻는 설문 문항에 대해 767가구 중 37.9%인 291가구가 '주택구입 후 가격이 상승할 것으로 예상되어서' 라고 답하여, 용인시 주택시장의 성장은 투자 목적이 기여한 바가 크다는 것을 알 수 있다. 이어서 '주택을 구입할 충분한 자금이 마련되어서' 가 20.6%로 둘째였고, '저금리나 대출조건 완화 등 자금 조달이 쉬워져서' 는 9.3%로 낮은 비율이긴 하지만 주택금융체계의 변화가 주택 소비심리에 상당한 자극을 주었음을 알 수 있다.

주택구입에 필요한 정보를 얻는 방법에서는 '주변 가족이나 지인의 소개' (31.2%)가 가장 큰 비율을 차지했다. 이는 공식적인 정보망을 활용하기보다 오프라인

상의 개인적 네트워크를 통해 정보의 이동이 이루어지고 있음을 의미하고 있다. 다음은 '부동산중개업자의 추천' 이 24.5%를 차지하여, 주택을 구입하려는 지역의 중개업자가 전해주는 정보, 즉 시세, 투자가치, 근린의 특성, 생활환경, 교육환경 등이 중요하였다. 또한 주목할 만한 점은 TV, 신문 등의 대중매체에서 정보를 얻는 경우(18.8%)보다 '인터넷' 을 통한 정보의 획득(23.5%)이 보편화되었다는 것이다. 인터넷 보급률이 높은데다 많은 부동산 관련 사이트들이 과거, 현재, 미래 시세 예측뿐만 아니라 매물 정보, 분양 정보 등 다양한 주택 관련 정보를 제공하기 때문에 주택을 구입하는 과정에서 정보를 얻기 위해 인터넷을 기본적으로 활용하고 있는 것으로 나타났다.

마지막으로 자가소유가구와 임대거주가구의 주택 선정 기준을 비교해서 살펴보았다(Figure 6). 자가를 소유하고 있는 가구들의 주택 선정 기준을 알아보기 위해 6가지 항목 중 중요한 선정 기준에 대해 순위를 기입하도록 하였다. 그 결과 '주거환경의 쾌적성'

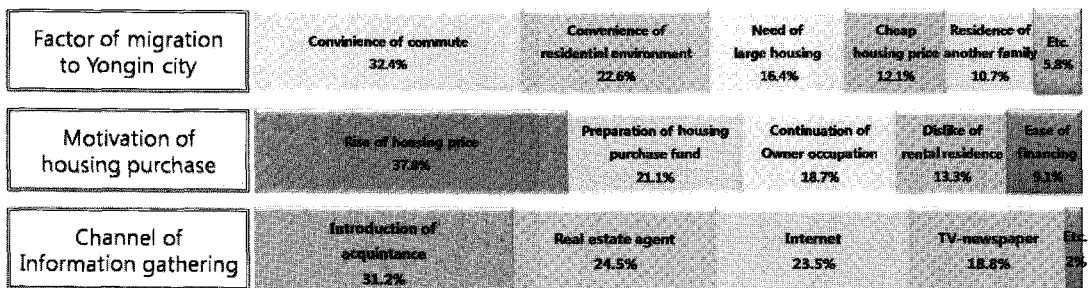


Figure 5. Process of housing purchase. 주택 구입 과정.

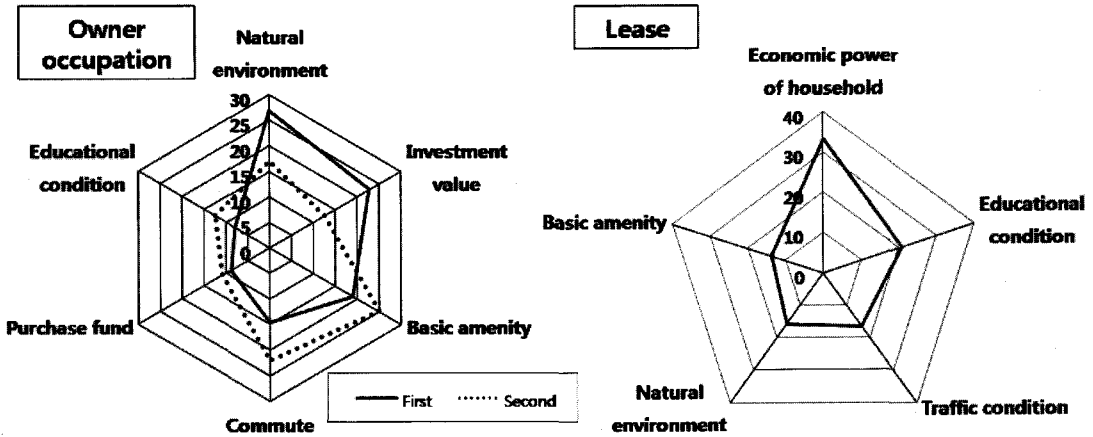


Figure 6. Criteria of housing selection. 주택 선정 기준.

(20.7%)이 가장 큰 비율을 차지했는데, 이는 용인시로 이주한 요인과도 상통한다. '가구의 경제력'도 14.7%로 높았고, '미래의 투자가치'는 12.9%를 차지했다. 결국 주거환경과 관련된 항목들도 중요하지만, 경제적으로도 주택 선정시 큰 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 1순위에서 11.8%를 차지했던 '생활의 편의성'이 2순위에서는 19.0%로 가장 높은 비율이었고, '미래의 투자가치'도 3.3% 늘어났다. 특이한 점은 초·중·고 학부모들이 설문 대상이었고, 수도권 타 지역에서는 학군과 학원 분포가 주택가격 결정에 큰 영향을 주고 있음이 밝혀졌지만, 용인시에서는 '교육여건'이 1순위에서는 9.5%를, 2순위에서는 7.9%로 최하위를 차지했다는 것이다. 이는 용인시는 비평준화 제도를 시행하고 있어 거주지역에 상관없이 성적에 따라 고등학교를 선택해서 진학하고 있고, 뚜렷한 학원밀집 지역이 없기 때문에 풀이된다.

전세나 월세로 거주하는 주택선정 기준을 살펴보면, 자가소유 가구에 비해 '가구의 경제력'이 33.3%로 가장 중요한 기준으로 꼽았다. 그리고 다음이 '교육여건'으로 20.9%나 차지했고, '주거환경의 쾌적성'은 15.7%에 불과했다. 따라서 자가로 거주할 주택과 임대로 거주할 주택을 선정하는 기준은 뚜렷한 차이가 나타나고 있다는데, 이는 경제적 능력에 따른 주택과 생활환경에 대한 가치관의 차이를 반영하는 것이다.

용인시 인구도 아파트 건설이 본격적으로 이루어지

는 1993년 이후 지속적으로 증가하여 1994년 약 20만 명에서 2008년 83만 명 이상으로 4배 넘게 증가하였다. 그 결과 1995년에는 경기도에서 인구규모가 10위권이었지만 2008년에는 수원시, 성남시, 고양시, 부천시에 이어 5위로 차지하고 있다. 더불어 세대도 1995년 약 10만 가구에서 3배 가량 증가해 현재 약 30만 가구에 이르고 있다. 즉, 용인시의 인구 증가는 주택건설에 의한 교외화로 인한 사회적 증가에 기인한 것이다. 용인시로 유입된 인구 중 약 85%가 서울시와 경기도 지역에서 전입하였고, 지방에서 유입된 인구비율은 상대적으로 낮다. 좀 더 구체적으로 용인시로 순이동한 인구의 시군구별 전출지를 분석해본 결과, 용인시로 순이동한 인구 중 서울시에서 온 인구 비중은 1990년대 후반에는 절반 정도를 차지하고 있고, 2000년대에는 전반적으로 비중이 감소하는 경향이 나타났다 (Table 4). 서울에서 순전입한 인구 중에서는 인접한 강남3구의 비중이 높아 16.7%나 차지한다. 경기도의 다른 시·군에서 순이동한 비율은 40% 이상을 유지하며, 2006년에는 53.6%로 가장 큰 비중을 차지했다. 또한 경기도에서는 성남시의 비중이 27.2%로 다른 지역에 비해 월등히 높았다. 그 다음은 수원시, 안양시, 고양시, 군포시, 부천시 순으로 높은 비율이 나타났다. 결론적으로 용인시로 순이동한 인구 10명 중 4명 이상은 서울 강남3구와 성남시에서 전입한 것을 분석된다.

Table 4. Origin of migrants to Yongin City. 용인시 전입인구의 전출지.

(unit: person)

Term	Item	Total	Subtotal			Subtotal		Subtotal
			Seoul	GyeongGi-do		Gangnam3-gu	Seongnam city	
1995~ 2000	Migrant	163,424	75,527	69,433	144,960	32,569	52,007	84,576
	%	100.0	46.2	42.5	88.7	19.9	31.8	51.8
2001~ 2007	Migrant	373,758	140,792	175,590	316,382	57,164	93,943	151,107
	%	100.0	37.7	47.0	84.6	15.3	25.1	40.4
Sum	Migrant	537,182	216,319	245,023	461,342	89,733	145,950	235,683
	%	100.0	40.3	45.6	85.9	16.7	27.2	43.9

Source: Annual report on the internal migration statistics, 1995-2007

3. 용인시 주택시장의 공간적 분화

1) 주택하위시장 특성에 대한 요인분석

복잡한 상관관계들 사이에 존재하는 관련구조를 밝히고, 중요도가 낮은 변수를 제거하며, 전체를 요약하여 기술하고, 군집분석에서 설명변수로 활용하기 위하여 요인분석을 실시하였다. 총 22개의 변수가 선정하였는데, 먼저 각 하위시장의 주택재고가 가지는 특성을 나타낼 줄 수 있는 변수로 주택유형은 단독주택과 공동주택으로, 점유형태는 자가와 임대로 구분하였고, 주택규모는 국민주택규모(85m² 이하)와 초대형주택(135m² 이상)을 기준으로, 주택가격은 종합부동산세가 도입되었을 때 고가주택으로 인식되고 양도소득세 비율이 높아지는 6억 원을 기준으로 그 비율을 산출하였다. 또한 사회경제적 특성을 설명해줄 수 있는 변수로 활용될 수 있는 통계자료는 현실적으로 한정되어 있다. 연령별·교육정도별 인구와 세대구성별 가구가 사회적 특성을, 신고원 1인당 종합소득세납부액과 국민기초수급가구비율이 경제적 특성을 반영하는 유의미한 자료로 판단되어 이를 변수로 활용하였다. 그 결과 고유값(eigenvalue)이 1.0 이상인 요인 4개를 추출하여 베리맥스 회전을 실시하였다. 4개 요인의 누적설명량은 89.318%로 매우 큰 편으로, 이들에 의한 주택하위시장 분화 특성에 대한 설명이 매우 중요함을 보여 주고 있다(Table 5).

가장 중요한 요인 I 은 총분산의 51.093%를 설명한다. 요인 부하량이 0.7이상으로 높은 변수는 노년층인구, 주택점유형태, 1세대가구, 대형주택, 고가주택 등으로 이를 종합해보면 대형의 고가주택이 주로 분포하고, 자가를 소유한 노년층으로 구성된 1세대가구 비율이 중요한 요인임을 나타내 준다. 따라서 요인 I 은 점유형태와 세대구성으로 명명하였다. 하지만 실제로 우리나라에서 주택의 규모가 주택가격을 결정하고, 그 가격수준에 따라 입주민의 소득, 학력 등 사회경제적 특성이 달라진다. 따라서 주택규모와 가격이 시장분화를 결정하는 중요한 요인임을 간과할 수 없다.

요인 II 는 총분산의 16.848%를 설명하며, 초·중·고졸, 그리고 대학이상의 학력수준(-), 국민기초수급비율, 단독주택비율 등이 높은 부하량을 보였다. 따라서 요인 II 는 학력수준과 소득수준으로 명명하였는데, 단독주택의 비율이 높고 학력수준이 낮은 저소득층의 특성을 나타내는 요인이다. 대학이상인구비율과 단독주택비율은 음의 값을 가지고 있는데, 이는 초·중·고졸, 국민기초수급 등과 같은 성격을 공유하고 있지만 경향은 반대라는 것을 의미한다.

요인 III 은 유소년층과 청장년층 인구비율과 2세대가구가 0.8이상의 성분부하량을 보였고, 분산량은 14.128%로 요인 II 와 비슷한 비중이다. 결국 연령별 인구구조는 생애주기의 특성에 따라 주택시장 특성에 영향을 주게 됨을 보이는 것으로 '연령별 인구구조' 라고 명명하였다. 또한 요인 IV 는 135m² 이하의 중·소형주

Table 5. Eigenvalue and naming of factor analysis. 요인 분석의 결과값과 명명.

Variable	Factor				Communality
	I	II	III	IV	
Population - Age 65 over	.891	-.218	.219	.070	.895
Tenure - Lease	-.878	.025	-.202	-.308	.906
Household - One generation	.866	-.151	.248	-.075	.840
Tenure - Owner occupation	.861	-.106	.225	.336	.916
Composite income tax	.837	-.238	-.259	-.036	.827
Scale - 135m ² over	.741	-.463	-.093	.326	.879
Household - Three generation	.721	.106	.213	.540	.869
Price - 600million won over	.705	-.491	-.176	.077	.775
Household - One person	-.686	.146	-.650	-.214	.960
Education - Elementary school	-.111	.826	.352	-.148	.839
Education - college over	.457	-.825	.164	.251	.980
Recipients of national basic livelihood security	-.055	.818	.062	-.512	.937
Education - High school	-.496	.762	-.319	-.201	.968
Type - Apartment house	.116	-.728	.578	.153	.901
Type - Detached house	-.105	.712	-.595	-.149	.895
Population - Age 15~64	-.381	-.001	-.886	.043	.931
Household - Two generation	.209	-.219	.853	.196	.857
Population - Age 0~14	-.206	.159	.849	-.100	.798
Scale - 85~135m ²	.290	-.257	-.215	.854	.926
Price - 300~600million won	-.097	-.311	.428	.800	.929
Price - 300million won less	-.288	.503	-.252	-.681	.862
Scale - 85m ² less	-.562	.396	.176	-.675	.960
Eigenvalue	11.240	3.707	3.108	1.595	
% of variance	51.093	16.848	14.128	7.249	
Cumulative %	51.093	67.941	82.069	89.318	
Naming	tenure household	level of education and income	population by age	scale and price of housing	

* Extraction method: Principal component analysis. Rotation method: Varimax with Kaiser normalization.

택과 6억 이하 중·저가주택, 가격 3억 이하(-), 면적 85m²(-) 등에 관련된 요인이다. 따라서 이는 '주택규모 및 가격' 요인으로 명명하였다.

2) 주택하위시장의 군집 분류와 특성

주택재고 변수와 사회경제적 변수를 이용한 요인분석을 통해 얻어진 요인 I~IV의 요인특점을 이용하여 SPSS프로그램을 활용해 pearson상관계수를 측도로

유사한 지역을 묶어가는 최장연결법을 활용하여 용인시 수지구와 기흥구의 행정동별 군집분석을 실시하였다.⁴⁾ 그 결과 Figure 7과 같은 덴드로그램이 산출되었는데, 몇 개의 군집으로 분류할지 통계자료를 검토한 결과 4개의 군집으로 분류하였을 때 주택재고의 특성 중 135m² 이상의 대형주택과 3억 원 이상의 고가주택의 비율이 각 군집별로 가장 뚜렷한 차이가 나타났으며, 대학 이상의 고학력 인구 비율과 소득수준과 같은 사회·경제적 특성도 명확히 드러났다. 또한 여러 차

례의 답사 결과 성북동, 보정동, 신봉동은 다른 지역과 구별되는 분명한 특성을 가지고 있으며, 영동고속국도를 경계로 이북지역과 이남지역간의 차이점이 뚜렷하므로 4개의 군집으로 분류하는 것이 가장 적절한 것으로 판단된다. 각 군집의 분포 특성은 Figure 8에서 명확하게 나타나고 있는데, Ⅲ군집에 속하는 서농동을 제외하면 Ⅰ~Ⅱ군집에 속하는 모든 지역은 영동고속국도 이북에 위치하고 있다는 것이 가장 가시적인 특징이다. 이는 서울시와의 접근성이 교외주택시장의 성격에 영향을 미치고 있다는 것과 주요 고속국도가 공간적 단절을 발생시킬 수 있다는 것을 보여주고 있다. 또한 중심도시에서 교외로 이주한 고소득층의 이동범위가 제한된다는 사실도 입증하고 있다. 따라서 용인시 주택시장은 서울 강남-성남 분당에서 이어지는 고소득층 주택시장과 그 이하의 중산층과 저소득층 주택시장으로 분화되며, 그 점이적 경계선이 영동고속국도라는 것을 확인할 수 있다.

분류된 각 군집의 특성을 파악하기 위해 주택재고 특성과 사회경제적 특성의 항목별 비율을 군집별로 산출하였다(Table 6). 이를 토대로 살펴본 각 군집의 특성은 다음과 같다. 제 I 군집은 다른 군집에 비해 그 특

성이 가장 명확히 나타나고 있는데, 주택재고 특성에서 공동주택의 비율이 96.5%로 절대적으로 높고, 대형(27.1%)의 고가주택(36.6%)의 비율이 월등히 높은 상류층 거주지구에 해당되는 주택하위시장이다. 또한 자가거주비율도 71.4%로 가장 높고, 사회경제적 특성에서 고학력, 고소득의 주민 구성비율도 높았다. 따라서 국민기초수급인구비율은 가장 낮고, 1인당 종합소득세납부액은 가장 많으며, 인구구성에서는 노년층의 비율이 높은 것이 특징이다. 또한 가구구성에서는 1세대 가구의 비중이 가장 높고 단독가구가 가장 낮은 비율을 차지하고 있다. 이 군집에 속한 지역들은 모두 산지를 끼고 있어 거주환경이 쾌적하여, 최상위의 고소득층 주택시장이 형성되는데 기여했다고 볼 수 있다. 성북동의 한 부동산중개업자와의 인터뷰 내용은 위의 사실을 뒷받침하고 있다.

Q. 성북동은 용인시의 다른 동과 뚜렷이 구별되는 특성이 있습니까?

A. 성북동은 지금 건설되고 있는 동천동의 ○○아파트처럼 처음부터 대형 평형으로 구성된 대형단지를 조성해 부유층을 끌어들이려는 건설사의 전

***** HIERARCHICAL CLUSTER ANALYSIS *****

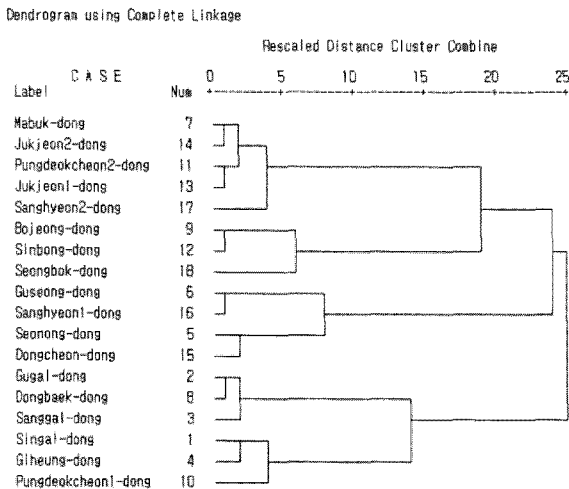


Figure 7. Cluster analysis dendrogram.
군집분석 덴드로그램.

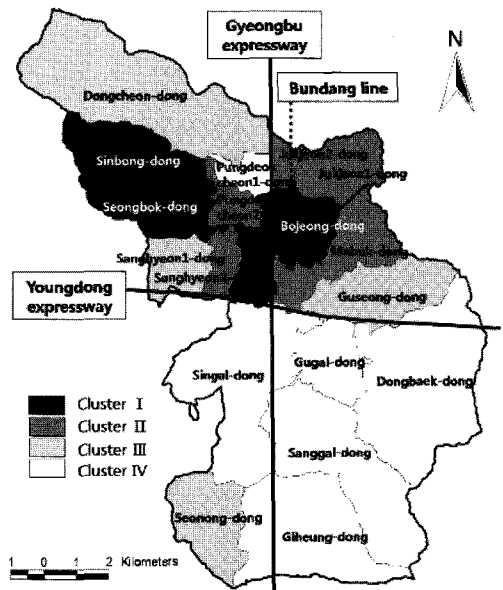


Figure 8. Distribution of housing submarkets.
주택하위시장의 분포.

략에 의해서 지어진 단지라고 할 수 있어요. 다른 지역에 비해 상대적으로 전세 비율이 낮고, 전세를 놓는 경우는 대부분 서울사람들이 주인이거나 외국에 나가면서 여기 집을 사서 세를 놓고 가는 거죠. 작년에 한참 다른 지역의 집값이 급격히 떨어질 때도 이 지역은 크게 움직이지 않았어요 (2009년 7월 30일 오후 2시).

위의 인터뷰 내용에서 나타나듯이 성북동은 부유층들이 밀집한 용인시의 대표적인 은퇴자 거주지라고 할 수 있다. 또한 고차의 중심기능이 밀집한 상업지역이 아님에도 불구하고 거주민의 소득수준에 높아서 성북동과 보정동에는 증권사와 은행 지점들이 많이 분포하고 있다. 특히 보정동에는 10개의 은행 지점과 6개의 증권사 지점이 분포하고 있다.

Table 6. Characteristics of cluster. 군집별 특성.

(unit: %)

Item		Cluster				
		I	II	III	IV	
Housing submarket		Higher income groups	Middle income groups		Lower income groups	
Region		Seongbok Bojeong Sinbong	Sanghyeon2 Jukjeon1-2 Pungdeockcheon2 Mabuk	Dongcheon Seonong Sanghyeon1 Guseong	Pungdeockcheon1 Giheung Singal Sanggal Dongbaek Gugal	
Housing stock	Type	Detached	3.4	1.2	7.4	7.4
		Apartment	96.5	98.7	92.1	91.9
	Scale	85m ² less	32.6	63.1	48.9	78.2
		85~135m ²	40.3	25.8	42.4	19.1
		135m ² over	27.1	11.1	8.7	2.7
	Price	300million won less	4.3	28.5	25.7	56.6
		300~600million won	59.1	63.8	69.2	42.4
		600million won over	36.6	7.7	5.1	1.0
	Tenure	Owner occupation	71.4	60.0	61.3	54.7
		Lease	27.9	39.3	37.2	43.5
Level of education	Elementary school	4.2	3.1	3.6	6.0	
	High school	18.9	25.2	32.8	39.6	
	College over	76.9	71.7	63.6	54.4	
Population by age	Age 0~14	20.6	22.8	20.3	23.1	
	Age 15~64	69.0	69.4	72.7	70.1	
	Age 65 over	10.4	7.8	7.0	6.8	
Income level	Recipients of national basic livelihood security	0.1	0.2	0.3	0.7	
	Composite income tax (ten thousand won)	687	353	343	341	
Household by generation	One generation	21.1	15.3	14.0	15.0	
	Two generation	63.6	66.5	62.1	61.1	
	Three generation	8.7	7.3	8.1	7.0	
	One person	6.2	10.0	13.3	14.9	

제Ⅱ군집은 중산층대상의 주택하위시장에 해당된다. 공동주택의 비율이 98.7%로 가장 높으며, 중형주택이 상대적으로 적고 소형주택이 63.1%로 높은 비중을 차지하고 있다. 하지만 3억~6억 원 사이의 주택 비중이 63.8%로, m²당 가격은 비싼 편임을 알 수 있다. 또한 학력수준이나 소득수준도 I군집 다음으로 높은 편이다. 유소년층 비중이 22.8%이고 2세대가구 66.5%로 가장 높으므로 자녀를 둔 30~40대 부부가 많이 거주하고 있다고 볼 수 있다. 이 지역은 모두 영동고속도로 이북지역에 위치하고 있고 지하철이나 고속화도로를 통해 서울시로의 접근성이 상대적으로 양호한 지역이므로 원거리 출퇴근이 비교적 용이한 지역이다. 따라서 I군집보다는 낮은 수준이지만 교육정도, 소득수준, 그리고 노년층 인구비율이 다른 지역에 비해 높은 것으로 보아 대형의 고가주택에 거주하는 노년층 고소득층과 소형주택에 거주하는 젊은 중산층이 어우러져 있는 주거지역이다.

Ⅲ군집은 단독주택의 비율이 7.4%로 I군집과 Ⅱ군집에 비해 상대적으로 높다. 대형주택의 비율은 8.7%이고 중형주택은 42.4%로 높은 편이지만 6억 원 이상의 고가주택의 비중이 5.1%에 불과하고 중가주택의 비중이 월등히 높은 주택하위시장을 보여준다. 또한 I, Ⅱ군집에 비해 중·고졸 인구비율이 높고 대학이상의 학력수준을 가진 인구비율이 낮았다. 동천동, 상현1동은 수직권의 주변지역에 위치하고 있어 도로여건이 좋지 않고 대중교통수단이 부족해 통근·통학이 다소 불편한 지역이다. 따라서 장거리 통근을 하거나 취학자녀가 있는 가구가 선호하지 않는 지역이다. 서농동은 1인가구 비율이 높고 유소년층과 노년층 인구구성비가 낮고 자가거주비율보다 임대거주비율이 높은 등 다른 지역과의 차이점이 두드러지는데, 이는 인근의 대형전자회사와 그 주변의 하청업체들이 많이 분포하고 있고, 대학도 입지하고 있기 때문이다.

Ⅳ군집은 풍덕천1동을 제외하고 모두 영동고속도로 이남의 기흥구에 속해 있어 서울시나 성남시와 거리가 멀고 대중교통수단이 발달되어 있지 않아 거주여건이 불리하다. I군집과 주택재고나 사회경제적으로 상반된 특성이 나타나고 있다. 특히 대형주택의 비율은 2.7%, 고가주택은 1%밖에 되지 않으며 점유형태에서

도 임대거주가구의 비중이 43.5%나 된다. 또한 인구구조나 가구구성에서는 뚜렷한 특색이 없고, 학력수준이나 소득수준은 다른 주택하위시장에 비해 낮다.

4. 결론 및 요약

주택은 개인과 가족들의 안식처이자 기초적 사회단위의 터전으로 상징성이 큰 중요 재산이다. 주택이 공급되고 소비되는 주택시장은 관련 행위주체의 역할, 주택 관련 제도, 주택에 대한 인식과 가치관 등에 따라 수행하는 기능과 특성이 달라진다. 수도권 주택시장의 발달은 여러 가지 독특한 특성을 가지고 있고, 주로 서울과의 접근성, 주택지구 개발시기, 규모와 가격, 주택지구의 사회경제적 특성들이 실제로 공간상에 투영되어 있다. 따라서 본 연구는 수도권 주택시장의 제도적·사회적 환경 속에서 용인시 주택시장이 성장하고 분화되는 과정, 주택하위시장의 특성과 영향요인 및 공간적 분화패턴 등을 살펴보기 위해 진행되었다.

교통이 편리하고 서울시와 인접한 지리적 장점을 가진 용인시는 제도적으로 공공택지뿐만 아니라 민간부문에 의한 택지개발이 활발히 이루어졌고, 외환위기 이후 주택시장의 활황으로 주택 공급이 절정에 달했다. 용인시의 개발은 분당이나 일산과 같이 대규모의 신도시가 일시에 조성된 것이 아니며, 난개발로 알려져 있지만, 2000년대 수도권 지역에서 인구와 주택이 가장 많이 증가한 곳이다. 또한 서울 강남3구에서 분당, 그리고 용인시 수지·죽전지구로 이어지는 고소득층 주택시장의 가장자리에 놓여 있으며, 주택에 대한 투기적 수요가 몰리면서 가격이 급등해 버블세븐지역으로 분류되기도 하였다.

용인시 주택시장이 성장하는 과정에서 나타난 특징은 우선 다른 지역에 비해 민간건설업체에 의해 개발된 택지가 많다는 것이다. 이는 준농림지를 대규모 택지로 개발했기 때문으로, 1990년대부터 용인시의 입지적 장점을 인식한 건설업체들이 택지를 조성했다. 수지구의 성북동, 상현1·2동, 죽전2동과 기흥구의 마북동, 상갈동이 대표적인 지역인데, 지구단위계획의 구

속을 받지 않아 택지이용이 자유로웠고, 건설사들은 중대형 위주로 아파트를 건설·공급하여 주택하위시장의 분화를 촉진하였다. 둘째, 영동고속국도 이북인 수지·죽전 지구에서 점차 남쪽으로, 신갈분기점을 중심으로 시계방향으로 주택지구개발이 이루어졌다. 따라서 20년 전 산과 구릉으로 둘러싸인 평범한 농촌지역이었던 곳들이 고층아파트로 가득 채워졌다. 셋째, 용인시로 이주한 주민의 이전거주지는 주로 서울 강남 지역과 성남시 분당구이었고, 용인시민의 통근·통학 지도 전출지와 유사하였다. 넷째, 개발이 진행되면서 수지구, 기흥구와 처인구 간의 개발 격차와 이질성은 더욱 증대되었다. 인구와 기능이 수지구와 기흥구에 많이 집적되어 있고, 생활권역이 각기 분산되어, 지역 내 공동체의식이 점차 약화되고 있다. 즉, 건설된 주택의 특성, 서울과의 접근성, 개발 시기에 따라 상이한 계층의 이주민이 입주하여 근린이 형성되었고, 그에 따라 주택하위시장의 분화가 이루어졌다.

주택재고의 특성과 사회·경제적 특성 등을 함께 고려하여 주택하위시장의 분화에 영향요인을 분석한 결과 주요 요인으로는 점유형태와 세대구성, 학력 및 소득수준, 인구구조, 주택규모와 가격 등이 추출되었다. 또한 요인 득점을 이용하여 실시한 군집분석을 통해 하위시장을 분류하고 특성을 파악하였다. 제 I 군집에는 성복동, 보정동, 신봉동이 포함되어 있는데, 고가의 대형 아파트가 주류를 이루고 있으며 소득수준이 높은 고학력의 주민들이 다수를 차지하고 있는 가장 중요한 주택하위시장이다. 제 II 군집은 모두 영동고속국도 이북 지역에 위치한 상현2동, 죽전1·2동, 풍덕천2동, 마북동 지역이 해당되며, 중대형 아파트 비율, 소득수준과 교육수준이 상대적으로 높은 중산층 주택시장이다. 제 III 군집은 동천동, 서농동, 상현1동, 구성동이 포함되며, 단독주택의 비율이 7.4%로 상대적으로 높고, 중형주택이 42.4%이고 3억~6억 원 사이의 주택이 약 70%로 가장 큰 비중을 차지한다. 제 IV 군집은 풍덕천1동을 제외하고 모두 영동고속도로 이남의 기흥구에 속해 있어 서울시나 성남시와의 거리가 멀고, 대중교통수단이 발달되지 못해 거주여건이 불리하다.

이상에서 용인시 주택시장은 공간적으로 여러 개의 하위시장으로 나누어지고, 특성이 분명하게 나타나고

있음을 확인하였다. 이는 주거지역이 유사한 사회·경제적 배경을 가진 계층에 따라 점차 공간적으로 분리되고 단절된다는 사실을 알려주고 있다. 또한 특정 지역의 지속적인 주택가격의 상승은 공간적 양극화 현상을 심화시켜 사회 통합에 큰 걸림돌이 될 수 있다. 그러므로 주택 공급을 확대하고 주택가격을 안정시켜서 서민들의 내집 마련에 대한 부담을 경감시켜야 한다.

주

- 1) 2006년 정부가 부동산가격에 거품이 많이 끼었다고 지목한 7개 지역, 즉 집값 급등의 핵심지역인 서울시의 강남구, 서초구, 송파구, 양천구와 경기도의 성남시 분당, 안양시 평촌, 용인시.
- 2) 도시 주택난을 해소하고 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관한 특례를 규정함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여하기 위해 제정되었다.
- 3) 단기기간의 대규모 신도시 개발에 대한 비판과 1990년대 세계화 추세 속에서 탈규제와 민영화의 요구가 컸기 때문에 정부는 소규모 분산적 택지개발과 준농림지 개발 허용으로 정책방향을 선회한. 1993년 국토이용관리법이 개정하여 종전에 10개로 나뉘었던 용도지역이 5개로 단순화되었다.
- 4) 용인시 주택시장에서 처인구의 경우 농촌지역의 성격이 강하며, 주택시장의 성장이 상대적으로 미약하고, 주택재고 특성이나 사회경제적 특성들이 수지구나 기흥구와 분명한 차이가 있으므로, 분류시 노이즈 요인을 제거하기 위해 이를 제외하고 분류하였다.

참고문헌

- Abraham, J. M., Goetzmann, W. N., and Wachter, S. M., 1994, Homogeneous groupings of metropolitan housing markets, *Journal of Housing Economics*, 3, 186-206.
- Bourassa, S. C., Hamelink, F., Hoesli, M., and MacGregor, B. D., 1999, Defining housing submarkets, *Journal of Housing Economics*, 8(2), 160-183.
- Bourassa, S. C., Hoesli, M., and Peng, V. S., 2003, Do

- housing submarkets really matter?, *Journal of Housing Economics*, 12(1), 12-28.
- Bourne, L. S., 1981, *The Geography of Housing*, Edward Arnold, London.
- Case, K. E. and Mayer, C. J., 1996, Housing price dynamics within a Metropolitan area, *Regional Science and Urban Economics*, 26, 387-407.
- Choi, B. D., 2009, Volatility of urban housing market and real estate policy after the IMF crisis, *Journal of Korean Regional Geographical Society*, 15(1), 138-160 (in Korean).
- Fletcher, M., Gallimore, P., and Mangan, J., 2000, The modelling of housing submarkets, *Journal of Property Investment and Finance*, 18(4), 473-487.
- Hahn, J. Y., 2002, Social polarization of urban space: Intra-urban differences of housing price, *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, 5(1), 65-81 (in Korean).
- Jun, S. I., 2009, *Be Crazy about Apart*, Esoop, Seoul (전상인, 2009, 아파트에 미치다, 이숲, 서울).
- Kang, P. M., 2008, *A Study on the Characteristics of Housing Sub-Markets in Seoul: Focusing on Housing Tenure and Housing Types*, Ph. D. Thesis, Kyungwon University.
- Kim, B. T., 2000, *Determination of Spatial Boundaries of Seoul Housing Sub-Market*, Master's Thesis, Yonsei University.
- Kim, C. H. and Kim, K. H., 2000, The political economy of Korean government policies on real estate, *Urban Studies*, 37(7), 1157-1169.
- Kim, J. Y. and Woo, K., 2004, Housing submarket analysis of the Capital region, *The Korea Spatial Planning Review*, 41, 101-112 (in Korean).
- Kim, S. H., 2008, *A Principle and Issue of Housing Policy: Beyond Market Orientation*, Hanul, Seoul (김수현, 2008, 주택정책의 원칙과 장점, 한울, 서울).
- Kim, Y. K., 2006, *A Study on Analysis of Seoul Housing Sub-Market and Construction of Housing Price Indices*, Ph. D. Thesis, Konkuk University.
- Knox, P. and Pinch, S., 2006, *Urban Social Geography*, 5th Edition, Pearson Prentice Hall, Edinburgh.
- Korea Housing Institute, 2005, *Analysis of Housing Purchase Determinative*, Korea Housing Institute (주택산업연구원, 2005, 주택구입 결정요인 분석, 주택산업연구원).
- Lee, H. Y. and Shim, J. H., 2006, A measure of the spatial structural change by urban growth: A case of Yongin-Si, *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, 9(2), 15-29 (in Korean).
- MacLennan, D. and Tu, Y., 1996, Economic perspectives on the structure of local housing systems, *Housing Studies*, 11(3), 387-406.
- Park, J. R., 2009, *A Misunderstanding and Truth of Housing Market*, Samsung Economic Research Institute, Seoul (박재룡, 2009, 주택시장에 대한 오해와 진실, 삼성경제연구소, 서울).
- Ryu, Y. T., 2005, Diverse perspectives on urban housing: Institutional, political, economy, identity, and feminist perspectives, *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, 8(3), 103-119 (in Korean).
- Schnare, A. B. and Struyk, R. J., 1976, Segmentation in urban housing market, *Journal of Urban Economics*, 3, 146-166.
- Shin, S. K., 2004, *Political Economy of Urban Growth and Development: Case Study of Urban Sprawl in Yongin City*, Ph. D. Thesis, Korea University.
- 교신: 주경식, 363-791, 충북 청원군 강내면 다락리 산 7, 한국교원대학교 지리교육과(이메일: ksjo@knue.ac.kr, 전화: 043-230-3616)
- Correspondence: Kyung-Sik Joo, Department of Geography Education, Korea National University of Education, Gangnae-myeon, Cheongwon-gun, Chungbuk, 363-791, Korea (e-mail: ksjo@knue.ac.kr, phone: +82-43-230-3616)
- 최초투고일 2010. 1. 28
수정일 2010. 3. 5
최종접수일 2010. 4. 16