

건설산업동향

긴급진단, 지방주택건설시장

- 침체 원인과 연착륙 방안 모색 -

주택·부동산 연구 TFT

2006. 7. 26

- 지방 주택시장 침체 징후 4
- 지방 주택시장의 침체 원인 5
- 지방 주택전문업체의 위기와 지방경제 파급효과 14
- 지방 주택경기 연착륙 방안 16

요 약

▶ 지방 주택시장 동향 조사

- 지방 주택시장 진단을 위해 2006년 4월 19일부터 4월 28일까지 현장 방문 조사 실시
- 경기·인천·강원권, 부산·경남권, 대구·경북권, 광주·호남권, 대전·충청권
- 2005년 8.31대책 이후, 지방 주택시장 본격적인 침체국면 진입 판단

▶ 지방 주택시장 침체 징후 뚜렷

- 8.31 부동산 종합대책 발표 이후, 수도권과의 경기 격차가 뚜렷해짐.
- 지방 신규분양 아파트의 입주율 및 분양률 급감
 - 강원도 삼척, 충북 오창과학단지 등 지방만이 아니라 용인 동백지구, 파주 교하지구, 남양주 마석지구 등 수도권도 마찬가지
 - 대구에서는 초기 분양률이 10%에도 못 미치고 중단한 사례 발생
 - 대부분 업체들은 향후 진행사업에 미칠 영향을 감안하여 대외발표용 자료와 내부 자료를 별도로 관리하며 병(病)을 숨기고 있는 실정임.

▶ 지방 주택시장 위기의 원인

- 지방 주택시장 공급 과잉 : 2004년부터 수도권과 지방의 공급물량 역전
- 높은 분양가로 지방 주택시장 수요 위축
 - 2002년 대비 2006년 분양가 : 광역시 연평균 12.3%, 도 14.2% 증가
 - 신규 공급 아파트의 가격상승이 가격상승 주도
- 과잉 규제에 의한 지방 주택시장의 수요 위축 심화
 - 지방 대도시 대부분은 주택투기지역 내지 투기과열지구로 지정됨.

▶ 지방 주택전문업체 동향 : 분양계획연기, 사업축소, 해외진출모색 등

- 2004년 하반기이후 분양연기 및 사업축소, 2005년부터 본격적인 해외진출 모색

▶ 지방 주택경기 연착륙 방안 모색 필요

- 지방 주택시장에 대한 규제완화는 물론이고, 수도권과 지방의 규제 차별화가 가장 중요한 정책과제로 부각됨.
- 금융대출 제한 등 수요위축 정책으로 공급과잉된 물량의 장기 미분양에 대한 해소책 마련 : 국민임대주택 전환 및 '사실상 후분양제'에 대한 지원책 필요
- 주택투기지역 및 투기과열지구의 해제요건이 충족되면 수도권과 충청권을 제외하고는 순차적으로 해제하여 수요를 되살려야 함.

■ 지방 주택경기 침체 징후

지방 신규분양 아파트의 입주율 및 분양률 급감

- 지방 주택경기의 침체를 보여주는 징후들이 여러 지표를 통해 포착됨.
 - 최근 언론의 주목을 가장 많이 받은 것은 입주율 통계
 - 매일경제신문(2006.4.19)에 의하면, 강원도 삼척은 2005년 8월에 입주를 시작한 아파트 입주율이 아직도 40% 미만이고, 2006년 2월에 입주한 충북 오창과학단지 아파트도 30% 미만
 - 지방만 그런 것이 아니라 용인 동백지구, 파주 교하지구, 남양주 마석지구와 같은 수도권도 마찬가지

최근 지방 입주아파트 단지의 입주율 동향

지역	아파트	가구수(가구)	입주시기	입주율
충남 공주시	D 아파트	321	2006년 3월	30% 미만
경기 용인시	A 지구	2,800	2006년 2월	30 ~ 40%
충북 오창과학단지	E 아파트	818	2006년 2월	30% 미만
강원 삼척시	M 아파트	455	2005년 8월	40% 미만
부산 가야동	K 아파트	436	2006년 2월	20% 미만
충남 천안시	D 아파트	568	2005년 8월	80%
	S 아파트	496	2005년 10월	65%

자료 : 매일경제신문(2006.4.19)

- 미분양 주택수가 2004년에 비해 줄어든 것을 근거하여 주택시장을 호황으로 판단하는 것은 오류임.
 - 분양시점의 주택경기는 미분양 주택수로 시장상황을 점검하고 있지만 미분양 주택 숫자에만 의존한 시장상황 분석은 한계가 있음.
 - 분양물량이 적은 경우에는 미분양 물량의 숫자도 동시에 작아지기 때문에 절대적인 수치만으로 경기를 판단하기 어렵기 때문
 - 2005년의 경우 8.31대책의 여파로 신규 분양경기 위축이 예상되자 건설업체들이 분양계획을 대거 연기했음. 그 결과 미분양 물량도 2006년 2월까지 감소함.

- 그러나 2006년 3월부터는 미분양 물량이 다시 늘어나고 있으며 대표적인 사례가 부산, 대구, 울산, 광주 등 지방 광역시임.
- 부산의 미분양 아파트는 6개월 동안의 감소세를 끝으로 3월부터는 증가세로 반전되었고 대구에서는 초기 분양률이 10%에도 못 미친 사례 발생
- 미분양 주택 중 지방이 차지하는 비중이 2006년 5월말 기준 86.5%로 2004년의 77.6%에 비해 8.9%p나 높아짐.
- 하지만 건설업체들은 어떤 업체를 막론하고, 향후 입주나 분양에 미칠 영향을 생각해서 솔직하게 입주율과 분양률을 털어놓지 못함.
- 대부분 대외발표용 자료와 내부 자료를 별도로 관리함. 환자 스스로가 자신의 병(病)을 숨기고 감추는 사이에 병이 더 악화되고 있음.

미분양 통계 추이

(단위 : 호, %)

구분	전국	수도권	서울	지방	지방비중
2004년	69,133	15,458	612	53,675	77.6
2005년	57,215	12,242	574	44,973	78.6
2006.5월말	58,505	7,905	367	50,600	86.5

자료 : 건설교통부

■ 지방 주택경기 침체 원인 : 공급 과잉, 높은 분양가, 과잉 규제

공급 과잉 : 2004년부터 수도권과 지방의 공급물량 역전

- 지방 주택시장의 입주율과 분양률이 저조하게 된 가장 근본적인 이유 중 하나는 과잉공급 때문
- 주택건설 실적(사업계획 승인 기준) 추이를 보면, 외환위기 이후 40만 호 초반으로 축소되었다가 2001년부터 회복되기 시작하여 2002년에 정점에 도달함.
- 수도권은 2001년부터, 지방은 2002년부터 공급물량이 크게 증가함.

·특히 2003년 10.29대책 이후 대형업체들은 수도권 공급을 대폭 줄이는 대신 지방시장을 공략하기 시작. 그 결과 수도권과 지방간의 공급물량 역전 현상이 2004년부터 발생함.

- 전국적 개발사업 추진에 편승하여 주택사업도 급증

·중앙정부는 국토균형발전 차원에서 행정중심 복합도시, 혁신도시, 기업도시 건설을 추진하고 있으며, 건설업체들은 여기에 편승해서 지방 주택사업을 벌여 왔음.

·지방정부도 지역경제 활성화와 지방발전을 위해 각종 신도시 개발사업 등을 오래전부터 벌여 옴.

최근 주택건설실적

(단위 : 호, %)

건설실적	계	수도권	서울	지방	지방비중
1999	404,715	237,454	61,460	167,981	41.5
2000	433,488	240,985	96,936	192,503	44.4
2001	529,854	304,396	116,590	225,458	42.6
2002	666,541	376,248	159,767	290,293	43.6
2003	585,382	297,289	115,755	288,093	49.2
2004	463,800	166,260	58,122	297,540	64.2
2005	463,641	197,901	51,797	265,740	57.3
'01 ~ '03 평균(A)	593,926	325,978	130,704	267,948	45.1
'04 ~ '05 평균(B)	463,721	182,081	54,960	281,640	60.7
평균 차이(B-A)	-130,205	-143,897	-75,745	13,692	

자료 : 건설교통부

- 건설업체들이 지방 주택공급에 주력하는 한 가지 이유를 수도권 택지공급 부족에서 찾을 수 있음.

·건설업체들은 장비 및 인력을 가동하기 위해서는 일정규모이상의 사업을 지속적으로 추진해야 하므로 수도권 택지공급부족을 만회하기 위해 지방시장을 공략함.

·1990년대 중반이후 수도권에서는 준농림지 개발 제한이후 택지공급이 위축된 반면 지방에서는 택지개발사업이 가속화되어 전체 비중이 크게 증가함.

- 택지개발 지구지정부부터 준공까지 통상 5~7년의 기간이 소요되므로 1990년대 후반의 택지개발실적은 2000년대 초반의 주택공급과 직결됨.¹⁾
- 수도권 택지공급 부족으로 업체들은 결국 지방시장을 선택하지 않을 수 없는 상황

택지개발실적 추이

(단위 : 천㎡, %)

구분	전국	수도권	지방	지방비중
1981~1990	194,713	103,076	91,637	47.1
1991~1995	158,027	73,851	84,176	53.3
1996~2000	136,438	60,484	75,954	55.7
2001~2006	208,642	115,333	93,310	44.7
계	697,820	352,744	345,076	49.5

자료 : 건설교통부

- 2006년에도 대형업체들은 여전히 수도권보다 지방시장에 사업역량을 집중하고 있음.
- 예컨대, 한국주택협회 소속 대형주택업체는 2006년 전체 분양계획 물량의 58% 이상이 지방에 있음. 올해 입주예정 물량의 56%도 지방에 대기되어 있음.
- 2006년에는 1년간의 분양권 전매제한이 풀리는 수도권과 충청권 이외 지역에서는 전매물량과 신규 분양물량이 겹치면서 미분양 물량 급증

1) 택지예정지구 지정 시점부터 준공시점까지 각종 인허가 및 공사기간의 평균 소요기간을 보면, '00년에 지정된 지구의 관련 계획 상으로는 평균 7.1년, '05년은 평균 5.4년이 소요될 것으로 계획하고 있음.

공공택지의 평균 인허가 및 공사 기간('00~'06)

구분	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06
평균기간	7년1개월	7년4개월	5년5개월	5년9개월	5년2개월	5년4개월	4년9개월

자료 : 건설교통부

2006년 대형업체 분양 및 입주계획

(단위 : 호, %)

구분	계	수도권	서울	지방	지방비중
분양 계획	303,022	125,730	28,381	177,292	58.5
입주 계획	151,296	66,688	20,794	84,608	55.9

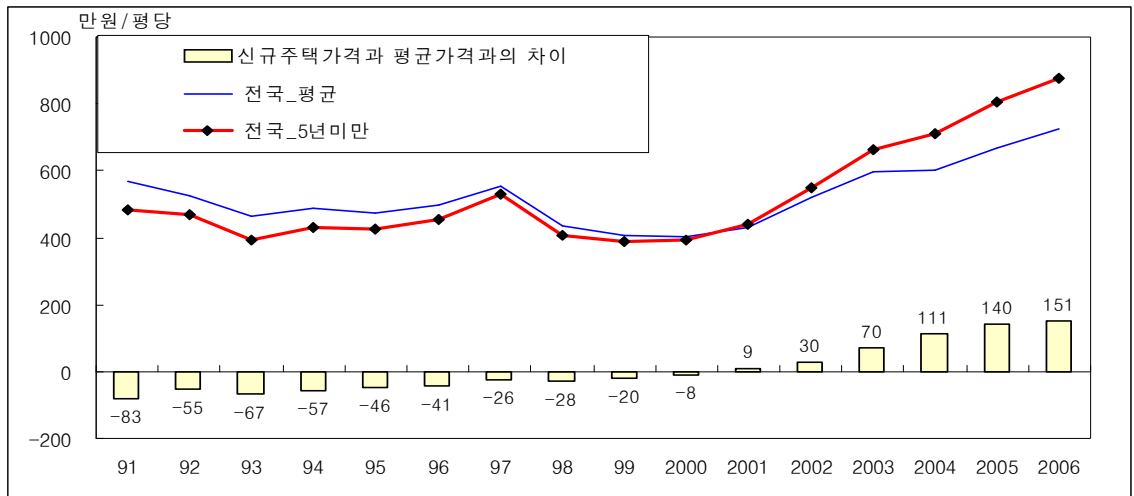
자료 : 한국주택협회 내부자료

- 지방의 경제규모나 소득수준, 주택보급률을 고려할 때 공급측면에서 공급 과잉상태에 진입한 것으로 판단됨.
- 은행이나 제2금융권에서도 부동산시장의 전망을 불투명하게 보고 있어 신규 사업장에 대한 대출을 기피하고 있음.

높은 분양가로 지방 주택시장 수요 위축

- 아파트 가격 평균과 5년 미만의 신축 아파트 가격이 2001년 이후 역전되면서 최근 가격상승은 신축 아파트의 영향이 큰 것으로 나타남.
- 2000년까지는 평균 가격이 5년 미만의 신축아파트 가격보다 높았으나 2001년 이후에는 신축아파트의 가격이 더 높음.
- 주로 지방의 대도시를 중심으로 한 신규 분양 주택의 고급화 및 대형화 추세를 반영한 것으로 판단됨.
- 신축아파트와 평균과의 가격 차이는 2004년 이후 평당 100만원 이상으로 확대되고 있으며 2006년 1~5월 기준으로는 평당 151만원에 달함.

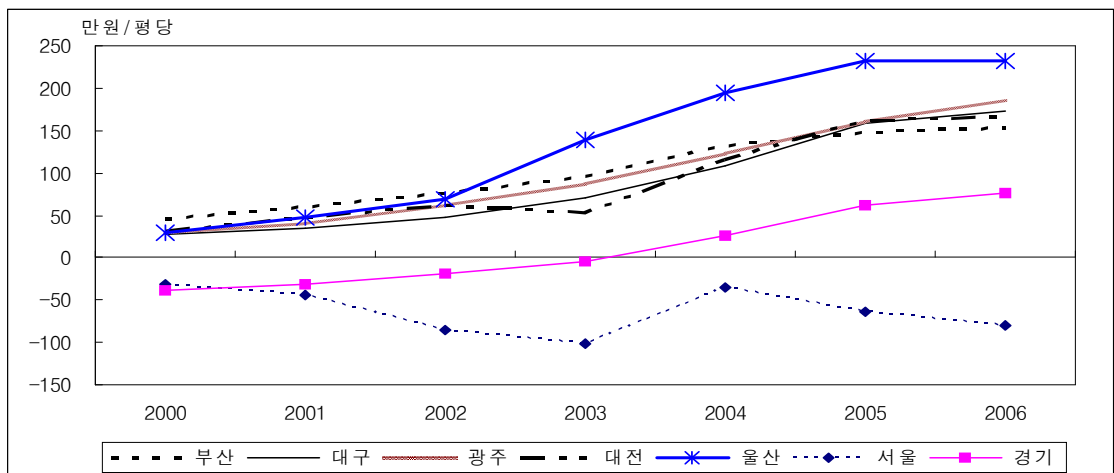
준공 후 5년 미만 아파트 매매가격과 평균 매매가격의 비교 분석



자료 : 부동산114, 한국건설산업연구원

- 서울 경기 등 수도권과 지방 간의 신규아파트 가격과 아파트 평균가격과의 차이는 차별적으로 나타남.
- 서울은 재건축 아파트의 강세로 신축 아파트 가격이 낮은 편이며 경기도는 2004년부터 신축 아파트 영향이 나타남.
- 울산은 주상복합 건설이 늘면서 가장 두드러지게 신규 아파트 가격과 평균가격이 차이를 보이고 있고 다른 광역시는 평당 50만원에서 150만원대로 유사한 양상을 보임.

신규 아파트가격과 지역별 아파트 평균가격 차이의 비교



자료 : 부동산114, 한국건설산업연구원

- 2002년의 평균 아파트 분양가격을 금년 1~5월과 비교해 보면, 분양가 상승은 전국적인 현상으로 광역시는 연평균 12.3%, 도는 14.2%의 증가율을 보임.
- 참여정부 출범 이후에 전국적으로 개발사업 붐이 일면서 택지가격은 급등하였고, 분양가 상승이 이루어짐.
- 가장 높은 연평균 상승률을 보인 지역은 울산(27.7%), 대전(18.7%), 충남(17.9%) 등
- 최근 몇 년간 연평균 물가상승률이 3%내외 수준이었다는 사실과 비교해보면, 해마다 지방 아파트 분양가의 상승률은 물가상승률보다 높게 나타남.

전국 아파트 분양가격의 변동 분석

(단위 : 만원/평당, %)

구 분	2002년 평균	2006.1~5월 평균	차이	연평균 상승률
수도권	612.2	1,078.3	466.1	15.2
서울	916.0	1,422.0	506.0	11.6
인천	464.2	726.3	262.1	11.8
경기	490.5	910.1	419.6	16.7
광역시	450.8	717.6	266.8	12.3
부산	505.7	749.0	243.2	10.3
대구	442.5	712.4	269.9	12.6
광주	363.9	562.1	198.3	11.5
대전	417.0	828.5	411.6	18.7
울산	381.9	1,014.2	632.3	27.7
도	437.2	743.1	305.9	14.2
강원	400.9	629.2	228.3	11.9
경남	384.2	650.7	266.5	14.1
경북	317.8	546.9	229.2	14.5
전남	296.5	560.0	263.4	17.2
전북	296.9	563.6	266.8	17.4
충남	381.4	738.1	356.7	17.9
충북	385.0	715.1	330.1	16.7
제주	423.2	480.1	57.0	4.3

주 : 평균 분양가는 평형별 세대수를 가중치로 사용하여 도출됨.

자료 : 부동산114, 한국건설산업연구원

- 분양가 상승률로 보면 지방의 분양가 상승률이 수도권에 비해 낮지만 지방시장은 실수요층이 얇고, 소득수준이 낮아 가격하락 가능성은 상대적으로 높음.
- 높은 분양가격 상승을 감내할 만큼의 지방 경제력이 뒷받침되지 않는다면, 높은 분양가격은 지방 주택시장 수요위축의 결정적인 요인으로 작용하게 될 것임.
- 특히 8.31대책과 3.30대책으로 부동산경기가 급격하게 위축되면서 서울 등 외지 투자자들의 지방 고가 아파트에 대한 투자수요가 급감함.

과잉 규제, 지방 대도시 대부분은 투기지역 내지 투기과열지구로 지정

- 지방 주택시장에 대한 과잉규제로 수요위축 심화
 - 지방의 주택이나 부동산시장에 대한 규제도 이처럼 이중 삼중인데, 여기에 더해 8.31대책과 3.30대책이 또 시행됨으로써 지방 주택경기가 침체국면에서 벗어나지 못하는 것임.
- 지방 대도시의 대부분은 분양권 전매제한 등의 규제가 적용되는 투기과열지구로 지정되어 있음.
 - 2006년 4월 20일 현재 투기과열지구로 지정된 지역은 서울, 경기를 비롯하여 6개 광역시의 전지역과 충북, 충남, 경남의 일부 지역을 포함하고 있음.
 - 또한 재정경제부에서 지정하는 투기지역은 2006년 3월 17일 현재 주택투기지역 68개, 토지투기지역 93개 등 총 161개에 달함. 이는 우리나라 전체 250개 행정구역의 64%에 달하는 수치임.
 - 주택거래신고지역은 2005년 9월 현재 서울, 경기, 경남 등지의 21개 시와 구에 지정되어 있음.
 - 토지거래 허가지역은 2006년 1월 현재 총 67억평에 달하며, 전국토면적의 22.6%수준이고, 2004년 대비 47%나 증가했으며, 전국 도시계획면적의 132%에 달함.

- 지방 주택시장의 수요가 크게 기대돼서라기보다는 수도권 택지부족 문제를 타개하기 위해 지방 진출을 시도한 업체들로서는 2003년 10.29 부동산 대책 이후부터 지방 주택수요가 위축되면서 서서히 공급과잉 위기에 직면하게 됨.
 - 분양권 전매제한, 주상복합아파트 분양권 전매금지 등으로 수요가 급격히 위축됨.
 - 주택담보대출 비율 제한은 부족한 자금을 저축은행 등에서 차입하게 됨으로써 일반은행 대출보다는 더 높은 이자율을 부담하는 결과를 초래하고 수요를 위축시킴.
- 투기과열지구 및 투기지역의 해제기준이 충족되면 해제가 필요하나 해제 사례는 없음.
 - 투기과열지구는 지정지역의 주택가격이 안정되고 청약경쟁이 완화되는 등 지정사유가 없어지면 해제하도록 되어 있음.
 - 투기지역도 지정지역의 해제 기준 및 방법은 대통령령으로 정하게 되어 있으나 구체적인 사례는 부재함.

투기과열지구와 주택투기지역 비교

구 분		투기과열지구	주택투기지역
관련법		주택법	소득세법
주무부처		건설교통부	재정경제부
대 상 지	서울	전지역	강남구, 강동구, 송파구, 마포구, 서초구, 영등포구, 용산구, 은평구, 금천구, 양천구, 동작구, 성동구, 구로구, 종로구, 중구, 강서구
	경기	전지역 (가평군, 양평군, 여주군 및 일부 접경지역과 도서지역 제외)	수원시, 안양시, 과천시, 안산시, 화성시, 성남시(수정구, 분당구, 중원구), 구리시, 김포시, 파주시, 고양 일산시, 용인시, 오산시, 평택시, 안성시, 광명시, 의왕시, 군포시, 이천시, 광주시, 부천시 소사구
	인천	전지역	
	부산	전지역	수영구
	대구	전지역	동구, 북구, 수성구, 달서구, 중구, 달성군
	대전	전지역	중구, 서구, 유성구, 대덕구
	울산	전지역	남구, 중구
	광주	전지역	광산구
	경상	창원시, 양산시	창원시, 포항시(북구), 구미시, 진주시
	충청	청주시, 청원군, 공주시, 천안시(불당, 백석, 쌍용), 연기군, 계룡시	천안시, 아산시, 공주시, 청원군, 청주시(흥덕구, 상당구), 연기군
	강원		원주시
분양권		<ul style="list-style-type: none"> - 분양권 전매제한 단, 수도권·충청권 이외지역은 계약일로부터 1년 경과 후 전매가능 - 5년 이상 무주택자 우선공급 	-
세제		-	<ul style="list-style-type: none"> - 실거래가 양도세 과세 - 다주택자 양도세 중과
금융		<ul style="list-style-type: none"> - 담보대출비율 제한 · 3년 이하 아파트 50% · 3년 초과 아파트 60% (저축은행 3년 이내 70%) 	<ul style="list-style-type: none"> - 담보대출비율 제한 · 만기 10년 이하 40% · 만기 10년 초과 60% (저축은행 3년 이내 70%) - 담보대출 취급건수 제한 - 6억초과 아파트 구입시 DTI 40%

■ 지방 주택전문업체의 위기와 지역경제 파급효과

분양계획 연기, 사업축소, 해외시장 진출

- 지방 주택시장이 사면초가(四面楚歌)에 빠지는 듯한 상황은 2004년 하반기부터 나타난 것으로 판단됨.
 - 그때부터 일부 지방의 주택전문업체들은 분양계획을 연기하거나, 사업을 축소하면서 구조조정을 단행하기도 하고, 아예 해외시장으로 눈을 돌리기도 했음.
- 지방 주택시장은 공급만 하면 시장상황에 의해 가치(가격)가 상승하여 성공할 수 있었던 시대는 지나간 것으로 판단됨.
 - 기업 스스로 가치를 창조해 내지 않으면 성공할 수 없는 시장으로 변모함.
- 현재의 주택 및 건설경기 불황은 2~3년 후의 건설업체의 경영성파로 나타나게 됨.
 - 최근 일부 초대형 건설업체들의 금년 1/4분기 수익성이 사상최고라는 등의 언론보도가 있는데 이같은 경영성파는 2~3년전 주택경기가 가장 좋았을 때의 결실을 이제서야 거두는 것임.
- 그런데 문제는 대부분의 지방 주택업체들은 “달리지 않으면 쓰러지는 자전거”라서 신규 분양시장이 좋지 않아도 이런 저런 이유로 분양에 착수하지 않을 수 없는 상황이며 위기가 장기화될 가능성을 내포함.
 - 신규 분양시장이 극도로 위축되는 상황에서 대형업체와 지방 중소기업 간 양극화는 더욱 심화될 것임.
 - 상대적으로 브랜드 인지도나 자금력이 부족한 지방 중소기업이 분양률과 입주율을 대형업체 수준으로 끌어올리기 어려움.
 - 대형업체들은 사업포트폴리오라도 있지만, 지방의 주택전문업체들은 갖추지 못했기 때문에 지방 주택전문업체들의 몰락 가능성도 운운되고 있음.

주택산업의 지역경제 파급효과

- 8.31 대책 및 3.30 대책의 영향이 2006년 하반기부터 가시화되면 본격적으로 지방 주택시장 및 지역경제는 불황국면을 보일 것으로 전망
 ·통상 건설정책이나 주택정책의 효과 또한 시차(time lag)가 존재하는데 8.31대책만 해도 입법과정을 거쳐 사실상 2006년 하반기부터 시행되고, 그 효과는 2007년에야 본격적으로 나타날 것으로 보임.
- 지방 주택경기 침체는 특히 지방의 고용측면에서 타격을 줄 것으로 예상
 ·건설업 투자가 제조업 투자보다 생산 및 고용유발효과가 크게 나타나며 주택 등 건축부문 투자는 취업유발효과 면에서 토목투자보다 높음.
 ·건설업 투자에 1조원이 투자될 경우 2만 800명에게 일자리가 주어지는 반면 제조업의 경우에는 1만 4,400명 수준임.
 ·주택 등 건축부문에 1조원 투자시 2만 4,500명의 취업유발효과가 생겨 토목부문 1만 8,600명에 비해 상대적으로 더 많은 일자리를 창출함.

건설업 및 제조업 산업연관분석

구 분	건설업			제조업
	전체	건축	토목	
취업유발효과(만명/1조원)	2.08	2.45	1.86	1.44
생산유발효과	1.990	2.034	2.041	1.959
수입유발효과	0.164	0.166	0.144	0.373
부가가치유발효과	0.836	0.834	0.856	0.627

자료 : 한국은행, 2000년 산업연관표, 2003.

- 또한 주택건설은 특히 입주시점에서 주방용품, 가구 및 가전제품 수요와도 밀접한 관련이 있음.

- 입주율이 급감하고 준공후 미분양주택이 늘면 직접적으로 건설업체와 건설자재업체의 경영상 중대한 차질이 초래될 뿐만 아니라 간접적으로는 가구 및 가전업체 등에도 영향을 미치게 됨.
- 한편, 주택건설 및 거래 위축으로 인한 지방자치단체의 세수 감소는 지역경제 활성화의 걸림돌로 작용할 것으로 예상됨.
- 취득세, 농특세, 등록세, 재산세, 도시계획세 등이 있으며 주택관련 지방세는 전체 세입의 60%를 차지할 정도로 매우 큰 비중을 차지함.

■ 지방 주택경기 연착륙 방안

상황인식 및 판단 정확해야

- 지금의 지방 주택경기가 위기상황이 아니라고 보는 견해도 있을 수 있지만 상황판단을 정확하게 할 필요가 있음.
- 지방의 신규 분양주택 입주율 급감, 분양률 저하, 분양가 할인 사례, 그리고 무엇보다 지방 주택전문업체의 지방 주택시장에 대한 비관적 인식과 사업방향 전환 노력을 주목할 필요가 있음.
- 사업성 악화, 미분양 증가로 중도금 이자 후불제 또는 무이자 등 분양계약조건을 완화함으로써 ‘사실상 후분양제’가 실시 중임.
- 지방 주택경기의 침체 속도 또한 빨라져 부산, 경남에서 시작하여 대구, 대전, 천안을 거쳐 수도권으로 진입할 것으로 예상됨.

지방 택지 및 주택공급계획 전면 재검토해야

- 지방주택경기 연착륙을 위해서는 기존에 벌이고 있는 사업을 잘 마무리하는 것과 향후 지방 택지개발사업을 신중히 결정하는 것이 중요함.

- 기업도시, 혁신도시, 행정복합도시 등과 관련하여 이미 계획된 택지만 해도 1억평에 달하므로 현재의 미분양 상황을 고려하여 향후 택지개발 계획은 전면 재검토할 필요가 있음.
- 각 지방자치단체에서도 5.31지방선거 이후에는 전임 자치단체장들의 지방개발계획을 전면 재검토·조정하는 작업부터 시작함으로써 과잉 공급 문제를 시급히 대처해야 할 것임. 특히 인구유입에 대한 과도한 추정은 주택공급 과잉 문제를 추가적으로 양산할 우려가 큼.
- 미분양 사업장이나 공급된 택지를 국민임대주택 공급을 위한 택지로 전환하여 주택공사 등에서 매입하는 방안도 고려할 필요가 있음.

수도권과 지방간의 규제 차별화해야

- 오랫동안 주택정책의 초점이 서울 강남 집값을 잡는데 치중해 있었으나, 이제부터는 지방 주택경기의 연착륙 방안을 모색하는 쪽으로 전환이 필요함.
- 지방 주택시장에 대한 규제완화는 물론이고, 수도권과 지방의 규제 차별화가 가장 중요한 정책과제로 부각될 것임.
- 특히 투기지역 및 투기과열지구 등 수도권과 지방에 동일하게 적용되는 규제 내용을 차별적으로 적용하여 주택수요를 살려낼 필요가 있음.
- 투기지역 및 투기과열지구의 주택가격이 안정되고 청약경쟁이 완화되는 등 지구 및 지역 지정의 해제기준이 충족되면, 투기우려가 남아있는 수도권과 충청권을 제외한 지역을 대상으로 해제
- 무엇보다도 지방 주택시장의 경우 일정부분 수요를 활성화시켜 과잉공급된 물량을 조기 해소하는 방안 마련이 요구됨.
 - 1가구 2주택에 대한 양도세 중과시 수도권과 충청권을 제외한 기타 지방의 주택은 2주택에서 제외하는 조치를 강구할 필요가 있음.
 - 지방주택구입시 주택담보대출 비율을 상향조정하여 금리부담을 최소화할 필요가 있고 1가구 2건 대출에 대한 규제를 대폭 완화할 필요가 있음.

건설업체 사업성 재검토해야

- 건설업체도 철저한 사업성 검토와 더불어 무리한 고가 분양을 자제하는 등 지방 주택사업 전반에 대한 재검토가 필요함.
- 언론도 지방 주택분양에 관한 홍보성 기사만 남발할 것이 아니라, 지방 주택경기의 실상을 파악하여 합리적인 해결책을 강구할 수 있도록 유도해야 할 것임.

이상호(팀장, 선임연구위원, shlee@cerik.re.kr)

두성규(연구위원, skdoo@cerik.re.kr)

김현아(부연구위원, hakim@cerik.re.kr)

박용석(부연구위원, yspark@cerik.re.kr)

백성준(부연구위원, sjjly@cerik.re.kr)

강민석(책임연구원, miskang@cerik.re.kr)