

# 수도권과 지방의 주택규제 차등화 방안

한국건설산업연구원 부연구위원 백 성 준

## I. 8.31 대책과 지방 주택시장

## II. 수도권과 지방의 주택수급 여건 차이

1. 인구구조의 차이
2. 주택 공급 및 소유구조의 차이

## III. 수도권과 지방의 획일적 규제로 인한 지방 주택시장의 침체

1. 지방에 대한 고려가 미흡한 주택 규제
2. 획일적인 지역지정에 관한 규제
3. 8.31 대책이후 지방 주택시장의 침체 징후

## IV. 수도권과 지방의 주택규제 차등화 방안

1. 주택수급구조 차이에 따른 규제 차등화
2. 해제요건 갖춘 주택투기지역 신속히 해제
3. 지역지정제도 재정비 - 수급여건을 고려한 맞춤형 규제
4. 지방의 주택공급계획 전면 재조정

## < 차 례 >

I. 8.31 대책과 지방 주택시장 .....	1
II. 수도권과 지방의 주택수급 여건 차이 .....	2
1. 인구구조의 차이 .....	2
2. 주택 공급 및 소유구조의 차이 .....	3
III. 수도권과 지방의 획일적 규제로 인한 지방 주택시장의 침체 .....	6
1. 지방에 대한 고려가 미흡한 주택 규제 .....	6
2. 획일적인 지역지정에 관한 규제 .....	7
(1) 부동산 투기억제 관련 지역지정 제도 .....	7
(2) 투기지역 지정 실태 .....	11
3. 8.31 대책이후 지방 주택시장의 침체 징후 .....	13
(1) 지방 주택시장의 가격하락 .....	13
(2) 지방의 주택보증 및 예금은행 대출 비중 축소 .....	13
(3) 지방의 매수세 감소 및 미분양 급증 .....	14
(4) 지방 건설경기 침체 심화 .....	16
IV. 수도권과 지방의 주택규제 차등화 방안 .....	19
1. 주택수급구조 차이에 따른 규제 차등화 .....	19
2. 해제요건 갖춘 주택투기지역 신속히 해제 .....	20
3. 지역지정제도 재정비 - 수급여건을 고려한 맞춤형 규제 .....	22
4. 지방의 주택공급계획 전면 재조정 .....	23

## I . 8.31 대책과 지방 주택시장

- 8.31 대책 이후 수도권은 여전히 높은 가격 상승세를 유지하고 있는 반면, 지방 주택경기 침체를 보여주는 징후들이 여러 지표들을 통해 포착됨.
  - 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
- 2006년 3월부터는 미분양 물량이 다시 늘어나고 있으며 부산, 대구, 울산, 광주 등 지방 광역시가 대표적
  - 부산의 미분양 아파트는 6개월 동안의 감소세를 끝으로 3월부터는 증가세로 반전되었고 대구에서는 초기 분양률이 10%에도 못 미친 사례 발생
  - 하지만 건설업체들은 어떤 업체를 막론하고, 향후 입주나 분양에 미칠 영향을 생각해서 솔직하게 입주율과 분양률을 털어놓지 못함.
- 지방 주택시장 침체는 공급과잉, 고지가에서 비롯된 고분양가, 정부의 각종 부동산 규제 등에서 비롯되고 있으나 지방의 주택수요를 근본적으로 실종시킨 핵심은 과도한 규제
  - 강남 등 수도권 버블세븐 지역의 주택가격 상승을 막기 위한 조치들이 지방에도 동일하게 적용됨.
  - 특히 주택투기지역, 투기과열지구 등은 수도권뿐만 아니라 지방 광역시에도 지정되어 주택담보대출을 제한하면서 수요 위축을 가속시킴.
- 수요가 충분한 수도권과는 달리 지방은 이미 수요가 제한적이기 때문에 외부 충격에 쉽게 요동하고 침체상황이 장기화될 구조적 한계를 갖고 있음.
  - 주택보급률과 인구이동을 고려하면 지방 주택시장은 장기간 공급과잉 상태를 보일 것으로 예상되며 각종 지방균형발전 계획에도 불구하고 인구증가는 크지 않아 수요축발도 제한적
  - 지방 주택경기는 현 상황에서 자생적으로 회복되기는 어려울 것으로 판단되며 수도권과는 차별화된 정책지원이 필요
- 본고는 지방주택시장의 수도권과의 차별성 연구를 통해 차등화된 정책지원 필요성 및 방안을 제안함.

## Ⅱ. 수도권과 지방의 주택수급 여건 차이

- 2005년 인구·주택 총조사에 기초하여 수도권과 지방의 인구 및 주택 구조를 비교 분석함.
  - 수도권과 지방간의 인구 변동 및 주택공급 형태를 비교함으로써 인구수에 대비한 주택수급 상의 차이점을 고찰함.

### 1. 인구구조의 차이

- 2005년 전국 인구는 2000년에 비해 1,056천명 증가하였으나 지방은 307천명 감소함.
  - 지방의 비중은 51.9%로 2000년에 비해 1.9%p 감소함.

<표 1> 지역별 인구비중 변화

(단위 : 천명, %, %p)

구 분	2000(A)	2005(B)	증감(B-A)	증감률
전 국	45,985	47,041	1,056	2.3
수도권	21,258	22,621	1,363	6.4
지 방	24,727	24,420	-307	-1.2
(비중)	(53.8)	(51.9)	(-1.9)	

자료 : 통계청

- 2006년 7월 현재 전국 취업자수는 23,058천명이며 지방은 11,746천명으로 50.9%를 차지하고 있으나 지방의 인구감소와 더불어 취업자 비중도 점차 낮아지고 있음.
  - 2005년 취업자 비중을 2000년과 비교하면 2.3%p 낮아져 인구비중 감소폭보다 더 크게 감소한 것으로 나타남.

<표 2> 지역별 취업자수 비중 추이

(단위 : 천명, %, %p)

구 분	취업자수	수도권	지방	지방비중
1998	19,937	9,038	10,900	54.7
1999	20,291	9,323	10,968	54.1
2000	21,156	9,826	11,330	53.6
2005	22,856	11,134	11,722	51.3
2006.7	23,058	11,312	11,746	50.9
평균	21,748	10,293	11,456	52.7

자료 : 통계청

## 2. 주택 공급 및 소유구조의 차이

- 2005년 전국 주택은 2000년에 비해 1,751천호 증가하였고 지방도 700천호 증가하였으나 수도권에 비해서는 상대적으로 증가율이 낮음.
  - 지방의 비중은 56.3%로 2000년에 비해 2.5%p 감소함.

<표 3> 지역별 주택비중 변화

(단위 : 천호, %, %p)

구 분	2000(A)	2005(B)	증감(B-A)	증감률
전 국	11,472	13,223	1,751	15.3
수도권	4,731	5,782	1,051	22.2
지 방	6,741	7,441	700	10.4
(비중)	(58.8)	(56.3)	(-2.5)	

자료 : 통계청

- 2005년 말 기준 인구 천명당 주택수는 전국이 281.1호이며 수도권은 255.6호, 지방은 304.7호로 조사됨.
  - 지방의 경우 선진국의 수준에는 아직 미치지 못하고 있으나 300호를 넘어 수도권에 비해 상대적으로 양호한 상황임.
  - 강원, 충남, 전북, 전남, 경북은 인구 천명당 주택수가 330호를 넘고 있어서 3인 가구를 가정하면 주택보급이 100% 이루어진 것으로 볼 수 있음.
  - 충북, 경남은 310호대로 3인 가구를 가정하면 다소 부족한 것으로 판단됨.
  - 반면, 서울과 대구는 237.8호와 247.9호로 주택공급 상황이 상당히 열악한 것으로 나타남.

<표 4> 지역별 인구 천명당 주택수(2005년)

(단위 : 호/천명)

전국	수도권	지방	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
281.1	255.6	304.7	237.8	275.3	247.9	287.4	268.3	264.1	264.7	264.6
			강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
			338.1	313.8	337.8	336.3	369.8	338.3	310.2	289.1

자료 : 통계청

- 2004년말 주택보급률은 전국적으로 102.2%이며 수도권은 93.9%, 지방은 109.5%로 추계됨.
  - 지방의 도지역은 제주도 109.0%부터 전남 126.8%까지 모두 주택보급률이 100%를 초과함. 광역시는 대구시가 87.8%로 가장 낮으나 부산, 광주, 대전, 울산 등 기타 광역시는 90% 후반을 기록함.

- 한편, 수도권은 서울시 89.2%, 경기도 96.0%로 낮은 편이나 인천시가 103.5%로 높아 평균적으로는 93.9%를 기록함.

<표 5> 지역별 주택보급률(2004년)

전국	수도권	지방	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
102.2	93.9	109.5	89.2	97.3	87.8	103.5	98.2	99.7	97.3	96.0
			강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
			120.1	114.7	125.4	118.0	126.8	120.2	111.8	109.0

자료 : 건설교통부

- 주택소유율은 전국 평균이 60.3%이나 지방은 64.2%로 조사됨.
  - 주택을 소유할 수 있는 소득계층을 전체가구의 65~70%로 본다면 지방은 이미 주택소유율이 높아 주택구매수요는 거의 포화상태에 도달한 것으로 판단됨.
  - 수도권의 주택소유율은 55.9%, 자가거주율은 50.2%로서 지방(주택소유율 64.2%, 자가거주율 60.3%)보다 각각 9.3%p, 10.1%p 낮아 구매수요는 상대적으로 많은 편임.
  - 한편, 소유주택거주율은 수도권이 89.9%이나 지방은 94.0%로 나타나 수도권 주택소유자의 10% 정도는 주택을 소유하고 있지만 직접 거주하지 않고 임대목적으로 활용하고 있는 것으로 파악됨.

<표 6> 지역별 자가 거주 가구비율

(단위 : 천가구, %)

구 분	일반가구	주택소유가구	주택소유율	자가거주가구	자가거주율	소유주택거주율
전 국	15,887	9,575	60.3	8,828	55.6	92.2
수도권	7,462	4,168	55.9	3,746	50.2	89.9
지 방	8,425	5,407	64.2	5,082	60.3	94.0
(비중)	(53.0)	(56.5)		(57.6)		

주 1) 주택소유가구 = 자가거주가구 + 전세 및 월세 거주가구 중 타지주택소유가구

2) 자가거주율 = 자가거주가구 / 일반가구 \* 100

3) 소유주택거주율 = 자가거주가구 / 주택소유가구 \* 100

- 한편, 현재 거주하고 있는 집이 아닌 타지에 주택을 보유한 가구의 특성을 보면, 자가거주자의 11.9%가 타지주택을 추가로 소유하고 있으며 차가거주자의 10.6%도 타지주택을 소유하고 있는 것으로 나타남.
  - 수도권의 자가거주가가구가 13.5%로 가장 높은 타지주택소유 성향을 보여 2주택 이상을 소유할 가능성이 가장 높은 것으로 판단됨.

&lt;표 7&gt; 지역별 타지주택소유율

(단위 : 천가구, %)

구 분	일반가구			타지주택소유가구			타지주택소유율		
	계	자가	차가	계	자가	차가	계	자가	차가
전 국	15,887	8,828	7,059	1,794	1,047	747	11.3	11.9	10.6
수도권	7,462	3,746	3,716	926	504	422	12.4	13.5	11.4
지 방	8,425	5,082	3,343	868	543	325	10.3	10.7	9.7
(비중)	(53.0)	(57.6)	(47.4)	(48.4)	(51.9)	(43.5)			

주 : 타지주택소유율 = 타지주택소유가구 / 일반가구 \* 100

(참조) 세부 시도별 가구관련 통계(2005년 인구주택센서스)

구분	일반가구	주택소유가구	주택소유율	자가거주가구	자가거주율	소유주택거주율
전국	15,887	9,575	60.3	8,828	55.6	92.2
서울	3,310	1,669	50.4	1,476	44.6	88.4
부산	1,186	715	60.3	673	56.7	94.1
대구	815	470	57.7	439	53.9	93.4
인천	823	534	64.9	499	60.6	93.4
광주	460	262	57.0	247	53.7	94.3
대전	479	274	57.2	249	52.0	90.9
울산	339	214	63.1	199	58.7	93.0
경기	3,329	1,965	59.0	1,771	53.2	90.1
강원	521	327	62.8	302	58.0	92.4
충북	505	324	64.2	304	60.2	93.8
충남	660	445	67.4	415	62.9	93.3
전북	620	426	68.7	408	65.8	95.8
전남	666	487	73.1	463	69.5	95.1
경북	939	658	70.1	626	66.7	95.1
경남	1,056	704	66.7	662	62.7	94.0
제주	179	104	58.1	98	54.7	94.2

주 1) 주택소유가구 = 자가거주가구 + 전세 및 월세 거주가구 중 타지주택소유가구

2) 소유주택거주율 = 자가거주가구 / 주택소유가구 \* 100

### Ⅲ. 수도권과 지방의 획일적 규제로 인한 지방 주택시장의 침체

#### 1. 지방에 대한 고려가 미흡한 주택 규제

- 지방주택시장은 수요가 충분치 못하여 이미 공급된 물량의 해소가 중대한 문제로 대두되고 있음에도 불구하고 강남 등 수도권에 구사되는 수요억제 대책이 지방에도 그대로 시행되고 있음.
  - 지방은 주택보급률이 110%에 근접하였고 주택소유가구비율이 64.2%로 공급은 충분히 이루어졌고 수요도 포화된 상태로 볼 수 있음.
  - 특정 개발 지역을 제외하고는 주택투기가 일어날 가능성은 근본적으로 적음.
- 지방 배려차원에서 ‘1가구 2주택 양도세 중과’ 적용시 지방의 3억원 미만 주택은 포함하지 않는 것으로 정하였음에도 불구하고 지방 주택수요는 감소할 수밖에 없음.
  - 양도세의 경우, 지방에서 3억원을 초과하는 주택은 많지 않기 때문에 2주택으로 간주되지 않아 일단 양도세 중과는 피할 수 있음. 그러나 수도권 보유주택이 이미 실거래가 6억원을 초과하는 경우에는 양도세 부과시 장기보유에 따른 할인 혜택은 받을 수 없고 실거래가에 의해 양도차익을 계산하게 됨.
  - 종합부동산세 측면에서는 지방주택을 포함하여 전체 부동산자산이 종합부동산세 부과대상에 포함되면 우선적으로 수도권 외곽이나 지방 보유주택을 처분할 가능성이 큼.
- 수도권과 충청권을 제외한 지방에 대해서는 분양권 전매금지 조항도 1년으로 단축 적용하고 있지만 지방의 수요를 살리는 데는 효과가 크지 않음.
  - 분양초기 전매금지 적용시 투자자들의 구매심리를 크게 위축시킬 뿐만 아니라 1년후 분양권 전매금지가 풀리는 시점에서는 신규 분양물량과의 경쟁이 불가피하여 신규 분양률을 낮추는 요인이 되고 있음.
- 지방에 대한 배려 차원의 장치가 있음에도 불구하고 근본적으로 수도권과 유사한 규제로 인해 지방 주택수요 위축을 막지 못하고 있음.



## 2. 획일적인 지역지정에 관한 규제

- 근본적으로 수도권과 지방을 동일선상에서 놓고 구사하고 있는 여러 지역지정에 관한 규제들로 인해 지방의 주택수요는 크게 위축되고 있음.

### (1) 부동산 투기억제 관련 지역지정 제도

- 재정경제부가 주관하는 부동산 지정지역(통상, 투기지역으로 불리며 이하 투기지역으로 지칭)은 전국 부동산가격상승률 및 소비자물가상승률 등을 감안, 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 재정경제부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역
  - 투기지역으로 지정된 지역은 실거래가액으로 양도소득세를 과세(소득세법 §96)
  - 부동산 가격상승 이득을 정상 과세하여 세금으로 흡수하고 세무행정력을 강화하여 국지적인 투기수요에 대처하고자 하는 취지
- 건설교통부가 주관하는 투기과열지구, 주택거래신고지역, 토지거래허가구역 등은 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 건설교통부장관이 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역
  - 해당 지역으로 지정된 지역은 분양권 전매가 제한되거나, 담보대출비율의 제한을 받음.
  - 주택거래신고지역으로 지정되면 주택 매매시, 15일 안에 관할 시·군·구에 실거래가격, 인적사항 등을 반드시 신고해야 함. 2006년 7월부터는 자금조달 및 입주계획서 제출이 추가됨. 부동산 거래 내역을 1년 이상 신고하지 않을 때는 취득세의 최고 5배까지 과태료가 부과되고 또한 신고를 늦추는 경우에도 기간에 따라 취득세의 1~4배가 부과됨.
  - 토지거래허가구역으로 지정되면 허가구역에서 토지에 관한 소유권, 지상권 등을 대가를 받고 이전·설정 계약을 체결하고자 하는 당사자는 실수요목적임을 소명하여 시장·군수·구청장 허가를 받아야 함. 허가를 받지 않고 체결한 토지거래계약은 효력을 발생하지 않게 됨.
- 본고에서는 수도권과 지방의 주택시장을 중심으로 규제차등화를 논하기 위해 제3장부터는 주택투기지역 및 투기과열지구에 초점을 두어 논의를 전개함.
  - 주택투기지역은 77개 행정구역에 지정되어 있으며 투기과열지구는 서울, 경기 및 광역시 전 지역과 충청권 등 일부 행정구역에 지정되어 있음.

<표 8> 부동산 투기억제 지역에 관한 제도

구분	부동산(주택, 토지) 투기지역	투기과열지구	주택거래신고지역	토지거래허가구역
지정 권자 (근법)	재경부장관 (소득세법 제96조)	건교부장관 (주택법 제41조)	건교부장관 (주택법 제80조)	건교부장관(시도지사) (국계법 제117조)
지정 이유	전국 부동산가격 상승률 및 물가상승률 등을 감안 하여 부동산 가격이 급등 하거나 급등할 우려가 있 는 지역	주택가격 상승률이 현 저히 높은 지역으로 주 택가격 안정을 위하여 건교부 장관 및 시도지 사가 필요하다고 판단 되는 경우	주택에 대한 투기수 요를 억제하고 투명 한 주택거래 관행의 정착을 통한 가격 안 정	토지의 투기적 거래 가 성행하거나 지가 가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역
특징 및 효과	-실거래가 양도세 과세 -다주택자 양도세 중과 -주택담보대출관련 제한 (담보대출비율 제한 대출 취급건수 제한 고가아파트 DTI 40%)	-분양권 전매제한 -청약 1순위자격 제한 -주상복합건물중 주택 또는 오피스텔 입주 자 공개모집 -지역조합조합원의 선 착순 모집금지 및 조 합원 지위 양도금지 -담보대출비율 제한	-주택 매매시, 실거 래가격, 인적사항 등을 반드시 신고 -2006년 7월부터는 자금조달계획서 제출 및 입주여부 신고	-토지에 관한 소유 권, 지상권 등을 이 전·설정 계약을 체 결하는 당사자는 실 수요목적임을 소명 하여 시장·군수· 구청장 허가를 받아 야 함
지정 및 해제 절차	부동산가격안정심의위원 회의 심의를 통해 결정	건교부장관 : 시·도지 사의 의견을 들어 지 정·해제 시·도지사 : 건교부장 관과 협의를 거쳐 지 정·해제 *사전에 주택정책심의위 원회 심의를 거침	건설교통부장관을 위원장으로 하는 주택정책심의위원 회에서 주택거래신 고지역으로 지정	건설교통부장관이 중 앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 (동일 시·군·구내 지 정은 시·도지사에게 위임)
현황	주택투기지역 : 77개 지역 (행정구역 30.8%) (2006.7)  토지투기지역 : 94개 지역 (행정구역 38%) (2006.7)	서울 전지역 경기 전지역 광역시 전지역 양산시, 창원시 충청권 19개 시군구 (2006.4.20)	아파트거래신고지 역(서울, 경기, 경남 일부 동) 연립주택거래신고 지역(경남 일부 동)  다만, 재개발,재건 축 정비구역으로 지정된 곳은 규모 에 관계없이 모든 아파트와 연립주택 은 신고 대상	현재 허가구역은 국 토면적의 21.65% (2006.1) (수도권 녹지·용도 미지정지역 및 비도 시지역, 개발제한구역, 신행정수도건설 관련 지역, 기업도시 신청지 혁신도시 후보지 서 울 뉴타운)

- 지정지역의 지정 및 해제에 관한 절차를 위해 재정경제부는 부동산가격안정심  
의위원회, 건설교통부는 주택정책심의위원회를 두고 있으며 위원회의 심의를 거  
쳐 결정
  - 지정 요건은 부동산 가격상승률을 기준으로 전국소비자물가상승률 및 전국  
평균 부동산가격상승률을 비교하여 30% 이상 높은 지역을 대상으로 함.

- 해제 요건은 부동산 가격이 안정되고 청약경쟁이 과열되지 않는 지역에 한하여 해제하게 되어 있음.

&lt;표 9&gt; 부동산 투기억제 지정지역의 지정 및 해제요건

	지정 요건	해제 요건
부동산 투기지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○월별 집값 상승률이 전국소비자물가상승률 보다 30% 이상 높은 지역으로서</li> <li>-2개월간 집값 상승률이 전국평균보다 30% 이상 높은 지역</li> <li>-1년간 연평균 상승률이 3년간의 전국 연평균 상승률보다 높은 지역 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○부동산 가격상승우려가 없는 지역으로서</li> <li>-지정후 6개월 경과</li> <li>-최근 3개월간 집값 상승률이 전국 평균 이하 또는 소비자물가상승률 이하</li> </ul>
투기과열지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>○주택가격상승률이 소비자물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서</li> <li>-2개월간 청약경쟁률이 5:1을 초과하는 경우 (국민주택 규모 이하 주택 청약경쟁률이 10대 1을 초과하는 경우)</li> <li>-주택사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 최근 수년간 급감하여 주택공급이 위축될 우려가 있거나 분양계획이 전월대비 30% 이상 감소하는 경우</li> <li>-주택의 전매행위 성행 등으로 주거불안의 우려가 있는 경우 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○지정지역의 주택가격이 안정되고 청약경쟁이 완화되는 등 그 지정사유가 없어진 경우</li> </ul>
주택거래 신고지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○투기지역 가운데 신고지역으로 지정된 지역으로서</li> <li>-국민은행(주)의 월간 도시 주택가격 동향 조사 결과를 기준으로 아파트 값 또는 연립주택의 가격 상승률이 월 1.5% 이상 또는 3개월간 상승률 누계가 3% 이상 지역</li> <li>-연평균 아파트 값 또는 연립주택 가격 상승률이 전국평균 상승률의 2배 이상 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○주택가격이 다시 오를 우려가 없다고 인정될 때에 한해 해제</li> </ul>
토지거래 허가구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>-토지이용계획이 새로이 수립되거나 변경되는 지역</li> <li>-법령의 제정·개정 또는 폐지나 그에 의한 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역</li> <li>-법령에 의한 개발사업이 진행중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역</li> <li>-건설교통부장관이 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 건설교통부장관에게 요청하는 지역((5년 이내의 기간을 정해 지정, 추가연장지정 가능)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○허가구역의 지정사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터의 허가구역의 지정해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되는 때</li> </ul>

- 투기지역 및 투기과열지구에서의 주택담보대출 규제가 핵심적인 영향을 미침.

<표 10> 은행권 LTV 기준

구 분		투기지역		투기과열지구		기타	
		주택	아파트	주택	아파트	주택	아파트
3년이하		50%	40%	50%	50%	60%	60%
3년초과 ~ 10년이하		60%	40%	60%	60%	60%	60%
10년 초과	담보가액 6억원초과 <sup>1)</sup>	60%	40%	60%	60%	60%	60%
	담보가액 6억원이내 <sup>2)</sup>	60%	60%	60%	60%	60%	60%
10년이상 분할상환 <sup>3)</sup>		70%	70%	70%	70%	70%	70%

주 : 1) 담보가액 6억원 초과 아파트에 대한 거치기간 1년미만, 중도상환수수료가 부과된 원리금분할상환 주택담보대출은 제외

2) 주1)에 해당하는 대출 포함

3) 한국주택금융공사에 매각 또는 자체 유동화계획이 있는 고정금리부 대출(1년거치 이내, DTI 40% 이하)에 한함

- 투기지역의 경우에는 담보대출 건수 제한 및 소득대비 대출제한이 병행됨.
  - 이미 대출을 받고 있는 사람은 투기지역내에서 담보대출이 불가함.
  - 신규취득 고가 아파트의 경우에는 소득대비채무비율(DTI ; Debt to Income)이 40%내에서 대출이 가능함.

<표 11> 투기지역 내 주택담보대출 건수 제한

현재 주택담보대출 취급여부	현재 보유하고 있는 주택의 위치	주담보를 받아 구매하려는 APT 위치	
		투기지역	비투기지역
○	투기지역	담보대출 불가	담보대출 가능
	비투기지역	담보대출 불가	담보대출 가능
×	투기지역	담보대출 가능	담보대출 가능
	비투기지역	담보대출 가능	담보대출 가능

<표 12> 투기지역 6억원 이상의 APT 담보대출 취급조건

	시가 6억원 이하	시가 6억원 초과
소유권 취득 후 3개월 이내인 APT* * 건물명실후 취득하는 재건축(재개발) 지분 포함 <sup>2)</sup>	LTV (40% 또는 60%)	LTV(40% 또는 60%*) * 실수요 조건 <sup>1)</sup> 충족시 DTI 40% 이내
소유권 취득 후 3개월이상 경과 APT* * 건물명실후 취득하는 재건축(재개발) 지분 포함 <sup>2)</sup>	LTV (40% 또는 60%)	LTV(40% 또는 60%*) * 실수요 조건 <sup>1)</sup> 충족시
신규취득 APT분양권 <sup>3)</sup>	LTV(40%)	LTV(40%) DTI 40% 이내

주 : 1) 만기10년초과, 거치기간 1년이내, 원리금균등분할상환방식, 중도상환수수료 부과 조건

2) 보유중인 주택이 재건축(재개발)됨에 따라 받는 이주비·추가분담금대출은 제외

3) 시행일 이전 이미 분양권을 보유하고 있는 경우는 적용 배제

## (2) 투기지역 지정 실태

- 2006년 7월말 기준으로 주택투기지역은 77개 지역, 토지투기지역은 94개 지역에 지정됨.

&lt;표 13&gt; 부동산 지정지역 현황

시도	주택투기지역	주택투기지역 (지정일자)	주택거래 신고지역	토지 투기지역	투기과열 지구
서울 (17)	강남구	03.4.30	전지역	25개구	서울 전지역
	강동구, 송파구, 마포구	03.5.29			
	서초구, 영등포구, 용산구	03.6.14	서초구, 용산구		
	은평구, 금천구, 양천구, 동작구	03.7.19			
	성동구	05.6.30			
	구로구	05.8.19			
	종로구	05.9.15			
	중구, 강서구	06.4.25			
	광진구	06.6.23			
인천 (1)	서구	06.5.26		중구, 연수구, 부평구, 계양구, 서구, 강화군, 옹진군	인천 전지역
부산(1)	수영구	05.6.30		강서구, 기장군	전지역
대구 (6)	동구, 북구, 수성구, 달서구	05.6.30		동구	전지역
	중구	05.8.19			
	달성군	05.9.15			
광주(1)	광산구	05.6.30			전지역
대전(4)	중구, 서구, 유성구, 대덕구	05.5.30		주택과 동일(4)	전지역
울산 (2)	남구	05.7.20			전지역
	중구	06.2.21			
경기 (33)	수원시(4), 안양시(2), 과천시, 안산시(2), 화성시	03.5.29	과천시, 수원영통구	28개 행정구역	전지역
	성남 수정구, 구리시, 김포시, 파주시	03.6.14			
	고양 일산구(2), 용인시(3)	03.7.19	용인시		
	오산시	03.8.18			
	성남분당구, 평택시, 안성시	03.10.20	성남분당구		
	광명시	05.4.29	광명시 철산동		
	의왕시	05.5.30	의왕시 내손동, 포일동		
	군포시	05.7.20	군포시 산본, 금정동		
	이천시, 광주시	05.8.19			
	부천시 소사구	05.9.15			
	성남시 중원구	06.3.22			
	하남시	06.5.26			
	고양시 덕양구, 부천시 원미구	06.6.23			

시도	시·군·구	주택투기지역 (지정일자)	주택거래 신고지역	토지투기 지역	투기과열 지구
충남북 (7)	충남 천안시	03.2.27		천안시 등 19개 시군구	전지역
	충남 아산시	03.8.18			
	충남 공주시	03.10.20			
	충북 청원군	04.2.26			
	충북 청주시 흥덕구	05.7.20			
	충남 연기군	06.1.20			
	충북 청주시 상당구	06.4.25			
경남북 및 강원 (5)	경남 창원시	03.6.14	창원시 (47개동)	원주시, 무주군, 무안군, 남제주군, 진주시, 완주군, 나주시 김천시	○
	경남 진주시	06.1.20			
	경북 포항시 북구	05.6.30			
	경북 구미시	05.7.20			
	강원 원주시	06.4.25			

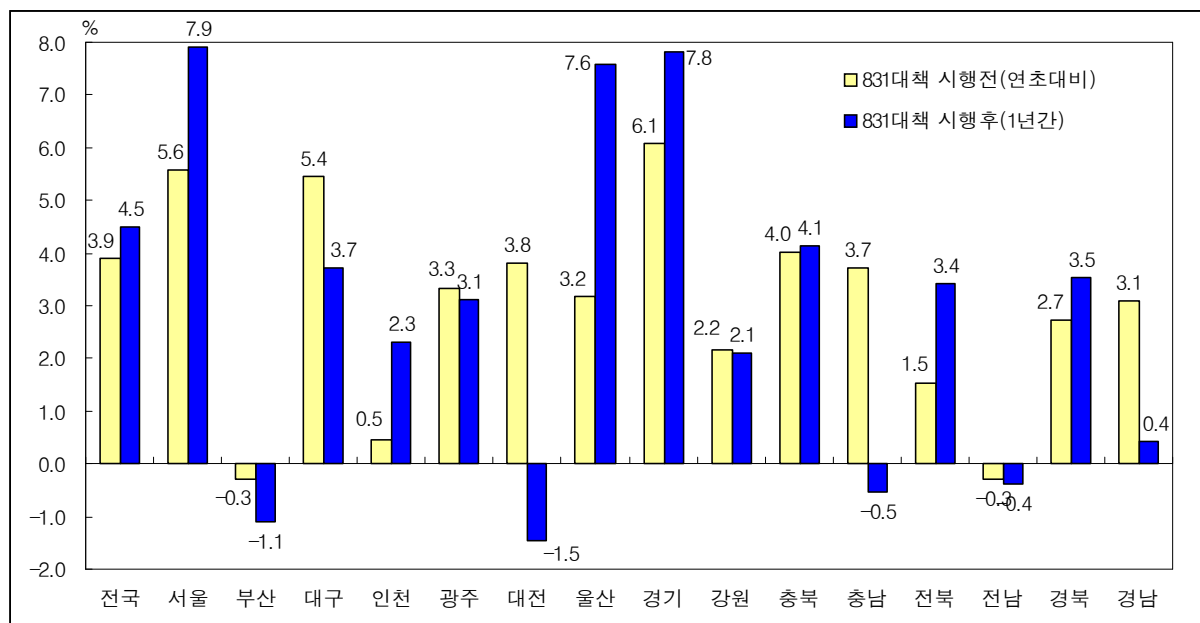
- 주택투기지역을 중심으로 지정지역 실태를 살펴보면 서울을 포함한 수도권이 절대적으로 많으며 충청권도 행정복합도시의 건설에 따른 투기를 우려하여 대부분 지정됨.
  - 수도권은 서울 17개구, 인천시 1개구, 경기도 14개시, 19개구로 전체 51개 행정구역이 주택 지정지역(투기지역)으로 지정되어 전체 77개 지역의 66.2%를 차지함.
  - 충청권은 대전 4개구, 충남 3개시, 1개군, 충북 2개구, 1개군으로 전체 11개 행정구역(14.3%)이 지정됨.
  - 기타 지방으로는 부산 1개구, 대구 5개구, 1개군, 광주 1개구, 울산 2개구, 경남이 2개시, 경북이 1개시, 1개구, 강원이 1개시로 전체 15개 행정구역(19.5%)이 지정됨.

### 3. 8.31 대책이후 지방 주택시장의 침체 징후

#### (1) 지방 주택시장의 가격하락

- 전국 주택가격상승률(국민은행 기준)은 2006년 7월 현재 전년동월대비 4.9%, 전년말대비 4.1%로 안정세를 찾고 있음.
  - 수도권 상승률은 7.5%와 6.7%로 여전히 높은 편이나 둔화되고 있음.
- 2006년 7월말 기준으로 8.31대책 전후의 주택가격상승률 변동 효과를 보면 전국적으로는 수도권의 상승세가 지속되면서 상승세이지만 일부 지방에서는 감소세를 보이기 시작함.
  - 서울과 경기도는 대책 후에도 7%대의 높은 상승세를 유지하고 있음.
  - 반면, 부산, 대전, 충남, 전남 등 일부 광역시 및 도 지역에서는 감소세를 기록하고 있음.

<그림 1> 지역별 8.31대책 전후의 주택가격 변동



주 : 시행전은 2005년 1월대비 8월까지의 주택가격상승률이며 시행후는 2005년 8월 대비 2006년 7월의 상승률임.  
 자료 : 국민은행

#### (2) 지방의 주택보증 및 예금은행 대출 비중 축소

- 한국주택금융공사의 지역별 주택보증실태를 보면 2006년 상반기에 지방의 비중이 37.6%로 급격히 줄어든 것으로 나타남.

- 주택보증실적은 개인 및 사업자에 대한 매입·임대보증을 포함하므로 지방의 주택보증실적 비중 감소는 지방 주택경기가 전반적으로 저조함을 의미

<표 14> 지방과 수도권의 주택보증실적 추이

(단위 : 십억원, %)

구 분	전국	수도권	지방	지방비중
1990	902.2	362.9	539.3	59.8
1995	3,074.4	1,302.1	1,772.3	57.6
2000	10,628.1	3,792.6	6,835.5	64.3
2005	4,805.4	2,764.7	2,040.7	42.5
2006.상	2,031.4	1,268.2	763.2	37.6

자료 : 한국주택금융공사(과거 신용보증기금 자료 포함)

- 지역별 대출자료의 제약으로 엄밀한 분석은 어렵지만 예금은행의 대출금(말잔 기준)실태를 보면 2006년 5월말 현재 지방의 비중은 33.3%로 지난해와 동일하나 1995년 이후 지속적으로 감소하고 있음.
- 예금은행 대출금에는 산업대출과 가계대출이 포함되는데 2004년과 2005년의 경우 가계대출 잔액이 전체 대출잔액의 각각 48.9%, 49.8%를 차지하고 있고 연간 순증분 비교에서는 각각 82.4%, 60.5%를 차지함.
- 지역규제의 핵심인 주택담보대출의 지역별 통계가 공개되지 않고 있어 부동산 대책으로 인한 지역별 대출의 실태 변화를 직접적으로 파악하기는 어려움. 대안으로 예금은행 대출잔액을 활용함.
- 기본적으로 대출잔액은 주택분양물량 및 입주물량과 직접 연관되는 바, 2005년 하반기 이후 지방의 담보대출액은 감소하지 않은 것으로 추정됨.

<표 15> 지방과 수도권의 예금은행 대출잔액 추이

(단위 : 조원, %)

구 분	전국	수도권	지방	지방비중
1995	152.5	90.5	62.0	40.7
2000	310.8	202.8	108.0	34.8
2005	613.9	409.7	204.3	33.3
2006.5	645.5	430.7	214.8	33.3

자료 : 한국은행

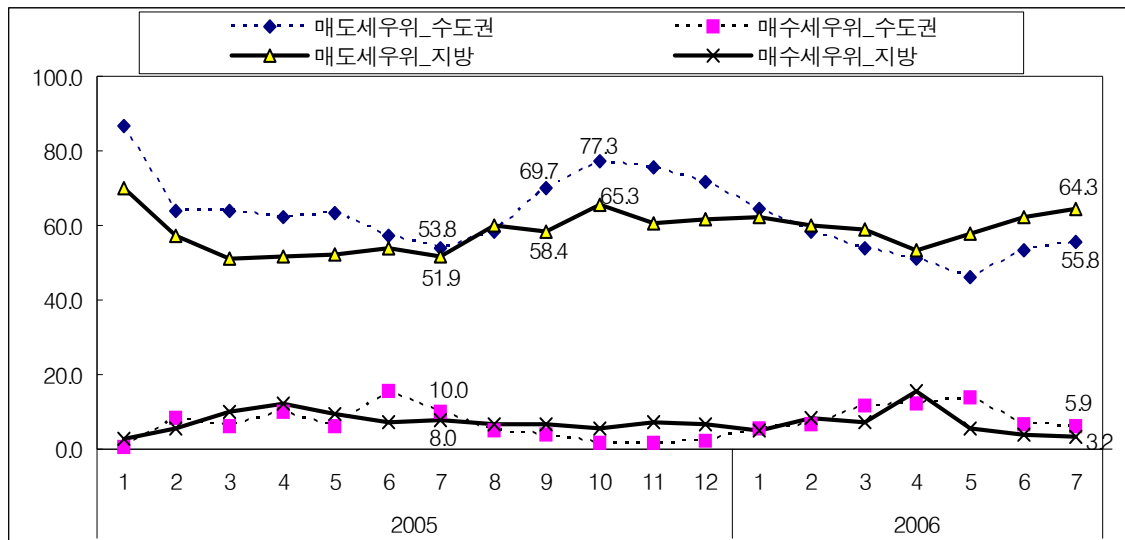
### (3) 지방의 매수세 감소 및 미분양 급증

- 지방의 매수세 우위는 4월이후 급감하면서 7월 현재 3.2%로 8.31 대책 전후의 8.0%에서 크게 저하됨.



- 매도세 우위는 51.9%에서 64.3%로 증가함.
- 수도권은 2005년 10월에 매도세우위가 77.3%까지 높아진 이후 다시 하강하여 55.8%를 기록함. 매수세 우위는 다시 낮아져 5.9%임.

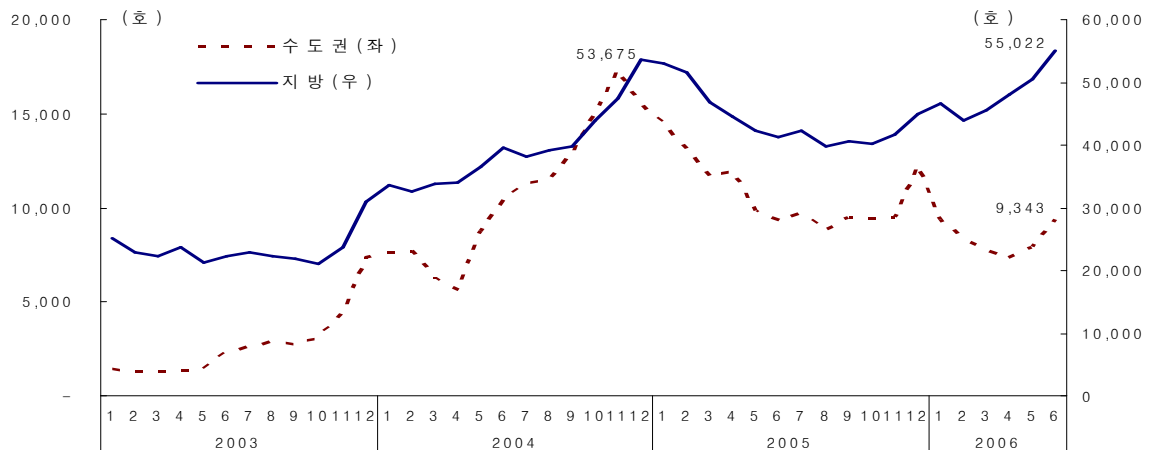
<그림 2> 지방과 수도권의 주택 매도세우위 및 매수세우위 추이



자료 : 국민은행

- 지방주택시장의 매수세 감소 및 과잉공급으로 3월부터 미분양이 급증하고 있음.
- 6월말 현재 55,022호로 2003년 이후 가장 많은 미분양 호수였던 2004년 12월의 53,675호를 초과함.

<그림 3> 지방과 수도권의 미분양 물량 추이



자료 : 건설교통부

#### (4) 지방 건설경기 침체 심화

- 지방에서의 건설산업 위상은 과거에 비해 많이 낮아졌으나 여전히 수도권에 비해서는 지역경제에서 차지하는 비중이 큰 편임.
  - 건설투자기준으로 보면 1995년에는 지방의 GRDP에서 건설투자가 22.6%를 차지하여 수도권에 비해 2.0%p 높았으나 최근에는 0.3%p 밖에 높지 않음.
  - 전반적으로 대형국책사업 종료, 국도사업의 공기지연 등으로 건설투자 비중이 낮아지고 있는 추세
  - 특히 지방은 주택보급률이 100%를 넘어서면서 수도권에 비해 주택투자마저 축소되어 GRDP에서 차지하는 건설투자 비중이 더욱 줄어든 것으로 판단됨.

<표 16> 건설업생산 및 건설투자의 GRDP 대비

(단위 : %, %p)

구 분	건설업 생산				건설투자			
	전국	수도권(A)	지방(B)	차이(B-A)	전국	수도권(A)	지방(B)	차이(B-A)
1990	10.3	10.6	10.1	-0.5				
1995	9.8	9.2	10.4	1.2	21.7	20.7	22.6	2.0
2000	7.6	7.3	7.8	0.5	16.9	17.0	16.7	-0.3
2001	7.7	7.3	8.1	0.8	17.8	17.6	17.9	0.3
2002	7.3	6.9	7.7	0.8	18.0	18.1	18.0	-0.1
2003	7.7	7.1	8.1	1.0	18.4	18.2	18.6	0.3
2004	7.5	7.1	7.8	0.7	17.7	17.6	17.8	0.3

주 : 당해년도 가격 기준

자료 : 통계청

- 2003년 이후 지방과 수도권 간의 체감 건설경기는 큰 차이를 보이고 있음.
  - 중소건설업체의 비중이 높은 지방의 경우, 대형업체와 중소기업체간의 건설수주의 양극화가 심화되면서 체감경기가 악화됨.
  - 공공시장은 턴키대안입찰 발주 증가, 최저가 낙찰제 확대, BTL 사업 도입 등으로 적격심사제 적용공사의 비중이 격감함에 따라 중소기업체의 수주물량이 크게 줄어들고 있음.
  - 민간시장은 주택시장의 브랜드화로 중소기업체의 분양물량이 감소하였고 특히 재건축 재개발 사업이 주택시장의 핵심으로 자리잡으면서 대형업체들의 시장 점유율은 더욱 커지고 있음.
- 8.31 부동산 대책이후 지방의 건설경기실사지수는 지난해 연말과 2006년 6월과 7월에는 30대로 낮아짐.

- 최근 지방주택경기의 위축으로 미분양이 급격한 증가추세를 보이며 체감경기가 크게 하락함.
- 2005년에 이어 2006년에도 BTL 확대, 터키대안입찰공사 확대에 의한 중소기업체의 체감경기는 지속적으로 악화되고 있음.

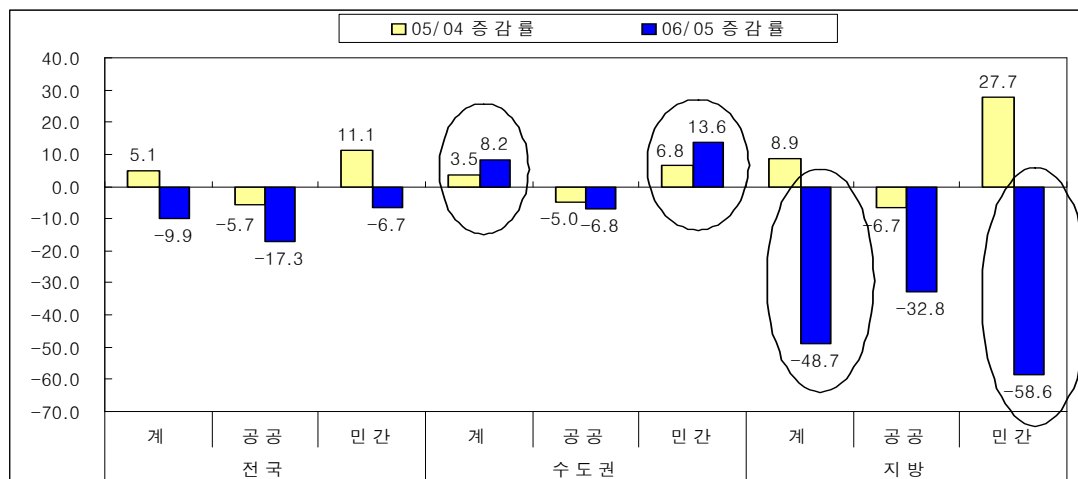
&lt;표 17&gt; 규모별·지역별 경기종합 BSI 추이

구 분		2005년 8월	9월	10월	11월	12월	2006년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월 전망
총 합		67.8	51.3	63.0	63.3	76.1	70.1	77.2	70.8	70.0	73.1	55.7	45.6(61.3)	73.6
규모별	대형	83.3	41.7	61.5	72.7	100.0	80.0	100.0	88.9	85.7	100.0	83.3	46.2(76.9)	92.3
	중견	63.9	59.1	76.9	59.3	79.4	70.6	71.1	70.6	55.9	62.5	45.5	48.6(48.5)	54.3
	중소	54.0	53.7	48.9	56.9	44.4	58.0	57.4	50.0	67.6	53.7	35.0	41.7(57.5)	73.5
지역별	서울	80.9	50.1	71.0	69.5	87.4	79.3	87.5	84.5	75.5	87.2	66.5	50.2(68.8)	81.5
	지방	57.6	55.5	60.3	53.2	38.8	57.3	62.3	49.8	64.6	52.3	39.9	38.5(50.5)	71.3

주 : ( )는 전월에 전망한 수치임.

- 한편 건설기업의 경기를 대표하는 건설수주 추이를 보면, 2006년 1~4월 지방소재업체의 수주액 증감률 동향을 보면, 전체적으로 전년동기비 48.7% 감소하여 수도권 8.2% 증가와 대조됨.
- 특히 민간부문은 58.6% 감소하여 13.6% 증가한 수도권과 대조적이며 주택경기 양극화가 심각한 수준임을 시사함.
- 공공부문도 32.8% 감소하여 수도권의 6.8% 감소보다 큰 폭의 감소세를 나타냄.

&lt;그림 4&gt; 수도권과 지방 소재업체의 발주자별 수주 증감률 비교



자료 : 대한건설협회 내부자료

- 그 결과 건설업 취업자 중 지방이 차지하는 비중도 계속 낮아져 50%이하로 떨어짐.
  - 지방인구 감소와 더불어 건설경기 침체가 지방에서부터 가시화되면서 지방의 취업자 비중이 줄고 있는 것으로 판단됨.

**<표 18> 수도권과 지방의 건설업 취업자 추이**

(단위 : 천명, %)

구 분	전 국	수도권	지 방	지방비중
2000	1,580	744	836	52.9
2001	1,585	771	814	51.4
2002	1,746	878	869	49.7
2003	1,816	885	931	51.3
2004	1,820	895	925	50.8
2005	1,814	917	897	49.4
2006	1,820	926	894	49.1
평균	1,740	859	881	50.6

자료 : 통계청

## IV. 수도권과 지방의 주택규제 차등화 방안

### 1. 주택수급구조 차이에 따른 규제 차등화

- 지방 주택시장은 수도권과 유사한 수요억제 정책남발로 인해 수요가 위축되면서 미분양, 미입주 물량이 급증하고 있고 주택업체의 도산우려가 커짐.
  - 수도권과 지방간의 수급상황을 고려한 차등화된 주택정책 필요
- 지방과 수도권 간의 주택수급구조의 차이를 이해하는 것이 선행되어야 함.
  - 지방은 이미 주택보급률이 100%를 넘어서 있고 인구마저 감소하기 시작하여 인구유입이 이루어지지 않는 한 향후 주택수요는 개체수요 위주로 개편될 수밖에 없음.
  - 외부에서 유입되는 주택구매수요를 풀어놓지 않으면 과잉공급된 물량을 해소하기 어려움. 현재 미분양이 크게 증가하고 있는데 미분양 물량 해소에는 보다 긴 시간이 요할 수밖에 없음.
  - 게다가 지방의 주택공급 계획은 혁신도시, 행정복합도시 등 각종 개발계획에 따른 과도한 인구 추정으로 지나치게 공급될 상황임.

**<표 19> 수도권과 지방의 주택정책 차등화 방향**

구 분		수 요	공 급
수도권	현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 경기도의 인구유입 지속</li> <li>- 강남권 주택에 대한 투자가치 큼</li> <li>· 전국적인 투자대상</li> <li>- 소득 상위군 비중 높음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공급 부족</li> <li>· 주택보급률 낮음</li> </ul>
	대 책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 투기 재발 가능성에 대한 감시 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도심재개발 및 재건축 활성화</li> <li>- 강남권에 집중된 수요 분산을 위한 대체지 개발</li> </ul>
지방	현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 수요 위축</li> <li>· 대출제한</li> <li>· 외지의 수요 차단됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과잉 공급</li> <li>· 주택보급률 높음</li> <li>· 과도한 공급계획</li> </ul>
	대 책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수도권과는 다른 차원의 접근 필요</li> <li>- 현지인의 개체수요 및 외지인의 구매수요에 대한 지원책</li> <li>- 미분양 주택 구입에 대한 세금감면 혜택</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 미분양 현황에 대한 보다 엄밀한 검토 후 계획수립 및 승인</li> <li>- 각종 개발계획에서 주택공급 계획 축소 조정</li> <li>· 인구증가율 보수적 적용</li> </ul>

- 수급상황을 고려하여 수요진작이 필요한 지역에서는 적정한 주택수요를 유도하고 투기우려가 남아 있는 지역에서는 지속적인 시장 감시가 필요함.
  - 기업도시, 혁신도시, 행정복합도시 등에서는 주택수요를 촉발하기 위해 해당 지역에서 구입한 주택은 1가구 2주택 인정 예외조치를 3년 정도 적용할 필요가 있음. 이는 인사발령 후 다음 발령까지 통상 3년 정도 소요되는 것을 감안한 것이며 추가로 연장 발령되는 경우에는 1가구 2주택을 인정하되, 재산세와 양도세 등에서 세금감면 혜택을 줄 필요가 있음.
  - 또한 미분양 물량이 급증하고 상대적으로 주택가격 하락이 심한 지방에서는 경기침체를 완화하기 위한 특별 지원책이 마련되어야 함. 미분양물량 해소를 위해 한시적으로라도 지방의 미분양 주택을 구매하는 경우, 세금감면 및 금융대출 상의 혜택을 부여할 필요가 있음.
  - 버블세븐 등의 투기우려 지역에는 강력한 규제 및 단속을 통해 가격안정을 도모하는 한편, 부족한 주택 공급을 위해 투자를 확대해야 함.

## 2. 해제요건 갖춘 주택투기지역 신속히 해제

- 해제 요건에 해당하는 지역은 당연히 해제하도록 되어 있는 바, 검토 후 즉시 해제하여야 함.
  - 투기과열지구 및 주택투기지역 지정으로 인해 거래가 위축되어 있는 지역 등은 우선적으로 해제하여 정상적인 주택거래가 가능토록 유도해야 함.

현재 지방 주택시장을 종합 평가할 때, 행정복합도시 등을 제외하고는 투기우려가 거의 없다고 판단되는 바, 전향적으로 해제 요건을 적용할 필요가 있음.

- 주택가격이 안정된 지역으로 당초 구역지정의 목적이 달성되었다고 판단되는 지역
- 지정 범위가 너무 광범위하여 지역 내 실수요자들의 주택구입에 불편 및 불이익 초래(금융대출 제한 등)
- 유사한 규제가 중복 적용되고 있거나, 타 법률의 제정 등으로 인해 규제지역 지정의 효과를 이미 달성하고 있는 경우(주택거래신고지역) 등

&lt;표 20&gt; 주요 투기지역 주택가격 상승률 및 소비자 물가상승률 추이

구 분	전년동월대비			전년말대비	해제검토필요 (물가상승대비)
	2006.5	2006.6	2006.7	2006.7	
소비자물가상승률	2.4	2.6	2.3	1.8	
전국	5.9	5.5	4.9	4.1	
수도권	8.8	8.4	7.5	6.7	
서울	10.2	9.5	8.4	6.8	
강남	15.1	13.3	11.4	10.0	
광진구	3.9	4.5	4.4	4.0	
금천구	2.4	2.1	2.2	1.4	◎
부산	-0.9	-1.0	-1.1	-0.7	
수영구	-0.8	-1.1	-1.2	0.7	◎
대구	6.5	5.5	4.5	1.6	
수성구	4.0	2.5	1.6	-0.1	
인천	1.6	2.1	2.4	2.6	
서구	8.2	8.9	8.7	7.6	
광주	3.9	4.2	3.9	2.5	
광산구	6.5	7.5	7.2	4.1	
대전	0.3	-0.6	-1.4	-0.3	
서구	-0.4	-1.7	-2.2	-1.2	◎
대덕구	-0.8	-1.3	-2.3	-1.3	◎
유성구	-0.9	-1.5	-1.9	-0.5	◎
울산	7.8	8.4	8.1	6.8	
중구	16.3	19.0	19.8	16.7	
남구	11.6	11.7	11.2	8.8	
경기도	9.7	9.2	8.2	7.9	
구리	1.1	1.9	1.7	2.0	◎
남양주	4.2	4.7	4.6	4.1	
평택	-0.3	-0.2	0.1	0.8	◎
안산	1.3	1.3	1.1	1.5	◎
이천	3.4	3.2	2.6	1.6	
충북	5.8	5.6	5.1	2.9	
충주	3.4	3.1	2.6	0.7	
충남	1.0	0.4	-0.2	0.4	
천안	1.7	1.3	1.0	1.4	◎
공주	0.8	-0.4	-1.1	-0.9	◎
아산	-0.8	-2.2	-3.4	-1.8	◎
경남	2.0	1.4	0.7	0.3	
창원	1.3	0.4	-1.7	-0.9	◎
경북	4.1	3.9	3.9	1.9	
구미	6.3	5.3	5.3	2.6	
강원	3.2	2.7	2.4	1.5	
원주	6.5	6.1	5.6	3.4	

- 우선 주택가격 안정 지역을 해제 후보지로 선정하여 신속히 검토한 후 해제
- 가격 안정지역(전국 소비자물가상승률보다 낮은 지역) 대상 해제 조치  
(전년말 대비 2006년 7월 상승률 및 전년동월대비 주택가격 상승률 기준)
  - 서울시 금천구 / 부산시 수영구 / 대전시 중구·서구·유성구·대덕구
  - 경기도 구리시·평택시·오산시·안산시·안성시
  - 충북 충주시·청원군, 충남 천안시·공주시·아산시·연기군
  - 경남 창원시

### 3. 지역지정제도 재정비 - 수급여건을 고려한 맞춤형 규제

- 전국적으로 유사하게 적용하고 있는 각종 주택규제를 지역별 수급특성에 맞게 ‘맞춤형 규제’로 바꿀 필요가 있음.
  - 투기지역, 투기과열지구, 신고지역, 허가구역 등의 다양한 제도가 있으나 지역간의 차등화가 부족함.
  - 그리고 주관부처가 다르고 중복적인 내용도 있어 시장에 적잖은 혼동을 주고 있으므로 현실에 맞게 재조정해야 함.
  - 또한 지역 판정에 대한 심의 및 적용도 수시로 하게 되어 시장의 혼란이 초래되므로 1년 단위로 평가하여 매년 초에 지역을 자동적으로 고시하는 장치를 마련할 필요도 있음. 지정 후 1년이 되면 여건의 변화가 있으면 자동적으로 해제되거나 등급이 변화하도록 함.
- 우선 다양하고 혼란스런 용어를 일관성있게 정의함.
  - 한 가지 용어를 사용하여 지역별 규제 차등화를 표시하는 방법 ;  
예컨대, ‘투기지역 I’, ‘투기지역 II’, ‘투기지역 III’, ‘투기제로지역(지원지역)’으로 명명하고 주택경기 상황 및 규제강도에 따라 규제 등급을 달리함.
  - 두 가지 이상의 용어를 사용하여 일관성있게 표시하는 방법 ;  
예컨대, ‘호우주의보’, ‘호우경보’, ‘호우피해복구’ 순으로 위기상황에 대한 대처방안까지 명칭에 포함하는 것처럼, ‘투기예상지역’, ‘투기주의지역’, ‘투기단속지역’, ‘수요촉진지역’ 등으로 정의할 필요가 있음.
  - 단순한 용어 통일(전자)보다는 용어에서 상황과 대처방안까지 명시하는 방법(후자)이 더 나을 것으로 판단되며 이하에서는 후자를 기준으로 기술함.
- 다음에는 각 단계에 맞는 경기 과열 및 침체를 진단하고 지역을 지정하는 차등화된 기준을 마련함.
  - 현행 주택투기지역 지정기준에서는 전국평균 주택가격상승률보다 30%이상 급등한 지역에 대해 획일적으로 투기지역을 지정하고 있으나 전국 평균을 적용하는 것은 해당 시도 상황을 충분히 고려하지 못하게 되므로 해당 시도평균상승률을 기준하여 지역별로 차등화·세분화하는 작업이 요구됨.
  - 또한 30%라는 기준은 너무 협소하여 가격 상승·하락에 따른 지역지정 변동의 민감성이 크므로 기준을 현행 기준보다 확대할 필요가 있음.
  - 주택가격 상승률을 예로 들어 4단계로 구분하면 다음과 같음.
  - 1단계(예상) : 주택가격이 해당 시도평균상승률대비 100%이상 급등한 지역
  - 2단계(주의) : 주택가격이 해당 시도평균상승률대비 150%이상 급등한 지역



- 3단계(단속) : 주택가격이 해당 시도평균상승률대비 200%이상 급등한 지역
  - 4단계(촉진) : 주택가격이 해당 시도평균상승률대비 50%이상 급락한 지역  
및 주택수요 촉진이 필요한 지역
- 그 다음에는 해당 지정지역으로 편입되면 자동적으로 적용되는 규제의 내용  
및 강도를 세분화하여 제시함.
- 1단계(예상) : 분양권 전매제한 등
  - 2단계(주의) : 1단계 조치 + 금융대출 제한 등
  - 3단계(단속) : 2단계 조치 + 세제강화 + 주택거래신고 등
  - 4단계(촉진) : 세제 감면 및 면제 등
- 현재 우리나라는 버블세븐으로 대표되는 과열지역과 수도권, 지방 등으로 경기가  
양극화되고 있으므로 차등화된 규제의 도입이 필요한 시점으로 판단됨.
- 버블세븐 지역에서는 현행과 같이 주택거래신고 등의 강력한 규제 및 단속  
을 통해 가격안정을 도모함과 아울러 강남권 등 특정지역에 집중되는 수요  
를 분산시킬 수 있는 강북개발 등 대체공급지 신속 추진
  - 경기, 서울 등 주택보급률이 상대적으로 낮고 투기 발생우려가 있는 지역은  
금융대출 제한 및 분양권 전매제한 등의 선제적 조치를 유지함.
  - 한편, 수요촉진이 필요한 지역(미분양 급증 지역, 혁신도시 및 행정복합도시  
등) 등에서는 적절한 주택수요를 유도하는 지원책이 필요함.

#### 4. 지방의 주택공급계획 전면 재조정

- 지방의 주택공급 계획을 재검토하여 인구증가율을 감안하여 축소해야 함.
- 각 지역별 미분양 실태를 엄밀하게 조사하고 향후 계획된 모든 주택공급  
총량을 파악할 필요가 있음.
  - 각 지역별 인구증가율을 보수적으로 추정하여 지역별 주택 수급상의 과부  
족을 면밀히 비교하여 주택공급계획을 재수립해야 함.
  - 향후 주택공급계획 수정에 따라 택지공급계획도 전면 재조정해야 함.
- 지방 주택수급 실태 및 향후 대책을 마련하기 위해 전담팀을 구성하고 지방의  
주택공급에 대해서는 중앙정부 차원에서 검토 조정할 필요가 있음.