

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.