

## 획일적 부동산 규제정책 지방주택건설시장 고사위기

■ 현 황

○ 지방주택시장 미분양 미입주 급증

1. 주택건설 실적

(단위: 호, %)

구 분	전 국	수도권	서 울	지 방	지방 비중
2004년	463,800	205,719	58,122	258,081	55.6
2005년	463,641	197,901	51,797	265,740	57.3
2006년 6월	181,346	58,171	17,885	123,175	67.9

2. 미분양 물량

(단위: 호, %)

구 분	전 국	수도권	서 울	지 방	지방 비중
2004년	69,133	15,458	612	53,675	77.6
2005년	57,215	12,242	574	44,973	78.6
2006년 6월	64,365	9,343	369	55,022	85.5

3. 지방입주아파트 입주율<sup>1)</sup> 변동

지역	아파트	가구수(가구)	입주시기	입주율
충남 공주시	D아파트	321	2006년 3월	30% 미만
경기 용인시	A지구	2,800	2006년 2월	30%~40%
충북오창과학단지	E아파트	818	2006년 2월	30% 미만
강원 삼척시	M아파트	455	2005년 8월	40% 미만

1) 주택경기침체로 인한 기존 주택의 처분 지연, 계약파기 등으로 미입주 물량 증가 추세

부산 가야동	K아파트	436	2006년 2월	20% 미만
충남 천안시	S아파트	496	2005년 10월	65%

(매일경제신문:2006.4.19)

## ○ 전국 투기지역(재경부) 투기과열지구(건교부) 지정 현황

- 재경부자료에 의하면 부동산투기지역으로 지정한 곳은 77곳으로 전국행정구역의 30.8%에 달함
- 건설산업연구원의 분석에 따르면 현행 투기지역 중 수치상 해제요건<sup>2)</sup>을 구비한 곳이 전체의 22%인 17곳에 해당하고 있음
- 건설교통부에 따르면 현행 투기과열지구는 서울 전지역, 경기 전지역, 광역시 전지역, 양산시, 창원시, 충청권 19개 시군구(2006. 4. 20)가 지정되어 있음

## ○ 획일적 부동산 규제

- 투기지역 지정시 ① 실거래가 양도세 과세, ② 다주택자 양도세 중과, ③ 담보대출 비율제한(DTI 40%이내)
- 투기과열지구 지정시 ① 분양권 전매제한, ② 청약 1순위자격제한, ③ 주상복합건물중 주택, 오피스텔 입주자 공개모집 ④ 지역조합원선착순모집금지, 조합원지위 양도금지 ⑤ 담보대출 비율제한(DTI 40%이내)

## ■ 문제점

### ✓ 지방주택시장에 대한 고려가 부족한 일률적 규제

- 2006년 8월 현재 주택보급률을 보면 전국적으로 105.9%를 넘어서고 있으며 서울을 비롯한 수도권은 경우 96.8%에 이르고 있습니다. 특히 지방의 경우 120%를 넘는 지역도 4곳이나 있음

2) 해제요건: 지정된 지 6개월이 경과, 최근 3개월 간 집값 상승률이 전국평균 이하 또는 소비자 물가상승률 이하를 충족한지역으로서 부동산가격안정심의위원회의 결정을 통하여 해제

- 주택건설물량을 비교해 볼 때에는 지방의 비중이 67.9%로 압도적으로 높음을 알 수 있음. 결과적으로 지방의 경우 공급과잉 상태가 지속되고 있으며 그 결과 아파트 분양의 경우에도 전체 미분양 물량(6만4천365호) 중 지방이 차지하는 비율이 85.5%(5만5천22호)에 이르고 있음.
- 몇몇 지방 아파트의 경우 사정은 더욱 심각하여 최근에 분양된 충남 공주시 D아파트의 경우 입주율이 30%에도 못 미치고 있음.

✓ **강남 집값 잡기 위한 부동산 규제가 지방에도 그대로 적용**

- 이와 같은 지방주택시장의 급격한 침체 현상을 완화하기 위해서는 부분적인 규제완화를 고려할 필요가 있다고 생각됨. 특히 현행과 같이 강남 등 수도권외의 수요억제 대책이 지방에도 강도 높게 적용된다면 지방 주택시장의 붕괴가 가속화될 수 밖에 없을 것임.
- 건설산업연구원의 분석에 따르면 지방의 경우 특별한 지역을 제외하고는 투기가능성이 낮은 것으로 판단하고 있으며, 투기(과열)지역 지정으로 인한 주택담보대출 제한은 수요기반이 취약하고 소득수준이 수도권에 비해 낮은 지방부터 먼저 효력을 발휘하기 시작하여 주택거래 위축 및 신규 분양시장 냉각을 초래할 것으로 판단됨.

✓ **건교부의 투기과열지구 지정 너무 많은 지역을 대상으로 하고 있음**

- 현행 투기과열지구는 서울 전지역, 경기 전지역, 광역시 전지역, 양산시, 창원시, 충청권 19개 시군구(2006. 4. 20)가 지정되어 있음
- 이는 지방과 수도권 간의 주택수급구조의 차이를 고려함이 없이 전국토를 일률적으로 규제를 하겠다는 행정편의적인 정책의 단면을 보여주는 것임.
- 가격이 안정된 지역에 대해서는 투기과열 지구와 투기지구 지정을 단계적으로 해제할 필요가 있다고 생각됨. 특히 건교부가 담당하고 있는 투기과열지구<sup>3)</sup> 지정은 너무 많은 지역을 대상으로 하고 있는 것으로 보임

3) 현행 투기과열지구는 서울전지역, 경기 전지역, 광역시 전지역, 양산시, 창원시, 충청권 19개 시군구(2006. 4.

## ■ 정책 대안

- 현행 투기지구 투기과열지구지정 형식의 규제는 서울을 비롯한 수도권과 지방의 수급상황을 제대로 반영할 수 없는 문제점이 있음.  
단계별로 분양권전매제한, 대출제한, 세제강화, 주택거래신고 등의 규제를 혼합하여 차등적용하는 방안이 필요함.
- 현재 건교부가 담당하고 있는 투기과열지구 지정은 너무 많은 지역을 대상으로 하고 있는 것으로 보이므로 가격이 안정된 지역에 대해서는 투기과열 지구와 투기지구 지정을 단계적으로 해제할 필요가 있다고 생각됨.

---

20)가 지정되어 있음, / 투기지역은 주택투기지역 전국77개 지역, 토지투기지역 94개 지역으로 지정됨