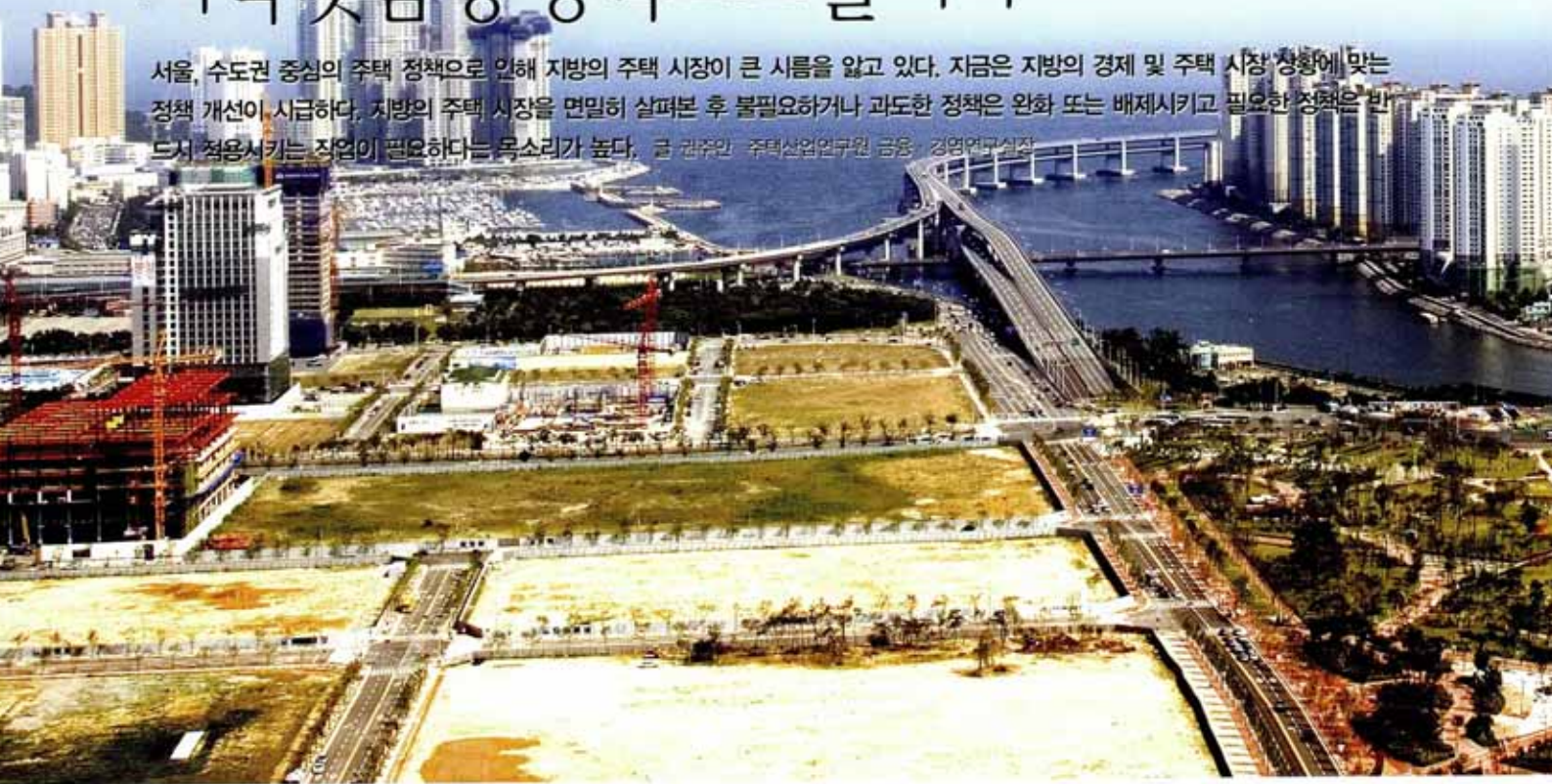


# 지방 주택 시장 불황의 해법, 지역 맞춤형 정책으로 풀어라

서울, 수도권 중심의 주택 정책으로 인해 지방의 주택 시장이 큰 시름을 앓고 있다. 지금은 지방의 경제 및 주택 시장 상황에 맞는 정책 개선이 시급하다. 지방의 주택 시장을 면밀히 살펴본 후 불필요하거나 과도한 정책은 완화 또는 배제시키고 필요한 정책은 반드시 적용시키는 작업이 필요하다는 목소리가 높다. 글 권주안 주택산업연구원 금융·경영연구실장



## SPECIAL REPORT

정부의 강력한 수요억제책으로 주택 시장이 최근 안정된 모습을 보이고 있다. 주택 가격의 상승세가 크게 둔화됐고 재건축 아파트의 경우 하락세를 보이는 단지도

나타나고 있다. 주택 시장의 안정 국면은 상당 기간 지속될 것으로 예상되고 있어 주택 가격 상승과 정부의 연이은 대책 발표로 인한 악순환은 이제 찾아볼 수 없을 것이다.

정부의 수요억제 정책의 근간은 주택의 실거래가 정착, 주택 관련 조세의 강화 특히 주택 보유 비용의 급증, 투기 억제를 위한 주택자금대출 규제 강화, 분양권 전매 제한 등일 것이다. 각 대책은 대부분 수도권과 지방에 관계없이 적용되며 지방의 대도시는 이미 주택 투기지역이나 투기과열지구로 지정돼 많은 제약을 받고 있다.

수도권의 택지 공급 부족과 재건축 규제 강화로 주택 건설업체는 지방에서의 주택 공급으로 활로를 찾기 시작했으며 2003년 이후 지방에

서 주택 공급 비율이 수도권을 앞서기 시작했다(지방의 주택건설 실적 이 50%상회). 그러나 주택 수요억제로 분양 시장이 얼어붙으면서 미분양이 증가했으며 특히 준공 후 미분양 물량은 지방에서 전체의 80%를 상회하고 있어 자금 압박이 클 것으로 예상된다. 현재 나타나고 있는 지방 주택 시장의 침체는 과잉 공급이 원인이나 실질적으로 택지 공급 부족, 재건축 규제 강화와 지방 주택 수요의 위축 등의 문제가 있다.

2006년 상반기 지역별 분양 물량이 전년 동기에 비해 증가한 지역이 경기도, 대구, 부산, 광주 등 대도시로, 이들 지역의 상반기(4월까지) 입주율은 80% 수준을 하회하고 있다.

상대적으로 강력한 주택 수요가 예상됐던 지역의 입주를 저하는 현 정부의 주택 수요억제책이 얼마나 강하게 주택 수요를 위축시키고 있는 지 극명하게 나타내고 있다. 거래의 실종은 신규 분양 주택 구입을 통해 주거의 질을 향상시키려는 실수요자들의 기존 주택 매각을 어렵게 하고 주택자금대출 규제를 통한 자금 조달 통제는 구매력을 하락시켜 주





택 시장의 거래 선순환과 필터링 과정을 막고 있다.

### 주택 건설업, 부가가치 창출·고용기회 확대 크다

지방 경제는 수출 부진, 내수 위축 등에 따른 성장률 저하로 침체 정도가 심화되고 있다. 지방 경제의 침체는 각종 개발 사업, 특히 정부 주도의 기업도시, 혁신도시 등의 호재에도 불구하고 좀처럼 회복될 기미가 보이지 않고 있다. 물론 정부 주도의 개발계획은 2007년 이후 본격적으로 시작된다고 하지만 지금 지방의 경제 상황에서 이러한 개발계획이 제대로 수행될 수 있을지 의문이다. 지방 균형 개발을 통한 지방 경제 육성이 주택 수요 억제에 따른 부작용으로 인해 그 효과가 반감될 수밖에 없을 것이다.

지방 경제는 활성화돼야 한다. 정부가 추구하고자 하는 지역 균형 개발의 기반을 다지고 최근 주택 가격의 양극화에 따른 격차를 해소하기 위해서도 지방 경제는 반드시 활성화돼야 한다. 기업도시나 혁신도시

는 이제 시작 단계로 단기적인 효과를 기대하기 어려우며 그 효과에 대해서도 아직 논란의 여지가 많다. 지방 경제 활성화를 위해 점검해야 할 것은 지방 주택 시장일 것이다. 주택 시장은 내수 시장에서 큰 부분을 차지하며 주택건설과 건설산업은 특히 부가가치 창출이나 고용 기회를 확대하는 산업 연관 효과가 크므로 자산 및 소득의 양극화 문제를 해결할 수 있는 최상의 수단이 될 것이다.

수도권 중심의 주택 정책, 지방 주택 시장에 '된서리' 주택 건설산업이 생산 활동을 통해 지방 경제를 활성화하기 위해서는 지방 주택 시장이 어느 정도 선순환이 가능한 정상 단계로 전환돼야 한다. 분양시장이 다시 정상화되고 주택 시장의 거래가 필요한 만큼 원활하게 이뤄져야 할 것이다. 지방의 주택 시장은 상대적으로 주택 가격의 상승폭이 크지 않았으며 현 상황에서 향후 주택 가격이 급등할 수 있는 원인도 크지 않다. 따라서 애초 수도권 주택 시장을 억제하기 위해 도입된 수요억제책의 필요성은 지방 주택 시장에서 찾을 수 없을 것이다.

따라서 지방 주택 시장을 정상화하기 위해 수도권과는 다른 주택 정책이 적용돼야 하며 지방 주택 시장의 특성에 맞는 주택정책이 마련돼야 할 것이다.

주택산업연구원의 분석 「주택정책의 지역주택시장 영향분석 연구」(2005)에 따르면 주택 정책의 파급 효과는 지역별, 주택 규모별로 상이하게 나타났으며 대체로 주택 가격을 안정화시키기보다는 불안정성을 증가시킨 효과가 큰 지역이 많은 것으로 분석됐다. 이러한 결과는 특정 지역의 주택 시장을 안정시키기 위한 대책은 다른 지역에 동일한 효과를 가져다주지 않을 뿐만 아니라 오히려 불안정성을 증폭시킨다는 점에서 지방의 주택 시장에 적절한 주택 정책의 필요성은 커진다고 할 수 있다.

현재 지방의 주택 시장 안정성은 충분하다고 판단되며 지방 경제 활성화를 위해 주택 시장 정상화가 유효한 수단이라면 지방의 주택 시장을 정상화시키는 방향으로 주택 정책이 마련돼야 할 것이다. 이를 위해 투기과열지구나 주택 투기지역으로 지정된 지방에서 주택 가격 상승 가능성이 없다고 판단되는 경우, 즉시 지구 및 지역 지정을 해제하고 동시에 분양권 전매 제한이나 주택자금대출 비율 규제를 완화하는 등 지방의 주택 시장을 정상화하는 노력이 필요하다.

수도권 중심의 주택 정책은 규제를 양산하고 동시에 양극화를 심화시키는 등 지방 경제의 침체를 심화시켰다. 이제 그 원인을 부분적으로 제거해 지방경제를 활성화시켜야 한다. 지방 경제 활성화의 기반을 다지기 위해서는 수도권 중심의 주택정책을 탈피하고 각 지방에 딱 맞는 주택 정책을 개발하는 분위기가 마련돼야 할 것이다. 이제 진정한 지방 자치제의 서막을 준비해야 할 것이다. ㉞