

9. 7月 地價動向

資料提供：韓國土地開發公社

I. 지역별 지가 및 거래동향

1. 개 황

금월의 부동산시장은 계절적인 비수기로 대부분 지역에서 거래부진현상이 두드러지게 나타나고 있는 가운데 토지초과 이득세 부과, 신도시 아파트 대량공급, 상업용 건물 등에 대한 신축규제 지속 등으로 대도시지역을 중심으로 나타나고 있는 지가안정심리가 지방의 도시지역으로 확산되는 양상을 보이며서 대부분 지역의 지가가 안정세를 유지하고 있으며, 부동산경기 침체현상이 장기간 지속되고 있는 비도시지역 등은 전반적인 지가가 약보합세를 나타내고 있는 가운데 일부지역은 지가가 국지적인 하락세를 나타내고 있다.

- 도시지역은 계절적인 비수기와 토지초과 이득세 부과 등 부동산투기 억제조치의 영향으로 택지 및 상가용지 등에

대한 매수세가 위축되고 있는 데다, 신도시아파트의 입주시기 도래 등 주택공급 확대정책이 효과를 나타내고 있어 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타내고 있으며, 관망세가 두드러지게, 나타나면서 거래도 부진현상을 나타내고 있다.

- 군지역 등 비도시지역은 대토수요의 영향을 받고 있는 일부 개발지구 주변 지역 등을 제외하고는 대부분 지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 거래도 일부 실수요자에 의한 농지거래가 다소 이루어지고 있을 뿐 매우 한산한 양상을 나타내고 있다.

2. 지역별 동향

수도권

계절적인 비수기 등으로 전월의 지가안정세가 지속되고 있으며, 거래 부진현상

이 두드러지게 나타내고 있다.

서울지역은 계절적인 비수기에 따른 부진현상이 지속되고 있는 가운데 신도시 아파트 등의 대량공급의 영향으로 안정세를 보이고 있는 주거용 택지의 지가 안정세가 지속되고 있으며, 업무용 빌딩 등 상가의 공급 과잉현상으로 상업용지의 지가도 약세를 나타내고 있다. 재개발 사업 지역, 신설되는 지하철의 환승역 주변 등이 매물이 없는 가운데 호가가 강세를 보이고 있으나, 매수 관망세가 이어지고 있어 점차 상승세가 둔화되고 있다.

인천·경기지역은 대부분 지역의 지가가 안정세를 유지하고 있으며, 거래도 부진현상을 나타내고 있다.

인천시는 다세대 주택 등의 미분양현상이 지속되고 있는데다, 아파트 및 전월세 가격도 전월의 약보합세가 이어지고 있어 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있으며, 송도해상신도시 건설예정지 인근인 남구 일부지역과 신흥 부도심지역으로 발전이 기대되고 있는 북구 계산동 일원 등 일부지역이 국지적인 호가강세현상을 나타내고 있으나, 전반적인 부동산 경기 침체의 영향으로 거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

경기도의 도시지역은 대도시지역을 중심으로 나타나고 있는 지가안정심리가 확산되면서 대부분 지역의 지가가 안정세를

나타내고 있으며, 신도시 주변지역 등 개발지역 주변의 지가도 전월 수준의 보합세를 유지하고 있다. 용도지역의 변경이 기대되고 있는 부천시 일부지역과 미군기지 이전 등의 영향을 받고 있는 오산·송탄시 일부지역, 수도권 교동망 확충의 영향을 받고 있는 하남·미금시 일부지역의 지가가 강보합세를 보이고 있으나 거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

군지역은 대부분 지역에서 거래가 부진한 가운데 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 택지개발사업 및 자유로 건설 등에 따른 대토수요의 영향을 받고 있는 고양·과주군 일부지역 등이 국지적인 호가 미등 현상으로 나타내고 있다.

영 동 권

전반적인 거래부진현상이 지속되고 있는 가운데 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타내고 있다.

강원 영서지역은 전반적인 안정세를 유지하고 있으며, 거래도 부진현상을 나타내고 있다.

춘천·원주시지역은 아파트의 대량공급과 계절적인 비수기 등의 영향으로 주택용지의 수요가 줄어들면서 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있으며, 외곽 개발의 확대로 그동안 강세를 보이던 도

시의곽의 녹지지역과 원주시의 경천원 일원 등도 매수 관망세가 지속되면서 거래가 줄어들고 있으며, 지가도 보합세를 나타내고 있다. 택지개발 사업지구 인근의 상권 형성지역이 도로변 상가용지를 중심으로 지가가 미등세를 보이고 있으나, 거래는 부진현상을 나타내고 있다.

군지역은 외지인 등에 의한 농지 및 임야거래가 줄어들면서 전반적인 지가가 보합세를 나타내고 있으며, 이주민이 증가하고 있는 탄광 등 산간지역은 국지적인 하락세를 보이고 있다. 도로의 개설 및 확·포장 등이 추진되면서 강세를 보이던 개발지구 주변지역 등도 상승세가 둔화되면서 지가가 보합세를 나타내고 있다. 관광·위락시설의 건설이 늘고 있는 평창·홍천·양구군 등지의 관광개발지역과 춘천시 개발에 따른 대토수요의 영향을 받고 있는 춘성군 일부지역 등은 거래가 다소 이루어지면서 지역에 따라 국지적인 미등세를 나타내고 있다.

강원 영동지역은 계절적인 비수기로 거래가 줄어들고 있는 가운데 전반적인 지가가 약보합세를 나타내고 있다.

도시지역은 전반적인 지가가 안정세를 보이고 있는 가운데 토지거래도 한산한 양상을 나타내고 있으며, 택지개발사업 등 개발사업의 시행에 따른 발전기대감 등으로 강세를 보이던 속초·동해시 등지의 개

발지역 주변지 등도 지가가 보합세를 나타내고 있다.

군지역은 일부 해안 소재 관광개발지역 등이 강보합세를 보이고 있을 뿐 대부분 지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 외지인 등의 매수세가 단절된 내륙의 산간지역과 탄광지역 등은 국지적인 하락세를 나타내고 있다.

중 부 권

대부분 지역의 지가가 보합세를 유지하고 있으며, 거래도 감소추세를 나타내고 있다.

중부지역은 대부분 지역의 거래가 줄어들고 있는 가운데 지가도 안정세를 유지하고 있다. 도시지역은 청주시의 신규상권 형성지역과 충주·제천시 일원의 개발지역 주변지 등 일부지역이 인구유입의 증가와 사업지구 보상에 따른 대토수요의 영향으로 지가가 강보합세를 나타내고 있을 뿐 여타 대부분 지역은 거래가 감소추세를 보이고 있는 가운데 지가도 전월의 보합세가 유지되고 있다.

군지역은 전반적인 부동산 경기침체에 따른 매수세 약화로 대부분 지역의 지가가 보합 내지 약보합세를 나타내고 있으며, 대전 생활권인 옥천군 일부지역과 시승격이 기대되고 있는 증평읍 등 일부지

역이 국지적인 호가강세현상을 나타내고 있다.

대전·충남지역은 거래부진현상이 지속되면서 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있다.

대전시는 대규모 개발사업지역 주변 등을 중심으로 한 그동안의 지가상승으로 전반적인 지가가 높게 형성되고 있는 가운데 매수세의 관망세가 지속되면서 매도 호가와 수요자의 원매가격의 차이가 크게 나타나고 있어 전반적인 거래부진현상이 지속되고 있으며, 지가도 전월수준의 보합세를 유지하고 있다.

도시지역은 천안·온양시의 개발지역 주변지 등 일부지역의 지가가 강보합세를 나타내고 있으나, 매물부재로 거래는 부진현상을 보이고 있으며, 여타 대부분 지역은 지가가 안정세를 나타내고 있다.

군지역은 비도시지역의 농지와 임야 등을 중심으로 한 국지적인 하락세가 이어지고 있는 가운데 전반적인 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 수도권에 인접한 천안군의 공장용지와 아산군 일원의 도시계획 수립 예정지역등 일부지역이 미등세를 나타내고 있다.

서 남 권

거래부진현상이 이어지고 있는 가운데

전반적인 지가가 전월수준의 보합세를 나타내고 있다.

전북지역은 비도시지역을 중심으로 한 약보합세가 지속되고 있으며, 대부분의 개발지역 주변지 등도 지가가 보합세를 나타내고 있다.

도시지역은 비도시지역을 중심으로 나타나고 있는 거래부진현상이 도시지역으로 확산되면서 전반적인 거래가 부진현상을 나타내고 있으며, 군산·이리시 등지의 개발지역 주변지 등 일부지역이 국지적인 미등세를 보이고 있으나, 여타 대부분의 개발지역 주변지역은 매수세 관망세가 이어지면서 지가가 보합세를 유지하고 있다.

군지역은 이농인구의 증가 등으로 전반적인 부동산 경기가 침체현상을 나타내고 있으며, 도로의 신설 및 확·포장 등으로 교통여건이 개선되고 있는 일부지역을 제외하고는 대부분 지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있다.

광주·전남지역은 계절적인 비수기로 거래가 줄어들고 있는 가운데 대부분 지역의 지가가 보합세를 유지하고 있다.

광주시는 전반적인 거래가 감소추세를 보이고 있는 가운데 주거여건이 성숙되고 있는 신흥 주택지역을 중심으로 한 실수요거래가 매매의 대종을 이루고 있으며 전반적인 지가도 안정세를 나타내고 있

다. 광산구, 서구 일원의 개발지역 주변지 등이 국지적인 지가 미등현상을 나타내고 있으나, 매물부재로 거래는 부진현상을 나타내고 있다.

도시지역은 계절적인 비수기로 매매의 대중을 이루고 있는 주거지역내 대지의 거래가 크게 줄어들고 있는 가운데 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타내고 있으며, 동광양시, 순천시 일원의 개발지역 주변지등 일부지역이 지역여건에 따라 국지적인 호가미등현상을 보이고 있다.

군지역은 농지 등의 매물이 증가하고 있는데다 외지인 등에 대한 거래규제도 지속되고 있어 대부분 지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 대부분의 개발지역 주변지 등도 매수세가 관망세를 보이면서 지가가 보합세를 나타내고 있다.

동 남 권

거래부진현상이 두드러지게 나타나고 있는 가운데 일부 개발지역 주변지 등을 제외한 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있다.

대구·경북지역은 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있으며, 거래도 부진현상을 보이고 있다.

대구지역은 상업용 건물 등에 대한 신

축규제 지속과 신축 주택의 매도부진 등에 따른 택지 수요 감소, 수성구 일원 등에 대한 토지초과이득세 부과 등의 영향으로 전반적인 거래부진현상이 두드러지게 나타나고 있는 가운데 아파트 가격의 하락현상이 지속되고 있으며, 사업지구 보상에 따른 대토수요의 영향을 받고 있는 수성·달서구 일원의 사업지구 주변지역과 종합유통단지 건설계획이 발표된 북구 일부지역의 호가가 강세를 나타내고 있으나, 규제구역의 추가지정 등으로 거래는 부진현상을 나타내고 있다.

도시지역은 계절적 비수기 등의 영향으로 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있는 가운데 북부지역의 상주·점촌·영주시 등은 부동산경기 침체양상이 지속되고 있으며, 대구시 인근의 경산시지역도 옥산지구 단독주택지가 미분양되는 등으로 매수세가 위축되면서 지가가 보합세를 나타내고 있다. 안동군 풍산공단 조성계획의 영향을 받고 있는 안동시 일부지역이 호가가 강세를 보이고 있으나, 실거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

군지역은 안동·경산군 등지의 개발지역 주변지 등 일부지역을 제외하고는 대부분 지역의 거래가 부진한 가운데 전반적인 지가도 약보합세를 나타내고 있다.

부산·경남지역은 일부 개발지역을 제외한 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타

내고 있으며, 거래도 부진현상을 나타내고 있다.

부산지역은 대규모 주거단지 및 공업단지의 입지가 예정된 명지·녹산지역과 지하철 1호선 연장구간 등 일부 개발지역 주변지 등이 미등세를 보이고 있으나, 여타 대부분 지역은 지가가 전월수준의 보합세를 유지하고 있으며, 특히 상가 등의 공급물량이 크게 늘어나면서 상가용지의 안정세가 두드러지게 나타나고 있다.

도시지역은 대도시지역을 중심으로 나타나고 있는 전반적인 지가안정기조가 지방의 도시지역으로 확산되면서 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타내고 있으며, 창원시 등 일부지역이 꾸준한 인구유입의 증가 등으로 매기가 일고 있는 주택용지와 상가용지를 중심으로 국지적인 지가미등현상을 나타내고 있다.

군지역은 농지거래가 매매의大宗을 이루고 있는 가운데 전반적인 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 진사공단 유치계획의 영향을 받고 있는 사천군 일원 등 개발지역 주변지역도 매도호가는 미등세를 나타내고 있으나, 전반적인 부동산 경기침체로 실거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

제 주 권

전반적인 거래가 부진한 가운데 지가도 보합세를 나타내고 있다.

도시지역은 제주·서귀포시 일원의 관광개발지역의 사업지구 주변의 택지 등의 호가가 미등세를 나타내고 있으나, 여타 지역은 외곽의 농지와 임야를 중심으로 한 부동산경기의 침체현상이 이어지면서 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있으며, 일부지역은 국지적인 하락세를 나타내고 있다.

군지역은 전반적인 지가가 약보합세를 나타내고 있는 가운데 해양관광단지 개발계획이 발표된 남제주군 성산읍지역과 제주시와 인접한 북제주군 조천읍지역의 대지 등이 지역여건에 따라 국지적인 미등현상을 보이고 있으나, 실거래는 부진현상을 나타내고 있다.

3. 전 망

대도시지역을 중심으로 나타나고 있는 전반적인 지가의 안정심리가 지방도시지역 등 여타지역으로 확산되면서, 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타내고 있는 우리나라의 부동산시장은, 물가불안과 증권시장이 다소 회복세를 보이면서 완화되고 있는 시중의 자금사정 등 다소의 불안

요인은 나타나고 있으나,

- 비도시지역 등 장기적인 침체양상을 보이고 있는 지역에서 나타나고 있는 부동산가격의 하락현상이 부동산 등에 대한 매수심리를 위축시키고 있는데다,
- 그동안 지가의 상승을 주도해온 대도시지역등 도시지역의 주상겸용 택지, 상업용지 등의 지가도 일부 약세를 보이는 등,

부동산 경기가 전반적인 침체양상으로 보

이면서 부동산 가격의 안정심리가 점차 전국적으로 확산되는 양상을 보이고 있다.

부동산 경기침체의 주요원인으로 작용되고 있는 토지공개념 확대조치 등이 토지초과이득세 등의 부과로 그 효과가 점차 강화될 것으로 기대되고 있어, 부동산 경기의 단기적인 회복현상은 기대하기 어려운 것으로 판단되고 있으며, 현재의 전반적인 부동산경기 침체양상은 향후에도 상당기간 지속될 것으로 예상된다.