

12. 9月 地價 動向

資料提供：韓國土地開發公社

I 지역별 지가동향

1. 개황

금월의 부동산 시장은 계절적 성수기에도 여전히 토지거래가 감소추세를 보이고 있는 가운데 값싼 매물이 다량으로 출회되고 있으나, 경기침체로 인한 기업의 설비투자감소 및 개인의 부동산 가수요 감소로 매수심리가 일어나지 않아 실제로 거래되는 건수는 줄어들고 있는 실정으로 전반적인 분위기는 약보합세를 유지하고 있다.

- 도시지역은 개발사업이 시행되고 있는 일부지역에서 국지적인 보합세를 보이고 있으나, 공영개발된 택지·상가용지의 미분양 현상이 계속되면서 매수관망세가 이어지고 있어 전반적인 부동산 경기침체양상을 벗어나지 못하고 있다.

- 군지역등 비도시지역은 농지 및 임야매매증명제의 지속적 시행과 어려워진 농촌경제 사정으로 인한 이농인구의 증가로 농지매물이 늘어나는 반면, 부동산경기침체가 계속되면서 대체로 약보합세를 보이고 있다.

2. 지역별 동향

△ 수도권

계절적 성수기 도래로 전반적인 토지거래는 다소 증가하고 있으나, 매수세의 관망분위기

가 이어지면서 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이고 있다.

서울지역은 택지개발사업지구인 중랑구 신내동과 재개발사업지구인 성동구 용봉동, 금호동 인근지역 지하철 5·7호선 역세권 지역인 성동구 능동·중곡동, 강서구 화곡동, 강동구 천호동 환승역 인근지역등이 개발기대심리로 호가보합세를 유지하고 있으나, 거래는 거의 이루어지지 않고 있다. 또한 여타지역은 실수요자중심의 일부 급매물에 따른 저가거래가 이루어질뿐, 매수세관망에 따른 투자심리냉각과 지가하락 기대심리로 매도호가하락속에 전반적으로 약합세를 보이고 있다.

인천·경기지역은 아파트 매물은 가격반등 기대심리로 호가 강보합세를 보이고 있으나, 주거·상업용지등은 매매부진양상이 계속되면서 전월의 지가안정세가 이어지고 있다.

인천시는 아파트 매매가가 강보합세를 보이면서 토지에 대한 매수문의가 미미한 증가양상을 보임에도 불구하고 거래침체국면이 지속되면서 전반적인 지가가 약보합세를 보이고 있다. 주거환경개선사업이 추진되고 있는 중구, 동구 일원의 구도심지 및 토지구획정리 사업지구인 구월 업무지구, 서구 연희지구, 남구 학익지구등의 인근지역도 매도세가 우세한 가운데 약보합세를 나타내고 있으며, 또한 시내 대부분 지역의 주거 상업용지등도 매도·매수세의 관망세가 이어지면서 지가 약보합세를 나타내고 있다.

경기도의 도시지역은 기존 도심지의 주거·상업용지 지가는 전반적으로 보합세를 보이고 있는 가운데 개발제한구역내 임야·농지는 매물이 적체되면서 지가 약보합세를 보이고 있다. 수원시 매탄동, 원천동 일원, 성남시 태평동, 수진동, 단대동 일원, 과천시 별양동, 안산시 고잔동, 이동 일원은 기존 시가지내 주거·상업용지의 지가가 전월에 이어 지가 보합세를 유지하고 있고, 성남시 궁내동 롤게이트 일원 및 안양시 석수동 일원, 평택시 군문동, 신평동일원은 개발제한 완화설 및 군기지 이전설, 용도변경예정설등 국지적인 지가상승요인의 영향을 받는곳도 매도호가가 미등세를 보이고 있으나 실거래가격은 보합세를 보이고 있다. 또한 송탄시 일원은 타지역에 비해 지가가 낮게 형성되었음에도 불구하고 투자심리위축으로 거의 이루어지지 않고 있는 가운데 지가는 약보합세를 보이고 있다.

군지역등 비도시지역은 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이고 있는 가운데 여주군 일원의 신록사 국민관광단지주변지역및 새로 이전한 버스터미널 지역, 평택군 안중면의 상가용지건물이 밀집되어 있는 시내버스터미널 인근지역, 김포군 사우리 일부지역의 호가가 약상승세를 보이고 있으나 실거래로는 이어지지 않고 있다. 화성군, 이천군, 용인군, 안성군, 강화군, 용진군, 광주군, 양평군 일원은 최근의 매수문의의 미미한 증가에도 불구하고 전반

적인 지가가 약보합세를 보이고 있다.

△ 영동권

강원 영서지역은 전반적인 지가약보합세가 이어지고 있으며, 외지인의 거래규제로 거래 감소추세가 지속되고 있다.

춘천시 지역은 전월에 이어 계속 침체현상을 보이면서, 거래감소현상이 두드러지게 나타나고 있는 가운데 간헐적으로 소규모의 건부지를 중심으로 실수요자간의 거래가 이루어지고 있다. 또한 사우택지개발사업지구내 아파트 분양에 따른 부동산 여유자금 고갈로 춘천시 일원의 토지거래는 더욱 침체되고 있는 실정이다.

원주시 지역은 용도지역의 변경이 기대되는 우산동·일부지역의 호가 미등세가 있을 뿐, 토지 및 아파트의 공급과잉현상 및 부동산침체국면이 맞물려 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이고 있다.

군지역등 비도시지역은 매물이 있으나 거래는 형성되지 않아 실거래가격은 다소 하락기미를 보이고 있으며, 전반적으로 거래도 감소추세에 있다.

철원군, 화천군, 양구군, 인제군등 지가의 상승폭이 상대적으로 높았고 거래량이 많은 지역도 현재는 지가 안정세를 보이고 있는 가운데 별다른 변화를 보이지 않고 있다. 또한 영월군, 정선군 일원은 이농인구에 따른 인구감소로 지가가 약보합세를 보이고 있으며, 영서남부지역의 중심도시로의 발전이 기대되는 영월읍 지역은 도시기본계획을 수립하면서 도시발전을 위한 노력을 기울이고 있으나 생산기반시설 미비로 지가에 영향을 미치지 못하면서 도로변의 대지도 매도호가 보합세를 보이고 있으나 실제거래가는 다소 떨어지고 있는 상태다.

강원 영동지역은 대부분 지역에서 지가 약보합세를 보이고 있으며, 농지나 임야의 경우는 하락세를 보이고 있다.

도시지역은 동해시, 삼척시, 태백시등 부동산투기억제시책의 지속적인 시행과 아파트 및 상가 미분양등의 영향으로 거래는 한산한 가운데 지가가 약보합세를 보이고 있으나 인근지역의 농지·임야는 하락세를 나타내고 있다.

특히 강릉첨단연구단지, 강릉 송정지구 택지개발사업시행, 속초조양 및 청초지구 택지개발사업, 동해시 북평산업기지개발공사등 각종 개발사업의 시행에도 불구하고 토지거래규제 및 아파트의 대량 보급으로 전반적인 지가 약보합세를 보이고 있다.

근지역등 비도시지역은 대지, 농지, 임야등의 지가가 약보합세를 보이고 있는 가운데 양양군, 명주군, 삼척군등 거의 대부분 지역의 지가가 약하락세를 보이고 있다. 특히 고성군은 콘도미니엄등 각종 레저관련 건축활동 및 금강산의 남북한 합동개발설에 따른 기대심리로 지가상승 가능성이 잠재되어 있으나, 전반적인 지가는 거래가 한산한 가운데 대체로 약세를 나타내고 있다.

△ 중부권

부동산에 대한 구매력이 저하되어 거래부진현상이 두드러지게 나타나고 있는 가운데 전반적인 지가는 하향 안정세를 보이고 있다.

충북의 도시지역은 택지개발사업 및 아파트 신축으로 공급물량 확대와 기존주택지 및 아파트매물증가, 부동산 가격하락에 따른 수요감소로 매수관망세가 계속되고 있는 가운데 녹지지역은 물론 주거·상업용지의 지가도 약보합세를 보이고 있다.

청주시 산남동, 가경동, 용암동 일원 및 충주시 금제동, 금릉동 일원, 온천개발계획 수립 중인 연수동 일원, 제천시의 모산동 일원은 보합세를 보이고 있으며, 청주시 외곽 주거지역인 비하동, 산남동, 율량동 일원, 충주시 왕암동, 천남동, 신동 일원은 거래가 침체된 가운데 약보합세를 보이고 있다.

근지역등 비도시지역은 영동기피현상으로 농경지 및 임야을 중심으로 매물이 늘고 있으나, 거래규제조치에 따른 매수세 위축으로 대부분 지역이 약보합세를 보이고 있으며, 일부 개발사업의 영향을 받고있는 청원군 강외면, 옥산면, 노창면일원 및 용도변경예정지역인 보은군, 옥천군 일부지역의 지가도 보합세를 보이고 있다.

대전·충남지역은 대도시 지역에서 시행되고 있는 택지개발사업지구내 소규모 토지에 대한 적체매물이 실수요자를 중심으로 소진되어가고 있으나, 전반적인 지가수준은 약보합세를 유지하고 있다.

대전시 지역은 전반적인 토지거래가 부진한 가운데 지가수준도 보합세를 보이고 있다. 부동산경기침체를 반영하고 있는 둔산 신시가지 사업지구내 상업용지 및 아파트부지는 탐문행위 및 공급계약건수가 부진한 반면에 일반 실수요자들이 다소 손쉽게 매입할 수 있는 소규모 단독주택용지는 거래가 다소 이루어지고 있으나, 지자체 사업지구인 범동, 송강, 목상, 석봉지구와 대덕연구단지내 주거단지는 매각조건완화에도 불구하고 공급계약건수는 미미한 편이며, 대전 3·4공단 조성사업 인근지역도 사업추진전망이 부진하셔서 지가가 약보합

세를 나타내고 있다.

충남도시지역은 천안시 신부동, 쌍룡동 및 두정동일원은 신흥주거지역으로의 발전 가능성 및 천안 제2공단 조성의 영향으로 지가가 높은수준에서 보합세를 보이고 있다.

온양시, 공주시 일원의 개발사업의 진척이 늦어지면서 토지거래가 부진하여 지가도 약보합세를 보이고 있다.

군지역은 토지거래허가제 실시로 외지인에 의한 거래가 끊어지면서 대부분 지역의 지가가 약보합세를 유지하고 있는 가운데 경부고속전철 역세권 개발지역인 천안군, 아산군 지역도 높은 호가수준을 유지하고 있으나 거래가 부진한 상태다. 서산군, 태안군, 당진군 일원은 아산, 석문국가공단등 서해안권 개발사업 및 한·중수교 실현으로 개발기대심리가 높게 나타나고 있으나, 토지소유자의 매도기피와 경기침체에 따른 토지수요층의 저변감소로 도시계획구역내 대지중심으로 다소 거래가 이루어지는 것외에는 거래가 한산하고 지가도 보합세를 나타내고 있다. 또한 논산 강산지구 인근지역도 국지적인 개발사업의 영향을 받았던 지가 상승분위기가 사라져 소강상태를 보이고 있다.

△ 서남권

실수요자중심의 소규모 거래가 다소 이루어지고 있는 가운데 토지거래의 지속적감소 및 지가의 하향 안정 추세등 부동산경기침체국면이 여전히 이어지고 있다.

전북지역은 각종 개발사업이 진행중인데도 부동산 가수요소멸 및 시중자금사정의 악화로 전반적인 지가안정세를 나타내고 있다.

도시지역은 매수관망세가 여전히 지속되면서 실수요자위주의 거래가 한산하게 이루어지는 가운데 지가도 약보합세를 보이고 있으며, 전주시, 이리시, 남원시 일원의 개발지역을 중심으로 급매물에 대한 저가매매가 다소 이루어지고 있으나, 여타 지역은 거래가 거의 이루어지지 않고 있다. 다만, 한·중수교, 서해안개발사업등의 영향을 받고 있는 군산시 일원의 개발지역을 중심으로 실수요자 위주의 거래가 간헐적으로 이루어지고 있는 상태다.

군지역은 거래침체양상이 지속되면서 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이는 가운데 시와의 교통접근성이 뛰어난 완주군, 옥구군, 김제군 일부지역의 상가·주택지등의 지가가 보합수준을 보이고 있다.

광주·전남지역은 공영개발된 공업용지 및 택지 미분양현상이 지속되고 있는 가운데 전반적인 거래감소현상 및 지가 약보합세 현상이 이어지고 있다.

광주시는 아파트분양감소 및 광주첨단 연구단지 개발사업 부진으로 인한 녹지지역의 거래감소가 이어지고 있으나, 비교적 소규모 상가의 거래가 간헐적으로 이루어지고 있는 가운데 대부분 지역은 보합세를 보이고 있다. 다만 충장로 대인동 일원은 터미널 이전에 따른 개발기대로 호가미등세를 보이고 있으며, 제2순환도로 주변의 소태동, 효덕동, 송하동 일원의 녹지·주거지역 지가도 약상승세를 보이고 있다.

도시지역은 여수시, 여천시, 목포시, 나주시, 동광양시, 순천시 일원은 아파트 공급물량적체 및 전반적 경기침체로 기분양된 택지의 호가가 분양가를 하회하는 등 전반적인 지가약세 현상이 계속되고 있다. 다만, 순천연향지구 인근지역은 본격적인 인구유입에 따른 주거지 성숙기대로 상가지역의 호가가 보합세를 보이고 있다.

군지역은 농가수지적자에 따른 농사기피현상으로 실수요자간의 거래가 거의 이루어지지 않고, 외지인에 대한 거래규제로 전·답·임야에 대한 지가는 매수호가 중심으로 형성되고 있는 상태이다.

화성군, 나주군, 장성군 일원의 지가는 주요 간선도로변의 대지를 제외한 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이고 있으며, 특히 광주시 인접의 그린벨트구역도 개발규제완화설이 사라지면서 여타 농경지와 같이 약세를 보이고 있다. 송주군, 여천군, 영암군, 광양군의 지가도 약보합세를 보이고 있다.

△ 동남권

거래부진현상이 거듭되고 있는 가운데 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이고 있다.

대구·경북지역은 부동산수요 위축 및 지속적인 택지·아파트 공급증대등 부동산 시장을 압박하는 요인이 지속적으로 작용하면서 거래부진현상은 더욱 심화되고 지가는 큰폭의 하락세는 없으나 여전히 약보합세를 면치 못하고 있다.

대구시는 전월에 이어 거래부진현상은 지속되고 있고, 건축조건이 불량한 상가용지와 주거지역의 나대지등은 낮은 가격에도 원매자가 나서지 않는등 부동산침체 분위기는 여전히 회복될 조짐이 보이지 않고 있는 가운데 동구 불로동, 지저동의 교통여건개선지역, 달서구 상인동, 신당동, 수서구 시지동 인근의 택지개발예정지역의 중심상업용지와 인접한 기존상가용지 및 주상복합건부지등이 국지적인 호가미등세를 보이고 있으며 또한 중구 중심상업지역은 심각한 주차난과 함께 건축시 주차장설치문제가 부각되면서 부동산거래시에는 이를 고려한 가격형성이 일반화되어 양보다는 상권, 건축조건등 지역의 내재가치에 따라 지가등

락이 엇갈리어 지가의 재편현상이 나타나고 있다. 그러나 전반적인 지가의 하향안정세가 계속되고 있다.

도시지역은 경산시, 영천시, 구미시, 김천시등 대구근교의 중소도시는 대구시 지가의 영향을 받으면서 계속해서 거래침체에 약보합세를 보이고 있다. 다만 경산시 신천동, 평산동, 김천시 문당동, 양천동, 덕곡동등의 용도지역변경예상지역이 호가가 다소 높게 나타나고 있으나 매수세가 없어 지가는 보합세를 보이고 있다.

포항시, 경주시 및 여타 중소도시는 특별한 변동없이 거래가 침체된 가운데 지가안정세가 지속되고 있다.

군지역등 비도시 지역은 도로인근의 묘터가능한 임야만이 호가미등세를 보이고 있지만 대부분 지역의 전·답·임야는 거래가 부진한 지가보합세를 보이고 있다.

달성군, 경성군, 성주군, 고령군등 대구인근지역 및 문경군, 봉화군, 청송군등은 특별한 변화없이 하향안정세가 지속되고 있다. 다만 영일군의 해안지역은 별장지 수요증대로 농가·임야등을 중심으로 약상승세를 보이고 있다.

부산·경남지역은 전월에 이어 지가약보합세를 보이고 있으며, 거래도 한산한 편이다.

부산지역은 아파트가격의 하락세가 지속되면서 상업용지 및 주거용지의 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 강서구 일원의 개발사업지구 인근지역, 가덕도 종합개발지역, 지사동 지방공단 인근지도 거래가 거의 없는 가운데 보합세를 보이고 있다.

경남 도시지역은 진해시, 밀양시, 김해시등 대부분 지역의 지가는 약보합세를 유지하고 있으나 창원시 가음정동및 사파동 일원, 마산시 월영동 일원의 지가가 공공기관 이전 및 대단위 택지개발 사업착수로 전월에 이어 호가미등세를 보이고 있다.

군지역은 사천군, 고성군의 도로개설의 영향을 받는 대지 및 남해군의 관광휴양지 확대가 기대되는 지역의 지가가 보합세를 보이고 있으나 거래로는 이어지지 않고 있으며 대부분의 비도시지역의 전·답·임야는 큰 변동없이 약보합세를 보이고 있다.

△ 제주권

침체분위기가 이어지면서 전반적으로 거래도 부진하고 지가도 약보합세를 보이고 있다.

도시지역은 제주일도지구 택지분양기대, 신흥주거지의 공동주택지 대량공급 및 아파트 미분양등으로 대부분 지역의 주거·상업용지를 비롯하여 지가가 약보합세를 보이고 있다.

군지역은 전지역에 걸쳐 거래가 한산한 가운데 지가도 약보합세를 보이고 있고, 일부 개

발이 어려운 중산간지역을 중심으로 지가하락세를 보이고 있다.

3. 전망

대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이고 있는 부동산 시장은 기업의 설비투자감소 및 시중여유자금사정 악화등 부동산 시장의 외적여건이 호전될 기미를 보이지 않고 있고, 부동산 투기억제시책 및 아파트의 지속적인 공급등으로 부동산 유효수요의 매수관망세가 지속되어, 현재의 부동산 침체국면은 벗어나기 어려울 것으로 예상된다.

씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈