

16. 5月 地價動向

資料提供：韓國土地開發公社

1. 개황

금월의 부동산 시장은 계절적인 비수기로 접어들면서 실수요자를 중심으로 거래가 다소 이루어지고 있을 뿐, 거래 부진현상이 두드러지게 나타나고 있는 가운데 정부의 5·8조치 연장, 상업용건물 신축 및 주택건축제한조치 연장등의 영향으로 매수자들의 투자심리가 위축되고, 전반적인 경기침체로 부동산에 대한 구매력이 저하되어 전반적인 지가가 하락 안정세를 유지하고 있다.

도시지역은 정부의 지속적인 부동산 투기억제시책 및 택지·상가용지의 대량공급과 신도시 아파트 입주에 따른 기존주택 매물증가로 매수관망세가 이어지고 있어 호가는 약보합세를 보이고 있지만 실제 거래가는 하락세를 나타내고 있다.

군지역등 비도시지역은 농지·임야매매 증명제등 규제조치가 여전히 영향력을 발휘하면서 지가하락세가 이어지고 있으며

거래도 거의 이루어지지 않고 있다.

2. 지역별 동향

• 수도권

계절적인 비수기 및 가격하락 심리등의 영향으로 매수관망세가 지속되고 있는 가운데 지가가 하락세를 보이는 지역이 늘어나고 있다.

서울지역은 계절적인 비수기를 맞아 전반적인 거래침체현상을 보이고 있는 가운데 건축규제조치의 지속적인 실시 및 아파트가격의 대폭적인 하락현상등의 영향으로 매수세가 거의 형성되지 않아 대부분 지역의 주거용지의 지가가 하락세를 보이고 있다.

특히 업무용빌딩의 공실율증가로 신규빌딩이 밀집되어있는 강남구일원의 상가용지는 전월에이어 하락세가 더욱 심화되고 있다. 신설되는 지하철 역세권지역과 입지조건이 양호한 재개발사업지구등이

여타지역과는 달리 보합세를 보이고 있으나 거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

인천·경기지역은 주택 가격의 안정과 부동산경기 불투명에 따른 관망세 지속으로 대부분 지역이 거래가 부진한 가운데 지가도 전월수준이 그대로 유지되고 있다.

인천시는 전반적인 거래소강상태에서 지가가 대체로 안정세를 나타내고 있는 가운데 개발사업여부에 관계없이 계속되는 부동산경기침체로 수요자의 관망세가 이어지면서 매도세가 현저히 우세한 가운데 대부분 지역의 주거·상업용지의 지가가 약보합세를 보이고 있다. 다만, 영종도 일부지역이 최근의 도시계획변경 및 신공항 건설계획의 가시화로 간헐적인 매기속에 지가가 약상승세를 나타내고 있다.

경기도의 도시지역은 매수관망세가 지속되면서 대부분지역의 지가가 안정세를 나타내고 있으며, 안양시, 광명시, 송탄시, 안산시 일원의 주거용지는 매수세의 약화로 수요가 급감하면서 하락세를 보이고 있으며, 각종 개발사업이 시행중인 수원시 일원과 신도시 주변의 신흥상권 형성지역의 성남시, 고양시 일원도 거래부진현상이 지속되면서 보합세를 보이고 있다.

군지역은 거래침체기조가 이어지면서 농경지·임야등을 중심으로 대부분지역의 지가가 하락세를 보이고 있는 가운데 간헐적으로 거래가 이루어졌던 광주군, 여주군,

강화군 일원의 소규모 대지도 거래가 거의 없으며, 김포군 검단면 일부지역의 지가도 환경오염에 대한 불안으로 급격한 하락현상을 보이고 있다. 평택군 일원의 지가만이 대규모 공단건설에 따른 개발기대로 약상승세를 보이고 있다.

• 영동권

실거래 위주의 소규모 거래가 주종을 이루고 있는 가운데 전반적인 지가가 하락세를 보이고 있다.

강원 영서지역은 도시지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 비도시지역은 전·답·임야를 중심으로 하락세를 나타내고 있다.

춘천·원주시 지역은 대부분 지역의 지가가 안정세를 보이고 있는 가운데 토지거래는 전월과 비슷한 수준을 보이고 있으며, 사업지구 주변지역과 신흥주거지역등이 위치한 춘천시 사우동, 퇴계동 일원과 원주시 무실동, 단구동 일원의 지가도 관망세가 이어지면서 약보합세를 보이고 있다. 다만, 유입인구의 증가와 중심상권에 대한 수요 증가로 도심의 상업 및 주거지역은 미등세를 보이고 있으나 거래는 한산한 편이다.

군지역은 전반적인 지가가 하락세를 나타내고 있는 가운데 이주민이 늘고있는 영월, 정선등 영서 남부의 탄광지역은 하락세가 더욱 심화되는 현상을 보이고 있다. 홍

천군, 평창군, 횡성군 일원의 관광개발예정 지역등도 거래가 꾸준히 이어지고는 있으나 최근의 부동산 경기침체의 영향으로 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

철원군 일원이 휴전선 접경지역의 개발 가능성이 높아지면서 지가가 약상승세를 유지하고 있으나 실거래는 이어지지 않고 있다.

강원 영동지역은 전반적인 안정세를 보이고 있는 가운데 거래는 감소하였다.

도시지역은 동해, 속초, 강릉시등 대부분 지역이 부동산 경기침체와 계절적비수기등의 영향으로 토지거래가 격감하면서 지가가 하락기미를 보이고 있으며, 태백시 일원은 지역경기침체가 더욱 심화되면서 지가 약세현상이 두드러지게 나타나고 있다.

군지역은 각종 규제조치 및 매수세 부족으로 거래가 거의 형성되지 못하고 있으며, 대부분 지역의 지가가 하락하고 있으나 도로 확·포장공사가 진행중인 양양군 지역이 국지적인 호가 약상승세를 보이고 있다.

• 중부권

대부분 지역은 뚜렷한 변동없이 지가안정세가 지속되고 있으나 대전·철원일원의 고속전철 역사후보지역과 고속도로 건설의 영향을 받는 일부지역의 지가가 호가상승세를 보이고 있다.

충북지역은 전반적인 지가안정세가 이어

지고 있는 가운데 비도시 지역의 전·답·임야등은 거래 부진현상과 함께 지가 하락현상이 계속되고 있다.

도시지역은 아파트의 미분양사태 속출, 건축 규제지속에 따른 택지수요감소와 상가의 분양 및 임대현황 저조등 전반적인 부동산경기침체로 주거·상업용지의 가격이 전월과 동일한 수준을 유지하고 있으며, 일부 급매물의 경우 큰폭의 내림세를 나타내고 있다. 시외곽지역이면서 개발기대심리로 지가오름세를 보였던 청주시 용암동, 가경동 일원도 지가하락현상을 보이고 있으며, 충주시, 제천시 일원등도 활발한 개발 열기에도 불구하고 대부분 지역이 거래부진현상을 보이고 있는 가운데 지가도 보합세를 나타내고 있다.

군지역은 대부분 지역의 거래가 침체된 가운데 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 보은군, 영동군, 옥천군 일부지역이 소규모 개발사업으로 국지적보합세를 보이고 있다.

대전 충남지역은 대부분 지역은 전월에 이어 지가하락세가 지속되고 있다.

대전시는 둔산지구의 미분양사태로 전반적인 투자심리가 크게 위축되어 지가가 안정세를 보이고 있으나 고속전철 신역사 후보지역인 대덕구 대화동, 오정동 일원 및 대전~진주간 고속도로건설의 영향을 받고 있는 동구 대별동 일원의 지가가 호가 상승

세를 보이고 있다.

도시지역은 대부분지역이 전월수준의 지하하락현상을 보이고 있는 가운데 천안~대전간 고속전철 조기착공설 및 공단조성 등의 영향을 받고있는 천안시 개발지역 주변과 온양, 서산시 일원의 호가가 다소 높은 상태를 유지하고 있지만, 거래규제조치 및 경기불안으로 매수관망세가 유지되면서 거래는 미미한 실정이다.

군지역은 전반적인 지가가 하락세를 보이고 있는 가운데 공단개발에 따른 배후도시건설 예정지 및 공단개발 예정지인 당진군, 서산군 일원도 부동산경기침체의 영향으로 약하락세를 보이고 있으며 거래도 거의 없는 편이다. 고속전철의 영향을 받고 있는 천안군, 아산군 일원의 전·임야등의 지가가 호가 약상승세를 보이고 있다.

• 서남권

전반적인 지가가 약세를 보이고 있는 가운데 개발사업 인근지역의 지가도 하락기미를 보이고 있다.

전북지역은 안정세를 보이고 있는 가운데 비도시지역등을 중심으로 지하하락현상이 확산되고 있다.

도시지역은 전국적인 아파트가격 하락현상 및 부동산경기침체등의 영향으로 전반적인 지가가 약세를 면치 못하고 있으며 각종 개발사업 시행에 따른 대토수요의 영향

으로 오름세를 유지해오던 이리, 군산시 일원의 개발사업지구 주변지역의 지가도 점차 하락세를 나타내고 있다.

군지역의 대부분지역은 본격적인 영농철을 맞아 농지거래가 급감하고 있으며, 이농인구가 증가하고 있어 지하하락현상이 더욱 심화되고 있다.

광주·전남지역은 대부분지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있는 가운데, 비도시지역의 농지 및 임야등은 매수세 부진속에 하락세가 지속되고 있다.

광주시는 소규모택지 및 상가용지 중심으로 다소 거래가 이어지고 있으나, 전반적으로 약세상태를 지속하고 있다. 동구, 서구일원과 도심 및 대로변의 상가용지가 지하약세를 보이고 있으며, 아파트분양 감소로 북구 일원의 신흥주거지역의 지가도 약보합세를 보이고 있으나, 광주 첨단연구단지 인근 녹지지역만이 보상실시에 따른 개발기대심리로 지가가 약간의 미등세를 보이고 있다.

도시지역은 거래가 부진한 가운데 주거지역내 대지의 거래가 다소 이루어지고 있으나, 제조업 경기침체로 인한 공장용지 수요감소와 그에따른 택지수요 감소로 개발지역 주변지등의 인근지가가 약하락세를 보이고 있다. 다만 부동산경기침체에도 개발이 예상되는 동광양시, 여수시 인근의 저지가지역이 지가상승 기대심리로 다소 오

름세를 보이고 있다.

군지역은 농지거래가 크게 감소하면서 거래부진양상이 두드러지게 나타나고 있으며 전반적인 지가도 하락세를 보이고 있다. 도로 확·포장과 공단조성등이 진행되고 있는 여천군, 영암군, 화순군 일원의 개발 지역 주변도 개발 기대심리 약화로 하락세를 보이고 있다.

• 동남권

매수관망세가 이어지면서 전반적인 거래 감소추세가 지속되면서 대부분 지역의 지가도 약보합세 내지는 하락세를 나타내고 있다.

대구·경북지역은 거래 침체상태를 벗어나지 못하고 있는 가운데 지가도 전반적인 하향안정세를 지속하고 있다.

대구지역은 토지 매수심리가 극도로 위축되어있고 추가하락에 대한 기대감이 팽배하여 실수요자조차 관망세를 보이고 있어 거래 부진상태가 지속되고 있으며, 주택지 및 미개발 주거지역등을 중심으로 전반적인 지가가 하락세를 보이고 있다.

도시지역은 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타내고 있는 가운데 거래도 거의 이루어지지 않고 있으며, 공단조성설이 있는 점촌시 신기동 및 영주시 유현동일원의 지가도 막연한 개발 기대심리로 호가가 다소 높은 상태이나 원매자가 거의 없어 상승세

로 이어지지 못하고 있어 안정세가 지속되고 있으며, 경주시와 포항시의 경우도 개발 계획이 구체화되지 않아 안정세를 나타내고 있다. 대구시에 인접한 경산시의 경우도 도시계획재정비등으로 지가자극요인이 상존해 있으나 매도·매수 호가간의 큰 격차로 거래 침체현상을 보이면서 약보합세를 나타내고 있다.

군지역등 비도시지역은 임야와 농지등이 호가 하락세에도 불구하고 원매자가 없어 부동산침체 양상이 심화되고 있으며, 9공단조성설등의 영향으로 선산군 산동면과 구미시 구로동 지역만이 호가가 다소 높게 형성되어 있으나 실거래는 거의 없다.

부산·경남지역은 거래 부진현상이 더욱 심화되고 있는 가운데 전반적인 지가도 약보합세를 나타내고 있다.

부산지역은 아파트가격의 고가 경계심리가 확산되면서 지가는 하락세를 보이고 있으며 상가 및 업무용 건물의 공급 증가 및 주거용지의 하락세 영향으로 상업용지의 지가도 약세를 보이고 있다. 강서구 일원의 개발지역 인근과 해운대의 신시가지 조성 지역등 개발이 기대되는 지역도 거래가 거의 되지 않는 가운데 지가도 안정세를 보이고 있다.

도시지역은 대부분 지역의 지가가 뚜렷한 하락세를 나타내고 있는 가운데 장승포시등 일부지역이 공업지역에서 주거지역으

로의 용도지역변경설로 호가미등세를 보이고 있다.

군지역은 전·답을 위주리한 실경작자 중심으로 소규모거래가 다소 형성되고 있으나 전반적으로는 거래가 이루어지지 않고 있으며, 대부분 지역의 지가도 하락세를 보이고 있다.

• 제주권

전반적인 지가가 안정세를 나타내고 있는 가운데 비도시지역은 국지적인 하락현상을 나타내고 있다.

제주지역은 미분양 아파트가 적체되고 있는 등 침체분위기가 이어지고 있는 가운데 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타내고 있으며, 투기억제조치의 효과가 강하게 나타나고 있는 군지역의 농지와 임야등은

하락세가 더욱 심화되고 있다. 다만, 제주도 개발 특별법제정의 영향을 받고있는 일부 관광지개발 예정지역과 용도지역이 변경되는 제주, 서귀포시 일원의 지가가 약간의 오름기미를 보였으나 전반적인 매수 관망분위기로 실거래로 이어지지 못하고 있다.

3. 전 망

대부분 지역의 지가가 약세를 보이고 있는 부동산시장은 정부의 5·8조치의 지속적인 시행, 건축 경제기조에 따른 기업 및 일반개인의 구매력저하, 향후의 지가하락에 대한 기대심리로 매수관망세가 지속되면서 지가약세현상은 상당기간 이어질 것으로 보인다.

주택건설 2백만호 너와나의 보금자리