

10. '91年 地價動向

資料提供：建設部

• '91年間 全國平均地價上昇率은 12.78%로서 前年對比 7.8%포인트 減少

(單位：%)

| '87 | '88 | '89 | '90 | '91 | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| | | | | 年 間 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 |
| 14.67 | 27.47 | 31.97 | 20.58 | 12.78 | 4.69 | 3.39 | 2.71 | 1.44 |

● 서울의 地價上昇은 11.15%로서 '90年の 31.18%보다 무려 20.03%포인트 減少하여 全國의 地價安定을 主導하고 있음.

• 地域別로는 6大都市：13.57%，中小都市：13.69%，郡地域：10.19%

• 用途地域別로는 住居地域：13.57%，商業地域：12.22%，工業地域：15.96%

綠地地域：13.80%，非都市地域：9.42%

● 특기사항으로는

• '91. 4/4分期中 地價가 下落한 地域이 29個 市·郡·區로서 이중에서 重要的 地域을 보면

서울 中區(-2.92%)，龍山區(-2.02%)，江南區(-1.94%)，大邱 壽城區(-3.11%)，大田의 儒城區(-3.18%)，忠南 泰安郡(-3.83%)，全南 順天市(-2.36%)，羅州郡(-2.42%)등이며

• 大田(23.25%) 및 仁川(22.81%) 地域은 年間 20%를 上廻하고 있으나 이들 地域에서도 '91 4/4分期에는 크게 鈍化되고 있음.

● 全般的으로는 '87年 水準의 地價安定勢를 보이고 있으며 分期別 上昇率은 '87. 4/4分期 以來 最小值를 示顯하고 있음.

I. 概 況

- '91年中 全國平均地價上昇率은 12.78%로서
前年の 20.58%보다 7.8%포인트 減少되었고
서울은 11.15%로서 前年の 31.18%보다 무려 20.03%포인트 감소하여 '88~'90年の 地價急騰勢는 서울을 중심으로 安定局面에 접어 들었음.
 - 大都市地域은 13.46%로서 前年の 26.97%보다 13.51%포인트 減少하였으며
中小都市는 13.69%로서 前年の 18.60%보다 4.91%포인트 減少하고 郡地域은 10.19%로서
前年の 12.20%보다 2.01%포인트 減少하였음.

- 특히 '91年 4/4分期中 地價가 下落한 地域은 29個 市·郡·區로서 이중 重要的 地域을 보던
 - 서울의 경우 中區(-2.92%), 龍山區(-2.02%), 江南區(-1.94%) 등 7個 區이며
 - 大邱 壽城區(-3.11%), 大田 儒城區(-3.18%), 忠南 泰安郡(-3.83%), 全南 順天市(-2.36%), 羅州郡(-2.42%) 등의 地域에서도 前期 對比 下落하였음.

- 이와 같은 現象은
'91年中 土地公概念關聯制度가 定着되었고, 建設景氣鎮靜對策等 不動產市場의 安定을 위한 各種 施策의 持續的 施行과 住宅 200萬戶 早期建設등으로 投機的假需要가 抑制되어 大都市의 住居用地를 비롯한 大部分 地域의 地價가 安定勢로 轉換된 것임.

- 今年에도 投機的 土地去來에 대한 持續的 規制, 宅地超過所有에 따른 負擔金 賦課등 各種 投機抑制施策의 施行과 住宅 50萬戶 建設供給, 公營開發에 의한 宅地 및 工場用地등의 供給 物量 增加가 豫想되므로 地價의 安定基調가 定着되어 갈 것으로 展望됨.
 - 그러나 社會間接資本施設 擴充, 南北關係改善 可視化와 兩大選舉에 따른 地域開發 期待心理등에 便乘한 一部 地域에서의 地價上昇要因은 尙存하고 있으므로 投機的 要素는 持續的으로 規制하여야 할 것임.

Ⅱ. 地域別 動向

○ '91年中 全國平均上昇率 以下로 地價의 安定勢가 뚜렷한 地域은 서울(11.15%)을 비롯하여 江南(7.18%), 忠南(9.56%), 全北(9.40%), 全南(4.50%), 慶北(9.11%), 濟州(10.43%) 地域임 그러나, 仁川(22.81%), 大田(23.25%), 光州(16.50%)등 8개 市·道는 上半期中의 上昇勢가 鈍化되기는 하였으나 全國平均上昇率을 上廻하였음.

○ 특히 4/4分期中 地價動向은

• 首都圈地域의 경우

서울 中區(-2.92%), 龍山區(-2.02%), 江南區(-1.94%)등 7個 區에서, 京畿道는 加平郡(-0.31%)에서 地價가 下落하였으며, 平澤郡(14.55%), 漢金市(10.01%) 등 一部地域에서는 새로운 開發計劃으로 地價가 많이 上昇하였고, 其他 대부분의 地域은 安定勢로 轉換하였으며

• 기타 地域에서도

大邱 壽城區(-3.11%), 大田(-3.18%), 忠南 泰安郡(-3.83%), 慶北 軍威郡(-3.16%) 등 21個 地域에서 地價가 下落하는 등 全般的으로 安定勢가 뚜렷이 나타났음.

그러나, 江原 三陟郡(4.72%), 忠南 唐津郡(9.21%), 全北 群山市(5.90%), 慶南 金海郡(6.53%) 등 一部地域은 農工團地造成등 各種 開發事業의 推進으로 地價는 緩慢한 上昇勢를 보이고 있음.

Ⅲ. 用途地域別 動向

○ 住居地域의 地價上昇率은 '90年度에 26.36%로서 가장 많이 上昇한 地域이었으나

'91년에는 13.57%로서 前年對比 가장 많이 鈍화된 地域으로 나타났음. 이는 住宅 200萬戶 建設 및 宅地의 大量供給에 따른 效果로 判斷됨.

그러나, 住居地域中 大田(26.40%), 忠北(23.72%) 및 仁川(23.20%)地域은 地價上昇率이 年間 20%를 上廻하였음.

○ 其他 用途地域은 全般的으로 安定勢로 轉換되었으나

工業地域中 大田(31.26%), 仁川(24.36%) 및 光州(20.81%) 地域과 綠地地域中 仁川(27.31%) 및 大田(21.85%) 地域은 地價上昇率이 年間 20%를 上廻하였음.

單位：%

| 區 分 | '87 | '88 | '89 | '90 | '91 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全 國 | 14.67 | 27.47 | 31.97 | 20.58 | 12.78 |
| 住居地域 | 11.85 | 27.03 | 31.11 | 26.36 | 13.57 |
| 商業地域 | 14.46 | 25.00 | 29.89 | 20.96 | 12.22 |
| 工業地域 | 27.81 | 27.95 | 32.36 | 22.10 | 15.96 |
| 綠地地域 | 23.15 | 36.29 | 39.10 | 19.63 | 13.80 |
| 非都市地域 | 11.21 | 24.02 | 29.39 | 10.87 | 9.42 |

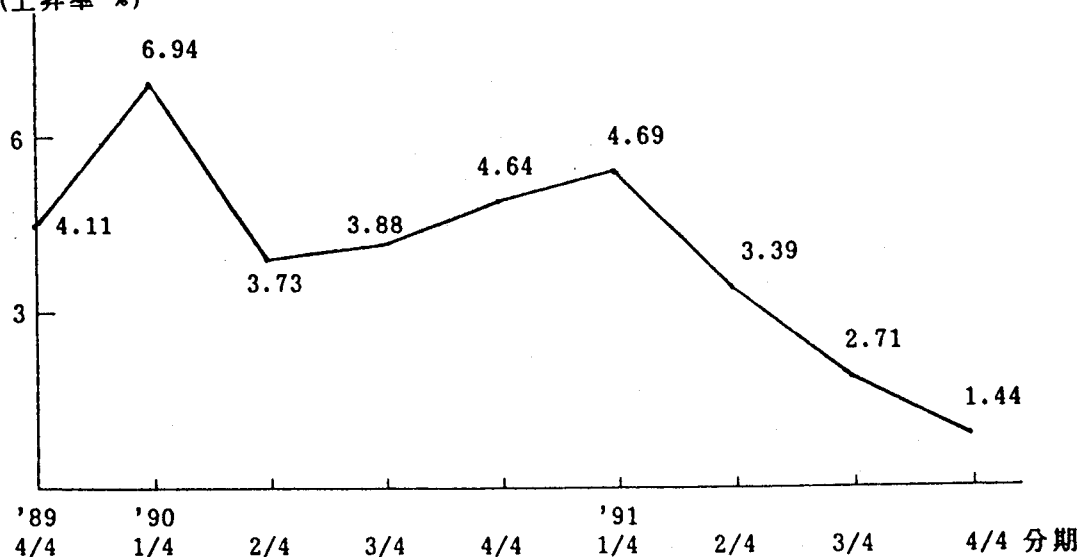
分期別 地價動向

單位：%

| '87 | '88 | '89 | '90 | '91 | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| | | | | 年 間 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 |
| 14.67 | 27.47 | 31.97 | 20.58 | 12.78 | 4.69 | 3.39 | 2.71 | 1.44 |

分期別 地價變動率 曲線

(上昇率 %)



'91年 分期別 動向

(單位：%)

| 區 分 | 年 間 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 |
|-----|-------|------|------|------|-------|
| 全 國 | 12.78 | 4.69 | 3.39 | 2.71 | 1.44 |
| 서 울 | 11.15 | 5.91 | 2.75 | 1.93 | 0.12 |
| 釜 山 | 14.69 | 4.74 | 3.94 | 3.74 | 1.55 |
| 大 邱 | 13.74 | 6.17 | 4.67 | 2.07 | 0.27 |
| 仁 川 | 22.81 | 8.45 | 7.22 | 4.78 | 0.80 |
| 光 州 | 16.50 | 4.69 | 4.69 | 3.48 | 2.72 |
| 大 田 | 23.25 | 8.45 | 7.01 | 7.14 | -0.87 |
| 京 畿 | 14.68 | 4.27 | 3.59 | 2.97 | 3.11 |
| 江 原 | 7.18 | 1.97 | 1.66 | 1.34 | 2.03 |
| 忠 北 | 14.31 | 3.58 | 3.71 | 3.40 | 2.91 |
| 忠 南 | 9.56 | 2.01 | 2.68 | 1.94 | 2.61 |
| 全 北 | 9.40 | 1.45 | 2.53 | 2.32 | 2.79 |
| 全 南 | 4.50 | 1.52 | 1.36 | 1.09 | 0.45 |
| 慶 北 | 9.11 | 3.05 | 2.05 | 2.08 | 1.63 |
| 慶 南 | 14.47 | 3.37 | 3.52 | 4.05 | 2.80 |
| 濟 州 | 10.43 | 0.95 | 3.90 | 2.33 | 2.88 |

91年度 市·道の 用途地域別 地價動向

單位：%

| 區 分 | 平 均 | 住居地域 | 商業地域 | 工業地域 | 綠地地域 | 非都市地域 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全 國 | 12.78 | 13.57 | 12.22 | 15.96 | 13.80 | 9.42 |
| 서 울 | 11.15 | 11.69 | 8.61 | 14.54 | 10.66 | — |
| 釜 山 | 14.69 | 14.64 | 16.00 | 12.91 | 14.49 | 11.89 |
| 大 邱 | 13.74 | 13.46 | 13.10 | 16.59 | 14.04 | 13.91 |
| 仁 川 | 22.81 | 23.20 | 18.18 | 24.36 | 27.31 | 16.04 |
| 光 州 | 16.50 | 15.66 | 14.22 | 20.81 | 18.67 | 5.97 |
| 大 田 | 23.25 | 26.40 | 18.23 | 31.26 | 21.85 | 9.56 |
| 京 畿 | 14.68 | 14.80 | 14.83 | 15.00 | 14.11 | 14.84 |
| 江 原 | 7.18 | 9.53 | 11.63 | 10.87 | 9.83 | 5.23 |
| 忠 北 | 14.31 | 23.72 | 19.21 | 18.23 | 13.80 | 8.93 |
| 忠 南 | 9.56 | 15.94 | 11.10 | 16.43 | 13.22 | 7.27 |
| 全 北 | 9.40 | 12.59 | 13.48 | 13.95 | 9.90 | 3.37 |
| 全 南 | 4.50 | 6.43 | 6.49 | 3.13 | 6.25 | 2.63 |
| 慶 北 | 9.11 | 12.70 | 10.67 | 12.03 | 8.31 | 6.17 |
| 慶 南 | 14.47 | 15.78 | 15.20 | 17.55 | 13.63 | 11.72 |
| 濟 州 | 10.43 | 13.50 | 10.82 | 12.17 | 8.30 | 8.86 |

最近 5年間 市・道別 動向

單位：%

| 區 分 | '87 | '88 | '89 | '90 | '91 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全 國 | 14.67 | 27.47 | 31.97 | 20.58 | 12.78 |
| 서 울 | 6.29 | 28.06 | 33.54 | 31.18 | 11.15 |
| 釜 山 | 46.50 | 35.25 | 17.49 | 15.82 | 14.69 |
| 大 邱 | 57.68 | 38.17 | 35.15 | 27.42 | 13.74 |
| 仁 川 | 6.90 | 16.11 | 46.72 | 29.14 | 22.81 |
| 光 州 | 19.53 | 59.98 | 42.99 | 22.43 | 16.50 |
| 大 田 | 3.60 | 16.48 | 20.83 | 17.89 | 23.25 |
| 京 畿 | 10.08 | 22.08 | 48.03 | 22.03 | 14.68 |
| 江 原 | 4.70 | 21.08 | 25.54 | 11.98 | 7.18 |
| 忠 北 | 7.75 | 13.31 | 16.11 | 11.48 | 14.31 |
| 忠 南 | 6.18 | 16.34 | 27.50 | 11.41 | 9.56 |
| 全 北 | 15.12 | 27.07 | 29.68 | 10.84 | 9.40 |
| 全 南 | 13.60 | 32.54 | 38.38 | 9.54 | 4.50 |
| 慶 北 | 16.65 | 22.64 | 19.80 | 13.32 | 9.11 |
| 慶 南 | 48.25 | 28.72 | 17.25 | 12.80 | 14.47 |
| 濟 州 | 8.13 | 31.23 | 41.90 | 8.45 | 10.43 |

10-1. '92 1月中 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 공공개발용지(택지 및 상가용지)의 미분양현상이 지속되고 있고, 토지초과이득세 부과와 확대시행 및 택지소유 부담금제의 3월 시행등 정부의 부동산 투기억제 대책이 더욱 강화되면서 전반적인 부동산 투자심리가 크게 침체되어 있어 거래에 뚜렷한 변화가 나타나지 않고 있으나, 지가약세를 선도했던 급매물이 거의 소화되면서 지가는 전반적인 보합세를 보이고 있다.

- 도시지역은 부동산 비수기에서 서서히 이사철로 접어들면서 아파트 가격의 하락세 현상이 일단 멈추었으나 지속적인 아파트·상가건물의 대량 공급 및 부동산 투기억제대책의 영향으로 매수관망세가 지속되면서 거래부진현상이 이어지고 있으며 대부분 지역의 지가가 보합세를 보이고 있다.
- 근지역등 비도시지역은 UR협상으로 인한 쌀시장 개방에 대한 우려와 농한기의 계절적인 영향으로 이농현상이 증가하면서 농지매물이 대량으로 나오고 있으나, 영농기피현상 및 농지매매증명제의 강력한 시행으로 전반적인 매수세가 약화되어 거래가 한산한 가운데 약보합세를 보이고 있다. 다만 정부의 그린벨트지역내에 체육시설 설치 허용방침이 발표되면서 도시인근의 그린벨트지역이 호가미등세를 보이고 있다.

2. 지역별 동향

수도권

투기적 가수요 약화로 실수요자 위주의 거래를 보이면서 토지거래 허가건수에 비해 토지거래허가면적이 소규모로 그치면서 전월에 이어 지가 안정세가 계속 이어지고 있다.

서울지역은 신도시 아파트 입주재개 및 신규 아파트 공급물량의 상반기 집중분양과 택지 초과소유 부담금제의 3월 시행등의 영향으로 주거용 택지의 지가가 안정세를 유지하고 있으며, 토초세부과 조치로 '91년도에 내대지 및 유휴지에 대량 신축된 상업용 건물의 매물적체현상이 여전히 해소되지 않고 있어, 상업용지의 지가도 보합세를 보이고 있다. 다만 정부의 그린벨트·녹지의 활용계획 발표로 도심인근의 그린벨트 지역이 호가 미등세를 나타내고 있다.

인천·경기지역은 관망세가 지속되면서 지가가 안정세를 유지하고 있는 가운데, 실수요자 위주의 소규모 토지거래가 다소 이루어지고 있다.

인천시는 아파트가격의 하락현상 지속과 신규개발지역의 주택 및 상가의 미분양 현상으로 수요자들의 관망세 지속으로 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이면서 시청주변의 구월업무지구와 서구청 일대의 연희지구 등 개발사업지 일대에도 매수세 부진으로 지가보합세가 이어지고 있다. 교통여건 개선전망으로 장기동·선주지동 일원의 지가가 국지적인 강보합세를 나타내고 있으나 거래는 한산한 편이다.

경기도의 도시지역은 신도시 아파트 입주와 대량공급 및 아파트가격의 하락현상으로 인한 전반적인 매수세 위축으로 거래가 한산한 가운데 일부지역에서는 소폭의 하락국면을 보이고 있다. 그동안 꾸준한 지가강세를 보여 오던 안양시 및 군포시 일원의 신홍상권 형성지역 및 전철역 건립예정지 주변은 부동산경기 침체의 영향으로 보합세를 보이고 있으며, 여타 대부분의 도시지역은 전반적으로 거래가 부진한 가운데 약보합세를 보이고 있다.

군지역은 전반적인 매수세 약화로 실수요자 위주의 거래만이 건철적으로 이루어지고 있는 가운데 대부분 지역에서 약보합세를 보이고 있으며, 남북관계 개선의 영향을 강하게 받고 있는 파주군 일원이 전월에 이어 지속적인 지가상승세를 보이고 있으며, 전원주택지로 각광을 받고 있는 여주군, 양평군, 가평군 일부지역이 강보합세를 보이고 있으나, 거래는 부진한 편이다.

영 동 권

전월의 지가안정세가 이어지고 있는 가운데 일부 산간농지지역은 매수세가 형성되지 않고 있어 점진적인 하락세를 나타내고 있다.

강원 영서지역은 전월의 토지거래 증가추세가 다소 위축된 가운데 대부분 실수요자 중심의 매매가 이루어지고 있다.

춘천·원주시 지역은 공공택지개발사업의 지속적인 추진 및 택지·상가용지의 대규모 물량공급으로 인한 상가용지 미분양 현상의 지속과 아파트 가격의 하락현상이 계속 이어지면서 대부분 지역의 지가가 자연상승을 수준을 보이고 있다. 신흥주거지로의 발전이 기대되는 춘천시 소양로·효자동 도로변 상가와 농공단지 일원 및 원주시의 서남부권 택지개발사업의 영향으로 서남부권 상업용지가 미등세를 보이고 있다.

군지역은 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있으며, 일부 산간 농지와 탄광지역은 전월에 이어 지가하락세를 보이고 있다. 남북관계의 개선으로 향후 개발기대가 높이고 있는 북부의 철원군, 화천군 일대의 개발예정지의 지가가 다소 큰폭의 상승세를 보이고 있으나, 실거래로는 이어지지 못하고 있으며, 홍천읍, 영월읍 일부지역이 다소 호가 미등세를 보이고 있다.

강원 영동지역은 거래가 다소 증가하고 있는 가운데 전반적인 지가가 보합세를 나타내고 있다.

도시지역은 전반적인 지가가 안정세를 유지하고 있는 가운데 강릉시, 속초일원의 주거 상업용지의 지가가 다소 상승세를 보이고 있으며, 태백시 일원을 포함한 대부분 지역은 교통망 확충사업 및 공단조성등 각종 개발사업이 진행되고 있으나, 부동산 경기침체 및 인구감소로 지가약세를 보이고 있다.

군지역 등 대부분 비도시지역은 농한기 이농으로 인한 농지거래가 증가하고 있는 가운데 전반적인 지가가 하락세를 보이고 있다. 다만 명주군 일부지역이 강릉시와의 도로망 개통으로 동일생활권을 형성하면서 호가강세를 보이고 있다.

중 부 권

비도시 지역을 중심으로 소규모 토지거래가 전월에 비해 다소 증가하고 있으나, 거래 규제조치 강화 및 지속적 경기침체의 영향으로 전반적인 거래부진양상을 벗어나지 못하

고 있다.

충북지역은 대부분 지역의 토지거래가 전월과 비슷하거나 소폭의 증가현상을 나타내고 있으나, 지가는 전반적으로 안정세를 보이고 있다.

도시지역은 주거·상업용지에 대한 수요가 감소하면서 전반적인 지가 안정세를 보이고 있으나 보상금 지급으로 대토수요의 영향을 강하게 받고 있는 청주 용암지구 주변 및 시 외곽이면서도 도시계획상 일반주거지역인 사천·울량·금천동의 농경지와 충주시의 금릉동 일원이 대단위 아파트 신축 및 단지 조성등의 영향으로 강보합세를 보이고 있다.

군지역은 대부분지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 지가 상승을 보였던 개발사업지구 및 고속전철 통과예정지역도 규제조치의 강화로 보합세를 나타내고 있다. 대학설립예정 및 종합휴양지 개발계획설 등의 영향으로 영동군, 증원군, 단양군 일원의 지가가 미등세를 보이고 있다.

대전·충남지역은 일부 개발지역 인근의 상업·업무용지가 약상승세를 보이고 있으나 대부분 지역의 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

대전시는 개발사업이 진행되면서 한발대로 인근지역, 서구둔산 신시가지 사업지구 및 대덕지구의 공장용지 등 신규개발사업 인근지역의 지가가 소폭 상승하였음 뿐, 아파트의 경우 대폭적인 가격하락을 보이는 등 대부분 지역이 전반적인 부동산 경기 침체양상을 보이고 있다.

도시지역은 대부분 지역의 지가가 전월수준의 보합세를 나타내고 있는 가운데 각종개발사업이 추진되고 있는 천안시, 온양시의 개발지역 주변과 대천시의 재개발사업지 인근의 지가가 약상승세를 나타내고 있으나, 거래는 부진양상을 보이고 있다.

군지역은 일부지역이 국지적인 하락세를 보이고 있는 가운데 전반적인 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 서해안 고속도로 및 아산국가공단 사업시행의 영향으로 아산군, 당진군 일원이 타시군에 비해 상대적인 지가오름세를 보이고 있다.

서 남 권

일부 개발지역 주변은 미등세를 보이고 있으나, 대부분 지역은 전월에 이어 지가 안정세를 유지하고 있다.

전북지역을 대부분지역의 지가가 안정세를 유지하고 있는 가운데 개발지역 인근을 중심으로 국지적인 지가상승세를 보이면서 다소간의 토지거래가 이루어지고 있다.

도시지역은 아파트 공급물량 확대로 신흥주택지역을 포함한 대부분 지역의 지가가 안정세를 나타내고 있는 가운데 전주시에 서신지구 및 서부우회도로 인근지역 및 어업권 보상의 영향을 받고 있는 군산시 일원의 상가와 도심인근의 녹지지역 및 용도지역 변경 설이 나돌고 있는 정주시 일원의 지가가 국지적인 호가강세를 보이고 있으나, 부동산투자심리의 위축으로 인한 매수세 약화로 거래는 한산한 편이다.

군지역은 도시계획 재정비로 용도지역의 변경이 기대되는 일부 지역을 제외하고는 UR협상 및 농한기의 영향으로 매물증가현상을 보이고 있으나, 거래규제조치로 인한 외지인의 거래 규제등의 영향으로 거래가 한산한 가운데 지가가 약보합세를 보이고 있다.

광주·전남지역은 아파트 분양증가와 농한기를 이용한 농경지 매매증가로 거래는 전월에 비해 증가했으나, 전반적인 지가는 여전히 안정세를 보이고 있다.

광주시는 건축규제 지속, 투기적 토지거래에 대한 규제강화조치 등의 영향으로 전반적인 지가가 안정세를 나타내고 있는 가운데 동서구 일원의 기존지역과 신흥개발지역 연결지점의 노선상가 지역만이 강세를 나타내고 있다.

도시지역은 아파트 대량공급과 택지개발에 따른 충분한 물량공급으로 실수요자 중심의 토지거래가 다소 늘어나고 있으나, 토지시장은 전반적으로 안정세를 유지하고 있으며, 나주시 일원의 개발지역 인근의 저지가 지대가 호가강세를 보이고 있다.

군지역은 UR협상과 농가수지적자에 대한 농사기피현상 및 농한기로 인한 매물증가로 전반적인 지가가 하락세를 보이고 있으며, 목포대불공단 주변지역의 지가도 매수세가 없어 지가가 약보합세를 보이고 있다.

동 남 권

매수문의가 늘어나면서 급매물이 거의 소화되고 있으나, 전반적인 거래참여현상이 지속되고 있고 지가도 약보합세를 보이고 있다.

대구·경북지역은 이사철 압박에 따라 실수요자들의 매수문의가 다소 증가하고 있으나, 거래 부진현상이 지속되고 있으며, 지가는 약보합권에 머물고 있다.

대구는 선거에 대한 기대감으로 비교적 성숙된 상업용지는 원매자가 다소 늘고 있으나, 수성구 및 달서구 일원의 미개발 주거·상업지역은 매물이 적체된 상태에서 약보합세를 보이고 있으며, 택지초과소유 부담금제 및 토초세 등을 우려해 원매자도 거의 없는 실정이다.

도시지역은 부동산 경기침체가 지속되면서 포항시, 성산시등 대구시 인근의 중소도시 소규모 상가용지는 거래가 한산한 가운데 보합세를 보이고 있으며, 대규모 필지의 상가용지와 주거지역의 중·하급토지는 매도호가 다소 하락하고 있으나 거래는 거의 이루어지지 않는 실정이다. 또한 경주시 고속전철역 예정지로 소문이 나있는 울동일대는 대부분 보전녹치로 거래가 거의 없는 가운데 지가 안정세가 지속되고 있다.

군지역은 대부분지역의 지가가 거래가 침체된 가운데 약보합세를 보이고 있으며, 쌍용자동차 공장부지 보상금 방출에 따른 대토수요 예정지인 달성군 일원도 향후 부동산 경기 불투명으로 약보합세를 나타내고 있다. 다만 북부산간지역 및 동해안 지역의 농지등이 농한기를 맞아 실수요자간에 다소간 거래가 이루어지고 있다.

부산·경남지역은 투기족 가수요가 감소하고 있는 가운데 매물증가의 영향으로 거래가 거의 이루어지지 않고 지가는 보합세를 보이고 있다.

부산지역은 대부분 지역의 지가가 부동산규제 대책의 영향으로 보합세를 보이고 있으나, 현재 건설중인 제2도시고속화 도로 인근 및 지하철 1호선 연결구간(서대신동-신용동)의 인근지가가 미등세를 보이고 있으며, 녹산임해공단 및 평리 주거단지가 조성중인 강서구 일원이 호가강세를 보이고 있으나 거래는 한산한 편이다.

도시지역은 각종 개발사업에 힘입어 사업지구 주변지역이 완만한 상승세를 보이고 있으나 실수요자 중심의 수규모 거래에 그치고 있으며, 여타 대부분 지역은 거래가 한산한 가운데 지가는 보합세를 보이고 있다.

군지역은 실경작자 중심의 수규모 농경지 거래가 부분적으로 형성되고 있으며, 농공단지, 도록화·포장 인근지역을 중심으로 부분적으로 호가강세를 보이고 있으나, 거래는 한산한 편이다.

제 주 권

부동산 침체분위기가 계속 이어지면서 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있다.

도시지역은 제주 일도지구 택지분양기대 및 신제주 공동주택지 대량공급 및 아파트 미분양사태등의 영향으로 주거·상업용 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있으며, 주거지역으로의 지역적 성숙도가 점증하고 있는 아라동 지역만이 국지적인 호가강세를 보이고 있다.

군지역은 감귤가격 향상으로 인한 소득증대로 과수원지역이 폭넓게 분포하고 있는 남

제주군 일부지역의 지가가 미등세를 보이고 있으나 대부분 지역의 지가는 보합세를 보이고 있다.

3. 전 망

전반적인 지가 안정세를 유지하고 있는 부동산 시장은

- 지가안정을 위한 정부의 지속적인 행정규제 및 실물경제의 부진에 따른 대기성 여유자금의 부족으로 매수관망세가 앞으로도 지속될 것으로 예상되면서, 연속적인 택지개발 사업과 아파트의 대량 물량 공급 및 아파트 가격의 안정 등으로 현재의 부동산 안정국면이 지속될 것으로 전망되며
계속되는 국내경기 침체와 국제수지 적자등의 확대로 토지시장의 매수기반 약화현상도 당분간 지속될 것으로 기대되는 등 현재의 전반적인 지가약세현상은 향후에도 계속 이어질 것으로 예상된다.