

13. '93年 4月 地價動向

資料提供：韓國土地開發公社

1. 개황

금월의 토지시장은 토지거래허가지역 축소지정 등 관심을 모을 정부의 주요정책 발표가 있었으나 정부사정분위기의 확산, 개발이익환수기준강화방침, 정부의 강력한 투기근절의지표명 등의 영향으로 거래가 부진한 가운데 전반적인 지가도 약보합세를 보이고 있다. 도시지역은 입지조건이 양호한 일부조성용지에 대한 매수문의는 다소 증가양상을 보이고 있으나 실거래로는 이어지지 않고 있으며, 시중 여유자금의 증시로 유입되고 있어 토지시장은 침체분위기가 지속되면서 지가도 약보합세를 보이고 있다.

군지역 등 비도시지역은 대도시와의 교통여건이 양호하고 택지화가 용이한 전·답과 개발사업의 영향을 받는 지역만이 거래가 한산한 가운데 호가강세를 보일 뿐 전반적으로는 약보합세를 보이고 있으며, 산간의 순수농경지는 하락세를 보이고 있다.

2. 지역별 동향

△ 수도권

부동산경기침체와 고위공직자 재산공개 등의 영향으로 매물이 다소 증가양상을 보이고 있는데 반해 매수세가 크게 위축되어 전반적인 지가는 약보합세이며 거래도 한산하다.

서울지역은 신정부의 경제활성화정책과 부동산규제완화방침에 대한 기대감이 강력한 개혁정책에 의해 상쇄됨에 따라 일부 개발사업 인근지역을 제외한 대부분지역이 약보합세를 보이고 있다. 호가 강세를 보이고 있는 지역은 성동구 금호동, 행당동의 재개발사업 인근지역, 강서구 방화·가양·등촌택지개발사업지구 인근지역 및 공항로주변의 고도제한

지역 등이며, 마포구 상암동과 마포로 주변지역도 개발기대심리로 호가강세를 보이고 있으나 거래는 한산하다.

그외 지역은 지가급매물에 대한 실수요자거래가 간혹 이루어지고 있을 뿐 침체분위기가 지속되고 있다.

인천시는 도시전철 1호선 역세권 일부지역과 군사보호시설구역에서 해제된 북구 박촌동 일부지역 및 군부대이전이 확정된 북성동(월미도)지역은 아직 지가 및 거래의 별다른 변화없이 보합국면에 머물고 있다. 또한 신공항건설지역인 중구 영종도·용유도 지역도 매수문의조차 없는 가운데 지가는 보합세를 보이고 있다.

경기도의 도시지역은 호가 강보합세를 보이던 수원시 원천국민관광단지 일원의 농지 및 임야는 거래가 거의 성립되지 않는 가운데 보합세로 돌아섰으며 과천시는 시전체 면적의 대부분을 차지하고 있는 그린벨트 규제완화방침에도 불구하고 지가는 미미한 하락세를 나타내고 있다. 한편 개발기대심리로 호가강세를 나타내고 있는 곳은 안양시 비산동·관양동 일원의 농지와 성남시 분당구 일원의 주거용대지 등으로 거래는 한산한 편이다.

반월 및 시화공단의 배후도시로 성장하고 있는 안산시에는 조성용지의 공급과다와 부동산 경기침체등의 영향으로 전반적인 약하락세를 보이고 있는 가운데 제2경인고속도로 및 서해안고속도로의 I·C가 설치될 예정인 부곡동의 전·답은 호가 미등세를 보이고 있으나 거래는 드물다. 부천시·오산시 등 여타 시지역은 거래침체국면이 이어지면서 지가도 전반적으로 약보합세를 벗어나지 못하고 있다.

군지역은 여주군 여주읍 교리 여주전문대학교 인근 및 흥문리 일대가 개발기대심리로 거래는 부진하나 지가는 약상승세를 보이고 있으며 평택군의 경우 아산국가공단개발과 서해안고속도로 건설등으로 인한 발전가능성이 기대됨에 따라 지가상승 잠재요인이 내재하나 공적자 재산공개에 따른 급매물이 증가하고 있어 지가는 안정세를 유지하고 있다. 상수도보호구역에서 해제된 이천군 마정면 부발읍·이천읍 등도 보합세를 나타내고 있다. 그외 용인군, 안성군 등의 군지역은 전반적으로 지가의 약보합세가 계속되고 있으며, 거래도 침체상태이다.

△ 영동권

일부개발지역 인근만 지가 보합세를 유지하고 있을뿐 전반적으로는 거래침체가 지속되고 있는 가운데 지가는 약보합세가 이어지고 있다.

강원 영서지역은 거래건수와 면적은 미미하게 증가양상을 보이고 있으나 전반적인 지가는 안정세를 유지하고 있다.

춘천시는 대구 춘천간 중앙고속도로, 각종 택지개발사업 등으로 지가상승을 보여왔으나 부동산경기침체와 정부의 강력한 투기억제정책 등으로 실수요자거래만 간간이 이루어지고 있지만 전반적인 지가는 안정세를 보이고 있으며, 원주시는 아파트가격이 하락세를 나타내고 있는 가운데 상업지는 공급과잉으로 약보합세를 보이고 있는 등 전반적인 지가는 보합세를 보이고 있다.

군지역은 춘천시와 연결하고 있는 춘천군 동내면·동면·서면등에서 소규모 대지위주의 거래가 이루어지고 있으나 지가의 움직임은 나타나지 않고 있으며 연수원부지 및 전원주택지 문의가 꾸준한 홍천군도 거래와 지가에는 별다른 변화가 나타나지 않고 양구군과 철원군의 용도변경지역은 개발기대심리로 호가가 약간의 오름세를 보이고 있으나 거래는 이루어지지 않고 있으며 정선군 등 여타 군은 약보합국면에 머물고 있다.

강원 영동지역은 거래침체국면이 지속되고 있는 가운데 전반적인 지가는 약보합세이다. 도시지역은 강릉시의 경우 강릉 첨단과학산업연구단지 조성계획 및 송정택지개발사업의 영향을 받는 지역을 포함하여 전지역이 아파트 및 상가미분양 현상등이 지속되어 전반적인 지가는 거래침체속에 약보합세를 나타내고 있으며 농지·임야는 하락세를 보이고 있다. 속초시는 조양·청초택지개발사업이 실시되고 있고 외용치국민관광단지 개발사업이 금년하반기중 착공예정발표가 있었으나 이로 인한 지가의 변동은 나타나지 않고 있으며, 태백시는 거래침체가 더욱 심화되고 있어 지가는 하락세를 보이고 있고 삼척시등 여타시의 전반적인 지가는 보합세이며 거래도 한산하다.

△ 중부권

도로 확포장공사, 택지개발사업등 개발사업 인근지역만이 호가강세를 보이고 있을 뿐 대부분 지역이 약보합세를 보이고 있으며 거래도 한산하다.

충북의 도시지역은 충주시의 금릉택지개발사업지구, 동부 우회도로개설사업 인근지역 및 안림동일대가 개발기대심리로 호가강세를 보이고 있으나 거래는 부진하며 청주시도 용암·산남2택지개발사업의 활발한 진행과 그린벨트내 주거·편익시설의 신증축허용발표 등의 영향을 받는 지역을 포함한 전지역이 거래가 부진한 가운데 지가도 약보합기조를 유지하고 있다. 한편 제천시의 경우 세명대학교 인근지역 성숙에 따른 신월동지역과 비형

장의 외곽 이전이 추진중인 고양동이 이용가치증대에 따라 지가가 다소 상승세를 나타내고 있다.

군지역은 산간지역의 임야·농경지가 하락세를 보이고 있는 가운데 청원군 북일면과 영동군 황간면이 국토이용계획변경 또는 용도지역변경으로 호가강세를 보이고 있으며, 진천군 진천읍·만승면·덕산면 등의 주거지역 및 상업지역의 회소가치로 인해 미미한 상승세를 보일 뿐 거래는 없으며 영동군, 보은군 등 여타 군지역은 침체상태가 지속되고 있다.

대전·충남지역은 매도물량은 다소 증가하고 있으나 거래는 부진하여 전반적으로 지가는 약보합세를 보이고 있다. 대전시지역은 둔산·송강택지개발지구조성에 따른 대규모 조성용지의 미분양현상이 지속되고 있고, 제3정부종합청사 및 대전시청 신축예정지 인근지역도 지가의 움직임은 찾아볼 수 없는 등 전반적인 침체국면이 이어지고 있다.

충남의 도시지역은 대부분 지역이 약보합세를 나타내고 있는 가운데 천안시 신부동·쌍용동·신당동 지역이 용도변경됨에 따라 호가강세를 보이고 있으나 매수자와 매도자의 큰 호가차이로 거래는 성립되지 않고 있으며 서산시도 서해안고속도로의 착공으로 수도권과의 교통여건 향상이 기대되고 있으나 지가와 거래에는 변화가 나타나지 않고 있다. 기타 온양시는 개발이 진행중이거나 개발예정지역만이 미미하게 호가강세를 보이고 있으며 대천시, 공주시 등 여타 시지역은 약보합세에 머물고 있다.

군지역은 당진군·서산군 등 대부분 지역이 외지인 수요자의 발길이 두절되면서 지가는 약보합세를 면치 못하고 있다.

△ 서남권

지역경제침체에 따른 실수요 감소세가 지속되고 있으며 전반적으로는 지가는 약보합세를 보이고 있다.

전북지역은 개발제한구역에 대한 선별적 규제완화방침에도 불구하고 도시지역 인근녹지지역의 전·답은 하락세를 보이고 있으나 전반적으로는 약보합세이다.

도시지역은 전주시의 경우 전주3공단진입로 및 평화동·삼천동 등의 대규모아파트단지 건설지역등 개발인근지역을 중심으로 형성되던 매수세도 주춤하고 있으며, 시외곽의 녹지역 전·답은 국지적인 약하락세를 보이고 있다. 군산시는 군장국가공단내 대우자동차 공장착공으로 지역개발기대심리가 작용하고 있으나 침체한 구매심리를 끌어올리지 못해 전

반적으로는 지가는 보합세이며 김제시는 용도변경지역인 교동·옥산동 일부가 소폭의 미등세를 나타내고 있고 정주시 이리시등 여타 시지역은 약보합세를 나타내고 있다.

군지역은 완주군의 택지화가 용이한 전·답, 온천개발지역이 호가강세를 보이고 있으나 거래는 한산하다.

광주·전남지역은 거래침체상태가 계속되면서 토지수요도 바닥권에 머물고 있어 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

광주시 지역은 서비스업 경기침체 및 시외버스터미널의 이전등의 영향으로 충장로·대인동 등 중심상업지역의 임대료하락현상이 나타나고 있으며 문흥, 두암택지개발지구의 미분양현상이 지속되면서 인근 오치동 두암동의 기존주택지 및 인근미개발자연녹지지역도 호가 하락세를 보이고 있다.

다만, 상무대개발에 따라 신흥중심지로 부각되고 있는 금호동·상무동 일대의 자연녹지는 인근 금호지구 조성용지의 분양이 양호하고 2차 순환도로 확정등의 영향으로 보합세를 보이고 있다.

전남의 도시지역은 제조업 불경기와 산업기반시설미비 등으로 인한 대불공단의 분양저조가 목포시의 전반적인 부동산경기를 좌우하면서 침체분위기에서 벗어나지 못하여 지가는 약보합세를 보이고 있으며, 나주시도 택지개발계획설이 나돌던 청룡동·대효동일대를 포함한 전지역이 거래가 뜸한 가운데 지가약보합세를 나타내고 있으며 순천시·동광양시등 여타 시지역은 약보합세를 보이고 있다. 다만 여수시의 신흥주거지로 성숙되고 있는 신월동·국동일대의 노선상가지역이 호가만 강세를 보이고 있으나 거래는 드물다.

군지역은 광주시와 가까운 나주군 산포면·남평면의 주요도로주변이 공공시설 이전을 위한 확장공사가 마무리단계에 있으나 지가가 기반영되어 별다른 변화없이 매도관망세속에 안정세를 유지하고 있으며, 장성군 삼서면·삼계면이 호가강세를 보이고 있는 가운데 소규모필지의 거래는 다소 이루어지고 있다.

△ 동남권

그린벨트에 대한 선별적규제완화방침 등으로 인해 부동산에 대한 관심은 다소 증가하고 있으나 실거래는 부진하여 침체상태에 머물고 있어 지가는 약보합세를 보이고 있다.

대구·경북지역은 매물은 다소 나오고 있으나 부동산투자분위기 위축으로 관망세가 지속되면서 약보합세를 나타내고 있다.

대구시는 거래침체상태가 이어지고 있는 가운데 전반적인 지가도 약보합세를 보이고 있다. 다만 중구 대봉동·남산3동의 신설도로변의 대지와 신천대로 개통의 영향을 받는 봉덕동 및 이천동의 대지가 교통여건의 호전으로 지가가 소폭 상승하는 기미를 보였으나 거래가 뒷받침되지 않아 보합세로 돌아섰으며 동구·서구지역은 금매몰이 적체현상을 보 이면서 지가는 하향세를 나타내고 있다.

도시지역은 구미시의 경우 구미3공단 입주예정기업의 해약사태가 발생하는 등 실수요 도 감소하고 있어 전반적인 지가는 약보합세를 나타내고 있으며, 호가 강세를 보이고 있는 지역으로는 자연녹지지역에서 주거지역으로 용도변경되는 포항시 두호동·대잠동, 경 주시의 울동 역세권지역 및 안동시의 중앙고속도로변, 태화·옥동택지개발예정지구 인근 지역등이 있다. 점촌시는 석탄산업의 사양화로 지역경제침체가 가속화되고 있어 토지수요 가 감소하고 있으며 영주시 등 여타 시지역은 약보합세를 보이고 있다.

군지역은 그린벨트규제완화설에 따라 관심이 고조되고 있는 달성군·경산군 등의 농지 에 대한 실수요자 거래가 간간이 이루어지고 있으나 지가의 변동은 나타나지 않고 있다. 또한 개발사업의 영향을 받아 호가 강세를 보이던 고령군 다산면, 달성군 구지면 등도 매 수기반이 뒷받침되지 않아 보합세로 반전하였으며 다만, 도시계획변경의 영향을 받는 영 천군 금호읍과 금릉군 아포면의 일부지역이 호가강세를 나타내고 있을뿐 여타 군지역은 국지적인 약하락세를 보이고 있다.

부산지역은 해운대신시가지건설사업, 금곡·반송택지개발사업 및 제3도시고속도로건설 사업 등 대규모 개발사업의 인근지역도 개발기대심리가 지가에 기반영되어 지가의 추가 적인 상승은 나타나지 않고 있다. 계절적 성수기에 접어들면서 매수문의는 증가세를 보이 고 있으나 실거래는 이루어지지 않고 있어 전반적인 지가는 보합국면을 넘어서지 못하고 있다.

경남의 도시지역은 창원시의 위락, 업무, 유통시설이 밀집되어 성숙단계에 있는 명서로 타리 주변지역과 준공업지역을 중심으로 한 상가부지는 공단조성과 더불어 완만한 상승 세를 유지하고 있으며, 일부 순수자연녹지는 개발가능성으로 호가수준은 다소 높은 편이 나 여타지역은 안정세가 지속되고 있다. 김해시는 각종개발사업에 따른 기대심리로 상당 폭 상승한 지가가 소폭의 하락세를 나타내고 있으며 삼천포시·충무시도 연근해어업의 퇴조등으로 수요기반이 침체한데다 부동산 경기침체가 겹치면서 거래부진속에 전반적인 지가는 약보합세를 유지하고있다.

군지역은 진양군의 이반성면 농공단지조성지역 및 진성면 교육단지조성지역이 지가의 상승세를 보이고 있으며 매촌농공단지조성사업의 영향을 받는 산청읍 및 금서면 일원의 지가가 미미한 상승세를 보이고 있을 뿐 거래는 한산하며 여타 군지역은 하향안정세를 나타내고 있다.

△ 제주권

매수관망세가 지속되면서 지가 및 거래동향은 여전히 침체국면에서 탈피하지 못하고 있다.

도시지역은 제주시의 경우 주거지역으로 성숙중인 아라동지역이 잠시 약상승세를 보였으나 관망분위기를 벗어나지 못함으로써 보합세를 나타내고 있으며, 시외곽의 농지와 임야는 일부 호가하락현상이 나타나기도 하나 거래는 한산하다. 서귀포시는 제주도개발특별법의 영향으로 지가하락세가 주춤하였으나 부동산거래에 대한 실수요자의 경계심리와 외지인들에 의한 거래가 완전히 끊김에 따라 약보합세가 나타나고 있으며, 용도변경지역인 동흥동·상효동 일원의 지가추이가 관심을 모으고 있으나 지역경제가 침체되어 있고 개발사업이 가시화되지 않아 매수관망국면이 지속되고 있다.

군지역은 북제주군의 경우 계절적 성수기 도래에도 불구하고 매수세 실종으로 거래가 거의 이루어지지 않는 등 침체분위기가 계속 이어지면서 전반적인 지가도 보합세를 나타내고 있으며, 남제주군은 외지인들에 의한 매수세가 급격히 감소하면서 거래가 줄고 있으며 지가도 도시지역의 주거·상업지역을 포함해 전지역이 약보합세를 보이고 있다.

3. 전망

통화의 신축적운용, 각종토지관련규제완화 기대심리등 지가불안요인이 있으나 정부의 사정분위기 확산과 강력한 투기근절의지표명, 종합토지세의 과표현실화방침, 아파트 및 조성용지의 대량공급 등으로 지가안정요인이 두드러짐에 따라 매수관망세가 우세하여 현재의 침체국면은 당분간 지속될 것으로 보인다.